

第 39 回安曇野市都市計画審議会 会議概要

- 1 会議名..... 第 39 回安曇野市都市計画審議会.....
- 2 日 時..... 平成 29 年 11 月 2 日 午後 2 時 00 分から午後 4 時 40 分まで
- 3 会 場..... 安曇野市役所 3 階 共用会議室 3 0 7.....
- 4 出席者..... 柳沢吉保会長、浅川 隆委員、望月静美委員、川井敏克委員、
岡江 正委員、堀井三郎委員、山根宏文委員、矢澤久男委員、
青木武良委員、丸山喆之委員、中原 章委員、飯森正敏委員.....
- 5 市側出席者..... 都市建設部 横山部長、都市計画課 久保田課長、本郷係長、
小畑副主幹、山田主査、中山主査
- 6 公開・非公開の別..... 公開.....
- 7 傍聴人 1 人 記者 2 人
- 8 会議概要作成年月日..... 平成 29 年 11 月 16 日.....

協 議 事 項 等

- 1 会議の概要
- (1) 開会
- (2) あいさつ
- (3) 審議案件
- ア 安曇野市立地適正化計画について
- イ 豊科下鳥羽地区 地区土地利用計画について
- (4) その他
- (5) 閉会

- 2 審議概要
- (1) 審議案件
- ア 安曇野市立地適正化計画について
資料説明（事務局）

【説明に対する意見】

○ 2つあるが、1つは資料の 15 ページ、今の説明の中で（1）の住宅等の届出のところで、現在の土地利用条例に基づく手続き又は届出と並行して 30 日前までに措置法に基づく市への届け出が必要となるということで、ここまでは問題ないと思うが、次の行の後段のところに「立地の誘導を図る上で支障があると判断した場合は、居住誘導区域内での開発・建築をあっせんする。」とあるが、どの程度のあっせんを考えているのか。

2 つ目は、前回の審議会の中で発言があったが、現実的には特に市外、県外を含む市外から移住を考えている方々は良好な景観の中で過ごしたい。立地適正化計画の中で集約しているような市街地に住むのではなくて、郊外ののどかな田園

風景が残る田園環境区域内を中心とするところの地域に住みたいということで、特に以前は現役をリタイアされる方々が、比較的多く安曇野に移住志向があったが、今は子どもさん連れの40代前後の方々がそういった志向で安曇野に移住を考えている方が多いように、傾向的にもそういうふうになっているところ。あくまで誘導ということなのでこれでいいと思うが、今あるニーズを抑えて人口の減少に歯止めをかけようというのは、ちょっと不合理があるのではないかと思うので、田園環境区域内のそういう志向も受けつつ、なおかつ将来を見据えた立地適正化計画の内容にしていくべきではないかとは私は思っている。その2つの点についてお答えいただきたい。

→ 1つ目のあっせんだが、これについては今現在土地利用条例に基づく申請をして、ほとんど全ての開発に対する申請を上げてもらっているので、実際は土地利用条例でいきなり申請を上げてくることはなく、開発事業者が前もって相談に来るといのがほとんどである。そうすると1カ月、2カ月、もっと前の半年とかそういった前に相談に来るので、そういったときに市ではこの土地利用条例にプラスして立地適正化計画というもので集約を進めようとしている。そこが、開発が区域の外であったとするならば、「今後、安曇野市は市街地の中に集約を考えているので、市街地の中に来たほうがいいのかもかもしれません」という市の考え方を示すというのがあっせんだと考えている。

2つ目の田園環境区域の中をもう少し開発すべきというのはよく言われるが、これについては土地利用条例に対してもよく言われている。例えば、移住する人はまちなかではなくて郊外の田園、田んぼが見えるようなところに住みたいとか、若い人がまちなかの高い土地が買えなくて、郊外の安い土地なら買えるといったところで、もっと田園環境区域の中を開発しやすくすべきではないかという御意見はたくさんいただくが、これは担当の考え方も少し入るが、市としてはそういったものが例えば数字とか客観的なデータで示されない限りは、誰かがこう言っているという段階ではなかなか条例を改正して、というところまでは行かないような気がする。もう少し客観的に、もっと田園環境に対するニーズがこれだけあるというものが分かれば、もう少し条例の改訂も考えていくかもしれないというふうに担当としては考えている。

○ 前段の15ページの誘導・あっせんの関係については今の回答でわかった。不動産業者の中では立地適正化計画ができると3戸以上の住宅は認められないというような意見もあったので、確認の意味で質問させていただいた。

2つ目について私が申し上げたのは、土地利用条例を改正してほしいということではなくて、土地利用条例と並行してこの立地適正化計画を進めるにおいては、そういう状況であるので、そういう芽を摘むような形の立地適正化にはしないでほしい、という意見を申し上げただけである。

○ 田園環境区域のところに住まいを希望する方というのは年間でどれぐらいか。

→ 概ね年間、市全体で新築の件数が500件程度。これに対して、先ほどから言っている集約する区域、旧市街地の部分については概ね200件。それ以外の区域については概ね300件。

- 300 件というのは大体田園環境区域か。
- 田園環境区域が件数も面積的にも多い。
- これは立地適正化で、集約のことを図るから、それはそれで進めていただければと思うが、かたや郊外のところで空き家になってしまうというところもあって、例えばそういう空き家のところは空き家のままではコミュニティがなくなってしまいうというの、これは社会的な問題になってしまうので、そういったところにコミュニティをある程度保てるような形で誘導するというのは、これはまた別の話で取り組んでいるということはやっているか。
- 空き家バンクとかお試し住宅ということで、首都圏の方が来て一旦住んでみるというようなこともやっている。
- 排除するというのではなくて、でき上がってしまっているコミュニティのところを空き家のままにするというわけにはいかないの、そこはそこでまた対応するというところでよろしいかと思う。
ちなみに、どこに都市機能誘導区域とか居住誘導区域と明記してあるか。
- 素案の中で、49 ページ目から個々に地区ごとにある。42 ページから区域の設定に入っている。全体は 46 ページ。緑の縞々については大規模な公共施設などを集約していく。
- 都市施設誘導区域、都市機能誘導区域、それから居住誘導区域が黄色のところ。かなりきっちりと誘導する意思が表れているなという感じがする。
あっせんだが、新築とかは若い方か。高齢者の方だとどうしても病院に行くとか、あるいは買い物に行くといったときに足の問題が出てくるので、できるだけ居住誘導区域に、ある程度都市機能施設が揃っているところに住まわれたほうが生活の便はいいのではないかと思うが、いかがか。車が運転できるうちはあまり気にならないが、できなくなってくると、確かにデマンドのあづみんはあるが、限られた台数の中であれを取り合いになるということも生じてくるし、できればある程度の都市機能が集積しているところのほうが住みやすいのではないかと思うが、その辺りはどのように考えておられるのか。
そのほかに意見等はあるか。
- 4 ページに人口の推移があるが、赤い線の生産年齢人口、緑色の線の高齢人口が、もう先あと 10 年ぐらい延ばすとちょうど交差するぐらいの感じになってくるのか。人口問題研究所は 30 年先ぐらいまでしか推計しないらしいが、単純に線がそんな感じになっていて、その線が表現されているとまた捉え方が施策的に別の観点が出てくるのかなという気がしたが。そのぐらいを踏まえた表現というか、対応はどこかに出ているかどうかを確認したかったというのが 1 つ。
もう 1 つは 13 ページで、下の参考という表があるが、人口の増減率はそれぞれ対策をした後と前とで数字は同じで、マイナス 18%ということだが、これが将来的に、25 年後の平成 52 年度にマイナス 18%減るということは、これは容認され

ているという受け止め方になると思うが、上位計画、総合計画とか、そういったところとの齟齬が生じないかどうかを確認したいと思う。

同じページでもう1つ、25年間の増減率、片やマイナス15%のところをマイナス10%に抑えるという、赤字で囲ってあるが、ここでそれぞれ5%の数字をコントロールするのが、人口はわかるが、住宅何戸分ぐらいを誘導すればいいのか。イメージ的につかみにくいので、何戸分ぐらいを誘導すればこの結果に結びつくのか。

→ まず人口であるが、これについては人口問題研究所の手法で推計できるので、もう少し先まで追加することは可能だと思われる。ただ、国の方針として独自の推計では考えないでくださいというのが1つある。よって、4ページで示しているのは市の人口ビジョンで示している人口なのだが、人口問題研究所が示しているものをそのまま使うというか、それに則った形で示している。確かにもう少し延ばすと高齢人口と生産年齢人口がもしかしたら逆転して、もっと危機的な感じが見た目でわかるという状況を示せるかもしれないが、あくまでそういった国の方針があるのでその数字を使っている。

同じく13ページについても、将来の人口が先ほど20年後7万8000人だと説明しているが、市の人口ビジョンでは人口増加策が8万3000人、8万4000人という数字を目標値としている。これについても国のほうから立地適正化計画を策定するに当たっては全国一律で独自の調査の推計ではなくて、人口問題研究所の推計値を使ってくださいということで、将来値7万8000人ということで考えている。

戸数については、今現在計算をしていないが、確か安曇野市の平均世帯人員が3弱だったので、3で割ると概ねの戸数が出てくるのかもしれないと思うが、計算していない。

○ 後で確認してお知らせいただきたい。
それから、人口問題研究所であるが、もし2040年以降の結果が出ていれば、それを含めて記載をしていただければよろしいと思う。

○ ちなみに、施策を講じるわけだが、施策を講じるというのは立地適正化計画、別冊の案で書かれているうちの56ページのところに施策が書かれていて、これを講ずるということなのか。人口の対策、ビジョンで出されたものということになるか。

→ そのとおり。

○ 立地適正化というのはまちづくりをするに当たってお金がかかるので、どうしても補助金という話になってくるが、補助金を得るためにどこでどういうことをすると補助金が得られるのか、というところの話はしておいたほうがよろしいかと思うが。

→ 皆さん御存じと思うが、穂高駅の駅前広場を改修している。あれも市独自の財源だけではなかなか難しいところがあり、約4割の国からの補助金で工事をやっている。穂高駅の事業をやるときには要件にはなかったのだが、それ以降の要件として立地適正化計画として都市機能誘導区域の中でなければその補助金は使えませんという要件が追加されたので、先ほどの誘導区域は主要な駅の近くとか一定程度の居住が集約しているところを絞っているんで、そういったところに対してまちづくりを少し大きくやっというときには国の補助金が使えするというメリットも1つある。

○ 民間の話も。

→ 先ほど 12 ページで誘導施設と位置づけた、例えば民間のスーパーとか民間の病院、こういったところについては、国が進めている計画であるので、これから外にあったものが中心に入ってくるとか、中心の中でもう 1 回建て替えるとか、そういった集約に寄与するものに対しては補助金が使える、そういった優遇制度がこれから出てくると思われる。立地適正計画は始まってまだ 2、3 年であり、これから長い計画なので、どんどんそういった誘導政策が追加されると考えている。

○ 都市機能誘導区域に誘導する施設をちゃんとこのところ書き込んであって、その書き込んだその施設であればそれが誘導されるということであれば優遇措置があるという考え方か。

→ そのとおり。

○ 先ほど 500m 徒歩圏という話が出たが、500m 徒歩圏の中でなければいけないのか。都市機能誘導区域と設定している中であればよろしいか。

→ そのとおり。

○ 市としては高齢者の足も考慮に入れて、できるだけ 500m 圏域の中に入れていきたいけれども、それが不可能であれば、都市機能誘導区域内に入れていきたいと。

→ そのとおり。できるだけ中心にという考え方。

○ 3 ページのコンパクト・プラス・ネットワークの計画で、この立地適正化計画を大雑把に捉えると都市機能の誘導ということである。都市計画全体は市全体の総合計画に絡んでくると思うが、人口減少をどうやって歯止めをかけるかという点が非常に希薄だなと。

なぜこういうことを言うかということ、市では工場団地が足りないということで、そういう工場的なものに関して一切触れていない。多分工業でいろいろ工場を作ったほうが人は市のほうに集まってくると思う。都市計画とは若干ずれてしまうかもしれないが、それが 1 点。その辺が市全体としてどのようになっているのか。その中でこの立地適正化をどのように考えていったらいいのが見えないというのが 1 点。

あと、いろいろ拠点誘導とか商業施設誘導となっているが、人口減少の中で商業施設をますます誘導していったら、パイが減るのに、お互いに、例えば今まで 100 万円売上があったのが 2 割減るわけで、維持できなくなるのではないか。そういう点については市としてはどのようにお考えになっているのか。既存のところにある小さなお店は、パイが広がれば広がるほど潰れていく可能性が大きい。その辺が非常に曖昧というか、その辺は市としてどのように考えているのか疑問である。

→ 工業の関係だが、立地適正化計画は居住と都市機能ということにある程度限定して考えていて、工業は少し立地適正化計画からは外れている。ただ、先ほどから言っている土地利用条例の中では工業も考えている。既存の工場団地に集約するといった考え方。

今現在、満杯という状況があるというのも聞いている。

この土地利用条例は市のマスタープランと考え方を整合させている。マスタープランは農地や良好な住環境を保全するということと、商工業、観光振興設備、これは簡単に言えば相反するものだと思う。例えば、これも担当としての考え方なのかもしれないが、人口が増えればそれだけでいいと思えば、こういうものはやめて、田んぼでも何でも開発できるというふうにしてしまえば人口は増えるかもしれない。ただそうすると、良好な住環境、良好な景観が恐らく潰されてしまう。一旦潰された景観は元に戻ることは恐らく放つといってもなることはない。民間で景観を保全してくれることは恐らくないと思う。良好な景観などを保全するのは恐らく公共の立場でしかないということで、このマスタープラン、土地利用条例を考えている。ただ人口が増えればいいというだけではない。発展と保全がどこでバランスしているのかという考え方の今時点の結論がこの土地利用条例になるというふうに考えている。

商業をどんどん呼ぶとパイが増えてお客さんは減っていくということで、これは恐らく何もしなくてもそうなるはず。人口が減っていくとお客さんはどんどん減っていく。そうすると、まばらに商店があつて、人口が減っていくとまばらに減っていく。中心からも外からも減っていくという状況はよくないというのが、この立地適正化計画、コンパクトシティの考え方の1つである。日本全体で人口が減っていくので、どこかの市だけがが増えていくということは恐らくあり得ないということで、減っていくけれども、中心市街地の密度は守って、そこの都市機能を守っていきましょう。そうすることでその市の自治体が存続可能ではないか、というのがコンパクトシティ、立地適正化計画の考え方であるので、市街地に集約するという手法になっている。

→ 若干補足させていただく。4ページに市の人口の推移があるが、先ほど人口問題研究所の推計で7万8000人ということだったが、今人口増加策ということで、地方創生総合戦略ということで、国も押し出しているわけだが、市のほうもそういう戦略を取っていて、「まち・ひと・しごと創生総合戦略」ということで、7万8000人を8万3000人にするように、ということではいろいろな人口増加策を今打っているところ。

例えば少子高齢化時代に対して少子化に対する対応をすとか、先ほどのお試し住宅もそうなのだが、移住者を増やすとか、そういったことで8万3000人にしようという取り組みをしている。

工場用地の不足の話だが、既に旧5町村で造成した工場団地は満杯になっているという状況の中で、今非常に課題としてあるのは、農振の青地の農地、国からの補助金をいただいて面・線の整備をしたところがあつて、受益期間が済んでいないというところで、農地を潰せない状況があるが、先日閣議決定がされた新農工法や未来投資促進法というところで、その辺の受益期間に対する考え方が少しまた変わってきているので、これから市の内部のほうで、そういった需要と共有のバランスはあるが、工場用地についてはもう少し考えるということで、都市計画マスタープランの基本方針3ということで商工業、観光の振興と育成とあるが、このマスタープランに即した場所についてはそういった開発もしていきたいということで、あまり田園地帯を開発するということはないが、集約された場所の中でまたそちらのほうも検討していきたいということで進めている。

○ この審議会でも言わせていただいたが、大きい工場を持ってくるというのは多分日本の現状を考えるとなかなかすぐわないのかなということで、安曇野市はやっていないかもしれないが、小さいまちへ研究開発の拠点、例えばITの研究開発拠点とか、そういうのを誘導しようとしている地区が日本全国でかなりある。そういうのを、田園地帯で

なくても、都市型で空いている場所とか、そういうところへもっと誘導できるのではないかということは提案させていただいたことはあるが、その辺はどれがいいか私はよくわからないが、人口減少になるべく歯止めをかけたいという気持ちは、我々も是非そのようにそれはやっていただきたいと思う。

- 工場の話は、恐らく工場の大きいのが来るとそこにまちができてくるが、それは中途半端にでき上がってくるから、そうすると市街地化というか、ちゃんとした市街地ができればいいのだが、何となく虫食い状の市街地ができるといけないので、それについては田園調整地ということで調整はできるので、要するに立地適正化というのは、人が、要するに病院があったり学校があったり商業施設があったりというように、まあ安全地帯みたいなもの。人が高齢になってもちゃんとそこで住める、そういう地域はしっかりと確保しましょう、という考え方であると思う。工業は工業でまた別の、先ほど事務局のほうから説明があったように、排除するものではないけれども、そこにあえて中途半端な市街地は作らないようにしていこうというだけの考え方。

それから、先ほど事務局から補足説明があったが、8万3000人までと言っても、今現状よりは少ない。今よりも空き家の問題が出てくる可能性もあるわけなので、そういったことも含めて、一応この立地適正化というのはまばらになってしまったままではなくて、核になるところはちゃんと押さえておきましょうということで理解していただきたいと思う。

- 前回の素案に比べると今だいぶ修正していただいていると思うが、疑問なところが何点かある。

素案の38ページ、まちづくり方針（ターゲット）の設定、(1)人口減少下において各地域の核となる5つの中心拠点の上段の2つ、「高度な都市機能の利用環境の確保」というところに「必要に応じて高度な都市機能を利用できる環境を確保する」、「松本都市圏の高度な都市機能へもアクセスできる環境」とあるが、この「高度な都市機能」というのは抽象的でわかりにくい。

それから39ページ、前回の素案の9ページのほうが、各地点が記入されていてわかりやすいと思うので、わかりやすくしていただけたらということ。

それから43ページ、災害リスクへの考え方のところで、①で田沢・光地区の一部において存在するというふうにあるが、それ以外にも明科地域が田沢のもう少し南側の区域に隣接しているところにあるが、その中で光地区の一部の桜坂で今やっているところが30年に終わるといふことなのかどうかだが、もう少し、対応というのは30年で終わりだよというものじゃないという気がする。

次の44ページを見ていただくと、右側のページに明科地域、田沢地区、紫の特別警戒区域に隣接しているところが多いが、44ページのところで土砂災害区域及び浸水区域への検討とあるが、ただ現況が書いてあるだけで、どのようにして今後対応していくのかという実質的な検討がないので、そこをつけ加える必要性を感じている。

それから49ページ、以下のところも同じだが、拠点施設誘導区域と日常サービス、生活拠点区域、それぞれのところで施設を区分しているが、具体的な運用手引き等を見るとまだわかるが、これから高齢化を迎えていく中で福祉施設だとか、既にあると思うが、そういうものについても誘導していく面からも追加を考えられないか。拠点誘導区域について、病院だけではなくて、診療所等もあるので、「病院・診療所」とか、この項目をもう少しこれでいいのかどうか検討する必要があるはしないのかなという気がする。

それから最後に 60 ページのところ、コンパクトシティを目標とするという、これから少子高齢化を迎えていく中で公共交通利用者の維持であるが、そういう中で目標をもう少し、現状維持だけでなく、公共交通等の利用拡大も目標の中に入れて、これだと何も現状のままだよというふうに捉えてしまうのだが、これはもう少し検討する必要があるのではないか。

→ 38 ページの高度な都市機能であるが、これについては例えば穂高病院とかイオンとか、大規模な商業施設、大規模な病院といったようなものを考えている。市役所もそんなのだが、大きな公共的な施設が高度な都市機能と考えている。

39 ページの模式図だが、事前に指摘があり、前回のほうが見やすかったということなので、成案のときには考えさせていただきたい。

43 ページについては、これは土砂災害のほうで特別警戒区域というものが示されていて、そこに当たるところについては場所的に家が建てられないという場所になっている。それが今現在安曇野市内にあるのは光地区のみ。それに対して県のほうで山をとめる柵などを整備していただき、平成 30 年までには完了する予定だと聞いているので、それが完了すれば人が住んで家を建ててはいけませんという区域は消えると考えているので、そういったことをここで書かせてもらっている。

44 ページの浸水区域とか特別警戒区域ではないような警戒区域についての対策であるが、これについては最近川が氾濫したとか、そういったことをよく聞いていて、国のほうもハード対策ではもう限界があるのではないか、ソフト対策にシフトしていかなければいけないというようなことが言われていて、こういった浸水のエリアがあるからといって、そこを立ち入り禁止、住んではいけないというようなことではなくて、事前に、例えば浸水エリアは犀川の 100 年に 1 回の洪水のときの浸水エリアを示しているのだから、100 年に 1 回が 100 年後に来るのか明日来るのかわからないところはあるのだが、そういったリスクの頻度の低いところについてはもう少しソフト対策でというような考え方があるので、浸水エリア、土砂災害のエリアについてはソフト対策で周知を図っていくというようなことが考えられるのだが、この立地適正化計画の中ではそこまで踏み込めないところがあり、結果、ソフト対策をするので集約の区域に含めていきたいということがここに書かれている。

49 ページの施設について、福祉の施設も当然この集約の施設に入れるべきものであるが、立地適正化計画については目標年次が約 20 年後、概ね 5 年ごとに見直し義務づけられているので、そのときの状況を見ながら無理のないように集約施設に位置づけていきたいと思っているので、今後の見直しのときにこういった福祉施設も検討に入れるというふうに考えている。

最後、公共交通の利用者であるが、これを使うのが市民の皆さんというところがあって、なかなか市のほうでこれだけといって、そのほうに向かうのも難しいと思われるので、人口減少しても今現在の機能を維持するというふうには書かせてもらっている。こちらについては今現在、公共交通網形成計画を別途立てているので、それが成立した時点でこちらと整合させてこの目標値なり対策なりを考えていきたいと考えている。

○ 38 ページのところ、「松本都市圏の高度な」と書いているが、松本都市圏も先ほどの説明だと安曇野市内の病院等のことを指しているが、そのように記述を変えたらいかか。何となく高度機能については松本市のほうに行ってくれ、というような感じに読み取れなくもないので、そこは書き換えていただいたほうがいいのかなと思う。

44 ページも指摘を受けたが、これは今の説明でわかったが、どうしても立地適正化の

ところで避難誘導の話まで詳細に書けないとしたら、このところはどこを参照すればいいのかということをつけ加えていただいだけでもだいぶわかりやすくなるのではないかと思う。

福祉施設も重要な都市機能施設ではあるが、今、市の考え方も述べられているようであるので、また今後検討を、5年ごとの見直しになるので、その都度考えていただくということではいかか。

それから、公共交通については、これは安曇野市の連携計画みたいなものは立てていないのか。何かそういう指標があればいいのだが、ないとなかなか書きようがないところもある。連携計画みたいなものを立てて、交通網計画そのものも立てる予定はないのか。

→ 今現在やっていて、今年度末に交通網計画策定が完了する予定になっている。

○ もしかしたら時期的に難しいのか。その部分だけを、網計画と立地適正化は連携させることになっているので、網計画ができたところの骨子みたいなものは柔軟に入れられないか。

→ 担当部署とも協議をしているのだが、立地適正化計画のほうが2年ほど早くスタートしてスピードが違ったので、なかなか同じ段階に来ていないという部分がある。

○ でき上がってからだと間に合わないということか。

○ ※印なりで計画を策定中であるので整合させていくとか書いていただければ。目標が上がっていないような気がする。

○ 43ページの災害リスクだが、全国で一番地震の発生確率の高いところに断層が走っている。この地域は災害リスクへの考え方というページが全てになっているとすれば、地震の関係がないのは変だなという気がしないでもない。特段、既にシミュレーションで国でも震度の強弱を250mメッシュで明らかにしているのだから、そういうところから逆にソフトのほうへ出ていっていただければなという、誘導はこの制度に馴染むような気がする。そんな観点で入れたほうがいいのではないかと個人的には思う。

→ 当初、地震の断層の上も誘導区域から外すべきではないかという検討をし始めたところもあるが、これが断層から100m離ればいいのかとか、500m離ればいいのかという基準がなかなか見つけられないという部分もあり、誘導区域には今現在加味していないところがある。確かに何も書いていないというのはあまりよくないと思うので、災害リスクのところにも地震についても少し記述を加えて、今現在、現況の断層の位置はここですというような表現の仕方をつけ加えたいと思う。

○ J-SHIS Mapを見たことはあるか。そこに250mピッチで震度別に表示、色塗りがされている地図がある。昨年6月に最新版が出ている。それでこの地域は、震度7はなかったと思うが、できれば5弱ぐらいの地域のほうがいいですよみたいな、そういうのは参考にはなると思う。

→ 確認させていただく。

- 長野県で地震予測を昨年作成したと思うが。
- あれはメッシュ版で、インターネットで見れるような状態になっていないものであるから、国で公表しているものが一番いいと思う。
- 危機管理課のほうで把握していると思われるので、確認させていただく。
- そこも含めて誘導を考えるということを記載していただければ。
- 全体ということでお聞きしたいが、5ページの(6)計画期間、20年後を見据えた中で5年ごとにレビューするとなっているが、都市計画だと土地利用だとか施設を本当に決定してしまうので、これを簡単に見直すことができないが、表記的にはそれとリンクしている中で、どこまで5年ごとに立地適正化のほうを流動的に見直すことができるのか。今どのように考えられているのか。これはどこの市町村もやったことがない中で、柔軟な対応というのがなかなか難しいのはあるのかなと思うが、市とすればどんな思いを持っているのかなというところをお聞かせいただきたい。
- 目標年次と概ね5年ごとの見直しというのが、立地適正化計画の根拠法令である都市再生特別措置法の中で条文に書かれているので、ほぼ強制的に5年ごとに見直しを行わなければならないというものが法的に位置づけられているのが1つと、あとは立地適正化計画の作成に当たっては、特別措置法の中で市町村が作成できるという条文がある。それについて国が認めるとか、国が認可するという条文がないので、法律上は市町村が自主的に5年ごとに見直しをしていくということになると思われるが、実質は市町村だけではなかなか難しいところがあり、これを最初に策定するときも国のほうからヒアリングを受けて、今指導を受けて作成しているというところがあるので、改訂のタイミングになったらやはり国と協議して、どこまで改正するのか、もう5年引き続きやるのかというのを協議しながら改訂作業をやっていくというふうに考えている。
- 1回決めるとなかなか難しいところがある。この計画は諸刃の剣のところがあるのかなど。そんなところも感想として捉えてもらえればいいと思う。
- PDCA サイクルなどは示して作っているところはあるのか。
- 札幌市とか福岡市、そういった大きなところだとそういったことも研究しているところもあるかもしれない。見直しのときも、区域をガラッと変えるのはあり得ないので、先ほど言った誘導施設に福祉の施設を追加するとか、そういった状況を見ながら少しずつよくなるように見直しをやっていくということかと思う。
- 運用指針の策定に当たって配慮すべき事項の中に、市町村、市の土地、建物、公的不動産についてまちづくりの中で有効活用方針等検討も必要ではないかとあるが、安曇野市ではその部分において公共施設の再編計画、維持管理計画、あそこでだいぶいろいろあるので、そういう中でも、廃止または譲渡というものも結構あるが、そういう活用というのは記述できないのか。

→ その計画も参考にしているのだが、この施設とこの施設を廃止するというところまで言及されていない計画になっており、全体総量として減らしていくというような計画になっている。

その中で、この立地適正化計画に位置づけて齟齬のない施設を今誘導施設として、例えば本庁舎とか、各支所とか、地域包括支援センターとか、齟齬のないものをまず位置づけさせていただいている。これから先ほどの5年後の見直しの中でももう少し位置づけられるものがあればまた加えていくというふうに考えている。

- 5年後のときにまた検討していただけると。
- そろそろよろしいか。大きな誤りがあるような記述がお気づきであれば御指摘いただければよいが、もしなければ基本線としてこの立地適正化計画、今いただいた意見の中で修正、微修正は当然行うわけであるが、それについては事務局と会長に一任していただければという形でお認めいただければと思うが、この原案を基本とするような形です承いただけるか。原案を尊重して、特に大きな異議がなければということだが、異議なしということでもよろしいか。

(全員異議なし)

- 異議がないということで、この原案を少し修正するというところも残っているが、このまま進めさせていただきたいと思う。先ほども言ったように、市長への答申については事務局、会長に一任していただければと思う。

イ 豊科下鳥羽地区 地区土地利用計画について 資料説明（事務局）

- 対象になっている施設、用地についても非農用地設定がされているところで、当該設定目的で利用するためであれば要件を満たせば問題ないということである。高さが10m以下で、建ぺい率は60%以下、容積率は100%以下である。

それから、ドライブインということだが、これはコンビニエンスストア、ガソリンスタンド等に当たるとのこと。

それから、区域が0.5ha以上の大きな規模のものであり、地区土地利用計画を踏まえた上でしっかりと計画を立てるというものになるということ。詳細の平面図は7ページにあるとおり。第2種規制地域内ではあるが、第1種規制地域が南側に接しているということで、その部分につきましては配慮して、特に広告物の条例に基づいた形で対応するという事。

以上が説明の概略であるが、この件につきまして委員の皆様方から御意見、御質問等を求めたいと思う。

- 基本的に反対はしないが、先ほど決めたばかりの立地適正化計画の12ページに誘導する商業機能の中にコンビニも含むとなっている。立地適正化計画もまだ始まったわけではないので何とも言えないが、これにはちょっとそぐわないのではないかと思うところがあつたので、意見だけ申し上げさせていただきます。

→ 4月以降は立地適正化計画の運用を開始するので、まさにこの開発に対してはあっせんをまずさせていただくという手続きになるが、まだ運用開始されていないので、そういったあっせんの手続きは今回はされないという形になっている。4月以降であればそういった手続きに入る。

○ 使われる用途を考えると、市街化するというか、開発が進むということは考えにくいという判断もあるのか。

→ そのとおり。

○ 3ページに50mのラインが引いてあるが、50m以上離れない場所に立地することとあるが、立地というのは7ページの建築物の配置、50mのラインにぎりぎり外れるような感じになっていると思う。立地という言葉は建物にかかるのか、敷地を拡大すればクリアできてしまうのか。その辺の解釈をお聞きしておきたい。

→ この場所でドライブインという目的で農地から外されていなければ、恐らくこの開発はできないと思う。敷地が広いからと言って、これ全体使ってコンビニとスタンドをやりますと言うと、50m以内で開発してくださいという趣旨から外れていくので、非農用地設定されていなければ、この場所についてはこういった開発はできないという判断になる。

○ では、建物にかかるということか。

→ 総合的に判断する部分である。

○ 条例前に農地から外されたというところなので、同じものであれば、ドライブインに類するものであれば建てられるということか。

→ そのとおり。

○ 既に条例前に外されているところだからという考え方か。

→ そのとおり。非農用地設定というものがあるので。

○ ドライブインという話があったが、確か何年か前にドライブインとは大型が何台以上停められなければいけないとか、そういう規定があったと思う。今はそういったものはないのか。

→ 安曇野市の規定でドライブインという定義はない。大型が何台というのは県の規定がある。県の規定の中で、都市計画法の34条の解釈で、市街地の中にそぐわないものというような表現の仕方がある。それが市街化区域、まちなかで建てられなくて、調整区域、外で建てられるものというのがある。その中で大型が何台とか、普通車が何台の敷地を持ったいわゆる休憩所とか、そういった定義が県の中にあるのだが、市の中で持っていなかったため、全国的な事例を見て一般的な解釈の中で、現時点ではコンビニと

スタンドがいわゆるドライブインという解釈をされていると判断している。

- 何でこういうことを言うかということ、開発が中途半端になっているところがある。あそこも確かドライブインの規定で開発できなくなった記憶がある。そうすると、資料の表紙のところの青くマークしてあるこの下のところに昔、何年か前、やはり同じような計画が出たが、その計画が潰れた記憶があるので、私としては法律的には OK かもしれないが、心情としてはあまり賛成したくない。

もう1つは、ガソリンスタンドということは、地下にもものすごいタンクを埋めるわけで、一度作ってしまったらそれは絶対農地には戻れないし、土地としてかなり制約を受ける。そういうことを考えると、あまり全面的に私は賛成できないなという気はする。

- 今近くで同じようなものが計画されているのか。

→ 今の2つの事例の違いをお話しさせていただく。昔、線引きがあったころは、多分この非農用地設定も圃場整備をやるときに調整区域だったものだから、そこを活用したいということで、非農用地設定ということで、調整区域のときにできるドライブインということで非農用地設定をしてあったのがこのケース。今回線引きが外れたので、このときにこういう計画が出てきたというのがこのケースだが、先ほどのケースは線引きがあったときにドライブインとしてやりたいということで、都市計画法の29条の開発許可をそれで取ってしまって、それが途中で頓挫している。もし変えたいとしたら、29条の用途の変更の手続きをすればドライブイン以外もできるかと思うが、それは非常にハードルが高いということで、今ああいう途中で止まったままになっているというケース。

→ この部分については市の条例に則った開発であるので、ドライブインの解釈は市の判断をしている。ただ、もう一つのケースについては、開発の許可は県である。

- 法的なところで用途の変更がなされていないためにできないということ。反対とか何とかというよりは。

前のドライブイン、要するに非農用地の設定がなされたときというのは、どういう使われ方をしていたのか。

→ 圃場整備をやるときに、ここを圃場整備の区域に入れずに残っていたということ。

4ページの上のほうには、いわゆる分家住宅、当時500㎡という要件があったので、圃場整備をやる前に分家住宅を作りたいということで、こちらの家は農家住宅と書いてあるが、非農用地設定をしたというような、全体の圃場をやる前の手続きの中で、このところは市街化調整区域でできる施設としたということ。

- 先ほど懸念されていたガソリンスタンドにした場合に、下にタンクを入れるわけだが、そういったものが周りの田園のほうに影響があるということはないか。

→ 説明会のときも、ここは洗車場も併設する予定というようなことも事業者が話をしている、洗った水が田んぼに入ってくるのではないかという話があったが、それについてはしっかり側溝をつけて下水道でちゃんと処理しますという話をしているので、オイルが滲み出てみたいなことは、ガソリンスタンドをやる事業者としてはきっちりやるはずだというふう考えている。

○ ちょっと気の早い話だが、今から言っておかないといけないので。景観的に、特に看板、ガソリンスタンドの看板とかセブンイレブンの看板は結構高い。5mはいいといっているけど、5mいっぱいやってもらう必要はない。この周辺、今のところ何もないから景観が非常にいいところ。東から特に常念方面を見たときに非常に素晴らしい景観で、写真を撮りに来る人も大勢いる。一流の企業がこういうところへ進出するに当たって、景観に大いに配慮したと、さすがだと言ってもらえるような看板の設置をしてほしい。是非要望を出して、安曇野市の景観にマッチしたような開発をしてもらうようお願いしていただければと思う。

多分この施設、そんなに大きな看板を出さなくても、これから体育館ができたり、かなり人が集まる要素のある地域であるので、そんなに頑張って看板設置しなくても大丈夫ですよということを、みんなで声を大にして協力をお願いすれば、私もできればこの施設を大いに利用したいと思うので、行政の皆さんも言いづらいかもかもしれませんが、企業の協力依頼を積極的にお願いしていただければありがたいなと思う。

→ 説明会するときも出入り口の脇には何を植えるのかとか、そういった細かいところも話を持たれていたが、ただ、この事業をやれるかやれないかという段階での説明なので、まだ詳しくそこまでは事業者側も設計できていないところ。これからやれるとなったときに初めて設計に入って、建物の高さがいくらか、看板の高さがいくらかというのを設計して、もう1回地元で説明しなければいけないという義務があるので、そこで地元の皆さんからの要望を聞いて、その要望に応えられないとなかなか開発が進まないという手続きであるので、そこでいい開発になってくるのではないかなと思う。いただいた御意見は事業者側にも伝えておく。

○ この施設のガソリンスタンドが私は疑問に思う。今まで19号等の幹線道路にガソリンスタンドはだいぶ廃業されてきている状況で、少子高齢化で車が少なくなってきたり、電気自動車の普及等も考える中で、スタンドは経営がなかなか難しいというような中で廃業されているのがあると思う。それで、この県道の南側の旧147の交差点のところにもスタンドがあるし、東西にもスタンドがあるが、こういう中で、都市計画法の34条9号に該当させるためにスタンドをやっていると思う。タンク等大きな設備投資になるので、ここで営業としてやっていけるのか、私は最近の社会情勢から思うと疑問に感じるが、コンビニはそれなりに需要があるかもしれないが、スタンドというのは何年か先に事業者は採算が合わなければどんどんと転用していつてしまうから、そこがちょっと心配だなという気がする。

→ それも説明会の中で、スマートインターの近くにあるのではないかと。また同じのを建てるのか。この説明資料の中にも、市はこの計画に賛成なのかというところでそういった質問があったが、市は中立の立場で、その土地をどのように開発する、開発しないは、原則としてその土地の所有者の権利で、そこに他人、行政が物を言うというのは基本的にできないはずである。ただし、安曇野市は「きれいな田園風景は公共の財産です。公共の福祉の一つです」というふうはこの条例の中で位置づけており、憲法の中で公共の福祉に資するものであれば個人の権利は、公共の福祉のほうが個人の権利よりも上だ、というふう憲法で規定されているので、この条例が個人の財産を少し制限するという効力を発揮しているもの。例えば個別に上がってきたこういう案件に対して、市が近くにコンビニ、スタンドがあるからこれは駄目だなという判断はできない。あくまで行政

の立場としては根拠のある法令、法律、条例に則ってこれがいいのか悪いのかという判断しかできないので、今ある条例であれば元のドライブインという用途であれば開発可能だという条文があるので、それに則って手続きを進めるということ。

- 条例で許可したと。今も 34 条 9 号に該当するという中で、ずっと将来この目的でどうしても駄目だという規制はないのではないか。

→ この地区土地利用計画を立てると、ここで言えばコンビニとスタンドしかできなくなる。

- 何年担保されるのか。

→ この計画が永年有効であり、もしも別の開発をするとなると、もう一度地区土地利用計画を立て直すというところから始まる。その開発が妥当かどうか、またこういう会議を持ってやるという形になる。

- ちょっと社会情勢からスタンドというのは疑問かなと感じたので。

- 今事務局からもあったように、要するにルールに則ったところの話であるので、心情的に駄目というのはなかなか言えない話であるので、これを出すに当たっても地元住民の意向だとか、あるいは都市計画審議会から出た意見をちゃんと尊重して慎重に行ってくれということは言えるかと思うので、そういう形で対応するしかないのかなと。

- 駄目だということではないが、ちょっとそういうことで少々心配な面があるということ。

- この審議会に出た意見というのは伝えていただいて、尊重してくれ、慎重にやってくれということをお願いできればと思う。

- 先ほど話があったが、看板の規制で、特にコンビニだと企業の決まった色とかあるのだが、東京都心の六本木ミッドタウンにもセブンイレブンがあるが、あれは本当に木を使った看板で、都会のだ真ん中のセブンイレブンが和風っぽい看板にしている例もある。本当に山がよく見えるルートなので、看板もそうであるが、建物の色も考慮、企業のカラーから逸脱するかもしれないが、それが安曇野なんだということなので、その辺は再度お願いしたいと思う。

私も気になるのは、建っちゃいけないとかいいという話は法律であるが、場所は学校があったり病院があったりするので、特に南側とか東側の道路は当然だが、北側のほうに入口が要るのかどうか。せめてここを塞いでおけば、子どもは裏を通って行けるが、3方向から出入りしてしまうと、子どもはどこか通らなければいけない。多分ここへ頻繁に車が出入りするところになると、子どもの通学路の安全からすると、やはり北側の出入りはあえて止めて、西から歩いてきた子どもも緑地帯に沿って北へ上がって、裏からまた学校のほうに行くということも考えられるので、わざわざ歩道がある東、南の車が出入りするところは避けるということを考えていただければいいのではないかと思います。

→ 北側の出入り口も説明会の際に質問が出ていて、事業者側の答えとしては、北側に出入口を設けているのは、14 ページを見ていただくと、北西側に集落があるので、こちらの方の利便性を考えて開けた。もしも地元から要らないというのであれば閉めますというようなことを言っているの、これから詳細に設計ができて、詳細な設計を持って地元の説明会に入るの、そこで要る、要らないの判断を地元でしていただければと考えている。ただ、作った場合、こういった安全対策をするのかというのは求められると思っている。

○ 通学路に接するところになるので、そこは安全をしっかりと担保してくれということでお話しいただければと思う。

○ 先ほどの意見の中で、色そのものを安曇野に合ったものということで、通常の店舗だと考えられないような自然な木材を使った店舗もできていたりするので、そういうものを参考にして、できるだけ景観的にいいところだから、それはちゃんと尊重してくれということ伝えていただければと思う。

先ほどあったように田園のど真ん中にこれを作るというのはむしろ致命的なように、京都などは全部色を、ユニクロやマクドナルドなども全部カラーを変えて、かなり厳しく色を変えているが、それは協力してやってもらっているの、それぐらいのつもりでやっていかなければ、せっかくの田園のいいところが致命傷になりかねないと思うので、先ほどからずっと景観の看板のことを言っているが、十分注意していただいて、それだけをお願いしたいと思う。

○ そのほかはよろしいか。

そうしたら、当然こういう景観的にいいところに建てるわけで、また通学路の関係もあるので、今委員の皆さんから出てきた意見はしっかりと先方に伝えていただくということは前提として、上がってきた地区土地利用計画の内容について採決させていただきたいと思うが、異議等はなしということで、今いただいた意見はちゃんと伝えていただくということでよろしいか。

(全員異議なし)

○ それでは、出していただいた意見をしっかりと伝えていただくということでよろしくお願ひしたい。それから、とりまとめと市長への答申については事務局と会長のほうでやらせていただきたいと思いますと思うので、御一任いただければと思う。

(2) その他

→ 豊科南部総合公園と、穂高クリーンセンターの都市計画決定変更の手続きについて、2月に都市計画審議会を開催する予定をしているので承知をいただきたい。

○ 都市計画課のほうで緑の基本計画の概要版というものが過去に配布されたが、緑の基本計画の策定に当たって都市計画審議会の意見聴取がない。これを基に都市施設、都市計画公園の計画決定等を進めていくものになるはずだが、その中で緑の基本計画の概要

について、本来審議会にも説明してもらったほうがよかったんじゃないのかなと思う。内容はパブリックコメントで一部述べて修正してもらったが、基本計画の内容自体について、運用指針からいきますと具体的に記述するようになっているが、抽象的な計画だけで具体的なものがないもので、私はこれでいいのかなとちょっと疑問に思っている。都市計画に基づかなくても、都市計画施設の決定の基本的な計画である。

- これの関わりはどうなっているのか。
- 都市計画決定をいただくものではない。計画の中で初期、中期、後期と計画が分かれています。もう少し公園はどうするのかということも聞いたかったが、お金が伴う計画であり、財政計画によっては関連できなくなるということで、計画を作っている途中で見直しになり、少し謳いこめなかったという事情もある。
- 審議会にもこういう計画であるということは、やはり説明しておいてもらいたいかなとは思っています。
- 都市施設に関連したものであるため、別のところでまた。
- 時間の関係もあるので、また企画したいと思う。

以上