

安曇野市都市計画に関する土地利用検討についての状況報告

1. 統一した土地利用の管理のしくみが必要な理由

現在の安曇野市の土地利用は主に「都市計画法」と「農振法」とによって管理され、大きく異なる3つのタイプを併用しています。

～土地利用における3つの管理方法～

都市計画法に基づく土地利用の管理

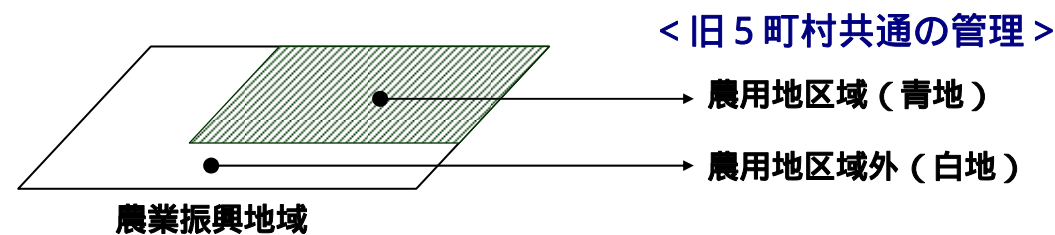


<旧町村で異なる3つの管理>

- Aタイプ<豊科地域>**
都市計画区域、市街化区域、市街化調整区域、用途地域、地区計画
- Bタイプ<穂高地域>**
都市計画区域、都市計画区域外、まちづくり条例区域、用途地域
- Cタイプ<三郷、堀金、明科地域>**
都市計画区域、都市計画区域外



農振法に基づく土地利用の管理



<旧5町村共通の管理>

もし、公共性の高い土地利用を個々の思い通りにしたら、、、

- ・ Aさんの利益がBさんの不利益を生む
- ・ 社会全体にマイナスの影響を及ぼす
不効率的な公共投資、農地の非効率化、環境・景観への悪影響
- ・ 次の世代に大きな負担をもたらす 等々

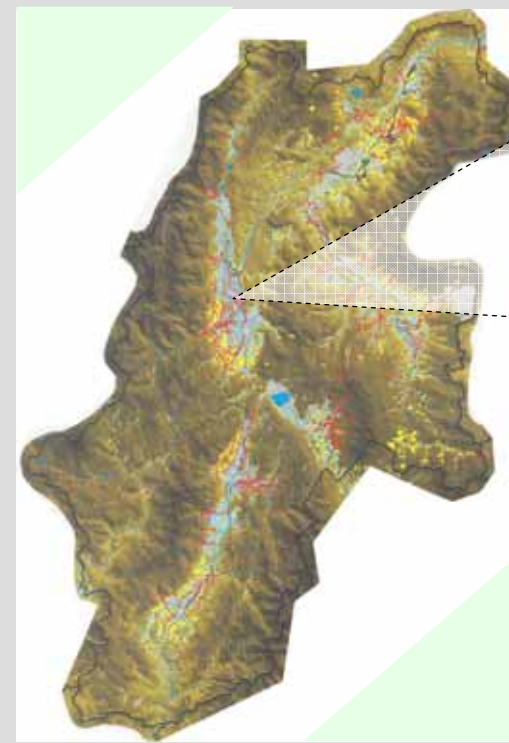
個々の利害関係を超えて合意できる統一ルールが必要

2. 安曇野市の土地利用の目指すべき姿

安曇野市の土地利用の目指すべき姿は、北アルプスと田園を望む良好な環境に、居住と産業がバランスよく配置された持続可能な土地利用です。

<安曇野市の発展の好循環を次世代に継承するために>

「徐々に成長しつつ変化していく時代」のなかで、安曇野市の発展の好循環を支える土地利用の「秩序」を市全体で創り上げていくことが大切だと考えています。



～土地利用を取り巻く安曇野市の特徴～

転入による人口増加が多い(県内第1位:H17)

県内外からの転入者が比較的多く、人口は増加傾向にある。一方で、高齢化も進みつつある。

平坦な地形が比較的広い(県内第3位:H16)

色々なところに住宅地や商業地が建ちやすい。

小集落が集まることで成り立ってきたまちである

人口密度が低く、小さな集落が散在している。

乱れた開発が発生しやすい条件にある

人口(世帯)の増加に伴う宅地化によって、財産である田園や美しい環境が失われ、住みにくくなる懸念がある。

これを乱れたものにしないことが「安曇野市の発展の好循環」を考えるうえで重

上図は関東農政局ホームページより抜粋

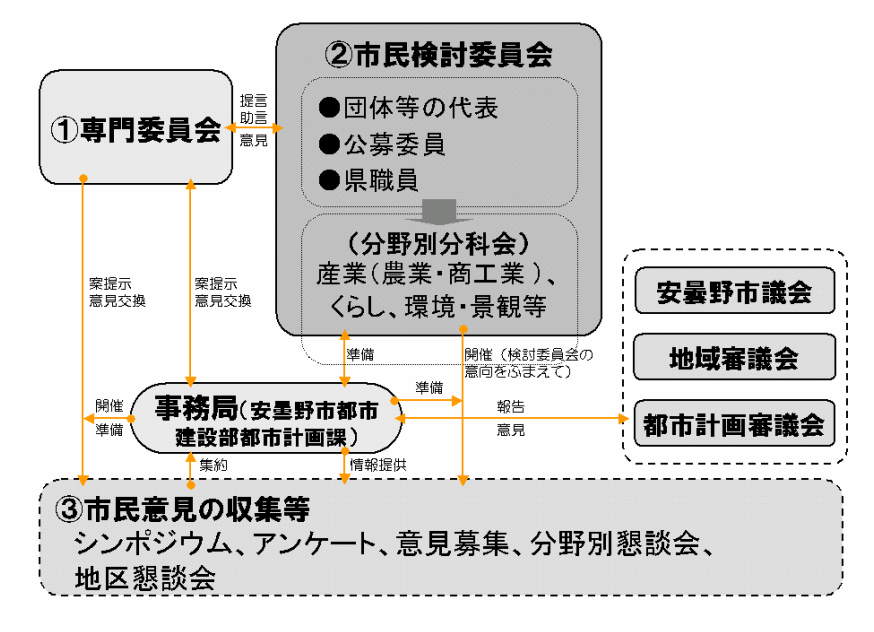
3. 土地利用の検討の進め方

主な経過と検討体制

平成 18 年度より、市民、行政、専門家らが一体となって、安曇野市の土地利用について真剣に考える場や機会を設け、検討を進めています。

<平成 18 年度の経過>

- 専門委員会
: 7 月立上げ、計 3 回実施。
- 市民検討委員会
: 10 月立上げ、計 5 回実施。
(うち 2 回はグループ討議)
- 市民意見の収集等
: 9 月、市民アンケート実施。
(全戸配付)



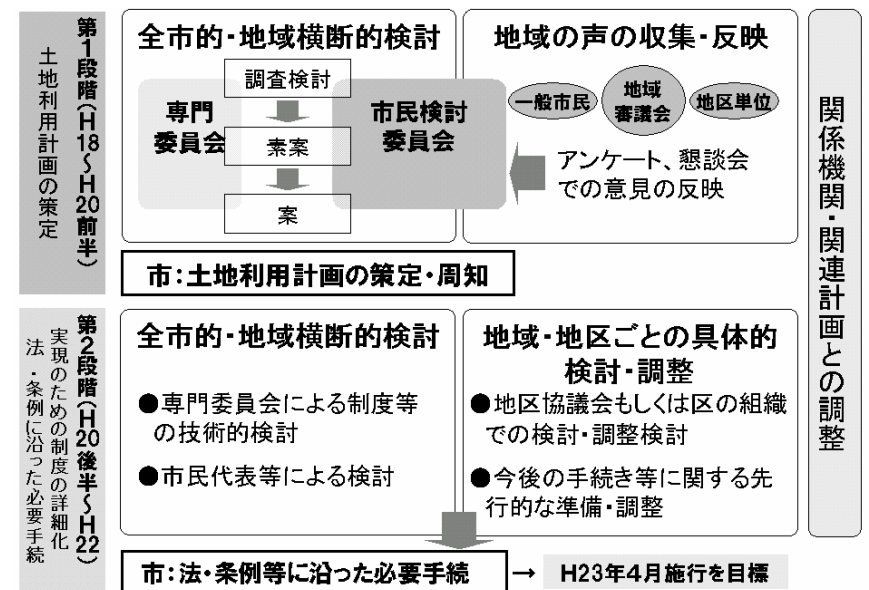
検討状況につきましては、安曇野市のホームページにも概要を掲載しておりますので、ご参照ください。
<http://www.city.azumino.nagano.jp/gyosei/kakuka/toshi/toshi/index.html>

長期的な展開

地域的心声を収集・反映しながら、全市的・地域横断的な検討を行い、平成 23 年 4 月の施行を目標に、「統一した土地利用管理のしくみづくり」を進めていきます。

第 1 段階
(H18 ~ H20 前半)
:平成 20 年度前半までに、「土地利用計画」の策定を目指します。

第 2 段階
(H20 後半 ~ H22)
:平成 22 年までに、法・条例等に沿った必要な手続きを進めます。



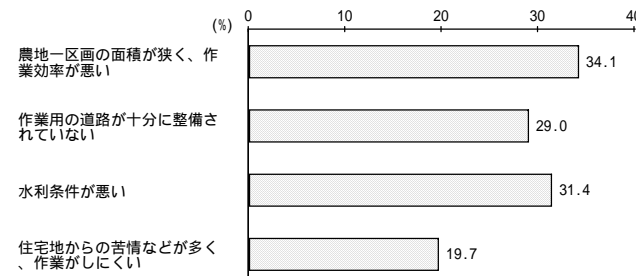
4. 土地利用のルールに関する市民の意向

現状の土地利用に対する問題認識

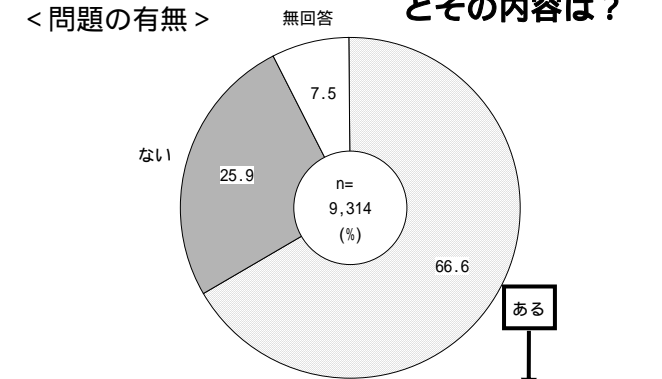
日頃、安曇野市内の土地利用に問題があると思う方は 6 割以上おり、そのうちの約 6 割の方が開発による景観の悪化を指摘しています。(右図)

農作業のしやすさに不満をもつ農家の方が約 4 割おり、区画の狭さ・作業効率の悪さ等をその理由に挙げています。(下図)

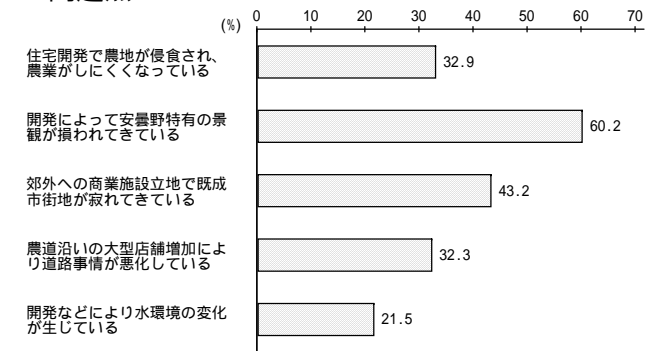
農作業の不満足な点は？(農家の方のみ)



安曇野市内の土地利用問題の有無とその内容は？



<問題点>



今後の土地利用のルールに対する意向

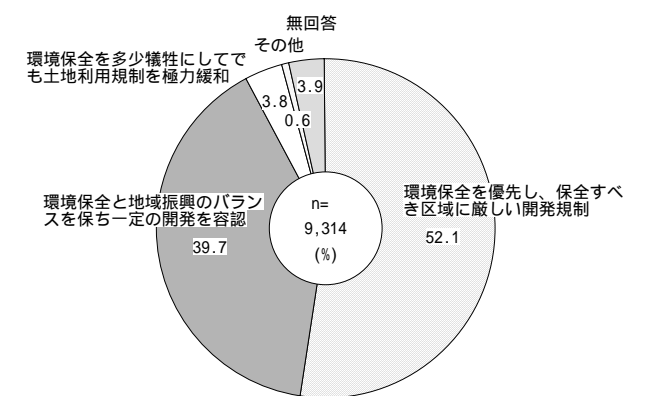
土地利用の統一ルールについては、厳しい開発規制を望む方が 5 割以上いる一方、4 割の方は一定の開発を容認することを望んでいます。これらの意向については、農家・非農家による立場の違い、居住する地域の違い等によっても、回答結果に差がみられます。

<地域別の回答>

豊科	52.9	39.2	0.6	3.7	3.5
穂高	57.9	35.3	0.6	3.8	2.3
三郷	51.0	42.7	0.8	3.0	2.5
堀金	50.7	39.6	0.5	4.2	5.1
明科	40.9	48.7	0.3	4.0	6.1

今後、まちづくりを進める上で、望ましい土地利用の統一ルールのあり方は？

<全体の回答>



<農家・非農家の回答>

農家	45.2	43.7	0.6	7.0	3.5
非農家	55.3	37.8	0.6	2.2	4.0

アンケートの詳細は、広報あづみの 1 月号および安曇野市ホームページ等をご参照ください。また、アンケートで記述回答していただいた意見等につきましても、現在対応を検討しています。

< 市民の考える土地利用のルールやしきみ（これまでの経過をふまえて） >

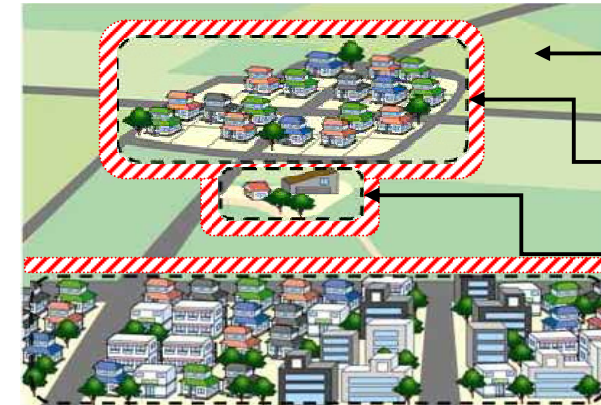
2007年2月
(資料2)

1. 建物をつくる場所（立地）についてのまとめ【何を？どこに？】


これまでの市民検討委員会の議論に市民アンケートの結果を加え、建物をつくる場所(立地)に関する市民のイメージを整理しました。

< 凡 例 >

- ・ゴシック文字：市民検討委員会での意見
市民検討委員会のなかでもとくに意見の相反する箇所は灰色にして、両論を併記しています。
- ・明朝文字：市民検討委員会で提案された具体的な方策や条件



- D区域 郊外農地**
：農業のルールで保全されている郊外の農地
- C区域 既存集落**
：郊外にある既存の集落
- B区域 郊外の開発進行区域**
：郊外に新たにできた住宅地(商業地を含む)
- A区域 中心市街地**
：既存のまとまりある地域の中心的な市街地

	住宅地をつくる場合	商業地をつくる場合	工業地をつくる場合	農地の扱い方
A区域 中心市街地	一定の条件のもとに計画的に誘導 ・区画整理や地区計画等により計画的な誘導を促す	既存商業地の再生(有効活用) 中心市街地不要論あり(新たな投資はせず、既存集落と同じ扱いにする) ・大規模商業施設の進出を抑制しながら再生を図る	既存の工業用地の規模と同程度の施設に限定 ・既存の工場の規模拡大や工場移転に伴う跡地利用に対応できるしきみをつくる	宅地化の推進 ・市街地内の農地と郊外農地と交換できるようなしきみ(斡旋等)をつくる
B区域 郊外開発進行区域	一定の条件を満たす場合、開発を許容 ・保全する区域と開発を許容する区域を明確にする ・開発を許容できる規模を適切に設定する	一定の条件を満たす場合、開発を許容 ・大型商業施設の立地可能な面積基準を強化する ・地域の利便性向上のために必要な業種、適正な規模を設定する	原則として開発を認めない 一定の条件を満たす場合、開発を許容 < 許容する場合の要件 > ・既存の工場に隣接する箇所で、周辺環境に悪影響を及ぼさないという条件のもとで許容	農振法の厳格な運用 農振法の弾力的運用 ・保全すべき優良農地と生産性の低い農地をきちんと区分する ・優良農地の集団化を促進する ・生産性の低い農地を有効活用する
C区域 既存集落	・区画整理等により計画的に誘導する ・開発に際し、地域の合意を必要とするしきみをつくる	・開発に際し、地域や商工会への説明や協議を義務付けるしきみをつくる		・全体として、農地を減らさないしきみをつくる
D区域 郊外農地	原則として開発を認めない 一定の条件を満たす場合、開発を許容 < 許容する場合の要件 > ・集落に隣接・近接する区域に限定 例  ・計画に基づく景観配慮した優良住宅に限定 ・生産性の低い農地への立地誘導	原則として開発を認めない 一定の条件を満たす場合、開発を許容 < 許容する場合の要件 > ・生産性の低い農地への立地誘導	一定の条件を満たす場合、開発を許容 ・生産性の低い農地への立地誘導 ・団地化して誘導できる適切な区域の設定 ・優良企業の誘致や地元企業の移転	
山麓 別荘地	一定の条件を満たす場合、開発を許容 ・建物の立地に際し、開発の事業者や目的等が地域に伝わるしきみをつくる		原則として開発を認めない 一定の条件を満たす場合、開発を許容 < 許容する場合の要件 > ・企業の事務所程度	

市民アンケート	住宅地に対する受入れ場所	日常的な買い物拠点の場所	大規模工場・企業事務所の受入れ場所	今後の農業経営方法
約6割の方が、中心市街地以外に住宅地をつくることを望んでいます。	約6割の方が、中心市街地以外に住宅地をつくることを望んでいます。 ・集落付近に分散して 約42% ・旧5町村の中心市街地及びその周辺 約29% ・大規模な団地を開発に適した農地等 約18%	6割以上の方が、身近な場所に日常的な買い物拠点があることを望んでいます。 ・徒歩や自転車で行ける範囲 約61% ・自動車交通の便のよいところ 約35%	6割以上の方が既存の工場団地内およびその周辺への受入れを望んでいます。 ・既存の工業団地内およびその周辺に 約64% ・開発に適した農地等をまとめて新たに 約22%	農家の方の約6割が今の経営規模での継続を望んでいます。 ・今後の農業経営方法 ・今のままの規模で経営を続けたい 約59% ・経営を縮小、または離農したい 約33%

2. 建物のつくり方(形態等)についてのまとめ【どのような?】

建物のつくり方(形態等)について、これまでの市民検討委員会の議論で出された具体的な提案を整理しました。

	住宅地をつくる場合	商業地をつくる場合	工業地をつくる場合	農地の扱い方
A区域 中心市街地	<ul style="list-style-type: none"> ・景観条例とセットの再整備 ・高層の集合住宅の規制 ・改築時の沿道緑化 	<ul style="list-style-type: none"> ・新規に進出する商業施設の高さ、面積の規制 ・既存商業施設の集約化 ・駐車場の確保 ・中心市街地活性化計画の策定 ・歴史的、文化的資源の活用 	<ul style="list-style-type: none"> ・公害対策への助成 	<ul style="list-style-type: none"> ・市民農園、緑地的活用の模索
B区域 郊外開発進行区域	<ul style="list-style-type: none"> ・建物の高さ、屋根形状や外壁の色彩等の規制 ・高層の集合住宅の規制 ・農地と一体型の住宅整備 ・周辺農地に配慮した整備(透水性舗装、緑化) ・防災対策 	<ul style="list-style-type: none"> ・大店立地法の上乗せ規制 ・進出に伴う住民協定の原則化 ・敷地面積の規制 ・地域や既存商店との協議・説明義務 	<ul style="list-style-type: none"> ・看板(表示)の高さ、面積等の形態の統一化 ・敷地周辺の緑地帯設置の義務付け ・周辺の環境整備(草刈り等)が条件 ・水や廃棄物管理の徹底 	<ul style="list-style-type: none"> ・保全対策の必要性
C区域 既存集落	<ul style="list-style-type: none"> ・建ぺい率の強化 ・屋敷林保全のルールと助成 ・大面積の敷地確保を可能とする税制措置 ・景観条例(外観、高さの規制) ・最低敷地面積の確保 ・自治会加入の義務付け ・廃屋の利用 ・既存集落の景観との調和する基準設定 ・水と緑を守るための地域負担 	<ul style="list-style-type: none"> ・よろずやを育てる策 ・地域に見合う規模に限定(商圈は集落内) ・地域への説明義務 	<ul style="list-style-type: none"> ・先端的な企業や研究所の誘致 	<ul style="list-style-type: none"> ・生産緑地、市民農園としての活用 ・保全対策の必要性
D区域 郊外農地	<ul style="list-style-type: none"> ・農地と住宅地を区分する緩衝帯の設定 ・農地周辺の建物高さ(階数)の規制 	<ul style="list-style-type: none"> ・営業時間の規制 	<ul style="list-style-type: none"> ・農産物加工の関連工場の集約的整備 ・優良企業(無公害、東証一部上場)の誘致 ・一定の緑地率を設定 ・建物の高さ、色彩等の制限 	<ul style="list-style-type: none"> ・集落営農による農作業の分担・支援 ・休耕田などでの共同営農 ・農業施設の立地のルール ・担い手(認定農家、集落営農組織)への農地の集約 ・農業の安定経営の支援 ・先端的農業モデル特区の創設
山麓 別荘地		<ul style="list-style-type: none"> ・奇抜な建物や突出するような建物の規制 ・自然の中に溶け込めない建物の条件設定 		

市民アンケート	居住地周辺に建てられると困る施設	居住地周辺の環境満足内容	良好な景観・居住環境を作る為のルールについて	安曇野の田園景観や北アルプス眺望を保護する方策																																										
		<table border="1"> <tr><td>・娯楽施設</td><td>約53%</td></tr> <tr><td>・大規模工場</td><td>約50%</td></tr> <tr><td>・アパート・マンション</td><td>約38%</td></tr> <tr><td>・資材置場</td><td>約36%</td></tr> <tr><td>・大規模商業施設</td><td>約20%</td></tr> <tr><td>・小規模工場(住居併設)</td><td>約17%</td></tr> <tr><td>・ガソリンスタンド</td><td>約15%</td></tr> <tr><td>・駐車場</td><td>約11%</td></tr> </table>	・娯楽施設	約53%	・大規模工場	約50%	・アパート・マンション	約38%	・資材置場	約36%	・大規模商業施設	約20%	・小規模工場(住居併設)	約17%	・ガソリンスタンド	約15%	・駐車場	約11%	<table border="1"> <tr><td>・きれいな景色が見られる</td><td>約53%</td></tr> <tr><td>・水がおいしい・空気がきれい</td><td>約41%</td></tr> <tr><td>・閑静な住宅地として維持できている</td><td>約18%</td></tr> <tr><td>・日用品の買い物近くで便利</td><td>約16%</td></tr> <tr><td>・農業生産が自宅近くでできる</td><td>約15%</td></tr> <tr><td>・下水道整備が行き届いている</td><td>約11%</td></tr> <tr><td>・交通の便が良い</td><td>約10%</td></tr> </table>	・きれいな景色が見られる	約53%	・水がおいしい・空気がきれい	約41%	・閑静な住宅地として維持できている	約18%	・日用品の買い物近くで便利	約16%	・農業生産が自宅近くでできる	約15%	・下水道整備が行き届いている	約11%	・交通の便が良い	約10%	<table border="1"> <tr><td>・必要である、どちらかといえば必要である</td><td>約84%</td></tr> <tr><td>・必要ない、どちらかといえば必要ではない</td><td>約5%</td></tr> </table> <p>お住まい近隣の新築建物の色、形、外構について</p> <table border="1"> <tr><td>・非常に気になる、多少気になる</td><td>約32%</td></tr> <tr><td>・全く気にならない、あまり気にならない</td><td>約58%</td></tr> </table>	・必要である、どちらかといえば必要である	約84%	・必要ない、どちらかといえば必要ではない	約5%	・非常に気になる、多少気になる	約32%	・全く気にならない、あまり気にならない	約58%	<table border="1"> <tr><td>・景観維持の為、強制力のある開発・建築規制を実施する</td><td>約69%</td></tr> <tr><td>・田園景観を残すために農業への支援策を充実させる</td><td>約43%</td></tr> </table>	・景観維持の為、強制力のある開発・建築規制を実施する	約69%	・田園景観を残すために農業への支援策を充実させる
・娯楽施設	約53%																																													
・大規模工場	約50%																																													
・アパート・マンション	約38%																																													
・資材置場	約36%																																													
・大規模商業施設	約20%																																													
・小規模工場(住居併設)	約17%																																													
・ガソリンスタンド	約15%																																													
・駐車場	約11%																																													
・きれいな景色が見られる	約53%																																													
・水がおいしい・空気がきれい	約41%																																													
・閑静な住宅地として維持できている	約18%																																													
・日用品の買い物近くで便利	約16%																																													
・農業生産が自宅近くでできる	約15%																																													
・下水道整備が行き届いている	約11%																																													
・交通の便が良い	約10%																																													
・必要である、どちらかといえば必要である	約84%																																													
・必要ない、どちらかといえば必要ではない	約5%																																													
・非常に気になる、多少気になる	約32%																																													
・全く気にならない、あまり気にならない	約58%																																													
・景観維持の為、強制力のある開発・建築規制を実施する	約69%																																													
・田園景観を残すために農業への支援策を充実させる	約43%																																													