

第11回安曇野市都市計画審議会 会議概要

1	審議会名	第11回安曇野市都市計画審議会		
2	日 時	平成22年1月19日 午後1時30分から午後4時40分まで		
3	会 場	安曇野市穂高総合支所西 市民活動センター		
4	出席者	宮川委員、山田委員、田中委員、勝野委員、萩原委員、矢口委員、白澤委員、 矢澤毅彦委員、藤澤委員、望月委員、矢澤久男委員、丸山委員、小林委員、 青嶋委員、宮下委員、宇田委員、和沢委員		
5	市側出席者	都市建設部：久保田部長、都市計画課：等々力課長、浅川補佐、鎌崎企画員、 城取主査、遠藤主査、山田主査、建築住宅課：丸山係長		
6	公開・非公開の別	公開		
7	傍聴人	0人	記者	0人
8	会議概要作成年月日	平成22年1月27日		

協 議 事 項 等

1 会議の概要

1. 開 会 (等々力課長)

2. あいさつ (久保田部長・藤澤会長)

3. 会議事項

(1) 事務報告

(2) 穂高都市計画地区計画(素案)について

(3) 景観計画について

(4) 土地利用制度について

(事務局より説明)

4. 閉 会

意見概要

(1) 事務報告

○前回会議の時は、委員でなかったためどのようなことが審議されたのか分からない。どのような内容であったか。(委員)

→三郷都市計画区域の野沢公園の面積増の変更を行った。詳細な資料をお送りする。(事務局)

(2) 穂高都市計画地区計画(素案)

○区画整理後の地目はどうなるのか。(委員)

→保留地は農地転用の許可を受けているため、宅地となる。公共施設は道路施設や公園となり、個人に換地される土地は農地のままのため、宅地にする場合は農地転用をして、地目を宅地に変更することになる。(事務局)

○転用が必要であることから農地法が絡んでくると思うが、地区計画が決定されれば農地法は関係無いか。農地法が12月15日に厳しくなり、転用が出来るものか心配がある。(委員)

→農地転用が必要になる。ただし用途地域を決定する時に、農政協議を行い今後宅地化を進める地域として定められているので、農地転用が出来ないとはならないと考えている。地区計画があるから農地転用の必要がなくなるということはない。(事務局)

○線引き区域内で区画整理をすれば宅地として分譲できると思うが、非線引きでは農地法の改正により心配がある。将来的に農地転用する時に100%大丈夫だと言い切れるか。
(委員)

→改正された農地法は用途地域内に影響していないと考えている。将来的に100%と言えないが、農政協議が済み宅地化を進める区域をして設定されているため、農地転用は可能と考える。(事務局)

○農地の場合、市街化区域であれば宅地並み課税の対象となるが、条例の中の農地は税法上はどうなるか。(委員)

→地区計画と税法は特に関係がない。非線引きの用途地域内農地は、一般的な農地課税である。(事務局)

○駅西の開発が進むことにより、ホームから山岳地帯への眺望が確保できるのか。また、道路からの壁面後退1mでは狭苦しく感じる。(委員)

→旧穂高町の時代から用途地域であることから、開発を進めていく区域である。しかし眺望を残していくことも大切なことだと思う。地権者の中に多くの農地を持っていて、すぐ宅地にしない方がいるため、当分の間は田園として残っていくと考えられる。
道路からの後退については、今後市街地になっていく場所であること、また最低敷地240㎡以上としていることや建ぺい率が40%と非常に厳しくなっていることから、妥当と考えている。(事務局)

○駅前広場がつくられ、将来的にJRとの絡みはどうなるのか。また、北側の東西道路が狭くすれ違いができない状態である。その辺はどう考えるか。(委員)

→駅前広場整備に際して、東の駅前広場に通じるような自由通路をつくる計画があったが、JRと協議で橋上駅舎でなければ認められないとの結果であった。整備に関する費用の関係と安曇野市内にある駅全体の将来的な構想の中で橋上駅舎を考えていく必要があることから整備にいたっていない。
また、道路については今後計画をしていきたいが、当面は広い駅のロータリーを回り引き返していただき、なるべく北側の狭い道路に行かないようにしていきたいと考えている。
(事務局)

○宅地分譲はいつ頃からか。また区画数は。(委員)

→早いお宅で4月位には建築が始まると思う。区画数は25区画である。(事務局)

○住宅を建築の際、建売の許可しか下りないと思うが、この計画が決定したあとは建売でなく土地売りが出来るのか。(委員)

→用途地域内であるため売建、建売(更地分譲)両方出来る。(事務局)

○計画の中に行き止まりの道路があるが。市道認定できるのか。(委員)

→地区計画の計画では回転広場を設けて市の認定基準に合致させ、宅地とする場合には開発ができるようにしていきたい。(事務局)

○交通広場の管理はどこか。また駐輪場に続く歩道が無いと思うが、そのような整備はしないのか。また、電灯は設置しないのか。(委員)

→管理は建設課がおこなう。歩道から駐輪場については、当初、横断歩道を設置して誘導する計画であったが、公安委員会との協議の中で今後人口が増えたときに対応すべきであるとの結果から現在は設置されていない。駐輪場から駅までについては、実際は変電所の東を皆さん利用されており、今後も利用させていただければと思う。街灯については、周囲に5基設置の予定である。(事務局)

○補助を受けて事業を実施しているとの説明であったが、通常補助事業でおこなう場合は都市計画決定が必要と思うが、この区画整理は都市計画決定がされていない。どういう考えか。(委員)

→区画整理事業自体には国の補助等は入れていない。まちづくり交付金事業として、広場、緑地の整備、区画整理事業に市の条例を元に出す補助金についてその一部をその交付金の中からまかなっている。(事務局)

○地区整備計画の道路、公園、緑地について全て新設となっているが、地区計画を決定するときには既設で整備が済んでいるものがあるため、明確にしていきたい。

小規模な公園は緑地とすべきではないか。

建築物の容積率の最低限度が60%、建ぺい率が40%とだいぶ厳しくなる。トラブルがなく誘導できるのか。また保留地として処分できるのか。

建築物の最低敷地面積240㎡であるが、現在検討している田園居住区域では250㎡である整合を図ったほうが良いのではないか。(委員)

→新設、既設の表示方法については検討させていただく。

小規模で不整形な公園の取り扱いについても再検討させていただく。

建ぺい率等については、この穂高区については旧穂高町のまちづくり条例の推進地区として既に40%、60%で誘導してきている。また新たな建築のため、現在の地権者、既におかれた皆さんにその説明は済んでいるため、特にトラブルはないと考えている。保留地については既にあと2つを残して予約あるいは売買が成立しているため、建つ見込みがあると考えている。

最低敷地の240㎡と250㎡の整合については、これも穂高区の地区まちづくり条例で自主的に240㎡に上げているため、地区計画でも240㎡にしていきたい。(事務局)

○この地を送電線が密集しているが、地区計画設定にあたり支障はなかったのか。(委員)

→地区計画においては支障になるものではない。(事務局)

(3) 景観計画について

特に意見なし

(4) 土地利用制度について

○農地法的大幅な改正により条例で地区計画を決定し用途地域を定めれば、農地法とどのような関係になるのか。(委員)

→地区計画と用途地域は関係ない。地区計画と農地法、農振法とも直接的な関係はない。

○農地法では43条の1号で「水管、下水道管又はガス管が2つ以上埋設された道路、幅員4m以上の沿道の区域でかつ500m以内に2箇所以上の公共公益施設がある場合には第3種農地となり、転用可能である。」逆でいうとこれ以外は可能ではないと解釈できる。条例との整合はどうか。決定すれば農地法をクリアできる可能性があるのか。(委員)

→C区域は農地法で農振白地になっていること、かつ農地転用が認められるものについて開発が可能ということ。条例で良いといっても農地法でダメだといえば、ダメになる。

B区域は、設定の際農振青地を基本的には入れないが、入ったらそこはB区域から除くをしたい。A区域は、農地転用が見込めないところに用途地域を設定できない。

説明会のときに、若干農地法の許可条件等説明に加える中でこの条例と比べ合わせて判断いただくという方法を採らせていただく。(事務局)

○農用地の関係でかんがい排水事業に指定された土地については8年間は開発できないと言われた。これについても関連してくるため、確認をお願いしたい。(委員)

○土地利用基本計画の区域に以前は工業関係の産業区域があったが今はない。土地利用が違うため、追加して入れるべきではないか。(委員)

→以前は工業区域があったが、設定方法の難しさや説明資料が煩雑になることから委員会でも議論される中で止めてきた経過がある。土地利用基本区域の中に新たな工業区域を設けるかについては、今後も議論、研究していきたい。(事務局)

○特定開発計画の「特定」という言葉について、線引きでは「特定保留」があり違う意味合いで使われている。名称が馴染むのか疑問である。

特定開発計画の中で審議会の意見を聴くとあるが、どのようは審議会を指すか。

新しい街路の計画決定等により沿線の土地利用は変わってくる。基本計画の変更について条例の中で考えていくのか。(委員)

→「特定」については一般の皆さんには基本計画に定めのない特別な計画の開発としていきたい。今後検討する。

審議会については、どのような組織にするか流動的であるが、少なくとも県が定めている開発審査会的なものを設置していきたい。

土地利用基本計画の見直しについては、条例の中で5年を目途に基礎調査をおこないそれによって変更が生じる場合は変更するとしていきたい。(事務局)

○用途地域が指定される区域の縁辺部で特定開発計画が出てきた場合は、予め用途の拡大をした上で開発されていくべきだと思うが、考え方を確認したい。(委員)

→現在そこまで議論を深めているわけではないが、基本はそのような考え方である。ただし、設定されている用途地域と、特定開発での用途が合わないことが考えられる。また、用途拡大の時間的な制約などがあるため今後、研究をする必要がある。(事務局)