

## 安曇野市都市計画等に関する制度評価委員会

|   |           |                           |                       |    |
|---|-----------|---------------------------|-----------------------|----|
| 1 | 審議会名      | 第15回安曇野市都市計画等に関する制度評価委員会  |                       |    |
| 2 | 日 時       | 令和元年8月23日(金) 午後3時から午後5時まで |                       |    |
| 3 | 会 場       | 安曇野市役所 共用会議室307           |                       |    |
| 4 | 出席者       | 亀山会長、大方委員、北村委員、柳沢委員       |                       |    |
| 5 | 市側出席者     | 都市建設部：西沢部長                | 都市計画課：久保田課長、小畑係長、中山主査 |    |
|   |           | 建築住宅課：矢花課長、高山係長           | 参考人：株式会社K.R.C小林室長     |    |
| 6 | 公開・非公開の別  | 一部非公開                     |                       |    |
| 7 | 傍聴人       | 0人                        | 記者                    | 0人 |
| 8 | 会議概要作成年月日 | 令和元年9月9日                  |                       |    |

### 協 議 事 項 等

#### 1 会議の概要

- (1) 開 会
- (2) あいさつ
- (3) 協議事項

[1] 安曇野市の適正な土地利用に関する条例の運用上の課題について

- ① 土地利用条例の見直し(スケジュール・内容)
- ② H30年度 都市計画基礎調査の結果(報告)

[2] 事例検討について

- ① 地域未来投資促進法について(報告)
- ② 市街地に隣接する山林の開発について
- ③ コワーキングスペースの立地について

[3] その他

- (4) 閉会

#### 2 審議概要

[1] 安曇野市の適正な土地利用に関する条例の運用上の課題について

- ① 土地利用条例の見直し(スケジュール・内容)【非公開部分】
- ② H30年度 都市計画基礎調査の結果(報告)

資料説明(事務局)

#### 【説明に対する意見】

- ・ 資料6ページ、7ページのグラフの数字の見方について、赤い所に着目して見ていくと、平成元年台は1,000世帯当り40戸の開発、さらに平成5年からの5年間くらいはそれを越えるような大変な乱開発だった。平成10年くらいから例えば穂高町では自主的な条例でという話が起きてきて少し下がってきて30戸くらいになり、平成15年からは20戸台になり、平成20年度以降はもう10戸台になり、やっと長野県レベルになってきた。ということで、いままでの乱開発よりは落ちついてきたと、まずは評価すべき。だから、5年前と最近の5年でちょっと変わったというところだけ見るのではなく、もっと大局を見るべき。

最近の平成20年からの5年間と平成25年からの5年間を比べると、新築の件数はほぼ横ばいで、1,000戸あたり15戸とかそのくらいで結構建っている。世帯数も長野県と同じくらい2%くらい増えているので、相変わらず安定成長である。5年前に比べるとちょっと伸び方が減ったという誤解を招くので、「勢いが落ちついてきた」くらいの話である。

それから人口を見ても社会増の伸びは、少し落ち着いてきたが相変わらずである。5年間で644人も入ってきているということは大変なことで、人口が減っているのは高齢化

で亡くられる方が産まれる方よりも多いということである。

そういうことをよく踏まえて、土地利用の規制が強くて人口が減っているわけではない。高齢化で人口が減っているが、それをある程度社会増で補っていて、比較的丁寧なまちで市街地を更に広げていて、いい住宅も建ってきて人も増えている、と理解すべき。

しかも5年前に比べて、豊科はむしろ新築件数が増えている。それは線引きが外れて自主条例の土地利用になったということが背景にある。穂高は少し減っているが、これはもともと乱開発気味だったものを抑えるために過去10何年間やってきた結果であって、しかもまだ806件もあるのだから逆にいえばまだまだである。その他のところは、もともと白地だったところにそれなりの規制が入ってきて少し落ちついてきたと、そう理解すればよい。当初の条例の目的は確実に発揮されているし、決して成長を抑制しているわけでもないという理解だと思う。

ただ、高齢化に伴う後継者難だとか、場合によっては空き家や耕作放棄地のような高齢化社会対応の一般的な問題というのは、当然安曇野市では検討しなければいけないと思う。それは単に土地利用規制を緩和したからといってどうなるという話では決してなくて、それはもっと別の色んなことを考えなければいけないと思う。もともと耕作放棄地をどうするのかとか、もう少し農地を流動化できないかという話は、穂高で条例を考えている20年くらい前からずっとあった話で、その辺の農地の流動化や組合化などの対策は、安曇野市ではされているのか。

→ 耕作放棄地はここ2～3年で減ってきている。主に農業委員が主体になって、明科の池田町と接しているほうの荒廃した桑畑を伐根してブドウ畑の農地に戻したり、レンゲを蒔いたりしている。ブドウ畑は、また別のグループがワインセラーを作ろうという動きもある。

- ・ 6次産業とはまた違うと思うが、そういうことと絡めていかないと、太陽光の問題もきれいな答えが出ないかもしれない。是非その辺は産業政策としてやっていかなければいけない。

- ・ 農地は、農業委員会が意向調査をして耕作放棄地をそのままにさせない仕組みを今やっている。だが、他の地域ほどの深刻さはない。

→ 県内では耕作放棄地は増えるのが当たり前だが、減ってきているのは特異なところである。

- ・ 空き家なんかはどうか。

→ 空き家は2つパターンがあって、いわゆる普通の住宅の場合は後継者がいない。それから少子化と都会に出てしまっているという問題。それと商店の空き店舗の両方がある。商工労政課では県の事業として、シャッター通りではないが明科駅前で、まち歩き見学会ということで、新規出店や起業したい人を集めて、空き店舗を見ながらまち一帯を歩き、貸したい人と借りたい人をお見合いさせるような取り組みをしている。ただ、これも地域によって熱意に差があって、県から補助金をもらってもパンフレットをつくるだけで活動に至らず終わってしまったところもある。これから色々リノベーションなりをして、空き店舗をどのように活用していくかということで、コワーキングのように空き家を改修して住んでもらうのと違う用途で使うケースへの対応が課題としてあると思う。

- ・ ちょっとおしゃれな宿泊施設というようなものは全国的に流行ってきている。

- ・ 旅館業法上の簡易宿所、いわゆる民泊は全国的には増加傾向であるが、安曇野市ではどうか。

- 法改正で県への届出制度になってから、市への協議の要請は3、4件程度であった程度。
- ・ アグリツーリズムを行うとかはないのか。
- 農家民泊はあるが、それはまた別法である。農家民泊は、中・高校生の修学旅行を受け入れる受け皿として広げたいということで、政策としてやっている。
- ・ その辺は、用途上、土地利用条例と抵触しないのか。
- 農家民泊であれば大丈夫である。
- ・ 農家住宅として読むわけか。
- 期間限定でもあり、旅館業法にもかからない。民泊新法については、届出された住宅は住宅のままという解釈になるので、この条例上も住宅として扱われる。
- 問題は、一部の議員からも言われているが、例えば、かつて景気がよかった頃の企業の保養所が廃止され、それを転用して田舎暮らしを宿泊体験できる施設にできないか、という話はある。それは旅館業法に引かかる規模になるので、それが田園環境区域でOKかどうかという問題はある。
- ・ 安曇野市の条例は全国的にも大分意味があったわけだし、制度上、画期的な条例でもあるので、計画を見直すこの時期に、もっと理解していただくような努力をなさるとよいと思う。こんな条例を持っていることは全国的に珍しいということや、条例の効果を示す数字などを広報でアピールするよい機会ではないか。そうやって市民の皆さんの理解を得ながら計画の見直しを行っていくことが大事なことである。
  - ・ 市民の方に説明会的なことをしたときは、どのくらいの方がお見えになるのか。
- 出前講座という制度があって、この都市計画の制度について知りたいから、仲間を集めるので説明に来てくれというリクエストに応じて、昨年度は1回だけだが、20人くらい来られた。そこでの講座後にアンケートをとると、よくわかったという回答をいただいている。
- ・ 非常によい制度をつくったので、是非もう一度みんなで大事な制度であるということを理解してもらうことが何より大事であると思う。
- 最近落ちついたが、安曇野市へ視察に訪れていただいたり、7月にはリニアの関係のまちづくりを進めている飯田市の議員有志に招かれ、先進事例として説明に出向いたこともした。
- ・ 都市計画学会の関係部会のツアーをここでやってはどうか。
  - ・ 企画したくなるような情報を発信してくればよいが。
  - ・ 見た目にインスタ映えするようなものがあればよいが、何の変哲もないところが大事なので。
  - ・ 人口減少と条例制度との関係は、先ほど委員が言われたことに尽きる。ただ、きっと次々とこれに対してどうするのかと攻め立てられるから、減った理由や減り方の中身を自ら分析して持っておくべきである。

→ 自然減が大きすぎて社会増では補えていない。それは安曇野市だけでなく日本中の傾向である。

- ・ 実際そういうことであるということで、その理由を説明できるようにしておけばそんなに心配する必要はない。むしろ人口密度が高すぎるので、ある程度間引かれることはそんなに問題はない。一番問題なのは空き家で、その対応をしっかりとやっていけばよい。私がつき合っている三浦市はこの20年くらいで、5万人いた人口が8割くらいに減っている。農業、漁業、観光が産業の基本の自治体でそれだけ減ると、産業を支える若手がいない心配が出てくる。そういう市はどうやっていくのかを真剣に考えている。安曇野市はそういう時期でもない。

→ あと10年経てば限界集落で誰もいなくなるという境遇に置かれているところと、そうではなくて商店街のようにある程度のコミュニティが保たれているが、隣組の家がだんだん減ってきて役員決めをどうするかなど、色んな課題があるので、空き家についてもセクションはあるが、全体で考えていかなければいけない喫緊の課題だと思っている。

次のマスタープランは10年前とは状況が大きく変わってきたので、そういった人口減少と空き家についてもマスタープランに謳わざるを得ない状況かと思っている。

→ この条例の見直しの機にマスタープランも見直すので、ちょうどいい節目であるので、安曇野市はこんなにすばらしい制度を持っていることをもっと市民にアピールできるように条例改正していきたい。

- ・ 他に何かあるか。特になければ、次の案件を説明いただきたい。

## [2] 事例検討について

- ① 地域未来投資促進法について（報告）【非公開部分】
- ② 市街地に隣接する山林の開発について【非公開部分】
- ③ コワーキングスペースの立地について

## 資料説明（事務局）

### 【説明に対する意見】

- ・ 空き家の問題にも直結する話でもあるし、こうしたニーズはこれから結構出てきそうな感じがする。これは用途の変更になるが、それをどうしようかということと、もう一つ聞きたいのは、近隣の方々の反応としてはどのようなことが出てくる可能性があるか。

→ 近隣の方が気にすることは、不特定多数の方が出入りしたり、外国人の方が来ることに抵抗がある傾向がある。

- ・ 要は民泊と同じ問題である。

→ 恐らく③は経営者も住んでいて住居でもあると思う。昼間は入れ替えして会議室のようにしていると思われる。

- ・ 良いか悪いかは別として、用途上はどう見るかというテクニカルな話でいくと、①のはシェアハウスというからには普通は住宅なので、月極で契約するというのが原則である。一方で寝具の提供までやるとこれは普通は宿泊施設ということになる。どういうサービスをしているかわからないが、1泊単位で契約しているだろうし、布団や枕、シーツなども別料金かもしれないが多分提供しているだろうから、どう見ても宿泊施設として扱うしかないと思う。②はカフェである。1日単位で、昼だけで、ワンドリンクつきのだからこれは飲食店である。③は微妙であるが。

- ・ ③は間違いなくオフィス。これがよいというのであれば、これをよしとする手続きを踏めばよいだけの話である。決して悪くないものだと市としては思っているのでは。
- そこは非常に微妙で、不特定多数の方の出入りを近隣の方が嫌う傾向があるので、このくらいの規模であれば説明会がなくても開発ができてしまうので、近隣の方からすれば何の知らせもなく人が集まっている状況になってしまう。
- ・ 特定開発事業にならないのか。
- 用途がオフィスだと特定開発事業になる。
- ・ これが飲食店だとどうなるか。
- 基本集落から50m離れなければ。
- 店舗併用になってしまう。
- ・ ワンドリンクつければオフィスではなく、飲食店としても扱えるような微妙なケースである。最近、この手の用途の建物が東京でも増えている、喫茶店のようで、20分100円とかとって、Wi-Fiがあって、コーヒーは自動販売機で購入できて、何をやってもよい場として増えている。
- スタバはカフェでよいか。
- ・ スタバは飲食店。そのカフェも一般にはフリースペースとか言っているが、大体は飲食店で免許を取って、土地利用をやっていると思う。要するに、不特定多数の方が来て利用して帰るといっているのであれば飲食店で、飲食店がOKな場所ならそれでよいが、田園環境区域ではこうした喫茶店は基本集落から50m以内ならばよいということになっている。規模の問題を別にすれば、スタバでなくてもコメダコーヒーでも建つわけである。
- ・ だんだんその境目がハッキリしなくなってくる。要するに、影響が大きい方の要素を捉えて、それに必要な手続きを要求するというほうが筋はよい。
- ・ ただ、宿泊とかとなると少し扱いが変わってくる。
- ・ 宿泊は宿泊ではっきりしている。
- ・ ③は下の方に宿泊体験とも書いてあるので、少し扱いがやっかい。
- 通年ではない。
- ・ 最終的には基準に記載されていない用途は新しい様態とあって、特定開発の手続きに回すという考えもある。既存の記載用途に必ずしも当てはめなければいけないわけではない。
- ・ 従来もよくわからないことは、特定開発で受けてじっくり審議するというやり方できている。
- やはり、こうしたよくわからない混成の用途の建物は、特定開発で近隣の住民の皆さんの意見も聞いて、賛成か反対かの事例を積み上げていくしかないか。
- ・ 多数決というよりも、本当に困るという意見、理由のある反対意見が出なければ、ということだと思う。

- ・ 市側として、基本的に筋は悪くないものは、既存のものを使って活かしていきたいというものがなければ特定開発に上げないのではないかと。それともニュートラルなのか。
- 昨今言われている関係人口を増やすところからいうと、やはり、こうしたニーズは増やしていくべきだと思う。
- ・ これを受け止めていくスタンスで説明していくので、そうなれば、住民が一人でも反対したらやめるというわけではない。
- 基準にどう当てはめるかの問題。
- ・ オーナーは地元の方なのか。
- それはケースバイケースである。オーナーがいながら空きスペースとして、客間を貸しているのか、あるいはオーナーは県外に出てしまっていて空き家になっているものを誰かに管理を頼んで貸しているのか。
- ・ 民泊の住宅宿泊事業法（民泊新法）で一番安心だと言われているのは、家主同居型である。
- ・ 農家民宿だったら構わないのだから、こういうのは民宿として扱えないのか。
- 建築基準法上どのような用途になっているか。業法に絡むとそれは宿泊施設。
- ・ オフィスといっても、単純に会議したりする程度。
- ・ ①は完全に簡易宿所か、ホテル・旅館営業のどちらかである。
- ・ ③の方は、普通のペンションともあまり変わらないように思う。
- ・ スペースの時間貸しということで、どう使っても構わない。ルールはあると思うが。
- ・ こういうのは駐車場がしっかりしていれば、あまり周りには迷惑をかけないだろう。
- ・ 建物内での行為のルールはあるか。それが無いとお互いに困ると思う。
- ・ 宗教、マルチ商法の会場としては貸せません、と書いてはあるが。
- ・ マルチ商法はともかく、宗教まで書いてしまうとちょっとまずいのではないかと。
- ・ 民間の施設なので。
- ・ まだまだこの手の用途の物件はあるのか、それとも今回示された3件だけか。
- この3件だけである。
- ・ 別荘の方がペンションやカフェを始めてしまうと、無届になるのではないかと。
- ・ 保健所は厳しくみると思う。
- ・ そっちはそっちでみるが、用途変更という意識がない人もいるのではないかと。自分の別荘でペンションを始めても、土地利用条例上の用途変更と意識されないケースはあり得る。

- ・ ③の「農泊体験」は気になる。
  - ・ ここは何でもやるようである。
  - ・ 貸し別荘、シェア別荘のようなもの。
- これはオフィスでよいのか。
- ・ 隙間を見つけて色々なことを考えてくる。
  - ・ 要は、近隣の住民の方が一番悩むのは、日本の文化に馴染みのない外国のグループの方が集団で泊まって夜遅くまで騒ぐとか、外を徘徊するとかそうしたことである。オフィスとして9時～17時で使うのならばそんなに気にならないだろうが、実態はわからない。
  - ・ この状態で泊めているのならば兼宿泊施設である。民泊新法に乗っかる限りにおいて住居になるので、それ以外は全部住宅ではなく用途変更になる。
  - ・ とりあえず、住宅宿泊事業法並みの使用法なら住宅として扱ってもよいかもしれないが。色々考えた上での基準であろうから。
  - ・ それにしても、地域コミュニティの観点からすれば何かの了解は得ておきたい。
- 特に田園環境区域はそうである。
- 勤労奉仕ではないが、隣組のコミュニティとしての水路や道路の維持作業には出てもらいたいとか、冬期の除雪もしてもらいたいとかはある。ただいきなり来て、一人でなりふり構わずでは困る。
- ・ この農泊体験は自分の施設の農地で行うのか、近隣の農家の農地を利用するのかによって違ってくる気がする。むしろ後者であれば地域的にウエルカムかもしれない。ここには春夏秋冬で書いてあるが、どのくらいの頻度なのか。
- 詳しく調べていないので、一度使ってみないと分からない。
- ・ 冬は農泊といっても農はほとんどないのではないか。草履をつくる作業とかはあるか。これはまだ話だけの案件か。
- 実際に営業している。ただ、どういうニーズがあるのかまでは調べていない。
- ・ 親子連れで都会から来てこんな体験もできればよいかもしれないが。
- 安曇野を知ってもらうという趣旨のものであればウエルカムかもしれない。
- ・ 周辺の農家が同じような民泊や農家民宿をやっている中の1軒なら全然問題ないと思うが。元はどなたかの別荘なのか。
- 恐らくそうだと思う。都会から来られてこのようなイベント関係で使っている。
- ・ 立地的には結構、田園風景の良い場所である。
- それを売りにしている。

- ・ 民泊新法ができる前ならば、完全な民泊みたいなものだろう。
  - ・ ①は宿泊施設で、②は。
  - ・ 飲食店というか、喫茶店ではないか。
  - ・ それでは③は。
  - ・ 宿泊可能で、会議でも宴会でも休憩でもできる場所と同じようなものである。
- 事務所併用住宅の取り扱いになるのか。
- ・ 事務所というのは建築基準法上の定義は微妙だが、オフィスワーカーがいて事務を執るところがポイントである。ここは特にオフィスワークをするというイメージではない。
  - ・ 時間貸しであるから、オフィスの要素もある。ここは民泊新法の届けはしているのか。
- これは届出をしていないと思われる。
- ・ 必要なのでは。
  - ・ 宿泊は有料か。
- 有料である。
- 体験というものは利用料金にはない。
- ・ この建物に泊まるのか。
  - ・ 旅館業法にしても民泊新法にしても、有料か無料かは関係ない。
  - ・ プラス1,500円で農泊体験ができるということが書いてある。
  - ・ じっくり、実態を聞いてみないとわからない。
  - ・ 実際には、特定開発であげてもらって、色々実態を聞いて1件審査することになる。ただそのときに、相手（事業者）がこれは民泊新法に基づく施設（住宅）なので用途変更にあたらないと言ってくる可能性はある。
  - ・ でも、この③は旅館業法の許可をとっていなかったら、いま既に違法行為になる。
- こういった古民家や空き家なりを使って住宅にして、時間貸しで会議室にするような場合は、特定開発事業として地域の皆さんのご意見を聞いて判断することが今の時点の判断ということか。
- ・ それと別に、将来的に古民家や立派な住宅が空き家になって転用したいという話や、高齢者福祉施設やグループホーム、シェアハウスにしたいとか、最近では、国交省も通達を出して訪問看護ステーションも事務所扱いではなく老人福祉施設並みに扱ってよい、という感じで揺れ動いているので、その辺については、今回しっかりと住宅の転用については扱いを考えなければいけないだろう。当座は特定開発で扱っていくということもあるだろうが、どういうものはよくて、どういうものは慎重に見ていかなければいけないのかという検討はしていく必要はあると思う。



- ・ 空き家のことを考えるのもヒントになるし、この機会に研究をしておいて、ニーズに対して示せる手続きメニューを考えておくことはそれなりに意味がある。
- ・ むしろ田園環境区域だから宿泊施設は一律ダメとか言わずに、こういう宿泊施設ならば良いということも少し検討したほうがよいかもしれない。

→ いずれにしろニーズはある。

- ・ 食品衛生法にせよ、民泊新法にせよ、旅館業法にせよ、安曇野市が権限を持っているわけではなく、安曇野市はこの条例の限りでしか見ることができないので、市としてのスタンスとして、そもそも旅館業法でバツならば、土地利用条例の特定開発事業の手続きで議論する話にもならないので。

- ・ ただ土地利用条例上、田園環境区域の白地地域ならば、バツにはなっていないのでは。

→ 一般的には相談に来た段階で、関係法令の手続きを周ってきていただき、できるものならば手続きを進めてもらっている。

- ・ 関係法令の基準を満たせば土地利用条例上ダメ、というわけではない。むしろ条例でダメにしているからダメになるわけで、であれば、条例の扱いを考えた方がよいということになる。一律にダメという用途でもないと思う。

- ・ 運営次第では地元と仲良く使用できる施設かもしれない。下手するとハレーションがあるかもしれないので、ある程度条件を付けていくということだと思う。

- ・ 会員制か何かで、そんなにたくさん人が来るわけではなく、来る人が決まっていると、そういう懸念は少ないかもしれない。

- ・ 粗方は顔なじみで、何割かは外から来るということかもしれない。

→ 中には旅行者とタイアップして、都会から来た人が仕事をする時間と週末に楽しむ時間をうまく企画をしてやっているケースもあると地元のローカル誌には掲載されていた。

- ・ 色々のご意見をいただいたので、参考にしてご検討いただきたい。

### [3] その他

- ・ これから都市マスも含めて色々考えるということなので、従来用途地域の中身についてはこのままでいいということであまりまちづくりを考えてこなかったが、そろそろその辺も目配りして、考えていったほうがよいかもしれない。

- ・ とりあえずそのままでいいとあって、現在もそのままで来ているというところがある。

次回日程等について（事務局）

以 上