

## 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16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2年2月28日(金) 午後1時30分から午後3時50分まで
3	会 場	都市計画開会3階 会議室〔東京都千代田区紀尾井町3番22号〕
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	都市計画課：久保田課長、中山主査 建築住宅課：矢花課長、高山係長、内川主任 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2年3月27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] 市民アンケート集計結果(速報)について
- [2] 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 田園環境区域における併用住宅について
  - ② 田園環境区域における3辺接続について
  - ③ 開発面積の考え方について
  - ④ 建設業・製造業等における小規模の作業場について
  - ⑤ 着手届と完了届の取扱いについて
  - ⑥ 特定開発事業認定後のA1手続きについて
- [3] その他

#### (4) 閉会

#### 2 審議概要

- [1] 市民アンケート集計結果(速報)について

##### 資料説明(事務局)

##### 【説明に対する意見】

- 土地利用の制度に対して、問題のあるところがないのかな、という感じがするがいかがか。
- このようなアンケートでは、暮らしの不安や困りごとについては過半数が満足していればよいという性質のものではなく、だいたい2割がとても満足であり、2割はかなり不満があるということが多い。困っていると回答している2割の人がどのくらい困っているのか、どのような条件で困っているのかということになる。そこを2割だからといって切り捨てるわけにはいかない。そこはアンケートで聞いてもなかなかわからないことなので、そこは実態を調査していく必要があると思う。  
ただやはり、高齢化は著しいので全体的に買い物や交通の便、昔から言っているが道がないとか、道路の脇が溝になっていて自転車が落ちてしまうとか、問題はわかっているだろう。ただその問題に慣れて諦めている人と、最近になって車の運転をしなくなり困っている人がいるということではないかと思う。  
車の問題で、高齢になり車の運転ができなくなる人が少しずつ増えてくるが、安曇野の場合は85歳以上でも44.4%の人が日常的に運転をされているので90歳くらいまでは運転できてしまうのかもしれない。むしろ気になるのは20代の若い人が意外と免許を持つ

ていないことである。これには女性もいるだろうし、最近の若い人は車に乗らなくともなんとなくかなっているのかもしれないが。単純に高齢になったから運転ができなくなるというように思い込むのはいけないのかと思う。

あと土地利用でいえば、空き地の増加や空き家の管理は、景観の問題でもあり土地利用の問題でもある。

あと、既成市街地内のお店が寂れて云々というのがあったが、景観上困っているのか、買い物が不便で困っているのか。

→ 賑わいの問題である。不便さはそれほど読み取れないが、寂れているという雰囲気  
の要素は結構多いと思われる。

○ 事業者として、店を構えている立場として寂れて困っているという感じか。

○ 資料0の4ページで、景観を損ねていると感じているものとして空き家や空き店舗とあるが、普通、空家法的に景観を損ねているというところと激しく壊れているという感じがするが、アンケートの回答ではシャッターが下りているだけでも景観上問題だと、こういうことになるわけか。きちんとメンテナンスはされているが。

→ そういった要素も含まれていると思う。そこまで景観上悪いものが建ち並んでいる状況ではないが。

○ 逆にいうと空家法で問題視されるようなレベルの空き物件は、安曇野市ではそれほど見当たらないのか。

→ 地域によって違いがあり、とくに山間部では屋根が朽ちているものもある。市街では敷地内の雑草や庭木が手入れされていないなど、それは場所によってやはり景観上の問題となっている。

○ 安曇野市として特定空家に認定されている軒数は何軒なのか。

→ 空家の軒数は全体で約1,400軒だが、特定空家の比率はそれほど高くないと思う。とくに地域によって、山間地を抱えている明科のほうは比率が高くなっている状況である。

○ そういう意味では解体費用が捻出できないのだろう。

→ その関係では、4月から空き家バンクと特定空家を担当する空家対策室を新たに設けて、補助制度を4つつくる。①空き家をリフォームして売る場合と、②貸す場合に対して活用する補助。③特定空家の解体に対する補助。④空き家として純粹に売買するときのリフォームに対する補助。最高金額として50万円から100万を補助していきたいと考えている。

そうしたなかで一つ安曇野らしいのは、移住される方がすぐに不動産を買うのではなく、一旦アパートなどに仮住まいをして、じっくり物件を見定めてから定住したいという方がほとんどである。その要望に応えきれていない部分があるので、空き家をリフォームして貸すということで移住者のそうした需要に応えたいということで、4月から補助をするということで予算を上げている状況。

○ それは移住者がその物件に少し住んでみるというお試し期間ということか。

→ お試しと、そこに住みたいという人と両方いるので、2つの制度を設けるということ。

○ 先ほどのこの手の苦情の多くは、家が壊れそうというよりも草木の問題であろう。それは空き家だからだが、その土地所有者は市内の方なのか。

- 市内ではなく、市外あるいは県外に引っ越した方で実家が空き家になっている。
- それで、固定資産税は納付しているということか。
- たまにお盆や正月に来て手入れをされている方もいるが、そうではないずっと空き家のままのところは草が伸び放題で、敷地に庭木がはみ出て近所の方が困っているという問題が出てきている。
- そういうのは行政からだややこしくなるので、地元の自治会に委託するとか、自身でシルバー人材センターに委託するなどをして、きちんとメンテナンスされているところもあるのか。
- それは所有者の感覚の違いがあるので、きちんと手入れをしている方もいれば、まったく手を入れていない方もいる。とくに道路に木が被さって通行の支障になっている場合は行政としても連絡はするが、すぐに対応してくれる方と聞いてもくれない方もいる。近所のコミュニケーションがなくなると、そういった配慮はされなくなると思う。
- 行方不明のものは少ないのか。
- 所有者の所在がまったくわからないというものは比率的には少ない。
- 外に出て行ってしまうと、地域コミュニティへの参加や近所付き合いはまったくなくなるのか。
- わからない。
- 次男の場合とか、人や事情によると思う。
- やはり少子化で跡取りの問題とかで兄弟が少なかったりすると、どうしても実家というものはあまり考えられなくなってしまう。
- そうすると、とくに当てがなくほったらかしにしているということか。そうすると、ますます悪くなるしかない。
- お金があれば解体したいが200万くらいかかるので、何となく1日延ばしにしている人は東京では多いと思う。
- アンケートからも、空き家など我々が感じていることを市民も気にしているのだと、同じ感覚だと思った。
- 方向として、そういうのはリフォームなどV字回復が難しい案件であろう。そうすると脅して自主解体させるしかないだろう。空家対策室ができるのならば、当事者を尋ねて、代執行になった場合の費用なども示し、補助を使って解体したほうが有利だということでも促す方法もある。
- 一番心配なのは多摩ニュータウンのように、宅地造成したところに同年代の方が一斉に入って、同じように高齢化していき、子どもが出て行って空き家になるという住宅団地がいくつかあるので、そうしたところが将来的に空き家になって荒れていくのではないか。そのコミュニティの問題と景観の問題と。こうして大きくみると明科地域は人口減少ということにはなるが、豊科地域のなかでも同じように心配な場所はいくつかある。
- 代々昔から住んでいてお墓もあるという方はそれなりの地縁もあって、跡を継いだ方も何とかするが、そうでない別荘地や戦後入ってきたお墓のない方はどうしようもな

い。その辺の属性を調べてあればクロスとかしてみたい。農村集落のほうはあまり問題がなくて、戦後できた別荘地とかに問題があるのか、全体にあるのか、その辺は知りたところ。

→ 建築住宅課で受けた開発相談の案件を見てみると、傾向として、少し前までは大きな敷地内に若い人たちの別棟を同じ敷地内に建てて三世代で暮らしていたが、最近は若い人たちの世代が市内の別の拠点とか準拠点の敷地が200とか250㎡のところに出て行ってしまふ。その建物は総2階の25坪（約82㎡）くらいの建坪で、親子で住んで車を2台置けばそれで敷地が終わってしまう。そうすると将来、元の実家が空き家になるのは目に見えている。その新しく建てた家に三世代で住むのは無理なので、その家が20～25年後経って、子どもが巣立っていったときにどうなるか。この頃はそうした傾向があると思っている。

○ 家が消耗品化されているような感じがすごくある。

→ 昔の家は100年とかずっとあったが、いまは住宅メーカー。

○ 本当に消耗品だという感じがする。

→ 逆にアパートに入居してアパート代を月に5～7万円を払うよりは、ローンを組んで家を買ったほうがよいということで建てているケースが多い。

→ 都市的というか、都会的になっている。小さな市だが、そのなかで地方と都市と同じような移動が起きている。新しく建てる家は何百年も持ついいストックになっていくとよいのだが。土地利用計画の理想ではあるが、なかなかそこまでは手が回らない。乱開発防止まではするけど、いいものをつくらなくなるとなかなかな。

○ 結果的には宅地需要は減らない。

○ 世代分離をしているから。

→ 同じ市内のなかで動いているだけである。

○ 世帯数はまだ増えているのではないか。

→ 核家族化しているので増えている。

○ 建てられたら困る建物・施設でアパートやマンション、太陽光発電施設があるが、これは項目として挙げられていたから嫌だよな、となったのか、具体的に近隣あるいは安曇野市内で紛争があつて報道されたからなのか。

→ トラブルとして報道されているところはない。例えば、区という小さなコミュニケーションに入らない人が増えたからというものもある。

○ アパートや長屋は大きな建物ではないのに嫌がられるというのは、建物ではなく人の問題ということか。

○ あと周りが駐車場ばかりで緑がないという景観上の問題も若干あるのだろう。

→ あと空き家ではないが、アパートが満室にならず状況が悪くなってきたちよつと古いアパートなどもあるかもしれない。

○ 運転できなくなった人への対応を何か別途考えているのか。

→ いまある制度では、免許返納時にデマンドバスの無料乗車券を交付している。

○ デマンドバスがどのくらいの頻度なのか。使いやすいかはかなりの問題。個人的にはその射程内に入っているので考えなければいけない。結局、運転できなくなった後はどうするのかというと、日常的に行く場所と日常的にものを買うことができ健康であれば、車の運転ができなくてもたぶん施設にはいかない。それができないことがはっきりすると施設にいつて空き家になるという循環に入ってくると思う。

そういう意味で、訪問販売は非常に有力ではないかと思っている。その訪問販売が来る場所が、人の集まる小さな場所という感じで、そうした場を上手につくっていきと、結構しので、しのでいううちに健康で死んでいくという人の比率を高めていくと。それを頑張らないといけないのではないかと、個人的に思っている。したがって、福祉とも連携して。やはり運転ができなくなるのは確実なので、どれだけ施設に行かずにいまある暮らしの場で過ごせるか、その条件を高めることをやらなければいけない。ぜひやっていただきたい。

→ 本市の場合も団塊の世代の大きな山があるので、もうすぐ高齢者が運転できなくなる状況が目に見えている。どうするかということが非常に喫緊の課題だと思っているが、東京で見られるような直接事故を起こして高齢者の運転が問題だということはまだなくて、先ほどのアンケートにもあったとおり、まだまだ軽トラックを運転して医者に行ったり買い物に行ったり、奥さんを助手席に乗せて旦那さんが運転をするという日常を過ごしている例も多い。いずれにしても、そうした問題が差し迫っているのでは何かしなくてはいけないという状況ではある。公共交通網形成計画を策定したが、非常に経営というか運営上の面でどうするかという状況。デマンドバスも交通弱者の障がい者の方が通所施設に通うために使うコアな利用者はいる。次第に利用も増えて、予約がしづらくなっている状況もある。国のほうの補助金も減ってきているので市の出費のほうは数千円増えてお金の面でも問題があるということと、市民のなかでも循環バスを走らせてほしいという声もあり、年末に一度そうした集会も開かれているという状況。やはり、公共交通を何とかしてほしいという声は高まってきている。

○ それもやらなければいけないが、歩いて何とかしのげるという条件を高めることが大事だと思う。

→ 笑い話ではないが、高齢の方は歩くことはままならないが、車に乗ることはできるというのが田舎の実態。大きな事故は起きていなくても、自損事故を起こしているケースは結構あるかもしれない。

○ 車いすみたいなものである。

○ もっと日常的に歩いていただかなければいけないのではないかと。

○ まちなかはよいが、不便なところだと何kmも歩かないといけなくなるので。

○ 小1kmで行きたい場所に到達できるようにしてほしい。

○ B（定時定路線バス）の満足度は悪い（やや不満・不満）と感じている方が結構多いというアンケート結果で出ているが、これは現状が悪いのか、（路線数・便数が）減ったからなのか。

→ 昔は私鉄がバスを運行していたが、いまは一切していない。

○ もう路線バスがないのか。

→ ない。穂高駅や明科駅に隣接している自治体が白バスを運営して各駅まで運行しているケースはある。

- これから次第にやや不便な地域は白タクを充実させていくのも有効だろう。
- 先ほど柳沢委員の話のなかにあった販売車はまだ市内にはないが、県内のスーパーを運営している会社がフランチャイズで、「とくし丸」（徳島市本社）と提携して、松本市と塩尻市で運行を始めているので、そうしたものが、安曇野市でも運行されれば買い物弱者の問題解決につながると思う。
- あれもまだ実験段階で大赤字で頑張っているようだが。野菜は自前でつくれるから、都会みたいには買ってくれない。むしろ通販のほうがよいのかもしれない。
- 都会でも野菜なんかはトラックで売りに来る。
- 都会ならそれで買うが、自宅の家庭菜園でつくれてしまうから。市とはいえ農村的な部分も多いので。
- 議会の一般質問でも、公共交通の充実を求める声はある。
- 色々な意見をいただいたが、アンケートの結果からは土地利用の制度に関してはうまくいっている印象を受けた。公共交通や建物（空き家等）についても問題があると感じている。
- それでは、次の案件を説明いただきたい。

[2] 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 田園環境区域における併用住宅について

資料説明（事務局）

- これは特定開発になってしまうが、どこがいけないのか。
- 分家住宅だと特段、基本集落に接続とか3辺接続はいらないが、併用住宅になったとたん特定開発になって手続きが変わってしまうということ。
- 結局3辺接続の問題か。
- 上の1行目には「住宅」及び「業務・商業施設」の要件を満たせばできると書いてあるのではないか。
- できるが、手続きが変わってしまうということ。
- 分家住宅は3辺接続していなくても建つから住宅より緩い。分家住宅は併用住宅にしてはいけないケースがある。とにかくこうした微妙なケースはとりあえずダメにして、特定開発にしよう。毎回、何回も同じことを言っているが、これも軽微なものは特定開発の手続きを簡素に進めるような入口を設けて、それでしばらくやっていくのがよいと思う。特定開発で救っているのだから何がいけないのかとってしまうが。よほど時間がかかるということか。
- 事業者にしてみれば、通常3週間程度で終わる手続きが数か月を要することになるということである。
- そこを何度も言っているが、1か月半くらいにならないかということ。

- 農家住宅はそれなりに便宜が図られているのだから、特定開発を続けるしかないだろうと思う。
- 微妙なものはだんだんと、境目は常に存在するので同じ問題はある。やはり、その範囲をきちんと特定できるかが問題で、それは何年かやってみて、一定の蓄積でこれは特定開発だけど少し手続きは簡易にするかということその段階で考えるほうがよいと思う。
- イのほうは条例施行前から住宅が存在していた場所であるが、これを普通に建て替える場合はどうだったか。
  - 建て替えはできる。
- 住宅を住宅にはできるが、だけど併用住宅にはできない。用途変更はできない。
  - 同じ敷地のなかに事業所を建てるならば承認手続きはすごく短い、併用住宅ということで処理してしまうと特定開発になる。
- それはちょっと微妙である。元住宅で商業にするならばよいと。
  - 併用住宅にせずに、敷地内にまた事業所を建てる分には承認手続きで済む。併用にしようとするとうと特定開発になる。
- そこはちょっと気持ちよくない。そもそも条例施行前には開発できたが、今後開発は進めたくないところを将来的にどうしたいのかという大きな目標を市として持っていないと、なかなか判断が付きにくいだろう。いずれは空き家になり農地に戻すくらいの覚悟なのか、そうではなくすでに建っているものは維持していくべきなのか。とくに安曇野の場合、3辺接続というか基本集落区域をかなりタイトにみているから、そこが悩ましいところである。それを含めてとりあえず特定開発ということでやっているのだが、この哲学が定まらない。
- とくに店舗併用住宅をどうしたいのか、どう考えるのか。必要性を高く評価するものとするのか、あまり好ましくないとするのかによってもっていき方が違う。
- どんなものが建てられるのか。
  - 建て直して鍼灸院をやりたいという事例があった。敷地内に鍼灸院を別棟建てる分には承認手続きの承認はできますよと。ただ併用住宅にしたとなった場合は特定開発になってしまう。
- となると、店舗併用住宅というのはどういう経緯で承認の手続きではダメだということになってしまったのか、わかりにくい。
  - 基本計画を読むと、こういう運用になってしまう。
- 専用の商業施設はよくて、住宅と同じ建物だとダメというのは何か変。
- 別個にあるならよいが、一緒にくっつけたためにダメというのは。
- 併用住宅ならよくて、別々はダメというならまだわかるが。そこは少し手直したほうがよいかもしれない。とくに建築基準法で一低層でもできる50㎡以内という範囲だったら住宅扱いの一部だと思う。とくに鍼灸院は普通、住宅でやることが多い。

- 昔、松本インターを都市計画の市街化調整区域のままにつくってしまったとき、そこに農家のかたがたくさん店舗併用住宅をつくったが、それがとてもみっともない風景で、そこから学んでこうなったのかといま一瞬思った。いまはないけれど。当初はたくさん店舗併用住宅がたくさんあった。とりあえず店舗併用住宅をどうしたいのかというのが課題である。
- 「業務・商業施設」がよいのであれば、そこに住宅が入っている場合はなぜいけないのか。
- 純粋に商業施設ならばよいのか。それならば今の規定の読み方がおかしいのではないか。
- 50m以内に基本集落があるからできる。
- 商業施設は3辺接続でなくてもよいのか。
- 基本集落が50m以内にあるからできる。
- 市街化調整区域の規定を変なふうに移してきているから。住宅はダメよと。
- 近隣のニーズに応えるものと、新たなニーズが発生する発生源とは違うという哲学はある。
- 市街化を呼ぶようなものはダメだと。
- 理屈は理屈である。
- もともと住宅だったというならよいが。
- 住宅でそのまま建て替えるのもよいのか。
- よい。手続き不要な場合もある。
- それで店舗だけにするのもよいわけか。でも店舗併用住宅にするのはダメなのか。確かにおかしい感じはする。
- それは、商業施設はポツンとあってもよいことなのか。住まいになると連坦していないとダメだという思想がある。
- でも住宅だけなら、既存だからよい。確かにおかしいから、何か読みようがないのか。
- 普通、制限が厳しいというのはインパクトが大きいからというバランスをとる法律の原則があるが、それに従っていないと規制自体の正当性が危うくなる。もしそういう効果をもっているようだったら、運用で変える余地はありそう。
- 住宅が建てられ、なおかつ、業務・商業施設も建てられる場所については、それらがひとまとまりでも可能というような但し書きを付けておくというのはある。
- そうなると基本計画の修正が必要になるのか。
- ただこの場合の住宅は農家で、分家住宅だから、誰が建ててもよいというわけではなくて農家の特権。上（ア）の場合は。

- 住宅率と店舗率の割合が問題になりそうである。
- ア) のほうは基本的に居住空間が増えていくほうで、イ) は一応、前にあったところなので、解釈で対応できるのではないかと。
- 明確に書いてあるのでなかなか。
- では、しかるべきときに直すということで。
- 当面は特定開発にせざるを得ないが、事例が多くなるなどしたら、制度的に見直す必要があるということになる。
- それでは、次の案件を説明いただきたい。

## ② 田園環境区域における3辺接続について

資料説明（事務局）

- ア) は道路に接してはいるが、接し方が悪いということか。
- 1辺以上接続はしていないが、この場合は接続していると運用させていただいている。
- これは現にこうやって運用しているが問題ないのか、ということか。
- そうである。修正が必要かどうかを伺いたい。
- いいと思う。イ) は周辺がどうなっているかわからない。向こう側はどうなっているのか。
- 基本集落ではない。
- 農地のど真ん中というイメージか。ダメだろう。
- 文字だけを読むとできるように読めてしまうが、運用で基本集落50%以上の接続を求めて特定開発というご案内をさせていただいている。
- 道路の向こう側が基本集落ならば、それは基本集落に接しているとなる。
- これは守っていただくしかしようがないと思う。
- この予定地の現況は何か。
- 様々あるが、農地である場合が多い。
- これはそういうふうにお考えいただきたい。  
それでは、次の案件を説明いただきたい。

## ③ 開発面積の考え方について

資料説明（事務局）

○ 1区画300㎡というのはできあがる宅地の言わば水準を問題にしているので、セットバックしても概ね300㎡は満たさなければいけない。「概ね」をどう読むかはまた別の問題としてあるが。これが例えば、取られて、取られて200㎡になってしまった場合は、その場合はダメだと。開発区域のほうはいじる範囲を問題にしているので、それは全く意味が違う。

○ これは2項道路とっているが、この敷地は農地ではなかったのか。宅地だったのか。

→ 農地で、新たに開発の場になったところ。

○ そうすると、本来昭和25年に現に建物が建ち並んでいるというのが、2項道路の必要要件で。厳密にいうと2項道路ではないと思うが。

○ ただ結構ある。長い道路で誰かが使っていれば2項道路として。

○ まあ認定してしまっているのであればしょうがない。そのことをわかった上で、275㎡の土地が元々あったということか、それとも割ってきたのか。

→ こういう筆で元々あった。

○ あと5㎡だから何とかならないかという話か。常にこういう問題は起きる。

○ 概ねはどのように運用しているのか。

→ 1割である。

○ 1割ではしょうがない。

○ これはしょうがない。都市計画法のほうの考えをとりますと言われると、この条例を何のためにつくったわからなくなるので、そこは崩すわけにはいかないだろう。

→ 多分、1区画については300㎡を遵守して、全体でみるとき（複数区画の分譲地の場合）には都市計画法の考え方を準用していくのがよいのかもしれない。

○ 準用するというより、あくまで1区画、概ね300㎡を基本計画で定めているので、そちらでいくしかないだろう。

○ これは建築基準法的な建築規則だから、最低敷地規模だから、これはもう宅地開発の開発許可のときの分譲1区画が何㎡とかいう話とは全く別だからしょうがない。だから隣の土地を5㎡でもいいから借りて敷地を拓げてという世界。あるいは、270㎡をさらに特定開発で下げられるということがあってもよいかもしれないが、やむを得ない事情がある場合はもう1割とか。

→ 相談者は不動産業者で、この土地どうにかできないかということでご相談をいただき、美容室とかならば下限は決まっていないことを伝えたら、ならその方向で進めてみるということで納得はいただけた。

○ それでは、次の案件を説明いただきたい。

#### ④ 建設業・製造業等における小規模の作業場について

資料説明（事務局）

- 要するに工場の定義の問題。基準法でも住居地域などには面積の基準が色々細々書いてある。だが、安曇野市でいう業務・商業施設を許容している地域というところには、どんな工場ならば許容できるのかをきちんと議論しないと、迂闊には言えない。
- これで見ると自動車一般整備業というのが多いのか。
- その作業場のほうが大きくなる傾向になる。
- その自動車一般整備業の作業場には大抵事務所は付属しているのではないか。
- それではダメだということが前回の話である。
- 作業場がダメ。
- 作業場に事務所がくっついていたらどうなるのか。
- その辺の面積的な基準はない。
- 作業場でもちょっとした机とか置いてある。
- それは単に工場の事務所になるからダメ。
- 作業場と併設されていても、作業場はよいけど、工場はダメということ。
- 作業場は工場としてみているわけか。
- いや、普通はみていない。作業場の管理スペースみたいなものは作業場の一環としてもしかするとみるかもしれないが。
- とにかく自動車整備工場みたいなところがあれば、当然事務所みたいなものがついているが、それは工場。
- それは基準法では整理済みのこと。
- 商業地域でも少し広い工場は建てられない。わざわざ工場はそうなっている。迷惑をかけないように工業地域に集めろと。だけど小さいもならよいではないかというのであれば、どのくらい以下ならば周りに迷惑をかけないのかということきちんと議論しなければならない。これをやると結構大変。
- いまは基準法の規定を借用しているとすれば、ある種の中2階を独自に設定することが良いか悪いかという設問。
- 第2種住居並みに考えるのかどうか。
- 第2種だと作業場の面積は50㎡以下になる。
- そうするといまはそれもダメになっているということか。
- あくまでも事務所しかできませんよ、ということになっている。
- 10㎡以下でもダメと。
- だとすれば、用途地域でいえば1ランク下げたようなところまで認めるかどうか。

- 併用住宅のこともあるから、50㎡までならよいのではないかと。
  - そこは政策判断。
  - ただそうなる㎡だけでなく、原動機の制限なども、基準法並みにもってこないといけない。要するに基準法でいう何地域に準じた形にするかということを決めればよいのだが、これはどこの区域の問題か。
- 田園環境区域である。
- 田園環境区域だとすると、市街化調整区域と同じだから。調整区域で工場はどんなものでも建てていいことになっていたか。許可次第か。
  - 用途では縛っていない。許可をとればできる場合ももちろんある。
  - だとその辺をどう考えるか。逆に1低層並みなんですよといってしまうと。
  - 安曇野の特殊事情ということもありえないことはない。そういう説明ができて、地元が全体として了解とれば。基本的には改定なので、解釈の話ではない。
  - ただ、かつて準住居地域をつくったときにもめたのだが、認証を受けられる自動車整備工場は基準上60㎡必要になってしまう。だから50㎡だと建たない。そうするとディーラーもつくれないと。非関税障壁だといってアメリカが怒ったという話もあるので、これが、一般自動車整備工場が建てられるようにしてくれという話だとすると、50㎡にしても何のメリットもないことになってしまう。だが、あまり田園環境区域といっておいて自動車整備工場でなんかでエンジンを回したりするか板金工場とか困るという考えもある。
  - 自動車整備工場がたくさんあるということは、きっと需要があるのだろう。皆さん車に乗っているから、何かといえば整備工場にもっていくから、そういう点からすると何とかしてあげたいという気がする。
  - ただそういってしまうと、スーパーも同じ。それなりのしかるべき場所につくってくださいということになる。
  - いま議論しているのは用途のことだが、景観サイドは何かその外観に関してご指導されるのか。安曇野の一般自動車整備工場は景観面でも非常によろしいのか。
  - 騒音と悪臭の問題はある。だが安曇野の場合は田園環境区域で、既存の工場は認めているし、工場隣接だったら工場はよいといっていて工場はわりとウエルカム。
  - 田園環境区域で一様にみんな許してしまっていていかどうかという感じは少しある。特定開発があるのではないか。
  - こういうのはしかるべき道路沿いとか、建ってほしい場所とかあるだろう。
  - 特定開発のフル手続き、これはall or nothing、なるか・ならないか。そうするとプラス3か月。
  - とにかく自動車整備工場みたいなのがあれば、当然事務所みたいなものがついているが、それは工場。
- A1（承認の手続き）を含めると6か月。

- ただ特定開発は注文付けて、小さくさせることは可能。
- カテゴリーからの判断できる特定開発というのがあれば、そこだけちょっと違うようにすることはありかもしれない。
- 農業関係の漬物工場とかなら建つのか。
  - 農産物の加工場は1,000㎡を超えれば特定開発だが、200㎡くらいならば建つ。
- やはり場所と見え方が問題。田んぼの真ん中に建つのは気持ちよくない。
- この黄色でマークしてあるのは相談があったということか。
  - 作業所が隣接して建設されたものを黄色くつけさせていただいた。
- 田園環境区域での実績なのか。
  - 承認した中での実績である。
- 田園環境区域で許される範囲の中で、いままでこれだけあったということか。
- これは特定開発ではないのか。
- 既存の工場の隣接地で認められたということではないか。ということは要するに需要があるということをお願いということ。
- それは逆に需要が満たされてきたということと言えるわけだ。で、だんだんよい所がなくなってきたと、そういうことか。
- 場所を限定しないで特定開発で泳がしてみたらどうなのか。
- 工場立地を認めるゾーンを新たに設置して、どうするかということ。田園環境区域内全部どこでもよいとはとてもいえない。やはり、しかるべき、それこそ準住居地域みたいなものを設置するかどうか。
- 今回は工場、作業所の延床面積は何㎡までという基準をつくりたいということか。
- つくったらどうかということだが、一律はちょっと問題がありそうな感じ。
- かつ延床面積だけでは工場はまずい。もう少し基準法を研究されたらどうか。あと、もう一つ最初はこれで建てたけれど、どんどん中身が変わったり、別の人が居抜きで買ったりして、だんだんもめごとが大きくなるなど、色んなことが起きるから。
- それは用途変更で、どういう手続きになるのか。
- そのカテゴリーを事前に確定させておかないといけない。作業場の面積だけではちょっと厳しい。
- 総合的なインパクトとなると認定するのは難しい。
  - まったく同じ業種であれば、ホンダのディーラーからマツダのディーラーになるくらいだったら業者が変わってもやることは変わらないという見かたをしている。

- ところがそうでもない。やっている工場の中身が問題であるから。何かものすごい新しい機械が入ったとか色々なことが起こりえる。
- そうすると、いままで通り申請してもらおうと、特定開発の手続に乗っけていくことになる。申請してもらったら情報の提供を義務付けて、市のほうで1件審査をして、可否を判断するというのは、将来の制度設計としてはない話ではない。だいたい、最初の制度は大きくつくってしまうので、誰にとってもやや使い勝手をよくするということはある。ただしクオリティは落とさないというのは大前提になるが。
- ちょっとこれは結論がすぐに出そうにもないので、もう少し検討・研究をする必要があると思う。
- それでは、次の案件を説明いただきたい。

⑤ 着手届と完了届の取扱いについて

資料説明（事務局）

- 着手届と完了届にかわる何か届があればよいと考えればよいのか。
- いまだと居抜き物件ということで、用途の変更だけで申請を受け付けている。完了届等の提出をお願いしているが、事業者のほうからは、見た目は変わらず中身だけなので手続きを省略できないものか。出てこないケースもあるので、もう一つの道筋もあってもよいのかと思い、お考えをいただきたい。
- 用途変更届を新たに設けるとのことか。
- そういう届出で何とかならないのか。
- 用途変更の承認は必要ということでよいか。
- 承認が必要。
- そうすると、そのときの用途変更の実態は何か。何の工事もないことは確かにないこともないが、模様替えくらいはするだろう。
- 実例としては空き家だったところを障がい者の福祉施設にしたり、特定開発ではあるが着付け教室だったところを宗教施設にしたりするときに、特段内装とかもいじらず、そこに備品を搬入するというだけである。
- 引っ越ししただけという感じか。
- リフォーム程度という感じで、見ため的にはわからないと。
- 看板も出さないのか。
- でも何かアクションがないと、完了検査ができない。用途変更終了届というのがないから、何か設けないとダメということか。
- だいたい承認証が交付できたという連絡をしたときに、向こうが着手届と完了届をもってくる。そうすると、こちらが検査に行くというかたちが多い。
- 確かに実態と合わないということを言いたいのか。

- だが建築確認の場合も用途変更は出す。工事しなくても。
- それはどうやっているか。
- よくあるのはシェアハウスをつくるときに、宿舎にするときは消防設備を付けたりするという話は聞く。
- それはそうだが、そうしたことは少ない用途変更も山ほどある。
- 手続きがいないものが稀にはあるので、それは何もしなくてもよいが、手続きがあるときで工事がないうちはどうしているか。
- 工事がないうちでも図面とかを描くのか。
- 用途変更の手続きが必要な場合は、用途変更の図面を一応つくると思うが。
- しかも用途変更するときは、建物の構造上不備があったりすると直さなければならないから結構全部見られてしまう。今回は工事がなくても今のままの居抜き建物でよいのかという話がどうしても出てくるから。
- やはり最初の用途は、行政としてきちんと情報を把握しているということは、結局住民との関係でもそうしているということである。決して行政と相手側との関係だけでやっているわけではない。条例に基づいてやっているということは住民の方にも理解していただいているということにもなるので、そのところが、次のところになったとき（用途変更されたとき）にスルーしてしまうようになっていけば、ちょっと条例のもとでの手続きとしては、どうかと言われそう。行政と相手側だけを考えれば別に全く問題なさげに見えるが、そこが気になるところ。
- しかもこれは建築確認ではなくて開発事業。開発事業というのは何もトンカチするだけが開発事業ではないので、例えば平らな土地を資材置き場にするのも土地利用の著しい変更だから開発事業にあたるということで安曇野はやっているのだから、用途変更もきちんと開発手続きをしてもらうのはよいことなのではないか。開発事業の着手ということで、そのときに図面を出せとか中身をどうするかは別の問題だが、それでそれが終わった後、模様替えもしたと、引っ越しをしたとなったときには完了届を出してもらえばよいだけ。開発事業の定義が条例上どうなっているのかにもよるが、そんなにおかしな話ではない。都市計画法でいう開発行為だと思うといかにも変だが。安曇野の条例の場合はそうではないので、だから、開発事業の届出の様式にも、用途変更のところには○が付けられるようにするとか。そうすれば様式の変更程度で済んでしまうのではないか。
- 用途変更もかなり幅がある。本当に全く触らないものも稀にあるが、大概何らかのことをやっているのだから、いまの仕組みは少ないようだけれども、一応やっておく意味はないわけではない。
- 少し面倒くさいというだけなので、やってもらうほうがよいのではないか。
- 純粋な空振りは減多にはない。
- 提出する図面のリストを少し簡素化できるようにしておいてはどうか。
- それでは、次の案件を説明いただきたい。

⑥ 特定開発事業認定後のA1手続きについて

資料説明（事務局）

- 下の図の中で土地利用審議会の審議はどこに入るのか。
- この前にやっている。
- そのこのところを図に書いてもらわないとよくわからないが、事前審査の段階で粗方やっているのに、もう一回予行練習と同じことをやらなければいけないのかということか。
- 事前ではなく、承認の前に認定、いわゆる特定開発の手続きで審議会が出てくる。
- それはA1ではないと。
- A1の前にある。
- A1ではないから繰り返しにはならない。だから特定開発で何とかしたことは特急で行けるとすればいいわけか。ただ細かいことも含め、全部が特定開発の段階で済んでいるともいえないのではないか。その辺はどうか。
- とくに一戸建て住宅等の場合は、特定開発の手続き時とほとんど変更がないというのが実状である。
- 運用は実際にはそうなっているが、建前上は特定開発の認定の際に審査すべきことと、具体的な開発事業で承認申請して審査すべきことは、本来次元が違う。実際はあとで文句を言われてもしようがないということで、最後のものまで一遍に出してきて、ついで見ているということではないか。それはちょっと微妙で、建前は違うレベルの議論をすることになっているが、実態は一緒になってしまっている。
- 近隣住民にしてみれば、細かいところまでちゃんと見せてもらわないと良し悪しがわからないと言われてしまうだろう。
- 説明会の時点で配置まである程度決まっていないと、市民の皆さんもなかなか意見を言えない部分がある。例えば、建物を敷地のどちら側に建てる予定なのかとか。それにより、意見も変わってくると思うので。
- そうであれば、すでにA1と同時平行にやっているようなものだということになる。
- 必ずそうやるということになっていけば、省略するのは論理的にいくが、必ずしもそうではないところが微妙。それをやった場合とやらない場合で場合分けするのも仕組みとして気持ち悪い。
- 基本的に意味のない同じことを2回やらせたら違法。二重規制なので。たぶんそうではないといって制度をつくったはず。
- 特定開発のほうは大きな土地利用の枠組みだけ議論して、ということであったが、往々にしてそうではないケースは実際には多いのだろう。
- それをやるにしても公式的な判断が必要で、できれば住民の方がその判断を訴訟で争えるくらいのもので。（承認手続き）適用除外というものがそういうものだとなれば、そこまで重たくするかどうか。

- とくに問題は特定開発をやっているのに、また標識立てて、14日待つて、意見を待っているというそのあたりである。事前の特定開発の段階で承認を受けた場合には、特定開発の段階で設置した標識をもって代えるとか何とか、うまくやるとだいぶ早くなるのではないか。
- 特定開発のときは標識をやるのか。
- 手続き上は不要。ただその段階で立ててそこでも周知を行っているケースはある。
- それは行政指導的にそうやっているということか。
- 若干事業者の判断もある。
- どうせ立てるのだからということか。
- 確かに事業者にしてみればダブルという感じはするが、本来特定開発認定の段階で住民に周知してもらった内容と、その後の段階で議論してもらった内容の密度は本来違うはずである。仮に細かいものまで出さなければ住民が議論はできないとなった場合、それはむしろ次の段階で議論していただくという仕切りができるという仕掛けになっているはずなのだが。
- なかなかそこを捌くのは難しい。
- 最後のものまで出してしまうとそういうことになってしまう。
- それなら本来の運用に戻すということか。
- 制度設計との兼ね合いなので。
- 特定開発の段階では素案と書いてある。
- おそらく特定開発事業が制度設計として最初に想定されたのが、まちづくりの目標と基本計画の目標、基本方針に反しないもので指針に合致するかどうか判断するのであって、技術基準はその後のA1。
- そのとおりで、特定開発の段階は抽象度が高い。
- やはり特定開発の場合は近隣住民が受け入れているとか、反対が強いとかが認定判断の理由としてはそこが一番大きくなってしまいうので。
- 事業者サイドはある程度のもをつくって説明をしないと、市民の方も納得しない。
- ただ第1段階は計画適合審査みたいなもので、第2段階は基準適合審査みたいに制度設計をおそらくした。
- 第一段階は基準がないから。これは特定開発のときは審議会だけではなくて、住民説明会もやっているが、その会は誰が仕切るのか。
- 事業者である。
- 事業者が勝手にやるということか。だから大変なのか。そこで市の職員とか審議会の会長とかが出張って行って、そこは後でやりますからとか言ってくれればいいが、それも大変だから。

- だが特定開発の承認を受けた後、計画が微妙に変わる場合もあるのだろう。そうなる  
と、承認の手続きをパスと外してしまうと、今後は微妙に変えること自体を変えさせ  
ない仕掛けになっていないとまずい。
- 開発事業の案の届出というのは、特定開発の審査段階のものとまったく同じかとい  
うとちょっと違いではないか。色々ディテールは変わっているのでは。
- その問題はあある。
- 制度をそうつくってしまった以上は、市としても、そのとおりに運用しないと事業者  
が不信感をもつ。要するに、そこまでやらなくてもいいはずなのに、実質上そこまでや  
らされているとなったとすれば。いまのこの条例だと、例えば素案に対して説明するの  
は熟度が低いと、住民の方は全然そんなのわからないと意見書を出す権利がある。その  
ときにこの段階はそういうレベルの話をする段階ではないと市役所が市民を説得でき  
るかどうか。条例はそうした立て付けでつくっているはずなので。そこで事業者にもう少  
し詳しくやってくださいといってしまうと、オイオイとなりかねないが。現実はどうな  
っているのか。
- 説明会の段階である程度詳細まで説明をしている。
- 市役所は住民を背負っているから中立、ニュートラルにやらないと、安曇野は行政の  
バイアスがかかっていると思われかねない。そうするとよい事業者が来なくて、悪い事  
業者が来るようになる。
- 結局、意見書を出されるのと、期間がかかってしまうので、事業者側は意見書を出さ  
れないようにしっかり説明するかたちをとる。できるだけ早くやりたいと。
- 防衛しているのか。それはやはり運用で結構捻じ曲がってしまっている感じはある。  
それはやはり熟度が低い段階だからこそ色々な意見を受けられるはずだということにな  
るとよいのだが。アセスメントの発想と同じように。そうすると、非常に射程の狭いコ  
ンセプトのものがぽっと出てきて、それはこの仕組みは期待していないはずだと思  
うが。
- 面倒くさい制度をつくったのだから、面倒くさいのを我慢してやるしかないとい  
うことになるのかと思う。

[3] その他

次回日程等について（事務局）

以 上