

## 安曇野市土地利用審議会 会議概要

1 審議会名	第117回安曇野市土地利用審議会
2 日 時	令和4年8月25日(木) 1時22分から2時28分まで
3 会 場	安曇野市役所
4 出席委員	7名中7名(委員名簿非公開)
5 市側出席者	今吉都市建設部長 横山課長、山田課長補佐、黒岩主査、城田主事(都市計画課) 高木課長、高山課長補佐(建築住宅課)
6 公開・非公開の別	非公開
7 非公開の理由	安曇野市附属機関等の設置及び運営に関する指針(平成27年安曇野市告示第334号)第7条第3号に該当するため
8 会議概要作成年月日	令和4年8月29日

### 1 会議の概要

- (1) 開 会
- (2) あいさつ
- (3) 報告事項
- (4) 意見聴取
- (5) その他
- (6) 閉 会

### 2 審議概要

#### (1) 報告事項

- ・第116回土地利用審議会議事録について

○ 誤り等のないことを確認した。

#### (2) 意見聴取

- ・案件(1)について  
資料説明(事務局)

○ 利用者の通所方法は、各自での通所か、事業者の送迎によるのか確認したい。  
計画地は交通量の大変多い所であるため、各自の通所となると、道路の横断等が心配である。

→ 利用者ごとの通所に加え、事業者による送迎が行われることを確認している。  
なお、予定地には、送迎用車両の他、従業員4～5名の通勤車両の駐車を予定している。

○ 従業員4、5名の通勤車両と利用者の通所車両が駐車するには、駐車スペースが狭いのではないか。

○ 定員と通所範囲はどうなるのか。

→ 駐車スペースについてだが、全ての利用者が車で通所することは考えにくいので、スペース的には問題ないと考えている。

定員についてだが、10名とする予定である。なお、今回事業は、最大12名が利用可能な事業計画として県の福祉事務所の認定を受ける予定であるが、利用者数に対する従業員数が法

令で定められており、10～12名の利用者に対しては従業員4～5名の配置が必要となる。この点、従業員の人数は法令上の問題はないことを申し添える。

通所範囲については、安曇野市内全域となる。

- 平面図では、1階の一番広い空間が「事務所」として記載されているが、利用者は1階でなく2階に滞在することになるのか。定員10名とのことだが、当該数の利用者を迎え入れるには、2階のみでは狭すぎると思うが。

→ 1階部分と2階部分を共に通所施設として利用すると聞いている。

平面図から建物の具体的な利用方法まで読み取ることはできないが、今回施設では、小学1年生から高校生までの障がい児が通所し、レクリエーションをしたり宿題をしたりするのを従業員が見守ることとなる。

- 通所する児童は、建物の中だけで活動を行い、外での活動は行わないという理解でよいか。

先程、意見があったように、予定地は交通量が多い場所なので、フェンスの設置等、児童が道路に飛び出すことを防止するような対策が講じられているのか、事業者を確認していただきたい。

→ フェンスの設置についてだが、説明会において、隣接地の居住者から境界に目隠し程度のフェンスを設置することが要望されており、事業者で対応する予定と聞いている。

建物外での活動があるか、ある場合は道路への飛び出し等を防止するための安全配慮が十分になされるかについて、事業者を確認したい。

- 他にあるか。なければ、審議会の意見をまとめさせていただく。

- ・周囲の安全対策、施設を利用する際の安全対策、定員に対して事業を行う面積が小さい可能性があるという不安など、委員から出された安全対策に関する意見について、事務局から事業者を確認し、必要に応じた対策を指導すること

- ・本特定開発事業は認定して問題ない

以上の意見でよいか。

- よい。

・案件（2）について  
資料説明（事務局）

- 開発予定地西側の農地への出入りや、用排水路には影響がないと理解してよいか。

→ 西側農地は、当該地北側に進入路があるため、出入りの影響はない。

また、用排水路やその他影響については、農地転用で確認を要する事項となるが、この点も含めて転用の見込みがあることを、農業委員会事務局に確認しており、予定地が転用された後の隣接地の農地利用についても一定の配慮がなされるものと思われる。

- 敷地奥への進入路は、道路ではなく宅地延長であり、居住者が購入する土地か。

→ そうである。

- 管理責任の所在を明確にしておかないと有事の際などにトラブルが生じる。宅地延長部分の管理は個人で行うことを宅地購入者に伝えるよう、事業者に指導していただきたい。

- 手前の2区画の出入口はどこになるのか。
- 市道から直接出入りする計画である。
- 宅地延長部分は、販売前にアスファルト舗装まで行われるのか。
- そのとおりである。このため、見た目は道路のような形状になるが、宅地延長部分の所有者はあくまで個人となる。
- 宅地延長部分は、見た目から道路と間違われることもあり、購入者から世代が替わった際、問題が生じて、行政に対して苦情等を言うケースが散見されている。このため、宅地延長部分の管理責任が個人であることを明確にして販売する等、当該土地の取り扱いを徹底するように事業者伝えていただきたい。
- 他にあるか。なければ、審議会の意見をまとめさせていただく。
  - ・宅地延長部分の管理の話について、事務局から事業者伝えていただくこと。
  - ・本特定開発事業は、認定して問題ない。以上の意見でよいか。

○ よい。

#### ・案件（3）について

- 宅地延長部分の幅が合計6メートル以上あり、奥に転回広場もあり、舗装もされるところだが、市道認定はできないのか。基準に沿う形状で造成し、市道認定を受けるのが、居住予定者にとっては一番よいと思うが、市道との接続部が片側隅切りであることが理由で、市道認定ができないのか。
- 隅切りについては、現状の形状では認定不可だが、片側隅切りでも認定基準を満たす設計とすることは可能である。ただし、市道認定は隅切り、転回広場以外にも、道路の両側に側溝を設置することを求めており、この点も現在の計画は基準を満たしていない。
- 全ての宅地が販売されれば、宅延部分は居住者の共有地となるが、部分的に区画が売れ残った場合、宅延は誰の所有になるのか。
- 売却までは開発事業者の名義になるのが一般的であるため、部分的に売れ残った区画がある状態でも、宅延を使用することに問題はないと思われる。
- 位置指定道路にしないのには何か理由があるのか。
- あくまでも事業者の計画ということである。
- 宅延部分に穴が空いた場合など、誰が修繕を行うのかでトラブルになる場合もあるのではないか。
- 重要事項の説明等で開発事業者がどのように説明するかは分からないが、例えば使用する4名の居住者で等分に負担をして修繕をする旨の特約が付される可能性もあると思われる。
- 珍しい事例なので、将来的にトラブルが起きないような指導をお願いしたい。

○ 宅延の維持管理の問題は、世代が替わる、第三者に転売されるなどした後に顕在化し、行政相談等へ持ち込まれるケースも非常に多い。また、先程の意見のように補修の問題などが生じ、交通事故に発展する可能性もあるため留意していただき、事業者と購入者間で確約書を締結する等、必要な対策を講じ、宅地延長部分の管理責任の所在を明確にすることを事務局より指導していただきたい。

○ 他になければ、審議会の意見をまとめさせていただく。

- ・宅地延長部分の管理責任を明確にするよう、事務局から事業者へ指導すること。
- ・本特定開発事業は、認定して問題ない。

以上の意見でよいか。

○ よい。

・案件（４）について

○ 立面図が２種類添付されているが、それぞれどこに建築されるのか。

→ 区画１に大き目の建物、それ以外の区画に一般的なサイズの建物を建築する予定である。農地法上、建売住宅の扱いになる中で、区画１は968㎡と相場に比べて大きな区画であるため、法的に問題がないか等を確認する中で、今回図面が提出されたものである。

○ 区画１は、農家住宅と比較しても大きな規模だが、何か特別な理由等があるのか。

→ 農家の方だということは聞いていない。

条例上、田園環境区域は、最低敷地面積の制限はあっても、敷地面積の上限は設定しておらず、また立面図を見ても不必要に大きな建物を建築する計画ではないと思われるため、やむをえないものとして判断している。なお、農地転用の面でも、必要性が説明できれば法令上の問題はないことを確認している。

○ 区画１は、既に売却先が決まっているのか。

→ 恐らくはそうである。大きな区画を希望する方がいて、開発事業者がそれに見合った区画を造成し、建物を建築する計画と思われる。

○ 他にないかあるか。ないようなので、審議会の意見をまとめさせていただく。

- ・本特定開発事業は、認定して問題ない。
- 以上の意見でよいか。

○ よい。

(3) その他

・(1) 各種見直しについて

・(2) 次回日程調整（事務局）

以上