

安曇野市土地利用審議会 会議概要

1	審議会名	第103回安曇野市土地利用審議会
2	日 時	令和3年6月24日(木) 午後1時22分から午後2時25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	横山課長、山田係長、黒岩主査、城田主事(都市計画課) 井口課長、高山係長(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3年6月29日

協 議 事 項 等

1 会議の概要

- (1) 開 会
- (2) あいさつ
- (3) 報告事項
 - ・第102回土地利用審議会議事録について
- (4) 審議案件
- (5) そ の 他
- (6) 閉 会

2 審議概要

- (1) 報告事項
 - ・第102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) 審議案件
 - ・審議案件(1)について
資料説明(事務局)
 - 「就労継続B型事業所」とは、どのような形態の事業所か。
 - 障がい者がこちらの施設に通い、軽作業を行う。軽作業を行い賃金が発生する、という就労の場を設けるといったものである。あくまでも軽作業を行う施設であって、併設する生活介護事業、日中一時支援事業については余暇を過ごしていただくところである。B型事業については、賃金が発生する作業を提供する事業である。
 - 当該地は、穂高東中のすぐ西に位置し、当該地の前の道路についても恐らく通学路である。開発目的からしてそれなりに車の交通があると思われるが、通学に対しての配慮はなされているという理解でよいか。
 - 今回の提案がなされた際、各課に情報を共有させていただき、学校教育課にも、今回の事業について情報提供をさせて頂いている。当該地の前が通学路であることは、今後指摘されると思うので問題のないものと考えている。
説明会等においては、小学校の通学路に関する質問はなかった。以後手続きが進んで参るがそのあたりは徹底していく。

- 当該土地の南に白い建物があるが、これは何かの工場か。
 - こちらの建物は、現在はドラッグストアであり、カワチ薬品が入っているが、当時はデリシアであり、スーパーマーケットがあった。そのため、農地転用もそのスーパーの駐車場ということで転用されたということである。白い建物に関しては、現在はドラッグストア、店舗である。
 - 地元での説明会が終わり、意見は何もないということであったが、当該地の周りは人家が多い。周りに人家がある中で、障がい者用の施設が建つわけだが、それに関する影響はなにか考えられるか。
 - 説明会等の提出された報告書を確認すると、目隠し等の設置を検討するということがあり、周辺の住民の方への配慮はされると確認が取れる。地域活動にも積極的に参加していきたいということもあるので、地域にはある程度受け入れられた計画だと思われる。
 - 配置図を見ると、全く緑化がされていない。特定開発の認定指針には、「敷地にゆとりを持ち、緑地空間を十分に確保していること」とあるが、どういうことであるか。生垣にするとか、なにかもう少し潤いのある場所になったほうが良いのではないかと思う。
 - 今後手続きを進めて参るので緑化に配慮するように指導していきたい。フェンスではなくて生垣等の設置がされるように、協議を進めて参る。
 - この施設に対しては、説明会の中で、地元の区長なども参加して、了解を得られたということによいか。
 - 説明会の報告書の中に、出席者名簿があり、当区の区長の名前もあるので、了解されたものだと思う。
 - この事業所では具体的にどのような作業をするのか。
 - 現在、開発事業者は穂高の柏原で同事業を行っている、こちらを移転するといった形である。具体的にはこの場所で、焼き菓子やクッキーを作り、販売するといったものが主な内容である。
 - 他に何かあるか。
 - 他に意見等がなければまとめさせていただく。特に二点ほど伝えていただきたい。通学路への配慮、それから、施設の周辺への植栽について計画していただく。この二点をお伝えして、前に進めるということによろしいか。
 - よい。
- ・審議案件（２）について
資料説明（事務局）
- ３辺接続ではないということで、よく特定開発で出されるが、ほとんどの場合は認定されている。これについてはどのように考えているか。
 - 建築住宅課の窓口では、特定開発の指針に合うものしか受付をしていない。前回、否決

になった案は概ね基本集落に囲まれていることを満たしていなかった、イレギュラーなケースである。通常であれば、指針にもあっているし、これは大丈夫だろうというものを建築住宅課で受付をしているという状況である。そのため、審議会に出されるものは大体が、認定される見込みがあるものになる。3辺接続という、どうしても固定されてしまうので、まちづくりとしては問題ないが、たまたま3辺接続にはまっていないというものについては、特定開発でやっている。ご理解を頂ければと思う。

○ 宅地に接しているのは、北側の一軒だけであるか。

→ こちらは南側の既存の宅地ということである。

○ この土地は宅地が変わっているのか。

→ そうである。航空写真などでも確認できるが宅地があり、「南側の宅地に隣接している」。ということで特定開発の指針に合致していると判断した。

○ 南北を住宅に挟まれているという扱いということか。

→ 基本的には南側の住宅に隣接しているところを判断したものになる。道路を挟むと隣接しているとはみていない。今回、2項道路といえども建築基準上「道」になるので、今回求めたのは南側の宅地であり、こちらと隣接するということである。

○ 道と南側の家を考えたら、形としては3辺接続が満たされているか。

→ 3辺接続自体は成り立たないということになるが、特定開発の指針の「既存の宅地に隣接している」という文に合致したということである。

審議案件（2）の認定の指針の力の箇所に「既存の宅地に隣接していること」ということを求めており、3辺接続は無いが、既存の宅地に隣接していれば、特定開発で取り扱うことになり、今回審議を頂いたというような内容になる。

○ 開発予定地は農振除外されていると言われたが、これはいつの時点で農振除外されているのか。

→ 令和3年3月25日付けで除外がされており、案件自体は令和2年の前期案件だと思われる。

○ 既存の宅地をどう解釈するか、公図で見ると畑になっているのに、建物が建っていれば、宅地と解釈してよいのか。

→ 平成22年4月1日以前に住宅があれば、既存の宅地と判断している

○ 時期で、基準日以前であれば宅地という解釈か。

→ そうである。

○ 前面の道路が幅員4メートル無いので、セットバックをするという説明をしていただいたが、関係の方は建築士であり、当然承知の上で図面もそのようになっているが、現場については市で確認するか。

→ セットバック後の確認については、事業が完了次第、現地を確認する。その時にセット

バックも確認している。

- セットバックもいいが、施設そのものを、どこまで考えているかを一般論で説明を願いたい。

下がった部分の道路をどのようにして整備まで位置付けるか、舗装等までか。

→ あくまで中心からの振り分けという形になるため、いわゆる建築物が無い状態にまでしていただくというところまでで止まっている。

建築物の中にはいわゆる、塀なども含まれる。市への帰属というところまで求めておらず、あくまで中心から2メートルセットバック、そこに構造物が無いようお願いになると思われる。

- 3辺接続に関して、事務局から説明があったが、3辺接続していれば問題ないわけで、ないからこういう審議会で審議を行っているということである、よろしいか。

→ よい。

- それでは前へ進めるということではよいかか。

→ よい。

・審議案件（3）について
資料説明（事務局）

- 開発予定地の西側に細長い土地があるが、これはこの南にあるお宅の宅地の道路の隣にあると思うが、その関係、影響はあるのか、最初からこういう形だったのか。

→ 開発予定地の西側の細い土地については、同所有者になっており、細長い土地の西側の土地については、この南にあるお宅の宅地延長というような取り扱いになっている。

- 審議案件3の資料の中の、写真の2の、草が枯れているような状態になっているようなところがそこなのか、それとも生垣の部分がここの部分なのか。

→ 審議案件3の資料をご覧いただきたい、斜めにミネズが走っているため、枯れている部分は計画地に入ると思われる。

- 最初からその関係する方の所有地で建売に影響はないということか。

→ 建売に影響はないという判断をさせて頂いた。

- 他に何かあるか。それでは前へ進めるということではよいか。

→ よい。

・審議案件（4）について
資料説明（事務局）

- コインランドリーでは、井戸を掘って地下水を利用するというケースが多いと聞くが、この計画は、完全に上水道を使うという計画か。

→ 計画図には水道の図面等はないが、上水道、公共水道を使うということは確認している。

○ 下水道既存設備に接続すると書いてあるが、既存の下水道に接続するということでしょうか。

→ 現在、当該地は飲食店の駐車場になっているので、飲食店で利用した下水管に接続するということである。

○ 先ほどと同じことであるが、飲食店の駐車場であったということで、仕方がないかとも思うが、緑が全くない。認定の指針には、「緑地空間を十分に確保していること」とあるので、せめてコインランドリーの裏側、元々は緑地帯であった感じだが、ここくらいは緑化してはどうか。

→ 緑化するスペースは十分確保されていると思うので、緑化するように伝えたいと思う。

○ 他に何かあるか。それでは前へ進めるということでしょうか。

○ よい。

・審議案件（5）について
資料説明（事務局）

○ 分譲地の中で、L字型で道路を作り直すということであるが、以前にもいろいろ問題になったが、土地の所有者と管理、そこをしっかりとっていただきたい。極端なことを言うと、道路で何かあったら、市道だから市が対応してくださいと言われることもあると思う。

→ 恐らく、市道の認定基準に沿った開発がされるので、事業終了後には市へ帰属されて市道となる可能性が高いと思われる。

○ 他に何かあるか。ほかに意見等がなければまとめさせていただく。新しく作られる道路について、管理する者を明確にさせていただき、前に進めるということでしょうか。

○ よい。

（3）その他

・相談案件

・次回日程調整（事務局）

以上