

安曇野市土地利用審議会 会議概要

1 審議会名	第122回安曇野市土地利用審議会
2 日 時	令和5年1月26日(木) 午後1時23分から午後3時32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、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5年1月30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) 内容確認
- (6) その他
- (7) 閉 会

2 議事概要

(1) 報告事項

- ・第121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)

(資料説明(事務局))

○資源物回収所の利用は一般向け、近接する商業施設向けのどちらになるか。
また、開発地は買取りを行うのか、借地として利用するのか。

→資源物回収所は、近接する商業施設の利用者向けに設置する施設である。また、開発地の利用は賃借にて行い、所有権移転等の予定はない。

○当資源物回収所は、商業施設を利用するお客様が資源物を持ち込むということか。

→そうである。

○既存住宅との敷地境界に塀や生垣等を設置する計画はあるのか。

→計画地の隣接部分には境界ブロック等の設置を行うが、フェンス等の目隠しは設置しない計画となる。

○車輛のアイドリング等により問題が発生しないか。隣接住宅の方から意見は出されていないか。

→計画上ではフェンスの設置はない。説明会等でも特段の意見は出されていない。

○隣接する住宅地側に生垣等はあるのか。

→資源物回収所の西側の宅地との間には既存のフェンス等の設置はない。

○計画されている駐車台数が多いが、近接する商業施設の方に向けた駐車場か。

→お客様向けではなく、従業員用の駐車場となる。

○従業員の方々は現在どこに駐車しているのか。

→西側の申請地の北側が、当初開発の際に駐車場として造成されており、現在はこの箇所を従業員用の駐車場として利用している。既存店舗の裏側にも従業員用の駐車場を確保しているが、商業施設のピーク時に不足があり、今回の開発提案に至っている。

○管理は今回の開発事業者が行っているのか。

→そうである。また、今回の開発事業者は近隣の商業施設を設置した会社でもある

○雨水浸透柵で浸透処理する計画とのことで、アスファルト舗装部分には浸透柵が確認できるが、駐車スペースの砂利敷きの部分はどの様に対応するのか。

→資源物回収所を設置するアスファルト舗装部分には雨水浸透柵の設置が確認できるが、他の駐車場部分は砂利敷きとする計画である。

○地下浸透ということか。

→そうである。

○商業施設側にも多くの駐車場があるが、従業員用の新たな駐車場がまだ必要なのか。概要を聞く限り、商業施設と駐車台数のバランスが不自然なように感じる。

→駐車台数に関して、大規模小売店舗立地法に基づいて、お客様向けと従業員向けに多くの駐車場が設置された経過があるが、年末の際に駐車台数が不足したことから今回の開発提案に至ったと聞いている。

○了解した。他にあるか、なければまとめさせていただく。

隣接する住民との騒音、臭気等のトラブルが生じないように十分配慮していただき、所定の手続きを進めていただくこととしてよいか。

○ よい。

・案件（2）について
（資料説明（事務局））

○今回の開発事業者が所有する土地が北側、東側にもあるが、将来的に開発が予定されているのか。

→当該地は、今回の開発事業者により、既に建売住宅として開発がされている。資料の現況写真にて、既に建築された住宅について確認いただきたい。

○他にあるか。なければ、所定の手続きを進めていただくこととしてよいか。

○ よい。

・案件（3）について
資料説明（事務局）

○2区画の内、東側の区画の面積は300㎡を超えているのか。

→敷地面積は300.01㎡であり、300㎡以上の確保を確認している。

○開発地の中に安曇野市所有の道及び水路が確認出来るが、払い下げを予定しているのか。

→用悪水路と赤線部分については払い下げが予定されている。

○他にあるか。なければ、所定の手続きを進めていただくこととしてよいか。

○ よい。

・案件（4）について
資料説明（事務局）

○開発提案地の北側の地目が畑の土地に小屋が建築されているが、畑としての利用はないのか。

→地目は畑だが、農業用施設として使われている。

○開発提案地の北側の二区画による宅延は必要なのか。

→北側に市道があるため、宅延を設けなくとも接道は満たせる状況であるが、恐らくは、下水道を南側からとっている関係から共有の宅延を計画したと推測している。

○他にあるか。なければ、所定の手続きを進めていただくこととしてよいか。

○ よい。

・案件（5）について
資料説明（事務局）

○計画地の東、西に隣接する土地は、急傾斜の特別警戒区域又は警戒区域に指定されている。計画地も、東、西に隣接する土地と勾配は大して変わらない傾斜地であり、ハザード指定がされていないのが不思議に感じるような土地である。この様な30度近い傾斜地で行う開発で

あり、事業者は、土地の勾配を生かして地なりにパネルを設置し、切土や盛土を行わないと言っているが、そのために、多くの樹木を伐採する際に斜面を荒らしてしまう懸念もある。また、太陽光パネルは雨樋のない屋根のようなものであり、降った雨がそのまま地面に流れ落ちて斜面を削ることになり、災害の危険性が高くなってしまおうと感じている。以上、土砂災害の懸念からして、この計画には同意しかねる。

○地元区の理解を得る必要があると思うが、地元の区では当開発をどう思っているのか。また、説明の中で、認定が下りたら色々な対策をするとあったが、認定の手続きの中では具体的な資料は出ていないのか。

→地元区の意見についてだが、今回案件に対しては大勢の市民から意見書が提出されているが、この中には開発予定地が属する小倉区に居住する方からの意見書も含まれている。また、地域住民を中心に6,000筆を超える反対署名が提出されていることからしても、地域住民は開発に反対している状況にある。

土砂災害の対策については、地質調査等は費用が高額となる可能性もあるため、市から特定開発事業が認定される前の段階では実施するつもりはないという説明がされている。

○このことについても、親切に欠けると思う。話を聞く中では、理解が得られているとは言えない計画であると思う。当計画については反対、時期尚早であると思う。

○他の太陽光の際の事例に鑑みても、地域住民の方の同意が得られていないと、良いとは判断できない。事業者には、より周辺住民の方の同意を得る努力をしていただきたいと考える。

○公園、景観、生態系への影響。つまり、土地利用条例、景観条例、洞合公園設置条例の趣旨に合致していないと感じる。開発事業者は、私有地だからなんでも出来るとの見解を示しているが、景観には公共的な側面もあることを考慮すれば、当開発事業は現時点では認定できない。また、周辺住民から理解が得られておらず、また、理解を得ようとしていないようにも感じる。当開発事業は、審議会としても市としても同意できる状態にないと感じている。

○市民等から6,000筆を超える反対署名が出されており、意見書の提出もある状況。また、公聴会での事業者の公述を見ても、折り合いがついているとは到底言えない状況である。市民からの同意がない限りは、当開発は認定するべきではないと考える。

○今回の申請地には土砂災害警戒区域及び特別警戒区域の指定は無いのか。

→急傾斜地の警戒区域及び特別警戒区域は、勾配が30度以上で高さが5メートル以上の土地に対して指定がされる。提案地は、恐らく傾斜が30度に満たないことから、機械的な判断でハザードが指定されていない状況にあるが、周辺の指定地と比較しても勾配に大きな差はなく、災害のリスクは同等程度に存在していると考えるのが妥当かと考える。

○土砂災害警戒区域等に指定されていれば、太陽光発電施設の設置は制限されるのか。

→特定開発事業の認定の指針オでは、「土砂崩壊、土砂流出、洪水などの災害発生により周辺住民の生活に影響が出ないように配慮されていること」としていることから、ハザードが指定されている場所であれば、法的に危険なエリアだとして明確な指導ができる。窓口相談でも、ハザード指定がある場所では、特定開発事業の認定は難しい旨を案内している経過がある。当開発地では警戒区域等の指定が無かったことから、窓口で明確な指導をしかねた状況にあるが、同等程度のリスクが存在していると認識している。

○当該地には何度か足を運んだことがあるが、傾斜の違いが際立つ箇所もなく、一連の地形を

成している。このことから、当該地でも雨水の流出等の問題が発生すると考えられる。また、地元からの同意が得られていないことも問題だと考える。

○ 他にあるか。なければ、まとめさせていただく。

当開発事業は、当該地周辺で形成されている景観等に大きな影響を及ぼすものであり、豊かな自然環境や景観を守ることを謳っている「まちづくりの目標像」等に合致した開発事業とは言えない状況にある。

また、開発予定地は、隣接する土砂災害警戒区域及び同特別警戒区域（急傾斜地）の指定地と勾配に大きな差がない一連の地形であり、樹木の伐採に伴う地盤支持力の低下や雨水による斜面の浸蝕を原因とした土砂災害の危険性もある場所である。

開発事業者と地域住民との適切なコミュニケーションや地域に対する配慮が十分に行われたとは言いがたく、特定開発事業の認定の指針で定めている「周辺住民の理解」を得るに至っておらず、そのための取り組みも不十分であると考えられる。

以上の理由により、当特定開発事業は認定すべきではないとしてよいか。

○ よい。

(3) 内容確認

(4) その他

- ・ 情報提供
- ・ 次回審議会日程（事務局）

以上