

第 53 回安曇野市都市計画審議会 会議概要

1	会議名	第 53 回安曇野市都市計画審議会
2	日時	令和 6 年 1 月 12 日 午後 2 時から午後 4 時 6 分
3	会場	安曇野市役所 3 階 全員協議会室
4	出席者	柳澤吉保会長、伊藤義典委員、黒岩喜美委員、佐原悦司委員、丸山康富委員、宮沢幸央委員、衛藤悦郎委員、岡江正委員、峯村幸男委員、笠井明委員、内川集雄委員、中村芳朗委員、宮下明博委員、太田茂登委員（代理：中村均建築課長）小林宏明委員
5	市側出席者	今吉部長（都市建設部） 山田課長、由井係長、黒岩主査、城田主事（都市計画課）
6	公開・非公開の別	公開
7	傍聴人	0 人 記者 0 人
8	会議概要作成年月日	令和 6 年 2 月 7 日

協 議 事 項 等

1	会議の概要
1)	開会
2)	部長あいさつ（都市建設部長（事務局代表））
3)	委員紹介
4)	会長互選
5)	職務代理者指名
6)	会長あいさつ（審議会会長）
7)	議事 意見聴取（1）三郷楡地区 地区土地利用計画（案）について 情報提供（2）「（仮称）北穂高地区産業用地整備事業」に向けた都市計画・土地利用制度の整備方針について
8)	その他 （1）次回審議会の開催予定
9)	閉会
2	議事の概要
	意見聴取（1）三郷楡地区 地区土地利用計画（案）について
	○ 都市計画法の地区計画は、立地基準がある場所、つまりは用途地域で定められるケースが多く、既存の基準を強化したり、より厳しくするものが多いと思うが、今回の地区土地利用計画は、立地基準がない場所で開発を可能とするための緩和的な計画策定という位置づけでよいのか。
	⇒ 地区土地利用計画が緩和的な位置付けかというご質問ですが、今回計画は規制緩和的な側面だけではなく、基準を強化する側面もある。例えば「建築物の用途の制限」について

だが、当計画を定める土地は、基本計画では「田園環境区域」になっており、「飲食店の店舗」についても集落から一定距離離れていなければ建てられる区域となっている。しかし当計画では、用途制限の欄に書いてある通り、飲食店舗等の立地を認めていない。市としては、戸建住宅や公民館等の居住に類する用途しか建築できないという厳しい基準を設定することで、良好な住宅地区として誘導を図っていく方針である。

○ 用途地域内の開発で地区土地利用計画を作る場合もあるのか？

⇒ 用途地域内の開発は市としても積極的に進めて欲しいという方針のため、仮に用途地域内で1万㎡を超えて宅地分譲を行う場合でも、今回のように地区土地利用計画の策定まではせず、所定の手続きのみを進めて頂くことになる。

なお、当開発は用途地域外であり、特段の計画もなしに、いきなり大規模な開発が進み、周辺環境の悪化や道路交通の悪化などが生じないように地区土地利用計画を策定するという判断をしている。

○ 計画案の300㎡以上の最低敷地面積について、通常の田園環境区域では概ね300㎡となっており、条例的に「概ね」がついているが、当計画で「概ね」を外すに至った経過と理由についてお聞かせ願いたい。

⇒ 最低敷地面積の規制や基準が少し強くなっていることについてだが、当開発は基本計画の基準には合わない、また、特定開発事業の認定の指針の基準よりも大きい開発である為、本来はこのような大きい開発は出来ないというのが基本である。

ただし、今回の場所は住宅地に囲まれており、総合的に見たときには開発しても問題ない案件だと思われる。これを踏まえ、一定の面積基準は超えているが、良好な住宅地区を作るということで良い開発をしていただくのが目的である。したがって、最低敷地面積も「概ね」を使わずにしっかり300㎡以上確保させる基準としており、建蔽率・容積率も通常の田園環境より厳しい基準だが、これらを採用することによって良い住環境をつくることを目的としている。

なお、この計画内容については、開発提案者である地権者と開発事業者に了解いただいた上で基準を採用している。

基準には合わないが、この地区で厳しい規制を設けながら良い住環境を作っていくたい。このような目的で設定された基準ということをご理解いただければと思う。

○ 現状2名の地主が耕作しているが、面積の多い方の地主が土地利用権を設定して、今回の開発予定地全てにそばを撒いて作っている状況がある。その中で1点お聞きするが、先程の300㎡以上の関係だが、分譲地内に道路が一本通るとのことだが、これは300㎡以上の確保には影響しないのか。

また、北側の道路を挟んで北側は大規模な墓地になっている。開発の際にフェンスを設置するとか、開発予定地の東側にも墓地があるが、これらの墓地に対してどのような考えを持っているか。

また、本件は意見聴取ということだが、農地転用許可の際に農業委員会の方に申請が上がってくると思うが、今回の審議会での意見もある程度添えた中で申請が上がってくるのか。

⇒ まず1点目、開発道路が南北に道路が築造されるわけだが、この道路については、最終

的に安曇野市道として認定される見込みで動いている。開発事業者からは、道路を設けたとしても、最低敷地面積の確保や良好な住宅地の形成には影響しないと聞いている。

2点目、周辺の墓地についてである。昨年だが、地元楡地区で、この計画の策定に先立って住民説明会を開催した。その中では墓地に対してフェンスをつけるなどの意見は出ていない。また、墓地の管理者についてだが、開発予定地の北側の墓地については、楡区から引越された方の墓地もあるため、主な管理は楡区で行っている。また、開発予定地の東側にも墓地があるが、こちらは個人で管理している墓地と聞いている。これらの墓地の所有者、管理者についても、今回の造成について説明をした上で今回の計画が動いているが、その中でフェンスの設置に関する意見は出てきていない。

今後、開発事業者の主催で、具体的な区画形状や開発道路についての説明会等が開催される予定であり、その説明会での要望等を聞いた上で開発を進めていく形になると思う。

3点目、当計画は、各審議会から頂いた意見を踏まえながら最終的な計画案を作成することになる。その後、この計画案で議会に諮って成案になった後、通常の利用の手続きを進め、最後に農地転用の手続きを行うことになる。本審議会の意見を踏まえた上で最終的な計画が策定されることになるため、農地転用の時点で、本審議会での意見が反映された計画が施行されていることになる。また、開発予定地は青字農地になっている。農振除外の手続きと地区土地利用計画の手続き、ほぼ同時期に開始している。これらの手続きを進めていく中で出た意見も反映した上で、農地転用の手続きがされることになる。

○ 農振青地だが農地転用等の見通しはついているのか。

⇒ 担当の農政課に農振除外の見込みを聞き取っている。これだけ宅地に囲まれている状況もあり、農振除外の見込みは十分にあるという見解を聞き取っている。

○ かなりの面積の開発緑地が確保されているが、一番心配なのは緑地の管理についてである。荒地で草だらけになるのは好ましくないと思うが管理はどこが行うのか。

⇒ 管理についてだが、開発事業者が造成をして緑地を作った後、市に帰属を受ける形になる。その上で、地域住民と管理協定等を結び、管理は地元で行っていただく形になる。

売主に対しては、居住者が土地を購入する際に、緑地の将来的な管理についても伝えるようにお願いしたいと思う。

⇒ 補足の説明になる。今回面積が大きいという状況があり、3,000 m<sup>2</sup>を超える開発の場合には都市計画法に基づいて全体面積の3%分の緑地を作らなければならないという基準があるため、今回約168 m<sup>2</sup>の緑地が設けられるという経過になる。同様の3,000 m<sup>2</sup>を超える分譲の場合、同じように緑地が作られるわけだが、今回と同様、土地は安曇野市が最終的に所有し、通常の日常的な維持管理については居住地の皆さんにお願いをしていくということで、他の分譲地の緑地も維持管理をお願いしているという状況である。このため、今回も同様の話を進めているところになる。

○ 14戸の方々が開発緑地を管理していくということである。いずれにしろ、その事を知った上で住んでいただかなければ荒地になるだけなので、是非とも有効利用していただきたいと思う。

○ 今回は5,000 m<sup>2</sup>以下の面積制限を超えるものの、客観的に見て、開発自体は問題ないと

いうことで進めていると思う。開発を許可する基準について、田園環境区域の5,000㎡以下、1000㎡以下の開発では3辺接続などの基準があると思うが、今回の地区土地利用計画についても具体的な基準があるのか。

⇒ 5,000㎡以下の開発の場合だが、お配りした資料に開発の基準について「基本集落および道路に敷地外周の3辺以上が接すること」と書いてあるが、これが3辺接続の基準である。例えば正方形の土地があった場合、4辺のうち2辺は基本集落に接している状態で、残りの2辺のうち1辺は道路に接していなければならないという基準になる。今回の開発についても、計画地の外周のうち約80%が基本集落に接している状況であり、計画地の南側についても市道に接しているという状況なので、3辺接続の基準を満たしている開発であると判断している。

○ 例えば、立適の居住誘導区域外のところで宅地分譲をする場合の基準についてはどのように考えているのか。

⇒ 地区土地利用計画を策定するか否かの判断基準に関しての質問になると思うが、現時点で、どこで線を引くのかについては、事務局の経験が不足している部分もあり、明確な線引きができていない状況である。ただし、先ほど説明があった通り、基本計画あるいは特定開発の指針等との整合を図る必要がある中で、基本集落との接続率については、策定の可否を決める上で最低限満たしていなければならない基準として設けている状況である。ただ、暫定的な判断だが、先ほど会長の挨拶の中でもあった通り、安全安心のまちづくりということで、今後はハザード指定などの複合的な判断をしていく必要があると思う。一昨年も穂高の地区土地利用計画を策定した状況があるが、少しずつだが事務局の経験値も増えてきているので、線引きの目安については今後検討していきたいと考えている。

○ 了解した。指針を作るのは難しいことだと思う。立適との兼ね合いもあるので、その辺りをどう解釈するのかという質問であった。

ただ、安曇野市でも人口が減少しているが、特に居住誘導区域外のところは、居住誘導区域内に比べて、より人口が減少しているのではないかと思われる。田園環境区域については、集落コミュニティを維持するということが基本計画に明記されている。この規模の農地を残しておくよりも、周りの居住地と同様の用途にしてしまった方が明確で混在もなく、問題等も生じてこないと思う。その辺りも踏まえて説明できるよう、事務局で考えていただきたいと思う。

○ 建蔽率50%と容積率80%という比較的厳しめの基準ということだが、何か具体的な根拠があって設定しているのか。通常の基準より10%、20%厳しい基準にした趣旨は何か。

⇒ 建蔽率、容積率を制限する上で参考にしたのは、豊科や穂高に法定の用途地域である第一種低層住居専用地域があるが、そこの建蔽率、容積率の50/80という値を参考にしてている。今回、良好な住宅地区を形成したいという方針があり、第一種低層住居専用地域と同じような街並みを作っていきたいと考えた結果、建蔽率50%、容積率80%の設定をした状況である。

○ 了解した。また、おおよそで良いが、計画地周辺の土地は現在一坪いくら位で取引されているか。

○ 農道よりも東側になるか。最近では三郷の中心の辺りでも地価が上がってきている。正確な数字は分からないが、良い条件であれば一坪 12 万円から 14 万円くらいにはなりそう。

○ 300 ㎡以上ということは、90.75 坪以上を確保しなければならないということだが、仮に一坪 10 万円で売ったとすると、経費を合わせて 1,000 万ぐらいの土地代になると思われる。建物を建てるにあたり、現在の基準だと、例えば建蔽率 50%ということは 45 坪ぐらいの家がギリギリ建てられるような状況だが、2025 年に日本の建築の法律が変わり、2025 年には全ての建物を省エネ化しなければいけない。そうすると、現在は省エネを考えずに建築しても、坪単価で住宅 1 軒 60 万、70 万程かかってしまうが、もしも 2025 年の法律改正がされたら、最低でも一坪 100 万円くらいになってしまう。

これは個人的な話で申し訳ないが、私は現在、松本市の住宅の委員を務めており、今年の景観賞をいただいているが、その建物を東京の人が見に来た時に「坪いくらか」と聞かれることがあった。聞くと、東京で同規模の省エネ住宅を作った場合、一坪 200 万円かかるという。一坪 200 万円の家はこの辺では無理だと思ったが、東京の人と話したところ 200 万円という数字はそんなに悪い数字じゃないと言っていた。国の目指している ZEH レベルの住宅を建てようと思った場合、東京で 200 万円くらいかかっても、決しておかしい価格ではないが、これが長野県になった場合、最低 100 万円くらいになると思う。松本市辺りの大手業者だと、同様の ZEH の建物は 120 万円から 150 万円と言われている。

この省エネ住宅が義務化されると、皆さん 100 万円から 120 万円くらいで家を建てることになる。戸建てで、例えば家族 3、4 人くらいで 35、6 坪の家を建てたとすると、3,500 万円から 3,600 万円、下手したら 4,000 万円家にかかって、土地代の 1,000 万円を合わせると 5,000 万円にもなり、限られた人しか家を建てられなくなると思う。

地区土地利用計画の本旨は、県外からの移住者を含めて若者達を入れていくという施策だと思うが、今回のように、周りが既に宅地に囲まれている土地だから宅地開発を進めていくという方針は理解出来る。基準についても、建蔽率 50%、容積率 80%に制限すれば当然良い環境になる。しかし、そもそも住宅の価格が障壁になって人が住めなければ、開発緑地も荒地になる可能性がある。将来を見据えると、一世帯の住宅を建築する場合なら現在の基準 50/80 で良いと思うが、例えば一区画の中で二世帯住宅を建てる場合には基準を 60/100 に緩和するなどの考慮をしていいと思う。二世帯住宅であれば土地代が余分に掛からない分、金銭面の障壁は多少改善されると思う。今現在ならこの基準でも問題ないと思うが、2025 年になって省エネ住宅が義務化されれば、安く家を建てることも出来なくなると思う。これらを考慮すると、現在の基準に逃げ道を作っておいた方がいいと思う。現在の 50/80 の基準について、二世帯住宅を建築する場合は緩和するなど、何らかの対策を考えてはどうかという提案である。

○ より具体的な話になってきたわけだが、事務局で何か返答があればお願いします。  
50/80 を 60/100 にすると、どのぐらい金額が違ってくるのか。

○ 要するに景観的な問題。二世帯住宅の規模で建蔽率・容積率の制限ギリギリまで建築すると、挙って四角い箱型の家が建つと思う。しかし、本地区が歴史的にも古くて良い環境であることを考えれば、敷地に余裕があったり、建物も例えば下屋が少しあるなど、寸胴の建物ではないものを将来的に残していく必要があると思う。そのためには、二世帯で住む代わりに、建蔽率・容積率を緩和するという規定等があれば、景観等を守ることが出来ると思う。

- 景観的な観点での話ということか。一坪の価格というのは路線価ではなく、実際に売られるときの値段なのか。土地価格ではなく、建物の価格ということか。
- 建物は坪 100 万円、下手したら 150 万円ぐらいである。土地が坪 10 万円とすると、約 90 坪の敷地面積の場合で約 1,000 万円の土地代がかかってしまうが、二世帯で建てようが一世帯で建てようが土地代自体は変わらない。ただし、二世帯住宅を建てるとすると、現状の建蔽率・容積率の基準だと、恐らく、四角くて寸胴な 2 階建ての住宅が建つと思う。この地域の景観との兼ね合いを考えるのであれば、少し基準を緩和してあげれば、景観的にも余裕がある地域になるような気がする。  
つまり二世帯住宅を建てる場合は、建蔽率と容積率を緩和してあげた方が、結果的に周囲の景観と調和したものになるということである。
- 事務局に確認だが、本計画は案の段階か。
- ⇒ 現段階では案である。
- 今後、本計画の策定までの間に、区画の購入動向などを調べることは出来るか。
- ⇒ ご質問については検討させていただく。なお、穂高地域で一昨年に策定した地区土地利用計画について、今回と同様の基準で敷地面積 300 m<sup>2</sup>以上、建蔽率、容積率 50/80 という内容で計画を策定して既に分譲も終わっている状況にあるが、売れ行きが非常に好調な状況であり、田園環境区域全般でニーズは高い状況だと思われる。今回の 50/80 の制限、300 m<sup>2</sup>以上という基準も、当計画の提案者である地権者と開発事業者を確認する中で、この基準で問題ないとして暫定で了承いただいているものになる。  
例えば当座この内容で計画を策定した後、2025 年問題が発生して、事業者などから 60/100 に条件付きで引き上げてくれないかという相談があれば、その際は当計画を変更して基準を引き上げることも出来るので、実際に 2025 年問題が発生するようであれば、事業者等と相談の上、再度この審議会でご提案させていただく形で進めていきたいと思う。
- 了解した。この地域が環境、景観共に良い地域になれば良いと思っている。2025 年問題についてはかなり重要な問題だと思っているので考慮して頂きたいと思う。
- 既存の住宅地との調和は大事だと思うが、屋根や外壁の色彩規制は当然あるか。
- ⇒ 建物や屋根、外壁の色については、土地利用条例とは別の景観条例によって遵守基準が定まっている。ショッキングピンクのような色彩の建物等は、安曇野市内では出来ない基準になっているため、建物の景観や外壁に関する部分は心配要らないと考えている。
- 開発道路と市道との交差点部分について、カーブミラーを設置する計画はないのか。
- ⇒ 今現在は基準を作っている段階である。実際に議会議決を経て当計画が施行された後、今度は開発事業者の方で市道や交差点などについて、関係各所と具体的に協議をする事になる。その協議過程で、カーブミラーの設置等の具体的な検討が始まっていくと思う。現状では交差点にカーブミラーが設置されるのかどうか、確定していない状況である。

○ 開発道路の雨水処理について、近くに用水路等はあるか。

⇒ 開発道路、市道の雨水処理についてだが、道路の両端に道路側溝を設けて雨水を流し込み、その後、市道内の地下に埋設される浸透柵に流入管を通して流し込むという設計が現在の市道認定基準となっている。市道に降った雨水については、水路で流すのではなく、市道の中で雨水処理を完結させるという計画になると思う。

○ 本審議会は計画案についての意見聴取ということだが、開発がより具体的になってきた際に説明会等の機会はあるのか。

⇒ 今回ご意見をいただいた上で、議会議決を経て地区土地利用計画を策定した後、開発事業者が土地利用条例の所定の手続きを進めていくが、その中で関係各所との協議、地元説明会を行う必要がある。この際、区割り図や構造図等の具体的な図面を踏まえた上で、協議及び地元説明会を実施していくことが義務づけられている。

○ 他に意見ないようなので総括させていただく。

本審議会においては、今回の計画策定を進めていくことについて特に反対意見はなかった。皆様から頂いた意見としては、開発道路の関係、緑地の関係、規制の緩和の関係などについてご意見をいただいた。実際にこの場所で今回の計画を策定することについての反対意見はないが、その他、細かい所のご意見をいただいたということである。

簡単ではあるが、総括とさせていただく。

情報提供（２）「(仮称)北穂高地区産業用地整備事業」に向けた都市計画・土地利用制度の整備方針について

○ この地域は旧穂高町時代からゾーニングがあった地域であり、やっと軌道に乗って来たという気がしている。これだけの面積を農地転用するにあたり、地域未来投資促進法や農産法等の特例を使うのか。また、これらの法律を使って開発した場合、違う地域での開発に規制が出てしまうのか、お聞かせ頂きたい。

⇒ 今回の産業団地の造成について、商工労政課より、農振除外の手続きには地域未来投資促進法を活用していく予定であると聞いている。今回の団地造成に合わせて、他の土地も地域未来のテーブルに乗せるとか、基準を強化、緩和していくことは現状予定していない。

○ 今回、地域未来投資促進法で農地転用した場合、例えば明科などで工業団地造成の話が出てきた場合に、今回の工業団地の農地転用と並行して地域未来投資促進法を適用させることは出来るのか。

⇒ 今回利用する地域未来投資促進法の手続きと併せて明科の開発を進めていくという話ではなく、今回の地域未来とは別のタイミングで同法を利用することが出来るかという質問か。

○ そうである。

⇒ 地域未来投資促進法には元々締め切りがある。今回、国が計画策定の期限を若干延長したタイミングで、滑り込みのような形で北穂高の産業団地での計画策定を進めているという状況を聞いている。国が再度地域未来投資促進法の期限を延長するのであれば、他の地域で同様の手法を進めていく可能性も否定出来ないが、現在の締め切りを考えると、安曇野市で実施する地域未来に基づく造成は、この産業団地が最後になるのではないかと認識している。

商工労政課がこのような情報をどこまで掴んでいるか分からないので、改めて確認していきたいと思う。

○ 大きな工場や建物が出来ることで、地域や安曇野市全体は裕福になる可能性がある。しかし同時に、地元の方が一番懸念しているのは、現在、産業団地内の会社の従業員のほとんどは車通勤だが、その他かなりの数の外国籍の従業員の方々が、有明駅を降りて近くの県道を通して通勤している状況がある。この県道沿いは青木花見地区の繁華街で道が大変狭く、ほとんどの方が自転車や徒歩で会社に向かっている中で、タバコの吸殻、空き缶、ゴミくずなどのポイ捨てが非常に多く、地域住民が掃除を行っている状況がある。

今回、新規に工業施設が造成されると、更に多くの方がこの道を通して会社に向かうことが想定され、青木花見地区には何のメリットもなく、これが地域住民にとって一番の懸案事項になっている。

もう1点、もし工業団地が造成されて企業が参入するとなった場合、地下水を利用する企業が来ると困ると言われていたので、この辺も考えてもらいたいということ。また、最大で約15haの農地が潰れることになる。農業委員会の総会で話が上がったが、将来を考えると農産業関係の企業に来てもらえると嬉しいという意見も出ていたので、お伝えさせて頂く。

⇒ ご意見感謝する。実際にどこが造成されるか、どんな企業が来るか、都市計画課では情報を持ち合わせていないため、只今のご意見については商工労政課に情報提供させていただく。また、県道307号線のゴミの問題については、道路管理者や関係部署とも情報共有しながら、何かしらの対策を検討していきたいと思う。

○ ここは古くからある地域なので道も細く曲がりくねっており、北穂高認定こども園の送迎の時間帯になると、園児の親御さんの車両等で交通渋滞もおきている。このような様々な問題について、区として大変苦慮している状況なので、青木花見地区にも何かしらメリットがある形で産業団地が造成されるよう考えていただければと思う。

○ 産業団地という名前がついているが、工業系に限らず様々な業種が参入出来るのか。

⇒ 用途地域で考えると、「工場」に分類されるものについても建築出来る場所だと思う。

○ 用途地域制では用途の混在による問題を生じさせないために、工業系の中でも、準工業、工業、工業専用とか、集客系では、商業、近隣商業など、細かく分けるような形で設定している。今回の産業団地についても、いくつかの用途が混在してしまうと様々な問題が生じるので、できるだけ混在させないような用途制限を設定していただきたいと思うが、このあたりはどの段階で検討されるのか？

⇒ 用途の混在を防止していくとなると、A案の地区土地利用計画を策定するという形にな

と思うが、仮に地区土地利用を策定する方向になった場合、計画素案については2月から3月頃には固めていきたいと思っている。例えば、一番大きな候補地の3番の土地、住宅も店舗も工場も混在しているような用途設定をするつもりはなく、工場や事業所などに特化した用途設定にしていきたいと考えている。

- ただ産業団地を整備するだけでは、雇用創出に繋がっても地域にとってデメリットになってしまう場合もあると思う。地域のメリットも考えると、県道下木戸有明停車場線の沿線などの土地規制を上手く緩和して、飲食店や店舗を立地させることが出来れば、現在、県道307号線を利用している人たちを下木戸有明停車場線に誘導出来る可能性もあり、地域住民の生活面の充実にも繋がると思う。産業団地の造成に合わせて、周辺の土地規制を緩和させることも考えてはどうかと思う。

⇒ 下木戸有明停車場線の方に誘導できるような方策についても検討させていただく。

- 様々な問題があるということで承知した。地域住民との衝突が起きないような形で進めていただければと思う。今回は情報提供なので、もしご意見あれば、随時、事務局の方にご連絡いただければと思う。

本件の情報提供については終了させていただく。

以上