

## 会議概要

|   |           |                                                                               |
|---|-----------|-------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | 審議会名      | 第23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6年11月11日（月）午後1時30分から午後4時30分まで                                               |
| 3 | 会 場       | 都市計画会館3階会議室                                                                   |
| 4 | 出席委員      | 亀山会長、柳沢委員、大方委員、北村委員                                                           |
| 5 | 市側出席者     | 横山部長（都市建設部）<br>山田課長、由井課長補佐、黒岩主査（都市計画課）<br>宮川係長、近藤主査（建築住宅課）<br>参考人：株式会社KRC小林室長 |
| 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12月11日                                                                    |

  

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | 会議の概要                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| (1) | 開会                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| (2) | あいさつ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| (3) | 協議事項                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|     | [1] 制度改正の主な方針・方向性                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|     | [2] その他の改正内容                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| (4) | その他                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| (5) | 閉会                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 2   | 議事概要                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|     | [1] 制度改正の主な方針・方向性                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|     | <p>■用途判断の柔軟化</p> <p>○ 類似用途の受け入れについて、「その他これらに類するもの」の解釈については、例えば土地利用審議会でその取扱いを審議するなどの仕組みを検討した方がよいのではないか。事務局が類するものの判断を全面的に担うと、恣意的な判断が行われるリスクが考えられる。</p> <p>→ 現時点での想定では、開発基準（土地利用基本計画）の逐条解説で「類するもの」の事例を列挙しつつ、逐条解説にない用途等については土地利用審議会で審議し、類するものとして扱うか否かを判断することを想定している。ご意見を踏まえ、逐条解説に記載する「類するもの」の事例については、審議会に目を通した上で取りまとめることとしたい。</p> <p>○ 逐条解説は行政の解釈をまとめた資料であり、単に事務局の検討のみで基準として扱うのは若干の怖さがある。形式上は市長が定めるが、内容は審査会で議論の上で策定するのがよいのではないか。</p> <p>■空き家利活用の推進</p> <p>○ 空き家の利活用を目的に、「既存建築物敷地」の開発を緩和する方向で検討がされているが、これは過去の都市計画法における「既存宅地での開発」で生じた問題、郊外におけるスプロールの進行と同様の事態が懸念される。空き家の利活用と既存宅地とは問題を別にして捉えるべきではないか。</p> <p>○ 「空き家の利活用」としているが、行政としてどういった方向にもっていきたいのか。</p> <p>→ 現行制度では、基本集落内に位置する空き家の利活用は（用途によるが）届出や承認申請により受け止めが可能だが、これが基本集落外の空き家利活用となると、用途に関わらず特定開発手続きとなる状況を解消したい。特定開発手続きは、最短でも4ヶ月程度、標準的には6ヶ月程度の期間を要することもあり、空き家利用の需要と供給が一致しても、手続き期間が障害となって利活用が進まない現状がある。</p> <p>○ 空き家法の促進区域等は使う予定はないか。</p> <p>→ 予定はない。</p> <p>○ 基本集落に位置しない場所の空き家利用の相談は、どの程度あるのか。</p> |

- 月に5～6件程度である。
- 結構ある。ただ、現状、特定開発というハードルがあることで、問題のある内容の空き家利用が出てこなかった側面もあると考える。ハードルを下げてしまったら、様々なものが出て着ることも懸念されるので、慎重な検討が必要であろう。例えば、戸建住宅のような特定開発の簡易版手続きに位置付けるというのはどうか。
- 空き家利用を全て、届出／承認手続きに位置付けることは予定しておらず、先に述べた用途判断の柔軟化も含め、あくまで「地域住民の便益施設」の開発のハードルを下げることを予定している。その上で、田園環境区域におけるシェアハウスや宿泊施設などの用途は、たとえ空き家利用であっても引き続き特定開発を課しつつ、特定開発の簡易版手続きで受止めることを想定している。
- 周辺住民の受け止めが大切である。シェアハウスや宿泊施設、コワーキングスペース等が近接地にできるのを嫌がる住民もいると想定される。
- ご指摘のとおりである。このため、ご指摘の用途等は、説明会が必須である特定開発に引き続き位置付けて、地域住民の意向等を踏まえて判断することとしたい。

### ■工業系開発の基準精査

- 工業系開発の必要性は分かるが、工場団地や産業団地、つまりは産業集積地に誘導していくことが基本方針である。
- 北穂高に新たな産業団地を造成するべく調整を進めているが、手続きが長期化している状況にある。一方、黒沢の工業団地を見ると、民間開発が連鎖して結果的に団地のようなものが形成されており、そういったものを許容してもよいだろうという考えが根底にはある。ただし、無秩序に開発が連鎖しないようなことも同時に考えて設計をしている。  
また、現行制度は「基本集落周辺への誘導」を軸としており、工業系開発も集落周辺に誘導することとしているが、居住環境等を考慮すると、むしろ郊外へ誘導すべき場合もあるだろうという考えから、ぽつんとある工場の隣接地での開発を許容することとしている。
- 従来通り、特定開発で受止めるのではダメなのか。
- 特定開発手続きは、4～6ヶ月程度を要する点、工業会等からも指摘を受けている。
- 特定開発手続きはこれ以上迅速化できないのか。
- 告示や縦覧の機会が複数あり、手続き期間の短縮化にも限界がある。
- 可否を慎重に判断する、というのが条例の特徴である。手続き期間の短縮化を狙いとするならば、基本計画の基準の変更ではなく、特定開発の迅速化を考えた方がよいのではないか。

### ■防災まちづくりの推進

- 災害危険地を開発区域に含まない、というのは当然のことである。ただし、水準を都市計画法にあわせて、「区画形質の変更」に限定した点、問題はないのか。
- 市条例は、都計法よりも広範囲のものを規制しており、既存建築物の建て替え等も規制の対象となりうるが、例えば既存住宅の建て替えもNGとするのはやりすぎと考え、原案では土地区画形質の変更を対象とした。
- むしろ、「すべての開発事業」を規制対象としつつ、例外を規定する方がよいのではないか。  
あえて条例として規制強化しようとするのなら、中途半端な設計でなく筋の通った規制を考えてもらいたい。

### ■特定開発事業の認定に関する指針の強化

- 現時点の資料はよくできている。
- あまり甘いことを書いてしまうと、特定開発の水準が低いところで落ち着いてしまう。あえて厳しい言葉、強めの言葉でとりまとめてもらいたい。

### ■0.5ha超の開発の際に課す手続きの精査

(特に意見なし)

以上