

安曇野市土地利用審議会 会議概要

1	会 議 名	土地利用制度の見直しに関する説明会
2	日 時	1回目：令和7年6月7日（土） 午後7時00分から午後8時00分まで 2回目：令和7年6月8日（日） 午後2時00分から午後3時00分まで
3	会 場	安曇野市役所本庁舎4階 大会議室
4	出 席 者	市民等：20名
5	市側出席者	都市計画課：山田課長、黒岩係長（両日） 建築住宅課：宮川係長、近藤主査、原田主査（1日目） 新保課長、宮川係長、河内主事（2日目）
6	公開・非公開の別	公開
7	会議概要作成年月日	令和7年6月11日

1 会議の概要

（1）開会・あいさつ

（2）説明

①本日の説明会の趣旨

②現行制度の内容

③市民アンケート等の結果

④主要な改正（案）

■空き家利活用の推進を目的とした改正

○用途基準の弾力化

○規模規制、位置規制の適用除外

○特定開発事業の短縮化

■集落の住環境保全と産業発展の両立を目的とした改正

○工業系開発の基準強化

○工業系開発の基準緩和

■上位法の基準変更等を踏まえた改正

○防災まちづくりの推進

○開発許可基準の強化・緩和

⑤その他の改正（案）

⑥今後のスケジュール

（3）質疑応答

（4）閉 会

2 説明概要

①本日の説明会の趣旨

令和5年以降、各種調査や市民を対象にしたアンケートを実施し、今年3月には議会からの政策提言をいただく中で、改正素案をとりまとめた。本日の説明会では、改正素案を説明するとともに、市民の皆さまからのご意見やご質問をお聴きしたい。

なお、説明会以外にも、今後、パブリックコメントを実施し、広く市民の皆さまのご意見を頂戴する予定であり、説明会やパブリックコメントで出された意見をもとに、必要に応じて内容を修正した上で、市議会に提出する議案としてとりまとめていく予定である。

② 現行制度の内容

市では、「豊かな自然環境や景観、歴史・文化を守り、暮らしやすさと産業発展のバランスが取れた田園産業都市づくり」を目標としている。この目標、制度の根幹については、平成17年の合併後、「今後、安曇野市の土地利用の制度をどうしていくべきか」、ということ、市民を交えて検討する中で、市民検討委員会からの提言をベースとしたものと

なっています。

当該提言をベースに、都市計画マスタープランでまちづくりの方針を示しつつ、土地利用制度では、市内を6つの区域に分類し、区域ごとに開発基準を設定している。端的に言えば、市街地には市街地にふさわしい開発基準、田園地帯には田園地帯にふさわしい開発基準、山間部には山間部にふさわしい開発基準を設定している。

拠点市街区域、準拠点市街区域は、都市計画法の用途地域、あるいは用途地域に準じる地域を設定しており、駅や5地域の中心市街地に指定している。田園居住区域は市街地から若干離れた郊外にも指定しており、合併前より住宅系開発が進行し、規模の大きな住宅街を中心に指定されている地域となる。ここまでの区域は、市として積極的に開発を誘導して、まとまった市街地を形成していくことを目指しているエリアとなる。

一方、田園環境区域は、集落が散在しつつ、広範囲に農地が広がっている地域で、市内の田園風景の肝ともいえるエリアとなっている。また、山麓保養区域、森林環境区域は、いわゆる山間部に指定がされており、山岳風景の肝ともいえるエリアとなっている。この3つの区域は、先に説明した3区域に比べて厳しめの開発基準を設定することで、農地や山間部の自然環境を守る、ひいては市内の田園山岳風景を保全していくという設計としている。

基本的には、まちなかに近づくほど、開発可能な内容・選択肢が増えて、郊外にいけばいくほど開発規制が強くなっていくような制度設計となっているが、地域ごとの特色を活かすため、例えば田園居住区域は、共同住宅の建築を認めていたり、山麓保養区域、穂高町時代の別荘地開発で温泉が引き込まれているエリアを中心に指定しているが、当該区域では、宿泊施設の建設を認めていたりといった特徴がある。

また田園環境区域は、住宅系の開発「基本集落内、または3辺接続」、その他の開発も「基本集落から50m以内」という基準とし、建物の用途や業種だけではなく、場所的なコントロールも行っている。なお、基本集落については、「平成22年4月1日時点で10戸以上の住宅が集まっている範囲」を指しており、田園環境区域では、集落に囲まれた場所、あるいは集落の周辺に開発を誘導していく、つまりは、宅地が外に外に広がっていくのを防止するような設計としている。

なお、土地利用の制度は、規模や内容に応じて手続きが分岐する制度となっているが、田園環境区域の住宅系開発で言えば、3辺接続の原則基準には合致しないが、総論的に見て認めても問題がない開発があるという考えの中で、そのような問題のない開発を許容するための別の基準、「特定開発」の基準を設けている。

この2種類の基準をあてはめながら、虫食いの開発や、宅地が無秩序に郊外へ広がることを防止しながら、ある程度、まとまった土地での開発が促していくというかたちで、平成23年以降、市内の開発をコントロールしてきた状況である。

制度では、開発の規模や内容に応じて手続きを3種類、地区土地利用計画という特殊なものも含めると4種類に大別しており、より軽い手続に開発を誘導している。

例えば、拠点市街区域における小規模な宅地分譲や既存建物の建替えや増築などは、手続きを簡素なものにすることで、再建築などが阻害されないような仕組みとしている一方、いずれも田園環境区域の例になるが、基本集落内での宅地分譲や地域住民の便益施設（例：整骨院）や地域住民が利用する福祉施設（例：デイサービス）等は、一定の審査が必要な手続きAに位置付けている。対して、特定開発は手続Bに位置付けているが、前提として、市が定めた基準に合致していないという開発になることから、是非を慎重に判断していくため、地元説明会や有識者会議での意見聴取を義務付けている。

現行の基準の課題として、例えば田園環境区域の例となるが、整骨院は手続Aだが整骨院は手続Bとなる、あるいはデイサービスは手続Aだが、訪問介護事業所や居宅介護支援事業所は手続Bとなる、といった状況があり、今回改正ではこの点の課題も解消していきたいと考えている。

③ 市民アンケート等の結果

「居住環境の満足度」の設問に対する結果は、「非常に満足」、「まあ満足」の回答の合計が73%にのぼり、約4分の3の市民が居住環境を肯定的にとらえている。その上で、問14「何をもって居住環境に満足しているか」という設問に対する結果は、「きれいな景色」、「水がおいしい・空気がきれい」、「緑が多い」の回答が上位となっており、景観や自然環境のよさが満足度の最大要因となっている状況にあると分析している。この点、「まちづくりの目標像」の内容と市民満足度の主要因が一致している状況にあると捉えている。

また、次点で「日用品の買い物が便利」、「閑静な住宅街が維持できている」という点も上位を占めており、メリハリのある土地利用も満足度向上の一因となると分析している。

このことから、市が目指している「既存市街・集落周辺への開発集約」という方針が、市民ニーズにマッチした結果であると分析しており、土地利用制度の根幹となる集約重視、環境・景観保全の方針については、継続すべきであろうと判断している。

問18「市内の開発・土地利用で問題に感じていること」については、「特になし」の回答が最上位となっているものの、同程度の水準で「空き建物や低未利用地が放置され、景観等が悪化」、「郊外の開発でまちなかがさびれてきている」との意見が多くなっている。特に空き家問題は安曇野市においても大きな課題であると認識しており、今回の制度改正にあたっては空き家利用の促進という点を重点的に据えた改正を行ってまいりたいと考えている。

問19「居住環境や景観の悪化を招く施設」について、上位に来ている施設は過去調査と大きく変化はなく、「パチンコ店」、「太陽光発電」、それから「大規模工場」が上位となっている。対して、「小規模工場」は「大規模工場」に比べると回答率が低い状況にある。

このうち、「パチンコ店」については、現行規制で必要十分な状況であろうと分析しており、また、太陽光発電についても、令和5年度より土地利用制度とは別に、「太陽光発電設備の設置等に関する条例」を制定し、土地利用制度とは別に規制を課しているため、今回検討からは除外している。

一方、工場については土地利用制度で立地場所を制限しているが、現行制度下では、大規模な工場が集落周辺に立地する恐れがあるため、集落周辺で望ましくない開発が起きない基準へ改正をしていきたいと考えている。

④ 主要な改正（案）

■空き家利活用の推進を目的とした改正

○用途基準の弾力化

現在の安曇野市の開発基準は、立地可能な業種を限定的に列挙しているため、類似用途、似たような業種の受け入れがうまくできない、という課題がある。例えば田園環境区域で、基本集落内の空き家をカフェ、飲食店にしたいという場合は基準に合致するが、空き家をブックカフェ（飲食店＋貸本屋）にしたいという場合は基準に合致しないため、特定開発手続きとなる。この結果、利用希望者が「手続きが重い」ことを理由に利活用を諦めてしまうというケースが発生している。

今回改正ではこの点の課題を改善するため、用途基準に「その他これらに類するもの」という一文を加えることで、類似用途をうまく許容していきたいと考えている。

ただし、類似用途の判断に際しては、「地域に必要な施設か」、若しくは「生活環境への影響がないか」という前提のもとに判断をする予定である。例えば商業施設については、前提として「地域住民の日常生活における便益施設」であるか否かという条件を付すことで、例えば居酒屋等は、一般飲食業に類するものとして扱いつつ、居酒屋と同じく酒類を提供する「キャバレー」や「ナイトクラブ」は、遊興施設の性格が強いものであることを踏まえ、類するものには該当しないとして判断していくこととなる。他の例では「ペットカフェ」については、ペット関連の施設は生活必需品とまでは言えないとの考えから、類するものには該当しないといった判断となる。

また、公共公益施設についても同様に「類するもの」を許容していく方針ですが、こちらは「居住や長期入所を目的とする施設」は原則として、類するものとして扱わない方針でとりまとめを予定している。こういった枠組みの中で立地可能な業種・用途を拡大することで、生活環境に配慮しながら空き家の利活用を進めて参りたい、と考えている。

○規模規制、位置規制の適用除外

制度では他の店舗とのバランスを考慮した開発基準を設定しており、敷地面積や建物規模の面積の上限を設定している。また、田園環境区域では店舗等の便益施設は基本集落周辺に誘導する設計としている。

新規開発、新しく土地を造成して行う開発であれば当該基準でも問題はないが、空き家利用という点で見ると、例えば規模の大きな空き家、いわゆる古民家の利活用に際しては、敷地面積や建物規模の上限規定を超過し、内容と問わず特定開発手続きを課すこととなる。また、基本集落から離れた場所にある空き家を転用する場合も、位置に関する制限があるため、内容を問わず特定開発の手続きとなる。

結果として、いずれの空き家もなかなか利活用に結びつかない状況にあるため、今回改正では、既存建物の用途変更の場合には、規模上限・位置制限を適用除外とし、空き家の利活用がスムーズに進むようにしていきたい。

○特定開発事業の短縮化

「用途基準の弾力化」、「規模・位置制限の適用除外」を改正しても、依然、基本計画に整合しない空き家利用がある。例えば、田園環境区域の空き家を宿泊施設に転用する、あるいはシェアハウス、コワーキングスペースに転用するといったケースになる。これらの用途・業種は、空き家利用ニーズが比較的高いものであるが、一方で、当該ケースの手続きを簡素化しすぎると、地域住民が情報を知らされないまま利用がはじまり、将来的なトラブルに繋がる恐れもある。

このため、田園環境区域でいえば、空き家を宿泊施設やシェアハウスに転用するといったケースは、現行制度同様に特定開発に位置付けて、地元説明会で地域の住民の反応等を踏まえて判断をしていきたいと考えているが、特定開発は手続き期間が長いことがネックとなっている点に対応するため、今回改正では「増築・解体を伴わない建築物の用途変更」いわゆる空き家利活用を、通常の特定期間では必要な「土地利用審議会の審議」を省略可能とすることで、手続き期間の短縮を図る予定である。これにより、地元説明会を課しつつ、手続き期間を短縮することで、空き家利活用の推進を図っていきたい。

以上3点が、空き家利活用を念頭に置いた改正となる。

■集落の住環境保全と産業発展の両立を目的とした改正

○工業系開発の基準強化

田園環境区域の工業施設の立地基準について、現在の基準は2点の課題があると捉えている。

1点目は、開発上限に関する規定が設けられていない、という点である。現行基準は開発の規模に関する制限が定められておらず、位置要件を満たせば、どんな規模の工場も立地可能という状況にあるため、町工場の隣で大規模な工場が建築できてしまう状況にある。

課題の2点目、「工場」も様々な業種や形態があり、「パンの製造」や「仕出し弁当の製造」といったように周辺に与える影響が小さいものもあれば、「火薬の製造」や「大出力の原動機を使用する工場」のように、危険性が高い、あるいは周辺に与える影響が大きい工場まで、様々存在している中、現行基準は、そういった観点に欠けている状況にあるため、危険性の大きな工場等が基本集落周辺に立地する恐れがある。

以上の点を改善するため、今回改正では規模上限に関する規定を新たに設けるとともに、危険性・環境悪化の恐れのある工場について、基本集落から50m圏内での立地を制限する予定である。なお、規模上限の新たな規定、「隣接工場の規模以下、かつ5,000㎡以

下」の制限については、産業集積地内や隣接地、あるいは既存工場敷地内、つまりは工場跡地での開発には適用せず、工場に隣接する箇所での新規開発に適用する予定である。

これにより、田園環境区域の工業系開発の基準を強化することで、集落の住環境の保全を図っていきたいと考えている。ただし、市土地利用の方針は「住環境や景観の保全」と「産業発展」のバランスにある中で、単に規制を強化するのみでは産業発展の面で支障が生じることも懸念されるため、工業系開発については、規制を緩和することも併せて実施する予定である。

○工業系開発の基準緩和

基準緩和については、位置に関する制限の一部緩和、敷地拡張の要件の緩和となる。

現行制度は、基本集落の周辺に開発を誘導する設計となっているが、この方針は住宅や店舗だけでなく、工業系開発にも適用しており、現行基準は、「基本集落等の工場敷地に隣接」という基準としている。逆に言うと、「基本集落から外れた場所にある工場」の隣接地では、新規工場の立地が基準に合致しない状況にある。

ただ、工場にも、危険性が高いものもある中で、当該工場は集落の付近ではなく、むしろ集落から離れた工場の隣接地へ誘導した方がよいだろうと考えており、今回改正では、基本集落周辺での工場立地の規制を強化するのとあわせて、基本集落から離れた工場の隣接地での開発基準を緩和することで、大規模な工場や周辺への影響が大きい工場等を集落から離れた場所へ誘導する設計に改正する予定である。

あわせて敷地拡張の要件についても見直しを実施する予定である。現行の敷地拡張の要件は、「既存敷地の0.5倍以下かつ1,000㎡以下」となっており、実質的に上限が1,000㎡に制限されていることもあって、敷地拡張のニーズを上手く受け止められない状況にあるが、今回改正では「1,000㎡以下」という制限を削除し、他法令と同等の基準に改正することで、敷地拡張のニーズに迅速に対応できるようにしたいと考えている。

以上のとおり、今回改正では、工業系開発の基準を強化・緩和することで、「住環境の保全」と「産業発展」のバランスをとったまちづくりを推進していきたいと考えている。

■上位法の基準変更等を踏まえた改正

○防災まちづくりの推進

現行制度は直近で令和3年に改正を実施していますが、その後、上位法に該当する都市計画法が令和4年に改正され、災害危険箇所での新規開発が原則として禁止された。これは、一昔に比べ、自然災害が頻繁化かつ激甚化してきたことを踏まえての改正で、国全体で「防災に強いまちづくり」を進めていこうという流れの一環となっている。

一方、安曇野市の制度は、現状そういった要件がないため、今回改正では、法の改正内容とあわせる形で基準を改正し、災害危険箇所での新規開発を禁止する予定である。この点、安曇野市総合計画において「安全・安心に暮らせるまち」を目標に掲げていることも踏まえた方針となる。

なお、細かな点となるが、都市計画法と市の条例では規制の対象が異なる、具体的には、都市計画法は新規の造成を規制対象としているのに対し、市条例は造成だけでなく、既存宅地での建築や建て替え等も制限の対象としているため、法の規定をそのまま当てはめると、住宅の再建築が阻害されるといった不都合が生じることも懸念されるため、当該制限の対象外とする行為もあわせて規定する予定である。

○開発許可基準の強化・緩和

こちらは、現行例規、土地利用条例や土地利用基本計画とは別に、新たに条例を策定することを予定している。

開発許可については法の33条で許可基準が定められており、今回変更の対象となる公共空地の整備基準については、0.3haを超える開発を行う場合、開発面積に対して3%以上の公共空地（公園、緑地又は広場）を整備することが原則となるが、特に宅地分譲で造成される公共空地について、課題が顕在化しており、市民、開発事業者、行政ともに苦慮し

ている。

例えば、3,000㎡の宅地分譲の場合、90㎡という非常に小さい土地が公共空地として造成されるが、広さ的にもあまり使い勝手がよくない状況にあること、また、法では位置や形状に関する規定がないため、宅地分譲の区画割の残地が公共空地としてあてがわれるケースが多い状況にあり、結果、公共空地として活用見込みの低い土地が造成される傾向にある。

また、公共空地については地先管理の考えにより、分譲地に居住する方に維持管理をお願いしているが、居住者からしても維持管理の必要性を見出しづらい状況にあり、なかには荒れ地になってしまった土地も存在する。事業者からしても、活用見込みの低い土地をコストをかけて造成しなければならない、場合によっては、宅地分譲の区画を1つ減らさないといけないといった状況にある。

このような課題がある中、法では「条例で、定められた制限を強化し、又は緩和することができる」ということが規定されており、今回、この規程を活用して新規に条例を制定し、住宅系開発における公共空地の整備基準を変更したいと考えている。

具体的には、公共空地が必要な開発規模を0.3haから0.5haに引き上げることで基準を緩和しつつ、規模については、面積比3%以上、かつ200㎡以上とし、種別も「公園」に限定することで基準を強化する予定である。

設置義務の引き上げ、それから面積比5%という設計は、現行基準と新基準での空地の設置件数と面積を比較する中で、トータルで造成される公共空地の面積が著しく減少しないことを念頭において設計したものとなるが、総論とすると、0.3ha～0.5haの開発では公共空地の設置を免除する代わりに、0.5ha以上の開発では質の高い公共空地の設置を義務付けていくこととなる。

なお、種別を公園に限定する上では、整備基準、例えば外周にフェンスを設置したり、遊具の設置個数の目安を設けたり、といった基準が必要になると考えており、この点、条例とは別に要領を作成して対応をしていく予定である。

⑤その他の改正（案）

主要な改正の他、計14の改正点を予定している。時間の都合上、一部のみ抜粋してご説明し、説明にない点については資料をお読み取り願う。

まず、兼用住宅の取り扱いの変更となる。

「兼用住宅」とは、戸建住宅の1種で、業務部分を兼ねるもので業務部分が小さいものを指しており、住宅の1室で美容室を開業する、あるいは住宅の1室で弁護士事務所を開設するといったケースが該当する。

現行制度では兼用住宅について規模的な制限があるのみで、中の業種や建物の外の利用内容については特に制限を課していない状況にあるが、近年、この基準を巡ってトラブルが発生している状況があったため、今回、基準を見直したいと考えている。

続いて、基本計画、地区土地利用計画に係る意見書提出期間の変更となる。

これらは、条例で素案の縦覧期間と意見書の提出期間が定められているが、一般的なパブリックコメントと期間設定が異なる状況にあり、意見書の提出期間がパブリックコメントに比べて短い、つまりは市民に有益な期間設定となっていない点を改善するものである。

続いて4番に飛ぶが、開発の提案書に原則1年の有効期限を設定する予定である。

現行制度では時効に関する規定がなく、中には条例手続きが途中で放置されてしまった案件も存在しているが、極端に言えば、数年前に説明会をしたまま手続を放置しているような案件が、条例上はまだ生きているといった状況にある。この点を鑑み、今回改正を通して、原則として1年以内に事業承認を得なければ、手続を最初からやり直さなければならなくなる、といった制度に変更を予定している。

続いて6番、工事未着手案件に関する措置規定の追加である。

これまで事業承認した案件の中には、長らく工事に着手しないまま放置されている案件もあるが、今後は、条例に基づき進捗や続行の意思等を聞き取ることを可能にするとともに、場合によっては職権で許可を取り消し可能とする予定である。

8から10番は、特定開発の審査要件に関する改正となるが、このうち9番、10番については、今年3月5日に市議会から提言のあった内容を踏まえた改正であり、手続の短縮化、過疎地域対策といったことを狙いとしている。

続いて、区域ごとの基準の見直しについてだが、拠点市街区域の2番目、青空系開発、いわゆる建築物を伴わない開発の総称となるが、このうち、駐車場の規模上限を緩和することを行う予定である。市民アンケートでは、「まちなかの空洞化」を危惧する回答が多く寄せられていた中、安曇野市は車移動が中心のため、買い物客が郊外の大規模店舗をはじめ、広い駐車場があるところに流れやすい状況にあると分析している。また、近年、パーク&ライドの推進が進んできている中、明科駅前に新設した市営駐車場の利用が好調に推移していることもあり、市街地での駐車場は一定の需要があるものと考えている。このため今回改正では、まちなかでの駐車場開発の上限を1,000㎡から3,000㎡に引き上げることを予定している。

対して、資材置場等の青空系開発については、時として良好な住環境を阻害する要因になりうることから、規制を強化していく方針である。

続いて、田園環境区域についてだが、産業集積地の範囲について、上位法に基づく県の指定と整合をとるかたちで見直しを行う予定です。

また、山麓保養区域についてだが、当該区域は一つの土地の面積が大きいこともあり、現行制度では面積上限を定められていないが、当該区域は人口を積極的に誘導していくエリアに位置付けられていないことから、宅地分譲の実施を抑制するため、今回改正では宅地分譲の上限を定めることで規制を強化したいと考えている。

以上、要点のみ、あるいは読み飛ばした箇所もある中での説明となるが、その他14の改正点の説明となる。

⑥今後のスケジュール

最後に今後のスケジュールについて説明する。

制度改正に関する説明会を開催した後、6月25日から7月29日の間、土地利用条例、土地利用基本計画の見直し案、新規条例の案について、意見募集・パブリックコメントを実施する。

その後、8月に、条例の規定に基づき、附属機関（安曇野市都市計画審議会、安曇野市土地利用審議会）の意見を聴く予定である。

このようなプロセスで、市民や有識者から寄せられた意見を踏まえつつ、必要に応じて修正を加えながら、9月中に改正案をとりまとめ、10月の法規審査委員会での審議を経て、今年12月の市議会に、制度の改正案を議案として提出する予定でいる。

議案が承認された場合、令和8年度4月に新制度を施行することを予定している。

3 質疑応答

■ 6月7日（土）開催分

Q1 条例では様々な機械で「附属機関からの意見聴取」が規定されているが、このうち市土地利用審議会について、現在、名簿や会議が非公開となっている。情報公開が原則となっている世の中の流れを鑑み、会議や名簿は公開としていただきたい。

A1 同審議会は特定開発の認定に大きく影響する審議を行う性質上、委員名簿や会議を公開することにより、開発業者から委員への接触や便宜を図ることが懸念される。万が一にもそのような事態が起こることを未然に防止するため、名簿や会議を非公開としている。

Q1追 便宜を図った時点で、審議会委員は解任されるのが通常であるため、会議や名簿を公開してもそのようなことはないと思う。世の中の情報公開の流れに合わせて委員会を公開するなど、情報の透明化に努めていただきたい。

A1追 ご意見として承る。

Q2 その他の改正の7番目、「説明会に関する要件の精査」について、改正箇所が規則となっているが、規則は条例に比べて効力が弱い等の問題はないのか。

A2 規則は、条例を補完するものであり、効力が条例に比べて弱い等といったことはない。

Q3 説明会について、実施後、報告書が市へ提出される仕組みとなっているが、提出の前に地元区長が内容を確認し、押印をした上で市へ提出するといった仕組みに変更できないか。

A3 区長会とも調整が必要となると考えるため即答はできかねるが、ご意見として承る。

Q4 説明会について、市の係長以上の立ち合いを義務化していただきたい。

A4 年間で開催される全ての説明会に出席するのは、事務負担の面から現実的ではないこと、また市は開発の実施に際して中立な立場を保つ必要から、職員の説明会への出席は現時点で考えていない。

Q4追 私自身、何度か開発事業に係る説明会に参加した経験があるが、その後の対応等を見ると、市は開発業者の味方をしているよう感じた。

A4追 市は住民と開発業者の中立の立場であり、開発業者の後ろ盾となるようなことはなく、どちらの味方というわけではない。

Q5 公共空地の整備について、種別を公園に限定することだが、現在制度では公共空地の管理は分譲地の居住者が行っているが、制度変更後はどうなるか。

A5 原則として市が管理する予定であるが、管理の一部、引き続き分譲地の居住者にお願いしたいと考えている。具体的には、公園内の遊具やフェンスについては市が管理、公園内の草刈りやゴミ拾い等については分譲地の居住者に依頼する想定である。

■ 6月8日（日）開催分

Q1 類似用途の判断について、生活に必要な施設と認められるものに限定するとの説明であったが、例えばバレー教室やスポーツジムなどはどのような扱いとなるか。

A1 資料内に記載はないが、田園環境区域では現行制度でも「塾」の立地を認めており、これに類するものとして扱う予定である。これは、建築基準法において、塾に類するものとしてバレー教室やフィットネスクラブ、あるいは料理教室等を位置づけていることを鑑みた判断となる。

Q2 兼用住宅の取り扱いに変更について、資料で「原則として、建物以外の箇所を業務の用に供さない」とあるが、これはどういった意味か。

A2 例えば、事務所兼用住宅で、事業に必要な資材を建物外、庭に大量に蓄積するようなケースを防止することを想定している。なお、「原則として」とある通り、来客者用の駐車場や小規模の屋外広告物など、周辺への影響が軽微なものについては制限の対象外として取り扱う予定である。

Q3 空き家の利活用の説明で「既存建物」という言葉がたくさん出てくるが、その定義を教えてください。

A3 空き建物に係る特定開発事業の対象については、原則として「建築から10年が経過したもの」を対象とする予定である。今回改正で既存建物の用途変更のハードルを下げる中で、「当初から用途変更を念頭に置きつつ、住宅を建築した後、利用することなく別用途に転用する」といった悪用を防止する必要があると考えている。

Q3追 対象の建物は、空き家でなくてもよいということか。例えば、建築から10年が経過し

た居住中の自宅なども対象に含まれるのか。

A3追 ご指摘のとおりである。例えば、使用しなくなった工場や事業所も対象となるし、現在使用中だが、家族の都合で転居を念頭に置いている住宅等も「既存建物」の対象となる。

以上