

■（仮称）安曇野市都市計画法第33条第3項の規定に基づく開発行為に係る制限の強化・緩和に関する条例（素案）関係

		意見（要旨）	市の見解				
1	対象	公共空地の種別 <table border="1"> <tr> <td>現行</td> <td>公園、緑地又は広場</td> </tr> <tr> <td>改正素案</td> <td>主として住宅の用に供する開発行為に限り、公園に限定</td> </tr> </table>	現行	公園、緑地又は広場	改正素案	主として住宅の用に供する開発行為に限り、公園に限定	<p>この条例では、都市計画法及び都市計画法施行令の規定に基づいて制定するもので、制限の強化に関する基準のうち、種別については「主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為において設置すべき施設の種別を、公園に限定すること」が許容されています（都市計画法施行令第29条の2第1項第5号イ）。したがって、<u>公共空地の種別については、「公園、緑地又は広場（現行基準のまま）」又は「公園に限定」のいずれかによることとなります。</u></p> <p>現行では「公園、緑地又は広場」となっているため、設置する公共空地は「公園、緑地、広場のいずれでもよい」と解され、法令ではとくに公共空地の造成に係る基準や形状の基準等は定められていないことから、「緑地又は広場」として造成された公共空地には以下のような問題が発生しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・種別は、コストが最も安価な「広場」が選択されるケースが多い。</li> <li>・造成は、コストが最も安価な「砕石敷き等（植栽等はなし）」によることが多い。</li> <li>・全体計画の残地（開発予定地の隅）があてがわれ、形状が不整形なケースが多い。</li> </ul> <p>（参考）平成23年（安曇野市の適正な土地利用に関する条例施行）から令和5年までの間に造成された公共空地は、計39箇所（年平均3箇所）だが、その全てが「広場」で、内37箇所が砕石敷き等により造成されています。</p> <p>以上のことから、「意見1」の要望に応える（種別を「公園又は緑地」に限定する）ことができないこと、また仮に緑地を許容するために現行の「公園、緑地又は広場」のまま（＝意見2の要望のとおり）にした場合には、上に列挙したような問題のある広場が将来にわたり発生し続けることが危惧されるため、今回の条例では、種別を「公園」に限定し、有用な公共空地の造成を義務付けることとしています。</p>
	現行	公園、緑地又は広場					
改正素案	主として住宅の用に供する開発行為に限り、公園に限定						
意見1	0.5ha超の住宅系開発時に設置する公共空地について、種別を「公園」に限定するとしているが、公園以外の「緑地」の造成も許容し、例えば散歩途中に立ち寄る、緑豊かな憩いの場としての整備も検討してはいかがか。						
意見2	種別は現行（法原則）のまま、「公園、緑地又は広場」で良いのではないか。						
2	対象	その他	<p>現行基準化で設置される公共空地（≒広場）については、開発地（分譲地）の居住者が管理することを原則としています。</p> <p>これは、開発により造成される公共空地は、専ら開発地の居住者が利用するための施設であること（開発許可制度の解説（開発許可制度研究会）では、公共空地について、「防災及び避難活動上」の役割も担っているとされている点、補足して説明いたします）を鑑み、道路や法定外公共物（里道や水路等）における地先管理の考え方を準用したものとします。</p> <p>他方、本件条例が制定された場合、公共空地は「公園」に限定されることとなりますが、この場合、構造物（フェンスや車止め）や敷地内の遊具の維持管理を含めた全ての管理を居住者に担わせることは不適切であると考えます。</p> <p>このため、本件条例に基づき設置する公園については、原則として市が管理することを予定しています。ただし、前述のとおり、当該公園は専ら開発地の居住者が利用するための施設であることから、一部の管理、具体的には草取りや植栽の手入れ等の日常的な維持管理については、引き続き開発地の居住者に管理いただくことを予定しています。</p>				
	意見	条例が制定された場合、基準によって設置する公園は、市が管理する市民公園となるのか。					
3	対象	その他	<p>都市計画法施行令第25条第6号ただし書では、「開発区域の周辺に相当規模の公園、緑地又は広場が存する場合」には、公共空地を設置する必要はないとされています。この点、本件条例とは別に作成を予定している指導要領では、同ただし書の適用基準を明確化することを予定しています。</p> <p>なお、令和7年3月19日付け国交省の技術的助言（国都計第129号、国都公景第259号）では、「開発区域周辺の公園等の敷地面積や誘致距離等を許可基準等において定めることも考えられる」として見解を示しているところで、この助言にある「誘致距離」とは、都市公園に対して採用される考え方（例えば街区公園にあっては250mが誘致距離とされている）であることから、同ただし書の適用については、都市公園を原則とする形で内容をとりまとめる予定です。</p> <p>したがって、本件条例に基づき設置した公園は、原則として同ただし書の対象としない方向で要領の内容をとりまとめる予定でいます。ただし、非常に大規模な開発が実施され、都市公園に相当する規模の面積の公園が本件条例に基づき設置された場合にあっては、都市公園の規模等を参酌の上で、同ただし書の対象とし、後発の開発において公園の設置を不要と判断する可能性もあります。</p>				
	意見	条例が制定された場合、基準によって公園を設置した箇所に近接して、異なる開発を実施した場合には、公園設置が免除されるのか。					

		意見（要旨）	市の見解
4	対象	その他	<p>遊具の安全面については、「都市公園における遊具の安全確保に関する指針（改訂第2版；平成26年6月国土交通省策定）」及び「遊具の安全に関する規準 JPFA-SP-S:2014（平成26年6月一般社団法人日本公園施設業協会策定）」に準拠することを要領で規定し、安全基準を定めることにより対応いたします。</p> <p>また、雑草の繁茂については、前述のとおり、市と開発地の居住者が協働で対応にあたることにより、適切な状態で遊具が使用される環境を維持するように努めてまいります。</p>
	意見	「公園」とする上で遊具設置を指導する案もあるとのことだが、安全面からして遊具設置には反対である。他市町村の例だが、遊具が生い茂った草に埋もれている箇所を見たことがあるが、今回公園も同様の結果となると危惧する。	
5	対象	その他	<p>開発緑地の管理が行き届いていない旨のご指摘、大変申し訳ございません。</p> <p>前述した通り、開発緑地については、開発地の居住者による管理を原則としている（また、宅地販売時に開発事業者からその旨、ご説明をいただく等のご協力をいただいている）ところですが、居住者の転居や代替わり等により、居住者が当該事項を了知されていないケースや、居住者の高齢化により管理することが困難となり、やむを得ず、市が管理しているケースもございます。</p> <p>しかしながら、合併前に造成された開発緑地も含めると、市内には300を超える開発緑地が存在し、また年平均で3カ所の開発緑地が発生している状況からして、その全てを適切な状態で維持管理し続けることは、体制・予算の面から困難な状態となっております。</p> <p>引き続き、開発緑地の維持管理に努めてまいりたいと存じますが、前述した事情等もご理解いただけますと幸いです。</p>
	意見	現状の開発緑地（公共空地）の管理体制が不十分であると感じる。開発緑地内の雑草が隣地にまではみ出している土地が散見される。	