

		意見（要旨）	市の見解				
1	対象	拠点市街区域・準拠点市街区域における駐車場の立地基準 <table><tr><td>現行</td><td>敷地面積 1,000 ㎡以下</td></tr><tr><td>改正素案</td><td>敷地面積 3,000 ㎡以下</td></tr></table>	現行	敷地面積 1,000 ㎡以下	改正素案	敷地面積 3,000 ㎡以下	ご指摘のとおり、夏季の気温上昇が顕著になるなかで、駐車場整備における暑熱対策は大切です。対策としては、ご提案いただいた遮熱性舗装以外にも、芝生による緑化や透水性舗装など、さまざまな技術的手法がありますが、それぞれに課題や懸念もあります。今後、各手法の研究や実証実験が進み、普遍的な効果が認められた場合には、次回以降の制度改正で技術基準への反映を検討してまいります。
	現行	敷地面積 1,000 ㎡以下					
改正素案	敷地面積 3,000 ㎡以下						
意見	郊外に住む者として、駅周辺に駐車場が増えることは歓迎しますが、都市化が進むことにより人工排熱が増えること、またコンクリート、アスファルトの増加による地表の蓄熱が懸念される。 この点への対策として、例えば、 ①遮熱性舗装とすること ②敷地の一部に植栽を施すこと（敷地面積比 10%程度） といった要件を設けるなど、特に夏季の気温上昇対策に取り組んでいただけないか。 （ただし、遮熱製舗装の場合の効果は他自治体の実験結果を検証する必要があると考える。）	■①「遮熱性舗装とすること」についての補足 遮熱性舗装については、2021 年開催の東京オリンピックでも用いられた施工方法であり、意見中で言及いただいた「遮熱性舗装の概要（国土交通省）」では「通常の舗装と比較して、路面温度を最大で約 10℃下げる」とされているなど、地表の蓄熱対策（及び夜間の温度の抑制）に効果があるとされています。一方、「市が尾駅前における遮熱性舗装の熱環境調査結果（横浜市環境科学研究所報第 42 号）」では、「遮熱性舗装における日射の反射率が高いため、上向き日射量と上向き赤外放射量の和については、通常舗装と比較して、日中は遮熱性舗装の方が高かった。このことから日中の遮熱性舗装では、歩行者が受ける熱放射量が強まり、暑熱環境を悪化させる可能性がある。」とされている他、遮熱性舗装の方が通常のアスファルト舗装よりも明らかに WBGT（暑さ指数）や気温が高くなると指摘した研究成果（例えば、樫村修生、斉藤雄司、星昭雄：日射のある遮熱環境において遮熱性舗装路面上の空間は熱中症リスクを高める、日本生気象学会雑誌 56 巻 3 号）も存在します。 以上のとおり、 <u>遮熱性舗装については地表の蓄熱対策について一定の効果が期待される一方、暑熱環境を悪化させ、熱中症リスクを高める可能性も指摘されており、導入に際しては十分な効果の確認が必要で、ただちに技術基準への反映は困難</u> と考えています。 ■②「敷地の一部に植栽を施すこと」についての補足 当市では、安曇野市景観条例（平成 22 年安曇野市条例第 29 号）第 7 条第 1 項に基づき定めた「安曇野市景観計画」及び同条第 2 項に基づき作成した「安曇野市景観ガイドライン」（以下「景観条例等」という。）により、「新たな建物や施設等を作る際には、景観づくりの基本基準や景観づくりガイドラインに示した目安に沿って、緑化や既存樹木の保全等」を求めています。 また景観条例等では、エリアごとに敷地面積に対する緑化率（敷地面積に対する緑化面積の割合）の目安（推奨基準）を定めており、「まちなかエリア（土地利用制度における拠点市街区域及び準拠点市街区域と同範囲）」においては、15%の緑化率が定められており、ご提案いただいた事項については、 <u>景観条例等により所管課における既存の取組みで対応</u> と考えています。					
2	対象	田園居住区域の範囲 <table><tr><td>現行</td><td>－</td></tr><tr><td>改正素案</td><td>（変更なし）</td></tr></table>	現行	－	改正素案	（変更なし）	田園居住区域は、安曇野市の適正な土地利用に関する条例（以下「条例」という。）の検討時に定めた基本的な考え方や目安となる基準を満たす範囲に設定したもので、現段階において新たな範囲の設定や区域の拡充は考えておりません。
	現行	－					
改正素案	（変更なし）						
意見	田園居住区域の拡充を希望する。	■田園居住区域の設定に関する補足 田園居住区域は、市民及び市内団体から選出された方を中心に組織した「安曇野市都市計画に関する土地利用市民検討委員会（以下「市民検討委員会」という。）」から提示された「安曇野市の統一した土地利用管理に向けての提言（平成 20 年 3 月）」に言及されている「集落居住区域（鉄道駅や生活利便施設等を核とした比較的規模の大きな集落で、その区域内に居住地を集約し、周辺の農地の広がりへの無秩序な宅地等の拡散を防ぐ区域）」を骨格とし、その後、市民検討委員会と同じく市民及び市内団体から選出された方を中心に組織した「都市計画策定委員会」での議論を経て、将来的な用途地域（都市計画法第 8 条関係）の導入も見込んで、「20ha 以上の宅地のまとまり」に対して設定した区域です。 田園居住区域の土地利用の方針及び目指すべき方向は、条例第 9 条において「駅等を中心とした田園内にある比較的規模の大きな集落内に、住宅、店舗、公共公益施設等、居住地形成に必要な用途を集約することにより生活機能の増進を図るとともに、区域外の農地への無秩序な宅地の拡散を防止するため定める区域」として、市民検討委員会の提言内容とほぼ同一の内容で規定されています。 こうした経緯や考え方、将来の人口動態等もふまえるなかで、 <u>現状において、田園居住区域を新たな設定すべき範囲は見出すことはできないため、今回改正で同区域の拡充は行わない</u> こととします。					

3

意見

対象

意見（要旨）

田園居住区域等、田園環境区域における戸建住宅の最低敷地面積制限

現行	田園居住区域＝概ね 250 ㎡以上 田園環境区域＝概ね 300 ㎡以上
改正素案	（変更なし）

市の見解

市では、田園環境区域における無秩序な宅地化や田園景観の保全を図るためには、当該区域における最低敷地面積制限（概ね 300 ㎡）の基準は必要不可欠であると考えており、当市の土地利用制度の制度設計と移住希望者の需要も合致していることから、今回改正で、最低敷地面積制限に係る基準の見直しは行わないこととします。

また、田園居住区域も、最低敷地面積制限を拠点市街区域と同等の基準（200 ㎡以上）とした場合、十分な緑化や景観保全が図られなくなる恐れがあるため、今回改正で、最低敷地面積制限に係る基準の見直しは行わないこととします。

■①田園環境区域における最低敷地面積の設定に関する補足

田園環境区域は、仮に都市計画法第 7 条に基づく区域区分（いわゆる線引き制度）が導入された場合における市街化調整区域に相当する区域であり、その立地基準については、以下法令の基準を参酌して設定しています。

①開発審査会運用基準（長野県開発審査会 事務局 長野県建設部） ＝ 戸建住宅の基準：敷地面積 300 ㎡以上

②優良田園住宅の建設の促進に関する法律 ＝ 優良田園住宅に係る最低敷地面積：300 ㎡以上

上記①は郊外（市街化調整区域）における無秩序な宅地化を抑制することを目的としたもの、上記②は自然環境の保全や農林漁業の健全な発展との調和を目的としたものとなりますが、これは、田園環境区域の目指す方針・方向性と同一のものであると考えます。従って、同区域における無秩序な宅地化や田園景観の保全を図るためには、300 ㎡以上を目安とした最低敷地面積制限が必要であると考え、当該基準を設定しております。（なお、景観条例等では、田園エリア（≡田園環境区域）において、外壁後退に係る推奨基準（道路から 2 m 以上、隣地から 1 m 以上）及び緑化率の推奨基準（20％）を定めており、土地利用制度（最低敷地面積制限）と連携することにより敷地内の緑化を促すことで、市内田園景観の保全を図っている点、補足して説明いたします。）

また、当市で令和 3 年 9 月より実施している「安曇野市の移住施策に関連する土地利用アンケート調査表（市内転入者を対象に、市民課窓口他で配布。令和 7 年 8 月 1 日時点で 319 名の方が回答。）」を分析した結果、下表のとおり結果となっております。

		[問]宅地を購入した際、どの位の広さの宅地を希望したか。				計
		200～250 ㎡	251～300 ㎡	301～350 ㎡	350 ㎡超	
[問]宅地購入時に最も優先したもの	利便性（駅に近い）	12	10	4	1	27
	景観・周辺環境	13	15	26	44	98
	価格	5	3	5	2	15
	その他	1	4	0	4	9
計		31	32	35	51	149

※上表は、移住理由に関する設問に「安曇野市に住みたいから」と回答し、かつ転入後の居住形態に関する設問に「戸建住宅」と回答した方（149 名）に限定して作成しています。

上表のアンケート結果から、「当市への移住に際しては、景観・周辺環境が最も重視されている」、「利便性を重視する人は、比較的小さい（300 ㎡未満）面積の宅地を希望する傾向にある」、「良好な環境を求める人は、300 ㎡超の面積の宅地希望する傾向にある」と読みとれることから、現在の制度設計（駅周辺を中心に設定した拠点市街区域等で原則として最低敷地面積制限を設定せず、対して良好な景観や環境が望める田園環境区域等で最低敷地面積制限を設定）と移住希望者の需要が合致している状況にあると考えております。

■②田園居住区域における最低敷地面積の設定に関する補足

田園居住区域は、田園環境区域と同様に、田園景観や営農環境に配慮した基準設定とすることが肝要でありつつ、先述のとおり「居住地形成」を方針の一つに掲げていることから、田園環境区域と比べて基準を若干緩くし（拠点市街区域等の基準に寄せて）「概ね 250 ㎡以上」の最低敷地面積制限を設定しています。

		意見（要旨）	市の見解				
4	対象	田園居住区域及び田園環境区域における店舗、事務所等の立地基準 <table><tr><td>現行</td><td>立地可能な基準を限定的に列举</td></tr><tr><td>改正素案</td><td>「地域住民の日常生活における便益施設」という条件を付しつつ、列举した用途に「類するもの」を許容する）</td></tr></table>	現行	立地可能な基準を限定的に列举	改正素案	「地域住民の日常生活における便益施設」という条件を付しつつ、列举した用途に「類するもの」を許容する）	今回改正では、空き家や空き建物の利活用に係る用途変更への対応も含め、用途判断の際に生じていた課題を解消するため、立地可能な用途の記載方法を、現行の「限定列举（立地可能な基準を限定的に列举）」から「類似列举（立地可能な用途の例を列举し「類するもの」を許容）」に改めることを予定しています。ここでいう「類するもの」とは、「 <u>市街化調整区域の開発許可基準（長野県）第4の「日常生活に必要な利便施設」という表現を参酌</u> して規定するもので、「地域住民の日常生活における便益施設」であることを前提とします。 ご意見いただいた「生活の上で必要となる最低限の施設」の具体内容について、意見書で言及されていないため詳細は分かりかねますが、市の土地利用制度では（市民検討委員会の提言内容も踏まえ）「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」を目標に掲げており、 <u>必要最低限の施設のみを許容（例：食に関する施設（飲食店、飲食料点小売業）のみを許容）とした場合は、暮らしやすさの維持継承などの面で、この目標達成に支障をきたす恐れがあります。</u> このため、田園環境区域等では、引き続き <u>場所の要件も付しながら「地域住民の日常生活における便益施設」を前提とした店舗や事務所等（及び公益上必要な施設や工業施設等）の立地を一定程度許容し、「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」を目指していく考え</u> です。 ■田園環境区域等における店舗、事務所等の基準に関する補足 先述した県基準の「日常生活に必要な利便施設」の具体内容（飲食料点小売業、医薬品・化粧品小売業、農耕用品小売業、燃料小売業、書籍・文房具小売業、たばこ・喫煙具専門小売業、機械器具小売業、一般機械修理業（建設・鉱山機械を除く）、自動車一般整備業、一般飲食店、理容業、美容業、あん摩マッサージ指圧師・はり師・きゅう師・柔道整復師の施術所、農林漁業団体事務所、農林漁業生活改善施設）等を参酌して設定しています。
	現行	立地可能な基準を限定的に列举					
改正素案	「地域住民の日常生活における便益施設」という条件を付しつつ、列举した用途に「類するもの」を許容する）						
意見	「地域住民の日常生活における便益施設」という条件を付すとして いるが、特に田園環境区域においては、生活の上で必要となる最低限の施設のみを許容すればよいのではないかと考える。						
5	対象	基本集落（於 田園環境区域）の基準及び範囲 <table><tr><td>現行</td><td>平成 22 年4月1日時点の土地利用において、宅地が互いに連続し合い、概ね 10 戸以上集まっている範囲</td></tr><tr><td>改正素案</td><td>（変更なし）</td></tr></table>	現行	平成 22 年4月1日時点の土地利用において、宅地が互いに連続し合い、概ね 10 戸以上集まっている範囲	改正素案	（変更なし）	いただいた意見については以下の見解に基づき、 <u>基本集落の範囲については縮小、拡大は行わず、現行の基準も維持すること</u> とします。 ■意見 1（範囲の縮小（規制強化）に係るご意見）に対する見解 項番 2 の「市の見解」で触れた市民検討委員会の提言では、「集約の核となる一定規模以上の既存の集落の外周を区域設定」として、現行の基本集落の骨格が示されています。これは、市街化調整区域における許可基準のうち、 <u>指定既存集落（概ね 50 以上の建築物が連たんする区域）における開発基準（都市計画法第 34 条第 11 号）を参酌</u> したものとなりますが、 <u>その後、「都市計画策定委員会」での議論により、市民検討委員会提言の「一定規模以上の集落」については、「10 戸以上の集落」として扱うこと</u> とした経緯があります。なお、指定既存集落における「連たん」については、「都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例に基づき知事が指定する土地の区域に関する運用指針（長野県）」により、「従来から建築物の敷地相互間隔が原則 50mであることをもって判断」するとされており、建築物敷地と建築物敷地との離隔が 50m未満である場合には連たんとみなされます。 これに対し、基本集落における「連たん」については、「1 戸の範囲の境界を隣同士が共有する部分を有する場合（「基本集落」の定義（於 安曇野市土地利用基本計画））」としており、法の指定既存集落よりも、宅地のまとまり感のある基準で「連たん」を取り扱っています。このため、 <u>当市土地利用制度における基本集落の範囲（10 戸以上の連たん、敷地が接している場合を連たんとして判断）は、法における指定既存集落の範囲（50 戸以上の連たん、50m以内の離隔までを連たんとして判断）に比べても、妥当性のある基準</u> と考えています。 ■意見 2（範囲の拡大（規制緩和）に係るご意見）に対する見解 項番 2 の「市の見解」で触れた市民検討委員会の提言では、 <u>「（集落が）際限なく外側へ帯状に拡散していくことを防ぐ」</u> ことが言及されています。これは、集落の外側へ開発が進行することによる山岳田園風景や営農環境への影響を未然に防止することを目的とした提言と受け止めています。また現在、「立地適正化計画（都市再生特別措置法関係）」に基づき、国を挙げて <u>コンパクトなまちづくり</u> が推進されています。これは、郊外における開発やインフラ整備を抑制し、市街地を中心としたエリアでの開発等を推進することで、今後の急激な人口減少への対応を図るための政策です。例えば、郊外における新規のインフラ整備が進行した場合、維持管理・修繕に係るコストがその分上昇し、人口減少も相まって現在の行政サービスを維持することが困難となり、結果、市民にとっての不利益（例として、水道料金の値上げ）といった事態を招くことが危惧されます。 こうしたなかで、 <u>仮に基本集落の範囲を拡大した場合、新たに基本集落に編入された土地周辺での新規開発はしやすくなりますが、これは市民検討委員会の提言やコンパクトなまちづくりの達成を困難せしめることが予想され、翻って行政サービスの低下、即ち市民にとって不利益に繋がる恐れがある</u> と考えています。
	現行	平成 22 年4月1日時点の土地利用において、宅地が互いに連続し合い、概ね 10 戸以上集まっている範囲					
改正素案	（変更なし）						
意見 1	10 戸程度の連たんでは居住区域とは捉えがたいことから、基本集落の基準について見直すべきではないか。						
意見 2	基本集落の範囲の見直しを希望する。具体的には、基準日の「平成 22 年 4 月 1 日」から一定の期間が経過しており、この間、宅地化された土地も相当数あることから、基準日を見直すことで、基本集落の範囲を拡大することを希望する。						

		意見（要旨）	市の見解				
6	対象	田園環境区域及び山麓保養区域における寄宿舍の立地基準 <table><tr><td>現行</td><td>「市内事業所の従業員のもの」に限り立地を許容</td></tr><tr><td>改正素案</td><td>（変更なし）</td></tr></table>	現行	「市内事業所の従業員のもの」に限り立地を許容	改正素案	（変更なし）	シェアハウスがお試し住宅等として機能し、移住定住に寄与している点について承知しております。しかしながら、 <u>以下の理由により、田園環境区域等における寄宿舍（基本計画における立地基準）については、現行制度を維持（「市内事業所の従業員のもの」に限定）すべきと考えます。</u> ■理由1 周辺住民に与える影響を考慮した対応が必要なため 田園環境区域は「集落の維持・継承」及び「良好な農地の保全」を、山麓保養区域は「保養空間の醸成」を土地利用の方針としており、商業施設等の立地を「地域住民の便益施設」を原則とする等、一定の制限を課すことで、住環境や自然環境の保全を図るべき区域と考えます。この点、シェアハウスは、必ずしも地域住民の生活に必需の施設ではなく、場合により、 <u>地域住民から忌避される可能性もある施設であることから、その立地については、地元説明会での地域の意見を聴いた上での判断が必要</u> と考えます。 基本計画に整合しない開発事業（＝特定開発事業）は、地元説明会の開催が必須であるのに対し、基本計画に整合する開発事業は、規模によっては説明会開催が不要となる場合があります。この点を踏まえて、基本計画における寄宿舍の基準から「市内事業所の従業員のもの」という文言を削除した場合、規模によっては説明会が開催されることなく（即ち、地域住民が情報を知られることなく）シェアハウスの運営が始まる事態となり、結果、地域でのトラブルが発生することも懸念されます。 以上の理由から、 <u>田園環境区域等におけるシェアハウスの立地については、説明会の開催が必須とされる特定開発事業に位置付ける、即ち基本計画に整合しない開発事業に位置付けるのが妥当</u> であると考えます。 ■理由2 新規開発（造成・新築）によるシェアハウスの立地を抑制すべきと考えるため 土地利用基本計画の基準は、新規開発、既存建築物の用途変更を問わず、全ての開発事業に適用されます。このため、基本計画における寄宿舍の基準から「 <u>市内事業所の従業員のもの</u> 」という記載を削除した場合、 <u>新規開発（土地区画形質の変更（農地転用等）を伴う開発）によるシェアハウスの建設が可能となります。</u> 市としては、既存ストック（空き家、空き建物）を活用したシェアハウスの立地等は、空き家対策に寄与する側面があることから一定程度、許容、推進していきたいと考えていますが、 <u>新規開発によるシェアハウスの立地については、住環境や農地の保全に影響する場合も懸念されること、また新規開発によるシェアハウスの立地を認めることで、既存ストックの利活用が促進されなくなる可能性もあることから、新規開発については制限、抑制していく必要がある</u> と考えます。 なお、既存ストックのシェアハウスへの転用については、土地利用制度上、特定開発事業での審査が必要となりますが、今回改正により、「既存建築物の用途変更」に係る特定開発事業は、手続き期間を短縮する予定であります。
	現行	「市内事業所の従業員のもの」に限り立地を許容					
改正素案	（変更なし）						
意見	田園環境・山麓保養区域における「寄宿舍」の取り扱いについて、「市内事業所の従業員のもの」という条件を削除したらどうか。 建築基準法上、シェアハウスは「寄宿舍」の扱いとなるが、市土地利用制制度で立地可能な寄宿舍は「市内事業者の従業員」に限定されており、シェアハウスの立地に関するハードルが高い状況となっている。シェアハウスは、移住定住やテレワーク等に寄与する部分もあるため、規制を緩和してもよいと考える。						
7	対象	（制度全般）	ご意見で言及されているとおり、市民アンケートの結果から、当市の有する景観や自然環境が、居住環境の満足度に繋がっているものと分析しています。また、当市土地利用制度においては「恵まれた自然や美しい景観をまもり、活かしながら、秩序ある発展を継続することによって、誰もが住みたい、働きたいと思えるまち、訪れてみたいと感じてもらえるまちをつくるとともに、育て、次の世代に受け継いでいかなければならない」とし、景観条例等においては「北アルプスと田園が一体となった景観」を固有の財産と位置づけ、市のこれまで、そしてこれからの発展の礎であるとしているように、市内景観や自然、環境等を保全していくことは、今後の市の発展にとって肝要であると考えます。 一方で、同一設問における回答として、「日用品の買い物が便利（44.1%）」が次点（4位）となっているなど、利便性の向上も居住環境の満足度に繋がる要因であること、また、日本の地域別将来推計人口（令和5年推計；国立社会保障・人口問題研究所）によると、2040年の当市の総人口は84,256人に減少するとされており、人口減少も踏まえた持続可能なまちづくりを推し進める必要があることから、飲食店や小売店等の利便施設の充実や、市内産業の発展（これに伴う人口増や税収増）は欠かせない要素であると考えております。 環境・景観保全に傾倒しすぎたまちづくり、また、その逆の開発の実施に傾倒しすぎたまちづくりにはそれぞれ限界や問題点があることから、当市土地利用制度の目標である「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」に引き続き取り組み、メリハリのある土地利用を行っていきたいと考えています。				
	意見	市民アンケートの結果では、「現在の居住環境で満足していること」の設問に対する回答の上位3つが「きれいな景色が見られる（71.9%）」、「水がおいしい・空気がきれい（64.0%）」、「緑が多い（50.0%）」となっている。また、「開発や土地利用で問題を感じていること」の設問に対し、「開発により安曇野特有の景観等が損なわれてきている（19.1%）」の回答が第4位に位置している。 開発は一瞬で出来るが、環境の維持・保全は何十年もかかるものであり、一度損失されると取り戻すのに相当な時間がかかる事を念頭に置くべきと考える。失ってからでは遅い。また、ここ数年の気温上昇や猛暑にも真剣に向き合う時であると感じる。空き家・空き店舗対策は必要なものと理解するが、開発ばかりが進めば、魅力のない単なる住宅地になりかねないため、安曇野のよさや田園風景等を活かした他自治体や観光客が羨むようなまちづくりをお願いしたい。					