

安曇野市土地利用審議会 会議概要（案）

1 審議会名	第156回 安曇野市土地利用審議会
2 日 時	令和8年1月22日（木） 13時25分から15時20分まで
3 会 場	安曇野市役所
4 出席委員	7名中6名（委員名簿非公開）
5 市側出席者	【都市計画課】山田課長、黒岩係長、佐藤主査 【建築住宅課】新保課長、宮川係長、原田主査
6 公開・非公開の別	非公開
7 非公開の理由	安曇野市附属機関等の設置及び運営に関する指針（平成27年安曇野市告示第334号）第7条第3号に該当するため
8 会議概要作成年月日	令和8年1月27日

1 会議の概要

- (1) 開 会
- (2) あいさつ
- (3) 報告事項
- (4) 審議案件
- (5) 意見聴取
- (6) 相談案件
- (7) その他
- (8) 閉 会

2 議事概要

【1】審議案件

- 審議案件（1）安曇野市土地利用基本計画の運用について（改定後の類似用途の判断）

《資料説明（事務局）》

- 営農型の太陽光発電施設は含まれているか。
→ 営農型は引続き農地として営農している状況から土地利用の変更はないため、土地利用の手続きを課していない。
土地利用条例とは別に環境課で「太陽光発電設備の設置等に関する条例」を令和5年に制定している。この条例では、野建てでも営農型でも周辺住民の同意を得て申請し、許可を得ないと建設ができないという建付けになっている。この太陽光発電施設に特化した条例で審査しているため、無秩序に太陽光が立地する状況にない。
- 営農型の太陽光発電施設を信号機のある交差点近くで設置する計画に対して、見通しが悪くなるという理由から反対することができるのか。
→ 環境課の条例でも道路上の見通しは審査の対象にはなっていない。この条例では、設置を禁止する区域と設置を見直してほしいという抑制区域が定められている。
交差点での見通しについては、審査要件になっていないが、安曇野市では太陽光条例の許可を得なければ、農地転用もできないため、他の自治体に比べると太陽光発電施設が設置できる場所は限定的である。
また、申請前に周辺の住民から同意が必要なため、一人でも反対があると申請ができない。見

通しが悪くなることを理由に周辺住民が反対する場合には事業者が申請できないこととなる。

- 営農型は高さが3mぐらいになるので見通しが悪くなると聞く。一般の太陽光発電であれば1.5m程度である。
- 市内でも営農型がいくつかある。環境課の条例でも禁止区域等設け、太陽光発電施設の設置場所をコントロールしている。また周辺住民の同意を義務付けることで適正な場所へ誘導している。
- 農林漁業団体事務所の例があるが、法などに位置付けられた団体なのか。定義があいまいではないか。
- 一般的に用いている名称を列挙した。法に基づく団体などまで精査できていない。例えば「生産組合事務所」とはどのようなものなのか語弊がないようにまとめさせていただく。
- 太陽光発電施設に類するもので水力発電施設があるが、これは施設の建物をさしているのか。
- 建物を設置しない小規模な水力発電施設もある。過去に特定開発の手続きを行った経過もあり、当時は太陽光発電施設の要件で審査した経過がある中で、改めて明文化した。水力発電施設については、建築物のあるなしに関わらずこの要件で審査する。
- 太陽光発電施設に対してどのようにコントロールするのか。また、水力発電施設に対する制限はどのようなものか。
- 太陽光発電施設で出力10KW以上、面積1,000㎡超、高低差13mについては太陽光設置条例で審査する。水力発電施設は太陽光設置条例で審査されないため、土地利用条例で審査する。
土地利用基本計画での太陽光発電施設の基準は田園環境区域で敷地面積200㎡まで、山麓保養区域や森林環境区域など西山では原則立地できない。
山麓保養区域などで水力発電施設を行う場合は、説明会をし、この審議会で見聞聴取する特定開発の手続きとなる。

【2】意見聴取

■意見聴取（1）特定開発事業の認定に関する指針の改定について

《資料説明（事務局）》

- 空き家の利用促進を目的としているが、「10年以上適切に管理されたものでなければならない」とある。整合はとれているのか。
- 正式な表現は「適法に建築され、かつ原則として10年以上適正に維持管理されている又は維持管理されていた建築物の用途を変更するものであること」とし、原則として10年とした。
例えば住宅として建設後、1年後に所有者が亡くなったなどは、10年経過せずとも用途変更が可能と想定している。
空き家の利用と10年以上利用をどのように整合していくのかは難しい問題であるが、この点の要件がない場合、用途変更を念頭に住宅建築をして、すぐ用途変更するような悪用も懸念されるため、基本的には10年を目安に利用されていることを要件にしたい。ただし、緩和をしすぎると、用途変更を念頭に住宅建築をして、すぐ用途変更するような悪用を避ける必要もある。
開発許可制度の国や県の基準と足並みを揃え10年としたい。
- 悪用的な用途変更を避けるのは良いが、空き家で手つかずの場合も利用促進を図る観点では、適正な管理の期間がネックになる可能性もある。例えば15年位適正な維持管理がされていない

た場合、この用途変更は認められないのか。

→ 「適正に維持管理」については、「空き家として日常的に管理」というイメージでなく、土地利用条例や都市計画法上、違法な状態で使用していなかったと解釈して運用していきたいと考えている。

○ お住まいの方が亡くなり、ご子息は別に住んでいて、その建物を処分するために用途変更をするという事が考えられる。その場合10年以上住んでいた又は適正に管理されていたら良いという事か。

→ 「原則として10年」のため、例えば、「所有者の死亡」「離婚して引っ越し」など10年使うことができなかつた理由があれば10年待たずに用途変更の審査はしていきたい。悪用のケースとして「分家住宅を建て1年後に処分するために、別の場所に分家住宅を建て、最初の分家住宅を売る」ということも想定される。これを防ぐため10年の要件を根拠としたい。

○ 分家住宅は、期間が経過すれば一般住宅に変わるのか。

→ 分家住宅は先祖代々の土地にご子息等が建築する住宅で、「基本集落等に3辺接続」などのルールの適用外のため、先祖代々の土地であれば、集落が全くない場所でも建設可能である。

特例で建築可能となる分家住宅を、容易に一般住宅に変更することは望ましいことではない。

一方で跡取りがいなくて処分したいとの案件もある。期間については10年を原則とし、10年経過しなくても「やむを得ない理由」の内容により審査していきたい。

○ 県の開発審査会運用基準の(3)「真にやむを得ない事情」の想定は何か。

→ 「真にやむを得ない事情」については、県や松本市の運用基準の表現を準用した。また、県も松本市も国の運用指針を参考にしている。

この「真にやむを得ない事情」については、逐条解説で例を示しながら運用していくが、特殊な事情の場合は審議会に相談しながら進めていきたい。

○ 過疎地域の最低敷地面積緩和について、250㎡とした理由は何か。

→ 土地利用制度では最低敷地面積を段階的に設定している。田園環境区域は300㎡、拠点市街区域は、最低敷地面積の設定がないか、200㎡、その中間に田園居住区域があり、この区域が250㎡である。

明科地域以外の4地域にはこの田園居住区域があるが、明科地域にはないため、市議会議員からも明科地域に田園居住区域を設定するようとの提言が出された経過がある。

■意見聴取(2) 特定開発 第7-23号

《資料説明(事務局)》

○ 道路からの入口はもともと宅地延長の形をしていたものを、位置指定道路として延ばすという事か。位置指定道路について、6名の共有名義という事だが、北側の既存住宅の方も共有となる理由は何か。

→ 道路からの入口は一部北側の既存住宅の方が利用している状況である。位置指定道路を北側の方も利用するという事で共有名義になると聞いている。

○ 航空写真では、開発地北側の住宅が越境しているように見えるが、いかがか。

→ この住宅は既に除却がされている。当時は農地法違反とも捉えられるが、建物を除却し農地に復元して農地転用手続きをすると聞いている。

○ 権利者6人の位置指定道路について、将来に渡って相続や売買が発生して権利関係でもめる心配があるが、市内で同様に困っているケースはあるのか。

→ 権利関係ではなく、維持管理の相談を受けたことはある。一般の方から見れば同じ道路であるため、管理は市ではないかとの話はあった。個人名義の位置指定道路は、公道ではなく私道なので、管理は複数の名義人の方がおこなうのが一般的であると説明した経験はある。

相続などで権利関係が変わる場合、委員が言う心配もでてくるが、接道の関係からも、将来的に位置指定道路の扱いを変えることは難しい。権利関係については、不動産を取得した時に必ず購入元から説明を受け、将来に渡って維持管理を含めて継承されていくと我々も認識している。私人間で権利トラブルになった場合に、行政として手助けできることは限られると考えている。

○ 位置指定道路の幅員はどのくらいか。

→ 4.48mから4.51mである。市道認定の基準が5m以上であるため、現状では基準に合わず位置指定道路として計画したものと想定される。

○ 説明会概要の参加者意見に「説明会以外でも現地で隣接者に説明してほしい」とあるが、実際に現地で説明会を実施したのか。

→ 説明会以降に、隣接者に説明会をしたかは確認していない。

○ 道路形状的には4m程度で奥まで開いているが、位置指定道路は中間までで後は宅延で接道するという事か。

→ 約全体の中間までが位置指定道路でその先は宅地延長である。各区画300㎡を確保する必要があるが、実質区画面積は233㎡で宅地延長部分を含めて301㎡としている。最低敷地面積を確保するための宅延を含めた区画割と推察される。

○ 宅地延長部分を、自分の土地だからと庭にしても問題ないのか。

→ 出入口がなくなるため、実際に生活するうえで考えづらいが、自己の敷地の一部のため問題はない。

○ 代替わりで考え方が変わることがある。共有だと所有権を主張されるため、「使用料を出せ」などの主張も想定される。できれば共有で所有される方同士が、道路の利用について「協定」などの申し合わせをする必要があるのではないか、行政としてアドバイスしてはどうか。

→ 指定道路に関するトラブルを危惧されている状況は理解する。開発の中で「位置指定道路」という仕組みがある中で、開発不可とすることは難しい。将来に渡ってトラブルを防止するために販売時に購入者への説明や、買われた方が相続や売買の際説明することを、行政から販売する事業者をお願いすることにとどまる。

※位置指定道路の位置づけを、業者から購入者に十分伝えていただく指導も含めた対応をお願いして、この案件について進めていただくことを確認。

【3】その他

■次回審議会日程

以上

