

## 会議概要

1 審議会名	第24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8年1月16日（金）午後1時30分から午後3時30分まで
3 会 場	オンライン
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）山田課長、黒岩係長（都市計画課） 新保課長（建築住宅課） 参考人：株式会社KRC 小林室長、長尾氏
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8年3月11日

### 1 会議の概要

- (1) 開会
- (2) あいさつ
- (3) 会長互選
- (4) 議事
  - [1] 経過報告：土地利用条例・条例施行規則・土地利用基本計画の改正内容について
  - [2] 協議事項：特定開発事業の認定に関する指針の改正について
- (5) その他
- (6) 閉会

### 2 議事概要

#### [1] 経過報告：土地利用条例・条例施行規則・土地利用基本計画の改正内容について

- 土地利用基本計画における「類するもの」の規定について、逐条解説で判断の事例を示しているが、製造業の取り扱いについて一部疑義がある。長野県の市街化調整区域の基準を参酌したとの説明であったが、これは、市街地より市街化調整区域にあることがふさわしい工場であるから許容しているのであり、類似の産業とは言えないのではないかと。景観上の問題もあるため、慎重な検討が必要と感じる。
  - ご指摘を踏まえ、市街化調整区域の立地基準によらない独自の判断基準により取りまとめさせていただきます。
- 「市内又は近隣自治体で採取される原料を用いた製造業」の類似事例の中で、セメント製造業等が記載されているが、市内や近隣自治体ではセメントの原料となる石灰は採取できるのか。
  - 市内や近隣自治体で石灰は採取できないため、事例から削除する方向で調整したい。
- 前回会議での説明で、工場の立地基準等について「小集落」という枠組みを用いていたが、この点は最終的にどのような形となったか。
  - 「小集落」という用語は用いず、「条例施行時点で宅地であった土地」といった表現でまとめ、基本計画の改正を行った。

#### [2] 協議事項：特定開発事業の認定に関する指針の改正について

- 過疎地域対策としての最低敷地面積制限の緩和は問題ない。3辺準拠に関する要件について、「当該敷地」としている箇所は「開発区域」と改めた方がよいのではないかと。
  - ご指摘を踏まえ、要件を修正させていただきます。
- 3辺準拠の適用対象を矩形や台形に限定しているが、矩形でない土地でも許容してよい開発もあると考えるがいかがか。
  - 3辺接続については、矩形でない場合の適用基準を基本計画で定めているが、これを3辺準拠に当てはめると、好ましくない事例も発生すると懸念している。今回開発では一旦、対象を矩形

の土地等に限定し、運用状況を見る中で矩形でない土地への適用について検討したい。

○ まずはシンプルな内容で進めたいという事務局の意向は理解するが、矩形でない土地であっても、区画割や道路の配置を工夫することで良好な開発となるケースもあり、開発区域の形状だけが問題ではない。そういった点も踏まえて検討を進められたい。

→ 承知した。

○ 既存建築物の用途変更に関する要件で「適法に建築され」という表現を用いているが、適法の範囲が曖昧であると感じる。都市計画法や建築基準法、土地利用条例等の開発関係、建築関係の法令に限定されるのか、あるいは不動産登記法に違反しているとNGなのか。空き家等の利活用を推進するという立場であれば、あまり厳しくしすぎると利活用が推進されない恐れもあると感じるが、事務局としてはどういった見解か。

→ 事務局の意図としては、空き家等の既存ストックの利活用を促したい意向である。ただし、転用目的の開発を防止する必要もあると考えており、国交省や松本市では「適法に建築」、「都市計画法上適法に建築」という点に言及していることを踏まえて、案を作成した。

○ もう1点、「概ね10年以上適正に利用」という要件について、例えば建築時は適法であったが、その後知らずに違反状態になってしまった、といったケースもNGとなるのか。このようなケースでは是正の対応をした事実があれば、救済対象としてもよいと感じるが。

また、「10年以上」という点も、例えば居住を開始した後、事故で居住者が死亡したようなケースでは、10年を待たずして空き家利用を許容してもよいと感じる。国交省も「10年程度を目安」としつつ、「一律に硬直的な運用とならないように」と言及しているので、言い回しについては精査が必要と感じる。

また、人が住んでいなくともきちんと管理されている空き家もあると思うが、「利用」という要件では、こういったケースで事務局の意図に沿った判断が出来ない可能性もあると感じる。

→ ご指摘を踏まえ、「原則として10年」や「適法に維持管理」といった表現に修正することで調整させていただく。

○ 細かな点だが、太陽光発電施設の要件から2つの要件が削除となっているが、これはどういう意図か。

→ 令和5年に「安曇野市太陽光発電設備の設置等に関する条例」が制定されたことや技術的細目に関する規則の内容を踏まえた対応となる。要件がなくとも、当該要件に基づく審査等が可能と判断したため、要件から削除した。

以上