■安曇野市景観条例（改正素案）関係

	意見	市の見解
意見1	実効性のある制度設計 高さ 20mを超える建築物（一般的に7階以上のホテル等）の立地場所は、土地利用基本区域の拠点市街区域の用途地域が商業地域・近隣商業地域等が想定され、対象件数は少ないと思います。そのことからも景観に影響を与える中高層建物は、余裕を持った協議期間を確保し実効性のある丁寧な制度設計を望みます。	今回の条例改正は、令和8年6月の安曇野市景観条例（以下「景観条例」という。）の改正及び安曇野市景観計画（以下「景観計画」という。）の改定に伴い、令和8年10 月1日から運用を開始した「大規模行為における事前協議制度」について、対象範囲を拡大するとともに、手続の開始時期を明確化することを目的としています。 現行制度では、新規開発事業に伴う大規模行為を主な対象として、安曇野市の適正な土地利用に関する条例（以下「土地利用条例」という。）に基づく申請が必要な行為について事前協議を行うこととしていましたが、今回の改正では、既存建築物の建替えや既存敷地内の増築など、土地利用条例上「届出」又は「手続不要」となる行為についても、一定規模以上であれば事前協議の対象とします。 事前協議の対象となる行為は、次のとおりです。 ■ 建築物・工作物の高さ: 高さ 20m 超の建築物の新築・増築、工作物の新設・増設 ■ 建築物・工作物の面積: 建築面積又は築造面積 1,000 ㎡超の建築物の新築・増築、工作物の新設・増設 ■ 開発行為: 敷地面積 5,000 ㎡超の土地の形質変更 これにより、土地利用条例に基づく手続の種類にかかわらず、景観への影響が大きい行為について、計画段階から周辺景観との調和や眺望への影響などを確認し、必要な景観配慮を求めることを目指します。 今回の改正は、既に運用を開始している事前協議制度の基本的な枠組みを維持しながら、対象範囲の拡大及び手続の明確化を図るものです。いただいたご意見については、今後の制度運用の状況等を踏まえ、必要に応じて制度の運用方法等を検討する際の参考とさせていただきます。 **【回答1】** 本市では、景観条例のほか、土地利用条例及び安曇野市屋外広告物条例等の関係制度が連携し、まちづくり及び良好な景観の保全・育成に取り組んでいます。土地利用条例第7条に基づき策定した安曇野市土地利用基本計画では、区域の特性に応じた建築物等の高さに関する基準を設けており、具体的には次のとおりです。 ■ 拠点市街区域・準拠点市街区域: 第1種低層住居専用地域及び第2種低層住居専用地域において、10m 又は 12m の高さ制限 ■ 田園居住区域: 12m 以下 ■ 田園環境区域、山麓保養区域及び森林環境区域: 10m 以下 市が土地利用基本計画を基に試算したところ、土地利用基本区域のうち高さ制限を設けていない区域（すなわち、拠点市街区域及び準拠点市街区域において前述の用途地域以外の用途地域が定められている区域）の面積は、市域全体の概ね3%未満（農地を含む）となることも分かっており、このことからも、高さ 20m を超える建築物等が建築される可能性のある区域は限定的であると考えられます。 このため、ご指摘のとおり、建築物の高さに起因して事前協議の対象となる案件は、それほど多くないものと想定しています。対象となる案件が限定的であるからこそ、高さ 20m を超える建築物等については、一件ごとに十分な協議期間を確保し、景観への影響を丁寧に確認することが重要であると本市としても考えています。本制度では、こうした考えのもと、計画が固まる前の段階から市と事業者が協議を行い、必要に応じて計画内容の修正や調整を促すことで、景観への配慮を計画に反映できるようにしています。 一方、事前協議の対象となる行為は、高さ 20m を超える建築物等だけでなく、建築面積又は築造面積 1,000 ㎡超の建築物・工作物や、敷地面積 5,000 ㎡超の土地の形質変更も含まれます。このため、協議期間については、対象となる行為の規模や協議に必要な内容等を総合的に考慮して設定しています。 事前協議の開始時期については、意見3に対する市の見解のとおり、土地利用条例に基づく申請を要する行為については、当該申請の前段となる案又は素案の提出予定日の 60 日前までに申し出ることとしています。また、今回の改正においては、土地利用条例上「届出」又は「手続不要」となる行為についても、景観法に基づく届出の予定日の 60 日前までに申し出ることとします。後続の手続までの 60 日間を、計画内容の確認、市からの助言・指導、事業者による計画内容の修正及び市による再確認を行うための協議期間として確保します。 また、事前協議制度とは別に、市では高層物件に対する対応力の強化を図るため、令和8年 10 月1日施行の景観計画において、これまで景観づくりガイドラインの推奨 基準としていた「建築物等の高さは、最高でも 30m を超えないものとする」という基準を、景観計画上の遵守基準として位置付けました。これにより、高さの上限を定める基準と、高さ 20m を超える建築物等について計画段階から景観配慮を求める事前協議制度の両面から、高層物件に対する対応力を強化しています。 いただいたご意見については、今後の制度運用の状況等を踏まえ、必要に応じて制度の運用方法等を検討する際の参考とさせていただきます。

■安曇野市景観条例（改正素案）関係

意見2	事前協議・審査体制の確立 安曇野市景観計画に記載している「景観協議会」を組織し、事業者に対し公平かつ専門的知見から指導・要請をできる体制づくりが必要だと思います。松本市は「景観評価会」で建築士・造園専門家により審査・意見聴取を行っています。	【回答2】 景観計画には、ご意見のとおり、景観法第 15 条に基づく景観協議会について位置付けがあります。景観協議会は、市が景観計画区域における良好な景観の形成を図るため必要があると認めるときに、設置することができるものです。 一方で、本市の大規模行為に係る事前協議では、景観条例第 12 条の2第3項に基づき、事業者から事前協議の申出があった場合に、必要に応じて景観審議会の意見を聴くことができるものとしています。景観審議会は、景観条例第 31 条に基づき設置されており、建築や景観等に関する専門的な知見を有する委員や、関係団体から推薦された委員などで構成される附属機関です。建築物等の規模や立地、眺望景観への影響などを踏まえ、特に景観への影響が大きいと判断される案件については、景観審議会から専門的な意見をお聴きし、その意見を踏まえ、必要に応じて市から事業者に対し、計画内容の見直し等を求めてまいります。 松本市の景観評価会を含めた他市町村の先進事例の取り組みや、今後の事前協議の運用実例を踏まえ、本市の実情に応じた景観審議会の活用方法及び専門的な意見を聴く体制のあり方について、今後の制度運用の参考とさせていただきます。
意見3	事前協議の開始時期（届出日）を 120 日前にしてほしい バブコメ案の開発事業と同じ 60 日前の届出（景観事前協議）では、既に事業者の計画が完成しており、協議による変更が困難になります。審査体制を確立し、開発事業の届出の前に複数回の協議・要請を繰り返せるように 120 日程度の協議期間を確保してください。協議期間が長い方が事業者側の変更対応が容易になります。 松本市は、事業計画の変更が可能な時期に協議を行えるよう 120 日前に事前協議の申し出を行っています。安曇野市の景観がより良くなるようお願いいたします。	【回答3】 計画内容の変更が可能な段階から十分な協議期間を確保し、必要に応じて複数回の協議や計画の見直しを行えるようにすべきとのご意見については、より実効性のある事前協議の運用を図る上で、貴重なご意見として受け止めています。 本市の事前協議制度は、計画内容が確定する前の段階で市と事業者が協議を行い、良好な景観の形成に向けた配慮や設計上の工夫を促すことを目的としています。そのため、計画の変更が可能であり、かつ、協議に必要な図面や資料により、ある程度具体的な内容（配置・規模・意匠等）を確認できる段階で事前協議を開始することが重要と考えています。 協議開始時期を極めて早い段階である 120 日前等に設定した場合、早期に協議に着手できる利点がある一方で、計画内容や具体的な設計が定まっておらず、協議に必要な図面や資料が整っていない場合には、事前協議を開始することができません。 このため、協議期間の長さだけでなく、実効性のある確認や調整ができる程度に計画内容が具体化した段階で協議が可能である点を考慮し、「60 日前まで」の事前協議の申出を基本としています。 事前協議の申出から後続の手続までの 60 日間については、早期に庁内での情報共有及び必要に応じた景観審議会からの意見聴取を行い、市から事業者に対し、確認事項や調整を要する事項を示すことを想定しています。その後、事業者による検討を経て、市と事業者との間で必要に応じて複数回の協議を行い、計画内容の修正及び市による再確認を行うための期間を確保します。 また、協議が早期に整った場合には、60 日間の経過を待つことなく後続の手続に進むことができるよう、条例改正にあわせて必要な規定を整備する予定です。さらに、正式な事前協議の申出に先立ち、計画概要がまとまった段階で早めに市へ相談いただくことで、必要な資料や確認事項を整理し、正式な事前協議を円滑に進めることができます。このため、事業者に対しては、できるだけ早期の相談を促してまいります。 他自治体における事前協議の開始時期等の事例も参考にしながら、今後、実際の協議に要した期間、協議回数、計画内容の修正状況等の運用実績を検証し、60 日前までの申出では十分な協議が困難であると判断される場合には、協議開始時期や協議方法について必要に応じて見直しを検討してまいります。