

第2回池田町土地利用審議会 会議要録

時 間：令和2年11月5日(木) 13:30～15:30

場 所：池田町役場 2F大会議室

出席者

【委員】

中山 眞 委員 那須博天 委員 小林正芳 委員 宮崎鉄雄 委員 常山幸子 委員
中野博成 委員 平林信一 委員 平林典夫 委員

【池田町】

総務課危機管理対策室次長 平林源由 建設水道課長 丸山善久
建設水道課水道係長 平川通寿 建設水道課建設管理係長 西澤正之
土地改良区事務局長 山崎廣保 産業振興課商工係長 倉科吉樹
農政担当係長兼農業委員会事務局次長 浅野景太
(事務局)
企画政策課長 大澤 孔 町づくり推進係長 丸山佳男 町づくり推進係 望月絢介
(株)KRC (計画策定業務委託業者) 小林真幸

(進行：大澤企画政策課長)

1. 開 会 (那須会長職務代理)
2. あいさつ (平林会長)
3. 協議事項 (進行：平林会長、説明：事務局)

(1) 審議委員等からの意見、パブリックコメントを踏まえた計画素案の修正について

- ①用途基準
- ②将来構想路線関係
- ③産業創出候補地区
- ④環境維持の活動に対する住民の協力
- ⑤その他
- ⑥既存不適格物件の増改築時の対応の明確化

<以下(1)①の質疑応答の内容>

発言者	発言内容
小林委員	里山空間保全・活用地域では、新屋敷地区は禁止、渋南地区は自治会と協議をすることで建築が可能になるということだが、同地域で私たちが関わったワイナリーの建設の経緯を話したい。なぜあそこにワイナリーを作ったかという、あれは横山さんのブドウ畑に作られたもので、生産者がワイナリーを含めて一連のものとして作っていきたいという思いがあったからだ。町の発展に資する事業なので、あの場所に作ることに私も賛同し、周りの方からはあの場所だったらよいという意見も伺った。その場所(新屋敷地区)で今回、禁止というかたちになってしまうと、そこで新たにワイナリーの計画を予定している方がいるとも聞いているので、新屋敷も渋南と同じように自治会と協議をしながら

発言者	発言内容
	<p>ら、池田町の発展につながるようなものであれば開発の余地を残すということも選択肢としてあるのではないか。検討いただきたい。新屋敷の自治会のなかで絶対ダメだという意見で結論（合意形成）に達したのか。</p>
事務局	<p>齟齬があってはいけないので、意見をいただいた方にもヒアリングをした結果、個人の意見ではなく、地域住民の意見を代表された意見として事務局では認識している。地元としてはいまあるワイナリー「ドメヌ・ヒロキ」はよいが、これ以上建物は建ててほしくないということ。ただ既存不適格でいま何軒か住宅があるところがあるが、そちらは規制をすることにより再建築ができなくなってはいけませんので十分ケアをしてほしいという意見であった。事務局のなかでも意見が色々あったが、ワイナリーのような農業施設をつくりたいという事業者がいたときに、土地利用計画のなかで実際に建てられる可能性を残しておく、その計画を進めて最終的にできないとなった場合に、それまでにかけたコストや時間を無駄にさせてしまうので、であれば、最初から望みなく、禁止にしておいたほうがよいのではないかという意見もあり、総合的に考えた結果、新屋敷地区では禁止という案になった。審議会の委員の皆さんでどうするのか議論いただきたい。</p>
中山委員	<p>小林委員の意見に賛成である。昨年大変な苦勞をしてワイナリーの話をもとめたと聞く。これ（パブコメで出された意見）が新屋敷全員の本意なのかどうか。昨年の新屋敷の集まりのなかでも、意見は皆バラバラだった。今回の意見が自治会できちんと住民に説明したうえでの総意の意見なのかきちんと確認をしないと、後で大騒ぎになるのではないか。</p> <p>「新屋敷」というのは、新屋敷の住民が保有する土地のことをいうのか、それとも新屋敷の土地全体のことをいうのか。</p>
事務局	<p>（この方針が適用される）新屋敷というのは資料2の4ページの茶色（里山空間保全・活用地域）のみ。新屋敷（の地区の範囲）だとオレンジ（山麓集落地域）や黄色（田園環境保全地域）、黄緑色（田園環境活用地域）のところも含まれていると思うが、茶色のところだけ。オレンジや黄色、黄緑色のところは建物を建ててはいけないという場所には当たらない。</p> <p>その（里山空間保全・活用地域の）なかには新屋敷に住んでいる方が所有する土地あればそうではない土地もあると思う。</p>
中山委員	行政界のエリアなのか所有者なのか。
事務局	行政区のエリアである。
中山委員	横山さんのワイナリーの下に業者が所有する土地が2、3か所あるが、その業者は建てられるのか。
事務局	町の案だと既存の建物であれば（同じ用途での）建て直しはできるが、更地にして別の用途のものを建てることはできない。
中山委員	将来的には建てる目的だと思う。大雪溪酒造が土地を持っていて、いずれ何かできるのではないかという話もある。そこを禁止してしまうと新屋敷の総意とは離れてくる危険がある。新屋敷の全住民が納得して禁止をするのかどうか

発言者	発言内容
	<p>をしっかりとっておかないと、新屋敷のなかで色々な言い争いになる危険がある。もう少し確認をしたほうがよい。</p>
平林委員	<p>たぶん自治会は、パブリックコメントの募集から意見提出期限が1か月弱で、資料も1部しかなかったので役員会や住民全員を集めることは困難だったはず。私の地区では私の判断でとくに意見集約はしなかった。全自治会が全住民の意見を集約したとは考えにくいので、中山委員の意見のとおり、よく確認をしたほうがよい。</p>
小林委員	<p>渋南地区と同じような形態で。自治会の同意を得て行うというように、少し余地を残しておいたほうが後々のためになるのではないかと。池田町の発展のために企業を誘致することはよいことなので、お互いに良い方向へ向かうことのできる施設ならば、余地を残しておいたほうがよいと思うので再検討が必要。</p>
平林委員	<p>もともと土地利用計画というのは、平成21年に「日本で最も美しい村」連合に加盟して環境づくりの条例などに基づいて環境保全を重視して制定した経緯がある。しかし、平成29年3月に池田町は同連合を退会している。10年前の規制が生きているため、環境保全については結構厳しい内容になっている。今後10年のこと、人口減少などのことを考えると、規制は緩める方向でもよいのではないかと。</p>
宮崎委員	<p>里山空間保全・活用地域については、滝沢から中之郷までつながっているので新屋敷だけがということではない。それぞれの自治会がどこまでしっかりと話し込んでいるか。協議をして自治会で同意できないところは禁止になっても仕方ないということを考えれば、里山空間保全・活用地域は、全体的に地元の自治会との協議が必要というかたちで表記したほうがすっきりするのではないかと。</p>
平林会長	<p>特定の自治会だけで不可にするのではなく、柔軟性をもたせ、事案が出てきたらそれぞれの自治会で協議をする方向にしたほうがよいという宮崎委員の意見であった。これを審議会の意見としてよろしいかと。</p>
那須委員	<p>自治会名ではなく、地域全体のなかでの取り決めとして定めておいていただければ、どこの地区でも検討していただきたいという流れになる。里山の活性化が基本だと思うので、それに基づいた動きになるまとめでどうかという意見である。検討いただきたい。</p>
事務局	<p>そのような方向性で再度調整したい。特に渋南地区においては、いままであった口約束で、地元で認めないものはダメということで、きちんと文章になっていなかった。そのため開発の度にグレーな部分について、地元も町の担当者も戸惑ったり行き違いになったりしたケースがあったため、今回の改定でその辺を明確にしたいという狙いがあった。</p> <p>新屋敷は他にもワイナリーをつくりたい土地もあるということで、この2地区に限定して考え方を整理（改定）する方針であったが、茶色のエリア全体として、最初に提出いただく調整協議書を出す前に地元と協議していただくというかたちで検討したい。</p>

発言者	発言内容
那須委員	駐車場（RVパーク）の区分は、これだけだとどこにどのようにということが見えてこない。どこかに町としてつくり、最終的に水道などまでお願いできないかという要望が一般質問であったと思うが、それについてはどうなのか。
事務局	町が事業主体になってRVパークを実施する予定は今のところない。民間事業者がこれを行いたいとなった場合に、それを実現できるよう、今回（計画にその基準を）明記するという位置付けである。
那須委員	町がやるとなると、どこでどうのということが出てくるので、それがいないとは、どこで判断するのかという気がする。
事務局	矢口議員から過去に質問があった内容と関連してくるが、今回の土地利用計画の改定のなかで（RVパークを）どのように扱っていくかという部分を事務局内で検討した結果、町としてはそれを事業として実施する予定は一切ない状態下で、（計画に基準の明記がないと）今後もできる見込みがないものと思われる。したがって、その意見に対しては、町が設置する・しないとは違うところで判断（基準）を明確にしたということ。
宮崎委員	関連して、基本的に車中泊というものは土地利用とは関係なくやっていたくということで問題はないが、今回の案では里山空間保全・活用地域では（キャンプ場が）禁止になっている。例えば、（同地域内にある）クラフトパークの中でキャンプ場、グランピングなどをやりたいとなっても禁止ということか。RVパークは（町の計画からは）外れたところで事業者はやれるということなので、前にも話はあったと聞いているが、この地域で禁止にしてしまっただけよいかどうかは疑問視される。
事務局	⑥の茶色のエリアに該当するクラフトパーク周辺では、温泉などの入浴施設はインフラの問題で実現性がない。具体的には水道施設の関係で十分な給水量を確保できない。したがって、そもそもこの地域では事業として成り立たないという判断で不可とした。
宮崎委員	クラフトパークを利用してキャンプ場をやりたいということになったときには、それはやらせない（やれない）という方針があるのであればそれでよい。
事務局	今のところそうした計画はない。今回の改定では、同地域においてキャンプ場は禁止ということ。クラフトパーク一帯は農業関連の施設を想定しているので、引き続きこのかたちで規制をしていきたいと考えている。

<以下（1）②の質疑応答の内容>

意見・異議なし。提案どおりです承。

<以下（1）③の質疑応答の内容>

意見・異議なし。提案どおり了承。

<以下（１）④の質疑応答の内容>

発言者	発言内容
中野委員	現在もそうだが、高齢化社会が進むなかで住民の協力は不可欠だが、住民の意見に対しては真摯に考えていただきたい。行政からの要望については極力答えるようにはするが、一方的に協力を要請するというのはダメ。管理をしていると色々な問題が起こるので、住民からの投げかけには真摯に答えていただきたい。
平林会長	意見として承ったということによいか。住民と連携して行ってほしいという意見だということによいか。
常山委員	都会に住んでいるときは、行政はサービスを提供してくれるところだと思って暮らしていたが、池田町に移住してからは、そうではなく皆で町をつかっていくのだと思い直した。色々な仕事、お金の負担もある。池田町をみんなできれいにする活動をしているが、行政はこれ以上何を望んでいるのか、わざわざ条例に謳ってまで住民に何をさせたいのか、教えていただきたい。
事務局	町の思いとは乖離していると感じた。例として、宅地開発をしたところがあって、これに隣接した道路との間に畦があり、そこは町の土地なのだが、その畔の草刈りを町で行うのは現実的に難しいというケースがある。今回の条例化で、少し広めの隣地の町有地の草刈りを住民がしろというように捉えられてしまうのかと、意見をいただいて感じた。町としては、そうではなく、隣の道路の畦の草も家の周りの草刈り併せてきれいにしていただければという意味を込めたつもり。それでも条例に謳うと、公有地まできれいにしなければいけないと受け取られる感じになってしまうか。
常山委員	私はそう受け止めた。
事務局	町が行き届かないちょっとしたところを、できる範囲で協力してやっていただきたいという思い。田の畔草を刈るときに、道路際の畦まで刈っていただきたいというような意味を込めている。
常山委員	わざわざ条例に謳わなくても、説得すればよいのではないか。
事務局	皆が常山委員のように考えていただける方ならばよいが、今後新たな宅地造成などをする際、町外から移り住んでその造成地に家を建てる方が多くなってきた場合に、自宅の敷地境界の外側まで何で管理しなければならないかということになってしまうと、今後の維持管理が大変になることが想定される。これを条例に入れることにより、新たに土地を取得する際に、そのことを承知いただくうえで、話を（協力のお願いが）しやすいということで、今回、条例に入れる方向で提案をさせていただいた。その辺もふまえて検討いただきたい。
平林会長	第5条はいまある規定だが、このなかに「町民等は…協力しなければならない」を追加するということについて、他に意見はあるか。
宮崎委員	常山委員の意見も一理あると思う。平林会長が言われるようにそんなに強い表現ではないと言いつつも条例では「責務」という表現が（その条項の項目の見出しに）ある。本来ならばその見出しも町民の「役割」というような

発言者	発言内容
	言い方にし、「協力しなければいけない」を「協力する」という言い方にして、第1項、第2項ともに「協力する」という表現に改めれば、表現が柔らかくなると思うので、検討いただきたい。
平林会長	宮崎委員から文言を柔らかくする具体的な提案をいただいたがいかがか。いまの意見内容を審議会として、検討いただくようお願いするというのでよいか（一同了承）。 では、いまいただいた「役割」あるいは「する」というという部分を再検討いただきたい。

<以下（1）⑤の質疑応答の内容>

意見・異議なし。提案どおり了承。

<以下（1）⑥の質疑応答の内容>

発言者	発言内容
小林委員	建築基準法に基づいて 1.2 倍というものであるが、一般的な住宅面積は平均で 150～160 m ² であるが、その 1.2 倍という増築面積はおよそ 30 m ² で 9 坪程度になる。そのぐらいの面積しか増築できないというかたちになるので、建築基準法の 1.2 倍でよいかどうか。1.5 倍くらいまでは許容範囲のなかで広げておいてもよいのではないか。 また既存不適格というなかで、用途変更したときの見解が表面的に出てきていない。例えば、今後、空き家がどんどん増えていて、シェアハウスのように住宅の用途変更をしたいというときに、その用途が不適格だとどうしようもなくなるので、用途変更が希望のとおりになるようにしていただきたい。基本的には用途変更はできないようなかたちになっているので、もう少し幅を持たせるようなかたちの条例にしておいたほうがよいのではないか。検討いただけないか。
事務局	用途変更については、内部でも検討をした。ただこれを緩めてしまうと、何でもありの状態になりかねないので、今回規制を緩めるという検討部分からは外した。 面積の 1.2 倍を 1.5 倍にするという意見については、未検討なので意見をいただきたい。
小林委員	安曇野市の土地利用ガイドラインで、既存不適格のなかで敷地を拡張する場合、特例で 1.5 倍まで認めている。そのような例もあるので、いまは抑制していこうという条例になっているが、1.5 倍くらいまでは許容してもよいのではないか。 また、敷地に対する拡張部分が正確に表現されていないが、敷地拡張の場合、不可という解釈でよいか。
事務局	敷地拡張については、可ということにはしていない。
小林委員	（里山空間保全・活用地域において、）創造館は既存不適格になるが、将来

発言者	発言内容
	<p>的な展望のなかで、不可ということではなく、審議会などにかけて有効に利用できるようなかたちのものにしておけるとよい。補足の部分で手厚くしていただけるとよい。</p>
平林会長	<p>建築基準法施行令第 137 条の 7 の制限緩和の例に準じて対応するというところで、一定の決まりに沿って運用すると書かれているので、その対応の部分についてどうかという意見でよいか。</p>
小林委員	<p>建築基準法でも用途変更は可能。都市計画のなかで住居地域や商業地域でそれぞれの地域で建てられないものはあるが、各用途地域に見合った範囲では用途の変更が許されるようにはなっている。ただ、建築基準法上の用途地域と土地利用計画の地域指定は全然違うので、例えば、里山空間活用・保全地域になっているところは環境が非常によいエリアなので、空き家対策のなかでそうしたところを有効利用して活用していきたいというときに、このままだと使えない（用途変更ができない）となるとどうしようもなくなる。そうすると、一切建物の有効活用ができないかたちになってしまうので、用途に応じて検討をし、町にとってプラスになるものであれば認めてもよいのではないか。</p>
平林会長	<p>計画に記載のとおりだけではなく、出てきた案件についてその都度対応はしていくということもあり得るのか。</p>
事務局	<p>計画上、不可のものは不可となってしまう。</p>
那須委員	<p>農業委員をやった経験からしても、面積的には 1.5 倍ぐらいに広げておかないといけないと感じる。遊休農地の場合はその倍率がどうかという問題が出るかもしれないが、現状では 1.2 から 0.3 くらい増えただけ農地に問題が生じることはないと思うので、1.5 倍ぐらいにしておいたほうが土地利用的にはよくなるのではないか。</p>
小林委員	<p>敷地の拡張は認めないということですが、建物の増築後の面積が既存の 1.5 倍まで許容してはどうかということ。</p>
平林会長	<p>増築後の面積（床面積）を 1.2 倍から 1.5 倍にしたらどうかということであつたがいかがか。</p>
事務局	<p>検討したい。</p>
平林会長	<p>検討していただけるということで、ぜひ 1.5 倍にさせていただくということで審議会としてはお願いしたい。</p>
事務局	<p>用途の変更は町のほうでは認めないと考えているが、審議会としてはいかがか。</p>
平林会長	<p>小林委員から用途変更を認めたらという意見に対し、町では認められないという回答だが、それについてはいかがか。</p>
小林委員	<p>そうすると、創造館の今後の使い方も現行のままでいくしかなくなる。</p>
事務局	<p>実現はしなかったが、別案件で不適合なところに工場誘致の話があった場合には、案件が出てきた段階で、土地利用計画をそこだけうまく合う（整合</p>

発言者	発言内容
	<p>する) ように改定することも考えられる。当然、その際には土地利用審議会を開き諮問をして、正しい手順で計画変更しなければいけないが、具体的な案件が出てきたときに、計画変更、マイナーチェンジするということで対応は可能。ただ、一律に用途変更を認めるようにしてしまうと住宅を何か別の目的に施設に変えて、また何か別の目的に変えるというように、その地域で不適合な用途であっても、建物さえあれば何でもできてしまうというようなことになることを懸念している。具体的な案件で、実際には土地利用計画で不適合だが、それならやってもよさそうだというものが出てきたときに、改めて計画を検討することもできるので、現行の制度上では用途変更は認めないということにしたい。</p>
小林委員	<p>空き家の有効活用には色々な考え方があって、古民家などの古い建物をうまく活用しながら宿泊施設や古民家カフェなどにしていくことも考えられる。絶対にダメだと端からそう言われてしてしまうと、その企画自体が成り立たず、何も前に進まないの、そうではなく、審議会にかけて協議していくなかで前に進めるような余地も残しておいたほうがよいと思うがいかがか。</p>
平林委員	<p>小林委員の意見に賛成である。</p>
中山委員	<p>条例は誰でも閲覧できる。用途変更を希望している人が条例を見てあきらめてしまうこともありがちなので、審議会にかけるとか、どこかに道が開けるように条例でしっかり謳ったほうが公開文書としてはよいと思う。</p>
事務局	<p>土地利用計画は町全体の土地利用のコントロールを行う計画になる。創造館のような不適合の物件でも、行政の重要な方向性を決めるようなものについては審議会で審議していただくのはよいとしても、自宅を建て替えて旅館にしたいというようなことをその都度個別に認めるための審議をするとなると結構な手間になる。町としてはエリア(地域)というのは統一の考え方(方向性)でそれぞれ定め、一定の基準のなかで運用していくべきものと考えている。したがって、基本的には用途変更は認めない方針である(ただし、条例の施行規則で類似用途については変更が認められているものもある)。</p>
平林委員	<p>少子高齢化で池田町の人口は益々減少していくと思う。東町辺りは空き家ばかりである。そういうなかであまり規制ばかりしてしまうと、どこか別の土地に移住していつってしまうので、規制はできるだけ外していく方向がよいと思う。</p>
中野委員	<p>事務局(町)が何にこだわるかによる。建物があれば何でもよいということではないが、建物を建てるには建ぺい率とか日照権の問題とかの規制もあるので、基本的には計画の基準は緩めたほうがよい。</p>
平林会長	<p>「原則として」用途の変更ができないという書き方ではダメか。</p>
事務局	<p>町全体の話のようになってきているが、基本的には茶色の里山空間活用・保全地域を厳しくしている。他の地域、特にまちなか(市街地形成地域)は基本的には何を建ててもよいというくらい規制が緩い。ただ茶色の地域は乱</p>

発言者	発言内容
	開発を防いでいくということで位置付けている。厳しくはあるが、その反面、田園環境活用地域や市街地形成地域では色々な土地活用ができるかたちになっている。
平林委員	山麓部はみんなが一番来たい場所。景色がよく、北アルプスも眺められるよいところなので緩和したほうがよい。
小林委員	里山空間活用・保全地域のなかで、太田さんの工房とか脇坂さんの喫茶店など数軒あるが、その方たちはどうしようもない地域に建物があるので住宅にも用途変更ができないとなるとそれでよいか。一応不可になっていても、審議会にかけて用途変更することもできると文面に残すことはできないか。
平林会長	用途変更については、緩くというか、明文化することはできないかという審議会の要望ということでよいか。
常山委員	「原則として用途の変更を行わない」というような表現にすればよいのではないか。
平林会長	各委員からの意見は事務局に伝わったと思うので、今日は意見をいただいたということで、事務局には何とか要望に応じていただくようお願いしたい。それでも町としてどうしても譲れないという場合は、委員の皆さんにもそれを了解いただくということでよいか（異議なし）。
事務局	確認であるが、これは茶色の地域に限って考えてもよろしいか。
小林委員	たぶんその地域だけでよい。
宮崎委員	ただ田園環境保全地域の中にも住宅があつて、それを店舗併用住宅にしたいという人がいた場合も不可にはなる。
事務局	黄色の田園環境保全地域もわりと縛りが強い地域になるので、田園環境保全地域と里山空間活用・保全地域でどうするか考えなければいけないという理解でよいか。 内容についても用途変更まで認めるのか、認めないのか、認める場合には規制を完全に緩めるわけにはいかないと思うので、用途を限定して、審議会の中で認められたものに限定するのかどうかということになる。

4. その他連絡事項（進行：大澤企画政策課長）

(1) 次回審議会 12月下旬～1月上旬（町に答申予定）

資料は事前送付する。

5. 閉会（那須会長職務代理）

終了 15:30