池田町土地利用調整基本計画の改定概要

令和３年10月から令和13年９月までの10年間を計画期間とする今回の中間見直しでは、人口動態、開発動向、住民アンケート等から整理した主な課題に対し、池田町の土地利用及び開発指導に関する条例の前文に掲げた理念※1並びに計画に示す４つの基本方針※2、９つの地域設定の目的及び誘導方針と整合の図れる範囲において、町としての対応方針を定め、必要な改定を下表のとおり行いました。

※1　条例前文に掲げる理念　『池田町のかけがえのない財産である北アルプスからの恵みにより育まれた、緑あふれる美しい自然、田園風景、住みよい生活環境を守り、育て、活かしながら、次世代に脈々と受け継いでいく』

※2　基本方針　方針１　良好な田園の保全・継承と発展のための開発とのバランスの確保　　方針２　町の産業の振興につながる計画的な土地利用の実現

方針３　よりよい生活環境の確保と定住人口の増加　　方針４　地域資源を活かした持続可能な発展と活性化

	主な課題	課題に対する町の対応方針	町の対応方針に基づく計画改定の概要	計画書 参照ページ
❶	**居住誘導（住宅開発）のあり方**（方針１、３関連） ＜人口動態・開発動向＞ ・町全体では推計よりも速いペースで人口減が進むなか、高規格道路へのアクセス性などの交通の利便性や、眺望景観や自然環境などの魅力などから、町の南部や東山の山麓部沿いを中心に一定の居住ニーズはあり、社会増減がプラスになる年もある。 ＜町民らの声＞ ・移住者のための新たな住宅については、受け入れ可能な新たな用地への積極的な確保･承認を望む声も少なくない。とくに眺望に優れた山麓集落地域は居住ニーズが高く、その需要を受け止めるための規制緩和を望む声もある。 ・一方、新たな住宅は、新規のインフラ投資の必要のない場所への受け入れを望む声も多く、アパートやマンションについては規制強化を望む声も一部にはある。 ＜都市計画･まちづくりの視点＞ ・計画上、新たな居住者を積極的に受け入れたい地域としては、都市機能の集積する市街地形成地域がある。 ・山麓集落地域は比較的インフラが脆弱な地域である。	対応方針１ 新たな住宅開発は、現行の計画に示された住宅系用途の基準設定の考え方に沿った誘導（都市機能の集積性の高い市街地形成地域への誘導）を基本とする。 対応方針２ 居住環境に対する多様なニーズを踏まえ、地域それぞれの特性や居住の場としての魅力を活かし、田園環境保全地域や山麓集落地域において、受け入れ可能な住宅系用途の種類を増やし、町内での住み替えや町外からの移住ニーズへの対応力の強化を図る。 対応方針３ 町の南部における居住ニーズや、市街地形成地域への近接性、既存のインフラの整備状況、住宅及び商業施設の立地状況等を踏まえ、適正なエリアに住宅系用途の許容度の高い田園環境活用地域の範囲の拡張を図る。	■田園環境保全地域における住宅系用途の基準を以下のように改定　△：条件付き可 【改定前】 複数分譲住宅：×　アパート・マンション・集合住宅：×　寮：× 【改定後】　↓　↓　↓ 複数分譲住宅：△　アパート・マンション・集合住宅：△　寮：△ ■山麓集落地域における住宅系用途の基準を以下のように改定 【改定前】 アパート・マンション・集合住宅：×　寮：× 【改定後】　↓　↓ アパート・マンション・集合住宅：△　寮：△ ■田園環境活用区域の拡張 産業創出候補区域のA3（道の駅東区域）の田園環境活用地域への移行　→：理由 →当該区域は、現在は優良農地であるが、市街地形成地域の南側に近接し、幹線道路にも面し、周囲には大型商業施設や道の駅がある。小学校からも徒歩圏にあって居住の場としての適性を有する。ハーブガーデンに隣接し、市民農園やレストランなど将来的には多様な活用の可能性が見込まれ、田園環境の積極的な活用を図る田園環境活用地域にふさわしい立地条件にある。また、区域の縁辺部の農地に接する部分も幹線道路や水路で明確に区切られており、スプロール的な開発を助長する可能性も低く、主要幹線の県道大町明科線より東側に位置するため、北アルプスの眺望阻害にもなりにくい場所にある。	p.10　表 注14、注15 p.10　表-③ p.10　表-⑤ p.15　表４ p.8　図２ p.9　図３ p.14
❷	**産業創出候補区域の扱い**（方針１、２、３関連） ＜経緯・現状＞ ・同区域は産業系用途の受け入れ候補地として設定されたが、過去に同区域への産業系用途の立地は１件もなく、改定の度に区域を削減してきた経緯がある（当初：A1～A6→現行：A3,5,6）。 ・同区域は、相対的には開発を受け入れやすい条件の土地（農地）と捉えることができるが、用途基準表において産業系用途以外の開発は認められない区域となっている。 ・同区域に位置づけられていることについて、地権者の同意を得ているわけではなく、地権者においてもその認識は低い（これについては他の地域も同様）。 ・開発にあたっても農振除外や農転許可など農政の法規制のハードルをクリアする必要がある。 ＜町民らの声＞ ・新たな事業所用地については、新規のインフラ投資の必要のない場所へで受け入れを望む声が大半を占めている。 ≒産業創出候補区域はその候補地と捉えることはできる。	対応方針１ 町の産業振興を推進するうえで、町の姿勢としても産業創出候補区域は必要。 対応方針２ 近年の企業立地の需要もふまえ、良好な田園風景や生活環境の保全、高規格道路など高速交通網へのアクセス性の観点から、より適性の高い区域に絞り込む。	■A3（道の駅東区域） 除外（田園環境活用地域へ移行）　→：理由 →当該区域周辺（東西）にはすでに住宅地が広がっており、前述のとおり、当該区域は居住の場としてのポテンシャルが高く、住宅と工場の混在回避の観点から、産業系用途の受け入れ候補地としての適性が相対的に低い。また当該区域は県道大町明科線から少し奥まった位置にあり、この場所への産業系用途の立地は、交通の利便性や安全確保の観点からの懸念がある。 ■A5（県道原木戸線北側区域） 除外（田園環境保全地域へ移行）　→：理由 →当該区域は高規格道路として整備が予定されている松糸道路や安曇野市方面へのアクセス性には優れているものの、前面道路の県道は「安曇野アートライン」に位置付けられている道路で、当該区域はこの道路の北西側（北アルプスの眺望を望む側）に位置し、県の眺望点に指定されているあづみ野クラフトパークからも可視領域にあって、産業系用途の立地が良好な田園風景を損ねる懸念がある。 ■A6（渋田見県道交差点区域） 継続　→：理由 →当該区域も「安曇野アートライン」の県道原木戸線に接するものの北アルプスの眺望を望む側とは反対側にあり、かつ、あづみ野クラフトパークからの可視領域にはほぼ入らない場所に位置している。主要幹線の県道大町明科線にも接し、交通のアクセス性に優れ、隣接地には既に工場が立地しているため産業の集積も図れる。周囲に住宅も少なく、居住環境に悪影響を及ぼすリスクも低い。	p.7～12 p.14　図４
❸	**大規模福祉施設の扱い** ＜現状＞ ・現行の用途基準表では、土砂災害のリスクの高いエリアで、かつ、必要なインフラ整備も困難な山村集落地域で大規模福祉施設が○（立地可能）となっている。	対応方針 土砂災害のリスクが高く、その対策に必要なインフラ投資もしにくい地域への大規模な福祉施設の立地は避ける。	■山村集落地域における医療福祉施設系用途の基準を以下のように改定 【改定前】　【改定後】 大規模福祉施設：○　→　大規模福祉施設：×	p.10　表-⑦