

良好な景観づくりに向けての取り組み（景観計画（素案）の概要）

※この資料は素案段階の内容であり、今後、内容が変わることもあります。

景観づくりのしくみ（安曇野市景観条例の手続き）

良好な景観づくりを進めるために、以下（1）～（3）に示す行為を行う場合には、『安曇野市景観条例』に基づく手続きを求め、『安曇野市景観計画』に定める基本基準に適合するよう規制・誘導していきます。

1. 手続きの届出対象となる行為

（1）建築物

- 新築はすべて
- 増改築、移転は床面積 10 m²超の場合
- 外観の変更（修繕、模様替え、色彩の変更、等）は変更面積 25 m²超の場合
- 特定外観変更*は表示面積 3 m²超

（3）その他

- ①土地形質の変更（土地の開墾、土砂の採取、鉱物の掘採、等）
：面積 300 m²超または生じる法面・擁壁が高さ 1.5m 超の場合
- ②屋外における物件（土石、廃棄物、再生資源、等）の堆積
：面積 100 m²超または堆積の高さ 3m 超の場合

（2）工作物

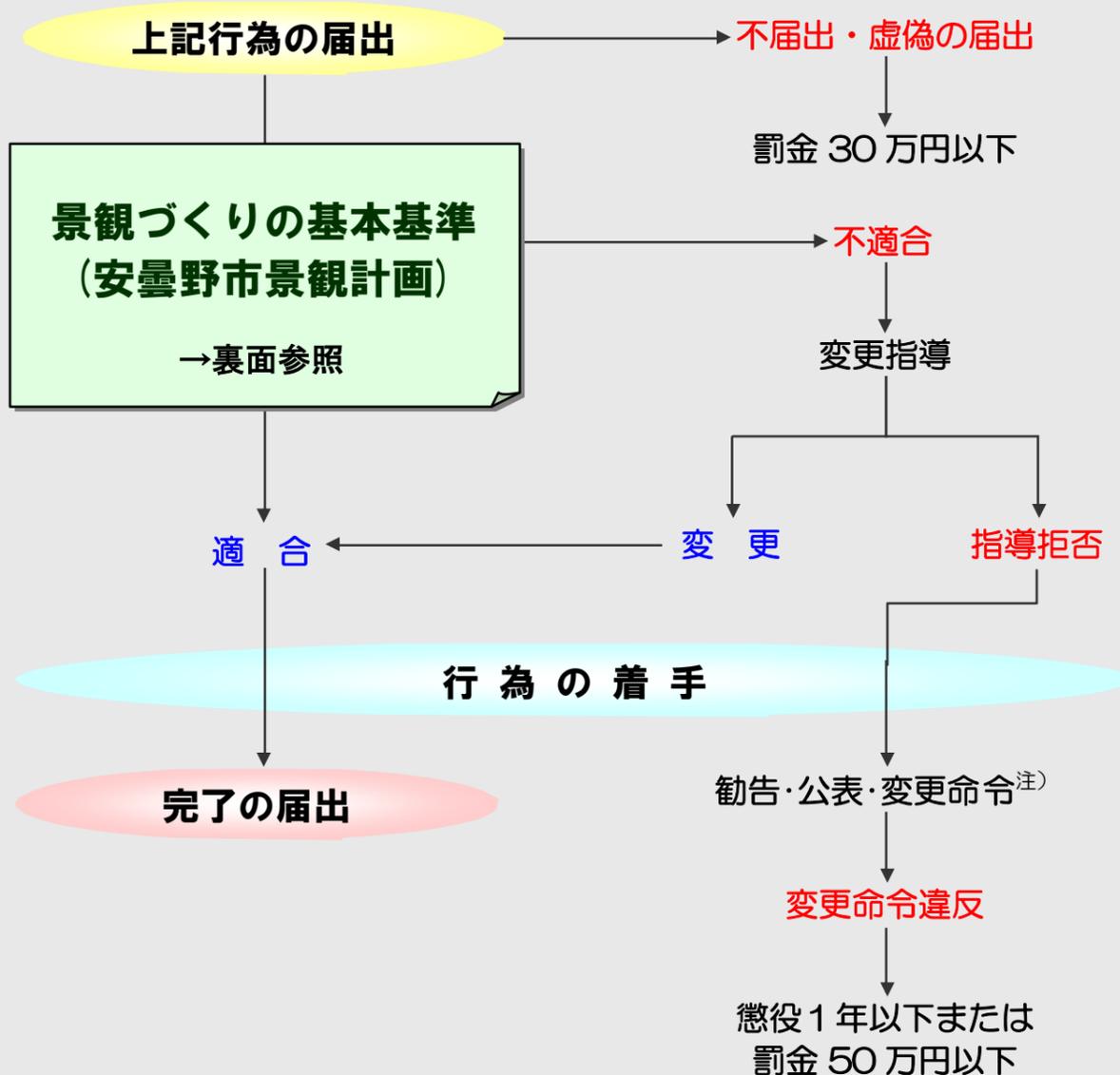
- ①プラント類、車庫、貯蔵・処理施設類
：高さ 13m 超または築造面積 20 m²超の場合
- ②電気供給施設類（電力柱、電信柱、等）
：高さ 8m 超の場合
- ③その他の工作物
：高さ 5m 超の場合

上記①～③共通

- 外観の変更（修繕、模様替え、色彩の変更、等）は変更面積 25 m²超の場合
- 特定外観変更*は表示面積 3 m²超

※特定外観変更
：外観における公衆の関心を引くための形態または色彩その他の意匠を変更する行為

2. 行為届出後の手続きの流れ

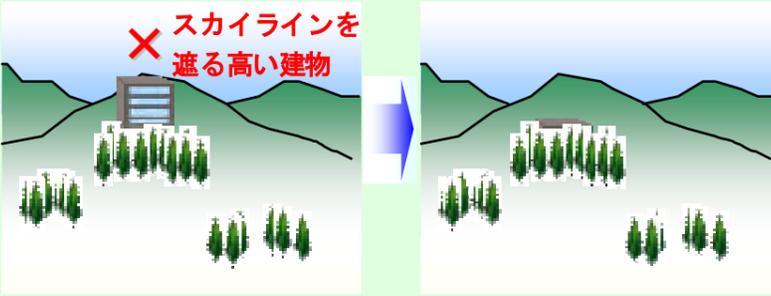
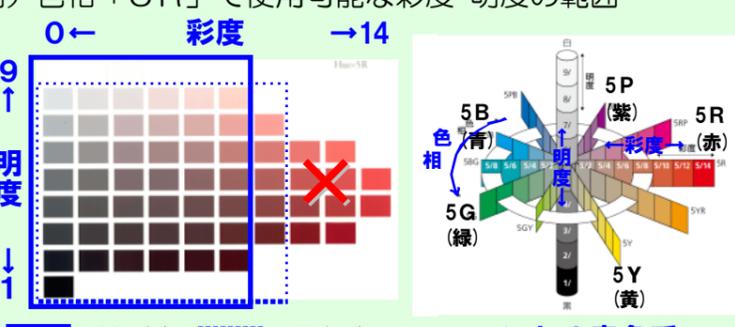
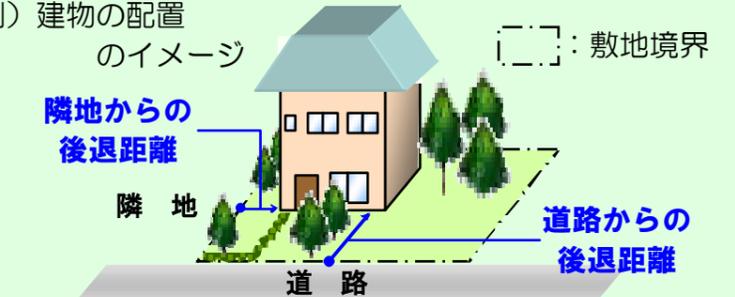


注) 景観法に基づく景観条例による「変更命令」は、形態意匠に関する基準に適合しなかった場合に限られます。

※安曇野市が「景観行政団体」になることで、現行の長野県景観条例および長野県景観育成計画の対象からは外れます。

景観づくりの基本基準（安曇野市景観計画（素案））

『安曇野市景観計画』では、各エリア（→図面1参照）の特性をふまえて、良好な景観づくりのために最低限守っていただきたい「基本基準」を定めます。とくに本市の景観において重要な要素である「高さ」「色彩」等については、数値基準を定めて、より実効性のあるしくみにしていきます。

項目	基準設定の趣旨	数値基準																				
高さ (規制基準)	<p>○北アルプスを眺望する視線をできる限り阻害しない高さとする。</p> <p>○まち並み、屋敷林等、周囲の景観との調和に配慮した高さとする。</p> 	<p>○エリアまたは地域の特性をふまえて、建築物および工作物の高さの上限を定めます。</p> <p>○これまでの検討では、原則として、まちなかエリア20m（豊科、穂高）、15m（明科、三郷、堀金）、その他のエリアで10mの高さを考えています。</p> <p>○一方で、現在この高さを超える建物や、機能上、上記の原則を超える高さを必要とする建築物や工作物も考えられます。したがって、こうした開発を対象として、一定の審査手続により認めるしくみも検討していきます。</p>																				
色彩 (規制基準)	<p>○周囲の景観との調和に配慮し、建築物等の外観に、けばけばしい色彩を用いないこと。</p> <p>× けばけばしい色の建物</p>  <p>例) 色相「5R」で使用可能な彩度・明度の範囲</p>  <p>□: 外壁色 □: 屋根色</p> <p>マンセル表色系</p> <p>※上図の色彩は、印刷の都合上、実際の色彩とは色味が異なります。</p>	<p>全エリア共通の原則として、とくに景観への影響が大きい外壁色および屋根色の基調色については、使用可能な色彩の範囲を、マンセル値（＝「色相」＋「彩度」＋「明度」→左図参照）を用いて、以下のとおり定めます。</p> <table border="1" data-bbox="1207 1053 1911 1350"> <thead> <tr> <th></th> <th>色相</th> <th>彩度</th> <th>明度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">外壁色</td> <td>R、YR</td> <td>6以下</td> <td rowspan="3">制限なし</td> </tr> <tr> <td>Y、GY、RP</td> <td>4以下</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>3以下</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">屋根色</td> <td>R、YR</td> <td>8以下</td> <td rowspan="3">8以下</td> </tr> <tr> <td>5Y、10RP</td> <td>6以下</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>4以下</td> </tr> </tbody> </table> <p>※基調色とは、見付面積（正面から見たときに見える部分の面積）の1/4以上の割合を占める色彩。ただし、多色を用いる場合は、それぞれの色彩が1/4未満の割合であっても、全体として基調色とみなす場合もあります。</p> <p>※強調色（全体面積の1/10）、地域の伝統的な色彩、非着色の素材色（木材、れんが、土壁、漆喰、金属板、スレート、ガラス、等）は、適用除外とします。</p>		色相	彩度	明度	外壁色	R、YR	6以下	制限なし	Y、GY、RP	4以下	その他	3以下	屋根色	R、YR	8以下	8以下	5Y、10RP	6以下	その他	4以下
	色相	彩度	明度																			
外壁色	R、YR	6以下	制限なし																			
	Y、GY、RP	4以下																				
	その他	3以下																				
屋根色	R、YR	8以下	8以下																			
	5Y、10RP	6以下																				
	その他	4以下																				
建物等の配置 (規制基準)	<p>○周囲の景観との調和を図るため、道路に面する部分や隣地との境界部分には、植栽等できる空間を確保すること。</p> <p>例) 建物の配置のイメージ</p> 	<p>まちなか以外のエリアにおいては、道路または隣地から建物壁面までの後退距離の原則を以下のとおり定めます。</p> <table border="1" data-bbox="1207 1736 1911 2033"> <thead> <tr> <th>エリア</th> <th>道路後退</th> <th>隣地後退</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>田園集落</td> <td>道路境界から1.5m以上</td> <td></td> </tr> <tr> <td>山麓・山間部 (山麓保養区域に限る)</td> <td>道路境界から5m(主要幹線道路の場合は10m)以上</td> <td>隣地境界から3m(別荘・住宅以外の場合は5m)以上</td> </tr> </tbody> </table>	エリア	道路後退	隣地後退	田園集落	道路境界から1.5m以上		山麓・山間部 (山麓保養区域に限る)	道路境界から5m(主要幹線道路の場合は10m)以上	隣地境界から3m(別荘・住宅以外の場合は5m)以上											
エリア	道路後退	隣地後退																				
田園集落	道路境界から1.5m以上																					
山麓・山間部 (山麓保養区域に限る)	道路境界から5m(主要幹線道路の場合は10m)以上	隣地境界から3m(別荘・住宅以外の場合は5m)以上																				
敷地の緑化 (推奨基準)	<p>○敷地内（とくに道路側または遠方から建物が見える側）に一定の高さのある植栽を施すことにより、周囲の景観との調和を図ること。</p> <p>例) 敷地面積 300㎡（緑化率：20%）の緑化イメージ</p> <p><平面図></p>  <p>緑地面積: 60㎡</p> <p><立面図></p> 	<p>良好な景観の構成要素の一つである緑の保全・創出を図るために、推奨する緑化率（建築物の敷地面積に対する緑地面積に割合）を以下のとおり定めます。</p> <table border="1" data-bbox="1207 2211 1911 2374"> <thead> <tr> <th>エリア</th> <th>住宅系用途</th> <th>その他用途</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>まちなか</td> <td>5～7%</td> <td>3～5%</td> </tr> <tr> <td>田園集落</td> <td rowspan="2">15～20%</td> <td rowspan="2">10～15%</td> </tr> <tr> <td>山麓・山間部</td> </tr> </tbody> </table> <p>※以下①、②に示すような基準（参考例）を定め、上記に示す緑化率を満たす植栽を促します。</p> <p>①緑地面積10㎡につき、高木1本以上及び低木2本以上を植栽するものであること。 高木：成木時の高さが5m以上の樹木 低木：成木時の高さが1.5m以上の樹木（生垣も含む） <左図の場合> 緑地面積60㎡⇒高木：6本、低木：12本</p> <p>②土地に定着しないプランターや上記の高木・低木以外の樹木、芝生等の地被植物、苔類、池および庭石は除く。</p>	エリア	住宅系用途	その他用途	まちなか	5～7%	3～5%	田園集落	15～20%	10～15%	山麓・山間部										
エリア	住宅系用途	その他用途																				
まちなか	5～7%	3～5%																				
田園集落	15～20%	10～15%																				
山麓・山間部																						

注) 上記の項目以外にも、規模、照明、形態・意匠・材料、土地形質の変更、土砂類の採取、屋外における物件の集積又は貯蔵、広告物の表示等に関する基準があります。また、屋外広告物に関する基準は、安曇野市屋外広告物条例により別で作成します。

全市統一した土地利用管理制度のルールとしくみ

1. 土地利用管理制度の目標・目的

『山岳と田園が育むよさを大切に、暮らしやすさをみんなで共有できるまち』

をまちづくりの目標像に掲げ

農地の保全・農業の育成

良好な住環境の形成・育成

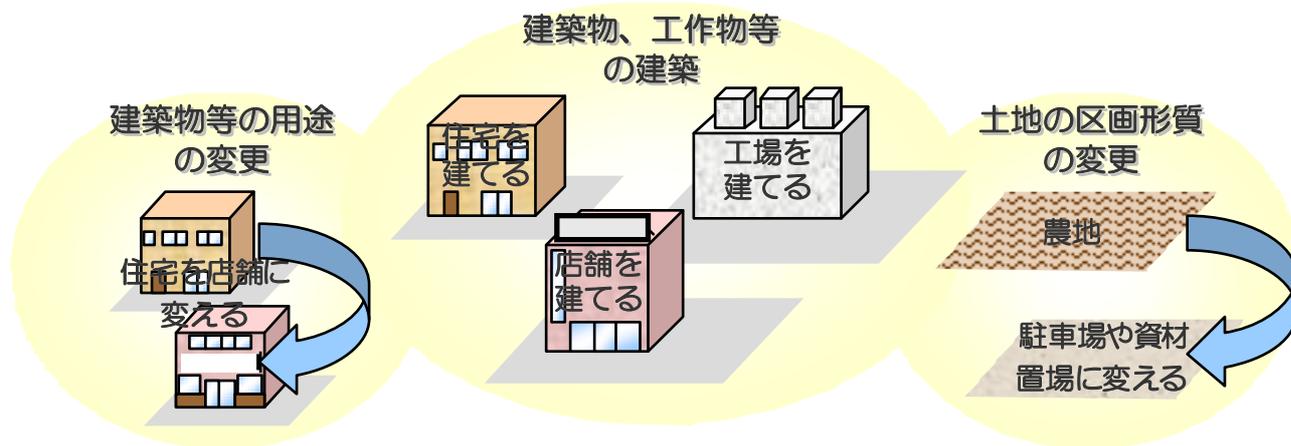
商工業・観光の振興と育成

を土地利用の基本方針に

『既存市街・集落周辺への集約重視のまち』

を目指すべきまちの姿として

『安曇野市の適正な土地利用に関する条例』を定め、今後の開発事業を適正に管理(規制・誘導)することによって、土地利用の目標像の実現を図ります！



2. 『安曇野市の適正な土地利用に関する条例』の構成

<p>第1章 総 則</p>	<p>○条例の目的、土地利用の基本理念、市、市民、土地所有者、開発事業者等の責務などを規定しています。</p>
<p>第2章 土地利用基本計画</p>	<p>○『土地利用基本計画』に定めるべき事項やその計画策定において必要な手続などを規定しています。→2、3p</p>
<p>第3章 特定開発計画の認定</p>	<p>○『特定開発計画』として提案された開発事業が、目標像、基本方針の趣旨に適合するものか審査し、認定するために必要な手続を規定しています。→2、3p</p>
<p>第4章 開発事業の承認等</p>	<p>○計画段階における事業計画の承認および工事の完了段階における検査を行うために必要な手続を規定しています。→2p</p>
<p>第5章 雑 則</p>	<p>○条例の目的達成に寄与した個人、団体等の表彰に関する事項などを規定しています。</p>
<p>第6章 罰 則</p>	<p>○条例に定める手続に違反した者(個人・法人)に対する罰則等、条例の実効性を確保するために必要なペナルティを規定しています。</p>

3. 『安曇野市の適正な土地利用に関する条例』に定める手続

開発事業の計画

土地利用基本計画（第2章）
→3p 左

この計画は、土地利用の基本方針に基づき、以下A～Eに示す6つの土地利用基本区域を設定し、区域ごとに認められる開発事業の基準を定めるものです。

- A：拠点市街区域
- A'：準拠点市街区域
- B：田園居住区域
- C：田園環境区域
- D：山麓保養区域
- E：森林環境区域

→別紙
図面2参照

※この条例の対象となる開発地(土地)は、農振法や農地法という農地に関する法令、その他関連法令との整合がとれることを前提としています。

土地利用基本計画に
定めのない開発事業

土地利用基本計画に
定めのある開発事業

特定開発計画の認定手続（第3章）

特定開発計画認定指針
→3p 右

この指針は、『特定開発計画』の認定に際しての指針として定めるものです。

『特定開発計画』とは、土地利用の基本方針に反しない範囲で、土地利用基本計画に定めのない開発事業について、以下の手続を経たうえで、市長が、審議会の意見をらまえて、認定するものです。

土地利用の基本方針に
反する場合

土地利用の基本方針に
反しない場合

×開発不可

開発事業の承認等の手続（第4章）

<開発事業の承認手続>

事業者 → 市 (事業申請)

事業者 → 市民 (標識の設置、説明会の開催) ← 意見・要望

事業者 → 市 (承認申請) ← 審査

承認 → 開発事業着手
非承認 → ×開発不可

<開発事業の検査手続>

事業者 → 市 (着手及び完了届け) ← 検査

違反があった場合

事業者 → 市 (改善命令、改善措置)

土地利用基本方針に反する場合 → ×開発不可

土地利用基本方針に反しない場合

事業者 → 市 (事前協議、計画申請)

事業者 → 市民 (説明会の開催) ← 意見・要望、意見書、見解書

市 (公聴会の開催) ← 意見書

事業者 → 市 (認定申請) ← 審査

審議会

認定 → 土地利用基本計画に定めのあるものとみなす
非認定 → ×開発不可

今後の開発事業は、上記の手続を経ることによって、計画等に適合する事業であるかどうかをチェックしていきます！

『土地利用基本計画』に定める開発事業（第2章）

区域	住宅系の開発事業	住宅系以外の開発事業
A ・ A'	<p>○住宅</p> <ul style="list-style-type: none"> ・用途地域^{※1}の種類別に建築基準法に定められたもの 	<p>○店舗、事業所、公共公益施設、工場、等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・用途地域^{※1}の種類別に建築基準法に定められたもの <p>○駐車場用地、資材置場用地、洗車場用地</p>
<p>※1：用途地域は全部で12種類あり、大きく住宅系、商業系、工業系の3つに分けられます。なお、用途地域が未設定の区域で、新たに用途地域を指定できない場合は、用途地域に準じた地域割りをを行います。</p>		
B	<p>○戸建住宅</p> <ul style="list-style-type: none"> ・敷地面積 250㎡/戸以上 <p>○共同住宅、寄宿舍・寮・下宿</p>	<p>○店舗、事務所等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・敷地面積 1,000㎡ (3,000㎡) 以下 ・床面積 300㎡ (1,000㎡) 以下 () 内の数値は物品販売業の場合 <p>○公共公益施設（幼稚園、保育所、児童館、小学校、中学校、地区集会所、診療所、福祉施設、等）</p>
C	<p>○戸建住宅</p> <ul style="list-style-type: none"> ・敷地面積 300㎡/戸以上 ・総面積 1,000㎡以下 ・10戸以上の宅地が連なる集落（以下、基本集落）、A区域、A'区域またはB区域および道路に、事業地の3辺以上が接続していること。 <p>○寄宿舍・寮・下宿</p> <ul style="list-style-type: none"> ・区域内にある工場、事業所の業務に従事する者のためのもの ・基本集落、A区域、A'区域またはB区域および道路に、事業地の3辺以上が接続していること。 	<p>○店舗、事務所等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・敷地面積 500㎡ (1,500㎡) 以下 ・床面積 150㎡ (250㎡) 以下 () 内の数値は物品販売業の場合 ・集落等に隣接していること。 ・同業種の店舗が半径 500m 以内でないこと。 ・A区域およびA'区域から 250m 以上は離れていること。 <p>○公共公益施設（幼稚園、保育所、児童館、小学校、中学校、地区集会所、診療所、等）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・集落等から著しく離れていないこと。 <p>○工場</p> <ul style="list-style-type: none"> ・産業集積地内またはそれに隣接していること。
D	<p>○戸建住宅^{※2}</p> <p>○寄宿舍・寮・下宿^{※2}</p> <ul style="list-style-type: none"> ・区域内にある工場、事業所の業務に従事する者のためのもの 	<p>○公共公益施設^{※2}（地区集会所、診療所、等）</p> <p>○観光保養施設^{※2}（観光土産品小売業、地場産物小売業、一般飲食店、博物館、宿泊施設、等）</p>
<p>※2：いずれの開発事業も現行の穂高地域自然保護等指導基準および長野県環境保全条例に定める形態等に関する基準を満たしていることを条件とします。</p>		
E	<p>○戸建住宅</p> <ul style="list-style-type: none"> ・敷地面積 300㎡/戸以上 	<p>○公共公益施設（地区集会所、診療所、等）</p>

注1) 上記の基準のほかに、別途定める建物の建ぺい率（60%）や容積率（100%）の基準や「安曇野市景観計画」に定める基準も満たすことを条件とします。

注2) 上記の基準に関する詳細な事項は、『土地利用基本計画運用指針』として、別に作成します。

『特定開発計画』の認定に定める開発事業の指針（第3章）

指針1. 住宅系用途の開発

質の高い田園環境の保全・形成に資するもので、次の要件①～④をすべて満たしているもの

- ①事業計画地の大半が、基本集落等に接続するものであること。
 - ②事業計画地の総面積がおおむね 5,000㎡未満であること。
 - ③眺望景観の保全に配慮される計画であること。
 - ④敷地面積にゆとりをもたせ、緑化等の空間が十分に確保される計画であること。
- 例) 土地利用基本計画の基準では開発が認められない農地(→右図 x1~x5)も、上記①～④の要件を満たしている場合は、特定開発計画の認定を受けて、開発が認められる場合があります。ただし、農振白地でかつ農地転用の許可が得られる見込みのある農地であることを前提とします。



指針2. 商業系用途の開発

日常生活の利便に供する商業施設で、次の要件①～④をすべて満たしているもの

- ①既存の商業施設の立地等への配慮がなされる計画であること。
- ②交通への影響を考慮し、非効率な道路整備等を生じさせない計画であること。
- ③景観の保全等、各区域のもつ魅力の保持に資する計画であること。
- ④緑化等により、周辺環境と十分調和の図られる計画であること。

指針3. 工業系用途の開発

産業の発展・振興に資する工場や事務所等で、次の要件①～④をすべて満たしているもの

- ①周辺環境に悪影響を及ぼさないよう十分な配慮・対応がなされる計画であること。
- ②既存の都市基盤（高速道路のIC、広幅員の道路、等）を有効かつ効果的に活用できる計画であること。
- ③景観の保全等、各区域のもつ魅力の保持に資する計画であること。
- ④緑化等により、周辺環境と十分調和の図られる計画であること。

指針4. 公共公益施設

市が策定する各種計画書等に基づいて設置する施設で、次の要件①、②をすべて満たしているもの

- ①景観の保全等、各区域のもつ魅力の保持に資する計画であること。
- ②緑化等により、周辺環境と十分調和の図られる計画であること。

指針5. 地域・地区単位の計画に基づく開発

地域・地区単位で十分な合意形成を図り、かつ周辺環境と調和の図られた計画で、次の要件①～③いずれかを満たすもの

- ①都市計画法に基づいた地区計画を定めたもの
- ②各種地域整備法（農村地域工業等導入促進法等）に基づいて計画を定めたもの
- ③『地区土地利用計画』[※]に基づく開発等の計画
※地区土地利用計画：策定手続きを定めた条例を別に作成する予定です。

注) これらの指針に関する具体の基準は、『特定開発計画認定指針運用基準』として、別に作成します。

『土地利用基本計画』に関する補足

田園環境区域（C区域）における「戸建住宅」の立地要件

（1）立地要件

要件①

1戸当りの敷地面積が300㎡以上^{Q1}であること。

要件②

総面積が1,000㎡以下^{Q2}であること。

要件③

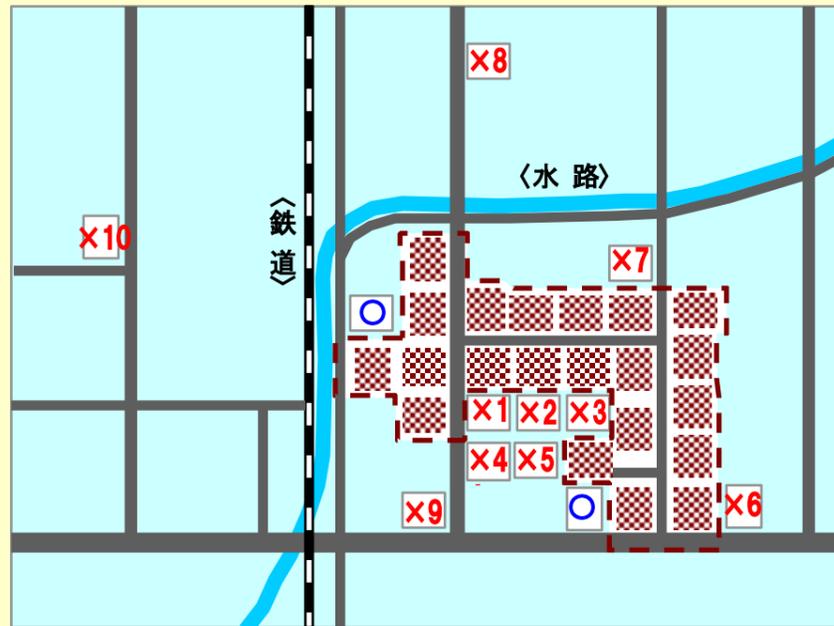
基本集落^{Q3}、A区域、A'区域またはB区域および道路^{Q6}に、開発事業地の3辺以上接続していること。→（2）参照

要件④

農地の場合は、農地法に基づく農地転用の許可が得られる見込みのある土地であること。

図の凡例

- ：基本集落（10戸以上の宅地が連なる集落）
- ：白地農地（300㎡以上1,000㎡以下）
- ：青地農地



基準に基づく開発事業の可否

○：開発可能 ×：開発不可

※農家および分家の住宅については、農地法等のルールとの整合が図られる場合には、○（開発可能）になる場合もあります。

（2）3辺以上接続のイメージ（要件③）

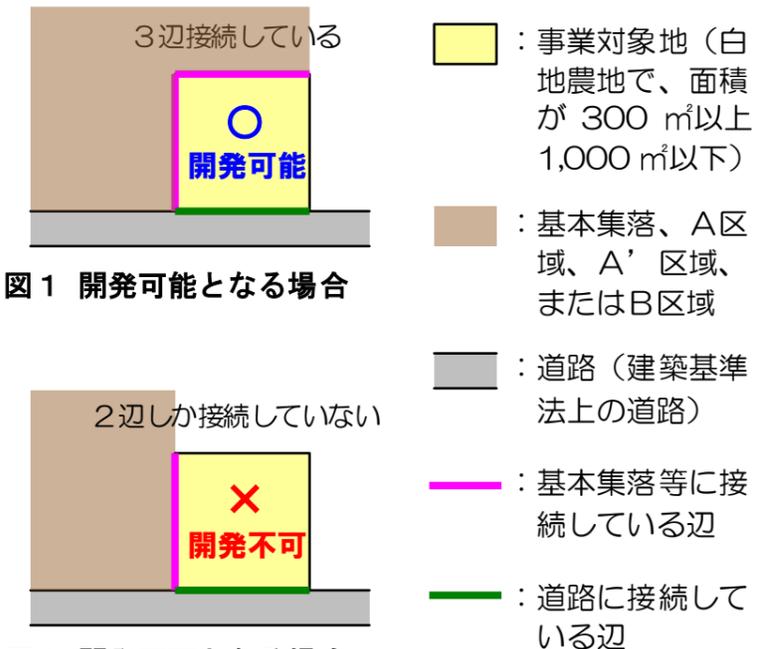


図1 開発可能となる場合

図2 開発不可となる場合

田園環境区域における「戸建住宅」の開発事業の基準に関するQ&A

**Q1：1戸当りの敷地面積は、なぜ300㎡以上なのでしょう
か？**

⇒良好な景観を有する田園環境区域は、周囲の環境との調和を図るため、住宅の敷地周りの緑化が望まれます。その空間を確保するために、平均的な住宅の建坪や駐車場のスペース等を考慮して、最低限300㎡以上の敷地面積が必要と考えています。
ちなみに、田園環境区域における建物の建ぺい率は60%、容積率は100%をそれぞれ上限とすることを基本として別に定める方針です。

**Q2：総面積が1,000㎡を超える住宅開発等の事業は、全く
できないのでしょうか？**

⇒通常の開発事業の承認手続きでは認められません。
ただし、特定開発計画の認定を受けた場合は、開発事業の承認手続きを経て、認められる場合もあります。
なお、『特定開発計画認定指針』では、住宅系用途の事業計画地の総面積はおおむね5,000㎡未満であることを要件とします。

Q3：「基本集落（10戸以上の宅地が連なる集落）」とは？

⇒隣同士が互いに連続し合う^{Q4}宅地がおおむね10戸^{Q5}以上集まっている土地の範囲をいいます。
平成22年4月時点の土地利用を基準に設定します。

**Q4：“隣同士が互いに連続し合う”かどうかの判断は、どのよ
うにするのでしょうか？**

⇒宅地同士が連なっている場合、道路を挟んで連なっている場合または斜向かいで連なっている場合は、互いに連続し合うものと判断します。
ただし、高速道路や4車線規格の道路、鉄道、一定幅員以上の河川などが宅地の間を分断している場合は、連続しないものとします。

**Q5：10戸の“戸”とは、どのようなまとまり（単位）をい
うのでしょうか？**

⇒1世帯（事業者）の所有する建物の立地する敷地全体を1戸として数えます。センゼ畑など、小規模の付属の敷地も、これに含まれます。

Q6：「道路」とは？

⇒建築基準法上の道路とします。（建築基準法第42条）

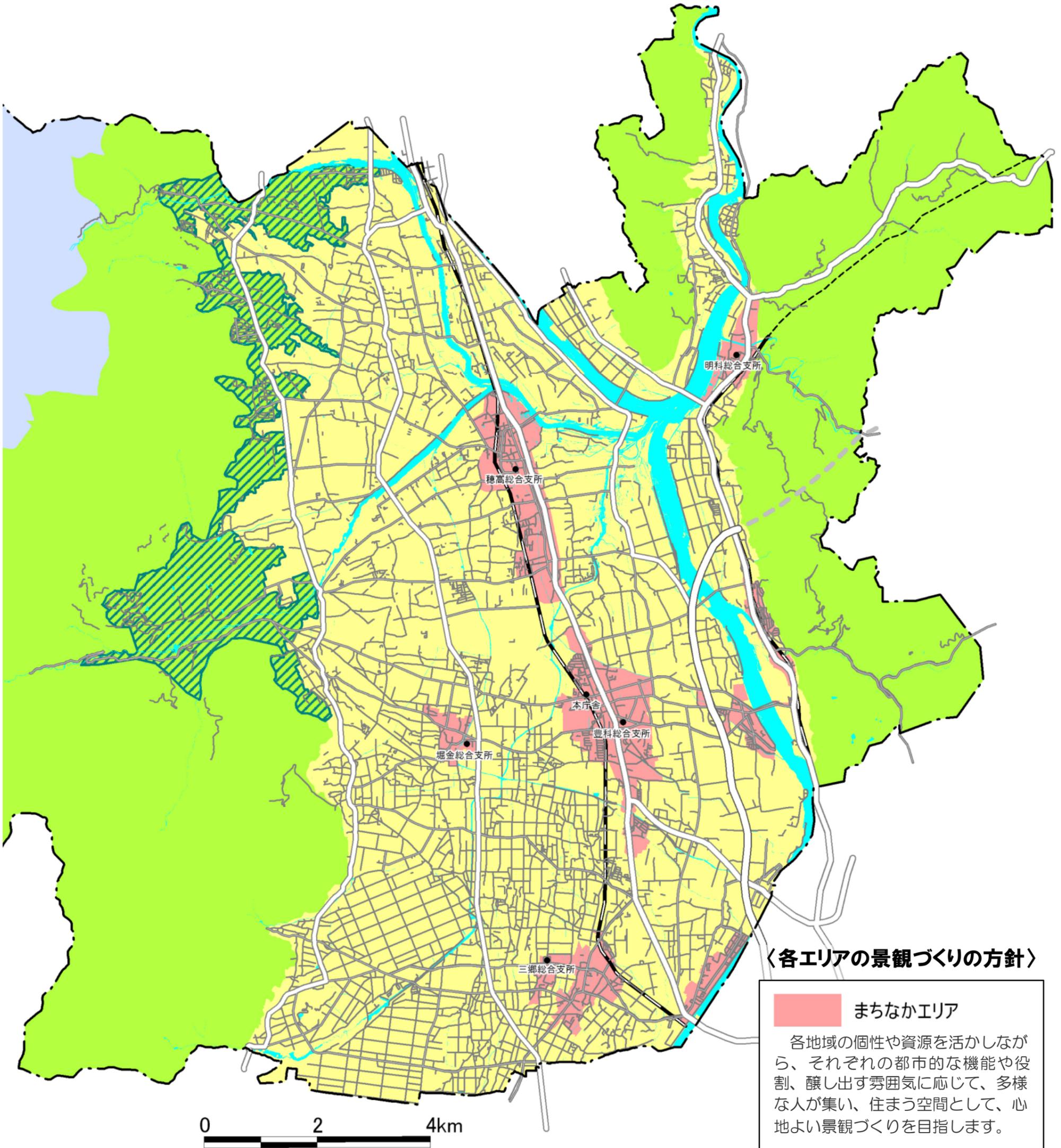
**Q7：事業対象地が四角形でない場合、3辺接続はどのように
判断するのでしょうか？**

⇒「土地の全周の長さ」に対する「基本集落に接している長さ」の比率によって、3辺接続と同等であるかどうかを判断します。

**Q8：基本集落に隣接して、新たに開発された宅地は、開発後
基本集落になるのでしょうか？**

⇒基本集落は、平成22年4月時点の土地利用を基準に設定するため、それ以降新たに開発された宅地が、直ちに基本集落になることはありません。
ただし、平成23年4月（目標）の条例施行後、定期的に行う基礎調査などの結果をふまえて、おおむね5年ごとに基本集落の範囲の見直しを行う方針です。

図面1. 安曇野市景観計画区域(エリア区分)(案)



各エリアの景観づくりの方針

まちなかエリア

各地域の個性や資源を活かしながら、それぞれの都市的な機能や役割、醸し出す雰囲気に応じて、多様な人が集い、住まう空間として、心地よい景観づくりを目指します。

山岳エリア

日本を代表する自然の風景地の一つとして指定されている「中部山岳国立公園」の良好な環境及び景観を保護していきます。

山麓・山間部エリア

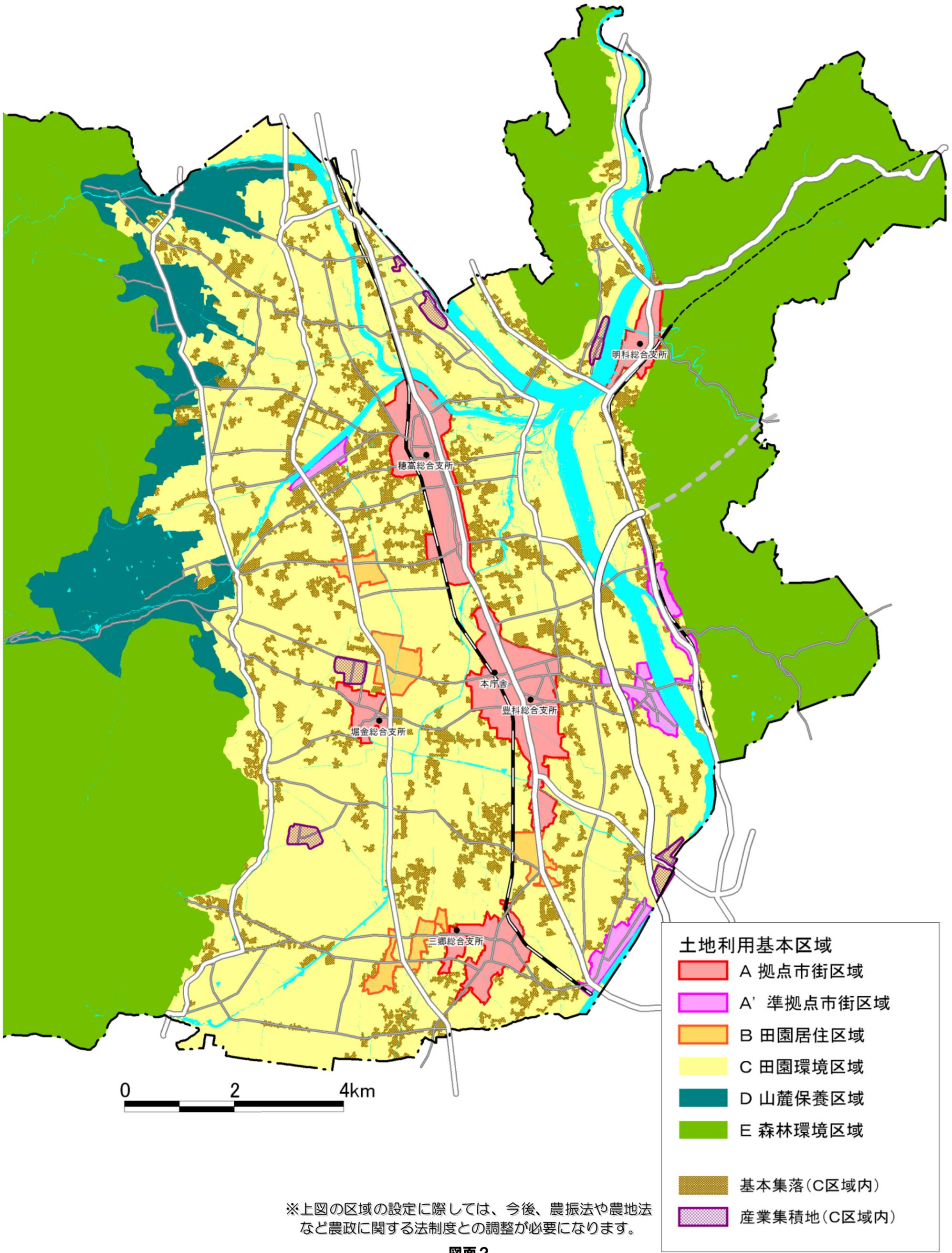
良好な森林環境を保ち、保養や観光の場としての価値を高めながら、落ち着きと安らぎを感じさせる景観づくりを目指します。

田園環境エリア

北アルプスの山並み、広がりのある田園、屋敷林に囲まれた集落、堰の流れなどが織り成す景観と調和し、緑豊かな質の高い景観づくりを目指します。

山麓保養区域

図面1



※上図の区域の設定に際しては、今後、農振法や農地法など農政に関する法制度との調整が必要になります。

図面2