

資料 1 安曇野市まちづくりに関する統一制度で目指すもの・達成すべきこと

＜目標像＞ 山岳と田園の育むよさを大切にし、暮らしやすさをみんなで共有できるまち

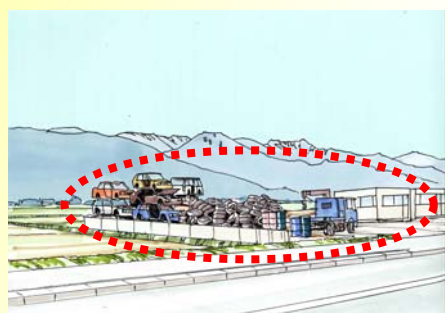
立地・用途のルールでは…(都市計画策定委員会)

これからできる新しいものは どこに？何を？
＜抑制・制限すべきもの＞



←農地が広がっている真ん中の宅地開発や道路沿いに連続して延びていくような開発。

地域住民への十分な情報提供や話し合いの機会がなく、まちづくりの考えにも合わないような開発。



←廃棄物の投棄など、土地の荒廃や周辺環境に悪影響を及ぼす行為。

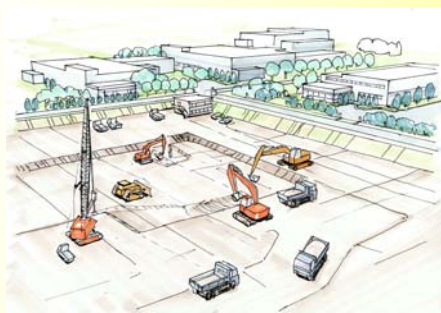
風俗関連施設の立地 など

＜計画的に誘導すべきもの＞



←市街地のにぎわいの創出や人口維持につながるような開発。

工業団地など、新たな産業用地の迅速な確保。



←集約重視のまちづくりに反しない新たな住宅地開発。



地域の特徴をふまえたコミュニティの維持につながる開発。

など

＜目指すまちのかたち＞ 既存市街・集落周辺への集約重視のまちづくり



自主条例によって実現を目指します

＜ルールの内容＞

立地・用途

どこに、何を
つくってよいのか？

形態

どんな形(高さ・色など)
ならばよいのか？

住民も参加しての運用

＜しくみの基本＞

の内容が今回の懇談会の対象です。

都市的な土地利用を集約すべき区域を明確に定め、そこに外観も周囲と調和するものを計画的につくるための基本ルールを設定。

全市的な基本ルールから逸脱しない範囲で、地域住民の参加のもと、地域の実情等に対応できる補完的なしくみを確保。

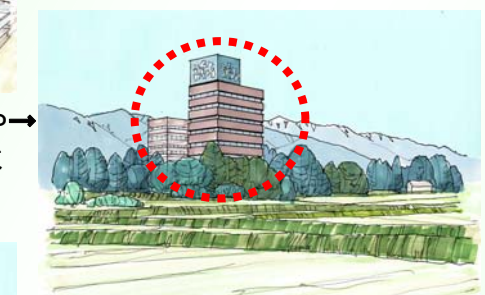
形態のルールでは…(景観計画策定委員会)

これからできる新しいものは どんな形で？
＜抑制・制限すべきもの＞

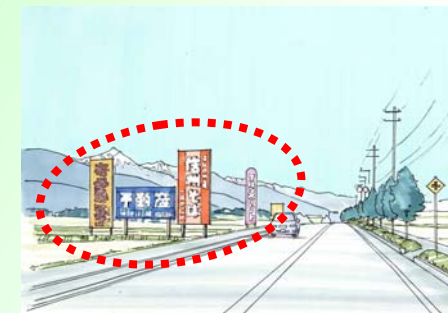


←地域の景観になじまない色彩やデザインの建物。

良好な眺望を阻害する高い建物や周囲の景観に調和せずに目立つ大きな施設。



←沿道からの景観を乱すような屋外広告物や野立て看板の乱立。



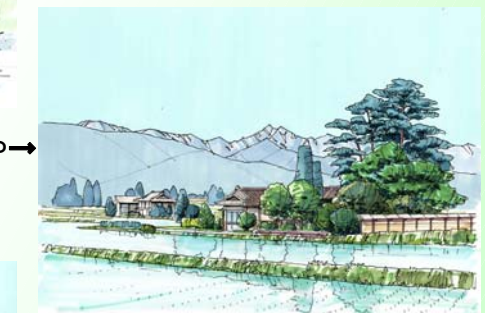
農地の広がる場所（とくに道路西側等）で、良好な景観を阻害するもの。 など

＜計画的に誘導すべきもの＞



←田園風景に調和する低層で、ゆとりのある緑豊かな住宅。

地域の文化や歴史、周囲の環境や雰囲気になじむもの。



←道路や堰で心地よい景観の連続性を生み出す植栽や工作物。



良好な景観づくりの視点で、十分な話し合いにより創出されたデザインのもの。 など

⇒資料3へ

⇒資料2へ

資料 2 景観計画検討 中間報告

1. 景観づくりの目指すところ

よい景観をつくることで「よりよい暮らし」につなげたい！

～心地よく暮らせて「ほっ」とできる安曇野をめざして～

2. 景観づくりを進めていくための合言葉

人が関わって みんなでよりよい景観づくりを進めよう！

～みんなで“もっとやるじゃん”ふるさとの景観づくり～

<景観計画策定委員会からのメッセージ>

いまの安曇野の景観は、先人たちが作り、育ててきたものです。だからこそ、「ひと」が関わることを基本に据えた計画が必要と考えました。



3. 景観づくりの取り組み3本柱

安曇野の景観から生まれる心地よさをこれ以上乱さないために

<取り組み1>

最低限守るべき約束事(ルール)の設定

これから新たにできるものに対して、最低限守ってもらう約束事(ルール)をつくる！

時代の変化にも対応しつつ、よりよいものにしていくために

<取り組み2>

よいものに導くしくみと体制の構築

約束事(ルール)を守りながら、古きよきものを保ち、新たによりよいものを生み出す体制やしくみをつくる！

安曇野の景観は人が関わって初めてよくなるものだからこそ

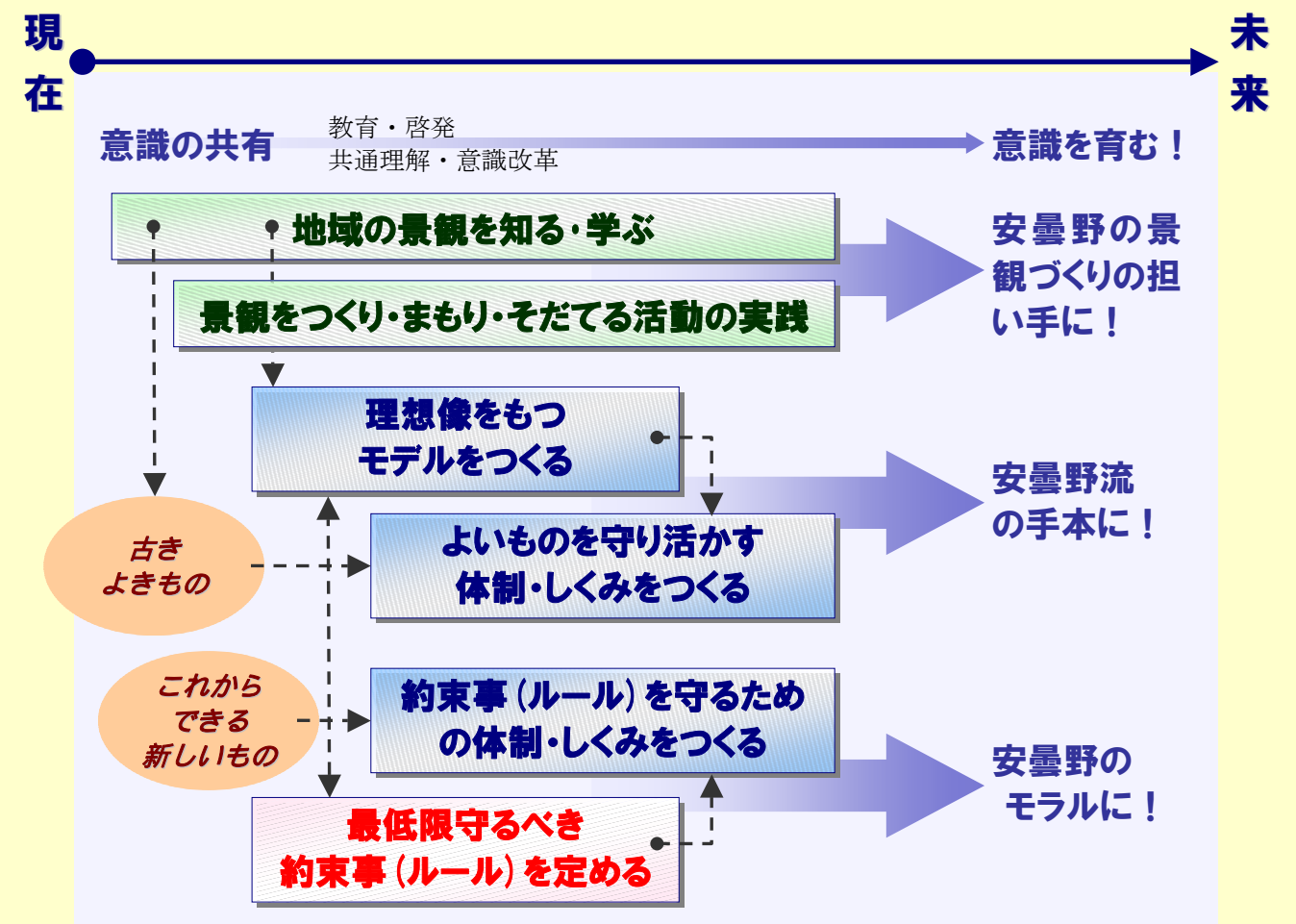
<取り組み3>

景観づくりの活動の継続

地域ぐるみで市民が自ら景観を考え、景観づくりにつながる活動に取り組む！

取り組み内容の将来の展開像

「市民」と「行政」が協働で、3つの取り組みを進めていきます。



当面は、「最低限守るべき約束事(ルール)」の具体化を優先します。→裏面へ

4. よりよい景観づくりを進めていくうえで最低限守るべき約束事（主に形態のルール）

<ルールの考え方・視点>

新たな制度に位置付ける最低限守るべき約束事（ルール）の具体内容は、「面」、「線」、「点」の視点で考えていきます。

面（景観エリア）

多様な用途の建物が集まるまち場、広がりのある田園と集落、東西の山々の森林など、面の視点

●まちなかエリア

：A区域・A'区域（資料3）

各場所の役割や雰囲気に応じて、それぞれの個性や資源を活かしながら、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。

<景観づくりのキーワード>

- ・人が集うまちなかのにぎわい
- ・立ち寄りたいたいと思う雰囲気
- ・もてなしの心を感じる空間
- ・暮らしの息づかいが漂う路地裏

●田園集落エリア

：B区域・C区域（資料3）

北アルプスの山並み、広がりのある田園、屋敷林のある集落、堰の流れなどがおりなす風景を大切にしながら、緑にあふれ、地域の景観にもなじむ質の高い景観づくりを目指します。

<景観づくりのキーワード>

- ・人の暮らしが作り出す空間
- ・風景になじむ古さと新しさの共存
- ・訪れる人を感動させる風景

●山麓・山間部エリア

：E区域・F区域（資料3）

アカマツ林を主とした良好な森林環境を保ちつつ、保養や観光的な価値も高めながら、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。

<景観づくりのキーワード>

- ・人が自然のなかに住まわせてもらっているという意識
- ・森のなかに暮らす静寂さ

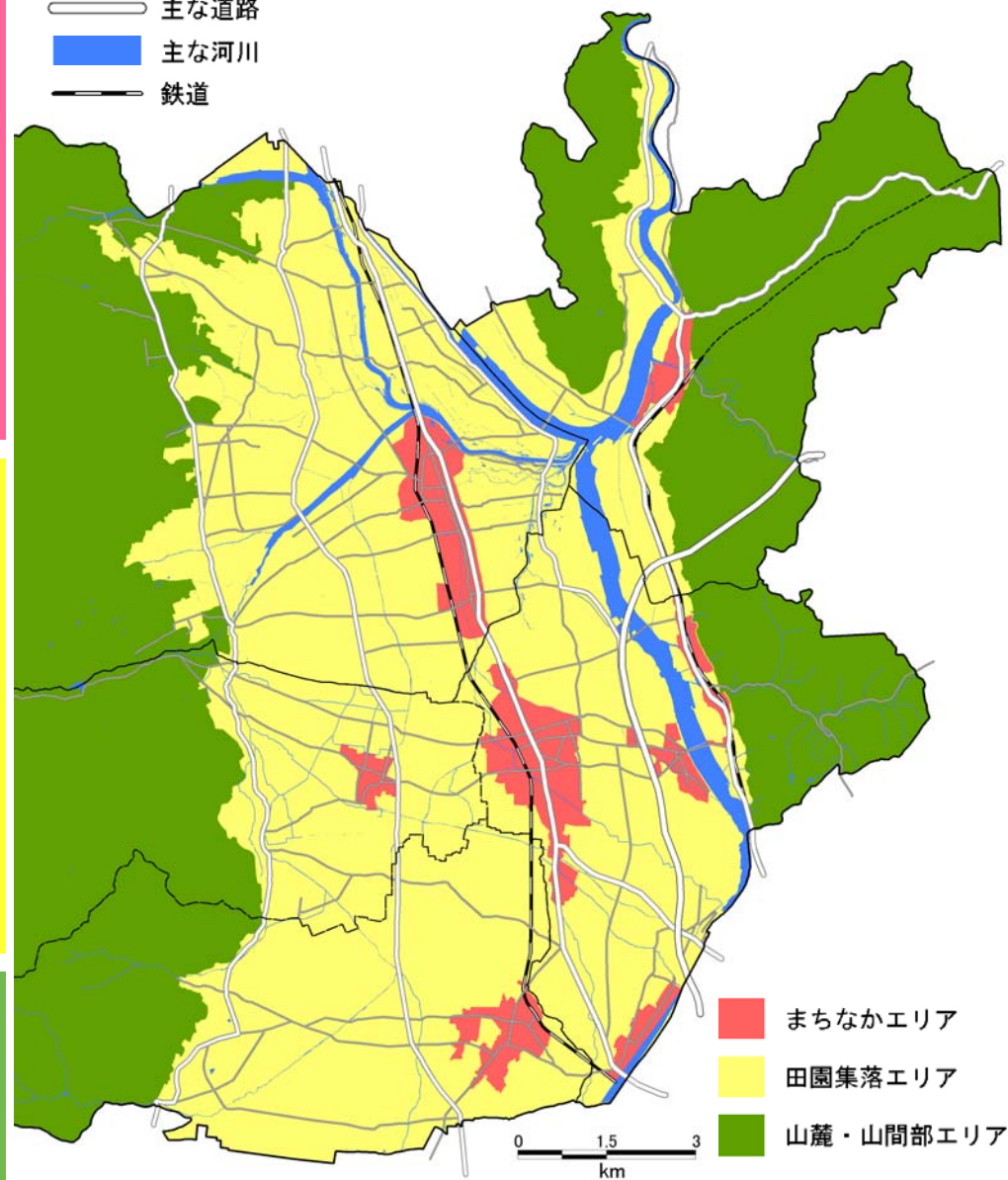
線（景観軸）

各エリアを縦横に貫く道路や河川、鉄道など、線状に連なる景観や、沿道や川沿い、車窓からの眺めなど、線の視点

- 主な道路
- 主な河川
- 鉄道

点（景観ポイント）

開けた場所、高い場所から望む良好な景観（ビューポイント）や、景観的に地域を特徴付ける要素や場（ランドマーク）など、点の視点



西

安曇野市の断面イメージ

東

<ルールの具体内容の方向性>

面の要素

- ・商業地や工業団地
- ・屋敷林に囲まれた集落
- ・新たに整備する住宅地
- ・森林のなかの別荘地

線の要素

- ・沿道の建物の立ち並び
- ・道路（車道、自転車道、遊歩道、等）、鉄道
- ・水辺、水際のしつらえ

点の要素

- ・建築物（住宅、店舗、工場、等）
- ・工作物（煙突、鉄塔、橋梁、擁壁、柵、等）

項目1

高さ

建物や工作物は、北アルプスの山並みや田園風景など、とくに良好な景観を阻害しない高さとする。

特定のエリア、沿道や場所で、統一感の創出や景観保全上必要な高さを定めることも検討していく。

項目2

色彩・デザイン

建物や工作物の色彩は、奇抜な色、けばけばしい色、ど派手な色は極力避ける。マンセル値（色彩を数値で表したもの）などを用いて、地域に適した色合いをより具体的に検討していく。

建物や工作物の外壁の素材や屋根の形状などは、地域の景観と違和感なくなじむように配慮する。

項目3

緑化

農地の広がる場所で建物を建てる際は、敷地面積を広くとり、建て詰まり感を抑えることにより、建物の周りに緑化できるスペースをつくる。

大きな建物や工作物の周りには、周囲の景観と調和が図れるように一定のボリューム（平面・立面）がある緑化を求める。

項目4

屋外広告物・野立て看板

沿道に屋外広告物を設置する際は、地域住民の意向も考慮し、高さ、色彩、大きさ、形などそのデザインについて、地域景観となじむよう十分配慮する。

景観の良好な場所では、屋外広告物や野立て看板は、できる限り集約し、乱立を抑制する。

項目5

その他

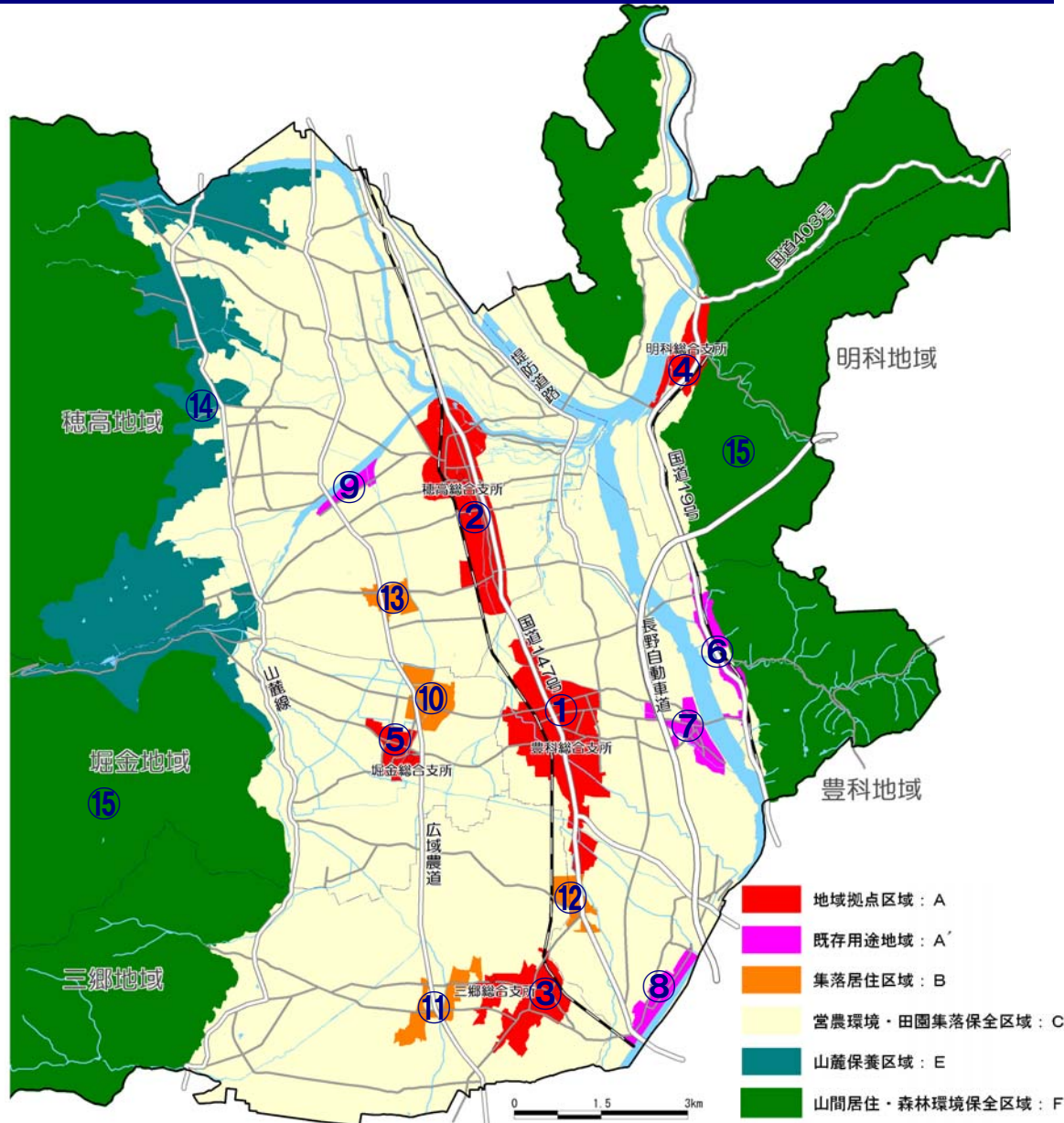
自動販売機や案内板、ゴミ置き場など、暮らしなかで必要とされるものであっても、設置物の色彩・デザイン、設置位置や数量など、周囲の景観になじむよう配慮する。

※農地のなかの建物のバラ立ちなど、景観上の課題の1つとされている立地に関するルールについては、別途、「立地・用途のルール」として定めます。

資料 3 立地・用途のルール概要

1. 土地利用基本区域（案）の設定

新たな制度では、一定の基準に基づき、市内を6つの区域に分け、それぞれの区域にふさわしい立地・用途のルールを定めます！



営農環境・田園集落保全区域（C区域）設定基準

地域拠点区域（A区域） 既存用途地域（A'区域） 集落居住区域（B区域） 山麓保養区域（E区域） 山間居住・森林環境保全区域（F区域） 以外の範囲。

→裏面へ

●区域設定方針
田園のなかに散在する比較的小規模の小さな集落等で、その集落環境に適した一定条件を満たす開発を限定して許容し、良好な営農環境と集落のコミュニティを持続、継承していく区域です。

●立地・用途のルール

立地のルール	既存の集落の内部および縁辺部への誘導・集約
住宅系用途	原則不可
戸建住宅	最低敷地面積 300㎡以上
集合住宅（長屋敷・共同住宅）	不可
商業系用途	原則不可
日用品店舗（コンビニエンスストア等）	原則不可
飲食店等	原則不可
一般商業施設（販売・業務等）	不可
工業系用途	不可
工場、事業所等	不可
その他用途	原則不可
医療・福祉施設等	原則不可

※「土地利用管理制度に関する市の方針」

地域拠点区域（A区域）設定基準

- <基準1>**
旧町村の中心地で、現在、用途地域を設定している範囲。現在の用途地域の区分はそのまま継承します。
豊科地域 →図① 穂高地域 →図②
- <基準2>**
現在、用途地域の設定がされていない旧町村の中心地で、農用地区域(青地農地)の設定状況もふまえて、用途地域の導入が可能であると考えられる範囲。
三郷地域 →図③ 明科地域 →図④ 堀金地域 →図⑤

既存用途地域（A'区域）設定基準

- 地域拠点区域（A区域）以外で、現在、用途地域を設定している範囲。現在の用途地域の区分はそのまま継承します。
- 桜坂・光・田沢地区（豊科地域） →図⑥
豊科インター周辺（豊科地域） →図⑦
たつみ原・下飯田地区（豊科地域） →図⑧
穂高区（穂高地域） →図⑨

集落居住区域（B区域）設定基準

- 鉄道駅や幹線道路の近くで、隣同士が互いに連続し合う宅地のまとまりが、おおむね20ha以上で、将来、用途地域の導入も見込まれる範囲。
ただし、宅地のなかに介在している農用地区域(青地農地)は、この区域に入りません。
- 下堀地区（堀金地域） →図⑩
上長尾・二木地区（三郷地域） →図⑪
中萱・上鳥羽地区（三郷地域・豊科地域） →図⑫
柏原地区（穂高地域） →図⑬

●区域設定方針
鉄道駅や生活利便施設等を核とする比較的小規模の大きな集落で、その区域内に居住地を集約し、周辺の農地への無秩序な宅地等の拡散を防ぐ区域です。

●立地・用途のルール

立地のルール	区域の範囲を明確に定めて誘導・集約
住宅系用途	条件付き可
戸建住宅	最低敷地面積 250㎡以上
集合住宅（長屋敷・共同住宅）	条件付き可
商業系用途	条件付き可
日用品店舗（コンビニエンスストア等）	条件付き可
飲食店等	条件付き可
一般商業施設（販売・業務等）	原則不可
工業系用途	原則不可
工場、事業所等	原則不可
その他用途	条件付き可
医療・福祉施設等	条件付き可

※「土地利用管理制度に関する市の方針」

●区域設定方針
5地域のそれぞれの拠点として、利便性の高い住環境を形成することで、新たな居住者も受け入れながら、積極的かつ計画的にまちを集約していく区域です。

A区域

●立地・用途のルール

立地のルール	区域内をさらに細かく分けて誘導・集約
住宅系用途	可
戸建住宅	可
集合住宅（長屋敷・共同住宅）	可
商業系用途	可
日用品店舗（コンビニエンスストア等）	可
飲食店等	可
一般商業施設（販売・業務等）	可
工業系用途	可
工場、事業所等	可
その他用途	可
医療・福祉施設等	可

※「土地利用管理制度に関する市の方針」

山麓保養区域（E区域）設定基準

西山の山麓部の傾斜地で、温泉など観光や保養を目的とした施設や別荘が一体的に集まっている範囲。できる限り農地はこの区域に入れず、森林に囲まれた土地利用がなされている範囲に限定して定めます。 →図⑭

●区域設定方針
山麓に位置する別荘地、観光地としての機能を重視し、森林に囲まれた自然環境の魅力を享受する人たちを受け入れるのにふさわしい環境形成を進めていく区域です。

E区域

●立地・用途のルール

立地のルール	区域の範囲を明確に定めて誘導
住宅系用途	原則不可
戸建住宅	C区域を上回る厳格な形態基準を設定
集合住宅（長屋敷・共同住宅）	不可
商業系用途	不可
日用品店舗（コンビニエンスストア等）	不可
飲食店等	条件付き可
一般商業施設（販売・業務等）	不可
工業系用途	不可
工場、事業所等	不可
その他用途	原則不可
医療・福祉施設等	原則不可

※「土地利用管理制度に関する市の方針」

山間居住・森林環境保全区域（F区域）設定基準

山間部で住宅や農地としての利用が少ない範囲。 →図⑮

●区域設定方針
森林環境を維持しつつ、そのなかに含まれる居住地も保持していく区域です。

F区域

●立地・用途のルール

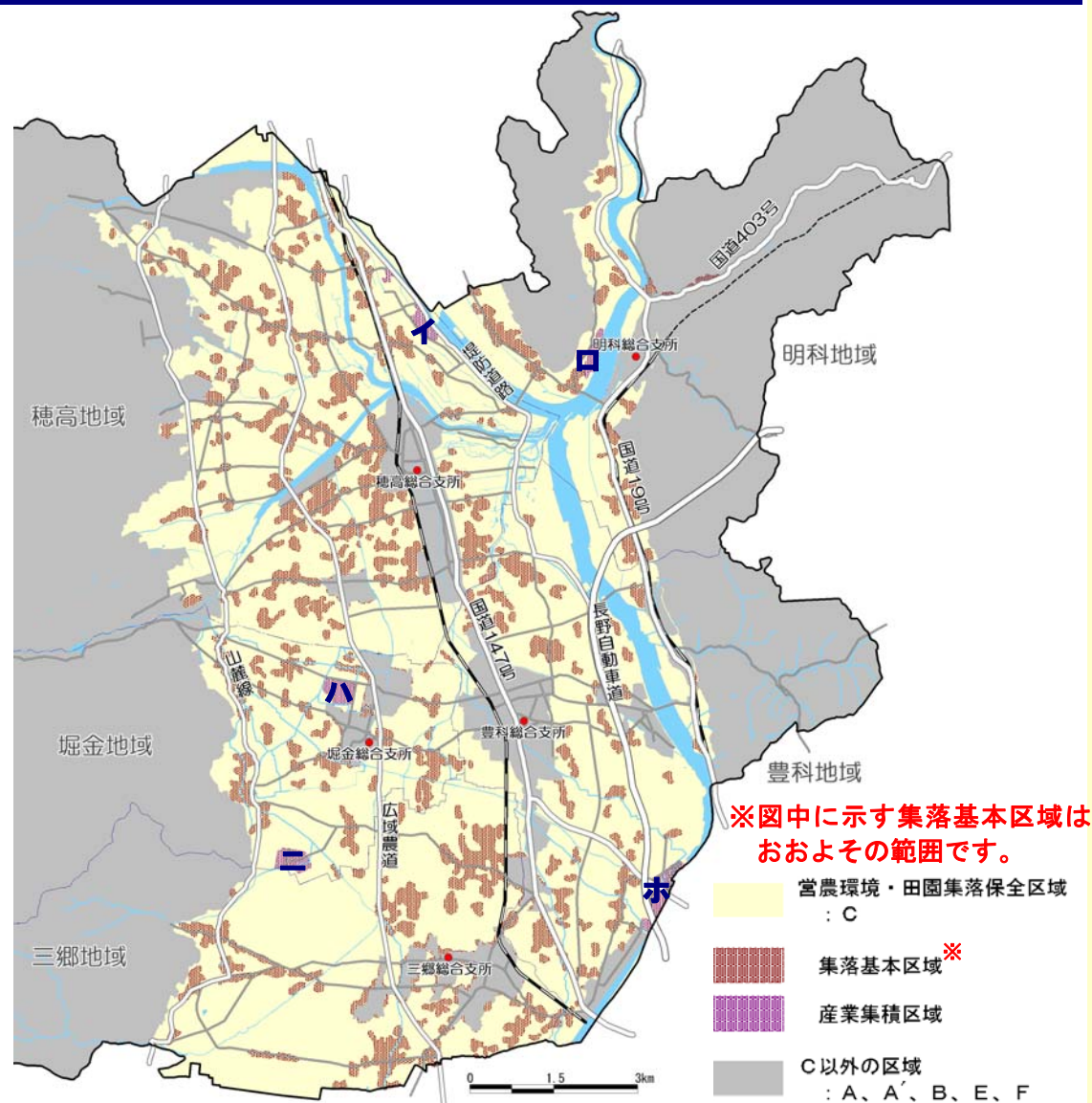
立地のルール	新たな建物等の誘導は行わない
住宅系用途	原則不可
戸建住宅	区分譲する住宅は不可
集合住宅（長屋敷・共同住宅）	不可
商業系用途	原則不可
日用品店舗（コンビニエンスストア等）	原則不可
飲食店等	原則不可
一般商業施設（販売・業務等）	不可
工業系用途	不可
工場、事業所等	不可
その他用途	原則不可
医療・福祉施設等	原則不可

※「土地利用管理制度に関する市の方針」

2. 営農環境・田園集落保全区域（C区域）の基本ルール

原則として新たな開発を不可としたうえで、用途ごとに一定条件を満たす開発は可能とする基本ルールを定めます！

とくに、住宅系用途、工業系用途については、開発を集約する核を定め、秩序ある土地利用を図ります！



住宅系用途の集約の核

工業系用途の集約の核

「集落基本区域」設定基準

隣同士が互いに連続し合う宅地がおおむね 10 戸以上集まっている範囲。

集落基本区域の設定に関する補足事項とその設定イメージは、右図を参照。

「産業集積区域」設定基準

旧町村で産業団地として整備された造成済みの土地の範囲。

- 青木花見・島新田産業団地(穂高) →イ
- 明科工業団地(明科) →ロ
- 烏川工業団地(堀金) →ハ
- 三田工業団地(堀金) →ニ
- あづみ野産業団地(豊科) →ホ

「集落基本区域」の設定に関する補足事項

①「1戸」の定義

- ・ 1世帯(事業者)の所有する建物の立地する敷地のまとまりを「1戸」として数える。
- ・ センゼ畑など、小規模の付属の敷地は「1戸」のなかに含める。

②宅地のつながり(連続性)

- ・ 宅地が斜向かいで連なる場合も、「隣同士が互いに連続している」と判断する。 →下図1
- ・ 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間を分断する場合は、連続性がないものとする。 →下図2・下図3

③建物の用途・規模

いずれの用途も「1戸」の対象とする。ただし、一定規模以上の大きな建物は、区域の範囲から一部除く場合もある。



「集落基本区域」の設定および住宅系用途の基本ルールのイメージ図

(1) 住宅系用途の基本ルール

農家・分家以外が建てる住宅系用途は、以下に示す要件すべてを満たす場合に限り、立地を可能とします(左図参照)。

要件1

建物を建てる農地(1筆)が、「集落基本区域」および「道路」に3辺以上接し、そのうち少なくとも2辺が「集落基本区域」に接していること。

なお、不整形な土地の場合は、接する「割合」などで判断します。

※建築基準法第42条の道路

要件2

建物を建てる敷地面積は、1戸あたり最低でも300㎡あること。

※農家・分家が自己用で建てる住宅系用途の立地については、別途ルールを定めます。

(2) 工業系用途の基本ルール

<ルール1>

新たな工業系用途は、「産業集積区域」内およびその周辺への立地を可能とします。

<ルール2>

「産業集積区域」内およびその周辺以外の場所でも、新たな工業系用途の立地の可否を迅速に検討できるしくみをつくります。

※A区域、A'区域、B区域の縁辺部に立地する既存の工場、事業所等が、C区域側へ連続して拡張する場合は、別途ルールを定めます。

(3) 商業系用途の基本ルール

近隣からの利用に限定される小規模な店舗等は、立地を可能とする店舗等の基準を明確に定めて、地域の必要性に応じ、適正な審査のもとに開発を可能とします。

※いずれの用途でも、建物の高さや色彩、緑化等、別途定める「形態のルール」に適合している必要があります。