

安曇野市土地利用基本計画

令和 3 年 7 月

目 次

はじめに	1
I 市の土地利用の基本となる方針	2
II 適正かつ合理的な土地利用を図るための基本となる区域	3
III 各基本区域の適正かつ合理的な土地利用を 図るための開発事業の基準	
1 拠点市街区域	4
2 準拠点市街区域	12
3 田園居住区域	13
4 田園環境区域	17
5 山麓保養区域	20
6 森林環境区域	23
注釈 用語の定義等	24
参考資料 1 用途地域(準用途地域)内の建築物に係る制限概要	28

はじめに

1 計画の目的

安曇野市土地利用基本計画（以下「本計画」という。）は、安曇野市の適正な土地利用に関する条例（平成 22 年安曇野市条例第 28 号、以下「条例」という。）第 7 条に基づき、第 8 条第 1 項各号に掲げる内容を定めることを目的とする。

2 計画対象範囲

本計画の対象範囲は、安曇野市全域とする。

3 計画の変更

本計画は、条例第 11 条第 1 項に定めるとおり、都市計画法第 6 条第 1 項の規定による都市計画に関する基礎調査の結果等に基づき、土地利用に関する現況及び推移を勘案して、変更する必要があるときは、速やかに変更するものとする。

I 市の土地利用の基本となる方針

条例第8条第1項第1号に定める市の土地利用の基本となる方針は、目標像として条例前文に掲げる「豊かな自然環境や景観、歴史・文化を守り、暮らしやすさと産業発展のバランスが取れた田園産業都市づくり」を踏まえ、次のとおり定める（順不同）。

1 良好な住環境の形成・育成

安曇野の美しい景色、おいしい水や空気を育む山岳や森林、田園などの良好な環境を継承しながら、都市の利便性を享受できる暮らしやすい住環境をつくり、育てることにより、豊かな生活文化の維持・創造につながる土地利用を目指す。

2 商工業・観光の振興と育成

安曇野ならではの良好な資源や環境を活かし、「働く場」、「集い、賑わう場」、「安らぐ場」としての魅力を育むことによって、新たな産業の誘致や観光客を呼び込み商工業・観光の振興と育成を図るとともに、まちを受け継ぐ若い世代の定着につながる土地利用を目指す。

3 農地の保全・農業の育成

安曇野の魅力である「田園」のよさを残すために、厳しい農業情勢も踏まえながら、多面的に優れた機能をもつ農地を保全するとともに、これを支え農業を育成していくことにつながる土地利用を目指す。

以上の方針に沿って、山岳、田園、水、緑など良好な環境や資源のもとに形成・発展してきた産業や観光などの流れ（発展の好循環）を断ち切ることなく、安曇野の風土に根ざした秩序ある土地利用を展開させていくものとする。

Ⅱ 適正かつ合理的な土地利用を図るための基本となる区域

条例第 8 条第 1 項第 2 号に定める適正かつ合理的な土地利用を図るための基本となる区域（以下「基本区域」という。）は、条例第 9 条第 1 項各号に基づき、次のとおりとする。なお、当該各区域の範囲は、次項に示す。

基本区域総括表

基本区域	地 区	面積 (ha)	指定・変更年月日	備 考
拠点市街区域	豊科拠点地区	332.5	2011年4月1日	用途地域が指定されている。
	穂高拠点地区	293.0	2011年4月1日	用途地域が指定されている。
	三郷拠点地区	141.0	2011年4月1日	用途地域が指定されていない。
	堀金拠点地区	54.5	2011年4月1日	用途地域が指定されていない。
	明科拠点地区	88.0	2011年4月1日	用途地域が指定されていない。
準拠点市街区域	田沢・光地区	55.2	2011年4月1日	用途地域が指定されている。
	安曇野 I.C. 地区	58.7	2011年4月1日 2016年7月1日地区名変更	用途地域が指定されている。
	たつみ原地区	52.6	2011年4月1日	用途地域が指定されている。
	穂高烏川地区	17.0	2011年4月1日	用途地域が指定されている。
田園居住区域	柏原地区	38.2	2011年4月1日	
	下堀地区	70.4	2011年4月1日	
	中萱・上鳥羽・下鳥羽・真々部地区	45.4	2011年4月1日	
	上長尾・下長尾・二木地区	61.5	2011年4月1日 2016年7月1日面積変更	
田園環境区域		11,085.9	2011年4月1日 2016年7月1日面積変更	
山麓保養区域		1,331.0	2011年4月1日 2016年7月1日面積変更	
森林環境区域		19,457.1	2011年4月1日	
合 計（行政区域）		33,182.0		

※農業振興地域の整備に関する法律（昭和 44 年法律第 58 号）に定める農用地等の区域に含まれる土地については、当該区域から除外された場合、又は当該区域から除外されることが確実に見込まれる場合において、次項の基準の適用を受けるものとする。

Ⅲ 各基本区域の適正かつ合理的な土地利用を図るための開発事業の基準

条例第9条第2項各号に定める当該各区域の土地利用の方針及び目指すべき方向に即し、条例第8条第1項第3号に定める各基本区域の適正かつ合理的な土地利用を図るための開発事業の基準を次のとおり定める。

市内で行う開発事業は、当該各区域の区分に応じ以下当該各号に定めるものを建築等又は建設等する事業、既存の建築物等の用途を当該各区域の区分に応じ以下当該各号に定めるものに変更する事業、当該各区域の区分に応じ以下当該各号に定めるものの用に供する土地として当該土地の区画形質を変更する事業、その他当該各区域の区分に応じ以下当該各号に定めるものを目的として土地利用を変更する事業のいずれかに適合するものでなければならない。

1 拠点市街区域

- (1) 用途地域が指定されている地区（豊科拠点地区・穂高拠点地区）
- ア 都市計画法上の開発行為に該当し、かつ、建築基準法（昭和25年法律第201号）その他用途地域内の建築物に係る制限の規定に適合しているもの。
 - イ 駐車場、駐輪場、洗車場、資材等保管施設、太陽光発電施設その他これらに類する施設で、敷地面積が1,000㎡以下のもの
 - ウ 鉄筋コンクリートの柱、鉄柱、木柱その他これに類するもので、高さが20m以下のもの
- (2) 用途地域が指定されていない地区（三郷拠点地区・堀金拠点地区・明科拠点地区）
- ア 都市計画法上の開発行為に該当するもの
次の各号に掲げる準用途地域^{註1}の区分に応じて、当該各号に定める基準（本計画において具体的な数値の定めがない基準で、建築基準法その他に別に定めがある場合は、その基準）に適合しているもの
- (ア) 第1種低層住居専用地域に準ずる地域
- 建築基準法別表第2（イ）に定める建築物の制限を満たし、かつ、次の要件a～eをすべて満たしているもの（ただし、各制限の緩和については、建築基準法その他に定める規定に準じる）
- a 1戸当りの敷地面積が200㎡以上であること。
 - b 建蔽率が60%以下で、かつ、容積率が120%以下であること。
 - c 建築物の高さが10m以下であること。
 - d 建築物の各部分の高さが次に掲げるもの以下であること。
 - (a) 前面道路の反対側の境界線から水平距離が20m以下の範囲内においては、当該部分から前面道路の反対側の境界線までの水平距離に、1.25を乗じて得たもの
 - (b) 当該部分から隣地境界線までの水平距離に、高さが20mを超える部分を有するものにあつてはその部分から隣地境界線までの水平距離のうち最小のものに相当する距離を加えたものに、1.25を乗じて得たものに、20mを加えたもの
 - (c) 当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに、5mを加えたもの

- e 軒の高さが7mを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物は、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、平均地盤面からの高さ1.5mの水平面に、敷地境界線からの水平距離5mを超える範囲において、敷地境界線から水平距離が10m以内の範囲における日影時間3時間以上、敷地境界線からの水平距離が10mを越える範囲における日影時間2時間以上、それぞれ日影となる部分を生じさせることがないこと。

(イ) 第2種低層住居専用地域に準ずる地域

建築基準法別表第2(ろ)に定める建築物の制限を満たし、かつ、次の要件a～eをすべて満たしているもの(ただし、各制限の緩和については、建築基準法その他に定める規定に準じる)

- a 1戸当りの敷地面積が200㎡以上であること。
- b 建蔽率が60%以下で、かつ、容積率が120%以下であること。
- c 建築物の高さが12m以下であること。
- d 建築物の各部分の高さが次に掲げるもの以下であること。
 - (a) 前面道路の反対側の境界線から水平距離が20m以下の範囲内においては、当該部分から前面道路の反対側の境界線までの水平距離に、1.25を乗じて得たもの
 - (b) 当該部分から隣地境界線までの水平距離に、高さが20mを超える部分を有するものにあつてはその部分から隣地境界線までの水平距離のうち最小のものに相当する距離を加えたものに、1.25を乗じて得たものに、20mを加えたもの
 - (c) 当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに、5mを加えたもの
- e 軒の高さが7mを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物は、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、平均地盤面からの高さ1.5mの水平面に、敷地境界線からの水平距離5mを超える範囲において、敷地境界線から水平距離が10m以内の範囲における日影時間3時間以上、敷地境界線からの水平距離が10mを越える範囲における日影時間2時間以上、それぞれ日影となる部分を生じさせることがないこと。

(ウ) 第1種中高層住居専用地域に準ずる地域

建築基準法別表第2(は)に定める建築物の制限を満たし、かつ、次の要件a～cをすべて満たしているもの(ただし、各制限の緩和については、建築基準法その他に定める規定に準じる)

- a 建蔽率が60%以下で、かつ、容積率が200%以下であること。
- b 建築物の各部分の高さが次に掲げるもの以下であること。
 - (a) 前面道路の反対側の境界線から水平距離が20m以下の範囲内においては、当該部分から前面道路の反対側の境界線までの水平距離に、1.25を乗じて得たもの
 - (b) 当該部分から隣地境界線までの水平距離に、高さが20mを超える部分を有するものにあつてはその部分から隣地境界線までの水平距離のうち最小のものに相当する距離を加えたものに、1.25を乗じて得たものに、20mを加えたもの
- c 高さが10mを超える建築物は、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、平均地盤面からの高さ4mの水平面に、敷地境界線からの水平距離5mを超える範囲において、敷地境界線から水平距離が10m以内の範囲における日影時間3時間以上、敷地境界線からの水平距離が10mを越える範囲における日影時間2時間以上、それぞれ日影となる部分を生じさせることがないこと。

(I) 第2種中高層住居専用地域に準ずる地域

建築基準法別表第2(に)に定める建築物の制限を満たし、かつ、次の要件a～cをすべて満たしているもの(ただし、各制限の緩和については、建築基準法その他に定める規定に準じる)

- a 建蔽率が 60%以下で、かつ、容積率が 200%以下であること。
- b 建築物の各部分の高さが次に掲げるもの以下であること。
 - (a) 前面道路の反対側の境界線から水平距離が 20m以下の範囲内においては、当該部分から前面道路の反対側の境界線までの水平距離に、1.25 を乗じて得たものの
 - (b) 当該部分から隣地境界線までの水平距離に、高さが 20mを超える部分を有するものにあつてはその部分から隣地境界線までの水平距離のうち最小のものに相当する距離を加えたものに、1.25 を乗じて得たものに、20mを加えたもの
- c 高さが 10mを超える建築物は、冬至日の真太陽時による午前 8時から午後 4時までの間において、平均地盤面からの高さ 4mの水平面に、敷地境界線からの水平距離 5mを超える範囲において、敷地境界線から水平距離が 10m以内の範囲における日影時間 3時間以上、敷地境界線からの水平距離が 10mを越える範囲における日影時間 2時間以上、それぞれ日影となる部分を生じさせることがないこと。

(オ) 第 1 種住居地域に準ずる地域

建築基準法別表第 2 (ほ) に定める建築物の制限を満たし、かつ、次の要件 a~c をすべて満たしているもの (ただし、各制限の緩和については、建築基準法その他に定める規定に準じる)

- a 建蔽率が 60%以下で、かつ、容積率が 200%以下であること。
- b 建築物の各部分の高さが次に掲げるもの以下であること。
 - (a) 前面道路の反対側の境界線から水平距離が 20m以下の範囲内においては、当該部分から前面道路の反対側の境界線までの水平距離に、1.25 を乗じて得たものの
 - (b) 当該部分から隣地境界線までの水平距離に、高さが 20mを超える部分を有するものにあつてはその部分から隣地境界線までの水平距離のうち最小のものに相当する距離を加えたものに、1.25 を乗じて得たものに、20mを加えたもの
- c 高さが 10mを超える建築物は、冬至日の真太陽時による午前 8時から午後 4時までの間において、平均地盤面からの高さ 4mの水平面に、敷地境界線からの水平距離 5mを超える範囲において、敷地境界線から水平距離が 10m以内の範囲における日影時間 4時間以上、敷地境界線からの水平距離が 10mを越える範囲における日影時間 2.5時間以上、それぞれ日影となる部分を生じさせることがないこと。

(カ) 準住居地域に準ずる地域

建築基準法別表第 2 (と) に定める建築物の制限を満たし、かつ、次の要件 a~c をすべて満たしているもの (ただし、各制限の緩和については、建築基準法その他に定める規定に準じる)

- a 建蔽率が 60%以下で、かつ、容積率が 200%以下であること。
- b 建築物の各部分の高さが次に掲げるもの以下であること。
 - (a) 前面道路の反対側の境界線から水平距離が 20m以下の範囲内においては、当該部分から前面道路の反対側の境界線までの水平距離に、1.25 を乗じて得たものの
 - (b) 当該部分から隣地境界線までの水平距離に、高さが 20mを超える部分を有するものにあつてはその部分から隣地境界線までの水平距離のうち最小のものに相当する距離を加えたものに、1.25 を乗じて得たものに、20mを加えたもの
- c 高さが 10mを超える建築物は、冬至日の真太陽時による午前 8時から午後 4時までの間において、平均地盤面からの高さ 4mの水平面に、敷地境界線からの水平距離 5mを超える範囲において、敷地境界線から水平距離が 10m以内の範囲における日影時間 4時間以上、敷地境界線からの水平距離が 10mを越える範囲における日影時間 2.5時間以上、それぞれ日影となる部分を生じさせることがないこと。

(4) 近隣商業地域に準ずる地域

建築基準法別表第2(ち)に定める建築物の制限を満たし、かつ、次の要件 a~c をすべて満たしているもの(ただし、各制限の緩和については、建築基準法その他に定める規定に準じる)

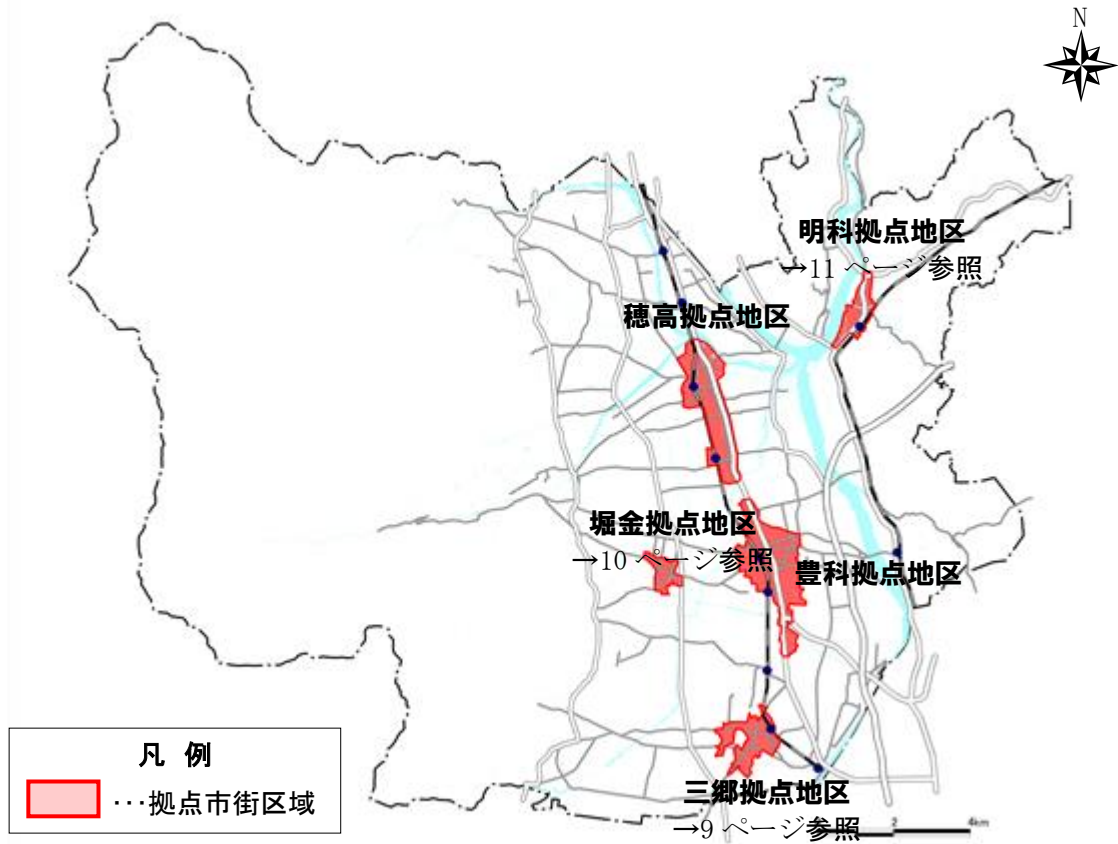
- a 建蔽率が60%以下で、かつ、容積率が200%以下であること。
- b 建築物の各部分の高さが次に掲げるもの以下であること。
 - (a) 前面道路の反対側の境界線から水平距離が20m以下の範囲内においては、当該部分から前面道路の反対側の境界線までの水平距離に、1.5を乗じて得たもの
 - (b) 当該部分から隣地境界線までの水平距離に、高さが31mを超える部分を有するものにあつてはその部分から隣地境界線までの水平距離のうち最小のものに相当する距離を加えたものに、2.5を乗じて得たものに、31mを加えたもの
- c 高さが10mを超える建築物は、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、平均地盤面からの高さ4mの水平面に、敷地境界線からの水平距離5mを超える範囲において、敷地境界線から水平距離が10m以内の範囲における日影時間5時間以上、敷地境界線からの水平距離が10mを越える範囲における日影時間3時間以上、それぞれ日影となる部分を生じさせることがないこと。

(5) 準工業地域に準ずる地域

建築基準法別表第2(ぬ)に定める建築物の制限を満たし、かつ、次の要件 a~c をすべて満たしているもの(ただし、各制限の緩和については、建築基準法その他に定める規定に準じる)

- a 建蔽率が60%以下で、かつ、容積率が200%以下であること。
 - b 建築物の各部分の高さが次に掲げるもの以下であること。
 - (a) 前面道路の反対側の境界線から水平距離が20m以下の範囲内においては、当該部分から前面道路の反対側の境界線までの水平距離に、1.5を乗じて得たもの
 - (b) 当該部分から隣地境界線までの水平距離に、高さが31mを超える部分を有するものにあつてはその部分から隣地境界線までの水平距離のうち最小のものに相当する距離を加えたものに、2.5を乗じて得たものに、31mを加えたもの
 - c 高さが10mを超える建築物は、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、平均地盤面からの高さ4mの水平面に、敷地境界線からの水平距離5mを超える範囲において、敷地境界線から水平距離が10m以内の範囲における日影時間5時間以上、敷地境界線からの水平距離が10mを越える範囲における日影時間3時間以上、それぞれ日影となる部分を生じさせることがないこと。
- イ 駐車場、駐輪場、洗車場、資材等保管施設、太陽光発電施設その他これらに類する施設で、敷地面積が1,000㎡以下のもの
- ウ 鉄筋コンクリートの柱、鉄柱、木柱その他これに類するもので、高さが20m以下のもの

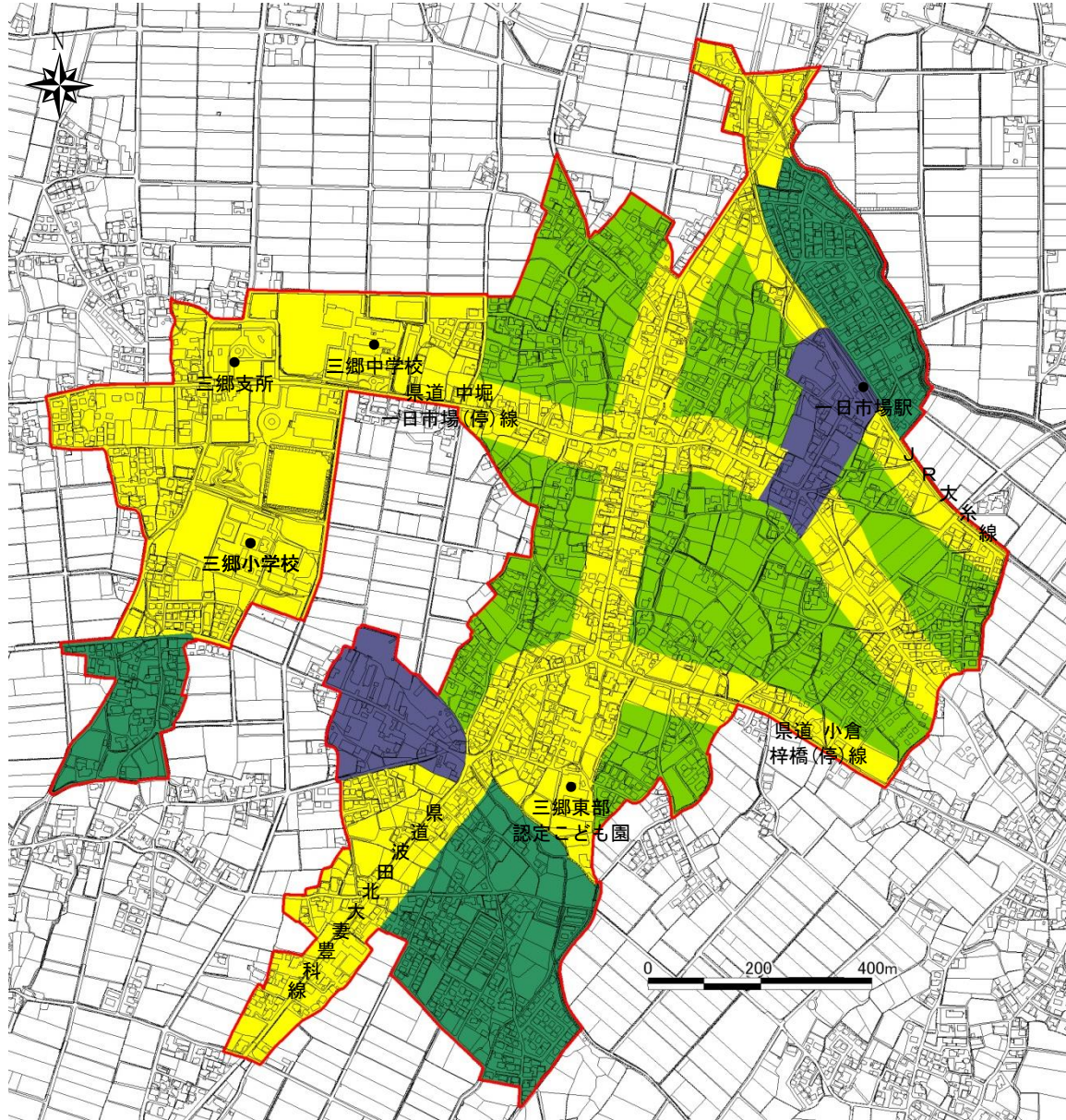
拠点市街区域の範囲



※拠点市街区域の各拠点地区の詳細な範囲については、9 ページから 11 ページの図をそれぞれ参照のこと。

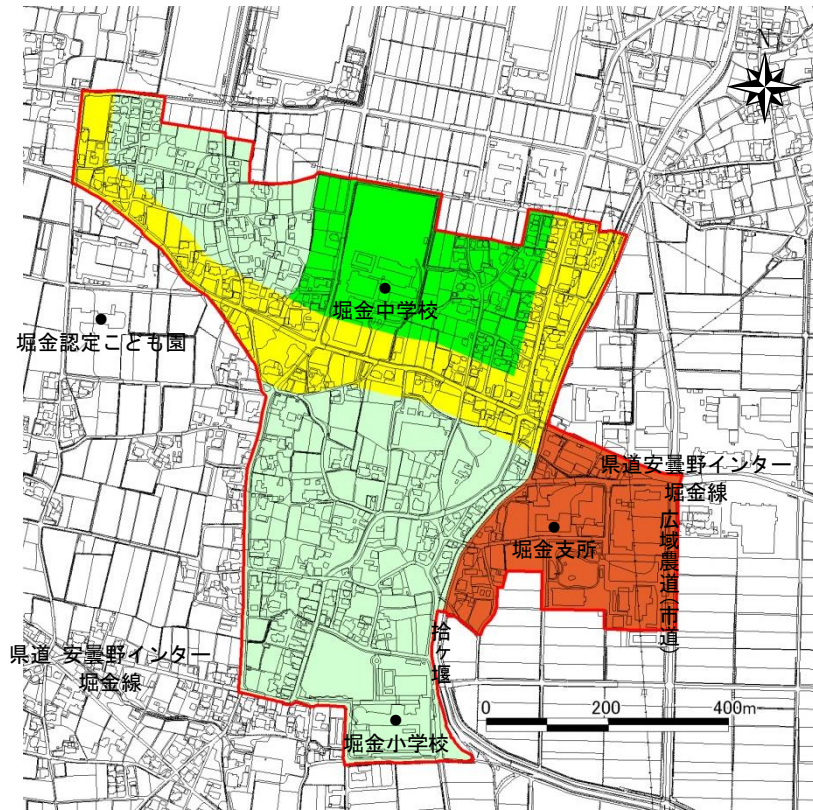
拠点市街区域の三郷・堀金・明科の各拠点地区の範囲及び準用途地域の区分

三郷拠点地区



地域区分	建蔽率	容積率	高さ
■ 第1種低層住居専用地域に準ずる地域	60%	120%	10m
■ 第2種低層住居専用地域に準ずる地域	60%	120%	12m
■ 第1種住居地域に準ずる地域	60%	200%	—
■ 準工業地域に準ずる地域	60%	200%	—

堀金拠点地区

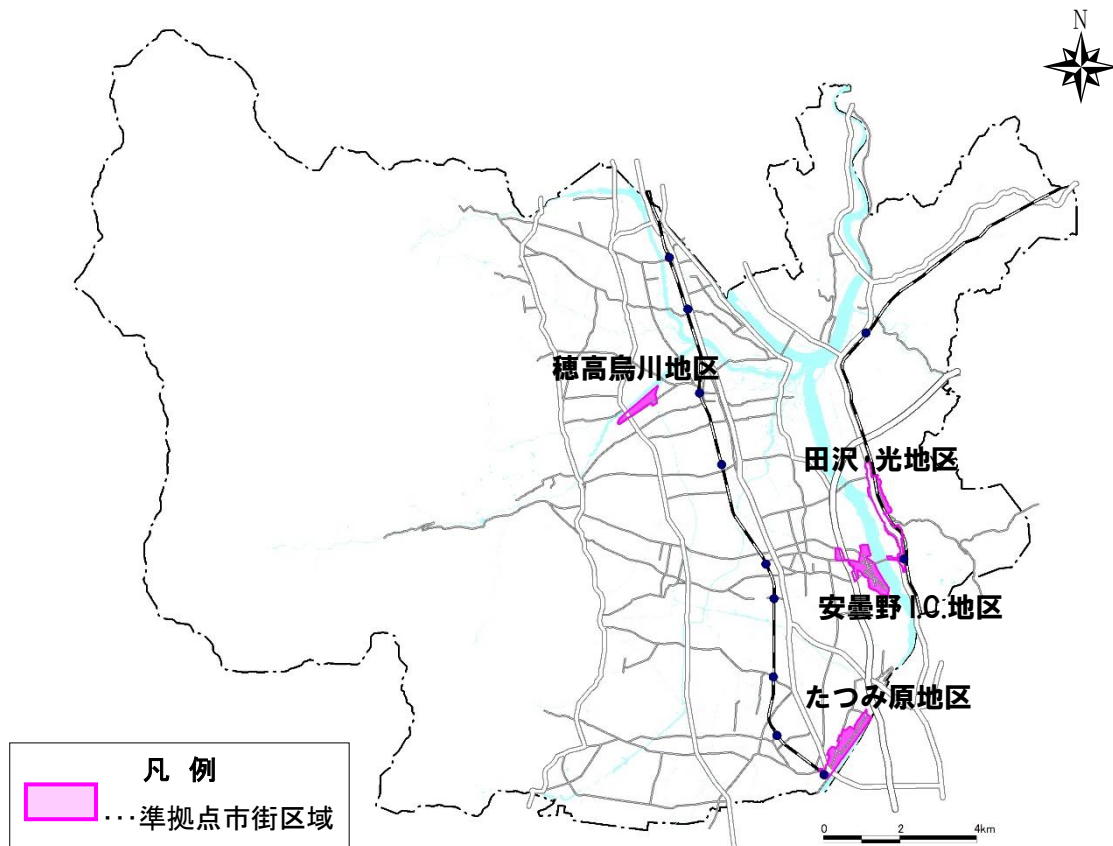


地域区分	建蔽率	容積率	高さ
■ 第1種中高層住居専用地域に準ずる地域	60%	200%	—
■ 第2種中高層住居専用地域に準ずる地域	60%	200%	—
■ 第1種住居地域に準ずる地域	60%	200%	—
■ 準住居地域に準ずる地域	60%	200%	—

2 準拠点市街区域

- (1) 都市計画法上の開発行為に該当し、かつ、建築基準法その他用途地域内の建築物に係る制限の規定に適合しているもの
- (2) 駐車場、駐輪場、洗車場、資材等保管施設、太陽光発電施設その他これらに類する施設で、敷地面積が1,000㎡以下のもの
- (3) 鉄筋コンクリートの柱、鉄柱、木柱その他これに類するもので、高さが20m以下のもの

準拠点市街区域の範囲



※準拠点市街区域の各地区の詳細な範囲は、安曇野都市計画図を参照のこと。

3 田園居住区域

(1) 住宅

ア 農家住宅^{注2}又は分家住宅^{注3}で、次の要件(ア)、(イ)をすべて満たしているもの

(ア) 建蔽率が60%以下で、かつ、容積率が100%以下であること。

(イ) 建築物の高さが12m以下であること。

イ 農家住宅又は分家住宅以外の戸建住宅で、次の要件(ア)～(ウ)（条例の施行日前に、農地法第4条又は第5条の規定により許可を受けた土地にあっては、単独の戸建住宅の建築等に限り(イ)、(ウ)）をすべて満たしているもの

(ア) 1戸当りの敷地面積が概ね250㎡以上であること。

(イ) 建蔽率が60%以下で、かつ、容積率が100%以下であること。

(ウ) 建築物の高さが12m以下であること。

ウ 共同住宅、長屋、寄宿舍、寮、下宿で、次の要件(ア)、(イ)をすべて満たしているもの

(ア) 建蔽率が60%以下で、かつ、容積率が100%以下であること。

(イ) 建築物の高さが12m以下であること。

(2) 業務・商業施設

店舗、事務所等で、次の要件ア～カをすべて満たしているもの

ア 次のいずれかの事業または施設に該当していること。

(ア) 一般飲食業、飲食料品小売業、医薬医療品・化粧品小売業、衣料品小売業、種苗・生花小売業、書籍・文房具小売業、機械器具小売業、農耕用品小売業、燃料小売業（ガソリンスタンドを除く）、家具・建具・畳小売業、自動車一般整備業、一般機械修理業（建設・鉱山機械を除く）、建設業、製造業、電気・ガス・熱供給・水道設備業

(イ) 理容業、美容業、あん摩マッサージ指圧師・はり師・きゅう師・柔道整復師の施術所、たばこ・喫煙具専門小売業、情報通信業、農林漁業団体事務所、農林漁業生活改善施設、各種学校・塾^{注4}等

イ 敷地面積が概ね1,000㎡以下（上記アの(ア)の事業に該当する場合は概ね3,000㎡以下）であること。

ウ 建築物の延床面積が概ね300㎡以下（上記アの(ア)の事業に該当する場合は概ね1,000㎡以下）であること。

エ 建蔽率が60%以下で、かつ、容積率が100%以下であること。

オ 建築物の高さが12m以下であること。

カ 居住部分を併用する場合は、(1)イの(ア)～(ウ)（条例の施行日前から存在する単独の戸建住宅の敷地内に限り(イ)、(ウ)）の要件すべてを満たしていること。

(3) 公共公益施設

公共公益施設で、次の要件ア～ウをすべて満たしているもの

ア 次のいずれかの施設に該当すること。

幼稚園、小学校及び中学校^{注5}、保育所等^{注6-1}、児童厚生施設及び放課後児童健全育成事業に供する施設^{注6-2}、診療所^{注7}、老人デイサービスセンター、特別養護老人ホーム（介護老人福祉施設に限る）、老人福祉センター並びに小規模多機能型居宅介護事業及び認知症対応型老人共同生活援助事業に供する施設^{注8}、地区集会所等^{注9-1}、障害福祉サービス等に供する施設^{注9-2}、地域密着型サービス事業及び地域密着型介護予防サービス事業に供する施設^{注9-3}

イ 建蔽率が60%以下で、かつ、容積率が100%以下であること。

ウ 建築物の高さが12m以下であること。

(4) その他

ア 農業、林業又は漁業の生産若しくは集荷用の施設、又は農業等の生産資材の貯蔵若しくは保管用の施設で、次の要件(ア)～(ウ)をすべて満たしているもの

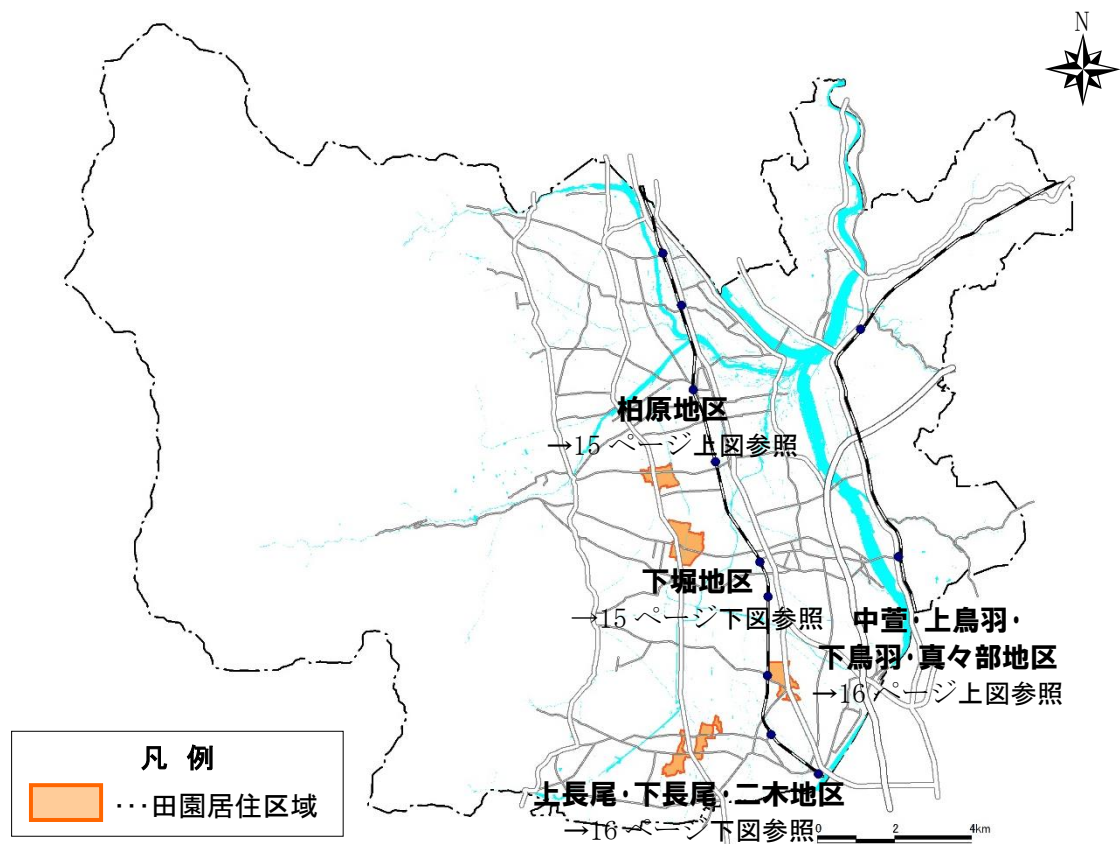
(ア) 高さが12m以下であること。

(イ) 敷地面積が500㎡以下であること。

(ウ) 建蔽率が60%以下で、かつ、容積率が100%以下であること。

イ 太陽光発電施設で、敷地面積が200㎡以下のもの

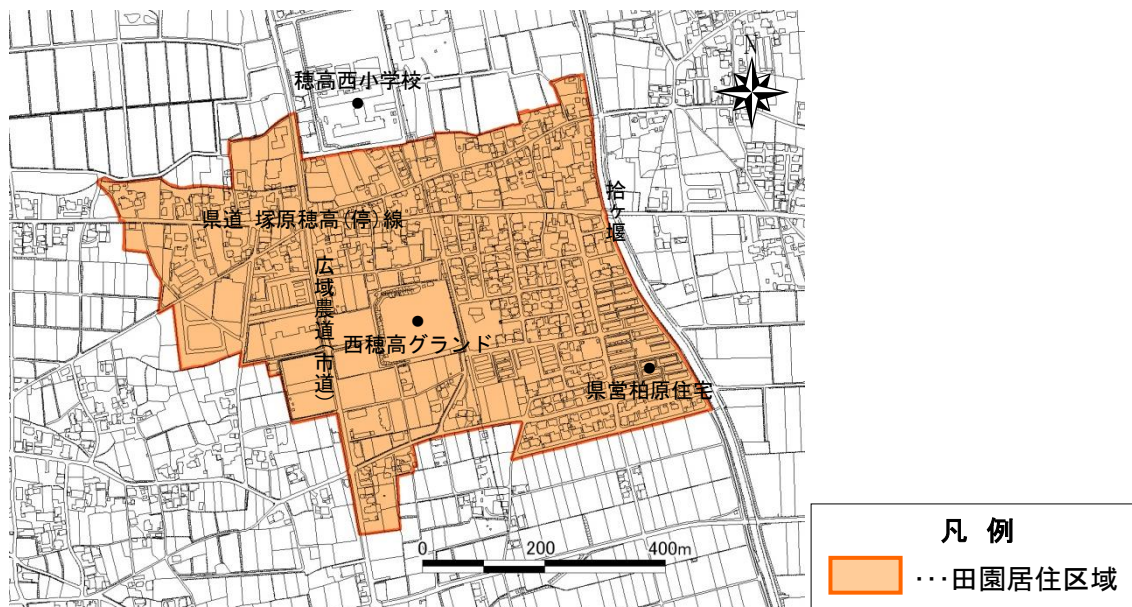
田園居住区域の範囲



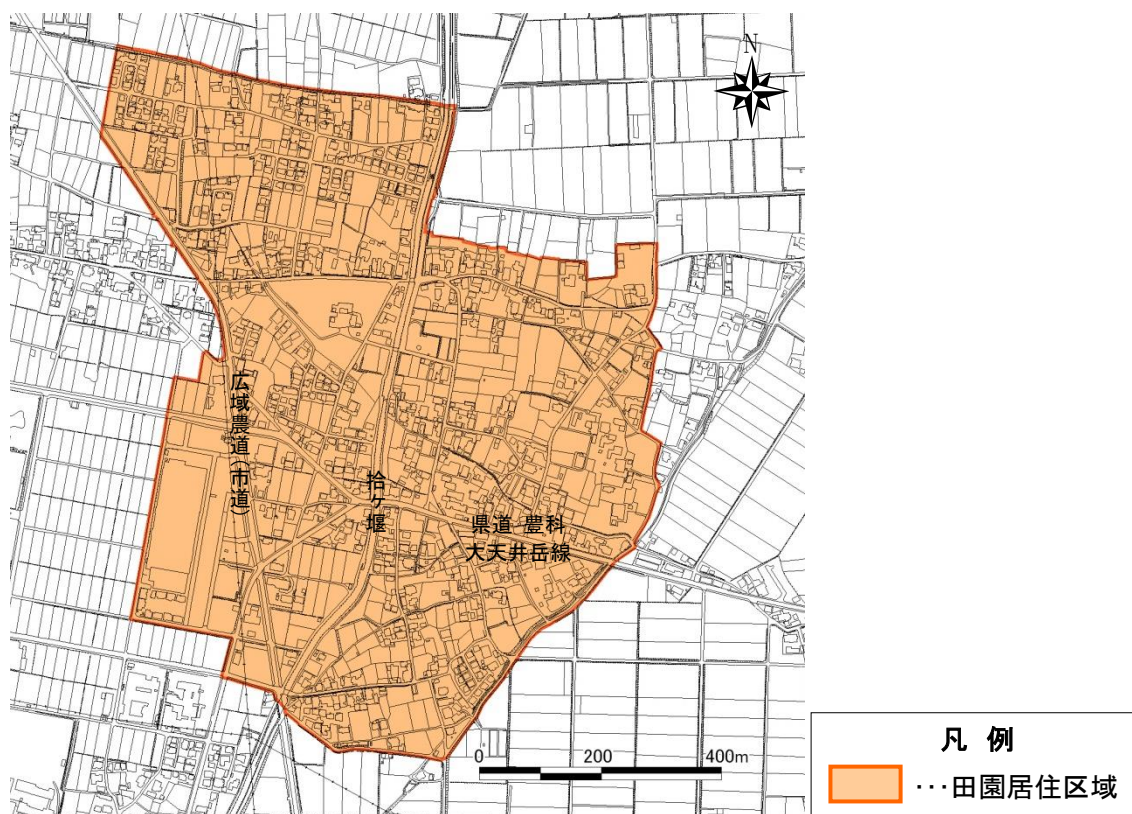
※田園居住区域の各地区の詳細な範囲は、15 ページ及び16 ページの図を参照のこと。

田園居住区域の各地区の範囲

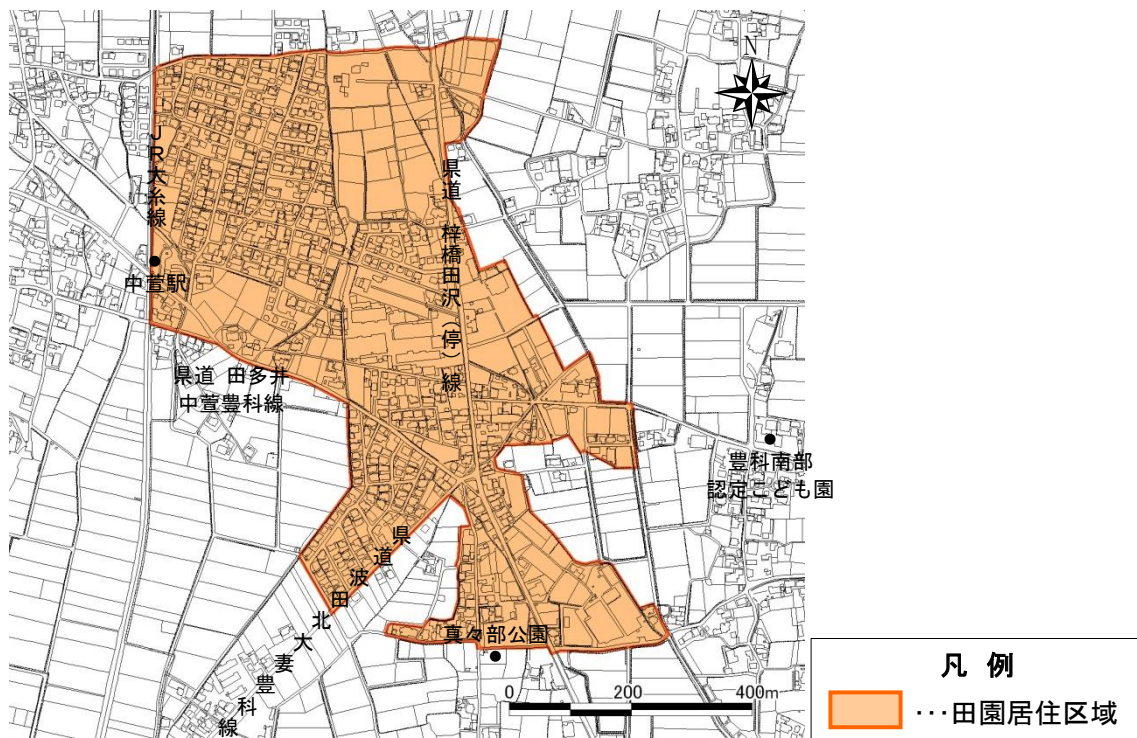
柏原地区



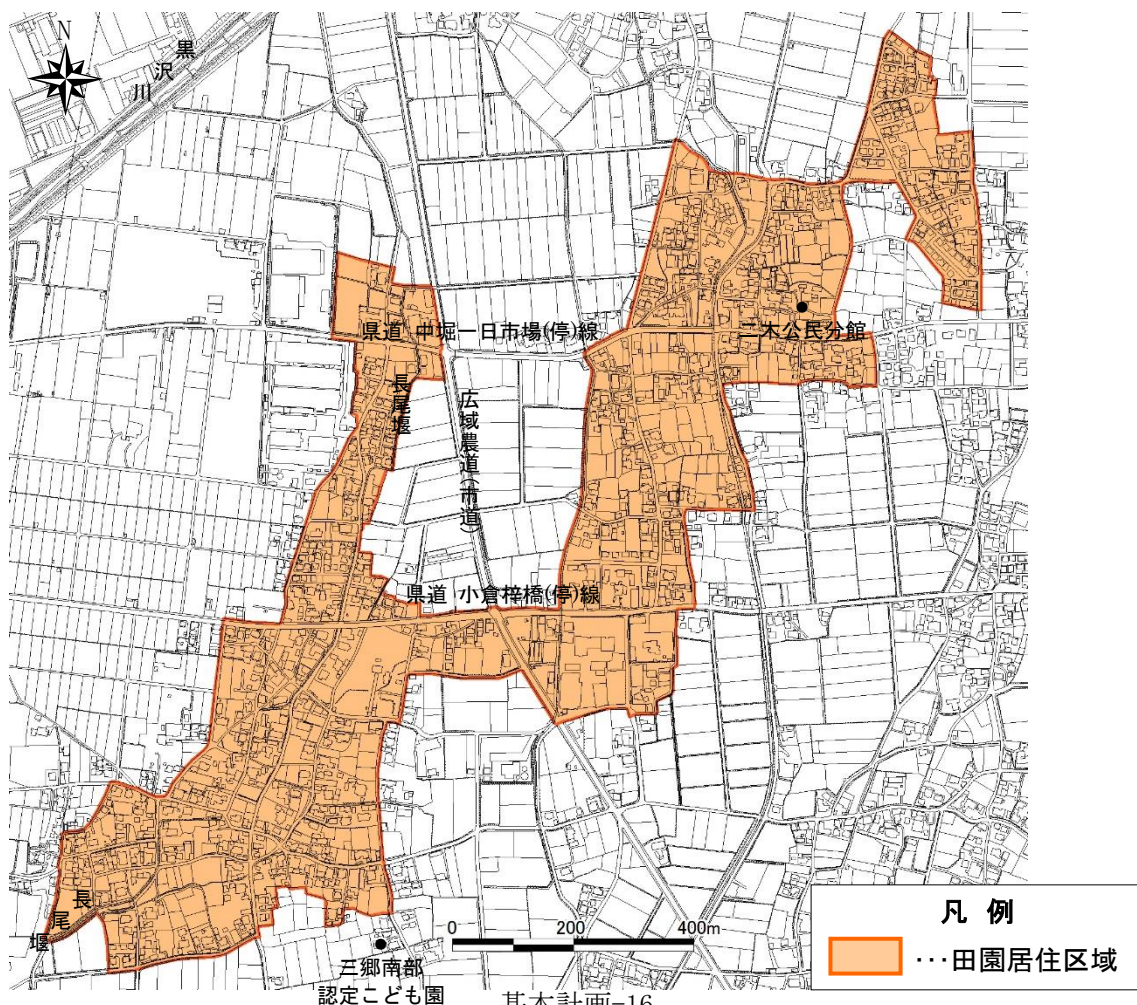
下堀地区



中萱・上鳥羽・下鳥羽・真々部地区



上長尾・下長尾・二木地区



4 田園環境区域

(1) 住宅

ア 農家住宅又は分家住宅で、次の要件(ア)～(イ)をすべて満たしているもの

- (ア) 建蔽率が60%以下で、かつ、容積率が100%以下であること。
- (イ) 建築物の高さが10m以下であること。

イ 農家住宅又は分家住宅以外の戸建住宅で、次の要件(ア)～(オ)（条例の施行日前に、農地法第4条又は第5条の規定により許可を受けた土地にあっては、単独の戸建住宅の建築等に限り(ウ)、(エ)）をすべて満たしているもの

- (ア) 1戸当りの敷地面積が概ね300㎡以上であること。
- (イ) 開発事業面積が概ね1,000㎡以下（基本集落内の開発事業地を除く。）
- (ウ) 建蔽率が60%以下で、かつ、容積率が100%以下であること。
- (エ) 建築物の高さが10m以下であること。
- (オ) 開発事業地が基本集落内にあること、又は基本集落等^{注10}及び道路^{注11}に接続^{注12}していること。

ウ 寄宿舍、寮、下宿で、次の要件(ア)～(エ)をすべて満たしているもの

- (ア) 市内の工場、事業所の従業員（事業主も含む。）のものであること。
- (イ) 建蔽率が60%以下で、かつ、容積率が100%以下であること。
- (ウ) 建築物の高さが10m以下であること。
- (エ) 基本集落内若しくは産業集積地^{注13}内にあること、又は基本集落等に接続若しくは産業集積地に隣接していること。

(2) 業務・商業施設

店舗、事務所等で、次の要件ア～キをすべて満たしているもの

ア 次のいずれかの事業または施設に該当すること。

- (ア) 一般飲食業、飲食料品小売業、医薬医療品・化粧品小売業、衣料品小売業、種苗・生花小売業、書籍・文房具小売業、機械器具小売業、農耕用品小売業、燃料小売業（ガソリンスタンドを除く）、家具・建具・畳小売業、自動車一般整備業、一般機械修理業（建設・鉱山機械を除く）、建設業、製造業、電気・ガス・熱供給・水道設備業
- (イ) 理容業、美容業、あん摩マッサージ指圧師・はり師・きゅう師・柔道整復師の施術所、たばこ・喫煙具専門小売業、情報通信業、農林漁業団体事務所、農林漁業生活改善施設、各種学校・塾等

イ 敷地面積が概ね500㎡以下（上記アの(ア)の事業に該当する場合は概ね1,500㎡以下）であること。

ウ 建築物の延床面積が概ね200㎡以下（上記アの(ア)の事業に該当する場合は概ね300㎡以下）であること。

エ 建蔽率が60%以下で、かつ、容積率が100%以下であること。

オ 建築物の高さが10m以下であること。

カ 基本集落内若しくは産業集積地内にあること、又は基本集落等から概ね50m以上離れない場所に立地すること。

キ 新築の建築物で、居住部分を併用する場合は、(1)イの(ア)～(オ)（条例の施行日前から存在する単独の戸建住宅の敷地内に限り(ウ)、(エ)）の要件すべてを満たしていること。

(3) 公共公益施設

公共公益施設で、次の要件ア～エをすべて満たしているもの

ア 次のいずれかの施設に該当すること。

幼稚園、小学校及び中学校、保育所等、児童厚生施設及び放課後児童健全育成事業に供する施設、診療所、老人デイサービスセンター、特別養護老人ホーム（介護老人福祉施設に限る）、老人福祉センター並びに小規模多機能型居宅介護事業及び認知症対応型老人共同生活援助事業に供する施設、地区集会所等、障害福祉サービス等に供する施設、地域密着型サービス事業及び地域密着型介護予防サービス事業に供する施設

イ 建蔽率が60%以下で、かつ、容積率が100%以下であること。

ウ 基本集落等から概ね50m以上離れない場所に立地すること。

エ 建築物の高さが10m以下であること。

(4) 工業施設

工場、倉庫、事業所等で、次の要件ア、イをすべて満たしているもの

ア 産業集積地内若しくは条例の施行日前から立地している工場の敷地内であること、又は産業集積地若しくは基本集落等の区域内の条例の施行日前から立地している工場、事業所等に隣接していること。

イ 建蔽率が60%以下で、かつ、容積率が100%（産業集積地内にあつては200%）以下であること。

(5) その他

ア 農業、林業又は漁業の生産若しくは集荷用の施設、又は農業等の生産資材の貯蔵若しくは保管用の施設で、次の要件(ア)～(ウ)をすべて満たしているもの

(ア) 高さが10m以下であること。

(イ) 敷地面積が1,000㎡以下であること。

(ウ) 建蔽率が60%以下で、かつ、容積率が100%以下であること。

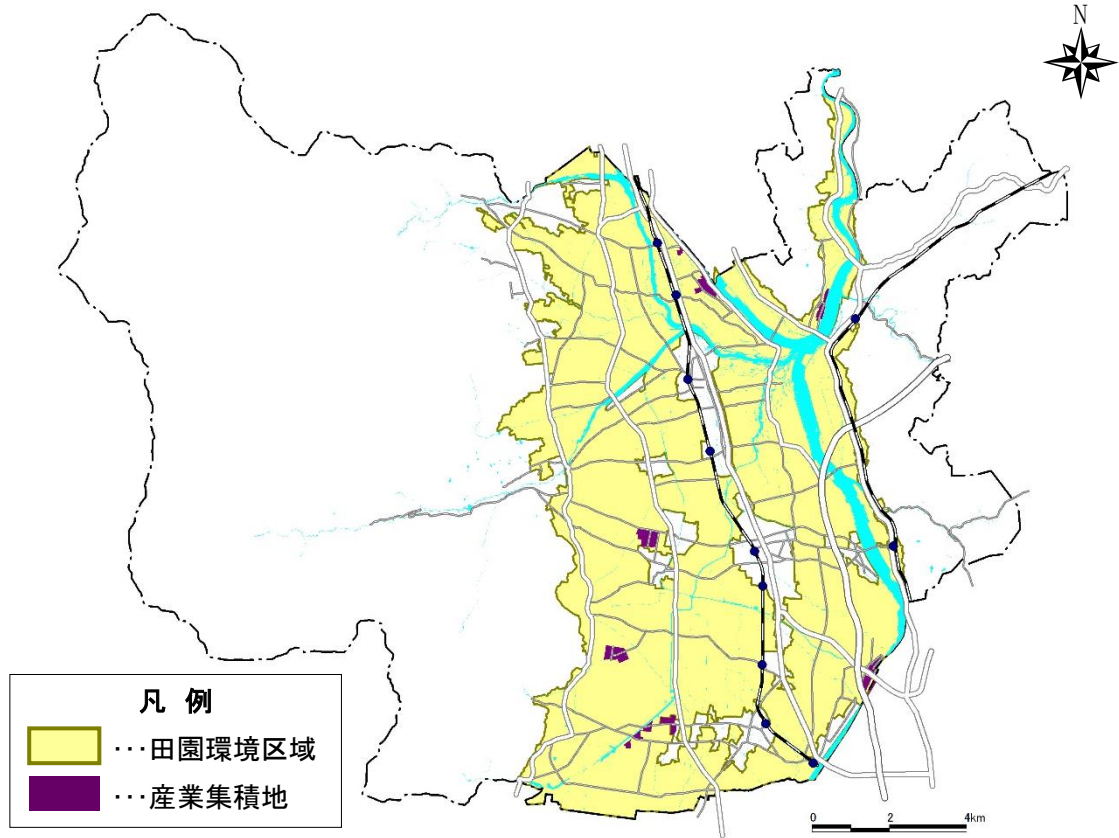
イ 圃場整備事業等により非農用地設定がされた農地で、当該設定目的で利用するための施設で、次の要件(ア)、(イ)をすべて満たしているもの

(ア) 高さが10m以下であること。

(イ) 建蔽率が60%以下で、かつ、容積率が100%以下であること。

ウ 太陽光発電施設で、敷地面積が200㎡以下のもの

田園環境区域の範囲



※田園環境区域の範囲は、拠点市街区域、準拠点市街区域、田園居住区域、山麓保養区域、森林環境区域を除く行政区域の範囲とする。

5 山麓保養区域

(1) 住宅

ア 戸建住宅で、次の要件(ア)～(ウ)をすべて満たしているもの

- (ア) 1戸当りの敷地面積が概ね 500 m²以上であること。
- (イ) 建蔽率が 20%以下で、かつ、容積率が 40%以下であること。
- (ウ) 建築物の高さが 10m以下であること。

イ 寄宿舍、寮、下宿で、次の要件(ア)～(ウ)をすべて満たしているもの

- (ア) 1戸当りの敷地面積が概ね 500 m²以上であること。
- (イ) 市内の工場、事業所の従業員（事業主も含む。）のものであること。
- (ウ) 通勤等に合理的な場所に位置すると認められるもので、事業の操業方式、就業体制、雇用形態等を勘案の上適切な規模以下であるものであること。
- (エ) 建蔽率が 20%以下で、かつ、容積率が 60%以下であること。
- (ウ) 建築物の高さが 10m以下であること。

(2) 業務・商業施設

観光や保養を目的とする施設で、次の要件ア～エをすべて満たしているもの

ア 次のいずれかの事業または施設に該当すること。

観光土産品小売業、地場産物小売業、一般飲食店、博物館^{注14}、宿泊施設^{注15}

イ 建蔽率が 40%以下で、かつ、容積率が 60%以下であること。

ウ 建築物の高さが 10m以下であること。

エ 居住部分を併用する場合は、1戸当りの敷地面積が概ね 500 m²以上であること。

(3) 公共公益施設

公共公益施設で、次の要件ア～ウをすべて満たしているもの

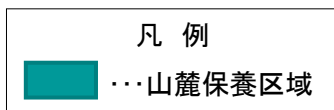
ア 次のいずれかの施設に該当すること。

診療所、老人デイサービスセンター、特別養護老人ホーム（介護老人福祉施設に限る）、老人福祉センター並びに小規模多機能型居宅介護事業及び認知症対応型老人共同生活援助事業に供する施設、地区集会所等、障害福祉サービス等に供する施設、地域密着型サービス事業及び地域密着型介護予防サービス事業に供する施設

イ 建蔽率が 40%以下で、かつ、容積率が 60%以下であること。

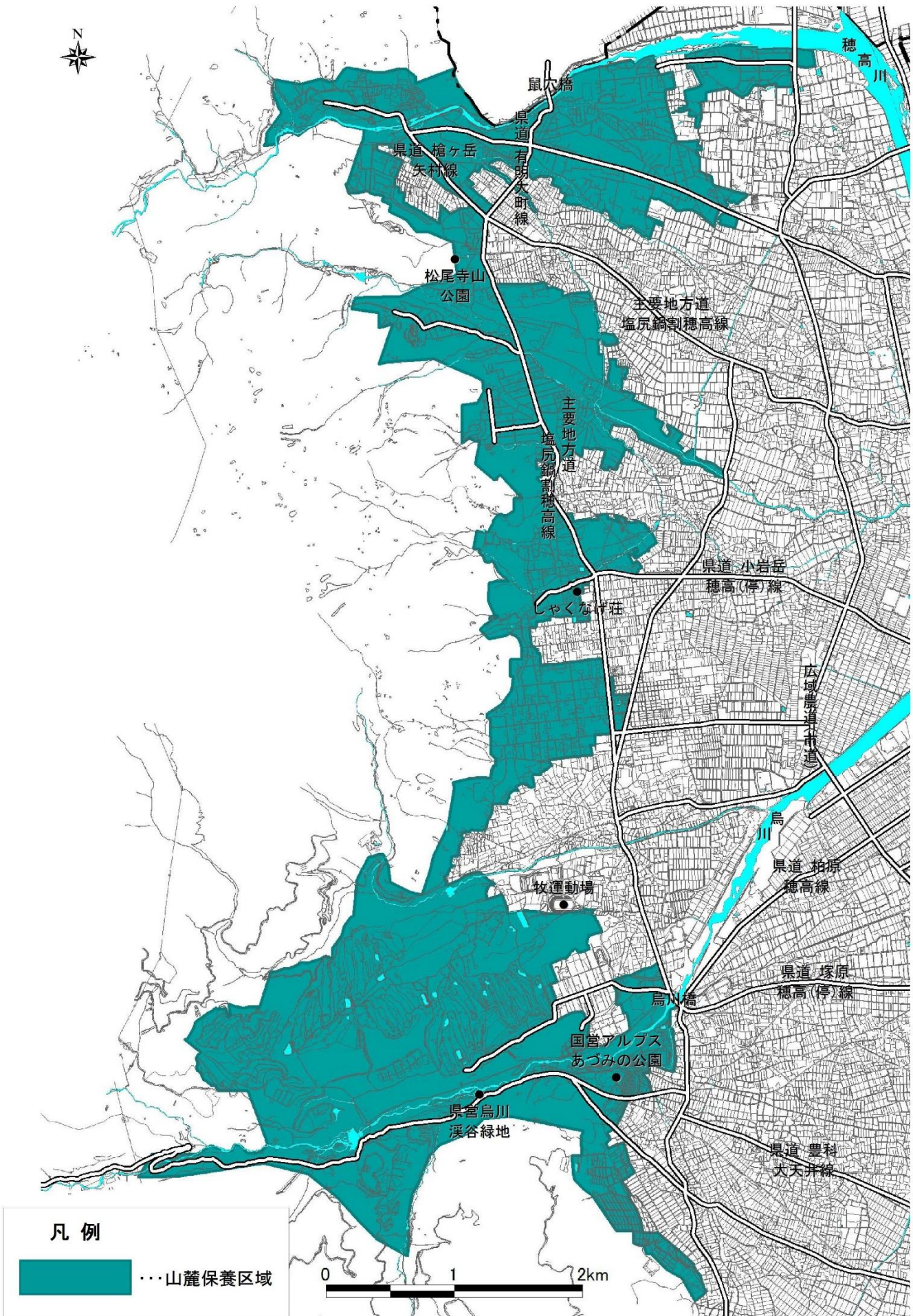
ウ 建築物の高さが 10m以下であること。

山麓保養区域の範囲



※山麓保養区域の詳細な範囲は、22 ページの図を参照のこと。

山麓保養区域の範囲



6 森林環境区域

(1) 住宅

ア 農家住宅又は分家住宅で、次の要件(ア)、(イ)をすべて満たしているもの

(ア) 建蔽率が60%以下で、かつ、容積率が100%以下であること。

(イ) 建築物の高さが10m以下であること。

イ 戸建住宅で、次の要件(ア)～(エ)をすべて満たしているもの

(ア) 敷地面積が概ね300㎡以上であること。

(イ) 開発事業面積が概ね1,000㎡以下であること。

(ウ) 建蔽率が60%以下で、かつ、容積率が100%以下であること。

(エ) 建築物の高さが10m以下であること。

(2) 公共公益施設

診療所、地区集会所等で、次の要件ア、イをすべて満たしているもの

ア 建蔽率が60%以下で、かつ、容積率が100%以下であること。

イ 建築物の高さが10m以下であること。

(3) その他

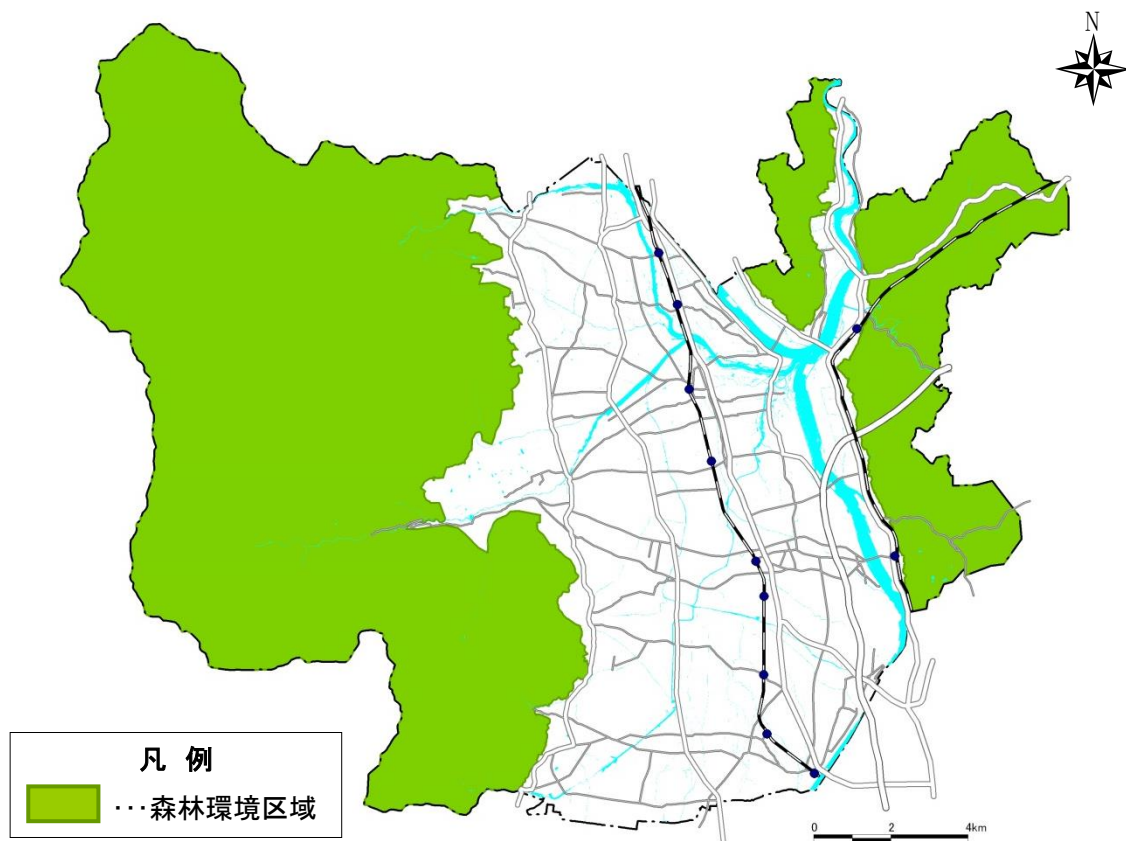
農業、林業又は漁業の生産若しくは集荷用の施設、又は農業等の生産資材の貯蔵若しくは保管用の施設で、次の要件ア～ウをすべて満たしているもの

ア 高さが10m以下であること。

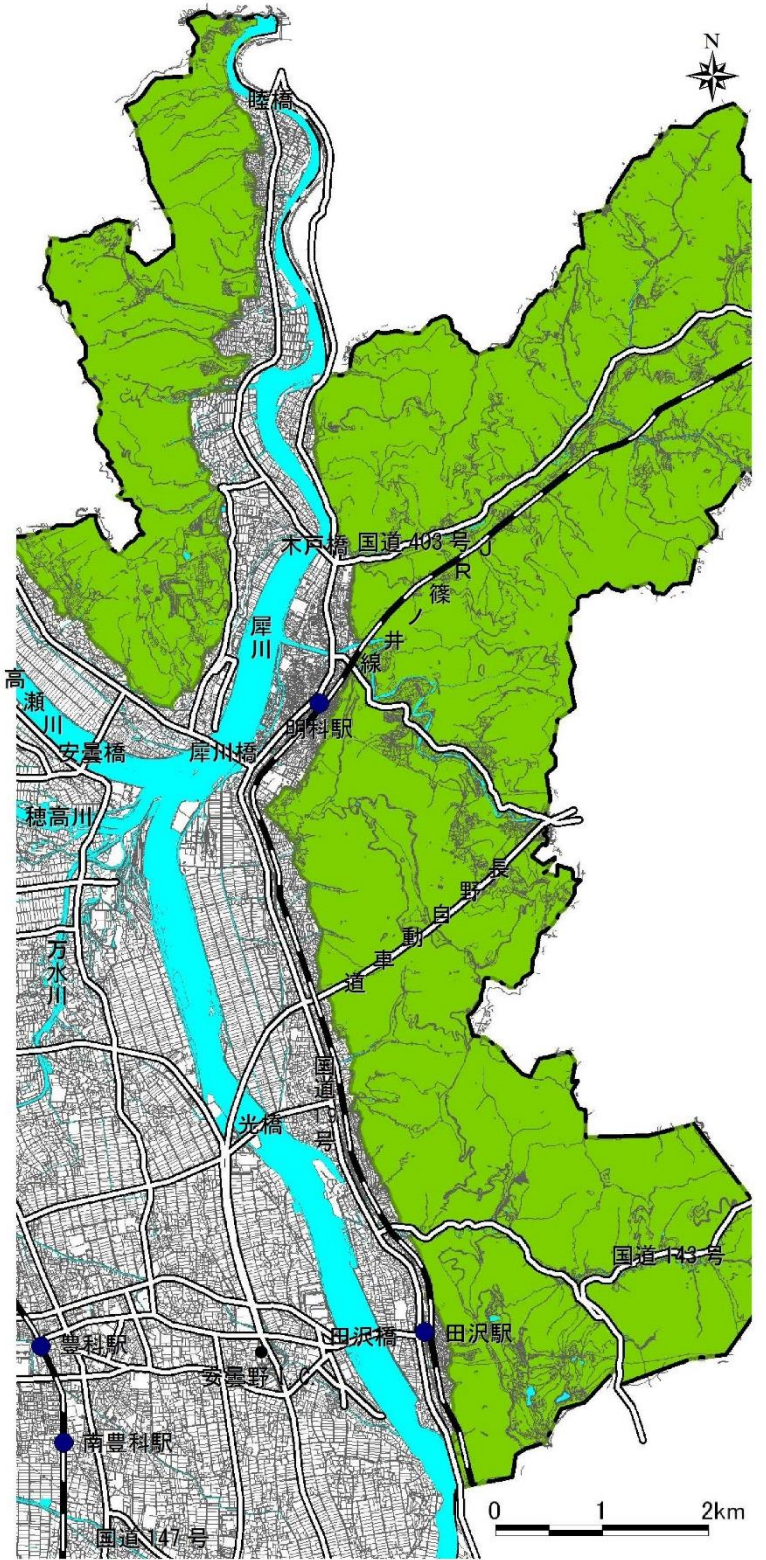
イ 敷地面積が500㎡以下であること。

ウ 建蔽率が60%以下で、かつ、容積率が100%以下であること。

森林環境区域の範囲



※森林環境区域と他区域の境界は、24ページの図を参照のこと。



注釈 用語の定義等

本計画で注釈のある用語の定義は、次の各項に定めるところによる。その他本計画で使用する用語は、条例、安曇野市景観条例（平成 22 年安曇野市条例第 29 号）、都市計画法、建築基準法及び景観法（平成 16 年法律第 110 号）において使用する用語の例による。

1 準用途地域

条例附則第 5 条に基づいて定める都市計画法第 8 条第 1 項第 1 号に規定する地域（用途地域）に準じた地域。

2 農家住宅

農家（農林業センサス規則（昭和 44 年農林省令第 39 号）第 2 条第 3 項に規定する農家であって、市内の農地を所有する者）が、自己の居住の用に供するための住宅。

3 分家住宅

次の要件（1）、（2）をすべて満たしているもの又は（3）に該当するもの。

- （1） 条例の施行日前から引き続き市内に生活の本拠を有する世帯の構成員（以下、「生活の本拠を有する者」という。）の親族（2 親等内の血族に限る。）が自己の居住用に供するため、新たに必要とする住宅の建築を目的として行う開発事業であること。
- （2） 当該建築物を建築する土地が、生活の本拠を有する者が条例の施行日前から所有（借地権等を含む。）する土地（条例の施行日以後に相続又は贈与によりその地位を承継した土地を含む。）であること。
- （3） （1）、（2）の各要件を踏まえて、分家住宅に相当すると認められるもの。

4 各種学校・塾等

地域住民等を対象とする教育的施設であること。

5 幼稚園、小学校及び中学校

学校教育法（昭和 22 年法律第 26 号）に規定されているもの。

6-1 保育所等

児童福祉法（昭和 22 年法律第 164 号）第 39 条第 1 項に基づく保育所、同法第 6 条の 3 第 7 項に規定されている認定こども園、同条第 9 項から第 12 項に規定されている事業を目的とする施設及び同法第 59 条の 2 に基づく届出により設置する施設。

6-2 児童厚生施設及び放課後児童健全育成事業に供する施設

児童福祉法第 40 条に規定されている施設及び同法第 6 条の 3 第 2 に規定されている事業を目的とする施設に規定されているもの。

7 診療所

医療法（昭和 23 年法律第 205 号）に規定されているもの。

8 老人福祉センター並びに小規模多機能型居宅介護事業及び認知症対応型老人共同生活援助事業に供する施設

老人福祉法（昭和 38 年法律第 133 号）に規定されているもの。

9-1 地区集会所等

地区集会所、公民館等で準公益的な施設。

9-2 障害福祉サービス等に供する施設

次の各号に掲げる施設をいう。

- （1） 障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律（平成 17 年法律第

123号、以下「障害者総合支援法」という。)第5条第1項に規定されている障害福祉サービス(同条第6項に規定されている療養介護、同条第10項に規定されている施設入所支援を除く。)を行う事業に供する施設

- (2) 障害者総合支援法第5条第18項に規定されている相談支援を行う事業に供する施設
- (3) 障害者総合支援法第5条第26項に規定されている移動支援事業に供する施設
- (4) 障害者総合支援法第5条第27項に規定されている地域活動支援センター
- (5) 児童福祉法第6条の2の2第1項に規定されている障害児通所支援事業に供する施設
- (6) 児童福祉法第6条の2の2第7項に規定されている障害児相談支援事業に供する施設

9-3 地域密着型サービス事業及び地域密着型介護予防サービス事業に供する施設

次の各号に掲げる施設をいう。

- (1) 介護保険法(平成9年法律第123号)第8条第14項に規定されている地域密着型サービス事業(同条第22項に規定されている地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護を行う事業を除く。)に供する施設
- (2) 介護保険法第8条の2第12項に規定されている地域密着型介護予防サービス事業に供する施設
- (3) 安曇野市介護予防・日常生活支援総合事業実施要綱(平成29年安曇野市告示第151号)第4条(1)イ(イ)に規定されている通所型サービスAを行う事業に供する施設

10 基本集落等

「基本集落」とは、平成22年4月1日時点の土地利用において、宅地が互いに連続し合い、概ね10戸以上集まっている範囲で、「基本集落等」には、基本集落の他、拠点市街区域、準拠点市街区域又は田園居住区域が含まれる。

なお、基本集落の定義の中で、次の各号に掲げる事項については当該各号の規定に即して解釈する。

(1) 1戸

- ア 1世帯(事業者)の所有する住宅その他これに類する建物が立地する敷地のまとまり(センゼ畑(自家用菜園)など当該住宅に付属する概ね1,000㎡以下の土地を含み、かつ産業集積地を除く。)をいう。
- イ 1戸が一定規模以上の大きさになる場合は、当該基本集落全体の大きさを勘案して、部分的に基本集落から除外するものとする。

(2) 宅地の連続性

- ア 1戸の範囲の境界を隣同士が共有する部分を有する場合は、当該宅地が互いに連続し合うものとする。
- イ 宅地が斜向かいの場合は、当該宅地が互いに連続し合うものとする。
- ウ 高速自動車国道等の高規格幹線道路、4車線規格の道路、鉄道、一定の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。

11 道路

建築基準法第42条の規定による既存の道路。

12 接続

敷地が矩形の場合は、当該敷地の外周4辺のうち3辺以上が基本集落等又は道路(前項に規定する道路をいう。以下本項において同じ。)に接し(1辺のうち、その辺の長さの8割以上が接している場合は、1辺が接しているものとみなす。以下本文において同じ。)、かつ、その接している辺のうち2辺以上が基本集落等に接し、かつ、建築基準法第43条の規定に適合していることをいう。

敷地が矩形でない場合は、当該敷地の外周全長の概ね 3/4 以上が基本集落等及び道路に接し、かつ、当該敷地の外周全長の概ね 5 割以上が基本集落等に接し、かつ、建築基準法第 43 条の規定に適合していること。

13 産業集積地

次の各号に掲げる産業団地、工場団地又は工業団地をいう。

- (1) 青木花見・島新田産業団地
- (2) 明科工場団地
- (3) 烏川工業団地
- (4) 三田工業団地
- (5) あづみ野産業団地
- (6) 黒沢工業団地

14 博物館

博物館法(昭和 26 年法律第 285 号)に規定されているもの。

15 宿泊施設

旅館業法(昭和 23 年法律第 138 号)第 2 条に規定されている営業を行う施設。

附 則 (平成 23 年 3 月 22 日策定)

(施行期日)

- 1 本計画は、平成 23 年 4 月 1 日から施行する。

附 則 (平成 28 年 3 月 18 日改定)

(施行期日)

- 1 本計画は、平成 28 年 7 月 1 日から施行する。
(経過措置)
- 2 改定後の本計画で定める基本区域及び開発事業の基準は、平成 28 年 7 月 1 日以後に条例第 18 条第 2 項の案が提出される開発事業に適用し、同日前に提出された開発事業については、なお従前の例による。

附 則 (令和 3 年 3 月 17 日改定)

(施行期日)

- 1 本計画は、令和 3 年 7 月 1 日から施行する。
(経過措置)
- 2 改定後の本計画で定める基本区域及び開発事業の基準は、令和 3 年 7 月 1 日以後に条例第 18 条第 2 項の案が提出される開発事業に適用し、同日前に提出された開発事業については、なお従前の例による。

参考資料1 用途地域(準用途地域)内の建築物に係る制限概要

用途地域内の建築物の用途制限		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業専用地域	備考
建てられる用途 ○ ① ② ③ ④ ⑤ ▲ 建てられない用途 □ ※①、②、③、④、⑤、▲ 面積、階数等の制限あり														
住居、共同住宅、寄宿舍、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ床面積の2分の1未満		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が 150㎡以下のもの		①	②	③	○	○	○	○	○	○	○	④	① 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ② ①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店、銀行の支店、宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ③ 2階以下 ④ 物品販売店舗、飲食店を除く ⑤ 農産物の生産・集荷・処理・貯蔵施設、農産生産資材貯蔵施設。
	店舗等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの		②	③	○	○	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの			③	○	○	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が 1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの				○	○	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が 3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	○	④	
事務所等	事務所等の床面積が1,500㎡以下のもの			▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 2階以下 地産の農産物の販売のための店舗・飲食店(500㎡以内)
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの				○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの					○	○	○	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館					▲	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下	
遊戯施設・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッチング練習場等				▲	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下	
	カラオケボックス等					▲	▲	○	○	○	○	○	▲ 10,000㎡以下	
	麻雀屋、ばちこ屋、射的場、馬券、車券売場等					▲	▲	○	○	○	○	○	▲ 10,000㎡以下	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等						▲	○	○	○	○	○	▲ 客席200㎡未満	
	キャバレー、個室付浴場等											▲	▲ 個室付浴場等を除く	
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	大学、高等専門学校、専修学校等			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	病院			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 600㎡以下
	自動車教習所				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下
工場・倉庫等	単独車庫(附属車庫を除く)			▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	▲ 300㎡以下、2階以下
	建築物附属自動車車庫 ①②③については、建築物の延べ床面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限	①	①	②	②	③	③	○	○	○	○	○	○	① 600㎡以下、1階以下 ② 3,000㎡以下、2階以下 ③ 2階以下
	倉庫業倉庫							○	○	○	○	○	○	
	畜舎(15㎡を超えるもの)					▲	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自動車店等で作業場の床面積が50㎡以下	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	原動機の制限あり、▲ 2階以下
	危険性や環境を悪化させる恐れが非常に少ない工場					①	①	①	③	②	②	○	○	原動機・作業内容の制限あり
	危険性や環境を悪化させる恐れが少ない工場									②	②	○	○	作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下
	危険性や環境を悪化させる恐れがやや多い工場											○	○	③ 自家販売食品(パン、米、豆腐、菓子)製造所(50㎡以内)
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させる恐れがある工場											○	○	
	自動車修理工場					①	①	②	③	③	○	○	○	作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ③ 300㎡以下 原動機の制限あり
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理に供する施設	量が非常に少ない施設			①	②	○	○	○	○	○	○	○	○	① 1,500㎡以下、2階以下 ② 3,000㎡以下
	量が少ない施設									○	○	○	○	
	量がやや多い施設											○	○	
	量が多い施設												○	
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等		都市計画区域内においては都市計画決定もしくは特定行政庁の許可が必要												

※本表は、建築基準法別表第2の概要であり、用途地域(準用途地域内)におけるすべての制限について掲載したものではありません。