

安曇野市土地利用ガイドライン

● 手続編

1 開発事業を行う際に必要な手続	1
2 開発事業の手続の流れ	3
3 説明会の開催方法	7
4 手続上の特例的措置	9
5 手続に必要な図書一覧	11

● 基準編

1 土地利用基本区域	13
2 開発事業の基準	15
3 開発事業に係る技術的な基準	21
4 特定開発事業の認定に関する指針	23

● 資料編

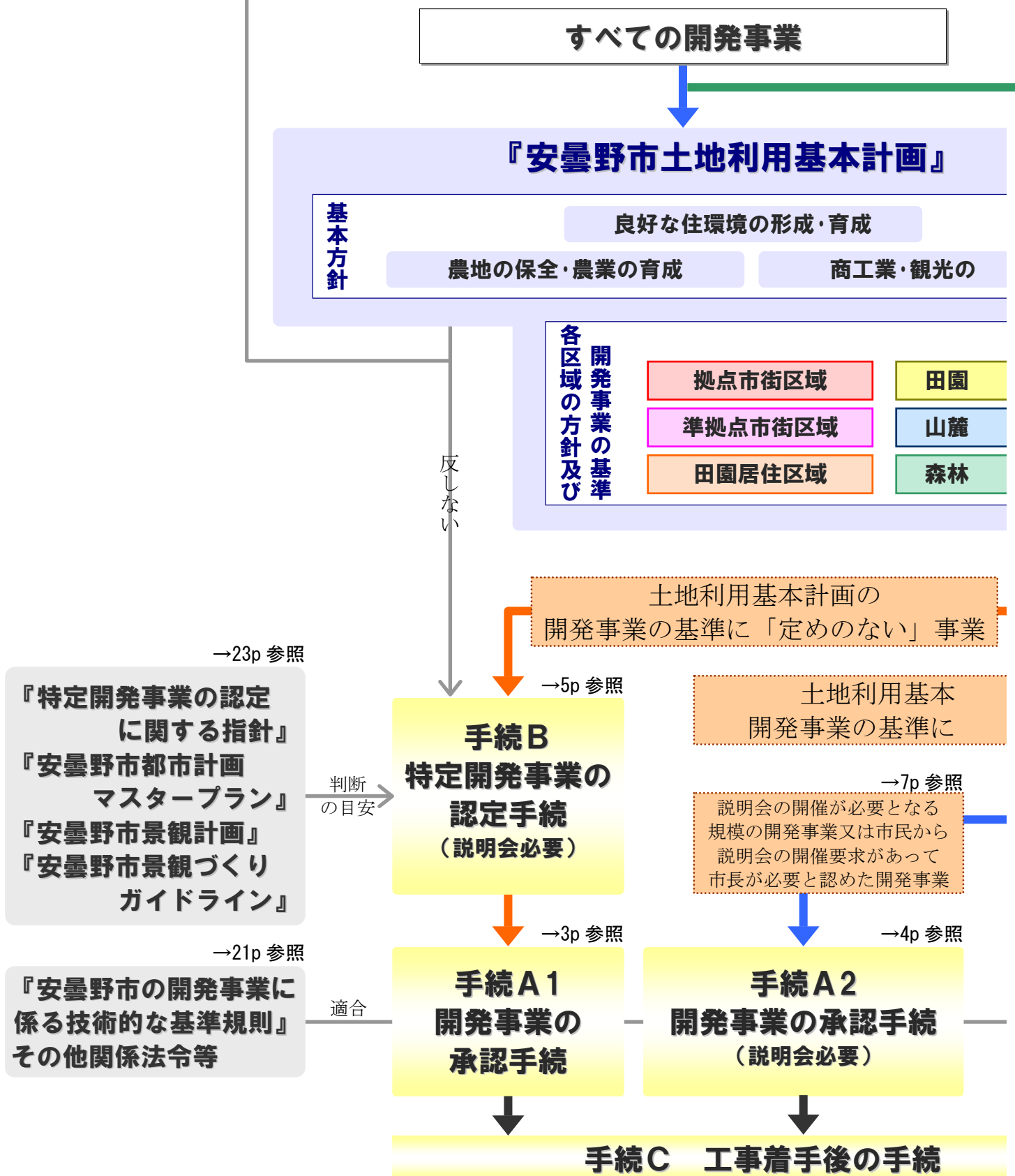
資料1 土地利用基本区域詳細図〔拠点市街区域の準用途地域〕	25
同 上 〔田園居住区域〕	27
同 上 〔山麓保養区域〕	29
同 上 〔森林環境区域〕	30
資料2 安曇野市の適正な土地利用に関する条例	31
資料3 安曇野市の適正な土地利用に関する条例施行規則	35

1 開発事業を行う際に必要な手続

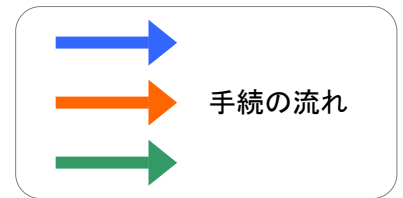
安曇野市内で開発事業を行う際は、「安曇野市の適正な土地利用に関する条例（以下「土地条例」）、同条例施行規則（以下「施行規則」）に基づき、その事業の規模・目的に応じて、所定の手続が必要となります。

開発事業に係る手続は、下図に示すように大きく5つに分類できます。それぞれの詳細な手続の流れは、3～6ページを参考してください。

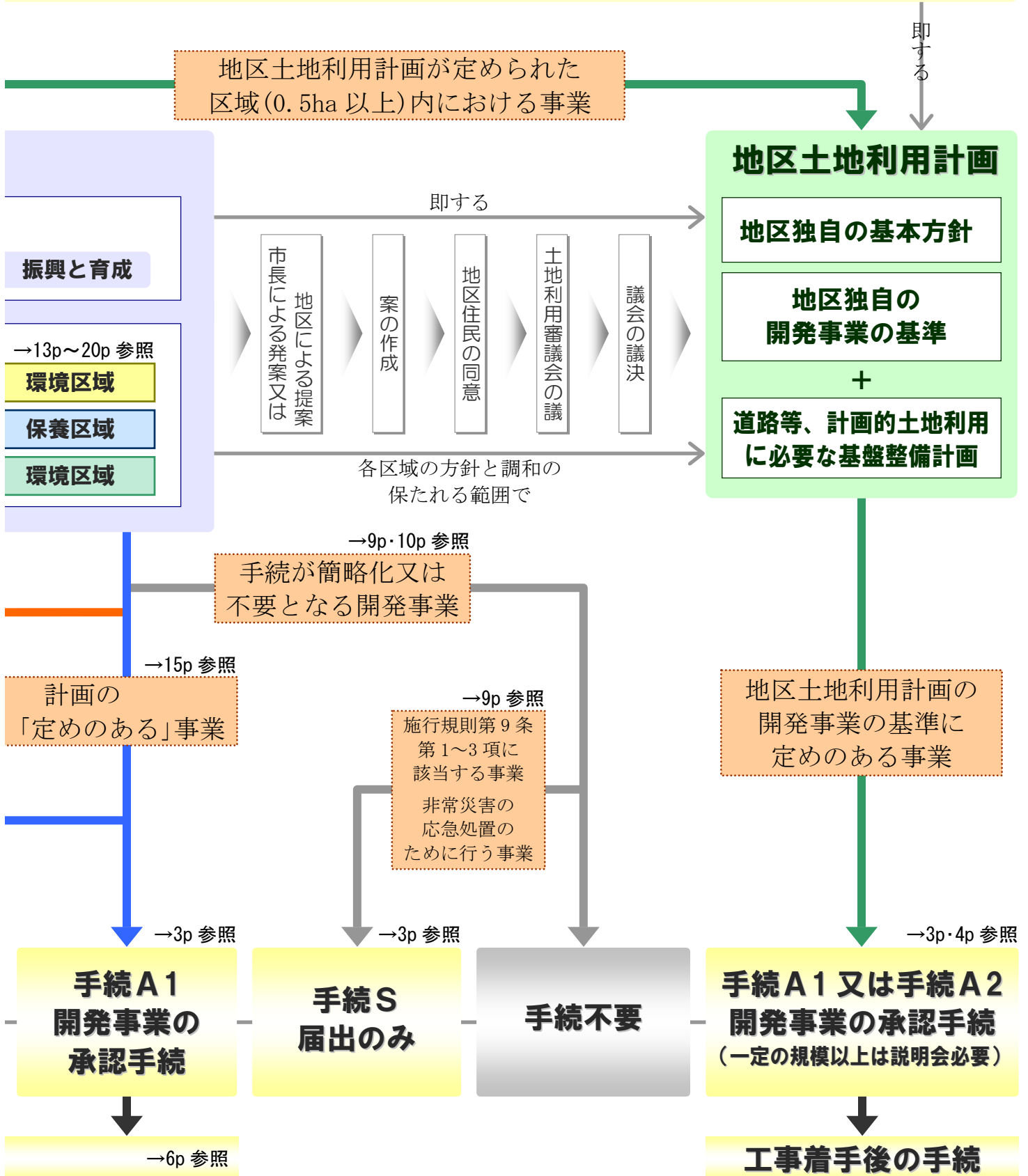
まちづくりの目標像 豊かな自然環境や景観、歴史・文化を



『開発事業』とは、「市内で行う建築物等を建築又は建設する事業、建築物等の用途を変更する事業、土地の区画形質を変更する事業その他土地利用を変更する事業」をいい、大小・種類を問わず土地利用を変更する行為を幅広く含みます。



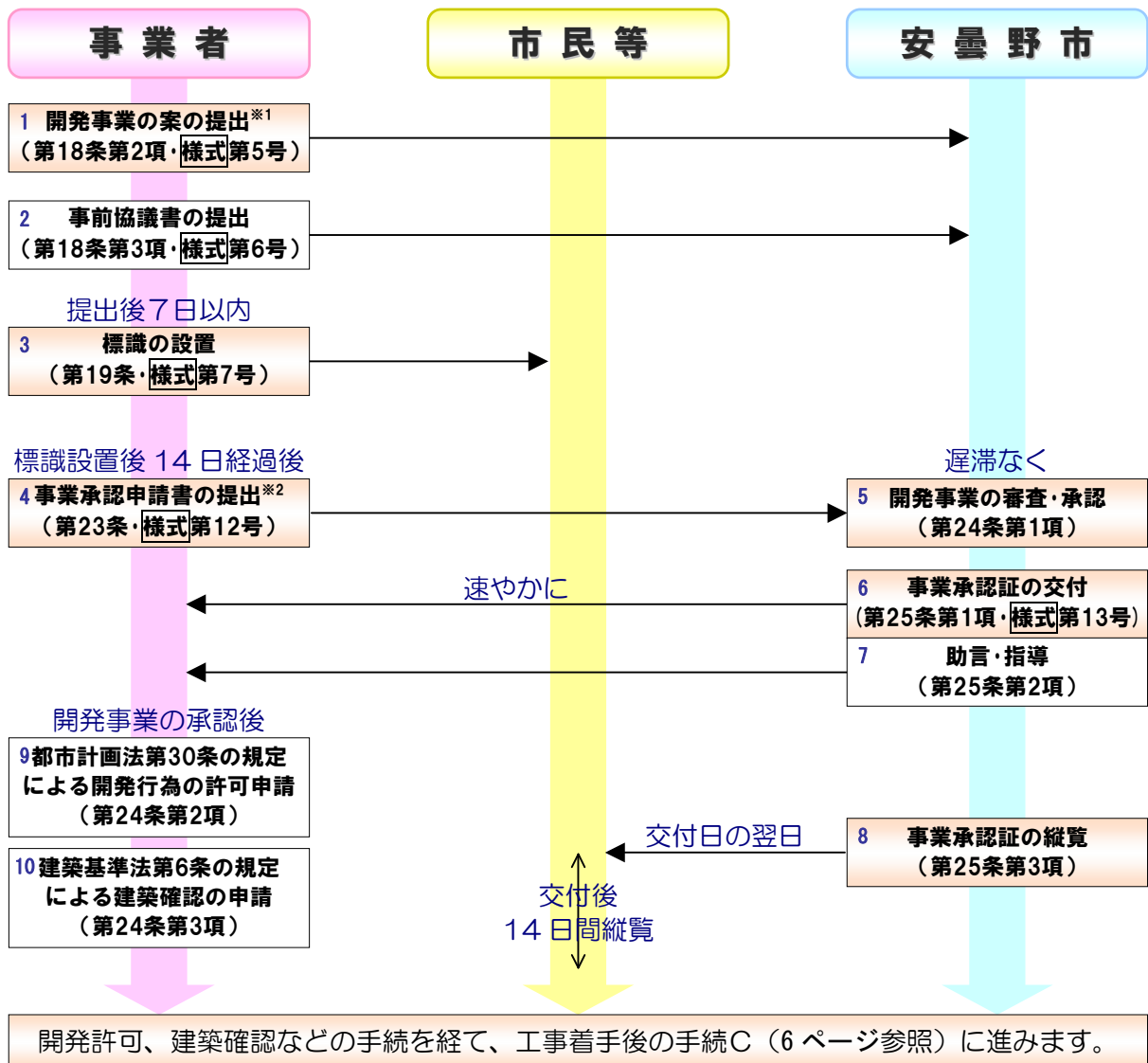
守り、暮らしやすさと産業発展のバランスがとれた田園産業都市づくり



2 開発事業の手続の流れ

1～2 ページに示す手続の分類に沿って、それぞれの手続の流れを示します。なお、安曇野市景観条例（以下「景観条例」）の手続との関係にも留意してください。

手続 A 1 開発事業の承認手続（説明会の開催が不要な場合）

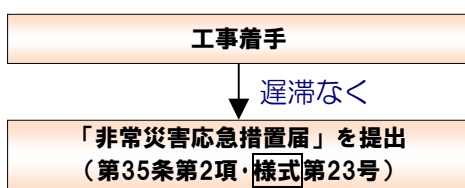


※1 景観条例に基づく届出は、開発事業の案の提出後に行ってください。

※2 景観条例に基づく届出が必要となる開発事業の場合、行為着手制限期間の満了後又は「行為着手制限期間短縮通知書」の受領後でない限り承認申請はできません。

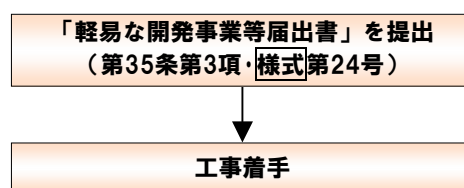
手続 S 開発事業の届出のみ

① 非常災害の応急処置として行う開発事業



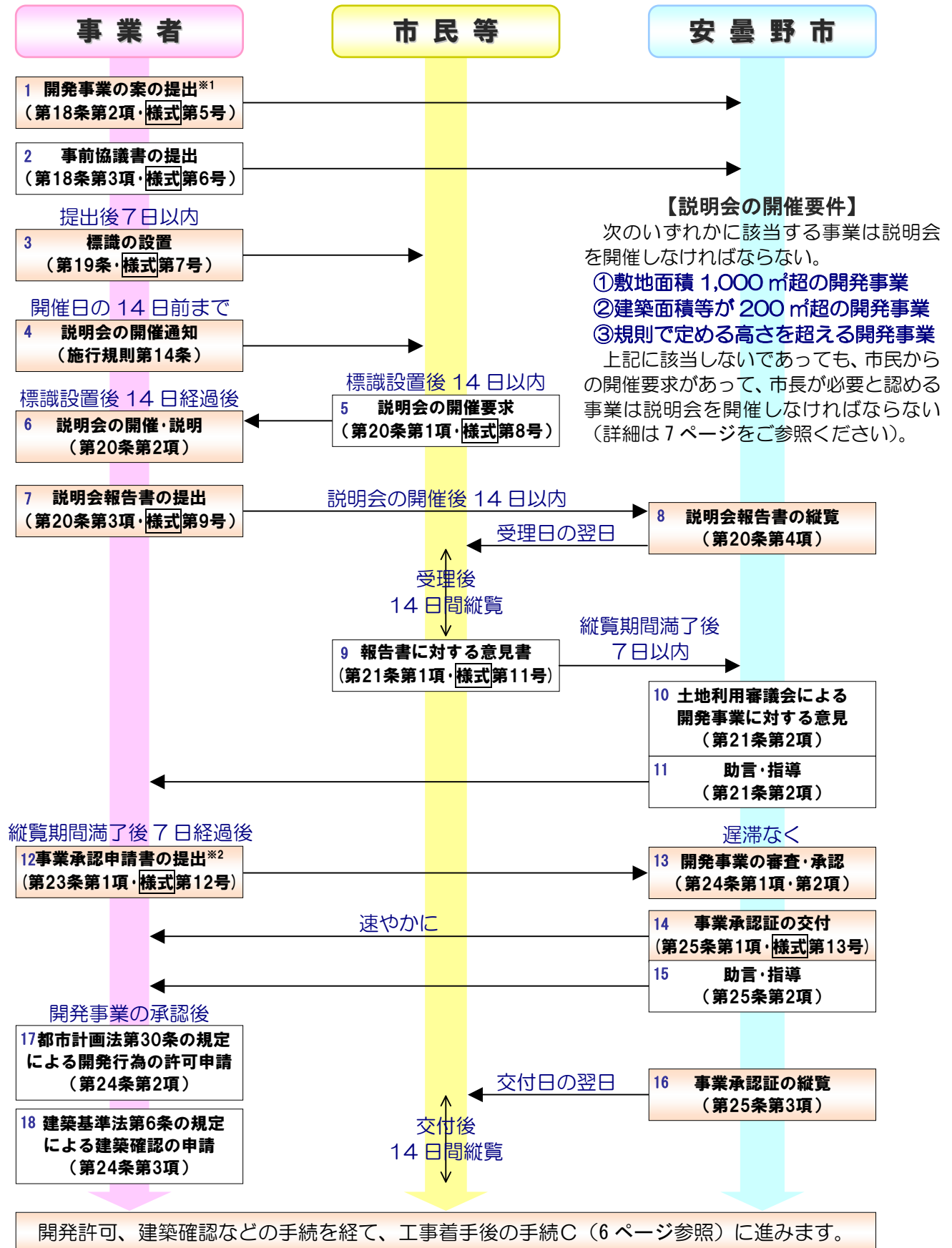
② 通常の管理として行う開発事業又は軽易な開発事業の一部

(施行規則第9条第1号～第3号)



※各手続の枠の左上の番号は便宜的に付けています。 : 必須事項

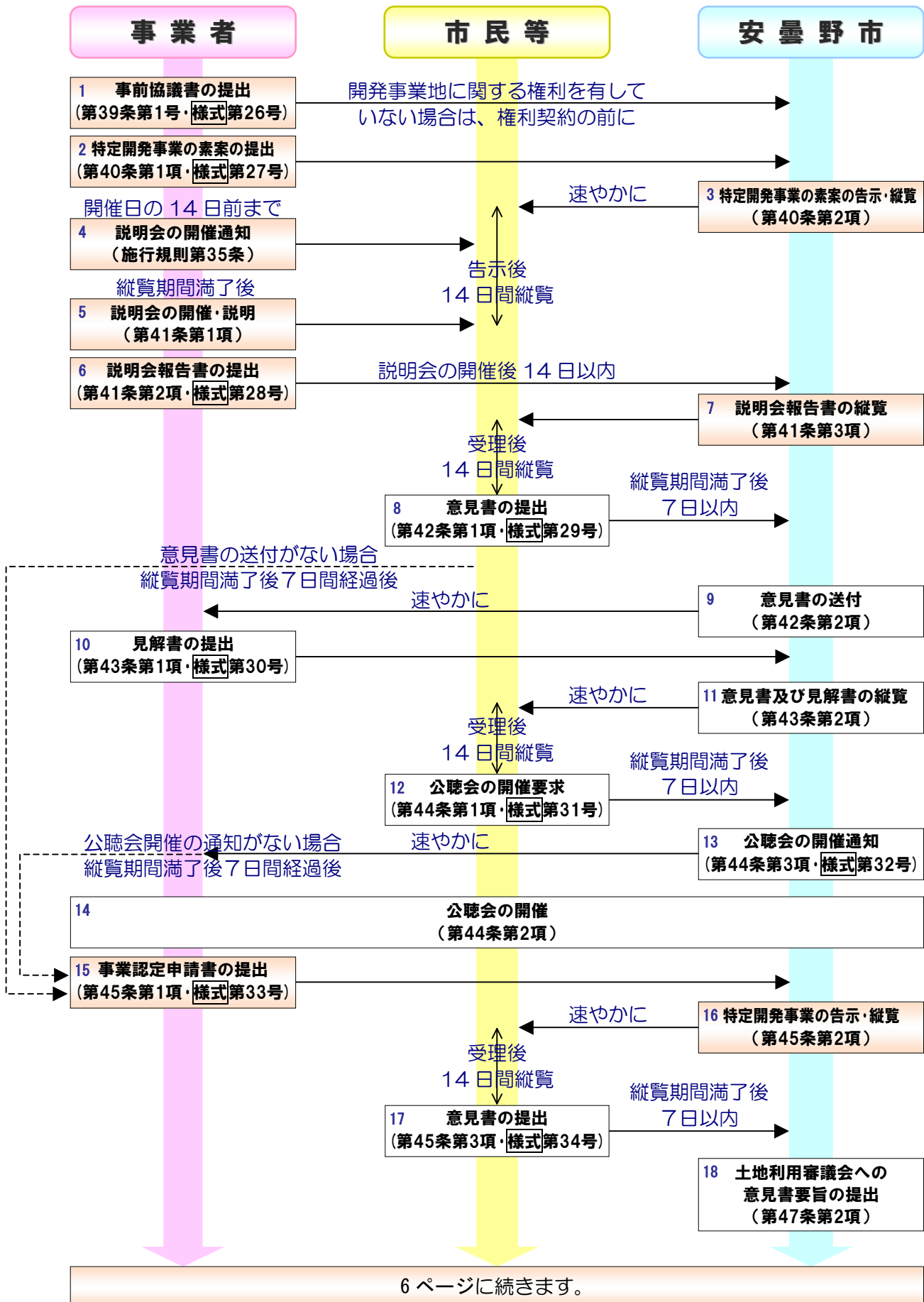
手続A2 開発事業の承認手続（説明会の開催が必要な場合）



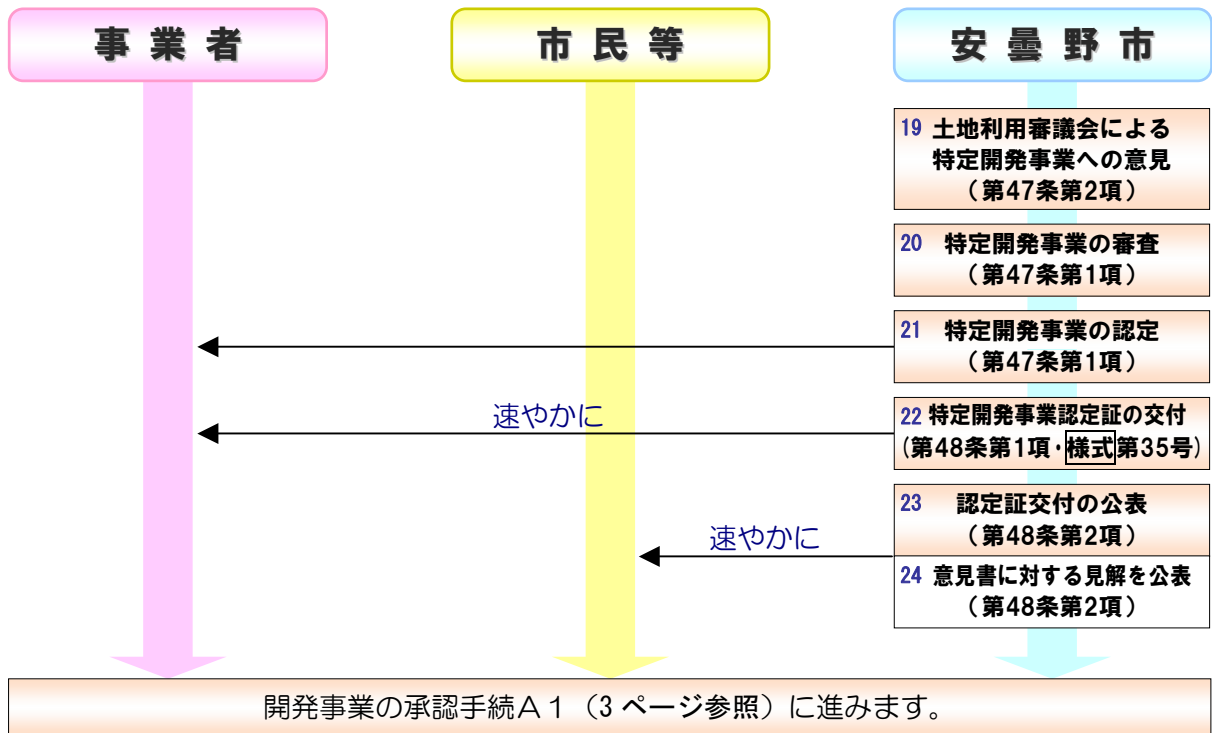
※¹ 景観条例に基づく届出は、開発事業の案の提出後に行ってください。

※² 景観条例に基づく届出が必要となる開発事業の場合、行為着手制限期間の満了後又は「行為着手制限期間短縮通知書」の受領後でない限り承認申請はできません。

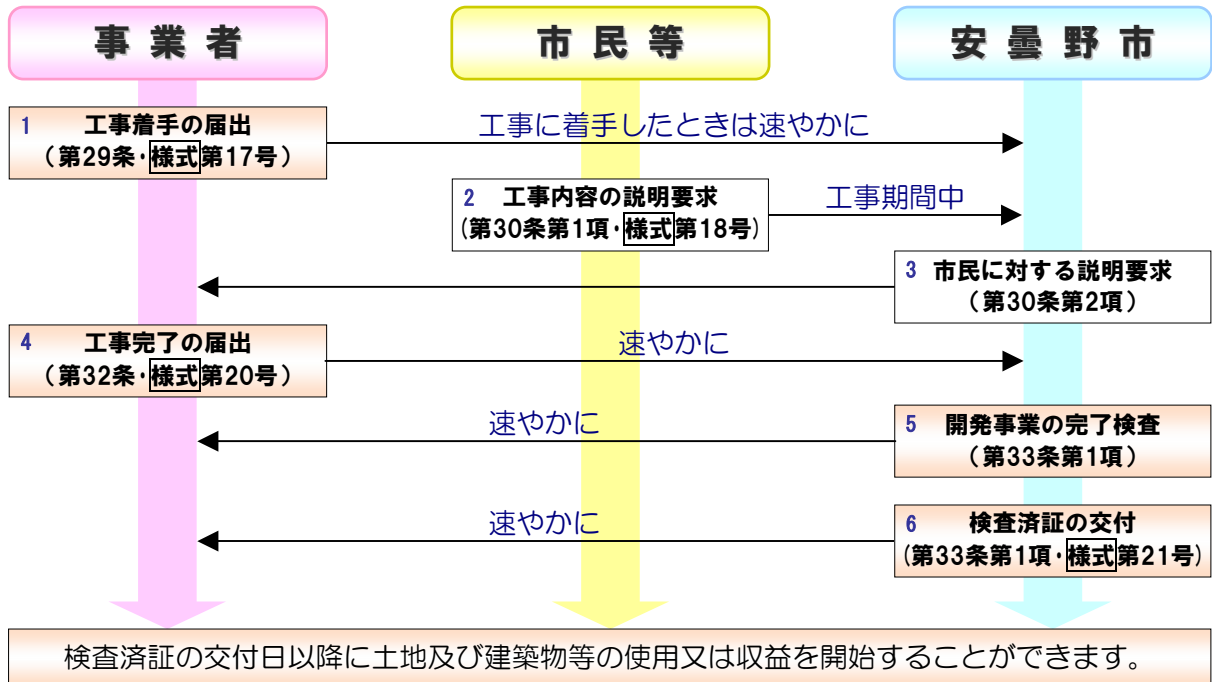
手続B 特定開発事業の認定手続（説明会の開催は必須）



※各手続の枠の左上の番号は便宜的に付けています。 : 必須事項



手続C 工事着手後の手続



3 説明会の開催方法

(1) 説明会開催の対象

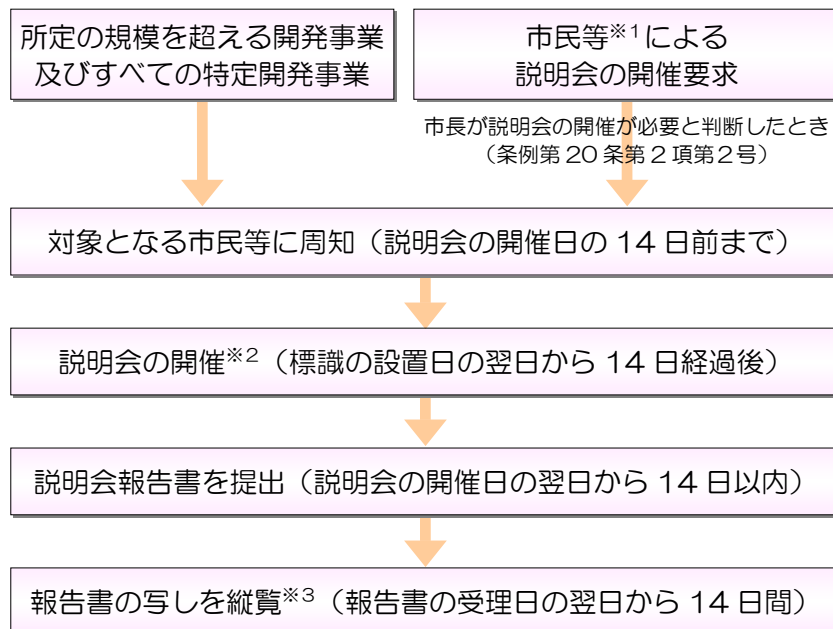
① 開発事業の承認手続においては、下表の規模を超える開発事業は説明会の開催が必要となります（施行規則第 15 条）。

区域	規模			
	敷地面積	建築面積 築造面積	高さ	
拠点市街区域 準拠点市街区域	1,000㎡	200㎡	20m	
田園居住区域			12m	
田園環境区域 (産業集積地内)			青木花見・島新田産業団地 烏川工業団地、黒沢工業団地	15m
			明科工業団地、三田工業団地 あづみ野産業団地	20m
田園環境区域(産業集積地を除く) 山麓保養区域・森林環境区域			10m	

② 特定開発事業の認定手続においては、原則としてすべての開発事業で説明会の開催が必要となります（条例第 41 条）。

(2) 説明会開催等に関する手続の流れ

説明会の開催の流れは以下のようになります(条例第 20 条)。



※1 市内に居所若しくは住所を有する者又は市内にある土地若しくは建築物等を所有、管理、占有若しくは使用する者（条例第 2 条第 3 号）。

※2 特定開発事業の認定手続の場合は、素案の縦覧期間（14 日間）の満了後に説明会を開催してください（条例第 41 条）。

※3 特定開発事業の素案に関する意見書及び見解書の縦覧期間（14 日間）の満了の日の翌日から 7 日以内に市民は公聴会の開催を市長に求めることができます（条例第 44 条第 1 項）。

① 市民等による説明会の開催要求の方法

標識設置の翌日から 14 日以内に施行規則第 13 条に規定される「開発事業提案説明会要求書」を市長に提出してください（条例第 20 条第 1 項）。

② 説明会の周知方法

開発事業の規模に応じて設定された説明会の通知を行う範囲(右表参照)の市民等に対して、個別通知または回覧などの所定の方法によって周知を凶ってください（施行規則第 14 条・第 35 条）。

③ 説明会の報告書に対する意見書の提出

説明会報告書の縦覧期間満了の日の翌日から 7 日以内に開発事業の案及び報告書への意見書を市長に提出することができます（条例第 21 条・第 42 条）。

④ 景観条例の手続との関連

説明会の開催が必要となる場合は、安曇野市景観条例に基づく行為の着手制限期間が 60 日（短縮規定あり）に延長されます。

(3) 説明会開催の周知方法

説明会開催の周知方法は、開発事業の内容に応じて、下表のとおり定めます。

開発事業の区分		周知方法※1		
敷地面積 (通常の 開発事業は 1,000㎡超から)	用途	開発面積	個別通知範囲 (事業地からの距離)	回覧などによる 周知の対象
	住宅系 商業系 公益系	1,000㎡以下	20m	該当常会など・区役員
		田園環境区域: 1,000㎡超 1,500㎡以下 その他の区域: 1,000㎡超 3,000㎡以下	30m	該当区※2・区役員
		田園環境区域: 1,500㎡超 その他の区域: 3,000㎡超	50m	該当区※3・区役員
	工業系	1,000㎡以下	30m (流通業、騒音・臭気が出 る工場等は70m)	
	1,000㎡超	50m (流通業、騒音・臭気が出 る工場等は100m)		
建築面積 及び 築造面積 (通常の 開発事業は 200㎡超から)	用途	建築面積	個別通知範囲 (事業地からの距離)	回覧などによる 周知の対象
	住宅系 商業系 公益系	200㎡以下	20m	該当常会など・区役員
		200㎡超 1,000㎡以下	30m	該当区※2・区役員
		1,000㎡超	50m	該当区※3・区役員
	工業系	1,000㎡以下	30m (流通業、騒音・臭気が出 る工場等は70m)	
	1,000㎡超	50m (流通業、騒音・臭気が出 る工場等は100m)		
高さ※4	区域	高さ	個別通知範囲 (事業地からの距離)	回覧などによる 周知の対象
	拠点市街区域 準拠点市街区域	20m超	30m	該当区※2・区役員
	田園居住区域	12m超	30m	
	産業集積地 注)右欄()内は産業 団地・工業団地の名称	15m超 (青木花見・島新田、 烏川、黒沢)	40m	該当区※3・区役員
		20m超 (明科、三田、あづみ野)	50m	
その他の区域 (産業集積地を除く 田園環境区域・ 山麓保養区域・ 森林環境区域)	10m超	30m		

- ※1 開発事業が複数の区分に該当する場合の個別通知範囲は、最も長い距離を適用します。
- ※2 基本的には該当区全域とするが、区長などと相談の上、参集範囲を決定するものとします。
- ※3 立地、規模及び用途に応じて、関係する区にも周知するものとします。
- ※4 特定開発事業で上表で周知方法が判断できない場合は、別途、市にご相談ください。

4 手続上の特例的措置

(1) 基本計画に適合するとみなされる開発事業

開発事業の区分	要件	必要な手続	条文番号 (施行規則)
既存の住宅敷地の拡張を伴う 開発事業	<ul style="list-style-type: none"> 戸建住宅 (非住宅部分の床面積の合計が50㎡以下かつ 延べ面積の1/2以下の兼用住宅を含む) 拡張後の敷地面積が、家族構成等の理由 によりやむを得ないと認められる規模 拡張する敷地面積が、既存の敷地面積を 超えない 田園居住区域では高さ12m以下 田園環境区域、山麓保養区域、森林環境区域 では高さ10m以下 	開発事業の承認 (規模の小さい ものは手続 から除外) ※下表及び 右表参照	第8条第1号
既存の事業所敷地の拡張を伴う 開発事業	<ul style="list-style-type: none"> 既存の事業所と同じ用途又は類似の用途 (建築基準法施行令第137条の17各号に規定 する範囲の用途) 拡張後の敷地面積は規則施行日前の敷地の 1.5倍以下 拡張する敷地面積500㎡以下 田園居住区域では高さ12m以下 田園環境区域、山麓保養区域、森林環境区域 では高さ10m以下 		第8条第2号

注 土地利用基本計画の基準に該当しない開発事業で、特例的措置に当てはまらない場合は、特定開発事業の認定が必要となります。

(2) 手続が届出のみの開発事業

開発事業の区分	要件	必要な手続	条文番号 (施行規則)
非常災害のため必要な応急措置 として行う開発事業	<ul style="list-style-type: none"> 規模要件なし 	届出 (着手後に様式 第23号を提出)	条例第17条第1項 ただし書き 条例第35条 施行規則第30条
用途地域の定めがある拠点市街 区域(豊科・穂高拠点地区)、 準拠点市街区域で行う開発事業	<ul style="list-style-type: none"> 各用途地域に定められた建築物の制限に適合 延べ面積200㎡以下(戸建住宅は500㎡以下) 敷地面積500㎡以下 高さ10m以下 	届出 (着手前に様式 第24号を提出)	施行規則 第9条第1号 第31条
用途地域の定めのない拠点市街 区域(三郷・堀金・明科拠点地区) で行う開発事業	<ul style="list-style-type: none"> 戸建住宅 基本計画に定める基準に適合 敷地面積500㎡以下 		施行規則 第9条第2号 第31条
規則施行日前に宅地造成された 区画の変更を伴わない敷地内で 行う開発事業	<ul style="list-style-type: none"> 戸建住宅 建ぺい率60%以下(山麓保養区域は20%以下) 容積率100%以下(山麓保養区域は40%以下) 建築面積200㎡以下 高さ10m以下 軒の高さ7m以下 2階以下(地階除く) 		施行規則 第9条第3号 第31条

注 施行規則第9条に規定される開発事業は手続から除外されるため、工事着手後の手続は不要です。

(3) 手続が不要となる開発事業

開発事業の区分	要件	必要な手続	条文番号 (施行規則)
小規模な敷地の 拡張を伴う 開発事業	建築物等が存する既存の敷地の拡張を 伴う開発事業	<ul style="list-style-type: none"> 既存の建築物等と同じ用途若しくは類似の用途又は、既存の建築物に附属するもの 既存の建築物の延べ面積又は築造面積の1.2倍以下（増築の場合は0.2倍以下） 拡張する敷地面積50㎡以下 田園居住区域では高さ12m以下 田園環境区域、山麓保養区域、森林環境区域では高さ10m以下 	第9条第4号
既存の敷地内で 行う開発事業	既存の敷地内での小規模な建築物の新築	延べ面積10㎡以下かつ高さ10m以下	第9条第5号
	既存の敷地内での小規模な工作物の新設	築造面積10㎡以下かつ高さ10m以下	第9条第6号
	既存の敷地内での増築、改築、移転、 又は類似用途への変更	<ul style="list-style-type: none"> 既存の建築物の延べ面積又は築造面積の1.2倍以下（増築の場合は0.2倍以下） 田園居住区域では高さ12m以下 田園環境区域、山麓保養区域、森林環境区域では高さ10m以下 	第9条第7号
	既存の敷地内での車庫・物置等の建築 又は建設	<ul style="list-style-type: none"> 建築面積・築造面積 20㎡以下 田園居住区域では高さ12m以下 田園環境区域、山麓保養区域、森林環境区域では高さ10m以下 	第9条第8号
土地形質の変更 物件の堆積	土地の開墾、土砂の採取、鉱物の掘採、 その他土地の形質の変更	<ul style="list-style-type: none"> 当該面積300㎡以下 法面・擁壁の高さ1.5m以下 	第9条第9号
	屋外における土石その他物件の堆積 (廃棄物、再生資源その他これらに類する ものを除く)	<ul style="list-style-type: none"> 当該面積100㎡以下 当該高さ3m以下 	第9条第10号
都市基盤整備の ための開発事業	道路、河川、公園、鉄道、供給処理施設 などの維持管理	規模要件なし	第9条第11号
	架空電線路用、保安通信設備用の 鉄筋コンクリートの柱、鉄柱、木柱など (高圧送電線用を除く)	規模要件なし (高圧送電線用鉄塔は特定開発事業の認定が必要)	第9条第12号
木竹の伐採	木竹の伐採	<ul style="list-style-type: none"> 木竹の保育のために通常行われる木竹の伐採 枯損した木竹又は危険な樹木の伐採 自家の生活の用に充てるために必要な木竹の伐採 仮植した木竹の伐採 測量、実地調査又は施設の保守の支障となる木竹の伐採 	第9条第13号
農林漁業を営む ために行う開発事業	農林漁業を営むために行う開発事業で、 建築物等の建築又は建設を伴わないもの	規模要件なし	第9条第14号
	農林漁業を営むために行う開発事業で、 建築物等の建築または建設を伴うもの	ア：農作物等の生産又は集荷のための建築物等 (育苗施設、ビニールハウス、鋼材で組み立てた棚等) 規模要件なし	第9条第15号
		イ：農作物等の生産又は集荷のための建築物等 (畜舎、温室等) 建築面積等15㎡以下かつ高さ10m以下	
		ウ：農業等の生産資材の貯蔵又は保管のための建築物等 (堆肥舎、サイロ、農機具等収納施設等) 建築面積等15㎡以下かつ高さ10m以下	
		エ：農作物の販売のための建築物 平屋建てかつ当該建築面積等50㎡以下 敷地面積200㎡以下	
オ：用排水機、取水施設等農用地の保全若しくは利用上 必要な施設の管理のための建築物等 索道用の建築物等 規模要件なし			
井戸施設の設置	井戸施設の設置	<ul style="list-style-type: none"> 揚水機の吐出口の断面積6cm²以下かつ動力を用いない井戸施設 (この基準を超えるものは特定開発事業の認定が必要) 	第9条第16号
一時的な 開発事業	一時的な農地の利用(砂利の採取など)	規模要件なし(砂利採取に関しては別途審査規定あり)	第9条第17号
	30日を超えない範囲で現状回復する 開発事業	<ul style="list-style-type: none"> 仮設の建築物等の建築等 廃棄自動車その他資材の保管 	第9条第18号
その他の開発事業	その他市長が認めるもの	規模要件なし	第9条第19号

5 手続に必要な図書一覧

(1) 事業者が提出する図書

区分	届出内容	図書の名称	様式番号	添付図書※1	条文番号 (施行規則)
開発事業の承認 手続 ・ 変更手続	開発事業の案の提出	開発事業提案書	第5号	施行規則別表第1	第10条
	承認申請に関する事前協議	開発事業承認申請 事前協議書	第6号	1)開発事業予定地の敷地の位置及びその 周辺の状況を表示する図面(1/2500以上) 2)開発事業予定地の敷地及びその周辺の 状況を示す写真 3)その他市長が必要と認めるもの	第11条
	標識の設置	開発事業計画標識	第7号	—	第12条
	開発事業の説明会報告書	開発事業提案説明会報告書	第9号	出席者名簿(氏名、住所、役職等を記載) 説明会で使用した図面、書類等	第16条
	開発事業承認の申請	開発事業承認申請書	第12号	施行規則別表第1	第19条
	開発事業の変更	開発事業変更承認申請書	第14号	施行規則別表第1	第22条第1項
	開発事業の軽微な変更	開発事業軽微変更届出書	第15号	変更内容の分かる図書(必要に応じて)	第22条第2項
工事 着手後の 手続	地位承継の届出	開発事業地位承継届出書	第16号	地位承継を証明できる書面	第23条
	工事着手の届出	工事着手届出書	第17号	工事工程表	第24条
	工事廃止の届出	工事廃止届出書	第19号	—	第26条
	工事完了の届出	工事完了届出書	第20号	工事完了後に撮影した開発事業の 内容が分かる写真	第27条
	命令に基づく措置完了の届出	措置完了届	第22号	—	第29条
開発事業 の届出	非常災害の応急措置の届出	非常災害応急措置届	第23号	—	第30条
	軽易な開発事業の届出	軽易な開発事業届出書	第24号	—	第31条第2項
特定開発 事業の 認定手続 ・ 変更手続	認定申請に関する事前協議	特定開発事業提案 事前協議書	第26号	1)開発事業予定地の敷地の位置及びその 周辺の状況を表示する図面(1/2500以上) 2)開発事業予定地の敷地及びその周辺の 状況を示す写真 3)開発事業の概要を表示する図書 4)その他市長が必要と認めるもの	第33条
	特定開発事業の素案の提出	特定開発事業提案書	第27号	施行規則別表第2	第34条
	特定開発事業の素案の説明会に 関する報告書	特定開発事業提案 説明会報告書	第28号	—	第36条
	特定開発事業の素案に関する 意見への見解書	特定開発事業提案見解書	第30号	—	第38条
	特定開発事業の認定申請	特定開発事業認定申請書	第33号	施行規則別表第2	第41条第1項
	特定開発事業の変更	特定開発事業変更認定申請書	第36号	施行規則別表第2	第44条第1項
	特定開発事業の軽微な変更	特定開発事業変更届出書	第37号	変更内容の分かる図書	第44条第2項
	地位承継の申請	特定開発事業地位承継 承認申請書	第38号	権原を取得したことを証明できる書面	第45条第1項

※1 施行規則別表第1及び別表第2に示す図書は、市長が添付の必要がないと認めるときは、省略することができます。別表の内容は12ページを参照してください。

(2) 市民等が提出する図書

区分	届出内容	図書の名称	様式番号	添付図書	条文番号 (施行規則)
説明会・ 公聴会の 開催要求 ・ 開発事業 に対する 意見書 ※2	説明会の開催要求	開発事業提案説明会要求書	第8号	—	第13条
	開発事業の案に対する意見書	開発事業案意見書	第11号	—	第18条
	工事期間中の説明要求	工事内容説明要求書	第18号	—	第25条
	特定開発事業の素案に関する 意見書	特定開発事業提案意見書	第29号	—	第37条
	公聴会の開催要求	公聴会開催要求書	第31号	—	第39条
	特定開発事業の案に対する 意見書	特定開発事業案意見書	第34号	—	第41条第2項

※2 承認申請の手続に係る意見書等の内容は、まちづくりの目標像及び基本方針を踏まえたものとします。

(3) 添付図書（施行規則別表第1・別表第2）

図書の名称		明示すべき事項	縮 尺	備 考	開発事業 の承認等 (規則別表1)	特定開発事業 の認定等 (規則別表2)
開発事業区域位置図又は 特定開発事業区域位置図		開発事業区域	2,500分の1程度	住宅地図の 写しでも可	○	○
地図(不動産登記法(平成16 年法律第123号)第14条第1項 の地図(同条第4項に規定す る地図に準ずる図面を含む。) をいう。以下同じ。)の写し		1 範囲は開発事業区域及びその周辺 2 開発事業予定地の地番、地目、面積並びに 所有者の氏名及び住所を地図に表示する。 3 開発事業予定地に接する土地の地番、地目、 面積並びに所有者の氏名及び住所を地図に 表示する。	500分の1程度		○	○
現況図		地形、近隣の状況、地盤高、植生等	500分の1以上		○	○
現況写真		敷地及びその敷地の周辺の状況を示す写真			○	○
実施 計画図	土地利用計画平面図	1 区画割図(面積を明示)	500分の1以上	図面、位置図、 配置図等は、 必要最小限度 にまとめる ものとする	○	○
		2 道路、給排水施設及び給排水経路			○	—
		3 その他の公共施設等の位置			○	—
		4 予定建築物等の位置			○	○
		5 緑地等の植栽計画(別図面とする。)			○	○
	給排水計画平面図	1 給排水施設の位置、種類及び形状	500分の1以上		○	—
		2 勾配及び流水方向			○	—
		3 管径等(必要に応じて雨水排水計算書)			○	—
	造成計画平面図	現況、計画地盤面、切土及び盛土の状況 並びに宅地の計画地盤高	500分の1以上		○	—
	各種構造物構造図	道路、水路、橋梁、擁壁等			縦横断面等 (寸法入)	○
予定建築物等の立面図	予定建築物等の高さ、外観等		○	○		
予定建築物等の平面図	間取り、建築面積等		○	—		
各種計算書	排水関係、擁壁の構造計算等		○	—		
土地の登記事項証明書 (全筆分)			協議申請時は、 写しでも可	○	—	
その他必要な図書	その他工事の概要説明に必要なもの	適 宜		必要に応じて	必要に応じて	

注1 提出する図書は、市長が指示したものとします。

注2 開発行為など法令に規定されるものは、その規定によるものとします。

(4) 市長が発行する図書

区分	内容	図書の名称	様式番号	条文番号 (施行規則)
措置命令	報告書の訂正(第20条第5項前段) 工事着手制限(第28条) 現状回復措置(第31条第2項) 違反行為の是正措置(第33条第2項) 使用収益制限(第34条第2項) 不正等に対する是正措置(第36条) 報告書の訂正(第41条第4項前段)	措置命令書	第10号	第17条
開発事業	開発事業の承認	開発事業承認証	第13号	第20条
検査	工事の検査	検査済証	第21号	第28条
	立入調査の際の身分証明	身分証明書	第25号	第32条
特定開発 事業	公聴会の開催通知	公聴会開催通知書	第32号	第40条第2項
	特定開発事業の認定	特定開発事業認定証	第35号	第42条
	地位承継の承認通知	特定開発事業地位承継決定通知書	第39号	第45条第2項