

安曇野市土地利用ガイドライン 〔概要版〕



平成 23 年 3 月

1 はじめに

1 本書の目的

安曇野市は、平成23年4月から「安曇野市の適正な土地利用に関する条例（以下「条例」）」を施行します。

以後、本市における開発事業は、条例に基づく「安曇野市土地利用基本計画（以下「基本計画」）」に整合することを基本とし、所定の手続が必要になります。なお、**豊科地域は線引き廃止後からこの条例を適用します。**

本書は、条例の手続や基本計画の基準などをわかりやすく解説し、それらの内容の周知・理解を図ることを目的としています。

2 開発事業の定義

条例では、開発事業を「**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**」と定義しており、用途や規模の大小を問わず、土地利用を変更するあらゆる行為を意味しています。

安曇野市の新たな土地利用管理制度に関する図書一覧

安曇野市のまちづくりの方向性を示す計画

安曇野市総合計画
安曇野市国土利用計画
安曇野市都市計画マスタープラン
安曇野市農業振興地域整備計画

土地利用に関する手続や基準を規定する条例及び計画

安曇野市の適正な土地利用に関する条例
立地・用途・規模のルール
安曇野市土地利用基本計画
特定開発事業の認定指針

安曇野市景観条例
形態意匠・色彩のルール
安曇野市景観計画

手続や基準を解説する手引き

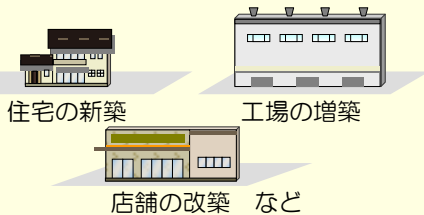
安曇野市土地利用ガイドライン
同ガイドライン概要版(本書)

安曇野市景観づくりガイドライン
同ガイドライン住宅版

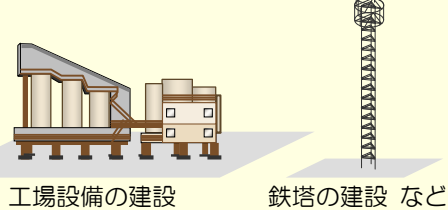
2 条例手続の対象となる開発事業

安曇野市で開発事業を行う場合は、右欄に示す例外に該当する場合を除き、**条例に基づく事前の承認手続が義務付けられています。**

● 建築物の新築・増築・改築・移転



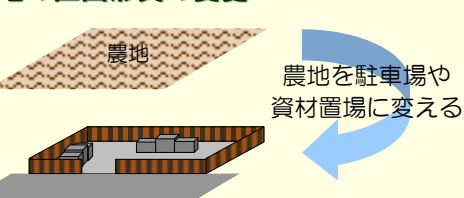
● 工作物の新設・増築・改築・移転



● 建築物又は工作物の用途の変更



● 土地の区画形質の変更



<例外1> 届出が必要となる開発事業

次の開発事業は届出のみで、事業承認は不要となる場合があります。

①非常災害の応急処置（工事着後に届出）



②用途地域内及び用途地域に準じた地域で行う小規模な開発事業



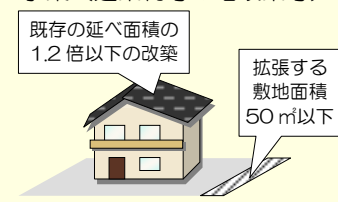
③既に宅地造成された敷地内で行う戸建住宅の新築



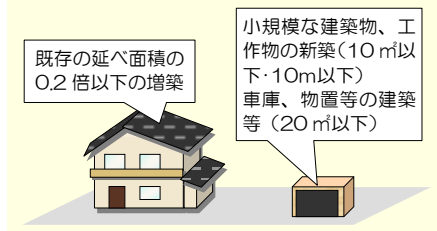
<例外2> 手続が不要となる開発事業

次の開発事業は軽易な開発事業として手続不要となる場合があります。

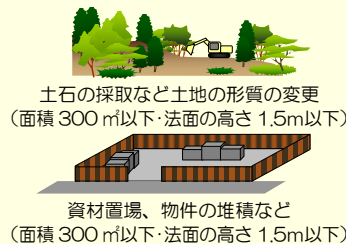
①小規模な敷地の拡張を伴う開発事業（建築物等の増改築等）



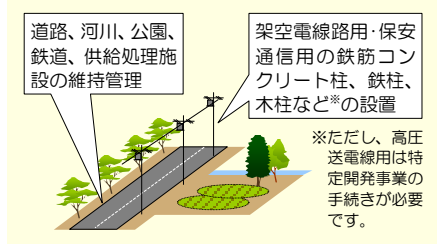
②既存敷地内の小規模な開発事業



③小規模な土地形質の変更



④都市基盤施設の維持管理など



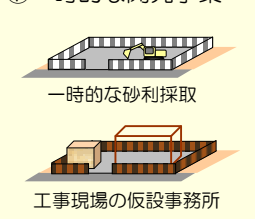
⑤木竹の伐採



⑥農林漁業のための開発事業（一部規模要件あり）

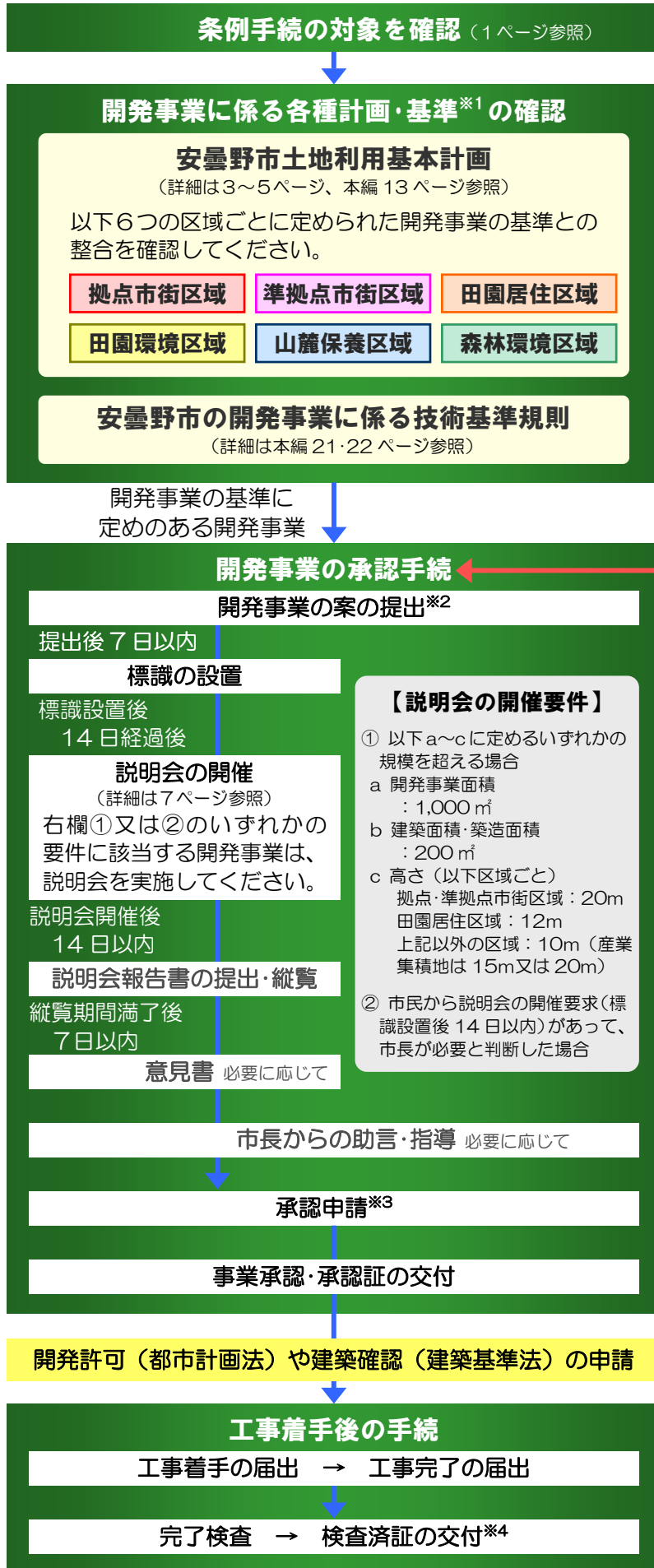


⑦一時的な開発事業



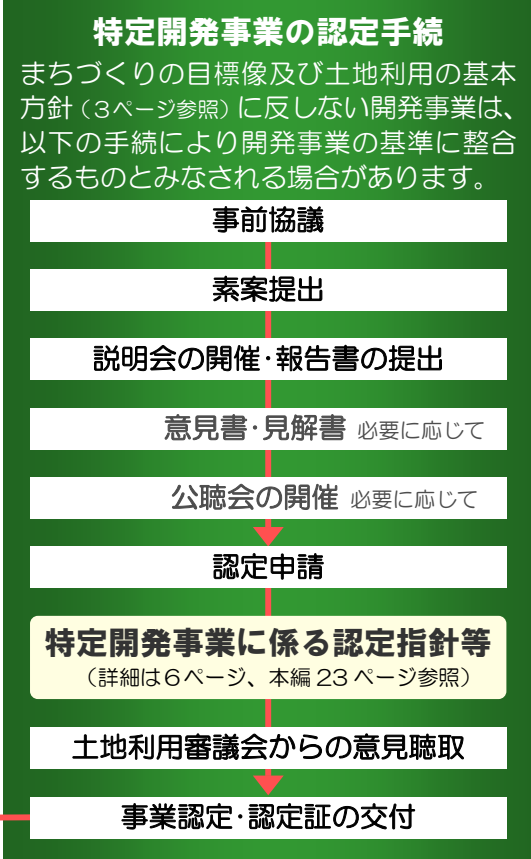
3 開発事業を行う際の手続の流れ

開発事業を行う際の手続の流れを以下に示します。



※1 開発事業区域内に農地を含む場合は、農業振興地域の整備に関する法律及び農地法による土地利用規制がありますので、事前に市と協議してください。
また、左欄の技術基準以外にも開発事業に係る各種施設(上下水道、雨水排水、消防水利など)の設置基準がありますので、必要に応じて市と協議してください。

開発事業の基準に定めのない開発事業



※2 開発事業についての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。

※3 開発事業の承認申請は、標識設置後14日経過後でなければ行えません。説明会を開催した場合は、説明会報告書の縦覧期間満了後7日経過後となります。
また、景観条例に基づく届出を伴う開発事業にあつては、同条例に基づく行為着手制限期間満了後又は行為着手制限期間短縮通知書の交付後でなければ承認申請を行うことはできません。

※4 検査済証の交付後でなければ、開発事業に係る土地又は建築物等の使用収益を開始することはできません。

注) 都市計画区域内の3,000㎡以上の開発行為については、これまでとおり、都市計画法第29条に基づく県知事の許可が必要です。

4 安曇野市土地利用基本計画の概要

1 土地利用の原則・基本方針・基本区域

基本計画では、条例の目的である「まちづくりの目標像」の実現に向けて、市の土地利用の基本となる方針を定め、市民検討委員会が見出した土地利用の11の原則を踏まえて、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として、下図のとおり6つの基本区域を定めています。

【まちづくりの目標像】

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とれた田園産業都市づくり

【土地利用の11の原則】

原則1

多様な機能を有する農地、優良農地の保全

原則2

生産性に課題のある農地への開発の集約

原則3

農業・農地の保全支援の確保

原則4

既存市街・集落付近への新たな宅地の集約

原則5

計画的な宅地整備

原則6

大規模な開発の際の住民判断の余地

原則7

大規模工場の既存工業地周辺への集約
または団地化

原則8

生活に身近な商業施設の立地の自由度の確保

原則9

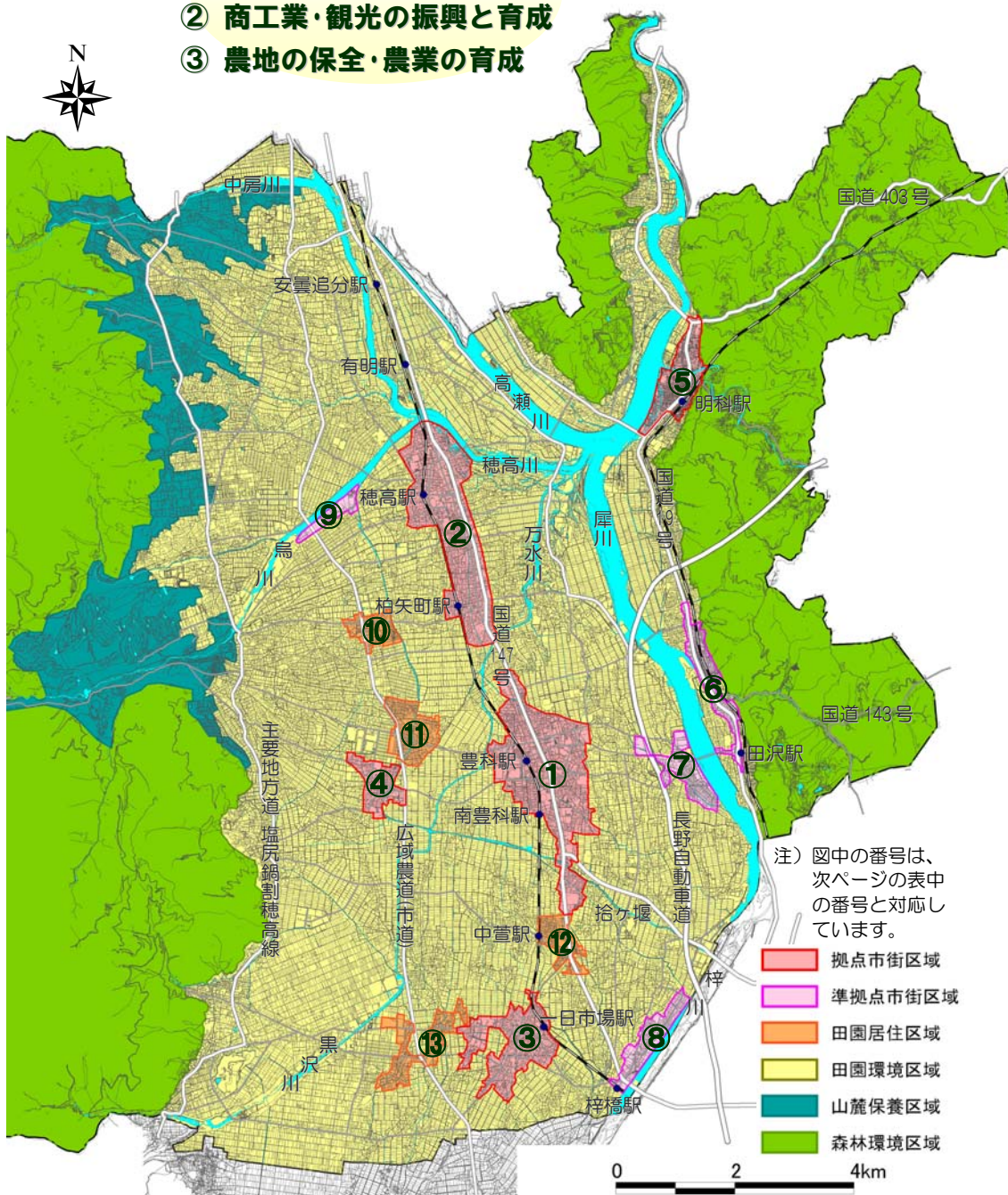
高い建物、派手な色彩等、建物形態に対する制限

原則10

周辺環境との調和と緑化の推進

【土地利用の基本となる3つの方針】

- ① 良好な住環境の形成・育成
- ② 商工業・観光の振興と育成
- ③ 農地の保全・農業の育成



注) 図中の番号は、次ページの表中の番号と対応しています。

【土地利用基本区域図】

原則11

まちづくりへの住民の主体的な参加

2 各基本区域の土地利用の方針及び目指すべき方向

条例では、基本区域ごとの土地利用の方針及び目指すべき方向を以下のように定めています。

拠点市街区域 各番号は前ページ図中の番号と対応

- ① 豊科拠点地区
- ② 穂高拠点地区
- ③ 三郷拠点地区
- ④ 堀金拠点地区
- ⑤ 明科拠点地区

住宅、店舗、事務所、工場、公共公益施設等、市街地形成に寄与する用途を優先的かつ計画的に誘導し、市の拠点としての都市機能の増進を図るため定める区域とします。



田園環境区域

田園内の集落における生活機能の維持を目的とした用途に限って立地を認め、田園環境に調和した集落コミュニティの形成及び継承を図るとともに、良好な農地を保全するため定める区域とします。



準拠点市街区域 各番号は前ページ図中の番号と対応

- ⑥ 田沢・光地区
- ⑦ 豊科I.C.地区
- ⑧ たつみ原地区
- ⑨ 穂高烏川地区

住宅、店舗、事務所、工場、公共公益施設等、市街地形成に寄与する用途を計画的に誘導し、拠点市街区域に準じて都市機能の増進を図るため定める区域とします。

山麓保養区域

観光や保養機能の維持及び向上を目的とした用途に限って立地を認め、山麓の森林空間に親しめる環境形成を図るとともに、良好な自然環境を保全するため定める区域とします。



田園居住区域 各番号は前ページ図中の番号と対応

- ⑩ 柏原地区
- ⑪ 下堀地区
- ⑫ 中萱・上烏羽・下烏羽・真々部地区
- ⑬ 上長尾・下長尾・二木地区

駅等を中心とした田園内にある比較的規模の大きな集落内に、住宅、店舗、公共公益施設等、居住地形成に必要な用途を集約することにより生活機能の増進を図るとともに、区域外の農地への無秩序な宅地の拡散を防止するため定める区域とします。



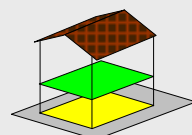
森林環境区域

居住を目的とした用途に限って立地を認め、山間地の居住空間の維持を図るとともに、良好な自然環境を保全するため定める区域とします。



3 基本計画に定める開発事業の基準概要

基本計画において区域ごとに定める「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」の概要は、以下のとおりです。これらの基準に整合しない開発事業については、別途、特定開発事業の認定の手続きが必要です。

区域	住宅系の開発事業の基準	住宅系以外の開発事業の基準	その他の基準
拠点市街区域 ・ 準拠点市街区域	<p>○住宅</p> <ul style="list-style-type: none"> 用途地域※1の種類別に応じて建築基準法等に定められたもの。 	<p>○店舗、事務所、公共公益施設、工場等</p> <ul style="list-style-type: none"> 用途地域※1の種類に応じて建築基準法等に定められたもの。 <p>○駐車場、駐輪場、洗車場、資材等保管施設その他これらに類する施設</p> <ul style="list-style-type: none"> 敷地面積 1,000 m²以下 	<ul style="list-style-type: none"> 建ぺい率、容積率、斜線制限、日影規制など、用途地域※1の種類に応じて建築基準法等に定められたもの。
	<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。なお現在、用途地域が指定されていない三郷、堀金、明科の各拠点地区には、条例に基づき用途地域に準じた地域を設定しています。</p>		
田園居住区域	<p>○戸建住宅</p> <ul style="list-style-type: none"> 敷地面積概ね 250 m²/戸以上 <p>○共同住宅、長屋、寄宿舍、寮、下宿</p>	<p>○店舗、事務所等</p> <ul style="list-style-type: none"> 敷地面積概ね 1,000 m² (3,000 m²) 以下 延床面積概ね 300 m² (1,000 m²) 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、小学校、中学校、保育所、児童館、診療所、福祉施設、地区集会所等）</p> <p>○農林漁業のための施設</p> <ul style="list-style-type: none"> 敷地面積 200 m²以下 	<ul style="list-style-type: none"> 建ぺい率：60%以下 容積率：100%以下 高さ：12m以下
田園環境区域	<p>○戸建住宅</p> <ul style="list-style-type: none"> 敷地面積概ね 300 m²/戸以上 開発事業面積概ね 1,000 m²以下 基本集落※2、拠点市街区域、準拠点市街区域又は田園居住区域（以下「基本集落等」）及び道路に、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"> 市内の工場、事業所の従業員のためのもの。 基本集落等及び道路に、事業地の3辺以上が接続していること。 <p>※2 平成 22 年 4 月 1 日時点の土地利用において、概ね 10 戸以上の宅地が連続して集まっている集落のこと。</p>	<p>○店舗、事務所等</p> <ul style="list-style-type: none"> 敷地面積概ね 500 m² (1,500 m²) 以下 延床面積概ね 200 m² (300 m²) 以下 () 内の数値は物品販売業の場合 <p>○工業施設</p> <ul style="list-style-type: none"> 産業集積地又は基本集落等の区域内の既存の工場に隣接していること。 <p>○公共公益施設（幼稚園、小学校、中学校、保育所、児童館、診療所、福祉施設、地区集会所等）</p> <ul style="list-style-type: none"> 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。 <p>○農林漁業のための施設</p> <ul style="list-style-type: none"> 敷地面積 200 m²以下 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施設 	<ul style="list-style-type: none"> 建ぺい率：60%以下 容積率：100%以下（工業施設は200%） 高さ：10m以下（工業施設以外） <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>【参考】</p>  <p>建ぺい率(%) = $\frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$</p> <p>容積率(%) = $\frac{\text{床面積の合計(1階+2階)}}{\text{敷地面積}} \times 100$</p> </div>
山麓保養区域	<p>○戸建住宅</p> <ul style="list-style-type: none"> 敷地面積概ね 500 m²/戸以上 <p>○寄宿舍、寮、下宿</p> <ul style="list-style-type: none"> 市内の工場、事業所の従業員のための、通勤等に合理的な場所に位置する適切な規模以下のもの。 	<p>○観光保養を目的とした業務・商業施設（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>○公共公益施設（診療所、福祉施設、地区集会所等）</p>	<ul style="list-style-type: none"> 建ぺい率：20%以下（住宅系用途） 40%以下（商業・公共） 容積率：40%以下（戸建住宅） 60%以下（戸建住宅以外） 高さ：10m以下 壁面後退※3
<p>※3 穂高地域自然保護等指導基準及び長野県環境保全条例に定められていた、壁面後退に関する基準は安曇野市景観計画に継承されました。</p> <ul style="list-style-type: none"> 道路後退：道路境界より 5m以上（主要幹線道路からは 10m以上、隣地同意により緩和可能） 隣地後退：隣地境界より 3m以上（専用住宅、別荘以外の建築物は 10m以上、隣地同意により緩和可能） 			
森林環境区域	<p>○戸建住宅</p> <ul style="list-style-type: none"> 敷地面積 300 m²/戸以上 開発事業面積概ね 1,000 m²以下 	<p>○公共公益施設（診療所、地区集会所等）</p> <p>○農林漁業のための施設</p> <ul style="list-style-type: none"> 敷地面積 200 m²以下 	<ul style="list-style-type: none"> 建ぺい率：60%以下 容積率：100%以下 高さ：10m以下

注) 上記基準の詳細は、別途、基本計画又は土地利用ガイドラインの本編をご確認ください。

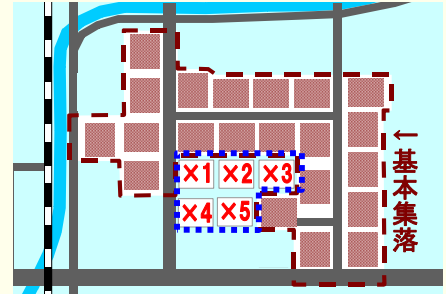
5 特定開発事業の認定に関する指針概要

特定開発事業の認定の判断の目安となる「特定開発事業の認定に関する指針」の概要は、以下のとおりです。
なお認定に際しては、この指針との照合のみならず、個別にその事業の目的、規模、配置、形態、周辺環境などを総合的に勘案し、周辺住民の意向や土地利用審議会の意見などを踏まえて、市長がその都度個別に判断します。
また、この指針に加えて、安曇野市都市計画マスタープラン、安曇野市景観計画、安曇野市景観づくりガイドラインなど土地利用に関連する計画なども認定の判断の目安となります。

(1) 住宅系用途

① 田園環境区域において、良好な田園環境の保全及び質の高い住環境の形成に資する開発事業

- ア 集落コミュニティの形成・継承の観点から、必要性が認められるものであること。
- イ 道路、供給処理施設など都市基盤施設の不効率な整備及び維持管理を生じさせないものであること。
- ウ 敷地にゆとりをもち、緑地空間を十分に確保していること。
- エ 営農環境や田園景観の保全に十分配慮し、周囲の環境との調和が図られたものであること。
- オ 敷地面積が概ね 5,000 m²(土地の造成を伴わない開発事業は、10,000 m²) 以下であること。
- カ 土地の造成を伴う開発事業にあっては、既存の宅地(複数区画の開発事業の場合又は敷地面積が概ね 500 m²以上の場合は、その敷地の大半が基本集落等)に隣接していること。



注) 基本計画の基準では開発が認められない農地(上図 X1~X5)も、左記の要件を満たしている場合は、特定開発事業の認定を受けて、開発が認められる場合があります。

② 森林環境区域において、良好な森林環境の保全及び質の高い住環境の形成に資する開発事業

- ア 道路、供給処理施設など都市基盤施設の不効率な整備及び維持管理を生じさせないものであること。
- イ 敷地にゆとりをもち、緑地空間を十分に確保していること。
- ウ 森林環境の保全に十分配慮し、周囲の環境との調和が図られたものであること。

(2) 商業系用途

田園居住区域、田園環境区域、山麓保養区域又は森林環境区域において、当該各基本区域内の居住者の日常生活における利便又は当該地域の魅力の保持・向上に資する店舗(これに付随する施設を含む。)の建築等を目的とする開発事業

- ア 道路、供給処理施設など都市基盤施設の不効率な整備及び維持管理を生じさせないものであること。
- イ 集客に伴う交通渋滞の発生など周辺環境及び市全体の都市構造に及ぼす影響を考慮し、必要な対策を施すものであること。
- ウ 既存の店舗の事業とのバランスを考慮したものであること。
- エ 敷地にゆとりをもち、緑地空間を十分に確保していること。
- オ 当該各基本区域の環境や景観の保全に十分配慮し、周囲の環境との調和が図られたものであること。

(3) 工業系用途

① 工業団地や産業団地の土地の造成又は区画の変更を目的とする開発事業

- ア 市、国又は県の策定する各種の計画書等に当該開発事業の必要性が明示されたものであること。
- イ 当該各基本区域の環境や景観の保全に十分配慮し、周囲の環境との調和が図られたものであること。

② 産業の発展・振興に資する工場、事務所、研究所その他これに付随する施設(以下「事業所等」という。)の建築等又は建設等を目的とする開発事業

- ア 市民の雇用創出や次代を担う世代の定着に寄与するものであること。
- イ 地域の資源や既存の都市基盤施設を有効活用できる場所であること。
- ウ 周囲の環境に及ぼす影響を考慮し、当該事業所種・業態に応じて、必要な対策を施すものであること。
- エ 敷地にゆとりをもち、緑地空間を十分に確保していること。
- オ 当該各基本区域の環境や景観の保全に十分配慮し、周囲の環境との調和が図られたものであること。

(4) 公共・公益施設

① 道路、供給処理施設など都市基盤施設の建設等を目的とする開発事業

- ア 市、国又は県の策定する各種の計画書等に当該開発事業の必要性が明示されたものであること。
- イ 当該各基本区域の環境や景観の保全に十分配慮し、周囲の環境との調和が図られたものであること。

② 公共・公益施設の建築等又は建設等を目的とする開発事業

- ア 市、国又は県の策定する各種の計画書等に当該事業の必要性が明示されたものであること。
- イ 道路、供給処理施設など都市基盤施設の不効率な整備及び維持管理を生じさせないものであること。
- ウ 公共・公益施設の機能・目的に応じて、適切な場所、規模、配置、形態であること。
- エ 敷地にゆとりをもち、緑地空間を十分に確保していること。
- オ 当該各基本区域の環境や景観の保全に十分配慮し、周囲の環境との調和が図られたものであること。

(5) その他の用途

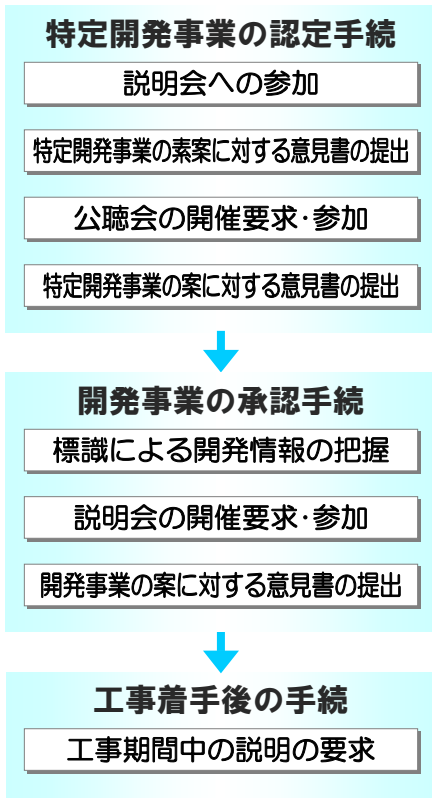
駐車場用地、洗車場用地、鉄塔等用地、土砂等の採取又は埋立用地、資材等保管施設用地、井戸施設用地その他市長が特に必要性を認める開発事業

当該各基本区域の環境や景観の保全に十分配慮し、周囲の環境との調和が図られたものであること。

6 市民参加のしくみ

1 開発事業に市民が関わるしくみ

開発事業が行われる際は、各手続段階において（2ページ参照）、市民等*が当該事業に関わるしくみがあります。



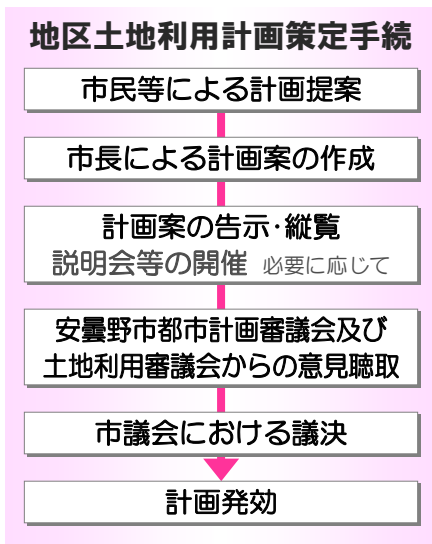
【説明会開催の周知方法】

	用途又は区域別の規模要件		個別通知範囲※1 (事業地からの距離)	回覧などによる周知の対象
	敷地面積 (通常の 開発事業は 1,000㎡超から)	住宅系 商業系 公益系	1,000㎡以下	20m
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
工業系		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
		1,000㎡以下	30m (流通業、騒音・臭気が出る工場等は70m)	
工業系		1,000㎡超	50m (流通業、騒音・臭気が出る工場等は100m)	該当区※3・区役員
		200㎡以下	20m	
建築面積及び 築造面積 (通常の 開発事業は 200㎡超から)	住宅系 商業系 公益系	200㎡超 1,000㎡以下	30m	該当区※2・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)	該当区※3・区役員
		1,000㎡超	50m (流通業、騒音・臭気が出る工場等は100m)	
	高さ	拠点市街区域 準拠点市街区域	20m超	30m
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	40m	該当区※3・区役員
		20m超 (青木花見・島新田、烏川、黒沢 明科、三田、あづみ野)	50m	
その他の区域 (産業集積地を除く)		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。

2 市民による計画提案のしくみ

市民等*は、まちづくりの目標像及び基本方針に即し、かつ、各基本区域の土地利用の方針及び目指すべき方向と調和の保たれる範囲で、市長に地区土地利用計画を提案することができます。以下の策定手続により、地区土地利用計画が定められた場合には、基本計画に定める開発事業の基準に代えて、地区土地利用計画に定める開発事業の基準が適用されます。



【提案の要件】

- ① 計画提案に係る区域内の市民等が行うものであること。
- ② 計画提案に係る区域は、概ね5,000㎡以上の一団の土地で、かつ、一体として計画的な利用を図ることがふさわしい区域で、道路、鉄道若しくは軌道の線路その他の恒久的な施設又は河川、水路等によって区画された区域であること。
- ③ 計画提案に係る区域内の土地について、所有権又は借地権を有する者の3分の2以上の同意を得ていること。

【計画に定める内容】

- ① 地区の土地の範囲。
- ② 地区の土地利用の方針及び目指すべき方向。
- ③ 地区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。
- ④ 地区の利用に供される道路、公園その他公共施設の整備に関する計画。
- ⑤ その他市長が地区の適正かつ合理的な土地利用を図るために必要と認める事項。

注) ①～③は必須事項。

*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。

- ◆土地利用ガイドラインの本編は、安曇野市のホームページに掲載しています。
→<http://www.city.azumino.nagano.jp>
- ◆豊科地域には、線引き廃止までの間、この条例による手続は適用されません。

安曇野市都市建設部 都市計画課・建築住宅課
 〒399-8205
 長野県安曇野市豊科 4340 番地（豊科総合支所内）
 電話：0263-72-3111 FAX：0263-72-8340
 メール：toshikeikaku@city.azumino.nagano.jp
 kenchikujuutaku@city.azumino.nagano.jp