

# 土地利用管理制度に関する市の方針

## 1. 自主条例を用いた統一制度の制定

全市統一した土地利用管理制度については、市民検討委員会および専門委員会から示された提言内容を尊重し、「自主条例を用いた制度」を制定することとします。

現在、線引き制度が行われている豊科地域については、線引き制度の廃止<sup>\*</sup>を求める手続きを進め、平成23年4月に全市の制度統一を目指します。

なお、今後、本市に、より適した弾力的な線引き制度に移行できる可能性については、長野県と引き続き協議を重ねていくこととします。

### ※豊科地域の線引き制度の廃止について

線引き制度は、県が定める都市計画であり、制度の「導入」「廃止」については、いずれも県が決定し、国が同意することになっています。

したがって、「廃止」について県や国の同意を得るためには、線引き制度を用いなくても、安曇野の誇る農村景観や自然環境を残しながら発展できることを十分に説明できる条例の策定が不可欠です。

## 2. 自主条例を用いた制度の特徴

自主条例を用いた制度は、線引き制度と比較して、以下の特徴があります。これらの特徴をふまえた制度づくりを進めていきます。

### ①制度内容の自由度

自主条例で定める範囲については、法令に抵触しない範囲内で、独自の内容を定めることが可能です。

### ②強制力

自主条例は法律に比べて、強制力が弱い印象を受けますが、法律と同等の厳しい罰則規定を定めることが可能です。

### ③弾力性・機動力

自主条例に定める規定等は、弾力的な設定が可能です。また、計画の見直しや手続き等のしくみを工夫することで、運用の機動力を高めることも可能になります。

### ④市民の関わり

市民の関わりを重視した制度づくりが可能です。しかし、それには、市民の皆さんのまちづくりへの主体的な参加が重要となります。

### 3. 自主条例を用いた制度を選択した理由

土地利用の基本目標と目指すまちのかたちの実現のために、線引き制度を具体的に検討してきましたが、本市では、制度になじまない次のような点があり、現段階において自主条例を用いた制度制定が妥当であると判断しました。

#### ①5つの地域拠点の確保

線引き制度では、税制面や手続き面で、5地域を公平に扱えない可能性があります。

#### ②既存の集落の維持・継承

線引き制度では、安曇野市の散居集落に配慮したきめ細かな土地利用管理が図れない可能性があります。

#### ③産業の継続的な発展・振興

線引き制度では、工場等の進出や拡大時の位置や面積等の基準が固定化され、機動的な対応が難しい面があります。

#### ④別荘・観光地の魅力の保持

線引き制度では、開発許可の基準設定に限界があり、別荘・観光地の独自の機能を保持できない面があります。

～ 11の原則をふまえたまちづくりのイメージ図 ～



# 土地利用の基本目標と目指すまちのかたち

市民検討委員会の提言では、土地利用の基本目標として、目標像、3つの基本方針、11の原則を掲げ、「既存市街・集落周辺への集約重視のまち」をかたちづくるうえで基本となる「土地利用基本区域」が設定されました。これらに基づき、秩序ある土地利用を図っていきます。

## 【目標像】

**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**

方針1 農地の保全・  
農業の育成

方針2 良好な住環境  
の形成・育成

方針3 商工業・観光  
の振興と育成

## 『既存市街・集落周辺への集約重視のまち』

### 土地利用基本区域 (まちのかたちの基本)

#### 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

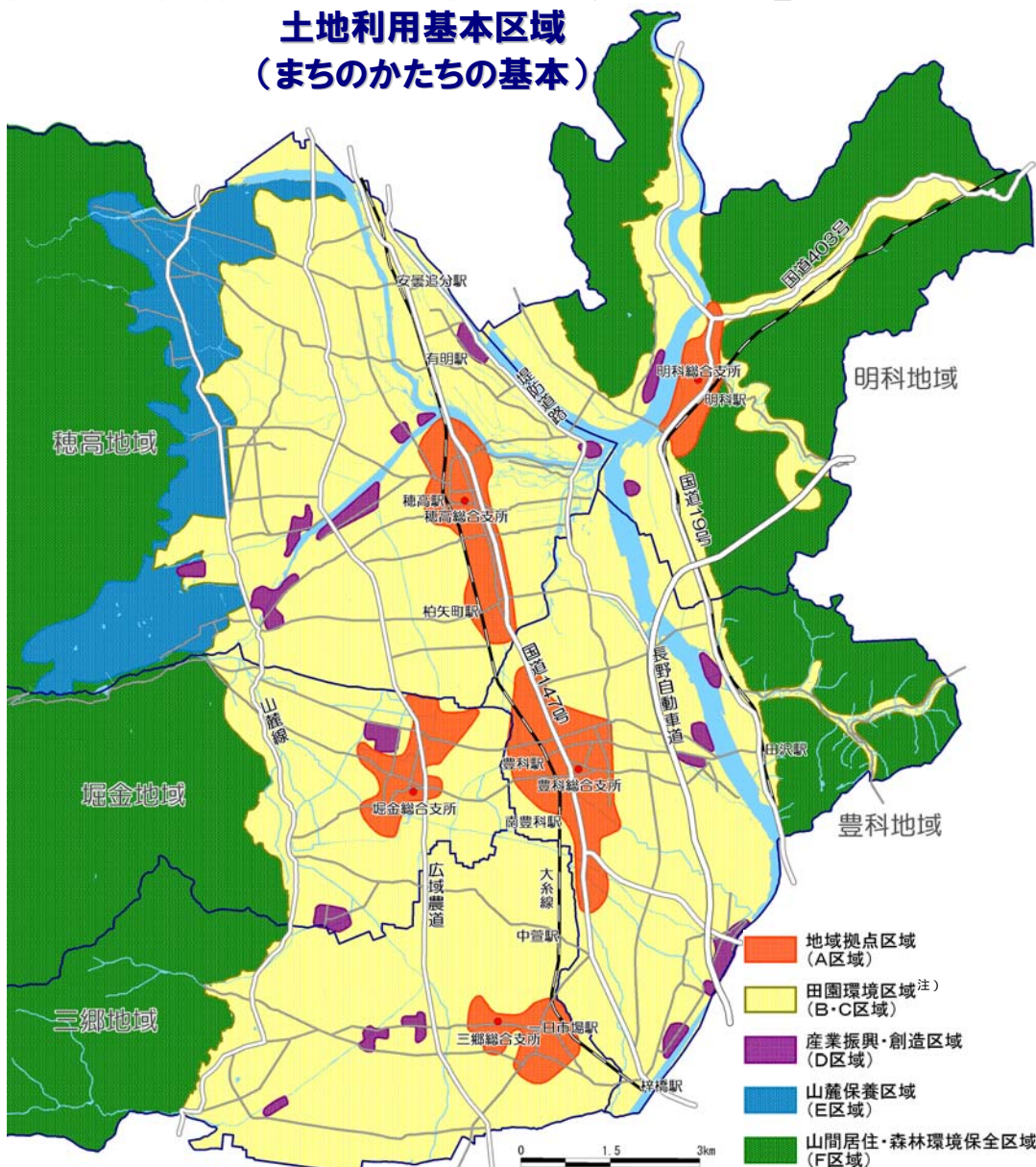
生活に身近な商業施設の立地の自由度の確保

#### 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



注) 田園環境区域 (B・C区域) は、集落居住区域 (B区域) と営農環境・田園集落保全区域 (C区域) を総称しています。集落居住区域 (B区域) は、今後の制度詳細化のなかで、区域設定の目安を定めて、区分していきます。

旧町村で合併前に具体的に検討していた開発計画等、今後の新たな開発構想は計画性を担保しながら、別途、位置付けていきます。

#### 原則11

まちづくりへの住民の主体的な参加

# 区域別の土地利用管理の基準・方法

各区域の設定方針に基づいて、土地利用管理の基準・方法の基本案をつくりました。これらを今後、さらに詳細にしていきます。

## 地域拠点区域（A区域）



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。

## 集落居住区域（B区域）



鉄道駅や生活利便施設等を核とする比較的大きな集落で、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。

## 営農環境・田園集落保全区域（C区域）



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。

この表は、新たに土地を造成して建てる建物について、区域ごとに建築可能な建物の種類(用途・形態)を定め、適切な場所に建物を誘導していくルールの基本案です。

用途のルール	地域拠点区域 (A区域)	集落居住区域 (B区域)	営農環境・田園集落保全区域 (C区域)	産業振興・創造区域 (D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)
住宅系用途						
戸建住宅	可	条件付き可 最低敷地面積 250㎡以上	原則不可 最低敷地面積 300㎡以上	不可	原則不可 C区域を上回る厳格な 形態基準を設定	原則不可 区画分譲する 住宅は不可
集合住宅(長屋 建・共同住宅)	可	条件付き可	不可	不可	不可	不可
商業系用途						
日用品店舗(コンビニエンスストア等)	可	条件付き可	原則不可	原則不可	不可	原則不可
飲食店等	可	条件付き可	原則不可	原則不可	条件付き可	原則不可
一般商業施設 (販売・業務等)	可	原則不可	不可	原則不可	不可	不可
工業系用途 工場、事業所等	可	原則不可	不可	可	不可	不可
その他用途 医療・福祉施設等	可	条件付き可	原則不可	不可	原則不可	原則不可
	市の各種計画等に位置付けられたものに限定					
立地のルール	区域内をさらに細かく分けて誘導・集約	区域の範囲を明確に定めて誘導・集約	既存の集落の内部および縁辺部への誘導・集約	既存の工業集積地およびその周辺への誘導・集約	区域の範囲を明確に定めて誘導	新たな建物等の誘導は行わない

1 戸建住宅の欄には区域別に定めることを検討している詳細なルールの一例を表示してあります。  
2 「原則不可」は「条件付き可」に比べて、規制内容がさらに厳しいことを意味しています。

このほかに、**形態のルール** と **住民参加のルール** を検討します。

## C区域における立地のルールの具体的な手法例

～ 既存の集落の内部および縁辺部への誘導・集約～

### 手法例1「核となる既存の集落区域」の設定

一定規模以上の既存の集落(10戸以上が接続する敷地)を誘導・集約の核として区域設定し、新たな開発が可能な場所を、その区域および道路に3辺以上接する土地に限定する手法です。

手法例1の要件を満たす場合は、開発を可能とします。

手法例1の要件を満たさない場合は、手法例2の区域の内側で、計画的な開発に限り、可能とします。

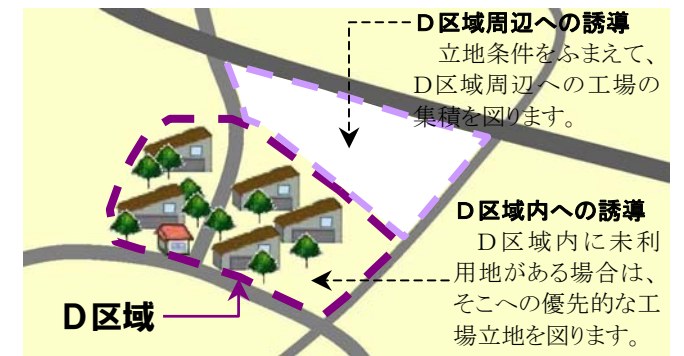


### 手法例2「開発の歯止めとなる区域」の設定

手法例1の「核となる既存の集落区域」の外側に、開発の歯止めとなる区域を設定し、新たな開発を認めない区域をより明確にする手法です。

手法例1、2のいずれも満たさない区域における開発は原則不可とします。

## 産業振興・創造区域（D区域）



工場など大規模な産業施設を集約し、住居系用途の混在の少ない産業系用途に特化した土地利用形成を図っていく区域です。

## 山麓保養区域（E区域）



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。

## 山間居住・森林環境保全区域（F区域）



森林環境を維持しつつ、そのなかにも含まれる居住地も保持していく区域です。

# 土地利用管理制度の枠組み

自主条例を用いて、以下に示す3つのルールとしくみからなる制度を制定し、平成23年4月からの運用を目指します。

## 立地・用途のルールとしくみ

区域を定め、各区域の特性に応じて、建物を建ててもよい場所や建物の種類を定めたルールをつくり、計画的な土地利用を進めるしくみ

## 形態のルールとしくみ

建物の高さ、色彩、形状、素材、敷地面積、周囲の植栽等、形態の基準を定めたルールをつくり、安曇野らしいまちを形成するしくみ

## 住民参加のルールとしくみ

立地・用途、形態のルール設定や運用に際して、地域住民が関わることでできるルールをつくり、地域の実情に合わせて秩序あるまちづくりを進めるしくみ

## 《平成23年4月 自主条例を用いた制度で全市統一》



### 第3回地区懇談会のご案内

自主条例の策定にあたっては、とりわけ市民の皆さんの理解と合意が不可欠となります。つきましては、本年11月から、市内12会場で第3回地区別懇談会を順次開催し、新たな土地利用管理制度の概要についてご説明いたしますので、多数ご参加いただきますよう、よろしくお願い申し上げます。

なお、日程の詳細につきましては、追ってご案内申し上げます。

お問い合わせ先：安曇野市役所 都市建設部 都市計画課 電話 0263-72-3111