

農振法の一部改正に伴う農振除外の厳格化について

現在、市内の優良農地は農振法に基づいて保全されており、農振農用区域内（一般に青地農地と呼ばれています）に建物を建設する場合等（農地を農地以外として利用する場合）、農振除外の手続きが必要となります。このたび農振法が農地制度改革の一環として改正され、従来にも増して優良農地の保全を図るための運用が全国的に実施されています。

1. 農振法改正の概要

日本国内での食料自給率を向上させるため、農業生産・農業経営の基礎となる農地の確保とその有効利用を図ることを目標に農地制度改革が行なわれ、平成 21 年 12 月に改正法が施行されました。



農地の減少を食い止め、農地の確保を図る必要から、農振除外が厳しくなりました。

2. 主な改正点について

(1) 農用区域からの除外の厳格化

今までは、農振除外する場合は以下の4つの要件を全て満たす必要がありました。

- ①農用区域以外に代替すべき土地がないこと。・・・他に白地農地等、開発が出来る土地が無いこと。
- ②農業上の効率的かつ総合的な利用に支障を及ぼさないこと。
・・・開発により、周辺農地への営農上の支障が無いこと。
- ③土地改良施設の有する機能に支障を及ぼさないこと。
- ④土地改良事業等の完了後、8年を経過していること。



改正後は・・・上記の4要件に加え、以下の要件が加わりました。（5要件となりました）

- ⑤担い手等、農地の利用集積に支障を及ぼさないこと。

・・・担い手が安心して農用区域内の農地を集積しやすくすることを狙いとしています。

(2) 農用区域に含めるべき土地の厳格化

農用区域に含めるべき集团的農用地の規模が【おおむね20ヘクタール以上】から【おおむね10ヘクタール以上】となり、より小規模の農地も優良農地として位置付けられるようになりました。

(3) 【地域の農業の振興の観点から定められた計画】に位置付けることへの厳格化

土地改良事業等公共投資のなされた農地の場合、原則として事業完了後8年経過していなければ農振除外はできません。しかし、例外として公益性や地域コミュニティー作りのために、特に必要と認められる事業について市が作成する【地域の農業の振興の観点から定められた計画】に位置付けられたものに限って農振除外が認められていました。

改正後は、真に地域農業の振興を図るために必要な施設であるか否かの基準が厳格化され、運用において農業振興施設としての位置付けが強く求められるようになりました。

(4) 公共転用への厳格化

改正前は、公共施設を建設する場合、農振除外をする前に事業への着手が可能でしたが、改正後は農振除外の手続きが終了しなければ事業への着手ができなくなりました。

【農振除外を検討している方へ】

全ての案件が改正農振法により判断されます。個々の案件ごと農振除外について判断されますので、具体的な計画がある方は、個別に市農林部農政課までご相談下さい。

【問合せ先】

安曇野市 農林部 農政課（三郷総合支所内）
（連絡先） 電話 0263-77-3111（代表）

1.1 計画策定の趣旨・目的

本計画は、安曇野市における今後のまちづくりの指針として、都市計画に関する基本的な方針を定めます。

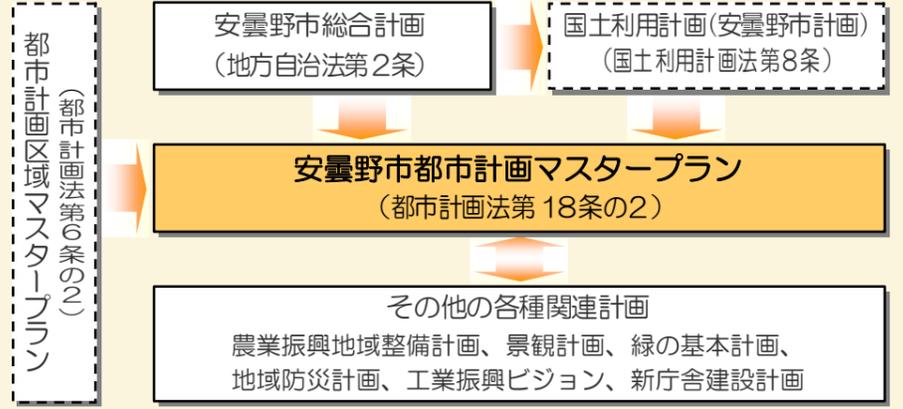
1.2 計画年次

平成 23 年度から 20 年程度先を見据えた 10 年間の計画とし、社会情勢などをみながら、見直しを行います。

1.3 計画対象区域

本計画は、安曇野市全域を対象としています。

1.4 計画の位置付け →右図参照



2.1 人口動態

- 昭和 40 年代からの増加基調（近年は減少の兆しが見え始めている）
- 20 代後半から 30 代を中心とした子育て世代が流入（社会的増加）
- 田園地帯や西山山麓部など郊外における比較的高い増加傾向
- 人口密度の均等化の進行（市街地と郊外の差が小さい）

2.2 まちの成り立ち

- 地形が比較的平坦で広い可住地
- 小規模な集落が古くから散在、徐々に拡大・発展
- 合併前までの5地域で異なる土地利用管理

2.3 まちづくりに関する市民の声

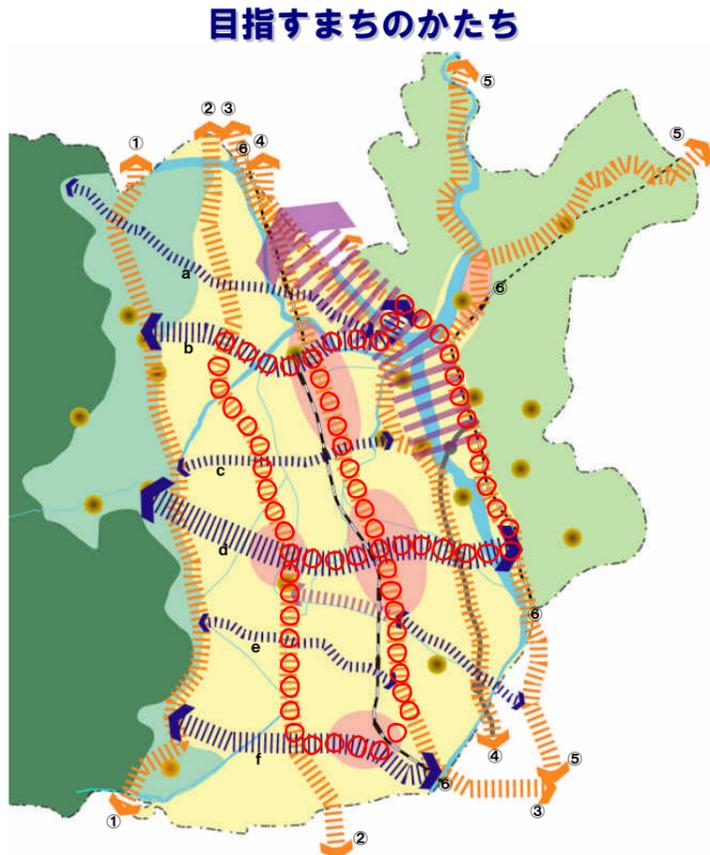
- 高質な自然・景観に対する高い満足度とこれを維持・継承するためのルールの必要性
- 道路の安全性、公共交通の利便性、公園等、都市的施設の不足等に対する不満
- 人口の維持（居住の受け入れ）を望む声

2.4 まちづくりの課題の整理

	強み	課題
自然環境・景観	<ul style="list-style-type: none"> ●北アルプスの美しい山並みと調和した田園景観（農地や屋敷林） ●堰や湧水のつくり出す水辺や山麓部の森林など心地よい空間 	<ul style="list-style-type: none"> ●グローバル化や高齢化に伴う農業・農地の維持・継承の難しさ ●環境・景観の低質化を伴う全市的な計画性なき散発的開発
産業	<ul style="list-style-type: none"> ●県内有数の製造品出荷額 ●わさび、信州サーモン、りんごなどブランド力のある産業 ●高速道路への容易なアクセス 	<ul style="list-style-type: none"> ●世界的な景気悪化に伴う製造業の落ち込み、求人倍率の低下 ●観光客のニーズの変化への対応と豊富な観光資源の有効活用
生活基盤	<ul style="list-style-type: none"> ●日常の買い物利便の良さを支える市内各所の拠点商業施設 ●松本市に近く、比較的安価で広々とした緑豊かな住環境 	<ul style="list-style-type: none"> ●安全性の低い歩道、右左折の不便等、低質な道路・交通の改善 ●拡散型都市構造の弊害（車依存・鉄道の不便・低利用、ライフラインの維持管理の高負担）
防災	<ul style="list-style-type: none"> ●避難・復旧を進めやすい条件、延焼拡大を回避できる環境（広い農地、住宅密集地の少なさ） ●地域防災の核となるコミュニティの存在 	<ul style="list-style-type: none"> ●地震災害、山麓・山間部の土砂災害等、自然災害への対応 ●密集市街地の建物の老朽化、防災拠点となる公園等の不足

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

5つの拠点を効果的につなげながら進める
既存市街・集落周辺への集約重視のまちづくり



この地で暮らしたい人を計画的に受け入れることにより、良好な環境を保ちつつ、できる限り長く、人口増を維持します。

方針1 雄大な山岳景観と豊かな田園の自然環境を未来に継承できるまちづくり

- 良好な眺望景観をつくり出す農地の広がり、带状の水辺・緑の空間、屋敷林、山麓・山間部の森林等、まとまった緑の保全
- 市内各所の良好な眺望、身近な自然を享受できる機能の強化

方針2 秩序をもって新たな都市機能を集約していくまちづくり

- 拠点市街への都市機能の集約と秩序ある郊外の土地利用
- 5つの拠点市街をつなぐ環状軸と広域的に結ぶ南北5軸、東西3軸を骨格とした交通機能の強化

方針3 産業の継続的な発展を持続できるまちづくり

- 良好な住環境、高速道路交通網へのアクセスの便、地場の資源等、地域の魅力を活かした企業誘致による雇用創出
- 農業とのバランスを保ちながら進める商業、工業、観光振興のために必要な拠点や基盤整備

方針4 安心して気持ちよく暮らせるまちづくり

- 防災拠点施設と拠点市街を結ぶ輸送路等、連絡・連携機能強化
- 歩行者、自転車が安全・安心でき、かつ、この地の心地よさを満喫できる道路等の空間整備

方針5 様々な地区・地域で育まれた個性を大切にするまちづくり

- 地域住民の自主的かつ積極的なまちづくり活動の支援・継続
- 古くから各所で育まれた歴史・文化、集落コミュニティの継承

良好な環境の保全・継承、都市機能の集約と連携を図る土地利用・都市施設整備

土地利用



地域の文化や歴史、周囲の環境や雰囲気になじむものの保全

方針2 良好な住環境の形成・育成

市民の間で評価の高い「美しい景色やおいしい水・空気」を継承するとともに、人口増の傾向を堅持するために、安曇野の魅力を活かして都市の便利さを享受できるまちをつくり、暮らしやすい環境を整え、暮らしたいと思う環境に育てあげていきます。



地域の特徴をふまえたコミュニティの維持につながる住宅地づくり

方針1 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、厳しい農業の情勢もふまえながら、多面的に優れた機能をもつ農地を保全するとともに、これを支える農業の育成につながる土地利用を図ります。

<住宅地づくり>

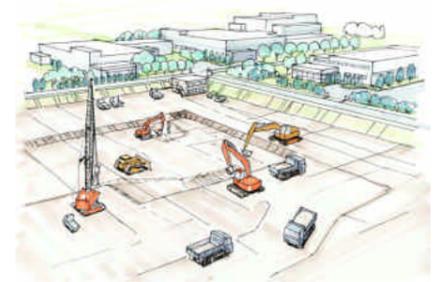
- ①都市機能の集積した拠点的市街への居住の誘導
- ②田園環境や森林環境に調和した住宅地形成

<商業地づくり>

- ①暮らしを支える身近な店舗の誘導及び郊外店舗の乱立抑制
- ②地域の魅力や特色を活かし、観光振興にもつなげる商業の育成

<工業地づくり>

- ①都市基盤の整った産業団地及びその周辺への工場の集積
- ②安曇野らしさや地域資源を活かし、良好な環境に配慮できる企業等の進出への迅速な対応



工業団地など、新たな産業用地の迅速な確保

方針3 商工業・観光の振興と育成

良好な景観、環境など安曇野ならではの資源を活かし、行ってみたい、暮らしてみたい、働きたいと感じてもらえる、まちとしての魅力を育てながら、まちを受け継ぐ若い世代の定着や交流人口の拡大につながる産業の誘致、観光の振興を図ります。



市街地のにぎわい創出や人口維持につながるような区画整理等

都市施設整備

方針1 使いやすい交通づくり

高齢化や土地利用の集約の方向性をふまえ、住む人・働く人・訪れる人にとって、使いやすく安全かつ快適な交通環境、交通体系の構築を図ります。

- ①市街地間の連絡、広域交通、物流等の移動円滑化を図る幹線道路の再構築
- ②歩行者、自転車等、生活者の安全性や利便性を重視した道づくり
- ③鉄道やデマンド交通など公共交通の利便性、交通結節点における接続性を高める施設整備や工夫

方針2 心地よい空間・環境づくり

田園風景の美しさとの調和に配慮した空間整備を進めるとともに、安曇野の風土やイメージにふさわしい市街地環境づくりを図ります。

- ①生活のなかで、田園環境や水辺の心地よさを楽しめる歩道や自転車道、公園や観光資源等の拠点整備等によるネットワーク化
- ②駅前空間、高速道 I.C.、休憩施設等、観光利用の玄関口やポイントにおいて、安曇野らしさや利用者の求めるニーズを損なわない魅力ある空間づくり

方針3 安全・安心な基盤づくり

地域防災や減災の視点をふまえ、地震災害や土砂災害など大規模な自然災害に備えた基盤整備等を進め、災害対応力の強化を図ります。

- ①密集市街地や東西の山麓部など、災害時の危険度をふまえた重点的な防災対策
- ②災害時や緊急時の避難路や輸送路、防災拠点施設など、防災基盤施設の整備
- ③災害の危険性、災害時の対応等、事前の情報周知の徹底、避難路・避難場所の誘導サイン等の明確化

既存の資源や特色を活かした魅力ある地域づくり

【豊科地域】

- まちなかの目指す方向性
官公庁や店舗等の集積を活かし、機能的かつ利便性に優れたまち
- 特色活用・魅力づくり
新庁舎や交通結節点(豊科駅、田沢駅、豊科 I.C.、梓川スマート I.C.)等の拠点性の機能強化

【穂高地域】

- まちなかの目指す方向性
歴史・文化の香りを活かし、商業・観光の拠点となるまち
- 特色活用・魅力づくり
・点在する観光資源をのんびり楽しめる動線整備
・西山山麓の森林空間や温泉など高質な資源の活用

【明科地域】

- まちなかの目指す方向性
国道・鉄道・河川の結集を活かし、東側の拠点性を高めるまち
- 特色活用・魅力づくり
・東山山麓の荒廃桑地等、傾斜地の有効活用
・養魚や犀川の水辺空間など「水」の文化形成

【三郷地域】

- まちなかの目指す方向性
市街の広い公園や松本市街との近接性を活かした居住に適したまち
- 特色活用・魅力づくり
・松本市境との都市的機能の連続性・一体性の確保
・室山一帯の観光レクリエーション機能の強化

【堀金地域】

- まちなかの目指す方向性
生活・観光面で集客力のある施設等を活かした居住重視のまち
- 特色活用・魅力づくり
・山岳や自然を活かした大規模公園の玄関口として魅力ある動線整備、高質な田園環境形成

<土地利用施策>

- 適正かつ合理的な土地利用管理を図るための施策
 - ・都市計画区域の統合
 - ・土地利用の基本となる計画の策定
 - ・土地利用計画を担保する条例の全市統一した条例制定
- 社会情勢の変化に弾力的に対応するための施策
 - ・新規産業を適切な場所へ迅速に誘導できるしくみづくり
 - ・地域住民の主体的計画の策定・実現を支援できるしくみづくり
- 良好な自然環境、景観を守りながら、人口の維持・コミュニティの継承を図るための施策
 - ・既存集落との近接性や緑化等、安曇野の田園環境にふさわしい住宅等の指針づくり

<都市施設整備>

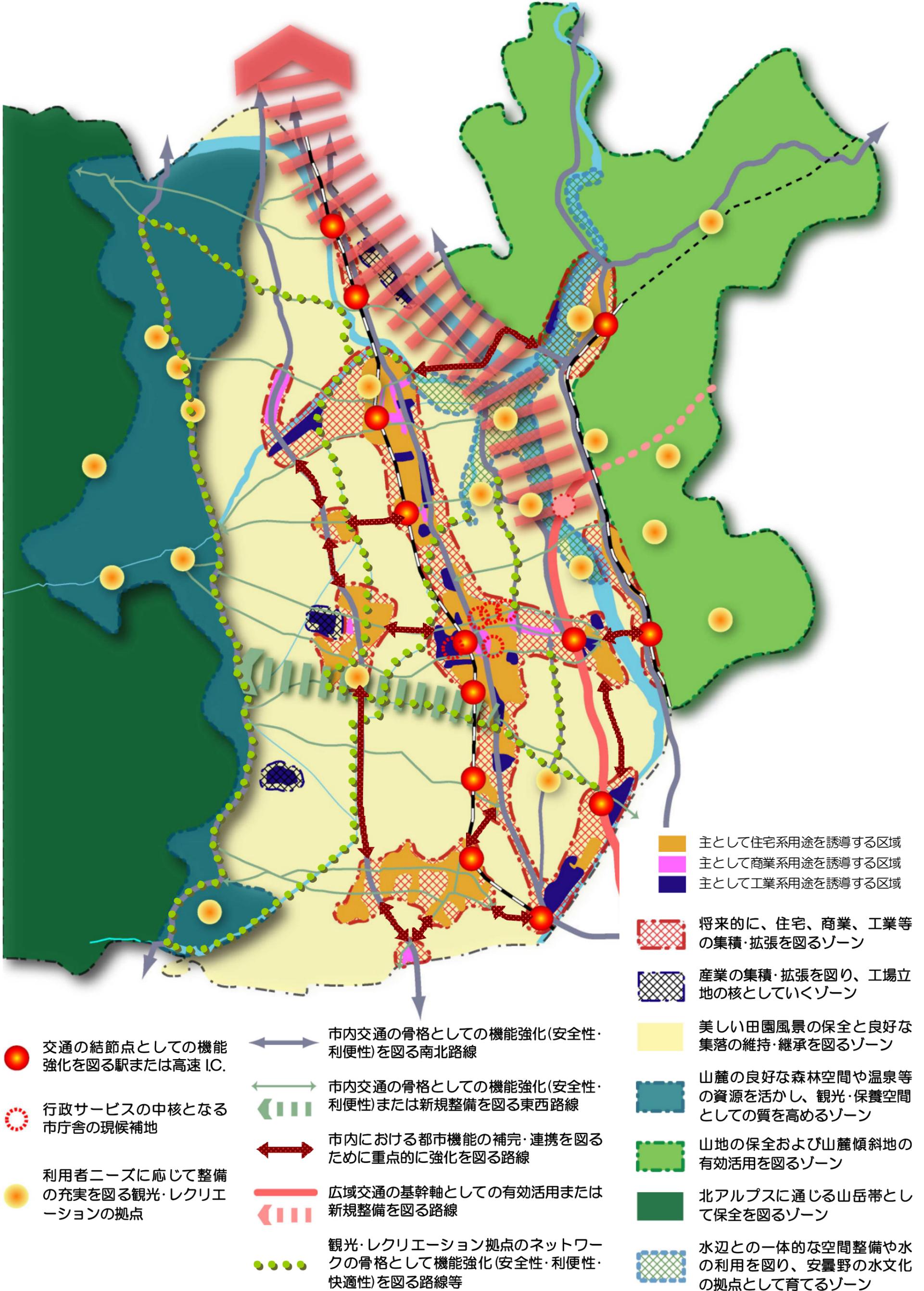
- 道路・交通の利便性・安全性を高めるための施策
 - ・都市計画道路の見直し(必要な道路の選択・重点化)
 - ・安全性の低い通学・通勤路の改善(十分な幅員の確保)
 - ・鉄道駅へのアクセス道路及び鉄道駅、高速道 I.C.周辺の駐輪場、駐車場等の整備等によるパーク&ライドの促進
- 快適で美しい空間をつくり出すための施策
 - ・緑化や電線地中化等による美しいまち並みづくり
 - ・まちなかを流れる堰や河川等を活かした空間整備
- 安全性や安心感を高めるための施策
 - ・歩行者・自転車が安全に通行できる道路整備、ユニバーサル化
 - ・建物やライフラインの耐震化
 - ・各市街地における防災拠点施設の充実

第4章 全体構想

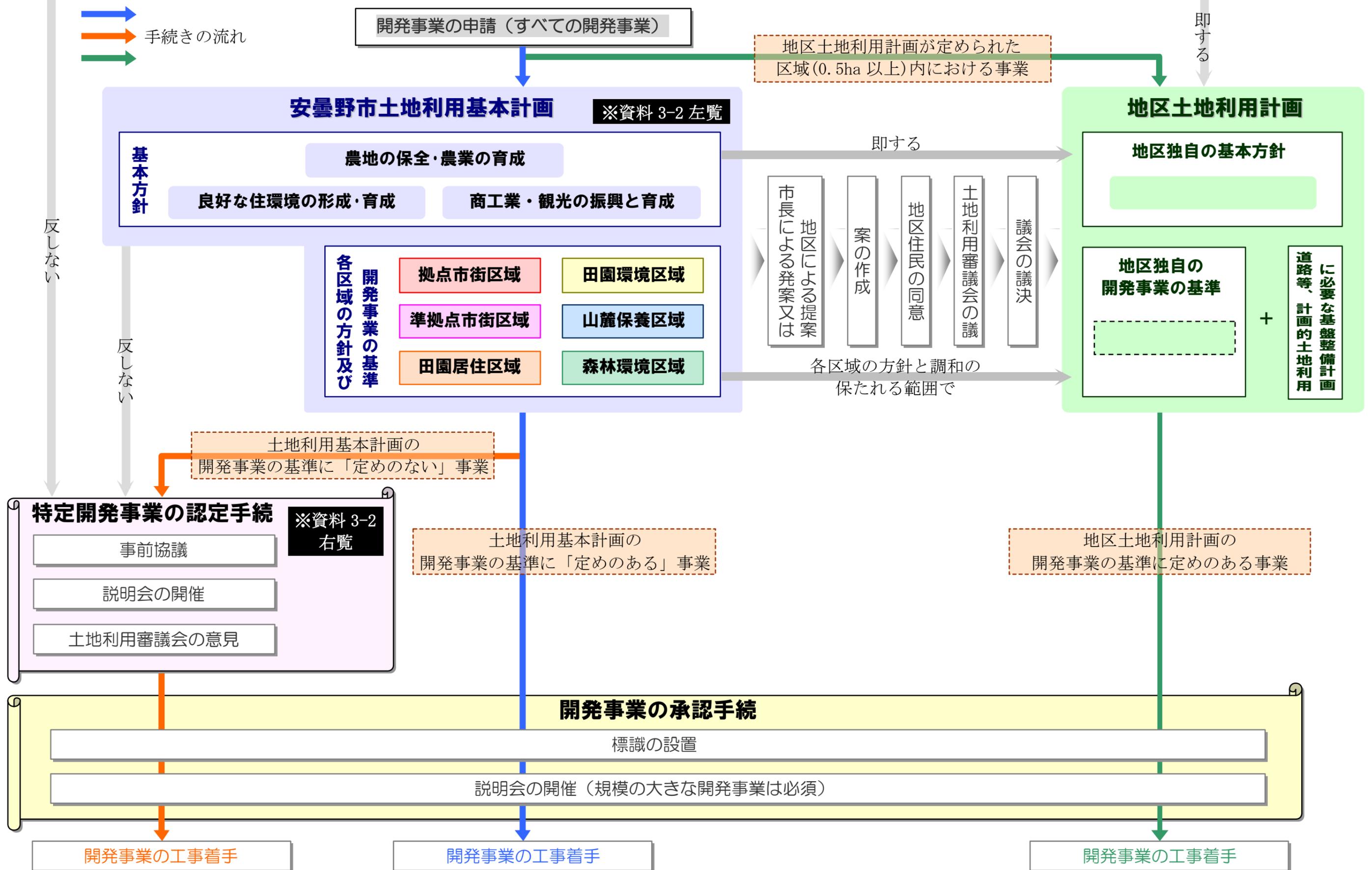
第5章 地域別構想

第6章 実現化方策

※この図は、検討のたたき台のため、
今後変わる可能性があります。



目標像 山岳と田園が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
 ~既存市街・集落周辺への集約重視のまちづくりに向けて~



安曇野市土地利用基本計画(案)

市内を6つの区域に分け、各区域の土地利用の方針及び目指すべき姿に即して、立地可能とする開発事業の基準を定めます。

各区域の土地利用の方針 及び目指すべき姿	立地可能とする開発事業の基準	
	住宅系用途	住宅系用途以外の用途
<p>■ 拠点市街区域 (A区域) 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、市の拠点として都市機能の増進を図るため定める区域です。</p>	<p>○建築基準法別表2に定める基準(用途地域等内の建築物の制限)を満たしているもの ※用途地域未指定の区域は、都市計画法に基づく用途地域に準じる地域を指定し、建築基準法別表2に定める基準を適用します。</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; text-align: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">● 第一種低層 住居専用地域</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">● 第二種低層 住居専用地域</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">● 第一種中高層 住居専用地域</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">● 第二種中高層 住居専用地域</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">● 第一種住居地域</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">● 第二種住居地域</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">● 準住居地域</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">● 近隣商業地域</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">● 商業地域</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">● 準工業地域</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">● 工業地域</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">● 工業専用地域</div> </div> <p>○駐車場用地、資材置場用地、洗車場用地</p>	
<p>■ 準拠点市街区域 (A'区域) 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です。</p>	<p>○農家住宅、分家住宅</p> <p>○戸建住宅(農家住宅又は分家住宅以外) ・敷地面積 250㎡以上</p> <p>○共同住宅、長屋、寄宿舎・寮・下宿</p> <p>○生活利便施設 ・敷地面積が概ね 1,000㎡以下(物品販売業は概ね 3,000㎡以下) ・延床面積が概ね 300㎡以下(物品販売業は概ね 1,000㎡以下)</p> <p>○公共公益施設(幼稚園、小中学校、保育所、診療所、児童館その他福祉施設、地区集会所)</p>	
<p>■ 田園居住区域 (B区域) 鉄道駅等の交通結節点を活かして、住宅、店舗、公共公益施設等、居住形成に必要な用途を集約することで、生活機能の増進を図るとともに、区域外への無秩序な宅地の拡散を防止するため定める区域です。</p>	<p>○農家住宅、分家住宅</p> <p>○戸建住宅(農家住宅又は分家住宅以外) ・敷地面積 300㎡以上 ・開発事業総面積が概ね 1,000㎡以下 ・基本集落等に接続(資料3-1裏面補足資料)</p> <p>○寄宿舎・寮・下宿(従業員・学生専用) ・敷地面積 300㎡以上 ・基本集落等に接続又は産業集積地に接続</p> <p>○生活利便施設 ・敷地面積が概ね 500㎡以下(物品販売業は概ね 1,500㎡以下) ・延床面積が概ね 150㎡以下(物品販売業は概ね 250㎡以下)</p> <p>○公共公益施設(幼稚園、小中学校、保育所、診療所、児童館その他福祉施設、地区集会所) ・基本集落に近接</p> <p>○工場、事業所等 ・産業集積地内又は産業集積地に隣接</p>	
<p>■ 田園環境区域 (C区域) 主として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・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です。</p>	<p>○戸建住宅 ・敷地面積 500㎡以上 ・延床面積概ね 1,000㎡以下</p> <p>○寄宿舎・寮・下宿</p> <p>○観光・保養施設(観光土産小売業、地場産物小売業、一般飲食店、博物館、宿泊施設)</p> <p>○公共公益施設(診療所、児童館その他福祉施設、地区集会所)</p>	
<p>■ 山麓保養区域 (D区域) 主として山麓地の森林内における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、自然に親しむニーズに応え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です。</p>	<p>○農家住宅、分家住宅</p> <p>○戸建住宅(農家住宅又は分家住宅以外) ・敷地面積 300㎡以上 ・開発事業総面積が概ね 1,000㎡以下</p> <p>○公共公益施設(診療所、地区集会所)</p>	
<p>■ 森林環境区域 (E区域) 主として森林内の居住を目的とした用途に限って立地を認め、森林環境に調和した暮らしの維持を図るため定める区域です。</p>	<p>○農家住宅、分家住宅</p> <p>○戸建住宅(農家住宅又は分家住宅以外) ・敷地面積 300㎡以上 ・開発事業総面積が概ね 1,000㎡以下</p> <p>○公共公益施設(診療所、地区集会所)</p>	

※区域ごとに用途に応じて高さ、建ぺい率、容積率の制限を定める予定です。

特定開発事業の認定に関する指針(案)

※丸数字は各開発事業において満たすべき要件

- (1) 質の高い田園環境の保全・形成に資する住宅系の開発事業
 - ① 開発事業面積が概ね 5,000㎡未満であること。
 - ② 開発事業地が既存の宅地に隣接するものであること。
ただし、複数の区画に分譲する開発事業の場合や開発事業面積が 500㎡以上の場合は、その敷地の大半が基本集落等又は既存の宅地に隣接していること。
 - ③ 敷地面積にゆとりをもち、緑地の空間を十分に確保していること。
 - ④ 営農環境や景観の保全に十分配慮したものであること。
- (2) 質の高い森林環境の保全・形成に資する住宅系の開発事業
 - ① 山地、山間地における地形的、地理的特性を考慮したものであること。
 - ② 森林環境や景観の保全に十分配慮したものであること。
- (3) 地域の賑わいや魅力の創出に資する商業系の開発事業
 - ① 市民生活の利便性の向上や地域の活性化、地域観光の魅力の向上に寄与するものであること。
 - ② 既存商業施設等とのバランスを考慮し、調整が図られる場所・施設であること。
 - ③ 集客に伴う交通渋滞の発生等、周辺的生活環境及び市全体の都市構造に及ぼす影響を考慮し、不効率な都市基盤への投資を生じさせないものであること。
- (4) 産業の発展・振興に資する工場・事務所・研究施設等の開発事業
 - ① 市民の雇用創出や次世代を担う世代の定着に寄与するものであること。
 - ② 事業の特性に応じ、周辺環境に考慮した場所であること。
 - ③ 既存の資源や都市基盤を有効に活用できるものであること。
- (5) 公共サービス向上に資する建築物等の開発事業
 - ① 市、国又は県の策定する各種の計画書等にその必要性が位置付けられたものであること。
 - ② 目的とする機能を果たす上で、適切な場所であること。
 - ③ 周辺的生活環境及び市全体の都市構造に及ぼす影響を考慮し、不効率な都市基盤への投資を生じさせないものであること。
- (6) 公共サービス向上に資する産業誘致のための基盤等の整備事業
 - ① 市、国又は県の策定する各種の計画書等にその必要性が位置付けられたものであること。
 - ② 産業誘致のための基盤整備にあつては、農村地域工業等導入促進法に従って行われる事業、企業立地促進法に基づく基本計画に従って行われる事業その他これに準じる事業であること。
- (7) その他の開発事業
 - ① 駐車場用地、資材等保管施設用地、洗車場用地、廃棄物等処理施設用地その他市長が必要と認めるもの。

(1) ~ (7) の共通要件として、景観の保全等地域のもつ魅力の保持に十分配慮したものであり、周囲の緑化等、周辺環境との調和が図られた開発であることとしています。

まちのかたち 既存市街・集落周辺への集約重視のまち