

特定開発事業の認定に関する指針

令和3年7月

I. 指針の趣旨

本指針は、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 47 条第 1 項の規定による特定開発事業の認定に関する指針で、特定開発事業が、その定義からして、どのような開発事業を想定しているのかについての基本的な考え方を示すとともに、同項に基づいて、当該開発事業が基本計画に整合する開発事業として認定（以下「事業認定」という。）すべきものであるかどうか市長が判断する際の視点を示すものである。

II. 特定開発事業の定義及び基本的な考え方

1 定義

特定開発事業は、条例第 38 条第 1 項の規定のとおり、条例前文に掲げるまちづくりの目標像である「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」及び土地利用基本計画（条例第 7 条第 1 項。以下、「基本計画」という。）に定める土地利用の基本方針である「良好な住環境の形成・育成」、「商工業・観光の振興と育成」及び「農地の保全・農業の育成」に反しないもので、基本計画において条例第 9 条第 1 項に掲げる基本区域（以下、「基本区域」という。）ごとの開発事業の基準に定めのない開発事業である。

なお、条例第 17 条第 2 項の規定により、事業認定を受けた開発事業（特定開発事業）は、基本計画に整合するものとみなされる。

2 基本的な考え方

そもそも条例では、開発事業が、条例の目的を達成するために策定した基本計画に整合するものであることを原則としている。当該計画の開発事業の基準は、条例第 9 条第 2 項に掲げる各基本区域の土地利用の方針及び目指すべき方向に即して定めたものであり、当該各基本区域における適正かつ合理的な土地利用を事前確定的に明示したものである。

しかしながら、これをもって、当該基準に定めのない開発事業がすべて条例の目的にそぐわないものであると解されるべきではなく、当該基準に定めのない開発事業であっても、条例前文に掲げるまちづくりの目標像及び基本計画に定める土地利用の基本方針に反しない範囲において許容されるべき開発事業は当然に存在するものと考えられる。

そのような開発事業がまさに特定開発事業として想定されるものである。

III. 事業認定の判断の視点

特定開発事業は前述のような開発事業を想定しているため、事業認定の判断は、必ずし

も基本区域や予定建築物等の用途の区分による画一的な基準等に基づいて行うべきものではなく、個々の開発事業ごとに、その目的、規模、配置、形態、周辺環境などを総合的に捉え、周辺住民の意向なども踏まえて、当該開発事業の妥当性をその都度慎重かつ適切に判断する必要がある。このことを念頭に、事業認定の判断の視点を以下に示す。

1 まちづくりに関する計画等への整合等

特定開発事業は、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 18 条の 2 に基づく安曇野市都市計画マスタープランに整合し、安曇野市景観条例（平成 22 年安曇野市条例第 29 号）第 7 条第 1 項に基づく安曇野市景観計画、同条第 2 項に基づく安曇野市景観づくりガイドラインその他まちづくりに関する計画等に反しないものとする。

2 用途別の対象事業及び配慮事項への適合

特定開発事業は、以下その用途に応じ対象とする開発事業及び当該開発事業ごとに定める配慮事項に適合し、かつ、周辺住民から理解が得られているものとする。

(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で、次の要件ア～クをすべて満たしていること。

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、周囲の環境や景観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以下であること。

カ 敷地面積が概ね 500 m²以下の戸建住宅を建築し、かつ、複数区画の土地の造成を伴わない開発事業にあつては、当該敷地が条例施行前より存在する現に宅地の用に供されている土地に隣接していること。

キ 敷地面積が概ね 500 m²超の戸建住宅を建築する開発事業又は複数区画の土地の造成を伴う開発事業にあつては、当該敷地の大半が基本集落等に隣接していること、又は当該敷地が条例施行前より存在する現に宅地の用に供されている土地のまとまりの中にあること。

ク 複数区画の土地の造成を伴う開発事業にあつては、1戸当りの敷地面積が概ね 300 m²以上であること。

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で、次の要件ア～ウをすべて満たしていること。

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、周囲の環境や景観との調和が図られたものであること。

(2) 商業・業務系用途

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、事務所（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で、次の要件ア～カをすべて満たしていること。

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、周囲の環境や景観との調和が図られたものであること。

カ 敷地面積が概ね 5,000 m²以下であること。

(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で、次の要件ア、イをすべて満たしていること。

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、周囲の環境や景観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で、次の要件ア～カをすべて満たしていること。

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 周辺の環境に及ぼす影響を考慮し、当該事業所等の業種・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、周囲の環境や景観との調和が図

られたものであること。

カ 敷地面積が概ね5,000 m²以下であること。

(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で、次の要件ア、イをすべて満たしていること。

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、周囲の環境や景観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で、次の要件ア～オをすべて満たしていること。

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、周囲の環境や景観との調和が図られたものであること。

(5) 太陽光発電施設

太陽光発電施設その他関連施設（以下「太陽光発電施設等」という。）の設置を目的とする開発事業で、次の要件ア～オをすべて満たしていること。

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

イ 山麓保養区域及び森林環境区域において、土地利用の基本方針に反しない出力規模であること。

ウ 水資源の確保及び水害防止等を図るため、浸透施設の設置等により地下水のかん養機能を保持し、また溢水等を防止するものであること。

エ 太陽光発電施設等の本体からの反射光等により周辺住民の身体、財産に被害を及ぼさないものであること。

オ 土砂崩壊、土砂流出、洪水等の災害を発生させないものであること。

(6) その他の用途

上記(1)から(5)までに定めのない開発事業で、次の要件ア～オをすべて満たしていること。

- ア 当該各基本区域の環境や景観の保全に十分配慮し、周囲の環境や景観との調和が図られたものであること。
- イ 建築物の建築を目的とした開発事業にあつては、浸透施設の設置等により地下水のかん養機能を保持し、また溢水等を防止するものであること。
- ウ 土砂崩壊、土砂流出、洪水等の災害を発生させないものであること。
- エ 周辺住民の身体、財産に被害を及ぼさないものであること。
- オ 駐車場用地、洗車場用地、鉄塔等用地^{※1}、土砂等の採取又は埋立用地^{※2}、資材等保管施設用地^{※3}その他市長が特に必要性を認める開発事業であること。

※1 鉄塔等用地

携帯電話、PHS等の無線端末との間で無線通信を行うための装置及び付随する建造物、高圧電線用の鉄塔等又はその用地

※2 土砂等の採取又は埋立用地

存在状況により採取位置が制約される土石等（岩石、砂利(砂及び玉石を含む。)、土又は鉱物をいう。) の採取又は土砂等の埋立等のために使用する用地

※3 資材等保管施設用地

資材、容器、機械、用途を廃止した自動車、使用済みの自動車用タイヤ、建設廃材、使用済み家庭電化製品、使用済み家具、古紙、ビン、カンその他これらに類するものを集積して保管するために使用する施設又はその用地

IV. 施行日

(施行期日)

- 1 この指針は、令和3年7月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 改正後の特定開発事業の認定に関する指針の規定は、この指針の施行の日以後に安曇野市の適正な土地利用に関する条例第40条第1項の素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。