

安曇野市土地利用ガイドライン

【第3版】

手続編

1	開発事業を行う際に必要な手続	1
2	開発事業の各手続の流れ	3
3	説明会の開催に関する事項	7
4	手続上の特例的措置	9
5	各手続に関する書類	13

基準編

1	土地利用基本区域	15
2	開発事業の基準	17
3	開発事業に係る技術的な基準	23
4	特定開発事業の認定に関する指針	25

資料編

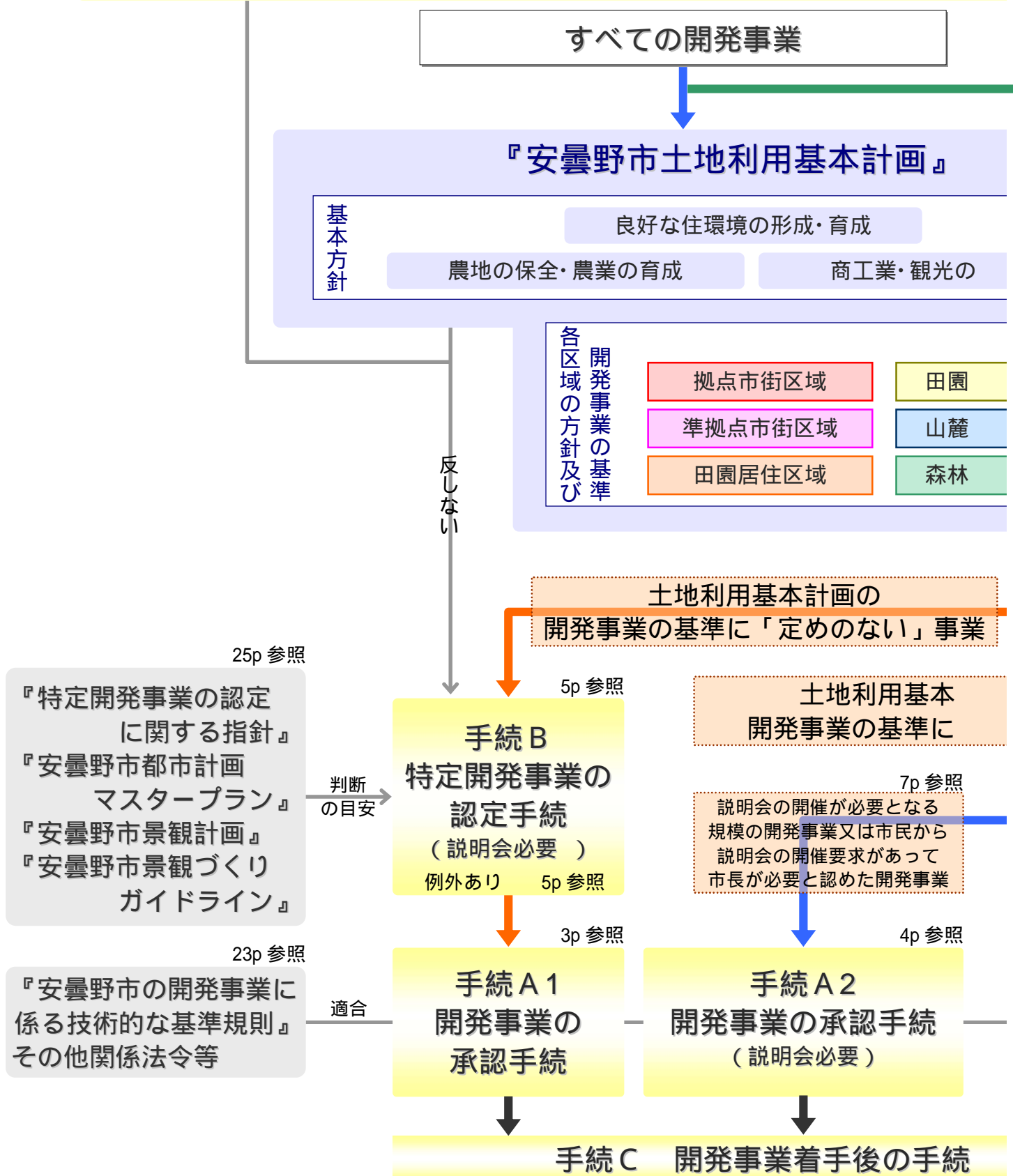
資料1	土地利用基本区域詳細図〔拠点市街区域の準用途地域〕	27
	同 上 〔田園居住区域〕	29
	同 上 〔山麓保養区域〕	31
	同 上 〔森林環境区域〕	32
資料2	安曇野市の適正な土地利用に関する条例	33
資料3	安曇野市の適正な土地利用に関する条例施行規則	37

1 開発事業を行う際に必要な手続

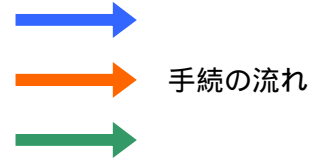
安曇野市内で開発事業を行う際は、「安曇野市の適正な土地利用に関する条例（以下「土地条例」）、同条例施行規則（以下「規則」）に基づき、その事業の規模・目的に応じて、所定の手続が必要となります。

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。

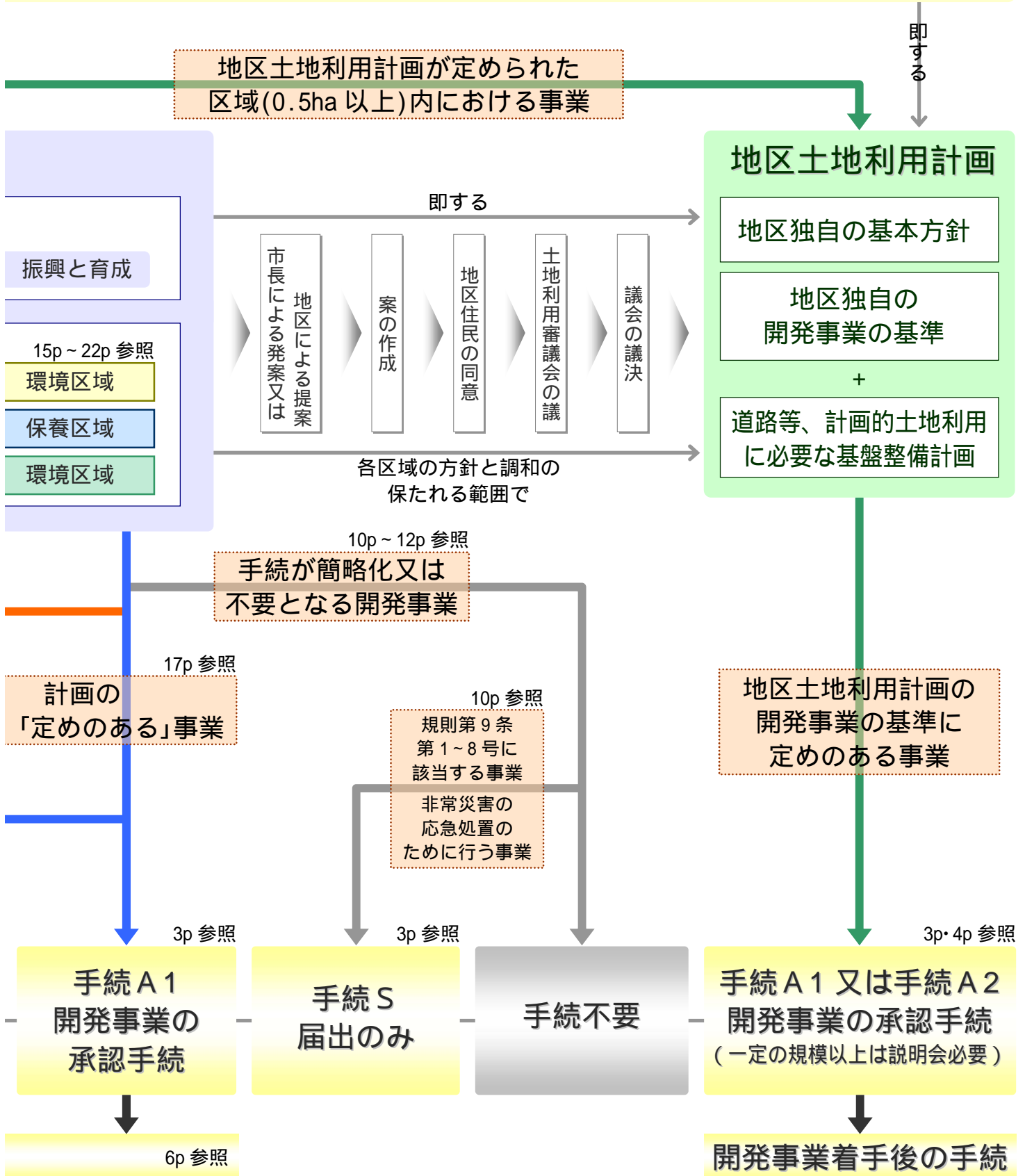
まちづくりの目標像 豊かな自然環境や景観、歴史・文化を



『開発事業』とは、「市内で行う建築物等を建築する事業、建築物等の用途を変更する事業、土地の区画又は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。



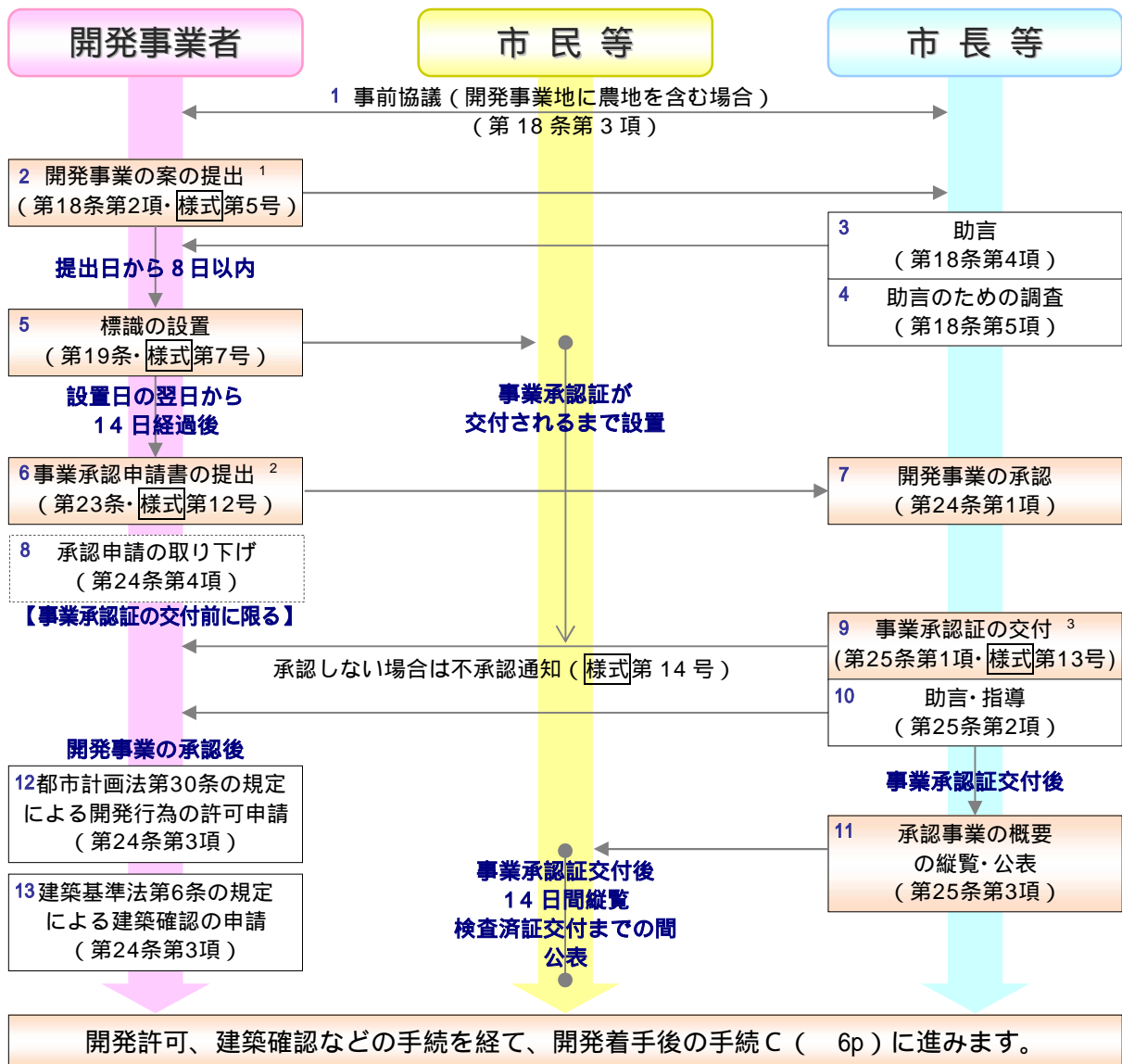
守り、暮らしやすさと産業発展のバランスがとれた田園産業都市づくり



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。

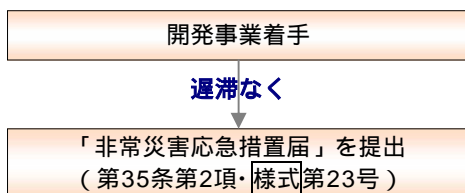
手続 A 1 開発事業の承認手続（説明会の開催が不要な場合）



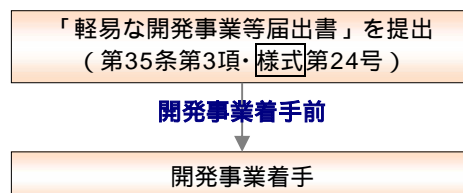
- 1 景観条例に基づく届出は、開発事業の案の提出後に行ってください。
- 2 景観条例に基づく届出が必要となる開発事業の場合、行為着手制限期間の満了後又は「行為着手制限期間短縮通知書」の受領後でないと承認申請はできません。
- 3 事業承認証が交付されてから、検査済証が交付されるまでの間に、事業承認に係る開発事業の内容を変更しようとするときは、再度事業承認を受ける必要があります（規則で定める軽微な変更を除く）。

手続 S 開発事業の届出のみ

非常災害の応急処置として行う
開発事業

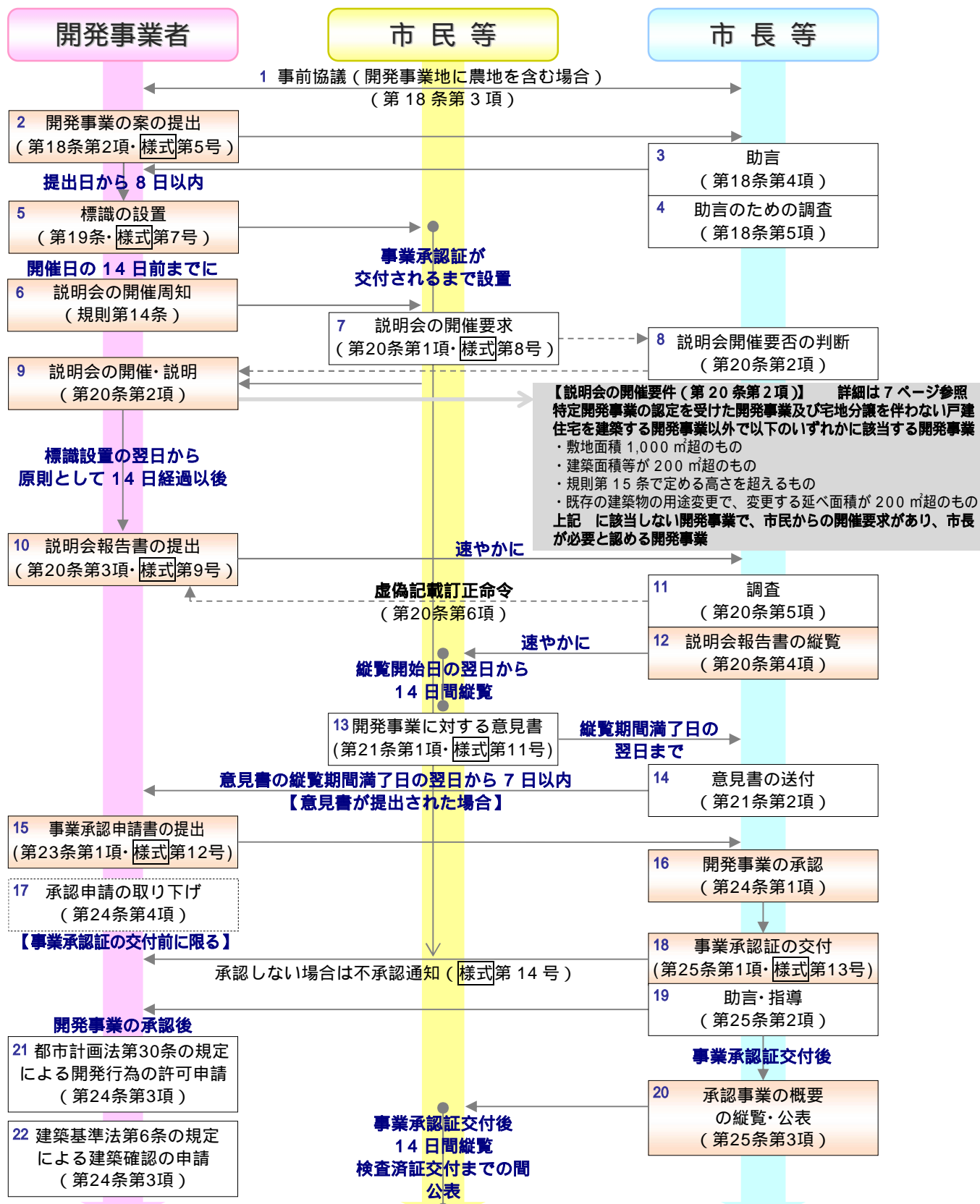


通常の管理として行う開発事業
又は軽易な開発事業の一部
(規則第 9 条第 1 号～第 8 号)



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

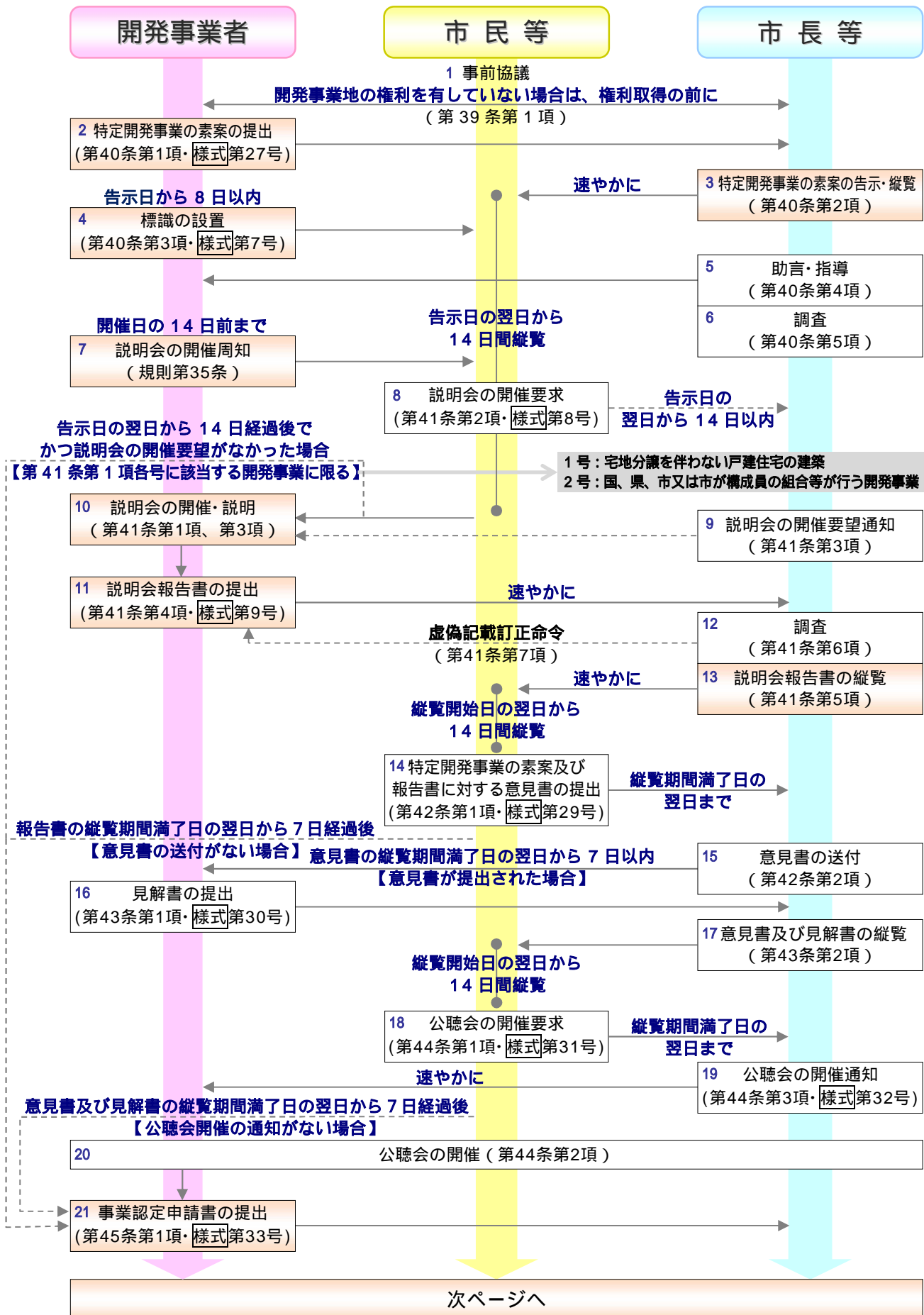
手続 A2 開発事業の承認手続（説明会の開催が必要な場合）



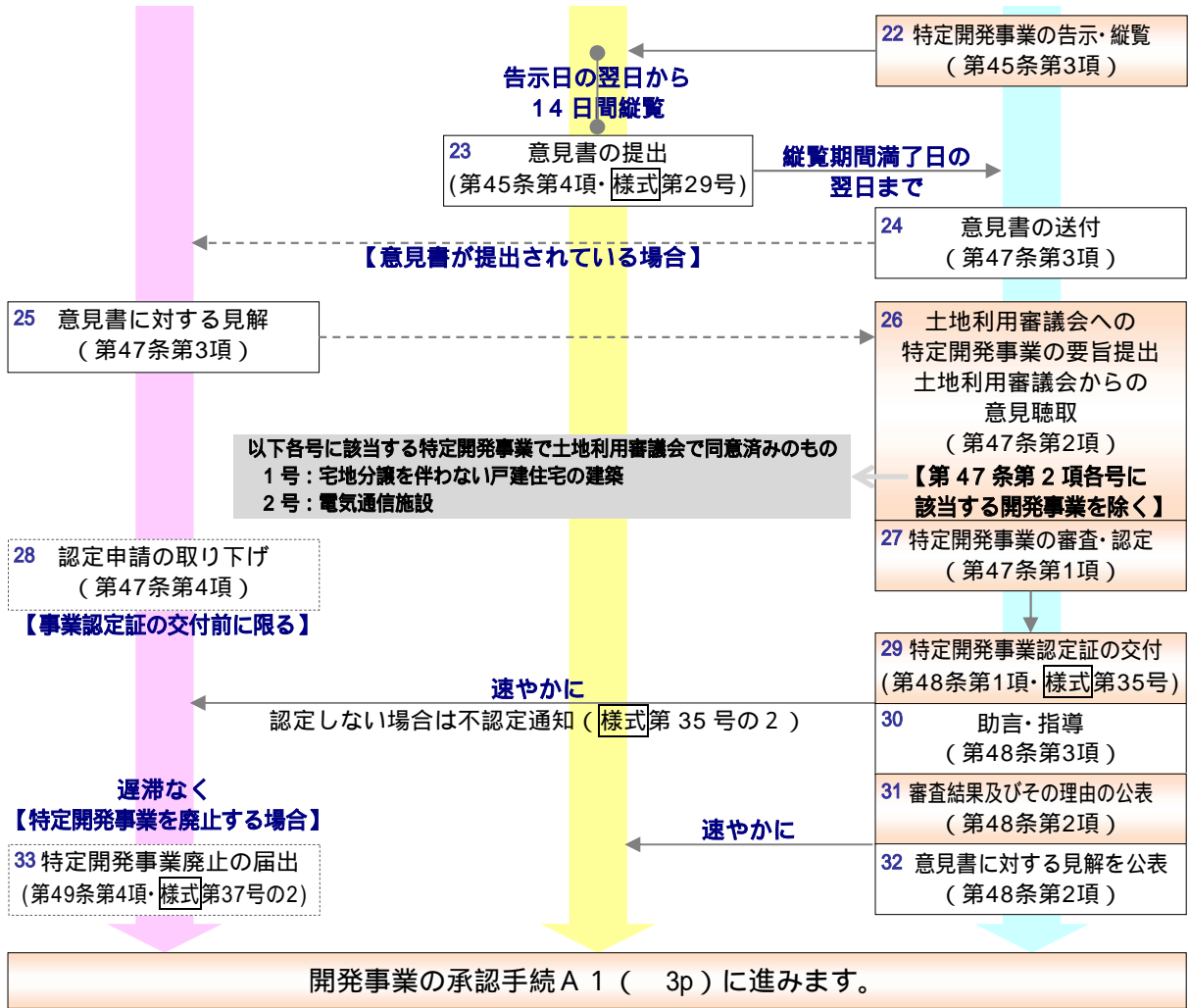
開発許可、建築確認などの手続を経て、開発事業着手後の手続 C（6p）に進みます。

- 事業承認証の交付後、検査済証が交付されるまでの間に、事業承認に係る開発事業の内容を変更しようとするときは、再度事業承認を受ける必要があります（規則第21条に定める軽微な変更を除く）。
- 上記において、規則第21条に定める軽微な変更を行う際は、様式第15号による届出が必要です。
- 条例第27条第1項に基づき、事業承認に基づく地位を承継した場合は、様式第16号による届出が必要です。

手続 B 特定開発事業の認定手続（説明会の開催は必須）

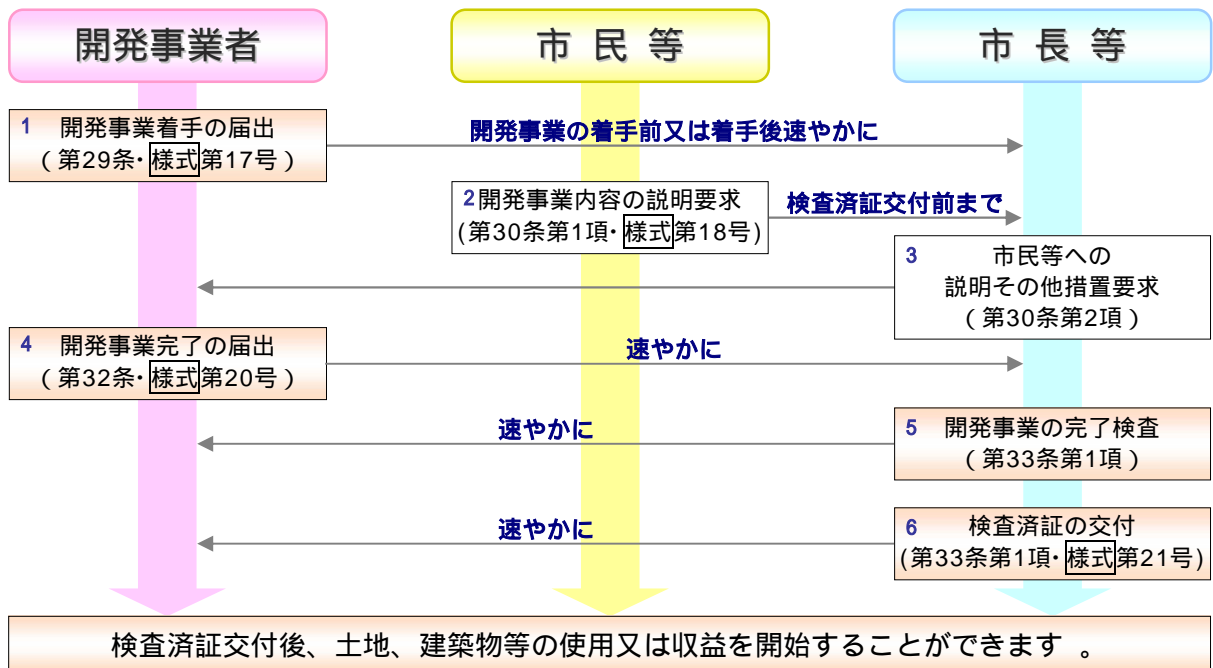


各手続の枠の左上の番号は便宜的に付けています。 [] : 必須事項



- 1 事業認定証の交付後、承認申請を行うまでの間に、事業認定を受けた内容を変更しようとするときは、再度事業認定を受ける必要があります (規則第43条に定める軽微な変更を除く)。
- 2 上記において、規則第43条に定める軽微な変更を行う際は、様式第37号による届出が必要です。
- 3 条例第50条第1項に基づき、事業認定に基づく地位を承継した場合は、様式第38号による届出が必要です。

手続C 開発事業着手時及び着手後の手続



開発事業に係る土地又は建築物等の一部の使用又は収益を開始する合理的な理由がある場合で、開発事業者は、その旨を申請 (様式第20号の2) し、市長が土地利用上支障がないと認めて承認したときは、その承認を受けた部分の土地又は建築物等の使用又は収益を開始することができます。

3 説明会の開催に関する事項

(1) 説明会の開催が求められる場合

以下 ~ のいずれかに該当する場合は、それぞれ所定の手続の中で、説明会の開催が必要となります。

特定開発事業の認定申請を行う場合。ただし、宅地分譲を伴わずに戸建住宅を建築する特定開発事業、又は国、県、市又は市がその組織に加わっている一部事務組合若しくは広域連合が行う特定開発事業を除く。(第41条第1項)

開発事業の承認手続において、開発事業が下表の規模(規則第15条)を超える場合。ただし、特定開発事業の認定を受けた開発事業、又は宅地分譲を伴わずに戸建住宅を建築しようとする開発事業を除く。(第20条第2項第1号)

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)			15m
青木花見・島新田産業団地、烏川工業団地、黒沢工業団地			20m
明科工場団地、三田工業団地、あづみ野産業団地			10m
田園環境区域(産業集積地内を除く)、山麓保養区域、森林環境区域			

上記、のいずれにも該当しない場合であっても、開発事業の承認手続において、市民等から説明会の開催要求があり、市長が適正かつ合理的な土地利用を図る観点から、説明会の開催が必要と判断した場合(第20条第2項第2号)又は特定開発事業の認定手続において、市民等から説明会の開催を求められ、市長からその通知を受けた場合(第41条第3項)。

(2) 市民等による説明会の開催要求の方法

標識設置日(特定開発事業にあつては、特定開発事業の素案の告示日)の翌日から14日以内に、規則第13条に規定される様式第8号「開発事業提案説明会要求書」を市長に提出してください。(第20条第1項、第41条第2項)

(3) 開発事業者による説明会の開催周知の方法

開発事業の承認手続においては規則第14条に、特定開発事業に認定手続においては規則第35条にそれぞれ規定される説明会の開催通知については、次ページの表に示すとおり、開発事業の規模(敷地面積、建築面積及び築造面積、高さ)や用途等の区分ごとに定めた方法に沿って周知してください。

(4) その他

(1)に示す土地条例に基づく説明会の開催が必要な開発事業に該当する場合、安曇野市景観条例に基づく行為着手制限期間が、最大60日まで(別途、この日数を短縮する規定あり)に延長されます。(景観条例第18条第1項)

説明会の開催周知の方法

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	該当区 ² 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・工業団地等の名称	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 特定開発事業の認定申請を行う開発事業の説明会又は市民等から説明会の開催要求に基づく説明会で、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	満たすべき要件	必要な手続	参照
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 拡張後の建築物の規模が基本計画に定める建ぺい率、容積率及び予定建築物の高さの基準の範囲内 	開発事業の承認手続	規則第8条第1号
戸建住宅以外の既存の建築物の敷地の拡張を伴う開発事業	<ul style="list-style-type: none"> 既存の用途と同じ用途 拡張後の敷地面積が事業等の理由によりやむを得ないと認められる規模で、かつ、既存の敷地面積の1.5倍以下、かつ、拡張する敷地面積1,000㎡以下又は拡張する敷地面積500㎡以下 拡張後の建築物の規模が基本計画に定める建ぺい率、容積率の基準の範囲内 		規則第8条第2号

(2) 手続が届出のみの開発事業

開発事業の区分	満たすべき要件	必要な手続	参照
非常災害のため必要な応急措置として行う開発事業	-	着手後の届出 (様式第23号)	第17条第1項ただし書 第35条 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	・各用途地域に定める建築物の制限に適合 ・敷地面積500㎡以下 ・高さ10m以下	着手前の届出 (様式第24号)	規則第9条第1号 規則第31条第1項
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	・基本計画に定める開発事業の基準に適合 ・敷地面積500㎡以下 ・高さ10m以下		規則第9条第2号 規則第31条第1項
規則施行日前に造成された宅地で、かつ、区画の変更を伴わない敷地内で行う開発事業	・戸建住宅 ・基本計画に定める建ぺい率、容積率及び高さの基準の範囲内		規則第9条第3号 規則第31条第1項
農林漁業の生産若しくは集荷用の施設、又は農業等の生産資材若しくは農業等に係る機械器具の保管のための施設の建築	・建築面積が200㎡以下 ・敷地面積が500㎡以下 ・基本計画に定める建ぺい率、容積率及び高さの基準の範囲内		規則第9条第4号 規則第31条第1項
自己の敷地に接しない土地に新たに自己用の駐車場を整備する開発事業	・自己の居住する住宅に近接した場所 ・面積が50㎡以下で、かつ、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 ・建築物等の建築等を伴わない		規則第9条第5号 規則第31条第1項
建築物等が存する既存の敷地内又は既存の敷地の拡張を伴い、かつ、予定建築物等の延べ面積又は築造面積が200平方メートル超の開発事業	・既存の建築物等の用途と同じ用途又は既存の建築物等に附属するもの ・延べ面積等が既存の建築物等の延べ面積等の1.2倍(増築の場合は、0.2倍)以下、又は基本計画に定める建ぺい率、容積率及び高さの基準の範囲内 ・拡張する敷地面積50㎡以下		規則第9条第6号 規則第31条第1項
既存の建築物等の用途を変更する開発事業	・延べ面積が200平方メートル未満 ・基本計画に定める開発事業の基準に適合 ・既存の建築物等の増築又は解体を伴わない開発事業		規則第9条第7号 規則第31条第1項
30日を超えて行う開発事業において、事前に明示された期間満了後に原状回復するもの	・期間が3年を超えない ・延べ面積等が1,000㎡以下の建築等又は5,000㎡以下の土地の開墾、土砂の採取、鉱物の採取その他土地の形質変更		規則第9条第8号 規則第31条第1項

(3) 手続が不要となる開発事業

開発事業の区分	満たすべき要件	参照
建築物等が存する既存の敷地内又は既存の敷地の拡張を伴い、かつ、予定建築物等の延べ面積又は築造面積が200平方メートル以下の開発事業	<ul style="list-style-type: none"> ・既存の建築物等の用途と同じ用途又は既存の建築物等に附属するもの ・延べ面積等200㎡以下 ・既存の建築物等の延べ面積等の1.2倍(増築の場合は、0.2倍)以下であること、又は基本計画に定める建ぺい率、容積率及び高さの基準の範囲内 ・拡張する敷地面積50㎡以下 ・予定建築物等の高さが基本計画に定める基準の範囲内 	規則第9条第9号
既存の敷地内において、建築物等を新築又は新設する開発事業	<ul style="list-style-type: none"> ・建築物の延べ面積10㎡以下 ・高さ10m以下 	規則第9条第10号
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に係る開発事業	<ul style="list-style-type: none"> ・面積300㎡以下 ・生じる法面及び擁壁の高さ1.5m以下 	規則第9条第11号
屋外における土石その他の物件(廃棄物、再生資源その他これらに類するものを除く。)の堆積に係る開発事業	<ul style="list-style-type: none"> ・面積100㎡以下 ・高さ3m以下 	規則第9条第12号
道路、河川その他の水路、公園、鉄道、供給処理施設その他これらに付随する施設の管理者等が、当該施設の改良、改修、維持、修繕その他管理のために行う開発事業	-	規則第9条第13号
水道管、ガス管、電話線、通信用ケーブルその他の地下埋設物を新設する工事	<ul style="list-style-type: none"> ・原状回復するもの 	規則第9条第14号
架空電線路用、保安通信設備用(高压送電線用を除く)の鉄筋コンクリートの柱、鉄柱、木柱その他これらに類するもの	<ul style="list-style-type: none"> ・保安通信設備用は、電気事業法第2条第1項第17号に規定する電気事業者のもの 	規則第9条第15号
木材の伐採等	<ul style="list-style-type: none"> ・除伐、間伐、整枝その他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木竹の伐採 ・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 	規則第9条第16号
農林漁業を営むために行う建築を伴わない開発事業	-	規則第9条第17号

開発事業の区分	満たすべき要件	参照
農林漁業を営むために行う開発事業で、建築物を建築するもの	農作物等の生産又は集荷の用に供する建築物等 (育苗施設、ビニールハウス、鋼材で組み立てた棚等)	規則第9条第18号 ア
	農産物等の生産又は集荷の用に供する建築物等 (畜舎、堆肥舎、サイロ、温室等) ・建築面積等50㎡ ・高さ10m以下	規則第9条第18号 イ
	農業等の生産資材の貯蔵・保管、農産物等の販売の用に供する建築物等(農機具等収納施設等) ・敷地面積等200㎡以下 ・高さ10m以下	規則第9条第18号 ウ
	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用に供する建築物等又は索道の用に供する建築物等	規則第9条第18号 エ
太陽光発電施設の設置を目的とする開発事業	建築物等の屋根又はひさしに設置するもの	規則第9条第19号 ア
	既存の建築物等の敷地内に設置するもので、太陽光発電施設を設置する部分の敷地面積が200㎡以下であるもの	規則第9条第19号 イ
	工場立地法第4条第1項第1号の緑地以外の主務省令で定める環境施設に該当するもの	規則第9条第19号 ウ
砂利の採取を目的とする開発事業	・安曇野市砂利採取に関する審査規定第4の規定に基づくもの	規則第9条第20号
30日を超えない範囲で原状回復する仮設の建築又は資材の保管、建築物等の用途若しくは土地の区画形質その他土地利用の一時的な変更であるもの	-	規則第9条第21号
一般廃棄物の指定集積場所を建築する開発事業	・安曇野市指定集積所施設整備補助金交付要綱第1条に規定されている市が指定したごみ集積所及び資源ステーション	規則第9条第22号
防災倉庫等の設置を建築する開発事業	・安曇野市自主防災組織防災活動支援補助金交付要綱第3条の規定に基づく事業等によるもの	規則第9条第23号
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の設置を目的とする開発事業	・既存の建築物等に附属的に設置するもの	規則第9条第24号
その他市長が通常の管理として行う開発事業又は軽易な開発事業として認めるもの	-	規則第9条第25号

5 各手続に関する書類

(1) 事業者が提出する書類

区分	内容	図書の名称	参照(様式番号)	添付図書
開発事業の承認関係	開発事業の案の提出	開発事業提案書	規則第10条(第5号)	別表 14p(3)参照
	標識の設置	開発事業計画標識	規則第12条(第7号)	-
	開発事業の説明会報告書	開発事業説明会報告書	規則第16条(第9号)	出席者名簿 説明会で使用した図面、書類等
	開発事業承認の申請	開発事業承認申請書	規則第19条(第12号)	別表 14p(3)参照
	開発事業の軽微な変更	開発事業軽微変更届出書	規則第22条(第15号)	変更内容の分かる図書
	地位承継の届出	開発事業地位承継届出書	規則第23条(第16号)	地位承継を証明できる書面
開発事業の届出・完了検査関係	開発事業着手の届出	開発事業着手届出書	規則第24条(第17号)	開発事業工程表
	開発事業廃止の届出	開発事業廃止届出書	規則第26条(第19号)	-
	開発事業完了の届出	開発事業完了届出書	規則第27条(第20号)	開発事業完了後に撮影した 開発事業の内容が分かる写真
	一部使用収益開始の承認申請	一部使用収益承認申請書	規則第27条の2(第20号の2)	別表 14p(3)参照
	命令に基づく措置完了の届出	措置完了届	規則第29条(第22号)	-
	非常災害の応急措置の届出	非常災害応急措置届	規則第30条(第23号)	-
	軽易な開発事業の届出	軽易な開発事業等届出書	規則第31条第2項(第24号)	別表 14p(3)参照
特定開発事業の認定関係	特定開発事業の素案の提出	特定開発事業提案書	規則第34条(第27号)	別表 14p(3)参照
	標識の設置	開発事業計画標識	規則第12条(第7号)	-
	特定開発事業の素案の説明会に関する報告書	開発事業説明会報告書	規則第16条(第9号)	出席者名簿 説明会で使用した図面、書類等
	特定開発事業の素案に関する意見への見解書	特定開発事業見解書	規則第38条(第30号)	-
	特定開発事業の認定申請	特定開発事業認定申請書	規則第41条第1項(第33号)	別表 14p(3)参照
	特定開発事業の軽微な変更	特定開発事業軽微変更届出書	規則第44条(第37号)	変更内容の分かる図書
	特定開発事業の廃止	特定開発事業廃止届	規則第44条の2(第37号の2)	-
	地位承継の届出	特定開発事業地位承継届出書	規則第45条(第38号)	地位承継を証明できる書面

注) 添付図書のうち 印のあるものについては、必要に応じて、又は市長が添付の必要がないと認めるときは全部又は一部の図書を省略できる場合があります。

(2) 市民等が提出する書類

区分	内容	図書の名称	参照(様式番号)
説明会・公聴会の開催要求・開発事業への意見書提出関係	説明会の開催要求	開発事業提案説明会要求書	規則第13条(第8号)
	開発事業の案に対する意見書	開発事業案意見書	規則第18条(第11号)
	開発事業期間中の説明要求	開発事業内容説明要求書	規則第25条(第18号)
	特定開発事業の素案に関する意見書	特定開発事業意見書	規則第37条(第29号)
	公聴会の開催要求	公聴会開催要求書	規則第39条(第31号)
	特定開発事業認定申請書に対する意見書	特定開発事業意見書	規則第41条第3項(第29号)

注) 提出する意見書の内容は、まちづくりの目標像及び基本方針を踏まえたものであることが求められます。

(3) 添付図書(規則別表)

図書の名称		明示すべき内容	縮尺	備考
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
公図(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、面積及び所有者の氏名を地図に表示する。 3 開発事業予定地に接する土地の地番、地目、面積及び所有者の氏名を地図に表示する。	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		
	給排水計画平面図	1 給排水施設の位置、種類及び形状 2 勾配及び流水方向 3 管径等	500分の1以上	
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	縦横断面等(寸法入)	
各種構造物構造図	道路、水路、橋梁、擁壁等			
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		雨水排水計算書及び根拠資料、擁壁の構造計算書等		写しでも可
土地の登記事項証明書(全筆分)				
その他必要な図書		その他開発事業の概要説明に必要なもの、委任状、土地所有者意向確認書、測量図(分筆等を伴う開発事業の場合)、商業登記簿謄本、事業計画書、分家等の証明書類	適宜	

注) 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) 市長が発行する書類

区分	内容	図書の名称	参照(様式番号)
措置命令関係	報告書の訂正(第20条第6項前段) 開発事業着手制限(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3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	規則第17条(第10号)
開発事業の承認関係	開発事業の承認	開発事業承認証	規則第20条(第13号)
	開発事業の不承認の通知	開発事業不承認通知	規則第20条(第14号)
開発事業の完了検査関係	一部使用収益開始の承認	一部使用収益承認証	規則第27の2条(第20号の3)
	一部使用収益開始の不承認の通知	一部使用収益不承認通知	規則第27の2条(第20号の4)
	開発事業の検査	検査済証	規則第28条(第21号)
	立入調査の際の身分証明	身分証明書	規則第32条(第25号)
特定開発事業の認定関係	公聴会の開催通知	公聴会開催通知書	規則第40項第3項(第32号)
	特定開発事業の認定	特定開発事業認定証	規則第42条(第35号)
	特定開発事業の不認定の通知	特定開発事業不認定通知	規則第42条(第35号の2号)