

# 1 土地利用基本区域

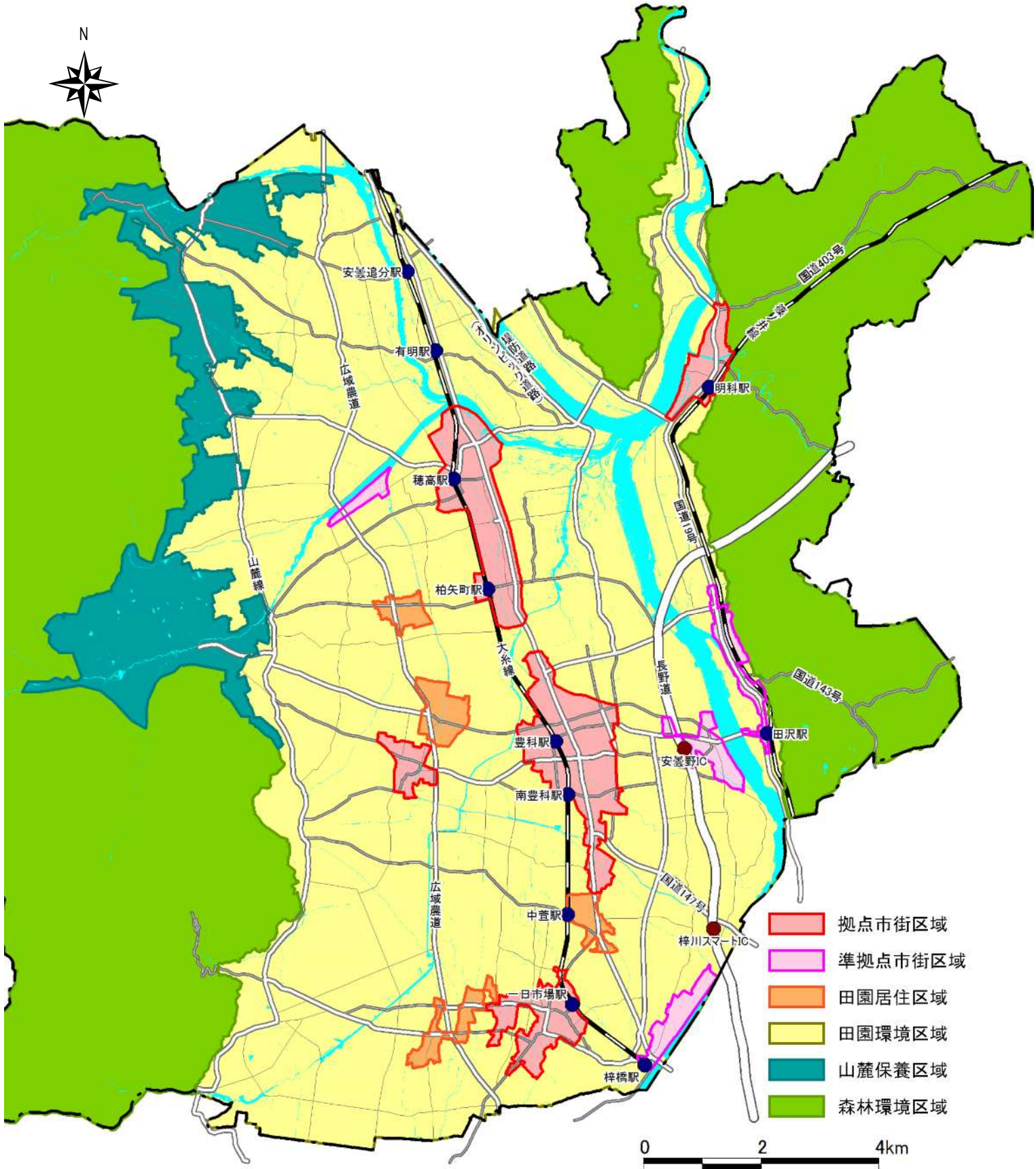
土地条例に基づいて定めた安曇野市土地利用基本計画（以下「基本計画」）では、適正かつ合理的な土地利用を図る観点から市内を6つの区域に区分し、下表に示すとおり、それぞれに土地利用の方針及び目指すべき方向を定めています。

| 基本区域の区分<br>土地利用の方針・目指すべき方向  | 地区                   | 面積<br>(ha) | 指定・変更<br>年月日                                 | 備考             |
|---|----------------------|------------|--|----------------|
| 拠点市街区域<br>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                                    | 豊科拠点地区               | 332.5ha    | 2011年<br>4月1日                                | 用途地域が指定されている。  |
|   | 穂高拠点地区               | 293.0ha    |  |                |
|   | 三郷拠点地区               | 141.0ha    |  | 用途地域が指定されていない。 |
|   | 堀金拠点地区               | 54.5ha     |  |                |
|   | 明科拠点地区               | 88.0ha     |  |                |
| 準拠点市街区域<br>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                                      | 田沢・光地区               | 55.2ha     | 2011年<br>4月1日<br>・<br>2016年<br>7月1日<br>地区名変更 | 用途地域が指定されている。  |
|   | 安曇野I.C.地区            | 58.7ha     |  |                |
|   | たつみ原地区               | 52.6ha     |  |                |
|   | 穂高烏川地区               | 17.0ha     |  |                |
| 田園居住区域<br>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 | 柏原地区                 | 38.2ha     | 2011年<br>4月1日<br>・<br>2016年<br>7月1日<br>面積変更  |                |
|   | 下堀地区                 | 70.4ha     |  |                |
|   | 中萱・上鳥羽・<br>下鳥羽・真々部地区 | 45.4ha     |  |                |
|   | 上長尾・下長尾・<br>二木地区     | 61.5ha     |  |                |
| 田園環境区域<br>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り立地を認め、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                         |                      | 11,085.9ha | 2011年<br>4月1日<br>・<br>2016年<br>7月1日<br>面積変更  |                |
| 山麓保養区域<br>観光や保養機能の維持及び向上を目的とした用途に限り立地を認め、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                                  |                      | 1,331.0ha  | 2011年<br>4月1日<br>・<br>2016年<br>7月1日<br>面積変更  |                |
| 森林環境区域<br>居住を目的とした用途に限り立地を認め、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   |                      | 19,457.1ha | 2011年<br>4月1日                                |                |

## 田園環境区域内の設定

|  |   |
|--|---|
| 基本集落<br>平成22年4月1日時点の土地利用において、宅地が互いに連続し合い、概ね10戸以上集まっている範囲 |   |
| 産業集積地（22p）<br>既存の産業団地・工業団地で、整備された造成済みの土地の範囲              | 青木花見・島新田産業団地、あづみ野産業団地、明科工場団地、烏川工業団地、三田工業団地、黒沢工業団地 |

基本集落の詳細な範囲については、別途市の担当窓口でご確認ください。



土地利用基本区域図

注) 図中の番号は、15 ページの表中の番号と対応しています。拠点市街区域のうち、三郷、堀金及び明科の各地区、田園居住区域、山麓保養区域並びに森林環境区域の詳細な図面は、27 ページ～32 ページに掲載しています。

# 2 開発事業の基準

基本計画で各区域に定められた土地利用の方針及び目指すべき方向に即して、下表に示すとおり、区域ごとに開発事業の基準が定められています。原則として、市内で行うすべての開発事業はこれらの基準への整合が求められます。

| 基準項目      |                    | 拠点市街区域  | 準拠点市街区域   | 田園居住区域  |  |
|-----------|--------------------|---|---|---|--|
| 各用途<br>共通 | 建蔽率                |   |   | 60%以下   |  |
|           | 容積率                |   |   | 100%以下  |  |
|           | 高さ                 |   |   | 12m以下   |  |
|           | 斜線制限               |   |   | 道路斜線:20m(適用距離) + 1.25/1(斜線勾配)<br>隣地斜線:20m(立上り) + 1.25/1(斜線勾配)   |  |
| 住宅        | 農家・分家住宅            |   |   | 敷地面積:概ね250㎡/戸以上 <sup>3</sup>  |  |
|           | 農家・分家住宅<br>以外の戸建住宅 |   |   |   |  |
|           | 共同住宅、長屋            |   |   |   |  |
|           | 寄宿舍、寮、下宿           |   |   |   |  |
| 業務・商業施設ア  |                    | 用途地域が指定されている<br>地区(豊科・穂高拠点地区)   | 都市計画法上の開発行為<br>に該当し、建築基準法その<br>他用途地域内の建築物に<br>係る制限の規定に適合して<br>いるもの  | 一般飲食業<br>飲食料品小売業、医薬医療品・化粧品小売業、<br>衣料品小売業、種苗・生花小売業、<br>書籍・文房具小売業、機械器具小売業、<br>農耕用品小売業、家具・建具・畳小売業、<br>燃料小売業(ガソリンスタンドを除く)<br>自動車一般整備業<br>一般機械修理業(建設・鉱山機械を除く)<br>建設業、製造業、電気・ガス・熱供給・水道設備業<br>敷地面積:概ね3,000㎡以下<br>延床面積:概ね1,000㎡以下 |  |
| 業務・商業施設イ  |                    | 用途地域が指定されていな<br>い地区(三郷・堀金・明科拠<br>点地区)   |   | 19 ページ参照  | 理容業、美容業<br>あん摩マッサージ指圧師・はり師・きゅう師・柔道<br>整復師の施術所<br>たばこ・喫煙具専門小売業<br>情報通信業<br>農林漁業団体事務所<br>農林漁業生活改善施設<br>各種学校・塾等<br>敷地面積:概ね1,000㎡以下<br>延床面積:概ね300㎡以下   |
| 工業施設      |                    | 準用途地域 1の区分に応<br>じて定める基準(基本計画に<br>具体的な数値の定めがなく、<br>建築基準法その他に別に定<br>めがある場合は、その基準)<br>に適合しているもの                            |   | 19 ページ参照  | -  |
| 公共公益施設    |                    |   |   |   | 幼稚園、小学校、中学校<br>保育所等、児童厚生施設及び放課後児童健全<br>育成事業に供する施設<br>診療所<br>老人デイサービスセンター<br>特別養護老人ホーム<br>(介護老人福祉施設に限る)<br>老人福祉センター<br>小規模多機能型居宅介護事業及び認知症<br>対応型老人共同生活援助事業に供する施設<br>地区集会所等<br>障害福祉サービス等に供する施設<br>地域密着型サービス事業及び地域密着型介護<br>予防サービス事業に供する施設 |
| その他の用途    |                    | 駐車場、駐輪場、洗車場、<br>資材等保管施設、太陽光<br>発電施設その他これらに<br>類する施設<br>敷地面積:1,000㎡以下<br>鉄筋コンクリートの柱、鉄<br>柱、木柱その他これに類す<br>るもの<br>高さ:20m以下 | 駐車場、駐輪場、洗車場、<br>資材等保管施設、太陽光<br>発電施設その他これらに<br>類する施設<br>敷地面積:1,000㎡以下<br>鉄筋コンクリートの柱、鉄<br>柱、木柱その他これに類す<br>るもの<br>高さ:20m以下 | 農林漁業の生産、集荷用の施設、又は<br>農林漁業の生産資材の貯蔵、保管用施設<br>敷地面積:500㎡以下  |  |

1 都市計画法第8条第1項第1号に規定する地域(用途地域)に準じて定める土地条例独自の地域(附則5)

3 条例の施行日前に、農地法第4条又は第5条の規定により許可を受けた土地で、かつ、単独の戸建住宅の建築等

| 田園環境区域 2   |   | 山麓保養区域   | 森林環境区域  |
|--|---|--|---|
| 基本集落内  | 基本集落外   |  |   |
| 60%以下  |   | 20%以下(住宅系用途)<br>40%以下(商業・公共公益)   | 60%以下   |
| 100%以下(産業集積地内にある工場施設以外)<br>200%(産業集積地内にある工場施設)   |   | 40%以下(戸建住宅)<br>60%以下(戸建住宅以外)   | 100%以下  |
| 10m以下<br>(工業施設以外)  |   | 10m以下  | 10m以下   |
| 道路斜線:20m(適用距離) + 1.25/1(斜線勾配)<br>隣地斜線:20m(立上り) + 1.25/1(斜線勾配)  |   | 道路斜線:20m(適用距離) + 1.25/1(斜線勾配)<br>隣地斜線:20m(立上り) + 1.25/1(斜線勾配)                                  | 道路斜線:20m(適用距離) + 1.25/1(斜線勾配)<br>隣地斜線:20m(立上り) + 1.25/1(斜線勾配) |
|  |   | 敷地面積:概ね500㎡/戸以上  |   |
| 敷地面積:概ね300㎡/戸以上 <sup>3</sup>   | 基本集落等及び道路に敷地外周の3辺以上が接すること<br>敷地面積:概ね300㎡/戸以上<br>開発事業面積:概ね1,000㎡以下   | 敷地面積:概ね500㎡/戸以上  | 敷地面積:概ね300㎡/戸以上<br>開発事業面積:概ね1,000㎡以下                          |
|  |   | -  | -   |
| 市内の工場、事業所の従業員(事業主も含む)のもの   | 基本集落等及び道路に敷地外周の3辺以上が接すること<br>市内の工場、事業所の従業員(事業主も含む)のもの   | 市内の工場、事業所の従業員(事業主も含む)のもの<br>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  | -   |
| 一般飲食業<br>飲料品小売業、医薬医療品・化粧品小売業、<br>衣料品小売業、種苗・生花小売業、<br>書籍・文房具小売業、機械器具小売業、<br>農耕用品小売業、家具・建具・畳小売業、<br>燃料小売業(ガソリンスタンドを除く)<br>自動車一般整備業<br>一般機械修理業(建設・鉱山機械を除く)<br>建設業、製造業、電気・ガス・熱供給・水道設備業<br>敷地面積:概ね1,500㎡以下<br>延床面積:概ね300㎡以下                 | 産業集積地内にあること、又は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   | 観光や保養を目的とする施設<br>観光土産品小売業<br>地場産物小売業<br>一般飲食店<br>博物館<br>宿泊施設<br>敷地面積:概ね500㎡以上<br>(居住部分を併用する場合) |   |
| 理容業、美容業<br>あん摩マッサージ指圧師・はり師・きゅう師・柔道<br>整復師の施術所<br>たばこ・喫煙具専門小売業<br>情報通信業<br>農林漁業団体事務所<br>農林漁業生活改善施設<br>各種学校・塾等<br>敷地面積:概ね500㎡以下<br>延床面積:概ね200㎡以下   |   |  |   |
| 工場、倉庫、事業所等<br>産業集積地内若しくは条例の施行日前から立地している工場の敷地内にあること、又はそれらに隣接すること  |   | -  | -   |
| 幼稚園、小学校、中学校<br>保育所等、児童厚生施設及び放課後児童健全<br>育成事業に供する施設<br>診療所<br>老人デイサービスセンター<br>特別養護老人ホーム(介護老人福祉施設に限<br>る)<br>老人福祉センター<br>小規模多機能型居宅介護事業及び認知症<br>対応型老人共同生活援助事業に供する施設<br>地区集会所等<br>障害福祉サービス等に供する施設<br>地域密着型サービス事業及び地域密着型介護<br>予防サービス事業に供する施設 | 診療所<br>老人デイサービスセンター<br>特別養護老人ホーム(介護老人福祉<br>施設に限る)<br>老人福祉センター<br>小規模多機能型居宅介護事業及び<br>認知症対応型老人共同生活援助事<br>業に供する施設<br>地区集会所等<br>障害福祉サービス等に供する施設<br>地域密着型サービス事業及び地域<br>密着型介護予防サービス事業に供す<br>る施設 | 診療所<br>地区集会所等  |   |
| 農林漁業の生産、集荷用の施設、又は農林漁業の生産資材の貯蔵、保管用施設<br>敷地面積:1,000㎡以下<br>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ための<br>施設<br>太陽光発電施設<br>敷地面積:200㎡以下   |   | -  | 農林漁業の生産、集荷用施設、又は<br>農林漁業の生産資材の貯蔵、保管<br>用施設<br>敷地面積:500㎡以下     |

2 田園環境区域における立地基準の詳細は、21 ページをご参照ください。  
の開発事業は適用対象外

# (1) 拠点市街区域及び準拠点市街区域における開発事業の基準

用途地域又は準用途地域が定められている拠点市街区域及び準拠点市街区域の開発事業の基準の詳細は、下表及び次ページの表に示すとおりです。

## 各用途地域（準用途地域）における建築物の用途制限

| 用途地域内の建築物の用途制限                                       |   | 第一種低層住居専用地域 | 第二種低層住居専用地域 | 第一種中高層住居専用地域 | 第二種中高層住居専用地域 | 第一種住居地域 | 第二種住居地域 | 準住居地域 | 近隣商業地域 | 商業地域 | 準工業地域 | 工業地域 | 工業専用地域                               | 備考   |
|--|---|-------------|-------------|--------------|--------------|---------|---------|-------|--------|------|-------|------|--------------------------------------|--|
| 用途地域内の建築物の用途制限<br>建てられる用途<br>建てられない用途<br>面積、階数等の制限あり |   |             |             |              |              |         |         |       |        |      |       |      |                                      |  |
| 住居、共同住宅、寄宿舎、下宿                                       |   |             |             |              |              |         |         |       |        |      |       |      |                                      |  |
| 兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ床面積の2分の1未満             |   |             |             |              |              |         |         |       |        |      |       |      |                                      | 非住宅部分の用途制限あり   |
| 店舗等  | 店舗等の床面積が 150㎡以下のもの                            |             |             |              |              |         |         |       |        |      |       |      |                                      | 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下                |
|  | 店舗等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの                    |             |             |              |              |         |         |       |        |      |       |      |                                      | に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店、銀行の支店、宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ。2階以下 |
|  | 店舗等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの                  |             |             |              |              |         |         |       |        |      |       |      |                                      | 2階以下   |
|  | 店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの                 |             |             |              |              |         |         |       |        |      |       |      |                                      | 物品販売店舗、飲食店を除く店舗に供する部分の床面積10,000㎡以下                   |
|  | 店舗等の床面積が3,000㎡を超えるもの                          |             |             |              |              |         |         |       |        |      |       |      |                                      |  |
| 事務所等   | 事務所等の床面積が1,500㎡以下のもの                          |             |             |              |              |         |         |       |        |      |       |      |                                      | 2階以下   |
|  | 事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの                |             |             |              |              |         |         |       |        |      |       |      |                                      |  |
|  | 事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの                         |             |             |              |              |         |         |       |        |      |       |      |                                      |  |
| ホテル、旅館   |   |             |             |              |              |         |         |       |        |      |       |      |                                      | 3,000㎡以下   |
| 遊戯施設・風俗施設  | ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等            |             |             |              |              |         |         |       |        |      |       |      |                                      | 3,000㎡以下   |
|  | カラオケボックス等                                     |             |             |              |              |         |         |       |        |      |       |      |                                      | 10,000㎡以下<br>10,000㎡以下（大規模集客施設制限地区に限る）               |
|  | 麻雀屋、ばちこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場等                 |             |             |              |              |         |         |       |        |      |       |      |                                      | 客席200㎡未満<br>客席10,000㎡以下（大規模集客施設制限地区に限る）              |
|  | 劇場、映画館、演芸場、観覧場                                |             |             |              |              |         |         |       |        |      |       |      |                                      | 個室付浴場等を除く  |
| キャバレー、ナイトクラブ等、個室付浴場等                                 |   |             |             |              |              |         |         |       |        |      |       |      |                                      | 劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあっては、客席の部分に限る               |
| 大規模集客施設<br>(延べ面積が10,000㎡を超える店舗・飲食店・劇場・映画館・展示場・遊技場等)  |   |             |             |              |              |         |         |       |        |      |       |      |                                      |  |
| 公共施設・病院・学校等  | 幼稚園、小学校、中学校、高等学校                              |             |             |              |              |         |         |       |        |      |       |      |                                      |  |
|  | 大学、高等専門学校、専修学校等                               |             |             |              |              |         |         |       |        |      |       |      |                                      |  |
|  | 図書館等  |             |             |              |              |         |         |       |        |      |       |      |                                      |  |
|  | 巡査派出所   |             |             |              |              |         |         |       |        |      |       |      |                                      |  |
|  | 神社、寺院、教会等                                     |             |             |              |              |         |         |       |        |      |       |      |                                      |  |
|  | 病院  |             |             |              |              |         |         |       |        |      |       |      |                                      |  |
|  | 公衆浴場、診療所、保育所等                                 |             |             |              |              |         |         |       |        |      |       |      |                                      |  |
|  | 老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等                             |             |             |              |              |         |         |       |        |      |       |      |                                      |  |
|  | 老人福祉センター、児童厚生施設等                              |             |             |              |              |         |         |       |        |      |       |      |                                      | 600㎡以下   |
|  | 自動車教習所  |             |             |              |              |         |         |       |        |      |       |      |                                      | 3,000㎡以下   |
| 単独車庫（附属車庫を除く）  |   |             |             |              |              |         |         |       |        |      |       |      | 300㎡以下、2階以下                          |  |
| 建築物附属自動車車庫<br>については、建築物の延べ床面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限       |   |             |             |              |              |         |         |       |        |      |       |      | 600㎡以下、1階以下<br>3,000㎡以下、2階以下<br>2階以下 |  |
| 倉庫業倉庫  |   |             |             |              |              |         |         |       |        |      |       |      |                                      |  |
| 畜舎（15㎡を超えるもの）  |   |             |             |              |              |         |         |       |        |      |       |      |                                      | 3,000㎡以下<br>2階以下                                     |
| 工場・倉庫等   | パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自動車店等で作業場の床面積が50㎡以下 |             |             |              |              |         |         |       |        |      |       |      |                                      | 原動機の制限あり<br>2階以下                                     |
|  | 危険性や環境を悪化させる恐れが非常に少ない工場                       |             |             |              |              |         |         |       |        |      |       |      |                                      | 原動機・作業内容の制限あり<br>作業場の床面積<br>50㎡以下                    |
|  | 危険性や環境を悪化させる恐れが少ない工場                          |             |             |              |              |         |         |       |        |      |       |      |                                      | 150㎡以下   |
|  | 危険性や環境を悪化させる恐れがやや多い工場                         |             |             |              |              |         |         |       |        |      |       |      |                                      |  |
|  | 危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させる恐れがある工場                  |             |             |              |              |         |         |       |        |      |       |      |                                      |  |
|  | 自動車修理工場                                       |             |             |              |              |         |         |       |        |      |       |      |                                      | 作業場の床面積<br>50㎡以下 150㎡以下<br>300㎡以下<br>原動機の制限あり        |
| 火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理に供する施設                          | 量が非常に少ない施設                                    |             |             |              |              |         |         |       |        |      |       |      |                                      | 1,500㎡以下、2階以下  |
|  | 量が少ない施設                                       |             |             |              |              |         |         |       |        |      |       |      |                                      | 3,000㎡以下   |
|  | 量がやや多い施設                                      |             |             |              |              |         |         |       |        |      |       |      |                                      |  |
|  | 量が多い施設  |             |             |              |              |         |         |       |        |      |       |      |                                      |  |
| 卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等                            |   |             |             |              |              |         |         |       |        |      |       |      |                                      | 都市計画区域内においては都市計画決定もしくは特定行政庁の許可が必要                    |

本表は、建築基準法別表第2の概要であり、用途地域（準用途地域内）におけるすべての制限について掲載したものではありません。

用途地域又は準用途地域における建築物の形態制限

上段:用途地域 下段:準用途地域

| 用途地域・準用途地域の地域区分 |                       |      | 住居系用途          |             |                |              |         |         | 商業系用途     |        | 工業系用途  |       |
|-----------------|-----------------------|------|----------------|-------------|----------------|--------------|---------|---------|-----------|--------|--------|-------|
|                 |                       |      | 第1種低層住居専用地域    | 第2種低層住居専用地域 | 第1種中高層住居専用地域   | 第2種中高層住居専用地域 | 第1種住居地域 | 第2種住居地域 | 準住居地域     | 近隣商業地域 | 商業地域   | 準工業地域 |
| 基準項目            |                       |      |                |             |                |              |         |         |           |        |        |       |
| 1戸あたりの最低敷地面積    |                       |      | 200㎡以上*        |             |                |              |         |         | -         |        | -      |       |
| 建ぺい率            |                       |      | 40%・50%        |             | 50%            |              | 60%     |         | 80%       |        | 60%    |       |
| 下図A             |                       |      | 60%            |             | 60%            |              | 60%     |         | 60%       |        | -      |       |
| 容積率             |                       |      | 60%・80%        |             | 80%            |              | 200%    |         | 200%・300% |        | 400%   |       |
| 下図A             |                       |      | 120%           |             | 120%           |              | 200%    |         | 200%      |        | -      |       |
| 絶対高さ制限          |                       |      | 10m以下          |             | 10m以下<br>12m以下 |              | -       |         | -         |        | -      |       |
| 斜線制限            | 道路斜線<br>下図B           | 適用距離 | 20m            |             |                |              |         |         | 20m       |        | 20m    |       |
|                 |                       | 斜線勾配 | 1.25/1         |             |                |              |         |         | 1.5/1     |        | 1.5/1  |       |
|                 | 隣地斜線<br>下図C           | 立上り  | 20m**          |             | 20m            |              | 31m     |         | 31m       |        | -      |       |
|                 |                       | 斜線勾配 | 1.25/1**       |             | 1.25/1         |              | 2.5/1   |         | 2.5/1     |        | -      |       |
|                 | 北側斜線<br>下図D           | 立上り  | 5m             |             | -              |              | -       |         | -         |        | -      |       |
|                 |                       | 斜線勾配 | 1.25/1         |             | -              |              | -       |         | -         |        | -      |       |
| 日影制限<br>下図E     | 制限を受ける建築物の条件          |      | 軒高7m超、又は地上3階以上 |             | 高さ10m超         |              |         |         | 高さ10m超    |        | 高さ10m超 |       |
|                 | 平均地盤面からの高さ            |      | 1.5m           |             | 4m             |              |         |         | 4m        |        | 4m     |       |
|                 | 敷地境界線からの水平距離5m超～10m以内 |      | 3時間            |             | 3時間            |              | 4時間     |         | 5時間       |        | 5時間    |       |
|                 | 敷地境界線からの水平距離10m超      |      | 2時間            |             | 2時間            |              | 2.5時間   |         | 3時間       |        | 3時間    |       |

\* 穂高拠点地区の第1種低層住居専用地域には最低敷地面積の制限はなく、壁面後退1.0m以上の制限があります。

\*\* 三郷拠点地区、堀金拠点地区及び明科拠点地区の準用途地域にのみ適用します。

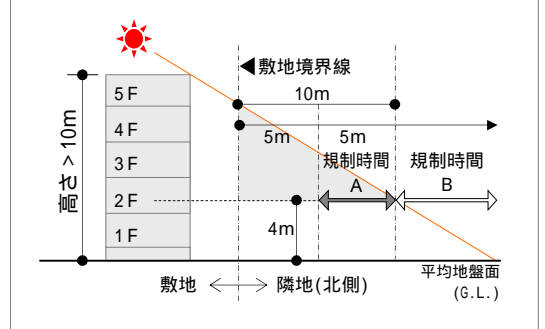
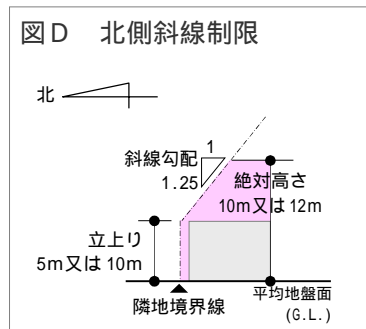
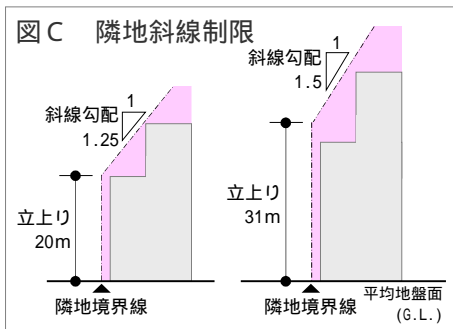
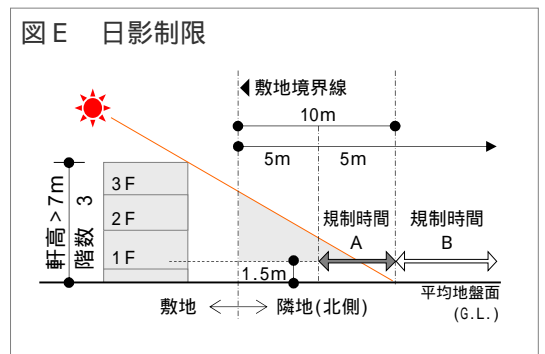
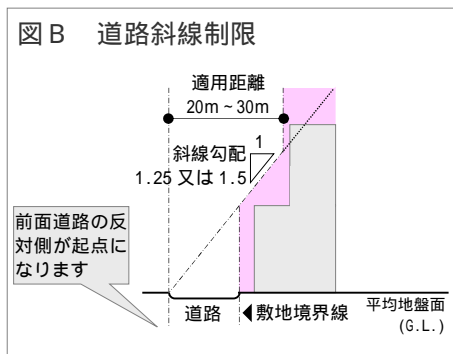
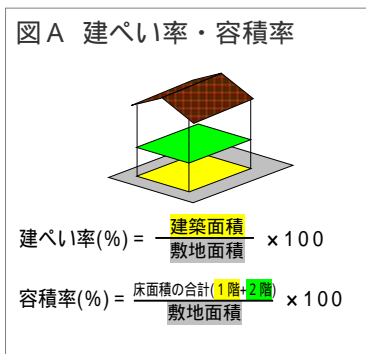
\*\*\* 上表において1つの枠内に基準が併記されている場合は、地域により適用されている数値が異なります。

\*\*\*\* 準用途地域において第2種住居地域、商業地域、工業地域及び工業専用地域の設定範囲はありません。

注) 都市計画法に基づく地区計画が定められている地区 については、「安曇野市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」に基づいて定められている基準を参照してください。

下鳥羽地区、新田地区、本吉地区、光地区、穂高駅西地区、新田東地区

<参考> 基準項目の解説図



：建築物を建てられる空間

## (2) 田園環境区域における戸建住宅の立地基準

田園環境区域における戸建住宅（農家住宅、分家住宅を除く。）の開発事業は、立地に関して以下の要件ア～エをすべて満たしている必要があります。

ア 1戸当たりの敷地面積が概ね 300 m<sup>2</sup>以上であること。

イ 開発事業地の総面積が概ね 1,000 m<sup>2</sup>以下であること（基本集落内の開発事業地を除く）。

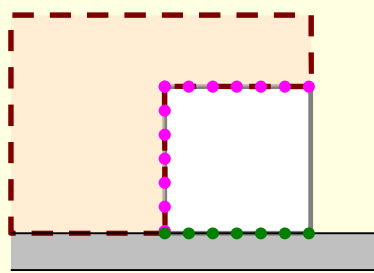
ウ 基本集落内、又は基本集落、拠点市街区域、準拠点市街区域若しくは田園居住区域及び道路に開発事業地の3辺以上接続していること。 下図参照

エ 農地の場合は、農地法に基づく農地転用の許可が得られる見込みのある土地であること。

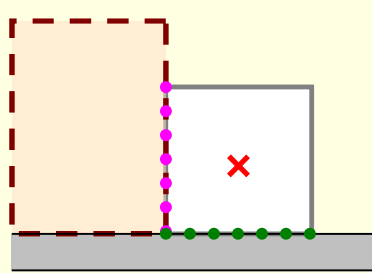
ア～エをすべて満たす場合 : 開発可能

ア～エを1つでも満たさない場合 x : 開発不可

### <参考> 戸建住宅の立地基準への適合判断のイメージ



要件ウを満たすケース



要件ウを満たさないケース

●●●●●● : 基本集落等に接続している辺

●●●●●● : 道路に接続している辺

□ : 事業対象地(白地農地で、面積が概ね 300 m<sup>2</sup>以上概ね 1,000 m<sup>2</sup>以下)

開発できる白地農地

開発できない白地農地 x

■ : 青地農地

■ : 基本集落(10戸以上の宅地が連なる集落)、拠点市街区域、準拠点市街区域又は田園居住区域

■ : 道路(建築基準法上の道路)



注) 敷地が矩形でない場合は、当該敷地の外周全長の概ね 3/4 以上が基本集落等及び道路に接し、かつ、当該敷地の外周全長の概ね 5 割以上が基本集落等に接し、かつ、建築基準法第 43 条の規定に適合していること。

### (3) 田園環境区域における工業施設の立地基準

田園環境区域における工業施設（工場、倉庫、事業所等）の開発事業は、立地に関して以下の要件ア、イをすべて満たしている必要があります。

ア 産業集積地内若しくは条例の施行日前から立地している工場の敷地内であること、又は産業集積地若しくは基本集落等の区域内の条例の施行日前から立地している工場、事業所等に隣接していること。

イ 農地の場合は、農地法に基づく農地転用の許可が得られる見込みのある土地であること。

<参考> 産業集積地の位置





# 3 開発事業に係る技術的な基準

開発事業の承認の際には、その開発事業が基本計画に示す基準のほか、農地法その他関係法令の規定との整合していることが求められます。

また、以下に示す『安曇野市の開発事業に係る技術的細目に関する規則』やその他関連する各種規定に適合している必要があります。

## 趣旨

- 第1条 この規則は、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24条第2項に規定する技術的細目に関するものを定めるものとする。
- 2 都市計画法(昭和43年法律第100号)第4条第12項に規定する開発行為(以下「開発行為」という。)に該当する開発事業で、これに係る技術的細目でこの規則に定めのないものについては、都市計画法に基づいて長野県が定める開発許可等の基準に関する条例等に規定する規程によるものとする。
- 3 条例第12条第1項に規定する地区土地利用計画が定められた区域内で行う開発事業において、地区土地利用計画に技術的細目が定められているときは、地区土地利用計画に規定する規程によるものとする。

## 定義

第2条 この規則において使用する用語は、条例において使用する用語の例による。

## 関係機関との協議

第3条 開発事業者は、開発行為に該当し、かつ、当該区域面積が3,000平方メートル以上である場合は、長野県その他関係機関と協議するものとする。

## 道路等の整備等

- 第4条 条例第24条第1項第3号の規定により、宅地を造成する開発事業又は建築物の建築を伴う開発事業にあつては、4メートル以上の幅員の道路が当該建築物の敷地に接するよう配置されていること。ただし、戸建住宅を建築する開発事業で宅地分譲を伴わないものは除く。
- 2 前項の規定による、道路の構造等については、道路管理者等と協議をしなければならない。

## 公園、緑地又は広場の整備及び管理

- 第5条 条例第24条第1項第3号の規定により、開発事業者は、公園、緑地又は広場(以下「公園等」という。)を設置しようとする場合において、市に帰属する公園等については、次に掲げる基準によるものとする。
- (1) 公園等の位置、規模、配置、形状等の基準は、次に掲げるとおりとする。
- ア 地形勾配15度以上の傾斜地その他市の管理する公園等として適当でないとし市長が判断した部分の面積は、当該公園等の面積に含めないこと。
- イ 公園等は、2箇所以上に分散して配置しないこと。ただし、防災上不都合が生じる場合においては、この限りでない。
- ウ 公園等が道路に接する長さは、その公園等の周囲の長さの6分の1以上とすること。
- エ 公園等は、おおむね整形の土地で、まとまりのある形状であること。
- (2) 公園等内の雨水排水施設の設置基準は、次のとおりとする。
- ア 公園等内の雨水は、隣地、河川、側溝等に直接流出しないために、必要な浸透施設を設置すること。
- イ 浸透施設を設ける場合は、宅地開発に伴い設置される浸透施設等設置技術指針(建設省建設経済局民間宅地指導室監修)又は雨水浸透施設技術指針[案](公益社団法人雨水貯留浸透技術協会編)に基づき施工すること。
- 2 開発事業者は、公園等の管理方法について、市長と協議しなければならない。

## 宅地内の雨水排水施設の設置

第6条 条例第24条第1項第4号の規定により、宅地の造成、建築物又は太陽光発電施設の建築を目的とする開発事業をしようとするときは、次に掲げる施設を設置しなければならない。ただし、急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律(昭和44年法律第57号)第3条第1項に基づく急傾斜地崩壊危険区域(以下「急傾斜地崩壊危険区域」という。)、地すべり等防止法(昭和33年法律第30号)第3条第1項に基づく地すべり防止区域(以下「地すべり防止区域」という。)、砂防法(明治30年法律第29号)第2条に基づく砂防指定地(以下「砂

防指定地」という。)、その他地形、地質等により雨水を浸透させることが不適当な地域として認められる場所における開発事業についてはこの限りでない。

- (1) 敷地内の雨水が隣地、側溝、河川等に直接流出しないために必要な浸透施設
- (2) 切土又は盛土をする場合において、地下水により崖崩れ又は土砂の流出が生じるおそれがあるときは、開発事業区域内の地下水を有効かつ適切に排出するために必要な排水施設(沈砂池及び調整池を含む。)
- (3) 前2号に定めるもののほか、雨水及び地下水を敷地内又は開発事業区域内で適切に処理するために必要な施設
- 2 開発事業者は、前項の施設を設置する場合には、市長が別に定める基準に適合しなければならない。

## 共同住宅における駐車場の整備

- 第7条 条例第24条第1項第6号の規定により、共同住宅等(専ら自家用車を要しない入居者のための建物である場合を除く。)の建築を目的とする開発事業において、当該開発事業区域内に駐車場を確保しようとするときは、次に掲げる基準に適合するものとする。
- (1) 独立して住宅の用に供せられる部分の数以上の台数分の駐車場を確保すること。
- (2) 1台当たりの駐車区画は、短辺が2.5メートル、長辺が5.0メートル以上を標準とすること。
- (3) 駐車場は、浄化槽、トレンチ(浄化槽の流出水を蒸発散及び地下浸透させるためのトレンチをいう。)等の排水処理施設用地と兼用しないこと。

## 太陽光発電施設等の整備及び管理

- 第8条 条例第24条第1項第3号の規定により、開発事業者は、太陽光発電施設を設置しようとするときは、進入路及び進入口を設定すること。
- 2 条例第24条第1項第7号の規定により、開発事業者は、太陽光発電施設を設置しようとするときは、次に掲げる基準によるものとする。
- (1) 条例第24条第1項第7号アに規定する災害発生危険性の高い場所とは、次に掲げる場所とする。
- ア 砂防指定地
- イ 地すべり防止区域
- ウ 急傾斜地崩壊危険区域
- エ 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律(平成12年法律第57号)第9条第1項に基づく土砂災害特別警戒区域
- オ 森林法(昭和26年法律第249号)第25条第1項に基づく保安林
- (2) 条例第24条第1項第7号イに規定するゆとりは、敷地境界及び金網フェンス等の容易に撤去できないものから太陽光発電施設までの距離とし、その距離は1メートル以上とする。ただし、隣接地から第三者が太陽光発電施設に近づくことが容易でないときは、この限りでない。
- (3) 条例第24条第1項第7号ウに規定する対策は、金網フェンス等の設置を行うものとし、その高さは1.2メートル以上とする。ただし、隣接地から第三者が太陽光発電施設に近づくことが容易でないときは、この限りでない。

## 雑則

第9条 この規則に定めのない事項については、別に協議するものとする。

## 附則

- (施行期日)
- 1 この規則は、平成23年4月1日(以下「施行日」という。)から施行する。(経過措置)
- 2 この規則は、施行日以後に提出される開発事業について適用し、施行日前に提出された宅地開発行為等事業承認願については、なお従前の例による。

## 附 則

(施行期日)

1 この規則は、令和3年7月1日から施行する。

(経過措置)

2 改正後の安曇野市の開発事業に係る技術的細目に関する規則の規定は、この規則の施行の日以後に条例第 40 条第1項の素案が提出(基本計画に整合する開発事業にあつては、条例第 18 条第2項の案の提出)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。

&lt; その他主な関連規定 &gt;

- ・ 安曇野市市道認定基準に関する要綱・細則
- ・ 道路自営工事承認基準
- ・ 安曇野市公共施設整備基準
- ・ 安曇野市都市公園条例
- ・ 安曇野市公園条例
- ・ 安曇野市指定集積所設置要綱
- ・ 安曇野市開発行為等に係る消防水利施設設置基準
- ・ 安曇野市防犯灯設置要綱
- ・ 安曇野市公共下水道条例
- ・ 安曇野市下水道公共ます設置要綱
- ・ 安曇野市農業集落排水施設条例
- ・ 安曇野市都市下水路条例
- ・ 安曇野市浄化槽法施行細則
- ・ 安曇野市生活排水処理施設等条例
- ・ 安曇野市水道事業給水条例
- ・ 安曇野市開発行為等に伴う給水・配水管工事に関する規定
- ・ 安曇野市景観条例
- ・ 安曇野市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例
- ・ 安曇野市環境基本条例
- ・ 安曇野市公害防止条例
- ・ 安曇野市砂利採取に関する審査規定
- ・ 安曇野市廃棄物の処理及び清掃に関する条例
- ・ 安曇野市砂利採取に関する審査規定 等

注) この規則に定めのない事項は、市長と開発事業者が協議して決定するものとします。

# 4 特定開発事業の認定に関する指針

基本計画の開発事業の基準に定めのない開発事業であっても、まちづくりの目標像及び基本方針に反しないものであれば、『特定開発事業の認定に係る指針』等に照らして、その開発が認められる場合があります。以下にその指針にある認定判断の視点を示します。

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

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 m<sup>2</sup>以下であること。
- カ 敷地面積が概ね 500 m<sup>2</sup>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 m<sup>2</sup>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 m<sup>2</sup>以上であること。

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

- 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 m<sup>2</sup>以下であること。

## 3) 工業系用途

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、周囲の環境や景観との調和が図られたものであること。

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 m<sup>2</sup>以下であること。

#### 4) 公共・公益施設

##### 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、周囲の環境や景観との調和が図られたものであること。

##### 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

- 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

- 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<sup>1</sup>、土砂等の採取又は埋立用地<sup>2</sup>、資材等保管施設用地<sup>3</sup>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、ピン、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