

1 土地利用基本区域

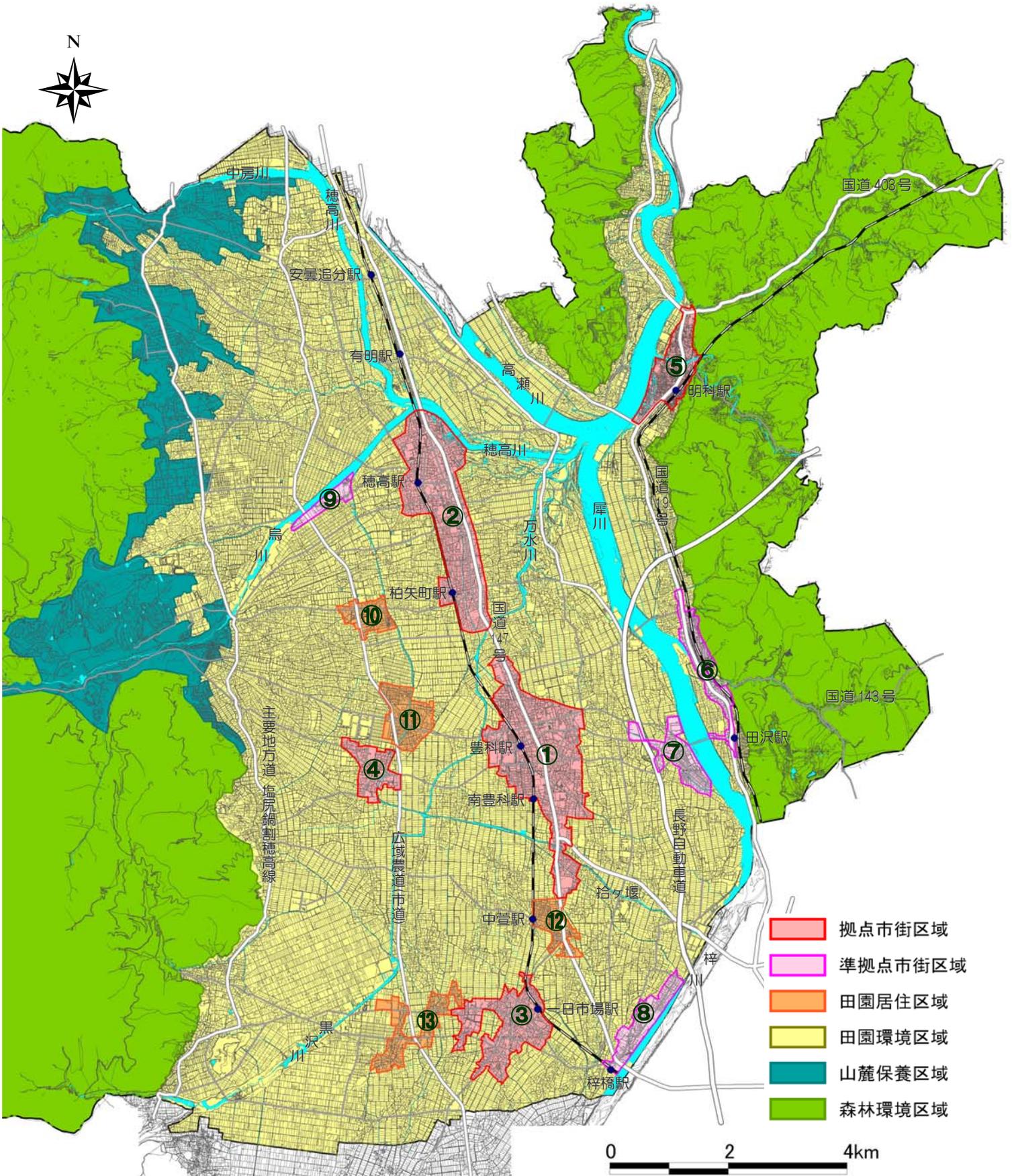
安曇野市土地利用基本計画（以下「土地利用基本計画」）では、自然的、社会的条件を踏まえて、市内を以下の6つの区域に分けています。

各区域の土地利用の方針 及び目指すべき姿	対象となる地区※	面積 (ha)	指定 年月日	備考
拠点市街区域 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、市の拠点としての都市機能の増進を図るため定める区域	① 豊科拠点地区	332.5ha	2011年 4月1日	用途地域が指定されている。
	② 穂高拠点地区	293.0ha		
	③ 三郷拠点地区 ④ 堀金拠点地区 ⑤ 明科拠点地区	141.0ha	2011年 4月1日	用途地域が指定されていない。
		54.5ha		
		88.0ha		
準拠点市街区域 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	⑥ 田沢・光地区	55.2ha	2011年 4月1日	用途地域が指定されている。
	⑦ 豊科I.C.地区	58.7ha		
	⑧ たつみ原地区	52.6ha		
	⑨ 穂高烏川地区	17.0ha		
田園居住区域 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	⑩ 柏原地区	38.2ha	2011年 4月1日	
	⑪ 下堀地区	70.4ha		
	⑫ 中萱・上鳥羽・ 下鳥羽・真々部地区	45.4ha		
	⑬ 上長尾・下長尾・ 二木地区	72.3ha		
田園環境区域 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		11,060.3ha	2011年 4月1日	
山麓保養区域 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て立地を認め、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		1,345.8ha	2011年 4月1日	
森林環境区域 居住を目的とした用途に限りて立地を認め、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 4月1日	

田園環境区域内における集約の核

基本集落 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 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、 明科工業団地、烏川工業団地 三田工業団地、黒沢工業団地

※ 各地区の番号は14ページの図中の番号と対応しています。



土地利用基本区域図

注 図中の番号は、13 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、25 ページ～30 ページに掲載しています。

2 開発事業の基準

土地条例に掲げる各区域の土地利用の方針及び目指すべき姿に即して、各区域において適正かつ合理的な土地利用を図るための開発事業の基準概要は下表のとおりです。これらの基準に整合しない開発事業は、特定開発事業の認定を受ける必要があります。

		拠点市街区域	準拠点市街区域	田園居住区域		
各用途 共通	建ぺい率	<p>用途地域が指定されている地区 (豊科・穂高拠点地区)</p> <p>都市計画法上の開発行為に該当し、建築基準法その他用途地域内の建築物に係る制限の規定に適合しているもの</p> <p>用途地域が指定されていない地区 (三郷・堀金・明科拠点地区)</p> <p>準用途地域※1の区分に応じて定める基準に適合しているもの (法令その他別に定めがある場合は、土地利用基本計画の基準にかかわらず、その定めを準用する) (17 ページ参照)</p>	<p>都市計画法上の開発行為に該当し、建築基準法その他用途地域内の建築物に係る制限の規定に適合しているもの (17 ページ参照)</p>	60%以下		
	容積率			100%以下		
	高さ			12m以下		
住宅	農家・分家住宅			○		
	農家・分家住宅以外の戸建住宅			1戸当り敷地面積概ね250㎡以上		
	共同住宅、長屋			○		
	寄宿舍、寮、下宿			○		
業務・商業施設ア						<ul style="list-style-type: none"> ◆ 飲食料品小売業、医薬品・化粧品小売業 ◆ 書籍・文房具小売業 ◆ たばこ・喫煙具専門小売業 ◆ 機械器具小売業 ◆ 農耕用品小売業 ◆ 燃料小売業(ガソリンスタンドを除く) ◆ 家具・建具・畳小売業 ⇒ 敷地面積概ね3,000㎡以下 延床面積概ね1,000㎡以下
業務・商業施設イ						<ul style="list-style-type: none"> ◆ 一般飲食店 ◆ 理容業、美容業 ◆ あん摩マッサージ指圧師・はり師 きゅう師・柔道整復師の施術所 ◆ 自動車一般整備業 ◆ 一般機械修理業(建設・鉱山機械を除く) ◆ 建設業、製造業、電気・ガス・熱供給・水道業、 情報通信業 ◆ 農林漁業団体事務所 ◆ 農林漁業生活改善施設 ◆ 各種学校・塾等 ⇒ 敷地面積概ね1,000㎡以下 延床面積概ね300㎡以下
工業施設						-
公共公益施設						<ul style="list-style-type: none"> ◆ 幼稚園、小学校及び中学校 ◆ 保育所、児童厚生施設及び放課後児童健全育成事業に供する施設 ◆ 診療所 ◆ 老人デイサービスセンター ◆ 特別養護老人ホーム (介護老人福祉施設に限る) ◆ 老人福祉センター ◆ 小規模多機能型居宅介護事業及び認知症対応型老人共同生活援助事業に供する施設 ◆ 地区集会所等
その他の用途				◆ 駐車場、駐輪場、洗車場、資材等保管施設その他これらに類する施設 敷地面積1,000㎡以下	◆ 駐車場、駐輪場、洗車場、資材等保管施設その他これらに類する施設 敷地面積1,000㎡以下	◆ 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 敷地面積200㎡以下

※1 土地条例附則第5条に基づいて定める都市計画法第8条第1項第1号に規定する地域(用途地域)に準じた地域

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	60%以下	20%以下(住宅系用途) 40%以下(商業・公共公益)	60%以下
100%以下(工業施設以外) 200%以下(工業施設)	100%以下(工業施設以外) 200%以下(工業施設)	40%以下(戸建住宅) 60%以下(戸建住宅以外)	100%以下
10m以下(工業施設以外)	10m以下(工業施設以外)	10m以下	10m以下
○	○	1戸当り敷地面積 概ね500㎡以上	○
1戸当り敷地面積概ね300㎡以上 開発事業面積概ね1,000㎡以下	基本集落等及び道路に 敷地外周の3辺以上が接する 1戸当り敷地面積概ね300㎡以上 開発事業面積概ね1,000㎡以下	1戸当り敷地面積 概ね500㎡以上	敷地面積 概ね300㎡以上 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 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 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	-
◆飲食料点小売業、医薬品・化粧品小売業 ◆書籍・文房具小売業 ◆たばこ・喫煙具専門小売業 ◆機械器具小売業 ◆農耕用品小売業 ◆燃料小売業(ガソリンスタンドを除く) ◆家具・建具・畳小売業 ⇒敷地面積概ね1,500㎡以下 延床面積概ね300㎡以下	基本集落等から概ね50m以上 離れない場所に立地する	観光や保養を目的とする施設 ◆観光土産品小売業 ◆地場産物小売業 ◆一般飲食店 ◆博物館 ◆宿泊施設	-
◆一般飲食店 ◆理容業、美容業 ◆あん摩マッサージ指圧師・はり師 きゅう師・柔道整復師の施術所 ◆自動車一般整備業 ◆一般機械修理業(建設・鉱山機械を除く) ◆建設業、製造業、電気・ガス・熱供給・水道業、 情報通信業 ◆農林漁業団体事務所 ◆農林漁業生活改善施設 ◆各種学校・塾等 ⇒敷地面積概ね500㎡以下 延床面積概ね200㎡以下			
◆工場、倉庫、事業所等 ⇒産業集積地内または既存の工場に隣接する		-	-
◆幼稚園、小学校及び中学校 ◆保育所、児童厚生施設及び放課後児童 健全育成事業に供する施設 ◆診療所 ◆老人デイサービスセンター ◆特別養護老人ホーム (介護老人福祉施設に限る) ◆老人福祉センター ◆小規模多機能型居宅介護事業及び認知症 対応型老人共同生活援助事業に供する施設 ◆地区集会所等	基本集落等から概ね50m以上 離れない場所に立地する	◆診療所 ◆老人デイサービスセンター ◆特別養護老人ホーム (介護老人福祉施設に限る) ◆老人福祉センター ◆小規模多機能型居宅介護事業 及び認知症対応型老人共同生活 援助事業に供する施設 ◆地区集会所等	◆診療所 ◆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 敷地面積200㎡以下 ◆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 ための施設		-	◆農林漁業の生産、集荷用 施設、又は農林漁業の生産 資材の貯蔵、保管用施設 敷地面積200㎡以下

※2 田園環境区域における立地基準の詳細は19ページをご参照ください。

(1) 拠点市街区域及び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18ページ表を参照してください。

① 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
建てられる用途 ○ ① ② ③ ④ ▲ 建てられない用途 ■ ※①、②、③、④、▲ 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以下		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	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		①	②	③	○	○	○	○	○	○	○	○	④
	店舗等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの			②	③	○	○	○	○	○	○	○	○	④
	店舗等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				③	○	○	○	○	○	○	○	○	④
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	○	○	④
	店舗等の床面積が3,000㎡を超えるもの						○	○	○	○	○	○	○	④
事務所等	事務所等の床面積が1,500㎡以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	○	○	▲2階以下
	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、バレーボール練習場等					▲	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
	カラオケボックス等						○	○	○	○	○	○	○	
	麻雀屋、ばちこ屋、射的場、馬券、車券発売所等						○	○	○	○	○	○	○	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場							▲	▲	○	○	○	○	▲客席200㎡未満
キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等										○	▲		▲個室付浴場等を除く	
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、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	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）			▲	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下	
建築物附属自動車車庫	①	①	②	②	③	③	○	○	○	○	○	○	①600㎡以下、1階以下 ②3,000㎡以下、2階以下 ③2階以下	
①②③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		※一団地の敷地内について別に制限あり												
倉庫業倉庫								○	○	○	○	○	○	
畜舎（15㎡を超えるもの）						▲	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
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 ▲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						①	①	①	②	②	○	○	○	
危険性や環境を悪化させる恐れが少ない工場									②	②	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積
危険性や環境を悪化させる恐れがやや多い工場											○	○	○	①50㎡以下 ②150㎡以下
危険性が大きい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						①	①	②	③	③	○	○	○	作業場の床面積 ①50㎡以下 ②150㎡以下 ③300㎡以下 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	②	○	○	○	○	○	○	○	○	
	量が少ない施設								○	○	○	○	○	①1,500㎡以下、2階以下
	量がやや多い施設										○	○	○	②3,000㎡以下
	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												

② 各用途地域（準用途地域）における建築物の形態制限

		用途地域・準用途地域										
		住居系					商業系		工業系			
		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	工業地域
絶対高さ制限		10m以下	10m以下 (12m以下)	-			-			-		
①建ぺい率		40%~50% (50%)	50% (60%)	60%			80%	80%	60%			
②容積率		60%~80% (80%)	80% (100%)	200%			200%~300% (200%)	400%	200%			
一戸あたりの敷地面積		(概ね200㎡以上)		-			-			-		
斜線制限	③道路斜線	適用距離	20m					20~25m (20m)	30m	20m		
		斜線の勾配	1.25/1					1.5/1				
	④隣地斜線	立上り	-	20m			31m					
		斜線の勾配	1.25/1					2.5/1				
	⑤北側斜線	立上り	5m	10m	-			-				
斜線の勾配		1.25/1	1.25/1	-								
⑥日影制限	制限を受ける建築物	軒高>7m又は地上階数≥3階		建築物高さ>10m			建築物高さ>10m	-	建築物高さ>10m		-	
	平均地盤面からの高さ	1.5m		4m			4m	-	4m		-	
	A 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	-		-		
	B 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	-		-		

注1 表中の（ ）内の値は、準用途地域に対して定められた基準です。

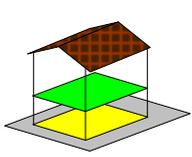
注2 都市計画法に基づく地区計画が定められている地区※では、「安曇野市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」により、用途、高さ、壁面後退距離などの基準が規定されています。

※ 市内6地区：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> 用語解説

上表の用語（①~⑥）について、以下に解説します。

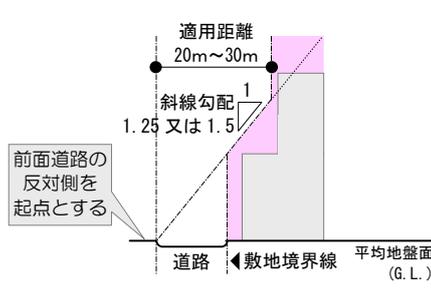
①建ぺい率 ②容積率



建ぺい率(%) = $\frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$

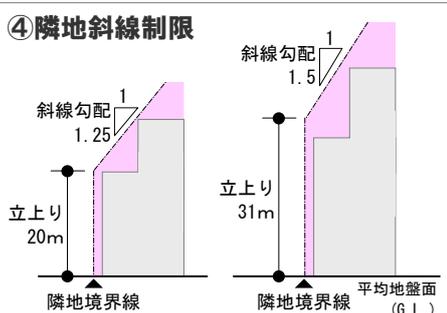
容積率(%) = $\frac{\text{床面積の合計(1階+2階)}}{\text{敷地面積}} \times 100$

③道路斜線制限

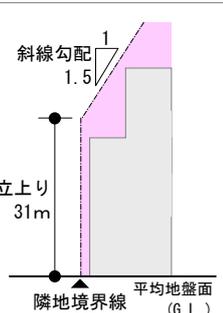


適用距離 20m~30m
斜線勾配 1.25 又は 1.5
前面道路の反対側を起点とする

④隣地斜線制限

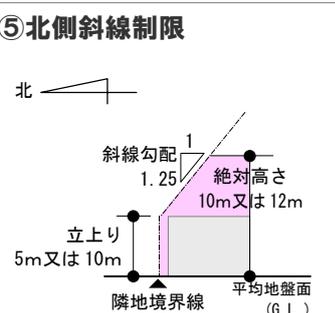


斜線勾配 1.25
立上り 20m



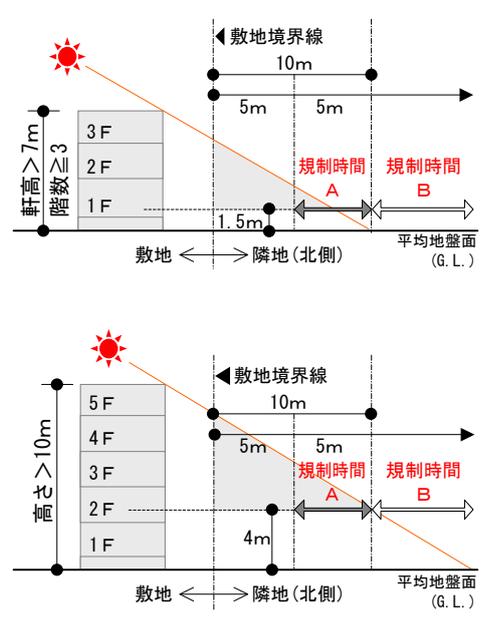
斜線勾配 1.5
立上り 31m

⑤北側斜線制限



斜線勾配 1.25
絶対高さ 10m又は12m
立上り 5m又は10m

⑥日影制限



敷地境界線 10m
敷地 5m 隣地(北側) 5m
規制時間 A 規制時間 B
平均地盤面 (G.L.)

■ : 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、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 m²以上であること。

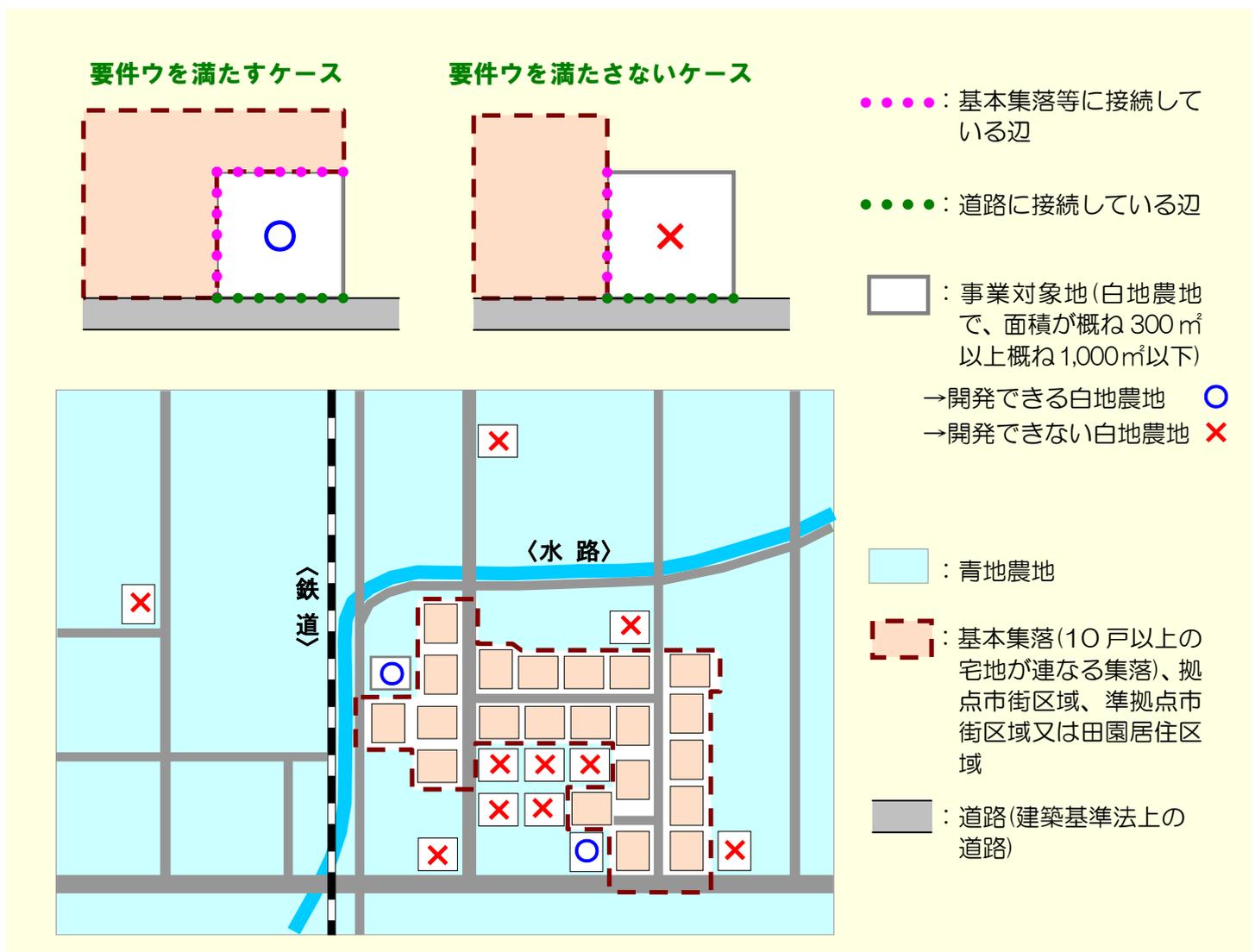
イ 開発事業地の総面積が概ね 1,000 m²以下であること。

ウ 基本集落、拠点市街区域、準拠点市街区域又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 → ×：開発不可



⇒敷地が矩形でない場合は、敷地外周全長の概ね 3/4 以上が基本集落等及び道路に接し、かつその接辺のうち概ね 2/3 以上が基本集落等に接し、かつ、その接辺のうち概ね 1/3 以上が道路に接していなければなりません。

⇒上記の要件に当てはまらない場合であっても、「特定開発事業」として開発を認める場合があります。その場合は立地条件以外にも、敷地面積や緑化など形態的な要素も含め、質の高い住宅地形成に資するものであるかを「特定開発事業の認定に関する指針」に照らし合わせ、総合的に判断します。

(3) 田園環境区域における工業施設の立地基準

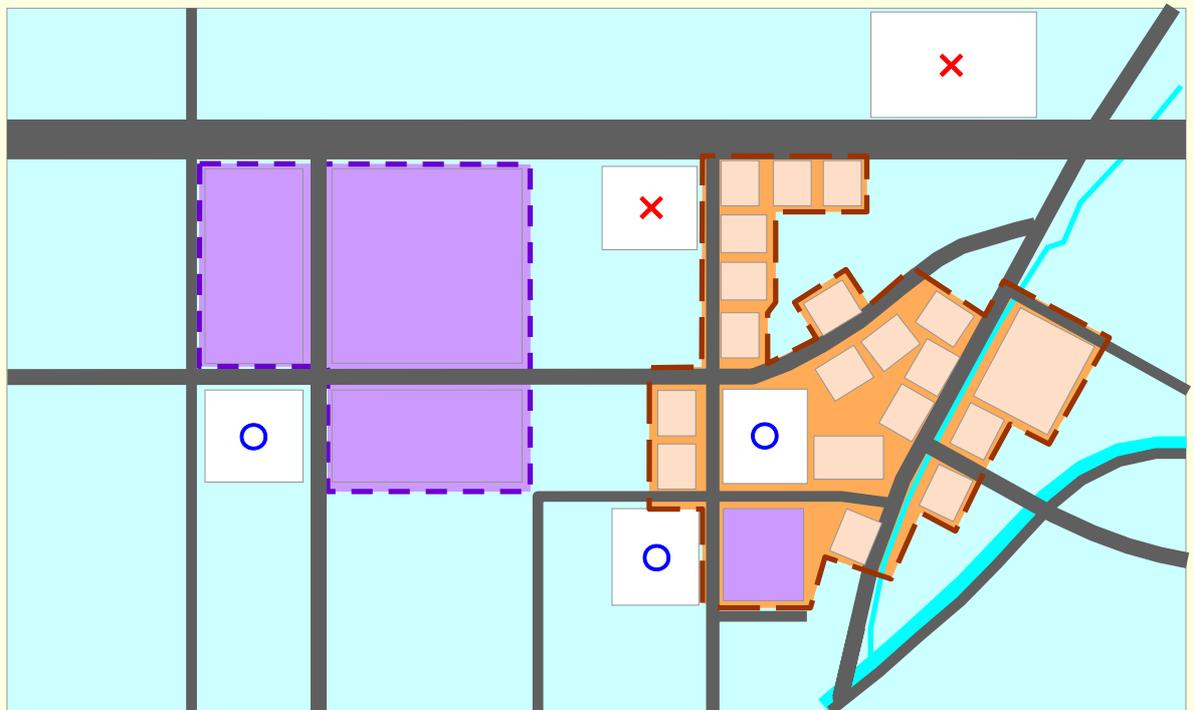
田園環境区域における工場施設（工場、倉庫、事業所等）の開発事業は、以下の要件ア、イをすべて満たしている必要があります。

ア 産業集積地*又は基本集落、拠点市街区域、準拠点市街区域又は田園居住区域内の既存の工場、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。

※産業集積地

- ・青木花見・島新田産業団地
- ・三田工業団地
- ・明科工業団地
- ・あづみ野産業団地
- ・烏川工業団地
- ・黒沢工業団地



- | | | |
|---|---|---|
|  : 産業集積地 |  : 既存の工場 |  : 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 |  : 事業対象地(白地農地) |  : 道路(建築基準法上の道路) |
| | →開発できる白地農地  | |
| | →開発できない白地農地  | |

⇒田園環境区域における工業系用途の建築物等は立地が厳しく制限されているため、高さの制限は設けられていません。ただし、一定の高さを超える場合は説明会の開催が必要となります(7ページ参照)。また、敷地面積が9,000㎡以上又は建築面積の合計が3,000㎡以上となる場合は「工場立地法」に基づく県への届出が必要となります。

3 開発事業に係る技術的な基準

開発事業の承認の際は、開発事業が土地利用基本計画や農地法その他関係法令と整合が図られているほか、開発事業に係る技術的な基準に適合している必要があります。以下に土地条例に基づく「安曇野市の開発事業に係る技術的な基準に関する規則」の条文及びその他参照すべき安曇野市の各種関連図書一覧を示します。

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1項に基づき、開発事業に係る技術的な基準として規則で定める事項に関し必要な事項を定めるものとする。

関係機関との協議

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、開発事業が都市計画法(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。

共同住宅における駐車場の整備

第4条 共同住宅、長屋、寄宿舎、寮、下宿等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(駐車場法(昭和32年法律第106号)第2条第2号に規定する路外駐車場をいう。以下同じ。)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。
- (4) 特殊な装置を用いる駐車場は設置しないこと。

中高層建築物における近隣的生活環境等の保全

第5条 中高層建築物(地階を除く階数が3以上又は高さが10メートルを超える建築物をいう。)の建築を目的とする開発事業をしようとするときは、電波障害を排除するために必要な施設を設置し、維持管理するために必要な措置並びに周辺との調和及び景観保全のために敷地内に十分な植栽その他必要な措置を講ずるものとする。

駐車場、駐輪場、洗車場、資材等保管施設等の設置

第6条 駐車場、駐輪場、洗車場、資材等の保管施設その他これらに類する施設の設置を目的とする開発事業をしようとするときは、次に掲げる措置を講ずるものとする。

- (1) 当該施設の設置に伴って、排気、臭気、排水、取水、騒音、振動等により大気、土壌、河川、用水路、地下水、地盤その他既存の環境に悪影響を及ぼさないために必要な措置
- (2) 敷地内に十分な植栽を行うことその他周囲の環境との調和及び景観の保全のために必要な措置

宅地内の雨水排水施設の設置

第7条 宅地の造成又は建築物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。

- (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

公共公益施設の整備

第8条 開発事業者は、公共施設及び公益的施設(以下「公共公益施設」という。)を整備しようとするときは、既存の公共公益施設の整備状況に留意するものとする。

2 開発事業者は、開発事業区域又は当該開発事業区域周辺に公共公益施設の計画が定められているときは、当該計画の早期実現に協力するとともに、当該計画と整合のとれた整備を行うものとする。

道路等の整備等

第9条 開発事業区域内に整備する道路(建築基準法(昭和25年法律第201号)第42条に規定する道路をいう。)の配置及び道路の付属物の基準並びに道路を占有する物件の設置は、次に定めるとおりとする。

(1) 道路の配置等の基準は、次のとおりとする。

ア 原則として通り抜け可能な道路とし、道路法(昭和27年法律第180号)第8条第1項の規定による路線の認定を受けること(建築基準法(昭和25年法律第201号)第42条第1項5号に規定する道路を除く。)

イ 幅員5メートル(有効幅員4メートル)未満の道路又は未舗装の道路(以下「未改良道路」という。)に接して開発事業をしようとするときは、当該未改良道路を次に掲げるところにより整備すること。

(ア) 開発事業区域が未改良道路と境を接する部分については、当該未改良道路の中心線から水平距離2.5メートル以上の後退をとり、この部分を道路用地として市に寄附すること。ただし、(ウ)に該当するときは除く。

(イ) (ア)の場合において、既存の未改良道路が、舗装済の場合は後退部分を舗装し、未舗装の場合は相当程度の厚みで砂利を敷き転圧し整備すること。

(ウ) 拠点市街区域、準拠点市街区域及び田園居住区域以外で、宅地造成に係る開発事業をしようとするときは、開発事業区域から改良済の市道まで又は市長が指示した地点までの未改良道路について、次に掲げる基準により整備すること。

a 幅員は、5メートル(有効幅員4メートル)以上とすること。

b 道路側溝等必要な構造物を設置すること。

c 道路改良のために取得した土地を改良工事完了後に、道路用地として市に寄附すること。

(エ) 道路敷地内に既にある構造物の移動、改修等に要する費用は、開発事業者の負担とする。

(オ) 開発事業者は、開発事業区域に接する市道改良等の公共事業が予定されている場合は、開発事業に着手する前に市長と協議するものとする。

(2) 道路の付属物等の基準は、次のとおりとする。

ア L型擁壁、重力式擁壁、舗装止めコンクリート等の道路を支持するための構造物は、道路敷地内に設置すること。

イ 橋、高架その他これらに類する構造物の設計自動車荷重は、道路構造令(昭和25年政令第320号)及び道路橋示方書・同解説・平成14年3月(社団法人日本道路協会編)に基づくものとし、欄干、転落防止柵等の高さは1.2メートル以上とすること。

ウ 崩落等のおそれのある箇所には、崩落防止施設、防護柵等を設置すること。

エ 境界の表示は、コンクリート杭^{くわい}、金属(プレート)標、金属びょう銀^{びょう}、石杭、プラスチック杭、金属製杭等、経年劣化の少ないもので行うこと。

(3) 道路を占有する物件の設置は、次のとおりとする。

ア 電力柱、電信柱及びこれらを保持するための支線等は、道路敷地内に設置しないこと。

イ 配水管、排水施設、防火水槽等の公共の用に供する目的の地下埋設物の設置、工事、管理及び帰属について市長と協議すること。ただし、集中ガス配管は、開発事業者が管理すること。

(4) 前3号に定めのない事項については、道路管理者その他関係機関と協議するものとする。

公園、緑地又は広場の設置及び管理

第10条 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ときは、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設置しないこと。
 - 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](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。
- (3) 公園等に植栽をしようとするときは、植栽の種類及び管理方法について、市長と協議すること。
- (4) 前3号に掲げるもののほか、公園等に設置する施設の基準は、次のとおりとする。
 - ア 遊具等の設置については、設置理由及び設置する遊具の種類、材料、個数、管理等について市長に届出ること。
 - イ 車止め等の車両の進入を防ぐための施設を設置すること。ただし、植栽する樹木をもってこれに代えることができる。
 - ウ 市長が危険防止等の理由により必要と認める場合を除き、柵及び擁壁は、設置しないこと。
 - エ 公共の用に供するものを除き、個人の占有物を設置しないこと。
- (5) 公園等の管理は、次に掲げるとおりとする。
 - ア 開発事業に係る造成地等が完売するまでの間は、市長と開発事業者との協定により当該開発事業者が責任をもって管理するものとする。ただし、造成地等が完売する前であっても、開発事業者と造成地等の居住者との協定により公園等を当該居住者に管理させることができる。
 - イ 開発事業に係る造成地等が完売した後は、造成地等の居住者が管理するものとし、その旨を開発事業者が造成地等に居住を予定する者に対し、あらかじめ説明しなければならない。
 - ウ 開発事業に係る造成地等が完売した後、市長が公園等の管理が適切に行われていないと判断したときは、当該開発事業を施行した開発事業者に対し、引き続き管理させることができる。
- (6) 前各号に定めのない事項については、市長と協議するものとする。

防犯灯の設置

第11条 開発事業区域内の道路及びこれに附随する道路に設置する防犯灯の基準は、次に定めるとおりとする。

- (1) 該当区又は自治会の代表者と協議の上、既設の防犯灯までの直線距離がおおむね 50m以内に設置すること。
- (2) 自動点滅器付きのもので、40 ワットの蛍光灯又はこれに相当するLED灯その他の照明器具とし、電力柱又は電信柱(以下「電柱」という。)に共架すること(電柱が無いときは、小柱を設置して取り付けること)。
- (3) 土地所有者の同意を得ること。
- (4) 設置箇所周辺の民家、農地等に、防犯灯の照明による影響を及ぼすおそれがある場合は、当該関係者の同意を得ること。
- (5) 前各号に定めのない事項については、市長と協議するものとする。

公共公益施設の補修

第12条 開発事業者が市に寄附又は譲渡した公共公益施設の補修は、当該公共公益施設を寄附又は譲渡した日から2年を経過するまでの間に当該開発事業者の責めに帰する原因により生じた破損に限り、当該開発事業者が行うものとする。

- 2 開発事業者は、工事完了後の帰属手続が行われていなかった公共公益施設について帰属手続をしようとするときは、再度市長の検査を受け、当該公共公益施設の破損、減耗等指摘された事項について補修を行わなければならない。
- 3 前2項に規定する補修に要する費用は、開発事業者の負担とする。

公共公益施設の管理及び帰属

第13条 第9条から第11条までの規定により開発事業者が整備した公共公益施設のうち、市長が管理を行うものの帰属は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 公共公益施設は、検査済証(条例第 33 条第1項に規定する検査済証をいう。以下同じ。)の交付の日の翌日から市に帰属するものとする。ただし、法令に特段の定めがあるとき又は市長と開発事業者との協議若しくは協定により期日を定めたものについては、その定めた日とする。
- (2) 開発事業者は、市の帰属となる前に、当該公共公益施設に設定された抵当権等の第三者に対抗し得る全ての権利を抹消し、市への所有権移転の登記に必要な手続を完了したことを証する書類を提出しなければならない。
- (3) 市は、開発事業者の責めに帰する理由により所有権移転の登記ができない場合に生じる当該開発事業者の不利益その他諸問題に関し、一切の責めを負わない。この場合において、当該諸問題等の解決は、開発事業者が行うものとする。

※第14条(雑則)及び附則は省略。

その他参照すべき市の各種関連図書一覧

<道路>

- ・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

<公園等>

- ・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

<ごみ集積所>

- ・安曇野市指定集積所設置要綱

<消防水利施設>

- ・安曇野市開発行為等に係る消防水利施設設置基準

<防犯灯>

- ・安曇野市防犯灯設置要綱

<上下水道施設>

- ・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

<その他>

- ・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

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

(1) 特定開発事業の認定に関する指針

特定開発事業の認定は、周辺環境への配慮や地域住民の意向などを踏まえ、審議会の意見を聴いて、個別に判断を行います。以下にその判断の指針となる「特定開発事業の認定に関する指針」の概要を示します。

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

- 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㎡（土地の造成を伴わない開発事業は、10,000㎡）以下であること。
- カ 土地の造成を伴う開発事業にあつては、既存の宅地（複数区画の開発事業の場合又は敷地面積が概ね500㎡以上の場合は、その敷地の大半が基本集落等）に隣接していること。

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

- 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、周囲の環境との調和が図られたものであること。

2) 商業系用途

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（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、周囲の環境との調和が図られたものであること。

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

- 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

- 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 周囲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、周囲の環境との調和が図られたものであること。

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

- 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、周辺環境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

- 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、周囲の環境との調和が図られたものであること。

5) その他の用途

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}、井戸施設用地^{※4} その他市長が特に必要性を認める開発事業

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

※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

※4 井戸施設用地

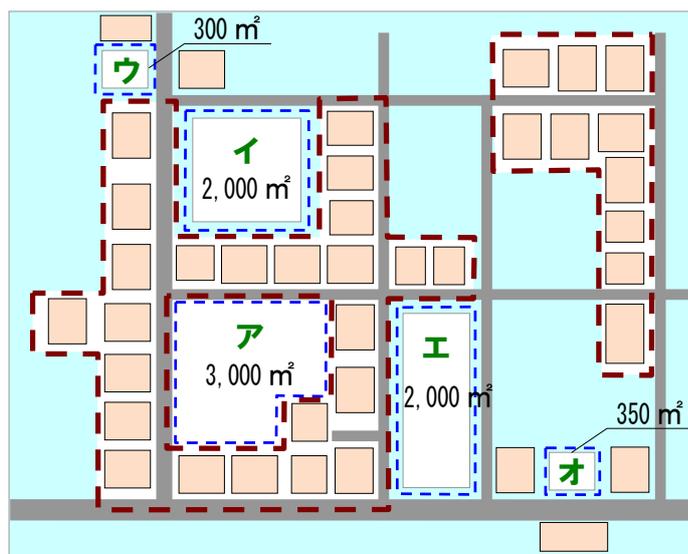
揚水機の吐出口の断面積が6平方センチメートルを超え、若しくは動力を用いる井戸施設又はその用地

(2) 田園環境区域における戸建住宅の特定開発事業の事例

以下のような立地・規模の開発事業で、特定開発事業の認定に関する指針に照らして、その他の配慮が十分なされていると判断される場合は、特定開発事業として認定されます。

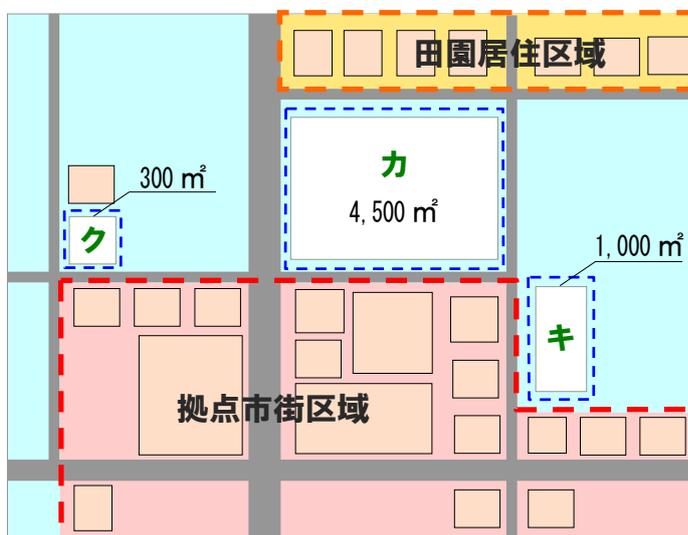
① 基本集落に大半が接する若しくは基本集落外の宅地に大半が接する事業地 (概ね 5,000 m²以下[※])

- ア 4辺が基本集落に囲まれている場所
(基本集落内)
- イ 3辺が基本集落に囲まれている場所
- ウ 1辺が基本集落に接し、2辺が基本集落外の宅地に接する場所
- エ 2辺が基本集落に接し、残りの2辺が道路に囲まれている場所
- オ 大半が基本集落外の宅地に接する場所



② 拠点市街区域等に隣接する事業地 (概ね 5,000 m²以下[※])

- カ 拠点市街区域と田園居住区域に挟まれている場所
- キ 2辺が拠点市街区域に接する場所
- ク 1辺が拠点市街区域に接し、1辺が基本集落外の宅地に接する場所



※ 土地の造成を伴わない場合は、概ね 10,000 m²以下

注1 立地条件以外にも、敷地面積や緑化など形態的な要素も含め、質の高い住宅地形成に資するものであるかを指針等に照らして総合的に判断します。

注2 農地については、農振除外され、農地転用が見込まれることが前提条件となります。