

安曇野市土地利用ガイドライン

【第3.1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

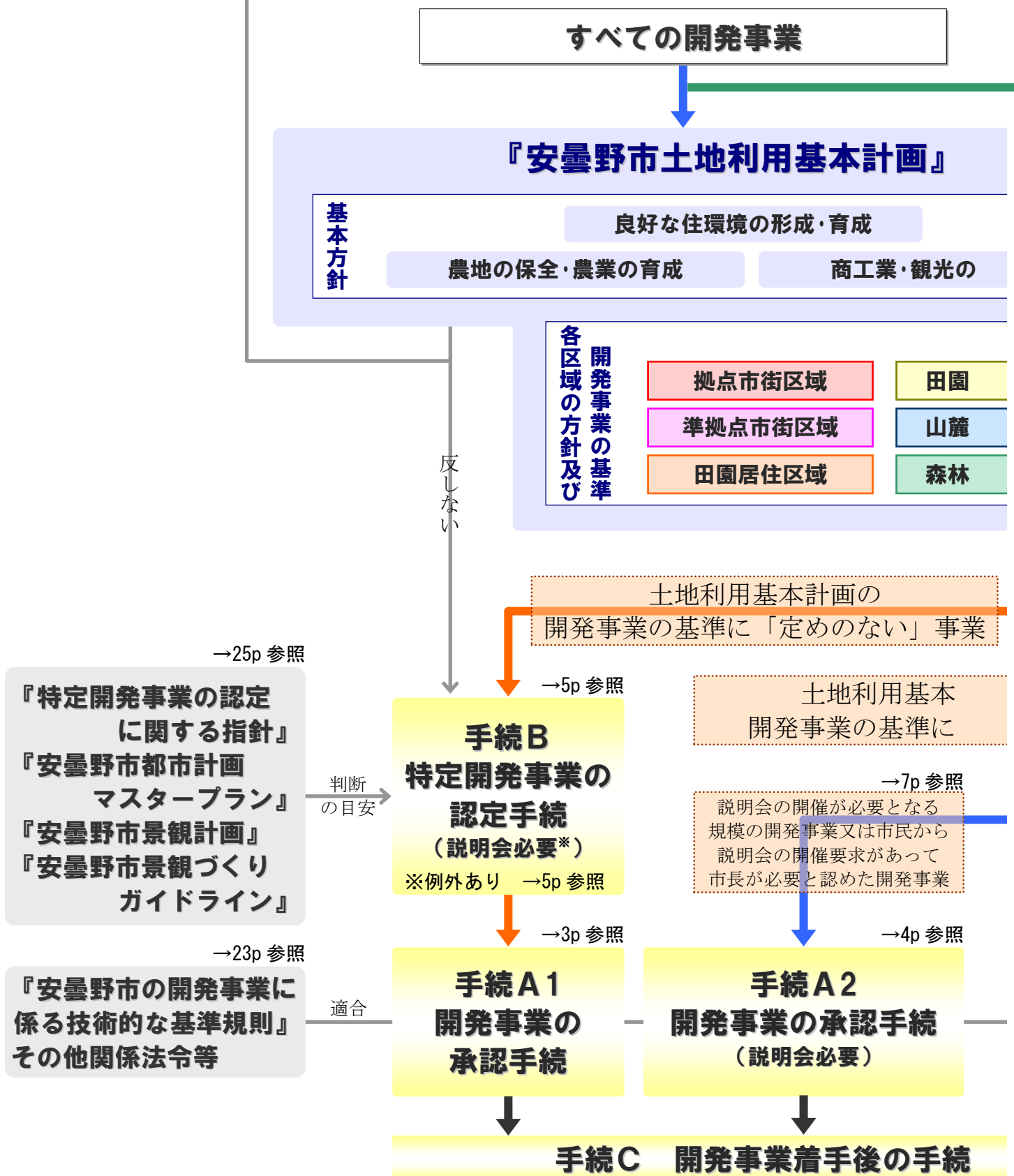
| | | |
|-----|---------------------------|----|
| 資料1 | 土地利用基本区域詳細図〔拠点市街区域の準用途地域〕 | 27 |
| | 同 上 | |
| | 〔田園居住区域〕 | 29 |
| | 同 上 | |
| | 〔山麓保養区域〕 | 31 |
| | 同 上 | |
| | 〔森林環境区域〕 | 32 |
| 資料2 | 安曇野市の適正な土地利用に関する条例 | 33 |
| 資料3 | 安曇野市の適正な土地利用に関する条例施行規則 | 37 |

1 開発事業を行う際に必要な手続

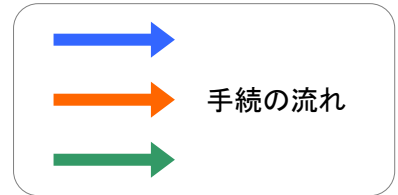
安曇野市内で開発事業を行う際は、「安曇野市の適正な土地利用に関する条例（以下「土地条例」）、同条例施行規則（以下「規則」）に基づき、その事業の規模・目的に応じて、所定の手続が必要となります。

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。

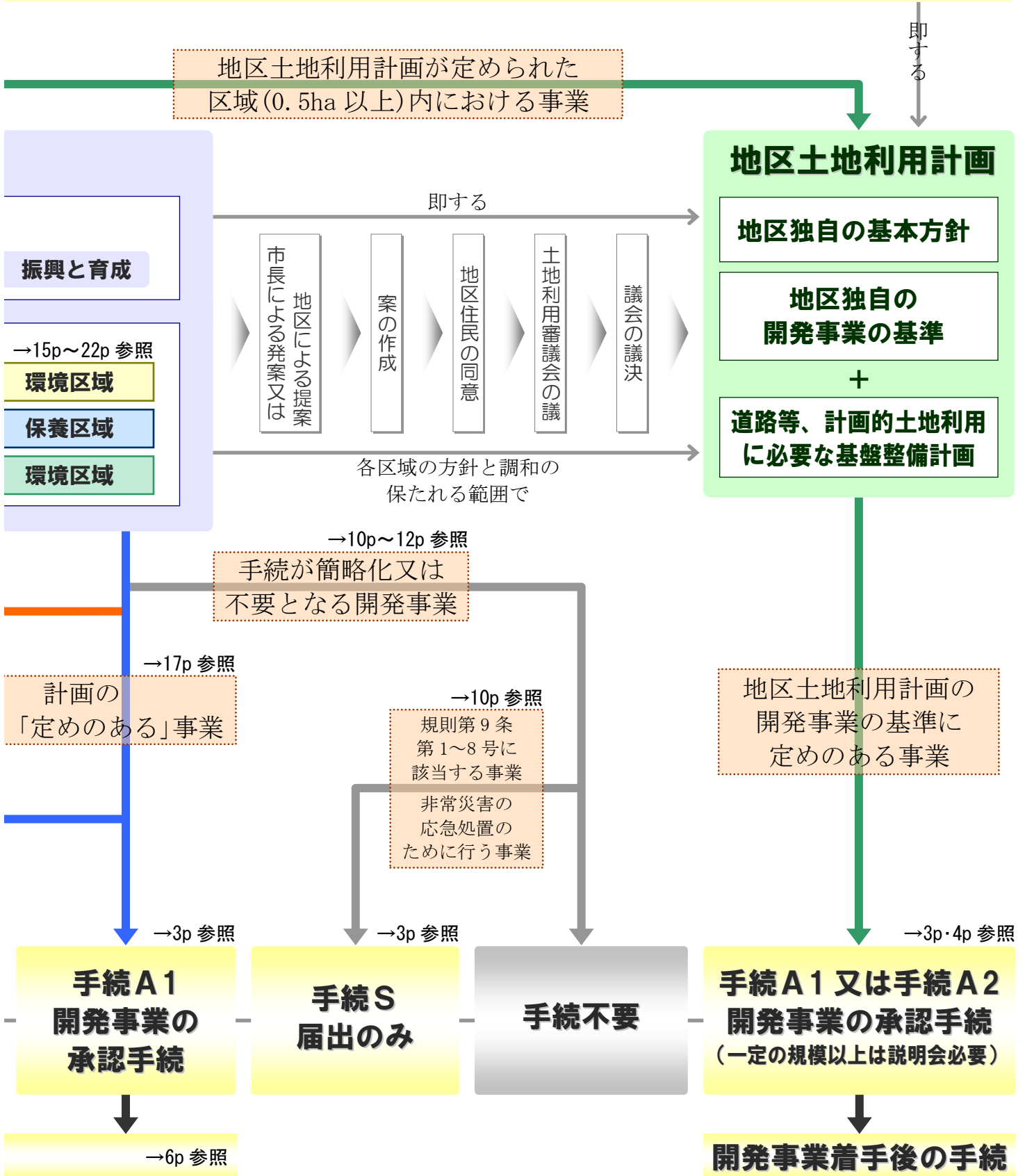
まちづくりの目標像 豊かな自然環境や景観、歴史・文化を



『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。



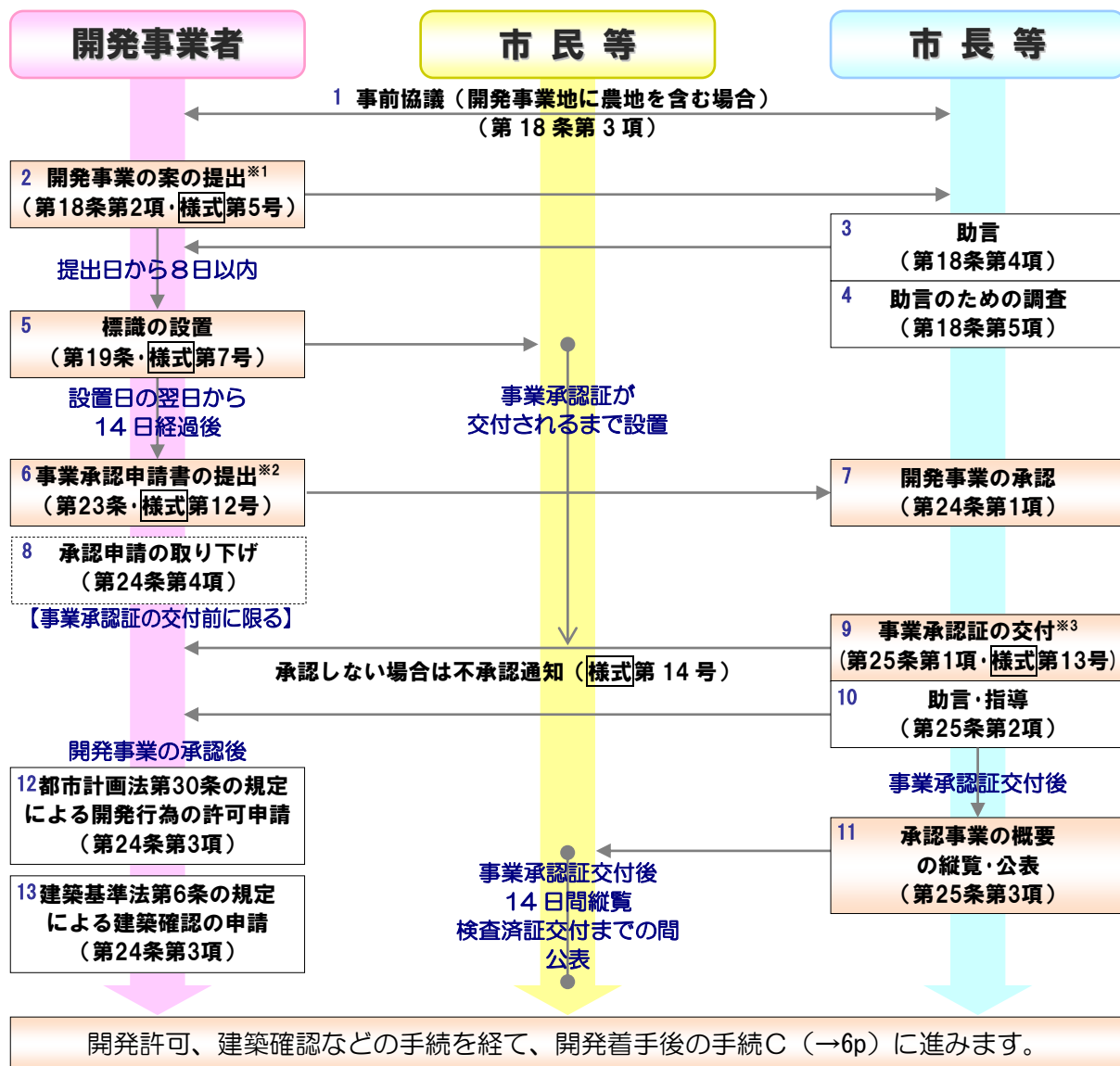
守り、暮らしやすさと産業発展のバランスがとれた田園産業都市づくり



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。

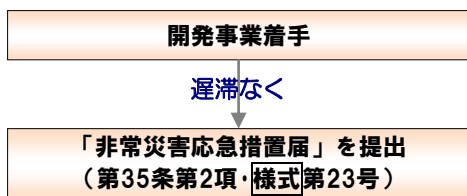
手続 A 1 開発事業の承認手続（説明会の開催が不要な場合）



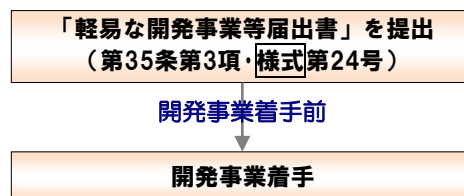
- ※1 景観条例に基づく届出は、開発事業の案の提出後に行ってください。
- ※2 景観条例に基づく届出が必要となる開発事業の場合、行為着手制限期間の満了後又は「行為着手制限期間短縮通知書」の受領後でないと承認申請はできません。
- ※3 事業承認証が交付されてから、検査済証が交付されるまでの間に、事業承認に係る開発事業の内容を変更しようとするときは、再度事業承認を受ける必要があります（規則で定める軽微な変更を除く）。

手続 S 開発事業の届出のみ

① 非常災害の応急処置として行う開発事業

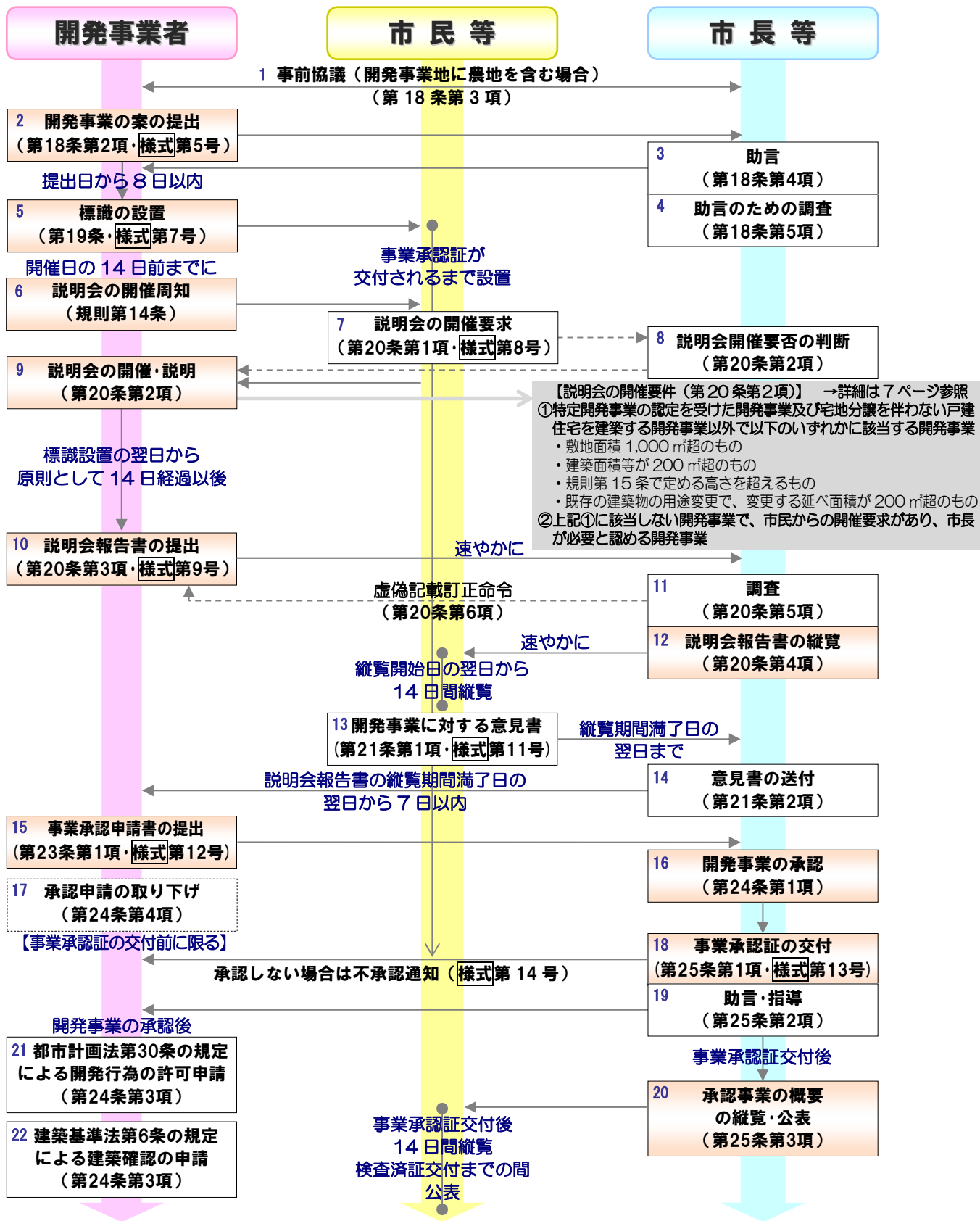


② 通常の管理として行う開発事業又は軽易な開発事業の一部 (規則第 9 条第 1 号～第 8 号)



※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）



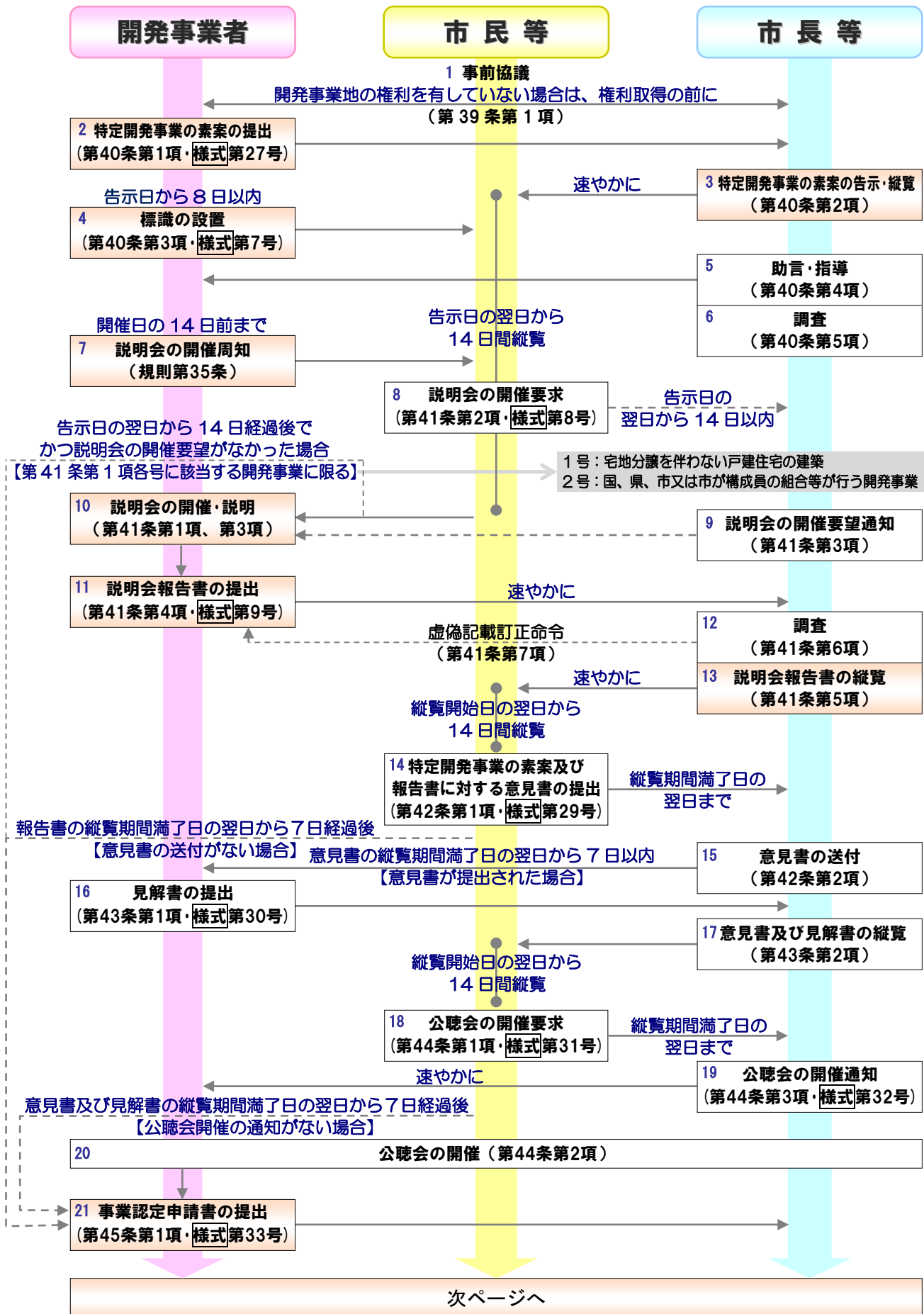
開発許可、建築確認などの手続を経て、開発事業着手後の手続C（→6p）に進みます。

※1 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）。

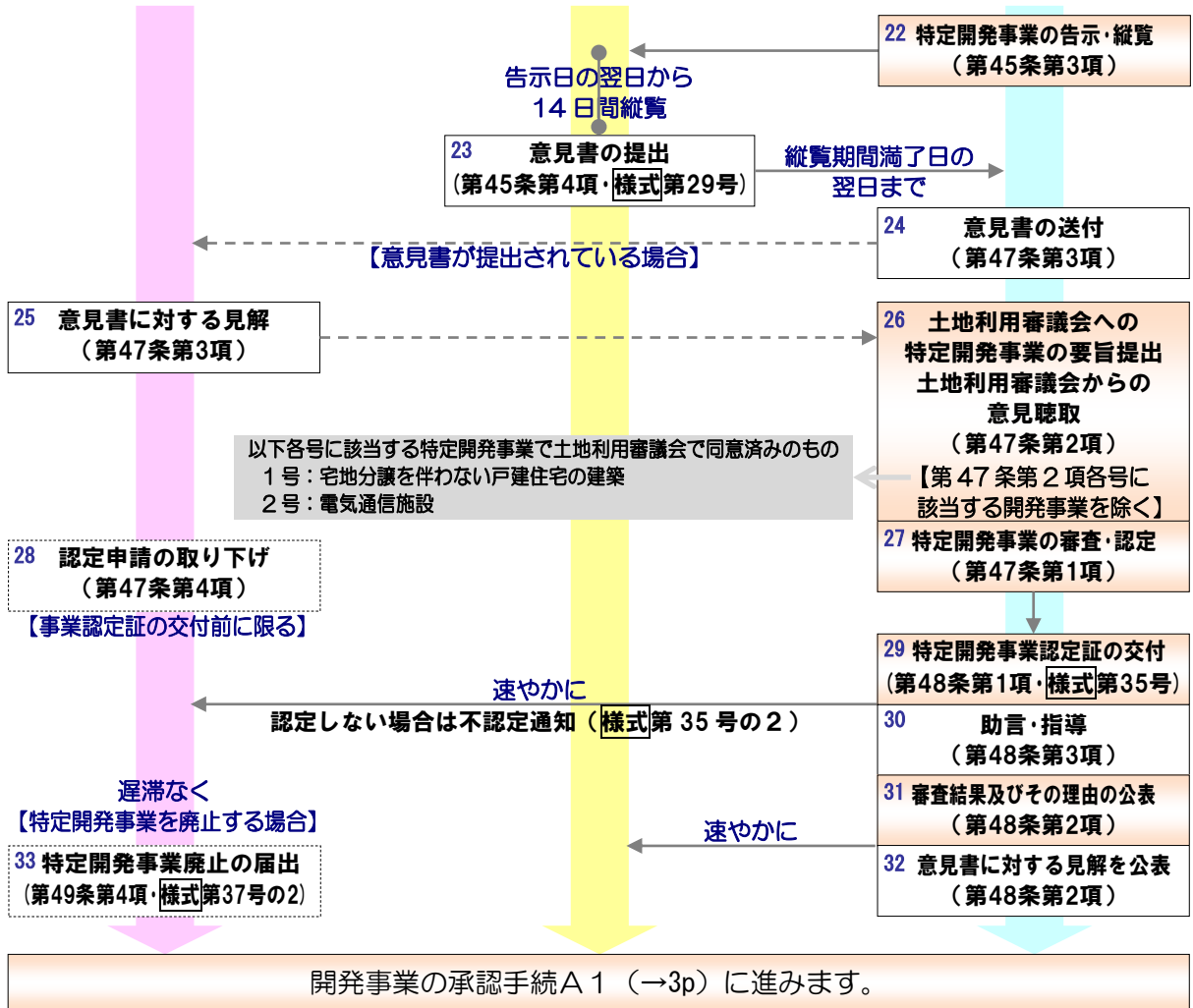
※2 上記において、規則第21条に定める軽微な変更を行う際は、様式第15号による届出が必要です。

※3 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

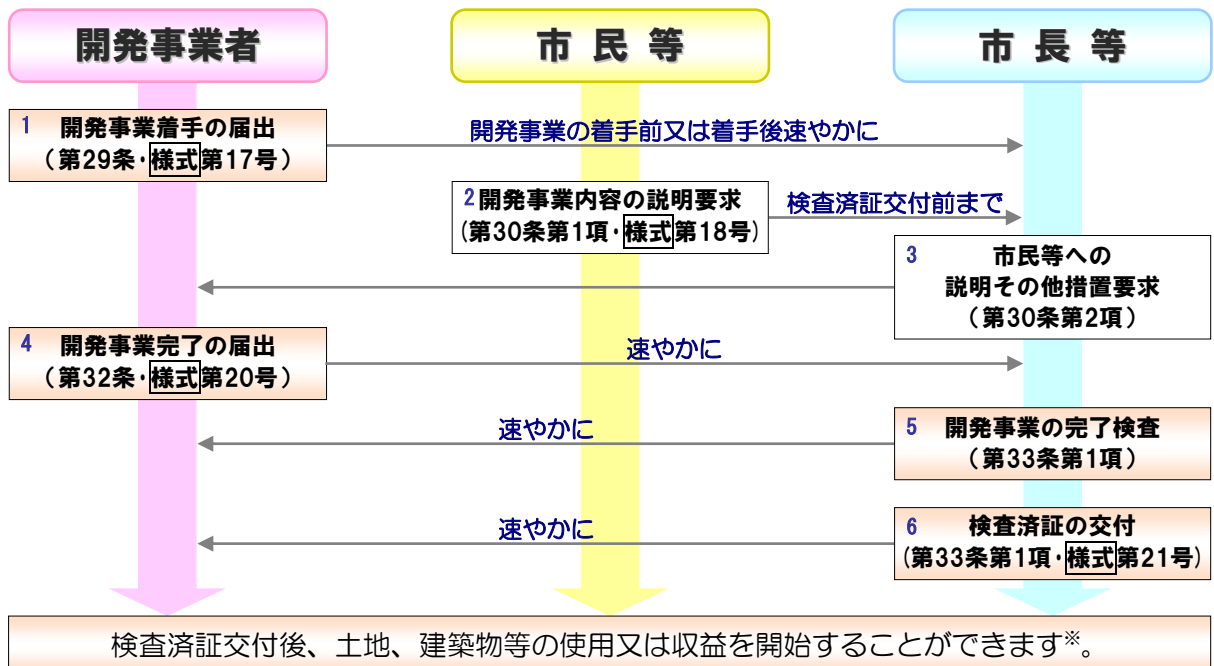


※1 事業認定証の交付後、承認申請を行うまでの間に、事業認定を受けた内容を変更しようとするときは、再度事業認定を受ける必要があります(規則第43条に定める軽微な変更を除く)。

※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①～③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。

- ① 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)
- ② 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 m ² | 200 m ² | 20m |
| 田園居住区域 | | | | 12m |
| 田園環境区域 (産業集積地内) | 青木花見・島新田産業団地、烏川工業団地、黒沢工業団地 | | | 15m |
| | 明科工場団地、三田工業団地 あづみ野産業団地(北地区及び周辺土地含む) | | | 20m |
| 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 | | | | 10m |

- ③ 上記①、②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(特定開発事業にあっては、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 | 用途 | 開発面積 | 個別通知範囲 ^{※2} (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 m ² 以下 | 20m | ・該当区 ^{※3} ・区役員 |
| | | | 田園環境区域: 1,000 m ² 超~1,500 m ² 以下 その他の区域: 1,000 m ² 超~3,000 m ² 以下 | 30m | |
| | | 田園環境区域: 1,500 m ² 超 その他の区域: 3,000 m ² 超 | 50m | ・該当区 ^{※4} ・区役員 | |
| | 工業系 | 1,000 m ² 以下 | 30m (流通業、騒音・臭気が出る工場等は 70m) | | |
| | | 1,000 m ² 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 | 用途 | 建築面積又は用途変更に係る面積 | 個別通知範囲 ^{※2} (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 m ² 以下 | 20m | ・該当区 ^{※3} ・区役員 |
| | | | 200 m ² 超~1,000 m ² 以下 | 30m | |
| | | 1,000 m ² 超 | 50m | ・該当区 ^{※4} ・区役員 | |
| | 工業系 | 1,000 m ² 以下 | 30m (流通業、騒音・臭気が出る工場等は 70m) | | |
| | | 1,000 m ² 超 | 50m (流通業、騒音・臭気が出る工場等は 100m) | | |
| 高さ | 区域 | 高さ | 個別通知範囲 ^{※2} (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 ^{※3} ・区役員 | |
| | 田園居住区域 | 12m超 | 30m | | |
| | 産業集積地 (青木花見・島新田、烏川、黒沢) | 15m超 | 40m | ・該当区 ^{※4} ・区役員 | |
| | 産業集積地 (明科、三田、あづみ野) | 20m超 | 50m | | |
| | ・田園環境区域(産業集積地除く) ・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 個別通知の対象は以下を原則とし、通知方法は文書（郵送、ポスティング等）によるものとします。
 - ・範囲内に存在する建築物に居住する者（施設入居者等は除く）
 - ・範囲内に存在する建築物において活動する企業、団体等
 - ・範囲内の土地又は建物を所有する者（行政機関は除く）
- ※3 基本的には該当区全域とするが、区長などと相談の上で周知範囲を決定するものとします。
- ※4 規模や用途、位置等に応じて、関係する区（隣接する区）などにも周知するものとします。
- ※5 周知方法が判断できない場合（市民等からの開催要求に基づく説明会等）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(※)の敷地であること ・拡張後の敷地面積が、家族構成等の理由によりやむをえ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、各区域の制限を超えない <p>※兼用住宅(非住宅部分を兼ねており、当該部分の床面積の合計が50㎡以下かつ延べ面積の1/2以下の住宅)を含む</p> | 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であること ・事業等の理由によりやむを得ないと認められる規模で、かつ以下のいずれかの要件を満たしていること <ol style="list-style-type: none"> (1) 拡張する敷地面積が、既存敷地面積の0.5倍以下かつ1,000㎡以下 (2) 拡張する敷地面積が500㎡以下 ・拡張後の建築物の規模が、各区域の制限を超えない | | 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) | 条例第 17 条第 1 項 ただし書き 条例第 35 条 規則第 30 条 |
| 用途地域で行う開発事業 (豊科・穂高拠点地区または 準拠点市街区域) | <ul style="list-style-type: none"> 各用途地域に定める建築物の制限に適合 敷地面積 500 m²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 |
| 準用途地域で行う開発事業 (三郷・堀金・明科拠点地区) | <ul style="list-style-type: none"> 基本計画に定める開発事業の基準に適合 敷地面積 500 m²以下 高さ 10m以下 | | 規則第 9 条第 2 号 規則第 31 条第 1 項 |
| 施行日前に造成された宅地で、 区画の変更を伴わない敷地内で 行う開発事業 | <ul style="list-style-type: none"> 戸建住宅(兼用住宅含む)の建築であること 基本計画に定める各種制限(建蔽率、容積率、高さ)を超えない | | 規則第 9 条第 3 号 規則第 31 条第 1 項 |
| 農林漁業の用に供する建築物を 建築する開発事業 | <ul style="list-style-type: none"> 予定建築物が以下のいずれかであること <ol style="list-style-type: none"> 農林漁業の生産・集荷用の施設 農林漁業の生産資材・農業用機械器具の保管用の施設 建築面積が 200 m²以下 敷地面積が 500 m²以下 基本計画に定める各種制限を超えない | | 規則第 9 条第 4 号 規則第 31 条第 1 項 |
| 自己用駐車場の整備 | <ul style="list-style-type: none"> 自己の居住する住宅に近接した場所であること 建築物等の建築を伴わない 敷地面積が 50 m²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である | | 規則第 9 条第 5 号 規則第 31 条第 1 項 |
| 既存敷地内(小規模の敷地拡張 含む)における開発事業 ※予定建築物の延べ面積等が 200 m ² 以下の場合は手続き不要 (P11 参照) | <ul style="list-style-type: none"> 予定建築物の用途が、既存の建築物と同じ又は既存建築物に附属するもの 予定建築物の規模が、以下のいずれかの要件を満たしていること <ol style="list-style-type: none"> 基本計画に定める各種制限を超えない 延べ面積等が、建替えの場合は 1.2 倍以下、増築の場合は 0.2 倍以下であること 拡張する敷地面積が 50 m²以下であること | | 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 | <ul style="list-style-type: none"> 用途変更に係る面積が 200 m²未満であること 基本計画に定める基準に適合していること (変更後の用途) 建築物の増築、解体を伴わない | | 規則第 9 条第 7 号 規則第 31 条第 1 項 |
| 一時的な土地利用等(3 年以内) ※利用期間が 30 日以内の場合は 手続き不要(P12 参照) | <ul style="list-style-type: none"> 3 年以内に原状回復する 予定建築物の延べ面積等が 1,000 m²以下 土地の開墾、土砂採取、その他土地の形質変更で、敷地面積が 5,000 m²以下 | | 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 |
|--|---|---------------|
| <p>既存敷地内(小規模の敷地拡張含む)における開発事業のうち、予定建築物の延べ面積が 200 m²以下のもの</p> <p>※予定建築物の延べ面積等が 200 m²を超える場合は、届出が必要(P10 参照)</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・予定建築物の用途が、既存の建築物と同じ又は既存建築物に附属するもの ・予定建築物が延べ面積 200 m²以下で、かつ以下のいずれかの要件を満たしていること <ol style="list-style-type: none"> (1) 基本計画に定める各種制限を超えない (2) 延べ面積等が、建替えの場合は 1.2 倍以下、増築の場合は 0.2 倍以下であること ・拡張する敷地面積が 50 m²以下であること | 規則第 9 条第 9 号 |
| 既存敷地内で、建築物等を新築・新設する開発事業 | <ul style="list-style-type: none"> ・予定建築物等の延べ面積が 10 m²以下 ・予定建築物等の高さが 10m以下 | 規則第 9 条第 10 号 |
| 土地の開墾、土砂の採取、鉱物の採掘 その他土地の形質変更 | <ul style="list-style-type: none"> ・面積 300 m²以下 ・生じる法面及び擁壁の高さが 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、再生資源等を除く)の堆積 | <ul style="list-style-type: none"> ・面積 100 m²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(高圧送電線用を除く)の鉄筋コンクリート柱、鉄柱、木柱等 | <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、整枝その他木材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材の伐採 | 規則第 9 条第 16 号 |
| 農林漁業を営むために行う開発事業 (建築物の建築等を伴わないもの) | - | 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 (建築物の建築等を伴うもの) | 生産・集荷用の施設 (育苗施設、ビニールハウス、 鋼材で組み立てた棚など) | - | 規則第9条第18号 ア |
| | 生産・集荷用の施設 (畜舎、堆肥舎、サイロ、温室など) | ・建築面積等が 50 m ² 以下 ・高さが 10m以下 | 規則第9条第18号 イ |
| | ・生産資材の貯蔵・保管用の 施設(農機具等収納施設等) ・農産物等の販売の用に 供する建築物等 | ・敷地面積等が 200 m ² 以下 ・高さが 10m以下 | 規則第9条第18号 ウ |
| | その他の施設 | ・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 ・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に 設置するもの | 設置する部分の敷地面積が 200 m ² 以下 | 規則第9条第19号 イ |
| | 工場立地法の環境施設 | 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 | - | 規則第9条第20号 | |
| 一時的な土地利用等(30日以内) ※利用期間が30日超～3年の場合は 届出が必要(P10参照) | 以下のうち、30日以内に原状回復するもの ・仮設の建築物等の建築 ・資材の保管 ・建築物等の用途変更 ・土地の区画形質の変更 ・その他土地利用の一時的な変更 | 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 | 安曇野市指定集積場所に関する事項及び施設整備補助金交付要綱により市長が指定する集積場所 | 規則第9条第22号 | |
| 防災倉庫等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の対象事業として設置するもの | 規則第9条第23号 | |
| 無線端末との間で通信を行うための 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 | 様式 | 参照 | 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(第5号) | 規則第10条 | ※規則別表 →14ページ参照 |
| | 標識の設置 | 開発事業計画標識(第7号) | 規則第12条 | 計画図面 |
| | 開発事業案の説明会に関する報告 | 開発事業説明会報告書(第9号) | 規則第16条 | ・出席者名簿 ・配布資料 ・要望、質問等に対する補足資料 |
| | 開発事業承認の申請 | 開発事業承認申請書(第12号) | 規則第19条 | ※規則別表 →14ページ参照 |
| | 開発事業の軽微な変更 | 開発事業軽微変更届出書(第15号) | 規則第22条 | 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(第16号) | 規則第23条 | 地位承継を証明できる図書 |
| 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(第17号) | 規則第24条 | 工程表 |
| | 開発事業廃止の届出 | 開発事業廃止届出書(第19号) | 規則第26条 | — |
| | 開発事業完了の届出 | 開発事業完了届出書(第20号) | 規則第27条 | ・竣工写真 ・浸透施設設置時の写真 (浸透層の深さが確認可能なもの) |
| | 一部使用収益開始の申請 | 一部使用収益承認申請書(第20号の2) | 規則第27条の2 | ※規則別表 →14ページ参照 |
| | 命令に基づく措置完了の届出 | 措置完了届(第22号) | 規則第29条 | — |
| | 非常災害の応急措置の届出 | 非常災害応急措置届(第23号) | 規則第30条 | — |
| | 軽易な開発事業の届出 | 軽易な開発事業等届出書(第24号) | 規則第31条第2項 | ※規則別表 →14ページ参照 |
| 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(第27号) | 規則第34条第1項 | ※規則別表 →14ページ参照 |
| | 標識の設置 | 開発事業計画標識(第7号) | 規則第34条第3項 (規則第12条準用) | 計画図面 |
| | 特定開発事業素案の説明会に関する報告 | 開発事業説明会報告書(第9号) | 規則第36条 (規則第16条準用) | ・出席者名簿 ・配布資料 ・要望、質問等に対する補足資料 |
| | 特定開発事業の素案に対する意見への見解 | 特定開発事業見解書(第30号) | 規則第38条 | — |
| | 特定開発事業認定の申請 | 特定開発事業認定申請書(第33号) | 規則第41条第1項 | ※規則別表 →14ページ参照 |
| | 特定開発事業認定申請に対する意見への見解 | 特定開発事業見解書(第30号) | 規則第41条の2 | — |
| | 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(第37号) | 規則第44条 | 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出書(第37号の2) | 規則第44条の2 | — |
| 地位承継の届出 | 特定開発事業地位承継届出書(第38号) | 規則第45条 | 地位承継を証明できる図書 | |

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 | 様式 | 参照 |
|----------------------------------|----------------------|-------------------|-------------------------|
| 開発事業関係 ・意見書の提出 ・説明会の開催要求 | 説明会の開催要求 | 開発事業提案説明会要求書(第8号) | 規則第13条 |
| | 開発事業案に対する意見 | 開発事業意見書(第11号) | 規則第18条 |
| | 開発事業期間中の説明要求 | 開発事業内容説明要求書(第18号) | 規則第25条 |
| 特定開発事業関係 ・意見書の提出 ・公聴会の開催要求 | 特定開発事業素案に対する意見 | 特定開発事業意見書(第29号) | 規則第37条 |
| | 特定開発事業素案に関する公聴会の開催要求 | 公聴会開催要求書(第31号) | 規則第39条 |
| | 特定開発事業認定申請に対する意見 | 特定開発事業意見書(第29号) | 規則第41条第3項 (規則第37条準用) |

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 | | 開発事業区域 | 1/2,500 程度 | 住宅地図の写しでも可 |
| 公図（不動産登記法第 14 条第 1 項の地図） | | 1 範囲は、開発事業区域とその周辺 2 開発事業予定地の地番、地目、面積及び所有者氏名を表示する 3 開発事業予定地に接する土地の地番、地目、面積及び所有者氏名を表示する | 1/500 程度 | |
| 現況図 | | 地形、近隣の状況、地盤高、植生等 | 1/500 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（面積を表示） 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 | 1/500 以上 | 図面は、必要最小限度にまとめるものとする。 |
| | 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 | 1/500 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 | 1/500 以上 | |
| | 各種構造物構造図 | 道路、水路、橋梁、擁壁等 | 1/500 以上 | |
| 予定建築物等の立面図 | | 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 | | |
| 土地の登記事項証明書（全筆分） | | | | 写しでも可 |
| 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（戸籍謄本等） | 適宜 | |

注）開発行為等、他の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 | 様式 | 参照 |
|-------------|--|------------------------|---------------|
| 措置命令関係 | 説明会報告書の訂正（条例第 20 条第 6 項） （条例第 41 条第 7 項） 開発事業着手制限（条例第 28 条） 原状回復措置（条例第 31 条第 2 項） 違反行為の是正措置（条例第 33 条第 2 項） 使用収益制限（条例第 34 条第 3 項） 不正等に対する是正措置（条例第 36 条） | 措置命令書（第 10 号） | 規則第 17 条 |
| | 開発事業の承認 | 開発事業承認証（第 13 号） | 規則第 20 条 |
| | 開発事業の不承認 | 開発事業不承認通知（第 14 号） | 規則第 20 条 |
| | 一部使用収益開始の承認 | 一部使用収益承認証（第 20 号の 3） | 規則第 27 条の 2 |
| | 一部使用収益開始の不承認 | 一部使用収益不承認通知（第 20 号の 4） | 規則第 27 条の 2 |
| 開発事業の完了検査関係 | 開発事業の検査 | 検査済証（第 21 号） | 規則第 28 条 |
| | 立入調査の際の身分証明 | 身分証明書（第 25 号） | 規則第 32 条 |
| 特定開発事業関係 | 公聴会の開催通知 | 公聴会開催通知書（第 32 号） | 規則第 40 条第 3 項 |
| | 特定開発事業の認定 | 特定開発事業認定証（第 35 号） | 規則第 42 条 |
| | 特定開発事業の不認定 | 特定開発事業不認定通知（第 35 号の 2） | 規則第 42 条 |

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 土地利用の方針・目指すべき方向 | 地区 | 面積 (ha) | 指定・変更 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 | 141.0ha | | 用途地域が指定されていない。 |
| | ④ 堀金拠点地区 | 54.5ha | | |
| | ⑤ 明科拠点地区 | 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 安曇野 I.C.地区※ | 58.7ha | | |
| | ⑧ たつみ原地区 | 52.6ha | ※2016年 7月1日 地区名変更 | |
| | 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 | ※2016年 7月1日 面積変更 | |
| | ⑬ 上長尾・下長尾・ 二木地区※ | 61.5ha | | |
| 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 4月1日 2016年 7月1日 面積変更 | |
| 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 4月1日 2016年 7月1日 面積変更 | |
| 森林環境区域 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 | | 19,453.1ha | 2011年 4月1日 | |
| 合計（行政区域） | | 33,178.0ha | | |

田園環境区域内の設定

基本集落[※]

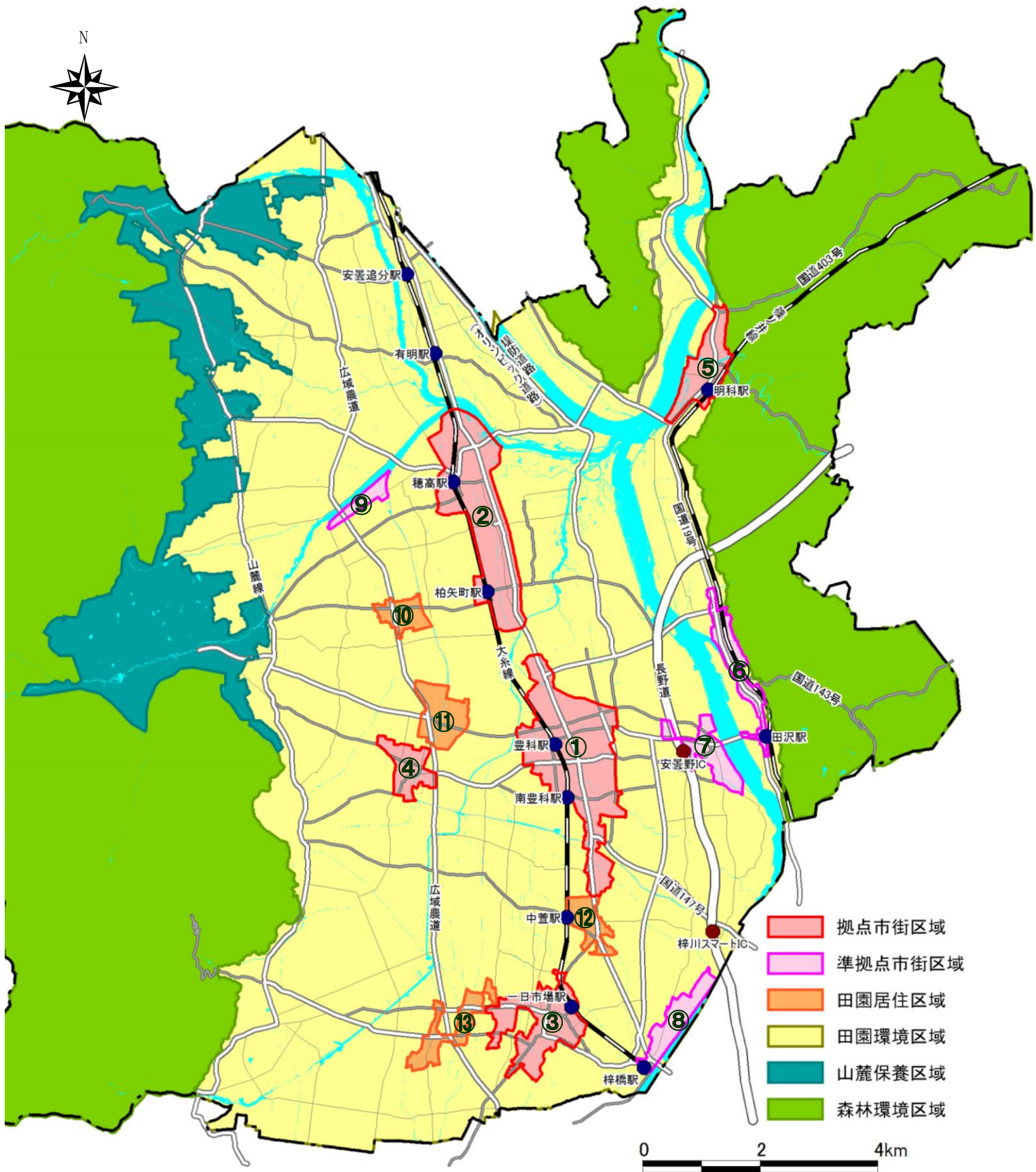
平成22年4月1日時点の土地利用において、宅地が互いに連続し合い、概ね10戸以上集まっている範囲

産業集積地（→22p）

以下の産業団地・工場団地・工業団地の範囲

青木花見・島新田産業団地、あづみ野産業団地（北地区・周辺土地を含む）、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 共通 | 建蔽率 | 用途地域が指定されている地区(豊科・穂高) | 用途地域の基準等に適合しているもの | 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) 隣地斜線:20m(立上り)+1.25/1(斜線勾配) | | |
| 住宅 | 戸建住宅 (農家・分家住宅除く) | | | 用途地域の基準等に適合しているもの | 敷地面積:概ね 250 m ² /戸以上 ^{※3} | |
| | 農家・分家住宅 | | | | ○ | |
| | 共同住宅・長屋 | | | | ○ | |
| | 寄宿舎、寮、下宿 | | | | ○ | |
| 業務・商業施設ア | | | | 用途地域の指定がない地区(三郷・堀金・明科) | 用途地域の基準等に適合しているもの | <ul style="list-style-type: none"> ◆一般飲食業 ◆小売業 (飲食料品、医薬医療品・化粧品、衣料品、種苗・生花、書籍・文房具、機械器具、農耕用品、家具・建具・畳、燃料(ガソリンスタンド除く)、) ◆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・水道設備業 ⇒ 敷地面積:概ね 3,000 m²以下 延床面積:概ね 1,000 m²以下 |
| 業務・商業施設イ | | | | 準用途地域 ^{※1} の基準等に適合しているもの | →19 ページ参照 | <ul style="list-style-type: none"> ◆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 ◆たばこ・喫煙具専門小売業 ◆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 m²以下 延床面積:概ね 300 m²以下 |
| 工業施設 | | | | | | — |
| 公共公益施設 | | | | | | <ul style="list-style-type: none"> ◆幼稚園、小学校、中学校 ◆保育所等 ◆児童厚生施設、放課後児童健全育成事業の施設 ◆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、認知症対応型老人共同生活援助事業の施設 ◆地区集会所等 ◆障害福祉サービス等の施設 ◆地域密着型サービス事業、地域密着型介護予防サービス事業の施設 |
| その他の用途 | | | | <ul style="list-style-type: none"> ◆駐車場、洗車場、資材置場、太陽光発電施設など ⇒敷地面積:1,000 m²以下 ◆鉄筋コンクリートの柱、鉄柱、木柱など ⇒高さ:20m以下 | <ul style="list-style-type: none"> ◆駐車場、洗車場、資材置場、太陽光発電施設など ⇒敷地面積:1,000 m²以下 ◆鉄筋コンクリートの柱、鉄柱、木柱など ⇒高さ:20m以下 | <ul style="list-style-type: none"> ◆農林漁業の用に供する施設 ⇒ 敷地面積:500 m²以下 ◆太陽光発電施設 ⇒ 敷地面積:200 m²以下 |

※1 都市計画法第8条第1項第1号(用途地域)に準じて定める土地条例独自の地域

※3 条例の施行日前に農地転用許可を受けた土地の場合、適用対象外となる場合があります。

おり、区域ごとに開発事業の基準が定められています。

| 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 | | 住宅系:20%以下 その他:40%以下 | 60%以下 |
| 100%以下 (産業集積地内の工業施設に限り、200%以下) | | 戸建住宅:40%以下 その他:60%以下 | 100%以下 |
| 10m以下 (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) 隣地斜線:20m(立上り)+1.25/1(斜線勾配) | | 道路斜線:20m+1.25/1 隣地斜線:20m+1.25/1 | 道路斜線:20m+1.25/1 隣地斜線:20m+1.25/1 |
| 敷地面積:概ね 300 m ² /戸以上※3 | 3辺接続※2を満たすこと 敷地面積:概ね 300 m ² /戸以上 開発事業面積:概ね 1,000 m ² 以下 | 敷地面積:概ね 500 m ² /戸以上 | 敷地面積:概ね 300 m ² /戸以上 開発事業面積:概ね 1,000 m ² 以下 |
| ○ | ○ | | ○ |
| — | — | — | ○ |
| 市内事業所の従業員のもの | 3辺接続※2を満たすこと 敷地面積:概ね 300 m ² /戸以上 開発事業面積:概ね 1,000 m ² 以下 | 市内事業所の従業員のもの 合理的な場所に位置し(通勤等)、 かつ適切な規模のもの | ○ |
| <ul style="list-style-type: none"> ◆一般飲食業 ◆小売業 (飲食品、医薬医療品・化粧品、衣料品、 種苗・生花、書籍・文房具、機械器具、農耕用品、 家具・建具・量、燃料(ガソリンスタンド除く)、) ◆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・水道設備業 ⇒ 敷地面積:概ね 1,500 m²以下 延床面積:概ね 300 m²以下 | 産業集積地内であること、又は 基本集落等から概ね 50m以上 離れない場所であること | (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 ⇒ 敷地面積:概ね 500 m ² 以上 (居住部分を併用する場合) | — |
| <ul style="list-style-type: none"> ◆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 ◆たばこ・喫煙具専門小売業 ◆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 m²以下 延床面積:概ね 200 m²以下 | | | — |
| ◆工場、事業所等 産業集積地内または条例施行前より存する工場等の敷地(既存工場敷地)であること 産業集積地または基本集落等の既存工場敷地に隣接していること | — | — | — |
| <ul style="list-style-type: none"> ◆幼稚園、小学校、中学校 ◆保育所等 ◆児童厚生施設、放課後児童健全育成事業の施設 ◆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、認知症対応型 老人共同生活援助事業の施設 ◆地区集会所等 ◆障害福祉サービス等の施設 ◆地域密着型サービス事業、地域密着型介護 予防サービス事業の施設 | 産業集積地内であること、又は 基本集落等から概ね 50m以上 離れない場所であること | <ul style="list-style-type: none"> ◆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、 認知症対応型老人共同生活援助 事業の施設 ◆地区集会所等 ◆障害福祉サービス等の施設 ◆地域密着型サービス事業、地域 密着型介護予防サービス事業の 施設 | ◆診療所 ◆地区集会所等 |
| <ul style="list-style-type: none"> ◆農林漁業の用に供する施設 ⇒ 敷地面積:1,000 m²以下 ◆太陽光発電施設 ⇒ 敷地面積:200 m²以下 ◆非農用地設定がされた農地で、当初設定目的で利用する施設 | | | — |

※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。

(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。

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 | | ① | ② | ③ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ④ | ①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 | | ② | ③ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ④ | ②①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 | | | ③ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ④ | ③2階以下 |
| | 店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの | | | | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ④ | ④物品販売店舗、飲食店を除く |
| | 店舗等の床面積が3,000㎡を超えるもの | | | | | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ④ | ▲店舗に供する部分の床面積10,000㎡以下 |
| 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、バレーボール練習場等 | | | | ▲ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ▲3,000㎡以下 |
| | カラオケボックス等 | | | | | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ①10,000㎡以下 ②10,000㎡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 | | | | | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ①▲客席200㎡未満 ②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 | | | | | | | | | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ▲個室付浴場等を除く |
| 大規模集客施設 (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) | | | | | | | | | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | 劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあつては、客席の部分に限る |
| 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 |
| 工場・倉庫等 | 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 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 | 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 |
| | ※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 2階以下 |
| | 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 | ○ | ○ | ○ | 原動機・作業内容の制限あり |
| | 危険性や環境を悪化させる恐れが少ない工場 | | | | | | | | ② | ② | ○ | ○ | ○ | 作業場の床面積 ①50㎡以下 |
| | 危険性や環境を悪化させる恐れがやや多い工場 | | | | | | | | | | ○ | ○ | ○ | ②150㎡以下 |
| | 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 | | | | | 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 |

※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。

② 用途地域又は準用途地域における建築物の形態制限

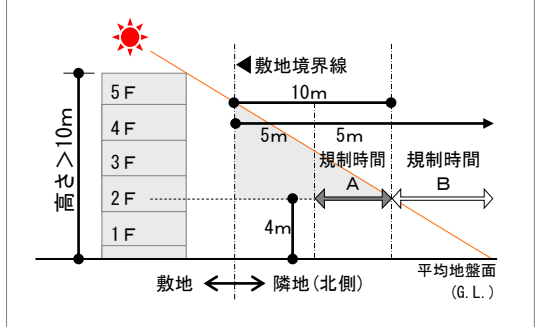
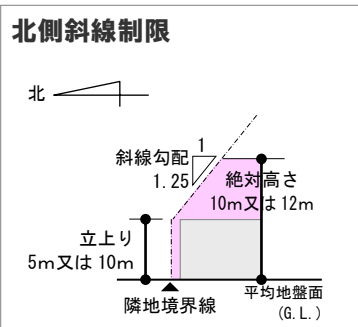
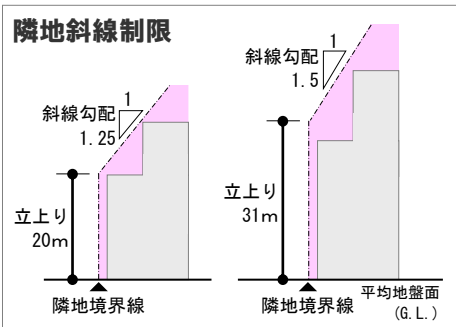
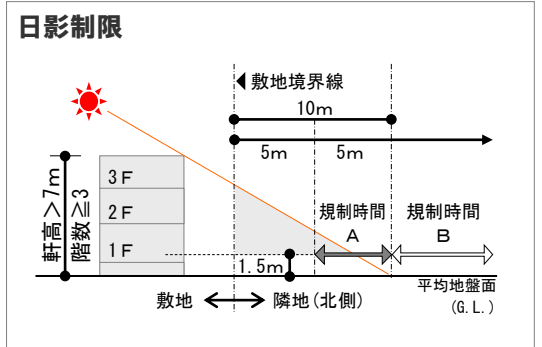
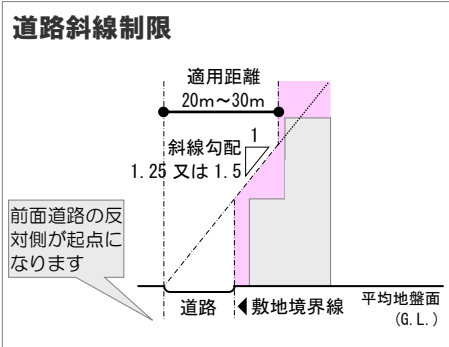
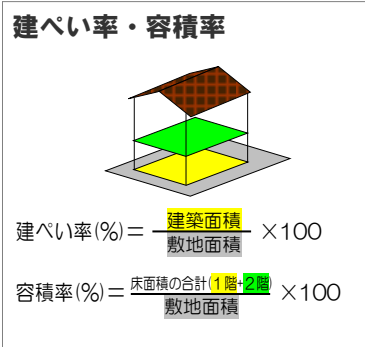
上段：用途地域 下段：準用途地域

| 用途・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 | 工業地域 | 工業専用地域 | |
| 基準項目 | | | | | | | | | | | | | |
| 1戸あたりの最低敷地面積 | 200㎡以上※1 | | - | | | | | - | | - | | | |
| 建蔽率 | 40%・50% 60% | 50% 60% | 60% | | | | | 80% 60% | 80% - | 60% | | | |
| 容積率 | 60%・80% 120% | 80% 120% | 200% | | | | | 200%・300% 200% | 400% - | 200% | | | |
| 絶対高さ制限 | 10m以下 | 10m以下 12m以下 | - | | | | | - | | - | | | |
| 道路斜線 | 適用距離 | 20m | | | | | | | 20m | | 20m | | |
| | 斜線勾配 | 1.25/1 | | | | | | | 1.5/1 1.25/1 | | 1.5/1 1.25/1 | | |
| 隣地斜線 | 立上り | - 20m | 20m | | | | | 31m 20m | | 31m 20m | | | |
| | 斜線勾配 | - 1.25/1 | 1.25/1 | | | | | 2.5/1 1.25/1 | | 2.5/1 1.25/1 | | | |
| 北側斜線 | 立上り | 5m | | - | | | | | - | | - | | |
| | 斜線勾配 | 1.25/1 | | - | | | | | - | | - | | |
| 日影制限 | 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 | | |
| | 境界からの水平距離 | 5m超～10m以内 | 3時間 | 3時間 | 4時間 | | 5時間 | - | 5時間 | - | | | |
| | 10m超 | 2時間 | 2時間 | 2.5時間 | | 3時間 | - | 3時間 | - | | | | |

注) 都市計画法に基づく地区計画が定められた地区(下鳥羽地区、新田地区、本吉地区、光地区、新田東地区、穂高駅西地区)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」で定められた基準を参照してください。

- ※1 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、代わりに壁面後退(境界から1.0m以上)の制限があります。
- ※2 上表において一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る数値が異なります。
- ※3 準用途地域では、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。

<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 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（基本集落内の開発事業地を除く）。

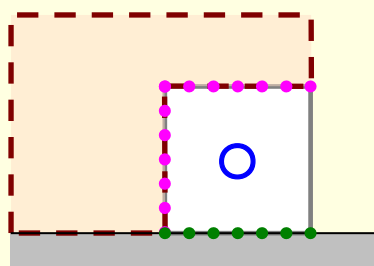
ウ 基本集落内、又は基本集落、拠点市街区域、準拠点市街区域若しくは田園居住区域及び道路に開発事業地の3辺以上接続していること。⇒下図参照

エ 農地の場合、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。

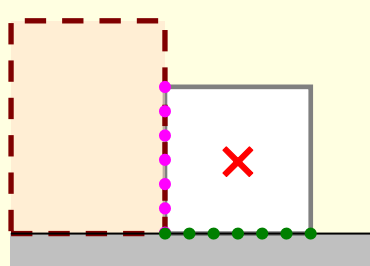
ア～エをすべて満たす場合 → ○：開発可能

ア～エを1つでも満たさない場合 → ×：開発不可

<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 m²以上概ね 1,000 m²以下）

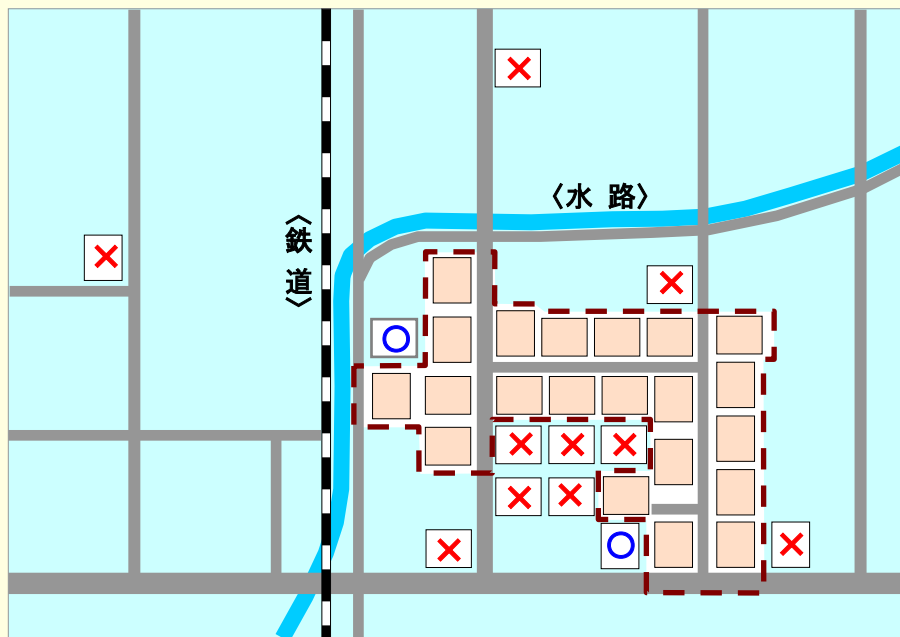
→開発できる白地農地 ○

→開発できない白地農地 ×

■：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）



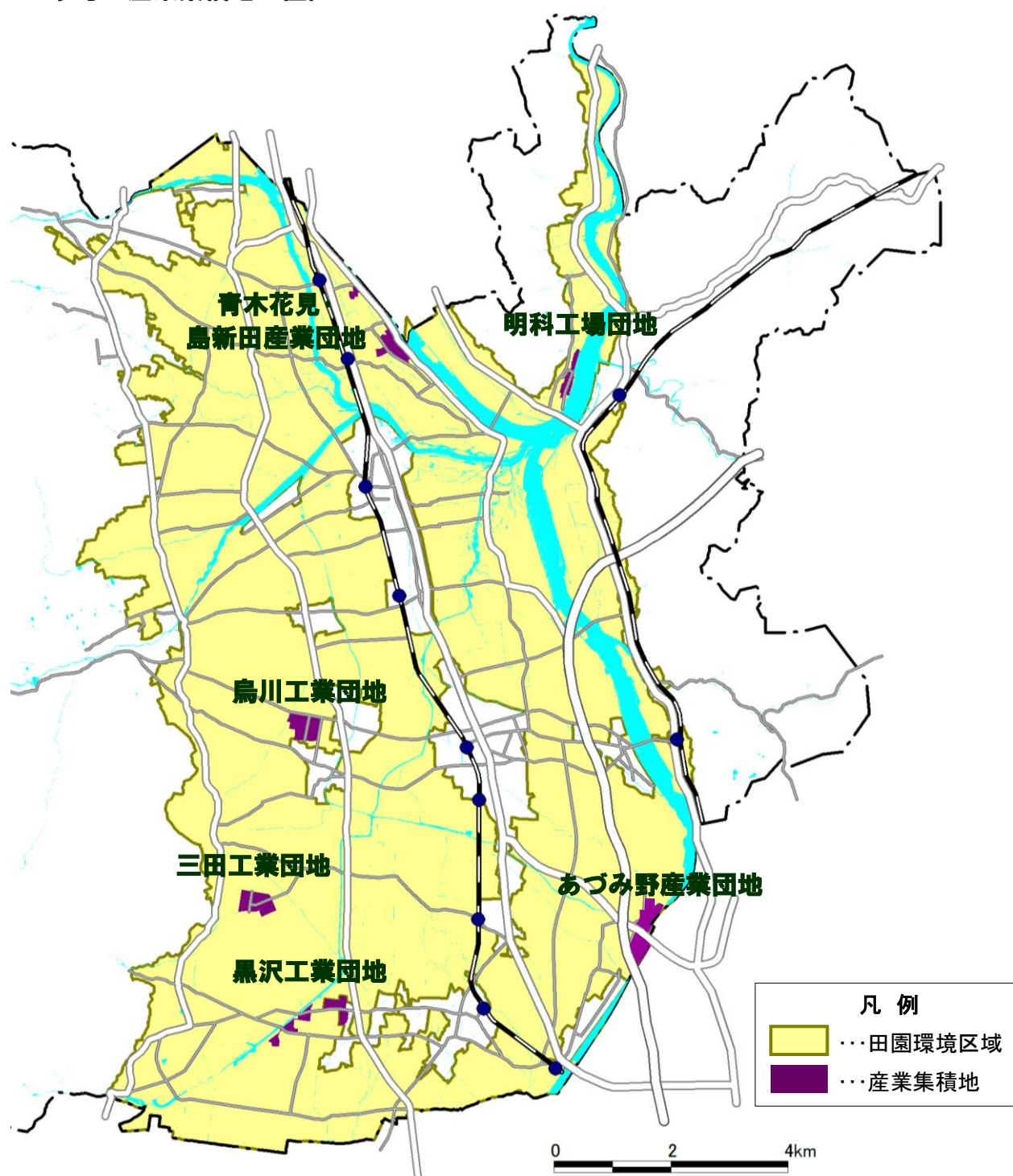
注) 敷地が矩形でない場合は、当該敷地の外周全長の概ね 3/4 以上が基本集落等及び道路に接し、かつ、当該敷地の外周全長の概ね 5 割以上が基本集落等に接し、かつ、建築基準法第 43 条の規定に適合していること。

(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準によるものとする。
- 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準によるものとする。

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て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おいては、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。

<その他主な関連規定>

- 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。

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、以下の計画等に反しないものとする。

- ・安曇野市都市計画マスタープラン（都市計画法第18条の2）
- ・安曇野市景観計画（安曇野市景観条例第7条第1項）、安曇野市景観づくりガイドライン（同条第2項）
- ・その他まちづくりに関する計画等

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

- 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っては、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っては、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っては、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

- 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 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

- 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

- 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

- 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

- 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^{※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

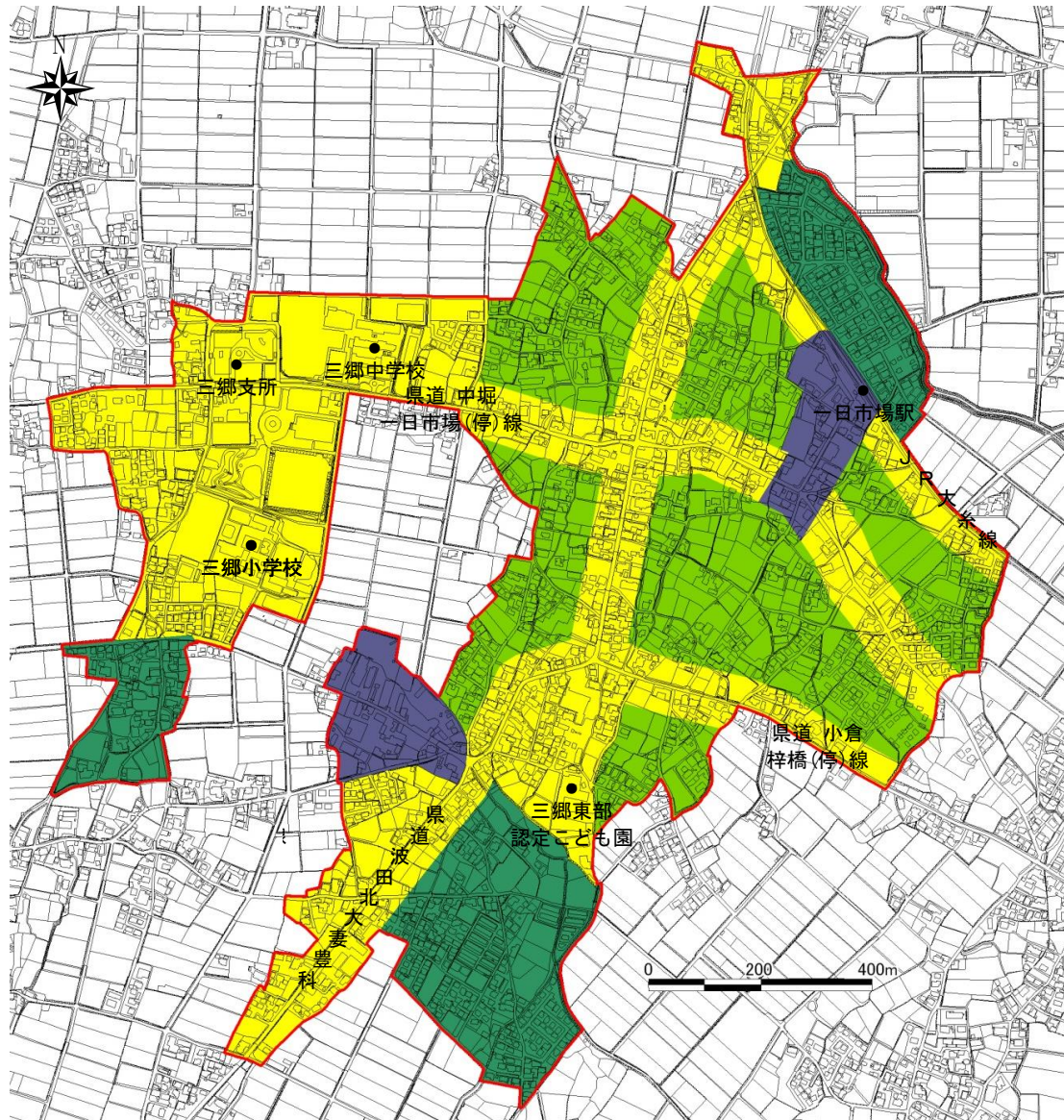
存在状況により採取位置が制約される土石等(岩石、砂利(砂及び玉石を含む。)、土又は鉱物をいう。)の採取又は土砂等の埋立等のために使用する用地

※3 資材等保管施設用地

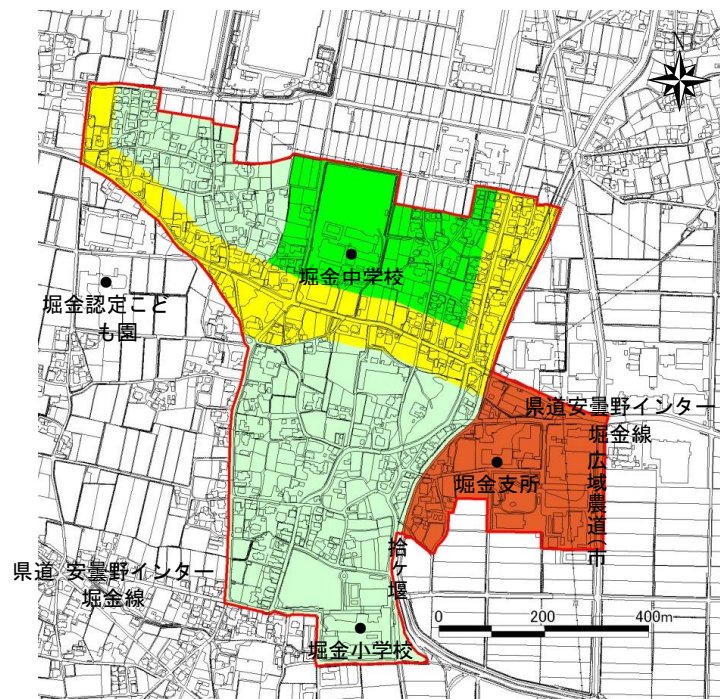
資材、容器、機械、用途を廃止した自動車、使用済みの自動車用タイヤ、建設廃材、使用済み家庭電化製品、使用済み家具、古紙、ビン、カンその他これらに類するものを集積して保管するために使用する施設又はその用地

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〕

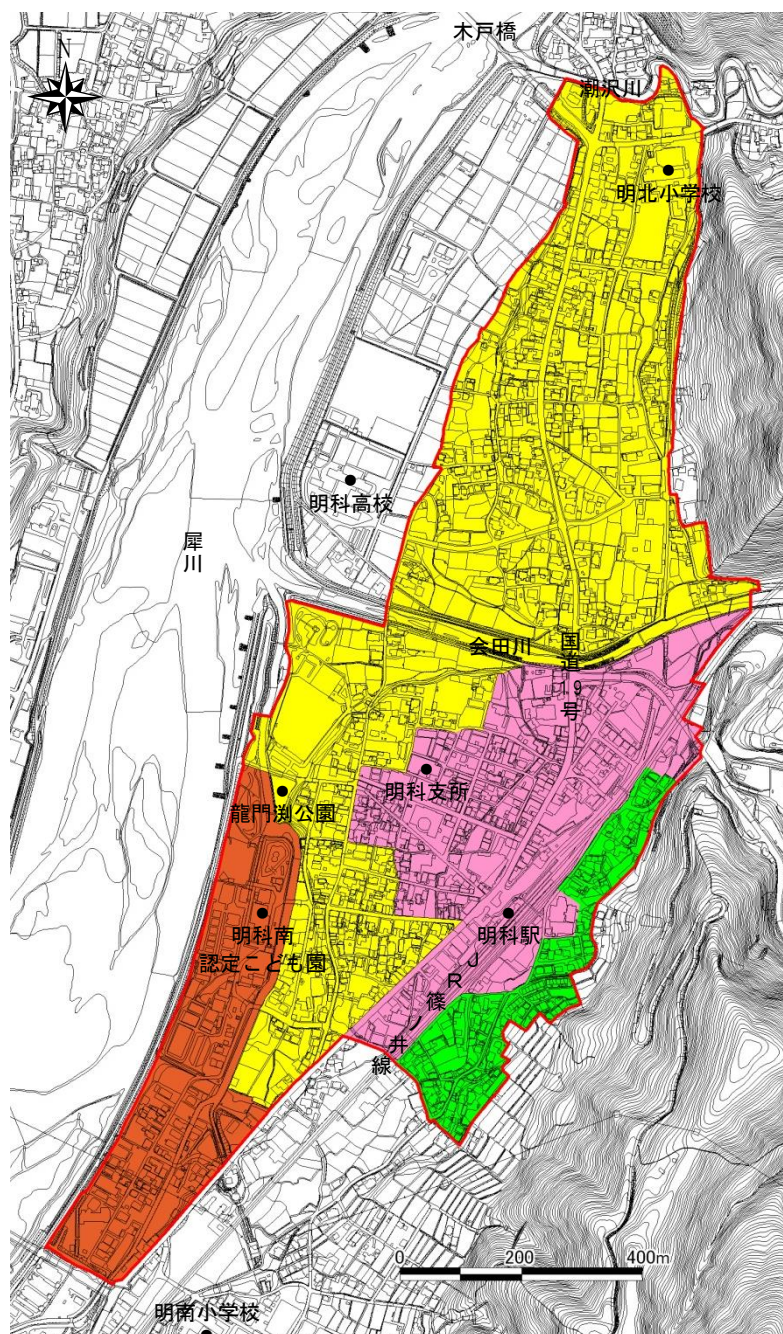
(1) 三郷拠点地区



(2) 堀金拠点地区



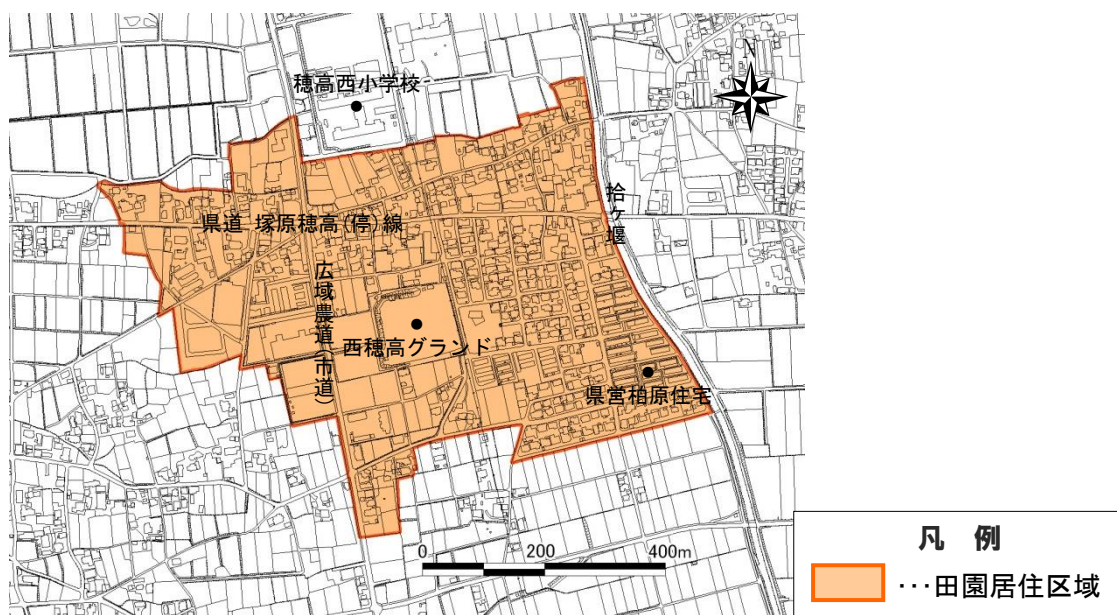
(3) 明科拠点地区



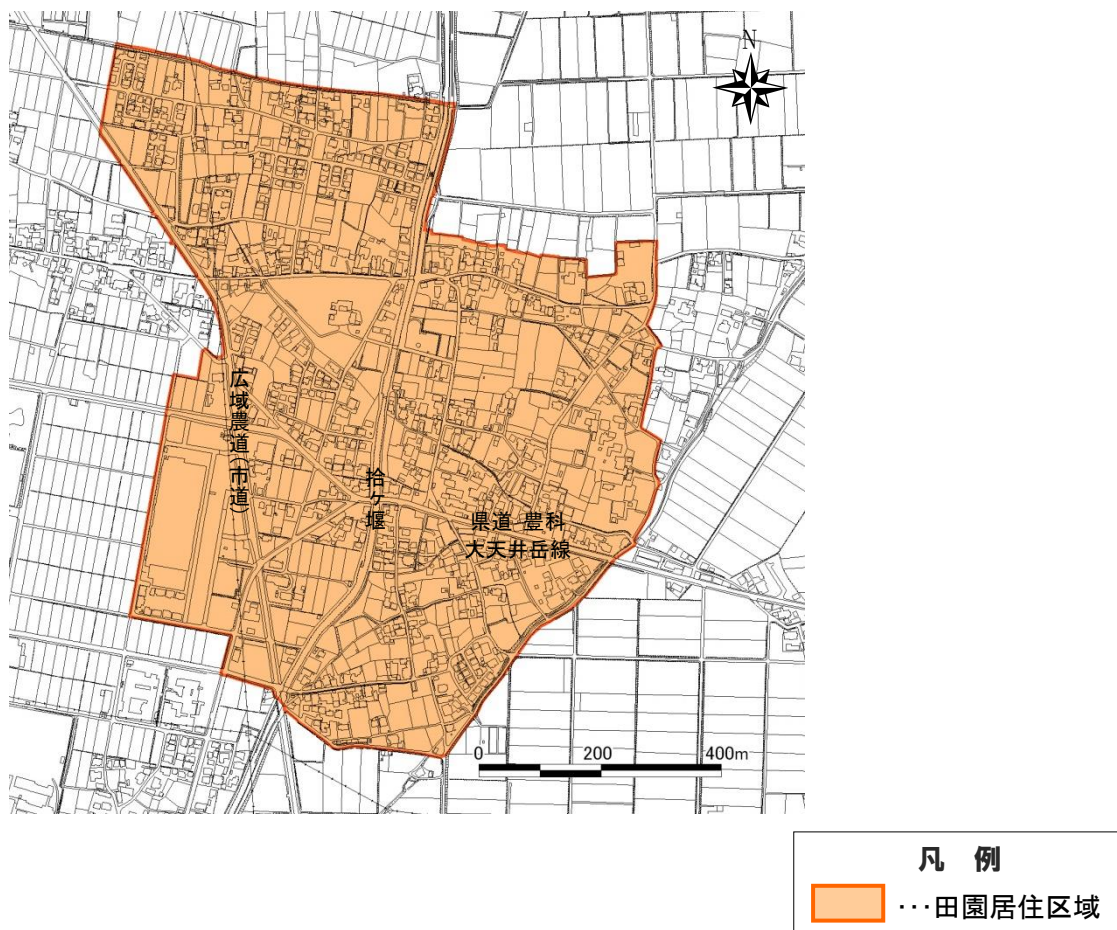
| 地域区分 | 建蔽率 | 容積率 | 高さ |
|----------------------|-----|------|-----|
| ■ 第1種低層住居専用地域に準ずる地域 | 60% | 120% | 10m |
| ■ 第2種低層住居専用地域に準ずる地域 | 60% | 120% | 12m |
| ■ 第1種中高層住居専用地域に準ずる地域 | 60% | 200% | — |
| ■ 第2種中高層住居専用地域に準ずる地域 | 60% | 200% | — |
| ■ 第1種住居地域に準ずる地域 | 60% | 200% | — |
| ■ 準住居地域に準ずる地域 | 60% | 200% | — |
| ■ 近隣商業地域に準ずる地域 | 60% | 200% | — |
| ■ 準工業地域に準ずる地域 | 60% | 200% | — |

資料 1 土地利用基本区域詳細図〔田園居住区域〕

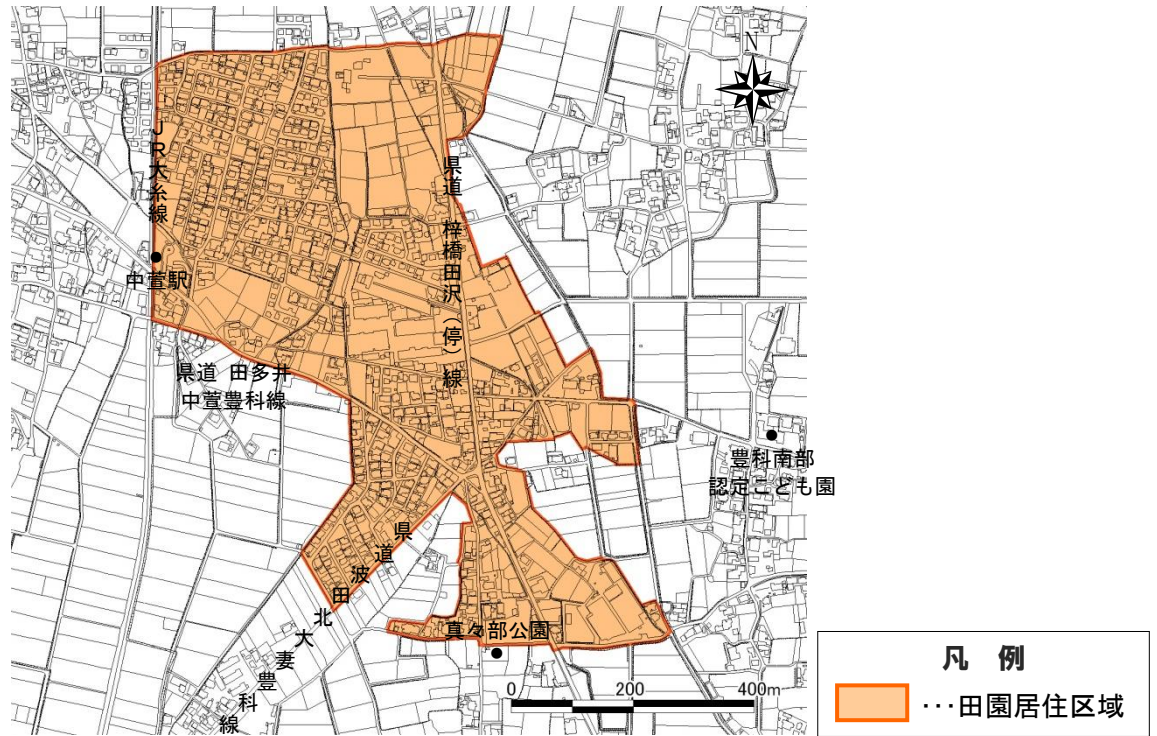
(1) 柏原地区



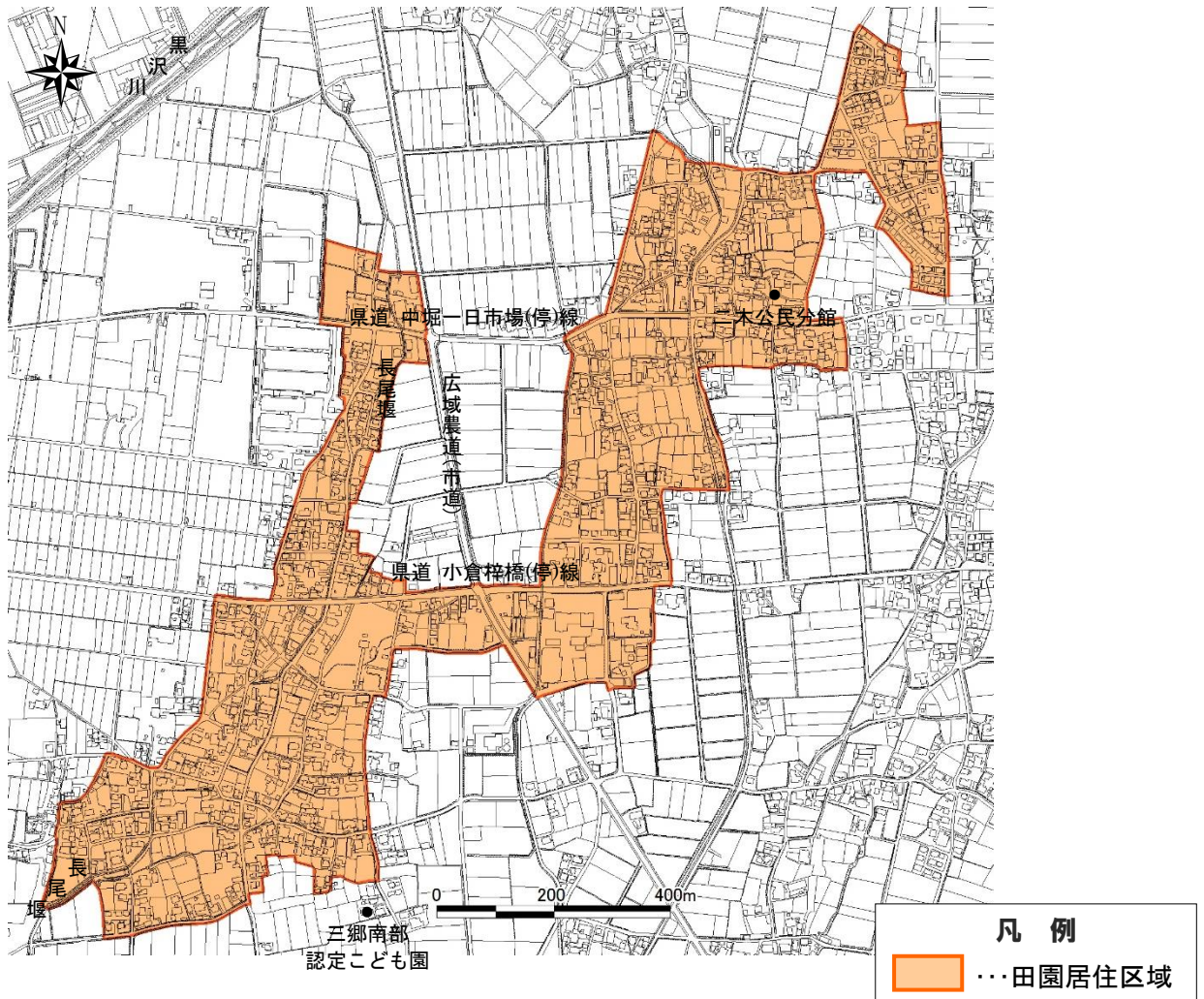
(2) 下堀地区



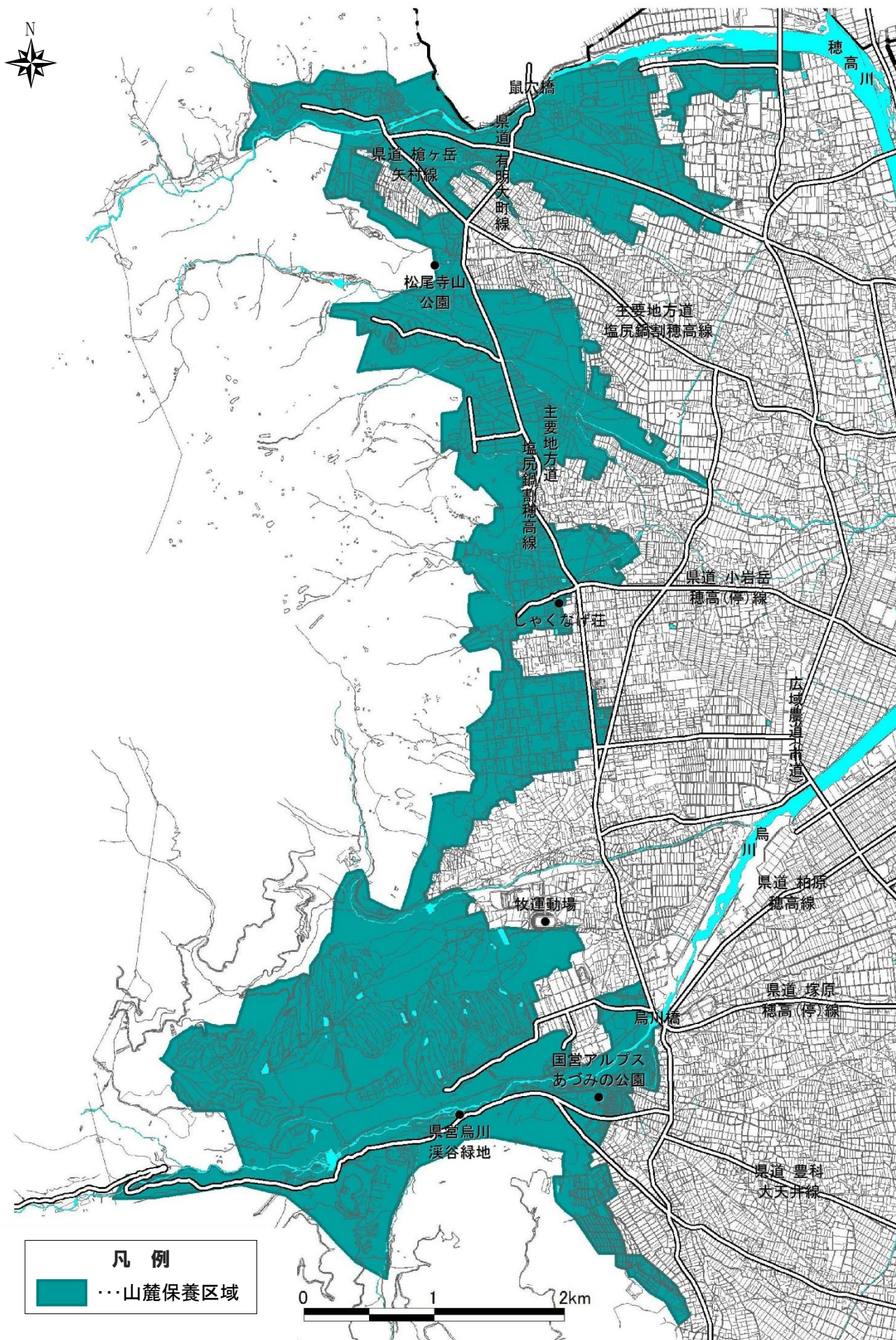
(3) 中萱・上鳥羽・下鳥羽・真々部地区



(4) 上長尾・下長尾・二木地区



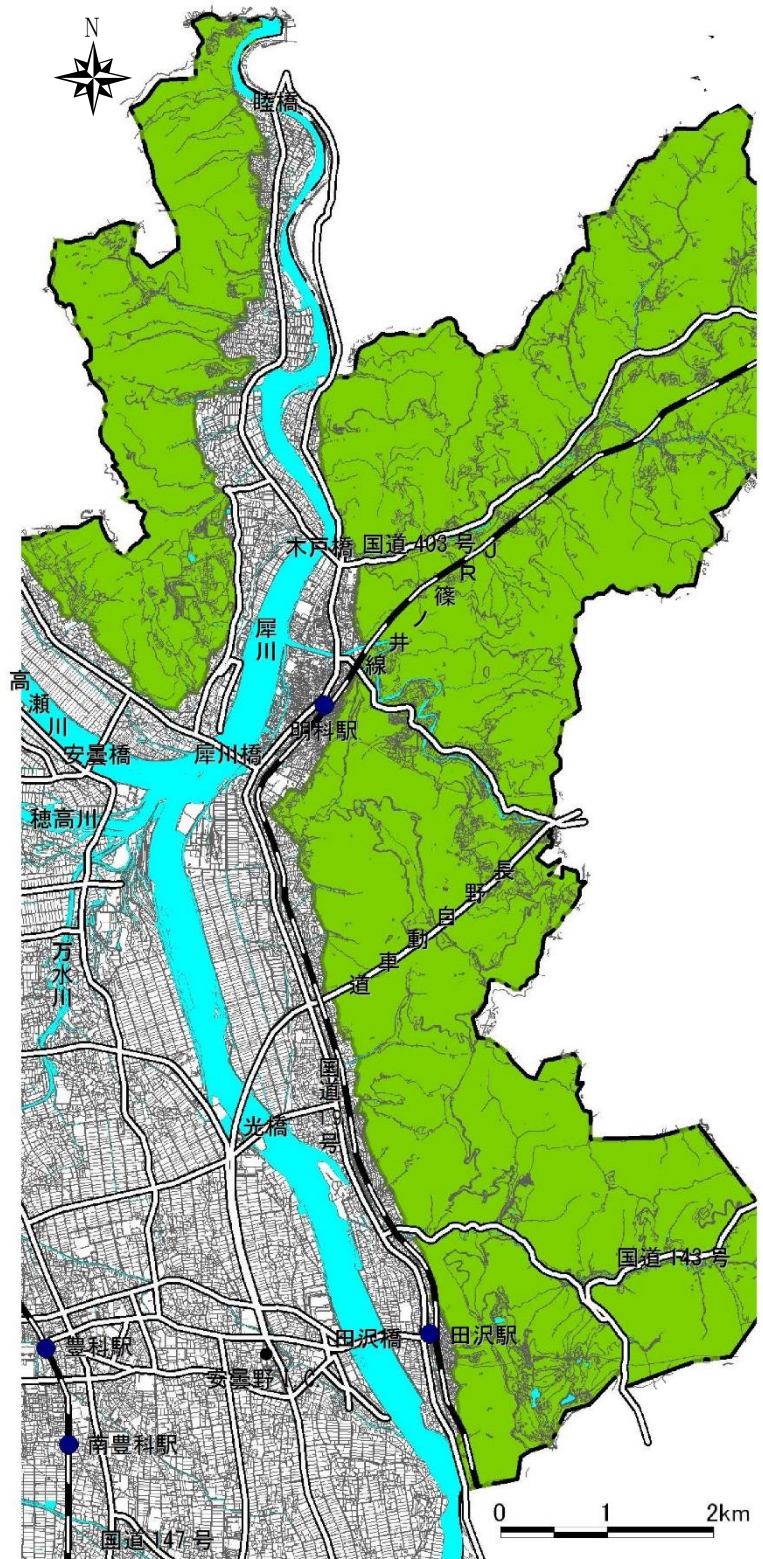
資料 1 土地利用基本区域詳細図〔山麓保養区域〕



(1) 安曇野市西部



(2) 安曇野市東部



凡例
 …森林環境区域

資料 2 安曇野市の適正な土地利用に関する条例

安曇野市の適正な土地利用に関する条例

目次

第1章 総則(第1条—第6条)

第2章 計画策定

第1節 安曇野市土地利用基本計画(第7条—第11条)

第2節 地区土地利用計画(第12条—第16条)

第3章 開発事業の実施

第1節 開発事業の承認(第17条—第27条)

第2節 開発事業の完了検査(第28条—第37条)

第3節 特定開発事業の認定(第38条—第50条)

第4節 権利の保護(第50条の2)

第4章 安曇野市土地利用審議会(第51条)

第5章 雑則(第52条—第54条)

第6章 罰則(第55条—第58条)

附則

安曇野市は、北アルプスの秀麗な山並みを背景としたなだらかな扇状地に、清らかな水と緑豊かな田園の織り成す美しい風土を築くとともに、個性豊かで創造的な文化と産業を程よく調和させながら発展してきた。

私たちは、これからもこの恵まれた自然や美しい景観をまもり、活かしながら、秩序ある発展を継続することによって、誰もが住みたい、働きたいと思えるまち、訪れてみたいと感じてもらえるまちをつくり、育て、次の世代に受け継いでいかなければならない。

本市は、合併時の課題となっていた土地利用制度について、独自条例を制定し統一を図ることとし、「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」を目標像に掲げ、まちづくりの基盤となる土地の適正かつ合理的な利用を推進するために、この条例を制定するものである。

第1章 総則

(目的)

第1条 この条例は、土地についての基本理念に基づき、市、市民等及び開発事業者の責務を明らかにするとともに、市の土地利用の基本となる計画、開発事業を行う際の手続等を定め、もって適正かつ合理的な土地利用を図り、前文に掲げる目標像(以下「まちづくりの目標像」という。)の表現に資することを目的とする。

(定義)

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 建築物等 建築基準法(昭和25年法律第201号)第2条第1号に規定する建築物その他の土地に定着する工作物をいう。
- (2) 建築 建築物等を新築し、増築し、改築し、又は移転することをいう。
- (3) 開発事業 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う。
- (4) 市民等 市内に居所若しくは住所を有する者又は市内にある土地若しくは建築物等を所有、管理、占有若しくは使用する者をいう。
- (5) 開発事業者 市内で開発事業を行うものを用いる者をいう。
- (6) 基本方針 市の土地利用の基本となる方針をいう。
- (7) 借地権 借地借家法(平成3年法律第90号)第2条第1号に規定する借地権をいう(臨時設備その他一時使用のため設定されたことが明らかなものを除く。)

(土地についての基本理念)

第3条 土地は、現在及び将来における市の限られた貴重な資源であること、市内の諸活動にとって不可欠な基盤であること、その価値が主として人口及び産業の動向、社会資本の整備状況その他の社会的経済的条件により変動するものであること、個々の土地利用が密接に関係し合い、全体としてのまちづくりに影響を及ぼすものであること等、公共の利害に係る特性を有していることにかんがみ、土地利用については、公共の福祉を優先させるものとする。

2 土地は、市の土地利用の基本となる計画に従って、市の自然的、社会的、経済的及び文化的諸条件に応じて、適正かつ合理的に利用されるものとする。

3 土地の価値が、社会的経済的条件の変化により増加する場合には、その土地に関する権利を有する者に対し、その価値の増加に伴う利益に応じて適切な負担が求められるものとする。

(市の責務)

第4条 市は、土地利用に関する計画的かつ総合的な施策を策定し、これを実施しなければならない。

2 市は、前項の規定による施策の策定及び実施に当たっては、市民等の積極的かつ主体的な参加を図るとともに、市民等及び開発事業者と協働して取り組まなければならない。

3 市は、開発事業が行われるときは、市民等及び開発事業者に対して、必要な情報の提供に努めるとともに、適正かつ合理的な土地利用を図るために、適切な措置を講ずるものとする。

(市民等の責務)

第5条 市民等は、市が行う土地利用に関する施策に対し、関心と理解を深めるとともに、積極的かつ主体的に協力し、もって良好な環境の形成に努めなければならない。

2 土地又は建築物等を所有、管理、占有又は使用する者は、市が行う土地利用に関する施策に基づいて、適正かつ合理的に土地又は建築物等を管理し、利用しなければならない。

(開発事業者の責務)

第6条 開発事業者は、開発事業を行うに当たっては、市が行う土地利用に関する施策に基づいて、適正かつ合理的な土地利用を図り、もって良好な環境の形成に努めなければならない。

2 開発事業者は、開発事業を行う区域又は当該区域周辺に公共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よう努めなければならない。

第2章 計画策定

第1節 安曇野市土地利用基本計画

(基本計画の策定)

第7条 市長は、この条例の目的を達成するため、市の土地利用の基本となる計画として、議会の議決を経て、安曇野市土地利用基本計画(以下「基本計画」という。)を定めるものとする。

2 市長は、基本計画を定めたときは、遅滞なくその旨を告示し、基本計画の図書又はその写しを公表するものとする。

3 基本計画は、前項の規定による告示の日から、その効力を生じるものとする。

(基本計画の内容)

第8条 市長は、基本計画に次に掲げる事項を定めるものとする。

- (1) 基本方針
 - (2) 適正かつ合理的な土地利用を図るための基本となる区域(以下「基本区域」という。)
 - (3) 各基本区域の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
 - (4) その他市長が適正かつ合理的な土地利用を図るために必要と認める事項
- 2 前項各号に掲げる事項の内容は、計画書及び計画図によって表示するものとする。

(基本区域の設定及び各区域の方針等)

第9条 基本計画に定める基本区域は、次に掲げるものとする。

- (1) 拠点市街区域
- (2) 準拠点市街区域
- (3) 田園居住区域
- (4) 田園環境区域
- (5) 山麓保養区域
- (6) 森林環境区域

2 土地利用の方針及び目指すべき方向は、次の各号に掲げる区域の区分に応じ、当該各号に定めるところとする。

- (1) 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とする。
 - (2) 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とする。
 - (3) 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とする。
 - (4) 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とする。
 - (5) 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とする。
 - (6) 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とする。
- 3 拠点市街区域及び準拠点市街区域には、用途地域(法第8条第1項第1号に規定する用途地域をいう。)を定めるものとする。

(基本計画の案の策定)

第10条 市長は、基本計画の案を作成しようとするときは、説明会の開催等、市民等の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。

2 市長は、基本計画の案を作成したときは、その旨を告示し、告示の日の翌日から起算して28日間、公衆の縦覧に供するものとする。

3 市民等その他利害関係人は、前項の告示があったときは、縦覧期間満了の日の翌日から起算して7日以内に、基本計画の案について、市長に意見書を提出することができる。

4 市長は、前項の意見書が提出されたときは、意見書の要旨を安曇野市土地利用審議会に提出するとともに、当該意見書に対する見解をまとめて、公表するものとする。

5 市長は、基本計画の案を作成しようとするときは、安曇野市都市計画審議会及び安曇野市土地利用審議会の意見を聴かなければならない。

(基本計画の変更)

第11条 市長は、法第6条第1項の規定による都市計画に関する基礎調査の結果等に基づき、土地利用に関する現況及び推移を勘案して、基本計画を変更する必要があるときは、速やかに基本計画を変更するものとする。

2 第7条及び前条の規定は、基本計画の変更について準用する。

第2節 地区土地利用計画

(地区土地利用計画の策定)

第12条 市長は、規則で定める規模以上の一団の土地で、一体として計画的な利用を図ることがふさわしい区域について、議会の議決を経て、当該区域における土地利用の計画(以下「地区土地利用計画」という。)を定めることができる。

2 市長は、地区土地利用計画を定めたときは、遅滞なくその旨を告示し、地区土地利用計画の図書又はその写しを公表するものとする。

3 地区土地利用計画は、前項の規定による告示の日から、その効力を生じるものとする。

(地区土地利用計画の内容)

第13条 市長は、地区土地利用計画の対象となる区域(以下「地区」という。))に、次に掲げる事項を定めるものとする。

- (1) 地区の土地の範囲
 - (2) 地区の土地利用の方針及び目指すべき方向
 - (3) 地区の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
- 2 市長は、前項各号に掲げるもののほか、必要に応じて、次に掲げる事項を定めることができる。

(1) 地区の利用に供される道路、公園その他公共施設の整備に関する計画

(2) その他市長が地区の適正かつ合理的な土地利用を図るために必要と認める事項

3 地区土地利用計画は、まちづくりの目標像及び基本方針並びに法第18条の2第1項に規定する都市計画に関する基本的な方針に即し、かつ、各基本区域の土地利用の方針及び目指すべき方向と調和の保たれるものでなければならない。

4 地区土地利用計画が定められたときは、基本計画に定める開発事業の基準に代えて、地区土地利用計画に定める開発事業の基準を適用する。

(地区土地利用計画の案の作成)

第14条 市長は、地区土地利用計画の案を作成しようとするときは、その旨を告示し、告示の日の翌日から起算して14日間、公衆の縦覧に供するものとする。

2 市長は、前項に定めるもののほか、必要があるときは、説明会の開催等、地区土地利用計画の案に市民等の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。

3 市民等その他利害関係人は、第1項の告示があったときは、縦覧期間満了の日の翌日から起算して7日以内に、地区土地利用計画の案について、市長に意見書を提出することができる。

- 4 市長は、前項の意見書が提出されたときは、意見書の要旨を安曇野市土地利用審議会に提出するとともに、当該意見書に対する見解をまとめて、公表するものとする。
- 5 市長は、地区土地利用計画の案を作成しようとするときは、安曇野市都市計画審議会及び安曇野市土地利用審議会の意見を聴かなければならない。
- 6 地区土地利用計画の案の対象となる区域内の土地(国又は地方公共団体の所有している土地で公共施設の用に供されているものを除く。以下同じ。)について、所有権又は借地権を有する者の3分の2以上の同意(同意した者が所有するその区域内の土地の地積と同意した者が有する借地権の目的となっているその区域内の土地の地積の合計が、その区域内の土地の総地積と借地権の目的となっている土地の総地積との合計の3分の2以上となる場合に限る。次条第2項第3号において同じ。)を得なければならない。ただし、次条第4項の規定に基づいてその案を作成したときは、この限りでない。

(地区土地利用計画の案の作成の提案)

- 第15条 市民等は、規則で定める規模以上の一団の土地で、一体として計画的な利用を図ることがふさわしい区域について、市長に対し、地区土地利用計画の案を作成することを提案することができる。
- 2 前項の規定による提案(以下「計画提案」という。)は、次に掲げるところに従って、規則で定めるところにより行うものとする。
- (1) 計画提案に係る区域内の市民等が行うものであること。
- (2) 計画提案に係る区域は、当該計画提案の目的を達成するために必要な範囲で、原則として道路、鉄道若しくは軌道の線路その他の恒久的な施設又は河川、水路等によって区画された区域であること。
- (3) 計画提案に係る区域内の土地について、所有権又は借地権を有する者の3分の2以上の同意を得ていること。
- 3 市長は、計画提案を行おうとする者に対し、専門家の派遣若しくは技術的な援助を行い、又はその提案に際して必要な情報を提供することができる。
- 4 市長は、計画提案が行われたときは、速やかに当該計画提案を踏まえて地区土地利用計画を策定する必要の可否を判断し、地区土地利用計画を策定する必要があると認めるときは、当該地区土地利用計画の案を作成するものとする。
- 5 市長は、前項の規定による判断をするときは、あらかじめ、安曇野市土地利用審議会に当該計画提案の要旨を提出して、意見を聴かなければならない。
- 6 市長は、第4項の規定による判断をした結果、地区土地利用計画を策定する必要があると決定したときは、速やかにその旨及びその理由を公表するとともに、当該計画提案を提出した者に通知するものとする。

(地区土地利用計画の変更)

- 第16条 市長は、法第6条第1項の規定による都市計画に関する基礎調査の結果等に基づき、土地利用に関する現況及び推移を勘案して、地区土地利用計画を変更する必要があるが生じたときは、速やかに地区土地利用計画を変更するものとする。
- 2 第12条、第14条及び前条の規定は、地区土地利用計画の変更について準用する。

第3章 開発事業の実施

第1節 開発事業の承認

(基本計画との整合)

- 第17条 開発事業は、基本計画(地区土地利用計画が定められた区域にあっては、地区土地利用計画。以下同じ。)と整合するものでなければならない。ただし、非常災害のため必要な応急措置として行う開発事業又は既存施設のの変更等を目的として行う開発事業であって、規則で定めるものについては、この限りでない。
- 2 次の各号のいずれかに該当する開発事業は、基本計画に整合するものとみなす。
- (1) 第47条第1項の規定による事業認定を受けた開発事業
- (2) まちづくりの目標像及び基本方針を踏まえて策定された法第12条の4の規定に基づく地区計画等に即して行う開発事業
- (3) 通常の管理行為又は軽易な行為として行う開発事業であって、規則で定めるもの

(開発事業の案の提出等)

- 第18条 開発事業者は、開発事業に着手する前に、当該開発事業について市長に申請し、承認を受けなければならない。
- 2 前項の規定による申請(以下「承認申請」という。)を行おうとする開発事業者は、規則で定めるところにより、開発事業の案を市長に提出しなければならない。
- 3 開発事業者は、前2項の規定にかかわらず、承認申請に係る土地に農地が含まれる場合にあっては、承認申請を行う前に、農業振興地域の整備に関する法律(昭和44年法律第58号)、農地法(昭和27年法律第229号)その他の法令による土地利用の規制の状況その他関連する事項について、市長その他の行政機関(以下「市長等」という。))と協議しなければならない。
- 4 市長は、第2項の開発事業の案が提出されたときは、当該開発事業に係る手続が円滑に進められるように開発事業者に対し、必要な助言を行うことができる。
- 5 市長は、前項の助言を行うために必要な調査を行うことができる。

(開発事業の案の公表)

- 第19条 開発事業者は、前条第2項の規定による開発事業の案を提出した日から起算して8日以内に、規則で定めるところにより、当該開発事業の予定区域内の見やすい場所に、当該開発事業に係る事項を記載した標識を設置しなければならない。

(開発事業の案の説明等)

- 第20条 市民等は、前条の標識設置の日の翌日から起算して14日以内に、規則で定めるところにより、市長に対し、当該開発事業に係る説明会の開催を求めることができる。
- 2 開発事業者は、次の各号のいずれかに該当するときは、標識を設置した日の翌日から原則として14日を経過した日以後に、規則で定めるところにより、説明会を開催し、当該開発事業に係る正確な情報を提供し、市民等の意見及び要望を聴かなければならない。
- (1) 開発事業(第47条第1項の規定による事業認定を受けた開発事業及び戸建住宅を建築する開発事業であって、宅地分譲を伴わないものは除く。)が規則で定める規模以上であるとき。
- (2) 前項の規定により説明会の開催を求められた場合においては、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とき。
- 3 開発事業者は、前項の説明会を開催したときは、速やかに当該説明会の内容(複数回開催したときは、その全ての内容)を記載した報告書を市長に提出しなければならない。
- 4 市長は、前項の報告書の提出があったときは、規則で定めるところにより、速やかに当該報告書の写しを公衆の縦覧に供するものとする。この場合において、その縦覧期間は、その縦覧を開始した日の翌日から起算して14日間とする。
- 5 市長は、第3項の報告書の提出があったときは、必要な調査を行うことができる。

- 6 市長は、第3項の報告書に虚偽の記載があると認めるときは、当該開発事業者に対し、当該報告書の訂正を命ずることができる。この場合において、第4項の規定による縦覧期間は、訂正された報告書の写しの縦覧を開始した日の翌日から起算するものとする。

(開発事業に関する意見書の提出)

- 第21条 市民等は、前条第4項の規定による縦覧期間満了の日の翌日までに、当該開発事業に対する意見書を市長に提出することができる。
- 2 市長は、前項の意見書が提出されたときは、前条第4項の規定による縦覧期間満了の日の翌日から起算して7日以内に当該意見書の写しを当該開発事業者に送付するものとする。

(承認申請の手続に係る意見書等の内容)

- 第22条 第20条第2項の規定による説明会の意見及び要望並びに前条第1項の意見書は、まちづくりの目標像及び基本方針を踏まえたものでなければならない。

(開発事業の承認申請)

- 第23条 開発事業者は、次に掲げる要件のいずれかを満たしているときは、規則で定めるところにより、市長に対し、承認申請を行うことができる。
- (1) 第19条の規定による標識を設置した日の翌日から起算して14日を経過しており、第20条第2項各号の規定に該当しないとき。
- (2) 第20条第2項各号の規定に該当する場合において、同条第4項の規定による縦覧期間満了の日の翌日から起算して7日を経過しているとき。

(開発事業の承認等)

- 第24条 市長は、承認申請があった場合において、当該申請に係る開発事業が次に掲げる基準に適合していると認めるときは、これを承認(以下「事業承認」という。)することができる。
- (1) 当該開発事業が基本計画に適合していること。
- (2) 当該開発事業が周辺の生活環境に及ぼす影響を考慮し、必要な措置を講じていること。
- (3) 当該開発事業にあっては、道路、公園その他の公共の用に供する空地が、次に掲げる事項を勘案して、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上又は事業活動の効率上支障がないような規模及び構造で適当に配置され、かつ、当該開発区域内の主要な道路が、当該開発区域外の相当規模の道路に接続するように設計が定められていること。
- ア 当該開発区域の規模、形状及び周辺の状況
- イ 当該開発区域内の土地の地形及び地盤の性質
- ウ 当該開発事業の用途
- (4) 当該開発事業の区域内には、雨水を有効に排出するとともに、その排出によって当該開発事業の区域外に溢(いつ)水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されるように設計が定められていること。ただし、市長が認めるときは、この限りでない。
- (5) 安曇野市景観条例(平成22年安曇野市条例第29号)第18条第1項の規定に基づく行為の着手の制限期間(同条第2項の規定により当該期間が短縮されたときは、当該期間)が満了していること。
- (6) 共同住宅、寄宿舎又は下宿(以下「共同住宅等」という。)を建築する開発事業においては、当該開発事業に適した自動車の駐車のための施設を整備すること。
- (7) 太陽光発電施設を建築する開発事業においては、次に掲げる事項を勘案していること。

- ア 災害発生の高危険性の高い場所でないこと。
- イ 敷地境界から太陽光発電施設までにゆとりがあること。
- ウ 第三者が敷地内に容易に立ち入れないよう対策していること。
- (8) 前各号に定めるもののほか、当該開発事業が法令の規定と適合していること。
- 2 前項各号に規定する基準を適用するについて必要な技術的細目は、規則で定める。
- 3 開発事業者は、当該開発事業に係る行為が法第30条第1項の規定による申請書又は建築基準法第6条第1項の規定による申請書の提出を要するときは、当該申請書を提出する前に、当該開発事業の事業承認を受けなければならない。
- 4 開発事業者は、承認申請の可否についての書面の交付を受ける前に限り、承認申請を取り下げることができる。

(事業承認証の交付等)

- 第25条 市長は、第23条の申請があったときは、当該申請の可否についての書面を開発事業者に交付するものとする。
- 2 市長は、前項の規定により、事業承認をした書面(以下「事業承認証」という。)を交付するときは、開発事業者に対し、必要な助言又は指導を行うことができる。
- 3 市長は、事業承認証を交付したときは、交付した日の翌日から起算して14日間、承認した事業の概要を公衆の縦覧に供し、第33条第1項の検査が完了した旨を記載した書面(以下「検査済証」という。)を交付するまでの間、当該開発事業の概要を公表するものとする。

(承認後の事業内容の変更)

- 第26条 開発事業者は、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、事業承認を再度受けなければならない。ただし、規則で定める軽微な変更をしようとするときは、この限りでない。
- 2 第18条から前条までの規定は、前項の規定による事業承認を再度受ける場合について準用する。
- 3 開発事業者は、第1項ただし書の規定による軽微な変更をしたときは、規則で定めるところにより、遅滞なくその旨を市長に届け出なければならない。

(承認に基づく地位の承継)

- 第27条 事業承認を受けた開発事業者の相続人その他の一般承継人又は当該事業承認を受けた開発事業者からその開発事業区域内の土地の所有権その他その開発事業を行う権原を取得した者は、その承認に基づく地位を承継することができる。
- 2 前項の規定により事業承認に基づく地位を承継した者は、速やかに規則で定めるところにより、その旨を市長に届け出なければならない。

第2節 開発事業の完了検査

(開発事業着手の制限)

- 第28条 市長は、事業承認を受けずに開発事業に着手した開発事業者に対し、当該開発事業の停止を命じ、又は相当の期限を定めて、違反行為を是正するために必要な措置を命ずることができる。

(開発事業者の届出)

- 第29条 開発事業者は、事業承認を受けた開発事業に着手するときは、規則で定めるところによりその旨を市長に届け出なければならない。

(開発事業承認後の説明等)

第30条 市民等は、開発事業者が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に、当該開発事業に疑義が生じたときは、市長に対し、当該開発事業者による説明を求めることができる。

2 市長は、前項の求めがあったときは、開発事業者に対し、市民等への当該開発事業に生じた疑義に対する説明その他必要な措置を求めることができる。

(開発事業廃止の届出)

第31条 開発事業者は、事業承認証の交付を受けた後、当該開発事業を廃止したときは、遅滞なくその旨を市長に届け出なければならない。

2 市長は、前項の届出があったときは、事業承認を取り消し、当該開発事業者に対し、相当の期限を定めて、原状回復その他違反行為を是正するために必要な措置を命ずることができる。

(開発事業完了の届出)

第32条 開発事業者は、事業承認を受けた開発事業を完了したときは、規則で定めるところにより、速やかにその旨を市長に届け出なければならない。

(開発事業完了後の検査等)

第33条 市長は、前条の規定による届出があったときは、速やかに当該開発事業の検査を行い、事業承認した内容(第26条第3項の規定に基づき事業内容を変更したときは、変更後の内容)と整合しているときは、検査済証を当該開発事業者に交付するものとする。

2 市長は、前項の検査において、当該開発事業が事業承認した内容に整合しないときは、開発事業者に対し、相当の期限を定めて、違反行為を是正するために必要な措置を命ずることができる。

3 開発事業者は、前項の規定による命令に基づく措置を講じたときは、規則で定めるところにより、その旨を市長に届け出なければならない。

4 第1項の規定は、前項の規定による届出があった場合について準用する。この場合において、同項中「前条の規定による届出」とあるのは「第3項の規定による届出」と、「事業承認した内容」とあるのは「次項の規定による命令に基づく措置を講じた内容」と読み替えるものとする。

(使用収益制限)

第34条 開発事業者は、検査済証を交付された日の後でなければ、開発事業に係る土地若しくは建築物等の使用又は収益を開始してはならない。

2 前項の規定にかかわらず、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において、開発事業者が規則で定めるところにより、その旨を申請し、市長が土地利用上支障がないと認めて承認したときは、当該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る。

3 市長は、前2項の規定に違反して使用又は収益を開始した者に対し、使用又は収益の停止を命じ、相当の期限を定めて、違反行為を是正するために必要な措置を命ずることができる。

(手続の適用除外)

第35条 第17条第1項ただし書の規定による非常災害のため必要な応急措置として行う開発事業又は同条第2項第3号の規定による開発事業については、第18条から前条までの規定は適用しない。

2 開発事業者は、非常災害のため必要な応急措置として開発事業を行った場合においては、当該開発事業に着手した後、遅滞なく当該開発事業の概要を市長に届け出なければならない。

3 開発事業者は、第17条第2項第3号の規定による開発事業のうち規則で定めるものを行う場合においては、当該開発事業に着手する前に、当該開発事業の概要を市長に届け出なければならない。

4 市長は、第2項又は前項の届出を行った開発事業者に対し、適正かつ合理的な土地利用を図るために必要があると認めるときは、必要な措置をとることを勧告することができる。

(開発事業の手続に係る不正等に対する是正措置等)

第36条 市長は、偽りその他不正の手段によって、事業承認証、検査済証又は第48条第3項に規定する書類の交付を受けた者に対して、適正かつ合理的な土地利用を図る上で必要な限度において、この条例の規定に基づく認定、承認その他の処分を取り消し、その効力を停止し、又は工事その他の行為の停止を命じ、若しくは相当の期限を定めて、原状回復その他違反行為を是正するために必要な措置を命ずることができる。

(報告及び立入調査)

第37条 市長は、この条例の施行に必要な限度において、開発事業者若しくは工事施工者から開発事業その他の行為の状況について報告若しくは資料の提出を求め、又は市の職員に工事区域に立ち入らせ、当該工事その他の行為の状況を調査させ、若しくは関係者に質問させることができる。

2 何人も、前項の要求、立入調査その他の措置を正当な理由なく、拒否し、又は妨げてはならない。

3 第1項の規定により職員が立入調査をする場合には、その身分を示す証明書を携帯し、関係者にこれを提示しなければならない。

4 第1項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解してはならない。

第3節 特定開発事業の認定

(特定開発事業を行うための必要な要件)

第38条 まちづくりの目標像及び基本方針に反しないもので、基本計画の開発事業の基準に定めのない開発事業(以下「特定開発事業」という。)を行おうとする者は、第18条第2項の規定による開発事業の案の提出前に、市長の認定を受けなければならない。

(特定開発事業の事前協議)

第39条 前条の規定による申請(以下「認定申請」という。)を行おうとする開発事業者は、次条第1項の規定による素案の提出前に、農業振興地域の整備に関する法律、農地法その他の法令による土地利用の規制の状況その他関連する事項について、市長等と協議しなければならない。

2 前項の協議は、特定開発事業に係る土地に関する権利を取得していない場合においては、その権利を取得する契約を締結する前に行わなければならない。

(特定開発事業の素案の提出)

第40条 開発事業者は、あらかじめ、規則で定めるところにより、特定開発事業の素案を市長に提出しなければならない。

2 市長は、前項の素案が提出されたときは、速やかにその旨を告示するとともに、規則で定めるところにより、当該素案の写しを告示の日の翌日から起算して14日間、公衆の縦覧に供するものとする。

3 開発事業者は、前項の規定による告示の日から起算して8日以内に、規則で定めるところにより、当該特定開発事業の予定区域内の見やすい場所に、当該特定開発事業に係る事項を記載した標識を設置しなければならない。

4 市長は、第1項の特定開発事業の素案が提出されたときは、当該特定開発事業に係る手続が円滑に進められるように開発事業者に対し、必要な助言を行うことができる。

5 市長は、前項の助言を行うために必要な調査を行うことができる。

(特定開発事業の素案の説明等)

第41条 認定申請を行おうとする開発事業者は、前条第2項の規定による縦覧期間満了後、規則で定めるところにより、説明会を開催し、当該特定開発事業に係る正確な情報を提供し、市民等の意見及び要望を聴かなければならない。ただし、次に掲げる特定開発事業は、この限りでない。

(1) 宅地分譲を伴わずに戸建住宅を建築する特定開発事業

(2) 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

2 市民等は、前項各号に該当する特定開発事業について、前条第2項の告示の日の翌日から起算して14日以内に説明会の開催を市長に求めることができる。

3 市長は、前項の規定により説明会の開催を求められたときは、その旨を開発事業者に通知するものとし、当該通知を受けた開発事業者は、速やかに説明会を開催しなければならない。

4 開発事業者は、第1項又は前項の説明会を開催したときは、速やかに当該説明会の内容(複数回開催したときは、その全ての内容)を記載した報告書を市長に提出しなければならない。

5 市長は、前項の報告書の提出があったときは、規則で定めるところにより、速やかに当該報告書の写しを公衆の縦覧に供するものとする。この場合において、その縦覧期間は、その縦覧を開始した日の翌日から起算して14日間とする。

6 市長は、第4項の報告書の提出があったときは、必要な調査を行うことができる。

7 市長は、第4項の報告書に虚偽の記載があると認めるときは、当該開発事業者に対し、当該報告書の訂正を命ずることができる。この場合において、第5項の規定による縦覧期間は、訂正された報告書の写しの縦覧を開始した日の翌日から起算するものとする。

(特定開発事業の素案に関する意見書の提出)

第42条 市民等は、前条第5項の規定による縦覧期間満了の日の翌日までに、特定開発事業の素案及び報告書に対する意見書を市長に提出することができる。

2 市長は、前項の意見書が提出されたときは、前条第5項の規定による縦覧期間満了の日の翌日から起算して7日以内に当該意見書の写しを当該開発事業者に送付するものとする。

3 第1項の意見書は、まちづくりの目標像及び基本方針を踏まえ、かつ、当該特定開発事業に関わるものでなければならない。

(特定開発事業の素案に関する意見書に対する見解書の提出)

第43条 開発事業者は、前条第2項の規定による意見書の写しの送付を受けたときは、当該意見書のうち当該特定開発事業に関わる内容に対する見解書を市長に提出しなければならない。

2 市長は、前項の見解書の提出があったときは、速やかにその旨を、意見書を提出した市民等に通知するとともに、当該見解書の写し及び当該意見書の写しを公衆の縦覧に供し、その縦覧を開始した日の翌日から起算して14日間、公衆の縦覧に供するものとする。

(特定開発事業の素案に関する公聴会の開催)

第44条 市民等は、前条第2項の規定による縦覧期間満了の日の翌日までに、規則で定めるところにより、特定開発事業の素案に関する公聴会の開催を市長に求めることができる。

2 市長は、前項の公聴会の開催を求められたときは、速やかに公聴会を開催する必要があるかを判断し、公聴会を開催する必要があるときは、規則で定めるところにより、公聴会を開催するものとする。

3 市長は、公聴会を開催するときは、速やかにその旨を当該開発事業者に通知するものとする。

4 開発事業者は、公聴会に出席して意見を述べよう求められたときは、これに応じなければならない。

(特定開発事業の認定申請等)

第45条 開発事業者は、次に掲げる要件のいずれかを満たしているときは、規則で定めるところにより、市長に対し、認定申請を行うことができる。

(1) 第41条第5項の規定による縦覧期間満了の日の翌日から起算して7日を経過しており、第42条第1項の規定による意見書の提出がないとき。

(2) 第42条第1項の規定による意見書の提出があったときは、第43条第2項の規定による縦覧期間満了の日の翌日から起算して7日を経過しており、前条第3項の規定による公聴会の開催通知がないとき。

(3) 前条第3項の規定による通知を受けたときは、同条第2項の規定による公聴会を終了しているとき。

2 開発事業者は、第41条第1項各号に掲げる特定開発事業にあつては、前項の規定にかかわらず、同条第2項の規定による期間を経過しており、同条第3項の規定に該当しないときは、認定申請を行うことができる。

3 市長は、第1項又は前項の認定申請があったときは、速やかにその旨を告示するとともに、規則で定めるところにより、当該認定申請の書類の写しを告示の日の翌日から起算して14日間、公衆の縦覧に供するものとする。

4 市民等は、前項の規定による縦覧期間満了の日の翌日までに、当該特定開発事業に対する意見書を市長に提出することができる。

(認定申請の手続に係る意見書等の内容)

第46条 第41条第1項及び同条第3項の規定による説明会の意見及び要望、第42条第1項の規定による意見書、第44条第2項の規定による公聴会の意見等並びに前条第4項の規定による意見書(次条第1項において「認定申請の手続に係る意見書等」という。)の各内容は、まちづくりの目標像及び基本方針を踏まえ、かつ、当該特定開発事業に関わるものでなければならない。

(特定開発事業の認定等)

第47条 市長は、第45条第3項の規定による縦覧期間が満了した日の翌日から起算して7日を経過した日の翌日以後、遅滞なく当該特定開発事業の審査を行い、当該特定開発事業がまちづくりの目標像及び基本方針に反しないもので、かつ、市長が別に定める特定開発事業の認定に関する指針等に照らして、適正な開発事業であると判断するものであって、認定申請の手續に係る意見書等の各内容に配慮していると認めるときは、これを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。)することができる。

2 市長は、前項の判断をするときは、あらかじめ、安曇野市土地利用審議会に当該特定開発事業の要旨を提出して、その意見を聴かなければならない。ただし、次に掲げるいずれかに該当するときは、この限りでない。

(1) 宅地分譲を行わずに戸建住宅を建築する特定開発事業で、あらかじめ安曇野市土地利用審議会にて同意を得て指定したもの

(2) 電気通信事業法(昭和59年法律第86号)第120条第1項に規定する認定電気通信事業者が設置する空中線系(その支持物を含む。)又は中継施設を建築する特定開発事業で、あらかじめ安曇野市土地利用審議会にて同意を得て指定したもの

3 市長は、前項の規定による安曇野市土地利用審議会に意見を聴く場合において、第45条第4項の規定による意見書が提出されているときは、開発事業者に対し、当該意見書の写しを送付し、当該意見書に対する見解を求めることができる。

4 開発事業者は、認定申請の可否についての書面の交付を受ける前に限り、認定申請を取り下げることができる。

(事業認定証の交付等)

第48条 市長は、第45条第1項又は第2項の申請があったときは、当該申請の可否についての書面を開発事業者に交付するものとする。

2 市長は、前条第1項の規定による審査をしたときは、速やかにその結果及びそれに係る理由を公表するものとする。この場合において、第45条第4項の規定による意見書が提出されているときは、当該意見書に対する市長の見解を公表するものとする。

3 市長は、第1項の規定により、事業認定をした書面(以下「事業認定証」という。)を交付するときは、開発事業者に対し、必要な助言又は指導を行うことができる。

(認定後の事業内容の変更)

第49条 開発事業者は、事業認定証の交付を受けた後、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、事業認定を再度受けなければならない。ただし、規則で定める軽微な変更をしようとするときは、この限りでない。

2 第39条から前条までの規定は、前項の規定による事業認定を再度受ける場合について準用する。

3 開発事業者は、第1項ただし書の規定による軽微な変更をしたときは、規則で定めるところにより、遅滞なくその旨を市長に届け出なければならない。

4 開発事業者は、事業認定証を交付された後、当該特定開発事業を廃止したときは、遅滞なくその旨を市長に届け出なければならない。

(認定に基づく地位の承継)

第50条 事業認定を受けた開発事業者の相続人その他の一般承継人又は当該事業認定を受けた開発事業者からその開発区域内の土地の所有権その他その開発事業を行う権原を取得した者は、その認定に基づく地位を承継することができる。

2 前項の規定により事業認定に基づく地位を承継した者は、速やかに規則で定めるところにより、その旨を市長に届け出なければならない。

第4節 権利の保護

第50条の2 市長は、第20条第4項、第40条第2項、第41条第5項、第43条第2項及び第45条第3項の規定による縦覧をする際は、縦覧をする書類に記載されている者の権利又は市の条例上保護される利益について十分に配慮しなければならない。

2 市長は、第21条第2項、第42条第2項及び第47条第3項の規定による意見書の写しを送付する際は、当該意見書に記載されている者の権利又は市の条例上保護される利益について十分に配慮しなければならない。

第4章 安曇野市土地利用審議会

(安曇野市土地利用審議会)

第51条 市長は、土地利用に関する事項を調査審議するため、安曇野市土地利用審議会(以下「審議会」という。)を設置する。

2 審議会は、市長の諮問に応じて、次に掲げる事項について調査審議するものとする。

(1) 市の土地利用に関すること。
(2) この条例の運用に関すること。
(3) 前2号に掲げるもののほか、適正かつ合理的な土地利用を推進するために必要な施策に関すること。

3 審議会の委員は、次に掲げる者のうちから、市長が委嘱する7人以内で組織する。

(1) 識見を有する者
(2) 民間諸団体の代表者
(3) その他市長が必要と認める者

4 審議会の委員の任期は、2年とし、再任を妨げない。ただし、補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

5 審議会の委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も同様とする。

6 前各項に定めるもののほか、審議会の組織及び運営に関し、必要な事項は、規則で定めるものとする。

第5章 雑則

(表彰)

第52条 市長は、この条例の目的の達成のために著しく寄与したと認められる市民等、開発事業者、その他個人又は団体等に対し、その功績を表彰することができる。

(公表)

第53条 市長は、この条例の運用に関する情報を公開するよう努めるものとする。

(委任)

第54条 この条例の施行に関し必要な事項は、市長が定める。

第6章 罰則

(罰則)

第55条 次の各号のいずれかに該当する者については、6月以下の懲役又は50万円以下の罰金に処する。

(1) 第34条第3項の規定による命令に違反した者

(2) 第36条の規定による命令に違反した者

第56条 次の各号のいずれかに該当する者は、3月以下の懲役又は30万円以下の罰金に処する。

(1) 第28条の規定による命令に違反した者

(2) 第31条第2項の規定による命令に違反した者

(3) 第33条第2項の規定による命令に違反した者

第57条 次の各号のいずれかに該当する者は、5万円以下の過料に処する。

(1) 第20条第6項前段の規定による命令に違反した者

(2) 第24条第3項の規定に違反した者

(3) 第26条第3項の規定による届出を怠った者

(4) 第29条の規定による届出を怠った者

(5) 第31条第1項の規定による届出を怠った者

(6) 第35条第2項又は第3項の規定による届出を怠った者

(7) 第37条第2項の規定に違反した者

(8) 第41条第7項前段の規定による命令に違反した者

(9) 第49条第3項の規定に違反した者

(両罰規定)

第58条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務に関し、前3条の違反行為をしたときは、行為者を罰するほか、その法人又は人に対しても各本条の罰金刑又は過料を科する。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、平成23年4月1日(以下「施行日」という。)から施行する。ただし、第51条及び次項の規定は、公布の日から施行する。

(準備行為)

2 審議会の意見の聴取その他この条例を施行するため必要な準備行為は、施行日前においても行うことができる。

(穂高町まちづくり条例の廃止)

3 穂高町まちづくり条例(平成11年穂高町条例第8号)は、廃止する。

(経過措置)

4 法第7条の規定による区域区分が定められている区域については、当該区域区分を廃止した日からこの条例を適用するものとする。ただし、同日前に法第30条第1項の規定による申請書を提出した開発事業については、なお従前の例による。

5 第9条第1項第1号の規定による区域において、用途地域が指定されていない場合にあっては、用途地域の指定の日までの間、法第8条第1項第1号に規定する地域に準じた地域を定めるものとする。この場合において、当該地域の方針は、それぞれ法第9条第1項から第12項までに定めるところによるものとする。

6 前項の地域において許容する用途は、それぞれ建築基準法第48条第1項から第12項までに定めるところによるものとする。

7 施行日前に、農業振興地域の整備に関する法律第12条第1項に定める公告がなされ、安曇野市農業振興地域整備計画に定められた農用地利用計画が変更された開発事業については、平成24年3月31日までに第18条第2項の規定による提出があった場合に限り、当該開発事業は基本計画に整合しているものとみなす。

8 施行日前に、農業振興地域の整備に関する法律第13条に基づく安曇野市農業振興地域整備計画に定められた農用地利用計画変更に関する申し出があり、施行日以後に農用地利用計画を変更した開発事業については、当該変更に関する農業振興地域の整備に関する法律第12条の公告があった日から1年以内に第18条第2項の規定による提出があった場合に限り、当該開発事業は基本計画に整合しているものとみなす。

9 施行日前に、穂高町まちづくり条例第15条の規定による開発事業協議申請書を提出している開発事業及び同条例第22条の規定による承認を受けている開発事業については、なお従前の例による。

(安曇野市特別職の職員等の給与等に関する条例の一部改正)

10 安曇野市特別職の職員等の給与等に関する条例(平成17年安曇野市条例第40号)の一部を次のように改正する。

(次のよう略)

附 則 (平成28年3月23日条例第20号)

(施行期日)

1 この条例は、平成28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適正な土地利用に関する条例の規定は、この条例の施行の日以後提出される開発事業に適用し、施行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。

附 則 (令和2年12月25日条例第36号)

(施行期日)

1 この条例は、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適正な土地利用に関する条例の規定は、この条例の施行の日以後に第40条第1項の提案が提出(基本計画に整合する開発事業にあっては、第18条第2項の提案)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。

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

安曇野市の適正な土地利用に関する条例施行規則

(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。)の施行に関し、必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この規則において使用する用語は、条例並びに建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)、建築基準法施行令(昭和 25 年政令第 338 号)及び都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号)において使用する用語の例による。

(安曇野市土地利用基本計画の案に対する意見書)

第3条 条例第 10 条第3項の意見書は、土地利用基本計画案意見書(様式第1号)によるものとする。

(地区土地利用計画を定められる区域の規模)

第4条 条例第 12 条第1項及び第 15 条第1項の規則で定める規模は、おおむね 0.5 ヘクタールとする。

(地区土地利用計画の案に対する意見書)

第5条 条例第 14 条第3項の意見書は、地区土地利用計画案意見書(様式第2号)によるものとする。

(地区土地利用計画の案の作成の提案)

第6条 条例第 15 条第2項の規定による計画提案は、地区土地利用計画提案書(様式第3号)によるものとし、次に掲げる図書を添付しなければならない。

- (1) 地区土地利用計画の素案
- (2) 計画提案を行うことができる者であることを証する書類
- (3) 条例第 15 条第2項第3号の同意を得たことを証する書類
- (4) その他市長が必要と認める書類

(地区土地利用計画の案の作成通知書)

第7条 条例第 15 条第6項の規定による通知は、地区土地利用計画案作成通知書(様式第4号)によるものとする。

(既存の敷地拡張に関するもの)

第8条 条例第 17 条第1項ただし書の規則で定めるものは、次に掲げるものとする。

- (1) 既存の敷地の拡張(近接する敷地への建築を伴わない拡張を含む。以下この条において同じ。)を伴う開発事業で、次の要件の全てを満たしているもの
ア 予定建築物が戸建住宅(非住宅部分の床面積の合計が 50 平方メートル以下かつ延べ面積の2分の1以下の兼用住宅を含む。以下同じ。)であること。
イ 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で、かつ、拡張する敷地面積が既存の敷地面積を超えないものであること。
ウ 拡張後の建築物の規模が基本計画に定める建蔽率、容積率及び予定建築物の高さの基準の範囲内であること。
- (2) 戸建住宅以外の建築物が存する既存の敷地の拡張を伴う開発事業で、次の要件の全てを満たしているもの
ア 予定建築物の用途が既存の用途と同じ用途であること。
イ 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 100 分の 150 以下かつ拡張する敷地面積が 1,000 平方メートル以下であること、又は拡張する敷地面積が 500 平方メートル以下であること。
ウ 拡張後の建築物の規模が基本計画に定める建蔽率、容積率の基準の範囲内であること。

(通常の管理として行う開発事業又は軽易な開発事業)

第9条 条例第 17 条第2項第3号の規則で定めるものは、次に掲げるものとする。

- (1) 用途地域の定めのある拠点市街区域又は準拠点市街区域で行う開発事業で、次の要件の全てを満たしているもの
ア 建築物等の建築等を伴う場合にあつては、各用途地域に定められた建築物の制限に適合していること。
イ 敷地面積が 500 平方メートル以下であること。
ウ 予定建築物等の高さが 10 メートル以下であること。
- (2) 用途地域の定めのない拠点市街区域で行う開発事業で、次の要件の全てを満たしているもの
ア 基本計画に定める開発事業の基準に適合していること。
イ 敷地面積が 500 平方メートル以下であること。
ウ 予定建築物等の高さが 10 メートル以下であること。
- (3) この規則の施行の目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で、次の要件の全てを満たしているもの
ア 予定建築物等が戸建住宅であること。
イ 基本計画に定める建蔽率、容積率及び高さの基準の範囲内であること。
- (4) 農業、林業又は漁業(以下「農業等」という。)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で、次の要件の全てを満たしているもの
ア 建築面積が 200 平方メートル以下であること。
イ 敷地面積が 500 平方メートル以下であること。
ウ 予定建築物等の規模が基本計画に定める建蔽率、容積率及び予定建築物の高さの基準の範囲内であること。
- (5) 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で、次の要件の全てを満たしているもの
ア 当該土地が自己の居住する住宅に近接した場所にあること。
イ 当該土地の面積が 50 平方メートル以下で、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であること。
ウ 当該土地内で建築を伴わないこと。

(6) 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で、次の要件の全てを満たしているもの

ア 予定建築物等が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であること。

イ 予定建築物等の延べ面積又は築造面積が既存の建築物等の延べ面積等の 100 分の 120(増築のときは、100 分の 20)以下であること、又は基本計画に定める建蔽率、容積率及び高さの基準の範囲内であること。

ウ 敷地を拡張する場合にあつては、拡張する敷地面積が 50 平方メートル以下であること。

(7) 既存の建築物等の用途を変更する開発事業で、次の要件の全てを満たしているもの

ア 延べ面積が 200 平方メートル未満であること。

イ 基本計画に定める開発事業の基準に適合していること。

ウ 既存の建築物等の増築又は解体を伴わない開発事業であること。

(8) 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で次の各号のいずれかに該当するもの。ただし、期間については3年を超えないものとする。

ア 延べ面積又は築造面積が 1,000 平方メートル以下である建築を行う開発事業

イ 土地の開墾、土砂の採取、鉱物の採取その他土地の形質の変更で、当該面積が 5,000 平方メートル以下の開発事業

(9) 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で、次の要件の全てを満たしているもの

ア 予定建築物等が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であること。

イ 既存の建築物等の延べ面積又は築造面積の 100 分の 120(増築のときは、100 分の 20)以下であること、又は基本計画に定める建蔽率、容積率及び高さの基準の範囲内であること。

ウ 敷地を拡張する場合にあつては、拡張する敷地面積が 50 平方メートル以下であること。

エ 予定建築物等の高さが基本計画に定める基準の範囲内であること。

(10) 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で、当該予定建築物等の延べ面積又は築造面積が 10 平方メートル以下かつ高さが 10 メートル以下のもの

(11) 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であつて、当該面積が 300 平方メートル以下で、生じる法面及び擁壁の高さが 1.5 メートル以下のもの

(12) 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であつて、当該面積が 100 平方メートル以下かつ当該高さが 3メートル以下のもの

(13) 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

(14) 水道管、ガス管、電話線、通信ケーブルその他の地下埋設物を新設する工事で、原状回復するもの

(15) 架空電線路用並びに電気事業法(昭和 39 年法律第 170 号)第2条第1項第 17 号に規定する電気事業者の保安通信設備用(高圧送電線用を除く。)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

(16) 木竹の伐採等で、次のいずれかに該当するもの

ア 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

イ 枯損した木竹又は危険な木竹の伐採

ウ 自家の生活の用に充てるために必要な木竹の伐採

エ 仮植した木竹の伐採

オ 測量、実地調査又は施設の保守の支障となる木竹の伐採

(17) 農業等を営むために行う建築(道路附属物、水路等を除く。)を伴わない開発事業

(18) 農業等を営むために行う開発事業で、次のいずれかの建築するもの

ア 育苗施設、ビニールハウス、鋼材で組み立てた棚その他これらに類する農産物、林産物又は水産物(以下「農産物等」という。)の生産又は集荷の用に供する建築物等

イ 畜舎、堆肥舎、サイロ、温室その他これらに類する農産物等の生産又は集荷の用に供する建築物等で、当該建築面積が 50 平方メートル以下かつ高さが 10 メートル以下であるもの

ウ 農機具等収納施設その他これらに類する農業等の生産資材の貯蔵若しくは保管又は農産物等の販売の用に供する建築物等で、当該敷地面積が 200 平方メートル以下かつ高さが 10 メートル以下であるもの

エ 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

(19) 太陽光発電施設で、次の要件のいずれかを満たしているもの

ア 建築物等の屋根又はひさしに設置するもの

イ 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 平方メートル以下であるもの

ウ 工場立地法(昭和 34 年法律第 24 号)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

(20) 市長が別に定める砂利の採取を目的とする開発事業

(21) 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

(22) 市長が別に定める一般廃棄物の指定集積場所を建築する開発事業

(23) 市長が別に定める防災倉庫等を建築する開発事業

(24) 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で、当該用途以外に使用している既存の建築物等に附属的に設置するもの

(25) 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

(開発事業の案の提出)

第10条 条例第18条第2項の規定による開発事業の案の提出は、開発事業提案書(様式第5号)によるものとし、別表に掲げる図書を添付しなければならない。ただし、市長が添付の必要がないと認めるときは、これを省略させることができる。

第11条 削除

(標識の設置方法)

第12条 条例第19条の規定による標識の設置は、開発事業計画標識(様式第7号)によるものとし、条例第25条第2項の規定による事業承認証が交付されるまでの間、設置しなければならない。

2 条例第19条の標識の設置に係る費用は、開発事業者の負担とする。

(説明会の開催要求)

第13条 条例第20条第1項の規定による説明会の開催要求は、開発事業提案説明会要求書(様式第8号)によるものとする。

(説明会等の開催方法)

第14条 開発事業者は、条例第20条第2項の規定による説明会を開催するときは、市長と協議の上、その対象となる周辺地域の範囲並びにその対象地域に係る市民等(以下「対象市民」という。)の範囲及び周知の方法を決定し、対象市民の相当数が知り得る相当な期間を置いて、周知しなければならない。

(説明会の開催が必要となる規模)

第15条 条例第20条第2項第1号の規則で定める規模は、次に掲げるものとする。

(1) 当該開発事業が建築を伴う開発事業であつては、開発区域の面積1,000平方メートル、建築面積若しくは築造面積200平方メートル又は次の表の左欄に掲げる区域において右欄に掲げる高さを超える規模とする。

| 区域 | 高さ |
|---|--------|
| 拠点市街区域、準拠点市街区域 | 20メートル |
| 田園居住区域 | 12メートル |
| 田園環境区域(青木花見・島新田産業団地、烏川工業団地及び黒沢工業団地に限る。) | 15メートル |
| 田園環境区域(明科工場団地、三田工業団地及びあづみ野産業団地(北地区及び周辺土地(当該産業団地に隣接する土地のうち、長野県が建築基準法第52条第1項第8号の規定に基づき定めた区域をいう。以下この表において同じ。)を含む。))に限る。) | 20メートル |
| 田園環境区域(青木花見・島新田産業団地、明科工場団地、烏川工業団地、三田工業団地、あづみ野産業団地(北地区及び周辺土地を含む。))、山麓保養区域、森林環境区域 | 10メートル |

(2) 当該開発事業が既存の建築物の用途を変更する開発事業にあつては、延べ面積が200平方メートルを超える規模とする。

(開発事業の説明会報告書)

第16条 条例第20条第3項の報告書は、開発事業説明会報告書(様式第9号)によるものとする。

2 前項の報告書には、次の各号に掲げる書類等を添付するものとする。

- (1) 説明会で配布した資料
- (2) 説明会で出された要望及び質問等に対して、補足資料が必要となるときはその資料
- (3) 出席者名簿等、説明会を開催したことが確認できる書類

3 条例第20条第4項の規定により、公衆の縦覧に供する報告書の写しは、次に掲げる書類とする。

- (1) 提出された報告書の写し
- (2) 説明会で使用した資料等
- (3) その他市長が必要と認める書類

(措置命令書)

第17条 条例第20条第6項前段、第28条、第31条第2項、第33条第2項、第34条第3項、第36条及び第41条第7項前段の規定による命令は、措置命令書(様式第10号)によるものとする。

(開発事業の案に対する意見書)

第18条 条例第21条第1項の意見書は、開発事業意見書(様式第11号)によるものとする。

(開発事業の承認申請)

第19条 条例第23条の規定による承認申請は、開発事業承認申請書(様式第12号)によるものとし、別表に掲げる図書を添付しなければならない。ただし、市長が添付の必要がないと認めるときは、これを省略させることができる。

(事業承認証の交付等)

第20条 条例第25条第1項の規定による、事業承認の可否についての書面は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 承認したときの書面 開発事業承認証(様式第13号)
- (2) 否決したときの書面 開発事業不承認通知(様式第14号)

(開発事業の軽微な変更)

第21条 条例第26条第1項ただし書の規則で定める軽微な変更は、次に掲げるものとする。

- (1) 開発事業者の氏名若しくは名称又は住所の変更
- (2) 設計の変更のうち、次のいずれにも該当しない予定建築物等の規模又は配置の変更
 - ア 予定建築物等の著しい配置の変更を伴うもの
 - イ 変更によって、第15条の規定による説明会の開催が必要となる規模を超えるもの
 - ウ 変更によって、基本計画に定める開発事業の基準を満たさなくなるもの
- (3) 設計の変更のうち、次のいずれにも該当しない予定建築物等の敷地の形状の変更
 - ア 予定建築物等の敷地面積の10分の1以上の拡張を伴うもの
 - イ 住宅の建築以外の開発事業で、建築物等の敷地面積の増加を伴うもので、当該敷地面積が1,000平方メートル以上となるもの

(4) 開発事業の着手予定年月日又は完了予定年月日の変更

(5) その他市長が軽微な変更と認めるもの

(開発事業の変更)

第22条 条例第26条第3項の規定による届出は、開発事業軽微変更届出書(様式第15号)によるものとし、変更内容の分かる図書を添付しなければならない。

(地位承継の届出)

第23条 条例第27条第2項の規定による届出は、開発事業地位承継届出書(様式第16号)によるものとし、地位承継を証明できる書面を添付しなければならない。

(開発事業者の届出)

第24条 条例第29条の規定による届出は、開発事業者届出書(様式第17号)に、当該開発事業の工程がわかる書類を添えて、開発事業者の着手前又は着手後速やかに行うものとする。

(開発事業期間中の説明)

第25条 市民等は、条例第30条第1項の規定による説明を求めるときは、開発事業内容説明要求書(様式第18号)を市長に提出するものとする。

(開発事業廃止の届出)

第26条 条例第31条第1項の規定による届出は、開発事業廃止届出書(様式第19号)によるものとする。

(開発事業完了の届出)

第27条 条例第32条の規定による届出は、開発事業完了届出書(様式第20号)によるものとし、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を添付しなければならない。

(一部使用収益開始の承認申請)

第27条の2 条例第34条第2項の規定による申請は、一部使用収益承認申請書(様式第20号の2)によるものとし、一部使用又は収益を開始する部分を明示して、別表に掲げる図書を添付しなければならない。ただし、市長が添付の必要がないと認めるときは、これを省略させることができる。

2 条例第34条第2項の規定による、一部使用又は収益開始の可否についての書面は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 承認したときの書面 一部使用収益承認証(様式第20号の3)
- (2) 否決したときの書面 一部使用収益不承認通知(様式第20号の4)

(検査済証)

第28条 条例第33条第1項の検査済証は、検査済証(様式第21号)によるものとする。

(命令に基づく措置完了の届出)

第29条 条例第33条第3項の規定による届出は、措置完了届(様式第22号)によるものとする。

(手続の適用除外となる開発事業の届出)

第30条 条例第35条第2項の規定による届出は、非常災害応急措置届(様式第23号)によるものとする。

(届出を要する軽易な開発事業)

第31条 条例第35条第3項の規則で定めるものは、第9条第1号から第8号までに規定する開発事業とする。

2 条例第35条第3項の規定による届出は、軽易な開発事業等届出書(様式第24号)によるものとし、別表に掲げる図書のうち、市長が必要と認めるものを添付しなければならない。

(身分証明書)

第32条 条例第37条第3項の証明書は、身分証明書(様式第25号)によるものとする。

第33条 削除

(特定開発事業の素案の提出)

第34条 条例第40条第1項の規定による特定開発事業の素案の提出は、特定開発事業提案書(様式第27号)によるものとし、別表に掲げる図書を添付しなければならない。ただし、市長が添付の必要がないと認めるときは、これを省略させることができる。

2 条例第40条第2項の規定により、公衆の縦覧に供する素案の写しは、次に掲げる書類とする。

- (1) 提出された素案の写し
- (2) 当該特定開発事業を行う場所を示す書類
- (3) 当該特定開発事業の計画を記載した書類
- (4) その他市長が必要と認める書類

3 第12条の規定は、条例第40条第3項の規定による標識の設置について、準用する。この場合において、第12条中、「第19条」とあるのは「第40条第3項」と読み替えるものとする。

(説明会等の開催方法)

第35条 開発事業者は、条例第41条第1項又は第3項の規定による説明会を開催するときは、市長と協議の上、その対象となる周辺地域の範囲並びに対象市民の範囲及び周知の方法を決定し、対象市民の相当数が知り得る相当な期間を置いて、周知しなければならない。

2 第13条の規定は、条例第41条第2項の規定による説明会の開催要求について準用する。この場合において、第13条中「第20条第1項」とあるのは「第41条第2項」と読み替えるものとする。

(特定開発事業の説明会報告書)

第36条 第16条の規定は、条例第41条第4項の規定による報告書について準用する。この場合において、第16条中「第20条第3項」とあるのは「第41条第4項」と、「第20条第4項」とあるのは「第41条第5項」と読み替えるものとする。

(特定開発事業の素案に対する意見書)

第37条 条例第42条第1項の意見書は、特定開発事業意見書(様式第29号)によるものとする。

(特定開発事業の素案に対する意見への見解書)
第38条 条例第43条第1項の見解書は、特定開発事業見解書(様式第30号)によるものとする。

(公聴会の開催要求)
第39条 市民等は、条例第44条第1項の規定による公聴会の開催を求めるときは、公聴会開催要求書(様式第31号)を市長に提出しなければならない。

(公聴会の開催方法)
第40条 市長は、条例第44条第2項の規定により公聴会を開催するときは、公聴会の開催期日の14日前までに次に掲げる事項を公告するものとする。

- (1) 公聴会の開催の日時及び場所
 - (2) 特定開発事業の素案に係る開発事業の目的及び場所
 - (3) 公聴会に出席して意見を述べる旨の申出書の提出先及び提出期限
 - (4) その他公聴会の開催に関し必要な事項
- 2 市長は、前項の規定による公告のほか、公聴会の開催について住民に周知するため必要な措置を講ずるものとする。
- 3 条例第44条第3項の規定による通知は、公聴会開催通知書(様式第32号)によるものとする。

4 条例第44条第4項の規定による開発事業者への求めは、市長が行うものとする。
第40条の2 前条に定めがあるもののほか、公聴会の運用については、安曇野市都市計画公聴会規則(平成22年安曇野市規則第39号)の例による。この場合において、条例第44条第4項により意見を述べることを求められた開発事業者は、同規則第6条第1項の決定を受けた公述人とみなす。

(特定開発事業の認定申請等)
第41条 条例第45条第1項の規定による認定申請は、特定開発事業認定申請書(様式第33号)によるものとし、別表に掲げる図書を添付しなければならない。ただし、市長が添付の必要がないと認めるときは、これを省略させることができる。

- 2 条例第45条第3項の規定により、公衆の縦覧に供する認定申請の写しは、次に掲げる書類(第34条第1項の規定により、既に提出した書類であるとして、添付を省略したものを含む。)とする。
- (1) 提出された認定申請の書類の写し
 - (2) 当該特定開発事業を行う場所を示す書類
 - (3) 当該特定開発事業の計画を記載した書類
 - (4) その他市長が必要と認める書類
- 3 第37条の規定は、条例第45条第4項の意見書について準用する。この場合において、第37条中「第42条第1項」とあるのは「第45条第4項」と読み替えるものとする。

(認定申請における意見書に対する見解)
第41条の2 第38条の規定は、条例第47条第3項の見解について準用する。この場合において、第38条中「第43条第1項」とあるのは「第47条第3項」と読み替えるものとする。

(事業認定証の交付等)
第42条 条例第48条第1項の規定による、事業認定の可否についての書面は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 認定したときの書面 特定開発事業認定証(様式第35号)
- (2) 否決したときの書面 特定開発事業不認定通知(様式第35号の2)

(特定開発事業の軽微な変更)
第43条 条例第49条第1項ただし書の規則で定める軽微な変更は、次に掲げるものとする。

- (1) 計画の変更のうち、特定開発事業予定地の敷地面積の10分の1以上の拡張を伴うものを除いた特定開発事業予定地の敷地の形状の変更
- (2) 開発事業者の氏名若しくは名称又は住所の変更
- (3) その他市長が軽微な変更と認めるもの

(特定開発事業の変更)
第44条 条例第49条第3項の規定による届出は、特定開発事業軽微変更届出書(様式第37号)によるものとし、変更内容の分かる図書を添付しなければならない。

(特定開発事業廃止の届出)
第44条の2 条例第49条第4項の規定による届出は、特定開発事業廃止届(様式第37号の2)によるものとする。

(地位承継の届出)
第45条 条例第50条第2項の規定による届出は、特定開発事業地位承継届出書(様式第38号)によるものとし、地位承継を証明できる書面を添付しなければならない。

(安曇野市土地利用審議会の組織及び運営)
第46条 安曇野市土地利用審議会(以下「審議会」という。)に会長を置き、委員の互選によりこれを定めるものとする。

- 1 会長は、審議会を代表し、会務を総理する。
- 2 会長に事故があるとき又は会長が欠けたときは、会長が事前に指名する委員がその職務を代理する。
- 3 審議会の会議は、会長が招集し、会長が議長となる。
- 4 審議会の会議は、委員の半数以上が出席しなければ開くことができない。
- 5 審議会の議事は、出席した委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。
- 6 会長が必要と認めるときは、委員以外の者に出席を求め、その説明又は意見を聴くことができる。
- 7 審議会の庶務は、都市建設部都市計画課において処理する。

(補則)
第47条 この規則に定めるもののほか必要な事項は、市長が別に定める。

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。ただし、第46条及び次項の規定は、公布の日から施行する。

(準備行為)
2 条例を施行するための手続その他必要な準備行為は、この規則に基づき施行日前においても行うことができる。

(穂高町まちづくり条例施行規則の廃止)
3 穂高町まちづくり条例施行規則(平成11年穂高町規則第11号)は、廃止する。

(経過措置)
4 施行日前に、穂高町まちづくり条例施行規則第10条に規定する開発事業協議申請書を提出している開発事業については、なお従前の例による。

附 則(平成23年2月28日規則第1号)
この規則は、公布の日から施行する。

附 則(平成25年12月27日規則第52号)
この規則は、平成26年4月1日から施行する。

附 則(平成26年3月7日規則第4号)
この規則は、平成26年4月1日から施行する。

附 則(平成26年6月30日規則第25号)
(施行期日)
1 この規則は、平成26年7月1日から施行する。

2 この規則の施行の際、この規則による改正前の安曇野市規則による用紙で、現に残存するものは、所要の修正を加え、なお使用することができる。

附 則(平成28年3月23日規則第11号)
(施行期日)
1 この規則は、平成28年7月1日から施行する。ただし、様式第10号の改正規定は、平成28年4月1日から施行する。

(適用除外)
2 この規則は、この規則の施行の日以後の提出される開発事業に適用し、施行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。

附 則(平成29年3月31日規則第23号)
この規則は、平成29年4月1日から施行する。

附 則(平成31年3月29日規則第4号)
この規則は、平成31年4月1日から施行する。

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適正な土地利用に関する条例施行規則の規定は、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っては、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。

別表(第10条、第19条、第27条の2、第34条、第41条関係)

| 図書の名称 | 明示すべき事項 | 縮尺 | 備考 | | |
|--|---|---|------------|-------------------------------|------------|
| 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 | | |
| 地図(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 範囲外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) 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 | 500分の1以上 | 図面、位置図、配置図等は、必要最小限にまとめるものとする。 | |
| | 給排水計画平面図 | 1 給排水施設の種類及び形状 2 勾配及び配水方向 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 | | | |
| | 各種構造物構造図 | 道路、水路、橋梁、擁壁等 | 500分の1以上 | | 縦断面図等(寸法入) |
| 予定建築物等の立面図 | 予定建築物の高さ、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 | | | | |
| 土地の登記申請確認書(全筆分) | | | 写しでも可 | | |
| 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(分筆等を行う開発事業の場合)、商業登記簿謄本、事業計画書、分家等の証明書類 | | 適宜 | | |

(備考)

- 1 提出する図書は、市長が指示したものとす。
- 2 開発行為等、他の法令に規定されるものは、その規定による。

安曇野市土地利用ガイドライン【第3.1版】

平成23年4月 初版発行

平成28年7月 第2版発行

令和3年6月 第3.0版発行

令和5年1月 第3.1版発行

発 行 安曇野市

編 集 安曇野市 都市建設部 都市計画課・建築住宅課

〒399-8281

長野県安曇野市豊科 6000 番地

電 話 : 0263-72-2000 (代) FAX : 0263-72-3569

都市計画課 : 0263-71-2246 (直通)

建築住宅課 : 0263-71-2243 (直通)

メー ル 都市計画課 : toshikeikaku@city.azumino.nagano.jp

建築住宅課 : kenchikujuutaku@city.azumino.nagano.jp
