



安曇野市土地利用制度 改正素案等 補足説明資料

補1. 現行制度の内容

(1) 目標像

■まちづくりの目標像

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



⇒ 市内を6つの区域に分類し、
区域ごとに開発基準を設定

市街地には市街地にふさわしい開発基準、
田園地帯には田園地帯にふさわしい開発基準、
山間部には山間部にふさわしい開発基準を設定

■安曇野市都市計画マスタープラン

【抑制・制限すべきもの】



農地が広がっている真ん中の宅地開発や道路沿いに連続して延びていくような開発

【抑制・制限すべきもの】



地域住民への十分な情報提供や話し合いの機会がなく、まちづくりの考えにも合わない大規模開発

【抑制・制限すべきもの】



廃棄物の野積みなど、土地の荒廃や周辺環境に悪影響を及ぼす行為や開発

【計画的に誘導すべきもの】



1戸当たりの敷地面積が広く、建物周りの緑化が十分に施される住宅開発

【計画的に誘導すべきもの】



商店街としての魅力が高まり、にぎわいをつくり出す沿道の一体的な開発・空間整備

【計画的に誘導すべきもの】



既存の都市基盤を有効に活用できる工業団地など適正な場所における新たな産業用地の整備

■土地利用市民検討委員会の提言

(安曇野市の統一した土地利用管理に向けての提言)

目指すまちの姿

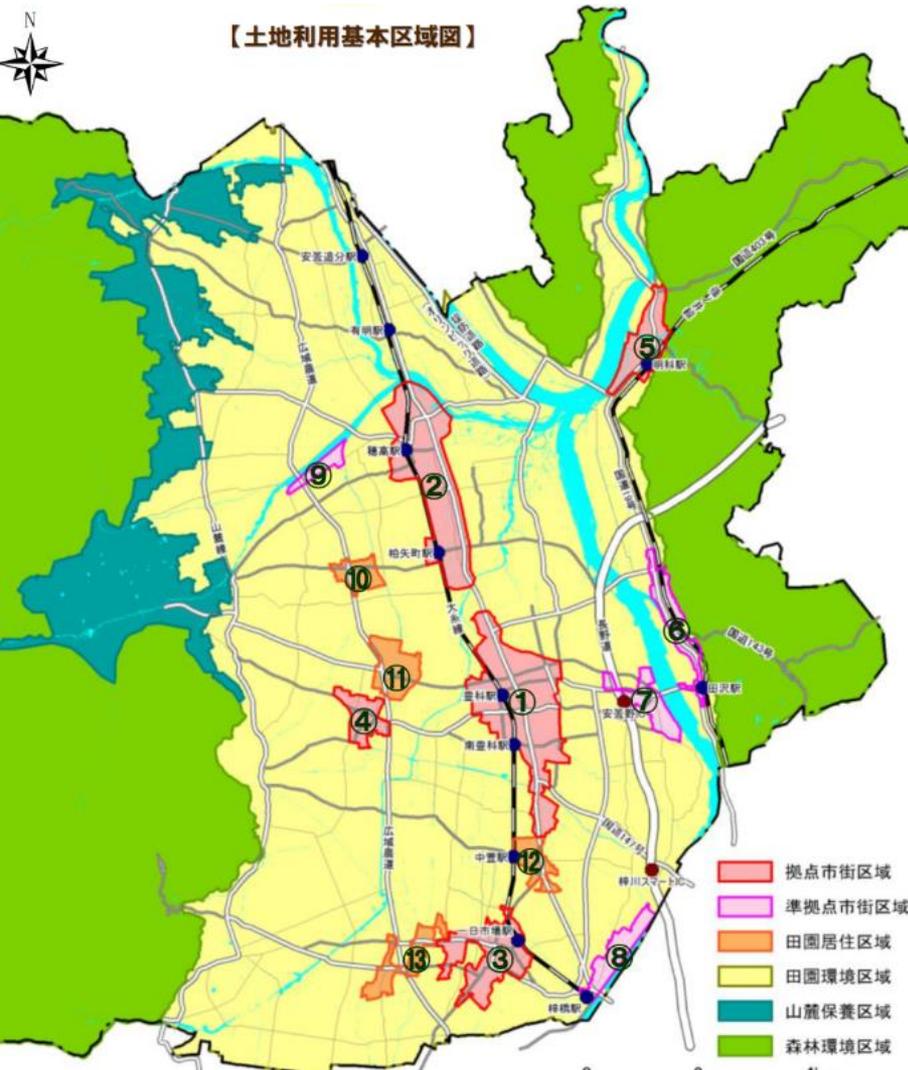
既存市街・集落周辺への集約重視のまち



補1. 現行制度の内容

(2) ゾーニング（区域）

- ・市内を6つの区域に分類し、区域ごとに開発基準を設定

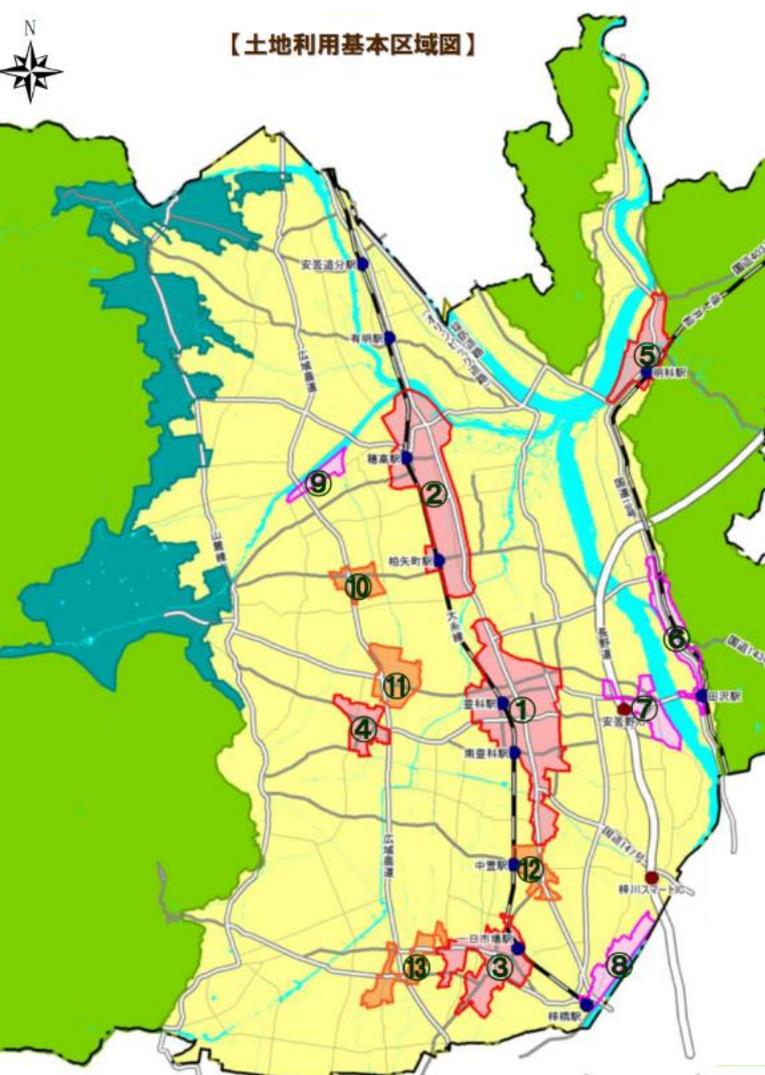


区域名	方針・目指すべき方向（概要）
拠点市街区域	開発を優先的に誘導し、 市街地形成を進める エリア。 ※用途地域（三郷・堀金・明科は「用途地域に準じる地域」）を定め、計画的な市街化を進める。
準拠点市街区域	開発を誘導し、 市街地形成を進める エリア。 ※用途地域を定めて、計画的な市街化を進める。
田園居住区域	規模の大きな既存集落を中心に 住宅街を形成する エリア。 ※居住地形成に必要な用途を集約する。
田園環境区域	田園環境に調和した集落を維持するとともに、 良好な農地を保全 するエリア。 ※用途を限定し、かつ既存集落周辺に限って開発を許容する。
山麓保養区域	観光や保養機能の維持・向上を図るとともに、 良好な自然環境を保全 するエリア。 ※用途を限定して許容する。
森林環境区域	山間地を維持し、 良好な自然環境を保全 するエリア。 ※最低限の開発（戸建住宅etc）に限って許容する。

補1. 現行制度の内容

(3) 開発基準

- ・ 区域ごとのおおまかな開発基準は以下のとおり



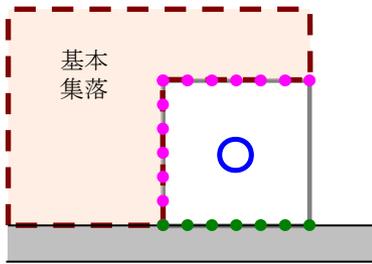
区域名	住宅系の開発基準	住宅系以外の開発基準
拠点市街区域	(用途地域/準用途地域の基準に準じる)	
準拠点市街区域		
田園居住区域	○戸建住宅 ○共同住宅、長屋住宅 ○寄宿舍、寮	△店舗 ×宿泊施設 △公共施設 ×工場、事業所
田園環境区域	●戸建住宅 ×共同住宅、長屋住宅 ●寄宿舍、寮 ※基本集落内または3辺接続	△店舗 ×宿泊施設 △公共施設 ※基本集落から50m以内
		○工場、事業所 ※基本集落の既存工場に隣接
山麓保養区域	○戸建住宅 ×共同住宅、長屋住宅 ○寄宿舍、寮	▲店舗 ○宿泊施設 △公共施設 ×工場、事業所
森林環境区域	○戸建住宅 ×共同住宅、長屋住宅 ×寄宿舍、寮	×店舗 ×宿泊施設 ▲公共施設 ×工場、事業所

※基本集落 = H22.4.1時点で10戸以上の住宅が連たんしている範囲

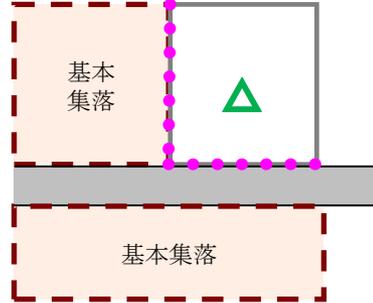
補1. 現行制度の内容

(参考) 田園環境区域における住宅系開発の可否判断のイメージ

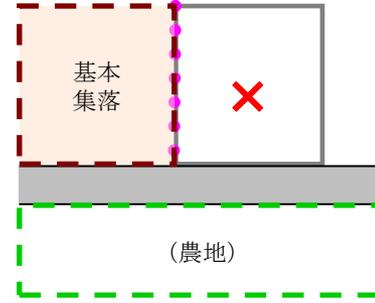
① (基本計画に整合)



② (特定指針に合致)



③ (いずれも不整合)



補1. 現行制度の内容

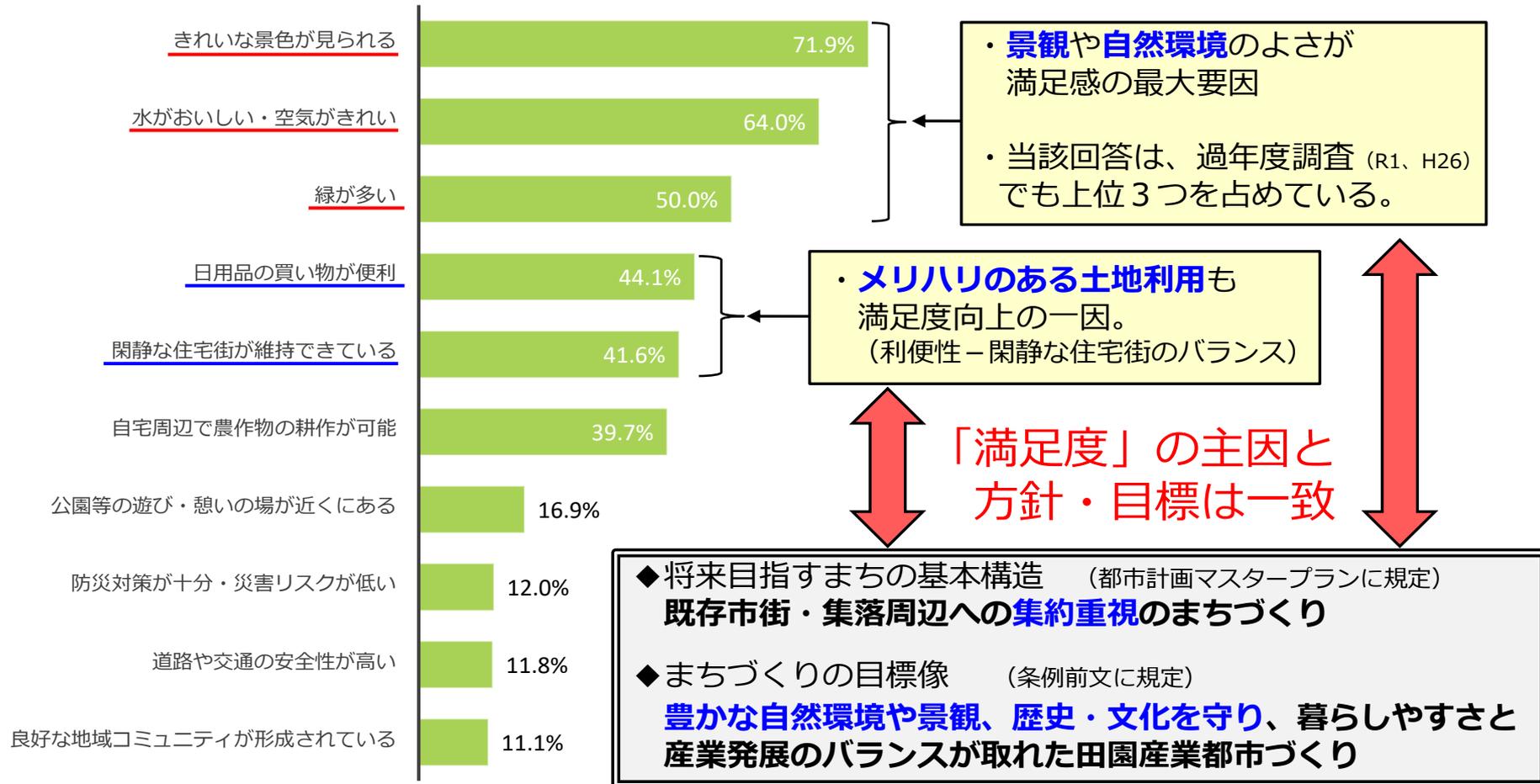
(4) 手続きの種別

- ・ 開発事業は、以下の3種類 + α に大別

種別	手続き期間	概要	例
届出S ・ 手続き不要	0日	<ul style="list-style-type: none">・ 通常の管理行為・ 軽易な行為	<ul style="list-style-type: none">・ 500㎡以下の開発@拠点市街区域・ 売れ残り区画（合併前の分譲地）での住宅建築・ 既存建築物の建替え・ 増改築を伴わない用途変更(用途限定)
手続A (承認A1・A2)	A1: 1ヶ月 A2: 2ヶ月	<ul style="list-style-type: none">・ 基本計画（区域別の基準）に合致する開発事業 <p>※A1は説明会不要 ※A2は説明会必要</p>	<ul style="list-style-type: none">・ 宅地分譲@基本集落内（10戸連坦の集落）・ 整骨院（柔道整復師の施術所）・ デイサービス施設 <p>※いずれも田園環境区域の場合</p>
手続B (特定開発)	6ヶ月	<ul style="list-style-type: none">・ 基本計画に整合しない開発事業 <p>※説明会、有識者の意見を踏まえ、特例的に認定する (指針に基づいて判断)</p>	<ul style="list-style-type: none">・ 宅地分譲@基本集落外 ※1,000㎡超・ 整体院・ 訪問介護事業所、居宅介護支援事業所 <p>※いずれも田園環境区域の場合</p>

補2. 市民アンケート等の結果

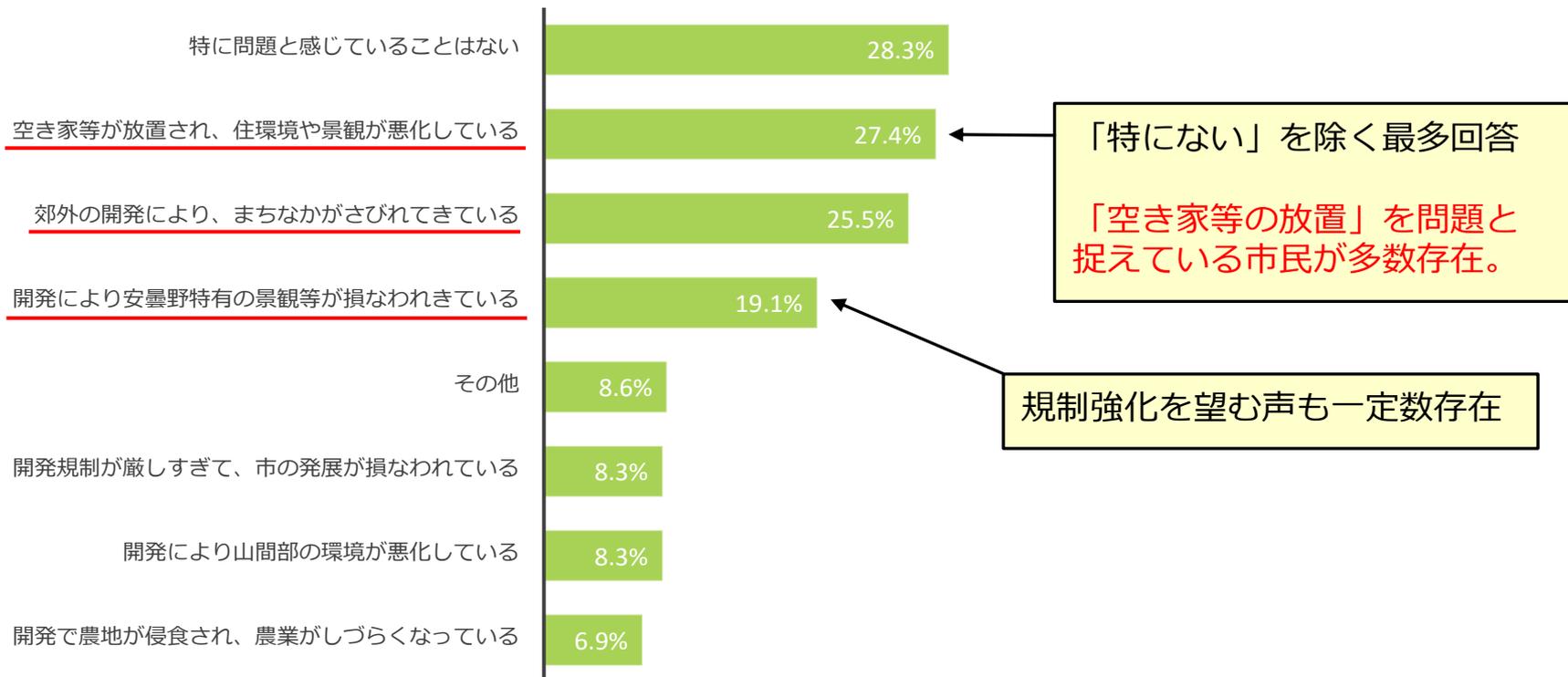
[問14] 現在の居住環境で満足していること



○ **制度の根幹 (集約重視、環境・景観保全) は継続すべきと判断。**

補2. 市民アンケート等の結果

[問18] 開発や土地利用で問題を感じていること

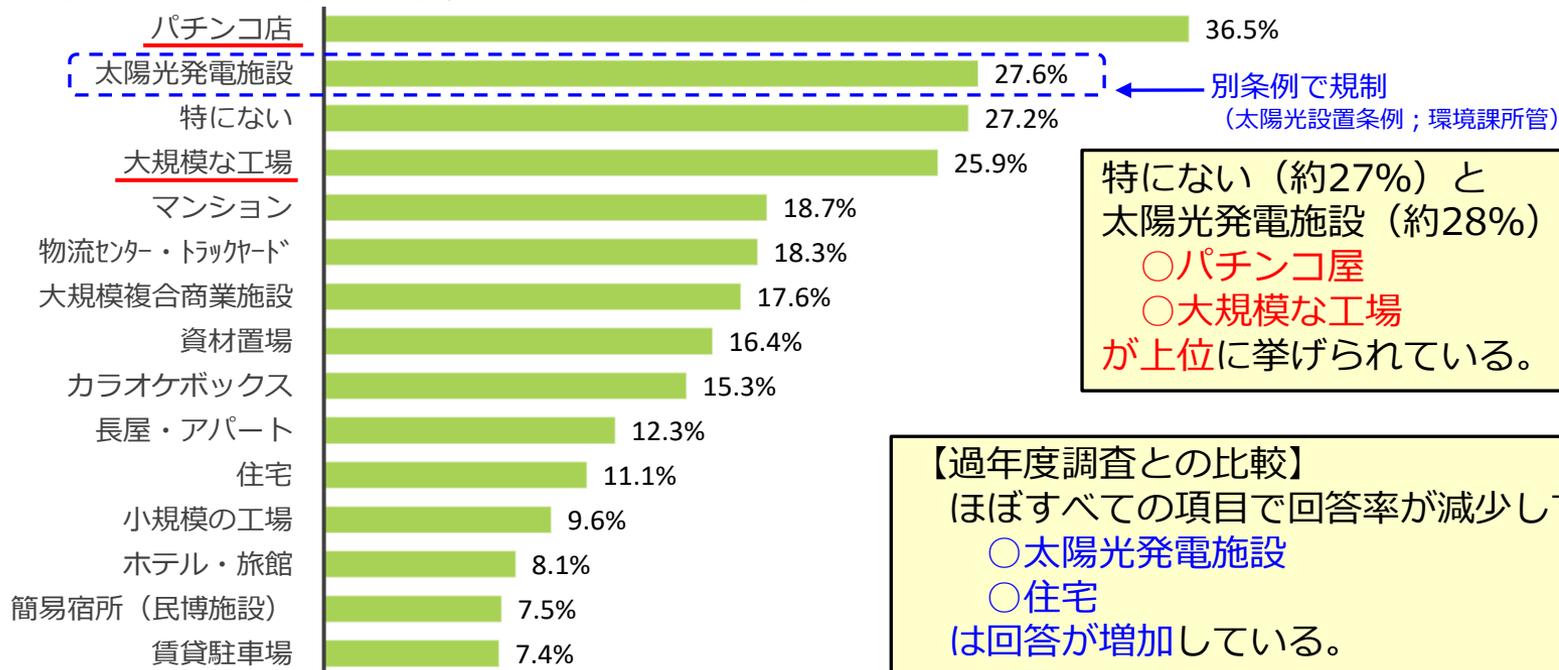


○満足度の主因（景観、自然環境、閑静な住宅街）を保ちつつ、
空き家・空き店舗の利活用（解消）が必要

○市街地の空洞化に関する対策も求められている
（例：パークアンドライドや商店街利用を目的とした駐車場整備）

補2. 市民アンケート等の結果

【問19】居住環境に新設/増加すると、環境や景観の悪化を招くおそれがあるもの



○「団地や既存工場周辺への集約」を継続しつつ、

- ・ 集落周辺における工業系開発の規制強化
- ・ 適地への工業系開発の誘導（規制緩和）

住環境の保全と
産業発展の両立

を進める必要があると考えられる。