

安曇野市土地利用制度 改正素案等

概要説明資料

【意見募集の対象の条例等】

- ・ 安曇野市の適正な土地利用に関する条例（改正素案）
- ・ 安曇野市土地利用基本計画（変更素案）
- ・ (仮称)安曇野市都市計画法第33条第3項の規定に基づく開発行為に係る制限の強化・緩和に関する条例（素案）

0. パブリックコメントの趣旨

○令和5年以降、土地利用制度の見直しを進め、**改正素案**をとりまとめました。
(検討の経過は、下表参照)

○パブリックコメントでは、**改正素案**に対する市民の皆さまの意見を募集します。

パブリックコメントの他、説明会(6/7-8)を開催し、市民の皆さまからの意見をお聴きしました。

○意見(説明会・パブリックコメント)を踏まえ、必要に応じて内容を修正した上で、**改正案(=市議会に提出する議案)**をとりまとめる予定です。

(これまでの経過)

時期	内容
令和5年度中	都市計画基礎調査 土地利用に係る市民アンケート
令和6年5～7月	庁内検討(全体会議2回、個別部会9回)
6、11月	有識者会議(制度評価委員会)
令和7年3月	市議会からの政策提言
4月	市方針(= 改正素案)決定
6月7・8日	市民説明会(改正素案の説明)

1. 主要な改正(案)

■空き家利活用の推進を目的とした改正

- | | |
|---------------|--------------------------------|
| (1) 用途基準の弾力化 | ◆類似用途の許容 |
| (2) 空き家利活用の推進 | ◆規模規制、位置規制の適用除外
◆特定開発事業の短縮化 |

■集落の住環境保全と産業発展の両立を目的とした改正

- | | |
|------------------|--------------------------------------|
| (3-1) 工業系開発の基準強化 | ◆新規工場の規模上限の設定
◆危険性等の高い工場等の立地場所を制限 |
| (3-2) 工業系開発の基準緩和 | ◆立地可能箇所の拡充
◆敷地拡張要件の緩和 |

■上位法(都市計画法等)の基準変更等を踏まえた改正

- | | |
|------------------|-------------------------------|
| (4) 防災まちづくりの推進 | ◆災害危険箇所における開発の禁止
(建替え等は除く) |
| (5) 開発許可基準の強化・緩和 | ◆宅地分譲における公共空地の設置基準を変更 |

1. 主要な改正(案)

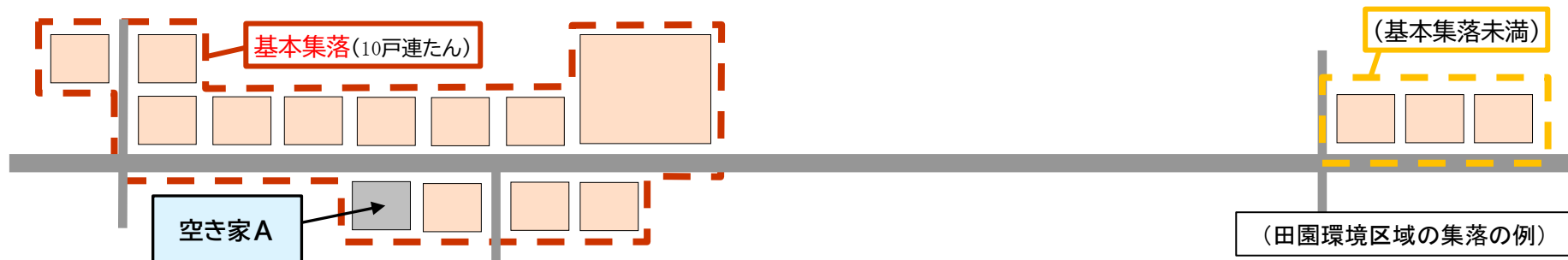
(1) 用途基準の弾力化

類似用途の許容

(改正の対象)

土地利用基本計画

3 田園居住区域 4 田園環境区域 5 山麓保養区域



【現行基準（於 田園環境区域）】

用途：**飲食店**、小売店（飲食料品、衣料品etc.）…

規模：敷地1,500㎡以下 延床300㎡以下

位置：基本集落内または基本集落から50m以内



空き家Aをカフェ（飲食店）に転用したい！

⇒ 届出（0日）or 承認（1～2ヶ月）



空き家Aを**ブックカフェ**（飲食+貸本）に転用したい！

⇒ 特定開発（6ヶ月）

【変更（案）】

用途：**飲食店**、小売店（飲食料品、衣料品etc.）…

その他これらに類するもの

※改正にあわせ、以下用途等を基準に追加予定

各種事務所 損保代理店 etc…

規模：敷地1,500㎡以下 延床300㎡以下

（既存建物の用途変更の場合は適用除外）

位置：基本集落内または基本集落から50m以内

（既存建物の用途変更の場合は適用除外）



空き家Aを**ブックカフェ**（飲食+貸本）に転用したい！

⇒ 届出（0日）or 承認（1～2ヶ月）

1. 主要な改正(案)

赤字は、今回改正により基本計画に整合する
(＝立地可能となる)用途・業種を表しています。

(1) 補足 「類するもの」の判断の例 (於 田園環境区域)

■店舗・事務所等

基本計画の基準	判断の例	用途・施設
一般飲食業	類するものの例	居酒屋
		ブックカフェ
	類さないものの例	キャバレー、ナイトクラブ
		ペットカフェ
小売業 飲食品、 医薬医療品 化粧品、衣料品 その他の日用品	類するものの例	調剤薬局
		メガネ販売店
		リサイクルショップ
	類さないものの例	ペットショップ ネット専門販売店
理容・美容業	類するものの例	ネイルサロン
	類さないものの例	アロマエステ ペット美容室
あん摩・はり・ きゅう・整骨院	類するものの例	整体院
		カイロプラティック施設
税理士事務所 建築士事務所	類するものの例	弁護士事務所、行政書士事務所
	類さないものの例	タクシー事務所 (業務車両の駐車を伴うもの)
損保代理店 宅建業の営業所	類するものの例	旅行代理店
その他	類するものの例	コインランドリー
	類さないものの例	ペットの繁殖・飼育施設

※前提として『地域住民の日常生活における便益施設』であることが求められます。

■公共公益施設

基本計画の基準	判断の例	用途・施設
教育施設 幼稚園 小・中学校	類するものの例	高等学校
	類さないものの例	大学、専修学校
老人福祉施設 デイサービス 特別養護老人ホーム	類するものの例	老人福祉センター
	類さないものの例	有料老人ホーム
介護保険施設 小規模多機能型施設 地域密着型サービス	類するものの例	訪問介護事業所
		訪問入浴介護事業所
		居宅介護支援事業所
		地域包括支援センター
児童福祉施設 保育所、児童館 認定こども園 放課後デイサービス	類するものの例	地域子育て支援拠点事業所
		児童発達支援センター
	類さないものの例	児童養護施設
		障害児入所施設
障がい福祉施設 障害者支援施設 就労移行支援施設	類するものの例	地域活動支援センター
	類さないものの例	身体障害者福祉センター 福祉ホーム
医療機関 診療所etc	類するもの	介護老人保健施設(19床以下)
	類さないもの	病院 動物病院、犬猫診療所

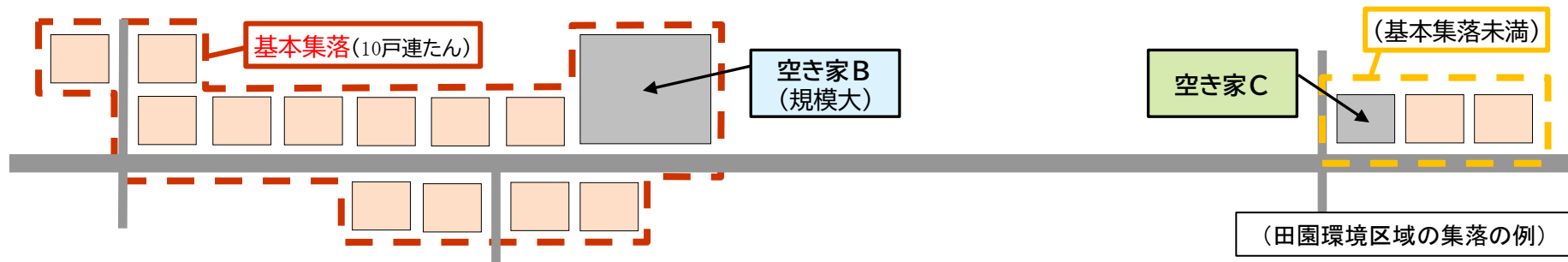
※「居住または長期の入所を主たる目的とする施設」は、
周辺環境への影響を考慮し、基本計画に整合しないものとして扱います。(＝特定開発事業により審査します)

1. 主要な改正(案)

(2) 空き家利活用の推進

規模・位置規制
の適用除外

(改正の対象)
土地利用基本計画
3 田園居住区域 4 田園環境区域



【現行基準（於 田園環境区域）】

用途：飲食店、小売店（飲食料品、衣料品etc.）…

規模：敷地1,500㎡以下 延床300㎡以下

位置：基本集落内または基本集落から50m以内

空き家Bをカフェ（飲食店）に転用したい！

⇒ 特定開発（6ヶ月）

空き家Cをカフェ（飲食店）に転用したい！

⇒ 特定開発（6ヶ月）

【変更（案）】

用途：飲食店、小売店（飲食料品、衣料品etc.）…

その他これらに類するもの

規模：敷地1,500㎡以下 延床300㎡以下

（既存建物の用途変更の場合は適用除外）

位置：基本集落内または基本集落から50m以内

（既存建物の用途変更の場合は適用除外）

空き家Bをカフェ（飲食店）に転用したい！

⇒ 届出（0日） or 承認（1～2ヶ月）

空き家Cをカフェ（飲食店）に転用したい！

⇒ 届出（0日） or 承認（1～2ヶ月）

1. 主要な改正(案)

(2) 空き家利活用の推進

特定開発事業 の期間短縮化

(改正の対象)
安曇野市の適正な土地利用に関する条例
(第47条関係)

【現行基準】

土地利用基本計画(田園環境区域)

用途: 飲食店、小売店(飲食料品、衣料品etc.) …

規模: 敷地1,500㎡以下 延床300㎡以下

位置: 基本集落内または基本集落から50m以内

条例(第47条第2項)

特定開発事業の認否を判断するときは、土地利用審議会の意見を聴かなければならない。ただし、以下の場合はこの限りでない。

- (1) 宅地分譲を伴わない戸建住宅の建築
- (2) 電気通信施設の建築



空き家Bを**宿泊施設**に転用したい!

⇒ **特定開発**(6ヶ月)

- ・提案(書類縦覧)
- ・説明会 → 報告書提出
- ・申請(書類縦覧)
- ・**土地利用審議会での審議**
- ・認定

【変更(案)】

土地利用基本計画(田園環境区域)

用途: 飲食店、小売店(飲食料品、衣料品etc.) …

その他これらに類するもの

規模: 敷地1,500㎡以下 延床300㎡以下

(既存建物の用途変更の場合は適用除外)

位置: 基本集落内または基本集落から50m以内

(既存建物の用途変更の場合は適用除外)

条例(第47条第2項)

特定開発事業の認否を判断するときは、土地利用審議会の意見を聴かなければならない。ただし、以下の場合はこの限りでない。

- (1) 宅地分譲を伴わない**専用住宅**の建築
- (2) 電気通信施設の建築
- (3) **増築・解体を伴わない建築物の用途変更**



空き家Bを**宿泊施設**に転用したい!

⇒ **特定開発**(2~3ヶ月)

- ・提案(書類縦覧)
- ・説明会 → 報告書提出
- ・申請(書類縦覧)
- ・認定

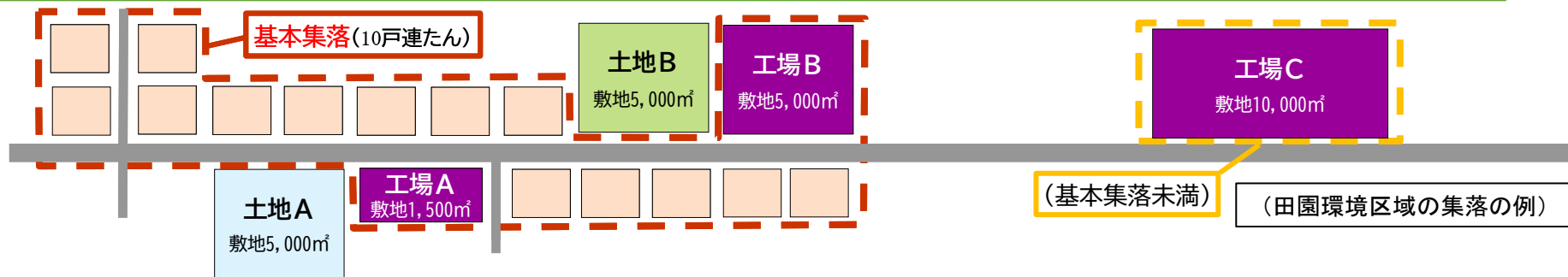
**空き家利用の特定開発は
審議会での審議を省略**

1. 主要な改正(案)

(3-1) 工業系開発の基準強化

- ◆新規工場の規模上限
- ◆危険性等の高い工場等の立地場所を制限

(改正の対象)
土地利用基本計画
4 田園環境区域 (5)工業・事業所等



【現行基準（於 田園環境区域）】

規模：－（面積上限等なし）

- 位置：①産業集積地内
②既存工場敷地内
③産業集積地に隣接
④基本集落等の既存工場敷地に隣接

備考：－（特になし）

- 土地Aで新規工場を建築したい！
⇒ 承認（2ヶ月）
- 土地Bで新規工場を建築したい！
⇒ 承認（2ヶ月）
- 土地Bで新規工場（危険性大）を建築したい！
⇒ 承認（2ヶ月）

【変更（案）】

規模：隣接工場の規模以下 かつ 5,000㎡以下

- 位置：①産業集積地内
②既存工場敷地内
③産業集積地に隣接
④既存工場敷地に隣接

備考：危険性、環境悪化の恐れのある工場は
基本集落から50m圏内での立地を禁止

近隣商業・商業地域で
立地が禁止されている
工場

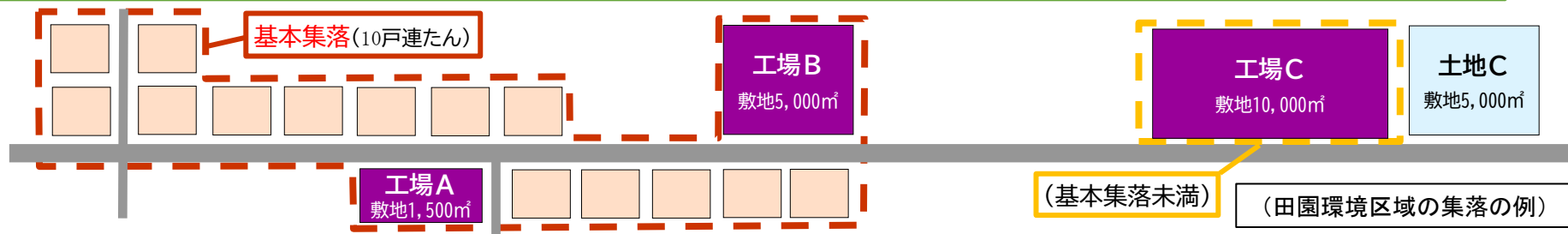
- 土地Aで新規工場を建築したい！
⇒ 開発不可（若しくは特定開発）
- 土地Bで新規工場を建築したい！
⇒ 承認（2ヶ月）
- 土地Bで新規工場（危険性大）を建築したい！
⇒ 開発不可（若しくは特定開発）

1. 主要な改正(案)

(3-2) 工業系開発の基準緩和

- ◆立地可能箇所の拡充
- ◆敷地拡張要件の緩和

(改正の対象)
土地利用基本計画
4 田園環境区域 (5)工業・事業所等



【現行基準 (於 田園環境区域)】

規模：－ (面積上限等なし)

- 位置：①産業集積地内
②既存工場敷地内
③産業集積地に隣接
④基本集落等の既存工場敷地に隣接

備考：－ (特になし)

(事業所の敷地拡張)

拡張部分の面積が以下いずれも満たす

○既存敷地面積0.5倍以下 ○1,000㎡以下



土地Cで新規工場を建築したい！

⇒ 開発不可 (若しくは特定開発)



土地Cで工場Cの敷地拡張を行いたい！

⇒ 開発不可 (若しくは特定開発)

【変更(案)】

規模：隣接工場の規模以下 かつ 5,000㎡以下

- 位置：①産業集積地内
②既存工場敷地内
③産業集積地に隣接
④基本集落等の既存工場敷地に隣接

「基本集落等の」
を削除

備考：危険性、環境悪化の恐れのある工場は
基本集落から50m圏内での立地を禁止

(事業所の敷地拡張)

拡張部分の面積が以下要件を満たす

○既存敷地面積0.5倍以下 ○1,000㎡以下

「1,000㎡以下」
を削除



土地Cで新規工場を建築したい！

⇒ 承認 (2ヶ月)



土地Cで工場Cの敷地拡張を行いたい！

⇒ 承認 (2ヶ月)

1. 主要な改正(案)

(4) 防災まちづくりの推進

災害危険箇所における 開発の禁止

(改正の対象)
安曇野市の適正な土地利用に関する条例
(第24条関係)

法令の別	要件 (概要)
都市計画法 (R4.4月改正)	「自己用住宅1戸の建築」以外の開発では、 以下区域を含む土地での開発を原則禁止 ・ 災害危険区域 ・ 地すべり防止区域 ・ 急傾斜崩壊危険区域 ・ 土砂災害特別警戒区域
市	(災害危険箇所での開発に関する要件なし)

【現行基準】

— (要件なし)

【変更(案)】

開発区域内に次に掲げる区域内の土地を含まないこと。
ただし、開発区域及びその周辺の地域の状況等により
支障がないと認められる場合その他規則で定めるやむを
得ない場合にあっては、この限りでない。

- ① 災害危険区域 (建築基準法)
- ② 地すべり防止区域 (地すべり等防止法)
- ③ 急傾斜地崩壊危険区域 (急傾斜地崩壊防止法)
- ④ 土砂災害特別警戒区域 (土砂災害防止法)

1. 主要な改正(案)

(4) 補足 災害危険箇所認められる開発事業

(改正の対象)
開発事業に係る技術的細目に関する規則
(条例第24条関係)

規程内容	概要
自己用の専用住宅の建築 ※専用住宅 ＝戸建住宅のうち、業務部分を兼ねないもの	【例】 自己が所有する土地（又は取得予定の土地）で、自身が居住するために建築する住宅 【備考】 ・いわゆる「宅地分譲」は、事業実施が制限されます。 （自己用の住宅ではないため） ・業務部分を兼ねる住宅（店舗併用住宅等）は、建築が制限されます。 （店舗利用者に被害が及ぶことを防ぐため）
「日常的に利用する居室」を有しない建築物の建築	【例】 カーポートや倉庫等の建築 【備考】 「日常的に利用する居室」とは、以下を指します。 ・住宅の場合・・・居間、寝室、ダイニング等 ・店舗等の場合・・・客席、売り場、従業員休憩室など
通常の管理行為 軽易な行為 等	【例】 既存建築物の増築・建替え 農林漁業の用に供する建築物（ビニールハウス等）の建築

1. 主要な改正(案)

(5) 開発許可基準の強化・緩和

公共空地の 設置基準変更

(新規策定)

(仮)都市計画法第33条第3項の規定に基づく
開発行為に係る制限の強化・緩和に関する条例

■ 現行の基準 (公共空地の整備基準) ※都市計画法第33条

種別	規模	整備基準 (原則)
住宅系 (分譲)	面積0.3ha~5.0ha	(規模) 開発面積比 3 %以上 (種別) 公園、緑地又は広場
	面積5.0ha超	(規模) 開発面積比 3 %以上かつ300㎡以上 (種別) 公園
その他	面積0.3ha~5.0ha	(規模) 開発面積比 6 %以上※1 (種別) 公園、緑地又は広場
	面積5.0ha超	(規模) 開発面積比 6 %以上※1かつ300㎡以上 (種別) 公園、緑地又は広場

※1 法基準は「3 %以上」だが、県条例により「6 %以上」に強化

・活用見込みの低い土地(狭小・不整形)が
造成される傾向

(当該土地の造成にもコストを要する)

・維持管理に、市民・行政とも苦慮している
(利用見込みが低く、荒地となる土地も)

市民・事業者・行政が苦慮している状態

条例制定により、
基準を強化・緩和

参考) 都市計画法第33条第3項

地方公共団体は(略)条例で、当該技術的細目において
定められた制限(=開発基準)を強化し、又は緩和する
ことができる。

■ 変更案 (公共空地の整備基準)

種別	規模	整備基準 (原則)
住宅系 (分譲)	面積0.5ha~5.0ha	(規模) 開発面積比 5 %以上かつ200㎡以上 (種別) 公園強
	面積5.0ha超	(規模) 開発面積比 3 %以上かつ300㎡以上 (種別) 公園
その他	面積0.3ha~5.0ha	(規模) 開発面積比 6 %以上※1 (種別) 公園、緑地又は広場
	面積5.0ha超	(規模) 開発面積比 6 %以上※1かつ300㎡以上 (種別) 公園、緑地又は広場

・中規模開発における公共空地造成コストの低減
・小規模な公共空地の維持管理の問題解消
・価値ある公共空地の造成

(分譲地の魅力向上、子育て世代の移住促進)

市民・事業者・行政にとって
メリットのある基準に

1. 主要な改正(案)

(5) 開発許可基準の強化・緩和

公共空地の 設置基準変更

(新規策定)

(仮)都市計画法第33条第3項の規定に基づく
開発行為に係る制限の強化・緩和に関する条例

	0ha	0.3ha	0.5ha	1.0ha
現行	(設置不要)	公共空地設置 ※開発面積比 3% ※種別： 公園 or 緑地 or 空地		
				0.3ha開発→90㎡ 0.5ha開発→150㎡ 1.0ha開発→300㎡
変更案		(緩) 公共空地の 設置義務を引上げ	公共空地設置 ※開発面積比 5% (強) ※種別： 公園に限定 ※ 整備基準 を新規に策定	
		(設置不要)		0.3ha開発→(免除) 0.5ha開発→250㎡ 1.0ha開発→500㎡
			近隣に都市公園等がある場合、設置免除	

(補足) 現行基準と新基準での公共空地設置件数等の比較

●現行基準 (H23-R5の公共空地の設置実績)

項目	実績
件数 (3,000㎡以上) = 公共空地の個数	42件 (3.2件/年)
面積	7,085㎡ (168㎡/箇所)

●新基準 (H23-R5開発実績を基にした公共空地の設置想定)

項目	実績
件数 (5,000㎡以上) = 公共空地の個数	17件 (1.3件/年)
面積	6,523㎡ (383㎡/箇所)

設置件数 1/2以下に縮小しつつ、公共空地の面積は同等程度を維持する水準で基準を設計しています。

2. その他の改正(案)

■ 共通

	概要	詳細	改正箇所
1	「兼用住宅」の取り扱いの変更	「兼用住宅」の新規立地等に際して、以下の要件を追加 ・業務部分に関する用途要件を新たに設定 ・原則として、建物以外の箇所を業務の用に供さない	条例(第2条) 規則(第2条) 基本計画
2	基本計画等に係る意見書提出期間の変更	土地利用基本計画・地区土地利用計画の案に対する意見書の提出期間を以下のとおり変更します。(パブリックコメント等と同等の期間設定に変更) 現 行：縦覧期間満了の翌日から7日間 ※期間：7日間 改正後：縦覧開始から縦覧期間満了の翌日 ※期間：29日または15日間	条例 (第10条) (第14条)
3	都市計画施設に係る開発の取り扱い	以下開発を「基本計画に整合」するものとして扱う ・都市計画決定した都市施設や市街地開発事業(区画整理事業等) ・土地収用法の認定を受けた事業	条例 (第17条)
4	開発提案の有効期限を設定	開発提案書、特定開発提案書に、原則1年の有効期限を設定します。 ※提案から1年以内に承認申請/認定申請を行わなかった開発事業は、提案が取り下げられたものとみなす。(やむを得ない場合を除く)	条例 (第18条) (第40条)
5	事業承認の要件追加	「助言・指導(特定開発事業の認定に際して市から実施)に対する措置を講じること」を、事業承認の要件に追加 (措置を講じ、必要に応じて対策を実施しなければならない)	条例 (第24条)
6	工事未着手案件に対する措置規定の追加	事業承認後、工事完了予定日を徒過している案件について以下対応を可能とする。 ・進捗状況及び続行の意思の聞き取り ・「長期未着手の案件」や「地権者の権利保護の必要性がある案件」の承認取消し(職権消除)	条例 (第37条の2)
7	説明会に関する要件の精査	事業者による説明会について、以下規定を追加します。 ・開催場所について、地元区内の会場(公民館等)を原則とする ・周知文書(個別通知、回覧板etc)の市への提出を義務化 ・説明会での説明内容及び出席者(説明者)を規定	規則 (第14条) (第35条)

	概要	詳細	改正箇所
8	3 辺接続の対象拡大	以下土地における住宅系開発について、特定開発による審査を可能とする。 【1 辺が基本集落、1 辺が基本集落未満、1 辺が道路】 ※現行制度は、【2 辺が基本集落、1 辺が道路】の土地での住宅系開発を許容	特定指針
9	大規模開発の手続き迅速化	敷地面積5,000㎡超の開発について、特定開発による審査を可能とする。 ※内容により、同計画の策定／特定開発事業 を柔軟に判断する	特定指針
10	過疎地域の住宅系開発要件の緩和	過疎地域に指定されている間、当該地域における住宅系開発の最低敷地面積を緩和する。（現行300㎡ → 変更後250㎡）	特定指針

■ 拠点市街区域・準拠点市街区域

	概要	詳細	改正箇所
1	届出の対象行為の追加	「変更面積が500㎡以下の既存建築物の用途変更」を届出対象に位置づけ	条例 (第35条)
2	「青空系開発」の要件精査	パーク＆ライド推進のため、「駐車場」の基準を拡充。 現行：敷地面積1,000㎡以下 改正：敷地面積3,000㎡以下 住環境保護のため、「資材置場」や「太陽光発電施設」の開発可能箇所を変更。 現行：全ての用途地域 改正：一低層、二低層、一中高層、二中高層を除く用途地域 住居や都市機能（店舗等）の誘導を推進するため、「太陽光発電施設」の面積上限を以下のとおり変更。 現行：敷地面積1,000㎡以下 改正：敷地面積 200㎡以下	基本計画

■ 田園環境区域

	概要	詳細	改正箇所
	産業集積地の範囲見直し	法に基づき県が「工業団地区域」に指定した箇所を、産業集積地に編入	基本計画

■ 山麓保養区域

	概要	詳細	改正箇所
	住宅系開発の上限設定	大規模開発抑制（＝環境保全）のため、開発上限を以下のとおり改正。 現行：（基準なし） 改正：1,000㎡以下（複数区画分譲に限る）	基本計画

3. 今後のスケジュール(予定)

時期	内容
令和5年度中	都市計画基礎調査 土地利用に係る市民アンケート
令和6年5～7月	庁内検討(全体会議2回、個別部会9回)
6、11月	有識者会議(制度評価委員会)
令和7年3月	市議会からの政策提言
4月	市方針(=改正素案)決定
6月7日、8日	市民向け説明会
6月25日～7月29日	パブリックコメント(改正案に対する意見募集)
8月	附属機関からの意見聴取 ※市都市計画審議会、市土地利用審議会
9月～10月	改正案とりまとめ
10月	(市法規審査委員会での審査)
12月	市議会で改正案を審議
令和8年4月	新制度 施行(予定)