

令和7年7月12日（土）
説明会資料

（安曇野市都市計画課 作成）

～区画③にかかる地区土地利用計画（素案）～

北穂高産業団地 地区土地利用計画（素案）

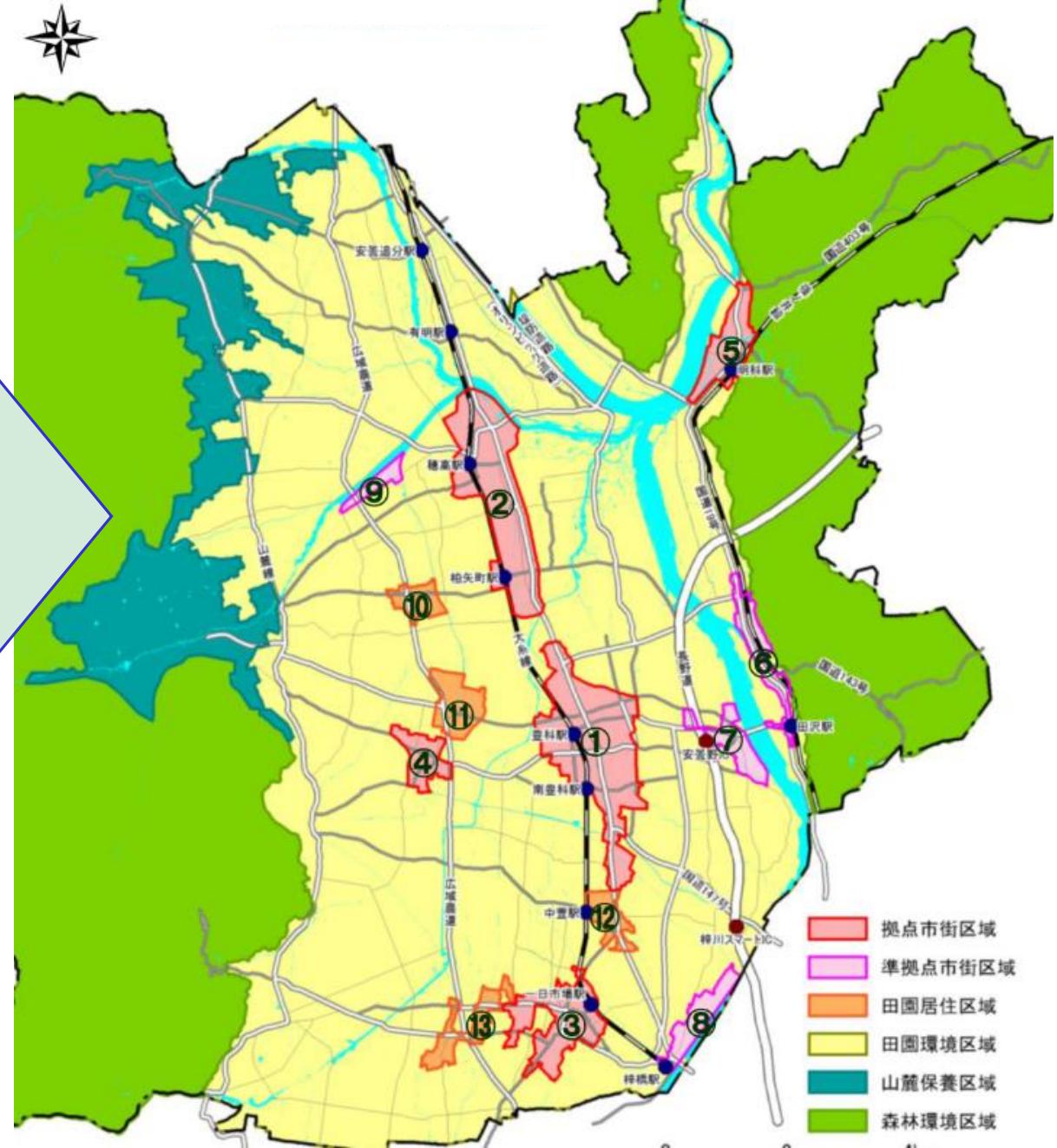
1 地区土地利用計画とは・・・

< 5町村合併当時の土地利用制度 >



制度を統一
(平成23年)

< 現在の土地利用制度 >



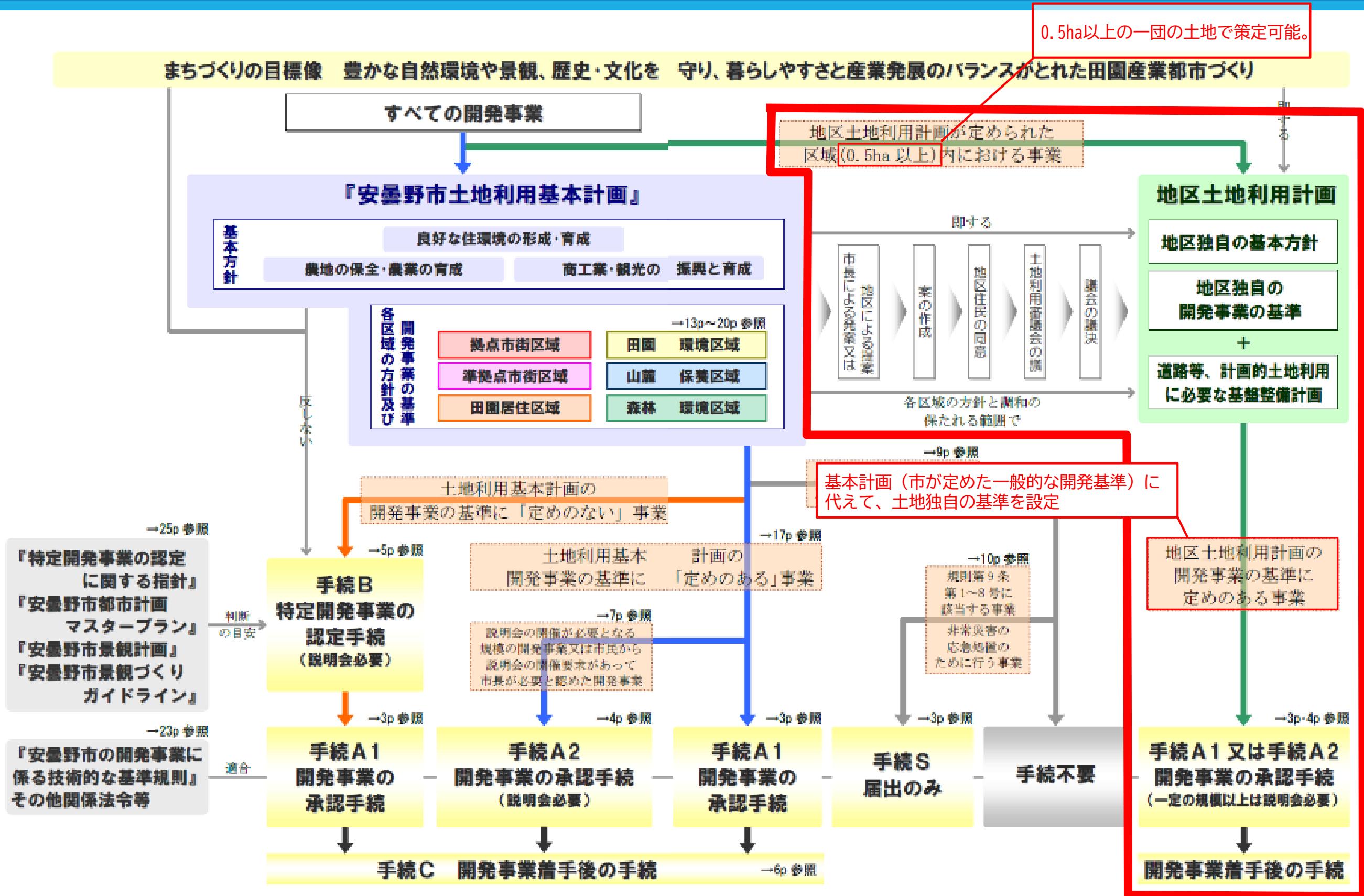
- ・安曇野市では、平成23年4月より、市独自の土地利用制度を導入し、6つの区域ごとに用途制限や建物・敷地規模の原則を定めています。
- ・制度では、「一団の土地で、一体として計画的な利用を図るための土地利用の計画 (=地区土地利用計画) を定めることができる」とされています。

■地区土地利用計画の効果

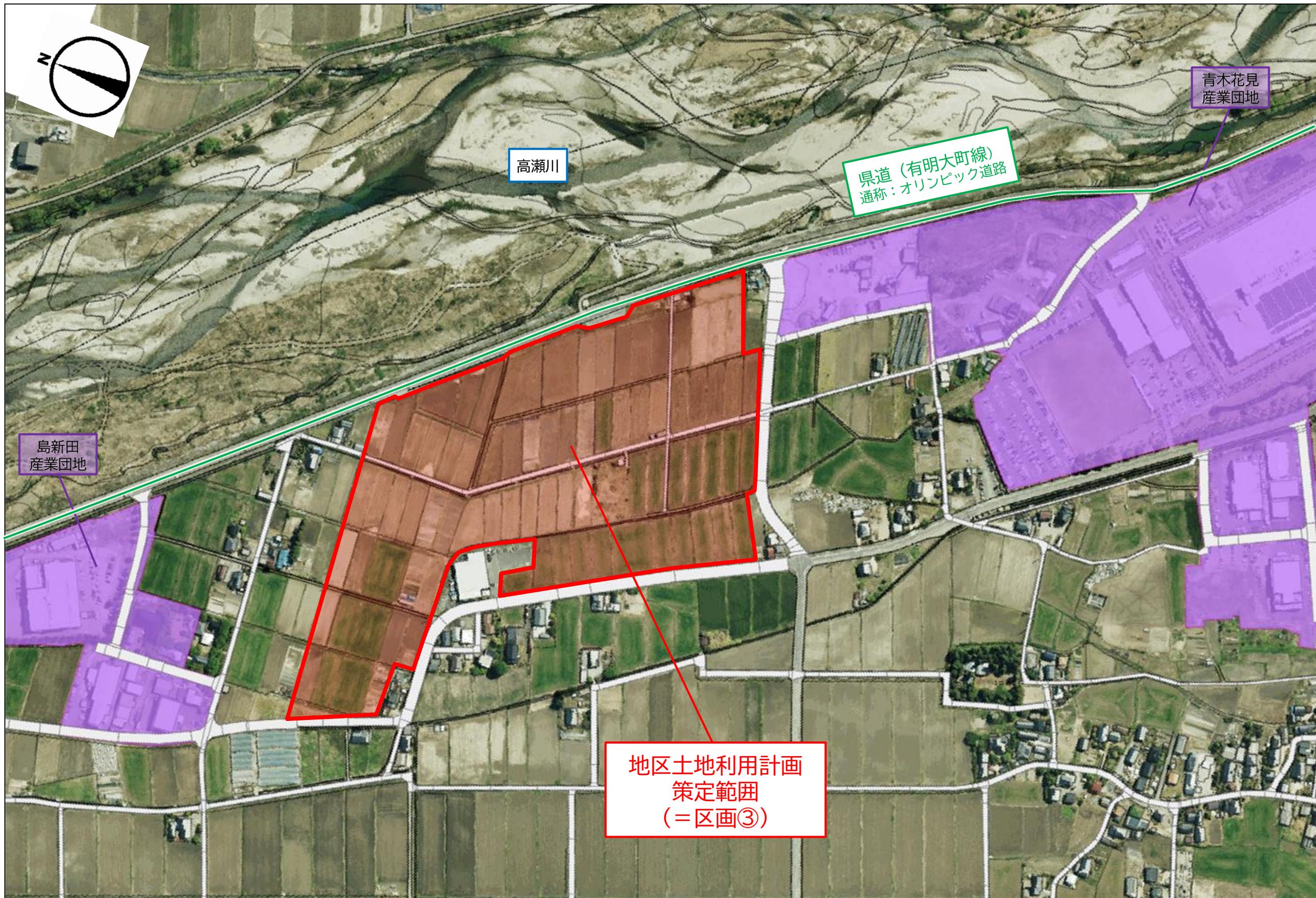
- 区域独自の用途制限や建物・敷地規模の基準を設定可能 ⇒ 好ましくない業種の参入防止・建物規模の抑制を図ることが可能
- 区域内の公共施設の整備基準etcを設定可能 ⇒ 適切な規模・構造の公共施設 (道路、公共空地etc) の整備を義務付けることが可能

⇒ 今回団地では、計画を策定することで、「地域経済の活性化や雇用促進」と「周辺環境に配慮した緑豊かな産業団地」の実現を目指します。

1 地区土地利用計画とは・・・～土地利用制度の概要（フローチャート）～

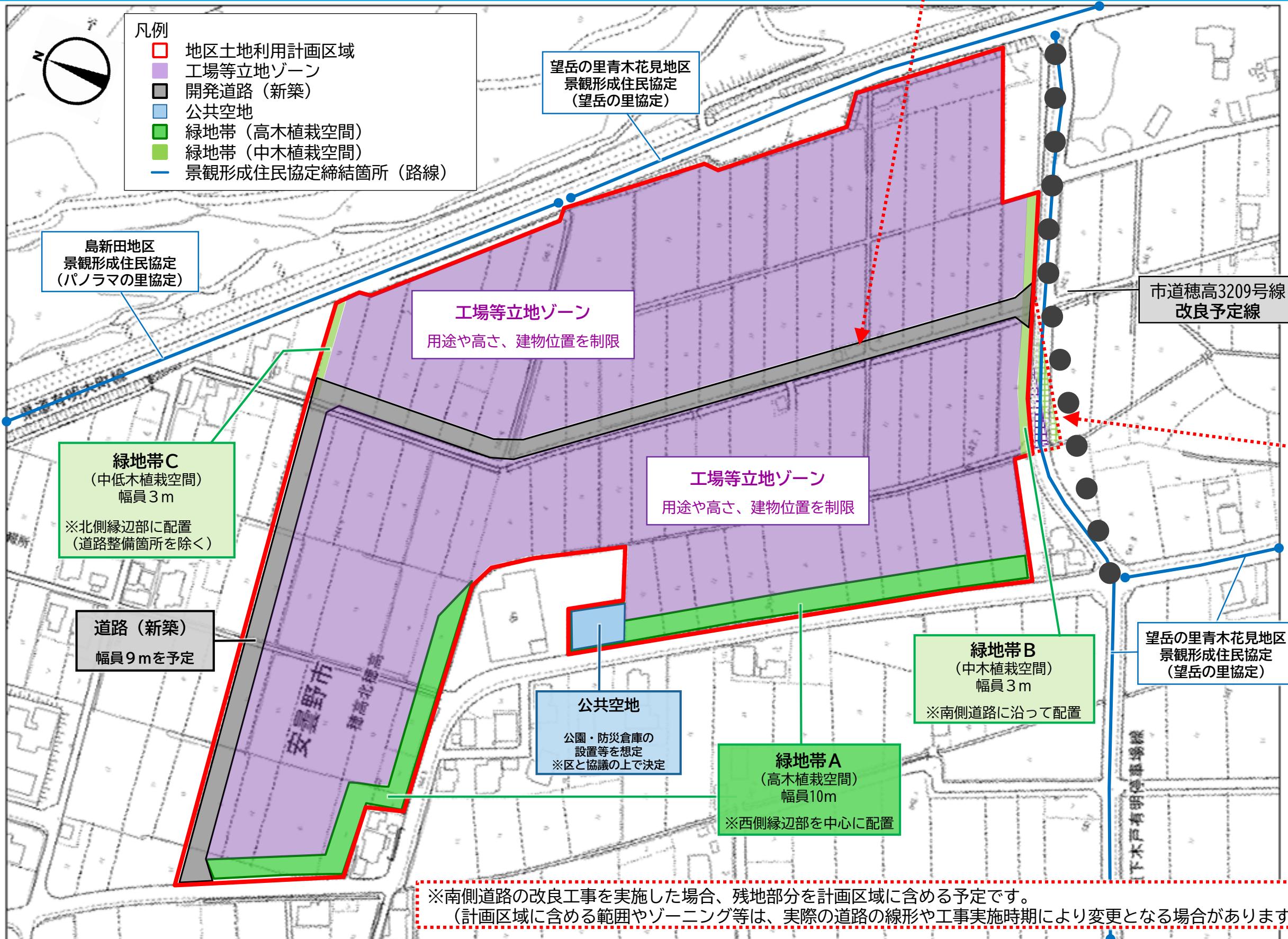


2 計画策定範囲



3 計画素案の概要（目標像）

※道路や公共空地等の形状については、今後の詳細設計等の結果により変更となる可能性があります。



■目標・方針等

内容	
•	<u>地域経済の活性化等を目的とした産業基盤を整備するとともに、周辺の住環境や、景観、営農環境と調和した「緑の多い産業団地」を形成する。</u>
•	<u>周辺環境への影響を低減し、かつ景観に調和した緑に囲まれた産業団地とするため、縁辺部に緑地帯(植栽空間)を配置し、ボリュームある緑化の推進・維持管理に努める。</u>
•	<u>あわせて、地区内に公共空地を整備し、地元区の「公共の福祉」の増進に寄与する。</u> (住民の憩い、遊び場又は防災機能の向上)に寄与する

■開発事業の基準（≡工場等立地ゾーンの規制内容）

項目	内容
用途制限	<p>以下の建築物等以外のものは建築してはならない。</p> <ul style="list-style-type: none"> 工場、事業所、倉庫等 (廃棄物の収集、搬入、処理を行う業者を除く) 飲食店、小売店 (本地区内の事業に係る物品等を提供する店舗に限る) 従業員の福利厚生施設(売店、食堂、託児施設、寄宿舎等) その他(事業を行う上で必要なもの、区の公益上必要なもの)

項目	内容
建蔽率／容積率	法定の制限に準じる (60%/200%)
高さ制限	<p>以下の数値以下としなければならない。(送電線鉄塔は除く)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 工場等 20m • その他の建築物 10m • 鉄柱等 15m • その他の工作物 10m
壁面の位置の制限 (壁面後退基準)	<p>以下の数値以上としなければならない。</p> <ul style="list-style-type: none"> • 道路境界線からの後退 地区外の道路 5m / 地区内の道路 2m • 隣地境界線からの後退 地区外の隣地 5m / 地区内の隣地 1m
工作物等の 位置の制限	<p>工作物についても、原則、上記基準と同様とする。 (門柱や門扉、安全上やむを得ないものはこの限りでない)</p>
その他の制限	<ul style="list-style-type: none"> • 建築物の意匠や色彩等は、景観条例の定めに準じる。 (けばけばしい色は使用禁止) • 各区画内は、景観条例に準じて緑化を施すものとする。 • 室外設備等は、景観や周辺環境に配慮した場所に設置するとともに、植栽・ルーバー等で遮蔽するなどの対策を講じること。

■公共施設の整備基準

項目	内容
道路	<ul style="list-style-type: none"> 区画数や車両の発着台数(見込み)を勘案した構造・幅員とすること。 【補足】法により、最低でも幅員9mの道路とする必要あり
公共空地	<ul style="list-style-type: none"> 地元区の公益施設として整備する。（公園又は防災倉庫等を想定） 構造等については、地元区と協議の上で決定する。 目的に応じた適切な緑化を実施すること。
消防水利	<ul style="list-style-type: none"> 適切な位置、個数の消防設備（消火栓、防火水槽）を設置すること。
緑地	<ul style="list-style-type: none"> 開発工期ごとに、造成面積比6%の緑地（法定緑地）を配置する。 【補足】後述する緑地帯等の面積を含めることを妨げない。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 公共施設は原則として、市が維持管理するものとする。 （協定書等により、管理者を別に定めた場合はこの限りでない）

■その他

項目	内容
緑地帯	<ul style="list-style-type: none">・ 周辺環境・景観への配慮のため、団地縁辺部に緑地帯を整備する。・ 道路交差部は、通行者を視認できる構造とすること。(事故防止)
A(主に西側)	幅員10mで整備し、高木(樹高3m以上)の植樹を行う。
B(主に南側)	幅員3mで整備し、中木(樹高1~3m以上)の植樹を行う。
C(主に北側)	幅員3mで整備し、中低木(樹高1m未満)の植樹または芝植えを行う。
その他	駐車場は敷地内に整備し、路上駐車を行わないこと。

■特記事項

内容
<ul style="list-style-type: none">・ 景観形成住民協定の規制を受ける土地での計画にあつては、対象の協定の内容を参酌するとともに、当該協定の同意を得ること。・ 地区南の市道(穂高3209号線)の改良工事が実施された場合、工事により発生した残地のうち、本地区と一体で利用を図るのがふさわしい区域について、本地区の範囲に含めるものとする。

5 今後のスケジュール

