

北穂高産業団地 地区土地利用計画

■ 第 13 条第 1 項関係

土地の範囲	安曇野市穂高北穂高の一部 (面積 概ね 10ha)
計画の目標	<p>本地区は青木花見産業団地の北側及び島新田工業団地の南側に位置し、安曇野市都市計画マスタープランでは「工場等の集積・拡張を図り、産業立地の核とするゾーン」に位置付けられるとともに、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 52 条に基づき、長野県が「工業団地区域」に指定する地域である。また、本地区から南東に約 6 km の地点では、新たなインターチェンジの建設が予定されるとともに、本地区が接する県道有明大町線は、地域高規格道路「松本糸魚川連絡道路」に位置付けられている。</p> <p>本地区の周辺は、高瀬川及び田園に囲まれた優れた田園風景が広がる田園地域が形成されており、土地利用基本計画では「田園環境区域」、景観計画では「田園エリア」に位置付けられている。</p> <p>また、本地区が接する道路には「望岳の里青木花見地区景観形成住民協定」及び「島新田地区景観形成住民協定」（以下、「景観形成住民協定」という。）が平成 9 年に締結されるなど、地域住民による良好な景観づくりが進められてきた地区である。</p> <p>前述した本地区の特色を活かし、地域経済の活性化や雇用促進、市内企業との連携促進を目的とした産業基盤を整備するとともに、本地区周辺の優れた田園風景・景観の保全及び営農環境等と調和した緑の多い産業団地を形成するとともに、整備された良好な地区内環境を維持・保全していくことを、本計画の目標とする。</p>
土地利用の方針 ・ 目指すべき方向	<p>景観形成住民協定が締結された路線に沿った箇所であり、豊かな田園風景と美しい北アルプスの自然景観が望める地域であること、また周辺集落に近接した箇所であることから、当該景観を保全するとともに周辺環境への影響に配慮しつつ、地域経済の活性化や雇用促進等に寄与する工場等の集積を図る地区とすることを、本地区の土地利用の方針とする。</p> <p>上記方針に基づき、企業活動の集約及び良好な地区内環境の整備・保全を図るため、建築物の用途や規模、配置その他の事項に係る制限を定めるとともに、近接する集落に居住する住民の生活環境への影響に配慮し、かつ周辺土地に現に存する植樹帯とのつながりを生み出し、田園環境と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、ボリューム感のある緑化の推進及び維持管理に努める。併せて、本地区が属する自治会・区等（以下、「区」という。）並びに近隣区の公益上必要な施設の整備を目的とした公共空地を配置し、穂高北部地域の公共の福祉の増進に寄与する。</p>

<p style="text-align: center;">建築物等の用途 の制限</p>	<p>1 地区内の土地に建築できる建築物等及び工作物（以下、「建築物等」という）は、次に掲げるものとする。</p> <p>（１）工場、事業所、倉庫（以下、「工場等」という。）。ただし、廃棄物の収集、搬入、処理を行う事業の工場等を除く。</p> <p>（２）飲食店、小売店（本地区内又は近隣の工場等の事業に係る食品等を提供し、又は物品等を販売する店舗に限る）</p> <p>（３）主として本地区又は本地区の近隣の工場等の従業員（事業主も含む。）が利用するための施設（売店、社員食堂、託児施設、寄宿舎その他これらに類するもの）</p> <p>（４）その他の建築物等のうち、以下に掲げるもの</p> <p style="margin-left: 2em;">ア 本地区内の工場等の業務を行う上で必要と認められるもの</p> <p style="margin-left: 2em;">イ 本地区が属する区並びに近隣区の公益上、必要と認められるもの</p> <p>2 地区内の土地は、次に掲げる目的の用に供してはならない。</p> <p>（１）資材置場、廃棄物等の保管場所</p> <p>（２）駐車場（本地区又は本地区の近隣の工場等の利用に供するものを除く）</p>												
<p style="text-align: center;">建築物の建蔽率 の最高限度</p>	<p>本地区において、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 53 条に基づき定められた建蔽率</p>												
<p style="text-align: center;">建築物の容積率 の最高限度</p>	<p>本地区において、建築基準第 52 条に基づき定められた容積率</p>												
<p style="text-align: center;">建築物等の高さ の最高限度</p>	<p>1 地区内に建築する建築物の高さについては、下表の基準以下としなければならない。</p> <table border="1" data-bbox="593 1339 1350 1487"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">建築物の種別</th> <th style="text-align: center;">高さの最高限度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">工場等</td> <td style="text-align: center;">20m</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">その他の建築物</td> <td style="text-align: center;">10m</td> </tr> </tbody> </table> <p>2 地区内に建設する工作物の高さについては、下表の基準以下としなければならない。ただし、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。）又は中継施設にあってはこの限りでない。</p> <table border="1" data-bbox="593 1774 1350 1966"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">工作物の種別</th> <th style="text-align: center;">高さの最高限度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">鉄筋コンクリート造の柱、鉄柱、木柱その他これらに類するもの</td> <td style="text-align: center;">15m</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">その他の工作物</td> <td style="text-align: center;">10m</td> </tr> </tbody> </table>	建築物の種別	高さの最高限度	工場等	20m	その他の建築物	10m	工作物の種別	高さの最高限度	鉄筋コンクリート造の柱、鉄柱、木柱その他これらに類するもの	15m	その他の工作物	10m
建築物の種別	高さの最高限度												
工場等	20m												
その他の建築物	10m												
工作物の種別	高さの最高限度												
鉄筋コンクリート造の柱、鉄柱、木柱その他これらに類するもの	15m												
その他の工作物	10m												

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	壁面の位置の制限	<p>1 建築物の壁面等から道路までの水平距離は、以下の基準以上としなければならない。</p> <p>(1) 地区外の道路 5 m</p> <p>(2) 地区内の道路 2 m</p> <p>2 建築物の壁面等から隣地境界線までの水平距離は、以下の基準以上としなければならない。</p> <p>(1) 地区外の隣地 5 m</p> <p>(2) 地区内の隣地 1 m</p>
	工作物の位置の制限	<p>壁面の位置に係る制限が適用される区域には、工作物（地下工作物を除く）を設置してはならない。ただし、門柱、門扉又は安全、保安上やむを得ないものはこの限りでない。</p>
	建築物等の意匠その他の制限	<p>1 建築物等の意匠、形態、色彩（照明含む）に関する事項は、安曇野市景観条例（平成 22 年安曇野市条例第 29 号）、安曇野市景観計画及び安曇野市景観計画ガイドライン（以下、「景観条例等」という。）の定めに準じる。</p> <p>2 各区画における緑化に関する事項は、景観条例等の定めに準じる。この場合において、各区画内に以下の土地が存する場合は、当該土地の面積を景観条例等に基づく緑化率の算出に含めることを妨げないものとする。</p> <p>(1) 都市計画法に基づき設置する緑地（以下、「都市計画法緑地」という。）</p> <p>(2) 工場立地法に基づき設置する緑地（以下、「工場立地法緑地」という。）</p> <p>(3) 本計画に基づき設置する緑地帯（植栽空間）</p> <p>3 屋外広告物に関する事項は、安曇野市屋外広告物条例（平成 24 年安曇野市条例第 10 号）の定めに準じる。</p>
	その他の制限	<p>配管や室外機、受電設備等の室外設備又は資材置場等を設置・配置する場合は、以下によること。</p> <p>(1) 景観や周辺環境への影響を考慮した場所に配置すること。</p> <p>(2) 植栽またはルーバー等で当該設備等を遮蔽する等、景観保全のために必要な措置を講じること。</p>
	特記事項	<p>1 景観形成住民協定の規制対象となる土地において建築物等の建築その他の行為（以下、建築行為等）を行う場合にあっては、当該協定の規定を参酌の上で建築行為等を計画すること。</p> <p>2 建築行為等の実施に際して、景観形成住民協定の規定により当該協定を所管する団体の同意を得る必要がある場合にあっては、当該規定に則り必要な手続きを行うこと。</p>

■第13条第2項関係

<p>公共施設の整備に関する計画</p>	<p>1 良好な流通機能及び緑の多い魅力的な産業団地を形成するため、地区内には以下により公共施設を配置すること。</p> <p>(1) 道路 整備予定の区画数及び進出予定企業の業務内容や車両の発着台数の見込み等を勘案した構造・幅員の道路を築造すること。</p> <p>(2) 公共空地 本地区が属する区の公共の福祉の増進に寄与するため、以下基準により公共空地を整備すること。(公共空地の位置の概要については、整備計画図を参照。)</p> <p>ア 当該土地は、以下に掲げるいずれか又は全部を目的として整備すること。</p> <p>(ア) 主として区内に居住する住民の憩いまたは遊び</p> <p>(イ) 本地区が属する区並びに近接する区の防災機能の向上</p> <p>イ 建築物等の構造、個数等については、区と協議の上で決定すること。</p> <p>ウ 目的及び敷地内の建築物等の配置に応じて適切な緑化を施すこと。</p> <p>(3) 消防水利 火災等の災害による被害の軽減を図るため、適切な位置・個数の消火栓及び防火水槽を配置すること。</p> <p>(4) 緑地 緑豊かな工場団地とするため、本地区内に以下基準による都市計画法緑地を配置すること。</p> <p>ア 全体面積比6%以上(造成工事を複数回にわたって実施する場合にあっては、それぞれの造成工事に係る面積比6%以上)の面積とすること。なお、当該面積の算出にあたっては、本計画に基づき設置する公共空地及び緑地帯(植栽空間)の面積を含めることを妨げないものとする。</p> <p>イ 適切な植樹・植栽を実施すること。</p> <p>ウ 景観及び周辺環境への影響その他産業団地造成により生じる影響等を鑑みて、適切な箇所に配置すること。</p> <p>2 当該施設の機能を保全していくため、公共施設並びに土地は、原則として市に帰属すること。ただし、管理主体及び管理方法等を定めた協定を締結するなど、当該土地が適切に管理・維持されることが確実な場合にあっては、市以外のものに帰属することを妨げない。</p>
<p>適正かつ合理的な土地利用を図るために必要な事項</p>	<p>1 生活環境への影響に配慮し、かつ田園環境と調和した緑に囲まれた産業団地とするため、以下基準により産業団地縁辺部に緑地帯を整備すること。(各緑地帯の位置の概要については、整備計画図を参照)</p> <p>(1) 緑地帯A(西側縁辺部)</p> <p>ア 原則として幅員10.0m以上とすること。</p> <p>イ 概ね等間隔で高木(成木に達したときの樹高が3.0m以上となる在来種)の植樹を行うこと。なお、植樹の間隔については、西側に位置する既存集落に居住する住民の生活環境への影響に配慮した設計とすること。</p> <p>(2) 緑地帯B(南側縁辺部)</p> <p>ア 原則として幅員3.0m以上とし、南側に位置する市道徳高3209号線の線形に沿って配置すること。</p> <p>イ 概ね等間隔で中木(成木に達したときの樹高が1.0~3.0mの在来種)の植樹を行うこと。なお、植樹の間隔については、南側に位置する市道徳高3209号線からの眺望に配慮した設計とすること。</p>

適正かつ合理的な土地利用を図るために必要な事項

(3) 緑地帯C（北側縁辺部）

- ア 原則として幅員 3.0m以上とすること。
- イ 概ね等間隔で中木または低木（成木に達したときの樹高が 1.0m未満の在来種）の植樹又は芝植えを行うこと。なお、植樹の種類及び間隔については、北側に位置する既存集落に居住する住民の生活環境及び農地の営農環境への影響に配慮した設計とすること。

(4) 共通

- ア 交差点（既設道路と開発道路の交差点）周辺にあつては、駐車場法施行令（昭和 32 年政令第 340 号）第 7 条第 1 項第 5 号に準じた設計とし、運転者の視認性を確保すること。
 - イ 植樹箇所以外の部分にあつても、芝植えその他適切な緑化を実施すること。
 - ウ 縁石またはコンクリート杭等を設置し、緑地帯の範囲を明確にすること。
 - エ 周辺環境に影響を及ぼす恐れのある設備又は大型車両の駐車場を設置しないこと。
 - オ 緑地帯は、土地所有者又は施設管理者が適切に維持管理すること。
 - カ 緑地帯は、都市計画法緑地、工場立地法緑地及び景観条例等に基づく敷地内緑化に係る面積に含めることを妨げないものとする。
- 2 各区画における駐車場について、事業計画等を鑑み、必要な台数分の駐車場を敷地内に整備するとともに、路上駐車を防止するための措置を講じること。
- 3 道路のすみ切り部分は、各区画の出入口の用に供さないこと。
- 4 本地区の南に位置する市道徳高 3209 号線の改良工事が実施された場合にあつては、当該工事に伴う残地のうち、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、本地区に含めることを妨げないものとする。
- この場合における計画区域、公共施設及び緑地帯の位置並びに形状の変更については、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）第 16 条の規定は適用しないものとする。

地区整備計画図

- 凡例
- 地区土地利用計画区域
 - 工場立地ゾーン
 - 区域内道路（新築）
 - 公共空地
 - 緑地帯（高木植栽空間）
 - 緑地帯（中・低木植栽空間）
 - 景観形成住民協定締結箇所（路線）



※道路や公共空地等の形状や位置は、本計画策定時点での構想を表したものです。実際の形状等は、詳細設計の結果その他の事由により変更となる場合があります。

※市道穂高 3209 号線の改良工事が実施された場合、残地のうちの一体的に利用すべき土地について計画区域に含めることとします。（赤点線及びメッシュ部分。計画に含める範囲やゾーニング等は、改良後の道路の線形や工事の実施時期等の事由により変更となる場合があります。）