



令和8年2月12日（木）  
1回目 10:00～ 2回目 14:00～  
於 安曇野市役所本庁舎 大会議室

# 土地利用制度の改定について

（条例・規則・基本計画・特定認定指針の改正内容）

# 概要説明資料

# 制度改正の経過について

- 令和5年以降、制度改正の検討を進め、令和7年12月議会へ改正案を提出し、**12月19日付けで議決**となりました。
- 改正後の土地利用制度は、**令和8年4月1日から施行**されます。

## 【開発基準に関する改正】

緩	■用途基準の拡充・弾力化	●立地可能な用途の拡充（事務所等） ●類似用途の許容
緩	■空き建物・既存宅地の利活用に関する改正	●面積制限、位置制限の適用除外 ●特定開発手続の期間短縮 ●空き建物利活用に関する認定指針の新設
強 緩	■工業系開発に関する基準の精査	●一部用途の分類変更、見直し ●開発面積の上限新設 ●危険な工場等の立地場所制限 ●開発可能箇所の要件緩和 ●事業所敷地拡張の要件緩和
強	■防災まちづくりの推進	●災害危険箇所における開発を原則禁止
強	■業務兼用住宅の要件精査	●業務部分の用途に関する制限を新設 ●建物の外の利用を制限
緩	■住宅系開発@田園環境区域の要件緩和	●基本集落内外にわたる開発事業に関する基準変更 ●過疎地域における最低敷地面積制限 緩和（特定認定指針） ●3辺準拠要件の新設（特定開発認定指針） ●面積上限に関する要件の削除
強 緩	■その他	●青空系開発の要件精査（拠点・準拠点市街区域） ●宅地分譲の上限新設（山麓保養区域）

## 【手続きに関する改正】

強	■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
強	■工事未着手案件に対する措置強化	●進捗状況や事業続行の意思の聞き取り等が可能に ●長期未着手案件等について、職権による承認取り消しが可能に
強	■説明会に関する要件精査	●説明会の開催場所や出席者（説明者）に関する規定の追加 ●周知文書（個別通知、回覧板etc）の市への提出を義務化
	■様式の刷新	●各種様式を更新

# ■用途基準の拡充・弾力化

## 【田園居住区域／田園環境区域の改正】

- 「店舗等」の分類に、**銀行の支店、損保代理店、宅建業営業所**の用途を新たに追加。
- 「事務所等」の分類に、**税理士事務所**や**建築士事務所**の用途を新たに追加。

## 【3区域共通の改正】

- 用途基準を「限定列挙」から「類似列挙」へ変更（＝「その他これらに類するもの」の規定を追加）  
⇒ 基本計画に記載している用途に類似する業種について、基本計画に整合するものとして扱うことが可能に

※類似用途の判断の事例は、別冊「類似用途の判断の事例(資料1-2)」を参照してください。

**(2) 店舗等**  
主として地域住民の日常生活のために必要な店舗等で、次の要件の全てを満たしているもの

ア 次のいずれかの事業又は施設に該当すること。

(7) 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・文具、機械器具、農耕用品、燃料（ガソリンスタンドを除く）、家具・建具・畳、その他日用品）、**銀行の支店**その他これらに類するもの。

(4) 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、**損保代理店、宅地建物取引業の営業所、塾**その他これらに類するもの。

**(3) 事務所等**  
主として地域住民の日常生活のために必要な事務所等で、次の要件の全てを満たしているもの

ア **税理士事務所、建築士事務所、情報通信業、農林漁業団体事務所**その他これらに類するものであること。

**(4) 公共公益施設**  
公共公益施設で、次の要件の全てを満たしているもの

ア 次のいずれかの施設に該当すること。

(7) 教育施設（幼稚園、小学校、中学校、高等学校**その他これらに類するもの**（大学、高等専門学校、専修学校等を除く。））

(4) **老人福祉施設**（老人デイサービスセンター、特別養護老人ホーム**その他これらに類するもの**（特別養護老人ホーム以外の居住又は長期の入所を目的とする施設を除く。））

(9) 介護保険施設（訪問介護事業所、小規模多機能型居宅介護施設、居宅介護支援事業所その他これらに類するもの（居住又は長期の入所を目的とする施設を除く。））

(2) **児童福祉施設**（保育所、児童厚生施設、地域子育て支援拠点事業所**その他これらに類するもの**（居住又は長期の入所を目的とする施設を除く。））

(4) **障がい福祉施設**（放課後等デイサービス、障害児相談支援事業所、障害福祉サービス事業所**その他これらに類するもの**（居住又は長期の入所を目的とする施設を除く。））

(4) 医療機関（診療所**その他これらに類するもの**（病院を除く。））

(4) 準公益的施設（地区集会所、地区公民館**その他これらに類するもの**）

■店舗等(主として地域住民の日常生活のために必要な店舗等)

基本計画の規定	判断		解説
一般飲食業	「類するもの」の例	居酒屋	左記施設は、酒類の提供が主となる場合もあるが、建築基準法上、「飲食店」として扱われるのが一般的であることから、本制度においても一般飲食業に類するものとして扱う。
		インターネットカフェ・漫画喫茶(飲食を主とする場合)	飲食を主とする場合、飲食店として判断する。ただし、形態や営業時間等によっては「遊戯施設」として判断する(=基本計画に整合しないと判断する)場合あり。
		ブックカフェ、古本カフェ	左記施設は、書籍の販売または貸与を伴う複合用途の施設となるが、飲食を主とする場合、飲食店として判断する。
	「類するもの」に該当しない例	バー、キャバレー	左記施設は建築基準法において「店舗」とは別の分類である「遊戯施設等」に分類されていることから、本制度においても左記施設は店舗等として扱わない。従って基本計画に整合しないものとして扱う。
		ナイトクラブ	
		酒場、ピヤホール	左記施設は、日本産業分類において「主として酒類及び料理又は酒類のみをその場所で飲食させる事業所」とされており、主に提供する物品は、料理ではなく酒類であるとされていることから、一般飲食業に該当しないと判断し、基本計画に整合しないものとして扱う。
		インターネットカフェ・漫画喫茶(個室形状のもの)	個室形状(壁又はテーブルの高さ以上の部分が容易に見通せないパーティション等で囲われたもの)の左記施設は、建築基準法で「遊戯施設」と判断される場合があることから、本制度では「遊戯施設」に該当するものとして扱う(=基本計画に整合しないものとして扱う)。
		インターネットカフェ・漫画喫茶(夜間営業を伴うもの)	夜間営業を伴う左記施設は、「遊戯施設」の特性が強いこと、また周辺環境への影響が他施設に比べて大きいことから、本制度では一般飲食業に類するものとは扱わない(=基本計画に整合しないものとして扱う)。
		ペットカフェ	飲食の提供部分は「飲食店」に該当するが、動物とのふれあいサービスを提供する部分は、必ずしも近隣住民の生活に必要不可欠な施設ではなく、鳴き声や臭気等の発生等、地域の居住環境を害する恐れがあることから、基本計画に整合しないものとして扱う。

- 前提として「主に地域住民の日常生活のために必要な施設」又は「居住・長期の入所が目的でない施設」であることが条件となります。
- 業種の判断は、名称等による形式的な判断ではなく、設立目的や建築物の設計、利用形態等を総合勘案の上で判断します。
- 「類似用途の判断の事例」は、土地利用基本計画の逐条解説資料の一部として公表予定です。
- 別冊の表にない業種の判断については、土地利用審議会で調査審議の上で取り扱いを決定します。

# ■ 空き建物・既存宅地の利活用関係

## 【田園居住区域／田園環境区域の改正】

- 敷地面積上限に関する規定について、「**土地区画形質変更を伴わない場合**」は適用除外とする。
- 建物面積上限に関する規定について、「**既存建築物の用途変更の場合**」は適用除外とする。

## 【田園環境区域の改正】

- 位置制限(基本集落から50m圏内)の規定について、「**既存建築物の用途変更の場合**」は適用除外とする。

## 【全区域に係る改正】

- 既存建築物の用途変更に係る特定開発について、**土地利用審議会の意見聴取が省略可能**に。
- 特定認定指針に「**既存建築物の用途変更に係る特定開発**」の要件を新設。  
= 基本計画に整合しない業種についても、**空き建物利用による開業について審査の余地が生まれる。**

### 土地利用基本計画

#### (2) 店舗等

主として地域住民の日常生活のために必要な店舗等で、次の要件の全てを満たしているもの

イ 敷地面積が概ね 500 ㎡以下（ア(7)の事業に該当する場合は概ね 1,500 ㎡以下）であること。ただし、土地の区画形質の変更を伴わない開発事業については、この限りでない。

ウ 建築物の延床面積が概ね 200 ㎡以下（ア(7)の事業に該当する場合は概ね 300 ㎡以下）であること。ただし、増築又は解体を伴わずに既存の建築物の用途を変更する開発事業については、この限りでない。

カ 開発事業地が次のいずれかに該当すること。ただし、増築又は解体を伴わずに既存の建築物の用途を変更する開発事業については、この限りでない。

(7) 基本集落内又は産業集積地内であること。

(4) 基本集落等から概ね 50m 以上離れない土地であること。

### 条例(47条2項)

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、次の各号の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専用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の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の同意を得て指定したもの

**(3) 増築又は解体を伴わずに既存建築物の用途を変更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の同意を得て指定したもの**

## 5) 建築物の用途変更を目的とする開発事業

- ア 適法に建築され、かつ原則として10年以上適法に維持管理されている(されていた)建築物の用途を変更するものであること。
- イ 真にやむを得ない理由による用途変更であること。
- ウ 変更後の用途が、以下いずれかに該当すること。  
 (ア) 地域住民の日常生活における利便又は当該地域の魅力の保持・向上に資するものであること。  
 (イ) 市の産業発展、観光振興、移住定住等の施策に資する内容であること。
- エ 周辺に及ぼす影響を考慮し、規模や業種等に応じて必要な対策を施すものであること。
- オ 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。

赤下線部の要件は、スライド下部の関連規定を参考に設計

- 田園環境区域に於ける「宿泊施設」や「シェアハウス」等、基本計画に整合しない用途についても、上記要件で審査することが可能に。

### 開発許可制度運用指針(国交省)

関連規定

#### I-15 法第42条、第43条関係(既存建築物の用途変更)

(略)市街化調整区域における既存建築物の用途変更に係る(略)許可(以下「用途変更の許可」という。)に当たっては、次の事項に留意することが望ましい。

なお、用途を変更しようとする既存建築物が、**適法に建築され、相当期間適正に利用されたもの**であること及び当該用途変更によむを得ない事情があることについては、I-7-1(20)③イ及びロに掲げる事項に留意して総合的に判断すること。

#### I-7-1(20)③

イ **適正利用の相当期間については、10年程度を目安とすることが考えられるが**、一律に期間の経過のみで判断することは、硬直的な運用となるおそれがあるため、留意する必要があること。

ロ 用途変更の事情については、**当該建築物の所有者の死亡、破産、遠方への転居など、社会通念上当該建築物を従前の用途に供しないことにやむを得ない事情があるかどうか**を判断すること。

### 開発審査会運用基準(長野県)

#### 開発審査会運用基準25 建築物の用途変更(令和3年8月24日一部改正)

1 (略)変更後の用途が一般住宅の場合で(略)次に掲げるいずれかに該当するものであること。

- (1) **10年以上適切に維持管理されたものであること。**
- (2) 5年以上適正に維持管理されたものであり、かつ、建築後20年以上経過していること。
- (3) **用途を変更することにつき、真にやむを得ない事情があること**

(略)

3 事業所であって、申請の内容が、次に掲げるいずれにも該当するものであること。

- (1) 区域区分決定日以前から当該市街化調整区域に存するもの若しくは法第34条の各号に該当するものとして許可を受けたものであること。
- (2) **建築後10年以上経過しているもの又は倒産等により廃業した事業所の建築物を利用するものであること。**

(略)

# ■工業系開発に関する基準精査

## 【田園居住区域／田園環境区域の改正】

- 「業務・商業施設」に分類されていた一部用途を、「工業系」に分類し直した上で、工場を以下の3種類に大別。
  - (1) 地域住民の利便性向上に資する工場・事業所等（自動車整備業、建設業、コインランドリーetc…）
  - (2) 市内や近隣自治体で産出される原料を用いる製造業（食品製造、果実缶詰製造、製材業 etc…）
  - (3) その他の工場 ※田園居住区域では立地不可

## 【田園環境区域の改正】

- 開発地の状況により、敷地面積や建物規模の上限を設定

産業集積地周辺 → 規模上限なし

既存工場敷地内 → 規模上限なし

既存工場の隣接地 → **隣接工場の規模以下** かつ **5,000㎡以下／高さ10m以下**

基本集落から50m圏内 → 敷地面積1,500㎡以下／延床面積300㎡以下／高さ10m以下  
(既存工場への隣接なし) (上記(1)、(2)の工場のみ建築可能)

複数工場のまとまりがある場合や複数工場に隣接する場合は、「複数工場の面積を合算した規模以下」

- **危険性の高い工場／周辺環境を悪化させる恐れのある工場について、基本集落等から50m圏内での立地を制限**

商業地域・近隣商業地域で立地が制限される工場

- **既存工場@小集落の隣接地での工場立地が可能に**

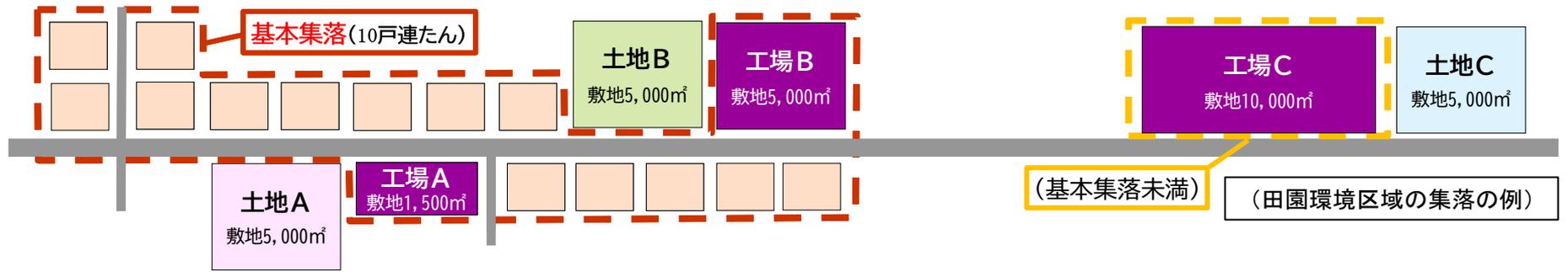
正確には、「**予定建築物(工場)の外壁等から基本集落等(※)との間に、概ね50m以上の距離を確保すること**」

※工場用地、工業地域・工業専用地域の用途地域等を除く

## 【全区域】

- 事業所敷地の拡張の要件から「**敷地面積1,000㎡以下**」を削除  
= 既存敷地面積の1／2の敷地拡張が可能に

改正後の工業系開発の基準は、  
ガイドラインP23-24を参照



【現行基準（於 田園環境区域）】

- 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）
- 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）

【変更後の基準（於 田園環境区域）】

- 土地Aで新規工場を建築したい！

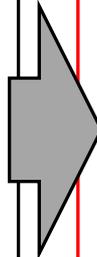
⇒ 開発不可（若しくは特定開発）
- 土地Bで新規工場を建築したい！

⇒ 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）
- 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）



# ■防災まちづくりの推進

【改正の対象】  
条例第24条第1項第6号  
技術規則第7条

## 【全区域】

- 以下の箇所(災害危険箇所)における開発事業の実施を、原則として禁止に
  - ・ 災害危険区域（建築基準法39条第1項） ※本日時点で、市内に指定箇所はなし
  - ・ 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
- 例外的に、以下の開発は、災害危険箇所であっても実施可能
  - ・ 自己の居住用の専用住宅の建築 ※業務部分を兼ねる住宅や宅地分譲(≠自己居住用住宅)は左記要件に含みません
  - ・ 日常的に利用する居室を有しない建築物の建築 ※カーポート、倉庫等
  - ・ 軽易な開発事業の一部 ※対象の行為はガイドライン参照

### 条例(24条1項6号)

(6) 開発区域内に次に掲げる区域に係る土地（以下「災害危険区域等」という。）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は、この限りでない。

ア 建築基準法第39条第1項の災害危険区域

イ 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項の地すべり防止区域

ウ 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項の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項の土砂災害特別警戒区域

### 技術規則(7条)

第7条 条例第24条第1項第6号ただし書に規定するやむを得ない場合は、次に掲げる開発事業を行う場合とする。

(1) 自己の居住の用に供する専用住宅の建築を目的とした開発事業

(2) 日常的に利用する居室を有しない建築物等の建築を目的とした開発事業

# ■ 業務兼用住宅の要件精査

【改正の対象】  
条例、施行規則、土地利用基本計画

## 【全区域】

- 「戸建住宅」を以下の3種に大別し、種別ごとに立地基準を規定

⇒ 「兼用住宅」について、業務部分の用途・建物外の利用について制限が課されます。

「併用住宅」について、業務部分の面積の上限が課されます。

ガイドラインP9を参照

種別	定義	備考
専用住宅 (条例第2条)	・建築基準法別表第2(イ)項第1号に規定する住宅	・業務の用に供する部分(以下「業務部分」)を兼ねないもの。
兼用住宅 (規則第2条)	・業務部分を兼ねるもので、以下要件をいずれも満たしているもの。 (1) 業務部分の床面積の合計が50㎡以下であること。 (2) 業務部分の床面積が、当該建築物の延床面積の2分の1を超えないこと。 (3) <u>当該建築物の内部以外の箇所を業務の用に供さないこと。</u> (来客者用駐車場、屋外広告物の設置、その他周辺環境に影響を及ぼす恐れが低いものを除く。)	・ <u>業務部分の用途は、以下いずれかに合致する必要あり。</u> (1) 各基本区域の「店舗・事務所等」または「公共公益施設」で掲げるもの (2) 建築基準法施行令第130条の3各号に掲げるもの*
併用住宅 (基本計画 - 単語の定義)	・業務部分を兼ねるもので、兼用住宅以外のもの	・以下の要件に合致する必要あり。 (1) 業務部分の用途が、各基本区域の「店舗・事務所等」または「公共公益施設」で掲げるものに合致していること。 (2) <u>業務部分の面積が、各基本区域で定める業種ごとの規模を超えないこと。</u>

# 住宅系開発@田園環境区域の要件緩和

【改正の対象】  
土地利用基本計画  
特定認定指針(住宅系用途)

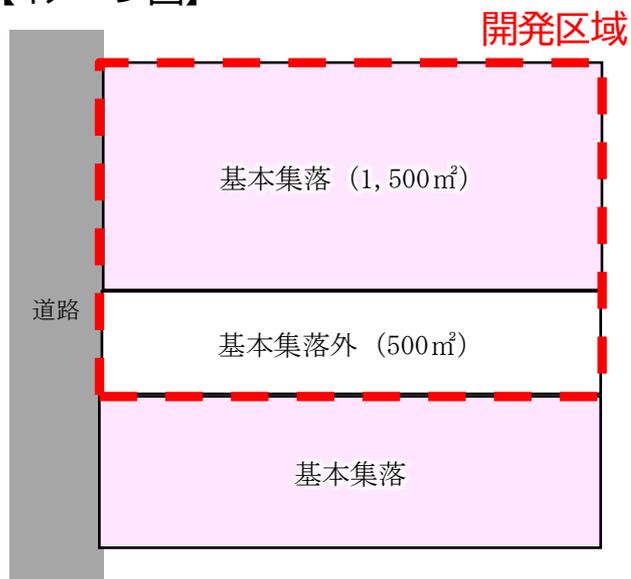
## 【基本計画の改正】

- 基本集落内外にわたる土地における開発基準が以下のとおり変更となります。

変更前) 開発区域の面積が1,000㎡を超える場合、特定開発で審査

変更後) **基本集落外の土地が1,000㎡以下かつ3辺接続状態の土地は、承認手続きで審査可能**

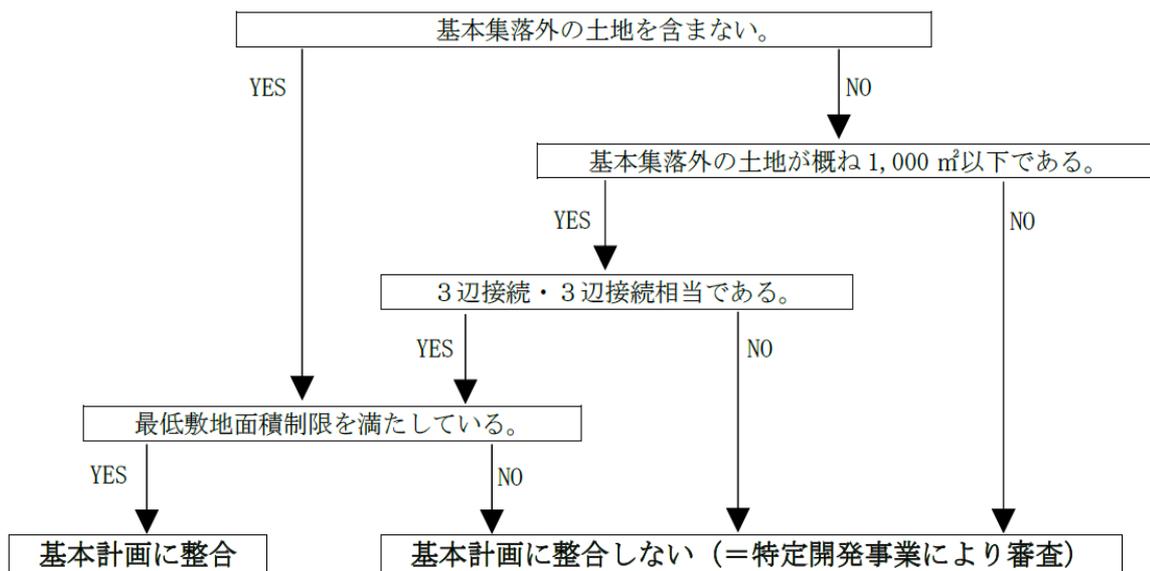
## 【イメージ図】



改正前) 開発面積1,000㎡超のため特定手続きで審査

改正後) **3辺接続&基本集落外1,000㎡以下のため、承認手続きで審査**

## 【フローチャート(条例手続きの判断)】



## 【特定認定指針の改正】

- **過疎地域(明科地域)に限り、最低敷地面積制限を「概ね250㎡以上」に緩和します。** (原則:300㎡)  
⇒ 明科地域に限り、1区画250㎡の区画割の宅地分譲を、特定開発で審査可能に

- **3辺”準拠”状態の土地を、特定開発で審査可能に**

※3辺”準拠”の要件は、以下条件に合致する土地に限定

1辺が基本集落  
1辺が小集落(10戸未満連坦の集落) に接続  
1辺が道路

- ① 開発区域が**矩形(長方形・正方形) 又は 準じる形状(台形等)**    ② 開発区域の**長辺が基本集落等に接続**

3辺”準拠”要件で審査可能な土地の例	3辺”準拠”要件に合致しない土地の例
<p>基本集落 小集落</p>	<p>長辺が基本集落等に未接続 ⇒②の要件に合致せず</p>
	<p>敷地が矩形等でない ⇒①の要件に合致せず</p>

- **面積上限に関する規定(概ね5,000㎡以下)の規定を削除**    ※全用途に関する指針で要件削除  
⇒ 5,000㎡超の開発を特定開発で審査可能に (開発内容により、従来通り地区土地利用計画の策定を求める場合があります。)

### 【拠点市街区域】

- 駐車場の開発上限を、1,000㎡から3,000㎡に引き上げます。
- 一低層、二低層、一中高層、二中高層地域における洗車場や資材置場等の開発を制限します。
- 太陽光発電施設の開発上限を、1,000㎡から200㎡に引き下げます。

### 【田園環境区域】

- 産業集積地の範囲を拡大します。(青木花見・島新田産業団地)

### 【山麓保養区域】

- 宅地分譲について、「敷地面積1,000㎡以下」の制限を新たに設けます。

#### 土地利用基本計画 (拠点市街区域)

イ 駐車場又は駐輪場（いずれも建築物の建築を伴わないものに限る。）で、敷地面積が3,000㎡以下のもの

ウ 洗車場、資材等保管施設その他これらに類するもので、次の要件の全てを満たしているもの

- (ア) 法第9条第1項から第4項又は同条第8項に定める用途地域の区域内でないこと。
- (イ) 敷地面積が1,000㎡以下であること。|

エ 太陽光発電施設その他これらに類する施設で、次の要件の全てを満たしているもの

- (ア) 法第9条第1項から第4項又は同条第8項に定める用途地域の区域内でないこと。
- (イ) 敷地面積が200㎡以下であること。

#### 土地利用基本計画

### 5 山麓保養区域

#### (1) 住宅

次のいずれかに該当するもの

ア 専用住宅で、次の要件の全てを満たしているもの

- (ア) 1戸当りの敷地面積が概ね500㎡以上であること。
- (イ) 複数区画の土地の造成を伴う場合にあっては、敷地面積が概ね1,000㎡以下であること。
- (ウ) 建蔽率が20%以下で、かつ、容積率が40%以下であること。
- (エ) 建築物の高さが10m以下であること。

# ■ 開発提案の有効期限を設定

- 開発事業提案書(様式第5号)、特定開発事業提案書(様式第27号)について、**原則1年の時効**を設けます。
  - ⇒ 提案書の提出から1年以内に、承認申請書／認定申請書が提出されなかった案件について、「案の取下げがあった」とみなし、職権処理を行います。

## 条例17条7項（開発提案関係）

7 開発事業者が第2項の開発事業の案を提出した日から起算して1年を経過する日までに承認申請を行わなかったときは、前項の規定による届出があったものとみなす。ただし、期間内に承認申請できないことについてやむを得ない事情があると市長が認める場合は、この限りでない。

## 条例40条7項（特定開発提案関係）

7 開発事業者が第1項の素案を提出した日から起算して1年を経過する日までに認定申請をしなかったときは、前項の規定による届出があったものとみなす。ただし、期間内に認定申請できないことについてやむを得ない事情があると市長が認める場合は、この限りでない。

**速やかな条例手続きに、ご協力をお願いします。**

# ■工事未着手案件に対する措置強化

- 工事未着手案件に対して、進捗状況や事業続行の意思の聞き取り等が可能に
- 以下のケースについて、職権による承認取り消しが可能に
  - ・ 事業廃止の意思を有しながら、廃止届を提出しない場合
  - ・ 完了予定日から10年が経過してなお工事に着手せず、事業続行の意思や能力に欠ける場合
  - ・ 開発区域内の地権者の権利保護の観点から必要があると判断した場合

## 条例37条2

第37条の2 市長は、事業承認を受けた開発事業のうち、完了の予定期日を経過しているものについては、事業承認を受けた者、設計者その他の関係者から当該開発事業に係る工事の進捗状況、続行の意思の有無その他必要な事項の報告を求めることができる。

2 市長は、事業承認を受けた開発事業が次の各号のいずれかに該当する場合は、当該開発事業の事業承認を取り消すことができる。

- (1) 当該事業承認を受けた者が開発事業の廃止の意思を有しながら、第31条第1項に規定する届出をしない場合
- (2) 当該事業承認を受けた者が承認申請において明示した開発事業の完了の予定期日から10年を経過してなお当該開発事業に係る工事に着手せず、かつ、当該事業承認を受けた者が当該開発事業に係る工事を完了させる意思又は能力を欠いていると認められる場合
- (3) 開発区域内の地権者の権利保護の必要性が認められ、かつ、当該事業承認を受けた者に特段の保護すべき利益が認められない場合

事業承認後は、速やかな工事着手・完了報告に、ご協力をお願いします。

# ■ 説明会に関する要件精査

記載事項の一部は、これまでガイドラインで規定していましたが、改正を機に条例施行規則で規定しました。

【改正の対象】  
施行規則14条

- 説明会は、原則として開発予定地が位置する区の地域内で開催する(＝区公民館等で開催する)
- 開催に際しては、個別通知、区内回覧、開発予定地への標識設置等により事前周知を行う
- 個別通知、区内回覧の範囲は、市長や区長と協議の上で決定する
- **個別通知や回覧、標識設置を実施した場合、当該文書の写しや写真等を市に提出する(メールやFAXも可)**
- 説明会当日は、以下事項に留意すること。
  - ・ **開発事業者本人(法人の場合は、代表者や役員、開発事業に関する決定権を有する者)が出席すること**
  - ・ 計画は具体的かつ平易に説明するとともに、図面等の文書を効果的に活用すること
  - ・ 質疑応答の時間を設けること
  - ・ **市に対して意見書の提出ができること、意見書の提出期間を説明すること**

(説明会等の開催方法)

第14条 条例第20条に定める説明会(以下「説明会」という。)は、開発事業の予定地が位置する区等(以下「関係区等」という。)の地域内で開催しなければならない。ただし、説明会の開催につき適当な場所がないときは、市長と協議の上、関係区等の地域外において説明会を開催することができる。

- 2 開発事業者は、説明会を開催するときは、主として関係区等に係る市民等の相当数が知り得ると認められる方法として次に掲げる方法により、当該説明会の日時及び場所等を周知しなければならない。
  - (1) 文書の配布
  - (2) 関係区等を通じた回覧
  - (3) 開発事業の予定地における掲示
  - (4) 前3号に掲げるもののほか、市長が適当と認める方法
- 3 前項第1号の配布を行う範囲及び対象(以下「範囲等」という。)並びに同項第2号の回覧を行う範囲等は、市長が別に定める基準を標準として、関係区等の長と協議の上、市長が決定するものとする。

規則14条

- 4 開発事業者は、第2項の規定による周知を実施したときは、速やかに当該周知に係る文書の写し、当該文書を撮影した写真その他当該周知の内容が分かる書類を市長に提出するものとする。
- 5 開発事業者は、説明会における説明の開催に当たり、次に掲げる事項に留意しなければならない。
  - (1) 開発事業者本人(開発事業者が法人であるときは、当該法人の代表者、代表権を有する役員又は当該開発事業に係る決定権を有している者)が出席すること。
  - (2) 開発事業に係る計画を具体的かつ平易に説明すること。
  - (3) 開発事業に係る計画の概要を記した文書、図面その他の資料を印刷し配布すること。
  - (4) 質疑応答の時間を設けるとともに、市民等からの質問等には誠実に対応すること。
  - (5) 条例第21条第1項の規定により市民等が市長に対して意見書を提出できる旨及び意見書の提出期限を説明すること。

# 様式の刷新

【改正の対象】  
施行規則

- 改正にあわせて、ほぼ全ての様式を刷新しています。
- 一部様式を除き、押印欄を削除しました。

⇒ R8. 4. 1以降に条例手続きを開始する案件については、新様式により手続きをお願いします。

様式第5号（第10条関係）

開発事業提案書

（宛先） 安曇野市長

年 月 日

開発事業者  
住所  
氏名  
（法人等にあつては、名称及び代表者の氏名）  
電話番号

安曇野市の適正な土地利用に関する条例第18条第2項の規定により、開発事業の（案・変更案）を次のとおり提出します。

1 開発事業の種類	<input type="checkbox"/> 建築物等の建築 <input type="checkbox"/> 建築物等の用途変更 <input type="checkbox"/> 土地区画形質の変更 <input type="checkbox"/> その他土地利用の変更
2 開発区域の位置	安曇野市 番 外 筆
3 開発区域の面積	㎡（うち最小区画の敷地面積 ㎡）
4 開発事業の目的・ 予定建築物等の用途*	<input type="checkbox"/> 住宅等（ ） <input type="checkbox"/> 店舗・事務所等（ ） <input type="checkbox"/> 工場・事業所等（ ） <input type="checkbox"/> 公共公益施設（ ） <input type="checkbox"/> その他（ ）
5 予定建築物等の規模	建築面積又は築造面積 ㎡
※建築物等の用途変更の場合は「対象の建築物の規模」を記載してください。	延床面積 ㎡
	階数/高さ 階 / m
6 用途変更に係る延べ面積	㎡
7 建蔽率及び容積率	% / %
8 添付図書	別紙「添付図書一覧表」のとおり
9 関係法令等	農地転用の必要性 有 ・ 無 将来の開発計画の有無 有 ・ 無 （有の場合は具体的内容： ）
10 担当者の連絡先 （住所、氏名及び電話番号）	
11 開発事業施工予定	年 月 日から 年 月 日まで

（備考）  
1 変更案の場合は、変更箇所について下線を付してください。  
2 本提案書とあわせて、以下書類に必要事項を記載の上で提出してください。  
・チェックリスト ・添付図書一覧表  
3 最小区画の敷地面積については、セットバック部分を除いた敷地面積を記載してください。

様式第7号（第12条関係）

### 開発事業計画標識

区分	<input type="checkbox"/> 一般開発事業 <input type="checkbox"/> 特定開発事業
開発事業者	
本開発事業に係る連絡先	開発事業に関するお問い合わせは下記までお願いします。 担当者： _____ 電話番号： _____
開発事業の種類	<input type="checkbox"/> 建築物等の建築 <input type="checkbox"/> 建築物等の用途変更 <input type="checkbox"/> 土地区画形質の変更 <input type="checkbox"/> その他土地利用の変更 <input type="checkbox"/> 既存敷地の拡張（既存敷地面積： ㎡）
開発区域の面積	㎡
開発事業の目的等	
予定建築物等の規模	建築面積等 ㎡ 建蔽率/容積率 % / %
	延床面積 ㎡ 階数/高さ 階 / m
	用途変更面積 ㎡
施工予定	年 月 日から 年 月 日
標識の設置	年 月 日 から 事業承認日まで
説明会の開催に関する事項	<input type="checkbox"/> 有 日時： 月 日 時 分から 場所： _____ <input type="checkbox"/> 無 ※当計画の説明会の開催を、 月 日までに市長に求めることができます。

（土地利用計画図因その他の開発事業の概要が分かる図面を添付・掲示してください。）

（備考）白地に黒字で、縦42cm以上・横29.7cm以上としてください。  
標識は、開発事業の予定区域内の見やすい場所に設置してください。

様式第20号（第27条関係）

開発事業完了届出書

年 月 日

（宛先） 安曇野市長

開発事業者  
住所  
氏名  
（法人等にあつては、名称及び代表者の氏名）  
電話番号

下記の開発事業が完了したので、安曇野市の適正な土地利用に関する条例第32条の規定により届け出ます。

記

開発区域の位置	安曇野市 番 外 筆
開発事業の目的等	
承認番号	
開発事業に係る連絡先	住所 氏名 電話番号
完了年月日	年 月 日

（添付書類）  
1 竣工写真  
2 浸透層の地盤面からの深さが確認できる写真（雨水浸透施設を設置した場合）

（注）この欄は事務処理用ですので、記入しないでください。

検査年月日	年 月 日
立会いの有無	有 ・ 無

# おわりに

- 以下資料は、市HPで公表しています。
  - ・ 各種例規（条例、施行規則、技術規則、土地利用基本計画、特定認定指針）
  - ・ 様式
  - ・ 土地利用ガイドライン(第4版)
  
- 以下資料について、現在作成を進めています。(2月中に市HPで公開予定)  
上記例規やガイドラインとあわせて、条例手続きの際に参照してください。
  - ・ 逐条解説(条例、規則、技術規則)
  - ・ 逐条解説(土地利用基本計画)
  - ・ 解説資料(特定認定指針 - 「Ⅲ. 事業認定の判断の視点」)

市内適正な土地利用の推進のため、事業者の皆様のご理解とご協力をお願いいたします。