



安曇野

# 安曇野市土地利用ガイドライン

## 【第4版】

### 窓口配布用

#### ● 手続編

1 開発事業を行う際に必要な手続	1
2 開発事業の各手続の流れ	3
3 説明会の開催に関する事項	7
4 手続上の特例的措置	9
5 各手続に関する書類	13

#### ● 基準編

1 土地利用基本区域	15
2 開発事業の基準	17
3 開発事業に係る技術的な基準	25
4 特定開発事業の認定に関する指針	27

#### ● 資料編

参考情報	29
------	----

※土地利用基本区域は、安曇野市ホームページ上の  
都市計画等情報マップから閲覧できます。

都市計画等情報マップ

<https://www.city.azumino.nagano.jp/site/kaihatsu/101535.html>

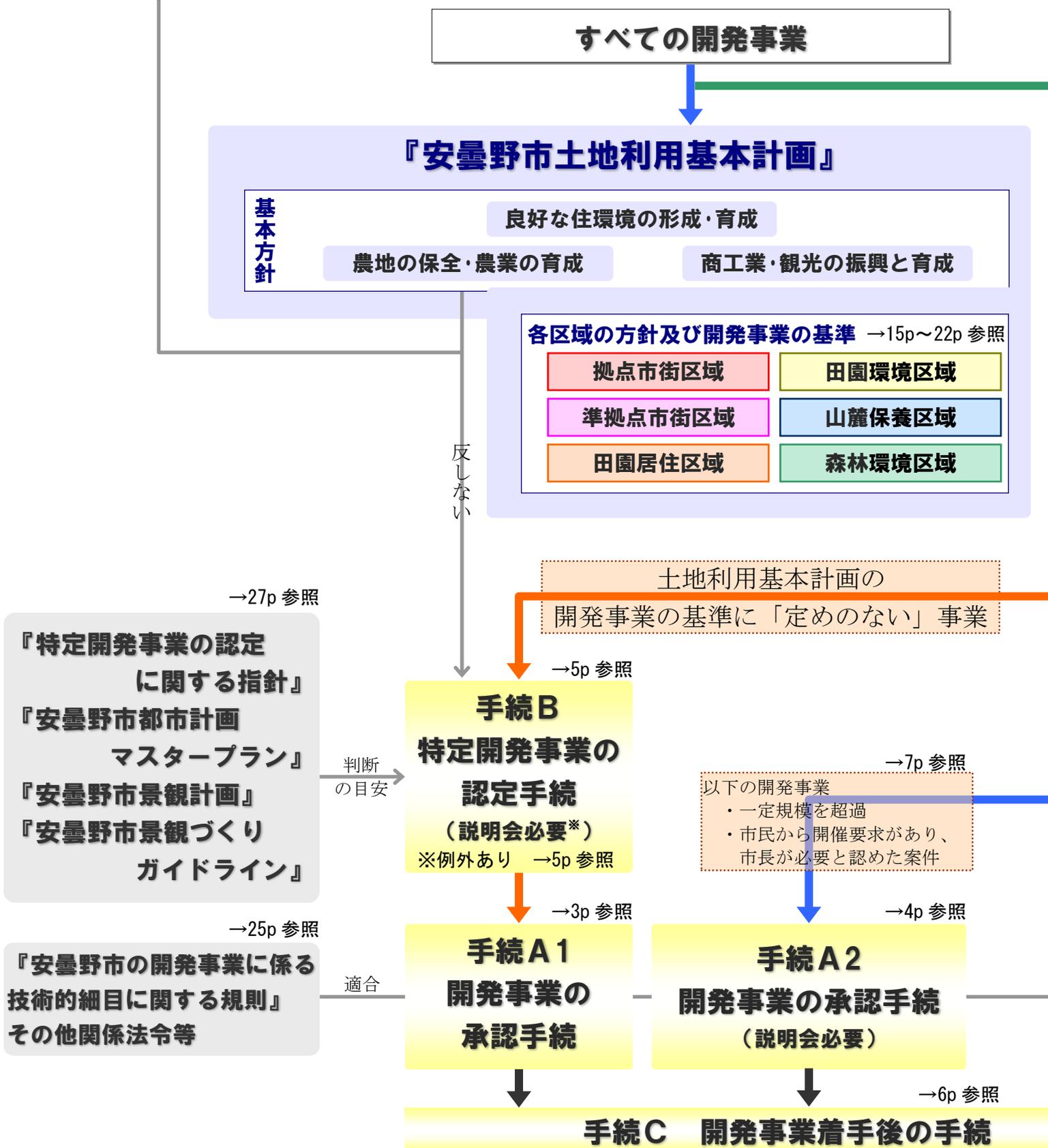


# 1 開発事業を行う際に必要な手続

安曇野市内で開発事業\*を行う際は、「安曇野市の適正な土地利用に関する条例（以下「土地条例」）、同条例施行規則（以下「規則」）に基づき、その事業の規模・目的に応じて、所定の手続が必要となります。

開発事業に係る手続は、下図に示すように大きく5つに分類できます。それぞれの詳細な手続の流れは、3～6 ページを参考してください。

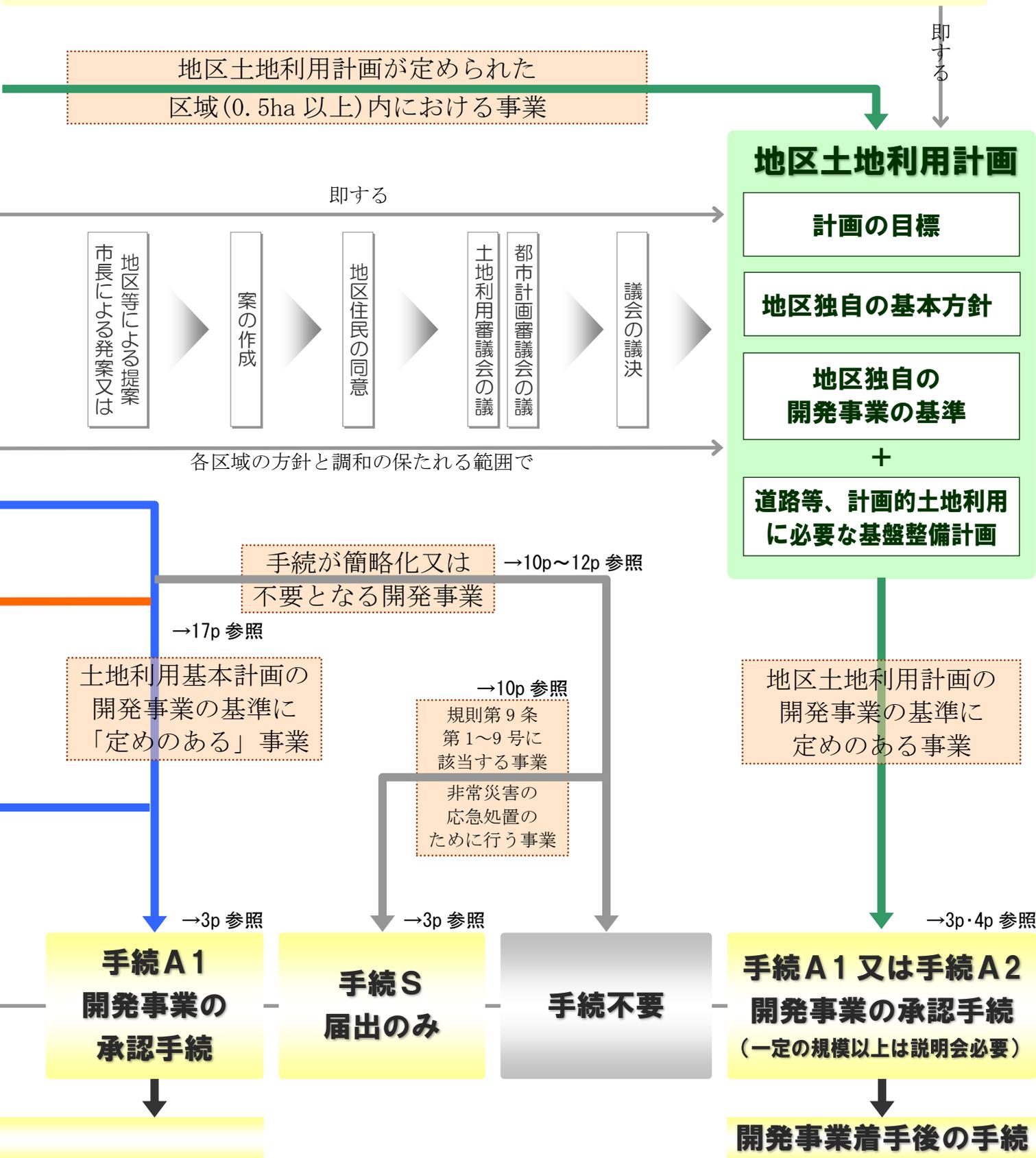
**まちづくりの目標像 豊かな自然環境や景観、歴史・文化を守り、**



※『開発事業』とは、「市内で行う建築物等を建築する事業、建築物等の用途を変更する事業、土地の区画又は形質を変更する事業その他土地利用を変更する事業」をいい、大小・種類を問わず土地利用を変更する行為を幅広く含みます。



暮らしやすさと産業発展のバランスがとれた田園産業都市づくり

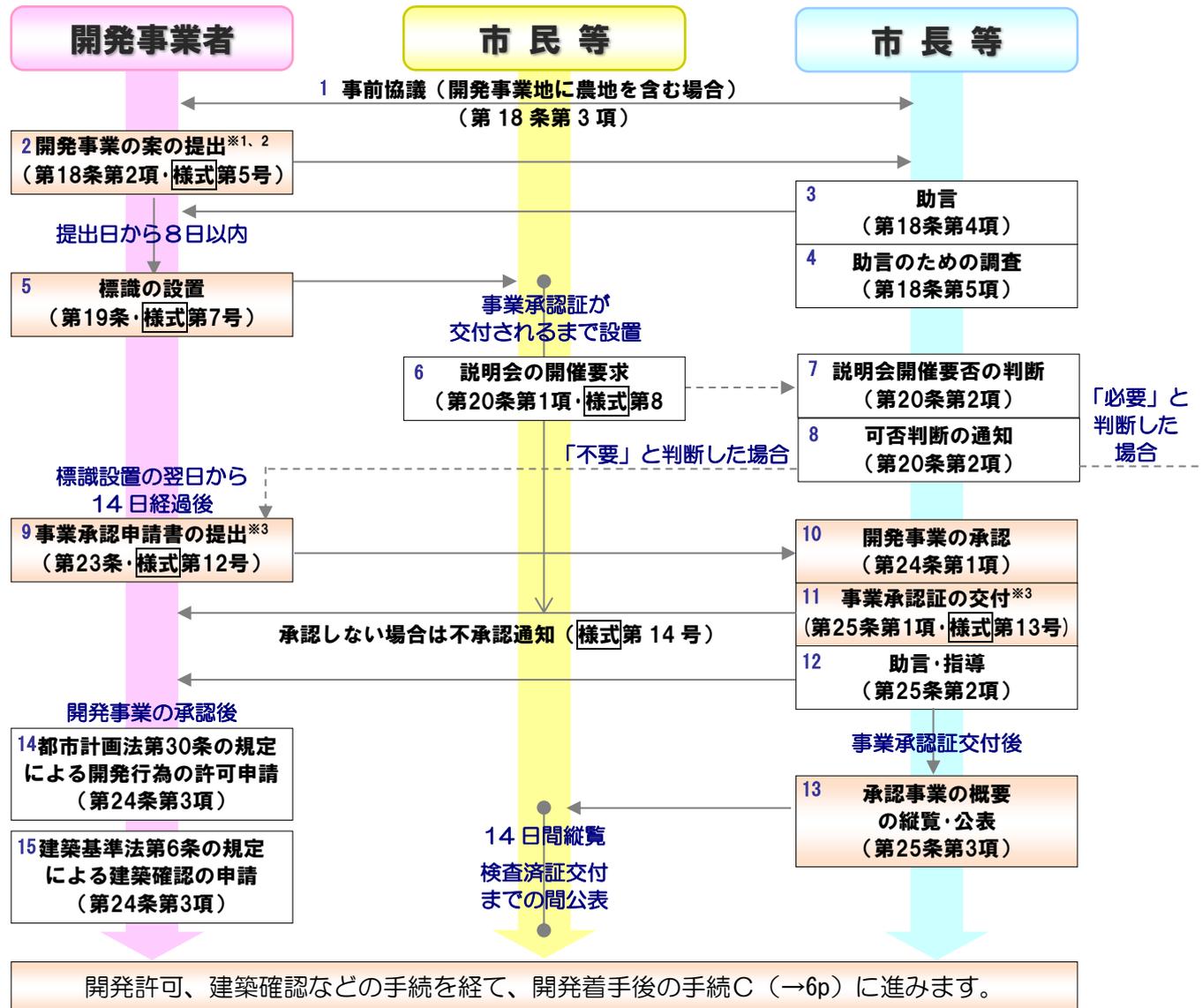


# 2 開発事業の手続の流れ

1～2 ページに示す手続の分類に沿って、それぞれの手続の流れを示します。

なお、安曇野市景観条例（以下「景観条例」）の手続との関係にも留意してください。

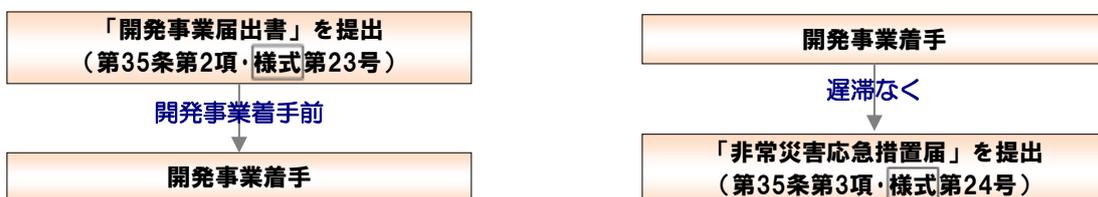
## 手続 A 1 開発事業の承認手続（説明会の開催が不要な場合）



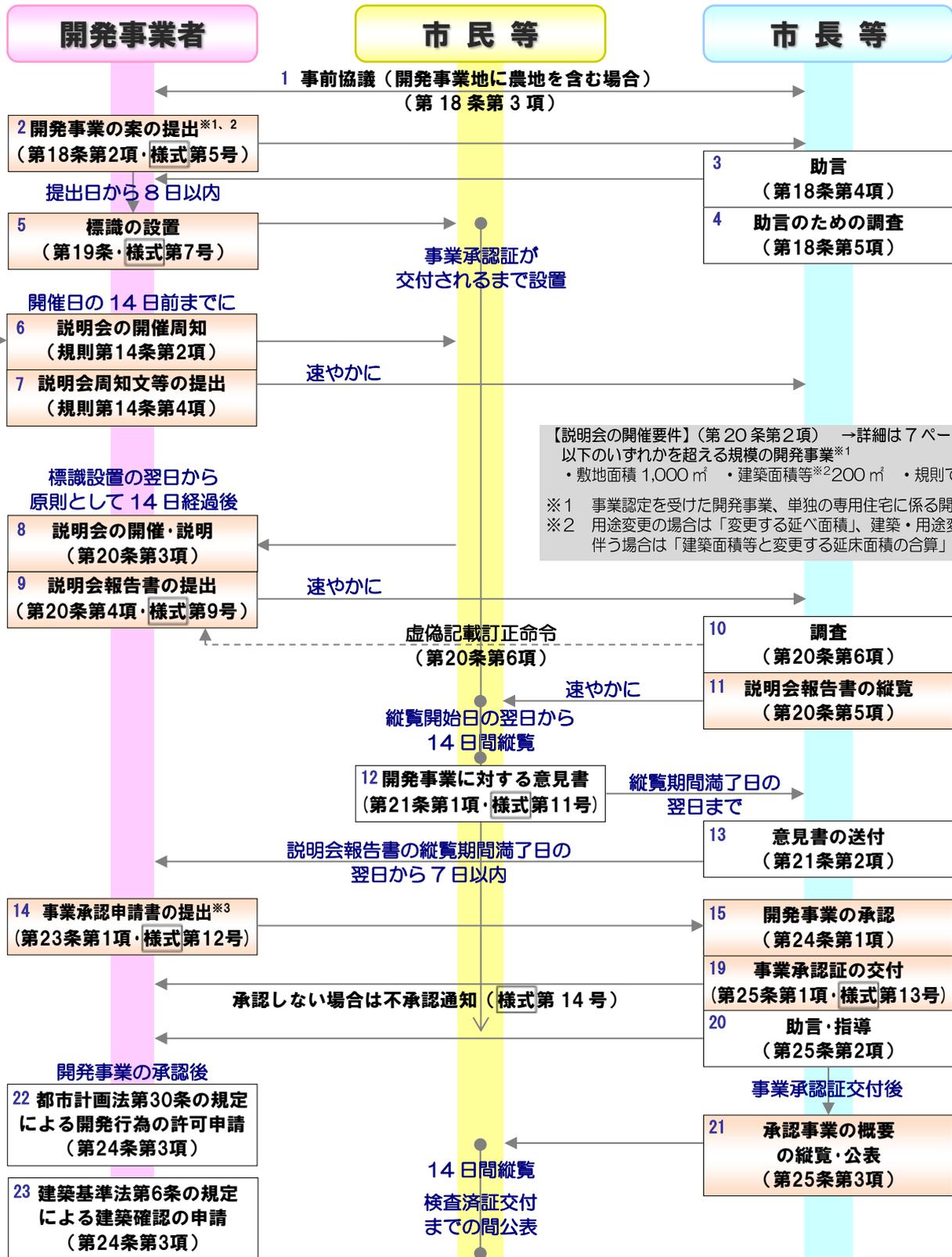
- ※1 景観条例に基づく届出は、開発事業の案の提出後（または同時）に行ってください。
- ※2 開発事業の案の提出後、原則として 1 年以内に事業承認申請書の提出がない場合、案の取下げがあったものとみなします。
- ※3 景観条例に基づく届出が必要となる開発事業の場合、行為着手制限期間の満了後又は「行為着手制限期間短縮通知書」の交付後でない限り開発事業の承認はできません。
- ※4 事業承認証の交付後、開発事業の内容を変更するときは、再度事業承認を受ける必要があります。（軽微な変更を除く）
- ※5 上記において、規則第 21 条に定める軽微な変更を行う際は、様式第 15 号による届出が必要です。

## 手続 S 開発事業の届出のみ

- ① 拠点・準拠点市街区域での小規模な開発 (条例第 35 条第 1 号)
- ② 通常の管理行為、軽易な行為等 (条例第 35 条第 2 号、規則第 9 条第 1～7 号)
- ③ 非常災害の応急処置 (条例第 35 条第 3 号)



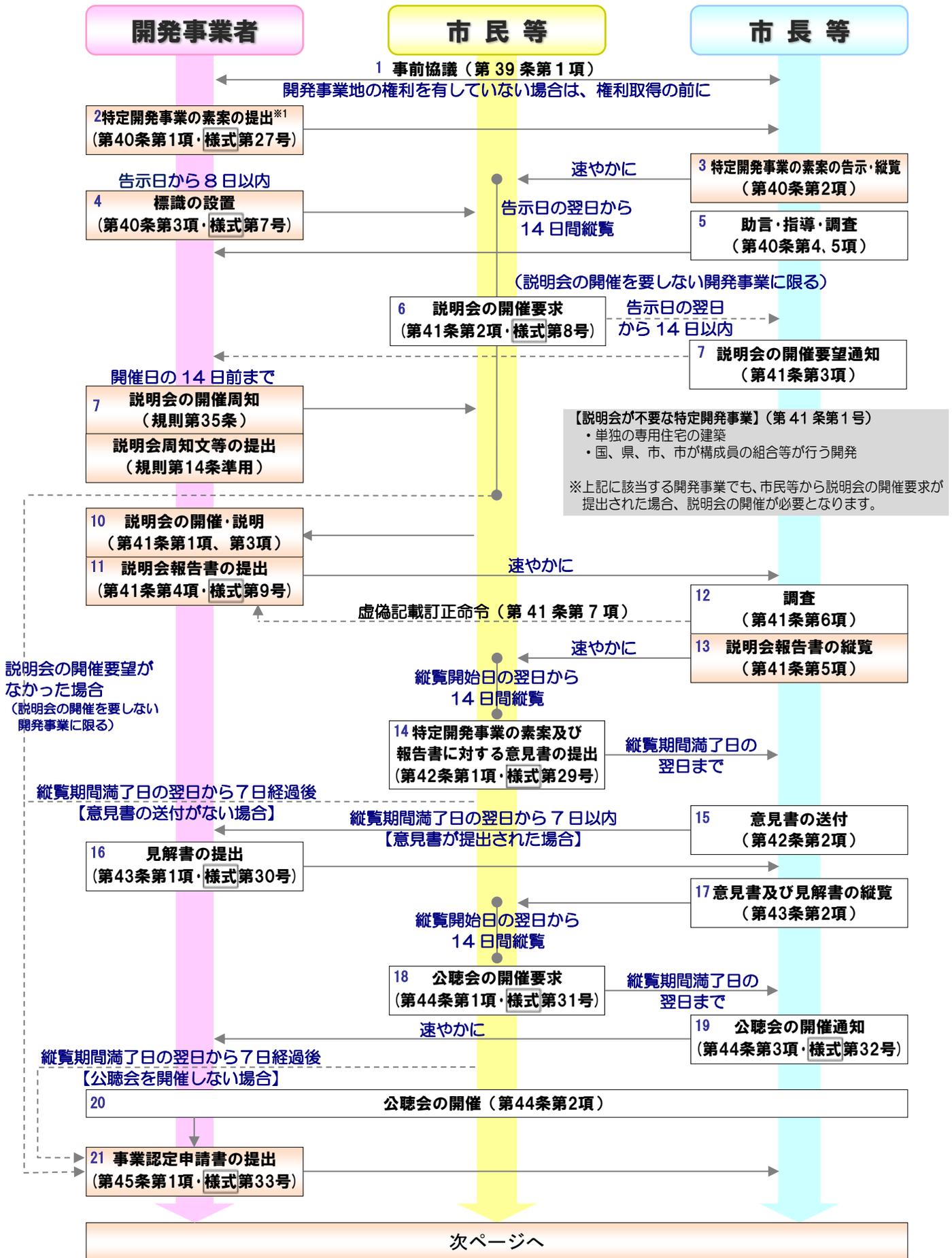
## 手続A2 開発事業の承認手続（説明会の開催が必要な場合）

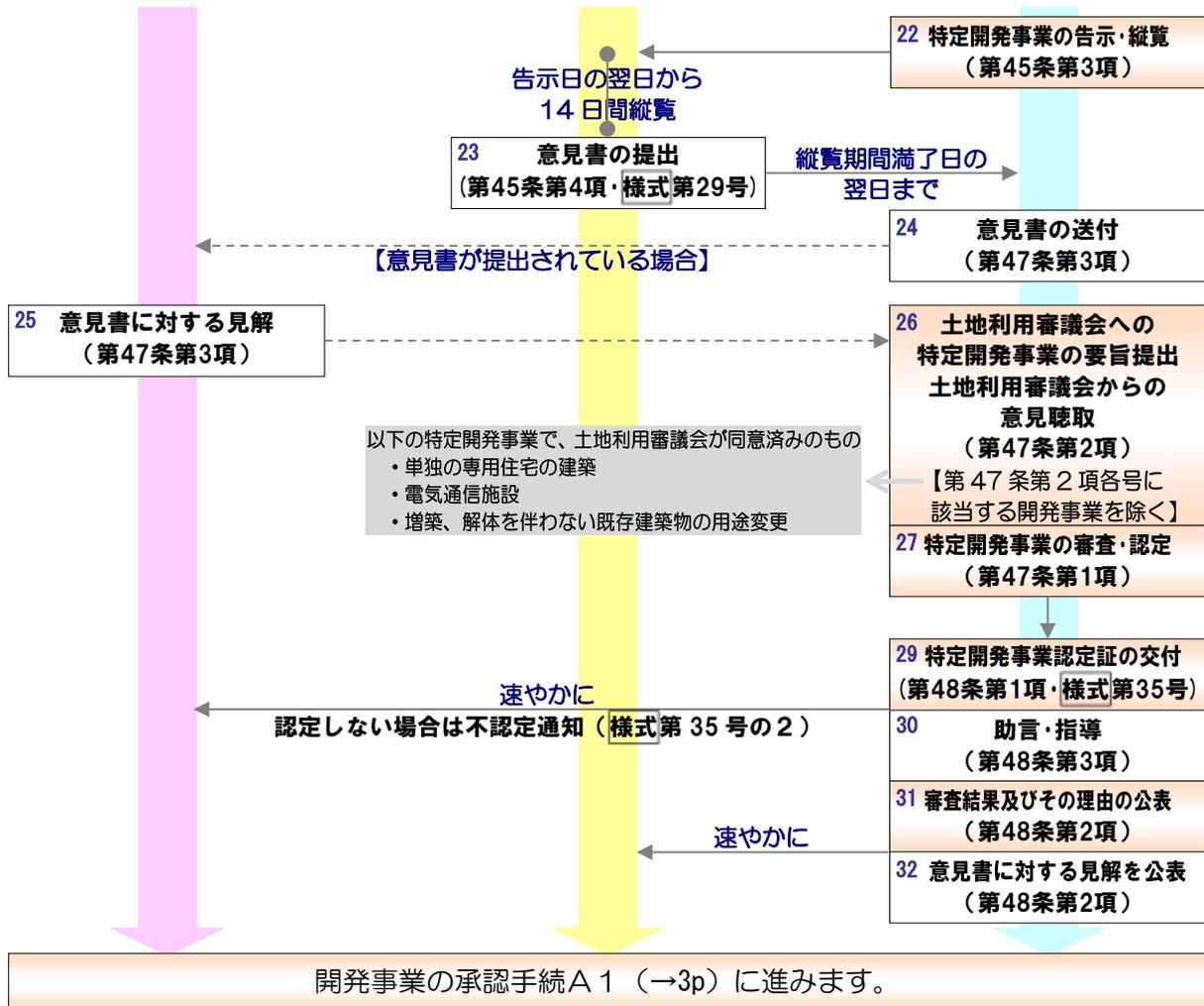


開発許可、建築確認などの手続を経て、開発事業着手後の手続C（→6p）に進みます。

- ※1 景観条例に基づく届出は、開発事業の案の提出後（または提出と同時に）行ってください。
- ※2 開発事業の案の提出後、原則として1年以内に事業承認申請書の提出がない場合、案の提出がなかったものとみなします。
- ※3 景観条例に基づく届出が必要となる開発事業の場合、行為着手制限期間の満了後又は「行為着手制限期間短縮通知書」の交付後でないと開発事業の承認はできません。
- ※4 事業承認証の交付後、開発事業の内容を変更するときは、再度事業承認を受ける必要があります。（軽微な変更を除く）
- ※5 上記において、規則第21条に定める軽微な変更を行う際は、様式第15号による届出が必要です。

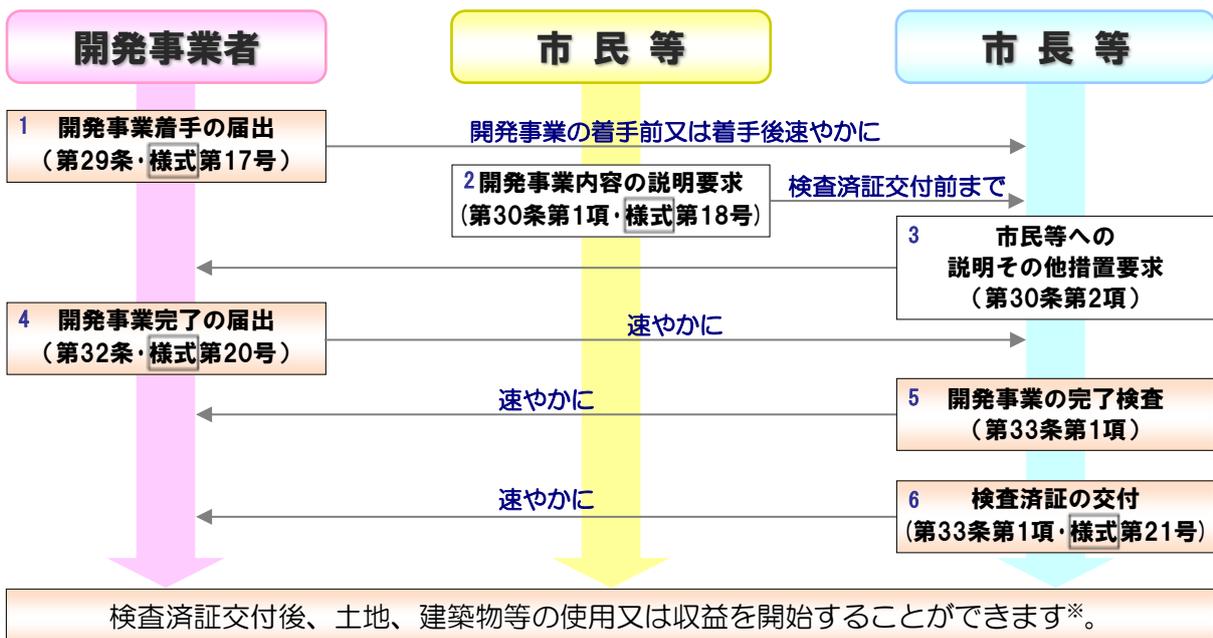
# 手続B 特定開発事業の認定手続





- ※1 素案の提出後、原則として1年以内に事業認定申請書の提出がない場合、素案の取下げがあったものとみなします。
- ※2 事業認定証の交付後、承認申請を行うまでの間に、事業認定を受けた内容を変更しようとするときは、再度事業認定を受ける必要があります(軽微な変更を除く)。
- ※3 上記において、規則第43条に定める軽微な変更を行う際は、様式第37号による届出が必要です。

## 手続C 開発事業着手時及び着手後の手続



- ※ 土地又は建築物等の一部の使用又は収益を開始する合理的な理由がある場合、その旨を申請(様式第22号の2)し、市長が承認したときは、承認を受けた部分の土地又は建築物等の使用又は収益を開始することができます。
- ※ 完了予定日から10年を徒過して未着手の案件や、開発区域内地権者の権利保護の必要性が認められる案件等については、開発事業者その他関係者等への聞き取りを経て、事業承認を取り消す場合があります。

# 3 説明会の開催に関する事項

## (1) 説明会の開催が求められる場合

以下①～③のいずれかに該当する場合は、所定の手続の中で、説明会の開催が必要となります。

- ① 特定開発事業の認定手続を行う場合（宅地分譲を伴わずに専用住宅を建築する開発事業／国、県、市、市が関わる一部事務組合若しくは広域連合が行う開発事業を除く）。
- ② 開発事業の承認手続において、開発事業が下表の規模を超える場合。（宅地分譲を伴わずに専用住宅を建築する開発事業を除く）

区域		規模		
		高さ	敷地面積	建築面積等*
拠点市街区域、準拠点市街区域		20m	1,000 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>
田園居住区域		12m		
田園環境区域 (産業集積地内)	青木花見・島新田産業団地、烏川工業団地、黒沢工業団地	15m		
	明科工場団地、三田工業団地、あづみ野産業団地	20m		
田園環境区域(産業集積地内を除く)、山麓保養区域、森林環境区域		10m		

※用途変更の場合は「建築物の用途変更に係る面積」、建築、用途変更いずれも伴う場合は「予定建築物の築造面積と建築物の用途変更に係る面積の合算」

- ③ 上記①、②のいずれにも該当しないもののうち、以下に該当する場合。
  - ・承認手続において、市民等から説明会の開催要求があり、市長が説明会の開催が必要と判断した場合（第20条第2項第2号）。
  - ・認定手続において、市民等から説明会の開催を求められた場合（第41条第3項）。

## (2) 市民等による説明会の開催要求の方法（条例第20条第1項、第41条第2項）

標識設置日（特定開発事業にあつては、特定開発事業の素案の告示日）の翌日から14日以内に、様式第8号「開発事業提案説明会要求書」を市長に提出してください。

## (3) 開発事業者による説明会の周知・開催に関する事項（規則第14条）

説明会の周知及び開催は、下表に従って行う必要があります。

項目	内容				
開催場所	<ul style="list-style-type: none"> <li>・原則として、開発予定地が位置する区等の区域内で開催すること。（区域内に適当な場所がない場合、市長と協議の上、区域外で開催することができる）</li> </ul>				
周知方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・以下方法により、説明会の日時及び開催場所を周知すること。                             <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%;">① 文書等の配布（個別通知）</td> <td style="width: 50%;">② 区等を通じた回覧</td> </tr> <tr> <td>③ 開発予定地における掲示（様式第7号）</td> <td>④ その他市長が適当と認める手法</td> </tr> </table> </li> <li>・周知～説明会当日までに、周知に使用した文書等の写しや写真を市長に提出すること。</li> </ul>	① 文書等の配布（個別通知）	② 区等を通じた回覧	③ 開発予定地における掲示（様式第7号）	④ その他市長が適当と認める手法
① 文書等の配布（個別通知）	② 区等を通じた回覧				
③ 開発予定地における掲示（様式第7号）	④ その他市長が適当と認める手法				
周知範囲	<ul style="list-style-type: none"> <li>・次ページの表を標準とし、市長及び区長と協議の上で決定してください。</li> </ul>				
説明会での説明に係る留意事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・説明は、以下事項に留意して行ってください。                             <ol style="list-style-type: none"> <li>① 開発事業者本人（法人の場合は、開発事業に係る決定権を有する者）が出席してください。</li> <li>② 事業計画は、具体的かつ平易に説明してください。</li> <li>③ 事業計画の概要を記した文書、図面等を配布してください。</li> <li>④ 質疑応答の時間を設けるとともに、質問には誠実に対応してください。</li> <li>⑤ 意見書の提出ができること、当該意見書の提出期限について説明すること。</li> </ol> </li> </ul>				

周知範囲（規則第14条第3項）

開発事業の区分			周知方法※1	
敷地面積	用途	開発面積	個別通知範囲※2 (事業地からの距離)	回覧などによる周知の対象
	住宅系 商業系 公益系	1,000 m <sup>2</sup> 以下	20m	・該当区※3,4 ・区役員
		田園環境区域: 1,000 m <sup>2</sup> 超～1,500 m <sup>2</sup> 以下 その他の区域: 1,000 m <sup>2</sup> 超～3,000 m <sup>2</sup> 以下	30m	
		田園環境区域: 1,500 m <sup>2</sup> 超 その他の区域: 3,000 m <sup>2</sup> 超	50m	
工業系	1,000 m <sup>2</sup> 以下	30m (流通業、騒音・臭気が出る工場等は70m)	・該当区※3,4 ・区役員	
	1,000 m <sup>2</sup> 超	50m (流通業、騒音・臭気が出る工場等は100m)		
建築面積 及び 築造面積	用途	建築面積又は用途変更に係る面積	個別通知範囲※2 (事業地からの距離)	回覧などによる周知の対象
	住宅系 商業系 公益系	200 m <sup>2</sup> 以下	20m	・該当区※3,4 ・区役員
		200 m <sup>2</sup> 超～1,000 m <sup>2</sup> 以下	30m	
		1,000 m <sup>2</sup> 超	50m	
	工業系	1,000 m <sup>2</sup> 以下	30m (流通業、騒音・臭気が出る工場等は70m)	・該当区※3,4 ・区役員
		1,000 m <sup>2</sup> 超	50m (流通業、騒音・臭気が出る工場等は100m)	
高さ	区域	高さ	個別通知範囲※2 (事業地からの距離)	回覧などによる周知の対象
	拠点市街区域 準拠点市街区域	20m超	30m	・該当区※3,4 ・区役員
	田園居住区域	12m超	30m	
	産業集積地 (青木花見・島新田、烏川、黒沢)	15m超	40m	・該当区※3,4 ・区役員
	産業集積地 (明科、三田、あづみ野)	20m超	50m	
	・田園環境区域(産業集積地除く) ・山麓保養区域 ・森林環境区域	10m超	30m	

※1 開発事業が複数の区分に該当する場合の個別通知範囲は、最も長い距離を適用します。  
 ※2 個別通知の対象は以下を原則とし、通知方法は文書（郵送、ポスティング等）によるものとします。  
 ・範囲内に存在する建築物に居住する者（施設入居者等は除く）  
 ・範囲内に存在する建築物において活動する企業、団体等  
 ・範囲内の土地又は建物を所有する者（行政機関は除く）  
 ※3 回覧の範囲は、該当区全域を原則とします。ただし、規模や用途等を踏まえて区長等が回覧範囲を別に指定する場合は、当該指示に従ってください。  
 ※4 規模や用途、位置等に応じて、関係する区（隣接する区）などにも周知するものとします。  
 ※5 周知方法が判断できない場合（市民等からの開催要求に基づく説明会等）は、別途、市にご相談ください。

# 4 手続上の特例的措置

## (1) 基本計画に適合するとみなされる開発事業

開発事業の区分	満たすべき要件	必要な手続	参照
専用住宅または兼用住宅の用に供する敷地の拡張	<ul style="list-style-type: none"> <li>・拡張する敷地面積が、次の要件をいずれも満たす               <ul style="list-style-type: none"> <li>○拡張の理由を鑑みやむを得ないと認められる規模</li> <li>○既存の敷地面積を超えない</li> </ul> </li> <li>・予定建築物の規模や配置が、基本計画等<sup>※1</sup>で定める各種制限<sup>※2</sup>を超えない</li> </ul>	開発事業の承認手続	規則第8条第1号
上記以外の敷地の拡張 (=事業敷地等の敷地の拡張)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・既存建築物の用途を変更しないこと</li> <li>・拡張する敷地面積が、次の要件をいずれも満たす               <ul style="list-style-type: none"> <li>○拡張の理由を鑑みやむを得ないと認められる規模</li> <li>○既存の敷地面積の0.5倍以下(又は500㎡以下)</li> </ul> </li> <li>・予定建築物の規模や配置が、基本計画等で定める各種制限を超えない</li> </ul>		規則第8条第2号

※1 基本計画、地区土地利用計画又は地区計画

※2 建蔽率、容積率、高さ及び壁面後退基準

### <参考>土地条例における「戸建住宅」の種別(条例第2条)

種別	定義	備考
専用住宅 (条例第2条)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築基準法別表第2(イ)項第1号に規定する住宅</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・業務の用に供する部分(以下「業務部分」)を兼ねないもの。</li> </ul>
兼用住宅 (規則第2条)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。               <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 業務部分の床面積の合計が50㎡以下であること。</li> <li>(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。</li> <li>(3) 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。 (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。)</li> </ol> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・業務部分の用途は、以下いずれかに合致する必要あり。               <ol style="list-style-type: none"> <li>(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</li> <li>(2) 建築基準法施行令第130条の3各号に掲げるもの<sup>※</sup></li> </ol> </li> </ul>
併用住宅 (基本計画 - 単語の定義)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・業務部分を兼ねるもので、兼用住宅以外のもの</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・以下の要件に合致する必要あり。               <ol style="list-style-type: none"> <li>(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。</li> <li>(2) 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。</li> </ol> </li> </ul>

※ 建築基準法施行令第130条の3各号の規定は以下のとおり。

- (1) 事務所(汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車等の事務所を除く。)
- (2) 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店
- (3) 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他のサービス業を営む店舗
- (4) 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他のサービス業を営む店舗(原動機の出力制限あり)
- (5) 自家販売のために食品製造・加工を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋等(原動機の出力制限あり)
- (6) 学習塾、華道教室、囲碁教室等
- (7) 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房(原動機の出力制限あり)

(2) 手続が届出のみの開発事業

開発事業の区分	満たすべき要件	必要な手続	参照			
拠点市街区域または準拠点市街区域で行う小規模な開発事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・用途地域または準用途地域の制限に適合</li> <li>・敷地面積 500 m<sup>2</sup>以下</li> <li>・予定建築物等の高さ 10m以下</li> <li>・原則として、災害危険区域等を含まない</li> </ul>	着手前の届出 (様式第 23 号)	条例第 35 条第 1 項 第 1 号ウ(ア)			
拠点市街区域または準拠点市街区域内の既存の建築物の用途を変更する開発事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・用途地域または準用途地域の制限に適合</li> <li>・用途変更に係る面積が 500 m<sup>2</sup>以下</li> <li>・建築物の増改築や解体を伴わない</li> <li>・原則として、災害危険区域等を含まない</li> </ul>		条例第 35 条第 1 項 第 1 号ウ(イ)			
施行日前に造成された宅地で、区画の変更を伴わない敷地内で行う開発事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・予定建築物が専用住宅または兼用住宅であること</li> <li>・予定建築物の規模や配置が、基本計画等で定める各種制限を超えない</li> </ul>		条例第 35 条第 1 項 第 2 号 規則第 9 条第 1 号			
農林漁業の用に供する建築物を建築する開発事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・予定建築物が以下のいずれかであること (1) 農林漁業の生産・集荷用の施設 (2) 農林漁業の生産資材・農業用機械器具の保管用の施設</li> <li>・建築面積が 200 m<sup>2</sup>以下</li> <li>・敷地面積が 500 m<sup>2</sup>以下</li> <li>・予定建築物の規模や配置が、基本計画等で定める各種制限を超えない</li> </ul>		条例第 35 条第 1 項 第 2 号 規則第 9 条第 2 号			
自己用駐車場の整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・自己の居住する住宅に近接した場所であること</li> <li>・建築物等の建築を伴わないこと</li> <li>・敷地面積が 50 m<sup>2</sup>以下で、かつ家族構成等の理由によりやむを得ないと認められる規模であること</li> </ul>		条例第 35 条第 1 項 第 2 号 規則第 9 条第 3 号			
既存敷地内(小規模の敷地拡張含む)における開発事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・予定建築物が、既存建築物と同用途又は既存建築物に附属するもの</li> <li>・拡張する敷地面積が 50 m<sup>2</sup>以下</li> </ul>		条例第 35 条第 1 項 第 2 号 規則第 9 条第 4 号			
※予定建築物の延べ面積等が 200 m <sup>2</sup> 以下の場合には手続き不要 (P11 参照)	<table border="1"> <tr> <td>[一般に適用する基準]</td> <td>[既存不適格建築物に適用する基準]</td> </tr> <tr> <td>・予定建築物の規模や配置が、基本計画等で定める各種制限を超えない</td> <td>・予定建築物の延べ面積が、制度適用時点の延べ面積の 1.2 倍(増築の場合は 0.2 倍)以下</td> </tr> </table>			[一般に適用する基準]	[既存不適格建築物に適用する基準]	・予定建築物の規模や配置が、基本計画等で定める各種制限を超えない
[一般に適用する基準]	[既存不適格建築物に適用する基準]					
・予定建築物の規模や配置が、基本計画等で定める各種制限を超えない	・予定建築物の延べ面積が、制度適用時点の延べ面積の 1.2 倍(増築の場合は 0.2 倍)以下					
既存の建築物等の用途を変更する開発事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・用途変更に係る面積が 200 m<sup>2</sup>未満</li> <li>・変更後の用途が基本計画の基準に適合</li> <li>・建築物の増築、解体を伴わない</li> <li>・原則として、災害危険区域等を含まない</li> </ul>	条例第 35 条第 1 項 第 2 号 規則第 9 条第 5 号				
太陽光発電施設を設置する開発事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・安曇野市太陽光発電設備の設置等に関する条例第 16 条第 1 項の許可を受けて設置するもの</li> </ul>	条例第 35 条第 1 項 第 2 号 規則第 9 条第 6 号				
一時的な土地利用等(3 年以内) ※利用期間が 30 日以内の場合には手続き不要(P12 参照)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・3 年以内に原状回復するもので、次のいずれかに該当する者 (1) 延べ面積等 1,000 m<sup>2</sup>以下の仮設建築物等の建築 (2) 既存建築物の用途変更で、変更に係る面積が 1,000 m<sup>2</sup>以下 (3) 災害危険区域等を含まない土地における開墾、土砂採取、その他土地の形質変更で、敷地面積が 5,000 m<sup>2</sup>以下</li> </ul>	条例第 35 条第 1 項 第 2 号 規則第 9 条第 7 号				
非常災害のため必要な応急措置として行う開発事業	-	着手後の届出 (様式第 24 号)	条例第 35 条第 1 項 第 3 号			

### (3) 手続が不要となる開発事業

開発事業の区分	満たすべき要件		参照
<p>既存敷地内(小規模の敷地拡張含む)における開発事業のうち、予定建築物の延べ面積が 200 m<sup>2</sup>以下のもの</p> <p>※予定建築物の延べ面積等が 200 m<sup>2</sup>を超える場合は、届出が必要(P10 参照)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・予定建築物が、既存建築物と同用途又は既存建築物に附属するもの</li> <li>・予定建築物の延べ面積が 200 m<sup>2</sup>以下</li> <li>・拡張する敷地面積が 50 m<sup>2</sup>以下</li> </ul> <p>[一般に適用する基準]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・予定建築物の規模や配置が、基本計画等で定める各種制限を超えない</li> </ul>	<p>[既存不適格建築物に適用する基準]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・予定建築物の延べ面積が、制度適用時点の延べ面積の 1.2 倍(増築の場合は 0.2 倍)以下</li> </ul>	<p>条例第 35 条第 1 項第 2 号 規則第 9 条第 8 号</p>
<p>既存敷地内で、建築物等を新築・新設する開発事業</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・予定建築物等の延べ面積が 10 m<sup>2</sup>以下</li> <li>・予定建築物等の高さが 10m以下</li> <li>・原則として、災害危険区域等を含まないこと</li> </ul>		<p>条例第 35 条第 1 項第 2 号 規則第 9 条第 9 号</p>
<p>土地の開墾、土砂の採取、鉱物の採掘その他土地の形質変更</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・面積 300 m<sup>2</sup>以下</li> <li>・生じる法面及び擁壁の高さが 1.5m以下</li> <li>・原則として、災害危険区域等を含まないこと</li> </ul>		<p>条例第 35 条第 1 項第 2 号 規則第 9 条第 10 号</p>
<p>屋外における土石その他の物件(廃棄物、再生資源等を除く)の堆積</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・面積 100 m<sup>2</sup>以下</li> <li>・高さ 3m以下</li> <li>・原則として、災害危険区域等を含まないこと</li> </ul>		<p>条例第 35 条第 1 項第 2 号 規則第 9 条第 11 号</p>
<p>道路、河川その他の水路、公園、鉄道、供給処理施設その他これらに付随する施設の管理者等が、当該施設の改良、改修、維持、修繕その他管理のために行う開発事業</p>	-		<p>条例第 35 条第 1 項第 2 号 規則第 9 条第 12 号</p>
<p>水道管、ガス管、電話線、通信用ケーブルその他の地下埋設物を新設する工事</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・原状回復するもの</li> </ul>		<p>条例第 35 条第 1 項第 2 号 規則第 9 条第 13 号</p>
<p>架空電線路用、保安通信設備用(高圧送電線用を除く)の鉄筋コンクリート柱、鉄柱、木柱等</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・保安通信設備用は、電気事業法第 2 条第 1 項第 17 号に規定する電気事業者のもの</li> </ul>		<p>条例第 35 条第 1 項第 2 号 規則第 9 条第 14 号</p>
<p>木材の伐採等</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・除伐、間伐、整枝その他木材の保育のために通常行われる木竹の伐採</li> <li>・枯損した木竹又は危険な木竹の伐採</li> <li>・自家の生活の用に充てるために必要な木竹の伐採</li> <li>・仮植した木竹の伐採</li> <li>・測量、実地調査又は施設の保守の支障となる木材の伐採</li> </ul>		<p>条例第 35 条第 1 項第 2 号 規則第 9 条第 15 号</p>
<p>農林漁業を営むために行う開発事業(建築物の建築等を伴わないもの)</p>	-		<p>条例第 35 条第 1 項第 2 号 規則第 9 条第 16 号</p>

開発事業の区分		満たすべき要件	参照
農林漁業を営むために （建築物の建築等を伴うもの） 行う開発事業	生産・集荷用の施設 （育苗施設、ビニールハウス、 鋼材で組み立てた棚など）	-	条例第 35 条第 1 項 第 2 号 規則第 9 条第 17 号
	生産・集荷用の施設 （堆肥舎、サイロ、温室など）	・建築面積等が 50 m <sup>2</sup> 以下 ・高さが 10m以下	
	・生産資材の貯蔵・保管用の 施設（農機具等収納施設等） ・農産物等の販売の用に 供する建築物等	・敷地面積等が 200 m <sup>2</sup> 以下 ・高さが 10m以下	
	その他の施設	・用排水機、取水施設等、農用地の保全若しくは利用上必要な 施設の管理の用に供する建築物等 ・索道の用に供する建築物等	
太陽光発電施設の設置を 目的とする開発事業	建築物の屋根又はひさしに 設置するもの	-	条例第 35 条第 1 項 第 2 号 規則第 9 条第 18 号
	建築物が存する敷地内に 設置するもの	・設置する部分の敷地面積が 200 m <sup>2</sup> 以下 ・原則として、災害危険区域等を含まないこと	
	工場立地法の環境施設	工場立地法第 4 条第 1 項第 1 号の緑地以外の主務省令で定め る環境施設に該当するもの	
砂利の採取を目的とする開発事業		-	条例第 35 条第 1 項 第 2 号 規則第 9 条第 19 号
一時的な土地利用等（30 日以内） ※利用期間が 30 日超～3 年の場合は 届出が必要（P10 参照）	以下のうち、30 日以内に原状回復するもの ・仮設の建築物等の建築 ・資材の保管 ・建築物等の用途変更 ・土地の区画形質の変更 ・その他土地利用の一時的な変更	条例第 35 条第 1 項 第 2 号 規則第 9 条第 20 号	
一般廃棄物の指定集積場所を建築する 開発事業	安曇野市指定集積場所に関する事項及び施設整備補助金交付 要綱により市長が指定する集積場所	条例第 35 条第 1 項 第 2 号 規則第 9 条第 21 号	
防災倉庫等を建築する開発事業	安曇野市自主防災組織防災活動支援補助金交付要綱の対象事 業として設置するもの	条例第 35 条第 1 項 第 2 号 規則第 9 条第 22 号	
無線端末との間で通信を行うための 装置の設置を目的とする開発事業	既存建築物等に附属的に設置するもの	条例第 35 条第 1 項 第 2 号 規則第 9 条第 23 号	
その他市長が通常の管理行為又は軽易 な開発として認めるもの	-	条例第 35 条第 1 項 第 2 号 規則第 9 条第 24 号	

# 5 各手続に関する書類

## (1) 事業者が提出する書類

区分	内容	様式	参照	添付図書
開発事業の承認関係	開発事業の案の提出	開発事業提案書(第5号)	規則第10条	※規則別表 →14ページ参照
	開発事業の案の取り下げ	開発事業提案取下届出書(第6号)	規則第11条	—
	標識の設置	開発事業計画標識(第7号)	規則第12条	計画図面(土地利用計画図等)
	説明会の開催案内(標識、個別通知、回覧文)	—	規則第14条第4項	—
	開発事業案の説明会に関する報告	開発事業説明会報告書(第9号)	規則第16条	・出席者名簿 ・配布資料 ・会議録 ・その他補足資料
	開発事業承認の申請	開発事業承認申請書(第12号)	規則第19条	※規則別表 →14ページ参照
	開発事業の軽微な変更	開発事業軽微変更届出書(第15号)	規則第22条	変更内容の分かる図書
	地位承継の届出	開発事業地位承継届出書(第16号)	規則第23条	地位承継を証明できる図書
開発事業の着手・完了検査関係	開発事業着手の届出	開発事業着手届出書(第17号)	規則第24条	工程表
	開発事業廃止の届出	開発事業廃止届出書(第19号)	規則第26条	—
	開発事業完了の届出	開発事業完了届出書(第20号)	規則第27条	・竣工写真 ・浸透施設設置時の写真 (浸透層の深さが確認可能なもの)
	命令に基づく措置完了の届出	措置完了届(第22号)	規則第29条	—
	一部使用収益開始の申請	一部使用収益承認申請書(第22号の2)	規則第29条の2	※規則別表 →14ページ参照
開発事業の届出関係	軽易な開発事業他の届出	開発事業届出書(第23号)	規則第30条第2項	※規則別表 →14ページ参照
	非常災害の応急措置の届出	非常災害応急措置届(第24号)	規則第31条	—
特定開発事業の認定関係	特定開発事業の素案の提出	特定開発事業提案書(第27号)	規則第34条第1項	※規則別表 →14ページ参照
	標識の設置	開発事業計画標識(第7号)	規則第34条第3項 (規則第12条準用)	計画図面(土地利用計画図等)
	特定開発事業の素案の取下げ	特定開発事業提案取下届出書(第28号)	規則第34条第4項	—
	説明会の開催案内(標識、個別通知、回覧文)	—	規則第35条第1項 (規則第14条準用)	—
	特定開発事業素案の説明会に関する報告	開発事業説明会報告書(第9号)	規則第36条 (規則第16条準用)	・出席者名簿 ・配布資料 ・要望、質問等に対する補足資料
	特定開発事業の素案に対する意見への見解	特定開発事業見解書(第30号)	規則第38条	—
	特定開発事業認定の申請	特定開発事業認定申請書(第33号)	規則第41条第1項	※規則別表 →14ページ参照
	特定開発事業認定申請に対する意見への見解	特定開発事業見解書(第30号)	規則第41条の2	—
	特定開発事業の軽微な変更	特定開発事業軽微変更届出書(第37号)	規則第44条	変更内容の分かる図書
	特定開発事業の廃止	特定開発事業廃止届出書(第37号の2)	規則第44条の2	—
地位承継の届出	特定開発事業地位承継届出書(第38号)	規則第45条	地位承継を証明できる図書	

## (2) 市民等が提出する書類

区分	内容	様式	参照
開発事業関係 ・意見書の提出 ・説明会の開催要求	説明会の開催要求	開発事業提案説明会要求書(第8号)	規則第13条
	開発事業案に対する意見	開発事業意見書(第11号)	規則第18条
	開発事業期間中の説明要求	開発事業内容説明要求書(第18号)	規則第25条
特定開発事業関係 ・意見書の提出 ・公聴会の開催要求	特定開発事業素案に対する意見	特定開発事業意見書(第29号)	規則第37条
	特定開発事業素案に関する公聴会の開催要求	公聴会開催要求書(第31号)	規則第39条
	特定開発事業認定申請に対する意見	特定開発事業意見書(第29号)	規則第41条第3項 (規則第37条準用)

注) 提出する意見書の内容は、まちづくりの目標像及び基本方針を踏まえたものであることが求められます。

### (3) 添付図書（規則別表）

図書の名称		明示すべき内容等	縮尺	備考
開発事業区域位置図		開発事業区域	1/2,500 程度	住宅地図の写しでも可
公図 (不動産登記法第 14 条第 1 項の地図)		1 範囲は、開発事業区域とその周辺 2 以下内容を表示すること ・開発予定地の地番、地目、面積及び所有者氏名 ・開発予定地に接する土地の地番、地目、面積及び所有者氏名	1/500 程度	
現況図		地形、近隣の状況、地盤高、植生等	1/500 以上	
現況写真		敷地及びその敷地の周辺の状況を示す写真	—	
実施計画図	土地利用計画平面図	1 区画割図(面積を表示) 2 道路、給排水施設及び給排水経路 3 その他の公共施設等の位置 4 予定建築物等の位置 5 緑地等の植栽計画	1/500 以上	図面は、必要最小限度にまとめるものとする。
	給排水計画平面図	1 給排水施設の位置、種類及び形状 2 勾配及び流水方向 3 管径等	1/500 以上	
	造成計画平面図	現況、計画地盤面、切土及び盛土の状況並びに宅地	1/500 以上	
	各種構造物構造図	道路、水路、橋梁、擁壁等	1/500 以上	
予定建築物等の立面図		高さ、外観等		
予定建築物等の平面図		間取り、建築面積等		
各種計算書		・雨水排水計算書及び根拠資料 ・擁壁の構造計算書等		
土地の登記事項証明書(全筆分)				写しでも可
その他必要な図書		・その他開発事業の概要説明に必要なもの ・委任状 ・土地所有者意向確認書 ・測量図(分筆等を伴う開発事業の場合) ・商業登記簿謄本 ・事業計画書 ・分家等の証明書類(戸籍謄本等)	適宜	

注) 開発行為等、他の法令に規定されるものは、その規定によるものとします。  
注) 市長が添付の必要がないと認めるときは、全部又は一部の図書を省略できる場合があります。

### (4) 市長が発行する書類

区分	内容	様式	参照
措置命令関係	説明会報告書の訂正(条例第 20 条第 6 項) (条例第 41 条第 7 項) 開発事業着手制限(条例第 28 条) 原状回復措置(条例第 31 条第 2 項) 違反行為の是正措置(条例第 33 条第 2 項) 使用収益制限(条例第 34 条第 3 項) 不正等に対する是正措置(条例第 36 条)	措置命令書(第 10 号)	規則第 17 条
開発事業の承認関係	開発事業の承認	開発事業承認証(第 13 号)	規則第 20 条
	開発事業の不承認	開発事業不承認通知(第 14 号)	規則第 20 条
開発事業の完了検査関係	一部使用収益開始の承認	一部使用収益承認証(第 22 号の 3)	規則第 27 条の 2
	一部使用収益開始の不承認	一部使用収益不承認通知(第 22 号の 4)	規則第 27 条の 2
	開発事業の検査	検査済証(第 21 号)	規則第 28 条
	立入調査の際の身分証明	身分証明書(第 25 号)	規則第 32 条
特定開発事業関係	公聴会の開催通知	公聴会開催通知書(第 32 号)	規則第 40 条第 3 項
	特定開発事業の認定	特定開発事業認定証(第 35 号)	規則第 42 条
	特定開発事業の不認定	特定開発事業不認定通知(第 35 号の 2)	規則第 42 条

# 1 土地利用基本区域

土地条例に基づいて定めた安曇野市土地利用基本計画（以下「基本計画」）では、適正かつ合理的な土地利用を図る観点から市内を6つの区域に区分し、下表に示すとおり、それぞれに土地利用の方針及び目指すべき方向を定めています。

基本区域の区分 土地利用の方針・目指すべき方向	地区	面積 (ha)	備考
<b>拠点市街区域</b> 住宅、店舗、事務所、工場、公共公益施設等、市街地形成に寄与する用途を優先的かつ計画的に誘導し、市の拠点としての都市機能の増進を図るため定める区域	① 豊科拠点地区	332.5ha	用途地域（法定）
	② 穂高拠点地区	293.0ha	
	③ 三郷拠点地区	141.0ha	準用途地域※ <sup>1</sup>
	④ 堀金拠点地区	54.5ha	※用途地域（法定）の指定なし
	⑤ 明科拠点地区	88.8ha	
<b>準拠点市街区域</b> 住宅、店舗、事務所、工場、公共公益施設等、市街地形成に寄与する用途を計画的に誘導し、拠点市街区域に準じて都市機能の増進を図るため定める区域	⑥ 田沢・光地区	55.2ha	用途地域が指定されている。
	⑦ 安曇野 I.C.地区	58.7ha	
	⑧ たつみ原地区	52.6ha	
	⑨ 穂高烏川地区	17.0ha	
<b>田園居住区域</b> 駅等を中心とした田園内にある比較的規模の大きな集落内に、住宅、店舗、公共公益施設等、居住地形成に必要な用途を集約することにより生活機能の増進を図るとともに、区域外の農地への無秩序な宅地の拡散を防止するため定める区域	⑩ 柏原地区	38.2ha	
	⑪ 下堀地区	70.4ha	
	⑫ 中萱・上鳥羽・下鳥羽・真々部地区	45.4ha	
	⑬ 上長尾・下長尾・二木地区	61.5ha	
<b>田園環境区域</b> 田園内の集落における生活機能の維持を目的とした用途に限って立地を認め、田園環境に調和した集落コミュニティの形成及び継承を図るとともに、良好な農地を保全するため定める区域		11,085.1ha	
<b>山麓保養区域</b> 観光や保養機能の維持及び向上を目的とした用途に限って立地を認め、山麓の森林空間に親しめる環境形成を図るとともに、良好な自然環境を保全するため定める区域		1,331.0ha	
<b>森林環境区域</b> 居住を目的とした用途に限って立地を認め、山間地の居住空間の維持を図るとともに、良好な自然環境を保全するため定める区域		19,453.1ha	
<b>合計（行政区域）</b>		33,178.0ha	

## 田園環境区域内の設定

### 基本集落※<sup>2</sup>

平成 22 年 4 月 1 日時点の土地利用において、宅地が互いに連続し合い、概ね 10 戸以上集まっている範囲

### 産業集積地（→22 p）

以下の産業団地、工場団地または工業団地の範囲

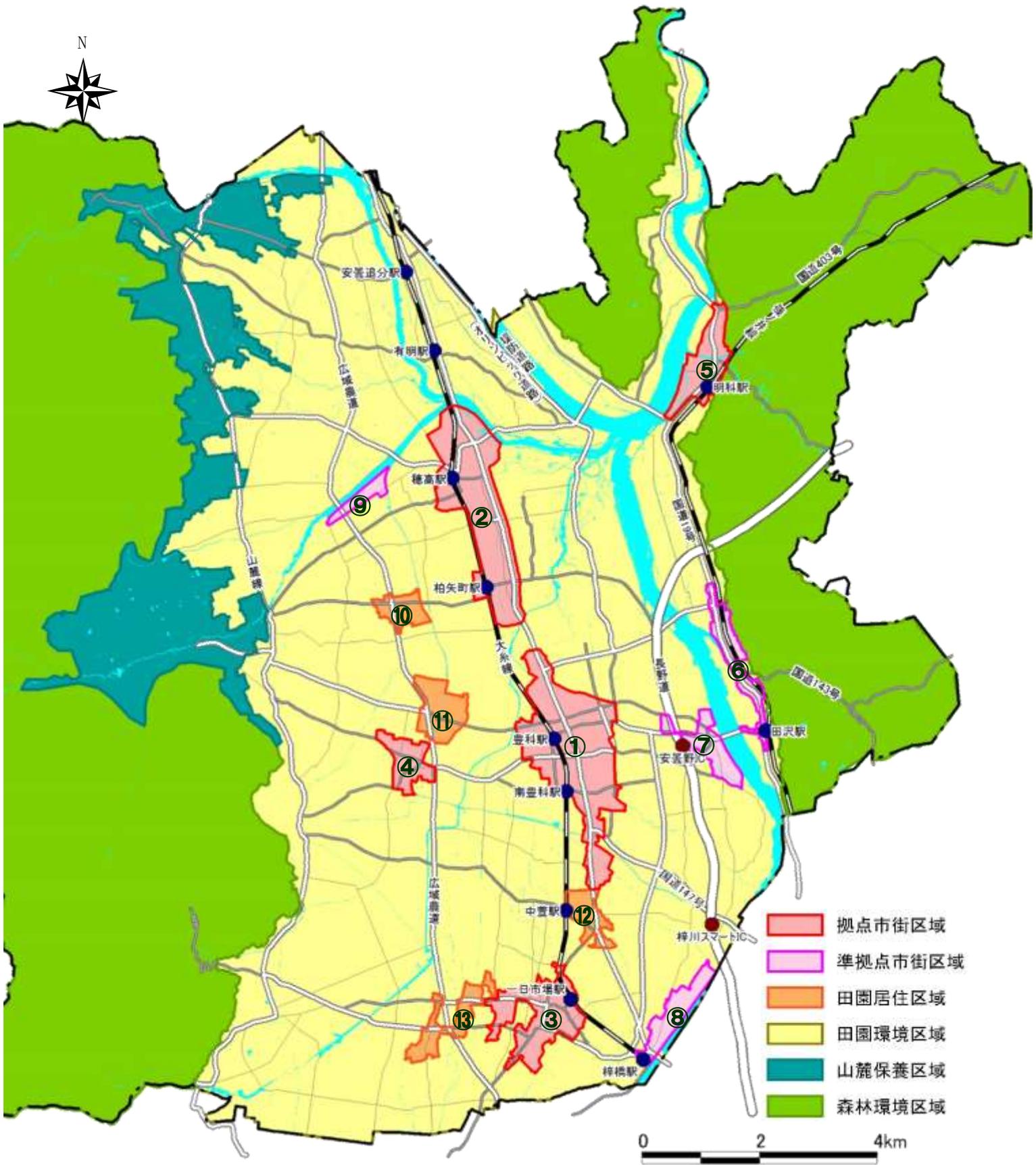
青木花見・島新田産業団地※<sup>3</sup>、あづみ野産業団地※<sup>3</sup>、明科工場団地、烏川工業団地、三田工業団地、黒沢工業団地

※<sup>1</sup> 用途地域に準じて定めた土地条例独自の地域

※<sup>2</sup> 基本集落の詳細な範囲については、市の担当窓口でご確認ください。

※<sup>3</sup> 当該団地に隣接する土地のうち、建築基準法第 52 条の規定に基づき長野県が「工業団地区域」の指定をした区域を含む。

土地利用基本区域図



注) 図中の番号は、15 ページの表中の番号と対応しています。

# 2 開発事業の基準（安曇野市土地利用基本計画）

区域ごとの方針・目指すべき方向に即して、下表に示すとおり、開発事業の基準が定められています。

基準項目		拠点市街区域	準拠点市街区域	田園居住区域
共通	建蔽率			60%以下
	容積率			100%以下
	高さ			12m以下
	斜線制限			道路斜線：20m(適用距離) + 1.25/1(斜線勾配) 隣地斜線：20m(立上り) + 1.25/1(斜線勾配)
住宅	専用住宅 (農家・分家住宅除く)			敷地面積：概ね 250 m <sup>2</sup> /戸以上
	農家・分家住宅			○
	共同住宅・長屋			○
	寄宿舍、寮等			○
店舗等	【豊科・穂高】 用途地域の基準等に適合しているもの			<ul style="list-style-type: none"> <li>◆一般飲食店</li> <li>◆小売業(飲食料品、医薬医療品、衣料品、その他の日用品等) ※ガソリンスタンドを除く</li> <li>◆銀行の支店 ⇒ 敷地面積：概ね 3,000 m<sup>2</sup>以下※2 延床面積：概ね 1,000 m<sup>2</sup>以下※3</li> </ul>
	【三郷・堀金・明科】 準用途地域の基準等に適合しているもの			<ul style="list-style-type: none"> <li>◆理容業、美容業</li> <li>◆あん摩マッサージ指圧師等の施術所</li> <li>◆損保代理店、宅地建物取引業の営業所等</li> <li>◆各種学校、塾 ⇒ 敷地面積：概ね 1,000 m<sup>2</sup>以下※2 延床面積：概ね 300 m<sup>2</sup>以下※3</li> </ul>
事務所	→19 ページ参照	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆税理士事務所、建築士事務所</li> <li>◆情報通信業</li> <li>◆農林漁業団体事務所 ⇒ 敷地面積：概ね 1,000 m<sup>2</sup>以下※2 延床面積：概ね 300 m<sup>2</sup>以下※3</li> </ul>		
公共公益施設		<ul style="list-style-type: none"> <li>◆教育施設(幼稚園、小学校、中学校、高等学校等)</li> <li>◆老人福祉施設(デイサービス、特別養護老人ホーム等)</li> <li>◆介護保険施設(訪問介護事業所、居宅介護支援事業所等)</li> <li>◆児童福祉施設(保育所、児童厚生施設等)</li> <li>◆障がい福祉施設(放課後等デイサービス、障害福祉サービス事業所等)</li> <li>◆医療機関(診療所等) ※病院は除く</li> <li>◆準公益的施設(地区集会所、地区公民館等)</li> </ul>		
工場・事業場等		<ul style="list-style-type: none"> <li>◆地域住民の日常生活の利便性向上に資する工場等 (自動車一般整備業、一般機械修理業、建設業、コインランドリー等) ⇒ 敷地面積：概ね 3,000 m<sup>2</sup>以下※2 延床面積：概ね 1,000 m<sup>2</sup>以下※3</li> </ul>		
		<ul style="list-style-type: none"> <li>◆市内・近隣自治体で産出される原料等を用いる製造業 (食品製造業、野菜・果実缶詰製造業、精穀・製粉業、製材業等) ⇒ 敷地面積：概ね 3,000 m<sup>2</sup>以下※2 延床面積：概ね 1,000 m<sup>2</sup>以下※3</li> <li>◆上記以外の工場 —</li> </ul>		
その他の用途	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆駐車場 ⇒ 敷地面積 3,000 m<sup>2</sup>以下</li> <li>◆洗車場、資材置場※1 ⇒ 敷地面積：1,000 m<sup>2</sup>以下</li> <li>◆太陽光発電施設等※1 ⇒ 敷地面積：200 m<sup>2</sup>以下</li> <li>◆鉄筋コンクリートの柱、鉄柱、木柱等 ⇒ 高さ：20m以下</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆農林漁業の用に供する施設 ⇒ 敷地面積：500 m<sup>2</sup>以下</li> <li>◆太陽光発電施設等 ⇒ 敷地面積：200 m<sup>2</sup>以下</li> </ul>		

※1 一低層、二低層、一中高層、二中高層及び田園住居地域においては不可

※2 土地の区画形質変更を伴わない場合を除く

原則として、市内で行うすべての開発事業はこれらの基準への整合が求められます。

田園環境区域 <sup>※4</sup>		山麓保養区域	森林環境区域
基本集落内	基本集落外		
60%以下		住宅系:20%以下 その他:40%以下	60%以下
100%以下 (産業集積地内の工業施設に限り、200%以下)		専用住宅:40%以下 その他:60%以下	100%以下
10m以下 (工業施設以外)		10m以下	10m以下
道路斜線:20m(適用距離)+1.25/1(斜線勾配) 隣地斜線:20m(立上り)+1.25/1(斜線勾配)		道路斜線:20m+1.25/1 隣地斜線:20m+1.25/1	道路斜線:20m+1.25/1 隣地斜線:20m+1.25/1
敷地面積:概ね 300 m <sup>2</sup> /戸以上	3辺接続 <sup>※4</sup> を満たすこと 敷地面積:概ね 300 m <sup>2</sup> /戸以上 開発面積:概ね 1,000 m <sup>2</sup> 以下	敷地面積:概ね 500 m <sup>2</sup> /戸以上 開発面積:概ね 1,000 m <sup>2</sup> 以下 <sup>*</sup>	敷地面積:概ね 300 m <sup>2</sup> /戸以上 開発面積:概ね 1,000 m <sup>2</sup> 以下 <sup>*</sup>
※開発区域が基本集落内外にわたる場合は、基本集落外の土地が概ね 1,000 m <sup>2</sup> 以下であること		※単独の専用住宅の場合を除く	※単独の専用住宅の場合を除く
○		—	○
—		—	—
市内・近隣事業所の従業員のもの	3辺接続 <sup>※4</sup> を満たすこと	市内・近隣事業所の 従業員のもの	—
(主として地域住民の日常生活のための 便益施設で以下のもの及びこれらに類するもの) ◆一般飲食店 ◆小売業(飲食料品、医薬医療品、衣料品その他の日用品等) ※ガソリンスタンドを除く ◆銀行の支店 ⇒ 敷地面積:概ね 1,500 m <sup>2</sup> 以下 <sup>※2</sup> 延床面積:概ね 300 m <sup>2</sup> 以下 <sup>※3</sup> ◆理容業、美容業 ◆あん摩マッサージ指圧師等の施術所 ◆損保代理店、宅地建物取引業の営業所等 ◆各種学校、塾 ⇒ 敷地面積:概ね 500 m <sup>2</sup> 以下 <sup>※2</sup> 延床面積:概ね 200 m <sup>2</sup> 以下 <sup>※3</sup>	開発事業地が以下いずれかに 該当すること。 (増改築を伴わずに既存建築物 の用途を変更する場合を除く)	(観光や保養を目的とする施設 で以下のもの及びこれらに類するもの) ◆一般飲食店 ◆小売業 (観光土産品、地場産物等) ◆博物館 ◆宿泊施設	
(主として地域住民の日常生活のための 便益施設で以下のもの及びこれらに類するもの) ◆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 ⇒ 敷地面積:概ね 500 m <sup>2</sup> 以下 <sup>※2</sup> 延床面積:概ね 200 m <sup>2</sup> 以下 <sup>※3</sup>	・産業集積地内であること ・基本集落等から概ね 50m以上 離れない場所であること	—	—
◆教育施設 ◆老人福祉施設 ◆介護保険施設 ◆児童福祉施設 ◆障がい福祉施設 ◆医療機関 ◆準公益的施設		◆老人福祉施設 ◆介護保険施設 ◆障がい福祉施設 ◆医療機関 ◆準公益的施設	◆医療機関 ◆準公益的施設
◆地域住民の日常生活の利便性向上に資する事業所等 ⇒ ① 産業集積地内 又は 産業集積地に隣接 ② 条例施行前より存する工場等の敷地(既存工場敷地)であること ③ 基本集落等の既存工場敷地に隣接(敷地面積上限あり) ④ 基本集落内又は基本集落等から概ね 50m以内(敷地面積・建物面積上限あり)			
◆市内・近隣自治体で産出される原料等を用いる製造業 ⇒ A ①、②、④と同条件 B 既存工場敷地に隣接(敷地面積上限あり)		—	—
◆上記以外の工場 ⇒ a ①、②と同条件 b 既存工場敷地に隣接(敷地面積上限あり)	※危険性等がやや大きい~大きい工場等は、 基本集落等から概ね 50m以上離れていること (産業集積地内での開発除く)		
◆農林漁業の用に供する施設 ⇒ 敷地面積:1,000 m <sup>2</sup> 以下 ◆太陽光発電施設等 ⇒ 敷地面積:200 m <sup>2</sup> 以下 ◆非農用地設定がされた農地で、当初設定目的で利用する施設		—	◆農林漁業の用に供する施設 ⇒ 敷地面積:500 m <sup>2</sup> 以下

※3 増改築等を伴わずに既存建築物の用途を変更する場合を除く

※4 「類するもの」の判断については、別途、逐条解説等を参照してください。

# (1) 拠点市街区域及び準拠点市街区域における開発事業の基準

拠点市街区域及び準拠点市街区域の開発事業の基準の詳細は、下表及び次ページの表のとおりです。

## ① 各用途地域（準用途地域）における建築物の用途制限

用途地域内の建築物の用途制限		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考
建てられる用途 ○ ① ② ③ ④ ▲ 建てられない用途 ■ ※①、②、③、④、▲ 面積、階数等の制限あり														
住居、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ床面積の2分の1未満		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が 150㎡以下のもの		①	②	③	○	○	○	○	○	○	○	④	①日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下
	店舗等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの			②	③	○	○	○	○	○	○	○	④	②①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店、銀行の支店、宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ。2階以下
	店舗等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				③	○	○	○	○	○	○	○	④	③2階以下
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	○	④	④物品販売店舗、飲食店を除く
	店舗等の床面積が3,000㎡を超えるもの						○	○	○	○	○	○	④	▲店舗に供する部分の床面積10,000㎡以下
事務所等	事務所等の床面積が1,500㎡以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	○	○	▲2階以下
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの						○	○	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館						▲	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
遊戯施設・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パッティング練習場等					▲	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
	カラオケボックス等						○	○	○	○	○	○	○	①10,000㎡以下 ②10,000㎡以下（大規模集客施設制限地区に限る）
	麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場等						○	○	○	○	○	○	○	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場						▲	▲	○	○	○	○	○	①▲客席200㎡未満 ②客席10,000㎡以下（大規模集客施設制限地区に限る）
キャバレー、ナイトクラブ等、個室付浴場等										○	▲		▲個室付浴場等を除く	
大規模集客施設 (延べ面積が10,000㎡を超える店舗・飲食店・劇場・映画館・展示場・遊技場等)									○	○			劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあっては、客席の部分に限る	
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	大学、高等専門学校、専修学校等			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	巡査派出所	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	病院			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲600㎡以下
	自動車教習所					▲	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
工場・倉庫等	単独車庫（附属車庫を除く）			▲	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	▲300㎡以下、2階以下
	建築物附属自動車車庫 ①②③については、建築物の延べ床面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限	①	①	②	②	③	③	○	○	○	○	○	○	①600㎡以下、1階以下 ②3,000㎡以下、2階以下 ③2階以下
	倉庫業倉庫							○	○	○	○	○	○	
	畜舎（15㎡を超えるもの）					▲	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下 2階以下
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自動車店等で作業場の床面積が50㎡以下		▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	原動機の制限あり ▲2階以下
	危険性や環境を悪化させる恐れが非常に少ない工場					①	①	①	②	②	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積 ①50㎡以下 ②150㎡以下
	危険性や環境を悪化させる恐れが少ない工場								②	②	○	○	○	
	危険性や環境を悪化させる恐れがやや多い工場										○	○	○	
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させる恐れがある工場											○	○	
	自動車修理工場					①	①	②	③	③	○	○	○	作業場の床面積 ①50㎡以下 ②150㎡以下 ③300㎡以下 原動機の制限あり
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理に供する施設	量が非常に少ない施設			①	②	○	○	○	○	○	○	○	○	
	量が少ない施設								○	○	○	○	○	①1,500㎡以下、2階以下
	量がやや多い施設										○	○	○	②3,000㎡以下
	量が多い施設											○	○	
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等														都市計画区域内においては都市計画決定もしくは特定行政庁の許可が必要

※本表は建築基準法別表第2の概要であり、用途地域・準用途地域におけるすべての制限について掲載したものではありません。

② 用途地域又は準用途地域における建築物の形態制限

基準項目	用途・準用途地域の地域区分		住居系用途					商業系用途		工業系用途		
	第1種 低層住居 専用地域	第2種 低層住居 専用地域	第1種 中高層 住居専用 地域	第2種 中高層 住居専用 地域	第1種 住居 地域	第2種 住居 地域	準住居 地域	近隣商業 地域	商業 地域	準工業 地域	工業 地域	工業 専用 地域
1戸あたりの 最低敷地面積	200㎡以上※1		—					—		—		
建蔽率	40%・50%	50%	—					80%	80%	—		
	60%	60%	60%					60%	—	60%		
容積率	60%・80%	80%	—					200%・300%	400%	—		
	120%	120%	200%					200%	—	200%		
絶対高さ制限	10m以下		—					—		—		
	10m以下 12m以下		—					—		—		
道路 斜線	適用距離	20m					20m		20m			
	斜線勾配	1.25/1					1.5/1 1.25/1		1.5/1 1.25/1			
隣地 斜線	立上り	— 20m	20m					31m 20m	31m 20m			
	斜線勾配	— 1.25/1	1.25/1					2.5/1 1.25/1	2.5/1 1.25/1			
北側 斜線	立上り	5m		—					—		—	
	斜線勾配	1.25/1		—					—		—	
日影 制限	制限を受ける 建築物の条件	軒高7m超、又は 地上3階以上		高さ10m超			高さ10m超		高さ10m超			
	平均地盤面からの 高さ	1.5m		4m			4m		4m			
	境界 からの 水平 距離	5m超～ 10m以内	3時間	3時間	4時間		5時間		5時間			
		10m超	2時間	2時間	2.5時間		3時間		3時間			

注) 都市計画法に基づく地区計画が定められた地区(下鳥羽地区、新田地区、本吉地区、光地区、新田東地区、穂高駅西地区)については、「安曇野市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」で定められた基準を参照してください。

- ※1 穂高拠点地区の第1種低層住居専用地域には最低敷地面積の制限はなく、代わりに壁面後退(境界から1.0m以上)の制限があります。
- ※2 上表において1つの枠内に基準が併記されている場合は、地域により適用される数値が異なります。
- ※3 準用途地域では、第2種住居地域、商業地域、工業地域及び工業専用地域の設定範囲はありません。

<参考> 基準項目の解説図

### 建ぺい率・容積率

建ぺい率(%) =  $\frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$

容積率(%) =  $\frac{\text{床面積の合計(1階・2階)}}{\text{敷地面積}} \times 100$

### 道路斜線制限

適用距離 20m～30m

斜線勾配 1.25又は1.5

前面道路の反対側が起点になります

### 日影制限

軒高7m 階数3

敷地境界線 10m

平均地盤面 (G.L.)

### 隣地斜線制限

斜線勾配 1.25

立上り 20m

隣地境界線

### 北側斜線制限

北

斜線勾配 1.25

絶対高さ 10m又は12m

立上り 5m又は10m

隣地境界線

### 日影制限

軒高10m

敷地境界線 10m

平均地盤面 (G.L.)

■ : 建築物を建てられる空間

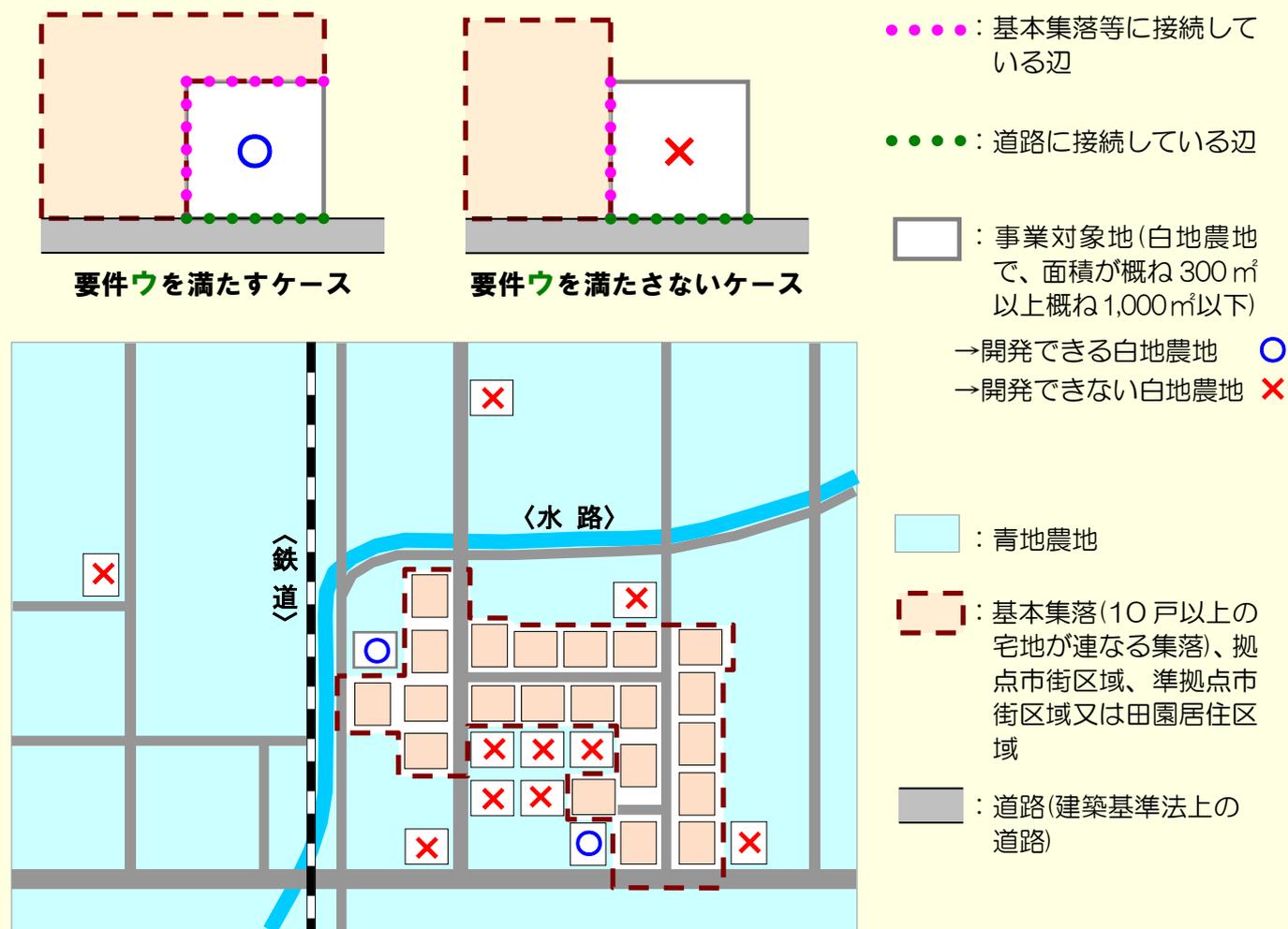
## (2) 田園環境区域における戸建住宅の立地基準

田園環境区域における戸建住宅（農家住宅、分家住宅を除く。）の開発事業は、立地に関して以下の要件ア～エをすべて満たしている必要があります。

- ア 1戸当たりの敷地面積が概ね 300 m<sup>2</sup>以上であること。
- イ 基本集落等以外の土地が概ね 1,000 m<sup>2</sup>以下であること。
- ウ 開発事業地が次のいずれかに該当していること。
  - (ア) 基本集落内であること。
  - (イ) 3辺接続していること。 ⇒下図参照
- エ 農地の場合は、農地法に基づく農地転用の許可が得られる見込みのある土地であること。

ア～エをすべて満たす場合 → ○：開発可能  
 ア～エを1つでも満たさない場合 → ×：開発不可

### <参考>戸建住宅の立地基準への適合判断のイメージ



注) 敷地が矩形でない場合は、当該敷地の外周全長の概ね 3/4 以上が基本集落等及び道路に接し、かつ、当該敷地の外周全長の概ね 5 割以上が基本集落等に接し、かつ、建築基準法第 43 条の規定に適合していること。

### (3) 田園環境区域における店舗・事務所等の立地基準

田園環境区域における店舗・事務所等の開発事業は、**地域住民の日常生活のために必要な便利施設**であって、用途途及び規模が下表に適合している必要があります。

	建築物の用途	敷地面積	延床面積	その他
店舗等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・一般飲食店</li> <li>・小売業（飲食料品、医薬医療品、化粧品、衣料品、種苗・生花、書籍、機械器具、農耕用品、家具その他の日用品）</li> <li>・銀行の支店</li> <li>・その他これらに類するもの</li> </ul>	概ね 1,500 m <sup>2</sup> 以下※1	概ね 300 m <sup>2</sup> 以下※2	ガソリンスタンドを除く。
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・理容業、美容業</li> <li>・あん摩マッサージ指圧師等の施術所</li> <li>・損保代理店、宅地建物取引業の営業所等</li> <li>・各種学校、塾</li> <li>・その他これらに類するもの</li> </ul>	概ね 500 m <sup>2</sup> 以下※1	概ね 200 m <sup>2</sup> 以下※2	-
事務所	<ul style="list-style-type: none"> <li>・税理士事務所、建築士事務所</li> <li>・居宅介護支援事業所</li> <li>・情報通信業</li> <li>・農林漁業団体事務所</li> <li>・その他これらに類するもの</li> </ul>			

※1 土地の区画形質の変更を伴わない場合は、敷地面積の制限が適用除外となります。

※2 増築・改築を伴わずに既存建築物の用途を変更する場合は、延床面積の制限が適用除外となります。

### (4) 田園環境区域における公共公益施設の立地基準

田園環境区域における公共公益施設の開発事業は、**主として地域住民が利用する便利施設**であって、用途途及び規模が下表に適合している必要があります。

区分	建築物の用途	その他
教育施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・幼稚園</li> <li>・小学校、中学校、高等学校</li> <li>・その他これらに類するもの</li> </ul>	・大学、高等専門学校、専修学校等は除く
老人福祉施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・老人デイサービスセンター</li> <li>・特別養護老人ホーム</li> <li>・その他これらに類するもの</li> </ul>	・居住又は長期入所等を主たる目的とする施設（軽費老人ホーム、有料老人ホーム等）は除く
介護保険施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・訪問介護事業所</li> <li>・小規模多機能型居宅介護施設</li> <li>・その他これらに類するもの</li> </ul>	・居住又は長期入所等を主たる目的とする施設（介護老人保健施設等）は除く
児童福祉施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域子育て支援拠点事業所</li> <li>・保育所</li> <li>・児童厚生施設</li> <li>・その他これらに類するもの</li> </ul>	・居住又は長期入所等を主たる目的とする施設（児童養護施設等）は除く
障がい福祉施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・放課後等デイサービス施設</li> <li>・障害児相談支援事業所</li> <li>・障害福祉サービス事業所</li> <li>・その他これらに類するもの</li> </ul>	・居住又は長期入所等を主たる目的とする施設（福祉ホーム等）は除く
医療機関	<ul style="list-style-type: none"> <li>・診療所</li> <li>・その他これらに類するもの</li> </ul>	・病院は除く
準公益的施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地区集会所</li> <li>・地区公民館</li> <li>・その他これらに類するもの</li> </ul>	

## (5) 田園環境区域における工業施設の立地基準

田園環境区域における工業施設（工場・事業所等）の開発事業は、工業施設の種別に応じて以下の基準に適合している必要があります。

### ア 地域住民の日常生活の利便性向上に寄与する工場、事業場等

	要件
業種	自動車一般整備業、一般機械修理業（建設・鉱山機械を除く）、建設業、電気・ガス・熱供給・水道設備業、コインランドリー、高速バス発着所その他これらに類するものであること。
場所	以下いずれかの要件に該当すること ①産業集積地内または産業集積地に隣接していること。 ②既存工場敷地※ <sup>1</sup> であること。 ③基本集落等の既存工場敷地※ <sup>1</sup> に隣接していること。 ④基本集落等から概ね 50m以上離れない場所であること。
規模	・建蔽率が 60%以下、容積率が 100%（産業集積地内は 200%）以下 ・③の場合、敷地面積が 5,000 m <sup>2</sup> 以下かつ隣接する既存工場の敷地面積※ <sup>2</sup> を超えないこと ・④の場合、敷地面積が概ね 1,500 m <sup>2</sup> 以下、延床面積が概ね 300 m <sup>2</sup> 以下であること
高さ	10m以下（①、②の場合を除く）

### イ 市内または隣接自治体で産出される原料や農林水産物を使用する製造業

	要件
業種の例	食品製造業、野菜・果実缶詰製造業、精穀・製粉業、製材業等
場所	以下いずれかの要件に該当すること ①産業集積地内または産業集積地に隣接していること。 ②既存工場敷地※ <sup>1</sup> であること。 ③既存工場敷地※ <sup>1</sup> に隣接していること。 ④基本集落等から概ね 50m以上離れない場所であること。
規模	・建蔽率が 60%以下、容積率が 100%（産業集積地内は 200%）以下 ・③の場合、敷地面積が 5,000 m <sup>2</sup> 以下かつ隣接する既存工場の敷地面積※ <sup>2</sup> を超えないこと ・④の場合、敷地面積が概ね 1,500 m <sup>2</sup> 以下、延床面積が概ね 300 m <sup>2</sup> 以下であること
高さ	10m以下（①、②の場合を除く）

### ウ 上記以外の工場

	要件
場所	以下いずれかの要件に該当すること ①産業集積地内または産業集積地に隣接していること。 ②既存工場敷地※ <sup>1</sup> であること。 ③既存工場敷地※ <sup>1</sup> に隣接していること。
規模	・建蔽率が 60%以下、容積率が 100%（産業集積地内は 200%）以下 ・③の場合、敷地面積が 5,000 m <sup>2</sup> 以下かつ隣接する既存工場の敷地面積※ <sup>2</sup> を超えないこと
高さ	10m以下（①、②の場合を除く）
その他	建築基準法法別表第 2 (ぬ) 第 1 号及び第 3 号に該当する工場を建築する場合にあっては、基本集落等（工場等の用に供されている土地を除く）から概ね 50m以上離れていること。（①の場合を除く）

※<sup>1</sup> 条例施行日時点で現に存する工場等の敷地

※<sup>2</sup> 複数の既存工場等のまとまりに隣接する場合または複数の既存工場敷地に隣接する場合は、当該既存工場の敷地面積を合算した面積

<参考> 田園環境区域における工業施設の立地基準の概要

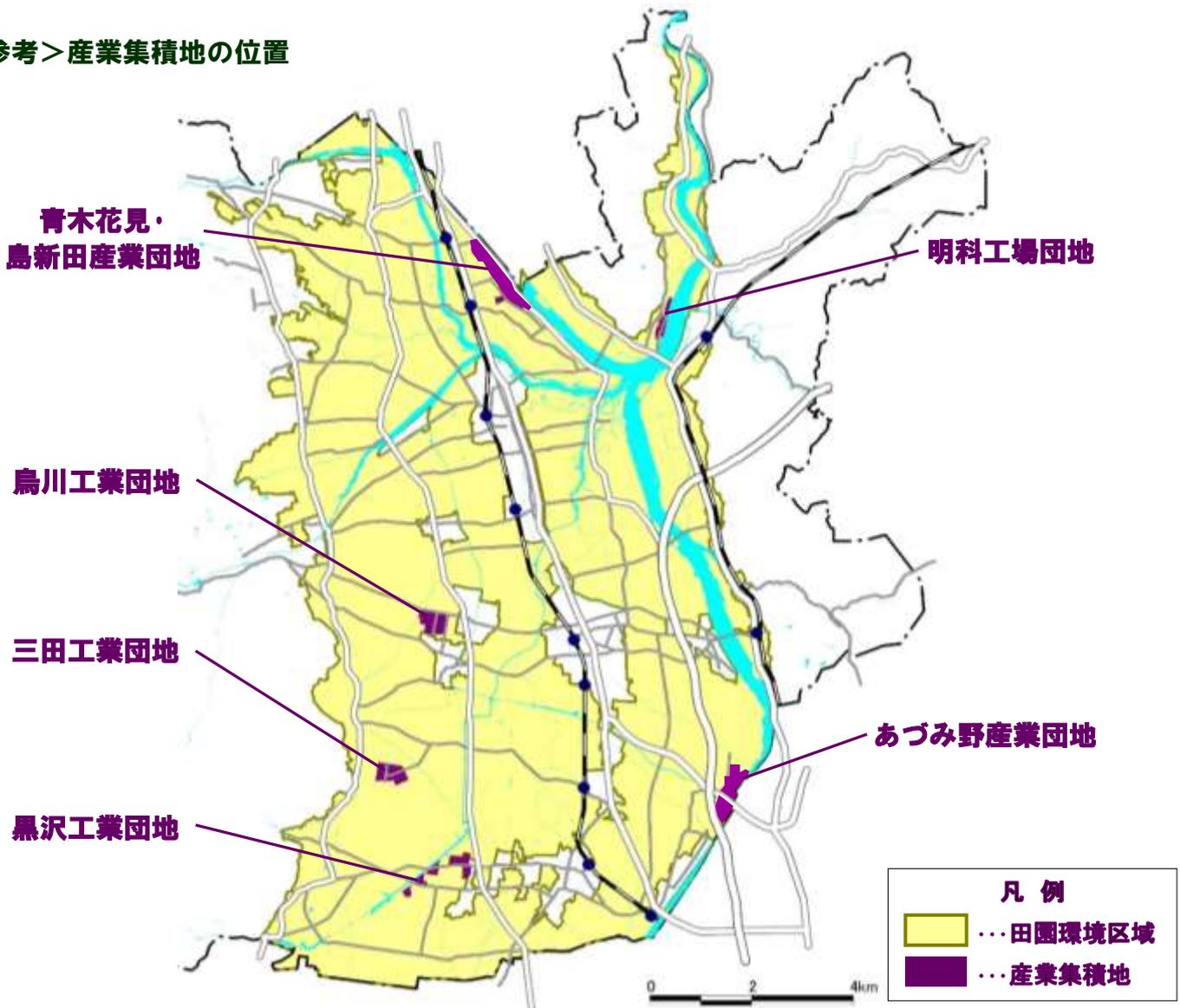
	産業集積地内	産業集積地に隣接	既存工場敷地	既存工場敷地 (於 基本集落等) に隣接	既存工場敷地 (於 基本集落外) に隣接	基本集落等から 概ね 50m以内
ア 地域住民の日常生活の 利便性向上に資する工場等	○	○	○	▲※1		▲※2
イ 市内または近隣で産出される 原料等を使用する製造業	○	○	○	▲※1	▲※1	▲※2
ウ 上記以外の工場	○	▲※3	▲※3	▲※1、3	▲※1、3	
建蔽率／容積率	60％／200％	60％／100％				
高さ	—			10m以下		

※1 敷地面積が、概ね 5,000 m<sup>2</sup>以下かつ隣接する既存工場の敷地面積(複数の既存工場敷地のまとまりに隣接する場合又は複数の既存工場敷地に隣接する場合は、当該既存工場等の敷地面積を合算した面積)を超えないこと。

※2 敷地面積が概ね 1,500 m<sup>2</sup>以下かつ延床面積が概ね 300 m<sup>2</sup>以下であること。

※3 建築基準法別表第2(ぬ)項第1号及び第3号に該当する工場等にあつては、基本集落等(工場等の用に供されている土地及び準工業・工業・工業専用の用途地域、準用途地域を除く)から概ね 50m以上離れていること。

<参考> 産業集積地の位置



# 3 開発事業に係る技術的な基準

開発事業の承認の際には、その開発事業が基本計画に示す基準のほか、農地法その他関係法令の規定との整合していることが求められます。

また、以下に示す『安曇野市の開発事業に係る技術的細目に関する規則』やその他関連する各種規定に適合している必要があります。

## 趣旨

- 第1条 この規則は、安曇野市の適正な土地利用に関する条例(以下「条例」という。)第24条第2項に規定する技術的細目に関するものを定めるものとする。
- 2 都市計画法(以下「法」という。)第4条第12項に規定する開発行為(以下「開発行為」という。)に係る技術的細目で、この規則に定めのないものについては、法に基づいて長野県が定める開発許可等の基準に関する条例等に規定する基準によるものとする。
- 3 条例第12条第1項に規定する地区土地利用計画が定められた区域内で行う開発事業において、地区土地利用計画に技術的細目が定められているときは、地区土地利用計画に規定する基準によるものとする。

## 定義

第2条 この規則において使用する用語は、条例及び安曇野市の適正な土地利用に関する条例施行規則並びに建築基準法、建築基準法施行令及び法において使用する用語の例による。

## 関係機関との協議

第3条 開発事業者は、開発行為を行う場合において、当該開発行為の区域面積が3,000平方メートル以上であるときは、長野県その他関係機関と法第33条第1項各号に掲げる基準について協議しなければならない。

## 道路等の整備等

- 第4条 開発事業者は、宅地を造成する開発事業又は建築物の建築を伴う開発事業(専用住宅又は兼用住宅を建築する開発事業で、宅地分譲を伴わないものを除く。)を行うときは、4メートル以上の幅員の道路を当該造成された宅地又は建築物の敷地に接するように配置しなければならない。
- 2 開発事業者は、前項の規定により配置する道路の構造等について、道路管理者等と協議しなければならない。

## 公園、緑地又は広場の整備

- 第5条 開発事業者は、市に帰属する公園を設置しようとするときは、市長が別に定める基準に適合するものとしなければならない。
- 2 開発事業者は、緑地、広場又は市に帰属しない公園(この項において「緑地等」という。)を設置しようとするときは、市長と協議の上、緑地等の設置場所及び構造等を決定しなければならない。

## 宅地内の雨水排水施設の設置

- 第6条 開発事業者は、宅地の造成、建築物又は太陽光発電施設の建築を目的とする開発事業を行おうとするときは、次に掲げる施設を設置しなければならない。ただし、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、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、砂防法(明治30年法律第29号)第2条の規定による指定を受けた土地その他地形、地質等により雨水を浸透させることが不適当な地域として認められる場所における開発事業については、この限りでない。
- (1) 敷地内の雨水が隣地、側溝、河川等に直接流出しないために必要な浸透施設
- (2) 切土又は盛土をする場合において、地下水により崖崩れ又は土砂の流出が生じるおそれがあるときは、開発事業区域内の地下水を有効かつ適切に排出するために必要な排水施設(沈砂池及び調整池を含む。)
- (3) 前2号に定めるもののほか、雨水及び地下水を敷地内又は開発事業区域内で適切に処理するために必要な施設
- 2 開発事業者は、前項各号に掲げる施設を設置するときは、次に掲げる基準により行わなければならない。
- (1) 宅地開発に伴い設置される浸透施設等設置技術指針(平成13年5月24日付け国総民発第7号国土交通省総合政策局宅地課民間宅地指導室)又は雨水浸透施設技術指針(案)(公益社団法人雨水貯留浸透技術協会編)に基づいて設計及び施工すること。
- (2) 降雨強度は、長野県が公表する松本地区に係る降雨強度式に基づき、確率年を5年以上と、降雨継続時間を10分として算出すること。
- (3) 流出係数は、長野県が定める開発許可審査指針に準じて算出すること。

## 災害危険区域でやむを得ず行う開発事業

- 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

## 共同住宅における駐車場の整備

- 第8条 開発事業者は、共同住宅等(専ら自家用車を要しない入居者のための建物である場合を除く。)の建築を目的とする開発事業において、当該開発事業区域内に駐車場を確保しようとするときは、次に掲げる基準により行わなければならない。
- (1) 独立して住宅の用に供せられる部分の数以上の台数分の駐車場を確保すること。
- (2) 1台当たりの駐車区画は、短辺が2.5メートル、長辺が5.0メートル以上を標準とすること。
- (3) 駐車場は、浄化槽、トレンチ(浄化槽の流出水を蒸発散及び地下浸透させるためのトレンチをいう。)等の排水処理施設用地と兼用しないこと。

## 太陽光発電施設等の整備及び管理

- 第9条 開発事業者は、太陽光発電施設を設置しようとするときは、進入路及び進入口を設けなければならない。
- 2 開発事業者は、太陽光発電施設を設置しようとするときは、次に掲げる基準により行わなければならない。
- (1) 条例第24条第1項第8号アに規定するゆとりは、敷地境界及び金網フェンス等の容易に撤去できないものから太陽光発電施設までの距離とし、その距離は1メートル以上とする。ただし、隣接地から第三者が太陽光発電施設に近づくことが容易でないときは、この限りでない。
- (2) 条例第24条第1項第8号イに規定する対策は、金網フェンス等の設置を行うものとし、その高さは1.2メートル以上とする。ただし、隣接地から第三者が太陽光発電施設に近づくことが容易でないときは、この限りでない。

## 補則

第10条 この規則に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。

## 附則

- (施行期日)
- 1 この規則は、平成23年4月1日(以下「施行日」という。)から施行する。(経過措置)
- 2 この規則は、施行日以後に提出される開発事業について適用し、施行日前に提出された宅地開発行為等事業承認額については、なお従前の例による。
- (施行期日)
- 1 この規則は、令和3年7月1日から施行する。(経過措置)
- 2 改正後の安曇野市の開発事業に係る技術的細目に関する規則の規定は、この規則の施行の日以後に条例第40条第1項の素案が提出(基本計画に整合する開発事業にあつては、条例第18条第2項の案の提出)される開発事業に適用し、同日前に提出された開発事業については、なお従前の例による。
- (施行期日)
- 1 この規則は、令和8年4月1日から施行する。(経過措置)
- 2 改正後の安曇野市の開発事業に係る技術的細目に関する規則の規定は、この規則の施行の日以後に安曇野市の適正な土地利用に関する条例(以下この項において「土地利用条例」という。)第40条第1項の素案(基本計画に整合する開発事業であるときは、土地利用条例第18条第2項の案。以下この項において同じ。)が提出される開発事業に適用し、同日前に当該素案が提出された開発事業については、なお従前の例による。

<参考>その他主な関連規定

<ul style="list-style-type: none"> <li>・安曇野市市道認定基準に関する要綱・細則</li> <li>・道路自営工事承認基準</li> <li>・安曇野市公共施設整備基準</li> <li>・安曇野市都市公園条例</li> <li>・安曇野市公園条例</li> <li>・安曇野市指定集積所設置要綱</li> <li>・安曇野市開発行為等に係る消防水利施設設置基準</li> <li>・安曇野市防犯灯設置要綱</li> <li>・安曇野市公共下水道条例</li> <li>・安曇野市下水道公共ます設置要綱</li> <li>・安曇野市農業集落排水施設条例</li> <li>・安曇野市都市下水路条例</li> <li>・安曇野市浄化槽法施行細則</li> <li>・安曇野市生活排水処理施設等条例</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・安曇野市水道事業給水条例</li> <li>・安曇野市開発行為等に伴う給水・配水管工事に関する規定</li> <li>・安曇野市景観条例</li> <li>・安曇野市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例</li> <li>・安曇野市環境基本条例</li> <li>・安曇野市公害防止条例</li> <li>・安曇野市砂利採取に関する審査規定</li> <li>・安曇野市廃棄物の処理及び清掃に関する条例</li> <li>・安曇野市砂利採取に関する審査規定 等</li> <li>・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</li> <li>・安曇野市開発行為に伴う公園設置に係る指導要綱</li> </ul>
---	---

<補足>基本集落等から概ね50m以内に立地することができない工場等（建築基準法別表第2（ぬ）項第1号及び第3号）

<p>(ぬ)一 (る)項第一号及び第二号に掲げるもの</p> <p>三 次に掲げる事業（特殊の機械の使用その他の特殊の方法による事業であって商業その他の業務の利便を害するおそれがないものとして政令で定めるものを除く。）を営む工場</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 玩具煙火の製造</li> <li>(2) アセチレンガスを用いる金属の工作（アセチレンガス発生器の容量30L以下のもの又は溶解アセチレンガスを用いるものを除く。）</li> <li>(3) 引火性溶剤を用いるドライクリーニング、ドライダイニング又は塗料の加熱乾燥若しくは焼付（赤外線を用いるものを除く。）</li> <li>(4) セルロイドの加熱加工又は機械のこぎりを使用する加工</li> <li>(5) 絵具又は水性塗料の製造</li> <li>(6) 出力の合計が0.75kWを超える原動機を使用する塗料の吹付</li> <li>(7) 亜硫酸ガスを用いる物品の漂白</li> <li>(8) 骨炭その他動物質炭の製造</li> <li>(8の2) せっけんの製造</li> <li>(8の3) 魚粉、フェザーミール、肉骨粉、肉粉若しくは血粉又はこれらを原料とする飼料の製造</li> <li>(8の4) 手すき紙の製造</li> <li>(9) 羽又は毛の洗浄、染色又は漂白</li> <li>(10) ぼろ、くず綿、くず紙、くず糸、くず毛その他これらに類するものの消毒、選別、洗浄又は漂白</li> <li>(11) 製綿、古綿の再製、起毛、せん毛、反毛又はフェルトの製造で原動機を使用するもの</li> <li>(12) 骨、角、牙、ひづめ若しくは貝殻の引割若しくは乾燥研磨又は3台以上の研磨機による金属の乾燥研磨で原動機を使用するもの</li> <li>(13) 鉱物、岩石、土砂、コンクリート、アスファルト・コンクリート、硫黄、金属、ガラス、れんが、陶磁器、骨又は貝殻の粉砕で原動機を使用するもの</li> <li>(13の2) レディーミクストコンクリートの製造又はセメントの袋詰で出力の合計が2.5kWを超える原動機を使用するもの</li> <li>(14) 墨、懐炉灰又はれん炭の製造</li> <li>(15) 活字若しくは金属工芸品の鋳造又は金属の溶融で容量の合計が50Lを超えないつぼ又は窯を使用するもの（印刷所における活字の鋳造を除く。）</li> <li>(16) 瓦、れんが、土器、陶磁器、人造砥と石、るつぼ又はほうろく鉄器の製造</li> <li>(17) ガラスの製造又は砂吹</li> <li>(17の2) 金属の溶射又は砂吹</li> <li>(17の3) 鉄板の波付加工</li> <li>(17の4) ドラム缶の洗浄又は再生</li> <li>(18) スプリングハンマーを使用する金属の鍛造</li> <li>(19) 伸線、伸管又はロールを用いる金属の圧延で出力の合計が4kW以下の原動機を使用するもの</li> <li>(20) (1)から(19)までに掲げるもののほか、安全上若しくは防火上の危険の度又は衛生上若しくは健康上の有害の度が高いことにより、商業その他の業務の利便を増進する上で支障があるものとして政令で定める事業</li> </ol>	<p>(る)一 次に掲げる事業（特殊の機械の使用その他の特殊の方法による事業であって環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を害するおそれがないものとして政令で定めるものを除く。）を営む工場</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 火薬類取締法の火薬類（玩具煙火を除く。）の製造</li> <li>(2) 消防法第2条第7項に規定する危険物の製造（政令で定めるものを除く。）</li> <li>(3) マッチの製造</li> <li>(4) ニトロセルロース製品の製造</li> <li>(5) ビスコース製品、アセテート又は銅アンモニアレーヨンの製造</li> <li>(6) 合成染料若しくはその中間物、顔料又は塗料の製造（漆又は水性塗料の製造を除く。）</li> <li>(7) 引火性溶剤を用いるゴム製品又は芳香油の製造</li> <li>(8) 乾燥油又は引火性溶剤を用いる擬革紙布又は防水紙布の製造</li> <li>(9) 木材を原料とする活性炭の製造（水蒸気法によるものを除く。）</li> <li>(10) 石炭ガス類又はコークスの製造</li> <li>(11) 可燃性ガスの製造（政令で定めるものを除く。）</li> <li>(12) 圧縮ガス又は液化ガスの製造（製氷又は冷凍を目的とするものを除く。）</li> <li>(13) 塩素、臭素、ヨード、硫黄、塩化硫黄、弗化水素酸、塩酸、硝酸、硫酸、磷酸、苛性カリ、苛性ソーダ、アンモニア水、炭酸カリ、洗濯ソーダ、ソーダ灰、さらし粉、次硝酸蒼そう鉛、亜硫酸塩類、チオ硫酸塩類、砒素化合物、鉛化合物、バリウム化合物、銅化合物、水銀化合物、シアン化合物、クロロホルム、クロロホルム、四塩化炭素、ホルマリン、ズルホナル、グリセリン、イヒチオールズルホン酸アンモン、酢酸、石炭酸、安息香酸、タンニン酸、アセトアニリド、アスピリン又はグアヤコールの製造</li> <li>(14) たんぱく質の加水分解による製品の製造</li> <li>(15) 油脂の採取、硬化又は加熱加工（化粧品を製造を除く。）</li> <li>(16) ファクチス、合成樹脂、合成ゴム又は合成繊維の製造</li> <li>(17) 肥料の製造</li> <li>(18) 製紙（手すき紙の製造を除く。）又はパルプの製造</li> <li>(19) 製革、にかわの製造又は毛皮若しくは骨の精製</li> <li>(20) アスファルトの精製</li> <li>(21) アスファルト、コールタール、木タール、石油蒸溜りゅう産物又はその残りかすを原料とする製造</li> <li>(22) セメント、石膏こう、消石灰、生石灰又はカーバイドの製造</li> <li>(23) 金属の溶融又は精練（容量の合計が50Lを超えないつぼ若しくは窯を使用するもの又は活字若しくは金属工芸品の製造を目的とするものを除く。）</li> <li>(24) 炭素粉を原料とする炭素製品若しくは黒鉛製品の製造又は黒鉛の粉砕</li> <li>(25) 金属厚板又は形鋼の工作で原動機を使用するはつり作業（グラインダーを用いるものを除く。）、びょう打作業又は孔埋作業を伴うもの</li> <li>(26) 鉄釘類又は鋼球の製造</li> <li>(27) 伸線、伸管又はロールを用いる金属の圧延で出力の合計が4kWを超える原動機を使用するもの</li> <li>(28) 鍛造機（スプリングハンマーを除く。）を使用する金属の鍛造</li> <li>(29) 動物の臓器又は排せつ物を原料とする医薬品の製造</li> <li>(30) 石綿を含有する製品の製造又は粉砕</li> <li>(31) (1)から(30)までに掲げるもののほか、安全上若しくは防火上の危険の度又は衛生上若しくは健康上の有害の度が高いことにより、環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進する上で支障があるものとして政令で定める事業</li> </ol> <p>二 危険物の貯蔵又は処理に供するもので政令で定めるもの</p>
---	--

# 4 特定開発事業の認定に関する指針

基本計画に整合しない開発事業であっても、まちづくりの目標像及び基本方針に反しないものであって、『特定開発事業の認定に係る指針』等に照らして適正と認められれば、開発が認められる場合があります。当該指針の内容については、以下のとおりです。

## 1 まちづくりに関する計画等への整合

以下の計画等に整合し又は反しないものであること。

- ・安曇野市都市計画マスタープラン
- ・安曇野市景観計画、安曇野市景観づくりガイドライン
- ・その他まちづくりに関する計画等

## 2 周辺住民の理解

周辺住民の理解が得られていること。

## 3 用途・開発内容ごとに定める要件への配慮

用途・開発内容ごとの要件に配慮していること。

### 1) 住宅系

#### ① 田園環境区域

- ア 良好な田園環境の保全及び質の高い住環境の形成に資する開発事業であること。
- イ 集落コミュニティの形成・継承の観点から、必要性が認められるものであること。
- ウ 道路、供給処理施設など都市基盤施設の不効率な整備及び維持管理を生じさせないものであること。
- エ 敷地にゆとりをもち、緑地空間を十分に確保していること。
- オ 営農環境や田園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。
- カ 単独の戸建住宅を建築する開発事業にあっては、以下の要件を満たしていること。
  - (ア) 敷地面積が概ね 500 m<sup>2</sup>以下の場合にあっては、当該敷地が施行日宅地<sup>※1</sup>に隣接していること。
  - (イ) 敷地面積が概ね 500 m<sup>2</sup>超の場合にあっては、キ(ア)～(ウ)のいずれかの要件に合致していること。
- キ 複数区画の土地の造成を伴う開発事業にあっては、1戸当りの敷地面積が概ね 300 m<sup>2</sup>（安曇野市過疎地域持続的発展計画の対象地域にあっては、1戸当りの敷地面積が概ね 250 m<sup>2</sup>）以上であって、かつ以下いずれかの要件を満たしていること。
  - (ア) 開発区域の大半が基本集落等に隣接していること。
  - (イ) 開発区域が施行日宅地<sup>※1</sup>のまとまりであること。
  - (ウ) 開発区域が矩形またはこれに準じる形であって、基本集落等、施行日宅地及び道路に3辺接続<sup>※2</sup>し、かつ以下の要件を全て満たしていること。
    - a 開発区域の大半が、基本集落等及び施行日宅地に接続していること。
    - b 開発区域の長辺（矩形に準じる形状の場合は、長辺に相当する部分）の8割以上が基本集落等に接続していること。

#### ② 山麓保養区域又は森林環境区域

- ア 良好な山麓空間や森林環境の保全及び質の高い住環境の形成に資する開発事業であること。
- イ 道路、供給処理施設など都市基盤施設の不効率な整備及び維持管理を生じさせないものであること。
- ウ 敷地にゆとりをもち、緑地空間を十分に確保していること。
- エ 山麓空間や森林環境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。

※1 条例施行前より存在する現に宅地の用に供されている土地

※2 「基本集落等」を「基本集落等又は施行日宅地」と読み替えて、安曇野市土地利用基本計画における「3辺接続」の例を準用する。

### 2) 店舗・事務所等

- ア 事業目的が、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・向上に資する内容であること。
- イ 道路、供給処理施設など都市基盤施設の不効率な整備及び維持管理を生じさせないものであること。
- ウ 集客に伴う交通渋滞の発生など周辺環境及び市全体の都市構造に及ぼす影響を考慮し、必要な対策を施すものであること。
- エ 既存の店舗・事務所等の事業とのバランスを考慮したものであること。
- オ 敷地にゆとりをもち、緑地空間を十分に確保していること。
- カ 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。
- キ 敷地及び予定建築物の規模が、事業内容や従業員数その他の事由を鑑みてやむを得ないと認められる規模であること。

### 3) 公共公益施設

#### ① 都市基盤施設の建設等を目的とするもの

- ア 国、県又は市の策定する各種計画等に当該事業の必要性が明示されたものであること。
- イ 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。

#### ② その他の公共・公益施設の建築等を目的とするもの

- ア 国、県又は市の策定する各種計画等に当該事業の必要性が明示されたものであること。
- イ 道路、供給処理施設など都市基盤施設の不効率な整備及び維持管理を生じさせないものであること。
- ウ 場所、規模、配置及び形態が、施設の機能や目的に応じた適切なものであること。
- エ 敷地にゆとりをもち、緑地空間を十分に確保していること。
- 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。

### 4) 工業施設

#### ① 複数の工場等の立地を目的としたもの(工業団地、産業団地等の造成)

- ア 国、県又は市の策定する各種計画等に当該事業の必要性が明示されたものであること。
- イ 周辺の環境に及ぼす影響を考慮し、必要な対策を施すものであること。
- ウ 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。

#### ② 単独の工場等の建築等を目的とするもの

- ア 事業目的が、市内産業の発展・振興に資するものであること。
- イ 市民の雇用創出や次代を担う世代の定着に寄与するものであること。
- ウ 地域の資源や既存の都市基盤施設を有効活用できる場所であること。
- エ 周辺の環境に及ぼす影響を考慮し、当該工場等の業種・業態・規模に応じて、必要な対策を施すものであること。
- オ 敷地にゆとりをもち、緑地空間を十分に確保していること。
- カ 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。
- キ 敷地及び予定建築物の規模が、事業内容や従業員数その他の事由を鑑みてやむを得ないと認められる規模であること。

### 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。

### 6) 太陽光発電施設等

- ア 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。
- イ 光害や騒音等により周辺住民の身体、財産への被害及び日常生活への影響を生じさせないものであること。
- ウ 土砂崩壊、土砂流出、洪水等の災害を発生させないものであること。

### 7) その他の用途(1~6に定めのない事業)

- ア 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。
- イ 土砂崩壊、土砂流出、洪水等の災害を発生させないものであること。
- ウ 周辺住民の身体、財産に被害を及ぼさないものであること。
- エ 周辺の土地利用の状況や各種建築物等の立地状況等を鑑みて、必要性が認められる開発事業であること。

#### <参考> 特定開発事業の認定の要件(条例)

- 第47条 市長は(略)当該特定開発事業の審査を行い、
- ・当該特定開発事業がまちづくりの目標像及び基本方針に反しないもので、かつ、
  - ・市長が別に定める特定開発事業の認定に関する指針等に照らして、適正な開発事業であると判断するものであって、
  - ・認定申請の手續に係る意見書等の各内容に配慮している
- と認めるときは、これを基本計画に整合する開発事業として認定することができる。
- 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。(略)

## ◆制度に関する解説資料

---

本制度に関する解説資料として、以下資料を作成・公表しています。  
本ガイドラインとあわせて参照してください。

### (1) 例規関係

---

- ・ 逐条解説（条例・条例施行規則・技術的細目規則）

### (2) 土地利用基本計画関係

---

- ・ 逐条解説（土地利用基本計画）
- ・ 類似用途の判断の事例

### (3) 特定開発認定指針関係

---

- ・ 解説資料（特定開発事業の認定に関する指針「Ⅲ. 事業認定の判断の視点」）

※上記資料は、安曇野市ホームページから閲覧できます。

土地利用制度（安曇野市の適正な土地利用に関する条例）  
<https://www.city.azumino.nagano.jp/site/kaihatsu/1261.html>



## ◆オープンデータ

---

都市計画や土地利用制度に関する地図や各種データファイル（DM、Shape データ等）を、オープンデータとして公開しています。

長野県で公表しているオープンデータとあわせて、土地に関する調査・照会にご活用ください。

オープンデータ（都市計画関連情報）  
<https://www.city.azumino.nagano.jp/site/kaihatsu/109027.html>



長野県オープンデータサイト（長野県HP）  
<https://www.pref.nagano.lg.jp/dx-promo/kensei/tokei/johoka/opendata/index.html>

### ◆公開型GIS

以下の公開型GISを市HPで公表しています。土地に関する調査・照会にご活用ください。

#### (1) 都市計画等情報マップ

<https://www.city.azumino.nagano.jp/site/kaihatsu/101535.html>



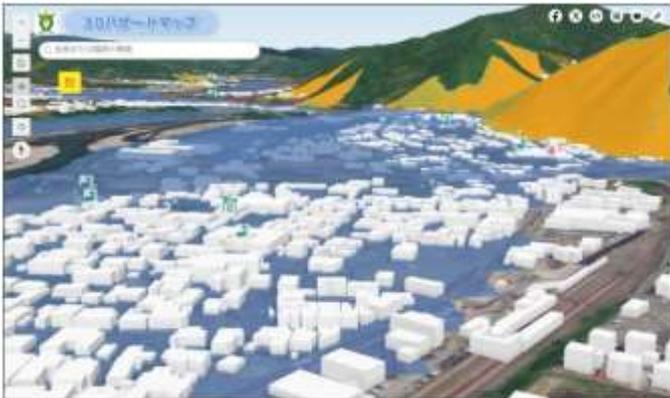
#### (2) 道路台帳マップ

<https://www.city.azumino.nagano.jp/soshiki/34/101416.html>



#### (3) 3Dハザードマップ

<https://www.city.azumino.nagano.jp/site/kaihatsu/101535.html>



---

## 安曇野市土地利用ガイドライン【第4版】

平成23年4月 初版発行  
平成28年7月 第2版発行  
令和3年6月 第3.0版発行  
令和5年1月 第3.1版発行  
令和5年6月 第3.2版発行  
令和8年4月 第4版発行

発行 安曇野市

編集 安曇野市 都市建設部 都市計画課・建築住宅課

〒399-8281 長野県安曇野市豊科 6000 番地

電話：0263-72-2000（代） FAX：0263-72-3569

都市計画課：0263-71-2246（直通）

建築住宅課：0263-71-2243（直通）

メール 都市計画課：toshikeikaku@city.azumino.nagano.jp

建築住宅課：kenchikujuutaku@city.azumino.nagano.jp

---