



安曇野

安曇野市土地利用ガイドライン 【第4版】

● 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

資料1 安曇野市の適正な土地利用に関する条例	29
資料2 安曇野市の適正な土地利用に関する条例施行規則	33
資料3 特定開発事業の認定に関する指針	36
参考情報	37

※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>

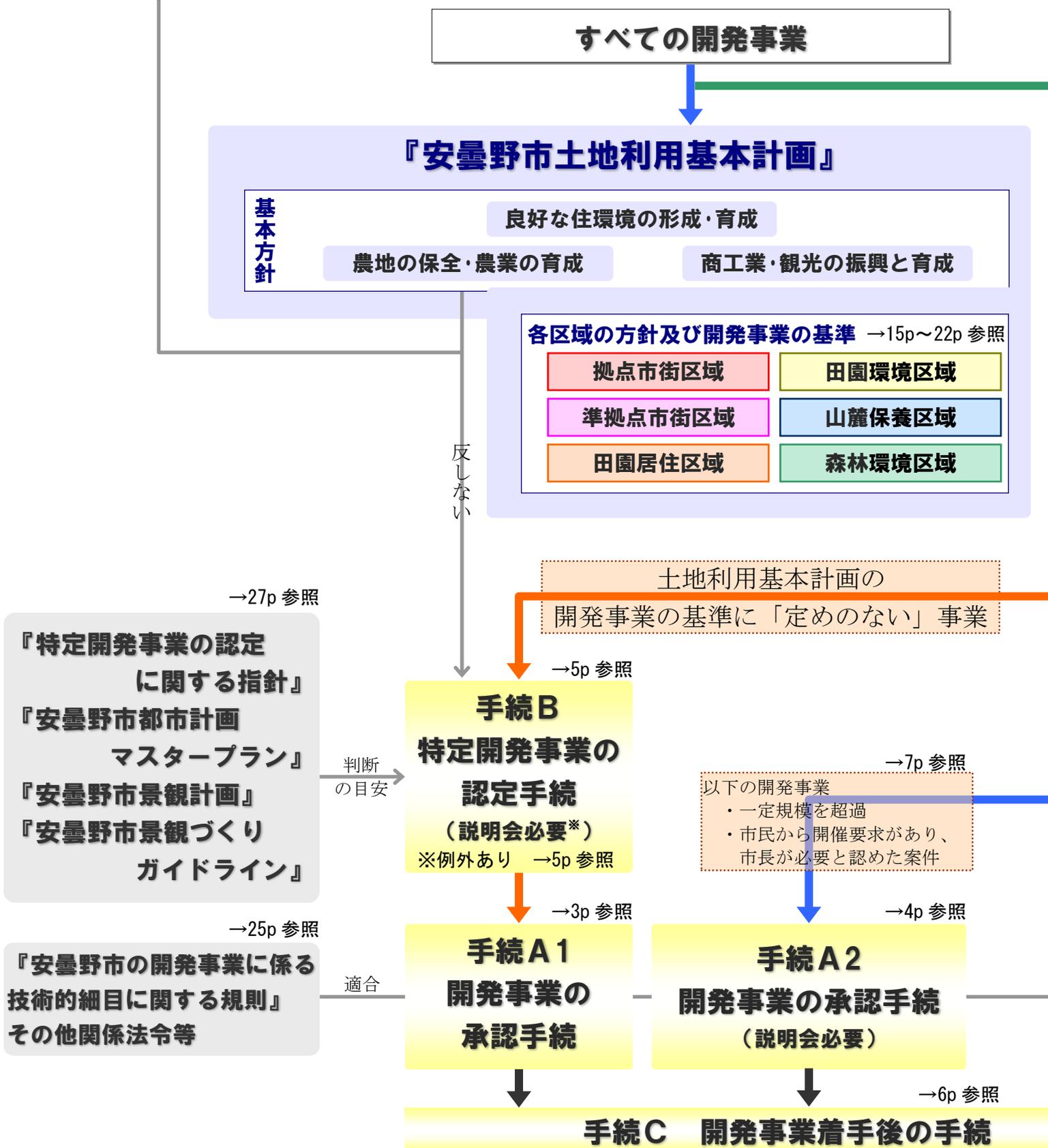


1 開発事業を行う際に必要な手続

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。

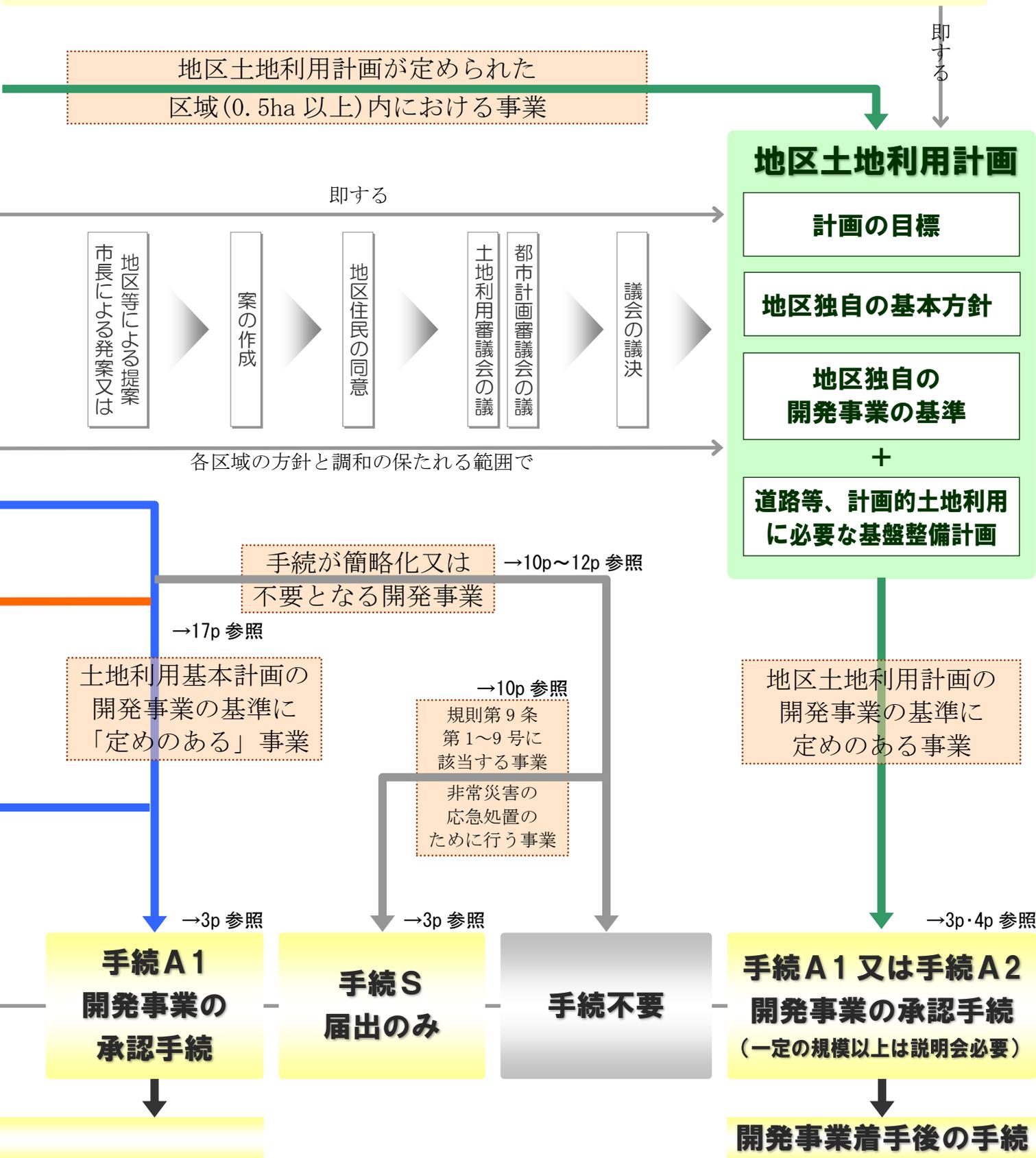
まちづくりの目標像 豊かな自然環境や景観、歴史・文化を守り、



※『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

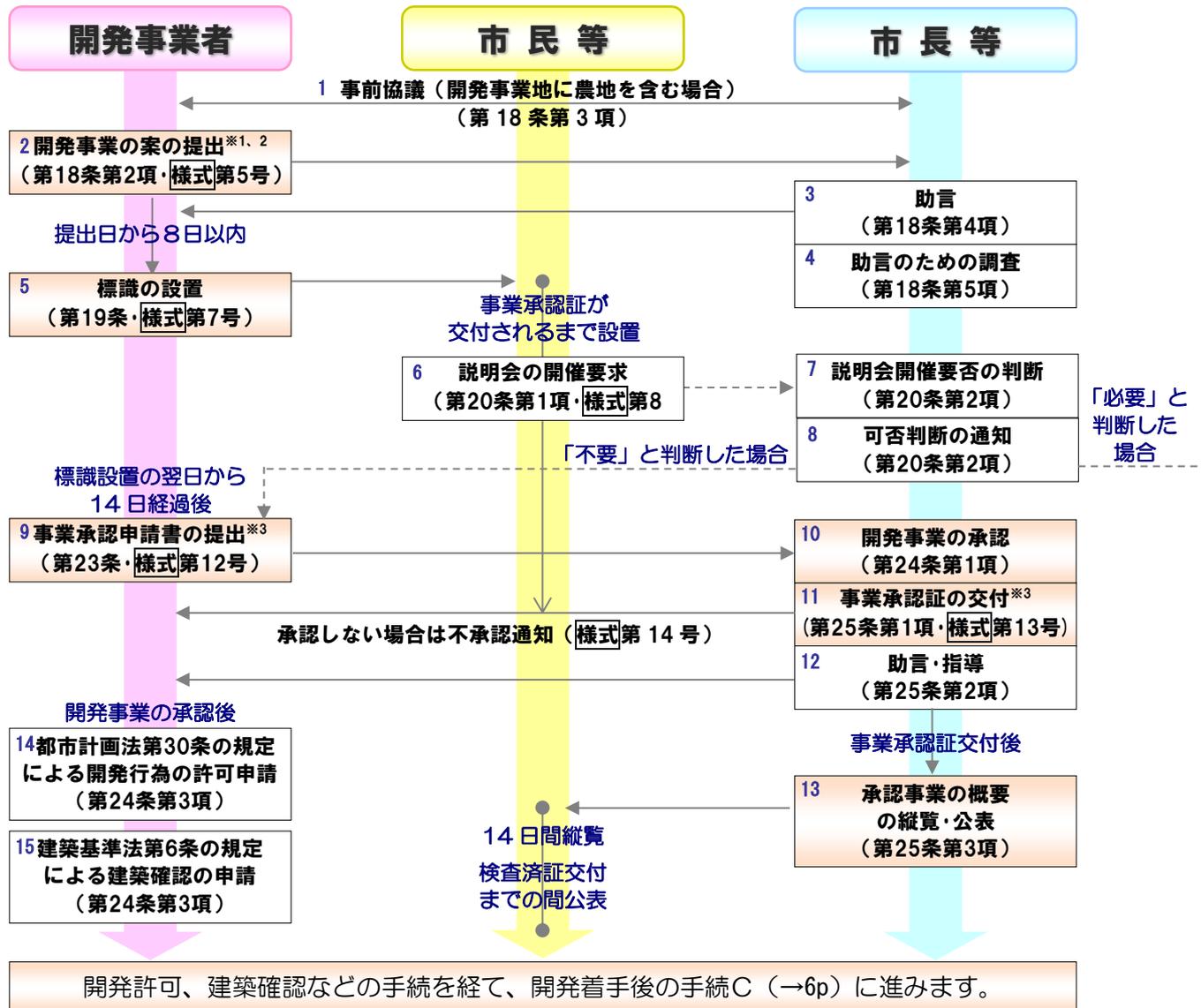


2 開発事業の手続の流れ

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。

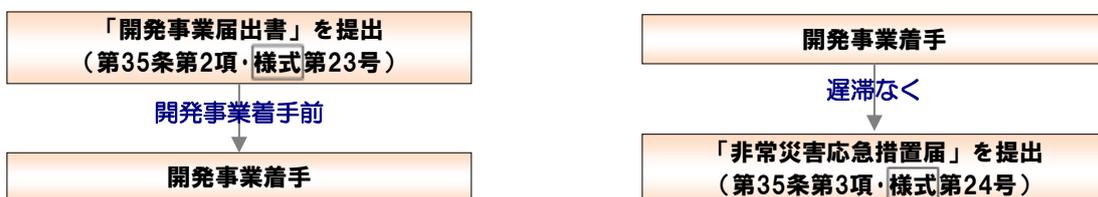
手続 A 1 開発事業の承認手続（説明会の開催が不要な場合）



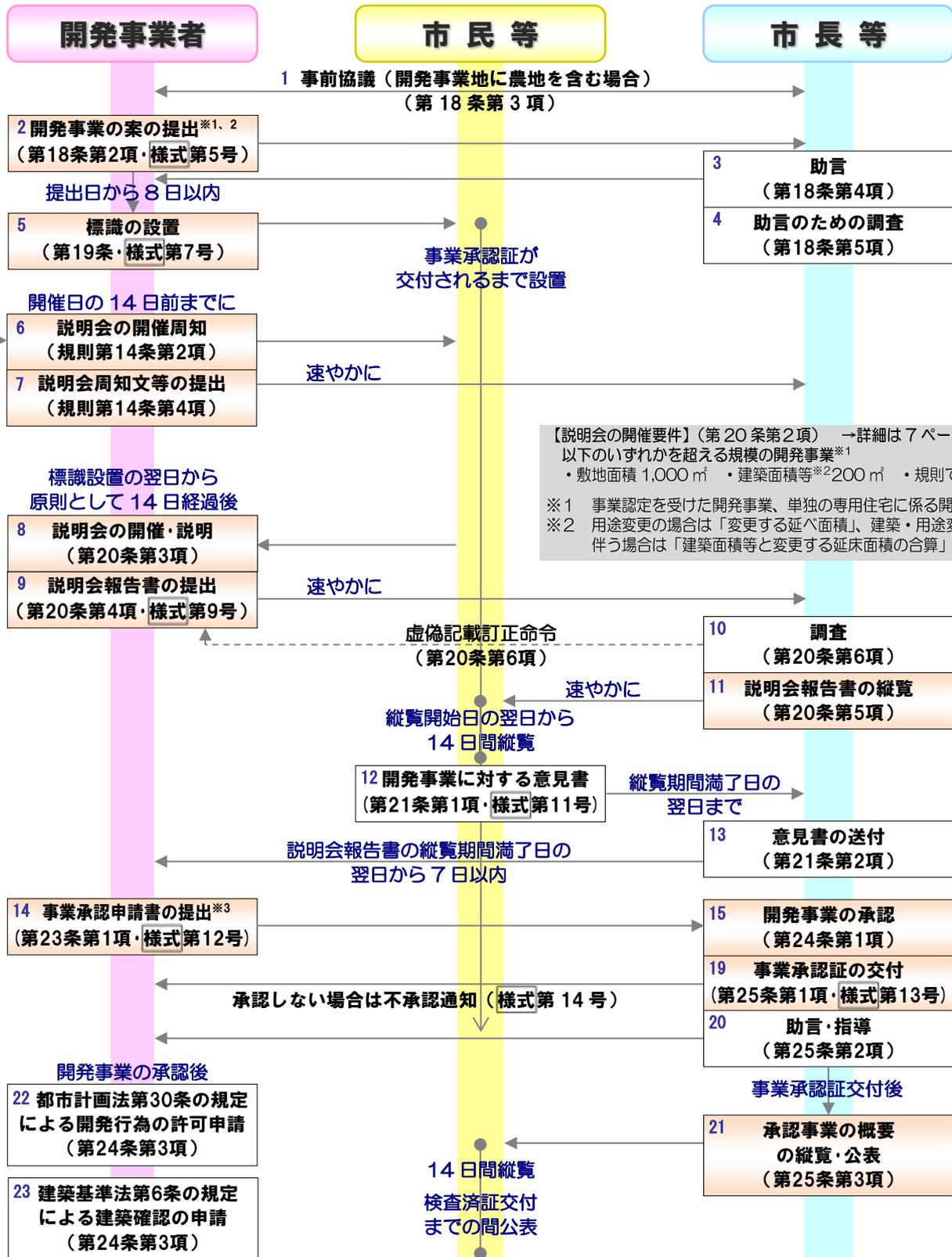
- ※1 景観条例に基づく届出は、開発事業の案の提出後（または同時）に行ってください。
- ※2 開発事業の案の提出後、原則として 1 年以内に事業承認申請書の提出がない場合、案の取下げがあったものとみなします。
- ※3 景観条例に基づく届出が必要となる開発事業の場合、行為着手制限期間の満了後又は「行為着手制限期間短縮通知書」の交付後でない限り開発事業の承認はできません。
- ※4 事業承認証の交付後、開発事業の内容を変更するときは、再度事業承認を受ける必要があります。（軽微な変更を除く）
- ※5 上記において、規則第 21 条に定める軽微な変更を行う際は、様式第 15 号による届出が必要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

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)



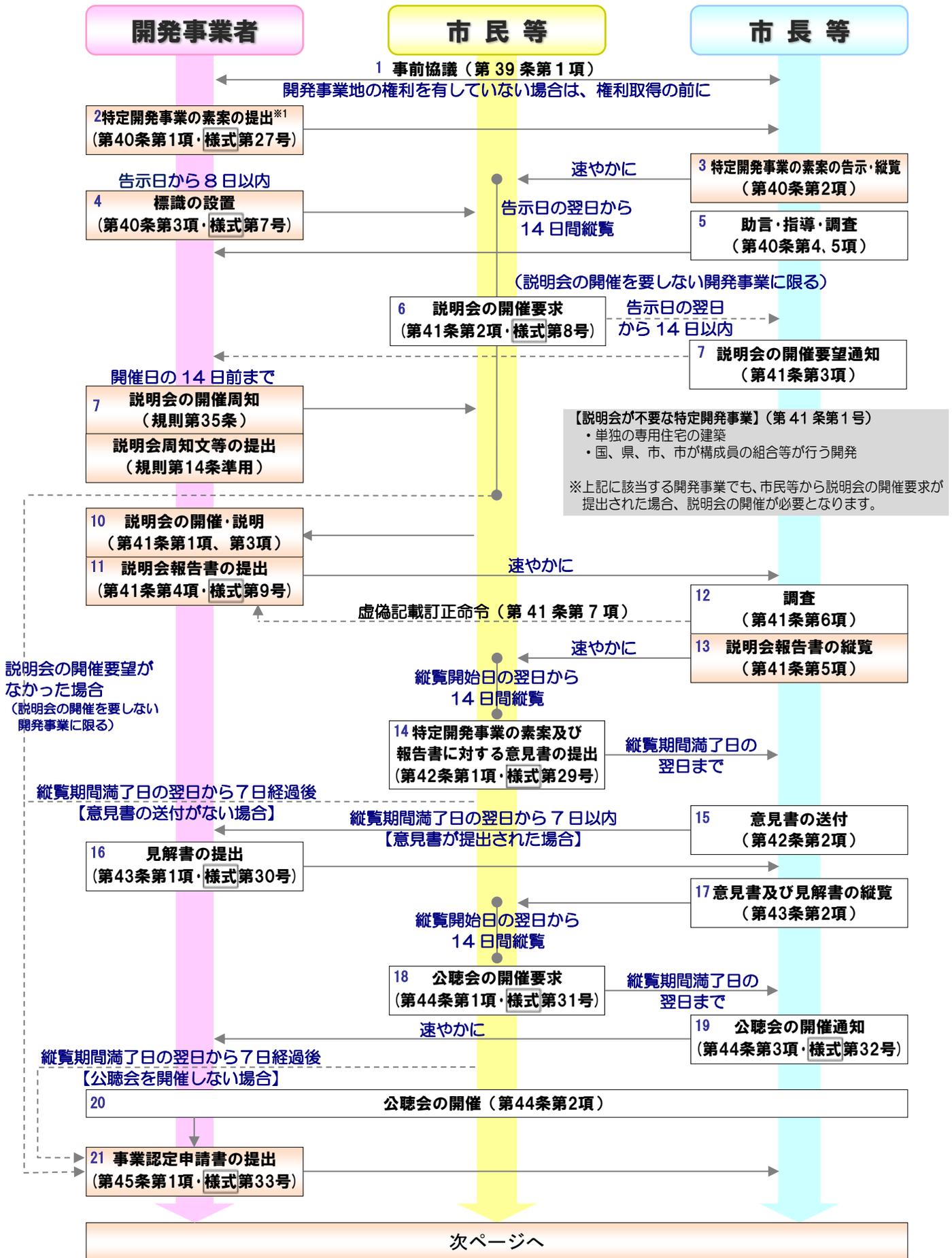
手続A2 開発事業の承認手続（説明会の開催が必要な場合）

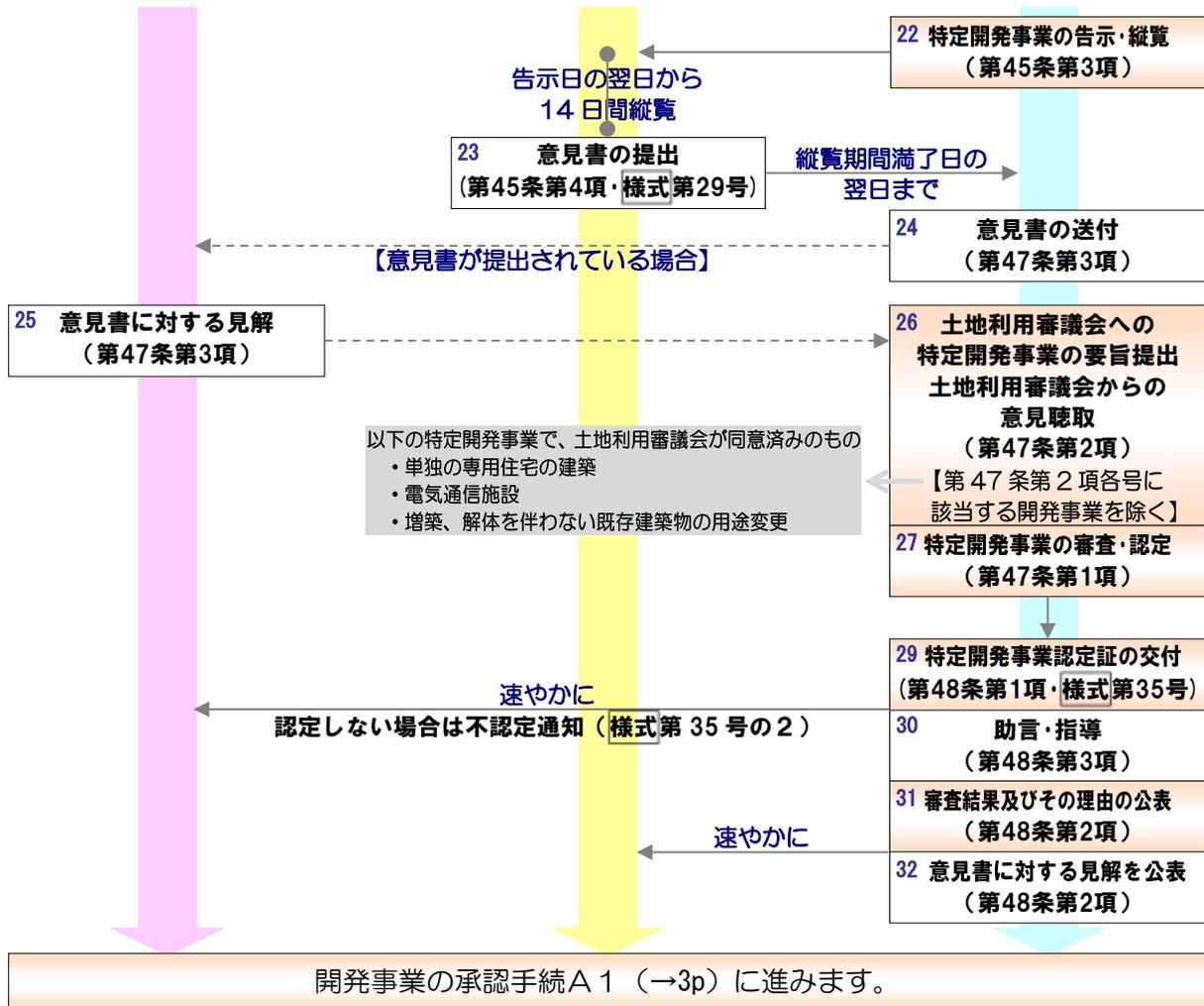


開発許可、建築確認などの手続を経て、開発事業着手後の手続C（→6p）に進みます。

※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。

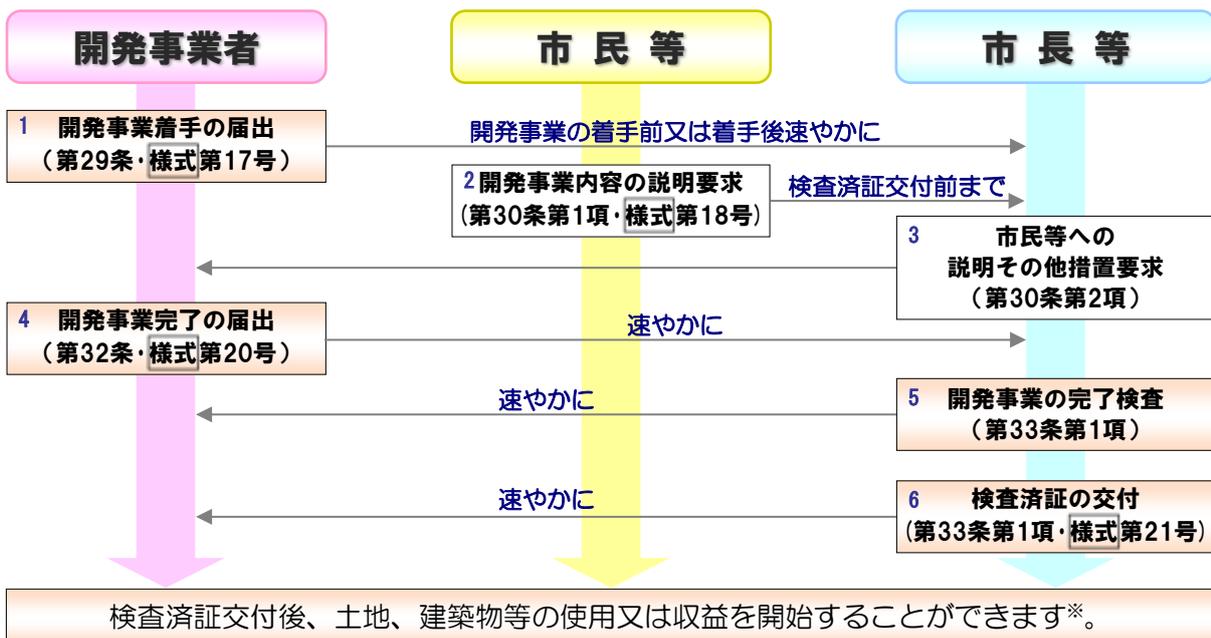
手続B 特定開発事業の認定手続





- ※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 ²	200 m ²
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"> ・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） 				
周知方法	<ul style="list-style-type: none"> ・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> ・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。 	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"> ・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。 				
説明会での説明に係る留意事項	<ul style="list-style-type: none"> ・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"> 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。 ② 事業計画は、具体的かつ平易に説明してください。 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。 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。 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。 				

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 ² 以下	20m	・該当区※3,4 ・区役員
		田園環境区域: 1,000 m ² 超～1,500 m ² 以下 その他の区域: 1,000 m ² 超～3,000 m ² 以下	30m	
		田園環境区域: 1,500 m ² 超 その他の区域: 3,000 m ² 超	50m	
工業系	1,000 m ² 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 ² 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 ² 以下	20m	・該当区※3,4 ・区役員
		200 m ² 超～1,000 m ² 以下	30m	
		1,000 m ² 超	50m	
	工業系	1,000 m ² 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 ² 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"> ・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"> ○拡張の理由を鑑みやむを得ないと認められる規模 ○既存の敷地面積を超えない ・予定建築物の規模や配置が、基本計画等^{※1}で定める各種制限^{※2}を超えない 	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"> ・既存建築物の用途を変更しないこと ・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"> ○拡張の理由を鑑みやむを得ないと認められる規模 ○既存の敷地面積の0.5倍以下(又は500㎡以下) ・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 		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"> ・建築基準法別表第2(イ)項第1号に規定する住宅 	<ul style="list-style-type: none"> ・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)	<ul style="list-style-type: none"> ・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"> (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) 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。) 	<ul style="list-style-type: none"> ・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"> (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)	<ul style="list-style-type: none"> ・業務部分を兼ねるもので、兼用住宅以外のもの 	<ul style="list-style-type: none"> ・以下の要件に合致する必要あり。 <ol style="list-style-type: none"> (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) 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。

※ 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"> ・用途地域または準用途地域の制限に適合 ・敷地面積 500 ㎡以下 ・予定建築物等の高さ 10m以下 ・原則として、災害危険区域等を含まない 	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"> ・用途地域または準用途地域の制限に適合 ・用途変更に係る面積が 500 ㎡以下 ・建築物の増改築や解体を伴わない ・原則として、災害危険区域等を含まない 		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"> ・予定建築物が専用住宅または兼用住宅であること ・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 		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"> ・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 ・建築面積が 200 ㎡以下 ・敷地面積が 500 ㎡以下 ・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 		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"> ・自己の居住する住宅に近接した場所であること ・建築物等の建築を伴わないこと ・敷地面積が 50 ㎡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 		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"> ・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 ・拡張する敷地面積が 50 ㎡以下 		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 ㎡以下の場合は手続き不要 (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"> ・用途変更に係る面積が 200 ㎡未満 ・変更後の用途が基本計画の基準に適合 ・建築物の増築、解体を伴わない ・原則として、災害危険区域等を含まない 	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"> ・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 	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 日以内の場合は手続き不要(P12 参照)	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ㎡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 ㎡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 ㎡以下 	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 m²以下のもの</p> <p>※予定建築物の延べ面積等が 200 m²を超える場合は、届出が必要(P10 参照)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・予定建築物の延べ面積が 200 m²以下 ・拡張する敷地面積が 50 m²以下 <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> <ul style="list-style-type: none"> ・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> <ul style="list-style-type: none"> ・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]	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<p>条例第 35 条第 1 項第 2 号 規則第 9 条第 8 号</p>
[一般に適用する基準]	[既存不適格建築物に適用する基準]					
<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・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 					
<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"> ・予定建築物等の延べ面積が 10 m²以下 ・予定建築物等の高さが 10m以下 ・原則として、災害危険区域等を含まないこと 	<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"> ・面積 300 m²以下 ・生じる法面及び擁壁の高さが 1.5m以下 ・原則として、災害危険区域等を含まないこと 	<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"> ・面積 100 m²以下 ・高さ 3m以下 ・原則として、災害危険区域等を含まないこと 	<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"> ・原状回復するもの 	<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"> ・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 	<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"> ・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 ・枯損した木竹又は危険な木竹の伐採 ・自家の生活の用に充てるために必要な木竹の伐採 ・仮植した木竹の伐採 ・測量、実地調査又は施設の保守の支障となる木材の伐採 	<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 ² 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 ² 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 ² 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
拠点市街区域 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※ ¹
	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	
準拠点市街区域 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	
田園居住区域 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	
田園環境区域 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	
山麓保養区域 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	
森林環境区域 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	
合計（行政区域）		33,178.0ha	

田園環境区域内の設定

基本集落※²

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

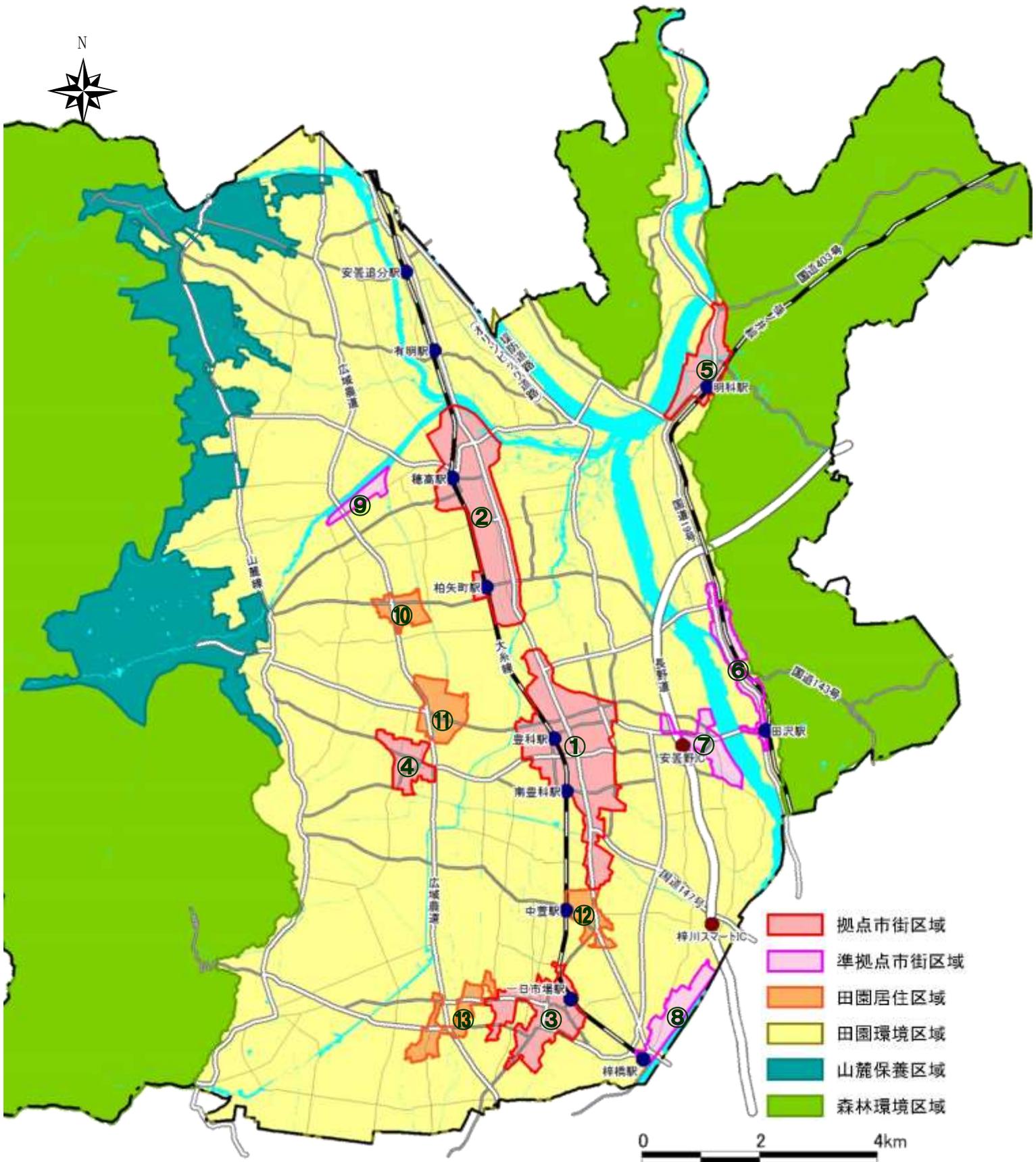
青木花見・島新田産業団地※³、あづみ野産業団地※³、明科工場団地、烏川工業団地、三田工業団地、黒沢工業団地

※ 1 用途地域に準じて定めた土地条例独自の地域

※ 2 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。

※ 3 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 ² /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"> ◆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 3,000 m²以下※² 延床面積：概ね 1,000 m²以下※³
	【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"> ◆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 1,000 m²以下※² 延床面積：概ね 300 m²以下※³
事務所	→19 ページ参照	<ul style="list-style-type: none"> ◆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 1,000 m²以下※² 延床面積：概ね 300 m²以下※³ 		
公共公益施設		<ul style="list-style-type: none"> ◆教育施設(幼稚園、小学校、中学校、高等学校等) ◆老人福祉施設(デイサービス、特別養護老人ホーム等) ◆介護保険施設(訪問介護事業所、居宅介護支援事業所等) ◆児童福祉施設(保育所、児童厚生施設等) ◆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) ◆医療機関(診療所等) ※病院は除く ◆準公益的施設(地区集会所、地区公民館等) 		
工場・事業場等		<ul style="list-style-type: none"> ◆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 m²以下※² 延床面積：概ね 1,000 m²以下※³ 		
		<ul style="list-style-type: none"> ◆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 m²以下※² 延床面積：概ね 1,000 m²以下※³ ◆上記以外の工場 — 		
その他の用途	<ul style="list-style-type: none"> ◆駐車場 ⇒ 敷地面積 3,000 m²以下 ◆洗車場、資材置場※¹ ⇒ 敷地面積：1,000 m²以下 ◆太陽光発電施設等※¹ ⇒ 敷地面積：200 m²以下 ◆鉄筋コンクリートの柱、鉄柱、木柱等 ⇒ 高さ：20m以下 	<ul style="list-style-type: none"> ◆農林漁業の用に供する施設 ⇒ 敷地面積：500 m²以下 ◆太陽光発電施設等 ⇒ 敷地面積：200 m²以下 		

※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 ^{※4}		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 ² /戸以上	3辺接続 ^{※4} を満たすこと 敷地面積:概ね 300 m ² /戸以上 開発面積:概ね 1,000 m ² 以下	敷地面積:概ね 500 m ² /戸以上 開発面積:概ね 1,000 m ² 以下 [*]	敷地面積:概ね 300 m ² /戸以上 開発面積:概ね 1,000 m ² 以下 [*]
※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 ² 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 ^{※4} 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 ² 以下 ^{※2} 延床面積:概ね 300 m ² 以下 ^{※3} ◆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 ² 以下 ^{※2} 延床面積:概ね 200 m ² 以下 ^{※3}	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 ² 以下 ^{※2} 延床面積:概ね 200 m ² 以下 ^{※3}	・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 ² 以下 ◆太陽光発電施設等 ⇒ 敷地面積:200 m ² 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 ² 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

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

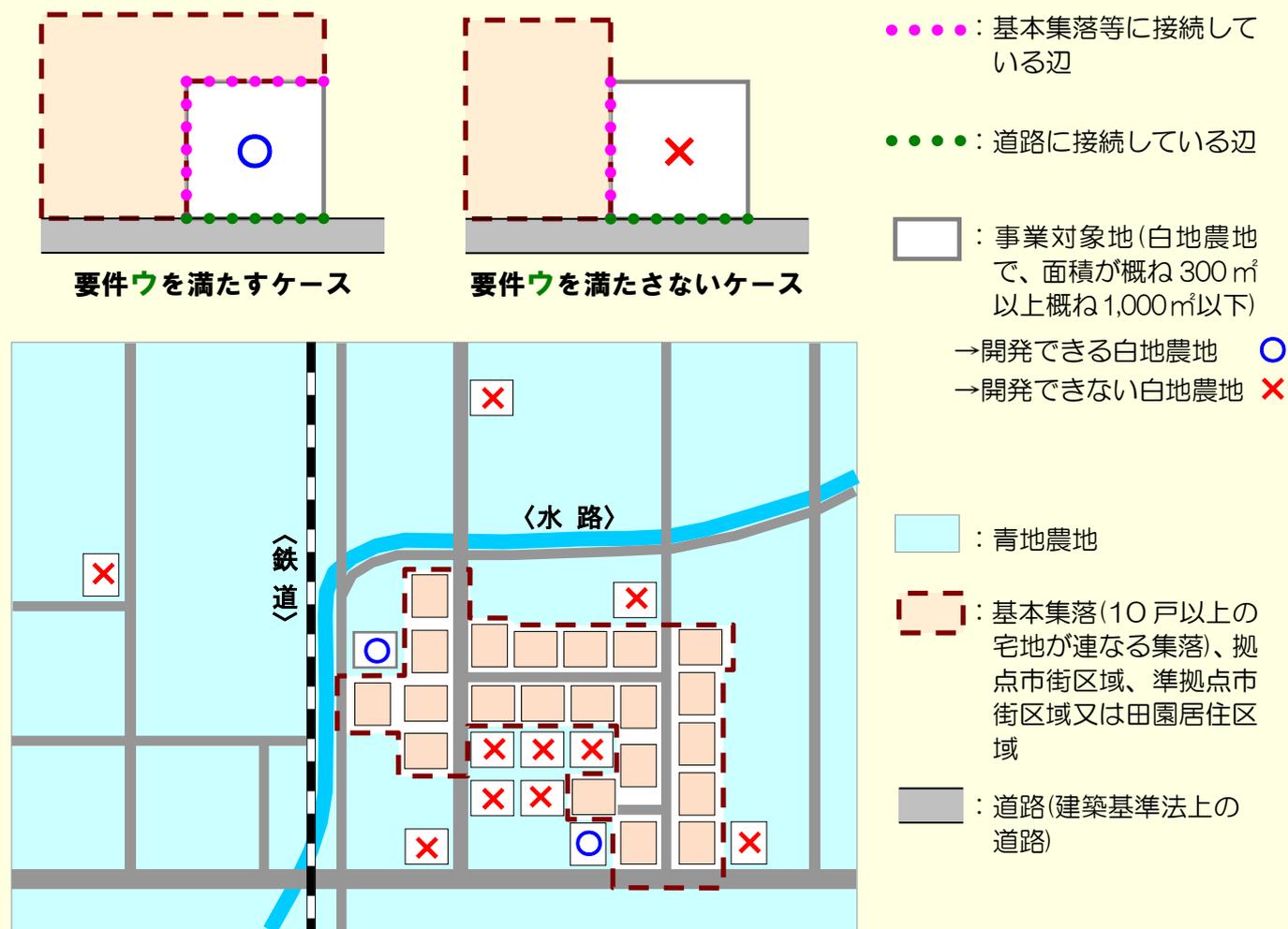
(2) 田園環境区域における戸建住宅の立地基準

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 m²以上であること。
- イ 基本集落等以外の土地が概ね 1,000 m²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"> ・一般飲食店 ・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） ・銀行の支店 ・その他これらに類するもの 	概ね 1,500 m ² 以下※1	概ね 300 m ² 以下※2	ガソリンスタンドを除く。
	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・その他これらに類するもの 	概ね 500 m ² 以下※1	概ね 200 m ² 以下※2	-
事務所	<ul style="list-style-type: none"> ・税理士事務所、建築士事務所 ・居宅介護支援事業所 ・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 			

※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"> ・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、専修学校等は除く
老人福祉施設	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	・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"> ・訪問介護事業所 ・小規模多機能型居宅介護施設 ・その他これらに類するもの 	・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"> ・地域子育て支援拠点事業所 ・保育所 ・児童厚生施設 ・その他これらに類するもの 	・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"> ・放課後等デイサービス施設 ・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"> ・診療所 ・その他これらに類するもの 	・病院は除く
準公益的施設	<ul style="list-style-type: none"> ・地区集会所 ・地区公民館 ・その他これらに類するもの 	

(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、工業施設の種類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※ ¹ であること。 ③基本集落等の既存工場敷地※ ¹ 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 ² 以下かつ隣接する既存工場の敷地面積※ ² を超えないこと ・④の場合、敷地面積が概ね 1,500 m ² 以下、延床面積が概ね 300 m ² 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※ ¹ であること。 ③既存工場敷地※ ¹ 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 ² 以下かつ隣接する既存工場の敷地面積※ ² を超えないこと ・④の場合、敷地面積が概ね 1,500 m ² 以下、延床面積が概ね 300 m ² 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※ ¹ であること。 ③既存工場敷地※ ¹ 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 ² 以下かつ隣接する既存工場の敷地面積※ ² 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）

※¹ 条例施行日時点で現に存する工場等の敷地

※² 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

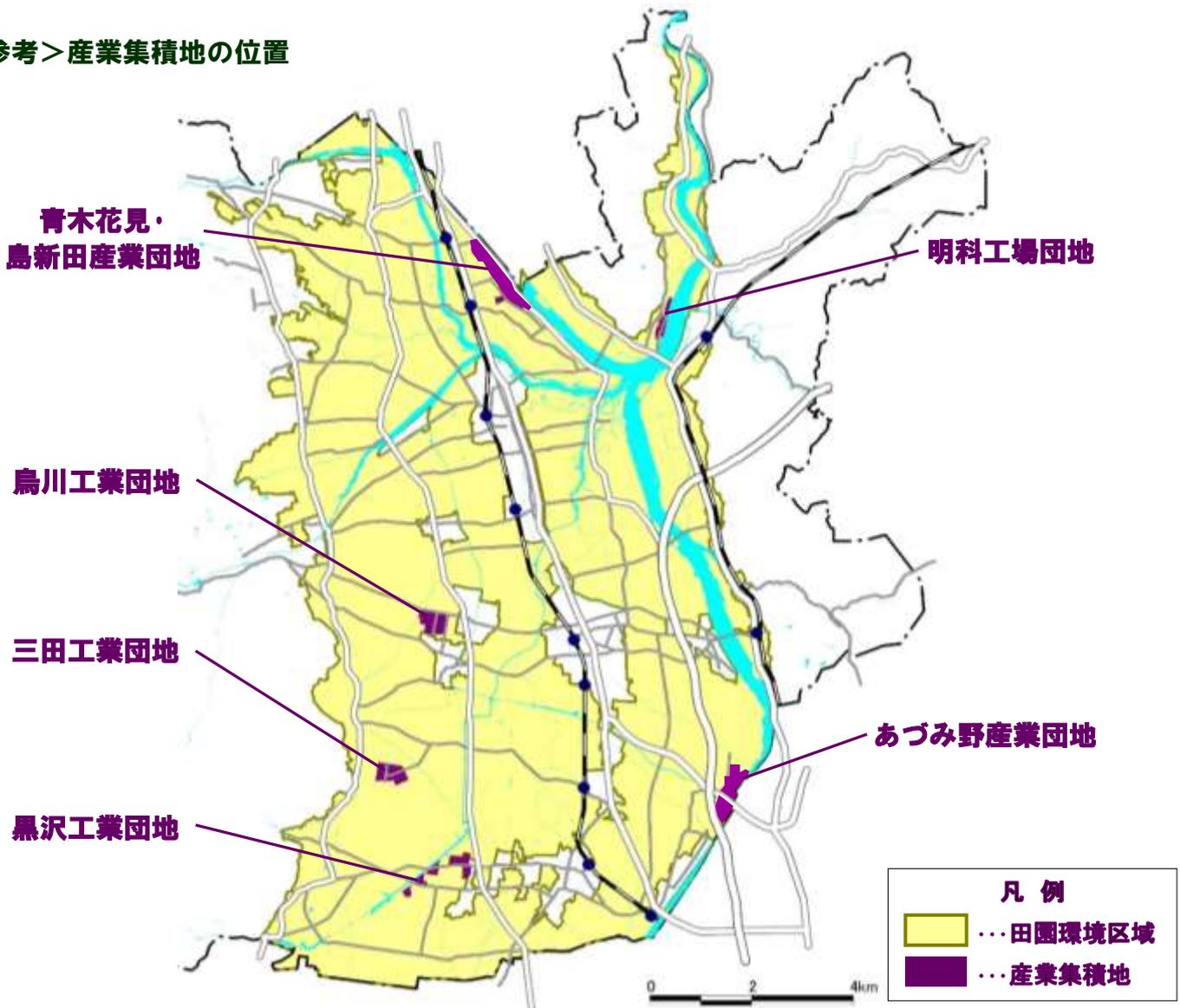
	産業集積地内	産業集積地に隣接	既存工場敷地	既存工場敷地 (於 基本集落等) に隣接	既存工場敷地 (於 基本集落外) に隣接	基本集落等から 概ね 50m以内
ア 地域住民の日常生活の 利便性向上に資する工場等	○	○	○	▲※1		▲※2
イ 市内または近隣で産出される 原料等を使用する製造業	○	○	○	▲※1	▲※1	▲※2
ウ 上記以外の工場	○	▲※3	▲※3	▲※1,3	▲※1,3	
建蔽率/容積率	60%/200%	60%/100%				
高さ	-			10m以下		

※1 敷地面積が、概ね 5,000 m²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 m²以下かつ延床面積が概ね 300 m²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っては、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"> ・安曇野市市道認定基準に関する要綱・細則 ・道路自営工事承認基準 ・安曇野市公共施設整備基準 ・安曇野市都市公園条例 ・安曇野市公園条例 ・安曇野市指定集積所設置要綱 ・安曇野市開発行為等に係る消防水利施設設置基準 ・安曇野市防犯灯設置要綱 ・安曇野市公共下水道条例 ・安曇野市下水道公共ます設置要綱 ・安曇野市農業集落排水施設条例 ・安曇野市都市下水路条例 ・安曇野市浄化槽法施行細則 ・安曇野市生活排水処理施設等条例 	<ul style="list-style-type: none"> ・安曇野市水道事業給水条例 ・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 ・安曇野市景観条例 ・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 ・安曇野市環境基本条例 ・安曇野市公害防止条例 ・安曇野市砂利採取に関する審査規定 ・安曇野市廃棄物の処理及び清掃に関する条例 ・安曇野市砂利採取に関する審査規定 等 ・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 ・安曇野市開発行為に伴う公園設置に係る指導要綱
---	---

<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"> (1) 玩具煙火の製造 (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。） (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。） (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 (5) 絵具又は水性塗料の製造 (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 (7) 亜硫酸ガスを用いる物品の漂白 (8) 骨炭その他動物質炭の製造 (8 の 2) せっけんの製造 (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 (8 の 4) 手すき紙の製造 (9) 羽又は毛の洗浄、染色又は漂白 (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 (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 (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 (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 (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 (14) 墨、懐炉灰又はれん炭の製造 (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。） (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 (17) ガラスの製造又は砂吹 (17 の 2) 金属の溶射又は砂吹 (17 の 3) 鉄板の波付加工 (17 の 4) ドラム缶の洗浄又は再生 (18) スプリングハンマーを使用する金属の鍛造 (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 (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 	<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"> (1) 火薬類取締法の火薬類（玩具煙火を除く。）の製造 (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。） (3) マッチの製造 (4) ニトロセルロース製品の製造 (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 (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。） (7) 引火性溶剤を用いるゴム製品又は芳香油の製造 (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 (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。） (10) 石炭ガス類又はコークスの製造 (11) 可燃性ガスの製造（政令で定めるものを除く。） (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。） (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 (14) たんぱく質の加水分解による製品の製造 (15) 油脂の採取、硬化又は加熱加工（化粧品を製造を除く。） (16) ファクチス、合成樹脂、合成ゴム又は合成繊維の製造 (17) 肥料の製造 (18) 製紙（手すき紙の製造を除く。）又はパルプの製造 (19) 製革、にかわの製造又は毛皮若しくは骨の精製 (20) アスファルトの精製 (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 (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 (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。） (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 (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 (26) 鉄釘類又は鋼球の製造 (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 (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 (29) 動物の臓器又は排せつ物を原料とする医薬品の製造 (30) 石綿を含有する製品の製造又は粉砕 (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 <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 m²以下の場合にあっては、当該敷地が施行日宅地^{※1}に隣接していること。
 - (イ) 敷地面積が概ね 500 m²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 m²（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 m²）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^{※1}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^{※2}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)

資料1 安曇野市の適正な土地利用に関する条例

安曇野市の適正な土地利用に関する条例

安曇野市は、北アルプスの秀麗な山並みを背景としたなだらかな扇状地に、清らかな水と緑豊かな田園の織り成す美しい風土を築くとともに、個性豊かで創造的な文化と産業を程よく調和させながら発展してきた。

私たちは、これからの恵まれた自然や美しい景観をまもり、活かしながら、秩序ある発展を継続することによって、誰もが住みたい、働きたいと思えるまち、訪れてみたいと感じてもらえるまちをつくり、育て、次の世代に受け継いでいかなければならない。

本市は、合併時の課題となっていた土地利用制度について、独自条例を制定し統一を図ることとし、「豊かな自然環境や景観、歴史・文化を守り、暮らしやすさと産業発展のバランスが取れた田園産業都市づくり」を目標に掲げ、まちづくりの基盤となる土地の適正かつ合理的な利用を推進するために、この条例を制定するものである。

第1章 総則

(目的)

第1条 この条例は、土地についての基本理念に基づき、市、市民等及び開発事業者の責務を明らかにするとともに、市の土地利用の基本となる計画、開発事業を行う際の手続等を定め、もって適正かつ合理的な土地利用を図り、前文に掲げる目標像(以下「まちづくりの目標像」という。)の実現に資することを目的とする。

(定義)

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 建築物等 建築基準法第2条第1号に規定する建築物その他の土地に定着する工作物をいう。
 - (2) 建築 建築物等を新築し、増築し、改築し、又は移転することをいう。
 - (3) 開発事業 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う。
 - (4) 市民等 市内に居所若しくは住所を有する者又は市内にある土地若しくは建築物等を所有、管理、占有若しくは使用する者をいう。
 - (5) 開発事業者 市内で開発事業を行うものとするものをいう。
 - (6) 基本方針 市の土地利用の基本となる方針をいう。
 - (7) 借地権 借地借家法第2条第1号に規定する借地権をいう(臨時設備その他一時使用のため設定されたことが明らかものを除く。)
 - (8) 専用住宅 建築基準法別表第2(イ)項第1号に規定する住宅をいう。
- 2 前項各号に定めるもののほか、この条例において使用する用語は、建築基準法、建築基準法施行令及び都市計画法(以下「法」という。)において使用する用語の例による。

(土地についての基本理念)

第3条 土地は、現在及び将来における市の限られた貴重な資源であること、市内の諸活動にとって不可欠な基盤であること、その価値が主として人口及び産業の動向、社会資本の整備状況その他の社会的経済的条件により変動するものであること、個々の土地利用が密接に関係し合い、全体としてのまちづくりに影響を及ぼすものであること等、公共の利害に係る特性を有していることに鑑み、土地利用については、公共の福祉を優先させるものとする。

2 土地は、市の土地利用の基本となる計画に従って、市の自然的、社会的、経済的及び文化的諸条件に応じて、適正かつ合理的に利用されるものとする。

3 土地の価値が、社会的経済的条件の変化により増加する場合には、その土地に関する権利を有する者に対し、その価値の増加に伴う利益に応じて適切な負担が求められるものとする。

(市民等の責務)

第4条 市は、土地利用に関する計画的かつ総合的な施策を策定し、これを実施しなければならない。

2 市は、前項の規定による施策の策定及び実施に当たっては、市民等の積極的かつ主体的な参加を図るとともに、市民等及び開発事業者と協働して取り組まなければならない。

3 市は、開発事業が行われるときは、市民等及び開発事業者に対して、必要な情報の提供に努めるとともに、適正かつ合理的な土地利用を図るために、適切な措置を講ずるものとする。

(市民等の責務)

第5条 市民等は、市が行う土地利用に関する施策に対し、関心と理解を深めるとともに、積極的かつ主体的に協力し、もって良好な環境の形成に努めなければならない。

2 土地又は建築物等を所有、管理、占有又は使用する者は、市が行う土地利用に関する施策に基づいて、適正かつ合理的に土地又は建築物等を管理し、利用しなければならない。

(開発事業者の責務)

第6条 開発事業者は、開発事業を行うに当たっては、市が行う土地利用に関する施策に基づいて、適正かつ合理的な土地利用を図り、もって良好な環境の形成に努めなければならない。

2 開発事業者は、開発事業を行う区域又は当該区域周辺に公共施設の計画が定められているときは、当該計画の早期実現に協力するとともに、当該計画と整合のとれた整備を行うよう努めなければならない。

第2章 計画策定

第1節 安曇野市土地利用基本計画

(基本計画の策定)

第7条 市長は、この条例の目的を達成するため、市の土地利用の基本となる計画として、議会の議決を経て、安曇野市土地利用基本計画(以下「基本計画」という。)を定めるものとする。

2 市長は、基本計画を定めたときは、遅滞なくその旨を告示し、基本計画の図書又はその写しを公表するものとする。

3 基本計画は、前項の規定による告示で定める日から、その効力を生じるものとする。

(基本計画の内容)

第8条 市長は、基本計画に次に掲げる事項を定めるものとする。

- (1) 基本方針
- (2) 適正かつ合理的な土地利用を図るための基本となる区域(以下「基本区域」という。)
- (3) 各基本区域の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
- (4) その他市長が適正かつ合理的な土地利用を図るため特に必要と認める事項

2 前項各号に掲げる事項の内容は、計画書及び計画図によって表示するものとする。

(基本区域の設定及び各区域の方針等)

第9条 基本計画に定める基本区域は、次に掲げるものとする。

- (1) 拠点市街区域
 - (2) 準拠点市街区域
 - (3) 田園居住区域
 - (4) 田園環境区域
 - (5) 山麓保養区域
 - (6) 森林環境区域
- 2 土地利用の方針及び目指すべき方向は、次の各号に掲げる区域の区分に応じ、当該各号に

定めるとおりとする。

(1) 拠点市街区域 住宅、店舗、事務所、工場、公共施設等、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とする。

(2) 準拠点市街区域 住宅、店舗、事務所、工場、公共施設等、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とする。

(3) 田園居住区域 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とする。

(4) 田園環境区域 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とする。

(5) 山麓保養区域 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とする。

(6) 森林環境区域 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とする。

3 拠点市街区域及び準拠点市街区域には、用途地域(法第8条第1項第1号に規定する用途地域をいう。)を定めるものとする。

(基本計画の案の策定)

第10条 市長は、基本計画の案を作成しようとするときは、説明会の開催等、市民等の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。

2 市長は、基本計画の案を作成したときは、その旨を告示し、告示の日の翌日から起算して28日間、公衆の縦覧に供するものとする。

3 市民等その他利害関係人は、前項の規定による縦覧期間満了の日の翌日までに、基本計画の案に対する意見書を市長に提出することができる。

4 市長は、前項の意見書が提出されたときは、意見書の要旨を安曇野市土地利用審議会に提出するとともに、当該意見書に対する見解をまとめて、公表するものとする。

5 市長は、基本計画の案を作成しようとするときは、安曇野市都市計画審議会及び安曇野市土地利用審議会の意見を聴かなければならない。

(基本計画の変更)

第11条 市長は、法第6条第1項の規定による都市計画に関する基礎調査の結果等に基づき、土地利用に関する現況及び推移を勘案して、基本計画を変更する必要があるときは、速やかに基本計画を変更するものとする。

2 第7条及び前条の規定は、基本計画の変更について準用する。

第2節 地区土地利用計画

(地区土地利用計画の策定)

第12条 市長は、規則で定める規模以上の一団の土地で、一体として計画的な利用を図ることがふさわしい区域について、議会の議決を経て、当該区域における土地利用の計画(以下「地区土地利用計画」という。)を定めることができる。

2 市長は、地区土地利用計画を定めたときは、遅滞なくその旨を告示し、地区土地利用計画の図書又はその写しを公表するものとする。

3 地区土地利用計画は、前項の規定による告示により、その効力を生じるものとする。

(地区土地利用計画の内容)

第13条 市長は、地区土地利用計画に、次に掲げる事項を定めるものとする。

- (1) 当該計画の対象となる区域(以下「地区」という。)の範囲
- (2) 当該計画の目標
- (3) 地区の土地利用の方針及び目指すべき方向
- (4) 地区の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

2 市長は、前項各号に掲げるもののほか、必要に応じて、次に掲げる事項を定めることができる。

(1) 地区の利用に供される道路、公園その他公共施設の整備に関する計画

(2) その他市長が地区の適正かつ合理的な土地利用を図るために必要と認める事項

3 地区土地利用計画は、まちづくりの目標像及び基本方針並びに法第18条の2第1項に規定する都市計画に関する基本的な方針に即し、かつ、各基本区域の土地利用の方針及び目指すべき方向と調和の保たれるものでなければならない。

4 地区土地利用計画が定められたときは、基本計画に定める開発事業の基準に代えて、地区土地利用計画に定める開発事業の基準を適用する。

(地区土地利用計画の案の作成)

第14条 市長は、地区土地利用計画の案を作成しようとするときは、その旨を告示し、告示の日の翌日から起算して14日間、公衆の縦覧に供するものとする。

2 市長は、前項に定めるもののほか、必要があるときは、説明会の開催等、地区土地利用計画の案に市民等の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。

3 市民等その他利害関係人は、第1項の規定による縦覧期間満了の日の翌日までに、地区土地利用計画の案に対する意見書を市長に提出することができる。

4 市長は、前項の意見書が提出されたときは、意見書の要旨を安曇野市土地利用審議会に提出するとともに、当該意見書に対する見解をまとめて、公表するものとする。

5 市長は、地区土地利用計画の案を作成しようとするときは、安曇野市都市計画審議会及び安曇野市土地利用審議会の意見を聴かなければならない。

6 市長は、地区土地利用計画の案を作成しようとするときは、地区土地利用計画の案の対象となる区域内の土地(国又は地方公共団体の所有している土地で公共施設の用に供されているものを除く。以下同じ。)について、所有権又は借地権を有する者の3分の2以上の同意(同意その区域内の土地の地積の合計が、その区域内の土地の総地積と借地権の目的となっている土地の総地積との合計の3分の2以上となる場合に限る。次条第2項第3号において同じ。)を得なければならない。ただし、次条第4項の規定に基づいてその案を作成したときは、この限りでない。

(地区土地利用計画の案の作成の提案)

第15条 市民等は、第12条第1項に規定する区域について、市長に対し、地区土地利用計画の案を作成することを提案することができる。

2 前項の規定による提案(以下「計画提案」という。)は、次に掲げることに従って、規則で定めるところにより行うものとする。

(1) 計画提案に係る区域内の市民等が行うものであること。

(2) 計画提案に係る区域は、当該計画提案の目的を達成するために必要な範囲で、原則として道路、鉄道若しくは軌道の線路その他の恒久的な施設又は河川、水路等によって区画された区域であること。

(3) 計画提案に係る区域内の土地について、所有権又は借地権を有する者の3分の2以上

の同意を得ていること。

3 市長は、計画提案を行おうとする者に対し、専門家の派遣若しくは技術的な援助を行い、又はその提案に際して必要な情報を提供することができる。

4 市長は、計画提案が行われたときは、速やかに当該計画提案を踏まえて地区土地利用計画を策定する必要の可否を判断し、地区土地利用計画を策定する必要があると認めるときは、当該地区土地利用計画の案を作成するものとする。

5 市長は、前項の規定による判断をするときは、あらかじめ、安曇野市土地利用審議会に当該計画提案の要旨を提出して、意見を聴かなければならない。

6 市長は、第4項の規定による判断をした結果、地区土地利用計画を策定する必要がないと決定したときは、速やかにその旨及びその理由を公表するとともに、当該計画提案を提出した者に通知するものとする。

(地区土地利用計画の変更)

第16条 市長は、法第6条第1項の規定による都市計画に関する基礎調査の結果等に基づき、土地利用に関する現況及び推移を勘案して、地区土地利用計画を変更する必要があるときは、速やかに地区土地利用計画を変更するものとする。

第12条、第14条及び前条の規定は、地区土地利用計画の変更について準用する。

第3章 開発事業の実施

第1節 開発事業の承認

(基本計画との整合)

第17条 開発事業は、基本計画(地区土地利用計画が定められた区域にあっては、地区土地利用計画。以下同じ。)と整合するものでなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する開発事業についてはこの限りでない。

- (1) 既存敷地の拡張を目的とする開発事業であって、規則で定めるもの
- (2) 通常の管理行為、軽易な行為その他特定の行為として行う開発事業で、規則で定めるもの
- (3) 非常災害のため必要な応急措置として行う開発事業
- (4) 法第11条第1項の規定により都市計画に定めた同項各号に掲げる施設に係る開発事業
- (5) 法第12条第1項の規定により都市計画に定めた同項各号に掲げる事業に係る開発事業
- (6) 法第12条の4の規定に基づく地区計画等に即して行う開発事業
- (7) 土地収用法第20条の認定を受けて実施する開発事業

(開発事業の案の提出等)

第18条 開発事業者は、開発事業に着手する前に、当該開発事業について市長に申請し、承認を受けなければならない。

2 前項の規定による申請(以下「承認申請」という。)を行おうとする開発事業者は、規則で定めるところにより、開発事業の案を市長に提出しなければならない。

3 開発事業者は、前2項の規定にかかわらず、承認申請に係る土地に農地が含まれる場合にあつては、承認申請を行う前に、農業振興地域の整備に関する法律、農地法その他の法令による土地利用の規制の状況その他関連する事項について、市長その他の行政機関(以下「市長等」という。)と協議しなければならない。

4 市長は、第2項の開発事業の案が提出されたときは、当該開発事業に係る手続が円滑に進められるように開発事業者に対し、必要な助言を行うことができる。

5 市長は、前項の助言を行うために必要な調査を行うことができる。

6 開発事業者は、承認申請の前に第2項の案を取り下げるときは、規則で定めるところにより、その旨を市長に届け出なければならない。

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つたものとみなす。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。(開発事業の案の公表)

第19条 開発事業者は、前条第2項の規定による開発事業の案を提出した日から起算して8日以内に、規則で定めるところにより、当該開発事業の予定区域内の見やすい場所に、当該開発事業に係る事項を記載した標識を設置しなければならない。(開発事業の案の説明等)

第20条 市民等は、前条の標識設置の日の翌日から起算して14日以内に、規則で定めるところにより、市長に対し、当該開発事業に係る説明会の開催を求めることができる。

2 市長は、前項の規定により説明会の開催を求められた場合であつて、適正かつ合理的な土地利用を図る観点から説明会の開催が必要と判断したときは、開発事業者に対し、説明会の開催を求めると通知するものとする。

3 開発事業者は、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める日以後に、規則で定めるところにより、説明会を開催し、当該開発事業に係る正確な情報を提供し、市民等の意見及び要望を聴かなければならない。

- (1) 開発事業(次に掲げるものを除く。)が規則で定める場合に該当するとき 前条の標識設置の日の翌日から原則として14日
 - ア 第47条第1項の規定による事業認定を受けた開発事業(第26条第1項の規定により事業承認に係る開発事業を除く。)
 - イ 宅地分譲を伴わずに専用住宅を建築する開発事業
- (2) 前項の規定による通知を受けたとき 当該通知を受けた日から原則として14日

4 開発事業者は、前項の説明会を開催したときは、速やかに当該説明会の内容(複数回開催したときは、その全ての内容)を記載した報告書を市長に提出しなければならない。

5 市長は、前項の報告書の提出があつたときは、規則で定めるところにより、速やかに当該報告書の写しを公衆の縦覧に供するものとする。この場合において、その縦覧期間は、その縦覧を開始した日の翌日から起算して14日間とする。

6 市長は、第4項の報告書の提出があつたときは、必要な調査を行うことができる。

7 市長は、第4項の報告書に虚偽の記載があると認めるときは、当該開発事業者に対し、当該報告書の訂正を命ずることができる。この場合において、第5項の規定による縦覧期間は、訂正された報告書の写しの縦覧を開始した日の翌日から起算するものとする。(開発事業に関する意見書の提出)

第21条 市民等は、前条第5項の規定による縦覧期間満了の日の翌日までに、当該開発事業に対する意見書を市長に提出することができる。

2 市長は、前項の意見書が提出されたときは、前条第5項の規定による縦覧期間満了の日の翌日から起算して7日以内に当該意見書の写しを当該開発事業者に送付するものとする。(承認申請の手続に係る意見書等の内容)

第22条 第20条第3項各号列記以外の部分の意見及び要望並びに前条第1項の意見書は、まちづくりの目標像及び基本方針を踏まえたものでなければならない。(開発事業の承認申請)

第23条 開発事業者は、次の各号に掲げる要件のいずれかを満たしているときは、規則で定めるところにより、市長に対し、承認申請を行うことができる。

- (1) 第19条の標識設置の日の翌日から起算して14日を経過しており、第20条第3項各号の規定に該当しないとき。

(2) 第20条第3項各号の規定に該当する場合において、同条第5項の規定による縦覧期間満了の日の翌日から起算して7日を経過しているとき。

(開発事業の承認等)

第24条 市長は、承認申請があつた場合において、当該申請に係る開発事業が次の各号に掲げる基準のいずれにも適合していると認めるときは、これを承認(以下「事業承認」という。)することができる。

(1) 基本計画に整合していること。ただし、第17条各号に該当する開発事業にあっては、この限りでない。

(2) 周辺の生活環境に及ぼす影響を考慮し、必要な措置を講じていること。

(3) 道路、公園その他の公共の用に供する空地が、次に掲げる事項を勘案して、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上又は事業活動の効率上支障がないような規模及び構造で適当に配置され、かつ、当該開発区域内の主要な道路が、当該開発区域外の相当規模の道路に接続するように設計が定められていること。

ア 当該開発区域の規模、形状及び周辺の状況

イ 当該開発区域内の土地の地形及び地盤の性質

ウ 当該開発事業の用途

エ 予定建築物等の規模及び配置

(4) 雨水排水施設が、前号アからエまでに掲げる事項を勘案して、開発区域内の雨水を有効に排出するとともに、その排出によって当該開発事業の区域外に溢(いつ)水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されるように設計が定められていること。ただし、市長が認めるときは、この限りでない。

(5) 安曇野市景観条例(平成22年安曇野市条例第29号)第18条第1項の規定に基づく行為の着手の制限期間(同条第2項の規定により当該期間が短縮されたときは、短縮後の期間)が満了していること。

(6) 開発区域内に次に掲げる区域内の土地(以下「災害危険区域等」)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つては、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第9条第1項の土砂災害特別警戒区域

(7) 共同住宅、寄宿舎又は下宿(以下「共同住宅等」という。)を建築する開発事業においては、当該開発事業に適した自動車の駐車のための施設を整備すること。

(8) 太陽光発電施設を建築する開発事業においては、当該開発区域が、安曇野市太陽光発電設備の設置等に関する条例(令和5年安曇野市条例第3号)第8条第2項各号に掲げる区域を含まない区域であつて、次に掲げる事項を勘案していること。

ア 敷地境界から太陽光発電施設までにゆとりがあること。

イ 第三者が敷地内に容易に立ち入れないよう対策していること。

(9) 第47条第1項の規定による事業認定を受けた開発事業のうち、第26条第3項又は第48条第3項による助言又は指導のあつたものにおいては、当該助言又は指導の内容を踏まえた措置を講じていること。

(10) 前各号に定めるもののほか、当該開発事業が法令の規定と適合していること。

2 前項各号に規定する基準を適用するについて必要な技術的細目は、規則で定める。

3 開発事業者は、当該開発事業に係る行為が法第30条第1項の規定による申請書又は建築基準法第6条第1項の規定による申請書の提出を要するときは、当該申請書を提出する前に、当該開発事業の事業承認を受けなければならない。

4 開発事業者は、承認申請の可否についての書面の交付を受ける前に限り、承認申請を取り下げることができる。

(事業承認証の交付等)

第25条 市長は、第23条の申請があつたときは、当該申請の可否についての書面を開発事業者に交付するものとする。

2 市長は、前項の規定により、事業承認をした書面(以下「事業承認証」という。)を交付するときは、開発事業者に対し、必要な助言又は指導を行うことができる。

3 市長は、事業承認証を交付したときは、交付した日の翌日から起算して14日間、承認した事業の概要を公衆の縦覧に供し、第33条第1項の検査が完了した旨を記載した書面(以下「検査済証」という。)を交付するまでの間、当該開発事業の概要を公表するものとする。(承認後の事業内容の変更)

第26条 開発事業者は、事業承認証が交付されてから、検査済証が交付されるまでの間に、事業承認に係る開発事業の内容を変更しようとするときは、事業承認を再度受けなければならない。ただし、規則で定める軽微な変更しようとするときは、この限りでない。

2 第18条から前条までの規定は、前項の規定による事業承認を再度受ける場合について準用する。

3 市長は、開発事業者が第47条第1項の規定による事業認定を受けた開発事業を第1項の規定により変更しようとするときは、必要に応じて、安曇野市土地利用審議会の意見を聴き、開発事業者に対し、必要な助言又は指導を行うことができる。

4 開発事業者は、第1項ただし書の規定による軽微な変更をしたときは、規則で定めるところにより、遅滞なくその旨を市長に届け出なければならない。

(承認に基づく地位の承継)

第27条 事業承認を受けた開発事業者の相続人その他の一般承継人又は当該事業承認を受けた開発事業者からその開発事業区域内の土地の所有権その他その開発事業を行う権限を取得した者は、その承認に基づく地位を承継することができる。

2 前項の規定により事業承認に基づく地位を承継した者は、速やかに規則で定めるところにより、その旨を市長に届け出なければならない。

第2節 開発事業の完了検査

(開発事業者の制限)

第28条 市長は、事業承認を受けずに開発事業に着手した開発事業者に対し、当該開発事業の停止を命じ、又は相当の期限を定めて、違反行為を是正するために必要な措置を命ずることができる。

(開発事業者の届出)

第29条 開発事業者は、事業承認を受けた開発事業に着手するときは、規則で定めるところによりその旨を市長に届け出なければならない。(開発事業承認後の説明等)

第30条 市民等は、開発事業者に事業承認証が交付されてから、検査済証が交付されるまでに、当該開発事業に疑義が生じたときは、市長に対し、当該開発事業者による説明を求めることができる。

2 市長は、前項の求めがあつたときは、開発事業者に対し、市民等への当該開発事業に生じた

疑義に対する説明その他必要な措置を求めることができる。
(開発事業廃止の届出)

第31条 開発事業者は、事業承認証の交付を受けた後、当該開発事業を廃止したときは、遅滞なくその旨を市長に届け出なければならない。

2 市長は、前項の届出があったときは、事業承認を取り消し、当該開発事業者に対し、相当の期限を定めて、原状回復その他違反行為を是正するために必要な措置を命ずることができる。
(開発事業完了の届出)

第32条 開発事業者は、事業承認を受けた開発事業を完了したときは、規則で定めるところにより、速やかにその旨を市長に届け出なければならない。

第33条 市長は、前条の規定による届出があったときは、速やかに当該開発事業の検査を行い、事業承認した内容(第26条第4項の規定に基づき事業内容を変更したときは、変更後の内容)と整合しているときは、検査済証を当該開発事業者に交付するものとする。

2 市長は、前項の検査において、当該開発事業が事業承認した内容に整合しないときは、開発事業者に対し、相当の期限を定めて、違反行為を是正するために必要な措置を命ずることができる。

3 開発事業者は、前項の規定による命令に基づく措置を講じたときは、規則で定めるところにより、その旨を市長に届け出なければならない。

4 第1項の規定は、前項の規定による届出があった場合について準用する。この場合において、同項中「前条の規定による届出」とあるのは「第3項の規定による届出」と、「事業承認した内容」とあるのは「次項の規定による命令に基づく措置を講じた内容」と読み替えるものとする。
(使用収益制限)

第34条 開発事業者は、検査済証を交付された日の後でなければ、開発事業に係る土地若しくは建築物等の使用又は収益を開始してはならない。

2 前項の規定にかかわらず、開発事業者は、開発事業に係る土地又は建築物等の一部の使用又は収益(以下「一部使用収益」という。)を開始する合理的な理由があるときは、規則で定めるところにより、市長に対し、一部使用収益の承認を申請することができる。この場合において、市長が次条第1項の規定により当該申請を承認したときは、開発事業者は、当該承認を受けた部分の一部使用収益を開始することができる。

3 市長は、前2項の規定に違反して使用又は収益を開始した者に対し、使用又は収益の停止を命じ、相当の期限を定めて、違反行為を是正するために必要な措置を命ずることができる。
(一部使用収益の承認等)

第34条の2 市長は、前条第2項前段の申請があった場合において、当該申請が一部使用収益を開始する合理的な理由を有し、かつ土地利用上支障がないと認めるときは、これを承認することができる。

2 市長は、前条第2項前段の申請があったときは、当該申請の可否についての書面を開発事業者に交付するものとする。

3 市長は、前項の規定により、一部使用収益の開始を承認する書面を交付するときは、開発事業者に対し、必要な助言又は指導を行うことができる。
(手続の適用除外)

第35条 次に掲げる開発事業については、第18条から前条までの規定は適用しない。

(1) 基本計画に整合する開発事業のうち、次の要件を全て満たしているもの
ア 拠点市街区域又は準拠点市街区域で行うものであること。
イ 開発区域内に災害危険区域等を含まないこと。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。
ウ 次のいずれかに該当すること。
(ア) 敷地面積が500㎡以下かつ予定建築物等の高さが10m以下のもの
(イ) 増築又は解体を伴わずに既存建築物等の用途を変更するものであって、用途の変更に係る面積が500㎡以下のもの

(2) 第17条第2号の規定による開発事業

(3) 第17条第3号の規定による開発事業

2 開発事業者は、前項第1号の開発事業を行う場合又は同項第2号の開発事業のうち規則で定めるものを行うときは、当該開発事業に着手する前に、当該開発事業の概要を市長に届け出なければならない。

3 開発事業者は、第1項第3号の開発事業を行うときは、当該開発事業に着手した後、遅滞なく当該開発事業の概要を市長に届け出なければならない。

4 市長は、第2項又は前項の届出を行った開発事業者に対し、適正かつ合理的な土地利用を図るために必要があると認めるときは、必要な措置をとることを勧告することができる。
(開発事業の手続に係る不正等に対する是正措置等)

第36条 市長は、偽りその他不正の手段によって、事業承認証、検査済証又は第48条第3項に規定する書類の交付を受けた者に対して、適正かつ合理的な土地利用を図る上で必要な限度において、この条例の規定に基づく認定、承認その他の処分を取り消し、その効力を停止し、又は工事その他の行為の停止を命じ、若しくは相当の期限を定めて、原状回復その他違反行為を是正するために必要な措置を命ずることができる。
(報告及び立入調査)

第37条 市長は、この条例の施行に必要な限度において、次に掲げる行為を行うことができる。

(1) 開発事業者又は工事施工者から開発事業その他の行為の状況について報告又は資料の提出を求めること。

(2) 工事区域に立ち入り、当該工事その他の行為の状況を調査し、又は関係者に質問すること。

(3) 必要な勧告又は助言をすること。

2 何人も、前項の要求、立入調査その他の措置を正当な理由なく、拒否し、又は妨げてはならない。

3 第1項の規定により職員が立入調査をする場合には、その身分を示す証明書を携帯し、関係者にこれを提示しなければならない。

4 第1項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解してはならない。

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、統行的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

第3節 特定開発事業の認定

(特定開発事業を行うための必要な要件)

申請を行うことができる。

3 市長は、第1項又は前項の認定申請があったときは、速やかにその旨を告示するとともに、規則で定めるところにより、当該認定申請の書類の写しを告示の日の翌日から起算して14日間、公衆の縦覧に供するものとする。

4 市民等は、前項の規定による縦覧期間満了の日の翌日までに、当該特定開発事業に対する意見書を市長に提出することができる。
(認定申請の手續に係る意見書等の内容)

第46条 第41条第1項及び同条第3項の規定による説明会の意見及び要望、第42条第1項の規定による意見書、第44条第2項の規定による公聴会の意見等並びに前条第4項の規定による意見書(次条第1項において「認定申請の手續に係る意見書等」という。)の各内容は、まちづくりの目標像及び基本方針を踏まえ、かつ、当該特定開発事業に関わるものでなければならない。

(特定開発事業の認定等)

第47条 市長は、第45条第3項の規定による縦覧期間が満了した日の翌日から起算して7日を経過した日の翌日以後、遅滞なく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(以下「事業認定」という。)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。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

3 市長は、前項の規定による安曇野市土地利用審議会に意見を聴く場合において、第45条第4項の規定による意見書が提出されているときは、開発事業者に対し、当該意見書の写しを送付し、当該意見書に対する見解を求めることができる。

4 開発事業者は、認定申請の可否についての書面の交付を受ける前に限り、認定申請を取り下げることができる。

(事業認定証の交付等)

第48条 市長は、第45条第1項又は第2項の申請があったときは、当該申請の可否についての書面を開発事業者に交付するものとする。

2 市長は、前条第1項の規定による審査をしたときは、速やかにその結果及びそれに係る理由を公表するものとする。この場合において、第45条第4項の規定による意見書が提出されているときは、当該意見書に対する市長の見解を公表するものとする。

3 市長は、第1項の規定により、事業認定をした書面(以下「事業認定証」という。)を交付するときは、開発事業者に対し、必要な助言又は指導を行うことができる。

(認定後の事業内容の変更)

第49条 開発事業者は、事業認定証の交付を受けた後、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、事業認定を再度受けなければならない。ただし、規則で定める軽微な変更をしようとするときは、この限りでない。

2 第39条から前条までの規定は、前項の規定による事業認定を再度受ける場合について準用する。

3 開発事業者は、第1項ただし書の規定による軽微な変更をしたときは、規則で定めるところにより、遅滞なくその旨を市長に届け出なければならない。

4 開発事業者は、事業認定証を交付された後、当該特定開発事業を廃止したときは、遅滞なくその旨を市長に届け出なければならない。

(認定に基づく地位の承継)

第50条 事業認定を受けた開発事業者の相続人その他の一般承継人又は当該事業認定を受けた開発事業者からその開発区域内の土地の所有権その他その開発事業を行う権原を取得した者は、その認定に基づく地位を承継することができる。

2 前項の規定により事業認定に基づく地位を承継した者は、速やかに規則で定めるところにより、その旨を市長に届け出なければならない。

第4節 権利の保護

第50条の2 市長は、第20条第5項、第40条第2項、第41条第5項、第43条第2項及び第45条第3項の規定による縦覧をする際は、縦覧をする書類に記載されている者の権利又は市の条例上保護される利益について十分に配慮しなければならない。

2 市長は、第21条第2項、第42条第2項及び第47条第3項の規定による意見書の写しを送付する際は、当該意見書に記載されている者の権利又は市の条例上保護される利益について十分に配慮しなければならない。

第4章 安曇野市土地利用審議会

(安曇野市土地利用審議会)

第51条 市長は、土地利用に関する事項を調査審議するため、安曇野市土地利用審議会(以下「審議会」という。)を設置する。

2 審議会は、市長の諮問に応じ、次に掲げる事項について調査審議するものとする。

(1) 市の土地利用に関すること。

(2) この条例の運用に関すること。

(3) 前2号に掲げるもののほか、適正かつ合理的な土地利用を推進するために必要な施策に関すること。

3 審議会の委員は、次に掲げる者のうちから、市長が委嘱する7人以内で組織する。

(1) 識見を有する者

(2) 民間諸団体の代表者

(3) その他市長が必要と認める者

4 審議会の委員の任期は、2年とし、再任を妨げない。ただし、補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

5 審議会の委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も同様とする。

6 前各項に定めるもののほか、審議会の組織及び運営に関し、必要な事項は、規則で定めるものとする。

第5章 雑則

(表彰)

第52条 市長は、この条例の目的の達成のために著しく寄与したと認められる市民等、開発事業者、その他個人又は団体等に対し、その功績を表彰することができる。

(公表)

第53条 市長は、この条例の運用に関する情報を公開するよう努めるものとする。

(委任)

第54条 この条例の施行に関し必要な事項は、市長が定める。

第6章 罰則

(罰則)

第55条 次の各号のいずれかに該当する者については、6月以下の懲役又は50万円以下の罰金に処する。

(1) 第34条第3項の規定による命令に違反した者

(2) 第36条の規定による命令に違反した者

第56条 次の各号のいずれかに該当する者は、3月以下の懲役又は30万円以下の罰金に処する。

(1) 第28条の規定による命令に違反した者

(2) 第31条第2項の規定による命令に違反した者

(3) 第33条第2項の規定による命令に違反した者

第57条 次の各号のいずれかに該当する者は、5万円以下の過料に処する。

(1) 第20条第7項前段の規定による命令に違反した者

(2) 第24条第3項の規定に違反した者

(3) 第26条第4項の規定による届出を怠った者

(4) 第29条の規定による届出を怠った者

(5) 第31条第1項の規定による届出を怠った者

(6) 第35条第2項又は第3項の規定による届出を怠った者

(7) 第37条第2項の規定に違反した者

(8) 第41条第7項前段の規定による命令に違反した者

(9) 第49条第3項の規定に違反した者

(両罰規定)

第58条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務に関し、前3条の違反行為をしたときは、行為者を罰するほか、その法人又は人に対しても各本条の罰金刑又は過料を科する。

資料 2 安曇野市の適正な土地利用に関する条例施行規則

安曇野市の適正な土地利用に関する条例施行規則

(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(平成22年安曇野市条例第28号)以下「条例」という。)の施行に関し、必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この規則において使用する用語は、条例並びに建築基準法(昭和25年法律第201号)、建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)及び都市計画法(昭和43年法律第100号)において使用する用語の例によるほか、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 兼用住宅 戸建住宅のうち業務の用に供する部分を兼ねるものであって、以下の要件を全て満たすものをいう。
 - ア 業務の用に供する部分の床面積の合計が50㎡以下であること。
 - イ 業務の用に供する部分の床面積が、当該建築物の延床面積の2分の1を超えないこと。
 - ウ 当該建築物の内部以外の部分を業務の用に供さないこと。ただし、来客用の駐車場、屋外広告物の設置場所その他の周辺環境に影響を及ぼすおそれが少ないものについては、この限りでない。

- (2) 区等 安曇野市自治基本条例第3条第7号に規定する区又は市が依頼する事項を行う市民自治組織で、当該市民自治組織が存する区の合意の上市長が認めたものをいう。

(安曇野市土地利用基本計画の案に対する意見書)

第3条 条例第10条第3項の意見書は、土地利用基本計画案意見書(様式第1号)によるものとする。

(地区土地利用計画を定められる区域の規模)

第4条 条例第12条第1項及び第15条第1項の規則で定める規模は、おおむね0.5ヘクタールとする。

(地区土地利用計画の案に対する意見書)

第5条 条例第14条第3項の意見書は、地区土地利用計画案意見書(様式第2号)によるものとする。

(地区土地利用計画の案の作成の提案)

第6条 条例第15条第2項の規定による計画提案は、地区土地利用計画提案書(様式第3号)によるものとし、次に掲げる図書を添付しなければならない。

- (1) 地区土地利用計画の素案
- (2) 計画提案を行うことができる者であることを証する書類
- (3) 条例第15条第2項第3号の同意を得たことを証する書類
- (4) その他市長が必要と認める書類

(地区土地利用計画の案の不作成通知書)

第7条 条例第15条第6項の規定による通知は、地区土地利用計画案不作成通知書(様式第4号)によるものとする。

(既存の敷地拡張に関するもの)

第8条 条例第17条第1号の規則で定めるものは、次に掲げるものとする。

- (1) 現に専用住宅又は兼用住宅の用に供する敷地の拡張(近接する敷地への建築を伴わない拡張を含む。)以下この条において同じ。)を目的とした開発事業で、次の要件の全てを満たしているもの
 - ア 拡張後の敷地面積が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、かつ、拡張する敷地面積が既存の敷地面積を超えないものであること。
 - イ 拡張後の建築物の規模が基本計画、地区土地利用計画又は都市計画法第12条の4第1項第1号に規定する地区計画(以下「基本計画等」という。))に定める建蔽率、容積率及び高さの基準の範囲内であること。
 - ウ 予定建築物等が基本計画等において壁面の位置の制限として定められた限度の線(以下「壁面後退線」という。))を超えないこと(ひさしその他の建築物の部分で、建築基準法施行令第135条の19で定めるものを除く。以下同じ。))。

- (2) 現に専用住宅又は兼用住宅以外の用に供する敷地の拡張を目的とした開発事業で、次の要件の全てを満たしているもの
 - ア 既存建築物の用途を変更しないこと。
 - イ 拡張後の敷地面積が事業等の理由によりやむを得ないと認められる規模で、かつ、既存の敷地面積の100分の150以下であること、又は拡張する敷地面積が500平方メートル以下であること。
 - ウ 拡張後の建築物の規模が基本計画等に定める建蔽率、容積率及び高さの基準の範囲内であること。
 - エ 予定建築物等が壁面後退線を超えないこと。

(通常の管理行為、軽易な行為その他特定の行為として行う開発事業)

第9条 条例第17条第2号の規則で定めるものは、次に掲げるものとする。

- (1) この規則の施行の日前に造成された宅地で、かつ、区画の変更を伴わない敷地内で行う開発事業で、次の要件の全てを満たしているもの
 - ア 予定建築物等が専用住宅であること。
 - イ 基本計画等に定める建蔽率、容積率及び高さの基準の範囲内であること。
 - ウ 予定建築物等が壁面後退線を超えないこと。
- (2) 農業、林業又は漁業(以下「農業等」という。))の生産若しくは集荷用の施設、又は農業等の生産資材若しくは農業等に係る機械器具の保管のための施設の建築で、次の要件の全てを満たしているもの
 - ア 建築面積が200平方メートル以下であること。
 - イ 敷地面積が500平方メートル以下であること。
 - ウ 予定建築物等の規模が基本計画等に定める建蔽率、容積率及び予定建築物の高さの基準の範囲内であること。
 - エ 予定建築物等が壁面後退線を超えないこと。
- (3) 自己の敷地に接しない土地に新たに自己用の駐車場を整備する開発事業で、次の要件の全てを満たしているもの
 - ア 当該土地が自己の居住する住宅に近接した場所にあること。
 - イ 当該土地の面積が50平方メートル以下で、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。
 - ウ 当該土地内で建築を伴わないこと。

- (4) 建築物等が存する既存の敷地内又は既存の敷地の拡張を伴い、かつ、予定建築物等の延べ面積又は築造面積(以下「延べ面積等」という。))が200平方メートル超の開発事業で、次の要件の全てを満たしているもの
 - ア 予定建築物等が既存建築物等の用途と同じ用途又は既存建築物等に附属するものであること。
 - イ 次のいずれかに該当すること。
 - (ア) 予定建築物等の延べ面積等が条例の施行又は基本計画等の適用の時点(以下「基準時」という。))における既存建築物等の延べ面積等の100分の120(増築のときは、100分の20)以下であること(基準時において現に存する建築物等で、条例又は基本計画等の規定に適合しないもの(第8号イ(ア))において「既存不適格建築物等」という。))が存する敷地における開発事業に限る。))。
 - (イ) 次の要件の全てを満たしていること。
 - a 予定建築物等の規模が基本計画等に定める建蔽率、容積率及び高さの基準の範囲内であること。
 - b 予定建築物等が壁面後退線を超えないこと。

- ウ 敷地を拡張する場合にあっては、拡張する敷地面積が50平方メートル以下であること。

- (5) 既存建築物等の用途を変更する開発事業で、次の要件の全てを満たしているもの
 - ア 用途の変更に係る延べ面積等(以下「用途変更面積」という。))が200㎡未満であること。
 - イ 変更後の用途が基本計画等に定める開発事業の基準に適合していること。
 - ウ 既存建築物等の増築又は解体を伴わない開発事業であること。
 - エ 開発区域内に災害危険区域等を含まないこと(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を除く。以下この条において同じ。))。

- (6) 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太陽光発電施設

- (7) 30日を超えて行う開発事業において、事前に明示された期間満了後に原状回復するもので次の各号のいずれかに該当するもの。ただし、期間については3年を超えないものとする。

- ア 延べ面積等が1,000㎡以下である建築を行う開発事業

- イ 既存建築物等の用途の変更で、用途変更面積が1,000㎡以下の開発事業

- ウ 災害危険区域等を含まない土地における土地の開墾、土砂の採取、鉱物の採取その他土地の形質の変更で、当該面積が5,000㎡以下の開発事業

- (8) 建築物等が存する既存の敷地内又は既存の敷地の拡張を伴い、かつ、予定建築物等の延べ面積等が200㎡以下の開発事業で、次の要件の全てを満たしているもの
 - ア 予定建築物等が既存建築物等の用途と同じ用途又は既存建築物等に附属するものであること。
 - イ 次のいずれかに該当すること。
 - (ア) 予定建築物等の延べ面積等が、基準時における既存建築物等の延べ面積等の100分の120(増築のときは、100分の20)以下であること(既存不適格建築物等が存する敷地における開発事業に限る。))。
 - (イ) 次の要件の全てを満たしていること。
 - a 予定建築物等の規模が基本計画等に定める建蔽率、容積率及び高さの基準の範囲内であること。
 - b 予定建築物等が壁面後退線を超えないこと。

- ウ 敷地を拡張する場合にあっては、拡張する敷地面積が50平方メートル以下であること。

- (9) 既存の敷地内において、建築物等を新築又は新設する開発事業で、次の要件の全てを満たしているもの
 - ア 予定建築物等の延べ面積等が10㎡以下であること。
 - イ 予定建築物等の高さが10m以下であること。
 - ウ 開発区域内に災害危険区域等を含まないこと。

- (10) 災害危険区域等を含まない土地における土地の開墾、土砂の採取、鉱物の掘採その他土地の形質の変更に係る開発事業であって、当該面積が300平方メートル以下で、生じる法面及び擁壁の高さが1.5メートル以下のもの

- (11) 屋外における土石その他の物件(廃棄物、再生資源その他これらに類するものを除く。)の堆積に係る開発事業であって、次の要件の全てを満たしているもの
 - ア 敷地面積が100㎡以下であること。
 - イ 堆積に係る高さが3メートル以下であること。
 - ウ 開発区域内に災害危険区域等を含まないこと。

- (12) 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

- (13) 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で、原状回復するもの

- (14) 架空電線路用並びに電気事業法(昭和39年法律第170号)第2条第1項第17号に規定する電気事業者の保安通信設備用(高压送電線用を除く。)の鉄筋コンクリートの柱、鉄柱、木柱その他これらに類するもの

- (15) 木竹の伐採等で、次のいずれかに該当するもの
 - ア 除伐、間伐、整枝その他木竹の保育のために通常行われる木竹の伐採
 - イ 枯損した木竹又は危険な木竹の伐採
 - ウ 自家の生活の用に充てるために必要な木竹の伐採
 - エ 仮植した木竹の伐採
 - オ 測量、実地調査又は施設の保守の支障となる木竹の伐採

- (16) 農業等を営むために行う建築(道路附属物、水路等を除く。)を伴わない開発事業

- (17) 農業等を営むために行う開発事業で、次のいずれかの建築するもの
 - ア 育苗施設、ビニールハウス、鋼材で組み立てた棚その他これらに類する農産物、林産物又は水産物(以下「農産物等」という。))の生産又は集荷の用に供する建築物等

イ 堆肥舎、サイロ、温室その他これらに類する農産物等の生産又は集荷の用に供する建築物等で、当該建築面積が50㎡以下かつ高さが10m以下であるもの
 ウ 農機具等収納施設その他これらに類する農業等の生産資材の貯蔵若しくは保管又は農産物等の販売の用に供する建築物等で、当該敷地面積が200㎡以下かつ高さが10m以下であるもの
 エ 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又は索道の用に供する建築物等

- (18) 太陽光発電施設で、次の要件のいずれかを満たしているもの
 ア 建築物等の屋根又はひさしに設置するもの
 イ 現に建築物等が存する敷地内に設置するもので、次の要件の全てを満たしているもの
 (ア) 太陽光発電施設を設置する部分の敷地面積が200㎡以下であること。
 (イ) 太陽光発電施設を設置する部分が災害危険区域等を含まないこと。
 ウ 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
- (19) 市長が別に定める砂利の採取を目的とする開発事業
 (20) 30日を超えない範囲で原状回復する仮設の建築又は資材の保管、建築物等の用途若しくは土地の区画形質その他土地利用の一時的な変更であるもの
 (21) 市長が別に定める一般廃棄物の指定集積場所を建築する開発事業
 (22) 市長が別に定める防災倉庫等を建築する開発事業
 (23) 携帯電話、PHS等の無線端末との間で無線通信を行うための装置で、当該用途以外に使用している既存建築物等に附属的に設置するもの
 (24) その他市長が通常の管理として行う開発事業又は軽易な開発事業として認めるもの

(開発事業の案の提出)

第10条 条例第18条第2項の規定による開発事業の案の提出は、開発事業提案書(様式第5号)によるものとし、別表に掲げる図書を添付しなければならない。ただし、市長が添付の必要がないと認めるときは、これを省略させることができる。

(開発事業の案の取下げ)

第11条 条例第18条第6項の規定による開発事業の案の取下げは、開発事業提案取下届出書(様式第6号)によるものとする。

(標識の設置方法)

第12条 条例第19条の規定による標識の設置は、開発事業計画標識(様式第7号)によるものとし、条例第25条第2項の規定による事業承認証が交付されるまでの間、設置しなければならない。

2 条例第19条の標識の設置に係る費用は、開発事業者の負担とする。

(説明会の開催要求)

第13条 条例第20条第1項の規定による説明会の開催要求は、開発事業提案説明会要求書(様式第8号)によるものとする。

(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並びに回覧を行う範囲及び対象は、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。

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。

(説明会の開催が必要となる規模)

第15条 条例第20条第3項第1号の規則で定める場合は、次のとおりとする。

- (1) 建築物等の建築を伴う開発事業であって、次に掲げる事項のいずれかに該当する場合
 ア 開発区域の面積が1,000㎡を超える場合
 イ 予定建築物等の建築面積又は築造面積(第3号において「予定建築面積」という。)が200㎡を超える場合
 ウ 予定建築物等の高さが次の表の左欄に掲げる区域において右欄に掲げる高さを超える場合

区域	高さ
拠点市街区域、準拠点市街区域	20m
田園居住区域	12m
田園環境区域(明科工場団地、三田工業団地及びあづみ野産業団地(同産業団地と一体で長野県が建築基準法第52条第1項第8号の規定により10分の20の容積率を定めた土地を含む。以下この表において同	15m

じ。)に限る。)	
田園環境区域(明科工場団地、三田工業団地及びあづみ野産業団地(同産業団地と一体で長野県が建築基準法第52条第1項第8号の規定により10分の20の容積率を定めた土地を含む。以下この表において同じ。)に限る。)	20m
田園環境区域(青木花見・島新田産業団地、明科工場団地、鳥川工業団地、三田工業団地、あづみ野産業団地及び黒沢工業団地を除く。)、山麓保養区域及び森林環境区域	10m

- (2) 既存建築物等の用途を変更する開発事業であって、用途変更面積が200㎡を超える場合
- (3) 建築物等の建築及び既存の建築物の用途の変更を伴う開発事業であって、次に掲げる事項のいずれかに該当する場合
 ア 開発区域の面積が1,000㎡を超える場合
 イ 予定建築面積と用途変更面積の合算が200㎡を超える場合
 ウ 予定建築物等の高さが第1号ウの表の左欄に掲げる区域において右欄に掲げる高さを超える場合

(開発事業の説明会報告書)

第16条 条例第20条第4項の報告書は、開発事業説明会報告書(様式第9号)によるものとする。

2 前項の報告書には、次の各号に掲げる書類等を添付するものとする。

- (1) 説明会で配布した資料
- (2) 説明会で出された要望及び質問等に対して、補足資料が必要となるときはその資料
- (3) 説明会の議事録
- (4) 出席者名簿
- (5) その他市長が必要と認める書類

3 条例第20条第5項の規定により、公衆の縦覧に供する報告書の写しは、次に掲げる書類とする。

- (1) 提出された報告書の写し
- (2) 説明会で使用した資料等
- (3) その他市長が必要と認める書類

(措置命令書)

第17条 条例第20条第7項前段、第28条、第31条第2項、第33条第2項、第34条第3項、第36条及び第41条第7項前段の規定による命令は、措置命令書(様式第10号)によるものとする。

(開発事業の案に対する意見書)

第18条 条例第21条第1項の意見書は、開発事業意見書(様式第11号)によるものとする。

(開発事業の承認申請)

第19条 条例第23条の規定による承認申請は、開発事業承認申請書(様式第12号)によるものとし、別表に掲げる図書を添付しなければならない。ただし、市長が添付の必要がないと認めるときは、これを省略させることができる。

(事業承認証の交付等)

第20条 条例第25条第1項の規定による、事業承認の可否についての書面は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 承認したときの書面 開発事業承認証(様式第13号)
- (2) 否決したときの書面 開発事業不承認通知(様式第14号)

(開発事業の軽微な変更)

第21条 条例第26条第1項ただし書の規則で定める軽微な変更は、次に掲げるものとする。

- (1) 開発事業者の氏名若しくは名称又は住所の変更
- (2) 設計の変更のうち、次のいずれにも該当しない予定建築物等の規模又は配置の変更
 ア 予定建築物等の著しい配置の変更を伴うもの
 イ 当該変更によって、第15条に定める説明会の開催が必要となる規模を超えるもの
 ウ 当該変更によって、基本計画に定める開発事業の基準を満たさなくなるもの
- (3) 設計の変更のうち、次のいずれにも該当しない予定建築物等の敷地の形状の変更
 ア 予定建築物等の敷地面積の10分の1以上の拡張を伴うもの
 イ 当該変更によって、第15条に定める説明会の開催が必要となる規模を超えるもの
 ウ 当該変更によって、基本計画に定める開発事業の基準を満たさなくなるもの
- (4) 開発事業の着手予定年月日又は完了予定年月日の変更
- (5) その他市長が軽微な変更と認めるもの

(開発事業の変更)

第22条 条例第26条第4項の規定による届出は、開発事業軽微変更届出書(様式第15号)によるものとし、変更内容の分かる図書を添付しなければならない。

(地位承継の届出)

第23条 条例第27条第2項の規定による届出は、開発事業地位承継届出書(様式第16号)によるものとし、地位承継を証明できる書面を添付しなければならない。

(開発事業者着手の届出)

第24条 条例第29条の規定による届出は、開発事業者着手届出書(様式第17号)に、当該開発事業の工程がわかる書類を添えて、開発事業者の着手前又は着手後速やかに行うものとする。

(開発事業期間中の説明)

第25条 市民等は、条例第30条第1項の規定による説明を求めるときは、開発事業内容説明要求書(様式第18号)を市長に提出するものとする。

(開発事業廃止の届出)

第26条 条例第31条第1項の規定による届出は、開発事業廃止届出書(様式第19号)によるものとする。

(開発事業完了の届出)

第27条 条例第32条の規定による届出は、開発事業完了届出書(様式第20号)によるものとし、開発事業完了後に撮影した開発事業の内容が分かる写真を添付しなければならない

ない。

(検査済証)

第28条 条例第33条第1項の検査済証は、検査済証(様式第21号)によるものとする。
(命令に基づく措置完了の届出)

第29条 条例第33条第3項の規定による届出は、措置完了届(様式第22号)によるものとする。
(一部使用収益開始の承認申請)

第29条の2 条例第34条第2項の規定による申請は、一部使用収益承認申請書(様式第22号の2)によるものとし、一部使用収益を開始する部分を明示して、別表に掲げる図書のうち、市長が必要と認めるものを添付しなければならない。
(一部使用収益承認証の交付等)

第29条の3 条例第34条の2第2項に規定する、一部使用収益の開始の可否についての書面は、次に掲げるとおりとする。

(1) 承認したときの書面 一部使用収益承認証(様式第22号の3)

(2) 否決したときの書面 一部使用収益不承認通知(様式第22号の4)
(災害危険区域等で行うことがやむを得ない開発事業)

第30条 条例第35条第1項第1号ただし書に規定するやむを得ない場合とは、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
(届出を要する開発事業)

第31条 条例第35条第2項の規則で定めるものは、第9条第1号から第7号までに規定する開発事業とする。

2 条例第35条第2項の規定による届出は、開発事業届出書(様式第23号)によるものとし、別表に掲げる図書のうち、市長が必要と認めるものを添付しなければならない。
(手続の適用除外となる開発事業の届出)

第31条の2 条例第35条第3項の規定による届出は、非常災害応急措置届(様式第24号)によるものとする。
(身分証明書)

第32条 条例第37条第3項の証明書は、身分証明書(様式第25号)によるものとする。

第33条 削除
(特定開発事業の素案の提出)

第34条 条例第40条第1項の規定による特定開発事業の素案の提出は、特定開発事業提案書(様式第27号)によるものとし、別表に掲げる図書を添付しなければならない。ただし、市長が添付の必要がないと認めるときは、これを省略させることができる。

2 条例第40条第2項の規定により、公衆の縦覧に供する素案の写しは、次に掲げる書類とする。

(1) 提出された素案の写し

(2) 当該特定開発事業を行う場所を示す書類

(3) 当該特定開発事業の計画を記載した書類

(4) その他市長が必要と認める書類

3 第12条の規定は、条例第40条第3項の規定による標識の設置について、準用する。この場合において、第12条中、「第19条」とあるのは「第40条第3項」と読み替えるものとする。

4 条例第40条第6項の規定による特定開発事業の素案の取下げは、特定開発事業提案取下届出書(様式第28号)によるものとする。
(説明会等の開催方法)

第35条 第14条の規定は、条例第41条に定める説明会について準用する。この場合において、第14条第1項中「第20条」とあるのは「第41条」と、第14条第5項第5号中「第21条第1項」とあるのは「第42条第1項」と読み替えるものとする。

2 第13条の規定は、条例第41条第2項の規定による説明会の開催要求について準用する。この場合において、第13条中「第20条第1項」とあるのは「第41条第2項」と読み替えるものとする。
(特定開発事業の説明会報告書)

第36条 第16条の規定は、条例第41条第4項の規定による報告書について準用する。この場合において、第16条中「第20条第4項」とあるのは「第41条第4項」と、「第20条第5項」とあるのは「第41条第5項」と読み替えるものとする。
(特定開発事業の素案に対する意見書)

第37条 条例第42条第1項の意見書は、特定開発事業意見書(様式第29号)によるものとする。
(特定開発事業の素案に対する意見への見解書)

第38条 条例第43条第1項の見解書は、特定開発事業見解書(様式第30号)によるものとする。
(公聴会の開催要求)

第39条 市民等は、条例第44条第1項の規定による公聴会の開催を求めるときは、公聴会開催要求書(様式第31号)を市長に提出しなければならない。
(公聴会の開催方法)

第40条 市長は、条例第44条第2項の規定により公聴会を開催するとき、公聴会の開催期日の14日前までに次に掲げる事項を公告するものとする。

(1) 公聴会の開催の日時及び場所

(2) 特定開発事業の素案に係る開発事業の目的及び場所

(3) 公聴会に出席して意見を述べる旨の申出書の提出先及び提出期限

(4) その他公聴会の開催に関し必要な事項

2 市長は、前項の規定による公告のほか、公聴会の開催について住民に周知するため必要な措置を講ずるものとする。

3 条例第44条第3項の規定による通知は、公聴会開催通知書(様式第32号)によるものとする。

4 条例第44条第4項の規定による開発事業者への求めは、市長が行うものとする。

第40条の2 前条に定めがあるもののほか、公聴会の運用については、安曇野市都市計画公聴会規則(平成22年安曇野市規則第39号)の例による。この場合において、条例第44条第4項により意見を述べることを求められた開発事業者は、同規則第6条第1項の決定を受けた公述人とみなす。

(特定開発事業の認定申請等)

第41条 条例第45条第1項の規定による認定申請は、特定開発事業認定申請書(様式第33号)によるものとし、別表に掲げる図書を添付しなければならない。ただし、市長が添付の必要がないと認めるときは、これを省略させることができる。

2 条例第45条第3項の規定により、公衆の縦覧に供する認定申請の写しは、次に掲げる書類(第34条第1項の規定により、既に提出した書類であるとして、添付を省略したものを含む。)とする。

(1) 提出された認定申請の書類の写し

(2) 当該特定開発事業を行う場所を示す書類

(3) 当該特定開発事業の計画を記載した書類

(4) その他市長が必要と認める書類

3 第37条の規定は、条例第45条第4項の意見書について準用する。この場合において、第37条中「第42条第1項」とあるのは「第45条第4項」と読み替えるものとする。
(認定申請における意見書に対する見解)

第41条の2 第38条の規定は、条例第47条第3項の見解について準用する。この場合において、第38条中「第43条第1項」とあるのは「第47条第3項」と読み替えるものとする。
(事業認定証の交付等)

第42条 条例第48条第1項の規定による、事業認定の可否についての書面は、次に掲げるとおりとする。

(1) 認定したときの書面 特定開発事業認定証(様式第35号)

(2) 否決したときの書面 特定開発事業不認定通知(様式第35号の2)
(特定開発事業の軽微な変更)

第43条 条例第49条第1項ただし書の規則で定める軽微な変更は、次に掲げるものとする。

(1) 計画の変更のうち、特定開発事業予定地の敷地面積の10分の1以上の拡張を伴うものを除いた特定開発事業予定地の敷地の形状の変更

(2) 開発事業者の氏名若しくは名称又は住所の変更

(3) その他市長が軽微な変更と認めるもの
(特定開発事業の変更)

第44条 条例第49条第3項の規定による届出は、特定開発事業軽微変更届出書(様式第37号)によるものとし、変更内容の分かる図書を添付しなければならない。
(特定開発事業廃止の届出)

第44条の2 条例第49条第4項の規定による届出は、特定開発事業廃止届出書(様式第37号の2)によるものとする。
(地位承継の届出)

第45条 条例第50条第2項の規定による届出は、特定開発事業地位承継届出書(様式第38号)によるものとし、地位承継を証明できる書面を添付しなければならない。
(安曇野市土地利用審議会の組織及び運営)

第46条 安曇野市土地利用審議会(以下「審議会」という。)に会長を置き、委員の互選によりこれを定めるものとする。

2 会長は、審議会の代表し、会務を総理する。

3 会長に事故があるとき又は会長が欠けたときは、会長が事前に指名する委員がその職務を代理する。

4 審議会の会議は、会長が招集し、会長が議長となる。

5 審議会の会議は、委員の半数以上が出席しなければ開くことができない。

6 審議会の議事は、出席した委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。

7 会長が必要と認めるときは、委員以外の者に出席を求め、その説明又は意見を聴くことができる。

8 審議会の庶務は、都市建設部都市計画課において処理する。
(補則)

第47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。
別表(第10条、第19条、第29条の2、第31条、第34条、第41条関係)

図書の名称	明示すべき事項	縮尺	備考	
開発事業区域位置図	開発事業区域	2,500分の1程度	住宅地図の写しでも可	
地図(不動産登記法(平成16年法律第123号)第14条第1項の地図(同条第4項に規定する地図に準ずる図面を含む。)をいう。以下同じ。)の写し	1 範囲は開発事業区域及びその周辺	500分の1程度		
	2 開発事業予定地の地番、地目、面積及び所有者の氏名を地図に表示する。			
	3 開発事業予定地に接する土地の地番、地目、面積及び所有者の氏名を地図に表示する。			
現況図	地形、近隣の状況、地盤高、植生等	500分の1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(面積を明示) 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	500分の1以上	図面、位置図、配置図等は、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 給排水施設等の位置、種類及び形状 2 勾配及び流水方向 3 管径等	500分の1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	500分の1以上	
	各種構造物構造図	道路、水路、橋梁、擁壁等		
	予定建築物等の立面図	予定建築物等の高さ、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		適宜	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、分家等の証明書類その他開発事業の概要説明に必要なもの	

(備考)

1 提出する図書は、市長が指示したものとす。

2 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。

I. 指針の趣旨

本指針は、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47条第1項の規定による特定開発事業の認定に関する指針で、特定開発事業が、その定義からして、どのような開発事業を想定しているのかについての基本的な考え方を示すとともに、同項に基づいて、当該開発事業が安曇野市土地利用基本計画(以下「基本計画」という。)に整合する開発事業として認定(以下「事業認定」という。)すべきものであるかどうか市長が判断する際の視点を示すものである。

II. 特定開発事業の定義及び基本的な考え方

1 定義

特定開発事業は、条例第38条第1項の規定のとおり、条例前文に掲げるまちづくりの目標像である「豊かな自然環境や景観、歴史・文化を守り、暮らしやすさと産業発展のバランスが取れた田園産業都市づくり」及び基本計画に定める土地利用の基本方針である「良好な住環境の形成・育成」、「商工業・観光の振興と育成」及び「農地の保全・農業の育成」に反しないもので、基本計画において条例第9条第1項に掲げる基本区域(以下、「基本区域」という。)ごとの開発事業の基準に定めのない開発事業である。

2 基本的な考え方

そもそも条例では、開発事業が、条例の目的を達成するために策定した基本計画に整合するものであることを原則としている。当該計画の開発事業の基準は、条例第9条第2項に掲げる各基本区域の土地利用の方針及び目指すべき方向に即して定めたものである。当該各基本区域における適正かつ合理的な土地利用を事前確定的に明示したものである。

しかしながら、これをもって、当該基準に定めのない開発事業がすべて条例の目的にそぐわないものであると解されるべきではなく、当該基準に定めのない開発事業であっても、条例前文に掲げるまちづくりの目標像及び基本計画に定める土地利用の基本方針に反しない範囲において許容されるべき開発事業は当然に存在するものと考えられる。

そのような開発事業がまさに特定開発事業として想定されるものである。

III. 事業認定の判断の視点

特定開発事業は前述のような開発事業を想定しているため、事業認定の判断は、必ずしも基本区域や予定建築物等の用途の区分による画一的な基準等に基づいて行うべきものではなく、個々の開発事業ごとに、その目的、規模、配置、形態、周辺環境などを総合的に捉え、周辺住民の意向なども踏まえて、当該開発事業の妥当性をその都度慎重かつ適切に判断する必要がある。このことを念頭に、事業認定の判断の視点を以下に示す。

1 まちづくりに関する計画等への整合等

以下に掲げる計画等に整合し、又は反しないものであること。

- (1) 安曇野市都市計画マスタープラン(都市計画法第18条の2関係)
- (2) 安曇野市景観計画(安曇野市景観条例第7条第1項関係)
- (3) 安曇野市景観づくりガイドライン(同条例第7条第2項関係)
- (4) その他まちづくりに関する計画等

2 周辺住民の理解

周辺住民から理解が得られていること。

3 用途・開発内容別の要件への配慮

以下に定める用途・開発内容ごとの要件に配慮していること。
(複数の用途の用に供する土地利用を目的とした特定開発事業にあっては、当該特定開発事業の用途に応じた用途・開発内容ごとの要件に配慮していること。)

(1) 住宅・宅地分譲

① 田園環境区域における開発事業

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㎡以下の場合にあっては、当該敷地が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(以下、「施行日宅地」という。)に隣接していること。

(イ) 敷地面積が概ね500㎡超の場合にあっては、当該敷地の大半が基本集落等に隣接していること。

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㎡以上(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㎡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) 当該敷地の大半が基本集落等に接続していること。
- (イ) 当該敷地が施行日宅地のまとまりの中にあること。
- (ウ) 当該敷地が矩形またはこれに準じる形状であって、基本集落等、施行日宅地及び道路に3辺接続(※)し、かつ以下の要件を全て満たしていること。
 - a 当該敷地の大半が、基本集落等及び施行日宅地に隣接していること。
 - 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隣接していること

※基本計画の単語の定義を準用する。この場合において、規定中「基本集落等」とあるのは、「基本集落等又は施行日宅地」と読み替えるものとする。

② 山麓保養区域又は森林環境区域における開発事業

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。

(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開発事業

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 当該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開発事業

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 場所や規模、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) 工業系用途

① 複数の工場、事業所、研究所その他これらに類するもの(以下「工場等」という。)の立地を目的とした開発事業(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 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。

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開発事業

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年以上適法に利用されている又は利用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、財産に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(上記(1)から(6)までに定めのないもの)

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。

◆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>



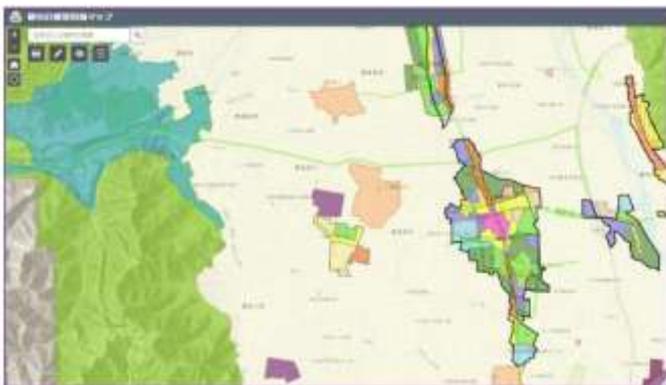
長野県オープンデータサイト（長野県HP）
<https://www.pref.nagano.lg.jp/dx-promo/kensei/tokei/johoka/opendata/index.html>

◆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
