

# 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

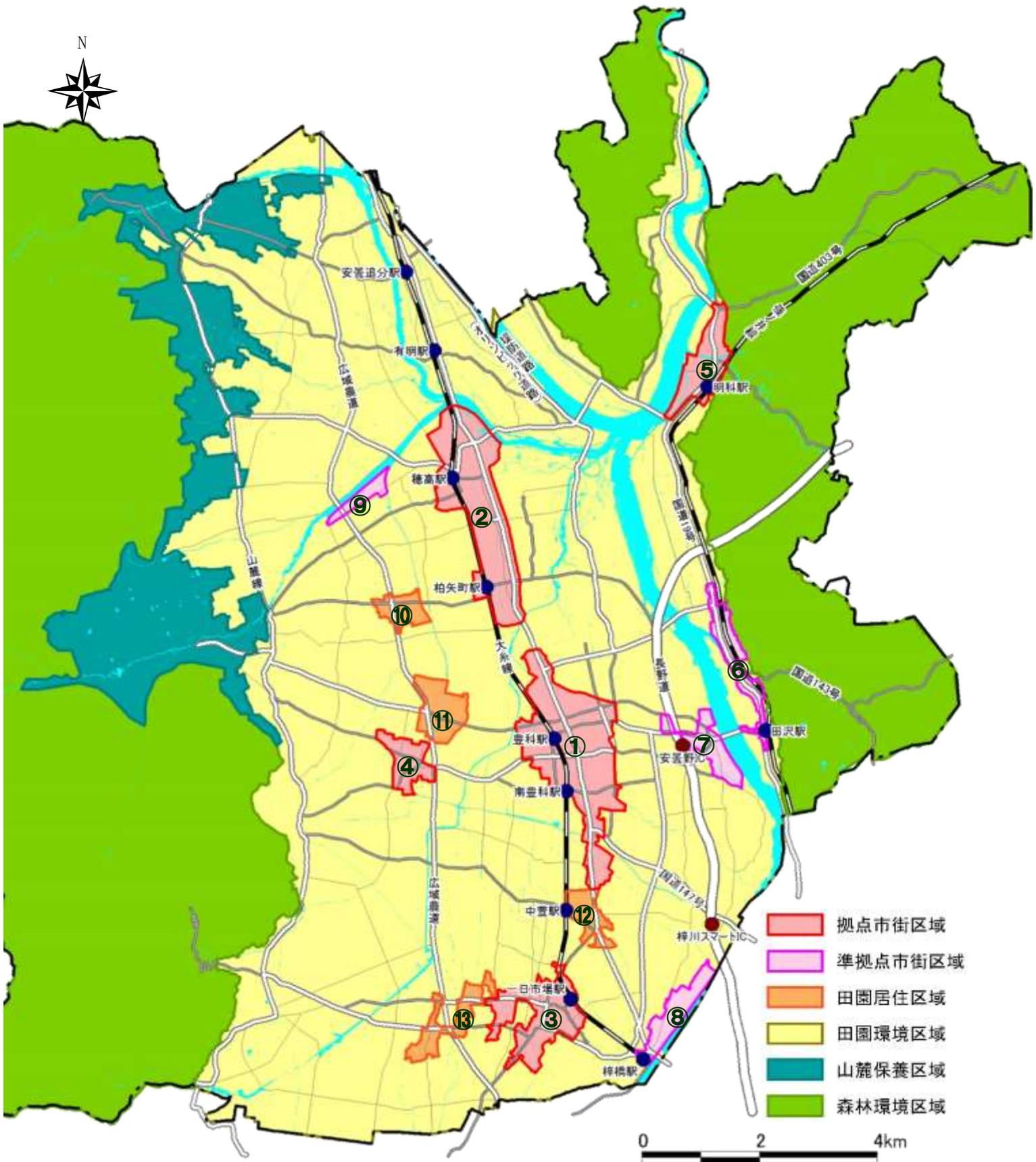
青木花見・島新田産業団地※<sup>3</sup>、あづみ野産業団地※<sup>3</sup>、明科工場団地、烏川工業団地、三田工業団地、黒沢工業団地

※ 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 <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※<sup>2</sup> 延床面積：概ね 1,000 m<sup>2</sup>以下※<sup>3</sup></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※<sup>2</sup> 延床面積：概ね 300 m<sup>2</sup>以下※<sup>3</sup></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※<sup>2</sup> 延床面積：概ね 300 m<sup>2</sup>以下※<sup>3</sup></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※<sup>2</sup> 延床面積：概ね 1,000 m<sup>2</sup>以下※<sup>3</sup></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※<sup>2</sup> 延床面積：概ね 1,000 m<sup>2</sup>以下※<sup>3</sup></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※<sup>1</sup> ⇒ 敷地面積：1,000 m<sup>2</sup>以下</li> <li>◆太陽光発電施設等※<sup>1</sup> ⇒ 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 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 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

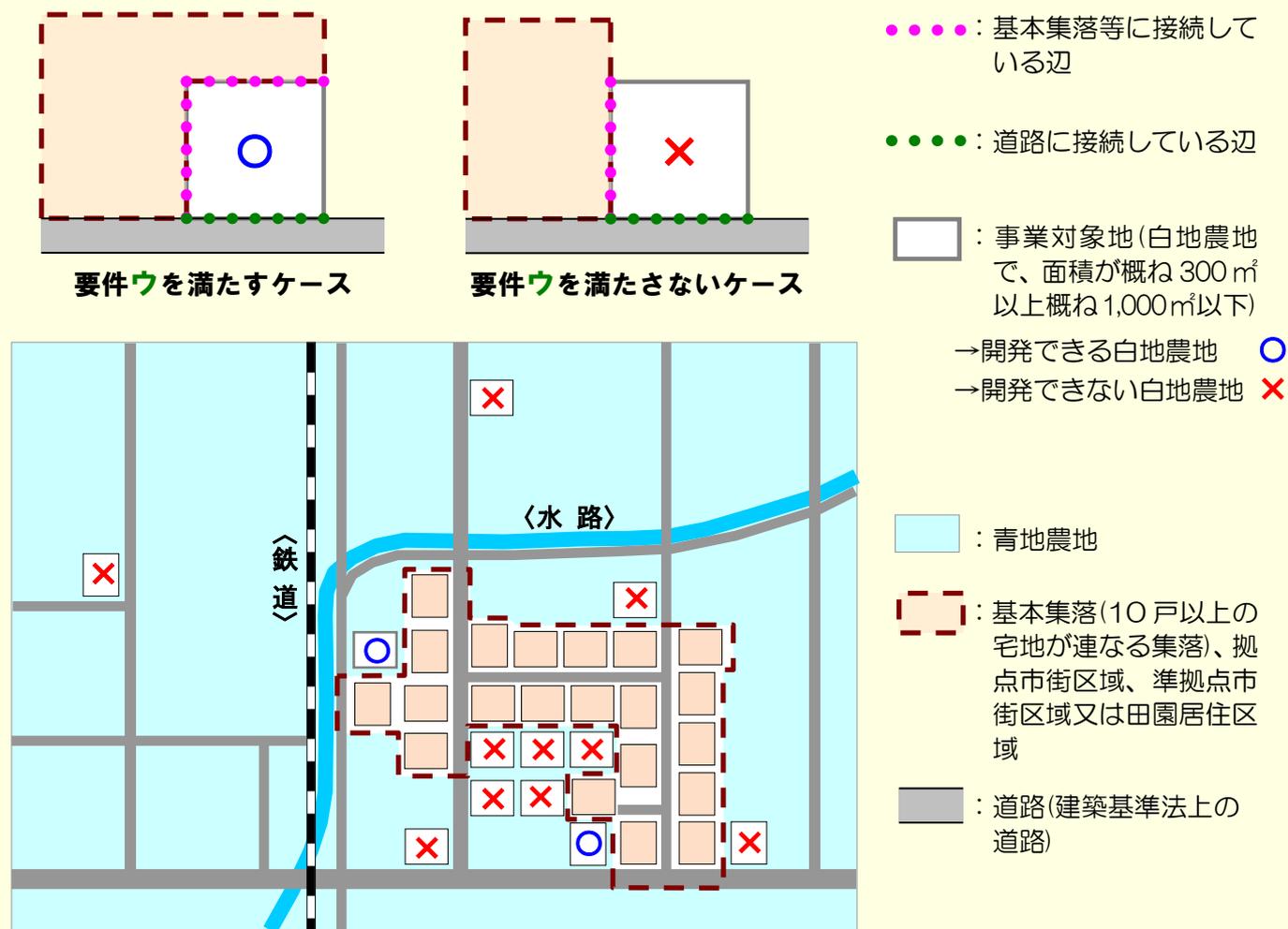
## (2) 田園環境区域における戸建住宅の立地基準

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

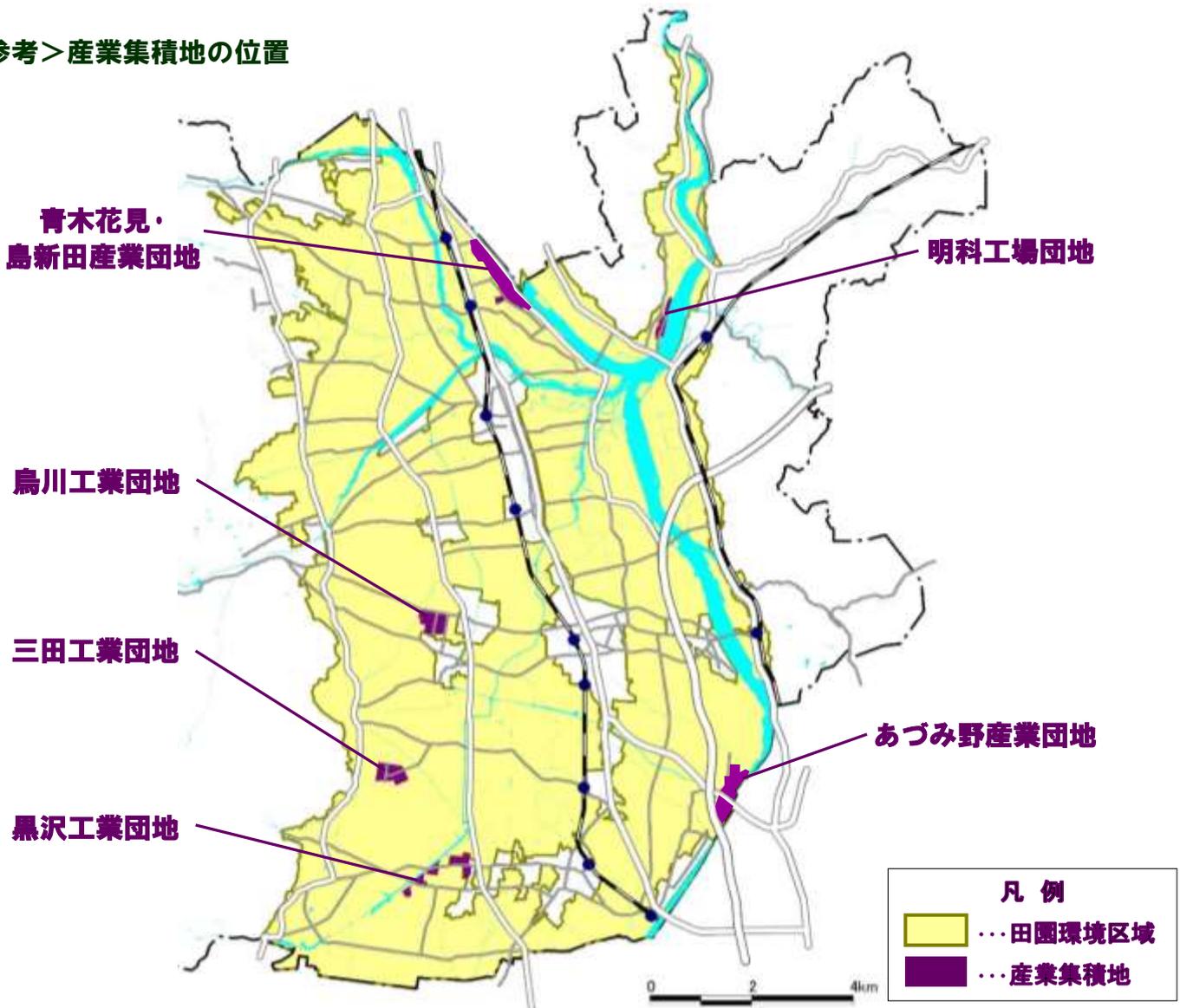
	産業集積地内	産業集積地に隣接	既存工場敷地	既存工場敷地 (於 基本集落等) に隣接	既存工場敷地 (於 基本集落外) に隣接	基本集落等から 概ね 50m以内
ア 地域住民の日常生活の 利便性向上に資する工場等	○	○	○	▲※1		▲※2
イ 市内または近隣で産出される 原料等を使用する製造業	○	○	○	▲※1	▲※1	▲※2
ウ 上記以外の工場	○	▲※3	▲※3	▲※1、3	▲※1、3	
建蔽率／容積率	60％／200％	60％／100％				
高さ	—			10m以下		

※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

## 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"> <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) ファクサス、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)