

# 特定開発事業の認定に関する指針

令和8年4月

## **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（平成 22 年安曇野市条例第 28 号。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り、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（昭和43年法律第100号）第18条の2関係）
- (2) 安曇野市景観計画（安曇野市景観条例（平成22年安曇野市条例第29号）第7条第1項関係）
- (3) 安曇野市景観づくりガイドライン（安曇野市景観条例第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つては、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 単独の専用住宅を建築する開発事業にあつては、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>以下の場合にあつては、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 m<sup>2</sup>超の場合にあつては、キ(ア)から(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つては、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つては、1戸当りの敷地面積が概ね 250 m<sup>2</sup>）以上であつて、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接続していること。
- （イ）開発区域が施行日宅地のまとまりの中にあること。

(ウ) 開発区域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 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

※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・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 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

### 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 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年以上適法に維持管理されている又は維持管理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 (上記(1)から(6)までに定めのない開発事業)**

- 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。

## **IV. 施行日**

---

(施行期日)

- 1 この指針は、令和8年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 改正後の特定開発事業の認定に関する指針の規定は、この指針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第40条第1項の素案が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。