

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施行規則
安曇野市の開発事業に係る技術的細目に関する規則
(令和8年4月施行)

逐条解説

令和8年3月

目次（法令対応表）

ページ	条例	規則*	技術規則
P1	前文	—	—
P1	第1条	—	—
P3	第2条	第2条	—
P7	第3条	—	—
P8	第4条	—	—
P9	第5条	—	—
P9	第6条	—	—
P10	第7条	—	—
P10	第8条	—	—
P11	第9条	—	—
P12	第10条	第3条	—
P13	第11条	—	—
P14	第12条	第4条	—
P15	第13条	—	—
P16	第14条	第5条	—
P17	第15条	第4～7条	—
P19	第16条	—	—
P20	第17条	第8～9条	—
P31	第18条	第10～11条	—
P33	第19条	第12条	—
P34	第20条	第13～17条	—
P40	第21条	第18条	—
P42	第22条	—	—
P42	第23条	第19条	—
P43	第24条	—	第4～9条
P55	第25条	第20条	—
P57	第26条	第21～22条	—
P58	第27条	第23条	—
P59	第28条	—	—
P59	第29条	第24条	—
P59	第30条	第25条	—
P60	第31条	第26条	—
P60	第32条	第27条	—
P61	第33条	第28～29条	—

ページ	条例	規則	技術規則
P62	第34条	第29条の2	—
P62	第34条の2	第29条の2	—
P64	第35条	第30～31条	—
P65	第36条	—	—
P66	第37条	第32条	—
P67	第37条の2	—	—
P69	第38条	—	—
P69	第39条	—	—
P70	第40条	第34条	—
P72	第41条	第35～36条	—
P75	第42条	第37条	—
P75	第43条	第38条	—
P77	第44条	第39～40条の2	—
P81	第45条	第41条	—
P83	第46条	—	—
P84	第47条	第41条の2	—
P87	第48条	第42条	—
P91	第49条	第43～44条の2	—
P92	第50条	第45条	—
P93	第50条の2	—	—
P94	第51条	第46条	—
P95	第52条	—	—
P95	第53条	—	—
P95	第54条	第47条	—
P95	第55条	—	—
P95	第56条	—	—
P96	第57条	—	—
P96	第58条	—	—

条例

前文

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、これからもこ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」を目標像に掲げ、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。

(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。

【解説】

■前文および第1条は、この条例の制定目的等を定めたものであり、この条例の解釈及び運用は、前文及び第1条の目的規定を基本として行われます。

■本条例の制定の背景として、下記の事項が挙げられます。

- ・土地利用については、主に都市計画法（都市計画区域、区域区分、用途地域等）により規制されている中、これによらない独自の土地利用規制の設定が必要とされた。
- ・条例策定の検討のために組織した「安曇野市都市計画に関する土地利用市民検討委員会（以下「市民検討委員会」という。）」及び「安曇野市都市計画に関する土地利用構想調査専門委員会（以下「専門委員会」という。）」において、以下の点を原則とすることが提言された。

	提言内容	提言の詳細
1	多様な機能を有する農地、優良農地の保全	一定のまとまりがあり、その機能保持に投資をしてきた優良農地を保全。
2	生産性に課題のある農地への開発の集約	今後の開発は、宅地と混在するような生産性に課題のある農地に限定。
3	農業・農地の保全支援の確保	農地の保全の方策を耕作者だけにその責任を押しつけず、行政、市民の連携により全市をあげ様々な工夫を実施。
4	既存市街・集落付近への新たな宅地の集約	新たな住宅は既存の市街地や集落の周辺に集約することを基本。
5	計画的な宅地整備	農地の広がる区域では、営農環境を保全するた

	提言内容	提言の詳細
		め、開発可能な範囲を定め、秩序ある宅地整備を誘導。
6	大規模な開発の際の住民判断の余地	店舗や工場等の大きな施設をつくる際には、その立地の要否を住民がケースごとに適切に判断できるしくみを整備。
7	大規模な工業地の既存施設周辺への集約または団地化	大規模工業地は、既存施設の周辺に集約することを基本。新たに設ける場合も一定のまとまりを確保。
8	生活に身近な商業施設立地の自由度の確保	住宅地での身近な暮らしに根ざした店舗、商店の立地を許容。その育成に努める方策との連携を推進。
9	高い建物、派手な色彩等、建物形態に対する制限	市全域において、周辺の景観を阻害する高い建物、景観に馴染まない派手な色彩の建物を規制。
10	周辺環境との調和と緑化の推進	農地の広がる環境に新たに整備される宅地では、周辺の環境や景観に調和させたものとし、緑豊かでゆとりある環境の整備を推奨。
11	まちづくりへの住民の主体的な参加	住民一人一人がまちづくりに参加し、住民が主体となって秩序ある土地利用を実現。

■提言内容のうち、立地・用途のルールとしくみ（1～8）及び住民参加のルールとしくみ（11）について本条例で、形態のルールとしくみ（9、10）について、安曇野市景観条例で規制することとして、市内土地利用のルールが確立されています。

条例

(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おうとするものをいう。
- (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なものを除く。）。
- (8) 専用住宅 建築基準法別表第2（い）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。

規則

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、建築基準法施行令及び都市計画法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、次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。

【解説】

■第1号；建築物等とは、建築基準法第2条第1号で規定する「建築物」の他、その他工作物を包含した語句となります。なお、同法第2条第1号の規定は以下のとおりです。

土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門若しくは塀、観覧のための工作物又は地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫その他これらに類する施設（鉄道及び軌道の線路敷地内の運転保安に関する施設並びに跨線橋、プラットホームの上家、貯蔵槽その他これらに類する施設を除く。）をいい、建築設備を含むものとする。

第1章 総則

■第3号：都市計画法においては主に

- ・主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行なう土地の区画形質の変更
- ・開発許可を受けた区域内における予定建築物以外の建築物の建設、用途変更等

を制限しているのに対し、本条例においては、

- ・建築物等の建築（既存宅地における建築物の建築を含む）
- ・建築物等の用途変更
- ・土地の区画又は形質の変更（建築物等の建築を伴わない土地の区画形質の変更を含む）
- ・その他土地利用の変更

を「開発事業」として定義し、規制の対象としています。このため、本条例は、都市計画法に比して幅広い行為を規制の対象としている点に注意してください。

■第5号：規定中「開発事業を行おうとする者」とは、都市計画法でいう「開発行為をしようとする者」、建築基準法でいう「建築主」、宅地造成等規制法でいう「造成主」と同義です。

■第6号：基本方針については、第8条に基づき、土地利用基本計画に定めています。内容については以下のとおりです。

(参考)

I 市の土地利用の基本となる方針

条例第8条第1項第1号に定める市の土地利用の基本となる方針は、目標像として条例前文に掲げる「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」を踏まえ、次のとおり定める（順不同）。

1 良好な住環境の形成・育成

安曇野の美しい景色、おいしい水や空気を育む山岳や森林、田園などの良好な環境を継承しながら、都市の利便性を享受できる暮らしやすい住環境をつくり、育てることにより、豊かな生活文化の維持・創造につながる土地利用を目指す。

2 商工業・観光の振興と育成

安曇野ならではの良好な資源や環境を活かし、「働く場」、「集い、賑わう場」、「安らぐ場」としての魅力を育むことによって、新たな産業の誘致や観光客を呼び込み商工業・観光の振興と育成を図るとともに、まちを受け継ぐ若い世代の定着につながる土地利用を目指す。

3 農地の保全・農業の育成

安曇野の魅力である「田園」のよさを残すために、厳しい農業情勢も踏まえながら、多面的に優れた機能をもつ農地を保全するとともに、これを支え農業を育成していくことにつながる土地利用を目指す。

以上の方針に沿って、山岳、田園、水、緑など良好な環境や資源のもとに形成・発展してきた産業や観光などの流れ（発展の好循環）を断ち切ることなく、安曇野の風土に根ざした秩序ある土地利用を展開させていくものとする。

■第7号：借地権

借地借家法第2条第1号の規定は以下のとおりです。

建物の所有を目的とする地上権又は土地の賃借権をいう。

■第8号：専用住宅

建築基準法別表第2（い）項の規定は以下のとおりです。

第一種低層住居専用地域内に建築することができる建築物

- (1) 住宅
- (2) 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち政令で定めるもの
- (3) 共同住宅、寄宿舍又は下宿

本条例における「専用住宅」とは、上記第2号以外の住宅、即ち、業務の用に供する部分を有しない住宅のことを指します。

なお、土地利用制度においては、条例施行規則において「兼用住宅」、土地利用基本計画において「併用住宅」の語句を定義するとともに、土地利用基本計画では、兼用住宅及び併用住宅に係る業務の用に供する部分（以下、「業務部分」という。）の用途及び規模等に係る制限を規定している点に留意してください。

「専用住宅」、「兼用住宅」、「併用住宅」の定義等は下表のとおりとなります。

○本制度における「戸建住宅」の種別

語句	定義	業務部分の制限等
専用住宅	建築基準法別表第2（い）項第1号に規定する住宅 (=戸建住宅のうち、業務部分を有しないもの)	—
兼用住宅	戸建住宅のうち、業務部分を兼ねるもので、以下要件をいずれも満たしているもの (1) 業務部分の床面積の合計が50㎡以下 (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 (3) 当該建築物の内部以外の箇所を業務の用に供さない(来客者のための駐車スペース、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少ないものを除く。)	業務部分の用途が以下いずれかに合致する必要があります。 ・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 ・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	戸建住宅のうち、業務部分を兼ねるもので、兼用住宅以外のもの	以下いずれの要件にも合致する必要があります。 ・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。 ・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。

(第一種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅)
第130条の3 法別表第2（い）項第2号（略）の規定により政令で定める住宅は、延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、次の各号のいずれかに掲げる用途を兼ねるもの（これらの用

途に供する部分の床面積の合計が 50 m²を超えるものを除く。) とする。

- (1) 事務所（汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する（略）ものを除く。）
- (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、貸本屋その他これらに類する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これらに類するサービス業を営む店舗（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が 0.75kW 以下のものに限る。）
- (5) 自家販売のために食品製造業（略）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が 0.75kW 以下のものに限る。）
- (6) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
- (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（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が 0.75kW 以下のものに限る。）

条例

(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、公共の利害に関係する特性を有していることにかんがみ、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。

【解説】

- 日本国憲法では「居住・移転・職業選択の自由」及び「財産権」を保証していますが、これらの権利は無制限に許容されうるものではなく、「公共の福祉」に反しない限りでのみ許容されるものであることが、憲法に規定されています。

(参考) 日本国憲法

第22条 何人も、公共の福祉に反しない限り、居住、移転及び職業選択の自由を有する。

第29条 財産権は、これを侵してはならない。

2 財産権の内容は、公共の福祉に適合するように、法律でこれを定める。

本条例は市内土地及び建築物等の利用を規制する性質を有しており、その位置や周辺状況によっては自由に開発事業を実施することができず、結果として新たに住宅を建築して居住することが困難な土地が存在することとなる等、私権の制限を伴うものです。

しかし、これは市街地や宅地の無秩序な拡張とスプロール現象が都市機能の低下と公共投資の著しい非効率化を招く事態に対処し、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るために設けられたものであり、公共の福祉の増進のために制定したものとなります。

条例

(市の責務)

- 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。

【解説】

- 本条例を核とした安曇野市土地利用制度については、
- ・安曇野市の統一した土地利用管理に向けての提言（平成20年3月18日；市民検討委員会）
 - ・安曇野市における土地利用管理制度構築に向けての提言（平成20年9月16日；専門委員会）
- を骨子としていますが、上述したいずれの提言においても、制度制定においては「住民参加」に関するルールづくりについて言及されており、市民、専門家ともに、まちづくりに関して市民等が積極的かつ主体的に参加することの必要性とそのための仕組みづくりが提言されていました。
- 本条例においては、開発事業の基準を定める土地利用基本計画及び地区土地利用計画の策定に際して、説明会の開催や告示・縦覧、意見書提出の機会確保、市議会の議決などが規定されているとおり、市は、「計画的かつ総合的な施策」を策定するため、市民等の参加機会を担保し、様々な立場からの意見を踏まえた施策を実施する責務があります。
- また、個別の開発事業に関しては、本条例では、現地への標識設置や説明会の開催等を規定し、市民等に適切な情報が提供される仕組みを規定するとともに、区長等に個別の開発事業に係る情報を提供する等の対応を実施しています。
- この他、市では承認・認定した（又は不承認・不認定とした）開発事業に関する情報や、本条例の運用に関する情報を市ホームページ等で公表しています。

条例

(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。

【解説】

■ 市民等は、地域におけるまちづくりを担う一員であるとの認識に立ち、良好な都市環境の形成を図るため、市が行う土地利用施策に関して建設的な意見等を述べる責務があります。また、地区土地利用計画や地区計画、景観づくり住民協定などの、地域参加によって定められたまちづくりに関する計画等がある場合は、開発事業計画が当該計画等に適合・配慮しているか確認することで、良好な環境の形成に努める責務があります。

■ 本条例は、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、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）の実現を目的としています。当該目的の達成のため、土地や建物（以下、「土地等」という。）の所有者、管理者、占有者、使用者（以下、「所有者等」）は、各土地や建物を適切に管理、利用する責務があります。

条例

(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。

【解説】

■ 開発事業者は、市内のまちづくりを担う一員としてよりよい都市環境の形成を図るため、開発事業の構想の立案に際して、土地利用に関する施策（＝住民参加のプロセスを経て策定された土地利用基本計画）に基づき適正かつ合理的な土地利用を図る、ひいては良好な環境を形成し、まちづくりの目標像の達成に寄与する責務があります。これは、開発事業の内容や大小を問わず、すべての開発事業者が負うべき責務となります。

■ 開発事業者は、開発事業区域内や周辺に公共施設の計画が定められているときは、当該計画の実現に協力するとともに、当該計画と整合のとれた内容により開発事業の構想を立案する責務があります。

なお、公共施設に係る計画の例としては、都市計画施設（都市計画法第4条第6号）や道路事業（道路整備推進計画等）に基づき計画的に実施する事業及び地元要望に基づき実施する事業などが挙げられますが、具体的な事業内容や事業実施の見込み等は、事業箇所ごとに異なります。このため、協力を依頼する範囲や構造等の具体的な内容については、市と協議の上で決定することとなります。

第2章 計画策定

第1節 安曇野市土地利用基本計画

条例

(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。

【解説】

- 安曇野市土地利用基本計画は、第8条以降で規定されているとおり、市内土地利用の基本方針、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（基本区域）、基本区域ごとの開発事業の基準を定めるものであり、本市土地利用制度の核となるものです。

このため、同計画の策定については、市民の代表者により構成される安曇野市議会の議決を必要としています。

- 基本計画は、公共の福祉のため、私権を制限する性質を有しています。このため、同計画を策定した場合には、遅滞なく告示し、同計画を公表することが定められています。

- 第3項において、基本計画は「告示で定める日から、その効力を生じる」とされています。このため、基本計画の公布に係る告示文には、効力を生じる日（＝施行日）を記載しなければなりません。

なお、条例の規定上は、告示日と施行日を同一にすることも可能と解されますが、基本計画は市民等の財産権を制限する性質を有することから、一定の周知期間を設けた上で施行することが望ましいため、事務に際してはこの点に十分に留意してください。

- 土地利用基本計画に規定すべき内容については、第8条以降で後述します。

条例

(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。

【解説】

- 基本方針の内容については、第2条第6号の解説に記載のとおりです。

- 第1項第2号に規定する「基本区域」については、第9条もあわせて参照してください。

条例

(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とする。
- (2) 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。

【解説】

- 第3項において拠点市街区域及び準拠点市街区域への用途地域の設定が規定されていますが、令和8年4月現在、拠点市街区域のうち、三郷・堀金・明科の同区域については、法定の用途地域の設定は実現しておらず、用途地域に準じる地域（準用途地域）として条例独自に規制を設定している状況です。

第2章 計画策定

第1節 安曇野市土地利用基本計画

条例
(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。
規則
(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。

【解説】

- 第10条は、基本計画の案を策定するための手続きを規定しています。本規定により策定した案は、第7条の規定に基づく議会議決を経て、正式に基本計画として定められます。
- 第2項及び第3項(告示、縦覧及び意見書提出の期間)について、本条例ではこの他にも告示、縦覧、意見募集の実施が規定されていますが、それぞれ縦覧期間や意見書提出期間に違いがありますので注意してください。
また、類似の手続きとして、パブリックコメントや都市計画決定に係る手続きがありますが、これらとも縦覧期間(図書の閲覧期間)等が異なりますので、その点も留意してください。

(参考) 本制度における告示、縦覧、意見募集を課す手続き

	縦覧期間等	意見書の提出期間
[条例] 基本計画の策定	告示日の翌日から28日間	縦覧開始日から満了日翌日まで
[条例] 地区土地利用計画の策定	告示日の翌日から14日間	縦覧開始日から満了日翌日まで
[条例] 特定開発事業 認定申請 etc.	告示日の翌日から14日間	縦覧開始日から満了日翌日まで

(参考) 類似制度

	縦覧期間等	意見書の提出期間
[類似] パブリックコメント	30日間	左記と同期間
[類似] 都市計画決定	公告日から14日間	左記と同期間

第2章 計画策定

第1節 安曇野市土地利用基本計画

条例

(基本計画の案の策定)

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。

【解説】

■ 第11条は、基本計画の変更について規定しています。都市計画に関する基礎調査（以下、「基礎調査」という。）は、都市計画法第6条により概ね5年ごとに実施することが定められています。

■ 令和8年4月時点で、基本計画は概ね5年ごとに改定を行っています。

(参考) 当初策定 平成23年4月

第2版策定 平成28年7月

第3版策定 令和3年7月

第4版策定 令和8年4月

■ 基本計画の変更（改定）は、「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、(略) 変更する必要があるとき」に実施するものと定められています。従って、基本計画は必ずしも5年に1度見直さなければならないものではなく、基礎調査の結果等を踏まえ、変更の必要性がないと判断した場合には、変更しないことも可能と解釈されます。

第2章 計画策定

第2節 地区土地利用計画

条例
(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の日から、その効力を生じるものとする。
規則
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。

【解説】

- 地区土地利用計画は、基本計画の効力を上書きする性質を有することから、その策定については基本計画と同様、安曇野市議会の議決が必要となります。
- 地区土地利用計画は、基本計画と同様、公共の福祉に密接に関連する事項であることから、策定した場合には、遅滞なく告示し、内容を公表することが定められています。
- 地区土地利用計画は「告示の日から、その効力を生じる」とされています。この点、基本計画は「告示で定める日から、その効力を生じる」としているとおおり、その取扱いには差異がある点に留意してください。なお、地区土地利用計画と基本計画で効力を生じる日（＝施行日）の取り扱いに差異があるのは、以下理由によるものです。

（理由）地区土地利用計画は、地区計画（法第12条の4）を参酌して設計した仕組みとなります。ここで、地区計画については都市計法にこれを定めるところ、法第20条第3項において「都市計法は、(略)告示があった日から、その効力を生ずる。」と規定されているとおおり、告示日からその効力が生じるものとなります。この点を踏まえ、本制度における地区土地利用計画は（地区計画と同様に）「告示の日から、その効力を生じる」こととして規定しています。

一方、基本計画に関しては、基本区域の設定については都市計法に基づく都市計画決定が、各区域で建築可能な建築物等の用途の設定については建築基準法別表第2（第48条関係）が、これに相当する仕組みとなります。用途の設定（法の改正）については、改正法の公布から施行までに相当の期間が設けられるのが一般的であることから、基本計画は「告示で定める日から、その効力を生じる」として、一定の周知期間を設けることを可能としています。

- 第12条第1項及び規則第4条により、地区土地利用計画は「0.5ha以上の一団の土地」において策定することとされています。これは、都市計法における同様の内容を踏襲した規模設定となります。

都市計法

第21条の2 (略) 一体として整備し、開発し、又は保全すべき土地の区域としてふさわしい政令で定める規模以上の一団の土地の区域について、(略) 都市計画 (略) の決定又は変更をすること

第2章 計画策定

第2節 地区土地利用計画

を提案することができる。

都市計画法施行令

第15条 法第21条の2第1項の政令で定める規模は、0.5haとする。

- 地区土地利用計画に規定すべき内容については、第13条以降で後述します。

条例

(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。

【解説】

■ 地区土地利用計画に定める内容は、必須事項と任意事項とがあります。

必須	<ul style="list-style-type: none"> 1. 対象区域の範囲 2. 計画の目標 3. 対象区域における土地利用の方針・目指すべき方向 4. 対象区域における開発事業の基準
任意	<ul style="list-style-type: none"> 1. 公共施設の整備に関する計画 2. その他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

■ 地区土地利用計画は、同計画が定められた範囲の開発事業の基準を上書きする性質を有しています（第4項）。このため第3項では、同計画の内容について、まちづくりの目標像や基本方針等及び各基本区域の方針等と調和の保たれるものであることと規定しています。

従って、例えば周辺景観との調和を目的に最低敷地面積制限を設定している田園環境区域において、同制限を下回る基準を設定することは、まちづくりの目標像や基本方針等と齟齬が生じる内容であるため、原則として不可と判断することとなります。（ただし、当該制限を下回ることについて、特別な事情等が認められる場合はこの限りではありません。）

第2章 計画策定

第2節 地区土地利用計画

条例

(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。）の所有権又は借地権を有する者の3分の2以上の同意（同意した者が所有するその区域内の土地の地積と同意した者が有する借地権の目的となっている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。

規則

(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。

【解説】

- 地区土地利用計画の案の作成については、縦覧期間について若干の違いがある（基本計画＝28日間、地区土地利用計画＝14日間）ものの、基本的に基本計画の案の作成と同等の手続きが求められます。
- 地区土地利用計画は、都市計画法に基づく地区計画を参考とした仕組みです。このため、地区土地利用計画の策定には、地区計画同様、策定範囲内の土地所有者の3分の2以上の同意が必要となります。

条例

(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、次に掲げるところに従って、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。

規則

(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。

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。

【解説】

- 第15条中「第12条第1項に規定する区域」とは、「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」を指します。なお、「規則で定める規模」とは、「おおむね0.5ヘクタール」です（条例施行規則第4条）。

第2章 計画策定

第2節 地区土地利用計画

- 計画提案は、「計画提案の区域内の市民等」が行うものとされています。(なお、市民等は第2条により、「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」として定義されています。従って当該提案は、区域外の市民等(例：ディベロッパー等)が単独で行うことができない点、注意してください。

ただし、「市民等の了承を得て、ディベロッパー等が計画提案を行う場合」などは、提案者及び共同提案者からディベロッパー等を除くことにより、当該計画提案の責任の所在が曖昧になることも危惧されます。このため、このような場合にあっては、

代表提案者・・・ディベロッパー等(=区域外の市民等)

共同提案者・・・区域内の市民等

として提案することを妨げていません。

- 第12条の解説でも記載したとおり、地区土地利用計画は「0.5ha以上の一団の土地」において策定することとされています。これは、都市計画法における同様の内容を踏襲した規模設定となります。

都市計画法

第21条の2 (略) 一体として整備し、開発し、又は保全すべき土地の区域としてふさわしい政令で定める規模以上の一団の土地の区域について、(略) 都市計画(略)の決定又は変更をすることを提案することができる。

都市計画法施行令

第15条 法第21条の2第1項の政令で定める規模は、0.5haとする。

- 加えて、計画提案は「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」により行われる必要があります。(第15条第2項第2号)

このため、計画提案は原則として、「(単に開発事業を行う目的で) 当該開発区域のみを範囲として設定した計画提案」は、条例第15条の要件を満たさないと判断する場合がありますので、注意してください。

- 計画提案があった場合、市は土地利用審議会の意見聴取を経て計画策定の可否を判断することとなります。なお、ここでの判断はあくまで「計画策定の可否」を判断するものであって、その内容の如何について判断するものではありません。

従って、土地利用審議会において意見等が付された場合、又は市から意見等(計画案の議決を得るために必要と考えられる対策等)が付された場合にあっては、提案者はその意見等を踏まえた措置について検討する必要がありますので、その点留意してください。

条例

(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。

2 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。

【解説】

■ 第16条は地区土地利用計画を変更する際の手続きについて規定しています。なお、条例第11条の解説でも言及していますが、都市計画法第6条による基礎調査は、概ね5年ごとに実施することが定められています。

■ 地区土地利用計画の変更は、「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、(略) 変更する必要があるとき」に実施するものと定められています。従って、地区土地利用計画は必ずしも5年に1度見直さなければならないものではなく、基礎調査の結果等を踏まえ、変更の必要性がないと判断した場合には、変更しないことも可能と解釈されます。

なお、令和8年4月現在、基礎調査の結果を踏まえて変更した地区土地利用計画はありません。

第3章 開発事業の実施

第1節 開発事業の承認

条例

(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。

【解説】

■ 第17条は、「基本計画への整合」という開発事業の原則を規定しています。このため、一部例外を除き、市内の開発事業は基本計画に整合するもの以外は実施することができません。

■ 第17条各号に規定する開発事業は、同条ただし書により「基本計画への整合」の原則の例外に位置付けられています。従って、同条各号に規定される開発事業は、仮に位置や規模等が基本計画に定める基準に該当していなくても、基本計画に整合する開発事業と同等の取り扱いをすることとなります。

また、特定開発事業の認定を受けた開発事業については、第47条の規定により、「基本計画に整合する開発事業」として扱われることとなります。

(例外に位置付けられた開発事業)

対象の開発事業	根拠条文
既存敷地の拡張を目的とする開発事業で、規則で定めるもの	第17条第1号 規則第8条
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あって、規則で定めるもの	第17条第2号 規則第9条
非常災害のため必要な応急措置として行う開発事業	第17条第3号
都市計画法第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	第17条第4号
都市計画法第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	第17条第5号
都市計画法第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	第17条第6号
土地収用法第20条の認定を受けて実施する開発事業	第17条第7号
特定開発事業の認定を受けた開発事業	第47条第1項

(参考)

第24条第1項 市長は、承認申請があった場合において、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。

第47条第1項 市長は（略）遅滞なく当該特定開発事業の審査を行い（略）、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。

第3章 開発事業の実施

第1節 開発事業の承認

条例
(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
規則
(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 既存建築物等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。

【解説】

■ 第1号及び規則8条では、既存敷地の拡張について規定しています。なお、規則8条第1号は専用住宅及び兼用住宅が存する敷地の拡張、同条第2号は併用住宅及び事業用地の敷地拡張について規定しています。

■ 規則第8条中「壁面の位置の制限として定められた限度の線」とは、用途地域、地区計画及び地区土地利用計画で定めた壁面後退の基準を意味します。なお、安曇野市景観計画及び安曇野市景観ガイドライン（以下「景観計画等」という。）で定める壁面後退の基準は、本規定の対象外としています。これは、景観計画等で定める壁面後退の基準は、エリアによっては推奨基準であることを踏まえた設計となります。

第3章 開発事業の実施

第1節 開発事業の承認

- 基本計画（4 田園環境区域 - (5) 工業・事業所等 - ウ(イ)）では、「建築基準法別表第2(ぬ)項第1号及び第3号の工場等にあつては、基本集落等（略）から予定建築物の外壁又はこれに相当する工作物の外側までの間に、概ね 50m以上の距離を確保すること。」の規定が存在しますが、当該基準は、「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」の一つとして扱われることとなります。

このため、例えば既存工場敷地を拡張し、拡張する敷地において建築基準法別表第2(ぬ)項第1号及び第3号の工場等（危険性の高い工場等）を新規に建築する場合には、当該予定建築物は基本集落等から 50m離れた箇所に配置しなければならない点、留意してください。

- 規則8条第2号で定める拡張の上限を超える場合であっても、基本計画に整合する開発事業（＝新規開発の基準）であれば、同規定の上限を超える敷地拡張が認められる場合があります。

例) 工場（於：田園環境区域 既存敷地面積 2,000 m²）の敷地拡張

＝ 規則8条第2号による上限・・・1,000 m²

基本計画に定める開発上限・・・2,000 m²

⇒ 2,000 m²までの敷地拡張が認められる場合があります。

第3章 開発事業の実施

第1節 開発事業の承認

条例

(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。

(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

規則

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㎡以下であること。

イ 敷地面積が500㎡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㎡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㎡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。

第3章 開発事業の実施

第1節 開発事業の承認

- 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㎡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設備
- (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㎡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㎡以下で、生じる法面及び擁壁の高さが1.5m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3m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

第3章 開発事業の実施

第1節 開発事業の承認

- 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（高圧送電線用を除く。）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 畜舎、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 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（昭和34年法律第24号）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

【解説】

- 第17条第2号は、「基本計画への整合」の適用除外のうち、「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」に関する規定です。（具体的な内容は、規則第9条で規定）
- 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については、条例第35条により

第3章 開発事業の実施

第1節 開発事業の承認

承認申請手続の適用除外として位置付けられています。ただし、規則第9条第1～7号に規定する開発事業については、条例第35条第2項及び規則第30条により、開発事業に着手する前に届出書の提出が必要となる点、注意してください。

条例第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。

(2) 第17条第2号の規定による開発事業

2 開発事業者は、(略) 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。

規則第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号までに掲げる開発事業とする。

- 規則第9条各号で用いられる「壁面後退線」には、景観計画等で定められた壁面後退（壁面後退）の基準は含まれない点に留意してください。

単語	意義	根拠
壁面後退線	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	規則第8条第1号ウ
基本計画等	基本計画、地区土地利用計画又は地区計画	規則第8条第1号イ

- 基本計画（4 田園環境区域 - (5) 工業・事業所等 - ウ(イ)）では、「建築基準法別表第2(ぬ)項第1号及び第3号の工場等にあつては、基本集落等(略)から予定建築物の外壁又はこれに相当する工作物の外側までの間に、概ね50m以上の距離を確保すること。」の規定が存在しますが、当該基準は、「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」の一つとして扱われることとなります。

このため、例えば規則9条第4号の規定により、既存の危険性の高い工場等を増築、建替え等する場合については、当該予定建築物は基本集落等から50m離れた箇所に配置しなければならない点、留意してください。（ただし、令和8年4月1日時点で既に存している危険性の高い工場等のうち、先述の位置要件に適合していないものについては、規則9条第4号（又は第8号）イ(ア)の規定の範囲内（増築の場合は既存建築物の0.2倍以下、建て替えの場合は既存建築物の1.2倍以下）の建築に限り、基本集落から50m以上離れない箇所での開発事業の実施が可能です。これは、制度改正により、既存不適格状態となった建築物の増築等を救済的に許容するための規定であり、建築基準法第3条第2項及び建築基準法施行令第137条の7の基準を参考に設定したものととなります。

- 規則第9条各号で用いられる「災害危険区域等」とは、条例第24条第1項第6号で規定する区域を指します。

条例第24条第1項第6号 開発区域内に次に掲げる区域に係る土地（以下「災害危険区域等」という。）を含まないこと。ただし、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められる場合その他規則で定めるやむを得ない場合は、この限りでない。

- ア 建築基準法第39条第1項の災害危険区域
- イ (略) 地すべり防止区域
- ウ (略) 急傾斜地崩壊危険区域
- エ (略) 土砂災害特別警戒区域

第3章 開発事業の実施
第1節 開発事業の承認

条例

(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つては、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。

- (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（昭和26年法律第219号）第20条の認定を受けて実施する開発事業

【解説】

- 第17条第3～6号は、1号、2号同様、「基本計画への整合」の適用除外の対象を規定しています。
- 第3号：非常災害のため必要な応急措置として行う開発事業については、条例第35条により承認申請手続の適用除外として位置付けられています。なお、当該開発事業については、条例第35条第3項により、開発事業に着手した後に届出書を提出すれば足りる点、通常の届出対象の開発事業と異なるため、注意が必要です。

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。

(3) 第17条第1項第3号の規定による開発事業

- 3 開発事業者は、第1項第3号の開発事業を行った場合においては、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。

- 第4号：法第11条の規定により都市計画決定された都市施設に適合する開発事業を規定しています。なお、当該規定は「法第11条第1項の規定により都市計画に定めた（略）施設」が対象となるため、例えば『都市計画決定をしていない都市施設』は、当該規定に該当しない点、注意が必要です。
- 第5号：法第12条の規定により都市計画決定された市街地開発事業に適合する開発事業を規定しています。なお、第4号の都市施設同様、『都市計画決定をしていない事業』については、当該規定に該当しない点、注意が必要です。
- 第6号：地区計画に適合する開発事業を規定しています。なお、ここでの計画は条例12条から第16条に規定する地区土地利用計画とは異なるものである点、注意してください。
- 第7号：土地収用法による事業認定を受けた事業を規定しています。なお、土地収用法の対象事業は、同法第3条に規定されているとおりとなります。
- 第4号及び第5号は都市計画決定を受けたもの、第6号は土地収用法の認定を受けたものと、それぞれ対象を限定しています。本来、規模の大きな開発事業や施設等の建築については、特定開発事業又は地区土地利用計画に係る手続きによる住民説明会や意見募集、各種審議会での意見聴取等を経て、慎重

第3章 開発事業の実施

第1節 開発事業の承認

にその可否を判断する必要がありますが、都市計画決定及び土地収用法の認定はこれと同等の手続きを経て決定（又は認定）がされたものであり、その可否について改めて議論する必要性が希薄であることから、当該開発事業を「基本計画への整合」の原則の適用除外に位置付けています。

（第4号関係）

都市計画法

第11条 都市計画区域については、都市計画に、次に掲げる施設を定めることができる。（略）

- (1) 道路、都市高速鉄道、駐車場、自動車ターミナルその他の交通施設
- (2) 公園、緑地、広場、墓園その他の公共空地
- (3) 水道、電気供給施設、ガス供給施設、下水道、汚物処理場、ごみ焼却場その他の供給施設又は処理施設
- (4) 河川、運河その他の水路
- (5) 学校、図書館、研究施設その他の教育文化施設
- (6) 病院、保育所その他の医療施設又は社会福祉施設
- (7) 市場、と畜場又は火葬場
- (8) 一団地の住宅施設（略）
- (9) 一団地の官公庁施設（略）
- (10) 一団地の都市安全確保拠点施設（略）の安全を確保するための拠点となる一団地の特定公益的施設（略）
- (11) 流通業務団地
- (12) 一団地の津波防災拠点市街地形成施設（略）
- (13) 一団地の復興再生拠点市街地形成施設（略）
- (14) 一団地の復興拠点市街地形成施設（略）
- (15) その他政令で定める施設

（第5号関係）

都市計画法

第12条 都市計画区域については、都市計画に、次に掲げる事業を定めることができる。

- (1) 土地区画整理法による土地区画整理事業
- (2) 新住宅市街地開発法による新住宅市街地開発事業
- (3) 首都圏の近郊整備地帯及び都市開発区域の整備に関する法律による工業団地造成事業又は近畿圏の近郊整備区域及び都市開発区域の整備及び開発に関する法律による工業団地造成事業
- (4) 都市再開発法による市街地再開発事業
- (5) 新都市基盤整備法（昭和四十七年法律第八十六号）による新都市基盤整備事業
- (6) 大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法による住宅街区整備事業
- (7) 密集市街地整備法による防災街区整備事業

（第7号関係）

土地収用法

第3条 土地を収用し、又は使用することができる公共の利益となる事業は、次の各号のいずれかに該当するものに関する事業でなければならない。

- (1) 道路法による道路、道路運送法による一般自動車道若しくは専用自動車道又は駐車場法による路外駐車場

第3章 開発事業の実施

第1節 開発事業の承認

- (2) (略) 河川又はこれらの河川に治水若しくは利水の目的をもって設置する堤防、護岸、ダム、水路、貯水池その他の施設
- (3) 砂防法による砂防設備又は同法が準用される砂防のための施設
- (3の2) (略) 地すべり等防止法による地すべり防止施設又はぼた山崩壊防止施設
- (3の3) (略) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律による急傾斜地崩壊防止施設
- (4) 運河法による運河の用に供する施設
- (5) 国、地方公共団体、土地改良区(略)又は独立行政法人エネルギー・金属鉱物資源機構が設置する農業用道路、用水路、排水路、海岸堤防、かんがい用若しくは農作物の災害防止用のため池又は防風林その他これに準ずる施設
- (6) 国、都道府県又は土地改良区が土地改良法によって行う客土事業又は土地改良事業の施行に伴い設置する用排水機若しくは地下水源の利用に関する設備
- (7) 鉄道事業法による鉄道事業者又は索道事業者がその鉄道事業又は索道事業で一般の需要に応ずるものの用に供する施設
- (7の2) 独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構が設置する鉄道又は軌道の用に供する施設
- (8) 軌道法による軌道又は同法が準用される無軌条電車の用に供する施設
- (8の2) 石油パイプライン事業法による石油パイプライン事業の用に供する施設
- (9) 道路運送法による一般乗合旅客自動車運送事業(略)又は貨物自動車運送事業法による一般貨物自動車運送事業(略)の用に供する施設
- (9の2) 自動車ターミナル法第3条の許可を受けて経営する自動車ターミナル事業の用に供する施設
- (10) 港湾法による港湾施設又は漁港及び漁場の整備等に関する法律による漁港施設
- (10の2) 海岸法による海岸保全施設
- (10の3) 津波防災地域づくりに関する法律による津波防護施設
- (11) 航路標識法による航路標識又は水路業務法による水路測量標
- (12) 航空法による飛行場又は航空保安施設で公共の用に供するもの
- (13) 気象、海象、地象又は洪水その他これに類する現象の観測又は通報の用に供する施設
- (13の2) 日本郵便株式会社が日本郵便株式会社法第4条第1項第1号に掲げる業務の用に供する施設
- (14) 国が電波監視のために設置する無線方位又は電波の質の測定装置
- (15) 国又は地方公共団体が設置する電気通信設備
- (15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同項に規定する認定電気通信事業の用に供する施設(略)
- (16) 放送法による基幹放送事業者又は基幹放送局提供事業者が基幹放送の用に供する放送設備
- (17) 電気事業法による一般送配電事業、送電事業、配電事業、特定送配電事業又は発電事業の用に供する電気工作物
- (17の2) ガス事業法によるガス工作物
- (18) 水道法による水道事業若しくは水道用水供給事業、工業用水道事業法による工業用水道事業又は下水道法による公共下水道、流域下水道若しくは都市下水路の用に供する施設
- (19) 市町村が消防法によって設置する消防の用に供する施設
- (20) 都道府県又は水防法による水防管理団体が水防の用に供する施設
- (21) 学校教育法第1条に規定する学校又はこれに準ずるその他の教育若しくは学術研究のための施設
- (22) 社会教育法による公民館若しくは博物館又は図書館法による図書館
- (23) 社会福祉法による社会福祉事業若しくは更生保護事業法による更生保護事業の用に供する施設又は職業能力開発促進法による公共職業能力開発施設若しくは職業能力開発総合大学校

第3章 開発事業の実施

第1節 開発事業の承認

- (24) (略) 病院、療養所、診療所若しくは助産所、地域保健法による保健所若しくは医療法による公的医療機関又は検疫所
- (25) 墓地、埋葬等に関する法律による火葬場
- (26) と畜場法によると畜場又は化製場等に関する法律による化製場若しくは死亡獣畜取扱場
- (27) 地方公共団体又は廃棄物の処理及び清掃に関する法律第15条の5第1項に規定する廃棄物処理センターが設置する同法による一般廃棄物処理施設、産業廃棄物処理施設その他の廃棄物の処理施設(略)及び地方公共団体が設置する公衆便所
- (27の2) 国が設置する(略)東北地方太平洋沖地震に伴う原子力発電所の事故により放出された放射性物質による環境の汚染への対処に関する特別措置法による汚染廃棄物等の処理施設
- (28) 卸売市場法による中央卸売市場及び地方卸売市場
- (29) 自然公園法による公園事業
- (29の2) 自然環境保全法による原生自然環境保全地域に関する保全事業及び自然環境保全地域に関する保全事業
- (30) 国、地方公共団体、独立行政法人都市再生機構又は地方住宅供給公社が(略)都市計画区域について(略)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、準住居地域又は田園住居地域内において、自ら居住するため住宅を必要とする者に対し賃貸し、又は譲渡する目的で行う50戸以上の一団地の住宅経営
- (31) 国又は地方公共団体が設置する庁舎、工場、研究所、試験所その他直接その事務又は事業の用に供する施設
- (32) 国又は地方公共団体が設置する公園、緑地、広場、運動場、墓地、市場その他公共の用に供する施設
- (33) 国立研究開発法人日本原子力研究開発機構が国立研究開発法人日本原子力研究開発機構法第17条第1項第1号から第3号までに掲げる業務の用に供する施設
- (34) 独立行政法人水資源機構が設置する独立行政法人水資源機構法による水資源開発施設及び愛知豊川用水施設
- (34の2) 国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構が国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構法第18条第1号から第4号までに掲げる業務の用に供する施設
- (34の3) (略) 高度専門医療に関する研究等を行う国立研究開発法人に関する法律第13条第1項第1号、第14条第1号、第15条第1号若しくは第3号、第16条第1号若しくは第3号、第17条第1号又は第18条第1号若しくは第2号に掲げる業務の用に供する施設
- (35) 前各号のいずれかに掲げるものに関する事業のために欠くことができない通路、橋、鉄道、軌道、索道、電線路、水路、池井、土石の捨場、材料の置場、職務上常駐を必要とする職員の詰所又は宿舎その他の施設

第3章 開発事業の実施
第1節 開発事業の承認

条例
<p>(開発事業の案の提出等)</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
規則
<p>(開発事業の案の提出)</p> <p>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。</p> <p>(開発事業の案の取り下げ)</p> <p>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り下げは、開発事業提案取下届出書（様式第6号）によるものとする。</p>

【解説】

- 第18条は、承認申請及び当該申請に係る案の提出について規定しています。なお、基本計画に整合しない開発事業（特定開発事業）については、第2項による案の提出の前に、第38条以後の規定に基づく事業認定を受ける必要があります。

第38条 まちづくりの目標像及び基本方針に反しないもので、基本計画の開発事業の基準に定めのない開発事業（以下「特定開発事業」という。）を行おうとする者は、第18条第2項の規定による開発事業の案の提出前に、当該特定開発事業について市長に申請（以下、「認定申請」という。）し、認定を受けなければならない。

- 案を提出した開発事業は、原則として1年以内に承認申請を行う必要があり、1年以内に承認申請を行わなかった場合、取下届出書の提出があつたものとみなします（第7項関係）。

条例では、現地への標識設置並びに説明会等により、地域住民へ開発事業の内容や施工期間等を周知

第3章 開発事業の実施

第1節 開発事業の承認

することを義務付けていますが、提案書の提出後、長期にわたって以後の手続きが履行されない案件については、当初、地域住民に対して周知した内容と齟齬が生じることが懸念されます。この点を鑑み、本条により、提案書の有効期限を1年に設定することにより、開発事業者に対して、周知から開発事業の施工までを迅速に履行することを求めています。

なお、本規定により取下届出書の提出があったとみなされた開発事業については、不承認とされたわけではないことから、以後、改めて同一の内容により開発提案をすることは何ら妨げられません。

■第7項ただし書きにより、「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」については、前述の1年の有効期限の適用除外とされます。当該規定は、例えば以下のような事例において適用することを想定しています。

- ・地元意見（又は要望）に対して、真摯に対応を重ねた結果、1年以内に承認申請を行うことができなかった場合
- ・環境影響評価等、他法令に基づく調査や手続きを実施した結果、1年以内に承認申請を行うことができなかった場合

逆に言えば、これらの事由がなく、地元や関係機関との調整、関係法令上必要な調整を行わずに、徒に申請手続きを怠ったケースや、当該調整を行っているが、その時系列を鑑みて「真摯に対応を重ねている」とは言い難いケース等は、本項ただし書の規定は適用されないこととなります。

第3章 開発事業の実施

第1節 開発事業の承認

条例
(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。
規則
(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。

【解説】

- 第19条は、現地への標識設置について規定しています。

- 本標識は、第20条第3項への適合如何（＝説明会の開催如何）に関わらず、すべての開発事業（届出による開発及び手続きが不要な開発除く）で設置することが定められています。逆に言えば、説明会の開催が不要な開発にあつては、当該標識は、周辺住民等が当該場所で開発事業が履行されることを知りうる唯一の方法となります。
このため当該標識は、「当該開発事業の予定区域内の見やすい場所」、例えば、当該開発区域が接続する道路に沿った場所等に設置する必要があります。

条例
(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することができる。 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って、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旨を通知するものとする。
規則
(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。

【解説】

- 同条第3項では、説明会の開催が必要な開発事業の規模等を定めていますが、逆に言えば、小規模な開発事業等は、市民等が開催を要求しない限り、開発事業者による説明会の開催は不要とされています。このような開発事業にあっても、事業者による説明の場を設けたい場合にあっては、当該規定により説明会の開催を要求することができます。これは、条例制定時の市民検討委員会及び専門委員会の提言のうち、「まちづくりの住民の主体的な参加」を踏まえた規定となります。
(委員会の提言内容については、前文及び第1条の解説を参照してください。)

- 市民等から説明会の開催要求があった場合、「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、市長は開発事業者に対して説明会の開催を通知することとなります。
ここで、「適正かつ合理的な土地利用を図る観点」については広範な事由が該当しますが、例えば正当な事由なく、開発事業に反対するために説明会の開催を要求する場合（例；自宅西側の土地における一般的な規模の住宅建築について、自己敷地からの景観が阻害されることを理由に開発に反対することを目的に、説明会の開催を要求する場合）には、本条第2項の規定に該当しないとして開発事業者に対して説明会の開催を求めない場合も考えられます。

条例

(第20条；開発事業の案の説明等)

3 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の内容を変更する場合を除く。）

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

規則

(説明会等の開催方法)

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

2 開発事業者は、説明会を開催するときは、主として関係区等に係る市民等の相当数が知り得ると認められる方法として次に掲げる方法により、当該説明会の日時及び場所等を周知しなければならない。

(1) 文書の配布

(2) 関係区等を通じた回覧

(3) 開発事業の予定地における掲示

(4) 前3号に掲げるもののほか、市長が適当と認める方法

3 前項第1号の配布を行う範囲及び対象並びに同項第2号の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の開催に当たり、次に掲げる事項に留意しなければならない。

(1) 開発事業者本人（開発事業者が法人であるときは、当該法人の代表者、代表権を有する役員又は当該開発事業に係る決定権を有している者）が出席すること。

(2) 開発事業に係る計画を具体的かつ平易に説明すること。

(3) 開発事業に係る計画の概要を記した文書、図面その他の資料を印刷し配布すること。

(4) 質疑応答の時間を設けるとともに、市民等からの質問等には誠実に対応すること。

(5) 条例第21条第1項の規定により市民等が市長に対して意見書を提出できる旨及び意見書の提出期限を説明すること。

(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にあっては、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若しくは築造面積（第3号において「予定建築面積」という。）が200㎡を超える場合

第3章 開発事業の実施

第1節 開発事業の承認

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
拠点市街区域及び準拠点市街区域	20m
田園居住区域	12m
田園環境区域（青木花見・島新田産業団地（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。この表において同じ。）、烏川工業団地及び黒沢工業団地に限る。）	15m
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。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、烏川工業団地、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、森林環境区域	10m

(2) 既存の建築物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

【解説】

- 第20条第3項は、承認申請に係る説明会の開催について規定しています。なお、同項第1号により「説明会の開催が必要となる規模（＝規則第15条）」が規定されていますが、当該規模を超える場合であっても、以下の開発事業は、その対象から除外される（説明会の開催は不要）となります。

	対象の開発事業	説明会の開催を不要と位置付けている理由
1	特定開発事業の認定を受けた開発事業	特定開発事業は第41条の規定により説明会の開催が義務付けられており、既に一定の市民参加の機会を設けた上で、各種手続きを経て事業認定がされていることから、改めて説明会を開催し、市民参加の機会を付与する必要性が低いと考えるためです。
2	専用住宅を建築する開発事業であって、宅地分譲を伴わないもの	専用住宅の建築は、他の開発事業に比べて、騒音、臭気、交通渋滞等、周辺住民への影響が発生する可能性が低いことから、説明会の開催は不要として位置付けています。

なお、「説明会の開催が不要」と位置付けられた開発事業であっても、第20条の規定により市民等は開発事業者へ対して説明会の開催を要求することができます。

- 規則第14条は、説明会の開催場所や周知方法並びに当日の説明内容について規定しています。主な注意事項は以下のとおりです。

【開催場所（規則14条第1項）】

- 説明会は、原則として開発予定地が属する区内（≒地区公民館等）で開催しなければなりません。ただし、開発事業の規模や内容等を鑑み、説明会に参加する人数が多数となることが予想されるなど、地区公民館等ではキャパシティが不足する場合にあっては、市庁舎や公立公民館等、区外の会

第3章 開発事業の実施

第1節 開発事業の承認

場において説明会を開催することが可能です。

【周知方法（規則14条第2項～第4項）】

□ 説明会の周知については、原則として以下の方法により対応が必要です。

- (1) 文書の配布（＝個別通知）
- (2) 区内回覧板
- (3) 開発予定地での掲示（＝第19条に基づき設置する標識）
- (4) その他

なお、(1)、(2)の範囲については、市長が別に定める基準（＝安曇野市土地利用ガイドライン）を標準に、区長等と調整の上で決定することとなります。

□ (1)、(2)、(3)により市民等への周知に用いた文書は、速やかにその写し等を市へ提出する必要があります。これは、当該通知文書等を閲覧した市民等から市に対して問い合わせ等が寄せられた場合に、適切な対応等を可能とするためです。

なお、「速やかに」とは、当該説明会が開催される前までに提出することを想定しています。

【説明会の内容等（規則14条第5項）】

□ 説明会については、以下の点に留意する必要があります。

- (1) 開発事業者が個人の場合にあっては開発事業者本人、法人の場合にあっては法人の代表者や代表権を有する役員、当該開発事業に係る決定権を有する者が出席することを原則としています。

説明会においては、参加した市民等から質疑や要望が出されることが一般的である中、開発事業者本人や開発事業に係る決定権を有する者が出席していない場合、当該質疑や要望等に適切な対応がなされず、説明会の本来の趣旨が達成できないことが懸念されるため、当該事態を避けるために設定した規定となります。

なお本規定は、開発事業者は全ての質疑等にその場で即座に回答することを求めたものではありませんので、その点、留意してください。（質疑等の内容によっては、具体の調査や検討を経た上で決定するものも当然に存在するものと考えます。）ただし、説明会の趣旨（第20条第2項関係）を踏まえると、説明会で回答を保留とした事項については、

- ・再度の説明会を開催し、保留した事項への回答等を行うとともに、追加の意見や要望等を聴く（特に、保留した事項が多数存在する場合や、当該事項が多数の地域住民の関心事であると認められるときなどは、再度の説明会の開催が望ましいと考えられます。）
- ・意見や要望等に関する発言をされた市民等に対し、個別に回答又は区等の回覧を通して全体に回答する

といった対応を行い、当該開発事業に係る正確な情報を市民等に対して提供する必要があります。

このため、前述のようなケースにあっては、市は第4条第3項、第18条第4項及び第20条第5項の規定に基づき、開発事業者に対して説明会の再開や戸別訪問又は回覧による追加説明の実施を指導するとともに、当該対応の経過がわかる書類の提出を求めることとなります。

なお、複数回の説明会を開催した場合にあっては、開発事業者は、開催した全ての説明会の内容を市に対して報告することが条例で規定されている（条例第20条第3項）点、併せて留意してください。

第3章 開発事業の実施

第1節 開発事業の承認

(2) 開発事業の内容は、平易かつ具体的に説明するとともに、文書等を配布するなどして丁寧な説明を心がけてください。また、説明後、質疑応答の時間を設けるとともに、市民等からの質疑等には誠実に対応してください。

(3) 当該開発事業に対する意見書を提出できる旨、及び意見書提出期間について案内してください。なお、説明会での質疑応答の如何によっては、説明会の時点で説明会報告書を市へ提出する日が確定しない場合なども想定されますが、この場合には、当該報告書の提出予定日及びこの場合における意見書提出期間の見込み等を案内する等し、「当該報告書を提出した日の翌日から14日間、意見書の提出が可能」であることを、参加者が適切に把握できるように努めてください。

- 条例第22条の規定により、説明会における意見や要望は、「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とされています。（このため、私的な事由に起因する意見、要望等を説明会で事業者に求めることは控えなければなりません）

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。

- 前提として、開発事業者には、法律や条例等の法令の範囲内で、自由に開発事業を実施する権利があります。ここで、本規定に基づく説明会は、「基本計画に整合する開発事業（＝即ち『法令の範囲内』に位置する開発事業）」に関するものであることを鑑みると、第3項中の「市民等の意見及び要望」については、以下の点に留意する必要があります。

- ・ 開発事業者が、各種法令の範囲内で土地を活用する権利を有していることを理解すること。
- ・ 開発事業者に対して要望等を申し入れる場合は、開発事業者の協力が必要不可欠であることを理解し、一方的な主張とならないように努めること。（開発事業者の立場を考慮しない一方的な主張については、開発事業者が受け入れることは著しく困難であり、例えば、計画そのものの反対は、各種法令の規定や権利関係等を鑑みると無理があると言わざるを得ないと考えます。）
- ・ （説明会の場で、私法関係に基づく意見や要望を述べることは妨げませんが）私法関係の問題は、最終的に当事者間で解決すべき事項であり、当該事項に質疑応答が集中した場合、説明会の目的達成が困難となる恐れもあることから、当該事項については、場合によっては説明会とは別の機会に個別に調整を行うことが望ましいこと。

- 一方、開発事業者も、内容説明や質疑応答等に際しては、以下の点に留意する必要があります。
- ・ 市民等の多くの方が、開発や建築に係る専門的な知識を有していないことを意識し、専門的な用語の使用を避ける等の配慮を行い、わかりやすく丁寧に説明すること。
- ・ 単に法律上問題がないというだけでなく、自分が逆の立場に立った場合を考え、建物の配置、高さ、形態等、事業の計画に配慮すること。
- ・ 説明にあたって市民等から寄せられた意見、質問、疑問に対して、誠実に回答等すること。

- 規則第15条は、説明会の開催が必要となる規模について規定しています。なお、表中「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」については、安曇野都市計画図により参照してください。

条例

(第20条；開発事業の案の説明等)

- 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ったときは、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ったときは、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たときは、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。

規則

(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、補足資料が必要なときは、その資料
- (3) 説明会の議事録
- (4) 出席者名簿等
- (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（略）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。

【解説】

- 第5項の規定による説明会報告書の縦覧については、第50条の2の規定により個人情報その他の事項への配慮が求められます。ただし、当該縦覧の規定は「まちづくりへの住民の主体的な参加」という市民検討委員会、専門委員会の提言を受けて設けた規定であり、全ての個人情報等に配慮して書類の縦覧を行うと、かえって条例の目的が達成できなくなる恐れがあります。

このため、本条例に基づき縦覧に供する文書については、安曇野市情報公開条例の規定とは異なる視点により判断する場合がある点、留意してください。

第50条の2 市長は、第20条第5項（略）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。

- 第7項の規定については、第57条の規定とあわせてその内容を把握してください。

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

第3章 開発事業の実施
第1節 開発事業の承認

条例
(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。
規則
(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。

【解説】

- 第21条は、市民等による意見書提出及び意見書の提出があった場合の事務について規定しています。なお、類似の条文として、条例第42、43条(特定開発事業の素案に関する意見書)があります。

第42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、特定開発事業の素案及び報告書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。
3 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、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。

第43条 開発事業者は、前条第2項の規定により意見書の写しの送付を受けたときは、当該意見書のうち当該特定開発事業に関わる内容に対する見解書を市長に提出しなければならない。
2 市長は、前項の見解書の提出があったときは、速やかにその旨を、意見書を提出した市民等に通知するとともに、当該見解書の写し及び当該意見書の写しを公衆の縦覧に供し、その縦覧を開始した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。

第21条と第43条を比較すると、以下の点、相違点があります。

種別	見解書の作成	意見書・見解書の縦覧
事業承認に係る意見書	(任意)	(不要)
特定開発に係る意見書	必須(条例第43条第1項)	実施(条例第43条第1項)

- 特定開発事業は「基本計画に整合しない開発事業」であり、当該開発事業の認定又は不認定に係る手続きは、「事業実施の可否」を判断するためのものとなります。ここで、市が事業実施の可否を判断するためには、市民意見に対する事業者の見解が必須であり、また、当該見解に対する市民等の意向を把握する必要があることから、見解の作成及び縦覧の実施が条例で規定されています。

一方、事業承認に係る開発事業は、「基本計画に整合した開発事業」であり、当該開発事業の承認又は不承認に係る手続きは、当該開発事業が条例第24条の各要件に適合しているかを判断するためのものであり、「事業実施の可否」については審査の対象外となります。以上のような性質(位置づけ)の違いにより、事業承認に係る開発事業については、事業者による見解書の作成、提出や意見書等の縦覧を規定していません。

第3章 開発事業の実施

第1節 開発事業の承認

- ただし、開発事業の実施に際しては、大なり小なり周辺住民に影響を及ぼすものである中で、開発事業者は、市民等の疑問や要望に誠実に対応することが望ましいこと、また開発事業者が条例手続き完了後、地域に根差した事業展開等を実施していく上では、開発事業者は市民等と良好な関係を構築することが肝要であり、そのためには事業承認に係る開発事業についても、市民等の要望や意見に対して見解を示すことが重要であると考えます。このため、事業承認に係る開発事業に対して意見書の提出があった場合、原則として市は開発事業者に対し、当該意見に対する見解の作成を依頼することとなる点に留意してください。

- 第20条第3項の解説でも言及している通り、開発事業者には、法律や条例等の法令の範囲内で、自由に開発事業を実施する権利があります。ここで、本規定に基づく意見書は、「基本計画に整合する開発事業（＝即ち『法令の範囲内』に位置する開発事業）」に対する意見を述べるものであることを鑑みると、意見書の作成、提出については以下の点に留意する必要があります。（留意事項については、説明会における意見・要望に関する留意事項と同一の内容です）
 - ・ 開発事業者が、各種法令の範囲内で土地を活用する権利を有していることを理解すること。
 - ・ 開発事業者に対して要望等を申し入れる場合は、開発事業者の協力が必要不可欠であることを理解し、一方的な主張とならないように努めること。（開発事業者の立場を考慮しない一方的な主張については、開発事業者が受け入れることは著しく困難であり、例えば、計画そのものの反対は、各種法令の規定や権利関係等を鑑みると無理があると言わざるを得ないと考えます。）
 - ・ （意見書により、私法関係に基づく意見や要望を述べることは妨げませんが）私法関係の問題は、本来的には当事者間で解決すべき事項であり、市等の行政機関の介入できる問題ではないことから、仮に意見書で主張する内容が受け入れられなかった場合には、当事者間での話し合いの継続又は民事調停制度等の司法手続きに委ねることになること。

- 一方、開発事業者も、意見に対する見解の作成に際しては、以下の点に留意する必要があります。
 - ・ 市民等の多くの方が、開発や建築に係る専門的な知識を有していないことを意識し、専門的な用語の使用を避ける等の配慮を行い、わかりやすく丁寧に説明すること。
 - ・ 単に法律上問題がないというだけでなく、自分が逆の立場に立った場合を考え、建物の配置、高さ、形態等、事業の計画に配慮すること。
 - ・ 市民等から寄せられた意見、質問、疑問に対しては、誠実に回答等すること。

- 第2項の規定による事業者への写しの送付については、第50条の2第1項の規定により個人情報その他の事項への配慮が求められます。このため、文書中、「意見書提出者」の欄については、個人の場合にあっては住所、氏名、電話番号及び印影が、法人その他の団体の場合にあっては印影を秘匿（黒塗り）した状態で開発事業者へ写しを送付することが原則となります。

なお、意見の内容欄に記載された事項については、その内容によっては個人を特定できる内容が含まれる場合が想定されますが、当該ケースにおいては（本人の了承が得られない場合にあっては）不開示情報を秘匿（黒塗り）した上で、開発事業者へその写しを送付することが原則となります。

しかしながら、意見書の内容によっては個人情報を秘匿せず、原文のまま開発事業者へ内容を提示しなければ、当該意見の主訴が正しく開発事業者へ伝わらないことが危惧されるケースや、意見書提出者本人が当該情報を秘匿せずに写しを送付することを希望する場合が想定されます。

第3章 開発事業の実施

第1節 開発事業の承認

このようなケースを想定し、意見書の様式には、自身の個人情報秘匿せず、写しを開発事業者へ送付することに関する同意のチェック欄を設けています。原則として意見書提出者は、当該事項に同意の上で意見書を提出いただく必要がある点、ご注意ください。

第50条の2第2項 市長は、第21条第2項（略）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。

条例

（承認申請の手續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。

【解説】

- 本規定は、事業承認に係る開発事業（＝基本計画に整合する開発事業）に関する説明会での要望や意見書について、「まちづくりの目標像及び基本方針を踏まえたもの」であることを求めています。従って、（第20条の解説でも言及していますが）当該要望又は意見書により、私的な事由に起因する意見、要望等を事業者に求めることは控えなければなりません。

第3章 開発事業の実施
第1節 開発事業の承認

条例
(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。
規則
(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。

【解説】

■ 承認申請にあたっては、以下2点を満たしている必要があります。

- (1) 標識設置日の翌日から14日を経過していること
- (2) 説明会報告書の縦覧期間満了日の翌日から7日を経過していること

※説明会の開催が不要な開発事業(かつ市民から説明会開催要求のなかったもの)については、(1)の要件を、説明会を開催した開発事業については、(1)、(2)いずれの要件も満たす必要があります。

条例
(開発事業の承認等) 第24条 市長は、承認申請があった場合において、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。 (略) 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。

【解説】

■ 第24条は、事業承認の条件について規定しています。条件については、各号(後述)に規定していますが、当該各号の具体的な基準(技術的細目)については、規則に委任しています。

なお、第2項中「規則」とは、「条例施行規則」ではなく、「安曇野市開発事業に係る技術的細目に関する規則(以下、「技術規則」という。)」である点、注意してください。

第3章 開発事業の実施
第1節 開発事業の承認

条例
<p>(第24条第1項；開発事業の承認等)</p> <p>(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つては、この限りでない。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>ア 当該開発区域の規模、形状及び周辺の状況</p> <p>イ 当該開発区域内の土地の地形及び地盤の性質</p> <p>ウ 当該開発事業の用途</p> <p>エ 予定建築物等の規模及び配置</p>
技術規則
<p>(道路等の整備等)</p> <p>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。</p> <p>(公園、緑地又は広場の整備等)</p> <p>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。</p> <p>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。</p>

【解説】

- 第3号は、「道路」、「公園等の公共空地」の配置について規定しています。なお、当該規定は都市計画法の開発許可の基準（第33条第1項第2号）と同等の規定であるため、当該規定の運用（事業者への指導等）については、法と同等の対応が可能となっています。

<p>都市計画法（第33条第1項第2号）</p> <p>（略）道路、公園、広場その他の公共の用に供する空地（略）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、開発区域内の主要な道路が、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。（略）</p> <p>イ 開発区域の規模、形状及び周辺の状況</p> <p>ロ 開発区域内の土地の地形及び地盤の性質</p> <p>ハ 予定建築物等の用途</p> <p>ニ 予定建築物等の敷地の規模及び配置</p>

- 技術規則第4条は、2項道路を接道とする開発事業に適用される基準となります。
建築基準法では、いわゆる2項道路沿線上での開発時は、道路中心線から2mの後退（セットバック）を行えば足りるとされていますが、市条例では当該道路を接道とする場合、4mへ拡張した上で開発事

第3章 開発事業の実施

第1節 開発事業の承認

業を実施することが求められます（専用住宅及び兼用住宅を建築するもので、宅地分譲を伴わないものの開発時を除く）。

これは、例えば2項道路沿線上で、当該道路を拡幅しないまま、宅地分譲その他の開発事業が行われることにより、当該開発地や開発地周辺に居住する（又は利用する）者が被災した際の避難経路の確保及び当該道路を通行する際の交通事故等を防止するための規定となります。（ただし、2項道路が接する敷地での開発であっても、例えば「4m以上の道路と2項道路に接する土地における開発事業であって、2項道路を利用することなく全ての区画の接道が確保されている場合」などは、前述した災害や通行時の支障が生じる恐れが低いことから、当該道路の拡幅を求めない場合があります。）

- 技術規則第5条第1項は、「市に帰属する公園」に関する技術規則、第2項は「市に帰属しない公園」及び「広場」、「緑地」に関する技術規則となります。

なお、令和8年4月より「安曇野市都市計画法第33条第3項に基づく開発行為に係る制限の強化・緩和に関する条例（以下「強化緩和条例」という。）」が施行され、住宅系用途の開発行為（＝宅地分譲）に係る基準が以下のとおり強化又は緩和されました。

（開発行為における公園等設置基準（住宅系用途））

	従前（法の原則）	現行（強化・緩和後）
設置が必要な規模	開発面積 3,000 m ² 以上	開発面積 5,000 m ² 以上
設置する施設の種別	公園、緑地または広場	公園（＝緑地、広場は不可）
開発面積に対する割合	3%以上	5%以上
最低敷地面積	—	200 m ² 以上

これにより、開発面積が3,000～5,000 m²の場合は、公園等の設置が免除されるとともに、開発面積が5,000 m²を超える宅地分譲を行う際は、原則として「市に帰属する公園」を造成する必要がありますので注意してください。

- 技術規則第5条第1項中「市長が別に定める基準」とは、「安曇野市開発公園設置に係る指導要綱（令和8年安曇野市告示第47号）」を指します。同要綱における公園の技術基準の概要は下表のとおりです。（詳細は同指導要綱を参照してください。）

□位置・形状等

項目	概要
位置	・原則、開発区域の中央に設置 ・低湿地、急斜面、高圧線下や隣接地などには設置不可
形状	・平坦かつ矩形（正方形又は長方形）またはこれに近い整形の土地であること ・公園が道路に接する長さが、公園外周の6分の1以上であること。
安全基準	・「都市公園における遊具の安全確保に関する指針（国土交通省）」及び「遊具の安全に関する規準 JPFA-SP-S:2014（一般社団法人日本公園施設業協会策定）」による。
帰属	・地目を「公園」とし、合筆した一筆の土地とする。 ・各種図書や図面データ等を市へ提出する。

第3章 開発事業の実施

第1節 開発事業の承認

□構造・設備等

工種	備考	面積			
		300 m ² 未満	300 m ² ～ 600 m ² 未満	600 m ² ～ 1,000 m ² 未満	1,000 m ² 以上
造成工	<ul style="list-style-type: none"> 路盤（RC-40 15 cm）を敷均し転圧を行い、水はけ、砂埃、ぬかるみに配慮した良質の表土（10cm）に塩化カルシウム（1.0 kg/m²）を混合し整地及び転圧を行うこと。 公園内の雨水を、隣地、河川、側溝等に直接流出しないために必要な浸透施設を設置すること。 浸透施設に係る技術的細目については、安曇野市の開発事業に係る技術的細目に関する規則（平成23年安曇野市規則第10号）第6条の規定を準用するものとする。 公園と隣接地とで高低差が生じる場合は、地盤の高い側の土地に土留め等を設置し、地盤の低い側の土地に土圧がかからない設計とすること。 				
修景施設工	<ul style="list-style-type: none"> 植樹等を施す面積の敷地面積に対する割合（緑化率。市景観ガイドラインの例による。）は、20%以上とする。 植樹する品種については、管理しやすい中低木（樹高3m未満）の品種（アジサイ類、コデマリ、レンギョウ類等）を原則とする。 高木（樹高3m以上）を植樹する場合は、事前に市長と協議するとともに、管理しやすい品種（ハナミズキ、ヤマボウシ等）を選定すること。 植樹する位置は、道路や敷地境界から近い株端まで2m以上離れた場所とすること。 				
休養施設工	あずまや 四阿、シェルター				1基以上
	ベンチ	2基以上	3基以上	4基以上	5基以上
遊戯施設工	スイング遊具 ^{※4} 、 鉄棒 ^{※5} 、滑り台 ^{※6} 、 ブランコ ^{※7} 等	2基以上	3基以上	4基以上	5基以上
		<ul style="list-style-type: none"> 原則として、同一の遊具を複数設置することは不可 四阿等を設置した場合、2基減 遊具を設置する場合は、滑り台又はブランコを最低1基（公園面積が1,000 m²以上の場合は、滑り台又はブランコを最低1基ずつ）設置するものとする 複合遊具を設置した場合、種類に応じて基数減 			
管理施設工	外柵（メッシュフェンス等）	<ul style="list-style-type: none"> 高さが80cm以上とする。 腐食しやすいものや外力に弱いものは使用しないこと。 			
	出入口	<ul style="list-style-type: none"> 幅3m以上とし、道路との段差は2cm以下とする。 以下基準による車止めを設置すること。 <ul style="list-style-type: none"> 着脱式かつ施錠可能なもの（鍵は市の指定のものとする）。 腐食しやすいものでないこと。 高さは70cm程度とする。 車止め相互の間隔は、120cm以上とする。 			
その他	<ul style="list-style-type: none"> 水道施設（本管）やガス関係施設その他公園の利用に支障となる施設を設けないこと。（公園の維持管理に必要な施設であって、公園の利用の支障とならない構造のものにあつてはこの限りでない。） 敷地内に、看板を設置すること。 				

第3章 開発事業の実施
第1節 開発事業の承認

条例
(第24条第1項；開発事業の承認等) (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。
技術規則
(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、地すべり等防止法第3条第1項の地すべり防止区域、砂防法第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。

【解説】

- 第4号は、「雨水排水施設」の配置について規定しています。なお、当該規定は都市計画法の開発許可の基準（第33条第1項第3号）と同等の規定であるため、当該規定の運用（事業者への指導等）については、法と同等の対応が可能となっています。

都市計画法（第33条第1項第3号）

排水路その他の排水施設が、次に掲げる事項を勘案して、開発区域内の下水道法第2条第1号に規定する下水を有効に排出するとともに、その排出によって開発区域及びその周辺の地域に溢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。

- 技術規則第6条は、「雨水排水施設」に関する技術規則です。雨水を浸透させることにより災害発生を誘発する恐れのある土地（急傾斜地崩壊危険区域、地すべり防止区域、砂防指定地等）を除き、市内の開発事業では、雨水排水施設（＝浸透枳等）を設置し、雨水を敷地内で浸透処理することが求められます。なお、本条例の手続きに際しては、雨水排水計算書の提出を求めている点に留意してください。

第3章 開発事業の実施

第1節 開発事業の承認

また、第2項第2号の「降雨強度」及び第3号の「流出係数」については、以下のとおりです。

(降雨強度)

降雨強度	64.3mm/h
------	----------

(流出係数)

種別	流出係数
屋根	0.85～0.95
道路	0.80～0.90
その他の不浸透面	0.75～0.85
水面	1.00
間地	0.10～0.30
芝、樹木の多い公園	0.05～0.25
勾配の緩い山地	0.20～0.40
勾配の急な山地	0.40～0.60

条例

(第24条第1項；開発事業の承認等)

(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。

【解説】

- (特になし)

第3章 開発事業の実施
第1節 開発事業の承認

条例
(第24条第1項；開発事業の承認等) (6) 開発区域内に次に掲げる区域に係る土地（以下「災害危険区域等」）を含まないこと。ただし、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められる場合その他規則で定めるやむを得ない場合は、この限りでない。 ア 建築基準法第39条第1項の災害危険区域 イ 地すべり等防止法第3条第1項に基づく地すべり防止区域 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項に基づく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項に基づく土砂災害特別警戒区域
技術規則
(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

【解説】

- 第6号は、「原則として開発事業の実施を禁止する箇所」について規定しています。本規定は、令和4年4月の法改正と同一の内容となっています。

都市計画法第33条（第1項第8号）

主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、開発区域内に建築基準法第39条第1項の災害危険区域、地すべり等防止法第3条第1項の地すべり防止区域、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及び特定都市河川浸水被害対策法第56条第1項の浸水被害防止区域（略）その他政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内の土地を含まないこと。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ときは、この限りでない。

都市計画法施行令

第23条の2 法第33条第1項第8号（略）の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域は、急傾斜地崩壊危険区域（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をいう。（略））とする。

- 技術規則第7条は、災害危険区域で行うのがやむを得ない開発、即ち災害危険区域で実施可能な開発事業を規定しています。

第1号は、「自身の所有する土地で、自身（及び家族）が居住するための住宅」を想定しています。従って、事業者による宅地分譲や、兼用住宅、併用住宅等はここに含まれません。

第2号中「日常的に利用する居室」とは、住宅にあつては居間、寝室、ダイニング等、店舗等にあつては客席や売り場、従業員休憩室等を想定しています。これは、建築基準法における居室の定義（居住、作業、娯楽などの目的のために継続的に使用する室）を参酌したものです。具体的にはカーポートや倉庫（附属建築物含む）、貯水・排水施設等が該当することとなります。

なお、本条例は、建築物の建築を伴わない土地利用の変更（駐車場や資材置場の造成等）も手続きの対象としていますが、第2号は「日常的に利用する居室を有しない建築物等の建築」に係る開発事業を

第3章 開発事業の実施

第1節 開発事業の承認

対象としているため、建築物の建築を伴わない土地利用の変更は本号には該当しないこととなりますが、駐車場や資材置場等の青空系開発は、小規模のものについては、住宅に附属するカーポートや倉庫の建築と大差ない開発事業として扱うのが妥当なケースも存在します。

このため、建築物の建築を伴わない開発事業にあつては、その規模や講じる対策等を考慮しながら、条例第24条第1号第6号ただし書中「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」に該当するものとして判断する場合もある点、留意してください。

条例
(第24条第1項；開発事業の承認等) (7) 共同住宅、寄宿舍又は下宿（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。
技術規則
(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。 (4) 特殊な装置を用いる駐車場は設置しないこと。

【解説】

- （特になし）

第3章 開発事業の実施
第1節 開発事業の承認

条例
<p>(第24条第1項；開発事業の承認等)</p> <p>(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第8条第2項各号に掲げる区域を含まない区域であって、次に掲げる事項を勘案していること。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
技術規則
<p>(太陽光発電施設等の整備及び管理)</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>

【解説】

■ 第8号及び技術規則第9条は、太陽光発電施設の設置に係る開発事業の技術基準を規定しています。なお、安曇野市太陽光発電設備の設置等に関する条例（以下、「太陽光設置条例」という。）において、同様の規定が存在していますので、この点留意してください。

■ 太陽光設置条例と本条例については、以下のとおり整理されます。

施設の種別（規模等）	手続きが必要な条例	手続きの詳細
太陽光設置条例の対象の施設 ・ 発電出力 10kW 以上 ・ 事業区域面積 1,000 m ² 超 ・ 事業区域の高低差 13m超	太陽光設置条例（申請） 土地利用条例（届出）	太陽光設置条例に基づく許可を受けた後、本条例の届出（様式第24号：開発事業届出書）を提出
上記以外の施設	土地利用条例	規模や設置場所などにより手続きが異なります。

なお、ごく小規模なものを除き、ほとんどの太陽光発電施設は出力が10kW以上となります。（土地条件にもよりますが、10kWの同施設の建造には、敷地面積150m²程度の土地が必要とされています。）

従って、市内で行う太陽光発電施設の設置に係る開発事業は、その殆どが太陽光設置条例に基づく許可を受ける必要があります。

第3章 開発事業の実施

第1節 開発事業の承認

- 太陽光設置条例第8条の規定（禁止区域）は以下のとおりです。

安曇野市太陽光発電設備の設置等に関する条例

（禁止区域）

第8条 市長は、災害の防止及び良好な景観・自然環境等の保全のため、太陽光発電設備設置事業の実施を認めない区域を禁止区域として指定するものとする。ただし、国又は地方公共団体が太陽光発電設備を設置する場合は、この限りでない。

2 前項の禁止区域は、次の各号のいずれかに該当する区域とする。

- (1) 砂防法第2条の規定により指定された砂防指定地
- (2) 文化財保護法第27条第1項の規定により指定された建造物の敷地、同法第57条第1項の規定により登録された建造物の敷地、同法第78条第1項の規定により指定された重要有形民俗文化財の建物の敷地、同法第90条第1項の規定により登録された有形民俗文化財の建物の敷地、同法第109条第1項の規定により指定された史跡、名勝又は天然記念物の区域、同法第132条第1項の規定により登録された記念物の区域、同法第134条第1項の規定により選定された重要文化的景観及び同法第142条の規定により定めた伝統的建造物群保存地区
- (3) 森林法第5条第1項に規定する地域森林計画の対象となっている森林の区域
- (4) 農地法第4条第6項第1号ロ及び同法第5条第2項第1号ロに規定する農地の区域。ただし、営農型太陽光発電設備を設置する場合は、この限りでない。
- (5) 地すべり等防止法第3条第1項の規定により指定された地すべり防止区域及び準ずる区域
- (6) 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項の規定により指定された急傾斜地崩壊危険区域及び準ずる区域
- (7) 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7条第1項の規定により指定された土砂災害警戒区域及び準ずる区域並びに同法第9条第1項の規定により指定された土砂災害特別警戒区域
- (8) 鳥獣の保護及び管理並びに狩猟の適正化に関する法律第28条第1項の規定により指定された鳥獣保護区及び同法第29条第1項の規定により指定された特別保護地区の区域
- (9) 文化財保護条例第4条第1項の規定により指定された建造物の敷地及び同条例第30条第1項の規定により指定された史跡、名勝又は天然記念物の区域
- (10) 安曇野市文化財保護条例第3条第1項の規定により指定された建造物の敷地、史跡、名勝、天然記念物、文化的景観又は伝統的建造物群の区域
- (11) 斜度30度以上の勾配を有する土地を含む区域
- (12) 安曇野市の適正な土地利用に関する条例第9条第1項第5号の山麓保養区域及び同項第6号の森林環境区域
- (13) 安曇野市屋外広告物条例第6条第1項第1号で定める第1種規制地域
- (14) 都市公園法第2条第1項各号に規定する都市公園
- (15) 自然公園法第2条第1号に規定する自然公園
- (16) 安曇野市都市公園条例第2条に規定する都市公園
- (17) 安曇野市公園条例第2条に規定する公園
- (18) 安曇野市農村公園条例第2条に規定する農村公園
- (19) 黒沢洞合自然公園の設置及び管理に関する条例第2条に規定する公園
- (20) 安曇野市かじかの里公園の設置及び管理に関する条例第2条に規定する公園
- (21) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認めて告示した区域

第3章 開発事業の実施
第1節 開発事業の承認

条例
(第24条第1項；開発事業の承認等) (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項の規定による助言又は指導のあったものにおいては、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。

【解説】

- 第9号は、特定開発事業の認定を受けたもののうち、土地利用審議会の意見聴取の内容を踏まえた助言、指導があった開発事業に対して適用される基準です。

特定開発事業の認定に際しては、第47条第2項により土地利用審議会の意見を聴くとともに、第48条第3項により、意見聴取の内容その他の事項を踏まえて必要な助言又は指導を行うことができるとされています。(また、認定を受けた開発事業を事業承認後に変更する場合にあっては、第26条第3項により再度の意見聴取及び助言又は指導が可能とされています。)

第47条 市長は、(略) 遅滞なく当該特定開発事業の審査を行い、(略) 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)
第48条第3項 市長は、(略) 事業認定をした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。
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をしようとするときは、この限りでない。
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。

- 特定開発事業は、説明会における地域住民の意見聴取や土地利用審議会における有識者の意見聴取の内容を踏まえて実施可否を判断するものであり、当該事業を認定する際には、説明会及び土地利用審議会の意見を踏まえ、開発事業者に対し、適宜、助言・指導をすることが想定されます。

当該助言・指導があった場合において、その内容を踏まえて適切な対策を講じることは、条例の目的達成(まちづくりの目標像の実現)の見地から非常に重要な事項であると考えます。

このため、開発事業者は、当該助言・指導があった場合においては、助言等の内容の実現のために最大限の配慮を行うことが求められるとともに、当該助言等に沿うことができない場合にあっては、沿うことのできない合理的な理由を書面等により求めることとなる点、留意してください。

条例
(第24条第1項；開発事業の承認等) (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。

(解説等なし)

第3章 開発事業の実施
第1節 開発事業の承認

条例

(第24条；開発事業の承認等)

- 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。

【解説】

- 「法第30条第1項の規定による申請書」とは、都市計画法開発許可に係る申請書を、「建築基準法第6条第1項の規定による申請書」とは、建築確認申請を指します。

都市計画法

第30条 (略) 開発許可を受けようとする者は、国土交通省令で定めるところにより、次に掲げる事項を記載した申請書を都道府県知事に提出しなければならない。

建築基準法

第6条 建築主は、(略) 建築物を建築しようとする場合 (略) においては、当該工事に着手する前に、その計画が建築基準関係規定 (略) に適合するものであることについて、確認の申請書を提出して建築主事又は建築副主事 (略) の確認 (略) を受け、確認済証の交付を受けなければならない。

条例
<p>(事業承認証の交付等)</p> <p>第25条 市長は、第23条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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
規則
<p>(事業承認証の交付等)</p> <p>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。</p> <p>(1) 承認したときの書面 開発事業承認証（様式第13号）</p> <p>(2) 否決したときの書面 開発事業不承認通知（様式第14号）</p>

【解説】

- 第25条及び規則第20条は、申請に対する応答（事業承認証、事業不承認通知の交付）について規定しています。
 - 行政手続条例により、市は、許認可に係る審査基準を予め定め、公にしなければならないとされています。承認申請に係る審査基準は、条例第24条及び技術規則がこれに該当します。
逆に（たとえ行政、市民等その他利害関係人にとって好ましくない開発事業であっても）、当該審査基準を満たした開発事業は、これを許可しなければ本条例並びに行政手続条例に違反したものとして、「瑕疵ある行政処分」となります。
 - 様式第14号（事業不承認通知）のうち、「不承認の理由」欄については、安曇野市行政手続条例第8条第1項の規定（申請者に対し、同時に、当該処分の理由を示さなければならない。）に照らして十分な理由を記載することが求められます。なお、判例（最判平成4年12月10日 判時1453号 他）では、理由付記について以下のとおり言及されています。
 - ・理由の提示は、処分庁の判断の慎重と公正・妥当を担保してその恣意を抑制し、不許可の理由を申請者に知らせることにより、申請者（処分の相手方）の不服申立てに便宜を与える趣旨である。
 - ・理由の提示を欠いた場合には、処分自体の取消しを免れない（理由の提示に不備のある処分は、そのことをもって処分が取り消されるべき）。
 - ・理由の提示については、単に処分の根拠規定を示すだけでは不十分であり、いかなる事実関係につきどの条項が適用されたのかを申請者が知りうるような理由の提示が必要である。
- 従って、不承認通知の作成にあたっては、申請内容と条例の内容（前文やまちづくりの目標像、基本方針及び第24条の規程等）の相関関係を明らかにしながら記載する必要がありますので、十分に留意してください。

第3章 開発事業の実施

第1節 開発事業の承認

- 類似のものとして、第37条の2に基づく承認の取消しがあります。ここで、承認の取消しは行政手続条例上の「不利益処分」であるため、その実施に際しては聴聞の手続きを要するのに対し、不承認は同条例上の「申請に対する処分」であるため、聴聞の手続きは不要である点、相違点がありますので注意してください。

行政手続条例 第2章 申請に対する処分

第5条 行政庁は、申請により求められた許認可等をするかどうかをその条例等の定めに従って判断するために必要とされる基準（以下「審査基準」という。）を定めるものとする。

- 2 行政庁は、審査基準を定めるに当たっては、当該許認可等の性質に照らしてできる限り具体的なものとしなければならない。
- 3 行政庁は、行政上特別の支障があるときを除き、条例等により当該申請の提出先とされている機関の事務所における備付けその他の適当な方法により審査基準を公にしておかなければならない。

第8条 行政庁は、申請により求められた許認可等を拒否する処分をする場合は、申請者に対し、同時に、当該処分の理由を示さなければならない。ただし、条例等に定められた許認可等の要件又は公にされた審査基準が数量的指標その他の客観的指標により明確に定められている場合であって、当該申請がこれらに適合しないことが申請書の記載又は添付書類その他申請の内容から明らかであるときは、申請者の求めがあったときにこれを示せば足りる。

- 2 前項本文に規定する処分を書面でするときは、同項の理由は、書面により示さなければならない。

第3章 不利益処分

第12条 行政庁は、不利益処分をするかどうか、又はどのような不利益処分とするかについてその条例等の定めに従って判断するために必要とされる基準（次項において「処分基準」という。）を定め、かつ、これを公にしておくよう努めなければならない。

- 2 行政庁は、処分基準を定めるに当たっては、当該不利益処分の性質に照らしてできる限り具体的なものとしなければならない。

第13条 行政庁は、不利益処分をしようとする場合には、次の各号の区分に従い、この章の定めるところにより、当該不利益処分の名あて人となるべき者について、当該各号に定める意見陳述のための手続を執らなければならない。

(1) 次のいずれかに該当するとき **聴聞**

ア **許認可等を取り消す不利益処分をしようとするとき。**

(補足)

「～しなければならない」は対応が必須であるのに対し、「～努めなければならない」は定めがなくとも直ちに当該規定に抵触するものではない（努力義務）ものです。

従って、例えば「不利益処分に係る基準（処分基準）」は、その定めがなくとも（又は公にしていなくとも）当該処分を行うことができます。

条例

(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を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。

規則

(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。

【解説】

- 第26条及び規則第21、22条は、事業承認後に開発事業の内容を変更する場合の手続きを規定しています。
- 原則として、開発事業の内容を変更する場合は、第18条から第25条までの規定が準用されるため、開発事業提案から承認申請の手続きを再度行う必要があります。ただし、規則第21条に掲げる内容に適合する場合にあっては、「軽微な変更」として、届出を提出すれば足りるとされています。
- 規則第21条第1号の「開発事業者の氏名の変更」は、結婚による氏の変更、法人名の変更等が想定

第3章 開発事業の実施

第1節 開発事業の承認

されます。対して、開発事業者の変更(当初申請人とは異なる人物が開発事業を承継する)については、第27条の地位承継に係る手続きが必要となります。

- 第26条第3項では、「特定開発の認定を受けた開発事業」を変更する場合について、必要に応じて土地利用審議会の意見を聴くこと等を定めています。なお、当該ケースについては、審議会の意見聴取の他に、第20条に基づく説明会の開催も必要となる場合がある点、留意してください。

第20条第3項 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の内容を変更する場合を除く。)

イ 宅地分譲を伴わずに専用住宅を建築する開発事業

⇒ 第20条第3項各号では、説明会の開催が不要なケースを規定しており、事業認定を受けた開発事業がこれに該当しますが、「第26条第1項の規定により事業承認に係る開発事業の内容を変更する場合」については、対象外としています。

このため、特定開発事業のうち、単独の専用住宅を建築する開発以外のものについて、事業承認後に、軽微変更の域を超えて内容を変更しようとするときは、案の提出及び承認申請が必要になるとともに、再度の説明会の開催や、場合により土地利用審議会の意見聴取が必要となることとなります。

条例

(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原を取得した者は、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。

規則

(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。

【解説】

- 地位の承継には、一般承継(個人の場合は相続等による承継、法人の場合は合併等による承継)と特定承継(権原の取得による承継)とがあります。規則第23条中「地位承継を証明できる書面」とは、以下のものを想定しています。

- ・ 相続の場合 承継人(相続人)と被承継人(被相続人)との関係を証する書類
- ・ 法人合併の場合 合併前の開発事業者との関係を証する書類
- ・ 特定承継の場合 土地の所有権その他開発実施の権原を取得したことを証する書類

第3章 開発事業の実施

第2節 開発事業の完了検査

条例
(開発事業着手の制限) 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。
規則
(措置命令書) 第17条 条例(略)第28条(略)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。

【解説】

- 本規定は、第56条とあわせてその内容を把握してください。

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

条例
(開発事業着手の届出) 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。
規則
(開発事業着手の届出) 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、開発事業の着手前又は着手後速やかに行うものとする。

【解説】

- 規則第24条中、「速やかに」とは、概ね1週間以内を想定しています。

条例
(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、前項の求めがあったときは、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。
規則
(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。

(解説等なし)

第3章 開発事業の実施

第2節 開発事業の完了検査

条例	
(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。
規則	
(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。
(措置命令書)	第17条 条例（略）第31条第2項（略）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。

【解説】

- 第1項の規定は、第57条とあわせてその内容を把握してください。

第57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。
(5) 第31条第1項の規定による届出を怠った者

- 第2項の規定は、第56条とあわせてその内容を把握してください。

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。
(2) 第31条第2項の規定による命令に違反した者

条例	
(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。
規則	
(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。

【解説】

- 規則第27条中、「開発事業の内容が分かる写真」とは、以下のものを想定しています。
 - ・ 竣工写真
 - ・ 浸透層の地盤面からの深さが確認できる写真（浸透施設を設置した場合に限る）

第3章 開発事業の実施

第2節 開発事業の完了検査

条例

(開発事業完了後の検査等)

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3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、当該開発事業者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。

規則

(開発事業完了の届出)

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。

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。

(措置命令書)

第17条 条例（略）第33条第2項（略）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。

【解説】

- 本規定は、第56条とあわせてその内容を把握してください。

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。

(3) 第33条第2項の規定による命令に違反した者

条例

(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。

規則

(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、一部使用又は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）

(措置命令書)

第17条 条例（略）第34条第3項（略）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。

■ 開発事業の施工により造成した土地若しくは建築した建築物等は、完了検査と検査済証の交付が行われるまで、原則として当該土地・建築物を使用又は収益することが禁止されます。

本制度並びに関連法規により、開発事業の実施に際しては規模や目的により、公共施設の整備を課す場合がありますが、これは、良質な開発事業の履行又は宅地水準の確保を目的の一つとしています。ここで、完了検査が完了する前に当該土地等の使用収益が開始されると、最悪のケースでは、承認した内容どおりの公共施設の整備等が行われず、前述の目的が達成できなくなる恐れがあります。このことを鑑み、本規定では、検査完了前の土地や建築物等の使用収益を制限することで、承認した内容とおりに

第3章 開発事業の実施

第2節 開発事業の完了検査

開発事業が施工されることを担保しています。

- 第2項では、検査完了前に土地又は建築物等の一部を使用する「合理的な理由」がある場合について、所定の手続きを経ることにより、当該土地又は建築物等の使用収益を開始することができると規定しています。ここで、「合理的な理由」については、開発事業の状況や事案等により異なりますが、例えば以下のような例が挙げられます。

□公益性が高い場合

…開発区域内に、学校、病院、社会福祉施設、公共交通機関の施設など、公益性の高い施設が含まれており、その部分の早期使用が社会的に重要である場合。

□事業の遅延による影響が大きい場合

…開発事業全体の完了が技術的・物理的な理由で遅れているが、既に完了している一部を使用しないと、利用者に甚大な不利益が生じる場合。

□工事の安全・円滑な進行に資する場合

…一部の施設を先行して使用・収益することが、残りの工事の効率化や安全確保に繋がる場合。

□区域の明確な分離と独立性

…開発区域全体から物理的、機能的に明確に分離されており、その部分のみの使用、収益が全体計画の完全性を損なわないと判断される場合。

□一時的な利用で影響が軽微な場合

…短期間の一時的な使用であり、将来的な事業完了に支障をきたさないことが確実な場合。

- 逆に言えば、単に「開発区域内の土地又は建築物の一部が完成し、当該部分を他の部分に先行して使用したい」といった事由のみでは、「一部使用収益を開始する合理的な理由」とは言い難い場合もあると考えられることから、全体計画の内容と完了した部分の位置や内容等を総合勘案の上で、一部使用収益を不承認とする場合がある点に留意してください。

- 第3項の規定は、第55条とあわせてその内容を把握してください。

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

条例

(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とき又は同項第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。

規則

(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号イ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。

【解説】

- 第35条は、事業承認に係る手続き(案の提出、説明会の開催、承認申請、完了検査等)の適用除外を規定しています。各号に掲げる内容の概要と要する手続きについては以下のとおりです。

第3章 開発事業の実施

第2節 開発事業の完了検査

規定	内容		手続き
第1号	拠点市街／準拠点市街区域で行う小規模な開発事業 (第17条本文)		着手前に届出書を提出 (第35条第2項)
第2号	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17条第2号)	規則第9条第1～7号 の開発事業	着手前に届出書を提出 (第35条第2項及び規則第30条)
		規則第9条第8～24号 の開発事業	手続不要 (第35条第2項)
第3号	非常災害のため必要な応急措置として行う開発事業 (第17条第3号)		着手後、速やかに届出書を提出 (第35条第3項及び規則第31条)

第17条 開発事業は、基本計画（略）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。

- (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

■ 第2項及び第3項の規定は、第57条とあわせてその内容を把握してください。

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。

- (2) 第35条第2項又は第3項の規定による届出を怠った者

条例

(開発事業の手續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。

規則

(措置命令書)

第17条 条例（略）第36条（略）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。

【解説】

■ 本規定は、第55条とあわせてその内容を把握してください。

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。

- (2) 第36条の規定による命令に違反した者

第3章 開発事業の実施

第2節 開発事業の完了検査

条例

(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) 開発事業者若しく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若しく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) 必要な勧告若しくは助言をすること。

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。

規則

(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。

【解説】

- 本規定は、第57条とあわせてその内容を把握してください。

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。

- (7) 第37条第2項の規定に違反した者

条例

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

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

(1) 当該事業承認を受けた者が開発事業の廃止の意思を有しながら、第31条第1項に規定する届出をしない場合

(2) 当該事業承認を受けた者が承認申請において明示した開発事業の完了の予定期日から10年を経過してなお当該開発事業に係る工事に着手せず、かつ、当該事業承認を受けた者が当該開発事業に係る工事を完了させる意思又は能力を欠いていると認められる場合

(3) 開発区域内の地権者の権利保護の必要性が認められ、かつ、当該事業承認を受けた者に特段の保護すべき利益が認められない場合

【解説】

■ 本規定は、開発許可制度運用指針（国土交通省）を参考にして規定しています。

開発許可制度運用指針

II-8 開発許可後の進行管理等

開発許可後の進行管理については（略）次の方針により進行管理の強化に努めることが望ましい。

(6) 廃止の意思がありながら、いつまでも廃止の手続きをせず若しくは廃止時期を明らかにしないもの又は工事完了の意思があるとしながらも、客観的にみて工事完了の意思ないしは能力を欠いていると認められるものについては許可を取り消すこと。

(7) 工事完了の意思の有無が明らかでないものであっても、工事完了期間を徒過してなお未着手のものであって、開発区域内の地権者が（略）権利の行使の制限を受けているものについては、当該地権者の権利保護の必要性と開発者の開発の利益とを比較の上、開発者側に特段の保護すべき利益がない限り、許可を取り消しても差し支えないものであること。

■ 第2項に定める承認の取消しは、行政手続条例の「許認可等を取り消す不利益処分」に該当します。このため承認の取消しを行う際は、行政手続条例に定める「聴聞」の手続きを経なければならない点、注意してください。

なお、一般的に不利益処分を行う際は、処分の決定及び聴聞の手続きを行う前に、各種指導（条例に基づく指導及び行政指導）を複数回にわたって実施する等の配慮が求められます。このため、第37条の2では第1項で「工事の進捗状況、続行の意思の有無その他必要な事項の報告を求める」について規定しています。

行政手続条例

第13条 行政庁は、不利益処分をしようとする場合には、次の各号の区分に従い、この章の定めるところにより、当該不利益処分の名あて人となるべき者について、当該各号に定める意見陳述のための手続きを執らなければならない。

(1) 次のいずれかに該当するとき 聴聞

ア 許認可等を取り消す不利益処分をしようとするとき。

第15条 行政庁は、聴聞を行うに当たっては、聴聞を行うべき期日までに相当な期間において、不

第3章 開発事業の実施

第2節 開発事業の完了検査

利益処分の名あて人となるべき者に対し、次に掲げる事項を書面により通知しなければならない。

- (1) 予定される不利益処分の内容及び根拠となる条例等の条項
- (2) 不利益処分の原因となる事実
- (3) 聴聞の期日及び場所
- (4) 聴聞に関する事務を所掌する組織の名称及び所在地

■ 不承認同様、承認の取消しに係る処分を行う際は、安曇野市行政手続条例第8条第1項の規定に照らして十分な理由を記載することが求められます。なお、判例（最判平成4年12月10日 判時1453号他）では、理由付記について以下のとおり言及されています。

- ・理由の提示は、処分庁の判断の慎重と公正・妥当を担保してその恣意を抑制し、不許可の理由を申請者に知らせることにより、申請者（処分の相手方）の不服申立てに便宜を与える趣旨である。
- ・理由の提示を欠いた場合には、処分自体の取消しを免れない（理由の提示に不備のある処分は、そのことをもって処分が取り消されるべき）。
- ・理由の提示については、単に処分の根拠規定を示すだけでは不十分であり、いかなる事実関係につきどの条項が適用されたのかを申請者が知りうるような理由の提示が必要である。

従って、不承認通知の作成にあたっては、申請内容と条例の内容（前文やまちづくりの目標像、基本方針及び第24条の規程等）の相関関係を明らかにしながら記載する必要がありますので、十分に留意してください。

第3章 開発事業の実施
第3節 特定開発事業の認定

条例

(特定開発事業を行うための必要な要件)

第38条 まちづくりの目標像及び基本方針に反しないもので、基本計画の開発事業の基準に定めのない開発事業（以下「特定開発事業」という。）を行おうとする者は、第18条第2項の規定による開発事業の案の提出前に、当該特定開発事業について第45条の規定により市長に申請（以下「認定申請」という。）し、認定を受けなければならない。

【解説】

- 開発事業は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ことを原則としており、第24条第1号でも「基本計画に整合していること(略)」を承認の条件として定めています。しかしながら、基本計画に整合し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、基本計画に整合しない開発事業であっても、許容されるべき開発事業は当然に存在します。

以上の考えから、本条例では前述したような開発事業を「特定開発事業」として位置づけ、一般的な開発事業と異なる手続きを経ることにより、当該開発事業を許容するための仕組みを担保しています。

(参考) まちづくりの目標層 [条例前文で規定]

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

(参考) 基本方針(概要) [土地利用基本計画で規定]

- 1 良好な住環境の形成・育成
- 2 商工業・観光の振興と育成
- 3 農地の保全・農業の育成 ※1～3の概要は記載省略

以上の方針に沿って、山岳、田園、水、緑など良好な環境や資源のもとに形成・発展してきた産業や観光などの流れ(発展の好循環)を断ち切ることなく、安曇野の風土に根ざした秩序ある土地利用を展開させていくものとする。

- 第47条第1項の規定による事業認定を受けた開発事業は、基本計画に整合するものとして扱われます。これにより、承認の条件(第24条)のうち、第1号で規定する「基本計画に整合していること(略)」の要件を満たすこととなります。

第47条 市長は、(略)遅滞なく当該特定開発事業の審査を行い、(略)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。

条例

(特定開発事業の事前協議)

第39条 認定申請を行おうとする開発事業者は、次条第1項の規定による素案の提出前に、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、市長等と協議しなければならない。

- 2 前項の協議は、特定開発事業に係る土地に関する権利を取得していない場合においては、その権利を取得する契約を締結する前に行わなければならない。

(解説等なし)

条例

(特定開発事業の素案の提出)

- 第40条 開発事業者は、あらかじめ、規則で定めるところにより、特定開発事業の素案を市長に提出しなければならない。
- 2 市長は、前項の素案が提出されたときは、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、当該素案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。
- 3 開発事業者は、前項の規定による告示の日から起算して8日以内に、規則で定めるところにより、当該特定開発事業の予定区域内の見やすい場所に、当該特定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。
- 4 市長は、第1項の特定開発事業の素案が提出されたときは、当該特定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、認定申請の前に第1項の素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1項の素案を提出した日から起算して1年を経過する日までに認定申請をしなかったときは、前項の規定による届出があったものとみなす。ただし、期間内に認定申請できないことについてやむを得ない事情があると市長が認める場合は、この限りでない。

規則

(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。

【解説】

- 特定開発事業は、前述したとおり「基本計画に整合しない開発事業」であり、その可否を判断する上では「まちづくりの目標像や基本方針に反していないこと」が求められます。ここで、まちづくりの目標像では「暮らしやすさ」、基本方針では「暮らしやすい住環境」について言及しているとおり、条例の目的の一つは、市民の良好な居住環境の維持・形成にあり、その判断にあたっては、市民等、殊に地域住民の意見を聴くことが肝要となります。このため、特定開発事業手続きでは、一般の開発事業に比べて市民参画の機会を多く設けています。

第3章 開発事業の実施

第3節 特定開発事業の認定

- 第2項の規定による素案の縦覧については、第50条の2第1項の規定により個人情報その他の事項への配慮が求められます。ただし、当該縦覧の規定は「まちづくりへの住民の主体的な参加」という市民検討委員会、専門委員会の提言を受けて設けた規定であり、全ての個人情報等に配慮して書類の縦覧を行うと、かえって条例の目的が達成できなくなる恐れがあります。

このため、本条例に基づき縦覧に供する文書については、安曇野市情報公開条例の規定に基づく公開・非公開の判断とは異なる視点により判断する場合がある点、留意してください。

第50条の2 市長は(略)第40条第5項(略)の規定による縦覧をする際は、(略)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。

- 第7項により、素案を提出した特定開発事業は、原則として1年以内に認定申請を行う必要があり、1年以内に認定申請を行わなかった場合、取下げがあったものとみなします。

条例では、現地への標識設置並びに説明会等により、地域住民へ開発事業の内容や施工期間等を周知することを義務付けていますが、素案の提出後、長期にわたって以後の手続きが履行されない案件については、当初、地域住民に対して周知した内容と齟齬が生じることが懸念されます。この点を鑑み、本条により、提案書の有効期限を1年に設定することにより、開発事業者に対して、周知から認定申請、ひいては以後に課す承認申請に係る手続きを迅速に履行することを求めています。

なお、本規定により「取下げがあった」とみなした特定開発事業については、不認定とされたわけではないことから、以後、同一の内容により改めて特定開発事業の素案を提出することは何ら妨げられません。

- 第7項ただし書きにより、「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」については、前述した1年の有効期限の適用除外とされます。当該規定は、例えば以下のような事例において適用することを想定しています。

○地元意見に対し真摯に対応を重ねた結果、1年以内に認定申請を行うことができなかった場合

○環境影響評価等、他法令に基づく調査等を実施した結果、1年以内に認定申請が行えなかった場合

逆に言えば、これらの事由がなく、地元や関係機関との調整、関係法令上必要な調整を行わずに、徒に申請手続きを怠ったケースや、当該調整を行っているが、その時系列を鑑みて「真摯に対応を重ねている」とは言い難いケース等は、本項ただし書の規定は適用されないこととなります。

- 規則第34条第3項により、読み替えた後の第12条の規定は、以下のとおりとなります。

(標識の設置方法)

第12条準用 条例第40条第3項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40条第3項の標識の設置に係る費用は、開発事業者の負担とする。

なお、当該標識は、「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」とされている(「事業認定証が交付されるまでの間」とはされていない)点、注意してください。

条例

(特定開発事業の素案の説明等)

- 第41条 認定申請を行おうとする開発事業者は、前条第2項の規定による縦覧期間満了後、規則で定めるところにより、説明会を開催し、当該特定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。ただし、次に掲げる特定開発事業は、この限りでない。
- (1) 宅地分譲を伴わずに専用住宅を建築する特定開発事業
 - (2) 国、県、市又は市がその組織に加わっている一部事務組合若しくは広域連合が行う特定開発事業
- 2 市民等は、前項各号に該当する特定開発事業について、前条第2項の告示の日の翌日から起算して14日以内に説明会の開催を市長に求めることができる。
- 3 市長は、前項の規定により説明会の開催を求められたときは、その旨を開発事業者へ通知するものとし、当該通知を受けた開発事業者は、当該通知を受けた日から原則として14日を経過した日以後に、規則で定めるところにより、説明会を開催しなければならない。
- 4 開発事業者は、第1項又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ったときは、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ったときは、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たときは、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。

規則

(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。

(措置命令書)

- 第17条 条例（略）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。

【解説】

- 前述したとおり、特定開発事業は、「基本計画に整合しない開発事業」であることから、その可否の判断には市民等の意見を聴くことが肝要となります。このため、一般的な開発事業では、敷地面積や建

第3章 開発事業の実施

第3節 特定開発事業の認定

築面積、高さ等が一定の規模を超える場合に説明会の開催が必要であるのに対し、特定開発事業はその規模や内容の如何に関わらず、説明会を開催することが必要となります。（一部例外を除く）

- 前述したとおり、特定開発事業は原則として説明会の開催が必須となりますが、以下の特定開発事業は例外的に、説明会の開催が不要となります（市民等から説明会の開催を求められた場合を除く）。

	対象の特定開発事業	説明会の開催を不要と位置付けている理由
1	宅地分譲を伴わずに専用住宅を建築するもの	専用住宅の建築は、他の開発事業に比べて、騒音、臭気、交通渋滞等、周辺住民へ悪影響が生じる可能性が低く、説明会を開催する必要性が低いため。
2	国、県、市又は市がその組織に加わっている一部事務組合若しくは広域連合が行うもの	行政機関等が行う開発事業については、本条例の手続きを開始する以前に説明会を行い、調整を行うことが標準であり、本条例に基づく説明会を課さずとも、その目的が達成可能であるため。

- 第5項の規定による報告書の縦覧については、第50条の2第1項の規定により個人情報その他の事項への配慮が求められます。ただし、当該縦覧の規定は「まちづくりへの住民の主体的な参加」という市民検討委員会、専門委員会の提言を受けて設けた規定であり、全ての個人情報等に配慮して書類の縦覧を行うと、かえって条例の目的が達成できなくなる恐れがあります。

このため、本条例に基づき縦覧に供する文書については、安曇野市情報公開条例の規定に基づく公開・非公開の判断とは異なる視点により判断する場合がある点、留意してください。

第50条の2 市長は(略)第41条第5項(略)の規定による縦覧をする際は、(略)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。

- 第7項の規定は、第57条とあわせてその内容を把握してください。

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。

(7) 第41条第7項前段の規定による命令に違反した者

- 規則第35及び第36条により、読み替えた後の各規定は、以下のとおりとなります。

(説明会等の開催方法)

第14条準用 条例第41条の規定による説明会は、当該開発予定地が位置する区等（関係区等）の地域内で開催しなければならない。ただし、説明会の開催につき適当な場所がないときは、市長と協議の上、関係区等の地域外において説明会を開催することができる。

2 開発事業者は、説明会を開催するときは、主として関係区等に係る市民等の相当数が知り得ると認められる方法として次に掲げる方法により、当該説明会の日時及び場所等を周知しなければならない。

(1) 文書の配布

(2) 関係区等を通じた回覧等

(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同項第2号の範囲及び対象は、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

第3章 開発事業の実施

第3節 特定開発事業の認定

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あたっては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（法人にあつては、代表者又は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) 事業計画を具体的かつ平易に説明すること。
 - (3) 事業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42条第1項の規定により、市民等が市長に対して意見書が提出できる旨及び意見書の提出期限を説明すること。

（説明会の開催要求）

第13条準用 条例第41条第2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。

（開発事業の説明会報告書）

第16条準用 条例第41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、補足資料が必要なときは、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41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

■ 説明会の開催場所や周知方法並びに当日の説明内容については、条例第20条及び規則第14条の解説を参照してください。

（概要）

- 説明会は、原則として開発予定地が属する区内（≒地区公民館等）で開催する。
- 開催通知（周知）については、以下方法による。
 - (1) 文書の配布（＝個別通知）
 - (2) 区内回覧板
 - (3) 開発予定地での掲示（＝第19条に基づき設置する標識）
 - (4) その他
- 上記(1)、(2)、(3)で用いた文書は、写し（又は写真）を市へ提出する。
- 説明会当日は、以下の点に留意する。
 - (1) 開発事業者本人（法人の場合には、当該開発に係る決定権を有する者）が出席する。
 - (2) 平易かつ具体的に説明し、文書等を配布して丁寧に説明する。
 - (3) 開発事業に対する意見書を提出できること、その期間について説明する。

第3章 開発事業の実施

第3節 特定開発事業の認定

- 説明会に際しては、開発事業者、市民等ともに双方の立場を尊重した話し合いを行うことが肝要と考えます。具体的には、以下のとおりとなります。

(開発事業者の立場での留意事項)

- ・説明会の対象の開発事業が、「基本計画に整合しない開発事業（原則として実施が認められていない開発事業）」であるとの認識のもと、周辺住民等の理解を得られるように丁寧な説明や周辺環境等に配慮した事業計画の立案などに努めること。
- ・周辺住民の多くの方が開発や建築に係る専門的な知識を有していないことを意識し、専門的な用語の使用について配慮する等、わかりやすく丁寧に説明を行うこと。
- ・「法律上問題がない」といった説明に終始することなく、自分が逆の立場に立った場合を考え、建物の配置や形態等、事業の計画に配慮すること。
- ・市民等から寄せられた意見、質問、疑問に対して、誠実に回答等すること。

(市民等の立場での留意事項)

- ・意見や要望については、一方的な主張とならないように努めること。
- ・（説明会の場で、私法関係に基づく意見や要望を述べることは妨げませんが）私法関係の問題は、最終的に当事者間で解決すべき事項であり、当該事項に質疑応答が集中した場合、説明会の目的達成が困難となる恐れもあることから、当該事項については、場合によっては説明会とは別の機会に個別に調整を行うことが望ましいこと。

- 第20条第3項の解説（「基本計画に整合する開発事業に係る説明会の解説」）及び第21条の解説（同開発事業に係る意見書の解説）では、「開発事業者には、法律や条令等の法令の範囲内で、自由に開発事業を実施する権利がある」ことを理由として、「計画そのものの反対は、各種法令の規定や権利関係等を鑑みると無理があると言わざるをえない」として言及しています。ただし、当該見解は、「基本計画に整合する開発事業」に係る説明会や意見書に適用するものであり、特定開発事業（＝基本計画に整合しない開発事業）に関しては適用されません。

特定開発事業（基本計画に整合しない開発事業）は、原則として実施が認められていない開発事業であり、その実施に際しては、「周辺住民の理解」が肝要であり、条例第47条第1項の規定により市長が別に定める「特定開発事業の認定に関する指針」においても、事業認定の判断の視点として「周辺住民から理解が得られていること」を規定しています。

このため、特定開発事業に係る説明会や意見書については、市民等が計画そのものに反対する意見を表明することは問題ないものと考えます。ただし、当該意志の表明に際しては、「まちづくりの目標像及び基本方針を踏まえた反対理由」を述べるのが望ましい点に留意してください。

第3章 開発事業の実施
第3節 特定開発事業の認定

条例	
(特定開発事業の素案に関する意見書の提出)	
第42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、特定開発事業の素案及び報告書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。
3	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、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。
(特定開発事業の素案に関する意見書に対する見解書の提出)	
第43条	開発事業者は、前条第2項の規定により意見書の写しの送付を受けたときは、当該意見書のうち当該特定開発事業に関わる内容に対する見解書を市長に提出しなければならない。
2	市長は、前項の見解書の提出があったときは、速やかにその旨を、意見書を提出した市民等に通知するとともに、当該見解書の写し及び当該意見書の写しを公衆の縦覧に供し、その縦覧を開始した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。
規則	
(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。

【解説】

■ 第42条は、市民等による意見書提出及び意見書の提出があった場合の事務について規定しています。類似の条文として、条例第21条(開発事業の案に関する意見書)がありますが、第21条と第43条を比較すると、以下の点、相違点があります。

種別	見解書の作成	意見書・見解書の縦覧
事業承認に係る意見書	(任意)	(不要)
特定開発に係る意見書	必須(条例第43条第1項)	実施(条例第43条第2項)

事業承認に係る開発事業は、「基本計画に整合した開発事業」であるため、市民等の意見・要望についても、これを踏まえて最終の計画を立案すれば足りると解されます。一方、特定開発事業は「基本計画に整合しない開発事業」であり、事業実施の可否を判断する上で、「当該特定開発事業が、まちづくりの目標像や基本方針に反しないものであるか」を審査する必要がある中で、市民等から出された意見(当該意見は、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りません(第3項))は、特にこれが開発事業に反対する立場のものであった場合、事業可否に係る審査へ影響を及ぼすことが確実です。

このため特定開発事業においては、市民等から意見書の提出があった場合、意見に対する事業者の見解を提出することを義務付け、当該特定開発事業がまちづくりの目標像や基本方針に反しないものであることを開発事業者が主張する機会を設けるとともに、市が公平な立場で双方の意見、主張を把握

第3章 開発事業の実施

第3節 特定開発事業の認定

し、その他事由を総合勘案した上で特定開発事業の可否を判断することを可能としています。

- 特定開発事業の素案に対する意見は、対象の特定開発事業に関する内容でなければならないことは当然のこと、加えて「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りません。(第42条第3項)。前述したとおり、特定開発事業の実施可否の判断には「まちづくりの目標像や基本方針に反しないものであるか」という視点が肝要となります。このため、特定開発事業の素案に対する意見についても、当該内容を踏まえた内容であることを規定することで、当該意見が特定開発事業の審査において有効に作用することを担保する目的で、本規定は設定されています。

従って、私的な事由(例：民一民の間で解決すべき事由)に基づく意見や個人の主観に基づく意見については、本規定の定めに沿わないこと、また以後の特定開発事業の可否の審査に有効に作用しないことから、受領できない場合があります。

なお、「まちづくりの目標像及び基本方針」には、当該目標像・方針自体の他、これらを勘案・参酌して策定した各種規定(土地利用基本計画、特定開発事業の認定に関する指針)も含まれますので、その点、留意してください。

- 第20条第3項の解説(「基本計画に整合する開発事業に係る説明会の解説」)及び第21条の解説(同開発事業に係る意見書の解説)では、「開発事業者には、法律や条例等の法令の範囲内で、自由に開発事業を実施する権利がある」ことを理由として、「計画そのものの反対は、各種法令の規定や権利関係等を鑑みると無理があると言わざるをえない」として言及しています。ただし、当該見解は、「基本計画に整合する開発事業」に係る説明会や意見書に適用するものであり、特定開発事業(＝基本計画に整合しない開発事業)に関しては適用されません。

特定開発事業(基本計画に整合しない開発事業)は、原則として実施が認められていない開発事業であり、その実施に際しては、「周辺住民の理解」が肝要であり、条例第47条第1項の規定により市長が別に定める「特定開発事業の認定に関する指針」においても、事業認定の判断の視点として「周辺住民から理解が得られていること」を規定しています。

このため、特定開発事業に係る説明会や意見書については、市民等が計画そのものに反対する意見を表明することは問題ないものと考えます。ただし、当該意志の表明に際しては、「まちづくりの目標像及び基本方針を踏まえた反対理由」を述べる点が望ましい点に留意してください。

- 第42条第2項の規定による事業者への写しの送付については、第50条の2第1項の規定により個人情報その他の事項への配慮が求められます。このため、文書中、「意見書提出者」の欄については、個人の場合にあつては住所、氏名、電話番号及び印影が、法人その他の団体の場合にあつては印影を秘匿(黒塗り)した状態で開発事業者へ写しを送付することが原則となります。

なお、意見の内容欄に記載された事項については、その内容によっては個人を特定できる内容が含まれる場合が想定されますが、当該ケースにおいては(本人の了承が得られない場合にあつては)不開示情報を秘匿(黒塗り)した上で、開発事業者へその写しを送付することが原則となります。

しかしながら、意見書の内容によっては個人情報を秘匿せず、原文のまま開発事業者へ内容を提示しなければ、当該意見の主訴が正しく開発事業者へ伝わらないことが危惧されるケースや、意見書提出者本人が当該情報を秘匿せずに写しを送付することを希望する場合が想定されます。

このようなケースを想定し、意見書の様式には、自身の個人情報を秘匿せず、写しを開発事業者へ送

第3章 開発事業の実施

第3節 特定開発事業の認定

付することに関する同意のチェック欄を設けています。原則として意見書提出者は、当該事項に同意の上で意見書を提出いただく必要がある点、ご注意ください。

第50条の2第2項 市長は（略）第42条第2項（略）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43条第2項の規定による意見書・見解書の縦覧については、第50条の2第1項の規定により個人情報その他の事項への配慮が求められます。ただし、当該縦覧の規定は「まちづくりへの住民の主体的な参加」という市民検討委員会、専門委員会の提言を受けて設けた規定であり、全ての個人情報等に配慮して書類の縦覧を行うと、かえって条例の目的が達成できなくなる恐れがあります。

このため、本条例に基づき縦覧に供する文書については、安曇野市情報公開条例の規定に基づく公開・非公開の判断とは異なる視点により判断する場合があります、留意してください。

第50条の2 市長は（略）第43条第2項（略）の規定による縦覧をする際は、（略）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。

第3章 開発事業の実施

第3節 特定開発事業の認定

条例

(特定開発事業の素案に関する公聴会の開催)

第44条 市民等は、前条第2項の規定による縦覧期間満了の日の翌日までに、規則で定めるところにより、特定開発事業の素案に関する公聴会の開催を市長に求めることができる。

2 市長は、前項の公聴会の開催を求められたときは、速やかに公聴会を開催する必要があるかを判断し、公聴会を開催する必要があるときは、規則で定めるところにより、公聴会を開催するものとする。

3 市長は、公聴会を開催するときは、速やかにその旨を当該開発事業者に通知するものとする。

4 開発事業者は、公聴会に出席して意見を述べるよう求められたときは、これに応じなければならない。

規則

(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は、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。

【解説】

■ 公聴会とは、一般に「特定の事案に対して、利害関係者・学識経験者などから意見を聴取する制度」とされています。本制度における公聴会は「対象の特定開発事業の実施可否の判断(即ち、認定又は不認定の判断)を行うための参考とするため、市民等や利害関係者(並びに開発事業者)から意見を聴取する制度」となります。

■ 公聴会と説明会(開発事業の案等に係る説明会)は、その位置づけが混同されがちですが、以下のような相違点があります。

【開催主体及び発言の宛先】

□ 本条例における説明会(開発事業の案、特定開発事業の素案に係る説明会)は、開発事業者が事前

第3章 開発事業の実施

第3節 特定開発事業の認定

に開発計画の内容を説明するとともに、市民等や利害関係者が意見や要望等を述べ、開発事業者はその意見等を受けて開発計画へ反映することを想定しているものです。従って、説明会の開催主体は開発事業者であり、市民等の意見や質疑等の宛先も同様に開発事業者となります。

対して公聴会は、前述した通り「対象の特定開発事業の実施可否の判断（即ち、認定又は不認定の判断）を行うための参考とするため、市民等や利害関係者（並びに開発事業者）から意見を聴取する」ことを目的に市が開催するものであり、市民等（公述人）により意見の宛先は、開発事業者でなく市となります。

このため、公聴会は『市民等が開発事業者へ質問をし、事業者がそれに応答する』形式ではなく、『公述人が、当該開発計画への賛否とその理由を発言し、市がそれを聴く』形式で進行することとなります。また、当該公述に対する市の見解等は、原則として公聴会の当日では示すことはなく、代わって公聴会の開催の後に可能となる特定開発事業認定申請に対する応答、即ち行政処分（事業認定又は事業不認定）により示すこととなります。

【発言の内容】

□ 本条例における説明会（開発事業の案、特定開発事業の素案に係る説明会）は、開発事業者が事前に開発計画の内容を説明するとともに、市民等や利害関係者が意見や要望等を述べ、開発事業者はその意見等を受けて開発計画へ反映することを想定しているものであり、（意見の内容について、「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」という規定はありますが）意見や質問の内容については制限がありません。

一方、公聴会については（事前に意見陳述の内容を市に対し通知し、他の公述人との意見重複の調整を行った上で）公の場においてその意見を市に対して述べることとなるため、その内容には妥当性・公益性が求められることとなります。また、公聴会が「事業認定の可否の参考とするため、市が市民等の意見を聴く場である」という性質の会であること、発言の宛先が市であることを鑑みると、公聴会では（説明会のように）市民等が開発事業者へ質問することは原則として想定していません。

従って、公聴会における市民等の公述については、例えば開発計画に反対の立場で公述する場合、「まちづくりの目標像や基本方針（及びこれらを勘案・参酌して策定した各種規定）に照らして、当該開発計画が不適切であると考えられる理由（即ち、不認定とすべき理由）」を市に対して述べるのが求められます。（対して、開発事業者による公述についてはこれとは逆に、「まちづくりの目標像や基本方針等に照らして、当該開発計画が適切であると考えられる理由」を述べる必要があります。）

（公聴会と説明会の違い）

	開催主体	市民等の発言
説明会	開発事業者	「開発事業計画（特定開発事業の素案）」に対する意見・要望 （開発事業者に対し、質問・意見・要望等を述べる）
公聴会	市	市が実施予定の「事業の可否判断」に対する意見 （市に対し、意見・見解を述べる）

■ 第40条の2により、公聴会の運用について、第40条で定めのない事項については、安曇野市都市計画公聴会規則の規定が適用されます。条例及び公聴会規則に基づく運用基準は下表のとおりです。

第3章 開発事業の実施

第3節 特定開発事業の認定

(公聴会の運用に関する事項)

事項	具体の規定	根拠条文
開催の公告・周知	<ul style="list-style-type: none"> ・開催 14 日前までに公告する。 ・必要な周知を行う。 ・開発事業者へ開催を通知する。 	条例第 44 条 規則第 40 条
公述の申出	期限までに、所定の様式により申し出る	公聴会規則第 5 条
公述人の決定	<ul style="list-style-type: none"> ・資格等を審査の上で公述人を決定する ・要旨が同じ公述申出が複数あった場合、公述人を選定できる ・公述時間や公述の順番を定める 	公聴会規則第 6 条
	<ul style="list-style-type: none"> ・開発事業者を公述人とする旨を決定する。 	条例第 44 条第 4 項
公聴会の中止	公述申出がない場合、開催を中止する。	公聴会規則第 7 条
公聴会の議長	市長が指名する職員が務める。	公聴会規則第 8 条
公述人の公述	<ul style="list-style-type: none"> ・議長の許可を得て発言する。 ・公述申出書の内容に沿って発言する。 ・規定に違反した公述人に対し、議長から注意、制止、退場を命じる。 	公聴会規則第 9 条
代理・文書による公述	議長の許可を得て、代理人に公述させ、又は文書による公述を行う。	公聴会規則第 10 条
議長による質問	議長から公述人に対して質問する。	公聴会規則第 11 条
秩序維持	傍聴人の数を制限し、又は不穏当な傍聴人を制止、退場を命じる。	公聴会規則第 12 条
議事録	公聴会の記録を作成し、議長が署名する。	公聴会規則第 13 条

安曇野市都市計画公聴会規則（抜粋）

(公述の申出)

第 5 条 公述をしようとする者は、第 3 条第 1 項第 5 号に規定する期限までに公述申出書により市長に申し出なければならない。

(公述人の決定等)

第 6 条 市長は、前条の規定により公述の申出をした者（以下「公述申出人」）が、第 4 条に規定する公述人の資格を満たし、かつ、公述申出書に記載された意見の要旨が当該素案に関係あると認める場合は、公述人として決定するものとする。

2 市長は、前項の場合において、公述申出人で意見の要旨を同じくする者が複数あるときは、公述人を選定できるものとする。

3 市長は、公聴会の運営を円滑にするため必要があると認めるときは、あらかじめ公述できる時間（以下「公述時間」という。）を制限し、又は公述の順番を定めることができるものとする。

4 市長は、前 3 項の規定により公述人の決定若しくは選定、公述時間の制限又は公述の順番を定めたときは、公述人決定通知書（様式第 2 号）又は公述人不決定通知書（様式第 3 号）を公述申出人に送付するものとする。

(公聴会の中止)

第 7 条 市長は、第 5 条の規定による公述の申出がない場合は、公聴会の開催を中止し、その旨を速やかに公告するものとする。

(公聴会の議長)

第3章 開発事業の実施

第3節 特定開発事業の認定

第8条 公聴会の議長は、市長が指名する職員とする。

(公述人の公述等)

第9条 公述人は、議長の許可を受けなければ、公述をすることはできない。

2 公述人は、公述申出書の内容に準拠して公述をしなければならない。

3 議長は、公述が公述時間を超えたとき、公述人が前項の規定に違反したとき、又は公述人に不穏当な言動があったときは注意し、なお従わないときは当該公述を禁止し、又は制止し、その命令に従わないときは公述人を退場させることができるものとする。

(代理人又は文書による公述)

第10条 公述人は、議長の許可を受けて、代理人に文書を朗読させ、又は文書で意見を表明することができるものとする。

(質疑)

第11条 議長は、議事の進行上必要がある場合は、公述人に対して質問することができるものとする。

(公聴会の秩序維持)

第12条 議長は、公聴会の秩序を維持するため必要があると認めるときは、傍聴人の数若しくは入場を制限し、又はその秩序を乱し、若しくは不穏当な言動をした傍聴人を制止し、その命令に従わないときは退場させることができるものとする。

条例

(特定開発事業の認定申請等)

第45条 開発事業者は、次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、認定申請を行うことができる。

(1) 第41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日を経過しており、第42条第1項の規定による意見書の提出がないとき。

(2) 第42条第1項の規定による意見書の提出があったときは、第43条第2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日を経過しており、前条第3項の規定による公聴会の開催通知がないとき。

(3) 前条第3項の規定による通知を受けたときは、同条第2項の規定による公聴会を終了しているとき。

2 開発事業者は、第41条第1項各号に掲げる特定開発事業にあつては、前項の規定にかかわらず、同条第2項の規定による期間を経過しており、同条第3項の規定に該当しないときは、認定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つたときは、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。

規則

(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。

【解説】

■ 認定申請にあたっては、以下の要件を満たしている必要があります。

(1) 説明会報告書の縦覧期間が満了し、7日を経過していること。

(2) (意見書の提出があった場合に限る) 意見に対する見解書を作成、提出し、当該文書の縦覧期間が満了し、7日を経過していること。

(3) (公聴会の開催が必要な場合に限る) 公聴会が終了していること。

第3章 開発事業の実施

第3節 特定開発事業の認定

- 認定申請書は、素案同様、告示の上で公衆の縦覧に供されるとともに（第3項）、市民等が意見書等を提出することができます（第4項）。

特定開発事業は、認定申請の提出に至るまでに、素案に係る説明会や意見書及び公聴会に係る規定を設け、市民等が開発事業者及び市へ意見を申し述べる機会を担保しています。その上で本規定は、前述のプロセスを経て、当該開発計画がどのように見直されたのか（どのような内容で市に対し、申請がされたのか）を監視することを可能とするとともに、市民等による最後の意見陳述の機会として、認定申請に対する意見書の提出を規定しています。

- 第3項の規定による素案の縦覧については、第50条の2第1項の規定により個人情報その他の事項への配慮が求められます。ただし、当該縦覧の規定は「まちづくりへの住民の主体的な参加」という市民検討委員会、専門委員会の提言を受けて設けた規定であり、全ての個人情報等に配慮して書類の縦覧を行うと、かえって条例の目的が達成できなくなる恐れがあります。

このため、本条例に基づき縦覧に供する文書については、安曇野市情報公開条例の規定に基づく公開・非公開の判断とは異なる視点により判断する場合がある点、留意してください。

第50条の2 市長は（略）第45条第3項の規定による縦覧をする際は、（略）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。

- 第4項による意見書の提出があった場合、市は、開発事業者に対して「意見に対する見解」の提出を求めることが可能です。なお、類似の行為として、「特定開発事業の素案に対する意見書」がありますが、当該意見書と「認定申請書に対する意見書」では、以下の点、相違点があります。

	事業者による見解書	見解書提出後の事務
素案に対する意見書	提出必須	・意見、見解を公衆の縦覧に供する
認定申請に対する意見書	提出任意	・意見、見解を土地利用審議会へ報告 （見解の報告がない場合は、その旨を同審議会へ報告） ・認定、不認定の判断に際して、当該意見に対する「市の見解」を公表する

「素案に関する意見書」は、『見解書を市長に提出しなければならない（第43条第1項）』とされているとおり、開発事業者による見解書の作成、提出が必須とされています。

一方、「認定申請に対する意見書」は、『土地利用審議会に意見を聴く場合において（略）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（第47条3項）』とされているのみで、見解書の作成を義務付ける規定はありません。

従って、認定申請に対する意見書が提出された場合、原則として市は当該意見に対する見解を開発事業者に求めることとなりますが、これに対し、開発事業者は見解の作成を拒否することも可能と解されます。（この場合、「意見に対する見解が示されなかった」旨を土地利用審議会へ報告し、当該開発事業に係る意見聴取を実施することとなります）

- 規則第41第3項の規定により読み替えた後の規則第37条の規定は、以下のとおりとなります。

（特定開発事業の素案に対する意見書）
規則第37条準用 条例第45条第4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。

条例

(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。

【解説】

- 説明会における意見や要望、特定開発事業素案に対する意見書の内容及び公聴会での発言(意見)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とされています。(このため、私的な事由に起因する意見、要望等を説明会で事業者に求めることは控えなければなりません)これは、一般的な開発事業における説明会及び意見書に係る規定と同様の内容となります。

(承認申請の手續に係る意見書等の内容)

第22条 第20条第3項の規定による説明会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。

条例

(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。

規則

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。

【解説】

■ 第47条第1項は、事業認定の条件について規定しています。整理すると、事業認定の条件は以下のとおりとなります。

- (1) まちづくりの目標像及び基本方針に反しないものであること
- (2) 特定開発事業の認定に関する指針（以下、「指針」という。）等に照らして、適正な開発事業であると判断するもの
- (3) 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られる

また、上記(2)の指針では、「事業認定の判断の視点」として「まちづくりに関する計画等への整合」が挙げられており、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への整合が規定されています。加えて、指針では、「周辺住民の理解」及び「用途・開発内容別の要件への配慮」が規定されています。

以上の点を鑑み、特定開発事業の認定の要件は次ページの表のとおり整理されます。

第3章 開発事業の実施

第3節 特定開発事業の認定

(特定開発事業の認定の要件)

		備考
(1)	まちづくりの目標像に反しない	<ul style="list-style-type: none"> ・豊かな自然環境や歴史・文化の保全 ・暮らしやすさと産業発展のバランス
	基本方針に反しない	安曇野の風土に根ざした秩序ある土地利用 <ul style="list-style-type: none"> 1 良好な住環境の形成・育成 2 商工業・観光の振興と育成 3 農地の保全・農業の育成
(2)	指針に照らして適正	
	市都市計画マスタープランへの整合	山岳と田園が育むよさを大切にし、暮らしやすさをみんなで共有・継承できるまち
	市景観計画等への整合	よい景観をつくることで「よりよい暮らし」につなげよう
	その他まちづくりに関する計画等への整合	安曇野市総合計画 他
	周辺住民の理解	—
	用途・開発内容別の要件への配慮	—
(3)	意見書等の内容への配慮	—

■ 誤解されがちな点として、特定開発は、指針の「用途・開発内容別の要件」を満たしていれば足りるものではなく（むしろ、当該要件を満たしていることは当然のこと）、

- 本条例の策定目的である「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」の実現に反しないものであるか
 - 基本方針として謳う「安曇野の風土に根ざした秩序ある土地利用」に即したものであるか
 - 関連計画である市都市計画マスタープランや市景観計画等の趣旨を鑑みて適切な位置・形状・意匠・植栽計画が立案されているか
 - まちづくりの目標像に謳う「暮らしやすさ」の観点を鑑み、市民等から寄せられた意見等に真摯・丁寧に対応するとともに、その意見を踏まえた最大限の努力を施しているか
- といった点を総合勘案の上で、申請内容の可否（認定・不認定）を判断することとなります。

■ 指針の各要件については、「特定開発事業の認定に関する指針 解説資料」で別に詳細に解説をしておりますので、あわせて参照してください。

■ 第3項の規定による事業者への写しの送付については、第50条の2第1項の規定により個人情報その他の事項への配慮が求められます。このため、文書中、「意見書提出者」の欄については、個人の場合にあっては住所、氏名、電話番号及び印影が、法人その他の団体の場合にあっては印影を秘匿（黒塗り）した状態で開発事業者へ写しを送付することが原則となります。

なお、意見の内容欄に記載された事項については、その内容によっては個人を特定できる内容が含まれる場合が想定されますが、当該ケースにおいては（本人の了承が得られない場合にあっては）不開示情報を秘匿（黒塗り）した上で、開発事業者へその写しを送付することが原則となります。

しかしながら、意見書の内容によっては個人情報を秘匿せず、原文のまま開発事業者へ内容を提示し

第3章 開発事業の実施

第3節 特定開発事業の認定

なければ、当該意見の主訴が正しく開発事業者へ伝わらないことが危惧されるケースや、意見書提出者本人が当該情報を秘匿せずに写しを送付することを希望する場合が想定されます。

このようなケースを想定し、意見書の様式には、自身の個人情報を秘匿せず、写しを開発事業者へ送付することに関する同意のチェック欄を設けています。原則として意見書提出者は、当該事項に同意の上で意見書を提出いただく必要がある点、ご注意ください。

第50条の2第2項 市長は（略）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。

条例
<p>(事業認定証の交付等)</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
規則
<p>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。</p> <p>(1) 認定したときの書面 特定開発事業認定証（様式第35号）</p> <p>(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）</p>

■ 第48条は、認定申請に対する応答の方法について規定しています。第25条（事業承認証の交付等）でも解説していますが、行政手続条例により、市は、許認可に係る審査基準を予め定め、公にしなければならぬとされています。認定申請に係る審査基準は、条例第47条及び指針がこれに該当します。

逆に（たとえ行政、市民等その他利害関係人にとって好ましくない開発事業であっても）、当該審査基準を満たした開発事業は、これを許可しなければ本条例並びに行政手続条例に違反したものとして、「瑕疵ある行政処分」となる可能性があります。

■ 様式第35号の2（事業不認定通知）のうち、「不認定の理由」欄については、安曇野市行政手続条例第8条第1項の規定（申請者に対し、同時に、当該処分の理由を示さなければならない。）に照らして十分な理由を記載することが求められます。なお、判例（最判平成4年12月10日 判時1453号 他）では、理由付記について以下のとおり言及されています。

- ・理由の提示は、処分庁の判断の慎重と公正・妥当を担保してその恣意を抑制し、不許可の理由を申請者に知らせることにより、申請者（処分の相手方）の不服申立てに便宜を与える趣旨である。
- ・理由の提示を欠いた場合には、処分自体の取消しを免れない（理由の提示に不備のある処分は、そのことをもって処分が取り消されるべき）。
- ・理由の提示については、単に処分の根拠規定を示すだけでは不十分であり、いかなる事実関係につきどの条項が適用されたのかを申請者が知りうるような理由の提示が必要である。

従って、不認定通知の作成にあたっては、申請内容と条例の内容（前文やまちづくりの目標像、基本方針、第47条及び指針等）の相関関係を明らかにしながら記載する必要がありますので、十分に留意してください。

■ 不認定の理由の記載例として、令和5年2月9日付けで交付した通知（特定3-4号関連）を次ページ以降に掲載します。

第3章 開発事業の実施

第3節 特定開発事業の認定

(不認定の理由；特定3-4号関係)

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。なお、本件特定開発事業は令和3年4月19日付けで条例第40条第1項の素案が提出されていることから、改正附則第2項により「従前の例」、即ち平成28年7月1日施行の条例の規定が適用されることを申し添える。）第47条第1項では、特定開発事業を認定する要件を「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」としている。また、同条第2項では、「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認定申請の手續に係る意見書等の要旨を提出して、その意見を聴かなければならない。」としている。

以下、令和4年11月9日付け申請（以下、「本件申請」という。）と特定開発事業の認定の要件との整合について述べるとともに、本件申請に対する安曇野市土地利用審議会（以下、「審議会」という。）の意見について述べる。

1 まちづくりの目標像及び基本方針に反しないものであるかどうか

条例はその前文において、「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」をまちづくりの目標像に掲げている。また、安曇野市景観条例（以下、「景観条例」という。）にあっては、その目的について「市、市民、事業者等が一体となって、次世代に誇れる景観づくりの推進を図り、もって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の実現に資する（第1条）」としている。また、本件申請は、黒沢洞合自然公園（以下、「洞合公園」という。）に近接する場所での計画であるところ、黒沢洞合自然公園の設置及び管理に関する条例（以下、「洞合公園条例」という。）第1条では、「三郷洞合地区に残る里山の自然環境の保全と創出に努め、市民が安曇野の自然に親しみ学習する場を広く提供するため、黒沢洞合自然公園を設置する。」としている。

条例、景観条例及び洞合公園条例の制定目的や諸規定を総合勘案して見て取れるように、本市では、三郷洞合地区を含む市内の豊かな自然環境や景観、歴史・文化などの景観利益をできるだけ良好な状態で保全することを適正な土地利用の行政目的としていることから、本件申請をまちづくりの目標像等に反しない特定開発事業として認定するにあたっては、本件開発が洞合公園およびその周辺の景観等に及ぼす影響と、本件特定開発事業の必要性及び公共性の高さとを比較衡量の上、洞合公園の良好な景観等をできるだけ保全するという行政目的を踏まえつつ合理的に判断すべきであると考えらる。

ここで、本件開発が履行された場合、洞合公園から程近い場所に存する約6,000㎡の土地に生育する樹木が伐採され、太陽光発電施設が建設されることとなるが、当該施工内容に照らせば、本件開発により洞合公園およびその周辺の景観は大きく様変わりし、その全体としての美しさが著しく損なわれるとともに、それが醸し出す文化的、歴史的価値もまた大きく低減するものと認められる。この点、申請者は「(公園と計画地とは)物理的に距離が離れており、公園への影響はない」と主張しているところ、本件申請地が洞合公園の区域に含まれないことは明らかであるが、本件申請地一体はいわば洞合公園の表玄関ともいべき場所に位置しており、少なくとも一般の市民の意識の上では、その歴史的・文化的・景観的価値の点で、洞合公園の自然環境と同じ程度の価値を有するものであると認められていることは、条例第42条第1項および第45条第3項の規定による意見書（以下、「意見書」という。）、ならびに第44条第2項の規定による公聴会（以下、「公聴会」という。）における市民の公述を見るに明らかである。このため、洞合公園及びその周辺の風致・景観は、市民にとって貴重な文化的財産として、自然の推移による場合以外は、現状のままの状態が維持・保存されるべきであるとの見地のもとに、最も厳正に現状の保護・保全が図られるべきであり、当該土地に一たび人為的な作為が加えられれば元に復元することは困難を極めることに鑑みれば、本件土地の所有権は私有に属するとはいえ、その景観的・風致的価値は、市民が等しく共有

第3章 開発事業の実施

第3節 特定開発事業の認定

すべき文化的財産として、将来にわたり、長くその維持、保存が図られるべきものとして取り扱うのが相当であると考え。

よって、本件申請を認定するためには、単にその事業が何らかの優位性や公共性を有するというだけでは足りず、これに加え、本件開発がどうしてもこれによらざるを得ないと判断し得るだけの必要性、換言すれば、本件土地周辺の有する景観、風致、文化的諸価値を犠牲にしてでもなお、本件開発を実施しなければならない必要性、ないしは環境の荒廃、破壊をかえりみず開発を強行しなければならない必要性があることが肯定されなければならない。なぜなら、前述したような景観、風致、文化的諸価値ないしは環境の保全の要請は、市民が健康で文化的な生活を営む条件にかかわるものとして、行政の上でも最大限に尊重されるべきものであるからである。事業者は本件申請により、単に樹木が存する状態と比して約166倍の二酸化炭素削減効果があること、本件土地が私有地であること等を主張しているが、仮に二酸化炭素削減効果に関する事業者の主張が正しいものであったとしても、これらの事由をもって本件開発がやむを得ないものであるとするは妥当ではない。

以上述べたとおり、本件申請は、豊かな自然環境や景観、歴史・文化を守ることを掲げるまちづくりの目標像に反しないものであると言うことはできない。

2 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かどうか

市長が別に定める特定開発事業の認定に関する指針（平成28年7月1日施行。以下、「指針」という。）では、「Ⅲ. 事業認定の判断の視点」の「2 用途別の対象事業及び配慮事項への適合」において、「特定開発事業は、以下その用途に応じ対象とする開発事業及び当該開発事業ごとに定める配慮事項に適合するものとする。」として、開発目的ごとの特定開発事業に係る配慮事項を示している。ここで、本件特定開発事業は、太陽光発電施設の建設を目的としていることから、配慮事項のうち「(5) 太陽光発電施設」に掲げる要件を満たしている必要があるところ、当該要件では「(1) 営農環境や田園景観との調和が図られたものであること」を求めているが、本件開発が履行された場合、洞合公園およびその周辺の全体の美しさが著しく損なわれ、それが醸し出す文化的、歴史的価値もまた大きく低減することは前述したとおりである。よって本件開発は、田園景観との調和が図られたものであるということとはできない。

また、指針ではこの他、「(2) 周辺住民から理解が得られていること」を規定し、地域住民等の意見を聴き適切なコミュニケーションを図るとともに、地域住民に十分配慮して誠実に対応することを求めている。しかしながら本件申請にあつては、条例第41条第1項による令和3年5月23日付け説明会その他の機会において、地元住民等が再度の説明会の開催を申請者に対して要望したが、申請者は当該要望に応じることなく条例手続きを進めた状況にある。また、本件申請に対しては、意見書ならびに公聴会において、市民等が各種災害（水害や光害、土砂災害など）の発生を懸念する意見を述べるとともに、地質調査の結果や反射光のシミュレーション、土砂災害の防止に係る具体的な方策等の具体的な資料の提示を求めていたが、条例手続きその他の機会において、申請者による資料提示等の対応は行われていない。これらの状況を鑑みるに、本件申請にあつては、開発事業者による地域住民等との適切なコミュニケーションや、地域住民に対する配慮が十分に行われたとは言い難く、このこともあつて本事業は、「周辺住民の理解を得る」までに至っておらず、また、理解を得るための開発事業者の取り組み等が不十分であると言わざるを得ない。

以上述べたとおり、本件申請は、指針等に照らして適正な開発事業であるということとはできない。

3 認定申請の手続きに係る意見書等の各内容に配慮していると認められるかどうか

条例第46条では、「第41条第1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第45条第3項の規定による意見書」を、「認定申請の手續に係る意見書等」とし、条例第47条第1項は当該意見書等の各内容に配

第3章 開発事業の実施

第3節 特定開発事業の認定

慮することを求めている。

ここで、本件申請にあつては、再度の説明会の開催や個別具体的な資料の提示が市民等から要望されているが、前項で述べたとおり、申請者は再度の説明会の開催や具体的な資料提示、あるいは意見等をした市民等への個別説明等の対応を講じることなく条例手続きを進めた状況にある。

当該状況を鑑みれば、本件申請は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は言いがたく、条例第47条第1項で規定される要件を満たしているとは言えない。

4 安曇野市土地利用審議会の意見

令和5年1月26日付け第122回審議会において、認定申請の手續に係る意見書等の要旨を提出し、本件申請に係る意見を聴取したところ、以下の意見を聴取した。

(審議会の意見)

本事業は、洞合公園を中心に形成される景観等に多大な影響を及ぼすものであり、豊かな自然環境や景観を守ることを謳うまちづくりの目標像等に合致した開発事業とは言えない。

また、開発予定地は隣接する土砂災害警戒区域及び同特別警戒区域が指定された土地と比較して勾配に大きな差はなく、樹木の伐採に伴う地盤支持力の低下や雨水による斜面の浸蝕を原因とした土砂災害の危険性を排除できない。

また、開発事業者と地域住民との適切なコミュニケーションや地域に対する配慮が十分に行われたとは言いがたく、指針で定める「周辺住民の理解」を得るに至っておらず、そのための取り組みも不十分である。

以上の理由により、本事業は認定すべきではないと考える。

以上のとおり、本件申請は、条例第47条第1項で規定される特定開発事業の認定の要件を満たしておらず、また審議会においても、本件申請を認定すべきでないとの意見を聴取したことから、不認定とする。

条例
<p>(認定後の事業内容の変更)</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
規則
<p>(特定開発事業の軽微な変更)</p> <p>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。</p> <p>(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</p> <p>(2) 開発事業者の氏名若しくは名称又は住所の変更</p> <p>(3) その他市長が軽微な変更と認めるもの</p> <p>(特定開発事業の変更)</p> <p>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（様式第37号）によるものとする。</p> <p>(特定開発事業廃止の届出)</p> <p>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（様式第37号の2）によるものとする。</p>

【解説】

- 第49条及び規則第43条、44条、44条の2は、事業認定後に特定開発事業の内容を変更する場合の手続きを規定しています。
- 原則として、特定開発事業の内容を変更する場合は、第39条から第48条までの規定が準用されるため、開発事業提案から承認申請の手続きを再度行う必要があります。ただし、規則第43条に掲げる内容に適合する場合にあっては、「軽微な変更」として、届出を提出すれば足りるとされています。
- 規則第43条第2号の「開発事業者の氏名の変更」は、結婚による氏の変更、法人名の変更等が想定されます。逆に、開発事業者その者の変更（当初申請人とは異なる人物が開発事業を承継する）については、第50条の地位承継に係る手続きが必要となります。

第3章 開発事業の実施

第3節 特定開発事業の認定

条例
<p>(認定に基づく地位の承継)</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
規則
<p>(地位承継の届出)</p> <p>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。</p>

(解説等なし)

条例

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。

【解説】

■ 第1項の解説は、第20条第5項、第40条第2項、第41条第5項、第43条第2項、第45条第3項の解説を参照してください。

■ 第2項の解説は、第21条第2項、第42条第2項、第47条第3項の解説を参照してください。

条例

(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、市長の諮問に応じて、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。

規則

(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、審議会を代表し、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。

【解説】

- 誤解されがちな点として、「特定開発事業の認定」に際しては、市は土地利用審議会の意見を聴く（意見聴取）こととされているとおり、その可否の判断は、意見を聴取した上で市が決定することとなります。従って、土地利用審議会は、特定開発事業の可否を判断するための審査機関ではありませんので、ご注意ください。

条例
(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。
規則
(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。
(解説等なし)

条例
(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月以下の拘禁刑又は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
(解説等なし)

条例
第56条 次の各号のいずれかに該当する者は、3月以下の拘禁刑又は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
(解説等なし)

条例

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

(解説等なし)

条例

(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。

(解説等なし)