

安曇野市土地利用基本計画  
(令和8年4月施行)

逐条解説

令和8年3月

# 目次

はじめに .....	1
単語の定義 .....	1
I 市の土地利用の基本となる方針 .....	3
II 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.....	4
III 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.....	5
1 拠点市街区域（豊科拠点地区・穂高拠点地区） .....	6
1 拠点市街区域（三郷拠点地区・堀金拠点地区・明科拠点地区） .....	10
2 準拠点市街区域 .....	13
3 田園居住区域 .....	14
(1) 住宅 .....	14
(2) 店舗等 .....	21
(3) 事務所等 .....	23
(4) 公共公益施設 .....	25
(5) 工業・事業所等 .....	26
(6) その他 .....	28
4 田園環境区域 .....	29
(1) 住宅 .....	29
(2) 店舗等 .....	40
(3) 事務所等 .....	43
(4) 公共公益施設 .....	45
(5) 工業・事業所等 .....	47
(6) その他 .....	61
5 山麓保養区域 .....	62
(1) 住宅 .....	62
(2) 店舗・商業施設 .....	69
(3) 公共公益施設 .....	73
6 森林環境区域 .....	74
(1) 住宅 .....	74
(2) 公共公益施設 .....	75
(3) その他 .....	75

## 基本計画

### はじめに

#### 1 計画の目的

安曇野市土地利用基本計画（以下「本計画」という。）は、安曇野市の適正な土地利用に関する条例（平成 22 年安曇野市条例第 28 号。以下「条例」という。）第 7 条に基づき、第 8 条第 1 項各号に掲げる内容を定めることを目的とする。

#### 2 計画対象範囲

本計画の対象範囲は、安曇野市全域とする。

#### 3 計画の変更

本計画は、条例第 11 条第 1 項に定めるとおり、都市計画法（以下「法」という。）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、変更する必要があるときは、速やかに変更するものとする。

### 【解説】

- 土地利用基本計画は、条例第 7 条の規定に基づき、第 8 条第 1 項各号に掲げる内容を定めることが規定されています。各条文の規定は以下のとおりです。

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。

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

- 本計画は、安曇野市全域が対象となります。従って、市内都市計画域外の土地であっても、本計画に基づく規制が適用されます。
- 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（第 11 条）」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、変更しないことも許容されている点に留意してください。

基本計画	
用語の定義	
<p>本計画において、次の各項に掲げる用語の意義は、当該各項に定めるところによる。また、その他本計画で使用する用語は、条例、安曇野市の適正な土地利用に関する条例施行規則並びに建築基準法、建築基準法施行令及び法において使用する用語の例による。</p> <p>(各項略)</p>	

【解説】

■ 本規定は、本計画で使用する用語の定義を定めています。ここで、「その他本計画で使用する用語は、条例、安曇野市の適正な土地利用に関する条例施行規則（略）において使用する用語の例による」としているとおりの、本計画では、条例及び条例施行規則で定義する単語について、当該例規で定義されているとおりの意味合いで用いる点に留意してください。

条例及び条例施行規則で定義したものも含め、本計画で使用する用語の意義は下表のとおりです。

用語	意義（概要）
建築物等	建築基準法上の建築物その他の土地に定着する工作物
建築	建築物等を新築し、増築し、改築し、又は移転すること
開発事業	次のいずれかに該当する事業 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築物等を建築する事業</li> <li>・ 建築物等の用途を変更する事業</li> <li>・ 土地の区画又は形質を変更する事業</li> <li>・ その他土地利用を変更する事業</li> </ul>
建築等開発事業	次のいずれかに該当する開発事業 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 都市計画法上の開発行為を行う開発事業</li> <li>・ 建築物等を建築、建設する開発事業</li> </ul>
準用途地域	用途地域に準じた地域（三郷拠点地区・堀金拠点地区・明科拠点地区）
道路	建築基準法第 42 条の規定による既存の道路
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 （＝業務の用に供する部分を有しない戸建住宅）
兼用住宅	業務の用に供する部分を兼ねる戸建住宅で、次の要件を全て満たすもの <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 業務部分の床面積の合計が 50 m<sup>2</sup>以下</li> <li>・ 業務部分の床面積が当該建築物の延床面積の 1/2 以下</li> <li>・ 建築物の内部以外の部分を業務の用に供さない（来客用駐車場や屋外広告物等、周辺環境に影響を及ぼすおそれが少ないものは除く。）</li> </ul>
併用住宅	業務の用に供する部分を兼ねる戸建住宅で、兼用住宅以外のもの
農家住宅	農家が自己の居住の用に供するための住宅
分家住宅	『条例施行日前から市内に生活の本拠を有する者（以下「当該人」という。）の血族 2 親等以内の親族』が、『当該人が条例施行日前から所有する土地』で建築する、『当該親族本人が居住するための住宅』 （当該要件を踏まえて、分家住宅に相当すると認められるものを含む）

単語の定義

基本集落	田園環境区域のうち、H22. 4. 1 時点で 10 戸以上の住宅が連続している範囲。
基本集落等	拠点市街区域、準拠点市街区域、田園居住区域及び基本集落
3 辺接続	<ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地が矩形の場合は、次の要件を全て満たす状態               <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 敷地外周 4 辺のうち 3 辺以上が基本集落等又は道路に接している</li> <li>(2) 接している辺のうち 2 辺以上が基本集落等に接している</li> <li>(3) 建築基準法の接道要件に適合している</li> </ul> </li> <li>・敷地が矩形でない場合は、次の要件を全て満たす状態               <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 敷地外周全長の 3 / 4 以上が基本集落等及び道路に接している</li> <li>(2) 敷地外周全長の 5 割以上が基本集落等に接している</li> <li>(3) 建築基準法の接道要件に適合している</li> </ul> </li> </ul>
産業集積地	<p>次の各号に掲げる産業団地、工場団地又は工業団地</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・青木花見・島新田産業団地      ・明科工場団地      ・烏川工業団地</li> <li>・三田工業団地      ・あづみ野産業団地      ・黒沢工業団地</li> </ul> <p>※青木花見・島新田産業団地及びあづみ野産業団地については、当該団地に係る土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（工業団地区域の指定をした土地）を含む。</p>
既存工場敷地	H23. 4. 1 時点で、工場、事業所等の用に供されていた土地

## 基本計画

### 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号による市の土地利用の基本となる基本方針は、まちづくりの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、次のとおりとする。

#### 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。

### 【解説】

- Iは、条例第8条第1号に規定する「市の土地利用の基本となる方針（基本方針）」を定めています。条例は前文で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）を定めています。基本方針はこの目標像を更に具現化かつ細分化して方針を定めたものとなります。

## II 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

### 基本計画

#### II 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

条例第8条第1項第2号による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。）は、次のとおりとする。なお、当該各区域の範囲については、条例第8条第2項により次章に示す。（表の記載は省略）

※農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）に定める農用地等の区域に含まれる土地については、当該区域から除外された場合、又は当該区域から除外されることが確実に見込まれる場合において、次項の基準の適用を受けるものとする。

#### 【解説】

■ IIは、条例第8条第2号に規定する「基本区域」を定めています。

なお、基本区域の名称や方針は、条例第9条により定められており、基本計画では各基本区域の具体的な位置や範囲及び各基本区域の開発事業の基準を定めています。

■ 注釈により、農業振興地域の整備に関する法律に定める農用地等の区域に含まれる土地（いわゆる農振農用地、青地農地）については、「当該区域から除外された場合、又は当該区域から除外されることが確実に見込まれる場合」にあってはじめて、区域ごとの開発基準が適用されることとなります。

従って、農振農用地（青地農地）における開発事業については、原則として農振農用地から除外された後でなければ、基本計画に整合する開発事業と解されないため、条例に基づく事業承認の手続き（及び開発事業提案）を行うことができません。

### Ⅲ 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

#### 基本計画

##### Ⅲ 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

条例第8条第1項第3号による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は、条例第9条第2項各号に定める各基本区域の土地利用の方針及び目指すべき方向を踏まえ、次の各項に定めるとおりとする。

市内で行う開発事業は、次の各項に掲げる区域に応じ、当該各項に定める基準に適合するものでなければならない。

#### 【解説】

■ Ⅲは、基本区域ごとの開発事業の基準を定めています。

■ 本制度における「開発事業」は、条例において、

- ・ 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

のいずれかに該当するものとして定義しています。従って、本制度では、都市計画法の開発行為（≒建築物等の建築、建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更）よりも幅広い行為を規制の対象としている点に留意してください。

#### 都市計画法

第4条第12号 この法律において「開発行為」とは、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をいう。

#### 条例

第2条第3号 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。

Ⅲ 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

1 拠点市街区域（豊科拠点地区・穂高拠点地区）

基本計画	
<b>1 拠点市街区域</b>	
(1) 用途地域が指定されている地区（豊科拠点地区・穂高拠点地区）	
次のいずれかに該当するもの	
ア	建築等開発事業又は建築物の用途を変更する開発事業で、建築基準法その他用途地域内の建築物に係る制限の規定に適合しているもの
イ	駐車場又は駐輪場（いずれも建築物の建築を伴わないものに限る。）で、敷地面積が 3,000 m <sup>2</sup> 以下のもの
ウ	洗車場、資材等保管施設その他これらに類するもので、次の要件の全てを満たしているもの (ア) 法第9条第1項から第4項又は同条第8項に定める用途地域の区域内でないこと。 (イ) 敷地面積が 1,000 m <sup>2</sup> 以下であること。
エ	太陽光発電施設その他これに類するもので、次の要件の全てを満たしているもの (ア) 法第9条第1項から第4項又は同条第8項に定める用途地域の区域内でないこと。 (イ) 敷地面積が 200 m <sup>2</sup> 以下であること。
オ	鉄筋コンクリートの柱、鉄柱、木柱その他これに類するもので、高さが 20m以下のもの

【解説】

- アは、用途地域における開発事業のうち、建築物を伴うもの（建築物の建築を目的とした土地区画形質変更、建築物の建築、建築物の用途変更）に係る規定です。用途地域では、建築基準法により建築物の用途や規模が制限されており、市内用途地域における開発は（条例を制定するまでもなく）当該制限に合致している必要があります。
- 建築基準法では、建築物の規模（建蔽率・容積率）等に関して例外規定（特定道路に係る容積率緩和、角地緩和、天空率緩和 etc.）が定められています。ここで、アの規定中「建築基準法その他用途地域内の建築物に係る制限」とは、当該緩和規定についても含まれるため、拠点市街区域（豊科・穂高拠点地区）においては、法で定められた各種緩和の適用が可能です。

なお、拠点市街区域（三郷・堀金・明科拠点地区）及び準拠点市街区域においても、本項アと同等の規定が存在するため、各種緩和規定が適用可能であるのに対し、田園居住区域、田園環境区域、山麓保養区域、森林環境区域においては、類似の規定は存在しないため、これらの区域においては各種緩和規定を適用することができない点、注意してください。

（基本区域ごとの緩和規定適用の可否）

区域	緩和規定の適用可否	備考
拠点市街区域 （豊科・穂高）	可	(1)アの規定中「建築基準法その他用途地域内の建築物に係る制限の規定に適合しているもの」の規定による。
拠点市街区域 （三郷・堀金・明科）	可	(2)ア(ア)～(ク)の規定中「各制限の緩和については、建築基準法その他法令に定める規定に準じる」の規定による。
準拠点市街区域	可	(1)アの規定中「建築基準法その他用途地域内の建築物に係る制限の規定に適合しているもの」の規定による。

### III 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

#### 1 拠点市街区域（豊科拠点地区・穂高拠点地区）

田園居住区域	不可	(各区域の制限に係る規定に、上記のような規定なし)
田園環境区域	不可	
山麓保養区域	不可	
森林環境区域	不可	

- 建築基準法では、建築物の用途制限に適合しない建築物について、同法第 48 条各項ただし書きの規定により特例的に建築が可能となる場合があります。

#### 都市計画法

第 48 条 第一種低層住居専用地域内においては、別表第二(イ)項に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。ただし、特定行政庁が第一種低層住居専用地域における良好な住居の環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りでない。

※第 2 項以降の規定（その他の用途地域における建築制限）においても、同様のただし書が存在

ここで、アの規定中、「建築基準法その他用途地域内の建築物に係る制限に適合」とは、当該規定により建築が許可された場合を含むと解されるため、拠点市街区域（豊科・穂高拠点地区）において、特定行政庁が当該規定により許可した建築物は、基本計画に整合することとして扱われます。

例) 第一種低層住居専用地域における別表第 2 (イ) 項の制限に適合しない建築物 (例: 運動施設) の建築について、同法第 48 条第 1 項のただし書きにより特定行政庁が許可した場合  
→ 「建築基準法その他用途地域内の建築物に係る制限の規定に適合」した建築物として判断  
(= 基本計画に整合する開発事業として判断)

なお、準拠点市街区域においても、本項アと同様の規定が存在するため、同区域において特定行政庁が建基法第 48 条各項ただし書により許可した建築物は、基本計画に整合するものとして扱われます。

一方、拠点市街区域（三郷・堀金・明科拠点地区）については、「各制限の緩和については、建築基準法その他に定める規定に準じる」といった規定があるため、理論上は建基法第 48 条各項ただし書の適用が可能ですが、当該地域は法上の用途無指定地域（＝建築基準法第 48 条各項の制限を受けない土地）に位置付けられていることから、同ただし書きの適用を受けることは実質的に不可能となります。このため、同区域において別表第 2 の制限に適合しない建築物を建築する場合には、特定開発事業による審査を経る必要がある点、注意してください。

- イ、ウ、エ、オは、都市計画法の開発行為に該当しない開発事業に関する規制となります。

このうち、イは駐車場及び駐輪場のうち、建築物等の建築を伴わないものに関する規制となります。なお、建築物の建築を伴う駐車場等（立体駐車場等）の建築については、法別表第 2 の規制により判断することとなります。

- ウは洗車場や資材置場等、エは太陽光発電施設等に関する規制となります。いずれの施設等も「法第 9 条第 1 項から第 4 項及び同条第 8 項に定める用途地域の区域内でないこと」と規定されているとおり、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住

III 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

1 拠点市街区域（豊科拠点地区・穂高拠点地区）

居専用地域及び田園住居地域では設置することができません。

これらの地域はいずれも「良好な住居の環境を保護するため」に当該用途地域を設定しており、この目的を鑑みると、資材置場や太陽光発電施設は当該地域の目的・方針にそぐわないと考えられることから、当該規制を設定しています。

都市計画法

第9条 第一種低層住居専用地域は、低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域とする。

2 第二種低層住居専用地域は、主として低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域とする。

3 第一種中高層住居専用地域は、中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域とする。

4 第二種中高層住居専用地域は、主として中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域とする。

8 田園住居地域は、農業の利便の増進を図りつつ、これと調和した低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域とする。

- エ；太陽光発電施設について、本市では「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。」が定められています。この点との兼ね合いとして、条例第17条及び規則第9条第6号により、「太陽光設置条例第16条第1項の許可を受けて設置する太陽光発電施設」を、基本計画への整合の例外に位置付けています。

条例

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。

（略）

（2） 通常管理行為、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1項第2号の規則で定めるものは、次に掲げるものとする。

（6） 安曇野市太陽光発電設備の設置等に関する条例（令和5年安曇野市条例第3号）第16条第1項の許可を受けて設置する太陽光発電施設

これにより、市内で太陽光発電施設を設置する場合に必要な手続きは、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 <sup>2</sup> 超 ・ 事業区域の高低差 13m超	太陽光設置条例（許可） 土地利用条例（届出）	太陽光設置条例に基づく設置許可取得後、土地利用条例第35条第3項による届出を提出
上記以外の施設	土地利用条例	（規模や設置場所等により手続きは変動）

### III 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

#### 1 拠点市街区域（豊科拠点地区・穂高拠点地区）

ここで、前述した「第一種低層住居専用地域 他4つの用途地域内における設置制限」に係る基準は、上表のうち後者の施設に対して適用されるものとなります。従って、太陽光設置条例の手続きにおいては、前述の基準は適用されない点、注意してください。

- エの規定中、「その他これに類するもの」は、蓄電池（敷地内建築物に附属して設置するものを除く）の設置等を想定しています。
- オは、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に関する規制となります。「鉄筋コンクリートの柱、鉄柱、木柱」とは、具体的には電柱や電波塔等を想定しています。
- 拠点市街区域における開発事業のうち、以下要件を満たすものについては、条例第35条の規定により、届出書を提出すれば足りるとされています。
  - ・敷地面積が500㎡以下かつ予定建築物等の高さが10m以下
  - ・既存建築物の用途を変更するもので、用途変更に係る面積が500㎡以下

#### 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。

(1) 基本計画に整合する開発事業のうち、拠点市街区域又は準拠点市街区域で行うものであって、次のいずれかに該当するもの

ア 敷地面積が500平方メートル以下かつ予定建築物等の高さが10メートル以下のもの

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、用途変更に係る面積が500平方メートル以下のもの

III 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  
2 準拠点市街区域

基本計画

(2) 準用途地域が指定されている地区(三郷拠点地区・堀金拠点地区・明科拠点地区)

ア 建築等開発事業又は建築物の用途を変更する開発事業で、次の各号に掲げる準用途地域の区分に応じて定める基準(本計画において具体的な数値の定めがない基準で、建築基準法その他の法令に定められた基準については、当該法令で定められた基準)に適合しているもの

- (ア) 第1種低層住居専用地域に準ずる地域
- (イ) 第2種低層住居専用地域に準ずる地域
- (ウ) 第1種中高層住居専用地域に準ずる地域
- (エ) 第2種中高層住居専用地域に準ずる地域
- (オ) 第1種住居地域に準ずる地域
- (カ) 準住居地域に準ずる地域
- (キ) 近隣商業地域に準ずる地域
- (ク) 準工業地域に準ずる地域

※各号の要件については記載を省略

イ 駐車場又は駐輪場(建築物等の建築を伴わないものに限る)で、敷地面積が3,000㎡以下のもの  
ウ 洗車場、資材等保管施設その他これらに類するもので、次の要件(ア)、(イ)をすべて満たしているもの

- (ア) ア(ア)～(エ)に定める準用途地域注2の区域内でないこと
- (イ) 敷地面積が1,000㎡以下であること

エ 太陽光発電施設その他これに類するもので、次の要件(ア)、(イ)をすべて満たしているもの

- (ア) ア(ア)～(エ)に定める準用途地域の区域内でないこと
- (イ) 敷地面積が200㎡以下であること

オ 鉄筋コンクリートの柱、鉄柱、木柱その他これに類するもので、高さが20m以下のもの

【解説】

■ アは、準用途地域における開発事業のうち、建築物を伴うもの(建築物の建築、既存建築物の用途変更)に係る規定です。準用途地域では、法第8条に準じる内容で建築物の用途や規模等が制限されており、市内準用途地域における開発は当該制限に合致している必要があります。

なお、建築物の規模に係る規制のうち、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域に準じる地域における建蔽率及び容積率の規制は、建蔽率=60%、容積率=120%としており、一般的な規制内容と差異があります(豊科・穂高地域における当該地域の規模規制は、建蔽率=40%または50%、容積率=60%または80%)。これは、準用途地域が法上、用途無指定地域に指定されており、ほぼ全域にわたって建蔽率=60%以下、容積率=200%以下の指定を受けていることに起因します。

(仮に、当該地域に対して豊科・穂高と同様の規模規制を適用した場合、本制度施行前に建築された建築物の相当数が、既存不適格建築物となり、増築、再建築等の支障となる恐れがあることから、当該事態を回避するために、準拠点地域のうち、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域の規模規制を前述のとおり設定しています。)

■ 建築基準法では、建築物の規模(建蔽率・容積率)等に関して例外規定(特定道路に係る容積率緩和、角地緩和、天空率緩和 etc.)が定められています。ここで、アの規定中、「建築基準法その他用途地域

### III 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

#### 2 準拠点市街区域

内の建築物に係る制限」とは、当該緩和規定についても含まれるため、拠点市街区域（三郷・堀金・明科拠点地区）においては、法で定められた各種緩和の適用が可能です。

なお、拠点市街区域（豊科・穂高拠点地区）及び準拠点市街区域においても、本項アと同様の規定が存在するため、各種緩和規定が適用可能であるのに対し、田園居住区域、田園環境区域、山麓保養区域、森林環境区域においては、類似の規定は存在しないため、これらの区域においては、角地緩和等の各種緩和規定を適用することはできない点、注意してください。

(基本区域ごとの緩和規定適用の可否)

区域	緩和規定の適用可否	備考
拠点市街区域 (豊科・穂高)	可	(1)アの規定中「建築基準法その他用途地域内の建築物に係る制限の規定に適合しているもの」の規定による。
拠点市街区域 (三郷・堀金・明科)	可	(2)ア(ア)～(カ)の規定中「各制限の緩和については、建築基準法その他に定める規定に準じるものとする。」の規定による。
準拠点市街区域	可	(1) の規定中「建築基準法その他用途地域内の建築物に係る制限の規定に適合しているもの」の規定による。
田園居住区域	不可	(各区域の制限に係る規定に、上記のような規定なし)
田園環境区域	不可	
山麓保養区域	不可	
森林環境区域	不可	

■ 拠点市街区域（三郷・堀金・明科拠点地区）については、「各制限の緩和については、建築基準法その他に定める規定に準じる」といった規定があるため、理論上は建基法第48条各項ただし書の適用が可能です。ただし、同地域は法上の用途無指定地域（＝建築基準法第48条各項の制限を受けない土地）に位置付けられていることから、同ただし書きの適用を受けることは実質的に不可能となります。このため、同区域において別表第2の制限に適合しない建築物を建築する場合には、特定開発事業による審査を経る必要がある点、注意してください。

■ イ、ウ、エ、オは、建築物の建築を伴わない開発事業に関する規制となります。このうち、イは駐車場及び駐輪場のうち、建築物等の建築を伴わないものに関する規制となります。なお、建築物の建築を伴う駐車場等（立体駐車場等）の建築については、本計画の規制内容（実質的に、法別表第2の規制内容）により判断することとなります。

■ ウは洗車場や資材置場等、エは太陽光発電施設等に関する規制となります。いずれの施設等も「ア(ア)～(エ)に定める準用途地域の区域内でないこと」と規定されているとおり、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域及び第二種中高層住居専用地域に準じる地域では設置することができません。これらの地域はいずれも「良好な住居の環境を保護するため」に当該用途地域を設定しており、この目的を鑑みると、資材置場や太陽光発電施設は当該地域の目的・方針にそぐわないと考えられることから、当該規制を設定しています。

III 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  
2 準拠点市街区域

- エの規定中、「その他これに類するもの」は、蓄電池（敷地内建築物に附属して設置するものを除く）の設置等を想定しています。
- オは、鉄筋コンクリートの柱、鉄柱、木柱その他これに類するものに関する規制となります。「鉄筋コンクリートの柱、鉄柱、木柱」とは、具体的には電柱や電波塔等を想定しています。
- 拠点市街区域における開発事業のうち、以下要件を満たすものについては、条例第 35 条の規定により、届出書を提出すれば足りるとされています。
  - ・敷地面積が 500 m<sup>2</sup>以下かつ予定建築物等の高さが 10m以下
  - ・既存建築物の用途を変更するもので、用途変更に係る面積が 500 m<sup>2</sup>以下

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。

(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 m<sup>2</sup>以下かつ予定建築物等の高さが 10m以下のもの

(イ) 増築又は解体を伴わずに既存建築物等の用途を変更するものであって、用途の変更に係る面積が 500 m<sup>2</sup>以下のもの

III 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  
2 準拠点市街区域

基本計画

2 準拠点市街区域

次のいずれかに該当するもの

- (1) 建築等開発事業又は建築物の用途を変更する開発事業で、建築基準法その他用途地域内の建築物に係る制限の規定に適合しているもの
- (2) 駐車場又は駐輪場（いずれも建築物等の建築を伴わないものに限る。）で、敷地面積が 3,000 m<sup>2</sup>以下のもの
- (3) 洗車場、資材等保管施設その他これらに類するもので、次の要件の全てを満たしているもの  
ア 法第 9 条第 1 項から第 4 項及び同条第 8 項に定める用途地域の区域内でないこと。  
イ 敷地面積が 1,000 m<sup>2</sup>以下であること。
- (4) 太陽光発電施設その他これに類するもので、次の要件の全てを満たしているもの  
ア 法第 9 条第 1 項から第 4 項及び同条第 8 項に定める用途地域の区域内でないこと。  
イ 敷地面積が 200 m<sup>2</sup>以下であること。
- (5) 鉄筋コンクリートの柱、鉄柱、木柱その他これに類するもので、高さが 20m 以下のもの

【解説】

- 準拠点市街区域については、全域が法第 8 条に基づく用途地域が指定された土地となります。このため、規制に係る解説や注意事項等については、同様に用途地域が指定されている拠点市街区域（豊科・穂高拠点地区）と同一となります。
- 準拠点市街区域における開発事業のうち、以下要件を満たすものについては、条例第 35 条の規定により、届出書を提出すれば足りるとされています。
  - ・敷地面積が 500 m<sup>2</sup>以下かつ予定建築物等の高さが 10m 以下
  - ・既存建築物の用途を変更するもので、用途変更に係る面積が 500 m<sup>2</sup>以下

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。

- (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 m<sup>2</sup>以下かつ予定建築物等の高さが 10m 以下のもの
  - (イ) 増築又は解体を伴わずに既存建築物等の用途を変更するものであって、用途の変更に係る面積が 500 m<sup>2</sup>以下のもの

III 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  
 3 田園居住区域

基本計画
<p><b>3 田園居住区域</b></p> <p><b>(1) 住宅</b></p> <p>ア 農家住宅又は分家住宅で、次の要件の全てを満たしているもの</p> <p>(イ) 建蔽率が60%以下で、かつ、容積率が100%以下であること。</p> <p>(イ) 建築物の高さが12m以下であること。</p>

【解説】

- アは、農家住宅及び分家住宅の建築を目的とした開発事業に係る基準です。  
 田園居住区域では、居住誘導と景観保全のバランスを鑑み、戸建住宅に係る最低敷地面積制限を「概ね250㎡以上」としていますが、農家住宅・分家住宅については、当該制限は適用されません。
- 農家住宅に係る用語の意義や注意事項等については、以下のとおりです。
- 「農家」とは、農林業センサス規則第2条第3項に規定するものをいいます。

<p>農林業センサス規則</p> <p>第2条 この省令で「農業」とは、耕種、養畜（養きん及び養ほうを含む）又は養蚕の事業をいう。</p> <p>3 この省令で「農家」とは、次の各号のいずれかに該当する農業を行う世帯をいう。</p> <p>(1) 経営耕地面積が10アール以上の規模の農業</p> <p>(2) 調査期日（第4条に規定する調査期日をいう。）前1年間における農業生産物の総販売額が15万円以上の規模の農業</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

なお、上記の「経営耕地」とは、農林業経営体が経営している耕地をいい、自家で所有し耕作している耕地（自作地）と、よそから借りて耕作している耕地（借入耕地）の合計を指します。具体的には以下の式のとおりです。

$$\text{経営耕地} = \text{所有地（田、畑、樹園地）} - \text{貸付耕地} - \text{耕作放棄地} + \text{借入耕地}$$

（農林業センサス等に用いる用語の解説：農林水産省 より抜粋）

また、「農業」の範囲は、原則として日本標準産業分類による「A 農業」の範囲とします。

日本標準産業分類	
大分類 A 農業	
01 農業	
011 耕種農業	012 畜産農業
0111 米作農業	0121 酪農業
0112 米作以外の穀作農業	0122 肉用牛生産業
0113 野菜作農業（きのこ類の栽培を含む）	0123 養豚業
0114 果樹作農業	0124 養鶏業
0115 花き作農業	0125 畜産類似業
0116 工芸農作物農業	0126 養蚕農業
0117 ばれいしょ・かんしょ作農業	0129 その他の畜産農業
0119 その他の耕種農業	
013 農業サービス業（園芸サービス業を除く）	014 園芸サービス業
0131 耕作サービス業	0141 園芸サービス業
0132 野菜作・果樹作サービス業	

### III 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

#### 3 田園居住区域

0133 穀作、野菜作・果樹作以外の耕種サービス業

0134 畜産サービス業（獣医業を除く）

- 「自己の居住の用に供するための住宅」とは、申請者自らが生活の本拠とする住宅を指します。
- 従って、申請者（及びその世帯の構成員）が他に自己名義の住宅を所有している場合は、「他に自己名義の住宅を所有してなお、農家住宅の建築が必要な合理的な理由」がある場合を除き、農家住宅に係る開発事業を行うことはできません。
- なお、ここでの「合理的な理由」とは、農業を営む上で当該計画地に新たに住宅を新築しなければならない理由等の説明が求められます。従って、例えば「既存の自己用住宅が古くなったことを理由に、別の箇所でも農家住宅を新築する」といったケースは、合理的な理由とは認められません。

- 農家住宅は、継続的に農業を営むための保障として特例的に定められた基準となります。このため農家住宅は（前述した通り）「自己（申請人）の居住の用に供するための住宅」に限って立地が認められており、当該開発事業の承認に際しては、属人性が附帯します。即ち、農家住宅は、申請人及びその世帯の構成員に限って使用・居住が可能な建築物となります。
- 従って農家住宅は、原則として直系親族以外の者、即ち第三者に所有権を移転する当該建築物の増改築等が制限されることとなります。

ただし、建築後、相当の期間、適正に利用された農家住宅であって、やむを得ない事由によりその属人性を解除（即ち第三者へ所有権移転）する場合には、当該建築物の建築年や申請人による使用状況、並びに所有権移転に係る事由（やむを得ない事由の有無）等を総合勘案の上で、特定開発事業によりその可否を判断することとなります。

#### ■ 分家住宅に係る注意事項等については、以下のとおりです。

- 分家住宅は、「条例施行前から継続して市内に居住する者が代々所有している土地に、当該土地所有者の子孫が住宅を建築する」ことを保障するための特例措置となります。
- 従って、その立地基準については、以下の内容を原則としています。
- (1) 土地所有者の血族2親等内の親族が申請人であること
  - (2) 条例施行日（平成23年4月1日）より前から市内に居住する者及び世帯の構成員が、条例施行日より前から所有している土地における計画であること
- 基本計画では、「(1)、(2)の各要件を踏まえて、分家住宅に相当すると認められるもの」についても建築が認められています。これについては、例えば以下のようなケースを想定しています。

(例1) 条例施行前から代々の土地aを所有しているAの子Bが、土地aでの住宅建築を計画した。

ただし、銀行の融資等の都合により、Bとその妻の共有持ち分により住宅建築を行うため、Bとその妻の連名により分家住宅を計画。

= 「土地所有者の血族2親等内の親族が申請人」という要件に合致しない（Bの妻は、姻族であるため）が、「分家住宅に相当する」として判断します。

### III 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

#### 3 田園居住区域

(例2) 条例施行前から代々の土地 a を所有していた A が、条例施行後に死亡し、その子 B が当該土地を相続した。A が条例施行前から居住していた住宅は、引き続き A の妻が居住を続けることから、B は代々の土地 a での分家住宅を計画。

= 「土地所有者の血族 2 親等内の親族が申請人」という要件に合致しない(申請時点で土地所有者と申請人が同一)が、「分家住宅に相当する」として判断します。

□ 「自己の居住の用に供するため、新たに必要とする住宅」とは、申請者自らが生活の本拠とする住宅を指します。従って、申請者(及びその世帯の構成員)が他に自己名義の住宅を所有している場合は、「他に自己名義の住宅を所有してなお、分家住宅の建築が必要な合理的な理由」がある場合を除き、分家住宅に係る開発事業を行うことはできません。

なお、ここでの「合理的な理由」とは、例えば「既存の自己用住宅が古くなったことを理由に、別の箇所で分家住宅を新築する」といったケースは該当しません。(既存の自己用住宅を解体し新たに建築し、又は改築すれば足りると考えられるため)

□ 分家住宅は、条例施行前から所有する土地を利用し、直系親族のための住宅を建築するための保障として特例的に定められた基準となります。このため分家住宅は「自己(申請人)の居住の用に供するための住宅」に限って立地が認められており、当該開発事業の承認に際しては、属人性が附帯します。即ち、分家住宅は、申請人及びその世帯の構成員に限って使用・居住が可能な建築物となります。

従って分家住宅は、原則として直系親族以外の者、即ち第三者による当該建築物の増改築等が制限されることとなります。

ただし、建築後、相当の期間、適正に利用された分家住宅であって、やむを得ない事由によりその属人性を解除(即ち第三者へ所有権移転)する場合については、当該建築物の建築年や申請人による使用状況、並びに所有権移転に係る事由(やむを得ない事由の有無)等を総合勘案の上で、特定開発事業によりその可否を判断することとなります。

なお、「相当の期間」とは概ね 10 年を、「適正に利用」とは当該建築物への居住(及び住民票登録)を、「やむを得ない事由」とは申請人の死亡、入所又は転出等を想定しています。

■ 田園居住区域での開発事業に共通する事項ですが、同区域では、拠点市街区域、準拠点市街区域のような「各制限の緩和については、建築基準法その他に定める規定に準じる」といった規定がありません。このため、同区域においては、建築物の規模(建蔽率・容積率)に係る緩和規定(角地緩和等)の適用を受けることができない点、注意してください。

Ⅲ 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

3 田園居住区域

基本計画	
<b>3 田園居住区域</b>	
<b>(1) 住宅</b>	
<p>イ 農家住宅又は分家住宅以外の専用住宅で、次の要件の全てを満たしているもの（条例の施行日前に農地法（昭和 27 年法律第 229 号）第 4 条又は第 5 条の規定による許可（農林漁業の用に供する建築物の建築を目的とした許可、建築物の建築を伴わない農地の転用を目的とした許可及び一時的な農地の転用を目的とした許可を除く。）を受けた土地の全部を一の建築物の敷地として使用するときは、次の(イ)及び(ウ)の要件を満たしているもの）</p> <p>(ア) 1 戸当りの敷地面積が概ね 250 ㎡以上であること。</p> <p>(イ) 建蔽率が 60%以下で、かつ、容積率が 100%以下であること。</p> <p>(ウ) 建築物の高さが 12m以下であること。</p>	

【解説】

■ イは、戸建住宅のうち専用住宅（農家住宅及び分家住宅を除く）の建築を目的とした開発事業（複数区画の土地造成に係る開発事業を含む）に係る基準です。なお、「専用住宅」については、条例第 2 条第 8 号において「建築基準法別表第 2（イ）項第 1 号に規定する住宅」と規定している通り、業務部分を兼ねない戸建住宅を指します。

(補足)

本制度では、戸建住宅を以下の 3 種類に区別し、それぞれに立地基準を定めています。

語句	定義	立地基準
専用住宅	建築基準法別表第 2（イ）項第 1 号に規定する住宅（＝業務部分を兼ねないもの）	各基本区域の「専用住宅」の基準を満たすこと。
兼用住宅	<p>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</p> <p>(1) 業務部分の床面積の合計が 50 ㎡以下</p> <p>(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</p> <p>(3) 当該建築物の内部以外の箇所を業務の用に供さない（来客用の駐車場、屋外広告物の設置場所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。）</p>	<p>以下の要件をいずれも満たすこと。</p> <p>(1) 各基本区域の「専用住宅」の基準を満たすこと。</p> <p>(2) 業務部分の用途が、以下いずれかに該当すること。</p> <p>ア 各基本区域の「店舗・事務所等」又は「公共公益施設」で掲げるもの</p> <p>イ 建築基準法施行令第 130 条の 3 各号に掲げるもの</p>
併用住宅	業務部分を兼ねるもので、兼用住宅以外のもの。	<p>以下の要件をいずれも満たすこと。</p> <p>(1) 各基本区域の「専用住宅」の基準を満たすこと。</p> <p>(2) 業務部分が以下の要件をいずれも満たすこと。</p> <p>ア 用途が、各基本区域の「店舗・事務所等」又は「公共公益施設」で掲げるものであること。</p> <p>イ 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。（空き家利用等の場合は適用除外）</p>

### Ⅲ 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

#### 3 田園居住区域

- 「農地法第4条又は第5条の規定による許可（農林漁業の用に供する建築物等の建築を目的とした許可、建築物の建築を伴わない農地の転用を目的とした許可及び一時的な農地の転用を目的とした許可を除く）を受けた土地」とは、住宅や店舗等、居室を有する建築物等の建築を目的とした農地法許可を受けた土地であって、申請時点で転用が未完了の土地を想定しています。これは、建築物用地を造成する目的の農地転用が許可された土地について、最低限の開発事業の履行（即ち専用住宅の建築）を保障するための救済規定となります。

このため、括弧書き内のような、建築物用地の造成を目的としていない転用許可（農業用施設の建築、資材置場等の雑種地の造成、仮設事務所等の一時転用）については、救済の対象外としています。

なお、条例施行前に行われた農地法許可は、未完了の案件も含めてその効力は現在でも有効であり、当時の許可の内容通りに行われる開発事業については、「法令の不遡及の原則」に照らして、本制度の手続きの対象外となります。

- 「1戸当りの敷地面積が概ね250㎡以上」の規定のうち、「概ね」については、わずかに250㎡に満たない土地における開発事業を許容することを想定して設けた規定であり、具体的には「-10%の範囲（複数区画の造成にあつては、1区画に限る）」として適用の是非を判断しています。

田園居住区域における住宅系開発に係る「概ね」規定の判断の事例については以下のとおりです。

#### （例1）敷地面積240㎡の土地における住宅建築

…基本計画で定める「1戸当たりの敷地面積」の標準である250㎡を下回っているが、「概ね」規定により、最低敷地面積制限を満たしていると判断。

※標準面積である250㎡を確保することが可能な状況にあつては、概ね規定を適用できない場合があります。（例えば、1000㎡の土地（空地）の一部を用いて住宅建築を計画する場合、標準面積である250㎡の敷地面積を確保することが可能であるため、「概ね」規定を適用することはできません。）

#### （例2）敷地面積900㎡の土地における宅地分譲

…複数区画の造成にあつては、区域内の1つの区画に限り、「概ね」規定を適用することを許容しています。従つてこの場合、全区画に「概ね」を適用し、225㎡×4区画の開発を行うことはできません。

#### （例3）敷地面積980㎡の土地における宅地分譲

…複数区画の造成にあつては、区域内の1つの区画に限り、「概ね」規定を適用することを許容しています。従つてこの場合、1区画を230㎡とし、残りの区画を全て250㎡として4区画の宅地分譲を行うことができます。

- 田園居住区域での開発事業に共通する事項ですが、同区域では、拠点市街区域、準拠点市街区域のような「各制限の緩和については、建築基準法その他に定める規定に準じる」といった規定がありません。このため、同区域においては、建築物の規模（建蔽率・容積率）に係る緩和規定（角地緩和等）の適用を受けることができない点、注意してください。

Ⅲ 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  
 3 田園居住区域

基本計画	
<b>3 田園居住区域</b>	
<b>(1) 住宅</b>	
ウ	兼用住宅で、次の要件の全てを満たしているもの (ア) 当該建築物を新築するときは、(1)ア又は(1)イの要件を満たしていること。 (イ) 業務の用に供する部分の用途が(2)ア、(3)ア又は(4)アで掲げるもの若しくは建築基準法施行令第130条の3各号に掲げるものであること。
エ	併用住宅で、次の要件の全てを満たしているもの (ア) 当該建築物を新築するときは、(1)ア又は(1)イの要件を満たしていること。 (イ) 業務の用に供する部分の用途が(2)ア、(3)ア又は(4)アで掲げるものであること。 (ウ) 業務の用に供する部分の用途が店舗等又は事務所等であるときは、敷地面積が用途、業種に応じ、(2)イ又は(3)イに定める敷地面積以下であること。ただし、土地の区画形質の変更を伴わない開発事業については、この限りでない。 (エ) 業務の用に供する部分の用途が店舗等又は事務所等であるときは、業務の用に供する部分の床面積が、用途、業種に応じ、(2)ウ又は(3)ウで定める延床面積以下であること。ただし、増築又は解体を伴わずに既存の建築物の用途を変更する開発事業については、この限りでない。

【解説】

■ ウ、エは、兼用住宅、併用住宅（業務部分を兼ねる戸建住宅）に係る規制です。イの解説でも記載していますが、本制度では戸建住宅を以下の3種類に区別し、それぞれに立地基準を定めています。

語句	定義	立地基準
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（＝業務部分を兼ねないもの）	各基本区域の「専用住宅」の基準を満たすこと。
兼用住宅	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 (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（来客用の駐車場、屋外広告物の設置場所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。）	以下の要件をいずれも満たすこと。 (1) 各基本区域の「専用住宅」の基準を満たすこと。 (2) 業務部分の用途が、以下いずれかに該当すること。 ア 各基本区域の「店舗・事務所等」又は「公共公益施設」で掲げるもの イ 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	業務部分を兼ねるもので、兼用住宅以外のもの。	以下の要件をいずれも満たすこと。 (1) 各基本区域の「専用住宅」の基準を満たすこと。 (2) 業務部分が以下の要件をいずれも満たすこと。 ア 用途が、各基本区域の「店舗・事務所等」又は「公共公益施設」で掲げるものであること。 イ 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。 （空き家利用等の場合は適用除外）

### Ⅲ 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

#### 3 田園居住区域

- 上表に規定している通り、兼用住宅、併用住宅を建築する際には、専用住宅の立地基準に加えて、業務部分の用途や規模について、一定の基準を満たす必要があります。
- 「建築基準法施行令第130条の3各号に掲げるもの」については、以下のとおりです。兼用住宅の業務部分については、基本区域の「店舗・事務所等」又は「公共公益施設」で掲げるものの他、以下の用途も許容されています。

(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(イ)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㎡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、家庭電器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以下のものに限り。)
- (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以下のものに限り。)
- (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以下のものに限り。)

#### 基本計画

#### 3 田園居住区域

##### (1) 住宅

エ 共同住宅、長屋、寄宿舎、寮、下宿で、次の要件(ア)(イ)をすべて満たしているもの

- (ア) 建蔽率が60%以下で、かつ、容積率が100%以下であること。
- (イ) 建築物の高さが12m以下であること。

#### 【解説】

- エは、共同住宅等に関する基準となります。
- シェアハウスについて、国交省は「シェアハウスは、寄宿舎に該当する」との見解を示しています。このため、新たにシェアハウスを建築する場合は当然のこと、空き家等の既存ストックをシェアハウスとして活用する場合には、建築物の用途変更に係る手続きが必要となる場合がある点、注意してください。(手続の別については、既存建築物の規模等により変動します。)

III 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  
3 田園居住区域

基本計画	
<b>3 田園居住区域</b>	
<b>(2) 店舗等</b>	
主として地域住民の日常生活のために必要な店舗等であって、次の要件の全てを満たしているもの	
ア 次のいずれかの事業又は施設に該当すること。	
(ア) 一般飲食業、小売業（飲食料品、医薬医療品・化粧品、衣料品、種苗・生花、書籍・文房具、機械器具、農耕用品、燃料（ガソリンスタンドを除く）、家具・建具・畳、その他日用品）、銀行の支店その他これらに類するもの	
(イ) 理容業、美容業、あん摩マッサージ指圧師・はり師・きゅう師・柔道整復師の施術所、損保代理店、宅地建物取引業の営業所、塾その他これらに類するもの	
イ 敷地面積が概ね 1,000 m <sup>2</sup> 以下（上記アの(ア)の事業に該当する場合は概ね 3,000 m <sup>2</sup> 以下）であること。ただし、土地の区画形質の変更を伴わない開発事業については、この限りでない。	
ウ 建築物の延床面積が概ね 300 m <sup>2</sup> 以下（上記アの(ア)の事業に該当する場合は概ね 1,000 m <sup>2</sup> 以下）であること。ただし、増築又は解体を伴わずに既存の建築物の用途を変更する開発事業については、この限りでない。	
エ 建蔽率が 60%以下で、かつ、容積率が 100%以下であること。	
オ 建築物の高さが 12m以下であること。	

【解説】

■ (2)は、店舗等の立地基準を定めています。なお、共通事項（エ、オ）として、建蔽率は 60%以下、容積率は 100%以下、建築物の高さは 12m以下に制限されています。

■ ア～ウをまとめた表は下表のとおりです。

業種	敷地面積の上限	延床面積の上限
一般飲食業、小売業（飲食料品、医薬医療品・化粧品、衣料品、種苗・生花、書籍・文房具、機械器具、農耕用品、燃料（ガソリンスタンドを除く）、家具・建具・畳、その他日用品）、銀行の支店 etc	概ね 3,000 m <sup>2</sup> 以下	概ね 1,000 m <sup>2</sup> 以下
理容業、美容業、あん摩マッサージ指圧師・はり師・きゅう師・柔道整復師の施術所、損保代理店、宅地建物取引業の営業所、塾 etc	概ね 1,000 m <sup>2</sup> 以下	概ね 300 m <sup>2</sup> 以下

※敷地面積上限については、土地の区画形質の変更を伴わない場合（既存宅地を分筆等せずに利用する場合等）については適用しません。

※建築面積上限については、増改築等を伴わずに既存建築物の用途を変更する場合（空き家利活用等）については適用しません。

■ ア：立地可能な用途については、基本計画に規定されている業種等の他、当該業種に類するものについても立地が可能です。なお、「類するもの」の判断に際しては、前提として「主として地域住民の日常生活のために必要な店舗」であることが求められるとともに、建築基準法や各種法令、集団規定等を参酌しつつ、名称等による形式的な判断ではなく、設立目的や建築物の設計、利用形態等を総合勘案の上で判断することとなります。

### Ⅲ 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

#### 3 田園居住区域

例えば「ネット小売」を営む施設は、商品を陳列する構えもなく、当該建築物において商品を直接販売しない場合は、「主として地域住民の日常生活のために必要な店舗」に該当しないことから、基本計画に規定する小売業に類するものとは判断しません。

一方、同様にネット小売を営む店舗であっても、商品を当該建築物において直接販売する場合については、その品目によっては「主として地域住民の日常生活のために必要な店舗」に該当する（即ち、基本計画で規定する小売業に該当する）と判断することとなります。

この他の事例として、「ペット美容室」について、美容業（美容院）は根拠法令において人を対象とした施設であることが明らかであること、また当該施設は地域住民にとって必ずしも日常的に利用するような業種とは言えないことから、基本計画に規定する美容業に類するものとは判断しません。

（同様に、後述する「診療所」について、「動物病院」や「犬猫診療所」は、これに類するものとは判断しません。）

なお、類似用途の判断については、別に「判断の事例」をまとめていますので参考としてください。

なお、「判断の事例」に記載のない用途であって、客観的に見て基本計画に規定する業種に類すると判断可能なもの以外の業種については、条例第 51 条第 2 項に基づき、土地利用審議会で調査審議の上で取り扱いを決定します。

- 敷地面積に係る上限規定の「概ね」については、若干、当該面積上限を超過する土地において不必要な残地を生じさせることなく開発事業を許容することを想定して設けた規定であり、具体的には「+10%の範囲」として適用の是非を判断しています。なお、広い土地を分筆して、一部を開発事業に供する場合等にあつては、敷地面積を標準面積以下とすることが可能であることから、「概ね」の規定は適用できない場合があります。

田園居住区域における店舗等の建築に際しての、敷地面積制限に係る「概ね」規定の判断の事例については以下のとおりです。

（例）敷地面積が 3,100 m<sup>2</sup>の土地において飲食店を建築する場合

…基本計画で定める敷地面積の標準である 3,000 m<sup>2</sup>を上回っているが、標準面積に抑えるために分筆した場合、100 m<sup>2</sup>の残地（未利用地）が発生することとなり、かえって不効率な土地利用を助長する恐れがあることから、「概ね」規定を活用し、土地全体での開発を許容する。

Ⅲ 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  
3 田園居住区域

基本計画

3 田園居住区域

(3) 事務所等

主として地域住民の日常生活のために必要な事務所等であって、次の要件の全てを満たしているもの

- ア 税理士事務所、建築士事務所、情報通信業、農林漁業団体事務所その他これらに類するものであること
- イ 敷地面積が概ね 1,000 m<sup>2</sup>以下であること。ただし、土地の区画形質の変更を伴わない開発事業については、この限りでない。
- ウ 建築物の延床面積が概ね 300 m<sup>2</sup>以下であること。ただし、増築又は解体を伴わずに既存の建築物の用途を変更する開発事業については、この限りでない。
- エ 建蔽率が 60%以下で、かつ、容積率が 100%以下であること。
- オ 建築物の高さが 12m以下であること。

【解説】

- (3)は、事務所等の立地基準を定めています。共通事項（イ～オ）として、敷地面積は概ね 1,000 m<sup>2</sup>以下、延床面積は概ね 300 m<sup>2</sup>以下、建蔽率は 60%以下、容積率は 100%以下、建築物の高さは 12m以下に制限されています。

なお、敷地面積上限については、土地の区画形質の変更を伴わない場合（既存宅地を分筆等せずに利用する場合等）については適用しません。また、建築面積上限については、増改築等を伴わずに既存建築物の用途を変更する場合（空き家利活用等）については適用しません。

- ア：立地可能な用途については、基本計画に規定されている業種等の他、当該業種に類するものについても立地が可能です。なお、「類するもの」の判断に際しては、前提として「主として地域住民の日常生活のために必要な事務所」であることが求められるとともに、建築基準法や各種法令、集団規定等を参酌しつつ、名称等による形式的な判断ではなく、設立目的や建築物の設計、利用形態等を総合勘案の上で判断することとなります。

例えば、「小売業に係るコールセンター」について、当該小売業は場合によっては地域住民の利便性向上に資する場合がありますと考えられますが、予定建築物において当該物品等を販売せず、専らコールセンターの用に供する場合にあつては、当該コールセンター（事務所）は直接的に地域住民利便性向上に資する施設とは認められないことから、「地域住民の日常生活のために必要な事務所」には該当しない（基本計画に整合しない）ものとして判断することとなります。

また、建設業事務所のように、施設の名称が「事務所」と称されるものであつても、当該敷地において事業用の機械や資材等の保管を伴う場合にあつては、当該施設は「事務所」ではなく、「工場・事業所等」の立地基準により判断することとなります。

なお、事務所と類似の施設として、訪問介護事業所や居宅介護支援事業所等がありますが、これらの施設は国交省が「老人福祉センターに類するものとして取り扱って差し支えない（平成 27 年 11 月 10 日付け国住街第 107 号；「老人福祉センターその他これに類するもの」の取り扱いについて（技術的助

### Ⅲ 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

#### 3 田園居住区域

言))」旨、見解を示していることから、本制度においては「事務所」ではなく「公共公益施設」の基準により判断することとしています。

類似用途の判断については、別に「判断の事例」をまとめていますので参考としてください。

なお、「判断の事例」に記載のない用途であって、客観的に見て基本計画に規定する業種に類すると判断可能なもの以外の業種については、条例第 51 条第 2 項に基づき、土地利用審議会にて調査審議の上で取り扱いを決定します。

- 敷地面積に係る上限規定の「概ね」については、若干、当該面積上限を超過する土地において不必要な残地を生じさせることなく開発事業を許容することを想定して設けた規定であり、具体的には「+10%の範囲」として適用の是非を判断しています。なお、広い土地を分筆して、一部を開発事業に供する場合等にあっては、敷地面積を標準面積以下とすることが可能であることから、「概ね」の規定は適用できない場合があります。

敷地面積制限に係る「概ね」規定の判断については、店舗等の解説と同様の考え方となりますので、店舗等の解説を参照してください。

III 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  
3 田園居住区域

基本計画

3 田園居住区域

(4) 公共公益施設

次の要件の全てを満たしているもの

ア 次のいずれかの施設に該当すること。

- (ア) 教育施設（幼稚園、小学校、中学校、高等学校その他これらに類するもの（大学、高等専門学校、専修学校等を除く。））
- (イ) 老人福祉施設（老人デイサービスセンター、特別養護老人ホームその他これらに類するもの（特別養護老人ホーム以外の居住又は長期の入所を目的とする施設を除く。））
- (ウ) 介護保険施設（訪問介護事業所、小規模多機能型居宅介護施設、居宅介護支援事業所その他これらに類するもの（居住又は長期の入所を目的とする施設を除く。））
- (エ) 児童福祉施設（保育所、児童厚生施設、地域子育て支援拠点事業所その他これらに類するもの（居住又は長期の入所を目的とする施設を除く。））
- (オ) 障がい福祉施設（放課後等デイサービス、障害児相談支援事業所、障害福祉サービス事業所その他これらに類するもの（居住又は長期の入所を目的とする施設を除く。））
- (カ) 医療機関（診療所その他これらに類するもの。ただし、病院を除く。）
- (キ) 準公益的施設（地区集会所、地区公民館その他これらに類するもの。）

イ 建蔽率が 60%以下で、かつ、容積率が 100%以下であること。

ウ 建築物の高さが 12m以下であること。

【解説】

■ (4)は、公共公益施設の立地基準を定めています。共通事項（イ、ウ）として、建蔽率は 60%以下、容積率は 100%以下、建築物の高さは 12m以下に制限されています。なお、公共公益施設については、敷地面積及び延床面積に係る制限はありません。

■ ア：立地可能な用途については、基本計画に規定されている業種等の他、当該業種に類するものについても立地が可能です。ここで、「類するもの」の判断に際しては、建築基準法や各種法令、集団規定等を参酌しつつ、名称等による形式的な判断ではなく、設立目的や建築物の設計、利用形態等を総合勘案の上で判断することとなります。

ただし、法令などにより「類するもの」として扱われるものであっても、居住または長期の入所を主たる目的としているものについては、周辺住民や環境への影響が、これ以外の公共公益施設と比して大きいことから、基本計画に整合しないものとして位置付けています（即ち、特定開発事業によりその立地可否を判断することとしています）。なお、例外として、「特別養護老人ホーム」については、基本計画に整合するものとして位置付けています。これは、市街化調整区域における立地基準を鑑みた判断となります。

類似用途の判断については、別に「判断の事例」をまとめているので参考としてください。

なお、「判断の事例」に記載のない用途であって、客観的に見て基本計画に規定する業種に類すると判断可能なもの以外の業種については、条例第 51 条第 2 項に基づき、土地利用審議会にて調査審議の上で取り扱いを決定します。

Ⅲ 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  
3 田園居住区域

基本計画

3 田園居住区域

(5) 工業・事業所等

ア 地域住民の日常生活の利便性向上に寄与する工場、事業所等で、次の要件の全てを満たしているもの

(ア) 自動車一般整備業、一般機械修理業（建設・鉱山機械を除く。）、建設業、電気・ガス・熱供給・水道設備業、コインランドリーその他これらに類するものであること。

(イ) 敷地面積が概ね 3,000 m<sup>2</sup>以下であること。ただし、土地の区画形質の変更を伴わない開発事業については、この限りでない。

(ウ) 延床面積が 1,000 m<sup>2</sup>以下であること。ただし、増築又は解体を伴わずに既存の建築物の用途を変更する開発事業については、この限りでない。

(エ) 高さが 12m以下であること。

(オ) 建蔽率が 60%以下、容積率が 100%以下であること。

イ 市内又は隣接自治体で産出される原料や農林水産物を使用する製造業で、次の要件の全てを満たしているもの

(ア) 食品製造業、野菜・果実缶詰製造業、精穀・製粉業、製材業その他これらに類するものであること。

(イ) 敷地面積が概ね 3,000 m<sup>2</sup>以下であること。ただし、土地の区画形質の変更を伴わない開発事業については、この限りでない。

(ウ) 延床面積が 1,000 m<sup>2</sup>以下であること。ただし、増築又は解体を伴わずに既存の建築物の用途を変更する開発事業については、この限りでない。

(エ) 高さが 12m以下であること。

(オ) 建蔽率が 60%以下、容積率が 100%以下であること。

【解説】

■ (5)は、工場等の立地基準を定めています。共通事項として、敷地面積は概ね 3,000 m<sup>2</sup>以下、延床面積は概ね 1,000 m<sup>2</sup>以下、建蔽率は 60%以下、容積率は 100%以下、建築物の高さは 12m以下に制限されています。

なお、敷地面積上限については、土地の区画形質の変更を伴わない場合（既存宅地を分筆等せずに利用する場合等）については適用しません。また、建築面積上限については、増改築等を伴わずに既存建築物の用途を変更する場合（空き家利活用等）については適用しません。

■ アは「地域住民の日常生活の利便性向上に寄与する工場、事業所等」に係る基準を、イは「市内または隣接自治体で産出される原料や農林水産物を使用する製造業」に係る基準を規定しています。なお、立地可能な施設については、基本計画に規定されている業種等の他、当該業種に類するものについても立地が可能です。ここで、「類するもの」の判断に際しては、建築基準法や各種法令、集団規定等を参酌しつつ、名称等による形式的な判断ではなく、設立目的や建築物の設計、利用形態等を総合勘案の上で判断することとなります。

類似用途の判断については、別に「判断の事例」をまとめているので参考としてください。

### Ⅲ 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

#### 3 田園居住区域

なお、「判断の事例」に記載のない用途であって、客観的に見て基本計画に規定する業種に類すると判断可能なもの以外の業種については、条例第 51 条第 2 項に基づき、土地利用審議会が調査審議の上で取り扱いを決定します。

- アの規定中、「地域住民の日常生活の利便性向上に寄与」とは、直接的に地域住民へサービスを提供し、当該住民の利便性向上に寄与することを指します。

従って例えば「一般の者が利用する製品を製造し、当該製品を出荷する事業所（敷地内での当該製品の販売を主たる目的としない事業所）」や、「一般の者が利用する製品に利用される部品等を製造する事業所」について、当該製品は間接的に「地域住民の日常生活の利便性向上に寄与」するものではあるものの、当該要件には合致しないものとして判断します。

また、「一般の者が利用する製品を製造し、当該製品を出荷し、かつ製品の一部を敷地内で販売する事業所」については、主たる目的がいずれであるかにより、当該要件への整合を判断します。

Ⅲ 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  
 3 田園居住区域

基本計画	
<b>3 田園居住区域</b>	
<b>(6) その他</b>	
ア	農業、林業又は漁業の生産若しくは集荷用の施設、又は農業等の生産資材の貯蔵若しくは保管用の施設で、次の要件の全てを満たしているもの
	(ア) 高さが12m以下であること。
	(イ) 敷地面積が500㎡以下であること。
	(ウ) 建蔽率が60%以下で、かつ、容積率が100%以下であること。
イ	太陽光発電施設その他これに類するもので、敷地面積が200㎡以下のもの

【解説】

■ イ；太陽光発電施設について、当市では「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。」が定められています。この点との兼ね合いとして、条例第17条及び規則第9条第6号により、「太陽光設置条例第16条第1項の許可を受けて設置する太陽光発電施設」を、基本計画への整合の例外に位置付けています。

条例	
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。
	（略）
	（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1項第2号の規則で定めるものは、次に掲げるものとする。
	（6） 安曇野市太陽光発電設備の設置等に関する条例（令和5年安曇野市条例第3号）第16条第1項の許可を受けて設置する太陽光発電施設

これにより、市内で太陽光発電施設を設置する場合に必要な手続きは、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㎡超 ・ 事業区域の高低差13m超	太陽光設置条例（許可） 土地利用条例（届出）	太陽光設置条例に基づく設置許可取得後、土地利用条例第35条第3項による届出を提出
上記以外の施設	土地利用条例	（規模や設置場所等により手続きは変動）

■ イの規定中、「その他これに類するもの」は、蓄電池（敷地内建築物に附属して設置するものを除く）の設置等を想定しています。

### Ⅲ 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 田園環境区域

#### 基本計画

#### 4 田園環境区域

##### (1) 住宅

- ア 農家住宅又は分家住宅で、次の要件の全てを満たしているもの
- (イ) 建蔽率が60%以下で、かつ、容積率が100%以下であること。
  - (イ) 建築物の高さが10m以下であること。

#### 【解説】

- アは、農家住宅及び分家住宅の建築を目的とした開発事業に係る基準です。

なお、解説及び注意事項については、田園居住区域の農家住宅、分家住宅と同様のため、詳細については「3 田園居住区域 (1) 住宅」の解説を参照してください。

#### (注意事項の概要)

- 農家住宅・分家住宅については、最低敷地面積の制限は適用されません。
- 「農家」とは、農林業センサス規則第2条第3項に規定するものをいいます。
- 「自己の居住の用に供するための住宅」とは、申請者自らが生活の本拠とする住宅を指します。  
従って、農家住宅、分家住宅ともに、申請者（及びその世帯の構成員）が他に自己名義の住宅を所有している場合は、原則として当該住宅に係る開発事業を行うことはできません。
- 農家住宅、分家住宅とも、特例的に定められた基準であり、その承認に際しては属人性が附帯します。（即ち、申請人及びその世帯の構成員に限って使用・居住が可能な建築物となります。）  
このため、農家住宅、分家住宅は、原則として直系親族以外の者、即ち第三者による当該建築物の増改築等が制限されることとなります。

- 田園環境区域での開発事業に共通する事項ですが、同区域では、拠点市街区域、準拠点市街区域のような「各制限の緩和については、建築基準法その他に定める規定に準じる」といった規定がありません。このため、同区域においては、建築物の規模（建蔽率・容積率）に係る緩和規定（角地緩和等）の適用を受けることができない点、注意してください。

### Ⅲ 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 田園環境区域

#### 基本計画

#### 4 田園環境区域

##### (1) 住宅

イ 農家住宅又は分家住宅以外の専用住宅で、次の要件の全てを満たしているもの（条例の施行日前に農地法第4条又は第5条の規定による許可（農林漁業の用に供する建築物の建築を目的とした許可、建築物の建築を伴わない農地の転用を目的とした許可及び一時的な農地の転用を目的とした許可を除く。）を受けた土地で、当該土地の全部を一の敷地として使用するときは、次の(ウ)及び(エ)の要件を満たしているもの）

- (ア) 1戸当りの敷地面積が概ね300㎡以上であること。
- (イ) 基本集落等以外の土地が概ね1,000㎡以下であること。
- (ウ) 建蔽率が60%以下で、かつ、容積率が100%以下であること。
- (エ) 建築物の高さが10m以下であること。
- (オ) 開発事業地が以下いずれかの要件に該当すること。
  - a 基本集落内であること。
  - b 3辺接続していること。

#### 注釈 用語の定義等

#### 7 基本集落

田園環境区域のうち、平成22年4月1日時点の土地利用において、宅地が互いに連続し合い、概ね10戸以上集まっている範囲をいう。なお、本項において次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定める内容に照らして判断するものとする。

##### (1) 1戸

ア 1世帯（事業者）の所有する住宅その他これに類する建物が立地する敷地のまとまり（センゼ畑（自家用菜園）など当該住宅に付属する概ね1,000㎡以下の土地を含み、かつ産業集積地を除く。）をいう。

イ 1戸が一定規模以上の敷地面積になる場合は、当該基本集落全体の敷地面積を勘案して、部分的に基本集落から除外するものとする。

##### (2) 連続

ア 1戸の範囲の境界を隣同士が共有する部分を有する場合は、当該宅地が互いに連続し合うものとする。

イ 宅地が斜向かいの場合は、当該宅地が互いに連続し合うものとする。

ウ 高速自動車国道等の高規格幹線道路、4車線規格の道路、鉄道、一定の幅員以上の河川などが宅地間を分断する場合は、連続性がないものとする。

#### 8 基本集落等

拠点市街区域、準拠点市街区域、田園居住区域及び基本集落をいう。

#### 9 3辺接続

(1) 敷地が矩形の場合にあっては、次の要件の全てを満たしていることをいう。

ア 当該敷地の外周4辺のうち3辺以上が基本集落等又は道路に接している※1こと。

イ 当該敷地の外周の接している辺のうち2辺以上が基本集落等に接している※2こと。

ウ 建築基準法第43条の規定に適合していること。

(2) 敷地が矩形でない場合にあっては、次の要件の全てを満たしていることをいう。

ア 当該敷地の外周全長の概ね3/4以上が基本集落等及び道路に接していること。

イ 当該敷地の外周全長の概ね5割以上が基本集落等に接していること。

ウ 建築基準法第43条の規定に適合していること。

### Ⅲ 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 田園環境区域

##### 【解説】

■ イは、戸建住宅のうち専用住宅（農家住宅及び分家住宅を除く）の建築を目的とした開発事業（複数区画の土地造成に係る開発事業を含む）に係る基準です。ここで、「専用住宅」については、条例第2条第8号において「建築基準法別表第2（い）項第1号に規定する住宅」と規定している通り、業務部分を兼ねない戸建住宅を指します。

なお、田園居住区域の解説でも述べたとおり、本制度では戸建住宅を以下の3種類に区別し、それぞれに立地基準を定めています。

語句	定義	立地基準
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（＝業務部分を兼ねないもの）	各基本区域の「専用住宅」の基準を満たすこと。
兼用住宅	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 (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（来客用の駐車場、屋外広告物の設置場所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。）	以下の要件をいずれも満たすこと。 (1) 各基本区域の「専用住宅」の基準を満たすこと。 (2) 業務部分の用途が、以下いずれかに該当すること。 ア 各基本区域の「店舗・事務所等」又は「公共公益施設」で掲げるもの イ 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	業務部分を兼ねるもので、兼用住宅以外のもの。	以下の要件をいずれも満たすこと。 (1) 各基本区域の「専用住宅」の基準を満たすこと。 (2) 業務部分が以下の要件をいずれも満たすこと。 ア 用途が、各基本区域の「店舗・事務所等」又は「公共公益施設」で掲げるものであること。 イ 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。

■ 「農地法第4条又は第5条の規定による許可（農林漁業の用に供する建築物等の建築を目的とした許可、建築物の建築を伴わない農地の転用を目的とした許可及び一時的な農地の転用を目的とした許可を除く）を受けた土地」とは、住宅や店舗等、居室を有する建築物等の建築を目的とした農地法許可を受けた土地であって、申請時点で農地転用が未完了の土地を想定しています。これは、建築物用地を造成する目的の農地転用が許可された土地について、最低限の開発事業の履行（即ち専用住宅の建築）を保障するための救済規定となります。

このため、括弧書き内のような、建築物用地の造成を目的としない転用許可（農業用施設の建築、資材置場等の雑種地の造成、仮設事務所等の一時転用）については、救済の対象外としています。

なお、条例施行前に行われた農地法許可は、未完了の案件も含めてその効力は現在でも有効であり、当時の許可の内容通りに行われる開発事業については、「法令の不遡及の原則」に照らして、本制度の手続きの対象外となります。

### III 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 田園環境区域

- (7)で定める敷地面積の最低限度の標準（300 m<sup>2</sup>）は、市街化調整区域における住宅の立地基準、具体的には優良田園住宅の建設の促進に関する法律並びに都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例（長野県条例）を参酌して設定したものとなります。

#### 優良田園住宅の建設の促進に関する法律

第2条 この法律において「優良田園住宅」とは、農山村地域、都市の近郊その他の良好な自然的環境を形成している地域に所在する一戸建ての住宅であって、次の要件に該当するものをいう。

- (1) 敷地面積が政令で定める規模 300 m<sup>2</sup>以上 であること。
- (2) 建築面積の敷地面積に対する割合及び延べ面積の敷地面積に対する割合が政令で定める数値 建蔽率 30%、容積率 50% 以下であること。
- (3) 階数が政令で定める階数 3階 以下であること。

「優良田園住宅の建設の促進に関する法律」の概要（国土交通省 HP）

Q 認定を受ければ、市街化調整区域や農用地区域でも住宅建設が認められるのですか。

A 優良田園住宅建設計画の認定に当たっては、あらかじめ、無秩序な開発の防止、住宅敷地の良好な保全・管理や農業の健全な発展との調和等を定める基本方針に照らして審査されるため、認定を受けた優良田園住宅建設のための都市計画法の開発許可、農振法の農用地区域からの除外及び農地法の転用許可については、手続の円滑化等の配慮がなされます。

都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例（平成16年長野県条例第23号）

第4条 法第33条第4項の規定による開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度は、市街化調整区域内において行われる開発行為で予定される建築物の用途が住宅（住宅以外の用途を兼ねるものを含む。）であるものについて、300 m<sup>2</sup>とする。ただし、開発区域の形状、開発区域内の土地の地形、開発区域内において予定される建築物の規模等に照らしてこれによることが著しく困難であると認められる場合は、この限りでない。

なお、本制度とあわせて制定・施行された「安曇野市景観条例（並びに安曇野市景観計画）」では、田園環境区域（安曇野市景観計画では「田園エリア」）において壁面後退の推奨基準を定めるとともに、敷地内の緑化について努力義務を規定していますが、これについても、優良田園住宅及び開発審査会運用基準の内容を鑑みた基準設定となります。

- (7)中「1戸当りの敷地面積が概ね300 m<sup>2</sup>以上」の規定のうち、「概ね」については、わずかに300 m<sup>2</sup>に満たない土地における開発事業を許容することを想定して設けた規定であり、具体的には「-10%の範囲（複数区画の造成にあっては、1区画に限る）」として適用の是非を判断しています。

田園環境区域における住宅系開発に係る「概ね」規定の判断の事例については以下のとおりです。

#### (例1) 敷地面積280 m<sup>2</sup>の土地における住宅建築

…基本計画で定める「1戸当たりの敷地面積」の標準である300 m<sup>2</sup>を下回っているが、「概ね」規定により、最低敷地面積制限を満たしていると判断。

※標準面積である300 m<sup>2</sup>を確保することが可能な状況にあっては、概ね規定を適用できない場合があります。（例えば、1000 m<sup>2</sup>の土地（空地）の一部を用いて住宅建築を計画する場合、標準面積である300 m<sup>2</sup>の敷地面積を確保することが可能であるため、「概ね」規定を適用することはできません。）

III 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 田園環境区域

(例2) 敷地面積 1,100 m<sup>2</sup>の土地における宅地分譲

…複数区画の造成にあつては、区域内の1つの区画に限り、「概ね」規定を適用することを許容しています。従つてこの場合、全区画に「概ね」を適用し、275 m<sup>2</sup>×4区画の開発を行うことはできません。

(例3) 敷地面積 1,180 m<sup>2</sup>の土地における宅地分譲

…複数区画の造成にあつては、区域内の1つの区画に限り、「概ね」規定を適用することを許容しています。従つてこの場合、1区画を280 m<sup>2</sup>とし、残りの区画を全て300 m<sup>2</sup>として4区画の宅地分譲を行うことができます。

- (イ)は、基本集落外の土地を含む開発における面積上限を定めた規定となります。なお、当該規定は「基本集落等以外の土地が概ね1,000 m<sup>2</sup>以下であること。」としていることから、開発区域内の土地が全て基本集落等である場合には適用されない規定となります。

また、基本集落等と基本集落外のいずれの土地も含む区域における開発事業については、「開発区域全体の面積」ではなく、「開発区域内の基本集落外の土地の総面積」が概ね1,000 m<sup>2</sup>以下であることを求めている点に留意してください。

「開発区域が、基本集落等と基本集落外のいずれも含む場合」については、下表のとおり判断します。

開発区域のうち基本集落外の面積	開発区域全体の状況	判断
概ね1,000 m <sup>2</sup> 以下	3辺接続 または 3辺接続相当の要件に合致	基本計画に整合する
	3辺接続、3辺接続相当の要件に合致しない	基本計画に整合しない (特定開発事業により判断)
概ね1,000 m <sup>2</sup> 超	—	基本計画に整合しない (特定開発事業により判断)

- (ウ)は、建蔽率及び容積率の上限を定めた規定となります。なお、田園環境区域で共通する事項ですが、同区域では、拠点市街区域、準拠点市街区域のような「各制限の緩和については、建築基準法その他に定める規定に準じる」といった規定がありません。このため、同区域においては、建築物の規模(建蔽率・容積率)に係る緩和規定(角地緩和等)の適用を受けることができない点、注意してください。

- (エ)は、開発事業の位置条件等に関する規定となります。このうちbの規定は、制度制定のために組織した「安曇野市都市計画に関する市民検討委員会」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」の提言中、「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)」や「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め、開発可能な範囲を定め、秩序ある宅地整備を誘導)」を踏まえた設計となります。

なお、本規定中の「道路」については、「注釈 用語の定義等」において、「建築基準法第42条の規定による既存の道路」とされていますが、同条の規定をまとめると下表のとおりとなります。

(建築基準法上の道路) ※4項、5項は、6m区域に係る道路の基準となるため、説明を省略

### Ⅲ 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 田園環境区域

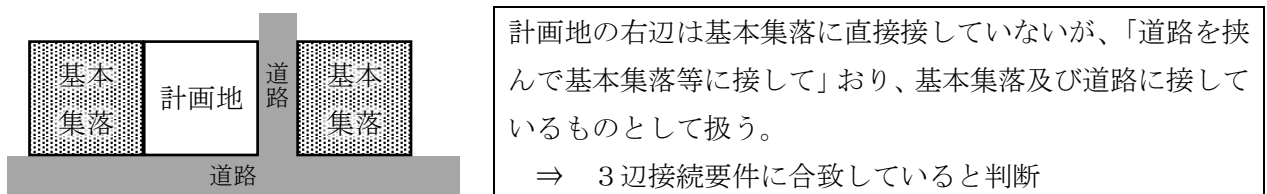
法令種別	一般的な呼称	備考
1項1号	1号道路	道路法による道路（国道、県道、市道（認定道路））
1項2号	2号道路	都市計画法、土地区画整理法等により築造された道路
1項3号	既存道路	建築基準法施行時に既にあった幅員4m以上の道路
1項4号	計画道路	都市計画法、土地区画整理法等により2年以内に築造するとして特定行政庁が指定したもの
1項5号	位置指定道路	特定行政庁が位置指定をした幅員4m以上の私道
2項	みなし道路 (2項道路)	建築基準法施行時、既に建築物が立ち並んでいた幅員4m未満の道路で、特定行政庁が指定したもの（原則として、中心線から2mの線を道路境界線とみなす）
3項	3項道路	土地の状況により拡張困難な2項道路の境界線の位置を緩和したもの
6項	6項道路	建築審査会の同意を得た、幅員1.8m未満の2項道路

従って、上表に該当しない道路や道（赤線）等の、いわゆる不適格道路（「建築基準法上の道路」以外の道路）は、本規定の「道路」に該当しないこととなりますので、注意してください。

- (ウ)の規定中、「接続」については、敷地が「矩形の場合」と「矩形でない場合」とで条件が異なります。（共通の要件として、敷地が2m以上道路に接している必要があります。（建築基準法第43条））

敷地形状	要件（概要）
矩形の場合	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外周4辺のうち3辺以上が基本集落等又は道路に接続</li> <li>・外周4辺のうち2辺以上が基本集落等に接続</li> <li>※1辺のうち、8割以上が基本集落等や道路に接している場合、当該辺は「接している」とみなします</li> </ul> （以下、同条件について「3辺接続」という。）
矩形でない場合	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外周全長の概ね3/4以上が基本集落等及び道路に接続</li> <li>・当該敷地の外周全長の概ね5割以上が基本集落等に接続</li> </ul> （以下、同条件について「3辺接続相当」という。）

なお、「道路を挟んで基本集落等に接している」場合は、基本集落並びに道路に接している土地として扱います。従って、例えば下図のような土地は、上記基準に合致しているものとして扱います。



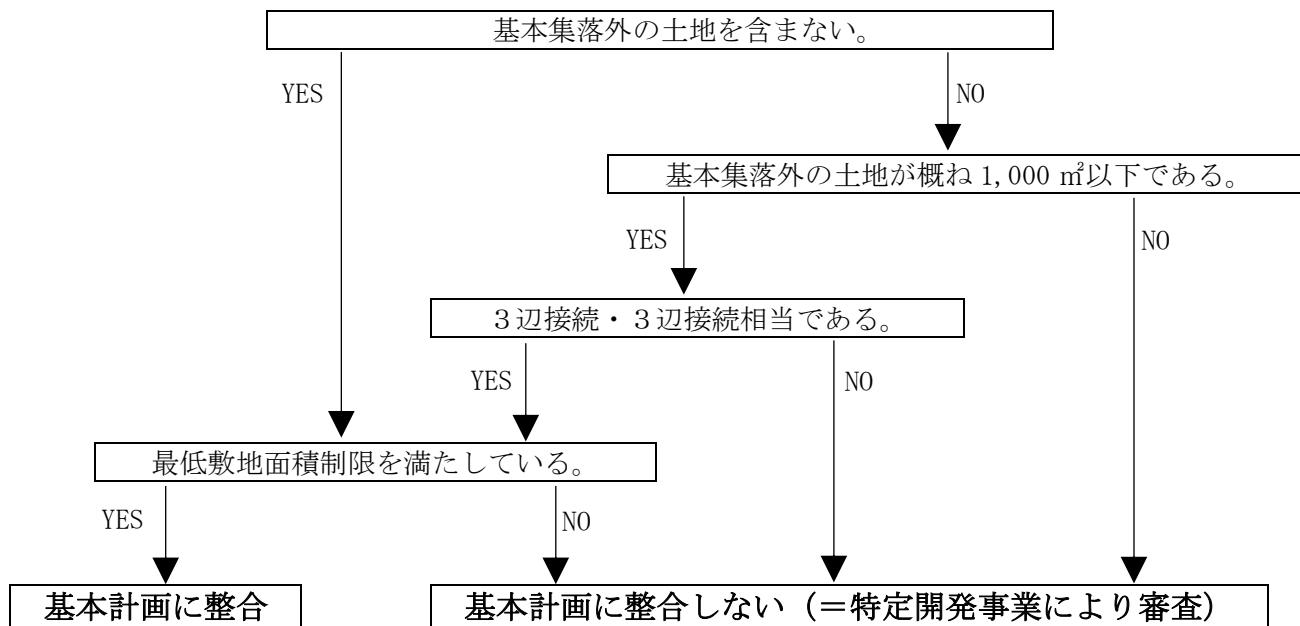
この他、「基本集落と開発地の間に、土地が存する場合」における基本集落との接続の判断については、「注釈 単語の定義」の「6 基本集落等」のうち、(2)宅地の連続性の例に準じて判断します。

このため、高速自動車国道等や鉄道、一定の幅員以上の河川などの向かいに基本集落等がある場合は、基本集落等に接しているとは判断しません。なお、「一定の幅員以上の河川など」は、河川法の河川その他、相当幅員の水路（拾ヶ堰、新田堰等）を想定しています。

Ⅲ 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 田園環境区域

■ 田園環境区域における住宅系開発の要件を整理すると、以下フローのとおりとなります。



Ⅲ 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 田園環境区域

基本計画	
<b>4 田園環境区域</b>	
<b>(1) 住宅</b>	
ウ	兼用住宅で、次の要件の全てを満たしているもの (ア) 当該建築物を新築するときは、(1)ア又は(1)イの要件を満たしていること。 (イ) 業務の用に供する部分の用途が(2)ア、(3)ア又は(4)アで掲げるもの若しくは建築基準法施行令第130条の3各号に掲げるものであること。
エ	併用住宅で、次の要件の全てを満たしているもの (ア) 当該建築物を新築するときは、(1)ア又は(1)イの要件を満たしていること。 (イ) 業務の用に供する部分の用途が(2)ア、(3)ア又は(4)アで掲げるものであること。 (ウ) 業務の用に供する部分の用途が店舗等又は事務所等であるときは、敷地面積が用途、業種に応じ、(2)イ又は(3)イに定める敷地面積以下であること。ただし、土地の区画形質の変更を伴わない開発事業については、この限りでない。 (エ) 業務の用に供する部分の用途が店舗等又は事務所等であるときは、業務の用に供する部分の床面積が、用途、業種に応じ、(2)ウ又は(3)ウで定める延床面積以下であること。ただし、増築又は解体を伴わずに既存の建築物の用途を変更する開発事業については、この限りでない。

【解説】

■ ウ、エは、兼用住宅、併用住宅（業務部分を兼ねる戸建住宅）に係る規制です。イの解説でも記載していますが、本制度では戸建住宅を以下の3種類に区別し、それぞれに立地基準を定めています。

語句	定義	立地基準
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（＝業務部分を兼ねないもの）	各基本区域の「専用住宅」の基準を満たすこと。
兼用住宅	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 (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（来客用の駐車場、屋外広告物の設置場所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。）	以下の要件をいずれも満たすこと。 (1) 各基本区域の「専用住宅」の基準を満たすこと。 (2) 業務部分の用途が、以下いずれかに該当すること。 ア 各基本区域の「店舗・事務所等」又は「公共公益施設」で掲げるもの イ 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	業務部分を兼ねるもので、兼用住宅以外のもの。	以下の要件をいずれも満たすこと。 (1) 各基本区域の「専用住宅」の基準を満たすこと。 (2) 業務部分が以下の要件をいずれも満たすこと。 ア 用途が、各基本区域の「店舗・事務所等」又は「公共公益施設」で掲げるものであること。 イ 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。 （空き家利用等の場合は適用除外）

### Ⅲ 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 田園環境区域

- 上表に規定している通り、兼用住宅、併用住宅を建築する際には、専用住宅の立地基準に加えて、業務部分の用途や規模について、一定の基準を満たす必要があります。
  
- 「建築基準法施行令第 130 条の 3 各号に掲げるもの」については、「3 田園居住区域」－「(1) 住宅」ウの解説に記載していますので、そちらを参照して下さい。

### Ⅲ 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 田園環境区域

#### 基本計画

#### 4 田園環境区域

##### (1) 住宅

エ 寄宿舍、寮、下宿で、次の要件の全てを満たしているもの

- (ア) 市内の工場、事業所の従業員（事業主も含む）のものであること。
- (イ) 建蔽率が60%以下で、かつ、容積率が100%以下であること。
- (ウ) 建築物の高さが10m以下であること。
- (エ) 通勤等に合理的な場所に位置すると認められるもので、事業の操業方式、就業体制、雇用形態等を勘案の上適切な規模以下であること。
- (オ) 開発事業地が次のいずれかに該当すること。ただし、増築又は改築を伴わずに既存の建築物の用途を変更する開発事業については、この限りでない。
  - a 基本集落内または産業集積地内であること。
  - b 3辺接続していること。
  - c 産業集積地に隣接していること。

##### 【解説】

■ エは、寄宿舍等に関する基準となります。なお、田園居住区域における同用途の基準は、「共同住宅、長屋、寄宿舍、寮、下宿で・・・」として規定しているのに対し、田園環境区域では「寄宿舍、寮、下宿で・・・」としています。このため、田園環境区域においては、共同住宅、長屋住宅の建築は（たとえ開発予定地が(オ)に規定する位置条件を満たしていたとしても）基本計画に整合しないものとなり、原則として立地することができません。

※当該設計は、コンパクトシティの形成及び居住誘導区域への人口誘導を謳う安曇野市立地適正化計画の方針も鑑みたものとなります。（当市においては、拠点市街区域、準拠点市街区域及び田園居住区域が、居住誘導区域に位置付けられています。）

■ シェアハウスについて、国交省は「シェアハウスは、寄宿舍に該当する」との見解を示しています。ここで、田園環境区域における寄宿舍は、(ア)で規定しているとおり「市内の工場、事業所の従業員のもの」であることが求められます。従って、一般的なシェアハウス（入居者に特別な条件を定めないもの）については（たとえ開発予定地が(オ)に規定する位置条件を満たしていたとしても）原則として新規に立地することができません。

（ただし、昨今、全国的に事例の増えている「空き家等の既存ストックのシェアハウスへの転用」については、特定開発事業の手続きを経ることにより、開発が認められる場合があります。なお、当該開発については、別に定める「特定開発事業の認定に係る指針」で以下のとおり配慮事項を定めている点に留意してください。）

##### 特定開発事業の認定に関する指針

##### 2 周辺住民の理解

周辺住民の理解が得られていること

##### 3 用途・開発内容ごとに定める要件への配慮

##### 5) 空き建物の利活用

ア 適法に建築され、かつ概ね10年以上適正に利用された建築物の用途を変更するものであ

### III 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 田園環境区域

ること。

イ 真にやむを得ない理由による用途変更であること。

ウ 変更後の用途が、以下いずれかに該当すること。

(ア) 地域住民の日常生活における利便又は当該地域の魅力の保持・向上に資するものであること。

(イ) 市の産業発展、観光振興、移住定住等の施策に資する内容であること。

エ 周辺に及ぼす影響を考慮し、規模や業種等に応じて必要な対策を施すものであること。

オ 各基本区域の環境や景観の保全に十分配慮し、周囲の環境や景観との調和が図られたものであること。

■ (イ)、(エ)は、寄宿舍等の規模等に関する規定となります。なお、敷地面積については他の住宅や店舗、事務所等のように、その上限を定めていませんが、(エ)に規定しているとおり、「事業の操業方式、就業体制、雇用形態等を勘案の上適切な規模以下」であることが求められます。

■ 前述したとおり、田園環境区域における寄宿舍は「(ア) 市内の工場、事業所の従業員のもの」であるとともに、「(エ) 通勤等に合理的な場所に位置すると認められるもの」であることが求められます。

従って、当該開発事業の実施に際しては、工場や事業所の位置を踏まえた位置選定理由の提示が必要となる点、注意してください。

■ (ウ)は、位置条件を定めた規定となります。基本集落内、3辺接続または3辺接続相当の要件については専用住宅等の条件と同等ですが、寄宿舍等はこれに加えて、産業集積地内及び産業集積地隣接地での開発を許容しています。これは、「(ア) 市内の工場、事業所の従業員のもの」であるとともに、「(エ) 通勤等に合理的な場所に位置すると認められるもの」の規定を踏まえた要件設定となります。

なお、「増築又は改築を伴わずに既存の建築物の用途を変更する場合にあってはこの限りでない」の規定については、基本集落の規模に満たない集落(=10戸連坦に満たない規模の集落)内に存する既存建築物の用途を変更する場合を想定しています。

従って、「基本集落の規模に満たない集落」内にあっては、寄宿舍等を新規に立地することはできませんが、当該集落内の既存建築物の用途を変更し、寄宿舍等として利用することが可能です。

これは、昨今、増加し続ける空き家等の既存ストックの活用を図るために、令和8年4月施行の制度改正により設けられた基準となります。

Ⅲ 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 田園環境区域

基本計画	
<b>4 田園環境区域</b>	
<b>(2) 店舗等</b>	
主として地域住民の日常生活のために必要な店舗等であって、次の要件の全てを満たしているもの ア 次のいずれかの事業又は施設に該当すること。	
(ア) 一般飲食業、小売業（飲食料品、医薬医療品・化粧品、衣料品、種苗・生花、書籍・文房具、機械器具、農耕用品、燃料（ガソリンスタンドを除く）、家具・建具・畳、その他日用品）、銀行の支店その他これらに類するもの	
(イ) 理容業、美容業、あん摩マッサージ指圧師・はり師・きゅう師・柔道整復師の施術所、損保代理店、宅地建物取引業の営業所、塾その他これらに類するもの	
イ 敷地面積が概ね 500 m <sup>2</sup> 以下（ア(ア)の事業に該当する場合は概ね 1,500 m <sup>2</sup> 以下）であること。 ただし、土地の区画形質の変更を伴わない開発事業については、この限りでない。	
ウ 建築物の延床面積が概ね 200 m <sup>2</sup> 以下（ア(ア)の事業に該当する場合は概ね 300 m <sup>2</sup> 以下）であること。 ただし、増築又は解体を伴わずに既存の建築物の用途を変更する開発事業については、この限りでない。	
エ 建蔽率が 60%以下で、かつ、容積率が 100%以下であること。	
オ 建築物の高さが 10m以下であること。	
カ 開発事業地が次のいずれかに該当すること。ただし、増築又は解体を伴わずに既存の建築物の用途を変更する開発事業については、この限りでない。	
(ア) 基本集落内又は産業集積地内であること。	
(イ) 基本集落等から概ね 50m以上離れない土地であること。	

【解説】

- (2)は、店舗等の立地基準を定めています。なお、共通事項（エ、オ）として、建蔽率は 60%以下、容積率は 100%以下、建築物の高さは 10m以下に制限されています。
- ア～ウをまとめた表は下表のとおりです。

業種	敷地面積の上限	延床面積の上限
一般飲食業、小売業（飲食料品、医薬医療品・化粧品、衣料品、種苗・生花、書籍・文房具、機械器具、農耕用品、燃料（ガソリンスタンドを除く）、家具・建具・畳、その他日用品）、銀行の支店 etc	概ね 1,500 m <sup>2</sup> 以下	概ね 300 m <sup>2</sup> 以下
理容業、美容業、あん摩マッサージ指圧師・はり師・きゅう師・柔道整復師の施術所、損保代理店、宅地建物取引業の営業所、塾 etc	概ね 500 m <sup>2</sup> 以下	概ね 200 m <sup>2</sup> 以下

※敷地面積上限については、土地の区画形質の変更を伴わない場合（既存宅地を分筆等せずに利用する場合等）については適用しません。

※建築面積上限については、増改築等を伴わずに既存建築物の用途を変更する場合（空き家利活用等）については適用しません。

なお、用途及び規模に関する基準は、長野県の市街化調整区域の開発許可基準を参酌しながら、市内

### III 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 田園環境区域

の同業種の立地状況（敷地・建物規模等）を勘案して設定したものととなります。

市街化調整区域の開発許可基準（長野県）

第4 法第34条第1号の日常生活に必要な利便施設に係る開発行為は、次の各号のいずれかに適合するもので、自己の業務用のものであること。ただし、当該地域の実情等により知事が適当と認める場合はこの限りでない。

(1) 対象事業又は対象施設は、別表2に掲げる日常生活に必要な物品小売販売業又は別表3に掲げる対象事業若しくは対象施設で、次のいずれにも適合するものであること。

イ 敷地面積は500平方メートル以下とし、建築物の当該用途に供する部分の床面積の合計は150平方メートル以下とする。

ロ 同業種の店舗が、当該開発に係る申請地を中心とする半径500メートル（自動車一般修理業の場合は1キロメートル）以内の区域内に存在しないこと。

ハ 当該開発に係る申請地は、市街化区域から直線距離で250メートル（自動車一般修理業の場合は1キロメートル）以上離れていること。

ニ 建築予定地は、既存集落内であること。

ホ 店舗併用住宅については、既存の住宅の一部を用途変更する場合に限る。

別表第2（日常生活に必要な物品小売販売業）

飲食料品小売業 医薬品・化粧品小売業 農耕用品小売業 燃料小売業（ガソリンスタンド除く）  
書籍・文房具小売業 たばこ・喫煙具専門小売業 機械器具小売業

別表第3

一般機械修理業（建設・鉱山機械を除く） 自動車一般整備業 一般飲食店 理容業 美容業  
あん摩マッサージ指圧師・はり師・きゅう師・柔道整復師の施術所 農林漁業団体事務所  
農林漁業生活改善施設

※一般機械修理業、自動車一般整備業等は、本制度では「工業系」に、農林漁業団体事務所は、本制度では「事務所等」に位置付けています。

■ ア：立地可能な用途については、基本計画に規定されている業種等の他、当該業種に類するものについても立地が可能です。なお、「類するもの」の判断に際しては、前提として「主として地域住民の日常生活のために必要な店舗」であることが求められるとともに、建築基準法や各種法令、集団規定等を参酌しつつ、名称等による形式的な判断ではなく、設立目的や建築物の設計、利用形態等を総合勘案の上で判断することとなります。

類似用途の判断については、別に「判断の事例」をまとめていますので参考としてください。

なお、「判断の事例」に記載のない用途であって、客観的に見て基本計画に規定する業種に類すると判断可能なもの以外の業種については、条例第51条第2項に基づき、土地利用審議会で調査審議の上で取り扱いを決定します。

■ 敷地面積に係る上限規定の「概ね」については、若干、当該面積上限を超過する土地において不必要な残地を生じさせることなく開発事業を許容することを想定して設けた規定であり、具体的には「+10%の範囲」として適用の是非を判断しています。なお、広い土地を分筆して、一部を開発事業に供する場合等にあっては、敷地面積を標準面積以下とすることが可能であることから、「概ね」の規定は適用できない場合があります。

### Ⅲ 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 田園環境区域

敷地面積制限に係る「概ね」規定の判断については、田園居住区域の店舗等の解説と同様の考え方となりますので、同区域の店舗等の解説を参照してください。

- カは、位置条件を定めた規定となります。基本集落内及び産業集積地内に係る要件については、住宅系及び寄宿舍に係る条件と同等ですが、基本集落外での開発について、店舗等は「基本集落等から概ね50m以上離れない土地であること」を要件としている点、住宅の基準と相違点がありますので注意してください（住宅系は、3辺接続または3辺接続相当、すなわち基本集落に接続することが条件）。

なお、「増築又は改築を伴わずに既存の建築物の用途を変更する場合にあってはこの限りでない」の規定については、基本集落の規模に満たない集落（＝10戸連坦に満たない規模の集落）内に存する既存建築物の用途を変更する場合を想定しています。

従って、「基本集落の規模に満たない集落」内にあっては、（基本集落等から50m以内である場合を除き）店舗等を新規に立地することはできませんが、当該集落内の既存建築物の用途を変更し、店舗等に転用することが可能です。

これは、昨今、増加し続ける空き家等の既存ストックの活用を図るために、令和8年4月施行の制度改正により設けられた基準となります。

### Ⅲ 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 田園環境区域

#### 基本計画

#### 4 田園環境区域

##### (3) 事務所等

主として地域住民の日常生活のために必要な事務所等で、次の要件の全てを満たしているもの

ア 税理士事務所、建築士事務所、情報通信業、農林漁業団体事務所その他これらに類するものであること。

イ 敷地面積が概ね 500 m<sup>2</sup>以下であること。ただし、土地の区画形質の変更を伴わない開発事業については、この限りでない。

ウ 建築物の延床面積が概ね 200 m<sup>2</sup>以下であること。ただし、増築又は解体を伴わずに既存の建築物の用途を変更する開発事業については、この限りでない。

エ 建蔽率が 60%以下で、かつ、容積率が 100%以下であること。

オ 建築物の高さが 10m以下であること。

カ 開発事業地が次のいずれかに該当すること。ただし、増築又は改築を伴わずに既存の建築物の用途を変更する開発事業については、この限りでない。

(ア) 基本集落内又は産業集積地であること。

(イ) 基本集落等から概ね 50m以上離れない土地であること。

#### 【解説】

- (3)は、事務所等の立地基準を定めています。共通事項（イ～オ）として、敷地面積は概ね 500 m<sup>2</sup>以下、延床面積は概ね 200 m<sup>2</sup>以下、建蔽率は 60%以下、容積率は 100%以下、建築物の高さは 10m以下に制限されています。

なお、敷地面積上限については、土地の区画形質の変更を伴わない場合（既存宅地を分筆等せずに利用する場合等）については適用しません。また、建築面積上限については、増改築等を伴わずに既存建築物の用途を変更する場合（空き家利活用等）については適用しません。

- ア：立地可能な用途については、基本計画に規定されている業種等の他、当該業種に類するものについても立地が可能です。なお、「類するもの」の判断に際しては、前提として「主として地域住民の日常生活のために必要な事務所」であることが求められるとともに、建築基準法や各種法令、集団規定等を参酌しつつ、名称等による形式的な判断ではなく、設立目的や建築物の設計、利用形態等を総合勘案の上で判断することとなります。

類似用途の判断については、別に「判断の事例」をまとめていますので参考としてください。

なお、「判断の事例」に記載のない用途であって、客観的に見て基本計画に規定する業種に類すると判断可能なもの以外の業種については、条例第 51 条第 2 項に基づき、土地利用審議会で調査審議の上で取り扱いを決定します。

- 敷地面積に係る上限規定の「概ね」については、若干、当該面積上限を超過する土地において不必要な残地を生じさせることなく開発事業を許容することを想定して設けた規定であり、具体的には「+10%の範囲」として適用の是非を判断しています。なお、広い土地を分筆して、一部を開発事業に供する場合等にあっては、敷地面積を標準面積以下とすることが可能であることから、「概ね」の規定は適用できない場合があります。

### Ⅲ 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 田園環境区域

敷地面積制限に係る「概ね」規定の判断については、田園居住区域の店舗等の解説と同様の考え方となりますので、同区域の店舗等の解説を参照してください。

- カは、位置条件を定めた規定となります。基本集落内及び産業集積地内に係る要件については、住宅系及び寄宿舍に係る条件と同等ですが、基本集落外での開発について、事務所等は店舗同様に、「基本集落等から概ね 50m以上離れない土地であること」を要件としている点、住宅の基準と相違点がありますので注意してください（住宅系は、3辺接続または3辺接続相当、すなわち基本集落に接続することが条件）。

なお、「増築又は改築を伴わずに既存の建築物の用途を変更する場合にあってはこの限りでない」の規定については、基本集落の規模に満たない集落（=10戸連坦に満たない規模の集落）内に存する既存建築物の用途を変更する場合を想定しています。

従って、「基本集落の規模に満たない集落」内にあっては、（基本集落等から 50m以内である場合を除き）事務所等を新規に立地することはできませんが、当該集落内の既存建築物の用途を変更し、事務所等に転用することが可能です。

これは、昨今、増加し続ける空き家等の既存ストックの活用を図るために、令和8年4月施行の制度改正により設けられた基準となります。

Ⅲ 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 田園環境区域

基本計画

4 田園環境区域

(4) 公共公益施設

公共公益施設で、次の要件の全てを満たしているもの

ア 次のいずれかの施設に該当すること。

- (ア) 教育施設（幼稚園、小学校、中学校、高等学校その他これらに類するもの（大学、高等専門学校、専修学校等を除く。））
- (イ) 老人福祉施設（老人デイサービスセンター、特別養護老人ホームその他これらに類するもの（特別養護老人ホーム以外の居住又は長期の入所を目的とする施設を除く。））
- (ウ) 介護保険施設（訪問介護事業所、小規模多機能型居宅介護施設、居宅介護支援事業所その他これらに類するもの（居住又は長期の入所を目的とする施設を除く。））
- (エ) 児童福祉施設（保育所、児童厚生施設、地域子育て支援拠点事業所その他これらに類するもの（居住又は長期の入所を目的とする施設を除く。））
- (オ) 障がい福祉施設（放課後等デイサービス、障害児相談支援事業所、障害福祉サービス事業所その他これらに類するもの（居住又は長期の入所を目的とする施設を除く。））
- (カ) 医療機関（診療所その他これらに類するもの（病院を除く。））
- (キ) 準公益的施設（地区集会所、地区公民館その他これらに類するもの）

イ 建蔽率が 60%以下で、かつ、容積率が 100%以下であること。

ウ 建築物の高さが 10m以下であること。

エ 開発事業地が次のいずれかに該当すること。ただし、増築又は解体を伴わずに既存の建築物の用途を変更する開発事業については、この限りでない。

- (ア) 基本集落内であること。
- (イ) 基本集落等から概ね 50m以上離れない土地であること。

【解説】

- (4)は、公共公益施設の立地基準を定めています。共通事項（イ、ウ）として、建蔽率は 60%以下、容積率は 100%以下、建築物の高さは 10m以下に制限されています。

なお、公共公益施設については、敷地面積及び延床面積に係る制限はありません。

- ア：立地可能な用途については、基本計画に規定されている業種等の他、当該業種に類するものについても立地が可能です。ここで、「類するもの」の判断に際しては、建築基準法や各種法令、集団規定等を参酌しつつ、名称等による形式的な判断ではなく、設立目的や建築物の設計、利用形態等を総合勘案の上で判断することとなります。

ただし、法令などにより「類するもの」として扱われるものであっても、居住または長期の入所を主たる目的としているものについては、周辺住民や住環境への影響が、これ以外の公共公益施設と比して大きいことから、基本計画に整合しないものとして位置付けています（即ち、特定開発事業によりその立地可否を判断することとしています）。なお、例外として、「特別養護老人ホーム」については、基本計画に整合するものとして位置付けています。これは、市街化調整区域における立地基準を鑑みた判断となります。

類似用途の判断については、別に「判断の事例」をまとめているので参考としてください。

### Ⅲ 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 田園環境区域

なお、「判断の事例」に記載のない用途であって、客観的に見て基本計画に規定する業種に類すると判断可能なもの以外の業種については、条例第 51 条第 2 項に基づき、土地利用審議会にて調査審議の上で取り扱いを決定します。

■ エは、位置条件を定めた規定となります。「基本計画内」又は「基本集落等から概ね 50m 以内」とされており、住宅系、店舗・事務所等とは異なる要件となっている点、注意してください。

※住宅系は、基本集落等への一定程度の接続（3 辺接続等）が要件。

※店舗・事務所等は、基本集落等への近接の他、産業集積地内でも立地を許容。

なお、「増築又は改築を伴わずに既存の建築物の用途を変更する場合にあってはこの限りでない」の規定については、基本集落の規模に満たない集落（＝10 戸連坦に満たない規模の集落）内に存する既存建築物の用途を変更する場合を想定しています。

従って、「基本集落の規模に満たない集落」内にあっては、（基本集落等から 50m 以内である場合を除き）公共公益施設を新規に立地することはできませんが、当該集落内の既存建築物の用途を変更し、公共公益施設に転用することが可能です。

これは、昨今、増加し続ける空き家等の既存ストックの活用を図るために、令和 8 年 4 月施行の制度改正により設けられた基準となります。

Ⅲ 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 田園環境区域

基本計画	
<b>4 田園環境区域</b>	
<b>(5) 工業・事業所等</b>	
ア 地域住民の日常生活の利便性向上に寄与する工場、事業所等で、次の要件の全てを満たしているもの	
(ア) 自動車一般整備業、一般機械修理業（建設・鉱山機械を除く。）、建設業、電気・ガス・熱供給・水道設備業、コインランドリーその他これらに類するものであること。	
(イ) 次のいずれかに該当すること。	
a 産業集積地内であること、又は産業集積地に隣接していること。	
b 既存工場敷地であること。	
c 基本集落等の既存工場敷地に隣接し、かつ次の要件の全てを満たしていること。	
(a) 敷地面積が概ね 5,000 m <sup>2</sup> 以下かつ隣接する既存工場敷地の面積（複数の既存工場敷地のまとまりに隣接する場合又は複数の既存工場敷地に隣接する場合は、当該既存工場等の敷地面積を合算した面積。以下同じ。）を超えないこと。	
(b) 建築物の高さが 10m以下であること	
d 基本集落内又は基本集落等から概ね 50m以上離れない土地であって、かつ次の要件の全てを満たしていること。	
(a) 敷地面積が概ね 1,500 m <sup>2</sup> 以下であること	
(b) 延床面積が概ね 300 m <sup>2</sup> 以下であること。	
(c) 建築物の高さが 10m以下であること。	
(ウ) 建蔽率が 60%以下、容積率が 100%（産業集積地内にあつては 200%）以下であること。	

【解説】

■ (5)は、工場等の立地基準を定めています。建蔽率（60%以下）の規制は共通ですが、敷地面積、容積率、高さ制限については、工場の種別及び場所により変動します。

後述するイ（市内または隣接自治体で産出される原料や農林水産物を使用する製造業）及びウ（ア、イ以外の工場）も含めた田園環境区域における工場等の立地基準の概要は、下表のとおりです。

	産業集積地内	産業集積地に隣接	既存工場敷地	既存工場敷地（於基本集落等）に隣接	既存工場敷地（於基本集落外）に隣接	基本集落等から概ね 50m以内
ア 日常生活の利便性向上に資する工場等	○	○	○	▲※1		▲※2
イ 市内・近隣産出の原料等を使用する製造業	○	○	○	▲※1	▲※1	▲※2
ウ 上記以外の工場	○	▲※3	▲※3	▲※1、3	▲※1、3	
建蔽率／容積率	60%／200%		60%／100%			
高さ	—			10m以下		

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

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

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

III 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 田園環境区域

■ 「ア：地域住民の日常生活の利便性向上に寄与する工場、事業所等」の立地基準は、下表のとおりとなります。

	要件
業種	自動車一般整備業、一般機械修理業（建設・鉱山機械を除く）、建設業、電気・ガス・熱供給・水道設備業、コインランドリーその他これらに類するものであること。
場所	以下いずれかの要件に該当すること ①産業集積地内または産業集積地に隣接していること。 ②既存工場敷地 <sup>※1</sup> であること。 ③基本集落等の既存工場敷地 <sup>※1</sup> に隣接していること。 ④基本集落等から概ね50m以上離れない場所であること。
規模	・建蔽率が60%以下、容積率が100%（産業集積地内は200%）以下 ・③の場合、敷地面積が5,000㎡以下かつ隣接する既存工場の敷地面積 <sup>※2</sup> を超えないこと ・④の場合、敷地面積が概ね1,500㎡以下、延床面積が概ね300㎡以下であること
高さ	10m以下（①、②の場合を除く）

※1 条例施行日時点で現に存する工場等の敷地

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

■ アの工場の業種（及びd：基本集落周辺での立地を許容する基準設計）は、長野県の市街化調整区域の開発許可基準を参酌しながら、市内の同業種の立地状況（敷地・建物規模等）を勘案して設定したものととなります。

市街化調整区域の開発許可基準（長野県）

第4 法第34条第1号の日常生活に必要な便利施設に係る開発行為は、次の各号のいずれかに適合するもので、自己の業務用のものであること。ただし、当該地域の実情等により知事が適当と認める場合はこの限りでない。

(1) 対象事業又は対象施設は、別表2に掲げる日常生活に必要な物品小売販売業又は別表3に掲げる対象事業若しくは対象施設で、次のいずれにも適合するものであること。

イ 敷地面積は500平方メートル以下とし、建築物の当該用途に供する部分の床面積の合計は150平方メートル以下とする。

ロ 同業種の店舗が、当該開発に係る申請地を中心とする半径500メートル（自動車一般修理業の場合は1キロメートル）以内の区域内に存在しないこと。

ハ 当該開発に係る申請地は、市街化区域から直線距離で250メートル（自動車一般修理業の場合は1キロメートル）以上離れていること。

ニ 建築予定地は、既存集落内であること。

ホ 店舗併用住宅については、既存の住宅の一部を用途変更する場合に限る。

別表第3

一般機械修理業（建設・鉱山機械を除く） 自動車一般整備業 一般飲食店 理容業 美容業  
 あん摩マッサージ指圧師・はり師・きゅう師・柔道整復師の施術所 農林漁業団体事務所  
 農林漁業生活改善施設

■ (ア)の規定中、「その他これらに類するもの」の判断に際しては、「地域住民の日常生活の利便性向上

### III 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 田園環境区域

に寄与」するものであることを前提に、建築基準法や各種法令、集団規定等を参酌しつつ、名称等による形式的な判断ではなく、設立目的や建築物の設計、利用形態等を総合勘案の上で判断することとなります。

例えば、「一般の者が利用する製品を製造し、当該製品を出荷する事業所（敷地内での当該製品の販売を主たる目的としない事業所）」や、「一般の者が利用する製品に利用される部品等を製造する事業所」について、当該製品は“間接的”に地域住民の日常生活の利便性工場に寄与するものではあるものの、“直接的”には地域住民の日常生活の利便性向上には繋がらないことから、当該要件には合致しないものとして判断します。

（なお、「一般の者が利用する製品を製造し、当該製品を出荷し、かつ製品の一部を敷地内で販売する事業所」については、主たる目的がいずれであるかにより判断します。）

なお、「ア：地域住民の日常生活の利便性向上に寄与する工場、事業所等」に該当しないものについては、「ウ：ア、イ以外の工場」の基準により立地可否を審査することとなります。従って田園環境区域では、「地域住民の日常生活の利便性向上に資するもの」以外の工場の立地が一切制限されているわけではない点、留意してください。

■ (イ) の b の規定中、「条例施行日時点で現に存する工場等の敷地（既存工場敷地）」には、単なる事務所や資材置場等は含まれません。

■ (イ) c の規定により、アの工場等は、「基本集落等の区域内の既存工場敷地の隣接地」での立地が許容されています。ここで「基本集落等の区域内の」と規定しているとおおり、本要件は位置的な条件が規定されており、「基本集落外の既存工場敷地の隣接地」には適用できない点、注意してください。

(補足)

イ及びウの工場等は、「既存工場敷地の隣接地」としている通り、位置的な条件を規定していないため、例えば「基本集落外の既存工場隣接地」での開発が許容されます。

これは、アの工場が地域住民の日常生活の利便性向上に寄与する工場等であることから、その立地を基本集落等の周辺に誘導することを狙いとしています。

■ (イ) c (a) の規定中、「敷地面積が概ね 5,000 m<sup>2</sup>以下かつ隣接する既存工場敷地の敷地面積を超えない」については、敷地面積が「概ね 5,000 m<sup>2</sup>以下」、「隣接する既存工場の敷地面積以下」のいずれの要件も満たすことを求めています。

具体的には、以下の例のように判断します。（括弧内はいずれも敷地面積を表しています。）

III 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 田園環境区域

(例1)



要件1：敷地面積が 5,000 m<sup>2</sup>以下 = ○  
 要件2：隣接工場の敷地面積を超えない = ○  
 ⇒ 基本計画に整合

(例2)



要件1：敷地面積が 5,000 m<sup>2</sup>以下 = ○  
 要件2：隣接工場の敷地面積を超えない = ×  
 ⇒ 基本計画に整合しない

(例3)



要件1：敷地面積が 5,000 m<sup>2</sup>以下 = ×  
 要件2：隣接工場の敷地面積を超えない = ○  
 ⇒ 基本計画に整合しない

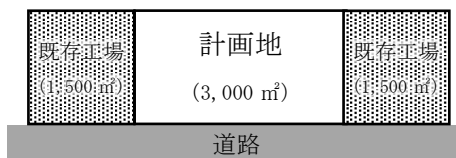
■ (イ) c (a)の規定中、「複数の既存工場敷地のまとまりに隣接する場合又は複数の既存工場敷地に隣接する場合は、当該既存工場等の敷地面積を合算した面積」については、具体的には以下例のような場合を想定しています。(下の例の括弧内は、いずれも敷地面積を表しています。)

(例1)



隣接する既存工場の規模 (1,500 m<sup>2</sup>) を超えているが、既存工場敷地のまとまり (3,000 m<sup>2</sup>) を超えない。  
 ⇒ 基本計画に整合

(例2)



複数の既存工場に隣接しており、当該工場の敷地面積の合算 (1,500 m<sup>2</sup>+1,500 m<sup>2</sup>=3,000 m<sup>2</sup>) を超えない。  
 ⇒ 基本計画に整合

(例3)



複数の既存工場敷地のまとまり (6,000 m<sup>2</sup>) を超えないが、計画地の敷地面積が 5,000 m<sup>2</sup>を超える。  
 ⇒ 基本計画に整合しない

### Ⅲ 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 田園環境区域

- (イ) dの規定により、アの工場のうち、小～中規模のもの（敷地面積：概ね 1,500 m<sup>2</sup>以下、延床面積：概ね 300 m<sup>2</sup>以下）については、基本集落内または基本集落周辺で立地を許容しています。ここで、当該基準は「既存工場敷地の隣接地」であることを要件としていない点に留意してください。

Ⅲ 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 田園環境区域

基本計画	
<b>4 田園環境区域</b>	
<b>(5) 工業・事業所等</b>	
イ 市内又は隣接自治体で産出される原料や農林水産物を使用する製造業で、次の要件の全てを満たしているもの	
(7) 食品製造業、野菜・果実缶詰製造業、精穀・製粉業、製材業その他これらに類するものであること。	
(4) 以下のいずれかの要件に該当すること。	
a 産業集積地内であること、又は産業集積地に隣接していること。	
b 既存工場敷地であること。	
c 既存工場敷地に隣接し、かつ次の要件の全てを満たしていること。	
(a) 敷地面積が概ね 5,000 m <sup>2</sup> 以下かつ隣接する既存工場敷地の面積を超えないこと。	
(b) 建築物の高さが 10m以下であること。	
d 基本集落内又は基本集落等から概ね 50m以上離れない土地であって、かつ次の要件の全てを満たしていること。	
(a) 敷地面積が概ね 1,500 m <sup>2</sup> 以下であること。	
(b) 延床面積が概ね 300 m <sup>2</sup> 以下であること。	
(c) 建築物の高さが 10m以下であること。	
(7) 建蔽率が 60%以下、容積率が 100%（産業集積地内にあつては 200%）以下であること。	

【解説】

■ イは、市内または隣接自治体で産出される原料や農林水産物を使用する製造業に係る基準となります。）

(田園環境区域における工場等の立地基準)

	産業集積地内	産業集積地に隣接	既存工場敷地	既存工場敷地 (於 基本集落等) に隣接	既存工場敷地 (於 基本集落外) に隣接	基本集落等から 概ね 50m以内
ア 日常生活の利便性 向上に資する工場等	○	○	○	▲※1		▲※2
イ 市内・近隣産出の 原料等を使用する製 造業	○	○	○	▲※1	▲※1	▲※2
ウ 上記以外の工場	○	▲※3	▲※3	▲※1、3	▲※1、3	
建蔽率／容積率	60％／200％	60％／100％				
高さ	—			10m以下		

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

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

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

■ 「イ：市内または隣接自治体で産出される原料や農林水産物を使用する製造業」の立地基準は、下表

III 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 田園環境区域

のとおりとなります。

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

※1 条例施行日時点で現に存する工場等の敷地

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

■ イの工場の業種（及び d：基本集落周辺での立地を許容する基準設計）は、長野県の市街化調整区域の開発許可基準を参酌して設定したものととなります。

市街化調整区域の開発許可基準（長野県）

第5 法第34条第2号に係る開発行為は、次の各号に適合するものであること。

- (1) 当該市街化調整区域に存する鉱物資源を採鉱、選鉱等するため必要な別表4に掲げる事業等の用に供するものであること。
- (2) 当該市街化調整区域で産出する原料を使用するため必要な別表5に掲げる事業等の用に供するものであること。

第6 法第34条第4号に係る開発行為は、次の各号に適合するものであること。

- (1) 主として当該市街化調整区域において産出される農林水産物の処理、貯蔵若しくは加工に必要な別表6に掲げる事業等の用に供するものであること。

別表第4

貴金属業鉱業 鉄属鉱業 石炭鉱業 原油鉱業 希有金属鉱業 石炭選別業 採石業  
 天然ガス鉱業 軽金属鉱業 亜炭鉱業 砂利採取業 壺業原料用鉱物鉱業 非鉄金属鉱業  
 粘土鉱業

別表第5

セメント製造業 粘土かわら製造業 生コンクリート製造業 砕石製造業 練炭・豆炭製造業  
 舗装材料製造業

別表第6

畜産食料品製造業 砂糖製造業 精穀・製粉業 水産食料品製造業 でん粉製造業  
 きのこと製造業 果実かん詰製造業 動植物油脂製造業 製材業 野菜かん詰製造業  
 配合飼料製造業 農産保存食料品製造業

■ (7)の規定中、「その他これらに類するもの」の判断に際しては、「市内または隣接自治体で産出され

### Ⅲ 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 田園環境区域

る原料や農林水産物を使用する」ものであることを前提に、建築基準法や各種法令、集団規定等を参酌しつつ、名称等による形式的な判断ではなく、設立目的や建築物の設計、利用形態等を総合勘案の上で判断することとなります。

なお、本規定に該当しない製造業（例：精密機械製造業など）は、「ウ：ア、イ以外の工場」の要件により判断することとなります。

■ (イ) bの規定中、「既存工場敷地」には、単なる事務所や資材置場等は含まれません。

■ (イ) cの規定により、イの工場等は、「既存工場敷地の隣接地」での立地が許容されています。ここでア：地域住民の便益施設系の工場等については、「“基本集落等の区域内の” 既存工場敷地の隣接地」と規定しているとおり、位置的な条件を規定していますが、イの工場等については当該規定は存在しないため、例えば「基本集落外の既存工場敷地の隣接地」での立地が可能と解されます。

これは、アの工場が地域住民の日常生活の利便性向上に寄与する工場等であることから、その立地を基本集落等の周辺に誘導することを狙いとする一方で、イの工場は必ずしも直接的に地域住民の利便性向上に資するものではなく、基本集落周辺にその立地を誘導する意義が低いと考えられることから、当該設計としています。

■ (イ) c (a)の規定中、「敷地面積が概ね5,000㎡以下かつ隣接する既存工場敷地の敷地面積を超えない」については、田園環境区域におけるア：地域住民の日常生活の利便性向上に寄与する工場等の解説で具体の判断例を示していますので、そちらを参照してください。

なお、要件中「既存工場敷地の敷地面積」については、“複数の既存工場敷地のまとまりに隣接する場合”や“複数の既存工場敷地に隣接する場合”にあつては、「当該既存工場等の敷地面積を合算した面積」として読み替えることとなる点に留意してください（ア(イ) c (a)の要件で定義。）。

■ (イ) dの規定により、イの工場のうち、小～中規模のもの（敷地面積：概ね1,500㎡以下、延床面積：概ね300㎡以下）については、基本集落内または基本集落周辺で立地を許容しています。ここで、当該基準は「既存工場敷地の隣接地」であることを要件としていない点に留意してください。

Ⅲ 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 田園環境区域

基本計画	
<b>4 田園環境区域</b>	
<b>(5) 工業・事業所等</b>	
ウ ア、イ以外の工場、事業所等で、次の要件の全てを満たしているもの	
(ア) 次のいずれかに該当すること。	
a 産業集積地内であること、又は産業集積地に隣接していること。	
b 既存工場敷地であること。	
c 既存工場敷地に隣接し、かつ次の要件の全てを満たしていること。	
(a) 敷地面積が概ね 5,000 m <sup>2</sup> 以下かつ隣接する既存工場敷地の面積を超えないこと。	
(b) 建築物の高さが 10m以下であること。	
(イ) 産業集積地内以外の土地で建築基準法別表第 2 (ぬ) 項第 1 号又は第 3 号に該当する工場等を建築するときは、予定建築物の外壁又はこれに相当する工作物の外側から基本集落等（工場等の用に供されている土地及び工業地域又は工業専用地域の用途地域若しくは準用途地域を除く。）までの間に、概ね 50m以上の距離を確保すること。	
(ウ) 建蔽率が 60%以下、容積率が 100%（産業集積地内にあつては 200%）以下であること。	

【解説】

■ ウは、「ア：地域住民の便益施設系の工場等」、「イ：市内等の原料等を用いた製造業」いずれにも該当しない工場等に係る基準となります。

(田園環境区域における工場等の立地基準)

	産業集積地内	産業集積地に隣接	既存工場敷地	既存工場敷地 (於 基本集落等) に隣接	既存工場敷地 (於 基本集落外) に隣接	基本集落等から 概ね 50m以内
ア 日常生活の利便性向上に資する工場等	○	○	○	▲※1		▲※2
イ 市内・近隣産出の原料等を使用する製造業	○	○	○	▲※1	▲※1	▲※2
ウ 上記以外の工場	○	▲※3	▲※3	▲※1、3	▲※1、3	
建蔽率／容積率	60%／200%	60%／100%				
高さ	－			10m以下		

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

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

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

III 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 田園環境区域

■ ウの工場等の立地基準は、下表のとおりとなります。

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

※1 条例施行日時点で現に存する工場等の敷地

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

■ (7) bの規定中、「既存工場敷地」には、単なる事務所や資材置場等は含まれません。

■ (7) cの規定により、ウの工場等は、「既存工場敷地の隣接地」での立地が許容されています。ここでア：地域住民の便益施設系の工場等については、「“基本集落等の区域内の” 既存工場敷地の隣接地」と規定しているのとおり、位置的な条件を規定していますが、ウの工場等については（イの工場等と同様に）当該規定は存在しないため、例えば「基本集落外の既存工場敷地の隣接地」での立地が可能と解されます。

これは、アの工場が地域住民の日常生活の利便性向上に寄与する工場等であることから、その立地を基本集落等の周辺に誘導することを狙いとする一方で、イやウの工場は必ずしも直接的に地域住民の利便性向上に資するものではなく、基本集落周辺にその立地を誘導する意義が低いと考えられることから、当該設計としています。

■ (7) c (a)の規定中、「敷地面積が概ね5,000 m<sup>2</sup>以下かつ隣接する既存工場敷地の敷地面積を超えない」については、田園環境区域におけるア：地域住民の日常生活の利便性向上に寄与する工場等の解説で具体の判断例を示していますので、そちらを参照してください。

なお、要件中「既存工場敷地の敷地面積」については、“複数の既存工場敷地のまとまりに隣接する場合”や“複数の既存工場敷地に隣接する場合”にあっては、「当該既存工場等の敷地面積を合算した面積」として読み替えることとなる点に留意してください（ア(イ) c (a)の要件で定義。）。

■ (イ)の規定中、「建築基準法別表第2（ぬ）項第1号及び第3号の工場等」について、第1号は「準工業地域で立地が禁止されている工場等（別表第2の概要表において「危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させる恐れのある工場」とされているもの）」及び「危険物の貯蔵又は処理に供するもので建築基

### III 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 田園環境区域

準法施行令で定めるもの」を、第3号は「近隣商業地域、商業地域で立地が禁止されている工場等（別表第2の概要表において「危険性や環境を悪化させる恐れがやや多い工場」とされているもの）」を意味します。

当該工場等は、規定のとおり、基本集落等（一部例外を除く）から概ね50m圏内に立地することができません（ただし、産業集積地内での開発にあつてはこの限りではありません）。

これは、田園環境区域が「集落における生活機能の維持」を土地利用の方針及び目指すべき方向としていることを鑑み、危険性が相当以上の工場等は区域内の集落の生活機能の維持・増進に悪影響を及ぼすことが懸念されること、一方で同区域は市内の可住地の大半を占めており、同区域において当該工場等の立地を禁止することは、市内産業へ少なからず影響を及ぼすことが懸念されることから、「基本集落周辺での立地を規制しつつ、基本集落から一定距離離れた場所で当該工場を許容する」ことを狙いとした設計となります。

#### 建築基準法別表第2(ぬ)

##### 1 (る)項第1号及び第2号に掲げるもの ※後述

##### 3 次に掲げる事業（特殊の機械の使用その他の特殊の方法による事業であつて商業その他の業務の利便を害するおそれがないものとして政令で定めるものを除く。）を営む工場

###### (1) 玩具煙火の製造

###### (2) アセチレンガスを用いる金属の工作（アセチレンガス発生器の容量30L以下のもの又は溶解アセチレンガスを用いるものを除く。）

###### (3) 引火性溶剤を用いるドライクリーニング、ドライダイニング又は塗料の加熱乾燥若しくは焼付（赤外線を用いるものを除く。）

###### (4) セルロイドの加熱加工又は機械のこぎりを使用する加工

###### (5) 絵具又は水性塗料の製造

###### (6) 出力の合計が0.75kWを超える原動機を使用する塗料の吹付

###### (7) 亜硫酸ガスを用いる物品の漂白

###### (8) 骨炭その他動物質炭の製造

###### (8の2) せっけんの製造

###### (8の3) 魚粉、フェザーミール、肉骨粉、肉粉若しくは血粉又はこれらを原料とする飼料の製造

###### (8の4) 手すき紙の製造

###### (9) 羽又は毛の洗浄、染色又は漂白

###### (10) ぼろ、くず綿、くず紙、くず糸、くず毛その他これらに類するものの消毒、選別、洗浄又は漂白

###### (11) 製綿、古綿の再製、起毛、せん毛、反毛又はフェルトの製造で原動機を使用するもの

###### (12) 骨、角、牙、ひづめ若しくは貝殻の引割若しくは乾燥研磨又は3台以上の研磨機による金属の乾燥研磨で原動機を使用するもの

###### (13) 鉱物、岩石、土砂、コンクリート、アスファルト・コンクリート、硫黄、金属、ガラス、れんが、陶磁器、骨又は貝殻の粉碎で原動機を使用するもの

###### (13の2) レディーミクストコンクリートの製造又はセメントの袋詰で出力の合計が2.5kWを超える原動機を使用するもの

###### (14) 墨、懐炉灰又はれん炭の製造

###### (15) 活字若しくは金属工芸品の鑄造又は金属の溶融で容量の合計が50Lを超えないつぼ又は窯を使用するもの（印刷所における活字の鑄造を除く。）

###### (16) 瓦、れんが、土器、陶磁器、人造砥と石、るつぼ又はほうろう鉄器の製造

###### (17) ガラスの製造又は砂吹

###### (17の2) 金属の溶射又は砂吹

###### (17の3) 鉄板の波付加工

###### (17の4) ドラム缶の洗浄又は再生

###### (18) スプリングハンマーを使用する金属の鍛造

### III 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 田園環境区域

- (19) 伸線、伸管又はロールを用いる金属の圧延で出力の合計が 4kW 以下の原動機を使用するもの
- (20) (1)から(19)までに掲げるもののほか、安全上若しくは防火上の危険の度又は衛生上若しくは健康上の有害の度が高いことにより、商業その他の業務の利便を増進する上で支障があるものとして政令で定める事業

#### 建築基準法別表第2(る)

1 次に掲げる事業（特殊の機械の使用その他の特殊の方法による事業であつて環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を害するおそれがないものとして政令で定めるものを除く。）を営む工場

- (1) 火薬類取締法の火薬類（玩具煙火を除く。）の製造
- (2) 消防法第2条第7項に規定する危険物の製造（政令で定めるものを除く。）
- (3) マッチの製造
- (4) ニトロセルロース製品の製造
- (5) ビスコース製品、アセテート又は銅アンモニアレーヨンの製造
- (6) 合成染料若しくはその中間物、顔料又は塗料の製造（漆又は水性塗料の製造を除く。）
- (7) 引火性溶剤を用いるゴム製品又は芳香油の製造
- (8) 乾燥油又は引火性溶剤を用いる擬革紙布又は防水紙布の製造
- (9) 木材を原料とする活性炭の製造（水蒸気法によるものを除く。）
- (10) 石炭ガス類又はコークスの製造
- (11) 可燃性ガスの製造（政令で定めるものを除く。）
- (12) 圧縮ガス又は液化ガスの製造（製氷又は冷凍を目的とするものを除く。）
- (13) 塩素、臭素、ヨード、硫黄、塩化硫黄、弗化水素酸、塩酸、硝酸、硫酸、燐酸、苛性カリ、苛性ソーダ、アンモニア水、炭酸カリ、洗濯ソーダ、ソーダ灰、さらし粉、次硝酸蒼そう鉛、亜硫酸塩類、チオ硫酸塩類、砒素化合物、鉛化合物、バリウム化合物、銅化合物、水銀化合物、シアン化合物、クロールズルホン酸、クロロホルム、四塩化炭素、ホルマリン、ズルホナル、グリセリン、イヒチオールズルホン酸アンモン、酢酸、石炭酸、安息香酸、タンニン酸、アセトアニリド、アスピリン又はグアヤコールの製造
- (14) たんぱく質の加水分解による製品の製造
- (15) 油脂の採取、硬化又は加熱加工（化粧品を製造を除く。）
- (16) ファクチス、合成樹脂、合成ゴム又は合成繊維の製造
- (17) 肥料の製造
- (18) 製紙（手すき紙の製造を除く。）又はパルプの製造
- (19) 製革、にかわの製造又は毛皮若しくは骨の精製
- (20) アスファルトの精製
- (21) アスファルト、コールタール、木タール、石油蒸溜りゅう産物又はその残りかすを原料とする製造
- (22) セメント、石膏こう、消石灰、生石灰又はカーバイドの製造
- (23) 金属の熔融又は精練（容量の合計が 50L を超えないつぼ若しくは窯を使用するもの又は活字若しくは金属工芸品の製造を目的とするものを除く。）
- (24) 炭素粉を原料とする炭素製品若しくは黒鉛製品の製造又は黒鉛の粉砕
- (25) 金属厚板又は形鋼の工作で原動機を使用するはつり作業（グラインダーを用いるものを除く。）、びょう打作業又は孔埋作業を伴うもの
- (26) 鉄釘類又は鋼球の製造
- (27) 伸線、伸管又はロールを用いる金属の圧延で出力の合計が 4kW を超える原動機を使用するもの
- (28) 鍛造機（スプリングハンマーを除く。）を使用する金属の鍛造
- (29) 動物の臓器又は排せつ物を原料とする医薬品の製造
- (30) 石綿を含有する製品の製造又は粉砕
- (31) (1)から(30)までに掲げるもののほか、安全上若しくは防火上の危険の度又は衛生上若しくは健康上の有害の度が高いことにより、環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進する上で支障があるものとして政令で定める事業

2 危険物の貯蔵又は処理に供するもので政令で定めるもの

Ⅲ 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 田園環境区域

- (イ)の規定中、「予定建築物等の外壁(略)から基本集落等(略)までの間に、概ね50m以上の距離を確保すること。」は、他法令の基準を参酌した設計となります。具体的には、以下に示す法令を参考としています。

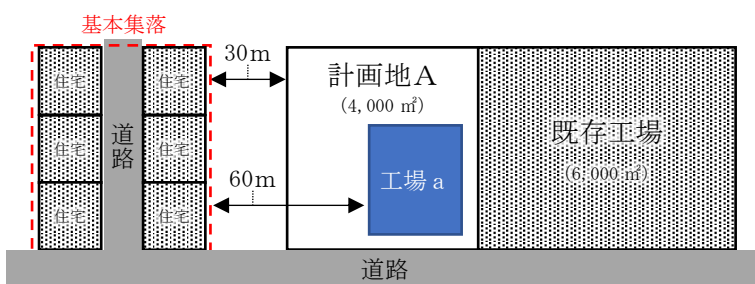
法令名	基準(概要)
一般高圧ガス保安規則第6条 (高圧ガス保安法関係)	高圧ガス製造設備等は、第二種保安物件(一般住宅等)から一定距離以上(最大35m)の離隔を保つこと。
危険物の規制に関する政令第9条 (消防法関係)	製造所、危険物貯蔵施設等は、各種建築物等から一定距離以上(最大50m)の距離を保つこと。

なお、上記法令における離隔(保安距離)は、予定建築物の外壁等から保安物件等の建築物、即ち「建築物から建築物」の距離(離隔)が規定されていますが、本制度においては予定建築物の外壁等から基本集落等、即ち「建築物から敷地(区域)」の距離(離隔)として設計しています。

これは、基本集落等の性質上、その範囲で建築物等が新築、増築又は建替え等が行われることが想定され、場合によっては当該区域の指定境界に沿って建築物等が建築される可能性があることを考慮した設計となります。

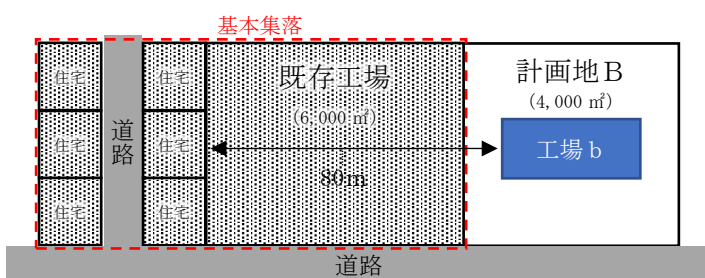
- (イ)の規定中、「予定建築物等の外壁又はこれに相当する工作物の外側から基本集落等(工場等の用に供されている土地及び工業地域又は工業専用地域の用途地域若しくは準用途地域を除く。)までの間に、概ね50m以上の距離を確保すること。」について、具体の判断の例は以下のとおりです。

例1



計画地Aに工場aを建築  
 ・計画地は基本集落等から30mしか離隔していないが、工場Aの外壁が基本集落等から50m以上離れている  
 ⇒ 基本計画に整合

例2

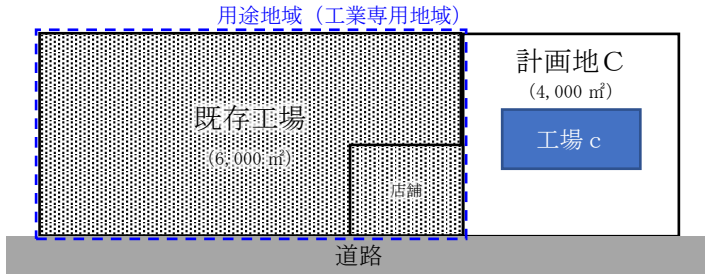


計画地Bに工場bを建築  
 ・計画地は基本集落等から離れた場所に位置していない(既存工場も基本集落に含まれるため)が、工場等の用地に供されている土地は離隔の対象には含まれないため、西側の住宅敷地からの離隔により判断する。  
 ⇒ 基本計画に整合

Ⅲ 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 田園環境区域

例 3

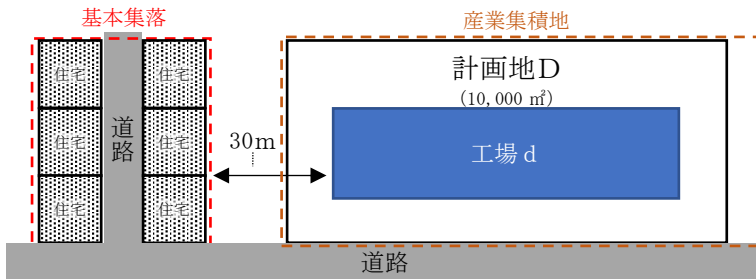


□ 計画地Cに工場cを建築

- ・計画地は用途地域 (= 基本集落等) に隣接した場所に位置しているが、当該区域が「工業専用地域」であるため、保安距離の確保は不要。  
(「工場等の用に供する土地以外の土地 (店舗等)」からの保安距離の確保は不要。)

⇒ 基本計画に整合

例 4



□ 計画地Dに工場dを建築

- ・離隔 (工場外壁～基本集落等の距離) が 30m しか存在しないが、計画地Dが産業集積地内であるため、保安距離の確保は不要。

⇒ 基本計画に整合

※例 3に係る設計 (工業地域、工業専用地域を、離隔確保の対象外とした設計) 及び例 4の設計 (産業集積地内の開発を、離隔確保の対象外とした設計) は、安曇野市都市計画マスタープランにおける方針 (新たな事業用地について、一定の都市基盤整備の整った既存の産業団地若しくは工業団地又はこれらの隣接地に確保・誘導を図る) を鑑みた設計となります。

III 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 田園環境区域

基本計画	
<b>4 田園環境区域</b>	
<b>(6) その他</b>	
ア	農業、林業又は漁業の生産若しくは集荷用の施設、又は農業等の生産資材の貯蔵若しくは保管用の施設で、次の要件の全てを満たしているもの (ア) 高さが10m以下であること。 (イ) 敷地面積が1,000㎡以下であること。 (ウ) 建蔽率が60%以下で、かつ、容積率が100%以下であること。
イ	圃場整備事業等により非農用地設定がされた農地で、当該設定目的で利用するための施設で、次の要件の全てを満たしているもの (ア) 高さが10m以下であること。 (イ) 建蔽率が60%以下で、かつ、容積率が100%以下であること。
ウ	太陽光発電施設その他これに類するもので、敷地面積が200㎡以下のもの

【解説】

- イの規定については、土地改良事業（圃場整備事業）において非農用地設定（異種目換地）がされた土地に係る特例基準を規定しています。なお、非農用地設定（異種目換地）は、自身の所有する農用地（従前地）を宅地等に変える目的で行うものであり、一般的には農業後継者のための宅地を確保するため、つまりは後継者が営農を行うための農家分家を建築するために行われます。

このことから、規定中「当該設定目的で利用するための施設」の規定については、「換地台帳等に記載の事業名」と「開発目的」が同一であること、並びに「換地台帳等に記載された取得予定者」と「開発事業者」が同一であることが求められる点、留意してください。

なお、本規定による開発事業の実施に際しては、開発内容と非農用地設定の内容とが一致していることの証明書類（換地台帳の写し等）や一時利用地指定通知書（換地処分が行われる前に当該規定により開発事業を実施する場合に限る）等の書類を提出しなければならない点、併せて留意してください。

- ウ；太陽光発電施設について、当市では「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。」が定められています。この点との兼ね合いとして、条例第17条及び規則第9条第6号により、「太陽光設置条例第16条第1項の許可を受けて設置する太陽光発電施設」を、基本計画への整合の例外に位置付けています。

これにより、市内で太陽光発電施設を設置する場合に必要な手続きは、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㎡超 ・ 事業区域の高低差13m超	太陽光設置条例（許可） 土地利用条例（届出）	太陽光設置条例に基づく設置許可取得後、土地利用条例第35条第3項による届出を提出
上記以外の施設	土地利用条例	（規模や設置場所等により手続きは変動）

- ウの規定中、「その他これに類するもの」は、蓄電池（敷地内建築物に附属して設置するものを除く）の設置等を想定しています。

Ⅲ 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  
5 山麓保養区域

基本計画
<p><b>5 山麓保養区域</b></p> <p><b>(1) 住宅</b></p> <p>ア 専用住宅で、次の要件の全てを満たしているもの</p> <p>(ア) 1戸当りの敷地面積が概ね 500 m<sup>2</sup>以上であること。</p> <p>(イ) 複数区画の土地の造成を伴う場合にあつては、敷地面積が概ね 1,000 m<sup>2</sup>以下であること。</p> <p>(ウ) 建蔽率が 20%以下で、かつ、容積率が 40%以下であること。</p> <p>(エ) 建築物の高さが 10m以下であること。</p>

【解説】

■ アは、戸建住宅のうち専用住宅（農家住宅及び分家住宅を除く）の建築を目的とした開発事業（複数区画の土地造成に係る開発事業を含む）に係る基準です。なお、山麓保養区域では、田園居住区域及び田園環境区域と違い、農家住宅及び分家住宅に係る基準は設定されていません。

■ 「専用住宅」については、条例第 2 条第 8 号において「戸建住宅のうち業務の用に供する部分を兼ねないもの」と規定している通り、業務部分を兼ねない戸建住宅を指します。

なお、田園居住区域及び田園環境区域の解説でも述べたとおり、本制度では戸建住宅を以下の 3 種類に区別し、それぞれに立地基準を定めています。

語句	定義	立地基準
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 (=業務部分を兼ねないもの)	各基本区域の「専用住宅」の基準を満たすこと。
兼用住宅	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 (1) 業務部分の床面積の合計が 50 m <sup>2</sup> 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 (来客用の駐車場、屋外広告物の設置場所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。)	以下の要件をいずれも満たすこと。 (1) 各基本区域の「専用住宅」の基準を満たすこと。 (2) 業務部分の用途が、以下いずれかに該当すること。 ア 各基本区域の「店舗・事務所等」又は「公共公益施設」で掲げるもの イ 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	業務部分を兼ねるもので、兼用住宅以外のもの。	以下の要件をいずれも満たすこと。 (1) 各基本区域の「専用住宅」の基準を満たすこと。 (2) 業務部分が以下の要件をいずれも満たすこと。 ア 用途が、各基本区域の「店舗・事務所等」又は「公共公益施設」で掲げるものであること。 イ 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。 (空き家利用等の場合は適用除外)

■ 山麓保養区域では、市街化調整区域に相当する他の区域（田園環境区域、森林環境区域）に比べて、敷地面積の最低限度を高い水準に設定しています。（田園居住区域=250 m<sup>2</sup>、田園環境区域・森林環境

### III 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

#### 5 山麓保養区域

区域=300 m<sup>2</sup>)。これは、山麓保養区域の土地は他区域と比して敷地面積の大きな土地が多く存在すること、山麓保養区域の土地利用の方針として「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」ことを規定しているとおおり、建築物等の建築に際して森林等の伐採を必要最小限に留め、自然環境と調和した開発事業を推進することを目的とした設計となります。(後者については、あわせて建蔽率、容積率の基準を法指定より厳しくするとともに、景観条例等により厳しい壁面後退の基準を設定する等、各種事項で連動した取り組みの一環となります。)

- 「1戸当りの敷地面積が概ね500 m<sup>2</sup>以上」の規定のうち、「概ね」については、わずかに500 m<sup>2</sup>に満たない土地における開発事業(又は複数区画の造成の場合に、わずかに500 m<sup>2</sup>に満たない区画を伴う開発事業)を許容することを想定して設けた規定であり、具体的には「-10%の範囲(複数区画の造成にあつては、1区画に限る)」として適用の是非を判断しています。

山麓保養区域における住宅系開発に係る「概ね」規定の判断の事例については以下のとおりです。

#### (例1) 敷地面積480 m<sup>2</sup>の土地における住宅建築

…基本計画で定める「1戸当たりの敷地面積」の標準である500 m<sup>2</sup>を下回っているが、「概ね」規定により、最低敷地面積制限を満たしていると判断。

※標準面積である500 m<sup>2</sup>を確保することが可能な状況にあつては、概ね規定を適用できない場合があります。(例えば、1000 m<sup>2</sup>の土地(空地)の一部を用いて住宅建築を計画する場合、標準面積である500 m<sup>2</sup>の敷地面積を確保することが可能であるため、「概ね」規定を適用することはできません。)

#### (例2) 敷地面積900 m<sup>2</sup>の土地における宅地分譲

…複数区画の造成にあつては、区域内の1つの区画に限り、「概ね」規定を適用することを許容しています。従つてこの場合、全区画に「概ね」を適用し、450 m<sup>2</sup>×2区画の開発を行うことはできません。

#### (例3) 敷地面積980 m<sup>2</sup>の土地における宅地分譲

…複数区画の造成にあつては、区域内の1つの区画に限り、「概ね」規定を適用することを許容しています。従つてこの場合、1区画を500 m<sup>2</sup>とし、残りの区画を全て480 m<sup>2</sup>として2区画の宅地分譲を行うことができます。

- (イ)の規定は、本区域における住宅系開発の敷地面積上限を定めています。なお、当該規定は複数区画の土地の造成、即ち宅地分譲にのみ適用される基準であり、単独の専用住宅1戸を建築する開発事業については適用されません。

これは、山麓保養区域内は他区域と比べて敷地面積の大きな土地が存すること、一方で同区域は「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」ことを方針とし、また安曇野市立地適正化計画において居住誘導区域の外に位置しているため、積極的な居住空間の形成を目的としていないことから、前述のとおり設計としています。

- (ウ)の規定は、本区域における住宅系開発の建蔽率、容積率の上限を定めています。本区域は用途地

### III 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

#### 5 山麓保養区域

域無指定地域であり、法上、建蔽率 60%以下、容積率 100%以下（一部土地は 200%以下）の規制が指定されていますが、基本計画により、法指定より厳しい規制を設定しています。

前述したとおり、本区域は「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」ことを土地利用の方針としていることから、本区域では、

- ・最低敷地面積の制限（500 m<sup>2</sup>以上）
- ・建蔽率、容積率の規制（20%/40%）
- ・壁面後退に係る制限（cf. 安曇野市景観条例）

を定め、各種規制が連携することで、建築物等の建築に際して敷地内の森林や樹木等の伐採を必要最小限に留め、自然環境と調和した開発事業を推進することを狙いとしています。

なお、建蔽率、容積率の規制並びに壁面後退に係る制限については、本制度（及び安曇野市景観条例）の制定以前に存在した「穂高町自然保護等指導基準」及び「長野県環境保全条例」による建築物の規制内容（下表参照）を参考に設計しています。

（参考：穂高町自然保護地域（穂高町自然保護等指導基準関係）の規制内容）

建物用途	高さ	建蔽率	容積率	道路後退	隣地後退
別荘・住宅	10m以下	20%以下	100%以下	5 m (主要幹線道路は 10m)	3 m (隣地同意により 1 m)
上記以外	13m以下	40%以下	100%以下		5 m

（参考：自然保護協定地域（長野県環境保全条例関係）の規制内容）

建物用途	高さ	建蔽率	容積率	道路後退	隣地後退
—	2階建て 以下かつ 13m以下	20%以下	40%以下	主要幹線道路から 20m 団地内主要道路から 10m (著しく困難な場合は 5 m)	3 m (隣地同意により 1 m)

- 山麓保養区域での開発事業に共通する事項ですが、同区域では、拠点市街区域、準拠点市街区域のような「各制限の緩和については、建築基準法その他に定める規定に準じる」といった規定がありません。このため、同区域においては、建築物の規模（建蔽率・容積率）に係る緩和規定（角地緩和等）の適用を受けることができない点、注意してください。

なお、緩和規定（角地緩和等）は、山麓保養区域同様に、田園居住区域、田園環境区域、森林環境区域でも適用することができません。

Ⅲ 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  
5 山麓保養区域

基本計画	
<b>5 山麓保養区域</b>	
<b>(1) 住宅</b>	
イ 兼用住宅で、次の要件の全てを満たしているもの	
(ア) 当該建築物を新築するときは、(1)アの要件を満たしていること。	
(イ) 業務の用に供する部分の用途が(2)ア又は(3)アで掲げるもの若しくは建築基準法施行令第130条の3各号に掲げるものであること。	
ウ 併用住宅で、次の要件の全てを満たしているもの	
(ア) 当該建築物を新築するときは、(1)ア(ア)及び(エ)の要件を満たしていること。	
(イ) 業務の用に供する部分の用途が(2)ア又は(3)アで掲げるものであること。	
(ウ) 建蔽率が40%以下で、かつ、容積率が60%以下であること。	

【解説】

■ イ、ウは、兼用住宅、併用住宅（戸建住宅のうち業務部分を兼ねるもの）に係る規制となります。アの解説でも記載していますが、本制度では戸建住宅を以下の3種類に区別し、それぞれ立地基準を設けています。

語句	定義	立地基準
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（＝業務部分を兼ねないもの）	各基本区域の「専用住宅」の基準を満たすこと。
兼用住宅	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 (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（来客用の駐車場、屋外広告物の設置場所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。）	以下の要件をいずれも満たすこと。 (1) 各基本区域の「専用住宅」の基準を満たすこと。 (2) 業務部分の用途が、以下いずれかに該当すること。 ア 各基本区域の「店舗・事務所等」又は「公共公益施設」で掲げるもの イ 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	業務部分を兼ねるもので、兼用住宅以外のもの。	以下の要件をいずれも満たすこと。 (1) 各基本区域の「専用住宅」の基準を満たすこと。 (2) 業務部分が以下の要件をいずれも満たすこと。 ア 用途が、各基本区域の「店舗・事務所等」又は「公共公益施設」で掲げるものであること。 イ 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。 (空き家利用等の場合は適用除外)

■ 上表に規定している通り、兼用住宅、併用住宅を建築する際には、専用住宅の立地基準に加えて、業務部分の用途や規模について、一定の基準を満たす必要があります。

### Ⅲ 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

#### 5 山麓保養区域

- 「建築基準法施行令第 130 条の 3 各号に掲げるもの」については、「3 田園居住区域」－「(1) 住宅」ウの解説に記載していますので、そちらを参照して下さい。

Ⅲ 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  
5 山麓保養区域

基本計画

5 山麓保養区域

(1) 住宅

エ 寄宿舍、寮、下宿で、次の要件の全てを満たしているもの

- (ア) 1戸当りの敷地面積が概ね 500 m<sup>2</sup>以上であること。
- (イ) 市内の工場、事業所の従業員（事業主も含む）のものであること。
- (ウ) 建蔽率が 20%以下で、かつ、容積率が 60%以下であること。
- (エ) 建築物の高さが 10m以下であること。
- (オ) 通勤等に合理的な場所に位置すると認められるもので、事業の操業方式、就業体制、雇用形態等を勘案の上適切な規模以下であること。

【解説】

■ エは、寄宿舍等に関する基準となります。なお、田園居住区域における同用途の基準は、「共同住宅、長屋、寄宿舍、寮、下宿で・・・」として規定しているのに対し、山麓保養区域（及び田園環境区域）では単に「寄宿舍、寮、下宿で・・・」として規定しています。このため、山麓保養区域における共同住宅、長屋住宅の建築は（たとえ開発予定地が(オ)に規定する位置条件を満たしていたとしても）基本計画に整合しないため、原則として立地できません。

※当該設計は、コンパクトシティの形成及び居住誘導区域への人口誘導を謳う安曇野市立地適正化計画の方針も鑑みたものとなります。（当市においては、拠点市街区域、準拠点市街区域及び田園居住区域が、居住誘導区域に位置付けられています。）

■ シェアハウスについて、国交省は「シェアハウスは、寄宿舍に該当する」との見解を示しています。ここで、山麓保養区域における寄宿舍は、(イ)で規定しているとおり「市内の工場、事業所の従業員のもの」であることが求められます。従って、一般的なシェアハウス（入居者に特別な条件を定めないもの）については（たとえ開発予定地が(オ)に規定する位置条件を満たしていたとしても）原則として新規に立地することができません。

（ただし、昨今、全国的に事例の増えている「空き家等の既存ストックのシェアハウスへの転用」については、特定開発事業の手続きを経ることにより、開発が認められる場合があります。なお、当該開発については、別に定める「特定開発事業の認定に係る指針」で以下のとおり配慮事項を定めている点に留意してください。）

特定開発事業の認定に関する指針

2 周辺住民の理解

周辺住民の理解が得られていること

3 用途・開発内容ごとに定める要件への配慮

5) 空き建物（空き家・空き店舗等）の利活用

ア 対象の建築物が、概ね 10 年以上適正に利用された建築物であること。

イ 真にやむを得ない理由による用途変更であること。

ウ 変更後の用途が、以下いずれかに該当すること。

(ア) 地域住民の日常生活における利便又は当該地域の魅力の保持・向上に資するものであ

### Ⅲ 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

#### 5 山麓保養区域

ること。

(イ) 市の産業発展、観光振興、移住定住等の施策に資する内容であること。

エ 周辺に及ぼす影響を考慮し、規模や業種等に応じて必要な対策を施すものであること。

オ 各基本区域の環境や景観の保全に十分配慮し、周囲の環境や景観との調和が図られたものであること。

■ (ウ)、(エ)は、寄宿舍等の規模等に関する規定となります。なお、敷地面積については特に上限を定めていませんが、(オ)に規定しているとおり、「事業の操業方式、就業体制、雇用形態等を勘案の上適切な規模以下」であることが求められます。

■ 前述したとおり、山麓保養区域における寄宿舍は「(イ) 市内の工場、事業所の従業員のもの」であるとともに、「(オ) 通勤等に合理的な場所に位置すると認められるもの」であることが求められます。

従って、当該開発事業の実施に際しては、工場や事業所の位置を踏まえた位置選定理由の提示が必要となる点、注意してください。

III 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  
5 山麓保養区域

基本計画

5 山麓保養区域

(2) 店舗・商業施設

主として観光や保養を目的とする店舗、施設等であって、次の要件の全てを満たしているもの  
ア 一般飲食業、小売業（観光土産品、地場産物）、宿泊施設、博物館（動物園及び水族館を除く。）その他これらに類するものであること。

イ 建蔽率が40%以下で、かつ、容積率が60%以下であること。

ウ 建築物の高さが10m以下であること。

【解説】

■ (2)は、店舗並びに商業施設等の立地基準を定めています。共通事項（イ、ウ）として、建蔽率は40%以下、容積率は60%以下、建築物の高さは10m以下に制限されています。なお、建物規模及び建物配置（壁面後退）に係る制限については、本制度（及び安曇野市景観条例）の制定以前に存在した「穂高町自然保護等指導基準」及び「長野県環境保全条例」による建築物の規制内容を参考に設計しています。

■ ア：立地可能な用途については、基本計画に規定されている業種等の他、当該業種に類するものについても立地が可能です。なお、「類するもの」の判断に際しては、前提として「主として観光や保養を目的とする店舗または施設」であることが求められるとともに、各種法令等を参酌しつつ、名称等による形式的な判断ではなく、設立目的や建築物の設計、利用形態等を総合勘案の上で判断することとなります。

■ アの規定中、「観光土産品」については本制度における明確な定義はありませんが、各種法令等では、観光土産品又は土産品について、以下のとおり定義されています。

観光土産品の表示に関する公正競争規約（昭和41年公正取引委員会告示第6号）

第2条 この規約において、「観光土産品」とは、食品類であって、商品名、絵、文字等で土産品である旨の表示をしたもの又は主として観光地において観光客の土産用として販売されるものをいう。

飯山市優良土産品推薦条例（昭和57年飯山市条例第13号）

第3条 推薦土産品は、主として本市において販売の目的をもって生産される加工食料土産品又は工芸土産品であって、次の各号に掲げる要件を備え、かつ、特に優良なものでなければならない。

- (1) 名称、意匠及び材料が本市にちなむ要素を有するもの
- (2) 意匠が優美と認められるもの
- (3) 関係法規に違反のおそれのないもの

茅野商工会議所 推奨土産品 認定基準

次のいずれかに該当し、味、製造、材料、形態等に優れ、又特徴のあるものとする。

- ① 伝統産業、地場産業とされている物
- ② 長い歴史をもっており、現在希少な物
- ③ 茅野市の産物を主な材料とした物
- ④ 茅野市のイメージを強く表した物
- ⑤ 各種団体等で新たに研究し、創作した物
- ⑥ 市内の業界等で協力して販売しようとしている物又している物

### III 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

#### 5 山麓保養区域

⑦茅野市の特産品として独自に企画し製造または販売する者

⑧その他、本制度の目的に合致する物その他

安曇野市の西山山麓（≡山麓保養区域）は、比較的傾斜の緩やかな地形と森林や温泉等の資源を活かし、観光・保養空間として発展してきました。これら地域の特性や発展の歴史を鑑み、西山山麓は、安曇野市都市計画マスタープランにおいて「観光資源の集積を活かし、相互に連携を図り、一体的に魅力を高めるゾーン」として、観光・保養空間の質を高めることを目標とし、かつ本制度において「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」ことを土地利用の方針としています。

このため、本制度における観光土産品小売業は、「販売の対象（想定）に観光客も含めている」というだけでは足りず、上記法令等に照らして「客観的に見て、安曇野市の観光土産品として認められる（又は認められうる）ものを主に販売する店舗」でなければなりません。

（従って、例えば「単なるクラフトワーク等を、観光客も含め一般の販売に供する店舗」は、本制度においては「観光土産品」とは扱いません。）

なお、店舗内で、その他用品とあわせて観光土産品を販売する形態の店舗も想定されますが、この場合は、主に販売する物品等の如何により、基本計画に整合する店舗であるか否かを判断します。

（従って、例えば「コンビニエンスストア内で、観光土産品の取り扱いも行う場合」は、主に販売するものが観光土産品ではないことから、基本計画に整合しないものとして判断します。）

- アの規定中、「地場産物」については、一般に「自治体内で産出される農産物や工芸品等」を指しており、本制度でも同様に「市内で産出される農産物や工芸品等」として扱います。

なお、前述した西山山麓の特性や歴史、安曇野市都市計画マスタープランにおける位置づけ並びに山麓保養区域の土地利用の方針等を鑑み、本制度における地場産物小売業は、「単に物品等の一部（又は全部）に市内産の原料等を用いている」というだけでは足りず、「客観的に見て、安曇野市の地場産物として認められる（又は認められうる）ものの販売に供する店舗」でなければなりません。

- アの規定中、「宿泊施設」は、建築基準法におけるホテル・旅館と同義で、具体的には、旅館業法第2条に規定されている営業を行う施設を指します。

なお、ラブホテルやモーテルは、建築基準法において「個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するもの」として扱われている（ホテル、旅館とは異なるものに位置付けられている）ことから、基本計画に整合しないものとして扱われます。

建築基準法別表第2(り)（近隣商業地域内に建築してはならない建築物）

3 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類する政令で定めるもの

建築基準法施行令

第130条の9の5 法別表第2(り)項第3号及び(る)項第3号（略）の規定により政令で定める建築物は、ヌードスタジオ、のぞき劇場、ストリップ劇場、専ら異性を同伴する客の休憩の用に供する施設、専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を目的とする店舗その他これらに類するものとする。

（補足）「専ら異性を同伴する客の休憩の用に供する施設」の定義

III 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

5 山麓保養区域

風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律

第2条第6項 この法律において「店舗型性風俗特殊営業」とは、次の各号のいずれかに該当する営業をいう。

(4) 専ら異性を同伴する客の宿泊（休憩を含む。略）の用に供する政令で定める施設（略）を設け、当該施設を当該宿泊に利用させる営業

風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律施行令

第3条 法第2条第6項第4号の政令で定める施設は、次に掲げるものとする。

(1) レンタルルームその他個室を設け、当該個室を専ら異性を同伴する客の休憩の用に供する施設

(2) ホテル等その他客の宿泊（休憩を含む。以下この条において同じ。）の用に供する施設であつて、次のいずれかに該当するもの（前号に該当するものを除く。）

イ 食堂（調理室を含む。以下このイにおいて同じ。）又はロビーの床面積が、次の表の上欄に掲げる収容人員の区分ごとにそれぞれ同表の下欄に定める数値に達しない施設

※「次の表」は記載省略

ロ 当該施設の外周に、又は外部から見通すことができる当該施設の内部に、休憩の料金の表示その他の当該施設を休憩のために利用することができる旨の表示がある施設

ハ 当該施設の出入口又はこれに近接する場所に、目隠しその他当該施設に出入りする者を外部から見えにくくするための設備が設けられている施設

ニ フロント、玄関帳場その他これらに類する設備（以下この条において「フロント等」という。）にカーテンその他の見通しを遮ることができる物が取り付けられ、フロント等における客との面接を妨げるおそれがあるものとして国家公安委員会規則で定める状態にある施設

ホ 客が従業者と面接しないで機械その他の設備を操作することによってその利用する個室の鍵の交付を受けることができる施設その他の客が従業者と面接しないでその利用する個室に入ることができる施設

■ アの規定中、「博物館」とは、博物館法第2条第1項に規定されている事業を行う施設で、以下のものを指します。

種別	定義	該当する市内施設（令和6年12月現在）
登録博物館	法第11条の規定により、教育委員会の登録を受けたもの（博物館登録原簿に登録されたもの）	安曇野市豊科近代美術館 ※令和7年4月、安曇野市美術館に名称変更 安曇野高橋節郎記念美術館 田淵行男記念館 安曇野市豊科郷土博物館 公益財団法人礪山美術館 TRIAD IIDA・KAN
博物館相当施設	博物館の事業に類する事業を行う施設で、博物館に相当する施設として教育委員会が指定するもの	—
博物館類似施設	博物館と同種の事業を行う施設で、登録又は指定を受けていないもの (根拠法令はないが、文部科学省HPで上記のように規定)	安曇野穂高郷土資料館 天蚕センター 貞享義民記念館 白井吉見文学館 安曇野市穂高陶芸会館 穂高神社資料館 安曇野ジャンセン美術館 安曇野山岳美術館 絵本美術館&コテージ森のおうち 安曇野ビンサンチ美術館 有明美術館 征矢野久水彩館 国営アルプスあづみの公園堀金・穂高地区※

※国営アルプスあづみの公園は都市公園に位置付けられており、園内の各種施設は「公園施設」として建築されているため、博物館法の博物館とは法定性格が若干異なります。

III 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  
5 山麓保養区域

博物館法

第2条 この法律において「博物館」とは、歴史、芸術、民俗、産業、自然科学等に関する資料を収集し、保管（育成を含む。以下同じ。）し、展示して教育的配慮の下に一般公衆の利用に供し、その教養、調査研究、レクリエーション等に資するために必要な事業を行い、併せてこれらの資料に関する調査研究をすることを目的とする機関（社会教育法による公民館及び図書館法による図書館を除く。）のうち、次章の規定による登録を受けたものをいう。

第11条 博物館を設置しようとする者は、当該博物館について、当該博物館の所在する都道府県の教育委員会（略）の登録を受けるものとする。

第31条 次の各号に掲げる者は、文部科学省令で定めるところにより、博物館の事業に類する事業を行う施設であって当該各号に定めるものを、博物館に相当する施設として指定することができる。

- (1) 文部科学大臣 国又は独立行政法人が設置するもの
- (2) 都道府県の教育委員会 国及び独立行政法人以外の者が設置するもののうち、当該都道府県の区域内に所在するもの（指定都市の区域内に所在するもの（都道府県が設置するものを除く。）を除く。）
- (3) 指定都市の教育委員会 国、独立行政法人及び都道府県以外の者が設置するもののうち、当該指定都市の区域内に所在するもの

なお、博物館法の対象は広義にわたっており、動物園、水族館等も同法における博物館に該当しますが、基本計画における「博物館」には、動物園や水族館等の施設は含めていません。

これは、前述した通り、西山山麓が安曇野市都市計画マスタープランにおいて「観光資源の集積を活かし、相互に連携を図り、一体的に魅力を高めるゾーン」として、観光・保養空間の質を高めることを目標とし、かつ本制度において「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」している中で、当該施設は（観光的な側面は有しているものの）保養空間の質を高めることには繋がらない点を鑑みた基準設定となります。

Ⅲ 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  
5 山麓保養区域

基本計画

5 山麓保養区域

(3) 公共公益施設

次の要件の全てを満たしているもの

ア 次のいずれかの施設に該当すること。

- (ア) 老人福祉施設（老人デイサービスセンター、特別養護老人ホームその他これらに類するもの（特別養護老人ホーム以外の居住又は長期の入所を目的とする施設を除く。））
- (イ) 介護保険施設（訪問介護事業所、小規模多機能型居宅介護施設、居宅介護支援事業所その他これらに類するもの（居住又は長期の入所を目的とする施設を除く。））
- (ロ) 障がい福祉施設（放課後等デイサービス、障害児相談支援事業所、障害福祉サービス事業所その他これらに類するもの（居住又は長期の入所を目的とする施設を除く。））
- (エ) 医療機関（診療所その他これらに類するもの（病院を除く。））
- (オ) 準公益的施設（地区集会所、地区公民館その他これらに類するもの）

イ 建蔽率が40%以下で、かつ、容積率が60%以下であること。

ウ 建築物の高さが10m以下であること。

【解説】

■ (3)は、公共公益施設の立地基準を定めています。共通事項（イ、ウ）として、建蔽率は40%以下、容積率は60%以下、建築物の高さは10m以下に制限されています。なお、建物規模及び建物配置（壁面後退）に係る制限については、本制度（及び安曇野市景観条例）の制定以前に存在した「穂高町自然保護等指導基準」及び「長野県環境保全条例」による建築物の規制内容を参考に設計しています。

■ ア：立地可能な用途については、基本計画に規定されている業種等の他、当該業種に類するものについても立地が可能です。ここで、「類するもの」の判断に際しては、建築基準法や各種法令、集団規定等を参酌しつつ、名称等による形式的な判断ではなく、設立目的や建築物の設計、利用形態等を総合勘案の上で判断することとなります。

ただし、法令などにより「類するもの」として扱われるものであっても、居住または長期の入所を主たる目的としているものについては、周辺住民や環境への影響が、これ以外の公共公益施設と比して大きいことから、基本計画に整合しないものとして位置付けています（即ち、特定開発事業によりその立地可否を判断することとしています）。なお、例外として、「特別養護老人ホーム」については、基本計画に整合するものとして位置付けています。これは、市街化調整区域における立地基準を鑑みた判断となります。

類似用途の判断については、別に「判断の事例」をまとめているので参考としてください。

なお、「判断の事例」に記載のない用途であって、客観的に見て基本計画に規定する業種に類すると判断可能なもの以外の業種については、条例第51条第2項に基づき、土地利用審議会で調査審議の上で取り扱いを決定します。

■ 公共公益施設のうち、教育施設（幼稚園、小学校、中学校等）及び児童福祉施設（保育所、児童厚生施設等）は、山麓保養区域の立地要件に含まれていない点、注意してください。

Ⅲ 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  
6 森林環境区域

基本計画	
<b>6 森林環境区域</b>	
<b>(1) 住宅</b>	
次のいずれかに該当するもの	
ア 農家住宅又は分家住宅で、次の要件の全てを満たしているもの	
(ア) 建蔽率が60%以下で、かつ、容積率が100%以下であること。	
(イ) 建築物の高さが10m以下であること。	
イ 専用住宅で、次の要件の全てを満たしているもの	
(ア) 敷地面積が概ね300㎡以上であること。	
(イ) 開発事業面積が概ね1,000㎡以下であること。	
(ウ) 建蔽率が60%以下で、かつ、容積率が100%以下であること。	
(エ) 建築物の高さが10m以下であること。	
ウ 兼用住宅で、次の要件の全てを満たしているもの	
(ア) 当該建築物を新築するときは、(1)ア又は(1)イの要件を満たしていること。	
(イ) 業務の用に供する部分の用途が(2)アで掲げるもの又は建築基準法施行令第130条の3各号に掲げるものであること。	
エ 併用住宅で、次の要件の全てを満たしているもの	
(ア) 当該建築物を新築するときは、(1)ア又は(1)イの要件を満たしていること。	
(イ) 業務の用に供する部分の用途が(2)アで掲げるものであること。	

【解説】

■ 住宅系に係る解説・注意事項は、田園居住区域及び田園環境区域の解説の例によりますので、当該区域の解説を参照してください。なお、前述したとおり、本制度では戸建住宅を以下の3種類に区別し、それぞれに立地基準を定めている点、留意してください。

語句	定義	立地基準
専用住宅	建築基準法別表第2(イ)項第1号に規定する住宅(=業務部分を兼ねないもの)	「専用住宅」の基準を満たすこと。
兼用住宅	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 (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(周辺環境に影響を及ぼす恐れが少ないものを除く。)	以下の要件をいずれも満たすこと。 (1) 「専用住宅」の基準を満たすこと。 (2) 業務部分の用途が以下いずれかに該当 ア 各基本区域の「店舗・事務所等」又は「公共公益施設」で掲げるもの イ 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	業務部分を兼ねるもので、兼用住宅以外のもの。	以下の要件をいずれも満たすこと。 (1) 「専用住宅」の基準を満たす (2) 業務部分が以下要件に適合 ア 用途が、各基本区域の「店舗・事務所等」又は「公共公益施設」で掲げるもの イ 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 (空き家利用等の場合は適用除外)

Ⅲ 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  
6 森林環境区域

基本計画	
<b>6 森林環境区域</b>	
<b>(2) 公共公益施設</b>	
次の要件の全てを満たしているもの	
ア 次のいずれかの施設に該当すること。	
(ア) 医療機関（診療所その他これらに類するもの（病院を除く。））	
(イ) 準公益的施設（地区集会所、地区公民館その他これらに類するもの）	
イ 建蔽率が60%以下で、かつ、容積率が100%以下であること。	
ウ 建築物の高さが10m以下であること。	

【解説】

■ 森林環境区域は、良好な自然環境の保全を土地利用の方針としており、他区域に比べて厳しい開発規制を設定しており、店舗や事務所、工場等に係る開発事業が制限されるとともに、公共公益施設についても、診療所、準公共的施設（地区公民館、地区集会所）に限って立地を許容しています。

従って、森林環境区域では、教育施設や老人福祉施設、介護保険施設、児童福祉施設及び障がい福祉施設の立地が制限されている点に留意してください。

基本計画	
<b>6 森林環境区域</b>	
<b>(6) その他</b>	
農業、林業又は漁業の生産若しくは集荷用の施設、又は農業等の生産資材の貯蔵若しくは保管用の施設で、次の要件の全てを満たしているもの	
ア 高さが10m以下であること。	
イ 敷地面積が500㎡以下であること。	
ウ 建蔽率が60%以下で、かつ、容積率が100%以下であること。	

(解説等特になし)