

特定開発事業の認定に関する指針

(令和8年4月施行)

「Ⅲ. 事業認定の判断の視点」 解説資料

本資料は、安曇野市の適正な土地利用に関する条例（平成22年安曇野市条例第28号、以下「条例」という。）第47条第1項の規定による特定開発事業の認定に関する指針（以下、「指針」という。）のうち、「Ⅲ. 事業認定の判断の視点」で規定する要件の考え方を示すものです。

指針で述べているとおり、特定開発事業の認定の判断は画一的な基準等に基づいて行うべきものではなく、個々の開発事業ごとに、その目的・規模・配置・形態・周辺環境などを総合的に捉えて慎重かつ適切に判断する必要があります。

このため、前述の要件（配慮事項）については、あえて抽象的な表現に留めているものも多く存在していますが、抽象的な表現としたことによって、かえって市の狙い・意図が正しく開発事業者へ伝わらないこともかねてより懸念されていました。

このことを踏まえ、本資料は、要件ごとの市の狙い・意図について詳細に解説し、市と開発事業者間の齟齬を解消するとともに、特定開発事業全体の質の向上を図ることを目的に作成しています。

令和8年3月

目次

1	まちづくりに関する計画等への整合等.....	1
2	周辺住民の理解	2
3	用途・開発内容別の要件への配慮	3
	(1) 住宅・宅地分譲	4
	①田園環境区域	4
	②山麓保養区域又は森林環境区域	28
	(2) 店舗・事務所等	37
	(3) 公共・公益施設	44
	①都市基盤施設の建設等を目的とする開発事業	44
	②公共・公益施設の建築等を目的とする開発事業	46
	(4) 工業系	51
	①複数の工場等の立地を目的とした開発事業（工場団地、産業団地等の造成）	51
	②単独の工場等の建築等を目的とする開発事業	55
	(5) 建築物の用途変更を目的とする開発事業.....	61
	(6) 太陽光発電施設等	68
	(7) その他の用途	70

1 まちづくりに関する計画等への整合等

指針

1 まちづくりに関する計画等への整合等

以下に掲げる計画等に整合し、又は反しないものであること。

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

【解説】

- 本要件は、特定開発事業の基本原則を示したものであり、まちづくりに関する諸計画に整合する（又はまちづくりに関する諸計画に反しない）ものであることを規定しています。
- 例えば安曇野市都市計画マスタープラン（以下「MP」という。）では、「既存市街・集落周辺への集約重視のまちづくり」を目指すまちのかたちとして規定しています。そして、当該方針に基づき田園環境区域では、開発事業の基準を「3辺接続」及び「基本集落から概ね50m以内」としています。
このことを踏まえれば、例えば「(2) 店舗・事務所等」に係る特定開発事業については、基本集落周辺（50m圏内）であることが原則として求められることとなり、既存宅地や空き家の利活用等、基本集落周辺で計画することができないやむを得ない事由がある場合を除き、基本集落等から離れた箇所での特定開発事業はMPとは整合しないものであることから、当該開発事業は本要件に基づき不認定となる可能性があります。同様に「(3) 工業系用途 ②」に係る開発については、既存工場敷地に隣接していることが原則となります。
- この他、安曇野市景観計画や安曇野市景観ガイドライン（以下「景観計画等」）では、「緑のつながりをつくり、周辺環境と調和させる」ことを目的に、緑化に関する事項（緑化率等）を規定するとともに、「敷地境界における中高木を用いた立体的な緑化」を推奨し、「芝生などの地被植物を一面に用いた平面的な植栽」を「景観になじみにくい」ものとしています。また、景観計画等では、「北アルプスと田園が一体となった景観」を固有の財産と位置づけ、市のこれまで、そしてこれからの発展の礎であるとしています。
このことを踏まえると、特に土地の形質変更（≒外構工事等）を伴う特定開発事業にあつては、敷地の一部を単に緑化するだけでは足りず、景観計画等で定めるエリアごとの緑化率を満たし、かつ開発箇所からの眺望やその前後及び沿線上の他の土地における緑化の状況、景観形成住民協定の策定状況等に依じて、適切な緑化をすることが求められます。
このため、例えば北アルプスの眺望に影響のある箇所における開発にあつては、当該眺望への影響を最小限とするため、眺望点と建築物との間に中高木を用いた立体的な緑化を施し、直接的に建築物が視認しづらくするような配慮が求められることとなります。
- 以上のとおり、特定開発事業については、単に「用途・開発内容別の要件への配慮」に掲げる事項を充足していれば足りるものではなく、MPや景観計画等及び諸計画の内容や当該計画の趣旨等を踏まえた上で、総合的な見地から条例前文に掲げるまちづくりの目標像及び基本方針に定める土地利用の基本方針に反しないものであるか否かを判断することとなる点に留意してください。

指針

2 周辺住民の理解

周辺住民から理解が得られていること。

【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、当該権利は無制限に許容されるものではなく、「公共の福祉」に反しない限りでのみ許容されるものとなります。

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。

土地利用規制は、自由な開発事業の制限、つまりは私権の制限を伴うものですが、これは市街地や宅地の無秩序な拡散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必要なものとして、憲法に適合しているものと考えられます（この考え方により、都市計画法は土地利用制度同様に私権の制限を伴うものでありながら、憲法に違反しないものとして扱われています）。

- ここで、本制度における「公共の福祉」とは、まちづくりの目標像、即ち「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」を指しますが、特に「暮らしやすさ」の観点については、開発予定箇所の周辺住民の理解が必要不可欠と考えます。
このことから、特定開発事業（つまりは基本計画に整合しない開発事業であり、市民等の予測可能性の範疇外の開発事業）については、告示や各種書類の縦覧、説明会の開催等を義務付けている（一部例外あり）ほか、市民等による意見書提出や公聴会の開催要求の機会を担保する等、一般の開発と比べて市民参画の機会を多く設けるとともに、本指針において「周辺住民の理解」を要件としています。
- なお、前述したとおり、各種私権は公共の福祉に反しない限りでのみ履行することが許容されるものですが、逆に言えば「私権の制限（すなわち開発事業の制限）は、公共の福祉に反する場合にのみ許容されうる」と言えます。これを特定開発事業に当てはめれば、個別の特定開発事業については「公共の福祉に反する」と認められる場合に限りその実施を制限、即ち不認定（不許可）とすることができます。
- このことを踏まえると、特定開発事業における「周辺住民の理解」については、単に地域住民や市民が開発事業の実施に反対しているといった事象により判断するものではなく、
 - ・土地利用基本計画（公共の福祉の増進のために定めた開発基準）との乖離の度合い
（＝地域住民や市民の将来の土地利用に関する予測可能性との乖離の度合い）
 - ・意見書や公聴会等を通じた地域住民等の意見の内容と性質などを総合的に勘案し、地域住民の反対の理由が、公共の福祉の保全・増進と密接に関連するものであるか否かを判断するものと言えます。

このため、例えば開発予定地の隣地に居住または土地を所有する市民等が、個人的な事由（例：自宅からの眺望が遮られる、自身の所有する土地の日照が悪化する）により反対している場合にあっては、当該開発により生じる影響が隣地居住者（または土地所有者）の受忍限度（影響を受ける者が社会生活上受忍すべき程度）を超えない限り、当該開発事業は「公共の福祉」に反するものとは言えないため、当該開発事業が認定される可能性があることとなります。

指針

3 用途・開発内容別の要件への配慮

以下に定める用途・開発内容ごとの要件に配慮していること。

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

【解説】

- 指針で触れているとおり、特定開発事業は「画一的な基準等に基づいて行うべきものではなく、個々の開発事業ごとに、その目的、規模、配置、形態、周辺環境などを総合的に捉えて慎重かつ適切に判断する」必要があります。この点、
 - ・ 条例第 47 条第 1 項で「市長は（略）当該特定開発事業が（略）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（略）認めるときは、これを基本計画に整合する開発事業として認定することができる」として、指針については「照らして」判断すると規定されていること
 - ・ 指針のうち「用途・開発内容別の要件」について、その位置づけは「要件に配慮していること」と規定されていることといった点を踏まえると、特定開発事業の認否については、市長による裁量が与えられていると解することができます。

- 従って、本要件で掲げる事項については、必ずしも全ての要件を満たしている必要はなく、一部要件を満たすことができない特段の事情を有すると認められる場合にあつては、市長による裁量権を行使し、一部要件を満たさない特定開発事業を認定することができるかと解されます。

- ただし裁量権の行使にあつては、それが裁量権の逸脱または濫用にあたらぬかを慎重に判断するとともに、恣意的な判断や判断の不統一、平等原則に反する恐れ等を十分に考慮する必要があります。また、指針が予め公にされていることを鑑みれば、指針は市民による市内土地利用の予測可能性を支える基準の側面も有しており、このことからしても、裁量権を行使する（各要件に適合しない開発を認定する）ことは、慎重な判断が当然に求められます。

したがって、裁量権の行使に際しては、指針で定める要件と異なる取り扱いをすることを相当と認めるべき特段の事情（当該要件を機械的に適用すべきでない特段の事情）がない限り、当該取扱いは裁量権の範囲の逸脱またはその濫用に当たると解すべきと考えます。

- このため、通常の特開発事業（特段の事情を有さない特開発事業）については、本要件に基づき掲げる事項に適合していることが求められる点、留意してください。

- なお、要件の括弧書きで言及している通り、複数用途の用に供する土地利用を目的とした開発事業にあつては、その用途に応じた要件に適合している必要があります。従って、例えば店舗併用住宅の建築に係る特定開発事業については、「(1) 住宅・宅地分譲」の要件と「(2) 店舗・事務所等」のいずれの要件にも配慮していることが求められることとなります。

- 3 用途・開発内容別の要件への配慮
(1) 住宅・宅地分譲

指針

(1) 住宅・宅地分譲 ～①田園環境区域における開発事業～

ア 良好な田園環境の保全及び質の高い住環境の形成に資する開発事業であること。

【解説】

- 田園環境区域は、条例第9条第2項第4号で定めたとおり、「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」ことを、土地利用の方針及び目指すべき方向（以下「土地利用の方針等」）としています。
- 宅地分譲を含めた住宅開発については、「集落における生活機能の維持」や「集落コミュニティの形成及び継承」に資するものである一方、無秩序に住宅開発が進めば、「良好な農地の保全」に支障が生じることとなり、結果として土地利用の方針等の達成を困難せしめることとなります。
- なお、本区域内の農地を開発する場合にあっては、当該農地を分筆し、農地部分と開発に供する部分とに分割するケースが想定されるところ、単に本指針の要件を満たすことのみを目的とした分筆（及び土地の処分・開発）については、分筆により生じる残農地の形状等によっては当該残地の耕作が適切に行われなくなる恐れがあり、結果として「良好な農地の保全」という土地利用の方針等にそぐわない土地利用を誘発する恐れがあると考えます。
このため、前述したような開発（本指針の要件を満たすことのみを目的とした分筆及び開発）については、本要件の「良好な田園環境の保全」や「質の高い住環境の形成」に反するものとして、判断する必要がある点に注意してください。

3 用途・開発内容別の要件への配慮

(1) 住宅・宅地分譲

指針

(1) 住宅・宅地分譲 ～①田園環境区域における開発事業～

イ 集落コミュニティの形成・継承の観点から、必要性が認められるものであること。

【解説】

■ 本市は「安曇野」という1つの地域ブランドのもとにある一方で、行政区は5つの地域と83の区で構成され、それぞれに多様な歴史的・文化的資源を有しており、これらの資源を維持・継承するコミュニティや主体的な活動を支え、地域の個性を引き出し、磨いていくことが大切となります。このことから、田園環境区域においては一定のまとまりを有する集落の内部や縁辺部に限って住宅系開発を認め、既存のコミュニティの維持・継承を図ることとしています。

■ 以上の点を踏まえると、当該要件については、以下の2点が肝要となります。

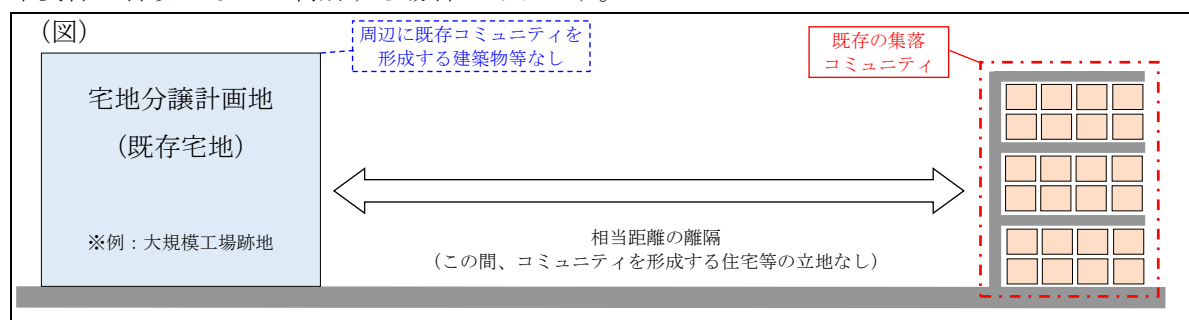
(1) 移住、定住への寄与並びに区への加入（加入促進）について

市内の各地域がそれぞれに多様な歴史的・文化的資源を有していることは前述したとおりですが、これらの資源を維持・継承するためには、コミュニティ（＝区）の主体的な活動が必要不可欠であり、区の持続・発展のためにも、新たに当該地域に居住する方が区へ加入し、地域の活動に積極的かつ継続的に関与していただくことが重要です。

このため、例えば個人による戸建住宅の建築に係る特定開発事業にあつては区への加入、事業者等による宅地分譲等の特定開発事業にあつては、重要事項説明等により区への加入を促すなどの対応が求められることとなります。

(2) 立地場所に係る留意事項

例えば、下図のように既存コミュニティの範囲から大きく逸脱した箇所における相当規模以上の宅地分譲開発については、（たとえ計画地が既存宅地であっても）当該箇所内での新たなコミュニティの発生を誘発する（既存の集落コミュニティの維持・継承につながらない）恐れがあることから、本要件に合致しないと判断する場合があります。



3 用途・開発内容別の要件への配慮

(1) 住宅・宅地分譲

指針

(1) 住宅・宅地分譲 ～①田園環境区域における開発事業～

ウ 道路、供給処理施設など都市基盤施設の不効率な整備及び維持管理を生じさせないものであること。

【解説】

- 本市土地利用制度は、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とれたまちづくりを目指しており、そのためには市街地や宅地の無秩序な拡散とスプロール現象による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を防止することが必要です。

この観点から、土地利用制度では土地利用基本区域を設定し、郊外の無秩序な開発を防止するとともに、田園環境区域においては3辺接続の要件を設定することで、前述した「市街地や宅地の無秩序な拡散とスプロール現象による都市機能の低下」の課題に対処しているところですが、特定開発事業ではこれに加えて、「公共投資の著しい非効率化」を防止する観点での審査を可能とするために、標記要件を設定しています。

- 都市基盤施設の維持管理については、税金又は企業会計予算が原資となる中で、
 - ・不効率な道路整備が行われた結果、周辺道路の改良の必要性が生じ、当該整備に費用を投じなければならぬ事態が発生する

・いたずらに水道施設が敷設された結果、将来の維持管理（老朽化対策等）を踏まえた水道使用量の値上げの必要性が生じる

といった事態が発生すれば、市民全体にとっての負担増につながることであります。当該事態を避けるため、特定開発事業にあつては、単に「既存の集落の縁辺部での計画である」のみならず、将来の維持管理に係るコスト及びこれに伴う市民全体の負担増の観点も踏まえて、都市基盤施設の不効率な整備・維持管理（＝公共投資の著しい非効率化）を伴わない計画であることが求められます。

- 前述の事項について、例えば市道に関して言えば、設計に関する法令として、「市道の構造の技術的基準に関する条例（以下「市道認定基準」という。）」や「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。）」等があるとともに、敷地面積が3,000㎡を超える場合には、都市計画法に基づく技術基準が適用されることとなりますが、特定開発事業にあつては、単にこれらの技術的基準を満たすだけでなく、将来の維持管理の観点もふまえた道路設計とすることが求められます。

次ページ以降では、市道及び上下水道施設（本管）を例に、「都市基盤施設の不効率な整備・維持管理」の例（＝本要件を満たさないとして不認定となる可能性のある例）を示します。

- また、当市では下水道事業を推進し、下水道普及率・下水道接続率を向上させるための取組みを進めるとともに、浄化槽を利用した生活排水を実施している方に対して、下水道が整備された後の速やかな接続を呼び掛けています。これは、「生活環境の改善」及び「公共用水域の水質保全」もさることながら、料金収入の増加による「企業会計の経営安定化」も目的とした取組みになります。

- 上述の点を鑑みた際、下水道処理区域外における開発事業や合併浄化槽を用いた開発事業（特に大規模な宅地分譲）については、本条例の趣旨や下水道事業の趣旨にそぐわないものであることから、本要件に合致しないものとして判断する点に留意してください。（なお、本要件は合併浄化槽の設置を否定するものではなく、例えば個人が自己の居住の用に供する住宅の建築を計画し、合併浄化槽を用いるケースについては、周辺の状況等を鑑みてやむを得ないと判断する場合もある点、併せてご留意ください。）

3 用途・開発内容別の要件への配慮

(1) 住宅・宅地分譲

【補足】都市基盤施設の不効率な整備・維持管理の例

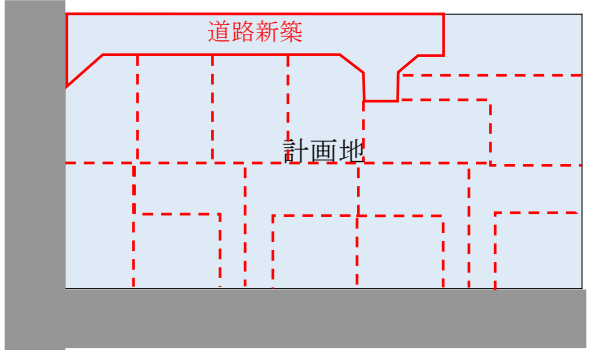
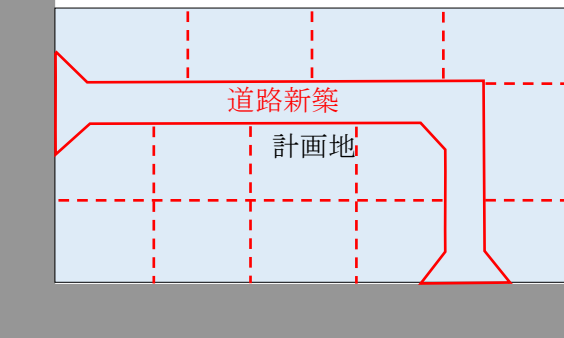
□道路関係 例1

位置 条件等	幅員 4 m未満の道路沿いの土地	
開発計画	<ul style="list-style-type: none"> ・宅地分譲 ・計画地前面のみを拡幅 	
判断	<p>計画地外の拡幅が現実的に可能なケースにあつては、<u>前面のみの拡幅では「不効率な整備」として判断する場合があります。</u></p>	
解説	<ul style="list-style-type: none"> ■ 2項道路の沿線上で開発事業を行う場合、技術規則により前面道路を4 mに拡幅することが必要となります。この場合の標準的な判断（判断の目安）は以下の通りです。 <ul style="list-style-type: none"> ・計画地前面（上図Aの土地）・・・拡幅が必須 ・計画地外（上図Bの土地）・・・状況に応じて判断（必須ではない） ■ 計画地外（上図Bの土地）の道路拡幅を必須としていないのは、当該土地の道路境界に近接して、建築物や工作物等が既に建築等されている場合など、<u>当該箇所の道路拡幅を実施することが実質的に困難な場合を想定しているため</u>ですが、逆に言えば、 <ul style="list-style-type: none"> ・当該地が宅地の用に供されていない場合 ・宅地の用に供されているが、建築物等の配置が道路拡幅の支障とならない場合 などは、<u>計画地の開発とあわせて計画地外の土地の一部を用いて道路を拡幅することが十分に可能であると考えられます。</u> ■ このため、上図のような特定開発事業にあつては、 <ul style="list-style-type: none"> ・道路境界に近接して建築物や工作物等が存在する ・計画地外の地権者が、土地の売買等に合意しない などのやむを得ない事情を除いて、計画地外（上図B）の土地も含めた道路計画を立案する必要があります。 （なお、計画地外の地権者の同意が得られない場合にあつては、当該地権者との折衝記録等の提出を求める場合があります） ■ なお、上図のケースにおいて、<u>計画地と計画地外の地権者が同一の場合</u>にあつては、（建築物等が支障となるケースを除き）<u>計画地外の道路を拡幅することの支障は存在しないことから、計画地での開発に際して、計画地外の道路の拡幅を求めることとなります。</u> 	

3 用途・開発内容別の要件への配慮

(1) 住宅・宅地分譲

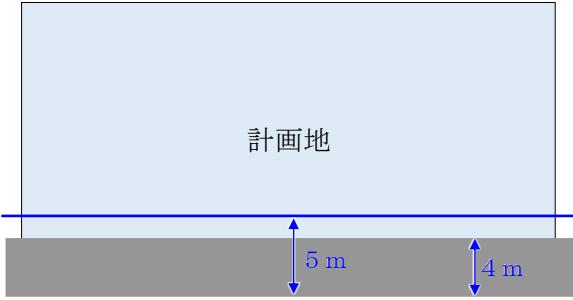
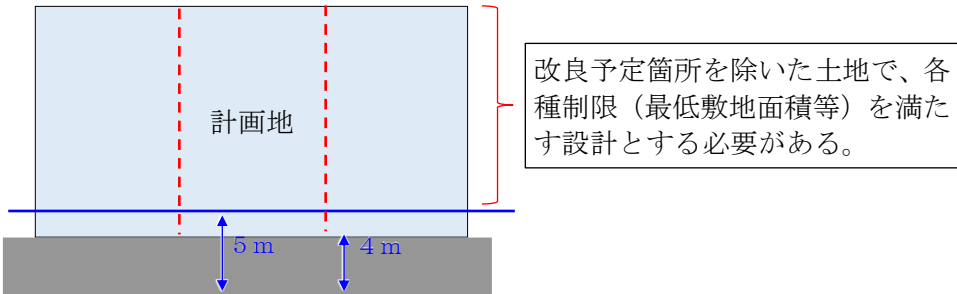
□道路関係 例2

<p>位置 条件等</p>	<p>一定程度の面積を有する土地 複数の道路に接している土地</p>	
<p>開発計画</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・宅地分譲 ・行き止まり道路の築造 	
<p>判断</p>	<p>通り抜け道路の築造が望ましいケースにあつては、<u>行き止まり道路の築造について「不効率的な整備」として判断する場合があります。</u></p>	
<p>解説</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 土地の形状は様々であり、その形状や道路との接続状況等を踏まえて行き止まり道路による開発計画を立案せざるを得ない場合も往々に存在します。しかしながら、行き止まり道路は冗長性に欠ける（災害時や道路工事等の際の代替路線が存在しない）ことから、居住者の通行に支障が生じる可能性（ひいては、分譲地居住者の生活利便性や生命・財産に影響が生じる恐れ）が考えられるため、新規の開発においては、極力、複数の既存道路に接続した通り抜け道路により計画を立案することが望ましいと考えます。 ■ 以上の点を鑑みると、例えば「複数の道路に接続し、かつ通り抜け道路の築造が十分に可能な規模」な土地において、単に販売区画数を最大にすることのみを目的とした行き止まり道路の築造は、「築造後の維持管理」や「有事の際の冗長性」の観点からして不効率的な都市基盤整備であると判断し、計画の見直しを指導する場合があります。 ■ このため、上図のような開発計画については、下図のような計画への見直しを指導することとなります。 <div data-bbox="319 1400 901 1758" style="display: inline-block; vertical-align: top;">  </div> <div data-bbox="917 1489 1332 1624" style="display: inline-block; vertical-align: top; border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>通り抜け道路を築造し、道路の冗長性を確保した計画とする必要がある。</p> </div>	

3 用途・開発内容別の要件への配慮

(1) 住宅・宅地分譲

□道路関係 例3

<p>位置 条件等</p>	<p>道路改良を予定している路線沿線の土地</p>	
<p>開発計画</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・宅地分譲 ・4 m道路に接続する計画 	
<p>判断</p>	<p>道路改良の計画状況を踏まえ、改良計画への協力を求める場合があります。</p> <p><u>⇒ 当該改良計画と整合しない開発計画は、「不効率な整備」を伴うものとして判断する場合があります。</u></p>	
<p>解説</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 市が行う土木施設関係事業は、大きく分けて <ul style="list-style-type: none"> ・道路整備推進計画等に基づき計画的に実施しているもの ・地元からの要望に基づいて実施しているもの <p>があり、緊急性や必要性、投資効果などを総合的に検討し、各地域のバランスを考慮した上で実施箇所を決定していますが、市道の拡幅改良は最低でも幅員5 m（車道幅員4 mを基本とし、その外側に路肩を設ける）ことが原則とされています。</p> <p>（参考：公共土木施設関係事業の地元要望に関する適正管理ガイドライン）</p> ■ ここで、例えば当年度の事業化が決定している（あるいは数年のうちに事業化が見込まれる）路線の沿線上の土地について、道路改良計画（幅員・線形）を考慮しない開発が実施された場合、以後の道路拡幅に支障が生じ、最悪の場合、道路改良事業の実施に影響する（即ち、「公共の福祉」に影響する）ことも考えられます。 ■ 以上の点を鑑みると、「道路改良事業の実施が確定した路線の沿線上の土地」における開発にあっては、改良後の幅員や線形について担当課と綿密に打ち合わせを行った上で、「拡幅予定箇所を除いた土地で、最低敷地面積などの制限に合致する計画」となるように区割り計画等を立案することが求められます。 ■ なお、前述したとおり、市道の拡幅改良は幅員5 mが標準となりますが、用地幅については当該市道の状況（路肩、側溝など）により異なります。このため、改良計画によっては5 m以上の用地幅が必要となる場合がある点に留意してください。 <p>（参考：上図の土地における適切な開発計画の例）</p> 	

3 用途・開発内容別の要件への配慮

(1) 住宅・宅地分譲

□道路関係 例4

<p>位置 条件等</p>	<p>一団の土地以上の面積を有する土地 (=開発後、地元(居住者)から改良要望 が想定される位置・規模の土地)</p>	
<p>開発計画</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・宅地分譲 ・前面部分のみを拡幅 	
<p>判断</p>	<p>規模・位置を踏まえ、「開発実施後、周辺道路の改良(拡幅)要望」を誘発する可能性が高い開発については、<u>前面のみの拡幅では「不効率な整備」として判断する場合があります。</u></p>	
<p>解説</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 3,000 m²を超える開発に際しては、都市計画法の適用を受けることとなりますが、同法における区域外道路の整備基準(政令第25条第2号)では、 <ul style="list-style-type: none"> ・開発区域内の道路は、区域外の6.5m道路に接続していること ・周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められるときは、開発区域内の道路が車両の通行に支障がない道路に接続していること と規定されており、区域外道路の整備基準の原則を幅員6.5mとしつつ、やむを得ない場合にあっては6.5m未満の道路で足りるとされています。 ■ これは、区域外道路の境界に近接して建築物や工作物等が存在する場合など、「当該道路を全域にわたって整備(拡幅)することが実質的に困難な場合」を想定しているためですが、逆に言えば「宅地の用に供されていない土地」や「建築物等の配置を鑑みて、道路拡幅の支障とならない土地」については、適切な道路整備が十分に可能であると考えられます。(例1で述べた見解と同様の内容です。) ■ ここで、計画地外(上図Bの土地)の道路改良を実施しないままに一定規模の宅地分譲が行われた場合、位置や道路状況等によっては、計画地の居住者を中心とした地域住民から上図Bの道路拡幅要望が挙げられることが想定されますが、このような『民間開発に起因して発生した課題に対応するための道路改良』は、効率的な都市基盤施設整備とは言い難いと考えます。 ■ このため、本例のような特定開発事業にあっては、やむを得ない場合(道路境界に近接して既存建築物等が存在する、計画地外の地権者の同意が得られない etc)を除き、計画地外(上図B)の土地も含めた道路計画の立案が求められます。 ■ なお、この場合における、計画地外の土地の道路幅員については、計画地前面の道路改良計画を参照した幅員(上図の場合は6.5m)を標準とし、最低でも市道拡幅の標準幅員(5.0m)での道路整備を目安に、地権者の意向や土地条件等を勘案して、個別具体的に判断していくこととなります。 	

3 用途・開発内容別の要件への配慮

(1) 住宅・宅地分譲

□水道関係 例

位置 条件等	上水道・下水道本管が未敷設の道路に接する土地	
開発計画	<ul style="list-style-type: none"> ・宅地分譲、戸建住宅の建築 ・前面道路に本管を新規敷設（既存本管の延伸） 	
判断	状況に応じて「都市基盤施設の不効率な整備」として判断する場合があります。	
解説	<p>■ 上下水道施設は、市民の生活や経済活動に欠かせないライフラインであり、市では、企業会計制度による経営戦略に基づき、中長期的な視点で、老朽化・災害対策に取り組んでいます。一方、昨今の人口減少や節水機器の普及により、水道使用量（汚水量）は徐々に減少しており、今後の料金収入の増加はあまり期待できない状況であり、企業会計の経営環境は厳しい状況に置かれています。</p> <p>このような状況下において上水・下水道事業を安定的に経営するためには事業規模の適性化が必要不可欠で、開発事業の実施にあっても、既存の上下水道施設を有効活用できる箇所での計画（すなわち、新規の本管敷設及びこれに伴う将来的な老朽化対策等に係る費用負担を伴わない計画）を立案することが理想であり、いたずらに水道本管が敷設された結果、将来の維持管理（老朽化対策等）を踏まえた水道使用量の値上げを招くことは、「公共の福祉」の実現と逆行したものであると考えます。</p> <p>■ 以上の点を踏まえると、全ての開発事業は、上下水道本管が既設の道路に接する土地で行われるのが望ましいことから、本例で対象としている「上下水道本管が未敷設の道路に接する土地」における特定開発事業は、「都市基盤施設の不効率な整備・維持管理を伴うもの」として判断する場合があります。</p> <p>■ ただし、一切の水道本管の敷設を否とした場合、例えば</p> <ul style="list-style-type: none"> ・拠点市街区域における開発 ・田園環境区域の基本集落内における開発 <p>に際しても本管新設が抑制される（すなわち開発事業の実施が抑制される）こととなりますが、これは、「立地適正化計画をはじめとしたコンパクトシティの形成」や「空き家、空き地の利活用」などの、市の施策と逆行する結果となり、かえって公共の福祉の達成を困難せしめる可能性があります。この他、土地条件等によっては、「前面道路内に新規に上下水道本管を敷設することがやむを得ない」と判断すべきケースもあると考えます。</p> <p>このため、特定開発事業にあっては、すべての上水道・下水道の本管新設を否定するものではなく、「市の施策との整合性」や「個別の土地条件」、「本管新設による公営企業会計への影響」などを総合勘案した上で、その可否を判断することとなります。</p> <p>■ なお、本指針による制限の対象となるのは、「開発予定地が接する道路における水道本管の新規敷設」であり、「開発予定地内における本管の新規敷設」については、この限りではありません。これは、仮に「開発予定地内における本管の新規敷設」を抑制した場合、本管敷設済みの道路に接する土地において、すべての区画が当該道路に接する計画（≒旗竿上の区画が濫立する計画）でなければ開発計画が立案できないこととなり、かえって非効率な土地利用を助長することに繋がる恐れがあるためです。</p>	

3 用途・開発内容別の要件への配慮

(1) 住宅・宅地分譲

指針
<p>(1) 住宅・宅地分譲 ～①田園環境区域における開発事業～</p> <p>エ 敷地にゆとりをもち、緑地空間を十分に確保していること。</p>

【解説】

■ 本市では「北アルプスと田園が一体となった景観」を守り、育てることを重要視し、土地利用制度では「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」をまちづくりの目標像に位置付けるとともに、景観計画等では、当該景観を本市固有の財産であり、市の発展の礎としています。

そして、当該景観の保全・育成のために、土地利用制度では最低敷地面積を、景観計画では壁面後退及び緑化率の基準を設定し、両制度の連携によって「敷地境界における中高木を用いた立体的な緑化」を促しているところです。

■ 以上の点を鑑みて、本要件では、「十分な敷地面積の確保（最低敷地面積制限への適合）」及び「適切な建物配置（壁面後退の実施等）」により、景観計画等で推奨する緑化を実施するための空間を確保することを求めています。

（あわせて、「オ 営農環境や田園景観の保全に十分配慮し、周囲の環境や景観との調和が図られたものであること」の要件では、営農環境や田園景観に配慮した適切な緑化の実施を求めています。（適切な緑化の詳細は後述。））

■ なお、「十分な敷地面積の確保」及び「適切な建物配置」については、以下の視点により判断することとなります。

(1) 十分な敷地面積の確保

田園環境区域においては、住宅系開発に係る最低敷地面積として、1戸あたり概ね 300 m²の確保を規定しています。この点を鑑みると、（たとえ「土地利用基本計画に整合しない開発」を個別具体的に審査する性質を有する）特定開発であっても、その敷地面積は概ね 300 m²以上とし、緑化の余地を十分に確保した区画割とすることが原則となります。

ただし、「従前は 300 m²以上の敷地面積を有していたが、土地所有者等の責によらない特別な事情により、最低敷地面積制限を下回ることとなった土地」等のケースについては、その事情や各種権利関係及び公共の福祉との兼ね合いを鑑みて、特例的に住宅建築を認める場合があります。

例 1	ケース	本来は概ね 300 m ² 以上の敷地面積を有しているが、隣地建築物等の越境等により土地の分筆を余儀なくされ、敷地面積が最低面積制限を下回ったケース
	判断	以下、関係者の権利保護等を鑑みて、特例的な判断を行う場合がある。 <ul style="list-style-type: none"> ・土地所有者の財産権（本来的には、当該土地を活用する権利を有している） ・隣地建築物所有者の財産権（各種法令違反（越境）という瑕疵はあるものの、既に存する建築物に対しては一定の財産権が発生している）

例 2	ケース	従前は概ね 300 m ² 以上の面積を有する土地であったが、公共事業（道路事業 etc）に協力した結果、敷地面積が最低面積制限を下回ったケース
	判断	当該ケースにおける住宅建築を認めないこととした場合、公共事業の実施が困難となることが予想され、かえって「公共の福祉」の増進に繋がらないことが危惧されるため、特例的な判断を行う場合がある。

3 用途・開発内容別の要件への配慮

(1) 住宅・宅地分譲

例3	ケース	過疎地域（明科地域）における土地で、最低敷地面積制限を下回る土地
	判断	令和8年4月施行の本指針の改正により、過疎地域（明科地域）においては、人口減少対策の一環として「概ね250㎡以上」の区画割による宅地分譲について、特定開発での審査を可能としています。当該緩和を鑑みた場合、複数区画の造成を伴わない開発についても、（概ね250㎡を下限として）最低敷地面積制限を下回る土地の開発を特例的に許容する場合があります。

(2) 適切な建物配置

景観計画等の田園エリア（≒田園居住区域、田園環境区域）では、「道路及び農地から2m、隣地から1m」の壁面後退を推奨しています。

ここで、本指針では「1 まちづくりに関する計画等への整合等」において、景観計画等へ整合していること（又は反しないこと）を認定の要件として規定しています。このため、特定開発事業については、原則として、景観計画等で規定する壁面後退の基準を満たした建物配置により計画を立案する（宅地分譲等にあつては、当該基準を満たすことが可能な区画割により計画を立案する）ことが求められます。

ただし、前述した事例のケースやその他土地条件等によっては、土地が狭隘となり、一部、壁面後退の基準を満たすことが困難なケースも想定されます。このような場合にあつては、景観計画等而言及されているとおり、「壁面緑化などの代替策の検討」が求められることとなります。

3 用途・開発内容別の要件への配慮

(1) 住宅・宅地分譲

指針

(1) 住宅・宅地分譲 ～①田園環境区域における開発事業～

オ 営農環境や田園景観の保全に十分配慮し、周囲の環境や景観との調和が図られたものであること。

【解説】

■ 条例では、その前文において、「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とともに、育て、次の世代に受け継いでいかなければならない」として、市、市民、事業者の責務を謳うとともに、「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」の実現をその目的に位置付けています。

■ また、市内まちづくりの一翼を担う景観計画等では、北アルプスと田園が一体となった景観を、市固有の財産／市のこれまで・これからの発展の礎と位置付けるとともに、「緑のつながりをつくり、周辺環境と調和させる」ことを目的に、緑化に関する事項（緑化率等）を規定し、「敷地境界における中高木を用いた立体的な緑化」を推奨しています。（対して、「芝生などの地被植物を一面に用いた平面的な植栽」については、景観になじみにくいものとしています。）

■ これらのことを踏まえると、安曇野市における開発事業の実施に際しては、用途や規模（建蔽率、容積率、高さ）が基準に適合しているのみでなく、建物配置及び緑化・植樹を通した市内景観の醸成に配慮することが求められ、殊に特定開発事業（特に、土地の形質変更を伴う特定開発事業）にあっては、単に敷地の一部を緑化するだけでは足りず、条例や景観計画等の趣旨に則った緑化計画の立案、すなわち景観計画等で定められた緑化率を充足することは当然のこと、周辺土地からの眺望への影響や、当該土地が接する道路の沿線上に存する他の土地における緑化の状況、景観形成住民協定の策定状況等に応じて、適切な緑化をすることが求められます。

なお、緑化計画の立案にあたっては、上述の要素以外にも安全面（出入口の視野の確保）や隣接地の土地利用の状況等を考慮しながら、個別具体的に判断する必要がある点、注意してください。

※本要件を踏まえた「適切な緑化」及び「不適切な緑化」の事例については、17 ページ以降を参照してください。

■ ただし、住宅系開発については、「開発事業者による緑化の実施が困難」または「開発完了時までには緑化を完了させることが困難」であるケースが想定されますので、当該ケースにおいては、その理由や状況に応じた指導を行うものとします。具体的には、以下事例を参照してください。

(1) 宅地分譲

宅地分譲については、開発事業者と実際の居住者とが異なること、建物配置等は実際の居住者が検討すること（建売住宅を除く）から、開発施行者が開発段階で各区画の緑化を実施することは困難なため、実際の事業地内の緑化（各区画の緑化）については、居住者と協議、調整するのが一般的となります。（ただし、宅地分譲に際して設置する公共空地（公園等）についてはこの限りではありません。）このため、開発事業者に対しては、主に以下の点を指導することとなります。

- 一般的な規模の住宅の建築を想定した上で、敷地境界等に十分な緑化を実施することが可能な規模・形状の区画割とすること（要件ウを踏まえた指導）
- 景観計画等の基準（壁面後退・緑化率等）を宅地購入者に説明するとともに、敷地内の植樹に係

3 用途・開発内容別の要件への配慮

(1) 住宅・宅地分譲

る補助（緑化推進記念樹、生垣設置等）の案内をすること

- 公共空地（公園等）を設置する場合、「安曇野市開発行為に伴う公園設置に係る指導要綱」に基づき適切な緑化にするとともに適切な緑化を施すこと。

※宅地分譲に際して設置する公共空地については、「安曇野市都市計画法第 33 条第 3 項の規定に基づく開発行為に係る制限の強化・緩和に関する条例（令和 7 年 12 月議決、令和 8 年 4 月 1 日施行）」及び「安曇野市開発行為に伴う公園設置に係る指導要綱」により、下表のとおり基準が変更となっておりますので留意してください。

項目	変更前（法の原則）	変更後（法基準の強化・緩和後）
設置を要する規模	開発面積 3,000 m ² 以上	開発面積 5,000 m ² 以上
割合	3 %以上	5 %以上
種別	公園、緑地又は広場	公園
その他	—	設置位置や形状、設備、植樹その他の基準について、指導要綱で規定

(2) 外構工事等を開発事業完了後に実施する場合

「個人による専用住宅の建築」などは、必ずしも建築物の建築とあわせて外構工事を実施するものではなく、居住開始後（＝検査完了後）に徐々に外構工事や植樹などに着手するケースも往々にして存在します。

このような場合にあっては、検査完了時点で緑化を完了させることが困難であることから、開発事業者（＝居住者）に対しては、居住開始後の植樹等の実施を指導することとなります。

対して、例えば予定建築物が業務用途を兼ねる場合などで、建築物の建築とあわせて外構工事（来客者用の駐車場整備等）を実施するケースも存在します。

このような場合にあっては、外構工事とあわせて緑化・植樹を計画することが可能であることから、手続き段階で緑化計画図の提出を求めるとともに、必要に応じて指導を行う場合があります。

3 用途・開発内容別の要件への配慮

(1) 住宅・宅地分譲

□緑化関係 例1 (田園環境区域)

<p>位置 条件等</p>	<p>幹線道路沿いにおける開発事業</p>	
<p>開発計画</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・道路沿いにおける立体感のない緑化 ・敷地奥への立体感のある緑化 	
<p>判断</p>	<p>「営農環境や田園景観の保全に十分配慮」していないと判断し、緑化計画の再立案を指導する場合があります。</p>	
<p>解説</p>	<p>■ 主要幹線道路は、市民の生活及び観光に密接に影響する道路であり、当該道路から臨む景観が、市内景観の印象を決定づける一つの要素となります。このため、当該道路に接する土地における開発事業については、当該道路からの眺望を意識した緑化計画を立案することが求められます。</p> <p>■ この点を鑑みると、上図のような緑化計画については、仮に緑化率が景観計画等の基準を満たしていたとしても、以下に掲げるような問題があることから、土地利用条例及び景観計画等の趣旨に即していないと判断し、緑化計画の見直しを指導する場合があります。</p> <p>①道路境界部分における植樹内容 …芝生などの地被植物を一面に用いた平面的な植栽（＝景観になじみにくい植栽）が敷地と道路の境界部分に施されており、幹線道路から見た際、視界に直接的に建築物が入り込むこととなる。</p> <p>②立体感のある植樹を施す位置 …建物奥（裏側）ではなく、敷地と道路の境界部分に立体感のある緑化を実施し、幹線道路からの眺望に配慮することが望ましい。</p> <p>■ このため、上図の例においては、以下のような緑化計画への修正を指導することとなります。</p> <p>なお、計画立案に際しては、幹線道路からの眺望の他、安全面（車輛の出入りの際の視野の確保等）や隣接地の土地利用の状況等を考慮しつつ、個別具体的に判断することとなります。</p> <p>(例1)</p> <p>(例2)</p>	

3 用途・開発内容別の要件への配慮
 (1) 住宅・宅地分譲

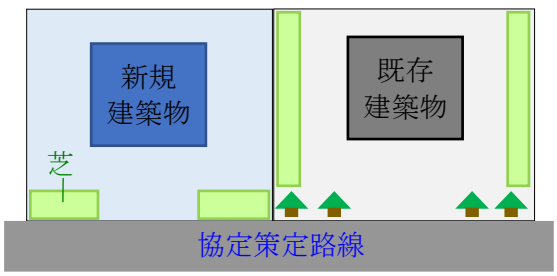
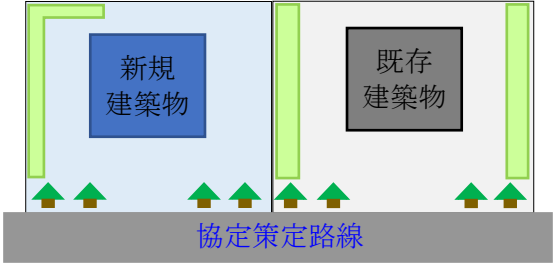
□緑化関係 例2 (田園環境区域)

<p>位置 条件等</p>	<p>山麓景観に影響する箇所における 開発事業</p>	
<p>開発計画</p>	<p>山麓景観への配慮に欠ける緑化計画</p>	
<p>判断</p>	<p>「周囲の環境や景観との調和」してないと判断し、緑化計画の再立案を指導する場合があります。</p>	
<p>解説</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 上図例の土地は、主要幹線道路に接していない土地における開発事業ではあるものの、主要幹線道路と敷地、西山山麓との関係性からして、当該敷地における開発事業が、市内景観に影響を及ぼすと考えられます。 この点を鑑みると、上図の緑化計画は、幹線道路から望む西山眺望への影響についての配慮に不足していることから、緑化計画の見直しを指導する場合があります。 ■ また、景観形成については、敷地内緑化は勿論のこと、建物配置も重要な要素となります。このため、上図計画においては、極力、新規建築物の配置を主要幹線道路から遠ざけることにより、主要幹線道路から望む景観への影響を低減させる配慮が必要となります。 ■ 以上の点を鑑み、上図の例においては、以下のような緑化計画への修正を指導することとなります。 	

3 用途・開発内容別の要件への配慮

(1) 住宅・宅地分譲

□緑化関係 例3 (田園環境区域)

<p>位置 条件等</p>	<p>景観づくり住民協定路線の沿線上での 開発事業</p>	
<p>開発計画</p>	<p>「住民による景観形成」、「緑の連続性」 への配慮に欠ける緑化計画</p>	
<p>判断</p>	<p>「営農環境や田園景観の保全に十分配慮」しておらず、また「周囲の環境や景観との調和」が図られていないと判断し、緑化計画の再立案を指導する場合があります。</p>	
<p>解説</p>	<p>■ 景観づくり住民協定は、主に地域住民が、当該路線（面的な協定については当該地域）の良好な景観を守り、育てることを目的に締結したものであり、当該協定が締結された路線（又は地域）は、市内でも特に良好な景観が望める箇所となります。</p> <p>このため、その沿線上（又は地域）での開発事業の実施に際しては、周辺景観と調和した計画立案について特段の配慮が求められることとなります。</p> <p>■ 以上の点を鑑みると、上図計画は、一定の緑化を施す計画ではあるものの、</p> <ul style="list-style-type: none"> ・緑化の内容が平面的な植栽（芝生）であり、景観になじみにくい ・隣地の緑化との連続性（緑のつながり）に乏しく、景観づくり住民協定沿線の緑化にふさわしくない <p>ことから、住民協定への配慮（住民協定の締結により守り、育てるべき景観への配慮）が不足しているとして、緑化計画の再立案を指導する場合があります。</p> <p>■ 補足として、景観計画等では「緑のつながりをつくり、周辺環境と調和させる」ために「敷地境界における中高木を用いた立体的な緑化」を推奨しており、「芝生などの地被植物を一面に用いた平面的な植栽」は景観になじみにくいとしています。このため、上図計画は景観計画等の趣旨にも適合していないものとなります。</p> <p>■ 以上の点を踏まえて、上図の例においては、以下のような緑化計画を指導することとなります。</p> 	

3 用途・開発内容別の要件への配慮

(1) 住宅・宅地分譲

指針

(1) 住宅・宅地分譲 ～①田園環境区域における開発事業～

カ 単独の専用住宅を建築する開発事業にあつては、以下の要件を満たしていること。

(ア) 敷地面積が概ね 500 m²以下の場合にあつては、当該敷地が条例施行前より存在する現に宅地の用に供されている土地（以下「施行日宅地」という。）に隣接していること。

(イ) 敷地面積が概ね 500 m²超の場合にあつては、キ（ア）から（ウ）のいずれかの要件に合致していること。

キ （略）

(ア) 当該敷地の大半が基本集落等に接続していること。

(イ) 当該敷地が施行日宅地のまとまりの中にあること。

(ウ) 当該敷地が矩形またはこれに準じる形状であつて、基本集落等、施行日宅地及び道路に3辺接続[※]し、かつ以下の要件を全て満たしていること。

a 当該敷地の大半が、基本集落等及び施行日宅地に接続していること。

b 開発区域の長辺（矩形に準じる形状の場合は、長辺に相当する部分）の8割以上が基本集落等に接続していること

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

【解説】

■ 田園環境区域では、「市街地や宅地の無秩序な拡散とスプロール現象による都市機能の低下」を防止することを目的に、住宅系開発に係る基準として「3辺接続」を規定しています。ただし、「単独の戸建住宅の建築」に限って言えば、当該開発が即座に「市街地・宅地のスプロール化」を招くわけではなく、都市基盤施設の整備状況等の状況を踏まえて開発を許容しても問題がない土地も一定数存在すると考えられます。

■ 上述の事項や農地法その他法令の基準等を参酌し、本要件（ア）では、敷地面積が概ね 500 m²以下の場合にあつては、当該敷地が施行日宅地（条例施行前より存在する現に宅地の用に供されている土地）に隣接していることを要件としています。

なお、この場合の「隣接」については、「開発区域と施行日宅地とが直接的に接している場合」を想定していますが、例えば、開発区域と施行日宅地との間に狭小な水路が存在する場合（＝2つの土地は物理的に接しておらず、厳密には本要件に適合しない）について、当該ケースは社会通念上の常識に照らして2つの土地が隣接していると判断するのが妥当であることから、本要件に適合するものとして扱う場合があります。

※本要件の「隣接」に関する判断の事例については、22 ページの表を参照してください。

■ 本要件（イ）では、敷地面積が 500 m²を超える場合について、キの要件、即ち宅地分譲の要件を充足することを求めています。これは、

- ・当該面積が、田園環境区域の最低敷地面積制限（300 m²）と比して過大であること
- ・例えば 600 m²の敷地について、本要件に基づき宅地化がされた後、当該土地を分筆して2区画の分譲地とするなどの濫用の恐れがあること

を踏まえた要件設定となります。

■ 本要件で用いられる「施行日宅地（現に宅地の用に供されている土地）」とは、地目に関わらず、当

3 用途・開発内容別の要件への配慮

(1) 住宅・宅地分譲

該敷地が居住・営業などを目的とした建築物が建築されている土地を指します。このため、例えば【地目は「宅地」以外（雑種地等）だが、条例施行前より住宅等の建築物が存する土地】については、当該要件に合致する土地として判断します。

対して、【地目は「宅地」だが、資材置場の用に供されている土地】や【住宅敷地に付属する土地（せんげ畑等）】については、たとえ当該地が基本集落であったとしても本要件の規定に合致しない土地と判断することとなります。

- 当然のことながら、単独の専用住宅を建築する開発事業については、本要件のみでその可否を判断するものではなく、その他の要件への適合等を総合勘案した上で判断することとなります。このため、本要件に係る特定開発事業（＝単独の専用住宅の建築）は、単に施行日宅地に隣接している（概ね 500 m² を超える場合にあつては宅地分譲の要件を充足する）だけでは足りず、この他の要件も踏まえて判断することとなります。

例として、「既存宅地に隣接しているが、前面道路に上下水道本管が敷設されていない土地での開発」については、「イ 道路、供給処理施設など都市基盤施設の不効率な整備及び維持管理を生じさせないものであること。」の要件に合致していないと判断する場合があります。

- 本要件における敷地面積規定の「概ね」については、基本計画の解釈同様、「±10%の範囲」で適用の是非を判断しています。これは、適用する基準を一律で 500 m² で変更することとした場合、かえって不効率な土地利用を生じさせることも懸念されることから、当該問題を防止するために設けた基準となります。

ただし、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。

本要件における「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) 条例施行前から敷地面積が 510 m² の土地において専用住宅を建築する場合

…本要件で定める敷地面積の標準である 500 m² を上回っているが、標準面積に抑えるために分筆することにより、10 m² の残地（未利用地）が発生することが懸念されるため、「概ね」規定により、土地全体での開発を許容する。

(例 2) 敷地面積 700 m² の土地を分筆し、一部を用いて専用住宅を建築する場合

…標準面積である 500 m²、若しくは概ね規定を適用した 550 m²、いずれの面積で土地を分筆しても、残地が発生することとなり、概ね規定を適用する優位性に乏しいと考えられることから、「概ね」規定の適用は原則として許容されない。

※上記はいずれも、「施行日宅地に隣接（＝本要件（ア）に適合）」しているが、「宅地分譲の要件に適合しない（＝本要件（イ）に適合しない）」条件の土地を想定しています。

- 本要件では、最低敷地面積に係る制限を設けていませんが、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が求められる（条例第 47 条第 1 項関係）ことを踏まえれば、本要件に基づき行う開発事業は、当然に 300 m² 以上の敷地面積（＝田園環境区域における最低敷地面積制限を超える敷地面積）を確保することが求められます。

ただし、例えば以下のようなケースでは、最低敷地面積制限を下回る土地における開発事業の実施について、やむを得ないものとして判断する場合があります。

3 用途・開発内容別の要件への配慮

(1) 住宅・宅地分譲

例 1	ケース	本来は概ね 300 m ² 以上の敷地面積を有しているが、隣地建築物等の越境等により土地の分筆を余儀なくされ、敷地面積が最低面積制限を下回ったケース
	判断	以下、関係者の権利保護等を鑑みて、特例的な判断を行う場合がある。 <ul style="list-style-type: none"> ・土地所有者の財産権（本来的には、当該土地を活用する権利を有している） ・隣地建築物所有者の財産権（各種法令違反（越境）という瑕疵はあるものの、既に存する建築物に対しては一定の財産権が発生している）
例 2	ケース	従前は概ね 300 m ² 以上の面積を有する土地であったが、公共事業（道路事業 etc）に協力した結果、敷地面積が最低面積制限を下回ったケース
	判断	当該ケースにおける住宅建築を認めないこととした場合、公共事業の実施が困難となることが予想され、かえって「公共の福祉」の増進に繋がらないことが危惧されるため、特例的な判断を行う場合がある。
例 3	ケース	過疎地域（明科地域）における土地で、最低敷地面積制限を下回る土地
	判断	令和 8 年 4 月施行の本指針の改正により、過疎地域（明科地域）においては、人口減少対策の一環として「概ね 250 m ² 以上」の区画割による宅地分譲について、特定開発での審査を可能としています。当該緩和を鑑みた場合、複数区画の造成を伴わない開発についても、（概ね 250 m ² を下限として）最低敷地面積制限を下回る土地の開発を特例的に許容する場合があります。

- 本要件は、「複数区画の土地の造成を伴わない」ことを前提としています。これは前述したとおり、「市街地や宅地の無秩序な拡張とスプロール現象による都市機能の低下」を防止することを目的としています。従って、本要件を濫用することにより複数の戸建住宅を建築する行為については、「実質的な宅地分譲」とみなし、本要件に適合しないと判断することとなります。

※「実質的な宅地分譲」と判断する事例については、23 ページ以降を参照してください。

3 用途・開発内容別の要件への配慮

(1) 住宅・宅地分譲

□要件カ（ア）中「隣接」の判断の例

	状況図	判断
事例1		<p>施行日宅地との隣接箇所（図斜線部分）について、</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建築物用地としての利用が見込めない ・当該地を含めた計画とする必然性がない <p>⇒ 「施行日宅地に隣接」していると認められない (=要件カ（ア）に不適合)</p>
事例2		<p>施行日宅地と計画地との間に道路が存在</p> <p>⇒ 「施行日宅地に隣接」しているとは認められない (=要件カ（ア）に不適合)</p>
事例3		<ul style="list-style-type: none"> ・施行日宅地と計画地との間に、狭隘（跨いで渡れる程度）な水路が存在 ・計画地は直接的に施行日宅地に隣接していないが、道路による連続性等から、「実施的に施行日宅地に隣接」していると判断 (=要件カ（ア）に適合)
事例4		<ul style="list-style-type: none"> ・施行日宅地と計画地との間に、河川や相当幅の水路（堰 etc）が存在 ・事例3と類似の状況（水路跨ぎで既存宅地に隣接）だが、実質的な宅地の連続性が認められないケースとして判断 (=要件カ（ア）に不適合)

3 用途・開発内容別の要件への配慮

(1) 住宅・宅地分譲

□実質的な宅地分譲に関する事例 例1

状況・図示		<ul style="list-style-type: none"> ・ 条例施行時点で存在する土地Aを、A-1とA-2に分筆 ・ 別々の特定開発事業（専用住宅1戸）を<u>同時期</u>に手続き
判断	<ul style="list-style-type: none"> ・ 分筆や手続きの時期等から、一体の開発であると判断 ＝「複数区画の土地の造成を伴う開発事業」に該当するものとして判断 ※ 2つの申請をあわせて、「複数区画の造成を伴う場合」に適用される要件により審査する。 	
備考	<ul style="list-style-type: none"> ・ A-1とA-2の申請者が同一であるか別であるかは、上記判断に影響しません。 	

□実質的な宅地分譲に関する事例 例2

状況・図示		<ul style="list-style-type: none"> ・ 条例施行時点で存在する土地Aを、A-1とA-2に分筆 ・ 別々の特定開発事業（戸建住宅1戸）を<u>別時期</u>に手続き ※ A-1の土地の開発が特定開発事業として認定され、既に専用住宅が建築されている状況 								
判断	<ul style="list-style-type: none"> ・ A-2の土地の開発は、土地単独で見れば複数区画の造成を伴わないものの、従前の土地利用及び形状を鑑みると、実質的な宅地分譲であるとして扱うのが妥当 ＝「複数区画の土地の造成に類する開発事業」として判断 ・ A-2の土地の開発は、従前のAの土地形状等に応じて、以下のとおり判断する。 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;">分筆前のAの土地の状況</th> <th style="width: 50%;">A-2開発に係る判断</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>基本集落等と道路に外周の3辺が接続（3辺接続状態）</td> <td>○開発可能（A-2の土地における開発について、基本計画に整合するものとして扱う）</td> </tr> <tr> <td>基本集落等に大半が接続</td> <td>△特定開発事業として審査（その他要件等も踏まえ、特定開発事業として認定するかを判断）</td> </tr> <tr> <td>上記いずれにも該当しない</td> <td>×開発不可（Aの土地を「複数区画の造成を伴う開発」が不可の土地として判断）</td> </tr> </tbody> </table>		分筆前のAの土地の状況	A-2開発に係る判断	基本集落等と道路に外周の3辺が接続（3辺接続状態）	○開発可能（A-2の土地における開発について、基本計画に整合するものとして扱う）	基本集落等に大半が接続	△特定開発事業として審査（その他要件等も踏まえ、特定開発事業として認定するかを判断）	上記いずれにも該当しない	×開発不可（Aの土地を「複数区画の造成を伴う開発」が不可の土地として判断）
分筆前のAの土地の状況	A-2開発に係る判断									
基本集落等と道路に外周の3辺が接続（3辺接続状態）	○開発可能（A-2の土地における開発について、基本計画に整合するものとして扱う）									
基本集落等に大半が接続	△特定開発事業として審査（その他要件等も踏まえ、特定開発事業として認定するかを判断）									
上記いずれにも該当しない	×開発不可（Aの土地を「複数区画の造成を伴う開発」が不可の土地として判断）									
備考	<ul style="list-style-type: none"> ・ A-1の土地の開発可否については、具体的な状況や指針の要件等を踏まえて判断します。（＝A-1の土地が、必ずしも特定開発事業として認定されるわけではありません） ・ A-1に係る特定開発事業の際、以下事由の説明資料の提出を求める場合があります。 <ul style="list-style-type: none"> ○当該地を選定した理由（A-1申請者） ○残地の維持管理計画（A-2土地所有者） 									

3 用途・開発内容別の要件への配慮

(1) 住宅・宅地分譲

□実質的な宅地分譲に関する事例 例3

<p>状況・図示</p>		<ul style="list-style-type: none"> ・ 条例施行時点で、土地A・B（ともに非宅地）が存在。 ・ AとBは一体的な土地利用がなされていない土地である。 例) 所有者が別 所有者は同一だが、畦等で区画されている ・ A、Bそれぞれで戸建住宅の建築を計画。
<p>判断</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 条例施行時点の土地状況等を鑑み、「複数区画の土地の造成」には該当しないと判断 ・ 条例施行時点の土地の形状をそのまま利用することが原則となります。 ※ただし、土地の区画を変更しなければならない合理的な理由（筆界と実際の土地境界が一致していない etc.）が存在する場合はこの限りではありません。 ※『再度、区画しなおした方が販売しやすい』等は、「土地の区画を変更しなければならない合理的な理由」とは認められません 	
<p>備考</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ AとBが一体的な土地である場合（筆界は分かれているものの、畦等で土地が物理的に区画されておらず、一の農地として利用されている）は、「複数区画の土地の造成」に該当するとして、「複数区画の土地の造成を伴う」場合に適用される要件により審査する場合があります。 	

□実質的な宅地分譲に関する事例 例4

<p>状況・図示</p>		<ul style="list-style-type: none"> ・ 条例施行時点で存在する土地A（非宅地）での開発 ・ 条例施行時点で、既存建築物がAの土地に越境して建築されている状況（既存宅地とAの土地の所有者は別） ・ Aの土地を分筆し、以下開発を計画 A-1：既存宅地の敷地拡張（違反の是正） A-2：戸建住宅1戸の建築
<p>判断</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ Aの土地を分筆して各々の住宅用地を造成する計画であり、この点だけ見れば「複数区画の造成」に該当するが、既存建築物が既にAの土地に存在していることを踏まえれば、 (1) A-1の土地は「条例施行前より宅地の用に供されている土地」に判断するのが妥当 (2) 一般的な宅地分譲（＝複数区画の造成）とは状況が異なるのは明白 であるため、「複数区画の土地の造成」には該当しないと判断し、A-2の土地に係る開発事業については、「複数区画の造成を伴わない開発事業」に適用する要件により審査する。） 	
<p>備考</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 上記判断については、既存建築物が既に存在している状況を踏まえた各種権利^注の保護という観点も踏まえた判断となります。 注 既存建築物を使用する権利/Aの土地（全体または一部）に戸建住宅を建築する土地所有者の権利 ・ 例えば、「既存建築物が既に除却されている」場合は、 ・ 従前の土地利用（違反状態）の是正に伴い、A-1土地の「既存建築物敷地」の性質が喪失 ・ 既存建築物を使用する権利の保護の必要性も喪失 ・ 他の権利を害することなく、所有者がAの土地全体を任意に使用する権利が回復したと判断し、Aの土地全体における開発計画を審査することとなります。 (＝既存建築物が除却されている場合にあっては、「A-2の土地単独で戸建住宅を建築することは不可」という判断になります。) 	

3 用途・開発内容別の要件への配慮

(1) 住宅・宅地分譲

指針

(1) 住宅・宅地分譲 ～①田園環境区域における開発事業～

キ 複数区画の土地の造成を伴う開発事業にあつては、1戸当りの敷地面積が概ね300㎡（安曇野市過疎地域持続的発展計画の対象地域にあつては、1戸当りの敷地面積が概ね250㎡）以上であつて、かつ以下いずれかの要件を満たしていること。

(ア) 開発区域の大半が基本集落等に接続していること。

(イ) 開発区域が施行日宅地のまとまりの中にあること。

(ウ) 開発区域が矩形またはこれに準じる形状であつて、基本集落等、施行日宅地及び道路に3辺接続[※]し、かつ以下の要件を全て満たしていること。

a 開発区域の大半が、基本集落等及び施行日宅地に接続していること。

b 開発区域の長辺（矩形に準じる形状の場合は、長辺に相当する部分）の8割以上が基本集落等に接続していること。

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

【解説】

■ 基本計画では、田園環境区域における住宅系開発について、「基本集落内であること」又は「3辺接続していること」として位置に関する要件を定めています。これは、宅地分譲を含めた住宅開発を基本集落、即ち既存宅地の周辺に集約することで、周辺の農地や景観への影響を最小限に留めるために設けた基準であり、MPで謳う「集約重視のまちづくり」を具現化したものとなります。

特定開発事業についても前述の点と同様の趣旨により、周辺農地や景観への影響を鑑みつつ、基本集落の周辺や既存宅地での開発を原則としています。

■ 本要件の注釈により、読み替えた後の「3辺接続」の規定は以下のとおりとなります。

3辺接続

(1) 敷地が矩形の場合にあつては、以下の要件を全て満たしていること。

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施行日宅地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又は施行日宅地に接している^{※2}こと。

ウ 建築基準法第43条の規定に適合していること。

※1 1辺の長さの8割以上が基本集落等又は施行日宅地又は道路に接している場合、当該辺は接しているものとして扱う。

※2 1辺の長さの8割以上が基本集落等又は施行日宅地に接している場合、当該辺は基本集落等に接しているものとして扱う。

■ キの要件中、「概ね」については、原則として基本計画と同様の取り扱いにより判断します。具体的には以下のとおりです。

(例) 敷地面積1,180㎡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㎡とし、残りの区画を全て300㎡として4区画の宅地分譲を行うことができます。

ただし、土地の形状や面積によっては、複数区画の造成を行うにあたり、2区画に対して「概ね」規

3 用途・開発内容別の要件への配慮

(1) 住宅・宅地分譲

定を適用した方が合理的な場合も想定されます。

このような場合にあつては、原則基準（「概ね」規定の適用は1区画に限る）から外れた区画割により宅地分譲を計画するものを妨げるものではありません。ただしこの場合、「原則によることができないやむをえない理由（＝2区画に対して「概ね」規定を適用することが合理的な理由）」の提示を求めることとなる点、予め留意してください。

なお、この場合の合理的な理由とは、単に「販売区画数が増加する」といった事由では足りず、「2つの区画に対して概ね規定を適用しなければ、特定の区画について著しい不利益が生じる」といったような事由が求められます

- (ア) の要件中、「大半」とは、原則として「開発区域の外周の50%以上」の意味で判断をします。これは、基本計画において原則として謳う「3辺接続」とのバランスを考慮した基準設定となります。

ただし、土地の形状によっては、大半（＝50%以上）が基本集落等に接続していないが、問題ない開発、具体的には、【敷地形状の都合で大半が接続はしていないが、3辺接続状態にある】土地については、MPで謳う「集約重視のまちづくり」や基本計画における「3辺接続」の要件と齟齬のない開発として判断する場合があります。

ただし、この場合にあつても、基本集落等への接続は一定程度必要となる点に留意してください。

- (イ) の要件中、「施行日宅地」とは、カの規定で示す通り、「条例施行前より存在する現に宅地の用に供されている土地」を指します。なお、基本集落等も施行日宅地の一部となりますが、基本集落等における開発事業が基本計画に整合していることを踏まえると、本要件における「施行日宅地」とは、具体的には「10戸連坦がないため基本集落に編入されないが、条例施行前から宅地の用に供されている土地」となります。

また、「施行日宅地のまとまり」とは、「施行日宅地」及び「当該宅地に附属する概ね1,000㎡以下の土地（センゼ畑（自家用菜園）など）」を指します。これは、基本計画に定義する「基本集落」の定義を参酌したものとします。

(参考) 安曇野市土地利用基本計画

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。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。

- 基本計画では、外周4辺のうち2辺が基本集落、1辺が道路に接している（＝3辺接続している）土地の開発を許容していますが、(ウ)の要件は、この基準を一部緩和したもので、令和8年4月施行の指針で新設した基準となります。具体的には、外周4辺のうち1辺が基本集落、1辺が施行日宅地（即ち基本集落の規模に満たない既存宅地）、1辺が道路に接している土地の開発を許容することを念頭に置いたものです。（以下、本要件について「3辺準拠」と呼称します。）

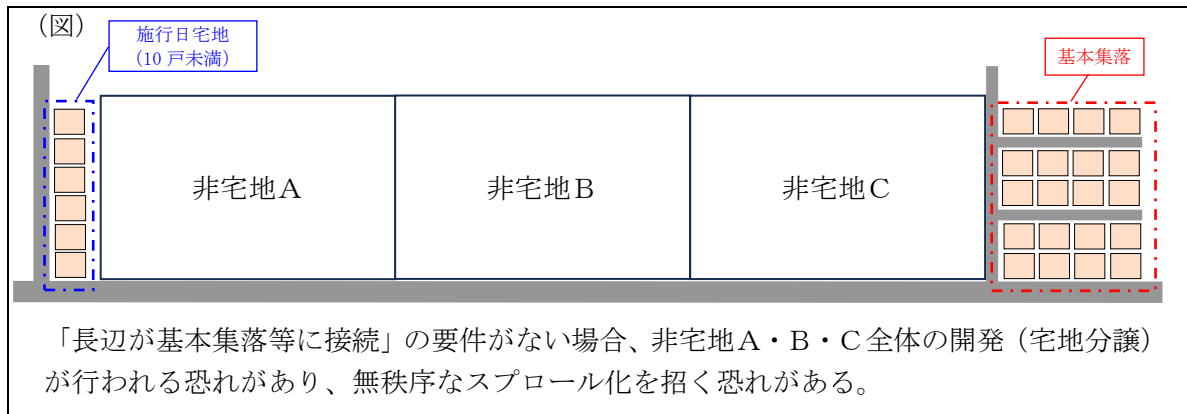
- 3辺接続については、敷地が矩形でない場合の判断基準を設けているのに対し、3辺準拠の対象は「敷地が矩形またはこれに準じる形状」に限定しています。これは、基本計画における3辺接続の基準が敷地面積に係る上限（概ね1,000㎡以下）を設けているのに対し、3辺準拠の要件は開発上限を定めていないため、敷地が矩形でない土地での開発を許容した場合、郊外における無秩序なスプロール化を招くことが懸念されるためです。

またbの要件により、3辺準拠について、開発区域の長辺が基本集落等に接続していることが条件と

3 用途・開発内容別の要件への配慮

(1) 住宅・宅地分譲

しているのも、同様に郊外における無秩序なスプロール化を防止することを目的としています。仮に当該条件がなかった場合、例えば、長辺が道路に接続した横長の開発区域が3辺準拠の基準に合致することとなりますが、3辺準拠において開発上限を定めていないことを鑑みると、下図のような開発を防止することができなくなることから、未然にこういった開発を防止するために「長辺が基本集落等に接続している」ことを条件として規定しています。



- (ウ) の要件中、「これに準じる形状」とは、台形や概ね四角形の土地（例：道路の隅切り部分の都合で厳密に見れば五角形の土地について、概ね四角形と判断し、「これに準じる形状」として扱う）を想定しています。

3 用途・開発内容別の要件への配慮
(1) 住宅・宅地分譲

指針

(1) 住宅・宅地分譲 ～②山麓保養区域又は森林環境区域における開発事業～

ア 良好な山麓空間や森林環境の保全及び質の高い住環境の形成に資する開発事業であること。

【解説】

- 山麓保養区域は、条例第9条第2項第5号において、「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、また森林環境については、同項第6号において、「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」ことを、土地利用の方針等としています。
- 山間部地域については、「山麓の森林空間に親しめる環境形成」や「良好な自然環境を保全」することが肝要であり、開発事業の実施に際しても、当該方針等に資するものに限って許容することが前提となります。
- 従って、例えば樹木や森林が存する土地において、当該樹木等を皆伐し、更地の分譲地とすることは、山麓保養区域又は森林環境区域の土地利用の方針等並びに本要件の「良好な山麓空間や森林環境の保全」や「質の高い住環境の形成」に反するものとして判断する点に注意してください。

3 用途・開発内容別の要件への配慮

(1) 住宅・宅地分譲

指針

(1) 住宅・宅地分譲 ～②山麓保養区域又は森林環境区域における開発事業～

イ 道路、供給処理施設など都市基盤施設の不効率な整備及び維持管理を生じさせないものであること。

【解説】

- 本市土地利用制度は、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とれたまちづくりを目指しており、そのためには市街地や宅地の無秩序な拡散とスプロール現象による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を防止することが必要です。

この観点から、土地利用制度では土地利用基本区域を設定し、郊外の無秩序な開発を防止するとともに、山麓保養区域、森林環境区域ともに住宅系開発に係る上限を設定することで、前述した「市街地や宅地の無秩序な拡散とスプロール現象による都市機能の低下」の課題に対処しているところですが、特定開発事業ではこれに加えて、「公共投資の著しい非効率化」を防止する観点での審査を可能とするために、標記要件を設定しています。

- 都市基盤施設の維持管理については、税金又は企業会計予算が原資となる中で、
 - ・不効率な道路整備が行われた結果、周辺道路の改良の必要性が生じ、当該整備に費用を投じなければならぬ事態が発生する
 - ・いたずらに水道施設が敷設された結果、将来の維持管理（老朽化対策等）を踏まえた水道使用量の値上げの必要性が生じる

といった事態が発生すれば、市民全体にとっての負担増につながることであります。当該事態を避けるため、特定開発事業にあつては、単に「既存の集落の縁辺部での計画である」のみならず、将来の維持管理に係るコスト及びこれに伴う市民全体の負担増の観点も踏まえて、都市基盤施設の不効率な整備・維持管理（＝公共投資の著しい非効率化）を伴わない計画であることが求められます。

- 前述の事項について、例えば市道に関して言えば、設計に関する法令として、「市道の構造の技術的基準に関する条例（以下「市道認定基準」という。）」や「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。）」等があるとともに、敷地面積が3,000㎡を超える場合には、都市計画法に基づく技術基準が適用されることとなりますが、特定開発事業にあつては、単にこれらの技術的基準を満たすだけでなく、将来の維持管理の観点もふまえた道路設計とすることが求められます。

- 市道及び上下水道施設（本管）に係る、「都市基盤施設の不効率な整備・維持管理」の例（＝本要件を満たさないとして不認定となる可能性のある例）については、本解説資料の P7～P12 を参照してください。

[【補足】都市基盤施設の不効率な整備・維持管理の例](#)

3 用途・開発内容別の要件への配慮

(1) 住宅・宅地分譲

指針

(1) 住宅・宅地分譲 ～②山麓保養区域又は森林環境区域における開発事業～

ウ 敷地にゆとりをもち、緑地空間を十分に確保していること。

【解説】

■ 本市では「北アルプスと田園が一体となった景観」を守り、育てることを重要視し、土地利用制度では「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」をまちづくりの目標像に位置付けるとともに、景観計画等では、当該景観を本市固有の財産であり、市の発展の礎としています。

そして、当該景観の保全・育成のために、土地利用制度では最低敷地面積を、景観計画では壁面後退及び緑化率の基準を設定し、両制度の連携によって「敷地境界における中高木を用いた立体的な緑化」を促しているところです。

■ 以上の点を鑑みて、本要件では、「十分な敷地面積の確保（最低敷地面積制限への適合）」及び「適切な建物配置（壁面後退の実施等）」により、景観計画等で推奨する緑化を実施するための空間を確保することを求めています。

（あわせて、「エ 山麓空間や森林環境の保全に十分配慮し、周囲の環境や景観との調和が図られたものであること。」の要件では、山間部空間に配慮した適切な緑化の実施を求めています。）

■ なお、「十分な敷地面積の確保」及び「適切な建物配置」については、以下の視点により判断することとなります。

(1) 十分な敷地面積の確保

住宅系開発に係る最低敷地面積について、山麓保養区域では1戸あたり概ね 500 m²、森林環境区域では1戸あたり概ね 300 m²の確保を規定しています。この点を鑑みると、（たとえ「土地利用基本計画に整合しない開発」を個別具体的に審査する性質を有する）特定開発であっても、その敷地面積は、山麓保養区域にあつては概ね 500 m²以上、森林環境区域にあつては概ね 300 m²以上とし、緑化の余地を十分に確保した区画割とすることが原則となります。

ただし、「土地所有者等の責によらない特別な事情により、最低敷地面積制限を下回ることとなった土地」等のケースについては、その事情や各種権利関係及び公共の福祉との兼ね合いを鑑みて、特例的に住宅建築を認める場合があります。

(2) 適切な建物配置

景観計画等の山間部エリア（≒森林環境区域）では、「道路から 5 m、隣地から 3 m」の壁面後退を推奨しています。また、山麓保養区域にあつては、穂高町自然保護地域（穂高町自然保護等指導基準関係）及び自然保護協定地域（長野県環境保全条例関係）の規制内容を踏まえ、上記とは異なる後退基準を遵守基準として定めています。

このため、特定開発事業については、原則として、景観計画等で規定する壁面後退の基準を満たした建物配置により計画を立案する（宅地分譲等にあつては、当該基準を満たすことが可能な区画割により計画を立案する）ことが求められます。

3 用途・開発内容別の要件への配慮

(1) 住宅・宅地分譲

指針

(1) 住宅・宅地分譲 ～②山麓保養区域又は森林環境区域における開発事業～

エ 山麓空間や森林環境の保全に十分配慮し、周囲の環境や景観との調和が図られたものであること。

【解説】

■ 条例では、その前文において、「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とともに、育て、次の世代に受け継いでいかなければならない」として、市、市民、事業者の責務を謳うとともに、「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」の実現をその目的に位置付けています。

■ また、市内まちづくりの一翼を担う景観計画等では、北アルプスと田園が一体となった景観を、市固有の財産／市のこれまで・これからの発展の礎と位置付けるとともに、「緑のつながりをつくり、周辺環境と調和させる」ことを目的に、緑化に関する事項（緑化率等）を規定し、「敷地境界における中高木を用いた立体的な緑化」を推奨しています。（対して、「芝生などの地被植物を一面に用いた平面的な植栽」については、景観になじみにくいものとしています。）

■ これらのことを踏まえると、安曇野市における開発事業の実施に際しては、用途や規模（建蔽率、容積率、高さ）が基準に適合しているのみでなく、建物配置及び緑化・植樹を通じた市内景観の醸成に配慮することが求められ、殊に特定開発事業（特に、土地の形質変更を伴う特定開発事業）にあつては、単に敷地の一部を緑化するだけでは足りず、条例や景観計画等の趣旨に則った緑化計画の立案、すなわち景観計画等で定められた緑化率を充足することは当然のこと、周辺土地からの眺望への影響や、当該土地が接する道路の沿線上に存する他の土地における緑化の状況、景観形成住民協定の策定状況等に応じて、適切な緑化をすることが求められます。

なお、緑化計画の立案にあつては、上述の要素以外にも安全面（出入口の視野の確保）や隣接地の土地利用の状況等を考慮しながら、個別具体的に判断する必要がある点、注意してください。

※本要件を踏まえた「適切な緑化」及び「不適切な緑化」の事例については、33 ページ以降を参照してください。

■ また、山麓保養区域及び森林環境区域ではともに「良好な自然環境を保全する」ことを土地利用の方針等に掲げるとともに、景観計画等では前述の2区域は「山麓・山間部エリア」に位置づけ、「森に囲まれた空間ならではの『落ち着き』や『安らぎ』を乱さない」ことを方針として定め、樹林帯との調和（既存の樹林・樹木を活かすこと）や樹林を活かした建物配置、敷地面積比 40%相当の緑化率の基準を定めています。

■ これらのことを踏まえると、山麓保養区域及び森林環境区域における開発事業にあつては、既存の樹林や樹木を活かした植栽計画とすることが求められ、敷地内の樹林・樹木を皆伐し、更地とするような計画については、本要件を満たさないものとして判断する場合があります。

■ なお、住宅系開発について、土地条件によっては、「開発事業者による緑化の実施が困難」または「開発完了時まで緑化を完了させることが困難」であるケースが想定されます。このようなケースにおいては、その理由や状況に応じた指導を行うものとします。具体的には、以下事例を参照してください。

3 用途・開発内容別の要件への配慮

(1) 住宅・宅地分譲

□宅地分譲

宅地分譲については、開発事業者と実際の居住者とが異なること、建物配置等は実際の居住者が検討すること（建売住宅を除く）から、従前から更地となっている土地にあつては、開発施行者が開発段階で各区画の緑化を実施することは困難なため、実際の事業地内の緑化（各区画の緑化）については、居住者と協議、調整するのが一般的となります。（ただし、宅地分譲に際して設置する公共空地（公園等）についてはこの限りではありません。）このため、開発事業者に対しては、主に以下の点を指導することとなります。

- 一般的な規模の住宅の建築を想定した上で、敷地境界等に十分な緑化を実施することが可能な規模・形状の区画割とすること（要件ウを踏まえた指導）
- 景観計画等の基準（壁面後退・緑化率等）を宅地購入者に説明するとともに、敷地内の植樹に係る補助（緑化推進記念樹、生垣設置等）の案内をすること
- 公共空地（公園等）を設置する場合、「安曇野市開発行為に伴う公園設置に係る指導要綱」に基づき適切な緑化を施すこと。

なお、従前より樹林・樹木が生育している土地における宅地分譲については、開発施行者による各区画の緑化（建物配置を念頭に置いた樹林等の保全）が十分に可能であることから、開発段階より開発区域内の緑化を指導することとなる点、留意してください。

※宅地分譲に際して設置する公共空地については、「安曇野市都市計画法第 33 条第 3 項の規定に基づく開発行為に係る制限の強化・緩和に関する条例（令和 7 年 12 月議決、令和 8 年 4 月 1 日施行）」及び「安曇野市開発行為に伴う公園設置に係る指導要綱」により、下表のとおり基準が変更となっておりますので留意してください。

項目	変更前（法の原則）	変更後（法基準の強化・緩和後）
設置を要する規模	開発面積 3,000 m ² 以上	開発面積 5,000 m ² 以上
割合	3 %以上	5 %以上
種別	公園、緑地又は広場	公園
その他	—	設置位置や形状、設備、植樹その他の基準について、指導要綱で規定

□外構工事等を開発事業完了後に実施する場合

「個人による専用住宅の建築」などは、必ずしも建築物の建築とあわせて外構工事を実施するものではなく、居住開始後（＝検査完了後）に徐々に外構工事や植樹などに着手するケースも往々にして存在します。

このような場合にあつては、検査完了時点で緑化を完了させることが困難であることから、開発事業者（＝居住者）に対しては、居住開始後の植樹等の実施を指導することとなります。


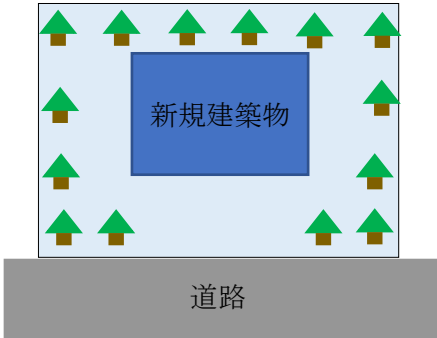
対して、例えば予定建築物が業務用途を兼ねる場合などで、建築物の建築とあわせて外構工事（来客者用の駐車場整備等）を実施するケースも存在します。

このような場合にあつては、外構工事とあわせて緑化・植樹を計画することが可能であることから、手続き段階で緑化計画図の提出を求めるとともに、必要に応じて指導を行う場合があります。

3 用途・開発内容別の要件への配慮

(1) 住宅・宅地分譲

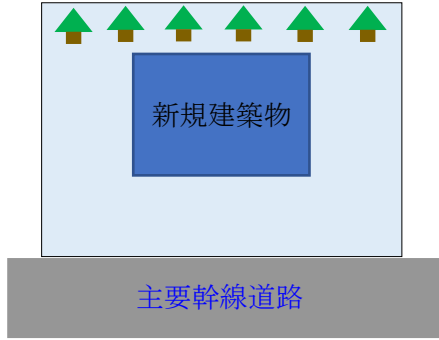
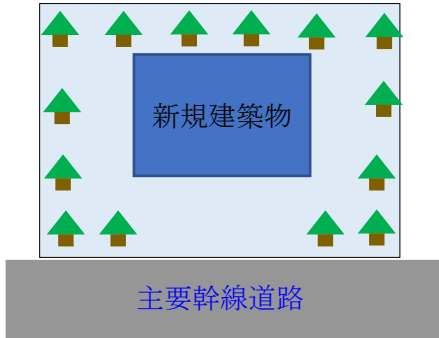
□緑化関係 例1 (山麓保養区域・森林環境区域)

位置 条件等	従前より敷地内に樹林等が生育していた土地における開発事業	
開発計画	・敷地内の樹林・樹木を皆伐する計画	
判断	「山麓空間や森林環境の保全に十分配慮し、周囲の環境や景観との調和が図られたもの」ではないと判断し、緑化計画の再立案を指導する場合があります。	
解説	<p>■ 山麓保養区域、森林環境区域はともに「良好な自然環境を保全する」ことを土地利用の方針等に掲げるとともに、景観計画等では「山麓・山間部エリア」に位置づけられ、「森に囲まれた空間ならではの『落ち着き』や『安らぎ』を乱さない」ことを方針として定め、樹林帯との調和（既存の樹林・樹木を活かすこと）や樹林を活かした建物配置、敷地面積比 40%相当の緑化率の基準を定めています。</p> <p>■ これらのことを踏まえると、山麓保養区域及び森林環境区域における開発事業にあつては、既存の樹林や樹木を活かした植栽計画とすることが求められ、敷地内の樹林・樹木を皆伐し、更地とするような計画については、本要件を満たさないものとして判断することとなります。</p> <p>■ このため、上図の例においては、以下のような緑化計画への修正を指導することとなります。</p> <p>なお、計画立案に際しては、幹線道路からの眺望の他、安全面（車輛の出入りの際の視野の確保等）や隣接地の土地利用の状況等を考慮しつつ、個別具体的に判断することとなります。</p> <p>(例)</p> 	

3 用途・開発内容別の要件への配慮

(1) 住宅・宅地分譲

□緑化関係 例2 (山麓保養区域・森林環境区域)

<p>位置 条件等</p>	<p>幹線道路沿いにおける開発事業</p>	
<p>開発計画</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・道路沿いにおける立体感のない緑化 ・立体感のある緑化を敷地奥へ配置 	
<p>判断</p>	<p>「山麓空間や森林環境の保全に十分配慮し、周囲の環境や景観との調和が図られたもの」ではないと判断し、緑化計画の再立案を指導する場合があります。</p>	
<p>解説</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 主要幹線道路は、市民の生活及び観光に密接に影響する道路であり、当該道路から臨む景観が、市内景観の印象を決定づける一つの要素となります。また、景観計画等では、山麓保養区域における道路後退について、「主要幹線道路からは10m以上（これ以外の道路からは5m以上）」の基準を定めているように、主要幹線道路沿いでの開発事業については、道路からの眺望への特段の配慮が求められる箇所となります。 ■ この点を鑑みると、上図のような緑化計画については、仮に緑化率が景観計画等の基準を満たしていたとしても、以下に掲げるような問題があることから、土地利用条例及び景観計画等の趣旨に即していないと判断し、緑化計画の見直しを指導する場合があります。 <ul style="list-style-type: none"> ①道路境界部分における植樹内容 <ul style="list-style-type: none"> …芝生などの地被植物を一面に用いた平面的な植栽（＝景観になじみにくい植栽）が敷地と道路の境界部分に施されており、幹線道路から見た際、視界に直接的に建築物が入り込むこととなる。 ②立体感のある植樹を施す位置 <ul style="list-style-type: none"> …建物奥（裏側）ではなく、敷地と道路の境界部分に立体感のある緑化を実施し、幹線道路からの眺望に配慮することが望ましい。 ■ このため、上図の例においては、以下のような緑化計画への修正を指導することとなります。 <p>なお、計画立案に際しては、幹線道路からの眺望の他、安全面（車輛の出入りの際の視野の確保等）や隣接地の土地利用の状況等を考慮しつつ、個別具体的に判断することとなります。</p> <p>(例)</p>  	

3 用途・開発内容別の要件への配慮

(1) 住宅・宅地分譲

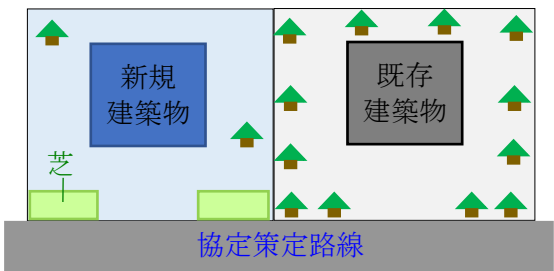
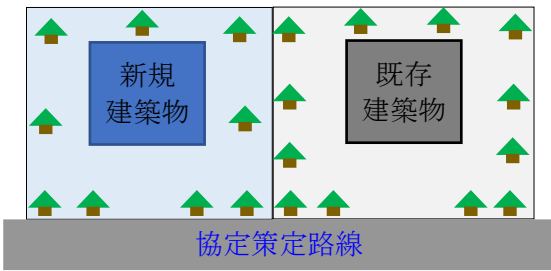
□緑化関係 例3 (山麓保養区域・森林環境区域)

<p>位置 条件等</p>	<p>山麓景観に影響する箇所における 開発事業</p>	
<p>開発計画</p>	<p>山麓景観への配慮に欠ける緑化計画</p>	
<p>判断</p>	<p>「周囲の環境や景観との調和」の要件に合致していないと判断し、緑化計画の再立案を指導する場合があります。</p>	
<p>解説</p>	<p>■ 上図例の土地は、主要幹線道路に接していない土地における開発事業ではあるものの、主要幹線道路と敷地、西山山麓との関係性からして、当該敷地における開発事業が、市内景観に影響を及ぼすと考えられます。</p> <p>この点を鑑みると、上図の緑化計画は、幹線道路から望む西山眺望への影響についての配慮に不足していることから、緑化計画の見直しを指導する場合があります。</p> <p>■ また、景観形成については、敷地内緑化は勿論のこと、建物配置も重要な要素となります。このため、上図計画においては、極力、新規建築物の配置を主要幹線道路から遠ざけることにより、主要幹線道路から望む景観への影響を低減させる配慮が必要となります。</p> <p>■ 以上の点を鑑み、上図の例においては、以下のような緑化計画への修正を指導することとなります。</p>	

3 用途・開発内容別の要件への配慮

(1) 住宅・宅地分譲

□緑化関係 例4 (山麓保養区域・森林環境区域)

<p>位置条件等</p>	<p>景観づくり住民協定路線の沿線上での開発事業</p>	
<p>開発計画</p>	<p>「住民による景観形成」、「緑の連続性」への配慮に欠ける緑化計画</p>	
<p>判断</p>	<p>「山麓空間や森林環境の保全に十分配慮」しておらず、また「周囲の環境や景観との調和」が図られていないと判断し、緑化計画の再立案を指導する場合があります。</p>	
<p>解説</p>	<p>■ 景観づくり住民協定は、主に地域住民が、当該路線（面的な協定については当該地域）の良好な景観を守り、育てることを目的に締結したものであり、当該協定が締結された路線（又は地域）は、市内でも特に良好な景観が望める箇所となります。</p> <p>このため、その沿線上（又は地域）での開発事業の実施に際しては、周辺景観と調和した計画立案について特段の配慮が求められることとなります。</p> <p>■ 以上の点を鑑みると、上図計画は、一定の緑化を施す計画ではあるものの、</p> <ul style="list-style-type: none"> ・緑化の内容が平面的な植栽（芝生）が中心となっており、隣地敷地の景観と調和していない ・隣地の緑化との連続性（緑のつながり）に乏しく、景観づくり住民協定沿線の緑化にふさわしくない <p>ことから、住民協定への配慮（住民協定の締結により守り、育てるべき景観への配慮）が不足しているとして、緑化計画の再立案を指導する場合があります。</p> <p>■ 以上の点を踏まえて、上図の例においては、以下のような緑化計画を指導することとなります。</p> 	

3 用途・開発内容別の要件への配慮
(2) 店舗・事務所等

指針
(2) 店舗・事務所等 ア 事業目的が、地域住民の日常生活における利便又は当該地域の魅力の保持・向上に資する内容であること。

【解説】

- 基本計画では、店舗や事務所の立地について、「主として地域住民の日常生活のために必要」なものであること（田園居住区域及び田園環境区域）又は「主として観光や保養を目的」としたものであること（山麓保養区域）を前提として規定しています。なお、当該規定は、市街化調整区域の開発許可基準（長野県）第4の「日常生活に必要な利便施設」という表現を参酌するとともに、条例第9条第2項で規定する各区域の土地利用の方針等を踏まえたものとなります。
- 本要件は、前述した基本計画の基準を踏まえて、店舗や事務所等に係る特定開発事業の用途について、「地域住民の日常生活における利便」に資するものであること、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を規定しています。

指針
(2) 店舗・事務所等 イ 道路、供給処理施設など都市基盤施設の不効率な整備及び維持管理を生じさせないものであること。

【解説】

- 「(1) 住宅・宅地分譲」の同一の要件でも述べたとおり、土地利用制度では郊外における無秩序な開発を防止し、「市街地や宅地の無秩序な拡散とスプロール現象による都市機能の低下」の課題に対処しているところですが、特定開発事業ではこれに加えて、「公共投資の著しい非効率化」を防止する観点での審査を可能とするために、標記要件を設定しています。
- 都市基盤施設の維持管理については、税金又は企業会計予算が原資となる中で、非効率な都市基盤整備は、市民全体にとっての負担増につながる恐れがあります。このため、特定開発事業にあっては、将来の維持管理に係るコスト及びこれに伴う市民全体の負担増の観点も踏まえて、都市基盤施設の不効率な整備・維持管理（＝公共投資の著しい非効率化）を伴わない計画であることが求められます。
- 前述の事項について、例えば市道に関して言えば、設計に関する法令として、「市道の構造の技術的基準に関する条例（以下「市道認定基準」という。）」や「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。）」等があるとともに、敷地面積が3,000㎡を超える場合には、都市計画法に基づく技術基準が適用されることとなりますが、特定開発事業にあっては、単にこれらの技術的基準を満たすだけでなく、将来の維持管理の観点もふまえた道路設計とすることが求められます。
- 市道及び上下水道施設（本管）に係る、「都市基盤施設の不効率な整備・維持管理」の例（＝本要件を満たさないとして不認定となる可能性のある例）については、本解説資料のP7～P12を参照してください。

[【補足】都市基盤施設の不効率な整備・維持管理の例](#)

3 用途・開発内容別の要件への配慮
(2) 店舗・事務所等

指針

(2) 店舗・事務所等

ウ 集客に伴う交通渋滞の発生など周辺環境及び市全体の都市構造に及ぼす影響を考慮し、必要な対策を施すものであること。

【解説】

■ 大規模小売店舗等、規模の大きな商業施設の開発では、非常に多数の車両が入出庫することが想定され、何らの対策も講じないままに開発事業を実施すれば、周辺道路での交通渋滞が発生し、周辺居住者の生活や市全体の道路網に影響を及ぼすことが懸念されます。

また、小規模な店舗等にあつては、大規模小売店舗と比べ、周辺環境に与える影響は大きくないものの、例えば敷地内に適切な駐車場を設けていないことにより路上駐車等が横行する事態となれば、周辺環境等に影響を及ぼすことも想定されます。

本要件では、先述したような開発事業の実施に伴う悪影響（交通渋滞の発生、周辺環境への影響等）を防止、抑制するため、必要な対策を講じることを求めています。なお、ここでは交通渋滞を例に挙げていますが、この他、原動機の設置や事業によって生じる臭気等、周辺環境への影響が懸念される場合にあつては、本要件により必要な対策が求められることとなる点、留意してください。

■ 本要件における「必要な対策」とは、接続する道路の状況や開発事業の規模、周辺の既存集落の配置状況等に応じて決定するものとなります。従つて、講じるべき対策については、画一的な内容で決定するものではなく、個別の開発事業の内容や周辺における住宅等の立地状況を鑑みて具体的に判断することとなる点に留意してください。

その上で、本要件により求められる対策の例としては、以下に掲げるようなものが挙げられます。

- ・同時に当該施設に来場・来客する者の数を鑑みた、適切な台数分の駐車場の整備（これによる路上駐車防止並びに円滑な車両の入出庫の担保）
- ・前面道路への右左折レーンの設置や、複数の出入口の設置、駐車場の出口と入口の分離（大規模小売店舗等、著しく多数の車両が入出庫することが想定される建築物に限る）
- ・販売に供する物品の製造を伴う店舗（例：菓子屋等）で原動機を設置する等、周辺環境に影響を及ぼすことが想定される場合にあつては、原動機の規模や台数等に応じた防音対策等

■ なお、駐車場の用に供する部分の面積（即ち駐車区画の面積）が 500 m²を超える場合にあつては、当該駐車場は、駐車場法（昭和 32 年法律第 106 号）第 11 条及び駐車場法施行令（昭和 32 年政令第 340 号）第 7 条以降で定める技術基準に適合している必要があるとともに、当該駐車場が駐車料金を徴するものである場合にあつては、同法第 12 条に定める路外駐車場の設置届の提出が必要となる点に留意してください。

駐車場法

第 11 条 路外駐車場で自動車の駐車のために供する部分の面積が 500 m²以上であるものの構造及び設備は、建築基準法その他の法令の規定の適用がある場合においてはそれらの法令の規定によるほか、政令で定める技術的基準によらなければならない。

第 12 条 （略）都市計画区域内において、前条の路外駐車場でその利用について駐車料金を徴収するものを設置する者は、あらかじめ、（略）路外駐車場の位置、規模、構造、設備その他必要な事項を都道府県知事（市の区域内にあつては、当該市の長（略））に届け出なければならない。

3 用途・開発内容別の要件への配慮
(2) 店舗・事務所等

指針
(2) 店舗・事務所等 エ 既存の店舗・事務所等の事業とのバランスを考慮したものであること。

【解説】

- 本制度に係る例規として、都市計画法並びに同法に基づく開発許可制度が存在しますが、長野県では「市街化調整区域の開発許可基準」として以下のとおり要件を定めています。

市街化調整区域の開発許可基準

(当該周辺住民の利用に供する公益上必要な施設)

第3 法第34条第1号の公益上必要な施設に係る開発行為は、次の各号に適合するもので、自己の業務用のものであること。(略)

(略)

(3) 同業種の施設が、当該開発に係る申請地を中心とする半径500m以内の区域内に存在しないこと。

(当該地域住民の日常生活に必要な利便施設)

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。(略)

(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。

(略)

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500m（自動車一般修理業の場合は1km）以内の区域内に存在しないこと。

(2) 対象施設は、コンビニエンスストア（略）で、次のいずれにも適合するものであること。(略)

(略)

ロ 同種の店舗が、当該開発に係る申請地を中心とする半径500m以内の区域内に存在しないこと。

- 対して、開発許可制度運用指針（令和7年3月19日改正）においては、当該要件の適用に当たり「同業種間の距離要件（略）を設けている例があるが、（略）これら基準を一律に適用した場合、合理性を欠くことになるおそれがあるので、その運用が硬直的にならないよう留意する」とされています。

- 先述した長野県の基準及び開発許可制度運用指針の指摘を踏まえ、本要件は、同業種間の具体の距離要件等は定めず、既存の店舗の事業とのバランスを考慮することを求めています。

- 店舗・事務所等に係る特定開発事業については、用途、位置又は規模に係る要件の少なくとも1つが基本計画で定める基準に整合しない開発事業となります。

ここで、令和7年12月付け基本計画の変更により、立地可能な店舗・事務所等の業種を拡充（用途基準を精査し、かつ基本計画に明示する業種に類するものの立地を許容）したことを踏まえると、用途に起因する特定開発事業については、通常想定され得る店舗や事務所等とは異なる業種の施設に係る開発事業ということになりますが、当該施設が近距離間で立地することとなれば、周辺環境への影響等が懸念される場合があること、また、当該施設が市民にとって有益な施設である場合にあっては、近距離で立地した場合に比べ、一定距離離隔した箇所而立地した場合の方が、市民全体の公共の福祉に資する場合があることから、本要件に適合しないものとして判断する場合があります。

また、基本計画で各区域、業種ごとに開発規模の上限を定めていることを踏まえると、位置、規模要件への不整合に起因する特定開発事業については、各区域における店舗や事務所等の標準的な面積を超過した開発事業ということとなり、標準的な面積を超過して開発事業を計画する合理的な理由がない限り、当該開発事業は「既存の店舗等の事業とのバランス」に配慮したものとは認められず、本要件に適合しないものとして判断する場合があります。

3 用途・開発内容別の要件への配慮
(2) 店舗・事務所等

指針

(2) 店舗・事務所等

オ 敷地にゆとりをもち、緑地空間を十分に確保していること。

【解説】

■ 本市では「北アルプスと田園が一体となった景観」を守り、育てることを重要視し、土地利用制度では「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」をまちづくりの目標像に位置付けるとともに、景観計画等では、当該景観を本市固有の財産であり、市の発展の礎としています。

そして、当該景観の保全・育成のために、土地利用制度では最低敷地面積を、景観計画では壁面後退及び緑化率の基準を設定し、両制度の連携によって「敷地境界における中高木を用いた立体的な緑化」を促しているところです。

■ 以上の点を鑑みて、本要件では、「十分な敷地面積の確保（最低敷地面積制限への適合）」及び「適切な建物配置（壁面後退の実施等）」により、景観計画等で推奨する緑化を実施するための空間を確保することを求めています。

（あわせて、「カ 各基本区域の環境や景観の保全に十分配慮し、周囲の環境や景観との調和が図られたものであること。」の要件では、基本区域ごとの環境や景観に配慮した適切な緑化の実施を求めています。）

■ なお、十分な敷地面積及び適切な建物配置については、開発区域が位置する土地利用基本区域における開発事業の基準や、景観計画等における壁面後退の基準等を参酌して判断することとなります。

3 用途・開発内容別の要件への配慮
(2) 店舗・事務所等

指針

(2) 店舗・事務所等

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

【解説】

■ 条例では、その前文において、「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とともに、育て、次の世代に受け継いでいかなければならない」として、市、市民、事業者の責務を謳うとともに、「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」の実現をその目的に位置付けています。

■ また、市内まちづくりの一翼を担う景観計画等では、北アルプスと田園が一体となった景観を、市固有の財産／市のこれまで・これからの発展の礎と位置付けるとともに、「緑のつながりをつくり、周辺環境と調和させる」ことを目的に、緑化に関する事項（緑化率等）を規定し、「敷地境界における中高木を用いた立体的な緑化」を推奨しています。（対して、「芝生などの地被植物を一面に用いた平面的な植栽」については、景観になじみにくいものとしています。）

■ これらのことを踏まえると、安曇野市における開発事業の実施に際しては、用途や規模（建蔽率、容積率、高さ）が基準に適合しているのみでなく、建物配置及び緑化・植樹を通じた市内景観の醸成に配慮することが求められ、特に特定開発事業（特に、土地の形質変更を伴う特定開発事業）にあつては、単に敷地の一部を緑化するだけでは足りず、条例や景観計画等の趣旨に則った緑化計画の立案、すなわち景観計画等で定められた緑化率を充足することは当然のこと、周辺土地からの眺望への影響や、当該土地が接する道路の沿線上に存する他の土地における緑化の状況、景観形成住民協定の策定状況等に応じて、適切な緑化をすることが求められます。

なお、緑化計画の立案にあつては、上述の要素以外にも安全面（出入口の視野の確保）や隣接地の土地利用の状況等を考慮しながら、個別具体的に判断する必要がある点、注意してください。

■ なお、田園居住区域及び田園環境区域（＝景観計画等における田園エリア）と山麓保養区域及び森林環境区域（＝同山麓・山間部エリア）とでは、求められる緑化のしつらえや立体感等が異なります（このため、景観計画等では、田園エリアと山麓・山間部エリアで異なる基準の緑化率を定めています）。

それぞれ求められる緑化の内容については、景観計画等を参照するとともに、「(1) 住宅・宅地分譲～①田園環境区域における開発事業～」及び「(1) 住宅・宅地分譲～②山麓保養区域又は森林環境区域における開発事業～」の解説並びに緑化の事例を参照してください。

【補足】

[解説【\(1\) 住宅・宅地分譲～①田園環境区域における開発事業～】](#)

[緑化事例【田園環境区域】](#)

[解説【\(1\) 住宅・宅地分譲～②山麓保養区域又は森林環境区域における開発事業～】](#)

[緑化事例【山麓保養区域・森林環境区域】](#)

※田園居住区域における緑化については、田園環境区域の解説等を準用することとなります。

■ この他、店舗や事務所等にあつては屋外広告物を設置するケースも想定されますが、当市では「安曇野市屋外広告物条例」により、設置可能な広告物や表示面積等が制限されています。屋外広告物は、市

3 用途・開発内容別の要件への配慮

(2) 店舗・事務所等

内景観を構成する要素の一つであることから、当該事項についても本要件による協議・指導の対象となりますので、ご留意ください。

- 店舗のうち、大規模小売店舗については、大規模小売店舗立地法（平成 10 年法律第 91 号）による規制が適用される場合があります。ここで、大規模小売店舗立地法第 4 条に基づき策定、公表されている「大規模小売店舗を設置する者が配慮すべき事項に関する指針（平成 19 年 2 月 1 日経済産業省告示 16 号）」では、「街並みづくり等への配慮等」として、以下のとおり規定されています。

大規模小売店舗立地法

第 4 条 経済産業大臣は、関係行政機関の長に協議して、大規模小売店舗の立地に関し、その周辺の地域の生活環境の保持を通じた小売業の健全な発達を図る観点から、大規模小売店舗を設置する者が配慮すべき事項に関する指針（以下「指針」という。）を定め、これを公表するものとする。

大規模小売店舗を設置する者が配慮すべき事項に関する指針（平成 19 年 2 月 1 日経済産業省告示 16 号）

2. 騒音の発生その他による大規模小売店舗の周辺の地域の生活環境の悪化の防止のために配慮すべき事項

(3) 街並みづくり等への配慮等

大規模小売店舗は、地域の生活空間における中核となり得る施設であることから、従来から当該店舗が立地する地域において統一した色彩や外観整備による街並みづくりが継続して行われている場合、こうした取組を阻害することのないように調和を図るよう努めなければならない。特に、当該地域が景観法に基づく景観計画若しくは景観地区、地区計画若しくは風致地区が定められている地区又は建築協定若しくは景観協定が締結されている地区である場合には、これらに定められている事項に建築計画を合致させることはもちろんのこと、街並み形成に関する条例により当該地域が指定されている場合においては、この趣旨に沿うよう施設の配置や構造を工夫するよう努めることが必要である。また、大規模小売店舗の所在する地方公共団体等が策定する公的計画に基づいて、既に周辺地域全体として商店街等のアーケードの整備や街路に面する敷地の植栽等連続性を必要とする街並みづくりがなされている場合には、これら事業の効果を減殺することのないよう適切な協力を行うことが必要である。さらに、屋外照明や広告塔照明を設置する場合には、その光により地域の住民等に悪影響を与える「光害」を生ずることがないように、照明の配置や方向、強さ、点灯時間に配慮することが必要である。

安曇野市では、街並み形成に関する条例として安曇野市景観条例（平成 22 年安曇野市条例第 29 号）を制定するとともに、同条例第 7 条及び景観法（平成 16 年法律第 110 号）第 8 条の規定に基づく景観計画（安曇野市景観計画）を策定し、建築物の意匠や壁面後退、敷地内緑化に係る基準を定めています。

これらの事由と前述の大規模小売店第 4 条の趣旨を踏まえると、大規模小売店舗の立地に際しては、条例や景観計画等の趣旨に則った緑化計画の立案、すなわち景観計画等で定められた緑化率を充足することは当然のこと、周辺土地からの眺望への影響や、当該土地が接する道路の沿線上に存する他の土地における緑化の状況、景観形成住民協定の策定状況等に応じて、適切な緑化をすることが求められます。

（なお、市土地利用制度では、「規則で定める規模（＝概ね 0.5ha）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」における地区土地利用計画の策定に係る規定が存在します。特に大規模小売店舗は、相当数の来場者が見込まれる場合もあり、適切な公共施設の配置（例：前面道路への右折レーンの配置）等の検討を要するケースもあると考えられることから、内容や規模、位置等を総合勘案の上、地区土地利用計画に係る手続きを求める（＝特定開発事業に係る手続きでは審査しない）場合がある点、注意してください。）

3 用途・開発内容別の要件への配慮
(2) 店舗・事務所等

指針

(2) 店舗・事務所等

キ 敷地及び予定建築物の規模が、事業内容や従業員数その他の事由を鑑みてやむを得ないと認められる規模であること。

【解説】

- 店舗・事務所等については、基本計画で各区域・業種ごとに、敷地面積及び延床面積の規模上限を定めており、原則として当該基準以下の規模とすることが求められます。しかしながら、土地の形状や面積が画一的でないこと、また業種や事業内容等は非常に多岐にわたることを踏まえれば、全ての店舗・事務所等に係る開発事業を、基本計画で定める規模以下の基準に抑制することは、かえって不合理な土地利用を助長する可能性があると考えます。
- この点を考慮し、また特定開発事業の性質を鑑みて、「各種事情を鑑みて、やむを得ないと認められる規模の開発事業」を許容するため、本要件を規定しています。
- ただし、やむを得ないか否かの判断に際しては、単に「従前より敷地面積が大きかったため」という理由では足りず、具体の事業内容や従業員数、想定される来客者数その他の事由を踏まえた「基本計画で定める規模以下とすることが困難な具体的な理由」が必要となります。
- なお、令和7年12月の基本計画の改正により、田園居住区域及び田園環境区域にあつては、「土地の区画形質の変更を伴わない場合」にあつては敷地面積の上限に係る規定が、「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」にあつては建築物の延床面積の上限に係る規定を適用除外とすることとし、既存ストックの利活用について、開発事業の承認手続きにより審査可能な案件を拡充しています。
このため、基本計画で定める敷地及び建築物の規模上限を超える開発事業を計画する場合については、既存ストックを活用することも選択肢の一つとなりますので、その点も踏まえた開発計画の立案についてご配慮ください。

- 3 用途・開発内容別の要件への配慮
(3) 公共・公益施設

指針

(3) 公共・公益施設 ～①都市基盤施設の建設等を目的とする開発事業～

ア 国、県又は市の策定する各種計画等に当該事業の必要性が明示されたものであること。

【解説】

- 「都市基盤施設」とは、一般的に、道路や街路、鉄道、河川、上下水道などの生活・産業基盤を指します。この他本市では、都市計画法第11条第1項各号で規定されている施設の一部（公園、汚物処理場、ごみ焼却場等）を都市計画に定めており、当該施設についても、生活・産業基盤に欠かせないものであることから、本要件における「都市基盤施設」に含むものとして判断します。
一方、同項各号に規定されるその他の施設（学校、図書館、病院等）は、生活や都市に必要な施設と認められるものの、基盤施設とまでは言えないことから、「②その他の公共・公益施設の建築等を目的とする開発事業」の要件により判断します。
- 都市基盤施設については、都市計画法第6条の2に基づく整備、開発及び保全の方針（区域マスタープラン）や、法第18条の2に基づく整備、開発及び保全の方針（市町村マスタープラン）、又はその他個別の計画により、その必要性や整備方針を明示した上で、計画的に整備を進めることが求められます。
逆に言えば、各種計画に位置付けられていない都市基盤施設については、その必要性や整備方針が行政機関として明確に定まっていない施設と言えますが、当該施設の整備にあっては、本条例の特定開発事業の手続きを進める前段で、必要性等を整理した上で、行政機関の方針等を明確にする（各種計画に位置付ける）ことが必要と考えます。
このため、本要件では、特定開発事業に係る都市基盤施設が、各種計画に位置付けられていることを求めています。
- なお、令和7年12月の条例改正により、「都市計画に定めた都市施設」及び「都市計画に定めた市街地開発事業」は、第17条ただし書により基本計画に整合していなくとも、承認手続きで審査することを可能としています。これは、都市計画決定に際しては、地元説明会の開催や素案の縦覧、公聴会の開催、案の告示・縦覧及び都市計画審議会での審議を経る必要があるように、決定に際しては特定開発事業の認定に係る手続きと同等のものを経ている中で、都市計画決定後、改めて同様の手続きを課す必要がないと判断したことによります。
従って、都市基盤施設に係る開発事業については、各種計画への位置づけに代えて、都市計画に当該施設を定めることも可能となりますので、その点留意してください。

3 用途・開発内容別の要件への配慮
(3) 公共・公益施設

指針

(3) 公共・公益施設 ～①都市基盤施設の建設等を目的とする開発事業～

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

【解説】

- 条例では、その前文において、「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るとともに、育て、次の世代に受け継いでいかなければならない」として、市、市民、事業者の責務を謳うとともに、「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」の実現をその目的に位置付けています。
- また、市内まちづくりの一翼を担う景観計画等では、北アルプスと田園が一体となった景観を、市固有の財産／市のこれまで・これからの発展の礎と位置付けるとともに、「緑のつながりをつくり、周辺環境と調和させる」ことを目的に、緑化に関する事項（緑化率等）を規定し、「敷地境界における中高木を用いた立体的な緑化」を推奨しています。（対して、「芝生などの地被植物を一面に用いた平面的な植栽」については、景観になじみにくいものとしています。）
- これらのことを踏まえると、安曇野市における開発事業の実施に際しては、用途や規模（建蔽率、容積率、高さ）が基準に適合しているのみでなく、建物配置及び緑化・植樹を通した市内景観の醸成に配慮することが求められ、殊に特定開発事業（特に、土地の形質変更を伴う特定開発事業）にあっては、単に敷地の一部を緑化するだけでは足りず、条例や景観計画等の趣旨に則った緑化計画の立案、すなわち景観計画等で定められた緑化率を充足することは当然のこと、周辺土地からの眺望への影響や、当該土地が接する道路の沿線上に存する他の土地における緑化の状況、景観形成住民協定の策定状況等に応じて、適切な緑化をすることが求められます。
なお、緑化計画の立案にあたっては、上述の要素以外にも安全面（出入口の視野の確保）や隣接地の土地利用の状況等を考慮しながら、個別具体的に判断する必要がある点、注意してください。
- なお、田園居住区域及び田園環境区域（＝景観計画等における田園エリア）と山麓保養区域及び森林環境区域（＝同山麓・山間部エリア）とでは、求められる緑化のしつらえや立体感等が異なります（このため、景観計画等では、田園エリアと山麓・山間部エリアで異なる基準の緑化率を定めています）。
それぞれ求められる緑化の内容については、景観計画等を参照するとともに、「(1) 住宅・宅地分譲 ～①田園環境区域における開発事業～」及び「(1) 住宅・宅地分譲 ～②山麓保養区域又は森林環境区域における開発事業～」の解説並びに緑化の事例を参照してください。

【補足】

[解説【\(1\) 住宅・宅地分譲 ～①田園環境区域における開発事業～】](#)

[緑化事例【田園環境区域】](#)

[解説【\(1\) 住宅・宅地分譲 ～②山麓保養区域又は森林環境区域における開発事業～】](#)

[緑化事例【山麓保養区域・森林環境区域】](#)

※田園居住区域における緑化については、田園環境区域の解説等を準用することとなります。

3 用途・開発内容別の要件への配慮
(3) 公共・公益施設

指針

(3) 公共・公益施設 ～②その他の公共・公益施設の建築等を目的とする開発事業～

ア 国、県又は市の策定する各種計画等に当該事業の必要性が明示されたものであること。

【解説】

■ 「②その他の公共・公益施設の建築等を目的とする開発事業」の要件は、学校や図書館、病院、福祉施設等、都市基盤施設以外の公共・公益施設の建設に係る特定開発事業を対象としています。

なお、②の規定は、行政による公共公益施設の立地、民間事業者等による公共公益施設の立地のいずれにも適用されることとなります。

■ 公共・公益施設については、国や県、市が策定する各種計画で、国内や自治体における各分野における現状や動向、課題等を踏まえ、各種施設の整備の必要性を位置づけています。逆に言えば、当該計画に位置付けられていない公共公益施設については、行政として当該施設の整備の必要性等を了知していないものであり、徒に当該施設が整備されると、場合によっては既存の公共公益施設の経営等に影響を与えることも懸念されます。このような事態は、各種計画の目標達成に支障が生じることとなり、結果として、土地利用制度が目的とする「公共の福祉」の達成にも支障を及ぼすことが想定されることから、これを防止するため、本要件では特定開発事業に係る公共・公益施設が、各種計画においてその必要性等が明示されていることを求めています。

■ ただし、国や県、市が策定する各種計画は、中長期的な視点で目標を達成することを念頭に、計画期間を5年や10年、場合によってはこれを超える期間で定めることが一般的である中、通常、想定し得ない事由（感染症の爆発的拡大等）により、当該計画に位置付けられていない公共・公益施設の整備が喫緊で求められる場合も考えられます。

このような場合にあつては、国内や自治体の動向や対応、関係課との協議等を踏まえて、各種計画に位置付けられていない施設の立地を許容（本要件を満たすことができないやむを得ない事由が存在するとして、裁量権を行使）すべき場合もある点、留意してください。

3 用途・開発内容別の要件への配慮
(3) 公共・公益施設

指針

(3) 公共・公益施設 ～②その他の公共・公益施設の建築等を目的とする開発事業～

イ 道路、供給処理施設など都市基盤施設の不効率な整備及び維持管理を生じさせないものであること。

【解説】

- 「(1) 住宅・宅地分譲」の同一の要件でも述べたとおり、土地利用制度では郊外における無秩序な開発を防止し、「市街地や宅地の無秩序な拡散とスプロール現象による都市機能の低下」の課題に対処しているところですが、特定開発事業ではこれに加えて、「公共投資の著しい非効率化」を防止する観点での審査を可能とするために、標記要件を設定しています。
- 都市基盤施設の維持管理については、税金又は企業会計予算が原資となる中で、非効率な都市基盤整備は、市民全体にとっての負担増につながる恐れがあります。このため、特定開発事業にあつては、将来の維持管理に係るコスト及びこれに伴う市民全体の負担増の観点も踏まえて、都市基盤施設の不効率な整備・維持管理（＝公共投資の著しい非効率化）を伴わない計画であることが求められます。
- 前述の事項について、例えば市道に関して言えば、設計に関する法令として、「市道の構造の技術的基準に関する条例（以下「市道認定基準」という。）」や「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。）」等があるとともに、敷地面積が3,000㎡を超える場合には、都市計画法に基づく技術基準が適用されることとなりますが、特定開発事業にあつては、単にこれらの技術的基準を満たすだけでなく、将来の維持管理の観点もふまえた道路設計とすることが求められます。
- 市道及び上下水道施設（本管）に係る、「都市基盤施設の不効率な整備・維持管理」の例（＝本要件を満たさないとして不認定となる可能性のある例）については、本解説資料の P7～P12 を参照してください。

【補足】都市基盤施設の不効率な整備・維持管理の例

3 用途・開発内容別の要件への配慮
(3) 公共・公益施設

指針

(3) 公共・公益施設 ～②その他の公共・公益施設の建築等を目的とする開発事業～

ウ 場所や規模、配置及び形態が、施設の機能や目的に応じた適切なものであること。

【解説】

(場所について)

- 公共公益施設の中には、当該施設が単独で事業にあたるのではなく、各種提携機関等との連携の上で総合的にサービスを提供するケースが少なくありません（例えば介護保険施設であれば、居宅介護支援事業所や医療機関等との連携が想定されます）。このため、提携機関等との連携を図る必要のある施設にあっては、提携機関との距離や関係性等を考慮の上で開発事業の位置を選定することが望ましいと考えることから、特定開発事業の認否の判断に際しては、土地選定に関する合理的な理由等を求めることとなります。
- また、公共施設のうち安曇野市立地適正化計画（令和5年3月改定）における誘導施設（市役所本庁舎・支所、地域包括支援センター、図書館、公民館）については、同計画における拠点施設誘導区域（≒拠点市街区域）に立地することが望ましいと考えることから、当該施設の立地に係る特定開発事業（≒田園居住区域、田園環境区域、山麓保養区域、森林環境区域における誘導施設の立地に係る開発事業）の実施に際しては、「拠点施設誘導区域で計画することができないやむを得ない事由」の説明が求められることとなります。
- この他、例えば保育所（認定こども園等）の立地にあっては、市内認定こども園は園児の送迎が一般的であることから、接続道路の状況も踏まえた位置選定が求められることとなるように、位置選定の理由については、公共公益施設の種別に応じて求められるものが変化する点に留意してください。

(規模について)

- 公共公益施設については、区域ごとに立地可能な施設の種類の差異はあるものの、いずれの基本区域においても、敷地面積、建物面積に係る規模上限を定めていません。これは、公共公益施設の種別により必要となる建物の規模や駐車場の規模が異なると想定されることを踏まえた設計となります。ただし、公共公益施設の立地を含め全ての開発事業は、目的とする事業を実施する上で必要十分な面積により行うことが肝要です。

このため、いたずらに広い範囲（事業実施に不必要な部分も含めた範囲）により開発区域を設定することや、事業規模を鑑みて著しく過大な規模の建築物を建築することは、適正な土地利用とは言い難いことから、本件要件により適正な規模への見直しを指導する場合があります。

なお、土地面積の検討にあっては、「エ 敷地にゆとりをもち、緑地空間を十分に確保していること。」の要件により、十分な緑化を実施し、かつ景観計画等で定める壁面後退の基準を満たすことのできる規模の確保が併せて求められる点に留意してください。

(配置・形態について)

- 先述したとおり、本市では、北アルプスと田園が一体となった景観を守り、育てることを目的に、「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」をまちづくりの目標像に位置付けるとともに、市内景観を「本市固有の財産」、「市の発展の礎」とし、景観計画では建物の意匠に係る基準を定めるとともに、壁面後退及び緑化率の基準を設定し、敷地境界における中高木を用いた立体的な緑化を促しています。
- 以上の点を鑑みて、配置・形態については、景観計画で定める意匠の基準に適合しているとともに、

3 用途・開発内容別の要件への配慮

(3) 公共・公益施設

建物配置にあつては同計画で定める壁面後退の基準を満たし、かつ立体的な緑化を実施するための空間を確保することを求めています。

(あわせて、「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。」の要件では、各基本区域の環境や景観に配慮した適切な緑化の実施を求めています。)

- このため、本要件における「配置・形態」については、景観計画等における意匠や壁面後退の基準等を参酌して判断することとなります。

指針
(3) 公共・公益施設 ～②その他の公共・公益施設の建築等を目的とする開発事業～ エ 敷地にゆとりをもち、緑地空間を十分に確保していること。

【解説】

- 本市では「北アルプスと田園が一体となった景観」を守り、育てることを重要視し、土地利用制度では「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」をまちづくりの目標像に位置付けるとともに、景観計画等では、当該景観を「本市固有の財産」、「市の発展の礎」としてしています。

そして、当該景観の保全・育成のために、土地利用制度では最低敷地面積を、景観計画では壁面後退及び緑化率の基準を設定し、両制度の連携によって「敷地境界における中高木を用いた立体的な緑化」を促しているところです。

- 以上の点を鑑みて、本要件では、「十分な敷地面積の確保（最低敷地面積制限への適合）」及び「適切な建物配置（壁面後退の実施等）」により、景観計画等で推奨する緑化を実施するための空間を確保することを求めています。

(あわせて、「エ 山麓空間や森林環境の保全に十分配慮し、周囲の環境や景観との調和が図られたものであること。」の要件では、山間部空間に配慮した適切な緑化の実施を求めています。)

- なお、十分な敷地面積及び適切な建物配置については、開発区域が位置する土地利用基本区域における開発事業の基準や、景観計画等における壁面後退の基準等を参酌して判断することとなります。

3 用途・開発内容別の要件への配慮
(3) 公共・公益施設

指針

(3) 公共・公益施設 ～②その他の公共・公益施設の建築等を目的とする開発事業～

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。

【解説】

- 条例では、その前文において、「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るとともに、育て、次の世代に受け継いでいかなければならない」として、市、市民、事業者の責務を謳うとともに、「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」の実現をその目的に位置付けています。
- また、市内まちづくりの一翼を担う景観計画等では、北アルプスと田園が一体となった景観を、市固有の財産／市のこれまで・これからの発展の礎と位置付けるとともに、「緑のつながりをつくり、周辺環境と調和させる」ことを目的に、緑化に関する事項（緑化率等）を規定し、「敷地境界における中高木を用いた立体的な緑化」を推奨しています。（対して、「芝生などの地被植物を一面に用いた平面的な植栽」については、景観になじみにくいものとしています。）
- これらのことを踏まえると、安曇野市における開発事業の実施に際しては、用途や規模（建蔽率、容積率、高さ）が基準に適合しているのみでなく、建物配置及び緑化・植樹を通じた市内景観の醸成に配慮することが求められ、殊に特定開発事業（特に、土地の形質変更を伴う特定開発事業）にあっては、単に敷地の一部を緑化するだけでは足りず、条例や景観計画等の趣旨に則った緑化計画の立案、すなわち景観計画等で定められた緑化率を充足することは当然のこと、周辺土地からの眺望への影響や、当該土地が接する道路の沿線上に存する他の土地における緑化の状況、景観形成住民協定の策定状況等に応じて、適切な緑化をすることが求められます。
なお、緑化計画の立案にあたっては、上述の要素以外にも安全面（出入口の視野の確保）や隣接地の土地利用の状況等を考慮しながら、個別具体的に判断する必要がある点、注意してください。
- なお、田園居住区域及び田園環境区域（＝景観計画等における田園エリア）と山麓保養区域及び森林環境区域（＝同山麓・山間部エリア）とでは、求められる緑化のしつらえや立体感等が異なります（このため、景観計画等では、田園エリアと山麓・山間部エリアで異なる基準の緑化率を定めています）。
それぞれ求められる緑化の内容については、景観計画等を参照するとともに、「(1) 住宅・宅地分譲 ～①田園環境区域における開発事業～」及び「(1) 住宅・宅地分譲 ～②山麓保養区域又は森林環境区域における開発事業～」の解説並びに緑化の事例を参照してください。

【補足】

[解説【\(1\) 住宅・宅地分譲 ～①田園環境区域における開発事業～】](#)

[緑化事例【田園環境区域】](#)

[解説【\(1\) 住宅・宅地分譲 ～②山麓保養区域又は森林環境区域における開発事業～】](#)

[緑化事例【山麓保養区域・森林環境区域】](#)

※田園居住区域における緑化については、田園環境区域の解説等を準用することとなります。

3 用途・開発内容別の要件への配慮
(4) 工業系

指針

(4) 工業系 ～①複数の工場等の立地を目的とした開発事業(工場団地、産業団地等の造成)～

ア 国、県又は市の策定する各種計画等に当該事業の必要性が明示されたものであること。

【解説】

- 工場団地、産業団地は、経済の活性化や雇用の創出、市内既存事業所との連携による新たな価値創出に寄与する等、市内産業への貢献が期待されるものですが、その実施にあたっては、単に「法令上、立地が可能であるから」といった理由だけではなく、市内事業者との連携や流通経路(即ち高速道路インターチェンジからの距離等)、既存の都市基盤施設の配置(又は新規の都市基盤施設の整備方針)を踏まえた総合的な見地での位置選定並びに中長期的な視点からの政策的な判断が必要不可欠であり、特に位置選定に際しては、個別の開発事業とは一線を画した水準での地域住民への説明や当該地域居住者の理解が必要であると考えます。
- このため、工場団地、産業団地の造成にあたっては、具体的開発事業を実施する前の段階で、国や県、市が策定する各種計画、具体的には、安曇野都市計画区域マスタープラン(都市計画法第6条の2)や安曇野市都市計画マスタープラン(同法第18条の2)、市工業政策に係る計画(安曇野市ものづくり振興ビジョン等)及びその他諸計画に、団地造成の必要性や位置(候補地)等が明示されていることを要件として規定しています。
- ただし、行政が策定する各種計画は、中長期的な視点で目標を達成することを念頭に、計画期間を5年や10年、場合によってはこれを超える期間で定めることが一般的である中、通常、想定し得ない事由により、当該計画に位置付けられていない産業団地の造成が喫緊で求められる場合も考えられます。
このような場合にあつては、国内や自治体の動向や対応、関係課との協議等を踏まえて、各種計画に位置付けられていない施設の立地を許容(本要件を満たすことができないやむを得ない事由が存在するとして、裁量権を行使)すべき場合もある点、留意してください。
- 令和8年4月現在、第2次安曇野市総合計画(基本構想・後期基本計画)では、「企業から求められる産業団地の整備」を計画に位置付け、「新たな産業団地の造成などの受け皿の確保」に取り組んでいくこととしています。
また、安曇野市ものづくり振興ビジョン(令和5年度～令和9年度)でも同様に、「市内に新たな産業団地を造成し、市外からの企業誘致を目指す」ことを施策に掲げています。
このため、令和8年4月時点においては、工場団地、産業団地等の造成については、「国、県又は市の策定する各種計画等に当該事業の必要性が明示」されているものとして取り扱われます。

3 用途・開発内容別の要件への配慮
(4) 工業系

指針

(4) 工業系 ～①複数の工場等の立地を目的とした開発事業（工場団地、産業団地等の造成）～

イ 周辺の環境に及ぼす影響を考慮し、必要な対策を施すものであること。

【解説】

■ 工場団地、産業団地が造成された場合、関係する道路に従業員の通勤の用に供する車両や事業の用に供する車両が増加することによる周辺の交通状況への影響や、団地内に立地する工場、事業所等による景観への影響、工場等が原動機を設置する場合にあっては、当該原動機から発せられる騒音等による周辺居住環境への影響等が生じることが想定されます。

本要件では、先述したような開発事業の実施に伴う影響を防止、抑制又は低減するため、必要な対策を講じることを求めています。

■ 本要件における「必要な対策」とは、開発事業の規模や接続する道路の状況、周辺の既存集落の配置状況等に応じて決定するものとなります。従って、講じるべき対策については、画一的な内容で決定するものではなく、個別の開発事業の内容や周辺における住宅等の立地状況を鑑みて具体的に判断することとなる点に留意してください。

■ 関連して法第33条第1項第10号では、1haを超える工業系の開発行為にあっては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、「騒音、振動等による環境の悪化の防止上必要な緑地帯その他の緩衝帯」の配置が規定されていますが、当該緑地帯その他の緩衝帯（以下「緩衝帯等」という。）については、「ウ 各基本区域の環境や景観の保全に十分配慮し、周囲の環境や景観との調和が図られたものであること。」の要件を踏まえると、単なる離隔空間（＝植樹などを施さない空間）とするのではなく、適切な植樹を施し、周辺環境や景観に配慮した構造とするのが望ましいと考えます。

ここで、緩衝帯等の植樹については、設置個所に隣接する開発区域外の土地の状況によって、施すべき緑化（植樹）が異なる点にもあわせて留意してください。（例えば、住宅や集落に隣接する箇所（道路を挟んで住宅や集落が近接する場合を含む）に設置する緩衝帯等については、当該住宅等における環境や景観の悪化を低減させるため、高木（樹高3m以上）の植樹が望ましい一方、農地に隣接する箇所や車両の出入口（道路交差点等）に隣接する箇所に設置する緩衝帯等については、）落葉による営農への影響の防止や車両運転者の視野を阻害することによる交通事故等の防止等を鑑みると、中低木の植樹または芝植え等が望ましいと考えられます。）

また、緩衝帯等は、公共空地（法第33条第1項第2号）と異なり、当該用地の帰属に関する規定が定められていません。このため、緩衝帯等については、当該土地が設置された区域の事業者等が維持管理していくものとなる点、併せて留意してください。

都市計画法

第33条第1項第10号 政令で定める規模以上の開発行為にあっては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、(略)騒音、振動等による環境の悪化の防止上必要な緑地帯その他の緩衝帯が配置されるように設計が定められていること。

都市計画法施行令

第23条の4 法第33条第1項第10号(略)の政令で定める規模は、1haとする。

第28条の3 騒音、振動等による環境の悪化をもたらすおそれがある予定建築物等の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為にあっては、4mから20mまでの範囲内で開発区域の規模に応じて国土交通省令で定める幅員以上の緑地帯その他の緩衝帯が開発区域の境界にそってその内側に配置されていなければならない。ただし、開発区域の土地が開発区域外にある公園、緑地、河川等に隣接する部分については、その規模に応じ、緩衝帯の幅員を減少し、又は緩衝帯を配置しないことができる。

3 用途・開発内容別の要件への配慮

(4) 工業系

都市計画法施行規則（昭和44年省令第49号）

第23条の3 令第28条の3の国土交通省令で定める幅員は、開発行為の規模が1ha以上1.5未満の場合にあつては4m、1.5ha以上5ha未満の場合にあつては5m、5ha以上15ha未満の場合にあつては10m、15ha以上25ha未満の場合にあつては15m、25ha以上の場合にあつては20mとする。

3 用途・開発内容別の要件への配慮
 (4) 工業系

指針
<p>(4) 工業系 ～①複数の工場等の立地を目的とした開発事業（工場団地、産業団地等の造成）～ ウ 各基本区域の環境や景観の保全に十分配慮し、周囲の環境や景観との調和が図られたものであること。</p>

【解説】

- 他用途における同様の要件の解説でも述べているとおり、条例は「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とともに、育て、次の世代に受け継いで」いくことを目的に、「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」の実現を目標に位置付けており、また、景観計画等では、山岳田園景観を市固有の財産／市のこれまで・これからの発展の礎と位置付けるとともに、「緑のつながりをつくり、周辺環境と調和させる」ことや「敷地境界における中高木を用いた立体的な緑化」を推奨しています。
- ここで、工場団地や産業団地の造成は、当該地域における景観を様変わりさせる可能性がある点を考慮すると、当該団地の造成にあっては、他用途と同様又はそれ以上の景観への配慮が求められるものであり、規模（建蔽率、容積率、高さ）や建物配置が各種法令等で定められた基準に適合していることは当然のこと、場合により、当該基準を超える水準により建物計画を検討する必要があると考えます。
 また、敷地内の緑化・植樹等についても、単に敷地の一部を緑化するだけでは足りず、条例や景観計画等の趣旨に則った緑化計画、すなわち景観計画等で定められた緑化率を充足することは当然のこと、周辺土地からの眺望への影響や、当該土地が接する道路の沿線上に存する他の土地における緑化の状況、景観形成住民協定の策定状況等に応じ、かつ安全面（出入口等における視野角の確保）に配慮した適切な緑化をすることが求められます。
- 工場に係る敷地の緑化に関係する事項として、工場立地法に基づく緑地（環境施設）が挙げられますが、本要件に基づき設置する緑地（及び景観計画等に基づき設置する緑地）については、同法の緑地（環境施設）と兼ねることを妨げていません。また、安曇野市においては、「安曇野市工場立地法に基づく準則を定める条例（令和5年安曇野市条例第4号。以下「工場立地法準則条例」という。）」が制定されており、下表の区域における緑地及び環境施設の設置基準が緩和されています。
 ここで、景観計画等では「緑化点数表」に応じ、設置個所や植樹の種類により係数が変動する（例：境界部分に樹高4m以上の高木を植樹・・・係数15を乗じた緑化面積を算定／境界部分に芝植えを実施・・・係数1を乗じた緑化面積を算定）ことを鑑みれば、工場立地法準則条例による基準を満たし、かつ景観計画等の趣旨や緑化率の基準に適合した緑化計画とするためには、当該緑地を道路境界又は隣地境界に配置し、かつ中高木による立体感のある植栽計画とする必要がある点、留意してください。

区域	基準の別	緑地面積の敷地面積に対する割合	環境施設面積の敷地面積に対する割合
<ul style="list-style-type: none"> ・以下の用途地域又は準用途地域 <li style="padding-left: 20px;">準工業地域 <li style="padding-left: 20px;">工業地域 <li style="padding-left: 20px;">工業専用地域 	法基準 (国準則)	20%以上	25%以上
<ul style="list-style-type: none"> ・基本集落内（於 田園環境区域）及びその隣接地 ・産業集積地及びその隣接地 ・その他市長が認める区域 	変更後 (条例基準)	10%以上	15%以上

3 用途・開発内容別の要件への配慮
(4) 工業系

指針

(4) 工業系 ～②単独の工場等の建築等を目的とする開発事業～

ア 事業目的が、市内産業の発展・振興に資するものであること。

【解説】

■ 第2次安曇野市総合計画（基本構想・後期基本計画）では、「魅力ある産業を維持・創造するまち」の目標のもと、「高い技術力で地域経済をけん引するものづくり産業を振興」することを計画に位置付けています。

また、安曇野市ものづくり振興ビジョンでは、「高い技術力で持続的に成長するまち 安曇野」を基本目標に、「地域を牽引するものづくり企業支援」、「企業の経営基盤・生産性の強化」、「産業間連携による新たな価値の創造」、「ものづくり技術を継承する人材の確保と育成」を基本戦略として位置付けています。

■ 前述の関連計画の目標等を鑑みて、本要件では、当該開発事業により立地・進出等する工場等の事業目的が「市内産業の発展・振興に資するものであること」を求めています。

本市においては、食料品製造を筆頭に、生産用機械器具製造、電子部品・デバイス・電子回路製造、金属製品製造など幅広い分野の製造業に携わる企業が立地しており、国内外の企業からパートナーとして選ばれる企業や、グローバルニッチトップ企業として活躍している企業が多数存在しています。他方、昨今の工業が置かれた環境は激しく変化しており、デジタルトランスフォーメーション（DX）の推進、カーボンニュートラル、SDGs の取組みや自然災害等の不足の事態への備え等、時代の変化にいち早く対応した経営基盤の強化や生産性の向上が求められています。

■ 今後も本市が多く地域や企業から注目を集め、成長するサイクルを形成し、地域の持続的な発展に繋げていくためには、各社が技術を磨き、新製品や新技術開発や新規事業分野の開拓に積極的に挑戦することが重要であり、この点を鑑みると、市としては、例えば

- ・地域経済を牽引する企業
- ・市内企業や産業との連携（受発注）が見込める企業
- ・新技術開発に携わる企業
- ・IT 関連産業
- ・DX や GX、SDGs に積極的に取り組むなど、地域のモデル企業になり得る企業

といった企業の進出を期待するところです。本要件の「市内産業の発展・振興に資するもの」は、上述のような企業を想定した規定となります。

■ 「市内産業」とは、ものづくりや工業分野に限ったものではなく、農林水産業やヘルスケア産業なども含まれます。このため例えば、地域農作物を活用した飲食料品製造業や地域農業の人手不足解消に資する工場スマート農業関連産業（ドローンや自動走行農機の製造等）、地域住民や地域就労者の健康増進に繋がるヘルスケア産業等の工場等も、本要件に該当し得るものであると考えています。

3 用途・開発内容別の要件への配慮
(4) 工業系

指針

(4) 工業系 ～②単独の工場等の建築等を目的とする開発事業～

イ 市民の雇用創出や次代を担う世代の定着に寄与するものであること。

【解説】

■ 第2次安曇野市総合計画（基本構想・後期基本計画）及び第2次安曇野市工業振興ビジョンでは、新たな雇用を生み出し、生産年齢人口に対する従業者数の割合を引き上げることを目標に掲げています。これは、「新たな企業が市内に移転することや、既存の企業が規模を拡張することにより、雇用や流入人口も増え、税収も上がることが期待（第2次安曇野市工業振興ビジョンから抜粋）」されるためです。

■ 本市における総人口・生産年齢人口は今後、加速度的に減少し、令和27（2045）年には総人口が令和4年と比べて約21%、生産年齢人口が同年と比べて約35%減少すると推計されています。このような状況下であって、今後、安曇野市が持続可能なまちとして発展していくためには、人口、特に生産年齢人口の確保が重要となります。

これら関連計画の目標や将来人口の予測等を踏まえ、本要件では、特定開発事業により立地する工場等が「市民の雇用創出」や「次代を担う世代の定着」に寄与するものであることを求めています。

■ 前述のとおり、本要件では、市民等の雇用が期待される又は生産年齢人口の移住が期待される工場等の立地を求めているところ、例えばデータセンターといった施設の建築については、当該施設における市民等の雇用や生産年齢人口の移住が期待できないことから、本要件に適合しないとして判断する場合があります。

3 用途・開発内容別の要件への配慮
(4) 工業系

指針

(4) 工業系 ～②単独の工場等の建築等を目的とする開発事業～

ウ 地域の資源や既存の都市基盤施設を有効活用できる場所であること。

【解説】

- MPでは、工業系用途の誘導方針について、既存市街・集落周辺への集約重視のまちづくりの方向性を踏まえつつ、「新たな工場等の事業用地は、計画的に整備された既存の産業団地や工業団地等の産業集積地内への誘導を優先」、「必要に応じて、良好な景観や営農環境と調和のとれる範囲で既存の工場等の周辺部に拡張することを基本とし、既存の都市基盤を有効活用した集約」を誘導方針として定めています。このため、土地利用制度においては、工場等の立地については、産業集積や既存工場敷地、及びこれらの土地の隣接地に集約することが基本となります。
- 一方で、一口に「工場」といってもその業種や形態は様々存在する中、事業内容によっては上記基準によることが適切でない場合も考えられます。このため、市土地利用制度では、「地域住民の日常生活の利便性向上に寄与する工場等」や「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」等について、規模により、既存工場に隣接していない箇所での開発を許容しています。
- 本要件は、前述の事項を踏まえ「地域の資源」や、道路・供給処理施設等の「都市基盤施設」が有効活用できる場所であることを求めています。なお、「地域の資源」については、例えば産出される農林水産物や提携・取引先企業、基本集落等との近接性（地域住民の日常生活の利便性向上に寄与する工場等の場合に限る）等が想定されます。（農林水産物の例で言えば、当該農林水産物が算出される土地との関係を踏まえた検討の結果、開発予定地を選定することが求められます。）
ここで、「地域の資源」は、景観資源は原則として対象には含まれず、例えば「開発予定地の景観資源を活かし、従業員の良好な就業環境を確保する」といった事由は、本要件で求める「地域の資源の有効活用」とは相違するものである点に留意してください。
- 「都市基盤施設を有効活用」については、他用途の類似の要件でも述べたとおり、「市街地や宅地の無秩序な拡散とスプロール現象による都市機能の低下」の課題に加え、「公共投資の著しい非効率化」を防止する観点での審査を可能とするために設定した要件となります。
- 都市基盤施設の維持管理については、税金又は企業会計予算が原資となる中で、非効率な都市基盤整備は、市民全体にとっての負担増につながる恐れがあります。このため、特定開発事業にあつては、将来の維持管理に係るコスト及びこれに伴う市民全体の負担増の観点も踏まえて、都市基盤施設の不効率な整備・維持管理（＝公共投資の著しい非効率化）を伴わない計画であることが求められます。
- 前述の事項について、例えば市道に関して言えば、設計に関する法令として、「市道の構造の技術的基準に関する条例（以下「市道認定基準」という。）」や「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。）」等があるとともに、敷地面積が3,000㎡を超える場合には、都市計画法に基づく技術基準が適用されることとなりますが、特定開発事業にあつては、単にこれらの技術的基準を満たすだけでなく、将来の維持管理の観点もふまえた道路設計とすることが求められます。
- 市道及び上下水道施設（本管）に係る、「都市基盤施設の不効率な整備・維持管理」の例（＝本要件を満たさないとして不認定となる可能性のある例）については、本解説資料のP7～P12を参照してください。

【補足】都市基盤施設の不効率な整備・維持管理の例

3 用途・開発内容別の要件への配慮
(4) 工業系

指針
(4) 工業系 ～②単独の工場等の建築等を目的とする開発事業～ エ 周辺の環境に及ぼす影響を考慮し、当該工場等の業種・業態・規模に応じて、必要な対策を施すものであること。

【解説】

- 工場系の開発では、事業に伴う騒音の発生や業務・通勤車両の入出庫に伴う生活環境の変化等が生じることも想定され、建設予定の工場等の業種や規模によっては、何らの対策も講じないままに開発事業を実施した場合、周辺居住者の生活環境に大きな影響を及ぼすことが懸念されます。

本要件では、先述したような開発事業の実施に伴う悪影響を防止、抑制するため、必要な対策を講じることを求めています。なお、騒音や交通を例に挙げていますが、この他、臭気や水質汚染等が懸念される場合にあつては、本要件により必要な対策が求められることとなる点、留意してください。

- 本要件における「必要な対策」とは、周辺の既存集落の配置状況や接続する道路の状況等に応じて決定するものとなります。従って、講じるべき対策については、画一的な内容で決定するものではなく、個別の開発事業の内容や周辺における住宅等の立地状況を鑑みて個別具体的に判断することとなる点に留意してください。

その上で、本要件により求められる対策の例としては、以下に掲げるようなものが挙げられます。

- ・原動機を設置する等、周辺環境に影響を及ぼすことが想定される場合にあつては、原動機の規模や台数等に応じた防音対策等
- ・建設予定の工場の従業員数や来場者数等を鑑みた、適切な台数分の駐車場の整備（これによる路上駐車防止並びに円滑な車両の入出庫の担保）

指針
(4) 工業系 ～②単独の工場等の建築等を目的とする開発事業～ オ 敷地にゆとりをもち、緑地空間を十分に確保していること。

【解説】

- 本市では「北アルプスと田園が一体となった景観」を守り、育てることを重要視し、土地利用制度では「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」をまちづくりの目標像に位置付けるとともに、景観計画等では、当該景観を本市固有の財産であり、市の発展の礎としています。

そして、当該景観の保全・育成のために、土地利用制度では最低敷地面積を、景観計画では壁面後退及び緑化率の基準を設定し、両制度の連携によって「敷地境界における中高木を用いた立体的な緑化」を促しているところです。

- 以上の点を鑑みて、本要件では、「十分な敷地面積の確保（最低敷地面積制限への適合）」及び「適切な建物配置（壁面後退の実施等）」により、景観計画等で推奨する緑化を実施するための空間を確保することを求めています。

（あわせて、「カ 各基本区域の環境や景観の保全に十分配慮し、周囲の環境や景観との調和が図られたものであること。」の要件では、基本区域ごとの環境や景観に配慮した適切な緑化の実施を求めています。）

- なお、十分な敷地面積及び適切な建物配置については、開発区域が位置する土地利用基本区域における開発事業の基準や、景観計画等における壁面後退の基準等を参酌して判断することとなります。

3 用途・開発内容別の要件への配慮
(4) 工業系

指針

(4) 工業系 ～②単独の工場等の建築等を目的とする開発事業～

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

【解説】

- 条例では、その前文において、「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とともに、育て、次の世代に受け継いでいかなければならない」として、市、市民、事業者の責務を謳うとともに、「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」の実現をその目的に位置付けています。
- また、市内まちづくりの一翼を担う景観計画等では、北アルプスと田園が一体となった景観を、市固有の財産／市のこれまで・これからの発展の礎と位置付けるとともに、「緑のつながりをつくり、周辺環境と調和させる」ことを目的に、緑化に関する事項（緑化率等）を規定し、「敷地境界における中高木を用いた立体的な緑化」を推奨しています。（対して、「芝生などの地被植物を一面に用いた平面的な植栽」については、景観になじみにくいものとしています。）
- これらのことを踏まえると、安曇野市における開発事業の実施に際しては、用途や規模（建蔽率、容積率、高さ）が基準に適合しているのみでなく、建物配置及び緑化・植樹を通じた市内景観の醸成に配慮することが求められ、殊に特定開発事業（特に、土地の形質変更を伴う特定開発事業）にあっては、単に敷地の一部を緑化するだけでは足りず、条例や景観計画等の趣旨に則った緑化計画の立案、すなわち景観計画等で定められた緑化率を充足することは当然のこと、周辺土地からの眺望への影響や、当該土地が接する道路の沿線上に存する他の土地における緑化の状況、景観形成住民協定の策定状況等に応じて、適切な緑化をすることが求められます。
なお、緑化計画の立案にあたっては、上述の要素以外にも安全面（出入口の視野の確保）や隣接地の土地利用の状況等を考慮しながら、個別具体的に判断する必要がある点、注意してください。
- なお、田園居住区域及び田園環境区域（＝景観計画等における田園エリア）と山麓保養区域及び森林環境区域（＝同山麓・山間部エリア）とでは、求められる緑化のしつらえや立体感等が異なります（このため、景観計画等では、田園エリアと山麓・山間部エリアで異なる基準の緑化率を定めています）。
それぞれ求められる緑化の内容については、景観計画等を参照するとともに、「(1) 住宅・宅地分譲～①田園環境区域における開発事業～」及び「(1) 住宅・宅地分譲～②山麓保養区域又は森林環境区域における開発事業～」の解説並びに緑化の事例を参照してください。

【補足】

[解説【\(1\) 住宅・宅地分譲～①田園環境区域における開発事業～】](#)

[緑化事例【田園環境区域】](#)

[解説【\(1\) 住宅・宅地分譲～②山麓保養区域又は森林環境区域における開発事業～】](#)

[緑化事例【山麓保養区域・森林環境区域】](#)

※田園居住区域における緑化については、田園環境区域の解説等を準用することとなります。

- この他、工場等の建設に際しては、建築物の壁面や開発区域内に屋外広告物を設置するケースも想定されますが、本市では「安曇野市屋外広告物条例」により、設置可能な広告物や表示面積等が制限され

3 用途・開発内容別の要件への配慮

(4) 工業系

ています。屋外広告物は、市内景観を構成する要素の一つであることから、当該事項についても本要件による協議・指導の対象となりますので、ご注意ください。

- 工場に係る敷地の緑化に関する事項として、工場立地法に基づく緑地（環境施設）が挙げられますが、本要件に基づき設置する緑地（及び景観計画等に基づき設置する緑地）については、同法の緑地（環境施設）と兼ねることを妨げていません。また、安曇野市においては、「安曇野市工場立地法に基づく準則を定める条例（令和5年安曇野市条例第4号。以下「工場立地法準則条例」という。）」が制定されており、下表の区域における緑地及び環境施設の設置基準が緩和されています。

ここで、景観計画等では「緑化点数表」に応じ、設置個所や植樹の種類により係数が変動する（例：境界部分に樹高4m以上の高木を植樹・・・係数15を乗じた緑化面積を算定／境界部分に芝植えを実施・・・係数1を乗じた緑化面積を算定）ことを鑑みれば、工場立地法準則条例による基準を満たし、かつ景観計画等の趣旨や緑化率の基準に適合した緑化計画とするためには、当該緑地を道路境界又は隣地境界に配置し、かつ中高木による立体感のある植栽計画とする必要がある点、留意してください。

区域	基準の別	緑地面積の敷地面積に対する割合	環境施設面積の敷地面積に対する割合
<ul style="list-style-type: none"> 以下の用途地域又は準用途地域 準工業地域 工業地域 工業専用地域 	法基準 (国準則)	20%以上	25%以上
<ul style="list-style-type: none"> 基本集落内（於 田園環境区域）及びその隣接地 産業集積地及びその隣接地 その他市長が認める区域 	変更後 (条例基準)	10%以上	15%以上

指針

(4) 工業系 ～②単独の工場等の建築等を目的とする開発事業～

キ 敷地及び予定建築物の規模が、事業内容や従業員数その他の事由を鑑みてやむを得ないと認められる規模であること。

【解説】

- 工場や事業所等については、基本計画で各区域や工場等の種別ごとに、開発に係る面積の規模上限を定めており、原則として当該基準以下の規模とすることが求められます。しかしながら、土地の形状や面積が画一的でないこと、また業種や事業内容等は非常に多岐にわたることを踏まえれば、全ての工場等に係る開発事業を、基本計画で定める規模以下の基準に抑制することは、かえって不合理な土地利用を助長する可能性があると考えます。
- この点を考慮し、また特定開発事業の性質を鑑みて、「各種事情を鑑みて、やむを得ないと認められる規模の開発事業」を許容するため、本要件を規定しています。
- ただし、やむを得ないか否かの判断に際しては、単に「従前より敷地面積が大きかったため」という理由では足りず、具体の事業内容や従業員数、想定される来客者数その他の事由を踏まえた「基本計画で定める規模以下とすることが困難な具体的な理由」が必要となります。

- 3 用途・開発内容別の要件への配慮
 (5) 建築物の用途変更を目的とする開発事業

指針

(5) 建築物の用途変更を目的とする開発事業

ア 適法に建築され、かつ原則として10年以上適法に維持管理されている又は維持管理されていた建築物の用途を変更するものであること。

【解説】

■ 「(5) 建築物の用途変更を目的とする開発事業」は、令和8年4月の改正により新設された要件となります。これは、市内で増加傾向にある空き建物（空き家、空き店舗等）の用途変更を柔軟に認め、既存ストックの利活用を推進することにより、市内景観や周辺環境に悪影響を及ぼす空き建物等を減少させるとともに、歴史的・文化的・景観的価値を有する既存建築物（古民家等）の保全を図ることで、市内景観を守り、育てることを目的としています。

■ なお、令和7年12月付けの条例改正（令和8年4月施行）により、「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」について、同審議会の意見聴取を省略することを可能としています（条例第47条第2項第3号）。これにより、空き建物の利活用に係る特定開発事業等については、従前より速やかな審査を可能としています。

■ 「(5) 建築物の用途変更を目的とする開発事業」の要件は、既存建築物の用途変更を対象としたものとなります。従って、「従前より建築物が存しない既存宅地における建築物の建築に係る開発事業」については、本要件は適用されない点、留意してください。

なお、「既存建築物を除却（全部解体）した上で、既存建築物とは異なる用途の建築物を建築する開発事業」や「既に建築物が除却された土地における開発事業」についても、原則として本要件は適用されず、他の要件（新規の建築物の建築に係る要件）により審査・判断することとなります（これは、空き家を除却し更地にする（又は更地とした）土地における開発に本要件を適用することとした場合、歴史的・文化的・景観的価値を有する既存建築物が除却されてしまうことも懸念されることから、当該建築物を保全し、市内景観等への影響を最小限に留めることを目的としています。）が、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「空家対策法」という。）第2条第2項で規定される「特定空家等」については、その状態によっては、当該建築物をそのまま利用することにより用途変更後の利用者の生命・財産への影響等が懸念される場合があること、また特定空家等は、隣地への悪影響など地域住民の生活に現に深刻な影響を及ぼしている場合があることから、「第2次安曇野市空家等対策計画（令和5年3月策定）」では、「適正な管理・解体等の処分を促進する必要」があると言及されているように、当該建築物等を除却するのが望ましいケースも存在します。

このため、市長が空家対策法に基づき特定空家と認定した建築物（又は担当課において特定空家と同等の）にあつては、当該建築物の除却（全部解体）を伴う場合であっても、本要件により審査する場合がある点に留意してください。

空家等対策の推進に関する特別措置法

第2条第2項 この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

■ 「適法に建築」及び「10年以上適正に維持管理」の要件は、開発許可制度運用指針（国土交通省）及び平成28年12月27日付け国都計第138号「開発許可制度運用指針の改正について」並びに開発審査会運用基準（長野県開発審査会）及び松本市開発審査会提案基準の内容を参酌した規定であり、空き建物利用に係る特定開発事業の濫用、即ち転用目的の開発を防止するために設けた基準となります。

3 用途・開発内容別の要件への配慮

(5) 建築物の用途変更を目的とする開発事業

開発許可制度運用指針（令和7年3月19日改正）

I-15 法第42条、第43条関係（既存建築物の用途変更）

（略）市街化調整区域における既存建築物の用途変更に係る（略）許可（以下「用途変更の許可」という。）に当たっては、次の事項に留意することが望ましい。

なお、用途を変更しようとする既存建築物が、適法に建築され、相当期間適正に利用されたものであること及び当該用途変更をやむを得ない事情があることについては、I-7-1(20)③イ及びロに掲げる事項に留意して総合的に判断すること。

I-7-1(20)③

イ 適正利用の相当期間については、10年程度を目安とすることが考えられるが、一律に期間の経過のみで判断することは、硬直的な運用となるおそれがあるため、留意する必要があること。

ロ 用途変更の事情については、当該建築物の所有者の死亡、破産、遠方への転居など、社会通念上当該建築物を従前の用途に供しないこと^にやむを得ない事情があるかどうかを判断すること。

開発審査会運用基準（長野県開発審査会）

開発審査会運用基準 25 建築物の用途変更（令和3年8月24日一部改正）

1 （略）変更後の用途が一般住宅の場合で（略）次に掲げるいずれかに該当するものであること。

(1) 10年以上適切に維持管理されたものであること。

(2) 5年以上適正に維持管理されたものであり、かつ、建築後20年以上経過していること。

(3) 用途を変更することにつき、真にやむを得ない事情があること

（略）

3 事業所であって、申請の内容が、次に掲げるいずれにも該当するものであること。

(1) 区画区分決定日以前から当該市街化調整区域に存するもの若しくは法第34条の各号に該当するものとして許可を受けたものであること。

(2) 建築後10年以上経過しているもの又は倒産等により廃業した事業所の建築物を利用するものであること。

（略）

松本市開発審査会提案基準

提案基準 15 既存建築物の用途変更（令和3年1月1日施行）

既存建築物の用途変更を目的とする場合の提案基準

1 申請の内容が、次に掲げる要件に該当するものであること。

(1) 用途変更をすることにつき、真にやむを得ない事情に伴って再活用を行うものであること。

(2) 用途変更をする建築物は、都市計画法上適法に建築され、かつ、原則として10年以上適法に維持管理されている又は維持管理されていた現存する建築物であること。

（略）

- 本要件が存在しなかった場合、基本計画に整合しない用途（例：田園環境区域における宿泊施設）を立地することを目的に、任意の場所に専用住宅や分家住宅等を建築し、当該建築物を適正に利用しないまま用途を変更するといったケースが懸念されますが、当該事態は、基本計画の形骸化や、市民の土地利用に対する予測可能性、適正な土地利用の達成に支障をきたす恐れがあると考えます。

このため、空き建物の利活用に係る特定開発事業にあつては、アで記載のとおり、対象を「概ね10年以上適正に利用された建築物」に限定しています。

- 「適法に建築」とは、本制度上、適切な手続きを経て建築された建築物であることを意味します。法令には「不利益不遡及」の原則がある中、本条例が施行される前に建築された建築物等は、それが本制度の規制内容に適合していないもの（既存不適格建築物）であったとしても、本制度上では適法なものとして扱われることとなります。

3 用途・開発内容別の要件への配慮

(5) 建築物の用途変更を目的とする開発事業

ただし、当該建築物が、土地利用制度以外の法令（都市計画法、農地法等）に違反して建築されたものである場合にあっては、当該建築物の違反状態を解消した上で、本制度に係る手続きを進めることが望ましいと考えられることから、各種法令の許可権者又は当市関係部局と調整の上で、法令違反の状態の是正を指導する点に留意してください。

この他、「適法に建築」とは、属人性が付与された建築物の建築に係る開発事業（分家住宅等）にあっては、申請者と居住者とで齟齬が生じないことも求められることとなります。従って、例えばA名義で申請・建築された分家住宅に、申請人Aが居住することなく、申請人とは別のBが居住・使用していた場合については、当該開発事業は、虚偽その他不適切な内容による申請と判断し、「適法な建築」とはみなされない点、あわせて留意してください。

- 「原則として10年以上適法に維持管理」とは、単に当該建築物が建築されてから10年が経過したといった事由により判断するものではなく、例えば専用住宅であれば、10年以上の居住実績といった具体の利用を伴うことが前提となります。

なお、10年以上適正に利用することができないやむを得ない事由（例えば、定住を目的に住宅を建築したが、その後、不慮の事故等により居住者が死亡した場合等が想定されます。）により空き建物となった場合については、建築から10年が経過していなくとも、(5)本要件を適用せずに審査する場合があります。

- 3 用途・開発内容別の要件への配慮
 (5) 建築物の用途変更を目的とする開発事業

指針
<p>(5) 建築物の用途変更を目的とする開発事業</p> <p>イ 真にやむを得ない理由による用途変更であること。</p>

【解説】

- イの要件では、当該建築物の用途変更が「真にやむを得ない理由」であること、即ち、対象の建物が空き建物となった経緯や従前の用途に供しないことについて、やむを得ない理由が存在することを求めています。これは、アの要件同様、開発許可制度運用指針（国土交通省）や開発審査会運用基準（長野県開発審査会）、松本市開発審査会提案基準の内容を参酌した基準設定となります。

開発許可制度運用指針（令和7年3月19日改正）

I-15 法第42条、第43条関係（既存建築物の用途変更）

（略）市街化調整区域における既存建築物の用途変更に係る（略）許可（以下「用途変更の許可」という。）に当たっては、次の事項に留意することが望ましい。

なお、用途を変更しようとする既存建築物が、適法に建築され、相当期間適正に利用されたものであること及び当該用途変更にやむを得ない事情があることについては、I-7-1(20)③イ及びロに掲げる事項に留意して総合的に判断すること。

I-7-1(20)③

イ 適正利用の相当期間については、10年程度を目安とすることが考えられるが、一律に期間の経過のみで判断することは、硬直的な運用となるおそれがあるため、留意する必要があること。

ロ 用途変更の事情については、当該建築物の所有者の死亡、破産、遠方への転居など、社会通念上当該建築物を従前の用途に供しないことにやむを得ない事情があるかどうかを判断すること。

開発審査会運用基準（長野県開発審査会）

開発審査会運用基準25 建築物の用途変更（令和3年8月24日一部改正）

1 （略）変更後の用途が一般住宅の場合で（略）次に掲げるいずれかに該当するものであること。

- (1) 10年以上適切に維持管理されたものであること。
- (2) 5年以上適正に維持管理されたものであり、かつ、建築後20年以上経過していること。
- (3) 用途を変更することにつき、真にやむを得ない事情があること。

（略）

3 事業所であって、申請の内容が、次に掲げるいずれにも該当するものであること。

- (1) 区画区分決定日以前から当該市街化調整区域に存するもの若しくは法第34条の各号に該当するものとして許可を受けたものであること。
- (2) 建築後10年以上経過しているもの又は倒産等により廃業した事業所の建築物を利用するものであること。

（略）

松本市開発審査会提案基準

提案基準15 既存建築物の用途変更（令和3年1月1日施行）

既存建築物の用途変更を目的とする場合の提案基準

1 申請の内容が、次に掲げる要件に該当するものであること。

- (1) 用途変更をすることにつき、真にやむを得ない事情に伴って再活用を行うものであること。
- (2) 用途変更をする建築物は、都市計画法上適法に建築され、かつ、原則として10年以上適法に維持管理されている又は維持管理されていた現存する建築物であること。

（略）

- 「真にやむを得ない理由」とは、上述の各種基準同様、空き家の場合にあっては居住者の死亡や施設への入所、遠方への転居等が、空き店舗や事業所等の場合にあっては破産や事業所の閉鎖等を想定しています。

3 用途・開発内容別の要件への配慮
(5) 建築物の用途変更を目的とする開発事業

- 不適切な例としては、【自身（または配偶者等）が所有する分家住宅に居住しながら、自身が所有する農地を宅地化することを目的に、既存分家住宅とは別の分家住宅を新築し、既存分家住宅を第三者に売り渡す（属人性を解除する）】といったケースは、「やむを得ない事由」とは認められず、本要件に該当しないとして判断することとなります。

指針
(5) 建築物の用途変更を目的とする開発事業 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。

【解説】

- (ア) の要件のうち、「地域住民の日常生活における利便」に資するとは、基本計画において田園居住区域及び田園環境区域の店舗・事務所等の要件で謳う「主として地域住民の日常生活のために必要な店舗等」、「主として地域住民の日常生活のために必要な事務所等」を参酌した規定となります。
また、「当該地域の魅力の保持・向上に資するもの」というのは、例えば山麓保養区域にあつては、「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」という土地利用の方針等を掲げており、このことを鑑みると、市内観光に資するものや、山麓の森林環境を生かした用途は要件に該当する一方、保養機能の維持・向上を阻害しうる用途（例えば工業施設等）は、特段の事情（例えば、開発区域から一定距離にわたって一切の住宅等が存在せず、かつ観光路線の沿線に位置しないといった状況）が認められる場合を除き、本要件に合致しないものとして判断する場合があります。
- (イ) の要件では、「市の産業発展、観光振興、移住定住等の施策に資する」ものであることを規定しています。具体的には、宿泊施設やコワーキングスペース、シェアハウス等が想定されます。当該用途は、空き家・空き建物利用の中でも利用ニーズが高いものであり、当該用途を目的とした空き建物利用を一切阻害することは、かえって市の発展を損ねることに繋がるとの考えから、本要件を定めています。
- (ア)、(イ) いずれの場合も、当然のことながら、本指針のⅢ - 「2 周辺住民の理解」の要件を充足していることが前提となります。
(ア) に関して言えば、変更後の用途が「地域住民の日常生活における利便又は当該地域の魅力の保持・向上に資する」ものであるか否かは、周辺住民の意向も踏まえた判断が必要であるところ、対象の建築物が空き建物となっていることによって発生するデメリット（景観への悪影響、防犯上の問題等）を踏まえ、尚、空き建物の用途変更に対する周辺住民が相対的に多い場合にあつては、当該用途は「地域住民の日常生活における利便性向上には資さない」または「当該地域の魅力の保持・向上に資さない」ものとして判断することとなります。
また、(イ) に関して言えば、仮に変更後の用途が、一般的に「市の産業発展、観光振興、移住定住等の施策に資する」と判断されうる用途であったとしても、特定開発事業が基本計画に整合しない開発事業（すなわち、市民の予測可能性の範疇外に位置する開発事業）であることを考慮すると、空き建物の用途変更に対して相当数の周辺住民が反対する場合にあつて、当該反対を無視して開発事業を行うことは、市の健全な産業発展や観光振興等を損なう恐れがあることから、「市の（略）施策に資する」開発には該当しないものとして判断することとなります。

- 3 用途・開発内容別の要件への配慮
(5) 建築物の用途変更を目的とする開発事業

指針

(5) 建築物の用途変更を目的とする開発事業

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。

【解説】

- 居住の用に供する建築物と事業の用に供する建築物とでは、周辺の環境に与える影響が異なる中で、業種や規模によっては当該用途変更により、周辺環境等へ少なからず影響を与えることが想定されます。このため本要件では、特に空き家の用途変更に係る特定開発事業について、用途変更に伴い生じうる影響（騒音、臭気等）を低減させるために必要な措置を講じることを求めています。

- 例えば、空き家を事業の用に供する建築物に用途変更する場合で、当該事業のために原動機を新たに設置する場合にあっては、原動機の規模や台数、設置位置により、周辺環境への影響が少なからず発生することとなります。
このような場合にあっては、想定される騒音に応じ、対象の建築物に防音対策を施す等、周辺環境に与える影響を最小限に留めるための対策を講じる必要があります。

- また、空き家を店舗の用に供する建築物に用途変更する場合にあっては、例えば想定される1日の来客数及び来客手段（徒歩、自動車の別）等を考慮し、専ら自動車による来店が想定され、かつ駐車のために供する部分が著しく狭小な場合にあっては、路上駐車その他の問題を誘発する可能性があることから、周辺土地に別途、駐車場用地を確保する等の対策を講じる必要があります。

3 用途・開発内容別の要件への配慮
(5) 建築物の用途変更を目的とする開発事業

指針

(5) 建築物の用途変更を目的とする開発事業

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。

【解説】

- 本要件では、他の特定開発事業と同様、周辺の環境や景観等への配慮・調和を求めています。ただし、「新規の造成を伴う開発事業」と「空き家利用に係る開発事業」とでは、環境や景観に対する配慮・調和のアプローチが若干異なると考えます。
- 例えば、「古民家」と呼ばれる建築物については、地域の歴史や文化、自然環境に根ざした独特の建築様式を特徴としているものが少なくありません。このため、古民家等の利活用に際しては、最大限、既存の建築物の特徴を生かした計画とし、地域の歴史や文化等に配慮した計画とすることが求められます。

ただし、古民家等は、一般的に築50年以上が経過したものを指す中で、耐震性の面で現代の基準を満たさない等、使用に際して課題を有しているものが多く存在します。このため、専門家による耐震診断の結果等を踏まえて、壁の補強や耐震機能等の強化、屋根の軽量化といった補強工事を実施することも考えられますが、このような場合にあつては、安全に配慮した構造としつつ、既存建築物の特徴を生かした外観とすることが求められます。
- あわせて、市内の古民家については、屋敷林等の樹木が敷地内に存在するケースが多く見受けられ、建築物と相まって市内田園景観を構成しています。このため、単に後の維持管理上の都合を理由に当該樹木を伐採することは、長い年月をかけて醸成された当該箇所における景観が様変わりすることとなり、本要件で規定する「景観の保全」や「景観との調和」に反した行為であると判断する場合があります。

ただし、古民家内の樹木は、植樹されてから長い年月が経過しているのが通常であるところ、当該樹木の健康状態や腐朽、病虫害の有無などの事由により、倒木の危険性があると考えられる場合も想定されます。このような場合にあつて、樹木の保全に固執することは、用途変更後の当該建築物等の利用に際して安全上の課題を残すことになることから、当該樹木を伐採することを妨げるものではありません。

3 用途・開発内容別の要件への配慮
 (6) 太陽光発電施設等

指針
<p>(6) 太陽光発電施設等</p> <p>ア 各基本区域の環境や景観の保全に十分配慮し、周囲の環境や景観との調和が図られたものであること。</p>

【解説】

■ 本要件における「太陽光発電施設等」とは、太陽光発電施設の他、系統用蓄電所の開発等の、太陽光発電施設に類する施設の開発を指します。

■ 安曇野市においては、令和5年3月に「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。）」を制定し、以下いずれかの要件に適合する太陽光発電施設の設置に際して、市長の許可を受けることを規定しています。（なお、太陽光設置条例で許可を受けた施設については、条例第17条及び条例施行規則第9条第6号により、届出を課しています。）

条例と太陽光設置条例については、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以上となる（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。）ため、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。また、基本計画では、一部禁止区域を除き、敷地面積200m²以下の太陽光発電施設を許容していることを鑑みると、太陽光発電施設設置に係る特定開発事業については、

- ・ 敷地面積が200m²を超える
- ・ 発電出力が10kWを下回る

のいずれの条件も満たしたものに限定されることとなります。（このため現実的には、太陽光発電施設設置に係る特定開発事業は殆ど存在しないこととなります。ただし、系統用蓄電所の設置については、太陽光設置条例の対象外となるため、当該施設の設置に係る特定開発事業については、一定程度の案件が想定される点、留意してください。）

■ 本要件では、他の特定開発事業と同様、周辺の環境や景観等への配慮・調和を求めています。条例では「豊かな自然環境や景観、歴史・文化」を守ることをまちづくりの目標像に掲げており、また太陽光設置条例では、「市の良好な景観・自然環境等は、長年にわたり地域の歴史、文化等の発展及び人々の生活等との調和に欠かすことのできない貴重な財産」であり、「良好な景観・自然環境等を維持することができるよう努めなければならない」として基本理念を示しています。

このことを踏まえると、各種発電施設等の設置に際しては、単に発電効率のことを念頭に置いて設備を設置するのではなく、隣地境界からの一定の離隔や境界部分へのボリューム感のある植栽等を通して、周辺環境や景観と調和した施設とすることが求められます。

3 用途・開発内容別の要件への配慮
(6) 太陽光発電施設等

指針
(6) 太陽光発電施設等 イ 光害や騒音等により周辺住民の身体、財産への被害及び日常生活への影響を生じさせないものであること。

【解説】

■ 本要件では、太陽光発電施設にあつては光害や反射熱、系統用蓄電所にあつては騒音のような、発電施設の設置により懸念される周辺環境及び居住者の住環境等への影響を防止することを規定しています。

■ 反射光に関して言えば、本要件は「反射光に係る一切の影響を周辺住民に対して発生させない」ことを求める趣旨ではなく、反射光による影響が特に大きいと予見される住宅に対する反射光の影響として、立地場所の緯度経度やパネルの方位角、傾斜角等から、24 節気の代表的な節目（春分、夏至、秋分、冬至）における反射光の反射角と方位を計算し、パネルとの位置関係から、反射光が近隣の住宅等に届くおおむねの時間を推定したシミュレーションをしながら、当該反射光による影響を可能な限り低減させることを求めるものです。

なお、上記の姿勢は、光害を巡る過去の判決（東京高等裁判所平成 25 年 3 月 13 日判決）において、「レースのカーテンによつても相当程度透過を妨げることができ、厚手のカーテンによればほぼ透過を妨げることができることが認められる」こと、「反射光が（略）建物に差し込むのは、窓その他の開口部を通じてであるし、直進する光の性質上、反射光を直視しない限り、継続的に反射光の被害を受けることはなく、回避は容易である」ことから、「まぶしさを回避する措置を採ることが容易であるといふことができるのであるから、（略）反射光による（略）被害は、それが受忍限度を超えるものであると直ちに認めることはできない」とされていることを踏まえたものとなります。

■ また、騒音に関して言えば、本要件は「騒音による一切の影響を周辺住民に対して発生させない」ことを求める趣旨ではなく、設備から生じる騒音がどの程度のものであるかについて明らかにしながら、当該騒音による影響を可能な限り低減させることを求めるものです。

なお市では、安曇野市公害防止条例（平成 17 年安曇野市条例第 91 号）第 8 条により、用途地域その他の地域ごと、昼間、朝夕、夜間の時間帯ごとに騒音の規制基準を定めていることから、本件要件については、同条例の規制基準を参酌しながら判断することとなる点、留意してください。

指針
(6) 太陽光発電施設等 ウ 土砂崩壊、土砂流出、洪水等の災害を発生させないものであること。

【解説】

■ 安曇野市太陽光発電設備の設置等に関する条例（平成 5 年安曇野市条例第 3 号。以下「太陽光設置条例」という。）では、第 8 条で太陽光発電施設の設置を認めない区域（禁止区域）を、第 9 条で実施について特に配慮が必要な区域（抑制区域）を定めています。これら禁止区域や抑制区域では、土砂災害や洪水（又はこれによる 2 次被害）の発生を未然に防止するため、各種ハザード区域（土砂災害警戒区域、洪水浸水想定区域等）が指定されています。

■ 上述の事項を鑑みると、太陽光発電施設等の特定開発事業については、原則として、太陽光設置条例で禁止区域や抑制区域に指定された区域を含む土地では実施することができず、特に土砂災害や地すべり、急傾斜地にかかるハザード区域や洪水浸水にかかるハザード区域に指定された箇所における開発事業は、本要件に合致しないものとして判断することとなります。

3 用途・開発内容別の要件への配慮
(7) その他の用途

指針

(7) その他の用途

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

【解説】

■ 「(7) その他の用途」については、(1)～(6)に掲げるもの以外の用途に係る土地利用を対象とした要件となります。具体的には、単独の駐車場や資材置場(≒事業敷地内でない箇所に設置する駐車場等)、洗車場、送電線鉄塔、農業用施設のうち基本計画で定める規模を超えたもの等が想定されます。

なお、店舗や事業所等の建築物が存する敷地内に設置する駐車場や資材置場等については、規模等によっては当該店舗等に附属する施設として判断する場合がある点に留意してください。

■ アの要件については、同様の内容を(1)～(6)の用途に係る要件で規定していますが、条例では、「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」の実現をその目的に位置付けており、また、市内まちづくりの一翼を担う景観計画等では、北アルプスと田園が一体となった景観を、市固有の財産/市のこれまで・これからの発展の礎と位置付けるとともに、「緑のつながりをつくり、周辺環境と調和させる」ことを目的に、緑化に関する事項(緑化率等)を規定し、「敷地境界における中高木を用いた立体的な緑化」を推奨しています。(対して、「芝生などの地被植物を一面に用いた平面的な植栽」については、景観になじみにくいものとしています。)

■ これらのことを踏まえると、安曇野市における開発事業の実施に際しては、用途や規模(建蔽率、容積率、高さ)が基準に適合しているのみでなく、建物配置及び緑化・植樹を通じた市内景観の醸成に配慮することが求められ、殊に特定開発事業(特に、土地の形質変更を伴う特定開発事業)にあつては、単に敷地の一部を緑化するだけでは足りず、条例や景観計画等の趣旨に則った緑化計画の立案、すなわち景観計画等で定められた緑化率を充足することは当然のこと、周辺土地からの眺望への影響や、当該土地が接する道路の沿線上に存する他の土地における緑化の状況、景観形成住民協定の策定状況等に応じて、適切な緑化をすることが求められます。

なお、緑化計画の立案にあつては、上述の要素以外にも安全面(出入口の視野の確保)や隣接地の土地利用の状況等を考慮しながら、個別具体的に判断する必要がある点、注意してください。

■ なお、田園居住区域及び田園環境区域(=景観計画等における田園エリア)と山麓保養区域及び森林環境区域(=同山麓・山間部エリア)とでは、求められる緑化のしつらえや立体感等が異なります(このため、景観計画等では、田園エリアと山麓・山間部エリアで異なる基準の緑化率を定めています)。

それぞれ求められる緑化の内容については、景観計画等を参照するとともに、「(1)住宅・宅地分譲～①田園環境区域における開発事業～」及び「(1)住宅・宅地分譲～②山麓保養区域又は森林環境区域における開発事業～」の解説並びに緑化の事例を参照してください。

【補足】

[解説【\(1\)住宅・宅地分譲～①田園環境区域における開発事業～】](#)

[緑化事例【田園環境区域】](#)

[解説【\(1\)住宅・宅地分譲～②山麓保養区域又は森林環境区域における開発事業～】](#)

[緑化事例【山麓保養区域・森林環境区域】](#)

※田園居住区域における緑化については、田園環境区域の解説等を準用することとなります。

3 用途・開発内容別の要件への配慮
(7) その他の用途

指針
(7) その他の用途 イ 土砂崩壊、土砂流出、洪水等の災害を発生させないものであること。

【解説】

- 令和7年12月の条例改正により、災害危険区域や地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域を含む土地における開発事業の実施を原則として禁止しています。
「(7) その他の用途」により審査する開発事業については、駐車場や洗車場、資材置場といった『建築物の建築を伴わない開発事業』が想定されますが、当該開発事業についても、先述した災害危険区域等で実施することが原則として禁止されることとなります。
- ここで、土砂災害警戒区域（≠特別警戒区域）といった区域については、先述した災害危険区域等には含まれないことから条例により開発事業の実施が制限されないこととなりますが、例えば土砂災害警戒区域が指定された箇所において、谷や斜面を埋め立てる形での造成（谷埋め型盛土、腹付け型盛土）により駐車場を造成した場合、当該造成地が活動崩落し、下流の土地における土砂災害被害を生じさせることも懸念されます。
- 以上のような観点から、本要件については、開発事業地に災害危険箇所等を含まないことは当然のこと、災害危険箇所等を含まない土地についても造成方法等に十分に配慮し、当該開発事業により各種災害を誘発することがないように留意することを求めています。

指針
(7) その他の用途 ウ 周辺住民の身体、財産に被害を及ぼさないものであること。

【解説】

- 本要件では、太陽光発電施設にあつては光害や反射熱、系統用蓄電所にあつては騒音のような、発電施設の設置により懸念される周辺環境及び居住者の住環境等への影響を防止することを規定しています。
- 本要件は「開発事業による一切の影響を周辺住民等に対して発生させない」ことを求める趣旨ではなく、開発事業によって生じる影響を可能な限り低減させるために必要な措置を講じることを求めるものです。
- なお、「生じる影響を可能な限り低減させるための措置」については、開発事業の規模や性質、位置、集落や既存住宅等との距離によって異なりますが、当該影響の態様と程度（影響（騒音や悪臭等）の大きさや頻度、時間帯、継続時間等）といった事項を総合勘案しながら、想定される影響（被害）が社会通念上、一般人が我慢すべき限界（受忍限度）を超えていないか否かといった視点を踏まえて判断することとなります。

3 用途・開発内容別の要件への配慮
(7) その他の用途

指針

(7) その他の用途

エ 周辺の土地利用や各種建築物等の立地状況等を鑑みて、必要性が認められる開発事業であること。

【解説】

- 「(7) その他の用途」に係る開発事業は、そもそも各基本区域における立地を想定していない（即ち、基本計画に位置付けていない）用途に係る開発事業も含まれる中、本要件では、その可否の判断について、「周辺の土地利用や各種建築物の立地状況等を鑑みて、必要性が認められる」ものであることを求めています。
- 例えば「(7) その他の用途」で審査することとなる資材置場に関して言えば、当該土地利用は場合によって、周辺の景観や居住環境に対して負の影響を及ぼすことも想定される土地利用であることから、例えば分譲地内の土地や集落に囲まれた土地において当該土地利用を計画した場合、本要件に合致していないものとして判断する場合があります。
- また、資材置場は、一般的には何らかの業務の用に供する建築物を補佐・保管する土地利用であるところ、例えば業務の用に供する建築物（事業所、営業所等）から著しく離れた箇所における当該土地利用の計画については、当該場所を選定した理由等に乏しい場合も想定され、また、当該用地の維持管理が適切に行われたい恐れも想定されることから、同様に本要件に合致していないものとして判断する場合があります。
- 本解説は、資材置場を例に解説を述べていますが、「周辺の土地利用や各種建築物等の立地状況等を鑑みて、必要性が認められる」については、利用予定の土地利用の用途や規模、集落との位置関係、（事業目的の土地利用の場合にあっては）既存事業所等との位置関係等を鑑みて、総合的に判断することとなる点、留意してください。