

令和 8 年 9 月 29 日 (火)

1 回目 : 10 時 00 分から

2 回目 : 18 時 00 分から

安曇野市景観計画等中間見直し

(令和 8 年 10 月 1 日 施行)

概要説明資料

安曇野市 都市建築部

建築住宅課 建築景観係

改定・改正の主旨

- 景観計画(第1期)策定から10年が経過した令和3年には、それまでの成果や課題、社会状況の変化を踏まえ、さらに10年間を新たな計画期間とする景観計画(第2期)へ改定しました。
- 現行の景観計画(第2期)の改定から、5年が経過することから、中間見直しとして「関連する計画・制度の整合」「現行の計画・制度及び景観上の課題の整理」「重点地区の指定」を踏まえて、景観計画(第2期)を見直しました。

(検討の経過は、右表参照)

時期		内容
令和7年	6月	議会全員協議会(計画改定を報告)
	9月	景観審議会(第32回)
	11月	景観審議会(第33回)
	11月	方針(=改定・改正素案)決定
令和7年12月22日 ～令和8年1月20日		パブリックコメント (改定・改正素案に対する意見募集)
令和8年	2月	市都市計画審議会
	2月	景観審議会(第34回)
	3月	方針(=改定・改正案)決定
	4月	景観審議会(第35回)
	6月	市議会にて議決
	10月	改定・改正 施行

景観計画 景観条例 改定・改正概要



1. 主要な改定・改正内容

～ 改定・改正の4つの柱 ～

(1) 景観づくり重点地区の導入

・ 関連：景観計画・景観条例

(2) 高層物件に対する対応力の強化

・ 関連：景観計画

(3) 景観重要眺望点指定制度の導入

・ 関連：景観計画・景観条例

(4) 事前協議制度の導入

・ 関連：景観条例

1. 主要な改定・改正内容

(1) 景観づくり重点地区の導入

景観計画

景観条例

【改定・改正前】

- ・ 景観条例第8条第2項で、よりきめ細かな景観づくりを推進する必要があると認められる区域を「**景観づくり推進地区**」として定めることができるが、現在認定はない。

【改定・改正後】

- ・ 「景観づくり推進地区」に代えて「**景観づくり重点地区**」とし、同一エリア内でも地域・地区単位で独自に数値基準を定めるなど、よりきめ細かな景観づくりの推進を強化できるようにする。また、市民等から「景観づくり重点地区」の指定を提案できるようにする。
 - ・ 「山麓保養区域」を景観づくり重点地区（**西山山麓重点地区**）に指定する。
- ※ 山麓保養区域：景観条例の山麓・山間部エリアの一部、土地利用条例第9条第1項第5号に規定する区域。
- ※ 重点地区を定めることにより、国土交通省が景観まちづくりの施策である「景観改善推進事業」の対象となり、重点地区内の景観規制上既存不適格となる建築物等への是正措置に対する支援を受けられるようになる。

1. 主要な改定・改正内容

(1) 景観づくり重点地区の導入

景観計画

景観条例

「西山山麓重点地区」

山麓・山間部エリアにおける景観づくりの基準に、以下の内容を加えます。

※現在の景観計画の基準から変更はありません。

① 道路後退

壁面などは、原則として、**道路境界より5m以上**
主要幹線道路からは10m以上後退させる。

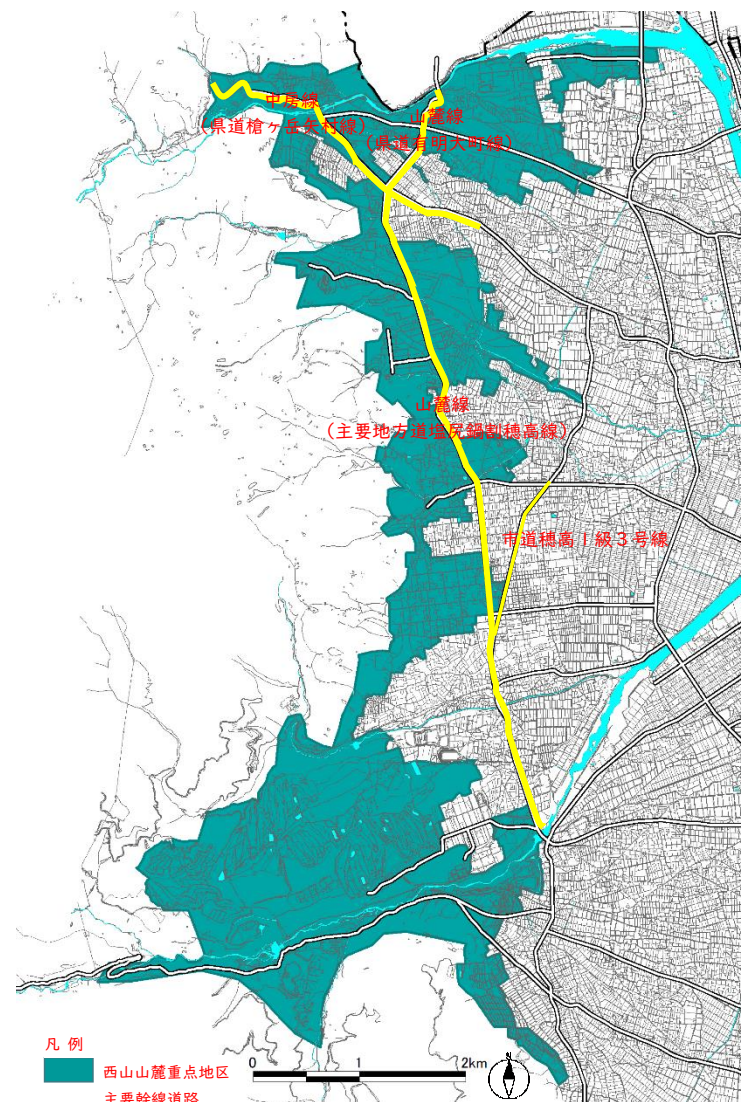
② 隣地後退

<戸建住宅、別荘、兼用住宅>

壁面などは、原則として、**隣地境界より3m以上**
(隣地同意があれば1m以上) 後退させる。

<上記以外の建築物>

壁面などは、原則として、**隣地境界より10m以上**
(隣地同意があれば5m以上) 後退させる。



※西山山麓重点地区の範囲は、土地利用条例第9条第1項第5号に規定する山麓保護区域の範囲と整合するものとする。

1. 主要な改定・改正内容

(2) 高層物件に対する対応力の強化

【改定前】

- ・ 景観づくりガイドラインで、市内全域を対象に、「**高さは原則として30m以内に収めましょう**」と数値基準を記載。（推奨基準 ⇒ 法的な拘束力はなし）

【改定後】

- ・ 景観計画で、市内全域を対象に「**最高でも30mを超えないものとする**こと」と数値基準を記載。（遵守基準 ⇒ 一定の強制力を持たせることができる）
⇒ 景観計画に数値基準を記載することで、景観法に基づいて**勧告**を行えるようにする。
- ※ 工業専用地域、工業地域、産業集積地における開発事業は対象外とする。
- ※ 各種法令に基づき高さ規制が定められている場合は、その定めによる。
- ※ 高さは、地盤面からの高さとし、屋上にある階段室、エレベーター塔、太陽光パネル、看板などの各種突起物（避雷針やアンテナなどの軽微な設備を除く）も含めて算出するものとする。

1. 主要な改定・改正内容

(3) 景観重要眺望点指定制度の導入

景観計画

景観条例

【改定・改正前】

- ・眺望軸（幹線道路、鉄道、自転車道、河川など）からの景観への配慮をお願いしている。

【改定・改正後】

- ・良好な眺望を望む視点場を「景観重要眺望点」として指定する。
⇒県指定の眺望点（8箇所）を「景観重要眺望点」として指定する。眺望点からの景観を検証し、高さ・色などの検討（事前協議制度）をする。
⇒「景観重要眺望点」は、県指定の眺望点（8箇所）以外にも、今後、必要に応じて追加する。
 - ・PDCAの計画運用のサイクルの中で「景観重要眺望点」からの定点観測を行い効果検証を行う。
- ※ PDCA：「Plan（計画）」「Do（実行）」「Check（評価）」「Action（改善）」の頭文字をとった、継続的な業務改善
- ・景観づくりの方針において、眺望点が連続した「眺望軸」となる幹線道路、サイクリングコース等の位置づけを明確にする。

1. 主要な改定・改正内容

(3) 景観重要眺望点指定制度の導入

景観計画

景観条例

【県指定の眺望点(8箇所)】

早春賦歌碑公園



国営アルプスあづみの公園
(堀金口)



道の駅
アルプス安曇野ほりがねの里



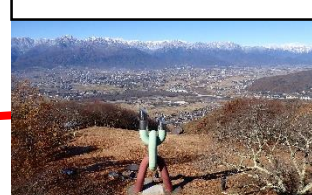
室山アグリパーク
展望広場



等々力地区(等々力橋)



長峰山(休憩展望台)



安曇野市役所(展望デッキ)



拾ヶ堰じてんしゃひろば



1. 主要な改定・改正内容

(4) 事前協議制度の導入

【改定前】

- ・ 事前協議の義務はない。

【改正後】

- ・ 一定規模以上の行為を対象に、「景観計画区域内における行為の届出書」の提出よりも前（事業計画が固まる前）の段階で、市との事前協議を義務づける。

<対象規模>

- ・ 高さ：20m超
- ・ 建築面積：1,000㎡超
- ・ 敷地面積：5,000㎡超（※）

※ 一戸建て住宅の分譲開発を除く。

※ 地区土地利用計画に基づく工場用地の分譲開発を除く。

<提出時期>

- ・ 土地利用条例に基づく手続きを開始しようとする日の60日前までに事前協議が必要です。

※ 提出時期については、適用される手続きに応じて取り扱いが異なります。詳しくは担当窓口へお問い合わせください。

2. その他の改定

■共通

	概要	詳細	改正箇所
1	標識の設置が必要な行為の変更	・「届出が必要な行為」から「重点地区内での行為」へ変更 ⇒重点地区内のみ届出の翌日から7日以内に標識を設置 ・標識を設置した時は、設置完了届を提出を求める ・標識は工事が完了するまで設置	条例
2	高さの算定方法の変更	・「建築基準法施行令の高さ」から「高さは、地盤面からの高さとし、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔及び屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分、建築物の屋上に設置される太陽光発電設備等の建築設備、屋上広告物並びに棟飾及び防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出物（避雷針、アンテナ等の軽微な建築設備を除く。）を算入する」へ変更	施行規則 景観計画
3	完了届の提出書類の追加	・完了届の提出提出書類に「工事完了写真」を追加	施行規則
4	「届出対象行為」の規模の面積の取り方の変更	・「建築面積」から「床面積」へ変更	施行規則 景観計画
5	行為の種類「外観の変更」の説明事項を追加	・「同色の塗替え場合を含む」を追記	施行規則
6	行為の種類「電気供給等施設等」の説明事項を追加	・「建築基準法第88項第1項の規定の適用を受けないものを除く」を追記 ⇒建築確認申請が不要となる電柱・鉄塔などは届出不要	施行規則
7	様式の変更、新規様式の追加	・「景観計画区域内における行為の届出書」など、一部様式の軽微な変更 ※10月1日施行以降の手続きから適用されます ・新規制度の追加にともなう新様式の追加	施行規則

景観づくり ガイドライン 改定概要

安曇野市景観づくりガイドライン
～みんなでよりよい景観づくりを進めよう～



1. 主要な改定内容

～ 改定の3つの主なポイント ～

景観づくり
ガイドライン

(1) 事前協議制度の手続きについて

(2) 景観条例に基づく届出手続きの一部変更

(3) 緑化率の推奨基準等の一部変更

1. 主な改定内容

(1) 事前協議制度の手続きについて

新旧比較 ～事前協議制度～

<改定のポイント>

- ・「景観計画区域内における行為の届出書」の提出前に市と事前協議を行うことで、事業計画の初期段階から景観への配慮事項を共有でき、より円滑な景観誘導が可能となります。
- ・事前協議は事業計画が固まる前の段階で行うことを想定しているため、提出図面等は計画概要が確認できる程度の簡易なもので差し支えありません。
- ・現行制度においても、大規模な開発については事前相談の段階で景観に関する協議をお願いしてきました。今回の制度改正は、その運用を正式な制度として位置付けるものであり、事業者の皆様と早期に景観上の課題を共有することで、手続きの円滑化を図るものです。

事前協議制度

改定前

大規模な開発については事前相談の段階で景観に関する協議をお願いしてきました。(任意)

改定後

下記の規模以上の行為を対象に、事業計画が固まる前の段階で、市との事前協議が義務づけられます。

【対象規模】

- ・ 高 さ : 20m超
- ・ 建築面積 : 1,000㎡超
- ・ 敷地面積 : 5,000㎡超 (※)

※ 戸建住宅の分譲開発を除く。

※ 地区土地利用計画に基づく工場用地の分譲開発を除く。

1. 主な改定内容

(1) 事前協議制度の手続きについて

手続きの流れ ～事前協議制度～

<手続きのポイント>

○ 事前相談

- ・ 事前協議の対象行為に該当すると思われる事業計画については、早めの**事前相談**を推奨します。

① 事前協議書の提出

- ・ 土地利用条例に基づく手続きを開始しようとする日の60日前までに事前協議が必要です。
- ・ 提出時期については、適用される手続きに応じて取り扱いが異なります。詳しくは担当窓口へお問い合わせください。

② 助言、指導

- ・ 市が景観上の助言・指導を行います。
- ・ 必要に応じて**景観審議会**に意見聴収します。

③ 協議の終了

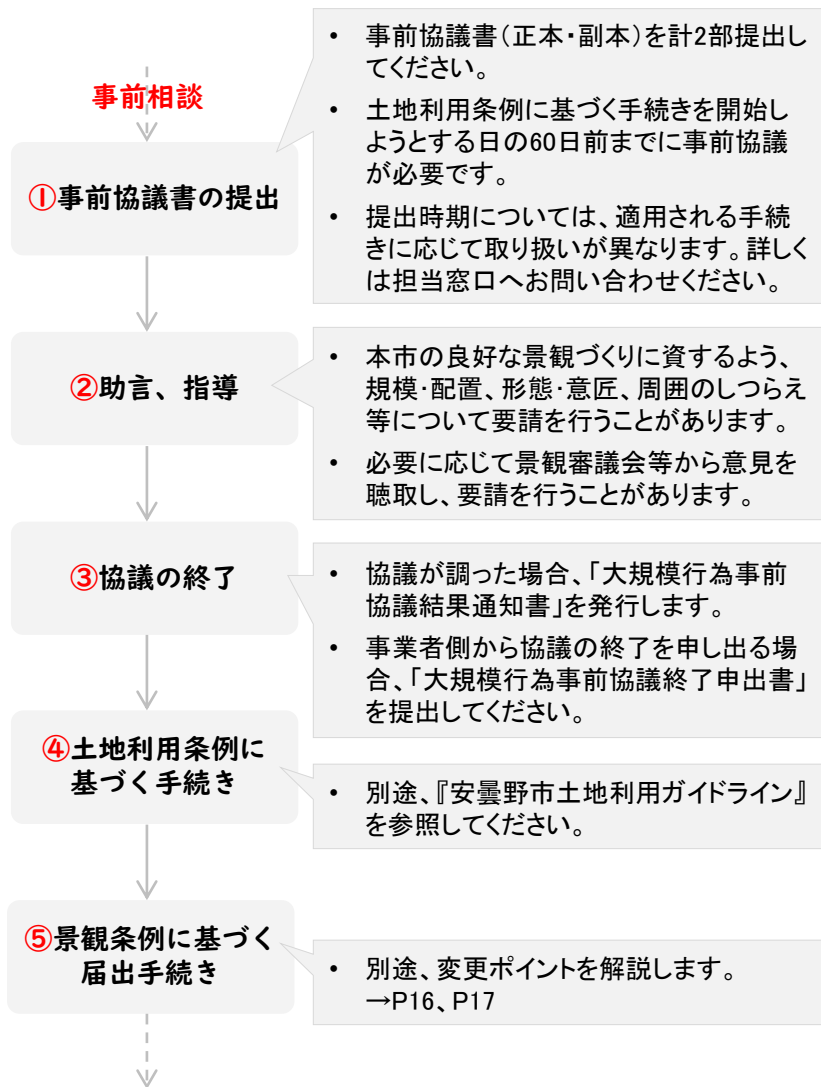
- ・ 協議が調った場合、通知を交付します。

④ 土地利用条例に基づく手続き

- ・ 事前協議終了後、土地利用条例に基づく手続きへ進みます。

⑤ 景観条例に基づく届出手続き

- ・ 通常どおり景観条例に基づく届出を行ってください。



1. 主な改定内容

(2) 景観条例に基づく届出手続きの一部変更

新旧比較 ～景観づくり重点地区内における行為の標識～

<改定のポイント>

- ・ 標識の設置は、「景観づくり重点地区」内で行う行為に限り必要となります。
- ・ 標識設置の内容や報告方法、設置期間などのルールが変わります。

標識設置の要否

改定前

全てのエリアで設置が必要
(ほぼ全ての届出対象行為が対象)

改定後

重点地区内での行為のみ設置が必要
(まちなかエリア、田園エリア及び「西山山麓重点地区」を除く山麓・山間部エリアでは不要)

標識の設置内容

改定前

標識のみ

改定後

標識及び**図表**(配置図等)

標識設置の報告

改定前

現地写真による報告

改定後

設置完了届及び現地写真による報告

標識の設置期間

改定前

短縮通知の交付まで

改定後

工事完了(行為完了届の提出)まで

1. 主な改定内容

(2) 景観条例に基づく届出手続きの一部変更

景観づくり
ガイドライン

手続きの流れ ～まちなかエリア、田園エリア、山麓・山間部エリア（森林環境区域）の場合～

<手続きのポイント>

① 届出書の提出

- ・ 工事着手の**30日前**までに提出してください。

※現行より変わりません。景観法により規定されていますので遵守ください。

② 短縮通知の交付

- ・ 審査により景観計画の基準に適合していると認められた場合、短縮通知を交付します。
- ・ 短縮通知の交付後は工事に着手することができます。

③ 行為完了届の提出

- ・ 完了届出には、工事完了後の状況が確認できる**写真（完了写真）**の添付が必要となります。

①届出書の提出



- ・ 届出書（正本・副本）を計2部提出してください。
- ・ 工事着手の30日前までに提出してください。
- ・ 土地利用条例に基づく開発事業の承認手続きが必要な場合は、開発事業案の提出後でないと景観条例の届出はできませんのでご注意ください。



標識の設置



〈景観づくり重点地区に該当する場合に限る〉

- ・ 現場の見やすい場所に、「標識」および「図面（配置図など）」を設置してください。
- ・ 届出の提出後7日以内に設置してください。
- ・ 標識設置後、速やかに「標識設置完了届」および「設置完了の写真」（近景・遠景で撮影）を提出してください。
- ・ 標識は工事が完了するまで設置してください。

②短縮通知の交付



- ・ 基準に適合している場合、行為着手制限期間（届出後30日間）を短縮します。
- ・ 「行為着手制限期間短縮通知書」が交付されるまでは、工事に着手できません。
- ・ 景観計画に定める制限に適合していない場合は、計画変更の勧告や命令を行うことがあります。

※短縮通知の交付後に計画を変更する場合は、「変更届出書」を提出してください

③行為完了届の提出



- ・ 工事完了後、速やかに「行為完了届」および「完了写真」を提出してください。
- ・ 完了した内容が景観計画の基準に適合していない場合は、適合するよう指導を行うことがあります。

1. 主な改定内容

(2) 景観条例に基づく届出手続きの一部変更

景観づくり
ガイドライン

手続きの流れ ～西山山麓重点地区（山麓保養区域）の場合～

<手続きのポイント>

① 届出書の提出

- ・ 工事着手の**30日前**までに提出してください。

※現行より変わりません。景観法により規定されていますので遵守ください。

② 標識の設置

- ・ 標識に加え、**図面**を設置する必要があります。
- ・ 標識設置後、**設置完了届**を提出してください。
- ・ 標識は**工事が完了するまで**設置してください。

③ 短縮通知の交付

- ・ 標識設置の確認および景観計画の基準に適合していると認められた場合、短縮通知を交付します。
- ・ 短縮通知の交付後は工事に着手することができます。

④ 行為完了届の提出

- ・ 完了届出には、工事完了後の状況が確認できる**写真（完了写真）**の添付が必要となります。

①届出書の提出



- ・ 届出書(正本・副本)を計2部提出してください。
- ・ 工事着手の30日前までに提出してください。
- ・ 土地利用条例に基づく開発事業の承認手続きが必要な場合は、開発事業案の提出後でないといと景観条例の届出はできませんのでご注意ください。

②標識の設置



〈景観づくり重点地区に該当する場合に限る〉

- ・ 現場の見やすい場所に、「標識」および「図面(配置図など)」を設置してください。
- ・ 届出の提出後7日以内に設置してください。
- ・ 標識設置後、速やかに「標識設置完了届」および「設置完了の写真」(近景・遠景で撮影)を提出してください。
- ・ 標識は工事が完了するまで設置してください。

③短縮通知の交付



- ・ 基準に適合している場合、行為着手制限期間(届出後30日間)を短縮します。
- ・ 「行為着手制限期間短縮通知書」が交付されるまでは、工事に着手できません。
- ・ 景観計画に定める制限に適合していない場合は、計画変更の勧告や命令を行うことがあります。

※短縮通知の交付後に計画を変更する場合は、「変更届出書」を提出してください

④行為完了届の提出



- ・ 工事完了後、速やかに「行為完了届」および「完了写真」を提出してください。
- ・ 完了した内容が景観計画の基準に適合していない場合は、適合するよう指導を行うことがあります。

1. 主な改定内容

(3) 緑化率の推奨基準等の一部変更

新旧比較 ～緑化率の推奨基準と計算方法～

<変更のポイント>

- ・緑化率の算定に用いる分母を、これまでの「敷地面積」から「空地面積（敷地面積－建築等面積）」に変更します。
- ・旗竿地の通路部分（宅地延長部分）については、空地面積から除かれます。
- ・主たる建築物のほか、倉庫やカーポートなどの付属建築物についても、建築等面積に含みます。
- ・分母となる面積が小さくなることから、緑化率の推奨基準の数値を引き上げます。

緑化率の推奨基準

前
改定

まちなかエリア	15%
田園エリア	20%
山麓・山間部エリア	40%

改定後

まちなかエリア	20%
田園エリア	30%
山麓・山間部エリア	45%

緑化率の計算方法

前
改定

$$\text{緑化率} = \frac{\text{緑化面積の合計}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

改定後

$$\text{緑化率} = \frac{\text{緑化面積の合計}}{\text{空地面積}} \times 100$$

1. 主な改定内容

(3) 緑化率の推奨基準等の一部変更

新旧比較 ～緑化点数表～

<変更のポイント>

- ・植栽場所（「境界部分」「その他」）による係数の区分を廃止し、植栽場所にかかわらず統一した係数を適用します。
- ・緑化率の算定方法の見直し及び係数区分の廃止に伴い、緑化面積の算定に用いる係数についても見直しを行います。

緑化点数表

改定前	要件	植栽場所	
		境界部分	その他
高木A	高さ4m以上・1本につき	15.0	13.8
高木B	高さ2.5m以上4m未満・1本につき	10.0	8.0
中木	高さ1m以上2.5m未満・1本につき	5.0	3.8
低木	高さ1m未満・水平投影面積1㎡につき	1.5	1.0
生垣	高さ1m以上・水平距離1mにつき	2.0	1.0
つる植物	木本・多年生草本・延長距離1mにつき	1.0	0.6
地被・芝生	木本・多年生草本・面積1㎡につき	1.0	1.0

改定後	分類※1	要件	係数※2
	高木	高さ4m以上・1本につき	14.0
	準高木	高さ2.5m以上4m未満・1本につき	9.0
	中木	高さ1m以上2.5m未満・1本につき	4.0
	低木	高さ1m未満・1本につき	0.5
	生垣	高さ1m以上・水平距離1mにつき	1.5
	つる植物	木本・多年生草本・延長距離1mにつき	0.5
	地被・芝生	木本・多年生草本のみ※3・面積1㎡につき	1.0

※1 既存樹木も緑化面積の算定対象となります。

※2 樹木などの種類ごとに設定された点数は将来的に生長が見込まれる樹冠面積または水平投影面積に相当します。

※3 一年生草本は緑化面積の算定対象としません。

1. 主な改定内容

(3) 緑化率の推奨基準等の一部変更

緑化率の算定例（具体的な計算方法）

算定の前提条件

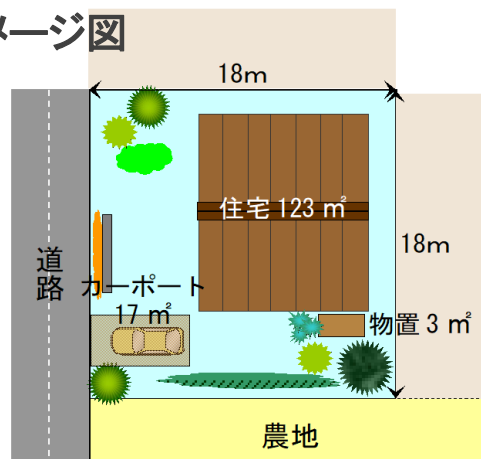
該当エリア：田園エリア（緑化率30%以上）
敷地面積：324㎡
建築面積：123㎡（住宅）
3㎡（物置）
17㎡（カーポート）

緑化率の計算式と判定

建築等面積＝住宅＋物置＋カーポート
＝123㎡＋3㎡＋17㎡
＝143㎡
空地面積＝敷地面積－建築等面積
＝324㎡－143㎡
＝181㎡

緑化率＝ $\frac{61.0(\text{緑化点数})}{181\text{㎡}(\text{空地面積})} \times 100$
＝33.7% ≥ 30%
⇒ 当該エリアの基準を満たす

イメージ図



凡例

高木	準高木
中木	低木
生垣	つる植物
地被植物・芝生	

緑化点数表

分類	係数	数量		緑化点数
高木	14.0	1	本	14.0
準高木	9.0	2	本	18.0
中木	4.0	2	本	8.0
低木	1.0	1	本	0.5
生垣	1.5	10	m	15.0
つる植物	0.5	5	m	2.5
地被・芝生	1.0	3	㎡	3.0
合計				61.0

2. その他の改定

■ 共通

	概要	変更のポイント
1	壁面後退基準における緩和条件の明文化	・ 隣地所有者の同意により壁面後退基準の緩和を受ける場合は、隣地所有者の同意書の提出が必要となります。
2	壁面後退基準における測定方法の明確化	・ 壁面後退距離は、建築物の壁面から測定することを明確化します。 ・ カーポート等の柱のみで構成される建築物については、柱面から測定します。 ※柱の中心線（通り芯）からの距離ではありません。
3	色彩基準における強調色の取扱いの見直し	・ 強調色を「外壁のアクセントとして使用する色で、各面の立面積の10%以下の範囲で使用する色」として整理します。 ・ 屋根色は強調色の対象外とします。 ・ このため、屋根については景観計画で定める色彩基準を超える色彩を使用することはできません。
4	チェックシートの項目見直し	・ チェック項目の整理及び見直しを行い、内容の簡素化を図ります。 ・ 景観上重要な項目に重点を置き、より実効性のある内容とします。
5	安曇野市景観計画改定に伴う変更	・ 景観計画の改定及び景観条例の改正に伴い、その他の軽微な修正や表現の整理を行っています。

よくある質問 Q&A

Q1 景観づくり重点地区とは何ですか？

A1 景観づくり重点地区とは、景観法に基づく景観計画において、特に良好な景観の保全・形成を重点的に進めるために指定する地区です。

重点地区では、景観計画で定めるエリアごとの方針と調和を図りながら、地区の景観的な特性を踏まえた景観づくりの方針や景観形成基準を定めることができ、地域の実情に応じた景観づくりを進めることができます。

つまり、市内全域に共通する基準だけではなく、その地域ならではの景観を大切にするため、地区ごとの特性に応じた、よりきめ細かな景観づくりを進めるための制度です。

今回の改定では、土地利用条例上の「山麓保養区域」を「西山山麓重点地区」として景観づくり重点地区に指定することとしています。

※ 山麓保養区域：景観条例の山麓・山間部エリアの一部であり、土地利用条例第9条第1項第5号に規定する区域です。

こうした制度は他の自治体でも導入されており、近隣では、松本市においても「景観重点地区」が指定され、松本城周辺の城下町など、地域の歴史や景観の特性を生かした景観づくりが行われています。

Q2 重点地区を指定するメリットは何ですか？

A2 国の景観改善推進事業による補助支援制度の対象となり、重点地区内で規制の変更に
よって基準に適合しなくなった建物（既存不適格）の是正に要する費用について補助を
受けることができるようになります。

また、本制度は従来の「景観づくり推進地区」の仕組みを踏襲するものであり、国の補
助制度と連動することで、より実効性の高い景観誘導を図ることができます。

Q3 山麓保養区域が重点地区に指定されると規制強化になるのですか？

A3 山麓保養区域では、従来から壁面後退等の遵守基準が定められており、今回の重点地区
指定はこれらの基準を引き継ぐものです。

そのため、今回の指定により新たな規制強化を行うものではありません。

なお、今後新たに重点地区を指定する場合には、地域の実情に応じた景観形成基準を定
めることが可能となります。

(2) 高層物件に対する対応力の強化

Q4 「30m」の根拠は何ですか？

A4 従来の景観づくりガイドラインの基準を踏まえ設定しています。

「30m」については、景観計画の策定時（平成23年施行）、市内の主だった高い建築物について事前に調査を行い、その現状を踏まえて景観審議会等で協議・検討したうえで決定しており、建築当時は適法だったものの、その後景観制度の規制により基準に合わなくなるような建物（既存不適格建築物）を生じさせないよう配慮した結果として定められています。

その方針は今回の改定にも引き継がれており、現在も市内には景観計画策定前に建築された高層物件が存在するため、既存の建物が不適格とならないよう引き続き配慮しています。

(2) 高層物件に対する対応力の強化

Q5

「30m」と規定することで、「30mまで建ててよい」という意味でとらえられないですか？

A5

「30m」の建築物を許容する趣旨ではありません。

従来、景観づくりガイドラインで示していた基準を景観計画上の遵守基準として明確化するものであり、基準を超える計画に対しては、景観法に基づく勧告等の措置が可能となります。これにより、景観形成基準の実効性を高めることを目的としています。

また、景観計画において、「北アルプスへの眺望を阻害しない」「まち並みの連続性に配慮」「周囲の建築物との釣り合い」といった景観配慮事項が景観づくりの基準に位置づけられています。数値基準（高さ制限）はあくまで最低限満たすべき遵守基準であり、実際の計画にあたっては、これら周囲の景観への影響や調和を十分に考慮していただくことが景観計画の主旨となります

(2) 高層物件に対する対応力の強化

Q6

市内全域で30mまでの建築物が建てられるのですか？

A6

一律に30mの建築物を許容するものではありません。

高さ規制は景観計画だけでなく、土地利用条例等によっても行われています。

景観計画における30mの基準は、市域全体における大枠的な基準であり、土地利用条例による区域ごとの高さ規制が前提となるため、一律に30mの建築物を許容するものではありません。

主な高さ基準は次のとおりであり、市域の大部分がこれらの区域に該当しています。それらを除き、30mの基準が適用される区域は、市内全体面積の概ね3%未満であり、大規模な開発が可能な場所は限られます。

【主な高さ基準】

- ・ 第一種・第二種低層住居専用地域：10m又は12m以下
- ・ 田園居住区域：12m以下
- ・ 田園環境区域・山麓保養区域・森林環境区域：10m以下

※区域ごとの高さの数値はあくまで最低限の遵守基準です。実際の計画では、景観配慮事項（北アルプスへの眺望やまち並みとの調和など）を考慮する必要があります。また、規制の対象外となる場合もあります。

(2) 高層物件に対する対応力の強化

Q7 景観への影響は高さだけで判断するのですか？

A7 高さのみで一律に判断するものではありません。

今回の改定では、事前協議制度を導入し、高さ、建築面積、敷地面積が一定規模を超える開発行為については、計画段階から市と協議を行います。

事前協議では、高さだけでなく、建築物の配置や形態意匠、色彩、緑化、主要な眺望軸や景観重要眺望点からの見え方なども含め、周辺景観との調和について総合的に確認します。

Q8 「30m」の見直しはしないのですか？

A8 今回の改定では、「30m」という数値の見直しは行いません。

従来のガイドライン基準を景観計画の遵守基準として位置付けることに重点を置いています。

Q9 景観重要眺望点とは何ですか？

A9 景観重要眺望点とは、重要な景観資源を眺望でき、多くの人が利用する視点場を指定する制度です。

この制度は、安曇野らしい景観を将来にわたって守り育てていくため、景観の変化を継続的に確認し、景観の保全や景観づくりに活用するとともに、地域の魅力を発信する景観資源として活用していくことを目的としています。

景観重要眺望点は、市が景観審議会の意見を聴いて指定するほか、市民等からの提案により指定を検討することもできます。

Q10 今回指定する8か所は、どのような考え方で選定したのですか？

A10 長野県が指定している眺望点を基本とし、安曇野らしい眺望景観を継続的に保全・活用していく観点から選定しました。

また、多くの方が利用しやすく、安全に眺望できる場所であることや、適切な維持管理が見込まれることなども考慮しています。

Q11 景観重要眺望点を指定するメリットは何ですか？

A11 景観重要眺望点から定期的に景観の状況を確認することで、景観施策の効果を継続的に検証することができます。

また、大規模な開発行為については、眺望点からの影響範囲に含まれる場合、完成予想図の提出を求め、事前協議における景観への影響確認に活用します。

さらに、地域の魅力を発信する景観資源として、観光などへの活用についても検討していきます。

Q12 指定箇所は現地で分かるのですか？

A12 指定した景観重要眺望点には、標識（標柱等）を設置するとともに、市ホームページや景観計画への掲載などにより周知を行います。

(4) 事前協議制度の導入

Q13 事前協議制度とはどのような制度ですか？

A13 景観への影響が大きい建築物等について、計画段階から市と事業者が協議を行い、景観への配慮を図るための制度です。

建築物の高さや配置、形態意匠、色彩、緑化などについて早い段階から確認・協議を行うことで、より良好な景観形成につなげることを目的としています。

Q14 対象規模はどのように決めたのですか？

A14 景観への影響が比較的大きい行為を対象とする観点から、市や県の既存制度との整合を図りながら設定しています。高さ20mについては土地利用条例における説明会の対象規模、建築面積（築造面積）1,000㎡については長野県条例の届出対象規模、敷地面積5,000㎡については地区計画等の提案基準規模を参考に設定しています。

行為の種類		協議対象規模
建築物	新築・増築等	高さ20m超
		建築面積1,000㎡超
工作物	新設・増設等	高さ20m超
		築造面積1,000㎡超
土地の形質の変更※		敷地面積5,000㎡超

※ 建築物の建築等又は工作物の建設等の用に供する土地の形質の変更。
ただし、以下の行為を除く。

- (1) 一戸建て住宅の分譲開発
- (2) 地区土地利用計画に基づく工場用地の分譲開発

(4) 事前協議制度の導入

Q15 いつから制度が始まりますか？

A15 事前協議制度は、令和8年10月1日以後に所定の手続きを開始する案件から適用されます。
制度上、協議の期間が60日間と定められているため、その適用日にあわせて、同年8月から事前協議の受付は開始となります。

Q16 事業者の負担が増えるのではないですか？

A16 一定の手続きは増えることとなりますが、現行制度においても、大規模な開発行為については事前相談の段階で景観に関する協議をお願いしてきました。
今回の制度は、その協議を正式な制度として位置付けるものです。また、これまでは景観条例に基づく届出後の工事着手制限期間（30日間、特定開発事業は60日間）の中で景観に関する調整を行っていましたが、大規模な開発行為では十分な景観配慮を求めることが難しい場合があります。事前協議制度の導入により、計画段階から景観に関する協議を行うことで、より円滑な景観誘導につながります。

景観条例の改正予定について

事前協議制度の全体像と改正の概要

事前協議制度の仕組み

事前協議制度は、安曇野市土地利用条例の
手続と連動する形で、手続きの開始時期が
変わります。開発事業の手続きの扱いは、
全部で4つのパターン（右図）があります。

パターン	安曇野市土地利用条例に基づく手続	事前協議書の提出時期	施行期日
①	特定開発事業の認定手続	素案提出の60日前まで	令和8年10月 施行
②	開発事業の承認手続 (A1・A2)	案提出の60日前まで	
③	届出	景観条例に基づく 届出提出の60日前まで	令和9年6月 施行予定
④	手続不要	景観条例に基づく 届出提出の60日前まで	

改正の概要 1：大規模行為に係る事前協議制度の対象範囲拡大

- ・ 景観への影響が大きい一定規模以上の「既存建物の建て替え」や「敷地内の増築など」（土地利用条例上パターン③・④に該当する行為）について、事前協議の時期を景観条例に明確に位置づけます。
※主に新規立地の開発行為（建築物の新築等）を対象とするパターン①・②は10月施行・運用開始
- ・ 土地利用条例の手続きの種類にかかわらず、大規模行為はすべて協議対象とし、計画段階から早期の景観配慮を図ります。

改正の概要 2：事前協議の開始時期の明確化

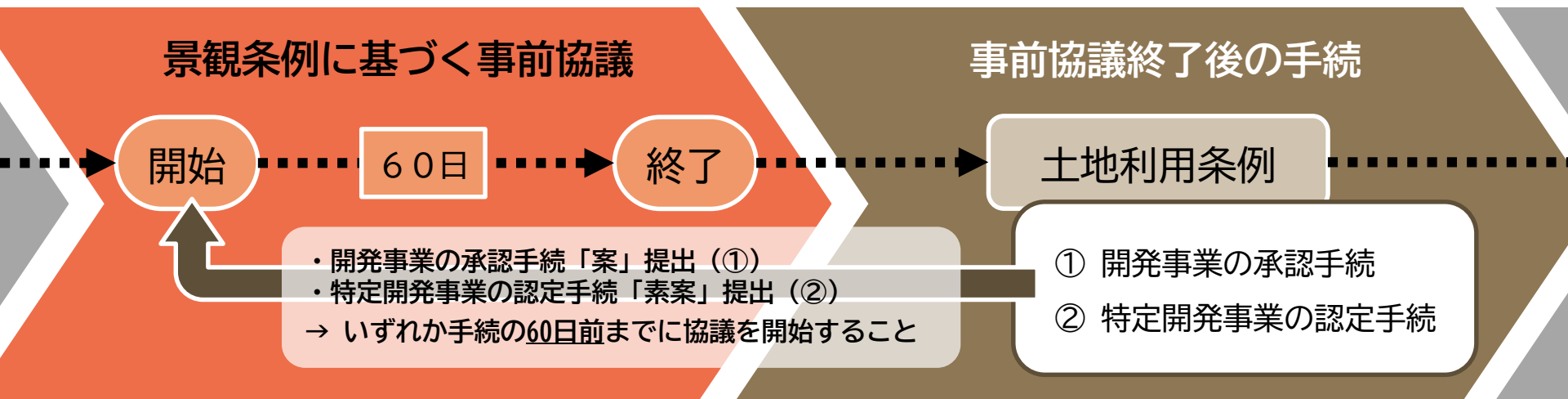
- パターン③「届出」・パターン④「手続不要」となる行為の場合
- ➡ 景観条例に基づく「景観計画区域内における行為の届出」の60日前までに事前協議を申し出ます。

景観条例の改正予定について

事前協議の対象ルートとフロー

事前協議のルートと流れ（パターン①・②）

令和8年10月 施行



対象となる手続きルート

パターン①：土地利用条例に基づく「開発事業の承認手続（A1・A2）」となる行為

パターン②：土地利用条例に基づく「特定開発事業の認定手続」となる行為

事前協議の開始時期

それぞれの開発事業の「案」、または特定開発事業の「素案」の提出の60日前までに事前協議を申し出

【補足】施行・運用について

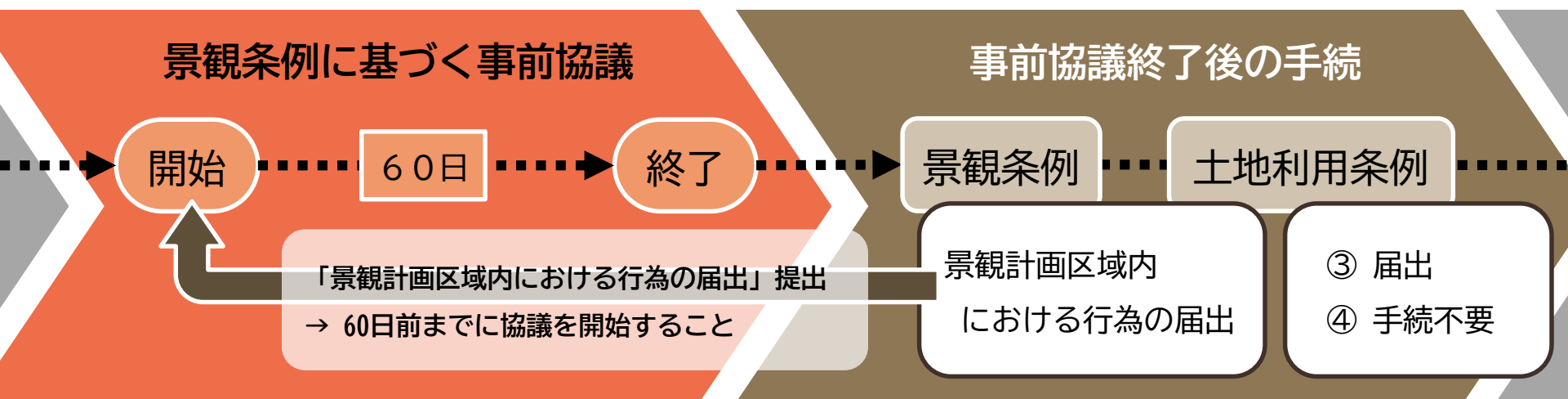
本パターン①・②に係る事前協議制度は10月1日より施行されるため、該当する新規開発事業については順次手続きが開始されています。

景観条例の改正予定について

事前協議の対象ルートとフロー

事前協議のルートと流れ（パターン③・④）

令和9年6月 施行予定



対象となる手続きルート

パターン③：土地利用条例上の「届出」となる行為

パターン④：土地利用条例上の「手続不要」となる行為

事前協議の開始時期

景観条例に基づく「景観計画区域内における行為の届出」の提出の60日前までに事前協議を申し出

【補足】施行前の運用について

正式な施行は令和9年6月以降ですが、施行前であっても該当する大規模案件については、事前協議制度と同等の手続（景観配慮）を任意（お願いベース）で求めています。