

# 安曇野市の土地利用制度について

平成28年12月14日

安曇野市 都市建設部 都市計画課

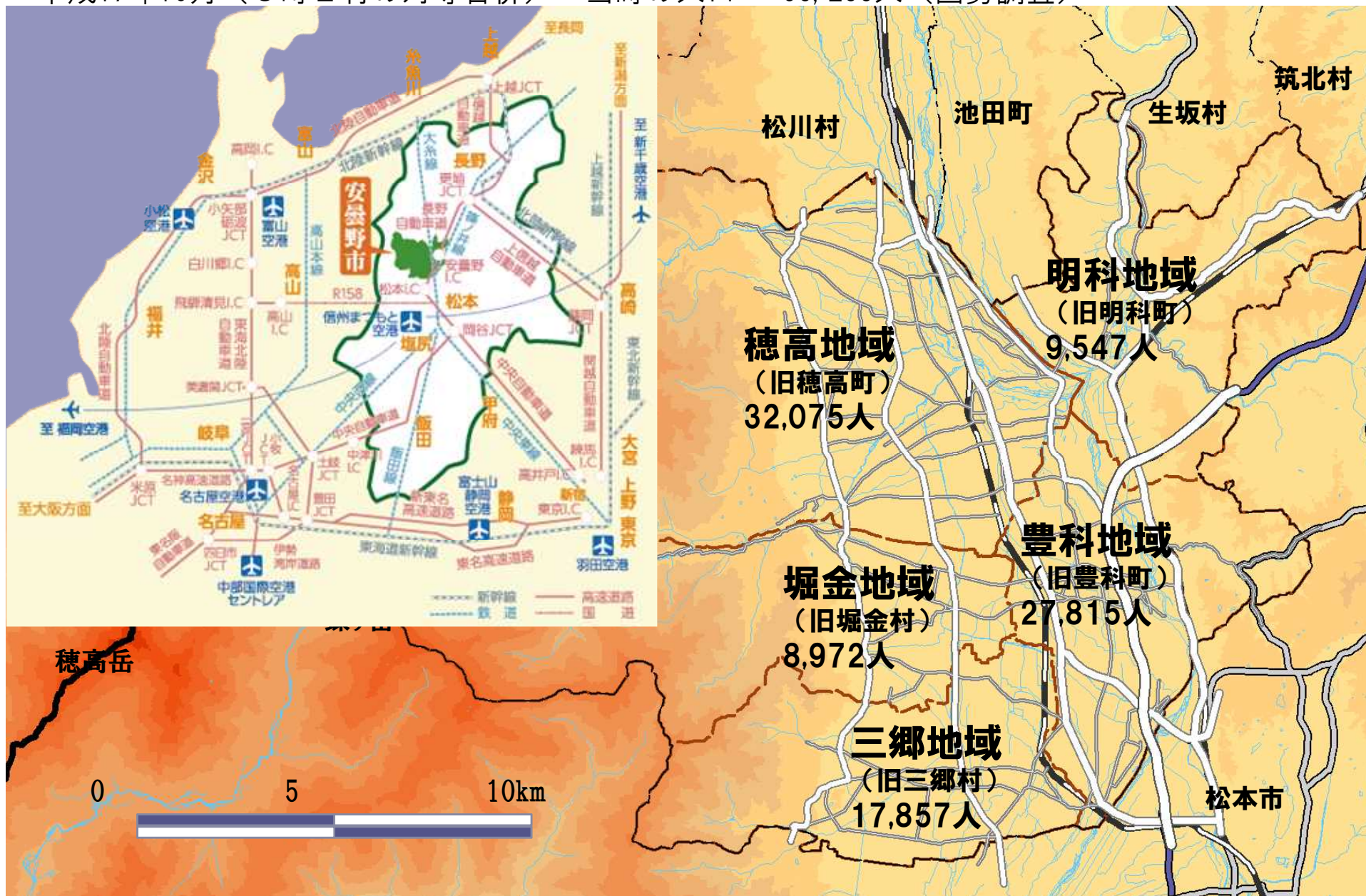


朝が好きになる街  
安曇野



# 合併時の安曇野市の概要


平成17年10月（3町2村の対等合併） 当時の人口： 96,266人（国勢調査）

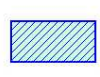


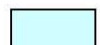


## 「安曇野」という共通の風土をもちながら、 都市計画に関する土地利用制度が町村ごとに異なる

タイプA（豊科地域） 昭和46年～

 市街化区域

 市街化調整区域  
(県条例に基づく指定既存集落)


 市街化調整区域


タイプB（穂高地域） 平成11年～


 用途地域

まちづくり条例に基づくゾーニング

 生活交流ゾーン


 集落居住ゾーン

 産業創造ゾーン


 公共施設ゾーン

 農業保全ゾーン

 農業観光ゾーン


 文化保養ゾーン

 田園風景保全ゾーン

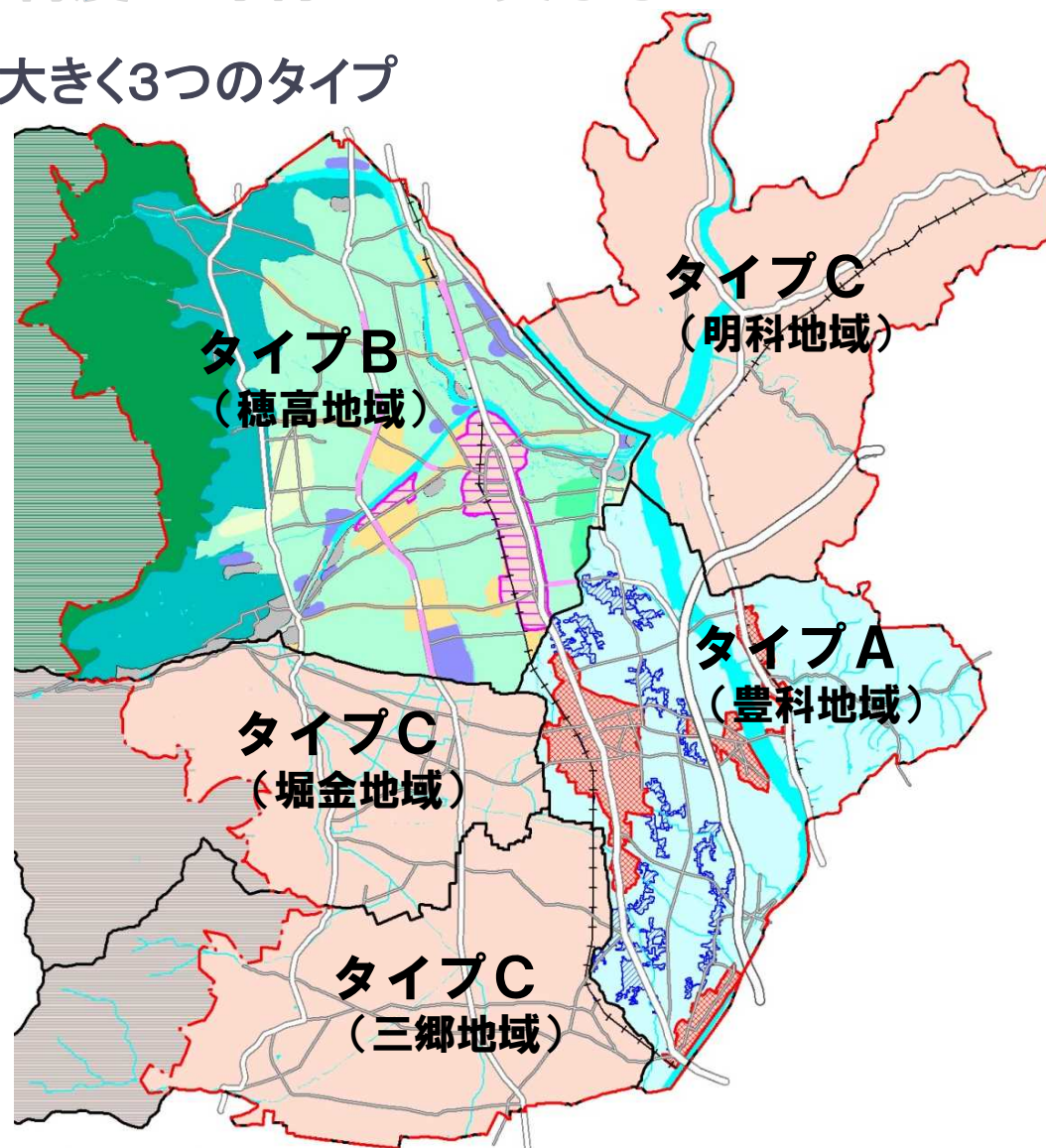
 自然保護ゾーン

タイプC（三郷・堀金・明科地域）

 都市計画区域のみ

 都市計画区域外

### 大きく3つのタイプ



- 散居集落である。
- 平坦な土地が広がっており、旧町村ごとに地理的条件利活用等に違いがない。
- **対等合併**のため、5地域の平等な発展を目指す。



### 安曇野地域合併協議会における確認事項

都市計画区域区分、都市計画地域地区、まちづくり条例については、**合併後、5年を目途として**同一歩調で行うことを基本に調整することが確認されていた。



平成23年4月からの運用開始を目指して、平成18年から全市統一の土地利用制度の検討を開始した。



## 区域区分（線引き）制度導入の適否の判断

- ・ 線引き都市（旧豊科町）があったこと。
- ・ 長野県が線引き拡大の方針を示していたこと。

## 郊外における宅地開発の適正な管理

- ・ 一定の居住需要があること。
- ・ 散居的に集落が成り立っていること。
- ・ 地形的に平坦で、宅地が拡散しやすい土地条件にあること。

## 新たな制度導入に対する市民の理解

- ・ 土地利用は一般の市民にはあまりなじみのないテーマであること。
- ・ 土地利用規制に対して受け止め方に違いがあること。



合併後5年後の平成23年4月の運用開始を目指して、

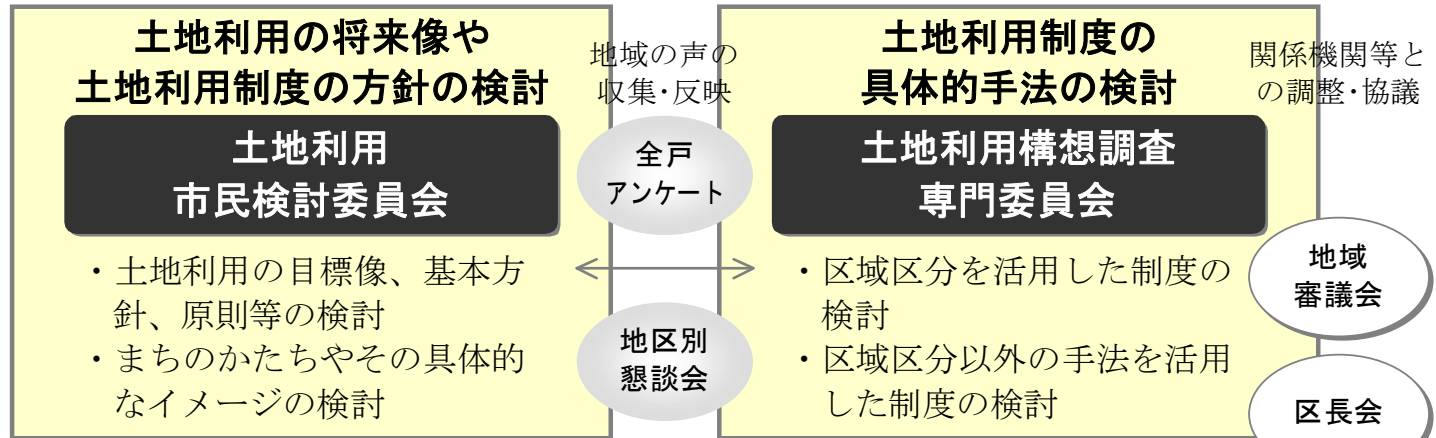
段階的に議論を積み重ねた

第1段階

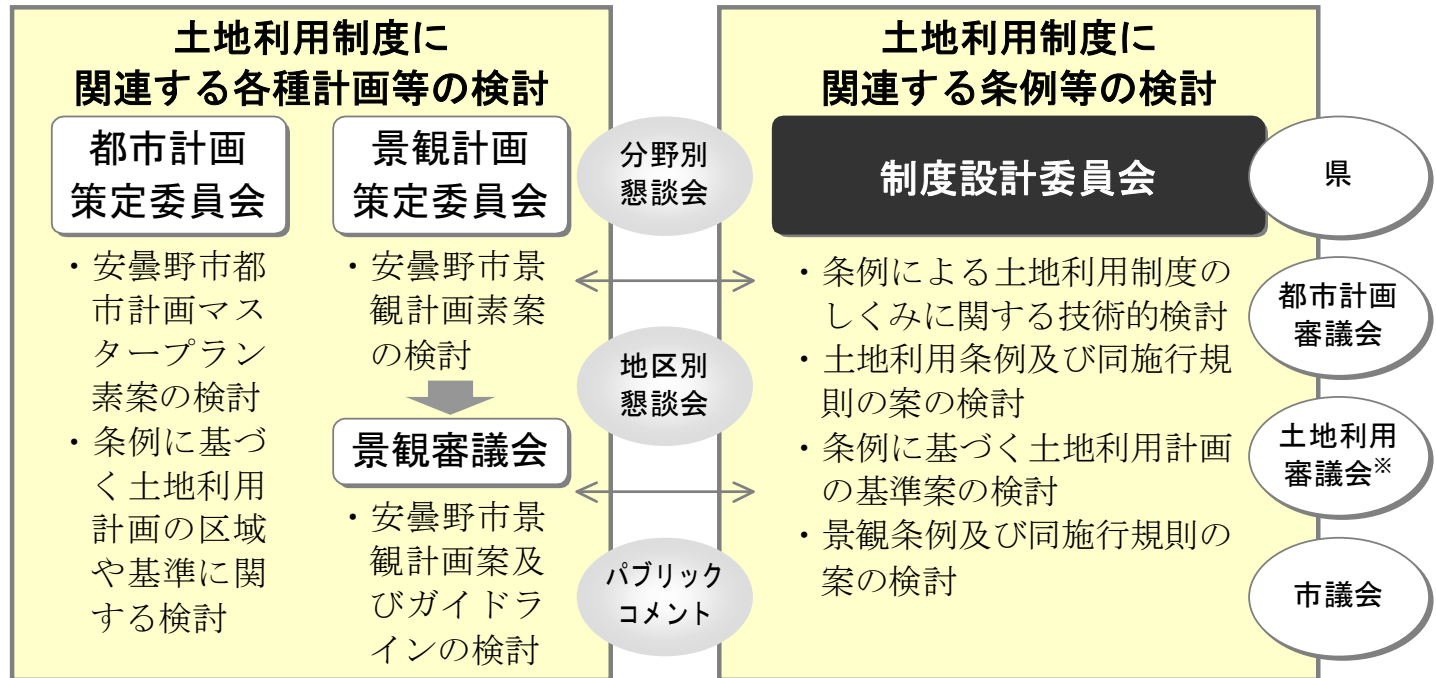


第2段階

平成18年度前半  
～平成20年度前半

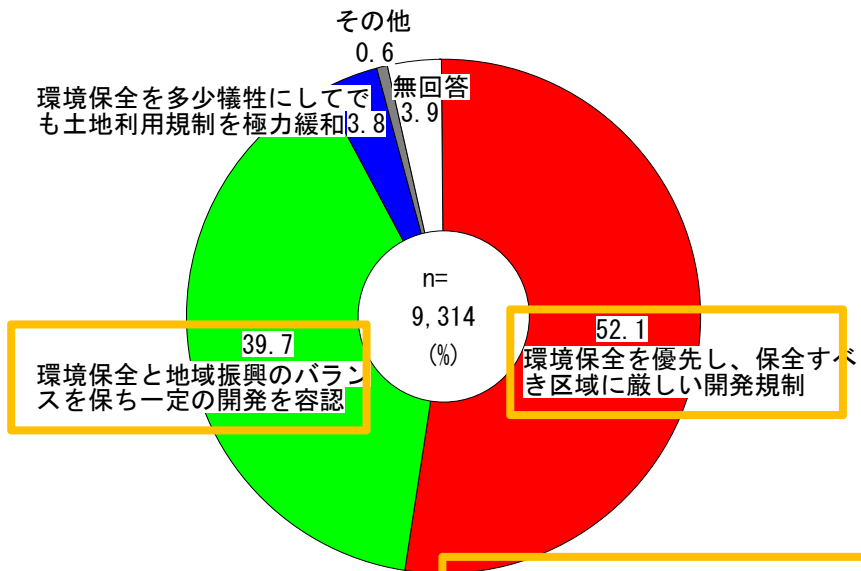


土地利用制度に関する市の方針決定：平成20年9月



# 土地利用に関するアンケート調査 (H18)

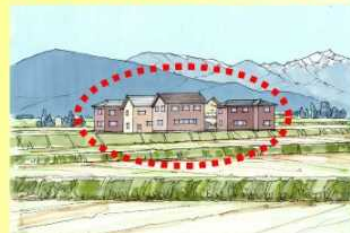
今後、どのような土地利用の統一ルールでまちづくりを進めるのが望ましいと思いますか？



**回答者の約9割が環境保全のための規制が必要と考える**

## 立地・用途のルールでは… (都市計画策定委員会)

これからできる新しいものは どこに？何を？  
**<抑制・制限すべきもの>**



←農地が広がっている真ん中の宅地開発や道路沿いに連続して延びていくような開発。

地域住民への十分な情報提供や話し合いの機会がなく、まちづくりの考えにも合わないような開発。



←廃棄物の投棄など、土地の荒廃や周辺環境に悪影響を及ぼす行為。



風俗関連施設の立地 など



	H18～20	H20～22	合計
	第1段階	第2段階	
専門家委員会	16回	21回	37回
審議会	36回	33回 (都市計画関係)	117回
懇談会	2回 (31会場) (延べ511人)	6回 (118会場) (延べ2,008人)	8回 (149会場) (延べ2,519人)
その他	全戸アンケート シンポジウム		

## （１）自主条例を用いた統一制度の制定

全市統一した土地利用管理制度については、市民検討委員会および専門委員会から示された提言内容を尊重し、「自主条例を用いた制度」を制定することとする。

## （２）自主条例を用いた制度の特徴

自主条例を用いた制度は、線引き制度と比較して、以下の特徴があり、これらの特徴を踏まえた制度づくりを進めていくことを方針とした。

### ① 制度内容の自由度

自主条例で定める範囲については、法令に抵触しない範囲内で、独自の内容を定めることが可能。

### ② 強制力

自主条例は法律に比べて、強制力が弱い印象を受けますが、法律と同等の厳しい罰則規定を定めることが可能。

### ③ 弾力性・機動力

自主条例に定める規定等は、弾力的な設定が可能です。また、計画の見直しや手続き等のしくみを工夫することで、運用の機動力を高めることも可能になる。

### ④ 市民の関わり

市民の関わりを重視した制度づくりが可能です。しかし、それには、市民の皆さんのまちづくりへの主体的な参加が重要となる。



## 土地利用管理制度の基本的な枠組み

### 立地・用途の ルールとしくみ

区域を定め、各区域の特性に応じて、建物を建ててもよい場所や建物の種類を定めたルールをつくり、計画的な土地利用を進めるしくみ

### 形態の ルールとしくみ

建物の高さ、色彩、形状、素材、敷地面積、周囲の植栽等、形態の基準を定めたルールをつくり、安曇野らしいまちを形成するしくみ

### 住民参加の ルールとしくみ

立地・用途、形態のルール設定や運用に際して、地域住民が関わることのできるルールをつくり、地域の実情に合わせて秩序あるまちづくりを進めるしくみ

## <目標像> 山岳と田園の育むよさを大切にし、暮らしやすさをみんなで共有できるまち

**立地・用途のルールでは…（都市計画策定委員会）**  
**これからできる新しいものは どこに？何を？**  
**<抑制・制限すべきもの>**

- ←農地が広がっている真ん中の宅地開発や道路沿いに連続して延びていくような開発。  

- ←地域住民への十分な情報提供や話し合いの機会がなく、まちづくりの考えにも合わないような開発。  

- ←廃棄物の投棄など、土地の荒廃や周辺環境に悪影響を及ぼす行為。  


風俗関連施設の立地 など

**<計画的に誘導すべきもの>**

- ←市街地にぎわいの創出や人口維持につながるような開発。  

- ←工業団地など、新たな産業用地の迅速な確保。  

- ←集約重視のまちづくりに反しない新たな住宅地開発。  

- ←地域の特徴をふまえたコミュニティの維持につながる開発。 など

**<目指すまちのかたち> 既存市街・集落周辺への集約重視のまちづくり**

これからは安曇野市は、その発展を支えてきた豊かな山岳、田園の育むよさを大切にしながら、暮らしたいと思えるまち、働きたい、行ってみたいと感じてもらえるまちであり続けたい。

**農業の育成  
農地・景観の育成  
山岳・豊かな田園  
に支えられたまち**

**発展の好循環**

**良好な住環境の形成・育成  
すみよいまち  
暮らしてみたいまち**

**商工業・観光の振興と育成  
働きたいと思えるまち  
行ってみたいまち**

安曇野市の発展の好循環を支える土地利用の「秩序」を市全体で創り上げていくことが大切です。

**自主条例によって実現を目指します**

**<ルールの内容>**

**立地・用途**  
どこに、何を  
つくってよいのか？

**形態**  
どんな形(高さ・色など)  
ならばよいのか？


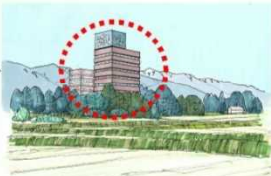
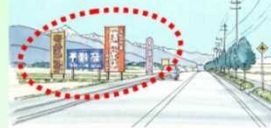
**住民も参加しての運用**

**<くみの基本>** ※①の内容が今回の懇談会の対象です。




①都市的な土地利用を集約すべき区域を明確に定め、そこに外観も周囲と調和するものを計画的につくるための基本ルールを設定。

②全市的な基本ルールから逸脱しない範囲で、地域住民の参加のもと、地域の実情等に対応できる補完的なくみを確保。

**形態のルールでは…（景観計画策定委員会）**  
**これからできる新しいものは どんな形で？**  
**<抑制・制限すべきもの>**

- ←地域の景観になじまない色彩やデザインの建物。  

- ←良好な眺望を阻害する高い建物や周囲の景観に調和せずに目立つ大きな施設。  

- ←沿道からの景観を乱すような屋外広告物や野立て看板の乱立。  

- ←農地の広がる場所（とくに道路西側等）で、良好な景観を阻害するもの。 など

**<計画的に誘導すべきもの>**

- ←田園風景に調和する低層で、ゆとりのある緑豊かな住宅。  

- ←地域の文化や歴史、周囲の環境や雰囲気になじむもの。  

- ←道路や堰で心地よい景観の連続性を生み出す植栽や工作物。  

- ←良好な景観づくりの視点で、十分な話し合いにより創出されたデザインのもの。 など



## 上位・関連計画と土地利用制度との関係

安曇野市の  
まちづくり  
の方向性を  
示す計画

安曇野市総合計画  
安曇野市国土利用計画  
安曇野市都市計画マスタープラン  
安曇野市農業振興地域整備計画

土地利用に  
関する手続  
や基準を規  
定する条例  
及び計画

**安曇野市の適正な  
土地利用に関する条例**

立地・用途・規模のルール

安曇野市土地利用基本計画

特定開発事業の認定指針

**安曇野市景観条例**

形態意匠・色彩のルール

安曇野市景観計画

手続や基準  
を解説する  
手引き

**安曇野市土地利用ガイドライン  
同ガイドライン概要版**

**安曇野市景観づくりガイドライン  
同ガイドライン住宅版**

市が策定主体となる計画

### 安曇野市総合計画 (平成 20 年 3 月策定)

- 策定根拠：地方自治法第2条第4項（義務）
- 目標年度：平成 29 年度
- 主要内容：将来の都市像  
各分野（環境、暮らし、教育・文化、まちづくり、産業等）の基本方針及び具体的な施策
- 特徴：幅広い分野を対象とし、文言中心の記載（各分野の施策指標については数値目標あり）

即する  
(国土利用計画法第8条第2項)

即する  
(都市計画法第18条の2第1項)

即する  
(農振法第10条第2項)

### 国土利用計画 (平成 23 年 3 月策定)

- 策定根拠：国土利用計画法第8条第1項（任意）
- 目標年度：平成 32 年度
- 主要内容：土地利用の基本方針  
土地利用の種別方針  
土地利用の種別の目標規模（面積）
- 特徴：すべての土地利用を対象とし、目標が数値化される

→各土地利用種間の目標面積の量的配分を明示し、調整を図る機能・役割をもつ

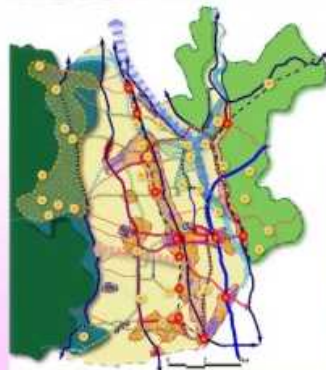
10年後の土地利用種別の目標規模(検討案)(ha)

利用種別	基準年度 (現在)	目標年度 (10年後)	増減
農用地	7,000	6,930	-70
森林	20,111	20,111	0
原野	129	129	0
水面・河川等	1,210	1,210	0
道路	1,621	1,635	+14
住宅地	1,701	1,728	+27
工業用地	144	168	+24
その他の宅地	699	704	+5
その他	566	566	0

即する  
(都市計画運用指針IV-1-2)

### 都市計画マスタープラン (平成 22 年 11 月策定)

- 策定根拠：都市計画法第18条の2
  - 目標年度：平成 32 年度
  - 主要内容：まちづくりの基本方針  
土地利用の規制・誘導の方針  
都市施設の整備方針
  - 特徴：農林業との調和を念頭に、都市的な土地利用（住宅地、商業地、工業地等）の計画が図化される
- 構想図として目指すまちのかたちを明示する機能・役割をもつ



20年後を見据えたまちづくりの構想図

### 農業振興地域整備計画

- 策定根拠：農振法第8条（義務）
- 主要内容：農用地区域（農振青地）  
区域内の農業上の用途区分  
農業生産の基盤整備・開発、農用地等の保全に関する事項
- 特徴：重点的に整備していく農地を明示

### 森林整備計画

- 策定根拠：森林法第15条の5（義務）
- 主要内容：伐採、造林、保育その他森林の整備に関する基本的な事項  
公益的機能別施行森林の整備に関する事項  
・水土保全林  
・森林と人との共生林
- 特徴：重点的に整備していく林地を明示

### 中部山岳国立公園 南部地域管理計画 (現在改訂中：環境省)

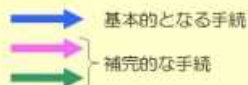


## 全市統一した土地利用の管理（個々の開発を適正な誘導）

### 建物等の立地場所・建物用途の管理 （どこに？ 何を？）

#### 安曇野市の適正な土地利用に関する条例 （平成 23 年 4 月施行予定）

- 策定根拠：憲法 94 条
- 主要内容：計画の策定や開発事業の実施の際の手続



開発事業（建物の建築、工作物の建設、用途の変更、土地区画形質の変更）

#### 土地利用基本計画

- 内容：基本区域、基本集落等  
区域別の立地可能な用途の基準
- 特徴：区域境界が明確で、立地可能な用途を詳細に規定される  
→基準を定め、個々の開発事業の適正かつ合理的な規制・誘導を図る



#### 地区土地利用計画

- 内容：地区独自の立地可能な用途の基準
- 特徴：住民提案によって基準をつくることが可能  
→地区独自の基準設定や計画的な土地利用を可能とする

#### 特定開発事業認定指針

- 内容：基本計画に定めのない開発事業を認定する際の指針
- 特徴：用途別の文言中心の基準  
→基準に定めのない開発にも弾力的に対応する

### 建物等の形態の管理 （壁や屋根の色は？）

#### 安曇野市景観条例 （平成 23 年 4 月施行予定）

- 策定根拠：景観法（法委任以外の内容は憲法第 94 条）
- 条例内容：計画の策定や景観行為の実施の際の手続

景観行為（建物の建築、工作物の建設等）

#### 景観計画

- 内容：4つのエリア区分  
エリア別の形態的基準（高さ、色彩、緑化、壁面後退等）
- 特徴：文言中心の基準、色彩のみマンセル値で数値化される  
→基準を定め、個々の景観行為について、景観的に配慮した形態に誘導を図る

#### 景観づくりガイドライン

- 内容：景観計画の基準の解説よりよい景観に導くための工夫・目安
- 特徴：イラストなどを用いて基準やその考え方を視覚化する  
→言葉では伝わりにくい基準をわかりやすく伝え、景観づくりに対する理解を促す

『安曇野市の適正な土地利用に関する条例』  
『安曇野市景観条例』  
平成22年9月制定(議決)

『安曇野市土地利用基本計画』  
『安曇野市景観計画』  
平成23年4月施行

目標どおり、平成23年4月から新制度の運用を開始



【まちづくりの目標像】  
**豊かな自然環境や景観、歴史・文化を守り、  
 暮らしやすさと産業発展のバランスがとれた田園産業都市づくり**

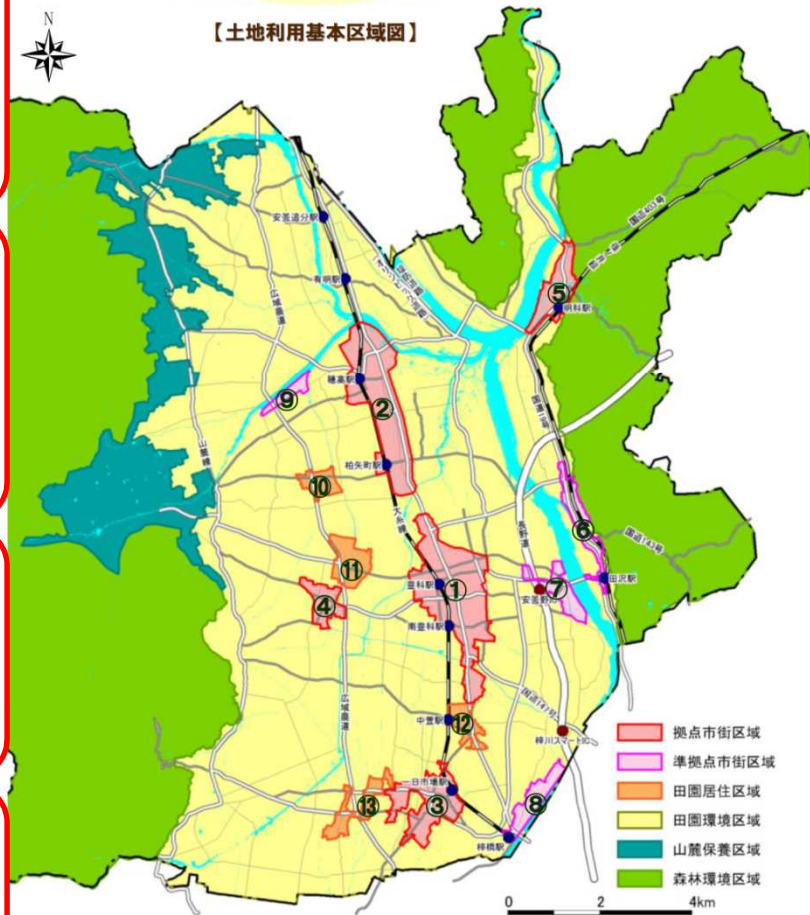
【土地利用の11の原則】

- 原則1**  
多様な機能を有する農地、優良農地の保全
- 原則2**  
生産性に課題のある農地への開発の集約
- 原則3**  
農業・農地の保全支援の確保
- 原則4**  
既存市街・集落付近への新たな宅地の集約
- 原則5**  
計画的な宅地整備
- 原則6**  
大規模な開発の際の住民判断の余地
- 原則7**  
大規模工場の既存工業地周辺への集約または団地化
- 原則8**  
生活に身近な商業施設の立地の自由度の確保
- 原則9**  
高い建物、派手な色彩等、建物形態に対する制限
- 原則10**  
周辺環境との調和と緑化の推進
- 原則11**  
まちづくりへの住民の主体的な参加

【土地利用の基本となる3つの方針】

- ① 良好な住環境の形成・育成
- ② 商工業・観光の振興と育成
- ③ 農地の保全・農業の育成

【土地利用基本区域図】



注) 図中の番号は、次ページの表中の番号と対応しています。

農地

宅地

商工業

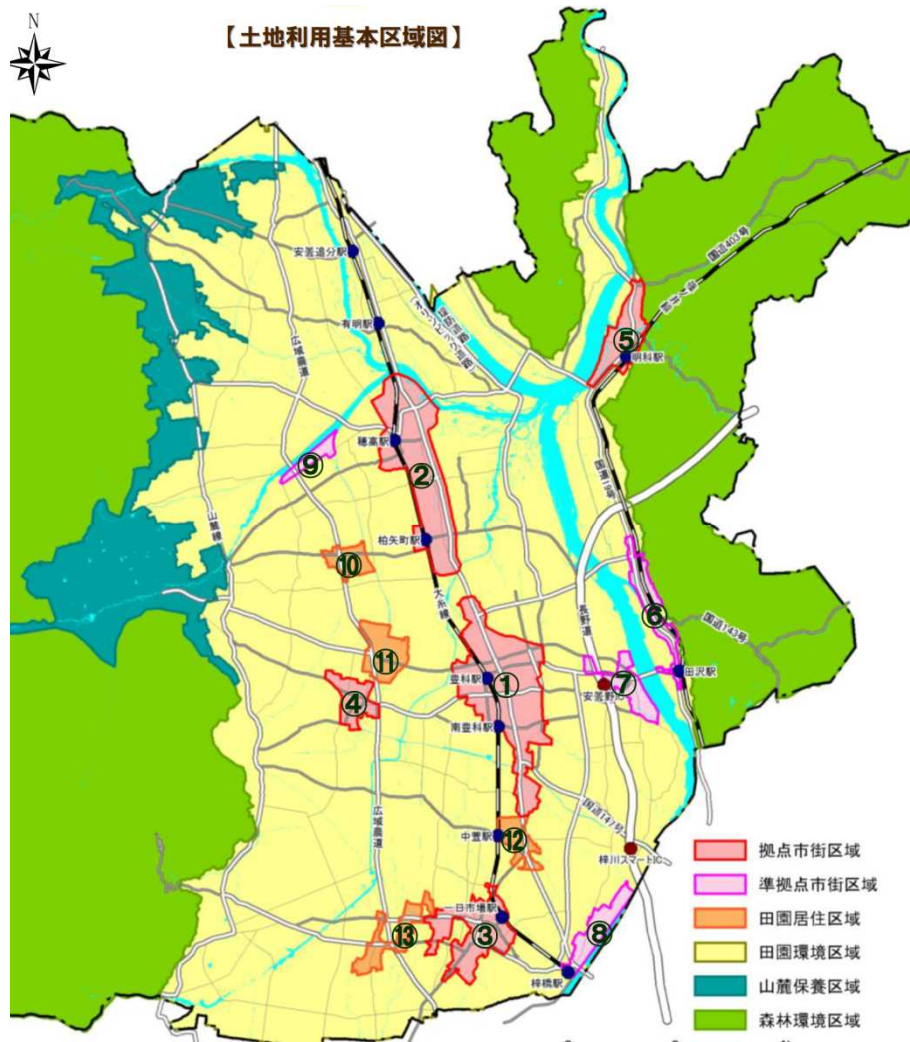
景観



住民参加



# 市内を6つの区域に区分



## 拠点市街区域 各番号は前ページ図中の番号と対応

- ① 豊科拠点地区
- ② 穂高拠点地区
- ③ 三郷拠点地区
- ④ 堀金拠点地区
- ⑤ 明科拠点地区

住宅、店舗、事務所、工場、公共施設等、市街地形成に寄与する用途を優先的かつ計画的に誘導し、市の拠点としての都市機能の増進を図るため定める区域とします。



## 準拠点市街区域 各番号は前ページ図中の番号と対応

- ⑥ 田沢・光地区
- ⑦ 安曇野I.C.地区
- ⑧ たつみ原地区
- ⑨ 穂高鳥川地区

住宅、店舗、事務所、工場、公共施設等、市街地形成に寄与する用途を計画的に誘導し、拠点市街区域に準じて都市機能の増進を図るため定める区域とします。

## 田園居住区域 各番号は前ページ図中の番号と対応

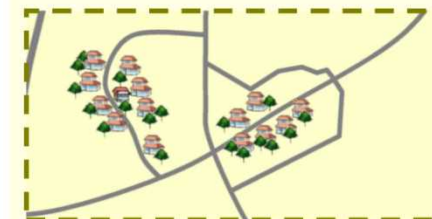
- ⑩ 柏原地区
- ⑪ 下堀地区
- ⑫ 中萱・上鳥羽・下鳥羽・真々部地区
- ⑬ 上長尾・下長尾・二木地区

駅等を中心とした田園内にある比較的規模の大きな集落内に、住宅、店舗、公共施設等、居住地形成に必要な用途を集約することにより生活機能の増進を図るとともに、区域外の農地への無秩序な宅地の拡散を防止するため定める区域とします。



## 田園環境区域

田園内の集落における生活機能の維持を目的とした用途に限定して立地を認め、田園環境に調和した集落コミュニティの形成及び継承を図るとともに、良好な農地を保全するため定める区域とします。



## 山麓保養区域

観光や保養機能の維持及び向上を目的とした用途に限定して立地を認め、山麓の森林空間に親しめる環境形成を図るとともに、良好な自然環境を保全するため定める区域とします。



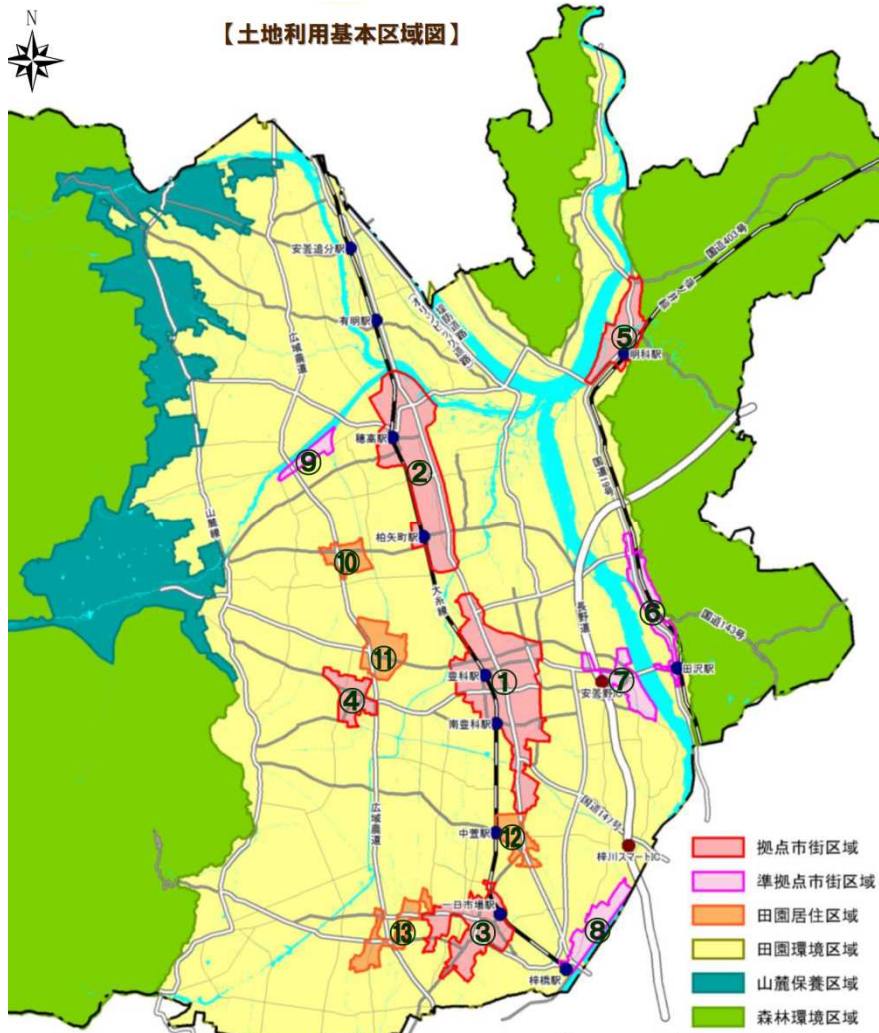
## 森林環境区域

居住を目的とした用途に限定して立地を認め、山間地の居住空間の維持を図るとともに、良好な自然環境を保全するため定める区域とします。





# 各区域の開発基準



区域	住宅系の開発事業の基準	住宅系以外の開発事業の基準	その他の基準
拠点市街区域・準拠点市街区域	<ul style="list-style-type: none"> <li>○住宅 用途地域又は準用途地域*の種類別に応じて建築基準法等に定められたもの</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○店舗、事務所、公共公益施設、工場等 用途地域又は準用途地域の種類に応じて建築基準法等に定められたもの</li> <li>○駐車場、駐輪場、洗車場、資材等保管施設、太陽光発電施設、その他これらに類する施設 敷地面積 1,000㎡以下</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>敷地面積、建ぺい率、容積率、絶対高さ制限、斜線制限、日影規制など、用途地域の種類に応じて建築基準法等に定められたもの</li> </ul>
※ 準用途地域は都市計画法に基づく用途地域に準じた地域で、条例に基づき、用途地域が指定されていない三郷、堀金、明科の3つの拠点地区に設定されています。準用途地域内は、用途地域と同様手法で地域区分され、地域ごとに建てられる建築物の用途や規模等に制限があります。			
田園居住区域	<ul style="list-style-type: none"> <li>○戸建住宅 敷地面積概ね 250㎡/戸以上</li> <li>○共同住宅、長屋、寄宿舎、寮、下宿</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○店舗、事務所等 敷地面積概ね 1,000㎡ (3,000㎡) 以下 延床面積概ね 300㎡ (1,000㎡) 以下 ( )内は一般飲食業や一部小売業等の場合</li> <li>○公共公益施設 (幼稚園、小学校、中学校、保育所、児童館、診療所、福祉施設、地区集会所等)</li> <li>○農林漁業用の施設、太陽光発電施設 敷地面積 200㎡以下</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>建ぺい率：60%以下</li> <li>容積率：100%以下</li> <li>高さ：12m以下</li> </ul>
田園環境区域	<ul style="list-style-type: none"> <li>○戸建住宅 敷地面積概ね 300㎡/戸以上 開発事業面積概ね 1,000㎡以下 (基本集落内の事業地を除く)</li> <li>基本集落*2内、又は基本集落、拠点市街区域、準拠点市街区域又は田園居住区域 (以下「基本集落等」) 及び道路に、事業地の3辺以上が接続していること</li> <li>○寄宿舎、寮、下宿 市内の工場、事業所の従業員のためのもの。 基本集落内若しくは産業集積地内、又は基本集落等に接続若しくは産業集積地に隣接していること</li> </ul> <p>※2 基本集落とは、平成 22 年 4 月 1 日時点の土地利用において、概ね 10 戸以上の宅地が連続して集まっている集落のことをいいます。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○店舗、事務所等 敷地面積概ね 500㎡ (1,500㎡) 以下 延床面積概ね 200㎡ (300㎡) 以下 ( )内は一般飲食業や一部小売業等の場合</li> <li>○工業施設 産業集積地内又は基本集落等の区域内の既存の工場に隣接していること</li> <li>○公共公益施設 (幼稚園、小学校、中学校、保育所、児童館、診療所、福祉施設、地区集会所等) 基本集落内若しくは産業集積地内、又は基本集落等から概ね 50m以上離れない場所に立地すること</li> <li>○農林漁業用の施設 敷地面積 1,000㎡以下 圃場整備事業等により、非農用地設定がされた農地で、当該設定目的で利用する施設</li> <li>○太陽光発電施設 敷地面積 200㎡以下</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>建ぺい率：60%以下</li> <li>容積率：100%以下 (産業集積地内の工業施設は 200%)</li> <li>高さ：10m以下 (工業施設以外)</li> </ul>
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>【参考】</p> <p>建ぺい率 (%) = <math>\frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100</math></p> <p>容積率 (%) = <math>\frac{\text{床面積の合計 (1階・2階)}}{\text{敷地面積}} \times 100</math></p> </div>			
山麓保養区域	<ul style="list-style-type: none"> <li>○戸建住宅 敷地面積概ね 500㎡/戸以上</li> <li>○寄宿舎、寮、下宿 市内の工場、事業所の従業員のための、通勤等に合理的な場所に位置する適切な規模以下のもの</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○観光や保養を目的とした業務・商業施設 (観光土産小売業、地場産物小売業、一般飲食店、博物館、宿泊施設等) 敷地面積 500㎡以上 (居住部分を併用する場合)</li> <li>○公共公益施設 (診療所、福祉施設、地区集会所等)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>建ぺい率：20%以下 (住宅系) 40%以下 (商業系・公共系)</li> <li>容積率：40%以下 (戸建住宅) 60%以下 (戸建住宅以外)</li> <li>高さ：10m以下</li> <li>壁面後退*3</li> </ul>
<p>※3 安曇野市景観計画</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>道路後退：道路境界より 5m以上 (主要幹線道路からは 10m以上、隣地同意により緩和可能)</li> <li>隣地後退：隣地境界より 3m以上 (専用住宅、別荘以外の建築物は 10m以上、隣地同意により緩和可能)</li> </ul>			
森林環境区域	<ul style="list-style-type: none"> <li>○戸建住宅 敷地面積 300㎡/戸以上 開発事業面積概ね 1,000㎡以下</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○公共公益施設 (診療所、地区集会所等)</li> <li>○農林漁業用の施設 敷地面積 200㎡以下</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>建ぺい率：60%以下</li> <li>容積率：100%以下</li> <li>高さ：10m以下</li> </ul>

## 田園環境区域における戸建住宅の立地に関する市独自の基準設定

### ①基本集落等への3辺接続



虫食い・連鎖的な  
宅地化の防止

### ②敷地面積300㎡以上



緑化のスペース確保  
(田園環境にふさわしい  
良好な住環境形成)

⇒郊外における住宅開発  
の量的抑制、質的向上

#### (2) 田園環境区域における戸建住宅の立地基準

田園環境区域における戸建住宅（農家住宅、分家住宅を除く。）の開発事業は、以下の要件ア～エをすべて満たしている必要があります。

- ア 1戸当たりの敷地面積が概ね300㎡以上であること。
- イ 開発事業地の総面積が概ね1,000㎡以下であること。
- ウ 基本集落、拠点市街区域、準拠点市街区域又は田園居住区域及び道路に、開発事業地の3辺以上接続していること。⇒下図参照
- エ 農地の場合は、農地法に基づく農地転用の許可が得られる見込みのある土地であること。

ア～エをすべて満たす場合 → ○：開発可能  
ア～エを1つでも満たさない場合 → ×：開発不可



⇒敷地が矩形でない場合は、敷地外周全長の概ね3/4以上が基本集落等及び道路に接し、かつその接辺のうち概ね2/3以上が基本集落等に接し、かつ、その接辺のうち概ね1/3以上が道路に接していなければなりません。

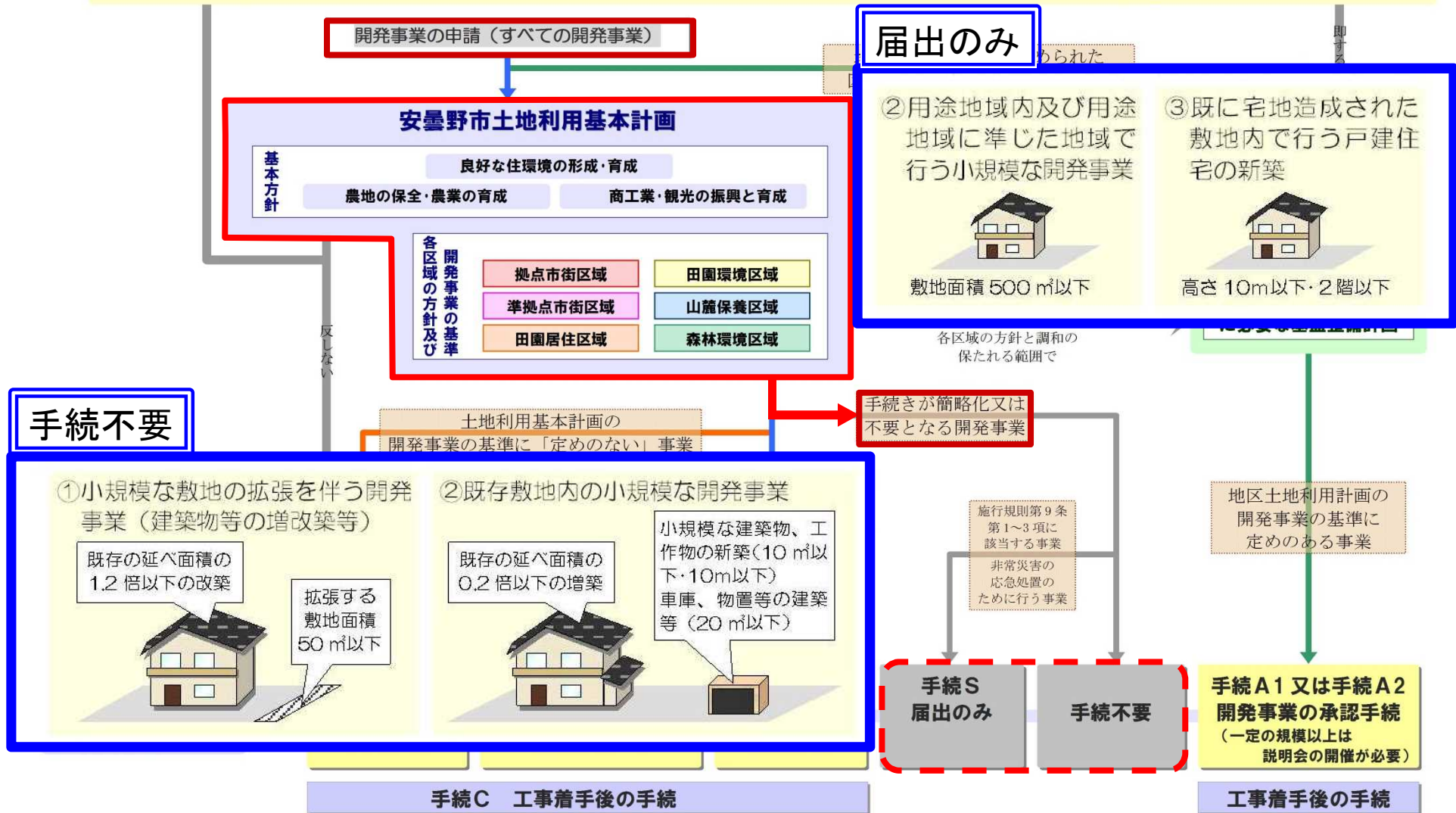
⇒上記の要件に当てはまらない場合であっても、「特定開発事業」として開発を認める場合があります。その場合は立地条件以外にも、敷地面積や緑化など形態的な要素も考慮し、質の高い住宅地形成に資するものであるかを「特定開発事業の認定に関する指針」に照らし合わせ、総合的に判断します。





「開発事業」は定義上、あらゆる土地利用の行為が対象(青空系土地利用を含む)  
 手続き的には「届出のみ」、「承認」、「認定+承認」の**大きく3パターン**

まちづくりの目標像 豊かな自然環境や景観、歴史・文化を守り、暮らしやすさと産業発展のバランスがとれた田園産業都市づくり





「開発事業」は定義上、あらゆる土地利用の行為が対象(青空系土地利用を含む)  
 手続き的には「届出のみ」、「承認」、「認定+承認」の**大きく3パターン**

まちづくりの目標像 豊かな自然環境や景観、歴史・文化を守り、暮らしやすさと

## 開発事業の基準

産業都市づくり

開発事業の申請(すべての開発事業)

### 安曇野市土地利用基本計画

基本方針

良好な自然環境の形成・育成  
 農地の保全・農業の育成 商工業・観光の振興と育成

各区域の開発事業の方針及び

- 拠点市街区域
- 田園環境区域
- 準拠点市街区域
- 山麓保養区域
- 田園居住区域
- 森林環境区域

反しない

土地利用基本計画の  
 開発事業の基準に「定めのない」事業

土地利用基本計画の  
 開発事業の基準に「定めのある」事業

『特定開発事業の認定に関する指針』  
 『安曇野市都市計画マスタープラン』  
 『安曇野市景観計画』  
 『安曇野市景観づくりガイドライン』

判断の目安

手続B  
 特定開発事業の認定手続  
 (説明会あり)

説明会の開催が必要となる規模の開発事業又は市民から説明会の開催要求があつて市長が必要と認めた開発事業

『安曇野市の開発事業に係る技術的な基準規則』  
 その他関係法令

適合

手続A1  
 開発事業の承認手続

手続A2  
 開発事業の承認手続  
 (説明会あり)

手続A1  
 開発事業の承認手続

手続C 工事着手後の手続

区域	住宅系の開発事業の基準	住宅系以外の開発事業の基準	その他の基準
拠点市街区域・準拠点市街区域	○住宅 用途地域又は準用途地域*の種類別に応じて建築基準法等に定められたもの	○店舗、事務所、公共公益施設、工場等 用途地域又は準用途地域の種類に応じて建築基準法等に定められたもの ○駐車場、駐輪場、洗車場、資材等保管施設、太陽光発電施設、その他これらに類する施設 敷地面積 1,000㎡以下	敷地面積、建ぺい率、容積率、絶対高さ制限、斜線制限、日影規制など、用途地域の種類に応じて建築基準法等に定められたもの
田園居住区域	○戸建住宅 敷地面積概ね 250㎡/戸以上 ○共同住宅、長屋、寄宿舎、寮、下宿	○店舗、事務所等 敷地面積概ね 1,000㎡ (3,000㎡) 以下 延床面積概ね 300㎡ (1,000㎡) 以下 ( )内は一般飲食業や一部小売業等の場合 ○公共公益施設(幼稚園、小学校、中学校、保育所、児童館、診療所、福祉施設、地区集会所等) ○農林漁業用の施設、太陽光発電施設 敷地面積 200㎡以下	建ぺい率: 60%以下 容積率: 100%以下 高さ: 12m以下
田園環境区域	○戸建住宅 敷地面積概ね 300㎡/戸以上 開発事業面積概ね 1,000㎡以下(基本集落内の事業地を除く) 基本集落*2内、又は基本集落、拠点市街区域、準拠点市街区域又は田園居住区域(以下「基本集落等」)及び道路に、事業地の3辺以上が接続していること ○寄宿舎、寮、下宿 市内の工場、事業所の従業員のためのもの。 基本集落内若しくは産業集積地内、又は基本集落等に接続若しくは産業集積地に隣接していること	○店舗、事務所等 敷地面積概ね 500㎡ (1,500㎡) 以下 延床面積概ね 200㎡ (300㎡) 以下 ( )内は一般飲食業や一部小売業等の場合 基本集落内又は基本集落等から概ね 50m以上離れた場所に立地すること ○工業施設 産業集積地内又は基本集落等の区域内の既存の工場に隣接していること ○公共公益施設(幼稚園、小学校、中学校、保育所、児童館、診療所、福祉施設、地区集会所等) 基本集落内若しくは産業集積地内、又は基本集落等から概ね 50m以上離れた場所に立地すること ○農林漁業用の施設 敷地面積 1,000㎡以下 圃場整備事業等により、非農用地設定された農地で、当該設定目的で利用する施設 ○太陽光発電施設 敷地面積 200㎡以下	建ぺい率: 60%以下 容積率: 100%以下 (産業集積地内の工業施設は 200%) 高さ: 10m以下(工業施設以外)
山麓保養区域	○戸建住宅 敷地面積概ね 500㎡/戸以上 ○寄宿舎、寮、下宿 市内の工場、事業所の従業員のための、通勤等に合理的な場所に位置する適切な規模以下のもの	○観光や保養を目的とした業務・商業施設(観光土産小売業、地場産物小売業、一般飲食店、博物館、宿泊施設等) 敷地面積 500㎡以上(居住部分を併用する場合) ○公共公益施設(診療所、福祉施設、地区集会所等)	建ぺい率: 20%以下(住宅系) 40%以下(商業系・公共系) 容積率: 40%以下(戸建住宅) 60%以下(戸建住宅以外) 高さ: 10m以下 壁面後退*3
森林環境区域	○戸建住宅 敷地面積 300㎡/戸以上 開発事業面積概ね 1,000㎡以下	○公共公益施設(診療所、地区集会所等) ○農林漁業用の施設 敷地面積 200㎡以下	建ぺい率: 60%以下 容積率: 100%以下 高さ: 10m以下

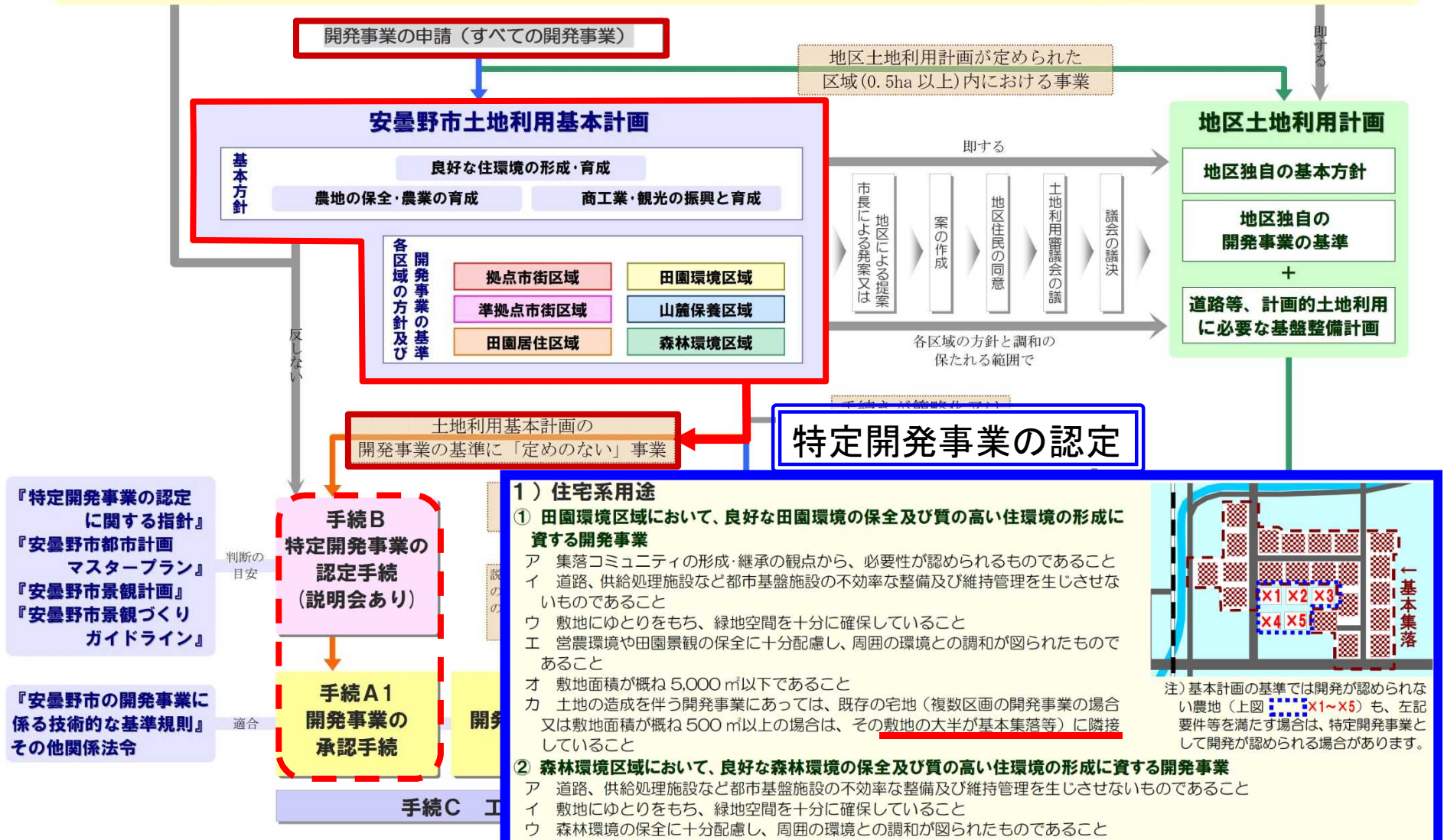
【参考】

建ぺい率(%) = (建築面積 / 敷地面積) × 100  
 容積率(%) = (延床面積合計 / 敷地面積) × 100

工事着手後の手続

「開発事業」は定義上、あらゆる土地利用の行為が対象(青空系土地利用を含む)  
 手続き的には「届出のみ」、「承認」、「認定+承認」の**大きく3パターン**

まちづくりの目標像 豊かな自然環境や景観、歴史・文化を守り、暮らしやすさと産業発展のバランスがとれた田園産業都市づくり





- 標識設置の義務付けにより、開発の内容が事前に周囲に知らせられるようになった。
- 説明会の開催により、事業着手後、住民と事業者との間でもめるケースが少なくなった。  
例) 携帯のアンテナ塔など
- 開発基準にない案件は、説明会の開催や審査会の審議、市長の認定等、より重い手続きを要することが、抑止力になっている。  
→認定手続き途中の取下げ：計4件



現地での標識設置



市の掲示板での告知



GIS上に位置付けた詳細な図面（基本集落の範囲等）をパソコンの画面で確認しながら、ガイドラインを用いて開発事業の基準や手続き等を説明

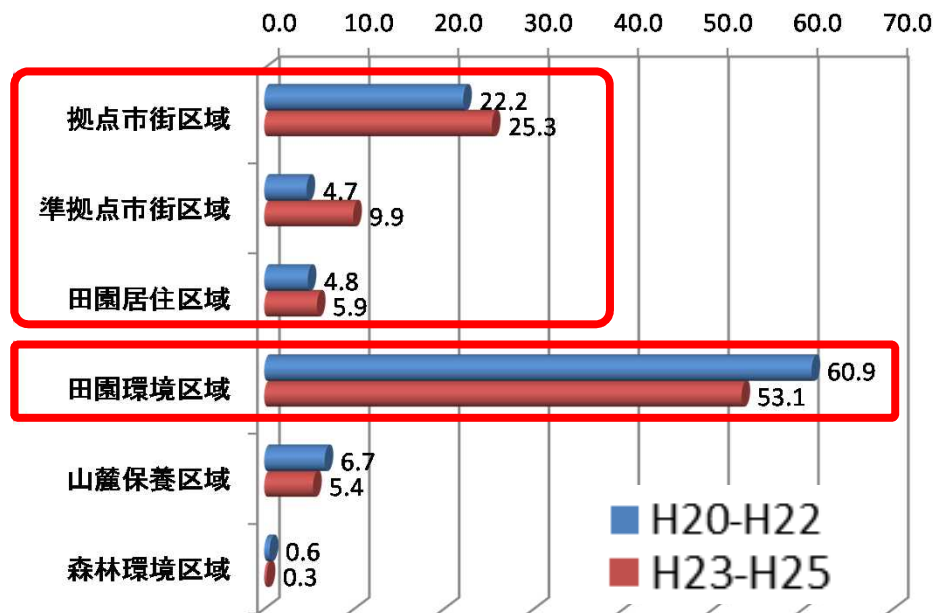
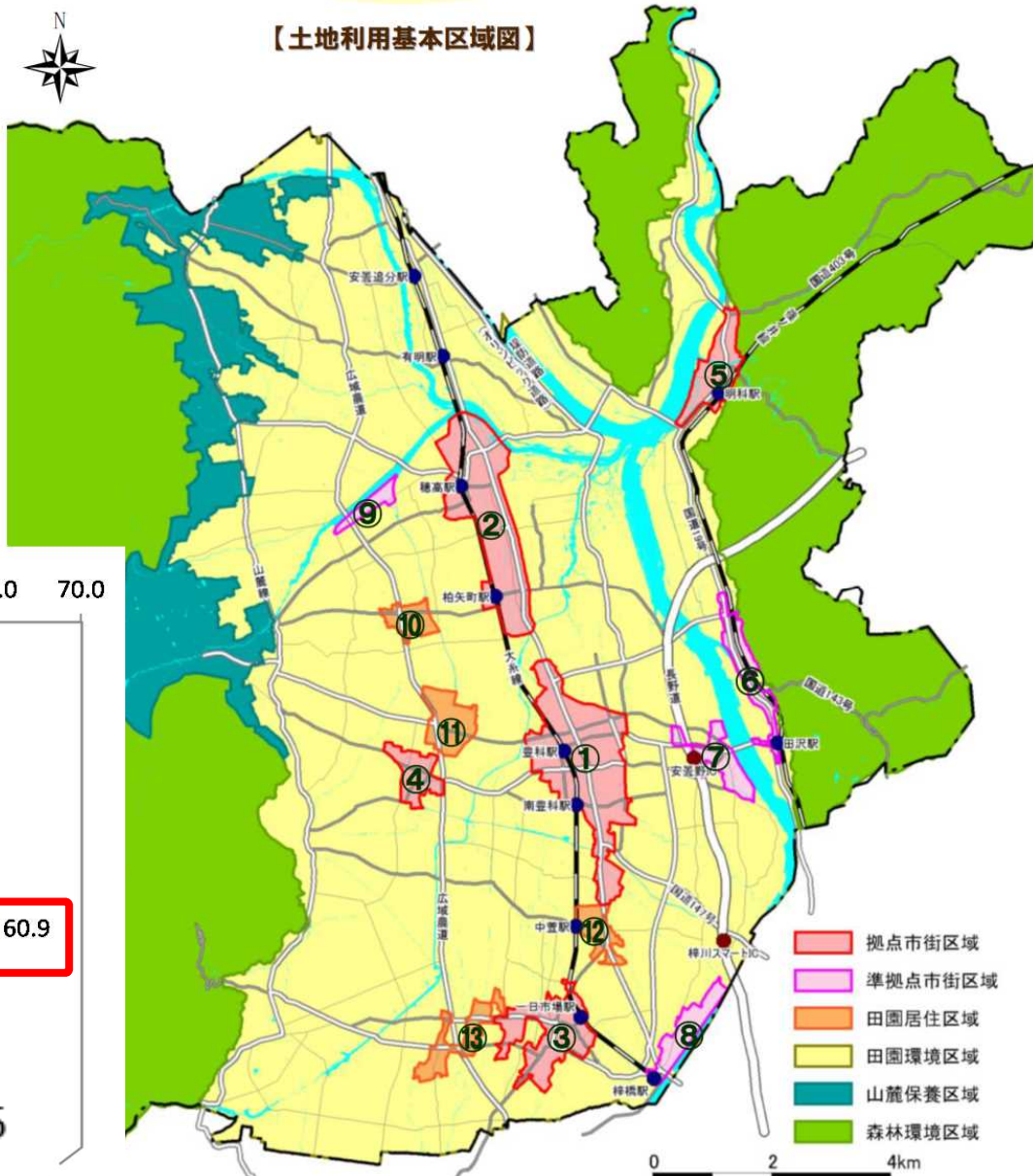


担当窓口における対応の様子



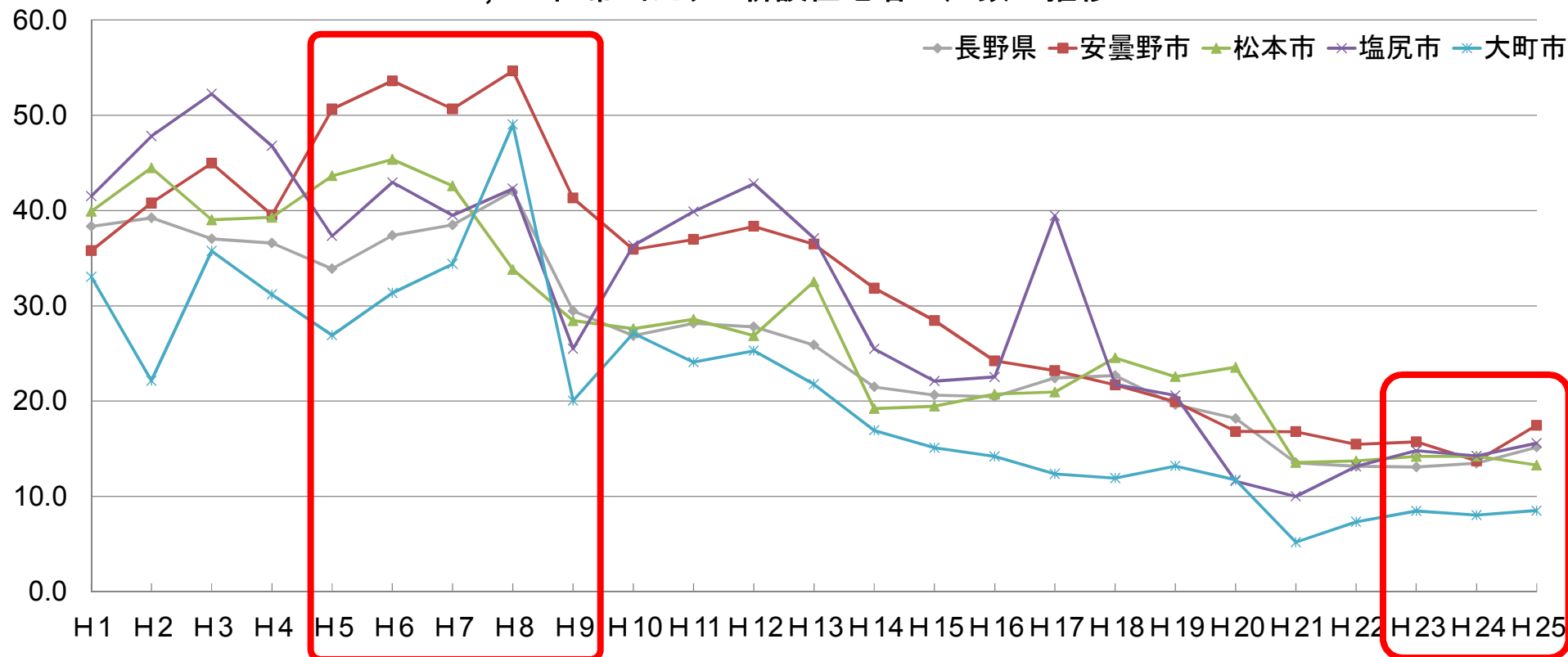
## □ 建築確認申請(新築)の案件数からみる条例制定前後の比較分析

条例施行前後を比較すると、都市機能の集約を図るべき区域の申請件数が増加し、良好な環境を保全すべき区域の申請件数が減少している。



□ 新設住宅着工戸数の近隣市との比較

1,000世帯当たりの新設住宅着工戸数の推移



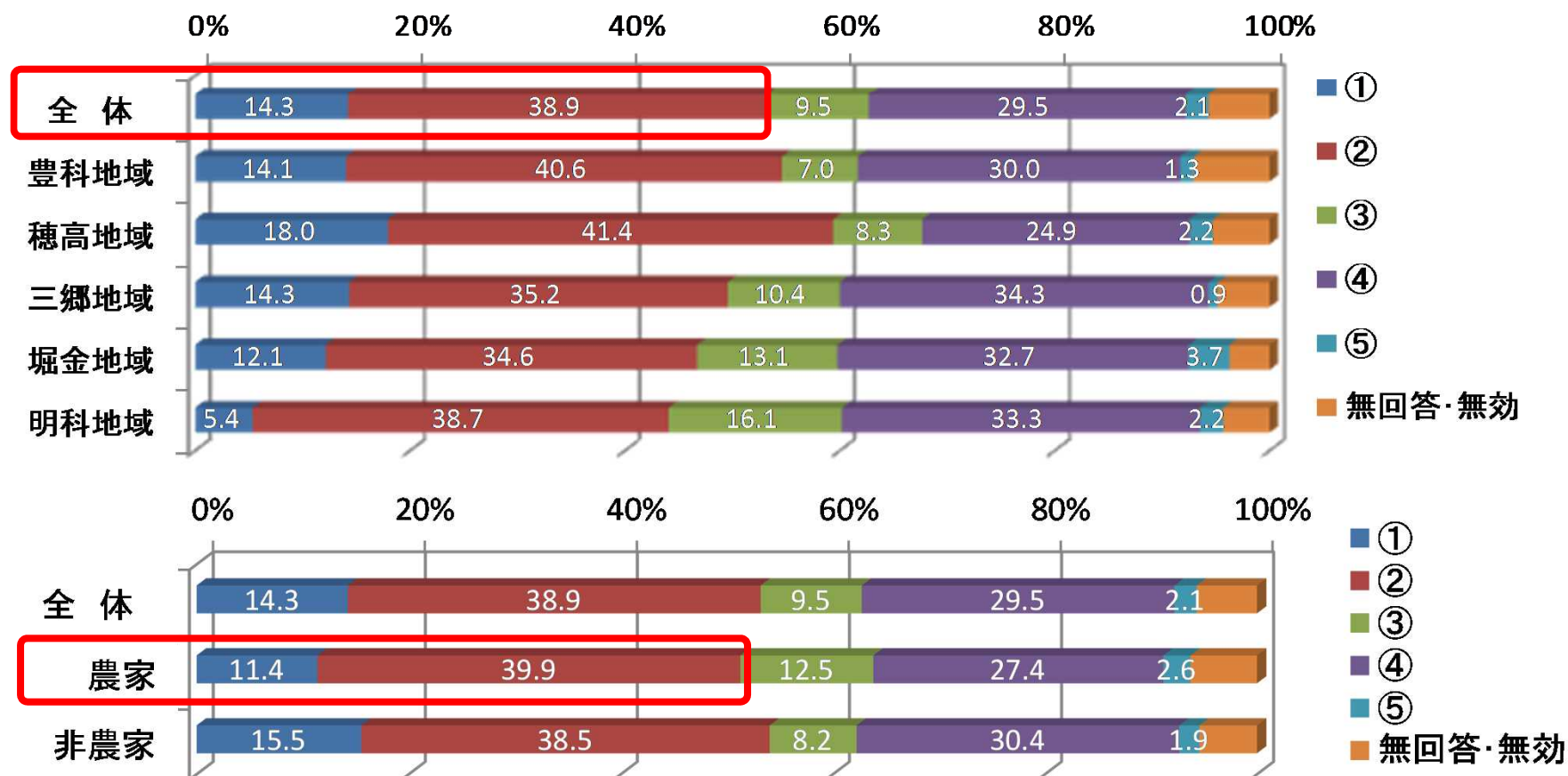
安曇野市は条例施行後においても、近隣市と比較して、新設住宅着工戸数は高い。



## □ 条例施行後(H25)実施のアンケートの結果にみる分析

問13 土地利用をコントロールするルール(規制)の現状と今後のあり方

- ①: 良好な景観や環境の保全が図られていない面があるので、いまよりもルールを厳しくすべき
- ②: 良好な景観や環境はある程度守られているので、いまのルールを維持すべき
- ③: いまのルールが人口の増加や産業の振興等を妨げている面があるので、もっと緩めるべき
- ④: 土地利用をコントロールするルールと言われても、いまいちよくわからない
- ⑤: その他



## □ 平成23年4月の運用開始後、開発動向の検証を行い、本年7月に制度改正を行った。

### 太陽光発電施設の明記・全基本区域

太陽光発電施設の扱い（許容の可否、規模等）で、拠点、準拠点区域では1,000㎡以下、田園居住、田園環境区域では200㎡以下を承認申請の手続きとします。

### 太陽光発電施設等の整備及び管理基準の明文化（第12条）

太陽光発電施設等の設置に係る技術的な基準を追加します。

災害の危険性の高い場所や良好な眺望景観を阻害する場所への設置の禁止、反射等による周辺への配慮、植栽等による周辺環境との調和への配慮を求める規定を設けます。また、当該施設の設置によって影響を及ぼす周辺の民家や農地の所有者に対する事前説明を義務付けます。





ご清聴いただき、  
ありがとうございました。