池田町の土地利用制度の概要

～ 魅力ある美しいまちを目指して ～

令和８年改定版

池田町

池田町土地利用調整基本計画を改定しました！

池田町では平成 23 年 3 月に、良好な環境の保全と町の将来の発展を目指して土地利用調整基本計画を策定し、この計画実現のため、開発に関する手続きを条例に定め、同年 10 月から運用してきましたが、計画期間（10 年間）の満了に伴い、このたび、計画、条例その他関連規定の一部見直しを行いました。新たな計画と改正後の規定は**令和８年４月から**適用されます。

☛赤字：令和８年の主な改定ポイント

■制度の目的

土地利用計画に定めた4つの目標の実現を目指しています。

良好な環境や景観を継承しながら町の持続的な発展を進めるため、保全と開発とのバランスに留意した土地利用を目指します。

方針１
良好な田園の保全・継承と発展のための開発とのバランスの確保

今後の産業創出の候補地としての条件を整理し、適切な場所を選定し、計画的な産業、雇用の創出につなげます。

方針２
町の産業の振興につながる計画的な土地利用の実現

方針３
よりよい生活環境の確保と定住人口の増加

新たな宅地開発の受け入れ方を示す誘導方針を設定し、定住人口の増加につなげます。

方針４
地域資源を活かした持続可能な発展と活性化

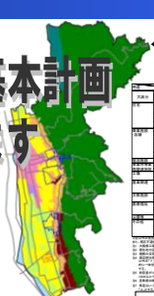
地域資源を活かして持続可能な発展を図るために土地利用を推進します。

■制度の特徴

開発に関する制度の3つの特徴をご紹介します。

特徴１ 開発は池田町土地利用調整基本計画に整合している必要があります

☛土地利用計画図に示す一部地域の設定範囲及び産業創出候補区域の指定範囲、用途基準表の基準等の一部改定を行いました。



←土地利用計画図

↓用途基準表

新たな開発の際には土地利用計画図と用途基準表に沿っていただくことが基本原則です。

→3、4ページ

特徴２ 一定規模以上の開発では説明会の開催等が義務付けられています

一定規模を超える開発を行う場合は、町に申請して、地元に説明し、事業者と地域住民双方の理解を深めるため、事前協議が必要です。

→5、6ページ

特徴３ 景観配慮等、開発に際しての様々な基準が定められています

景観や周辺の環境に配慮した開発を誘導できるよう、基準要綱への適合が必要です。

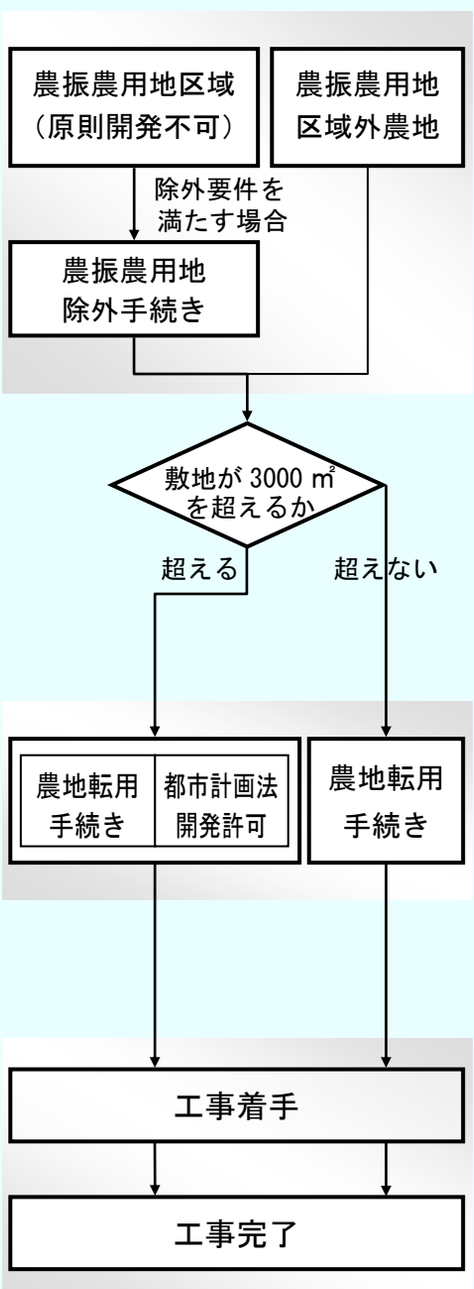
→7ページ

特徴４ 土地又は建築物等の適切な管理の義務付けと、隣接する公有地の維持管理活動への積極的な協力を求める規定が定められました。

■手続きの流れ　開発の際には法律等に基づく手続きの他に、町独自の条例に沿った手続きが求められます。

その他関連法令等に基づく手続き

農地を宅地等にする場合など、開発する場所や規模･用途により、右に示す条例の手続きとは別に、農振法に基づく農振除外や農地法に基づく農地転用、都市計画法に基づく開発許可など関連法令等に基づく手続きが必要になります。
これらの手続きは、土地利用調整協議後、必要に応じて、並行して進めてください。



池田町の土地利用及び開発指導に関する条例

1　土地利用計画との整合【すべての開発事業※】

※軽微な案件などは対象から外れます。

立地可能な施設の基準【４ページの表】との整合を確認します。

ケースＡ
・○の用途で一定規模未満

ケースＢ
・○の用途で一定規模以上（自己用通年居住は除く）
・△※の用途・表にない用途

2　事前協議【ケースＢのみ】

事前周知、説明を行い、開発の内容について一定の理解を得ることが必要となります。

①事前の掲示等による周知。
②自治会等を対象にした説明会の開催･説明会報告書の提出。
③説明会報告を縦覧。町民から意見書が提出されなければ事前協議終了。

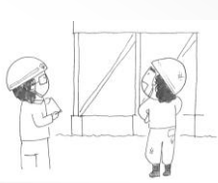
意見書が提出されたときは
・町が指導書を提示、事業者が見解書を提出。
・見解書をもとに、審議会を開催。審議会意見をもとに町が協議終了かどうかを判断。

3　審査･承認･完了検査【ケースＢのみ】

事前協議を経て、町で開発内容の審査を行い、町の承認を得てから、工事着手となります。

①事前協議を終了した開発事業を実施する事業者は、開発事業を申請。
②町の審査会でその内容を審査し、承認。
③必要な約束事について、協定を締結。

④開発の事業者は工事の着手･完了を届出。
⑤工事完了後には、計画に沿った開発かどうかを町が検査。

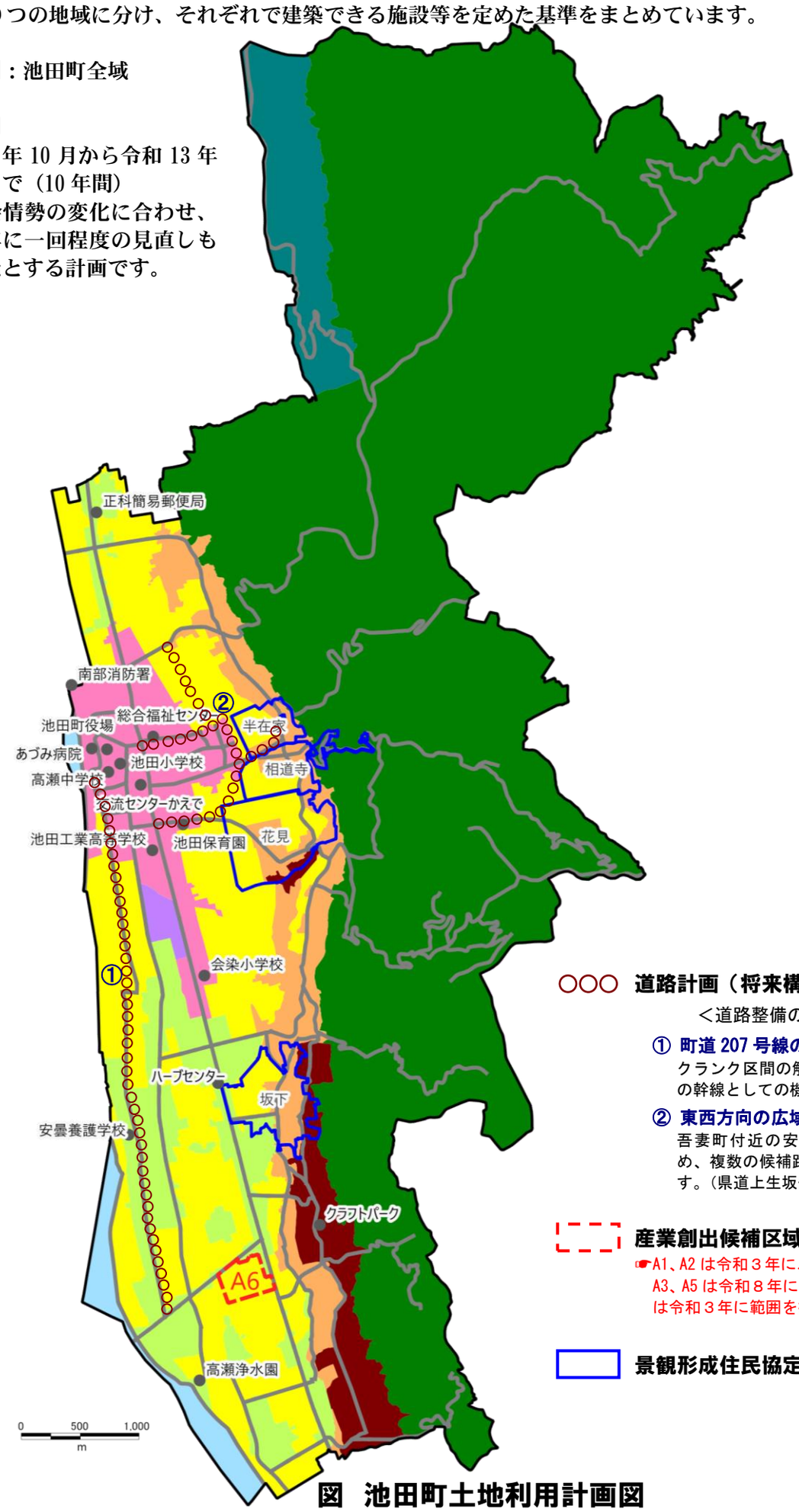


特徴１詳細　土地利用地域の区分と立地可能な用途の基準

土地利用計画では、良好な田園環境の保全を図りながら開発を適切に誘導していくため、町全体を①～⑨の９つの地域に分け、それぞれで建築できる施設等を定めた基準をまとめています。

対象範囲：池田町全域

計画期間
：令和３年 10 月から令和 13 年９月まで（10 年間）
※社会情勢の変化に合わせ、５年に一回程度の見直しも可能とする計画です。



○○○　**道路計画（将来構想）**

＜道路整備の考え方＞

① **町道 207 号線の改修**
クランク区間の解消により南北方向の幹線としての機能を強化します。

② **東西方向の広域幹線道路の整備**
吾妻町付近の安全性を確保するため、複数の候補路線を検討しています。（県道上生坂信濃松川停車場）

産業創出候補区域
☛A1、A2 は令和３年に、A4 は平成 29 年に、A3、A5 は令和８年にそれぞれ削除し、A6 は令和３年に範囲を拡張しました。

景観形成住民協定締結地区

図　池田町土地利用計画図

■9つの土地利用地域の区分 （左図の区域の塗りわけの色と対応します）

①市街地形成地域
既存市街地一帯のまちの中枢としての機能を将来に向けて維持できるよう、都市基盤の改良等を進め、暮らしやすさの向上を図ります。

②産業振興地域
林中工業団地を町の産業振興の拠点として持続していきます。

③田園環境保全地域
町の平地部のまとまった農地の広がりを維持し、良好な営農環境を保全します。

④田園環境活用地域
既存集落の一帯に計画的に新たな宅地整備等を受け入れ、地域のコミュニティを持続できる土地利用を誘導します。

⑤山麓集落地域
東山山麓集落の良好な居住環境を保持していきます。

⑥里山空間保全・活用地域
東山山麓南部での農業振興を促進し、散在する宅地開発を抑制します。

⑦山村集落地域
広津・陸郷地区の集落の持続･活性化につながる土地利用を誘導します。

⑧森林空間保全･活用地域
大峰高原白樺の森を中心とした森林レクリエーション空間の維持と観光振興を図ります。

⑨水辺空間保全･活用地域
高瀬川の河川敷の環境を保全し、水辺とのふれあい場として活用していきます。

A6 産業創出候補区域※
雇用の創出、町の活性化につながる新たな商工業関連施設等の計画的な誘導及び集約を図る候補地を設定します。

※左図に示す区域の範囲内にある既存の宅地は除きます。

■9つの土地利用地域ごとの立地可能な施設の基準（用途基準表）

〇：立地可能

×：立地不可

△：地元への説明等を行ったうえで、承認の可否は案件ごとその都度審査して判断します。

※：大規模のものに限る他、開発事業の内容が具体的になった段階で農政関係機関、地元等と協議し開発の可否を判断します。

この基準とは別に、以下に示すような法令等の基準への適合も必要です。

◆農振法・農地法：農地を別の土地利用とするには、以下の基準適合が必要。
- 農振農用地区域に指定されている農地は、その除外基準を満たすこと。
- 農地転用の許可基準を満たすこと。

◆都市計画法の開発許可：3,000㎡を超える開発は長野県の許可が必要。

◆建築基準法：建築物については、建築基準関係の規定への適合の確認が必要。

☛赤字：令和８年の改定箇所

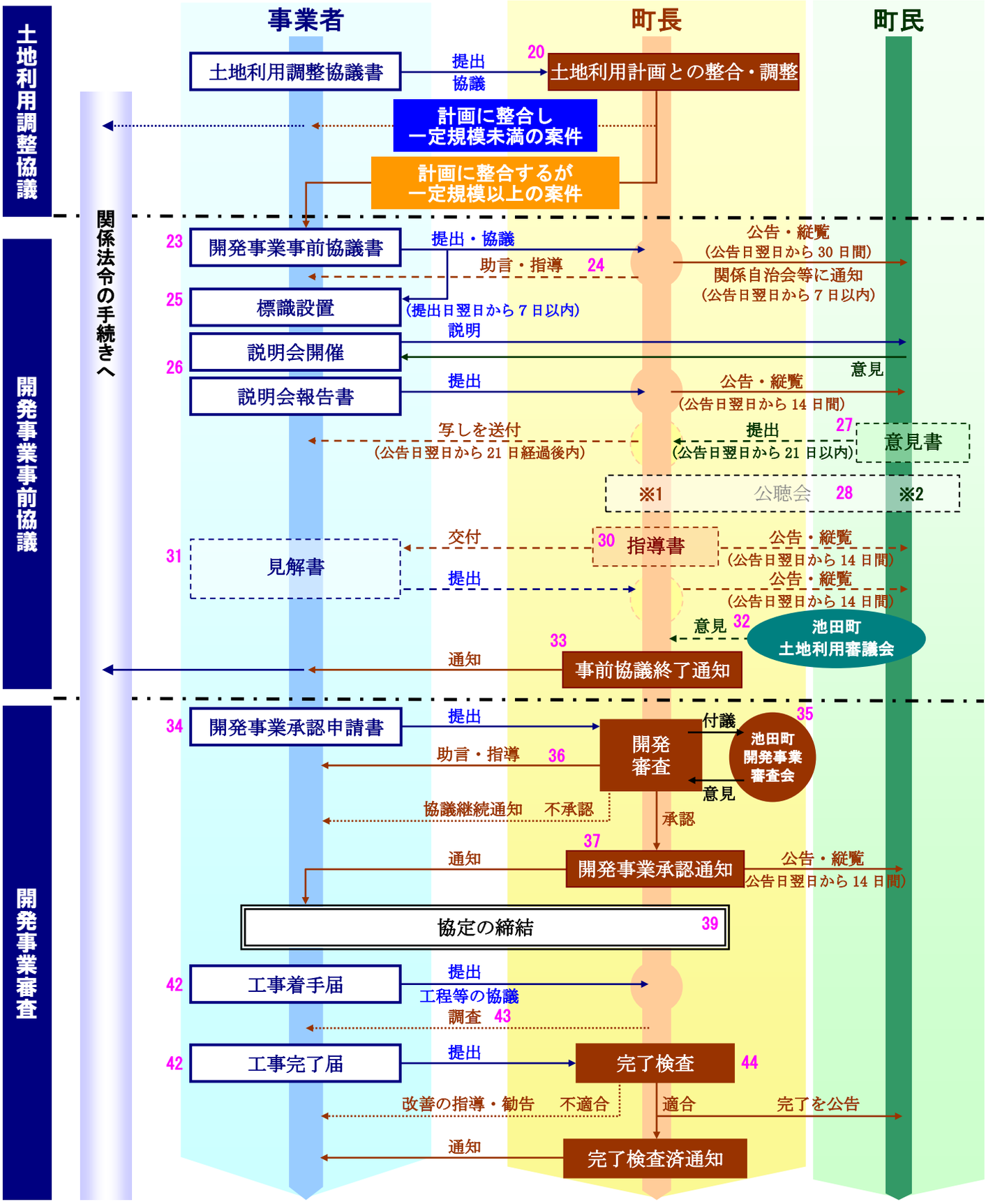
用途 大区分	小区分	① 市街地形成地域	② 産業振興地域	③ 田園環境保全地域	A6 産業創出候補区域	④ 田園環境活用地域	⑤ 山麓集落地域	⑥ 里山空間保全･活用地域	⑦ 山村集落地域	⑧ 森林空間保全･活用地域	⑨ 水辺空間保全･活用地域
住宅	以下いずれにも該当しない住宅	〇	×	〇	×	〇	〇	×	〇	×	×
	複数分譲住宅（注14、15）	〇	×	△	×	〇	△	×	△	×	×
	アパート･マンション･集合住宅（注14）	〇	×	△	×	〇	△	×	×	×	×
	寮（注14）	〇	×	△	※(注8)	〇	△	×	×	×	×
	別荘	×	×	×	×	△	△	×	〇(注11)	×	×
	店舗併用住宅	〇	×	×	×	〇	〇	×	〇	〇	×
商業施設･店舗	コンビニエンスストア	〇	×	×	×	〇(注9)	×	×	×	×	×
	生活利便に関わる小規模店舗	〇	×	×	×	〇	〇	×	〇	×	×
	総合日用品販売店舗	〇	×	×(注6)	※	〇(注9)	×	×	×	×	×
	喫茶･レストラン等	〇	×	×	※	〇	〇	×	〇	〇	×
	風俗営業施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
	レクリエーション施設･遊戯施設	〇	×	×	※	〇(注9)	×	×	×	×	×
	キャンプ場	×	×	×	※	△	△	×	△	△	×
宿泊施設	旅館等	〇	×	×(注6)	※	〇	〇	×	〇	〇	×
事業所等業務関連施設	事業所･事務所	〇	〇	×(注6)	※	〇(注2)	〇(注10)	×	〇(注2)	×	×
	業務用倉庫･物流関連施設	〇	〇	×(注6)	※	〇(注9)	×	×	×	×	×
工場	大規模工場（注1）	〇	〇	×(注6)	※	×	×	×	〇(注12)	×	×
	小規模工場（注2）	〇	〇	×(注6)	※	〇	×	×	〇(注12)	×	×
農業関連	農産物販売所	〇	×	〇	※	〇	〇	〇(注10、13)	〇	〇	×
	農業用施設	×	×	〇	×	〇	〇	〇(注10、13)	〇	〇	×
	市民農園	〇	×	×(注6)	※	〇	〇	〇(注10、13)	〇	〇	×
文教施設	教育関連施設	〇	×	×	※	〇	×	×	〇	〇	×
	美術館･博物館	〇	×	×	※	〇	×	×	〇	〇	×
医療福祉	大規模福祉施設	〇	×	×(注6)	※	〇	〇	×	×	×	×
	小規模福祉施設（注3）	〇	×	△	×	〇	〇	×	〇	×	×
	病院･診療所	〇	×	×(注6)	※	〇	〇	×	〇	×	×
公園等	公園･運動場	〇	×	×(注6)	※	〇	〇	×	〇	〇	〇
その他	物置･倉庫（注4）	〇	×	△	×	〇	〇	△(注13)	〇	×	×
	資材置場（注4）	△	×	△	×	△	△	△(注13)	△	×	×
	駐車場（注4）	〇	×	△	×	〇	〇	△(注13)	〇	×	×
	太陽光発電施設（注5）	×	×	×(注7)	※	×	×	×	△	△	×

上記以外の施設については町と協議を行い、内容に応じて町が必要な手続きを指導するものとする。
また、既存不適格施設については同一用途（小区分）で、かつ、敷地拡張を行わない場合に限り、既存の建築物等の床面積の1.5倍までは「〇」とみなす。

注1　大規模工場は敷地面積3,000㎡以上(都市計画法開発許可対象)を想定している。
注2　居住地付近に立地する場合、周辺の生活環境への影響が大きい業種は「×」とする。
注3　規模の目安は施設の詳細な内容による。 例)老人介護施設の場合は入所定員30人未満
注4　周辺居住者の日常生活上又は業務上必要な施設で集落に接続して設置される施設以外は「×」とする。ただし、各建物･施設の用途に付帯する駐車場で当該用途と敷地的に一体性を有する駐車場については、当該各用途の基準に基づく判断によるものとする。
注5　総容量が10kW未満のもの又は住宅の屋根に設置するものは「〇」とし、総容量が10kW以上で住宅以外の建築物の屋根に設置するものについては「△」とする。
注6　産業創出候補区域で産業等の立地が実現された場合は「△」とする。
注7　県道沿い（両側概ね100m以内）以外の場所で、かつ、地目が農地以外の場所では「△」とする。
注8　新規の企業等の進出に伴う一体的な社員寮等の整備を対象としている。
注9　県道沿いの白地農地以外の場所では「×」とする。
注10　農村振興基本計画（池田東部地区）に位置付けられた施設以外は「×」とする。
注11　現在の自然保護指導基準を満たすまとまった開発以外は「×」とする。
注12　地場の産物を活かす施設以外は「×」とする。
注13　里山空間保全･活用地域においては、土地利用調整協議書を提出する前に関係自治会の同意を得ることとする。
注14　上下水道の本管からの引込工事等に係る費用は開発事業者の負担とする。
注15　分譲地内道路が除雪対象路線にならない場合、除雪は居住者負担とする。ただし、大雪時の対応は町と別途協議するものとする。

特徴２詳細　開発の内容・規模に応じた手続きの流れ

土地利用調整協議を通じて土地利用計画（３、４ページ）の内容との整合を確認します。そのうえで、一定規模以上の開発事業では説明会の実施等が義務付けられます。



【線種の凡例】

- 破線：町民から意見書が出された場合に行われる手続き
- 実線：対象事業で通常行われる手続き
- 点線：内容に応じて行われる手続き

【文字色の凡例】

青：事業者の手続き　茶：町長による手続き　緑:町民による手続き

ピンク色の数字：条例の条文番号

※1：町長が土地利用に重大な影響があると認め、審議会の議を経た案件

※2：町議会・町長の選挙権有権者の 50 分の１以上の署名

■土地利用調整協議の対象となる開発　→原則、軽微な規模等を除く開発事業すべてが対象【条例第 20 条】

４ページの基準表で〇の用途で下図に示す規模未満の施設の開発事業の場合は、関係法令の手続きへと進みます。

３、４ページの内容に沿った開発とするため、原則として開発事業すべてを対象として、土地利用計画の用途基準表との整合を確認する協議を行います。

【開発事業とは】
建築物その他の工作物（以下「建築物等」という。）を建築又は建設する行為、土地の区画形質の変更又は土地利用を著しく変更する行為その他これらに類するとみなし得る行為。

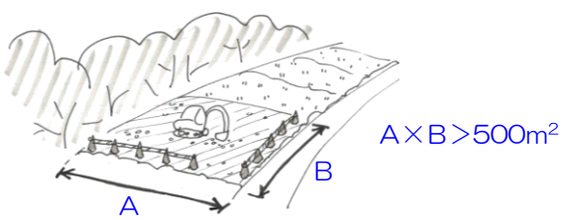
ただし、災害などの応急措置や、農林業の作業行為、軽微な規模のもの等は対象から外れます。

４ページの基準表で〇であっても一定規模以上の施設は事前に地元説明等の事前協議が必要になります。

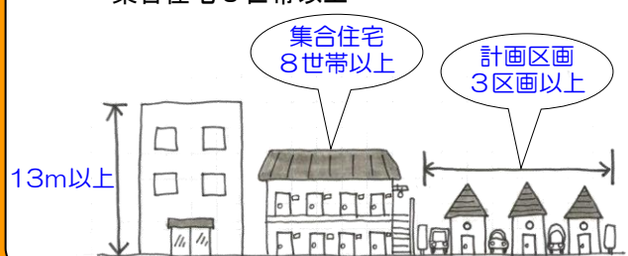
事前協議の対象となる開発　【条例第 21～22 条】

※自己用で通年居住するための住宅は１、２の対象外

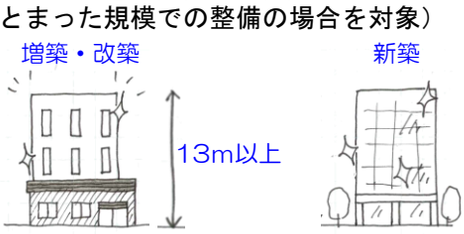
1　土地の改変　【条例第21条（1）】
面積 500 ㎡以上の土地改変



2　建築物の新築、増築、改築又は用途の変更　【条例第 21 条（2）】
- 高さ 13m以上または３階建て以上
- 建築物の延床面積 200 ㎡超
- 計画区画３区画以上の場合
- 集合住宅８世帯以上



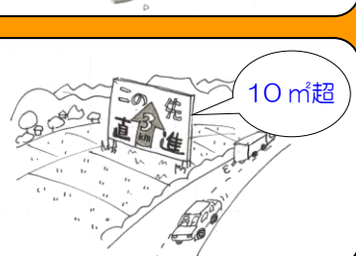
3　工作物等の新築、増築、改築又は用途の変更　【条例第 21 条（3）】
高さ 13m以上の工作物
（ただし、電気供給処理施設は 20m以上、又はまとまった規模での整備の場合を対象）



4　土石の採取　【条例第 21 条（4）】
面積 300 ㎡以上、又は容積 1,500 ㎥以上。
継続的又は計画的に行為を行なう場合、総計の面積 300 ㎡又は容積 1,500 ㎥以上になるときも対象。

5　地下水開発　【条例第 21 条（5）】
揚水機の吐出口の断面積が６㎠以上のものを用いて、地下水を採取する行為。（ただし、専ら自ら通年の居住のためのみに必要な地下水利用は除く。）

6　屋外広告物　【条例第 21 条（6）】
表示面積が 10 ㎡超



7　土地利用の調整上、特に留意を要する地域での開発　【条例第 21 条（7）】
（⑥里山空間保全･活用地域と産業創出候補区域）

8　土地利用計画で地域との調整を要する用途として定めるもの（△の用途で小規模ながら留意を要するケース）　【条例第 21 条（8）】

9　町長が特に影響があると認めたもの　【条例第 21 条（9）】

※適用除外
国、地方公共団体その他規則で定める公共的団体が行う開発事業
建築物等の増築、改築、増設又は改造等において、町長がその規模及び内容を軽微なものとして認めた開発事業

特徴３
詳細

景観配慮等の基準の概要

■環境保全のための遵守事項

【条例第 13～18 条】

条例では、開発を実施するにあたり、次の事項を遵守することが義務付けられています。

関係法令の遵守
開発事業を計画実施するにあたっては、関係法令を遵守する。【条例第13条】

環境の保全
樹木の伐採及び地形変更を最小限に留め、環境の保全、緑化及び修景に努める。【条例第14条】

建築物等の周辺景観との調和
町の環境の保全及び改善に貢献するよう努める。建築物等を建築又は建設しようとする場合は、建築物等の高さ及び壁面後退並びに外壁、屋根及び建築物等の色彩について、周辺の景観との間に違和感のないものとするよう努める。【条例第15条】

文化財の保護
開発事業の施工に際し、埋蔵文化財について事前に調査するとともに、文化財が出土したときは、直ちに工事を中止し池田町教育委員会に届け出て、その指示に従う。【条例第16条】

地下水の保全
地下水（温泉法（昭和23年法律第125号）による温泉を除く。）を利用した水源を新たに確保する場合は、地下水の過剰な利用の回避と周辺の影響軽減に努める。【条例第17条】

公害の防止
公害が発生し、又は発生するおそれがある場合は、直ちに工事を中止し、その原因除去に努める。【条例第18条】

■守っていただきたい約束ごと

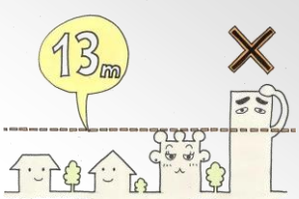
【池田町開発事業等指導基準要綱】

条例の他に、池田町開発事業等指導基準要綱に開発に関する各種基準等が定められています。開発に際してはこれらの具体的な基準等への適合が求められます。

建築物の高さ

【要綱第6条、第７条】

原則となる高さを 13m以下として指導します。
これを超える場合や、規模の大きな開発では、条例に基づいて説明会開催等の手続きの対象となります。



■中高層の建物（例：３階建て以上）の場合は、主要な眺望点からのイメージを提示いただくよう指導します。
■周辺との違和感が大きい場合は、改善策等を指導します。

色彩・形状

【要綱第8条、第9条】

新たに開発する場所の周囲にある集落の建物の色合いや形、背後の景色と違和感のないものにするよう求めます。

■壁面や屋根の派手な色を抑制するための着色図面の提出を指導します。
■長野県の景観育成基準を準用し、次のような基準をもとに必要な指導を行います。
例）・けばけばしい色彩を避ける
・使用する色数を減らす

緑化

【要綱第5条】

緑化の目安として住宅地で敷地の５％以上、その他の開発で７％以上の緑化率※の確保を求めます。

※敷地面積に対する植栽地面積の割合

太陽光発電施設

【要綱第 11 条】

総容量 10kw 以上の太陽光発電施設を設置する場合には、良好な景観や周囲の生活環境、自然環境、歴史的･文化的環境への悪影響が生じないよう必要十分な事前の調査、対策、設置後の対応を求めます。

■上記事項に関する具体的な配慮事項が定められています。
■設置にあたっては、別途４ページの用途基準表に示す立地基準を満たしている必要があります。

地下水の保全

【要綱第 12 条】

下記の規模で地下水を取水する場合、取水量を限界揚水量の 80％以下とし、削井後に電気検層を行い、その結果に基づいて、町と協議を行い、計画の詳細について確認する手続きが必要です。

・ケーシングの径が 100mm を超えるもの
・揚水ポンプの能力が毎分 0.1 トンを超えるもの
・深さ 15mを超えるもの

その他

【要綱第 15 条】

開発事業を行う敷地又は当該敷地の周辺部において、第三者に危害を及ぼす可能性が認められるときは、安全管理上必要な措置を求めます。
（例：水路転落防止柵など）

【要綱第 17 条】

分譲住宅や新たな店舗の開発、その他建築物の販売、共同住宅等の入居者募集等に際し、新たな居住者の自治会加入等について事前に周知し協力を求めます。

池田町の土地利用及び開発指導に関する条例

目次

前文
第1章　総則（第1条－第7条）
第2章　池田町土地利用調整基本計画（第8条－第11条）
第3章　池田町土地利用審議会（第12条）
第4章　開発事業における遵守事項（第13条－第18条）
第5章　土地利用調整協議（第19条－第20条）
第6章　開発事業の手続（第21条－第44条）
　第1節　手続対象事業（第21条－第22条）
　第2節　開発事業事前協議（第23条－第33条）
　第3節　開発事業審査（第34条－第40条）
　第4節　開発事業に関する工事の手続（第41条－第44条）
第7章　雑則（第45条－第52条）
附則

北アルプスからの恵みによって育まれた、緑あふれる美しい自然、田園風景、住みよい生活環境は、池田町のかけがえのない財産である。

これらは、先人たちの創意と苦労のなかで生み出されてきたものであり、わたしたち町民は、この財産を守り、育て、活かしながら池田学問所の精神のもと、次世代にも脈々と受け継がれるよう適切に土地を利用していかなくてはならない。

この条例は、このような考え方に沿って、子どもから大人まで住んでいる人すべてが、池田町の歴史や文化、美しい景観、土地及び自然を継承するとともに、これらが生み出す恵みを活かして産業や雇用を生みだし、毎日を楽しく充実した生活を送ることができるまちを将来にわたり実現させていくことを目指して制定するものである。

第１章　総則

（目的）

第１条　この条例は、池田町総合計画（以下「総合計画」という。）に基づき、北アルプスの眺望と安曇野の田園、里山の環境や美しい景観を保全しながら、池田町（以下「町」という。）の発展に向けて計画的に土地利用を進めていくために必要な事項を定め、前文に掲げる町の将来像の実現を図ることを目的とする。

（定義）

第２条　この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

(1)開発事業　建築物その他工作物（以下「建築物等」という。）の建築、建設若しくは用途の変更（以下「建築等」という。）をする行為、土地の区画形質の変更又は土地利用を著しく変更する行為その他これらに類するとみなし得る行為をいう

(2)開発区域　開発事業に係る土地の区域をいう。

(3)町民等　町内に住所を有する者、町内で事業を営む者、町内の土地又は建築物等を所有する者その他規則で定める者をいう。

(4)土地所有者等　国土利用計画法（昭和49年法律第92号）第14条第1項に規定する土地に関する権利を有する者をいう。

(5)近隣関係者　開発区域の近隣において住所を有する者、事業を営む者及び土地又は建築物等を所有する者その他規則で定める者をいう。

(6)事業者　開発事業を行おうとする者及び管理を行う者をいう。

(7)公共施設　道路、水路、公園、緑地、広場、交通安全施設、上下水道、消防防災施設、集会施設、じんかい処理施設、福祉施設、教育施設その他の公共公益の用に供する施設（土地を含む。）をいう。

（土地についての基本理念）

第３条　土地は、現在及び将来における町の限られた貴重な資源であること、町民等の諸活動にとって不可欠な基盤であること、その利用が他の土地の利用と密接な関係を有するものであること、その価値が主として人口及び産業の動向、土地利用の動向、社会資本の整備状況その他の社会的経済的条件により変動するものであること等公共の利害に関係する特性を有していることにかんがみ、土地利用については、公共の福祉を優先させるものとする。

2　土地は、町の土地利用の基本となる計画に従って、町の自然的、社会的、経済的及び文化的諸条件に応じて、適正かつ合理的に利用されるものとする。

（町の責務）

第４条　町は、この条例の目的を達成するために、町全体の土地利用に関して、計画的及び総合的な施策を実施しなければならない。

2　町は、開発事業が行われる場合は、町民等、土地所有者等及び事業者に対し適切な指導を行わなければならない。

（町民等の責務）

第５条　町民等は、この条例の目的を達成するために町が実施する施策に協力しなければならない。

2　町民等は、この条例の目的を達成するために必要な範囲内で、自らが所有、管理又は占有する土地又は建築物等を適切に管理するとともに、これに隣接する公有地の環境を良好な状態に保つための維持管理活動に積極的に協力するものとする。

（土地所有者等及び事業者の責務）

第６条　土地所有者等は、町が行う土地利用に関する施策に基づいて、土地を適正に管理し、利用しなければならない。

2　事業者は、町が計画的な土地利用を促すために実施する施策に対し積極的に協力し、良好な環境づくりのため必要な措置を講じるとともに、開発事業実施に伴い紛争、被害が生じた場合、自らの責任においてその解決にあたらなければならない。

（適用区域）

第７条　この条例は、町全域において適用するものとする。

第２章　池田町土地利用調整基本計画

（池田町土地利用調整基本計画）

第８条　町長は、この条例の目的を達成するため、土地利用の基本的な方針を示す計画として、議会の議決を経て、池田町土地利用調整基本計画（以下「土地利用計画」という。）を定めるものとする。

2　町長は、土地利用計画の案を策定しようとする場合は、町民等の意見を反映させるために必要な措置を講じるものとする。

3　町長は、土地利用計画を定めたときは、速やかに、その旨を告示し、土地利用計画の図書又はその写しを公表するものとする。

（土地利用計画の内容）

第９条　町長は、土地利用計画に次に掲げる事項を定めるものとする。

(1)計画期間

(2)土地利用の基本方針

(3)土地利用の地域区分

(4)土地利用の誘導に関する基準

(5)土地利用の調整上特に留意を要する地域

(6)地域との調整を要する用途

2　町長は、土地利用計画を策定しようとする場合は、総合計画との整合を図らなければならない。

（土地利用計画の変更）

第 10 条　町長は、土地利用計画を変更する必要が生じたときは、速やかに、土地利用計画を変更するものとする。

2　土地利用計画の変更に際しては、第 12 条第 1 項に規定する池田町土地利用審議会の意見を聴くものとする。

3　第8条の規定は、土地利用計画の変更について準用する。

（施策の実施）

第 11 条　町長は、土地利用計画の実現に向け、計画的な土地利用の誘導を実現するために必要な措置を定め、より良い環境の整備実現に努めるものとする。

第３章　池田町土地利用審議会

（池田町土地利用審議会）

第 12 条　町長は、土地利用及び開発指導に関する重要事項について調査審議するため、池田町土地利用審議会（以下「審議会」という。）を設置する。

2　審議会は、この条例において審議会の意見を聴くことと規定されているもののほか、町長の諮問に応じて土地利用及び開発指導に関して必要な事項を調査し、又は審議し、町長に答申するものとする。

3　審議会は、土地利用及び開発指導について町長に意見を述べ、又は提案することができる。

4　審議会の組織及び運営に関し必要な事項は、町長が規則で定める。

第４章　開発事業における遵守事項

（関係法令の遵守）

第 13 条　事業者は、開発事業を計画実施するにあたり、関係法令を遵守しなければならない。

（環境の保全）

第 14 条　事業者は、開発事業を計画実施するにあたり、樹木の伐採及び地形変更を最小限にとどめ、環境の保全、緑化及び修景に努めなければならない。

2　事業者は、開発事業が町の環境の恩恵を享受するものであることから、その環境の保全及び改善に貢献するよう努めなければならない。

（建築物等の周辺景観との調和）

第 15 条　事業者は、開発事業において建築物等を建築又は建設しようとする場合は、建築物等の高さ及び壁面後退並びに外壁、屋根及び建築物等の色彩について、周辺の景観との間に違和感のないものとするよう努めなければならない。

（文化財の保護）

第 16 条　事業者は、開発事業の施工に際し、埋蔵文化財について事前に調査するとともに、文化財が出土したときは、直ちに工事を中止し池田町教育委員会に届け出て、その指示に従わなければならない。

（地下水の保全）

第 17 条　事業者は、開発事業を計画実施するにあたり、地下水（温泉法（昭和 23 年法律第 125 号）による温泉を除く。以下同じ。）を利用した水源を新たに確保する場合において、地下水の過剰な利用の回避と周辺の影響軽減に努めなければならない。

（公害の防止）

第 18 条　事業者は、開発事業により公害が発生し、又は発生するおそれがある場合は、直ちに工事を中止し、その原因除去に努めなければならない。

第５章　土地利用調整協議

（土地利用計画等との整合）

第 19 条　事業者は、開発事業を計画実施するときは、総合計画、土地利用計画その他関係する計画との整合を図らなければならない。

（土地利用調整協議）

第 20 条　事業者は、開発事業を行おうとする場合は、法令等に定められた手続及び第6章に規定する開発事業の手続の前に、当該開発事業について土地利用計画との整合を図るため、規則で定めるところにより、土地利用調整に係る協議書(以下「調整協議書」という。)を町長に提出し、町長と協議しなければならない。

2　次の各号のいずれかに該当する開発事業は、土地利用計画との整合が図られているものとみなし、前項に規定する協議を要しないものとする。

(1)非常災害のため必要な応急措置として行う開発事業

(2)農業、林業又は漁業を営むために行う開発事業で、建築物等の建築又は建設を伴わないもの

(3)軽微な規模の開発事業で規則で定めるもの

(4)既存の建築物等の増築、改築、増設、改造又は用途の変更等を目的として行う開発事業のうち規則で定めるもの

(5)第2号に規定する開発事業に含まれない土地の管理行為に相当する開発事業のうち規則で定めるもの

第６章　開発事業の手続

第１節　手続対象事業

（手続対象事業）

第 21 条　次条から第 44 条までの規定は、次に掲げる開発事業に適用する。

(1)土地の区画形質を変更する行為又は現状の土地利用を著しく変更する行為で、その面積が500平方メートルを超えるもの

(2)次のいずれかに該当する建築物の建築(増築又は改築によるものを含む。)又は用途の変更に係る行為

ア　高さ13メートルを超えるもの又は3階建て以上のもの

イ　建築物の延床面積が200平方メートルを超えるもの

ウ　8戸以上の集合住宅

エ　計画区画3区画以上の分譲住宅

(3)次のいずれかに該当する工作物等の建設(増設又は改造等によるものを含む。)又は用途の変更に係る行為

ア　工作物(電気事業法(昭和39年法律第170号)第2条第1項第9号に規定する電気事業のための施設及び電気通信事業法(昭和59年法律第86号)第2条第1号に規定する電気通信のための施設(以下これらの施設を「電気供給施設」という。)並びに建築物を除く。)で高さ13メートルを超えるもの

イ　電気供給施設のうち高さ20メートルを超えるもの又は同施設の設置に伴う架線等の新設区間の延長が200メートル以上に及ぶもの

ウ　送水管の長さが30メートル以上に及ぶもの

(4)土石の採取で、敷地面積300平方メートル以上又は容積1，500立方メートル以上のもの。継続的又は計画的に採取する行為の場合は、当該行為に係る敷地面積又は容積の総計がこの号で定める規模以上となるときも同様とする。

(5)地下水の開発で、揚水機の吐出口の断面積(吐出口が2以上あるときは、その断面積の合計)が6平方センチメートルを超えるものを用いて、地下水を採取する行為。ただし、専ら通年居住するためのみに採取する場合を除く。

(6)屋外広告物でその表示面積が10平方メートルを超えるもの

(7)第9条第1項第5号に規定する区域における開発事業で、前条第2項各号に掲げる開発事業に該当しないもの

(8)第9条第1項第6号に規定する用途として定めのあるもの

(9)その他町長がまちづくりを行う上で特に影響があると認めたもの

2　同一の事業者が、開発事業の完了後５年以内に隣接して更に開発事業を行う場合は、これを同一の開発事業とみなし、前項の規定を適用する。

（適用除外）

第 22 条　次に掲げる開発事業については、前条の規定を適用しない。

(1)国、地方公共団体その他規則で定める公共的団体が行う開発事業

(2)前条第1項第1号及び第2号に規定する開発事業のうち、第9条第1項第5号に定める区域を除く区域において行う専ら通年居住するための住宅に係る開発事業

(3)建築物等の増築、改築、増設、改造又は用途の変更等において、町長がその規模及び内容を軽微なものとして認めた開発事業

第２節　開発事業事前協議

（開発事業事前協議）

第 23 条　事業者は、第 20 条第 1 項に規定する協議を終了した後、法令等に定められた手続を行う前に、規則で定めるところにより、開発事業事前協議書(以下「事前協議書」という。)を町長に提出し、町長と協議しなければならない。

2　町長は、事前協議書が提出されたときは、速やかに、その旨を公告するとともに、当該事前協議書の写しを当該公告の日の翌日から起算して 30 日間公衆の縦覧に供しなければならない。

3　事業者は、第 1 項の規定による協議(以下「事前協議」という。)が終了する前に、事前協議書の内容を変更しようとするときは、規則で定めるところにより、遅滞なく、町長に届け出なければならない。この場合において、前項に規定する縦覧期間は、変更の届出があった日の翌日から起算するものとする。

4　町長は、事前協議書が提出されたときは、開発区域に位置する、池田町自治会規則(昭和 39 年池田町規則第５号)第１条に規定する自治会(以下「自治会」という。)の長に対し、当該事前協議書が提出された日の翌日から起算して7日以内にその内容を通知するものとする。

5　町長は、開発事業の内容や位置等が次の各号のいずれかに該当する場合は、開発区域に位置する自治会の長のほか隣接又は関係する自治会の長に対し、事前協議書の内容を通知するものとする。

(1)開発区域の位置が、位置する自治会の区域の外縁にある場合

(2)その他開発事業の実施に伴う影響範囲が、複数の自治会に及ぶと町長が認めた場合

（開発事業事前協議における助言又は指導）

第24条　町長は、事前協議書の提出があった場合において、土地利用計画と整合した土地利用を推進するために必要があると認めるときは、当該事前協議書を提出した事業者に対し、必要な措置を講ずるよう助言し、又は指導することができる。

（事前公開）

第 25 条　事業者は、事前協議書を提出した日の翌日から起算して7日以内に開発区域内の見やすい場所に、開発事業が完了するまでの間、規則で定めるところにより、標識を設置しなければならない。

2　事業者は、第23 条第3 項の規定により変更の届出をしたときは、前項の規定により設置した標識の記載を、遅滞なく、その届出の内容に従って改めなければならない。

（説明会の開催等）

第 26 条　事業者は、事前協議書を提出した後、近隣関係者に対し説明会を開催し、計画の内容及び工事の施工方法等について説明しなければならない。

2　事業者は、前項の規定により説明会を開催したときは、規則で定めるところにより、当該説明会の概要を記載した報告書(以下「説明会報告書」という。)を、町長に提出しなければならない。

3　町長は、説明会報告書が提出されたときは、速やかに、その旨を公告するとともに、当該説明会報告書の写しを当該公告の日の翌日から起算して 14 日間公衆の縦覧に供しなければならない。

4　町長は、説明会報告書に虚偽の記載があるときは、当該説明会報告書を提出した事業者に対し、当該説明会報告書の訂正を命ずることができる。この場合において、前項に規定する縦覧期間は、訂正された説明会報告書が提出された日の翌日から起算するものとする。

（開発事業に関する意見書の提出）

第 27 条　町民等は、前条第 3 項の規定による公告の日の翌日から起算して 21 日以内に、規則で定めるところにより、事前協議書が提出された開発事業に対する意見を記載した書面(以下「意見書」という。)を、町長に提出することができる。

2　町長は、意見書が提出されたときは、前条第 3 項の規定による公告の日の翌日から起算して 21 日を経過した後、速やかに、当該意見書の写しを事業者に送付しなければならない。

（開発事業に関する公聴会の開催）

第 28 条　町長は、事前協議書が提出された開発事業について、特に町の土地利用に重大な影響があると認めたときは、審議会の議を経て、土地利用調整に関する公聴会(以下「公聴会」という。)を開催することができる。

2　満 20 歳以上の町民等は、事前協議書が提出された開発事業について、第26 条第3項の規定による公告の日の翌日から起算して21 日以内に、規則で定めるところにより、町の議会の議員及び町長の選挙権を有する者の総数の 50 分の1以上の連署をもって、その代表者から、町長に対し、公聴会の開催を請求することができる。

3　事業者は、事前協議書を提出した開発事業について、規則で定めるところにより、町長に対し、公聴会の開催を請求することができる。

4　第2項に規定する選挙権を有する者とは、公職選挙法(昭和 25 年法律第 100 号)第 22 条の規定による選挙人名簿の登録が行われた日において選挙人名簿に登録されている者とする。

5　町長は、第2項又は第3項の請求があった場合は、公聴会を開催しなければならない。

6　町長は、公聴会を開催したときは、速やかに、公聴会報告書を作成し、当該報告書の縦覧の場所等を公告するとともに、当該報告書の写しを当該公告の日の翌日から起算して 14 日間公衆の縦覧に供しなければならない。

7　その他公聴会に関し必要な事項は、町長が規則で定める。

（意見書等の内容）

第 29 条　第 26 条第 1 項の規定による説明会における意見及び要望、意見書並びに公聴会の内容は、土地利用計画における土地利用の基本方針を踏まえたものでなければならない。

（指導書の交付）

第30 条　町長は、土地利用計画、意見書及び公聴会の内容を踏まえ、規則で定めるところにより、開発事業に係る町の指導事項を記載した書面(以下「指導書」という。)を作成し、規則で定める期間内に事業者に交付しなければならない。

2　町長は、指導書を交付したときは、速やかに、その旨を公告するとともに、当該指導書の写しを当該公告の日の翌日から起算して 14 日間公衆の縦覧に供しなければならない。

3　町長は、指導書の作成にあたって、必要に応じて、審議会の意見を聴くことができる。

（見解書の提出）

第 31 条　事業者は、指導書の交付を受けた後、土地利用計画、意見書、公聴会及び当該指導書の内容を十分尊重して、規則で定めるところにより、当該指導書の内容に対する見解書(以下「見解書」という。)を作成し、町長に提出しなければならない。

2　町長は、前項の規定により見解書が提出されたときは、速やかに、その旨を公告するとともに、当該見解書の写しを当該公告の日の翌日から起算して 14 日間公衆の縦覧に供しなければならない。

（審議会からの意見聴取）
第32条　町長は、公聴会を開催し、かつ、指導書を交付し、これに対する見解書が提出されたときは、当該見解書に係る開発事業の事前協議に関して、審議会の意見を聴かなければならない。
（開発事業事前協議終了の通知）
第33条　町長は、事前協議書が提出された開発事業について、次に掲げる要件をすべて満たしているときは、規則で定めるところにより、事業者に対し、事前協議が終了した旨の通知（以下「事前協議終了通知」という。）をするものとする。
(1)第26条第3項の規定による公告の日の翌日から起算して21日を経過していること。
(2)意見書の提出があった場合又は公聴会が開催された場合は、第31条第2項の規定による縦覧期間を満了していること。
(3)開発事業の内容が、土地利用計画、意見書、公聴会及び指導書の内容を十分に尊重しているものであると町長が認めたものであること。

第３節　開発事業審査

（開発事業承認申請書の提出）
第 34 条　事業者は、事前協議終了通知を受けたときは、規則で定めるところにより、開発事業承認申請書（以下「承認申請書」という。）を、町長に提出しなければならない。
2 町長は、承認申請書が提出されたときは、速やかに、関係各課等の内部調整を図るとともに、次条第 1 項に規定する池田町開発事業審査会に付議するものとする。
（池田町開発事業審査会）
第35条　町長は、開発事業について審査するため、池田町開発事業審査会（以下「審査会」という。）を設置する。
2 審査会は、開発事業の審査を行ったときは、当該審査の結果を、速やかに、町長に報告するものとする。
3 前2項に規定するもののほか、審査会に関し必要な事項は、町長が規則で定める。
（開発事業審査における助言又は指導）
第 36 条　町長は、承認申請書の提出があったときは、町長が別に定める開発指導に関する基準に従って審査し、環境保全のため必要があると認めるときは、当該承認申請書を提出した事業者に対し、事業計画を修正するよう助言し、又は指導することができる。
（開発事業の承認等）
第 37 条　町長は、審査会の審査結果に基づき、承認申請書の内容が規則で定める要件を満たし、この条例に適合すると認めた場合は、審査会の意見を付し、開発事業を承認することができる。
2 町長は、前項の承認をしたときは、規則で定めるところにより、事業者にその旨の通知（以下「承認通知」という。）をしなければならない。
3 町長は、第 1 項の規定による承認をしないときは、理由を付し、規則で定めるところにより、事業者に対し、開発事業に係る協議を継続する旨の通知（以下「協議継続通知」という。）をしなければならない。
4 町長は、承認通知又は協議継続通知をしたときは、速やかに、その旨を公告するとともに、当該通知の写しを当該公告の日の翌日から起算して 14 日間縦覧に供しなければならない。
（開発事業の変更）
第38条　事業者は、事前協議終了通知を受けた後、開発事業の内容を変更しようとするときは、事前協議書を新たに提出しなければならない。ただし、規則で定める軽微な変更をしようとするときは、この限りではない。
2 事業者は、前項ただし書の規定による軽微な変更をしようとするときは、規則で定めるところにより、町長に届け出るものとする。
（協定の締結）
第39条　町長及び事業者は、第37条第1項の規定により開発事業が承認されたときは、速やかに、次に掲げる事項を記載した書面を作成し、協定の締結を行わなければならない。
(1)開発事業の目的及び予定される建築物等の用途についての事項
(2)開発事業の設計についての事項
(3)開発事業に関する公共施設の設置、管理、帰属及び費用負担についての事項
(4)町長、関係者等及び事業者が、協議の過程で合意をもって特に定めた事項
2 町長及び事業者は、前項の協定を遵守しなければならない。
（公共施設の整備）
第 40 条　事業者は、開発事業を実施するにあたり、町長が別に定める公共施設整備の基準に従って、公共施設を整備するものとする。

第４節　開発事業に関する工事の手続

（開発事業に関する工事の着手の制限）
第 41 条　事業者は、承認通知を受けた後でなければ、当該承認通知に係る開発事業に関する工事に着手してはならない。
（工事着手及び工事完了等の届出）
第 42 条　事業者は、開発事業に関する工事に着手する前に、当該工事の工程等について町長、関係機関及び近隣関係者と協議しなければならない。
2 事業者は、開発事業に関する工事に着手するときは、規則で定めるところにより、その旨を町長に届け出なければならない。
3 事業者は、開発事業に関する工事について、工事が完了する時期を変更しようとする場合又は当該工事を2週間以上中断若しくは廃止しようとする場合は、規則で定めるところにより、遅滞なく、町長に届け出なければならない。
4 事業者は、開発事業に関する工事が完了したときは、規則で定めるところにより、遅滞なく、その旨を町長に届け出なければならない。
（報告及び調査）
第 43 条　町長は、特に必要があると認めるときは、事業者に開発事業の実施状況その他必要な報告を求め、又は町職員をして開発区域に立ち入らせ、調査をさせることができる。
2 前項の規定により開発区域に町職員が立ち入る場合は、規則で定める身分を示す証票を携帯し、関係者から請求があったときは、これを提示しなければならない。
（完了検査及び改善等）
第 44 条　町長は、第 42 条第4項の規定による届出があった場合は、速やかに、検査を行うものとし、当該検査の結果が承認通知の内容に適合しているときは、規則で定めるところにより、その旨を事業者に通知するものとする。
2 町長は、前項の規定による検査の結果が承認通知の内容に適合していないときは、事業者に対し、相当の期限を定めて、改善するよう指導し、又は勧告することができる。
3 町長は、前項の規定による指導又は勧告をした場合で、それに基づいて事業者が講じた措置について、当該事業者に対し、報告を求めることができる。
4 町長は、第 1 項に規定する通知を行ったときは、速やかに、開発事業が終了した旨を公告しなければならない。

第７章　雑則

（工事の中断、中止等の勧告）
第 45 条　町長は、事業者が次の各号のいずれかに該当するときは、規則で定めるところにより、当該事業者に対し、相当の期限を定めて、開発事業に関する工事の中断、中止その他必要な措置をとるべきことを勧告することができる。
(1)調整協議書、事前協議書及び承認申請書の提出をせずに工事に着手したとき。
(2)偽りその他不正の手段により、事前協議終了通知又は承認通知を受けたとき。
(3)承認通知の内容と異なる工事をしたとき。
(4)第41条の規定に違反して工事に着手したとき。
（是正命令）
第46条　町長は、前条の規定による勧告を受けた事業者が当該勧告に従わないときは、規則で定めるところにより、当該事業者に対し、開発事業に関する工事の停止若しくは中止を命じ、又は相当の期限を定めて違反を是正するために必要な措置をとるべきことを命ずることができる。
（協定の効力の失効）
第47条　第39条第1項に規定する協定の締結の日から起算して1年以内に当該協定に係る工事が着手されない場合は、当該協定はその効力を失うものとする。
（公表）
第48条　町長は、事業者が第46条の規定による命令に従わないときは、当該事業者の氏名又は名称、違反の事実その他事項を、規則で定めるところにより、公表することができる。
2 町長は、前項の規定により公表しようとするときは、あらかじめ当該事業者に対しその理由を通知し、弁明する機会を与えなければならない。
（条例の不履行に対する処置）
第 49 条　町長は、前条第 1 項の規定により公表した事業者に対し、協力しないことができるものとする。
（開発区域の維持管理）
第50条　事業者は、開発区域内の施設で自ら管理することとなるものについて、事前に管理体制を明確にしておくものとする。
2 事業者は、集合住宅を建設する開発事業の場合は、集合住宅の入口に管理責任者の氏名及び連絡先を明示した表示板を設置するとともに、住民からの苦情等に直ちに対応しなければならない。
3 事業者は、集合住宅等の入居者に対し遵守事項を定め、入居者に意思徹底するとともに、自治会と協定を締結し、それを遵守しなければならない。
4 事業者は、開発区域及びその周囲の生活環境を阻害しないよう適正に維持管理しなければならない。
（承継義務）
第 51 条　事業者は、開発区域内の土地、建築物等及びその他の権利を分譲又は譲渡する場合は、その譲受人に対し、この条例及び第 39 条第 1 項に規定する協定によって遵守することとされている事項についてこれを明確に表示し、その承継をさせる義務を負うものとする。
（委任）
第 52 条　この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関して必要な事項は、町長が別に定める。

附　則（平成23年３月18日条例第１号）

（施行期日）
1 この条例は、平成 23 年 10 月1日から施行する。
（経過措置）
2 この条例の施行日前に関係法令に沿って必要な手続を経て工事に着手し、又は工事着手の許可、承認等を得ている開発事業は、第5章及び第6章の規定を適用しない。

附　則（平成29年６月26日条例第12号）

この条例は、平成 29 年 10 月1日から施行する。

附　則（令和３年３月19日条例第４号）

この条例は、令和3年 10 月1日から施行する。

発行　池田町役場 総務課 企画係
〒399-8696
長野県北安曇郡池田町大字池田 3203-6
TEL：0261-62-3131
発行年月　　平成 23 年４月
改定年月　　令和８年３月