

松本都市計画用途地域の変更理由書

今回の用途地域の変更は、第7回線引き見直しに伴う、市街化区域編入に合わせ、用途地域（用途なしから工業専用地域へ）を変更するものです。

和田地区は、松本環状高家線西の臨空工業団地内に位置し、交通利便性が高い地区です。また、将来的な計画として松本環状高家線の延線並びに松本波田道路整備により、より利便性が上がることが予想される地区でもあります。また、周辺はすでに工業団地として整備されています。

松本都市計画区域マスタープランでは、工業地として、既存工業団地周辺や主要地方道松本環状高家線沿線等において、農業的土地利用と調整を図りながら、新たな産業を誘致することを検討することとしており、今回の変更はこの方針と整合しています。また、松本市都市計画マスタープランにおいて、和田地区は、都市的開発整備ゾーンに位置付け、大規模な工場・物流施設、研究機関の集積を維持・誘導し、周辺環境と調和する産業空間形成を進める地区としており、今回の変更はこの方針と整合しています。

和田地区は現在農用地ですが、民間開発事業者による工業団地造成が予定され、事業実施を担保するために松本市と書面により「基本協定」を締結していることや、関係する地権者の同意率も100%であることなどから民間開発による工業団地の開発が確実となりました。また周辺の土地利用としても、既開発の工業団地に隣接しており、工業団地が拡大することを想定しています。市街化編入、用途地域変更後は、開発許可申請を行い、許可後に開発行為に着手します。

これにより、和田地区は都市計画運用指針に記載の新市街地として市街化区域に編入する事が望ましい区域として挙げられている区域のうち、「民間開発事業者による計画開発事業が、用地取得が確実であること等により、その実施が確実であり、かつ開発計画の内容が関係公共団体と調整を了する等により、都市の健全な発展と宅地の実供給に資するものであると認められる区域」に該当します。また周辺の土地利用状況から、工業系の用途として用途地域を変更することが適切です。

以上より、和田地区の市街化区域編入は、上位計画・関連計画との整合・位置づけが明確であることに加え、本地区は民間事業者による新たな工業団地造成が確実となり、都市計画運用指針に適合した良好な市街地の形成が確実となったことから、長野県により新市街地として市街化区域に編入することに伴い、合わせて用途地域（工業専用地域）の変更を行うものです。

用途地域とは

建築物の用途や建蔽率、容積率、高さなどの形態に制限を加えることにより、生活環境の向上と商工業の利便の増進を図ろうとするもので、地域の特性に応じて設定します。

松本市の用途地域は昭和13年3月に初めて指定され、その後市域の拡大、市街地の発展に伴い変更を加えてきました。

用途地域の区分は、平成4年6月に都市計画法と建築基準法の改正により、それまでの8区分から細分化され、平成8年4月より12区分の用途地域が指定されています。なお、平成30年4月に都市緑地法等の一部の改正により、田園住居地域が創設されましたが、松本市ではその指定を行っていません。