

議案第 126 号 松本都市計画用途地域の変更について

松建都第80号
令和7年7月3日

松本市都市計画審議会長 様

松本市長 臥雲 義尚



松本都市計画用途地域の変更について（松本市決定）

都市計画法第21条第2項において準用する同法第18条第1項の規定に基づき、次のとおり「松本都市計画用途地域の変更」について、貴審議会の審議を願うものです。

都市計画課都市計画担当 担当 渋谷見、田中 電話 内線 1912
--

松本都市計画用途地域の変更（松本市決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

種 類	面 積	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	備 考
第一種低層住居専用地域	約 26 ha	6/10 以下	4/10 以下			10 m	0.6%
	約 479 ha	8/10 以下	5/10 以下			10 m	11.9%
小 計	約 505 ha						12.5%
第二種低層住居専用地域	約 3.7 ha	8/10 以下	5/10 以下			10 m	0.1%
	約 27 ha	10/10 以下	6/10 以下			10 m	0.7%
小 計	約 31 ha						0.8%
第一種中高層住居専用地域	約 681 ha	20/10 以下	6/10 以下				16.9%
第二種中高層住居専用地域	約 229 ha	20/10 以下	6/10 以下				5.7%
第一種住居地域	約 900 ha	20/10 以下	6/10 以下				22.3%
第二種住居地域	約 401 ha	20/10 以下	6/10 以下				9.9%
準住居地域	約 30 ha	20/10 以下	6/10 以下				0.7%
近隣商業地域	約 13 ha	20/10 以下	7/10 以下				0.3%
	約 34 ha	20/10 以下	8/10 以下				0.8%
	約 67 ha	30/10 以下	8/10 以下				1.7%
小 計	約 114 ha						2.8%
商業地域	約 113 ha	40/10 以下	8/10 以下				2.8%
	約 54 ha	50/10 以下	8/10 以下				1.3%
小 計	約 167 ha						4.1%
準工業地域	約 576 ha	20/10 以下	6/10 以下				14.3%
工業地域	約 163 ha	20/10 以下	6/10 以下				4.0%
工業専用地域	約 243 ha	20/10 以下	6/10 以下				5.9%
合 計	4,040 ha						100.0%

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

構成比は小数点以下第2位を四捨五入しているため、合計しても必ずしも100とはならない。

理 由

本都市計画区域の健全な発展と秩序ある都市づくりを進めるため、市内の一部において新たに用途地域を設定し、合理的な土地利用を図るものである。

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、市内の一部において用途地域（用途なしから工業専用地域へ）を設定するものです。

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）の設定を行うものです。

※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。

松本都市計画用途地域 新旧対照表

(上段：旧 下段：新)

種 類	面 積	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	備 考
第一種低層住居専用地域	約 26 ha	6/10 以下	4/10 以下			10 m	0.6%
	約 479 ha	8/10 以下	5/10 以下			10 m	11.9%
小 計	約 505 ha						12.5%
第二種低層住居専用地域	約 3.7 ha	8/10 以下	5/10 以下			10 m	0.1%
	約 27 ha	10/10 以下	6/10 以下			10 m	0.7%
小 計	約 31 ha						0.8%
第一種中高層住居専用地域	約 681 ha	20/10 以下	6/10 以下				16.9%
第二種中高層住居専用地域	約 229 ha	20/10 以下	6/10 以下				5.7%
第一種住居地域	約 900 ha	20/10 以下	6/10 以下				22.3%
第二種住居地域	約 401 ha	20/10 以下	6/10 以下				9.9%
準住居地域	約 30 ha	20/10 以下	6/10 以下				0.7%
近隣商業地域	約 13 ha	20/10 以下	7/10 以下				0.3%
	約 34 ha	20/10 以下	8/10 以下				0.8%
	約 67 ha	30/10 以下	8/10 以下				1.7%
小 計	約 114 ha						2.8%
商業地域	約 113 ha	40/10 以下	8/10 以下				2.8%
	約 54 ha	50/10 以下	8/10 以下				1.3%
小 計	約 167 ha						4.1%
準工業地域	約 576 ha	20/10 以下	6/10 以下				14.3%
工業地域	約 163 ha	20/10 以下	6/10 以下				4.0%
工業専用地域	約 237 ha	20/10 以下	6/10 以下				5.9%
	約 243 ha						6.0%
合 計	4,034 ha 4,040 ha						100.0% 100.0%

構成比は小数点以下第2位を四捨五入しているため、合計しても必ずしも100とはならない。

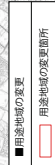
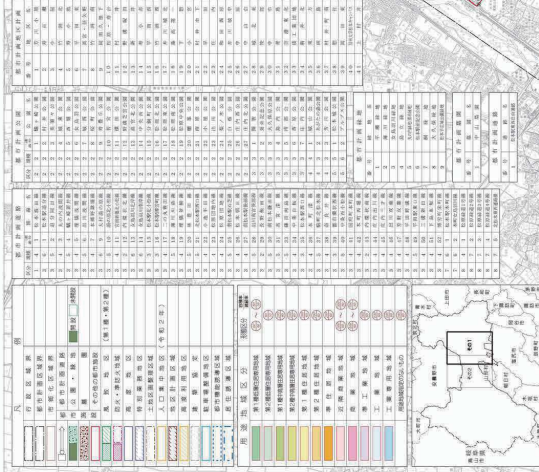
都市計画の策定の経緯の概要

松本都市計画用途地域の設定（松本市決定）

事項	時期	備考
地元説明（説明会等）	随時	
長野県知事事前協議	令和6年12月4日（水）	
長野県知事事前協議回答	令和6年12月20日（金）	
公聴会開催の公告	令和6年12月26日（木）	
素案の閲覧 （松本市都市計画公聴会規則）	令和6年12月27日（金）から 令和7年2月7日（金）まで	
都市計画公聴会 （都市計画法第16条第1項）	令和7年2月9日（日）	公述申出がなかったため中止
計画案の公告 （都市計画法第17条第1項）	令和7年6月12日（木）	
計画案の縦覧 （都市計画法第17条第1項）	令和7年6月13日（金）から 令和7年6月26日（木）まで（2週間）	
長野県知事協議 （都市計画法第19条第3項）	令和7年6月中旬	以下、予定
長野県知事協議回答	令和7年7月上旬	
松本市都市計画審議会 （都市計画法第19条第1項）	令和7年7月下旬	
都市計画決定告示 （都市計画法第20条第1項）	令和7年10月下旬	

圖 括 總

松本市計画図その1

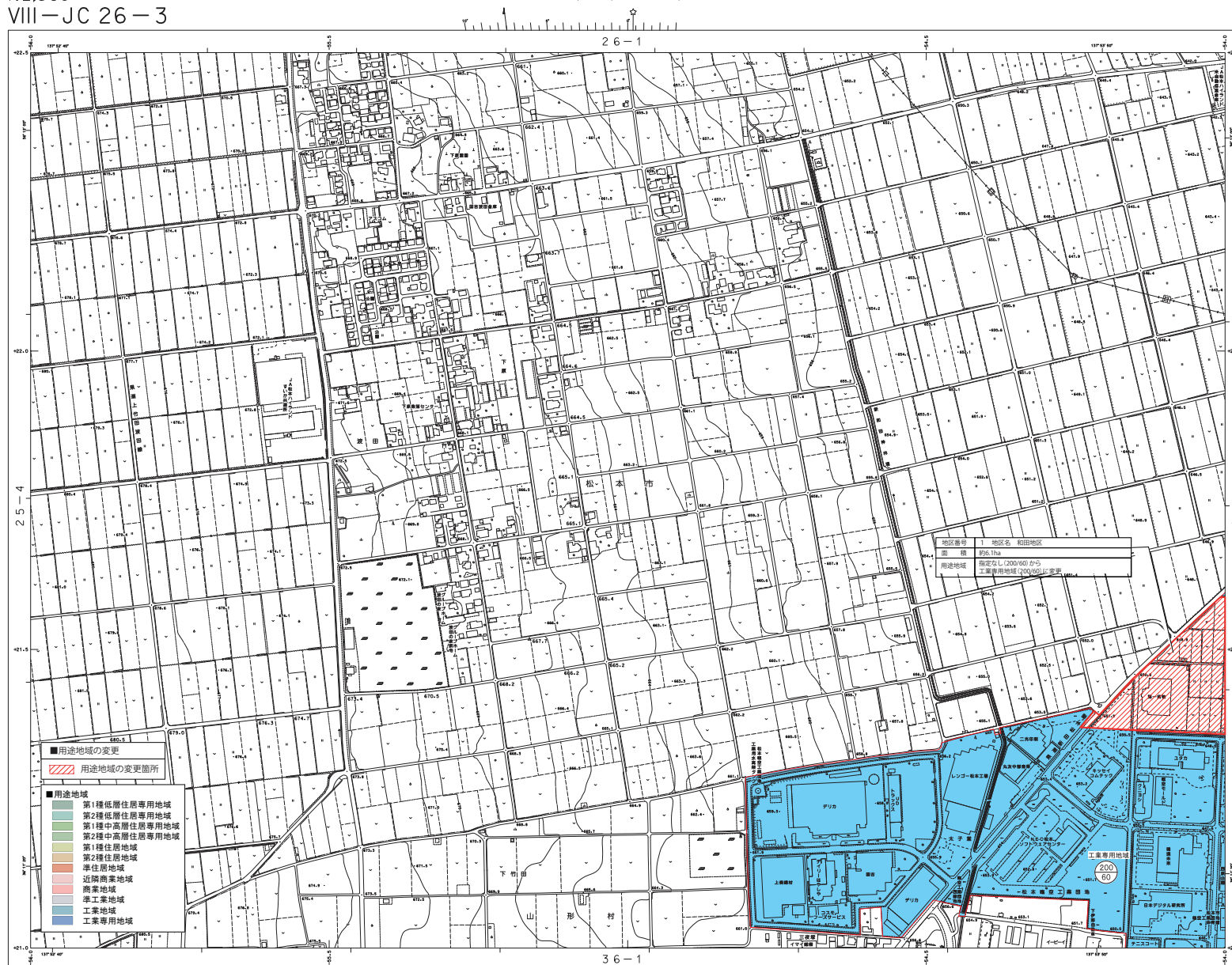


地区番号	1	地区名	和田地区
面積	約6.1ha		
用途地域	指定なし(200/60)から 工業専用地域(200/60)に変更		



1:2,500
VIII—JC 26—3

松本市基本図



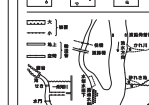
VII-JC 26-3



2

	普通鋼物	▲ 25.6	鋼板三
	炭素鋼物	▲ 25.62	電子鋼
	鋼板鋼物	● 25.62	鋼板鋼
	鋼管鋼物	● 25.6	鋼管鋼
	鋼線鋼物	● 25.6	鋼線鋼
	鋼絲鋼物	● 25.6	鋼絲鋼

	漢字・かな	ローマ字	英語
一	一	イチ	one
二	二	ニ	two
三	三	サン	three
四	四	シ	four
五	五	ゴ	five
六	六	ロク	six
七	七	シチ	seven
八	八	ハチ	eight
九	九	ク	nine
十	十	ジュウ	ten
十一	十一	ジュウイチ	eleven
十二	十二	ジュウニ	twelve
十三	十三	ジュウサン	thirteen
十四	十四	ジュウシ	fourteen
十五	十五	ジュウゴ	fifteen
十六	十六	ジュウロク	sixteen
十七	十七	ジュウシチ	seventeen
十八	十八	ジュウハチ	eighteen
十九	十九	ジュウク	nineteen
二十	二十	ジュウニ	twenty
二十一	二十一	ジュウニイチ	twenty-one
二十二	二十二	ジュウニニ	twenty-two
二十三	二十三	ジュウニサン	twenty-three
二十四	二十四	ジュウニシ	twenty-four
二十五	二十五	ジュウニゴ	twenty-five
二十六	二十六	ジュウニロク	twenty-six
二十七	二十七	ジュウニシチ	twenty-seven
二十八	二十八	ジュウニハチ	twenty-eight
二十九	二十九	ジュウニク	twenty-nine
三十	三十	ジュウニ	thirty
三十一	三十一	ジュウニイチ	thirty-one
三十二	三十二	ジュウニニ	thirty-two
三十三	三十三	ジュウニサン	thirty-three
三十四	三十四	ジュウニシ	thirty-four
三十五	三十五	ジュウニゴ	thirty-five
三十六	三十六	ジュウニロク	thirty-six
三十七	三十七	ジュウニシチ	thirty-seven
三十八	三十八	ジュウニハチ	thirty-eight
三十九	三十九	ジュウニク	thirty-nine
四十	四十	ジュウニ	forty
四十一	四十一	ジュウニイチ	forty-one
四十二	四十二	ジュウニニ	forty-two
四十三	四十三	ジュウニサン	forty-three
四十四	四十四	ジュウニシ	forty-four
四十五	四十五	ジュウニゴ	forty-five
四十六	四十六	ジュウニロク	forty-six
四十七	四十七	ジュウニシチ	forty-seven
四十八	四十八	ジュウニハチ	forty-eight
四十九	四十九	ジュウニク	forty-nine
五十	五十	ジュウニ	fifty
五十一	五十一	ジュウニイチ	fifty-one
五十二	五十二	ジュウニニ	fifty-two
五十三	五十三	ジュウニサン	fifty-three
五十四	五十四	ジュウニシ	fifty-four
五十五	五十五	ジュウニゴ	fifty-five
五十六	五十六	ジュウニロク	fifty-six
五十七	五十七	ジュウニシチ	fifty-seven
五十八	五十八	ジュウニハチ	fifty-eight
五十九	五十九	ジュウニク	fifty-nine
六十	六十	ジュウニ	sixty
六十一	六十一	ジュウニイチ	sixty-one
六十二	六十二	ジュウニニ	sixty-two
六十三	六十三	ジュウニサン	sixty-three
六十四	六十四	ジュウニシ	sixty-four
六十五	六十五	ジュウニゴ	sixty-five
六十六	六十六	ジュウニロク	sixty-six
六十七	六十七	ジュウニシチ	sixty-seven
六十八	六十八	ジュウニハチ	sixty-eight
六十九	六十九	ジュウニク	sixty-nine
七十	七十	ジュウニ	seventy
七十一	七十一	ジュウニイチ	seventy-one
七十二	七十二	ジュウニニ	seventy-two
七十三	七十三	ジュウニサン	seventy-three
七十四	七十四	ジュウニシ	seventy-four
七十五	七十五	ジュウニゴ	seventy-five
七十六	七十六	ジュウニロク	seventy-six
七十七	七十七	ジュウニシチ	seventy-seven
七十八	七十八	ジュウニハチ	seventy-eight
七十九	七十九	ジュウニク	seventy-nine
八十	八十	ジュウニ	eighty
八十一	八十一	ジュウニイチ	eighty-one
八十二	八十二	ジュウニニ	eighty-two
八十三	八十三	ジュウニサン	eighty-three
八十四	八十四	ジュウニシ	eighty-four
八十五	八十五	ジュウニゴ	eighty-five
八十六	八十六	ジュウニロク	eighty-six
八十七	八十七	ジュウニシチ	eighty-seven
八十八	八十八	ジュウニハチ	eighty-eight
八十九	八十九	ジュウニク	eighty-nine
九十	九十	ジュウニ	ninety
九十一	九十一	ジュウニイチ	ninety-one
九十二	九十二	ジュウニニ	ninety-two
九十三	九十三	ジュウニサン	ninety-three
九十四	九十四	ジュウニシ	ninety-four
九十五	九十五	ジュウニゴ	ninety-five
九十六	九十六	ジュウニロク	ninety-six
九十七	九十七	ジュウニシチ	ninety-seven
九十八	九十八	ジュウニハチ	ninety-eight
九十九	九十九	ジュウニク	ninety-nine
百	百	ヒャク	hundred
百一	百一	ヒャクイチ	one hundred and one
百二	百二	ヒャクニ	one hundred and two
百三	百三	ヒャクサン	one hundred and three
百四	百四	ヒャクシ	one hundred and four
百五	百五	ヒャクゴ	one hundred and five
百六	百六	ヒャクロク	one hundred and six
百七	百七	ヒャクシチ	one hundred and seven
百八	百八	ヒャクハチ	one hundred and eight
百九	百九	ヒャクク	one hundred and nine
百十	百十	ヒャク	two hundred
百一十	百一十	ヒャクイチ	two hundred and one
百二十	百二十	ヒャクニ	two hundred and two
百三十	百三十	ヒャクサン	two hundred and

[illegible]

産額系は平成14年国土交通省告示第9号
定による第Ⅴ産額系
穀類は概メルクール間
穀類に告示してある産額係はキロメートル
方概0.5キロメートル間
穀類に告示してある産額係は概10分間
高の基準は東京府平均高(7.7)
等高の間隔は2メートル
早稲育産額係は、世界平均地系による。
(東北地方太平洋沖地震に伴う地震被害に
した被災地関係者に被災したものである)

平成14年度測量	(1) 平成12年度2月測量途中(災害地区)
平成15年度測量	(2) 平成14年度5月測量途中(災害地区)
平成16年度測量	(3) 平成15年度1月測量途中
平成20年度修正	(2) 平成14年度1月測量途中(災害地区)
平成20年度修正	(3) 平成15年度1月測量途中
平成23年度修正	(1) (2) (3) 平成20年度3月測量途中(災害地区)
平成24年度修正	(2) (3) 平成19年度6月測量途中
平成29年度修正	(2) (3) 平成20年度6月測量途中
令和4年度修正	(1) 平成22年度5月測量途中
	(2) 平成23年度1月測量途中
	(3) 平成22年度5月測量途中
	平成24年度1月測量途中
	平成26年度6月測量途中
	平成29年度1月測量途中
	令和6年度5月測量途中

「この測量成果は、国土地理院長の状態を得て
同院所管の測量成果を使用して得たものである
(通商産業省) 令4 第208 号」

長野県 松 本 市
株 式 会 社 こ う そ く

VII-JC 26-3

1:2,500
VIII—JC 26—4



用途地域設定調査書

・地区番号 ・地区名 ・地区面積	・現用途地域 ・容積率/建ぺい率 ・区域面積 ・その他の制限	整理 番号	・新用途地域 ・容積率/建ぺい率 ・区域面積 ・その他の制限	・土地利用の現況及び動向 区域の課題・問題点等	・将来市街地像 講ずべき処置の概要	・関連する地域 地区（実施時期） ・用途上の不適合 建築物割合
1 和田地区 6.1ha	指定なし 200/60 6.1ha 建築基準法第22 条区域	1	工業専用地域 200/60 6.1ha 建築基準法第22条 区域	- 市街化区域（工業専用地域）に隣接する市街化調整区域であり、用途地域は指定されていない。 - 周囲を工業専用地域に囲われた農地であり、用途地域の変更に伴う周囲との用途齟齬は生じない。 - 北側は県道新田松本線に接し、（主）松本環状高家線に隣接しており、交通利便性が高い。 - 今回の指定による不適合建築物は生じない。	松本市都市計画マスタープランにおいて、都市的開発整備ゾーンに位置付けられ、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	0 棟／0 棟