

議案第 126 号 松本都市計画用途地域の変更について

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。

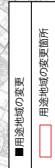
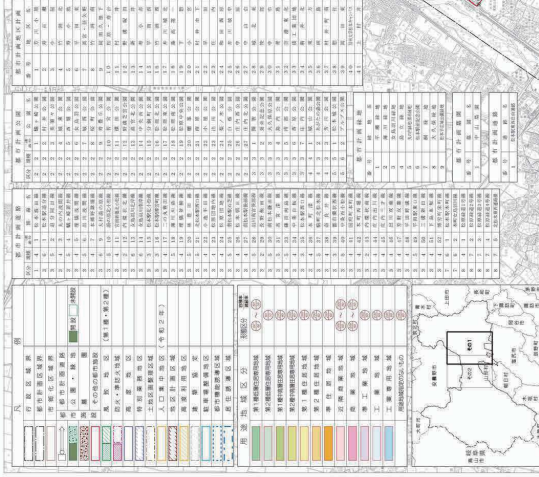
都市計画の策定の経緯の概要

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

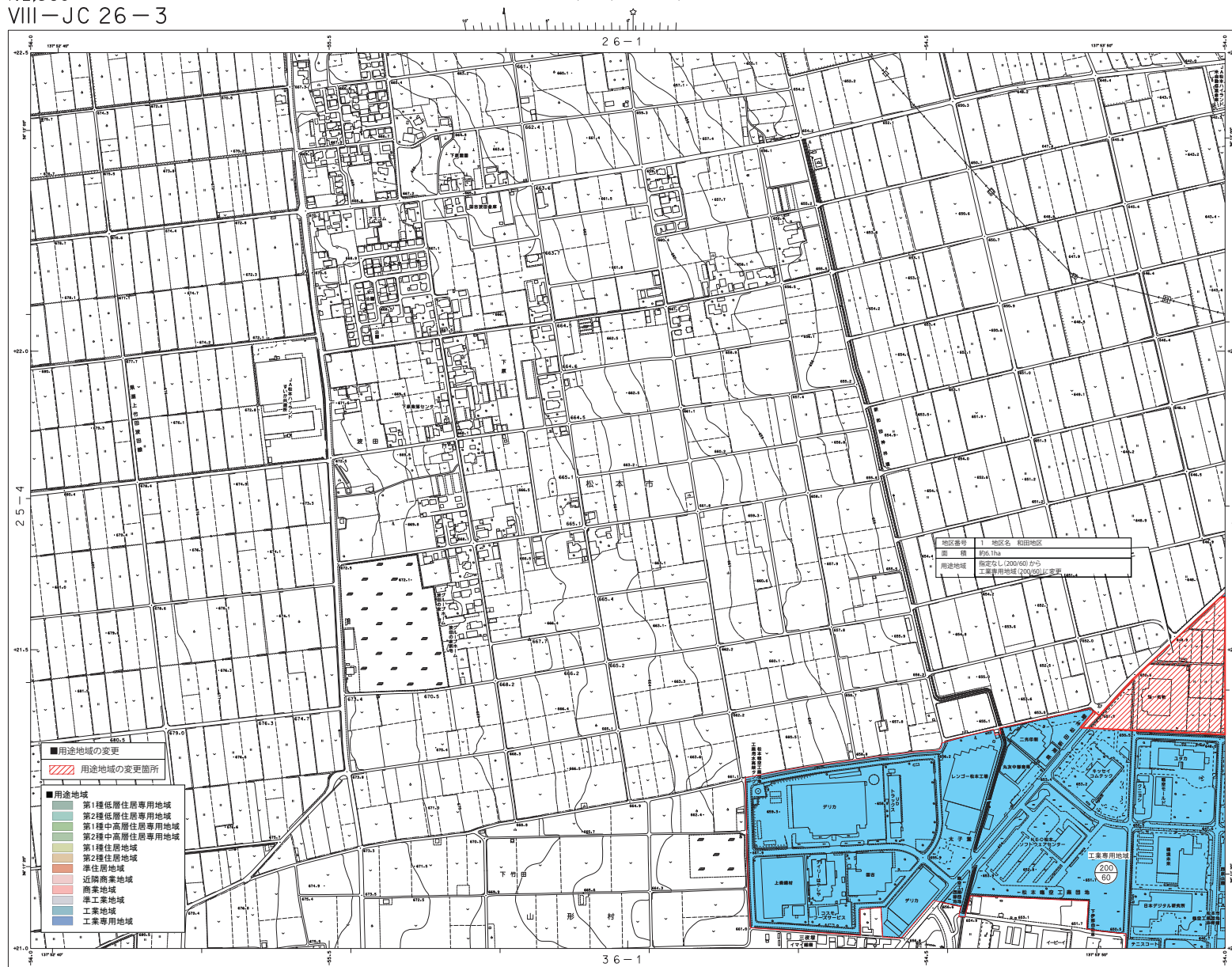


地区番号	1	地区名	和田地区
面積	約6.1ha		
用途地域	指定なし(200/60)から 工業専用地域(200/60)に変更		



1:2,500
VIII—JC 26—3

松本市基本図

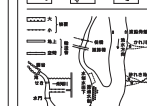


VII-JC 26-3



2

	普通紙	△ 25.5	国産紙
	厚紙	△ 25.62	国産紙
	厚紙	△ 25.62	国産紙
	厚紙	△ 25.5	国産紙
	厚紙	△ 25.5	国産紙
	厚紙	△ 25.6	国産紙

[illegible][illegible]

座標系は平成14年国土交通省告示第9号
定による座標系
投影は横メルカトル図法
図面に表示してある座標値はキロメートル
1等級は0.5キロメートル間隔
図面に表示してある緯度値は10秒間隔
高さの基準は東京湾平均海面(T.P.)
等高線の間隔は2メートル
平面直角座標値は、世界測地系による。
(東北地方太平洋沖地震に伴う地盤変動)
した地域は座標系に補正したものである。

平成14年度 産量		1.(1)平成12年度5月産量調査中事業(愛媛県地区)
平成15年度 産量		1.(2)平成14年度5月産量調査中事業(熊本県地区)
平成15年度 産量		1.(2)平成14年度5月産量調査中事業(熊本県地区)
平成20年度 修正		1.(2)平成15年度5月産量調査中事業
平成20年度 修正		1.(3)平成16年度5月産量調査中事業(熊本県地区)
平成22年度 修正		1.(3)平成15年度5月産量調査中事業
平成22年度 修正		1.(2,3)平成20年度5月産量調査中事業に基つて最終修正に実施
平成24年度 修正		1.(2,3)平成19年度5月産量調査中事業
平成29年度 修正		1.(2,3)平成20年度5月産量調査中事業
令和4年度 修正		1.(1)平成22年度5月産量調査中事業
		1.(1)平成22年度5月産量調査中事業
		1.平成22年度5月産量調査中事業
		1.平成24年度12月産量調査中事業
		1.平成28年度5月産量調査中事業
		1.平成29年度12月産量調査中事業
		1.令和4年度5月産量調査中事業

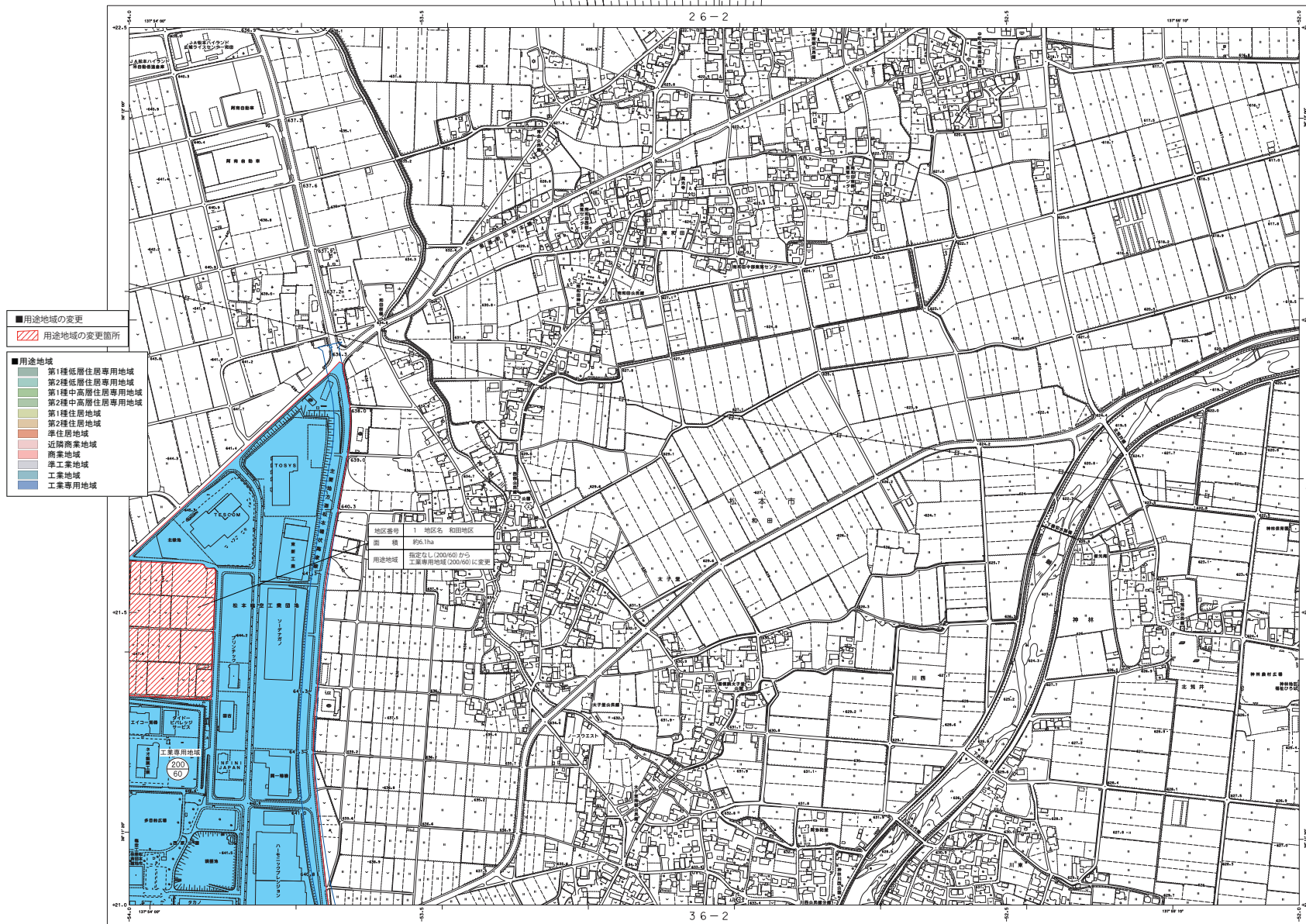
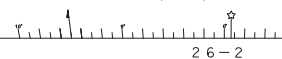
「この測量成果は、国土地理院長の状態を得て
同院所管の測量成果を使用して得たものである
(通商産業省) 令4 第208 号」

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

松本市基本図



VIII-JC 26-4



記 号

● 指定地	● 25.62	● 指定地	● 25.62
● 指定地	● 25.62	● 指定地	● 25.62
● 指定地	● 25.62	● 指定地	● 25.62
● 指定地	● 25.62	● 指定地	● 25.62
● 指定地	● 25.62	● 指定地	● 25.62

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----



この図は平成14年度国土利用計画の第1号の図
に基き作成されたものである。
図中の数値は、国土利用計画の第1号の図
に基き作成されたものである。
図中の数値は、国土利用計画の第1号の図
に基き作成されたものである。
図中の数値は、国土利用計画の第1号の図
に基き作成されたものである。

平成14年度	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
--------	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

「この図は平成14年度国土利用計画の第1号の図
に基き作成されたものである。」
(図面番号) 94年松本第208号

長野県松本市
株式会社 こ う そ く

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