

松本市市街化調整区域の地区計画活用方針 概要版

1 概要

- ・「松本市都市計画マスタープラン」、「松本市の市街化調整区域における都市的土地利用の基本指針」を受け、「松本市市街化調整区域の地区計画活用方針（平成23年4月1日）」を全面的に見直し、市街化調整区域に定める地区計画（以下「調整区域地区計画」という。）を適用するエリアや運用の考え方を示すもの。

■ 本方針の目次

第1章	背景と目的
第2章	市街化調整区域における地区計画制度の基本事項
第3章	地区計画制度の運用についての基本的な考え
第4章	調整区域地区計画の活用類型
第5章	類型別の活用エリア及び活用条件
第6章	調整区域地区計画に定める事項
第7章	手続きの流れ

2 新たな開発行為等を誘導する調整区域地区計画について

(1) 市街化を抑制すべき区域である市街化調整区域の地区計画

- ・調整区域地区計画は、宅地化していない区域に開発行為等を誘導することにもつながるため、地区計画を定める土地の位置・範囲及びその内容（地区整備計画等）は、市街化を抑制すべき区域であるという市街化調整区域の性格を変えない範囲とすることが基本になる。

(2) 松本市で必要性が明確となった都市的土地利用の実現のために活用する地区計画

- ・「松本市の市街化調整区域における都市的土地利用の基本指針」では、市街化調整区域において必要な都市的土地利用について、都市計画マスタープランで必要性が明確にされている「地域コミュニティの維持」に向けた事業、「計画的な産業集積や産業振興」に向けた事業、もしくはその他の必要性が明確な事業のための都市的土地利用としている。調整区域地区計画は、これらの都市的土地利用を実現するために活用する。
- ・なお、市街化調整区域における土地利用転換は、松本市の目指すまちづくりに向けた必要な事業の発意・企画を基に、他分野の土地利用規制解除（農振除外等）、農地転用、調整区域地区計画及び開発の技術基準等の多分野における多様な検討・調整が整った結果として実現する。

3 地区計画制度の運用についての基本的な考え【第3章】

3-1. 調整区域地区計画の策定における特記事項

- (1) 長野県が作成している「市街化調整区域の地区計画に関する協議の観点」と整合
- (2) 市街化調整区域の性格を変えない範囲（内容・規模）で活用
- (3) 原則、新たな都市基盤^{*}を整備する積極的な理由がなく、整備をする場合は、各施設管理者等と十分協議し、最低限とすることに留意（※上下水道、電気、道路、交通施設等）
- (4) 市街化区域に隣接した区域、また、飛び地であっても相当規模の区域で調整区域地区計画を定めようとする場合は、将来的に市街化区域に編入できる可能性について、県に確認する必要があることに留意
- (5) 地区計画の策定区域全域に地区整備計画を定める

3-2. 適正開発誘導式調整区域地区計画^{*}の策定における特記事項

（※宅地化していない区域に、新たに開発行為等を誘導することになる調整区域地区計画）

- (1) 都市的土地利用基本指針との整合
- (2) 土地利用転換について
 - ア 対象区域の現状が農振農用地である場合：農振除外について関係行政機関と調整が終了しており、事前に規制が解除されることが確実な区域
 - イ 対象区域の現状が農地である場合：農地転用許可の見込みについて関係行政機関と調整が終了しており、規制が解除されることが確実と見込まれる区域
 - ウ その他各種規制についても、解除されることが確実
- (3) 開発行為について
企画段階から地区計画の策定対象区域全体の具体的な開発計画について、開発行為に関する技術基準（都市計画法第33条）への適合について関係行政機関と協議を行い、都市計画決定の法定手続き開始までに調整が終了

3-3. 調整区域地区計画の策定区域に含めることができない区域または土地

- (1) 災害の発生のおそれが高い区域または土地（土砂災害特別警戒区域等）
- (2) 農用地として保存すべき区域または土地（農用地区域等）
- (3) 保全すべき区域または土地（保安林等）
- (4) その他（史跡等）

3-4. 調整区域地区計画の策定区域に含める場合に検討・配慮が必要な区域または土地

- (1) 災害発生のおそれがある区域（土砂災害警戒区域、想定最大規模降雨で浸水深3m以上の区域）
想定される災害に応じた災害対策を講じ、安全の確実性を明確化
- (2) 工場の立地を目的とする区域（特定工場が立地もしくは立地予定の地区）
地区計画の内容と工場法の規定の調和を保つよう十分に検討
- (3) 開発許可における他の立地基準に該当する区域または土地
調整区域地区計画の区域内では、地区整備計画の規制等が、他の立地基準（都市計画法第34条のうち第10号以外のもの）より優先されるため、計画をする際は、誘導する建築物の用途に留意

4 調整区域地区計画の活用類型【第4章】

- ・都市的土地利用基本指針で示す、「都市的土地利用の必要性がある事業」及び「都市的土地利用に妥当性がある土地の位置」を基に、調整区域地区計画を活用する目的に応じて類型化を行い、集落等維持型、地域生活利便型、既存産業集積地型、産業誘導型及び個別計画対応型の5つの類型を定めて運用を図る(下表)。

目的		類型	基本式・ 適正開発 誘導式の 別	特記	趣旨	活用エリア及 び活用条件
地域コミュニティの維持	定住人口の維持	1 集落等維持型 (住居系(一部 非住居系を含む))	基本式 (※1)	—	集落等(既存集落や、その他宅地の集積地)及びその周辺において、新規住民の転入も見据えた良好な居住環境の維持・増進を図り、定住人口の維持を目指す。	第5章
			適正開発 誘導式 (※2)	※3		
	生活利便性維持 ・活性化	2 地域生活利便型 (非住居系)	基本式	—	都市計画マスタープランで配置を示した市街化調整区域のコミュニティ拠点及びその周辺等において、地域住民の生活に必要な施設の維持・誘導を図り、生活利便性の維持・活性化を目指す。	
適正開発 誘導式			※3			
計画的な産業集積や産業振興	工業	3 既存産業集積地型 (非住居系)	基本式	—	本活用方針の改定時点で、すでに産業用途(商業、サービス業、工業等)の都市的土地利用が行われている土地の集積地及びその周辺において、既存産業の維持及び更新を図り、地域住民の生活利便性等の維持を目指す。	
			適正開発 誘導式	※3		
	観光業	4 産業誘導型 (非住居系)	適正開発 誘導式	※3	都市計画上、立地に妥当性が示せるインターチェンジ周辺、複合産業地区等において、適切な規制及び必要な公共施設の整備を図り、周辺の環境・景観と調和する良好な産業集積地の形成を目指す。	
その他の必要性 が明確な事業			5 個別計画対応型	適正開発 誘導式	※3	観光業、その他の事業について、次に掲げる計画に、必要性が明確にされたうえ、開発計画の内容、位置及び規模等が具体的に定められた都市的土地利用に対して用い、適切な規制及び必要な公共施設の整備を図り、計画に沿った良好な都市的土地利用の実現を目指す。 【対象となる計画】 (1) 法律に基づき策定された計画 (2) 長野県が策定した計画 (3) 松本市が議会に協議し、了承と集約された計画 なお、松本市都市計画審議会へ諮問が行われていること。

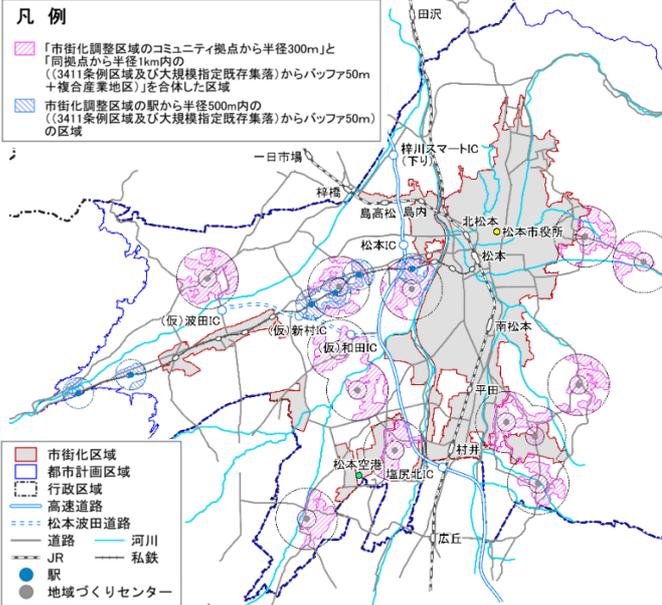
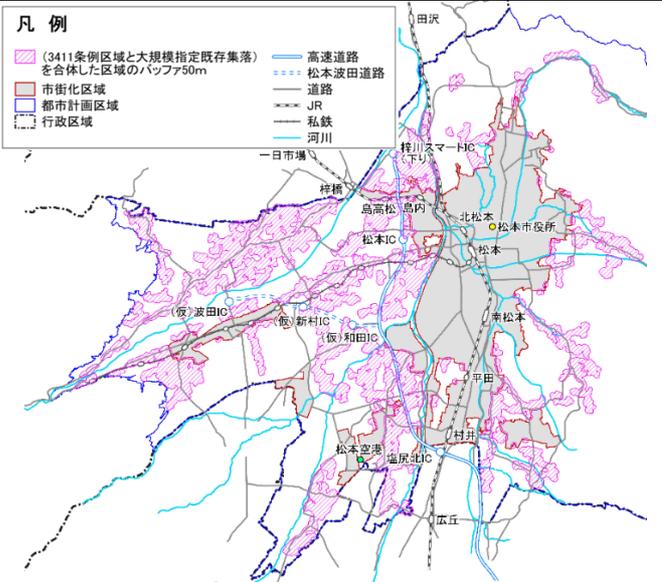
※1 基本式：現に宅地化している土地の区域で定める調整区域地区計画

※2 適正開発誘導式：現に宅地化していない土地の区域に、新たに開発行為等を誘導する調整区域地区計画(地区計画策定区域に介在する小規模な宅地外の土地を入れる場合を含む。)

※3 新たな都市的土地利用について、都市計画上の合理性を客観的に説明できることが必要になります。
(例：市街化区域への編入根拠に用いられるフレーム(人口フレーム・産業フレーム))

5 類型別の活用エリア及び活用条件【第5章】

集落等維持型（住居系・一部非住居系）	
<p>(1) 活用エリア いずれかに該当するエリア ア 都市計画法第34条第11号の条例区域と指定大規模既存集落のいずれかの区域およびその境界から50mの範囲 イ 地域づくりに必要なものとして、各種計画との整合を図り、35地区各地区の地域づくりに関する計画に内容、位置及び規模等が具体的に定められた範囲</p>	<p>(2) 活用条件</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域住民と地域づくりセンターが主体的に地域の合意形成を図りつつ、都市計画部局（都市計画課等）とともに計画策定を推進 民間企業等が協力者となることも想定 ・目標人口等を明確にし、計画の合理性を確保 ・区域面積：0.5ha以上 ・上下水道、道路等の都市基盤が整備されている範囲を優先 ・建築物の用途：((ア)が原則、必要に応じて(イ)を含める) (ア) 一戸建ての住宅、第一種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅 (イ) 上記の他、第一種中高層住居専用地域内に建築することができる建築物のうち、地域の特性から、定住人口の維持のために必要と認められる建築物の用途
<p>地域生活利便型（非住居系）</p>	
<p>(1) 活用エリア いずれかに該当するエリア ア 市街化調整区域のコミュニティ拠点から半径300mの範囲 イ 市街化調整区域のコミュニティ拠点から半径1km以内もしくは市街化調整区域の駅から半径500m以内のいずれかに含まれる、都市計画法第34条第11号の条例区域と大規模指定既存集落のいずれかの区域およびその境界から50mの範囲 ウ 市街化調整区域のコミュニティ拠点から半径1km以内に含まれる複合産業地区（松本市都市計画マスタープラン） エ その他、地区の地域づくりに必要なものとして位置付けられ、各種計画との整合する範囲</p>	<p>(2) 活用条件</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域住民と地域づくりセンターが主体的に地域の合意形成を図りつつ、都市計画部局（都市計画課等）とともに計画策定を推進 民間企業等が協力者となることも想定 ・必要施設数等を明確にし、計画の合理性を確保 ・区域面積：0.5ha以上 ・上下水道、道路等の都市基盤が整備されている範囲を優先 ・建築物の用途：((ア)が原則、必要により(イ)を含める（上限3,000㎡まで床面積の緩和あり） (ア) 第一種中高層住居専用地域内に建築することができる建築物のうち、店舗、飲食店（床面積の合計が500㎡以内のもの）



既存産業集積地型（非住居系）

(1) 活用エリア

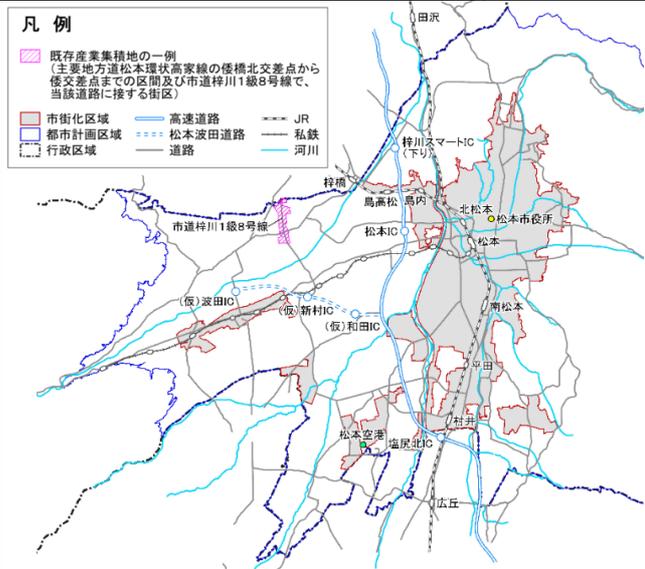
いずれかに該当するエリア

- ア 主要地方道松本環状高家線の倭橋北交差点から倭交差点までの区間及び市道梓川1級8号線で、当該道路に接する街区のうち、本方針の改定時点で商業、サービス業、工業等の用途で都市的土地利用が行われている土地の範囲及びその周辺
- イ 上記の範囲の他、本方針の改定時点で商業、サービス業、工業等の用途で都市的土地利用が行われている土地の範囲及びその周辺

(2) 活用条件

- ・民間企業が主体となり推進
- ・既存と同程度の土地利用を基準とし、計画の合理性を確保
- ・区域面積：0.5ha以上
- ・上下水道、道路等の都市基盤が整備されている範囲を優先
- ・建築物の用途：（下記の状況を把握したうえで、用途地域別の建築物の用途制限に照らし合わせ検討）
 - (ア) 地区計画策定区域内及びその周辺における既存建築物の集積状況
 - (イ) 建築物敷地ごとの建築物の用途及び規模

凡例



産業誘導型（非住居系）

(1) 活用エリア

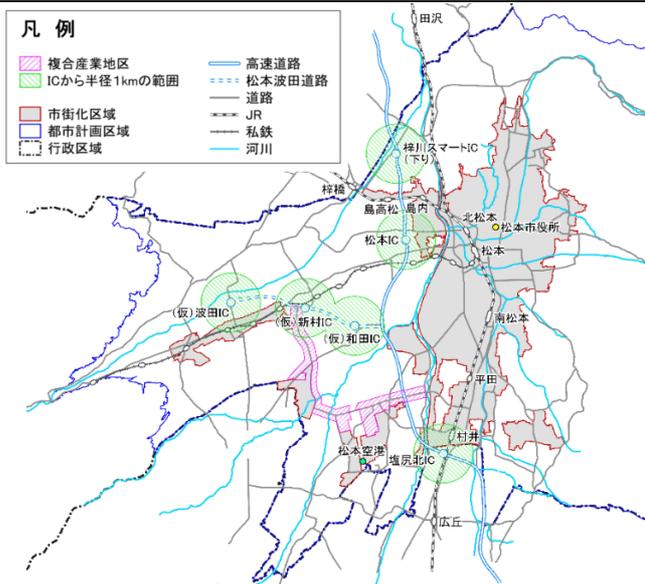
ア、イのいずれにも該当するエリア

- ア 地理的位置・範囲（以下のいずれかのエリア）
 - (ア) ICから1kmの範囲
 - (イ) 複合産業地区（松本市都市計画マスタープラン）
 - (ウ) 松本市の工業ビジョン等に内容、位置及び規模が具体的に示された範囲
- イ 機能的位置・範囲（以下のいずれにも該当するエリア）
 - (ア) ICに幅員9m以上で連続して接続する道路に接している土地
 - (イ) 上水道の配水管、下水道の管渠が埋設された道路に接している土地

(2) 活用条件

- ・松本市の産業振興部局（商工課等）と都市計画部局（都市計画課等）が主体となり推進
- ・民間企業等が協力者となることも想定
- ・周辺環境や都市全体について考慮して、計画の合理性を確保
- ・区域面積：1.0ha以上
- ・適切な規模の都市基盤（上下水道、道路等）がある、もしくは整備される
- ・建築物の用途：（下記(ア)を原則とし、必要により(イ)を含め、または(ウ)を除く）
 - (ア) 製造施設、物流施設、研究施設等の立地を目的とし、工業専用地域と同等の制限
 - (イ) 必要と認められる用途の建築物
 - (ウ) 産業政策上、もしくは周辺環境への影響上、立地させることが適切でない用途の建築物

凡例



注：上記の活用条件は概要なので、詳細は本編を参照のこと。

6 調整区域地区計画に定める事項【第6章】

地区計画等の種類（調整区域地区計画は「地区計画」に該当）、名称、位置及び区域	
地区計画策定区域の面積	
地区計画の目標	(1) 一般事項 (2) 市街化調整区域の性格を踏まえ定める事項
区域の整備、開発及び保全に関する方針	(1) 土地利用の方針 (2) 地区施設の整備の方針 (3) 建築物等の整備の方針 (4) その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針
地区整備計画	(1) 地区施設の配置及び規模
	(2) 建築物に関する事項 下記項目から地区の実情に応じて必要なものを選択して定めるものであり、ア、エ、クについては定めることを原則とする。 ア 建築物等の用途の制限 イ 建築物の容積率の最高限度 ウ 建築物の建ぺい率の最高限度 エ 建築物の敷地面積の最低限度（住宅の場合は 200 m ² ） オ 建築物の敷地の地盤面の高さの最低限度 カ 壁面の位置の制限 キ 壁面後退区域における工作物の設定の制限 ク 建築物等の高さの最高限度 ケ 建築物の居室の床面の高さの最低限度 コ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 サ 建築物の緑化率の最低限度 シ 垣又は柵の構造の制限
	(3) 地区整備計画の区域及びその面積

7 手続きの流れ【第7章】

7-1. 都市計画決定の手続き

- (1) 原案の作成
- (2) 県への事前協議
- (3) 原案の公告・縦覧 （松本市地区計画等の案の作成手続きに関する条例第2条）
- (4) 案の作成
- (5) 県と協議 （都市計画法第19条第3項）
- (6) 案の公告・縦覧 （都市計画法第17条第1項）
- (7) 松本市都市計画審議会 （都市計画法第19条第1項）
- (8) 都市計画決定 （都市計画法第20条第1項）

7-2. 土地利用転換手続きにおける地区計画策定の位置づけ

- ・適正開発誘導式の調整区域地区計画が一端を担う土地利用転換の流れについて、農振農用地を対象とした場合
 - ⇒農振除外、地区計画の都市計画決定、その二つを受けて農地転用許可・開発許可の流れ
 - ⇒審査・判断のために、個別に具体的な事業計画・図面等が必要
- ・各種法定手続きを開始する前に、実施段階の具体的な事業計画案を作成し、各分野、各種手続きにおける調整を完了しておくことが重要になる。

以上