

松本市市街化調整区域の地区計画活用方針

令和8年4月

松本市

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
- 参考資料
 - ・市街化調整区域における地区計画制度の変遷
 - ・松本市における調整区域地区計画の取組み

活用方針の策定・改定の主な経過

- | | | |
|--------|-----------------|--------------------------------|
| 策定 | 平成23（2011）年4月1日 | 松本市市街化調整区域の地区計画活用方針 策定 |
| 上位計画改定 | 令和4（2022）年3月22日 | 松本市都市計画マスタープラン 改定 |
| 関連指針策定 | 令和8（2026）年4月1日 | 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 策定 |
| 第1回改定 | 令和8（2026）年4月1日 | 松本市市街化調整区域の地区計画活用方針 全面改定 |

松本市市街化調整区域の地区計画活用方針

第1章 背景と目的

松本市は、平成10年の都市計画法改正で、地区計画に適合する開発行為が開発許可の対象になったことを受け、平成23年に松本市市街化調整区域の地区計画活用方針（以下「旧活用方針」という。）を定めました。この旧活用方針では、平成21年度の都市計画マスタープランの見直しを受け、既存集落のコミュニティの維持・活性化と各種拠点の保全、再生、強化を図るため、地区計画の策定対象類型として「既存集落型」「既存宅地型」「地域振興型」を定め、土地の性格に即した計画が策定できるようにしていますが、これまで、この方針による計画事例はありません。

その後、令和4年に改定した松本市都市計画マスタープラン（以下「都市計画マスタープラン」という。）で、目指すまちづくりに必要な事業が発意された場合は、市街化調整区域において、土地利用転換による都市的土地利用を検討することとし、市街化調整区域における都市的土地利用が、市街化調整区域の性格を変えない範囲で適切に実現されることを目指し、「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（以下「都市的土地利用基本指針」という。）」を策定しました。

本活用方針は、この都市的土地利用基本指針に基づき、旧活用方針を全面的に見直し、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です。

具体的には、都市計画マスタープランの市街化調整区域に関する内容を抽出、整理した、都市的土地利用基本指針を基礎として、目指す都市づくりに向けて調整区域地区計画制度を弾力的かつ適正に活用するための運用に関する内容となっています。

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

1 地区計画とは

(1) 地区計画

地区計画制度は、街区規模の範囲を対象に、良好な市街地環境を形成していくために、道路・公園等の宅地回りの施設と、建築物の形態、敷地等に関する事項を一体的に定める計画で、これに基づき開発行為、建築行為等を規制、誘導できる制度です。

都市計画法第12条の5に、「建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配置等からみて、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区を整備し、開発し、及び保全するための計画」と定められています。

当該地区の特性に配慮し、計画策定の段階から地域住民等の意向を十分に反映させるため、住民等の発意、参画が重要視される手法です。

(2) 地区整備計画

地区計画の方針に基づき、地区施設（道路、公園等）の配置及び規模、建築物等に関する事項（用途、壁面位置、垣柵の制限等）並びに土地の利用に関する事項（現に存在する樹林地、草地等の保全）について具体的に定めるものです。定められる内容はメニュー方式となっており、地区の実情に応じて必要な事項を選択して定めます。

2 調整区域地区計画の特徴

(1) 定めることができる区域

都市計画法（以下「都計法」という。）第12条の5では、市街化調整区域が該当する「用途地域が定められていない土地の区域」において、地区計画を定める土地の区域は、同条第1項第2号イ、ロ、ハのいずれかに該当しなければいけないとされています。

■ 地区計画（都計法）

第十二条の五 地区計画は、建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配置等からみて、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区を整備し、開発し、及び保全するための計画とし、次の各号のいずれかに該当する土地の区域について定めるものとする。

- 一 用途地域が定められている土地の区域
- 二 用途地域が定められていない土地の区域のうち次のいずれかに該当するもの
 - イ 住宅市街地の開発その他建築物若しくはその敷地の整備に関する事業が行われる、又は行われた土地の区域
 - ロ 建築物の建築又はその敷地の造成が無秩序に行われ、又は行われると見込まれる一定の土地の区域で、公共施設の整備の状況、土地利用の動向等からみて不良な街区の環境が形成されるおそれがあるもの
 - ハ 健全な住宅市街地における良好な居住環境その他優れた街区の環境が形成されている土地の区域

（第2項以下は省略）

(2) 他法令による土地利用規制との関係

都市計画運用指針（注1）においては、「農業振興地域の整備に関する法律（以下「農振法」という。）、森林法等に基づく規制により、都市的土地利用が規制されていることが明らかな土地については、地区計画を策定する積極的な意味はない」とされ、原則は策定が禁止されています。一方で、これらの規制が解除された、あるいは解除される予定である場合については、都市的土地利用への土地利用転換が無秩序に発生する可能性が高く、あらかじめ調整を図ったうえで、他の法令による規制が解除されると同時に地区計画の策定等をし、都市的土地利用をコントロールすることにより、秩序ある土地利用の実現を図ることが望ましいとされています。

このように、調整区域地区計画は、他法令による規制（農振農用地等）が解除された区域に対して、都市計画分野における都市的土地利用の必要性・妥当性がある場合に、その目的に即した土地利用がなされるようコントロールするために定めることができます。

（注1）都市計画運用指針：国が都市計画制度の適切な活用のために、運用等について原則的な考え方を示したものの。

(3) 開発許可との関係

市街化調整区域で開発行為等をしようとする場合は、許可等（以下「開発許可等」という。）を受けなければなりません。開発許可等における立地基準は都計法第34条に示されています。

立地基準のひとつに、「地区計画又は集落地区計画の区域（地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。）内において、当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為」があり、調整区域地区計画が定められている範囲内において、地区整備計画等に適合する開発行為等は、すでに立地の妥当性が明確であるとされています。（都計法第34条第10号）

(4) 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

他法令による土地利用規制解除に併せ、調整区域地区計画を定めることは、土地利用転換後の都市的土地利用を規制するとともに、その範囲内に開発許可等の立地基準をあたえることから、現に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ります。

そのため、調整区域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ります。

調整区域地区計画のなかでも、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ことになる調整区域地区計画については留意する点があるため、以下では「適正開発誘導式調整区域地区計画」ということとし、現に宅地化している土地の区域に定める調整区域地区計画と分けて扱います。

第3章 地区計画制度の運用についての基本的な考え

1 地区計画策定の基本事項

- (1) 各種上位計画、関連計画と整合を図ること。
- (2) 都市計画マスタープランにおける地域別構想の内容に配慮すること。
- (3) 都市計画運用指針（国土交通省）に示された考え方を原則とし、これによらない場合は、都市の健全な発展と秩序ある整備に関して、当該地域の実情等に則して合理的な考え方であることを客観的に説明できること。
- (4) 周辺農地・景観・良好な居住地などの周辺環境に十分に配慮すること。
- (5) 個人及び特定の事業者の利益ではなく、松本市の目指すまちづくりの実現に資するものであること。
- (6) 地区計画の区域等の設定について

ア 境界

地区計画の区域の境界及び地区整備計画の区分の境界等は、原則として道路その他の施設、河川その他の地形、地物等土地の範囲を明示するのに適当なものにより定めること。これにより難しい場合には、土地所有の状況、土地利用の現状及び将来の見通し等を勘案して、敷地境界線等によりできる限り整形となるように協議し定めること。

イ 規模（区域面積）

地区計画が、一体として当該地区の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区の整備等を行うための計画であることを念頭に置き、街区形成に足りる一定の広がりを持った土地の範囲を対象とすること。

- (7) 地区計画を都市計画決定した際は、地区計画による建築物の敷地、構造及び用途等に関する規制の実効性を確保する観点から、速やかに、その内容を建築基準法第68条の2第1項の規定に基づく「松本市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」への追加を前提とすること。

2 調整区域地区計画の策定における特記事項

- (1) 広域的な運用の統一性を確保するとともに、都市計画における区域区分の主旨を踏まえ、市街化調整区域における秩序ある土地利用の形成を図る観点から、長野県が定めた「市街化調整区域の地区計画に関する協議の観点」と整合を図ること。
- (2) 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（内容・規模）で活用を図ること。
- (3) 市街化調整区域は、原則、新たな都市基盤（注2）を整備する積極的な理由がないことに留意し、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。
- (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、その区域が将来的に市街化区域に編入できる可能性について、区域区分の決定権者である長野県に確認する必要があることに留意し、可能性があれば、次回定期的な区域区分の見直しに併せ、市街化区域へ編入することを原則とし、各種調整に協力すること。

（注2）都市基盤：上下水道、電気、道路、交通施設等のこと。「都市インフラ」とも呼ばれる。

(5) 地区計画の策定区域全域に地区整備計画を定めること。定めることができない場合は、都計法第34条第10号に定める区域に該当しなくなるため、留意すること。

3 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

(1) 都市的土地利用基本指針との整合が図られていること。

(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は、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であること。

イ 対象区域の現状が農地である場合は、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であること。

ウ その他各種規制についても、解除されることが確実であること。

(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（都計法第33条）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していること。

4 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以下の区域または土地

ア 土砂災害特別警戒区域

（土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第9条）

イ 災害危険区域（建築基準法第39条）

ウ 地すべり防止区域（地すべり防止法第3条）

エ 急傾斜崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条）

オ 浸水被害防止区域（特定都市河川浸水被害対策法第56条）

(2) 農用地として保存すべき以下の区域または土地

ア 農用地区域（農業振興地域の整備に関する法律第8条）

イ 農地法による農地転用が許可されないと見込まれる農用地

ウ 地域計画（農業経営基盤強化促進法第19条）の対象となっている農用地

(3) 保全すべき以下の区域または土地

ア 保安林等（森林法第25条）

イ 自然環境保全法の指定地域（自然環境保全法第14条、第25条、第28条等）

ウ 自然公園法の特別地域（自然公園法第13条）

(4) その他

ア 史跡、名勝または天然記念物の指定区域

5 調整区域地区計画の策定区域に検討・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

次の区域を含めようとする場合は、想定される災害に応じた対策を講じ、安全の確実性を明確にすること（対策の例：区域内に居住、滞在する人を対象とした防災行動計画を作成し、定期的に避難訓練を実施する等）。

ア 土砂災害警戒区域

(土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第7条)

イ 水防法第14条に規定する洪水浸水想定区域のうち、想定最大規模降雨に基づく浸水深3m以上の区域

(2) 工場の立地を目的とする区域

工場立地法第6条第1項に規定する特定工場が立地している、もしくは立地する予定の地区については、地区計画の内容と同法第4条第1項の工場立地に関する準則との調和を保つよう十分な検討を行うこと。

(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（都計法第34条各号のうち第10号以外のもの）より優先されます。そのため、他の立地基準で建築が可能な建築物が、地区整備計画で建築物の用途を規制している区域内で建築することができない場合があるので、計画をする際は留意すること。

第4章 調整区域地区計画の活用類型

都市的土地利用基本指針の第6章の3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ります。

なお、二つ以上の類型に該当した地区計画を定める場合は、その類型ごとに地区整備計画区域を定めることとします。

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に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))

第5章 類型別の活用エリア及び活用条件

調整区域地区計画の活用類型のうち、集落等維持型、地域生活利便型、既存産業集積地型、産業誘導型の活用エリア及び活用条件は次のとおりです。

1 集落等維持型（住居系・一部非住居系）

(1) 活用エリア

活用を想定するエリアは、以下のいずれかに当てはまるエリアとします。

ア 都計法第34条第11号の条例区域と指定大規模既存集落[※]のいずれかの区域及びその境界から50mの範囲

(※「昭和61年8月2日付け建設省経民発第33号又は建設省経民発第34号通達による地域等の指定について（通知）」に基づき長野県が指定した範囲（長野県住宅部 昭和62年3月5日61建第561号、昭和62年10月30日62建第444号）

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

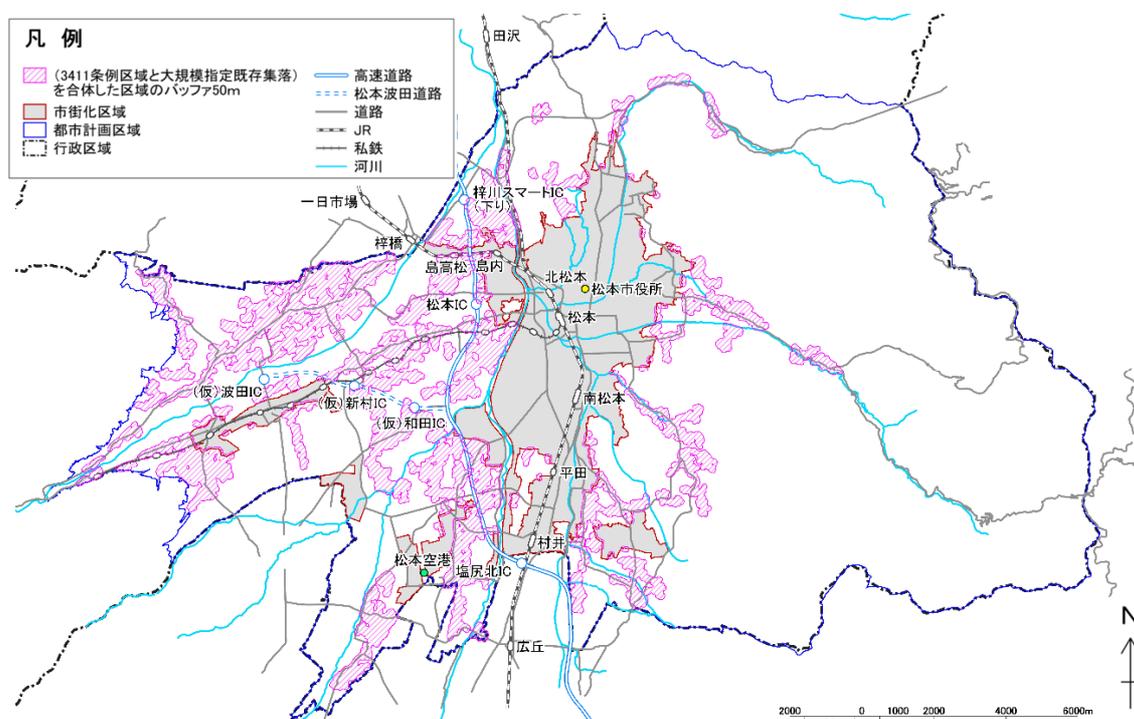


図5-1 地区計画（集落等維持型）の活用を想定しているエリアのイメージ

(2) 活用条件

ア 地域づくりとの連携

(ア) 事業主体

松本市は、広大な市域に多様な地域を抱えているため、市内を35の地区に分け、各地区の特性を生かした取組みを進めていくこととし、各地区に地域の課題解決や活性化に向けた住民主体の活動をサポートするため「地域づくりセンター」を設置し、地域、行政、市民活動団体、大学、専門家及び企業等の多様な主体の協働による地区の課題解決の仕組みづくりを行うため、松本市地域づくり実行計画を策定しています。

このような、地域コミュニティの維持を目的とした事業のための調整区域地区計画は、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することとします。

(イ) 協力者

事業に民間企業等が協力者として関わることも想定されます。その場合は、協力者との協定等により、地区計画策定を含めた事業推進の役割を明確にすることとします。

イ 当該地区計画の合理性及び妥当性

当該地区の将来像を描き、地域コミュニティの維持のために目標とする人口を明確にしたうえで、人口減少の状況、空き家の数、都市基盤の整備状況等を踏まえ地区計画を策定し、計画の合理性を明らかにします。

また、適正開発誘導式の場合は、誘導する新たな都市的土地利用の規模及びその内容について都市計画上の客観的な妥当性を明らかにすることとします。

ウ 地区計画策定区域の規模(区域面積)

この類型単独で地区計画を策定する場合の地区計画の区域面積は、0.5ヘクタール以上とします。

エ 都市基盤

既に十分な上下水道、道路等の都市基盤が整備されている土地の範囲を、地区計画策定区域とすることを優先としますが、必要があり整備をする場合は、各施設管理者等と十分な協議を行い、地区施設に位置付ける等して、適切な規模及び時期の整備が行われるように計画します。

オ 建築物の用途

建築できる建築物は、下記(ア)を原則とし、必要により(イ)を含め、詳細を地区整備計画で定めるものとします。

(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※

(※建築基準法別表第2第(イ)項第2号)

(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

(※建築基準法別表第2第(ハ)項)

2 地域生活利便型（非住居系）

(1) 活用エリア

活用を想定するエリアは、以下のいずれかに該当するエリアとします。

- 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、都計法第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

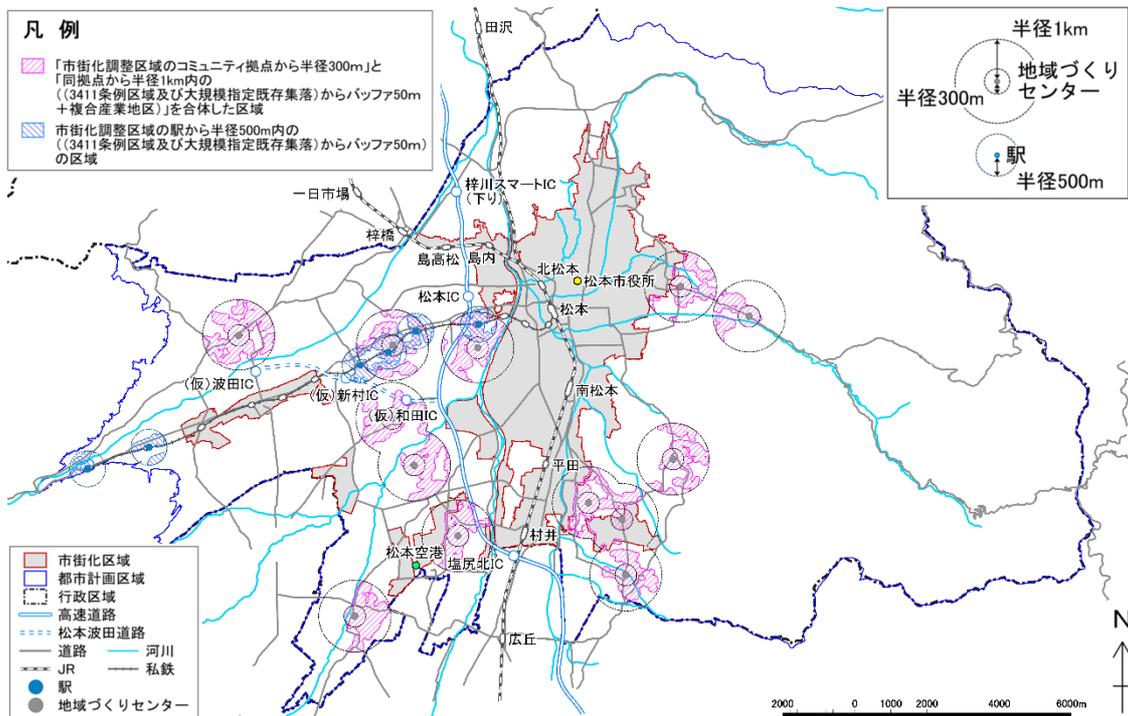


図5-2 地区計画（地域生活利便型）の活用を想定しているエリアのイメージ

(2) 活用条件

ア 地域づくりとの連携

(ア) 事業主体

集落等維持型と同様とします。

(イ) 協力者

集落等維持型と同様とします。

イ 当該地区計画の合理性及び妥当性

当該地区の将来像を描き、地域コミュニティの維持のために必要な施設の内容及び数等を検討したうえで、想定利用者数、既存施設への影響、周辺の景観・環境への影響、都市基盤の整備状況等を踏まえ地区計画を策定し、計画の合理性を明らかにします。

また、適正開発誘導式の場合は、誘導する新たな都市的土地利用の規模及びその内容について都市計画上の客観的な妥当性を明らかにすることとします。

ウ 地区計画策定区域の規模（区域面積）

この類型単独で地区計画を策定する場合の地区計画の区域面積は、0.5ヘクタール以上とします。

エ 都市基盤

既に十分な上下水道、道路等の都市基盤が整備されている土地の範囲を、地区計画策定区域とすることを優先としますが、必要があり整備をする場合は、各施設管理者等と十分な協議を行い、地区施設に位置付ける等して、適切な規模及び時期の整備が行われるように計画します。

オ 建築物の用途

建築できる建築物は、下記(ア)を原則とし、(イ)に定める緩和の協議結果を加味し、詳細を地区整備計画で定めるものとします。

(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、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち建築基準法施行令で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以内のもの※

（※建築基準法別表第2第（は）項第5号）

(イ) 次の条件をすべて満たす場合、床面積の緩和について協議できるものとします。ただし、用途に供する部分の床面積の合計、かつ、敷地内の建築物の床面積の合計を対象として、上限は3,000㎡とします。

- a 半径2キロメートル以内に、この緩和協議を経て立地した同規模・同用途の建築物が存在しないこと
- b 建築物敷地の主要な面が、幹線道路に接続する幅員9m以上の道路に接していること
- c 建物の階数は、地上2階以下であること
- d 当該地区だけではなく、複数の既存集落住民の生活利便性を担う施設であること
- e dに記した施設の位置付けについて、近隣地区等と共通認識を持ち、立地について合意形成が図れていること

3 既存産業集積地型（非住居系）

(1) 活用エリア

活用を想定するエリアは、以下のいずれかに該当するエリアとします。

- 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

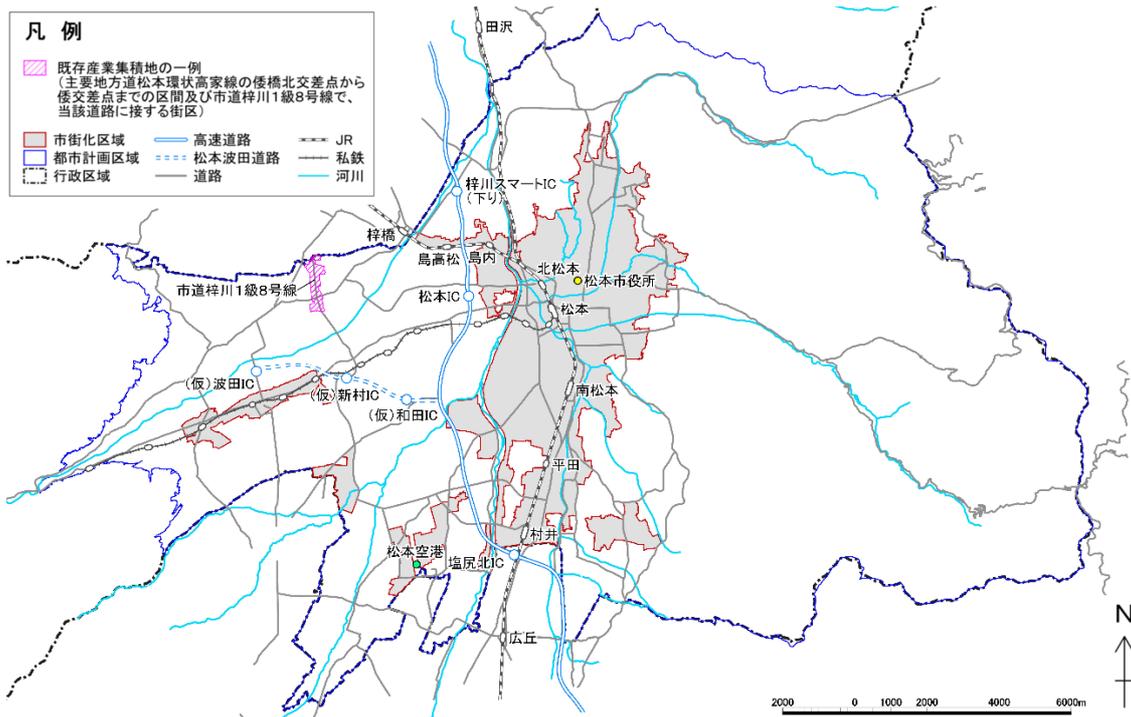


図5-3 地区計画（既存産業集積地型）の活用を想定しているエリアのイメージ

(2) 活用条件

ア 地域づくりとの連携

(ア) 事業主体

既に存在している産業系用途の建築物敷地の集積地を対象に地区計画を策定するものであるため、地区計画策定を含めた事業の推進を民間企業が主体で行うことを想定しています。なお、地域住民の生活利便性等の維持の観点から、地域住民、地域づくりセンターへの情報共有を行い、地域との合意形成を図り、推進することとします。

イ 当該地区計画の合理性及び妥当性

既存集積地と同程度の都市的土地利用を基本とし、想定利用者数、周辺施設への影響、周辺の居住環境、周辺の景観・環境への影響、都市基盤の整備状況等を踏まえ地区計画を策定し、計画の合理性を明らかにします。

また、適正開発誘導式の場合は、既存集積地の周辺に都市的土地利用を加える理由、計画全体としての敷地・建物規模及びその内容について都市計画上の客観的な妥当性を明らかにすることとします。

ウ 地区計画策定区域の規模（区域面積）

この類型単独で地区計画を策定する場合の地区計画の区域面積は、0.5ヘクタール以上とします。

エ 都市基盤

既に十分な上下水道、道路等の都市基盤が整備されている土地の範囲を、地区計画策定区域とすることを優先としますが、必要があり整備をする場合は、各施設管理者等と十分な協議を行い、地区施設に位置付ける等して、適切な規模及び時期の整備が行われるように計画します。

オ 建築物の用途

建築できる建築物は、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（建築基準法第48条）に照らして検討を行い、詳細を地区整備計画で定めるものとします。

- (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

4 産業誘導型（非住居系）

(1) 活用エリア

活用を想定するエリアは、以下のア、イのいずれにも該当するエリアとします。

ア 地理的位置・範囲

以下のいずれかのエリアとします。

(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とします。

(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

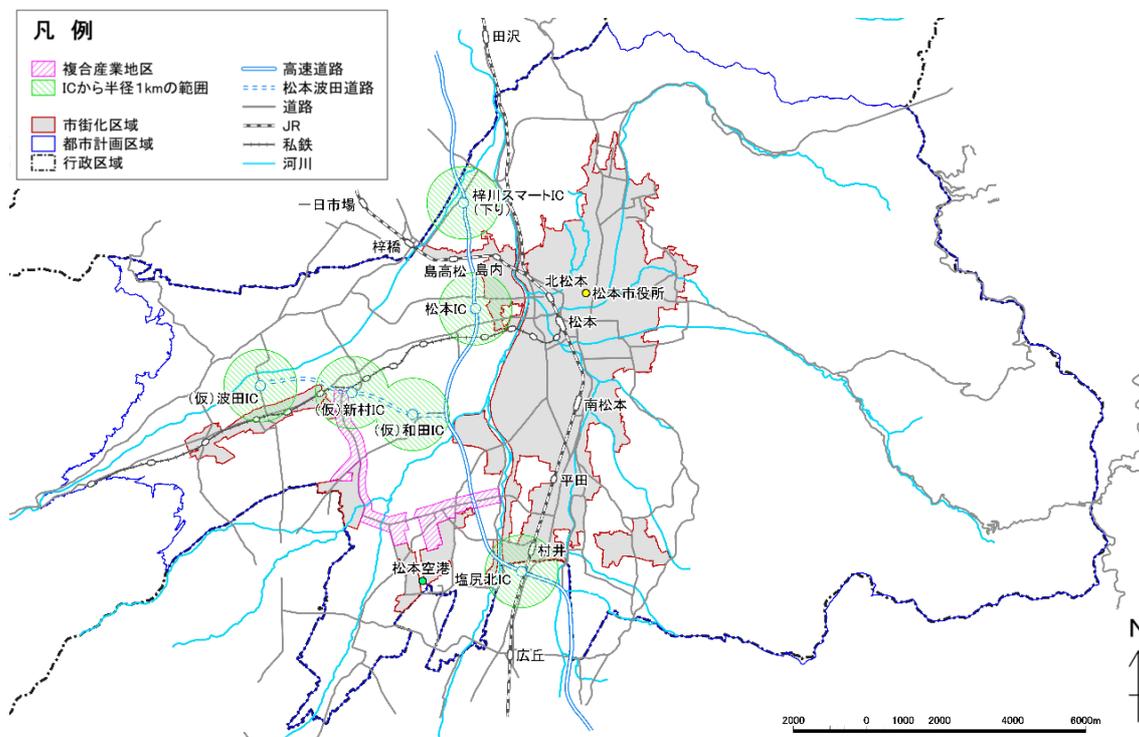


図5-4 地区計画（産業誘導型）の活用を想定しているエリアのイメージ

(2) 活用条件

ア 松本市の産業政策との連携

(ア) 事業主体

産業には、工業、商業、観光業、農林業をはじめ多くの業種があり、それぞれ発展に向けた戦略、適切な立地位置・集積規模等があります。そのことから、松本市が産業政策として策定した基幹構想や計画等（例：工業ビジョン等）で示した内容を基に、それに沿って必要となる都市的土地利用をコントロールするために地区計画を活用することを想定しています。そのことから、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、民間企業等との連携を図り推進します。

(イ) 協力者

民間企業等が協力者として関わる場合は、その協力者との協定等により、地区計画策定を含めた事業推進の役割を明確にすることとします。

イ 当該地区計画の合理性及び妥当性

周辺の自然環境、居住環境並びに経済環境への影響を含めて、事業計画の合理性を明らかにします。また、都市全体の将来を見据え、誘導する新たな土地的土地利用の規模及びその内容について都市計画上の客観的な妥当性を明らかにすることとします。

ウ 地区計画策定区域の規模（区域面積）

この類型単独で地区計画を策定する場合の地区計画の区域面積は、1.0ヘクタール以上とします。

エ 都市基盤

誘導する都市的土地利用、立地する建築物が、周辺環境等に大きな影響を与えることがないよう、適切な規模の都市基盤があること、もしくは整備されることが必要です。

新たな都市基盤の整備が必要な場合は、各施設管理者等と十分な協議を行い、地区施設に位置付ける等して、適切な規模及び時期の整備が行われるように計画します。

オ 建築物の用途

建築できる建築物は、下記(ア)を原則とし、必要により(イ)を含め、(ウ)を除くこととし、詳細を地区整備計画で定めるものとします。

(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※とすること（※建築基準法別表第2第(わ)項）

(イ) 上記の他、産業政策上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

カ 建築物の規模

松本市は景観計画で市街化調整区域内の建築物の最高高さを10m以下とすることを定めています。地区整備計画でこの高さを超えて建築物の最高高さを定める必要がある場合は、企画段階から景観担当部局（都市計画課）と十分な協議・調整を行うこととします。

第6章 調整区域地区計画に定める事項

都計法第12条の5に基づき、調整区域地区計画に定める事項は次のとおりです。

- 1 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
- 2 地区計画策定区域の面積
- 3 地区計画の目標
 - (1) 一般事項
 - ア 当該地区の立地や位置付け
 - イ 当該地区計画策定に至った背景、動機
 - ウ 現状等を踏まえた地区の整備に関わる基本的な考え方
 - (2) 市街化調整区域の性格を踏まえ定める事項
地区の特性から下記のうち必要なものを定めることとします。
 - ア 自然環境の保全
 - イ ゆとりある良好な市街地環境の維持・形成
 - ウ 周辺の景観との調和
 - エ 営農環境との調和
 - オ 地域の維持・活性化等
- 4 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
地区計画の目標実現に向けた土地利用のあり方を示します。
 - (2) 地区施設の整備の方針
地区施設（道路、公園等）を定める場合、その具体的な内容、整備主体、整備手法、整備時期を明確にすることとします。
 - (3) 建築物等の整備の方針
良好な住環境の保持、もしくは、今後の市街地形成において必要な、建築物等の用途、形態等の規制に関する基本的な考え方を示します。
 - (4) その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針
地区の環境及び安全の維持、形成に必要と考えられることに対し、整備の方針を示します。
- 5 地区整備計画
 - (1) 地区施設の配置及び規模
建築物の敷地に接する道路の配置及び規模については、誘導を図る建築物の用途に応じ、通行上、安全上必要な道路の幅員を道路管理者等と協議し、地区施設に定めることとします。
その他の、公園等についても管理担当部局と協議し、必要に応じ地区施設に定めることとします。
 - (2) 建築物に関する事項
以下の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

については定めることを原則とします。

項目	特記
ア 建築物等の用途の制限	各活用類型の活用条件に基づき、地域の実情を踏まえ協議のうえ定めること。
イ 建築物の容積率の最高限度	松本市の市街化調整区域で特定行政庁が定める容積率（建築基準法第52条第1項第8号） 20/10
ウ 建築物の建ぺい率の最高限度	松本市の市街化調整区域で特定行政庁が定める建ぺい率（建築基準法第53条第1項第6号） 6/10
エ 建築物の敷地面積の最低限度	松本市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例、松本市開発行為指導基準との整合を図り、用途が住宅（住宅以外の用途を兼ねるものを含む。）である建築物の敷地面積の最低面積は200㎡として定めること。
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	・松本市景観計画を遵守することとし、それによらない定めを必要とする場合は、企画段階から景観担当部局と十分な協議・調整を行うこと。 ・松本市景観計画における市街化調整区域の建築物の高さの最高限度 10m
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	松本市景観計画を遵守することとし、それによらない定めを必要とする場合は、企画段階から景観担当部局と十分な協議・調整を行うこと。
サ 建築物の緑化率の最低限度	同上
シ 垣又は柵の構造の制限	

【備考】調整区域地区計画では、建築物の容積率の最低限度、建築物の建築面積の最低限度、建築物等の高さの最低限度を定めることはできません。

（都計法第12条の5第7項カッコ書き）

(3) 地区整備計画の区域及びその面積

地区計画策定区域全域に地区整備計画を定めることを原則としますが、特別の事情から、一部を除いて地区整備計画を定める場合、また、地区計画策定区域内で地区整備計画区域を2つ以上に細区分し定める場合は、それぞれの地区整備計画区域の区域、面積を明記することとします。

第7章 手続きの流れ

1 都市計画決定の手続き

地区計画策定（都市計画決定）の、法定手続きの流れを次のフローチャートで示します。

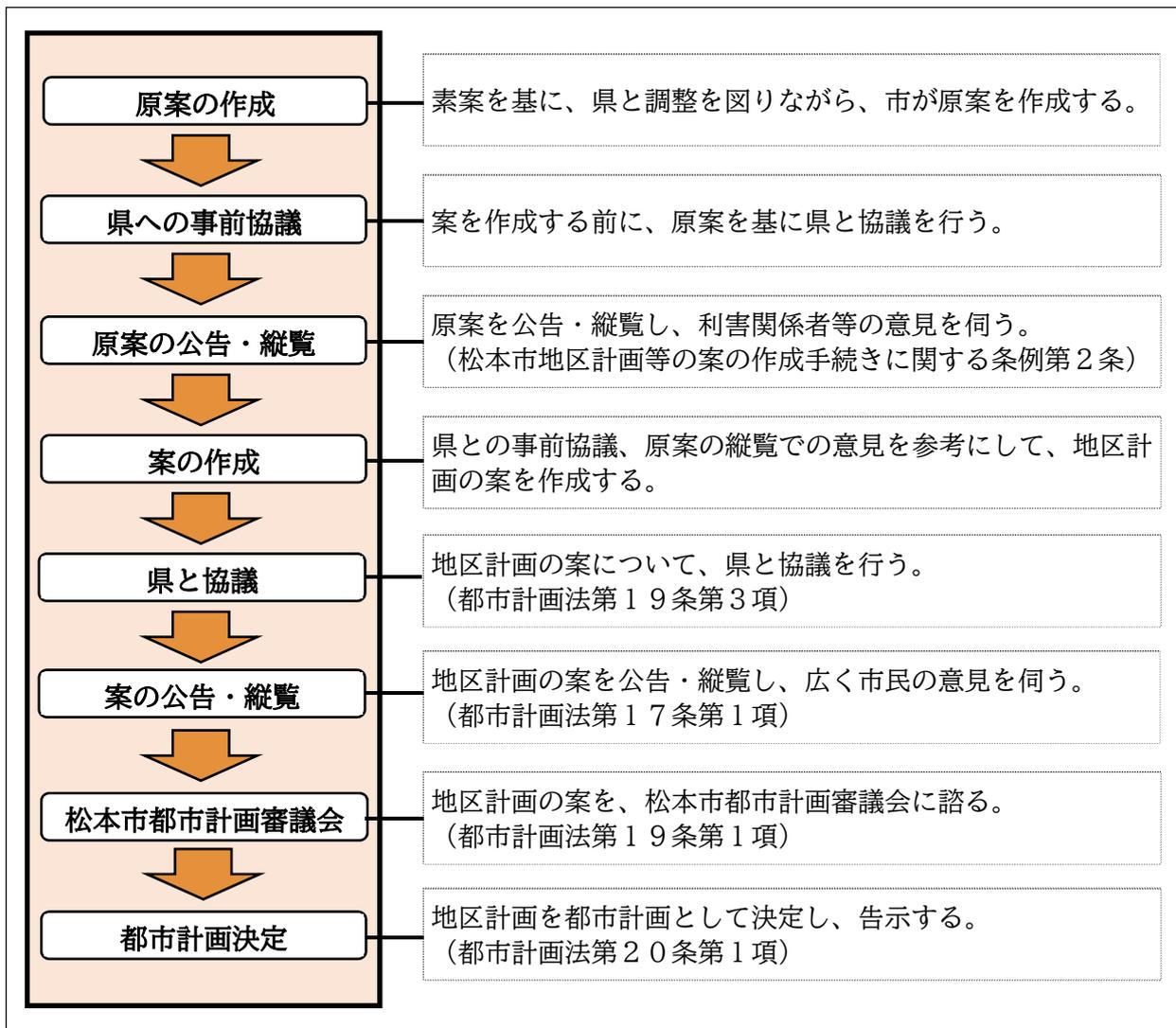


図7-1 地区計画の都市計画決定のフローチャート

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

土地利用転換の流れについて、農振農用地を対象地とした例を次のフローチャートで示します。

大きくは、農振除外、地区計画の都市計画決定、農地転用許可、開発許可が進められます。各手続きでは、審査・判断の為に、個別に具体的な事業計画・図面等が必要になります。

また、土地利用転換を確実に進めるため、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ります。

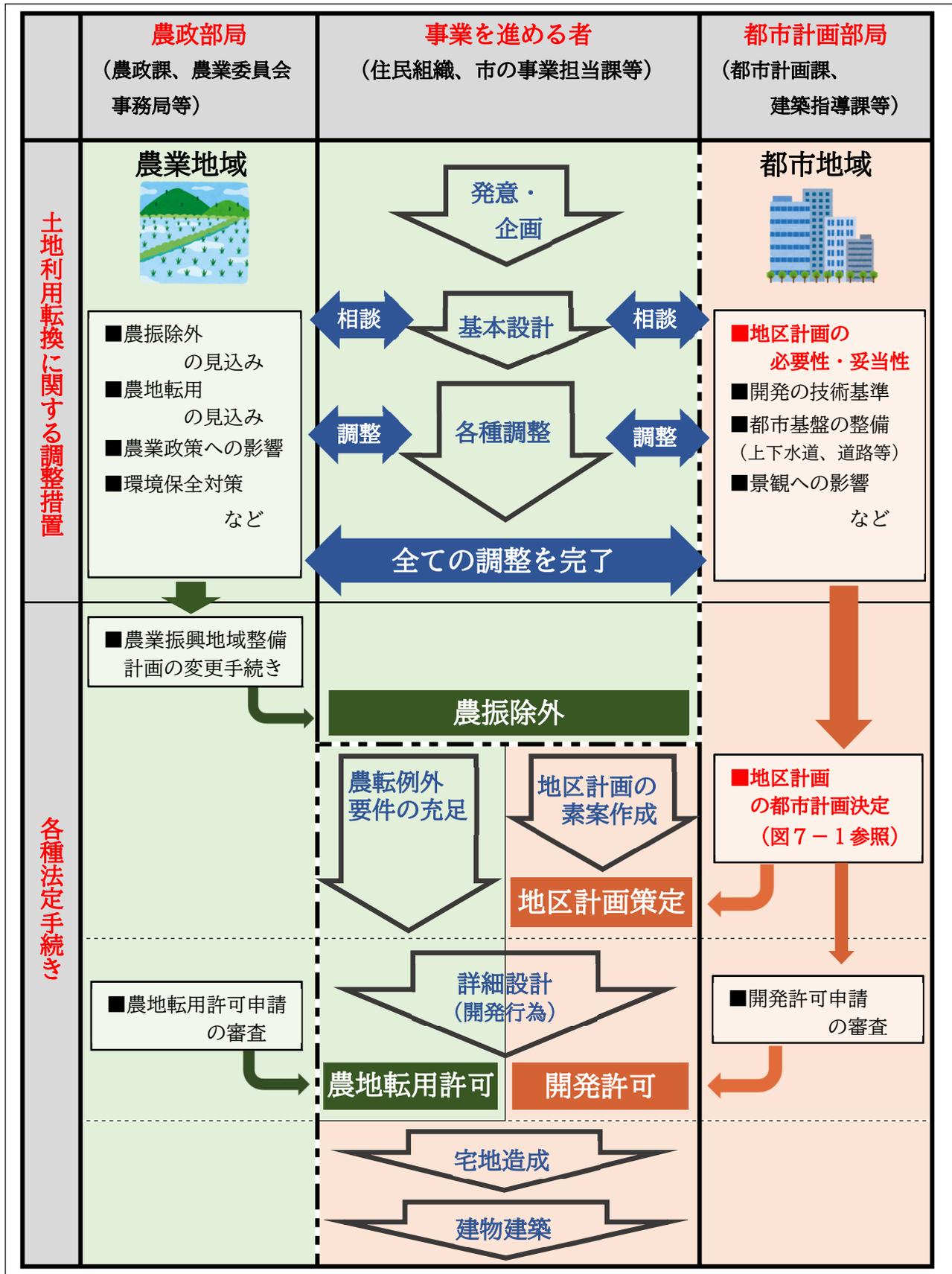


図7-2 土地利用転換のフローチャート
(例：農振農用地からの土地利用転換)

1 市街化調整区域における地区計画制度の変遷

(1) 平成4（1992）年の都市計画法改正

市街化調整区域では、昭和62（1987）年に制定された集落地域整備法の対象区域に限って、集落地区計画に基づく詳細な土地利用規制が行われていましたが、集落地域以外でも市街化調整区域の特性をふまえながら、良好な都市環境の維持・形成を図る上で必要な土地利用規制を適用するため、平成4（1992）年の法改正において、地区計画を定めることができるようになりました。

(2) 平成10（1998）年の都市計画法改正

市街化調整区域の地区計画の策定対象区域について、個別の小規模な開発行為等を計画的に誘導し、適正な土地利用の整序を図っていくべき区域を追加するとともに、調整区域地区計画に適合する開発行為が開発許可の対象に追加されました。

(3) 平成12（2000）年の都市計画法改正

用途地域が定められている区域では、線引き都市計画区域であるか、非線引き都市計画区域であるかを問わず、どこにでも地区計画が定められることになりました。

(4) 平成18（2006）年の都市計画法改正

まちづくり三法の見直しの柱の一つとして法改正が行われました。

市街化調整区域での開発許可制度の見直し、一定の条件を満たす大規模開発を例外的に許可する規定を廃止し、原則として市街化調整区域での大規模開発を制限しました。その上で、計画的な市街地を図るうえで支障がないと認められるものを地域の判断により地区計画制度を用い対応することになりました。

2 松本市における調整区域地区計画の取組み

平成4（1992）年の市街化調整区域の地区計画制度の創設以降、主に良好な住環境等の維持を目的に、既存及び他法令に基づく開発地等で、すでに都市的土地利用が行われている区域に限って地区計画制度を活用してきました。

■ 松本市の市街化調整区域に定められた地区計画（令和8年3月末時点）

地区名	計画決定年月日 (最終変更年月日)	地区計画策定の動因	開発経緯	備考
小宮	平成14年9月24日 (令和2年7月1日)	建築協定からの移行	昭和60年～平成2年頃に長野県住宅供給公社の事業として造成	
和田西原	平成18年3月27日	事業効果（良好な居住環境）の継続	平成12～16年頃に長野県住宅供給公社の事業として造成	令和4年5月23日市街化区域に編入
中山台	平成20年1月15日	建築協定からの移行	昭和60年～平成3年頃に松本市の事業として造成	
空港東北	平成24年2月20日	建築協定からの移行	平成17～18年頃に、当時、都市計画区域外であった空港東地区で行われた民間開発	平成22年11月4日から市街化調整区域
倭工業団地	平成24年11月1日 (令和3年1月13日)	区域区分設定にともなう既存工業団地への位置付け	昭和57年頃に、当時、都市計画区域外であった旧梓川村が施策として誘致した工場の集積地	平成22年11月4日から市街化調整区域
東方	平成27年6月25日	事業効果（良好な居住環境）の継続	平成26～27年頃、事業所跡地で行われた民間開発	令和4年5月23日市街化区域に編入