

「松本市市街化調整区域の地区計画活用方針（見直し案）」と「長野県 市街化調整区域の地区計画に関する協議の観点（R7.9改訂）」の整合確認表

■ 地区計画活用の趣旨に関する関係一覧 ※印は次のページ以降で詳細を比較

			長野県 市街化調整区域の地区計画に関する協議の観点（R7.9改訂）										
			1 既存集落型	2 既存住宅型	3 郊外住宅型	4 郊外住宅型	5 既存産業地型	6 観光交流促進型	7 地域振興型	8 地域振興型	9 逆線引き対応型		
			既存集落とその周辺や沿道地域で既に住宅が点在しているような地区において、良好な環境の確保を図るため、住宅や居住者のための利便施設等の建設を認めていく場合	既存住宅地等において、市街化調整区域におけるゆとりある良好な都市環境の維持・増進を図る場合	地域の豊かな自然環境を活かした良好な居住環境を確保し、ゆとりある緑豊かな郊外型住宅用地を提供する地区として整備を行う場合で、周辺にある程度の公共施設等が整備されている地区。（概ね5ha～20ha）	【大規模開発型】地域の豊かな自然環境を活かした良好な居住環境を確保し、ゆとりある緑豊かな郊外型住宅用地を提供する地区として整備を行う場合で、必要な公共・公益施設の整備等を行う場合（20ha以上）	道路等の公共施設の整備状況、建築物の立地動向から見て、建築物の建築又はその敷地の造成が行われることが十分に予想される条件を備えている上、建築物の用途又は形態等が無秩序となるおそれがあり、特に不良な街区の環境の形成を防止する場合	幹線道路の沿道等の観光・レクリエーション等を主体とする開発が行われる地区等の非住居系の計画開発地で、必要な公共・公益施設の整備を行いつつ、周辺の環境・景観と調和する良好な開発を誘導する場合	地域の振興又は発展を目的とした非住居系の一団の計画開発地で周辺にある程度の公共施設等が整備されている地区（概ね5ha～20ha）	【大規模開発型】地域の振興又は発展を目的とした非住居系の一団の計画開発地（20ha以上）	人口減少化において市街化区域を緩やかに縮退させ、インフラ投資を抑制し都市のコンパクト化を図っていく際に、当該地区内の住民等の良好な市街地環境の保持など合意形成に必要な場合		
住居系					非住居系				住居系・非住居系				
第12条の5第1項第2号			イ・ロ・ハ	イ・ハ	イ	イ	イ・ロ	イ	イ	イ	イ	—	
松本市 市街化調整区域の地区計画活用方針（見直し案）	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）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。）	イ・ロ・ハ	○※1	○※1							△ 趣旨に応じて活用する可能性もある
		生活利便性維持・活性化	2 地域生活利便型（非住居系） 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。	イ・ロ・ハ	○※2								△ 趣旨に応じて活用する可能性もある
	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） 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。	イ・ロ・ハ					○※3				△ 趣旨に応じて活用する可能性もある
		工業	4 産業誘導型（非住居系） 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。	イ							○※4	○※4	
	業	観光業	5 個別計画対応型 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) 松本市が議会で協議し、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。	イ									△ 松本市が開発の根拠とする計画による

資料 1-7

※1 集落等維持型（住居系（一部非住居系を含む））に関する比較 （オレンジ：概ね整合する事項、水色：異なる部分のある事項）

松本市 1 集落等維持型（住居系（一部非住居系を含む））	長野県 1 既存集落型	長野県 2 既存住宅型
<p>地区計画を活用する目的 地域コミュニティの維持 一定住人口の維持</p>	<p>地区計画を活用する目的 地域コミュニティの維持・活性化</p>	<p>地区計画を活用する目的 良好な田園・林間居住地の形成や保全 地域コミュニティの維持・活性化</p>
<p>地区計画活用の趣旨 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。</p>	<p>地区計画活用の趣旨 既存集落とその周辺や沿道地域で既に住宅が点在しているような地区において、良好な環境の確保を図るため、住宅や居住者のための利便施設等の建設を認めていく場合</p>	<p>地区計画活用の趣旨 既存住宅地等において、市街化調整区域におけるゆとりある良好な都市環境の維持・増進を図る場合</p>
<p>(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</p> <p>(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の用途 （※建築基準法別表第2第（ハ）項）</p>	<p>地区計画の活用の想定位置 ・既存集落周辺</p> <p>留意事項 ・なし</p>	<p>地区計画の活用の想定位置 ・良好な環境を保全する既存集落内</p> <p>留意事項 ・なし</p>

※2 地域生活利便型（非住居系）に関する比較 (オレンジ：概ね整合する事項、水色：異なる部分のある事項)

松本市 2 地域生活利便型（非住居系）	長野県 1 既存集落型	長野県
<p>地区計画を活用する目的 地域コミュニティの維持 - 生活利便性維持・活性化</p>	<p>地区計画を活用する目的 地域コミュニティの維持・活性化</p>	
<p>地区計画活用の趣旨 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。</p>	<p>地区計画活用の趣旨 既存集落とその周辺や沿道地域で既に住宅が点在しているような地区において、良好な環境の確保を図るため、住宅や居住者のための利便施設等の建設を認めていく場合</p>	
<p>(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</p> <p>(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(ハ)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</p>	<p>地区計画の活用の想定位置 ・ 既存集落周辺</p> <p>留意事項 ・ なし</p>	

※3 既存産業集積地型（非住居系）に関する比較（オレンジ：概ね整合する事項、水色：異なる部分のある事項）

松本市 3 既存産業集積地型（非住居系）	長野県 5 既存産業型	長野県
<p>地区計画を活用する目的 地域コミュニティの維持 - 生活利便性維持・活性化 計画的な産業集積や産業振興 - 工業</p>	<p>地区計画を活用する目的 地域振興に貢献</p>	
<p>地区計画活用の趣旨 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。</p>	<p>地区計画活用の趣旨 道路等の公共施設の整備状況、建築物の立地動向から見て、建築物の建築又はその敷地の造成が行われることが十分に予想される条件を備えている上、建築物の用途又は形態等が無秩序となるおそれがあり、特に不良な街区の環境の形成を防止する場合</p>	
<p>(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</p> <p>(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</p>	<p>地区計画の活用の想定位置 ・ 既存産業地周辺</p> <p>留意事項 ・ なし</p>	

※4 産業誘導型（非住居系）に関する比較（オレンジ：概ね整合する事項、水色：異なる部分のある事項）

松本市 4 産業誘導型（非住居系）	長野県 7 地域振興型	長野県 8 地域振興型【大規模開発型】
<p>地区計画を活用する目的 計画的な産業集積や産業振興 - 工業</p>	<p>地区計画を活用する目的 地域振興に貢献 公共交通の機能を活用した集約型都市の形成や維持</p>	<p>地区計画を活用する目的 地域振興に貢献 公共交通の機能を活用した集約型都市の形成や維持</p>
<p>地区計画活用の趣旨 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。</p>	<p>地区計画活用の趣旨 地域の振興又は発展を目的とした非住居系の一団の計画開発地で周辺にある程度の公共施設等が整備されている地区（概ね5ha～20ha）</p>	<p>地区計画活用の趣旨 市街化調整区域の地域の振興又は発展を目的とした非住居系の一団の計画開発地（20ha以上）</p>
<p>(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</p> <p>(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。</p>	<p>地区計画の活用の想定位置 ・市街化区域隣接、近接 ・既存産業地周辺 ・幹線道路沿道 ・高速道路インターチェンジ、公共交通機関の拠点周辺</p> <p>留意事項 ・産業の振興など都市機能の維持又は増進に著しく寄与 ・開発区域の周辺の区域において、開発行為に伴い必要となる適正な配置及び規模の道路、義務教育施設、水道等の公共公益施設があること ・開発の必要性を客観的に説明できる手法を用いて区域を設定すること ・市街化区域への編入意向がある場合は、産業フレーム等による計算を行い、フレームの範囲内の規模による開発であることを確認すること ・原則として大規模集客施設等の立地及び商業系の開発を主たる目的とするものを除く ・市街化区域隣接の場合、市街化区域編入を検討</p>	<p>地区計画の活用の想定位置 ・幹線道路沿道（2車線、幅員9m以上） ・高速道路インターチェンジ、公共交通機関の拠点周辺周辺 ※市街化区域から離れた地区を想定</p> <p>留意事項 ・開発区域の周辺の区域において、開発行為に伴い必要となる適正な配置及び規模の道路、義務教育施設、水道等の公共公益施設の整備が行われること ・開発の必要性を客観的に説明できる手法を用いて区域を設定すること ・市街化区域への編入意向がある場合は、産業フレーム等による計算を行い、フレームの範囲内の規模による開発であることを確認すること ・原則として大規模集客施設等の立地及び商業系の開発を主たる目的とするものを除く ・市街化区域編入を検討</p>