

## 1 「松本市立地適正化計画」とは

### (1) 背景と目的

立地適正化計画は平成26年(2014)8月の都市再生特別措置法の改正により制度化された計画であり、都市計画法を中心とした従来の土地利用の計画に加えて、居住や都市機能の誘導により、コンパクトシティ・クラス・ネットワークの形成に向けた取組みを推進しようとするものです。

松本市では、平成29年(2017)3月に松本市立地適正化計画を策定し、都市機能誘導区域等を設定しました。その後、平成31年(2019)3月の第1回改定では、居住誘導区域、目標値・効果指標等を設定しました。

### (2) 計画の前提

目標年次	令和17年(2035)
将来人口	▼基準人口 国勢調査実績値(平成27年(2015)) ▼将来人口 国立社会保障・人口問題研究所の推計値 (令和5年(2023)推計)
対象区域	松本都市計画区域

● 計画の対象区域



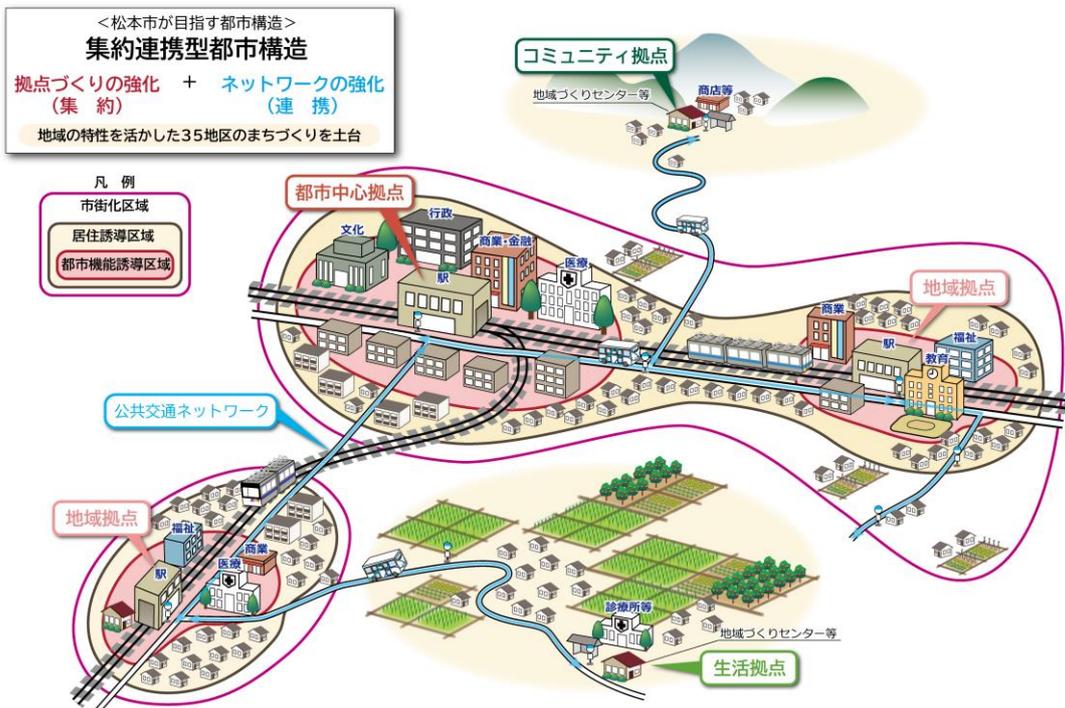
### (3) 立地適正化計画制度の概要

立地適正化計画は、都市機能と居住の誘導に向けた取組みを推進するため、市町村が都市機能や居住を誘導すべき区域を設定し、区域内への誘導施策等を定めるものです。

そのほか基本的な方針、定量的な目標値、評価方法等を記載することが定められています(都市再生特別措置法第81条)。

都市機能誘導区域	広範囲から利用者が集まる医療・福祉・商業等の都市機能を都市の拠点に誘導し集約することにより、人口減少の中であっても、公共交通等を利用して、これらの各種サービスの効率的な提供が図られるよう定める区域
居住誘導区域	一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、人口減少の中であっても、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域

● 集約連携型都市構造と立地適正化計画の活用イメージ



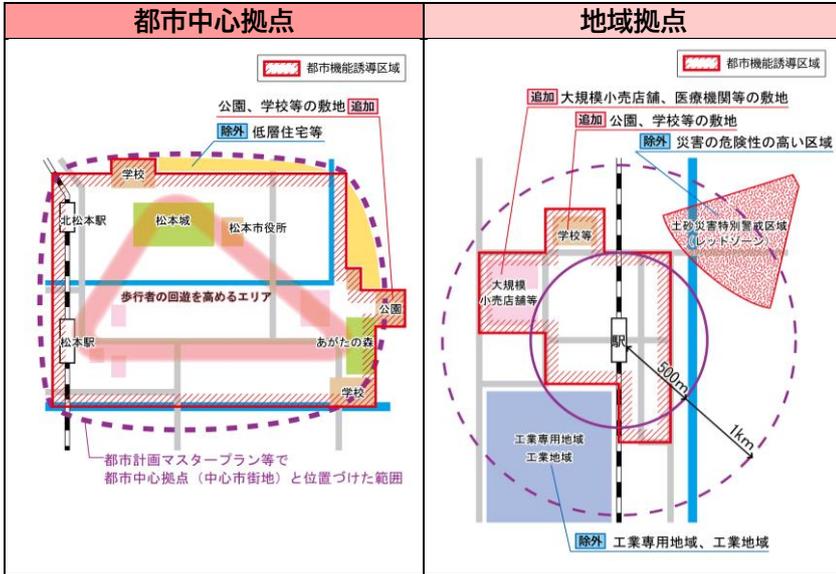
## 2 都市機能誘導区域・居住誘導区域

### (1) 区域の設定フロー

#### ア 都市機能誘導区域

都市機能誘導区域の範囲は、4つのステップに基づいて検討し、道路、河川等の地形地物や用途地域など、長期にわたって存在し得る位置を区域境界として確定します。

#### ● 都市機能誘導区域の設定イメージ



#### ● 都市機能誘導区域の設定フロー

##### [STEP 1] 市街化区域

拠点の選定(都市中心拠点、地域拠点)

- 都市計画マスタープランの位置付けなどから、将来の都市構造の核となる拠点を選定

##### [STEP 2] 基本区域の設定

鉄道駅や主要なバス停へ歩いて行きやすい範囲

- 都市計画マスタープランの都市中心拠点(中心市街地)周辺
- 鉄道駅や主要バス停から半径500m<sup>※1</sup>の範囲

##### [STEP 3] 地域の特性を踏まえた区域の追加

将来的な公共施設等の再配置などを見据えて区域を追加<sup>※2</sup>

- 基本区域の周辺部で誘導施設の立地の可能性がある敷地(公園、学校、まとまった空き地等)
- 現在、誘導施設が立地する敷地

##### [STEP 4] 区域境界の確定

明確かつ長期にわたって存在し得る要素で区域境界を確定

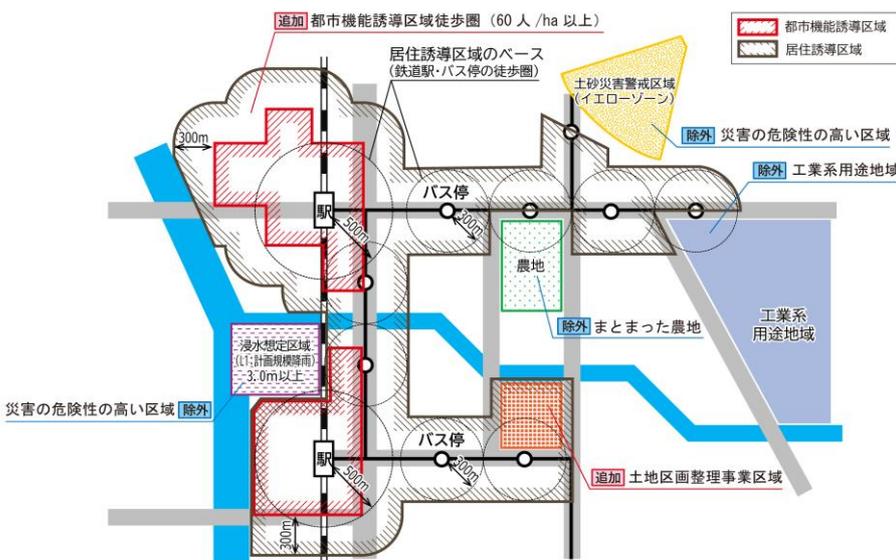
- 工場の操業や低層住宅の良好な住環境が優先される区域、特に災害の危険性の高い区域(レッドゾーン)を除外
- 道路等の地形地物や用途地域で区域境界を確定

※1 徒歩圏の設定は、国土交通省「都市構造の評価に関するハンドブック」(平成26年8月)に示されている「高齢者の一般的な徒歩圏(半径500m)」を採用した。  
 ※2 追加する区域は、鉄道駅や主要バス停から「半径1km」の範囲を目安とする。「半径1km」は、国土技術政策総合研究所「アクセシビリティ指標活用の手引き(案)」(H26.4)に示されている「鉄道駅徒歩圏(半径1km)」を採用した。

#### イ 居住誘導区域

居住誘導区域の範囲は、5つのステップに基づいて検討し、道路、河川等の地形地物や用途地域など、長期にわたって存在し得る位置を区域境界として確定します。

#### ● 居住誘導区域の設定イメージ



#### ● 居住誘導区域の設定フロー

##### [STEP 1] 市街化区域

##### [STEP 2] 基本区域の設定

居住の誘導に適さない区域を除外した範囲

- 法令等により居住できない区域
- 災害の危険性の高い区域(レッドゾーン、イエローゾーン、浸水想定区域(L1:計画規模降雨)3.0m以上)
- 住宅以外の土地利用を図る区域

##### [STEP 3] 居住誘導区域のベースの設定

都市機能及び公共交通の持続性を高めるため、都市機能誘導区域、鉄道駅等へ歩いて行きやすい範囲

- 都市機能誘導区域
- 主要交通軸の徒歩圏(鉄道駅半径500m、主要バス路線バス停半径300mの範囲<sup>※</sup>)

##### [STEP 4] 地域の特性を踏まえた区域の追加

既に良好な住環境が形成されている区域を追加

- 一定の人口密度を有する区域(都市機能誘導区域から300mの範囲<sup>※</sup>)
- 基盤施設を面的に整備済又は整備中の区域

##### [STEP 5] 区域境界の確定

明確かつ長期にわたって存在し得る要素で区域境界を確定

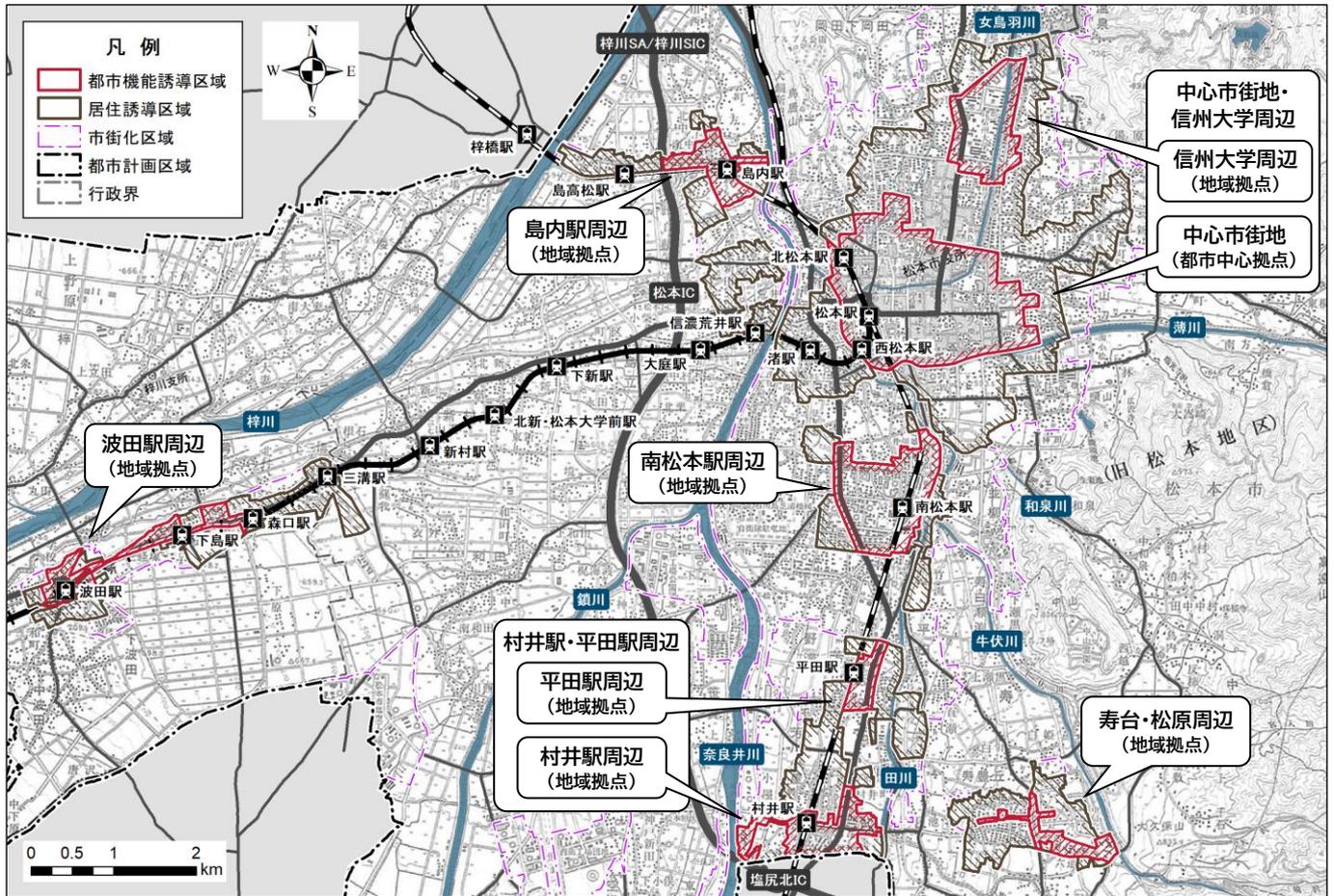
- まとまった農地を考慮(縁辺部の農地を除外)
- 道路等の地形地物や用途地域で区域境界を確定

※ 徒歩圏の設定は、国土交通省「都市構造の評価に関するハンドブック」(平成26年8月)に示されている「高齢者の一般的な徒歩圏(半径500m)」及び「バス停徒歩圏(半径300m)」を採用した。

## (2) 都市機能誘導区域・居住誘導区域の設定

各拠点に対応した都市機能誘導区域及び居住誘導区域を以下のとおり設定します。

### ● 都市機能誘導区域・居住誘導区域の設定



都市機能誘導区域		居住誘導区域	
拠点	範囲	エリア	範囲
都市中心拠点	中心市街地 松本城～あがたの森～松本駅を中心とする範囲 (344ha)	中心市街地・信州大学周辺	中心市街地、信州大学、長野県松本合同庁舎を含む範囲 (1,144ha)
	信州大学周辺 信州大学を中心とする範囲 (96ha)		
地域拠点	南松本駅周辺 南松本駅を中心とし、国道19号と県道平田新橋線に挟まれる範囲 (128ha)	南松本駅周辺	南松本駅周辺及び国道19号沿線の範囲 (196ha)
	村井駅周辺 村井駅を中心とし、奈良井川と田川に挟まれる範囲 (65ha)	村井駅・平田駅周辺	村井駅～平田駅周辺及び国道19号沿線の範囲 (258ha)
	平田駅周辺 平田駅東側、国道19号沿いの範囲 (22ha)		
	島内駅周辺 島内駅を中心とし、長野自動車道と奈良井川に挟まれる範囲 (42ha)	島内駅周辺	島内駅～島高松駅周辺及び旧国道147号沿線の範囲 (110ha)
	波田駅周辺 波田駅を中心とし、上高地線沿いの範囲 (54ha)	波田駅周辺	波田地域の市街化区域内の範囲 (167ha)
	寿台・松原周辺 寿台東口バス停を中心とし、公共施設がまとまって立地する範囲 (29ha)	寿台・松原周辺	寿台・松原の市街化区域内の範囲 (135ha)
都市機能誘導区域の面積合計：780ha (市街化区域面積4,040haに占める割合：19.3%)		居住誘導区域の面積合計：2,010ha (市街化区域面積4,040haに占める割合：49.8%)	

### ● 居住誘導区域内の人口・人口密度

居住誘導区域	面積	人口※1		人口密度	
		H27(2015)※2	R4(2022)※2	H27(2015)	R4(2022)
中心市街地・信州大学周辺	1,144ha	54,111人	52,856人	47.3人/ha	46.2人/ha
南松本駅周辺	196ha	8,117人	7,837人	41.4人/ha	40.0人/ha
村井駅・平田駅周辺	258ha	10,509人	10,948人	40.7人/ha	42.4人/ha
島内駅周辺	110ha	5,013人	5,136人	45.6人/ha	46.7人/ha
波田駅周辺	167ha	5,655人	5,931人	33.9人/ha	35.5人/ha
寿台・松原周辺	135ha	7,977人	7,342人	59.1人/ha	54.4人/ha
居住誘導区域全域	2,010ha	91,382人	90,050人	45.5人/ha	44.8人/ha

※1 100mメッシュ別住民基本台帳人口データ(H27.10、R4.10)を用いて、メッシュ重心が居住誘導区域に含まれる100mメッシュの人口を合算して算出

※2 各年次の人口は、第2回改定時に変更した居住誘導区域に基づいて算出した数値

### 3 誘導施設

#### (1) 基本的な考え方

本計画では、広範囲から利用者が集まる施設や高次の機能を「誘導施設」と位置付け、都市再生特別措置法に基づく届出制度や、各種支援施策により、都市機能誘導区域内への維持・誘導を図ります。

一方で、地域コミュニティの維持や地域主導の取組みを推進する上で必要な地域づくりセンターや小中学校などは、地域に根差して維持・充実を図る施設として位置付け、立地適正化制度による特定の拠点への誘導は行いません。

誘導施設	将来のライフスタイルを支えるために誘導・充実する施設と、無秩序に郊外へ立地することを抑制する観点から維持する施設は、「誘導施設」として制度を活用し誘導します。
緩やかに立地を支援する施設	小規模な店舗や個性的な店舗、身近な医療機関（かかりつけ医）は、誘導区域内への立地が望まれる施設ですが、区域外の生活にも必要となる施設であるため、独自の支援策も検討しつつ、緩やかな立地誘導を支援します。
地域に根差した施設	地域づくりセンターや小中学校等は、地域に根差し、地域づくりの基盤となる施設であることから、市内35地区ごとに維持・充実を図ることを基本とします。

#### (2) 誘導施設の設定

都市機能誘導区域ごとに誘導施設を下表のとおり設定します（誘導施設の定義、運用の考え方は次頁参照）。

● 誘導施設一覧（拠点・施設別のまとめ）

		行政	商業			医療		福祉		子育て	金融	文化			教育研究	コンベンション	事業							
<b>誘導の方針</b> 1) 誘導施設 (都市再生特別措置法第81条第2項第3項の規定に基づく都市機能増進施設) <b>充実</b> 現在立地している施設の充実(施設数の増加、機能拡充) <b>誘導</b> 現在立地していない施設を誘導 <b>維持</b> 現在立地している施設の維持(区域外への立地抑制も含む。) 2) 緩やかに立地を支援する施設 <b>維持</b> 地域の特性に応じて立地(維持)することが望ましい施設		主要な行政施設	大規模集客施設	大規模小売店舗	食料・日用品店舗	二次・三次医療機関	身近な医療機関(かかりつけ医)	高齢者福祉施設(介護保険事業計画施設等を除く。)	生きがいの仕組みを作る施設	障がい者支援の拠点施設	子育て支援施設	学生や子どもが集う施設	日銀、その他金融機関の本店機能等	支店、郵便局等	基幹となる博物館、美術館等	基幹となる図書館	情報発信施設	音楽ホール、文化ホール	広域的に学生等が集まる学校(大学等の研究機関、まちなかキャンパス)	広域的に学生等が集まる学校(大学等の研究機関、まちなかキャンパス)	コンベンション施設	文化芸術と産業をつなぐ施設	エネルギー高度利用施設	本社機能(工業系事業所を除く。)
都市機能誘導区域	都市中心拠点	中心市街地	充実	維持	維持	維持	維持	充実	誘導	誘導	充実	維持	充実	充実	誘導	充実	誘導	充実	誘導	充実	誘導	誘導	充実	
	地域拠点	信州大学周辺			維持	維持	維持	維持	充実	誘導	誘導		維持					充実	充実					
		南松本駅周辺	誘導	維持	維持	維持		維持	充実	誘導	充実	誘導		維持					充実					
		村井駅周辺			維持	維持	維持	維持	充実	誘導	誘導		維持						充実					
		平田駅周辺			維持	維持		維持	充実	誘導	誘導		維持											
		島内駅周辺			維持	維持		維持	充実	誘導	誘導		維持						充実					
		波田駅周辺			維持	維持	維持	維持	充実	誘導	誘導		維持						充実	充実				維持
		寿台・松原周辺			維持	維持		維持	充実	誘導	誘導		維持											

● 誘導施設一覧（拠点・施設別のまとめ）

機能	施設区分	誘導施設	運用の考え方	誘導先 (都市機能誘導区域)
行政	主要な行政施設	業務の内容や利用者の視点から誘導区域内に立地することが望ましい、国・県・市の主要な行政施設	地域づくりセンター（支所・出張所、公民館、福祉ひろば）は、誘導施設としない。	中心市街地 南松本駅周辺
商業	大規模集客施設	劇場・映画館・演芸場・店舗・飲食店・展示場等の用途に供する建築物（その用途の床面積の合計 10,000㎡超）（建築基準法別表第 2（か）項）	既存施設を維持し、郊外への無秩序な立地を抑制する観点から、誘導施設とする。 地域に根差した商店街や個店は誘導施設とせず、支援施策等により維持・充実を図る。	中心市街地 南松本駅周辺
	大規模小売店舗	生鮮食料品を取り扱う店舗（共同店舗、複合施設等を含む。）（店舗面積 1,000㎡超） （大規模小売店舗立地法第 2 条第 2 項）		全ての区域
医療	二次・三次医療機関	一般的な入院医療（二次医療）や高度・専門的な医療（三次医療）を提供する医療機関	既存施設を維持し、郊外への無秩序な立地を抑制する観点から、誘導施設とする。 身近な医療機関（かかりつけ医）は、地域に密着した継続的かつ包括的な医療の基本と位置付けていることから誘導施設としない（信州保健医療総合計画）。	中心市街地 村井駅周辺 波田駅周辺 信州大学周辺
福祉	高齢者福祉施設（介護保険事業計画施設等を除く。）	介護保険事業計画外の有料老人ホーム（住宅型）サービス付き高齢者向け住宅	高齢者福祉施設（介護保険事業計画施設等）は、できる限り住み慣れた地域での生活が継続できるように整備するため、誘導施設としない（松本市介護保険事業計画・高齢者福祉計画）。	全ての区域
	生きがいの仕組みを作る施設	多世代交流施設など	地域包括支援センターは、高齢者が住み慣れた地域で安心して生活できるように支援する機関として配置するため、誘導施設としない。	全ての区域
	障がい者支援の拠点施設	障がい者基幹相談支援センター	障がい者基幹相談支援センターは、「松本市障がい者計画」に基づき、市の拠点（なんぶくプラザ）を維持する。	南松本駅周辺
子育て	子育て支援施設	市域全体を対象とする、子育て相談、子育て支援等の拠点施設	保育園、幼稚園、認定こども園、こどもプラザ、児童館・児童センター、放課後児童クラブ等は、地域に根差して支援する方針であり、誘導施設としない（松本市子ども・子育て支援事業計画）。	全ての区域
	学生や子どもが集う施設	まちなか学習施設など		中心市街地
金融	日銀、その他金融機関の本店機能等	日本銀行松本支店、その他金融機関の本店や営業本部、都市銀行等の全国展開する金融機関の支店など（日本銀行法（日本銀行）、銀行法第 2 条（銀行）、信用金庫法第 4 条（信用金庫）、労働金庫法第 6 条（労働金庫）、農林中央金庫法（農林中央金庫）、株式会社商工組合中央金庫法（商工中金）、株式会社日本政策金融公庫法（日本政策金融公庫））	窓口機能の統廃合が行われる場合は、誘導区域内への立地を誘導する。 県内に本店を置く金融機関の支店や郵便局は、誘導施設としない。 工業団地に立地する企業等を主な顧客とし、都市中心拠点・地域拠点に立地が馴染まない支店は誘導対象としない。	中心市街地
文化	基幹となる博物館、美術館等	市立博物館、市立美術館（博物館法第 2 条第 1 項（登録博物館）、博物館法第 29 条（市立博物館））	松本まるごと博物館構想に基づき、市全域を活動範囲とし、各所に点在するその他の博物館は誘導施設としない。	中心市街地
	基幹となる図書館	市立中央図書館（図書館法第 2 条第 1 項）	地域に整備された分館（分館網）は誘導施設としない。	中心市街地
	情報発信施設	観光や生活、まちづくりの情報発信拠点		中心市街地
教育研究	音楽ホール、文化ホール	まつもと市民芸術館、松本市音楽文化ホール、松本市波田文化センターアクトホール、キッセイ文化ホール（長野県松本文化会館）		中心市街地 島内駅周辺 波田駅周辺 信州大学周辺
	広域的に学生等が集まる学校	私立小中学校 高等学校 中等教育学校 特別支援学校 大学及び関係機関（学校教育法第 1 条） 大学等の研究機関やまちなかキャンパス（学校教育法第 1 条）	居住する区域によって学校の指定（通学区）を行う小学校や中学校は、誘導施設としない。	中心市街地 南松本駅周辺 村井駅周辺 波田駅周辺 信州大学周辺
コンベンション	コンベンション施設	会議施設（100 名以上収容できる会議室を有する。）	特に、1,000 名規模の主ホールと 200 名規模の複数の会議室を有する施設を誘導する。	中心市街地
事業	文化芸術と産業をつなぐ施設	文化芸術の創造性を生かし、地域や産業の活性化につなげる施設		中心市街地
	エネルギー高度利用施設	コージェネレーションシステム等を導入した施設（民生分野）		中心市街地 波田駅周辺
	本社機能（工業系事業所を除く。）	企画・マーケティング関連、クリエイティブ関連（TV、広告、雑誌、WEB 等）、IT・ソフトウェア関連、研究・開発・設計関連、スタートアップ企業、ヘルスケア産業、クリエイティブ産業等	工業施設と一体となった本社機能は誘導対象としない。	中心市街地
備考		・施設の役割等に照らし、区域外に立地することが計画の支障にならないと判断した場合は、調整や勧告の対象としない。 ・建築物等の建築に当たっては、建築基準法を始めとする関係法令の制限等が適用されることから、都市機能誘導区域内において全ての誘導施設を建築できることを表すものではない。		

## 4 防災指針

### (1) 防災指針の概要

- 防災指針は、居住や都市機能の誘導を図る上で必要となる、都市の防災に関する機能の確保を目的とした指針
- 居住誘導区域及び都市機能誘導区域に残存する災害リスクに対して、防災対策や安全確保策などの取組方針と、それに基づく具体的な施策を「防災指針」として定める。

様々な災害のうち、洪水などによる浸水エリアは広範囲に及び、既に市街地が形成されている場合も多いため、これらの範囲を居住誘導区域から全て除外することは現実的に困難であると考えられます。また、地震については、影響の範囲や程度を測地的に特定し、居住誘導区域から除外することには限界があります。

このため、居住誘導区域における災害リスクを可能な限り回避、又は低減するために、必要な防災・減災対策を計画的に実施していくことが求められます。

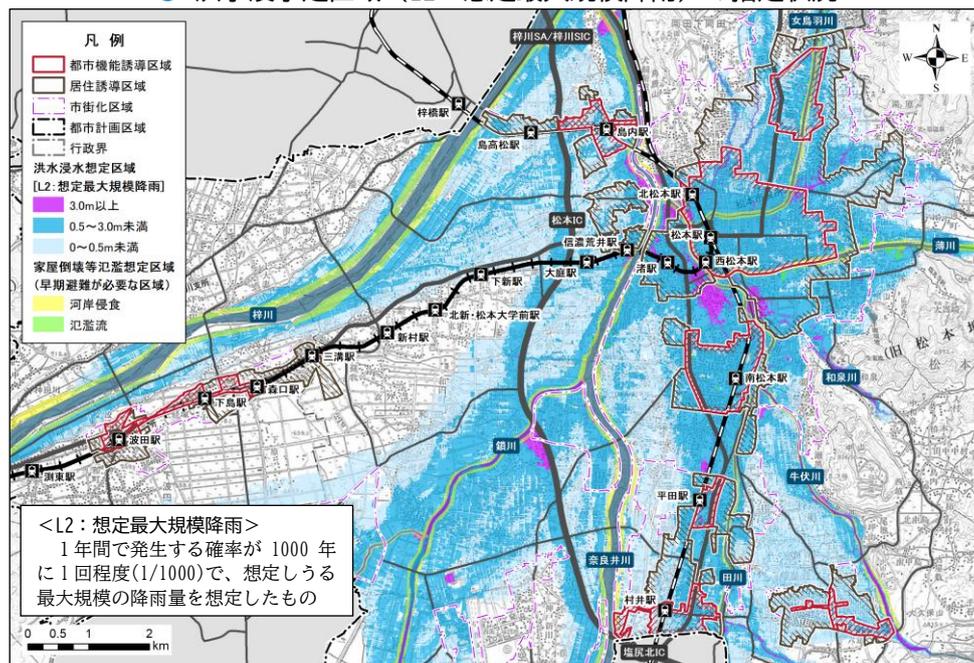
立地適正化計画においては、災害リスクを踏まえた課題を抽出し、都市の防災機能の確保に向けて防災指針を定めるとともに、その方針に基づく具体的な取組みを設定します。

### (2) 松本市における考え方

松本市の中心市街地は、松本城～松本駅～あがたの森を中心に形成され、城下町の町割りや数多くの井戸に代表される湧水環境を背景として発展してきました。また、薄川や女鳥羽川により形成された複合扇状地であることから、水の恵みを受ける一方で、水害リスクと共存してきた地域でもあります。こうした水辺環境と市民生活が一体となって水めぐる城下町の歴史的風致を形成しており、松本市都市計画マスタープランでは、このエリアを都市中心拠点と位置付け、都市機能の集積と活性化を図ることとしています。

中心市街地の多くが洪水浸水想定区域に含まれていますが、地形とともに歴史的に機能が集積されてきた中心市街地の都市機能を生かすため、洪水浸水想定区域に指定されたエリアを居住誘導区域から一律に除外せず、防災指針に基づく浸水対策や避難体制等を整備し、安全性を確保しながら居住と都市機能の維持・誘導を図ります。

#### ● 洪水浸水定区域（L2：想定最大規模降雨）の指定状況



資料：松本市「松本市ハザードマップ(防災マップ)、令和6年4月更新」再編加工

### (3) 防災指針の運用

防災指針は、主に都市計画区域内を対象とする「松本市防災都市づくり計画」と連携して運用する計画として位置付けます。

#### ● 松本市防災都市づくり計画と松本市立地適正化計画(防災指針)の位置付け

計画	根拠法	対象区域	内容
松本市防災都市づくり計画(R4.8)	— (H9 都市局長通知に基づく計画)	市全域 (主に都市計画区域内)	○ 水害や震災などのハザード情報を踏まえ、災害に強い都市づくりを目指して、自助・共助・公助による取組みを定める。
松本市立地適正化計画(防災指針)	都市再生特別措置法	居住誘導区域 及び都市機能誘導区域	○ 立地適正化計画で定める居住誘導区域及び都市機能誘導区域に残存する災害リスクに対して、防災対策や安全確保策などの取組方針と、それに基づく具体的な施策を「防災指針」として定める。

## 5 誘導を進めるための取組み

### (1) 誘導施策の基本的な考え方

本計画が目指す「集約連携型都市構造」の実現に向けては、居住や都市機能の誘導のみならず、公共交通の充実、防災、公共施設の再編等のまちづくりに関わる様々な関係施策と連携し、それらとの整合性や相乗効果等を考慮しながら、誘導に向けた取組みを総合的に推進します。

なお、本計画は都市再生特別措置法に基づいておおむね5年ごとに評価・見直しを行うこととされているため、現在進めている施策等の活用や見直しを継続的に検討し、誘導に資する支援策を段階的に充実・反映させるものとします。

### (2) 都市再生特別措置法に基づく届出制度

#### ア 届出制度の目的

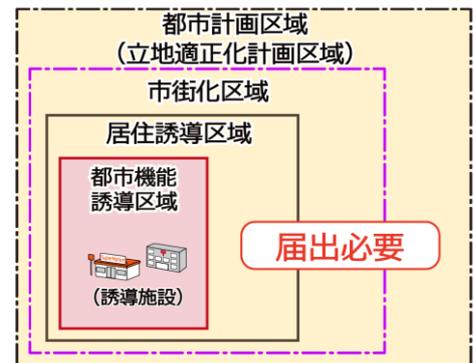
<b>都市機能誘導区域</b>	届出制度は、市が都市機能誘導区域外における誘導施設の整備の動きを把握し、届出者に対して、都市機能の誘導方針や支援措置などの情報提供・調整等を行うことを目的とするものです。
<b>居住誘導区域</b>	届出制度は、市が居住誘導区域外における住宅開発等の動きを把握し、届出者に対して、居住の誘導方針や支援措置などの情報提供・調整等を行うことを目的とするものです。

#### イ 都市機能誘導区域外の開発行為等に関する届出制度

##### (ア) 届出の対象となる行為

都市計画区域内の都市機能誘導区域外において、誘導施設を有する建築物の建築等を行おうとする場合は、届出が義務付けられています（都市再生特別措置法第108条第1項）。

<b>開発行為</b> (都市再生特別措置法施行規則第52条第1項第1号関係)	○ 誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合
<b>建築行為</b> (都市再生特別措置法施行規則第52条第1項第2号関係)	○ 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 ○ 建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合 ○ 建築物の用途を変更し、誘導施設を有する建築物とする場合
<b>届出内容の変更</b> (都市再生特別措置法施行規則第55条第1項関係)	○ 届出内容を変更する場合



##### (イ) 届出に対する対応

<b>都市機能誘導区域内の誘導施設立地の妨げにならないと判断した場合</b>	○ 届出をした者に対して、必要な場合には誘導施設の立地誘導のための施策に関する情報提供等を行う。
<b>開発行為等により、何らかの支障が生じると判断した場合</b>	○ 開発行為等の規模を縮小するよう調整 ○ 都市機能誘導区域内の公有地や未利用地において行うよう調整 ○ 開発行為等自体を中止するよう調整 など
<b>上記の調整が不調の場合</b>	○ 届出をした者に対して、誘導施設の立地を適正なものとするために必要な勧告を行う。 ○ なお、勧告をした者に対して、必要があると認めるときは、その勧告を受けた者に対し、都市機能誘導区域内の土地の取得についてのあっせん等を行うよう努める。

#### ウ 誘導施設の休廃止に関する届出制度

##### (ア) 届出の対象となる行為

都市機能誘導区域内で、誘導施設を休止又は廃止しようとする場合は、届出が義務付けられています（都市再生特別措置法第108条の2第1項）。

<b>休廃止</b> (都市再生特別措置法施行規則第52条の2第1項第1号関係)	○ 誘導施設の休廃止を行おうとする場合
---	---------------------

##### (イ) 届出に対する対応

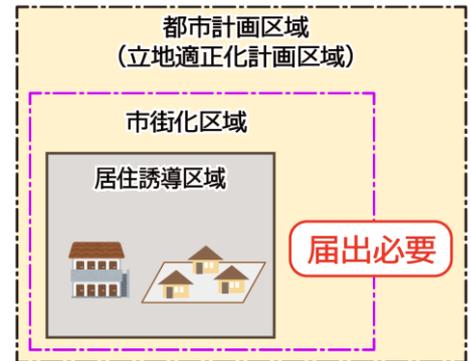
<b>誘導施設を有する建築物を有効に活用する必要があると認める場合</b>	○ 届出をした者に対して、必要に応じて、建築物の存置等の助言・勧告を行う。
---------------------------------------	---------------------------------------

## 工 居住誘導区域外の開発行為等に関する届出制度

### (ア) 届出の対象となる行為

都市計画区域内の居住誘導区域外において、一定規模以上の住宅の建築等を行う場合は、届出が義務付けられています（都市再生特別措置法第88条第1項）。

<b>開発行為</b> <small>（都市再生特別措置法施行規則第35条第1項第1号関係）</small>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為</li> <li>○ 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの</li> </ul>
<b>建築行為</b> <small>（都市再生特別措置法施行規則第35条第1項第2号関係）</small>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 3戸以上の住宅を新築しようとする場合</li> <li>○ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合</li> </ul>
<b>届出内容の変更</b> <small>（都市再生特別措置法施行規則第38条第1項関係）</small>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 届出内容を変更する場合</li> </ul>



### (イ) 届出に対する対応

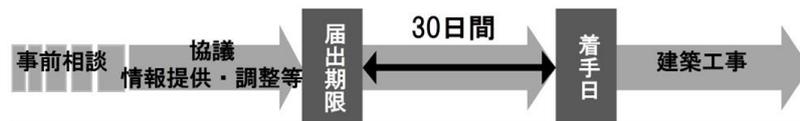
<b>居住誘導区域内の居住誘導の妨げにならないと判断した場合</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 届出をした者に対して、必要な場合には居住の誘導のための施策に関する情報提供等を行う。</li> </ul>
<b>開発行為等により、何らかの支障が生じると判断した場合</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 開発行為等の規模を縮小するよう調整</li> <li>○ 当該開発区域が含まれる居住誘導区域外の区域のうち、別の区域において行うよう調整</li> <li>○ 居住誘導区域内において行うよう調整</li> <li>○ 開発行為等自体を中止するよう調整 など</li> </ul>
<b>上記の調整が不調となった場合</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 届出をした者に対して、住宅等の立地を適正なものとするために必要な勧告を行う。</li> <li>○ なお、勧告をした場合において、必要があると認めるときは、その勧告を受けた者に対し、居住誘導区域内の土地の取得についてのあっせん等の措置を行うよう努める。</li> </ul>

## オ 届出等の時期・手続の流れ

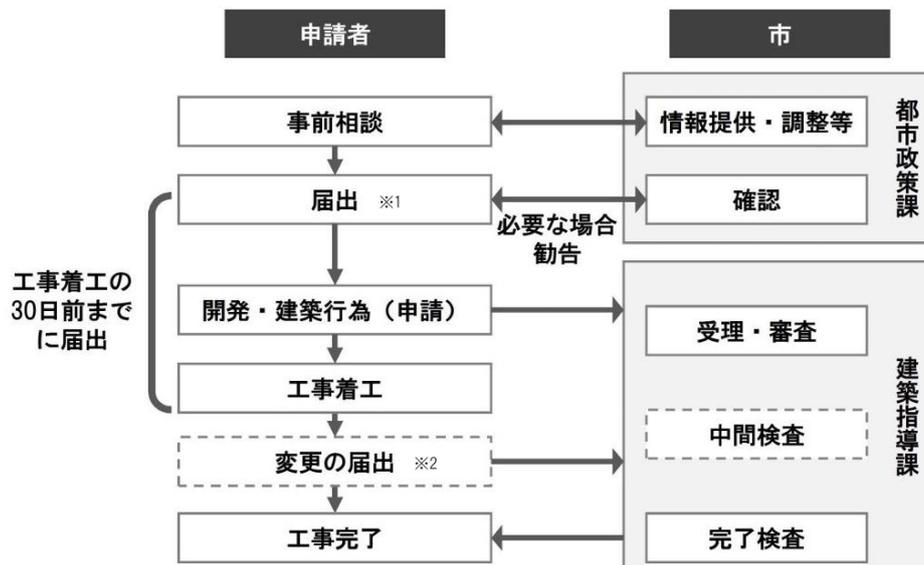
都市再生特別措置法に基づく届出は、開発行為や建築等行為に着手する30日前までに行う必要があります。また、届出内容を変更する場合や都市機能誘導区域内の誘導施設を休廃止する場合も、その行為に着手する30日前までに届出を行う必要があります。

都市計画法に基づく開発許可申請や建築基準法に基づく建築確認申請に先行して届出をすることが望ましいため、対象となる行為を行おうとする場合は、事業を計画、検討する早い段階からご相談ください。

### ● 届出等の時期



### ● 手続の流れ



※1 立地適正化計画に基づく届出は、開発行為等に着手する30日前までに必要です。

※2 届出内容を変更する場合も、変更に係る行為に着手する日の30日前までに届出が必要です。

## カ 提出書類

届出に際しては、以下の書類等を2部提出してください。

### (ア) 都市機能誘導区域外の開発行為等に関する届出

	届出書	添付書類
開発行為の場合	様式18 (都市再生特別措置法施行規則第52条第1項第1号関係)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 位置図(縮尺2,500分の1以上)</li> <li>○ 当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び当該区域の周辺の公共施設を表示する図面(縮尺1,000分の1以上)</li> <li>○ 設計図(土地利用計画図、予定建築物の各階平面図)(縮尺100分の1以上)</li> <li>○ その他参考となる事項を記載した図書               <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 求積図(開発区域の面積を確認できる資料)</li> <li>・ 届出理由(用地選定理由、都市機能誘導区域外で行為を行わざるを得ない理由など)</li> <li>・ 委任状(届出手続を代理人に委任する場合)</li> </ul> </li> </ul>
建築等行為の場合	様式19 (都市再生特別措置法施行規則第52条第1項第2号関係)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 位置図(縮尺2,500分の1以上)</li> <li>○ 敷地内における住宅の位置を表示する図面(配置図)(縮尺100分の1)</li> <li>○ 住宅の2面以上の立面図(縮尺50分の1以上)</li> <li>○ 住宅の各階平面図(縮尺50分の1以上)</li> <li>○ その他参考となる事項を記載した図書               <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 求積図(開発区域の面積を確認できる資料)</li> <li>・ 届出理由(用地選定理由、都市機能誘導区域外で行為を行わざるを得ない理由など)</li> <li>・ 委任状(届出手続を代理人に委任する場合)</li> </ul> </li> </ul>
届出内容を変更する場合	様式20 (都市再生特別措置法施行規則第55条第1項関係)	○ 当初の届出と同様の書類一式

### (イ) 誘導施設の休廃止に関する届出

	届出書	添付書類
誘導施設を休廃止する場合	様式21 (都市再生特別措置法施行規則第55条の2関係)	原則不要 (位置図や記載内容に関わる資料等の提出をお願いします場合があります。)

### (ウ) 居住誘導区域外の開発行為等に関する届出

	届出書	添付書類
開発行為の場合	様式10 (都市再生特別措置法施行規則第35条第1項第1号関係)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 位置図(縮尺2,500分の1以上)</li> <li>○ 当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び当該区域の周辺の公共施設を表示する図面(縮尺1,000分の1以上)</li> <li>○ 設計図(土地利用計画図、予定建築物の各階平面図)(縮尺100分の1以上)</li> <li>○ その他参考となる事項を記載した図書               <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 求積図(開発区域の面積を確認できる資料)</li> <li>・ 住宅の戸数が判断できる資料</li> </ul> </li> <li>・ 届出理由(用地選定理由、居住誘導区域外で行為を行わざるを得ない理由など)</li> <li>・ 委任状(届出手続を代理人に委任する場合)</li> </ul>
建築等行為の場合	様式11 (都市再生特別措置法施行規則第35条第1項第2号関係)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 位置図(縮尺2,500分の1以上)</li> <li>○ 敷地内における住宅の位置を表示する図面(配置図)(縮尺100分の1)</li> <li>○ 住宅の2面以上の立面図(縮尺50分の1以上)</li> <li>○ 住宅の各階平面図(縮尺50分の1以上)</li> <li>○ その他参考となる事項を記載した図書               <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 求積図(開発区域の面積を確認できる資料)</li> <li>・ 住宅の戸数が判断できる資料</li> </ul> </li> <li>・ 届出理由(用地選定理由、居住誘導区域外で行為を行わざるを得ない理由など)</li> <li>・ 委任状(届出手続を代理人に委任する場合)</li> </ul>
届出内容を変更する場合	様式12 (都市再生特別措置法施行規則第38条第1項関係)	○ 当初の届出と同様の書類一式

### (3) 路外駐車場に関する届出制度

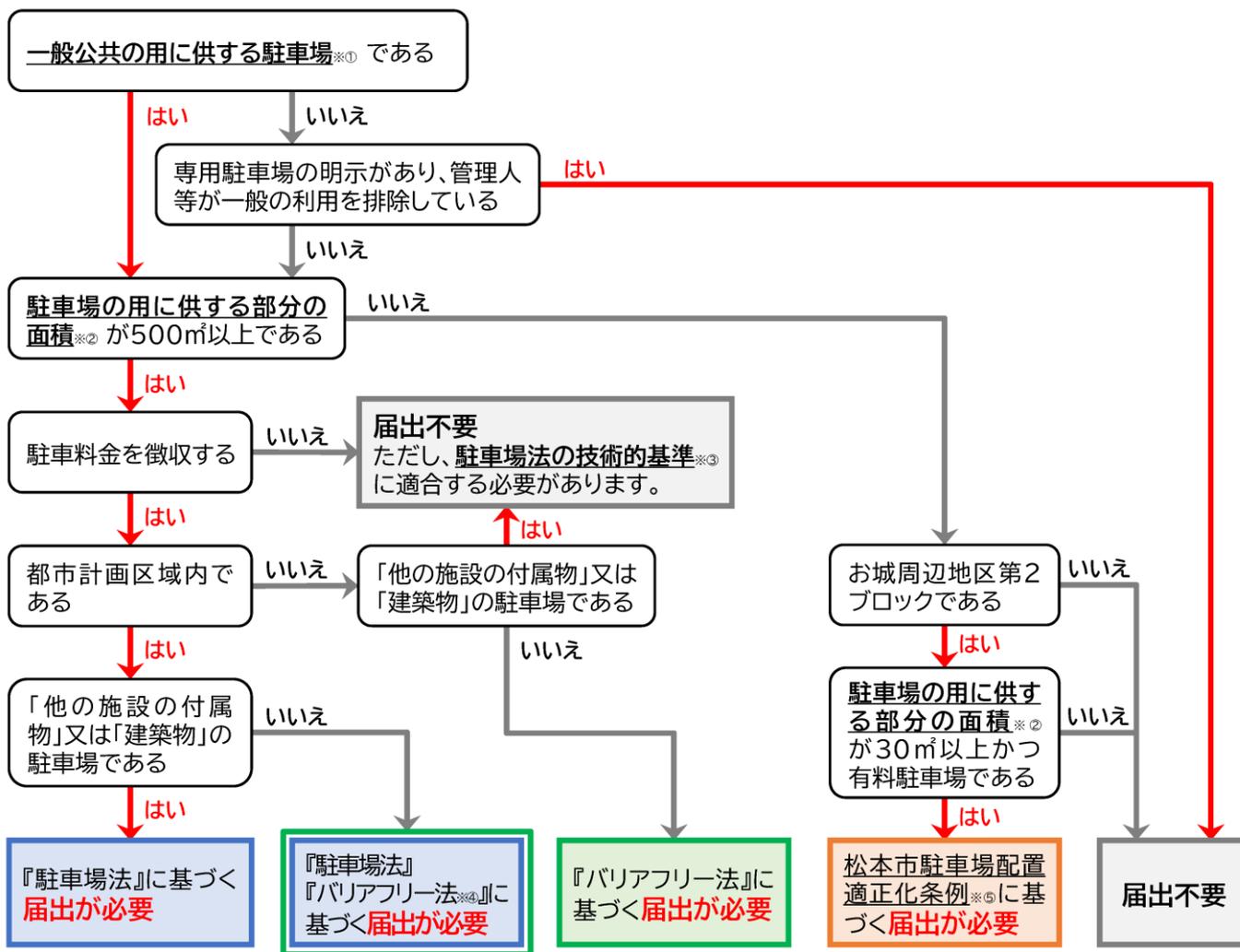
路外駐車場とは、道路の路面外に設置される自動車の駐車のための施設であって、一般公共の用に供されるものを言います。一般公共の用とは、不特定多数の人が利用できる駐車場（月極、従業員専用など利用者が限定される駐車場を除く。）が該当します。

路外駐車場を設置・運営する場合には、各法令などにより「守らなければならないルール」が定められており、路外駐車場を設置・運営する方は、各法令の定めに沿って適切な措置を講ずる必要があります。

松本市では、駐車場配置の適正化に向けて、路外駐車場に関する3つの届出制度を運用しています。また、駐車場を設置・運営する場合に必要なとなる手続の判定フローは以下のとおりです。

立地適正化計画関連の届出制度	松本市駐車場配置適正化条例に基づく届出制度
その他路外駐車場に関する届出制度	駐車場法に基づく届出制度
	バリアフリー法に基づく届出制度

#### ● 駐車場を設置・運営する場合に必要なとなる手続の判定フロー



- ※① 不特定多数の者が自由に使用できる駐車場
- ※② 自動車を駐車し格納する部分（駐車マス）の面積の合計
- ※③ 駐車場法第11条に規定する構造及び設備の基準で、駐車場等の出入口等について定めたものです。
- ※④ 「バリアフリー法」…高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律
- ※⑤ 市ホームページ“松本市駐車場配置適正化について”をご確認ください。

(7) 届出制度の概要

市街地における駐車場の適正な配置を推進し、歩行者の移動上の利便性・安全性を確保するとともに、まちの活性化を図る有効な土地活用を誘導することを目的として、令和2年(2020)に都市再生特別措置法に基づく「松本市駐車場配置適正化条例」が制定されました。

本条例による届出制度は、駐車場の設置場所が「駐車場配置適正化区域」に該当し、駐車場の用に供する面積が30㎡以上の特定路外駐車場が対象となり、届出事項を変更する場合も対象となります。

(1) 届出制度の内容

対象区域	松本市立地適正化計画で定める「駐車場配置適正化区域」(都市再生特別措置法第81条第5項第1号)	
	▼ 駐車場配置適正化区域とは 都市機能誘導区域内の区域であって、歩行者の移動上の利便性及び安全性の向上のための駐車場の配置の適正化を図るべき区域	<p>駐車場配置適正化区域 (お城周辺地区第2ブロック まちづくり協定範囲)</p>
対象施設	名称 お城周辺地区第2ブロック※ 区域 大手2丁目、大手3丁目、丸の内及び城西2丁目の各一部	※ 松本城三の丸地区に位置する「お城周辺地区第2ブロック」では、平成28年(2016)4月にまちづくり協定を締結、平成30年(2018)3月にまちなみガイドラインを作成し、地区内における駐車場配置等のルールを定めています。
	▼ 駐車場の分類	道路区域外に設置され、一般公共の用に供される路外駐車場のうち、駐車場の用に供する部分(以下「駐車マス」という。)の面積の合計が30㎡以上の特定路外駐車場(駐車場法第2条第2号)(松本市駐車場配置適正化条例第5条)
対象行為	1) 対象施設(特定路外駐車場)の設置 2) 届出の事項のうち、駐車場の位置、規模並びに自動車の出口及び入口の位置の変更	図表: 駐車場の分類 (区分、設置場所、利用形態、種類)
	1) 駐車場の出入口の位置 ア 次に掲げる道路等以外に設けること。 (ア) 駐車場法施行令第7条第1項第1号に掲げる道路又はその部分 (イ) 市道1059号線のうち松本城交差点から千歳橋交差点までの区間(大名町通り) (ウ) 市道1517号線のうち大手2丁目交差点から松本城交差点までの区間(内環状北線) イ 特定路外駐車場の前面道路が2以上ある場合においては、歩行者の通行に著しい支障を及ぼすおそれのあるときその他特別の理由があるときを除き、出入口をその前面道路のうち自動車交通に支障を及ぼすおそれの少ない道路に設けること。	図表: 駐車場の規模と届出対象
配置等基準	▼ 路外駐車場配置等基準(松本市駐車場配置適正化条例施行規則第2条)	2) 駐車場配置適正化区域内の道路に面してハーモニカ型構造の駐車場(駐車区画と前面道路との間に車路がなく、駐車区画から前面道路へ直接出入りできる構造の駐車場をいう。)を設置する場合は、自動車の駐車場の用に供する部分の面積を30㎡未満とすること。
	(3) 特定路外駐車場には緑地帯を配置し、空地面積(当該駐車場の区域の面積から、駐車区画並びに建物及び設備等が設置された敷地の面積を除いたものをいう。)の20%以上を緑化するよう努めること。	3) 特定路外駐車場には緑地帯を配置し、空地面積(当該駐車場の区域の面積から、駐車区画並びに建物及び設備等が設置された敷地の面積を除いたものをいう。)の20%以上を緑化するよう努めること。

## (ウ) 提出書類

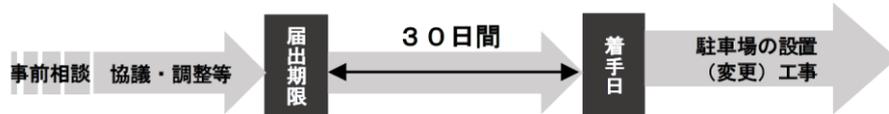
松本市駐車場配置適正化条例に基づく届出に際しては、以下の「届出書」及び「添付書類」を2部提出してください。

	届出書	添付書類
特定路外駐車場を設置する場合	様式16 (都市再生特別措置法施行規則第48条第1項関係)	○ 位置図(縮尺10,000分の1以上) ○ 平面図(縮尺200分の1) 特定路外駐車場の区域及び自動車の出口及び入口を表示すること。 ○ 委任状(届出を代理人に委任する場合)
届出内容を変更する場合	様式17 (都市再生特別措置法施行規則第51条関係)	○ 位置図(縮尺10,000分の1以上) ○ 平面図(縮尺200分の1) 特定路外駐車場の区域及び自動車の出口及び入口を表示すること。 ○ 委任状(届出を代理人に委任する場合)
届出先	松本市役所 建設部都市計画課	

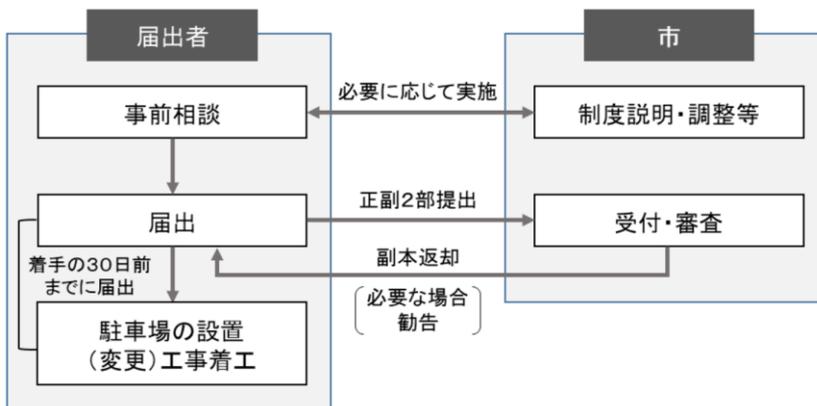
## (I) 提出時期

駐車場配置適正化条例に基づく届出は、都市再生特別措置法に基づき、駐車場の設置等に着手する30日前までに行う必要があります。届出内容を変更する場合も、その行為に着手する日の30日前までに届出を行う必要があります。

また、条例により、駐車場配置適正化区域内の特定路外駐車場の設置に係る配置等基準が定められていることから、対象となる行為を行おうとする場合は、事業を計画、検討する早い段階からご相談ください。



## (オ) 手続の流れ



## (カ) 罰則

届出をしないで、又は虚偽の届出をして計画の対象行為を行った場合、50万円以下の罰金に処せられます(都市再生特別措置法第129条)。

### ● 参考：駐車場整備地区

自動車交通が著しく輻輳する地域で、道路の活用を保持し円滑な道路交通を確保するため、駐車場整備の必要がある地区です。

松本市では、平成8年(1996)に丸の内、大手、中央、深志、本庄の約114.0haの区域が駐車場整備地区として定められています。

今後、駐車場整備地区に関する駐車場整備計画について都市計画が定められた場合、該地区の駐車場は計画にのっとり整備する必要があります。



(7) 届出制度の概要

対象区域	松本都市計画区域内
対象施設	1) 駐車料金を徴収する 2) 駐車のために供する部分の面積の合計が500㎡以上
対象行為	1) 対象施設(路外駐車場)の設置 2) 届出の事項のうち、路外駐車場の位置、規模並びに自動車の出口及び入口の位置の変更

(1) 提出書類・提出時期

	提出時期	提出書類				
路外駐車場を設置する場合	設置前	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 路外駐車場設置(変更)届出書(様式1)</li> <li>○ 駐車場の位置を示した地形図(1/10,000以上)</li> <li>○ 平面図(1/200以上) ※駐車場法施行令に基づく構造及び設備基準が分かるもの</li> <li>○ 業務(管理)委託契約書の写し(委託する場合のみ)</li> </ul> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">建築物の場合</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 平面図(1/200以上)：各階</li> <li>○ 立面図(1/200以上)：2面以上</li> <li>○ 断面図(1/200以上)：2面以上</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td>機械式駐車装置を用いる場合</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 特殊装置設置計画書</li> <li>○ 大臣認定書の写し</li> <li>○ 認定の条件に適合していることが分かる図面、資料</li> </ul> </td> </tr> </table>	建築物の場合	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 平面図(1/200以上)：各階</li> <li>○ 立面図(1/200以上)：2面以上</li> <li>○ 断面図(1/200以上)：2面以上</li> </ul>	機械式駐車装置を用いる場合	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 特殊装置設置計画書</li> <li>○ 大臣認定書の写し</li> <li>○ 認定の条件に適合していることが分かる図面、資料</li> </ul>
	建築物の場合	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 平面図(1/200以上)：各階</li> <li>○ 立面図(1/200以上)：2面以上</li> <li>○ 断面図(1/200以上)：2面以上</li> </ul>				
機械式駐車装置を用いる場合	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 特殊装置設置計画書</li> <li>○ 大臣認定書の写し</li> <li>○ 認定の条件に適合していることが分かる図面、資料</li> </ul>					
	設置後 (供用開始後10日以内)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 路外駐車場管理規定届(様式2-1) (出入口と公道の位置関係が確認できる全景写真を添付)</li> <li>○ 管理規定</li> </ul>				
届出内容を変更する場合	設置後 (変更後10日以内)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 路外駐車場管理規定変更届(様式2-2)</li> <li>○ 路外駐車場休止(再開、廃止)届(様式2-3)</li> <li>○ 管理規定</li> </ul>				

(7) 届出制度の概要

特定路外駐車場を設置する場合は、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律(バリアフリー法)第12条に基づく届出が必要になります。

対象区域	松本市全域
対象施設	1) 駐車料金を徴収する 2) 駐車のために供する部分の面積の合計が500㎡以上 3) 建築物でないもので、他の施設に附属していないもの
対象行為	1) 対象施設(路外駐車場)の設置 2) 届出の事項のうち、駐車場の位置、規模並びに自動車の出口及び入口の位置の変更

(1) 提出書類・提出時期

	提出方法	提出書類
路外駐車場を設置・変更する場合	提出方法1 「バリアフリー法第12条」による届出方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 特定路外駐車場設置(変更)届出書(様式3)</li> <li>○ バリアフリー法(特定路外駐車場)設置届チェックシート</li> </ul>
	提出方法2 駐車場法の届出書類にバリアフリー法の書類を添付して提出する方法※1(都市計画区域内に限る※2。)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律第12条第1項ただし書に基づく、路外駐車場設置(変更)届出書に添付する書面(様式4)</li> <li>○ バリアフリー法(特定路外駐車場)設置届チェックシート</li> </ul>

※1 「バリアフリー法第12条のただし書」による届出方法

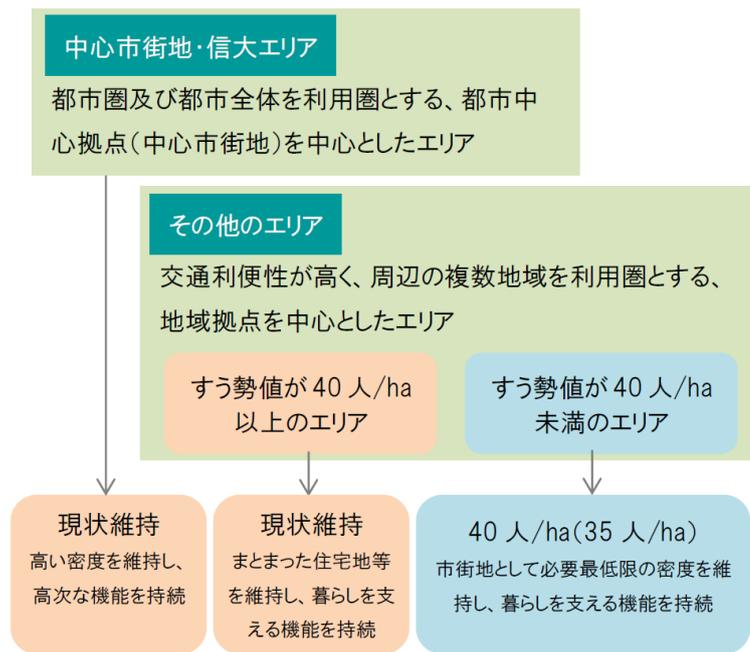
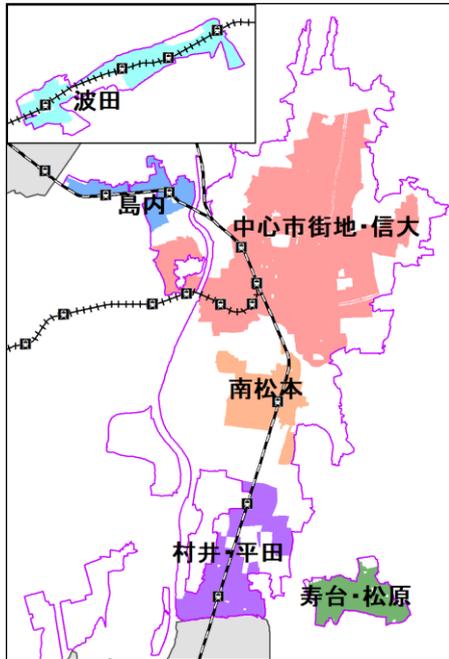
※2 都市計画区域外には駐車場法による届出が必要ないため

## 6 計画の推進に向けて

### (1) 目標値の設定

都市機能及び居住の誘導状況等を評価するため、以下の目標値を設定します。

#### ● 居住誘導区域の6つのエリアと人口密度の目標設定



#### ● 計画の指標

計画の指標		基準値	中間評価	将来		
				(すう勢値)	目標値	
都市機能誘導区域	誘導施設が増加した都市機能誘導区域の数	—	1区域 [R6(2024)]	—	全8区域 [R17(2035)]	
	施設数	全域	69施設 [H29(2017)]	70施設 [R6(2024)]	—	誘導施設数増加
		中心市街地	36施設	39施設		
		信州大学周辺	7施設	7施設		
		南松本駅周辺	6施設	6施設		
		村井駅周辺	6施設	6施設		
		平田駅周辺	2施設	2施設		
		島内駅周辺	3施設	3施設		
		波田駅周辺	4施設	4施設		
寿台・松原周辺	5施設	3施設				
居住誘導区域	人口密度	全域	45.6人/ha <sup>※1</sup> [H27(2015)]	44.8人/ha <sup>※2</sup> [R4(2022)]	(41.3人/ha) <sup>※1</sup> [R17(2035)]	45.6人/ha <sup>※1</sup> [R17(2035)]
		中心市街地・信州大学周辺	47.3人/ha	46.2人/ha	(42.1人/ha)	47.3人/ha
		南松本駅周辺	41.4人/ha	40.0人/ha	(38.7人/ha)	40.0人/ha
		村井・平田駅周辺	41.7人/ha	42.4人/ha	(38.4人/ha)	40.0人/ha
		島内駅周辺	47.1人/ha	46.7人/ha	(47.8人/ha)	47.1人/ha
		波田駅周辺	31.5人/ha	35.5人/ha	(29.6人/ha)	35.0人/ha
		寿台・松原周辺	59.1人/ha	54.4人/ha	(50.9人/ha)	59.1人/ha
区域外(市街化区域内)	35.6人/ha	36.1人/ha	(33.5人/ha)	現状程度を維持		
防災指針	地区別防災カルテの作成・公表数	0地区 [R6(2024)]	—	—	35地区 [R17(2035)]	

※1 基準値、すう勢値、目標値の人口密度は、第1回改定時(平成31年3月)に設定した居住誘導区域に基づいて算出・設定した数値  
・R17(2035)すう勢値が40人/ha以上の場合: H27(2015)人口密度を維持する(現況の人口密度を維持)。

・R17(2035)すう勢値が40人/ha未満の場合: 40人/haを目標とする。ただし、波田地区は現状の人口密度が低いため、35人/haを目標とする。

※2 中間評価の人口密度は、第2回改定時に変更した居住誘導区域に基づいて算出した数値

### (2) 計画の評価と見直し

おおむね5年ごとに誘導状況や取組みの効果を評価し、計画の見直しや施策の充実等を行います。