

松本市市街化調整区域の 地区計画活用方針



令和8年2月
建設部 都市計画課

アウトライン

市街化調整区域の基本指針で都市的土地利用が妥当な土地を提示

- ・ 地域コミュニティの維持、計画的な産業集積や産業振興が目的
- ・ コミュニティ拠点の周辺やインターチェンジ周辺などが対象



農地等で宅地開発を誘導する場合の地区計画の在り方を整理

- ・ 調整区域地区計画は、市街化を抑制すべき区域における地区計画（≠都市的土地利用への転換を図るための制度）
- ・ 農地等の土地利用転換は、先に他法令に基づく調整が不可欠
- ・ 具体の開発計画があることが前提であり、その企画段階から協議が必要



本方針で調整区域地区計画を活用できる条件を示したい

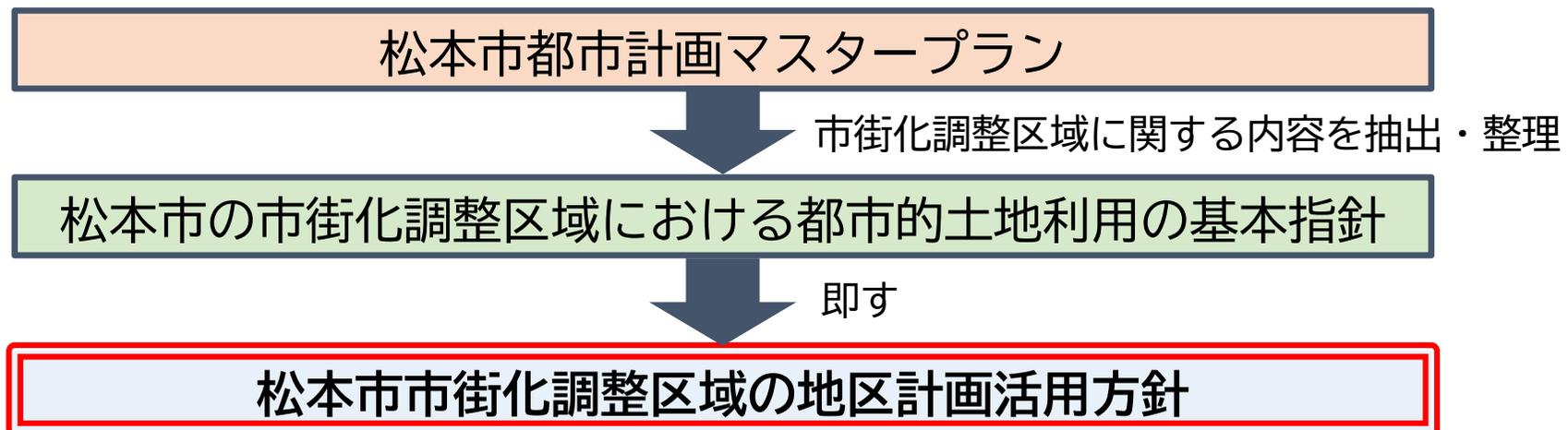
- ・ 都市的土地利用の目的に即した類型を定め、それぞれ条件を明確化
- ・ 手続きの流れ

※松本市市街化調整区域の地区計画活用方針（H23）の全面的な見直し
これまで実績なし

松本市市街化調整区域の地区計画活用方針

目次

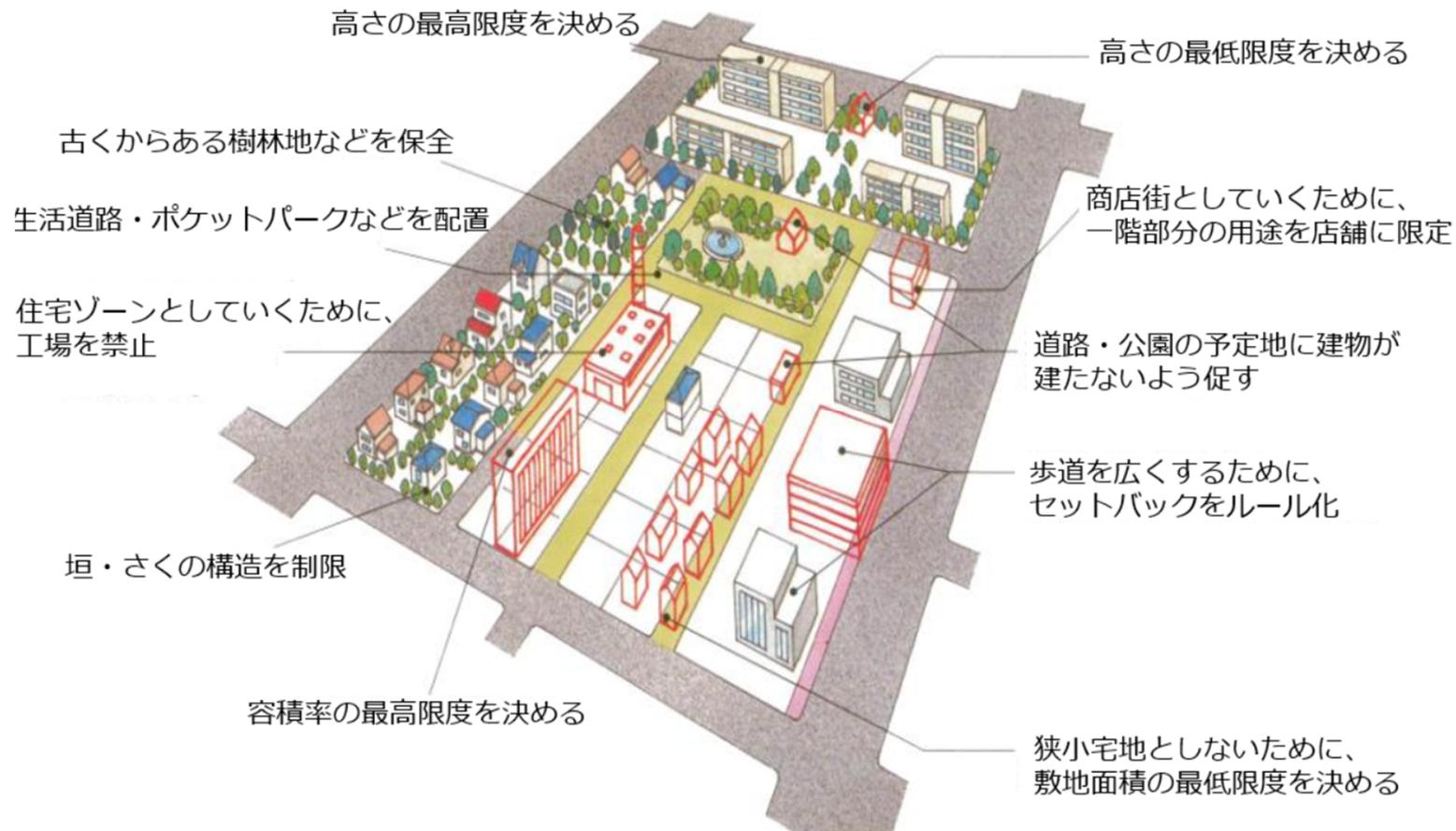
- 第1章 背景と目的
- 第2章 市街化調整区域における地区計画制度の基本事項
- 第3章 地区計画制度の運用についての基本的な考え
- 第4章 調整区域地区計画の活用類型
- 第5章 類型別の活用エリア及び活用条件
- 第6章 調整区域地区計画に定める事項
- 第7章 手続きの流れ



調整区域地区計画制度の特徴

一般的な地区計画のイメージ（市街化区域/用途地域内の場合）

- ・ 地域の実情に応じたきめ細やかなまちづくりをするため、対象地区の区域の建築物等の規制や道路等の配置について定める計画
- ・ 住民等との合意形成が必要



(出典：土地利用計画制度（国土交通省）)

調整区域地区計画制度の特徴

調整区域地区計画を定めることができる区域 (都市計画法)

- ・ 地区計画を定める土地の区域は、イ、ロ、ハのいずれかに該当しなければならない

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

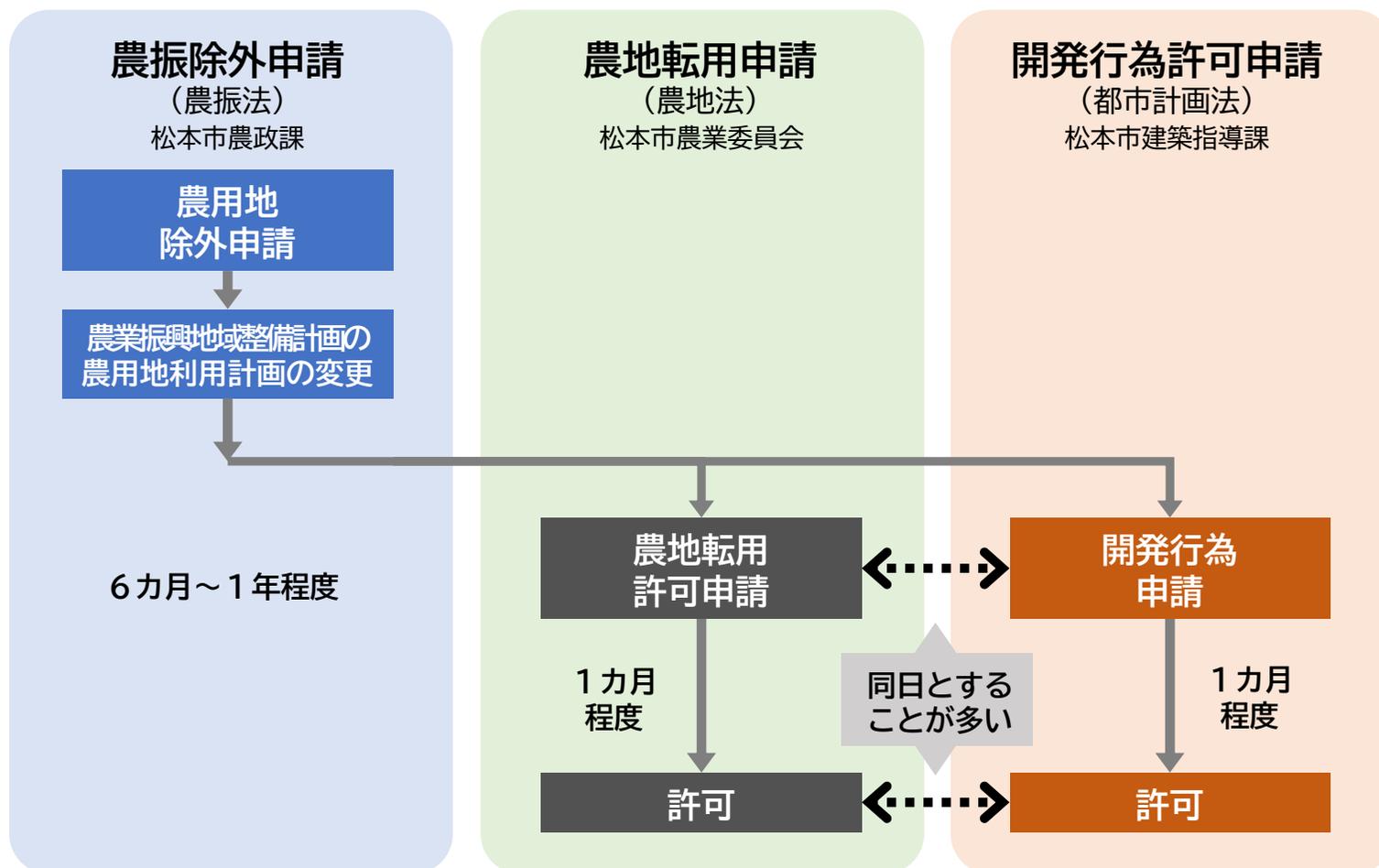
ハ 健全な住宅市街地における良好な居住環境その他優れた街区の環境が形成されている土地の区域

(都市計画法第12条の5第1項第2号)

調整区域地区計画制度の特徴

開発許可と調整区域地区計画

- ・市街化調整区域で開発行為、建築行為をする場合、開発許可を受ける必要がある。
- ・開発許可の立地基準の1つが、調整区域地区計画に適合する開発行為
- ・他分野の規制（農振農用地等）が解除された区域に対して、都市的土地利用の必要性・妥当性がある場合に許可



1 調整区域地区計画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はないことに留意し、整備が必要な場合は、各施設管理者等と十分協議し、最低限とする
(※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
- (5) 策定区域全域に地区整備計画を定める

2 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 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3 m以上の区域)

⇒想定される災害に応じた災害対策を策定し、
安全性及び対策実施の確実性を明確化

(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、地区計画の規制等が、他の立地基準（都市計画法第34条各号のうち第10号以外のもの）より優先されるため、まちづくりの観点から立地の必要性及び妥当性がある建築物の用途を検討し、地区整備計画を定める

松本市市街化調整区域の地区計画活用方針 — 活用類型と条件

■ 現行 (H23) 活用類型

いままで

既存集落型

既存宅地型

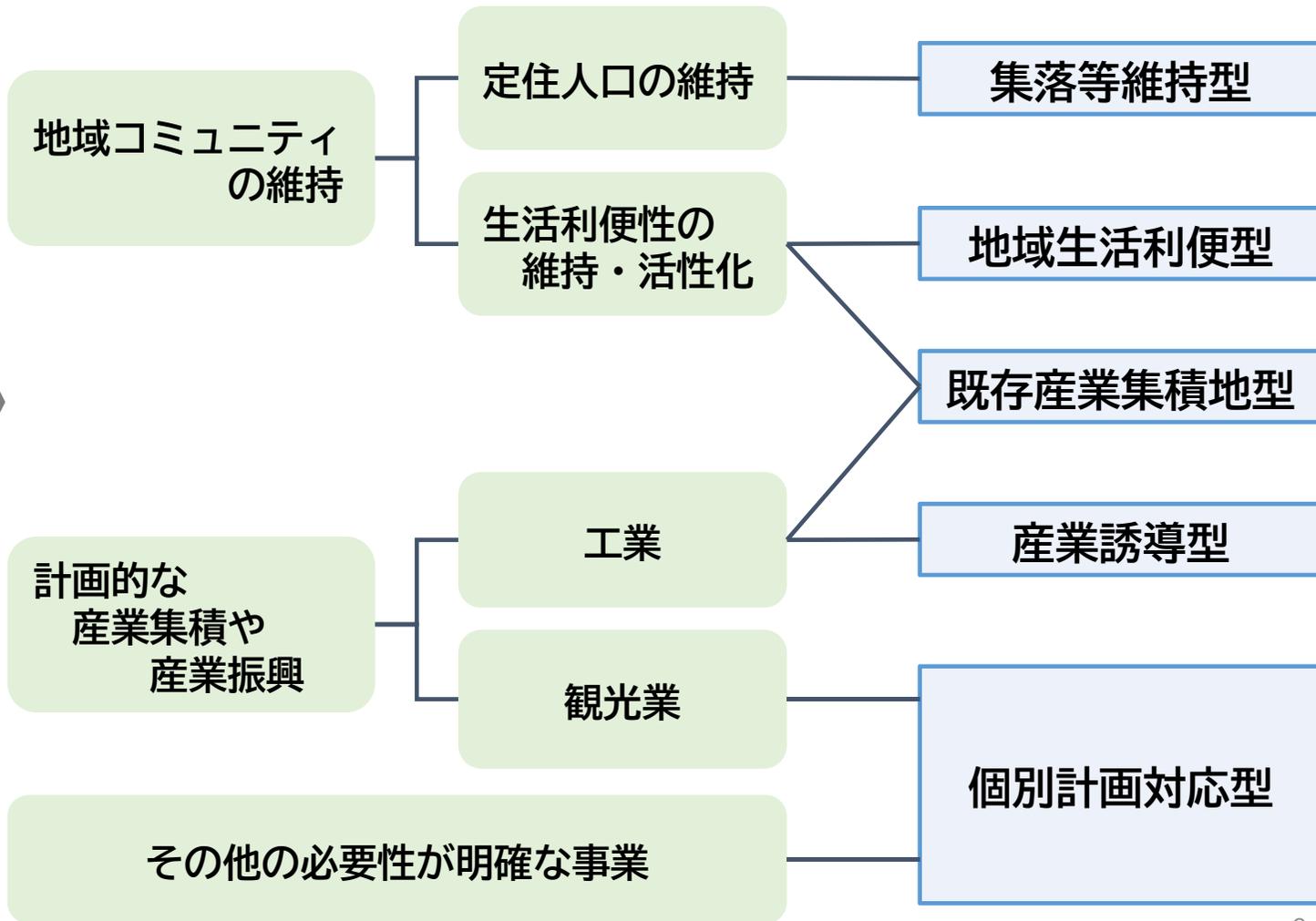
地域振興型

これから

目的

(都市的土地利用の必要性がある事業)

※都市的土地利用の基本指針より



■ 見直し案

地区計画の活用類型

集落等維持型

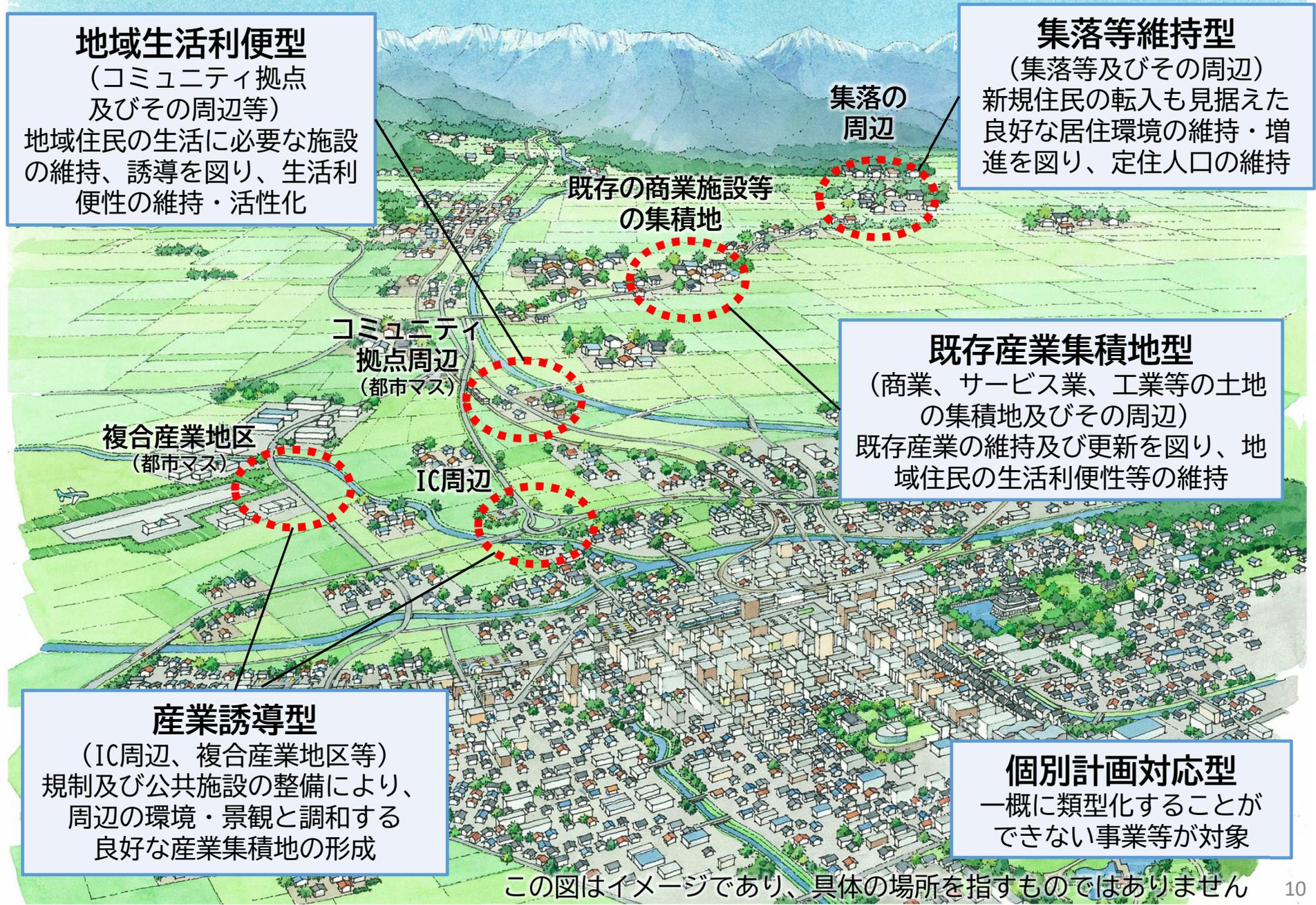
地域生活利便型

既存産業集積地型

産業誘導型

個別計画対応型

松本市市街化調整区域の地区計画活用方針 — 活用類型と条件



この図はイメージであり、具体的な場所を指すものではありません 10

松本市市街化調整区域の地区計画活用方針 — 活用類型と条件

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。

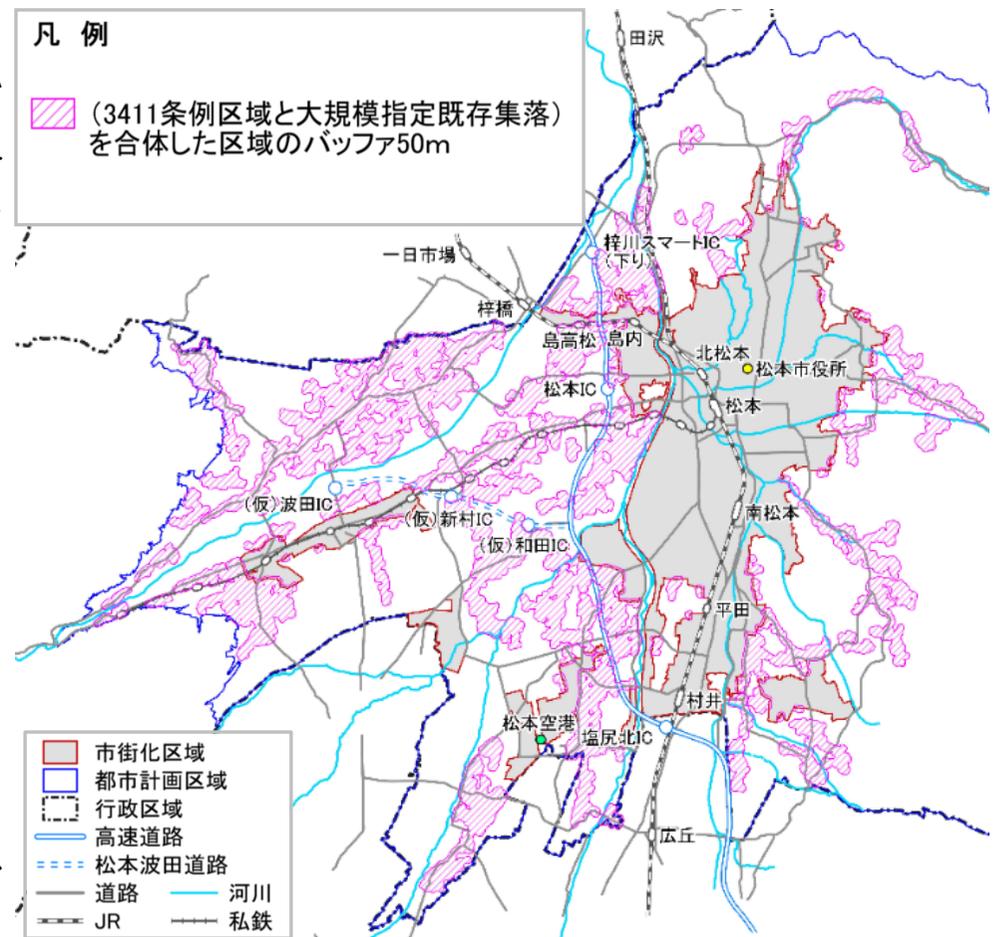
■ 活用エリア

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及びその境界から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

■ 活用条件

- ・ 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
 - ・ 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(ア)が原則、必要に応じて(イ)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



活用を想定しているエリアのイメージ図

松本市市街化調整区域の地区計画活用方針 — 活用類型と条件

地域生活利便型（非住居系）

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。

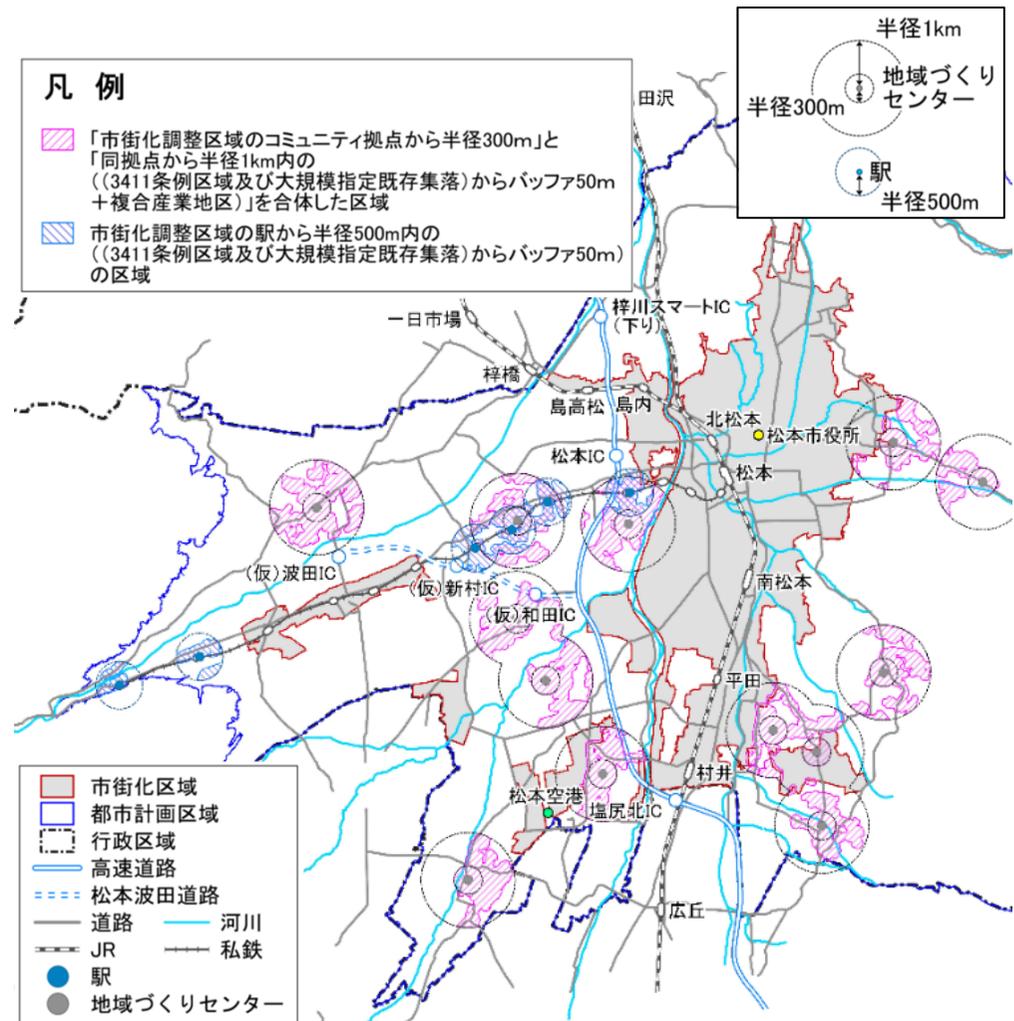
■ 活用エリア

いずれかに該当するエリア

- ア コミュニティ拠点から半径300mの範囲
- イ 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及びその境界から50mの範囲
- ウ 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、各種計画と整合する範囲

■ 活用条件

- ・ 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
- ・ 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(ア)が原則（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）



活用を想定しているエリアのイメージ図

松本市市街化調整区域の地区計画活用方針 — 活用類型と条件

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。**

■ 活用エリア

いずれかに該当するエリア

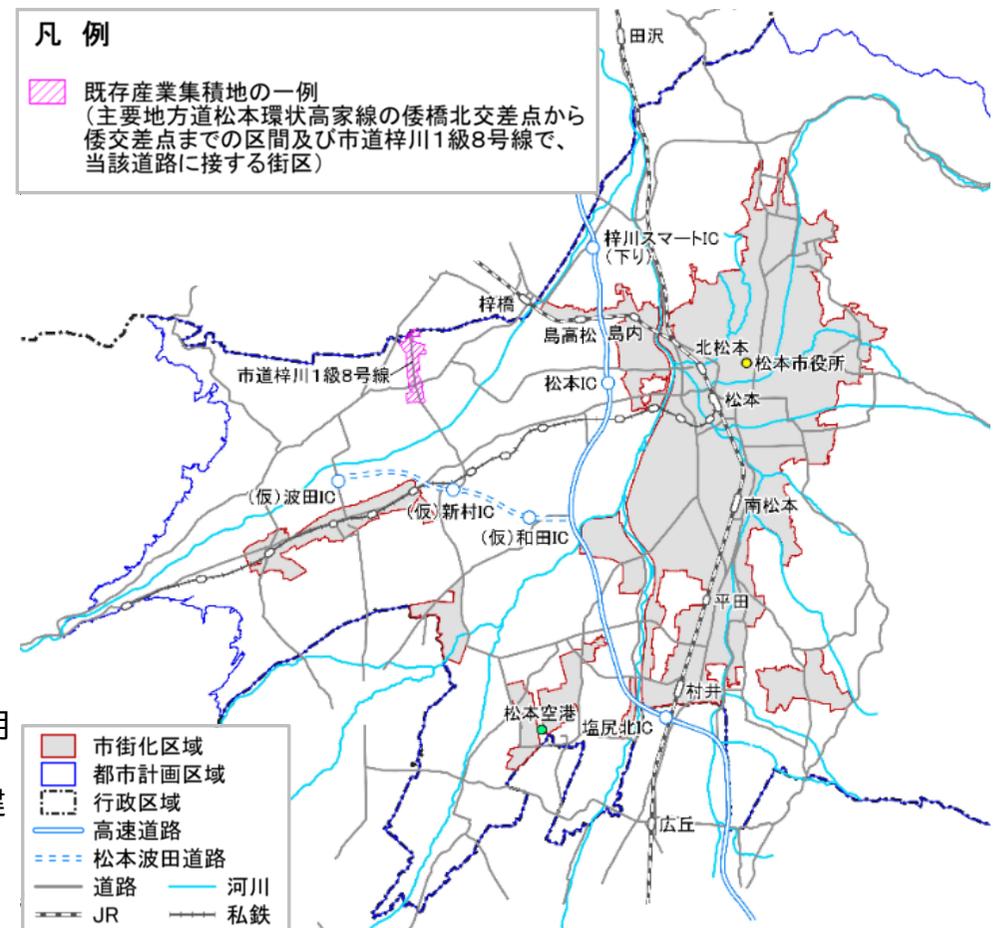
- ア 主要地方道松本環状高家線の倭橋北交差点から倭交差点までの区間及び市道梓川1級8号線で、当該道路に接する街区のうち、本方針の改定時点で商業、サービス業、工業等の用途で都市的土地利用が行われている土地の範囲及びその周辺
- イ 上記の範囲の他、本方針の改定時点で商業、サービス業、工業等の用途で都市的土地利用が行われている土地の範囲及びその周辺

■ 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
- ・ 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



活用を想定しているエリアのイメージ図

松本市市街化調整区域の地区計画活用方針 — 活用類型と条件

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、周辺的环境・景観と調和する良好な産業集積地の形成を目指す。

■ 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) インターチェンジ（IC）から1 km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

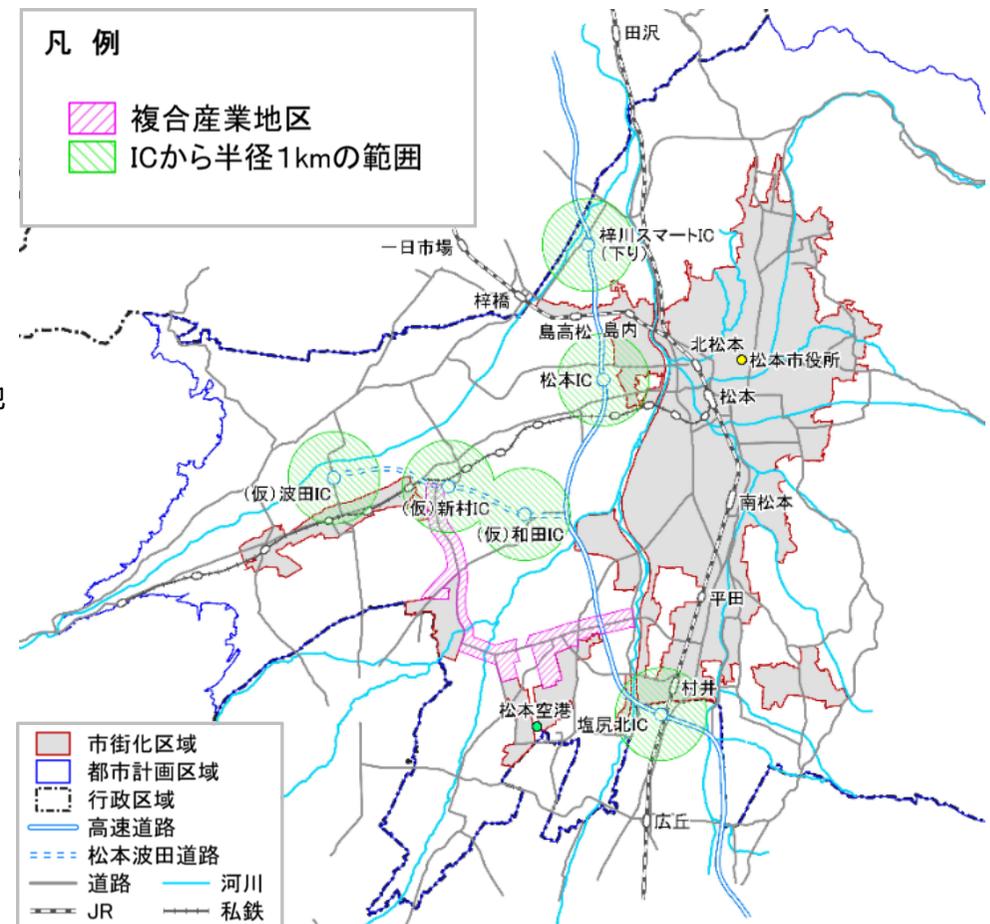
イ 機能的位置・範囲

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

■ 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) 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



活用を想定しているエリアのイメージ図

松本市市街化調整区域の地区計画活用方針 — 地区計画に定める事項

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㎡）
- 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

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)

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

- ・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を受けて農地転用許可・開発許可
 - ⇒ 審査・判断のために、個別に具体的な事業計画・図面等を事前に提示

松本市市街化調整区域の地区計画活用方針 — 手続きの流れ

