

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

1 背景及び基本的考え方

松本市においては、1992年（平成4年）市街化調整区域の地区計画制度の創設に伴い、開発地等の都市的土地利用の行われている区域について、詳細な土地利用計画を策定して開発行為、建築行為を都市計画上支障のないように誘導するため、地区計画制度の活用を図ってきた。（小宮、和田、中山台）

その後、1998年（平成10年）都市計画法改正において、市街化調整区域の地区計画策定の対象地域について、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が追加されるとともに、地区計画に適合する開発行為が開発許可に追加された。2000年（平成12年）に非線引き都市計画区域にも地区計画制度の適用範囲が広がり、平成18年にはまちづくり三法の見直しの柱の一つとして都市計画法の改正が行われた。この改正により大規模集客施設の立地の制限が行われるとともに、市街化調整区域での大規模開発を例外的に許可する規定が廃止され、地区計画制度での対応に統一された。

このように、地区計画は生活に密着した身近な計画として、街区単位できめ細やかな市街地像を実現していくために積極的に活用が期待されているとともに、地区の特性にふさわしい良好な都市環境の維持・形成を図る必要がある場合には、用途地域が定められていない土地の区域にあっても、詳細な土地利用計画制度である地区計画制度の活用が有効であり積極的に活用されるべきである。

本市の市街化調整区域においては、前述のとおり開発地等の都市的土地利用が行われている区域（既に開発がなされた区域）に限って地区計画制度を活用してきたが、開発型（平成10年度の都市計画法改正による開発行為）の地区計画制度の活用は行っていない。平成21年度の都市計画マスタープランの見直しにおいて、集約型都市構造への進展を図るうえで、市街化区域外既存集落の維持・活性化を図る必要性を示すとともに、市内に配置した各種の拠点を中心に人口等を集約し、拠点相互を結ぶ軸を強化し、環境負荷の少ない都市構造を目指すこととしている。このため、市街化調整区域の土地利用規制についても、市街化調整区域の現状を踏まえた規制緩和を図る必要が認められ、各種の緩和策が検討された。

その中で、この地区計画制度は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、強化を図るための制度として活用が可能とされていることから、活用方針を定めることにより開発行為を可能とする。ただし、2006年（平成18年）の都市計画法改正により廃止された大規模開発に代わる地区計画制度の活用及び大規模集客施設の立地制限については、次のとおりとする。

松本市都市計画マスタープランは集約型都市構造への進展を図ることとしていることから、市街化調整区域での大規模な都市的土地利用や集客施設の配置を位置付けていないこと、本市の計画的土地利用の方針としては、大規模開発による都市的土地利用は市街化区域の拡大により行うこととし、地区計画制度の活用の対象外とする。

2 基本方針

- (1) 地区計画策定にあたっては、本来、市街化を抑制すべき区域である市街化調整区域の特性を踏まえ、計画を定める区域の周辺における市街化を促進することなく、市街化区域の計画的な市街化に支障がないように定めること。
- (2) 「都市計画運用指針（国土交通省）」、「市街化調整区域の地区計画に関する協議・同意の観点（長野県）」に基づくとともに、第2次松本市国土利用計画、松本都市計画区域の整備、開発及び保全に関する方針、松本市都市計画マスタープラン、松本市景観計画等と整合が図られていること。
- (3) 特に地区の位置・規模・内容については、地域固有の環境や資源、既存ストックを活かした土地活用を図ることにより、地域の振興に寄与する場合や地域の魅力向上に資する場合、地域の問題解決が可能な場合など、集約型都市構造の構築を目指す松本市都市計画マスタープランに即していること。
- (4) 市街化区域に隣接した区域に開発行為を伴う地区計画を定める場合は、次回定期線引き見直し時に市街化区域への編入を原則とすること。
- (5) 本指針においては大規模集客施設（建築基準法別表第2（わ）に掲げるもの）を床面積3,000平方メートル超えのものとして、区域内に計画しないこと。
- (6) 地区計画原案は原則として関係権利者又は開発事業者において策定するものとし、地区計画決定後に開発行為を伴うものについては、地区計画原案の作成段階から開発許可担当部局と調整を行うこと。
- (7) 建築基準法第68条の2第1項に基づく条例を、地区計画に関する都市計画決定後、速やかに制定するものとする。

3 地区計画の対象地域

- (1) 既存集落型
建築物が連たんしている一団の既存集落とその周辺において、それらの周辺において必要な公共施設の整備が担保されており、良好な居住環境の形成により既存集落等のコミュニティの維持・活性化を図るもの。
- (2) 既存宅地型
既存集落を除いて、既に造成されている住宅団地等において、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・増進を図るもの。
- (3) 地域振興型
松本市都市計画マスタープランに位置付けられている拠点において、拠点施設等の連携により、地域の振興又は発展を目的としたもの。

4 適用区域の制限

次に掲げる区域又は地域は保全する区域として地区計画の区域に含めない。

- (1) 農用地区域（農業振興区域の整備に関する法律第8条）
- (2) 農地法による農地転用許可がなされないと見込まれる農用地
- (3) 集落地域（集落地域整備法第3条）
- (4) 保安林、保安施設区域、保安林予定森林及び保安施設地区予定地（森林法）
- (5) 保安林指定計画地（保安林整備臨時措置法）
- (6) 史跡、名勝又は天然記念物の指定区域（文化財保護法第109条）
- (7) 急傾斜崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害防止に関する法律第3条）
- (8) 地すべり防止区域（地すべり防止法第3条）

- (9) 砂防指定区域（砂防法第 3 条）
- (10) 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の推進に関する法律第 8 条）
- (11) 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）
- (12) 自然公園法の特別地域（自然公園法第 13 条）
- (13) 街区に介在する森林以外の森林
- (14) 都市計画法第 34 条第 11 号の区域

5 区域の設定

- (1) 地区計画の区域の境界
区域の境界は、原則として道路、鉄道その他の施設、河川、水路等の地形、地物等土地の範囲を明示するに適当なものにより定める。
- (2) 地区計画の区域の面積
地区計画の区域の面積は類型別に次のとおりとし、街区形成に足りる一定の広がりをもった土地の区域とする。
 - ア 既存集落型及び既存宅地型 0.5ha 以上
 - イ 地域振興型 1.0ha 以上

6 地区計画に定める事項

- (1) 地区計画の目標に関する事項
地区計画の目標については、市街化調整区域が「市街化を抑制する区域」であることを踏まえ、以下の次項のうち必要なものを明らかにすること。
 - 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
 - カ その他必要な事項
- (2) 区域の整備、開発及び保全の方針に関する事項
 - ア 土地利用の方針については、以下の事項のうち必要なものを明らかにすること。
 - ・ 周辺の自然環境や営農環境と調和するための土地利用のあり方
 - ・ 既存集落との調和に配慮した将来の土地利用のあり方
 - ・ 住宅、工場、沿道商業施設等との混在を防止する土地利用のあり方
 - ・ その他必要な事項
 - イ 地区施設を定める場合にあつては、地区施設の整備方針に、事業手法を明らかにすること。（事業手法に基づいた事業主体や整備スケジュールについては、市と関係権利者で協議がなされていること）
 - ウ 建築物の整備方針については、周辺の自然環境及び景観並びに集落等と当該地区の建築物の形態・意匠との調和について定めること。
- (3) 地区整備計画に関する事項
 - ア 当該地区の規模、形状及び周辺の基盤整備状況により、地区内に道路、公園等の地区施設が必要な場合には、適切にその配置を位置付けること。また、当該地区施設については、都市計画法第 33 条に規定する開発許可の基準及び技術細目に適合させること。
 - イ 建築物等に関する事項については、次に掲げるもののうち、地区計画の目的を達成す

るために必要な事項を定めるものとし、周辺環境との調和が図られる内容となっていること。

- ・ 建築物等の用途の制限
- ・ 容積率の最高限度
- ・ 建ぺい率の最高限度
- ・ 敷地面積の最低限度
- ・ 壁面の位置の制限
- ・ 壁面後退区域における工作物の設置の制限
- ・ 建築物等の高さの最高限度
- ・ 建築物等の形態又は意匠の制限
- ・ 建築物の緑化率（都市緑地保全法第34条第2項に規定する緑化率）の最低限度
- ・ かき又はさくの構造の制限
- ・ 良好な環境の形成・保持のために必要な措置

ウ 土地の利用に関する事項について、地区計画の目的を達成するために必要な事項を定めるものとし、周辺環境との調和が図られた内容となっていること。

松本市市街化調整区域の地区計画活用方針

1 地区計画活用方針策定の趣旨・目的

平成 21 年度に見直した都市計画マスタープランにおいて、集約型都市構造への進展を図るうえで、市街化区域外既存集落の維持・活性化の必要性を示すとともに、市内に配置した各種拠点を中心に人口等を集約し、拠点相互を結ぶ軸を強化し、環境負荷の少ない都市構造を目指すこととしています。このため、市街化調整区域の土地利用規制についても、現状の市街化調整区域の現状を踏まえた各種の緩和策が検討されました。

緩和策は三点あり、一点目の開発審査会提案基準の改正は平成 22 年 7 月から、二点目の集落地区の指定に係る条例による開発許可基準の制定は平成 22 年 12 月に公告され運用を開始しています。

三点目は地区計画による開発許可の運用について、市街化調整区域の開発等に係る地区計画を活用するための方針を定めるものです。

松本市においては、1992 年（平成 4 年）市街化調整区域の地区計画制度の創設に伴い、開発地等の都市的土地利用の行われている区域について、詳細な土地利用計画を策定して開発行為、建築行為を都市計画上支障のないように誘導するため、地区計画制度の活用を図ってきました。（小宮、和田、中山台）

その後、1998 年（平成 10 年）都市計画法改正において、市街化調整区域の地区計画策定の対象地域について、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が追加されるとともに、地区計画に適合する開発行為が開発許可に追加されました。2000 年（平成 12 年）に非線引き都市計画区域にも地区計画制度の適用範囲が広がり、平成 18 年にはまちづくり三法の見直しの柱の一つとして都市計画法の改正が行われました。この改正により大規模集客施設の立地の制限が行われるとともに、市街化調整区域での大規模開発を例外的に許可する規定が廃止され、地区計画制度での対応に統一されました。

このように、地区計画は生活に密着した身近な計画として、街区単位できめ細やかな市街地像を実現していくために積極的に活用が期待されるとともに、地区の特性にふさわしい良好な都市環境の維持・形成を図る必要がある場合には、用途地域が定められていない土地の区域にあっても、詳細な土地利用計画制度である地区計画制度の活用が有効であり積極的に活用されるべきであります。

2 地区計画を活用する際の基本的考え

地区計画を活用して開発を行なうにあたり、上位計画等と整合を図るため前提となる基本的考えを定めるものです。

- (1) 市街化調整区域の特性を踏まえ、市街化区域の計画的な市街化に支障がなく、国、県の指針や本市都市計画に関する上位計画等と整合が図られていること。
- (2) 集約型都市構造の構築を目指す松本市都市計画マスタープランに即していること。
- (3) 市街化区域に隣接した区域における開発型の地区計画の区域は、定期線引き見直し時に市街化区域への編入を原則とすること。
- (4) 3,000平方メートルを超える集客施設（建築基準法別表第2(わ)に掲げるもの）は建築できないこと。
- (5) 計画時に開発許可担当部局との調整を行うとともに、建築条例を都市計画決定後速やかに制定すること。

解説

(1) 上位計画との整合

市街化調整区域であることを前提にするとともに、都市計画法、同法運用指針、市街化調整区域の地区計画に関する協議・同意の観点（長野県）や本市の上位計画に整合することとします。

(2) 都市計画マスタープラン

方針の策定の本になっている松本市都市計画マスタープランに即することとします。

(3) 市街化区域への編入

市街化区域に接した区域における地区計画による開発行為は、市街化区域編入と同等に都市的土地利用区域を広げることになるため市街化区域への編入を原則とします。

(4) 建築できる用途規制

都市計画マスタープランでは集約型都市構造を目指す上で、市街化調整区域内に大規模な集客施設を位置付けていないこと、地区計画策定により集客施設の立地が可能となるから立地を一定規模に制限するものです。

規制する用途はまちづくり三法の改正時に規制された劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する用途とします。なお、これらの用途に供する建築物であっても次ページに規定される類型に該当する用途に限られます。

(5) 開発行為の手続き等の規定

前段は開発行為に伴う事前調整を行なう必要があるため規定するものであり、後段は地区計画の内容を担保するため建築基準法第68条の2第1項を適用するものです。

3 地区計画が活用できる地域

2の基本的考えに基づき、実際に地区計画を活用できる地域を限定的に規定するものです。

(1) 既存集落型

既存集落とその周辺における既存集落等のコミュニティの維持・活性化を図るもの。

(2) 既存宅地型

既に造成されている住宅団地等における良好な都市環境の維持・増進を図るもの。

(3) 地域振興型

都市計画マスタープランに位置付けられている拠点における地域振興・発展を目的としたもの。

解説

地区計画を活用するに際する基本的考え方による地区計画が活用できる地域を具体的に定めることにより、この方針をより明確にするものです。

都市計画マスタープランは、本方針策定の根拠になっている計画です。都市計画法や長野県の「同意の考え方」が市街化調整区域の地区計画策定の考えを総括的に示していることに対し、本方針は都市計画マスタープランの実現に向け活用できる範囲を限定するために定めるものです。

(1) 既存集落型

都市計画マスタープランの既存集落のコミュニティの維持・活性化を図るために活用するものです。用途は第一種低層住居専用地域内の制限とします。

コミュニティの維持・活性化を図るためとは、集落（市街化区域と隣接し一体となった集落においては市街化区域を含む集落）内の人口が著しく減少していることが明らかであることとします。

既存集落及びその周辺とは、建築物が概ね50m以内に連たんしている集落とその既存集落に接している区域

(2) 既存宅地型

計画的に開発されている住宅団地等の計画性を持続させるために活用するものです。既に開発されている住宅団地等とは、計画的に開発された住宅団地や工業団地

(3) 地域振興型

都市計画マスタープランの将来都市構造に位置付けられている都市活動の拠点の方針に従った整備を図るために活用するものです。

都市計画マスタープランに位置付けられている拠点とは、地区交流拠点、業務拠点、交通拠点、産業研究拠点、自然交流拠点に位置付けられている地区

4 地区計画が策定できない区域等

都市的土地利用に適さない次のような区域は除外します

- (1) 優良な集団農地
 - ・ 農振農用地
 - ・ 甲種農地
 - ・ 第一種農地
- (2) 他法令に基づく地区計画が策定可能な地域
 - ・ 集落地域整備法による集落地域
- (3) 保全すべき森林等
 - ・ 保安林、保安施設区域、保安林予定森林及び保安施設地区予定地
 - ・ 保安林指定計画地
- (4) 史跡、名勝又は天然記念物の指定区域
- (5) 災害の発生のおそれがある土地の区域
 - ・ 災害危険区域
 - ・ 急傾斜崩壊危険区域
 - ・ 地すべり防止区域
 - ・ 土砂災害特別警戒区域
 - ・ 砂防指定区域
- (6) 自然環境の適正な保全を総合的に推進することが必要な地域
 - ・ 自然環境保全法の指定地域
 - ・ 自然公園法の特別地域
- (7) その他
 - ・ 街区に介在する森林以外の森林
 - ・ 都市計画法第 34 条第 11 号の区域

解 説

- (1) 都市計画法等の法令や市街化調整区域の地区計画に関する協議・同意の観点（長野県）で規定されている区域では地区計画の策定が出来ない規定とします。
- (2) 都市計画法第 34 条第 11 号の区域が指定されている区域に地区計画を定める区域は、都市計画法第 34 条第 11 号の区域から除外します。

5 区域設定の基準

地区計画の区域の境界と区域の面積の基準を次のように定めます

- (1) 境界は地形、地物を基本
- (2) 既存集落型及び既存宅地型 0.5ha以上
- (3) 地域振興型 1.0ha以上

解 説

(1) 境界

範囲を明示するに適切な道路、水路等の地形、地物とします。

(2) 区域面積の基準

街区形成に足りる一定の広がりをもった土地の区域が必要です

ア 既存集落及び既存宅地における地区計画は、住宅系の開発を基本とするものであることから0.5ha以上とします。

イ 地域振興を図る地区計画は、業務系が含まれるものであることから1ha以上とします。

6 地区計画に定める事項

都市計画法に基づき当該地区計画に定めなければならない事項を示します。

- (1) 地区計画の目標として示す事項で必要なもの
 - 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
- (2) 整備、開発及び保全の方針に関する事項
 - ア 土地利用の方針で必要なもの
 - イ 地区施設を定める場合の事業手法
 - ウ 建築物の形態・意匠との調和
- (3) 地区整備計画に関する事項
 - ア 適切な地区内道路、公園等の地区施設配置（必要な場合）
 - イ 建築物等に関する次の制限で必要な事項
 - ・ 建築物等の用途の制限
 - ・ 容積率の最高限度
 - ・ 建ぺい率の最高限度
 - ・ 敷地面積の最低限度
 - ・ 壁面の位置の制限
 - ・ 壁面後退区域における工作物の設置の制限
 - ・ 建築物等の高さの最高限度
 - ・ 建築物等の形態又は意匠の制限
 - ・ 建築物の緑化率の最低限度
 - ・ かき又はさくの構造の制限
 - ・ 良好な環境の形成・保持のために必要な措置

解 説

(1) 地区計画の目標

市街化を抑制する市街化調整区域であることを踏まえた目標を定めることとします。特にその地域の特性を踏まえた自然環境の保全、営農環境との調和について示す必要があります。

(2) 開発及び保全に関する方針

土地利用の方針等で必要なものを定めるとともに、地区施設を定める場合は事業手法（事業主体、事業スケジュール等）を明確にすることにより、開発行為の実効性を担保することとします。

(3) 地区整備計画に関する事項

- ア 地区施設が必要な場合は都市計画法の技術基準に適合することとします。
- イ 建築物に関する事項は必要なものを定めることとします。