

令和 8 年度
第 1 回 松本市景観審議会議事録

日時：令和 8 年 8 月 5 日（水） 14：00～17：00
場所：松本市大手公民館 2 階 大会議室

1 開会（都市計画課長）

2 あいさつ（建設部長）

3 議 事

協議事項

ア 地域未来投資促進法に基づく産業用地開発に伴う高さ緩和の取扱いについて

イ 松本市景観計画等の改定について

報告事項

松本市景観評価会の開催状況について

（会長）

今年度第 1 回景観審議会になります、本日は協議事項が 2 件、報告事項が 1 件ございます。

協議事項は、1 件目が地域未来投資促進法に基づく産業用地開発に伴う高さ緩和の取扱いについて、2 件目が松本市景観計画等の改定についてです。

報告事項は、前回審議会以降に実施した松本市景観評価会の開催状況についてです。

それでは事務局に伺いますが、傍聴者はいますでしょうか。

（事務局）

報道関係の方はいますが、傍聴者はおりません。

（会長）

わかりました。それでは議事に入ります。

最初の協議事項ですが、地域未来投資促進法に基づく産業用地開発に伴う高さ緩和の取扱いについて、事務局から説明をお願いします。

（事務局）

それではご説明いたしますので、資料 1 をご覧ください。地域未来投資促進法に基づく産業用地開発に伴う高さ緩和の取扱いについてです。まず、囲みの中の部分についてご説明いたします。地域未来投資促進法がどのような法律かという、地域の特性を生かして高い付加価値を創出し、地域に経済的効果を及ぼす地域経済牽引事業を促進するものです。国の基本方針に基づき、市町村・都道府県は基本計画を策定し、国が同意します。同意された基本計画に基づき、民間事業者等は地域経済牽引事業計画を策定し、都道府県知事が承認する流れです。基本計画は、重点的に地域経済牽引事業計画を推進すべき区域として重点促進区域を設定します。民間事業者は、農地転用許可及び市街化調整区域の開発等の手続きに関する配慮を受けることができます。別紙 1 に経済産業省の概要資料を添付していますので、別途ご覧ください。続いて、1 の趣旨についてです。地域未来投資促進法（以下「未来法」という。）に基づき複数の民間事業者が進めている地域経済牽引事業について、事業計画の実現を目的とした床面積を確保するため建物の高さ制限の緩和を希望する旨の事前相談を受けています。今後、当該事業者から具体的な施設建設計画を添えた高さ制限緩和の申請が見込まれている状況です。本来であれば、市街化調整区域における高さ制限緩和（市長が特に許可したものに限る。）は松本市景観審議会の意見聴取が必要となりますが、未来法が市街化調整区域の規制に対する特例的配慮を趣旨としていること、また、加えて、松本市景観審議会の年間開催回数が限られている点を踏まえ、松本市景観審議会に代えて、松本市景観評価

会、下部組織で意見を聴取することについて協議するものです。

続いて、2の経過です。令和5年11月に、重点促進区域(長野県松本平広域公園総合球技場、以下「アルウィン西側農地」という。)の設定について、今井地区及び神林地区と協議し、了承しています。令和6年3月、国が松本地域の基本計画に同意し、7月には、アルウィン西側農地を開発する立地事業者を公募しています。用途は、食品関連物流施設や食品工場、面積は1万平方メートル以上を要するものとしています。10月には、立地事業者選定委員会を開催し、立地事業者を決定、11月に市議会経済文教委員協議会で選定結果を報告し、立地事業者と合同で地権者説明会を開催しています。具体的な計画段階となって、高さ緩和が必要となり、今回の協議となっています。

続いて、3の事業概要です。別紙2の詳細でご説明いたしますのでご覧ください。地域未来投資促進法を用いた産業用地開発についての詳細です。1の事業地については、松本市神林のアルウィン西側農地、松本市今井の西南工業団地南隣接地です。事業者の内訳は、食品製造業が2社、運送業1社、製造業1社となっています。次のページをご覧くださいと、その事業の位置が確認できます。松本市神林のアルウィン西側農地は青色の食品製造業、オレンジ色の運送業、緑色の食品製造業の3敷地が対象となり、西南工業団地南隣接地は紫色の製造業の1敷地が対象となります。資料戻りまして、それぞれの敷地についてご説明いたします。2のアルウィン西側農地についてです。この場所の選定理由ですが、松本市都市計画マスタープランの複合産業地区に近接する場所であること、また、交通インフラが整っており、農業生産を活かした食品工場等を重点的に促進する地域に適地であるため選定されています。にそれぞれの計画概要を記載していますが、いずれも高さ緩和が必要な10mを超える規模となっています。次にページ裏面です。3の西南工業団地南隣接地です。こちらも選定理由は同様ですが、加えて現状が駐車場として利用されていることが理由となります。また、計画概要の施設規模が同じく高さ緩和が必要な規模となっています。事業の詳細は以上となります、最初のページにお戻りください。

4の市街化調整区域の高さ制限についてです。景観計画では市街化調整区域の建物高さを10mとして制限していますが、一定の緩和条件があります。緩和条件は、ページ裏面をご覧ください。市街化調整区域の高さ制限緩和の扱いですが、のア、農業施設等に関し、景観上支障のない範囲で15mまで緩和を認めています。この条件は景観評価会の意見聴取です。今回の対象ですが、イ、それ以外の施設は施設機能上必要な施設で、市長が特に許可したものはこの限りでないとしているものです。その条件は、の景観審議会の意見聴取を条件に高さ緩和を認めるとしています。今回の施設は工場等に該当するため、本来であれば、景観審議会の意見聴取が必要となりますが、次の5にお示しの理由により、景観評価会での意見聴取としたいと考えています。5の理由ですが、1つ目に、この地域未来投資促進法を用いた事業は、国の基本方針や県の基本計画に基づく事業計画であること、また、松本市都市計画マスタープランの土地利用方針を踏まえて計画していることが理由の一つとして挙げられます。これは景観計画の高さ制限自体も用途地域ごとに設定しており、土地利用に応じて高さ規制をしているため、同等の扱いができると考えられるためです。2つ目に、未来法が規制措置の支援、迅速な事業促進を目的としていることから、随時開催できる景観評価会で意見聴取することが望ましいと考えたためです。以上の2つの理由から未来法の事業につ

いての高さ制限の緩和については、景観評価会での意見聴取としたいという内容です。また、6にお示しのとおり、今後も同様の事業が予定されており、本件と同じ扱いとしたいと考えています。最後に、参考までに別紙3で松本市都市計画マスタープランにおける位置付けについて抜粋した資料を添付していますのでご覧ください。以上となります。

（会長）

ご説明ありがとうございました。議題1は今説明があったように、未来法に基づく市街化調整区域での産業用地開発の案件です。具体的な案件が上がっていますが、今日議論したい内容は、そもそもそれを景観審議会でなく、景観評価会の方で意見聴取としたいというのが事務局からの提案で、その方針についてまずは議論していただきたい。ちなみに質問ですが、ここで仮に景観評価会でなく景観審議会で議論すべきとなった場合には、この具体的な案件2件についても、今日ここで意見聴取となりますか。

（事務局）

図面等の資料がまだできていない状況ですが、具体的な内容となっている事業者もいますので、今回の結果によっては、もう一度景観審議会を開催させていただくことになるかと思っています。

（会長）

わかりました。意見聴取を景観審議会ではなくて、景観評価会で良いかどうかということをお伺いしたいのですが、ご意見ございますでしょうか。

（委員）

そもそもですが、景観審議会、景観評価会について、委員の皆様が違いをどれだけしっかり理解できているのか、役割や体制などの説明があると、審議しやすいかと思います。

（会長）

確かにそうですね。開催頻度の話はありましたが、それぞれの審議会、評価会の目的や委員構成はどのようになっていますか。

（事務局）

松本市景観審議会については、景観条例に位置付けられていまして、本日は13名ですが、15名で構成されています。審議する内容が、松本市の景観に関する事を審議いただくものとして位置付けられています。頻度良く開催することは難しく、下部組織を設けており、それが専門部会として位置付けられ、常設の専門部会として景観評価会を設けています。景観評価会で審議する内容としては、一つに、一定条件の高さ制限緩和を審議すること、もう一つに平成31年ころに導入した景観事前協議制度です。主にはこの2点について審議しています。また、必要に応じて立ち上げる別の専門部会もあり、景観計画改定の専門部会があり、今後も新庁舎建設などの専門部会を立ち上げも考えています。景観評価会は5名で構成され、毎月予定し、案件があるごとに開催しています。

（委員）

未来法に基づいて事業を行うことは必要なことだとは思いますが、重点促進区域を設けるということは、例えば、都市計画的に、市街化調整区域、都市計画マスタープランとどう整合を取るか、道路交通的に破綻しないとか、景観よりもまず都市計画的な判断が必要な気がします、その辺はいかがですか。

（事務局）

都市計画や交通との整合性を踏まえて、担当部局、商工課で土地の選定をし、国、県と協力して進めています。

（会長）

都市計画審議会で議論された訳ではなく、あくまで部局の中での調整、相談をしているということですね。都市計画決定ではないですね。

（事務局）

はい、都市計画決定ではありません。

（会長）

都市計画については一応整合は図られているということのようです。今回の添付図面は、重点促進区域の位置図ではなくて、具体的な事業の位置図となっていますが、重点促進区域はどの範囲ですか。

（事務局）

こちらの区域のみとなります。

（会長）

区域はこの図面のどの部分ですか。

（事務局）

北側のエリアはこの色のついている三敷地のエリア、一つの重点促進区域、南側の製造業の一敷地も重点促進区域となっています。

（会長）

促進区域はこれしか無いということですか。

（事務局）

そうです。

（会長）

ピンポイントで指定するというものですね。これ以外の色が塗っていないところは促進区域ではないということですね。

（事務局）

はい。

（会長）

資料には無いですが、市街化区域に隣接、連担ということが条件ではなかったですか。

（事務局）

南側に工業専用地域がありまして、隣接していることで選定されています。

（会長）

重点促進区域の都市計画との整合の状況かと思います。委員、よろしいでしょうか。

（委員）

もう一つ聞きたいのですが、重点促進区域を定める上で、都市計画的に適正であるという判断をするための、例えば、市街化区域と隣接しているとか、道路交通の状況を踏まえているとか、交通量の精査をしているとか、そのようなプロセスは何かありますか。

（商工課担当者）

地域未来投資促進法の事業開発を担当しています。お答えしますと、量的な調査は行っていません。都市計画マスタープランと整合を図ること、工業団地に隣接していること、接する道路が県の環状高家線というような大きな幹線道路がありますので、そのような位置関係から場所を選定しています。

（会長）

ありがとうございます。重点促進区域は大きく範囲を決めることなく、重点促進区域を追加していくという理解ですね。

（商工課担当者）

そうです。

（会長）

その時に都市計画などの関係は、内部調整をした上で、市として了承ということですね。

（事務局）

選定するにあたり、都市計画マスタープランを満たす必要があるので、農地の真ん中に突然できるようなことはないです。

（会長）

都市計画的には問題の無い場所に建ち、今度は景観的に問題がないかをどこで審議するかということですね。景観評価会ができていて理由、頻繁に開催できるということや高さ緩和も審議していることから、趣旨的にはやってもらうこともありえとは思いますが。市長が特に許可したものには色々なものがあるので、景観審議会ですべきとなりますが、今回の未来法を使ったケースは都市計画で立地はかなり制限されているので、評価会のものと同じように扱いたいということなんです。

（委員）

2点ご質問します。1点目は、将来、都市計画の改定があったとして、工業地域などに変える予定はありますか。2点目は、15mまでの緩和を認めるとありますが、食品加工工場が17mの高さを予定していますが、工業系の高さ規制がどうなっているのかをお聞きしたい。

（事務局）

まず、今後の都市計画の市街化区域、用途地域への編入については、現段階でははっきりとは申し上げることができません。現在の工業専用地域に隣接、接続する状況であれば、用途地域へ編入の可能性もありますが、現段階では明確でない状況ですので、用途地域への編入はわからない状況です。今回、都市計画法の用途地域の指定で進めると迅速な事業計画とならないことで、未来法に基づき進めている状況です。工業系は、景観計画では最高高さを20mとして制限しています。17mは工業系であれば規制値以下となります。

（会長）

20mとするかどうかについては今回の議論することではなく、景観評価会が次回景観審議会でするということとなりますね。

（事務局）

そうです。

（会長）

ご意見いかがでしょうか。この内容を景観審議会でするのか、随時開かれる景観評価

会で議論するのか。景観評価会で議論することについて異論がある方はいますか。

（委員）

異論はありませんが、今まで調整区域の高さ制限を景観審議会で議論するとしていたものを緩和するというストーリーが少し弱いと思っています。景観審議会の中である程度このようなものであればという議論をこの場でした上で、それをもとに評価会で議論するなどの形が本来ではないかと思いますがいかがでしょうか。

（委員）

今のお話しは、10mからの15m緩和は景観計画に記載があるのでいいですが、今回のような重点促進区域がじわじわと増えていく可能性があり、民間事業者が求めてきたので、重点促進区域にしましたと読めてしまう。まず誰が重点促進区域ということを決めたのですか。景観審議会である程度基準を作らないと景観評価会のメンバー判断できないのではないかとということです。

（事務局）

基準設定については、未来法を用いた事業というのは基本的に産業用地になりますので、本来であれば工業系に立地する建物でありますので、その意味も踏まえて、工業系の基準である20mを上限として、議論いただければと思います。

（会長）

委員からのお話しは、個々の案件の意見聴取を景観評価会でやるならば、前提として、景観評価会で判断するときに、高さを17mか20mかを良いかどうかを判断する基本的な考え方を景観審議会で議論してから、個々の案件は景観審議会で議論した基準に基づいて、景観評価会でそれを基に審議すべきではないかということです。

（委員）

付け加えると、市街化調整区域では緩和で15mが最高となりますが、工業系と同等とする扱いだと評価会では判断できない。景観審議会ではなく、都市計画審議会で未来法を使った場合には、将来、市街化調整区域から工業系へ変えていくことを前提とするなど、将来像がはっきりしないと評価会では市街化調整区域の15mを超えることはできないと考えます。先ほど事務局からは20mとありましたが、文面とおりに読めば15mまでですから、評価会の一存で認めることは難しい。

（会長）

隣が工業専用地域でそれと同等とするということは、用途地域に関することなので、都市計画審議会での方針が必要ではないかということです。景観評価会では荷が重く判断できないということですが、景観審議会でも難しいということでしょうか。事務局としてはいかがでしょうか。

（事務局）

一つに、市街化調整区域の話ですが、施設機能上必要な施設で市長が許可したものはこの限りでないとし、景観審議会で議論するとなっていますが、これについては10mの1.5倍までとする、15mの高さ制限を定めてはいません。それと、用途区分の観点では景観ではなく都市計画となるかと思いますが、あくまで高さの規制をしているのは景観計画でありますので、景観審議会でご議論いただくことかと思います。

また、土地利用については、都市計画マスタープランの複合産業地区に合致した計画となりますので、建物高さについては景観で審議いただければと考えております。

（会長）

ご意見等ございますか。おそらくこれでは景観評価会で議論いただくことにはいかないかと。景観評価会で議論するにも、基本的な考え方、例えば、隣接する地域と同じ基準とするのか、市街化調整区域は15mまでなどの議論がもう少し必要ですね。都市計画の議論もありますが、高さについては景観審議会ですべてやってきていますので、方針を議論した上で、評価会とするのかを議論するのがよいかと思いますがいかがでしょうか。個別の資料があれば詳細な議論も今回できますが。

（事務局）

資料の準備が無いので今回はできません。一点確認ですが、15mが調整区域の基準となっていますので、それを超えるものについて景観評価会に諮れるかということをお教えいただければと思います。

（委員）

2点引っかかっていて、農業施設でないことが引っかかっていて、15m超えるかどうかはその次の要件です。

（会長）

農業施設でないという基準は、市長が認めたものという基準もありますので。今の事務局からの質問は15m以内も審議会の方針を決めた上で、景観評価会で審議ということでしょうか。

（事務局）

そうです。

（会長）

農業施設は15mまでであれば景観評価会で議論していましたが、未来法を用いた案件も15m以下であれば景観評価会で議論しても良いのかということですが、ご意見ございますでしょうか。

（委員）

隣接地で15mまでであれば、評価会でもいいと思います。ただし、15mを超えるものは、景観審議会と工業系と同等に扱うかどうかについて、景観審議会か都市計画審議会での判断が必要だと思います。

（会長）

議論をまとめると、15m以下のものは景観評価会で意見聴取としますが、15mを超えるものは、景観審議会の方針を議論する必要があり、原則論として、全部に共通する方針とするのか、これまでどおり景観審議会に議論すべきかは、もう少し検討を重ねる必要があるため、事務局の方で取扱いを考えるということによろしいでしょうか。

（委員）

もう一点ですが、他にも未来法を使ったものが出てきた場合、都度、個別に審議会の判断が必要と考えます。これを事例にして、未来法の案件すべてが評価会でよいということではない。

(会長)

今日の議論はそこだったかと。

(委員)

一般論ではなく、未来法のこの地域に限りとしないと、ずるずるとなってしまう。

(会長)

今回の場所については議論しましたが、未来法の区域がどこに指定されるかについての条件について、基本的には都市計画マスタープランに基づき、既存の隣接地にしか認めない方向であると理解していますが、この理解でないと確かにずるずるとなってしまうかもしれません。

(事務局)

隣接地から事業地を選定していくため、既存の用途地域から全く離れたところで、重点促進区域が指定されることはないという理解です。

(会長)

基本計画に重点促進区域を定めると記載がありますか。だれが担保するのかと。

(事務局)

基本計画は県が作りますが、方針は国が作ります。

(会長)

国の方針の中にその基本的な内容の記載がありますか。

(商工課担当者)

国の基本方針に記載があるかどうかはすぐにはお答えができませんが、県と一緒に作成している基本計画の中では、都市計画マスタープランもそうですが、上位計画の市の総合計画などの整合を図ってから設定しています。

(会長)

都市計画マスタープランでこの場所が工業系の方針があるということですので、全然関係ない農地の真ん中のような場所で重点促進区域が設定されることはないという仕組みですね。

(事務局)

今回の敷地は、都市計画マスタープランで複合産業地区（松本環状高家線に沿っている部分）に位置付けられ、工業専用地域に隣接しているため、重点促進区域に指定されています。

(会長)

資料等の用意ができていないので議論に至らないかと思います。今回の事業地は景観評価会で議論することとしてください。次回に、重点促進区域がマスタープランに沿っていること、それを踏まえて、方針を決めていくこととします。考えることがたくさんあることがわかりましたので、しっかりと読み解いて議題としてください。今回の承認は、2つの事業地が景観評価会の意見聴取とすること、15mを超えるものは何らかの方針が必要という結論となります。それ以上は結論を出せないと思いますがよろしいでしょうか。

次の議題に移りますが、報道関係者の方はここで退出をお願いいたします。