

土地利用計画は都市計画における基本的な計画の一つであり、この計画に基づき市街化区域及び市街化調整区域、地域地区の計画、街路、公園、上下水道など各種の都市施設の計画が立案され、土地利用規制や都市計画事業などが実施されるものです。

(1) 区域区分

本市は、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、区域区分を設定し、都市計画区域を「市街化区域」と「市街化調整区域」に区分しています。このことを一般的に「線引き」と呼びます。

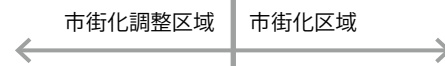
ア. 内容

(ア) 市街化区域

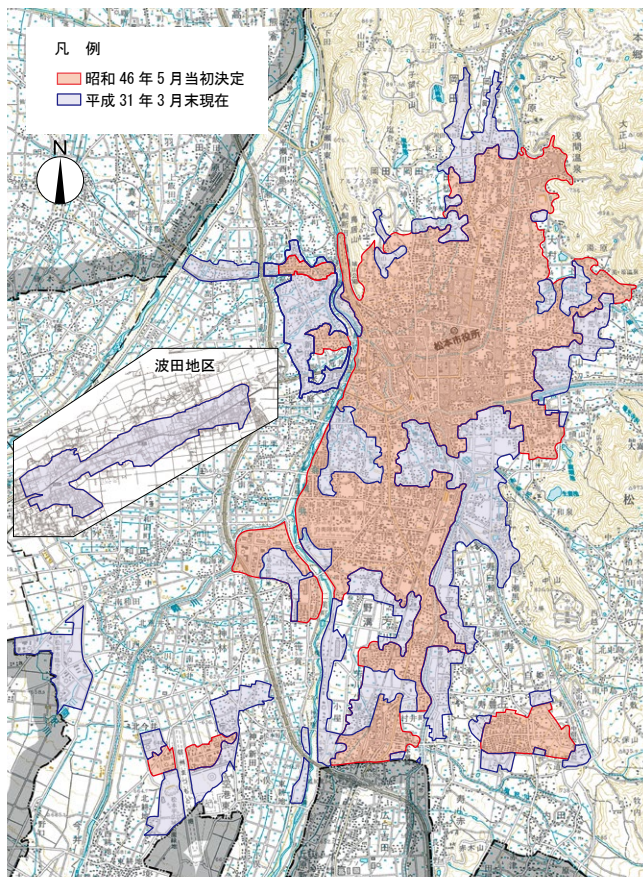
すでに市街地を形成している区域及び概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域

(イ) 市街化調整区域

市街化を抑制すべき区域



市街化区域と市街化調整区域の推移 (松本都市計画)



イ. 線引き見直しの推移

本市では、昭和46年5月17日に、2,262ヘクタール（うち、旧本郷村245ヘクタール）を市街化区域に、24,168ヘクタール（うち、本郷村3,565ヘクタール）を市街化調整区域に決定しました。

平成22年11月4日に、梓川地区1,968ヘクタール及び空港東地区36ヘクタールを市街化調整区域に決定し、平成26年11月4日に、波田地区217ヘクタールを市街化区域に、1,419ヘクタールを市街化調整区域に決定しました。

現在までの見直しの推移

定期線引き	年 月 日	市街化区域の面積	主な場所	備 考
当 初	昭和46年5月17日	2,262ha	松本駅周辺、南松本駅周辺、寿台	
第1回	昭和52年7月28日	2,684ha	昭和46年決定区域周辺、島内、今井など	
	昭和55年3月31日	2,717ha	流通業務団地	
第2回	昭和59年4月19日	3,563ha	昭和46年決定区域周辺 国道147号沿線 高宮、征矢野、並柳、下二子、寿、芳川など	
	昭和61年4月28日	3,653ha	堀米、臨空工業団地	特定保留解除
	平成2年8月23日	3,675ha	芳川小屋	特定保留解除
第3回	平成4年6月25日	3,675ha	特定保留の決定のみ	
	平成5年6月24日	3,695ha	芳川小屋既存集落	特定保留解除
	平成8年8月26日	3,695ha	野溝平田	地形地物変更
第4回	平成10年7月30日	3,715ha	寿小赤、今井松本道	
	平成11年8月12日	3,750ha	庄内、村井巾下	特定保留解除
	平成12年8月24日	3,764ha	新臨空南	特定保留解除
第5回	平成16年5月13日	3,764ha	一般保留の決定のみ	
第6回	平成22年11月4日	3,786ha	新工業団地	
	平成26年2月10日	3,791ha	村井東田	
	平成26年11月4日	4,008ha	波田地区	

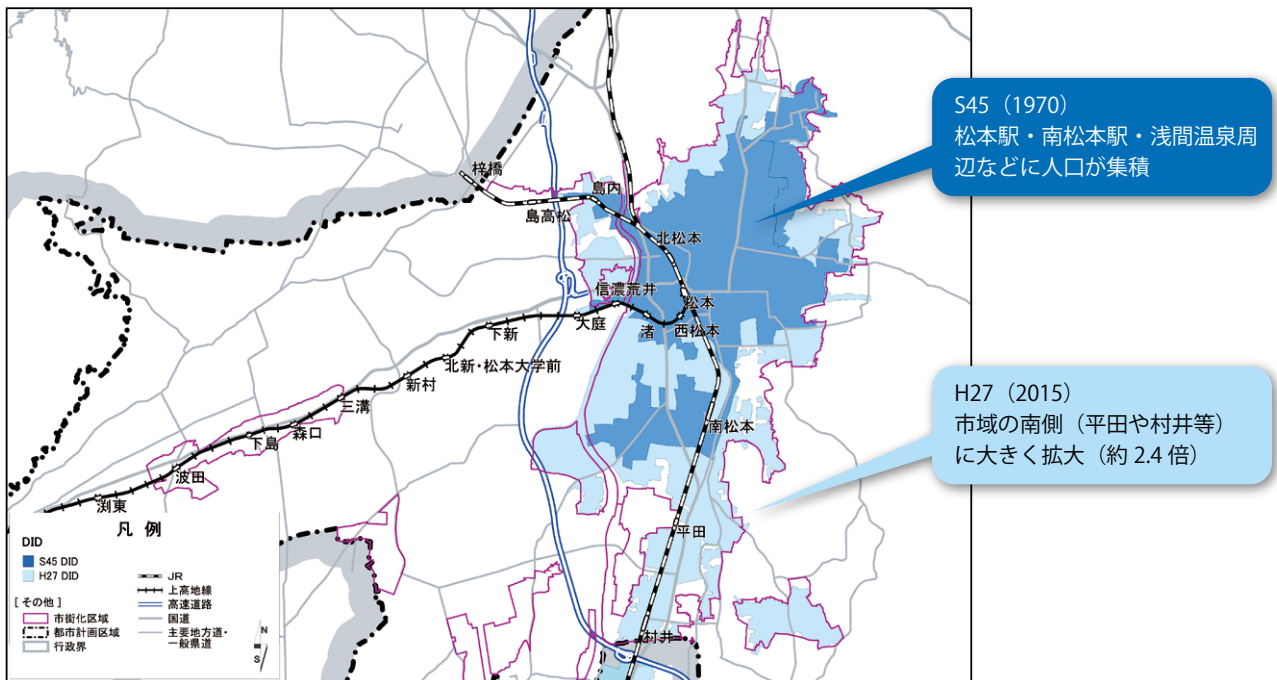
※ 特定保留とは、市街化区域編入候補地の区域を定め、土地区画整理事業等の計画的な整備が確実となるまで編入を保留することをいいます。特定保留解除とは、保留区域が市街化区域編入時点で解除されることをいいます。

ウ. 本市を取り巻く状況

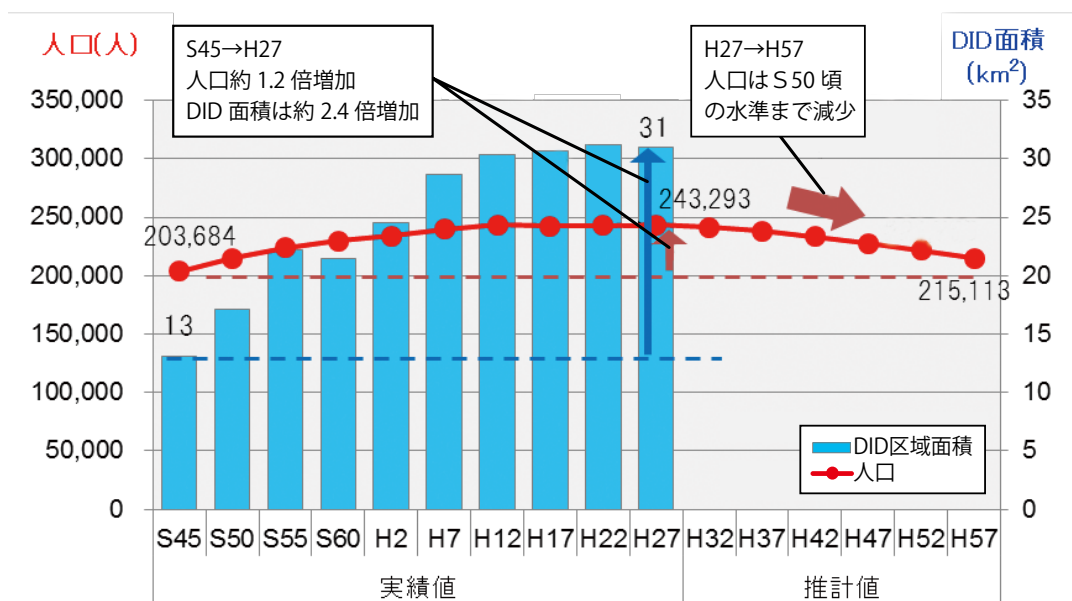
昭和45年(1970年)から平成27年(2015年)までに、市の人口は約1.2倍増加し、人口集中地区(DID)^{*}は、約2.4倍拡大しました。

30年後の平成57年(2045年)には、昭和50年ごろの水準まで人口は減少し、3人に一人が高齢者になると推計されています。

人口減少に伴って都市が低密度になると、生活を支える施設が減少し、現在は身近で受けることができる生活サービスが受けにくくなるのが懸念されます。



人口集中地区の拡大



人口集中地区面積と人口の推移

^{*}人口集中地区(DID)は、統計データ(国勢調査)に基づいて一定の基準により設定される都市的地域
人口密度が1km²当たり4,000人以上の基本単位区等が隣接した地域のうち、人口が5,000人以上の地域

(2) 地域地区

地域地区は、都市計画区域内の土地をどのような用途に利用すべきか、どの程度利用すべきかを定め、建築物の用途、容積、構造等及び土地の区画形質の変更、木竹の伐採等に制限を加えることにより、土地利用に計画性を与え、適正な制限のもとに土地の合理的な利用を図るために定めるものです。

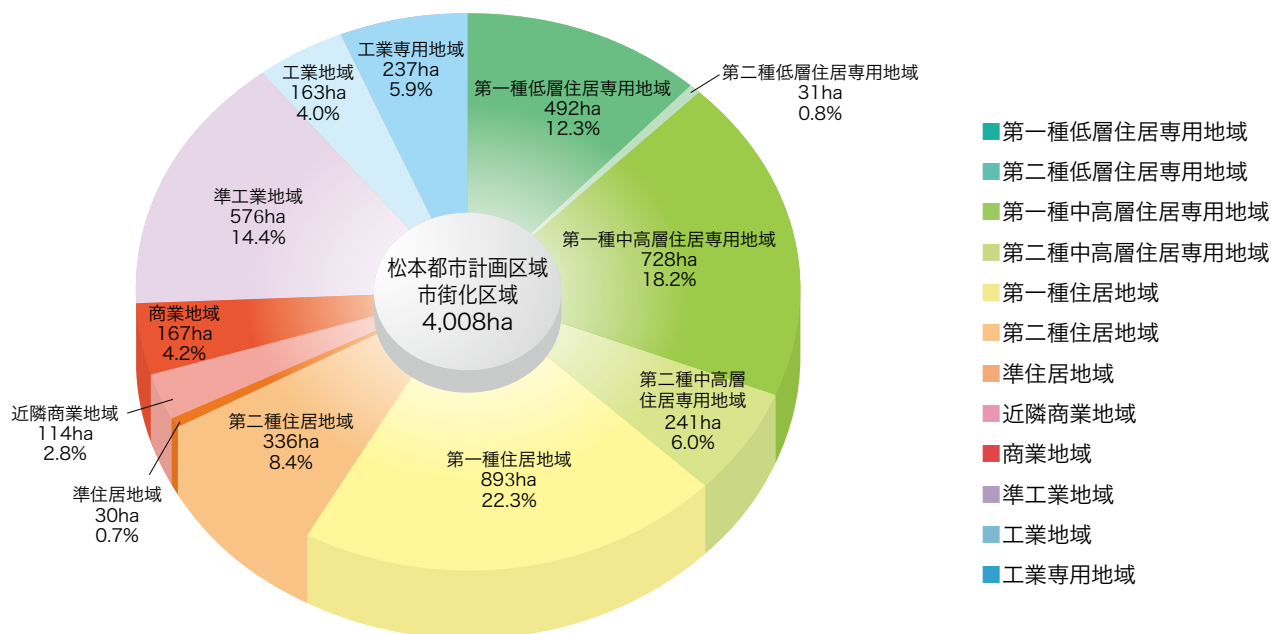
ア. 用途地域

建築物の用途や建蔽率、容積率、高さなどの形態に制限を加えることにより、生活環境の向上と商工業の利便の増進を図ろうとするもので、地域の特性に応じて設定します。

本市の用途地域は昭和13年3月に初めて指定され、その後市域の拡大、市街地の発展に伴い変更を加えてきました。

用途地域の区分は、平成4年6月に都市計画法と建築基準法の改正により、それまでの8区分から細分化され、平成8年4月より12区分の用途地域が指定されています。なお、平成30年4月に都市緑地法等の一部の改正により、田園住居地域が創設されましたが、本市ではその指定を行っていません。

用途地域の種別と割合



用途地域内の建築物の用途制限一覧表

用途地域内の建築物の用途制限		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第三種中層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地	準工業地	工業地	工業専用地域	備考
用途地域内の建築物の用途制限 ○ 建てられる用途 □ 建てられない用途 ①, ②, ③, ④, ▲, ■ 面積、階数等の制限あり														
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの	—	①	②	③	○	○	○	①	○	○	○	④	① 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ② ①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業者等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ③ 2階以下。 ④ 物品販売店舗及び、飲食店を除く。 ■ 農産物直売所、農家レストラン等のみ。2階以下。
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	—	—	②	③	○	○	○	■	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	—	—	—	③	○	○	○	—	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	—	—	—	—	○	○	○	—	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの	—	—	—	—	○	○	○	—	○	○	○	④	
事務所等	事務所等の床面積が150㎡以下のもの	—	—	—	▲	○	○	○	—	○	○	○	○	▲ 2階以下
	事務所等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	—	—	—	▲	○	○	○	—	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	—	—	—	▲	○	○	○	—	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	—	—	—	—	○	○	○	—	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	—	—	—	—	○	○	○	—	○	○	○	○	
ホテル、旅館		—	—	—	▲	○	○	—	○	○	○	—	▲ 3,000㎡以下	
遊戯施設・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場等	—	—	—	▲	○	○	—	○	○	○	—	▲ 3,000㎡以下	
	カラオケボックス等	—	—	—	—	▲	▲	—	○	○	○	▲	▲	▲ 10,000㎡以下
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等	—	—	—	—	▲	▲	—	○	○	○	▲	—	▲ 10,000㎡以下
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等	—	—	—	—	—	▲	—	○	○	○	—	—	▲ 客席及びナイトクラブ等の用途に供する部分の床面積200㎡未満
キャバレー、個室付浴場等	—	—	—	—	—	—	—	—	○	▲	—	—	▲ 個室付浴場等を除く	
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	
	大学、高等専門学校、専修学校等	—	—	○	○	○	○	○	—	○	○	—	—	
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	
	病院	—	—	○	○	○	○	○	—	○	○	—	—	
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	▲ 600㎡以下
	自動車教習所	—	—	—	▲	○	○	—	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下
工場・倉庫等	単独車庫（附属車庫を除く）	—	—	▲	▲	▲	▲	○	—	○	○	○	○	▲ 300㎡以下 2階以下
	建築物附属自動車車庫	①	①	②	②	③	③	○	①	○	○	○	○	① 600㎡以下 1階以下 ② 3,000㎡以下 2階以下 ③ 2階以下
	倉庫業倉庫	—	—	—	—	—	—	○	—	○	○	○	○	
	自家用倉庫	—	—	—	①	②	○	○	■	○	○	○	○	① 2階以下かつ1,500㎡以下 ② 3,000㎡以下 ■ 農産物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限る
	畜舎（15㎡を超えるもの）	—	—	—	—	▲	○	○	—	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下	—	▲	▲	▲	○	○	○	▲	○	○	○	○	原動機の制限あり ▲ 2階以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	—	—	—	—	①	①	①	■	②	②	○	○	原動機・作業内容の制限あり。
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	—	—	—	—	—	—	—	—	②	②	○	○	作業場の床面積
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	○	○	① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ■ 農産物を生産、集荷処理、及び貯蔵するものに限る
	危険性が大いか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	○	○	
自動車修理工場	—	—	—	—	①	①	②	—	③	③	○	○	作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ③ 300㎡以下 原動機の制限あり	
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設	—	—	—	①	②	○	○	—	○	○	○	○	① 1,500㎡以下 2階以下 ② 3,000㎡以下
	量が少ない施設	—	—	—	—	—	—	—	—	—	○	○	○	
	量がやや多い施設	—	—	—	—	—	—	—	—	—	○	○	○	
	量が多い施設	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	○	○	

(注1) 本表は、改正後の建築基準法別表第二の概要であり、すべての制限について掲載したものではありません。
 (注2) 卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却等は、都市計画区域内においては都市計画決定が必要など、別に規定あり。
 (注3) 本市では田園住居地域の指定を行っていません。

各用途地域の説明

※高さ制限は、用途地域としての高さ制限を記載しています。

この他に、高度地区、風致地区、地区計画や、景観計画による高さ制限が別途あります。

※建蔽率及び各斜線制限について、緩和規定があります。

※日影規制は、長野県建築基準条例（昭和46年7月13日条例第40号）の規定です。

※内容については、一般的事項を記載しています。

① 第一種低層住居専用地域			
内容	低層住宅の良好な環境を守るための地域です。住宅を兼ねていない店舗・事務所、ホテル・旅館、遊戯・風俗施設、大学・病院、工場などは建てられません。		
建蔽率	40%, 50%	容積率	60%, 80%
		高さ制限	10 m
斜線制限	前面道路斜線（勾配）	1.25 / 1	
	隣地斜線（立ち上り+勾配）	なし	
	北側斜線（立ち上り+勾配）	5 m + 1.25 / 1	
日影制限	制限を受ける建築物	軒の高さが7 mを超える建築物または地階を除く階数が3以上の建築物	
	平均地盤面からの高さ	1.5 m（建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面からの高さ）	
	敷地境界線からの水平距離が5 mを超え10 m以内の範囲における日影時間	3 時間	
	敷地境界線からの水平距離が10 mを超える範囲における日影時間	2 時間	
主な設定地区	岡田・沢村・城山・蟻ヶ崎6丁目・横田・五月町・月見町・美芳町・寿百瀬・北原町・寿台・波田など		

② 第二種低層住居専用地域			
内容	主に低層住宅の良好な環境を守るための地域です。床面積が150㎡を超える店舗・事務所、ホテル・旅館、遊戯・風俗施設、大学・病院、危険物を扱う工場などは建てられません。		
建蔽率	50%, 60%	容積率	80%, 100%
		高さ制限	10 m
斜線制限	前面道路斜線（勾配）	1.25 / 1	
	隣地斜線（立ち上り+勾配）	なし	
	北側斜線（立ち上り+勾配）	5 m + 1.25 / 1	
日影制限	制限を受ける建築物	軒の高さが7 mを超える建築物または地階を除く階数が3以上の建築物	
	平均地盤面からの高さ	1.5 m（建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面からの高さ）	
	敷地境界線からの水平距離が5 mを超え10 m以内の範囲における日影時間	3 時間	
	敷地境界線からの水平距離が10 mを超える範囲における日影時間	2 時間	
主な設定地区	第一種低層住居専用地域の周辺（蟻ヶ崎6丁目・寿豊丘・寿百瀬・寿台）・波田など		

③ 第一種中高層住居専用地域			
内容	中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。床面積が500㎡を超える店舗・事務所、ホテル・旅館、遊戯・風俗施設、危険物を扱う工場などは建てられません。		
建蔽率	60%	容積率	200%
		高さ制限	なし（景観計画12m）
斜線制限	前面道路斜線（勾配）	1.25 / 1	
	隣地斜線（立ち上り+勾配）	20 m + 1.25 / 1	
	北側斜線（立ち上り+勾配）	なし	
日影制限	制限を受ける建築物	高さが10 mを超える建築物	
	平均地盤面からの高さ	4 m（建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面からの高さ）	
	敷地境界線からの水平距離が5 mを超え10 m以内の範囲における日影時間	3 時間	
	敷地境界線からの水平距離が10 mを超える範囲における日影時間	2 時間	
主な設定地区	青島・岡田・浅間・里山辺から筑摩・蟻ヶ崎から旭町・竹淵・寿田町・豊丘・寿台・芳川・菅野・今井など		

④ 第二種中高層住居専用地域

内容	主に中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。床面積が1,500㎡を超える店舗・事務所、ホテル・旅館、遊戯・風俗施設、危険物を扱う工場などは建てられません。		
建蔽率	60%	容積率	200%
		高さ制限	なし(景観計画 12m)
斜線制限	前面道路斜線(勾配)	1.25 / 1	
	隣地斜線(立ち上り+勾配)	20 m+ 1.25 / 1	
	北側斜線(立ち上り+勾配)	なし	
日影制限	制限を受ける建築物	高さが10 mを超える建築物	
	平均地盤面からの高さ	4 m (建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面からの高さ)	
	敷地境界線からの水平距離が5 mを超え10 m以内の範囲における日影時間	3 時間	
	敷地境界線からの水平距離が10 mを超える範囲における日影時間	2 時間	
主な設定地区	松島・蟻ヶ崎高校北・里山辺荒町・庄内・筑摩・神田・高宮・五月町・月見町・南原・宮田・寿田町・菅野など		

⑤ 第一種住居地域

内容	住居の環境を守るための地域です。3,000㎡を超える店舗・事務所、遊戯施設の一部、風俗施設、原動機を使用する作業場の床面積50㎡を超える工場などは建てられません。		
建蔽率	60%	容積率	200%
		高さ制限	なし(景観計画 15m)
斜線制限	前面道路斜線(勾配)	1.25 / 1	
	隣地斜線(立ち上り+勾配)	20 m+ 1.25 / 1	
	北側斜線(立ち上り+勾配)	なし	
日影制限	制限を受ける建築物	高さが10 mを超える建築物	
	平均地盤面からの高さ	4 m (建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面からの高さ)	
	敷地境界線からの水平距離が5 mを超え10 m以内の範囲における日影時間	4 時間	
	敷地境界線からの水平距離が10 mを超える範囲における日影時間	2.5 時間	
主な設定地区	市域各所		

⑥ 第二種住居地域

内容	主に住居の環境を守るための地域です。10,000㎡を超える店舗、劇場・映画館、風俗施設、原動機を使用する作業場の床面積50㎡を超える工場などは建てられません。		
建蔽率	60%	容積率	200%
		高さ制限	なし(景観計画 15m)
斜線制限	前面道路斜線(勾配)	1.25 / 1	
	隣地斜線(立ち上り+勾配)	20 m+ 1.25 / 1	
	北側斜線(立ち上り+勾配)	なし	
日影制限	制限を受ける建築物	高さが10 mを超える建築物	
	平均地盤面からの高さ	4 m (建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面からの高さ)	
	敷地境界線からの水平距離が5 mを超え10 m以内の範囲における日影時間	4 時間	
	敷地境界線からの水平距離が10 mを超える範囲における日影時間	2.5 時間	
主な設定地区	巾上・堀米・松本城周辺及び主要な道路の沿道		

⑦ 準住居地域

内容	道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。10,000㎡を超える店舗、劇場や映画館などで客席の床面積が200㎡以上のもの、風俗施設、原動機を使用する作業場の床面積50㎡を超える工場などは建てられません。		
建蔽率	60%	容積率	200%
			高さ制限 なし(景観計画15m)
斜線制限	前面道路斜線(勾配)	1.25 / 1	
	隣地斜線(立ち上り+勾配)	20 m + 1.25 / 1	
	北側斜線(立ち上り+勾配)	なし	
日影制限	制限を受ける建築物	高さが10 mを超える建築物	
	平均地盤面からの高さ	4 m (建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面からの高さ)	
	敷地境界線からの水平距離が5 mを超え10 m以内の範囲における日影時間	4 時間	
	敷地境界線からの水平距離が10 mを超える範囲における日影時間	2.5 時間	
主な設定地区	並柳の国体道路沿道・村井中下・波田の国道沿道		

⑧ 近隣商業地域

内容	近隣の住民が日用品の買い物をする店舗等、業務の利便増進を図る地域です。風俗施設、原動機を使用する作業場の床面積150㎡を超える工場などは建てられません。		
建蔽率	70%, 80%	容積率	200%, 300%
			高さ制限なし(景観計画20m, 25m)
斜線制限	前面道路斜線(勾配)	1.5 / 1	
	隣地斜線(立ち上り+勾配)	31 m + 2.5 / 1	
	北側斜線(立ち上り+勾配)	なし	
日影制限	制限を受ける建築物	高さが10 mを超える建築物	
	平均地盤面からの高さ	4 m (建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面からの高さ)	
	敷地境界線からの水平距離が5 mを超え10 m以内の範囲における日影時間	5 時間	
	敷地境界線からの水平距離が10 mを超える範囲における日影時間	3 時間	
主な設定地区	商業地域の周辺・島内や島立及び芳川の国道沿道・JR主要駅及び波田駅周辺		

⑨ 商業地域

内容	銀行・映画館・飲食店・百貨店・事務所などの商業等の業務の利便の増進を図る地域です。原動機を使用する作業場の床面積150㎡を超える工場などは建てられません。		
建蔽率	80%	容積率	400%, 500%
			高さ制限なし(景観計画25m, 29.4m)
斜線制限	前面道路斜線(勾配)	1.5 / 1	
	隣地斜線(立ち上り+勾配)	31 m + 2.5 / 1	
	北側斜線(立ち上り+勾配)	なし	
日影制限	なし		
主な設定地区	松本駅東側・浅間温泉・湯の原・横田		

⑩ 準工業地域

内容	主に軽工業の工場等の環境悪化の恐れのない工業の業務の利便を図る地域です。風俗施設の一部、危険性や環境悪化のおそれがある工場などは建てられません。		
建蔽率	60%	容積率	200%
			高さ制限 なし(景観計画 20m)
斜線制限	前面道路斜線(勾配)	1.5 / 1	
	隣地斜線(立ち上り+勾配)	31 m + 2.5 / 1	
	北側斜線(立ち上り+勾配)	なし	
日影制限	制限を受ける建築物	高さが 10 m を超える建築物	
	平均地盤面からの高さ	4 m (建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面からの高さ)	
	敷地境界線からの水平距離が 5 m を超え 10 m 以内の範囲における日影時間		5 時間
	敷地境界線からの水平距離が 10 m を超える範囲における日影時間		3 時間
主な設定地区	国道 19 号沿道・北松本駅周辺・南松本駅北及び西側・村井駅及び南東側・流通業務団地・信州まつもと空港北など		

⑪ 工業地域

内容	主として工業の業務の利便の増進を図る地域で、どんな工場でも建てられます。10,000㎡を超える店舗、ホテル、映画館、風俗施設、学校、病院などは建てられません		
建蔽率	60%	容積率	200%
			高さ制限 なし(景観計画 20m)
斜線制限	前面道路斜線(勾配)	1.5 / 1	
	隣地斜線(立ち上り+勾配)	31 m + 2.5 / 1	
	北側斜線(立ち上り+勾配)	なし	
日影制限	なし		
主な設定地区	工業専用地域周辺・野溝木工周辺・流通業務団地南など		

⑫ 工業専用地域

内容	専ら工業の業務の利便の増進を図る地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、物販販売業を営む店舗、学校、病院、ホテルなどは建てられません。		
建蔽率	60%	容積率	200%
			高さ制限 なし(景観計画 20m)
斜線制限	前面道路斜線(勾配)	1.5 / 1	
	隣地斜線(立ち上り+勾配)	31 m + 2.5 / 1	
	北側斜線(立ち上り+勾配)	なし	
日影制限	なし		
主な設定地区	臨空工業団地・西南工業団地・大久保工業団地など		

用途地域の指定のない地域

内容	市街化調整区域では、原則として建築物の建築は農業施設、公益上必要な施設等を除き認められません。建築が認められた場合も別途形態規制等がかかります。地区計画又は建築協定のある地区については、地区計画又は建築協定に基づいた建物の形態制限があります。		
建蔽率	60%	容積率	200%
			高さ制限 なし(景観計画 10m)
斜線制限	前面道路斜線(勾配)	1.5 / 1	
	隣地斜線(立ち上り+勾配)	20 m + 1.25 / 1	
	北側斜線(立ち上り+勾配)	なし	
日影制限	なし		
主な設定地区	市街化調整区域		

イ. 特別業務地区（特別用途地区）

用途地域内において、特別用途地区としてトラックターミナル等の流通関係施設や卸売市場、卸売業に関する施設の計画的な集中立地を図るべき地区です。

本市では、昭和 55 年、卸売市場とこれに付随するトラックターミナル、倉庫、卸売施設等を計画的に確保するため、笹賀地区に約 33ha のエリアを定めました。現在は、平成元年に開場した松本市公設地方卸売市場が流通業務の中心的な拠点として機能しています。

なお、流通業務の利便増進のため、当該地区の建築制限又は禁止を行っており、これに関しては、市の条例（「松本都市計画特別業務地区内の建築制限等に関する条例」）で定めています。

ウ. 高度地区

用途地域内において、市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める地区です。

本市では、大村地区の一部と松本城周辺に定められています。

地区名	面積	摘要
大村	約 8.7ha	建築物の高さの最高限度 10 m
松本城A	約 17.2ha	建築物の高さの最高限度 15 m
松本城B	約 6.3ha	建築物の高さの最高限度 16 m
松本城C	約 2.4ha	建築物の高さの最高限度 18 m
松本城D	約 6.7ha	建築物の高さの最高限度 20 m
合計	約 41.3ha	

エ. 高度利用地区

用途地域内において、市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、容積率の最高限度及び最低限度、建蔽率の最高限度、最低敷地面積並びに壁面後退の制限を定める地区です。

本市では、中央西土地区画整理事業第 13・14 地区（Mウイング）と六九リバーサイド地区に定められています。

地区名	面積	容積率		建蔽率 最高限度	建築面積 最低限度
		最高限度	最低限度		
中央西 13・14	0.5ha	500%	200%	80%	200㎡
六九リバーサイド	0.6ha	500%	180%	80%	150㎡
合計	1.1ha				

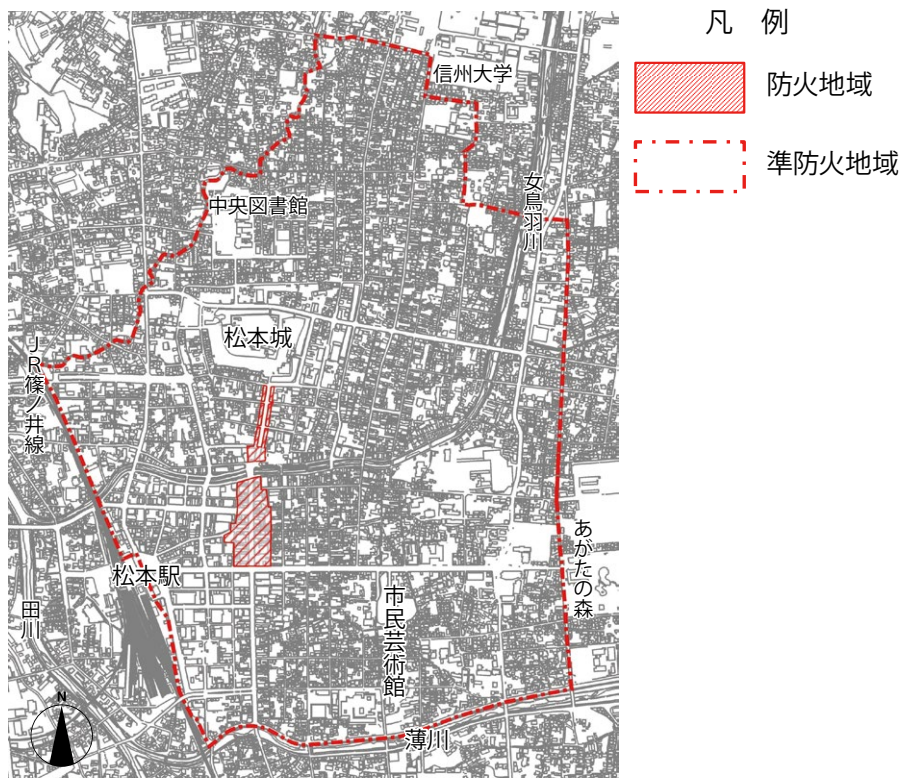
オ. 防火地域及び準防火地域

市街地において、特に昼間の人口密度の高い中心市街地を、火災の危険から回避させるため定める地域です。

これらの地域は、建築物を防火上の観点から規制を行っています。

防火地域及び準防火地域内の建築規制（建築基準法第 61～62 条）

	面積	建築物の規模	建築物の構造
防火地域	約 4.6ha	3 階以上又は延べ面積 100㎡を超える建築物	耐火建築物
		上記以外の建築物	耐火建築物又は準耐火建築物
準防火地域	約 375.4ha	地階を除く階数が 4 以上又は延べ面積 1,500㎡を超える建築物	耐火建築物
		延べ面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下の建築物	耐火建築物又は準耐火建築物
		地階を除く階数が 3 である建築物及び高さ 2 m を超える門又は塀	耐火建築物、準耐火建築物又は防火上必要な技術的基準に適合した建築物
		上記の木造建築物	外壁及び軒裏で延焼の恐れのある部分を防火構造とし、高さ 2 m を超える門又は塀は延焼のおそれのある部分について不燃材料とする



防火地域・準防火地域の指定状況

カ. 風致地区

風致地区は、都市における良好な自然環境の維持・保全を目的として自然的・歴史的要素に富んだ地域又は樹林に富んだ住宅地域等において定めるものです。

本市では、昭和15年に松本城址、城山、浅間の3地区に定められ、その後、昭和45年に地区内が1種・2種に区分されました。

なお、本地区に関する規制は、「松本市風致地区条例」及び「松本市風致地区条例施行規則」に定められており、建築物の建築、宅地の造成、木竹の伐採等について、都市の風致を維持するため必要な規制をしています。

(風致地区の決定内容)

地区名	種別	面積	合計
松本城址	第1種	8.6ha	14.4ha
	第2種	5.8ha	
城山	第1種	44.5ha	66.8ha
	第2種	22.3ha	
浅間	第1種	241.2ha	262.4ha
	第2種	21.2ha	
合計	第1種	294.3ha	343.6ha
	第2種	49.3ha	



城山風致地区

(建築物に関する主な規制内容)

規制対象	第1種	第2種		
		1低層・2低層	1中高・2中高	その他
高さ	8.0 m以下	10.0 m以下	12.0 m以下	15.0 m以下
距離	道路	2.0 m以上		
	隣地	1.0 m以上		
建蔽率	20%以下	40%以下		
緑地率※	50%以上	30%以上		

※ 緑地率は、宅地造成等をする場合に、一定の緑地を確保するために必要となるものです。

※ その他工作物（さく・門・塀・擁壁・電柱・鉄塔・自動販売機等）に対する制限、宅地造成、土地の開墾、土地の形質の変更、木材の伐採、土石類の採取、土石廃棄物又は再生資源の推積について制限を設けています。

(建築物の色彩に関する主な規制内容)

色相	彩度	明度
0.1R から 10R	3 以下	制限なし
0.1YR から 10YR	3 以下	
0.1Y から 10Y	3 以下	
その他	2 以下	

※ 表面に着色していない素材（木材、れんが、土壁等）の色彩には適用しません。

キ. 駐車場整備地区

自動車交通が著しく輻輳する地区で、道路の効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。

本市では、平成8年3月に丸の内、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。

また、都市計画区域内で駐車場を設置する場合、駐車場法に基づいて届け出が必要になることがあります。