

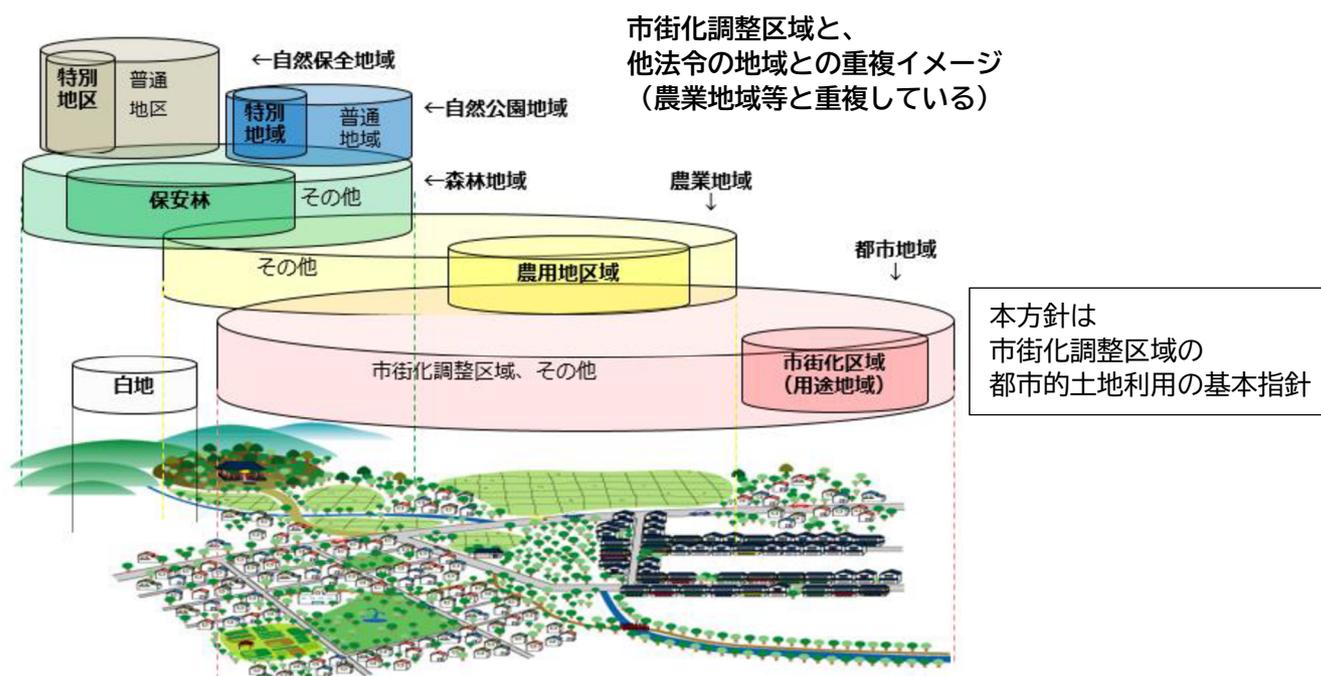
松本市の市街化調整区域における都市的土地利用の基本指針 概要版

1 概要

- ・令和4年に改定した松本市都市計画マスタープランでは、既存集落及び都市活力創出に向けた事業計画が期待される場所が市街化調整区域にあることを受け、必要な事業が発意された場合、土地利用転換による都市的土地利用を検討することを示している。
- ・他法令に基づく農地等に関する土地利用規制が解除されることを前提に、上記の都市的土地利用を実現させる都市計画分野の手法として、地区計画制度の活用、開発許可制度の立地基準に関する運用規定の見直し等が挙げられる。
- ・本方針は、これらの手法が、市街化を抑制すべき区域であるという市街化調整区域の性格を変えない範囲で適正に活用されることにより、地域の活力に必要な都市的土地利用が実現されることを目的として、都市計画マスタープランにおける市街化調整区域に関する都市づくりの基本事項、整備方針等を抽出・整理し、松本市の市街化調整区域における都市的土地利用の基本指針を具体的に示すものである。

■ 本方針の目次

- 第1章 策定の背景と目的
- 第2章 本指針の位置づけ
- 第3章 市街化調整区域の土地利用規制に関する法制度
- 第4章 都市計画マスタープランにおける市街化調整区域に関する基本事項
- 第5章 都市計画マスタープランに基づく市街化調整区域に関する新たな都市整備の方針
- 第6章 市街化調整区域における都市的土地利用の基本指針
- 第7章 新たな都市整備の実現の方策について



(出典：長野県土地利用基本計画)

2 都市計画マスタープランに基づく市街化調整区域に関する新たな都市整備の方針【第5章】

- ・都市計画マスタープランでは、新たな都市整備の方針として「郊外部における地域コミュニティ維持に向けた方針」、「都市活力を創出する計画的な産業集積や産業振興に向けた方針」を示しており、これは市街化調整区域に関係したものとなっている。
- ・市街化調整区域の土地利用に関する内容を抽出すると、以下のとおりになる。

■「郊外部における地域コミュニティ維持に向けた方針」

市街化調整区域で人口減少と高齢化が急速に進んでいる状況を踏まえて、郊外部のコミュニティ維持、郊外部の暮らしを支える都市機能の維持と利便性の確保が課題となっています。これらを解決するために、新たな基盤整備や周辺への市街地拡大を生じさせないことを前提として、以下に取り組むこととしています。

(1) 生活利便性の維持

ア 都市機能の集積状況や公共交通運行状況等を踏まえ、生活サービス施設の維持とコミュニティの維持に資するコミュニティ拠点の配置・形成を進めます。

イ 日常の生活利便性が低い地区では、コミュニティ拠点及びその周辺において、当該地区を利用圏とした店舗や事務所等の維持・誘導を図ります。

(2) 地域コミュニティを支える定住人口の確保

ア 既に都市基盤整備がなされた市街化調整区域では、建物の建替え促進や新規住民の転入を通じて地域コミュニティの維持を図ります。

イ 地域住民が主体となったコミュニティ維持や活性化を目的とするまちづくりを目指します。

■「都市活力を創出する計画的な産業集積や産業振興に向けた方針」

産業施策において都市活力を創造するために企業誘致等により多様な産業の集積を検討する際、その受け皿となる大規模な用地の確保が課題になることから、必要性・妥当性を踏まえ、確保すべき優良な農地を保全しつつ、地域の課題解決に資する必要な範囲で、農地を含めた柔軟な土地利用を検討することを示しています。

業種別に、市街化調整区域の都市的土地利用に関する内容を整理すると、以下のとおりになります。

(1) 工業

ア 工場等の誘致先は、一定の都市基盤が整っている既存の工業団地及びその周辺の活用を基本とします。

イ 前述の土地で受け入れが困難な場合には、中部縦貫自動車道（松本波田道路）の追加インターチェンジ並びに既存インターチェンジ周辺を検討します。

(2) 観光業

上高地、乗鞍高原、美ヶ原高原等における持続可能な観光地整備と併せて、自然観光資源と松本平を結ぶ観光インフラや交通アクセスを整備・充実します。

3 市街化調整区域における都市的土地利用の基本指針【第6章】

3-1. 基本事項

(1) 共通事項

- ア 各種上位計画、関連計画との整合
- イ 都市計画マスタープランにおける地域別構想の内容に配慮
- ウ 周辺農地・景観・良好な居住地などの周辺環境に十分に配慮
- エ 災害の発生の恐れがある土地は対象としない。
- オ 市街化調整区域は、原則、新たな都市基盤を整備する積極的な理由がないことに留意し、整備をする場合は、各施設管理者等と十分な協議が必要
- カ 個人及び特定の事業者の利益ではなく、松本市の目指すまちづくりの実現に資するものであること。

(2) 土地利用転換

- ア 農振農用地を対象とする場合、農振除外の見込みがあること。
- イ 農地を対象とする場合、農地転用の許可の見込みがあること。
- ウ その他各種規制の解除の見込みがあること。

(3) 開発行為

- ア 開発行為の技術基準及び立地基準に合致すること。

3-2. 市街化調整区域において必要な都市的土地利用

(1) 都市計画マスタープランで必要性が明確にされている下記事業のための都市的土地利用

- ア 地域コミュニティの維持に向けた事業
 - (ア) 既存集落等の定住人口の維持
 - (イ) 地域住民の生活利便性維持・活性化
- イ 計画的な産業集積や産業振興に向けた事業
 - (ア) 工業振興
 - (イ) 観光振興

(2) その他の必要性が明確な事業のための都市的土地利用

都市計画マスタープランと同様に、上位計画・関連計画等との整合を図り、検討及び審議等を経て策定された松本市の計画等で、市街化調整区域を対象に行われることの必要性が明確にされている事業のための都市的土地利用

3-3. 利用に妥当性がある土地の位置

・前項の都市的土地利用を図るのに妥当性のある土地の位置をまとめると下表のようになる。

表 都市的土地利用に妥当性がある土地の位置

都市的土地利用の 必要性がある事業（目的）		都市的土地利用に妥当性がある土地の位置
地域コミュニティの維持	定住人口の維持	・コミュニティ拠点及びその周辺 ・既存集落周辺
	生活利便性 維持・活性化	・コミュニティ拠点及びその周辺 ・駅周辺で既存集落との連続性がある範囲 ・複合産業地区で地区の生活圏にある範囲
計画的な 産業集積や 産業振興	工業	・産業・研究拠点及びその周辺 ・既存工業団地周辺 ・追加インターチェンジ並びに既存インターチェンジ周辺 ・複合産業地区
	観光業	・浅間温泉・美ヶ原温泉及び周辺のスポーツ施設一帯で、まちづくりとして関連施設整備が必要な範囲 ・自然交流拠点でその自然環境と調和したレクリエーション施設や交流施設の整備が必要な範囲 ・観光地整備と併せて整備・充実が必要な観光インフラや交通施設の立地が必要な場所
その他の必要性が明確な事業		・必要性を明確にしている計画等で示されている土地の位置

4 新たな都市整備の実現の方策について【第7章】

・市街化調整区域で土地利用転換を含む都市的土地利用を行うための基本的な方策は以下のとおり。

4-1. 事業主体の明確化と関係主体の連携

・事業主体が示した、松本市が目指すまちづくりの方針に即した具体的な事業案を基に、各分野において関係法令及び政策等の観点から必要な事前調整を図る必要があるため、下記の関係主体の明確化と、その連携を図ることが重要になる。

- (1) 事業主体
- (2) 土地利用規制法を所管する部局
- (3) 都市計画を所管する部局

4-2. 地域づくりとの連携（対象事業：地域コミュニティの維持に向けた事業）

・地域コミュニティの維持を目的とした事業は、地域住民と地域づくりセンターが、松本市地域づくり実行計画に則り、多様な主体の連携により推進されることが効果的

4-3. 産業政策において必要な都市的土地利用の明確化

（対象事業：計画的な産業集積や産業振興に向けた事業）

- ・都市的土地利用が松本市のまちづくりにとって有効であるかを明確にすることが重要である。
- ・都市的土地利用の必要性を、工業ビジョンや商業ビジョン等の基幹構想や計画等に具体的に示し、周知することで民間企業の協力を呼び込み、協働で事業を進めることも考えられる。

4-4. 都市計画制度の適切な活用と見直し

(1) 地区計画制度の活用

- ・ 事前に農振農用地等の他分野の土地利用規制が解除された、もしくは解除される見込みである土地を対象に、土地利用をコントロールするために市街化調整区域内に定める地区計画（以降「調整区域地区計画」という。）を設定することで、結果的に、土地利用転換による都市的土地利用が行われることになる。
- ・ 松本市は平成23年4月1日付で「松本市市街化調整区域の地区計画活用方針」を策定した（この方針に基づく地区計画策定事例なし）。
- ・ 目指す都市づくりに向けて、調整区域地区計画の活用が、弾力的、かつ、適正に行われるために、本指針に基づき、松本市市街化調整区域の地区計画活用方針の見直しを行う。

(2) 開発許可制度の立地基準に関する運用規定の見直し

- ・ 都市計画法第34条には開発許可の立地基準が示されている。
- ・ 松本市では、立地基準の運用における詳細（以降「運用規定」という。）を定めている。
 - ・ 松本市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例
 - ・ 松本市開発行為許可基準等に関する要綱
 - ・ 松本市開発審査会提案基準 等
- ・ 本指針を背景に、松本市のまちづくりに寄与すること及び市街化調整区域の性格を変えない範囲で行われることが明確な事業に対して、運用規定の見直し等で対応できることがないか検証を行う。

以上