

市街化調整区域における都市的土地利用について  
(基本指針、地区計画活用方針)

## 1 趣旨

市街化調整区域の土地利用について、都市と田園、自然環境のバランスを保ちつつ、地域コミュニティの維持や計画的な産業集積に対応するため、土地利用の考え方をまとめた「基本指針」案を作成しました。また、実現手法の一つである地区計画制度を弾力的に運用するため、平成23年に策定した「市街化調整区域の地区計画活用方針」を見直すものです。

## 2 主な経過

- H23. 4 松本市市街化調整区域の地区計画活用方針を策定
- R 4. 3 松本市都市計画マスタープランを改定
- 6. 8～ 基本指針の検討及び地区計画活用方針の見直しを開始
- 7. 1 1 第67回松本市都市計画審議会で報告
- 1 2 長野県と基本指針及び地区計画活用方針の内容について協議

## 3 基本指針（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方針）

都市計画マスタープランにおける市街化調整区域の土地利用方針に基づき、都市的土地利用に必要な考え方をまとめました。また、市街化調整区域の性格を変えない範囲で適正な土地利用を行うために、都市計画制度及び農地の取扱いに関する事項を明確に示しました。

(1) 基本指針（概要版）

資料 1 - 1

(2) 基本指針（案）

資料 1 - 2

## 4 地区計画活用方針（松本市市街化調整区域の地区計画活用方針）

令和4年の松本市都市計画マスタープラン改定を踏まえ、平成23年に策定した地区計画活用方針の見直しを行うものです。

（裏面に続く）

(1) 地区計画とは

住民が主体となって、その地区の課題や特性に応じて、街区単位で道路や建築物等に関するルールを定める住民の合意に基づくまちづくりの手法です。

(2) 見直しのポイント及び効果

ア 令和4年の松本市都市計画マスタープラン改定の際に追加した方針「地域コミュニティの維持」「新たな産業集積」の実現のため、手法となる市街化調整区域の地区計画の活用類型を整理し、目的別に内容と活用エリアを示し、地区計画の実行性を高めました。

イ 市街化調整区域の都市的土地利用に向け、市関係部局の連携が不可欠であることから、土地利用の転換（農地から宅地へ）と法定手続きの流れを整理し、事業主体と農政部局、都市計画部局、地域の関わり方を明確にするなど、制度の設計を行いました。

ウ 地区計画活用方針を見直し、公表することで、市民や事業者発意の計画がし易くなります。

(3) 地区計画活用方針（概要版） 資料 1 - 3

(4) 地区計画活用方針（案） 資料 1 - 4

5 第67回松本市都市計画審議会の意見に対する方針 資料 1 - 5

6 長野県との協議

令和7年12月に、長野県建設部都市・まちづくり課及び長野県松本建設事務所計画調査課と、長野県が市街化調整区域の地区計画に関する基本的な考えを示した「市街化調整区域の地区計画に関する協議の観点」に基づき、協議した結果、整合していることを確認しました。また、運用する際の留意事項について意見がありました。

(1) 長野県の意見（要旨）

ア 事業の必要性、規模の妥当性を適切に判断し、小規模な開発等が乱立しないよう留意すること。

イ 無秩序な市街化を招くものとならないように留意すること。

ウ 周辺地域に対する影響について配慮すること。

(2) 長野県の「市街化調整区域の地区計画に関する協議の観点」 資料 1 - 6

(3) 「松本市市街化調整区域の地区計画活用方針」と「市街化調整区域の地区計画に関する協議の観点」の整合確認表 資料 1 - 7

7 今後の予定

(1) 令和8年4月の運用開始に向けて進めます。