

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（案）

令和8年●月

松本市

## 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

---

### 基本指針策定の主な経過

---

上位計画改定 令和 4（2022）年3月22日  
松本市都市計画マスタープラン 改定

策定 令和 8（2026）年●月●日  
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 策定

# 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

## 第1章 策定の背景と目的

松本市は、都市計画区域において、市街化を促進する市街化区域及び市街化を抑制する市街化調整区域に分けること（以下「区域区分」という。）により、郊外部への市街地の無秩序な拡散（以下「スプロール化」という。）を防止するとともに、増加する人口、産業需要に対しては、計画的な市街化区域の拡大及び開発許可制度の運用による適切な建物立地の誘導を図ってきました。人口減少局面を迎えた現在でも、郊外部に一定の開発需要が想定されることから、良好な自然的環境の整備・保全を図り、計画的な規制・誘導が必要であるとして区域区分が継続されています。

また、市街化調整区域に広く分布する農地は、食料生産の基盤であるとともに、松本市の魅力のひとつとして挙げられる「美しい田園風景及び自然環境」を形成するものであるため、農業振興地域整備計画や景観計画等の観点からも保全されるべきものとされています。

松本市は令和4年に改定した松本市都市計画マスタープラン（以下「都市計画マスタープラン」という。）で、目指す都市構造を【集約連携型都市構造】とし、既存市街地並びに既存集落の各地区で人口密度を維持すること（集約）で、それぞれの地区での暮らしを持続可能なものとし、さらに地区の拠点間を公共交通機関でつなぐこと（連携）で、「住む人」「訪れる人」にとって魅力と活気にあふれる都市にすることを示しています。そのうえで、市街化調整区域においてコミュニティ維持及び都市活力の創出が期待されていることを受け、「新たな都市整備の方針」を定め、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ます。

農地等で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ます。

本指針は、この2つの制度等が、市街化を抑制すべき区域である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す。

## 第2章 本指針の位置づけ

- 1 松本市の目指すべき都市の将来像に向けた土地利用の方針を示した都市計画マスタープラン(令和4年3月改定)から市街化調整区域に関する内容を抽出し、整理したものです。都市計画マスタープランを改定する際は本指針も併せて改定を検討します。
- 2 本指針は農地等他分野の土地利用から転換を図り、都市的土地利用(注1)を行うことを想定して作成しています。
- 3 本指針の内容は、対象として示す事業の都市的土地利用が、松本市のまちづくりに必要なものであることが明確であることから、地区計画制度の活用と、開発許可制度の立地基準に関する運用規定の変更等により実現させる場合を想定して作成しています。

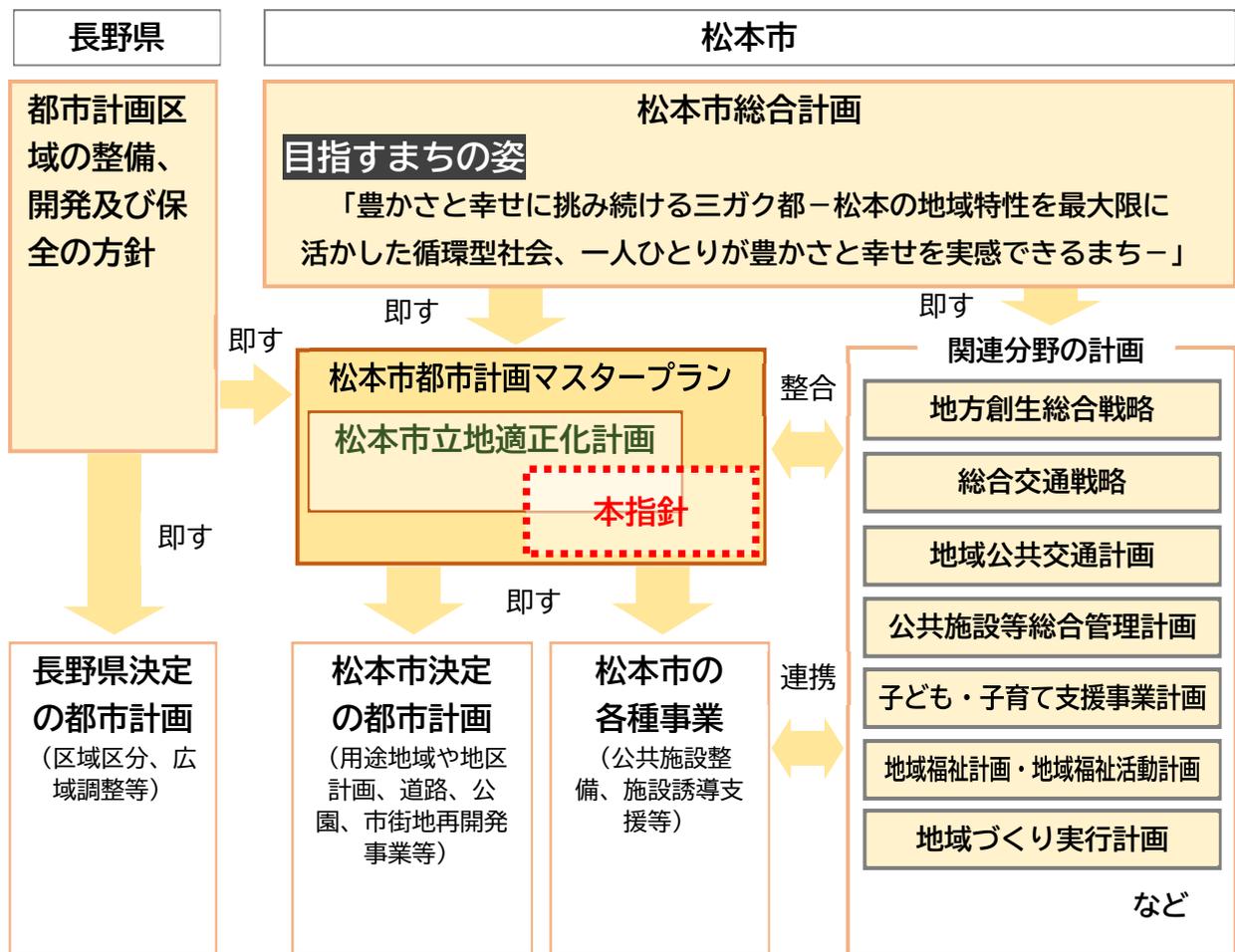


図 本指針の計画体系上の位置付け

出典：松本市都市計画マスタープラン  
計画体系上の位置付け (一部加工)

(注1) 都市的土地利用：建築物等の敷地として土地を利用すること。

### 第3章 市街化調整区域の土地利用規制に関する法制度

#### 1 国土利用計画法

##### (1) 土地利用基本計画（長野県）

長野県が策定している土地利用基本計画では、県土を都市地域、農業地域、森林地域、自然公園地域、自然保全地域の五地域に区分し、それぞれの土地利用の原則及び重複する地域の調整に関する事項等が定められています。なお、その五地域の土地利用規制に関する法律（以下「個別規制法」という。）は、都市計画法、農業振興地域の整備に関する法律（以下「農振法」という。）、森林法、自然公園法、自然環境保全法になります。

##### (2) 土地利用基本計画（長野県）における五地域の重複イメージ

この計画における市街化調整区域の位置づけは、特定の場合を除き、都市的な利用を避け、良好な都市環境を保持するための緑地等の保全を図るものとされており、農用地区域、保安林等と重複する場合は、これらの土地利用を優先するものとされています。

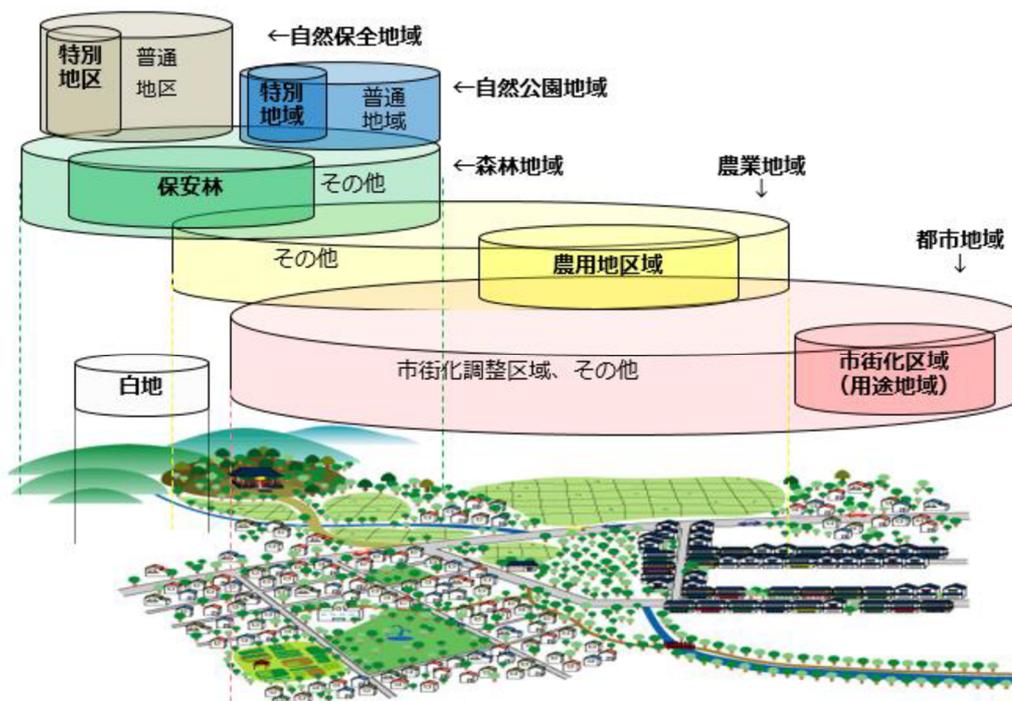


図 地域の重複イメージ (出典：長野県土地利用基本計画)

#### 2 都市計画法

##### (1) 市街化調整区域

「市街化を抑制すべき区域」とされ、許可し得る開発行為等を限定している区域であるとし、一定の開発を行う場合は、市街化区域への編入や、地区計画の策定を含め、様々な手法を慎重に比較・検討すべきであるとされています。(法第7条、第13版都市計画運用指針)

##### (2) 市街化調整区域における開発許可制度

ア 許可が不要なもの

市街化調整区域で開発行為等を行う場合は、(1)のとおり許可を受けることとなりますが、優先される地域として行うべき農業、林業で利用する建築物等、公益上必要な建築物や行政等が事業主体の開発行為等は許可が不要とされています。(法第29条第1項ただし書き)

#### イ 許可基準

市街化調整区域で許可を受けて開発行為(注2)等を行うことができるものは、その行為等が妥当であるもの、周囲へのスプロール化を促進しないものであり、法で定める許可基準に適合する都市的土地利用であるものとされています。(法第34条)

なお、許可にあたっては、土地利用の用途のほか技術基準が定められて、道路・公園・広場等の公共空地の規模や配置、排水路や給水施設の構造や能力、災害を防止するための地盤の改良や擁壁又は排水施設の設置等についてそれぞれ内容が示されています。(法第33条)

### 3 農振法

本法では、農業の振興を図ることが必要である地域について、その地域に必要な整備を計画的に推進することにより、農業の健全な発展を図るとともに、国土資源の合理的な利用に寄与することとしています。

#### (1) 農振法における土地利用規制

##### ア 農業振興地域

本法に基づき「一体として農業の振興を図ることが相当であると認められる地域」として、松本市では市街化区域と大規模な山林を除く範囲が指定されていて、市街化調整区域の広い範囲が該当しています。

本地域で、農業振興地域整備計画が策定され、重点的に農業振興を図るための土地として指定した範囲において、農用地利用計画、生産基盤の整備計画、農用地の保全計画及び農業近代化設備の整備計画等が定められています。

##### イ 農用地区域

農用地利用計画においては、さらに「農用地区域」が指定されていて、今後おおむね10年以上にわたり農業振興を図る農用地等として指定した区域で、農用地、混牧林地、土地改良施設用地、農業用施設用地に区分され、農用地に該当する土地が、郊外部における優良農地として、「農振農用地」「農用地区域内農地」「青地農地」等の通称で呼ばれて(本指針では以下「農振農用地」という。)、原則として都市的土地利用を行うことができません。

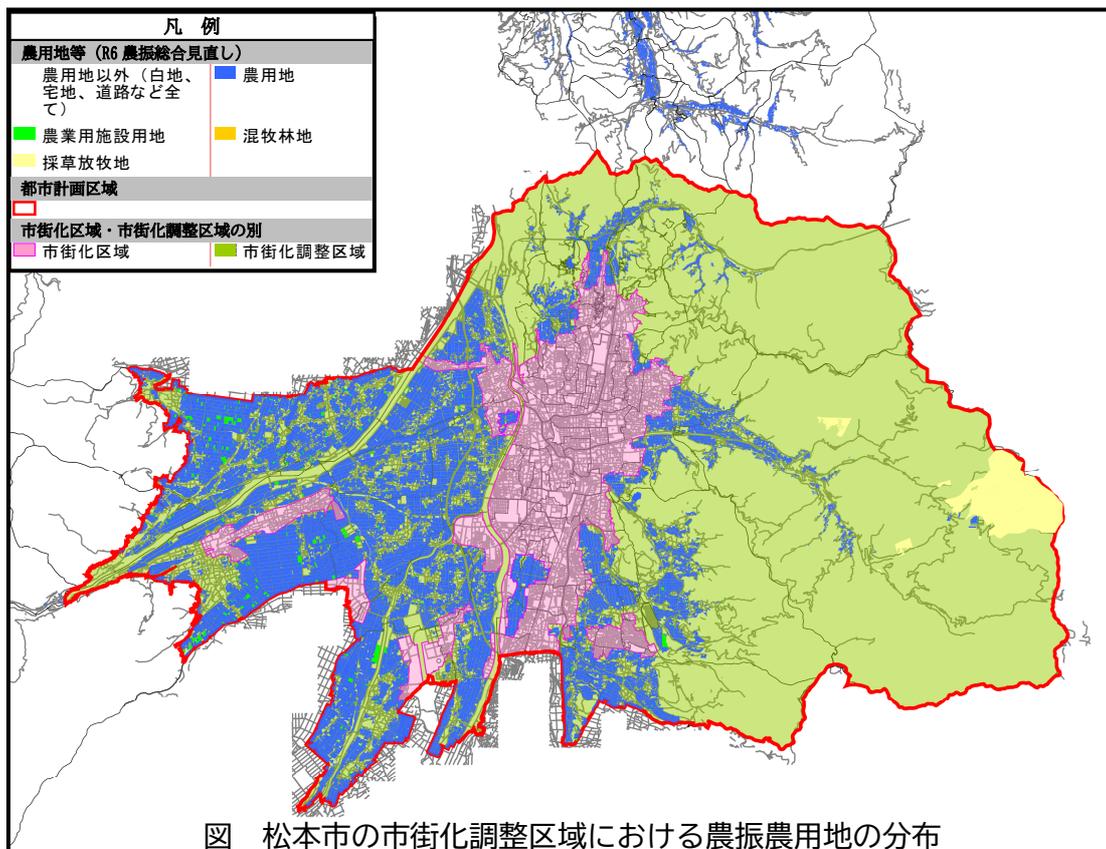
##### ウ 農振除外

農振農用地は農地として農業以外の利用が規制された土地ですが、一定の条件を満たし、農業振興上問題がないとされた土地に関しては、農業振興地域整備計画を変更し、農用地利用計画の対象土地から除外することで、農振法上の土地利用規制を解除することができます。この計画変更が通称「農振除外」です。農振除外には、おおよそ5年ごとの農業振興地域全域を対象とした基礎調査結果を基に行われる計画変更(通称：総合見直し)と、

---

(注2) 開発行為：建築物の建築または特定工作物の建設を目的とした土地の区画形質の変更

土地所有者等からの個別申出を集積したうえで行われる計画変更（通称：随時見直し）があり、随時見直しでは、個別具体的に事業計画の提示を受け、内容を審査したうえで農振除外を行っています。



#### 4 農地法

農地法は、農地の適正利用と保全、持続可能な農業の発展を推進するもので、農地の所有や農地を農地以外のものにする 것을規制すること等が定められています。

##### (2) 農地法における農地の土地利用規制

###### ア 農地法における農地

既に耕作の目的に供されている土地として、農振法の農用地とは別に定義されています。①農振農用地内農地、②甲種農地、③第1種農地、④第2種農地、⑤第3種農地に区分されます。

###### イ 農地転用

アの農地をそれ以外のものに転用するためには許可（以下「農地転用許可」という。）を受ける必要があります。前述の区分①～③の農地は原則として転用許可はできない（不許可）とされていますが、例外として認められる事柄（注3）に対して条件を満たした場合は農地転用許可を受けることができます。

（注3）例外として認められる事柄：

農業の振興に資する施設、市街地に設置することが困難または不適當なもの、特別の立地条件を必要とするもの、公益性が高いと認められる事業等

## 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

都市計画マスタープランに示す「都市づくりの基本方針」、「松本市が目指す都市構造」、「土地利用の方針」における市街化調整区域に関する基本事項は、次のとおりです。

### 1 共通事項

市街化調整区域は、「優良農地の保全」「良好な自然環境の保全」が前提となる区域です。他の土地利用への転換を検討する際は優良農地、自然環境、景観及び居住環境との調和が重要になります。

### 2 都市づくりの基本方針（都市計画マスタープラン13ページ（以下「都市マスP〇」と表記））

- ・ 子どもから高齢者まであらゆる世代が安心して暮らせるよう、身近な生活圏の利便性の向上に重点を置いた都市づくりを進めます。
- ・ 既存のインフラや公共施設を最大限に有効活用し、必要な整備・開発に重点的に投資することで、財政負担や環境負荷が少ない効率的な都市づくりを進めます。
- ・ 地域が自立的・持続的に発展できるよう、都市全体を見据えた都市計画と、地域特性や住民意向を活用したまちづくりとが相互に連携した都市づくりを進めます。

### 3 松本市が目指す都市構造（都市マスP15）

都市構造とは、都市の骨格を概念的に示したものであり、都市空間を構成する4つの要素①都市活動拠点、②都市連携軸、③骨格的道路網、④ゾーニングで目指すべき都市の姿を示したものです。

#### (1) 都市構造の基本的な考え方

コンパクトで利便性の高い市街地形成と、市内の複数の拠点的なエリアが相互に連携する「集約連携型都市構造」の実現を目指します。

#### (2) 将来の都市構造（市街化調整区域に位置づけがあるもの）

##### ア 都市活動拠点

###### (ア) コミュニティ拠点

35地区の地域づくりセンター周辺に配置

###### (イ) 産業・研究拠点

倭工業団地、松本大学に配置

###### (ウ) 自然交流拠点

アルプス公園、芥子坊主山市民の森、中山丘陵一体、三城一帯、松本平広域公園、美鈴湖、美ヶ原高原、梓川ふるさと公園に配置

##### イ 都市連携軸

アルピコ交通上高地線、国道143号、国道147号、国道158号、松本和田線等の放射状道路が「地域間連携軸」として位置づけられています。

##### ウ ゾーニング

市街化調整区域の大部分は農業環境保全ゾーン、自然環境保全ゾーンに区分されています。

(3) 基本的なまちづくりの方向性（コミュニティ拠点等のまちづくり）

地域の生活の中心となるコミュニティ拠点を配置し、公共交通や生活サービス施設を維持・誘導することで、地域コミュニティの維持と豊かな森林、田園、果樹園などの自然景観に囲まれた環境を大切にしたい暮らしができるまちを目指します。

既存集落では、コミュニティの維持・活性化のため、既存の空き家などの活用や、定住・移住を受け入れる施策を更に推進するとともに、集落と地域拠点等を繋ぐ公共交通の維持・充実により、活性化を図ります。

4 土地利用の方針（都市マスP30 分野別の都市整備の方針のうち）

(1) 都市的開発整備ゾーン

ア 商業・業務系土地利用（健康・スポーツ地区）

浅間温泉・美ヶ原温泉及び周辺のスポーツ施設一帯を「健康・スポーツ地区」として位置付け、滞在型の観光施設の整備・充実、スポーツ施設等の整備・充実を通して、温泉施設と連携した健康づくりのための空間形成を進めます。

イ 産業系土地利用（複合産業地区）

奈良井川以西の外環状線沿線を「複合産業地区」として位置付け、今後の道路整備に伴う産業用地需要の変化を見据えながら、市の産業政策と合致する場合には、農業的土地利用との調整を図り産業施設の誘導を進めます。

(2) 農業環境保全ゾーン

ア 田園集落地区

市街地周辺の平野部に形成された農地及び農村集落地を「田園集落地区」として位置付け、農村集落地の生活環境の維持・向上を図ります。

イ 山間集落地区

中山間地に形成された農地及び農村集落地を「山間集落地区」として位置付け、農村集落地の生活環境の維持・向上を図ります。

(3) 自然環境保全ゾーン

ア 森林・丘陵緑地

市域を取り囲む森林・丘陵地を「森林・丘陵緑地」として位置付け、環境保全機能、レクリエーション機能、防災機能、水源涵養機能、土砂災害防止機能、景観形成機能及び木材生産機能の維持・増進を図ります。

5 地域別構想（都市マスP61～119）

市民の生活に密着した具体的な構想とするために、市街化調整区域を内包する12地域の特性にクローズアップした地域別構想を設定し、各地域の概況を踏まえて、将来像やまちづくりの方針を定めています。また、個性と魅力づくりを進めるために地域の拠点、土地利用区分、整備方針を定め、地域の資源を活かした取組みを近隣地域間の整合性・一体性にも配慮しながら進めることとしています。

## 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

都市計画マスタープランでは、市街化調整区域に関する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」を示しています。

それぞれの方針における市街化調整区域の土地利用に関する内容は、次のとおりです。

### 1 郊外部における地域コミュニティ維持に向けた方針（都市マスP57）

市街化調整区域では、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（注4）の配置・形成を進めます。

イ 日常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（注5）の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。

### 2 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（都市マスP59）

産業施策においては、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、市街化調整区域における都市的土地利用の方針を業種別に示していて、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としています。

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。

（注4）コミュニティ拠点：35地区の地域づくりセンター周辺のことをいう。

（注5）都市基盤：上下水道、電気、道路、交通施設等のこと。「都市インフラ」とも呼ばれる。

# 凡例

- 土地利用区分
- 中心商業業務地区
  - 都市型複合業務地区
  - 複合業務地区
  - 地域商業地区
  - 学術・医療地区
  - 健康・スポーツ地区
  - 工業地区
  - 流通業務地区
  - 複合産業地区
  - 都市型住宅地区
  - 低層住宅地区
  - 田園集落地区
  - 山間集落地区
  - 森林・丘陵緑地
  - 公園緑地
  - 河川
  - 交通施設用地
- 道路種別
- 高速道路
  - 高規格道路
  - 主要幹線道路
  - 幹線道路
- 公共交通
- 鉄道 (JR)
  - 鉄道 (その他)



図 複合産業地区とインターチェンジの位置

(出典：松本市都市計画マスタープラン 土地利用方針図を加工)

## 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

前章までを踏まえ、市街化調整区域において農地等からの土地利用転換による都市的土地利用を検討する際の、基本事項、必要な都市的土地利用、利用に妥当性がある土地の位置及び計画する際の参考事項をまとめ、基本指針とします。

### 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) 土地利用転換について

- 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。
- 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。
- ウ その他各種規制の解除の見込みがある。

#### (3) 開発行為について

- ア 開発行為の技術基準及び立地基準に合致する。

### 2 必要な都市的土地利用

市街化調整区域において必要性がある都市的土地利用は下記のとおりです。

#### (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 都市的土地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は下表のとおりです。

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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・コミュニティ拠点及びその周辺</li> <li>・既存集落周辺</li> </ul>
	生活利便性維持・活性化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・コミュニティ拠点及びその周辺</li> <li>・駅周辺で既存集落との連続性がある範囲</li> <li>・複合産業地区で地区の生活圏にある範囲</li> </ul>
計画的な 産業集積や 産業振興	工業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・産業・研究拠点及びその周辺</li> <li>・既存工業団地周辺</li> <li>・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</li> <li>・複合産業地区</li> </ul>
	観光業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・浅間温泉・美ヶ原温泉及び周辺のスポーツ施設一帯で、温泉施設と連携した健康づくりのための空間形成に向けて関連施設整備が必要な範囲</li> <li>・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</li> <li>・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</li> </ul>
その他の必要性が明確な事業		<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul>

### 4 参考事項

- (1) 土地利用転換による都市的土地利用を推進する際は、ソフト的な対策、既存制度の活用等を含め検討し、必要最低限の範囲とすることが原則になります。  
一例として、人口減少・高齢化の課題に対して、定住人口の維持を目的として住宅地拡大等を検討する際は、既存集落内の空き家・空地等の把握及び対策等、他の課題解決を含めた計画とすることが重要になります。
- (2) 工業団地造成等による大規模な土地利用転換は、周辺の環境及び景観等の改変を伴います。周到な事業計画のもとで、各分野の調整、多様な主体との合意形成等が必要になります。
- (3) 農地等、都市計画分野以外の法令や計画に基づく土地利用が行われてきた範囲は、都市的土地利用を前提とした都市基盤（上下水道、道路等）が未整備の場合が多いため、事業計画が発意された時点から、必要な都市基盤整備及びその整備主体の確認及び協議を行うことが重要になります。
- (4) 都市的土地利用への転換により地域の課題解決を図る場合、その開発がさらに開発需要に結び付き、スプロール化が進行することがないように留意する必要があります。

## 第7章 新たな都市整備の実現の方策について

市街化調整区域における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です。

### 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、その連携が重要になります。

#### (1) 事業主体

事業計画を立案し、事業推進を行います。地域住民組織、市の各種事業担当部局、又は市と協定を結んだ民間企業等が担うことが想定されます。

#### (2) 土地利用規制法を所管する部局

現状の土地利用に関する関係法令に基づき土地利用転換の妥当性を判断し、規制の解除を行います。対象の土地が農地であれば、その手続きは、農政部局（農政課等）の所管となります。

#### (3) 都市計画を所管する部局

都市的土地利用が、市街化調整区域で行われることの必要性、都市づくりへの影響、その場所で行われることの妥当性等を判断し、必要に応じて、新たな都市計画の決定等に向けて取り組みます。その手続きは、都市計画部局（都市計画課等）の所管となります。

### 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）

松本市は、広大な市域に多様な地域を抱えているため、市内を35の地区に分け、各地区の特性を生かした取組みを進めていくこととし、各地区に地域の課題解決や活性化に向けた住民主体の活動をサポートするため「地域づくりセンター」を設置し、地域、行政、市民活動団体、大学、専門家、企業等の多様な主体の協働による地区の課題解決の仕組みづくりを行うため、松本市地域づくり実行計画を策定しています。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です。

### 3 産業政策における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）

産業には、工業、商業、観光業、農林業をはじめ多くの業種があり、それぞれ発展に向けた戦略、適切な立地位置・集積規模等があります。そのことから、どの業種を対象に、どの位置に、どの程度の規模で新たな都市的土地利用を図ることが、松本市のまちづくりにとって有効であるかを検討することが重要になります。

それには、計画する都市的土地利用を、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す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で、より効果的な推進ができます。

一方、自然環境、居住環境並びに経済環境への影響を含めた、都市全体の将来を見据え、都市計画分野も連携して計画的に検討を行います。

#### 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

地区計画制度は、都市計画の手法のひとつで、街区規模の範囲を対象に、良好な市街地環境を形成していくために、道路・公園等の宅地回りの施設と建築物の形態、敷地等に関する事項を一体的に定める計画を定め、これに基づき開発行為、建築行為等を誘導、規制できる制度です。

地区計画は、一定の条件のもと、市街化調整区域でも定めることができますが、農振法、森林法等で都市的土地利用が規制されている土地については、地区計画を策定する積極的な意味はなく、原則策定が禁止されています。

ただし、これらの規制が解除された、あるいは解除される予定がある場合については、都市的土地利用への土地利用転換が無秩序に行われることのないよう、あらかじめ調整を図り、これらの規制が解除されると同時に地区計画を指定し、都市的土地利用をコントロールすることにより、秩序ある土地利用の実現を図ることが望ましいとされています。松本市においても、必要な事業の発意を受け、現況分野の土地利用規制が解除される見込みがある土地は、上記に則して地区計画制度の活用を検討することになります。

市街化調整区域内に定める地区計画（以下「調整区域地区計画」という。）の特徴は、その計画範囲内において、定められた内容に適合する行為が、開発許可における立地基準に該当（都市計画法第34条第10号該当）することとなり、対象の開発行為、建築行為が許可されることにあります。

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」を策定していますが、方針の根拠である都市計画マスタープランが令和4年に改正されたことを受け、見直しが必要になっています。

上記背景のもと、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います。

##### (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ます。それに準拠し、松本市では、「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」等で運用における詳細（以下「運用規定」という。）を定めることで、時代の要請に合わせた運用ができるように取り組んできました。

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います。