

第67回松本市都市計画審議会 議事録

開催日時	令和7年11月14日（金） 午前10時から正午まで
開催場所	松本市役所 議員協議会室（松本市丸の内3番7号）
出席委員	清水聡子会長（松本大学総合経営学部教授） 轟直希委員（長野工業高等専門学校准教授） 田中均委員（松本ハイランド農業協同組合代表理事組合長） 中川敦委員（松本市農業委員会会長代理） 村瀬直美委員（松本商工会議所建設部会長） 松岡喜久子委員（松本商工会議所女性会会長） 小笠原み江委員（長野県建築士会松筑支部まちづくり委員会委員） 宗田まゆ美委員（松本市議会議員） 中山英子委員（松本市議会議員） 西澤郁弥委員（松本市議会議員） 芝山稔委員（松本市議会議員） 篠原一則委員（松本警察署長）【代理出席：交通第二課長 岩下英樹】 唐沢則夫委員（長野県松本建設事務所長）【代理出席：計画調査課長 向山智也】
欠席委員	上原三知委員（信州大学農学部教授） 森本瑛士委員（信州大学工学部助教） 伊藤亮二委員（松本商工会議所専務理事） 大久保美由紀委員（松本市議会議員） 上條一正委員（松本市議会議員）

（赤間都市計画課長）

おはようございます。定刻になりましたので、ただいまから第67回松本市都市計画審議会を開会いたします。本日は、お忙しい中ご出席いただきまして、誠にありがとうございます。私は、松本市都市計画審議会の事務局次長をしております、都市計画課長の赤間善浩と申します。どうぞよろしく願いいたします。

本日の委員の欠席につきまして、5名の委員からご連絡をいただいております。上原三知委員、森本瑛士委員、伊藤亮二委員、大久保美由紀委員、上條一正委員がご都合により欠席をされております。また、唐沢則夫委員の代理といたしまして、松本建設事務所計画調査課長 向山智也様、篠原一則委員の代理といたしまして、松本警察署交通第二課長 岩下英樹様が出席をされております。

続きまして、会議の成立につきましてご報告を申し上げます。委員18名のうち、本日

ご出席の委員は13名でございます。松本市都市計画審議会の条例における会議成立の定足数の基準、委員の2分の1以上の出席を満たしていることをご報告いたします。

それでは、都市計画審議会事務局長の大田建設部長よりご挨拶を申し上げます。

(太田建設部長)

改めまして、おはようございます。建設部長の太田でございます。本日は清水会長をはじめ、委員の皆様におかれましては、大変お忙しい中お集まりいただきまして、ありがとうございます。私からもお礼申し上げます。

この都市計画審議会につきましては、もう皆様ご存知のとおりとは思いますが、都市計画区域の区域区分をはじめとする土地利用、都市計画の根幹に関わる部分をそれぞれ専門のお立場からご意見をお聞きして進めていくということで、お集まりいただいているものでございます。

本日は、議案1件それから報告事項1件ということでお願いしておりますが、議案につきましては、都市計画マスタープランに基づきます立地適正化計画が5年目を迎えたことで一部見直し、追加というものがございます。

それからもう1つ、報告事項といたしまして、市街化調整区域における都市的土地利用について基本方針等をまとめてございます。これは中部縦貫自動車道の松本波田道路に伴います追加インターチェンジ、また松本空港から延びる県道の主要地方道松本環状高家線、こういったような沿線等に今後どのような土地利用が必要になるかというものが議論されているところでございます。そういったことを考えまして、市街化調整区域の土地利用というものを改めて方針をしっかりとお示しすることで、適正な有効な土地利用を目指していきたいということで、今回ご説明するものでございます。

それぞれのお立場でご意見等いただき、有効な意義のある計画にしていきたいと思しますので、どうぞよろしくお願いいたします。

(赤間都市計画課長)

審議に入る前に資料の確認をさせていただきます。先日送付いたしました資料は4種類で、「次第」、「委員名簿」、「前回審議会の事務処理の概要」、最後に「議案書」でございます。また、当日資料といたしまして、資料1「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」、資料2といたしまして「松本市市街化調整区域の地区計画活用方針」、資料3「松本市市街化調整区域の地区活用方針」平成23年のものでございますが、こちらを当日資料としてございます。ご確認をお願いいたします。お手元の資料に不足のある方いらっしゃいますでしょうか。よろしいでしょうか。何かございましたらその都度、事務局に申し付けていただければと思いますので、よろしくお願いいたします。

それでは本日の審議に移ります。本日ご審議いただく案件は、議案が1件、報告事項が1件でございます。この後の会議の議事進行につきましては、松本市都市計画審議会条例によりまして、会長が議長を務めることになっております。清水会長よろしく願いいたします。

(清水会長)

はい、それでは議事に移ってまいりたいと思います。よろしく願いいたします。本日の審議会の議事録署名人ですが、松本市都市計画審議会運営要綱により出席委員の中からあらかじめ指名いたします。署名人は、轟委員と中山委員お願いいたします。

それでは、第66回松本市都市計画審議会事務報告を事務局よりお願いいたします。

(渋田見課長補佐)

はい、都市計画課都市計画担当の渋田見と申します。着座にて失礼します。事務処理の概要の資料をご覧ください。それでは、報告させていただきます。

令和7年7月16日に開催しました第66回松本市都市計画審議会における事務処理については次のとおりです。

1 議案第125号松本都市計画区域区分の変更について(長野県決定)。(1) 付議案件の内容。第7回線引き見直しに伴い市街化区域へ編入を保留していた工業フレームの一部を和田地区に編入することについて、決定権者である長野県から意見照会があったため、その回答について審議を行ったもの。(2) 事務処理の経過。令和7年7月16日第66回松本市都市計画審議会において審議、可決。令和7年8月8日松本都市計画審議会審議結果市長報告。令和7年9月4日第225回長野県都市計画審議会において審議、可決。令和7年10月27日長野県告示第449号により告示・縦覧。

2 議案第126号松本都市計画用途地域の変更について。(1) 付議案件の内容。第7回線引き見直しに伴う市街化編入に合わせ、市内の一部において用途地域を設定するもの。(2) 事務処理の経過。令和7年7月16日第66回松本市都市計画審議会において審議、可決。令和7年8月8日松本市都市計画審議会審議結果市長報告。令和7年10月27日松本市告示第626号により告示・縦覧。

3 報告事項松本市立地適正化計画の見直しについて。(1) 付議案件の内容。立地適正化計画の見直しについて、その内容を報告したもの。

4 報告事項松本都市計画道路の見直しについて。(1) 付議案件の内容。都市計画道路の見直しについて、都市計画道路見直し部会で協議した検討結果を報告したもの。

以上、第66回松本市都市計画審議会に係る事務報告とさせていただきます。

(清水会長)

ありがとうございました。事務報告につきまして、何かご質問ご意見あればお願いいたします。よろしいでしょうか。

それでは、議案第127号松本市立地適正化計画の見直しについて審議を行います。事務局に伺います。議案第127号の傍聴者はいらっしゃいますか。

(渋田見課長補佐)

傍聴者はありません。

(清水会長)

はい、それでは議案第127号の説明を担当課よりお願いいたします。

(小林係長)

松本市立地適正化計画の見直しについて説明いたします。私は都市計画課の小林一成と申します。それでは着座にて失礼いたします。

まず、本日の資料は「松本市立地適正化計画の見直しについて」と、資料1-1「居住誘導区域の人口密度」、資料1-2「居住誘導区域の追加の説明資料」、資料1-3「概要版」、資料1-4「本編素案」、それから資料1-5「都市計画審議会の意見に対する対応方針」が資料になります。

「松本市立地適正化計画の見直しについて」をご確認ください。1趣旨になります。居住機能や都市機能の誘導によりコンパクトなまちづくりを推進するため、平成31年に改定した「松本市立地適正化計画」が概ね5年経過したことと、令和2年に都市再生特別措置法の改正により、計画内に防災指針を追加することが定められたことから見直しを行うものです。

次に、2経過になりますが、平成29年に計画を策定しまして、31年に改定、令和2年の法改正を経て、昨年度見直しに着手しました。これまで市民会議を3回開催、都市計画審議会へは2回報告しております。

次に、3現状の分析です。都市計画基礎調査等により、計画策定後の都市構造上の変化とともに、転入転出等による人口増減の分析を行いました。

資料1-1を開いてください。こちらに各区域の分析結果が掲載されています。まず1枚目の左の図になりますが、こちらは令和4年の10月時点での人口密度を表したもので、250mメッシュで区切っています。赤が1ha当たり40人以上、緑が20人から30人、青は10人未満です。青線で囲われた部分が居住誘導区域になりますが、赤いメッシュが多い傾向がわかると思います。

向かって右側の図になりますが、こちらは平成27年から令和4年までの人口増減を表したもので、赤が20人以上増えた部分、緑は増減なし、青は20人減少しています。5年間では人口が減少しているエリアが多いことが図から読み取れます。こちらの中心市街地信州大学周辺エリアでは、人口・人口密度は高いものの、全体として減少傾向にあります。

以降のページで増加傾向となっているのは3ページ、こちらは村井・平田駅周辺エリアです。それから5ページ、波田駅周辺エリアです。

居住誘導区域の6区域全域の人口密度は、平成27年の基準値45.6で目標値は現状維持に対して、令和4年都市計画基礎調査実施時の人口密度は44.4となっておりまして、全体としては減少しております。

また、関連しまして、資料1-3。こちらは計画の概要版になりますが、こちらの最後のページ、14ページに一覧表が掲載されています。この一覧表に都市機能誘導区域と居住誘導区域、防災指針の指標がありまして、中間評価としましては、都市機能誘導区域の誘導施設では、中心市街地が増加、寿台・松原周辺では減少となっております。指標は、誘導施設が増加した都市機能誘導区域の数なので、中間評価としては1区域です。居住誘導区域は先ほど説明したとおり、指標は人口密度となっております。あと防災指針については、地区別防災カルテの作成・公表数として、今回新設したものになります。

1枚目に戻りますが、次に4現計画との主な変更点になりますが、3つあります。1つ目は、居住誘導区域における災害リスクを回避・低減するため、必要な防災・減災対策と具体的な取組みをまとめ、新たに防災指針を追加しました。2つ目に、令和4年に市街化区域に編入した上村井地区、島内東方地区、和田西原地区を居住誘導区域に追加しました。3つ目に、都市機能誘導区域に誘導すべき施設について、法令・関連計画と整合を図るため一部内容を修正しました。

資料1-2をご覧ください。1ページ目になりますが、こちらは村井駅・平田駅周辺エリアです。この図の右下に居住誘導区域に追加した上村井地区を示しております。こちらが追加したエリアです。2ページ目、島内駅周辺エリアになります。中央の上部に黄色い部分がありますが、こちらが島内東方地区です。続いて3ページ目、波田駅周辺エリアですが、右の方に和田西原地区を示しております。この3地区を編入しております。

続いて、計画の見直し案の説明をします。資料1-3の概要版をご確認ください。1ページ目、立地適正化計画の概要になります。立地適正化計画は、都市機能と居住の誘導に向けた取組みを推進するため、誘導すべき区域を設定し、その区域内へ誘導を図るもので、計画対象範囲は都市計画区域で、市街化区域の中に区域を設定しています。都市機能誘導区域とは、広範囲から利用者が集まる医療・福祉・商業等の都市機能を都市の拠点に誘導し集約することにより、人口減少の中であっても、公共交通等を利用して、これら

の各種サービスの効率的な提供が図られるよう定める区域です。また、居住誘導区域とは、一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、人口減少の中にあっても、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域になります。

3ページをご覧ください。都市機能誘導区域はこちらの図の赤い範囲の8地区で、中でも都市中心拠点としては中心市街地を設定しておりまして、地域拠点として信州大学周辺、南松本駅周辺、村井駅周辺、平田駅周辺、島内駅周辺、波田駅周辺、寿台・松原周辺の7地区を含んだ合計8地区です。居住誘導区域は茶色で示した6区域になっておりまして、場所によっては2つの都市機能誘導区域を包含する形で、範囲が設定されています。居住誘導区域の中央に都市機能誘導区域が設定されているようになっています。

続いて4ページです。こちらに都市機能誘導区域に誘導すべき施設を位置づけています。誘導施設は、区域により異なり一律ではありません。5ページに一覧表がありますが、例えば1行目の主な行政施設では、国県市の主要な行政施設は中心市街地、南松本駅周辺となっております。今回の主な見直しでは、特にコンベンション施設の運用の考え方に追記しまして、「特に、1,000名規模の主ホールと200名規模の複数の会議室を有する施設を誘導する。」という項目を追加しています。

続いて6ページになります。今回新たに追加になった防災指針をまとめています。こちらに概要はありますが、詳しくは資料1-4の計画本編の方に記載がありますので、本編の69ページをご確認ください。防災指針の趣旨になります。防災指針は、居住や都市機能の誘導を図るうえで必要となる、都市の防災に関する機能の確保を目的とした指針です。また、居住誘導区域と都市機能誘導区域に残存する災害リスクに対して、防災対策や安全対策等を行う取組方針と、それに基づく具体的な施策を「防災指針」として定めています。この防災指針の策定に当たりまして、松本市の考え方を示しました。松本市の中心市街地には松本城、松本駅、あがたの森を中心に形成され、城下町の町割りや数多くの井戸に代表される湧水環境を背景に発展してきました。また、薄川や女鳥羽川により形成された複合扇状地であることから、水の恵みを受ける一方で、水害リスクとともに共存してきた地域でもあります。こうした水辺環境と市民の生活が一体となって、水めぐる城下町の歴史的風致を形成しており、松本市都市計画マスタープランでは、このエリアを都市中心拠点として位置づけ、都市機能の集積と活性化を図ることとしています。中心市街地の多くが洪水浸水想定区域に含まれていますが、地形とともに歴史的に機能が集積されてきた中心市街地の都市機能を活かすため、洪水浸水想定区域に指定されたエリアを居住誘導区域から一律に除外することはせず、防災指針に基づく浸水対策や避難体制を整備し、安全性を確保しながら、居住と都市機能の維持・誘導を図ります。

71ページになりますが、こちらには100年に一度想定される浸水想定図が掲載されています。紫色の部分が3m以上の浸水ですが、こちらは局所的で、河川沿いに濃い青

色の0.5mから3mの浸水が発生します。その周辺に水色の0.5m程度の浸水が発生する想定となっています。

続いて72ページになりますが、こちらには1,000年に一度想定される浸水想定図があります。先ほどの紫色の3m以上の浸水部分の範囲が大きく広がりまして、居住誘導区域全体に3m未満の浸水が想定されます。

73ページには土砂災害関係、74ページ、75ページには震災関係をまとめております。なお震災につきましては、令和4年に改定しました防災都市づくり計画でまとめた内容を引用しています。それらの対策として83ページから「具体的な取組とスケジュール」として、こちらにリスクの低減、回避のための施策の内容、実施主体をまとめています。災害の種別ごと、水害、土砂災害、震災の3つに分けて表示しています。

資料1-3、概要版に戻ります。こちらの7ページに記載されていますが、ここからは届出制度の説明です。都市機能誘導区域外に開発行為を行う場合に届出制度がありますので、こちらの概要を示しています。

続いて8ページになりますが、こちらは居住誘導区域外の開発行為等に関する届出制度の内容です。

11ページですが、こちらは松本市駐車場配置適正化条例に基づく届出制度があります。歩行者の移動上の利便性及び安全性の向上のために駐車場の配置適正化を図るべき区域として、図の松本城南側の部分になりますが「駐車場配置適正化区域」を定めています。

続いて本編資料1-4の88ページになります。こちらは誘導を進めるための取り組みです。88から91ページまでは誘導施設を誘導するための施策として項目を6つ設けております。主な内容としましては、1番になりますが、こちらに中心市街地の再活性に向けた取組みの推進を位置づけております。

続いて92、93ページになりますが、こちらは居住を誘導するための施策です。取組み事項は6つありまして、人口定住に向けた取組みの推進であるとか、6番には空き家及び空き地等の活用を設けています。

続いて、資料1-5をご確認ください。こちらは都市計画審議会の意見に対する対応方針です。前回、前々回の意見の要旨とその対応状況・対応方針になります。順番に説明していきますが、「1居住誘導区域の設定フローの徒歩圏の定義がどのような設定か改めて説明いただき、追加する3地区が該当しているのかの検証について教えてください。」という意見がありました。これにつきましては本編になりますが、資料1-4の57ページ、こちらに居住誘導区域の設定条件の記載がありますが、その中のステップ4「都市機能誘導区域から300mの範囲内」、「基盤施設を面的に整備済」に該当することから、今回3地区を居住誘導区域に追加しております。

「2計画の中間点で実際に目標値に向けて、実際の人口動態など数値的な部分を示すこ

とが、都市計画上重要だと思っています。基礎的な資料の提示がないので、計画全体の議論をする部分で、特に居住誘導区域については、その視点が重要だと思っていることから今回は指摘に留めておきます。」こちらの意見に対しましては、前回配付した資料に記載はありましたが、しっかり説明できていなかったため、今回、資料1-1「居住誘導区域の人口密度の資料」の提示にて、改めて説明させていただきました。

「3防災の内容が追加されていますが、策定時の洪水・浸水深と現在の基準は、変更があるのか確認させてください。」こちらは前回の審議会で説明したとおりになりますが、資料1-4、本編71ページ、72ページに基準を記載しています。L1というのは100年に一度の水害になりますが、こちらの基準が当初2mであったものを、ハザードマップ等に合わせて3mに変更して、今回運用しています。

続いて、「4計画策定当初は、防災面の法的な基準がなかった。防災面に課題があっても松本の都市の歴史を踏まえて、都市機能や居住誘導区域に入れた経過があります。今回の見直しで、防災面に法的な位置づけがされたうえで、危険度が増している部分が誘導区域にあることの評価が見えない。こちらを10月の審議会に向けて整理をお願いしたい。」という意見をいただきました。こちらは、資料1-4の本編70ページになりますが、防災指針に「松本市における考え方」を示し、先ほど説明いたしました。

「5中山間地の視点では、遊休農地や空き家が多いことや、10年後には農地の担い手がなくなると、田んぼや畑、荒地が多くなることが想定されます。居住誘導地域でないところを農政課や農業委員会と情報共有して進めると、全体としてよいのではと思います。」こちらは、計画では主に6か所の居住誘導区域に集約していきませんが、立地適正化計画は都市計画マスタープランの一部という位置づけになっています。都市計画マスタープランには、35地区の特性を踏まえたまちづくりと地域コミュニティの維持を位置づけています。農地は、農政課や農業委員会と関係するため、情報共有しながら計画を進めていきたいと考えています。

続いて裏面2ページになります。前々回いただいた意見です。「次回予定している分析結果の報告では、見直し内容、目標値の設定、将来推計人口値の扱いの説明がありますか。」こちらに対しまして、分析結果の詳細、目標値の人口密度を含めて報告していきます。この内容は、今回改めてご説明させていただきました。

以上、この計画案をパブリックコメント案として進めていきたいと考えています。

最後になりますが、今後の予定です。11月の下旬にパブリックコメントを実施し、令和8年3月末の策定に向けて計画を進めていきたいと考えています。説明は以上です。

(清水会長)

ただいま議案第127号についての説明がありました。ご意見ご質問のある委員の発言

を求めます。いかがでしょうか。

はい、お願いいたします。

(轟委員)

長野高専の轟と申します。よろしくお願いいたします。

今回のこの見直しで、特にここを修正してくださいという意味合いではないですが、コメントとして受け止めていただければなというふうに思います。今回、居住誘導区域や都市機能誘導区域に関して、こういうステップで設定していくところを、先ほどご丁寧にご説明いただいたところではありますが、例えば居住誘導区域であれば、今回その密度がヘクタール辺り31.5という数字、波田駅の周辺でそういうような状況が見られていて、そもそも居住誘導の水準で大体40ぐらい目安にしましょうというようなことが言われている中で、それに比べると大きく下回っている状況かなと思います。あわせて、都市機能誘導区域でも概ね100ぐらい欲しいよというようなところで、それを下回ってしまっているところも恐らくあるのかなという感じを受けております。そういうような場所について、その辺りの最低ラインを今後、今回の見直しでは、そのところ難しいと思いますが、人口減少局面において、こういうような設定にしていきましようという考え方もしていくことが必要なのかなと思います。そのあたりに関するお考えをお聞きできればなと思います。

(小林係長)

今回は、計画策定から概ね5年ということで、当時設定した目標値を変えずに中間評価ということで評価をしたところでした。それぞれ居住誘導区域に関しましては、概ね現状維持というような目標設定をしておりましたが、今ご指摘のありました波田駅周辺については、人口密度が40を下回っておりましたので、ここだけは少し底上げをするということで、35というような設定をしております。

この後も概ね5年を目安にこちらの立地適正化計画をまた改定するときに、今度は見直しというものもしていく方向になると思います。またその中で、目標値の設定や基準について改めて検討していきたいと思っております。

(清水会長)

他いかがでしょうか。お願いいたします。

(芝山委員)

今日の説明にはなかったところで伺いたいと思いますが、立地適正化計画における行政機能についてお尋ねしたいです。これは本編の32ページを見ますと、2番に都市機能誘導区域の設定というところがあり、この都市中心拠点が中心市街地となっていて、その中に行政というふうに記されているわけですが、行政機能というのは中心市街地に立地されているという理解でよろしいでしょうか。

(小林係長)

まずこちらの都市機能誘導区域と、誘導施設がありまして、個別具体的な施設に関しては、こちらの都市機能誘導区域と連動した誘導施設に位置付けをしています。本編のページとしましては、54ページ、55ページになります。こちらに誘導すべき主な施設と運用の考え方の一覧表が載っておりまして、こちらがそれぞれの都市機能誘導区域に誘導すべき施設となっています。

今質問のありました行政施設といいますと、こちらの1行目、54ページの一番上になりますが、機能として行政、それから施設区分が主要な行政施設と書いてありまして、この隣、誘導施設ですね、業務の内容や利用者の視点から、誘導区域内に立地することが望ましい国・県・市の主要な行政施設というものを位置づけています。この左側に誘導先という記述がありまして、中心市街地と南松本周辺という記述があります。当初の計画では、中心市街地だけの記述でした。今回、市役所の計画の中で、南松本駅周辺には保健所庁舎を建てるということから、こちらに南松本駅周辺を追加しています。ですので、中心市街地は充実になりますが、一部、南松本駅周辺へ誘導するというような捉え方で位置づけています。

(芝山委員)

はい、そのところを確認しまして、今一部説明ありましたが、今回この南松本周辺に国・県・市の主要な行政施設を誘導するというふうにしたわけですが、それはなぜなのでしょう。改めてお伺いします。

(小林係長)

はい、今の南松本駅周辺に今回変更した理由ですけれども、先ほども説明申し上げましたが、市の市役所の計画の中で、本庁舎の機能は中心市街地に引き続き設置する予定ではありますが、併設する保健所庁舎というのも主要な機能の一部と捉えまして、その関係で南松本駅周辺というのを加えた次第であります。

(芝山委員)

合わせまして、この地域づくりセンターは除外されているわけですが、その理由について教えてください。

(小林係長)

はい、質問についてお答えします。運用の考え方のところには地域づくりセンター（支所・出張所、公民館、福祉ひろば）は誘導施設としないと書いてあります。都市機能誘導区域というのは8区域に限られた地区に限定しています。ただ、都市計画マスタープランでも各地域のコミュニティを維持することが大切で、その地域と密接な関係がある地域づくりセンターというのは、この誘導区域の誘導施設の方針にそぐわないということで、地域密着型として、こちらの都市機能誘導区域には誘導しないという位置づけでこちらに記述しています。

(芝山委員)

少し保健所というお話が出てまいりましたけれども、保健所は元々中核市になる前は県の所管であり、合同庁舎にあったわけですが、この国県市の主要な行政施設を誘導するというのであれば、いま合同庁舎がある島立の辺りは誘導地域になっていませんが、それはどういう理由でしょうか。

(小林係長)

当初の松本市立地適正化計画というのが、平成29年の3月に策定しておりまして、そのときに検討した結果としては、それぞれの都市機能誘導区域を設定した基準があります。

その中で歴史を遡りますと、今はインター周辺に合同庁舎というものが建設されておりますが、元はこちらの都市機能誘導区域の中心市街地にも県の施設や国の施設もありました。こちらの都市機能誘導区域の特に中心市街地というのは、防災指針の説明でもありましたが、歴史的に古くから中心市街地として、色々な機能が集積していたということで、行政施設の現時点のものありきではなく、色々な要素を含んで中心市街地というものを設定したので、その対象区域からは松本インター周辺というのは除かれた設定となりました。

33ページに都市機能誘導区域の設定という基準がありますが、まずステップ1としましては、市街化区域が基準になります。その後、ステップ2基本区域の設定ということで、鉄道駅や主要なバス停に歩いて行きやすい範囲ということで、ほとんどの区域は鉄道駅が中心の設定となっています。それから、その鉄道駅や主要なバスで歩いて行きやすい範囲のその次の段階として、地域の特性を踏まえた区域の追加ということで、その周辺の将来的な公共施設の再配置などを見据えて区域を追加しています。最後に区域境界の確定ということで、松本市の中心市街地のエリアというのは松本駅周辺がふさわしいというところ

で、区域設定をされて現在もそれを踏襲しているというエリア設定になります。

(芝山委員)

市街化区域ではないということで、そこが違うというお話でしたけれども、今回の南松本周辺に誘導するということについて、これはこれで考え方をまた伺いたいと思います。

今回の審議会にこの話が出る前に、保健所の設置というのが実は決まったわけでありませう。そうすると、決まった後でその誘導区域にするということは、これは言ってみれば順序が逆だというふうに私は思います。この地域に将来的に行政施設を誘導するということの皆さんの合意があって、その南松本周辺だったらどこに行きましょうか、何を移しましょうかということになってくるとは思います。先に保健所が設置されるということが決まり、本当はそこが良かったかどうかもありますが、後追いでこの都市計画審議会にここを誘導施設に追加しようということは、ちょっと順序が違うのではないかなというふうに思います。

さっきの地域づくりセンターや合同庁舎は市街化区域でないということで違うかもしれませんが、ここにあえて誘導区域に設定しなくても、例えば今回の立地適正計画の中であるいは都市マスタープランの中でうたわれているように、ネットワークで結ぶというふうなことをすれば、ここに仮に保健所があったとしても誘導するという地域に設定しなくても別によかったのではないかと思うのですが、そこについて教えてください。

(赤間都市計画課長)

はい、ご質問についてお答えします。委員ご指摘のとおり、南松本駅周辺については庁舎の位置決定と前後している部分がございますが、この計画につきましては昨年度から都市計画審議会でご報告申し上げ、また庁内で協議してきた経緯がございます。この審議会でお諮りするタイミングは前後してはしておりますが、同時に検討しながら進めてきたこととございます。結果的に保健所が南松本駅周辺ということで、議会でも承認をいただいておりますので、それと連携を図る形で改めてこの立地適正化計画においても位置づけをしたいということとございます。以上です。

(芝山委員)

はい、最後にします。いずれにしても私はこの順序が、決定ということ踏まえたうえで誘導区域にしたから、例えば市役所もそこ行くよとか保健所が行くよと、そういうふうなことであるなら正しい流れだと思っておりますけれども、そこはちょっと違和感があると感じます。

今後の話ですけれども、先ほど冒頭でお聞きしました立地適正化における行政機能は、

中心市街地に設置しますよという考え方がありますが、たまたま保健所がそこに行くので今回は誘導地域にしたいということですが、それは仮にわかったとした場合に、今後、南松本に新たな行政施設というのはどういうものを考えているのか、その辺があれば教えてください。

(赤間都市計画課長)

ご質問にお答えします。現状におきましては、議会でご承認いただいている保健所以外の具体的な計画についてはございません。

(芝山議員)

わかりました。私がここで反対というわけにもいかないと思いますので、いいですけども、ただ先ほど申し上げたことは、やはり順序が違うということ。今後ないとすれば、私としてはレアなケースとして、誘導区域にするけれど後はないよと、ないよというか決められませんけれども、そういう認識の中で今回の採決に臨んでいきたいというふうに思っております。以上です。

(太田建設部長)

ご指摘ありがとうございます。南松本周辺の行政施設について、課長の方からないというような答弁をさせていただきましたが、計画の中で考えると、今、具体的なものはないということで、今後こういった人口集積のあるような部分については、そういったような行政施設の誘導というものが今後必要になってくるだろうということで、今回指定したものでございます。今後こういったものが必要になってくるかというのは時代の変遷、また求められるもので変わってくると考えられるので、今のところはないということで申し上げますので、よろしくお願いします。

(清水会長)

はい、他ご意見ご質問のある委員の発言を求めます。いかがでしょうか。

(轟委員)

今のところと関連してですが、今回、行政施設の移転があるからといって、都市機能誘導区域を新たに広げたりはしてはいないですね。既存の誘導区域内での話ということで

よろしいですか。

(小林係長)

今回の計画の見直しでは、都市機能誘導区域の拡張や見直しはしておりません。主に見直したのは、居住誘導区域です。あと今回の事務手続きの中で色々微修正というのがありまして、そういった意味での区域の若干の修正というのは、細かいところですがあります。

(轟委員)

ありがとうございます。であれば、例えば37ページのところで、中心市街地に誘導すべき主な施設は、充実とか維持だとか色々ありますけれども、ここですぽっと抜けているのが、障がい者支援の拠点施設とあります。例えば民間の事業者が、こういうのをやりたいです、中心市街地でやりたいです、というふうな意向があったときに、いやこれが抜けているからそれは認めませんなんて話にはならないですよ。ここに立地したいということであれば、むしろ歓迎すべきところかなというふうに思います。なので、そのところは、今回この方針のところで充実だとか維持とかあるけれども、これはあくまで方針であって、基本的に一覧にあるようなものは都市機能誘導区域に誘導していく機能であるという考え方でよろしいでしょうか。

(小林係長)

はい、ご意見ありがとうございます。おっしゃるとおりです。

(清水会長)

ご意見ご質問のある委員の発言を求めます。いかがでしょうか。

よろしいでしょうか。では、ご意見がないようですので、質疑を終了いたします。

それでは、挙手により採決を行います。議案第127号を原案どおり可決することに賛成の方は、挙手をお願いいたします。

はい、全員一致と認め、議案第127号は原案どおり可決いたしました。ありがとうございます。

続いて、報告事項「市街化調整区域における都市的土地利用について」に移ります。事務局に伺います。報告事項の傍聴者はございますか。

(渋谷見課長補佐)

はい、傍聴人はおりません。

(清水会長)

報告事項「市街化調整区域における都市的土地利用について」は、大きく2つの内容に分かれています。1つ目が「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」、2つ目が「松本市市街化調整区域の地区計画活用方針」です。まず前者の基本指針について説明を受け、質疑の時間をとりたいと思います。その後、後者の地区計画活用方針について、同じく説明、質疑というように進めて参りたいと思います。

それでは担当課より説明をお願いいたします。

(小林主査)

はい、都市計画課の小林智哉と申します。市街化調整区域における都市的土地利用について説明をいたします。着座にて失礼いたします。

まず資料の確認をお願いします。議案書の報告事項の部分になります。最初にレジユメがありまして、続いて資料2-1から2-4まで4つの資料があります。それとは別に、当日資料として3つの資料をお席の方に用意させていただきました。

まず、レジユメを基に全体の趣旨を説明します。先ほど清水会長からお話いただいたとおり、報告事項「市街化調整区域における都市的土地利用について」は、大きく2つの内容に分かれます。1つ目が、「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」です。これは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、許容する都市的土地利用に関して、都市計画分野の基本的な考えを明らかにしたものです。市街化調整区域で各種都市計画制度の活用を検討する際の基礎になるものとして作成しました。

2つ目が、松本市市街化調整区域の地区計画活用方針です。これは都市計画制度の1つである地区計画を市街化調整区域で活用するための松本市の方針で、当初のものが平成23年に策定されています。今回、令和4年の松本市都市計画マスタープランの改定及び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の策定を受け、全面的な見直しを行うものです。

まずは、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の方の説明をさせていただきます。資料に関しましては、先ほど確認していただいたもののうち資料2-1と2-2、当日資料1が該当します。資料2-1が概要版、資料2-2が素案そのものになります。概要版がありますが、それでも内容が非常に濃いため、もう少しわかりやすく説明することを目指しまして、説明用のパワーポイントを作成しましたので、本日はこれを前のスクリーンに投影し説明をいたします。この説明用パワーポイントのスライドを印刷したものが当日資料1になりますので、ご覧いただければと思います。

それでは、まず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の説明をさせていただきます。初めに説明のアウトラインを示します。松本市は郊外部への市街地の無秩序な拡散を防止するため、区域区分制度を運用してきました。区域区分とは、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分することであり、市街化調整区域とは市街化を抑制すべき区域のことです。ただし、市街化を抑制すべき区域といっても、既存の集落等があり、様々な課題に向き合う必要があります。そのため、令和4年に改定した松本市都市計画マスタープランにおいて、松本市は市街化調整区域における新たな方針を打ち出しました。地域コミュニティの維持と計画的な産業集積に関する方針です。この都市計画マスタープランの方針を実行していくためには、市街化調整区域の原則的な考え方と適正な関係を整理したうえで、新しい枠組みを用意する必要があります。この指針はこうした背景のもとに、市街化調整区域で許容する都市的土地利用が何かを明らかにするものです。

具体の説明に入る前に、基本的な用語の説明をします。都市的土地利用とは、建築物等の敷地として土地を利用することです。農振除外とは、農業振興地域整備計画を変更し、農振法上の土地利用規制を解除することです。

まず、土地利用に関して、全体の前提となる事項を説明します。県内の土地は、長野県土地利用基本計画において、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5地域に区分され、それぞれの土地利用の原則、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。5地域それぞれの土地利用規制を行う法律が都市計画法、農業振興地域の整備に関する法律（通称農振法）、森林法、自然公園法、自然環境保全法になります。

それでは、この方針で扱う松本市の市街化調整区域はどのような区分になっているでしょうか。市街化調整区域は、図の緑色の部分ですが、広い範囲で青色で示した農振農用地に重複しています。これらの重複した区域では、都市計画法の他に、農振法による土地利用規制がかかっています。

以上の背景を踏まえて、都市計画法に基づいて策定する都市計画マスタープランでは、市街化調整区域を含む市街化区域外のまちづくりの方向性として、地域生活の中心となるコミュニティ拠点の配置、自然景観に囲まれた環境を大切にしたまちづくりの2点を掲げています。

現行の都市計画マスタープランでは、市街化調整区域について方針を2つ掲げています。1つ目は、郊外部における地域コミュニティの維持に向けた方針です。市街化調整区域を含む郊外部では、人口減少と高齢化が急速に進んでいる状況であり、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必要になっています。この課題に対して、新たな上下水道、道路等の都市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たうえで、生活利便性の維持、地域コミュニティを支える定住人

口の確保を方針として打ち出しています。

2つ目は、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です。都市活力を創造するため、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必要となっています。この課題に対して、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しており、特に工業に関しては、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にし、そこで受け入れが困難な場合には、中部縦貫自動車道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することを示しています。

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では、都市計画マスタープランの市街化調整区域に関する内容を抽出・整理したのになります。目次はスライドに示すとおりで、第6章の「市街化調整区域における都市的土地利用の基本指針」、第7章の「新たな都市整備の実現の方策について」がメインの内容になります。

市街化調整区域における都市的土地利用の基本指針には、基本事項があります。共通事項として、各種上位計画、関連計画と整合が図られることはもちろんですが、原則新たな上下水道、道路等の都市基盤を整備する積極的な理由がないことに留意し、必要な場合は十分な協議が必要なことや、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を示しています。土地利用転換に関しては、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など、他法令による規制解除を条件として示しています。開発許可に関しては、都市計画法に基づいて開発許可の技術基準及び立地基準に合致することを示しています。

基本事項を示したうえで、市街化調整区域において必要な都市的土地利用について整理していきます。1つ目は、都市計画マスタープランで必要性が明確にされている事業です。先ほども触れましたが、地域コミュニティの維持に向けた事業、計画的な産業集積や産業振興に向けた事業のことです。2つ目は、その他に必要性が明確な事業です。上位計画、関連計画等との整合を図り、各種検討及び審議等を経て策定された松本市の計画等の中で、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ことです。

この指針の中では、さらに都市的土地利用に妥当性のある土地について明らかにしています。地域コミュニティの維持について、定住人口の維持を目的とした場合は、コミュニティ拠点及びその周辺、既存集落周辺が妥当である土地になります。生活利便性の維持、活性化を目的とした場合は、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が妥当性のある土地になります。なお、コミュニティ拠点とは35地区の地域づくりセンター周辺を指します

次は、計画的な産業集積や産業振興についてです。工業の場合は、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

合産業地区が妥当性のある土地になります。観光業の場合は、浅間温泉、美ヶ原温泉及び周辺のスポーツ施設一体で、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、観光地整備とあわ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が妥当性がある土地になります。

工業のところで触れた妥当性のある土地を一部図に示すとこのようになります。なお、複合産業地区とは、奈良井川より西側の環状線道路の沿線のことで、図で紫色と緑色の斜線で示されているこの範囲のことを示します。

最後に、これまで説明してきた市街化調整区域における都市的土地利用の基本指針に基づいて、新たな都市整備を進めていく場合の実現方策を説明します。1つ目は、事業主体の明確化と関係主体の連携。2つ目は、地域コミュニティの維持に向けた事業を想定して、地域づくりとの連携。3つ目は、計画的な産業集積や産業振興に向けた事業を想定して、産業政策において必要な都市的土地利用の明確化。そして4つ目に、都市計画分野の取り組みとして、地区計画制度の活用、開発許可制度の運用規程の見直しを挙げています。基本指針についての説明は以上となります。

(清水会長)

ただいま「松本市市街化調整区域における都市的土地利用の基本指針」の説明がありました。ご意見ご質問のある委員の発言を求めます。いかがでしょうか。

はい、お願いします。

(中川委員)

農業委員会の中川でございます。よろしく申し上げます。

丁寧なご説明ありがとうございました。居住誘導地域というのがありました。私は、居住を誘導して人がいなくなった地域はどうするのかという観点から、意見申し上げたいと思います。

市街化調整区域というのは本来、優良農地を保全するとか、良好な自然環境を保全する、これが一番の大きなところでありますが、ただ、これはその当該地域に人間がいての話です。人間がいないと、農地は保全されません。良好な自然環境も保全されません。現にどうかといいますと、私は東山部ですけれども、とりわけ田園地帯ではなくて、もう本当の山の方へ行きますと、耕作放棄地、遊休農地が非常に多いです。それから空き家も多いです。これ人がいなくなってしまうのですよね。なので、一番大きなところでは、市街化調整区域の中のとりわけ山間集落地区で、都市計画法の34条の12号というところ、この部分にはもっと人間が住んでいなくてははいけないのではないかなと、そういう

想いでいます。

農業関係なものですから、この農地はどうだとか色々ありますが、大変に遊休農地が多いです。人間がいないです。高齢化ということもあって、それこそ若い人は下の方に引っ越してきてしまうということで、本当に人がいないのですよね。耕作放棄地が非常に増えてきているという現状があります。なので、方針の大きな趣旨の中の1つとして、とりわけこの中山間地域にはもうちょっと人間を誘導しないといけないのではないかという視点も必要ではないのかということ、今日問題提起させていただきたいと思っています。

都市計画法34条の12号の規制では、例えば、属人性があるとか、立地基準で、例えば50戸連担の中でないと開発行為できないとか、誰が開発するのかといえば、その人は属人性がないといけない、6親等とかなんか色々ありますよね。その辺の要件が私はちょっと厳しいのではないかなという想いでいます。

農業委員会の中で過去に例があったようで、例えば農地法の要件は満たしていても、都市計画法の要件を満たさない、とりわけ34条の12号というところを50戸連担の中に入らないという理由で家を建てられなかったという経緯がありました。それでどうなったかということ、結局そこに住む人がいなくなって、ますます遊休農地が増えてしまったという実態もあると聞いています。

なので、優良な農地を守る、自然景観を守る、保全するという意味では人間がいなくてはいけないので、そこにもと言いますか、規制を抑制するのもいいですけれども、柔軟に対応というかそういう視点もぜひ必要なのかなということ、述べさせていただきます。

今後また協議をされるということですので、例えば農政課、農業委員会等もぜひこの件についてですね、協議の場を設けていただきたい、こういうことで今日意見申し上げさせていただきます。よろしくお願いします。

(太田建設部長)

ご意見ありがとうございます。まず冒頭、議案の中でご説明申し上げました立地適正化計画の居住誘導区域というものは、そこに人をどんどん集めるということではなくて、資料1-3の概要版の下に、イメージ図があるかと思いますが、その下にコミュニティ拠点ということがございます。当然計画の中では、今ご意見いただきました中山間地域というか、居住誘導区域ではないコミュニティは地域に当然あるわけでございます。そこもしっかり目を向けていこうということで、そこには公共交通で繋げたり、近くの居住誘導区域と繋げてそこにある利便施設なんかを使っただこうとか、そういったような視点で地域全体を考えているということがまずございます。

また、50戸連担ではないと家が建たないとかそういったようなことも確かにございます。都市計画では、一番の目的というか考え方では、都市の分散化、スプロール化とか言

いますけれども、そういったことによって公共インフラを拡大しなきゃいけないとか、ある程度コンパクトにまとめる中で、居住コミュニティ地域というものを維持・充実させていこうということがございますので、この後でご説明します地区計画というものもございますが、我々もその地域の生活が維持できるような形はどういうことが必要だろうということは、ご意見でありますとおり、しっかり踏まえながらですね、良好な地域都市機能というものが何であるかということもしっかり見据えて進めていく必要があるかなと思いますので、ご意見をしっかりと承りながら考えていきたいと思います。以上でございます。

(中川委員)

もう1つ、今の件ではないですが、今のお話の中で「農振農用地」という言葉がいっぱい出てきましたね。農振法の規定によるところの話ですが、いわゆる青地と言っているものですね。農振農用地制度ができたのが、もう30年前、40年前です。その30年前、40年前の段階で、今後10年に渡り出てきました。なので、実態としてはもう10年経っていますよね。とりわけ東山部では、今の農振農用地、青地が実態としては、何これ本当に農業やっているの、こんなところが青地なのっていうところがいっぱいあります。実態として。それではいけないよねということで、今度は法律が違いますが、この基盤法(※農業経営基盤強化促進法)が改正されて、今度は地域計画。地域計画というのは今農政課がやっています、これから今年度中にまとめるということですけども、地域計画で、この農地は今後10年に渡って耕作者が決まっています、ちゃんとやっていくというのが色分けされます。そうすると基盤法で規定するところの今後10年に渡って守っていく農地と、今のこの農振法で規定するところの農振農用地というのはイコールでないと理屈が合わないですよ。でも絶対合いません。間違いなく合いません。それではおかしいということで、おそらく来年度以降になるかと思いますが、地域計画で今後10年に渡って守っていくべき農地を、今度は農振農用地とイコールにする作業をなさないと、国から出ています。やり方は市町村に任せるとのことみたいですけども、そういうことになると、今のお話で農振農用地という言葉が出てきていますけれど、絶対現状と合っていないところが多々出てきます。

今の説明の中で農振法これはいいですけども、今度基盤法という言葉も出てこないとおかしいよね。そこのところのご認識がまだないのかなというふうに見受けられましたので、基盤法で規定されるころの農地と、それから今の農振法でいうところの農地はこれイコールでないと、この話も実態としてずれているということになりかねませんので、そこのところの認識をぜひお願いしたいなと思います。以上です。

(太田建設部長)

ご指摘ありがとうございます。市街化調整区域は農地が広がっているということで、どうしてもそこを開発するという事は、農地を転換しなきゃいけないということが必要になってくるので、農振法の解除だとかですね、農地転用ということが必要になってきますとご説明申し上げてきました。

そこにご指摘の基盤法と違って当然あると思いますが、我々は都市の土地利用をどうするかという、どういう方針で進めていくかということですので、それと農業振興という部分、これは少し別に考えています。農業振興を市としてどういうふうに進めるのかというところに、例えば、保全しなきゃいけない農地だということであれば当然そこには都市的利用はできませんし、ここはもう農地として使っていない区域があるのであれば、先ほど私が申しました有効な都市機能を維持する土地利用が何であるかということ、しっかり農業を進めるそういったようなセクションとですね、協議をしていくということが必要になるということは、当然ご指摘のとおりだと思います。

どういうふうこれから農業政策が進んでいくのか、そういったことをしっかりとコンタクト取りながら我々も検討したいと思っていますので、ありがとうございます。

(清水会長)

他ご意見ご質問のある委員はいらっしゃいますでしょうか。

はいどうぞ。

(轟委員)

何度もすみません。11ページのところですけれども、様々な必要となる事業があり、それぞれの土地の位置が明記されていて、そこにはコミュニティ拠点及びその周辺ですとか、連続性がある範囲ですとか、先ほど50戸連担というお話もありましたけれども、そのあたり非常にこの言葉が、抽象的といいますか、解釈の仕様によってはその周辺だとか範囲がそれぞれまちまちになってくるなという中で、このあたりは今後、その運用指針のようなものを設けて開発審査会等の議を経てやっていくというような考え方でよろしいですか。

(太田建設部長)

ありがとうございます。やはりこの指針ですので、ある程度その範囲といったような概念でお示ししています。ですので、今後、具体的な案件についてはですね、この指針に照らし合わせながらその範囲をどういうふうにしていくのか、それが先ほど申しましたとおり、有効な都市的利用になるのかということ、しっかりと押さえながらですね、詳細に検討していくということになるかと思えます。以上でございます。

(轟委員)

ありがとうございます。その辺りの検討というのは、また審議会の方にこのような案でというのをいただいたうえで、議論していきながらまとめ上げていくというようなイメージでよろしいのでしょうか。

(太田建設部長)

そのとおりでよろしいかと思えます。この後ご説明する地区計画のこともありますし、先ほどご指摘ありました住宅を1戸建てたいとか、そういったようなことはまた開発基準の方で進めていくでしょうけれども、ある程度の規模で整備するということになりますと、そういったような形も必要になってくるのかなというふうに思っております。以上でございます。

(清水会長)

他いかがでしょうか、よろしいでしょうか。はい、ありがとうございました。

では、特にご意見がないようですので質疑を終了いたします。

続いて、松本市市街化調整区域の地区計画活用方針の説明を担当課よりお願いいたします。

(小林主査)

はい、続いて私の方で説明させていただきます。レジュメで概略を説明したうえでスライドの方で説明を続けさせていただきます。

松本市市街化調整区域の地区計画活用方針ですが、これは都市計画制度の1つである地区計画を市街化調整区域で活用するための松本市の方針で、当初のものが平成23年に策定されています。今回、令和4年の松本市都市計画マスタープランの改定及び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の策定を受け、全面的な見直しを行うものになります。見直しのポイントとしては、地区計画の活用を想定するエリアや、運用の考え方を目的により類型化しわかりやすくすることで、地区計画策定の実行性を高めたこと、また、事前に土地利用転換の調整が必要な場合を想定して、事業主体と松本市関係部局との連携のあり方を明確にしたことが挙げられます。

先ほど説明した基本指針とこの活用方針を合わせまして、今後市街化調整区域において必要な都市的土地利用の実現のために、地区計画を検討する際の軸とするなることを想定しています。また、地区計画は都市計画法に基づく手続きを行い、皆様、都市計画審議会の議を経て、都市計画決定することになることから、ご意見をいただき、協議をしたうえで

で運用を開始したいと考えています。そこで今回は、素案の方を報告し、ご意見をいただければと思っておりますので、よろしくお願いいたします。

それでは説明の方に移ります。初めに説明のアウトラインを示します。松本市は、先ほど説明した市街化調整区域における都市的土地利用の基本指針で、市街化調整区域で都市的土地利用が妥当な土地を示しました。市街化を抑制すべき市街化調整区域において、地区計画制度を活用することを考えるとき、農地等に関する法令や開発計画との関係を整理する必要があります。この活用方針では、こうした背景のもとに、市街化調整区域の地区計画を活用できる条件を明らかにするものです。

松本市の市街化調整区域の地区計画活用方針は、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、先ほど説明したものに即したものになります。目次はスライドに示すとおりで、第3章の地区計画制度の運用についての基本的な考えから、第7章の手続きの流れまでがメインの内容になります。

市街化調整区域の地区計画の説明に入る前に一般的な地区計画について説明します。地区計画は都市計画法、建築基準法に規定された制度です。地域の実情に応じたまちづくりを行うため、ある一定のまとまりを持った地区ごとにその実情に合ったきめ細かなまちづくりのルールを定めることのできる制度です。ルールの種類には、建築物の用途、高さ、意匠、敷地面積、道路・公園の配置などに関するものがあります。計画の策定過程は、住民の意見を聞きながら合意形成を図っていく必要があります。

さて、調整区域の地区計画についての話です。以降、調整区域地区計画と呼ばせていただきますが、これは都市計画法に定めることのできる区域が、ここに示すとおりに規定されています。

また、調整区域地区計画と開発許可の関係を説明します。市街化調整区域で開発行為、建築行為をする場合には、開発許可を受ける必要があります。その開発許可の立地基準の1つが、調整区域地区計画に適合する開発行為になります。また、農振農用地等、他分野の規制が解除された区域に対して、都市的土地利用の必要性・妥当性がある場合に許可を行うことができます。

ここから調整区域地区計画の運用について、松本市の基本的な考えを説明します。調整区域地区計画を策定するときの特記事項として、市街化区域に隣接した区域、または飛び石であっても相当規模の区域で調整区域地区計画を定めようとする場合は、将来的に市街化区域に編入できる可能性について県に確認する必要があること、市街化調整区域の性格を変えない範囲で活用すること、原則、新たな都市基盤を整備する積極的な理由はないことに留意し、整備が必要な場合は、各施設管理者等と十分協議し、最低限とすることなどを示しています。また策定区域に含めることができない区域、土地があります。災害の発生のおそれが高いところ、農用地として保全すべきところなどが該当します。

調整区域地区計画の区域に含めることができないわけではありませんが、含める場合には検討・配慮が必要な区域、土地についても整理しています。1の災害の発生のおそれのある区域では、想定される災害に応じた対策を講じ、安全の確実性を明確にする必要があります。3の開発許可における他の立地基準に該当する区域、土地では、地区計画のルールがそれらの基準よりも優先されるため、注意する必要があります。

次に、調整区域地区計画の活用類型と条件について説明します。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では、都市的土地利用に妥当性のある事業を示しています。これらに紐づける形で調整区域地区計画の活用類型を住居系1つ、非住居系4つの計5つ設定しました。

それぞれの活用類型が松本市のどのようなところに当てはまるかをイメージ図にしたものがこちらになります。まず、集落等維持型は、集落等及びその周辺で、定住人口の維持を目的としています。地域生活利便型は、コミュニティ拠点及びその周辺で、地域住民の生活利便性の維持、活性化を目的としています。既存産業集積型は、既存の商業やサービス業等の集積地及びその周辺で、地域住民の生活利便性等の維持を目的としています。産業誘導型は、インターチェンジ周辺、複合産業地区等で良好な産業集積地の形成を目的としています。その他、個別計画対応型を用意しており、これは一概に類型化することができない事業等を対象としています。

これからは活用類型ごとの説明をします。集落等維持型は、集落等及びその周辺で定住人口の維持を目的としています。活用を想定するエリアは、都市計画法第34条11号の条例区域等の境界から50mの範囲等です。図のピンク色の範囲が活用エリアの概ねのイメージです。活用条件としては、地域住民と地域づくりセンターが主体的に地域の合意形成を図りつつ、都市計画部局とともに計画策定を推進すること、都市基盤が既に整備されている範囲を優先すること、建築物は一戸建ての住宅や兼用住宅等であることなどとしています。

次に、地域生活利便型です。これはコミュニティ拠点及びその周辺で、地域住民の生活利便性の維持、活性化を目的としています。活用を想定するエリアは、コミュニティ拠点から半径300mの範囲、鉄道駅から半径500mの範囲等です。図のピンク色の範囲が、活用エリアの概ねのイメージです。活用条件として、地域住民と地域づくりセンターが主体的に地域の合意形成を図りつつ、都市計画部局とともに計画策定を推進すること、都市基盤が既に整備されている範囲を優先すること、建築物は500㎡以内の店舗や飲食店としています。必要に応じて上限300㎡まで緩和が可能などとしています。

次に、既存産業集積地型です。これは既にある商業やサービス業等の集積地及びその周辺で、地域住民の生活利便等の維持を目的としています。活用を想定するエリアは、本指針改定時点で既にある商業・サービス店の集積地と、その周辺です。図のピンク色の範囲

は一例として、梓川地区にある既存の商業・サービス店の集積地の範囲を概ねのイメージとして示したものになります。活用条件として民間企業が主体となって推進していくこと、都市基盤が既に整備されている範囲を優先すること、建築物の用途は、既存建築物の状況等を把握したうえで検討などとしています。

次に、産業誘導型です。これは、インターチェンジ周辺、複合産業地区等での良好な産業集積地の形成を目的としています。活用を想定するエリアは、インターチェンジから1 kmの範囲、都市計画マスタープランに位置づけた複合産業地区の範囲等です。図のピンク色の範囲が活用エリアの概ねのイメージです。活用条件として、松本市の産業振興部局と都市計画部局が主体となり推進していくこと、適切な規模の都市基盤がある、もしくは整備される見通しがあること、建築物は工業専用地域と同等の制限を基本とすることなどとしています。

以上のような活用類型の条件に該当する場合に、地区計画を策定していくこととなります。地区計画に定める事項は、このスライドにあるとおりになります。

地区計画の都市計画決定手続きは、原案の作成から始まり、公告縦覧、県への協議等を行っていき、松本市の都市計画審議会を経て、都市計画決定に至ります。なお、農振農用地を都市的土地利用に転換しようとする場合は、農振除外後、地区計画の都市計画決定がされ、その後、農地転用許可、開発許可の流れとなります。その過程では、各種の審査判断のために具体的な事業計画・図面等を事前に提示してもらう必要があります。

手続きの流れを大まかなイメージで示した図がこれです。事業主体である住民組織や行政の事業担当課等が中心となって進めていきます。その中で、農政部局、都市計画部局が各段階で協議や法令に基づく許可等を行っていくこととなります。各種法定手続きを開始する前に、各分野、各種手続きにおける調整を完了しておくことが重要になります。

説明は以上となります。

(清水会長)

はい、ただいま「松本市市街化調整区域の地区計画活用方針」の説明がありました。ご意見、ご質問のある委員の発言を求めます。いかがでしょうか。

はい、どうぞ。

(中川委員)

この集落等維持型(住居系)ってありますよね。この中で、その活用エリアのいずれかに該当するエリアの50 mの範囲とありますが、その50 mの根拠は何でしょうか。教えてください。

(小林主査)

はい、都市計画課の小林です。50mの根拠としましては、先ほどおっしゃられた連担性つまり、集落の繋がりがああるという判断基準として国が示しているものがこの50mになるため、それを利用しました。

(中川委員)

わかりますが、例えば、50mに限らなくてもいいのではないかというケースが出てきたらどうしますか。60mとか。

(渋谷見課長補佐)

都市計画課の渋谷見です。こちら先ほどの指針と同様に活用の方針ですので、50mというのが一応の目安として作っております。今後必要性に応じて厳格に50mというわけではないと解釈していただければと思います。その時々とまでは言わないですが、必要に応じて50mが60mになることもあるとは思っております。

(中川委員)

すみません。資料の2-2の方になりますが、13ページの一番下で都市計画法第34条には色々ありますが、その一番下の運用規程の見直し等に対応できることがないか検証を行いますとありますが、こういうようなところにもなってくるという理解でいいのでしょうか。例えば、運用基準をここで決めるとか決めないではなくて、今のお話ですと、柔軟な運用をするというそういう理解でいいのかという質問です。

(渋谷見課長補佐)

資料2-2のところについては、調整区域の土地利用の方針の方になります。こちらについては、今後大きな方針の中でこういう34条の開発基準の方の見直しも含めて検討していきたいということであります。先ほど言われた50mというのはこの中ではなく、地区計画の方で検討していくという、そういうことでよろしく申し上げます。

(太田建設部長)

はい、ありがとうございます。我々がここに1つの基準としてお示しているものは、その距離が大きい小さいかというのではなく、そこで行われる開発、要は地区計画の土地利用がその地域に対して、非常に効果的なものなのかという判断が一番でございます。その中で、例えばそこを50mではなくて、おっしゃるように60mぐらいが計画としてはベストだろうということであれば、そこは柔軟な考え方という形になってきますので、そ

こを広くする小さくするということが先ではありませんので、そのところだけちょっと補足させていただきます。

(清水会長)

他いかがでしょうか。よろしいでしょうか、はいどうぞ。

(小笠原委員)

地区計画の活用条件について、それぞれの区域の活用条件の中に区域面積というのがそれぞれあるかと思うのですけれども、こちらの方の区域面積をお示しした何か根拠というか、そちらをお聞きしたいです。

(小林主査)

はい、活用条件の区域面積のことでよろしいでしょうか。平成23年に策定したときに色々検討されたものを踏襲しております。根拠としましては、この地区計画という制度が1つの建築物の敷地というよりは、もっと大きな街区と言われる道路だとか、川で囲まれたようなある一定の大きな区域に対して行われる制度になりますので、ある一定というところで、あまり大きすぎてもいけませんし、小さすぎてもというところで、当時検討されて決められているものを、今回はそれを踏襲させていただきました。

(清水会長)

他いかがでしょうか。はい、では意見等がないようですので質疑を終了いたします。

(小林主査)

すみません、お伝えし忘れたことがありまして、今後の進め方について一言最後に説明させていただきます。

今回このような形で素案をお示しさせていただきました。ご意見を頂戴しありがとうございました。さらにこの後、庁内の関係部局や長野県からの意見を踏まえて調整したうえで、次回の都市計画審議会では協議をお願いできればと思っておりますので、よろしくお願いいたします。以上です。

(清水会長)

よろしいでしょうか。はい、以上をもちまして、本日の議事は全て終了いたしました。本日審議いただきました議案につきまして、後日市長へ答申いたします。審議の結果報告については、各委員からの意見等を踏まえて行いますが、報告書の調整については会長に

一任願いたいと思いますが、よろしいでしょうか。

(委員)

異議なし。

(清水会長)

ご異議ないようですので、そのようにさせていただきます。議事録署名人に指名したお2人の委員には、後日、事務局において調整された議事録を送付いたしますので、署名後事務局へ返送をお願いいたします。また、委員の皆様には後日、事務局より報告書の写し及び議事録の写しを送付いたしますので、ご承知おきください。

慎重審議ありがとうございました。以上で議案審議を終了いたします。議事進行にご協力いただきまして、誠にありがとうございました。

進行を事務局にお返しいたします。

(赤間都市計画課長)

清水会長、議事の進行をいただきましてありがとうございました。委員の皆様、慎重なご審議をいただきましてありがとうございました。

次回ですが、2月の開催を予定しております。詳細な日程につきましては、決まり次第開催通知をお送りさせていただきます。

また本日、お車でお越しの方におかれましては、この後受付で無料処理をいたしますので、駐車券のご用意をお願いいたします。

それでは、以上をもちまして、第67回松本市都市計画審議会を閉会いたします。本日は誠にありがとうございました。