

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



令和8年2月
建設部 都市計画課

区域区分制度の運用

- ・ 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
 - 区域区分：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
 - 市街化調整区域：市街化を抑制すべき区域のこと



市街化調整区域における方針

- ・ 松本市都市計画マスタープラン（R4）において、市街化調整区域における方針として 地域コミュニティの維持、計画的な産業集積等を位置付け



本指針は市街化調整区域の都市的土地利用の在り方を提示

- ・ 市街化調整区域の原則的な考えとの適正な関係を整理
- ・ 市街化調整区域で許容する都市的土地利用を明確化

基本的な用語の意味

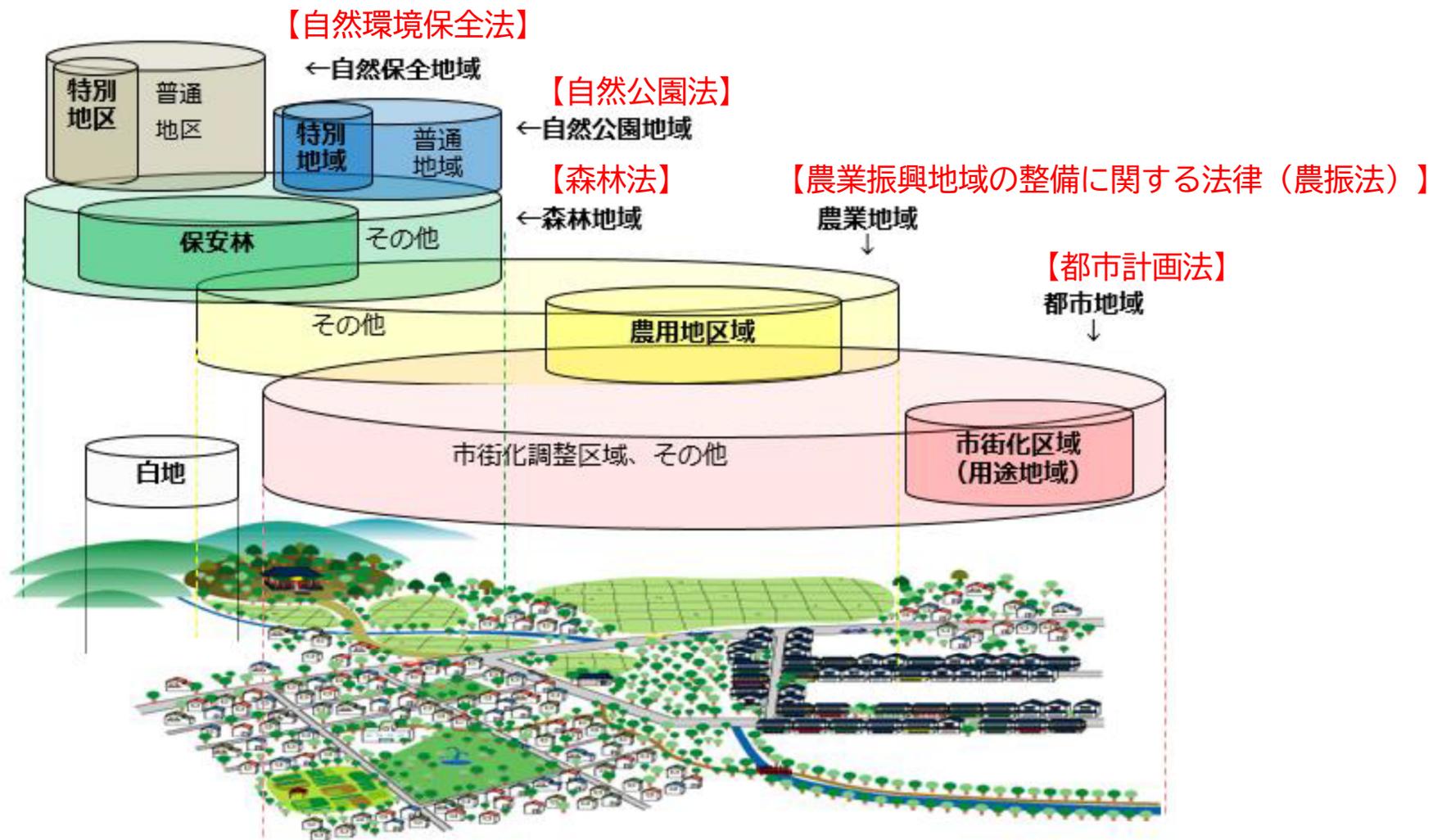
都市的土地利用

- ・ 建築物等の敷地として土地を利用すること

農振除外

- ・ 農業振興地域整備計画を変更し、農用地利用計画の対象範囲（通称「農振農用地等」）から外すこと
- ・ すなわち、農振法上の土地利用規制を解除すること

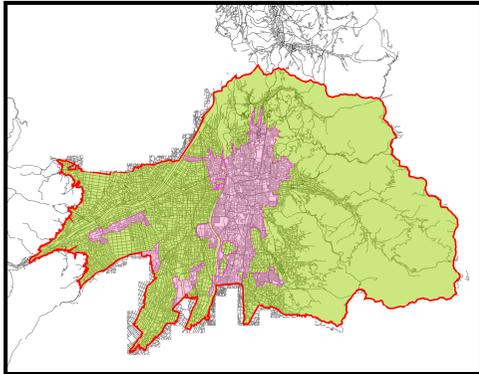
国土利用計画の5地域区分と、それぞれの土地利用規制法



長野県土地利用基本計画（平成30年3月発行）から抜粋

市街化調整区域と農振農用地

緑色：市街化調整区域

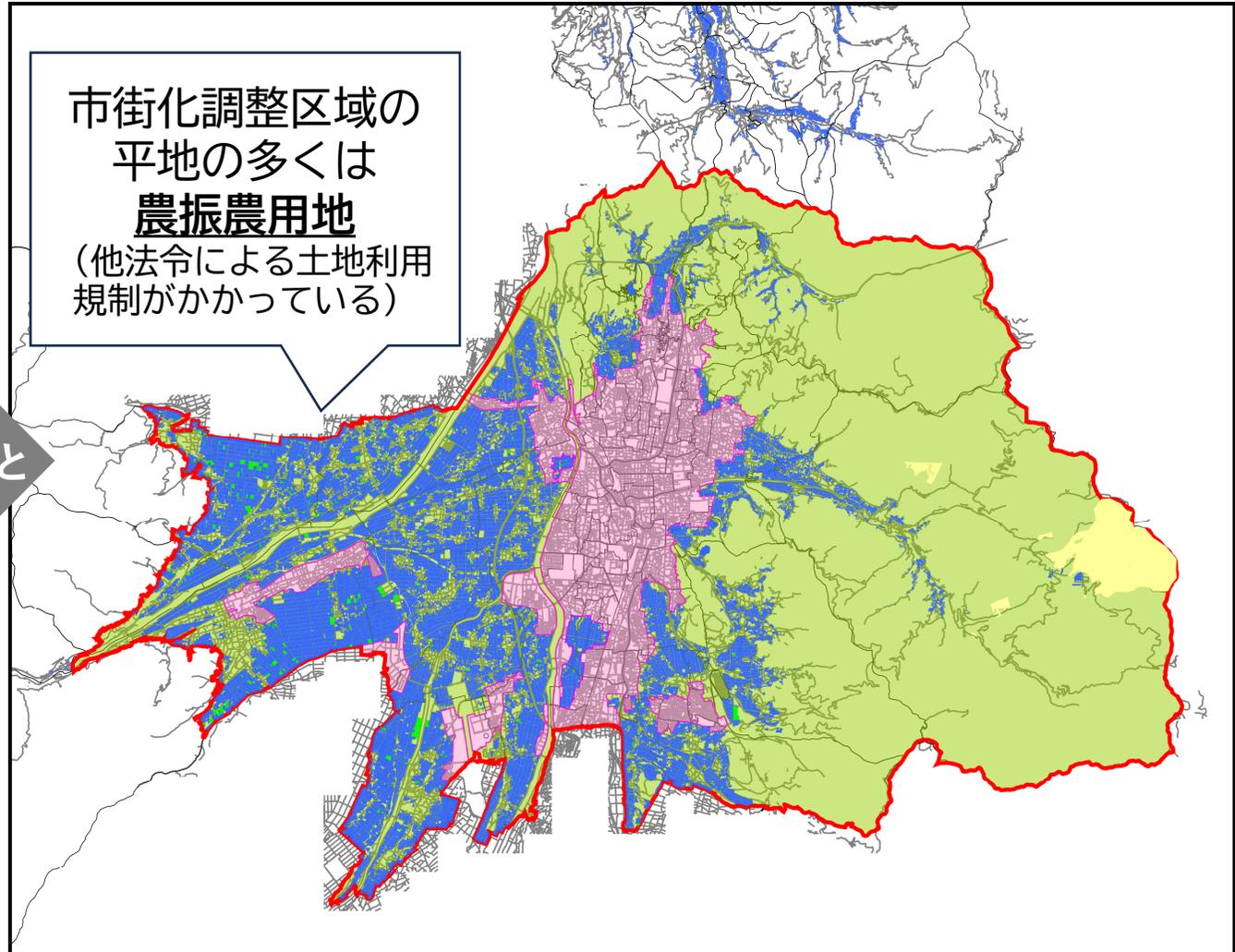
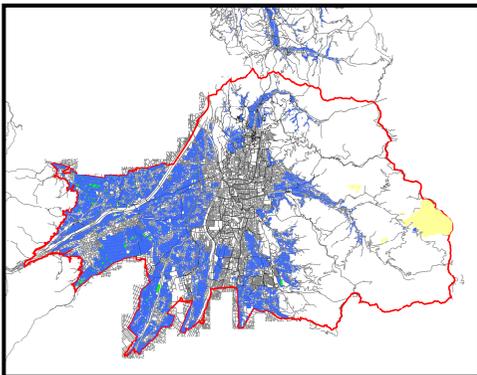


市街化調整区域の
平地の多くは
農振農用地
(他法令による土地利用
規制がかかっている)



重ねると

青色：農振農用地



松本市都市計画マスタープラン – 基本的なまちづくりの方向性



市街化区域外 (コミュニティ拠点等) のまちづくり

- 地域生活の中心となるコミュニティ拠点等の配置
- 自然景観に囲まれた環境を大切にすまちづくり

その他市街化区域内のまちづくり

- のどかな暮らしを楽しめる低層住宅が主体の閑静なまちづくり

都市機能誘導区域 (都市中心拠点) のまちづくり

- 松本城～松本駅～あがたの森を中心とする中心市街地
- 高次の都市機能集約 (利便性が高く文化を楽しむまち)
 - 史跡の保全、芸術活動の活発化、商業振興、歩行者優先、グリーンインフラの推進
 - 多様なライフスタイルに対応した高密度な住宅地の形成

都市機能誘導区域 (地域拠点) のまちづくり

- 主要な鉄道駅やバス停周辺 (南松本駅ほか6箇所)
- 拠点性が高い施設の維持・誘導
 - 高齢者や子育て世代が安心して生活できるまちづくり

居住誘導区域や 市街化区域内 (生活拠点) のまちづくり

- 都市機能誘導区域や鉄道駅等にアクセスし易い範囲
- 生活サービス等が持続的に確保できる居住誘導
 - 公共交通・生活サービス施設の維持誘導 (地域を支える拠点形成)

郊外部における地域コミュニティ維持に向けた方針

課題

- ・人口減少と高齢化が急速に進んでいる状況
- ・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

方針

■ 生活利便性の維持

- ア 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
- 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

■ 地域コミュニティを支える定住人口の確保

- ア 既に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
- 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

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

課題

- ・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

方針

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
- 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

観光業

- ア 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

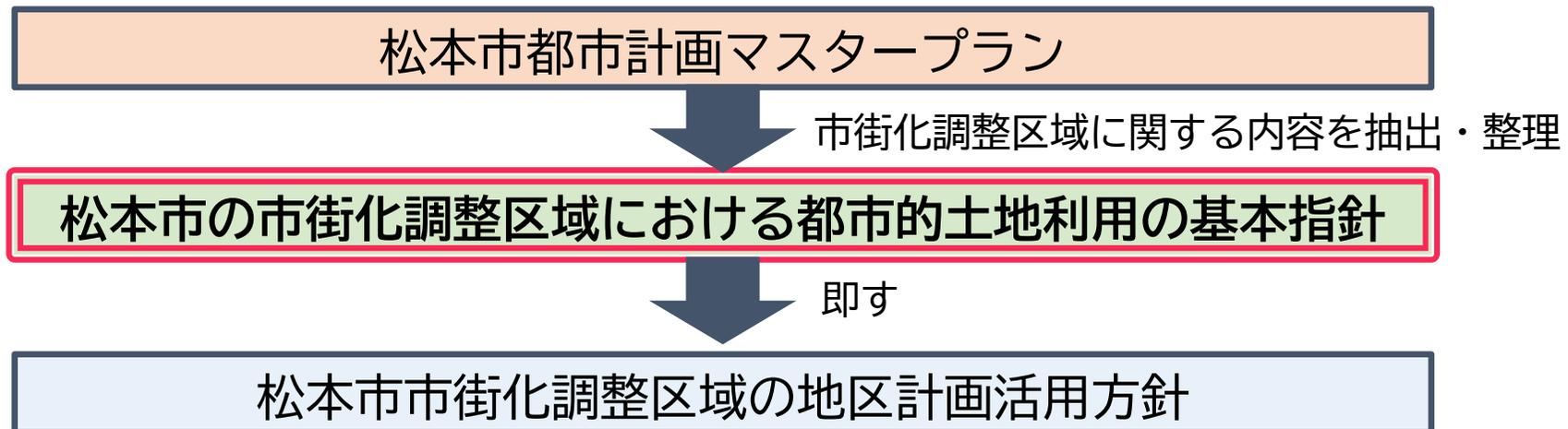
農業

- ア 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

市街化調整区域における都市的土地利用の基本指針

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



市街化調整区域における都市的土地利用の基本指針

基本事項

(1) 共通

- ア 各種上位計画、関連計画と整合。
- 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 災害の発生のおそれがある土地は対象としない。
- オ 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、整備が必要な場合は、各施設管理者等と**十分な協議**が必要。
- カ 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**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**すること。

市街化調整区域における都市的土地利用の基本指針

市街化調整区域において必要な都市的土地利用

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

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

その他の必要性が明確な事業

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

市街化調整区域における都市的土地利用の基本指針

都市的土地利用に妥当性のある土地①

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

河西北部地域のコミュニティ拠点（一部）



市街化調整区域における都市的土地利用の基本指針

都市的土地利用に妥当性のある土地②

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

市街化調整区域における都市的土地利用の基本指針

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)

計画的な産業集積や産業振興に妥当性のある土地



新たな都市整備の実現の方策について

1 事業主体の明確化と関係主体の連携

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)

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)

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

(2) 開発許可制度の立地基準に関する運用規定の見直し