

松本都市計画区域区分の変更  
計 画 書



## 松本都市計画区域区分の変更（長野県決定）

松本都市計画区域区分を次のように変更する。

### 1. 市街化区域及び市街化調整区域の区分

「計画図表示の通り」

### 2. 人口フレーム

本区域の将来におけるおおむねの人口を次のとおり想定する。

区分	年次	平成27年 (基準年)	令和7年 (基準年の10年後)
都市計画区域内人口		236.1 千人	232.4 千人
市街化区域内人口		173.0 千人	173.6 千人
配分する人口		—	173.6 千人
保留する人口		—	0 千人
（特定保留）		—	0 千人
（一般保留）		—	0 千人

## 松本都市計画区域区分の変更理由書

今回の見直しは、「松本都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」（松本都市計画区域マスタープラン）の変更に基づき、平成 27 年（2015 年）を基準とし、目標年次を 10 年度の令和 7 年（2025 年）として都市の現況、市街化の動向及び人口、産業の発展動向を勘定し、産業活動の利便性と居住環境の保全との調和を図り、計画的な市街地整備が図れる区域について、区域区分の見直しを行うものです。

### ○和田西原地区

松本都市計画区域マスタープランでは、既成市街地に隣接する住宅地については、既成市街地を含んだ一体的なまちづくりができるよう地域の特性を生かし農業との調整を図り、必要に応じて計画的な居住環境の整備・誘導を図るとしており、今回、編入する「和田西原地区」は、この方針と整合しています。

松本市都市計画マスタープランでは「和田西原地区」は低層住宅ゾーンに位置づけ、戸建て住宅を主体とした低層住宅を誘導し、地区の良好な自然・景観資源を活かしながら、ゆとりとのおいのある居住環境を形成するとしており、この方針とも整合しています。

当該区域はアルピコ交通上高地線三溝駅の南側に位置し、松本市立地適正化計画において定める居住誘導区域（拠点の都市機能や公共交通サービスを利用しやすい区域）に隣接する居住を誘導すべきエリアです。

当該区域はは場整備事業（H12～H18）にあわせて非農用地設定した区域において住宅地分譲事業と公共公益施設の整備が行われ、良好な居住環境を形成するために地区計画が決定されました。

今回、区域内における住宅地整備が概ね完了し、良好な市街地が形成されたこと、また北側の既存集落は市街化区域編入については地元との調整が完了しました。

市街化区域編入後は地区計画で定めた低層住宅地区（一戸建ての住宅等を誘導）と沿道住宅地区（一戸建て住宅に加え小規模な店舗等を誘導）の方針に合わせた用途地域（低層住宅地区には第一種低層住居専用地域、沿道住宅地区には第一種中高層住居専用地域）の指定を松本市で行う予定であり、市街化編入後も先に決定した地区計画の方針に沿った土地利用が継続される予定です。

当該区域の土地に占める建築物の敷地等が占める割合が三分の一以上である等、都市計画法施行規則第 8 条第 1 項第 2 号に記載の既成市街地の区域に該当します。

以上より、和田西原地区は上位計画と整合し、宅地の開発と地元調整が完了し、都市計画法施行規則における良好な市街地が形成されていることから、既成市街地として市街化区域に編入するものです。



#### ○島内東方地区

松本都市計画区域マスタープランでは、既成市街地に隣接する住宅地については、既成市街地を含んだ一体的なまちづくりができるよう地域の特性を生かし農業との調整を図り、必要に応じて計画的な居住環境の整備・誘導を図るとしており、今回、編入する「島内東方地区」は、この方針と整合しています。

松本市都市計画マスタープランでは「島内東方地区」は低層住宅ゾーンに隣接する田園環境保全ゾーンに位置し、農地の保全と活用を図り、田園景観と調和する緑豊かな住宅地とするとしており、この方針とも整合しています。

当該区域は JR 島内駅から北側約 600m に位置し、松本市立地適正化計画において定める都市機能誘導区域（医療、観光等の中核となる高次の機能や日常生活に必要な機能を備える区域）に隣接する都市的利便性が高いエリアである。

地域の一部は、区域区分以前から、映像機器の工場として利用されてきた工場が存在していた場所であり、平成 23 年に工場が撤退した跡地を良好な住宅地とするため、地元意向を受け地区計画を決定し、住宅地が整備され、区域内における住宅地整備が概ね完了した土地です。

当該区域の土地に占める建築物の敷地等が占める割合が三分の一以上である等、都市計画法施行規則第 8 条第 1 項第 2 号に記載の既成市街地の区域に該当します。

以上より、島内東方地区は上位計画と整合し、宅地の開発と地元調整も完了し、都市計画法施行規則における良好な市街地が形成されていることから、既成市街地として市街化区域に編入するものです。

#### ○上村井地区

松本都市計画区域マスタープランでは新市街地の住宅地の方針は農業と調和のとれた住宅地としており、既成市街地に隣接する新市街地の住宅地については、既成市街地を含んだ一体的なまちづくりができるよう地域の特性を生かし農業との調整を図り、必要に応じて計画的な居住環境の整備・誘導を図るとしており、今回、編入する「上村井地区」は、この方針と整合しています。

松本市都市計画マスタープランにおいては、「上村井地区」は既存市街地に連担する都市的利便性の高い地区として、将来住宅需要の受け皿として市内で唯一の緑農住宅ゾーンとして位置付けているほか、松本市立地適正化計画における都市機能誘導区域に隣接する居住誘導区域としての設定が見込まれる区域です。

当該区域は JR 村井駅から東に約 700m に位置しており、近くに大型店舗があり買い物に便利である他、中心市街地のような渋滞がないことから、近年では住宅地としての需要が高く、人口が減少に転じている本市において、市外からの転入者が増加するなど、人口増加率

の高いエリアです。松本市においても、新型コロナウイルスの影響により移住希望の相談件数が増加しており、住宅の需要増が見込まれるところです。

また、南部の拠点である JR 村井駅は、駅舎の改築も計画されており、自由通路新設、バリアフリー化事業により利便性が向上され、利用者数の上昇が見込まれているほか、近年周辺は民間等による高等学校の移転や病院の増床等が行われるなど、都市機能の充実が進んでいます。

当該区域は現在農用地ですが、民間開発による住宅地の開発が予定されており、関係する地権者の同意率も 100%であることから開発が確実となりました。市街化区域編入後、開発許可申請を行い、許可後に開発行為に着手します。令和 5 年には開発が完了し、随時住宅の建築が開始される予定です。松本市も市街化区域編入と同時に当該地区に地区計画を策定し、良好な住環境の整備を図っていく方針です。

当該区域は都市計画運用指針に記載の新市街地として市街化区域に編入する事が望ましい区域として挙げられている区域の内、「民間開発事業者による計画開発事業が、用地取得が確実であること等により、その実施が確実であり、かつ開発計画の内容が関係公共団体と調整を了する等により、都市の健全な発展と宅地の実供給に資するものであると認められる区域」に該当します。

以上より、上村井地区の市街化区域編入は上位計画とも整合し、民間開発されることが確実となることから都市計画運用指針に適合した良好な市街地の形成がされることが確実となったことから新市街地として市街化区域に編入するものです。

※区域区分とは

区域区分とは、都市計画法第 7 条において「都市計画区域について無秩序な市街化を抑制し、計画的な市街化を図るため必要があるときは、都市計画に、市街化区域と市街化調整区域との区分（以下「区域区分」という。）を定めることができる」と規定されています。

この区域区分は、良好な市街地形成や、市街化調整区域の農地や自然的環境の保全ならびに市街地外への無秩序な宅地化の抑制等、良好な都市環境を形成するうえで、最も有効な手段と考えられます。

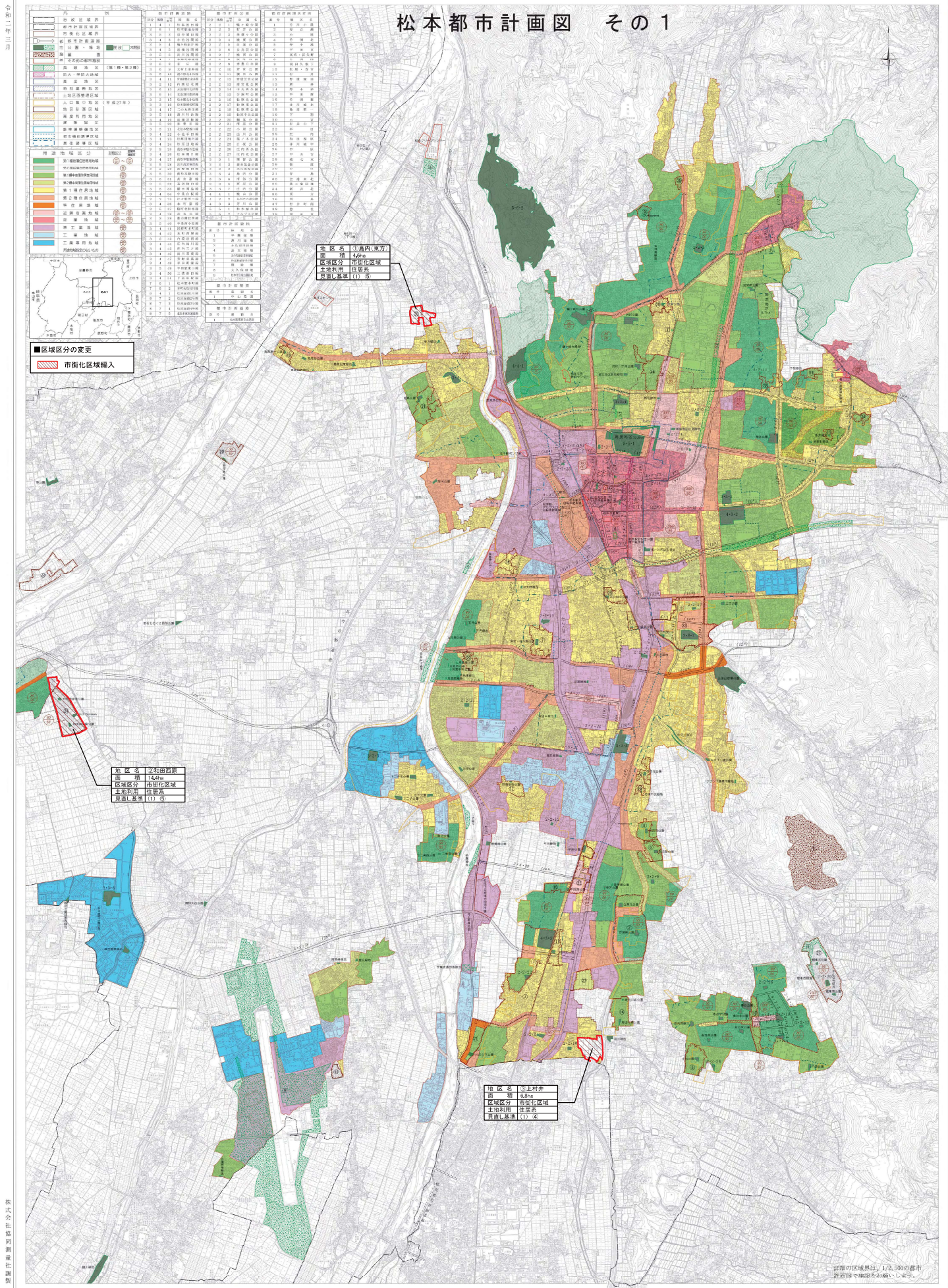
《松本都市計画区域区域区分の経緯》

当初決定	昭和46年	5月	17日
第1回見直し	昭和52年	7月	28日
第2回見直し	昭和59年	4月	19日
第3回見直し	平成4年	6月	25日
第4回見直し	平成10年	7月	30日
第5回見直し	平成16年	5月	13日
第6回見直し	平成22年	11月	4日



# 松本都市計画図 その1

令和二年三月



株式会社協同測量社製

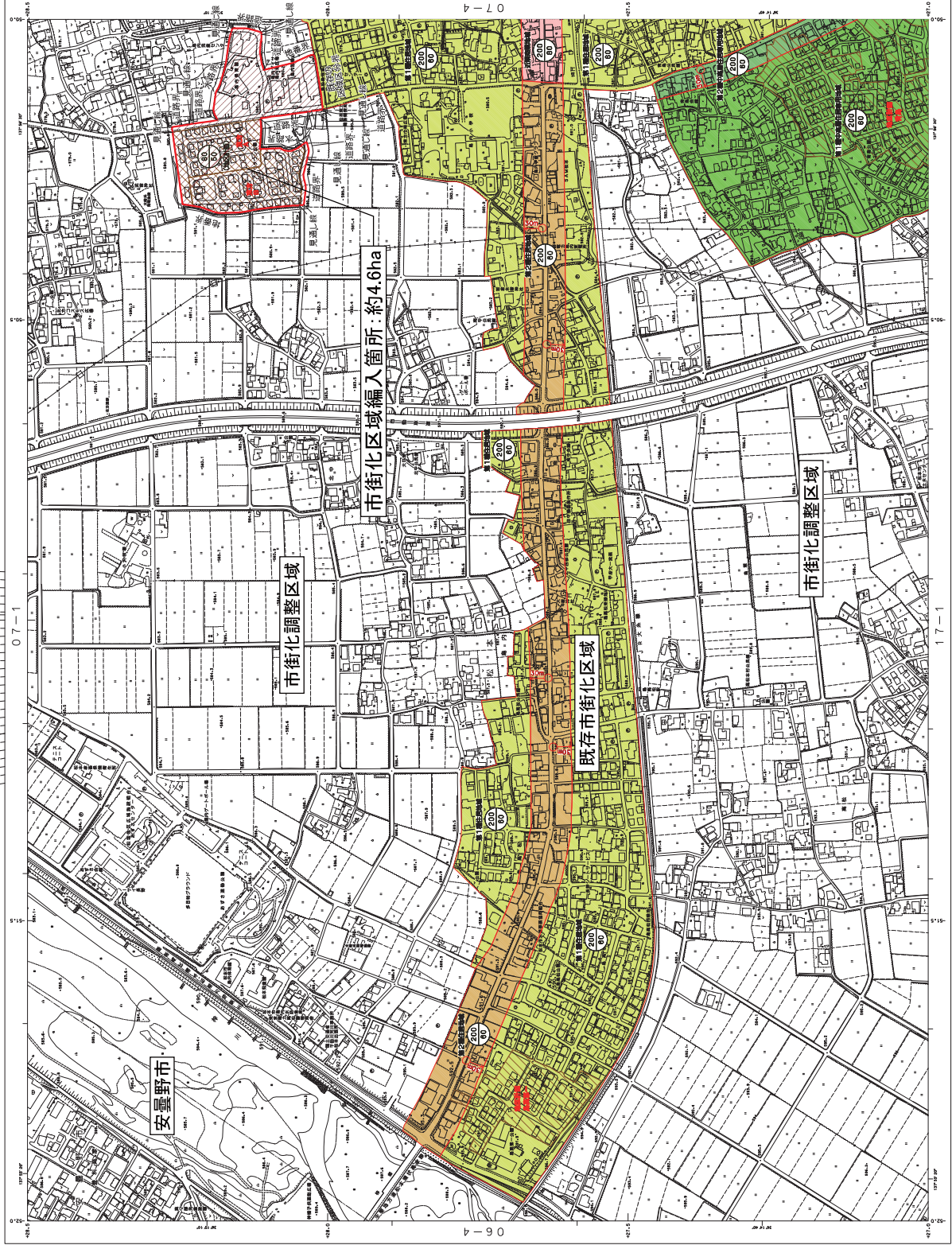
松本市役所

① 区域区分、市街化区域の境界線は、1:115,000の都市計画図で確認をお願いします。  
 ② 区域区分、市街化区域の境界線は、1:115,000の都市計画図で確認をお願いします。  
 ③ 区域区分、市街化区域の境界線は、1:115,000の都市計画図で確認をお願いします。  
 ④ 区域区分、市街化区域の境界線は、1:115,000の都市計画図で確認をお願いします。  
 ⑤ 区域区分、市街化区域の境界線は、1:115,000の都市計画図で確認をお願いします。  
 ⑥ 区域区分、市街化区域の境界線は、1:115,000の都市計画図で確認をお願いします。  
 ⑦ 区域区分、市街化区域の境界線は、1:115,000の都市計画図で確認をお願いします。  
 ⑧ 区域区分、市街化区域の境界線は、1:115,000の都市計画図で確認をお願いします。  
 ⑨ 区域区分、市街化区域の境界線は、1:115,000の都市計画図で確認をお願いします。  
 ⑩ 区域区分、市街化区域の境界線は、1:115,000の都市計画図で確認をお願いします。

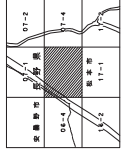


松本市基本図

1:2,500  
VIII-JC 07-3



MII-JC 07-3



■区域区分の変更	
■	区域区分の変更
■	市街化区域編入
■	用途地域
■	第一種低層住宅専用地域
■	第二種低層住宅専用地域
■	第一種中層住宅専用地域
■	第二種中層住宅専用地域
■	第一種住居地域
■	第二種住居地域
■	近隣商業地域
■	商業地域
■	工業地域
■	工業専用地域

MII-JC 07-3

長野県松本市  
株式会社 ころそく

1:2,500  
17-1

■用途地域

- 第一種低層住宅専用地域
- 第二種低層住宅専用地域
- 第一種中層住宅専用地域
- 第二種中層住宅専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 工業地域
- 工業専用地域

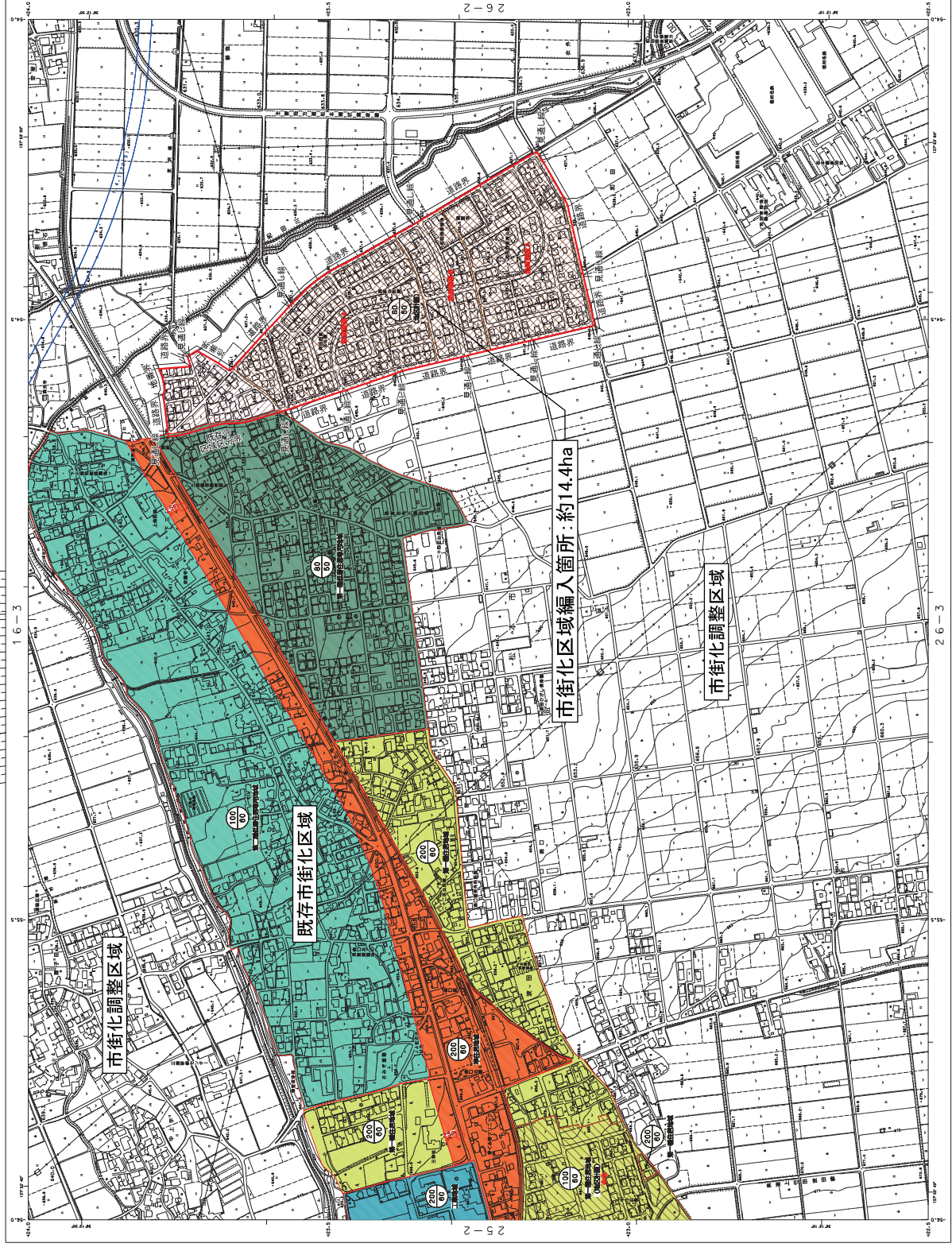
■区域区分の変更

- 市街化区域編入

■用途地域

- 第一種低層住宅専用地域
- 第二種低層住宅専用地域
- 第一種中層住宅専用地域
- 第二種中層住宅専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 工業地域
- 工業専用地域





VIII-JC 26-1

15-4	15-5	15-6
23-2	23-3	23-4

記号	名称	説明
■	区域区分の変更	
■	市街化区域編入	
■	用途地域	第一種低層住宅専用地域、第二種低層住宅専用地域、第三種低層住宅専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、近隣商業地域、遊憩用地、工業専用地域

1. 本図は、松本市の土地利用計画を示すものである。

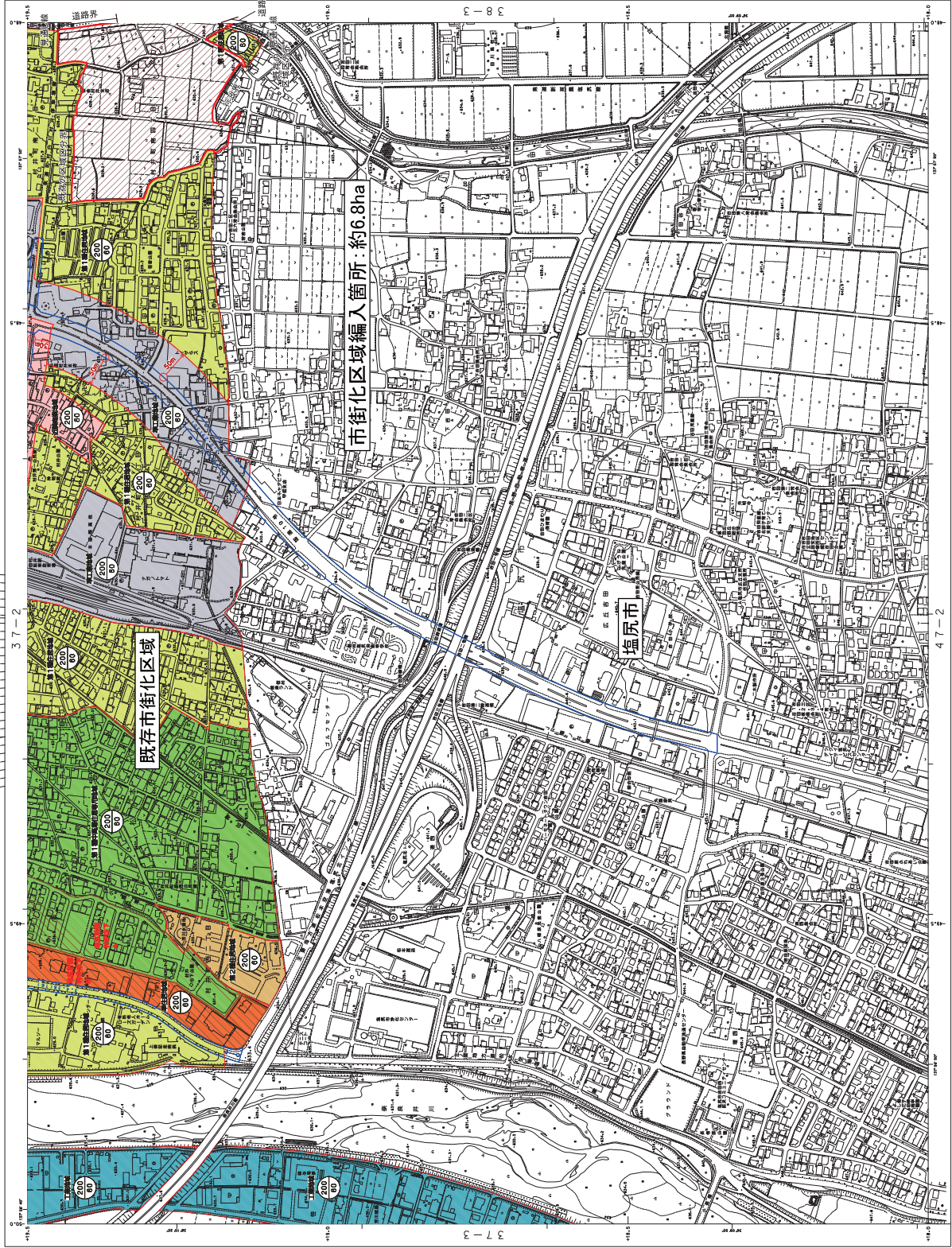
2. 本図は、松本市の土地利用計画の一部を示すものである。

3. 本図は、松本市の土地利用計画の一部を示すものである。

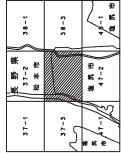
4. 本図は、松本市の土地利用計画の一部を示すものである。

5. 本図は、松本市の土地利用計画の一部を示すものである。





VIII-JC 37-4



■区域区分の変更	
■	市街化区域編入
■	用途地域
■	第一種低層住居専用地域
■	第二種低層住居専用地域
■	第一種中高層住居専用地域
■	第二種中高層住居専用地域
■	第一種住居地域
■	第二種住居地域
■	近隣商業地域
■	商業地域
■	工業地域
■	工業専用地域

松本市 松本駅前通り  
株式会社 ころそく

松本市建設局 都市計画課  
（松本市）〒950-8501 松本市  
（電話番号）29 8811000  
（FAX番号）29 8811000  
（ホームページ）http://www.city.matsumoto.lg.jp

1:2,500  
47-2

この図面は、松本市の土地利用計画を示すものである。図面に記載の土地利用区分は、松本市の土地利用計画に基づき決定されたものである。図面に記載の土地利用区分は、松本市の土地利用計画に基づき決定されたものである。図面に記載の土地利用区分は、松本市の土地利用計画に基づき決定されたものである。





# 松本都市計画区域区分 新旧対照表

(平成26年11月4日 変更告示)

松本都市計画区域区分の変更 (長野県決定)

新

松本都市計画区域区分の変更 (長野県決定)

旧

松本都市計画区域区分を次のように変更する。

松本都市計画区域区分を次のように変更する。

## 1. 市街化区域及び市街化調整区域の区分

「計画図表示の通り」

## 1. 市街化区域及び市街化調整区域の区分

「計画図表示の通り」

## 2. 人口フレーム

区分	年次	平成27年 (基準年)	令和7年 (基準年の10年後)
都市計画区域内人口		236.1 千人	232.4 千人
市街化区域内人口		173.0 千人	173.6 千人
配分する人口		—	173.6 千人
保留する人口		—	0 千人
(特定保留)		—	0 千人
(一般保留)		—	0 千人

## 2. 人口フレーム

区分	年次	平成17年 (基準年)	平成27年 (基準年の10年後)
都市計画区域内人口		233.6 千人	226.9 千人
市街化区域内人口		163.5 千人	167.5 千人
配分する人口		—	166.2 千人
保留する人口		—	1.3 千人
(特定保留)		—	0 千人
(一般保留)		—	1.3 千人