

議第3号

松本都市計画区域区分の変更について

平成26年9月4日提出
長野県都市計画審議会長

26都第195号
平成26年8月21日

長野県都市計画審議会長 様

長野県知事

松本都市計画区域区分の変更について

このことについて、都市計画法第21条第2項の規定において準用する同法第18条第1項の規定により、次のように審議会に付議します。

松本都市計画区域区分の変更

(案)

計 画 書

長 野 県

区域区分の変更理由書

今回の区域区分の変更は、松本都市計画と波田都市計画の統合に伴い、旧松本市及び旧波田町を一体の都市としての整備、開発及び保全を図るため、平成17年（2005年）を基準年とし、目標年次を10年後の平成27年（2015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案し、区域区分の見直しを行うものです。

* 区域区分とは

区域区分は、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分の変更 >

当初	昭和46年	5月17日
第1回見直し	昭和52年	7月28日
一部変更	昭和55年	3月31日
第2回見直し	昭和59年	4月19日
一部変更	昭和61年	4月28日
一部変更	平成2年	8月23日
第3回見直し	平成4年	6月25日
一部変更	平成5年	6月24日
一部変更	平成8年	8月26日
第4回見直し	平成10年	7月30日
一部変更	平成11年	8月12日
一部変更	平成12年	8月24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
一部変更	平成26年	2月10日

松本都市計画区域区分の変更（長野県決定）

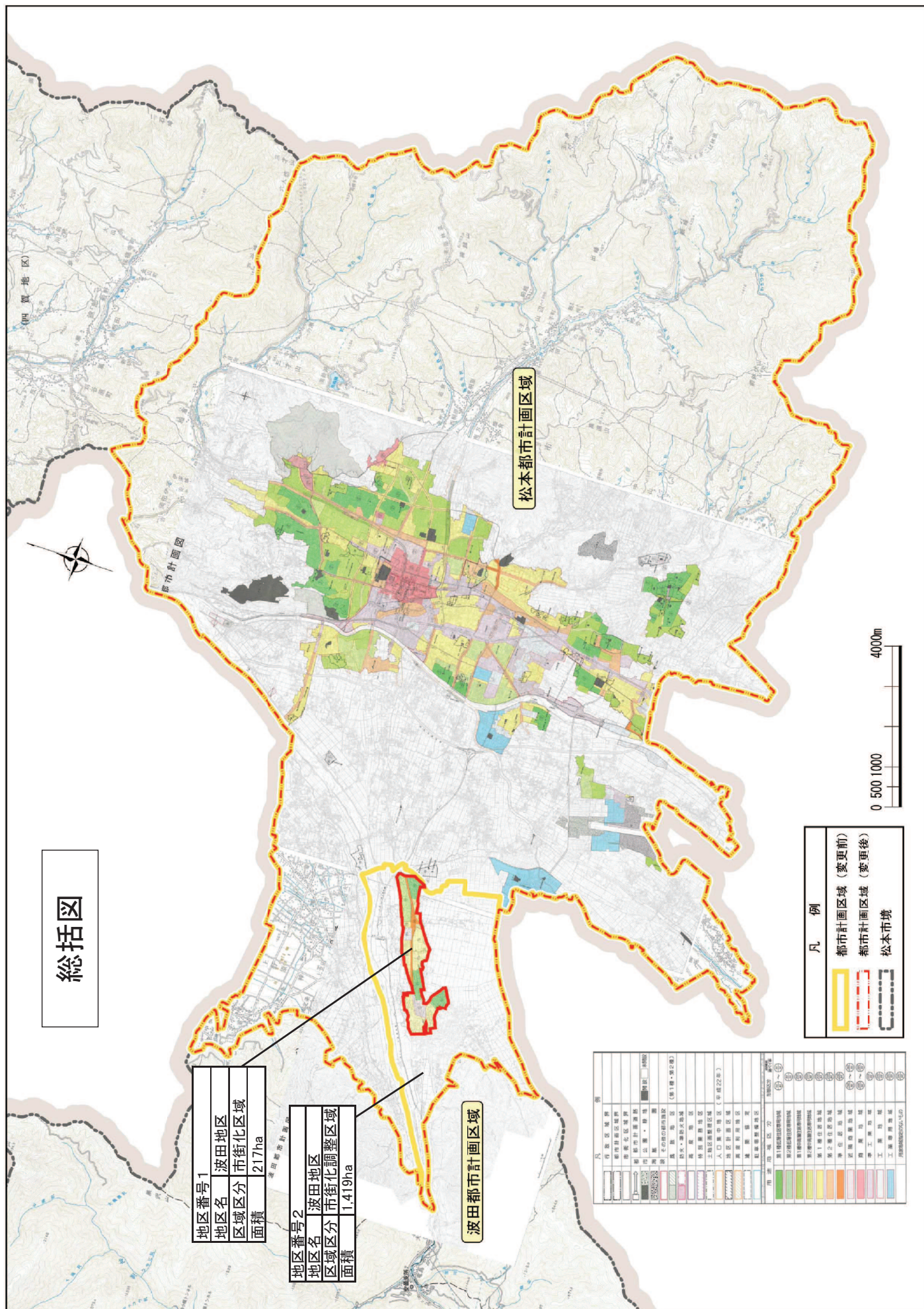
松本都市計画区域区分を次のように変更する。

1 市街化区域及び市街化調整区域の区分

「総括図表示のとおり」

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		2 3 3 . 6 千人	2 2 6 . 9 千人
	市街化区域内人口	1 6 3 . 5 千人	1 6 7 . 5 千人
	配分する人口	—	1 6 6 . 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



松本都市計画 区域区分の変更
計画図



既存の市街化調整区域

既存の市街化調整区域

区域区分	市街化調整区域
面積	1,419ha

区域区分	市街化区域
面積	217ha

凡例
: 新規市街化区域



松本都市計画区域区分 新旧対照表

新		旧																																																							
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。		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 「総括図表示のとおり」	1	市街化区域及び市街化調整区域の区分 「総括図表示のとおり」																																																						
2	人口フレーム	2	人口フレーム																																																						
<table><tr><th colspan="2">年次</th><th>平成17年 (基準年)</th><th>平成27年 (基準年の10年後)</th></tr><tr><th rowspan="2">区分</th><th>都市計画区域内人口</th><td>2 3 3 . 6 千人</td><td>2 2 6 . 9 千人</td></tr><tr><th>市街化区域内人口</th><td>1 6 3 . 5 千人</td><td>1 6 7 . 5 千人</td></tr><tr><td colspan="2">配分する人口</td><td>－</td><td>1 6 6 . 2 千人</td></tr><tr><td colspan="2">保留する人口</td><td>－</td><td>1 . 3 千人</td></tr><tr><td colspan="2">(特定保留)</td><td>－</td><td>0 千人</td></tr><tr><td colspan="2">(一般保留)</td><td>－</td><td>1 . 3 千人</td></tr></table>		年次		平成17年 (基準年)	平成27年 (基準年の10年後)	区分	都市計画区域内人口	2 3 3 . 6 千人	2 2 6 . 9 千人	市街化区域内人口	1 6 3 . 5 千人	1 6 7 . 5 千人	配分する人口		－	1 6 6 . 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	<table><tr><th colspan="2">年次</th><th>平成17年 (基準年)</th><th>平成27年 (基準年の10年後)</th></tr><tr><th rowspan="2">区分</th><th>都市計画区域内人口</th><td>2 1 8 . 7 千人</td><td>2 1 1 . 8 千人</td></tr><tr><th>市街化区域内人口</th><td>1 6 3 . 5 千人</td><td>1 6 1 . 1 千人</td></tr><tr><td colspan="2">配分する人口</td><td>－</td><td>1 5 9 . 8 千人</td></tr><tr><td colspan="2">保留する人口</td><td>－</td><td>1 . 3 千人</td></tr><tr><td colspan="2">(特定保留)</td><td>－</td><td>0 千人</td></tr><tr><td colspan="2">(一般保留)</td><td>－</td><td>1 . 3 千人</td></tr></table>		年次		平成17年 (基準年)	平成27年 (基準年の10年後)	区分	都市計画区域内人口	2 1 8 . 7 千人	2 1 1 . 8 千人	市街化区域内人口	1 6 3 . 5 千人	1 6 1 . 1 千人	配分する人口		－	1 5 9 . 8 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
年次		平成17年 (基準年)	平成27年 (基準年の10年後)																																																						
区分	都市計画区域内人口	2 3 3 . 6 千人	2 2 6 . 9 千人																																																						
	市街化区域内人口	1 6 3 . 5 千人	1 6 7 . 5 千人																																																						
配分する人口		－	1 6 6 . 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																																																						
年次		平成17年 (基準年)	平成27年 (基準年の10年後)																																																						
区分	都市計画区域内人口	2 1 8 . 7 千人	2 1 1 . 8 千人																																																						
	市街化区域内人口	1 6 3 . 5 千人	1 6 1 . 1 千人																																																						
配分する人口		－	1 5 9 . 8 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																																																						

波田地区の市街化区域案の検討

市街化区域設定の考え方と方法を以下の通りとし、実際の区域案を作成した。

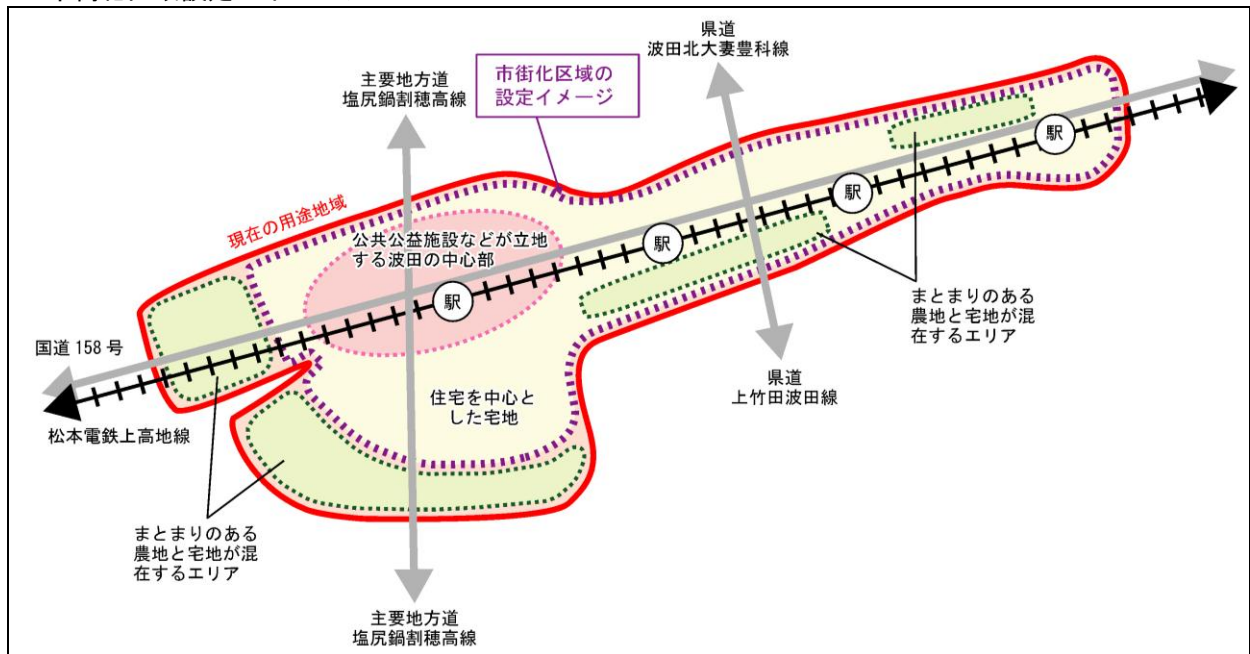
■ 市街化区域設定の考え方の整理

市街化区域設定の考え方

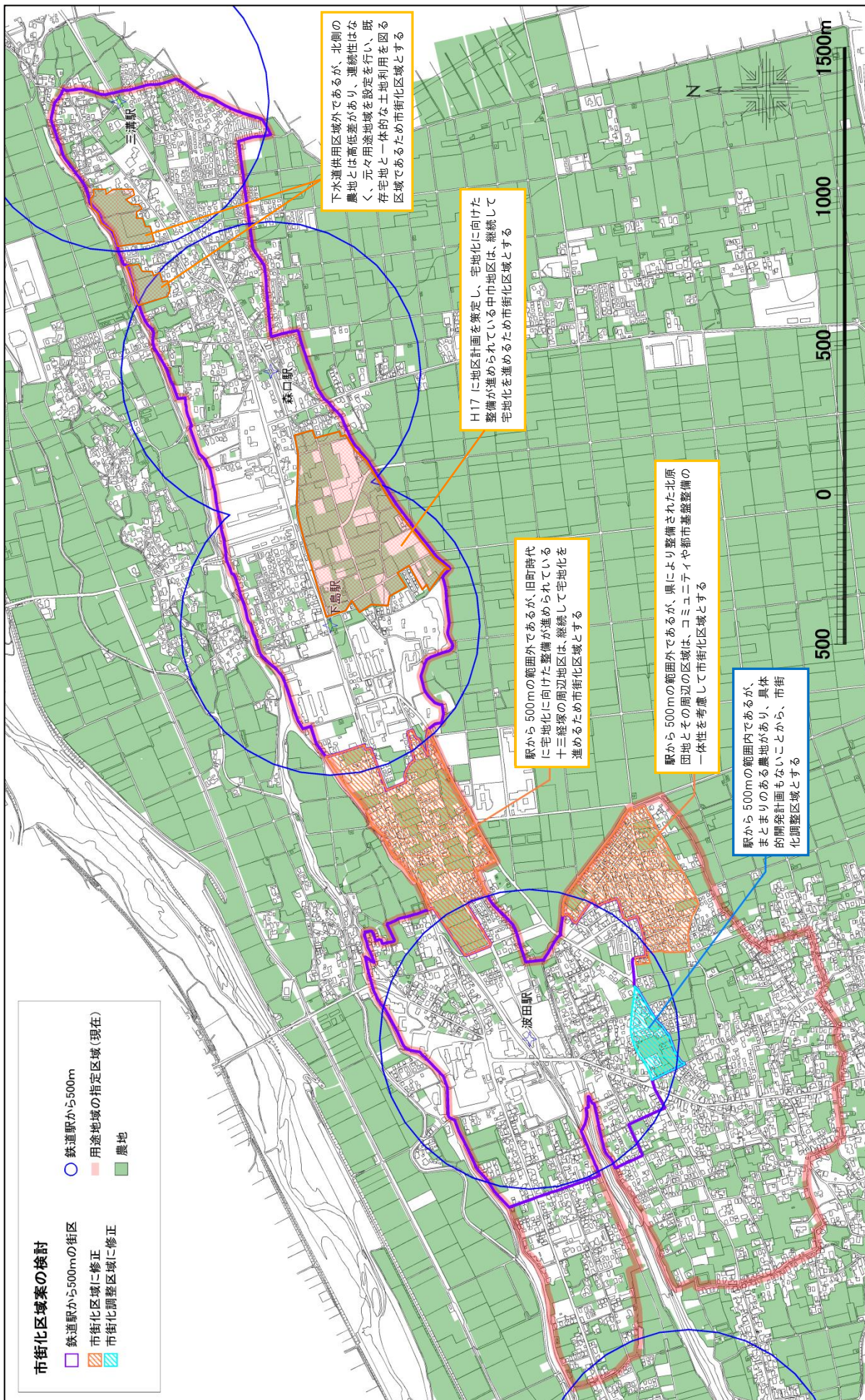
下記のエリアを市街化区域に設定する。なお、区域内の人口密度については、40 人/ha を維持することとする。

- ① 駅を中心とした歩いて暮らしやすいエリア（駅から 500mの範囲）
- ② 住宅地整備を進めてきたエリア（中巾、十三経塚、北原地区）

■ 市街化区域設定のイメージ



市街化区域案の検討



[illegible]

参考図 用途地域の変更

凡 例

- 用途地域(変更後)
- 第1種低層住居専用地域
 - 第2種低層住居専用地域
 - 第1種住居地域
 - 準住居地域
 - 近隣商業地域
 - 工業地域
- 用途地域指定区域(変更前)
- 用途地域の変更箇所

地区番号 2-1 地区名 中波田地区
面積 1.3ha
用途地域 第2種低層住居専用地域(100/60)から
第一種住居地域(200/60)に変更

地区番号 2-2 地区名 中波田地区
面積 34ha
用途地域 第2種低層住居専用地域(100/60)から
指定なし(200/60)に変更

地区番号 1-1 地区名 洲東地区
面積 19ha
用途地域 第一種住居地域(200/60)から
指定なし(200/60)に変更

地区番号 5-1 地区名 北原田地南側及び西側地区
面積 5.7ha
用途地域 第一種低層住居専用地域(80/50)から
指定なし(200/60)に変更

地区番号 4-1 地区名 下波田地区
面積 30ha
用途地域 第2種低層住居専用地域(100/60)から
指定なし(200/60)に変更

地区番号 3-1 地区名 県道沿線地区
面積 4.1ha
用途地域 第一種住居地域(200/60)から
指定なし(200/60)に変更

地区番号 6-1 地区名 三溝地区
面積 27ha
用途地域 第2種低層住居専用地域の
建築物の高さの限度を
12mから10mに変更

第一種住居地域
(200/60)

第三種低層住居専用地域
(100/60)

第一種低層住居専用地域
(80/50)

工業地域
(200/60)

準住居地域
(200/60)

第一種住居地域
(200/60)

第一種住居地域
(100/60)

第一種住居地域
(200/60)

第一種住居地域
(200/60)

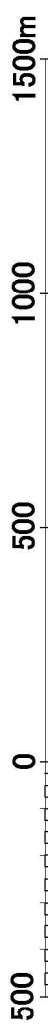
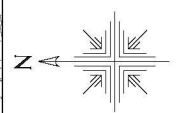
第一種住居地域
(200/60)

第一種低層住居専用地域
(80/50)

第一種住居地域
(200/60)

近隣商業地域
(200/70)

第一種低層住居専用地域
(80/50)



【都市計画の策定の経緯の概要】

松本都市計画区域区分の変更（長野県決定）

事 項	時 期	備 考
地元説明会	平成25年5月（2回） 平成25年9月、10月（4回）	公述人3名
公聴会のための素案の閲覧	平成25年12月17日（火）から 平成26年1月24日（金）	
公聴会 （都市計画法第16条第1項）	平成26年1月26日（日）	
関東地方整備局長事前協議	平成26年6月12日（木）	
関東地方整備局長事前協議回答	平成26年7月28日（月）	
市町村意見聴取 （都市計画法第18条第1項）	平成26年7月28日（月）	
計画案の公告 （都市計画法第17条第1項）	平成26年7月31日（木）	意見書提出 2通 （以下、予定）
計画案の縦覧 （都市計画法第17条第1項）	平成26年8月1日（金）から 平成26年8月14日（木）	
市町村意見聴取回答	平成26年8月下旬	
長野県都市計画審議会 （都市計画法第18条第1項）	平成26年9月4日（木）	
長野県総合計画審議会	平成26年9月8日（月）	
国土交通大臣本協議 （都市計画法第18条第3項）	平成26年10月上旬	
国土交通大臣本協議回答	平成26年10月下旬	
決定告示 （都市計画法第20条第1項）	平成26年10月下旬	

追加資料3-4

都市計画決定に係る意見書の要旨

名 称				都市計画の案の縦覧期間	広報の手段	利害関係の種別	
松本都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更 松本都市計画区域区分の変更				平成26年 8 月 1 日（金）から 平成26年 8 月14日（木）まで	県報公告 県・市ホームページへの掲載 市広報誌への掲載	関係市町村の住民	その地域内に実質的な生活活動の本拠をもつ者又は法人
						利害関係人	区域内の土地について、所有権、借地権を持っている者等の法律上の利害関係を有する者のほか、その土地の周辺の住民、決定される施設を利用しようとする者
意見書提出者				意 見 の 要 旨		意 見 に 対 す る 見 解	
番号	住 所	利害関係	要旨区分				
1	松本市	関係市町村の住民	その他	1 波田町は、駅を中心としてだけではなく上・中・下波田地区を中心として発展してきた。 また、上・中・下波田地域では、神社もお祭り等も盛大に行われており、特に秋の大祭は波田地区最大の祭りでもあるが、近年、若者が減少し、伝統行事の承継も厳しい状況にある。 従って、波田駅から 500mの範囲での市街化区域の設定は、地価を高くするだけであり、不便でも地価の安い山形村への若者流出の現状を考えれば、初回の計画のように（現在の用途地域の指定と同様に）上・中・下波田地域を市街化区域に入れるべきである。 2 交通の便、病院、学校等の便利さをもっと考えて人口を増やすべきである。		1 市街化区域の案は、旧波田町が行ってきた土地利用施策（用途地域）を基本としつつ、鉄道駅の周辺に都市機能を集約することにより、少子高齢社会に向けた、歩いて暮らせるまちづくりを進め、市の目指す集約型都市構造への転換を実現するため適正な範囲として設定したものです。 市街化調整区域内の既存集落においてコミュニティの維持に支障があると判断される場合は、都市計画法第 34 条第 1 項第 11 号の規定による区域指定や地区計画等のコミュニティの維持を図るための方策を市で検討してまいります。 2 都市計画区域マスタープランにおいて、波田地区は松本市西部の拠点区域として位置付けており、また松本市都市計画マスタープランにおいても、鉄道駅周辺は医療・福祉施設や学校施設、商業施設が立地した生活の中心機能の維持・充実を図ることとしております。 この方針に基づき今後、市及び地域の皆様と協力して地域のまちづくりを進めてまいります。	
縦覧者		4 名		縦覧の概要	期 間：平成26年 8 月 1 日（金）～8 月14日（木） 場 所：長野県建設部都市・まちづくり課、長野県松本建設事務所、松本市役所 意見書提出者： 2 名		

追加資料3-5

都市計画決定に係る意見書の要旨

名 称				都市計画の案の縦覧期間		広報の手段		利害関係の種別	
松本都市計画区域区分の変更				平成26年 8 月 1 日（金）から 平成26年 8 月14日（木）まで		県報公告 県・市ホームページへの掲載 市広報誌への掲載		関係市町村 の住民	その地域内に実質的な生活活動の本拠をもつ者又は法人
								利害関係人	区域内の土地について、所有権、借地権を持っている者等の法律上の利害関係を有する者のほか、その土地の周辺の住民、決定される施設を利用しようとする者
意見書提出者				意 見 の 要 旨			意 見 に 対 す る 見 解		
番号	住 所	利害関係	要旨区分						
2	東京都 新宿区	利害 関係人	その他	都市計画の区域区分は、適正な市街地形成と乱開発防止の観点からなされるものなので、鉄道駅・国道からの距離のみを指標とするものではなく、自然遺産、文化遺産擁護の観点を加えていただきたく、次のことを要請したい。 これらについて、悪しき縦割主義により、都市計画区域区分の目的ではないなどと考えないでいただきたい。 1 当該地域には梓川右岸河岸段丘が美しく数段にわたり発達している。急傾斜地もあるが、東に行くに従い緩い傾斜地になり、宅地化のため工作変造されている。河岸段丘を市街化区域から除外すること。			1 区域区分については、ご意見のとおり、自然遺産や文化遺産についても配慮すべきと考えます。 波田地区については、松本市都市計画マスタープランにおいて、「田園風景・河岸段丘を保全したうのおいのあるまち」を将来像の一つとしており、区域区分の案は、河岸段丘上段の段丘面の既成市街地を基本として市街化区域を設定し、梓川右岸地域は市街化調整区域としています。 また、既成市街地北側の段丘林は原則として市街化区域に含めていません。ただし、波田駅周辺を中心市街地に存する段丘林については、区域の一体性を確保するため、市街化区域に含めることとしています。が、マスタープランの方針に基づき、保全を図ってまいりたいと考えております。		

意見書提出者				意 見 の 要 旨	意 見 に 対 す る 見 解
番号	住 所	利害関係	要旨区分		
				<p>2 波田学院の森には、今では周辺に見られない古い固有の植生がある。この植生の絶滅を防ぐ観点から、ここを市街化調整区域にさせていただくよう昨年の説明会で要望した。重ねて要望する。</p> <p>3 下島駅西から森口駅にかけての鉄道北側には、数個の縄文遺跡が知られている。これら遺跡を宅地開発から守るように再検討いただきたい。</p>	<p>2 波田学院は、長野県の設置する児童自立支援施設ですが、原則として市街化調整区域への立地が認められない施設であるため、市街化区域に含めることとしています。</p> <p>施設敷地内の緑地は、地域の景観や都市としての環境の保全、防災機能など、優れた緑地空間として保全する必要があると考えており、赤松の群生をはじめ、トチノキや栗の木などの多様な植生が見られ、地域ボランティアの皆様にも御協力をいただきながら環境の保全を図っております。</p> <p>また、植生の保護については、林業総合センター等の関係機関と連携して必要な措置を講じてまいります。</p> <p>3 文化財が良好な状態で存する大規模な土地の区域については、原則として市街化区域に含めないこととしています。</p> <p>当該区域には上野遺跡、葦原遺跡、波田下島遺跡がありますが、既に宅地化された土地が多く見られることから、区域の一体性を確保するため、市街化区域に含めることとしています。</p> <p>なお、遺跡（周知の埋蔵文化財包蔵地）の範囲内で建築工事・造成工事などを行うときは、文化財保護法第 93 条に基づく届出が義務付けられており、必要に応じて試掘・確認調査を実施するなど、文化財の保護が図られます。</p>
縦覧者		4 名		縦覧の概要	期 間：平成26年 8 月 1 日（金）～ 8 月14日（木） 場 所：長野県建設部都市・まちづくり課、長野県松本建設事務所、松本市役所 意見書提出者：2 名

松本都市計画 区域区分の変更
計画図

追加資料3-6

N

既存の市街化調整区域

三溝駅

森口駅

下島駅

既存の市街化調整区域

波田駅

区域区分	市街化区域
面積	217ha

区域区分	市街化調整区域
面積	1,419ha

上波田

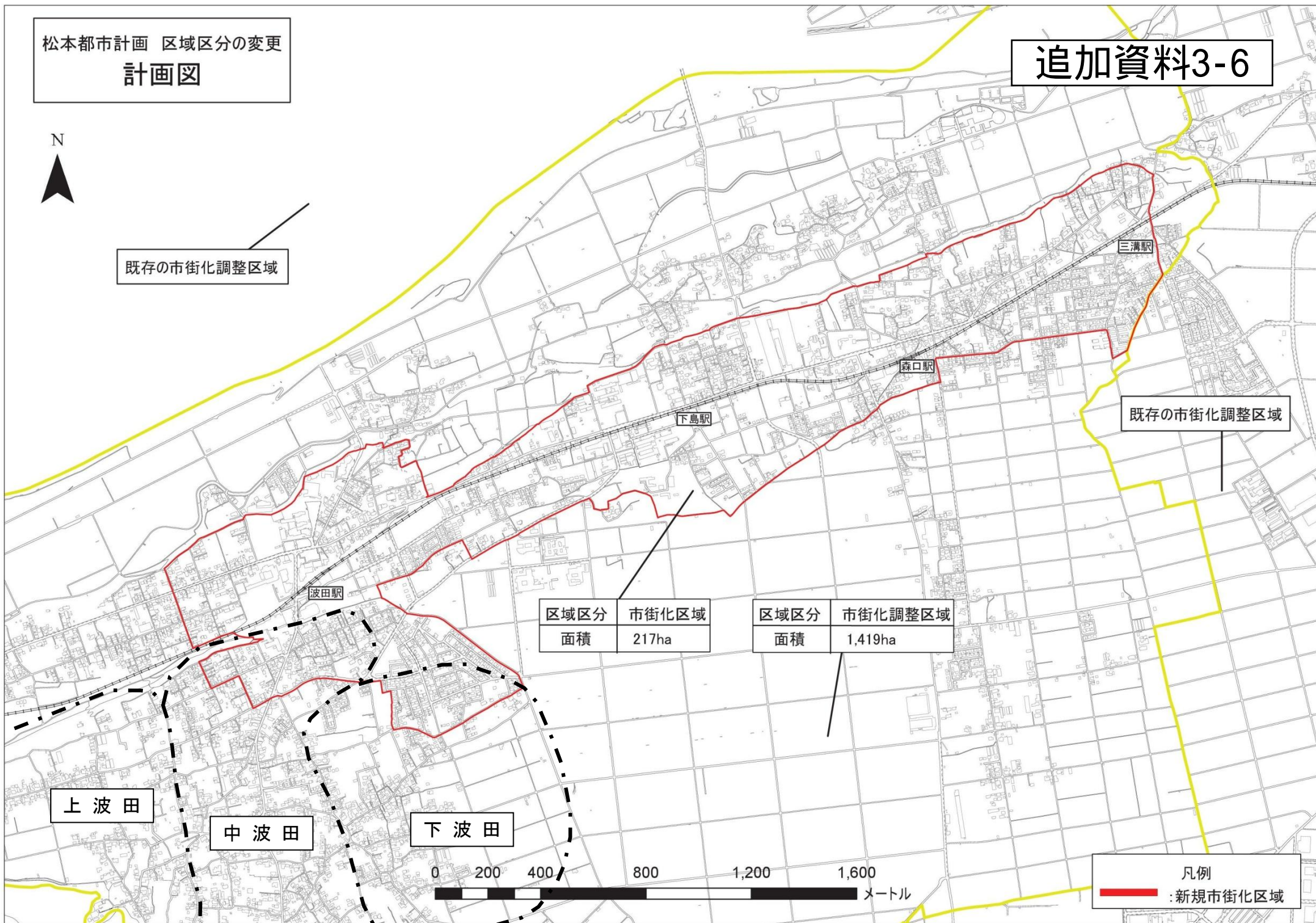
中波田

下波田

0 200 400 800 1,200 1,600
メートル

凡例

— : 新規市街化区域







遺 跡 分 布 図

追加資料3-9

