

③土地利用

C0301 区域区分の状況

C0301-1 区域区分の状況(松本都市計画区域)

・平成25年度基礎調査以降、平成26年2月に村井東田市街地編入、平成26年11月に波田都市計画区域の統合・区域区分により、市街化区域及び市街化調整区域が拡大している。

松本都市計画区域の区域区分の面積について、都市計画区域については当初からほぼ横ばいとなっていたが、平成22年の第6回定期線引きで約2,000ha、平成26年11月の波田都市計画区域の統合で約1,600ha増加した。市街化区域については、第2回定期線引き以降ほぼ横ばいとなっていたが、平成26年波田都市計画区域の統合で約200ha増加した。市街化調整区域は、第6回定期線引きで約2,000ha増加、平成26年波田都市計画区域の統合で約1,400ha増加した。

表 C0301-① 区域区分の状況(松本都市計画区域)

C0301 区域区分の状況

<集計表>

(松本市調査(基準日:令和4年3月31日現在))

区域区分 (告示日)	当初		第1回 定期見直し	流通業務団地決定 に伴う一部見直し	第2回 定期見直し	堀米・臨空工業 団地の 特定保留解除	芳川小屋の一部の 特定保留解除	第3回 定期見直し	芳川小屋の一部の 特定保留解除、一 部地区計画による
	(S46.5.17)		(S52.7.28)	(S55.3.31)	(S59.4.19)	(S61.4.28)	(H2.8.23)	(H4.6.25)	(H5.6.24)
	ha		ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha
都市計画区域	合計	26,430	26,430	26,430	26,424	26,424	26,424	26,550	26,550
	松本市	22,620							
	本郷村	3,810							
市街化区域	合計	2,262	2,684	2,717	3,563	3,653	3,675	3,675	3,695
	松本市	2,017							
	本郷村	245							
市街化調整区域	合計	24,168	23,746	23,713	22,861	22,771	22,749	22,875	22,855
	松本市	20,603							
	本郷村	3,565							

区域区分 (告示日)	地形地物の 伴う変更 (野溝塚田地区)	第4回 定期見直し	庄内・ 村井市下の 特定保留解除	新臨空南の 特定保留解除	第5回 定期見直し	第6回 定期見直し	村井東田 市街地編入	波田都市計画区域 の統合、区域区分
	(H8.8.26)	(H10.7.30)	(H11.8.12)	(H12.8.24)	(H16.5.13)	(H22.11.4)	(H26.2.10)	(H26.11.4)
	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha
都市計画区域	26,551	26,551	26,551	26,551	26,551	28,555	28,555	30,191
市街化区域	3,695	3,715	3,750	3,764	3,764	3,786	3,791	4,008
市街化調整区域	22,856	22,836	22,801	22,787	22,787	24,769	24,764	26,183

資料：松本市の都市計画(資料編)令和4年度版

注：特定保留解除

市街化調整区域のうち、計画的な市街地整備が確実となった段階で市街化区域に編入する区域のことを特定保留区域といい、市街化編入時点でこの保留を解除することを、特定保留解除という。

C0302 土地利用現況

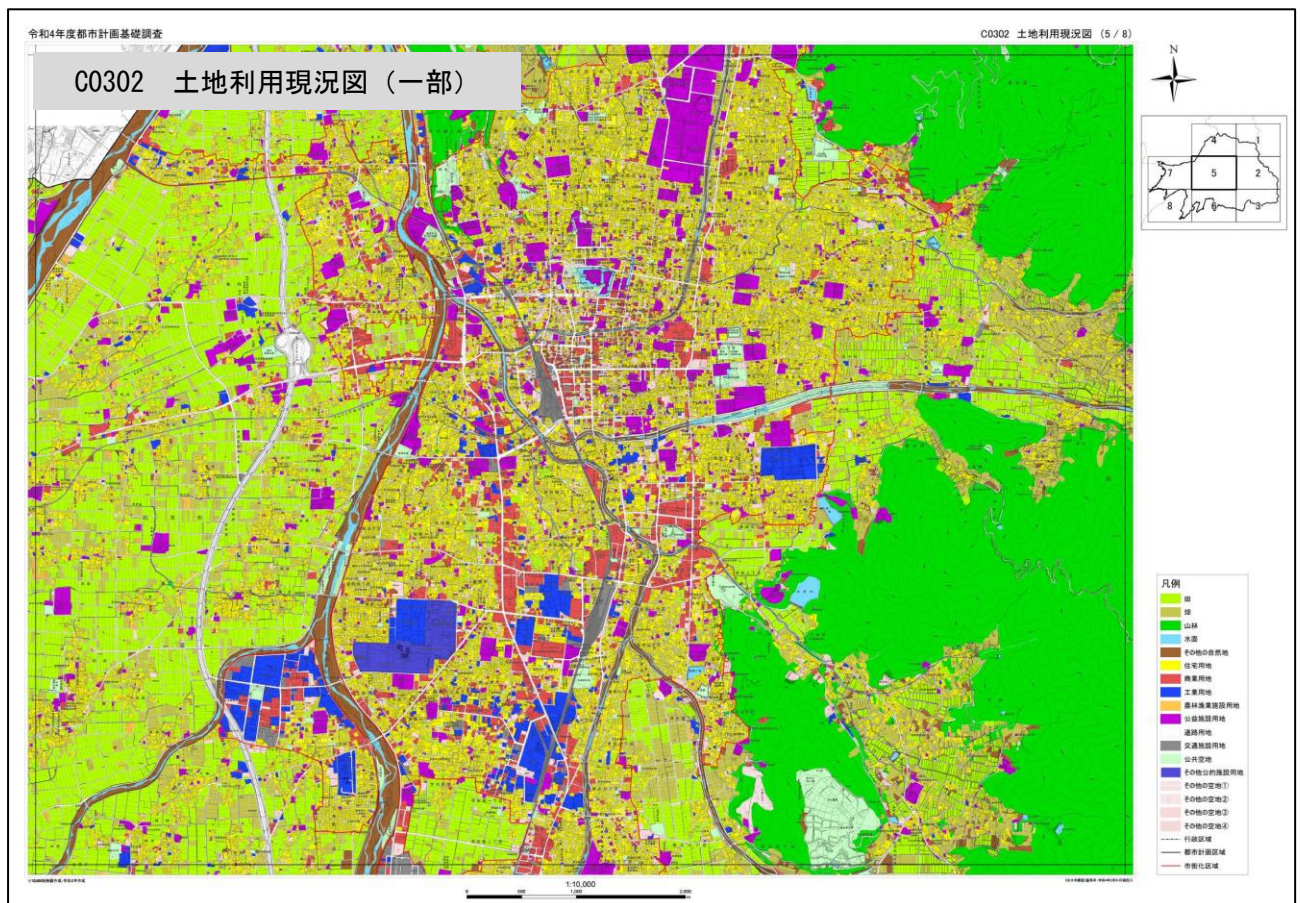
C0302-1 土地利用現況(区域単位集計)

- 市街化区域の都市的利用は約 90%、市街化調整区域の自然的土地利用は約 85%であり、立地特性に応じた適正な土地利用現況となっている。

松本都市計画区域 (30,191ha) のうち、自然的土地利用は 22,491.6ha (74%)、都市的土地利用は 7,699.4ha (26%) が自然的土地利用である。

市街化区域 (4,008ha) のうち、都市的土地利用は 3,690.6ha (92%) と大半を占めている。このうち宅地が 2,299.1ha と最も多く 57%を占めており、次いで道路用地が 576.8ha と 15%となっている。

市街化調整区域 (26,183.0ha) のうち、自然的土地利用は 22,174.2ha (85%) と大半を占めている。このうち山林が 14,034.3ha と 54%を占め、次いで田が 3,739.7ha (14%)、畑 3,154.8ha (12%) となっている。



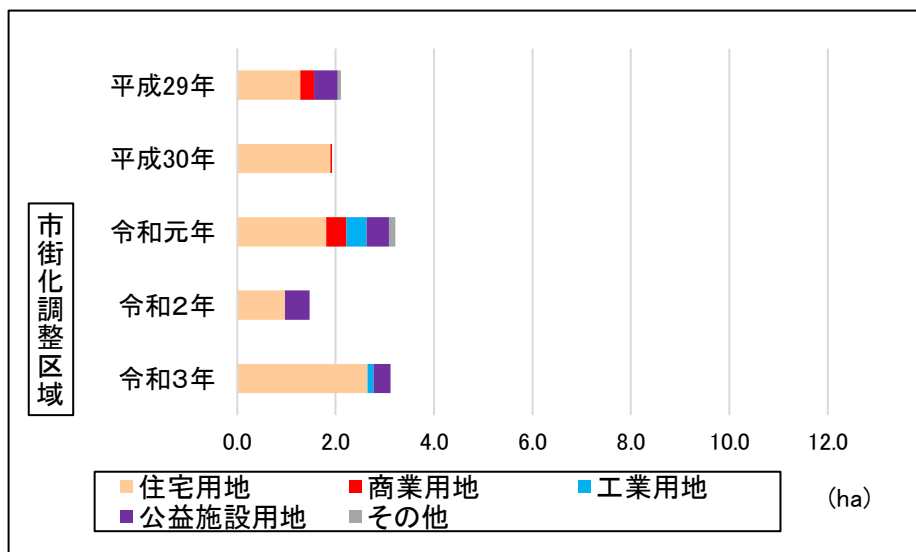
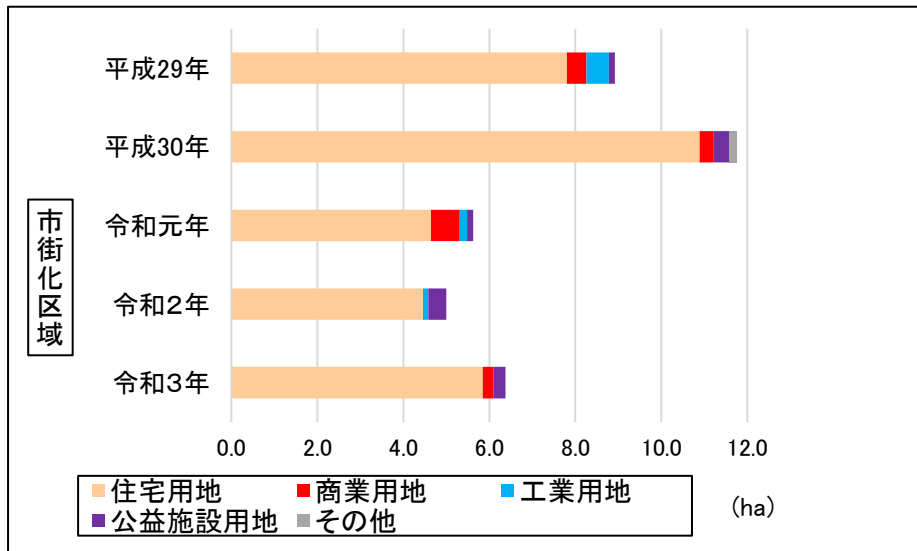
C0304 宅地開発状況

C0304-1 宅地開発状況(開発許可状況)(松本都市計画区域)

・市街化区域、市街化調整区域ともに住宅用途が大半を占めている。

松本都市計画区域の過去5年間(平成29～令和3年)における開発許可は、302件(約49.5ha)となっている。このうち、市街化区域内は128件(約37.7ha)、市街化調整区域内は174件(約11.8ha)となっており、市街化区域内が件数で42%、面積で76%を占めている。

開発用途別にみると、市街化区域においては、住宅用地が最も多く、平成29年に約7.8haであったが平成30年に約10.9haと増加し、その後令和元年から令和3年は約5.4～8.5haで推移している。市街化調整区域においても、住宅用地が最も多く、平成30年から令和3年は約1.0～2.6haで推移している。



C0304 宅地開発状況

<集計表>

(松本市調査 (基準日: 令和4年3月31日現在))

区域	年度	住宅用地		商業用地		工業用地		公益施設用地		その他		合計	
		件数	面積 ㎡	件数	面積 ㎡	件数	面積 ㎡	件数	面積 ㎡	件数	面積 ㎡	件数	面積 ㎡
都市計画区域	平成29年	46	90,854	4	7,384	1	5,209	5	6,183	1	607	57	110,237
	平成30年	63	127,877	3	3,562	0	0	3	3,718	1	1,712	70	136,869
	令和元年	52	64,515	6	10,769	2	5,839	4	5,997	1	1,279	65	88,399
	令和2年	41	54,243	0	0	1	1,268	3	9,202	0	0	45	64,713
	令和3年	60	84,932	1	2,441	2	1,219	2	6,348	0	0	65	94,940
	合計	262	422,421	14	24,156	6	13,535	17	31,448	3	3,598	302	495,158
市街化区域	平成29年	23	78,008	2	4,581	1	5,209	1	1,389	0	0	27	89,187
	平成30年	28	108,935	2	3,232	0	0	3	3,718	1	1,712	34	117,597
	令和元年	18	46,451	4	6,675	1	1,687	1	1,455	0	0	24	56,268
	令和2年	20	44,554	0	0	1	1,268	2	4,199	0	0	23	50,021
	令和3年	18	58,463	1	2,441	0	0	1	2,856	0	0	20	63,760
	合計	107	336,411	9	16,929	3	8,164	8	13,617	1	1,712	128	376,833
市街化調整区域	平成29年	23	12,846	2	2,803	0	0	4	4,794	1	607	30	21,050
	平成30年	35	18,942	1	330	0	0	0	0	0	0	36	19,272
	令和元年	34	18,064	2	4,094	1	4,152	3	4,542	1	1,279	41	32,131
	令和2年	21	9,689	0	0	0	0	1	5,003	0	0	22	14,692
	令和3年	42	26,469	0	0	2	1,219	1	3,492	0	0	45	31,180
	合計	155	86,010	5	7,227	3	5,371	9	17,831	2	1,886	174	118,325
居住誘導区域	平成29年	4	8,073	1	2,650	0	0	0	0	0	0	5	10,723
	平成30年	11	48,327	0	0	0	0	1	1,096	1	1,712	13	51,135
	令和元年	5	12,357	0	0	0	0	0	0	0	0	5	12,357
	令和2年	6	13,018	0	0	0	0	1	2,539	0	0	7	15,557
	令和3年	5	23,492	0	0	0	0	0	0	0	0	5	23,492
	合計	31	105,267	1	2,650	0	0	2	3,635	1	1,712	35	113,264
誘導区域機能	平成29年	0	0	1	2,650	0	0	0	0	0	0	1	2,650
	平成30年	1	1,071	0	0	0	0	0	0	1	1,712	2	2,783
	令和元年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	令和2年	2	5,063	0	0	0	0	0	0	0	0	2	5,063
	令和3年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	合計	3	6,134	1	2,650	0	0	0	0	1	1,712	5	10,496

資料: 開発許可申請台帳

C0305 農地転用状況

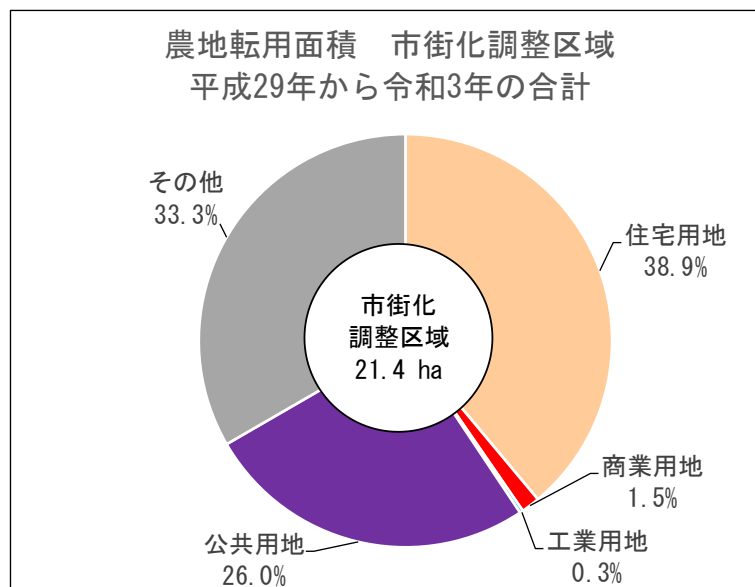
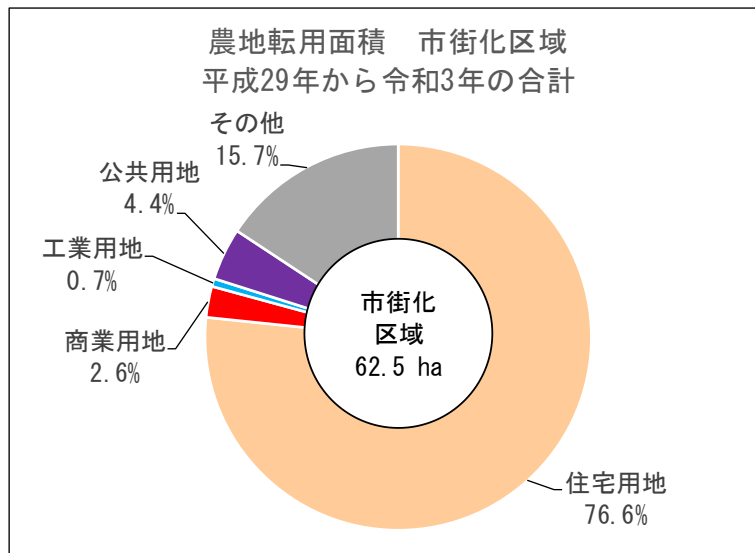
C0305-1 農地転用状況(松本都市計画区域)

- ・農地転用の件数・面積ともに、市街化区域が市街化調整区域を大きく上回る。
- ・転用用途の内訳は、市街化区域では住宅用途が大半を占めている。市街化調整区域では住宅用途に次いで公共用地の割合も比較的多い点に特徴がある。

都市計画区域の転用件数について、平成29年から令和3年の値を見ると、年間300件程度で推移しており、転用面積13~21ha程度で推移している。

農地転用の件数、面積について、平成29年から令和3年にかけての市街化区域内を見ると、年間200件程度、転用面積10~17ha程度で推移している。他方、市街化調整区域は、年間80~100件程度、転用面積3~10ha程度であることから、市街化区域が市街化調整区域の2倍程度の件数、面積という傾向が見られる。

転用用途の内訳について、平成29年から令和3年まで5年間の合計を見ると、市街化区域では住宅用途が77%と大半を占めている。他方、市街化調整区域では住宅用途が40%であるのに対して、公共用地が26%を占めている点に特徴がみられる。



C0305 農地転用状況

<集計表>

(松本市調査(基準日:令和4年3月31日現在))

区域	年度	住宅用地		商業用地		工業用地		公共用地		その他		合計		前年末の農地 ㎡
		件数	面積 ㎡	件数	面積 ㎡	件数	面積 ㎡	件数	面積 ㎡	件数	面積 ㎡	件数	面積 ㎡	
行政区域	平成29年	217	125,700	7	5,657	0	0	9	7,712	69	27,574	302	166,643	
	平成30年	240	154,390	8	4,312	2	578	10	7,920	88	45,591	348	212,791	
	令和元年	168	88,753	8	4,545	2	3,729	13	5,415	84	30,435	275	132,877	
	令和2年	173	82,628	1	391	1	44	14	11,286	118	55,821	307	150,170	
	令和3年	243	115,849	6	5,352	1	552	10	51,163	90	40,914	350	213,830	
	合計	1,041	567,320	30	20,257	6	4,903	56	83,496	449	200,335	1,582	876,311	
都市計画区域	平成29年	216	125,140	7	5,657	0	0	8	7,522	69	27,574	300	165,893	71,893,723
	平成30年	238	153,359	8	4,312	1	396	10	7,920	83	43,363	340	209,350	71,727,830
	令和元年	168	88,753	8	4,545	2	3,729	13	5,415	78	29,535	269	131,977	71,518,480
	令和2年	169	81,453	1	391	1	44	14	11,286	103	32,302	288	125,476	71,386,503
	令和3年	237	113,548	5	4,443	1	552	9	50,760	79	36,724	331	206,027	71,261,027
	合計	1,028	562,253	29	19,348	5	4,721	54	82,903	412	169,498	1,528	838,723	
市街化区域	平成29年	171	110,628	5	4,238	0	0	6	6,129	41	19,523	223	140,518	2,735,118
	平成30年	191	135,493	6	3,953	1	396	9	5,344	47	28,495	254	173,681	2,594,600
	令和元年	128	74,190	6	3,209	2	3,729	7	1,917	48	19,248	191	102,293	2,420,919
	令和2年	132	71,978	1	391	1	44	12	11,254	52	15,497	198	99,164	2,318,626
	令和3年	170	86,805	5	4,443	0	0	7	2,715	34	15,499	216	109,462	2,219,462
	合計	792	479,094	23	16,234	4	4,169	41	27,359	222	98,262	1,082	625,118	
市街化調整区域	平成29年	45	14,512	2	1,419	0	0	2	1,393	28	8,051	77	25,375	69,158,605
	平成30年	47	17,866	2	359	0	0	1	2,576	36	14,868	86	35,669	69,133,230
	令和元年	40	14,563	2	1,336	0	0	6	3,498	30	10,287	78	29,684	69,097,561
	令和2年	37	9,475	0	0	0	0	2	32	51	16,805	90	26,312	69,067,877
	令和3年	67	26,743	0	0	1	552	2	48,045	45	21,225	115	96,565	69,041,565
	合計	236	83,159	6	3,114	1	552	13	55,544	190	71,236	446	213,605	
居住誘導区域	平成29年	71	29,918	3	1,641	0	0	0	0	18	7,812	92	39,371	988,613
	平成30年	80	56,271	0	0	0	0	5	2,598	20	11,106	105	69,975	949,242
	令和元年	43	23,566	1	476	0	0	2	939	18	5,499	64	30,480	879,267
	令和2年	45	21,884	1	391	0	0	4	2,873	20	5,040	70	30,188	848,787
	令和3年	76	36,331	2	144	0	0	1	33	12	6,091	91	42,599	818,599
	合計	315	167,970	7	2,652	0	0	12	6,443	88	35,548	422	212,613	
誘導都市機能区域	平成29年	9	4,293	2	416	0	0	0	0	6	2,675	17	7,384	111,611
	平成30年	8	2,561	0	0	0	0	0	0	6	4,263	14	6,824	104,227
	令和元年	2	793	0	0	0	0	0	0	8	2,954	10	3,747	97,403
	令和2年	6	2,157	0	0	0	0	0	0	3	188	9	2,345	93,656
	令和3年	4	1,364	1	128	0	0	1	33	1	1,786	7	3,311	91,311
	合計	29	11,168	3	544	0	0	1	33	24	11,866	57	23,611	
都市計画区域外	平成29年	1	560	0	0	0	0	1	190	0	0	2	750	
	平成30年	2	1,031	0	0	1	182	0	0	5	2,228	8	3,441	
	令和元年	0	0	0	0	0	0	0	0	6	900	6	900	
	令和2年	4	1,175	0	0	0	0	0	0	15	23,519	19	24,694	
	令和3年	6	2,301	1	909	0	0	1	403	11	4,190	19	7,803	
	合計	13	5,067	1	909	1	182	2	593	37	30,837	54	37,588	

資料:農地転用4、5条受付簿

C0307 新築動向

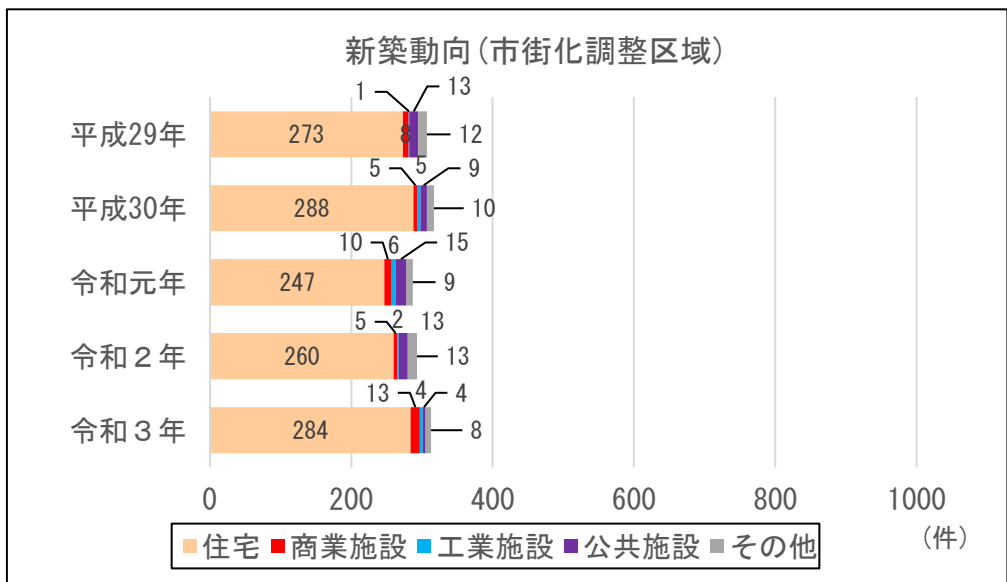
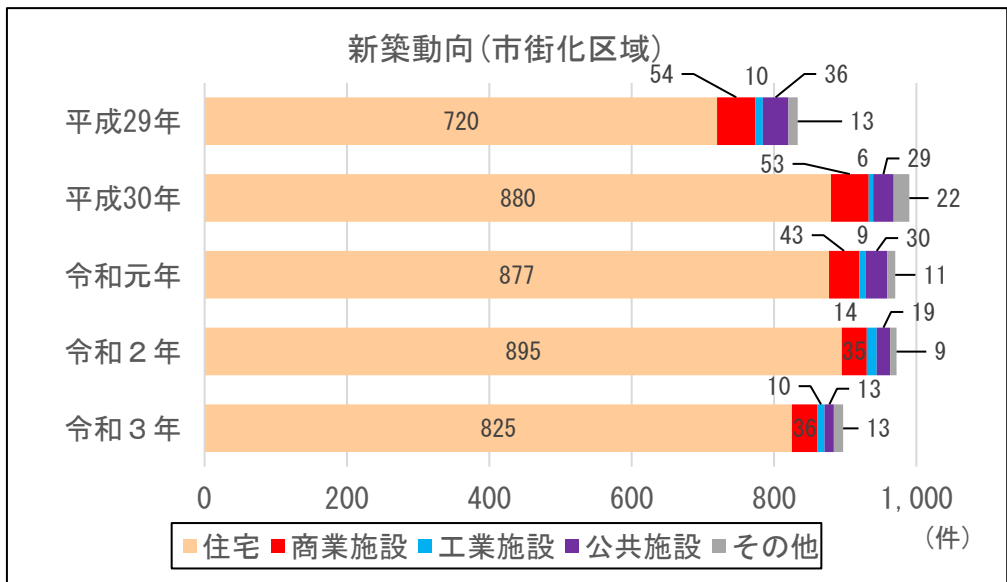
C0307-1 新築件数及び新築面積状況(松本都市計画区域)

・新築動向について、市街化区域では減少傾向、市街化調整区域では横ばいで推移する傾向にある。

松本都市計画区域の平成 29 年から令和 3 年までの 5 年間に於ける、都市計画区域内の新築件数の合計は 6,179 件である。

そのうち市街化区域内に立地しているものが 4,662 件 (75%) となっており、市街化調整区域に立地しているものが 1,517 件 (25%) となっている。用途別の構成比をみると、住宅が市街化区域では 90%、市街化調整区域では 89%を占めている。

市街化区域の新築動向を見ると、平成 29 年から平成 30 年にかけて増加した後、令和 3 年にかけて減少傾向で推移している。市街化調整区域の新築動向の推移を見ると、平成 29 年から令和 3 年にかけて、概ね横這いで推移を続けている。



C0307 新築動向

【年度別敷地面積集計表】

(松本市調査(基準日:令和4年3月31日現在))

区域	年度	住宅		商業施設		工業施設		公共施設		その他		合計	
		件数	面積 ㎡	件数	面積 ㎡	件数	面積 ㎡	件数	面積 ㎡	件数	面積 ㎡	件数	面積 ㎡
		件	㎡	件	㎡	件	㎡	件	㎡	件	㎡	件	㎡
都市計画区域	平成29年	993	347,178	62	165,275	11	52,901	49	563,118	25	355,853	1,140	1,484,325
	平成30年	1,168	1,030,014	58	221,946	11	90,839	38	404,366	32	369,463	1,307	2,116,628
	令和元年	1,124	360,367	53	308,385	15	147,303	45	445,620	20	351,555	1,257	1,613,230
	令和2年	1,155	373,313	40	77,844	16	57,739	32	1,046,524	22	403,446	1,265	1,958,866
	令和3年	1,109	358,322	49	98,455	14	223,747	17	45,506	21	23,247	1,210	749,277
	合計	5,549	2,469,194	262	871,905	67	572,529	181	2,505,134	120	1,503,564	6,179	7,922,326
市街化区域	平成29年	720	233,150	54	159,676	10	52,402	36	465,274	13	334,956	833	1,245,458
	平成30年	880	903,406	53	217,250	6	72,249	29	283,872	22	347,385	990	1,824,162
	令和元年	877	242,586	43	302,764	9	111,671	30	399,149	11	345,038	970	1,401,208
	令和2年	895	256,565	35	69,618	14	57,129	19	181,992	9	333,403	972	898,707
	令和3年	825	241,001	36	83,366	10	209,184	13	44,083	13	17,712	897	595,346
	合計	4,197	1,876,708	221	832,674	49	502,635	127	1,374,370	68	1,378,494	4,662	5,964,881
市街化調整区域	平成29年	273	114,028	8	5,599	1	499	13	97,844	12	20,897	307	238,867
	平成30年	288	126,608	5	4,696	5	18,590	9	120,494	10	22,078	317	292,466
	令和元年	247	117,781	10	5,621	6	35,632	15	46,471	9	6,517	287	212,022
	令和2年	260	116,748	5	8,226	2	610	13	864,532	13	70,043	293	1,060,159
	令和3年	284	117,321	13	15,089	4	14,563	4	1,423	8	5,535	313	153,931
	合計	1,352	592,486	41	39,231	18	69,894	54	1,130,764	52	125,070	1,517	1,957,445
居住誘導区域	平成29年	383	127,382	34	95,356	2	3,590	25	304,669	9	7,423	453	538,420
	平成30年	437	772,307	27	34,765	1	22,236	15	129,536	11	14,267	491	973,111
	令和元年	458	126,982	21	38,909	3	42,925	19	339,914	4	8,394	505	557,124
	令和2年	427	124,506	20	18,559	2	16,795	11	85,324	3	1,265	463	246,449
	令和3年	418	128,136	19	56,260	2	504	11	39,805	8	3,355	458	228,060
	合計	2,123	1,279,313	121	243,849	10	86,050	81	899,248	35	34,704	2,370	2,543,164
誘導区域機能	平成29年	64	22,287	26	85,367	0	0	16	190,691	2	1,792	108	300,137
	平成30年	74	29,391	21	33,505	1	22,236	12	127,773	3	2,488	111	215,393
	令和元年	93	29,593	18	39,800	2	22,980	11	299,652	2	7,610	126	399,635
	令和2年	79	29,637	11	8,428	1	2,345	10	141,533	3	1,265	104	183,208
	令和3年	90	35,618	14	47,573	1	228	5	13,527	4	1,037	114	97,983
	合計	400	146,526	90	214,673	5	47,789	54	773,176	14	14,192	563	1,196,356

資料: 建築確認申請

C0308 条例・協定

C0308-1 条例・協定

・建築協定、まちづくり協定、景観形成住民協定、開発許可等の基準に関する条例がある。

本市の条例・協定として、建築協定、まちづくり協定、景観形成住民協定および開発許可等の基準に関する条例が指定されている。

C0308 条例・協定

< 調書 >

(松本市調査(基準日:令和4年3月31日現在))

名称	公示・決定年月日		面積 ha	決定主体 ※1	適用区域 ※2	概要	期限 ※3	備考
	当初	最終						
J Kタウン和田西原建築協定	H18.5.10			松本市		敷地の分割・地盤面の変更の禁止、かき又はさくの構造、外壁・屋根の色、広告物等を規定	R8.5.9	建築協定
和田西原農家住宅・農家分家住宅地区建築協定	H19.5.1			松本市		敷地の分割・地盤面の変更の禁止、2以上の建築物の建築の禁止、建ぺい率・容積率の最高限度、建築物の用途、高さの限度、外壁の隣地境界線までの距離、かき又はさくの構造、外壁・屋根の色、広告物等を規定	R9.4.30	建築協定
中央西地区第1ブロック街づくり協定	H14.5.1			松本市	本町1丁目、本町2丁目、本町3丁目	街づくりに必要な諸事項を定め、住民相互に厳守し、新しい街づくりを図ることを目的とする		
中央西地区第2ブロック街づくり協定	H12.1.24			松本市		街づくりに必要な諸事項を定め、住民相互に厳守し、新しい街づくりを図ることを目的とする		
中央西地区第3ブロック街づくり協定	H15.3.12			松本市	国府町、神明町	街づくりに必要な諸事項を定め、住民相互に厳守し、新しい街づくりを図ることを目的とする		
上波田地区まちづくり協定	H15.6.20	H26.12.1		松本市	波田13区、波田14区	歴史的な街なみや建物の保全及び良好な居住環境と潤いのある地区整備を図ることを目的とする	10年(継続)	
中町(蔵のある)まちづくり協定	H1.1.14	H25.5.28		松本市	中町1、2、3丁目	歴史的建築物である蔵等を保存、活用し、歴史的街並みにふさわしい住環境の整備・改善を図ることを目的とする		建物の高さ制限を追加
お城の東まちづくり協定	H25.4.22			松本市	東部地区10町会	住環境の整備に関する事項等を協定し、歴史と風情のある街並みにふさわしい生活環境の整備改善を図ることを目的とする	10年以上	3ブロックに分かれていたものを統合 建物の高さ制限を追加
お城下町まちづくり協定	H5.12.20	H24.9.4		松本市	上土町、緑町、縄手	各町の個性を尊重し、住環境の整備に関する事項等を協定し、歴史的な街並みにふさわしい生活環境の整備改善を図ることを目的とする	10年以上	建物の高さ制限を追加
お城周辺地区第1ブロックまちづくり協定	H26.4.7			松本市	丸ノ内、大柳町、北馬場、鷹匠町	お城周辺の街なみにふさわしい生活環境の保全及び整備改善を図ることを目的とする	10年(継続)	
お城周辺地区第2ブロックまちづくり協定	H28.4.28			松本市	大名町々会、二ノ丸町会、土井尻町会、南土井尻町会、北土井尻町会、六九町会	歴史と文化に育まれた松本及び各地区の特色を活かしながら、住空間、商業空間、ビジネス空間など多様な要素が調和するまちの形成、暮らし、働く人、来街者、将来の世代が愛着をもつまちの形成、持続可能なまちの形成の実現を目的とする	10年(継続)	
本町まちづくり協定	H13.7.17			松本市		「蔵」をモチーフにした擬洋風建築等、和洋風が入り混じった本町独自の景観形成をし、街並みの一本化を目指した整備改善をはかることを目的とする		協定締結の日から10年間とし、それ以降は第7条に定める地区内の建物および地区施設の維持修繕(管理)の必要性を勘案して委員会が定める。
中央東高砂通り周辺地区まちづくり協定	H17.8.2	H25.3.8		松本市	本町2丁目の一部、本町3丁目の一部、飯田町1丁目、飯田町2丁目の一部、小池町の一部、宮村町1丁目、北源地の一部、南源地の一部	優しさと安らぎと潤いのあるまちづくりを目指し、まちなみにふさわしい居住と生活環境の形成を図ることを目的とする	10年以上	建物の高さ制限を変更
梓川上野地区景観形成住民協定	H10.4.1		290.0	松本市	梓川上野地区	建築物の制限、屋外広告物の制限 緑化の推進、自動販売機の設置規制	10年(継続)	
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	H22.12.16	R3.12.16		松本市		都市計画法第33条第4項、第34条第11号及び第12号並びに都市計画法施行令第36条第1項第3号ハの規定に基づき、市街化調整区域における開発許可等の基準に関し必要な事項を定めることを目的とする		

資料:庁内資料