

松山市市街化調整区域の整備・保全の方針

本市では、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るため、都市計画区域内を市街化区域と市街化調整区域に区分しており、市街化区域は市街地を計画的に整備・改善する一方、市街化調整区域においては開発・建築行為を抑制している。

しかし、社会経済情勢の変化、住民の生活様式や価値観の多様化等により、人口定住による地域の活性化、産業の振興、自然環境と調和した質の高い都市環境等が求められている。

また、地方分権の進展により、地方公共団体と地域住民が一体となった、地域特性に応じた個性豊かなまちづくりが可能となった。

そこで、「都市計画法」、「優良田園住宅の建設の促進に関する法律」等の趣旨を踏まえ、地域の特性にあった独自のまちづくりを支援するため、「松山市市街化調整区域の整備・保全の方針」を定め、市街化調整区域における都市的土地利用については、市街化を抑制しつつ、一定の条件に適合する場合、開発を認め規制緩和していくものである。

1. 上位方針

市街化調整区域の土地利用の方針

(1) 優良な農地として保存すべき区域

市街化調整区域の平地部は良好な水田地帯を形成し、周辺の山麓部は樹園地として、ともに各種の農業投資が行われており、また、現在計画中や実施中の地域も多い。

それらの地域は、今後とも農業的な土地利用が見込まれるため、優良な農地として保全に務める。

(2) 災害防止上保全すべき区域

都市計画区域の外周部の林地は、土砂流出防備保安林や水源かん養保安林として指定されていることからこれらの区域の保全を図る。また、急傾斜地や溢水、湛水等による災害の発生のおそれがある区域は、将来とも保全する。

(3) 自然環境成形上保全すべき区域

都市計画区域の自然環境の骨格を成している市街地内の丘陵地、市街地周辺については自然環境の保全を図るとともに、特に必要な地区については緑地、風致地区等の指定を行いその保全を図る。

(4) 計画的な市街地整備の見通しがある地域

市街化区域に隣接した幹線道路沿線等の区域において、土地区画整理事業等計画的な市街地整備の見通しが明らかになった時点で、農林業関係施策との必要な調整を図りつつ、人口の将来の見通し等を総合的に勘案し、市街化区域への編入について検討を行う。

2．開発行為を認めない区域の方針

開発行為を認めない区域は、以下に定めた区域とする。

- (1) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和 44 年法律第 58 号）第 8 条第 2 項第 1 号に規定する「農用地区域」
- (2) 農村地域工業等導入促進法（昭和 46 年法律第 112 号）第 5 条第 3 項第 1 号に規定する「工業等導入地区」
- (3) 集落地域整備法（昭和 62 年法律第 63 号）第 3 条に規定する「集落地域」
- (4) 流通業務市街地の整備に関する法律（昭和 41 年法律第 110 号）の規定により「流通業務団地」の都市計画の定められている土地の区域
- (5) 農地法（昭和 27 年法律第 229 号）による農地転用が許可されないと見込まれる農地
- (6) 森林法（昭和 26 年法律第 249 号）に規定する「保安林」、「保安施設地区」、「保安林予定森林」、「保安施設地区予定地」
- (7) 保安林整備臨時措置法（昭和 29 年法律第 84 号）に規定する保安林整備計画に基づく「保安林指定計画地」
- (8) 自然環境保全法（昭和 47 年法律第 85 号）の指定地域
- (9) 自然公園法（昭和 32 年法律第 161 号）の「特別地域」
- (10) その他市長が保全・抑制する必要があると認める区域

3．優良田園住宅の建設の促進に関する方針

近年のライフスタイルの変化や居住に対する多様なニーズに対応するため、「松山市優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針」に基づき、市街化調整区域内の良好な自然環境が形成されている地域において、自然と調和したゆとりある住宅・住環境の整備を行うものである。

4．地区計画の方針

市街化調整区域の市街化を抑制すべき区域であるという性格を変えない範囲内において、「松山市市街化調整区域の地区計画運用方針」に基づき、地域の特性にふさわしい良好な都市環境の維持・形成を図るものである。

5．その他

都市計画法第 34 条第 11 号に基づく条例の制定については、実質的に市街化区域の拡大となることから、今後検討を行うものとする。