第１４章　　ま ち づ く り 部

1. まちづくり部の主要事業

(1)新たな土地利用制度の検討事業

「将来のまちのかたち」の考え方である、市域内のバランスのとれた発展の実現に向けて、その手段となる新たな土地利用制度の検討に取り組む。

(2)3D都市モデル整備事業

高さや用途などの建物情報を含む3D 都市モデル（国が推進する Project PLATEAU）の整備を行い、まちづくり・防災・観光分野などでの利活用を図り、課題解決に繋げる。また、オープンデータ化をすることで市民の皆様や民間事業者など、誰でも活用できる環境を整え、多様な目的に沿った利活用を図る。

(3)盛土規制法に基づく盛土災害防止事業

盛土等による災害から市民の生命・身体を守るため、「宅地造成及び特定盛土等規制法（通称 盛土規制法）」に基づき、規制区域を指定し、区域内の盛土等の安全性を確認することにより、災害を防止する。

(4)JR松江駅前整備検討事業

松江駅前デザイン会議から提出された二つの「松江駅前デザイン案」について、実現可能性の調査検討を進め、松江駅前の将来像としてふさわしい「デザイン」の決定につなげる。その後、実現に向けた最適なプロセスや役割分担の下で公民連携による再開発を進めていく。

(5)まちの Re-project 事業

まちなかの空き店舗・空き家などの遊休不動産を活用し、まちに新たな魅力を生み出す「リノベーションまちづくり」を進め、持続可能なまちの再生を目指す。中心市街地エリアビジョンに沿った各ゾーンの現況を調査し、SNS などを活用してプロモーション強化に取り組む。

(6)一畑電車利用促進事業

一畑電車沿線地域の住民の交通手段確保のため、一畑電車沿線地域対策協議会に対し負担金を支出する。

(7)新幹線整備推進事業

「山陰新幹線」「中国横断新幹線（伯備新幹線）」の整備実現により、全国高速鉄道ネットワークへの接続を図る。

(8)空港利用促進事業

「出雲縁結び空港」「米子鬼太郎空港」の利用促進を図る。

(9)総合交通体系推進事業

地域公共交通計画及び、利便増進計画に基づき、事業を実施する。

(10)自動運転実証事業

公共交通の維持、お出かけ需要の創出、まちの魅力向上を目的に、検証を重ねながら早期の本格運行を目指す。

(11)コミュニティバス運行事業

路線バス・電車が利用できない地域の住民の移動手段確保のため、コミュニティバスを運行する。

(12)通学助成事業

公共交通機関を利用し、小学校、中学校及び高等学校等に通学する松江市在住の児童生徒を対象に、通学定期券購入費を軽減するための補助金を交付する。

(13)住生活基本計画推進事業

本市の住宅政策の指針として、令和4年度に改訂した「松江市住生活基本計画」に基づき、住宅・住環境の向上に向けた住宅施策を推進する。

(14)住宅総合相談窓口事業

住宅政策課に設置した「住宅総合相談窓口」において、住宅に関する様々なお困りごとを伺い、不動産、建築、解体、福祉分野など関係団体と連携して、課題の解決を図る。

(15)定住促進支援事業

子育て世帯の定住支援として、該当の郊外住宅団地での建物取得に対し、補助及び土地の貸付を行う。

(16)空家等対策事業

松江市空家等対策計画に基づき、空家の発生抑制や適正な管理及び活用の促進、あわせて特定空家等の対策といった視点で空家等対策を総合的かつ計画的に行う。

(17)空家等相談事業

空家等に特化した専門的な相談窓口として設置した「松江市空き家相談窓口」において、空家等の所有者が抱える諸問題の解決を図る。

(18)中古木造建築物改修及び除却支援事業

空き家の流通・活用の促進等を目指し、中古木造建築物の改修及び建て替えに対し補助金を交付する。

(19)市営住宅改善事業

既存の市営住宅の適切な管理に向けた改善・改修工事等を計画的に推進する。

(20)安心ハウス家賃対策補助金事業

島根県知事より高齢者向け優良賃貸住宅の認定を受け、かつ本市が定める基準に適合する民間優良賃貸住宅(安心ハウス)に対し、家賃の減額に係る補助を行う。

(21)大規模建築物耐震化促進事業

緊急輸送道路沿いに建つ大規模建築物に対し、耐震診断、耐震改修に必要な費用の一部を補助し、耐震化を促進する。

(22)木造住宅耐震化促進事業

昭和56年5月31日以前に工事着手された木造住宅について、次の耐震化に必要となる費用の一部を補助する。

・耐震診断

・耐震補強設計

・耐震改修工事、建て替えまたは対象建物の解体除却

(23)景観計画促進整備事業

美しく個性豊かな松江の景観づくりのため、引き続き市民・事業者・行政の良好な景観づくりに対する意識の向上を図る。また、良好な景観の保全・創造・継承が特に必要な区域(地域)については、住民の合意形成を図ったうえで、住民等との協働によりきめ細かな景観形成基準等を定め、景観計画重点区域に指定していく。

2. 都市計画　（都市政策課）

(1)都市計画区域の現況　（令和8年4月1日現在）

	行政区域	松江圏都市計画区域			宍道都市計画区域		
		市街化区域（用途地域）	市街化調整区域（用途地域外）	区域計	用途地域	用途地域外	区域計
面積(ha)	57,296	3,326	14,519	17,845	237	1,763	2,000
人口(人)	191,403	126,825	31,945	158,770	4,357	2,503	6,860

(2)地域地区

① 用途地域

地域名	容積率(%以下)	建蔽率(%以下)	松江圏都市計画区域		宍道都市計画区域	
			面積(ha)	構成比(%)	面積(ha)	構成比(%)
第1種低層住居専用地域	100	50.60	約 513	15.6	－	－
第2種低層住居専用地域	－	－	－	－	－	－
第1種中高層住居専用地域	200	60	約 465	14.0	約 58	24.5
第2種中高層住居専用地域	200	60	約 266	8.1	－	－
第1種住居地域	200	60	約 835	25.4	約 64	27.1
第2種住居地域	200	60	約 384	11.3	約 10	4.2
準住居地域	－	－	－	－	－	－
田園住居地域	－	－	－	－	－	－
近隣商業地域	200	80	約 104	3.2	約 13	5.5
商業地域	200,300,400 500,600	80	約 245	7.4	約 6.5	2.7
準工業地域	200	60	約 258	7.8	約 69	29.2
工業地域	200	60	約 193	5.3	約 16	6.8
工業専用地域	200	60	約 63	1.9	－	－
計			約 3,326	100.0	約 237	100.0

② 特別用途地区

種類	面積(ha)		規制内容	最終決定年月日
	松江圏都市計画区域	宍道都市計画区域		
観光地区	約10.4	－	観光地区に相応しくない用途を制限する。 (平成26年4月1日　改正施行)	昭和40年1月14日
大規模集客施設制限地区	約258	約69	〈建築してはならない建築物〉 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券販売所、場外車券売場、その他これらに類するもので、床面積の合計が1万㎡を超えるもの。	令和3年9月28日

③ 準防火地域※

最終決定	
面積(ha)	決定年月日
約232.5	昭和49年8月1日

※松江圏都市計画区域のみ

④ 駐車場整備地区※

最終決定		駐車場整備計画策定年月	駐車施設附置義務条例制定年月日
面積(ha)	決定年月日		
約305.0	平成9年10月21日	平成9年10月22日	平成17年3月31日

※松江圏都市計画区域のみ

3. 一畑電車の運行支援　（交通政策課）

(1)概要

一畑電車は本市と出雲市を宍道湖北岸で結ぶ貴重な公共交通機関であり、本市と出雲大社などの観光資源を繋ぐ重要な観光ルートとしての役割も担っている。

この一畑電車に対しては、本市と出雲市に島根県を加え、「一畑電車沿線地域対策協議会」(事務局　島根県:以下、「沿対協」という。)を設置し、各種の支援を行っている。

しかしながら、一畑電車は厳しい経営状況にあるため、平成 14 年度に経営検討委員会を立ち上げ、一畑電車及び沿線公共交通確保のあり方に関する提言を平成 15 年 11 月に受けた。

この提言を踏まえ、平成 17 年度に構成員である2市と島根県から職員を事務局に派遣し、新たな支援制度策定に向けた検討を重ね、平成 18 年から平成 22 年の5年間、安全対策を基本とした欠損補助に代わる新支援制度(インフラ所有権を移転しない上下分離方式)を実施した。

また、平成22年度に策定した支援計画(平成23年度～令和2年度)により、老朽化した鉄道施設のうち、特に緊急性を要する施設について、10 年間で集中的に更新を行い、緊急性を要する施設更新はおおむね終了した。

令和2年度には、長寿命化・長サイクル化の観点から、令和3年度から令和7年度の5年間、鉄道車両等の更新を含む支援計画を策定した。

また、昨年度、国に認定された「一畑電車北松江線及び大社線鉄道事業再構築実施計画」に基づき、令和 7 年から令和 17 年の 10 年間、一畑電車に対して補助金を支出する。

(2)これまでの主な支援策

○　一畑電車が行う各種利用促進策に対する補助

例)通勤定期割引、シルバー切符助成(高齢者が対象で、一日乗り放題キップ)等

○　鉄道施設の近代化、安全確保、維持補修に関する事業への補助

・沿対協構成員の負担割合

島根県　1／2　松江市　1／2　×35%　出雲市　1／2　×65%　(松江市:出雲市＝35:65)

(3)一畑電車の輸送人員の推移　（単位:人）

年　度	H29 年度	H30 年度	R 元年度	R2年度	R3年度	R4年度	R5年度	R6 年度	R7 年度
定期外	628,653	611,618	634,198	311,174	368,445	547,964	621,307	650,229	673,855
定　期	809,562	827,158	815,148	690,984	731,066	714,262	714,822	734,412	727,020
通勤定期	284,836	294,120	269,048	265,490	269,048	249,634	266,854	294,024	290,100
通学定期	542,322	521,028	421,936	465,576	421,936	464,628	447,968	440,388	436,920
合　計	1,438,215	1,438,776	1,449,346	1,002,158	1,099,511	1,262,226	1,336,129	1,384,641	1,400,875

(4)一畑電車利用促進事業

一畑電車沿線地域の住民の交通手段確保のため一畑電車沿線地域対策協議会に対し負担金を支出する。

4. 住宅政策　（住宅政策課）

(1)松江市住生活基本計画(計画期間:2023～2032 年度)

本計画は、本市の住宅政策を計画的に推進するための指針となるもので、この計画の施策体系に基づき、若者から高齢者まで「だれもが安心して暮らし続けられる住まいづくり」の実現を目指していく。

【施策体系】

①「居住者の視点」…だれもが安心して暮らし続けることができる住生活の実現

⑴高齢者が安心して暮らせる 住まいの確保

⑵障がい者が安心して暮らせる 住まいの確保

⑶住宅セーフティネットの整備

②「住宅ストックの視点」…良質な住宅ストックの形成と既存住宅の適正管理・有効活用の推進

⑴良質な住宅ストックの形成

⑵空き家の適切な管理・予防・活用

⑶分譲マンションの適正管理

③「居住環境の視点」…安全で住みやすい住環境の形成

⑴災害に強い住環境の形成

⑵こどもを産み育てやすい 住環境の確保

⑶地域コミュニティの維持

⑷日常生活の利便性の維持・向上

⑸住宅地のまちなみの形成

④「情報共有の視点」…だれにも伝わる情報発信の推進

⑴様々な手法による住生活情報の発信

(2)公営住宅設置状況　（令和8年4月1日現在）

住宅名	所在地	総戸数	構造	竣工年度	備考
下の原住宅	大庭町	20	簡平屋	S37	
井出平住宅	山代町	108	簡平屋、簡2階	S38～S40	
魚瀬住宅、魚瀬第2住宅	魚瀬町	30	簡2階	S39	
客ノ尾住宅	薦津町	35	簡平屋	S41	
古志原アパート(1～11号棟)	古志原四丁目	242	耐火4F・耐火5F(11号棟)	S41～S46	身障者向2戸
東朝日町アパート(1号棟) 東朝日町アパート(2号棟)	東朝日町	55	耐火4F	S46 S44	
宝谷住宅	山代町	41	簡平屋	S46	
宝谷アパート(1・2号棟) 宝谷アパート(3～10号棟)	山代町	240	耐火4F	S47 S51～S52	身障者向2戸
西尾町アパート(1・2号棟)	西尾町	48	耐火4F	S47	
中曽根アパート(1～5号棟)	山代町	120	耐火4F	S48～S49	
矢田アパート(1～4号棟)	矢田町	120	耐火4F	S49～S50	
宮の沖アパート	東朝日町	24	耐火4F	S50	身障者向2戸
福原住宅	福原町	16	簡2階	S51	
松尾アパート(1号棟) 松尾アパート(2号棟)	栄町	32	耐火4F	S52 S63	

比津が丘アパート(1～4号棟)	比津が丘二丁目	96	耐火4F	S53	身障者向2戸
住宅名	所在地	総戸数	構造	竣工年度	備考
菅田アパート	菅田町	16	耐火4F	S55	
竹崎アパート(1～3号棟)	西持田町	96	耐火4F	S54	身障者向2戸
富原アパート	古志原五丁目	16	耐火4F	S55	
旭が丘アパート(1･2号棟)	古志原三丁目	40	耐火5F	S55	
来美アパート(1～4号棟)	山代町	96	耐火4F	S56～S57	身障者向4戸
大庭アパート(1･2号棟) 大庭アパート(3～5号棟)	山代町 大庭町	112	耐火4F	S58 S61	
長者原アパート(1～3号棟)	大庭町	60	耐火5F(1号棟)･ 耐火4F	S59	
宇賀アパート(1～4号棟)	上乃木一丁目	56	耐火4F	S63～H1	
緑が丘アパート	西津田六丁目	16	耐火4F	H3	
椎の木ビレッジ(1～9号棟)	浜佐田町	105	耐火3F	H7～H9	身障者向4戸
わかばアパート(1･2号棟)	古志原五丁目	33	耐火3F	H8	
小浜アパート(1号棟) 小浜アパート(2号棟)	東朝日町	46	耐火11F 耐火6F	H13 H9	身障者向4戸
寺町プラザ	寺町	20	耐火8F(4F～8F)	H13	身障者向4戸･民間借上げ
西の原アパート(1･2号棟)	上乃木四丁目	48	耐火2F･耐火3F	H16～H17	身障者向3戸
ウィステリア天神	天神町	4	耐火7F(3F)	H17	身障者向4戸･民間借上げ
小金町住宅(1～5班) 小金町住宅(6～9班)	玉湯町林	64	木造平屋･木造2F 簡2階	H10～H13 S54～S56	
横町団地(1･2号棟)	宍道町宍道	24	耐火3F	S58～S59	
池田団地(A･B棟)	宍道町東来待	8	木造2F	H5～H6	
宍道町緑が丘住宅	宍道町佐々布	12	耐火3F	H13	
荻田団地(第1･第2住宅)	宍道町佐々布	12	耐火2F	H16～H17	
磯近住宅	東出雲町下意東	10	簡2階	S50	
湯田住宅	東出雲町下意東	10	簡2階	S52	
町後住宅	東出雲町下意東	31	簡2階	S53～S55	
町西住宅	東出雲町出雲郷	24	耐火4F	S58	
中津住宅	東出雲町揖屋	18	耐火3F	H3	
奥中津住宅	東出雲町揖屋	12	耐火3F	H7	
南廻山住宅	東出雲町揖屋	8	木造平屋	H23	
南廻山団地	東出雲町揖屋	8	木造2F	H22	

※構造 「簡平屋」:簡易耐火構造平屋建 「簡2階」:簡易耐火構造2階建

(3)特定公共賃貸住宅設置状況 (令和8年4月1日現在)

住宅名	所在地	総戸数	構造	竣工年度	備考
チェリーハイツしまね(Ⅰ･Ⅱ号棟)	島根町大芦	12	耐火3F	H5～H6	
小浜アパート(1号棟) 小浜アパート(2号棟)	東朝日町	52	耐火11F 耐火6F	H13 H10	

(4)一般市営住宅設置状況 (令和8年4月1日現在)

住宅名	所在地	総戸数	構造	竣工年度	備考
川原住宅	八雲町東岩坂	4	木造平屋	S42	
南廻山ハイツ	東出雲町揖屋	12	木造2F	H10	
ふらっとKIMACHI	宍道町東来待	8	鉄骨2F	H5	

5. 景観計画　（建築審査課）

本市では、「松江市伝統美観保存条例」（昭和48年）や「松江市都市景観条例」（平成6年）などの自主条例により、松江城周辺の歴史的景観の保存に努めるとともに、宍道湖周辺は、平成3年に制定された県の「ふるさと島根の景観づくり条例」に基づき、良好な景観の保全に努めてきた。

平成16年に、景観に関する初めての法律「景観法」が制定され、本市はより積極的な景観行政に取り組むため、平成17年5月に景観行政団体となり、総合的な指針となる「松江市景観計画」（平成19年3月）を策定するとともに、これまでの条例を踏襲する形で「松江市景観条例」（平成19年4月1日施行）を制定した。

「松江市景観計画」では、市全域を「松江市景観計画区域」、さらに松江城周辺や宍道湖周辺については「景観計画重点区域」としてそれぞれ指定し、その地域の特性に応じた基準を策定し、良好な景観の保全、創造、継承を図っていくこととした。今後は、市民・事業者・行政の良好な景観づくりに対する意識の向上を図るとともに、住民の合意形成を図りながら、「景観計画重点区域」を追加していく。

また、屋外広告物が良好な景観形成に重要な役割を担っていることから、平成21年4月1日に松江市屋外広告物条例を施行し、あわせて取組を進めていく。

【景観計画のイメージ】

