

「第5回中心市街地対策協議会」

[要点整理]

日 時：平成19年2月22日（木）9：30～12：00

場 所：松江市役所 本館西棟3階 第2常任委員会室

議 事： 中心市街地地域の性格付けについて

中心市街地の事業について

中心市街地エリアについて

基本計画標準様式について

[要点]

【冒頭の説明】

[これまでの経過について]

- ・ 中心市街地の活性化のためのコンセプト等について概ね合意を頂いた。
- ・ 事業等については意見があまり出なかった。
- ・ ワーキングで議論して、11 のエリアを設定し、性格付け等を行った。中心市街地の色分けであり、これが中心市街地地域というわけではない。

[今後のタイムスケジュールについて]

- ・ 3月1日～3月16日にパブリックコメントを行い、その後、協議会開催の予定であったが、14日から16日の辺りで協議会を行うことにする。パブリックコメントもある程度出そろっていると思われるし、今日、議論が終わらなかった要素についても議論したい。最後の出来上がった形になったものについては、郵送、メール等で行う。会長等に一任、或いはワーキングなら集まれるかもしれない。そのような形で、基本的にはそういう方向でお願いしたい。

[開府400年祭について](資料8)

- ・ 今年から5カ年にわたっての各種事業が展開される。

[“白濁いのちのまちづくり” 等について]

- ・ 高齢者自立支援型マンション整備事業計画（天神町）
- ・ 1階～2階がクリニック、3～7階が2DK程度の高齢者向け居室
- ・ 3月中ごろまでに合同会社を立ち上げる。高齢者自立支援型マンション整備事業はその一環としてのもの。
- ・ 白濁一帯には独居老人が160世帯あり、安否の確認もできないなど不安な状態。

- ・ 県外の方の不動産管理になってしまうと、ばらばらになってしまう。高齢者の土地（不動産）の管理もできるようなことを視野に入れている。
- ・ マルベリー横のため、障害者の方にも管理の仕事をお願いしようと考えている。
- ・ 実験的な事業。

【中心市街地の性格付けについて】

（性格付けについての説明）

- ・ 資料 1 の は性格や関係の強さ、重みを示す。
- ・ それぞれの性格付けをもとに 11 エリアを設定した。
- ・ ワーキンググループではエリア にある県立プール跡地の可能性を検討した。未来の人口減少、少子高齢社会に向けた住宅地域、高齢者や子供向けの集合住宅等の意見が出た。
- ・ 地区の性格分けであって、これを全て中心市街地に入れるかどうかは要検討。特にエリア を含めるかどうかで面積に影響する。
- ・ 全部、中心市街地に入れていくと、現行中心市街地面積の約 2 倍になってしまうが、一方、中心市街地面積の拡大は容易ではない。
- ・ 議論の途中では現状からスタートしたが、資料 1 はこれからのことを想定している。
- ・ 性格付けを行った 11 のエリアはあくまで地区の色分けであり、中心市街地エリアの原案ではない。またこの地区単位で動かさないといけないというものではない。

（意見交換）

- ・ エリア の末次本町をエリア に加えてはどうか。
- ・ 景観規制を考えた場合、エリア の内中原はエリア に加えてはどうか。
- ・ 観光プログラムでは夜の観光については言及していないが、エリア には夜の観光の要素も持たせてはどうか。 とする。
- ・ 各エリアは単独で存在しているのではなく、それぞれが関わりあっている。
- ・ 現在の暫定的なエリアは町丁名で区切っている。道路や河川で区切るなどの検討があってもいい。
- ・ のエリアは、いい居住地であって欲しいとは思いますが、集中して考えて、まちなか居住であれば、松江型の町屋住まいのモデル地区として、 の茶町のあたり等が適しているのではないかと。5 年間という期間があるので、集中的に取り組んだほうがいいのではないかと。
- ・ は景観や古い町並みを守ることを考えてのこと。こうした地域を計画の中に仮に含めなかった場合、景観条例等でカバーする（守る）ことができるのか。
- ・ 北堀地区や のエリアは景観的に重要な地区なので、将来的には何らかの規制をかけていくことを検討している。
- ・ エリアについては、松江のコンセプトと照らして、「入る」「入らない」「合う」「合わない

い」ということが基準である。居住、働くということが一体になって、松江らしいライフスタイルが見えるところを中心市街地にしましょうということであった。昔ながらの松江や今の松江といった多様性があるが、それらには共通する松江らしさがあり、検討区域となっている。

(認定に関連した意見)

- ・ 現在の検討エリアは広く、このままでは認定が難しい場合も考えられる。国に出す計画と全体としての計画は分けて考えることが出来るのか分からない。
- ・ 200ha から 400ha へと区域を拡大する場合の理由付けが弱い気がする。
- ・ 認定も大切だが、これからの松江市にあって欲しい姿も含めて検討してきた。
- ・ 認定と独自のまちづくりの両方を目指すこととしている。認定ありきではなく、自分達のまちづくりありきである。最終的には認定は何らかの形で受けることを考えているが、方便は使わない。コンセプトの中で位置付けていくべきこと。

(アドバイザーより)

- ・ コンセプト、性格付けについて合意できても、具体的な地域をどういう性格にするのかということについては、町丁名でやるのは難しい場合も出てくる。
- ・ 観光というのは機能的に松江全体に関わる話。
- ・ 近隣集客について、夜の賑わいの性格付けという視点もあり得る。イギリスでは夜の賑わいをイブニングエコノミーと称しており、そういうパブやレストランが集まる地区(クォーター)がある。
- ・ 現状がどうかということと、これからこういう形でやっていこうというのを分けた方がいい気もする。
- ・ 認定を受けることを目指して計画をつくるということと、認定に関係なく、自分たちのまちづくりを目指して計画を作り、それが認定されればいい(されなくてもいい)というやり方はあり得る。
- ・ 国の方向としてはなるべくエリアは広げて欲しくない。総務省勧告も区域設定が広すぎることがポイントであった。広げるにしても、5年間で何らかの事業が立ち上がり、期間内に事業が実施され、数値目標も達成できることが基本計画で説明できないといけない。実行できる計画を作ることが基本理念。広げてもいいが、新たに広げた範囲に事業計画があって、実行できることが担保されないといけない。

【中心市街地の事業について】

[白潟いのちのまちづくりについて]

- ・ いのちの街づくり構想の資料中の新聞記事(湘北台団地の高齢化)については、全国的な現象である。湘北台はまちなか居住エリアに隣接しており、ここに高齢者向けマン

ションを整備するという発想はどうか。

- ・天神町ではお年寄りに優しいまちづくりを目指した事業を行っているが、高齢者の比率は高いが絶対的な人口は不足しており、移ってきていただけたらとの希望は持っている。

[市立病院跡地について]

- ・市立病院跡地の検討経過はどうなっているのか。
- ・現在、建物を解体中。商工会議所からホテル等の提案があり協議は行っているが、白紙の状態である。当面の利用についても案は無い。
- ・現在の跡地を転売して、田和山の市立病院建設費を補填するというのを聞いたことがある。
- ・商工会議所からは平成 18 年 6 月頃に市に対し跡地利用について提案をしているが、まだ白紙というのは解せない。

[松江赤十字病院について]

- ・多額の費用をかけて地元に残ることを決断した日赤に対して、道路等の周辺環境整備要望も出ており、行政側もよく対応して欲しい。
- ・市から日赤に対し、病院周辺のまちづくりも一緒にやりましょうと働きかけている。
- ・大手前線の南北の市道は市が整備するので、整合性を取る必要がある。
- ・かつて天神町も市立病院から大きな恩恵を受けていた。日赤についても、天神町の経験を生かして、日赤に集まる人を地域にどう誘導していくのか検討が必要。

(その他)

- ・地域としての松江市は異常に道路に手をつけることを嫌がる傾向がある。市は地元の反対があっても、市全体にとっての必要性があれば思い切ったこともやって欲しい。

【鈴木委員作成の資料について】

(追加配付資料「テーマから施策への流れを示したフロー図」「詳細なエリア設定とエリア間の連担」)

(内容説明)

- ・松江は色々な資源があり性格も多様であるが、全体としては松江らしさがあることを基本に計画は成り立っている。今回の計画での中心市街地のまちづくりがどういう形で行われるのかが一覧できるような意味で作成した資料。施策の部分は個人的に考えた内容。テーマからエリア設定への流れについて整理する際の参考にさせていただきたい。
- ・表については各エリアの作りこみを行ったもの。居住が観光につながる等の複雑な関係を、具体的にするために表にしている。

- ・ 中心市街地という広いエリアでは見えなくなるものを表現するために作成した。

(意見交換)

- ・ SOHOとか、オープンソフトでのまちづくりとしてルビーシティがあるが、こういうものがマトリックスや中心市街地の図にどのような角度で入っていくのか。
- ・ 商店街の中の住居兼用の空店舗の再生を意識した。新しい事業をやりたい人、一人でやりたい人のイメージ。こういうものの集積を今風に言えばSOHOと考えた。
- ・ 産業が無く、ものづくりはもうあまり無いので、情報系のものづくりがこの地域でやれることと考えている。

【中心市街地エリアについて】

(意見交換)

- ・ 会が進行していくにつれて、欲張りすぎてきた気がする。認定がまずありきで考えて、エリアは絞ったほうがよいと思う。現在の検討区域をそのまま中心市街地とした場合、一般の人から見たら疑問を感じるだろう。
- ・ 夕日スポットの部分は外してもよい。
- ・ エリアは再考する必要があると思う。
- ・ エリアをあまりに細分化したことで、かえって性格がつけられないように思える。
- ・ 狭めて集中することで、隣接する地域にも波及効果はある。
- ・ 両睨みというのは、“全体エリアの中から、認定申請として出すならこの範囲でやろう”というふうな考え。全体像を睨んでおいて申請する段階で考える。この会が認定されればそれでいいということにならないようにしたい。
- ・ エリアについては面積のことを考えるとこのままでは苦しいとの意見がある。ワーキングで再検討する。
- ・ 全体計画としては必要な地域であると思うが、5 ヶ年で実行可能なものとして見れば、中心市街地のまちづくりの“モデル地区”のようなものを設定した方がよい。例えば日赤のまわりに広い歩道ができたりするなど、モデル地区を眺めて“いいな”と思ってもらえれば波及効果も出てくる。
- ・ エリアに入る県庁、市役所などの生活に密着した行政機関等の位置付けが分からない。
- ・ 全体の中心市街地を意識しつつ、計画ではある程度絞るべきとの意見が多かったので、そういう方向で練り直す。
- ・ 市としては、資料4のような事業を考えている地域についてはエリアに入れて支援を受けたいと考えている。ハード事業の無い地域が議論になるのではないか。
- ・ 何を目的にするのかということ。認定と中長期を両睨みで考えるということで、これまでいろいろな検討、意見交換を経て、現在の形になっている。国に対しては、一発勝負ではなく、事前調整や協議しながら進めて行けばいいのではないか。

- ・ 協議会である程度の基本的な方向性を決議してもらい、それを受けてワーキングで検討した方がより明確になるのではないか。
- ・ そのつもりである。広いエリアでいくのか、前提である認定を意図して絞っていくのかという基本的な方向を決めたいと思う。これまで議論してきた基本のコンセプトについては問題ないとおもうので、それを認識しつつ、どう判断するのか考えたい。
- ・ 全体を出しておいて、調整しながらやっていくという手法もありうると思うが、個々のポイントではなく立体的、平面的な肉付けや具体的な事業の横の連携が、うまく表現されて、それを説明できないと分かりにくい。
- ・ 舟つきの松周辺整備事業は、エリアに入っていないが、どう整理するのか。関連事業となるのか。
- ・ 定住、集客、観光をセットで考えれば、面積だけにこだわっても、交通ネットワークは中心市街地以外も考えたものであり、狭いエリアだけの交通ネットワーク形成は無理。観光地や居住地とのセットでないと維持できない。検討区域程度の広いエリアでもいいと思う。
- ・ 認定を受ける範囲は極めて集中的になると国から聞いている。
- ・ 認定を急ぐべきである。大手前通りの整備や日赤の建替工事も動いており、待ったなしの状態である。5 年という期間で考えれば、もっと具体的な事業を議論して、そこから自ずとエリアはまとまっていくと思う。将来のことについては、基本方針に盛り込めばいいと思う。
- ・ 広い範囲でのまちづくりを意識し、そのコンセプトのもと中心市街地の活性化に向けて努力していきたいが、認定を受けて国の支援をもらうための手段としての範囲はある程度限定したエリアで望みたいという意見が多いようだ。
- ・ 認定を受けるためにエリアを限定することには反対である。100 年後のまちづくりを目指すべきである。
- ・ 色々な指導はあると思うが、地方分権の時代である。法の趣旨も特色あるまちをつくるということ。5 年後以降も補助があるのか分からない。それ以降も生き残れる中心市街地を考え、それを主張すればいい。
- ・ 国との協議前の段階でエリアを絞って考えるのは戦略として間違い。
- ・ エリアを限定するということは、11 の検討区域を反故にすることではない。将来的には大事な議論である。
- ・ 100 年後、1000 年後を目指してこうあるべきだということが、先にあるべきと思う。今までも国に追随してきてこういう状況になっている。自分達のまちはこうだということを出して、国との方向性があえば、支援を受けてもいいし、そうでなければ、支援は必要ないということでもいいと思う。
- ・ 全体の計画がベースであることは大前提と思う。“手段”としてエリアを限って国の認定を受ければよい。上手く利用するということ。

- ・ 皆さんの意見には大きな齟齬は無く、ステップの取り方で意見が異なっている。もう少し整理したい。
- ・ エリアに該当していない地域の人が見た場合、なぜ自分の町は入っていないのかとの意見や、合併した他の町については将来的にどう考えていくのかとの意見に対してどの様に対応すべきか。
- ・ NPOやまちづくりに関して沢山のグループがあるが、それらの意見をどのように反映、調整されていくのか。
- ・ 今日の段階は皆さんの意見を聞いたということで、段階説により検討したい。ワーキングで検討をすすめる。

(アドバイザーより)

- ・ 他市の事例を見ても、事前のやり取りや相談等、国とずっと協議しながら申請にいたっている。青森市、富山市も事前相談に行っており、具体的な事業を書き、エリアを絞るなど多くの変更が出て認定まで3ヶ月程度かかっている。それ以上かかっている自治体もある。協議の段階で計画の修正を多く指示されるようだ。一旦、この場で計画を作ってもかなり変わって来る。国との協議ではかなり色々厳しく要求される。

【基本計画標準様式について】

(資料説明)

- ・ 国に出す資料のうち事業部分を抜いた資料。
- ・ 区域はまだ決まっていないが暫定のものを示している。

(意見交換)

- ・ p7 の基本方針の部分で、“松江らしさ”という言葉が出てくるが、“松江らしさ”とは何かということを図等を使って大きく見せてしまったほうが分かりやすいと思う。
- ・ 居住については、マンションができて人口が増えたことを指標にする地域もあるだろうが、家を維持して観光にもつなげるという観点等、それぞれの地域毎に人口の目標は変わってくる。目標設定は難しいとは思いますが、好循環をどう導きだせるのかということ。
- ・ 福祉や環境の観点を強く入れて欲しい。
- ・ 一応の記載はあるが福祉や環境は重要なことなので文面に分かりやすく入れていく。
- ・ 資料6に目を通して、細かい文言、ニュアンス等を含め、意見をもらいたい。

(準工業地域への規制について)

- ・ p7 の準工業地域に関して、市で条例を設けて規制を行うことが認定に先行するのではないか。富山市、青森市では条例制定が先行していた。条例の準備を急ぐべき。
- ・ 中活法によって建築制限を行うとの記述は、文書が舌足らずな感じがする。

- ・ 読んでいて細かいところでは気になることがあるので、もう少し修正が必要と思う。
- ・ 今年中に都計審にかける方向で考えている。9月議会に条例を出したい。
- ・ 都市計画法の施行が11月末になるので、それまでに認定する自治体は、条例施行をしておくようにと本部から聞いている。

(アドバイザーより)

- ・ p17の目標の箇所について、どういう効果があがるのかという観点から、しっかり考えて欲しい。中心市街地活性化はだれのためなのか。全体なのか、居住者なのか。全体と居住者に、どういうウエイトをおくのかで、事業、順番、指標等も違ってくる。目標を段階的に把握しておかないと、後の評価も難しくなる。松江の段階性を意識したい。
- ・ 好循環や波及効果をエリア外の人に説明できるようにする必要がある。そういう効果が分かるような評価にしたい。

【まとめ】

(アドバイザーより)

- ・ 中心市街地活性化基本計画は、より上位の市総合計画や都市マスの中で位置づけた下位の計画のひとつであり、これで全部を扱うというものではない。松江の数十年後、100年後のまちづくりは市の総合計画や都市マスの中で議論して、そこで位置づけられた中心市街地の中の計画としてつくる形である。計画のヒエラルキー(階層性)を考えていただきたい。

(今後の予定)

- ・ 3月1日～16日にパブリックコメントを予定している。
- ・ 今日の審議未了の部分についてはワーキンググループにお任せいただきたい。その上で、内容については最後の協議会を最終的な議論の場としたい。またFAX、メールなどで意見を頂戴したい。

(今後のまとめ方について)

- ・ ワーキングで原案を議論するという方針とのことだが、こういうことを前提としてエリアを決めていくということは、申し合わせて認識しあっておきたい。
- ・ 町丁で区切るよりも、機能や特徴で区分する。
- ・ 全体の計画を持ちながらも、今回は絞り込むことを考え、段階方式をとる。
- ・ 機能や特徴で区分けを行う際の目安は、通りや道が基準になる。
- ・ 夕日スポット、エリア の上半分、エリア の左半分などは削らざるを得ない。

(しんじ湖温泉地区について)

- ・ しんじ湖温泉は旧法で区域に入っていたが、改正法では中心市街地の認定を受けてもハード面についての助成策についてはあるものとなないものがある。民設民営が原則である外湯施設への助成策は無いとのこと。もう少し計画をつめないといけないと判断し、今回資料を外させてもらった経緯がある。
- ・ 中心市街地として一体的にやっていく方針に変わりはない。

(事務局より)

- ・ 3月1日からパブリックコメントを行って市民の意見を聞きたい。
- ・ 次回ワーキングで区域を決めて頂きたい。
- ・ 3月半ばに第6回協議会を開催したい。3月14日～16日で日程照会を行う。
- ・ 第6回協議会の後、協議会から市長へ計画案を提出。それをもって、活性化協議会へ意見照会を行い、また国との協議にも入りたい。

(その他)

- ・ 3月16日、13:30～16:00、佐世保バーガーの仕掛け人である鬼山さんの講演会が商工会議所で開催される。
- ・ 2月26日、第2回まち学輪番塾を開催する。花形係長より発表。
- ・ 3月26日、第3回まち学輪番塾を開催する。鈴木委員より発表の予定。