

土地利用制度の考え方

都市政策課

1. 現行の土地利用制度の概要

松江圏都市計画区域 (S45.12決定)

⇒「秩序ある市街地形成」を目的に「線引き制度」を導入

- ・旧松江市、旧玉湯町、旧東出雲町、旧安来市
- ・区域区分＝「線引き」あり
- ・市街化調整区域の規制緩和策(※)を導入
(施行:旧松江市H14.10、旧東出雲町H18.8、旧玉湯町R2.4)

○市街化区域

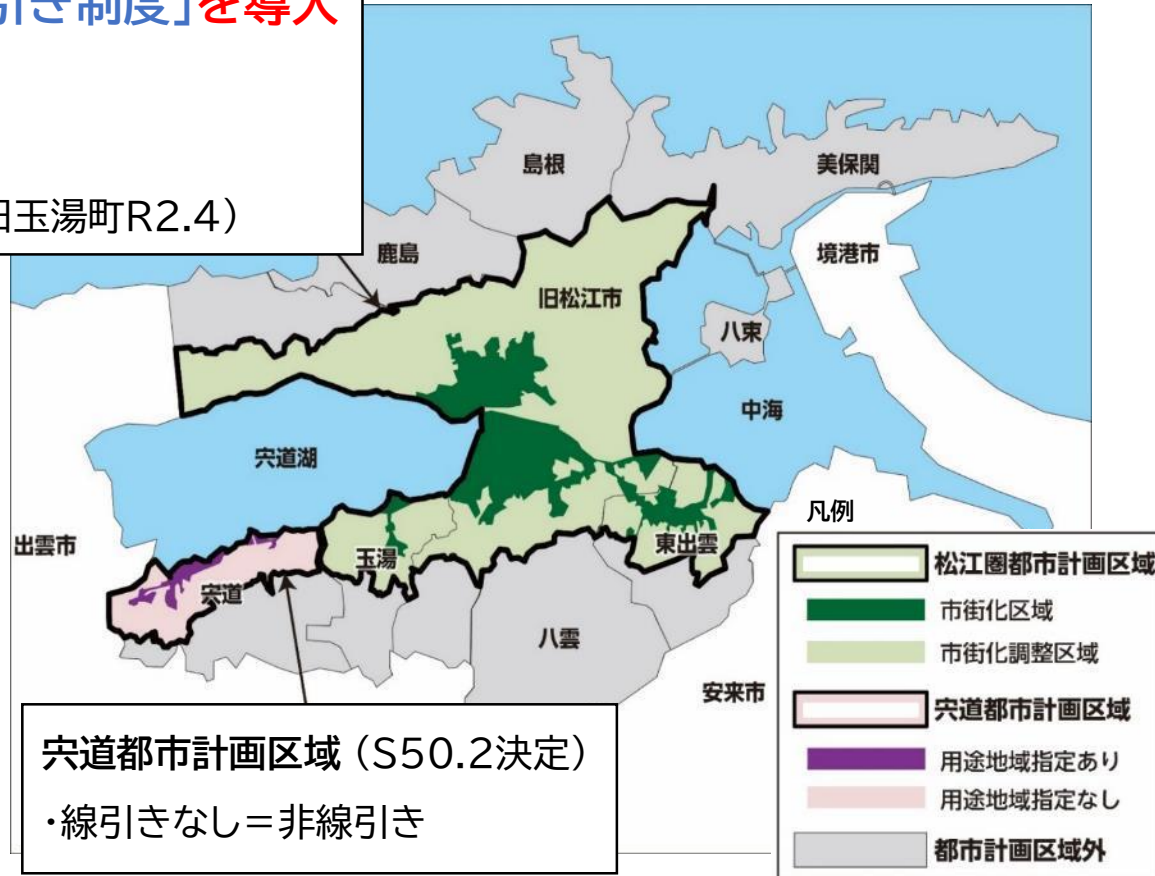
既に市街地を形成している区域及び概ね10年以内に市街化を優先的かつ計画的に図るべき区域

○市街化調整区域

市街化を抑制し、優れた自然環境等を守る区域として、開発や建築が制限されている区域

(※) 規制緩和策 (松江市)

- 市街化調整区域において、一定の要件を満たす区域を条例により「緩和区域」として指定
- 緩和区域ごとに、専用住宅・共同住宅・店舗・事務所など許容する建物を予め指定



【現在の状況】

- 市街化調整区域において、人口減少や地域コミュニティの衰退が進展
- 規制緩和策(※)を導入・拡充をしたものの、土地利用のニーズに対応しきれていない

2. 現行の土地利用制度の課題

①新規の開発ニーズに対応できない

住宅団地や商業施設などの開発ニーズがあるものの、まちなかにはその目的に応じた適地がなく、郊外部に用地はあるが「人口フレーム」「商業フレーム」(*)に余地がなく実現できない

(*)人口フレーム・商業フレーム:人口・産業生産額の規模、市街地・建築物の床面積の規模などによる、都市計画を定めるうえでの数値目標。市街化区域の規模設定の根拠となる

②既存建物の用途変更ニーズに対応できない

古民家(空き家)活用など地域資源を生かしたチャレンジも、用途と場所が限定されており、用途変更ニーズに柔軟に対応できない

③土地活用の際の行政手続きが煩雑

市街化調整区域の立地判断における行政手続きは煩雑。法律・経済・公衆衛生・都市計画などの専門家で構成する「開発審査会」の審議を要する場合、決定までに半年以上、農業振興地域の除外手続きがある場合1年以上を要するケースがある

3. 土地利用制度の方向性

将来の「まちのかたち」 ⇒ 市域内のバランスのとれた発展
(松江市総合計画(令和4年3月策定))

「市域内のバランスのとれた発展」に向けて、
以下を両輪として取組む

- コンパクト・プラス・ネットワーク(※)
の構築
- 中心市街地の再生



そのための手段となる
土地利用制度の考え方を
令和4年度中に提示

(※)コンパクト・プラス・ネットワーク
医療・福祉施設、商業施設などの生活
サービス機能や住居が一定程度まと
まって立地し、住民が公共交通等により
これらの生活サービス機能にアクセスで
きるまちづくりの考え方

【コンパクト・プラス・ネットワークのイメージ】



3. 土地利用制度の方向性

議論の経過

- < 専門委員会 > 松江市都市計画審議会(令和4年6月～令和5年1月、計5回)
- < 市議会 > まちづくり対策特別委員会(令和4年9月～令和5年2月、計3回)
個別意見聴取(令和5年1月)
- < 市民 > アンケート(令和4年8月、回答数1,695件・回答率42.4%)
シンポジウム(令和4年11月、参加者約150名)
- < その他 > 商工団体、社会福祉法人、宅建業団体、建設事業者などから意見聴取



松江市都市計画審議会



市民シンポジウム
「松江らしいライフスタイルと土地利用を考える」

3. 土地利用制度の方向性

議論の場における主な意見・要望

- 集落を維持するため、新たな居住者を受け入れたい
- 買い物の利便性や移動手段(公共交通)など生活サービス機能を確保して欲しい
- 地域の活性化につながる新たな機能(ゲストハウスなど)を受け入れる必要
- 空き家などの既存ストックや地域資源を有効に活用したい
- インフラの維持管理費などの行政コストを抑制したい
- 安心して安全に暮らせる環境を確保したい

【松江市としての方向性】

土地利用の秩序を保ちつつ、線引き制度を用いない土地利用制度の運用に向けて検討を開始し、新たな土地利用制度を創設

【ロードマップイメージ】

●令和5～7年上期

・県・関係市・国との協議
・新たな制度の設計

・合意形成
(市民・県・関係市・国)

●令和7年下期～8年中期

<法定手続き>
【県】都市計画区域
マスタープランの変更(※)
【国】同意

(※)「線引き」を適用するか否かについて、県が決定する「都市計画区域マスタープラン」に明記する必要あり