

第 56 回 松江市都市計画審議会 議事録

- 1 日時 令和 6 年 1 月 25 日（木）9 時 30 分 ～11 時 30 分
- 2 場所 松江市役所 本館（新庁舎）3 階 第一常任委員会室
- 3 出席者
 - (1) 委員（16 名中、出席者 14 名）

細田智久会長、井上悦子委員、井上亮委員、海德邦彦委員、川島光雅委員、
佐々木肇委員代理松浦利行様、高須佳奈委員、田中昌子委員、野々内誠委員、
三島良信委員、村松りえ委員、森佳子委員、森脇孝委員代理梅敦司様、柳原治委員
 - (2) 事務局

井上都市整備部長、石本都市整備部次長
服部都市政策課長、陶山都市政策課専門官、中司主幹（計画係長）、
内藤主幹（開発指導係長）、村田主任、他 2 名
恩田農政課長、山崎交通政策課長代理長谷川係長
- 4 次第
 - ・開会
 - ・会長選出
 - ・議題「新たな土地利用制度の方向性について」
 - ・その他
 - ・閉会
- 5 傍聴者数 5 名
- 6 所管課 松江市 都市整備部 都市政策課（電話 0852-55-5373）

第 56 回 松江市都市計画審議会 議事録

発言者	議 事
中司係長	開会 これより第 56 回松江市都市計画審議会を開催いたします。 私は、本日の進行を務めます、都市政策課の中司と申します。 どうぞよろしくお願いいたします。 それでは開会に当たりまして、事務局を代表して井上都市整備部長よりご挨拶いたします。
井上部長	都市整備部長挨拶 皆様おはようございます。 都市整備部長をしております井上でございます。 本日は、足もとの非常に悪い中でございましたが、ご参加いただきありがとうございます。 さて、都市計画審議会についてでございますが、昨年の 9 月に委員の改選を行いました。新しい委員に就任していただいた皆様を加えまして、2 年間審議をいただくということになります。後ほど、会長の選出手続きもございますので、どうぞよろしくお願いいたします。 本日の議題であります、新たな土地利用制度の方向性について、昨年 2 月に市長より、線引き制度に依らない制度構築を目指すことを発表して、現在具体的な検討を行っているところでございます。 総合計画にも掲げておりますが、市域内のバランスの取れた発展を実現し、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の構築を図るため、これまで規制を前提とした制度を新たな可能性が生まれる制度へ転換することを目指して取り組んでいきたいというふうに考えております。 土地利用制度をめぐっては、昨年来、委員の皆様方の様々なご意見があったと思っておりますが、本市といたしましては、線引き制度に依らない新たな制度づくりに向けて、昨年 4 月から取り組みを進めたところで、本日はその制度設計についての初めての議論という場でございます。忌憚のないご意見をいただければというふうに思っております。 来年度からは市民の皆様と意見交換を行う機会も作っていきたいと考えておりますので、予定としては、令和 8 年度中の移行を目

指しております。それに向けて検討を進めていきたいと考えておりますので、よろしくお願いいたします。改めて本日はどうぞよろしくお願いいたします。

委員紹介

中司係長

そうしますと、これより着座にて失礼いたします。

今回、委員改選後の初めての審議会ということで、本日のご出席の皆様をお手元の出席整理番号順にご紹介させていただきたいと思います。

まず、アトリエマツダ代表 井上悦子委員です。

井上（悦）委員

井上でございます。よろしくお願いいたします。

中司係長

井上悦子委員は、景観分野の委員となっております。

続きまして、島根大学総合理工学部助教 井上亮委員です。

井上（亮）委員

よろしくお願いいたします。

中司係長

井上亮委員は都市計画分野の委員でいらっしゃいます。

続きまして、市議会議員 海徳邦彦委員です。

海徳委員

海徳でございます。よろしくお願いいたします。

中司係長

市議会議員 川島光雅委員です。

川島委員

川島です。よろしくお願いいたします。

中司係長

続きまして、松江警察署長 佐々木委員につきましては、関係する行政機関の長となっておりますが、本日は松江警察署 交通総務課長の松浦様に代理としてご出席いただいております。

松浦代理

佐々木署長の代理で参りました、交通総務課長の松浦でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

中司係長

続きまして、島根県立大学人間文化学部准教授 高須佳奈委員です。

高須委員	高須です。よろしくお願いします。
中司係長	高須委員は、教育分野の委員でございます。 続きまして島根県建築士会 常務理事 田中昌子委員です。
田中委員	田中です。よろしくお願いいたします。
中司係長	田中委員は建築分野からの委員でございます。 続きまして、市議会議員 野々内誠委員です。
野々内委員	野々内でございます。よろしくお願いいたします。
中司係長	島根大学総合理工学部教授 細田智久委員でございます。
細田会長	細田です。よろしくお願いします。
中司係長	細田委員は、都市・建築分野からの委員でいらっしゃいます。 松江商工会議所 専務理事 松浦俊彦委員については、本日も欠席でいらっしゃいますが、商工業分野の委員です。 続きまして、市議会議員 三島良信委員です。
三島委員	三島良信です。よろしくお願いします。
中司係長	市議会議員 村松りえ委員です。
村松委員	村松です。よろしくお願いします。
中司係長	島根大学生物資源科学部准教授 森佳子委員です。
森委員	森と申します。よろしくお願いします。
中司係長	森委員は、農業分野からの委員となります。 島根県松江県土整備事務所長、森脇孝委員については関係する行政機関の委員ですが、本日は代理として、松江県土整備事務所統括調整監 梅様にご出席いただいております。

梅代理 県土整備事務所長の森脇の代理で出席しております、統括調整監をしております梅といいます。よろしくお願いいたします。

中司係長 市議会議員 柳原治委員です。

柳原委員 柳原です。よろしくお願いいたします。

中司係長 最後に公募委員、吉儀重宏委員については、本日欠席でございます。なお委員の任期につきましては、条例により2年間ということになっておりますので、任期は令和7年8月末まででございます。

資料確認

中司係長 続きまして、本日の資料の確認をさせていただきます。

レジュメ、座席表、出欠表、それからカラーのA4横の資料、それから用語の説明について、委員の皆様のみになりますけれども、ご用意しております。

以上でございますが、不足等ございましたら事務局までお知らせいただけたらと思います。

会長選出

それでは次第に従いまして、まず本審議会の会長の選出を行います。会長の選出につきましては、都市計画審議会条例第5条1項におきまして、「学識経験のある方の中から、選挙によってこれを定める」ということとなっております。

ここで事務局から会長につきまして、提案をさせていただきたいと思いますが、皆様よろしいでしょうか。

(委員承認)

ありがとうございます。

それでは、ご賛同いただきましたので事務局の方から提案をさせていただきます。会長につきましては、細田委員にお願いしたいと思います。

以上、提案をいたしますが、委員の皆様いかがでしょうか。

(委員承認)

ありがとうございます。

異議なしということでございますので、細田委員を松江市都市計画審議会会長に選任をいたします。皆様の拍手でご確認したいとおもいます。

(委員拍手)

中司係長

ありがとうございます。

それでは、細田委員におかれましては、会長席の方にお移りいただけますでしょうか。その他の委員の方については、しばらくお待ちいただきますようお願いします。

中司係長

お待たせいたしました。

それでは会長より就任にあたってのご挨拶をいただきたいと思います。よろしくお願いします。

会長挨拶

細田会長

はい。皆様、改めましておはようございます。

大変な雪の中来ていただきましてありがとうございます。

11月23日には、市長さんはじめとして、国土交通省の方にもきていただき、シンポジウムを開催させていただきました。

委員の皆様もご出席いただいたり、オンラインで視聴いただいたりしたものと思っております。その中で線引きを外すという大きな決断がなされて、いろいろなことが、いろいろな地域でできるという前提で、それを大事にしながら、一方で、防災、安全性ですとか、地区ごとの規制などのバランスを取りながらというようなまとめなのかなと思っております。

出雲市の都市計画マスタープランの委員もさせていただきました。出雲市も松江市の動向に大変注目されている状況ですので、皆さんと一緒に新しい松江市の都市づくりの基盤を考えていけたらと思います。よろしくお願いします。

中司係長

ありがとうございました。

これより後の議事進行につきましては、細田会長にお願いいたします。

職務代理者の指名

細田会長

はい、それでは、改めましてよろしくお願いします。

まずはですね、議題の４番目、職務代理者の指名についてでございます。審議会条例第５条第３項は、「会長に事故があるときは、会長があらかじめ指名する委員がその職を代理する」となっております。そこで職務代理者については、学識経験者である井上亮委員にお願いしたいと思います。井上委員、よろしいでしょうか。

井上（亮）委員

はい。

細田会長

それではよろしくお願いします。皆様、拍手をお願いします。

定数・審議会成立確認

細田会長

続きまして、定数・審議会成立の確認をさせていただきます。本日の出席状況について確認をさせていただきます。本日は、松浦委員と吉儀委員の２名の方が欠席ですので、１６名中１４名出席の出席です。出席委員が過半数に達しておりますので、松江市都市計画審議会条例第６条に基づきまして、本会は成立をしていることを確認させていただきます。

公開確認

細田会長

続きまして、本日の審議会の公開・非公開につきまして、確認をさせていただきます。本日の審議会につきましては、都市計画審議会運営規則第５条に基づきまして、公開としたいと思いますが、よろしいでしょうか。

（委員承認）

それでは、公開といたします。

それでは本題の方に移らせていただきたいと思います。「新たな土地利用制度の方向性」について、事務局からご説明をよろしくお願いいたします。

村田主任

事務局説明

失礼いたします。都市政策課の村田と申します。

私の方から議題「新たな土地利用制度の方向性」について、ご説明いたします。

こちらのA4の資料でご説明いたします。1ページ目からご覧いただければと思います。

本日の都市計画審議会につきましては、この新たな土地利用制度の検討についての議論、これのスタートアップの審議会だと考えております。

本市がこれから制度の検討を進めていくということでございますが、検討を進める段階ごとに審議会に提示をさせていただきまして、皆さんの方から制度の内容や本市の考え方についてご意見をいただきたいと考えているところでございます。

これが下の図表の方で、ステージ1という段階ということでございます。そして、最終的に島根県から線引きの要否の判断についての意見照会があります。これは島根県が線引きの決定権限を持っていることに基づく話でございますが、この意見照会の回答作成にあたって、本市から都市計画審議会に対して諮問をさせていただきまして、答申をいただくという段階が下の表では、ステージ2という表現をしております。この段階を経まして、新制度へ移行を目指していくというところでございます。

それでは2ページをご覧ください。こちらのページは、松江市と島根県、そして国の役割を示した表になります。

先ほども申し上げましたが、島根県が線引きの廃止に関する決定権限をもっており、それに際しては、国の同意も必要だということでございます。

もう少し具体的に言うと線引き制度廃止にあたっては、松江圏都市計画区域マスタープランを変更する必要があるということでございます。

それでは、下の表をご覧くださいだと思います。松江市としましては、線引きを用いない新たな土地利用ルール of 構築ということで、今検討を進めているという段階で、検討に当たっては、土地利用のビジョンや線引きを廃止した際の影響というものを考えながら検討を進めております。

本市の新たな土地利用制度構築をするに当たっては、そこについ

て島根県、そして国との協議・調整事項として、線引きを廃止した際の影響というのをチェックしていただきながら、松江市としては制度を構築していくことになります。島根県や国としては、廃止した際の影響についてチェックするというのを、繰り返し協議しながら進めていくことになります。それがそれぞれの役割ということで表記させていただいているところです。

それでは、3 ページをご覧ください。こちらのページは、令和 5 年のこれまでの経過を表したものです。令和 5 年 2 月に新たな土地利用制度の創設を目指すことを表明しています。そして、松江市には 29 公民館区ありますが、この公民館区で市民説明会という形で 4 月から説明を行っているところです。

その他、各種団体への説明であったり、11 月には土地利用を考えるシンポジウムを開催させていただいたところです。

それでは、4 ページをご覧ください。ここまでのことはイントロのような形で、少し状況を説明させていただきましたが、この 4 ページ目以降は、制度の内容や方向性についての具体的なお話をさせていただきます。

この 4 ページは、本日お話しすること、お話しする内容についての目次のようなページですので、説明させていただきます。一番大きなところに、松江市が「目指す将来のまちのかたち」というのがあります。そして、それを実現するための手段として、新たな土地利用制度の創設を目指すこと、線引きを用いない土地利用制度を目指すことを表明したところです。

新たな制度を考えていくに当たっては、基本スタンス、そして目指す制度の方向性というものを定めた上で、それに基づきまして、新たな土地利用制度の構成を現段階で考えているということです。次ページ以降、内容の詳細をそれぞれ説明させていただきます。

それでは、5 ページをご覧ください。こちらのページは、まず一番大きなところ、松江市が目指す「将来のまちのかたち」というところです。松江市総合計画 (MATSUE DREAMS 2030) においては、コンパクト・プラス・ネットワークの形成と中心市街地の再生、この 2 つを両輪としまして、市域内のバランスの取れた発展を目指す。この市域内のバランスの取れた発展が将来のまちのかたちということで、目指していくということを掲げているところです。

それでは、6 ページをご覧ください。まず、現在の都市計画の適用状況を少し説明させていただきます。松江市域の中で、松江圏都

市計画区域と宍道都市計画区域という2つの都市計画区域があります。そして、線引き制度を適用している都市計画区域は、このうち松江圏都市計画区域です。

この線引きについてももう少しだけ説明させていただきますと、松江圏都市計画区域は、市街化を優先的に図る区域で用途地域を指定している地域でもあります。濃い緑色で示している市街化区域と、新たな建築や開発を制限する区域である市街化調整区域がありますが、この2つの区域に区分されています。そして、この区域区分のことを、一般的に線引きと呼んでいます。

市街化調整区域は建築を制限する地域ですが、これは高度経済成長期に導入された制度ということで、無秩序に土地が広がらないように、そういった都市を構築するための一つの手段であるということで、松江圏都市計画区域においては、1970年からこの土地利用制度で運用しています。

一方、宍道都市計画区域には、この線引き制度を用いていません。また、都市計画区域の外を都市計画区域外と表現しています。

ここで1点、松江圏都市計画区域については、安来市の区域も含んでいますが、今回の検討においては、安来市を除く区域ということで、表示されている区域を対象に検討を進めていくということでご理解いただければと思います。

それでは、7ページ目をご覧ください。市域内のバランスの取れた発展を目指していくために、土地利用制度がその一つの手段となると考えています。それで、現行の土地利用制度の課題としていますが、これは主に先ほど説明しました、市街化調整区域での課題です。

3つの内容がありますが、1点目が、新規の開発に対応できないということ。2点目が、既存建物の用途変更ニーズになかなか対応できないということ。3点目が、土地活用の際の行政手続きが煩雑であるということ。これらが現行の土地利用制度上では、市域内のバランスの取れた発展に向けての課題になっていると認識しているところです。

それでは、8ページをご覧ください。先ほど3点の課題ということをお申し上げました。このことは、右上に吹き出しで書いていますが、チャレンジしづらい、そして制度が分かりづらいという状況を生み出していると考えているところです。このことを踏まえまして、令和5年2月に土地利用の秩序を保ちつつ、市域内のバランス

の取れた発展を実現するため、線引き制度を用いない新たな土地利用制度の創設へということで、表明したということです。この意図としましては、チャレンジしやすい環境をつくっていききたい、そして、誰にでも分かりやすい仕組みを作っていきたいという意図があるということです。

それでは、9ページをご覧ください。9ページからは、新たな土地利用制度の創設で、こういったことが期待できるのではないかということを少し紹介させていただいているところです。

まず1つ目、9ページについては、人や企業の流入、動きが活発になる、こういったことが期待できるのではないかとということです。その理由としましては記載していますが、新たな土地利用の可能性が新たな制度によって広がるのではないかと考えています。そのことによって、企業の新規進出、そして、新ビジネスへのチャレンジなど U・I ターン者を呼び込むような土壌づくりに寄与することができる、そして更にいろいろな動きが活発になるのではないかとということが期待できるということです。

10ページをご覧ください。10ページについては、集落の空き家や古民家が活用しやすくなるということも期待しているということです。これについて現行の土地利用制度については、特に建物の建築や開発が規制されている市街化調整区域においては、空き家や古民家の活用についても一定の制限、一定のハードルがあるというのが現状です。この制限も緩和、撤廃ということになれば、もっと空き家や古民家の有効活用が進むのではないかとということで、古民家、空き家の活用を期待するということです。

それでは、11ページをご覧ください。3点目は、これは将来的なビジョンという部分も含んでのことです。松江北道路の整備というのが今動いているという状況です。松江北道路の整備との相乗効果により、定住や雇用、地域振興、こういったことへのいい影響を期待できるのではないかと考えているところです。この松江北道路について少し説明しますと、図面をご覧くださいといいかと思いますが、ご覧のようなルート、橋北地区の外循環線というような位置付けで、令和3年に都市計画が決定されまして、それ以降、事業が動いているという道路です。新しいインターチェンジなども整備される予定があるということで、橋北地区のいろいろなアクセスが非常に便利になるということが期待される道路です。

12ページをご覧ください。この松江北道路の整備の相乗効果とし

て考えられることを2点掲げています。1点目が、橋北地区からのアクセス向上が期待でき、これに土地利用制度を乗せることで、相乗効果が生まれるのではないかと考えています。どういうことかと申しますと、橋北地区から各所へのアクセスが便利になるということで、それぞれの拠点地区の生活利便性が向上します。そして、地域の実情に沿った土地利用制度を適用することによって、さらに既存の集落が維持発展、こういったことに期待が持てるのではないかとということが1つです。

2点目、インターチェンジの新設が予定されているわけですが、ここにも土地利用制度というものが相乗効果を生むのではないかとということです。インターチェンジ周辺に、新たに利便性の高いエリアが誕生するということです。それにあわせて雇用創出に寄与するような土地利用制度を考えていくことによって、工業団地の整備や企業誘致が今後実現していくのではないかとということです。土地利用制度、北道路の整備の相乗効果ということで、期待をするということです。

それでは、13ページをご覧ください。このページにつきましては、新たな制度検討に当たって、基礎的な、基本的な、前提的な考え方・内容を少し示させていただくところです。

昨年度の都市計画審議会で、新たな土地利用制度のあり方ということで皆さまに議論いただいた経過があります。その中で、市内のバランスの取れた発展を目指していくために、そういった土地利用についての6つの基本スタンスを取りまとめさせていただきました。

基本スタンスと書いている中段の表をご覧くださいと思いますが、1つ目が集落を維持するための居住者を受け入れられるような土地利用制度が必要ではないかとということです。2点目は、生活サービス機能を確保するような土地利用制度が必要ではないかとということです。3点目は、新たな機能が地域の活性化につながるということで、新たな機能を受けられるようにする土地利用制度が必要ではないかとということです。4点目は、空き家などの既存ストックを有効に活用するといった土地利用制度が必要ということです。5点目が、インフラなどの行政コストを抑制していく必要もあるのではないかとということです。そして6点目に、安心安全な環境を確保することが必要であるということです。

この6つを基本スタンスとさせていただきましたが、こういった

ことが市域内のバランスの取れた発展を目指すために必要なスタンスではないかというのが昨年度の議論でいただいたご意見でした。これを踏まえまして、今後、新たな土地利用制度を検討するにあたって目指す制度の方向性というものを3点示させていただきます。これが表の下段になります。

1 点目が、分かりやすい制度内容が必要だと考えています。先ほど課題として、現行の土地利用制度というのは分かりづらい制度という部分を挙げさせていただきましたが、こういったものを分かりやすい制度にすることで、新たな建築等が行いやすい制度を目指していきたいと考えています。

2 点目は、チャレンジしやすい環境創出ということで、地域の活性化につながる新たな土地利用、新たな活動を支援するということで、チャレンジが生まれやすいような制度を目指していきたいと考えているところです。

そして、3 点目の方向性としましては、持続可能なまちづくりとしています。チャレンジしやすい、新たなことを受け入れたいということを大切にしつつも、将来的に持続可能な都市、持続可能な松江であるということを、制度の中で目指していく必要があると考えているところです。

この3つの方向性というのを前提に置いて、これから土地利用制度を検討していくということです。

それでは、14 ページをご覧ください。ここから新たな土地利用制度の検討ということで、少し考え方の話に入ってまいります。14 ページは基本的な考え方ということです。

3 段落目に、『『出来ない』から『出来る』への転換』と書いてあります。少しスローガ的な形ですが、これは主に現行の市街化調整区域でのお話ということです。『『出来ない』から『出来る』への転換』により、誰もがチャレンジしやすい環境を創出ということで、下段のほうに市街化調整区域における土地利用制度、分かりやすい制度ということで、チャレンジしやすい環境を整える、チャレンジする機運を高める、そして、新たなチャレンジができることを前提にしつつ、地域の良好な環境保全のために必要な規制について検討を行うとさせていただきます。

こういったことを踏まえて、市域内のバランスの取れた発展の実現を目指していくとしているところですが、この『『出来ない』から『出来る』への転換』については、下の表で説明させていただきます。

す。

市街化調整区域における制度の見直しの考え方というところですが、左の現状をご覧ください。先ほど現行の土地利用制度のお話を少し紹介させていただきましたが、この市街化調整区域については、原則新たな建築等ができない区域であるのご理解いただきたいと思います。

ただ、一部、緩和制度というものを現在適用していきまして、これは特例的に新たな建築が可能であるということで、一部緩和制度もあります。原則新たな建築等はないのが市街化調整区域ということです。これが線引きを用いない新たな土地利用制度に変わることになると、この右側の見直し後というところですが、これが一転して、原則新たな建築ができるという制度の立て付けになるということです。

ただ、先ほど少し出てきましたが、それに対しては地域の良好な環境を守っていく必要もありますので、必要な制限というのは考えていく必要があると検討しているところです。この現状の市街化調整区域における、出来ないから原則出来るというのが、一つ大きな土地利用制度の転換であると考えているところで、これがこの制度検討の基本的なベースになるということです。

それでは、15 ページをご覧ください。こちらは先ほど 14 ページで説明したことを、イメージ図としてもう少しだけ詳細を出しているものです。松江圏都市計画区域においては、市街化区域と市街化調整区域に分かれていると申しました。そして、市街化区域は建築ができる、または誘導すると言い方もできます。そういった区域です。市街化調整区域は原則出来ないという区域ですが、一部緩和区域があると。一方、宍道都市計画区域については、線引き制度を用いていません。用途地域と、それ以外の用途白地という形に区分されるということになりますが、用途地域も用途白地も建築ができるという区域になります。ただ、用途白地の中でも一部、他の法律の制限があるということで、できないというところもありますが、これが新たな非線引きの制度ということになりますと、松江圏と宍道の両方で、用途地域とそれ以外の区域に分かれるということになります。用途地域は依然、建築ができる、誘導する区域であるということですが、用途白地についても建築ができる区域ではあります。ただし、先ほど必要な制限というお話もさせていただきましたが、エリアごとに誘導する建築の内容を定めるということです。

そして、もう一つお話ししておきたいのは、用途白地の中であらかじめ新たな制度を検討するにあたっては、建築等を誘導しない区域というのも考えていきたいと考えています。ここで挙げていますのは、1 点目が優良な農地、2 点目は自然と書いていますが、自然公園や保安林といった良好な自然環境ということです。3 点目が災害ハザードの場所です。4 点目が文化財としていますが、文化財の埋設・埋蔵などがある部分、そういったエリアです。

この 4 つのエリアについては、あらかじめ制度を検討するにあたっては、誘導しない区域として考えていきたいということで、もう少し具体的なことは今後示させていただこうと思っておりますが、そういった検討をしているということになります。こういったことで、建築できるできない区域ということで、イメージを示させていただきました。

それでは、16 ページをお開きください。16 ページにつきましては、新たな土地利用制度の構成ということで、もう少し土地利用制度についてのお話をさせていただくのですが、今回、新たな制度を検討するにあたって、2 つのルール、1 つ目を基本の土地利用ルールとしています。そしてもう一つが、きめ細やかな土地利用ルールとしています。この 2 つのルールの 2 層構造ということで、制度を構築していきたいと考えているところです。

まず、基本の土地利用ルールとして示させていただきました、中段の青囲みをしている部分ですが、こちらについては市域全域における土地利用を実現していくための基本となる土地利用制度であります。そして、新たな建築・開発を誘導する区域、またはしない区域に大別しまして、統一的なルールを示すとしています。もう少し要約しますと、先ほどから出来る出来ないということを申し上げてきましたが、こういったことをはっきりさせる、制度の方向性について分かりやすい制度を目指していますので、○×で分かりやすいルールを基本の土地利用ルールとして考えていきたいとしています。

もう少し中身についてですけれども、都市計画区域内においては、先ほどの 15 ページ、前段のページでも出てきましたが、用途地域ということ、そしてそれ以外の区域については必要な制限、特定用途制限地域等の導入など、ベースの統一的なルールを示していきたいと。

そして、その下に仮称土地利用条例ということを記載していま

す。この条例の考え方については次のページで併せてお話をさせていただきますので、少し飛ばさせていただきますして、次に下の緑囲み、きめ細やかな土地利用ルールとしています。こちらをご覧くださいいただければと思います。

こちらの土地利用ルールとしましては、特定の地域、特定の一定のエリアのレベル等はこれから検討していくということですが、特定地域、一部の地域における新たな土地利用の促進や、その地域の環境の維持・向上に向けた土地利用の誘導や支援をするための土地利用ルールとしていきたいということです。

そして、このきめ細やかな土地利用ルールについては、新たな土地利用制度の開始後についても、状況に応じてそれぞれの地域の特性を踏まえて、状況に応じて随時設定可能なものとしていきたいと考えているところです。

基本の土地利用ルールが全市的に○×で、出来る出来ないというのを厳密にコントロールするのに加えて、地域ごとにもう少し柔軟に△の部分があったり、そういったことをきめ細やかにやっていくのがこの緑囲みのきめ細やかな土地利用ルールだと考えているところです。

都市計画域内においては、現行の制度下でもありますが、地区計画や観光地区、景観地区というものがあります。そして、市域全域で、これも条例というものを地域でルール作りを一つしていきたいと考えているところです。

なお、ここに特定用途制限地域、地区計画、観光地区、景観地区等の用語が出てきますが、これはお配りしている用語集でも説明させていただいていますので、またご覧いただければと思っています。

それでは、17 のページをご覧ください。今回の制度検討に際して、新たにこの（仮称）土地利用条例というものを導入したいということを今考えて検討しているところです。

その意図としましては、市域内のバランスの取れた発展を実現するためには、市域内ということですので、都市計画区域に限らず、全市的に良好な住環境を実現する必要があります。そういった制度の構築が必要であると考えているところです。

都市計画区域内は都市計画法の制度でカバーできる部分ですが、都市計画法の制限が及ばない部分については、条例の導入によっていろいろな制度の検討をしていくということです。

次に、中段の基本の土地利用ルールのところをご覧くださいと思いますが、今検討しているのは、(仮称)土地利用条例による開発行為のコントロールということです。これは先ほど申し上げました全市域を対象としまして、都市計画区域に限らず開発行為をコントロールしていくことを考えています。その意図としましては、全市域で、開発の技術的な基準を設けることにより、一定以上の質を確保した良好な住環境を実現していく、構築していくことができるということを踏まえまして、今こういった検討をしているということです。

一方、きめ細やかな土地利用ルールを適用する部分については、条例による地域特性を活かしたまちづくり、こういったものを考えているということです。基本の土地利用ルールを補完するもので、いろいろとその地域によって状況が違うので、地域ビジョンの策定などで、こういったことの細かい部分を定めていく、制度の中に決めていくということで、地域特性を生かしたまちづくりを行えるのではないかと考えています。都市計画区域外を含めて、きめ細かく土地利用をやっていくための制度として検討しているということです。

それでは、18 ページをご覧ください。18 ページは基本の土地利用ルールの中で用途地域というものを示させていただきました。用途地域について少し説明するページですが、現行の都市計画法上で、用途地域は13種類あります。そしてそれは、住居系、商業系、工業系と分類されます。この分類によりまして用途のエリア分けをすることで、良好な都市環境を創出するというのが一つの目的です。本市においては現在、このうちの10種類の用途地域を適用しているということです。

それでは、19 ページをご覧ください。19 ページについては、これも基本的な土地利用ルールで、必要な制限を示させていただきました。そこについての説明になりますが、このページについては、必要な制限を設けない場合に想定される懸念事項です。少し逆説的な言い方になりますが、必要な制限を設けない場合、例えば右側からご覧いただければと思います。農住混在による営農環境への影響、新規開発による防災上の懸念、そして、無秩序な市街地の拡散、スプロールによるインフラの増大、こういったことが懸念事項として想定されるということで、こういったことを起こらないようにするための必要な制限というものを、今後具体的に考えていきたいと

考えているところです。

それでは、20 ページをご覧ください。このページは、基本の土地利用ルール、きめ細やかな土地利用ルール、2 種類のルールで制度を構築していくというお話について、一つの図面としてイメージで示させていただいたところです。

ただし、例えば用途地域を示していますが、こういった範囲について現在はまだイメージで、今後範囲のことについても検討していくということでご覧いただければと思います。条例による地域特性を生かしたまちづくりや、開発行為のコントロールを全市的にやっていくというイメージです。

そして、都市計画区域内では、地区計画等のきめ細やかな土地利用ルールと、用途地域と用途白地における必要な制限を考えていくということで、これは一つのイメージ図としてご覧いただければと思います。

それでは、21 ページをご覧ください。こちらは今後のロードマップイメージということで、令和 8 年度を目標に、新たな制度へ向かっていきたいということを表明しているところですが、令和 5 年から制度案を本市で検討しているという状況です。そして、今日の都市計画審議会が、新たな土地利用制度の検討の議論のスタートであると考えているところです。その後、市民の皆さまのご意見をお伺いしたり、そういったことを何回か重ねながら、令和 8 年度に向かっていくということを今考えているところです。

それでは、22 ページをご覧ください。本日ご意見を頂きたいことを示しています。資料では、制度の基本スタンスと方向性を示させていただきました。本日はこの視点を皆さまの念頭に置いていただきながら、主に 2 つのことについてご意見を頂ければと思っています。

1 つ目が、建築等を誘導する区域、しない区域の考え方についてということで、必要な制限という言葉の説明の中で用いてきましたが、用途白地の必要な制限の方向性について、ご意見を頂きたいというのが 1 点です。

2 点目が、きめ細やかな土地利用ルールの考え方についてということで、新たな制度構築において、きめ細やかな土地利用ルールを考えていきたいということで説明させていただきましたが、全市域を対象に条例を定めて、地域特性を生かす手法を導入することについて、皆さまからご意見を頂ければと考えているところです。

資料についての説明は以上です。

質疑

細田会長

ご説明ありがとうございました。かなり膨大な資料でなかなか大変かなと思いますが、総括して見ていただけるという意味では、20ページの資料になるのかなと考えています。

用途地域というワイン色になっている部分が今の市街化区域に近しいと思いますけれども、そこは建築のいろいろな用途、制限もありながらどんどん開発してほしいといった地域です。

その外側にはグリーンベルトというか、市街化調整区域ですが、そこについてまずは外して、いろいろなことができるよという前提の下に、ただし、やはり守るべきものもあるでしょうし、あとは災害危険上、住宅地としては不適格な土地もあるでしょうし、あとは立地されると困るもの、いろいろな娯楽施設や迷惑施設の類いのものがあるかなと思いますけれども、そういったものは用途地域内でつくってほしいということがあるのかなと思います。

それと、大きな枠組みとして、松江市全体としてある開発行為に質を担保するような枠組みとして、これは議会で審議いただかないといけないことだと思いますけれども、土地利用の条例を作ってはどうかというようなご提案だったかと思います。

今回は初回ですので、後で一人ずつご意見を伺いたいと思っていますけれども、まず、これまでの中で何か分からないことやご質問がある方は少しお話いただけたらと思います。何かご質問はありますでしょうか。

川島委員

川島と申します。まず、基本的なことで聞いておきたいのですが、今回は松江圏のいわゆる都市計画についての見直しということですけれども、先ほどもお話がありましたように、松江圏においては安来市も入っています。安来のことに関わるということになると、これは干渉になります。安来の動向はどのように捉えていらっしゃるのか、お聞きしたいなと思います。

あともう一点は、この中には入っていませんでしたけれども、今までまちづくりの整備については、都市計画税が入っていたと思います。これについてのご審議は、この中では行わないということでしょうか。この2点についてお伺いしたいと思います。

細田会長

お願いします。

服部課長

都市政策課の服部です。よろしくお願いします。では、川島委員からご質問がありましたので、私からお答えをさせていただきます。

まず1点目の安来市の動向ということでしたが、安来市につきましては、松江市が線引きを用いない制度を目指したということで、本年度検討を開始されたと承知しています。そのあたりはまだ検討中の段階だと承知しているところです。

2点目の都市計画税の関係です。この都市計画審議会の中で都市計画税のことを審議することは考えていませんが、現行の都市計画税につきましては、市街化区域から徴収すると、条例で決まっています。今後、市街化区域という概念がなくなっていくということになれば、そういった条例に影響してくるものと考えていますので、そういったところでは影響があるかなと思っています。それについては税務部門でまたいろいろと検討していくという形になるかと思しますので、今のところどうなるかということは、この中では回答は控えさせていただきたいと思っています。

川島委員

今、都市計画税のことを聞きましたが、この中では検討しないということでした。しかしながら、まちづくりにおいては整備もありますから、都市計画税というのも念頭に置いて、私たちはある意味では意見を申し述べなければいけないかなと思いますけれども、そのことに関して言うことはいいのですか、悪いのですか。

服部課長

もちろん現行は都市計画税がかかっていますので、現行の議論の中で、お話を頂く、ご意見を頂くというのはあろうかと思っています。税の関係の状況というのもまた意見が上がってきて、そういった状況を説明する必要があるれば、説明していきたいと思っています。以上です。

細田会長

よろしいでしょうか。その他の委員の方々、何かご質問はありますか。

森委員

森と申します。今回、私は初めて出席させていただいたので、教えていただきたいことがあります。資料を拝見し、説明を聞く中で、

チャレンジという言葉がすごくたくさんありまして、今回の土地利用制度の方向性を考える上でのとても重要なキーワードだと思うのですが、松江市の視点でチャレンジと言った時に、どのような考えをお持ちなのか、チャレンジというのはどういうことを言うのかというのを教えていただければと思います。

細田会長

事務局、お願いします。

服部課長

ありがとうございます。今回のキーワードとして、チャレンジという言葉を使わせていただいています。説明の中でもお話をしましたとおり、現行の市街化調整区域につきましては、新たな建築物は建築できないと。基本的に原則ルールとしては建築できないところからスタートをしていますけれども、今度の新たな土地利用制度につきましては、先ほども用途地域、用途白地という形に分けた時に、用途白地については原則、新たな建築物ができる区域という形で転換を図っていくという形で考えています。

そうした中で、これまでの規制は主には市街化調整区域のお話になりますけれども、そういった規制の中で、なかなか新たなことをしようとしても、規制でまず壁があって、チャレンジに向かうことが難しいという考えがあったのではないかと考えています。

そういった考えを転換していただく、マインドチェンジということもあろうかと思っています。そういった中で、新たなチャレンジに向かっていけるような形でと思っています。制度を変えることによってマインドを変えていただくと。そういったことでチャレンジが生まれるという形につながっていきたいなという意味で、使わせていただいているということでご理解いただければと思っています。

また、新たな松江市として、将来のまちづくりについて総合計画の中では、市域内のバランスの取れた発展、コンパクト・プラス・ネットワーク構築という、大きい課題についてのチャレンジも含まれているというところで考えています。

細田会長

少し補足させていただきますと、基本的には中心市街地ではなくて、郊外部の旧町村だったところや、昭和の合併前の旧村だったようなエリアの集落、22 ページのところにも基本スタンスというのが書いてありますけれども、そういった集落地区において、宅地をある程度整備して、新たな居住者を受け入れようとか、あと地域で空

き家を活用して、地域のまちづくり団体の方々がシェアハウスだったりカフェだったり、そういったような用途変更をしていたり、また、商業者の方、あとは産業界の方々が新しい出店や安来市に大きな工場ができると言っていますが、そういったようなチャンスがインターやバイパスができることと関連して生まれるのではないかと、生まれてほしい、人口減に歯止めをかけたいというような、いろいろな思いのチャレンジかなと思っています。

その他、よろしいでしょうか。高須委員、お願いします。

高須委員

先ほどの森委員さんと少し似ているのですが、抽象的な言葉で書かれているものに関しては、やはり全く捉え方が違うのではないかなと思っています。例えば4ページの将来のまちの形ですが、この将来というのはどのぐらいのスパンのお話なのかなというのが少し気にかかりました。今 MATSUE DREAMS 2030 というのがあって、これは6年後のお話ですよね。その先のことを考えないといけないという時に、そのスパンをどのぐらいの感覚を持って、例えば最後のところの必要な制限というものをどれぐらい先のことをイメージすればいいのかなというのを教えていただけるとうれしいです。

細田会長

事務局、いかがですか。

服部課長

ありがとうございます。4ページ、5ページのところで、「将来のまちのかたち」としましては、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の構築ということを書いています。前段のところ、先ほどのご説明にもあったと思いますが、総合計画が MATSUE DREAMS 2030 ということで、2030年、もうあまりないというところがあります。言っていたように2030というのを、1つの目安として考えているところがあります。そういったところで、こちらについても先ほど申し上げたとおり、松江市としてはチャレンジだと考えています。非常に難しいことだと思っています。一つ2030年というのを区切りとしながら、10年、15年ということで、区切っていないところなんです。

細田会長

まずは10年後ですけれども、都市計画というのは50年の計なので、多分ここで決まったまちのかたちというのは、恐らく50年ぐ

らい骨格は変えられないのではないかと思います。前の市街化区域、市街化調整区域を定めて、今もう何十年目ですか。

服部課長

昭和 45 年、1970 年ですので、50 年ぐらいです。

細田会長

多分 50 年に 1 回の大がかりな事柄という認識でいいのかなと思いますけれども、これを変えたことによって今後、細かな変更というのは、割と市独自の考えでできるようになっていくということですよ。

服部課長

はい。今のところ、線引き制度のまず一番大きなところでは、島根県の考え方があります。今後、松江市の中でできることは増えてくるかなと思います。権限にもよりますけれども、それが広がるというのは規制が変わればありますし、また、条例を作っていくということを考えています。

16 ページの表にもありますが、基本の土地利用ルールを青で囲っています。それについては基本的に大枠で決めていくと。あまり都度変更という形は考えていないところですが、きめ細やかなルールにつきましては、状況に応じて随時変更可能と考えています。その辺りにつきましては、地域特性に応じたところを考えていまして、地域ごとの規則的な考えもありますので、そういった状況になれば、変更を考えていきたいと、そのあたりで青いところと緑色のところで運用は違うかなと考えています。

細田会長

基本のスタンスとして、これまではがちがちの都市計画でコントロールしてきたものを、かなり外して、地域ごとに考えてもらえる余地を高めると。自由に任すと言ったらおかしいですが、必要な制限はするけれども、かなり自由に考えていただけるようになると思います。

服部課長

イメージで申し訳ないですが、先ほど森委員さんからありましたように、チャレンジということを松江市としてはキーワードと言っていますので、チャレンジしやすい環境を整えるためには、ルールもある程度柔軟でなければならないと思っています。ただしと言っでは申し訳ないのですが、今分かりやすい制度も目指していますので、そのためには分かりにくい制度になってはいけないなという

ころもありますから、そういうことも加味しながら作っていかないといけないということは念頭に置いています。

委員意見

細田会長

それでは、各委員からお話しいただいて、その中で何かご意見・ご質問があればお話しいただくということで。まず、22 ページのほうに少しお題が書いてありますけれども、少し難しい課題になっていますので、各地域や業界、皆さまの周りで線引き制度を変えということを、チャンスとして考えられていることや、心配されていることというような形で、少し幅広に柔軟に考えていただいて、お話しいただければと思っています。

それでは、名簿順に、井上悦子委員から、この続きで順に聞かせていただけたらと思います。よろしくお願いします。

井上（悦）委員

井上です。まず、用途白地となる地域の必要な制限の方向性についてとありますが、今年は元旦から能登のほうで大きな震災があって、いまだに水道が復旧できていないとか、孤立集落があるというニュースを見ていると、これから市街地でないところでどんどん自由に開発が進んだ時に、ライフラインなどがきちんとできているのかなと心配になります。また、この中で防災や安心して安全に暮らせる環境とは書いてありますが、そういうことではなくてもっと突っ込んだ、原発もここにはありますので、防災や安全を確保した上で開発していかないと、せっかくつくっても取り残されてしまうような集落が出てしまうのでは、残念なことになるのではないかと思います。

それと、用途地域のところについてですが、昨年の 12 月のシンポジウムに私も出席していましたが、中心市街地を活性化させなければいけないというようなことだったと思います。確かに空き店舗、空き家等がたくさんあるので、もっとそこをどう利用していくのかということも同時に考えながら、開発をしていかないといけないと思いました。

また、至るところで高層マンションが建設されると聞いています。私は計画図を見たわけでもないので分かりませんが、殿町辺りには結構高い高層マンションが建つと言われています。景観からしても高層マンションは建てないように条例を作っていたのですが、私は松江市として高層マンションを受け入れないような条例を作

ってほしいなと思っています。マンションが建つことがいけないのではなくて、どんどん空き家があったらそこを全部買い占められて、大きな高いマンションが建つというのも、この古い街並み、城下町の松江を維持していくためには、やはりきれいな屋根瓦の住宅や街並みが残るような、何かそのような条例を作っていただけたらなと思いました。

細田会長

では、井上（亮）委員、よろしくお願いします。

井上（亮）委員

井上です。今日初めて聞かせていただいたのですが、先ほどのキーワードが少し曖昧で分かりにくいというお話もありました。5 ページ目に市域内でバランスの取れた発展ということが書いてあって、バランスの取れた、いいバランスの松江市内とはどのようなものか考えているのですが、結構難しいなと思っています。コンパクト・プラス・ネットワーク、中心市街地の再生というお話がありましたが、やみくもに中山間地を発展させて開発していけば、バランスの取れたような発展ができていくのではないかということもあるかもしれませんが、そうでもないかもしれません。結構難しいなといういろいろ考えながら聞かせていただきました。

22 ページのところずっと聞きながら考えていたことですが、必要な制限の方向性という、まず最初にぱっと思い浮かんだのが、やはり起伏のあるような土地と平地のあるような土地だと、全く開発の仕方が違ってきますし、必要な制限の方向性というのは全く違うだろうなということで、土地の特徴に合わせていろいろ制限を決めていく必要があるのかなと思いました。特に起伏のあるような土地であれば、例えば狭い道路に沿って住宅開発が進んでいくかもしれませんが、平地の場合であれば、例えば大規模な住宅開発や商業開発のスプロール化のようなことが起きてくるのではないかなというのが懸念されるかなと思いました。

それから全体的に気になったところで、昨年度までの動向がよく分からないですが、例えば松江市と同じ人口規模の他都市や、似たような特徴の都市との比較のようなことはされているのかなというのが少し気になりました。今まで他の同規模の都市で線引き制度を撤廃してうまくいった都市、良くなかった都市、どのような課題があったかというところをまず整理して、情報提供していただきたいなというところがありました。

それから、22 ページの 1 個目です。市全域を対象に条例を定めて、地域特性を生かす手法を導入するという話がありましたが、やはり建築できるようになりますよと言うだけだと、先ほどチャレンジという話がありましたが、建築できるようになったからといって、チャレンジは難しいと思います。やはり地域特性を生かす手法というのは、どうやってうまく建築できるようになるのかという、他の制度との絡めながらやっていかないといけないのかなというところが気になったところです。以上です。

細田会長

他の自治体などの例は、新しく委員になっている方もいらっしゃるので事務局から情報提供をしていただければと思います。それでは、海德委員、お願いします。

海德委員

市会議員の海德です。私はある程度、制限というのは必要なのかなと思うところです。特に大規模な例えば商業地ですね。企業さんを誘致する場合には、大きな土地が要るのかなというところで、農地法との関係が非常に大事といたしますか、キーワードになってくるのかなと思います。

今、なかなか市街化区域に関しましては、大きな土地がないというところです。今後、新しく松江北道路ができるところに、インターチェンジのところを含めて、企業団地のようなことが今後考えられていくのかなというところです。そのインターのところ企業団地が誘致できるのかなというところですが、そういったことも含めてだと思いますが、農地との関係には大事だということと、やはり市民の感覚からいえば、松江市にはなかなか大きな商業施設もなく、子どもたちが遊ぶところもないというご意見も頂いていますので、今後はそういうことも含めて考えていくべきなのかなというところです。

ただ、乱開発をして、市街地から離れたところに住宅地をつくっても、交通の利便性というか公共交通の確保、また、インフラ整備等もありますので、市街化区域といいますか、都市の中心部を少しずつ広げていくほうがいいのかということ。ということで、ある程度の必要な制限はあるのかなと思いました。以上です。

細田会長

ありがとうございます。川島委員、お願いします。

川島委員

川島と申します。松江らしさというのでしょうか。そういうのは今後どういうところで出していけるのかなと。最初に、都市計画区域においては、宍道町は用途地域のための指定で、異質な地域です。宍道町というのは出雲市と一緒に用途地域指定があって、まちづくりをやっています。そういうことを考えると、今 20 ページを見ますと、全体的に用途地域というような形で、宍道町と同じようなやり方で土地利用されるのかなと思います。22 ページの基本スタンスを見ますと、そういうことを考えると宍道町はものすごくサンプル性があるなと思います。宍道町と同じような、今後松江市というのはそのような進め方をされるのかなと思いました。現状の用途地域を利用している宍道町は、町がどんどん空洞化して、人口減少が非常に激しい状況にあります。周辺の農地には新しい若者の住宅はたくさん建っているけれども、戸数は増えても人口減少がどんどん歯止めがかかりませんし、買い物の利便性はなかなかうまくいかない状況です。中心部の空き家はどんどんストックを活用するのが今大きな課題です。

こういうことを見ますと、今、松江市がやろうとしていらっしゃる制度というのは、宍道町に非常に合っているなと思っています。宍道町を念頭に置いて、今までそのようなところに対してまちづくりを計画されてきていらっしゃるのか、今後されるのか、そして、用途地域ということになれば、出雲市と同じようなまちづくりを目指していけるのかということです。国際文化観光都市松江、松江城がある松江、松江市の特性というものを生かしながら、土地利用とどのように合体されるのか、非常に重い課題だと思いますが、その一番のサンプルは、今言った、皆さんが進めようとする用途地域の宍道町にはものすごくサンプル性があるということだけを提言しておきたいと思います。この基本スタンスの中にありますことは、全部、今、宍道町の非常に大変大きな問題でありますことも提言しておきます。以上です。

細田会長

宍道町の様子を見ておいたほうがいいというお話でした。ありがとうございます。

それでは、松浦委員代理、お願いします。

松浦代理

先ほどからご説明を聞かせていただいていますけれども、線引き制度によらない土地利用ということで、今後はいわゆる市街化調整

区域のところで、商業施設であったり、住宅であったり、公共施設であったりというのが進出してくることが予想されるということであれば、それに伴う道路整備あるいは交通規制、それから防災、防犯、いろいろな面が出てくるかなと思っています。

そういったところで、今後必要な制限というものがどれだけ厳密にされるのかなというところが重要になってくると思っています。

そういった必要な制限を加えることによって、ある程度見通しが立てば、将来的な交通規制等が計画的にできるのかなというところがありますけれども、必要に応じて関係機関の方と連携して、計画段階から積極的に参画して、より快適な交通環境や防犯にもっていききたいなと思っています。

細田会長

引き続き、ご助言よろしくお願いします。高須委員、よろしくお願いします。

高須委員

チャレンジという言葉がすごくポジティブであるがゆえに、拡大性を伴って把握されてしまうなと思いました。どのぐらいのスパンのものを考えるのかというところを常に見ないと、後々どうしても無理が生じるような計画であったり制度になるのではないかなというところが一番気になります。例えば、必要な制限とあるのですが、それに関してつくる側に立っての議論と同時に、そこにいる側であったり、将来いる人の立場に立った議論というのが必ず必要かなと思います。

最初にインフラについて、能登のことと併せてご意見が出されていたと思いますが、私も同感でして、どうせ人口が減るのは分かっているのも、そういうことも含めて、現実的な路線であったり、少し格好は悪くてもこれは諦めるという意味合いのチャレンジも何らか必要になってくると思います。「何でもできます」ではなくて、「これは無理です」というようなことも必要かなと思いました。

特に、先ほど川島委員さんが宍道町のことをおっしゃっていましたけれども、同じ世代の人たちが同じぐらいの収入で、同じぐらいの家を買って集落ができてしまうと、どうせまとまった社会問題がその数十年に出てきたりするということも含めて、検討する必要があるなと思いました。

2点目のきめ細やかな土地利用ルールの考え方の中に、地域特性という言葉がありますけれども、これは結構ビッグワードになって

いるなと思います。それは地理的な特性なのかというところ、先ほど井上（亮）委員さんがおっしゃっていたと思いますが、現行の生活特性のようなものであったり、現行のインフラ特性のようなものをきちんと理解しなければいけないと。ただ一方で、それを誰が定義し把握していくのか、その主体は誰なのかというところも見ないといけないかなと思います。

先ほど穴道町の例も出ていましたし、井上（亮）委員さんや川島委員さんもおっしゃっていましたけれども、このことをこの委員の中で考えていく上では、何らか共通の事例というものを委員が検討しながら検討を進めていくことが、非常に重要だと考えました。

細田会長

ありがとうございました。それでは、田中委員、お願いします。

田中委員

私の立場からいうと、建築に特化してしまうのですが、10 ページのところに「集落の空き家・古民家が活用しやすくなる」という、うれしいような恐ろしいようなワードがありまして、能登半島の地震でも古民家が倒壊しているのですよね。ただ古いからだけではなくて、やはり建築的な構造の特性や地域の特性があるので、これは壊れて当然だよなという、すごくクールな目でも見ていました。地盤がさして良くないところに、頭でっかちの瓦が乗った、1 階に壁がないようなものであれば、どうしても壊れるよなということですが、その辺を見ながら活用を後押ししないと、また危険なことが起きるのではないかなという懸念があります。

松江市内にもたくさん空き家や古民家、本当に古民家かどうかは分からないですけども、古民家カフェのようなものがどんどんできていますが、やはりそこを見ると、かなり危うい改修がされています。私の立場から見ると、これでいいのかなと思うものも堂々と営業されているので、その辺のところを何かで安全性の担保をしておかないと恐ろしいなというところがあると思います。古い建物は財産で、50 年前の建物がすぐ崩れるかというところ、それはないので、そういったものを財産だと捉えれば、空き家や古民家を活用するのは非常にいいことだともいますが、その辺でここに書かれるビジョンに何か裏付けるものがないと、怖いことになるという気がしています。

それからもう 1 点は、どこかに〇×式で分かりやすくというコメントがあって、非常にありがたいなと思いました。建築基準法でも

都市計画法でも、建てられるもの、建てられないものはいろいろ書いてあるのですが、非常に分かりにくいです。仕事にしている者でも非常に分かりにくいということがありますので、その辺がもう少し分かりやすく、かみ砕いて表現してあると、分かりやすいルールというのがどこかにありましたけれども、条例を作られるのであれば、そういったことのリストも付けることによって、分かりやすくなるのではないかと思います。

細田会長

ありがとうございます。野々内委員お願いします。

野々内委員

野々内です。まず、22 ページの図の中で、「①集落を維持するため、新たな居住者を受入れられるようにする」というところです。やはり既存集落の維持というのは大事な事柄だと思います。先ほどもお話がありましたように、どんどん無造作に団地をつくって人を寄せるということではなくて、既存の集落の維持をしていくということが必要だと思います。

そのあたりを考えていくと、例えば先ほどのお話の続きですが、10 ページの集落の空き家、古民家の活用というのがあります。現在の制度上、この市街化調整区域内の空き地、古民家を活用したくてもできない事例がたくさんあると思います。ここには専門家の方がたくさんいらっしゃるって、よく知っているよという方もいますし、全くその課題が何かということが分からない方もいらっしゃるって、そういう資料も出していただきたいなと思います。

それからもう一つは、土地利用についての方向性は、当然検討が必要なことであるわけですが、今まで松江市としては、民間開発に依存したまちづくりをやってきたのではないかと思います。それはそれで有効なことではあったのですが、例えばこの頃の話からいけば、安来市の市長さんが旗を降って、大きな工業団地をつくらうというようなことを市街化調整区域内で声高に言っていたら、それはそれで旗振りをされるべきだと私は思います。市の主体的なリーダーシップがここにもある程度必要ではないかなと思います。例えばゾーニングの中で、この辺りの部分については工業団地あるいは流通団地が必要ではないかとか、そういうようなことをしながら土地利用を政策的に考えていくということも大事ではないかなと思います。あちこちに飛びましたけれども、以上です。

細田会長

ありがとうございます。何か集落地区の維持のようなことを整理した資料があるといいですね。それでは、三島委員、よろしくお願いします。

三島委員

三島です。今日資料を見せていただきまして、今までは土地利用についてかなり強い制限があったわけですが、それと全く裏腹の説明だと感じたところです。今までは市のほうで条例が作れなかったわけです。県に権限があったわけですが、これからは市町村が条例で制限していくと、あるいは決めていくというように今私は理解したのですが、大きく違っていればまた教えていただきたいと思います。

単純に言って、今まで制限されていたところを、松江市に合ったように変えていくということはできたのではなかったかと思います。この問題の話は市議会でも 20 年ぐらい前から出ていまして、それだったらこういうやり方もあったのではないかと感じています。今度、線引きが撤廃されると、条例で松江市の考えで変更していくということが本当にできるかどうかというところを、まず 1 点お聞きしたいと思っています。

出雲市が注目しているという、これは会長さんが言われて、どのようなところに注目しておられるか分かりませんが、松江市は土地利用制度をこのままにしておいてほしいと。そうすると、松江市に企業が出なくて、出雲市は今企業を呼び込んでいますから、それが止まるようなことがあってはいけないと考えているのではという話をしたところです。それはお互いの行政、トップの考えですから、なかなかそのようにならないかなと思っています。

農地のことは農地法でいろいろありますし、農業委員会のほうで決めることだと思っていますけれども、やはりあれだけ田んぼがないから整備していくんだということで、圃場整備されて、現在は後継者がなくて、木が生えているというようなところがたくさんあります。そうすると、やはり全体を見て、もう少し市の考えている大きなことをやっていかないと、大きく乗り遅れると今感じています。認識が間違っていないかお答えいただけますか。

服部課長

三島委員からのご質問としては、今後制度が変わった時に、市のほうでルールが変えられるかというような趣旨だと思いますが、今

回案を簡単にお話すると、線引き制度は廃止し、大きくは用途地域と用途白地に分かれるということです。22 ページに示しているのが、主には用途白地についての必要な制限のお話をさせていただいています。その必要な制限の一つに、16 ページの青いところの中で、都市計画区域内の制限として特定用途制限地域という制限の方法がありまして、そういった特定用途制限地域になりますと、それも条例で決まってくるということです。そういったところの考えについて、市のほうで変えていけるということだと思っています。市の権限というか、市ができるような、市のほうで考えて決められる幅が広がってくるということがあるかと思っています。

三島委員

殿町のマンションの話が出ましたが、今まで都市計画でそういうものの制限がされていたにもかかわらず、今度大きな計画がされて、部分的に条例で決めていなかったからなったということのようです。そうすると、今まででもなったのに、今度外してもならないようにするというその切り替えが、どのように言っているかわかりませんが、なぜマンションが計画されて、市として止めることができないような状況になるのか。今度は撤廃して制限するということは、そのようなことができるかどうかという、裏腹な話になると思いますが、いかがでしょうか。

服部課長

マンションの関係と今回の土地利用は、関係ないことではないのですが、用途地域の中の話もありまして、少し話がずれるかもしれませんが。マンションのところだと、用途地域は商業地域ということで認められているところがあるというルールと、景観の関係のルールから外れたところということで、景観の規制がかからないというような2つが絡み合ったとということがあります。今回ご審議いただいている必要な制限の話と少しずれてくる話になっています。

三島委員

分かりました。

細田会長

景観は景観条例ということですね。村松委員、よろしくお願いします。

村松委員

市議会議員の村松です。都市計画審議会の委員を前回からやらせていただいているので、この問題についてずっと関わらせていただ

いてはいるのですが、なかなか難しいなというのが正直なところではあります。

22 ページの「本日ご意見を頂きたいこと」のところになりますが、この基本スタンスというところを見ると、開発ありきではないのかなと、少しそういう印象を受けました。

私が思うに、やはりこういった基本スタンスは本当に大事だと思います。ただ、この制度設計を変えることによって開発がしやすくなるということになると思いますけれども、今回災害もありましたし、開発された後、その周辺や河川があった場合はその河川の先の流域まで、どのような影響があるのかといったこともきちんと考えた上で開発されないと、何か大きな災害があった時に甚大な被害があったり、そういうことが起こりやすくなるとか、そういうことにつながってはいけないので、そういったことも議論しながらやっていかないといけないことなのだろうと思います。

地域の特性などによって多分違ってくると思いますので、それぞれの場所によって、規制のかけ方も違ってくるべきなのだろうなと思っています。特に地域の住民の方のご意見や情報もきちんと受け入れていながら、この協議はしていけないといけないのではないかなと思います。

例えば、もともと空き家になりそうなところというのは、情報があれば分かると思います。その時に、その前から「空き家になった時はどうされるの？」というようなことを市でもきちんと情報共有できていると、空き家で放っておかれる前に、違う売却などの手立てができたり、そういうところにつながっていくと思いますので、皆さんが言われたことにプラスして、地域住民の方のご意見や情報を取り上げていっていただきたいなと思っています。

細田会長

ありがとうございます。恐らく次回以降、何か防災関連のマップに落としたようなものも登場するのかなと思います。ありがとうございます。それでは、森委員、よろしくお願いします。

森委員

森です。よろしくお願いします。資料の 4 ページを見させていただくと、新たな土地利用制度の創設を目指すということが、将来のまちのかたちを達成するためには必要であるという流れで、その下に基本スタンスが 1 から 6 まであるのですが、これを見ますと、新たな土地利用制度の創設をすることによって、1 から 6 が達成され

るというように捉えることができるかなと思います。

ただ、基本スタンスの1から6に関しては、それぞれの内容は、いずれも土地利用制度の創設をしなくても、本来であれば可能であるものもあるかなと思います。基本スタンスの6項目については、これらの土地利用制度の創設がなくてもできる達成可能なことと、土地利用制度の創設がなければ達成が難しいなという側面があるのではないかなと思います。そういったことも含めて一度整理していただくと、もう少し落とし込んで、具体的に議論ができるのではないかなと思いました。よろしくお願いします。

細田会長

今後、森委員が言われた課題の落とし込みもしていただけたと思います。言われたように、これをやらなくてもできたものも多分あるのですが、やるのに非常に煩雑だったという背景もあるかなということ、やりやすくなるという意味合いで捉えていただいてもいいかなと思っています。

それでは拇委員代理よろしくお願いします。

拇代理

失礼します。松江市土整備事務所の拇です。本日は説明ありがとうございました。これまでも委員からいろいろご意見が出ていますが、一番は松江市民にとって一番いいものを作っていけないといけないということです。ロードマップのイメージもありますが、令和6年度から市民意見交換会が始まるということです。その中で、丁寧に市民の声を聞いていただいて、ご検討いただければなということと思っています。

松江市の周辺の地区というのは、これまでずっと引き継がれた伝統、風習、コミュニティーなど、いいのか悪いのかというところはありますが、いろいろ構築されているものが当然あるはずなので、そういったものをきちんと聞いて存続させていくということも検討の一つに置いて、いろいろなことを考えていけないのではないかなと感じました。

それと、前段のところで森委員からチャレンジというワード、高須委員からは将来というワードに掛かったスパンという話。これを受けて、細田会長から50年というワードが出てきて感じたことですが、資料の9ページ、10ページに、土地利用制度の創設に期待することということがあって、人や企業の流入の動きとか、古民家、空き家の利用とか、そういったものを期待されているというような

ことです。そういったチャレンジをどういったスパンで維持・存続していくのか、そういったニーズが本当にあるのかということを、高い精度で把握しておくことが重要かなと、私は議論を通じて感じたところです。以上です。

細田会長

ありがとうございます。集落地区において伝統・風習を維持するというのが非常に大事だと思います。そういった意味で、エリアを区切ってつukれないものとか制限というものも今後考えていかなければいけないかなと思っています。次は、柳原委員、お願いします。

柳原委員

柳原です。私の出身は 11 ページにあります古江地区というところの出身で、松江イングリッシュガーデンがあるところです。私は田舎の人間でして、そういう視点からお話しさせていただきたいと思います。

十数年前だったと思いますが、市街化調整区域の規制を見直してほしいといった陳情を受けていました。過去、まちづくり特別委員会が周辺の皆さんのご意見をお聞きしたということがあります。ただ、なかなか撤廃というところまでいかず、やっとこの場に立ってそうやってきたかなという感じがしています。そういうことを考えれば、非常に歓迎するところです。

5 ページにありますように、市域内のバランスの取れた発展という意味合いでは、特に橋北地域は非常に遅れているような感じがしています。JR もありませんし、自動車専用道路もありませんでした。やっと北道路ができれば、そういう効果が出てくるかなと思っています。ところですが、しかしながら、まだこの先に心もとないところもありまして、特に人口減少が進んでいるところにある小学校も、子どもたちがすごく少なくなりまして、統合というお話が現実に進んでいるということです。どんどんまだ人口は減っていき、もう限界集落になってきているところですが、バランスの取れた市域の発展を目指すという意味合いは、地域の方々は非常に期待をしているところです。ただ、無秩序な開発というのも良くないことは分かっていますが、この度の取り組みに際しては、非常に期待するところです。

15、16 ページにあります、線引き廃止により「建築等が出来る区域・誘導しない区域」の土地利用ルールがありますが、その中で従

来の地域の区分に限らずに、より細かい単位で細かい土地利用ルールについて作っていかねばならないと思っています。

この辺は農業地帯でもありますけれども、やはり市民の皆さん、住民の皆さんが何を期待するかというのが第一義で、意見をしっかり聞いて進んでいただきたいと思います。40年、50年の計です。ので、大胆な改革をしていただきたいと思います。

細田会長

ありがとうございます。各委員からお話を頂きまして、今回の事柄について期待される部分もあれば、心配される部分、また、資料の枠組みに関して疑問の点があるというようなお話も頂きました。

私は松江市の中心市街地活性化協議会にも出ていますし、生まれ育ちは安来の田園地帯の田舎、今、柳原委員さんが言われたように、私の地元も限界集落になっています。子どもがもう2人しかいません。集団登校も成り立たないと。要は今、松江市としては非常にバランスの難しい施策をやろうとされている最中というか、中心地の活性化というのと、周辺部の維持。それと中心部のコンパクトさや、周辺部での自由な開発行為。また、それにある程度の制限という形で、非常に相反するとかいいところ取りとか、そういったようなことを今後考えていかないといけないということで、非常に難しいかじ取りがこの審議会に任されていると考えています。いろいろな委員からもたくさんのご意見を頂きましたので、それも踏まえて、また次のステップに進みたいなと考えています。

それでは、各委員からのそれぞれ質問に近いようなところに関しては、後で事務局より取りまとめていただいて、回答させていただきたいと思います。

それでは、本日の議題については以上で終了したいと思いますけれども、その他で事務局からありますでしょうか。次回からはもう少し具体的なことになっていくと思います。

服部課長

皆さまのご意見ありがとうございました。今後取りまとめさせていただいて、整理させていただきたいと思っています。また、今回の資料や検討に際して必要なことを頂いたと思っています。他都市の状況であったり、分かりやすい資料ということで、これまでの議論で出たところでもなかなか分かりにくいところあるというところで、そういった補足の資料なども今後準備をさせていただきたいと思っていますし、いろいろと必要な制限の視点のご意見を頂きま

したので、そういったものをまとめさせていただきながら、今後のルール作りの市としての考え方を整理させていただいた上で、今後また示めさせていただきたいと思っています。

会長からも頂いたとおり、非常に難しいかじ取りだということは事務局でも認識していますが、市民の皆さまにとってより良い制度設計ということを目指さないといけません。そのあたりも踏まえた上で、しっかりとしたルールの下で松江市が目指すまちづくりが実現できるように向かっていきたいと思っていますので、今後ともご理解、ご協力を頂きたいと思っています。よろしくお願いします。

議事録確認者氏名

細田会長

それでは、議事録確認の指名をさせていただきたいと思っています。本日の審議の議事録の確認については席順で、1 番の井上悦子委員、2 番の井上亮委員にお願いしたいと思います。よろしくお願いします。それでは、事務局のほうにお返ししたいと思います。

中司係長

細田会長、どうもありがとうございました。

議事録については作成しまして、でき次第、確認をお願いしたいと思いますので、どうぞよろしくお願いします。

なお、そのやり方についてですが、これまで議事録を作った際に、委員ご本人の直筆による署名をお願いしていた経緯がありました。ただ、今後、事務を簡略化していきたいというところもありまして、直接の署名ではなくても、メール等でのやりとりで内容を確認いただけたということが分かりましたら、確認が完了するということになるように改めていきたいと思っていますので、どうぞご協力のほどよろしくお願いします。

閉会

そうしますと、次回の審議会の日程については、当面の予定はありませんが、また決まり次第、ご案内をさせていただきたいと思いますので、どうぞよろしくお願いします。

以上で、第 56 回都市計画審議会を閉会します。本日は大変お疲れさまでした。

第 56 回 松江市都市計画審議会 議事録

確認者

会長

委員

委員
