

松江圏都市計画(松江国際文化観光都市建設計画)地区計画の決定(松江市決定)

都市計画乃白田和地区計画を次のように決定する。

1. 地区計画の方針

名 称	乃白田和地区計画
位 置	松江市乃白町の一部地内
面 積	約 6.1ha
地区計画の目標	本地区は、J R 松江駅より南約 4 km に位置し、山陰道南側の土地 区画整理事業により基盤整備が行われ、商業機能を持った乃白北地 区に隣接している。周辺には、島根県立大学や島根県立松江商業高 等学校等の文教施設、医療施設の核となる市立病院等の医療福祉施 設、松江総合運動公園等の公共施設が立地している。さらに、隣接 するクレアヒル松江には、流通卸売企業やガス局等の公営企業が集 積し開発が進められてきた地域である。 また、本地区は松江西 I C 及び松江市立湖南中学校から概ね 500 m 圏内に位置し、松江市都市マスタープランにおいては、「雇用創出 の中核」、「生活維持の中核」に位置付けられており、多世代が居住 する循環型の地域を形成するための中枢として計画的な市街地形成 が期待される地区である。 本計画は、組合施行の土地区画整理事業により道路・公園等の地 区施設整備を行い、医療・健康福祉、店舗業務施設等を計画的に誘 導することにより、この地区の拠点性を高め、魅力ある都市環境を 形成することを目標とする。
区域 の 整 備 ・ 開 発	多様な世代が生き生きと暮らし、緑豊かな環境のもと、この地区 ならではの暮らしを享受することができるようにするため、地区を 3 つのゾーンに区分し土地利用の方針を次のように定める。 1. 医療・健康福祉ゾーン 地区に隣接する市道大庭布志名線から北側にある市立病院の医療 施設、保健福祉総合センター、保育所の福祉施設と融合できる医療・ 健康福祉施設を誘導する。 2. 複合ゾーン (A) 乃白北地区の商業機能や幹線道路等の交通利便性を活かし、さら なる生活利便性の向上を図るため生活サービス機能や居住機能及び 事業所等の業務施設を誘導する。 3. 複合ゾーン (B) 地区周辺の居住環境を考慮し、住宅及び集合住宅等の土地利用を 誘導する。

及び保全の方針	地区施設の整備の方針	地区沿いにある市道大庭布志名線は、主要地方道松江木次線に連結し、大庭地区に向けて県道竹矢八重垣神社線と接続し、国道 432 号バイパスに連結し、橋南地区の東西を連結する交通ネットワーク化している重要な幹線道路である。地区内では、道路の交通安全を確保するため、市道大庭布志名線の道路視距や歩道を改良することにより道路機能を高める。また、土地利用計画と整合が図られるような区画道路を配置する。周辺地区住民も利用可能な場所に公園を配置し、子ども達が遊べる遊具施設の設置や公園利用者の憩いの空間を設定する。
	建築物等の整備の方針	それぞれのゾーンの形成が図られるよう地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき建築物等に関する制限を定め規制誘導を図る。
	その他の整備の方針	高齢化社会への対応や環境にやさしい社会資本整備を構築するために以下の 2 つについて配慮しながら、施設整備を行う。 ①ユニバーサルデザインに関する整備方針 当地区においては、高齢者や身体障害者のみならず、あらゆる人の利便性に配慮し、快適に利用できるよう当地区内の施設の出入口や通路等については、段差を無くしたりスロープや手すりを設置するなど「松江市ひとにやさしいまちづくり条例」の基準に基づいてバリアフリーとなるように努めるとともに、ユニバーサルデザインに配慮した施設整備を行う。 ②低炭素社会の構築に関する整備方針 当地区においては、地球環境への負荷を軽減するために、自然エネルギーなどの効果的で高効率なエネルギーを積極的に活用するとともに、廃棄物などの発生抑制や再利用化などに取り組み二酸化炭素の排出量が抑制できるような施設整備を行う。

2. 地区整備計画

地区施設の 配置・規模		名 称	幅 員	延 長・面 積
	幹 線 道 路	大庭布志名線	12.0m	約 520m
	区 画 道 路	10-1 号道路	10.0m	約 80m
		9-1 号道路	9.0m	約 140m
		9-2 号道路	9.0m	約 210m
		6-1 号道路	6.0m	約 100m
		6-2 号道路	6.0m	約 70m
		6-3 号道路	6.0m	約 100m
		6-4 号道路	6.0m	約 50m
		6-5 号道路	6.0m	約 80m
		6-6 号道路	6.0m	約 80m
		6-7 号道路	6.0m	約 370m
		6.5-1 号道路(既設)	6.5m	約 120m
	公園	1 号公園	—	約 0.2ha
	水路	1 号	2.5m	約 40m
		2 号	1.9m	約 60m

	地区の 細区分	名称	医療・健康福祉 ゾーン	複合ゾーン (A)	複合ゾーン (B)
		面積	約 1.5ha	約 4.3ha	約 0.3ha
建築物等制限に関する事項		建築物の用途 の 制 限	次の各号に掲げる建築物以外は建築してはならない。 ① 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの ② 診療所 ③ 病院 ④ 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの ⑤ 薬局 ⑥ サービス付き高齢者向け住宅	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 ①法別表第二（へ）項に掲げる建築物 ②ホテル又は旅館 ③ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「施行令」という。）第130条の6の2で定められる運動施設 ④カラオケボックスその他これに類するもの ⑤マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの ⑥畜舎 ⑦危険性や環境を悪化させる恐れがある工場（法別表第2（と）項第3号に掲げる事業（出力等除外条件があるものにあつてはその除外条件を除く。）を営む工場） ⑧危険物の貯蔵又は処理に供するもの（施行令第130条の9に定められる地下貯蔵槽により貯蔵される第1石油類、第2石油類、第3石油類、第4石油類の貯蔵に供するものを除く。）	次の各号に掲げる建築物以外は建築してはならない。 ① 住宅 ② 兼用住宅 ③ 共同住宅 ④ 寄宿舍 ⑤ 下宿 ⑥ 老人ホーム ⑦ サービス付き高齢者向け住宅

	敷地面積の 最低限度	—	—	—
	壁面位置の 制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、1.0 m 以上でなければならない。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、1.0 m 以上でなければならない。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、1.0 m 以上でなければならない。
	建築物等の形態又は意匠の 制限	建築物、設備類及び屋外広告物の形態・色彩などの意匠については、松江市景観計画及び松江市屋外広告物条例を遵守し、優れた都市景観の形成に寄与するとともに周辺環境に調和したものとする。		
	垣又は柵の 構造の制限	—	—	—
その他土地利用の 制限に関する事項		—	—	—
備 考	屋外物置等とは、物置のほか、物干し場、開放的な歩廊、渡り廊下及び自転車置場をいう。			

決定の理由書

【決定の具体的理由】

本計画地は、松江西インターチェンジに程近い市街化調整区域の幹線道路沿線に位置し、周辺には医療施設の核となる松江市立病院、松江総合運動公園等の公共施設、土地区画整理事業により基盤整備が行われ、商業機能を有する乃白北地区、市立湖南中学校等の文教施設が立地している。さらに、隣接するクレアヒル松江には、流通卸売企業やガス局等の公営企業が集積しており、開発が進められてきた地域である。

松江圏都市計画区域の整備、開発及び保全の方針において、市街化調整区域内の主要幹線の沿線区域は、農業との調整を図りつつ、地域の特性や居住環境に応じた適切な土地利用の規制誘導を行うとされている。なお、市街化編入にあたっては、都市機能と周辺の居住人口の維持、産業振興や雇用の創出に資する開発について、必要に応じて行うものとされている。

松江市都市マスタープランにおいては、地方都市での暮らしを支えるうえで、必要となる雇用を生む場として、中心業務地や既存の工業団地、インターチェンジ周辺などを『雇用創出の中核』に位置づけ、働く場の確保を図る地域としている。

また、定住促進の観点から小中学校及び鉄道駅の周辺 500m圏を『生活維持の中核』に位置づけ、居住や生活サービス機能の確保を図る地域としている。

本計画は、『雇用創出の中核』及び『生活維持の中核』に該当する市街化調整区域の幹線道路沿道において、医療・健康福祉施設、生活サービス機能、事業所等の業務施設を誘導するとともに周辺の自然環境と調和し、秩序ある街区形成を実現するため、本地区計画を定めるものである。