

松江圏都市計画（松江国際文化観光都市建設計画）地区計画の変更（松江市決定）

都市計画クリアヒル松江地区計画を次のように変更する。

1 地区計画の方針

		名称	クリアヒル松江地区計画
		位置	松江市平成町・大庭町地内
		面積	約 50.9ha
区域の整備・開発・保土の方針	地区計画の目標	当地区は、JR 松江駅より南約 4.0km のところに位置し、豊かな自然環境に囲まれた丘陵地である。周辺には中学校、高校、大学等の文教施設や総合運動公園、墓園、農地等が点在し、交通アクセスも国道 9 号松江道路まで約 1.0km と利便性に優れ、拠点整備が期待される地区である。 本計画は、地区計画の策定により文化活動と産業活動のそれぞれの特色を引き出すとともに、文化活動と産業活動が周辺環境と共生し、当地区と周辺地区との調和を図ることによって、文化及び産業のこの地における拠点性を高めると同時に、市民が気軽に訪れ楽しむことのできる魅力のある都市環境の形成を目標とする。	
	土地利用の方針	21 世紀の都市にふさわしい魅力と緑豊かな地区を形成するため、当地区を地区の特性に応じて「流通卸売業務ゾーン」、「産業ゾーン」、「スポーツ振興ゾーン」、「公共施設ゾーン」の 4 つに細区分し、それぞれの土地利用の方針を次のように定める。 ① 流通卸売業務ゾーン 近隣の良い教育、自然環境を阻害することのないよう周辺に緑地を配置するとともに、効率的に流通卸売業務施設を誘導することにより、環境保全と多様な業種の集団化による集積効果を活かし、市民ニーズに素早い対応が行える流通卸売業務地区とする。 ② 産業ゾーン ガス事業関連施設の一体的な整備を図る。敷地内では外周部を中心に高木等による積極的な緑化を図るとともに、周辺との修景の一体化に配慮し、周辺環境との調和を図る。 ③ スポーツ振興ゾーン 近隣の総合運動公園や文教施設と一体的に計画することによって多種多様なスポーツを行えるようにし、スポーツを通じて市民及び周辺の勤労者の健康を増進させる施設の立地を促進する。 ④ 公共施設ゾーン 公共施設を配置し整備を図る。当ゾーンは当地区の表玄関に位置することから、当地区のイメージにふさわしい施設の整備を図る。	
	地区施設の整備方針	① 各ゾーンの機能を確保するため、効率的に道路を配置するとともに、当地区の利用者に安らぎと潤いのある空間を提供するため、歩道の緑化を図る。 ② 周辺の良好な環境と調和するよう緑豊かな潤いのある地区景観を形成するため、公園や緑地を設けるとともに、自然緑地及び斜面緑地等の維持、保全を図る。	

建築物等の整備方針	建築物の屋根、外壁、その他屋外から望見される部分や屋外広告物等の形態、色彩、装飾及び建築物の意匠は、周辺の環境や建築物との調和を図るとともに、周辺地域及び湖北地区からの景観を考慮し、一体感のある街並みが創出されるよう誘導する。又、緑豊かな潤いのある地区景観を形成するため、かき又はさくの構造を制限するとともに、現存する緑地や法面の土地利用を制限する。 流通卸売業務施設の整備にあたっては、流通卸売業務により周辺環境に影響を及ぼすことが無いよう十分配慮した施設整備を行うものとする。 ① 流通卸売業務ゾーン ア 流通卸売業務施設の集積を図るとともに、流通卸売業務にふさわしい良好な環境の確保を図るため建築物の用途の制限を行う。 イ ゆとりのある土地利用を実現するとともに、敷地内のオープンスペースの確保を図ることにより、道路等と建築物の敷地が有機的に調和し、緑豊かで一体的かつ開放的な沿道環境を形成するため、壁面の位置の制限を行う。 ウ 協同組合松江流通センターにより結ばれた各種協定を尊重し、協調して整備を行う。 ② 産業ゾーン ア ガス事業関連施設の集積を図るとともに、ガス事業にふさわしい良好な環境の確保を図るため建築物の用途の制限を行う。 イ ゆとりある土地利用を実現するとともに、敷地内のオープンスペースの確保を図ることにより、道路等と建築物の敷地が有機的に調和し、緑豊かで一体的かつ開放的な沿道環境を形成するため、壁面の位置の制限を行う。 ウ 協同組合松江流通センターにより結ばれた各種協定を尊重し、協調して整備を行う。 ③ スポーツ振興ゾーン ア スポーツ関連施設の集積を図るとともに、スポーツを行うのにふさわしい良好な環境の確保を図るため建築物の用途の制限を行う。 イ ゆとりある土地利用を実現するとともに、敷地内のオープンスペースの確保を図ることにより、道路等と建築物の敷地が有機的に調和し、緑豊かで一体的かつ開放的な沿道環境を形成するため、壁面の位置の制限を行う。 ウ 協同組合松江流通センターにより結ばれた各種協定を尊重し、協調して整備を行う。 ④ 公共施設ゾーン ア 良好な環境の確保を図るため建築物の用途を制限する。 イ ゆとりある土地利用を実現するとともに、敷地内のオープンスペースの確保を図ることにより、道路等と建築物の敷地が有機的に調和し、緑豊かで一体的かつ開放的な沿道環境を形成するため、壁面の位置の制限を行う。 ウ 協同組合松江流通センターにより結ばれた各種協定を尊重し、協調して整備を行う。
バリアフリーに関する整備方針	当地区は、来るべき高齢化社会等に先駆け、高齢者や身体障害者等の利便性に特に配慮するとともに、全ての利用者が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。

2 地区整備計画

地区施設の配置・規模	道路	名称	幅員	延長	公園	名称	面積	緑地	名称	面積
		1号道路	25m	約610m		1号公園	約0.3ha		1号緑地	約4.2ha
		2号道路	12m	約1,270m		2号公園	約0.4ha		2号緑地	約3.0ha
		3号道路	12m	約350m		3号公園	約0.4ha		3号緑地	約1.3ha
		4号道路	12m	約130m		4号公園	約0.3ha		4号緑地	約1.8ha
		5号道路	6～12m	約300m						
		6号道路	12m	約70m						
		7号道路	25m	約100m						
		8号道路	9m	約130m						

建築物の制限に関する事項	地区の細区分	名称	流通卸売業務ゾーン	産業ゾーン	スポーツ振興ゾーン	公共施設ゾーン
		面積	約35.7ha	約2.6ha	約3.6ha	約9.0ha
	建築物等の用途の制限		次の各号に掲げる建築物以外は建築してはならない。 1. 流通卸売業務関連施設 2. 専ら従業員の福利厚生施設等の用に供する建築物（居住の用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. ガス事業関連施設 2. 専ら従業員の福利厚生施設等の用に供する建築物（居住の用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. スポーツ関連施設 2. 専ら従業員の福利厚生施設等の用に供する建築物（居住の用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. 公共関連施設
壁面の位置の制限		建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は1.5m以上とする。ただし道路境界に沿って法面があるときは、法肩から1.5m以上の距離とする。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は1.5m以上とする。ただし道路境界に沿って法面があるときは、法肩から1.5m以上の距離とする。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は1.5m以上とする。ただし道路境界に沿って法面があるときは、法肩から1.5m以上の距離とする。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は1.5m以上とする。ただし道路境界に沿って法面があるときは、法肩から1.5m以上の距離とする。	

建築物等の 形態・意匠 の制限	① 建築物の屋根、外壁その他屋外から望見される部分及び屋内広告物等の形態、色彩及び装飾は、原色等の刺激的なものは避け落ち着いたものとするとともに色調を揃えることとする。又、建築物の意匠は周辺の建築物との調和に配慮したものとする。 ② 高架水槽、クーリングタワー等の建築設備（避雷設備、通信設備は除く）は、道路、公園等の公共の用に供する場所から容易に望見できない構造とするか、建築物の仕上材と調和させ目立たないようにする。
かき又は さくの構造 の制限	かき又はさくの構造は原則として帯状植栽又は透視可能フェンス等とする。（ただし、フェンス等については、目立たない色彩でかつ道路寄りに植栽を施したものに限る。又、高さは地盤面より 1.5m 以下とする。）
土地利用の 制限	① 既に存在する緑地は、極力保全する。ただし、やむを得ない場合は、それに代わる樹木等の整備を行う。 ② 法面は、極力緑化に努める。
備考	市長が松江市の主要施策実現のためにやむを得ないと判断し、また、周辺環境を害するおそれがないと認め、松江市建築審査会の同意を得て許可したものについては、建築物等の用途制限の適用を除外することができる。

「区域は、計画図表示のとおり」

理由：土地利用の状況を勘案し、本案のとおり変更する。

変更の理由書

【変更の具体的理由】

本地区計画においては、地区内に4つの地区の細区分を定めて建築物の用途を制限し、土地利用を図っているところである。

そのうちの「スポーツ振興ゾーン」において、現在、未利用地が存在しており、遊休公有地の有効活用を図ることが求められている。

このような状況下において、平成30年3月に改定した都市マスタープランにおいて、クレアヒル松江については、「雇用創出の中核」に位置付けていることから、当該用地については雇用創出に資する土地利用を推進することが望ましいと考えられる。

そのことからこの度、民間売却及び利活用をしやすいするため、「スポーツ振興ゾーン」から「流通卸売業務ゾーン」へ変更を行うとともに、4号緑地の区域を変更し、4号緑地と5号緑地に分割するもの。

また、併せて松江市交通局の北側部分については、現在、交通局の職員駐車場として利用がなされている現状を踏まえ、その部分については、「スポーツ振興ゾーン」から「公共施設ゾーン」へ変更するもの。