

松江市立地適正化計画

平成 31(2019)年 3 月 策定

令和 4(2022)年 3 月 改定

令和 8(2026)年 2 月 改定

令和 8(2026)年 8 月 改定

松 江 市

◆ 立地適正化計画の改定（令和 8（2026）年 8 月）について

以下の内容について、平成 31（2019）年に策定した計画を一部改定しました。

1. 居住誘導区域の見直し

本市においては、平成 31（2019）年 3 月に「松江市立地適正化計画」を策定し、持続可能な都市構造の形成を目指してきたところですが、令和 7（2025）年 5 月の都市計画変更により、新たに市街化区域・用途地域に編入した「法吉地区・大庭地区」について、立地適正化計画における居住誘導区域の設定方針に従い、両地区を居住の維持および誘導を図るべき区域として、居住誘導区域に指定するため、『第 4 章 居住誘導区域』の見直しを行いました。

目 次

第1章 立地適正化計画の策定にあたって.....	1
1. 背景と目的	1
2. 計画の位置づけ	2
3. 計画の対象区域	3
4. 計画の期間と目標年次	3
第2章 松江市の現状と課題	4
1. 人口・世帯	4
2. 市街地形成	6
3. 公共交通	8
4. 住宅立地	9
5. 防 災.....	10
第3章 基本的な方針	12
1. 基本理念	12
2. 計画策定の視点	13
3. まちづくりの基本方針	14
4. 将来都市構造.....	16
第4章 居住誘導区域	26
1. 居住誘導区域の設定方針.....	26
2. 居住誘導区域に含まない区域	29
3. 居住誘導区域を設定するエリア	31
4. 届出制度について.....	35
5. 居住誘導に関する施策	36
第5章 都市機能誘導区域	38
1. 都市機能誘導区域の設定方針	38
2. 都市機能誘導区域を設定するエリア.....	39
3. 誘導施設	50
4. 届出制度について.....	54
5. 都市機能誘導に関する施策	55
第6章 公共交通.....	58
1. 基本的な方針.....	58
2. 公共交通に関する施策	58
第7章 防災指針.....	60
1. 防災指針の概要	60
2. 災害リスクの分析.....	62
3. 防災まちづくりの将来像と方針	77
4. 防災まちづくりの取組	80
第8章 数値目標の設定と進捗管理	86
1. 数値目標（KPI）の設定	86
2. 期待される効果	88

3. 計画の評価と見直し	90
資料編 1. 松江市の現状.....	93
1. 人口	93
2. 交通	95
3. 住宅立地	96
4. 都市機能	99
資料編 2. 都市機能誘導区域、誘導施設	105
1. 都市機能誘導区域.....	105
2. 誘導施設	107
資料編 3. 策定体制・策定経過.....	114
1. 策定体制	114
2. 策定経過	115
資料編 4. 防災指針の策定経過.....	116
1. 防災指針の策定経過.....	116
資料編 5. 用語説明.....	117
1. 用語説明	117

第1章 立地適正化計画の策定にあたって

1. 背景と目的

本市はこれまで、人口増加時代の要請に伴う宅地開発に対して一定の秩序を保ちながら、道路、下水道施設等の都市基盤整備を計画的に進めることで、市民生活の利便性向上に努めてきました。

しかしながら、本市の人口は平成12（2000）年をピークに減少に転じ、特に市街地中心部においては、空き家や空き地、駐車場といった低未利用地が増加する等様々な問題が顕在化してきました。

今後こうした状況を放置すれば、市街地の更なる空洞化が進み、都市としての魅力や賑わいが低下するとともに、今ある生活サービス機能の撤退や公共交通の利便性の低下を招き、結果として市街地での生活機能が損なわれていくことが懸念されます。

こうした状況は全国の他の都市においても同様に発生しており、人口の減少と高齢化を背景とする都市の衰退に対して、国は、平成26（2014）年8月に都市再生特別措置法の改正を行い、医療・福祉施設・商業施設等の生活に関連する施設や住宅がまとまって立地し、住民が公共交通によりアクセスできる都市構造「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」の考え方を強く打ち出し、各自治体に「立地適正化計画」の策定を求めています。

本市においては、国の政策を踏まえた上、都市マスタープランにおいて市域全体を対象に公共交通網をまちの骨格と位置づけ、定住の促進や雇用の創出に資する土地利用の方針を示すとともに、本市の人口の約7割を占める市街地における土地利用の方針をより具体的に示すため、立地適正化計画を策定することとしました。

策定にあたっては、これまでの都市基盤整備の成果として利便性の高い地域となっている市街化区域と用途地域において、誰もが移動できる公共交通を維持することによって一定の人口集積を保ち、将来にわたり誰もが住み続けることができるように「居住誘導区域」を設定し、誘導を図ることとします。

また、「都市の中核」を中心として、誰もが必要とする様々な生活サービスを提供する都市機能を維持・誘導するエリアとして「都市機能誘導区域」を設定し、都市機能の集積を図ることとします。

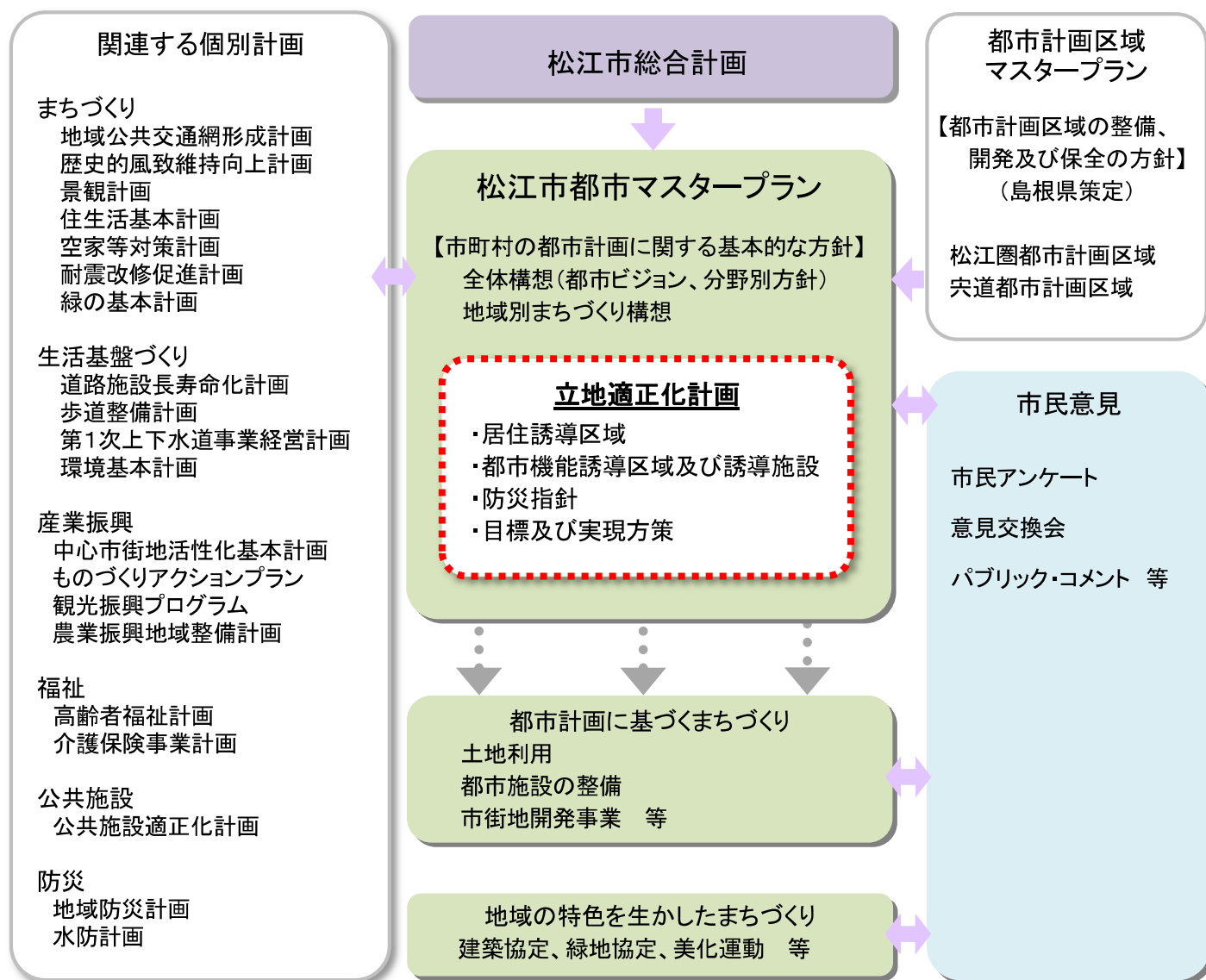
さらに都市機能誘導区域においては、今ある都市機能、遊休公有地や低未利用地を活用して新たに誘導する都市機能等、生活利便性の維持・向上に必要な誘導すべき「誘導施設」を設定し、都市の魅力の維持・向上に努めることとします。

立地適正化計画を策定することによって、本市が目指すまちづくりを実現するためにどこが居住に適しているのか、あるいはどこへ開発等の民間活動を誘導していきたいのかを明らかにし、将来にわたって誰もが住み続けることができる持続可能な都市構造を官民一体となって確立していきます。

2. 計画の位置づけ

松江市立地適正化計画は、松江市総合計画や都市計画区域マスタープランといった上位計画に即して平成 29（2017）年度に策定した、「松江市都市マスタープラン」の市街地における土地利用方針の詳細版として位置づけます。

図 1-1 計画の位置づけ



3. 計画の対象区域

本計画の対象区域は、都市再生特別措置法第 81 条第 1 項に基づき、松江圏都市計画区域と宍道都市計画区域の 2 つの都市計画区域全域とします。

図 1-2 計画の対象区域

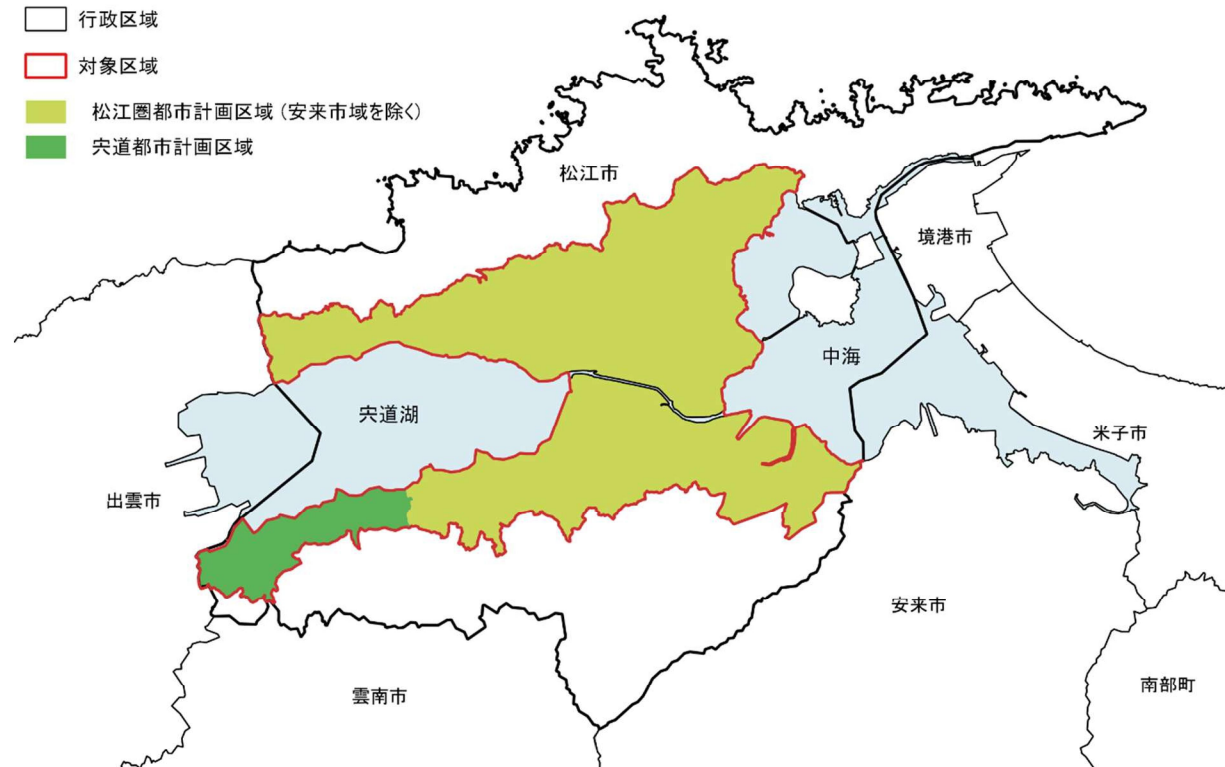
凡例

□ 行政区域

□ 対象区域

■ 松江圏都市計画区域（安来市域を除く）

■ 宍道都市計画区域



※水面は、対象区域の表示から外している。

4. 計画の期間と目標年次

本計画の計画期間は、平成 31（2019）年度を初年度とし、松江市都市マスタープランの目標年次である令和 9（2027）年度とします。