

## 第5章 都市機能誘導区域

### 1. 都市機能誘導区域の設定方針

都市機能誘導区域は、医療、教育、商業等の都市機能を市街地の一定エリアに誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域です。

本市においては、以下の方針を基に、3つのエリアを都市機能誘導区域に設定します。

#### 「都市の中核エリア」

多様な高次都市機能が集積し、本市の主要な交通結節点となっている、JR松江駅、県民会館前バス停、一畑電車 松江しんじ湖温泉駅を中心とするエリア

#### 「JR乃木駅・島根県立大学周辺エリア」

島根県立大学及び都市の中核周辺にあり公共交通の結節点となっているJR乃木駅を含めたエリア

#### 「島根大学周辺エリア」

島根大学を中心とするエリア

#### 方針1 高次の都市機能が集積するエリアを設定します

JR松江駅、島根県庁や松江市役所等の行政機関、大規模商業施設、高度医療機関、コンベンション施設等の高次都市機能が集積し、市民や観光客等が来訪する市の中心的な地域を、松江市都市マスタープランでは「都市の中核」として位置づけています。「都市の中核」においては、これらの機能を将来にわたり維持するとともに、遊休公有地や低未利用地を活用して新たな機能を誘導し、都市としての求心力を高める必要があります。

#### 方針2 「都市の中核」及び「都市の中核周辺」の公共交通結節点周辺エリアを設定します

将来にわたり市民の移動手段を確保し、周辺地域から高次都市機能や生活サービス機能に容易にアクセスできるようにするためには、公共交通の利用促進を図り維持する必要があります。そのため、「都市の中核」及び「都市の中核周辺」の公共交通の結節点においては、都市機能の充実や周辺整備により利便性を高める必要があります。

#### 方針3 若者人口の確保や将来の人財確保に資する大学の周辺エリアを設定します

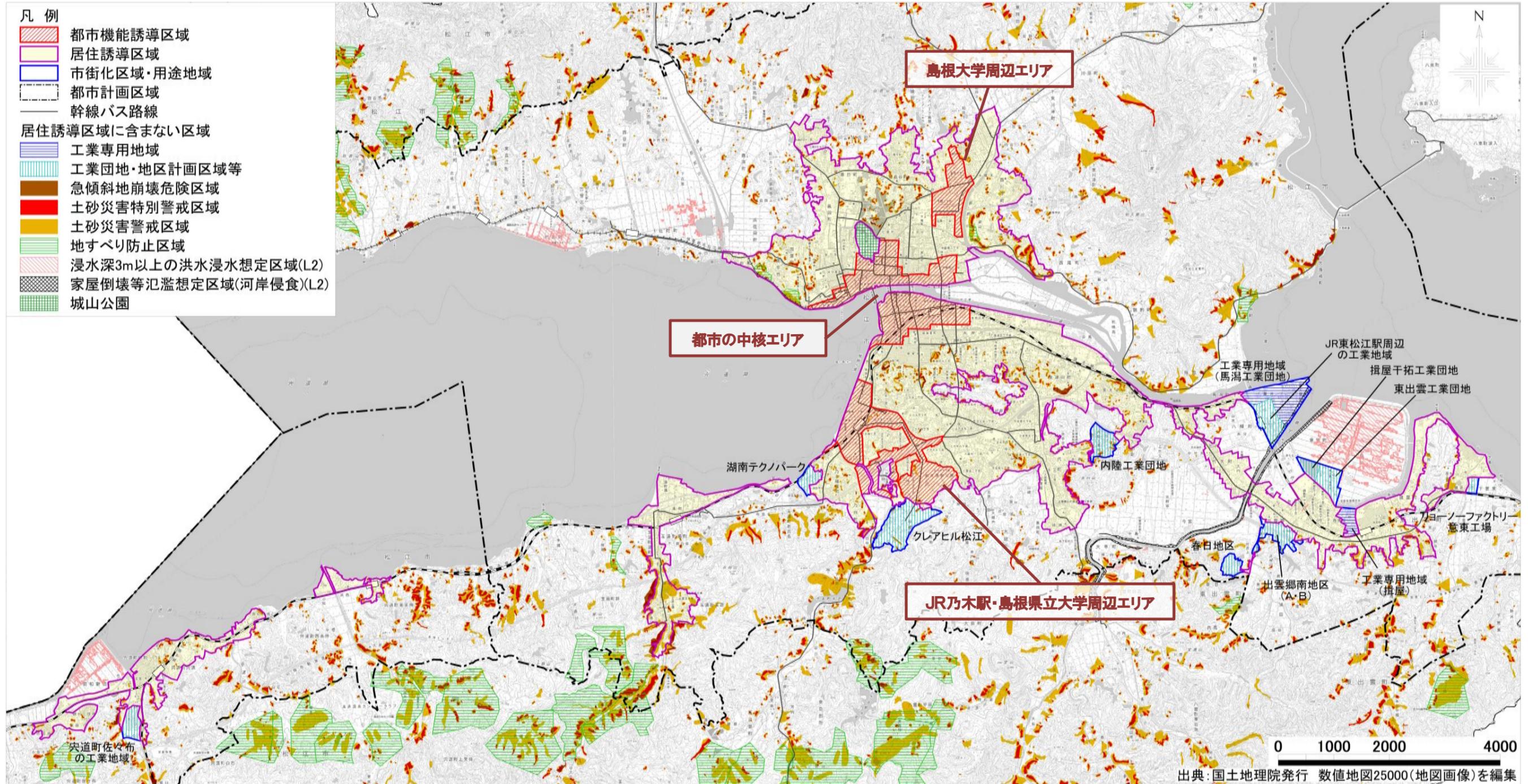
本市の喫緊の課題となっている人口減少の抑制に向け、若者の人口の維持や、将来の人財確保に資する大学は重要な都市機能です。本市には、島根大学、島根県立大学の2つの大学が立地しており、現在の場所に立地を維持するとともに機能強化を図る必要があります。





前述の方針を踏まえ、都市機能誘導区域を下図の通り改定します。

図 5-2 都市機能誘導区域図【令和 4(2022)年 3 月改定】



※図は、令和3(2021)年10月時点の都市計画決定状況及び令和3(2021)年4月時点における災害リスクの高い箇所を表示している。

	面積	市街化区域・用途地域の面積に対する割合
都市機能誘導区域	454ha	13%
都市の中核エリア	212ha	6%

	面積	市街化区域・用途地域の面積に対する割合
J R乃木駅・島根県立大学周辺エリア	187ha	5%
島根大学エリア	55ha	2%





## (1) 都市の中核エリア

### ア. 区域設定の考え方

J R松江駅、県民会館前バス停、一畑電車 松江しんじ湖温泉駅を中心とした半径 500m 圏と、その3つの圏域を合わせた半径 800m 圏を基本とし、広域的な利用がある高次都市機能が立地する地区や活用が課題となっている遊休公有地を含め都市機能誘導区域としています。

### イ. 区域内の特性と方向性

#### (ア) J R松江駅周辺

##### 【特性】

- ・ J R松江駅を中心に、一畑百貨店やイオン松江店等の大規模商業施設、くにびきメッセや松江テルサ等のコンベンション機能、金融機関の本店機能等、高次都市機能が立地しており、市内外から多くの人を訪れる地区です。
- ・ 都市の中核として必要な都市機能を誘導する際の受け皿となる島根県立プール跡地や松江市立病院跡地等、大規模な遊休公有地があります。

##### 【方向性】

- ・ 既存の高次都市機能を維持しつつ、大規模な遊休公有地を活用して、市内外から訪れた人が長時間滞在したくなる魅力的な機能の立地や交通結節点としての機能強化を推進し、将来にわたって交流やイベント、買い物等に市内外から多くの人を訪れる地区の形成を目指します。

#### (イ) 県民会館前バス停（殿町）周辺

##### 【特性】

- ・ 島根県庁をはじめとする官公署、島根県民会館・島根県立図書館等の文化交流施設、松江赤十字病院等の高次都市機能が立地するとともに、国宝松江城や堀川遊覧船等多くの観光資源に恵まれ、市内外から多くの人を訪れる地区です。
- ・ 空き家や空き店舗だった所が駐車場に転用され、小規模な駐車場が点在しています。

##### 【方向性】

- ・ 既存の高次都市機能を維持・充実しながら、島根県民会館有料駐車場用地の利活用、民間事業者による集客施設の整備、回遊性を高めるための歩行空間の整備、小規模に点在する駐車場の集約・再編等を推進し、市内外から訪れる人と市民が交流する賑わいのある地区の形成を目指します。

#### (ウ) 一畑電車 松江しんじ湖温泉駅周辺

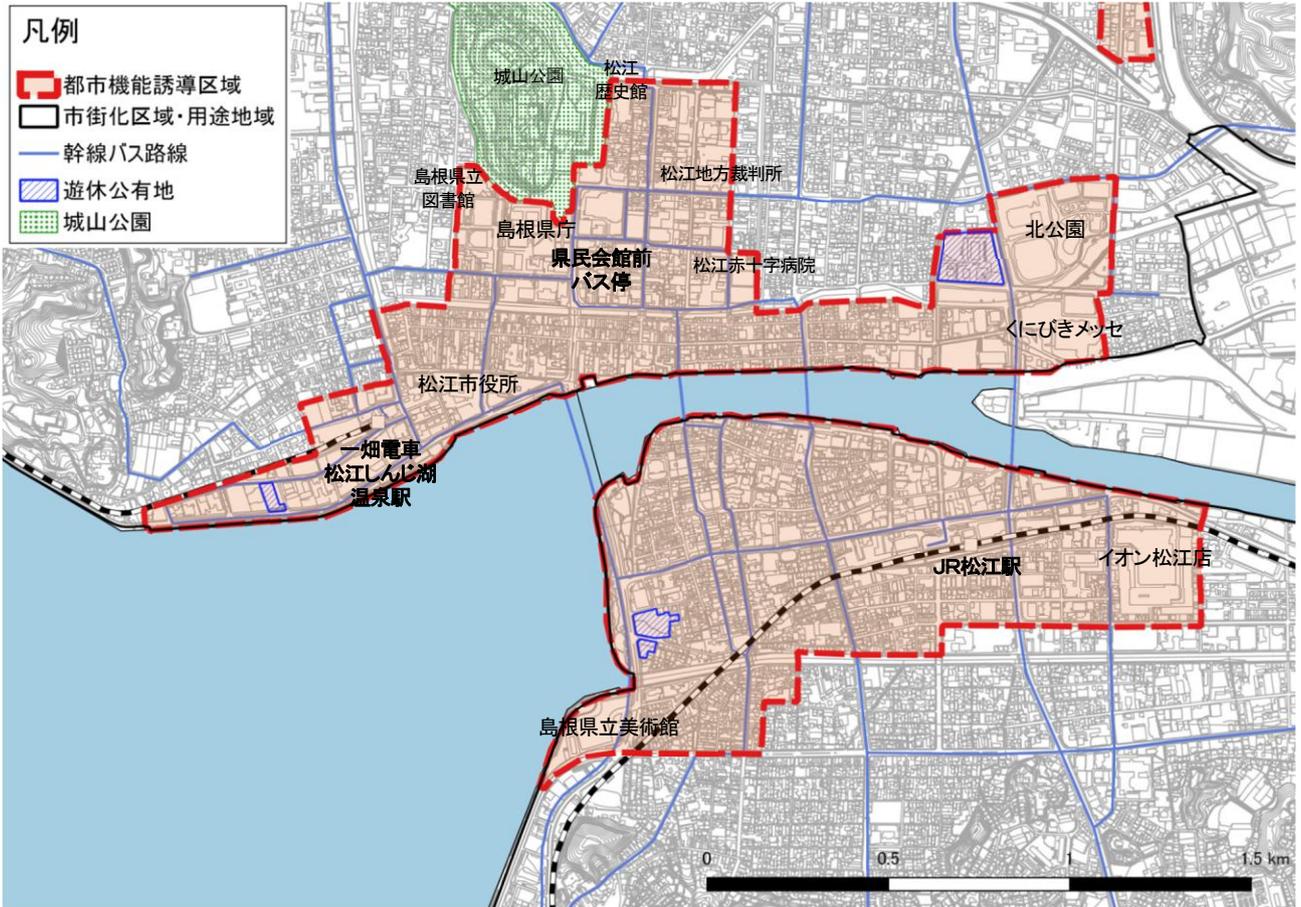
##### 【特性】

- ・ 一畑電車 松江しんじ湖温泉駅は、一畑・市営の両路線バスが乗り入れるとともに、高速乗合バスや空港連絡バスも発着する、周辺地域からアクセスしやすい重要な交通結節点です。
- ・ 千鳥町地内の遊休公有地や月極駐車場等の低未利用地が多い地区です。

##### 【方向性】

- ・ 交通結節点の利便性や低未利用地等を活用した都市機能の誘導を図り、賑わいのある地区の形成を目指します。

図 5-3 都市の中核エリアにおける都市機能誘導区域図



## (2) JR乃木駅・島根県立大学周辺エリア

### ア. 区域設定の考え方

JR乃木駅と島根県立大学を中心とした半径500m圏と、その2つの圏域を合わせた半径800m圏を基本とし、主要地方道松江木次線の東側や骨格となるバス路線沿線の、スーパーマーケットや日用品店等の生活サービス機能が立地する地区を都市機能誘導区域としています。

### イ. 区域内の特性と方向性

#### (ア) JR乃木駅周辺

##### 【特性】

- ・ JR乃木駅は、県内で5番目の乗降客数があり、一畑・市営の両路線バスが乗り入れる重要な交通結節点です。
- ・ 大規模な遊休公有地であるホテル穴道湖跡地があります。

##### 【方向性】

- ・ 交通結節点であることを考慮しながら、大規模な遊休公有地の利活用及び駅周辺における商業機能や教育機能等の充実を図り、利便性の高い地区の形成を目指します。

#### (イ) 島根県立大学周辺

##### 【特性】

- ・ 高等教育機関である島根県立大学が立地しています。
- ・ 高度医療機関である松江市立病院が立地しています。
- ・ 土地区画整理事業により良好な市街地が形成され、近隣の松江西IC周辺をはじめ、スーパーマーケットや飲食店、家電量販店等の商業施設が集積している生活利便性の高い地区です。

##### 【方向性】

- ・ 若者人口の維持や将来の人財確保のための重要な都市機能である大学の立地を現在地に維持するとともに、機能強化を図ります。商業機能、医療機能、教育機能等の維持、充実を図り、学生をはじめとする若い世代が暮らしやすい地区の形成を目指します。

図 5-4 JR乃木駅・島根県立大学周辺エリアにおける都市機能誘導区域図【平成 31(2019)年 3 月】

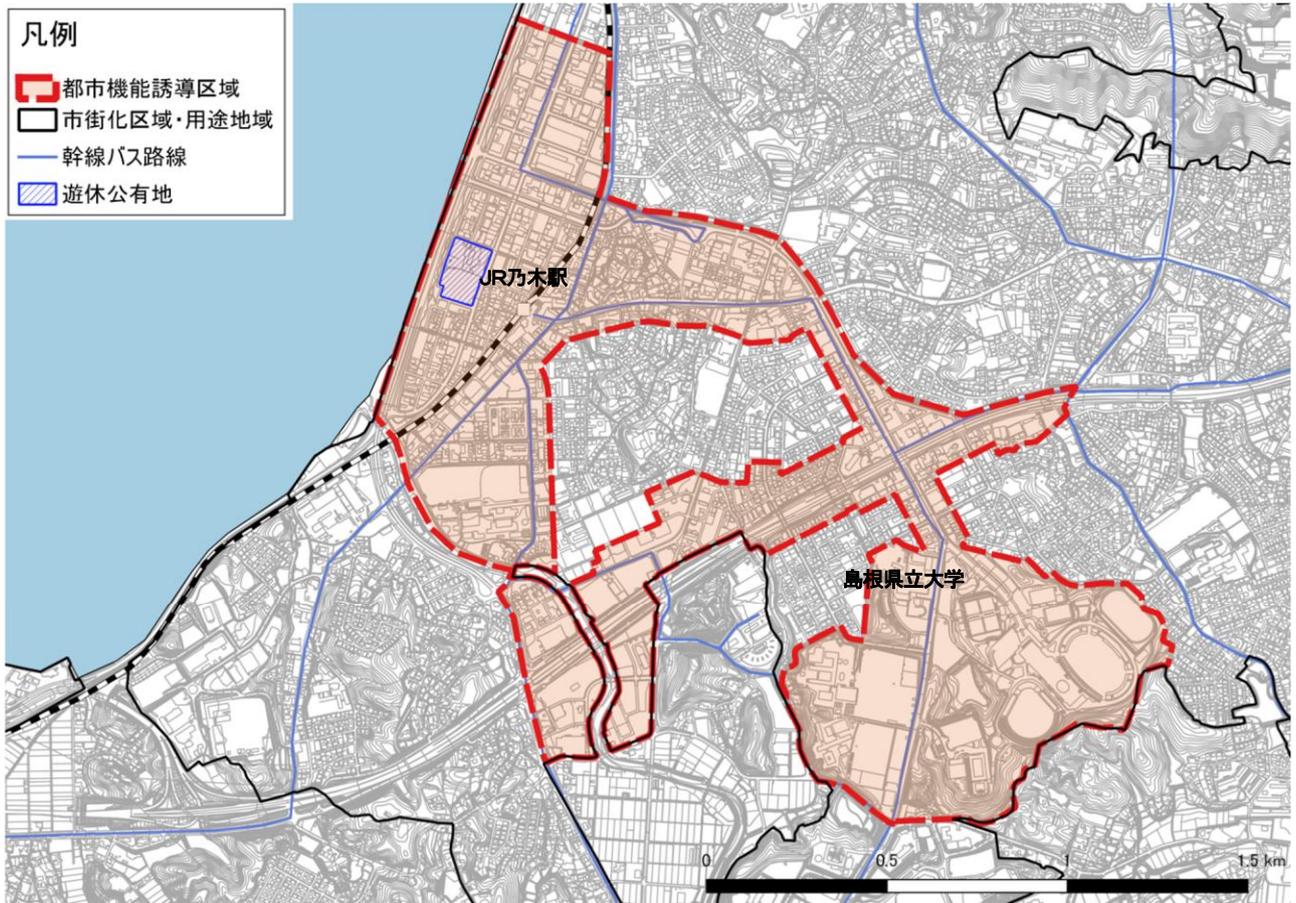
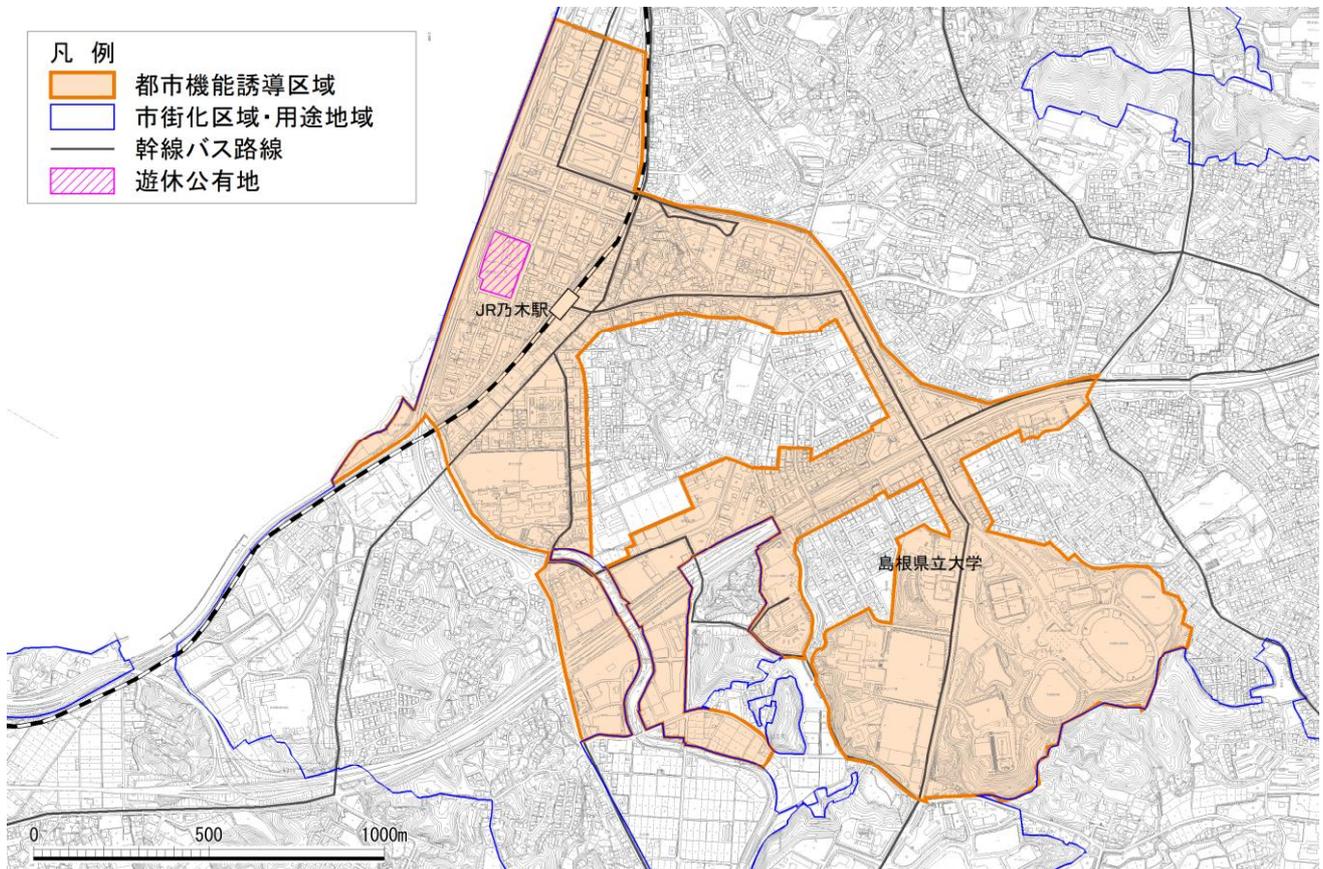


図 5-5 JR乃木駅・島根県立大学周辺エリアにおける都市機能誘導区域図【令和 4(2022)年 3 月改定】



### (3) 島根大学周辺エリア

#### ア. 区域設定の考え方

島根大学を中心に、北側は島根大学のキャンパスとグラウンドを境界とし、南側は大学からの距離を考慮しつつ、くにびき道路、国道 431 号バイパス、学園通り沿線の生活サービス機能が立地する地区を都市機能誘導区域としています。

#### イ. 区域内の特性と方向性

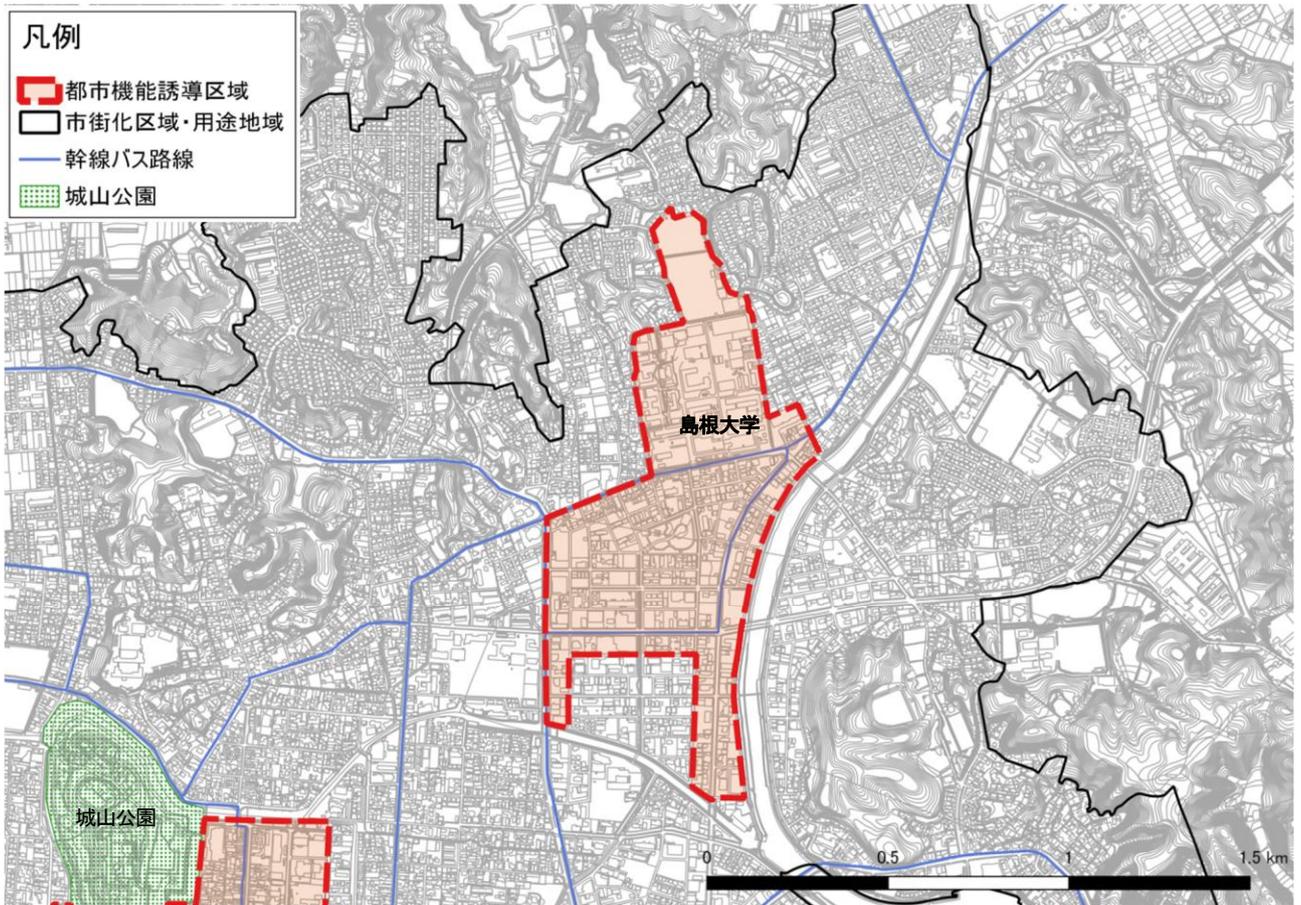
##### 【特性】

- ・ 高等教育機関である島根大学が立地しています。
- ・ 土地区画整理事業により良好な市街地が形成されており、スーパーマーケットや金融機関等の生活サービス機能が立地する生活利便性の高い地区です。

##### 【方向性】

- ・ 若者人口の維持や将来の人財確保のための重要な都市機能である大学の立地を現在地に維持するとともに、機能強化を図ります。商業機能等の維持、充実を図り、学生をはじめとする若い世代が暮らしやすい地区の形成を目指します。

図 5-6 島根大学周辺エリアにおける都市機能誘導区域図



### 3. 誘導施設

#### (1) 誘導施設の定義

誘導施設は、都市機能誘導区域ごとに立地の維持・誘導を図る都市機能です。本計画において定める誘導施設の定義を下表の通りとします。

なお、高齢者福祉施設等の福祉機能や、保育所、幼稚園等の子育て支援機能、診療所については、市内の各地域に満遍なく立地し、身近にサービスが提供されることが望ましいため、本市においては都市機能誘導区域内の誘導施設として設定しないこととします。

誘導施設の定義

都市機能の種類	施設	定義
行政	国・県の機関	国・島根県の機関
	市の機関	市役所本庁舎
商業	大規模集客施設	映画館と店舗面積が 10,000 m <sup>2</sup> を超える店舗
	生鮮食料品を扱うスーパー	大規模小売店舗立地法第 2 条第 2 項に定める店舗面積 1,000 m <sup>2</sup> 以上の商業施設（共同店舗、複合施設等を含む）の内、生鮮食料品を扱うもの
	日用品店・ドラッグストア	大規模小売店舗立地法第 2 条第 2 項に定める店舗面積 1,000 m <sup>2</sup> 以上の商業施設（生鮮食料品を取り扱うものを除く）
	娯楽施設	風営法の適用を受けない娯楽施設（ボウリング場 等）
医療	病院	医療法第 1 条の 5 に定める病院の内、第二次・第三次救急医療機関
文化	博物館・美術館	博物館法第 2 条第 1 項に定める博物館 博物館法第 29 条に定める博物館相当施設
	図書館	図書館法第 2 条第 1 項に定める図書館
教育研究	大学・短期大学・関係機関	学校教育法第 1 条に定める大学
	専門学校	学校教育法第 124 条に定める専修学校
スポーツ	体育館・武道館	建築基準法別表第 1 (三) (イ) 欄に記載される体育館（学校等に附属するものを除く）
	運動施設	都市計画法施行規則第 7 条第 1 項第 5 号に定める運動公園
交流	大規模交流施設	100 人以上の会議等を開催することができるホールやコンベンション機能を有する施設
金融	金融機関本店・政府系金融機関	日本銀行法、銀行法第 4 条、信用金庫法第 4 条、労働金庫法第 6 条、農業協同組合法、株式会社商工組合中央金庫法、株式会社日本政策金融公庫法、株式会社日本政策投資銀行法に定める各種金融機関
	金融機関支店・郵便局	
宿泊	ホテル	旅館業法第 2 条第 2 項に定めるホテルの内、100 人以上の会議等を開催することができるホールやコンベンション機能を有するもの
観光	観光拠点施設	観光案内所、2 つ以上の土産物店が入居する複合店舗
交通	鉄道駅	鉄道駅
	バス停	1 日あたり 500 便以上が乗り入れるバス停
	駐車場	駐車場法第 2 条第 2 号に定める路外駐車場の内、時間貸しを行っている 3 階建て以上の立体駐車場及び地下駐車場

※法的な位置づけは、平成 30（2018）年時点のものであり、法改正により変更となる場合がある。

## (2) 都市の中核エリア

都市の中核エリアは、広域的な利用がある高次都市機能の維持、充実、強化を図る区域として誘導施設を設定します。

また、このエリアに新たに誘導を図る機能として、多世代が楽しむことのできる娯楽施設、若者人口の維持や多様な人財の育成・確保のための専門学校や大学のサテライトキャンパス等教育研究機能を誘導施設に設定します。

### 都市の中核エリアの誘導施設

都市機能の種類	施設	都市機能誘導区域内に立地する主な施設	
行政	国・県の機関	島根県庁、松江地方裁判所、松江法務合同庁舎 松江地方合同庁舎、島根県警察本部	●
	市の機関	松江市役所	●
商業	大規模集客施設	一畑百貨店、イオン松江店	●
	生鮮食料品を取扱うスーパー		■
	日用品店・ドラッグストア		■
	娯楽施設		■
医療	病院	松江赤十字病院	●
文化	博物館・美術館	松江歴史館、松江ホーランエンヤ伝承館、 竹島資料室、島根県立美術館	●
	図書館	島根県立図書館	●
教育研究	大学・短期大学・関係機関		■
	専門学校	松江栄養調理・製菓専門学校、山陰中央専門大学校、 松江総合ビジネスカレッジ	●
スポーツ	体育館・武道館	松江市総合体育館、島根県立武道館	●
交流	大規模交流施設	島根県民会館、くにびきメッセ、松江テルサ、 松江市市民活動センター	●
金融	金融機関本店・政府系金融機関	日本銀行松江支店、商工中金松江支店、 日本政策投資銀行松江事務所、 日本政策金融公庫松江支店、 山陰合同銀行、島根銀行、しまね信用金庫	●
	金融機関支店・郵便局	山陰合同銀行県庁支店、松江中央郵便局 等	●
宿泊	ホテル	ホテル一畑、ホテル白鳥、松江ニューアーバンホテル、 サンラポーむらくも、松江エクセルホテル東急	●
観光	観光拠点施設	島根県物産観光館、カラコロ工房、 松江国際観光案内所、シャミネ松江	●
交通	鉄道駅	JR松江駅、一畑電車 松江しんじ湖温泉駅	●
	バス停	県民会館前バス停	●
	駐車場	松江駅前地下駐車場、白瀧駐車場 等	●

【凡例】 ●：維持・充実・強化を図る施設 ■：新たに誘導を図る施設

### (3) JR乃木駅・島根県立大学周辺エリア

JR乃木駅・島根県立大学周辺エリアは、若者人口の確保や将来の人財確保のための重要な機能である島根県立大学を誘導施設に設定し、将来にわたり現在地で立地を維持するとともに機能強化を図ります。また、多様な人財を育成・確保するため、専門学校を誘導施設に設定し充実を図ります。

さらには、学生をはじめ周辺住民の日常生活を支えるスーパーマーケット、日用品店・ドラッグストア、病院、金融機関支店・郵便局を誘導施設に設定し立地の維持を図ります。

また、遊休公有地となっているホテル穴道湖跡地を活用して新たに誘導を図ることが想定される、娯楽施設、ホテル・旅館等の宿泊施設、観光拠点施設を誘導施設に設定します。

#### JR乃木駅・島根県立大学周辺エリアの誘導施設

都市機能の種類	施設	都市機能誘導区域内に立地する主な施設	
商業	生鮮食料品を取扱うスーパー	ディオ松江南店、みしまや田和山店	●
	日用品店・ドラッグストア	いない松江田和山店、ダイレックス乃白店	●
	娯楽施設	セガ松江、ホームランドーム松江店、しんじ湖ボウル	●
医療	病院	松江市立病院	●
教育研究	大学・短期大学・関係機関	島根県立大学 松江キャンパス	●
	専門学校	松江市医師会立 松江看護高等専修学校	●
スポーツ	運動施設	松江総合運動公園	●
金融	金融機関支店・郵便局	しまね信用金庫乃木支店、JAしまね乃木支店 等	●
宿泊	ホテル		■
観光	観光拠点施設		■
交通	鉄道駅	JR乃木駅	●

【凡例】 ●：維持・充実・強化を図る施設      ■：新たに誘導を図る施設

#### (4) 島根大学周辺エリア

島根大学周辺エリアは、若者人口の確保や将来の人財確保のための重要な機能である島根大学を誘導施設に設定し、将来にわたり現在地で立地を維持するとともに機能強化を図ります。また、多様な人財を育成・確保するため、専門学校を誘導施設に設定し誘導を図ります。

さらには、学生をはじめ周辺住民の日常生活を支えるスーパーマーケット、日用品店・ドラッグストア、金融機関支店・郵便局を誘導施設に設定し立地の維持を図ります。

##### 島根大学周辺エリアの誘導施設

都市機能の種類	施設	都市機能誘導区域内に立地する主な施設	
商業	生鮮食料品を取扱うスーパー	みしまや学園店、イオン菅田店	●
	日用品店・ドラッグストア		■
	娯楽施設		■
教育研究	大学・短期大学・関係機関	島根大学 松江キャンパス	●
	専門学校		■
金融	金融機関支店・郵便局	山陰合同銀行島大前支店、島根銀行学園通支店 等	●

【凡例】 ●：維持・充実・強化を図る施設      ■：新たに誘導を図る施設

## 4. 届出制度について

### (1) 届出の対象となる行為

届出制度は、都市機能誘導区域外における誘導施設の整備や都市機能誘導区域内における誘導施設の休廃止の動きを把握するための制度です。立地適正化計画が公表されると、都市再生特別措置法第108条第1項の規定に基づき、都市機能誘導区域外で誘導施設を有する建築物の開発行為等を行おうとする場合や、第108条の二第1項の規定に基づき、都市機能誘導区域内で誘導施設を休廃止しようとする場合には、行為に着手する日の30日前までに、市長への届出が義務付けられます。

#### ア. 都市機能誘導区域内

- ・ 都市機能誘導区域内で誘導施設を休止又は廃止する場合

#### イ. 都市機能誘導区域外

##### (ア) 開発行為

- ・ 誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為

##### (イ) 建築等行為

- ・ 誘導施設を有する建築物を新築する場合
- ・ 建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合
- ・ 建築物の用途を変更し誘導施設を有する建築物とする場合

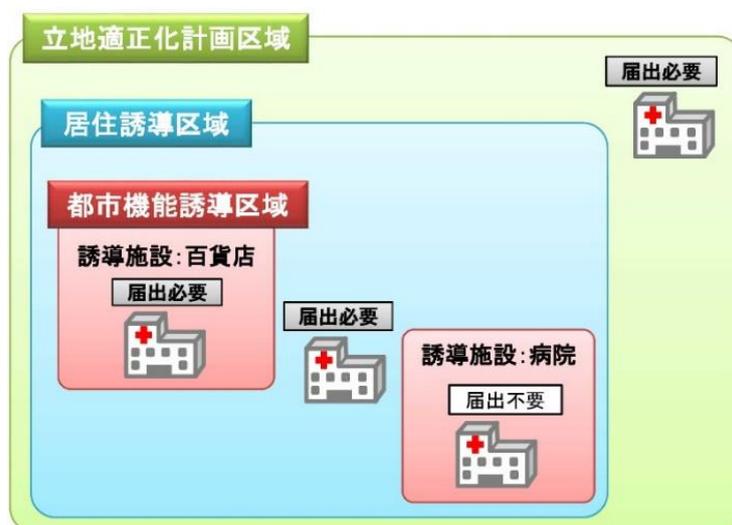
#### (例) 病院を建築する場合

##### 【届出必要】

- ・ 百貨店を誘導施設に定めている都市機能誘導区域内での行為
- ・ 都市機能誘導区域外の立地適正化計画区域（都市計画区域）での行為

##### 【届出不要】

- ・ 病院を誘導施設に定めている都市機能誘導区域内での行為



## 5. 都市機能誘導に関する施策

### (1) 都市機能誘導区域の都市機能の維持、充実、強化に関する取組

都市機能誘導区域においては、都市機能の維持、充実、強化を図るため、以下の施策に取り組みます。

#### ア. 都市の中核エリア

##### (ア) 誘導施設の維持、充実、強化に関する取組

- ・ 松江市庁舎の現地建替え
- ・ 法務合同庁舎の現地建替え

##### (イ) 市街地の再整備に関する取組

- ・ 県民会館前バス停（殿町）周辺の再整備の検討
- ・ JR松江駅周辺の再整備の検討
- ・ 大橋川周辺の再整備の検討
- ・ 駐車場の再配置の検討

##### (ウ) 遊休公有地の利活用に関する取組

- ・ 県立プール跡地の利活用の検討
- ・ 市立病院跡地の利活用の検討
- ・ 千鳥町地内の遊休公有地の利活用の検討

##### (エ) 民間投資の促進に関する取組

- ・ 商店街の空き店舗を活用した起業支援やリノベーション支援
- ・ 空き家再生改修補助の実施（地域活性化に資する用途への改修支援）
- ・ 水辺空間を活用した賑わいのある空間の創出

##### (オ) 基盤整備に関する取組

- ・ 大橋川改修の推進
- ・ 都市計画道路 松江熊野線（新大橋）の整備
- ・ 自転車ネットワーク道路の整備

##### (カ) 都市機能を強化する交通に関する取組

- ・ JR松江駅のターミナル機能の強化

イ. JR乃木駅・島根県立大学周辺エリア

(ア) 誘導施設の維持、充実、強化に関する取組

- ・ 島根県立大学の維持、機能強化
- ・ 専門学校の維持、充実

(イ) 遊休公有地の利活用に関する取組

- ・ ホテル穴道湖跡地の利活用の検討

(ウ) 民間投資の促進に関する取組

- ・ 生活利便機能の維持、充実

(エ) 都市機能を強化する交通に関する取組

- ・ JR乃木駅の交通結節点機能の強化

ウ. 島根大学周辺エリア

(ア) 誘導施設の維持、充実、強化に関する取組

- ・ 島根大学の維持、機能強化
- ・ 専門学校の誘致

(イ) 民間投資の促進に関する取組

- ・ 生活利便機能の維持、充実

## (2) 今後活用が想定される国の支援策

都市機能誘導に関する施策として、以下の支援策の活用を検討します。

事業名	事業の概要
都市構造再編集中支援事業 (再掲)	一定期間内(概ね5年)に行う医療、社会福祉、子育て支援、公共公益施設等の誘導・整備、防災力強化の取組等に対する支援(都市機能誘導区域内:1/2)(居住誘導区域内:45%)
都市再生区画整理事業	防災や都市基盤、都市機能、低未利用地などの観点から整備が必要な既成市街地における区画整理事業等の支援(1/2または1/3)
空間再編賑わい創出事業	都市機能誘導区域において、事業計画に誘導施設を整備すべき区域「誘導施設整備区」を定めて、空き地等の低未利用地を集約し誘導施設の整備を促進する土地区画整理事業に対し交付金と都市開発資金貸付金で支援(交付率:1/2)
市街地再開発事業	都市機能誘導区域内で行う、一定の要件を満たす市街地再開発事業に対し面積要件の緩和や交付対象額の嵩上げ等により支援(交付対象額:1/3)
空き家再生等推進事業 (再掲)	空き家を除却してポケットパークを整備したり、空き家を観光交流施設等の他用途に活用する等、居住環境の改善や地域活性化に資する事業を交付金で支援(交付率:1/2~1/3) >除却タイプ:居住誘導区域外 >活用タイプ:居住誘導区域内
バリアフリー 環境整備促進事業(再掲)	都市機能誘導区域内において、スロープやエスカレーターといった高齢者等の快適かつ安全な移動を確保するための施設の整備や、高齢者等の利用に配慮した建築物の整備を交付金で支援(交付率:1/3)
スマートウェルネス 住宅等推進事業(再掲)	都市機能誘導区域内において、高齢者等の多様な世代が交流し、安心して健康に暮らすことができる環境整備として一定の要件を満たす事業について、補助限度額の引き上げ等を行い、整備を支援(補助率:1/10、1/3等)
民間都市開発推進機構 による支援 (まち再生出資)	都市機能誘導区域内における国土交通大臣認定を受けた民間都市開発事業に対し民都機構が出資を行うことにより事業の立ち上げを支援 *支援限度額:①~③のうち最も少ない額 ① 総事業費の1/2 ② 資本の1/2 ③ 公共施設+誘導施設の整備費

出典:国土交通省「立地適正化計画に係る予算・金融上の支援措置一覧」(令和3(2021)年度)より抜粋