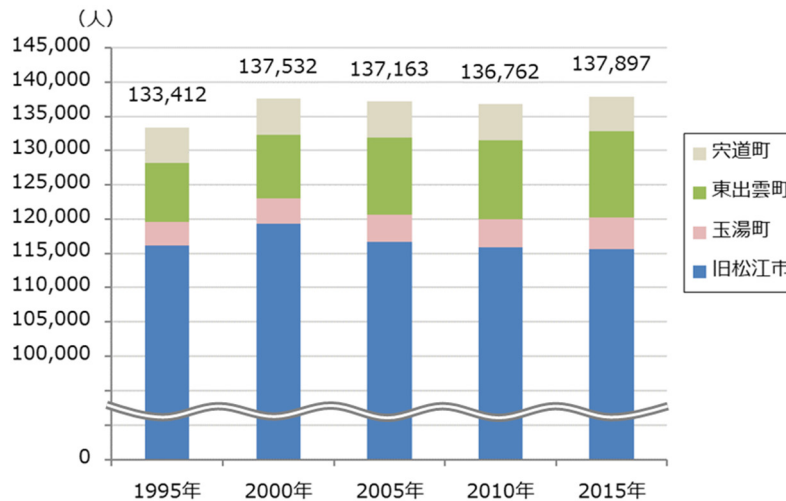


第2章 松江市の現状と課題

1. 人口・世帯

本市の市街地（市街化区域及び用途地域）の人口は、平成12（2000）年からおおむね横ばいの状態が続いています。地域別に見ると玉湯町、東出雲町では住宅団地の整備等により増加傾向にありますが、旧松江市と宍道町では減少傾向にあります。

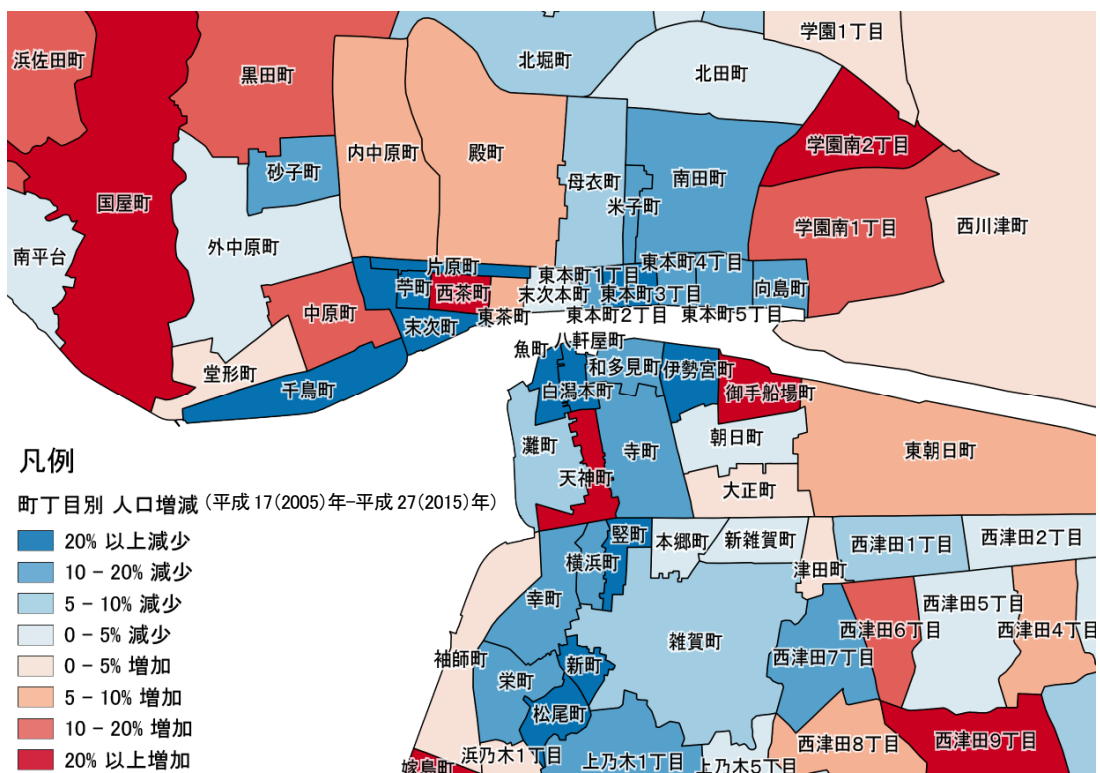
図2-1 市街地人口の推移



出典：国勢調査

市街地の中心部における、平成17（2005）年から平成27（2015）年までの人口推移に着目すると、住宅団地が整備された国屋町や、分譲マンションが建築された西茶町、御手船場町、学園南2丁目等は人口が20%以上増加しています。一方、白潟本町、魚町、東本町をはじめ多くの地区で人口が減少しています。

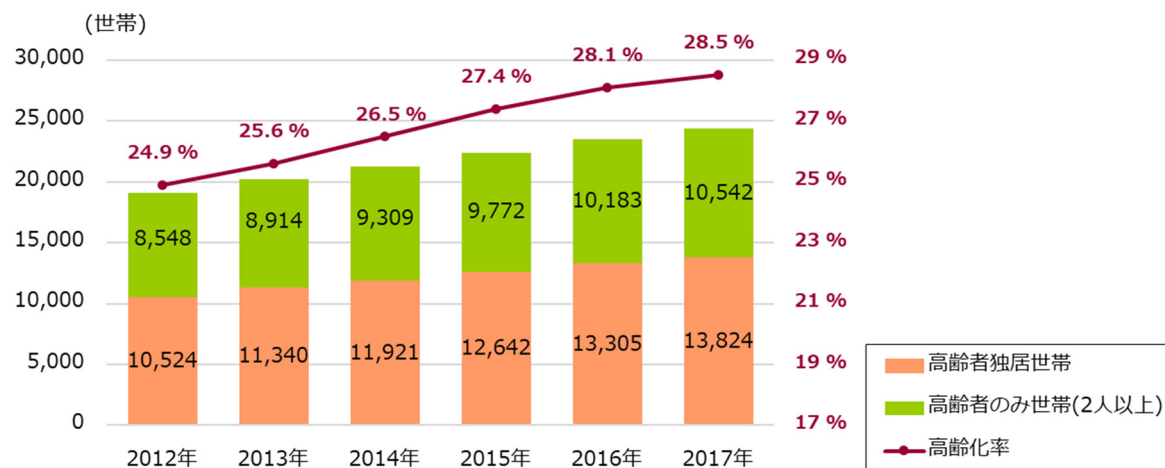
図2-2 市街地における人口増減の状況



出典：国勢調査

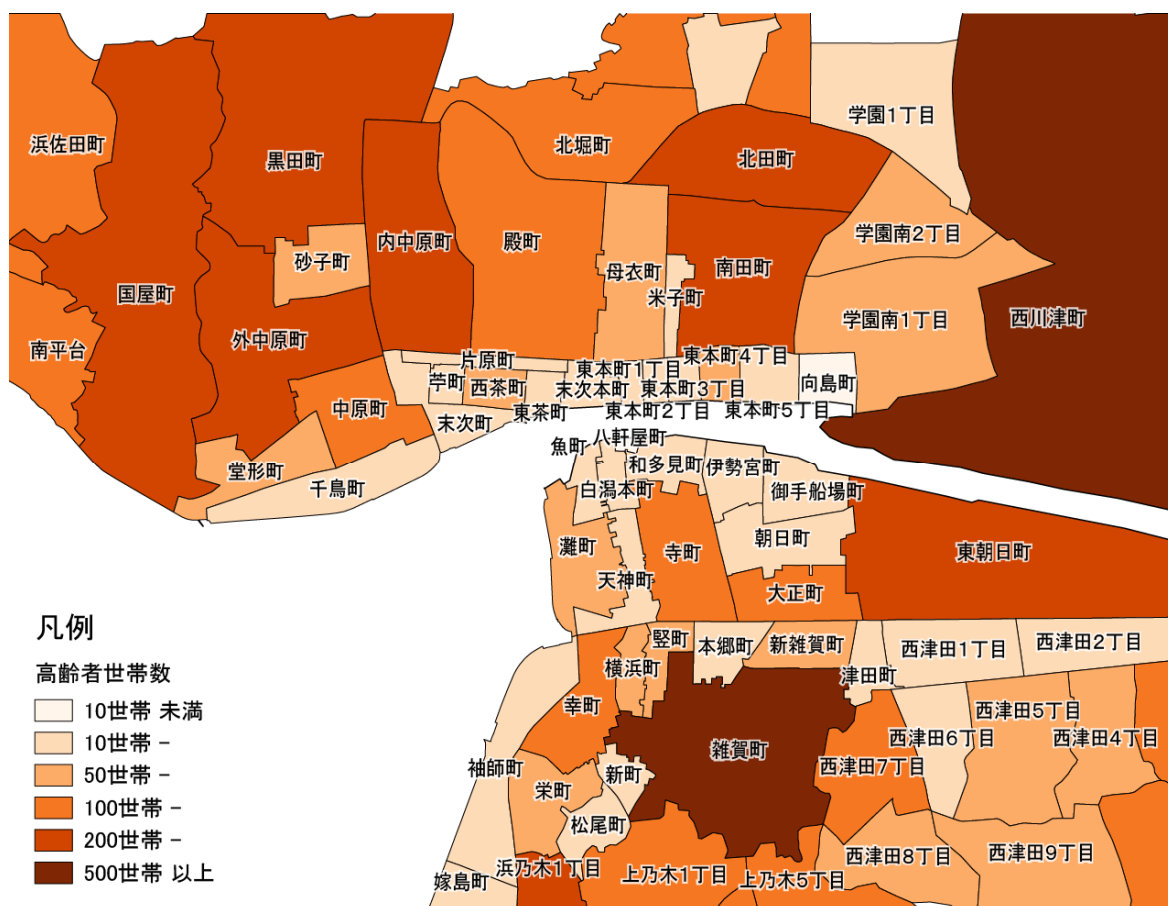
本市の高齢化率は年々高くなっているとともに、65歳以上の高齢者独居世帯数及び高齢者のみ世帯数（2人以上）は増加傾向にあります。市街地の中心部においても、雑賀町や西川津町等、65歳以上の高齢者世帯数が多い地区があります。

図 2-3 高齢化率と高齢者世帯数の推移(松江市全体)



出典：住民基本台帳（各年3月31日現在）

図 2-4 市街地中心部の高齢者世帯の現状



出典：住民基本台帳（平成 29（2017）年3月31日現在）

2. 市街地形成

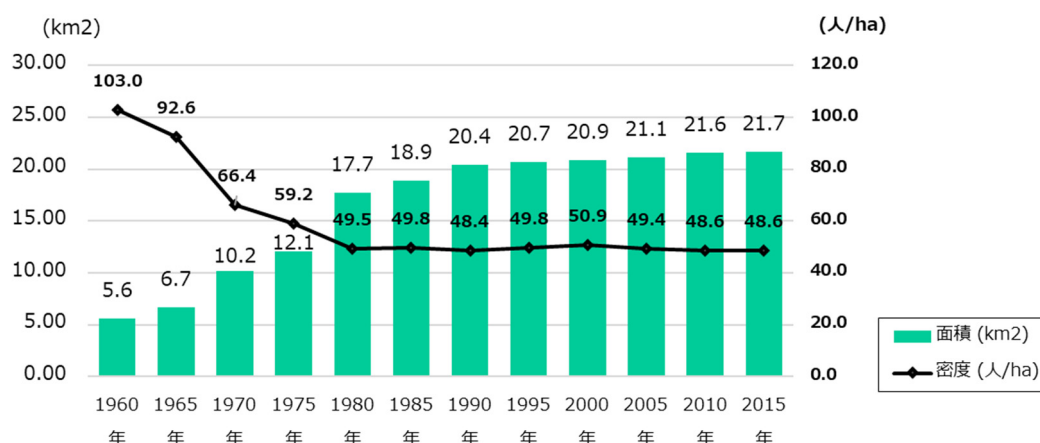
本市では、高度成長期の人口の増加に対応するために、宅地開発が進み、それにあわせて都市基盤の整備を行ってきました。人口集中地区の面積は、昭和 35（1960）年から平成 2（1990）年にかけて約 4 倍に増加し、現在の市街地が概ね形成されました。

その後、平成 17（2005）年の国勢調査の結果で人口が減少に転じたものの、依然として開発需要が多く、市街地の周辺部において、民間による宅地開発や土地区画整理事業が行われ、市街地が少しずつ拡大しています。

一方、市街地の中心部では、車社会の進展や大規模小売店舗の郊外への立地等により、空洞化が進み、駐車場や空き地を含めた低未利用地が増加しました。例えば殿町周辺では、平成 17（2005）年から平成 29（2017）年にかけて駐車場の面積が 2.7ha から 4.1ha に増加（約 1.5 倍）しています。

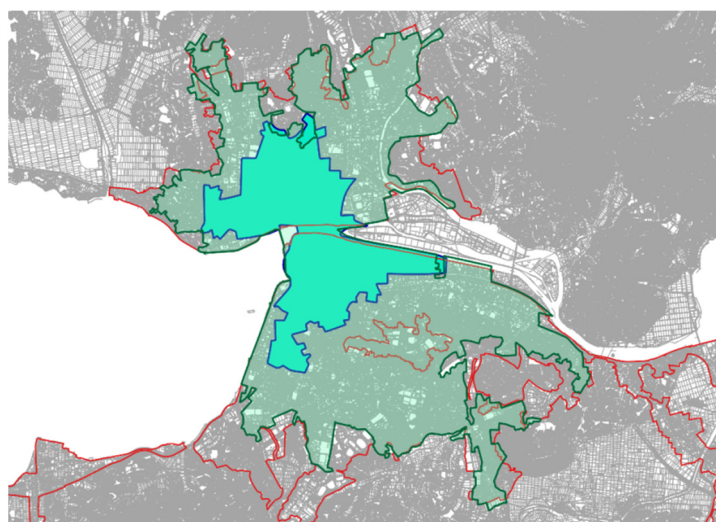
市街地の中心部において、駐車場や空き地、空き店舗等の低未利用地の増加が続けば、地価の下落による資産価値の低下につながります。今後、さらに人口の減少が進む中、既に整備された道路や下水道といったインフラを有効に活用するためには、居住や都市機能の立地を誘導していく必要があります。

図 2-5 人口集中地区の面積と人口密度



出典：国勢調査

図 2-6 人口集中地区の推移



「人口集中地区」とは

昭和 35（1960）年の国勢調査から使用されている統計上の地区であり、具体的には、①原則として人口密度が 1 平方キロメートル当たり 4,000 人以上の基本単位区等が市区町村の境界内で互いに隣接して、②それらの隣接した地域の人口が国勢調査時に 5,000 人以上を有する地域を表す。

凡例

- 昭和 35(1960)年の人口集中地区
- 平成 27(2015)年の人口集中地区
- 市街化区域

出典：国勢調査

図 2-7 殿町周辺における駐車場の分布状況

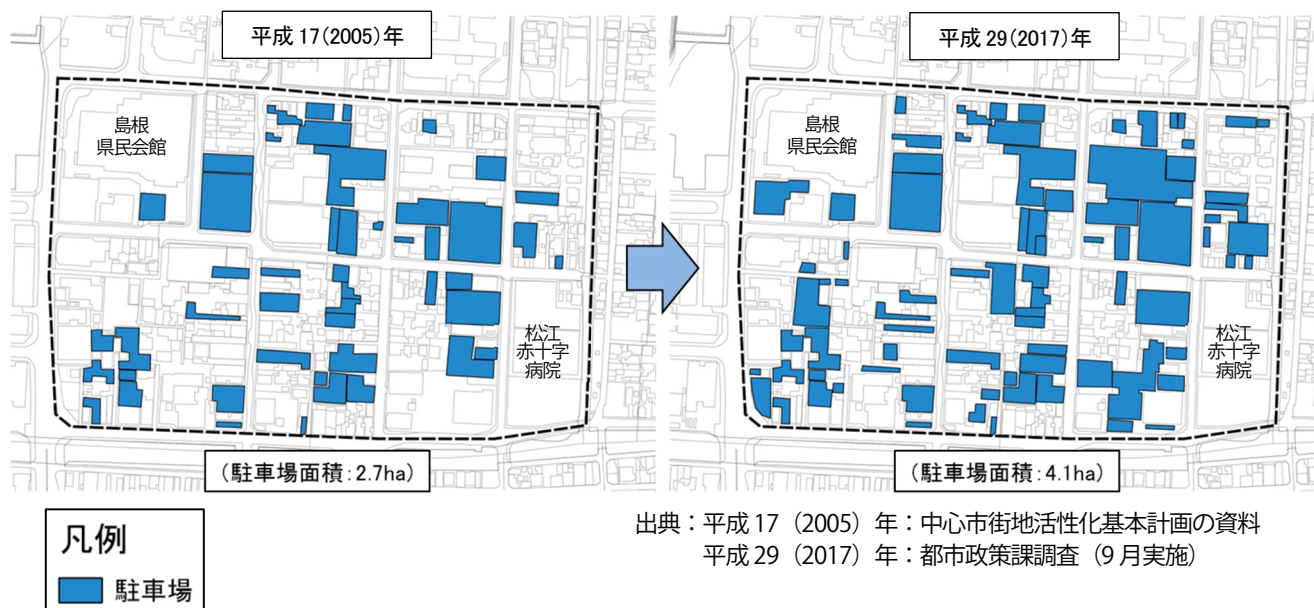
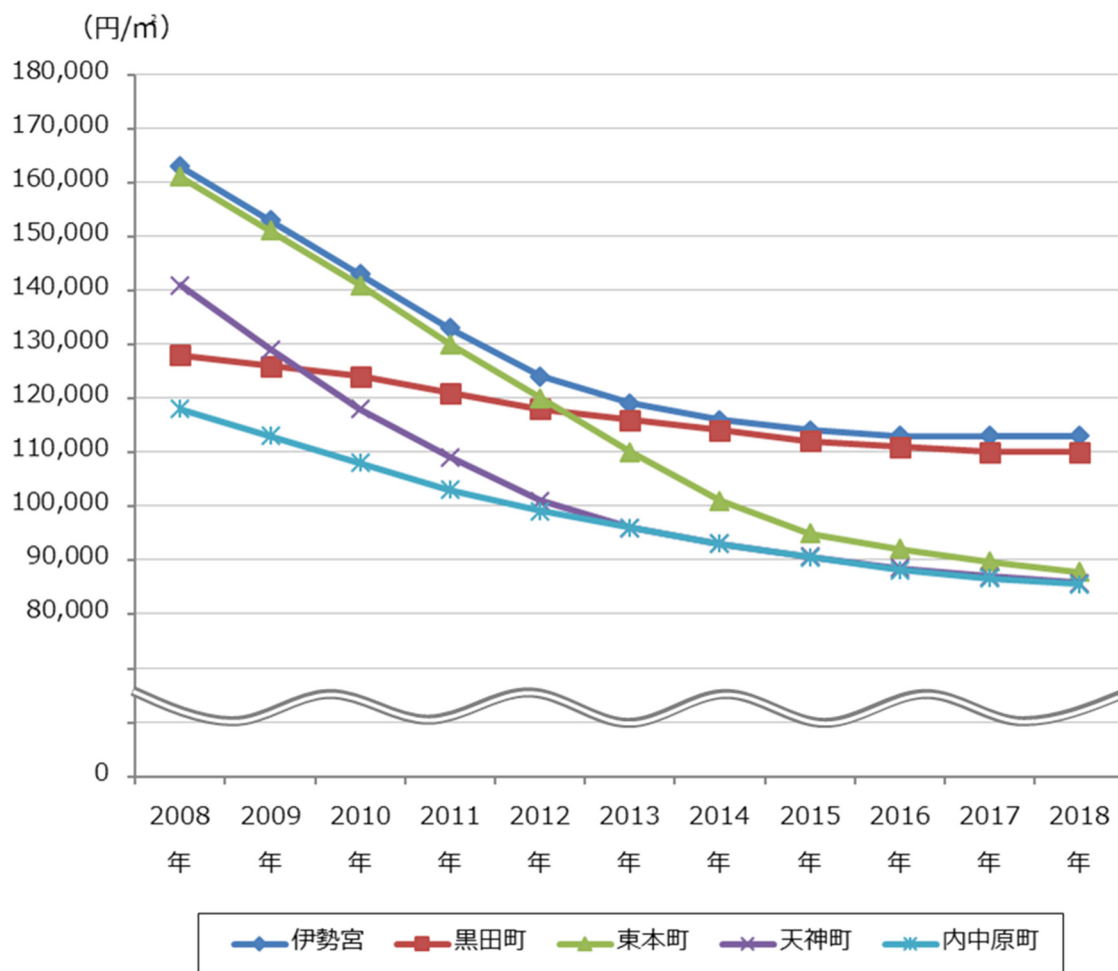


図 2-8 市内の商業地の地価推移



出典：都道府県地価調査及び地価公示

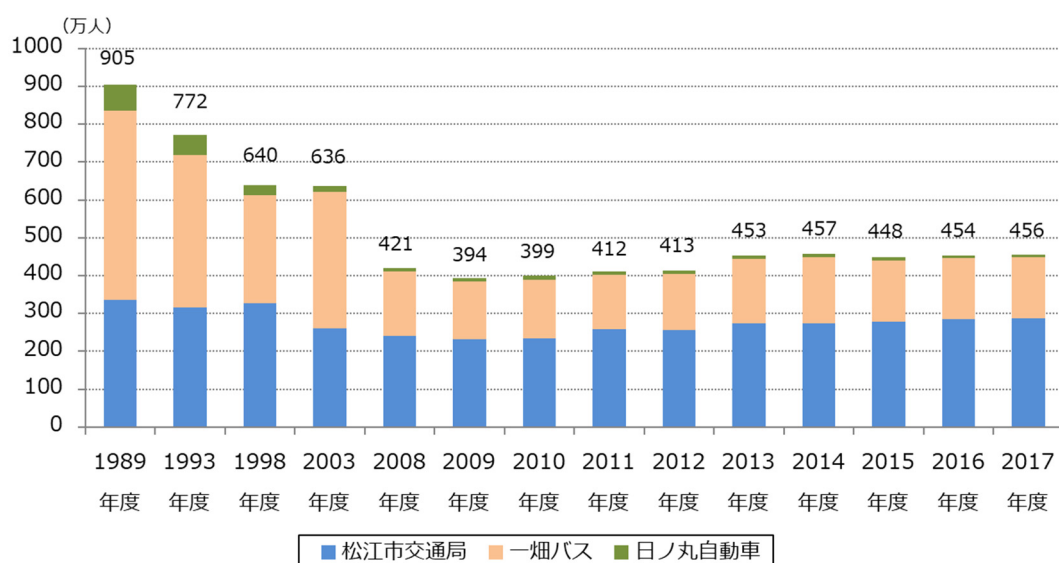
3. 公共交通

平成 29（2017）年度の本市における路線バス利用者数は 456 万人であり、直近 10 年間の利用動向を見ると、路線バスの利用者数はやや増加傾向になっています。しかしながら、路線バスの各事業者においては、事業を取り巻く環境が厳しくなっており、今後、運行路線や運行体制を確保するため、人口が減少する中でも利用者数を維持・増加させることが課題となっています。

また、鉄道においては、近年の乗車人数は横ばい傾向が続いていますが、今後人口が減少するとともに利用者が減少し、現在の運行体制を維持することが困難になる可能性があります。

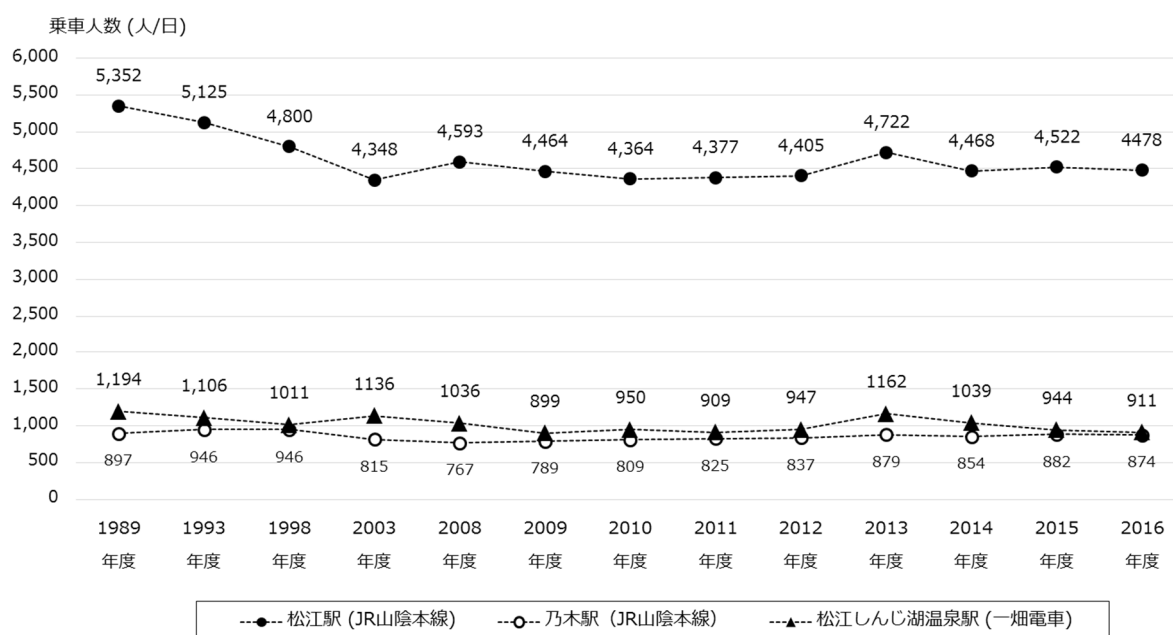
今後、都市の賑わい創出や生活利便性の向上を図るために、路線バスとの結節点となる駅周辺の都市機能の充実や居住誘導を推進することが課題となっています。

図 2-9 松江市路線バス年間利用者数の推移



出典：松江市のバスを中心とした公共交通の現状（平成 29（2017）年度版）

図 2-10 鉄道駅別の 1 日あたりの乗車人数の推移



出典：島根県統計書

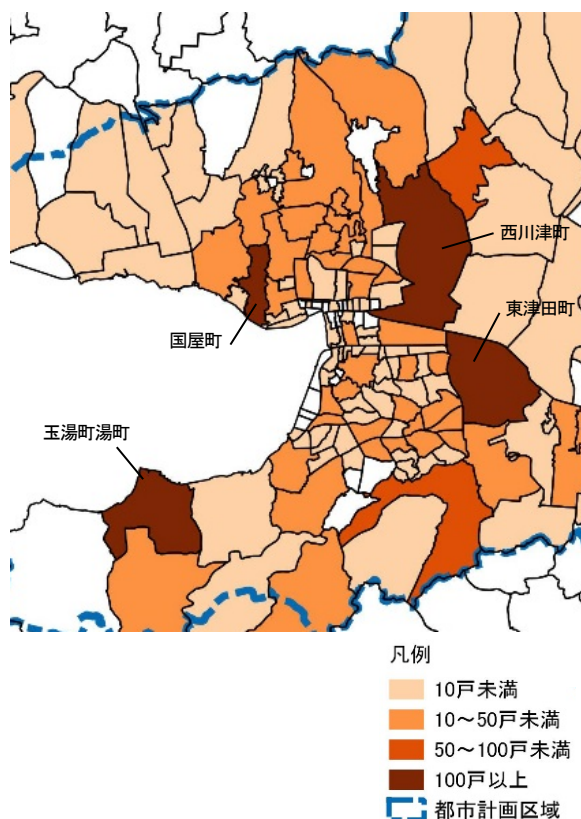
4. 住宅立地

平成 24（2012）年からの 5 年間の戸建住宅の建築動向を見ると、西川津町、東津田町、玉湯町等の幹線道路沿線の交通利便性が高い地区において、住宅の立地が進んでいます。一方、市街地の中心部においては、既に都市基盤が整備され公共交通の利便性が高い地域であるにもかかわらず、新築住宅の立地が少なく人口の減少が進んでいることから、住宅の立地や空き家の改修等を促し、人口を維持することが課題となっています。

分譲マンションは、黒田町や春日町、東朝日町等で多く立地し、これらの地区では人口が増加しています。しかしながら、北堀町や奥谷町、雑賀町等道路が狭く、まとまった土地が少ない地区では、マンションは立地しておらず人口が減少しています。

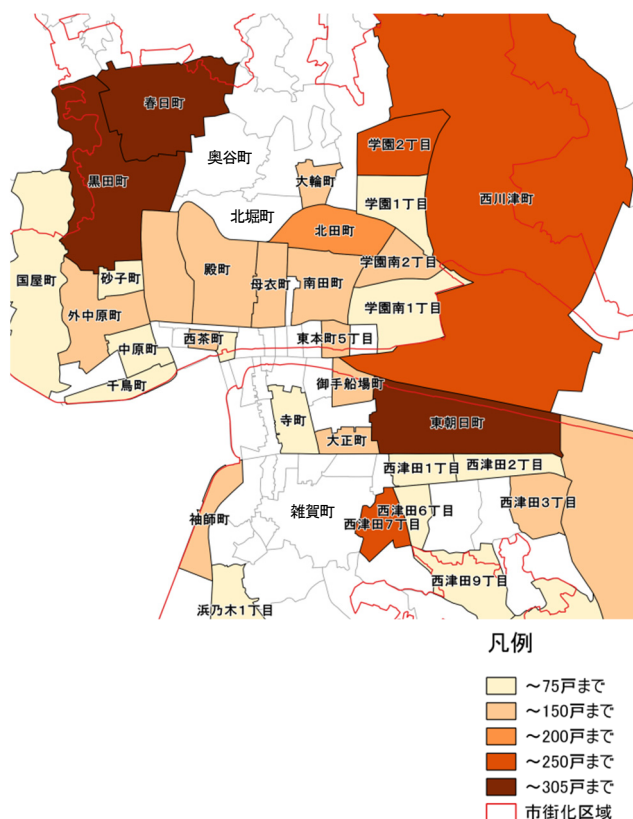
マンションの立地については、住宅需要の受け皿として人口の増加に効果がある一方、多くが高層の建築物であることから、歴史的な町並みや良好な水辺景観が阻害されることが懸念されるため、新たに建設されるマンションを適切な地域に誘導することが課題となっています。

図 2-11 新築された戸建住宅の立地状況



出典：平成 24（2012）～平成 28（2016）年度の
5 年間の建築確認申請

図 2-12 分譲マンションの立地状況



出典：都市政策課調査（平成 30（2018）年 2 月現在）

5. 防災

本市では、高度成長期の人口増加に対応するために宅地開発が進められ、丘陵地へも市街地が拡大しました。その結果、市街地内においても土砂災害警戒区域等に指定された災害リスクの高い箇所が広く点在することとなり、住民の生命と財産を守るために、ハード・ソフト両面から対策を進める必要があります。詳細については、第7章の防災指針に記載しています。

また、江戸期からの町割りが残る旧市街地では、道路が狭く木造住宅が密集した地区もあるため、建築物の不燃化や耐震化、区画の再編等により防災性の向上を図る必要があります。

MEMO

[illegible]