

第46回 松江市都市計画審議会 議事録

1 日時 令和3年7月15日(木) 9時30分～10時50分

2 場所 松江市市民活動センター 5階 交流ホール

3 出席者

(1) 委員(15名中、出席者13名)

藤居由香会長、荒薦章二委員代理岡村俊宏様、足立裕子委員、井上悦子委員、田中明子委員、田中昌子委員、津森良治委員、野々内誠委員、長谷川裕之委員、松浦俊彦委員、三島進委員、村松りえ委員、米田ときこ委員

(2) 事務局

松尾歴史まちづくり部長、井上歴史まちづくり部次長

都市政策課 服部課長、陶山主幹(計画係長)、道橋主幹、村田副主任、青戸副主任 他 1名
建築指導課 江藤課長

4 次第

- ・開会
- ・会長挨拶
- ・議事

議案第1号 松江圏都市計画区域区分の変更(島根県決定)【諮問】

議案第2号 松江圏都市計画(松江国際文化観光都市建設計画)用途地域の変更(松江市決定)【付議】

議案第3号 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)乃白田和地区計画【付議】

議案第4号 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)クレアヒル松江地区計画【付議】

議案第5号 松江圏都市計画(松江国際文化観光都市建設計画)特別用途地区の変更(松江市決定)【付議】

- ・その他
- ・閉会

5 議事等の要旨

議案第1号については諮問案件であり、異議なし。

議案第2号については付議案件であり、全員賛成により原案のとおり可決した。

議案第3号については付議案件であり、全員賛成により原案のとおり可決した。

議案第4号については付議案件であり、全員賛成により原案のとおり可決した。

議案第5号については付議案件であり、全員賛成により原案のとおり可決した。

6 傍聴者数 1名

7 所管課 松江市 歴史まちづくり部 都市政策課(電話 0852-55-5373)

発言者	議 事
陶山係長	(9 時 30 分、開会) 開会 おはようございます。 それでは定刻となりましたので、これより第 46 回松江市計画審議会を開催させていただきます。 私は本日の司会進行を務めさせていただきます、都市政策課の陶山と申します。どうぞよろしくお願いします。すみません、座らせていただきます。 まず本日の予定でございます。本日は、都市計画法に基づき、島根県或いは松江市が定める都市計画について、意見聴取並びに議決をいただくという案件となっております。 議案の審議につきましては、本日は概ねすべてで 1 時間半程度予定をさせていただきますと思っております。 それでは事務局を代表いたしまして、松尾歴史まちづくり部長よりご挨拶を申し上げます。
松尾部長	歴史まちづくり部長挨拶 おはようございます。 6 月 1 日付けの人事異動によりまして、歴史まちづくり部長を拝命いたしました松尾でございます。 開会にあたりまして、一言ご挨拶申し上げます。 さて、本日の内容は、区域区分の変更、いわゆる市街化区域への編入案件、用途地域の変更、地区計画の決定と変更、並びに特別用途地区の変更といった、都市計画審議会の最も重要な役割であります、都市計画の決定或いは変更に関わる審議となっております。 特に本日の案件の中で大きいのは、乃白地区の市街化区域編入に関連する案件を考えております。 この案件につきましては、平成 28 年に地元の地権者の方々から要望書が提出されたことを契機に、県や国など、関係機関との各種調整、協議を進め、概ね調整が整った昨年 10 月に都市計画提案制度を活用し、民間からの計画提案を受けたものになります。 この計画提案につきましては、都市マスタープランに掲げた雇用創出の中核、或いは生活維持の中核に該当するエリアにおきまして、主に医療、健康福祉施設、或いは生活サービスの営業や事業所等といった業務施設を誘導し、秩序ある新市街地の形成を目指すものと考えております。

	市といたしましても、都市マスタープランに掲げたまちづくりの考え方に合致するものとして、都市計画の手続きを進めているものでございます。 この他の案件も含め、この後、担当者からの説明をさせていただきますが、委員の皆様方におかれましては、本市の将来を見据え、大所高所から慎重審議いただきますようお願い申し上げ、簡単ではございますが、冒頭のご挨拶をさせていただきます。 本日はどうぞよろしくお願いいたします。
陶山係長	新任委員紹介 それでは出欠の報告の前に4月の市議会議員選挙及び4月1日の人事異動に伴いまして、委員の方々が数名変わっております。その方々をご紹介させていただきたいと思います。 まず田中明子委員でございます。
田中明子委員	よろしくお願いします
陶山係長	続きまして、津森良治委員でございます。
津森委員	津森でございます。 どうぞよろしくお願いします。
陶山係長	野々内誠委員でございます。
野々内委員	野々内でございます。 どうぞよろしく。
陶山係長	三島進委員でございます。
三島委員	三島でございます。よろしくお願いします。
陶山係長	村松りえ委員でございます。
村松委員	村松でございます、よろしくお願いします。
陶山係長	米田ときこ委員でございますが、若干遅れられるとの連絡をいただいておりますので、名前ほどの紹介に留めさせていただきます。

	それからですね、本日ご欠席ということでございますが、松江市土整備事務所の妹尾様が4月の人事異動によりまして、所長を拝命していらっしゃるということで、本日ご欠席でございますけれども、新しい委員ということになっておりますのでご報告を申し上げます。 そしてですね、皆様の任期につきましては、前任委員の残任期間ということになっております。令和3年の8月31日までが、今の委員の皆様方の任期という形になってございますので、本日ご紹介いたしました委員の方々につきましても、任期は8月31日までということでご了承いただきたいと思っておりますのでよろしくお願いいたします。 また、当審議会につきましては、最終的に議事録署名というものをいただくようになっております。それにつきましては、議席番号順に議事録署名をいただくということになっておりますので、本日は議員の方々が大幅に変わっておりますので、改めまして委員番号の割り振りをさせていただきますと思います。割り振るに当たりましては、これまでの市議会議員の方々の議席のところをですね、欠員番号、これにつきましては、五十音順に順番であてがわせていただきたいと思いますと思っております。まず田中明子委員が議席番号4番、津森良治委員が5番、野々内誠委員が8番、三島進委員が10番、村松りえ委員が14番、そして米田ときこ委員が15番ということにさせていただきますのでよろしくお願いいたします。 参考まで妹尾委員につきましては、前任の松江市土整備事務所の所長様の議席番号を引き継ぎますので、6番ということになっております。
陶山係長	出欠の確認 次に本日の出欠状況についてご報告をさせていただきます。 本日は、細田委員、並びに先ほど申し上げました妹尾委員の2名が欠席ということで連絡をいただいております。 そして、本日、松江警察署の荒薦委員の代理で岡村交通第一課長様にご出席いただいておりますのでご報告させていただきます。ですので、委員総数15名に対しまして、現時点では1名遅れていらっしゃるということで12名ということになりますが、最終的に13名の出席予定でございます。 それでは藤居会長よりご挨拶を頂戴したいと思います。よろしくお願いいたします。
藤居会長	藤居会長挨拶 皆様、お暑い中お集まりいただきいただきありがとうございます。

陶山係長

長年、都計審は、お茶の準備もございませんので、皆様、今後は飲み物持参で、どうぞ審議中も飲んでください。8月もありますので、熱中症にならないようにお願いします。

また、このたび雨と付随する影響で、被害等おありの方いらっしゃいましたら、お見舞い申し上げます。

ハザードマップは配布されて皆さんお持ちかと思うんですが、私も今回、国交省のホームページを検索していて、災害区域図という地図を不勉強ながら初めて知りました。水害の災害履歴、やっぱり水のたまりやすいところっていうのは初めてではなくて、過去にもたまることがありますので、どんな用途に土地を利用するのであっても、過去の履歴っていうのはきちんと確認した方がいいんだということを改めて思いました。

それから、私は大学にいて、アフターコロナを実感する出来事もありました。雨が降った1日目は全学休校だったんですが、翌日から交通網はとまっていたんですが、もう授業をオンラインにするということになりまして、今までだったら2,3日学校休みにしたかと思うんですが、コロナ禍っていうものを経験して、災害と教育のあり方も大きく変わったということを実感したのが、このことになりました。

それでは本日も審議の方、よろしくお願いいたします。

資料の確認

どうもありがとうございました。

続きまして、本日お配りさせていただいております資料の確認をさせていただきます。

事前に郵送でお送りをさせていただいております。

まず第46回松江市都市計画審議会という形で、ホッチキス止めをしてある資料がございますでしょうか。

もしお持ちでないようであれば事務局の方にお申し出ください。直ちにご準備をさせていただきたいと思います。

よろしいでしょうか。

それと、本日説明に使わせていただきますパワーポイントのスライド資料がございますでしょうか。

それからですね、その他事項の説明資料、当日配付資料ということで、A4の1枚紙、カラー刷りのもの、手元がございますでしょうか。

本日議事に使わせていただきます資料につきましては、以上でございます。もし過不足等ございましたら直ちにお申し出させていただきたいと思います。

	それではこれより先の進行につきましては、藤居会長の方をお願いをしたいと思います。 定数・審議会成立の確認 それでは、本日の出欠状況について確認をいたします。 先ほど事務局から報告がありましたが、本日は細田委員、妹尾委員がご欠席となっておりますので、委員総数 15 名中、13 名の出席になります。 過半数に達しておりますので、松江市計画審議会条例第 6 条に基づきまして、本会は成立していることを確認いたします。 公開の確認 続いて本日の審議会の公開、非公開に関しまして確認をさせていただきます。 本日の審議会は、都市計画審議会運営規則第 5 条に基づきまして、原則公開といたします。 それでは、これより審議、議事に移らせていただきます。 事務局の方から説明いただきたいと思いますが、議案第 1 号松江圏都市計画区域区分の変更（島根県決定）、議案第 2 号松江圏都市計画用途地域の変更（松江市決定）、議案 3 号松江圏都市計画地区計画乃白田和地区計画の決定（松江市決定）、議案第 4 号松江圏都市計画地区計画クレアヒル松江地区計画の変更（松江市決定）、議案第 5 号松江圏都市計画特別用途地区の変更（松江市決定）、この 1 号から 5 号まですべての議案がそれぞれに関連があるそうですので、一括して説明をお願いして、採決については個別に行いたいと思いますので、よろしくお願いします。 それでは事務局から説明をお願いします。
道橋主幹	事務局説明 失礼します。松江市都市政策課の道橋と申します。私の方から議案の説明をさせていただきたいと思います。お手元のスライドをご覧くださいながら、お聞きいただけたらと思います。よろしくお願いいたします。 それでは座って説明させていただきます。 松江市と安来市にまたがります松江圏都市計画区域において、区域区分を変更し、市街化調整区域から市街化区域に編入する事案、用途地域の変更、地区計画の決定及び変更並びに特別用途地区の変更事案について説明させていただきます。 事前にお送りした議案資料は都市計画の種類ごとに議案第 1 号から 5 号としておりますが、都市計画の変更・決定をする内容が地区ごとに複

層的にからみあっておりますので、地区ごとに、決定、変更する内容を説明させていただきます。

先ほどの 5 種類の都市計画の決定及び変更を行なおうとする地区については、図に示しております 5 カ所となります。

左下の枠で囲っております、乃白町地区では区域区分の変更、用途地域の変更、地区計画の決定の 3 種類の都市計画の変更、決定を行うものになります。

乃白町地区の上、田和山町地区では用途地域の変更を行うものになります。

乃木福富町地区では区域区分及び用途地域の変更の 2 種類の都市計画変更を行うものになります。

右上の矢田町地区においても区域区分及び用途地域の変更の 2 種類の都市計画変更を行うものになります。

最後、平成町地区は用途地域、特別用途地区及び地区計画の変更の 3 種類の都市計画変更を行うものになります。

それでは地区ごとに都市計画決定及び変更の内容について説明してまいります。

初めに、乃白町地区について説明します。

乃白町地区では、区域区分の変更、用途地域の変更、地区計画の決定を行う案件となります。

事前にお送りしました議案資料に該当するページを右下に記載しておりますが、乃白町の案件では議案 1-1～1-4 ページ、議案 2-1～2-3 及び 2-5 ページ、議案 3-1～3-10 ページが該当します。

赤線で示している区域が今回、対象となるエリアとなります。西側には店舗などが集積する乃白北地区、東側には文教施設、南側にはクレアヒル松江があり、周辺地域は開発が進められてきた地域となっています。

図で赤く示している部分が今回市街化区域へ編入する区域となります。そのうち青の点線で示している区域が、民間からの都市計画提案（地区計画の提案）のあった場所になりますが、この提案区域を含めまして全体で約 14.2ha を市街化区域へ編入したいと考えております。

都市計画提案の内容については、この後説明いたしますが、提案のあった区域と隣接する市立病院周辺の土地利用の現状を踏まえ、提案区域と併せて既成市街地を一体的に市街化区域に編入するものになります。

都市計画提案があった地区計画について説明します。

赤で囲んでいる区域、現在は農地ですが、地権者の皆様から地区計画を定めて新たなまちづくりをすることについて提案がありました。

当該地の周辺は、開発がすすめられた地域であるとともに松江西イ

ンター及び湖南中学校に程近く、市街化区域へ編入する際の判断基準及び提案された計画内容が都市マスタープラン等の土地利用の方針に合致しているため都市計画決定を行う必要があると判断したものです。

具体の地区計画の内容について説明します。着色している部分が地区計画区域です。区域内に道路、公園、水路などの地区施設を適正に設置するとともに、区域を大きくは、複合ゾーンと医療・健康福祉ゾーンの2つのゾーンに区分しております。

黄色の部分が医療・健康福祉ゾーンとして主に開業医院や高齢者福祉施設の立地を目指すものになります。

緑色と青色の部分が複合ゾーン A、B として店舗等の生活サービス機能や事務所、住居系の立地を目指すものとなります。そのうち、青色の部分については前面道路の幅員などの条件から、特に住居系用途の立地を目指すエリアとして細分化しております。

このようにゾーンごとに建築物の制限を行い、計画的に良好な市街地形成を目指すものになります。

こちらが、各ゾーンにおける建築物の制限を示したものになります。

医療・健康福祉ゾーンでは、老人ホーム・保育所・福祉ホーム等に類するもの（具体的には介護予防施設や障害者支援施設）、病院・診療所、老人福祉センター・児童厚生施設に類するもの（具体的には在宅介護支援センター、老人憩の家、学童保育施設）など建てることのできる建築物の用途のみ記載し、それ以外は建てることのできないようにしております。

複合ゾーン A は、生活サービス機能や雇用に資する商業系の土地利用を行うゾーンとなります。ボウリング場などのスポーツ施設、マージャン店やパチンコ店、住環境を悪化させる恐れのある工場や危険物を貯蔵する施設など、建築してはならない建築物の用途を記載しております。

複合ゾーン B は、住居系での土地利用となりますので、住宅、共同住宅、老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅など、住居に関連する建築物のみを建てることのできる建築物として記載しております。

最後に用途地域の変更について説明します。先ほど説明した市街化区域に編入する区域については、用途地域を設定する必要があります。

提案された地区の大半が隣接する乃白北地区と同様に、商業系に近い土地利用を目指すものであることから、編入する区域全体約 14.2ha を第二種住居地域に設定するものです。

また、今回の用途地域の変更に併せ、青マルで示しております市立病院、松江市南消防署湖南出張所の一部敷地について、現在の地形地物に合わせて用途境界線を整理することとしております。

そのため湖南出張所の一部 0.05ha 部分を第 1 種住居地域から第 2 種住居地域に、市立病院の一部 0.25ha 部分を第 1 種低層住居専用地域から第 2 種住居地域に変更するものです。

続いて、矢田町地区について説明します。

矢田町では、区域区分の変更及び用途地域の変更を行う案件となります。

議案該当ページは右下に記載しております。

位置的には湖東中学校の東側で、内陸工業団地の一部区域となります。

内陸工業団地は、昭和 49 年に整備され、昭和 54 年 3 月に市街化区域へ編入していますが、当時の開発区域の一部が市街化調整区域となっています。

今回は、当時の開発区域との整合を図ること並びに工業団地として一体的な土地利用となっていることに鑑み、市街化区域へ編入するものです。

図で赤表示している箇所で面積約 0.27ha の区域になります。

次に用途地域の変更についてです。

編入に伴い用途地域を設定することとなりますが、工業団地内と同様に工業地域としたいと考えております。

また、青マルで示しております工業団地の入口近くの約 0.02ha (200 m²) 部分は既に市街化区域として第 1 種住居地域となっておりますが、工業団地と一体となった土地利用となっている現状からこの部分もこの度、工業地域に変更するものです。

続いて乃木福富町について説明します。

乃木福富町では、区域区分の変更及び用途地域の変更を行う案件となります。

議案該当ページは右下に記載しております。

こちらは、市内唯一のボウリング場である宍道湖ボウルの隣接地です。

ボウリング場は松江市の総合計画に掲げる健康都市松江の推進（スポーツを通じた健康づくりの推進、健康と楽しみのスポーツライフの充実）という施策において欠かせない施設です。

現在、この施設は老朽化しており、事業継続しながらの建替えが検討されていますが、市街化区域内の既存敷地だけでは不足し、市街化調整区域内の隣接地（赤着色の部分）を活用する必要性が生じたものです。

そのため市内唯一の都市機能を維持するため都市計画の変更（市街化区域編入）が必要であると判断したものです。面積は約 0.25ha となります。

次に用途地域の変更についてです。

	市街化区域編入に伴い、用途地域の設定が必要になりますので、隣接する用途地域に合わせ第 2 種住居地域を設定したいと考えております。面積については編入面積と同じく約 0.25ha となります。 続いて、田和山町について説明します。 田和山町では用途地域の変更を行う案件となります。 議案該当ページは右下に記載しております。 赤線の区域ですが、こちらは既に開発が行われた田和山地区で平成 13 年 12 月に市街化区域に編入しております。 上の図が現行の都市計画図ですが、地区計画を設定している区域の一部（赤線で囲っている区域の内、黒の斜線が入っている部分）について、地区計画を設定した際には住宅と比較的小規模な店舗等との複合的な土地利用を想定しておりましたが、現在はほとんどが店舗等、商業系の土地利用となっている状況です。そのため、土地利用の現状に合わせた用途地域に見直す都市計画の変更が必要であると判断したものです。 現在の田和山地区計画において、当該地は、水色で示しておりますが、現在の第 1 種住居地域を設定している区域と同じゾーン設定がしてあることから、第 2 種中高層住居専用地域から第 1 種住居地域に変更するものです。また、赤線で囲っている地区計画区域ではない部分（乃木福富町になりますが）があります。この部分については松江市内の用途地域の適正配置の観点から併せて第 1 種住居地域に変更するものです。面積としては約 6.8ha となります
青戸副主任	失礼いたします。都市政策課の青戸と申します。最後に私の方から平成町の概要について説明いたします。 座って説明させていただきます。 平成町では、用途地域の変更、地区計画の変更及び特別用途地区の変更を行う案件となります。 議案該当ページは右下に記載しております。 平成町はほぼ全域がクレアヒル松江地区計画区域となっています。 クレアヒル松江地区は、JR 松江駅より南約 4.0 キロメートルのところに位置し、豊かな自然環境に囲まれた丘陵地です。周辺には中学校、高校、大学等の文教施設や総合運動公園、墓地、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 1.0 キロメートルと、利便性に優れた地区です。 この地区計画区域内において、現在、交通局の北側に市所有の未利用地が存在しており、遊休公有地（既存ストック）の有効活用を図ることが求められています。

この度、都市マスタープランに掲げる雇用創出に資する土地利用をより一層推進するために、都市計画の変更が必要であると判断したものです。

続いて、具体の地区計画の変更内容について説明します。

現在、クレアヒル松江地区計画においては、図のピンク色で示している「流通卸売業務ゾーン」、紫色で示している「産業ゾーン」、青色で示している「スポーツ振興ゾーン」、黄色で示している「公共施設ゾーン」の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す。

先程申し上げました未利用地は、図の○で囲った部分に位置し、現在「スポーツ振興ゾーン」にありますが、その部分を右下の図のように「流通卸売業務ゾーン」に変更します。これにより、民間売却及び利活用をしやすいとともに、新たな企業の立地を目指したいと考えております。

また、未利用地のうち、松江市交通局の北側隣接部分については、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」へ変更を行います。

こちらは、道路、公園などの地区施設の配置を定めた図になります。

今回のゾーン変更に併せ、地区施設配置図で定めている「4号緑地」(左上の図の○で囲った部分)の一部について、「4号緑地」の区域を変更し、右下の図のとおり、「4号緑地」と「5号緑地」に分割するものです。

緑地指定を解除することにより、民間売却後の土地活用の自由度を高めるものです。

こちらが、地区計画の内容を示す計画書の一部になります。

変更箇所について説明します。表中のカッコ内の赤字が変更前の数値となります。

表の中ほどにゾーンごとの面積を示しております。今回の変更により、「スポーツ振興ゾーン」が約3.8ha減少し、「流通卸売業務ゾーン」が約3.6ha、「公共施設ゾーン」が約0.2ha増加することになります。

また、その上段に緑地ごとの面積を示しております。「4号緑地」(約5.1ha)を分割し、区域を変更することにより、変更後は「4号緑地」が約1.8ha、新たに設定する「5号緑地」が約2.2haとなり、緑地全体としては約1.1ha減少することとなります。

なお、変更後の緑地面積については、森林率の基準を満たすものとなっております。

その他の内容については変更ありません。クレアヒル松江地区計画の

	変更については以上です。 次に、平成町の用途地域の変更について説明いたします。 左上の図が現在の用途地域で、右下の図が変更後の用途地域となります。 先ほどの地区計画のゾーン変更に伴い、団地内の用途地域を見直すものです。 具体的には、流通卸売業務に関連する建築物を建築可能とするため、第2種住居地域から準工業地域へ変更するものとなります。 最後に、特別用途地区である大規模集客施設制限地区の変更について説明します。 大規模集客施設とは、店舗・飲食店をはじめ、劇場、映画館、演芸場、観覧場、遊技場などの建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が1万㎡を超える施設のことです。 現在、松江市では、中心市街地活性化基本計画を策定しておりますが、この計画の国の認定要件により、都市の無秩序な拡散を防止し、様々な都市機能がコンパクトに集積した都市構造を実現するために、大規模集客施設の郊外への立地を制限する必要があることから、大規模集客施設制限地区を定めています。 用途地域制度上、準工業地域においては大規模集客施設を建築することが可能ですが、国の認定要件を満たすため、市内の準工業地域についてはすべて大規模集客施設制限地区を設定しているところです。そのため、今回、第2種住居地域から準工業地域に用途地域の変更を行なう約18haの区域すべてに、大規模集客施設制限地区を設定するものです。 5地区についての概要説明は以上となります。
村田副主任	説明者代わりまして、都市政策課の村田と申します。よろしくお願いいたします。座って説明させていただきます。 今回の区域区分の変更と用途地域の変更についてのまとめとして、全体像（面積）を整理します。 まず、市街化区域の面積を整理します。 乃白町、矢田町及び乃木福富町の一部を市街化区域に編入しますと、新たに市街化区域が約15ha増えることになります。 続いて、松江市の用途地域面積を整理します。表中のカッコ内の赤字が変更前の数値となります。 田和山町における用途地域の変更により、第2種中高層住居専用地域が約7ha減少し、第1種住居地域が約7ha増加となります。 乃白町の案件において第1種低層住居専用地域から第2種住居に変更

	することについて説明しましたが、この表においては整数表示しておりますので、面積が小さい変更については、数字として現れないものもありますのでご了承ください。 次に第2種住居地域ですが 乃白町、乃木福富町の市街化区域編入に伴い約15ha増加となりますが、平成町の案件により約18haの減少となり全体では約3ヘクタールの減少となります。 次に準工業地域は、平成町の案件で約18ha増加することになります。 よって説明させていただいた内容で用途地域を変更しますと、松江市内の用途地域の合計面積は約3,293haとなります。 議案第1号から第5号の内容を地区ごとに説明させていただきました。説明は以上です。
藤居会長	事務局から説明がありましたように、地区別にご説明いただきましたので、後ほど採決を議案ごとに行います。1号については、県に回答するために異議がある、なし。 それから2号から5号については、採決をするということになるんですが、ご意見、ご質問は、今日のパワーポイントの地区順に一つずつ伺っていきたく思いますので、事前郵送の資料とかで該当箇所等がありましたら地区順のところでおっしゃっていただけたらと思いますので、まず最初のパワーポイントの資料、乃白町地区ですね。 この地区のご説明や、事前資料等で、ご意見、ご質問ございますでしょうか。 はい、三島委員どうぞ。
三島委員	考え方についてちょっとお伺いしたいんですが、いわゆる地区計画の面積が出ておりますし、それからそれ以外に市立病院の方の地区計画の変更ということですが、今頃になって外部も一緒に入れなきゃいけない理由が何かありますか。
陶山係長	都市政策課の陶山でございます。 今回は地区計画のエリアとそれ以外の区域も合わせてということで提案をさせていただいているものでございます。 今回、地区計画を張る部分につきましては、冒頭の部長の話もありました通り、民間からの計画提案ということで、今既存が主に農地でございますけれども、こちらを、地区計画を定めることによって計画的に新たに市街地を作りたいという提案がございました。

	それと、市立病院が今、市街化調整区域に開発許可不要の時代に整備、立地をしてございます。 こちらについて、市立病院ができていう現状もありますし、周辺も開発許可制度を使いながら、すでにいろんなパン屋さんであったり、保育所であったりというような、すでに都市的な土地の使い方というのが確立をされております。 今回新たに開発をするところだけを入れるのではなくて、すでに民家等も建っているエリアでございまして、そういうところを連担という言い方を専門的にはさせていただきますが、建物の連なりがあるということで一定のエリアとしてまとまりを持って、今回市街化区域への編入を提案させていただくというものでございます。 以上でございます。
藤居会長	三島委員どうぞ。
三島委員	それは先ほどの説明でよくわかっているわけですが、私はなぜ今になってこれ入れなきゃいけないかということを聞いているんです。
陶山係長	なぜ今市立病院を入れるかということの質問だと理解をさせていただきます。これにつきましては、本来、もうすでに都市的な土地利用に進んでいるというところで、このタイミングでなぜかというところを一つ申し上げさせていただきますと、松江市です、平成31年の3月に立地適正化計画というものを作らせていただいております。 この中で、ある程度、将来にわたって、維持をしなければいけない、或いは誘導しなければいけないという都市機能誘導施設というものを定めてございます。 その中で、やはりこの市立病院というものは将来にわたって、しっかりそういった都市機能として維持、もしくは拡張と、そういったことを図っていく施設だというような考え方を示させていただいております。 この部分、実は立地適正化計画ではですね、こういった誘導を図る区域というのがですね、市街化調整区域には設定できないというようなルールがございまして。 ここそのものが必要な機能でありながら調整区域にあるので、要はそういう施設として指定ができないというような若干矛盾を生じているというようなところもございまして、今回はたまたまといったらなんですけども、こういった周辺での民間開発の機会があったということで、

	合わせて入れるというところはたまたまこのタイミングになったという言葉が適切かどうかわかりませんが、本来であれば入れるべきであったものが、過去に入れておけばよかったと思うんですが、こういった立地適正化の関係、或いはこういった民間開発のタイミングとたまたま合致したということで、今回させていただくというものでございます。
三島委員	大変都合のいい答弁だと私は思っておりますが、もう一つ、今民間が出された地区計画は、ゾーンごとに、これだけの縛りをかけなきゃいけない理由があるわけですか。
藤居会長	事務局お願いします。
陶山係長	はい、都市政策課の陶山でございます。 基本的にはですね、新たに市街地を作るというところでここ、今が農振農用地で、もしくは第一種農地ということで、優良な農地でございます。 こちら編入にあたってはですね、農水省との協議というところで、こういったものを建てる、或いはこういったものを立地させるために、農地を止めて、宅地にするのかというところでかなりの条件を求められます。 そういったところで、何が建つかわからないけど宅地にさせてくれというようなことではなかなか協議が通らないということがございまして、一定こういったものを誘導するために宅地化をさせていただきたいということの中で、地区計画を張るというものでございます。 なお、ここの地区計画につきましては、行政が、これだけのものをこういったものしか建てては駄目という形ではなくて、あくまでも民間提案をもって、自分たち、こういった施設として、まちをつくりたいということのご提案をいただいたものに基づいて、今回提案をさせていただいてるというものでございます。 以上でございます。
三島委員	はい、わかりました。
藤居会長	他にこの地区について、ご意見、ご質問はございますでしょうか。 はい、田中委員どうぞ。
田中昌子委員	田中でございます。失礼します。 今、パワーポイントの資料の 7 ページを見ておりますけれども、今 3

	つのゾーンがあると伺いました。 このエリアには、あまり先見のよろしくない道路があるんですけども、道路も合わせて整備して、このゾーンの中の、その何号道路とかもあわせて整備されるものでしょうか。 それから、確か記憶ではため池のようなものがあった気がするのですが、今どうなっているかわかりませんが、ため池があるということは水が集まる場所ですので、先週から今週にかけての豪雨の時のこの辺りの水の処理といいますか、その辺をどういうふうにするかとか、そういう指導がされているかどうかお聞きしたいと思っております。
藤居会長	事務局お願いします。
陶山係長	都市政策課の陶山でございます。 まず、道路のことについてでございます。 ご指摘の通り、北側の部分ですね、これ市道大庭布志名線という市道がございます。こちら線形が、視距が悪い、要は見通しが悪いところもあるかと思っております。ただ、市道としては改良済みという形になっておりますが、今回このようにある程度集客施設が来たりということで、新たに歩道を設けたりですね、そういったことをされるような予定になっております。 それに合わせて若干交差点のカーブのきついところを、ある程度改善をされるという提案も合わせていただいておりますし、これは開発するにあたっては、ゆくゆくはこれ市道として引き取ってという形になりますので、道路管理者、いわゆる松江市にはなるんですけども、道路管理者の方とも、事前に協議を行った上でこういった道路配置という形で、協議が整ったというものでございます。 あともう1点、こちら辺ため池があったんじゃないかということでございます。おそらくクレアヒル松江のですね、一番北側のところに調整地という位置づけの形で多分開発したものがあったかと思えます。 これ、通常ここに水がたまっているというものではなくて一時的に、今回のような豪雨があった時に排水調整を行うというための機能のものがここにあるということでございまして、特段こちら辺で、ため池があって、決壊の恐れがあるというようなもの周辺にはないと思っております。 それと、隣接するところに忌部川がございまして、ここにつきましては河川改修が行われているということでございまして、河川の影響もないというようなことも確認をとっております。

	それからあと埋めるということで、ある程度の田んぼであれば保水能力があつて、貯水能力ですかね、そういったものがあつて、一気に水ができることを防止するんじゃないかということも機能としてございます。 それにあたって今回宅地化するというのもございますので、ここを宅地化することによって、どれだけが降雨があつた時にある程度の対策、水が一気に出る形になってしまいますので、その部分についても、関係機関ときちっと調整、協議を行った上で、問題ないというような回答をいただいておりますのでこういった手続きに至っているというところでございます。 以上でございます。
藤居会長	他にこの地区についてご意見ご質問ございますでしょうか。 それでは、矢田の方に進みたいと思います。 市街化区域への用途地域についての変更のところですね、ご質問、ご意見何かございますでしょうか。 そうしましたら無さそうですので、次は、乃木福富に進みたいと思います。 今の駐車場のところ使われているというお話ですが、乃木福富町のところについてのご質問、ご意見がございませうでしょうか。 そうしましたら、次は田和山の方に進みたいと思います。パワーポイント 19、20 のところになりますかね。ここについて、ご意見、ご質問等ございませうでしょうか。 それでは、その次、平成町クレアヒル松江のところになりますが、こちらの所についてご意見、ご質問等ございませうでしょうか。 そうしましたらそろそろ採決の方に入りたいとは思ふんですが、全体を通してとか何か他にご質問、ご意見あれば。
三島委員	ひとついいですか。
藤居会長	はい、三島委員どうぞ。
三島委員	田和山地区ですが、申し訳ございませんけれど、用途区域の変更ということで、これ見ますと、いわゆる二種住居から一種に変えるという、これ何か変えなきゃいけない理由というのが何かあったわけですか。
陶山係長	はい、都市政策課の陶山でございます。 こちらの地区につきましても、当初はどちらかというのと、説明にもあ

	ったように住居系を主にこちらに配置をしたいという思惑の中で、第二種中高層住居専用地域と、あくまで住居専用地域というような指定をいたしておりました。ただ実際店舗というのも建てられるわけございまして、実際どちらかという、住居系よりは商業系、要は店舗系の方に立地が寄っていったというところがございます。 なおかつ立地適正化計画の関連にも若干影響があるわけでございますけれども、ここで固有名詞を出していいかどうかあれなんです、今井書店さんであるとかフリーダムさんであるとか、ある程度店舗が立地しているところ、こちらについては、生活に必要なサービス機能の一つだということで、立地適正化計画でもですね、このメイン道路に面したところについては、都市機能誘導区域ということで一定の生活利便施設というのを集めるというような考え方を示しているところでございます。 これにつきましてはどちらかと住居専用地域ということになりますと、面積の制限だとかそういったものが厳しくございまして、そういった大きなものが、建てられないというような実態もございます。次にどういったことをやるという具体の計画があるというわけではございませんが、立地適正化計画のそういった考え方に沿って、より立地しやすいような用途地域を配置するべきではないかというふうに判断をいたしましたところございまして、今回このような用途地域の変更の提案をさせていただくというものでございます。 以上でございます。
三島委員	すみません。
藤居会長	はい、三島委員どうぞ。
三島委員	ここは昔、区画整理事業でやられたと思っていますけれど、そのときの条件とは大きく異なっていますか。
藤居会長	事務局お願いします。
陶山係長	三島委員のおっしゃられる通り、ここは元々田んぼだったところを、確か乃木福富地区区画整理事業ということで組合施工、いわゆる民間施工で区画整理されているエリアになります。細かな中身までは記憶できておりませんが、実際には民間の方々、それぞれの個人の所有者さんが、組合を作られて、一旦バラバラにする形で宅地をまとめられて、それぞ

	れ換地という形で元々の権利をそれぞれのところへ土地を配置して戻していくというような形で作られておまして、元々の思惑としておそらくアパートを建てたり、そういったところが主だったんじゃないかと思っております。 それが結果的には店舗誘導になってしまったと、もともとある程度のコンセプトがありましたので、そういった用途の配置っていうことをしていたというところでございますが、結果をいえば、どちらか言えば店舗に寄ってしまったと、何度も申し上げておりますけども住居系に寄らずに、店舗系の方の立地に寄ってしまったというような結果。これは用途地域にある程度幅がありますので、どうしても狭めれば狭めるほどよりよい状態になるんですけども、そうすると制限が厳し過ぎるというようなこともございますので、一定の幅の中で現状の立地に結局収まったというような結果になったというものになります。以上でございます。
三島委員	結構です。
藤居会長	他に今日の案件について、質問は。 田中委員お願いします。
田中昌子委員	度々申し訳ありません。 今日のパワーポイントの最後のところに用途地域の面積その1、その2というのをご提示いただいたと思うんですが、それぞれ第一種低層住居専用地域から工業専用地域まで上がっていますが、松江圏で用途地域として採用されてない準住居ですとか、第二種低層住居専用地域がある中で、なぜ田園住居地域の記載がないのかというのが1点と、事前資料などを拝見しておりましたら、身体障害者の方、高齢者というので表記がある中で、障がいの「害」が被害という風になっていて、これはひらがな表記じゃなくてもいいのかなというのが気になりました。 この2点でございます。
藤居会長	事務局お願いします。
陶山係長	まず用途地域の計画書の表でございます。 ご指摘の通り、正しくは田園住居地域を表示するのが、用途一つ追加になっていますので、それが適正ではないかというふうに思っております。申し訳ございません。今回のこの表で入っている、入っていないというのが、法的拘束力があるものでございせんけども、次用途地域の変

	更をする時には表の方も、改めて手続きをさせていただきたいと思います。
藤居会長	何ページになりますでしょうか。事前郵送の。
田中昌子委員	議案 3-2 のところでしょうか。
陶山係長	確認いたしました。 確かに、松江市の方では、障害者の「がい」についてはひらがな標記という形で通常やっております。 ここの部分につきまして、この部分、誤字ということではないんですけども、そういったご指摘いただきましたので、案の内容が大きく変わるものではございませんので、ひらがな標記に改めさせていただきたいと思います。
田中昌子委員	はい。 お願いします。 他の箇所にも、議案 4-2 というところにもありますが、見落としがあるかもしれませんから、できたら、統一してやっていただけるといいかと思います。
藤居会長	そうしましたら右上議案第 4 号があつて、右下にある議案 4-2 の下からの 5 行目のところですね、高齢者や身体障害者の「害」の漢字もひらがなに修正するという事でお願いいたします。 はい、他にご質問、ご意見ございますでしょうか。 三島委員どうぞ。
三島委員	パワーポイントの 25 というところなんですが、ここに公園だというふうに説明があつたと思いますが、4 号緑地、5 号緑地、真ん中を切った理由は何があるわけですか。
藤居会長	事務局お願いします。
陶山係長	ここの緑地部分というのが今回、土地開発公社がもともと持っていったところを松江市が改めての取得をさせていただいたという形になってございます。ここにつきまして緑地といいますか、法面というか、その部分も合わせて売却に向かいたいと。

	売却にあたって、緑地指定のままでございますと、そこを削ったり何かしたりいうところで、全く使えない土地を民間に売却に動くのかというような考えもございまして、緑地指定を外すことによってある程度、例えば若干敷地を広げたいといったときに、そういった緑地指定があると1平米たりとも削れないという制限だと使い勝手が悪いということもありますし、説明もさせていただきましたが、緑地率、要は森林率等についてもクリアできているというところで、今回、この部分については、より活用しやすいような形態で売却を目指すというところでございます。 以上でございます。
三島委員	わかりました。
藤居会長	はい、その他ご意見ご質問ございますでしょうか。 そうしましたらパワーポイントの2ページを出していただいてですね、小さいですが、各地区と議案がどう対応するかというのが書かれています。 それから事前郵送の書類ですね、右上に議案第1号があって、右下に議案1-1とあるものを開いてください。ここ若干複雑ですので、2枚見ていただくのが見やすいかと思いますので、お願いします。 それではまず議案第1号ですが、これは島根県決定の都市計画案であり、県から意見を聞かれている松江市が、松江市都市計画審議会に意見を照会したものになります。 議案第1号、松江圏都市計画区域区分の変更（島根県決定）で、計画図表示のとおり変更するということで、異議なしということで回答してよろしいでしょうか。 （異議なし） はい、ありがとうございます。 それでは、議案第1号につきましては、松江市計画審議会での照会に対して、異議なしという形で答申をさせていただきます。 郵送された書類の議案第2号、右下の議案2-1からのところですね。次のページの議案の2-2の各地区の変更の具体的理由等の入っているところですが、議案番号ごとに採決を行いたいと思います。これが、松江市決定の都市計画案になります。 松江市決定の松江圏都市計画の用途地域の変更について、承認する方

は挙手をお願いいたします。

(全員挙手)

はい、ありがとうございます。

全員賛成と認めます。

よって、議案第 2 号について、松江市都市計画審議会は、提案の通り承認することと決しました。

その次が議案第 3 号です。右上に議案第 3 号がありまして、右下に議案 3-1 と書いてあるものですね。地区計画の決定ですね。それでは議案第 3 号についての採決を行いたいと思います。これは松江市決定の計画案です。

松江市決定の松江圏都市計画地区計画の乃白田和地区計画の決定について承認する方の挙手をお願いいたします。

(全員挙手)

はい、ありがとうございます。全員賛成と認めます。

よって、議案第 3 号について、松江市都市計画審議会は提案のとおり承認することと決しました。

右下のところ、議案 4-1 と書いてある、それから、次のページの 4-2、3、4 と入っているものの内容についてです。

それでは議案第 4 号についての採決を行いたいと思います。これは松江市決定の都市計画案になります。

松江市決定の松江圏都市計画地区計画クレアヒル松江地区計画の変更について承認する方の挙手をお願いいたします。

(全員挙手)

はい、ありがとうございます。全員賛成と認めます。

よって議案 4 号について、松江市都市計画審議会は、提案通り承認すると決定いたしました。

それからその次が第 5 号です。右下に議案 5-1、それから 5-2 にあるものですね。議案第 5 号についての採決を行いたいと思います。松江市都市計画案になります。

松江市決定の松江圏都市計画特別用途地区の変更について、承認する方の挙手をお願いいたします。

陶山係長	(全員挙手) はい、ありがとうございます。全員賛成と認めます。 よって議案第 5 号について、松江市計画審議会は、提案のとおり承認することと決しました。 本日の議事は以上になりますが、その他ということで事務局からあるそうですのでよろしくお願いします。 その他事項 すみません。その他事項ということで、若干お話をさせていただきます。都市政策課の陶山でございます。 本日冒頭に、当日配付資料ということで、A4 を 1 枚、カラー刷りのものを配付させていただいております。 これがですね、令和 2 年の 6 月 10 日に、都市再生特別措置法というのがですね、改正が行われている内容になります。 今回、左下のところで若干ちょっと赤い太枠で囲いをさせていただいておりますが、都市再生特別措置法のもので、改正内容というのが、先般も松江市の方、大雨が降っているということで、異常気象ではないかというような状況が全国で起こっていると、このような状況の中で、やはり安心安全というところを目指して、安心でかつ魅力的なまちづくりを進めていかなければならないというような背景がございまして、国の方で都市再生特別措置法の改正がなされたというものでございます。 その中で、特に災害に対するまちづくりというところでございます。赤枠で囲っておりますが、災害ハザードエリアを踏まえた防災に強いまちづくりをするというところで、平成 31 年度の 3 月に立地適正化計画を作って、ある程度、居住の誘導であるとか、都市機能の誘導を図るということで計画をもっておりますが、今回法改正に伴ってですね、いろいろな災害ハザード、こちらの方に書いてございますが、災害危険区域ということではがけ崩れや出水あるいは地滑り、そういったところを、居住誘導を図るべきではないということで、法律が改正されたというものでございます。 その中で、立地適正化計画の中に、上の赤枠の中で、上から 4 番目ぐらいのところでは立地適正化計画の居住誘導区域内で行う防災対策、安全かつトータルを定める防災指針の作成ということが記載してございます。今回この改正によってですね、今は松江市適正化計画を持っておりますが、その中に防災指針なるものを追記しなければならないということ
-------------	--

	が法律上でなったところございます。 それを受けまして、今年度松江市の方では、今持っておる立地適正化計画にこういった防災指針を追加する作業というのを、スタートを切らせていただいております。次回開催に関係することでございますが、この防災指針を、立地適正化計画をですね、策定するにあたっては、都市計画審議会の意見を聞かなければならないというようなルールになってございまして、今回この防災指針を作るに当たりましてまた委員の皆さんにいろいろ意見照会、こういった形で意見をいただきながら防災指針を作っていきたいというふうに思っております。 そういった法改正があったということで、今回ちょっとこういう 1 ペーパー配らしていただきまして、本題は次の開催をいつにするかということに繋がってくるわけでございます。今回こういった手続きを進めるということで、皆様に任期本当にぎりぎりのところで、大変恐縮ではございますけども、次回の開催をですね、8 月 30 日の月曜日、午後 1 時 30 分から、こちら交流ホールの方で、会議の予定をさせていただきたいと思っております。 委員改選する直前になるんですけども、そういったところで、何らか防災指針を作るにあたっての意見照会を行うという形でお集まりいただきたいと思っておりますのでよろしくお願いいたします。 その他事項につきましては以上でございます。
藤居会長	はい。 よろしいでしょうか。 そうしましたら本日の審議会は、以上で終わりたいと思います。 なお、議事録の署名については、議席順を踏まえて、13 番の松浦委員、14 番の村松委員をお願いいたします。 それでは事務局へお返しします。
陶山係長	議事録署名人の指名 藤居会長ありがとうございました。 議事録署名の委員の方々にはですね、後日また連絡をさせていただきまして、議事おこしができた段階でまた事前にメール等で内容に間違いがないかということもまたご確認をいただくというようなことをさせていただきたいと思っております。その後に正式に署名をいただくということでお邪魔させていただきますのでよろしくお願いいたします。 それでは本日これにて、第 46 回松江市都市計画審議会の方を閉会させ

ていただきたいと思います。本日はお忙しいところ、活発なご議論をいただきましてありがとうございます。

(以上)

第 46 回 松江市都市計画審議会 議事録

署名

会長

委員

委員
