

第51回 松江市都市計画審議会 議事録

- 1 日時 令和4年9月2日(金) 13時30分～15時50分
- 2 場所 松江市市民活動センター(STICビル) 5F 交流ホール
- 3 出席者
 - (1) 委員 (17名中、出席者13名)
藤居由香会長、足立裕子委員、鍛冶幸正委員代理塩野純也様、井上悦子委員、角可津夫委員、田中昌子委員、津森良治委員、野々内誠委員、細田智久委員、村松りえ委員、米田ときこ委員、浅田純作委員、井上憲一委員
 - (2) 事務局
為國都市整備部長、森原都市整備部政策監、大谷産業経済部次長、恩田農政課長、齊間交通政策課長、江藤建築住宅課長
都市政策課 服部課長、陶山調整官、中司計画係長、道橋主幹、村田副主任
- 4 次第
 - ・開会
 - ・会長挨拶
 - ・議題
「土地利用制度の考え方について」
 - (1) 現状の把握について
 - (2) 市民アンケートについて
 - (3) 団体ヒアリングについて
 - (4) シンポジウムの開催について
 - ・その他
 - ・今後の予定について
 - ・閉会

第 51 回 松江市都市計画審議会 議事録

発言者	議 事
<p>中司係長</p>	<p>(13時30分、開会)</p> <p>開会</p> <p>それでは定刻となりましたので、これより第 51 回松江市都市計画審議会を開催します。私、本日の進行を務めます都市政策課の中司と申します。どうぞよろしくお願い致します。それでは着座にて失礼いたします。</p> <p>まず、本日の審議の予定でございますけれども、松江市の方で検討しております土地利用制度の考え方につきまして、委員の皆様から意見を頂戴するものでございます。時間は概ね2時間半程度を予定しておりますのでよろしくお願い致します。</p> <p>それでは、開会にあたりまして、事務局を代表し、為國都市整備部長からご挨拶を致します。</p>
<p>為國部長</p>	<p>都市整備部長挨拶</p> <p>都市整備部長の為國でございます。開会にあたりまして、ご挨拶させていただきます。平素より、松江市の都市計画行政に対し、ご理解とご協力を賜り誠にありがとうございます。</p> <p>さて、都市計画審議会につきましては、先ほどございました土地利用の検討をテーマに前回6月に開催して以来、今回2回目の開催となります。前回は勉強会というも兼ねまして、都市計画や土地利用制度の基本的な説明をさせていただき、ご検討、ご議論をいただいたところでございます。</p> <p>今回は、松江市や出雲市との比較分析や様々な観点からの現状分析を行った結果について、皆様にお示ししたいと考えております。</p> <p>併せて、市民アンケートやヒアリングの状況などにつきましても、ご説明をしたいと思います。</p> <p>今日の進め方としましては、事務局の分析結果を提示するデータなどにつきまして、皆様からの幅広いご意見をいただきたいと考えております。</p> <p>また、今回の分析結果が十分、不十分なところがございましたら、今後の審議会に反映していきたいと考えておりますので、そうしたご意見もご質問いただければと考えております。</p> <p>本日は限られた時間ではございますが、活発なご議論いただきますようお願い申し上げます。本日はよろしくお願い致します。</p>

中司係長	<p>臨時委員紹介</p> <p>ありがとうございました。続きまして、今回より議論の方に加わっていただきます臨時委員のご紹介をさせていただきます。</p> <p>松江工業高等専門学校環境・建設工学科教授の浅田純作委員でございます。</p>
浅田委員	<p>松江高専の浅田と申します。よろしくお願い致します。</p>
中司係長	<p>浅田委員の方からは都市防災あるいは交通計画の観点からご意見を頂戴できればと思っております。</p> <p>続きまして、島根大学生物資源科学部教授の井上憲一委員でございます。</p>
井上委員	<p>島根大学の井上でございます。よろしくお願い致します。</p>
中司係長	<p>井上委員からは農業経営の観点からご意見を頂戴できればと思っております。よろしくお願い致します。</p> <p>また、臨時委員の任期でございますけれども、来年の3月までとなっておりますので、よろしくお願い致します。</p>
	<p>出欠確認</p> <p>続きまして、本日の出欠状況につきましてご報告いたします。</p> <p>本日は森脇委員、田中明子委員、松浦委員、三島委員がご欠席となっております。代理出席を含めまして、17名中13名の出席となっております。なお、森脇委員につきましては、急遽の連絡ということもございまして、座席表については出席の状態に記載がございましたので、訂正の方よろしくお願い致します。</p> <p>それでは藤居会長よりご挨拶をお願いいたします。</p>
藤居会長	<p>会長挨拶</p> <p>今回から、臨時委員の皆さまをお迎えしまして、3ヶ月連続の委員会になります。委員の皆さま平素のお仕事に加えて、お時間的なご負担をおかけしますが、どうぞよろしくお願い致します。</p> <p>私の場合、会長職ということではありますけれども、都市計画の教育分野の担当ということで、若年層の大学教育を毎回挨拶の時に紹介させていただいていて、今日は農林水産省の中国・四国農政局に出前講座をしていただいた時に、うちの学生がどんな感想を書いたかということをお披露しようかと</p>

思います。

国の食料確保の戦略や農地のこととか、いわゆる農林行政の施策のお話をしていただいたのですが、学生の何人かの感想を見てみると、ある学生が自分の祖父母が農業をしているのだけれども、年をとって体が動かなくなって、耕す面積を減らしているということを書いていたり、あるいは、別の学生が半農半Xという言葉をはじめ聞いてと書いてあったり、あるいはスマート農業ではロボットや ICT を活用するなどそんな最先端だとは知らなかったとか、あとは小中高でなぜ農業や鳥獣被害とか習わないのだろうかとかそんな記述がありました。

松江市も都市計画で雇用の創出ができないかということを含めずっと取り組んできましたし、新しくできた総合計画では仕事づくりが柱の一つだと思います。

案外若い子たちは週末農業などの取り組みをがんばってくれたりするのではないかなという感想を私自身は持ったところです。

今日の審議会ですが、お一人ずつからご意見や感想を一言ずつ、マイクを回して伺おうと思っております。

それでは審議会の方を始めたいと思いますので、一旦事務局にお返しします。

中司係長

資料確認

ありがとうございました。

続きまして、事前にお配りしております、お手元の本日の資料の確認をさせて頂きたいと思えます。

まず、レジユメが1枚ございまして、出席表、座席表がございます。それから資料といたしまして、資料1ということで土地利用制度の考え方についてという A4 カラーの横向きのもの。資料2といたしまして、A4-1 枚の今後の予定についてということでございます。資料の不足等ございましたら、事務局の方までお伝えいただければと思います。

そうしましたら、これより先の進行につきましては藤居会長にお願いいたします。

藤居会長

定数・審議会成立確認

それでは本日の出欠状況について再度確認を致します。

4名の委員が欠席となっておりますので、代理出席を含めまして17名中13名の出席になります。出席者が過半数に達しておりますので松江市都市計画審議会条例第6条に基づきまして、本会が成立しておりますことを確認

	<p>いたします。</p>
藤居会長	<p>公開確認</p> <p>続きまして、本日の審議会の公開、非公開につきまして確認をさせていただきます。</p> <p>本日の審議会につきましては、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が、よろしいでしょうか。</p> <p>(委員了承)</p>
藤居会長	<p>ありがとうございます。それでは公開とさせていただきます。</p> <p>では、事務局の方から議題である土地利用制度の考え方について(1)現状の把握についてのご説明をお願いいたします。</p>
中司係長	<p>事務局説明</p> <p>私の方から資料1を使って説明させていただきます。少々長丁場になりますけれども説明させていただきたいと思います。</p> <p>まず、2ページの所からでございます。前回の都市計画審議会のおさらいということもございまして、基本的なことを掲載しております。3ページにつきまして、都市計画の概要についてということで、松江市の都市計画の適用状況でございます。都市計画区域、それから市街化区域、市街化調整区域、都市計画区域外がございますが、こちらについての定義について説明させていただいております。詳細な説明については割愛させていただきます。</p> <p>4ページでございます。こちらは今回の土地利用のポイントに係ります目的と審議会の役割について、また土地利用制度の概要についてのポイント、それから総合計画の記載をしているところでございますけれども、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の概念と目指すまちの形、それから今後の議論の方向性について掲載しているものでございます。</p> <p>そうしましたら、5ページの方から説明いたします。</p> <p>まず、出雲市との比較ということで、土地利用規制が異なるということもございまして、今回、出雲市との比較を通じた現状把握を行っています。</p> <p>6ページをご覧ください。まず調査の目的でございますけれども、出雲市の方では線引き制度を適用されていないということで、本市に比べますと、土地利用規制は相対的に弱いという状況でございます。土地利用規制と関連して議論されることが多いわけでございますけれども、3つの視点を持って、出雲市との比較を行うということで、本市の置かれている現状について把握</p>

したいと考えている所でございます。

まず1つ目といたしまして、定住について出雲市との間で本市よりも定住先として選ばれているかどうか。それから2つ目といたしまして、大規模小売店舗について本市の方が、新規出店が多いという状況がございますけれども、本市との商圈が競合しているのかどうか。それから3つ目といたしまして、生活利便性についての観点から、本市がコンパクトでまとまりのあるまちができていくかどうかというところでございます。

そうしますと、順番に説明いたします。

8ページをご覧ください。

住宅着工件数についてのデータを掲載しております。左の折れ線グラフの方をご覧ください。着工件数につきまして、平成27年のところから点線を引いてありますが、概ね出雲市の方が多くなっているということで、特に平成27年以降は顕著であると思っています。令和元年のところでは、出雲市と松江市を比べますとある程度の開きもあるような状況でございます。

この背景にどういったことがあるかということでございます。一つの切り口といたしまして、人口という面であると思っております。右側でございますけれども、右上の方が総人口の折れ線グラフを比較したものでございます。松江市につきましては、平成12年をピークに減少を続けているような状況でございます。一方で、出雲市の方については平成22年から27年度にかけて増加に転じておまして、令和2年のところでも増加を続けているというような状況がございます。右下の方は外国人人口の推移を取り上げたものでございます。平成22年から近年の動向でございます。松江市に比べて出雲市の方が外国人の人口については伸びが著しいということがございます。

続きまして9ページの方でございますが、先ほど外国人の人口について推移をみたわけでございますけど、一方で日本人と外国人を分けたものを参考までに掲載しております。下のグラフでございますけれども、日本人だけをみますと平成22年以降、やはり減少となっております。また松江市につきましても、同じように日本人だけの人口を見ますと、やはり減少となっております。右上あるいは上の方にも絶対値が載せているということでございますけれども、松江市につきましては、平成22年から平成27年あるいは平成27年から令和2年におきまして、2,000人から3,000人程度の日本人人口の減少がみられます。また、出雲市につきましては、500人あるいは1,300人程度の減少が見られるということで、出雲市の方ではこれを上回る外国人の増加があるということで全体としてそのようなになっているという状況でございます。

続きまして 10 ページのところでございます。住宅着工件数について、種類別に見たものでございます。左側が出雲市、右側が松江市となっております。こちら、平成 27 年のところから点線を引いております。先ほど令和元年のところ出雲市の方が多くなっていたということを言いましたけれども、特にオレンジで示しています「貸家」という分類、いわゆる賃貸アパートのようなものがございまして、こちらの着工数を見ますと、これが伸びていることによって、全体の数が出雲市の方では多くなっているという状況が見てとれます。一方で、右側の松江市については、それほど貸家についても顕著に数が多いというような状況ではないということが言えると考えております。

続きまして、11 ページでございます。

住宅の着工件数のデータがございまして、背景にどのようなものがあるかということで、事業所による雇用の拡大の状況があるのではないかと考えまして、そのデータを掲載しております。こちらは出雲市のみ数字になりますが、立地認定企業数を見ますと、特に平成 27 年のところで線を引くと、出雲市については、平成 27 年、平成 29 年、平成 30 年ぐらいで立地認定企業数あるいは新規に雇用をされる数につきましても、400 人から 500 人程度の数が雇用されている計画になっております。先ほどの住宅着工の件数と完全に一致するかどうかはわかりませんが、タイミング的には一応、一致しているような状況というわけで、一つの背景にこのようなことがあると考えているところでございます。

続きまして、12 ページをご覧ください。

こちらは松江市と出雲市の転出転入の関係を見たものでございます。青で示すものについては、松江市から出雲市の方への転出、オレンジは逆に松江市から松江市への転出を表したものでございます。同程度の状況であると考えておりまして、継続的にどちらからどちらへというようなことが顕著に出ている状況ではないと考えております。ただ、令和元年以降のところだけを見ますと、青の出雲市への転出の方が少し上回っているような状況もございまして、もしかしたら先ほどのような雇用拡大の影響あるいは住宅着工件数との関係性が見受けられるのではないかとというようなところでございます。

13 ページでございます。

まとめといたしまして、出雲市の方が本市より定住先として選ばれているかについて、あくまで可能性という表現にとどめていますが、大規模事業所での雇用拡大というものが、出雲市の定住が進んでいる状況がさきほどの住宅着工数の現状あるいは人口の分析から考えられます。

続きまして、14 ページでございます。

こちらは、出雲市への大規模小売店舗の新規出店との関係でございます。
15 ページをご覧ください。

こちらは大規模小売店舗の数についてグラフで示したものでございます。
左側が松江市、右側が出雲市でございます。横軸が店舗面積、縦軸が開設年
代となっておりまして、この2つを比べますと、松江市の方が出雲市より大型
小売店舗について、立地件数は少なくなっているという傾向が見られます。

また、出雲市につきましては、2015年以降の一番上のところでございます
けれども、薄い青の色で示しておりますが、店舗面積として1,000㎡から
3,000㎡程度の、この中では比較的小さな店舗、いわゆるドラッグストアの
ようなものを想像していただくとよろしいかと思いますが、こちらの方が近年
では増加しているという状況が見受けられます。

16 ページをご覧ください。

こちらは人口一人当たりに対する大型小売店舗の面積を示したものでござ
います。全体の店舗面積でもそうでございますが、出雲市の方が松江市より
も大型店の面積が大きいのと、それから人口で割った一人当たりの面積につ
いても1.37㎡と0.88㎡で出雲市の方が大きくなっている状況でございま
す。

続きまして、17 ページでございます。

地価の状況を比較したものでございます。土地利用規制別で比較していま
す。都市計画上の用途地域というものがございましてけれども、用途地域別の
平均地価について記載をしております。ご覧いただくとわかりますように、概
ねどの分類をとっても、松江と出雲を比較しますと、松江の方が地価につ
いてはかなり高いような状況と言えらると思います。

続きまして18 ページをご覧ください。

こちらは買い物動向ということで、商圈との関係をみたものでございま
す。左側が食料品の商圈、右側が衣料品・身の回り品の商圈でございます。
こちら地元購買率のデータでございますけれども、白抜きの数字というものが
地域内の地元購買の割合でございます。左側を見ますと、松江市について
は、食料品の商圈としては大体97.3%ということでございますけれども、9
割がた、地元の中で食料品をみなさん買ってらっしゃるのかなと思います。

一方で斐川町や宍道町、八束と境港につきましては、行政境界を超えたよ
うな移動ということで境港の方でも購買活動も見られると考えております。
それから右側につきましては、同じようなデータになりますが、地元購買率
としては、松江市としてはやや下がっているような傾向が見られます。八束
町につきましては、一部米子市、あるいは日吉津村の方でも購買はされている
状況でございます。

それから、19 ページの方をご覧ください。

こちらの棒グラフで示したものは、小売年間商品販売額ということで、さきほどは大規模小売店舗のデータを示したものでございますが、これを含んだ全体の年間販売額というものになります。松江市と出雲市を比べると人口の差もございますので、松江市の方が大きいわけではございますが、出雲市の方では近年、平成 19 年以降につきましては少し増加傾向にあるという状況でございます。

続きまして、20 ページでございます。

先ほどは日用品の比較でしたが、こちらは娯楽・レジャーということで、どちらかといいますと週末の買物といった行動の状況でございます。出雲が左側、松江市が右側でございまして、白抜きの数字の地元購買率を見ますと、出雲市も松江市も同じような 5 割程度の地元購買率となっております。一部左側を見ますと、旧平田市ですとか、そのあたりから松江の方にも娯楽・レジャーに出てくるという状況がございます。

それから、右側を見ますと、松江の方から米子や出雲の方へも行っているということで、圏域を越えたような娯楽・レジャーの行動が見られるという状況でございます。

21 ページをご覧ください。

大規模小売店と商圈の関係をみたわけでございますけれども、結論的には競合しているとははいえないという状況かと思っております。大規模小売店舗については出雲の方が多いわけではございますが、全体の小売額を見ると、松江の方が多いというところでございます。

続きまして 22 ページをご覧ください。

都市構造に関する分析というところで、コンパクトでまとまりのあるまちができていくかどうかというところでございます。

23 ページでございますが、DID 面積というものがございまして、そのデータについて示したものでございます。ページ下に注釈として書いておりますが、DID とは人口集中地区と呼ばれるものでございまして、人口密度が一定以上ある地域のまとまりということで、市街地の面積と言い換えてもいいのかなと思います。国政調査のデータを基にしたもので、5 年置きに見直されているものでございます。左側が DID 面積の推移でございまして、その数字で示しておりますが、松江市と出雲市の DID の差を見ると、松江市の方が 2,233ha で出雲市よりも大きいという状況ですが、推移でみた場合に、昭和 45 年を 1 としたもので見ると、伸び方が出雲市と松江市では違っていますが、松江市の方がほぼ横ばいになっています。比較すると、出雲市については市街地が広がっているということで、DID の面積も増えているという状

況です。

右側は DID の面積を人口で割ったものでございまして、こちらについては、逆に低下傾向にあります。市街地の密度については松江市の方が横ばいということで一定に保たれているという状況です。

続きまして、24 ページでございます。

こちらは松江と出雲の DID 区域を比較したものでございます。先ほど申し上げました通り、数値としては松江市の方が出雲市よりも大きいという状況がわかっています。松江市については、市街化区域の中で DID があるということ、出雲市については、線引きがございませんで市街化区域がないわけですけれども、用途地域が何か所か設定されているのに対して、DID は比較的小さく収まっているということでございます。

市の全域人口に対する DID 市街地の中に住んでいらっしゃる人口割合については、松江市の場合は 5 割以上の方が住んでいらっしゃるということで、密度が高いわけではありますが、出雲市の場合は少し異なっておりまして、2 割程度と人口が分散傾向にあるということでございます。書いてありますが、人口が集中するというところでインフラ整備などの投資効率は良いものと考えられます。

続きまして、25 ページでございます。

松江市のインフラ維持管理量ということですが、市街地の面積が広がっていくとインフラが多くなっていくという傾向があります。左側については下水道整備延長を見たものであり、人口で割ったものについては整備延長が松江市の方が出雲市よりも少なくなっている一方で、松江市は普及率が 97%、出雲市の方は 7 割から 8 割程度となっております、松江市の方が普及率が高いにも関わらず、人口一人当たりの整備延長は少なくなっているという状況でございます。

それから右側については、道路の延長を示したものでございます。同じような状況となっておりまして、一人当たりの道路延長も出雲市の方が大きくなっており、市街地の特徴の違いが表れていると思っております。インフラの維持管理量ということでは、同様のことが言えるのかなと思っております。

続きまして、26 ページでございます。

交通の関係でございますけれども、自動車保有台数を左のグラフで示しております。人口で割ったものについてでございますが、出雲市の方が多いという状況でございます。それから、通勤・通学時にどういった交通手段が使われているというのが右のグラフですけれども、グレーで示している自動車を見ますと、出雲市の方が自動車が使われているという状況でございます。一方で、緑の徒歩については松江市の方が多くなっているということで

村田副主任

ございます。松江市の方は徒歩で移動する方が多いと言えます。

続きましては 27 ページでございます。こちらの徒歩圏の利便性ということでございますけども、左側が商業施設・医療施設の徒歩圏内を 800m とした場合の人口がそれだけその中にカバーされているのかというものでございます。

商業施設と医療施設を比べましても松江市と出雲市との比較でいうと、徒歩圏内のカバー率は松江市の方が高くなっているということでございます。それから右側については人口密度についてですが、こちらも同様の傾向が見られるかと思えます。徒歩での生活利便施設の利便性については少し下がるのかなと思っています。

28 ページのところでございます。まとめといたしまして、生活利便性の観点で、コンパクトでにぎわいがある町ができているかどうかというところで言いますと、これを見る限りでは、松江市の方がコンパクトでまとまりのある市街地ができているという事が挙げられるかと思っております。

29 ページについては、これまでの三つの観点で見た場合の説明についてまとめたものでございます。

続きまして 30 ページをご覧ください。これ以降は、もう少し松江市の状況にフォーカスしたデータを、示させていただきたいと思っております。

31 ページをご覧ください。目的ということが書いてありますが、松江市は、土地利用が厳しく制限されております。これはつまり、線引きがまさしくそうであるということになりますが、こういった線引き制度による影響を把握するために、以下の視点で、現状把握するとしておりまして、括弧で書いております。

一つ目が、土地利用規制が人口動向に影響しているのではないかという視点、二つ目が、土地利用規制強度が同じでも、開発度合に差があるのではないかという点でございます。この二つについて、人口動向と開発度合動向、地価の動向、この三種類のデータを示しながら、説明をさせていただきたいと思っております。

32 ページをご覧ください。人口動向の話の前に、調整区域の緩和制度について、先に説明をさせていただきます。

32 ページの図面をご覧ください。市街地のピンク色の箇所は市街化区域になっております。それより外側に、青と赤の部分に A 区域、B 区域と書いてありますが、市街化区域から近接、隣接している地域の土地利用を有効し活用しようという部分を緩和する制度でございます。近接、隣接というのが、概ね市街化区域から 2 キロ圏、図面の中で薄い青色で囲っているのが、ご覧いただけますでしょうか。

こちらが市街化区域の縁辺部から 2km 圏を示しておりますが、その中の青色と赤色の部分が A、B の緩和地域でございます。その外側、2km 圏より外側の部分、黄色と緑色で示しております C 区域、D 区域としております。この C 区域、D 区域というのが既存の郊外の集落の維持のために緩和をしている部分でございます。

また、水色で大規模開発区域と示している部分は、平成 18 年に制度が変わったために、現在は廃止されておりますが、調整区域の中で開発ができる制度がございまして、そこで作られた大規模住宅団地ということでございます。

この 32 ページの図面をご覧くださいながら、次 33 ページのグラフをご覧くださいと思います。

33 ページのグラフです。これは、先ほど説明させていただきました、市街化調整区域の緩和制度ごとの人口内訳を示しております。一つ大きいのは、平成 14 年に松江市の方で、先ほど説明しました緩和制度が導入されております。平成 14 年以降、それをきっかけに A、B 区域については、人口が増加しております。グラフで言いますと、17 年以降の所で増加に転じております。一方で、C、D 区域、郊外の既存の集落の緩和については、緩和制度が導入されましたが人口の方は減少しているという状況でございます。このように、市街地の縁辺部、緩和地域 A、B が入っているようなところは、人口が増加していることから、近年の人口の受け皿になっているのではないかとということがいえますが、郊外の C、D 区域はそうではないといえます。

もう一つ、大規模住宅団地、グラフにはねずみ色で示している部分ですが、ここは、平成 18 年の法改正で住宅団地の制度が廃止になったため、平成 22 年以降は人口が横ばいになっております。それまでは団地を作るたびに人口が増えてきたという状況はありましたが、制度が廃止になってからは横ばい、という状況でございます。

それでは 34 ページをご覧ください。先ほどは調整区域の人口動向を説明させていただきましたが、こちらは市域全体の市街化区域と都市計画区域外、また、宍道は都市計画区域が違いますので別で分けておりますが、その人口動向でございます。まず、市街化区域は、人口は増加傾向にあります。市街化調整区域は、緩和制度などがございまして平成 22 年までは人口増加しているところが見受けられます。ただ、先ほどご説明しました、平成 18 年度に調整区域での大規模住宅団地の開発許可制度が廃止された影響がありまして、平成 27 年度では調整区域も全体で見ると減少に転じております。また、都市計画区域外、あるいは宍道町の全体的なところについては人口減少傾向にあるということが見受けられます。

38 ページが市の東側です。まず左側が本庄と美保関の境港の境目となります。こちらは美保関が都市計画区域外、本庄が調整区域、そして境港は市街化区域と、制度の部分で区分が変わっているところですが、本庄、美保関の境のところはそれほど大きな差は見られないというふうに見ております。

一方、境港の方は市街の中心部でございまして、人口密度や増加率が高くなっていることが見受けられます。

一方、右側の東出雲と安来市の境の部分についてですが、こちらにつきましても、どちらも同じ都市計画区域で、人口密度にそれほど大きな差は見られせん。市街化区域のところでは人口増加率が高いところが東の方に見られますけれども、そこまで大きな人口密度の差はないかと見受けられます。

39 ページをご覧ください。玉湯町と宍道町の境について、ここは調整区域と宍道町が非線引き区域ということで、状況を見ているところですが、人口密度に大きな差は見られないと考えております。玉湯の方では市街化区域があったり、宍道の方では用途区域があったり、この辺りは人口増加率が高いところが点在しているところですが、どちらかに偏っているとまでは言えないかなと考えております。

それでは、40 ページをご覧ください。

人口動向についてご説明しましたが、ここから開発動向について説明させていただきます。

先ほどの緩和区域の説明をさせていただきましたが、こちらの図面では緩和区域の中の開発許可の面積ということで、緩和区域ごとの面積に占める開発許可面積の割合を色で表しております。色が濃い方が緩和区域の中で開発が行われているということが分かる図面となっております。

ご覧いただくと、緩和A・B区域、図面上のピンク色で枠を囲っている部分が、先ほども説明させていただきました市街化区域の縁辺部から約2km圏のところになります。それよりも内側のところで見ますと緩和A・B区域ということになりますが、このあたりは色が濃い、つまり、開発許可の件数が大きくなっていると見受けられます。

全体的に見ますと、橋北の方が緩和区域の中で開発が多く見られます。

一方、緩和C・D区域は郊外部ですが、A・B区域の開発の部分では分譲住宅やアパートの建設が可能であるため開発が多く行われる部分ですが、緩和C・D区域の部分では、そういったものが認められないという制度となっておりますので、基本的に面積当たりの開発許可件数は小さくなっております。

ただし、C・Dの部分につきましても、例えば駅の周辺300メートルであ

るとか、小中学校の周辺500メートルの部分につきましては、分譲住宅などは緩和されております。これが令和2年の4月以降、そういった制度ができておりますので、付け加えさせていただきます。

41 ページをご覧ください。

こちらは住宅新築の実数の部分も示していきまして、データとしては、建築確認申請データと工事届データでございます。基本的に都市計画区域内は、建築確認が必要になって参りますので、そのデータを示しております。それ以外の、都市計画区域外の部分が工事届データでその実数を示しているところでございますが、橋南の総計が1,962件、橋北の方が1,186件ということで、新築の住宅の件数につきましては橋南の方で多く見られるというデータがございます。

42 ページをご覧ください。

こちらの開発動向のデータでございますが、これは都市計画区域外に限って、都市計画区域外の中で開発が行われている件数を示しているものでございます。結論としまして、忌部と八雲以外では平成27年から令和3年というデータではございますが、分譲宅地開発というのは行われたことはないということになります。特に八雲は件数が多く見られるところでございます。この辺は先ほどデータでも示しましたが、高速道路の延長などが多く、インフラの利便性の高さが影響しているのではないかとこの可能性が考えられます。

43 ページをご覧ください。

ここから、地価の動向について説明させていただきます。ご覧いただいているのは、公示地価で公表されている地価の状況をプロットしたものでございます。

基本的に市の中心部の方が、地価が高いというところでございますが、ここで、赤色で囲っている部分に注目していただきたいと思っております。これは松江市の中心から八雲の方に向かうところでございますが、市街化区域、調整区域、都市計画区域外の3区分が繋がっているところになります。ご覧いただきますと、こちらでは日吉団地にプロットを指し示しておりますが、都市計画区域外の方が都市計画内の調整区域よりも地価が高いという状況が見られます。これはなぜかという、規制強度が都市計画区域外の方が弱いという部分がございますから、そのような理由で開発が進んでいると考えられます。先ほど、八雲の方では開発が行われているという話を42ページでもご説明しましたが、そのような部分が影響しているのではないかと考えております。

45 ページをご覧ください。

こちらも地価の動向でございます。先ほど人口の方で、境界部を示させていただきましたが、同じようなところで、地価の動向を示しております、ただ基本的に大きな差はあまり見られないと思っております。

美保関と境港ではやはり、少し境港の方が高い傾向が見られますが、注目していただきたいのは右下、忌部の部分でございます。忌部のところを見ていただくと、忌部は都市計画区域の境に地価をプロットしておりますが、こちらにつきまして、青色の部分が調整区域、都市計画区域内で、赤色の部分は都市計画外の数字となっております、都市計画区域以外のところで数字が高くなっております。

一方、調整区域の方が地価が低い状況が見られるということで、こちら先ほど43ページで示した状況と同様に、都市計画区域外の方が調整区域より地価が高い状況が見られるというものでございます。

それでは45ページをご覧ください。

人口動向と開発動向、地価動向というところから様々なデータを示させていただきましたが、最初にありましたように、土地利用規制が人口動向に影響しているのではないかとということで、人口動向についていろいろなデータを示しております。

緩和のA・B区域、市街化区域から2キロ圏、縁辺部、近接部、隣接部については、人口が増加している様子が見られるということでございます。

橋南について、都市計画区域外の部分ではございますが、橋南の八雲の辺りは人口減少率が低い部分が見られたり、出雲市との境目の部分ではあまり人口動向の顕著な差は見られなかったりというデータを示させていただきました。一つまとめといたしましては、緩和A・B区域や八雲などにあたりますが、市街化区域、市街化区域境界から2km以内のエリアでは土地利用規制が人口動向に影響を与えているのではないかとということをもとめさせていただきます。

右側をご覧ください。土地利用規制の強度は同じでも、開発度合いに差があるのではないかと、ということで、開発動向、地価動向のデータを示させていただきます。

緩和区域の部分でいうと、A・B区域で開発が多く、A・B区域の中でも橋北で開発が多い結果となっております。住宅新築の件数では、橋南の方が件数は多く、都市計画区域外に狭めると、橋南や八雲での開発が行われており、橋北の方でも都市計画区域外ではそのような開発が見られませんでした。

地価の動向については、規制の弱い都市計画区域外の中で調整区域よりも地価の高い部分が見られました。

こちら、交通利便性の高い地域が開発適地として選ばれている可能性が

	<p>あるとまとめさせていただいております。</p> <p>様々なデータを示させていただきましたが、今後、アンケートやヒアリングで補強をしていく部分もございますので、そのような部分は改めて示させていただきますと思います。</p> <p>私からは以上です。</p>
藤居会長	<p>質疑応答</p> <p>ご質問を受けたいと思います。その時は資料のページを先におっしゃっていただくようお願いいたします。</p> <p>何かご質問はございますか。</p> <p>それではまず私からになります。26 ページの右側の通勤通学時の交通手段分担率の凡例に関してです。黄色の二輪車は、バイク、原付、自転車のことですか。大したことではないのですが、気になったので教えてください。</p>
中司係長	<p>ありがとうございます。</p> <p>二輪車にはバイクや自転車が含まれております。</p> <p>以上でございます。</p>
藤居会長	<p>ありがとうございます。</p> <p>他にご質問はございますか。</p> <p>本日は資料の分量が多いので、帰宅してから気づかれた場合は、市役所にご連絡をしてください。次回、回答することにしたと思います。</p> <p>会議が始まって1時間を越えましたので、換気休憩を入れさせていただきます。そのあと、松江市民として普段生活されている皆様から、今日の資料で印象に残ったことや意外であったことを伺っていきたいと思います。どうぞよろしくお願い致します。</p> <p>(休憩)</p>
藤居会長	<p>時間になりましたので開始させていただきます。臨時委員の先生方には最後にお伺いさせていただこうと思っておりますので、よろしくお願い致します。</p> <p>そうしましたら、席順で今日はお伺いしたいと思いますので、お一人1分から1分半程度でお願いいたします。</p> <p>それでは野々内委員からお願いします。</p>
野々内委員	<p>野々内でございます。</p>

	<p>私の住まいは、市街化区域と調整区域に挟まれた場所にあります。私はこの問題のど真ん中で生活をしています。その立場で今日の資料を見たところ、この土地利用制度は昭和 45 年から振り返る必要があると思います。都市計画制度の矛盾点あるいは欠点を示された方がよいのではないかと思います。賑わいのあるまちや魅力的なまちになることが瀬うところですが、先程、出雲市との比較もありましたが、松江市も頑張っていないと魅力がやっぱり欠けてしまうと思います。</p> <p>最後の土地利用規制について、交通利便性の良い地域が選ばれているという話がありました。市街化区域や調整区域を除いて、交通利便性の良い地域に土地利用規制の傾向があるということから、調整区域がそれでいいのか考える必要があろうかと思っています。</p> <p>例えば、我々の年代は、家で農業をしている場合、親に連れられて農業のお手伝いをしていました。一方で機械化が進んだ現代では、若い人たちが、事故に巻き込まれてはいけないと思い、敢えて就農やお手伝いをしないということがあります。私たちの地域も後継者はいますが、就農するという機運が出ていません。ここ 5 年、10 年で大きく地域が疲弊していくとみんなが口々に言います。そういう面においては、農業の保存地域は、調整区域でも残すべきだと思います。交通利便性のある調整区域についてはその区域を解くべきだと私は感じています。</p> <p>以上です。</p>
藤居会長	<p>ありがとうございます。</p> <p>細田委員、お願いします。</p>
細田委員	<p>データによると、松江は現在コンパクトになっています。人口減少社会に合わせ、将来インフラをいかにコンパクトにしておくかが重要です。そこを外してしまうと大変なことになると思います。</p> <p>そう考えると、都市計画区域外の団地がまとまっていれば、インフラをコンパクトに抑えていけるわけなので、問題ないのではないかと思います。問題なのは、外してしまって、ところどころ開発されていくことです。それはやめていくべきだと思います。</p> <p>今回の資料はあまりにも外縁部に目が行きすぎています。これからの都市計画が考えるべきことは、中心市街地の空き家や空き地の問題です。ところてん方式で中心市街地の人口が外に向かっているのか、空き地が足りているのか、内部に目を向けて分析していかないと正解にはたどり着けないと思います。</p>

藤居会長	<p>ありがとうございます。 村松委員、お願いします。</p>
村松委員	<p>正直、まだ線引き制度について詳しく理解できていないので、色々と納得できたところもありましたが、勉強もしていけないと思いました。</p> <p>素朴に出雲市よりも松江市の方が土地の単価がなぜ高いのか疑問に思いました。線引き制度と何か関係があるのでしょうか。その辺りも勉強していきたいと思えます。人口の違いについては、出雲市よりも松江市の方が土地の単価が高いので、出雲に家を建てたくなるのかなと思いました。</p>
藤居会長	<p>ありがとうございました。 米田委員、お願いします。</p>
米田委員	<p>この報告書を読んで思ったことは、私の実感とは随分違うことです。周辺部に住んでいるので、ここまでコンパクトなイメージがなかったです。</p> <p>出雲市と松江市を面積で比較した場合、松江の方が旧市街地に集積しているので、コンパクトな感じになると思えます。それぞれの市の面積が違うことに加え、工業や製造業の集積も違うと思えます。出雲よりは松江の方がなんとなく平地が少ないのではないかという気がします。その結果、出雲の方に製造業や工業の集積がしてしまっているのではないかという気がします。それを示すデータがあるともっと分かりやすいのかなと思いました。地価の問題もあると思えますが、周辺部に住んでおりますと、耕作放棄地が非常に目立ちますので、土地利用の中で農業関係が出雲と松江でどのように違うのかも知りたいと感じました。</p>
藤居会長	<p>ありがとうございます。 津森委員、お願いします。</p>
津森委員	<p>すみません、失礼いたします。 少し、意見を述べさせていただきたいと思えます。</p> <p>2、3日前に島根県の中山間地の関係のデータで、出雲と松江の住民が減少するような状況のデータが出ていて、注目して見させていただきました。松江市の将来の人口ビジョンは18万人を維持するというデータを示していま</p>

	<p>すが、果たして本当にそれだけの人が将来ここに住んでいるのかなと感じています。何年後かに 18 万人を維持するのであれば、その人たちに松江市のどういうところで住んでもらうのかという明確なビジョンを示すのが大事でないかと感じております。人口減少社会に入っていますが、私は周辺部に住んでいるので、どんどん開発を進めてほしいと思っています。しかし、緩和区域が拡大すると非常に人口密度が低くなっていくばかりです。やはり将来松江市で 18 万人の人口を維持するのであれば、それに見合ったような明確な土地規制を示すことが大事なのではないかと思っております。</p> <p>出雲市を意識することは大事なことだろうと思っています。現在のデータは、長年の線引き制度のありなしによって作りあげられたまちの形を示すものなので、今比較してもどうしようもないような気がします。それよりも、むしろ、今後、出雲市と比較することは大事ですし、松江市は県庁所在地ですので、県庁所在地として周辺部からの人口を吸収するというような明確なまちづくりのビジョンをまず示すべきではないかなと思います。感想になりますが、以上になります。</p>
<p>藤居会長</p>	<p>ありがとうございます。 田中委員、お願いします。</p>
<p>田中昌子委員</p>	<p>失礼します。 出雲市と松江市の比較ということを知っていたのですが、今日、これだけのデータを見せていただき、なるほどそういうことかと思い、細かい分析を拝見しておりました。 以前、何かの会議で、出雲市の方が「出雲市はなんでもかんでも建ってしまうので困っている」という話をしていました。逆に松江市は規制がされていて、市民にとって過ごしやすいまちで、驚くようなものが急に建つということはないので、そういった意味では、整った街なのかなと思っております。 松江市内は日本海側から中国山地付近まで広がっているため、空き家の感覚がどうなのかなと思いながら人口密度のデータを見させていただきました。空き家というのはそもそも線引き制度に関係ないのかもしれませんが。全国統計で空き家率は 13% で、松江市はどうか分かりませんが、空き家が市街地にも周辺部にもたくさん発生しています。その空き家の利用のことも含めながら、土地利用や線引き制度について考えていかないといけない。土地利用はできるが、空き家が多く残っている状態では整った都市計画にはならないのではないかと思っております。 以上です。</p>

藤居会長	<p>ありがとうございます。 角委員、お願いします。</p>
角委員	<p>資料を読ませていただきました。 3ページの都市計画の概要についてはイメージで示して頂いており、分かりやすかったです。ただ、人口の数値を入れてほしいです。例えば、市街化区域に人口がどれぐらい集中しているか視覚的に分かれば、イメージが湧きやすいのではないかと思います。 もう一つお願いがあります。先ほど米田委員もおっしゃいましたが、農地が荒れ放題になっています。特に私の地域は、近郊農業をやっている地域です。近郊農業では、業者の方で勝手に土地を抑えて仮契約するわけです。生態系にも影響を及ぼします。そういうことが現実で発生している。農業地域をどういうふうに都市計画に盛り込んでいくかという視点を是非入れていただきたい。</p>
藤居会長	<p>ありがとうございました。 井上委員、お願いします。</p>
井上悦子委員	<p>今回の資料には、市街化調整区域の一部地域を限定的に緩和することによって、市街化調整区域の人口が増えたというデータがありました。それはまるで成功しているかのように見えますが、松江市全体から見ると、中心は空洞化している気がします。確かに人口を増やすことは大事ですが、やはり、松江市自体の質をあげるためには中心が一番整った形であるべきだと思います。どんどん緩和されて、高いマンションが建ち続けると、全体の景観が損なわれるのではないかと懸念があります。 コンパクトシティが進んでいて、成功しているように見えますが、ただ散乱しているような感じがします。コンパクトシティと言っている、住宅地やスーパーがところどころにできている。ただ点在しているだけなのではないかという気がする。もう少し中心に核があってまちづくりをすべきではないかなと思います。 あと、以前から都市計画審議会でも問題になっている高台の住宅地についてです。昔は高台の住宅地が流行っていて賑わっている時もありました。しかし、今は幽霊団地みたいになっているところもあります。しかし、松江市はそのような高台は道が狭いので、建て替えができない。そういう高台はバスの便が良いということもある。実際は最初に家を求められた人が高齢化し</p>

	<p>て、中心の方のマンションに住むほうが楽でいいので、中心に出て来られるということも聞きますので、そういうところはどうするのかなど感じました。以上です。</p>
藤居会長	<p>ありがとうございました。 塩野委員代理、お願いします。</p>
塩野委員代理	<p>所長の代理で参っております。よろしくお願ひ致します。</p> <p>前回と今回、お話を聞きまして、警察としてのキーワードを考えたのですが、やはり松江市民の安全・安心の確保になろうかと思ひます。土地利用制度の考え方を前回と今回でお話を聞くに際しまして、まちが便利かつコンパクトになることは非常に歓迎すべきことであると思ひます。ただ、目指すまちの形といたしましては、中長期的な視点で検討しますので、実現するまでにはそれなりに時間を有するものになるのではなからうかと思ひます。</p> <p>便利な街になる一方で、警察としては、犯罪の抑止や事故の防止、あるいは災害の発生時の迂回路や道路交通網の確保、こういったことが課題になっていくのではないかと考えています。今日の資料でいいますと、15 ページや 40～41 ページあたりの大規模商業施設の開発動向等の資料もそうですが、これまでも大規模商業施設の誘致や道路形状が大きく変わるような土地開発に関しては、適宜、警察の方にもいろいろと相談いただいているものと承知しています。今後、魅力的かつ快適に暮らせるような松江市のまちづくりを続けていく上で、完成段階においては防犯意識が高いような地域コミュニティが形成できるようなまちづくりが望まれると思ひます。我々警察としても、そのような観点から、ご意見を述べさせていただこうと思ひますのでよろしくお願ひ致します。</p>
藤居会長	<p>ありがとうございます。 足立委員、お願いします。</p>
足立委員	<p>足立です。</p> <p>資料を読ませていただいて、大変よく調べてくださって、感心して見ておりました。松江はコンパクトでまとまりのあるまちだということが、色々わかったので、まとまりがあるのは中心の松江城周辺ではないのかなと思ひて見ておりました。県庁や松江城の周辺は駐車場が少なく集中しているなと思ひたところでした。</p> <p>私は農業をしておりますので、農業の観点から思ひたのは、今回、松江市</p>

	<p>と出雲市との比較で色々資料をつくって見させていただいたのですが、色々聞くとところによると、松江より、出雲市の農業の方が、まとまりがあって、規模も大きく、売り上げも多い。線引き制度がないにも関わらず、出雲市の方が JA さんも活発であると傍から見て思っております。松江の方も稲作に関しては湖北の地区もまとまりつつあって、大きくなってはおりますけども、松江の農業者を行政とともにまとめあげてもらい、盛り上げていけるようなことをしてもらいたいと思います。例えば、農業特産物を作って、盛り上げていってもらえたらいいと思います。以上です。</p>
藤居会長	<p>ありがとうございます。次、浅田委員をお願いします。</p>
浅田委員	<p>松江市だけ見ると、コンパクト化が進んでいるとはあまり感じませんが、出雲と比べると進んでいる感じがします。今回、色々面白い観点から分析されていますけども、人間の利便性の方が中心で開発の話が多く、社会基盤整備の合理性や効率性みたいな視点が少ない気がしました。</p> <p>人口フレームの枯渇や立地適正化計画の視点で考えると、調整区域や都市計画区域外が不便だからこそ、技術的に都市施設の配置などについて考える。それが中心市街の方につながるような話だと思います。アンケートの話題でも出たかと思いますが、松江に求める自然や歴史との共存も検討する意識を持っていただきたいと思います。以上です。</p>
藤居会長	<p>ありがとうございます。</p> <p>井上委員、お願いします。</p>
井上憲一委員	<p>失礼いたします。</p> <p>私の卒業生が大庭町で農業をしております、旦那さんも卒業生で、友達も一緒に働いています。若手の方が農業に取り組んでいますが、なかなか苦戦をしておられます。特に JA の支店から引き受けたりされていて、市街化が進んでいるという報告の中にもありましたが、その要因として線引きの区別の影響があるのかなと思いました。</p> <p>その一方で、おそらく線引きというのは土台となる制度の入口としてはもちろん大事だと思います。土地利用が緩和されれば人口が増えるというものでもない。例えば、緩和しやすいところを緩和したから人口が増えたということではないでしょうか。なので、緩和したから人口が増えたのではなく、委員の先生方からもご発言がありましたように、元々そういう基盤があったから、人口が増えたのかもしれない。そういった中身の部分のビジョンや戦</p>

藤居会長

略を描いていくことが大切ではないでしょうか。もちろん、線引きも大事ではありますけれども、後のステップをどう踏んで、どういった方向性で物事を決めていくのかということをご議論いただくことが大事かなと思います。

あと、農業関係で申しますと、足立委員もおっしゃいましたが、確かに線引き制度という話があります。ご存じだと思いますが、旧斐川町はいわゆる土地利用のゾーニングの区分けをしっかりと合意形成しており、役場と JA さん、地元の住民組織さんが連携し、戦略を立てて土地利用を計画的に立ててきたというような部分があるというようなことを申し上げたいと思います。安来と出雲で若い地域就農者の方を呼び込むという部分では、突出してしまって間に松江市が挟まっている印象をもったりもしています。以上です。

ありがとうございます。

個々のご意見は市役所の方にきちんと反映していただくとして、今ご意見いただいたものを、私なりの感想でコメントさせていただくと、土地のそのものことと、人と暮らすことの2つあると思いました。

土地の区切り方よりも、その内情を見ていく必要が大きかったのかなと。中心市街地についても何名かからご意見があがっていましたし、人口がどう移動していくかということについても、中心市街地の空洞化を例にご意見があがっていました。また、空き家の分布についてももう少し細かく把握されたものがあれば市役所にリクエストしたいと思っております。例えば、水道はひいていて、祖父母が住んでいたが亡くなり、そのままの空き家もあれば、本当に誰が所有しているかわからないような空き家もあります。空き家の中でもレベルがあると思うので、もう少し細かく見ていく必要があるのかなというところでは。

それから、周辺部に住んでおられる方もかなりいらっしゃるということで周辺部についても議論がありました。それから、農地ももう少し細かく見る必要があって、実際に耕作されているところと耕作放棄地がありますね。農地のタイプをみても、水田と畑では農地転用する場合、若干異なるかと思えますので、松江としてどういう作物を推奨していくのかだと思います。農地こともやはり次回少し触れていただきたいかなと思います。

それから、人が住み続けるということ。私の印象では、松江市は新築よりも古い住宅を大事に手直ししながら住み続けているイメージです。開発した時は元気に暮らせるけれども、高齢になるにつれ暮らしにくいとなった場合は引っ越してもよいと思います。まちなかに高齢者が住むのか、それとも今のまま、ある地域だけ高齢者施設がたくさん建つとといったいくつかのまちの

	<p>あり方があると思います。そのようなまちのあり方を委員が知る観点として、松江市総合計画における松江市のビジョンや都市計画の方向性をもう一度提示していただく必要があるのかなと思いました。全員のご意見までは反映できなかったと思いますが、委員の皆さまの意見を聞いて感じたところはそんなところですよ。</p> <p>事務局の方は、今日みなさんの意見は次回に返すということでよいかとは思いますが、今日これだけは答えたいというようなものがありましたら事務局の方をお願いしたいと思います。</p>
服部課長	<p>たくさんご意見ありがとうございました。ビジョンのことがございましたけれども、総合計画の方では、地域内のバランスの取れた発展と中心市街地の再生という2本柱で取り組んでいくということを掲げております。今回、中心市街地の状況について、資料でお示しできていないということがございますので、中心市街地の再生に向けてはそういったデータをお示ししながらまたこのような場でご議論いただければと思います。</p> <p>その他、農地のこともたくさんご意見をいただきました。農地の関係も最初の方に出ていまして、この場所でもどこまで議論ができるのかということもございますけど、データ等はお示ししたいと思います。また、空き家についてもご意見がございましたので、お示しできる範囲でお示ししていければと思います。</p> <p>もう一度、松江市としての考え方を再度お話ししながら、どういったまちを作っていくか、そのための手段としてどのような方法でやっていくのかを最後にふりかえらせていただきながら、ご議論頂きたと思います。どうしても時間が少ないものでして、みなさまのご希望にすべてお答えすることはなかなかできないという面がありますが、よろしくお願い致します。</p> <p>以上でございます。</p>
藤居会長	<p>はい。それでは、後で思いついたとか、これもってというのがありましたら市役所の方にお寄せいただければと思います。議事については、次に進ませてもらいたいと思います。(2)の市民アンケートから(4)のシンポジウムまでまとめてご説明をお願いします。</p>
道橋主幹	<p>私の方から市民アンケートについてご説明をいたします。</p> <p>それでは資料の方、47ページをご覧ください。</p> <p>市民アンケートの目的としては、生活スタイルや住環境、今後の生活や身近な地域に対することなどを、市民の皆様の実感、ニーズを把握することを</p>

目的として実施したものでございます。調査方法といたしましては、郵送でアンケート用紙を配布しております。回答の方法としては、このアンケート上に直接書いていただいて返答いただくものと、QRコードを読み込んでウェブ上で回答していただくという手法を用意しました。配布した数としましては4000通、市民の18歳以上で無作為の抽出により選定しております。この4000の内訳は、都市計画区分ごとの内訳として1から9までのような内訳となっております。この9区分のどの方から回答したのかということを知ることができるようにしておりますので、この都市計画区域ごとの区分ごとの分析ができるような手法をとっております。

調査の項目としては右側の表をご覧ください。まず、回答していただくご本人様の情報として3題書いております。この中でお住まいの土地の都市計画区分はわかりますか、という風な質問も一応入れております。二つ目として、日常的な生活について質問をしております。通勤、通学、必需品の買物、それから通院の状況などの生活圏がどの程度なのか、コンパクトなところに収まっているのかという風なことを聞くために、設定をしております。そして三つ目、非日常の生活や行動についてというところでございます。先ほどの現状の説明の中でもございましたけれども、余暇のような部分で、レジャーのような部分になります。市内の商業施設を利用しているのか、それとも、市外の商業施設を利用しているのかという風なことをお聞きして、前段の資料は平成28年の条件の資料でございましたけれども、今の皆様の実感としてどうなのかということをお聞きするために設定をしているものでございます。そして、不動産の取得、活用の状況ということで、4題設定をしております。この不動産の取得につきましては、上の三つの質問については、ご回答者本人にお答えいただくものではなく、ご家族など相談をさせていただいて答えてくださいということで、世帯に対する問いということにして設定をしております。この中に、3つめの不動産、これを取得したが活用できなかったという風な事例があるのかないのかということをお聞きし、その原因が土地利用規制にあった方がどうかという問いも設定をしております。続いて居住環境についてということで、日常生活圏の中で評価している部分、問題はないかということをお聞きして、土地利用制度のヒントになるものかどうかということで設定をしております。そして、ライフスタイルの変更等についてということで、将来展望、将来像などを測れるのではないかとということで問いを設定しております。アンケート項目としては選択制、それから若干記述となっておりますけれども、最後に、自由記載を設けておまして、質問内容に対するご意見、それから、土地利用制度、まちづくりについても思うことについて自由に書いていただくという欄を設けてございます。

陶山調整官

このような形で実施をしたところでございまして、調査期間としましては、8月10日から8月26日までの約2週間ということで実施済みでございます。回答数といたしましては、現段階で把握しているものが4,000分の1,670を確認しております。回答率41.8%でございます。それで、内訳としましては、郵送でアンケートに書いていただいて返していただいたものが1,228通。オンラインによる対応が443件ということになりまして、合計1,671でございます。これはアンケートを終了したばかりとして、現在入力作業を行っております。次回の審議会のところでは、重要なクロス分析なども含めて、ある程度の考察を詳細に説明差し上げたいと思っております。市民アンケートについては以上になります。

都市政策課の陶山と申します。

続きまして、私の方から48ページ以降の団体ヒアリングについて、ご説明をさせていただきます。

まず、団体ヒアリングの調査目的です。先ほどからも色々なデータを見ていた中で、なかなか実感が得られないというご意見も頂戴したところでございますが、実際に生の声を聞くということが大きな目的でございます。

事業活動をしていらっしゃる方々に直接、もしくはアンケートという手法を用いて、生の声を吸い上げることにより、今後の土地利用制度の設計を考える際の参考にさせていただきたいと思っております。

現段階での調査対象については、商工業団体として松江商工会議所、或いは南北の商工会、それから東出雲町の商工会の方々などを考えております。実際これらの経済団体の方々につきましては、商業者であったり、工業を営んでいらっしゃる方など、様々な方がいらっしゃいますので、事業者の方々に、松江市の土地利用に対する評価や事業活動をなさるにあたって、土地利用規制の意識をしているのか、土地利用規制があって企業誘致できない、企業進出できないという声はたびたび聞くことではございますが、果たして本当にそうなのかということも含め、実際そういった悩みがあるのかを聞いていきたいと思っております。

それ以外の商業者につきましては、多くは大規模商業施設の事業者、ドラッグストア、主には県外からの中堅事業者という形になると思います。出雲市や松江市を選ぶということになってきています。先ほど、大規模小売店舗の立地状況などから、果たしてなぜ出雲を選んでいるのかという所まで、聞くことができれば良いと思っております。

それからスーパーマーケットにつきましては地元事業者の方々をイメージしております。具体的には数社ございますが、出雲市で様々な大規模小売

店舗の出店数が増えているという状況の中で、傍で見ている地元のスーパーマーケットの事業者の方々に経済活動を行う立場からみて、どのように感じてもらいたいのかを聞いていきたいと思っております。

ある意味で、ニーズ的なものも把握できないかと考えております。

それから、先ほども空き家の問題や住宅団地などが取り上げられておりましたが、実際に市民の方々が、どのような場所を住む場所、住宅を建てる場所として選ばれるのかを、最前線で事業をしていらっしゃるハウスメーカーの方々に生の声を聞くことを目的としています。現在、10社程度想定しております。ヒアリングに応じていただけないこともございますが、できる限り協力を求め、生の声を聞いていきたいと思っております。

あとは、福祉関係、農業関係につきましてもアンケートをとり、特に農業関係の方については、農業委員会の地区代表の方と意見交換という形で、記載しておりますが、数年前に松江市の産業経済部の方で、農業者アンケートを行っています。その報告書をある程度紐解きますと、地区ごとのニーズなどが見えてくるだろうと考えております。それぞれ代表の方に聞くというよりは、一人一人の生の声を聞いていきたいと考えております。

そして、交通事業者については、なかなか土地利用と交通事業者に縁があるようで無いようなイメージがありますが、松江市の街の形、「コンパクト・プラス・ネットワーク」、そのネットワークの部門を担っていただくイメージを持っております。

ある程度の一定の集落やそのような場所でのサービス提供、そのようなことを考えるときに、課題と感じていることは無いかなど、聞いていきたいと思っております。

事業者さんが少なく、限定的ではありますが、実際の経営的な視点からも聞いていきたいと思っております。団体ヒアリングについては以上になります。

続きまして、50ページ以降のシンポジウムの開催について説明をさせていただきます。こちら、土地利用制度検討のためのシンポジウムの目的についてです。今現在このように、都市計画審議会も開催しつつ、様々なご意見をいただきながら、検討を進めているという状況でございます。しかしながら、今回アンケートで聞いておりますが、市民としては土地利用と親しみがあるようでないような状況です。そのような中で、将来のまちの形をつくるに際し、どのような手段を選んでいくのかを議論しているということをしつかりとPRすることが最も大きなテーマではないかと考えております。

以上のことを目的としてシンポジウムを開催したいと考えています。

それから、開催日時については、11月13日の日曜日、松江テルサにて13

	<p>時30分から16時で開催する予定です。皆さま、ご都合がつくようであれば幸いです。</p> <p>それから当日のプログラムの構成についてです。まだ実際の人選等につきましては、現在調整中で、本日はまだご提示することはできませんが、基本的には基調講演をもって、その後松江市のまちづくりについての説明をもって、先ほどもございました、松江市のビジョンがどういう方向を向いているのかも含めて、市民の方々にご説明、周知をさせていただく機会だととらえております。</p> <p>それらを踏まえまして、パネルディスカッションとして、数名の方々にパネリストとしてご出席をいただきまして、松江市の将来のまちづくりに関わる土地利用がどうあるべきか、そこまで踏み込めるかは分かりませんが、そのような議論をこの場でできればと、今現在企画しているところです。</p> <p>私からの説明は以上でございます。</p>
藤居会長	<p>それでは、まず47ページからですが、これらは終了した調査なので、今、ご質問ご意見はあまりないかと思しますので、回答が出た時に皆様からご意見を頂くという形をお願いします。</p>
野々内委員	<p>いいですか。</p>
藤居会長	<p>野々内委員どうぞ。</p>
野々内委員	<p>調査はもう終了しているのでそうだと思いますが、その他の内容から見て、調整区域の中で緩和区域もかなり多いですね。私が言いたいのは調整区域のその他の区域の数が少ないという感じが率直にいたします。というのは緩和区域というのは、やはり市街化に準じた土地利用にされているわけであり、そもそもこの度の土地利用制度の中で、こちらにあがっているのは調整区域のその他の区域の皆さんではなからうかと思えます。この数というのは人口を基に出されたのかどうか分かりませんが、やはりその面積が、43ページの資料を見ても、黄色が調整区域のその他の区域でなからうかと思えます。圧倒的に広いですね。</p> <p>ここの意見も反映されるべきじゃないかと思えます。</p> <p>もし可能であれば、例えば補完的な調査でもされたら良いかなと思えます。</p> <p>以上です。</p>

藤居会長	事務局お願いします。
道橋主幹	<p>ありがとうございます。今回の調査方法は 47 ページに記載をしておりますが、18 歳以上作為抽出でございまして、全体的なやり方で、まず無作為抽出を行い、それを再度分けていくという形でやらせていただいております。</p> <p>それごとに調査となると、ある程度そこだけではなく、逆にその区域ごとに一定数の調査数が必要であると考え、最初に方法を検討した際に、そのようなやり方もあると考えましたが、今回は、無作為抽出という形にさせていただきました。</p> <p>誠に申し訳ございませんが、このような方法を取らせていただいております。</p>
藤居会長	調整区域のその他に当たるところについては、追加調査は考えられないですか。
服部課長	現段階では追加調査の実施は考えておりません。
藤居会長	その他市民アンケートに関することでご質問やご意見等、他にございますか。
津森委員	いいですか。
藤居会長	津森委員、どうぞ。
津森委員	<p>人口減少は、避けられないと思っております、将来、松江に住み続けてもらい、松江で活躍してもらおうという視点や今の松江市の状況、目指すべき形みたいなことも含めて、中学生とか高校生などのこれから松江に定住して、地域を支えてもらう人たちの意見も、入れるべきではないかと思っております。</p> <p>もしできれば、調査対象、調査内容の中に若い人たちを巻き込み、少し難しいテーマになるかもしれませんが、今現実に松江に住んでいてどう思うのか、或いは今後松江がどのようなまちであってほしいのか、その上で自分が住んでいるところにはどのような問題があるのかなど、率直な意見をくみ取る機会を持っていただきたいと思っております。</p> <p>それと合わせてなんです、松江市全体からいくと 29 公民館ごとに分けているわけで、国調（国勢調査）別にデータを取ると分かるのですが、可能</p>

	<p>でしたら、それぞれの公民館ごとに、いわゆる高齢者人口、生産年齢人口、年少人口、その割合みたいなものをお示しいただければ、ありがたいかなと思っています。以上です。</p>
藤居会長	事務局をお願いします。
服部課長	<p>はい。ありがとうございます。</p> <p>アンケートにつきましては、今回のテーマとそぐわないのではということ で調査対象を18歳以上にさせて頂いたところもでございます。</p> <p>その他、政策企画課等でアンケート調査を行っているところもござい ますし、そのような既存のアンケートもございしますので、そのような視点で振り 返りながら、先ほどのご意見を活かしたアンケートも考えたいと思います。</p> <p>その他、生産年齢人口など、お示ししていないものについては、どこかの 機会でお示しできればと思います。</p>
藤居会長	<p>他に、47ページに関してご質問、ご意見はありますでしょうか。</p> <p>はい。浅田委員をお願いします。</p>
浅田委員	居住環境について、2つ項目の選択肢について教えてください
藤居会長	はい。事務局をお願いします。
道橋主幹	居住環境について、身近な地域で評価している選択肢でございまして、15 個ありますが、口頭で申し上げてもよろしいですか。
浅田委員	はい。
道橋主幹	<p>1 閑静な住宅環境がある。</p> <p>2 水辺、山林などの豊かな自然環境がある。</p> <p>3 農地や公園などの緑の空間が充実している。</p> <p>4 地域の歴史や文化に触れられる環境が充実している。</p> <p>5 日常生活で利用する道路環境が充実している。</p> <p>6 公共交通の利便性がよい。</p> <p>7 日常生活を支える商業施設が充実している。</p> <p>8 日常生活を支える医療施設が充実している。</p> <p>9 子育てを支援する施設が充実している。</p>

	<p>10 教育環境が充実している。</p> <p>11 高齢者や障害者を支援施設が充実している。</p> <p>12 身近に働く場所が充実している。</p> <p>13 治安がよく安全である。</p> <p>14 防災上安全である。</p> <p>15 地域コミュニティが充実している。</p> <p>それと「わからない」という選択肢にしています。</p> <p>問題点については、ほとんど真裏なことを聞いており、「充実している」と「充実していない」という対立関係で間を作っています。</p>
藤居会長	<p>いいですか。その内容について何か。</p>
浅田委員	<p>はい。もう終了した調査ですから。</p>
藤居会長	<p>次回に調査表のコピーを皆さんに資料としてつけ加えていただけないでしょうか。どんな調査表でされたのか、15 もありますので。</p> <p>他に 47 ページに関してご質問、意見はございませんか。</p> <p>それでは、次に 49 ページについて、市役所ができる、できないは別として、まだ追加の可能性として残されているところだと思います。先ほど、村松委員から地価の話がありましたので、宅建協会などへのヒアリングの際は地価をつけ足してもらえるといいと思いますし、津森委員がおっしゃった部分は、元々都市計画審議会では、中学校区や公民館が目指してきたところであると思いますが、中学校、高校の先生に話を聞くと、色々なものが増えてきており、なかなか引き受けづらい。学校として中学校や高校へ調査は非常に難しいことではありますが、もし中学生や高校生の意見を拾えるいいアイデアがあればぜひ盛り込んでいただくといいと思います。</p> <p>やっぱり定住のことを考えると、私も大学教員として全国へ営業で行くのですが、島根県の高校生は外に出て、うちの学校に来てくれない。それから、他県の高校に行くと、どのみち県外に発つが、家賃の安い市町村に送りたいという中で、松江市はやはり高いと言われてしまい、大学生を松江市内に集めることの難しさは私も感じています。</p> <p>やはり、中学生、高校生が松江市に残ってほしいと個人的にも思うところであり、実現できればと思います。</p> <p>他の皆様の、実現するかは別として、ヒアリングやアンケートができるのであれば、土地利用について、ここが抜けているんじゃないかとか、あるい</p>

	<p>はここは行かないのかということがあれば、ご質問やご意見を受けたいと思いますが、49 ページに関して何かございますか。</p> <p>はい。角委員どうぞ。</p>
角委員	<p>農業関係のところは農業委員会の委員だけですけれども、実は土地と農地の転用を扱っているところは、土地改良区というのがありまして、各それぞれ公民館の地域に支部があります。そこで、どの土地がどう動いているのかなどの情報をとることができます。なので、そういうところから情報を取ることができれば、比較的簡単になるかと思います。</p> <p>もう一つは、耕作している方ですが、例えば JA さんを巻き込んでなにかやってみるとか、そういう形も一つではないかと思います。</p> <p>いかがでしょうか。</p>
藤居会長	<p>はい、事務局お願いします。</p>
陶山調整官	<p>ありがとうございます。JA さんへのヒアリングという意見でございますが、日程的に可能であれば、できる限りいろいろな方々との意見交換に取り組んでいきたいと思っておりますので、可能な限り対応させていただきたいと思っております。</p> <p>農業関係なども含めて土地の転用届け出、許可のデータ等々は農業委員会事務局の方で状況は把握できておりますので、今後、分析を進めていきたいと思っております。</p>
藤居会長	<p>他にございますでしょうか。</p>
角委員	<p>心配なのは、松江市のいわゆる農業、土地改良の制度がはっきり対応しないことです。やっぱり現場で情報を得るためにそれをやっていただきたいという意見です。</p>
陶山調整官	<p>ありがとうございます。可能な限り対応を考えたいと思っております。</p>
藤居会長	<p>他 49 ページについて、ご質問やご意見はございますでしょうか。</p> <p>田中委員、お願いします。</p>
田中昌子委員	<p>はい。49 ページの、建設建築業関係について、ハウスメーカーが先ほど 10 社とおっしゃったのですが、ハウスメーカーというのは、大手のハウスメー</p>

	<p>カーなのか、それとも地域にある住宅会社なのか、その点いかがですか。</p> <p>陶山調整官</p> <p>大手もございますが、地元根付いていらっしゃる工務店系もございます。半分半分ぐらいのイメージだと思いますけど、市内の人気があるハウスメーカーランキングなどを参考にしながらチョイスしています。実際には、我々の窓口へ様々な確認の関係で来られる方もいらっしゃいますので、そこで、可能な限りアプローチを行っています。</p> <p>大手で言いますと、あまり実態というのは掴んでいらっしゃる感じがです。地元の方、工務店というのは密着型ということで、生の声を聞いていらっしゃるが多いと思いますので、できるだけ聞いてまわりたいと思います。</p> <p>どうしても断られることが多いという現状だけは聞いておりますので、建築士会を通じて、ぜひ業界としてもご協力いただき、後押しいただければ助かります。</p> <p>よろしく願いいたします。</p>
<p>田中昌子委員</p>	<p>ハウスメーカーといえど、20代向けのものやシニア層向けのものなどいろいろあるので、20代、30代を売りにしたところに行くと、内容よりも金額みたいな感じで、いい答えが返ってこないかと思えます。</p> <p>逆にそれがリアルな言葉なのかなという気もしますが、その辺の選別を偏らないように満遍なくできれば、お願いしたいと思います。</p>
<p>陶山調整官</p>	<p>ありがとうございます。そのようにできるだけ年代別のいろんなニーズを把握できるようにしたいと思います。</p>
<p>藤居会長</p>	<p>はい。他49ページに関してご質問がありますでしょうか。そうしたら次のシンポジウムについて何かご質問、ご意見ございましたら。</p> <p>では、次は議題のその他に進みます。それでは事務局から説明をお願いします。</p>
<p>服部課長</p>	<p>その他事項</p> <p>それでは、資料の今後の予定についてご覧いただけますでしょうか。</p> <p>前回お示ししておりますスケジュールですが、前回お配りした資料について変更点がございますので、ご説明をさせていただきます。</p> <p>当初、都市計画審議会につきましては、6月を第1回といたしまして、計4回ということでご説明しておりましたけれども、会長から説明がございま</p>

したが、9月、10月、11月ということで、毎月やらせていただき、10月を一回増やさせていただくという形で計5回とさせていただきたいところでございます。データが様々ございまして、制度ごとの比較検討、議論の時間というのがなかなか十分にとれないというふうに判断したところでございまして、一回追加させていただいております。皆様方には、ご負担をおかけいたしますが、よろしくお願いいたします。

その他日程が決まったものにつきましては、今回のこのように載せていますのでご覧いただければと思っています。また次回10月の審議会につきましては、下の方に載せておりますけれども、松江市と類似している自治体の土地利用規制、傾向分析や特徴的な事例研究、先ほどお見せした市民アンケートの結果、各種団体ヒアリングの結果をお示しします。団体ヒアリングについては、まだ途中経過のものもあるかもしれませんが、そういったものを含めながらデータ等をお示しし、土地利用制度ごとにメリット、デメリットについて議論していただく予定としております。

ご多忙中と存じますが、今後とも力添えよろしくお願いいたします。

はい。今後の予定につきましては以上でございます。

藤居会長

今、事務局からのご説明もありましたが、11月からは方向性に関する審議会になりますので、資料やデータを見て皆様のご意見を聞くのが10月になってしまいます。ですので、もし準備してほしい資料がありましたら9月中旬に市役所の方にお願ひしたいと思ひます。都計審でその後、新しい資料で11月審議というのはなかなか難しいと思ひますので、こういうデータを見たいというのがありましたら、今月中でお願ひしたいと思ひます。

それで、今回、今日これだけは言いたいとか何か言い残したというのがあれば最後にお聞きしたいと思ひますが、終わってよろしいでしょうか。

それでは本日の審議については、以上で終わりたいと思ひます。

議事録署名人の指名

議事録の署名については議席順により、8番の津森委員、9番の野々内委員にお願ひ致します。それでは事務局にお返しいたします。

中司係長

ありがとうございました。議事録署名の委員の皆様の方には、後日、お願ひに上がりますので、どうぞよろしくお願ひいたします。

それから資料の事前配布についても、できるだけ早い時期にと思ひておりますが、直前の配布ということになりがちではございますが、早い時期にと思ひておりますので、事前に目を通していただく際にはよろしくお願ひいたし

ます。

そうしましたら、これにて審議会を閉会いたします。本日は貴重なご意見をいただきまして、誠にありがとうございました。

次回は10月11日13時30分から、また、その次に関しましては11月15日、同じ時間で行いますので、よろしくお願いいたします。なお、11月15日には、予定でございますが、審議案件を予定しております。そうしますと、後日、正式なご連絡をさせていただきますので、また、出欠のご回答いただきますよう、よろしくお願いいたします。本日はお疲れ様でございました。

(以上)

第 51 回 松江市都市計画審議会 議事録

署名

会長

委員

委員
