

第 53 回 松江市都市計画審議会 議事録

1 日時 令和 4 年 11 月 15 日（火）13 時 30 分 ～16 時 20 分

2 場所 松江市役所 本館西棟 3 階 第二常任委員会室

3 出席者

(1) 委員

藤居由香会長、井上悦子委員、森脇孝委員代理佐川竜朗様、田中明子委員、田中昌子委員、津森良治委員、細田智久委員、松浦俊彦委員、三島進委員、村松りえ委員、米田ときこ委員、井上憲一委員

※議題第 1 号 上記 12 名出席

議案第 1 号 井上（憲）委員（議題のみ）、米田委員（途中退席）により 10 名出席

(2) 事務局

為國都市整備部長、森原都市整備部政策監

井上都市整備部次長（大橋川治水事業推進課長）

都市政策課 服部課長、陶山調整官、中司主幹（計画係長）、内藤主幹（開発指導係長）
道橋主幹、村田副主任

建築住宅課 江藤課長、井上主幹（建築指導係長）、伊藤副主任

交通政策課 齊間課長

大谷産業経済部次長（農業委員会事務局長）

農政課 恩田課長、平塚主幹（農業企画係長）

4 次第

・開会

・会長挨拶

・議事

議題第 1 号

「土地利用制度の考え方について」

(1) 土地利用コントロールの手法と目指す土地利用の方向性

(2) 市民シンポジウム開催報告

(3) 今後の予定について

議案第 1 号

「建築基準法第 51 条ただし書きに規定する卸売市場の用途に供する特殊建築物の敷地の位置について」【付議】

・その他

・閉会

5 傍聴者数 4 名

6 所管課 松江市 都市整備部 都市政策課（電話 0852-55-5373）

第 53 回 松江市都市計画審議会 議事録

発言者	議 事
中司係長	<p data-bbox="507 309 560 347">開会</p> <p data-bbox="507 383 1353 607">それでは定刻となりましたので、これより第 53 回松江市都市計画審議会を開催いたします。私は、本日の進行を務めます、松江市都市政策課の中司と申します。どうぞよろしくお願いいたします。それでは、開会にあたり、事務局を代表しまして、為國都市整備部長からご挨拶させていただきます。</p>
為國部長	<p data-bbox="507 689 735 728">都市整備部長挨拶</p> <p data-bbox="507 763 1353 1077">みなさん、こんにちは。都市整備部長の為國でございます。開会にあたりまして一言ご挨拶させていただきます。まず先日の 13 日に市民シンポジウムを開催させていただきました。委員の皆様も多数ご出席いただきましたこと、この場を借りて御礼申し上げます。また、参加された皆様に土地利用制度について興味・関心を持っていただけたのではないかと感じているところでございます。</p> <p data-bbox="507 1099 1353 1559">さて、審議会の方でございますが、土地利用制度の考え方につきまして、これまで 3 回にわたりまして議論を重ねていただきました。残しますところ、今回を含めてあと 2 回ということで、議論の方も大詰めを迎えているところでございます。本日は、土地利用コントロールの手法についてのケーススタディや前回までに行いました現状分析、事例整理、アンケート結果などをふまえた土地利用の方向性などについてお示しする内容となっております。若干難しい言葉なども含んでおります。できるだけ分かりやすい説明を心がけたいと思っておりますので、皆様から、様々な角度から忌憚のないご意見をいただければと思っております。</p> <p data-bbox="507 1581 1353 1704">また、その他議案関係が 1 件ございます。詳細は後程、担当の方から説明させていただきますのでご審議のほどよろしくお願いいたします。</p>
中司係長	<p data-bbox="507 1771 1353 1850">ありがとうございました。これ以降、着座にて説明させていただきます。</p> <p data-bbox="507 1872 1353 1995">本日の審議の予定でございますけれども、松江市が検討いたします、土地利用制度の考え方につきまして、委員の皆様からご意見を頂戴するというものが 1 つ。それと、建築基準法第 51 条に係る</p>

る審議が1つということで、合計2つの議事がございます。終了時間は、トータルで17時までのご案内とさせていただいておりますが、前半の土地利用に関する議題が、概ね16時までを予定しております。臨時委員の井上憲一（いのうえ のりかず）委員につきましては、16時までのご参加となります。長丁場になりますが、よろしくをお願いいたします。その他の委員の皆さまにおかれましては、17時までの予定でございますが、最後までよろしくお願いいたします。

出欠確認

中司係長

次に、本日の出欠状況についてご報告をいたします。

本日は、足立委員、鍛冶委員、角委員、野々内委員、浅田委員の5名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12名の出席でございます。

それでは、藤居会長よりご挨拶をお願い致します。

会長挨拶

藤居会長

委員の皆様、毎月お忙しい中お集まりいただきありがとうございます。普段の仕事で、昔に比べてどこまでが都市計画で、どこまでが農村計画かという間の部分が難しくなってきたと感じています。昔は農水省、国交省でくっきり太い線があったように思います。うちの文系の学生たちに農業土木という言葉覚えてもらおうと思って、奥出雲町の町役場に行って、授業をしていただきました。奥出雲町では3月までは農林系と建築系が別部署でしたが、4月から建設課の中に農林土木グループというものが入っています。

同じように松江市役所の人事課が出している新規大卒とか高卒の職員募集を見ても、土木職・建築職は今年ありましたけれど、農業系の募集がないため、農林土木を勉強された方は、土木職で受けるということになってきます。そうすると、ここにいらっしゃる方や他にも土木職に入った方が、都市計画と農村計画を両方担わないといけない時代になっていると感じています。

今日も農地のことと都市計画のことがあります。一昨日のシンポジウムでは、「混ぜる」と「混ぜるな危険」の両方が出てきたと思います。後で皆様にももしかしたらその「危険」について述べていただければと思っております。今日は長時間にわたりますが、どうぞ

よろしく申し上げます。

資料確認

中司係長

ありがとうございました。

続きまして、事前に資料を配付しておりましたが、本日、追加で配付しましたものも含めまして、確認をさせていただきたいと思えます。レジュメと出欠表、座席表に加えて、議題第1号に係るものとして、資料1-1、資料1-2、資料1-3がございます。資料1-2、1-3については、農政課説明資料ということになります。資料1-1、1-2、1-3につきましては、事前にお送りしたのもございましたが、本日差し替えをさせていただきたいと思えますので、よろしく申し上げます。それから資料2がございます。参考資料として、用語解説がございます。ここまでが土地利用の関係ということになります。

それから建築基準法の関係として、議案第1号に関する資料で議案1-1から1-3が入っているものがありますので、ご確認をよろしくお願いいたします。不足等ありましたら、お知らせくださいますようお願いいたします。

これより先の進行については、藤居会長にお願いいたします。

定数・審議会成立確認

藤居会長

本日の出欠状況について再度確認をいたします。

5名の委員が欠席となっておりますので、17名中12名の出席です。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、本会は成立をしていることを確認いたします。

公開確認

藤居会長

続いて、本日の審議会の公開、非公開について確認させていただきます。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。

(委員了承)

陶山調整官

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。
では、事務局より、議題第1号「土地利用制度の考え方について」
(1)土地利用コントロールの手法と目指す土地利用の方向性について、説明をお願いいたします。なお、この後、事務局より、土地利用規制のパターンごとの説明がありますので、それぞれのパターンについて、評価できる点や懸念することなどについて、ご意見を頂きたいと思っておりますので、よろしくをお願いいたします。
では、事務局お願いします。

事務局説明

こんにちは、都市政策課の陶山でございます。
私から「(1)土地利用コントロールの手法と目指す土地利用の方向性」について資料1-1を用いて説明をさせていただきます。
これより着座にて行わせていただきます。
まず、2ページをご覧ください。「本日の議論」と題しておりますけれど、委員の皆様からご意見をいただきたい点を冒頭にお示しをさせていただいております。先ほど、藤居会長からもございましたように、今回は土地利用規制のパターン整理と前回までの議論を踏まえまして、本市におけるケーススタディを主に説明させていただきたいと考えております。それぞれのケースについて、委員の皆様が感じられる評価できる点、あるいは注意しなければいけない点についてご意見を賜りたいと考えておりますので、よろしく申し上げます。
それでは3ページをご覧ください。「土地利用コントロールの手法」ということで、これより先本題に入らせていただきます。
4ページをご覧ください。こちらは前回(第52回)の都市計画審議会の資料の抜粋になります。土地利用規制のパターンを大きく4つに分類、整理させていただきました。本市が目指すまちづくりにつきましては、市域内のバランスのとれた発展、コンパクト・プラス・ネットワークの形成ということを目指しておりますが、その実現に向けては、この4パターンのうち、Aパターンのように規制が厳しすぎてもいけないのではないか、Dパターンのように規制が弱く自由になりすぎてもいけないのではないかと考えています。そのようなことから、本日のケーススタディでは、4パターンのうちの弾力的な運用が可能であるBパターン、Cパターンに絞ってのケーススタディをさせていただくということにさせていただきますの

で、よろしく申し上げます。

5ページをご覧ください。こちらは、Bパターンの線引きによる厳しい規制をベースとして緩和制度を併用するパターンと、Cパターンの線引きをせず、ほとんど規制のない自由をベースとして制限の追加を併用するパターンを、本市において用いるとした場合に想定されるコントロール手法を整理した表になります。左右の大きな違いは、ベースとなる土地利用コントロール手法の「市街化調整区域」と「用途白地」の取扱いです。具体的には、左側の「市街化調整区域」は原則的に開発を抑制する地域になりますので、簡単に建物を建てたりすることが困難ですが、右側の「用途白地」は基本的に規制がほとんどなく自由であるというように、ベースの考え方が180度異なっています。

「本市が目指すまち」の実現に向けて、土地利用コントロール手法として、このパターンを想定した場合、特にこのふたつ、調整区域と用途白地の区域に対して、どのようにきめ細やかなコントロール手法を用いていくかがポイントになると考えられます。その代表的な手法が、Bパターンの場合ならば、緩和区域などの緩和策、Cパターンの場合ならば、特定用途制限地域といった規制強化策が考えられると思います。

本日は資料の中に用語解説を入れておりますので、またそちらを合わせてご覧いただければと思いますので、よろしく申し上げます。

まず、「緩和区域などの緩和策」についてです。6ページをご覧ください。こちらは本市の現状を用いて説明をさせていただきます。これまでの都市計画審議会でも何度かご覧いただいていると思いますが、こちらは現在の本市における緩和区域の配置を表したものです。図面の見方で言いますと、中ほどのピンク色の部分が市街化区域、そして青色や赤色、黄色や緑色が市街化調整区域に設定している緩和区域というものになります。くどいようではありますが、市街化調整区域は原則的には建物を建てたりすることが厳しく制限されていますが、これらの緩和区域においては、一定の建物を建てること認められている状況になっています。

7ページをご覧ください。こちらでもこれまでにお示ししたことがある資料になりますが、緩和区域、青、赤、黄色、緑色の着色で示したそれぞれの区域ごとに何が建てられるかをまとめた表になります。詳細な説明は割愛させていただきますが、現在、それぞれの区域で建てられるものを細かく指定するなどきめ細やかなコント

ルール手法を運用しているところです。

次に「特定用途制限地域などの規制強化策」についてです。8ページをご覧ください。こちらは前回の都市計画審議会でお示しさせていただきました、秋田県横手市での導入事例になります。特定用途制限地域の用い方の例として、こちらを使って説明させていただきます。横手市は、線引きを行っていないので、用途地域の指定のない地域、いわゆる用途白地に対して、特定用途制限地域を指定することで土地利用コントロールの規制強化を行っています。左側の図面の見方ですが、外枠の赤い線が横手市の都市計画区域となっており、黄色、ピンク、オレンジ、黄緑色で着色してあるのが「特定用途制限地域」になります。横手市では特定用途制限地域を4つに区分して、きめ細やかな対応をしています。参考までに白抜き、着色なしとなっているところが、用途地域の指定があるエリアになります。右側の表をご覧ください。こちらが特定用途制限地域内のそれぞれの区分ごとに建てられる建物を整理した表になります。基本的に用途白地は、規制のない自由なエリアなのですが、建ててほしくないものを選定し、きめ細やかに土地利用コントロールを行っている事例になります。特に横手市の特徴的な点は、市街化調整区域のように用途白地に対して田園保全型Dという区分を広範囲にわたって指定し、住宅の立地についてコントロールしている点です。

9ページをご覧ください。Bパターン、Cパターンについて、具体的な建物の種類を列記して、松江市の緩和策の事例と横手市の特定用途制限地域の事例をもとに比較表としてまとめてみました。左側のBパターンの場合、土地利用規制のベースの方法が市街化調整区域になりますので、基本的にはどの建物も「×」という表記になっています。一方、右側のCパターンの場合、ベースが用途白地になりますので、基本的にはどの建物も「○」という表記になります。

このように、スタート時点が○と×で、180度違う、正反対の考え方になっています。したがって、Bパターンの場合は、全部「×」のところから緩和策を講じて、やりたいことを「○」や「▲」で加えながら規制を行う方法となり、Cパターンの場合は、全部「○」のところから、やっちはいけないことを「×」や「▲」を増やしていく方法になるというイメージになります。次に、この方法を松江市域にイメージとして当てはめてみたいと思います。

10ページをご覧ください。こちらはBパターンのイメージとして現行の緩和区域をベースに表現したものになります。あくまでもケーススタディということで、前提として、央道都市計画区域にも線

引き制度を用いるものとして想定したイメージです。なお、宍道都市計画区域につきましては、現状が線引きを用いていない都市計画区域ということでございます。宍道につきましては、これまでも平成25年から26年の都市計画審議会、都市マスタープランの中間見直しで議論いただいております。この中でも宍道の取り扱いについて、線引きに統一するかどうかについて結論が出なかったという過去の経過がございます。そういったことも踏まえまして、現在の都市マスタープランの方では、巻末に3つの引き続き検討すべき課題を掲げており、1つは線引きの取り扱いの問題、それから中山間地域の指定の取り扱いの問題、そして3つ目としてこちらの宍道の都市計画区域の統合の問題というものを課題として挙げております。本日はそういったところを念頭に置きながら、あくまでもイメージというところで、線引きを用いるということで1つ目のケーススタディはそういう取り扱いでお話させていただきます。

まず、現行制度から移行するにあたっては、上段の白枠に「検討課題となるポイント」として掲げております。先ほども申し上げておりますが、宍道につきましては制度が異なっており、こうした線引きを導入するにあたって、宍道都市計画区域との区域統合の問題が課題の1つとなると考えております。また、中山間地域の規制強度の取扱いです。現行の都市計画区域の中においては線引きを行っているということですが、これまでの検証の中で本庄地域や秋鹿、大野あたりが中山間地域の指定を受けており、こういったところが現状で規制が厳しすぎるのではないかと、というような声もあるところでございます。そういったところが今後の大きな検討課題になると事務局として考えております。

11ページをご覧ください。こちらはCパターンのイメージを表現したものになります。こちらもあくまでもケーススタディということで、図面の表示では、現在の市街化区域と宍道の用途地域に加え、緩和区域の一部地域に用途地域を追加指定するイメージを表現しています。そして用途白地に対しては、この図で2段階の表示をさせていただいておりますが、同じ用途白地の中でも薄い緑色の部分と黄色で着色した部分、ラインはぼかしておりますが、この部分で制限内容の強弱をつけながら土地利用をコントロールしていくというのが1つの課題であると考えています。その中で、どのようなものを認めるべきかが課題になるということで、上段の白枠に「検討課題となるポイント」として列記させていただいております。

冒頭からの繰り返しになりますが、後ほどの質疑等の時間では、

特に本日は、先ほどのBパターンとCパターンの、事務局が挙げた検討課題に対してどのような考え方で対応したら良いかやそれぞれのケースの評価できる点あるいは注意しなければならない点など、ご意見をいただければと思います。

12ページをご覧ください。ここからは土地利用制度の考え方を決定して以降の話になります。Bパターン、Cパターンの考え方を決定して以降、土地利用のコントロール手法をきめ細やかに設計していく必要がありますが、その元になるゾーニングの整理の話になります。なお、本日お示しする資料は、現時点における事務局作業の途中経過としてお示しさせていただくものです。決定事項ではございませんし、議論が今後に必要な事項であることをご了承いただければと思います。

13ページをご覧ください。現在の土地利用のゾーニングについては、平成30年3月に策定した松江市都市マスタープランの考え方に基づいて運用しております。この度、土地利用制度のあり方検討を進めるなか、前回の都市計画審議会までのところで人口や開発、地価の動向など現状の把握や分析を進めてきたところです。本市の考え方としては、今後の制度設計を検討するにあたっては、その検証結果を踏まえ、現在のゾーニングをより細かく整理したほうが良いのではないかと考えています。特にどこかと申しますと、現在の都市マスタープランの左側、農山漁村環境保全地ということで薄い緑色で大きな枠になっているところを、右側に示しておりますように見直し、細分化イメージということで、②から⑦の区分に分けたらどうかということで考えております。

14ページをご覧ください。こちらは14ページにお示しした現在の都市マスタープランのゾーン区分のうち、農山漁村環境保全地を細分化するにあたって考え方を整理するために用いた図になります。この度の検証結果を見てみますと、同じ農山漁村環境保全地であっても、図に示しておりますように、縦軸の開発圧力、開発したいというニーズの高さ低さや横軸に既存市街地との関係性、距離などが地域ごとに特性が異なっていることが分かりました。

そのことから、制度設計にあたっては、より細かく分類して考えるべきではないかということで整理を行っているところです。

15ページをご覧ください。こちらが14ページの考え方をもとに松江市域を新たにゾーニングしたイメージです。ゾーンの配置については、たたき台として提示をしておりますので、現時点ではまだ荒い部分が多々あると思っておりますので、引き続き検討を進めてま

います。

16 ページをご覧ください。こちらのゾーニングイメージは、とりわけ都市計画的な視点以外の法規制、法律でいいますと、農振法や森林法、自然公園法に基づく指定区域をイメージしておりますが、先ほどの 15 ページのゾーニングイメージの上に、二重に重ねられてくるものになります。二枚のゾーニングが重なって全体のゾーニングが出来ると思っていたら結構でございます。

17 ページ以降についてです。18 ページから 20 ページについては、先ほどまで説明させていただきましたゾーン区分に細分化を行った場合、ゾーンごとにどのような課題があり、その課題解決に向けて土地利用コントロールをどのように行うかという制度設計に向けての考え方をまとめております。15 ページのゾーニング図と照らし合わせながら見ていただくと幸いです。

まず 18 ページでは、①既存市街地については、今で言いますと用途地域内というイメージを持っていますけれど、空き家空き店舗などの課題を抱えた地域がありますので、ゾーンに応じた土地利用を積極的に誘導するという考え方を示しております。②市街地隣接地、③田園住宅地については、市街地に近いという特性から一定の規制強度を持ちつつ、市街地との連坦性や立地条件などを踏まえ、新たな土地利用を限定的に誘導するという考え方を整理しております。

また、19 ページでは、④市街地周辺集落地、⑤集落地については、定住を促進し地域の活力を生み出すために生活利便性の維持・確保のため、新たな土地利用を限定して誘導するという考え方を、⑥農山漁村集落地については、とりわけ人口減少が顕著な地域でありますので、既存集落の維持、農林水産業の振興に必要な土地利用を誘導するという考え方を整理しております。

20 ページの⑦農業環境保全地、⑧森林環境保全地、⑨自然公園については、原則として現在の自然環境や景観を保全するという観点から「新たな土地利用を抑制し、農林業の振興と自然環境や景観を保全する」という考え方を整理しております。

21 ページにつきましては、ゾーンの配置図に課題等を再掲したものになりますので、説明は省略させていただきます。

続いて、22 ページ以降は団体ヒアリングの最終報告をさせていただきます。

23 ページをご覧ください。こちらが最終のヒアリングの実施状況です。前回の都市計画審議会に中間報告させていただいております。

が、今回大きく変わったのは、福祉関係団体のヒアリングを実施したことで、下段に表示しておりますが、大規模商業事業者へのヒアリングが結果的にできなかったというところになります。

次にいただいた主な意見についてです。24 ページから 26 ページまでは、前回の資料の再掲ですので説明は省略させていただきます。

27 ページをご覧ください。こちらが福祉系団体へのアンケートにより得られた意見をまとめたものです。調整区域であることにより断念した支障事例や農振法などの手続きが大変だったというような事例があるとのことでした。ただ、福祉関係の事業所は、平成 18 年に都市計画法の改正が行われており、それ以前は福祉関係の事業所は許可不要ということで、調整区域であっても立地できたのが、法改正によって福祉施設においても許可制に変わったという大きな転換があります。そうしたことから、近年立地された事業者から自由に建てられなくなったという変化に対してそういう声が挙がってきたのではないかと分析しているところでございます。また、主な意見としては、他の団体へのヒアリングと同様にまとまった土地がない、地価が高いというような意見、空き家が活用できると良いといった意見があったところです。以上が団体ヒアリングの最終報告になります。

私からの説明は以上になりますが、続いて前回の審議会でもいただきました農政に関連するご質問等への回答を含めて、産業経済部から説明をさせていただきます。

大谷次長（農業委員会事務局長）

失礼します。産業経済部次長の長谷です。先ほど説明がありましたように、私の方から、前回の審議会におきまして、農地などの転用許可制度、松江の農地についての将来ビジョンを知りたいというご質問がありましたので、少々お時間をいただきまして説明させていただきます。以後、着座にて説明させていただきます。

資料の方は資料 1-2 と 1-3 になりますが、まず資料 1-2 の農振法（農業振興地域の整備に関する法律）および農地法の概要という資料をご覧ください。ここではまず、農振法と農地法についてのご説明をさせていただきます。まず農振法という言い方ですけれど、農業振興地域の整備に関する法律を略して農振法と言っておりますので、以後農振法と言わせていただきます。農振法に基づく農業振興地域というものが定められていますが、これは長期にわたり総合的に農業の振興をはかる地域として指定されているものでござい

ます。

2 ページをご覧ください。一番上に記載していますが、市街化区域、用途区域、一部の山間部や海岸部、ここでは白い部分になりますが、こういったところを除いたエリアが農業振興地域になっております。それから農業振興地域の中でも、優良な農地として良好な状態で利用を図るべき区域として設定しているところが農用地区域といているところで、この図では濃い緑色のところになっています。従いまして、農用地区域以外の農業振興地域は農振白地地域といたします。

3 ページをご覧ください。先ほど申し上げましたように、市街化区域とか用途区域、一部の山間部や海岸部を除いた緑色の枠で囲まれたエリアが農業振興地域で、その中の濃い緑色の部分が農用地区域となります。松江市にある農地は農業振興地域内にある農用地区域の農地と、農振白地地域の農地、それから農業振興地域内にある農地の三つに分けられることとなります。

それでは1ページに戻っていただけますか。農地を転用したいという場合、その農地が農用地区域外にある場合は、農地転用許可申請をする前に、農用地区域からの除外の申請を行う必要があります。ここにある6つの除外の要件をすべて満たせば除外が認められることとなります。そして農用地区域から除外されたのちは、その農地は農振白地地域内の農地となりますので、この時点で、農地法に基づく農地転用許可申請をすることができます。また除外をすることなく、初めから農振白地地域内にある農地もございます、あるいは農業振興地域外の農地であれば、除外申請は必要なく、最初から農地転用の許可申請が可能ということになっています。このように農振法におきましては、長期にわたって総合的に農業の振興を図る地域を指定しまして、その中で優良な農地として良好な状態で利用を図るべき区域を設定し、ゾーニングして転用規制を行うということになっています。

それでは下半分の農地法についてですけれども、ここでは農地転用許可申請の際の審査基準について説明させていただきます。農地には甲種農地、第1種農地、第2種農地、第3種農地といった農地区分があり、それぞれ農地がどのような農地をいうのか、それぞれの転用許可の方針がどうなのかということを記載しております。

甲種農地や1種農地といった農地は10ha以上の集団農地や、土地改良事業が行われた農地で、守るべき優良農地として位置付けられているもので、原則転用は不許可ということで位置付けられてい

ます。原則不許可としておりますが、公共事業に伴うもの、農業従事者の就業機会の増大に寄与する施設、その地域に居住する人の日常生活上または、業務上必要な施設で集落に接続するものとして転用する場合は、例外的に認められるものもございます。

それから第2種農地でございますが、これは土地改良事業の対象となっていない小集団の生産性の低い農地などで、第3種農地に立地困難な場合等には許可が可能となっております。このように甲種農地や1種農地に比べて許可基準が緩いものとなっております。

それから第3種農地というのは市街地の区域内または市街化傾向が著しい区域内の農地でありまして、駅、県庁、市役所から300m以内の農地などがあり、ここは原則転用許可となります。

なお線引き制度に基づく市街化区域内農地はすべて3種農地として位置付けられますが、市街化区域内農地の場合、転用許可申請は必要なく届け出制となっております。

このように最初にご説明した農振法はゾーニングによる規制を行うものですが、農地法はその都度個別に優良性や周辺の土地利用状況等により農地を区分し、転用規制を行うものでございます。それから書いてございませんが、農地転用基準には立地基準のほかに一般基準というものがございまして、例えば転用に必要な資金力があるかとか、他法令における許認可の見込みがあるか、といった転用の実現性の面を審査したり、周辺の農地の営農状況に支障が生じないかといったことも審査することになっております。

以上、簡単でございますが農振法、農地法についての説明です。それから資料1-3になりますけれど、農業地域類型で見た松江市の農業の現状と今後について説明をいたします。

平塚係長

失礼いたします。松江市農政課農業企画係長の平塚と申します。

私の方からは、松江市の農業の現状と今後についてご説明させていただきます。資料1-3をご覧ください。右上にページ番号を付けておりますので順にご説明させていただきます。これより着座にてご説明させていただきます。

まず1ページです。こちらの図は松江市域に農林水産省が定める農業地域類型を落とし込んだものです。農業地域類型は人口密度、あるいは宅地・耕地それらの割合に着目して類型化した統計上の区分です。右下に凡例として載せておりますが、水色の部分については人口密度から都市的地域に分類されています。黄色の部分の農業地域、オレンジ色の部分は中間農業地域、茶色の部分が山間農

業地域と統計上区分されています。ご覧いただくと、松江市のほとんどがオレンジ色と半島部の茶色、いわゆる中山間地域に属していることとなります。農用区域として緑色のメッシュを記載しています。松江市は出雲市と比較しても平地が少なく、谷間にそって農用区域が広がっているという地形的特徴が見て取れると思います。

続きまして2ページです。こちらは松江市の農産物の生産状況を主に米と野菜に分けてイメージ化したものです。松江市の農地の約7割が水田となっておりまして、土地の条件が湿田であるということからコメが中心の農業になっています。米の需給調整上、主食用の米のほかに、加工用米、飼料用米、WCS用米といった畜産用の稲も栽培されています。次に露地野菜の栽培状況ですが、畑作露地栽培の中心は生産基盤の整った揖屋干拓地、約200haを中心にきゃべつ、かぼちゃ、とうもろこしなどが栽培されています。その他の畑につきましては、各地域に小規模に点在してまして、少量多品目の野菜が生産されていて、市内の産直を中心に出荷されている状況でございます。また7割を占める水田における水田転作での野菜栽培については、排水性の課題から、水田面積の割合が令和3年で6%と野菜への転換が伸び悩んでいる状況です。ビニールハウスにおける施設園芸については、揖屋干拓地や市街地の近くに点在してまして、トマトや葉物野菜、いちご、メロンなどの収益性の高い作物が栽培されています。

資料をおめくりいただいて3ページです。こちらは先ほどの農業地域類型の地図に各地域において、どのような営農がされているかを落とし込んだものです。営農状況の特徴をそれぞれコメントで表示しています。本日は時間の都合上、詳細はお読み取りいただければと思います。大きな特徴として湖北エリア、地図の赤の点線で囲んだ部分と、湖南エリア、地図の紫の点線で囲んだ部分が、農業地域類型上同じ中山間地域に属しておりまして、圃場条件、担い手条件の違いから、営農状況は異なっているということが分かります。これは農地の集積集約化によりまして、担い手の大規模化が有益に機能し、再圃場整備によって持続的な農業の道筋が見えてきた湖北エリアと、湖南エリアのようにこれまで小規模農家、集落営農組織にとどまっていた、後継者不足や高齢化の進行から農業の持続可能性が困難になりつつあるエリアと、二極化が進んでいるとらえているところでございます。

下の4ページ目をご覧ください。先ほど申し上げましたように各

地域にはそれぞれの現状課題がございます。農業政策は市内一律に行うものではなく、それぞれの地域課題に対応して政策展開していくことが重要と認識しています。湖北エリアについては規模拡大によりまして担い手が確保されていますが、大規模農家はそのメリットを今後は最大化していく必要があると考えております。規模拡大に伴い筆数が数百筆と量が増えたことで、栽培管理労力の増大、圃場ごとの収量の差が出てきておりまして、そういった新たな課題を解決する必要があると考えています。その一つの方策としては、スマート農業技術の導入の促進により、生産性と品質を高めながら、技術を導入することで農薬を減らしたり、肥料を減らすなどの低コストの営農が可能になりますので、そういった環境にも配慮した農業経営を推進していくことが、今後魅力的な雇用就農先ということにもつながっていくのではないかと考えています。

東エリア、新庄地区を挙げていますが、こちらの地区はかつて荒廃農地が大きな割合を占めるところでした。湖北エリアに先がけまして、一区画 1ha 以上の大規模な圃場整備が行われており、水稻以外の高収益作物が生産されている地域です。再圃場整備の成功モデルとなるように、今後は高収益作物の生産を軌道に乗せるための支援を地元と一緒にやってまいりたいと思っております。

それに対して湖南エリアでございますが、湖北エリアと比べて、地形的にみてもまとまった平地が少なく、圃場整備を過去にしたところであっても排水性など耕作条件も悪くなってきているという状況です。担い手確保の阻害要因となっている耕作条件の改善を行いながら、集落営農の組織化や法人化支援を引き続き行ってまいりたいと考えております。小規模農家でも生産しやすい地域性にあった品目を JA 等と一緒にしながら推進していきたいと考えております。それとよく聞きますのが、小規模農家にとっては除草作業が大きな負担になっております。最近は大規模なスマート農業技術ということで、リモコンの除草機などが普及してきており、そういったものも導入しながら耕作放棄地対策、農地維持に資する技術導入支援を検討してまいりたいと考えています。

最後に橋南のエリアでございます。現在は集落ごとに複数の法人が、小区画ではありますが水田を集積して水稻を中心に営農されています。また、多面的機能支払交付金の活動組織も集落ごとに組織化されており、農地維持が行われている状況です。しかしながら、高齢化に伴う担い手の労力の負荷が増大していると認識しており、今後は複数の担い手の広域的な連携につなげていく検討が必要で

はないかと考えているところです。

以上、松江市の農業の現状と今後の農業振興の方向性について説明させていただきました。以上でございます。

藤居会長

はい、農地についてのご説明ありがとうございます。ここで換気休憩を入れますので、この部屋の時計にて35分開始でお願いします。

休憩

藤居会長

そろそろ再開させていただきたいと思います。最初に、事務局にマイクを一旦お返しします。

中司係長

私の方で、一部訂正させていただきます。本日委員出欠表と座席表をお配りしておりますが、島根県松江県土整備事務所長の森脇委員が出席予定でしたが、本日は急遽所用ができたということで、統括調整監の佐川様に代理でご出席をいただいていますことを申し添えさせていただきます。

藤居会長

先ほどの事務局からの説明内容で、分からないことがあればご質問を受けたいと思います。ご意見につきましては、この後改めて時間を設けたいと思います。ご質問のある方は挙手をお願いします。

それでは、先に私から質問をさせていただきます。今の農地の説明と市街化区域等について、資料の1-2に甲種農地の表がありますが、ここに「市街化調整区域内の」と書かれています。本日出された都市政策課の資料ではBパターンとCパターンがあり、Bパターンの場合は市街化調整区域そのままなので、このままだと思いますが、たとえばCの用途白地になった場合、農地はどういう影響を受けるかというところを教えてください。

大谷次長（農業委員会事務局長）

おっしゃる通り、甲種農地は市街化調整区域内にあるのが大前提ですので、仮に線引き制度廃止により、市街化調整区域がなくなりますと、「甲種農地」という言い方はなくなって、自動的に「1種農地」になります。

藤居会長

農地の面からみますと、いろいろな農地があると思いますが、BとCを選んだ場合、Cになったときに松江市の農地はどう変わるのでしょうか。

大谷次長（農業委員会事務局長）

C になったとしても、農地の区分においては「甲種」が「1種」になること以外は特に変化はありません。

補足ですが、先ほど市街化区域にある農地は許可制ではなく、届け出制と説明させていただきましたが、線引き制度がなくなって市街化区域がなくなると、その農地は届け出制ではなく許可制に移行することになります。

藤居会長

他に委員の皆さま、ご質問がございますでしょうか。津森委員、お願いいたします。

津森委員

冒頭に、松江市の全体のまちづくりは「均衡ある発展」それから「コンパクト・プラス・ネットワーク」という大きな方針の下で今後は進めていくというお話がありました。その方針に適応していくためにも、本日示されたBパターンとCパターンのどちらかが大方針に適応すると市当局は考えておられるという認識に立って、私たちは議論させてもらってよいのかどうか、根本的なところをお聞きしたいと思います。

藤居会長

はい、事務局、お願いします。

服部課長

私の方からご説明します。大前提として、最初に申し上げた通り、市域内のバランスの取れた発展、コンパクト・プラス・ネットワークの構築ということでお話をしており、まちづくりを進めるにあたっての都市計画の手法について検討しております。

都市計画の手法と言いますと、線引き、または線引きがない形になると思います。今回の説明で、それを「線引き」「非線引き」、さらに「線引き」の中でコントロールがあるパターンとコントロールがないパターン、「非線引き」の中でコントロールがあるパターンとないパターンという形で、大きく4つに分けさせていただきました。

そして、そういうまちづくりを進めるにあたっては、住んでいただきたいところや、住むにあたって環境を整えていく場所など、ある程度の規制やコントロールをする手法を持たなければ難しいのではないかと思います。そこで、今回は2つのパターンを選ばせていただき、討論していただくという形をとっています。

本日の資料1-1の5ページにありますように、市域全域を考え

た場合、都市計画区域として都市計画でコントロールをしていくところと、都市計画でコントロールしない都市計画区域外のところがあります。それについては、5ページで都市計画区域とその下に独自条例による誘導や景観計画・景観地区などが書かれているように、その他手法を挙げています。その他手法については、今は議論の対象ではありませんが、全域としては、そういうものを含んでコントロールしていくことを想定しています。今回は都市計画に限っており、この2つのパターンについてご議論いただければと思っていますところですので、よろしくお願いいたします。

藤居会長

はい、津森委員、どうぞ。

津森委員

なんとなく分かったような、分からないような感じもしますが、そもそも市の方針として、均衡ある地域の発展を掲げられたうえで、その中に今目指すべき方向として「コンパクト・プラス・ネットワーク」が大きく示されており、そういうまちづくりを進めるためには、土地政策が必要となるということで、これを検討しようという議論が進んでいると思っています。

そういうなかで、これまでの議論でBパターンとCパターンに絞られてきて、本日はそれを議論していくわけですが、先般の市民シンポジウムでも「賢く交わる」ということが大きなコンセプトとして示されており、それならば、限りなく制限をかけるのではなく、ある程度市民の発想を得て自由にまちづくりを描けるような都市政策を示した方がよいのではないかという感じを受けています。

したがって、今の段階でBパターン、Cパターンに絞って議論をするのは、前回のシンポジウムも聞いたうえで、どうなのかという思いがあります。そもそもの議論として、松江市の大方針を目指すまちづくりを行うのであれば、BとCで進めていくという方向が合っているのかどうか、それについてお話を伺いたいというのが質問の趣旨です。

服部課長

これで固まったというわけではなく、議論が多くなるのがBパターンとCパターンだと思っているということです。制度設計が入ってくるのがこの2つのパターンで、AパターンとBパターンという形になると、制度設計ではなくて、最初の手法だけの「線引き」か「非線引き」かという形になると思います。

もちろん、そういうご意見も頂戴したいと思っておりますし、こ

れで決まったということではありませんが、議論をするとすればこの2つではないかと思いましたが、たくさんに寄らずに、こちらの方にさせていただいたということです。その他についてご意見をいただかないということではありません。

藤居会長

他にご意見のある方、お願いします。

細田委員

資料の8ページの横手市の事例について、「田園保全型D」のところに「住宅系用地の制限」と書いてありますが、その説明がよくわかりません。特に赤字の「自己用住宅」などはよいのか、だめなのか、どのように解釈したらよいのでしょうか。

服部課長

赤字の部分だけが認められていて、分譲住宅などは認められていないという形です。

細田委員

では、戸建てを建てようと思えば、いくらでも建てられるということでしょうか。

服部課長

用件に合えば建てられます。

細田委員

戸建て住宅を建てようと思えば、赤色のエリア全域に自由に建てられるということですか。

服部課長

従前地の地目が宅地の状態であれば（建てられる）ということだと思います。どこでも建てられるということではありません。

細田委員

農地ではないということですね。分かりました。ただ、このエリアはロードサイドショップなどが自由に立っているような感じもします。自動車修理工場はOKで、店舗面積もある程度はOKだという様子を見ますと、「田園保全型」と言いながらもかなりのお店が立ち並ぶ可能性があるのではないのでしょうか。

服部課長

こちらはそういう形も「○」になっていますので、可能性はあるのではないかと考えています。

藤居会長

はい、田中昌子委員、お願いします。

田中昌子委員 同様に8ページですが、用途が「住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿」となっているのは長屋住宅も入るのでしょうか。松江市内でも長屋建て住宅がいろいろな農地に、農地が滅亡するのではないかと、かなりの勢いで建っているのですが、横手市の場合はどうなのでしょう。

藤居会長 事務局、お願いします。

服部課長 500㎡以下の共同住宅または長屋は建てられるという用件になっているところですか。

田中昌子委員 長屋もOKなのでしょう。

服部課長 長屋もOKです。

藤居会長 よろしいですか。それでは、他に質問はございますか。

三島委員 先ほど津森委員から質問がありましたが、ここで決めるということではないと思っておりますが、Bが「線引き（緩和等）」、Cが「非線引き（規制強化）」となっておりますが、規制強化とはどういうことでしょうか。

藤居会長 事務局、お願いします。

服部課長 4ページのCに「規制強化」と書いてある件だと思っておりますが、これは9ページの比較表で、Cパターンの「用途白地」の件になります。「用途白地」は何もしないと「○」ということで、概ねいろいろな建物が建てられるという前提条件になります。続いていろいろなものをコントロールしようと思うと、規制をかけてできるものを絞っていくという意味で「規制強化」という書き振りにさせていただいたところですか。

三島委員 そうではないかと思いましたが、「強化」という言葉ですべてを処理して、逆に今までの市街化調整区域の厳しいものもここに入れ込むことが可能とされると、これは意味がないことになってしまいます。ですから、叩き台として、強化の範囲、強化の内容によっては、私はCパターンでよいと思っておりますが、ただその「強化」という

言葉にかなり引っかかりますので、もし具体的に分かるのであれば説明していただきたいと思います。

藤居会長

はい、事務局、お願いします。

服部課長

11 ページの図面の「検討課題となるポイント」のところに、「用途白地の特定用途制限の内容、指定の範囲」とありますが、後ほど、これを検討課題としてご意見をいただきたいと思っております。事務局で「ここまでします」という提案ではなく、どの辺りをするかということも含めて、今回は委員の皆様方からご意見を頂戴したいと思っております。

三島委員

11 ページを開いていますが、私には黄色の線を漠然と引いているように見えます。これは誰がここに線を引いたのでしょうか。

藤居会長

事務局、お願いします。

服部課長

そこも先ほどの話と重なりますが、「検討課題」の3つ目の用途制限の指定の範囲について、どこまでがよいかというご意見を伺うために、今回は模擬的に入れさせていただいております。それについてもご意見を頂戴したいと思っております。

三島委員

分かりました。

藤居会長

他にご質問はございますでしょうか。

事務局から土地利用規制のパターンごとの説明がありましたが、それぞれのパターンについて、あるいは今の検討課題となるポイントを2種類とも3つずつ挙げられているかと思えます。

それでは、土地利用について本日の説明の中で評価できる点、懸念することなどについて一人ずつご意見をいただきたいと思えます。前回の席順と逆に、細田委員の方から反時計回りで回したいと思えますので、よろしく願いいたします。

細田委員

私はシンポジウムをオンラインで聞かせていただきましたが、都市をつくる時代ではなく、これまでつくられたものをどう使うかということ、まず饗庭先生にお話しいただいたのではないかと考えています。また、松江市の人口のピークはもはや過ぎており、今後

は世帯数が減少する時代に入っていくという話もありました。

それで、私が思うところは、1点目に、松江市の都市計画の影響は松江市内だけにとどまらず、雲南市の大東地区や安来市にも大きな影響を及ぼすことがあると思うので、周辺自治体へのヒアリングも行っていたきたいということです。

もう1点、国交省の道路維持費の試算が以前に出ましたが、年間1km 当たり降雪地帯では90万円かかっていました。都市を広げていった場合、それが私道になるのか、市道になるのかははっきりしませんが、そういうものを増やしていくなら、市としてのインフラコストをどうするかということもある程度は試算しなければ、BとCのどちらを選ぶかを判断できないのではないかと思います。楽観論や抑制論だけではなく、現実的に市のインフラコストがどのくらいかかっているかということも大事です。人口増加の社会であれば、拡大による活性化策もある程度は博打的にできると思いますが、人口が減少していくなかで人口密度や資源を高めていかなければならないときに、堅実なのは維持コストをある程度見込んで削減していく方向だと思います。

藤居会長

ありがとうございます。次は、津森委員をお願いします。

津森委員

先ほどの質問に意見も入りましたので、補足する点を述べたいと思いますが、先般のシンポジウムでは、全体的にパネラーとして、これからこの地域、あるいはまちをどうしていくかという議論の土台になる若い人たちが多く、その人たちの話を聞く限り、私は今後の松江を考えるに当たっては、いろいろな若い人たちの意見を聞く、あるいはそういう姿勢がとても大事だと感じました。そして、その人たちの話を聞いて、その発想を活かそうとすると、行政側の法律的な問題もありますが、規制などにあまり縛られるのはよくないだろうと実感したことも意見として申し上げておきたいと思います。

そういう意味で、私も三島委員が言われたように、仮にCの方向で議論が進むのであれば、規制強化については、極力強化しない方向に向かうべきだと思っています。それが、これからの若い人たちにまちづくりに参画してもらうために必要なことではないかと受け止めていますので、意見として申し上げておきたいと思います。

もう一つ心配なのは、農業、農村の問題で、もう少ししっかりと農業振興計画を別途確立しておく必要があるのではないかと思いますので、その点も意見として申し上げておきたいと思います。

藤居会長

ありがとうございます。次は田中昌子委員をお願いします。

田中昌子委員

評価という点ではこまやかに作っていただき、読み取れない自分が情けないのですが、いろいろな方向から資料を作っていただいて、こういう形が市民の方に伝わるのではないかと考えています。

先ほどBとCの話がありましたが、これがうまく融合できるとよいと思います。線引きと非線引きのエリアなので簡単に融合はできませんが、現行制度を使ったものを緩和する方向と、非線引きのところを強化していく方向をうまく融合させることができないかと、この資料を最初に見たときに漠然と思いました。BとCをはっきり決めるのではなく、「このエリアはこの方針」「このエリアはこう」というように柔軟性が持てるのではないかと期待しています。

また、丁寧に農地のことなどを教えていただきましたが、人間は食物を口にして生きていくので農地は重要であり、海外からものが入りにくい状況の今こそ地元のもの食し、地産地消が見直される時期だと思います。したがって、都市計画とは違うかもしれませんが、農地をうまく活用することで、農業に従事しようという就農希望者を増やせば、雇用の増加にもなります。さらに、水田を作るとは水を守ることだと聞いたことがありますので、そういうことで担い手が1人でも増え、後継者が増えるとうよいと思っています。

最近、松江市内はスーパーでも産直コーナーがあり、松江市内の野菜などがいろいろと買えるようになってきたので、個人的には楽しんでます。そのように地元のものを買うことがもっと普通になって、値段だけではない地元愛がこういう都市計画からも少しずつ出てくるとよいと思っています。

最後に、利便性を求めてきた時代、この前にシンポジウムを私もオンラインで拝聴していたのですが、一昔前よりも自由さ、便利さを追い求める時代ではなくなっているし、若い人たちはその不自由さを楽しむ余裕も出てきています。便利だからというのはダサイという感覚、不自由や古いもの、壊れそうなものを自分なりに使う、その不便さ不自由さを楽しむような、若い人たちに松江をもっと自由に使っていただけるようになればよいと思います。

藤居会長

ありがとうございます。田中明子委員をお願いします。

田中明子委員

線引き、非線引きというのは、これからの未来を見据えた計画を

どのようにするかという点で、これから市民の考えがどう変わっていくかが非常に大きいと思います。

先日のシンポジウムでは、若い方が参加していて力強く思いましたし、農業や漁業から若者が離れているという感覚があったのですが、いろいろな報道から、農業や漁業に対する若者の考え方が変わってきたことが分かります。まだ人数は少ないかもしれませんが、これからは農業や漁業を大事にして、それに従事したいと思う人が増えてくるような気がしますし、そうなるとういと思います。

ただ、そのときに今の線引き制度、土地の活用のあり方が極端な状況になっていると、取り返しのつかないことになりかねないと思いますので、現在だけを考えるのではなく、これからの若い人たちのいろいろな可能性を考えて、私たちはこのことを考えなければなりませんし、そういう重要な使命、責任があると強く感じています。

「Bがいい」あるいは「Cがいい」というのは、いろいろなことを考えたときになかなか決められないのが実感ですが、どこかで収めなければなりませんので、今後住むであろう次世代の人にとって良い活用の方に向かえたらよいと思います。漠然とした話で申し訳ありませんが、そのように強く願っています。

藤居会長

では、佐川委員代理、お願いします。

佐川委員代理

私は、先日のシンポジウムを会場で聞かせていただきましたが、コロナになってあのような機会が一気に減ってしまったので、まちづくりや都市計画を再認識する良いきっかけになったと思います。

それで、本日の意見のなかで私も気になったのが、資料の4～5ページにある「非線引き（規制強化）」という言葉です。おそらくこれはBの「線引き（緩和等）」に対する対比から非線引きで規制強化という言葉を使っていると思いますが、一般市民レベルから考えますと、Bの「線引き（緩和等）」に対して「非線引き（規制強化）」と言われるのは、三島委員も言われたようにやや気になります。たとえば「A：線引き」「B：線引き（緩和あり）」「C：非線引き（規制あり）」「D：非線引き（規制なし）」という方が、一般市民レベルでは受け止めやすいと感じました。

それで、シンポジウムについては、本日会長が冒頭で「混ぜるな危険」と言われましたが、私は「混ぜると危険」とは思っていないので、「混ぜるときは注意」とか、抽象的な言い方ですが、「これと混ぜても大丈夫」というようにコントロールする必要があるのでは

ないかと思って聞いていました。

また、松江市について大事ではないかと思っているのが、資料21ページの図の「市街地周辺集落地」です。そこをどうコントロールするかが、「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくりを考える上ではポイントになるのではないかと思います。もともと既存市街地のなかで持ち上げているという感じですので、ドーナツ化現象という言葉もありますが、そういうものがあまり極端にならないように、ある程度考えていかなければ、「コンパクト・プラス・ネットワーク」に逆行してしまいかねません。そういうところを気にしていますので、意見させていただきました。

藤居会長

では、井上悦子委員、お願いします。

井上悦子委員

まず、とてもたくさんの資料をいろいろな方向からまとめて提示していただき、ありがとうございました。

それで、Bパターン、Cパターンのどちらを選ぶかという話ですが、それだけでは選び切れないと思われるので、細かいところを具体的に詰めていかないと無理だという感じを受けました。

違う話になるかもしれませんが、ここだけを見ていると、「この土地利用をどうしたらいいか」「この土地をどうしたらいいか」という話ばかりになりますが、松江市全体を見ると、周りが海や湖に囲まれていて、とても美しい景観を持っていることが分かります。しかし、足元だけを見ていると、全体が見えなくなるのではないかと思います。最近よく友だちと話すのは、茶臼山の木がかなり切られて、山の形が昔とはずいぶんと変わってしまったこと、もっと木が生えていたのになぜ全然なくなってしまったのかということです。そうしたところ、最近は登山をする人が多いので、登山者に対して「登ったらとても美しい景観が見えて最高の場所だ」と SNS など言われており、それで市もよいと思っているように感じます。

しかし実際は、山は登る人だけのものではなく、下から見上げる人、そこに住んでいる市民全体の山でもあるので、そういう面からも見るべきだと思います。伐採が絶対によいとは思えませんし、そういう意味で、都市計画、土地利用計画は、トータル的にいろいろな方面から検討されなければならないのではないかと思います。

規制を緩和する、強化するというだけではなく、今までの皆様のご意見はもっともだと思いますが、これからの農業のあり方も考えて、一つの切り口だけではなく、いろいろな切り口から考えてい

かなければならない問題だと感じました。

藤居会長

私からも一人の委員として発言させていただきたいと思います。いくつかあるのですが、一つは資料の13ページと、15ページにも地域を細分化したイメージが地図ベースで出ており、これに対して、人口バランスがどうなっているのかということです。松江市民の人口は①の既存市街地に集中し過ぎていますので、それ以外のところをこれだけ細かく分けることがどうなのか、複雑ではないかと思います。そもそも市民アンケートでも自分のところの地区が何か分かっていませんし、農地やいろいろなものが複層してかかっているなど、自分の家が何地域で、何地域と何地域があるかということ知らないのに、さらに細かいものをしていくことが本当に今すぐ必要なことなのかということに疑問を持ちました。

それから、特に大学にいて思うのは、クラスの中に不満のある子が1人いると目立つので、他の子たちがそれほど困っていないのに不満のある1人に対応しがちですが、そうすると、逆に不満を持つ人数が増えてしまいます。つまり、今これだけ緩和制度でやってきたなかで、特に不満のない人に対してCに転換するときは、相当の根拠資料が必要だということです。今までやってきた制度を転換することに対して、それを希望された人はよいのですが、そう思っていない人が納得するだけのものも必要だと思います。

また、シンポジウムにはうちの学生も連れていったので、その感想は今朝役所に送りましたが、別の機会があったときにうちの学生が、「若い人が頑張りなさい」など「若い人が」と言われると本当は辛いと言っていたことがあります。それであるとき、他の地域で高齢者がゲートボールをしていたので、ゲートボールをしている時間があったら野菜を作って産直で売ろうという事例を紹介したところ、「高齢者に頑張ってもらう道があるのか」と学生は驚いていました。やはりどの世代も少しずつ頑張る、どの世代も少しずつ助け合うところが必要ではないかと思います。男女や年齢で分けて、同じ松江市民としてという目線がほしいですし、どこに住んでいるかに関係なく、松江市の土地は個人の土地でもあり、同時に市民の土地でもあるという、そこを忘れずに過ごしていけたらよいと思っています。以上です。

では、松浦委員、お願いします。

松浦委員

しばらく会議に出席できなくて、本日出席した途端に難しい話だ

ったので困っているところです。ここでお断りをしておかなければならないのは、私は商工会議所の立場で参加していますが、そういう組織としての意見ではなく、あくまでも今の時点では一委員として意見を述べたいということで、その点をご理解をいただきたいと思います。

10年ほど前になるとと思いますが、当時、商工会議所は線引きを維持すべきだと要望していました。それにはそれなりの理由があって、「コンパクトシティ」ということで中心市街地をより活性化するために中心市街地活性化協議会を立ち上げていましたので、そこで線引きを止めると、今まで投資したものが無駄になるのではないかと懸念もあり、それを含めて、当時はそのような意見を出されたこと記憶しています。今回はそういう意味で、経済団体としては自由な経済活動、自由な取引が原則だと思っていますので、それをベースに我々の立場を考えていかなければならないと思っています。

勉強会も1～2回開きましたが、皆さんはもう少しいろいろなことを知りたいと言われていきますので、そういう形でもう少し勉強したいと思っています。本日の話に関しては、4パターンを示していただき、以前は白か黒かという二者択一のような形ではなかったかと思いますが、このような形でいろいろなパターンを示していただきましたので、そのなかで松江市の将来にとって何が一番重要なのか、それに近づくことはどういうことなのかということをもう少し内部的にもしっかりと勉強していきたいと思っています。

そういうなかで、先ほど出された「規制強化」という言葉には、我々も抵抗感があります。秩序ある発展という意味では、ある程度の規制は必要だと思いますが、原則、我々としてはフリーでいろいろなことを進めていければと思っています。今のままでは、松江市は本当に地盤沈下してしまうと思いますし、中海圏域のなかで他市と比べてもいろいろなことを思っているところですので、そういう意味では、さらなる将来的な経済発展も含めると、そういうことを考えながら我々の立場を出していきたいと思っています。

藤居会長

では、三島委員、お願いします。

三島委員

先ほど人口減少の話がありましたが、松江市の人口減少は明らかですので、松江市も何とか少子化対策をしようとしています。しかし、アドバルーンを上げて成果が上がっていません。先ほど松浦委員が言われたように、「コンパクトシティ」で街のなかを活性化し

ようとして、20年前に答えが出たわけですが、それから何も変わっていません。したがって、中途半端なことをすれば、これからも変わらないということをまず申し上げておきたいと思います。

今の市長の考えについて本日は触れませんが、いずれにしても、これから人口が減っていくなかで何が必要かという、やはり誘致企業や誘致できる場所がなければなりません。私は大口町にたまに行くのですが、その基本理念は誘致企業を積極的に入れることで、それもできるだけ土地の高いところに誘致します。そうすると、高い固定資産税が入ってくるからです。いわゆる税収がなければ土地がないのと同じです。これからは税収をどうするかということをも根本的に考えてもらわなければならないと思います。

それから、インフラ整備の話もありましたが、これは一定の規制ができると思っていますので、心配することはないと思っています。自己負担をしていただくことさえルール上で決めておけば、たとえば古江にしても、本庄の方にしても、川津にしても、田んぼの真ん中に住宅を1軒建てたいなら勝手に建てればよいわけです。しかし、そこまで行く道路や上下水道は個人では絶対に整備しないので、そういうことを念頭に入れて、今後の流れを詰めていくべきだと思います。区域については「このようにしたい」というイメージがまだ湧いていないので、できればそういうイメージを頂ければと思っています。

もう一つ、農業振興について、いわゆる振興地域にしても、最近、私がぶつかったことですが、たとえば地主が高齢で亡くなったけれども、名前がそのまま残っているので、振興地域を除外してほしいと言っても「自分には権限がない」と言われたら前にも後ろにも行けないわけです。

もう一つは、高齢で良い、悪いの判断ができなくなっている人に依頼をされることがありますが、親が施設に入っているから聞いてみてほしい、と聞いてみても、ケアマネージャーを通じて「今日は何も言われませんでした」と言いますし、こういう話で印鑑と字を書くだけだと言っても、これは何かと言われたらそれ以上の説明はできません。そうなりますと、振興地域というものがある意味では弊害になります。これは補助金をもらうためには必要ですが、将来は取り方を考えなければ問題になると思います。

先ほど話に出たように、農業を大事にしなければならないのは当然ですが、農業をする人がいないわけです。ただ、私が言いたいのは、うちの近くにも農家がたくさんありますが、彼らは自分の家の

前を住宅地にするのは反対し、「ここは田んぼで残しておかなければならない」と平気で言います。要は自分のところさえ守ればよいわけです。そして、田んぼを売りたい、他人に貸したいというけれど、売ることも貸すこともできないのが今の市街化調整区域です。ただ、「どうですか」と意見を求められたら、「自分はその部分は反対だ」と言いますし、「総論賛成、各論反対」と同じだと思いますので、なかなか難しい話だと思っています。

それから、先ほどの茶白山の話は大変ありがたく思っています。

私は20年ほど、茶白山の管理で階段を付けたり、いろいろとさせていただきました。今は国の政策か市か県か分かりませんが、森林を新たに付け替えるというか、古い木を伐採して、新しく造園するというので、外から見たら何とももったいないと思うけれども、実際は弊害となるものもたくさんあるわけです。それで、私の家から見ると、昔は茶白山の上に桜の木があって、それが見えるようにということで一生懸命きれいに切っていましたが、最近はその下も全部刈っています。あそこまで切らなくてもよいと思いますが、県なり松江市が許可しておられると思いますので。

いずれにしても、エリアを決めるにあたっては大きな問題がたくさんあると思っていますので、慎重に考えていただいて、大雑把な決め方だけはして、それからこういうルールにしたいということをしつかりと勉強して、市民のため、松江市のために考えていただきたいと思います。規制のために考えていただく必要はありませんので、その点をお願いをしておきたいと思っています。

藤居会長

では、村松委員、お願いいたします。

村松委員

本日はいろいろな資料を見せていただき、ありがとうございます。まだ消化し切れないという印象です。Bパターンについては、ある程度今まで勉強してきたという感じがありますが、Cパターンについては、もう少し深めていきたいと思っています。

先日、会派で北九州に視察に行かせていただきました。そこは今までなかったところに防災の観点から線引き制度を入れようとした事例で、かなり広範囲を入れようとしたのですが、住民の方の大反対にあって縮小したということでした。やはり住民の方が納得し、理解していただかなければ、ここで決めたとしても、そこに不満があると難しいのではないかと、そういう事例を視察しながら思いました。

先日、大野・秋鹿地域の方にお会いしたのですが、その方は線引きがあ

るせいで発展できないという印象を持っておられて、そこについても不満を持っておられました。したがって、Bパターンに緩和した場合にどのようなようになっていくのかという希望的ビジョンを提示できれば、そういう方も納得していただけるのではないかと思います。本当に住民の方を巻き込んで、納得していただくような方向で話も一緒に進めていかなければ、ここだけでは難しいのではないかと印象を持っています。

藤居会長

米田委員、お願いします。

米田委員

いろいろな幅広い資料を提示していただき、非常に勉強になりました。Bパターン、Cパターンのいずれかを選ぶという話ではないということでしたので、そのように発言していきたいと思えます。

今まで市街化調整区域にお住いの人の話を伺うと「農業をする人もいないし、亡くなってしまって荒廃している。しかし、他に使いようがなく、余程の地主の方を取りまとめた大規模な開発ならできるのに、そのことで自分自身も心を痛めている。では何かやろうかとしても年齢も過ぎて意欲がない。」とされています。

この線引き制度そのものが昭和の古い時代のものなので、やはり数年ごとにいろいろなところで見直しを図っていく必要がありますし、線を引いてしまうと、個人の土地の利用の仕方にかなり行政的な制約が乗ってくることもあります。したがって、線を引くことが将来的にその地域、あるいは個人を苦しめるものになってはいけませんので、そのときどきにに応じて、緩和的なことができるような制度、融合できるような制度、誰かが「BとCがうまく融合するとよいのではないか」と言われましたが、そういう土地を本当にうまく利用できる制度を考えてはどうでしょうか。あまりパターン化するとどうなのかという気がしないでもありません。

ですから、Cになれば規制はあるけれども、その規制がずっと続くのかどうかは、将来的にいろいろなことを考えた段階で見直しをしていくということも考えていけばよいのではないかと思います。

藤居会長

井上委員、お願いします。

井上憲一委員

BかCかという議論だったと思いますが、まず、私が感じたのは、「総論賛成、各論反対」というご意見で、市民の皆さま、もう少し広く周辺市街地の皆さまも含めて、さらにはその開発に参入したい

と思っている市外、県外の事業者も含めて、さまざまな思いや規模や将来の夢が交錯するなかで、自由にどうこうするというのは、やはり将来世代にわたる、松江市の将来のことを考えると現実的ではないと思います。そういう意味でいうと、Dは選択肢としてはないと、ある程度皆さまざま感じられているものと信じたいと思います。

もう一つ気になっているのは、「きめ細やかかつ柔軟に対応する主体」で、誰が実際に柔軟かつきめ細やかに意思決定をして対応してくれるのかと考えましたところ、極めて多大なネゴシエーションを含めて、さまざまなステークホルダー、考えを持たれた方がおられるなかで、これを誰が担ってくれるのかということにもう少し思いを致す必要が一方ではあるのではないかと思います。

インフラコストをいかに低減するかという議論もありましたが、コストは動力であり、人の手や考える時間を取るの方がコストだと思います。そう考えますと、一般的な議論ではありますが、規制はある程度明確に、分かりやすい形でかけておいた方が、余計なネゴシエーションや、一つひとつの案件に右往左往するような事案は減っていくのではないかと思います。そうしますと、その辺りも含めて、この問題に本当に悩み、実際に汗をかくのは誰なのか、それがどの程度対応可能なのかという人的資源のリソースも含めて考えていくような視点も、併せて必要なのではないかと考えます。

それから、本日、私は農業の分野から出席していますので、その観点から申し上げますと、やはり都市計画ではありますが、農地と切り離して議論するのは大変危険かと強く感じています。もう一つ言いますと、農地は簡単に元に戻せないのも、それが二次産業、三次産業との決定的な差であろうと思われれます。

それから、松江市内の農業に関する議論では、高齢化による耕作放棄地の議論が中心ではありましたが、資料1-3で詳細にまとめていただいたように、多様な農業が展開しておりますし、たとえば湖北エリア・古江では2つの大規模法人があります。これは200ha=200万m²以上の農地を1つの経営体で経営されており、1つの経営体のビジネスという視点もあるかもしれませんが、200ha以上の農地を一体的に経営するなかで、20~30代の方が10名以上専業で従事しています。

そういう経営がある一方で、私のゼミの卒業生でまだ若いご夫婦が、松江市内で、専業で農業経営をしておられます。面積は小さいですが、彼らの他にも、ご主人の友だちで大学院を修了した県外の方も専業で働いておられます。そういう若い方が農業に夢を持って

従事されているという現実も一方ではあります。

もちろん、耕作放棄地の問題、地主の方の思いなどの問題は私も承知をしているつもりですが、その議論だけで切り取るのではなく、農業という世界は多様な現実が広大に広がっているというように、なにももう少し思いを馳せていただきながら、土地利用を考えていただきたいと思っておりますし、何も農業者だけの問題ではなく、他の委員からもご意見がありましたように、公益的な観点から考えても、将来世代の子どもたちに残していくという観点からも、もっと慎重の議論をしていくべきではなかろうかと感じた次第です。

藤居会長

ここで、本日欠席されている委員から意見を頂戴しているそうなので、事務局からお願いいたします

中司係長

本日欠席されております野々内委員から事前にご意見をお預かりしておりますので、読み上げさせていただきます。

2つ頂いております、1つ目は「松江市総合計画の将来のまちの形の今後の土地利用制度の考え方については、本市全体の計画であることに鑑み、都市計画部局だけの考察に留まらず、農用地関係部局と連携し、農振法や農地法に関わる規制の緩和等の調整を図って、総合的な土地利用制度の緩和に努められたい。」というご意見です。

2つ目は「11月13日開催のまちづくりを考える市民シンポジウム『松江らしいライフスタイルと土地利用を考える』のパネルディスカッションにおいては、市街化調整区域を意図した意見はなく、市域での土地利用や建築物の新築、増改築、改造について自由度の高い意見が多く出された。これらの意見を新しい土地利用制度に反映されたい。」というご意見です。以上です。

藤居会長

ありがとうございます。

委員の皆さま、ご意見をありがとうございました。追加等のご意見がございましたら、後日、直接市役所の方からお願いいたします。

次に進めさせていただきます。(2) 市民シンポジウム開催報告と(3) 今後の予定について、事務局より説明をお願いいたします。

中司係長

それでは、市民シンポジウムの開催結果についてご報告させていただきます。先ほど来、委員の皆さまの方からもご視聴いただいた

というお話があり、誠にありがとうございました。一昨日の 11 月 13 日（日）に開催したところです。

参加者については、118 名の市民の皆さま方に直接来場いただきました。これに加えて、動画サイトの YouTube でのライブ配信も行いまして、これについては約 30 名の方に視聴していただき、合計 150 名程度の方にご覧いただいたところです。

また、市長も参加をしまして、市長からは「松江市の目指すまちづくり」について説明をいたしました。都市計画の専門家である饗庭教授からの基調講演や、暮らし、住まい方に詳しい専門家の方々、地元でまちづくり活動を行っているプレイヤーの方、こうした方々を交えて、これからの松江でのライフスタイルや、それを実現していくための土地利用制度について、議論を行ったところです。

シンポジウム終了後、会場でアンケートを行いました。参加者からは多様な意見をいただいております。「土地利用と、コミュニティとの関係性や、集落づくりの視点も含んだ内容で、大変興味深かった」というご意見をいただいた一方で、「もう少し土地利用そのものについて議論が深まると良かったのではないか」といったご意見などもいただいております。

アンケートやご意見については集計中のところもございまして、整理を行い、今後の検討の際の参考にさせていただきたいと思っております。説明は以上です。

続きまして、資料 2 についてですが、今後の予定についての A4 横長の紙をお配りしています。

スケジュールについて記載したものでございますが、こちらについてはこれまで配布したものと大きな変更はございません。今年度、本日で 4 回目の開催ですが、土地利用のついでに討議を行ってきたところです。

次回は 1 月 16 日を予定しております。これまで取りまとめたまいりました検証結果に基づいて、制度設計の方向性についての意見をお伺いしたいと考えているところです。

項目といたしましては、「松江市に相応しい土地利用制度について」を考えているところです。資料 2 については以上です。

藤居会長

それでは、議題第 1 号「土地利用制度の考え方について」は以上で終わりたいと思います。臨時委員の井上委員についてはここまでのご参加になります。ありがとうございました。

今ご説明がありましたが、次回は 1 月 16 日午後 1 時 30 分から、

場所は後日案内するそうですので、よろしくお願いします。

他の委員の方は次の議案がありますが、一旦休憩を入れたと思います。換気の方もお願いいたします。

休憩

藤居会長

それでは再開いたします。

本日の出欠状況について再度確認をいたします。

先ほど米田委員が都合より退席されましたので、現在委員 17 名中 11 名の出席となっております。出席者が過半数に達しておりますので、本会が成立していることを改めて確認いたします。

では、これから事務局より議案 1 号について説明をお願いいたします。本議案については、建築基準法第 51 条に基づく議決案件として審議会の異議の有無について採決を行うものになりますのでよろしくお願いします。

事務局説明

江藤課長

建築住宅課長の江藤でございます。

私の方から、議案第 1 号、建築基準法第 51 条ただし書きに規定する卸売市場の用途に供する特殊建築物の敷地の位置について、議案の概要をご説明いたします。

着座にてご説明いたします。

申請者である松江中央水産物株式会社は、昭和 41 年に都市計画審議会の議を経て、建築基準法第 51 条ただし書きの許可を受け、今日まで水産物の卸売市場として営業を続けてこられました。

この度、大橋川の拡幅に伴いまして、その建物の解体・移転等が必要になったため、検討された結果、現地建て替えを計画されております。

建築基準法第 51 条におきまして、卸売市場は、都市計画においてその敷地の位置が決定しているものでなければ、新築し、または増築してはならないこととされております。ただし、同条の規定によりまして、特定行政庁が都市計画審議会の議を経て、その敷地の位置が、都市計画上支障ないと認められる場合につきましては、許可できることとなっておりますので、このたび、改めまして、都市計画審議会に付議させていただくこととなったものでございます。ご審議のほどどうぞよろしくお願いします。詳細につきましては、

担当係長の方より説明させていただきます。

井上係長

建築住宅課建築指導係長の井上です。私の方から詳細について説明させていただきたいと思います。資料の方ですけれども、A4 縦書きと A4 横書きのもので説明させていただきたいと思います。A4 横書きのものはプロジェクターでも投影しておりますので、見やすい方でご覧いただければと思います。

それでは、着座にて説明させていただきたいと思います。議案の資料ですけれども、右上の議案番号および右下のページ数でご説明をさせていただきたいと思います。

議案の 1-1 に申請概要を記載しております。次に、議案 1-2 に具体的な計画値を記載しております。議案 1-3 には建物の配置図を記載しております。

まず、議案 1-1 のところから説明させていただきたいと思います。申請者が松江中央水産物株式会社、代表取締役、佐野和夫、代表取締役専務、小川精吉でございます。所在地は、松江市和多見町 153 番地ほか 3 筆でございます。用途地域は商業地域でございます。建物の使用用途は卸売市場で、二階の一部を貸事務所として計画されております。現在の建物で事業を営みながら、部分的に解体をし、建築工事を行うという工事計画とされております。最終的には、現在の建物がすべて解体され、新しい建物が建築されることから工事種別は新築の扱いとなります。建物の規模としましては、延べ床面積 987.19 m²、建築面積 616.35 m²、鉄骨造 2 階建ての規模の建物となります。

それでは、本申請案件の説明の前に、今回の根拠法令であります建築基準法の説明を若干させていただきたいと思います。横書きの資料の 1-1 をご覧いただけますでしょうか。建築基準法第 51 条に定められている卸売市場に該当し、都市計画において、その敷地の位置が決定しているものでなければ、新築または増築してはならないことが定められておりますが、建築基準法第 51 条ただし書きの規定、同法施行令第 130 条の 2 の 3 第 1 項第 1 号の規定により、商業地域内における卸売市場の用途に供する建物の新築で、延べ面積の合計が 500 m²を超える場合においては、特定行政庁が都市計画審議会の議を経て、その敷地の位置が都市計画上支障ないと認められれば、許可できることとなっております。ちなみに、500 平方メートル以下の場合には許可の手続きなく建築可能となっております。

次に、他の法律との関連性について説明させていただきます。

資料 1-2 をご覧ください。左の方から、建築基準法の取り扱い、真ん中が卸売市場法に関する認定、施設開設の認定の手続きの關係のことが書いてございます。右の方にその他關係法令の適合性の確保ってということで、水質汚濁防止法や騒音規制法、振動規制法、食品衛生法、松江市の地区計画等の手続きを記載しております。

今回のように、卸売市場の事業を行うとする場合には、卸売市場法に基づき、施設の開設の認定、もしくはすでに取りられている認定の変更手続きが必要となります。現在、島根県と手続きについて詳細を詰められている状況でございます。

また、そのほかにも卸売市場の設備設計や運営に関し、検討が必要となってくる水質汚濁防止法をはじめとする各法律の適合性を確認され、現在の計画となっております。各々の手続きは、直接的に建築基準法の取り扱いとは関係ありませんが、通常は建物建築物の敷地の位置が決定されてから、施設を設置するものであることから、建築基準法第 51 条のただし書きの許可の手続きが先に行われるものとなっております。

続きまして、申請内容をご説明いたします。資料 1-3 をご覧ください。先ほど申請敷地はお伝えしましたが、松江市和多見町 153 番地というところになっております。具体的に都市計画図の中に書かせていただくと、こちらの黄色い丸のところが今回の場所になっております。

次の資料 1-4 のところに、現在の建物の状況の写真をつけております。市場棟、倉庫棟など複数の棟に分かれて事業を営まれている状況でございます。

資料 1-5 では大橋川を挟んだ対岸からの様子で、こういった建物が現在あることになっております。

続きまして、資料 1-6 号をご覧くださいませでしょうか。先ほどの黄色のマルをしたところの拡大図になっております。申請敷地は、資料中の赤線で囲まれた部分でございます。黄色部分が建物になってございます。用途地域は商業地域に指定されております。資料にあります青い線が、都市計画道路を表しております。

次の資料 1-7 の中に、現在の建物と、計画地の位置について記載しております。前の方をご覧くださいと左の方が現況になっております。大橋川の拡幅に伴いまして、この青い線のところに新しい道路ができることから、建て替え後のように建物移転せざるをえないというような形になりまして、計画を申請されてきたところでございます。

次に資料 1-8 をご覧いただけますでしょうか。新しい建物を新築するため、右側の計画のような図面で黄色い部分に下げた配置する計画となっております。現在は、市場棟と倉庫棟など複数の建物で事業を行っておられますが、全体としては二階建ての塔屋で、総建築面積 1084.24 m²、総延べ面積 1535.47 m²という事業を営まれております。これを集約され、二階建て、建築面積 616.35 m²、総延床面積 987.19 m²の面積で営まれるという計画にされております。

次に、資料 1-9、その他の計画ですが、都市計画の白潟地区地区計画の松江大橋東側地区として区域設定がなされております。この松江大橋東側地区は、商業、住環境の形成のための土地利用を図るものとされており、今回の申請内容は、卸売市場であるため、支障ないものと考えられます。

最後に資料 1-10 をご覧ください。周辺環境への影響についてご説明したいと思います。本計画は、卸売市場であり、騒音規制、振動規制法の対象となる事業ではないものとなっております。また、建物に設置する設備機械について、騒音規制法、振動規制法に係る機械は設置しない計画になっておりますが、設置予定機械、これは冷蔵庫などのコンプレッサーがございますので、そういった設置する予定機械からの音を計算され、その結果、商業地域において、目標とされる環境基準の規制値以下であるということで、計画を進められております。その他、施設からの排水について、水質汚濁防止法にかかる規模の建物ではありませんが、環境部局の方と協議を行い、その指導に基づいて、施設計画をなされてきている状況でございます。

また、参考ではございますが、周辺自治会への周知状況についてご説明をしたいと思います。地元周知にあたり、白潟地区の地区会長さん、地元自治会の会長さんに、事業の説明の範囲、周知方法についてご相談をされ、その周知を実施されてきました。周知を行う中で、現在設置されている冷蔵庫の室外機の機械音が気になるというお話をいただいたようです。これは建物の屋上の方に設置されている機械が老朽化により若干音が出ているというところで、そういった機械音についての配慮を求める意見が出てきました。先ほどご説明させていただきましたように、騒音規制法及び、振動規制法に係る機械を設置しないものの、商業地域において目標とされる環境基準の規制値以下となるよう、音の計算をされて、機械設置をされるなどの配慮、そういった地元のご意見を頂戴しながら進めていただいているところでございます。

今後も周辺の方々の意見等があった場合、誠意を持って対応、丁寧な説明を引き続き行っていくとのお話を伺っているところでございます。そのほかに、特に意見はなく、事業自体の反対意見もない状況でございます。

最後に本案件についてですが、本計画地が都市計画上、商業地域内かつ、商業・住宅環境の形成のための土地利用を図る松江大橋東側地区に位置し、その地域特性から卸売市場の用途に供する建築物の位置としては、都市計画上支障がないと判断いたしました。

以上で、議案第1号についての説明を終わります。

ご審議のほどよろしくお願いいたします。

藤居会長

先ほどの出席人数11名とお伝えしましたが、正しくは10名でした。失礼いたしました。

それでは事務局から説明がありました本案件については、先ほど申し上げた通り、建築基準法第51条に基づく議決案件として、審議会の異議の有無について採決を行うものになります。

先ほどの説明があったことについて、ご意見や議案に対するご質問等はございますか。

佐川委員代理

すみません、確認の意味で教えていただきたいのですが、資料1-4に現況敷地周辺の写真がありまして、現在の建物は、前面の市道から、セットバックしているのかいないのか。また、新しい計画では、図面1-6を見ますと、若干の建物がセットバックしているように見えますが、そういう認識で間違いないか確認をお願いします。

井上係長

はい、現在の建物について、資料1-4をご覧くださいませでしょうか。複数の建物で構成されていますが、都市計画道路にかかる部分というのが、①の建物写真の部分になります。これは、若干は下がっておりますが、ほとんどセットバックはありません。

一方、新しい建物は、こちらの議案の1-3をご覧ください。この赤い線が、敷地の位置になります。建物自体は、前面のところから下がった位置に配置されまして、車両がスムーズに侵入できる計画になっております。以上です。

佐川委員代理

はい、ありがとうございました。

議案1-3の図面を見れば、セットバックはすぐわかりましたが、見落としておりました。すみません。では、この建物の前面に車が

駐停車するという利用形態と考えるとよろしいですね。

井上係長

はい。

駐車するスペースもございますし、市場ですので、トラックが入りして荷の積み下ろしをする計画となっております。

佐川委員代理

はい、ありがとうございました。

藤居会長

他にご意見、ご質問ございますでしょうか。

では、田中昌子委員どうぞ。

田中昌子委員

すみません、失礼します。資料1—4で、右に地図がありますが、①の矢印下の建物も中央水産の建物だったと記憶しておりますが、その建物は今回の計画には入らないのでしょうか。

井上係長

はい。①の絵と一番右の下の方に赤い点線の図があって、道路を挟んで西側の建物は中央水産の建物になります。この部分も一緒に集約するような形で解体する計画となっております。

田中昌子委員

ありがとうございます。もう1点お願いします。そこを通るとなかなかおいがすると思いますが、その周辺の方々もその辺は特におっしゃってないかもしれませんが、排水の整備や早朝の作業、におい対策などきっちり進めていただければ、計画としては特に問題ないと思います。以上です。

藤居会長

事務局お願いいたします。

井上係長

はい。

近隣の方々からは、先ほどご説明しました冷蔵庫の室外機の音のことのみ聞いておりますので、においや音についてですが、皆様方のご理解によってかどうかわかりませんが、反対意見はないと聞いております。

以上です。

藤居会長

田中明子委員お願いいたします。

田中明子委員

着工予定について教えてください。

井上係長 今後の工事の着手の予定は、順調に手続きが整えばですが、2023年1月の初旬を目指して手続きを進められている状況でございます。

藤居会長 その他、ございますか。井上悦子委員お願いいたします。

井上悦子委員 議案1-3を見ると、高さが9.915mとなっておりますが、資料1-5の対岸から見た現在の建物と比較すると、高さは高くなるのでしょうか。

江藤課長 大変申し訳ありません。明確に既存建物の高さを押さえていませんが、基本的に二階建てで、塔屋部分が含まれておりますので、ほぼ三階建てのようになっております。通常9mという三階建てに相当しますので、ほぼ同じ高さかと思えます。

井上悦子委員 わかりました。

藤居会長 はい、他にございますか。村松委員お願いいたします。

村松委員 色や外観は決まっているのでしょうか。

井上係長 はい。色や外観については、地区計画において規制がございまして、こちらの大橋川東側地区においては、黒、白、灰色及び茶系統と基調とし、周辺と調和した落ち着いた色とされています。また、形態については、勾配屋根を原則とし、黒や灰色の和瓦または金属板葺等とするということで、規制がございまして。作っていただいた外観パースによると、形としては、このような、勾配屋根で、灰色を基調としたセメント調のこの地区計画にあったような配色および形態を予定されている状況でございます。以上です。

藤居会長 はい。他、ご質問ご意見ございますか。

採決

藤居会長 それでは、採決を行いたいと思います。議案1号に賛成の方は、挙手をお願いいたします。

(全委員挙手)

藤居会長

はい、全員賛成により第1号議案は、松江市都市計画審議会への付議に対して、「異議なし」との答申をいたします。以上で、本日の議案は終了いたしました。その他、事務局からございますか。本日の審議については、以上で終わりたいと思います。

議事録への署名

藤居会長

議事録への署名については、議席順により11番の細田委員と12番の松浦委員にお願いいたします。それでは、事務局にお返しいたします。

中司係長

はい、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、議事録の案を作成をし次第、確認のお願いに参りますので、どうぞよろしくお願いいたします。

次回の審議会ですが、1月16日(月)、13時30分から年明けの開催になりますが、よろしくお願いいたします。場所については、ここの向かいの第一常任委員会室としますので、よろしくお願いいたします。

閉会

中司係長

それでは、これにて第53回都市計画審議会を閉会いたします。
本日は大変お疲れさまでございました。

(以上)

第53回 松江市都市計画審議会 議事録

署名

会長

委員

委員
