

第 55 回 松江市都市計画審議会 議事録

- 1 日時 令和 5 年 3 月 30 日 (木) 15 時 00 分 ~15 時 40 分
- 2 場所 松江市市民活動センター (STIC) 5F 交流ホール
- 3 出席者
 - (1) 委員 (14 名中、出席者 13 名)
細田智久会長、足立裕子委員、佐々木肇委員代理松浦利行様、井上悦子委員、森脇孝委員、田中明子委員、田中昌子委員、野々内誠委員、津森良治委員、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
為國都市整備部長、森原都市整備部政策監
都市政策課 服部課長、陶山調整官、中司主幹 (計画係長)、道橋主幹、梅木主任主事
- 4 次第
 - ・開会
 - ・会長選出
 - ・議案
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)
中尾地区計画【付議】
 - ・その他
 - ・閉会
- 5 傍聴者数 1 名
- 6 所管課 松江市 都市整備部 都市政策課 (電話 0852-55-5373)

第 55 回 松江市都市計画審議会 議事録

発言者	議 事
中司係長	<p>開会</p> <p>それでは、定刻となりましたので、これより第 55 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。本日の審議について、終了は、おおむね 16 時 30 分までと考えておりますので、よろしくお願いいたします。</p> <p>それでは、開会にあたり、事務局を代表しまして、爲國都市整備部長からご挨拶させていただきます。</p>
爲國部長	<p>都市整備部長挨拶</p> <p>みなさん、こんにちは。都市整備部長の爲國でございます。開会にあたり、一言ご挨拶申し上げます。</p> <p>皆様へご報告いたしましたとおり、今年度議論を重ねてきました、土地利用制度の考え方について、2 月 14 日に市長より、線引き制度に依らない新たな土地利用制度の構築を目指すことを公表いたしました。</p> <p>総合計画にも記載していますが、中心市街地における賑わいの再生と市街化調整区域における土地利用制度の再構築に向けて、変化の早い時代の流れや地域実情に柔軟に対応でき、発展のチャンスを見逃すことなくスピード感を持って新たなチャレンジに取り組むことが重要です。</p> <p>本審議会での審議結果や民間事業者、市民、議会の皆様など、多方面からいただいたご意見を踏まえたうえで、土地利用の秩序を保ちながら、「線引き制度」に依らない、新たな土地利用制度を創造する必要があると考えています。</p> <p>本審議会において、線引き制度を用いない場合、行政コストの増加や営農環境、自然環境の保全など、様々な懸念事項について、ご意見を頂いています。線引き制度を用いない場合でも、一定の制限は必要であると考えており、秩序ある土地利用となるよう制度設計を進めていきたいと考えています。</p> <p>今後、島根県や他自治体など関係機関とも協議、相談し、また、都市計画審議会はもちろんですが、専門家の皆様のご意見も伺い、また、関係の方々に丁寧に説明を行いながら、令和 8 年度の新制度への移行を目標に、検討を進めていくこととしています。</p>

引き続き、都計審の皆様にはお世話になりますが、どうぞよろしく
お願い申し上げます。

本日の審議会の内容ですが、地区計画の変更案件が1件あります
ので、後ほど担当より詳しく説明をさせていただきます。

最後に、皆様へご報告となりますが、このたび、会長の藤居委員
より、一身上の都合により辞任したい旨のお申し出がありました。

会長として7年間、最初の委員就任から数えますと、計14年間、
都市計画審議会委員を務めていただきました。長年お世話になり、
改めて感謝します。

後ほど、後任の会長の選出について担当のほうから申し上げます
ので、どうぞよろしく願いいたします。

中司係長

新任委員紹介

ありがとうございました。続きまして、人事異動に伴って代われ
た委員の方をご紹介します。

本日は都合により代理出席となっておりますが、島根県松江警察
署長・佐々木肇委員です。

本日は代理として、松江警察署 交通総務課 松浦課長様にご出
席いただいております。

松浦委員代理

みなさん、こんにちは。松江署長の代理で出席いたしました松浦
でございます。署長の佐々木と私は、3月17日付けの人事異動で松
江署に着任いたしました。今後ともよろしく願いいたします。

中司係長

ありがとうございました。佐々木委員の任期につきましては、前
任の残りの期間を引き継ぎますので、令和5年8月31日までとな
ります。よろしく願いいたします。

議席番号についても、前任の番号を引き継がれますので、佐々木
委員は2番となります。

中司係長

資料確認

続きまして、事前にお配りをしております、本日の資料の確認を
させていただきます。不足、落丁などがございましたら、お知らせ
ください。

中司係長

会長の選出

さて、さきほど、部長の挨拶であったとおり、会長である藤居由香委員が辞任されました。これに伴いまして、本日、会長の選出を行いたいと思います。

会長の選出につきましては、都市計画審議会条例第5条第1項により、「審議会に会長を置き、第3条第1項第1号に掲げる者」、すなわち学識経験のある方の中から「選挙によってこれを定める」こととなっておりますが、事務局から、会長について、提案をさせていただきたいと思いますが、皆様よろしいでしょうか。

(委員了承)

ありがとうございます。それでは、ご賛同いただきましたので、事務局から提案させていただきます。

新しい会長については、細田委員にお願いさせていただきたいと存じます。細田委員においては、現在も、会長の職務代理者をお願いしているところです。

以上、提案をいたしますが、委員の皆様、よろしいでしょうか。

(委員了承)

ご承認いただきましたので、細田委員を松江市都市計画審議会会長に選任いたします。よろしく申し上げます。

それでは、細田委員には、会長席にお移りください。ほかの委員の皆さまには、少しお待ちいただきますようお願いいたします。

中司係長

お待たせいたしました。

それでは、会長より就任にあたってのご挨拶を頂戴したいと思います。よろしく申し上げます。

細田会長

はい、皆様改めましてよろしく申し上げます。

島根大学総合理工学部建築デザイン学科に勤務しております細田と申します。

以前、話したことあるかもしれませんが、私は安来の出身でして、松江というのはあこがれの町で、こういったまちづくりに関

わるということは非常に大変光栄だと考えております。

前回までかなり熱い議論が、線引きに関してあったと思いますけれども、私自身としては、市長さんが市民の負託を受けておられますので、そのご決断は尊重するべきであろうと考えております。

委員の方々も、熱い議論ありましたけれども、ノーサイドということで、少し前向きに、新しい秩序も考えながら、前に進むべきなのかなと考えております。

拙い進行になるかもしれませんが、皆さんと一緒にまちづくり、都市計画を考えてい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。

中司係長

ありがとうございました。

これから後の議事進行につきましては、細田会長にお願いいたします。

細田会長

はい、それでは改めましてよろしくお願いいたします。

まず初めに職務代理者の指名についてです。松江市都市計画審議会条例第5号第3項には、「会長に事故があるときは、指名する委員がその職務を代理する」とあります。

職務代理者については、田中昌子委員にお願いしたいと思います。田中委員、よろしいでしょうか。

(田中昌子委員了承)

細田会長

それでは、田中委員、よろしくお願いいたします。

細田会長

定数・審議会成立確認

続いて、本日の出欠状況について確認をいたします。

本日は、角委員が欠席となっており、代理出席を含めて14名中13名の出席です。

出席委員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。

細田会長

公開・非公開の確認

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)

細田会長

それでは公開とさせていただきます。

細田会長

続いて、議事に移りたいと思います。

議案第1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）中尾地区計画」です。

本議案については、松江市が都市計画の変更を行うにあたり、都市計画法に基づき、松江市都市計画審議会に付議するものであり、のちほど挙手による採決を行います。

では、事務局から説明をお願いいたします。

梅木主任主事

失礼いたします。松江市都市政策課の梅木と申します。

私から議案第1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）のご説明いたします。

説明につきましては、お手元の議案資料とスライドを用いて説明いたします。

それでは、着座にてご説明いたします。

はじめに、中尾地区計画の概要についてご説明いたします。

お手元の資料は、議案1-5をご覧ください。議案1-5に示しておりますように、中尾地区は、下東川津町の一部でございまして、松江だんだん道路の川津インターチェンジから、北東方面へ約0.8kmの市街化調整区域に位置しています。区域は、緑塗、赤枠囲いの部分で、区域面積は約3.7haでございます。

次に、中尾地区計画の変更内容をご説明する前に、これまでの経過についてご説明いたします。

資料のほうは配布をいたしておりませんので、画面のほうをご覧ください。

こちらは、現在の中尾地区を南西から見た様子を示しております。

中尾地区は市街化調整区域に位置しておりますが、幹線道路である国道431号沿線に位置し、だんだん道路の川津インターチェンジ

も近く、交通利便性が向上した地域となっています。

ご覧のように、周辺には、田んぼや畑などの農地がある一方で、開発行為等の許可の基準に関する条例に基づく緩和区域が存在しているため、宅地化が進み、住宅地と農地が共存する地域となっていることから、住環境と営農環境との調和に配慮しつつ、良好な住環境と利便性を高めた健全な土地利用を図ることを方針に掲げた地区計画を、令和2年1月10日に定め、まちづくりを進めるとしたところです。

その後、松江市中尾土地区画整理組合が令和2年4月10日に、本市から組合の設立認可を受けて、「土地区画整理事業」により、地区計画の内容に沿った形で、造成工事などを実施し、令和4年2月24日には組合の解散認可を受けて、事業が完了しています。

現在は、「みしまや」「いない」「ウェルネス」の3事業者が進出され、事業を営まれている状況でございます。

続きまして、お手元の資料は、議案1-7をご覧ください。こちらは、中尾地区計画の地区整備計画図でございます。

道路や公園といった区域内の地区施設の配置を示したものです。

今回、計画区域や道路や公園についての地区計画変更ではありませんが、現在の状況ということでご説明いたします。

図中には、お示ししておりませんが、先ほどの航空写真にあったように、3事業者による店舗が立地しているほか、区域内にある地区施設として、薄橙色の部分で示した国道431号に接続する幅員9mの補助幹線道路、オレンジ色の幅員6mの区画道路、黄緑色の公園を2か所、水色の洪水調整機能としての調整池を2か所配置し、整備が完了しております。

では、ここから今回の地区計画の変更についてご説明いたします。

まず、変更を行うに至った背景について、時系列的に整理したものでご説明いたしますので、画面をご覧ください。

本市では、市街化調整区域において地区計画を定める場合は、市街化調整区域が原則的に開発を抑制する区域であるとの考え方に基づき、「市街化調整区域の地区計画ガイドライン」の基準に従うよう運用しております。

現在の中尾地区計画については、令和2年1月10日に都市計画決定を行っているため、平成19年に策定された島根県の市街化調整区域の地区計画ガイドラインの基準に沿って策定、運用を行って

います。

その後、松江市では、平成 30 年に策定した松江市都市マスタープランに基づくまちづくりの考え方に沿い、緩和制度見直しの一環として、島根県のガイドラインを一部緩和した松江市独自の市街化調整区域の地区計画ガイドラインを令和 3 年 4 月に策定しました。

これにより、令和 3 年 4 月以降は、松江市のガイドラインの適用を受けることが可能となったところです。

この度は、この松江市のガイドラインの策定を受けて、中尾地区区画整理組合および出店事業者の皆さまから、緩和された松江市のガイドラインの基準に沿って、現在の地区計画の内容を見直したい旨の要望があったことから、地区計画の都市計画変更手続きを進めることとなったものでございます。

次に、島根県と松江市のガイドラインの変更点と今回の地区計画変更の変更点についてご説明いたします。

お手元にも、参考としてスライドで表示しているものをお配りしておりますので、そちらをご覧ください。

参考資料の左側には、市街化調整区域の地区計画ガイドラインの変更点について抜粋して整理しております。

上段が、平成 19 年に策定された島根県のガイドラインの内容になります。島根県のガイドラインでは、建てられる建築物の用途は「日用物品店舗等」、規模を「床面積 3,000 ㎡以下」に制限をしています。下段が、令和 3 年 4 月に策定した松江市のガイドラインの内容になりますが、松江市のガイドラインでは、建てられる建築物の用途を「店舗」に拡大・緩和するとともに、規模についても「延床面積 3,000 ㎡以下を基本としながらも、農業振興に資する店舗については、10,000 ㎡以下」まで許容しています。

参考資料の右側には、今回変更する中尾地区計画の変更点を抜粋して整理しております。

ここで、参考資料と併せて、議案 1-1 をご覧ください。中尾地区計画では、周辺の自然環境と調和した、魅力ある都市環境の形成を目指し、ふさわしい街区形成が図られるよう、地区計画の目標および土地利用の方針に基づき、建築物等に関する制限を定め規制誘導しています。

次に議案 1-2 をご覧ください。先ほどの地区計画の方針に基づき、建築物等の規制に関する制限事項を設けています。

今回、変更を予定するのがこちらの部分でございます。この議案

1-2 でお示ししているのは、変更後のものになりますが、参考資料では、変更点を抜粋したものを示しており、上段が現在（変更前）、下段が変更後になります。

周辺地域の農業振興をより一層図っていくため、建てられる建築物の用途を「日用物品販売店舗」から「店舗」へ変更するとともに、床面積の合計は「3,000 m²以下」を基本としつつも、「農業振興に資する店舗については、床面積の合計が 10,000 m²以下」とするものでございます。

最後に、これまでの法定手続きの経過についてご説明いたします。

お手元の資料は議案の概要をご覧ください。

都市計画原案に関する縦覧・説明会については、縦覧者はなく、説明会は 1 名参加でした。公聴会は、申し出がなかったため中止いたしました。都市計画案に関する縦覧・意見書については、縦覧者なし、意見書の提出なしでした。

関係者の皆様、市民の皆様から特段の意見がございませんでしたので、当初の案を都市計画案として、審議会へ付議し、今回ご審議いただくものです。

以上で議案第 1 号についての私からの説明を終わります。ご清聴ありがとうございました。ご審議のほど、よろしく願いいたします。

細田会長

はい、ご説明ありがとうございました。

それでは、質疑応答の方に入っていきたいと思っておりますけども、内容の大まかなところとしては、土地区画整理事業を始める時と終わった時のちょうど真ん中あたりで、松江市さんがガイドラインを作られて、そちらの新しいガイドラインに沿った形で見直しを行いたいという内容だったと思います。

私もこのお店の方に行ったことがありますけども、皆さんも行かれたことがあるかもしれません。

それではちょっと不明な点も含めて、ご意見、ご質問ありましたら、ぜひ気軽に話していただきたいと思っておりますけれども、いかがでしょうか。

はい、田中昌子委員どうぞ。

田中昌子委員

参考資料のところによくわかると思っておりますが、左の「延床面積

10,000 m²以下」と右の「床面積の合計が 10,000 m²以下」となっていますが、どのような違いで書き換えを行っているのか、同じもので深い意味はないのか教えていただけるとありがたいです。

中司係長

「延床面積」「床面積の合計」は同じ意味で使っております。
ガイドラインと地区計画で表現が異なっておりますが、同じ意味でございます。

細田会長

建築分野と都市計画分野で用語の違いかもしれませんね。
はい、その他にお気づきの点、確認した点がありましたらお願いします。
では、私からですけれどもこれ要は、今は「3000 m²以下」をそれぞれ三つの店舗が守って、店舗を建てられたという状態だと思えますけれども、この「10,000 m²以下」に緩和するっていうことで、増築とか何か附属屋を建てられるということを考えられるということでしょうか。

中司係長

はい。出店事業者さんからのご要望を受けてということで、先ほど説明をさせていただきました。
具体的には事業者さんそれぞれ計画をされているところですが、農産物をテーマにした店舗の増設であるとか、或いは資材の販売スペースなどの増築を検討されているということでございます。

細田会長

農業振興に資するということですね。

中司係長

はい。

細田会長

その他に。はい、足立委員お願いします。

足立委員

足立です。地元なもので、今「3000 m²以上」から「10,000 m²以下」ということは、また新たに農産物の振興とか、そういった建物が建って、新たに田んぼがなくなるということでしょうか。

中司係長

議案の 1-6 をもう一度ご覧いただければと思います。こちらが中尾地区計画の区域を緑でハッチングをして、周りを赤で囲って図示

させていただいておりますが、今回こちらの区域の変更はございません。区域は令和2年に都市計画決定をしたものと同じでございます。

今のご質問の内容ですけれども、この区域の中でのお話ということになりますので、増設等ができるのは、今回の地区計画の区域で認められた範囲内のみになります。

ですので、新たに周辺の田んぼをつぶして、増築ということはございませんので、今回の変更に伴ってそれが変わるといったようなことにはなりません。すでに工事をして、現場ができ上がっている区域の中での話とご理解いただければと思います。

足立委員

はい、わかりました。ありがとうございます。

細田委員

はい、おそらく今の駐車場の位置とかを少し変えて何かされるけど、区域は一切かまわないというところだと思います。

細田会長

採決

はい、それではご質問、ご意見がないようですので、採決の方を行いたいと思います。

「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）中尾地区計画」について、以上の内容を承認する方の挙手をお願いいたします。

（全委員、挙手）

細田会長

はい。ありがとうございます。全員承認と認めます。

よって、議案第1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。

以上で本日の議案は終了いたしました。

その他、事務局からありますでしょうか。

中司係長

はい、その他、特にございません。

細田会長

議事録署名人の指名

はい、それでは議事録の署名委員の指名をさせていただきます。

本日の審議については、以上で終わりたいと思いますけれども、

議事録への署名については、議席順により3番の井上委員、5番の森脇委員にお願いしたいと思います。お手間をかけますが、どうぞよろしくお願いいたします。それでは事務局にお返しいたします。

中司係長

はい、細田会長ありがとうございました。

委員の皆様におかれましても、進行にご協力いただきまして大変ありがとうございました。議事録署名人の方につきましては、議事録案を作成次第、ご連絡をして確認をお願いしに伺いたいと思いますので、大変お手数でございますが、どうぞよろしくお願いいたします。

それから、今後の審議会の予定でございますが、今のところ具体的なスケジュール等は決まっておりませんが、案件が決まり次第ご案内をするという形になります。

皆様の任期で言いますと8月の末までというところになりますが、案件がまた決まりましたらご案内をさせていただくという形をお願いしたいと思います。

どうぞよろしくお願いいたします。

中司係長

閉会

以上で第55回都市計画審議会を閉会いたします。

本日は大変お疲れ様でございました。

第 55 回 松江市都市計画審議会 議事録

署名

会長

委員

委員
