

第58回 松江市都市計画審議会 議事録

- 1 日時 令和6年11月7日(木) 9時30分～11時30分
- 2 場所 松江市役所 本館(新庁舎)3階 第一常任委員会室
- 3 出席者
 - (1) 委員(17名中、出席者14名)
細田智久会長、海德邦彦委員、川島光雅委員、伊藤益彦委員代理交通総務課長、
高須佳奈委員、田中昌子委員、野々内誠委員、松浦俊彦委員、三島良信委員、
村松りえ委員、森佳子委員、柳原治委員、須山恒委員、堀江一夫委員
 - (2) 事務局
まちづくり部長、都市政策課長、都市政策課計画係長、都市政策課開発指導係長
- 4 議事
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)道路の変更(島根県決定)
議題第1号 都市計画提案制度に基づく地区計画の提案について
- 5 傍聴者数 4名
- 6 所管課 松江市 まちづくり部 都市政策課(電話 0852-55-5373)

第 58 回 松江市都市計画審議会 議事録

発言者	議 事
事務局	それでは、定刻となりましたので、これより第 58 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。 それでは、開会にあたりまして、事務局を代表し、石本まちづくり部長からご挨拶させていただきます。
部長	(挨拶)
事務局	ありがとうございました。 細田会長よりご挨拶をいただきたいと思います。よろしくお願いいたします。
細田会長	(挨拶)
事務局	ありがとうございました。 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。 よろしいでしょうか。 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	皆さんよろしくお願いいたします。 本日の出欠状況について確認をいたします。 本日は、井上悦子委員、井上亮委員、中村委員の 3 名が欠席ですので、17 名中 14 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、本会は成立していることを確認いたします。 続いて公開の確認ですけれども、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、公開としたいと思いますがよろしいでしょうか。

(委員承認)

細田会長

それでは公開とさせていただきます。

それでは、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）道路の変更(島根県決定)」について、事務局から説明をお願いいたします。

事務局

松江市 都市政策課の藤本と申します。よろしくお願いいたします。

私の方からは、議案第 1 号松江圏都市計画道路の変更に関してご説明させていただきます。

最初に議案第 1 号の配布資料について、確認をさせていただきます。

まずは、議案の概要ですが、こちらは、今回の議案の内容、法定手続き等の実施状況を示したものになります。

次に、議案 1-1 計画書ということで、変更内容の具体を示したのものとなります。

議案 1-2 は、計画書の新旧対照表で、議案 1-1 の計画書に変更前部分を赤字で示したのものになります。

議案 1-3 は、変更の理由書ということで、変更となる具体の理由を示したのものになります。

議案 1-4 から 6 では、それぞれ変更となる場所を都市計画図に落とし込んだものとなります。

これらの変更内容については、議案第 1 号説明資料にて、詳細を説明させていただきますので、議案第 1 号説明資料と記載のある資料をご覧ください。なお、お手元の資料と同様のものをスクリーンに映しておりますので、見やすい方をご覧ください。

2 ページ目をお願いします。まずは、都市計画道路とはなにかについて説明します。都市計画道路とは、まちの骨格を形成して円滑な交通を確保するとともに、安全で快適な市街地をつくるための重要な基盤となるもので、都市計画法という法律に基づいてあらかじめルートや幅員が決められた道路のことです。山陰道やくにびき道路のような幹線道路や松江市内の身近な道路などもそれぞれ必要な機能に基づいて都市計画決定しています。

3 ページ目をお願いします。続いて都市計画決定の内容について

です。都市計画決定では、この3点について決定します。

まず、1つ目が、都市計画で用いる道路の名称です。

2つ目が、縮尺二千五百分の一の平面図に都市計画道路となる区域を表示し、その位置・区域を定めます。

3つ目が、車線の数や道路の代表幅員など、おおまかな道路の構造を定める事となります。

4 ページ目をお願いします。都市計画道路末次本町雑賀本町線の変更の案についてご説明いたします。

5 ページ目をお願いします。この図面は、末次本町雑賀本町線が昭和33年に当初決定された時の都市計画図です。

図面を見て頂きますと、松江市内を南北に結ぶ幹線道路は松江大橋と新大橋、計画段階のくにびき大橋となっています。くにびき大橋についてはこの時点で未だ整備されておらず、現在よりも西側に計画されています。また、宍道湖大橋は計画そのものはありません。従って、必然的に松江大橋と新大橋の2路線を幹線道路として位置づけた方がまちづくりを進める上で望ましいと考えられていたことが分かります。

6 ページ目をお願いします。次に、末次本町雑賀本町線の概要についてです。

今回の議案となっております末次本町雑賀本町線、スライドの赤色の道路につきましては、北側の起点が松江市母衣町、南側の終点が松江市雑賀町で全長約1,530m、計画幅員11m、車線数が2車線で計画されています。

現在の整備状況ですが、右側に黒色で示してあります3つの整備済区間と、赤色で示してあります2つの未整備区間となっております。上から、図面の黒で整備済区間と示している区間、起点から松江大橋南詰、スティックビルから県道宍道湖公園線、いわゆる駅通り、白潟天満宮広場から終点までは整備済となっています。

一方で、図面の赤で未整備区間と示している区間、松江大橋南詰からスティックビル、県道宍道湖公園線から白潟天満宮広場までは、未整備となっています。

7 ページ目をお願いします。次に、末次本町雑賀本町線の未整備区間についてですが、未整備区間については、平成18年度から19年度にかけ、見直しが行われており、天神町の一部区間については、都市計画道路を廃止する。白潟本町通り区間については大橋川改修事業に併せて検討するという方針が示されております。

8 ページ目をお願いします。まず、天神町の一部区間廃止の方針についてです。

県道穴道湖公園線から白潟天満宮広場までの未整備区間については、平成 18 年度の見直しにおいて、都市計画道路を廃止し、並行する市道和多見天神橋線に振り替えて代替機能を維持させるという考え方が示され、平成 19 年度に行ったパブリックコメントでは、特にその考え方について意見等は無かったという状況でございます。

9 ページ目をお願いします。以上のことをふまえ、今回、末次本町雑賀本町線については、3 路線に分割して再編、具体的には、起点から松江大橋南詰間を幹線道路松江大橋線、松江大橋南詰から県道穴道湖公園線間を区画道路白潟本町天神町線、白潟天満宮広場から国道 9 号間を幹線道路天神町縦町線としたいと考えております。また、残りの区間につきましては平成 18 年度から平成 19 年度に行われた長期未着手都市計画道路の見直し案に基づき、廃止したいと考えております。

10 ページ目をお願いします。次に、白潟本町通りについてです。白潟本町通りについては、大橋川改修事業、白潟地区のまちづくりと併せて検討をしてみましたが、今回、道路の役割を幹線道路から区画道路、いわゆる歩車共存の道路に変更して、車道を 3m、北進一方通行とし、東西両側に十分な歩行空間と自転車通行空間を確保した、安心して歩ける通りにしたいと考えております。

11 ページ目をお願いします。最後に今後の予定について説明させていただきます。

12 ページ目をお願いします。こちらは、都市計画の手続きの流れを示した図です。8 月 1 日から 15 日にかけて、都市計画原案の縦覧を行い、縦覧者は 1 名、8 月 2 日に開催しました都市計画説明会の参加者は 1 名でした。

また、8 月 1 日から 22 日の間に意見公述の申込募集を行いました。意見書の提出がありませんでしたので、意見公述会の開催はありませんでした。

その後、都市計画の案を作成し、9 月 13 日から 27 日にかけて、都市計画案の縦覧を行い、縦覧者は 0 名でした。

そして、赤色の部分が、本日諮問させていただいております松江市都市計画審議会となります。

今後は、島根県の都市計画審議会を経て、1 月に都市計画の告示・

公告を行い、都市計画の手続きが完了となります。

長くなりましたが、以上で説明を終わらせていただきます。ご静聴いただき、ありがとうございました。

細田会長

ただいま事務局から説明がありました。

これより、皆様からのご質問、ご意見を伺いたいと思います。

島根県が都市計画の変更を行うにあたり、松江市への意見照会があり、松江市が県へ回答するにあたって本審議会からの意見を聴くものでございます。

のちほど採決を行いますが、まずは先ほどの説明について、ご意見、ご質問がございましたらお願いいたします。

ざっくり言えば、松江大橋南詰からスティックビルまでは、未整備区間だけれども、大橋川改修関連で、歩車共存の道路に整備はしていきますよと。

また、駅前大通りから天神広場までの未整備区間は廃止をして、現状どおりに。整備するといろんなセットバックやいろんなことが起こりますけれども、まちなみも変わりますけれども、廃止することで、今のような情緒ある雰囲気を残していこうという。説明資料7ページを見ていただければ、これまで地元説明までは行われているので、おそらく、地元の同意を得た内容かと思います。

委員の皆様から、何かご質問があれば気軽に言っていただきたいと思います。

どうぞ。三島委員。

三島委員

三島です。

廃止区間ということで、現状でやっていくということですが、決定するかしないか決定したものを廃止するという意味でしょうけど。この名称が変わったからといって、どうこう変わることはないのか、廃止したから、将来的に、また、もう少し整備した方がいいんじゃないかということが発生した時の対応についてお聞きします。

事務局

ご質問ありがとうございます

今廃止をするということでご説明をした区間が2つほどございますけれども、そのうち①のところが天神町商店街の中の通りということで、以前から計画があったものを、廃止といいますか、計画

をやめようというところでございます。

その間、地元の皆様や商店の皆様方へ説明に歩いておりますけれども、パブリックコメント等でも異論がなかったということをお伝えしましたが、改めて直近で行かせていただいたときに、この廃止について、異論なかったということでございます。

ただし、まちづくり上の課題があるということで、地元の方々からいろんな意見をいただいております。

まちのにぎわいの再生という観点もございますし、そういったまちづくりの観点で、これからもまたいろいろと考えていきたいので、また行政の方でも協力して欲しいといったようなご意見をいただいたところでございます。

以上でございます。

三島委員

よく話に言うんですけど、道路がつながってないと機能しないとか、途中が切れておってどうだという、名前上で切るということでしょう。

都市計画の道路を、やめるということでしょうから、その辺が、心配しているのは、それじゃ都市計画の道路をそこからどういうふうに、そこを廃止しても別にありますよという表現があるのかなのか私も詳しいことわかりませんが、その辺の対応についてはいかがですか。

細田会長

道路交通の面ですか。

三島委員

名前上の話です。

事務局

失礼します。

スライドで映しておりますけど、今この廃止区間1のお話ということでよろしいでしょうか。

三島委員

2もです。

事務局

2もですね。

まず廃止区間1につきましてはその前のページ8ページ目で少し説明しております、都市計画道路としての幹線の機能は、すぐ東側の、いま市道でございますが市道和多見天神橋線で都市計画道路

の機能としては賄えるということで平成 18 年に廃止の方針があったということでございます。

もう 1 つ、廃止区間 2 としておりまして、雑賀の方の末端の終点の方の路線ですが、こちらの路線は資料で詳細なものをつけておりませんが、終点から東西に、実は都市計画道路の幹線が延びていたという計画がもともとございました。

これが平成 18 年、そして 19 年のパブリックコメントを経て、その区間が現在すでに廃止をされているため地図上にないのですが、この廃止区間 2 の終点の路線が、行き止まり路線になってしまった状態になっていくと。もともとは東西にネットワークができていたのが、計画がなくなったので行き止まりになっているということがありまして、今回、この行き止まりの区間を都市計画の幹線としては廃止をするという考え方でございます。

三島委員

計画から廃止するというので、ここの地域は特に密集地でして、例えば救急車がどうだとか消防車がどうだとか、常に言われた地域ではないかと思っております。廃止になったかどうかということは、そこら辺が、今後、土地利用について、いろんな問題が発生するのではないかと思っております。今現在も交差ができないような道になっておりまして、そこら辺の整備は、やはり将来的にもしていかなといけんぐらいだとは思ったりしているところですけども、全体としての土地の考え方が必要ではないかと思っておりますが、いかがですか。

事務局

今回変更というのはあくまで道路ということでございます。

今いただいたご意見として、おそらく道路に限らず周辺のまちなみも含めて、この地域は、ご存じの通り古いまちなみが残っているということもございまして、幅員が狭いところも多く残っているところで、ある意味、密集市街地と言っていいかちょっとわからないんですけれども、そういった状況にある地域でもあるのかなというところでございます。

これは都市計画だけでは解決は難しいところがございまして、火災の防止などの観点も必要になってまいりますので、建築の方の部局とも相談をしながら、また考えて参りたいというところで考えております。

以上でございます。

三島委員

この道路をどういうふうにしていくかということで、今日は審議して、廃止するよということになると、ますますこの地域をどういうふうに将来していくかいうときに、道路が決定してない・廃止になったからどうだという話になりがちですので、私はその辺を心配しています。

何かこの辺を一体的にも、古いまちなみでこれでいいということで、地元が決まっていれば、それはもう現状で、やっていく方向だと思いますけども、家でも建てようとか、何かをしようというときに、問題が出てくるわけですから、その時に都市計画決定がなっていないからどうだというような話にならないようにさせなきゃいけないというふうに思っています。

見解はどうでしょう。

事務局

私の方からお答えさせていただきます。

この都市計画道路そもそものが、まず、これらの位置付けというのが、まちの骨格をなすということで、冒頭に説明をさせていただきました。その中で、都市計画道路もそれぞれ役割がございます。

広域的な道路の交通をさばく道路であったり、市内の地域間を移動する道路の役割、生活道路といいますか、地区内の道路の役割という形でございます。

今回この廃止する区間については、西側にすでに幹線道路という位置付けの都市計画道路、市道と先ほど言いましたけども、市道のところ実は都市計画道路としてすでに決定をされておりまして、なおかつ、幹線道路として、対面 11m 道路ということで整備済みの区間があります。

これが将来の交通量を推計したところ、2 路線、並行する 2 つの幹線道路を設けなくても、まず東側の幹線道路で十分に交通がさばけるだろうというところがまず第 1 点ございます。

そして今の天神町の区間については、未整備区間ということでございまして、まだまだこれはまちなみを見ると、建物もそのまま残っている地域というところでございます。

今回この都市計画道路としての位置付けを廃止するからといって、道路としてそのまま放置するという考えは一切ございません。これは島根県さんとも協議をさせていただいておりますが、こちらについては今はどちらかというと、今、一方通行で道路を運用して

おりますし、できるだけこの辺りを人に歩いていただきたい。職人商店街の関係といいますか、そういったこともあって店舗が改装されているところもございます。

そういったところに関しては、やはり歩いていただく環境を整えるという意味で、何らか歩行者の歩行環境の改善というのは必要だというふうに、県も含め、行政として認識をしています。

その部分が、地元からも、今回道路の廃止について言えば拡幅という事業の計画の廃止については理解すると。

ただ、道路の使い方という面では、今後、地元の方々としっかり話を進め、そのまま放置するのではなくて何らかの整備を前提としながらまちづくりを行ってほしい、という意見を頂戴しております。

それともっともだなと思っておりますので、今回の都市計画の中では、幹線道路であったり、そういった道路の都市計画上の位置付けを変えろという意味でこの区間は、都市計画の役割としては廃止してもいいだろうという判断をしたというところでございますので、ご理解のほどよろしくお願い申し上げます。

細田会長

都市計画道路から廃止されたっていうことを、今後の人質というか、ものじちの理由にしないで欲しいっていう、そういうことですかね。

その点については、市と地元の方がすでにご相談も進んでいるようなので、その辺は、みなさんの心に留めておいていただいてそういう方針でやっていければと思います。

三島委員ありがとうございました。

松浦委員

松浦でございます。

先ほどの三島委員さんの質問に関連して、今私達あそこでいろいろにぎわいづくりで、土曜夜市とかですねいろんな取り組みをしております、この廃止の関係が、確認なんですけど、今いろいろ取り組んでいる、さっきちらっと出てましたけど職人商店街をはじめとして、取り組みのまちづくりに対してですね、影響はないというふうに考えてよろしいでしょうか。

事務局

はい。ありがとうございます。

そうですね影響はございませんし、おっしゃっていただきました

まちづくりのプレーヤーの皆さん方、あるいはまちづくり会社とい
いますか、そういった法人の皆様方とも様々に意見交換をしている
という状況で、この道路の変更についても情報提供させていただい
ているという状況です。

今 10 ページのところで、この白潟本町通りの区間につきまして
は 7m から 11m に各計画がありこれはそのまま幅員として計画が
変わらないけれども、歩行者の空間を広げましょうというところで
変えていくということでご説明をしました。

この辺りも、現状も一方通行ではありますが、少し歩く空間を広
げることによって歩きやすく、歩いて楽しいエリアにするととも
に、沿道のおっしゃっていただいたにぎわいづくりの取り組み、
あるいは商業活動、こういったものと連携をしながら、白潟本町を
中心としたこのエリアについて、にぎわいを取り戻していきたい、
何とか活性化を図っていきたいというようなところで考えている
ところでございます。

細田会長

今進められてる計画に影響はないということですね。

中活計画の中にも位置付けられていると思いますので、そういっ
た影響はないかと思います。

川島委員さんお願いします。

川島委員

川島でございます。

この計画の決定手続きにおいては、結構説明会をされておるよう
ですが、参加者が少ないとか意見も少ないという気はしたんで
すけど、執行部の方で、市の方で随分、歩いて皆さん方のお話を聞
かれたようでございますし、廃止区間につきましても、いろいろ地
域の方の想いというものも受けとめていらっしゃるようでござい
ます。

ぜひその思いを受けとめながら、地域全体を盛り上げるような、
道路というのは生活だけでなく、地域のなりわいにも大事なツ
ールにもなりますので、ぜひ地域の皆さん方の意見も取り入れなが
ら地域の全体を作っていただきたいと。

さっき松浦委員がおっしゃいましたけれど、天神市をやられたり
して、地域で何とかしようという気持ちを持っていらっしゃるいま
す。

幅員なんかも狭く、あれをされるのも大変かなという気はいたし

ますけれど、ただ道路というのは、いわゆる公共で人の流れを作ることもありますし、一般の人が流れを作ることもあります。

大阪や東京なんか見ますと、大きい幅員がいいだけが、なりわいになるとか、にぎわいになるとかいうことはありませんので、ぜひ、この幅員を利用しながら、職人商店街もあるようですので、新しい流れを作るような、人々が集いにぎわい、そういうふうなこともしっかり今おっしゃっておられましたように、地域の方と一緒に考えていただきたいと思います。

東側にも都市計画道路もあるようでございますので、そういう流れも自然と作れるのかなと思っておりますので、ぜひそういうことも総括的にとらえながら、地域の人たちのなりわいがしっかりとできるように考えていただきたいというのが私の思いでございます。よろしくお願いします。

細田会長

ご意見をいただいたということで。

この辺り、かなり集中的に取り組んでいただいている地域だと思いますので、引き続きよろしくお願いします。

その他ありますでしょうか。

須山委員お願いします。

須山委員

よろしくお願いします。

側からみていると、あのまちなみは行ってみたいなという気持ちになっても、駐車場がほとんどどこにあるか分からない。楽しんでみたいなと思っても、車で行ったときにそういう状態があるんです。私の子供のころは、堅町・天神町・白潟本町は大変なにぎわいがあったところです。そこが今、とんでもない状態になっています。やはり整備されても、人をどういうふうに呼び込むかということも、車の社会の時代なので、この界限に住んでいらっしゃる方々には、ぜひきちっとした駐車場の整備をしていただいて、にぎやかなまちにしていきたいと思います。いかがでしょうか。先ほど川島委員さんがおっしゃったように、説明会の人数が少ないようなこともあって、なにを考慮しておられるのかなと思います。これは市民一体で作り上げないと、市の事務局ばかりが先行してもだめだと、もちろん商工会議所も、もちろんこの国際文化観光都市である松江をどういうふうにしたいかということ、総合的に考えてもらわないとね。県外のお客さんも楽しんでもらわないといけませんから。

外国の方もいらっしゃるでしょう。そういう都市づくりをしていただきたい。私も年齢は 75 歳を過ぎ、寿命もわずかしかなかった環境の私ですけれども、将来を心配してのことですので、特に前進都市の堅町・白潟本町・天神町の 3 つをみごとに再生していただきたいです。そのためにはやはり、黙ってたって人は来ませんよ。車社会の中で駐車場がないと行きたくありませんわね。

細田会長

駐車場についての考え方を事務局からご回答いただきます。

事務局

ありがとうございます。

駐車場について、普段から市民の声などでお手紙をいただくことも結構あります。やはり今おっしゃったようなことの内容に近い内容で、駐車場が停めるところがわかりやすすくないとなかなか行きづらいということで普段車を使われる方がやっぱり多いということかなと思っております。

今現状このエリアのことで言いますと、公共の駐車場としては有料ですがスティックビルの中にもございます。周辺にコインパーキングのようなものも幾つかありますし、感覚的にはございますが、増えているのかなという状況であります。立体駐車場等も、民間の部分でいうと、結構あるのかなというところですが、ただ、わかりやすくお店の前に駐車場がどんとあって、そこに行って買い物がすぐできるというエリアではないのかなというところが、それをデメリットと言っていいかどうかというところ、またいろんな考え方があると思います。

現状の市のスタンスといたしましては、ここに駐車場整備をするという考えはないんですけれども、今おっしゃっていただいたにぎわいを作るというところと言うと、スティックやコインパーキングのところにもまず止めていただいて、何とかまち歩きといいますか、歩くことを促していきたいというところがございます。

そのために先ほど歩行空間を確保するという話にもつながって参りますし、何とか歩く目的地を作っていくというところで、職人商店街の取り組みもその 1 つかと思っておりますので、駐車場から駐車場に車で移動するだけだと、なかなかそういったまち歩きという動きは出てこないもので、そういったにぎわいにはつながりにくいかなというところがございます。いろんな考え方はあるとは思いますが、このエリアにつきましては、何とかそういった

まち歩きを中心に、人を中心といいますか、車中心から人を中心ということである意味、車社会にあらがう部分もあるかもしれないですが、何とかそういった方向性でにぎわいを取り戻していきたいと考えているところでございます。

細田会長

はい。

一方でやはり、サイン計画というか、駐車場までの誘導区間をサインできれいにして。あと、区画が最近車だと大きくなっているの、少しゆったりしたところじゃないと怖くて止められないとか色んなことがあるみたいなので、その辺りは考えていく必要があるのかなと思います。

堀江委員お願いします。

堀江委員

公募委員の堀江です。

日頃まちづくりについては色々考えてますけども、やっぱり行政の方で、軌道修正がなかなかできていない。

例えばリゾート構想にしても、ハウステンボスとか宮崎のシーガイアとか、あの年代なんですね。スイートルームだけ残すように作ったりとか、そういうところがどんどん、もう倒産して、業態転換して。やはり人口と人の流れを見ながら、決まったことを貫き通すのではなくて、軌道修正しながらやることが大事だよと。

今の駐車場問題にしても、一時大型店対策で、商店街が駐車場作ろうということで空き地を全部駐車場つくったんですね。いざこうなると歯抜けみたいな状態がばーっと出てきて見えわたりが悪いというふうなことになるんで、10年先を見超して考えることは無理でしょうけども、だけど現実問題になったときに、やっぱり行政としては決まってるからではなくて、柔軟に軌道修正しながら、対応していただけたらなと思います。

細田会長

柔軟性を持ってまちづくりをというご意見をいただきました。

それでは次の議題もありますので、採決の方に移りたいと思います。

細田会長

特に大きなこれは駄目だっというご意見はなかったと思いますけれども、どうしてもこういうことだけは意見としてつけていただきたいということもあればそういったような対応をさせていただ

事務局

きたいと思います。

お話をお聞きした中には、特に大きなご異議だとかっていうことは感じておりませんが、これより採決に移らせていただいて、もし異議があれば、言っていただければと思っております。それでは採決に移りたいと思います。

今回の松江圏都市計画（松江国際文化観光都市建設計画）道路の変更について、「異議なし」としてよろしいでしょうか。

（委員全員、異議なし。）

では、議案第1号については、松江市都市計画審議会への意見照会に対して、「異議なし」と答申をさせていただきます。

ただしいいただいた意見については、議事録にも載りますし、今後の施策に踏まえていただければと思います。

つづいて、議題第1号に移ります。

かなりボリュームがあるということですので、皆さん慎重に審議していただきたいと思います。

このことについて、民間事業者から都市計画法に基づく地区計画の提案があり、これが市街化区域への編入を伴うため、今後手続きを進めるにあたって、事前に都市計画審議会の意見をきくものとなります。

では、事務局より説明をお願いします。

松江市都市政策課の須山と申します。私の方から議題第1号「都市計画提案制度に基づく地区計画の提案」について説明をさせていただきます。

A4 ホッチキスどめの、議題第1号 説明資料から説明いたします。

法吉二反田地区計画、大庭向山地区計画、東津田工業団地地区計画の3件の説明になります。

モニターにも映しておりますが、お手元の資料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。

この度、松江圏都市計画区域において、都市計画法第21条の2に基づき民間事業者から地区計画の決定についての提案がありまし

た。本提案は、市街化区域への編入を伴うため、法定手続きを進めるにあたり、事前に都市計画審議会の意見を伺うものでございます。

都市計画提案制度の流れとしましては、提案を受付・補正を行い、計画提案として成立します、後に都市計画の決定の必要性の方針決定を行います。

方針決定は、松江圏都市計画区域マスタープラン、松江市都市マスタープラン、島根県及び松江市の各種まちづくりに関する計画などに適合しているかどうか等、都市計画の決定や変更の必要があるかどうかの基準に照らし合わせて方針を決定しております。そして本日の都市計画審議会で意見を伺った後に、松江市が法定手続きに進む判断決定をいたします。法定手続きの段階で、再度都市計画審議会を開催し、諮問・付議等を行いますのでよろしくお願いいたします。

続いて、提案内容を説明するにあたり、必要な用語の説明をいたします。

まず、「都市計画提案制度」について説明いたします。都市計画提案制度とは、行政の立案する都市計画に対して、住民等が単に受身で意見を言うだけではなく、より主体的かつ積極的に都市計画に関わっていくことを目的として、平成 14 年の法改正により導入された制度であり、都市計画法第 21 条の 2 に規定されています。

土地所有者等が、一定の条件を満たしたうえで、松江市に都市計画の決定又は変更の提案をすることができます。

提案できる都市計画として、用途地域、地区計画のほか、市街地再開発などがあります。今回の提案は、地区計画の提案になります。

過去にも都市計画提案制度に基づき決定した都市計画があり、西持田地区計画、黒田地区計画、最近では乃白田和地区計画などが挙げられます。

右に示している図は、西持田地区計画の位置図になりますが、地区計画を決定することにより、低層住宅団地としての街並みを確保し周辺環境と調和した良好な住環境を形成しております。

続いて市街化区域について説明いたします。

右の図をご覧くださいますと、緑の着色部分を囲んでいる黒い太枠が松江圏都市計画区域を示したものになります。その中の濃い緑色で着色している範囲が市街化区域になります。市街化区域とは、すでに市街地を形成している区域及びおおむね 10 年以内に優先的

かつ計画的に市街化を図るべき区域になります。

濃い緑色で示した市街化区域と、うすい緑色で示した開発を抑制する市街化調整区域に区分することを区域区分といい、線引き制度と呼んでいます。

続いて「地区計画」について説明します。地区計画とは、「地区レベルでの良好な都市環境の形成のため、地域住民との合意形成を図りながら定める「小さな都市計画」になります。道路、公園などの地区施設の配置、建築物の用途制限、形態・意匠、色彩の制限など、街並みのルールをきめ細やかに定めることができます。

それでは、提案内容について、説明していきます。

こちらは提案のあった計画位置図となりまして、図に示しております法吉二反田地区計画、大庭向山地区計画、東津田工業団地地区計画の3カ所となります。

続いて、それぞれの地区計画の概要を説明いたします。

法吉二反田地区計画は、株式会社ラインズアークからの提案であり、「道路や公園等の基盤整備・周辺環境と調和のとれた土地利用の計画的誘導による、住みやすく、安心して子育てができるまちづくりを目指す」地区計画となっており、主たる土地利用は住宅系としております。

ゾーニングの考え方としては、定住促進のための戸建て住宅を中心とした「住宅団地ゾーン」と、地区内及び周辺住民の生活利便施設の立地を図る「複合地ゾーン」に区分しております。

そうしますと、それぞれの計画の詳細を説明していきます。

まず、法吉二反田地区計画から説明いたします。資料は1-2から1-4を使用します。

資料1-2をご覧ください。青線で囲んでいる部分が地区計画提案範囲になります。周辺に淞北台団地やうぐいす台団地等多数の住宅地の存在する住環境の整った区域になります。

次に1-3をご覧ください。こちらは、土地利用計画図になります。

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、住宅地ゾーンと複合地ゾーンの2つに区分しております。

住宅地ゾーンは主に住居系の立地を目指すもので、複合地ゾーンは住居系、診療所、小規模店舗等の生活利便施設の立地を目指すものとなります。

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。

次に 1-4 をご覧ください。こちらは地区計画の方針と整備計画を記載したものになります。ページを 1 枚、2 枚めくっていただきまして、最後のページの各ゾーンにおける建築物の用途の制限をご覧ください。

住宅地ゾーンでは、住宅・兼用住宅・共同住宅・付属建築物など、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。

複合地ゾーンは、住宅に加え、診療所や小規模の日用品店舗、喫茶店などの、建築物を建てることのできるように制限を緩和しております。

次に用途制限の 2 段下になりますが、低層住宅団地としての街並みを確保するために建築物の高さ制限を 10m としています。

地区計画の説明は以上となりますが、今回の提案区域については市街化区域へ編入する予定としておりまして、市街化区域へ編入する区域については、用途地域を指定する必要があります。周辺の土地利用の現状や提案区域の土地利用の計画から提案区域全体を第 1 種中高層住居専用地域に指定する予定としております。

続いて、大庭向山地区計画について説明します。資料は 1-5 から 1-7 を使用します。

資料 1-5 をご覧ください。青線で囲んでいる部分が地区計画提案範囲になります。周辺には整備が進む国道 432 号大庭バイパスを中心とした商業地及び戸建住宅があり、本計画地は住環境が整った区域になります。

次に 1-6 をご覧ください。こちらは、土地利用計画図になります。

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、区域を主に住居系の立地を目指す住宅地ゾーンと店舗等の生活サービス機能や事務所の立地を目指す業務地ゾーンの 2 つのゾーンに区分しております。

一部飛び地的に区域から外れている部分、白抜きの部分がございますが、これは当初、事業者としては一体の区域として地区計画の決定を目指しましたが、区域内の 2 人の土地所有者から、都市計画提案に対する同意が得られなかったため、計画範囲からはずした計画提案をされたものです。業務地ゾーン中央の不同意地については、農地であり、所有者が営農の意思を示されたため、当該農地までの通路や用水路といった営農環境を維持保全した整備計画とし

事務局

ています。

次に議題 1-7 をご覧ください。1 枚、2 枚ページをめくっていただきまして右側の建築物の用途の制限をご覧ください。

住宅地ゾーンでは、主に住宅系の土地利用を行うゾーンとしております。建築が可能な用途を記載しており、住宅、小規模店舗、公共施設などを建築することができます。

業務地ゾーンは、商業系の土地利用を行うゾーンとなり、建築してはならないものを記載しております。第 2 種住居地域並の建築物の制限としており、加えて、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なども建築できないよう規制を強化しております。

地区計画の説明は以上となりますが、大庭地区についても市街化区域へ編入する予定としておりまして、周辺の土地利用の現状や提案区域の土地利用の計画から全体を第 2 種住居地域に指定する予定としております。

東津田工業団地地区計画については、都市政策課 村田から説明いたします。

議題 1-8 から 1-10 をご覧ください。

まず、1-8 についてです。青で囲まれた範囲が提案のあった範囲であり現状が山林となっているエリアになります。範囲の北側には松江 JCT があり、東側には工業地域の用途地域が指定されている内陸工業団地がございます。また、南側には国指定の史跡「北新造院跡」があり、北側には既存集落がございます。東に行くと矢田 IC があり、交通利便性の優れた場所での計画となります。

1-9 をご覧ください。東津田工業団地地区計画の土地利用計画図になります。本地区計画は、黄色で表示された流通卸売関係・製造関係・その他事務所を誘導する事業ゾーン、ピンクで表示された保育所等を誘導する福祉ゾーン、青で表示された現況の駐車場を拡大する駐車場ゾーンにゾーニングされております。また、道路、3つの調整池、公園といった地区施設をゾーニングに併せて配置しています。そして、緑で表示されています、区域の全体を緩衝緑地で囲っています。これにより、事業地とその周辺を分断し、周辺環境へ配慮された計画となっています。

メインの侵入路は図面上部の内陸工業団地側からの道路になります。北側山陰道側へ抜ける道路も計画されていますが、北側は既

存集落があるため、通常時は通り抜けしない、緊急用道路の扱いになる予定です。

1－10をご覧ください。地区計画の内容になります。1枚めくっていただくと、まず地区計画の方針として、地区計画の目標、土地利用の方針について記載しております。先ほど説明があった通り、本地区計画は内陸工業団地の雇用創出の中核機能の拡張及び補完を目的としており、それに沿ったゾーニングをしているという内容です。2枚目では地区施設の配置・規模について記載しており、計画区域に設ける道路の規模やその他施設の内容を記載しています。3枚目の建築物等制限に関する事項、建築物の用途の制限をご覧ください。ゾーンごとの用途制限を記しています。まず、事業ゾーンでございますが、用途の制限内容でいいますと、用途地域では工業専用地域に相当する制限を設けています。具体的には、住宅、寄宿舍などの居住の用に供する建築はできません。また、物品販売店舗、飲食店の店舗も制限されています。よって、スーパーのような商業施設も建築できません。事務所や工場、倉庫といった用途のみを認めていることになります。

次に福祉ゾーンですが、保育所・児童厚生施設その他これに類するもの以外は建築できません。児童厚生施設その他これに類するものは、例えば児童クラブを想定しています。この福祉ゾーンは、本計画地及び、隣接する内陸工業団地などの従業員のための施設を想定して設定しています。

最後に駐車場ゾーンがあります。このゾーンは計画に伴う、既存の駐車場の拡幅のために設けたゾーンであり、建築は認めない制限を設けています。

以上が東津田工業団地地区計画の説明となります。最後に1－1資料で全体の位置図と共に今後の法定手続きで決定、変更していく都市計画の内容をまとめております。今回の地区計画の提案に伴い、それぞれの地区で市街化区域の変更、用途地域の変更の手続きが生じます。なお、市街化区域の変更については、島根県の決定案件のため、次回松江市都市計画審議会で諮問、地区計画の決定と用途地域の変更については市決定案件として付議をさせて頂くということになります。

説明は以上です。

細田会長

ありがとうございました。

今ご説明ありましたけれども、この議題については、事前にご意見を伺う機会であるため、採決は行いません。

比較的、個別具体的に意見を言っていただけたらというふうに考えております。計画の前提として、何でこんな一気に3つも出てきてこんなに説明しているんだと思われると思いますが、私が事前にお伺いしたところ、東津田地区は、山を切土することになります。そうすると大量の残土がでると。その土をどうするかという、非常に処理費も高騰しておりますので、その残土は、1番目の法吉、2番目の大庭の地区の造成、水田の造成に用いるということで、この3つの計画っていうのは相互に関連して一気に進めなければ、いずれも進まないという案件ですので、同時に出てきているという、そういうご理解をいただきたいというふうに思います。

ということで、それぞれのご意見いただく際にはどの地区のどういった点がというような形で言っていただきたいと思いますので、各委員からよろしくお願いいたします。

柳原委員

柳原でございます。

3点とも山林または農地ということでございますけれども、当然基づく計画ということで、それぞれ治水計画については、そういうことについても考慮されているというふうに思いますが、二反田地区についてお伺いしたいのですが、この図の開発される下側のところに県河川があると思います。それがずっと続いて、もうこの四十間堀にずっと続いてるというふうに思います。

今四十間堀の治水計画について、今、この市役所の西側ですか、拡張というお話もありますけれども、それがきちっと計画されない中で、実行される中でこの計画をされるっていうのは、どちらが早いのか、遅いのかわかりませんが、その辺の考慮っていうのはされているのかどうなのか。この二反田地区のところでも、この県河川がここ数年前にも氾濫しております。そういう中で、田んぼの方へもすごく影響があると思います。そういったところで、多面的機能が失われるっていうのは、その辺までの、地域計画がきちんとされているのか、お伺いします。

細田会長

事務局お願いします。

事務局

ありがとうございます。

おっしゃる通り、この法吉二反田地区ですが、この周辺は背後が山ということで、非常に水が豊かな地域ということで事業者の方からも聞いておりまして、綺麗な水が山の方に流れているようでございます。現状は農地ということでございます。

これを宅地化するということで、下流にその影響が起こらないようにといった視点が重要になるということでございます。

おっしゃる通り、この南側の地区で中川改修事業ということで、島根県の方で取り組まれているというところもございますし、今回で言いますと図面でいうと、議題の 1-3 の計画図にも示しておりますとおり、調整池というものが、左下の方にございます。こちらの地区の地形が、右側から左側に行くにつれて低くなっていていっているということでございますので、一番低いところに調整池を洪水調整の役割を持たせるために設置をしていただくという条件で設計をしていただいているということでございますので、大雨のときに、一時的にここに貯留をさせるという対策をとって、治水に影響がないようなしっかりとした治水対策になるようにという形で、お願いをしているという状況でございます。

以上でございます。

細田会長

柳原委員よろしいでしょうか。

柳原委員

はい。

細田会長

海徳委員お願いします。

海徳委員

海徳です。ご説明ありがとうございました。

まず法吉の分ですが、大体どれぐらい世帯というか、家が建つようなことっていうのは掌握されているかどうかということと、大庭も合わせて、どれぐらいの住宅の戸数が出るのかという確認をさせていただきます。

事務局

法吉二反田地区計画については区画割が、住宅地ゾーンで区画が 126、複合地ゾーンで区画が 5 という計画となっております。

大庭向山地区計画につきましては、住宅地ゾーンの区画が 124、業務地ゾーンについては大きいですけど 2 区画という計画となっております。

以上になります。

海德委員

周辺の状況といいますか人口が増えていく中で、学校とか、幼稚園保育所とかあると思うんですけど、その辺のところ、何か増えることによって何か変わることがあるのかなっていうふうな状況ですけども、その辺いかがでしょうか。整備とか言うか、そういう形で人口が、要は人が増えることによって、そういうインフラじゃありませんけども、そういう施設の改修というか計画みたいなことは想定されているのですか。

事務局

ありがとうございます。法吉と大庭については、住宅地がかなりできるということで、住民がこの地区で新たに住まわれることで、お店であるとか、保育所であるとか、そういった機能がおそらく今後必要になってくると思っておりますが、具体的に事業者の方からも、保育所が新たに整備をされるとか、そういったような計画はなく、それはおそらく住宅が実際に埋まっていくといいますか住民が住むようになるのは何年かおそらくかかると思って非常に時間がかかると思いますけれども、その中で、具体的にそのために保育所を整備するということはございませんけれども、既存の機能を利用していただくといったようなことになるかと思っております。

一方で東津田につきましては先ほどご説明があった通りで、働く方々が増えるということで、その方々向けの保育所用地というのは事業者の方で考えておられるということでございます。

海德委員

タイムスケジュール的には例えばこれは順調にいったらすべてOKって出た場合ですけども、実際どれぐらいから工事が始まって、お家が建つものなのかなっていうふうなところはどうのような感じですか。

事務局

スケジュールとしましては、法定手続きの方が順調に進みますと、予定としては令和7年の5月中旬から6月にかけて、決定変更の告示を行う予定としておりまして、それ以降に事業者の方から開発許可の申請等が出るとは思いますが、許可がおり次第着手するというような流れになっていくと思われます。

海德委員

ただ実際その計画というか、お家ができて出すっていうのは、令和

7年から、例えば10年ぐらいかかるのか、5年で終わるのか、その辺どんな感じですか。

事務局

失礼します。私の方からお答えをいたします。

現段階での計画ですけれども、大庭地区については造成が概ね2年ぐらいかかるというような話で聞いております。

法吉地区も同じく2年ぐらいという予定で今の段階では伺っております。

令和7年の夏ぐらいに開発許可がおりたとすれば、そこから2年ぐらい造成にかかる。

その後、住宅が建ち始める予定という形で伺っております。

細田会長

はい、ありがとうございます。

川島委員

川島です。

法吉地区と大庭地区について同じ課題と問題であります。今これ農地です。農地のいわゆる田んぼと畑、雑種地、それから田んぼとかだけの場合、耕作放棄地がどのぐらいの割合であるのか、お伺いしたいなと思います。

それから大庭においては、飛び地で計画地区の中に島のようなところに、農地を今後続けたいという方いらっしゃいますが、とにかくこういう真ん中の方に農地があると、周辺の方々からいろいろ抑圧を受けて、自分の農業活動が制約を受けるということは非常に多くあることですが、こういうことに対してのしっかりとした配慮はなされるのかどうか。

またもう1つ、東津田工業団地については、地域の方々の開発協議はしっかりなされているのかどうか、この3点についてお伺いしたいと思います。

事務局

ありがとうございます。

まず法吉と大庭についてですが、おっしゃる通り農地でございます。法吉地区については、この図面で見ると農地ですが、現状でいうとほとんどが耕作されていない状況となっております。ですので、農政の方ともいろんな調整を行い、耕作意思があれば尊重しないといけませんが、基本的にはこの宅地化については、土地の所有者の皆様、農家の方のほとんどが同意をされて「ぜひやって欲しい」

というようなところで、法吉については話がついているというところでございます。大庭についても、基本的には先ほど同意が取れてないところが一部あるということでございましたが、それ以外については、実はこちらの方もほとんど耕作放棄地といいますか、農地としては荒れているような状況でございます。

大庭でいうとこの上側に市道が走っており、南側に馬橋川があります。これに囲まれたこの東西に長い地域が今回の対象エリアでございますが、農振農用地の農用地区域でございますが、基本的にはほとんど荒れているような状況ということでご理解いただければと思います。

一方でこの川の南側については、耕作されているところも多くあり、こちらについては引き続き農地をやられるということで聞いているところでございます。

事務局

東津田についてです。

東津田に限らずですが、今回事業者から提案を受けるにあたっては様々確認をしており、その中の1つが、周辺住民への説明に関する内容、つまり、きちんと説明を周辺の方にされていますかということも確認しております。それによりますと、北側の住宅の周辺の住民及び、内陸工業団地の各事業者、この2回、そういった説明会を開催しているということで、その中で説明をした上で、反対意見は特になかったというふうに事業者から聞いております。

以上です。

細田会長

大庭の区画に入っていない部分の説明がなかったような気がしますが。

事務局

ありがとうございます。

大庭の白くなっているエリアについては、耕作をしたいという意思があるということでお聞きをしております。田んぼをしたいということで水が必要になりますので、その措置については開発事業者とこの土地の所有者で協議をしていただいております。引き続き耕作ができるような環境を整え、水が取れるようにするというところでございます。

排水についても同様に整備をするということで聞いているところでございます。

川島委員

水だとかそういうことはやると言っても、とにかく稲作なんかやる方は、いわゆる防犯灯だとかそういうのが夜間ずっとついていると、稲なんかの生育に非常に悪いとか言ってそれ消してくれとかです、結構ああいう問題はよく出てくるんですよね。そういうこともしっかりとちょっと配慮してあげる必要があるのではないかと思います。

それから津田の方の開発協議については、地元の業者と、地区の方だけじゃなくて、行政も入って地域の方との開発協議もしっかりやっていく必要があるのではないかと思います、その辺をどのように考えていらっしゃるのでしょうか。

事務局

私からお答えをさせていただきます。

こういった民間開発事業に関しては、あくまでも民間主体での事業というところで開発の協議を受けております。

今回の3つの案件に限らず、市内のいたるところで開発協議を受けて、民間開発事業というのが行われております。

それをすべて行政が、この案件に関してのみ、例えば地元と一緒に入って取り組んでいくと、ある意味行政施策としてやるかっていうと、今回はあくまでも民間からの提案を受けてやるというところでございますので、なかなか特別扱いできないかなというところでございます。ある程度地元の方から、市としての考えはどうかというようなことがあればそれは当然出て行くことはあると思いますが、初めから事業者の方と一緒に地元の声を聴き取っていくという特別な対応は取らないという考えでございます。

川島委員

特別な関係をとらないということですが、いろいろ環境問題が出ると、後からも大変取り返しのつかないような事案が最近見受けられますので、やはり若干、行政の方も足を運んで、地域の方々の意見も聴取していくということも大事なことで私は思います。

そういうこともひとつ心がけていただきたいと思います。

以上です。

事務局

ありがとうございます。今回まだ都市計画の手続きに入る前段ということなので、実は地元と一緒に入っていないというところでございますが、今後法定手続きという形に移行いたしますと、行政も当然

一緒になってこの都市計画の見直しを行うと。

今後、都市計画の案の縦覧や法定の説明会、こういったことを実施して参ります。

これについては当然、行政が主体となって、責任を持った説明を果たしていくという役割に変わってくると。また、本日はまだその前段ということですので、現時点ではまだ地元へどうこうはしておりませんが、今後、そういった法定手続きにおいては、しっかり行政としての対応をとって参りたいと思っております。

以上でございます。

細田会長

市街化区域、用途地域をはる場合には、市の役割かなと思います。高須委員お願いします。

高須委員

高須です。

少し似てはいるんですが、今回いただいている資料には必要性みたいなものが一切記載をされていないというふうに思っております。

趣旨はわかるんだけど、その必要は何なのかっていうところはぜひつけていただきたい。

特に、先ほど会長さんの説明で、合点がいった部分あるのですが、そもそもこの計画は東津田工業団地の開発ありきというふうに思っております。

そうすると、2つ目の質問になりますけども、単独になっても、こちらの計画が行われるのかというところで、判断が分かれるのではないかなというふうに思います。

これ先ほど1つ目に本当は聞きたかったのは、先ほどの委員さんと同じなんですが、市等との産業振興策との連携がきちんとそもそもあるのか。そういったところのニーズをとらえているのか、次が単独になっても行うのか。

その3つ目が、特に住宅に関しては、売れることが前提だと思うんですけど、そもそも必要性はどの程度なのか。

現時点で住宅地として開発されてるところの購買スピード等あると思いますのでそういったところはどの程度の見込みが立っているのか、必要性がわかる資料をつけて欲しいなど。

今回は意見聴取というふうに聞いていますので、事務局の方がお

答えになられる部分なれない部分あるかと思いますが、そういうところが気になるなというふうに思いました。

以上です。

細田会長

ありがとうございます。

ニーズ把握あたりはいかがでしょうか。事業提案の何かがあったというふうに事前に聞いているのですが、その辺りお話いただければと思います。

事務局

東津田について、実際に事業者からの提案でこういった工業団地を作りたいというのが今回の話でございます、例えば、どういう企業を誘致するとかそういったことについては、今事業者がいろいろやっておられるということなので、松江市の方で詳しいことを承知しておりません。

ただ必要性という部分で少しだけ説明しますと、地区計画の趣旨という部分でも説明させていただきましたが、松江市のまちづくりの考え方ということで松江市都市マスタープランがございますが、その中で、内陸工業団地なんかを雇用創出の中核として、そういった雇用創出の場所、中核をいろいろ拠点配置していくということを、松江市都市マスタープランの中でもうたっております。松江市の考え方に適合している計画だということは確認をさせていただいています。

細田会長

単独ではできるのかできないのか、いかがですか。

事務局

会長からお話いただいた通り、土の関係で3つ一緒ということで聞いております。実際は単独でやらやる・やらないということは、事業者さんの判断ということになろうかと思いますが、お答えが難しいかなと思っております。

事務局

私の方からお答えをさせていただきます。単独でやるかということですが、原則的には単独でもやるとしておりますし、やる必要があるというふうに考えております。

ただ今回先ほど会長の方から残土処理の部分が前面に出てしまったので、全部セットというふうにとらえておられるかと思うんですが、今回案件3つ同時にやるというのが市街化区域への編入を前

提としております。

市街化区域の編入の手続きというのが、基本的に概ね5年に1回という定期見直し、それと、ある程度民間の開発計画があったときに随時編入という手続きがございます。

今回はたまたまこの3つの案件が、残土の話もあるとは思いますが、そういった市街化区域の編入案件として、1つ1つ進めていくという形なり、1つが終わらないと次ができないっていう形になると、1個1個待っていただかないといけなくなるというところがございます。

そういった意味で、ほぼほぼ同時期に開発をしたいというような案件でございますので、一本化した形での編入手続きの案件に向かうというところで今回同時提案をさせていただいているというところでございます。

そのため、例えば、残土の関係があらうがなかろうが、もともとからこの工業団地の計画というのは当然残土がたくさん出るので、有効活用というのはあると思いますが、それがあるがゆえにこういった同時提案ではないということだけ改めて訂正をさせていただきます。よろしくお願いします。

細田会長

住宅の売れる余地というか、ニーズというかその辺りはいかがですか。

事務局

住宅の部分については、実際の販売計画というものを事前に出していただいているということではありません。

ただ事業者さんとして見ればそれぞれのニーズ調査に基づいて住宅販売計画を持っていらっしゃると思います。

ただ、つくれば売れるというのが、まず今のところ世の中通っているようでございまして、国勢調査のデータなど見ても、まだまだ世帯分離が止まってないと。本来、先般の令和2年の国調である程度世帯分離が止まるのかなというふうに予測はしておりましたが、まだまだ世帯分離や、どんどん世帯数が増えていくという状況を、多分トレンドで見るとまだまだそこが伸びるだろうという見込みを住宅事業者さんは立てていらっしゃるのではないかと考えております。

ただ一気に作って全部一気に売するという計画はどうもどの事業者さんにもなさっておられません。やはり一旦作ったものを段階的

に、1期分譲2期分譲のような形で、段階的に売っていかれると。これはなぜかと申しますと、集団高齢化の問題もあるというふうにおっしゃっております。一気に作ったものを一気に売ってしまうと、大体同じ世代の方がまとまって入り、大体そこが何となく集団高齢化というような話になって、世代が山のようになっていくということに対応するために、ある程度そういった平準化を図るということも含めて、年次計画的に売っていきたいというお話は事前には伺っております。補足ですけどもお答えさせていただきます。

細田会長

民間事業者さんの提案で今回やっておられるので、必要性っていうところもなかなか出しにくい部分あると思うのですが、今後そういうものもわかる範囲で、出せる範囲でつけていただけるといいかなと思いました。

事務局

今後そのように対応させていただきたいと思います。

細田会長

野々内委員お願いします。

野々内委員

基本的には市街化区域に接するという土地開発ですので、またその需要についても今お話を聞いたところである程度理解ができたというふうに思いますが、根本的なことを聞かせてください。

説明資料の3ページに、この制度のことが書いてあります。この制度の中で、「住民等が単に受身で意見を言うだけではなく、より主体的かつ積極的に」と書いてあります。また、そのあとの都計法の21条の2の中でも、「土地所有者やまちづくりNPO法人等が、一定の条件を満たしたうえで」と書いてあります。今回の開発の方を見ると、3社とも土地開発系の企業の方がなっているということがあります。今回のこの法の趣旨からして、住民提案とか、そういったような流れの中で、これが成就できるような判断を、受けとめ方をしたんですけれども、そこあたりのことはどうかということが1つでございます。

それからもう1つは、東津田地区の開発です。隣接が矢田の工業団地ということになっておりますけども、1-9、そこあたりですね。1-8の方がわかりやすいかな。青線と矢田の工業団地の間に幾らか隙間があります。これ最終的に開発ができないような、死に土地になるような感じがいたします。地区計画をされるということで、か

つ同じ用途地域の連結ということからすれば、すなわちその線に沿った形の開発というのが適当だろうというふうに思いますが、そこあたりのお考えがあれば聞かせてください。

細田会長

事務局からお願いします。

企業さんの手上げというのが法の制度かということについて。

事務局

2点目の東津田の質問から先にお答えします。1-8をご覧いただければと思いますが、青で囲んでいる範囲というのは、今回提案があった範囲ということで、この範囲を地区計画決定しますという範囲でございます。

実は今回の資料の中では示しておりませんが、次回のところで、今後法定手続きが進んでいく中で公表していく内容でございますが、この範囲とは別に、市街化区域の編入の範囲というものがございます。それを、この青の範囲とは別で考えておりまして、これは、都市計画の運用ルールやそういった周辺の状況などを踏まえたうえで、市街化区域の編入の範囲というのを考えておりまして、今ご指摘があったような内陸工業団地と今回の青の範囲の間に隙間が空いているといったようなところでございますが、こういった範囲も、市街化区域の編入範囲に入れるということで考えて進めているということでございますのでよろしくお願いします。

細田会長

綺麗に接続されるということですか。

事務局

そういうことです。そのことで地権者さんとも説明を事前にさせていただいております。

事務局

都市計画提案制度ということで資料の3ページについてのご質問でございます。

都市計画提案制度の1つの趣旨として、都市計画というものは行政が基本的にはやっていくものではあるけれども、そうではなくて住民の発意で住民の主体で自らのまちづくり、まちを魅力にするための1つのツールとして都市計画を住民が提案してもいいではないかというような趣旨もあり、法改正により導入されたということでございます。

松江市においては事例はないのですが、全国他市においては、自

らの地区についてのまちなみルールを決めたりといった事例があるということでございます。

ただおっしゃる通り、松江市においてはそういったことがなく、今回の3件もですが過去の案件も、基本的には土地所有者やまちづくりNPO法人等でいうところの、土地所有者やあるいは開発の業者さんであっても提案ができる制度になってございます。記載をしておりますが。ということで今開発の事業者さん、あるいは土地所有者さんからの提案という形になっているということでございます。

細田会長

法令ではこの「等」のところに、いろんな主体が入れてということですか。

事務局

そうですね、この「等」のところで、一定規模の開発の実績がある事業者さんについては提案ができるというようなルールになっているところでございます。

細田会長

野々内委員いかがでしょうか。

野々内委員

わかりました。

細田会長

その他、どうぞ。森委員お願いします。

森委員

森です。よろしくお願いします。

法吉の地区の議題 1—3 の図を見させていただきまして、先ほどお話の中にもありましたように、農地、農業は多面的機能が非常にたくさんあるわけですが、その中の1つに農地が持つ、水田が持つダム機能というのもありまして、今回宅地転用をするということがありますと、こういった機能がなくなるというふうにも考えられるわけで、そうすると、先ほどの説明から調整する池をつくるということで、3,356 の面積が書かれてあるんですけども、この大きさでもって多面的機能の部分というか、非常に水が豊かな地域というふうに聞いておりますが、こういったところの、もし、非常に災害が多い時期というか、近年非常に災害レベルの大雨も降ることも非常に頻繁に起こっていますので、そうしたところでこの調整の池でもって、代替できるのかどうかという説明があると、池には深さも

あるので、面積から見るとすごく小さいような気がするんですがそのあたりの説明は少しあると非常に理解ができるかなと思います。

細田会長

いかがでしょうか。

事務局

私の方からお答えさせていただきます。

この調整池については、当然周辺の河川の整備状況であるとか、そういったところも含めまして、まず河川管理者との協議をしていただくことになっております。その中で今回田んぼから宅地に変わるということで、まずこのエリアが受け持つ流域面積というものがあります。ここのエリアがどこの範囲の水を受け入れていくかという流域面積の考え方。

それと現状の地形形状といいますか使われ方です。農地であった場合と宅地であった場合っていうので流量計算する際において、流出係数というものがあります。これが田んぼだった場合、例えば 1.0 だったとすると、宅地化すると例えば 1.5 になってということで流出係数が上がると、一気に水が出るよと。その流出増を調整するために、どれだけの調整池の規模というか、流量調整をする必要があるかというところで、まず、これは面積としてはこの 3300 平米程度でございますがそこに当然深さも含めて、どれだけの貯水量、何トンの水を一時的にためる必要があるかというような流量計算等を行った上で、下流域への影響がこの宅地化することによって生じないようにというところは、事前にチェックをさせていただいております。

ですので、こういった調整池を設ける規模、この場合はたまたま調整池を設ける規模なのできちっとそこまでやっておりますが、近年、ちょこちょこ、要は開発許可に当たらない、調整池を設ける必要があるかどうかという、規模に当たらないものがやはり起きてくると、田んぼの保水能力を損なってしまって、一気に水が出るという現象が起きているというところでございますので、ここは将来的にも、この辺りの水が一気に出るというような、状況ですので何らか対策が必要かというふうには考えているところでございます。

細田会長

二次開発みたいなものが危険だよということですかね。国交省か何かのガイドラインや規定に基づいたトン数がありますか。

事務局	そうですね。河川管理者の方との協議できちっとやっておりますので、この規模であれば大丈夫だろうというところで、計算しております。
森委員	想定外の災害が起こらなければいいなと思います。
細田会長	あとは深さなんかもあるので、きちんと子供さんたちが寄らないように、フェンスであったりだとか、そういうような安全基準が出されるということですよね。
事務局	そういった安全基準を満たすように設計がされておまして、ゆくゆくは松江市の河川管理者の方でここを管理していくという計画になっておりますので、その辺りの災害対策も含めて、松江市の方でここはさせていただくという形になります。
細田会長	その他ありますか。
田中委員	田中です。特に東津田なんですが、山林を開発されるということで、要は、山を削るっていうことですので、それがどの程度の高さに下がるのかが、内陸工業団地もかつては山だったと幼心に記憶しておまして、古墳も出たりしてたんです。 今回開発されるにあたって、古墳は別として、山をどの程度の高さで削られるのかっていうのが、景観上も美観上も気になるところでした。 開発の図面というのは、断面的なものはこういう場では出ないのかなと思って。法吉と向山については、田んぼがあったところなので平地なので特にそう大きな問題はないと思いますけども、山林を開発するとなったときには、例えば1メートルなのか5メートルなのか、この等高線で読み取るよって言われたらそれまでなんですが、読み取れないので、その辺のところをどの程度カットすると。例えば大橋川の北のほうから見たときに、どのぐらい山が削られてどういうふうな形になるのかというのは、ある程度シミュレーションがわかると、今後、いろんな形で混乱が少ないかなという気もしたりしております。ただ、私の希望を言っただけです。

細田会長

今答えられる範囲でということですか。

田中委員

そうですね。断面図というか将来開発後の想定図があるといいな
という思いで言っております。

事務局

現状、断面的なものというのは事業者から提示がないので、そう
いった資料も今回はつけておりません。

この地区計画を検討する中で、建物の高さの制限なども少し事業
者と議論をさせていただきました。要は、あんまりその山にまた高
い建物が建つと、すごい変な目立ち方をするのではないかというこ
とも議論しました。ここがそもそも山で高いところにあるというこ
とで、水道を引っ張ってくると水圧の関係でそんなに結局高い建物
が建てられないということで、高さ制限を地区計画の中に設けるま
でもなく、そんなにべらぼうな変な高い建物は、建つことができな
いだろうということで確認をしているということでございます。

高さ関係のことは、今図面もないのですが、周辺を緩衝緑地で囲
んでいるというふうに説明させていただきました。この緩衝緑地と
いうのは、今ある林や森林を基本的にはそのまま残して、中だけ開
発をして、周りからパッと見たときは、もともとの森林が周りの部
分に残ったままなので、パッと見たときの見た目はそんなに変わら
ないんじゃないかと。ただ高さ関係のことが大きく変わるので、ど
のようになるかはまた別の図面がないと、というところになります
が、周辺からパッと森林は、残った形にはなるというふうに見える
ということで、ご理解いただければと思います。

細田会長

議題 1—9 の図を見ると、法面が整備されているエリアが何とな
くイメージできるのですが、正確ではないので。

ただ、土地の中で、結構起伏があるようですが、それを切り土盛
り土していくような形だと思うんですけど、3 号調整池のところ以
外はそんなに法面がすごくあるわけではないので、山の形状自体を
大きくは変わってないのかなというような感覚です。

ただ、やっぱりそういうのも事業者さんから出していただいて確
認するべきかと思いますので、よろしくお願いします。

その他ありますでしょうか。

はい。どうぞ。

須山委員

須山です。よろしくお願いします。

東津田工業団地地区計画案ですが、お話を聞いておりますと、山林がすぐそばにあるということなので、私の考えですが、防火林・樹木、この山林が現状では、あってはならないですが、火災があった場合は防火面でどのような関係になるのか。燃えやすい樹木が多かったらさっき私が言いましたように防火樹を周辺にある程度植栽するとか、景観の面でもいいんじゃないかなと思いますので、その点はどうなるんですか。

細田会長

周辺の防火林のお話です。いかがでしょうか。

一応緩衝緑地がありますが。

須山委員

緩衝緑地でも、どういうものなのかということがあるので。せっかく工業団地にするんだったら、周りの環境もきちっと整備したうえでどういう企業が入るか分かりませんが、あってはならないことが起きるのが今の社会なので、放火があるかもしれないし、雷が落ちるかもしれないし、そういうことも考えてのことです。

細田会長

今の現状を教えてください。

事務局

緩衝緑地については今事業者からの計画で聞いている部分については、基本的には今ある森林をそのまま残地森林として残し、それをもって緩衝緑地帯とするということで聞いているということでございます。防火林の話はご意見として伺いさせていただきたいと思いますし、1点だけ付け加えると、今回こういった計画があるということで、いろんな施設のことがあります、そのうちの1つとして、防火施設、消防法に基づいて、そのような火事が起こったときに、対応できるような消火栓などの施設のことも、計画上表には出てきていませんが、盛り込まれておりますので、そういったところで対応できるのではないかと考えております。

細田会長

敷地内の消火栓だったり、消火設備っていうのがつく。

事務局

計画でそうなっております。

細田会長

わかりました。その他ありますでしょうか。村松委員。

村松委員

村松です。最後に全般的な話として、大庭にしても、法吉にしても新しく団地をつくるということで、インフラ整備が必要だったり、これから維持していくにはまたそういうお金がかかるんですけども税金を投入しないといけないということになるんですが、コンパクトシティっていうことも言われていまして、こうやってどんどん開発が進んでいくということも、発展していくっていうことでは、大事なことはあると思いますが、コンパクトシティの考え方とはちょっと相反するかなというふうに思います。その考え方というのを教えていただけたらと思います。

細田会長

お願いします。

事務局

今回の3地区ともに、大庭と法吉については住宅ということで、市全体としては人口減少に向かう中で新たな宅地供給っていうのがどこまで必要なのかということは常に議論になるところかなというところで思っております。

1つ言えるのは、コンパクトシティの考え方の関連で言いますと、既存の市街地にいずれも隣接をしている地域であり、飛び地のようなところにドーンと団地ができるかということ、それはそうではないという状況でございますので、こういった100戸単位の大規模な住宅地について、計画的に時間をかけて治水対策も施せるようなルールになっております。そういった限られたといいますか、ハードルを越えるという表現がいいかわからないのですが、ある意味、いろんな条件をクリアしたところで皆様にお示しをしているという状況でいずれもかなり時間がかかっている開発計画でございますので、慎重に審議を重ねていって、先ほどの人口減少にあっても、世帯の増加というのがやはり傾向としては変わっていないということもございまして、若い世代の方々の定住先という意味でも、一定程度は農地を開発するということにはなってしまうんですけども、限定的にはやはり進めていく必要があるという考え方で臨んでいるところでございます。

事務局

補足という形になりますが、この市街化区域の編入というのが、今の都市計画では線引き制度をやっていますので、その制度の中で、ある一定程度、外への広がりっていうのは許容がされております。

す。

それは今の既存の市街化区域の中に、例えばそういった住宅地が確保できないのであれば、ある一定規模、今人口フレームという考え方があるんですけども、ある一定の人口を受入れる宅地が、市街化区域内に供給が難しいようであればそれ相当の部分は、市街化区域を拡大してもいいというようなルールでございます。

その範囲内であくまでも今回、この工業地にしても工業フレームという考え方がありますし、商業地にしても商業フレームという考え方があります。それが今の既存の中で受け入れが困難なものに関しては、外に広げると、それもむやみやたらに広げるという形ではなくて、要は将来見通しの中の範囲内であれば拡大もやむなしというのが、今の現行の制度でございます。

そのルール下の中で今回提案があってその範囲内に収まる開発であるというところで、これは必要性も含めてですけども、進めてもいいだろうというところで松江市としては今は考えているという状況でございます。コンパクトシティの考え方に逆行するかというと、コンパクトシティの考え方のルールの中に収まる範囲でこれは行っているというところでございます。

村松委員

はい、わかりました。

ただ空き家対策なんかもやっぱり充実をもっとしていきながらということかなと思いますのでよろしくお願いします。

細田会長

ありがとうございます。

それでは大体予定の時間になりました。先ほど最初の、議案と含めて、委員にお話をしていただいたということになるかと思えますけども、板倉委員さんにはまだお話いただけてないですけども、警察の方からみられていかがでしょうか。

伊藤委員代理

宅地開発とか入ってきますと当然人口が増え、交通量も増えてくるというところになると思います。

今計画図面を見せていただいた範囲以内では、幹線道路に接続するという格好で、概ね支障のない範囲なのかなと思っているところですが、この点についてはまた今後、造成や道路を建設するという段で、個別にご相談、協議をさせていただきたいなと考えております。そのあたりは、早目にご連絡いただければ大変助かります。

事務局

ありがとうございます。

交通量の対策といいますか、そういったところも非常に事業者としては気になっていらっしゃるということでございます。特に大庭地区については周辺住民の方々にいろいろお聞きをしますと、この区域の北側にずっと市道が走っており、これが左側でいうとこの八重垣神社の方から右に行って、大庭に抜ける道ということで、通学通勤等の自転車も非常に多く、もちろん車両も非常に多いということで周辺に工事現場などがございまして、工事車両が早朝に結構通るため、非常に幅員が狭い市道であり長年住民の方々も何とかならないかというようなお話ぶりだったというところでございます。今回民間のお力を借りるわけですが、この 1-6 の資料にございます通り、真ん中に幹線道路を新たに整備をするということになります。かつ、この道路については 2 車線を確保して非常に通過交通がさばきやすいような道路になっているということで、その通過交通をさばくとともに利便施設も配置をするということがあります。さらに、事業者さんの方で考えていただいたのが、今、非常に交通量が多い狭い市道についても、拡幅できるところは拡幅するというところでございまして、そういった面で交通の対策も施しているというようなことでご理解いただければと思いますし、警察様への情報提供もしっかりやっ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。

細田会長

住宅地ができるということで、大体子育て世代が入ってくると思いますので、街区から外に出るときも横断歩道や信号機、通学路の確保なんかも警察と協力していただきたいと思います。

各委員から意見については、事務局の方でまた考えていただくということで、今回は事前聴取ということでございました。

以上で本日の議事については終了したいと思います。

その他で事務局からありますでしょうか。

堀江委員

すいません。

最後に、宅地開発するときに学校の校区、特に中学校が校区編入をどうするかということを協議の対象に入れていただきたい。

例えば毎日親が自家用車で送り迎えしなきゃいけないという問題がでてくるので、都会と違って、電車・バスが、ネットワークが発

達してません。

今ずっと思ったのが、今回これが出るときに、高校は東高になりますか。東津田の方から東高まで例えば自転車になるとかであれば、南高に編入させるとか、今思いつきですけど、そういったことも考えられましたので。

細田会長

高校は校区なくなっています。

堀江委員

中学校まで。

細田会長

そうですね。

堀江委員

いわゆる義務教育の校区をどうするかということです。

細田会長

市の教育委員会さんとも十分協議していただきたいと思います。
堀江委員ありがとうございました。

それでは事務局から何かありますか。

事務局

特にございません。

細田会長

はい。特にいないということですので、本日の審議については以上で終わりたいと思います。

議事録の確認については、議席順により、6 番高須委員、7 番田中委員、よろしくお願いいたします。

それでは、お返しいたします。

事務局

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長時間ありがとうございました。
議事録についてはですね、案ができ次第またお示しをしたいと思いますので、ご協力のほどよろしくお願いいたします。

最後に次回の審議会の日程について事前に調整等も図らせていただいております。

2 月 12 日ということで記載をしている通りでございます。

よろしくお願いいたします。

そうしますと、以上で第 58 回都市計画審議会を閉会いたします。

本日は誠にありがとうございました。
(終了)

第 58 回 松江市都市計画審議会 議事録

確認者

会長 細田 智久

委員 高須 佳奈

委員 田中 昌子
