

## 第59回 松江市都市計画審議会 議事録

- 1 日時 令和7年2月12日(水) 9時00分～12時00分
- 2 場所 松江市役所本庁舎 西棟 5階 防災センター
- 3 出席者
  - (1) 委員 (17名中、出席者16名)  
細田智久会長、井上悦子委員、井上亮委員、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、中村壽浩委員、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、公園緑地課長、公園緑地課公園整備係長、建築審査課長、景観審査係長
- 4 議事
  - 議案第1号 松江圏都市計画 区域区分の変更(島根県決定)
  - 議題第2号 松江圏都市計画(松江国際文化観光都市建設計画)用途地域の変更(松江市決定)
  - 議案第3号 松江圏都市計画(松江国際文化観光都市建設計画)地区計画の決定(松江市決定)  
法吉二反田地区計画
  - 議案第4号 松江圏都市計画(松江国際文化観光都市建設計画)地区計画の決定(松江市決定)  
大庭向山地区計画
  - 議案第5号 松江圏都市計画(松江国際文化観光都市建設計画)地区計画の決定(松江市決定)  
東津田工業団地地区計画
  - 議案第6号 松江圏都市計画(松江国際文化観光都市建設計画)公園の変更(松江市決定)  
3・4・1号松江湖畔公園(千鳥南公園・末次公園)
  - 議案第7号 松江市景観計画の変更(松江城からの眺望基準の見直し)
  - 議案第8号 新たな土地利用制度の検討について
- 5 傍聴者数 5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 59 回 松江市都市計画審議会 議事録

発言者	議 事
事務局	<p>それでは、定刻となりましたので、これより第 59 回松江市都市計画審議会を開催いたします。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。</p> <p>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。</p>
事務局	<p>(挨拶)</p>
事務局	<p>つづいて、細田会長よりご挨拶をいただきたいと思います。よろしく願いいたします。</p> <p>(挨拶)</p>
細田会長	<p>皆様おはようございます。</p> <p>今日は会場が違うということで、皆さんご発言のときは、そのマイクをタッチしていただくと、赤くなってご発言できると思います。よろしく願いします。</p> <p>本日は午前中いっぱいかかる予定になっていますので、途中で休憩もとりたいと考えております。</p> <p>部長さんも言われた通り、議題が大変多いため、ご意見を積極的にいただきたいと思いますが、ご意見されるときには、内容を少々明確にお願いしたいと思っておりますので、ご協力をよろしく願いいたします。それでは、引き続きよろしく願いします。</p>
事務局	<p>ありがとうございました。</p> <p>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。</p> <p>不足、落丁などがございましたら、お知らせください。</p> <p>よろしいでしょうか。</p> <p>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。</p>
細田会長	<p>はい、それではよろしく願いします。</p> <p>まずは定数の確認をしたいと思います。</p>

本日の出欠状況について確認いたします。本日は森委員と現在松浦委員が遅れているかもしれませんが、17名中現在15名の出席状況でございます。

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 区域区分の変更（島根県決定）」、議案第2号「松江圏都市計画（松江国際文化観光都市建設計画）用途地域の変更」、議案第3号同じく松江圏都市計画地区計画の決定（法吉二反田地区計画）、議案第4号同じく地区計画の決定（大庭向山地区計画）、議案第5号同じく地区計画の決定（東津田工業団地区計画）について、関連がありますので、一括して、事務局から説明をお願いいたします。

事務局

失礼します。

私から、議案第1号から第5号についてご説明いたします。

まず初めに資料の確認をいたします。

A4の資料で議案の概要というのがございますが、こちらは議案第1号から7号についての概要と法定手続等のこれまでの経過を載せているものです。議案第8号については、報告案件ですので載せておりません。

続いて、A3資料の議案1-1から1-6が区域区分の変更についての資料で、総括図・計画書・変更理由書・地区ごとの計画図です。

議案2-1から2-6が用途地域の変更についての資料で、総括図・計画書・変更理由書・地区ごとの計画図です。

議案3-1から3-6が法吉二反田地区計画の決定についての資料で、総括図・計画書・決定理由書・計画図・地区施設配置図・ゾーン図

です。

議案 4-1 から 4-6 が大庭向山地区計画、議案 5-1 から 5-6 が東津田工業団地地区計画の決定についての資料で、議案第 3 号と同様の資料がついておりますのでご確認ください。

今確認させていただいた資料については、法定図書です。

説明については、A4 ホッチキス留めのこちらの資料にて行いますので、こちらをご覧ください。それでは座って説明いたします。

それでは 2 ページ目をご覧ください。

2 ページ目は全体の総括図の中で今回説明する案件の場所を示したものです。

この度、法吉地区、大庭地区、東津田地区の 3 地区について、地区計画についての都市計画提案を受け、審査を行い、地区計画の決定の必要があると判断したところです。

この 3 つの提案地区は、それぞれ市街化区域に隣接しているため、地区計画の決定とあわせて区域区分の変更、つまり市街化調整区域から市街化区域への編入を行います。

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るため、地区計画の決定、区域区分の変更、用途地域の変更の 3 つを同時並行で進めております。

3 ページ目からそれぞれの地区について詳しく説明しております。

まずは法吉地区です。4 ページ目をご覧ください。

法吉地区を少し拡大したものです。画面上側に赤枠で示している部分が法吉二反田地区計画の区域です。

5 ページ目をご覧ください。少し拡大したものです。

周辺には、淞北台団地、第二淞北台団地、うぐいす台団地等多数の住宅団地が存在する住環境の整った区域です。

6 ページ目をご覧ください。

地区計画の計画書を抜粋したものです。本地区は現在農地ですが、大半は耕作をされていない土地です。面積は約 4.2ha となっており、現在は市街化調整区域です。議案 3-2 の地区計画書に本地区計画の目標を記載してございます。道路や公園等の基盤整備を行い、周辺環境と調和のとれた土地利用を計画的に誘導することによって、住みやすく、安心して子育てができるまちづくりを行うことを目標としております。

7 ページ目をご覧ください。

地区施設について示した図面です。幅員 9.5m の幹線道路、幅員 12m と 6m の区画道路。黄緑色で示しているのは公園です。そして水色で示しているのは調整池。これらの施設を適正に配置していくという計画です。

なお、調整池について、計画上は 50 年に 1 度の大雨に耐えられる基準で設計されます。

地区施設については、開発事業者がそれぞれ市の管理者と協議・審査を経た上で設置し、ゆくゆくは市の管理者が安全対策も含めて維持管理するものです。

続いて 8 ページ目をご覧ください。

ゾーニングの考え方について説明いたします。

定住促進のための戸建て住宅を中心とした「住宅地ゾーン」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。

区画数につきましては、「住宅地ゾーン」で 126 区画、複合地ゾーンで 5 区画です。

9 ページ目をご覧ください。

2 つのゾーンそれぞれについての「建築物等の用途の制限」についてご説明いたします。

住宅地ゾーンでは、住宅・兼用住宅・共同住宅・付属建築物のみしか建築できないようにしています。

複合地ゾーンでは、建築できる主な建築物を記載しておりますが、住宅に加え、地区内及び周辺住民の日常生活に必要な診療所や日用品店舗などの生活利便施設についても建築できるようにしています。

どちらのゾーンにおいても、大規模な商業施設や工場などは建築できません。

10 ページ目をご覧ください。

壁面位置の制限についてご説明いたします。

壁面位置の制限は、敷地内の空地の確保、良好な街区景観を形成するためのものです。

建築物の外壁これに代わる柱の面は、道路境界線から 1m 以上後退しなければなりません。

11 ページ目をご覧ください。

建築物等の高さの最高限度を設けておりまして、最高の高さは 10 m までとしております。

11 ページ目の下に記載してある建築物等の形態又は意匠の制限についてですが、建築物、設備類及び屋外広告物の形態、色彩などの意匠については、松江市景観計画及び松江市屋外広告物条例を遵守し、周辺景観に調和したものとする、と定めております。

12 ページ目をご覧ください。

ここまで法吉地区の地区計画の内容について詳しく説明いたしましたが、12 ページ目は区域区分の変更についてご説明いたします。

赤色で着色している部分が今回市街化区域へ編入する部分です。

先ほどご説明いたしました、地区計画の決定範囲と、隣接する既存集落をあわせて市街化区域へ編入いたします。

13 ページ目をご覧ください。

用途地域の変更について説明いたします。

もともとは市街化調整区域ですが、市街化区域への編入を行うに伴い用途地域を指定するものです。

赤枠で囲んでいる範囲が、用途地域を指定する範囲です。

土地利用の計画や隣接の用途に合わせ、第1種中高層住居専用地域を指定します。

建ぺい率は60%、容積率は200%で計画をしております。

建築可能な用途については、地区計画により上乗せの用途制限の規制をかけております。

以上で、法吉地区についての説明を終わります。

14 ページ目以降は、大庭地区について説明いたします。

15 ページ目をご覧ください。

大庭地区の位置を示しております。図面下の赤枠で囲んだエリアが大庭向山地区計画の区域です。

16 ページ目をご覧ください。

地区計画の範囲を拡大した図面です。

周辺には既存の住宅団地や整備が進む国道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です。

区域中央に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。

17 ページ目をご覧ください。

地区計画書の内容を抜粋したものです。

現在は農地であり、大半は耕作をされていない土地です。

面積は約 9.6ha となっており、現在は市街化調整区域です。

議案 4-2 の地区計画書に本地区計画の目標を記載していますが、道路や公園等の基盤整備を行い、幹線道路をまちづくりの軸としてとらえ、計画地中央に店舗等のサービス用地を整備し、周辺の既存住宅地を含めた土地利用を計画的に誘導することにより、利便性が高く快適な都市環境の形成を目標としています。

18 ページ目をご覧ください。

地区施設を掲載しております。

黄色で示している幅員 12m の幹線道路、その他幅員 9.5m、7 m、6m の区画道路、幅員 2m の特殊道路。黄緑色で示す公園。青色で示す排水路。水色で示す調整池を適正に配置しております。

19 ページ目をご覧ください。

大庭地区のゾーニングについてです。

定住促進のための戸建て住宅を中心とした「住宅地ゾーン」と、中央に近隣住民の生活に関連した商業・業務施設の立地を図る「業務地ゾーン」に区分しております。

「住宅地ゾーン」で 124 区画、業務地ゾーンで 2 区画です。

20 ページ目をご覧ください。

それぞれのゾーンの用途の制限についてご説明いたします。

まず緑色の住宅地ゾーンについて、建築できる主な建築物を記載しております。住宅・兼用住宅・共同住宅の住宅系のもの。店舗や飲食店については、床面積が 150 m<sup>2</sup>以下の制限がございます。

大規模な商業施設や工場などは建築できません。

21 ページ目をご覧ください。

業務地ゾーンでは、建築してはならない主な建築物を記載しております。ボウリング場などのスポーツ施設、マージャン店やパチンコ店、住環境を悪化させる恐れのある工場など建築できないようにしております。

床面積が 10,000 m<sup>2</sup>以下の店舗や 3,000 m<sup>2</sup>以下の事務所などは建築することができます。

22 ページ目をご覧ください。

壁面位置の制限については、法吉二反田地区と同様の制限ですので割愛いたします。

23 ページ目をご覧ください。

建築物等の形態又は意匠の制限についても、法吉地区と同様ですので割愛いたします。

24 ページ目をご覧ください。

区域区分の変更についてご説明いたします。

赤色で着色している部分が今回市街化区域へ編入する部分です。

地区計画を決定する範囲と、隣接する既存集落をあわせて市街化区域へ編入いたします。

25 ページ目をご覧ください。

用途地域の変更について説明いたします。

市街化調整区域だったエリアが第二種住居地域へ変更いたします。

そして、0.04ha ですが、第一種低層住居専用地域だった部分を同じく第二種住居地域へ変更いたします。

それぞれ第二種住居地域の用途制限が定められますが、それ加えて地区計画の用途制限がかかります。

土地利用の計画や隣接の用途を踏まえ、第2種住居地域を指定します。

以上で、大庭地区についての説明を終わります。

26 ページ目をご覧ください。

前回の審議会でも都市計画決定・変更の必要性についてご質問いただきましたので、法吉地区と大庭地区について、説明いたします。

グラフをご覧くださいと、近年ゆるやかになってはいますが、現在も市内の世帯数は増加傾向にあります。市内の住宅着工戸数について、増減はあるものの安定的な需要がある状況でございます。

これらのことから、今後も引き続き住宅地の供給が必要になると思われます。

都市計画では、市街化区域内での住宅地の供給が難しい場合は、市街化区域を広げても良いというルールにでするので、松江市としては、提案内容も含めて審査し、都市計画決定・変更が必要と判断し進めているところでございます。

27 ページ目をご覧ください。

東津田地区について説明いたします。

28 ページ目をご覧ください。

地区計画の決定を予定している区域の位置図で、図面中央に赤枠

で示しております区域です。

29 ページ目をご覧ください。

少し拡大した図です。

範囲の北側には松江 JCT があり、東側には内陸工業団地がある、市街地に囲まれたエリアです。近くに松江東 IC 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。

30 ページ目をご覧ください。

現地の様子を写真で示したものです。

図面上の①～④に示した視点から撮影したものです。

ご覧のとおり現状は山林です。

31 ページ目をご覧ください。

地区計画の計画書の内容についてです。

本地区の面積は約 18.2ha となっており、現在は市街化調整区域です。

地区計画の策定により、道路や公園等の基盤整備を行い、周辺環境と調和した産業集積地の形成を目標としております。

32 ページ目をご覧ください。

地区施設については、幅員 12m の幹線道路とそれ以外の区画道路を配置します。

黄緑色で示す公園。水色で示す調整池を適正に配置しております。そして、区域縁辺部は緩衝緑地としており、事業地と周辺部とを分断することにより、周辺環境に配慮した計画となっています。

33 ページ目をご覧ください。

横断図で2つの断面を掲載しています。

①-①'断面は区域南北の断面、②-②'断面は区域東西の断面です。赤線が計画高さ、黒線が現況高さを示しています。

①-①'断面では最大約 25m、②-②'断面では最大約 20m 山を切る計画です。

②-②'については、一部盛土をする計画もございます。

資料の右下に掲載している写真は、②-②'の A としている部分からの写真となります。奥に見えている山が、②-②'でいうと 20m 程低くなり、山がなくなるようなイメージです。手前は盛土や調整池ができるというイメージです。

34 ページ目をご覧ください。

地区計画のゾーニング図でございます。

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」、オレンジで表示された現況の駐車場を拡大する「駐車場ゾーン」に区分しております。

35 ページ目をご覧ください。

それじれのゾーンについての用途制限です。

事業ゾーンでは、工場・倉庫・事務所 といった用途しか建築できないようにしております。

福祉ゾーンでは、保育所・児童厚生施設を建てる事が出来ます。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。

駐車場ゾーンは、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、建築はできない制限を設けています。

36 ページ目をご覧ください。

東津田工業団地地区計画の壁面位置の制限についてです。

前の2つの地区計画とは異なり、東津田地区では敷地境界線から1m以上建築物を離してくださいという制限を設けております。

37 ページ目をご覧ください。

建築物等の形態又は意匠の制限について、大庭、法吉の地区計画と内容は同じです。

垣又は柵の構造の制限について、道路に面する敷地境界に垣又は柵を設置する場合は生垣もしくは透視可能なフェンスとすることとしています。

38 ページ目をご覧ください。

区域区分の変更についてエリアを示しております。

赤で色が塗られている部分が編入案で、地区計画の範囲にあわせて周辺部を巻き込んで編入をするということでございます。

図面上の下の部分の緑色と今回の変更部分の間に少し白抜きの部分がございます。こちらの部分は国指定の文化財のエリアとなっているため、編入区域から外しております。

39 ページ目をご覧ください。

用途地域の変更についてです。

市街化調整区域から工業地域に用途を指定するものです。

建ぺい率は60%、容積率は200%です。

そして、工業地域の用途制限に加えて地区計画の中で上乘せの規制をかけております。

以上で、東津田地区についての説明を終わります。

40 ページ目をご覧ください。

前回の都計審でご意見をいただいた、東津田地区についての産業振興部局との連携という部分の説明をいたします。

松江市では、昨年7月に企業立地の促進、新たな雇用の創出を目的に川津地区の中尾地区を新企業団地開発候補地として選定している経過があります。

これは、民間企業の皆様から生産・研究開発拠点などの新增設・移転にかかる問合せを受けていますが、松江市が分譲している企業団地売却可能な残り区画が、昨年7月の時点で、朝日ヒルズで2区画、クリアヒルで1区画となっていることから新たな候補地を選定しました。

今回の東津田工業団地についても、民間開発ではありますが、こういった流れと連動した計画となっています。

41 ページ目をご覧ください。

用途地域の変更を示した表ですが、面積の増減について新旧対象表を用いて掲載しています。

第一種中高層住居専用地域については、460ha から 465ha となります。

第二種住居地域については、374ha から 384ha となります。

工業地域については、175ha から 193ha となります。

最後に合計については 3,293ha から 3,326ha に変更します。

42 ページ目をご覧ください。

ここに至るまでの経過と今後の内容について掲載しております。

ここに至るまで、都市計画原案の縦覧、都市計画案の縦覧をいたしました。その間に公述申出書や意見書の募集をしておりましたが、それぞれ提出がなかったということで本日の都市計画審議会を迎えております。

本日の審議会の中で諮問・付議を行い、今後は県の都市計画審議会にかかった上で都市計画の告示・公告という段階に入る予定でございます。

第1号から第5号までは以上でございます。

細田会長

ただいま事務局からご説明がありました。

これから皆様からのご意見ご質問の時間を取りたいと思います  
が、その前に前提条件を少しお話しさせていただきます。

議案第1号については島根県が都市計画の変更を行うにあたって、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聞くものです。

市街化調整区域を市街化区域に編入するという、そこについては諮問ですが、意見を聞くものです。

また、議案第2号から第5号までは、松江市が所管しており、都市計画決定を行うにあたって、本審議会に付議するものです。この関係で後ほどこれらの議案については、議案ごとに採決を行っていきます。議案2号から5号ですね。

議案1号は、ご意見を取りまとめるというようなことです。

かなり大量のご説明がありましたが、前回もこれについてはかなり説明していただき、前回いただいた意見に関して追加の資料などもつけていただいております。

これまでの説明について、ご質問がある方は挙手の上でこのマイクをオンにさせていただいてお話いただきたいと思いますが、少し時間もタイトですので、どの地区のどの部分かということを確認させていただいて、ご意見ご質問いただければと思います。

それではよろしく願います。何かございますでしょうか。

川島委員、願います。

川島委員

法吉地区について、市街化区域に変更されるにあたり宅地がありますが、宅地については変更から外れており、これは市街化区域から外れている形になってはいますが、その確認と、もう1つは、大庭地区においては、2区画ほど農業をやる方いらっしゃるんですけど、ここも外れておりますが、これも確認でございますけど、市街化区域から外れているかどうかの確認です。

それからもう1点は、先般も申し上げましたが、やはり農地をやっている方が、こういうふうに飛び地の中に、住宅街にありますと、とかく農業をやっていると、においが臭いとか、飛沫が飛んでくるということで非常に農業がしにくくなっていく状況が自然と出てまいります。

そういうことについての対策はしっかりできているのかどうか、もう1回確認の上でお聞かせ願いたいと思います。

細田会長

それでは事務局願います。

はい。ありがとうございます。ちょっとややこしい面がありますので、少し説明もいたします。まず法吉と大庭について穴抜けといいますが、そのような場所があるところだと思うのですが、まず先ほどご説明をした資料でいうと5ページで、法吉の地区計画の区域が赤で示されていると思います。

こちらを見ていただきますと、2ヶ所ほど外れているようなところがありますが、こちらについては反対とかそういったことではなく、もともと地区計画の区域として提案の内容に入っていない、もともとの既存集落というところでは。

あわせて7ページあたり見ていただきますと、地区計画の道路とか公園とかの施設が入った図ですが同じような区域になっていると思います。同じ区域です。

一方で12ページ13ページあたりを見ていただきますと、区域区分の変更及び用途地域の変更に関する図面ですが、こちらについては、先ほど含まれていなかった地域も含んだ格好になっているかと思えます。市街化区域に編入する際にひとまとまりの地形地物で区切られた区域で、具体的に言うと道路ですとか、水路ですとかそういったもので区切られたところをまとめて市街化区域に設定をするというのが基本的なルールです。

そのため、先ほど含まれていなかったところも含めて市街化区域にするということ、プラス、既存のこの淞北台側のところでもともと調整だったところも合わせて、市街化区域の中に入れていくと。12ページでいうと赤色になっているところでは。緑色は既存の市街化区域、赤色が新たに追加する部分というところでは。

以上が法吉でございまして、大庭については16ページを見ていただきますと、赤で囲っている区域が事業者の方から提案をいただいている地区計画の区域ということで、穴抜きのところが2ヶ所ほどございますが、こちらについてはおっしゃっていただいたとおり、地権者の方から同意が得られなかったということで区域に含めなかったのですが含められなかったところでは。

これについては19ページも同じような図面でございますし、24、25ページにつきましても、市街化区域への設定につきましても本来道路や水路で囲まれたひとまとまりの区域を設定するというところでは、同意いただけなかったというところがありますので、さらに農業をするといったようなご希望をされている方もいらっしゃいますので、営農環境は保全をした上で、市街化区域には含めず

に調整のままになるといったところです。

営農環境の確保については、事業者の方と地権者の方で話し合いをしていただいて引き続き農業ができるような環境を整えるということで伺っているところです。以上です。

川島委員

はい。わかりました。それと、法吉地区は了解を得たということですが、都市計画税の関係はどうなるのでしょうか。

事務局

都市計画税というところですが、今回法吉もそうですが、市街化区域に編入される場所については都市計画税の対象となってくるということです。

川島委員

この2件のところも、編入される場所も、都市計画税を賦課する地区になるのですか。大庭でなく法吉の。

事務局

法吉については対象になってまいります。

川島委員

ですけれど地権者の方は了解されたと。

事務局

地権者の方にも事前にご説明をさせていただきました、了解をいただいているということです。

細田会長

法吉の住宅2ヶ所については地区計画から外れているけれども市街化区域、用途地域には入っていると。都市計画税もいただくということになると。大庭の方の農業地については、保全を考えておられるし、地権者と業者の方が十分調整をされているということです。

確認させていただきました。川島委員ありがとうございます。

その他ありますでしょうか。

三島委員、お願いします。

三島委員

先ほど川島委員が言われたことと少し重複すると思いますが、大庭の地区のことを聞きたいと思っています。

過去にご説明をいただいたところですが、農業をしたいということで除外してあるわけですが、これから住宅が進んでいったときに環境が変わったと、途中で変わるということが発生すると思

ます。

農業をしておられるけども、農業がしにくくなる。そういうことが何年かしたときに発生するのではないかという懸念を持っています。

過去いろんなところ団地がありますけども、そういったところにそういう状況が起きておりますが、そうしたことに対しての対応はいかがなものかお聞きします。

細田会長

事務局いかがでしょうか。

事務局

おっしゃっていただいたとおり、営農環境の確保が非常に重要でございます。

この地区については、商業地とそれから住宅地ができるということで、今回外れているこの2か所については商業地区の中に入ってくるといったようなところですか、右側のところについてちょっと住宅ゾーンも含まれるところですか。周辺がこれから、すぐではありませんが、市街化をしていくときに宅地化をして造成をして、一方でこちら、農地のままということです。

地盤の高さも変わってきますし、そういったところでいうと、事業者の方にもお伺いをしているところですが、農業ができるような形で周辺を囲っていくような形というふうに伺っております。

農業するに際しては用水が非常に重要になるということで、用水の確保等もきちっとしていただくように、排水についても同様ですが、お願いをしているといったようなところで、営農環境の確保については農政課とも連携を図りながら努めて参りたいと考えているところです。

三島委員

わかりました。

田んぼがある場合、用水を今度はその関係者とか、残られたところだけの地権者で水路掃除なんかされるようなことが発生するということがあるわけですが、今までは全体で耕作しておられる方が共同で水路掃除された部分が、今度は農業される方が一部ですので、そこまでの水路掃除とかそういうものの状況が変わるということをおっしゃっているところですがその辺はどうですか。

事務局

このエリアについては大半が耕作放棄地と申しますか、耕作がも

うされていないような状況でございまして、用水がほとんど使われていないような状況でございました。

ただし、今回含まれていない方々、地権者については農業を将来したいといったようなご意向でございましたので、そのための用水の確保、それから用水の確保の具体的な作業につきましては、現状おっしゃっていただいたとおり今まで使ってきた用水がありますので、こちらの方を使うのか或いは川の方からポンプアップして使うのかとか、具体策についてはこれから詰めていくというところで聞いておりますので、しっかりとしたそういった手段の確保をしていきたいと考えているところです。

三島委員

はい。ぜひ生活ができるように、農業の環境ができるように配慮していただきたいと思っております。

そうでなくても今河川に砂が溜まったり、いろいろ市の方で、或いは県の方で、土砂を取っていただけない、木が生えているという状況が現在起きていまして、だんだんこれからそういうふうな余計になるのではないかと考えておりますので、ぜひその辺は、市が将来的に関わるということをお約束していただきたいと思えます。以上です。

細田会長

その他ございますでしょうか。  
海徳委員、お願いします。

海徳委員

海徳でございます。  
25 ページですが、大庭地区のことで、左側のところ、12メートル道路が接道することになりまして、要望がよくあがっている横断歩道とか信号の交通対策というのはどのように考えているのか教えていただけますでしょうか。

事務局

新たに幹線道路ができるということで、具体的にはこれを管理することになる道路管理者が市道になるということでございますので、協議をしております。

信号の件について、或いは交通安全施設については協議をしていると伺っております。

新たに道路ができて、もともと通っておりましたこの北側と申しますか、この市道につきましても、一定程度拡幅するというところで

利便性を増すということですが、一部、接続部分については従来通っていたようなところが通れなくなる場所もあつたりしますので、一旦戻って入っていったりとか、この右端の辺りですが、こういったところについても地元の自治会の方にもご説明いただきながらご理解を得ているということですので伺っているということです。

細田会長

協議を続けておられるということですね。

その他よろしいでしょうか。

野々内委員、お願いします。

野々内委員

東津田工業団地のことについてです。用途地域が工業地域になっていますけど、手前の矢田がそうだからかなと見ていたのですが、立地からして都市化が進んでいて工業地域っていうのは住居も建てられますよね。そうすると、ちょっとした団地ができると工場の操業について大きな影響がでることがあります。

私が住んでいる東出雲町でも崎田が工業地域なのですが、住民の皆さんから反対があつて、工場が撤退をしたというようなこともあります。この辺りを考えていくと、工業専用地域にすべきじゃないかなっていう感じがするんです。

なぜ工業専用地域じゃなくて、工業地域になったのかというのを教えてください。

細田会長

これ、地区計画で制限しているんじゃないですか。

事務局

会長のおっしゃるとおりでございます。39 ページに東津田地区の用途地域の変更、資料を掲載しております。

まず工業地域に設定した意図としましては野々内委員がおっしゃった通り、右側に内陸工業団地がございます。ここが工業地域の用途地域が設定されているということで、それが隣接ということで、同じく工業地域を用途地域としては設定をしております。

ただ、今回地区計画の用途制限の中で、その工業地域の制限以上にさらに上乘せで制限入れておまして、具体的に言うと、住居は駄目ですよという制限をしております。つまり、工業専用地域並みの制限をしているということですが、そういったところで地区計画で対応をしており、住宅が建つということはないように、制限をかけていくということです。

野々内委員 わかりました。今日いただいた資料の中ではそのあたりが見えなかったのですが、どこかに書いてありますでしょうか。

事務局 資料で言いますと、35 ページの中に建築できる主な建築物ということで掲載をしておりますので、事業ゾーンではこの3種類、工業専用地域の用途地域よりもさらに建築できるものを絞っているということで本当にこの3種類くらいしか建築できないという状況にしております。

そして、もう少し具体的には、お配りしている議案5号の議案5-2の資料で地区計画の計画書ということでございます。5-2の資料の中で何枚かめくっていただくと、建築物等制限に関する事項の中で、建築物の用途の制限ということで記載をしている部分があります。

こちらに長々と用途制限の内容を書いているのですが、要はこれをまとめると、工業専用地域からさらに制限をしますよという内容になっております。ということでまたご覧をいただければと思います。

細田会長 はい。ありがとうございます。  
その他、確認いただきたい点がありますか。  
村松委員、お願いします。

村松委員 大庭地区について、先ほど法吉の方の調整池は50年に1度の大雨に耐えられるということだったんですが、大庭地区の調整池どれぐらいの雨に耐えられるということなんでしょうか。

事務局 すいません、説明が漏れておりまして、法吉がそうなんですけど大庭も東津田も含めて、50年に1度の大雨に、そういった設計をしているということでございます。

細田委員 ありがとうございます。  
その他、よろしいでしょうか。  
田中委員お願いします。

田中委員 大変細かいことなんですけど、10ページと22ページに車庫等の高

さの制限が書いてあるんですが、仕事柄、最高の高さとは軒の高さどっちなんだろうと思ひまして。3.0m という文言があるんですが、10 ページの右下ですね。図面には最高高さ 3.0m として、文言としては軒の高さであるんですけど、どっちなんだろうと。整合された方が混乱なくていいかなと思うんですけど。どちらでもいいんですけど、整合された方が。

細田会長

田中委員もう 1 回教えてもらっていいですか。

田中委員

10 ページの壁面位置の制限というところで、左に図面が書いてあって、右に言葉が書いてあるんですが、この車庫物置等が道路境界線から 1m 以内の場合は、最高の高さ 3.0m 以下とか、右下のところ軒の高さ 3.0m なので、どっちでもいいんですけど、整合されないと建物を建てる際には混乱されるのではないかなと、お尋ねです。  
今結論出されなくてもいいんですけど。

細田会長

車庫屋外物置は軒の高さ 3.0m 以下が不整合ですか。

田中委員

軒の高さと最高の高さっていうのは建築基準法でも言葉として違うので、どっちかなあというところですよ。深い意味は無いんですけど、ただ目についただけです。

事務局

ありがとうございます。正しくは軒の高さですのでこちらの左の図、この中にある表記は誤りでございます訂正をいたします。  
申し訳ございません。

細田会長

図と不整合ということですね。すべて軒の高さということですか。

事務局

車庫屋外物置に関する規定については、軒の高さでございます。

細田会長

わかりました。田中委員ありがとうございます。  
その他大丈夫ですか。それでは警察の方お願いします。

伊藤委員代理

法吉の方の計画の確認なんですけれども、図面でおそらく歩道やら多分中央線やらだと思ひ線が入っているんですけど、道路の、区

画幅まではこれで決定ということですか。8ページとか7ページで  
すかね。

例えば、幹線道路の部分であればおそらく片側1車線の片側歩道  
付きというような絵になるのかなと思うんですけど、この辺りの計  
画は決定ですか。それとも、案でこれから変更可能という話ですか。  
住宅地であればあえて2車線の道路まで必要なのかなと思ったとこ  
ろで、聞いてみたところですよ。お願いします。

事務局

8ページの法吉地区の図面に表記をされているとおり、幹線道路  
については2車線です。こちらで決定という形になっておりまして、  
具体的な構造については道路管理者と協議をしているということ  
でございます。

伊藤委員代理

わかりました。

細田会長

はい。ありがとうございます。

では、お時間がかかなり迫っていますのでこの程度にさせて頂い  
て。それでは、各委員からご確認いただいた点ありがとうございます  
でした。

全体としては大きな異論ということではなかったかなというこ  
とだと思います。確認させていただく点や、今後の配慮、協議して  
くださいというような内容だったかと思います。

それでは、議案第1号の松江圏都市計画区域区分の変更について  
は、市街化調整区域を市街化区域にするということについては、異  
議なしということによろしいでしょうか。

(異議なし)

はい、ありがとうございます。それでは議案第1号については松江  
市都市計画審議会への意見照会に対して、異議なしとの答申をいた  
します。

続きましては採決の方に入りたいと思います。

まずは議案第2号松江圏都市計画（松江国際文化観光都市建設計  
画）用途地域の変更について。この第2号というのは3地区の法吉、  
大庭、東津田のすべての地区の用途地域の変更、新たにはるとい  
うことですが、これについて承認する方の挙手をお願いしたい  
と思います。いかがでしょうか。

(全員挙手)

はい。

それでは皆さん、挙げていただいたということで、全員賛成と認めます。

よって、議案第2号については、松江市都市計画審議会が提案のとおり承認することと決しました。

続いて、繰り返して申し訳ないですけども、議案第3号に移りたいと思います。

議案第3号については、松江圏都市計画地区計画法吉二反田地区計画の決定について、承認する方の挙手をお願いいたします。

(全員挙手)

それでは全員の挙手をいただきました。全員賛成と認めます。

よって議案第3号については、提案のとおり承認することと決しました。

引き続き、議案第4号大庭向山地区計画の決定について、承認する方の挙手をお願いしたいと思います。

(全員挙手)

それではこれも全員賛成と認め、審議会として承認するしたいと思います。

議案第3号、東津田工業団地地区計画の決定について、賛成される方は挙手をお願いいたします。

賛成されない方もおられますか。

(全員挙手)

大丈夫ですか。はい、それでは、全員賛成と認めます。

議案第5号についても、審議会は提案のとおり承認することと決しました。

以上の第1号から第5号までの承認が終わりました。ありがとうございます。

続いて、議案第6号松江圏都市計画公園の変更について事務局からご説明よろしくをお願いいたします。

私からご説明いたします。

このたびの提案は、松江圏都市計画（松江国際文化観光都市建設計画）公園の変更を行おうとするものです。

議案6-1をご覧ください。

対象公園は、都市計画公園3・4・1号松江湖畔公園です。種別は近隣公園で、現状9.9haのところ約11haとするものです。

事務局

変更理由は議案 6-1 に概要を、議案 6-2 に具体的に記載しておりますが、この後、説明資料とともに、詳細にご説明いたします。

次に、公園の位置についてご説明いたします。議案 6-3 と説明資料の 2 から 4 ページをご覧ください。

松江湖畔公園は、松江しんじ湖温泉街の南側から、忌部川河口付近まで続く、宍道湖岸沿いの都市計画公園です。

6つの内訳がある公園で、これらをまとめて松江湖畔公園となっています。

次に、議案 6-4 をご覧ください。

松江湖畔公園の内訳ですが、地図の一番左側から、松江しんじ湖温泉街の南側にある「千鳥南公園」、市役所東側にある「末次公園」、宍道湖大橋南側にある「白瀉公園」、県立美術館付近の「岸公園」です。

次に議案 6-5 をご覧ください。

先ほどに引き続いて、宍道湖に浮かぶ「嫁ヶ島公園」、嫁島町の国道 9 号沿いにある「袖師公園」と、以上 6 つの公園を合わせて「松江湖畔公園」となっています。

次に、議案 6-4 と説明資料 5 ページをご覧ください。

今回、変更しようとする公園は、先ほど紹介しました 6 つの公園の内訳のうち、図の左側の斜めに細長い「千鳥南公園」と、その右上の三角形の「末次公園」です。

それぞれ変更の理由がありますので、個別にご説明いたします。

まずは千鳥南公園について、説明資料 6 ページと議案 6-7 でご説明いたします。

現在の千鳥南公園は、国道 431 号と宍道湖に挟まれた、緑色で示している区域です。

ただいま中国地方整備局によって宍道湖北岸の護岸工事が進められており、公園や護岸を利用していただく方にはご迷惑をおかけしている状況ですが、令和 6 年度末から 7 年度中にかけて、護岸が完成する見込みが立ちました。

通常、国が管理する護岸の整備が完了して一般共用を開始すると、国の管理下で基本的には治水に主眼を置いた運用がなされます。しかしこの場所では、護岸に赤色で示した公園区域を追加重複させて、松江市が護岸と背後にある公園を一体的に利用できるようにしようとしています。

議案 6-7 をご覧ください。

この場所は、従来から、ジョギング、散歩、ゴズ釣りなど、多くの市民に訪れていただいている公園と護岸ですが、より水辺を楽しんでもらうことができ、賑わいが生れる場所とするため、令和2年1月に「宍道湖・大橋川かわまちづくり計画」を策定し、宍道湖を管理する中国地方整備局と一緒に事業を進めています。

これにより、「水辺ステージ」や「多目的テラス」、「ちゃぷちゃぷ広場」と呼んでいる掘込式の宍道湖と繋がった浅場の造成を行い、安全かつ楽しく、遊び学べる場所の創出を計画しています。

また、護岸の上部と公園の高さを合わせて、フラットな広場や、駐車場の造成も予定しています。

それから、この場所をご利用いただく際には、市のみならず民間主催のイベントであっても、公園と護岸を一体的に使っていただくことができるようになり、ワンストップ窓口で、より水辺を意識したイベントの開催が容易ですので、賑わいの創出につながるものと考えています。

このような目的のため、千鳥南公園の変更を行うものです。

次に末次公園について、議案6-6、説明資料7ページ及び参考資料の航空写真でご説明いたします。

まず、説明資料7ページをご覧ください。末次公園は、松江市役所の東側、国道431号の北側に位置する、緑色と黄色で示している三角形の区域です。

次に、議案6-6、交差点付近の道路の拡幅計画図をご覧ください。

公園の北側で東西に延びる市道市庁舎北線は、末次公園北西側にある市道末次中橋線との交差点を起点に、通勤時間帯において慢性的な交通渋滞が発生しています。

そこで、市役所新庁舎の建設が進む中、市役所の敷地の一部を使って、従来の1車線から2車線へ拡幅工事を行い、交通渋滞の緩和を図ることになりました。

これにより、末次公園北西端では、交差点の形状を整えるため、末次公園の一部を道路用地とする必要が生じたことから、公園区域を一部除外するものです。

次に、航空写真の資料をご覧ください。

末次公園北側の園路については、現状で既に道路の歩道としての利用が主であることと、今後は歩道として管理するため、公園区域から除外するものです。

これらにより、議案6-1及び説明資料8ページのとおり、従来、

合計約 9.9ha であった松江湖畔公園を、約 11.0ha に拡大するものです。

内訳は、千鳥南公園が 1.1ha 追加して 1.7ha に、末次公園が 0.05ha 除外して 0.8ha となります。

最後に、今後のスケジュールについてです。説明資料の 9 ページをご覧ください。

12 月に都市計画原案を、1 月に都市計画案の縦覧を行いました。が、どちらも意見書の提出はありませんでした。

本日、松江市都市計画審議会にお諮りし、その後島根県知事協議と順調に手続きが進みますと、令和 7 年 4 月頃の告示となる予定です。

以上、都市計画公園の変更に係る説明を終わります。

細田会長

ご説明ありがとうございました。

松江の湖畔公園の全体として面積は増えるけど、千鳥南公園は整備で増え、末次公園は少し減る、そういうような内容だったかと思えます。

これについても都市計画で決定されている内容の変更となりますので、最後には本審議会の承認が必要ですので、後ほど採決をする予定にしております。

図面やご説明について、ご意見ご質問などある方がいらっしゃいましたら挙手のうえマイクをオンにしてお話いただければと思います。

よろしく申し上げます。

海徳委員

海徳でございます。

様々な公園を整備していただきまして、利用が増えるかと思いますが駐車場の確保状況というのはいかがなものか教えていただけますでしょうか。

細田会長

お願いします。

事務局

議案 6-7 をご覧ください。A3 の資料でございまして、国土交通省さんの資料をお借りしてきたものでございます。

この中に完成イメージというのが真ん中にございます。

この中で、ホテル一畑さんの前あたりに、千鳥南公園の中に駐車

場を設ける予定でございます。

台数に関しては10台から20台程度、まだ確定しておりませんが、その程度の駐車場を確保する予定にしております。

以上でございます。

細田会長

よろしいですか。

海徳委員

はい。

細田会長

ありがとうございます。

その他ありますでしょうか。

どうぞ。須山委員。

須山委員

須山です。よろしく申し上げます。

公園内で楽しんでいただくためには、トイレ等が重要だと思うのですが、例えば、赤ちゃんがおられたらそこでオムツ交換とか、そういう施設も必要だと思います。

それと、松江市は国際文化観光都市でもあります。それに見合った素晴らしいものにしてもらいたい。

防犯カメラももちろん必要だと思います。そういう施設はどのような配置ですか。

細田会長

トイレについてということでしょうか。

須山委員

トイレばかりではなく、この中にトイレとか、ちょっとしたオムツ交換をする場所とか、そういうものが必要だと思います。

細田会長

そういうアメニティ部分についてということでしょうか。

須山委員

そういう景観に見合った上品なものにしてもらいたいです。

細田会長

担当課からご説明よろしく申し上げます。

事務局

千鳥南公園の整備に関しましては、現在千鳥南公園の中に公衆トイレを設置しておりまして、施設自体は最近のバリアフリーなどいろいろな使い方に即したトイレではない部分が正直ありまして、要

は施設が古くなってきているという状況がありますので、この工事にあわせて、必要な改修またはスペースの増設ということを予定しております。以上でございます。

細田会長

整備に合わせて改修リニューアルされるということです。

須山委員

落書きとか、そういうみっともない行動をする方もいますので、そういう防犯の面で。

細田会長

防犯対策はいかがですか。

事務局

ご質問ありがとうございます。

防犯面に関しましては、公園利用上非常に大きな課題の1つでございます。

しかしトイレに関しましては、プライバシーの確保的な側面もございまして、トイレの出入りやトイレの施設に向けて防犯カメラを向けることはしないようにしております。

これは千鳥南公園に限らず、正しい使い方をされる方もすべてカメラに映り込むことになってしまいますので、トイレに対して防犯カメラは向けないことにしております。

ただ、他の方法で正しく公園を使っただけ、綺麗に使っただけよう、我々の方での見回りや地域の方のお力添えもいただきながら、正しい利用がいただけるように考えて参りたいと思います。以上です。

細田会長

プライバシーのこともあって難しいということでした。

その他ありますでしょうか。

それでは、基本的には、整備されて良くなるという話ですので、採決に移りたいと思います。

それでは議案第6号松江圏都市計画公園の変更について承認する方の挙手をお願いいたします。

(全員挙手)

それでは全員の賛成と認めます。

よって議案第6号については、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。

ここで休憩を5分とりたいと思いますので、しばらく、休憩をお

願います。

(休憩)

それでは、議案第7号の松江市景観計画の変更について、事務局からご説明よろしく願いいたします。

事務局

私からご説明いたします。

議案7-1をご覧ください。議案7-2にある景観計画変更の内容についてご意見いただきたいのですが、これは松江城周辺の景観保全するための景観基準の見直しを進めておりまして、先に、議案7-1の説明をいたします。

1ページ目をご覧ください。

昨年の令和6年4月30日に景観審議会に諮問し、諮問を受けて、5月22日に第51回の松江市景観審議会を開催しております。

目的は松江らしい景観を残し次世代に受け継ぐため、景観基準の見直しを図るもので、内容として次の4つを順次図っていくものです。

1つ目に景観事前協議制度の導入、2つ目に松江城からの眺望基準の見直し、3つ目に松江城周辺の建築物の景観基準（高さ基準を含む）の見直し、4つ目に松江城を眺望する視点場の設定です。

補足ですが、1つ目の景観事前協議制度とは、松江城周辺や宍道湖周辺において、中高層建築物を建築する事業者に対して、景観法にもとづく景観の届出が着手の30日前になるのですが、それよりも早い段階で事前協議を条例で義務付けることで良好な景観形成を図る制度となっています。

2ページ目をご覧ください。

先ほどの4つのスケジュールを示したものです。

1つ目の景観事前協議制度の導入については、9月議会で条例改正を行い今年の1月から施行しています。

2つ目の松江城からの眺望基準の見直しについては、令和6年度前半に景観審議会で作案を作成し、現在、法定の変更手続きを行っているところで、今年の4月施行を目指しています。

3つ目の松江城周辺の建築物の景観基準の見直しと、4つ目の松江城を眺望する視点場の設定については、令和8年4月施行を目指しています。

今回都市計画審議会に諮るものは赤線で囲っている2つ目の松江城からの眺望基準の見直しです。

3ページ目をご覧ください。

先ほど2番目の松江城からの眺望基準の見直しのスケジュールを示したものであり、変更手続きを詳細にしたものです。

景観計画の変更手続きにおいて、景観法第9条により都市計画審議会に意見を聴くものとなっており、今回の諮問はこのことに基づき行うものです。

4ページ目をご覧ください。

松江城からの眺望基準の見直しについて、これまでの経緯をお話いたします。

現在、景観計画にある松江城からの眺望基準は2つ基準を設けています。

1つ目は、松江城天守から見える東西南北の山の稜線の眺望を妨げない。松江城からは県庁を中心に360度ぐらりと見ることができ、すべて背景に山がありますので、このような基準を設けております。

2つ目に、松江城天守から宍道湖の湖畔が見える範囲で、嫁ヶ島の水際線を延長した線を侵さない。特に松江城からの眺望で南側に関しては宍道湖を一望することができます。以前、景観審議会でも諮っていますが、嫁ヶ島を横に引っ張った線よりも宍道湖より北側の建物に関してはこの線を超えないようにするという基準を景観計画で定めております。

赤い線が山の眺望で、水色の点線が嫁ヶ島の延長した線ということを示しております。

5ページ目をご覧ください。

眺望基準を地図で示したものです。

松江城周辺の灰色がかった部分は、景観計画重点区域や地区計画により高さ制限を設けています。

一方、赤線で囲っております都市計画でいう商業地域に関しては、高さの制限の設定がされていないものとなっています。

その中で、緑の矢印でぐらりと示しておりますのは山の稜線の眺望基準、あわせて水色の線で囲った部分に関しては嫁ヶ島の水際線を侵さないという基準を示したものです。

6ページをご覧ください。

上上段は眺望基準の現状について再度記載しています。

今回課題となったのは、1つ目が「山の稜線の眺望を妨げない」という基準があいまいで、人によって考え方が違いますし、客観性に乏しいということがありました。2つ目に「延長した線を侵さない」という表現が分かりづらいというところがありましたので、景観審議会で作案を作成いたしまして、課題の解決として、山の稜線を用いて客観的な基準を設けること、2つ目の「延長した線を侵さない」という表現をもう少し分かりやすい言葉に変えることです。

以上のことから、景観計画の変更案を作成したものが議案7-2です。

議案7-2をご覧ください。

1ページ目は景観計画の表紙と目次です。右側の赤線で囲んだところが変更する内容です。

2ページ目をご覧ください。

ここからが意見をいただきたい内容です。こちらが景観計画で変更することの新旧対照表です。右側が変更前、左側が変更後です。

上段から基本方針を追記しております。

松江城の景観形成基準ということで、2つありますが、松江城から見える東西南北の基準線に接しない高さとする。ただし、松江市景観審議会の審議により、いずれかに該当する施設においては、緩和を認めることができるということで、公益性の高いものと認められる施設と松江駅周辺施設に関しては審議会を経て認めることができるということにしています。

公益性が高いと認められる施設とは学校や病院などです。

松江駅周辺の地域は中心市街地エリアビジョンの松江駅周辺ゾーンとしております。

既存不適格については、建て替え時に基準に適合させるものとするということで審議会の意見もありましたので、景観計画で明記しております。

あわせて嫁ヶ島の水際線については「延長した線を侵さない」を「延長した線に接しない高さ」とするというので、文言を統一しております。

3ページ目をご覧ください。

後で見ただけでしたらと思いますが、議案7-3ではA3にしたものがありますが、景観計画ではこのような形で小さく記載しております。

4ページ目をご覧ください。

中心市街地エリアビジョンの松江駅周辺がだいたいどのあたりかを景観計画に載せています。

あわせて松江城天守最上階の視点ということで、これまで51mというのは運用上行っておりましたが、これについても明示しておく方がいいということで、日本人の目線の高さを1.5m、松江城の最上位の床高が49.5mですのでそれを足して51mということを経営計画の中で明示しております。

3ページ目の基準線については、議案7-3をご覧ください。

東西南北の4方向をそれぞれA3に大きくしたものです。この基準線は、これまで奥にある水色の点線で示した山から、手前の山の黄色い線に変更して、景観上の山の稜線の眺望を確保しております。

あわせて議案7-4をご覧ください。

先ほどお伝えした一番奥の山というのが水色の線で示したもので、黄色の線で引かれているのが今回定める基準線となる手前の山の稜線です。

周辺に関しては、実際もう少し松江城周辺で黄色い線がわかりやすくなるものとです。

議案7-1の7ページをご覧ください。

今後の眺望基準見直しのスケジュールについてご説明いたします。

本日2月12日が都市計画審議会、2月14日に公聴会と書いております。これについて2月4日まで公聴会の意見を募集しておりましたが、意見がありませんでしたので公聴会は中止となりました。

順調にいけばこの後3月に景観審議会を開いて答申を行い、了承が得られれば、3月末に景観計画の変更となる予定とです。

ここで12月10日から1月10日の間にパブリックコメントと書いていますが、この中でのご意見を紹介いたします。

パブリックコメントについては、17人、21件の意見をいただきました。

主な意見としては2つありましたので、説明いたします。

1つ目は、松江城から宍道湖を望む南側の眺望嫁ヶ島についての意見と、2つ目は、城地選定の地である床几山についてのご意見がありました。

1つ目については、議案7-3の南側の写真をご覧ください。

宍道湖の嫁ヶ島が写っていますが、この真下に来るような建物が建ったらどうするのかというご意見が1つありました。この感じが壊れてしまうのではないかという意見です。

2つ目については、城地選定の地が床几山ですので、そこに配慮する必要があるのではないかというご意見がありました。

それに対する市の考え方としては2月3日にホームページにも掲載しておりますが、景観計画の見直しの1つである、松江城周辺の景観基準の見直しの対象エリア、分かりにくいので議案7-1の2ページ目の③に松江城周辺の建築物の景観基準の見直し、ここの対象エリアというのは審議会で議論されており、このエリアの中にすでに嫁ヶ島のこのラインに関しては高さ制限を設けることも検討の中に入っていますので、そちらの方で議論をすればいいのではないかということで考えております。

床几山については、これも第4回の専門委員会でもありましたが、旧床几山配水池跡地から松江城を眺望できますので、松江城を眺望する視点場の設定で議論すればいいのではないかということについて今後の松江市景観審議会で意見を伺うこととしております。

議案7の8ページ目については参考までに現状の景観地区重点区域地区計画松江城周辺のそういったエリアを示したものを載せさせております。

説明は以上です。

審議のほどよろしく願いいたします。

細田会長

ご説明ありがとうございました。

この議案については、景観計画の変更に際し、当審議会からの意見を聞くものです。

意見が多数あった場合などは取りまとめて、景観審議会の方に都市計画審議会からの意見という形で提出ができるものと考えております。

復習的にA4資料の議案7-1の2ページを見ていただくとおわかりかなと思いますが、今回の都市計画審議会から意見を求められているのは、②の内容のみということにですので、③④については、まだ景観審議会でも取りまとめが済んでおりませんので、これについてご意見をいただいてもなかなか難しいかなと思っております。関連して言っていただくのは結構かとは思いますが。

この表を見ていただくとおわかりだと思いますけれども、できる

ものから早急にやっ払いこうというような意図ではないかなと思っております。

③④については、おそらく住民合意や、様々な利害関係の方々と調整・同意が必要なものばかりですので、②については市の方である程度決められる内容かなというふうに思っております。

各委員の方から②のご説明あった件について、ご不明な点やご意見等ありましたら挙手をお願いいたします。

はい、どうぞ。

堀江委員

今回のゴタゴタですけれども、どうもみても数値的には合法的なんですよ。高さ基準とか建蔽率とか、数値的にはいいから受理した人もGOサイン出したと思うんです。

そのあとから松江らしさとは何かという、いわゆる定性的な部分で、感情的な部分の意見が出てきて、市民団体ができて、今どっちかっていうと、とがった団体、反省しろ反省だと言って、上定市長をおろすような勢いになっていて、本来は市民活動としてもっとまちづくりについて広めなきゃいけないのが賛成反対にとがった団体ようになってしまって、ちょっとまずいなという気がしています。

海外の例ですけど、イギリスでは数値的な基準はありますが、まちづくりとは何か景観とは何かという、そういう定性的な部分を検討する委員会がちゃんとあります。名称は建築都市環境委員会といいます。両方が話し合いをしながらどうあるべきかということをやっています。国の法律がそこまでないので、前回の日経新聞によると、今全国の4割ぐらいの自治体がそういう流れで動いているということで載っていたので、是非ともこれを機会に定性的な部分を検討する場を設けて欲しいと思います。以上です。

細田会長

はい、今後に向けたご意見ということで提出したいと思います。

その他のご意見がある方はいらっしゃいますでしょうか。

野々内委員お願いします。

野々内委員

私の聞く範囲では、床几山の話が出ています。

ご承知のとおりあそこは眺望して松江城という位置を決めたところなので、そこはまた後で、景観審議会の方でお話になるということでしたが、もう1つは松江大橋からの眺望です。昔はそ

こから城が見えたが、今は見えない。せっかくそういう計画を作るのだったら、そこあたりも今後の課題として、検討すべきではないかというご意見をいただいたので私も同感なので、ここで提供いたします。

細田会長

ありがとうございます。

④に関連する視点場として、松江大橋の話ということで担当課の方には伝わると思います。ありがとうございます。

それではその他、ありますでしょうか。

どうぞ、井上委員。

井上悦子委員

今回事前協議制度を導入されたということが、非常にいいことだと思います。

まず、今一番問題になっているのは殿町に今度高層マンションが建つことが一番のきっかけで、以前から景観審議会では建物高さ制限とか宍道湖の稜線とかそういうことも審議されながらも、もうちょっと厳しい条例を敷いた方がいいとか言われながらも、結局合銀の本店が建った経緯などから、それ以上は厳しくはしてこなかったのだと思います。そこに殿町のマンションが建つということで、市民運動なども起き、これは大変だということで、急いで事前協議制度を導入され、その間もう一度見直して、松江独自の景観基準を設けようじゃないかということだと思います。これはこれでとても迅速に対応されてよかったと思いますが、東本町の松江くらぶの跡地にもまたマンションが建ちます。どんな事前協議なのかとみたら、高さ13mを超えるもの、もしくは4階建てを超えるもの、建築面積がとかそういう基準があるのですが、事前協議で出されたとしても、ちょっと高さが高いとか色が悪いとか言って開発業者や建築業者さんを指導していくにはもう1つ、何をこういうふうにしてくださいという指導要綱というのをある程度明確にしていかないと、もぐら叩きではないですけど、出てくるものをその都度叩くだけですよね。

松江城からの眺望っていうのがありますが、今日は会長さんが②の松江城からの基準の意見を言ってくださいと言われたので、その話にはなると思うのですが、でも景観審議会のときもそうでしたが、松江城から見る眺望ばかりを気にして、本当はもうちょっと周りもやらなきゃいけないってみんな言いながらも、それをできなか

った、しなかった結果がこうであったので、松江城からっていうひとつの基準を設けながら周りもみないといけないと思います。

松江市って他の地域と違うのは、松江のまちの中に建てられた当時のお城があり、そしてまちの中心部の真ん中に宍道湖があるっていうところ。他の地域と違うのは、決してそこは侵されない部分なので、宍道湖の上に建物なんか建てられないし、ある意味古くからの景観をすごく守ることができたっていうところでもある。

昔の黒瓦の銀瓦の高くても2、3階建てくらいの低層な屋根瓦がみえるようなそんな景観がずっと長くあったまちなので、それをずっと守り続けろとは言いませんが、もちろん建築資材も変わり、世の中も変わってきていますから、それをかたくなに守る必要はないですが、ただそういう土地柄であるがゆえに高い建物はいらぬのではないかっていう、考え方ってないのかなと思いました。以上です。

細田会長

井上委員は景観審議会の委員をされているので、お話しされたのだと思います。

事前協議の制度を作られても、要はこの②③④が揃っていかないとおそらく、指導っていうのは具体的には難しいということで、私としては、なるべく早く②は決定していただいて、③④についても早めにとっているのですが。

そのあたり今井上委員がありましたけど、事務局から何かありますか。お話伺ったということでもいいですか。

事務局

ご意見を伺いまして、なるべく早いところで次のステップに進んでいきたいと思っております。

ありがとうございます。

細田会長

ありがとうございます。

堀江委員、どうぞ。

堀江委員

結局は今の国の法律のもとからいうと、こういう委員会ができて何の拘束力もないんですね。

国自体に定性的なことを検討する委員会の設置条項がありませんから、数量的な部分だけの基準はあるけど、定性的な部分がないので、各自治体がそういうのができれば、国も考えると思うけれど

も。議員立法でね。

そういう流れにやっぱりもっていかないと、作ったはいいけど、ただのお飾りみたいな。意見を聞くけど拘束力がないような委員会を作っても意味がないかなという感じがします。

細田会長

一方で②③④をきちっと決めれば一応法的拘束力が出るってことですよね。

数値的なものではありませんけれども。

その他よろしいですか。

高須委員、よろしくお願いします。

高須委員

今回議案7-4の広域の山の稜線のところをずっと見ていたのですが、ちょうど議案5号の東津田工業団地のことを先ほど採決が終わったかと思いますが、たぶん大丈夫だと思うのですが茶臼山171.4mのちょっと上に44mの点が書かれていると思います。先ほど東津田工業団地の地区計画33ページを見ますと、マックスで25m切り下げるということと、東津田工業団地の一部は高いところを含んでいるなと思ひまして、大丈夫なんでしょうかと思ひました。確認です。

細田会長

そのあたり、今回の件と関係するかどうか。今すぐは難しいですか。どうですか。

高須委員

A4横の資料の方から山の標高が読み取れなかったのですが、そこは確認いただくとともに、今後、こちらの審議会で検討する際もこの稜線がどこにあるのかということは必ず確認をする必要があるのかなと思ひました。

細田会長

ありがとうございます。

手続き的にはこちらの議案5号のほうが先行しているので、稜線が下がっちゃうかもしれないですね。

事務局

今すぐは分かりませんので、確認をして今後分かりましたらまたお知らせしたいと思います。

細田会長

今後のいろんな開発行為もこれに気をつけるということで。

ありがとうございました。  
井上委員。

井上亮委員 嫁ヶ島の水際線の延長した線を侵さないっていうのがあると思うのですが、パノラマ写真を見たときに、極端な例を言えば、赤い線よりも下のギリギリのところ、万が一建物がずらっと並んだときに、これって絶景なのかなと思いました。それよりか宍道湖が見える面積みたいなのが結構嫁ヶ島が絶景に見える要因なのかなと思ったのですが、宍道湖が見える面積っていうのはあんまり関係しないでしょうか。

細田会長 事務局、いかがですか、最高高さのさっき言われたことと関連しているかもしれませんけど。

事務局 あくまでこの線を超えないように、理想は井上委員が言われるように、宍道湖の湖面が多く見えれば見えるほどいいのかなとは思いますが、あくまでもその景観上の制限ということで、ここまでにしていただきたいという線を引いたものです。

細田会長 南側の嫁ヶ島の下側のエリアが今後なくならないように、一応今後の③などでその辺も考えていきたいというようなお話がさきほどもありましたね。  
湖面面積まではちょっとまだ議論が行われていないとのことですが。  
ただ今建っている既存不適格なものっていうのは、建て替えのときには低くしていかないといけませんので、今よりも湖面面積は、今後、確保されるのではないかと思います。何十年か先ですね。  
こういった計画っていうのは多分 50 年後みたいなことも見据えてやっていかないといけないかもしれません。  
50 年後建て替え終わった、順々に建て替わった先には、よりいい景観がつくられるのではないかと考えております。  
その他ありますでしょうか。  
田中委員、お願いします。

田中委員 稜線は数値化しないと今までも松江市民の美意識によって景観が守られてきたと思うので、県外の業者さんがやってきて、パッと

建てたものに慌てて後追いでやるような形になっていて、やはりきちんと数値をもってやらないと隙間のところをめぐらして法令違反じゃないからということでやると、たちごっこみたいになると思います。

殿町の件では厳しいことにはなりましたが、これ以上増やさないように、合銀の件も政治的なことで許されてしまったということがあるので、そういったことがないように、今回きちんと色んな形で数値化、客観的に誰がみてもこうだよねっていうものをもっておくと思います。

せっかくいいパノラマ写真もありますので、この線から出ちゃいけないよというものを、マップにおとしていくようなことを大変でしようけどもやっていく良いきっかけになったと思います。大怪我をしてはいますけども、これ以上傷を広げないためにも。

あくまでも私の意見ですけど、守っていきたいと思っていますので、うまくコントロールしていただくようなものがあればいいかなと思います。

細田会長

ありがとうございます。

応援していただいているということです。

事務局

ご意見ありがとうございます。

補足ですけども、この黄色い線に関しては国土地理院もレーザー測量をかけていまして、木を無視した山の標高というのを持っていますので、それをもとにこの基準線を引いておりますので、数値化をしながら制限をかけていけるのかなと思っております。以上です。

細田会長

ありがとうございます。

東側のパノラマ写真見ると大山がこれまでの稜線になっていてびっくりしました。

大分黄色い線が落ちてきていますので、島根大学も一部引っかかるという話を聞きましたけど。ただ日赤はやっぱり病院機能がありますので、こういったものは特例的に公益性が高いものというただし書きが書いてありますので、今後も少し緩和があるかなというふうに思っております。

A3の2ページ辺りの文言も見ていただきながら、ご意見ご質問

があればいただきたいと思っております。

その他ありますでしょうか。

どうぞ。

須山委員

須山です。よろしく申し上げます。

2 ページです。私は北アフリカのモロッコへ行ったことがあります。この国は王様が統治していてモロッコ王国といます。モスク以外は高さが3階以上のものは建てられない国です。見事な景観で世界一だと思えます。ピタッと統一されています。でこぼこなんかは全くない国です。2 ページ目の公益性が高いと認められる施設は規定の緩和を認めることができるという文言があるのですが、これも景観審議会でのどのような判断になるのかわかりませんが、公益性が高いということも認めないほうが良いと思えます。こういうことはよくないと思えます。松江にふさわしくないと思えます。この文言を入れるのは。

細田会長

でも、例えば日赤病院がそこからなくなる、中心部にああいうのがなくなるということになってしまいます。

須山委員

いずれは50年後とか60年後には古い施設ですからね。そのときの見直しは、基準を満たさなかったらやっぱり高さ制限をしたらいいのではないですか。公益性ということばかりを認めたら良くないと私は思います。同じような規制にして、すばらしい国際文化観光都市の松江市をつくっていただきたい。

合併して大所帯になった松江市ですよ。昔の八束郡の人間が、松江に行ってみようという雰囲気には今は全くなっていません。私は八雲町ですけど、役場入口まで行くとバスも通わない一帯になっています。どんどん人口は減少していきますので、また中心市街地に住民がもどってくるようなまちづくりを旧松江市はやってもらいたいです。

細田会長

その他の意見をお聞きしてから、公益性の文言に対して審議会の総意として意見を付すかどうかというのは少し後で議論したいと思えますけども、その他にありますか。

はい、高須委員。

高須委員

須山委員と少し近いところがあるのですが、これは景観の委員会へ確認をしていただきたいのですが、2ページのところの松江城からの眺望基準というのは2つ箇条書きがあります。これは新しいものを建てる時に適用されることがおそらく一応前提としてあると思います。その下に、既存不適格の建築物および工作物に関しては、とあるのですが、公益性が高いと認められる施設を新たにこの周辺に建てるということを考えること自体がどうなのかな、というのが須山委員のご意見なのじゃないかなと思います。そうすると、例えば①や②の施設に関して、これは今のものを建て替えるというときにこそ検討されるべきなのではないかなと思ひまして、これが何を前提として基準を書いているのか、その前提ではない既存不適格のものを今後建て替える際に何をさせるのかというのは明確に分けた方が良いのではないかなと思います。上手に言えないのですが、新たに建てることを目的として、例えば公益性が高ければこの眺望基準を外れても周辺に建てていいですよ、ということを行っているように見えてしまう。そのあたりはもう少し整理をされてはいかかかなと思ひました。すでに公益性が高いものがそこにあって、それに関して建て替えが必要になった、でも例えば、どうしてもヘリポートが必要で、作るためには何m以上必要だからということで基準を緩和します、というのなら分かるかなと思ひたのですが、原則から外すってものの書き方を少し整理される方が良いかなというのが一つ。

もう一つ、私の主な意見としては、先ほどの南の嫁ヶ島の水際線の話なのですが、水位が変わればどんどん変わってしまうところもあるので、水際の線の延長がという表現が果たして良いのかどうかというのは検討が必要かなと思います。この線を設ければ、この線に沿って、今後高さが同じ建物が水際に向かって並ぶということを許容しているようにも見えるなとも思ったりして、この水際というのが非常にあいまいな言葉だなと私は感じております。

細田会長

1点目の公益性が高いと認められる施設の場合は、新設、建て替え両方あると思うのですが、そのあたり事務局いかがですか。

事務局

新設も既存の建て替えも含めてと考えております。

細田会長

新設もありうるということですね。

	<p>それと、嫁ヶ島の水際線ということで、高須委員から水位が何十年後かに下がるとか上がるとかあるかもしれませんが、その辺りはどのような考えですか。</p> <p>宍道湖がほとんど動かないということかもしれませんが。</p>
事務局	<p>嫁ヶ島の水際線というのは、東京湾の水位を 0m としたときに 0.3 m というのが一応今までの運用でありましたので、何らかそういった形で記載を考えたいと思います。</p> <p>水位を東京湾から比べて 0.3m 高い位置にして、そこを基準として、その時の嫁ヶ島の水際線のラインという形で何らかの記載をするか考えたいと思います。以上です。</p>
細田委員	<p>井上委員お願いします。</p>
井上亮委員	<p>パノラマ写真を用いて基準を分かりやすく表現されていると思うのですが、ダメな例を示すというのは難しいでしょうか。</p> <p>例えば黄色い山の稜線をちょっと出たような建物がポツポツあるとか、嫁ヶ島の水際線からちょっと出たような建物を写真として分かりやすく CG とかで載せてしまうのは難しいでしょうか。</p>
細田会長	<p>事務局いかがでしょうか。</p>
井上亮委員	<p>これがダメっていうのが分かりやすい方が良いのかなと思いました。</p>
細田会長	<p>たぶん手引きみたいなものを作られたときに②で駄目なやつ、③で駄目なやつ、④で駄目なやつは例えばこういうのですよっていうことは今後あるかもしれませんがね。計画に作るかどうか分からないですけど。</p>
事務局	<p>あくまで景観計画なのでおおよそ皆さんがわかるような形で書いております。パブリックコメントでも GIS 等を使ってきちんと座標を見て、どこの高さかを明確にした方がいいのではないかという意見もあったので、委託事業者に依頼してそういった地図上に関しての建てられる高さの限界というのを数値化して、それをもとに建てられるか建てられないかは事業者さんには言えるのかなと思っ</p>

ております。以上です。

細田会長

川島委員お願いします。

川島委員

川島でございます。

事前協議制度の導入ですが、先ほどお話ありました、公共性が高い施設や松江駅周辺施設も該当するのかなのか。

日赤病院を建設するにあたっては、当時、別の場所に移設するという話だったのですが、地域住民の方が、中核病院が必要だということで移設反対されたという経緯があり、先ほどもお話ありましたように、ヘリポート等も必要だということでああいう高い建物になったと思っております。

この事前協議制度というのは、こういった公益性だとか、松江駅周辺の施設も該当するのをお聞きしたいと思います。

細田会長

事務局お願いします。

事務局

日赤に関しては松江城周辺エリアの中に入っていますので、当然事前協議制度の対象です。

松江駅前に関しては、あくまで大橋川の周辺のみを対象にしていますので、駅の中心に関しては対象外です。以上です。

細田会長

意見もある程度出していただいたかなと思っております。

先ほど須山委員、高須委員からお話があったような、公益性が高いと認められる施設のただし書き、これについて、この都市計画審議会の総意として、これは省いた方がいいか挙手で決めたいと思います。過半数であれば、これが都市計画審議会の総意として意見したいと思いますが、①公益性が高いと認められる施設について、ただし書きを取った方がいいのではないかとと思われる方は挙手をお願いいたします。

(挙手なし)

ゼロ。

ということは、ただし書きを残していただくということでよろしいですね。

私も日赤病院がこの中心市街地からなくなるとか、場所を移転するっていうのではなく、現地建て替えできたらしていただきたいと

思っておりますので、こういったただし書きは、必要ではないかと思っております。

それでは、以上で議案第7号について、審議をし尽くしたかなと思えます。

事務局

皆さんにパンフレットを配布しておりますが、今度2月23日に、松江らしい景観を考えるとということで景観シンポジウムを開催します。よろしければご参加者いただければと思っております。よろしく願いいたします。

細田会長

それではこの景観計画の変更について、審議会からは特段の意見なしということで、基本的には早期に施行していただくということでよろしいでしょうか。

はい。ありがとうございます。

それでは、次の議題に移りたいと思います。

いただいた意見は、該当事務局の方で、今後参考にしていただくと考えておりますので、どうぞよろしくお願いいたします。

続いて議案第8号、新たな土地利用制度の検討について事務局からご説明よろしくお願いいたします。

事務局

私から議案8号について説明いたします。

資料はこのA4の横ペーパー、右肩に議案8と記載したペーパーをご覧ください。

まず1ページ目ですが、これまでの検討経過と内容ということで、令和6年1月の都市計画審議会以降の本日を含めて3回分の内容とおさらいということで記載しております。

こちらをご覧くださいの上で、本日の内容として制度の方向性をお示ししようと思っております。2ページ目はその前提条件というか少しおさらいも含めて、松江市のまちづくりの考え方とこれまでの都市計画審議会でご提示した内容を再掲しております。

2ページ目は、松江市の目指す将来のまちの形ということで、松江市の総合計画でありますMATSUE DREAMS 2030の中で、市全体を持続可能なまちとするためにコンパクト・プラス・ネットワークの形成と中心市街地の再生、この2つを両輪として、市域内のバランスのとれた発展、こういった将来のまちの形を目指していきますということを総合計画の中で謳っております。

そして、この議案8の内容であります土地利用制度の検討というのは、この市域内のバランスのとれた発展という将来の目指すまちの形を作るための手段ということで今検討を進めているということでご理解いただければと思います。

3ページ目につきましては、昨年1月の都市計画審議会の中ですでにお示しした内容ですが、先ほどの将来のまちの形を作っていくための新たな制度の基本スタンスと制度の方向性ということで、掲載されている内容を踏まえながら制度を作っていきますということをお示ししているということでございます。

4ページにつきましても、昨年1月の審議会の中ですでに示しておりますが、新たな土地利用制度の構成としまして基本の土地利用ルール、そしてきめ細やかな土地利用ルール、この2つの大きな枠組みを組み合わせることで制度を構成していきたいということでございます。

そして本日のところで基本の土地利用ルールの考え方に関する内容をお示ししたいと思っております。

5ページ目につきましては、こちらもすでに1度報告させていただいている内容でございます。

昨年の7月から8月にかけて市民の皆様との意見交換会というものを開催しております。その概要をまとめております。

内容についてはすでに報告済みなので割愛いたしますが、この市民の皆様の意見の内容、そしてこれから説明する事業者との意見の内容、これを踏まえて本日方針をお示しするという事で再掲しております。

6ページ目からは新しい内容となります。事業者との意見交換会の結果概要としております。

昨年の10月から12月にかけて開催しまして、その事業者の対象として、建設業、不動産業に関わる団体や農業関係の団体の皆様7団体、そして、実際に松江で開発の実績がある事業者様7社を対象として、市内各エリアの開発事業の動向であるとか、新たな土地利用制度に関する内容についていろいろと意見交換をいたしました。

いろいろなご意見をいただきまして、その内容が7ページ目と8ページ目に細かく掲載をしております。

6ページ目の中で、その内容をまとめておりますので、8ページ目などは後でご覧いただければと思います。

6ページ目の意見内容のまとめで、少し抜粋して説明いたします

と、市街化区域周辺部に開発ニーズがある、また、郊外部は開発ニーズがない、向かわないということでそういったご意見をいただいております。7 ページ目には意見交換をした事業者の中の 18 事業者からアンケートをとり、その回答を掲載しているのですが、このアンケートの内容というのが現在の市街化調整区域を対象として新たに事業展開を行いたい場所または興味を持っている場所を最大 3 つまで挙げてくださいというもので、そのアンケート結果です。

色の濃い方がニーズが高いエリアだということです。

全体を見渡していただきますと、現状の市街化区域は中心部がグレーで塗られている部分ですが、その周辺部にやはりニーズが固まっていることがわかります。

その中でも濃淡があって、橋南の特に玉湯の湯町、布志名であるとか、乃白、大庭だとか、こういったところにニーズがあるということがアンケートから得られた結果です。この 7 ページも踏まえて見ていただくと市街化区域周辺部に開発ニーズがあります。

一方、郊外部、調整区域でも市街化区域から離れたエリアにはなかなか事業者さんとしても開発ニーズがないのではないかと、なかなか向かいづらいのではないかとというようなご意見をいただきました。

そして、その具体的なニーズの中でも例えば主要幹線の沿線であるとか、小中学校周辺こういったところはすごく開発の適地だと思っているというようなご意見を多くいただいております。

またインフラ関係のことで言いますと、下水道というのはやはり整備をされていた方がいい、またはそういう下水道も含めてインフラ整備が開発で合わせて必要ということになると、その分をコストに転嫁しないといけないため、なかなか採算が合わないので開発に向かいづらいというようなご意見をいただいているところです。

また、開発許可制度について、市民の皆様からの意見の中でも開発許可制度という、今は調整区域は開発許可がすべての案件で必要ですが、開発許可の審査の中で行政も関与していくわけですけども、行政の関与はこれからも必要じゃないですかという意見を市民の皆様からいただいておりますが、事業者の皆様からもそういう基準は一定同じく必要なのではないかというご意見をいただきました。

その他、少しいろいろと書いておましてその細かい内容が 8 ページに連動して記載をしておりますので、この辺りはまたご覧をい

ただければというふうに思っております。

それではページが飛びまして9ページ目をご覧くださいませでしょうか。

昨年の市民意見交換の内容、そして今少し説明いたしました事業者の皆様との意見交換の内容。こういった部分を踏まえて新たな土地利用制度の用途制限について検討をしていきたいということでございます。

この用途制限という部分は、手法が基本的に2種類あり、それを9ページ中段の表に掲載しておりますが、その2種類のうちの1つが用途地域です。

用途地域の概要を説明しますと、市街地を住居系・商業系・工業系の大きく3種の用途に分類しまして、まちの骨格的な土地利用を誘導する、そういった手法です。特徴としましては、13種類のメニューがございます。あらかじめ決められております。この中から、エリアの現状だとか将来像、そういったものに沿ったものをピックアップして指定をしていくということです。

先ほどの議案でも議論となりましたが工業専用地域というものがあります。工業専用地域は住居系用途は建てられないという制限なのですが、逆に言うとそれ以外の用途については住居系用途を制限するメニューがないというのを特徴として挙げております。

もう1種類の用途制限の手法というのが、特定用途制限地域というものです。

その内容としては用途白地、つまり用途地域以外のエリアということで、用途白地において誘導したくない特定の用途を定めてその制限を科すという手法です。

特徴としては、特定用途制限地域エリアを指定し、そのエリアごとに、立地して欲しくない建物、例えば風俗関係の施設だとか、危険性が大きい工場、そういったものを選択的に制限することができ、そういった特徴があり、その中で住居系用途も制限をかけることができるという手法です。

用途地域と特定用途制限地域の2種類の用途制限手法というのがありますが、松江の新たな土地利用制度にどう適用していくかというのを、次のページで検証するというところでございます。

ちなみに地区計画という手法でも用途の制限は可能ですが、地区計画がもっと細かいエリアできめ細やかな制限手法としてやっていくものに適しているため、今回検討の対象から除外しております。

す。

10 ページ目をご覧ください。

4 種類の組み合わせを掲載しておりまして、用途地域と特定用途制限地域の組み合わせということですが、今後新たな土地利用制度の中でこういった組み合わせがベストかということを示唆しております。

まず①が全域用途地域にしてみたらということですが、適用としては×としております。用途地域というのはあらかじめ用途制限がそれぞれメニューで規定されていますので、なかなか規定以外のいろんなことに融通がきかないというところがあります。

そして、住宅制限するメニューが工業専用地域以外はないということもありまして、先に説明しておりますが、守るべきエリアという4つのエリア、優良な農地、災害の危険があるエリア、文化財そして自然というエリアへの適用が困難ですので、①は×ということでございます。

そして②が用途地域＋特定用途制限地域を組み合わせていきたいと思いますという手法で、この手法については、これまで意見交換の中で市民の皆様からいろんなご意見をいただいたことと、事業者の皆様から開発ニーズのお話もいただいております。そういったところのバランスを考慮すると、一番現実的に採用しやすいのではないかとということで、②は○としております。

③は用途地域と用途地域なし、現状でいうと宍道都市計画区域はこの手法でやっているのですが、この手法ですと、一番土地利用の自由度というのは高まるやり方だと思っております。

ただ、なかなか用途指定なしの部分については、市民の皆様からの意見で住環境をしっかりと守って欲しい、営農環境を守って欲しいとありましたが、なかなか対応できないのではないかとということで△にしています。

そして④の全域特定用途制限地域にしてはどうかという考え方についても、特定用途制限地域というのが立地を最低制限する用途というのを定めるということで、なかなか目指すまちづくりの方向性という、ビジョンに合わせた誘導というのがなかなか難しいということで△としております。

つまり、②の用途地域と特定用途制限地域、この2つの手法を組みうまく組み合わせ、新たな制度を構成していこうということを考えています。

それでは 11 ページ目をご覧ください。

今回ご意見いただきたい内容を少し我々の考え方を含めてお示ししております。

用途地域と特定用途制限地域を組み合わせるということですが、1-1、開発のニーズの高い現在の市街化区域に隣接する緩和区域だとか、そういったエリアについては用途地域を設けましょうと。そして秩序ある土地利用を誘導しましょうというふうにしております。

そして 1-2、調整区域の中に既存の大規模団地がございますがこういったところはすでにもう団地の用途が固まっているということで、同じく用途地域を設定していきますということです。

そして 1-3、そうやって用途地域の設定をした上で用途地域以外のエリアは特定用途制限地域としていきたいと。特に郊外部については、なかなかニーズというのもないといろんな意見もいただいたところで、制限よりもどちらかという誘導策の方が必要であると考えておまして、柔軟な土地利用を許容するために、制限内容は必要最小限としていきたいと考えております。

この 1-1 から 1-3 までは大きな用途制限の考え方をお示したものです。

2 番目については、行政経営の観点から下水道のないエリアは立地を制限する、としております。

例えば個人の方が下水道のないエリアでも浄化槽で家をどうしてもここに建てたいっていうのは許容されてもいいかなと思いますが、例えばこの下水道のないエリアに新たに下水道を引いて大きな開発をするという部分については、そのインフラコストが将来的な増になるという観点がございます。それは市民意見の中でもいろいろ懸念の声が出ているところです。

そういったところは制限をするべきじゃないかというふうに考えています。

そして 3 番目については、現在市街化調整区域の中で緩和区域では建物は一定緩和されて建てられるのですが、最低敷地制限として 200 m<sup>2</sup>以上の面積の土地で建ててくださいということがあります。これについてはいろいろ意見をお伺いする中で、現在のニーズに合っていないというご意見をいただいたことから、この内容を見直していきたいと考えているところです。

12 ページ目をご覧ください。

12 ページ目は今ご説明させていた内容をイメージとして表示したものです。

ピンク色で示されている部分が現在の用途地域という部分です。

そして赤い点線で囲まれてピンク色になっている部分は新用途地域のイメージで、市街化区域の隣接する部分の、例えば緩和区域であるとかそういったエリアを示しております。

そして、青の点線で囲まれた新用途地域のイメージは大規模団地というくくりの中で、住宅団地が主ですが例えばソフトビジネスパークであるとか朝日ヒルズ、そういった企業団地も含めております。

そういったピンク色で追加した分も含めてこういったエリアを用途地域と指定していきます。

そしてそれ以外の都市計画区域内のエリアについては、特定用途制限地域をしていくというような大きなイメージということでご覧いただければと思っております。

それでは最後 13 ページ目でございます。

本日いろいろご意見をいただければと思っておりますが、そのご意見を踏まえまして制度の詳細検討を今後も進めていきます。

そしてまた市民意見交換会でいろいろとご意見を再度いただくかなというところで、制度のたたき台というのをそれに向けて今は作っていくという段階だと思っております。

議案 8 の説明は以上でございます。

細田会長

ご説明いただきありがとうございます。

今回のお話の骨子は 11 ページ、12 ページ辺りかなと思っております。

本日 12 時までの時間内はご意見ご質問を承りたいと思っておりますけれども、本日採決する内容ではございませんのでご意見ご質問をいただくということでお願いします。12 時では時間が足りないと思われまので、来週中ぐらいでご意見ご質問等がある方はメール等で事務局の方にお伝えいただくということでご了解いただきたいと思っております。

本日は全員の方にはご発言いただけないかなとは思っております。

それでは、今ご説明あった点についてご意見ご質問ありましたらよろしく申し上げます。

三島委員

三島委員、お願いします。

線引き問題、これはかなり重要なことで過去から出ていますが、今案としていろいろ見ましたけど、私を感じるのでは、意見を言ってもいいかどうかわかりませんが、大した変更がないなと受けとめたところですよ。

あれだけ鳴り物入りで言っておられた市長さんの方針とはかけ離れているのではないかと考えております。以上です。

細田会長

ありがとうございます。

その辺事務局の見解はいかがですか。

事務局

あまり変わらないのではないかとというふうにご覧になられたと。

受け取り方はいろいろあるかと思いますが、まず市街化調整区域そのものは、原則的な考え方が建物を建てることを規制する、原則建てないでくださいねというそもそもの考え方がまずあります。

今回この線引きを廃止する、要するに線引きを用いない、この時点で、要は原則的にどこも建ててもいいですよ、から始まっています。

ただそうは言っても、どこでもかしこでも建つといけなないので要は秩序を保つために、ある程度建てて欲しくない場所を前回ぐらいからお示ししています。

今回は特に建てて欲しくない、要は用途、種類っていうものをどういうふうにバランスを取っていくかというところのご提案といえますか、方針をお示ししたということです。

基本的には市街化調整区域ということで、まず手続き論で、何かやろうと思ったら、必ず許可を受けていただかないといけない。要は家を建てるにも、ここに家を建てていいですかと伺わなければまず建てられるかがわからないという。そういった考え方そのものが線引きを廃止することになれば、原則はどこでも建てていいという思想が入るという時点で全く180度、制度がひっくり返るところです。パッと見のイメージでは何となく一定制限をかけるというところに関してはあまり変わってないように見えますが、あくまでも秩序を保つという考え方は線引きがあろうがなかろうが、その部分は揺るぎないものだと思っておりますので、ただ道具を取りかえるということです。

手続きのしやすさというのは格段アップするかなというふうに思っておりますので、その点が制度上はなかなか見えにくいところなのですが、手続き論でいくとかなり緩和をされるというふうにご理解いただければと思います。

細田会長

個人の方が家を建てられる分には合併浄化槽をつけていただければ自由に立てるよってことだと思いますけれども、これ以上下水道管をワーツと延ばしてという感じじゃないよってことじゃないかなと思っております。

川島委員をお願いします。

川島委員

川島です。

土地利用制度で周辺の方へ緩和されるのはいいんです。

それで見えますと、玉湯だとか、大庭だとか乃白ですね、こういう商業施設が集積するようなところには投資家がたくさん集まっているなという気はしますけれど、それはそれでいいと思うのですが、しかしながら、用途地域の中の住居系の中で特に松江市もそうなのですが、中心地の方の空洞化、空き家が非常に目立っています。

私は宍道町で、宍道町の住居区域の中でも高齢化で施設に入って住まなくなった空き家がたくさん出ておまして、もう何とかしたいからこの建物、土地もあげるけどいらない？というんですね。それでも人がいらないというんですね。

そういう状況が出ておりますので、空き家対策もあわせて土地利用制度でもいいのですが、まちの再整備という面では中心部の空き家対策も力を入れていただきたいなと思います。以上です。

細田会長

はい。ありがとうございます。

事務局いかがでしょうか。

事務局

ありがとうございます。

基本的に外に広げるのみという考えは全く持っておりません。

総合計画にも掲げておりますが、中心市街地の再生、要するにまちなかの再生も含めて両輪で取り組みつつ市域内のバランスのとれた発展を遂げていくという方針でございますので、よろしく願いいたします。

川島委員                    その方針はいいんだけど、現実はそうになってないよということです。もうちょっと力入れないといけませんよということです。そういうことです。以上です。

細田会長                    はい。ありがとうございます。

事務局                      かしこまりました。空き家対策も含めてしっかり取り組んで参りたいというふうに思っております。

細田会長                    その他ありますでしょうか。  
高須委員お願いします。

高須委員                    これは私が知識の確認ですけど、今回机上に配布いただいた参考資料の方には言及されなかったと思うのですが、この参考資料はいわば用途地域の13のメニューというふうに思っておりますでしょうか。

事務局                      初めの1号議案等の参考資料でおつけしたものと重複するのですが、今ある用途地域が13種類ありまして、その中から適正なものをチョイスしながら設定をしていくというようなイメージでとらえていただければと思います。

細田会長                    今、高須委員から言われたこの用途地域の制限の参考資料ですが、国の法律で決まっていますので、これをはってしまうとかなり厳しい制限がかかってくるので、それはなるべくやらないで特定用途の方で緩やかに制限したいというのが市の思いかなと思っております。  
用途地域をはってしまうと、これを変更することも非常に難しい、非常にきつい制限ですので。  
その他ありますでしょうか。  
先ほどの資料でありましたけど、今の用途地域で、ある程度の秩序がこれによって保たれているところを、これを緩めてしまうと、それはもう住宅地なのか商業地なのか工業地なのか訳がわからなくなってしまうので、既存のものをやめるってことはちょっと考えにくいかなというふうに感想ですけども思っております。

その他ありますでしょうか。

ちょうどお時間になりましたので、大変本日は活発なご議論をいただきまして、ありがとうございました。

以上で本日の議事については終了したいと思います。

議案 8 については先ほども申しましたけれども、来週中を期限とさせていただいて、メール等で事務局にご意見をお寄せください。

その他事務局からありますでしょうか。

事務局

事務局からは特にございません。

細田会長

わかりました。

特に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。

最後に議事録の確認については議席順によって、事務局からご連絡あると思いますので、よろしく申し上げます。

それでは事務局にお返しいたします。

事務局

細田会長、長時間ありがとうございました。

委員の皆様におかれましてはありがとうございました。

議事録の案につきましては作成次第、こちらから送付いたしますので、またご確認よろしく願いいたします。

また次回の審議会についてですが、現在のところ日程は未定でございますので、案件が決まり次第、日程調整をさせていただき、ご案内したいと思いますのでよろしく願いいたします。

以上で第 59 回都市計画審議会を閉会いたします。

本日はありがとうございました。

第 59 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 野々内 誠

委員 三島 良信