

第 60 回 松江市都市計画審議会 議事録

1 日時 令和 7 年 7 月 31 日（木）13 時 30 分 ～15 時 30 分

2 場所 松江市役所本館（新庁舎）3 階 第 1 常任委員会室

3 出席者

(1) 委員（16 名中、出席者 14 名）

細田智久会長、井上悦子委員、井上亮委員、海德邦彦委員、中村ひかり委員、金築和弘委員代理（安藤交通総務課長）、高須佳奈委員、田中昌子委員、森脇勇人委員、花形泰道委員、山根宏委員、米田ときこ委員、柳原治委員、須山恒委員

(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

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 60 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 60 回松江市都市計画審議会を開催いたします。 開会にあたりまして、事務局を代表し、まちづくり部長からご挨拶させていただきます。
事務局	(挨拶)
事務局	ありがとうございました。 ここで、皆様にご報告いたします。本審議会の委員でございました、堀江 一夫さんにおかれましては、今月初めにご逝去されました。これまで、お世話になりましたことに感謝を申し上げるとともに、心よりご冥福をお祈りいたします。 つづきまして、今回の審議会から新たに委員に就任されました委員の皆様をご紹介します。 松江商工会議所専務理事 花形 泰道委員でございます。
花形委員	どうぞよろしくお願いいたします。
事務局	商工業分野からの委員でいらっしゃいます。 また、4 月の市議会議員選挙に伴い、新たに就任いただきました、議員の皆様をご紹介します。 海徳 邦彦 委員です。
海徳委員	よろしくお願いします。
事務局	中村 ひかり委員です。
中村ひかり委員	はい。よろしくお願いいたします。
事務局	森脇 勇人委員です。
森脇委員	はい。よろしくお願いいたします。
事務局	柳原 治委員です。

柳原委員	引き続き、よろしくお願いします。
事務局	山根 宏委員です。
山根委員	よろしくお願いします。
事務局	米田 ときこ委員です。
米田委員	よろしくお願いいたします。
事務局	続いて、人事異動に伴い新たに就任されました、松江警察署の金築和弘委員ですが、本日は代理により交通総務課長の安藤さまにご出席いただいております。
金築委員代理	代理でまいりました。よろしくお願いします。
事務局	皆様方の任期につきましては、前任委員の残任期間となりますので、今年の 8 月 31 日までとなりますのでご了承ください。 また、議席番号につきましては、欠員番号のところに、五十音順に充てさせていただきます。番号については、お手元の出席表に記載しておりますので、ご確認をお願いいたします。 また、金築委員についても、前任の議席番号を引き継いでおります。 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。よろしくお願いします。
細田会長	はい。改めまして、皆さまこんにちは。島根大学の細田でございます。水郷祭を控えた非常にお忙しい時期にお集まりいただきまして、大変ありがとうございます。大学のほうも、先週あたりで学生たちの勉強のほうも一段落しておりまして、それぞれ帰省したり、まちなかの方に出て活動しているのではないかなと考えております。また応援してやってください。 今日は、新たな土地利用制度の検討ということで、主には島根県さんからの意見照会に関する回答の内容ですけれども。これは大きなチェンジしていくという、土地利用に関する事柄について、非常に

よくまとめてある資料になっていると思いますので、これまでの復習も兼ねて皆さんとさせていただいて、理解を深めながら慎重な質疑応答、ご意見をいただければと考えておりますので、どうかよろしく願いいたします。

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。お手元に「次第」「出席表」「資料番号 1～3」がございますでしょうか。「資料 1」につきましては、事前に委員の皆様にお配りしたのから内容に変更がございますので、差し替えをお願いいたします。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、細田会長をお願いいたします。

細田会長

はい、わかりました。それでは、まずは定数、審議会成立の確認をさせていただきます。本日の出席状況について、確認をいたします。本日は、森委員、中村壽浩委員がご欠席ということで 16 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。

また、公開の確認もさせてください。本日の審議会の公開・非公開に関して確認を行います。本日の審議につきましては「都市計画審議会運営規則」第 5 条に基づきまして、公開としたいと思っておりますがよろしいでしょうか。

(委員承認)

細田会長

はい、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。

いよいよこれより、議事に移りたいと思います。まず「新たな土地利用制度の検討」について、事務局からご説明をよろしくお願いいたします。

事務局

私のほうから資料 1 を使いまして、ご説明をさせていただきます。説明は着座にて行わせていただきます。

まず1枚おはぐりをいただいて、3ページ目から説明をさせていただきたいと思います。先ほどからございましたように、本日の審議会の目的について確認をさせていただきたいと思います。島根県のほうで法に基づいて定めている方針がございまして、こちらは「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」、松江圏の都市計画区域についてのマスタープランというものがございまして、こちらは平成29年に策定をされておりまして、こちらが今回、見直されるということでございまして、これに関しては、線引き制度の要否について記載をされることになっておりますので、それに際し関係市町村である松江市に対して意見の照会があったという状況でございまして。

本日については、この島根県への回答を行うにあたり、判断にあたっての検証項目がございまして、この内容についてご意見を伺いたいと思っております。なお、令和5年2月に線引き制度によらない制度の創設を目指すということはすでに公表済みでございまして、改めて書面にて回答を行うというかたちになっております。

4ページ、5ページをご覧ください。先ほど申しました島根県に回答するにあたりまして、線引きの要否について判断項目がございしますが、こちらの一覧を示したものが4ページになっております。いくつか判断項目がありまして、全部で16項目ございまして、こちらの詳しい内容について、後ほどご説明をさせていただきたいと思っております。

また、5ページは回答の構成について記載をしております。流れについては、これから目指す松江のまちづくりの考え方について整理を行いまして、ステップ1、ステップ2の順で検証を行いたいと考えているところでございまして、ステップ1については、主には現状と課題についての評価。また、ステップ2については、ステップ1での評価・検証に基づいて、線引き制度の廃止をした場合の影響等も踏まえまして、新制度によって適切な対応が可能かどうか。こういったものについて検証をしていきたいと考えております。最終的な結論といたしましては、線引き制度の廃止をした上で、まちづくりを行うというかたちで結論を考えているところでございまして。

6ページ、7ページでございまして、6ページについては「コンパクト・プラス・ネットワーク」ということで、これまでも再三説明をさせていただいておりますので、説明は割愛いたします。

7 ページでございます。われわれのほうで、本市で目指している市街地密度像について図式化したものを載せております。図を見ていただくと、現状、線引き制度を用いながら、まちづくりを行っておりますが、こちらについては、市街化区域、用途地域がまずありまして、その外側に市街化調整区域があるといったようなところでございます。市街化調整区域の中には、一部、緩和をした区域がございます。これらは階段状になっておりまして、どちらかという規制の強弱がはっきりしているということで、メリハリのある制度になっているのかなと思っております。どちらかという、開発を誘導するエリアと、守るエリアを厳格に定めてまいってきたというところでございます。

矢印の下が、これから将来目指すという密度構成でございます。これまでに比べると少しなだらかな密度になるのかなと思っております。都市の中核や生活維持の中核といったものを松江市のマスタープランで定めておりますけれども、こういったところについては一定の密度を保ちながら、拠点機能の充実を図っていきたいと考えているところでございます。最終的には、このようなかたちの多極型の都市というふうに呼んでおりますけれども、こういった都市を形成していくことを目指したいと考えているところでございます。

そうしましたら、説明者を代わります。

事務局

私のほうから説明をさせていただきます。8 ページでございます。ご覧ください。座って説明させていただきます。

この8 ページ目から鳥根県への回答案ということで、先ほどステップ1、ステップ2 という、ちょっと分けがあるということでしたけれど、まずはステップ1 についてご説明をさせていただくことでございます。この8 ページの中に、判断項目で求められている内容、そして松江市の状況、回答内容ですね、これを1 ページにまとめているというペーパーでございます。少し文字が並んでおりますが、説明させていただきます。

このステップ1 というくくりについては、判断項目が8 つございます。それについて、それぞれ説明するのですが、まず1 つ目が市街化圧力という項目がございます。問われていることは「市街化圧力が非常に高いかどうか」という内容でございます。これに対して本市の状況としましては、「市街化圧力は依然としてあるものの、開

発ニーズの地理的広がりは限定的である」という回答をするということでございます。このあたりの本市の状況の部分は、後ほど資料の中で、もう少し詳しく説明をしていくということでございます。

続けて2つ目が「良好な市街地形成」ということで、「今後とも計画的な市街地整備が必要ではないでしょうか」と、そういった問いかけでございます。回答としては、「市街化区域における良質な市街地の形成や、空き家の流通促進、こういったことについては今後も必要になってくる」ということでございます。

3つ目、「産業基盤の確保」ということで、「適切な位置に事業用地が確保されていますか。効果的に活用されていますか」ということでございます。これに対しては、「適切な位置に確保され、効果的に活用されている、活用してきた」ということですが、「新たな産業用地は、現状不足をしている」という回答でございます。

4つ目の「都市基盤施設整備」については、「市街化区域内で集中整備の必要がないか。都市基盤の集中整備の必要がないか」ということでございます。回答としては、「都市基盤整備はすでに整備をされております。ただし、防災の観点だとか、渋滞の緩和の観点における道路整備だとか、あとは、中心市街地活性化のための取り組み。こういったことは、引き続き必要です」ということでございます。

5つ目が「区域区分に関連した要望と地域が望むまち」という項目でございます。地域、市民の皆さまがどのようなまちづくりを望んでいるんですか」ということの問いかけに対しまして、「これまでの経過を含めて、開発の自由度を高めてほしいという意見がある。その一方で、良好な市街地環境や営農環境は維持してほしい。こういった意見もある」ということでございます。

6つ目が「市街化調整区域の土地利用」ということで、「現行の市街化調整区域の土地利用がいかにあるべきか」と。また「その実現に向けてはどのような土地利用規制誘導」、こういったことが必要でしょうかということに対しましては、「地域内のバランスの取れた発展に向けて、市街化調整区域の集落の維持発展につながる土地利用制度、こういったことが必要です」ということでございます。

7つ目が「各種施策の運用」ということで、「開発許可制度等で地域実情に応じた適切な土地利用」、こういったことができないでしょうかということでございますが、本市の回答としては、「現状の制度。つまり、線引き制度、区域区分の制度と緩和制度を調整区域で適用しておりますが、この2つの現状の制度では、現状、なかなか

集落の維持発展に向けて課題がある」ということでございます。

そして最後、8つ目が「市の総合評価」ということで、「総合的に将来のあるべき姿の実現に向けた区域区分の継続、廃止、これについての評価」ということで、本市の回答としては、「将来のあるべき姿の実現に向けては、区域区分、線引き制度の廃止が必要である」というふうに結論付けるということでございます。

それでは、9ページ目以降で、それぞれの項目を説明いたしますが、内容も多いため、ポイントを絞って説明をさせていただきます。

まずは9ページ目をご覧ください。先ほどの項目の中の1つ目です。「市街化圧力が非常に高いかどうか」という内容でございます。この内容を確認するにあたって、この9ページの中で下のほうに表がありますが、チェック1から4まで4項目の内容から、この市街化圧力が非常に高いかどうかについて確認をしていくといった構成で、この後も続いてまいります。

それでは、10ページ目をご覧ください。10ページ目は、これは「人口密度の増減について」を示しております。2000年から2020年の20年間の人口密度の増減ということで、赤く示されているのが人口密度が増加した部分。一方、青で表示されているのが減少した部分でございます。また、緑枠で示されている区域が都市計画区域。そして赤枠で示されている部分が市街化区域を表現しております。

2000年というのは、調整区域における緩和制度、これの導入前という時期でございます。緩和制度は平成14年に導入しておりますので、導入前ということで、そこから20年間の増減ということでございます。どういう状況が見られるかというと、特に市街化区域から離れたエリア、市街化調整区域の郊外部ということですね。こういった集落で、人口密度の減少が見られるんじゃないかということでございます。具体的に言いますと、本庄の地区であるとか、湖北の地区であるとか、そういったエリアのことを申し上げます。

一方、市街化区域の周辺部においては、緩和制度により増加しているエリアがあり、そういったところからいうと、市街化圧力が一定あるといえるということでございます。赤で区切られた市街化区域の周辺部。例えば持田のエリアであるとか、城西エリア。そういったところは、少し赤い色で人口密度が増えているという状況が見られます。こういったところは、市街化圧力が一定あるといった内容でございます。

それでは、次に 11 ページ目です。「市街化調整区域の人口動向について」、緩和区域ごとの状況を示しているところでございます。こちらの説明は省略させていただきます。

12 ページ目をご覧ください。「新築の動向」ということで、建築確認のデータを松江市の図の中にプロットしたというものでございます。こちらでも詳しい説明は割愛させていただきます。

13 ページ目をご覧ください。13 ページ目は「事業者の開発ニーズ」ということでございまして、昨年、令和 6 年度に事業者との意見交換会というものを実施しております。その中で、最後にアンケートをさせていただいたのですが、その内容というのが現在の市街化調整区域を対象に新たな事業展開を行いたい。また、興味を持っている地域。こういったエリアについて教えてくださいという内容でございます。その結果が、こちらの図面のほうになりまして、色がついているところが、アンケートで回答があったエリアということでございます。要はこういったエリアは開発ニーズが一定あると捉えてはいるのですが、そのエリアというのが、主に市街化周辺部に限られていると、こういった状況があるということでございます。

それでは、次に 14 ページ目でございます。こういった項目の確認を含めて、最終的に市街化圧力という項目に対して「市街化圧力が非常に高いか」という問いかけに対しまして、「市街化圧力は依然としてあるものの、開発ニーズの郊外部への広がりというのは、これは限定的であるといえる」という回答になるということでございます。

それでは、次に 15 ページ目をご覧ください。「良好な市街地形成」ということで、「今後とも計画的な市街地整備が必要ではないでしょうか」という問いかけでございます。これに対しても、チェック項目をここでは 5 つ設け、それぞれの状況から総合的に評価をするということでございます。

それでは、16 ページ目をご覧ください。「市街化区域の編入状況について」ということでございます。松江圏都市計画が昭和 45 年にスタートしたということでございます。そこから区域の変遷というのを表にまとめたものが、こちらの表になるということでございます。これまで何度か、市街化区域の拡大、または一部除外ということもございますが、そういったことを繰り返してきたということでございます。

右側の「主な変更箇所等」で、時々の内容を記載しているのですが、その内容というのが、公共による土地区画整理事業であるとか、団地開発であるとか、その他民間の開発であるとか、そういったさまざまな、その時々で状況で区域変更をしてきたという状況でございます。ただ一定、近年においては、公共によるものではなく、地区計画提案制度による民間開発事業が主になってきているというのが現状でございます。

それでは、17 ページ目でございます。「市街地開発事業の状況」ということで、特にここでは土地区画整理事業の経過についてまとめております。こちら説明を省略させていただきますので、またご覧いただければと思います。

18 ページ目は「人口密度の状況」ということでございますので、先ほども少し説明させていただいた部分がございますので省略させていただきます。

19 ページ目をご覧ください。19 ページ目は「DID 地区」、人口集中地区というものでございますが、この状況ということでございます。この図面で示している緑が 1980 年の人口集中地区、青が 2000 年の地区、赤が現状の 2020 年の地区ということで、こちらを見ていただいても、だんだんと人口集中地区というのが広がってきているということでございまして、その状況というのは、少し、2 つほど引き出しで書いておりますが、土地区画整理事業で拡大をしていると、そういった状況で、これまで市街地が形成をされてきたということでございます。

ただ、右側のグラフを見ていただくと、1990 年以降は、ほぼ人口密度も一定を保っている。面積についても、増減がそんなに大きくなく推移をしているということで、ほぼ横ばいの状況であるということで、1990 年以降は、そういった状況が動かない中で、コンパクトな市街地が維持されているんじゃないかということでございます。

では、20 ページ目をご覧ください。20 ページ目は「連続性のある市街地形成」という観点からのお話です。こちらの左側にある図面は、法吉地区を示している図面でございます。現行の調整区域における緩和制度においては、既存建物と連坦している地域におけるのみ開発を認めています。つまり、緩和制度で、緩和区域というのは、既存の建物が一定連坦しているエリアを緩和区域としているということですが、そういった状況の中で、下側の薄いピンク色が市街

化区域を示しているのですが、市街化区域と緩和区域、そして、色が違う大規模団地というピンク色もございますが、こういったエリアに挟まれているエリアがあると。要は、この図面上では白抜きになっているエリアですね。こういったエリアは、現状、制度上、都市的土地利用ができない、いわゆる中抜きになったエリアが生じていると。このことが、連続性のある市街地が形成できないという、そういった状況を引き起こしているということでございます。

それでは、21 ページ目をご覧ください。「空き家の分布状況」ということでございます。この図面で示している空き家等の可能性のある住宅というのが、定義が1年以上継続して水道が閉栓されている住宅というものでございます。右側に表もございまして、実数を示している部分がございます。そちらもご覧いただければと思いますが、空き家等は、城東であるとか、城西、津田、雑賀。こういった中心市街地のエリア、またはその周辺のエリアに多く分布を、現状している状況があるということでございます。

また、令和3年度末と令和6年度末の2つの数字を表の中に記載をしております、そちらを見比べると、この3年間で約500ほど、そういった空き家等の可能性のある住宅が増えている状況も見受けられるというものでございます。

それでは、次に22 ページ目です。「中心市街地活性化の取組」ということで紹介をさせていただいているものでございます。説明は省略させていただきます。

23 ページ目でございます。「良好な市街地形成」という項目に対しての「まとめ」でございますが、「今後とも計画的な市街地整備が必要ではないか」という問いかけに対しまして、「土地区画整理事業だとか、地区計画制度。こういった活用をした良好な市街地の形成や空き家対策は今後にも必要になるというふうに考えている」という結論でございます。

それでは、次に24 ページ目です。24 ページ目からは「産業基盤の確保」ということで、「適切な位置に事業用地が確保されているか、効果的にそれが活用されているか」という内容でございます。これに対して項目をチェックしていくのですが、25 ページ目が「現状の企業団地の配置状況」ということでございます。ご覧いただくと橋南のエリアのほうは、市街化区域内に団地が立地をしているという状況でございます。一方、橋北のほうは、市街化区域に限らず、現状の調整区域だとか、江島のほうにも少し、都市計画区域外とい

うことですが、工業団地、企業団地が立地をしているというのが現状でございます。いずれにせよ、住居エリアとの混在が起らないように、こういった団地をちゃんと配置をしているという状況でございます。

それでは、26 ページ目です。近年、市が設置している「企業団地の分譲率」ということでございます。詳しくは説明いたしません、もうほぼ空きがないという状況があるということでございます。

27 ページ目は「工業出荷額の将来推計」ということでございます。今後、令和 17 年までの工業出荷額の推計を示しております。令和 4 年までが現況値でございますが、ほぼ横ばいで推移するんじゃないかということが計算されておるということでございます。

それでは、28 ページ目をご覧ください。「産業基盤の確保」という項目の「まとめ」でございます。「適切な位置に事業用地が確保されているか。それが効果的に活用されているか」という問いかけに対しまして、「市街化区域に限らず、適切な位置に確保され、効果的に活用している。ただ、新たな産業用地は不足をしているというのが現状です。」ということでございます。

それでは、29 ページ目です。「都市基盤施設整備」という項目でございます。「市街化区域内で集中整備の必要性がないかどうか」ということでございます。それに対しましては、2 つの項目でございますが、30 ページ目をご覧ください。「都市施設の整備状況について」ということで、ここでは、都市計画道路、都市計画公園、そして下水道の普及率の 3 つを持ち出しまして示しておるところでございます。まず下水道と都市計画公園については、ほぼ 100% に近い整備率になっているということでございます。一方、道路については、市街化区域内で 76% というのが現状だということでございます。都市計画道路については、災害時の避難経路であるとか緊急輸送路といった防災上の対策が必要ですし、渋滞緩和の対策が必要でございます。こういった観点から、引き続き整備が必要であるというふうには考えております。

なお、左下に示しているのは、現在、工事が着手されて動いている松江北道路の図面でございます。この松江北道路については、主に事業路線としては、市街化調整区域内ということになります。その他、松江熊野線、これは新大橋の関係の路線です。松江熊野線であるとか、揖屋馬潟線。こういった路線が現在進行形で工事を、事業整備を行っているという状況でございます。

31 ページ目は「中心市街地活性化の取組状況」ということで示しておるものでございます。説明は省略させていただきます。またご覧いただければと思います。

以上で、32 ページ目で「まとめ」とさせていただいております。「市街化区域内で集中整備の必要性がないかどうか」ということに対しまして、都市施設については、集中的にこれまで整備をされてきたということでございます。ただし、防災の観点だとか渋滞緩和の対策のために、道路整備だとか、あと中心市街地活性化のための取り組み。こういったことは今後も必要ですということでございます。

33 ページ目が次の項目です。「区域区分に関連した要望と地域が望むまち」と。「地域がどのようなまちづくりを望んでいるか」という項目でございます。これについては、これまでのアンケートや意見交換の内容を示しているということでございます。

34 ページ目は、令和4年度に実施した「市民アンケートの結果」ということでございます。この中で「日常生活を支える商業施設」。こういったことが重視されている。または「公共交通の利便性」。こういったことも併せて重視されているということが見えてきているということでございます。

35 ページ、そして36 ページにわたります、この2つは、昨年度の市民意見交換会について、その概要とどういった意見が出たかということをもとめております。この内容については、これまでこの審議会の中でも紹介させていただいているので、説明を省略させていただきます。

37 ページ目は「地元経済団体からの要望について」ということで、こういった要望が出ているということも、少し提示させていただいているということでございます。説明は省略させていただきます。

38 ページ目は「まとめ」でございます。「地域がどのようなまちづくりを望んでいるか」ということでございますが、これまでの内容をまとめまして、「土地利用の自由度を高めてほしいという意見がある一方で、良好な市街地環境や営農環境は維持してほしいという意見もいただいている」というのが状況でございます。

それでは、39 ページ目でございます。「市街化調整区域の土地利用」ということで「市街化調整区域の土地利用がいかにあるべきか、その実現に向けてどのような土地利用規制誘導が必要か」というこ

とで、3つの項目でチェックをしております。

40 ページ目は、これまた「人口密度の状況」ということで、同じような内容でございますので省略させていただきます。

41 ページ目は、中山間地域の指定を受けた地域の考え方ということでしております。現状の市街化調整区域の中で、本庄地区、秋鹿、大野、忌部、この地区においては、島根県により中山間地域指定というものがなされております。島根県の島根創生計画においては、こういった中山間地域については、取り組む政策、施策としまして「小さな拠点づくり」というものが挙げられております。この小さな拠点づくりというのは、下に特出しして説明をしておりますが、住民の合意形成による地域運営の仕組みづくりや、燃料・買い物などの生活機能の確保に直結する取り組み、こういったことをやっていくということで挙げられているということでございます。実際、燃料・買い物などの生活に欠かせない機能、こういったサービス、これの維持・確保が必要であるということでございますが、そのためには、建物の立地が例外として扱われている現状の市街化調整区域によらないほうが、より柔軟に対応ができるんじゃないかと、こういうふうを考えているということでございます。

それでは、次に 42 ページ目は「目指す市街地密度像実現に向けて必要な土地利用誘導」ということで、少し事例も提示しながら、説明をしています。こちらは、またご覧いただければと思います。

43 ページ目が「まとめ」でございますが、「市街化調整区域の土地利用がいかにあるべきか、その実現に向けてどのような土地利用規制誘導が必要か」ということでございます。バランスの取れた発展に向けまして、建物の立地が例外として扱われる市街化調整区域、これによらない土地利用制度への転換が必要だと考えているということでございます。

44 ページ目でございます。「各種施策の運用」ということでございまして、「開発許可制度等で地域実情に応じた適切な土地利用ができないでしょうか」という項目でございます。これについて、45 ページ目では「市街化調整区域における緩和制度の運用経過について」、松江市が平成 14 年度以降に行っている緩和制度についてまとめているペーパーでございます。

46 ページ目をご覧ください。「市街化調整区域における土地利用に係る課題について」ということで、この内容も、これまで審議会の中でも提示をさせていただいております。こういったことが課題

であると考えているということをまとめております。こちら、ご覧いただければと思います。

47 ページ目は「市街化調整区域の地区計画ガイドラインの運用状況」ということでございます。市街化調整区域における1つの土地利用の手法としまして、地区計画を設定するということがございます。そのために、市街化調整区域の地区計画ガイドラインというものを平成19年に島根県のほうが設けておりまして、そういった基準を適用して土地利用ということが手法としてはあるのですが、これを適用したケースが、現状、1件のみだということを提示しているというところでございます。

それでは、次に48 ページ目でございます。各種施策の運用の「まとめ」ということで、「開発許可制度等で地域実情に応じた適切な土地利用ができないのか」という問いかけに対しまして、現状の制度では、集落の維持発展に向けては、いろいろと課題があるということとまとめております。

49 ページ目、ステップ1の最後の項目です。「総合評価」ということで、「将来のあるべき姿の実現に向けた区域区分の継続、廃止の評価」ということでございます。これに対しましては、区域区分の廃止が必要であると回答させていただきます。その状況としましては、郊外の集落における移住等の小さなニーズ、こういったことをしっかりと捉えていく必要が集落維持のためにはあると考えておりますが、こういったものを捉えるために、チャレンジしやすい環境を整え、チャレンジする機運を高めていくことが必要であると考えておりまして、現行の市街化調整区域においては、例外的に立地できるという立て付けになっているものでございますので、そうではなく、原則立地できる土地利用の運用が必要になってくると考えております。このことによりまして、地域内のバランスの取れた発展を実現するため、新たな土地利用制度を構築していくことが必要だとまとめております。

事務局

続きまして、50 ページをご覧ください。「市街化調整区域における新たな規制の考え方」というところでございます。これまでも提示させていただいている内容でございますが、守るべきエリアということで、引き続き保全を図っていくエリアについての記載をしております。

また、守るべき居住環境ということで、現状、維持されている良

好な環境というものは、保全をしていく必要があるだろうと考えておまして、左側でございますが、市街地の拡散等を防ぐために、インフラ、特に下水道と思っておりますけれども、こういったものが整備されていないエリアにおいては、一定程度、開発を制限するというので、分譲住宅開発のような大きなものについては制限をしていくという基本的な考え方になっております。

続いて 51 ページは、説明を飛ばさせていただいて、52 ページ、53 ページをご覧ください。こちらは、基本的な土地利用ルールについて、前回提示したもののおさらいをさせていただきます。

53 ページの図を見ていただければと思いますが、現在の用途地域がピンク色の部分でございます。その外側に点線で囲っている部分がございます。こういったところが現状は市街化調整区域である部分でございますが、こういったところに新たに用途地域の指定をして、一定のルールの下で開発を許容していくと、開発を促進していくというところでございます。

具体的には、市街化区域に隣接をするエリアについては、赤の点線で囲んでおりますけれども、こういったところは用途地域を設定する。また、青の点線で囲んだピンクのエリアでは、いくつか郊外の団地がございますけれども、こういった住宅団地につきましては、現在、おおむね住宅が建ち並んできているということで、これから大きな用途が変わることは、あまり想定はされないエリアでございますけれども、こういった部分につきましては、同じように用途地域を設定していきたいと考えているところでございます。

また、それ以外の部分について、青の線で囲っておりますけれども、このエリアについては、特定用途制限地域という手法があり、こういったもので、必要最小限の規制を設けながら土地利用コントロールをしていくという考え方になっております。

続きまして、54、55 ページでございます。こちらについては、新たな土地利用ルールのゾーニングを絵にしたものでございます。真ん中にピンク色の現在の市街化区域がございまして、その周りにオレンジ色で表現をしているところは、現在、調整区域でございますけれども、緩和区域ですとか、過去の大規模団地を整備したところということで、現状一定程度、市街化が進んでいるようなところを示しております。その周りに薄い緑と濃い緑がございまして、現在は農地が中心となっているエリアでございます。薄い緑につきましては、一般的な農地ということでございまして、インフラ、下水道

とか道路とかこういった部分がある部分と、それから、あまり整備されていないような農地もございます。さらに、その外側を中心に、優良農地と呼んでおりますけれども、農地法ですとか農振法、こういったものによりまして、都市的な土地利用の制限をされて農地になっている部分がございます。大きく分けて、こういったゾーニングができるのかなと思っているところでございます。

55 ページの下のほうで具体的に大きな方針でございすけれども、こういったルールを適用するかというものをまとめているものでございます。まず①番については、優良農地、あるいは自然といった部分でございすので、こういった部分については、基本的には都市的な土地利用というのを制限していきたいというところは、これまでも述べてきたところでございます。また②、③といったものにつきましては、一定程度、市街化が進んでいるエリアでございすので、土地利用のニーズがあるということです。秩序のあるまちづくりを行うために、一定程度、用途地域による規制を敷いて土地利用コントロールをしていきたいと思っております。

また、④、⑤のエリアについては、大規模団地や集落地、駅周辺ということで、例えば本庄地区ですとか秋鹿地区、あるいは一畑電車の駅周辺です。こういったところについては、一定程度、開発のニーズがあると思っておりますので、用途規制については弱めの規制を敷きながら、コントロールをしていきたいと思っております。

また、それ以外の⑥については、インフラがあまりない農地でございすので、基本的には良好な開発のみを認めるような制限内容にしていきたいと思っております。また⑦は、こういったエリアを貫いているような沿道の道路沿いの比較的利便性の高いエリアについてでございます。こういった部分についても、必要な用途規制を行いながら、開発をコントロールしていきたいと思っております。ただし、沿道のため、有効活用が進むようなかたちで考えていきたいと思っております。

事務局

それでは、56 ページ目をご覧ください。今、説明させていただいた新しい制度の対応方針、考え方を踏まえながら、この 56 ページ目で島根県が示すステップ 2 の対応ということでございます。このステップ 2 は、あらためて申し上げますが、線引き制度を廃止した場合に、いろいろ考えられる懸念事象に対応できるかどうかということをお問われているということでございます。この 56 ページ目で

内容をまとめさせていただいておりますので、このページで説明させていただきます。

項目がいくつかありまして、まず一番上が「要望への効果」ということで、「地域の望むまちづくりに効果が期待できるか」という問いかけでございます。ここに対しましては、「開発における柔軟性が高まるということになりますので、地域の望むまちづくりに十分な効果が期待できる」としておるところでございます。

⑩番の「不良街区の形成防止」ということで、「市街地の拡大・拡散が予想される区域、こういったところにおいて、不良街区の形成を防止できるでしょうか」という問いかけでございます。これについては、「開発許可の対象面積を引き下げることにより、不良街区の形成を防止できる」という回答をしております。

ここについては、次の 57 ページ目の下のほうに少し説明を加えさせていただいている部分がございます。この開発許可の対象面積の引き下げというのが、非線引きの都市計画区域においては、開発許可の対象面積というのが、標準が 3,000 ㎡ということになります。現状の市街化区域においては 1,000 ㎡、そして市街化調整区域は全ての開発が対象となるということです、この開発許可対象面積というのが、基準としては緩くなるという状況でございます。ここについて、条例等によりまして、対象面積の引き下げを行うということを、ひとつ考えていると。例えば現状の市街化区域と同レベルの 1,000 ㎡以上にしますというような話でございます。

この開発許可の対象になるということは、つまり、行政のほうでそういった開発に対して、チェック機能が働くということですので、こういったことによりまして、不良街区の形成を防止できますという内容でございます。

それでは、56 ページに戻っていただきますが、「今後の都市基盤施設整備について」ですが、「市街地の拡大・拡散に対して、都市基盤施設を適切に整備できるか」という内容に対しましては、現状、制度の考え方の中で、インフラのない地域における分譲住宅開発の制限、こういったことを検討しております。こういったことによって、対応できるという回答としております。

⑫番の「営農条件の確保」、そして⑬番の「緑地の確保」という部分につきましては、制度の中で守るべきエリアと定めているエリアでございます。このエリアについては、強い用途制限を行うというふうに考えておりますので、そのことによって、それぞれ影響が及

ばない、悪影響を及ぼさないというふうにできるということでございます。

そして⑭番「市の総合評価」ということで、「区域区分を廃止した場合に問題点に対して適切に対策が講じられるか」ということに対しては、「制度の考え方を踏まえまして、新たな土地利用制度によって適切な対策を講じることができます」とまとめさせていただいております。

また、⑮番、⑯番に「都市計画運用指針」という基準がございますが、この中で区域区分を廃止する際に考慮することということで挙げられている内容でございます。⑮番が「空き家・空き地への対応」ということでございます。「既成市街地における空き家・空き地が増加しないかどうか」ということでございます。これについては、少し空き家等の状況ということで紹介をさせていただいたのですが、空き家については、増加の可能性というのがあります。これは、可能性はあるということになります。ただ、空き家に関わる各種施策により、市域全域で対策を講じていくということで対応していくということでございます。

そして⑯番の「既存インフラの非効率な利用の影響がないかどうか」ということについては、⑪番と同じですが、インフラのない地域において分譲住宅開発、こういったものに制限を設けることにより、既存インフラの非効率な利用にはつながらないと考えているということでございます。

57、58、そして59ページ、60ページは、今、この56ページで説明した内容と重複する内容でございます。61ページ目は、ステップ2、そして運用指針の問いかけに対して、制度の中でどのような手法によって対応していくかというのを表にまとめたものでございます。ということで、またご確認をいただければと思います。資料1の説明については以上でございます。

細田会長

はい。長時間にわたりましたけれども、ただいま事務局からご説明がありました。説明いただいたのは、県への意見照会ということですが、それに関連してさまざまなデータもご紹介いただきました。

これより皆さまから、ご質問、ご意見を伺いたいと思います。ご意見等がありますでしょうか。

中村ひかり委員	会長。
細田会長	はい。どうぞ。中村委員さん、お願いします。
中村ひかり委員	はい。ご説明いただきありがとうございました。資料の 50 ページですけれども、守るべきエリアについての、松江市の考え方についてお聞きしたいと思います。 災害ハザードについて、新たな建築物の立地を制限するというお考えですけれども、以前まで、平成は緩和区域にイエローゾーンがあっても取引ができたのですけれども、都市計画法が改正されてから、調整区域の緩和区域にもともとあったイエローゾーンが、緩和区域から除外されて、取引ができなくなって、締め付けが厳しくなったのですけれども。 今後、調整区域を外して、同時に緩和区域というものがなくなるとして、そのイエローゾーンやレッドゾーンの締め付けは、都市計画法が改正される前の取引ができるようなほうに持っていきたいのか、今制限しているような状態で進めていきたいのか。松江市の方針を教えてくださいと思います。
細田会長	はい。事務局、よろしくお願いします。
事務局	ありがとうございます。ハザードの部分についてのご質問ということでございます。都市計画法の改正による部分についてですけれども、それを以前のものに戻したいという考え方は持っておりませんので、災害ハザードについては、基本的には、開発を一定、制限するエリアという考え方には変わっておりません。 ここで申し上げている部分については、基本的に、例えば土砂災害警戒区域、おっしゃっていただいたイエローゾーンですとかレッドゾーンについては、その個別法による規制がかかっていると思います。 それが基本にはなりますが、さらにその上から、53 ページにも示しております、特定用途制限地域というものが一体的にかかるエリアがございます。それが重なってはくるということではあるのですけれども、それが、イエローゾーンについて、どういったコントロールをするかという部分については、基本的には、個別法にはなってはくると思います。

事務局

ですので、すみません、ちょっとわかりにくいですがけれども。基本的には、そこは現状と変わらないという認識でいただければと思います。

すみません。私のほうから、訂正というか、補足になります。イエローゾーンとレッドゾーンの扱いについては、実は市街化調整区域だけが特別に緩和から外すということで、ベースが建てられないというスタートの中で、いったん緩和区域の中にあったものが建てられるようになったけれども、もう一回、原則論に戻ってしまったというのは、調整区域だけの話なんです。レッドゾーン、イエローゾーンというのは、都市計画区域に限らず、全域に存在しております。

今回、この4つの守るべきエリアといったところで、それをどう扱うかというのが、まだ正直言って、どこまで規制をするかというのが、厳格にはまだ決めておりません。ただ、イエローゾーンとレッドゾーンの扱いについて、例えばレッドゾーンというと、家を新築で建てたいといったときとか、建て替えをするといったときには、ある程度耐力壁、要するに家そのものが壁でその土圧に耐えられるような家をつくれば、住めるんですよね。本当にそこまでしてでも住みたいという方を、そのまま尊重するのかというのも、ちょっとひとつ考えなきゃいけないかなと思っておりまして。

ただ本当は、今日指したいのは、せめて新築は、そのレッドゾーンに新たに建てるのだけはやめていただきたいなというのを考えたいと思っております。

イエローゾーンは、どちらかというところ、そういった危険性はあるけれども、注意喚起のエリアというふうな見方もできるとしております。ただ、いろんな立地適正化計画の考え方とかからは、居住誘導エリアという考え方がありますが、そういったところから要は除外する。要するに松江市としては、率先して誘導するエリアではないですよというメッセージだけを出したいなと思ってます。

ただ、その規制をどこまで踏み込むかというのは、レッドゾーンまでかなというイメージを持っているというふうに思っていたいただければ結構です。

細田会長

よろしいでしょうか。はい。それでは、その他の委員さんはいかがでしょうか。

森協委員

はい、どうぞ、森協委員さん。お願いします。

58 ページ、意見照会に対する本市の回答ということで、県への回答でございますけれども、営農条件の確保ということで、大規模優良農地等の営農条件に悪影響を及ぼさないかということでの回答がなされております。

これは、本来であれば農地法で、すでに一種農地は開発許可ができないことになっているので、県がこんなことを聞いてきたのかどうかよくわからないんですけど、答えるまでもないような内容のような気がしてならないのが1つと。

そして緑地の確保なんですけど、過去に都市計画をやっていこうとすると、緑地を3%で求めなさいというようなこともあったと思うんですけど、今、松江市は、緑地率が何パーセントですか。そういったことを踏まえた上で確保しなきゃいけないとか、そういったことを述べるべきじゃないかなというふうな思いがございます。

もう一点、この場所が何ページだったかちょっとあれなんですけど、都市計画道路。今まで都市計画道路は、過去27路線あったものを廃止して、なかなか都市計画道路をつくらないから、そのこと自体が、都市の開発行為が妨げられているんだということがあったと思っています。

そういったものの検証みたいなものは、まあ、これはまちなかですよ、まちなかで例えば狹隘道路、そこを都市計画道路計画を出してやっていたのを、みんな松江市はやめましたよね、一度途中で。そういったことで、うまくまちづくりの中で都市が形成されることができたのか。逆に都市計画道路をつくらなかったがために、そういったことに波及していないのか。

ちょっとすみませんが、回答を出すのもいいんですけど、少しそのへんの検証があったらお知らせください。

細田会長

はい、3点ですね。事務局、いかがでしょうか。

事務局

はい。まず営農条件についてということで、58ページの⑫番のところでございます。県から聞かれておりますのが、区域区分の制度というものが、基本的には市街地と農地というものの区分をはっきりさせて、農地を守るといような部分が非常に大きな目的でございます。

そして、区域区分を外したときに営農環境というものが今しっかりあるのであれば、それをしっかり守っていくべきですということで、それを本当に守れますかみたいな趣旨だと、われわれは考えております。

ただ、おっしゃるとおり、これがおそらく全国一律といいますか、基本的な考え方としては、運用指針等で示されておりますので、個別の自治体の事情というものでいきますと、おっしゃっていただいたとおり、本市においては、一種農地というものが広がっておりますし、農振農用地というものが存在をするということで、おっしゃるとおり、個別法においてすでに関わり強い規制があって、都市的土地利用は基本的にはできないということでございます。なので、それだけでも、開発はほぼできていないというようなことは、変わらないということでございます。

あえて全体の項目として整理をかけているということですので、これをあえて答える必要があるのかというところかというと、一定整理をかけているということでご認識をいただけたらと思います。

それから緑地の部分は後ほどさせていただいて、先に都市計画道路の関係ということで、29、30 ページあたりです。

これが今回の投げかけ、照会の趣旨といたしましては、市街化区域を設定することで、市街地整備と、それから道路、公園、下水道、こういったものを集中的にこれまで投資をしてきたというところがあると思います。それで良好な市街地が一定程度形成されているというところは言えるのではないかと思います。

県が聞いているのは、それがまだ道半ばであれば、しっかり市街化区域というものを維持した上でやったほうが、行政投資の効率性が図られるのではないかとといったような確認をちゃんと行いなさいよといったようなことかと思っております。

そこで具体的にいろいろ見ていく中で、30 ページあたりにも記載はしていますが、整備率については記載のとおりでございます。おっしゃっていただいたとおり、都市計画道路については、未着手路線も一定程度残っているということで、過去に見直しも行っておりますし、整備が必要といった部分で整理したものについても、まだ未着手の部分はあるかと思います。反面、必要のない道路については、整理をかけて廃止をしたといったようなものもあるかと思っております。

ここに記載のとおり、事業中の路線といたしましては、幹線道路

ということで、北道路ですとか、これからという部分が多い面でございます。それから松江熊野線について、新大橋の架け替えに絡んで、都市計画道路として整備を行うといったような内容になっております。揖屋馬潟線についても同様かなと思っております。

こういったものについては、引き続き整備は非常に重要、必要だと思っているのと併せて、一方で都市計画道路以外の整備手法。都市計画によらない道路事業もございますので、こういったものも併せて松江市も進めておりますし、これからも進めていくということで、整理をかけたいと思っているところでございます。

一定程度まとめますと、市街地の形成というのは、一定程度図られているということで、線引き制度によらなくても効率的な整備は可能ということで考えているといったようなことでございます。

ただ、交通渋滞とか、円滑に交通を流すという意味での道路整備は引き続き必要であると。これは、市街化区域、調整区域にかかわらず、やっていきますよといったようなメッセージを込めているつもりでございます。

緑地の3%の現状の制度について説明をさせていただきます。

事務局

失礼します。公園緑地の面積につきましては、現状の開発許可の際には、開発許可の区域の面積は3,000㎡を超える場合に、3%の公園緑地または広場を確保していただいております。

森脇委員

緑地率の規制はないということで、3%確保すればいいということですか。新たな中に緑地率が必要だということを聞いたことがあったような気がしたもんだから、現行緑地率では何パーセントかなということ聞いてところで。まあいいです、それは。

それともう一つ、営農条件の先ほどの、いつも私は思うんですけど、大規模優良農地というと、私らから見ると一種農地というふうに見えますよね。当然、一種農地は民間開発なんかできるわけないんだから、大規模優良農地の、「強い用途制限をかけることにより」というか、もうすでにかかっているんで、できないわけですね。

こういった書き方をすると、逆に今度は二種農地、三種農地、それを優良農地として扱っているのか。この文章的に、誤解してしまうことがあるものだから、大規模優良農地、その中には圃場整備したところで、きれいな連坦農地になったところもあれば、もうすでに荒廃農地化したところもある。圃場整備したんだけど、農家がも

事務局

うやっていない。そういったところで荒廃農地になっているところ。そこは、しかしながら一種農地として見ないといけない。だから、できるわけがない。

ただ二種農地、三種農地の連坦農地を、こういった規制で考えるという意味なのか。農地と、それから農用地は一種農地って書いてあるもんだから、ちょっといつも私は、この文章を読むと誤解してしまうんだけど、そこを少し説明していただければと思います。

私のほうからお答えさせていただきます。優良農地という考え方には、農地の取り扱いというのは、2つの法律から構成をされております。ご存じのとおり、1つ目が農地法ということで、これは農地を別に使うときに、要は農地転用という手続きが要りますが、そのときにどれだけのランキングの農地なのかということを決めてあります。それが一種農地、二種農地、三種農地というようなかたちで、農地の格付けがされているというかたちです。

それともう一つ、農業振興地域の整備に関する法律、いわゆる農振法といわれるものでございまして、こちらは、その規模にかかわらず、ある意味、その農業振興を進めていく。要は政策的に農地として使っていくエリアというものを定めている、そういった取り扱いのものがございまして。

ですので、実は必ずしも農用地と一種農地が合致するわけではなくて、例えば一種農地じゃないんだけど、二種農地、三種農地なんだけど、農振農用地ということで、優良農地の扱いを受けている農地も実際ございます。

例えばそういったところは、逆に言うと、農振除外。要するに農振農用地から外すと、何でも建つようになっちゃうと。要するに、その周りにあった農業振興すべき農地の周りが乱開発につながらないように、一定、そういった部分は、守るべきところは、わずかながらやっぱりあるんですよ。そういったところがあるということも含めて、この2つの農用地であったり、一種農地と言われるものを含めて、そこはきちんと都市計画側も引き続き守りたいですよ、そういうふうに守っていきますよというメッセージをしっかりと県に伝えるということも大事なと思っておりまして、そういった回答にしております。

若干質問が元に戻るんですが、緑地の考え方でございます。これに関して、パーセンテージの細かな数字はあれなんです、**「松江市**

みどりの基本計画」というものを設けておりまして、その中で、例えば都市計画区域の全体に対する緑地の割合、何パーセントを目指しますよというところの目標設定をして、そういった緑地確保というのは継続的にやっております。

それは、やはり基本的にその方針に沿ってというかたちになると思いますので、それをどんどん削っていくというかたちではなくて、それを維持するというのは、その計画に、それも個別法によって、しっかりそこは確保を目指してまいるというところです。それをどこまで担保が取れるかというのは、その1つの手法が、先ほどありました開発許可制度において、3%以上の緑地を守るとか、つくっていただくというようなことで、どんどん宅地化される場合においても、一定のものをしっかり確保するというルールは都市計画側でもしっかりやっていきたいと考えております。以上でございます。

細田会長

よろしいでしょうか。

森協委員

はい。

細田会長

ありがとうございます。県が言われている大規模優良農地というのが、どこの何を示しているかという定義の確認をされて、回答されると、よりクリアになるかなと思いました。ありがとうございました。

その他、ありますでしょうか。はい、どうぞ。柳原委員さん、お願いします。

柳原委員

今、この53ページですか。ここに北道路のこと、これから事業が始まっているところ、高規格道路か何か引くのかなと。こういったところのインターとか、過去、私は一般質問の中で、ずいぶん前なんですけど、このインターとか、乗り入れするようなところの開発について、どういうふうなお考えなのか。特に市街化調整区域の中で人口がどんどん減っていく中で、こういった道路ができれば、やはり事業が進めば、事業と言いますか、企業を持ってくるのにすごく有利な考え方があるんじゃないかなと思っていたんですけど、そのあたりの考え方をどういうふうに整理されているか、考え方を教えていただければと思います。

細田会長

はい。事務局、よろしくお願いします。

事務局

はい。松江北道路については、今後整備されていく中で、インター周りの土地利用というものを有効にできるようにというお声はこれまでもいただいているかと思っております、基本的には、その認識については、われわれも同じ認識でいると思っております。

ただ、インターの周りの開発について、こういったルールを設けるかという細かな設計はこれからかなと思っております。例えば、そういった高規格道路になりますので、流通系の事業所を促進するという考え方も1つございます。

ただ一点、先ほどインフラのお話もありましたけれども、インフラが整備されていないエリアにインターがある場合については、こういったルールを設けるかとか、こういった細かな設計はこれから進めていくのかなというところで考えております。以上です。

細田会長

よろしいですか。はい、森協委員さん。

森協委員

これは、例えば西尾のインターがありますよね。あそこは前に開発したときに、法律の中で開発ができないからということで、下水道も水道も入っていないわけですね、道路沿いに。ですから、あの道路沿いの開発行為ができない。インターの800mですか、できることになっているんだけど、道路沿いでさえ使えない。

先ほど、言っておられます、下水道が入っていなかったら開発許可を出さないということになると、さっき言ったインターの周りなんかは、許可も出せるし、これからもやっていかないといけないところだと思うんだけど、決まりの中で決め込んでしまうと、そういったところの開発が、今度はこういったやり方でやるんですかみたいな話になるので、ちょっとそのへんが説明できたら、よろしくお願いします。

細田会長

はい。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ように、西尾地区をはじめとして、こういった新しく高規格道路ができた部分について、そのインターにアクセスする道路沿いには下水道が整備されていないといったところ

ろが存在するかと思います。

その背後にある集落、朝酌なんかがそうですけども、そちらのほうに下水道が行っているというような状況があって、そういった集落に向けて整備されてきているけれども、その背後に新しくいい道路ができたときに、それが基本的に使いにくい、使えないといったお声も、今までもいただいていたのかなと思っております。そのあたり、非常に課題としては大きいところでして、線引きが廃止された後も、その課題はあるのかなと思っております。

ただ、先ほど申し上げたとおり、大規模な住宅団地とかの開発とかについては、インフラがないエリアについては、一定、やはり制限する必要があると思ってしておりますが。ただそれ以外に、流通系の事業所ですとか、そういった可能性がある部分について、どこまでそのコントロールをするかといったようなところは、事業所が自ら、例えば浄化槽を設置したらいいじゃないかというお考えもあるかと思いますし、そのあたりの制度設計を今後進めていきたいと考えているところでございます。

細田会長

なかなか難しいですね。整備と誘致のバランスみたいなのところがあるのかもしれないですね。

それでは、その他にございますでしょうか。大丈夫ですか。

それでは、今日は活発にご意見いただきました。これは県への回答ということですので、こういうかたちで基本的にはさせていただくということで、ご了解いただければと考えております。

それでは、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、事務局からありますでしょうか。

事務局

資料2の説明をさせていただきます。関連ですので、併せて説明させていただきます。資料3についても、併せて説明をさせていただきます、資料2については、議事に含めさせていただければと思っております。

ロードマップについて掲載をさせていただいております。現在、令和7年度ということで取り組みを進めております。都計審のほうでもご意見を伺いながら、制度設計を進めてきているというところでございます。

新制度の運用開始については、令和8年度以降のところでご覧いただきたいと思っておりますが、こちらの今日の趣旨にもございまし

たように、島根県ですとか国とのやりとりの中で決まっていくところということがございますので、明確な新制度の運用開始時期については、お示しが現在できておりませんけれども、可能な限り早い時期を目指して取り組んでいきたいと考えているところでございます。

関係機関のところでは、「県意見照会（5月）」と書いておりますが、先ほどあった照会についてということでございます。これについての回答を行った上で、あと県の都計審でも議論がこれから重ねられていって、法定手続きというところに向かっていけたらなというところでございます。

それから、資料3でございますが、資料2にも記載しておりましたけれども、新たな土地利用制度の検討に係る意見交換会の開催ということで、地元の方々のご意見をまた伺いにいきたいと思っております。意見交換というかたちになります。来月、8月25日スタートで、9月ぐらいにかけて各地区を回らせていただきたいと思っております。

目的といたしましては、そこに記載しておりますが、これまでの現状報告と併せて、具体的な制度検討にあたって、それぞれの地域の意見が違っていると思っておりますので、昨年も入ったんですけども、より具体的なニーズについて意見交換をさせていただければと思っています。その際に、われわれの考え方も一定、地域に対してお示しをさせていただきたいと思っているところでございます。

具体的な日程については、裏面に記載のとおり、調整区域を多く含んだ公民館区については直接伺いたいと思っておりますし、わずかな地域もございますので、そういった方々については、全地区と書いてありますけれども、市民活動センターSTICのほうで全体の会も設けますので、こちらのほうにも参加をいただければと考えているところでございます。

なお、農地のお話等もございますので、農政課ですとか、それから税の関係ですね。固定資産税課も同席しながら対応していきたいと考えているところでございます。以上です。

細田会長

はい、ありがとうございます。今後のロードマップと市民意見交換会の開催についてご説明いただきました。非常に大きな変更ですので、国、県とのやりとり、あとは関連する計画などの改定も併せて行わないといけないということで、非常に長い期間、今後もかか

事務局

るかなと考えられます。

その期間を利用して、市民の皆さんに周知するような意見交換をさせていただくということだと思っておりますが、これらについて何か特段ご意見ありますでしょうか。大丈夫でしょうか。

それでは、議事とその他を終了させていただいて、今回の議事録署名人の指名ということで、本日の議事については、議事録の確認については、議席順ということで、12 番の米田委員と 15 番の柳原委員にお願いしたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

それでは、私の進行は以上となります。事務局にお返ししたいと思います。よろしくお願いいたします。

細田会長、ありがとうございました。

議事録の案ができ次第、こちらから送付いたしますので、ご確認をよろしくお願いいたします。

なお、現在の委員構成での審議会の開催は今回が最後となります。委員の皆さまには、大変お世話になり、ありがとうございました。改選後の審議会については、現在のところ未定でございますが、今後日程調整をさせていただき、ご案内させていただきますので、よろしくお願いいたします。

以上で「第 60 回 松江市都市計画審議会」を閉会いたします。本日はありがとうございました。

第 60 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 米田 ときこ

委員 柳原 治