

第60回松江市都市計画審議会 新たな土地利用制度の 検討について

本日の内容

1. 都市計画区域マスタープラン見直しに係る島根県からの意見照会について
2. 意見照会に対する本市の回答について
 - ・ これからの目指す松江のまちづくりの考え方
 - ・ 判断項目（ステップ1）の検証
 - ・ 新たな土地利用制度の方向性（新制度での対応方針）
 - ・ 判断項目（ステップ2・都市計画運用指針）の検証

本日の都市計画審議会開催の目的

【経過】

・令和7年5月8日付で、島根県が都市計画法に基づいて定めている「**都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(都市計画区域マスタープラン・平成29年8月策定)**」を見直すにあたり、本市に対して線引き制度の要否を含め、意見照会があったところ。

・本市においては、令和5年2月に「線引き制度に依らない新たな土地利用制度の創設を目指す」旨の表明を行ったところであるが、この度、改めて「線引きを廃止し、市が考える新たな制度に移行したい」旨の回答を書面にて行おうとするもの。

参考:区域区分(線引き制度)の有無は、「都市計画区域マスタープラン」に記載することにより、法律上の決定となる。



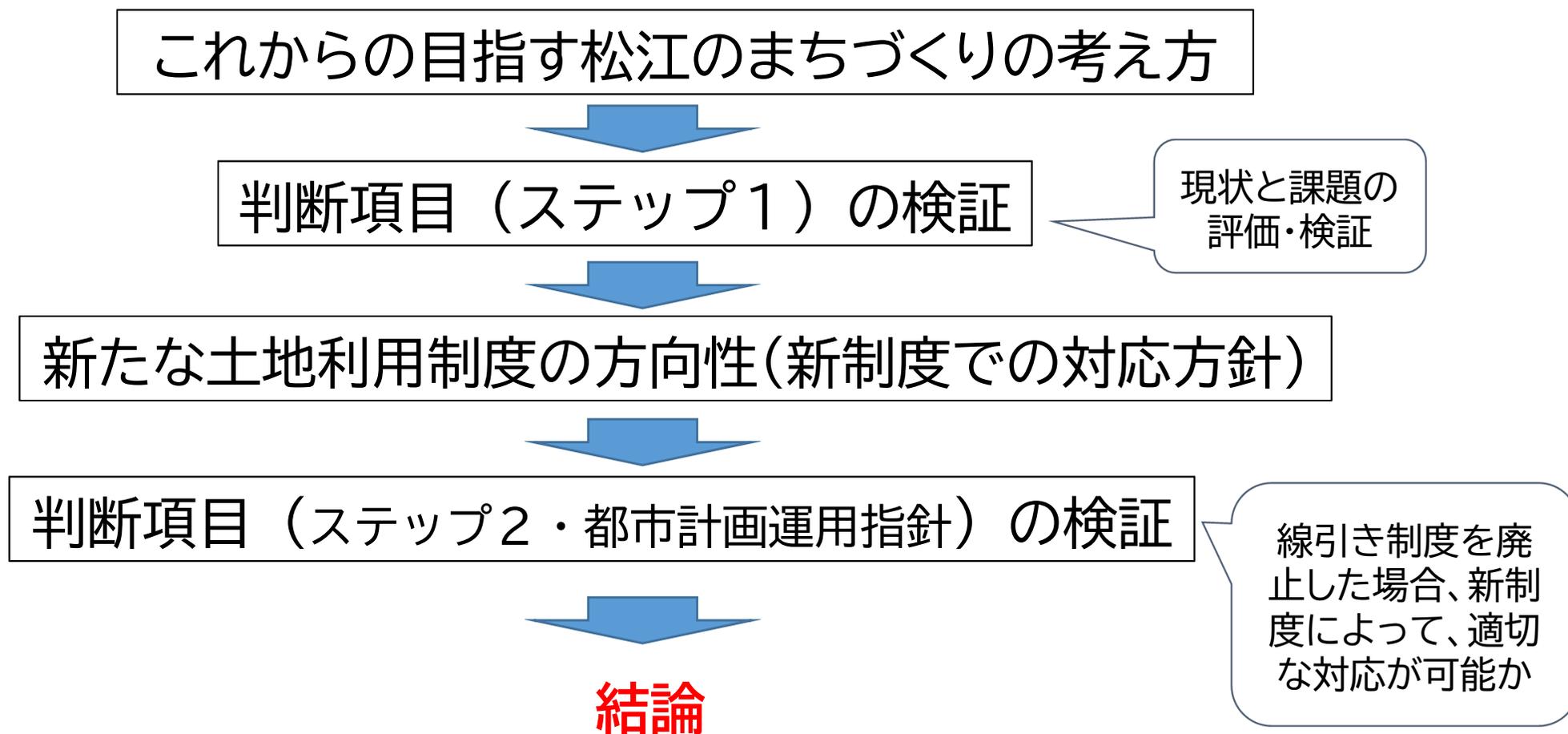
本日の都市計画審議会では、県への回答を行うにあたって、提出が必要となる「**判断項目の検証**」の整理内容について、**ご意見を伺いたい。**

1. 都市計画区域マスタープラン見直しに係る島根県からの意見照会について

島根県に回答をするにあたっては、下表に示す「判断項目」について検証・評価を行った資料を提示する必要があるため、本日は各判断項目の考え方について提示する。

		判断項目	線引き廃止に向けた確認内容
島根県が示す「区域区分の要否に関する判断について※」	ステップ1	① 市街化圧力	市街化圧力が非常に高いかどうか
		② 良好な市街地形成	今後とも計画的な市街地整備が必要ではないか
		③ 産業基盤の確保	適切な位置に事業用地が確保されているか、効果的に活用されているか
		④ 都市基盤施設整備	市街化区域内で集中整備の必要がないか
		⑤ 区域区分に関連した要望と地域が望むまち	地域がどのようなまちづくりを望んでいるか
		⑥ 市街化調整区域の土地利用	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
		⑦ 各種施策の運用	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か
		⑧ 市の総合評価	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
ステップ2	⑨ 要望への効果	線引き廃止による懸念事象への対応が可能か	
	⑩ 不良街区の形成防止		
	⑪ 今後の都市基盤施設整備		
	⑫ 営農条件の確保		
	⑬ 緑地の確保		
	⑭ 市の総合評価		
都市計画運用指針	⑮ 空き家・空地への対応		
	⑯ 既存インフラの非効率な利用		

回答の構成



（松江市が目指すまちづくりを実現するためには、線引き制度の廃止が必要）

2. 意見照会に対する本市の回答について

【これからの目指す松江のまちづくりの考え方】

将来都市構造の考え方

- 松江市総合計画「MATSUE DREAMS 2030」**では、将来にわたって生活に必要なサービスを維持し、市全体を持続可能なまちとするため、市街地や集落などの既存コミュニティを交通などでむすぶ「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」を両輪とした**「市域内のバランスのとれた発展」**を目指すこととしている。



松江市総合計画

将来都市構造

まちづくりの基本方針のもと、基幹的な公共交通および幹線道路からなる交通ネットワーク軸を基本に、居住や生活サービス機能等の立地を確保し定住促進を図る地域と、暮らしを支えるうえで必要となる雇用の創出を図る地域を構築することにより、持続可能な都市構造の実現を目指します。

都市の中核
市庁所在地、県庁や市庁などの行政機関、大規模商業施設、高層住宅機能、コワーキング施設等の高次都市機能が集積し、市民や観光客などが滞在する市の中心地として位置づけられます。

都市の中核周辺
都市の中核を核として、商業施設や住宅機能などの生活サービス機能が配置され、利便性が高い生活が営まれる地域とします。

生活維持の中核
小中学校や児童遊園の周辺500m圏や、バス路線や鉄道といった公共交通の幹線となる路線をもとに、居住や生活サービスの確保を図る地域とします。

雇用創出の中核
地方都市での暮らしを支えるうえで、必要となる雇用を生む場として、中心業務地や既存の工業団地、インターチェンジ周辺など働く場としての確保を図る地域とします。また、特徴的な地域資源を生かして、雇用創出に牽引している農林水産業や観光産業については、中核として場所を示さず、市内全域を対象として雇用創出を図ります。

交通ネットワーク軸

広域連携軸・地域連携軸の2つの連携軸と、内循環線・外循環線の2つの循環道路を交通ネットワークの軸として設定し、中核となるエリアを選択します。

<p>広域連携軸</p> <p>隣接する都市間の移動軸であるとともに、物流のネットワークとなっている高規格幹線道路及び幹線を広域連携軸として位置づけ、都市圏域間の広域交流を促進します。</p> <ul style="list-style-type: none"> 山陰道、境港出雲道路（整備予定） 山陰本線 	<p>地域連携軸</p> <p>市中心部から放射状に延び、各地域の生活の中心となるエリアと接続する幹線道路を位置付け、生活圏・地域間の連携の円滑化を推進します。</p> <ul style="list-style-type: none"> 国道9号、国道54号、国道431号、国道432号、(主) 松江島根美保関線、(主) 松江島根線、(主) 松江本次線、(一) 本庄福喜松江線 一畑電車北松江線 	<p>外循環線</p> <p>市街地の周辺を走る地域高規格道路を配置し、渋滞の解消や災害への対応を円滑化します。</p> <ul style="list-style-type: none"> 山陰道、松江だんだん道路、松江北道路（整備予定） 	<p>内循環線</p> <p>市中心部の主要道路を位置付け、人と物の円滑な移動を促進し、経済活動の活性化を図ります。</p> <ul style="list-style-type: none"> (都) 城山山公園線、(主) 松江島根線、国道9号、(土) 松江島根美保関線
--	---	--	--

松江市都市マスタープラン

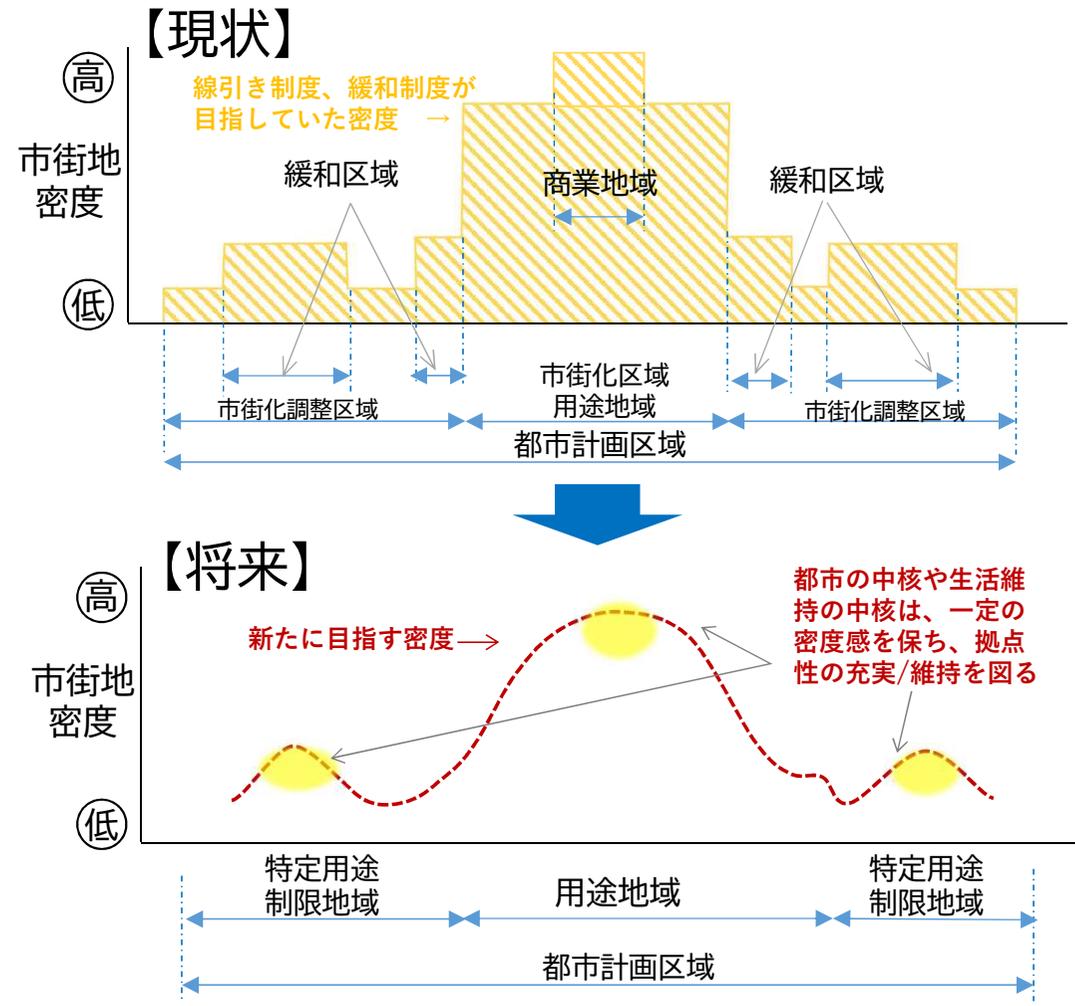
2. 意見照会に対する本市の回答について

【これからの目指す松江のまちづくりの考え方】

目指す市街地密度像(人口密度のバランス)

- これまで線引き制度や緩和制度により、開発を誘導するエリアと保全するエリアを厳格に定め、メリハリのあふ市街地の形成を目指してきた。
- バランスのとれた発展に向けて、中心市街地の活性化に加え、インフラ(交通ネットワークや下水等)が既に整備されている集落を中心に、緩やかに誘導することで、多様で段階的な密度の多極型の都市を形成していく。

【バランスの考え方】
極端な一極集積を目指すのではなく、緩やかな多極集積を目指す



2. 意見照会に対する本市の回答について

【島根県への回答案(ステップ1)】

	判断項目	線引き廃止に向けた確認内容	本市の状況
島根県が示す「区域区分の要否に関する判断について」ステップ1	①市街化圧力	市街化圧力が非常に高いかどうか	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
	②良好な市街地形成	今後とも計画的な市街地整備が必要ではないか	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は今後も必要
	③産業基盤の確保	適切な位置に事業用地が確保されているか、効果的に活用されているか	適切な位置に確保され効果的に活用されているが、新たな産業用地は不足している
	④都市基盤施設整備	市街化区域内で集中整備の必要がないか	都市基盤施設は既に一定整備されている。ただし、防災の観点や渋滞緩和のための道路整備や、中心市街地活性化のための取組は必要。
	⑤区域区分に関連した要望と地域が望むまち	地域がどのようなまちづくりを望んでいるか	開発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ある
	⑥市街化調整区域の土地利用	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	バランスのとれた発展に向けて、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が必要
	⑦各種施策の運用	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か	現状制度(区域区分+緩和制度)では、集落の維持発展に向けて課題がある
	⑧市の総合評価	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	将来のあるべき姿の実現に向けて区域区分の廃止が必要である

2. 意見照会に対する本市の回答について

【判断項目(ステップ1)の検証】

①市街化圧力【市街化圧力が非常に高いかどうか】

判断項目	線引き廃止に向けた確認内容	方針
① 市街化圧力	市街化圧力が非常に高いかどうか	都市計画区域の人口・産業の将来予測や土地利用状況等を踏まえ、市街化圧力の程度を検証し、市街化圧力が高い場合は区域区分を継続する必要性が高いと評価すべきである。

・回答のための松江市によるチェック項目

	確認項目	確認内容
チェック1	人口密度の増減について	市街化調整区域における人口密度の動向について、密度が増加していれば、市街地が外に拡大する傾向があり、市街化圧力が高いといえる。一方、減少していると市街化圧力は低いといえる。
チェック2	市街化調整区域の人口動向について	人口密度と同様に、市街化調整区域の人口が増加していれば、市街化圧力は高い、人口が減少していれば低いといえる。
チェック3	新築住宅の動向について	市街化調整区域において、新築住宅の建築動向が強く見られるならば、市街化区域に適地がなく、市街化圧力が高いといえる。建築動向が見られないなら市街化圧力は低いといえる。
チェック4	事業者の開発ニーズ	市街化調整区域における事業者の開発ニーズについて、どのエリアにどの程度あるのかを確認する。

2. 意見照会に対する本市の回答について

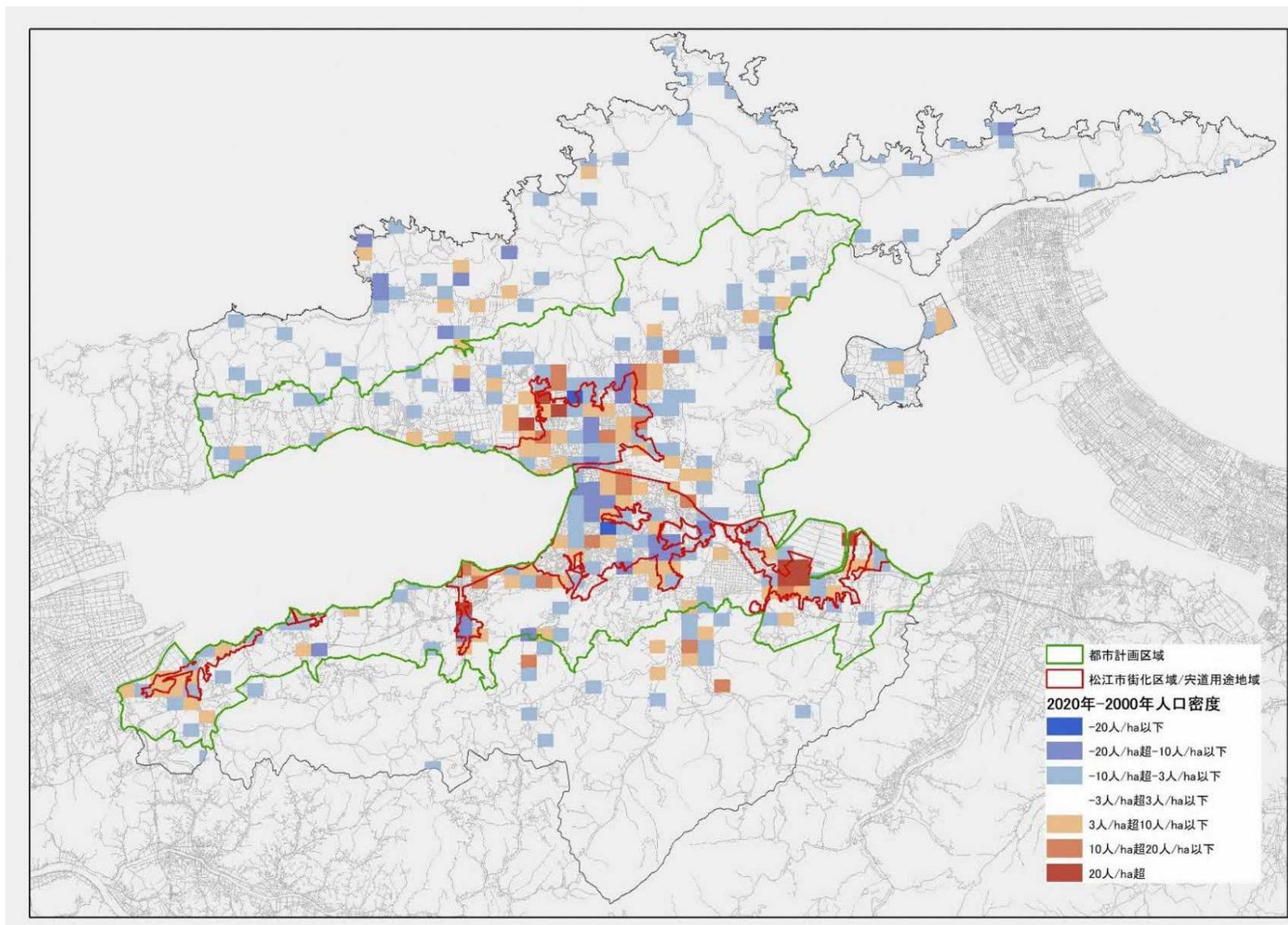
【判断項目(ステップ1)の検証】

①市街化圧力【市街化圧力が非常に高いかどうか】

人口密度の増減について

・2000年(緩和制度導入前)から2020年の人口密度の増減をみると、特に市街化区域から離れた市街化調整区域の集落で密度減少が見られる。

・市街化区域周辺部においては、緩和制度により増加しているエリアがあり、市街化圧力が一定あるといえる。



2. 意見照会に対する本市の回答について

【判断項目(ステップ1)の検証】

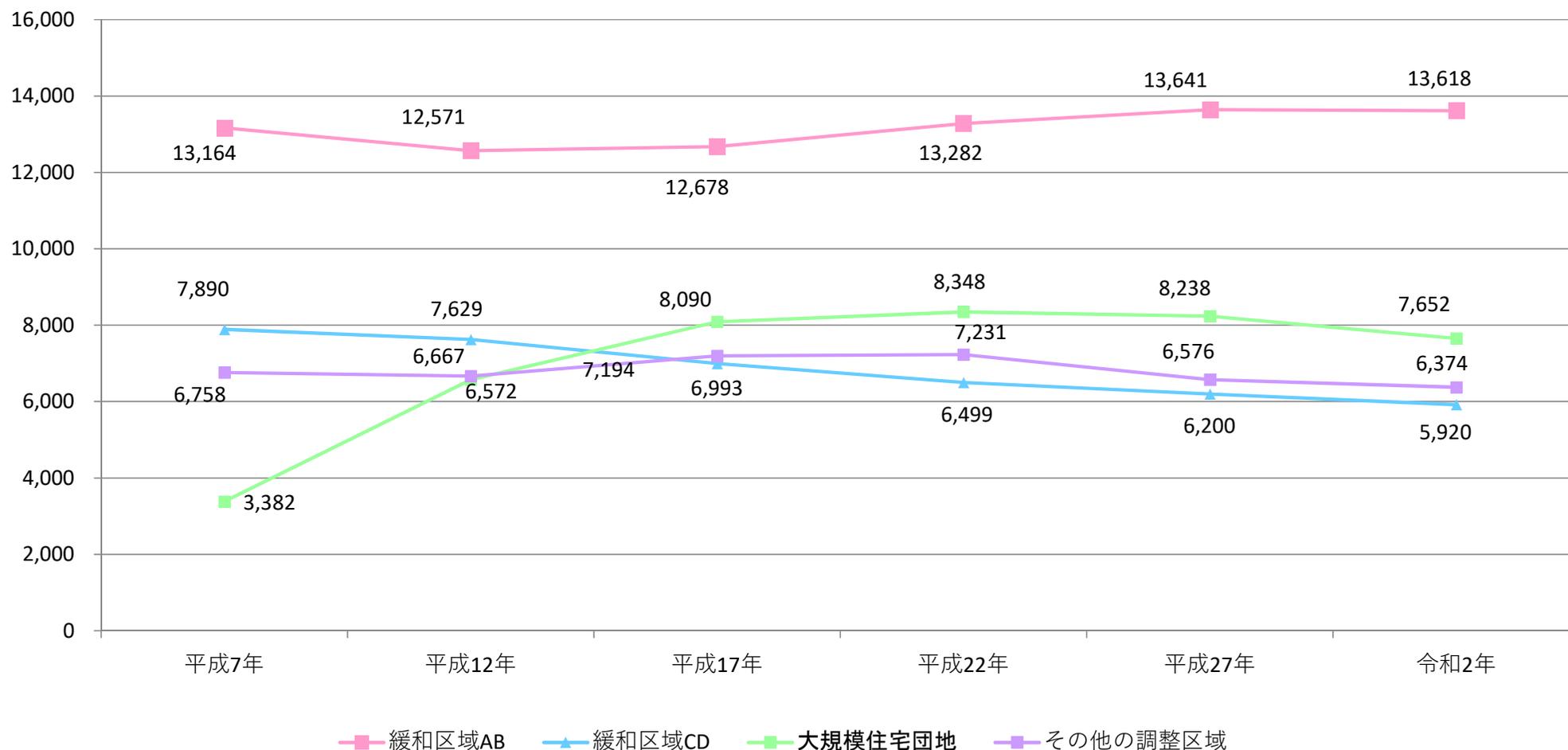
①市街化圧力【市街化圧力が非常に高いかどうか】

市街化調整区域の人口動向について

・緩和区域ABでは、緩和制度導入(H14)以後、人口が増加傾向となったが、近年は横ばいの状況となっている。一方緩和区域CDにおいては、制度導入にかかわらず人口減少傾向が続いている。

(人)

調整区域人口の推移 (全体)



※令和2年度の玉湯町エリアの緩和区域ABの拡大は考慮していない

2. 意見照会に対する本市の回答について

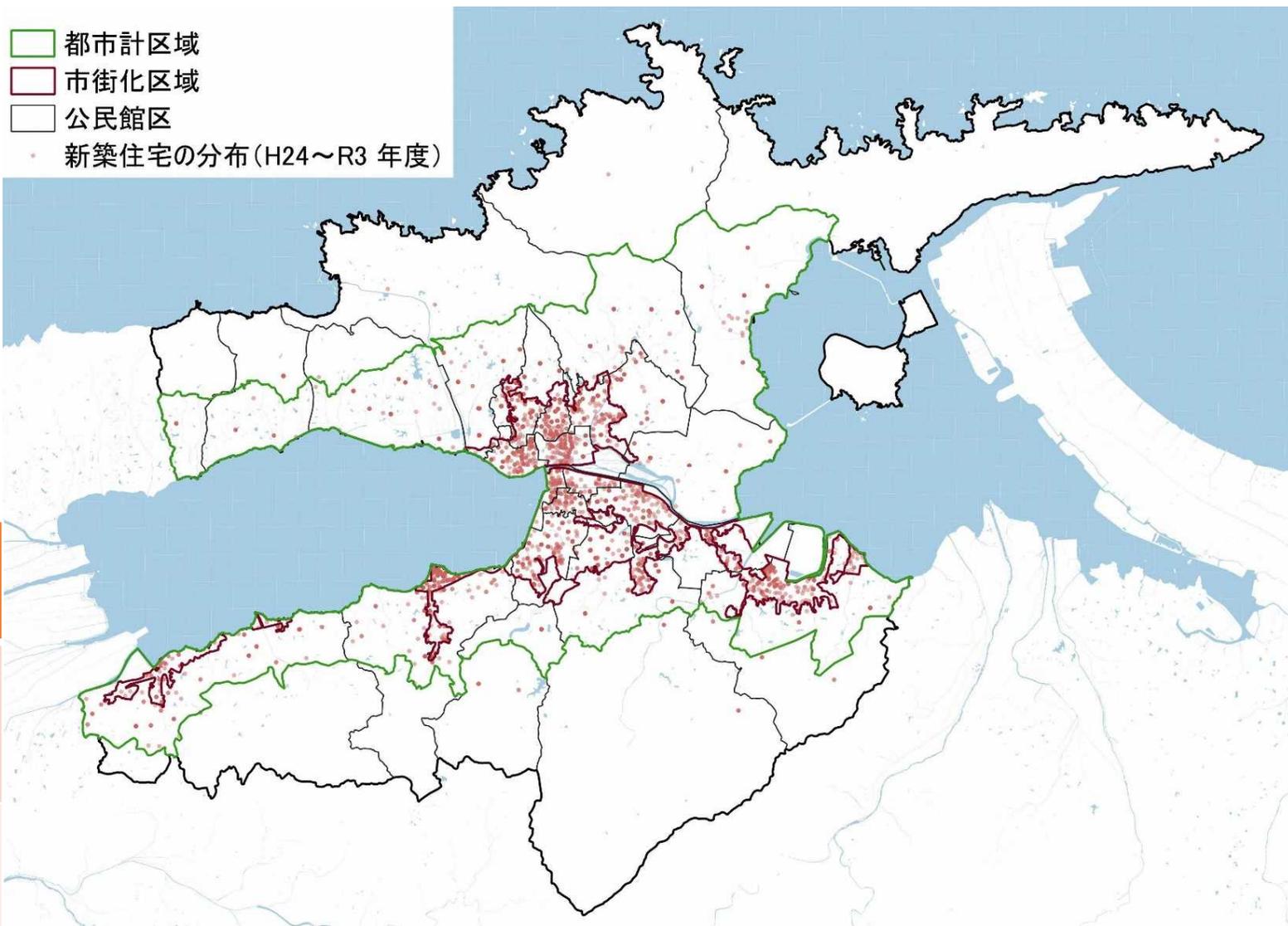
【判断項目(ステップ1)の検証】

①市街化圧力【市街化圧力が非常に高いかどうか】

新築住宅の動向について

・過去10年間(H24-R3)の新築住宅の分布は、主に市街化区域に集中している。

・H29-R3年度の建築確認申請件数から算出した、面積当たりの申請件数を見ても、市街化区域が高い値となっている。



	①建築確認申請件数(H29-R3)	②区域面積(R3)	①/②(ha当りの申請件数)
市街化区域	2355件	3293ha	0.72
市街化調整区域	519件	811ha (緩和区域面積)	0.64

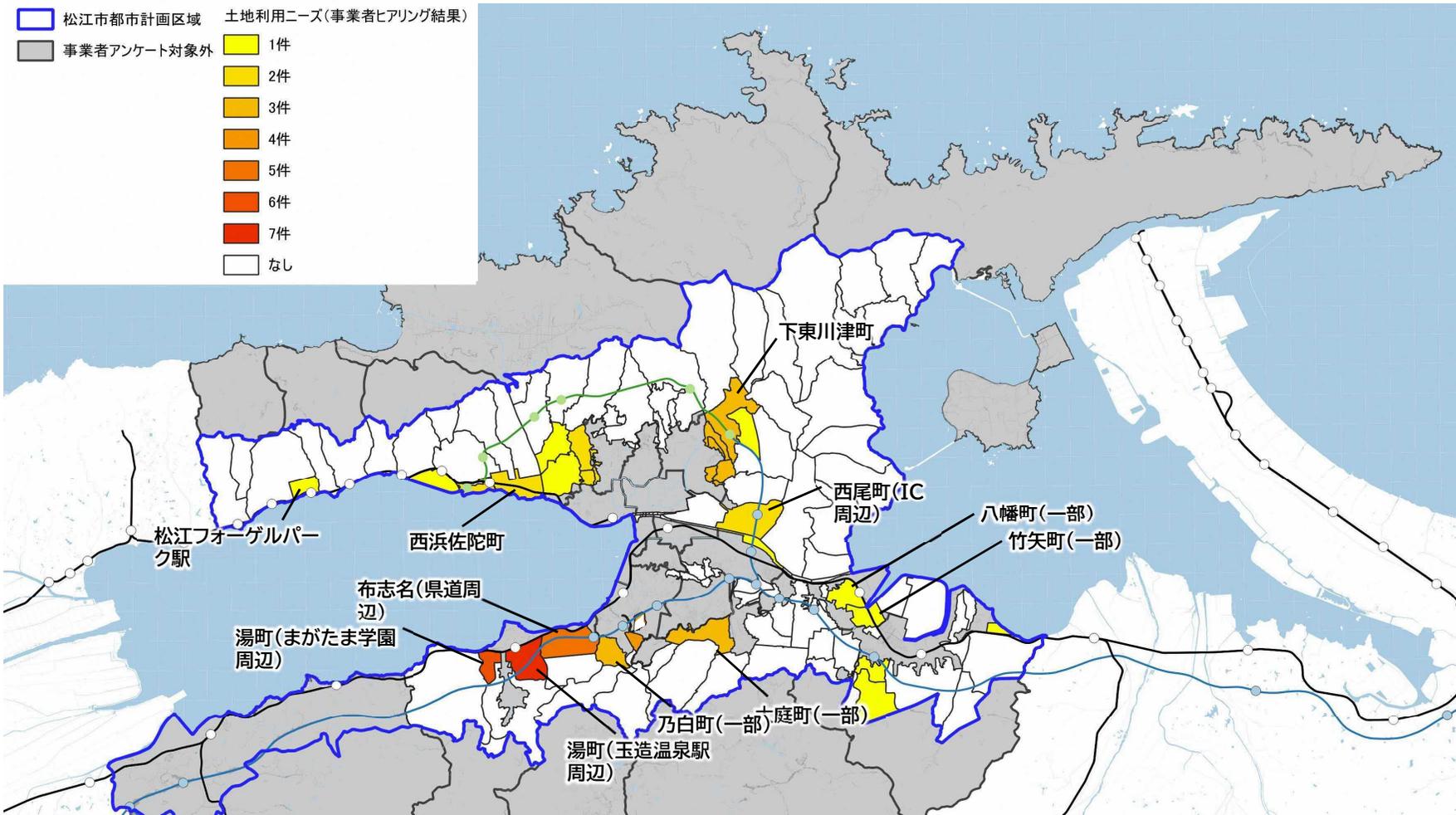
2. 意見照会に対する本市の回答について

【判断項目(ステップ1)の検証】

①市街化圧力【市街化圧力が非常に高いかどうか】

事業者の開発ニーズ

・事業者の市街化調整区域における開発ニーズは一定あるが、エリアは主に市街地周辺部に限られる。



意見交換の参加者のうち18事業者から提出のアンケート集計結果(令和6年)

- ・現在の市街化調整区域を対象に新たに事業展開を行いたい/興味を持っている地域を最大3つまで回答
- ・ただし、「①市街化調整区域以外」「②広域の範囲」「③特定の土地」の回答については集計から除外

2. 意見照会に対する本市の回答について

【判断項目(ステップ1)の検証】

①市街化圧力【まとめ】

Q:市街化圧力が非常に高いかどうか

A: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は限定的

- これまでの人口密度の変化、市街化調整区域の人口動向、建築動向、事業者の意見から、市街化調整区域への市街化圧力は一定存在すると言える。
- 一方で、市街化調整区域で開発ニーズがみられるエリアは限定的である。

2. 意見照会に対する本市の回答について

【判断項目(ステップ1)の検証】

② 良好な市街地形成【今後とも計画的な市街地整備が必要ではないか】

判断項目	線引き廃止に向けた確認内容	方針
② 良好な市街地形成	今後とも計画的な市街地整備が必要ではないか	現在の市街化区域において良好な市街地が形成されているか、また、今後とも計画的な市街地整備が必要かを検証すべきである。今後とも計画的な市街地整備を積極的に進めていく必要性が認められる場合は、区域区分を継続する必要性が高いと評価すべきである。

・回答のための松江市によるチェック項目

	確認項目	確認内容
チェック1	市街化区域の編入状況について 市街地開発事業の状況について	市街化区域の編入と市街地開発事業の経過から、計画的な市街地整備がなされてきたか、近年の傾向はどのような状況かを整理する。
チェック2	人口密度の状況について	市街化区域における人口密度を確認する。市街化区域の設定基準である40人/haの密度を保っていれば、低密度で非効率な都市的土地利用ではない、良好な市街地が形成されているといえる。
チェック3	DID(人口集中地区)の状況について	DID地区の拡大とその人口密度の変遷を確認する。密度を保ちながら、計画的にDIDが拡大していれば、良好な市街地が形成されているといえる。
チェック4	連続性のある市街地形成	市街化区域縁辺部における土地利用の状況を確認する。市街化区域と市街化調整区域との境界エリアにおける土地利用が適切に運用されていれば良好な市街地が形成されているといえる。
チェック5	空き家の分布状況 中心市街地活性化の状況	市街化区域における空き家の状況、中心市街地の状況から、面的な市街地形成と併せて、質的な観点から良好な市街地形成がされているか確認する。

2. 意見照会に対する本市の回答について

【判断項目(ステップ1)の検証】

②良好な市街地形成【今後とも計画的な市街地整備が必要ではないか】

市街化区域編入状況について

- ・S45年当初の線引き制度開始以降、市街化区域の編入により新市街地の形成が計画的に図られてきている。玉湯町・東出雲町を除く旧松江市の市街化区域の拡大率は、当初の約1.1倍となっている。
- ・市街化区域への編入案件は、土地区画整理事業、公共による団地開発、民間開発等、様々であるが、近年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である。

	告示日	編入区域面積	除外区域面積	変更後 市街化区域面積	主な変更箇所等
当初	S45.12.10	当初決定		2,427ha	
第1回	S54.3.27	+75.14ha	-0.82ha	2,502ha	内陸工業団地開発
第2回	S59.4.13	+49.65ha	-3.78ha	2,548ha	比津が丘団地開発、東津田区画整理
第3回	H3.3.5	+23.8ha		2,572ha	淞北台団地開発
第4回	H9.3.11	+63.9ha		2,636ha	クリアヒル松江開発
随時	H11.7.13	+13.1ha		2,649ha	田和山区画整理
第5回	H16.1.23	+7.53ha	-1.01ha	2,656ha	民間開発(ニュー学園台)
—	H17.3.31			2,840ha	※合併による再集計
随時	H19.10.16	+7.7ha		2,848ha	立丁区画整理
第6回	H22.12.24	+27.01ha	-9.63ha	2,865ha	乃白北区画整理、宇竜谷区画整理
—	H23.8.1			3,269ha	※合併による再集計
随時	H27.9.15	+2.9ha		3,272ha	民間開発(西持田)
第7回	H29.8.25	+4.9ha		3,277ha	民間開発(黒田比津)
随時	R2.5.22	+1.42ha		3,278ha	区域整正
随時	R3.9.28	+14.72ha		3,293ha	乃白田和区画整理
随時	R7.5.7	+33.6ha		3,326ha	民間開発(法吉・大庭・東津田)

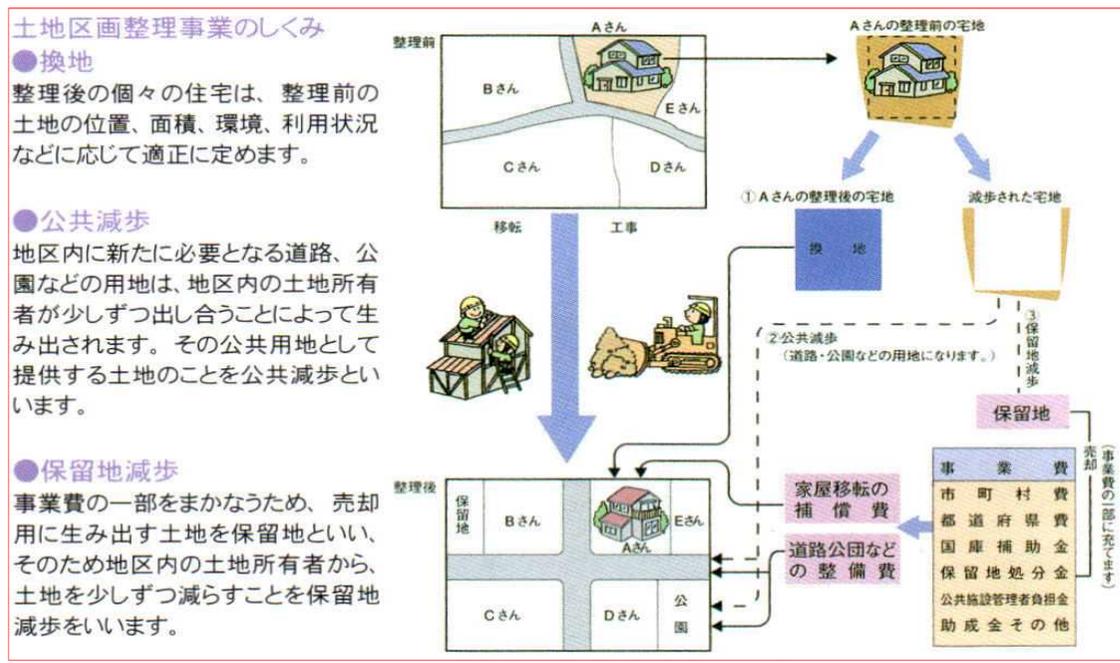
2. 意見照会に対する本市の回答について

【判断項目(ステップ1)の検証】

②良好な市街地形成【今後とも計画的な市街地整備が必要ではないか】

市街地開発事業の状況

・土地区画整理事業においては、北部土地区画整理事業や乃木土地区画整理事業のような大規模な事業により、集中的に新市街地の形成が図られてきており、近年では東出雲町や市街化区域縁辺部で事業が行われている。



事業名	位置	施行者	施行面積 (m ²)	所有権利者数 (人)	事業費 (千円)	事業認可 (設立認可) 年月日	事業期間 (年度)	換地処分 (公告日)
津田村・松江市 連合耕地整理	大正・朝日・東朝日	1 工区 組合	119,929	136		T15. 10. 01	T15~S10	S10. 3
津田村・松江市 連合耕地整理	大正・朝日・東朝日	2 工区 組合	493,840	141		T15. 10. 01		S10. 3
瀬町 土地区画整理	瀬・天神	組合	12,802	62		S 4. 1. 23	S 3~S 6	S 6. 11. 10
寺町 土地区画整理	寺町	個人 (共同)	12,278	2		S 5. 5. 26	S 5~S 6	S 6. 12. 26
向島 土地区画整理	向島・西川津	組合	143,342		27.5	S 5. 12. 24	S 5~S 7	S 7. 5. 28
松東 土地区画整理	向島・東本町	組合	130,869	444		S 7. 5. 28	S 7~S15	S16. 1. 18
松江境 土地区画整理	西津田	組合	34,553	40	3,200	S37. 2. 17	S36~S37	S37. 12. 26
湖北 土地区画整理	末次・中原・堂形・国屋	松江市	247,725	143	462,800	S37. 12. 3	S36~S45	S43. 3. 28
美月 土地区画整理	西津田	組合	160,547	67	23,677	S38. 2. 15	S37~S48	S49. 1. 26
久米 土地区画整理	法吉	個人 (共同)	17,964	9	12,244	S42. 6. 29	S42~S44	S44. 5. 13
塚島 土地区画整理	袖師・浜乃木・塚島乃木福富	松江市	458,901	190	1,261,625	S44. 6. 20	S44~S53	S49. 10. 4
北部 土地区画整理	西川津・菅田・北田・南田	松江市	1,262,778	850	15,450,000	S49. 2. 15	S48~H16	H10. 11. 2
比津が丘付地 土地区画整理	比津・東生馬	個人	235,842	1	1,966,412	S50. 05. 15	S50~S52	S52. 12. 23
森脇 土地区画整理	西津田・東津田	組合	68,643	34	95,250	S51. 1. 20	S50~S52	S52. 7. 8
沼 土地区画整理	東津田	組合	86,727	61	247,000	S53. 4. 14	S53~S55	S55. 5. 23
乃木 土地区画整理	乃白・浜乃木・上乃木	松江市	722,219	191	6,971,281	S54. 11. 1	S54~H 3	S62. 3. 31
竹崎 土地区画整理	西待田	個人	46,081	19	360,467	S54. 2. 5	S54~S56	S56. 10. 20
西ノ原 土地区画整理	上乃木	個人 (共同)	6,051	7	68,373	S60. 10. 25	S60~S61	S61. 12. 09
新国屋 土地区画整理	国屋・浜佐田	個人 (共同)	43,225	8	410,000	S60. 11. 19	S60~S62	S62. 6. 9
浜乃木・乃木福富地区 土地区画整理	浜乃木・乃木福富	組合	125,683	57	1,101,000	H11. 7. 13	H11~H15	H15. 7. 10
玉造地区 土地区画整理	玉造町玉造	玉造町	200,000	40		S41. 8. 9	S41~S48	S48. 8. 6
新御堂地区 土地区画整理	玉造町玉造	玉造町	22,000	71		S49. 9. 19	S49~S53	S51. 5. 10
山代 土地区画整理	山代町	組合	23,049	12	150,008	H22. 12. 13	H22~H25	H24. 7. 24
乃白北 土地区画整理	乃白町・乃木福富	組合	68,198	34	824,261	H23. 2. 22	H22~H26	H26. 5. 20
宇籠谷 土地区画整理	大庭町	組合	86,439	23	960,000	H24. 6. 4	H24~H28	H28. 1. 29
出雲郷東雅 土地区画整理	東出雲町大字出雲郷・大字揖屋町・大字錦兵衛	東出雲町	344,491	110	3,507,000	H 9. 5. 22	H 9~H13	H13. 6. 1
揖屋西新西 土地区画整理	東出雲町大字揖屋町	組合	25,140	8	91,000	H13. 2. 16	H12~H14	H14. 7. 9
出雲郷南 土地区画整理	東出雲町大字出雲郷	組合	178,924	78	1,509,000	H15. 2. 14	H14~H18	H18. 11. 10
出雲郷西 土地区画整理	東出雲町大字出雲郷・錦新町一丁目・錦新町二丁目	組合	108,263	39	1,005,000	H20. 1. 18	H19~H23	H23. 2. 1
中尾 土地区画整理	下東川津町	組合	36,117	21	347,000	R 2. 4. 10	R 2~R 4	R 3. 10. 27
乃白田和 土地区画整理	乃白町	組合	54,355	23	900,000	R 3. 12. 21	R 3~R 7 (予定)	R 7 (予定)

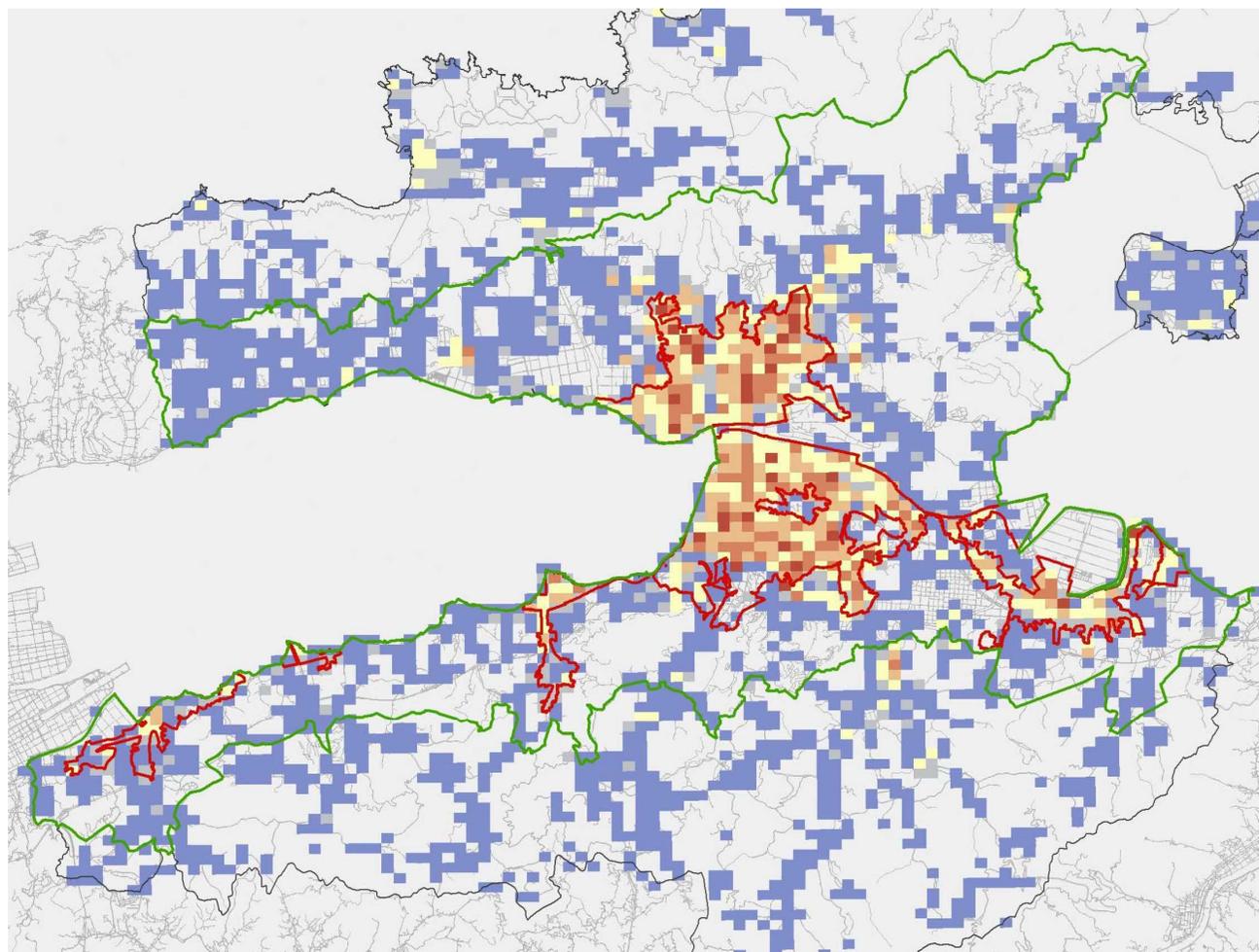
2. 意見照会に対する本市の回答について

【判断項目(ステップ1)の検証】

② 良好な市街地形成【今後とも計画的な市街地整備が必要ではないか】

人口密度の状況

- 市街化区域の設定水準である40人/ha以上の地区は概ね市街化区域内に広がっており、コンパクトな市街地が形成されている。



2020年人口密度

出典:国勢調査

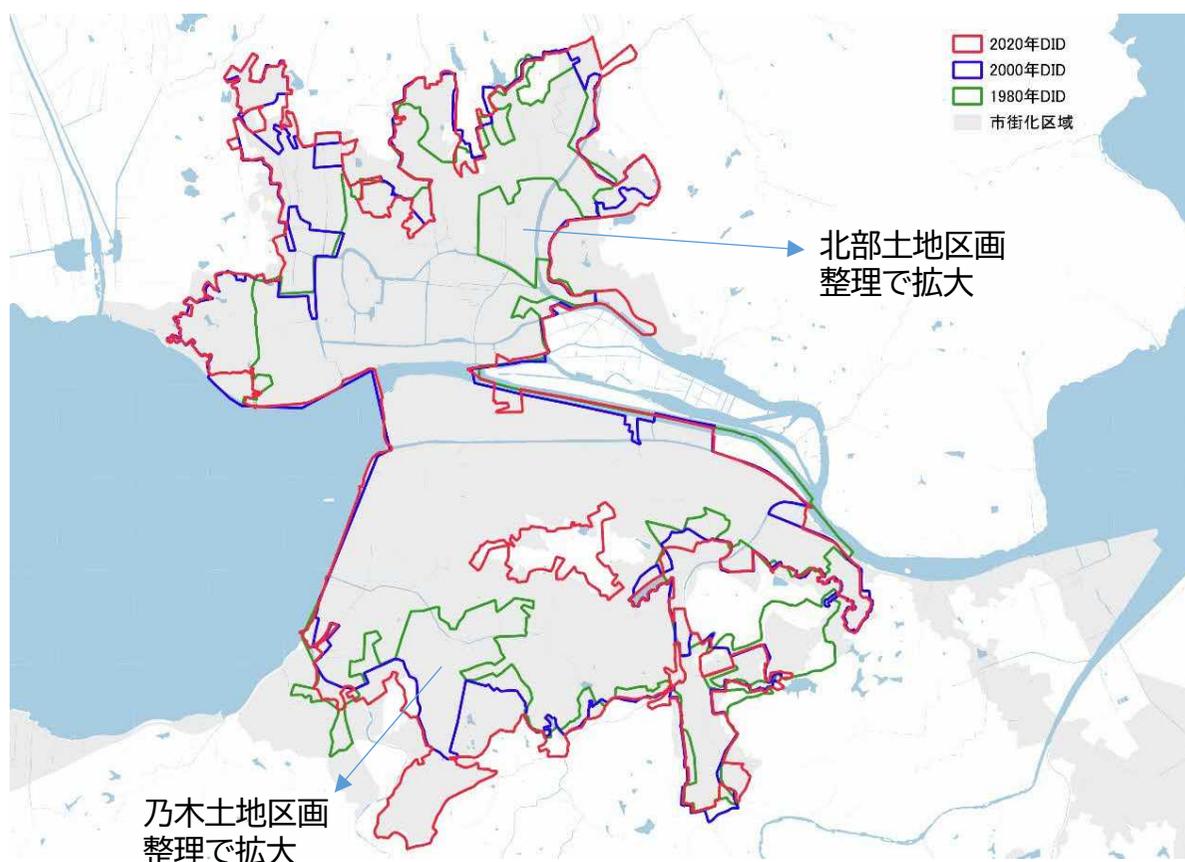
2. 意見照会に対する本市の回答について

【判断項目(ステップ1)の検証】

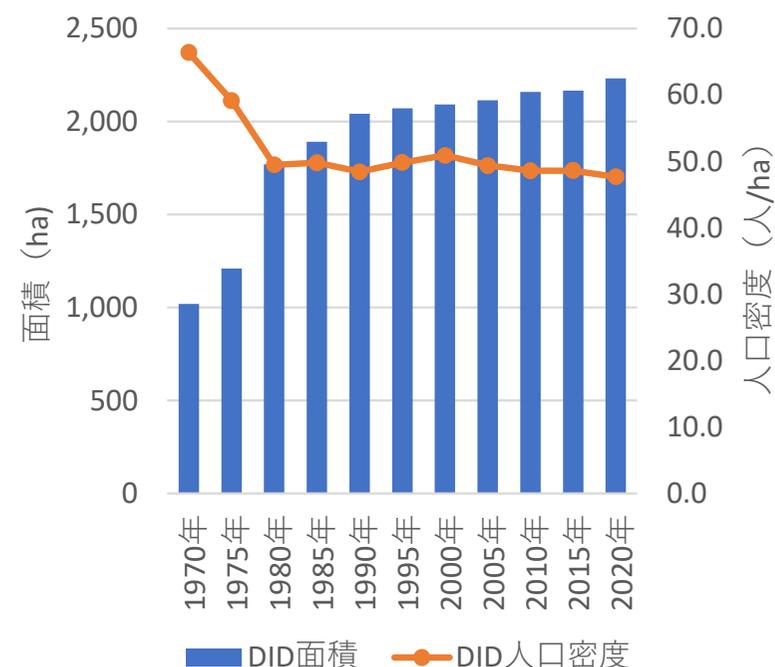
②良好な市街地形成【今後とも計画的な市街地整備が必要ではないか】

DID(人口集中地区)の状況

- DIDの面積、人口密度は1990年以降ほぼ横ばいの状況であり、コンパクトな市街地が維持されている。



DIDの変遷(1980年-2000年-2020年)



DID面積と人口密度

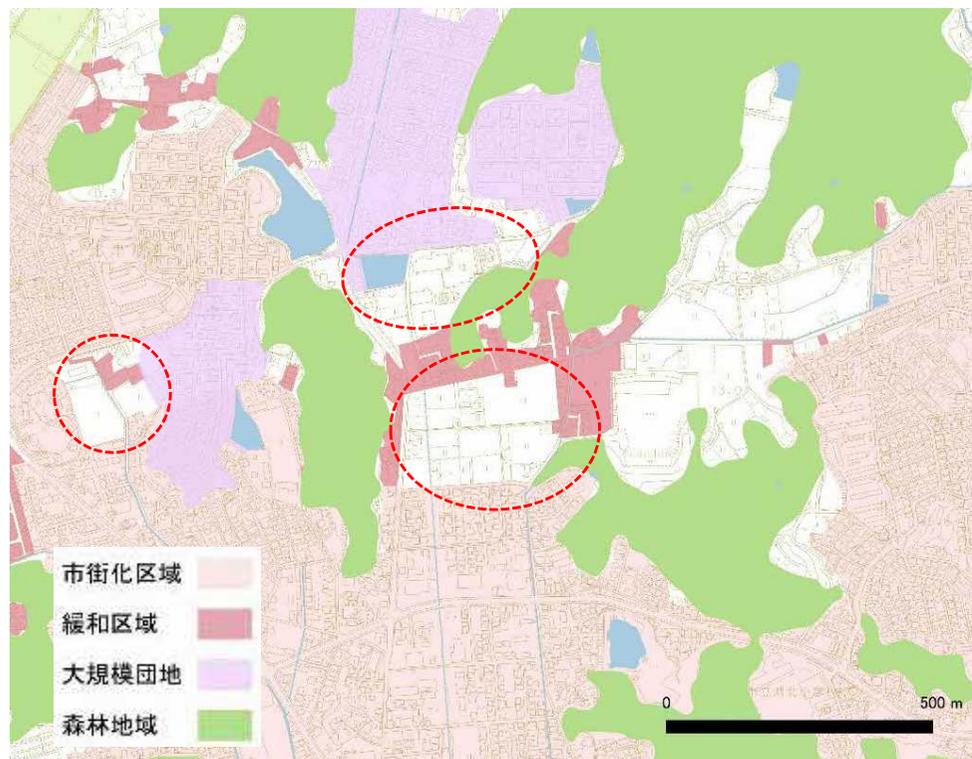
2. 意見照会に対する本市の回答について

【判断項目(ステップ1)の検証】

②良好な市街地形成【今後とも計画的な市街地整備が必要ではないか】

連続性のある市街地形成

- 現行の緩和制度では既存建物と連坦している地域においてのみ開発を認めている。
- 市街化区域や緩和区域、大規模団地に挟まれていても都市的土地利用ができない中抜きとなった地域(市街化調整区域)が生じるなど、連続性のある市街地が形成できていない地域がある。



市街化区域や緩和区域、大規模団地に隣接しているが都市的土地利用が難しい地域



宅地に囲まれる耕作放棄地

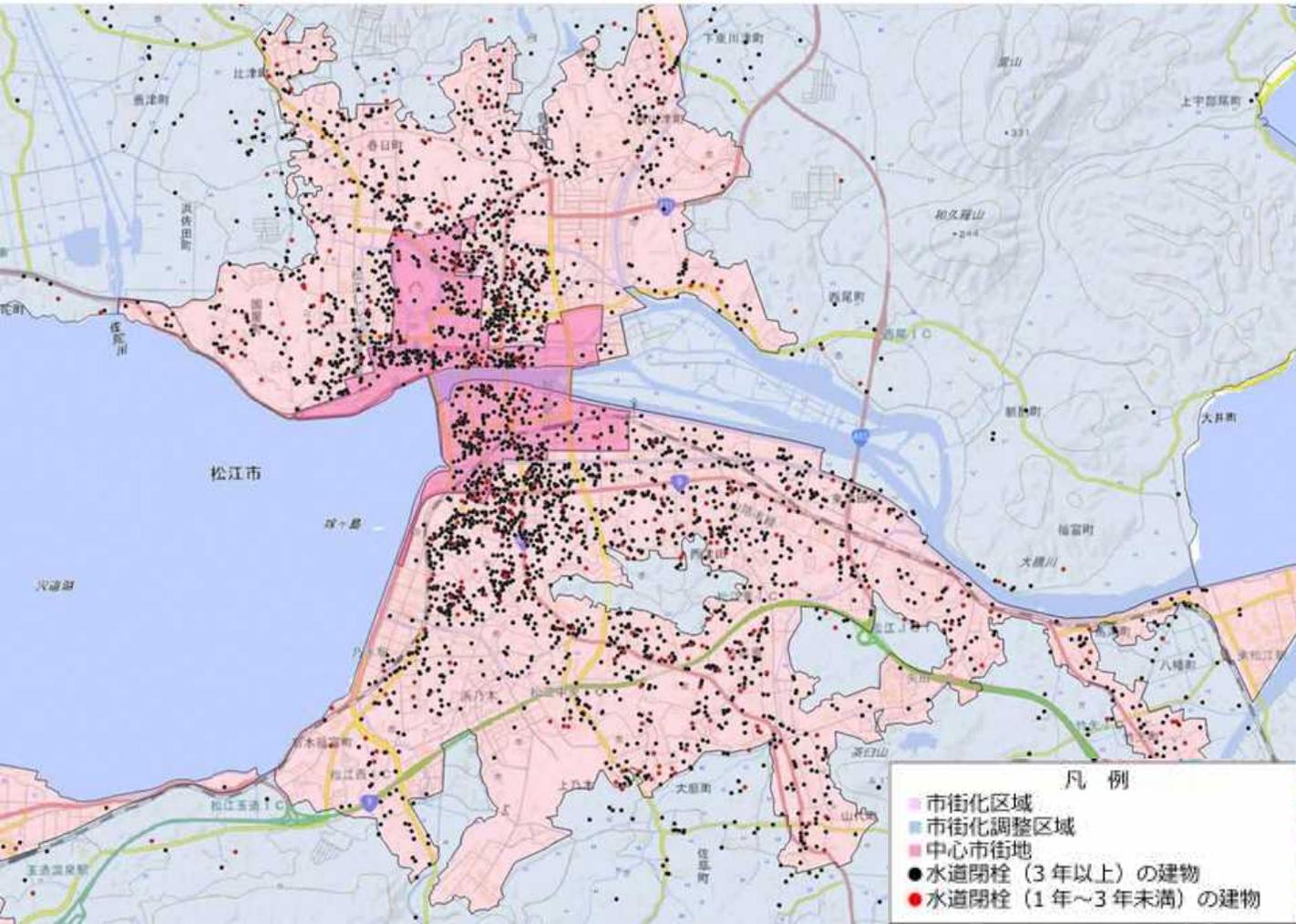
2. 意見照会に対する本市の回答について

【判断項目(ステップ1)の検証】

②良好な市街地形成【今後とも計画的な市街地整備が必要ではないか】

空き家の分布状況

- 松江市調査の「空家等の可能性がある住宅」は増加している。
- 空家等は、城東、城西、津田、雑賀など、中心市街地やその周辺の地域に多く分布している。



ブロック	公民館区	空家等の可能性あり(※1)			
		R3.3末時点 [件]	R6.3末時点 [件]	3年間の増減件数 [件] (※2)	3年間の増減率 (※3)
松東	川津	205	218	13	6.0%
	朝酌	27	31	4	12.9%
	持田	75	79	4	5.1%
	本庄	171	184	13	7.1%
	島根	228	255	27	10.6%
	美保関	411	432	21	4.9%
中央	八束	139	162	23	14.2%
	城東	462	496	34	6.9%
	城北	270	295	25	8.5%
	城西	458	478	20	4.2%
	白湯	352	370	18	4.9%
	朝日	239	258	19	7.4%
松北	雑賀	441	474	33	7.0%
	法吉	201	226	25	11.1%
	生馬	46	50	4	8.0%
	古江	78	83	5	6.0%
	大野	79	88	9	10.2%
	秋鹿	98	97	-1	-1.0%
松南	鹿島	253	273	20	7.3%
	津田	390	425	35	8.2%
	古志原	283	301	18	6.0%
	竹矢	118	137	19	13.9%
	大庭	163	166	3	1.8%
	八雲	223	226	3	1.3%
湖南	東出雲	79	112	33	29.5%
	乃木	386	405	19	4.7%
	忌部	22	27	5	18.5%
	玉湯	46	55	9	16.4%
計	157	196	39	19.9%	
計	6,100	6,599	499	7.6%	

※1 既に更地になった可能性のあるものも含まれている
 ※2 R3.3末からR6.3末の間の増減件数
 ※3 R3.3末からR6.3末の間の増減率

空家等の可能性がある住宅【1年以上継続して水道が閉栓されている住宅】の分布(市街地)
 令和6年3月末時点

2. 意見照会に対する本市の回答について

【判断項目(ステップ1)の検証】

②良好な市街地形成【今後とも計画的な市街地整備が必要ではないか】

中心市街地活性化の取組

- 中心市街地においては、平成17年から平成29年にかけて、空き家・空き店舗、駐車場の面積が1.5倍に増加しており(平成29年から令和6年はほぼ横ばい)、「チャレンジショップ 事業費補助金」等、重点的に空き家・空き店舗、空き地対策を行っている。

南殿町・母衣町エリアの低未利用地の分布図



出典:松江市中心街地活性化基本計画(4期計画)

2. 意見照会に対する本市の回答について

【判断項目(ステップ1)の検証】

②良好な市街地形成【まとめ】

Q:今後とも計画的な市街地整備が必要ではないか

A:土地区画整理事業や地区計画制度を活用した良質な市街地の形成や空き家対策は今後も必要

- これまで現在に至るまで面的な市街地の形成が計画的に進められている。
- 空き家については、更なる活用に向けて全市的な取組や、中心市街地活性化の施策として中心市街地における重点的な取組を進めている。
- 区域区分の有無に関わらず、不整形な市街地が形成されないよう、引き続き計画的な市街地整備や空き家対策は必要である。

2. 意見照会に対する本市の回答について

【判断項目(ステップ1)の検証】

③産業基盤の確保

【適切な位置に事業用地が確保されているか、効果的に活用されているか】

判断項目	線引き廃止に向けた確認内容	方針
③ 産業基盤の確保	適切な位置に事業用地が確保されているか、効果的に活用されているか	市街化区域内の土地利用計画の中で産業に必要な用地が適切に確保されてきたか、また、産業施設の立地が促進され、産業基盤として十分に機能しているかを検証すべきである。

・回答のための松江市によるチェック項目

	確認項目	確認内容
チェック1	企業団地の設定状況	企業団地の配置状況から、住工混在を避け、適切な立地促進が行われてきたかを確認する。
チェック2	市が設置した企業団地の入居率	産業施設の立地が促進され、企業立地ニーズに対応できているかについて確認する。
チェック3	工業出荷額の将来推計	工業出荷額の将来推計から、今後とも企業立地ニーズが見込まれるか否かを確認する。

2. 意見照会に対する本市の回答について

【判断項目(ステップ1)の検証】

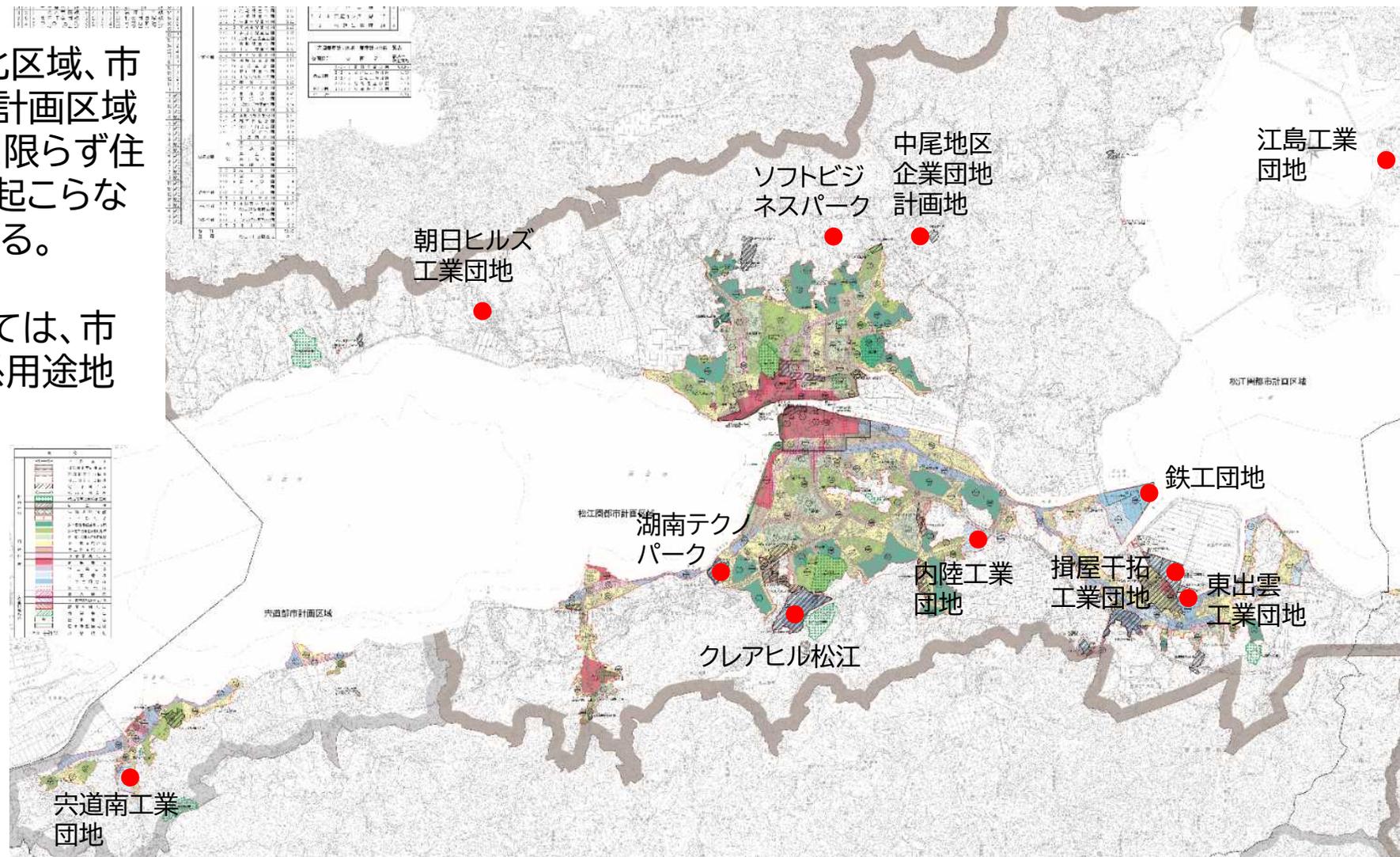
③産業基盤の確保

【適切な位置に事業用地が確保されているか、効果的に活用されているか】

企業団地の配置状況

・企業団地は、市街化区域、市街化調整区域、都市計画区域外と土地利用区分に限らず住宅エリアとの混在が起こらないよう配置されている。

・市街化区域においては、市街地縁辺部に工業系用途地域を配置している。



2. 意見照会に対する本市の回答について

【判断項目(ステップ1)の検証】

③産業基盤の確保

【適切な位置に事業用地が確保されているか、効果的に活用されているか】

近年(平成以降)市が設置した企業団地の分譲率

- 企業団地における分譲率は9割を超えており、事業用地が不足している。
- 企業の立地ニーズに対応するため、市街化調整区域に位置する中尾地区で新たな企業団地の整備に着手している。

企業団地の分譲状況(2025年7月時点)

	分譲済/見込区画	未分譲区画	分譲率
朝日ヒルズ工業団地	24	3	89.3%
クレアヒル松江	37	0	100.0%
湖南テクノパーク	12	0	100.0%
揖屋干拓工業団地	1	0	100.0%
合計	74	3	97.0%

出典:松江市資料

2. 意見照会に対する本市の回答について

【判断項目(ステップ1)の検証】

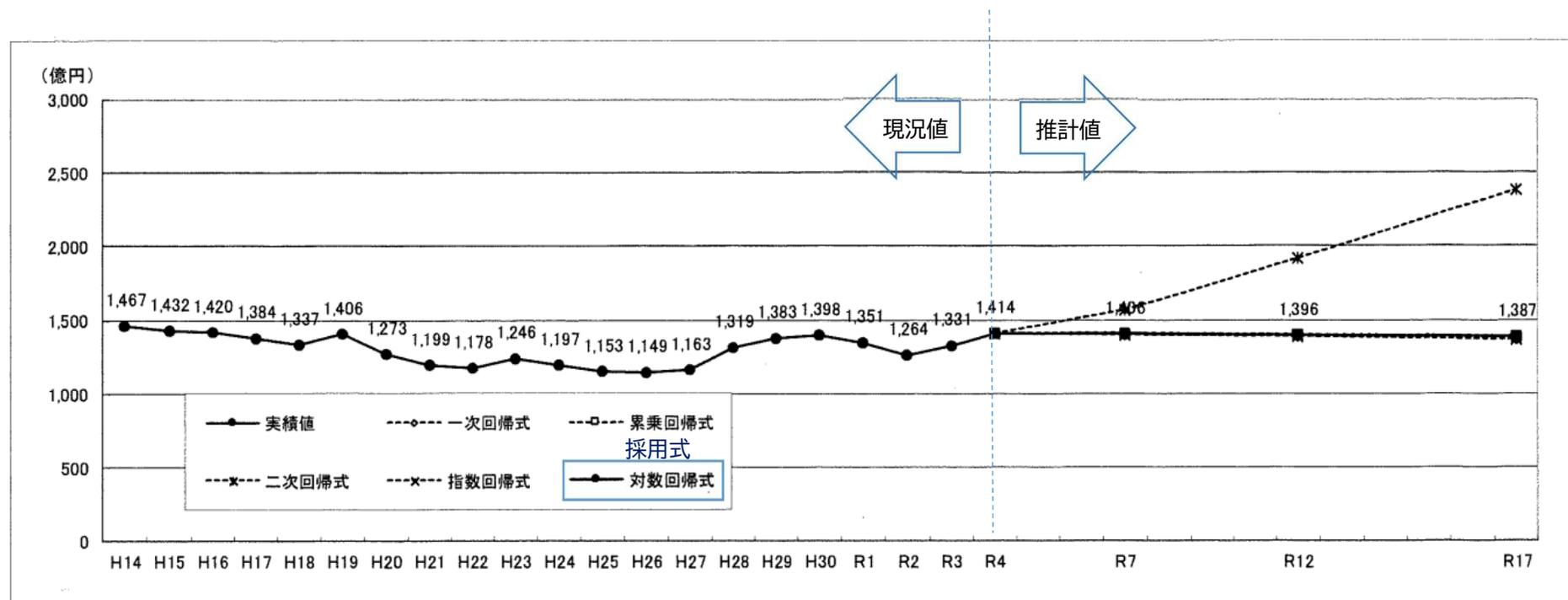
③産業基盤の確保

【適切な位置に事業用地が確保されているか、効果的に活用されているか】

工業出荷額の将来推計

- 松江市における製造品出荷額の現況値は令和2年～4年で増加しており、R4以降はほぼ横ばいと推計されている

■松江市の製造品出荷額等の推移と推計



出典:都市計画基礎調査

2. 意見照会に対する本市の回答について

【判断項目(ステップ1)の検証】

③産業基盤の確保【まとめ】

Q:適切な位置に事業用地が確保されているか、効果的に活用されているか

A: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されているが、新たな産業用地は不足している

- 本市における企業団地は、これまで市街化区域に限らず適地を選定のうえ設置されてきた。
- 現状では、市が設置した企業団地の空きがない状況である。一方、令和6年度の都市計画基礎調査の結果から、今後も工業出荷額は現状程度見込まれる。
- 将来の産業需要に対応するため、今後も市街化区域に限らず、産業基盤の確保が必要である。

2. 意見照会に対する本市の回答について

【判断項目(ステップ1)の検証】

④都市基盤施設整備【市街化区域内で集中整備の必要がないか】

判断項目	線引き廃止に向けた確認内容	方針
④ 都市基盤施設整備	市街化区域内で集中整備の必要がないか	道路、下水道、公園、河川等の都市基盤施設整備が市街化区域内で集中的に行われてきたか、また、残事業等を踏まえ、今後とも市街化区域内で集中整備が必要かを検証すべきである。

・回答のための松江市によるチェック項目

	確認項目	確認内容
チェック1	都市施設の整備状況	各都市施設の整備状況及び今後も必要性があるか否かを確認する。
チェック2	中心市街地活性化の状況	中心市街地において、活性化のために行っている(計画している)整備内容について確認する。

2. 意見照会に対する本市の回答について

【判断項目(ステップ1)の検証】

④都市基盤施設整備【市街化区域内で集中整備の必要がないか】

都市施設の整備状況について

・市街化区域における状況をみると、都市計画公園と汚水処理人口普及率で100%近い整備率、都市計画道路は約76%となっている。

・都市計画道路については、災害時の避難路や緊急輸送路といった防災対策の強化、渋滞緩和対策などの観点から、引き続き整備が必要である。

・現在事業中路線としては、松江北道路(市街化調整区域)、松江熊野線(市街化区域)、揖屋馬潟線(市街化区域+市街化調整区域)等がある。

都市計画道路(松江圏の幹線街路)の整備率 (R6.3末時点)

	市街化区域	市街化調整区域
計画延長(km)	103.95	23.17
改良済(km)	79.21	12.67
整備率(%)	76.2	54.7

出典:都市計画基礎調査

都市計画公園の整備率(市街化区域内) (R6.3末時点)

	箇所数	計画面積(ha)	開設面積(ha)	整備率(%)
街区公園	21	5.11	5.09	99.6
近隣公園	3	12.60	12.18	96.7
総合公園	3	61.48	60.88	99.0
運動公園	1	35.30	35.30	100
合計	28	114.49	113.45	99.1

出典:松江市資料

汚水処理人口普及率 (R6.3末時点)

地区名	普及率(%)
松江	97.7
玉湯	99.3
東出雲	99.9

出典:上下水道事業年報



松江北道路計画ルート図 出典:島根県HP

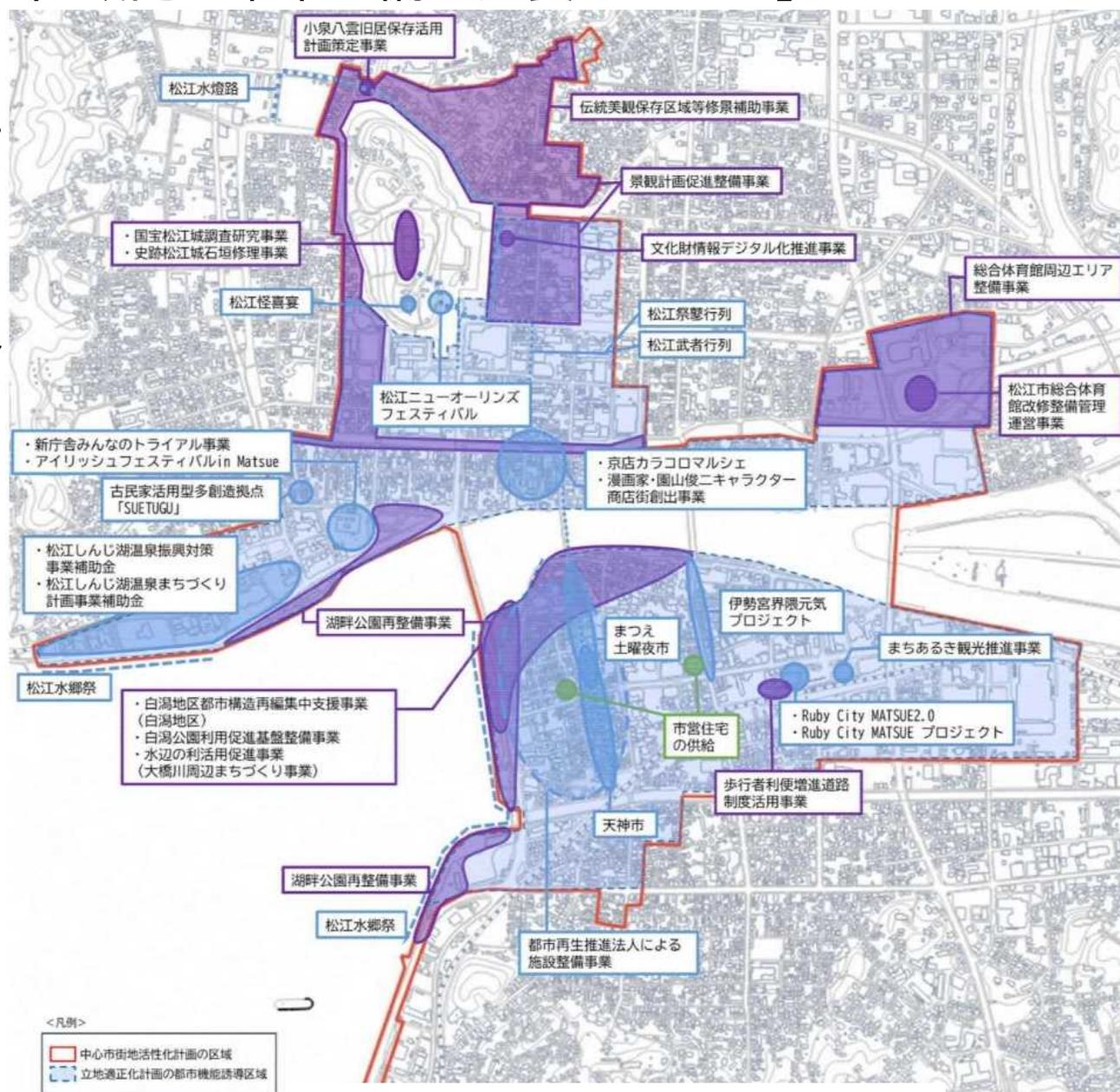
2. 意見照会に対する本市の回答について

【判断項目(ステップ1)の検証】

④都市基盤施設整備【市街化区域内で集中整備の必要がないか】

中心市街地活性化の取組状況

・4期松江市中心市街地活性化基本計画では、ハード面、ソフト面両面での既存ストックを活用した事業が計画されている。計画への掲載事業は、ソフト事業が多いものの、白潟地区や総合体育館周辺エリアなど、ハード整備事業についても引き続き進める計画である。



2. 意見照会に対する本市の回答について

【判断項目(ステップ1)の検証】

④都市基盤施設整備【まとめ】

Q:市街化区域内で集中整備の必要がないか

A:都市施設は集中的に整備されてきた。ただし、防災の観点や渋滞緩和対策のための道路整備や、中心市街地活性化のための取組は今後も必要。

- 道路、下水道、公園といった都市基盤施設は一定整備されている。
- 防災の観点や渋滞緩和対策のための道路整備は引き続き必要となっている。特に中心市街地においては、今後もエリア単位でのハード整備を含めて集中的に事業を展開する予定である。

2. 意見照会に対する本市の回答について

【判断項目(ステップ1)の検証】

⑤ 区域区分に関連した要望と地域が望むまち

【地域がどのようなまちづくりを望んでいるか】

判断項目	線引き廃止に向けた確認内容	方針
⑤ 区域区分に関連した要望と地域が望むまち	地域がどのようなまちづくりを望んでいるか	住民、各種団体からの要望やアンケート結果等から、地域が望むまちづくりについて把握し、区域区分との関連について検証すべきである。この結果を踏まえ、地域が望むまちづくりに向け、区域区分の継続・廃止を評価すべきである。

・回答のための松江市によるチェック項目

	確認項目	確認内容
チェック1	市民アンケート結果について	アンケート結果から、市民が求める暮らし方や都市機能について確認する。
チェック2	市民意見交換会について	土地利用制度についての意見交換内容から、市民が求める土地利用について確認する。
チェック3	地元経済団体からの要望について	経済界からの土地利用制度に対する要望内容を確認する。

2. 意見照会に対する本市の回答について

【判断項目(ステップ1)の検証】

⑤ 区域区分に関連した要望と地域が望むまち

【地域がどのようなまちづくりを望んでいるか】

市民アンケート結果について

- 令和4年度実施の市民アンケートにおいて、公共交通の利便性と生活利便施設の配置を問題点とする回答が多い(コンパクト・プラス・ネットワーク構築に対する課題)

【アンケート概要】土地利用制度のあり方検討のための市民アンケート調査(R4.8実施)
18歳以上の松江市民の中から無作為抽出の4000人に配布、1695人から回答(42.4%)

(3) 市民が求める暮らし方や都市機能はどのようなものか

(住まいの身近な地域(日常生活圏)について ①)

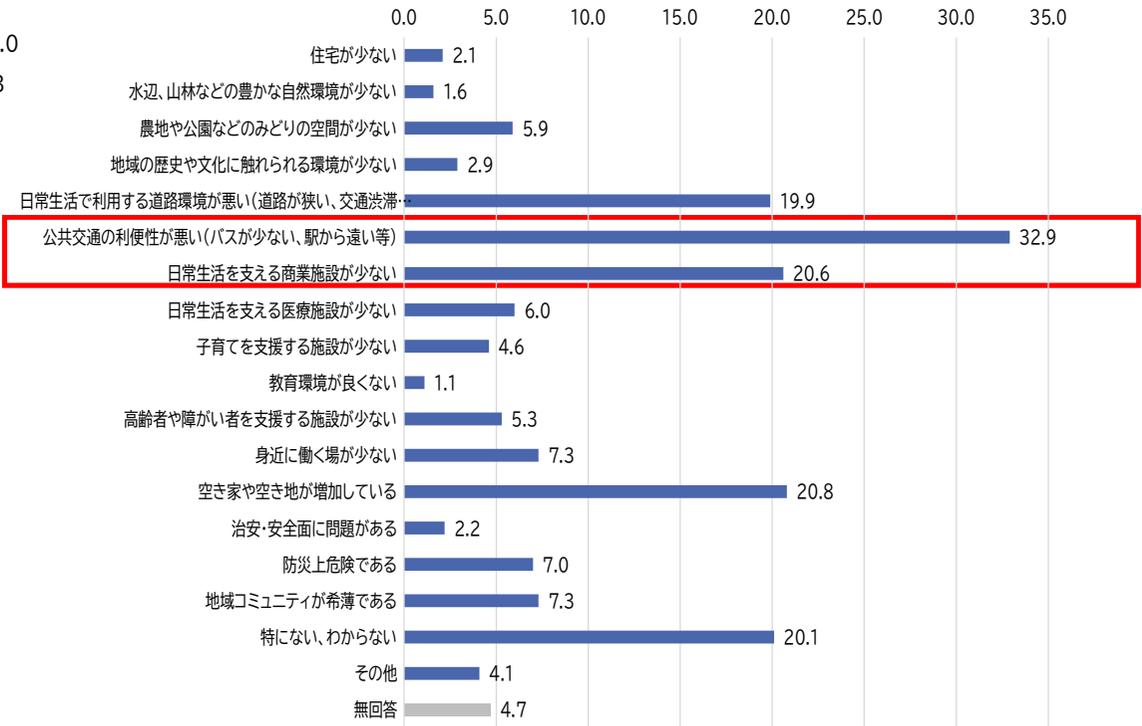
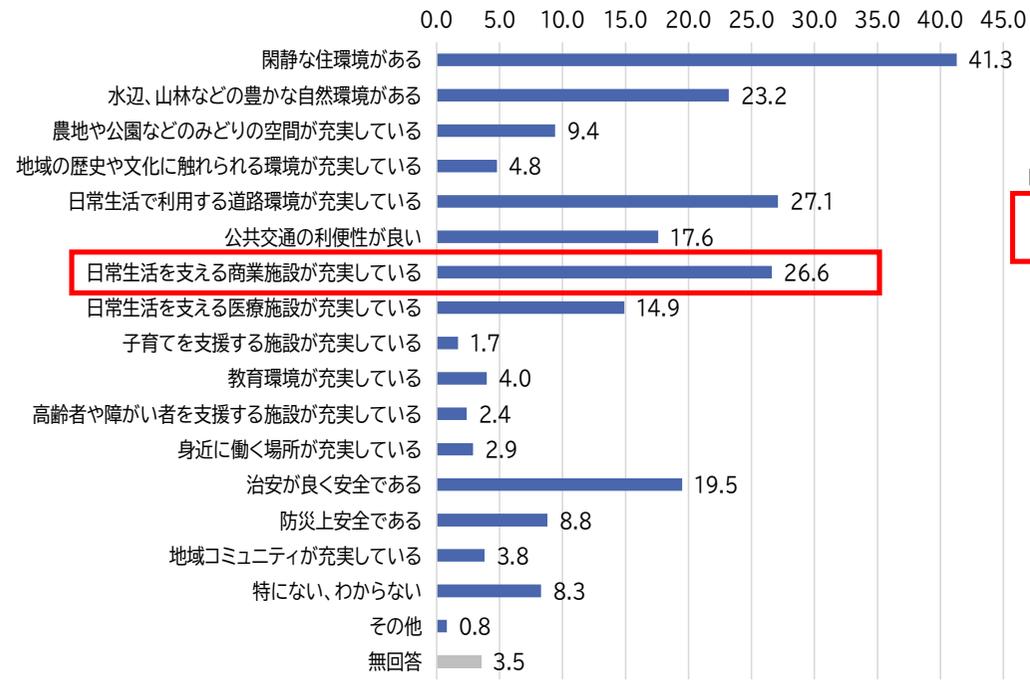


図8 日常生活における行動範囲内で評価する点 (MA・N=1695)

図9 日常生活における行動範囲内の問題点 (MA・N=1695)

2. 意見照会に対する本市の回答について

【判断項目(ステップ1)の検証】

⑤区域区分に関連した要望と地域が望むまち

【地域がどのようなまちづくりを望んでいるか】

市民意見交換会について

令和6年度市民意見交換会開催概要

対象地区	市街化調整区域が存在する19公民館区
内容	<p>(1)松江市から以下について説明</p> <p>①新たな土地利用制度で「変えたいこと」と「守りたいもの」について(守るべきエリアを提示)</p> <p>②農地の土地利用について(農用地の見直し)</p> <p>(2)参加者との意見交換</p> <p>地域ごとに期待する変化や守りたい環境について聴取</p>



本庄地区開催状況

地区名	日程・参加者	地区名	日程・参加者	地区名	日程・参加者
持田	7月 1日(月) 11名	城西	7月22日(月) 3名	法吉	7月31日(水) 10名
玉湯	7月10日(水) 4名	大庭	7月23日(火) 8名	本庄	8月 1日(木) 33名
東出雲	7月12日(金) 17名	津田	7月24日(水) 10名	古志原	8月 5日(月) 5名
大野	7月16日(火) 8名	古江	7月25日(木) 9名	川津	8月 6日(火) 9名
竹矢	7月17日(水) 11名	乃木	7月26日(金) 4名	生馬	8月20日(火) 14名
秋鹿	7月18日(木) 17名	城北	7月29日(月) 1名		
忌部	7月19日(金) 30名	朝酌	7月30日(火) 9名	合計	213名

2. 意見照会に対する本市の回答について

【判断項目(ステップ1)の検証】

⑤区域区分に関連した要望と地域が望むまち

【地域がどのようなまちづくりを望んでいるか】
市民意見交換会について

主な意見の種類

制度設計に関連	<p>【線引き廃止の必要性について】</p> <ul style="list-style-type: none">・自由な土地利用のため、線引き廃止を待ち望む意見がある一方で、線引き廃止によるメリットを問う意見や、開発型のまちづくりへの転換を懸念する意見も見られた <p>【住環境、営農環境への影響について】</p> <ul style="list-style-type: none">・インフラコスト増や営農環境・水環境への影響、望まない建築物(工場・迷惑施設など)の建築について懸念する意見が、各地区から出ている・開発許可制度で対応している適正な道路幅員や排水計画については、継続する必要性を求められた・マンション、アパート建築に対しては、肯定的、否定的それぞれの意見が出されている <p>【まちづくりの考え方について】</p> <ul style="list-style-type: none">・生馬地区では、北道路整備と連携した土地利用の見直しを求める意見があった
農地関連	<p>【農地の土地利用の見直しについて】</p> <ul style="list-style-type: none">・耕作放棄地の土地利用を緩和してほしいという意見は各地区から出ている・後継者問題などから、将来農地を自由にしたいという意見もあった <p>【松江市の農業政策の今後について】</p> <ul style="list-style-type: none">・大庭地区では農地を保全する意見が強く、他の地区でも今後の農業政策のあり方(農業振興に係るもの)について問う意見が多く出た
その他	<p>【現行の市街化区域内での課題について】</p> <ul style="list-style-type: none">・現行市街地の狭小道路や密集住宅、高さ規制、空家など市街化区域の課題に対する意見もあった・東出雲地区では、現に住工混在の状況があるとの意見もあった

2. 意見照会に対する本市の回答について

【判断項目(ステップ1)の検証】

⑤区域区分に関連した要望と地域が望むまち

【地域がどのようなまちづくりを望んでいるか】

地元経済団体からの要望について

・令和5年2月に地元経済団体から「線引き廃止」に係る要望書が提出されている。

・「外部環境の変化への対応」「限られた資源の活用」「経済活動及び企業誘致」「行政サービス向上」を理由として、線引き廃止により、土地利用の一定の自由度の担保を求めるもの。

・また、「行政コスト」の面から必要な制限を設けてコントロールすることも併せて挙げられている。

松江市長
上 定 昭 仁 様

要 望 書

令和5年2月

松江商工会議所

要 望 書

松江市におかれましては、平素より産業の振興やまちづくりにご尽力を頂き、厚くお礼申し上げます。

さて、令和5年3月末を目途に「土地利用制度の考え方」が示されると伺っております。そのために、市民アンケート調査やシンポジウム開催など、意見集約に取り組まれたとお聞きしております。

松江市では、区域区分（線引き）が適用されて50年余りが経過したところです。そして、平成17年と平成23年の二度の市町村合併により20万人都市となり、平成30年には中核市への移行もありました。その間、市街化調整区域の緩和制度の導入や見直しも行われてきました。また、直近では松江市総合計画（MATSUE DREAMS 2030）が策定され、2030年までのあるべき姿も示されました。

他方、昨今では益々人口減少・高齢化が進んでおり、医療・福祉・商業等の生活機能や地域公共交通など、将来にわたり生活に不可欠なサービスを維持することはもちろんのこと、県庁所在地としての人口ダム機能の役割を果たすべく、時代の変化に沿った柔軟かつスピード感をもったまちづくりが求められています。

我々経済団体としては、松江市が将来のまちのかたちとして掲げている「コンパクト・プラス・ネットワーク」の形成を見据えたうえで、都市間競争の優位性を確保するためにも、下記の理由により、基本的に土地利用制度については「非線引き制度」によって、一定の自由度を担保し、土地利用をコントロールする方向性にて、市民合意形成を図られるよう要望いたします。

2. 意見照会に対する本市の回答について

【判断項目(ステップ1)の検証】

⑤ 区域区分に関連した要望と地域が望むまち【まとめ】

Q: 地域がどのようなまちづくりを望んでいるか

A: 土地利用の自由度を高めた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ある

- 市民からは公共交通の利便性と生活利便施設の充実が求められている。
- 区域区分を廃止して開発の自由度を高めた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ある。
- 地元経済界からも、土地利用の自由を求められると同時に、適切なコントロールを求められている。

2. 意見照会に対する本市の回答について

【判断項目(ステップ1)の検証】

⑥市街化調整区域の土地利用

【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】

判断項目	線引き廃止に向けた確認内容	方針
⑥ 市街化調整区域の土地利用	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	今後、市街化調整区域の土地利用がいかにあるべきか、また、その実現に向けどのような土地利用規制・誘導が必要かを検証すべきである。

・回答のための松江市によるチェック項目

	確認項目	確認内容
チェック1	市街化調整区域の人口密度状況	市街化調整区域の人口密度の変遷から、目指すまちづくりに対する課題を確認する。
チェック2	中山間地域の指定を受けた地域の考え方	市街化調整区域における中山間地域の指定を受けた地域が、今後いかにあるべきかを確認する。
チェック3	必要な土地利用誘導	目指すまちづくりにおいて、市街化調整区域での土地利用誘導について事例を示す。

2. 意見照会に対する本市の回答について

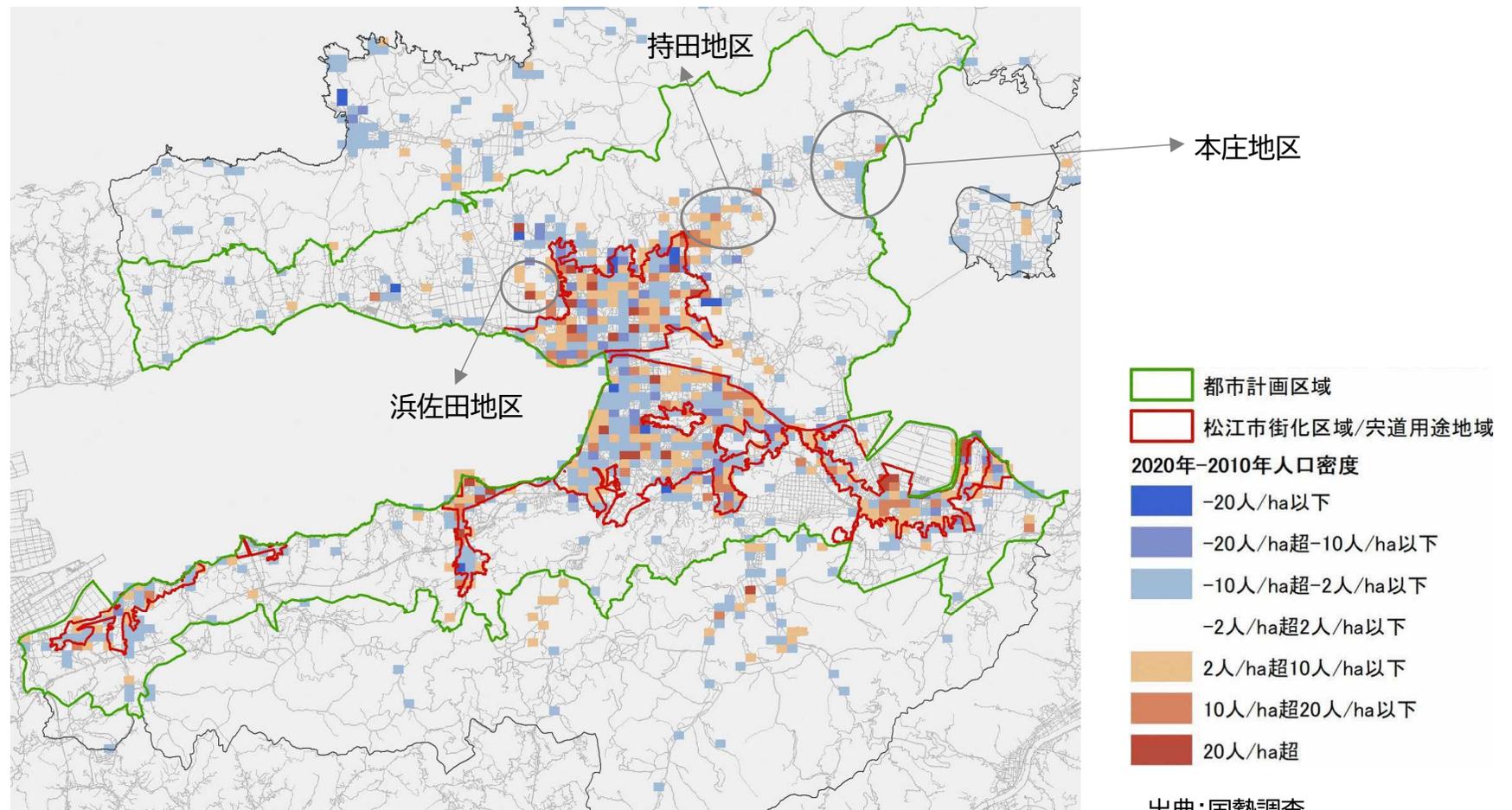
【判断項目(ステップ1)の検証】

⑥市街化調整区域の土地利用

【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】

・市街化調整区域における人口密度の状況

- ・緩和区域の導入により、市街化区域周辺の市街地では人口密度が増加している地域がある一方で、市街化区域から離れた集落では人口減少が続いている。



2020年-2010年人口密度

2. 意見照会に対する本市の回答について

【判断項目(ステップ1)の検証】

⑥市街化調整区域の土地利用

【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】

中山間地域の指定を受けた地域の考え方

- 市街化調整区域において、本庄・秋鹿・大野・忌部地区では中山間地域指定がなされている。
- 島根創生計画第2期(R7.3島根県)において、「中山間地域・離島の暮らしの確保」のため取り組む政策・施策として、「小さな拠点づくり」が挙げられている。
- 燃料・買い物など、生活に欠かせない機能やサービスの維持・確保が必要である。そのためには、建物の立地が例外として扱われる市街化調整区域(区域区分制度)に依らない方が、より柔軟に対応ができると考える。

【小さな拠点づくり】

住民の合意形成による地域運営の仕組みづくりや燃料、買い物など生活機能の確保に直結する取組



昭和25年 2月1日当時の市町村界 赤字:昭和25年当時の旧市町村名

昭和45年10月1日当時の市町村界 青字:平成合併前の旧市町村名

平成23年10月1日現在の市町村界 黒字:令和7年4月1日時点市町村名

…中山間地域

2. 意見照会に対する本市の回答について

【判断項目(ステップ1)の検証】

⑥市街化調整区域の土地利用

【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】

目指す市街地密度像実現に向けて必要な土地利用誘導

- ・人口減少が進む中で集落の維持・活性化を図るためには、移住や新たな事業などの小さなニーズをいかに汲み取るかが重要である。
- ・市街化調整区域における土地利用制度を、「出来ない」から「出来る」と思える制度とすることで、チャレンジする機運を高めることが必要。

市街化調整区域における新たな事業ニーズ例①

ニーズ

農家住宅を移住者用の住宅にしたい

チャレンジのしにくさ

市街化調整区域における農家住宅は属人性のある建築物(特定の人のみが使用したり、居住したりすることができる建築物)のため、第3者が居住するためには開発審査会の承認を得た上で、開発許可等が必要となる。

市街化調整区域における新たな事業ニーズ例②

ニーズ

古民家を店舗に改装したい

チャレンジのしにくさ

市街化調整区域において、古民家の空家を住宅から店舗に用途変更する際、地域活性化や観光振興に寄与することなど、一定の要件を満たしていれば可能であるが、開発審査会の承認を得た上で、開発許可等が必要となる。

2. 意見照会に対する本市の回答について

【判断項目(ステップ1)の検証】

⑥市街化調整区域の土地利用【まとめ】

Q: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

A:バランスのとれた発展に向けて、建物の立地が例外として扱われる市街化調整区域(区域区分制度)に依らない土地利用制度への転換が必要

- ・市街化調整区域の集落地においては人口の減少が続いており、集落の維持発展に向けた土地利用の規制誘導が必要である。
- ・そのためには、土地利用の考え方を、「出来ない」から「出来る」と思える制度とすることで、チャレンジする機運を高めることが必要。

2. 意見照会に対する本市の回答について

【判断項目(ステップ1)の検証】

⑦各種施策の運用【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か】

判断項目	線引き廃止に向けた確認内容	方針
⑦ 各種施策の運用	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か	開発許可制度の運用改善や地区計画により、地域の実情に応じた適切な土地利用規制が出来ないかを検証すべきである。

・回答のための松江市によるチェック項目

	確認項目	確認内容
チェック1	緩和制度の運用経過について	市街化調整区域における緩和制度の運用の経過を確認する。
チェック2	市街化調整区域における土地利用に係る課題について	緩和制度での運用を経て、市街化調整区域における課題を提示する。
チェック3	市街化調整区域の地区計画ガイドラインの運用状況	本市におけるガイドラインの運用状況を確認する。

2. 意見照会に対する本市の回答について

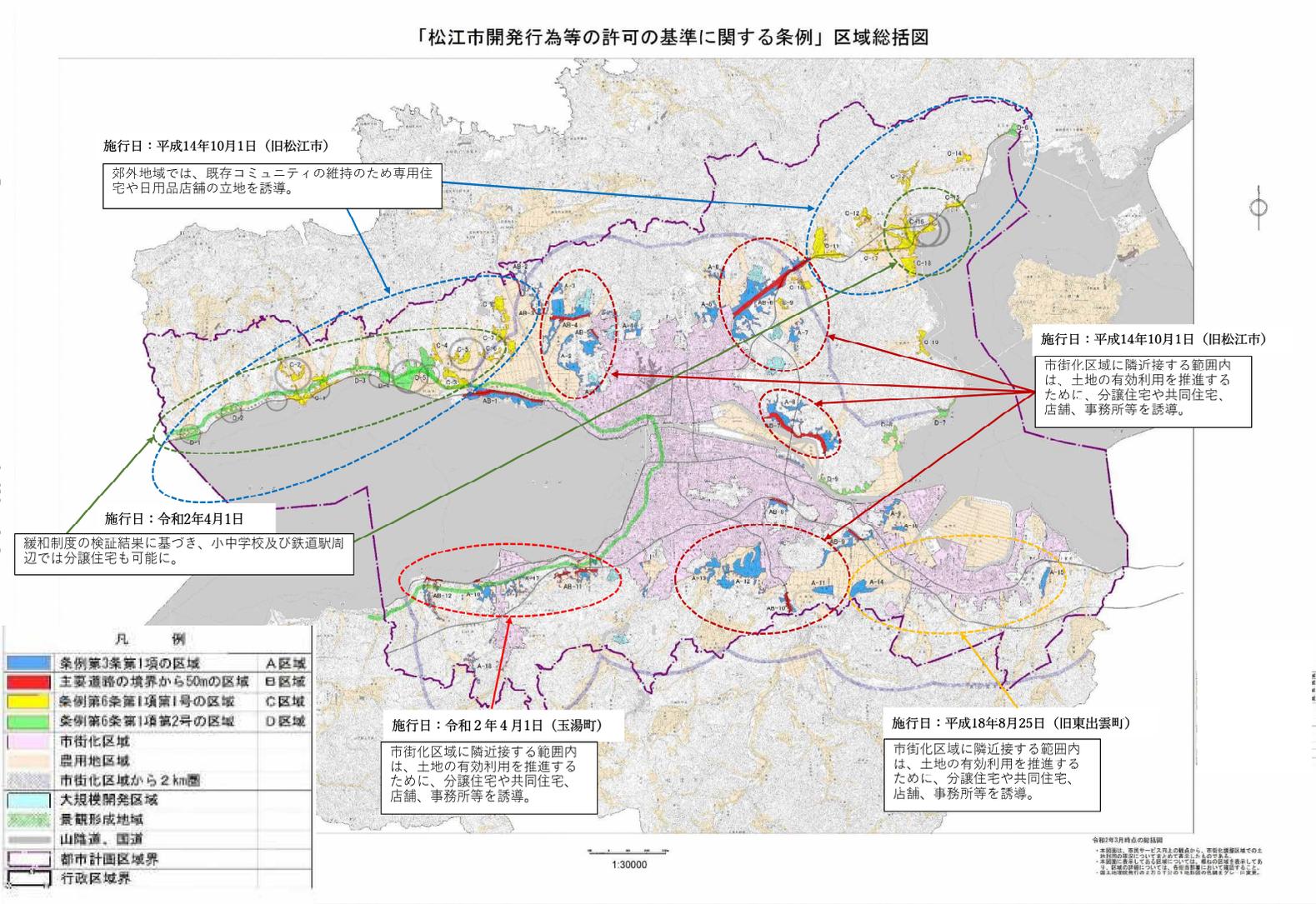
【判断項目(ステップ1)の検証】

⑦各種施策の運用【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か】

市街化調整区域における緩和制度の運用経過について

・平成14年以降、市街化調整区域において緩和制度を導入した。これにより、緩和区域では第三者の住宅建築が可能となった。

・令和2年には、松江市都市マスタープランの「生活維持の中核」の考え方にに基づき、緩和区域を拡充した(玉湯町、小学校及び鉄道駅周辺)



2. 意見照会に対する本市の回答について

【判断項目(ステップ1)の検証】

⑦各種施策の運用【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か】

市街化調整区域における土地利用に係る課題について

・郊外集落の維持発展には、現状の市街化調整区域における制限が課題となる。第3者がチャレンジできない状況は、昨今の関係人口創出、二地域居住などの考え方と整合しない。

将来のまちのかたちを目指すにあたり、
現行の土地利用制度(市街化調整区域)の課題

- ①新たな開発ニーズに対応できない
- ②既存建物の用途変更ニーズに対応できない
- ③土地活用の際の行政手続きが煩雑

- ・市街化調整区域において、緩和制度があるため、調整区域において新たな建築等は一定可能であるが、誘導する施設と場所が限定的に事前明示されているため、新たな機能の受け入れや既存ストック、地域資源の活用にあたっての柔軟性に欠ける。
- ・実際に市街化調整区域での土地利用の相談案件において、開発不可や条件(制限)を附す必要があるケースがある
- ・全ての開発で開発許可申請が必要なため、手続きとその費用、許可までの期間を要する。また、開発審査会案件であると、約半年の期間を追加で要することになる。

2. 意見照会に対する本市の回答について

【判断項目(ステップ1)の検証】

⑦各種施策の運用【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か】

市街化調整区域の地区計画ガイドラインの運用状況

・現在まで、市街化調整区域の地区計画ガイドライン(H19.11島根県)の基準を適用したケースは1件のみである。

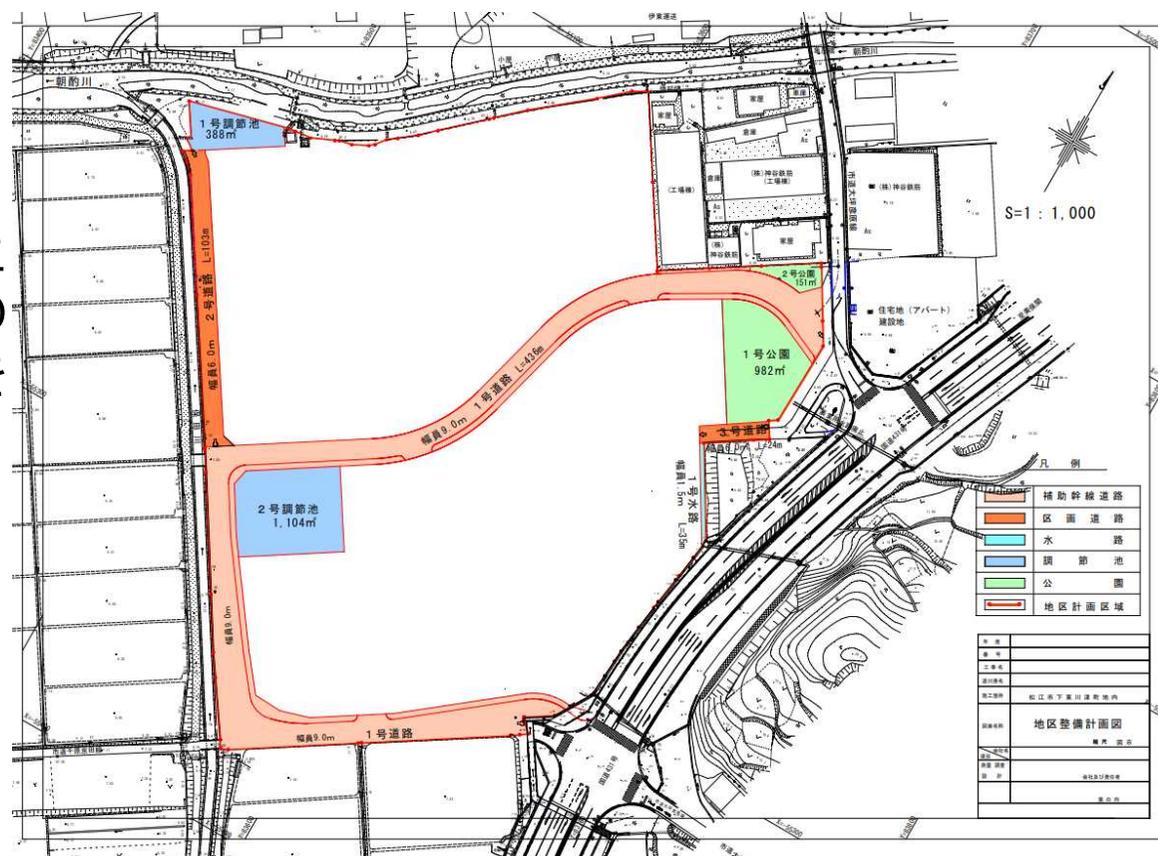
・中尾地区計画(R2.1.10当初決定)

【適用した地区計画のタイプ(沿道タイプ)】

雇用創出の中核に位置付けている主要幹線道路沿道及びIC周辺において良好な営農環境を確保しつつ、都市的土地利用と自然的土地利用との調和を図り、非住居系(沿道系)の土地利用及び建物利用を誘導し、雇用の場を創出するタイプ

【中尾地区計画の土地利用方針】

調和のとれた秩序あるまちづくりを目指し、周辺の住環境や営農環境との調和に配慮しつつ、幹線沿道タイプの商業系地区として整備し、良好な生活環境と利便性を高め、合理的で健全な土地利用を図る。



2. 意見照会に対する本市の回答について

【判断項目(ステップ1)の検証】

⑦各種施策の運用【まとめ】

Q: 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か

A: 現状制度(区域区分＋緩和制度)では、集落の維持発展に向けて課題がある

- 平成14年以降、市街化調整区域における課題に対応するため様々な緩和制度を導入してきた。
- 一方、現行制度は、新たな建築を受入可能な用途と場所が限定的であり、事前明示されているもの以外の土地利用にあたっては行政手続きが煩雑である。

2. 意見照会に対する本市の回答について

【判断項目(ステップ1)の検証】

⑧市の総合評価

Q: 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

A: 将来のあるべき姿の実現に向けて区域区分の廃止が必要である

- 市街化圧力は依然としてあり、市街化区域内においても、良質な市街地の形成や中心市街地活性化のためのハード整備が引き続き必要である。また、産業用地についても不足しており、引き続き適切な誘導が必要である。
- 一方、将来のまちのかたちとして「市域内のバランスのとれた発展」を目指すこととしているが、市街地から離れた集落において地域活力の低下に歯止めがかかっていない。人口減少が進む中で、集落における移住等の小さなニーズを捉えるためには、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ることが必要である。
- また、人口減少が進む中でも、緩やかな多極集積型の都市を形成していくためには、現行の市街化調整区域において「例外的に立地できる」ではなく、「原則立地できる」土地利用運用が必要である。
- 将来のあるべき姿に向けて、区域区分を廃止し、市街化圧力等に対応しつつも、市域内のバランスのとれた発展を実現する新たな土地利用制度を構築することが必要である。

2. 意見照会に対する本市の回答について

【新たな土地利用制度の方向性(新制度での対応方針)】

市街化調整区域における新たな土地利用規制の基本的な考え方

新たな土地利用制度の創設にあたり、規制の考え方の前提として以下の2つの「守るべきもの」を考慮する。

①守るべきエリア

以下の地域は、安全性の確保や環境保全の観点などから、**新たな建築物の立地を制限する。**

災害ハザード

優良農地

自然
(森林等)

文化財

②守るべき居住環境(懸念事象への対応)

用途混在(農住混在など)や野放図な開発が起こらないよう、新たに開発(立地)できる条件を決める

市街地の拡散やインフラの増大を防ぐため

インフラ(下水道)が整備されていないエリアでの分譲住宅開発を制限する

用途の混在を防ぐため

立地してほしくない建物を制限する

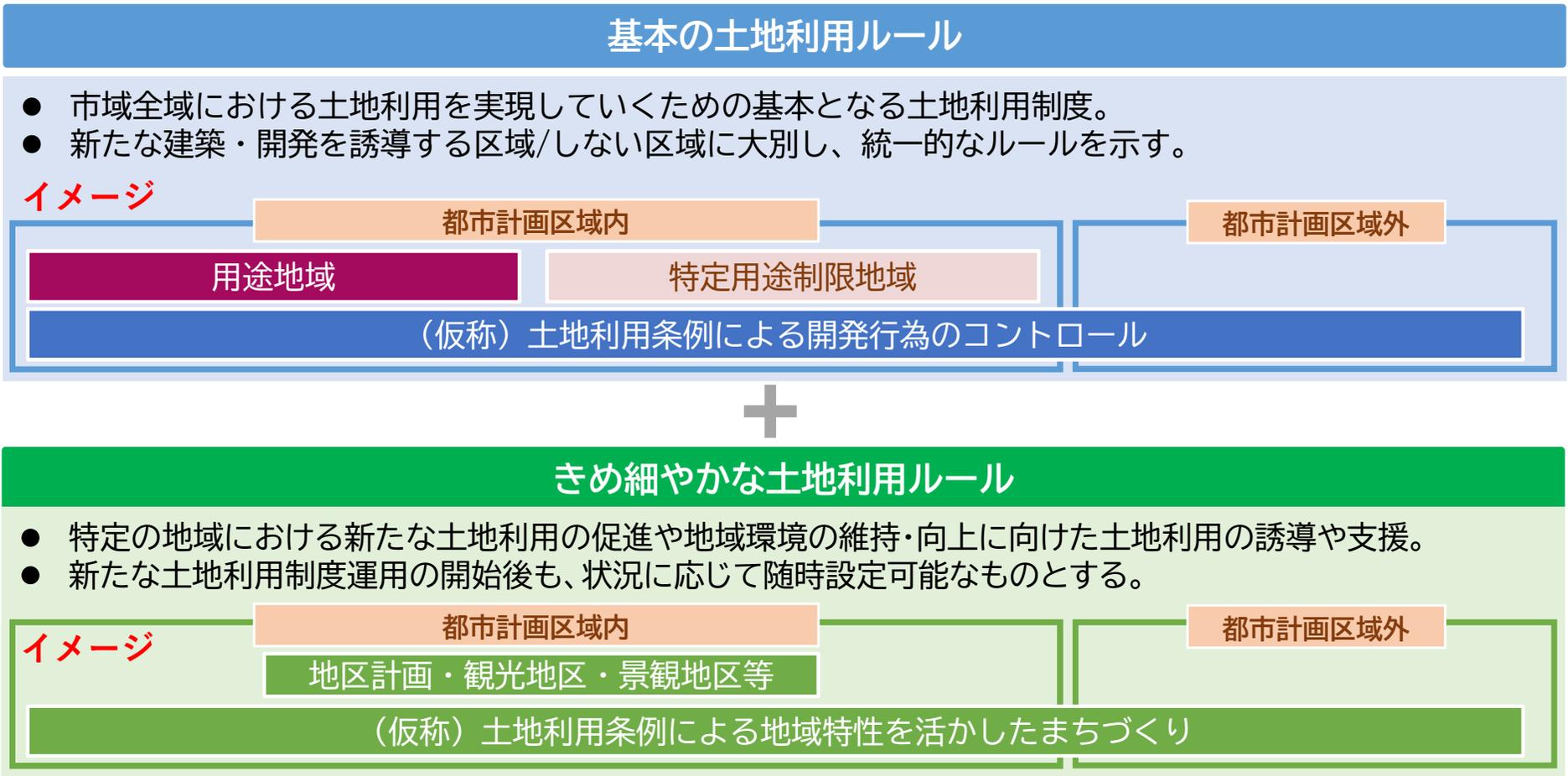
2. 意見照会に対する本市の回答について

【新たな土地利用制度の方向性(新制度での対応方針)】

新たな土地利用制度の構成

●基本の土地利用ルール+きめ細やかな土地利用ルール

- 新たな土地利用制度は、「**基本の土地利用ルール**」と地域の状況を考慮した「**きめ細やかな土地利用ルール**」の二層構造で検討を行う。



2. 意見照会に対する本市の回答について

【新たな土地利用制度の方向性(新制度での対応方針)】

「基本の土地利用ルール」の方針

1-① 開発ニーズの高い、現在の市街化区域に隣接する緩和区域等は、用途地域を設け、秩序ある土地利用を誘導する

1-② 既存大規模団地は建築物の用途が固まっているため、1-①と同様とする

1-③ 用途地域以外のエリアは、特定用途制限地域とする。特に郊外部は制限より誘導策が必要であり、柔軟な土地利用を許容するため、制限内容は必要最小限とする

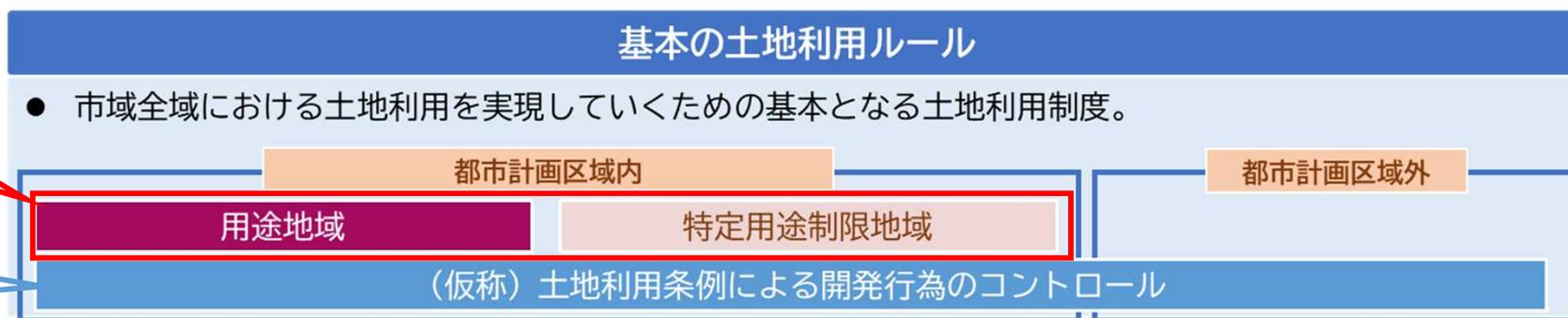
2 行政経営の観点から、下水道のないエリアは立地を制限する

3 現在のニーズに合わない最低敷地制限(200㎡)を見直す

対応イメージ

1-①～③

2、3

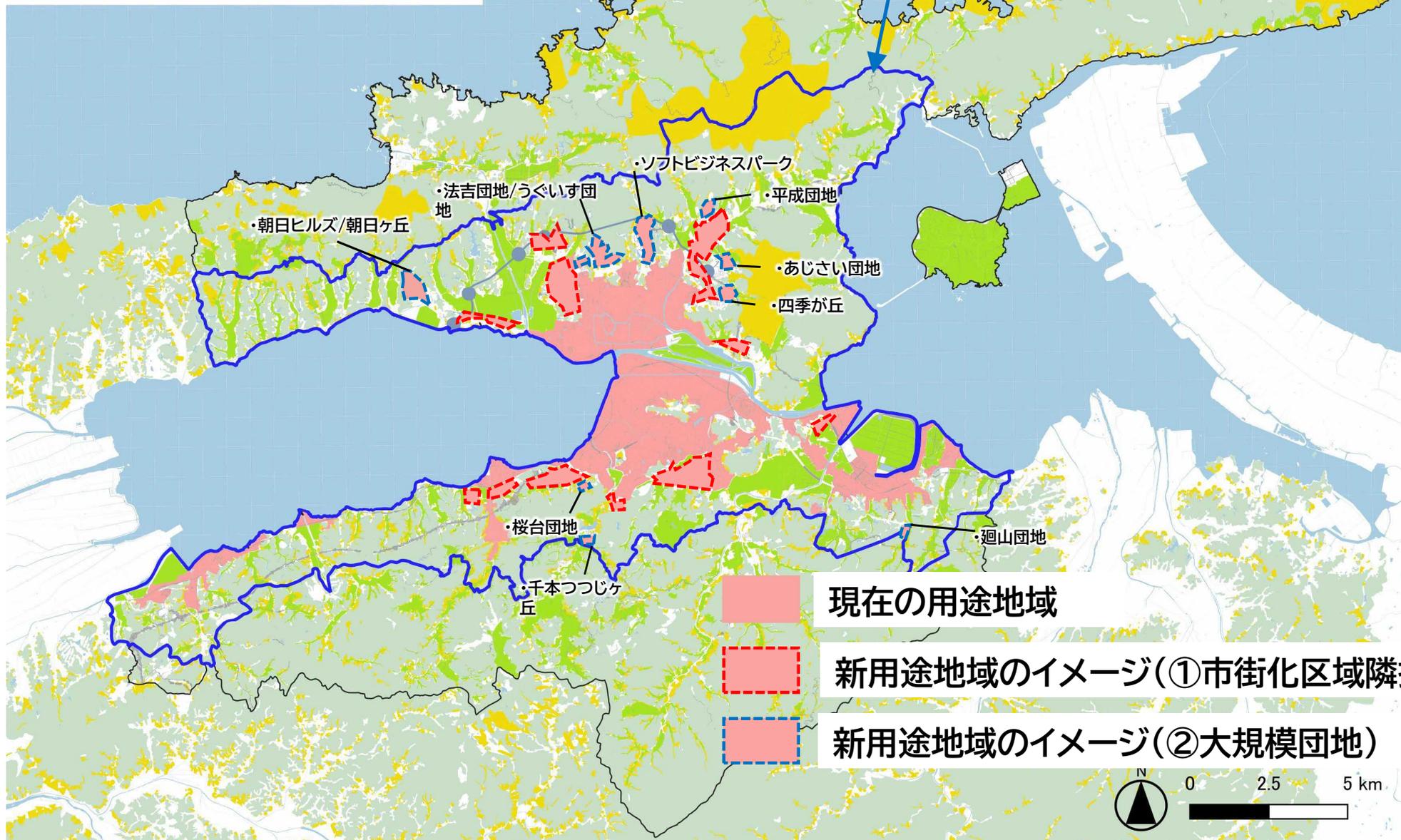


2. 意見照会に対する本市の回答について

【新たな土地利用制度の方向性(新制度での対応方針)】

- 都市計画区域
- 優良な農地
- 鉄道・道路等
- 土砂災害警戒区域/文化財/自然公園区域
- 水面
- 森林区域
- 市街化区域
- 松江北道路IC(建設中)
- 松江北道路(建設中)

都市計画区域内の用途地域以外
⇒ 特定用途制限地域



2. 意見照会に対する本市の回答について

【新たな土地利用制度の方向性(新制度での対応方針(案))】

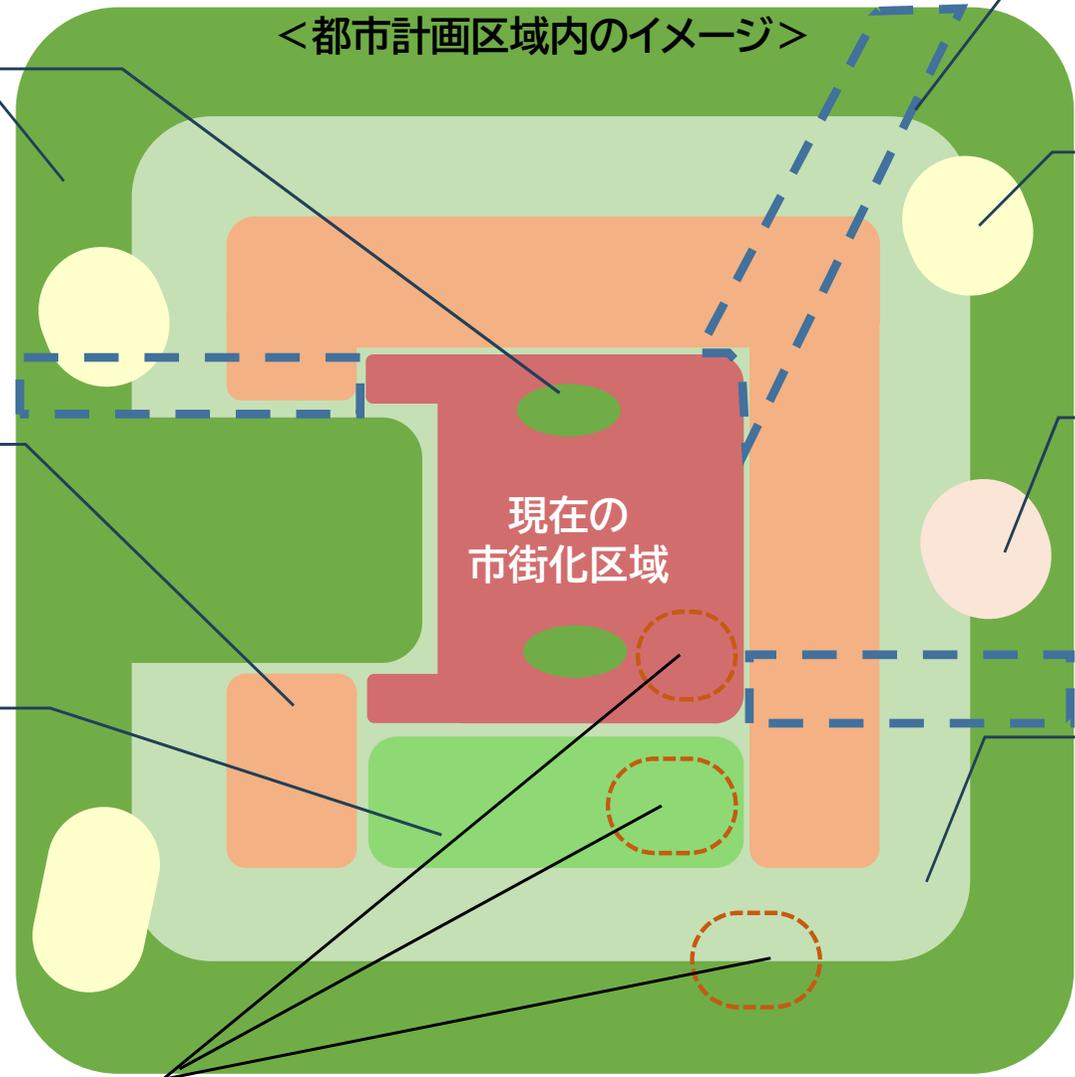
新たな土地利用規制の概要(ゾーニング模式図)

①優良農地・自然
 ・特定用途制限地域
 (用途規制(強))
 ・他法令の制限

②市街地・集落地・
 大規模団地/
 市街化区域と連坦
 ・用途地域
 (用途規制)

③一般農地/
 市街化区域と連坦
 (インフラ有)
 ・用途地域
 (用途規制)

①災害ハザード
 ・土地利用条例
 ・他法令の制限



⑦主要幹線道路沿線
 ・用途地域・特定用途
 制限地域
 (用途規制)

④集落地・駅周辺/
 市街化区域と非連坦
 ・特定用途制限地域
 (用途規制(弱))
 ・土地利用条例

⑤大規模団地/
 市街化区域と非連坦
 ・用途地域
 (用途規制)

⑥一般農地/
 市街化区域と非連坦
 (インフラ無)
 ・特定用途制限地域
 (用途規制(強))
 ・土地利用条例

用途規制:立地可能な建物用途を定める

2. 意見照会に対する本市の回答について

【新たな土地利用制度の方向性(新制度での対応方針(案))】

	NO.	既存市街地との連担性	タイプ	土地利用誘導の考え方	制限手法			
					用途地域	特定用途制限地域	土地利用条例	他法令
守るべきエリア	①	—	優良農地	環境の保全や安全性の確保のため、新たな建築物の立地を基本的に制限する。		○ 用途規制(強)		農振法・農地法
			自然			○ 用途規制(強)		森林法・自然公園法
			災害ハザード				○	土砂災害防止法
			文化財					文化財保護法
その他エリア	②	インフラ有(連担)	市街地・集落地・大規模団地	市街地の特性に応じて、立地できる建物用途をコントロールする。	○ 用途規制			
	③		一般農地	市街地の特性に応じて、立地できる建物用途をコントロールする。	○ 用途規制			
	④	インフラ有(非連担)	集落地・駅周辺	地域活性化の観点から建物用途は最低限としつつ、集落環境や景観等への配慮を求める。		○ 用途規制(弱)	○	
	⑤		大規模団地	市街地の特性に応じて、立地できる建物用途をコントロールする。	○ 用途規制			
	⑥	インフラ無(非連担)	一般農地	田園環境を保全するため、良好な開発のみを認める。		○ 用途規制(強)	○	
	⑦	—	幹線沿道	沿道の有効活用を踏まえた建物用途のコントロールをする。	○ 用途規制	○ 用途規制(沿道タイプ)		

2. 意見照会に対する本市の回答について

【島根県への回答案(ステップ2・運用指針)】

	判断項目	線引き廃止に向けた確認内容	新たな土地利用制度による効果
島根県が示す「区域区分の要否に関する判断について」ステップ2	⑨要望への効果	地域の望むまちづくりに効果が期待できるか	開発における柔軟性が高まることから、地域の望むまちづくりに十分な効果が期待できる
	⑩不良街区の形成防止	市街地の拡大・拡散が予想される区域において、不良街区の形成を防止できるか	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
	⑪今後の都市基盤施設の整備	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	インフラのない地域における分譲住宅開発の制限により対応できる
	⑫営農条件の確保	市街地の拡大・拡散が大規模優良農地の営農条件に悪影響を及ぼさないか	農用地や一種農地において強い用途制限を行うことにより、市街地の拡大、拡散が大規模優良農地の営農条件に悪影響を及ぼさないようにすることができる
	⑬緑地の確保	市街地の拡大・拡散が公園緑地に及ばないか	森林地域において強い用途制限を行うことにより、市街地の拡大、拡散が公園緑地に及ばないようにすることができる
	⑭市の総合評価	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	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る
都市計画運用指針	⑮空き家・空地への対応	既成市街地における空家・空地が増加しないか	増加の可能性があるが、空家に関わる施策により市域全域で対策を講じる
	⑯既存インフラの非効率な利用	既存インフラの非効率な利用等の影響がないか	インフラのない地域においては、分譲住宅開発に制限を設けて開発を抑制・防止するため、既存インフラの非効率な利用にはつながらない

2. 意見照会に対する本市の回答について

【判断項目(ステップ2)の検証】

- ・新たな土地利用制度の方向性を踏まえた、各項目(ステップ2)の検証・評価

⑨要望への効果

Q:区域区分を廃止した場合、地域の望むまちづくりに効果が期待できるか

A:土地利用における柔軟性が高まることから、地域の望むまちづくりに十分な効果が期待できる

⑩不良街区の形成防止

Q:区域区分を廃止した場合、市街地の拡大・拡散が予想される区域において、不良街区の形成を防止できるか

A:区域区分を廃止する際、開発許可の対象面積を引き下げることにより、良質な宅地供給に努める。

※非線引きの都市計画区域における開発許可対象面積は3,000㎡以上であるが、条例を定めることにより対象面積の引き下げを行うことが可能となる。(例えば1,000㎡以上とする)

2. 意見照会に対する本市の回答について

【判断項目(ステップ2)の検証】

⑪今後の都市基盤施設整備

Q:区域区分を廃止した場合、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

A:インフラのない地域において、分譲住宅開発を制限することにより、新たな都市基盤施設整備の増大を抑制することができる

⑫営農条件の確保

Q:区域区分を廃止した場合、市街地の拡大・拡散が大規模優良農地等の営農条件に悪影響を及ぼさないか

A:農用地や一種農地において強い用途制限を行うことにより、市街地の拡大、拡散が大規模優良農地の営農条件に悪影響を及ぼさないようにすることができる

⑬緑地の確保

Q:区域区分を廃止した場合、市街地の拡大・拡散が公園緑地に及ばないか

A:森林地域(自然公園、保安林、その他山林)において強い用途制限を行うことにより、市街地の拡大、拡散が公園緑地に及ばないようにすることができる

2. 意見照会に対する本市の回答について

【判断項目(ステップ2)の検証】

⑭市の総合評価

Q: 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

A: 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る

- 農用地や森林地域(自然公園区域・保安林・その他山林)など、守るべきエリアについては、特定用途制限地域により強い用途制限を行うことにより、対策を講じることができる
- また、インフラのない地域において、分譲住宅開発を制限することによって、新たな都市基盤施設整備の増大を抑制することができる
- それ以外の地域においても、用途地域や特定用途制限地域を定めることにより建物用途の混在を防ぐことができる

2. 意見照会に対する本市の回答について

【判断項目(都市計画運用指針)の検証】

⑮空き家・空地への対応

Q:既成市街地における空き家・空地が増加しないか

A:市の調査では、「空家等の可能性がある住宅」は増加しており、既成市街地に限らず全市域において、今後も増加する可能性は否定できないが、各種空き家対策を推進することにより、対策は可能

- ・ 松江市空家等対策計画におけるアンケート調査で挙がっている意見として、「解体による固定資産税の増額に対する対応」「改修・解体に対する補助の拡充」「関係部署・地区・民間との連携」が求められている。
- ・ 空き家に関する施策は上記の意見を踏まえながら、既成市街地に限定することなく今後も推進していくこととしており、区域区分の廃止が施策の推進と矛盾するものではないと考える。むしろ区域区分を廃止することによって、市街化調整区域の空き家は活用しやすくなる。

⑯既存インフラの非効率な利用

Q:既存インフラの非効率的な利用等の影響がないか

A:インフラのない地域においては、分譲住宅開発に制限を設けて開発を抑制・防止するため、既存インフラの非効率な利用にはつながらない

2. 意見照会に対する本市の回答について

【判断項目(ステップ2・運用指針)に対する制度の適用】

	判断項目	判断項目に対応する、現在の市街化調整区域に適用する制度			
		用途地域	特定用途制限地域	土地利用条例	他法令等
島根県が示す「区域区分の要否に関する判断について」ステップ2	⑩不良街区の形成防止	○	○ ・地域に即した用途制限 ・インフラ無地域の強い用途制限	○	
	⑪今後の都市基盤施設整備	○	○ ・地域に即した用途制限 ・インフラ無地域の強い用途制限	○	
	⑫営農条件の確保		○ ・優良な農地の強い用途制限		○ 農振法・農地法
	⑬緑地の確保		○ ・森林地域の強い用途制限		○ 森林法・自然公園法
都市計画運用指針	⑯既存インフラの非効率な利用		○ ・インフラ無地域の強い用途制限		