

第 61 回 松江市都市計画審議会 議事録

- 1 日時 令和 7 年 12 月 25 日（木）14 時 00 分 ～16 時 00 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（15 名中、出席者 15 名）

細田智久会長、井上亮委員、海德邦彦委員、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、中村壽浩委員、中村ひかり委員、花形泰道委員、福井のり子委員、森佳子委員、森脇勇人委員、柳原治委員、山根宏委員、米田ときこ委員
 - (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
- 4 議事
 - ・松江市地域公共交通計画等の策定に伴う松江市立地適正化計画の改定
 - ・新たな土地利用制度の検討について
- 5 傍聴者数 10 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 61 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 61 回松江市都市計画審議会を開催いたします。</p> <p>開会にあたりまして、まちづくり部長よりご挨拶をいたします。</p>
事務局	(挨拶)
事務局	<p>今年 9 月に委員皆さんが改正されまして初めての審議会となりますので、本日まで出席の委員の皆さまをご紹介させていただきます。お手元の座席表又は名簿をご覧ください。</p> <p>学識経験者である委員の皆さまからご紹介させていただきます。都市計画分野より、井上委員です。</p>
井上委員	よろしく申し上げます。
事務局	教育分野より、高須委員です。
高須委員	よろしく申し上げます。
事務局	建築分野より、田中委員です。
田中委員	田中でございます。よろしくお願いたします。
事務局	商工業分野より、花形委員です。
花形委員	よろしく申し上げます。
事務局	土木・景観分野より、福井委員です。
福井委員	よろしく申し上げます。
事務局	都市・建築分野より、細田委員です。
細田委員	よろしく申し上げます。

事務局	農業分野より、森委員です。
森委員	よろしくお願いいたします。
事務局	各委員のご所属については、名簿に記載のとおりです。 次に、市議会議員の皆さまです。 海徳委員です。
海徳委員	よろしくお願いいたします。
事務局	中村ひかり委員です。
中村ひかり委員	よろしくお願いいたします。
事務局	森脇委員です。
森脇委員	よろしくお願いいたします。
事務局	柳原委員です。
柳原委員	よろしくお願いいたします。
事務局	山根委員です。
山根委員	よろしくお願いいたします。
事務局	米田委員です。
米田委員	よろしくお願いいたします。
事務局	続いて、関係行政機関の皆さまです。 金築委員でございますが、本日は代理として安藤様へご出席いた だいております。
金築委員代理	よろしくお願いいたします。

事務局

中村壽浩委員です。

中村壽浩委員

よろしく申し上げます。

事務局

ご紹介は以上となります。委員の皆さまの任期は、条例により2年間と定められていますので、令和9年8月末まででございます。よろしくお願いいたします。

それでは、次第にしたがいまして、本審議会の会長の選出を行いたいと思います。

会長の選出につきましては、都市計画審議会条例第5条第1項により、学識経験のある委員の中から「選挙によってこれを定める」事となっております。ここで、事務局から会長について提案をさせていただきたいと思いますが、皆さまよろしいでしょうか。

(委員全員、異議なし)

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

新しい会長については、細田委員にお願いをしたいと思います。以上提案をいたしますが、委員の皆さまいかがでしょうか。

(委員全員、異議なし)

ありがとうございました。ご異議がなしということでございますので、細田委員を松江市都市計画審議会会長へ選任させていただきます。

それでは、細田委員は会長席へお移り下さい。他の委員の皆さまは、少しお待ちいただきますようお願いいたします。

お待たせいたしました。それでは、会長より就任にあたってご挨拶をいただきたいと思います。よろしく申し上げます。

細田会長

それでは皆さま改めまして、島根大学に勤務しております、細田と申します。よろしくお願いいたします。

前回の時から会長を務めておりますが、松江市では新しい土地利用の考え方を検討されています。かなり抜本的な改革の一つだと思いますし、色んな事柄に波及効果も大きく、大変な審議となりますが、

それぞれの立場からアドバイスをいただき、また、気になることがあれば言っていただき、より良いものにしていきたいので、どうぞよろしくお願いいたします。

事務局

ありがとうございました。

これから後の議事進行につきましては、細田会長にお願いいたします。

細田会長

よろしくお願いいたします。はじめに、職務代理者の指名についてです。

審議会条例第5条第3項は、「会長に事故があるときは、会長があらかじめ指名する委員がその職務を代理する」とあります。

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

(井上委員、異議なし)

それでは、よろしくお願いいたします。

本日の出欠状況について確認をいたします。

本日は、委員全員が出席されております。

松江市都市計画審議会条例第6条に基づき、本審議会は成立していることを確認いたします。

続いて本日の審議会の公開・非公開に関しまして確認をさせていただきます。

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。

(異議なし)

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。

はじめに、「松江市地域公共交通計画等の策定に伴う松江市立地適正化計画の改定」について、事務局から説明をお願いいたします。

事務局

私の方から、「松江市地域公共交通計画等の策定に伴う松江市立地適正化計画の改定」について説明いたします。

説明の前に資料の確認をいたします。立地適正化計画の改定については、資料 1-1、1-2、1-3 の 3 つで説明を行います。

それでは、資料 1-1 をご覧ください。

まず、立地適正化計画の改定を行うにあたり、なぜ都市計画審議会に諮る必要があるのかについて、ご説明いたします。

都市再生特別措置法の規定により、立地適正化計画の改定の際には都市計画審議会の意見を聴かなければならないこととありますので、本日、審議会委員の皆様より改定内容についてご意見を頂きたいものでございます。

2 ページをご覧ください。

こちらのページでは、立地適正化計画とはどのような計画であるのか、概要を説明いたします。

立地適正化計画とは、都市再生特別措置法に基づいて作成する計画であり、持続可能なまちづくりを実現するため、国が進める「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考え方にに基づき、都市全体の都市機能や居住の誘導、公共交通の充実を目指す包括的なマスタープランです。

具体的に言うと、都市のどのエリアに居住が適しているのか、どこへ生活利便施設などを誘導していきたいのか都市のビジョンを明確にする計画です。

左下の図をご覧ください。この青い点線の内側が市街化区域であり、青で囲われた範囲が居住誘導区域となります。この区域を居住に適しているエリアとして設定し、居住の誘導を図るものです。

居住誘導区域の中にある赤エリアについてはが都市機能誘導区域となります。この区域へ日常生活の利便性向上のために必要な誘導すべき「誘導施設」を設定します。

また、まちの骨格となる公共交通については、図のように市街地から集落など既存コミュニティを結んでいる公共交通網の、交通サービスを維持・充実させる施策を設定します。

3 ページをご覧ください。

こちらのページでは、立地適正化計画が目指すまちの姿のイメージを示しております。

4 ページをご覧ください。

こちらのページでは、松江市の立地適正化計画がどのようなものであるか、概要を説明いたします。

本市においては、市内のバランスの取れた発展に向けて、「コンパ

クト・プラス・ネットワーク」の形成を目指し、平成31年3月に「松江市立地適正化計画」を策定しております。また、令和4年3月には『防災指針』を追加する改定を実施しております。

計画の概要としては、計画の対象区域が松江圏都市計画区域と宍道都市計画区域の2つの都市計画区域全域となります。

計画期間は平成31年度から令和9年度までとなっております。

計画の構成ですが、第1章から8章までの項目で構成されており、今回はこの中の第6章公共交通の部分の改定を行います。

5ページ目をご覧ください。

こちらのページでは、こういった目的で立地適正化計画を改定するのか説明いたします。

この度の立地適正化計画の改定についてですが、令和6年に策定された「松江市地域公共交通計画」と令和7年12月策定予定の「松江市地域公共交通利便増進実施計画」の内容と連携・整合を図ることで、持続可能なまちづくりを実現するため、「松江市立地適正化計画」の『第6章 公共交通』に関する「基本的な方針」および「公共交通に関する施策」の見直しを行うものです。

6ページ目をご覧ください。

こちらのページでは、松江市立地適正化計画の全体像を示しております。

松江市立地適正化計画 第6章は公共交通に関する「基本的な方針」と「公共交通に関する施策」の2つで構成されています。ここでお手数ですが、改定後の第6章全体を示している資料1-3も併せてご覧いただくと、全体像が分かりやすいかと思います。

7ページ目をご覧ください。

こちらのページでは、立地適正化計画の改定を行うにあたり、反映元となる松江市地域公共交通計画がどのような計画であるのか概要を示しております。

松江市地域公共交通計画では基本理念に基づいた4つの基本戦略とそれぞれに関連する施策が定められている基本構成となっております。これらを立地適正化計画の改定内容と紐づけております。

8ページ目をご覧ください。

こちらのページからが立地適正化計画第6章の基本的な方針の改定内容でございます。

赤字の箇所が改定部分でございます。改定内容は先程説明いたしました地域公共交通計画の基本戦略を反映させており、各方針右に

記載してある青囲みの箇所に反映させた基本戦略を記載しております。お手数ですが、資料1-2にて新旧対照表を用意しておりますので、そちらも併せてご覧いただくと、改定内容がわかりやすいかと思えます。新旧対照表については、左側に現行の内容、右側に改定後の内容を赤字で記載しております。

それでは改定内容について、改定箇所を中心に説明させていただきます。

まず、方針1について説明いたします。

現行の方針ではバス路線網の維持と確保は幹線のみでしたが、地域公共交通計画の基本戦略①および③を反映し、コミュニティバスである支線も追加することで、幹線と支線でバス路線網の維持確保を行う方針としました。

続いて方針2について説明いたします。

こちらは地域公共交通計画の基本戦略①および②を反映し、運賃制度の見直しや事業者間連携などソフト面での利便性の向上を盛り込んだ方針としております。

9ページ目をご覧ください。

こちらのページも引き続き、基本的な方針の改定内容でございます。

方針3についてですが、こちらは地域公共交通計画の基本戦略②および③を反映し、新たに追加した方針でございます。公共交通の利用環境改善のためにハード面の内容を中心に方針へ盛り込んでおります。

続いて方針4について説明いたします。

こちらは地域公共交通計画の基本戦略③および④を反映し、JR松江駅をはじめとする交通結節点の機能強化や自転車、新たなモビリティとの連携の取り組みを新たに方針に盛り込んでおります。

続いて方針5について説明いたします。

この部分に関しては大きな変更点はありませんが、地域公共交通計画の基本戦略④を反映し、引き続き公共交通の利用推進を図るものでございます。

10ページ目をご覧ください。

こちらのページからが立地適正化計画第6章の公共交通に関する施策の改定内容でございます。

こちらにも改定内容は地域公共交通計画の基本戦略の施策を反映させており、各取組右に記載してある青囲みの箇所に反映させた基

本戦略の施策を記載しております。

まず1つ目の取組である（ア）幹線・支線となるバス路線網の維持と確保について説明いたします。

資料に記載してある地域公共交通計画の施策を反映し、幹線・支線路線の再編とハブ&スポーク型の機能充実と乗り継ぎ環境の整備を新たに追加しております。この2つについては地域公共交通利便増進実施計画から事業例を説明いたします。

11 ページ目をご覧ください。

こちらのページでは、幹線・支線路線の再編とハブ&スポーク型の機能充実について事業例を説明いたします。

ここでは2つのポイントがあり、1つ目が、一畑バスが運行する路線を島根コミュニティバスに置き換えることで運行の効率化と利便性の向上を図る内容でございます。2つ目が、路線の再編を行い、結節機能を強化することで川津バス停を橋北の乗り継ぎ拠点としてハブ&スポーク型の強化を図る内容でございます。

ハブ&スポーク型は、複数の路線が集まる中心となる地点に乗り継ぎ拠点の「ハブ」、ここで言うところの川津バス停でございますが、そこから各生活拠点へ放射状に延びる路線「スポーク」を運行することで効率的にネットワークを充実させるものでございます。

右下にある図が路線再編後の川津バス停のハブとスポークのイメージ図でございます。

12 ページ目をご覧ください。

こちらのページでは、乗り継ぎ環境の整備について事業例を説明いたします。

先程の事業例と関連する、拠点となる川津バス停の待合所やトイレ、駐輪場などの更新を実施し、待合環境の充実を図るものでございます。

13 ページ目をご覧ください。

こちらのページでは、2つ目の取組である（イ）路線バスの利便性向上について説明いたします。資料に記載してある地域公共交通計画の施策を反映し、市街地ゾーン均一運賃の導入、松江市交通局と一畑バスの共同運行による等間隔ダイヤの導入、MaaSなどの利便性向上に資するシステムの構築を新たに追加しております。

この中で松江市交通局と一畑バスの共同運行による等間隔ダイヤの導入について、事業例を説明いたします。

14 ページ目をご覧ください。

こちらのページでは、松江市交通局と一畑バスの共同運行による等間隔ダイヤの導入について事業例を説明いたします。

松江市交通局と一畑バスの共同運行により、川津から鼻曲間で9時～16時の時間帯で等間隔ダイヤを導入します。左下の図が等間隔ダイヤのイメージとなります。

15 ページ目をご覧ください。

こちらのページでは、3つ目の取組である（ウ）公共交通の利用環境の改善について説明いたします。

資料に記載してある地域公共交通計画の施策を反映し、全て新たに追加した施策となります。

この中でバス停上屋の機能向上について、事業例を説明いたします。

16 ページ目をご覧ください。

こちらのページでは、バス停上屋の機能向上について事業例を説明いたします。

この事業例が利用状況、設置環境に応じたバス停上屋の更新となります。

写真の例は相生町入口バス停ですが、このように老朽化したバス停や利用状況を踏まえたバス停上屋の更新を行い、バス停上屋の機能向上を図るものです。

17 ページ目をご覧ください。

こちらのページでは、4つ目の取組である（エ）公共交通の利用促進について説明いたします。資料に記載してある地域公共交通計画の施策を反映し、JR 松江駅のターミナル機能向上について新たに施策として追加しております。

また、今後活用が予想される国の支援策として、社会資本整備総合交付金である地域公共交通再構築事業の活用を新たに加えております。事業の概要は表の通りとなっております。

以上で私からの説明を終わります。

それでは、地域公共交通計画の内容を立地適正化計画に反映させるこの度の改定について、ご審議のほどよろしく願いいたします。

ただいま事務局から説明がありました内容について、委員の皆様から、ご意見・ご質問等がありましたら、よろしく願いいたします。

細田会長

柳原委員

柳原でございます。

川津のハブの待合室等の整備計画がありますが、周辺と言いますか、近くにマーケットがあったり、病院があったり、そういったことができるのかどうかをお伺いします。

事務局

川津のバス停についてということで、ありがとうございます。

周辺の整備計画は、今回の内容には入れていませんが、公共交通の取り組みに位置づけることによって、さまざまな機能誘導につながると考えています。現在もある程度の機能があるエリアと思いますが、立地適正化計画の趣旨で言いますと、公共交通とまちづくりの連携が大前提ですので、おっしゃるような状況につなげていきたいと思っています。

柳原委員

そう言われるのは分かりますが、利便性を考えればなくてはならない取組だと思いますので、よろしくお願いします。

森脇委員

森脇です。関連ですが、既に川津のバス停前はスーパーがなくなっており、通勤・通学には便利ですが、生活弱者の方等が買物に行く際に、そこに行ったらすべて完結する状況にはありません。あそこには松江市が開発すると言って、誘導できるスペースがあるのかなのか。こういった計画の中で、バス交通を考えるうえでは大事だからやっていくことは良いのですが、将来を見越してやっついていかないと、また改定することになってしまいます。しばらくやってみたら不便だったから集積地に持っていくことになる。例えば、川津だったら松江市自体が開発しようとしているところがあるので、そういったところ。

駅に誘導しようとしているのですが、駅への誘導が正しいかどうか。学校施設や勤め先などに直接行ける環境を作らないと、駅を経由することによって時間が間に合わないことが郊外に住むとあり得るため、交通誘導するときそのあたりをどう考えていくのかということが一点。

それと、議会側としてコミュニティバスを乗り入れるべきだという話をしていたが、コミュニティバスが松江市内に入れられないという話が出ていた。国に話した時には大丈夫と言っていたが、できると言ったりできないと言ったり、ルールはそんなに変わるはずがない

ので。聞きますが、今は大丈夫なのでしょう。コミュニティバスで走っていて、松江市の路線バス地内を合意ができればできるのかどうか、今まではできないと言っていたが、それはいかがなことかと思えます。

それと、計画の中でいろいろとネットワークのことを考えていたが、周辺ネットワークは本当にできるかどうか。周辺の例えばネットワークの箇所として松江市が指定されている、おそらく本庄であったり、美保関であったり、古江であったり、そういった所がはたして開発ができる地域なのか。そこに地域の人が喜ぶ施設を作れる環境にあるのか、絵はきれいに書いてありますが、そういったことをしっかりやった上でこの絵にたどり着いているかどうか。

総合計画の時には総合計画のところだから、そういった話し合いができるが、実施計画になったら考えていかなければならない。周辺にも人が住んでいるので、必ずしも駅に誘導することが良いというわけではない。そこで用が達したら帰りたいわけなので、逆に周辺に誘導して混雑させる必要もないわけなので。そういったことを含めてネットワークが考えられているのか。例えば、島根町と鹿島町は繋がっているのか、島根町と美保関は繋がっているのか、八束町は繋がっているのか、そういったこともこの20年の間に提案してきたが、できない・やれないと回答いただいていた。なぜかという、路線区が例えば一畑路線区だからとか、松江市の路線区がないからだとか、当時返事があったが、そういったことをこれをやるにあたって解決ができるかどうか。

最後に、公共交通計画に揺わないと国の補助制度をもらえないことがあります。今回の立地適正化計画もきちんと立てないと国の制度に持っていかれないものだから今やっていると思うが、反映するのに来年度の予算に向けて請求するのにやるつもりですか。それとも再来年になる話ですか。来年度に向かうのであればしっかりとものを作っておかなければ。何点かお願いします。

細田会長

何点かありましたが、いかがでしょうか。

事務局

まちづくりと公共交通の連携、あるいはその他分野にわたって、幅広い観点からのご質問をいただきました。

事実関係からということで、補助制度にリンクをしているのではないかというご指摘です。

立地適正化計画は国でも重要な計画に位置づけており、公共交通の再編に関する議論やこういったネットワークを目指すのか、こういったものをきちんと位置づけしてくださいと。それが1つの補助採択の条件となっています。

そのような背景があり、立地適正化計画の公共交通の部分のみ、先行して改定しています。立地適正化計画は、あと数年で改定時期がきますが、全体的な改定作業は別途進めているところでございます。その際には、別途この審議会に諮らせていただきます。

公共交通のネットワークについて、先ほど部長もご挨拶いただきましたが、公共交通サイドのほうで様々な取り組みをさせていただいております。ご指摘がありましたコミュニティバスと路線バスのあり方の検討を議会でも議論させていただいているところです。

今回は、まちづくりとの連携が主な考え方になるかと思えます。すべてお答えはできませんが、公共交通については、基本的には松江市と一畑バス等の民間事業者と手を取ってやっていくということが一つ。一方で都市計画サイドの立地適正化計画については、公共交通の拠点性を高める、あるいは乗り継ぎの利便性を高める、あるいは様々なソフト施策を絡めるなど、民間の投資、民間のまちづくりを誘発していきたいという考え方が根底にあります。今回ご提示させていただいております、川津の整備を通して、川津周辺のまちづくりへの波及として、店舗や事務所、そのほかの機能を誘導したいため、立地適正化計画があると認識いただければと思います。具体的な施策については、改めてしっかり取り組んでいきたいと考えています。

森協委員

柳原委員も私も言ったのは、通学には便利がいいけど誘導ができるような地区に川津がなっていません。そういったことを計画立てて運用すればよいのではないかという提案です。

全部が全部同じ路線でなくてもということを考えれば良いのではないかという提案です。

細田委員

ありがとうございました。

事務局

ありがとうございます。ご提案として受けとめさせていただきます。

森委員

森でございます。1つ教えてください。今回の松江市の先ほどの説明を聞いていてわからなかったことがあります。対象となる市民は、どのあたりを考えているのでしょうか。すでに車が1人1台ある世帯であると、バスに乗る機会はそれほどないのではないかと考えています。大きく分けると、車があつて公共交通機関がいない人たちと、全く車に乗らなくてない家でバスが非常に重要な手段になる世帯、高齢者世帯があると思います。

私自身は車に乗っていないので、バスしかありません。出張に行くときや帰ってくる時は、ここ数年減便が多く、早朝から歩いて駅に行くとか、タクシーも捕まらないので深夜荷物を持って歩いて家に帰ることがあります。

車がない市民としては、減便をなるべく控えていただきたいのと、コミュニティバスなどの色々な手段がありますので、協力し合つて車を持っていない人にとつても移動しやすい仕組みを作つていただきたいです。

高齢者の方に対しては、積極的に松江市として免許返納を促すのか、そのあたりだと思うのですが。

この計画や改定の対象について、教えてください。

細田会長

これは公共交通の方の計画の趣旨なのかもしれませんが、共同運行等により減便が抑えられるのかどうか、お話は可能でしょうか。

事務局

対象となるのは松江市の市民の皆さま全体になるかと思っております。ただし、車を運転される方はそれほどではないとのことですが、運転されない方にとっては公共交通が非常に重要であると認識しています。

公共交通は、担い手の問題、技術革新等、色々な背景がある中、先ほどMaaSというお話もありましたが、サービス状況を高めていけないといけない中で、財源が限られており、制約がありながらも充実にいくかというところで、民間側の厳しさもあつて減便につながっている部分を松江市でどう補完していくかというところでございます。

コミュニティバスも周辺部に向かう路線がありますので、その足も非常に重要です。また、出張に行く場合、日常の通勤・通学の場合の足として確保していかなければならないと認識しています。

細田会長

その他いかがでしょうか。
高須委員さんお願いします。

高須委員

高須です。資料1-2について、先ほどのご説明では、支線がコミュニティバスであるという説明でしたが、一方で、それを本文で読み取ることが非常に困難かと思えます。定義として、コミュニティバスが支線なのかというと、実際11ページを見るとそうではないのではないかという風に読み取れることも出来ますので、そちらの説明と本文との整合性を図ることが必要と感じました。

2点目は、川津バス停の話ですが、川津周辺にお住まいの方であれば、バス停の周辺は直前までは太い道路であるものの、バスが左折して川津バス停に乗り込むところは非常に狭い道路であることはご存じかと思えます。そのような立地にもかかわらず、交通結節点をそこに置いて良いのか、そもそも川津バス停というところがありきなのかということとはよく考える必要があるのかなど。もう少し広い道路に面していて、降りた後も安全に道路が渡れますよというような場所を考える必要があるのかなど。一方で、事業例ですのでもまだこれから考えるということかとは思いますが、そういった点も検討されるべきと感じました。

3点目は、高校の学区が廃止され、遠くから遠くの高校に通学する例も出ています。それに対してバスで通学することができないため、保護者が送迎している例が多く、それにより周辺住民から高校へクレームが来るといった例がおそらくどこでもあるかと思えます。そういったところまでを見通してのまちづくりとなっているかが疑問に思いました。

事前にいただいた資料を読ませていただき、公共交通機関の利用者が減少する中で、今後このように変えることによって、どれくらいの公共交通利用が見込まれるのかを伺いたいと思いました。

細田会長

4点あったかと思えますが、いかがでしょうか。

1点目は支線とコミュニティバスとの関係は何か言葉を補完していただくか、分かりやすくされたらいいのではないかなど思いました。2点目は私も島根大学に勤務していますので高須委員が仰ることがよくわかります。かなり狭隘な道があのだりにあり、見直しを含めて交通結節点としないといけないのではないかというご意見でした。高校の件は少し難しいかもしれませんが。

事務局	ありがとうございます。委員がおっしゃった幹線・支線の定義について、適当ではないのではないかとのご指摘をいただきましたが、11 ページ目でしょうか。
高須委員	口頭の説明では、資料 1-2 の新しい方のところの赤字のところ、よく読むと、支線=コミュニティバスなのかなと読み取れる。先ほど口頭の説明では、支線をコミュニティバスという置き換えで説明いただいたかと思います。一方、資料 1-1 の 11 ページの川津バス停のハブから出ている線はすべてがコミュニティバスではないという理解なんじゃないという風に思い、支線は何を示しているのかが分からなくなったため、質問させていただきました。
細田会長	立地適正化計画に本文として含む場合、資料では分かりますが、本文ベースでは分かりにくいのではないかとのご質問でした。
事務局	資料 1-1 の 11 ページについて補足して説明します。ハブである川津のバス停から伸びているのは、島根コミュニティバスであったり、本庄、持田コミュニティバス、その下に美保関に繋がるというような絵が描かれていますが、上の 2 つの島根町と本庄、持田がコミュニティバスで、このコミュニティバスというのが支線と定義付けされています。美保関に向かう路線は以前から路線バスであり、支線と幹線が両方出ているため、分かりにくくなってしまい、申し訳ありませんでした。
高須委員	本文のみ読むとコミュニティバスが増えるかと期待をしてしまいます。そこが期待と実際がずれているのではないかと感じて、そうすると本文のところをもう少し限定的に書かれると良いと感じました。
細田会長	第 6 章の方針 1 の書きぶりや注釈の書き方を見直した方が良いのではないかとのご意見でした。
事務局	ありがとうございました。
細田会長	そのほかにいかがでしょうか。

事務局

川津のバス停の周辺の整備ということで事業を例として掲載させていただいています。現在、待合所が非常に老朽化していますので、待合環境を整備することが趣旨です。一方で、場所の制約があると思っていますので、これらの形で今事業を考えるという状況でございます。

高校への通学の問題として、松江市にとって大きな課題であるかと思えます。高校は橋南方面に数が多くなっていて、橋北からの通学が1つの課題と認識しており、路線の再編等を通じて通われるお子様の足を確保すること、また、保護者の負担にならないようにしっかりと支援していきたいと思えます。

細田会長

この提案は意見としていただいております。

田中委員

田中です。バスの待合環境整備で資料1-1の12ページのところとか、他にも書いてありますが、待合所を開設することによってそこに住み着く人がいるのではないかという懸念があります。というのも、私が認識している川津のバス停は、何十年前に人が住み着いてしまい、困って、鍵が閉まらないようにするとか、色々な工夫をされていたかと思えます。居住空間が良くなればなるほど、そういった方が出るのかもしれませんが。その反面、例えばベビーカーやカートのような高齢の方が使用されるものを使用されている方がバスを待っているときに吹きさらしになるような感じがします。16ページにありますが、屋根だけあって壁がないタイプということになると、風が強いときに吹きさらしになって赤ちゃん、お母さん、お父さん、おじいちゃん、おばあちゃんもいらっしゃいますけれども、上からしか雨が降らないとこいうことはないのです、そういったことも考えてやっていただきたいです。

景観上、美観上もある程度考慮していただき、例えば宍道湖沿いのしじみをイメージされたというバス停が、個人の好みもあると思えますが、あそこまでお金をかけなくても、もう少し風を避けて、心地よい、待っている間も苦にならないバス停があれば、バスの利用者も増えるかもしれませんし、その辺のバスの待合所に関して気になることがありました。路線とかもっと大きな問題が必要かもしれませんが、待合所が見た目も機能上も残念なことにならないように思います。

米田委員

分かりました。幹線と支線のところは分かりづらいので定義づけが必要と感じました。後は立地適正化計画そのものに文言を載せないのであれば、イメージ的なものということであれば納得できました。

細田会長

先ほど米田委員にまとめていただいたとおり、今回は文言のみです。具体的なイメージは松江市が分かりやすいと思って付けておられると思いますので、まず文言について、先ほど高須委員からありました支線に関する内容だけ見直していただくということで、基本的にはこの通りに進めていただくということでよろしいでしょうか。

(委員全員、異議なし)

これ以上のご意見等ございましたら、個別に市のほうに直接ご連絡いただければと思います。

次の議題として、新たな土地利用制度の検討について事務局から説明をお願いします。

事務局

失礼いたします。私から説明させていただきます。

資料 2-1 と 2-2、参考資料の 3 種類を使用して説明します。

資料 2-1 をご覧ください。新たな土地利用制度の検討についてということで、市民意見交換会の報告や県の審議会の内容も紹介させていただきます。

まずは、資料 2-1 の 2 ページ目をご覧ください。

令和 5 年 2 月に新たな土地利用制度の創設を表明して以降の松江市としての取組状況を掲載しています。これまで、市民の皆様や事業者の皆様と説明会を開催し、この都市計画審議会での議論もしくは議会での議論を進めてきました。

中でも、市民説明については一番上に書いている通り、令和 5 年度から毎年開催しています。令和 5 年度は松江市が表明をしたばかりでありましたので、松江市が目指す新たな土地利用制度の方向性について、全公民館区で説明しました。

令和 6 年度については、新たな制度の検討の段階において、守るべきものの考え方を示し、意見交換をしました。

令和 7 年度についても市民の皆様さまとの意見交換会を開催してお

り、次のページからその内容について説明します。

それでは3ページ目をご覧ください。

今年度の市民意見交換会の開催報告ということで、概要をまとめております。8～11月にかけて開催しています。対象地区は現在の市街化調整区域を含み、制度の見直しの影響が相当程度あると考えられるエリアの15公民館区を対象地区としています。合計で163名の市民の皆さまに参加頂きました。

その下には、本市から説明した内容として、新たな土地利用制度での建築物の用途制限の方針を提示してから意見交換をしています。その内容を紹介させていただきます。参考資料4ページ目をご覧ください。前回7月末の都市計画審議会でも提示した資料と同じ資料ですが、改めて説明すると、都市計画区域をイメージした模式図となっております。真ん中が市街化区域で、赤で表現しています。それ以外のエリアは市街化調整区域になります。この市街化調整区域を7つのタイプに分け、それぞれのタイプごとに土地利用状況などをふまえた用途制限を考えていくため、タイプ分類をしています。

次に7ページ目をご覧ください。

7つのタイプに分けており、そのうち4タイプは特定用途制限地域という手法を用いて用途制限をすることを説明しています。この特定用途制限地域は、主な建築物の用途、住宅や店舗を示していますが、用途ごとに建築できる、建築できないものを取捨選択することができる手法です。

④の郊外居住誘導タイプは、イメージでいうと本庄地区、秋鹿地区、大野地区のような郊外の既存集落をイメージしています。今回、新たな土地利用制度を考える中で、一番影響があるところは郊外居住誘導タイプと考えています。

もうひとつ紹介します。皆様には資料として配布していませんが、市民意見交換会でも配布せずにスライドで示して議論に使用したものです。先ほど7つのタイプに分けましたが、それを地区ごとにイメージを示し、意見交換をさせていただきました。こちらは配布資料ではないため、写真撮影はご遠慮ください。

資料2-1の3ページにお戻りください。このように松江市から説明したうえで意見交換を実施しています。

それでは、次に4ページ目ですが、各地区ごとの開催地と参加者数を示しています。開催日順に15地区と、全市民対象に市民活動

センターで開催しています。その状況を掲載していますので、ご覧ください。

次に5ページ目をご覧ください。

実際の意見の内容をまとめております。新たな制度に対する内容としては、地域に誘導したい建物用途について、地域の核となる商業施設を求めたいというようなご意見や、幹線沿道の有効活用のため、飲食店等の立地を求めるといったようなご意見を頂きました。

特定用途制限地域の内容について建築を許容する店舗の面積について質問がありました。コンビニ、ドラッグストア、スーパーといった店舗の規模感の異なる施設を例示し、地域ごとに必要な規模について意見交換を実施しました。

また、まちづくりの大きな視点からの意見もありました。郊外部の集落の維持とともに、中心部の衰退への対応を求める意見や地域ごとに将来ビジョンを踏まえながら制度設計をしてほしいという意見を頂きました。

それでは6ページ目をご覧ください。

制度内容に係る意見とともに、農地に関する意見も多く頂きました。特に、耕作放棄地や担い手問題から来る将来的な農地の考え方について自由利用したいという意見を多く頂きました。また、都市計画税もしくは固定資産税の今後のあり方についても質問という形で多く頂き、これについては、現在別途検討しているため、検討状況について松江市から説明をしています。

こういった意見をまとめているのですが、意見を踏まえた今後の対応として、今回の意見を踏まえながら制度設計を進めていきますが、制度設計の中で、用途地域や特定用途制限地域という手法の適用範囲や制限内容など、詳細な検討を進めていきたいと考えています。同時に区域区分の決定権限を島根県が持っていることから、松江市から新たな制度案を示しながら島根県と協議を行い、一定の理解を得られた段階で、再度市民の皆様のご意見を頂く機会を設けたいと考えています。

それでは、7ページ目をご覧ください。

このページ以降、各地区ごとに代表的な意見をピックアップしています。かいつまんで紹介させていただきます。

大野地区では空き家が増えており、現在の市街化調整区域の制限では空き家の活用に制限があるという意見を頂いています。生馬地区では、幹線道路沿道の利便性の良いところについてはスーパーく

らの規模感の建築を認めてほしいという、生活に関わる意見を頂きました。

次に8ページ目をご覧ください。

持田地区では山間部の農地の耕作放棄地の問題があり、利用や流動性の考えに関する意見を頂きました。本庄地区では国道431号が通っており、幹線道路沿道の有効利用に向け、色々なご意見を頂きました。

9ページ目をご覧ください。

宍道地区、竹矢地区では、地域の将来ビジョンに絡めて土地利用制度をしっかりと考える必要があるという意見を頂きました。また、大庭地区では、神魂神社周辺は地域として環境を守っていききたいという意見を頂きました。

以上が市民意見交換会の報告になります。

続いて、資料2-2を説明します。この資料については、12月5日に開催された島根県都市計画審議会第1回松江圏都市計画区域区域区分専門小委員会で提示された資料の抜粋です。島根県は、権限者として区域区分の要否を判断するため、島根県都市計画審議会の中に専門小委員会を設置されました。松江市からは、関係行政機関として専門小委員会に参加しており、新たな土地利用制度の考え方について説明しました。

この資料については、島根県が事務局として専門小委員会を開催するまでの経緯や今後の進め方について説明した資料です。少し紹介させていただきます。

2ページ目をご覧ください。

これまでの経緯です。松江圏都市計画区域は、昭和45年に区域区分を導入しており、その後も区域区分を継続してきました。しかし、令和5年2月に松江市から土地利用の秩序を保ちつつ、線引き制度を用いない土地利用制度の運用に向けて検討を開始することを表明しています。以降、松江市においては、市の都市計画審議会や市民意見交換会を進めながら制度設計を進めてきました。また、同じ松江圏都市計画区域に含まれる安来市においても線引き制度をどうするかを検討が行われています。そのような状況の中、本年5月に島根県から松江市、安来市に対し、区域区分の有無を定める区域マスタープランの見直しに向けた意見照会が届きました。松江市からは、前回7月の都市計画審議会において、このような回答をしますという回答を皆さまにご確認いただいたうえで、8月6日

に島根県に回答している状況です。

それでは、3ページ目をご覧ください。

松江市においては区域区分を廃止し、本市の考える新たな土地利用制度に移行したいという旨を回答させていただいています。一方、安来市においては、線引き制度の区域区分の廃止を希望しないという回答でした。そのため、区域区分の取り扱いは、松江市と安来市の意向が相反する状況になったということです。このことを踏まえまして、権限者の島根県としては区域区分をどうするのかを今後判断することになります。そもそも、区域区分制度は都市計画を樹立していくうえで根幹をなすものであり、島根県としても可能な限り松江市、安来市の意向を尊重したいと考えていただいておりますが、松江市が望んでいる区域区分の廃止については、様々な観点から総合的に判断すべきと考えられています。これから区域区分の要否を島根県として判断していくにあたり、区域区分の廃止と松江市が考える新たな土地利用制度の内容について、予め島根県都市計画審議会に意見を承る必要があるということで、島根県から島根県都市計画審議会に諮問をされました。

それでは、4ページ目をご覧ください。

そういった流れがあり、今後想定される進め方は2つあると考えられています。1つ目は、松江圏都市計画区域をそのままとし、区域区分を継続するケースです。このケースは松江市の意向が反映されないこととなります。2つ目のケースについては、松江市の区域区分を廃止することとし、松江市と安来市の行政区域を基本として、隣接する都市計画区域を含めて分割・再編をするケースです。このケースにおいては、区域区分に関する両市の意向が反映されることとなります。ただし、都市計画区域そのものの分割・再編に対しても検討が必要となるということです。区域区分と都市計画区域は、島根県が決定権限を有していますが、専門的な見地からの意見が必要であり、松江市が考える新たな土地利用制度については専門家を含めた専門小委員会において調査・審議をすることとし、都市計画区域の分割と再編については専門小委員会と並行して松江市と安来市が協力しながら、島根県の事務局内であらゆる可能性を検討することとしています。

それでは5ページ目をご覧ください。

これまで説明した内容をフロー図にしたものです。松江圏都市計画区域の区域区分の要否について、島根県知事から島根県都市計画

審議会の会長に諮問をしたというものです。そして、島根県都市計画審議会においては、松江圏都市計画の区域区分専門小委員会が立ち上がりました。区域区分の廃止、松江市が考える新たな土地利用制度については、専門小委員会の中で審議が進められることとなります。一方で、都市計画区域の分割・再編については、専門小委員会と並行して、県と松江市・安来市が検討することとなります。時期は未定となりますが、専門小委員会の結論がまとまった段階で、島根県都市計画審議会に報告され、必要があれば都市計画区域の分割と再編の検討結果についても県事務局から報告があるという流れとなります。

島根県都市計画審議会では、報告をもとに知事への答申内容を審議されます。以上が全体の流れとなります。あくまで予定ということとなりますが、島根県としてはこういう流れを考えられています。

それでは、6ページ目をご覧ください。

12月5日当日の専門小委員会の次第です。ここまで説明した内容は、議事の(1)区域区分制度の概要にあたります。この中で、示された資料を紹介させていただきました。なお、(3)松江市における新たな土地利用制度の概要についてという議事において、松江市から説明者として参加させていただき、松江市としての考え方を説明させていただいています。

次に7ページ目をご覧ください。

専門小委員会のメンバー一覧です。一番上は山口大学の鶴教授であり、この会の委員長を務められます。その他、各分野の専門家が委員会のメンバーになっています。

最後に8ページ目をご覧ください。

第1回の委員会でいただいた意見を一覧にしたものです。線引き制度の廃止による影響ということで、中心市街地や松江市が持っている歴史的なエリアへの影響をどのように考えるかのご意見を頂いています。また、高松市がすでに線引き制度を廃止していますので、その事例を踏まえ、廃止後に市街化調整区域の開発が積極的に行われて地価が一時的にあがったという実績がありました。その後、宅地の供給過多となり地価が下落したという状況があったため、このような懸念事象が起こるのではないかという意見を頂きました。

また、線引き制度を廃止せずに現状の制度の中でもスーパーやド

ラッグストア等の生活利便施設があれば、現状の制度の中でサポートしていけばよいのではないかという意見を頂きました。

先ほどの議題でも紹介しましたが、立地適正化計画の考え方と線引き制度の廃止の考え方は相反するのではないかという意見も頂きました。

今回は、第1回に開催された内容を紹介させていただいています。第2回の開催は未定ですが、松江市としてはこういった意見を頂いていますので、その回答や新たな制度の概要についてしっかりと説明対応をしていきたいと考えています。

資料2-2の説明は以上です。

細田会長

松江市としては新たな土地利用制度の検討について市民説明等をしている一方で、県では慎重な審議を専門家を交えてされている、そういう状況があります。鶴先生は、本市の審議会の臨時委員も数代前に務められた経験があり、松江市の内容をよくご存じと個人的に思います。

それでは、この件に関してご意見、ご質問、確認されたいことがありましたら、お願いします。

森委員

森でございます。資料2-1の6ページに農地に関する意見があり、耕作放棄地の土地利用ルールを緩和してほしいという意見がありますが、耕作放棄地の土地利用ルールというのは、農地転用のことを指すのでしょうか。

事務局

農地以外のことに使いたいという話です。

森委員

将来の、農地の自由利用をしたいとありますが、自由利用とは転用のことを指すのでしょうか。

事務局

そういったことです。農地以外に使用したい、農地をする担い手がないため農地以外に使いたいという意見です。

森委員

その場合は農地でなくなるので、税制の優遇措置をとらないということでしょうか。

事務局

税金の話までは及んでいませんが、このままにしても誰も手を付

けられない農地になってしまうので、それであれば別の利用をすることも考えてはどうかという意見を頂いています。

細田会長

その他ございますか。中村ひかり委員。

中村ひかり委員

ご説明いただきありがとうございますございました。今回様々な公民館に歩いていただき、たくさんの方にご説明頂き、さらに意見を頂いたということなんですけれども、見てますと、大変貴重な意見があり、今回の土地利用制度と直接関係はありませんが、農地法などについての意見が多数出ています。農業振興地域を外してほしいという声非常に多くありますが、今回の土地利用制度とは直接関係ございませんが、こうした貴重な意見を頂く中で、先ほどの農転手続きなど、今後松江市として検討する予定はありますでしょうか。

事務局

農地に関する質問でしょうか。土地利用制度に関する検討をする中で、農業振興地域あるいは農用地区域に指定されている区域が一般的には優良農地と呼ばれており、基本的には開発は厳しく制限されている状況にある中で、土地利用制度の変更をしても変わらないということを説明させていただいています。

ご指摘ありましたように、農政の方でも様々なご意見があるようですので、農政の方で検討を進めているという状況でございます。

森協委員

農地法では、1種、2種、3種と決められていて、転用できるところとできないところがあります。そういった説明をしないと、一括して農地が全部だめだとか、1種だから農地転用ができないなど、みんな一緒くたに考えたような答弁をされるとおそろしく聞いた人は分からないと思います。

細田会長

何か補足があれば事務局からいかがでしょうか。

事務局

大変失礼いたしました。農地については類型が分かれており、一団の農地、例えば10ha以上の農地については1種農地と農地法に定められています。これについて、原則的には農地としての利用以外は厳しく制限をされています。例外はもちろんございますが、基本的には制限されているという状況でございます。一方で3種農地や連担性があまりない農地、生産性の低い農地については、農転の

ルールも、比較的農転しやすい状況にあります。先ほど申し上げたのは、1種農地についての説明でした。

森協委員

1種農地であっても行政がやる場合は開発許可がおりるものがあるわけなので、ちゃんと説明しないと、都市計画の説明であるため農地が主ではないが、勘違いされる方もいると思うので、しっかり説明していただきたいと思います。

県がだめと言ったらだめという話になりますか。先ほど会長からは松江市をよく知っている方が委員会に入っていると説明されましたが、松江市の皆さんが考えていることを発言できる方が一人もいません。そうすると、県の委員から駄目だと言われたら駄目になってしまうのか。松江市がここまでやってきたのに。どうでしょうか。

事務局

区域区分の廃止については、島根県が権限を持っており、島根県が決めることになります。それに関わりまして、国の同意などが必要になるということいくつかのハードルはあります。

8ページに記載している通り、線引きを廃止したことによる様々な影響や懸念についての指摘を多数承っているような状況です。高松市の先行事例を提示されたり、国が推進するコンパクト・プラス・ネットワークの立地適正化計画と整合がとれるのかということについて尋ねられている状況です。一方で、松江市の線引きを維持して今まで長年取り組んできたまちづくりに対して評価を頂いている事実もあります。これに対して松江市としては、それらを踏まえながらも新しいまちづくりを進めていきたいため、線引きの廃止を選択しています。それについて、都市計画的な懸念、あるいは、都市経営上のインフラの維持管理コストが線引き廃止によって増えるのではないかという一般論もありますので、そういったことがないようにしていきたいということを説明できるかどうか、あるいは、乱開発、あるいは、用途の混在、景観の悪化といった一般的に懸念される事項が起りにくいような新たな制度を作っていきたい。そのために用途地域や特定用途制限地域などの都市計画手法を組み合わせながらやっていきたいと考えています。これから提示させていただく予定としており、線引きの廃止の懸念を多数いただいている中で、しっかりと説明してご理解を賜りたいという方向で進めています。

森協委員

今の話は、説明されなくてもわかっていることですし、それを踏まえて、今までやってきたのではないのでしょうか。違いますか。後戻りになり、最初からの話のような形になっています。今までの意見を聞いていないということでしょうか。分かるか分からないが、安来市が都市計画区域を反対されたのが、どのような理由であるかが分かりません。全市過疎になっていて、都市部にも過疎地域が指定されているところが都市計画を張っていることはナンセンスな話です。税は伯太町や広瀬も 0.2 加増して固定資産税 1.6 になった。どうして残そうとしているかが理解できません。松江市にいたっても、人口は減少、周辺部が合併したものだから、この意見の中で合併をもとに考えたことではないということはあるが、周辺は白地がある。白地の間に市街化調整区域がある。それで都市計画区域があるから、色々な問題が出てきて線引きを見直そうとしています。それをもう一回、合併前の都市計画を立てたときみたいなコンパクトシティをつくる、半径 5km 圏域のことを考えるんだということであれば、ナンセンスな話に聞こえます。県にそういったことを言わないといけない。半径 30km です。中心市街地であれば半径 3km、5km で生活できますが、松江市全体でまちづくりをしようと思ったら半径 30km、35km。一番遠いところで 40km です。そういったところと一緒にまちをつくるにあたり、今までの都市計画では農地が農地法で占用農地を作ってきたものだから、農地の開発ができない。そういった理由も含めて、農地法で解決しないといけないことなのか。それと、都市計画法の中で解決すべきことを過去に議論してきたと考えていましたが、先祖返りしているように感じます。いかがでしょうか。

事務局

我々が目指しているまちづくりは、都市計画区域内だけでなく市域全域を見た中で、現行の制度でまちづくりを目指すことができるのかといったことが大前提の中、線引きによらない土地利用制度を目指すことを表明しています。松江市都市計画審議会でもそのような考えの中で、しっかりとお示しさせていただいたと思っています。それをもって、先般の 12 月 5 日の会議においても、今まで議論してきた背景、昭和の合併の話なども含め、これまで 50 年間やってきたことの思いを込めて説明いたしました。それに対して宿題は出しましたが、権限者として問題が起きないように確認をしたいと

いう意図で各委員から頂いた意見と捉えています。先祖返りしているのではなく、本当に50年間やってきた制度を大きく見直すことが良いことなのかというところを、一度線を外してしまうと、なかなか元に戻すことができない。高松市さんもそうですが、外したことをまた元に戻すということは、非常に難しいということで、一旦緩めたことを実は今高松市さんは一生懸命もう少し規制を強化する取り組みを実施されています。そういったことで、学者の中では研究テーマとして反面教師にしながら、松江市の制度が本当に良いものになるように鞭を振っていただいている状況です。厳しい意見を賜っておりますが、想いは届いていると個人的には信じています。非常に厳しいこういった宿題に対し、皆さまからも意見をいただき、このように回答してはどうかということも参考に意見を頂きながら、しっかり説明を尽くしてまいりたいと思っていますので、ご理解のほどよろしく申し上げます。

細田会長

用途地域であったり特定用途制限地域であったりその他のルールを織り交ぜながら、先ほど紙にでたような細やかな制度を外すと言いながら一方でやりますよといったことをきちんとこれからも説明して、おそらく専門委員の先生方から様々な事例のアドバイスを頂けるとお思いますので、松江市も線引きを外す前に手立てをしておいてから、外すということとお思いますので、アドバイス役と感じながら捉えていただく、頭ごなしに言うのではなく、アドバイスを頂く専門家を松江市に招いていただいたと考えていただければと思います。

その他よろしいでしょうか。

それでは今回、2つの議題についてご意見を頂き、ありがとうございます。以上で本日の議題については終了したいと思います。そのほか、事務局から何かありますでしょうか。

事務局

特にありません。

細田会長

それでは、議事録署名人の指名ということで、本日の審議は以上で終わりますが、議事録の確認は議席順に1番の井上委員と2番の海徳委員にお願いします。年末年始ですので、また来年も引き続き土地利用制度の話がありますので、よろしく申し上げます。

それでは、事務局にお返しします。

事務局

細田会長、ありがとうございました。

本日いただいたご意見をもとに、しっかりと進めて参りたいと思います。

議事録の案ができ次第、確認をお願いしに伺いますので、よろしくお願いいたします。

議事録の確認については、メールなどでやりとりを行い、内容のご確認をお願いいたします。

以上で、第 61 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 61 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 井上 亮

委員 海德 邦彦