第 63 回 松江市都市計画審議会　議事録

1　日時　令和 8 年 7 月 24 日（金）10 時 00 分 ～11 時 30 分

2　場所　松江市役所本庁　5 階北エリア　第一常任委員会室

3　出席者

（1）委員（15 名中、出席者 10 名）

細田智久会長、井上亮委員、海徳邦彦委員、寺戸繁正委員代理（汐見交通総務課長)、
田中昌子委員、中村ひかり委員、花形泰道委員、森脇勇人委員、山根宏委員
米田ときこ委員

（2）事務局

まちづくり部長、まちづくり部次長、都市政策課計画係長
都市政策課村田主任、都市政策課石山副主任

4　議事

・松江市立地適正化計画の改定（居住誘導区域の変更）について
・新たな土地利用制度の検討について

5　傍聴者数　4 名

6　所管課　松江市 まちづくり部 都市政策課（電話 0852-55-5373）

第 63 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 63 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、まちづくり部長よりご挨拶をいたします。
事務局（石本まちづくり部長）	（挨拶）
事務局	続きまして本日の委員の皆様の出欠状況でございます。 本日、5 名の方がご欠席となっておりまして、高須委員。
事務局	中村俊宏委員、福井委員、森委員、柳原委員の 5 名が欠席でございます。 続きまして細田会長からご挨拶をお願いいたします。
細田会長	改めまして皆さんお暑い中お集まりいただきましてありがとうございます。 島根大学の細田です。 令和 8 年度最初の審議会ということで、重要な議題も、議題番号 2 番目はかなり重要かなというふうに思っておりますので皆様から様々なご意見をいただきたいと思っております。 冒頭、部長さんから私の学会賞についてお話いただいて、大変ありがとうございます。 山陰の山間地を、20 年 30 年後の日本の地方の将来像みたいな形で追っかけてきたという研究になります。 最初は学会でも超バカにされてたんですけども。 時代があっという間に 10 年経ったら追いついてたということで、非常に評価していただきました。 引き続き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。 そうしますと、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	はい。それではよろしくお願いします。

まずは審議会成立の確認をさせていただきます。
先ほど事務局から報告がありましたとおり、5 名の委員が欠席でございます。本日は 15 名中 10 名の出席となっております。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、本審議会は成立していることを確認いたします。
また、本日の審議会の公開・非公開についての確認ですが、本日の審議会については、都市計画審議会運営規則第 5 条に基づき、公開とさせていただき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、議事に移りたいと思います。
第 1 号議案、松江市立地適正化計画の改定、居住誘導区域の変更について、事務局からご説明よろしくお願いいたします。

事務局

私の方からは、居住誘導区域の変更による松江市立地適正化計画の改定について説明いたします。座って説明させていただきます。
それでは資料 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かご説明いたします。
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と定めてあることから、本日、審議会委員の皆様より改定内容についてご意見をいただきたいものでございます。
2 ページ目をご覧ください。
こちらのページでは、立地適正化計画とはどういった計画であるのか、概要をご説明いたします。
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ものであり、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ございます。
具体的に言いますと、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か、都市のビジョンを明確にする計画でございます。
このたびの変更する居住誘導区域とは、本市がどのエリアに居住を誘導し、定住を促進していくかという明確な都市ビジョンを示した区域となります。

続いて 3 ページ目をご覧ください。
こちらのページでは、松江市の立地適正化計画がどういったものであるか、概要を説明いたします。
本市においては、将来にわたって生活に必要なサービスを維持し、持続可能なまちづくりを進めるため、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。
令和 4 年 3 月には防災指針を追加し、令和 8 年 2 月には松江市地域公共交通計画を反映するための改定を実施しております。
計画期間については、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 章から第 8 章までの項目で構成されており、この度の改定では、計画に定めている居住誘導区域について拡大を行うものでございます。
続いて 4 ページ目をご覧ください。
そちらのページでは、松江市立地適正化計画で定めている、居住誘導区域の設定の考え方を説明いたします。
松江市立地適正化計画の居住誘導区域は、3 つある居住誘導区域の設定方針に従い、災害リスクの高い区域など、居住誘導区域に含めないエリアを除いた現在の市街地を基本に設定しています。
続いて 5 ページをご覧ください。
こちらのページでは、現在の居住誘導区域を示しております。
左上の凡例にある通り、薄い黄色で着色してある区域が現在の居住誘導区域となっております。
続いて 6 ページをご覧ください。
こちらのページでは、このたびの立地適正化計画の変更について説明いたします。
居住誘導区域の変更内容につきましては、令和 7 年 5 月の都市計画変更により、新たに市街化区域及び用途地域に編入した法吉地区大庭地区について、立地適正化計画に定める居住誘導区域へ追加指定するものでございます。
居住誘導区域を変更する理由といたしましては、法吉地区、大庭地区ともに、若年層を中心とした定住促進のため、戸建住宅を主体とする住宅地の形成を図るという地区計画の方針を掲げていることから、立地適正化計画における居住誘導区域の設定方針に従って、両地区を居住の維持及び、誘導を図るべき区域として、居住誘導区域に指定するものでございます。

	7 ページ目をご覧ください。 こちらのページでは、居住誘導区域に追加する法吉地区について説明いたします。 法吉地区は淞北台北側に位置しており、用途地域は第 1 種中高層住居専用地域となっております。 拡大図の赤色で着色している部分が、この度、居住誘導区域に追加する区域となります。 なお、黄色で着色している区域につきましては、土砂災害警戒区域となり、今回、居住誘導区域には含めない区域としております。 続いて 8 ページをご覧ください。 こちらのページでは、居住誘導区域に追加する大庭地区について説明いたします。 大庭地区は、古志原団地などの南側に位置しており、用途地域は第二種住居地域となっております。 拡大図の赤色で着色している部分が、この度、居住誘導区域に追加する区域となっております。 続いて 9 ページをご覧ください。 こちらのページでは、居住誘導区域の変更後の面積について説明いたします。 居住誘導区域は、このたびの変更で、3049 ヘクタールとなります。 居住誘導区域の市街化区域用途地域の面積に対する割合については、割合に変更はなく、86%となります。 以上で私からの説明を終わります。 　それでは、このたびの法吉地区、大庭地区を、居住誘導区域に追加することについて、ご意見のほどよろしくお願いいたします。
細田会長	ただいま事務局からご説明ありました。 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お願いいたします。 前回、市街化区域、用途地域に編入済みのところと、この立地適正化計画との整合性を図るということですけれども、いかがでしょうか。 何かお気づきになる点がありましたら。 すでに造成が始まってますか。
事務局	法吉地区については令和 8 年の 2 月に開発許可を受けて、事業者

	の方が、令和９年12月までの予定で工事を進めている状況でございます。 　大庭地区については現在民間事業者が整備に向けて準備を進めている状況というふうに聞いております。
細田会長	造成がこれから進むよってところもありますし、多くの住宅が立つかなというふうに思っておりますけれども、いかがでしょうか。
森脇委員	両地区とも、私は適正だと思いますので、しっかりと進めていただければと思います。併せて立地適正化計画の中で、今回両地区入るんだけど、そもそも計画の中で入ってるかどうかなんだけど、松江市の団地というのが、市街化区域に編入されてない。この地区の指定と、市街化区域に編入するかしないかってのは別の話かもしれないんだけど。 　やはりこういったところは税の関係でも齟齬があるものだから、こういったことを速やかにしていかないといけないかなと。併せてそんな意見を持っております。
事務局	今のこの計画が令和９年度までの計画となっておりますので、今現在立地適正化計画の方の改定作業を進めておる状況でございますので、その中で既存団地の方も土地利用の制度と、連動させるかっこで、居住区域の設定についても検討しておる状況でございますので、今の意見の方また、検討材料というふうにさせていただきたいと思っております。
細田会長	今森脇委員が言われたのは、議題第２号、ちょっと先取りする話題だったかと思いますけれども、非常に意見をいただいたかなというふうに思います。 今ちょっと先取りしますけど、線引きがされてると線引き内しか立地適正化計画はつくれないんですけども、線引きが外れると、基本的に都市計画全域で立地適正化計画のエリアを決めていくっていうことになるので、川本町さんなんかはもともと線引きがなかったので、わりと自由に居住誘導区域が設定されてるので、そういうような世界感にこれからなっていくのかなと思っております。 ありがとうございます。 それでは、その他、何かご不明な点よろしいですか。

それでは皆様からもお認めいただいたということで、質問がなければ、議第1号については終了したいと思います。
それでは、続いて議題2号の新たな土地利用制度の検討についてを、事務局からご説明よろしくお願いいたします。

事務局

私の方から新たな土地利用制度の検討について議題2について説明させていただきます。
資料の方は、右肩に資料2と書いているA4のペーパーでございますので、ご覧ください。座って説明をさせていただきます。
1枚めくっていただきまして2ページ目をご覧ください。現在の新たな土地利用制度の検討の状況ということでございますが、現在、島根県都市計画審議会、この中で、この線引きの要否について審議が行われているという状況でございます。
この島根県の都市計画審議会の中で、区域区分専門小委員会という形で専門小委員会立ち上げられまして、今、第3回まで議論が行われているという状況でございます。
それぞれの会で、松江市としても説明を行ってきたという経過でございます。
直近のこの今年の5月に行われた第3回の小委員会でございますが、松江市としては、新たな土地利用制度で実現したいこととして、地域づくりと交通ネットワークづくりという、そういう観点から、具体的な施策というものを提示をさせていただいております。
また、線引き廃止による懸念事項ということを提示をさせていただいてると、こういった説明を、第3回の方ではさせていただいている状況でございます。
3ページ目をご覧ください。
この5月の第3回の専門小委員会によって、委員の皆様からいただいた主な意見ということで、少しまとめさせていただいております。
内容ですが、線引き廃止のメリットというところであるとか、松江市の将来の人口配分をどのように考えていくか、こういったことについてのご意見をいただいておるという状況でございます。
議論の内容がいろいろ多岐にわたっているということでございまして、なかなか議題がこの第3回の中でも終わらない、消化できないという部分もございまして、次回に持ち越される結果となっている部分もございます。

というところで、現段階において居住誘導の考え方、松江市の居住誘導の考え方であるとか、それに関連、連動する新制度の考え方。こういった部分について、なかなかこの専門小委員会の委員の理解がまだ十分に深まっているとは言いがたい状況であるというふうに認識をしているというところでございます。
それでは4ページ目ご覧ください。
そういった状況の中で、次回の委員会の中で提示をする必要が求められているという項目を2つ、挙げております。
1つが松江市の将来の目標人口密度、そして人口配分の考え方です。松江市の市域の中でどのように人口配分を、どのように目標人口密度を設定していくか。こういったことを、少し明確に示していく必要があります。
もう1つが、新たな土地利用制度と、立地適正化計画の居住誘導区域、ここことの適合性というものを示す必要があるというふうに認識をしているところでございます。
そういったものを次回専門小委員会で示して、議論を進めていくために、まず現在、新たな土地利用制度の検討と併せて並行して松江市都市マスタープラン、そして立地適正化計画、この改定作業というのを進めているところでございます。
特に、新たな土地利用制度と連動する形で、立地適正化計画の居住誘導区域、これについてはしっかりと考えていく必要があります。なぜなら、居住誘導区域の考え方が、将来の人口密度構成であるとか、居住の集約誘導の基本方針となるということで、それと土地利用制度が連動する必要があるということで、この部分はしっかりと先行して議論をする必要があるのかなというふうに考えているところでございます。
次のページをご覧ください。5ページ目でございます。
こちら、改めまして松江市が目指す将来のまちのかたちということでコンパクト・プラス・ネットワークの図面を表示しております。コンパクト・プラス・ネットワーク、そして市域内のバランスのとれた発展、これを実現するためには、都市の中核である市街地、まちなかの部分、そして郊外集落の拠点、こういったところの維持発展、これをしっかりとやっていく、こういった都市構造を構築していくことが、必要不可欠であるというふうに考えております。
その中で、中心部の市街地の部分については、これまで線引き制度の土地利用運用の中で一定の集約が図れてきているものというふ

うに考えております。
しかし、郊外の拠点集落、例えば、本庄地区であるとか秋鹿地区であるとか、そういった拠点の集落というイメージでございますが、そういった集落については、今後しっかりと維持発展に向けて、主体的に居住の誘導を図っていく必要があるんじゃないか、というふうにそういう必要性を感じているところでございます。
それでは、次のページ6ページ目をご覧ください。
そういった部分も踏まえて、新たな今改定作業中の立地適正化計画の中で、居住誘導区域をどういうふうに設定するかを考えていくのかということで、お示しさせていただいております。
2つありますが1つは、市域内のバランスのとれた発展を実現するため、拠点となりうる郊外部の既存集落、これを新たに居住誘導区域に設定することを検討するということでございます。
先ほどの議題1の方でも少しご意見いただきましたが、現状、居住誘導区域というのは、市街化区域の中のみに設定をしております。それを、現在の土地利用制度でいうと市街化調整区域というところになりますが、そういったところに位置する、郊外部の既存集落、こういったところにも居住誘導区域を設定していきたいと、そういうことでございます。
2つ目は、メリハリある集約誘導を行うため、設定にあたっては、人口密度や利便施設の有無、こういったことを考慮して行うというふうにしております。
まとめると、新たに郊外部に既存集落を居住誘導区域に設定していきたい、その設定の判断の部分として人口密度とか利便施設、こういったことの有無というのをしっかりと考慮したいということでございます。
具体的にはというところは今申し上げましたが、現在、市街化区域とか宍道の方では用途地域も含めて居住誘導区域になっております。ここに加えて市街化調整区域の郊外集落、こういったところも居住誘導が必要な部分には行っていきたい、新たな土地利用制度の検討の流れの中では、その実行手段としてそういった集約誘導が効果的に機能するような制度内容、区域設定を検討していきたいということでございます。
では7ページ目をご覧ください。
さて、メリハリある集約誘導を行うため、人口密度とか生活利便施設、こういった部分を考慮するというふうに申し上げました。

その具体的なイメージがこの７ページ目でございますが、居住性能評価という手法、こういったことを用いて、誘導すべき区域を可視化していった上で、新たな誘導区域、居住誘導区域を整理をしていきたいと考えております。
この居住性能評価というのは、イメージでございますが、少し説明いたしますと、表の方に、表の左側の列に、人口集積度であるとか生活利便性、公共交通利便性、生活の快適性、公共施設集積性といった、現在我々の方では５つの指標を設定をしております。
この指標ごとに、内容について点数化をしておりまして、この５つの指標の点数を合計をした点数が居住性能評価という形で評価をすると。この点数を、図面上に可視化して、その居住の性能、というの高い低いというのを少し確認をする。
最終的には、当然、性能が高い方が居住を誘導すべきエリアになると、こういった考え方でございます。
その指標というのを７ページに少し提示をしておりまして、次の８ページ目をご覧ください。
８ページ目が、先ほど整理をした指標を可視化したものということでございます。
８ページ目の中では、特に今回は都市計画区域の中で、高い、中間、低いという、３段階で評価したものを表示をさせていただいてるのがこの８ページ目でございます。
当然市街化区域、まちなかの方は評価が高い形で出ておりますし、郊外の方、現在の市街化調整区域の方を見ていただいても、例えば今の緩和区域が設定されてるところですね、こういったところは一定の評価値が出てるのかなということで、こういった形で可視化しながら居住誘導区域の考え方を整理をしていきたいと考えているところでございます。
ということで最後のページでございます。
本日、皆様の方にご意見いただきたい内容としましては、居住誘導区域の設定の考え方ということで、１つは設定エリアについてということでございます。
郊外部の既存集落を新たに居住誘導区域として設定すること、このことについての是非であるとか、居住誘導の対象とすべきエリアの考え方、こういった部分についてが１つ目。
２つ目が設定手法ということで、先ほどの７ページでお示しさせていただきましたが、そういった区域を設定する際に、こういったこ

	とが指標としては必要じゃないかと、そういったご意見をいただければというふうに思っております。 私からの説明は以上でございます。
会長	ご説明ありがとうございました。 それでは、委員の皆様からご意見ご質問をいただきたいと思っております。8ページ目の資料見ていただくと、市街化区域が黄色というかオレンジ色で示してあるものから大分色がついてるとこが広がってきてるので、旧村集落というか、その辺り緩和区域が張ってある周辺まで、居住誘導の可能性が、今のところ広がってきているというイメージだと思いますけども、皆様から最終ページの方にご意見いただきたいことも含めて書いてありますけれども、いかがでしょうか。
海徳委員	設定の手法についてなんですけども、例えばバス路線というか、この利便施設とか人口密度もその、要は、バスが走るかどうかとか、交通インフラのこともしっかりと入った上でのこういう話をしていくような考えなんですかね。
事務局	ご質問ありがとうございます。 7ページ目をご覧いただくと、指標の中に、公共交通利便性という指標を入れておりまして、これがまさにバス路線、バス停からの距離感であったり、もしくはコミュニティバスであるとかＡＩデマンドバス、これについては、運行路線からの距離感であったりそういった部分を評価の項目として入れております。 これはコンパクトプラスネットワークという都市構造を作る中で、拠点のコンパクトをしっかりと維持・集約するということも大切ですし、ネットワークをしっかりとつなぐということ、これも両輪として大切なことですので、そういった視点から公共交通の部分についてはしっかりと評価指標として考えていきたいと思っております。
森脇委員	設定エリアについては、居住誘導区域っていうのは先ほど示されたような形で増やしていくのは賛成です。というのは総合計画の中でそもそもコンパクトだけが入ってたところに交通のネットワークというのを確か追加したはずです。今言われることを具現化する

ための、話だと思うんでこれは賛成です。7 ページの今度いろいろ居住区域の点数がついてるんですけど、例えば、公共下水と農業集落排水で点数が変わるのは何故か、とか。疑問に思うこともありますが、逆に下水道が完備してあれば、それは同じじゃないかというふうなイメージがあるんですけど、これ点数を変える必要があるのかどうか。
それから、居住誘導区域と言われるんだけど、例えば市街化の中心市街地ですよね。お城の周りだとか。そういうところを見ると、土地は高い、もしくは、なかなか売買がされないということでここを誘導しようにしても誘導ができない。土地の売買もうまくできない。
そうすると、民間がやられるマンションを建てられるんだけど、マンションだとお城の周りには不釣り合いだということが今までもずっと話をされてきたと思うんですよね。
そうすると、あえてここで点数をつけて、中心市街地の方がいいんですよっていう話になるのか。
坪単価家建てたら、6000 万ぐらいになるようなところと、郊外で 3000 万ほどで立つところとか、こういった点数で差つけて、実はこっちの方が有利ですよって、はたして有利な話になるのか。というところがちょっと疑問なところがございました。
あわせて先ほど海徳委員さんからもお話がありましたが、やはり幹線道路沿い、もしくは線路が入ってるところ。
そういったところは、居住誘導区域に当然するべきであって、松江市の周辺の、線引きをやってない地域との圧倒的な差っていうのは幹線道路沿いが発展してると。
もしかしたら松江市は、この線引き制度っていうのをやっているものだから幹線道路で立派な立派な 4 車線道路ができても、高規格道路が出来ても、その周りに生活利便施設が 1 つもないというのが松江市の状況だというふうに思っておりまして、もう少しそういったことを加味した、幹線道路っていうのを、点数が高い形にならないのかなという個人的な意見があります。
まず、特に秋鹿まで行くまでの一畑電車があるが、その周りの開発が規制されてるってことは、逆に言うとそういう折角電車乗ってきてくださいよって言いたいんだけど、そこには、いろいろな制限があって、なかなか家が建てられない居住に適してないっていうことを今までそういう形でされてきたから、立派な立派な線路があって

も、松江市の発展が損なわれてるというような個人的な意見を持っております。
それと、人口がやっぱりどんどん減ってきてます。
以前は20、22万人になるんじゃないかって感じだったが、将来推計をみると、将来は15万ぐらいまでに減るんじゃないかと。
そういった状況の中で、私は都市計画をここで張っておく必要があるのかという個人的な思いをずっと持っていたものですから。
あえて、都市計画張ってることが、まちの発展の阻害になってないか、というような感じを受けております。
　ただ、乱開発をしろって意味じゃなくて、やはりそういった利便施設を上手く利用して、それで、中心市街地についても、その利用しやすい環境というのを作っていって、それぞれの地域には文化がありますので、その地域で文化をちゃんと継承していただくような街作りが出来れば良いなと思っておりますので提言したいと思います。

事務局

　まず1つは7ページの指標の中で生活快適性で公共下水道と農集を点数分けていると、いうことでございます。
これは、公共下水道が面的な整備というのに対して、農業集落排水というのは、個別の家を取りにいってるという線的な整備ということで、新しく家が建ったときに、その接続できるか否かという部分が、少し公共と農集とで考え方が変わるのかなというところで、少し点数的には差をつけているという部分でございます。
ただこれは現状のイメージということで、これをもう確定してやっていくということでございませんので、そういったご意見も踏まえてまた検討したいと思っております。
2つ目が中心市街地の件ですね。8ページの可視化したものを見ると、当然中心市街地の方が点数的には評価的には高いということで出ております。
ただ、中心市街地、今の市街化区域については現状、従来から居住誘導区域に設定をして、対応している状況がございます。
なので中心市街地につきましては引き続き、しっかりと各種対応をしていく必要があるのかなと考えます。
また具体的に言いますと、現在、中心市街地エリアビジョンに基づきまして、駅前のエリアのことであるとか、あと総合体育館エリアのビジョン、こういったことを検討を進めているという状況がござ

いますし、白潟地区の方では、民間主体によっていろんな取り組みを行われてるということでございます。
こういったまちなかの魅力化を高めていくと、それが居住誘導につながっていくということで、これは引き続きやっていく必要があるということで考えております。
ただ郊外との比較というところよりは、そういった中心は中心としてやっていく、郊外は今回改めて点数を可視化した上で、そういったエリアを見定めていくという考え方で少し進めていきたいなというふうに思ってるとこでございます。
幹線道路についてですけども、確かに７ページ目の現状イメージしてる指標の中では、そういった形での点数化というのは現状は出ておりません。
ご意見を踏まえて、そういった地理的な要因というかそういった部分も少し考えれるように検討をさせていただきたいな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。

田中委員　　郊外部の居住誘導区域というのは非常にいいと思います。
というのが、居住者がまだいらっしゃいますし、その方々が、地域の伝統文化というか、その地域にしかないような、しきたりとか習わしとか何かちっちゃなお祭りであっても、それを代々受け継いできたというものがあるという、そういうふうな誇らしい文化もあるわけですし、それもやはり誘導地区にすることによって、そこに定住化が進めばいいなと思いますし、もう１つはそこに住む人達が、海辺あれば漁業するとか、海が近くても、山を背負っているので、林業もされてる。そういったところを見捨てずにおくっていうことが、やはり自然災害というかそういったことからも守るんじゃないかなっていう気もしますので、やはり海辺だとか、山あいの方もそういったことで、見捨てないで、郊外型のそういう居住誘導区域というかそういった形でうまく進めばいいなというふうに思ってます。
もう１点中心市街地のことなんですが、中心市街地は確かに利便性は高いんですけれども､家１つ建て替えようと思っても道路がない。道というか、自転車が通るのがやっとみたいな道で、どうやって人を住まわせるのっていうところが、まだまだこの市役所近辺にもた

	くさんあります。 そういったところも考えると、果たしてそれを居住誘導として進めていいのかっていうような感覚もあります。 評価指標のイメージというのもありますけれども、そういった実際に住めるのかどうかということが、指標の中にも加わらないと。 いや便利ですねって言っても、トイレットペーパーを買ってきても車から何メートルも何十メートルも歩かなきゃいけないようなところが果たして便利なのかどうか。 そういうことも含めて考えると、やはり、街中だからといってすべて利便性が高いということには落ち着かないと思います。 それは山間部とか海辺の人に比べれば、それも、便利なことと思われるかもしれませんけれども、その評価をもうちょっと柔軟に持っていった方が、せっかくこう良い指標イメージを作ってらっしゃるので、もう少し煩雑になって大変かもしれませんけれども、そういったことも何か加点できるというか、そういったことも含めていかないと、どっかの出雲市のような街中のアーケード街で火災があって大変な災害になってますけれども、そういったことが松江市でも近々起きたときにどうなるのっていう心配がありますので、そういったことから、視点を置いていただいたらいいなというふうに思っております。
事務局	ありがとうございます。 1つ目の文化とか歴史とかそういった郊外の部分をしっかり残すということ、それは我々としてもしっかりと考えていかないといけないなというふうに思っております。 もう1つは中心市街地の考え方ですね。 今指標の中では、単純にスーパーが近いとか医療施設が近いとかそういったところを評価をしてるということでございますが、今具体的にどういう形で指標を設定するっていうのは、なかなか難しいんですが、今いただいたご意見のように道路の環境であるとか、そういった部分を少し、今後1つの指標の検討として、見させていただこうかなと思います。検討させてください。
事務局	今回この指標の設定っていうのはまず、どこが住むべきところに適してるかっていうまず第一段階の選定をするというとこです。 中心市街地、実際のところ接道がなかなか取れないとか、おそらく

そういった問題箇所っていうのはあると思います。
そこに対してある意味居住の誘導する場所をまず決めて、そこに対して、そういった居住にさらに適したふうにするために、いろんな施策というのを展開していくっていったところで、多分中心市街地は居住には適してるんだけども、そこでやらなきゃいけない課題っていうのがあって、そこに対して、例えば道路を広げるような施策であるとか、そういったことを組み合わせて、今まで投資をかなりしてきてますから、そこをしっかり磨きをかけていくという、そういった2段階に繋がっていくのかなと。
それが立地適正化計画の目的であって、どこが住むべきところか。というまず選定をしてそこに対してどういう施策をして、さらにその居住性を上げていくかっていうふうな、そういった視点で整理をしていければなというふうに思っております。
確かにその接道の部分っていうのは、密集市街地、この間の出雲の問題もありましたけども、そういったところというのは確かに今、現状が、物理的に居住に適してるかっていうとなかなか建て替えがしにくいとかっていう課題は確かに多くあると思っておりますが、それはいろんな周りにお店があったりとかっていう、生活の利便性という意味では確保されてる地域ですので、そこの残された課題っていうのをしっかり改善していくっていうのもある意味この立地適正化計画の施策展開の1つの目的になってくると思いますんで、そういったところも対応を考えていければというふうに思っております。
以上でございます。

細田会長

居住誘導とか都市機能誘導にそこを指定してないと、国交省とかの都市再生整備とかの補助金をもらって、そこを直していくっていうことができなくなるっていう、そういう部分もあるので。
現状ちょっと不便なところもちろんあると思いますけど、そこを外すと、本当に手がつけれない、本当に手がつけれなくなるので、そういう意味では、網はかけといて、順次直していくということで、よろしいかなと思っております。
なかなかね、直すのは難しいですけれども。
その他ありますでしょうか。

米田委員

農業集落排水、どちらかというと浄化槽タイプなんですけど。

今、地震等も起こっていて、どちらかというと、公共下水よりは、浄化槽になっていくという流れもあると聞いているので、この辺、これでいいのかどうかなということと、800 メートル圏域って今車の時代で特に松江市は。徒歩を意識したものなのでしょうか。
非常に狭いような気がしてますけれども。
何の根拠があって、800 メートルなのかなということをお聞きしたいです。
生活の利便性も 800、公共施設とかも 800、というところなので、もう少しこう広くてもいいんじゃないかなという気がしますけど。いかがでしょうか。

事務局

まず 800 メートルの話でございます。
この 800 メートルというのは、住宅の売買とかそういった部分で 80 メートルが 1 分の徒歩圏という考え方ございまして、800 メートルというのは、10 分徒歩圏という考えでございます。
おっしゃられるように松江市の実情として車を使って動かれるとかそういったことは当然あるということでございますが、例えば小中学校であるとかそういった部分については基本的に、徒歩圏で、徒歩で向かっていくという部分ございます。
そういった中で、必ず車を使わなくても徒歩で行ける範囲と、ある程度そういったところへ利便性が確保できてるんじゃないかということで、800 メートル圏ということで設定をしております。
徒歩 10 分圏ということでございます。
もう 1 つ、下水道のお話でもいただきました、確かにおっしゃる通り今、防災とかそういった観点から、浄化槽に切り換えていくって話も、いろんなところであるということは私のほうも承知しております。
浄化槽でどういった評価をしていくかっていうところは、なかなか評価が難しかったもので、現状の公共下水道であるとか農業集落排水というエリアで設定をしておりますが、この辺ご意見を踏まえて、少し検討できる部分あれば考えていきたいなと思っております。

事務局

すいません、800 メートルの説明を若干、訂正をさせていただきます。実際そういった距離感や時間的なものがありますが、この 800 メートル 500 メートル 300 メートルというのは、都市構造ハンドブ

	ックとかっていうことでこういった都市の快適性みたいな評価するための、そういったマニュアルじゃないですけど、そういったものがあります。 その中で基本的にはまず徒歩圏ってのは 800 メートルということで、ある程度生活利便性を、まず徒歩で暮らせる範囲内をしっかり確保するというところを念頭に置いた指標ということでそれをまずベースに点数化をする。 実際、車を使えばある程度距離感っていうのは、どこまででも、いけるというとこになりますんで、一定その徒歩圏での生活をまずベースにして、将来的に、車に乗れなくなるとかっていうことも想定した中で、ある程度の指標ということでそういう、国が示してるものをベースに設定をしてるという感じなります。 以上です。
米田委員	小学校、中学校もそうですけど、4 キロ以内は徒歩通学ですが。 そういうことは全然考慮しない。 あくまでも都市という平たんな土地での 300、800 メートル。 これ、老人を想定した徒歩１０分圏内なのかなと思ってみたりしますけども。どうなんでしょうか。
細田会長	当然、通学距離は、4 キロとか 8 キロとか、6 キロとかだと思いますけど、居住を誘導するエリアをどう考えるかということですね。学校区としては、広くていいと思うんですけど。 基本的に誘導っていうふうにすると、そこのインフラは、しっかり守っていきます、安全性を守っていきますという約束のエリアになるので、それをどんどん広げていくと、市としてはずっとそれを約束を広げていかないといけない。 だからどこまでも際限なく広げる。 じゃあ、小学校から 4 キロ 8 キロってなると、もうほぼすべてのエリアになる。 そのあたりのバランスでしかないかなと思いますけど。
米田委員	その 4 キロをどうこうではないんですけれども、もう少し広くてもいいんじゃないかな。 実際団地ができて、3 キロ近いところから小学校に通っていらっしゃる中心市街地の中にもたくさん、と思うんですけれども。

細田会長　　そこは人口集積度とかでも拾えてくるので、そのあたりのバランスを今後見ていくっていうことだったかと思います。

米田委員　　そういうのから考えたら、もう少し、ここの 800 メートル圏域が 3 点っていうのはちょっとどうかなと。

細田会長　　市の方は多分おそらくこれ、いくつかのバージョンを出してもらったりして、こうやるとどのぐらい広がるんだみたいな話も今後は具体的にはしていかないといけないかもしれません。

森脇委員　　やはり既にコンパクトネットワークで囲っているところは、農業集落排水事業だったり、下水道事業だったり、インフラが整ってるところですよね。
学校の周り周辺 2 キロっていったらやはりインフラっていう下水道水道が整ってるところで。これから、それを作るってとこじゃないわけですよね。
800 メートルがいいとか悪いとかって話じゃなくて、やはりそこら辺の、逆にこれ書くことによって、900 メートルだからそこはだめだ。というようなことにならないようにこのエリア指定するときに、一番目安になるのは学校と通学距離だったり、そういったものが目安になるから小・中学校入れたんだと思うんですが。
支所や、大学なんて言ったら、距離で言ったら車で行けば良いし、時間かけて行けば良いっていうなことなんだけど。一番身近な生活圏域っていうのはやっぱり小中学校だと思うし、公民館であったり、そうするとそのエリアっていうのを指定した方が、具体的にどうなんだろうか。住みやすいのは 800 メートルって言った方が、当然近くで良いだろうって話になるんだけど、その 800 メートルが逆に 800 メートルだからって数字の区切りにならないような考え方にしていただきたいなと。

細田会長　　ありがとうございます。
今日はご意見を伺うということですので、米田委員、森脇委員からいただいた意見を踏まえていただこうと思っています。
その他ありますでしょうか。

花形委員	まず郊外について追加されることは賛成したいと思いますけども。 この評価の部分が、もう少し幅広い評価指標があってもいいのかなと思って見させていただきました。 今見ると、これどちらかというと現状の、評価を書いてるような感じでこれからどうしていくかとか、せっかく線引きやめていく、議論されてますんで、そうしたときに、そこへ、こういった機能、これからも維持していきたいとか、広げていきたいっていう思いが組めるような誘導エリアっていうのが、指標として入れていただけたらさっきの議論の中で出てますような文化とか歴史とかそういったのがこのエリアでは非常に大事なエリアもありますんで、そうしたところそこの、文化とか、そういった歴史的なものを維持していくための最小限の集落っていうのも必要だと思いますし、そういったときに当てはめたときに、これはどちらかというと全国で通用するような指標だと思うんですけどもそういった郊外の集落とか、文化を維持するための集落っていう視点で考えたときにはもう少しちょっと違った、要因があってもいいのかなっていうのを感じました。 それと、公共下水か農業集落かっていう話は確かに公共下水の方がキャパが大きいので、いろんな可能性は秘めてるかと思うんですけども、もう一方で今インフラの都市のインフラの維持とかっていう感じで業界的に、公共下水をずっと維持していけない地域も全国的にどんどん出てきて、逆にもう少し今までは面という概念があったのがこれからはもう少し小さな面だったり、点と点を結ぶような形での、生活排水の処理っていう概念も最近出て、古い昔に戻るような感じの概念も出てきてますんで、そういったものもちょっと組み入れていただいた形でもうちょっとこう、こう広がったような形の指標ってのはできないのかなっていうのがちょっと思いました。
細田会長	これはご意見ということですね。 将来に向けた、ある程度の見込みも入れたらいいかどうかっていうご意見だっだと思います。 もう残りの委員さんも少ないので、それぞれやっぱり一言ずつ。山根委員さんいかがですかね。
山根委員	はい。

追加される場所についてはよろしいと思います。
私自身は、先ほど全部言われたかなというふうに思ってますけど、特性ですよね。1つ一辺倒で、この表のとおりにですね、まずは軸がいるんだろうと思って、これがあるんだろうというふうに僕は認識をしています。
以上です。

細田会長

ありがとうございます。
それでは中村委員さんいかがでしょうか。

中村委員

私の方も、初めの、法吉と大庭の追加については賛成です。
居住性能評価指標についてなんですけれども、分かりやすく表は作られてる一方で、実際にまちをイメージしたときに、ここはどうなるんだろうというのがあんまり想像がつかなくて、先ほど、小中学校の話が出ましたが、例えば持田小学校の前はインフラが全然整ってなくて、田んぼが広がってるんですけれども、今後誘導地域としてなりうるのかなとか。
ちょっとそこが私の中でイメージがつかなかったので、また何か色がついたようなまちのマップなんかが見れるといいのかなというふうに、少し思いました。
意見です。

細田会長

ありがとうございます。
それでは汐見委員さん。いかがでしょうか。

汐見委員

松江警察署の交通総務課長をしております汐見です。
私も今年異動してきてこれ初めてこの話を聞かせいただいたんですけども。いずれも追加するというのは私も賛成かなというふうに思っております。ただ、この指標の方ですけども、将来の人口推移とかっていうのも踏まえた指標にすべきなのかなというふうに思っております。
というのも警察も将来的に人員が減っていく中でいろいろ再編とかを考えておりまして、いろんな地区ですね、集約して警察業務を合理化させるような動きもあるというところで、ただ単純にこの指標だけで見るとエリアがすごい広がってるのかなと思いますんで、そういうところも将来の人口推移とか、道路の整備とかも踏まえ

て、指標も加えていただくことで、ある程度もっとこう、集約されたような指標になっていくのかなというふうに思います。

細田会長　　ありがとうございます。
井上委員さん、お願いします。

井上委員　　私も、委員の皆さんが言われている 7 ページ、8 ページの居住性能評価が非常に気になるんですけど。
今回は第一段階として評価指標を作られてるんだと思うんですけど、おそらく子育て世帯とかが多数入ってくるかなと思うんで。
例えば生活利便性のところで、商業施設だったら、どういう商業施設なのかとか医療施設もどのレベルなのかとか。ゴミ収集車とかがどれくらい来てとか行政サービスが広範囲になったりとか。
公共交通だったら採算性がどれくらい悪化していくのかとか。
なんかそのあたりの具体なイメージとかが、現段階では分かりづらい。
あと、子育て世帯だと結構、保育施設とか廃校になりそうなところだったり。小中学校が廃校になりそうな存続の危機のところの近くだったらどうなのかなとか。
ある程度こうしっかり取り組みをされている小学校の近くなのかとか、何かその辺の、どういう学校とかの近くに住まわれるかとか。
その辺の何か具体的なところが、もう少し点数のポイントアップになるのか。その辺がしっかり明記されていくともう少し分かりやすくなるかなと思いました。

細田会長　　ありがとうございます。
今警察の方が言われたところもあって、いわゆるこの資料 3 ページ目ですけれども、これは県の専門小委員会への説明資料にも今後なっていくということで、あまり野放図に広げていくと、おいおい。と言われると思うんですよね。
なので、この書いてあります行政コストの上昇やインフラの投資効果減少をまねく懸念があるっていうこの辺、人口密度が低下っていうような話と、この居住誘導を線引き外した後こうやりますよっていうのの、広げるけど効率的に広げるみたいな。
そういう視点がないといけないと思いますよね。説明資料になってませんもんね。バーッと広がっているだけじゃ。

	ということで、今後はそういうことも考えていかないといけないなというふうには思いました。 湖北で学校統合が検討され、実際に行われるので、小学校もですけれども、公民館も位置付けられると、いわゆる小学校は廃校するけれども、一応ポイントは付加されるというようなことになっていくのかなと思います。 その他の委員さんから、一巡はしましたけれども、特にはよろしいですか。 これについては、今後も引き続き進んでいくと思いますので、もし今後思いつかれることがあれば、また事務局の方に連絡をしていただければというふうには思います。 いかがでしょうか。 それではちょっと県の方とのバランスもあるということは、お知らせしておきたいかなと思います。 それでは、質問がないようでしたら、以上で本日の議題については終了したいと思います。 その他、事務局からありますでしょうか。
事務局	その他の事項は特にございません。
細田会長	それでは議事録署名人の指名をさせてください。 本日の審議については以上で終わりたいと思いますけれども、議事録の確認については議席順により、8 番目の花形委員さん、12 番目の森脇委員さんの方にお手数ですけれどもよろしくお願いいたします。 それでは事務局にお返しします。
事務局	細田会長、どうもありがとうございました。 また議事録の方を作成しまして、またご確認をお願いをさしていただきたいと思いますので、よろしくお願いいたします。 次回の審議会につきましては概ね 12 月ごろを予定しております。 また案件が決まり次第、皆様方と調整をさせていただきたいと思いますので、よろしくお願いいたします。 それでは以上をもちまして、第 63 回松江市都市計画審議会を閉会いたします。 本日はどうもありがとうございました。

第 63 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　　花形　泰道

委員　　森脇　勇人