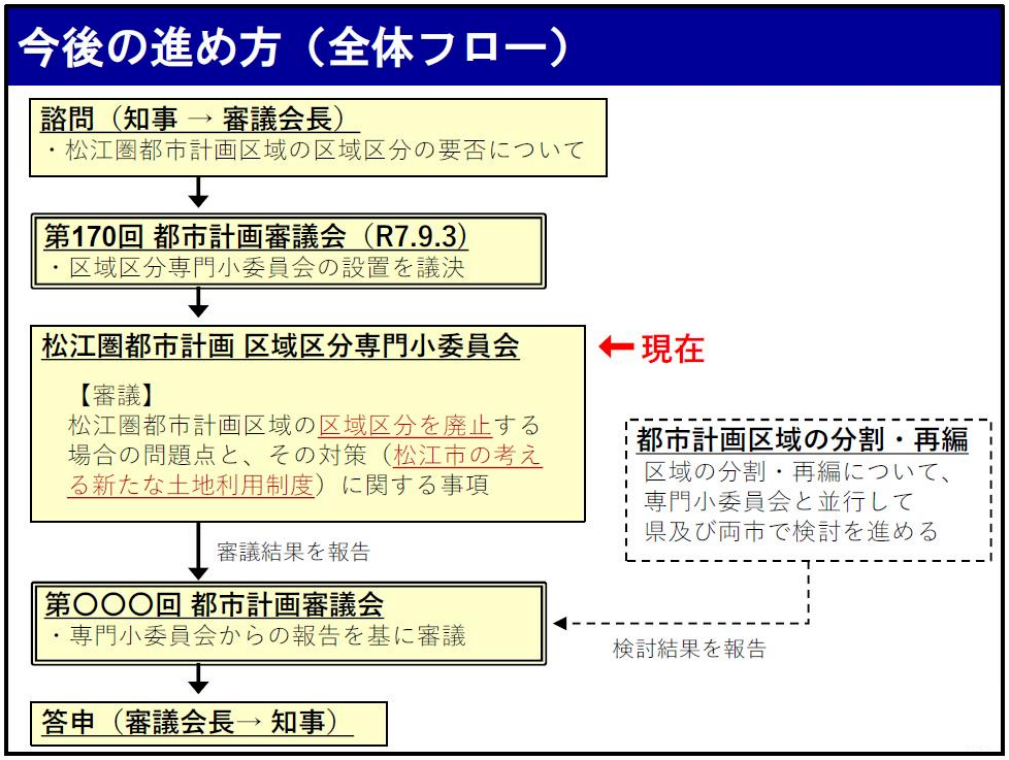
資料2

第63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

島根県都市計画審議会区域区分専門小委員会について

現在、線引き（区域区分）の決定権者の島根県により、島根県都市計画審議会において、区域区分の要否が議論されている



第1回 R7.12	① 区域区分制度の概要 ② 区域区分廃止自治体の事例紹介 ③ 松江市における「新たな土地利用制度」の概要について【松江市説明】 ④ 質疑応答
第2回 R8.3	① 今後のスケジュール等について ② 線引き廃止後の「新たな土地利用制度」について【松江市説明】 ③ 松江市の状況について（基礎データ等の提示） ④ 質疑応答
第3回 R8.5	① 前回質疑応答の振り返りについて ② 松江市の目指す新たな土地利用制度の必要性について【松江市説明】 ③ 質疑応答

第3回専門小委員会で松江市が説明した内容

- 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・交通ネットワークづくりに係る具体的な施策を提示
- 線引き廃止による懸念事項（デメリット）を提示

島根県都市計画審議会区域区分専門小委員会での議論の状況

第3回委員会における主な意見内容

- 線引き廃止の根本的理由ならびに大きなメリットがわからない。説明ではスピード感という言葉が多用されているが、廃止の根本的理由をしっかり吟味した上でスピード感という言葉を使うべき。
- 全般的にどこに人口や機能を集中させるのかという優先すべき場所を可視化し、明確な方向性を示すことが、全体理解を得るために必要。
- 線引きを廃止する一方で、市街地を衰退させないためにはどうしたらよいか考える必要がある（市街地内の不必要な規制を同時に見直すことも郊外へ流出させないためには必要）。
- 人口減少が進む中、開発可能エリアが拡がることで、市街地全体の人口密度が低下し、行政コストの上昇やインフラの投資効果減少を招く懸念がある。特に立地適正化計画の居住誘導区域などとの適合性を図り、密度が低下しないよう開発可能な面積の範囲をコントロールする方向性を明確にすべき。

議論の内容が複雑かつ多岐にわたるため、議題の多くが次回へ持ち越される結果となった。このため、現段階では松江市の提案について委員の理解が十分に深まっているとは言い難い状況である。

島根県都市計画審議会区域区分専門小委員会での今後の議論について

次回専門小委員会で提示が求められている項目

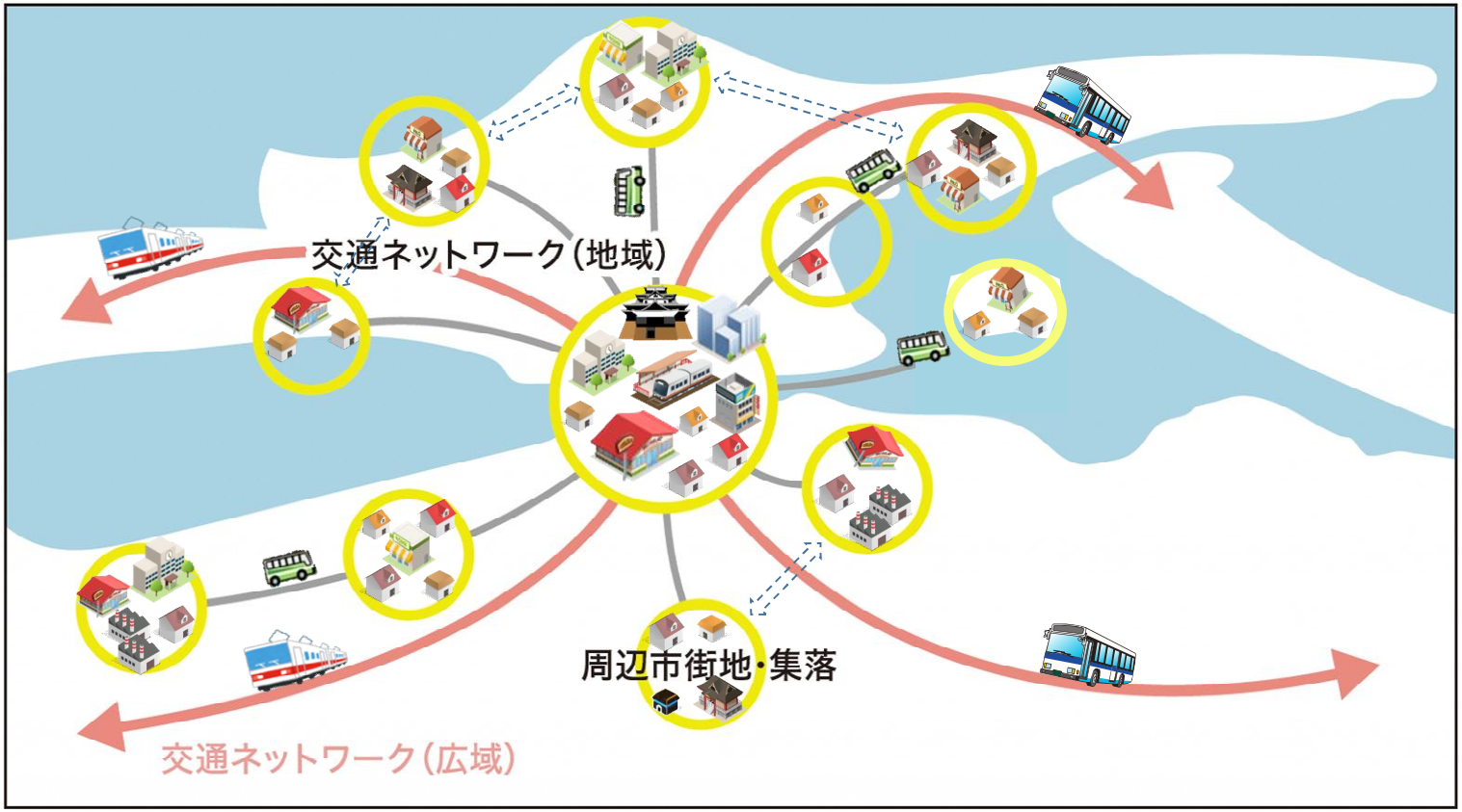
- 将来の目標人口密度と人口配分の考え方として、線引き廃止後の市全体の人口構成の提示
- 新たな土地利用制度と立地適正化計画の居住誘導区域との適合性

今後、同委員会での議論を進めるため

- 現在、新たな土地利用制度の検討と併せて、松江市都市マスタープラン・立地適正化計画の改定作業を進めている。
- 特に新たな土地利用制度と連動する立地適正化計画の「居住誘導区域」については、将来の人口密度構成や居住の集約・誘導の基本方針となることから、先行して議論する必要がある。

新たな土地利用制度と連動した立地適正化計画（居住誘導区域の考え方）について

将来のまちのかたちと居住誘導の考え方について



- 「市域内のバランスのとれた発展」を実現するためには、都市の中核と拠点集落の維持・発展を目指す「コンパクト・プラス・ネットワーク」の都市構造の構築が必要不可欠である
- 中核となる市街地については、これまでの土地利用運用により一定の集約が図られてきた。他方、郊外の拠点集落についても、今後、主体的に居住の誘導を図っていく必要がある。

新たな土地利用制度と連動した立地適正化計画(居住誘導区域の考え方)について

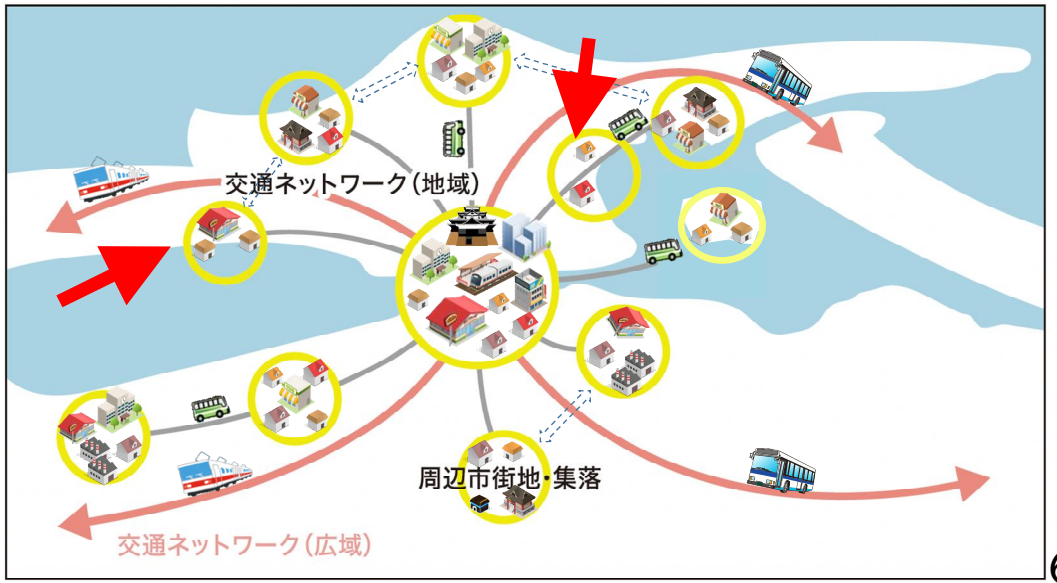
【居住誘導区域設定の考え方】

1. 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を新たに居住誘導区域に設定することを検討する。

2. メリハリのある「集約・誘導」を行なうため、設定にあたっては人口密度や利便施設の有無等を考慮して行なう。

具体的には

- 市街化区域・用途地域に加えて、現在の市街化調整区域の核となる郊外拠点集落への居住誘導を行う
- 新たな土地利用制度では、その実行手段として効果的に機能するような制度内容、区域設定を検討する



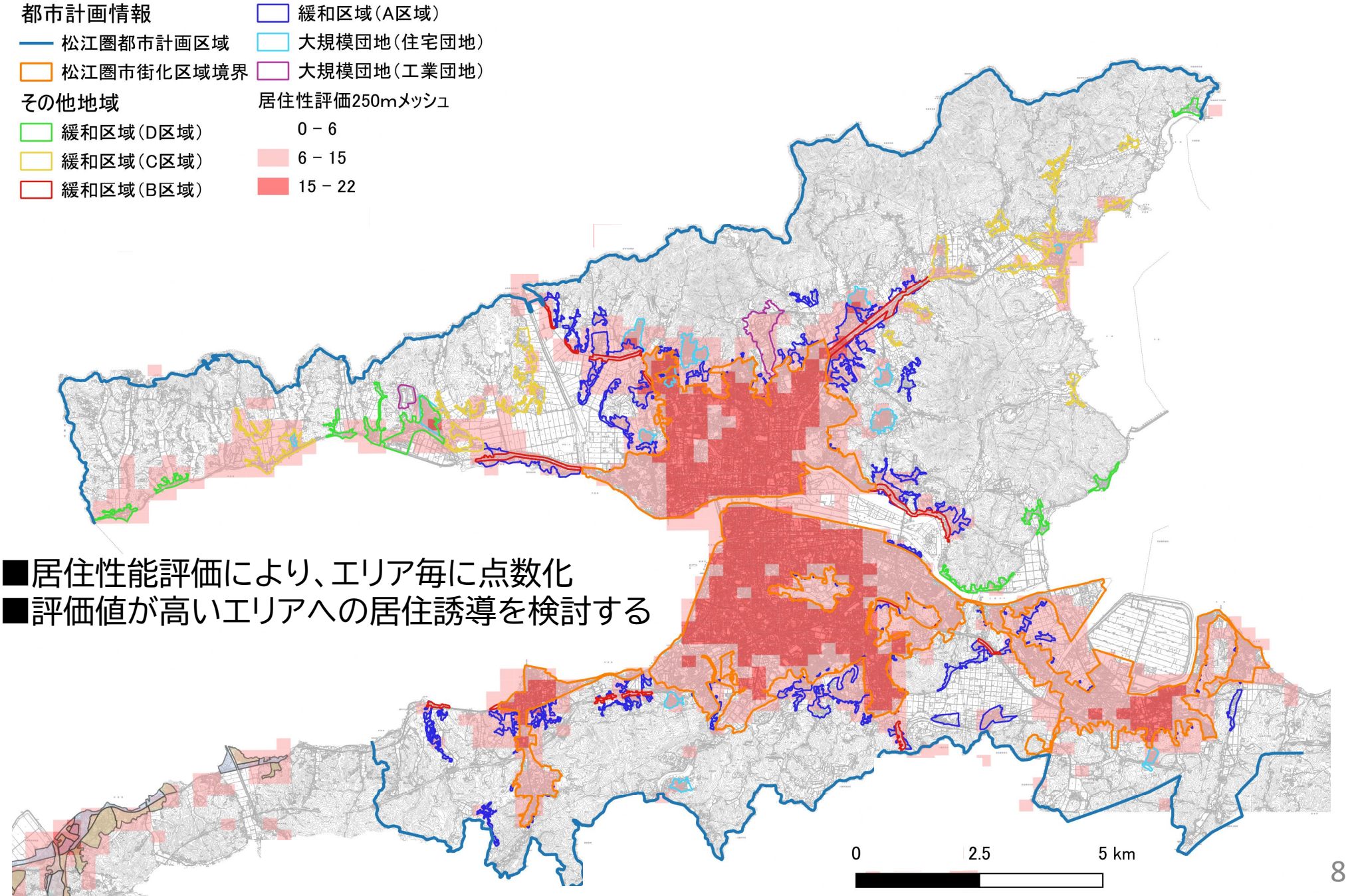
新たな土地利用制度と連動した立地適正化計画（居住誘導区域の考え方）について

居住誘導区域の見直しに向けた参考とするため、居住性能評価を行い、誘導区域を設定する。
本市独自の取組みとして、市民生活と関わりの深い指標を点数化し、誘導すべき区域を可視化するもの。

■居住性能評価基準のイメージ

	評価項目（該当しないメッシュは加点なし）				
人口集積度 人口密度が高く、投資効果が高い箇所	40人/ha以上	30～40/ha未満	20～30/ha未満	10～20/ha未満	10人/ha未満
	5点	**4点**	**3点**	**2点**	**1点**
生活利便性 既存の都市機能施設から800m圏に関係する箇所	商業施設、医療施設、高齢者福祉施設、障がい者福祉施設、子育て支援施設				
	5種類以上重複	4種類以上重複	3種類以上重複	2種類以上重複	1種類以上重複
	5点	**4点**	**3点**	**2点**	**1点**
公共交通利便性 公共交通の利便性が高く、都市機能へのアクセス性が良い場所	鉄道駅から500m圏もしくは運行本数75本/日以上のバス停から300m圏に関係する箇所		運行本数50本/日以上のバス停から300mm圏に関係する箇所	運行本数25本/日のバス停から300m圏もしくはコミュニティバス路線から300mもしくはAIデマンドバス運行区域内に位置する箇所	
	5点		**3点**	**1点**	
生活の快適性 都市基盤が整備され快適に暮らせる場所	公共下水道の認可区域内である場所		農業集落排水整備区域内である場所	－	
	5点		**3点**	－	
公共施設集積性 各種学校及び市役所・支所へのアクセス性の良い場所	小中高校・大学・各種学校等、市役所・支所の両方から800m圏域内		小中高校・大学・各種学校等、市役所・支所のいずれかから800m圏域内	－	
	5点		**3点**	－	
居住性能評価 （合計点数）	**16点以上**		**15点～6点**	**5点～0点**	
	評価　高		評価　中	評価　低	

居住性能評価基準による検討図面【都市計画区域内】



■居住性能評価により、エリア毎に点数化
■評価値が高いエリアへの居住誘導を検討する

～本日ご意見いただきたい内容～

【居住誘導区域設定の考え方】

1. 設定エリアについて

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の是非や、居住誘導の対象とすべきエリアの考え方

2. 設定手法について

区域設定を検討する際に必要となる指標（例：人口密度、利便施設の有無 など）