

都市再生整備計画(第2回変更)

第2期白潟地区

島根県 松江市

令和8年3月

事業名	確認
都市構造再編集中支援事業	■
都市再生整備計画事業(社会資本整備総合交付金)	□
都市再生整備計画事業(防災・安全交付金)	□
まちなかウォークアブル推進事業	□

都市再生整備計画の目標及び計画期間

様式(1)-②

都道府県名	島根県	市町村名	まつえし 松江市	地区名	ない きしのかた 第2期白潟地区	面積	58.2 ha
計画期間	令和 7 年度 ~ 令和 11 年度	交付期間	令和 7 年度 ~ 令和 11 年度				

目標
 水辺空間と既存ストックの活用により、市民や観光客が訪れたい魅力あるエリアとし、中心市街地の回遊性向上、賑わい創出を図る
 ・既存ストックと水辺空間の活用により魅力的なエリアの創出
 ・地域資源を巡るまちあるきルートの創出
 ・水辺や都市的空間と調和した、落ち着きのあるまちなみの形成

目標設定の根拠
 都市全体の再編方針(都市機能の拡散防止のための公的不動産の活用の考え方を含む、当該都市全体の都市構造の再編を図るための方針) ※都市構造再編集支援事業の場合に記載すること。それ以外の場合は本欄を削除すること。
 本市の人口は、平成12年をピークに減少に転じ、特に市街地中心部においては、空き家や空き地、駐車場といった低未利用地が増加する等様々な問題が顕在化してきている。今後、市街地の更なる空洞化が進み、都市としての魅力や賑わいが低下するとともに、今ある生活サービス機能の撤退や公共交通の利便性の低下を招き、結果として市街地での生活機能が損なわれていくことが懸念されている。
 このため、平成30年3月に改定した都市マスタープランでは、公共交通網を都市の骨格に位置付け、大規模商業施設や総合病院などの高次都市機能が集積する市の中心部を「都市の中核」、その周辺の生活利便性が高い地域を「都市の中核周辺」、そして全市域の小学校や鉄道駅周辺の居住や生活サービス機能が一定程度集積している地域を「生活維持の中核」に位置付け、居住や生活サービス機能の集積を維持するとともにそれらの地域が有機的につながる都市構造(コンパクト・プラス・ネットワーク)を目指すべき将来都市構造に定めた。
 さらに、平成31年3月には、都市マスタープランで示すまちづくりの理念や基本方針、将来都市構造を踏襲して立地適正化計画を策定し、「都市の中核」及び「都市の中核周辺」に居住誘導区域と3つの都市機能誘導区域を設定し、持続可能な都市構造の確立に向け取組を進めている。
 市街地中心部においては、居住や都市機能の集積を維持しつつ、公共空間や空き家・空き地等の遊休不動産を、魅力的なコンテンツを創出するためのストックとして捉え、有効活用を図る。第2期白潟地区区域を「滞在快適性等向上区域」に位置づけ、歩行者空間の美化などにより安心して歩ける歩行者空間を確保するとともに、民間事業者が快適な交流・滞在の場を提供するオープンスペースの整備を行う「一体型滞在快適性等向上事業」を実施することにより、官民一体となって居心地の良いまちなかを創出する。

まちづくりの経緯及び現況
【歴史的経緯と現況】
 本地区は、中心市街地を南北に二分する大橋川に隣接し、松江藩開府前から藩政時代にかけて水運の要衝として栄え、明治期・大正期も物流の拠点として廻船問屋などを中心に商人町として栄えた地区である。以降、松江市の中心市街地を構成する地区として発展を続けたが、物流の主体が鉄道や自動車などに移行するとともに、大型商業店舗の郊外立地などにより、商業地、住居地としての空洞化が進み、活力が減少してきている。

【大橋川改修】
 本地区に隣接する大橋川では、国土交通省において、平成22年に今後概ね20年間の具体的な整備内容や工程を示す「斐伊川水系河川整備計画」が策定され、平成23年に工事着手した。現在、国土交通省、島根県、松江市が協働し、沿川各所で河川改修及び関連工事が進められるとともに、河川拡幅部では用地協議を行っている。上流拡幅部の本地区においても平成28年から用地協議が始まり、今後概ね10年間で用地協議、沿川市道付け替え工事、河川拡幅工事が進められる。
 また、島根県でも大橋川改修に並行し、新大橋の架け替え事業が着手しており、令和16年度の完成を目標に整備が進行している。

【まちづくりの状況】
 大橋川改修にあわせてまちづくりについては、有識者や関係団体の代表により、市民意見を交えて様々な検討が進められ、平成21年にまちづくりの基本的な考え方を示す「大橋川周辺まちづくり基本計画」が策定された。本地区については、様々な計画をふまえながら、地域住民との意見交換等とおして、「大橋川周辺白潟地区水辺空間とまちづくりの基本計画」を策定した。
 これらの基本計画にもとづき、本地区周辺の大橋川沿川では、平成25年から水面や水辺の公共空間活用に関する社会実験を継続的に実施し、平成30年には民間団体主体の「ミズベリング松江協議会」を設立して、水辺・水面の利活用、景観や環境の保全、取り組みの広報などを実施している。また本地区では、本計画の目標を達成するため、令和元年に地域住民や関係団体、行政で構成する「白潟地区まちづくり委員会」が組織された。
 令和5年11月6日都市再生推進法人に株式会社まつくるを指定。中心市街地の再生・にぎわい創出につながる活動など、地域のまちづくりの新たな担い手や行政との「まちづくりのパートナー」的な存在として、民主導のまちづくりを推進している。
 車中心から人中心のまちなかとなることをめざして、令和4年3月に中心市街地エリアビジョン(市民と共有する「L字ライン」のみらい地図)を策定した。

課題
 ・空き家、空き店舗の増加やまちづくりのプレイヤーの不足などにより、まちの魅力が低下し、交流人口が減少しており、まちの活力が失われている
 ・水辺空間や歴史的なまちなみなど地域資源を巡るための歩行者空間に連続性が無く、魅力も不足している
 ・大橋川拡幅や新大橋架け替えが進行しており、まちなみ景観が大きく変わるため、景観に関するルールづくりとこれに沿った整備が必要である

将来ビジョン(中長期)
 ①松江市総合計画(R4.3)・・・〇都市デザイン(まちなみ・公園)一歩きたくまちなみを形成することにより、まちなかを回遊する人の流れを増進させ、市民の住みやすさの実感を向上
 ②松江市都市マスタープラン(H30.3)・・・〇安全で快適な歩行等の環境構築のための歩道・自転車通行帯の整備や電線類地中化の推進、〇新たな水辺環境を創出し、水辺空間の利活用を図り、賑わい創出、〇地区計画制度の活用による歴史的景観の保全と活力ある都市活動とが調和した魅力ある都市景観の形成
 ③松江市立地適正化計画(H31.3策定,R4.3改定)・・・都市機能誘導区域における都市機能の維持、充実、強化 〇大橋川周辺の再整備の検討、〇商店街の空き店舗を活用した起業支援やリノベーション支援、〇水辺空間を活用した賑わいのある空間の創出
 ④松江市歴史的風致維持向上計画(第1期H22～H31,第2期R2～R11)・・・〇歴史的建造物の周辺環境に関する方針(無電柱化、道路美化などを進め、歴史的なまちなみ景観の形成を図る)、〇「まち歩き観光」の充実に関する方針(まち歩きの回遊性をさらに向上させるための歩行環境の改良)
 ⑤大橋川周辺まちづくり基本計画(H21.3)・・・〇岸辺の回遊コースー南北を繋ぐ上流の4つの橋を歩いて巡り、季節や一日の中で見せる多様な水辺の表情を見ながら回遊できる空間を創出、〇まち歩き回遊コースー松江駅前から水辺へ誘導する歩行者動線に配慮、商店街を歩きながら松江城まで回遊できる歩行者動線を意識したまちづくり
 ⑥3期松江市中心市街地活性化基本計画(R1.12)・・・〇既存ストックの活用などによる活力の創出、〇水辺空間の活用などによるまちなかの賑わいづくり、〇歴史・文化資源を活かした観光振興・交流の拡大
 ⑦天道湖・大橋川かわまちづくり計画(R2.3)・・・〇歴史や水辺の観光資源とJR松江駅などの交通結節点をつなぐ動線の確保と魅力向上に取り組み、中心市街地の回遊性向上と賑わい創出を図り、あるきたくなるまちを目指す
 ⑧中心市街地エリアビジョン(R4.3)・・・車中心から人中心のまちなかとなることをめざす〇豊か日常の中に、松江市ならではの歴史・文化が薫る松江のまちなかへ〇歴史・文化・水辺を活かした、居心地が良く、年中歩きたくなる松江のまちなかへ〇若い世代が活躍する松江のまちなかへ
 ⑨松江市国土強靱化地域計画(R7.4)・・・〇あらゆる大規模自然災害を見据え、最悪な事態に至らないために事前に取り組むべき施策の指針。

都市構造再編集集中支援事業の計画 ※都市構造再編集集中支援事業の場合に記載すること。それ以外の場合は本欄を削除すること。

都市機能配置の考え方
 ・「都市の中核」エリアのうち、JR松江駅周辺、松江城周辺、一畑電車松江しんじ湖温泉駅周辺は、官公庁、大規模商業施設、コンベンション機能、金融機関の本店機能等の高次都市機能が集積し、観光資源にも恵まれていることから、市内外から多くの人が訪れる地区である。
 ・本計画区域は、JR松江駅と松江城を結ぶ中間に位置し、宍道湖や大橋川の水辺空間や、寺院・神社、小路や町割りといった歴史的なまちなみなどの資源を有している。
 ・このためまちあるきの中継点として、訪れた人々が交流や休息できる機能の充実を図る。
 ・周辺地区に訪れた人を誘導するため、水辺や歴史的なまちなみなどの景観資源の魅力を高めるための歩行者空間の美化や景観照明の整備、空き家をリノベーションした飲食店などの誘導を行う。
 ・回遊性を高めるための歩行者空間整備を行うとともに、バス停や新たな乗船場など交通結節点周辺には、訪れた人が交流できる空間の整備を行う。
 ・水辺空間では飲食しながらの休息が可能となるような基盤整備を行う。

一体型滞在快適性等向上事業及びまちなかウォークアブル推進事業の計画

滞在快適性等向上区域の考え方
 第2期白潟地区区域を滞在快適性等向上区域に設定し、歩行者空間の美化による安全な歩行者空間を確保するとともに、民間事業者による快適に交流・滞在できるオープンスペースの創出等により、官民一体となって居心地の良いまちなかを創出する。

滞在快適性等向上区域での取組
 市が歩行者空間の美化等を行うことにより、安全で歩きやすい歩行者空間を創出する。
 民間事業者が交流・滞在の場を提供するオープンスペースを整備し「一体型快適性等向上事業」を実施する。

都市の再生のために必要となるその他の交付対象事業等

目標を定量化する指標

指標	単位	定義	目標と指標及び目標値の関連性	従前値	基準年度	目標値	目標年度
遊休不動産の事業化件数	件	区域内の遊休不動産が事業化(店舗・事業所等)した件数	水辺での交流空間整備や、ミズベリング、空き家等リノベーションの推進によりエリアの魅力を高め、遊休不動産の事業化(店舗等)の増加を図る。	0	R6	35	R11
歩行者・自転車通行量	人・台/日	松江大橋南詰交差点の歩行者・自転車通行	エリアの魅力向上と、水辺や歴史的なまちなみなど地域資源を巡る歩行者空間の整備により、大橋川改修事業期間中もまちあるき中継点の通行量の維持を図る。	1,974	R6	2,080	R11
まちなみ景観の満足度	%	白潟地区を眺望できる視点場の通行人へのアンケートに基づく満足度	景観に関するルールづくりやこれに沿った河川・道路空間整備により、大橋川改修事業期間中も通行者のまちなみ景観に対する満足度の維持を図る。	54	R6	54	R11

計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
<p>【整備方針1】既存ストックと水辺空間の活用により魅力的なエリアの創出</p> <p>水辺での交流空間整備や、ミズベリング・空き家リノベーションの推進により、エリアの魅力向上とまちづくり推進に必要な人材を育む</p>	<p>■基幹事業</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域生活基盤施設(緑地、広場):ポケットパーク <p>□提案事業</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域創造支援事業(出店基盤整備) ・まちづくり活動推進事業(専門家派遣・社会実験・基本計画策定) ○一体型滞在快適性等向上事業 ・(都市再生推進法人)ほんまちBASE整備事業 <p>○関連事業</p> <ul style="list-style-type: none"> ・(国)大橋川改修 ・(市)水辺の利活用促進事業(ミズベリング) ・(市)まちのRe-project事業(リノベーション) ・(市)歴史建造物登録制度
<p>【整備方針2】地域資源を巡るまちあるきルートの創出</p> <p>水辺や歴史的なまちなみなど地域資源を安心・安全に巡る歩行者空間や案内施設の整備、防災及び景観の向上に配慮した無電柱化により、防災・災害対応に必要な通信インフラの麻痺・機能停止を防ぎ、市民の安全・安心を守るとともにまちあるきルートを創出する。官民一体となって居心地がよく歩きたくなるまちなかを創出する。</p>	<p>■基幹事業</p> <ul style="list-style-type: none"> ・道路:道路改良(市道和多見天神橋線・市道松江港線) ・道路:電線類地中化(市道和多見天神橋線・市道松江港線) ・高質空間形成施設(緑化施設等):歩行者空間美装(市道和多見天神橋線、市道松江港線) ・高質空間形成施設(緑化施設等):景観照明整備(市道松江港線、1級河川斐伊川(大橋川)河川敷地) <p>・地域生活基盤施設(情報板):案内板整備</p> <p>□提案事業</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域創造支援事業(人参方役門改修事業) ○一体型滞在快適性等向上事業 ・(都市再生推進法人)ほんまちBASE整備事業 <p>○関連事業</p> <ul style="list-style-type: none"> ・(国)大橋川改修 ・(県)街路事業 ・(市)街なみ環境整備事業
<p>【整備方針3】水辺や都市的空間と調和した、落ち着いたあるまちなみの形成</p> <p>景観に関するルールづくりと魅力的なまちなみ形成に寄与する修景へ支援、沿川景観、歴史的資源に配慮した河川、道路空間の整備により、水辺や都市的空間と調和した落ち着いたあるまちなみを形成する</p>	<p>■基幹事業</p> <ul style="list-style-type: none"> ・道路:電線類地中化(市道和多見天神橋線・市道松江港線) <p>□提案事業</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域創造支援事業(人参方役門改修事業) ・地域創造支援事業(住宅等修景支援事業 地区計画区域内) ○一体型滞在快適性等向上事業 ・(都市再生推進法人)ほんまちBASE整備事業 <p>○関連事業</p> <ul style="list-style-type: none"> ・(国)大橋川改修 ・(市)都市計画地区計画 ・(市)住宅等修景支援事業 地区計画区域内
<p>その他</p>	
<p>【官民連携事業】 (水辺公共空間の活用)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ミズベリング松江協議会の参画団体が中心となって、大橋川・宍道湖の河川敷地や公園などの水辺公共空間を活用し、賑わい創出に向けた取り組みを行っている。 ・景観照明整備(高質空間形成施設)、出店基盤整備(地域創造支援事業)は、大橋川改修後の河川敷地を占有することを想定している。 (遊休不動産の活用) ・遊休不動産の活用による中心市街地の賑わい創出に向けて、中心市街地活性化協議会が中心となって、ワークショップや遊休不動産を巡るまち歩きイベントなどを開催している。 遊休不動産所有者に対して、遊休不動産利活用事業の普及啓発を行い、新たな事業用地となる遊休不動産の掘り起こしを行っている。 (都市再生推進法人によるまちづくり活動) ・令和5年11月6日都市再生推進法人に株式会社まつくるを指定。中心市街地の再生・にぎわい創出につながる活動など、地域のまちづくりの新たな担い手および松江市の「まちづくりのパートナー」として、民主導のまちづくりを推進している。 	

目標を達成するために必要な交付対象事業等に関する事項(都市構造再編集中支援事業)

様式(1)-④-1

交付対象事業費	1,368	交付限度額	684.0	国費率	0.5
---------	-------	-------	-------	-----	-----

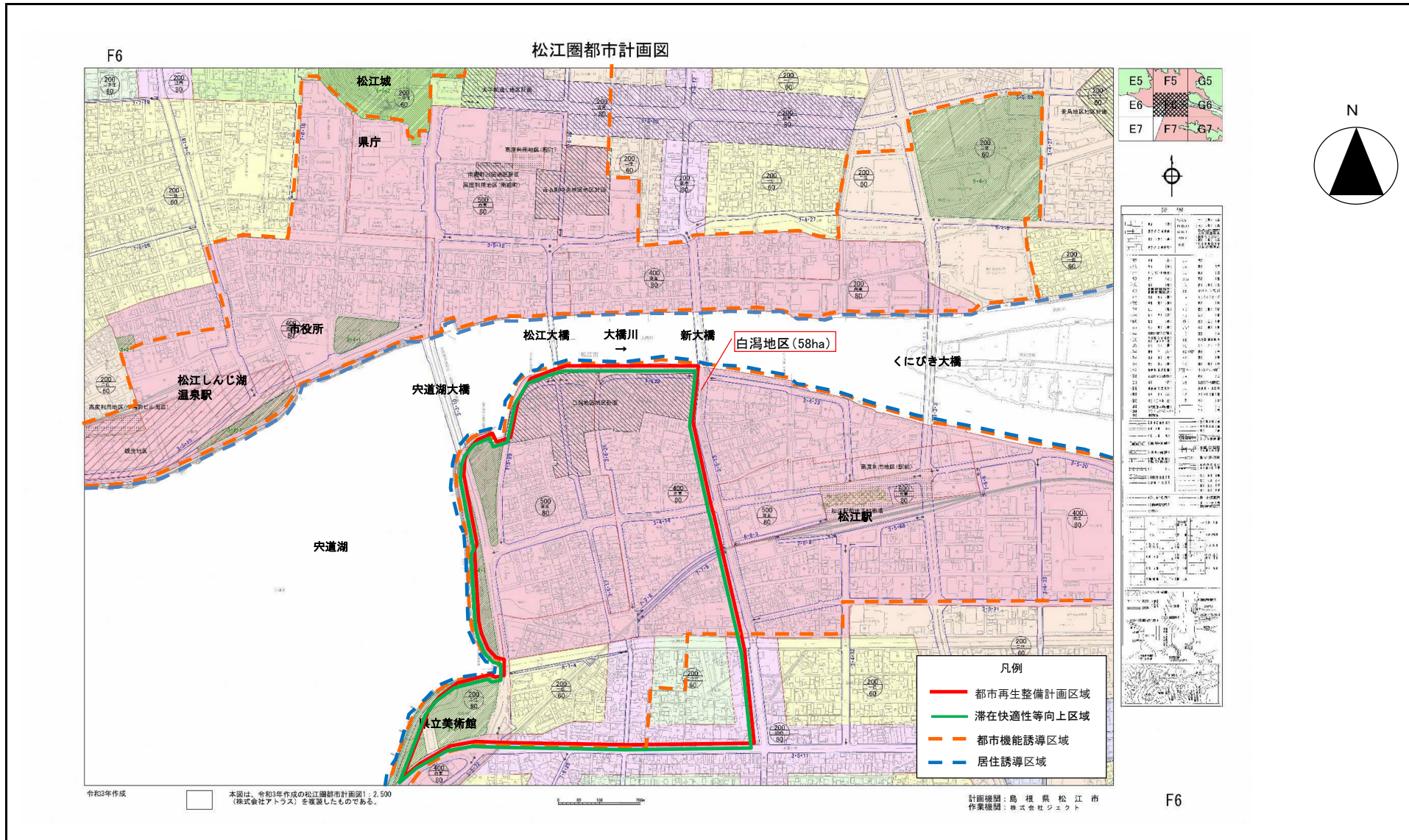
「都市構造再編集中支援事業」を活用した場合、本様式を使用すること
(金額の単位は百万円)

事業	細項目	事業箇所名	事業主体	直/間	規模	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体事業費	交付期間内事業費	うち官負担分	うち民負担分	交付対象事業費	費用便益比B/C
						開始年度	終了年度	開始年度	終了年度						
道路		市道和多見天神橋線	松江市	直	L=320m	R3	R9	R7	R9	450	450	450		450	-
道路		市道松江港線	松江市	直	L=820m	R2	R16	R7	R11	600	600	600		600	-
公園															
古都保存・緑地保全等事業															
河川															
下水道															
駐車場有効利用システム															
地域生活基盤施設	広場	ポケットパーク	松江市	直	A=95m2	R10	R11	R10	R11	8	8	8		8	-
	情報板	案内板	松江市	直	N=3基	R11	R16	R11	R11	14	14	14		14	-
高質空間形成施設	緑化施設等	歩行者空間美装化(市道和多見天神橋線)	松江市	直	L=320m	R11	R11	R11	R11	17	17	17		17	-
	緑化施設等	歩行者空間美装化(市道松江港線)	松江市	直	L=720m	R10	R16	R10	R11	42	42	42		42	-
	緑化施設等	景観照明	松江市	直	N=44基	R3	R16	R9	R11	194	194	194		194	-
高次都市施設	地域交流センター														
	観光交流センター														
	テレワーク拠点施設														
	賑わい・交流創出施設														
	子育て世代活動支援センター														
	複合交通センター														
誘導施設	医療施設														
	社会福祉施設														
	教育文化施設														
	子育て支援施設														
	元地の管理の適正化														
基幹的誘導施設															
既存建造物活用事業	高次都市施設														
土地区画整理事業															
市街地再開発事業															
住宅街区整備事業															
バリアフリー環境整備事業															
優良建築物等整備事業															
住宅市街地総合整備事業															
街なみ環境整備事業															
住宅地区改良事業等															
都心共同住宅供給事業															
公営住宅等整備															
都市再生住宅等整備															
防災街区整備事業															
復興促進事業															
エリア価値向上整備事業															
こどもまんなかまちづくり事業															
合計										1,325	1,325	1,325	0	1,325	…A

事業	細項目	事業箇所名	事業主体	直/間	規模	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体事業費	交付期間内事業費	うち官負担分	うち民負担分	交付対象事業費	
						開始年度	終了年度	開始年度	終了年度						
地域創造支援事業	出店基盤整備	和多見町ほか	松江市	直		R10	R14	R10	R11	10	10	10		10	
	人参方役門改修事業	寺町	松江市	直		R8	R9	R8	R9	11	11	11		11	
	住宅等修景支援事業	和多見町ほか	松江市	直	8件	R2	R16	R8	R10	9	9	9		9	
事業活用調査															
まちづくり活動推進事業	専門家派遣、社会実験、基本計画策定	白潟本町ほか	松江市	直		R2	R7	R7	R7	13	13	13		13	
合計										43	43	43	0	43	…B

第2期白潟地区(島根県松江市)

面積	58.2 ha	区域	白潟本町、魚町、八軒屋町、和多見町、寺町、天神町、灘町、幸町の一部、袖師町の一部、横浜町の一部、堅町の一部、雑賀町の一部、本郷町の一部
----	---------	----	---



第2期白潟地区(島根県松江市) 整備方針概要図(都市構造再編集集中支援事業)

目標	水辺空間と既存ストックの活用により、市民や観光客が訪れたい魅力的なエリアとし、中心市街地の回遊性向上と、賑わいの創出を図る	代表的な指標	遊休不動産の事業化件数 (件)	0 (R6年度) →	35 (R11年度)
			歩行者・自転車通行量 (人・台/日)	1,974 (R6年度) →	2,080 (R11年度)
			まちなみ景観の満足度 (%)	54 (R6年度) →	54 (R11年度)

