

松江市 立地適正化計画

概要版
2019-2027



松江市 歴史まちづくり部 都市政策課

〒690-8540 島根県 松江市 末次町 86 番地

TEL : 0852-55-5373 (計画係) / FAX : 0852-55-5552

Mail : t-plan@city.matsue.lg.jp

URL : <http://www1.city.matsue.shimane.jp/machidukuri/>

平成 31 年 3 月策定
松江市

策定の背景と目的

本市の人口は、平成12（2000）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ました。今後こうした状況を放置すれば、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ます。

立地適正化計画を策定することによって、松江市が目指すまちづくりを実現するためにどこが居住に適しているのか、あるいはどこへ開発等の民間活動を誘導していきたいのかを明らかにし、将来にわたって誰もが住み続けることができる持続可能な都市構造を官民一体となって確立していきます。

立地適正化計画で定める事項

立地適正化計画は、都市再生特別措置法に基づき市町村が作成する計画です。計画区域は、都市計画区域全域とすることが基本となります。本市においては、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を計画区域とし、以下の事項を定めます。

定める事項	内 容
居住誘導区域	人口減少下にあっても生活サービス機能を持続的に確保するため、居住を維持・誘導し、将来にわたり人口密度を維持する区域です。
都市機能誘導区域	医療、教育、商業等の都市機能を市街地の一定エリアに誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域です。
誘導施設	都市機能誘導区域ごとに立地の維持・誘導を図る都市機能です。

基本的な方針

松江市立地適正化計画は、松江市都市マスタープランの市街地における土地利用方針の詳細版として位置づけます。そのため、基本的な方針は、松江市都市マスタープランで示すまちづくりの基本理念・まちづくりの基本方針・将来都市構造を踏襲します。

【基本理念】

定住と交流による活力あるまちづくり
－豊かな自然や水辺を大切にした歴史まちづくりの推進－

【計画策定の視点】

公共交通網をまちの骨格と位置付ける

将来にわたって市民の移動手段を確保するため鉄道や幹線のバス路線などの公共交通網をまちの骨格と位置付けます。

既存ストックを有効活用する

これまで整備されてきた上下水道や道路、公園等の都市基盤や遊休不動産などの既存ストックの有効活用を進めることにより、安全・安心に暮らせるまちづくりを進めます。

規制から誘導への転換を図る

定住や雇用創出など求められる機能を誘導すべきゾーンを示し、規制から誘導への転換を図ることにより、民間活力の導入を促し、活力を生み出すまちづくりを進めます。

【基本方針】

- 方針1 まちの骨格となる公共交通の整備とアクセス手段の確保
- 方針2 まちづくりに不可欠な幹線道路の整備
- 方針3 多世代が居住する循環型の地域を形成するための土地利用の推進
- 方針4 若者に魅力ある雇用の創出のための土地利用の推進
- 方針5 誰もが安全・安心に暮らせるまちの形成
- 方針6 訪れる人との交流を促進するまちの形成

届出制度

一定規模以上の住宅の開発または建築等行為を居住誘導区域外で行なおうとする場合や、誘導施設を有する建築物に関する開発または建築等行為を当該施設が設定されている都市機能誘導区域外で行おうとする場合は、その行為に着手する日の 30 日前までに市長への届出が必要です。

また、都市機能誘導区域内で、当該都市機能誘導区域に設定されている誘導施設を休止または廃止しようとする場合は、休止または廃止をする日の 30 日前までに市長への届出が必要です。

届出は、居住誘導区域外における住宅開発等の動きや、都市機能誘導区域外における誘導施設の整備等の動きを事前に把握し、必要に応じて調整等の機会を確保するためのものです。

届出制度についての詳細：<http://www1.city.matsue.shimane.jp/machidukuri/toshikeikaku/todokedeseido.html>

誘導施策

本計画の基本理念を実現するため、関係部署の施策との連携や国の支援策の活用を図りながら、都市機能誘導及び居住誘導、公共交通の維持に関する各種施策を展開します。

【都市機能誘導区域】

- ・県民会館前バス停（殿町）周辺の再整備の検討
- ・ＪＲ松江駅周辺の再整備の検討
- ・大橋川周辺の再整備の検討
- ・県立プール跡地等の遊休公有地の利活用の検討
- ・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
- ・水辺空間を活用した賑わいのある空間の創出
- ・島根大学及び島根県立大学の維持、機能強化
- ・生活利便機能の維持、充実 等

【居住誘導区域】

- ・若者や子育て世代のまちなか及び地域拠点居住の推進
- ・福祉施策と連携した高齢者向け住宅の検討
- ・中古住宅の流通及び利活用の促進
- ・中古住宅改修及び建替解体補助の実施 等

【公共交通】

- ・高台住宅地等における地域が主体となった新たな交通手段の導入の検討
- ・ＩＣカードの導入の検討
- ・バス運行情報提供システム導入の検討
- ・交通結節点における、ＪＲ、一畑電車とバスとの接続の確保 等

数値目標

本計画の目標達成に向けた各種取組の進捗状況やその効果等を評価するため、居住、都市機能、公共交通に関する数値目標を下記の通り設定します。

目標項目			基準値	目標値
居住に関する目標	居住誘導区域内の人口密度		43 人 /ha（2015 年） （約 14.0 万人）	42 人 /ha（2027 年） （約 13.5 万人）
都市機能に関する目標	都市機能誘導区域内の誘導施設に定めた施設の数		87 施設（2018 年）	96 施設（2027 年）
公共交通に関する目標	路線バス年間利用者数		448 万人 / 年（2015 年度）	448 万人 / 年（2027 年度）
	鉄道駅別の 1 日あたりの 乗降客数	松江駅（JR 山陰本線）	8,956 人 / 日（2016 年度）	8,956 人 / 日（2027 年度）
		乃木駅（JR 山陰本線）	1,748 人 / 日（2016 年度）	1,748 人 / 日（2027 年度）
		松江しんじ湖温泉駅 （一畑電車）	1,821 人 / 日（2016 年度）	1,821 人 / 日（2027 年度）

誘導施設の定義

本計画において定める誘導施設の定義は下表の通りです。

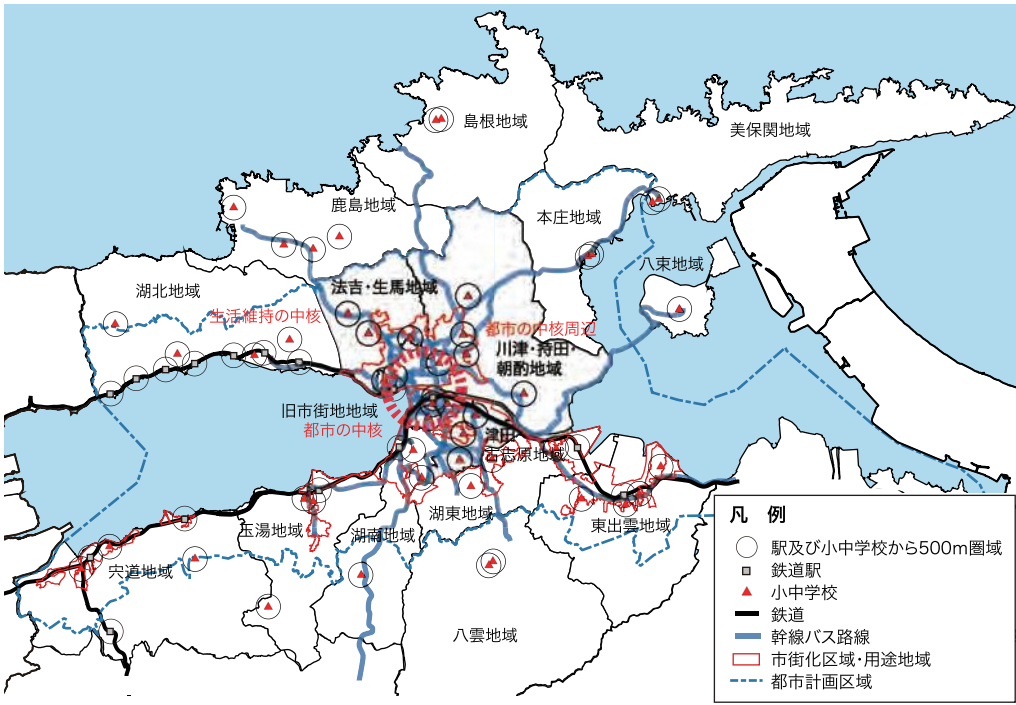
なお、高齢者福祉施設等の福祉機能や、保育所、幼稚園等の子育て支援機能、診療所については、市内の各地域に満遍なく立地し、身近にサービスが提供されることが望ましいため、本市においては都市機能誘導区域内の誘導施設として設定しないこととします。

都市機能の種類	施 設	定 義
行 政	国・県の機関	国・島根県の機関
	市の機関	市役所本庁舎
商 業	大規模集客施設	映画館と店舗面積が 10,000 ㎡を超える店舗
	生鮮食料品を扱うスーパー	大規模小売店舗立地法第 2 条第 2 項に定める店舗面積 1,000 ㎡以上の商業施設（共同店舗、複合施設等を含む）の内、生鮮食料品を扱うもの
	日用品店・ドラッグストア	大規模小売店舗立地法第 2 条第 2 項に定める店舗面積 1,000 ㎡以上の商業施設（生鮮食料品を取り扱うものを除く）
	娯楽施設	風営法の適用を受けない娯楽施設（ボウリング場 等）
医 療	病院	医療法第 1 条の 5 に定める病院の内、第二次・第三次救急医療機関
文 化	博物館・美術館	博物館法第 2 条第 1 項に定める博物館 博物館法第 29 条に定める博物館相当施設
	図書館	図書館法第 2 条第 1 項に定める図書館
教育研究	大学・短期大学・関係機関	学校教育法第 1 条に定める大学
	専門学校	学校教育法第 124 条に定める専修学校
スポーツ	体育館・武道館	建築基準法別表第 1（三）（い）欄に記載される体育館（学校等に附属するものを除く）
	運動施設	都市計画法施行規則第 7 条第 1 項第 5 号に定める運動公園
交 流	大規模交流施設	100 人以上の会議等を開催することができるホールやコンベンション機能を有する施設
金 融	金融機関本店・政府系金融機関	日本銀行法、銀行法第 4 条、信用金庫法第 4 条、労働金庫法第 6 条、農業協同組合法、株式会社商工組合中央金庫法、株式会社日本政策金融公庫法、株式会社日本政策投資銀行法に定める各種金融機関
	金融機関支店・郵便局	
宿 泊	ホテル	旅館業法第 2 条第 2 項に定めるホテルの内、100 人以上の会議等を開催することができるホールやコンベンション機能を有するもの
観 光	観光拠点施設	観光案内所、2 つ以上の土産物店が入居する複合店舗
交 通	鉄道駅	鉄道駅
	バス停	1 日あたり 500 便以上が乗り入れるバス停
	駐車場	駐車場法第 2 条第 2 号に定める路外駐車場の内、時間貸しを行っている 3 階建て以上の立体駐車場及び地下駐車場

※法的な位置づけは、平成 30（2018）年時点のものであり、法改正により変更となる場合があります。

【将来都市構造】

まちづくりの基本方針のもと、公共交通網を都市の骨格に位置づけ、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」、そして全市域の小中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」に位置づけ、それらの地域が有機的につながる都市構造を目指します。



居住誘導区域及び都市機能誘導区域の設定方針

本計画に基づく「居住誘導区域」及び「都市機能誘導区域」は、以下の考え方に基づき設定します。

【居住誘導区域の設定方針】

現在の市街地（市街化区域・用途地域）を基本に設定します。

方針 1 公共交通の利便性の維持・向上を目指し区域を設定します	まちの骨格となる公共交通を将来にわたって守るため、現に公共交通の利便性が高い市街地へ居住を誘導し、公共交通の利用者数の確保を図ります。
方針 2 既に市街地形成がされた区域を設定します	道路や下水道等の都市基盤が整っている市街地において、中古住宅等の既存ストックの有効活用を進め、自立した移動手段を持つ若年層の居住を誘導し、世代循環を図ります。
方針 3 居住に適さないエリアは居住誘導区域に含めないこととします	安全・安心なまちづくりを進めるため、土砂災害警戒区域等災害リスクの高い箇所は居住誘導区域に含めず、災害リスクの低い地域へ居住を誘導します。また、工業専用地域等住宅の建築が規制されているエリア、住工混在を防ぎ企業の操業環境を守る必要がある工業団地等についても、居住誘導区域に含めないこととします。

【都市機能誘導区域の設定方針】

「都市の中核エリア」、「JR 乃木駅・島根県立大学周辺エリア」、「島根大学周辺エリア」の 3 つのエリアを都市機能誘導区域に設定します。

方針 1 高次の都市機能が集積するエリアを設定します	本市が目指す将来都市構造の中心となる「都市の中核」においては、高次都市機能の集積を将来にわたって維持するとともに、遊休公有地等を活用して新たな機能を誘導し、都市としての求心力の向上を図ります。
方針 2 「都市の中核」及び「都市の中核周辺」の公共交通結節点周辺エリアを設定します	将来にわたって市民の移動手段を確保し、周辺地域から高次都市機能や生活サービス機能に容易にアクセスできるようにするため、公共交通の利用促進を図り維持するとともに、公共交通結節点における都市機能の充実や周辺整備により利便性の向上を図ります。
方針 3 若者人口の確保や将来の人財確保に資する大学の周辺エリアを設定します	本市の喫緊の課題となっている人口減少の抑制に向け、若者人口の維持や将来の人財確保に資する大学の立地を将来にわたって維持するとともに機能の強化を図ります。