

「定住促進を図り、持続可能なまちづくりを」

令和2年4月1日より市街化調整区域の緩和制度を一部改正します

緩和制度とは？

市街化調整区域は、都市計画法上では原則、建築物の新築ができない区域ですが、日常生活に必要な店舗や、分家住宅、老人ホームなどは許可を受けることにより、建築することが可能となっています。

この手続きを開発許可制度と呼んでおり、許可の適否を判断するものが開発許可基準です。

この開発許可制度は、平成12年の都市計画法改正により、条例をつくることで、そのまちの実情に沿った運用が出来るようになったことから、松江市では平成14年10月に「松江市開発行為等の許可の基準に関する条例」（いわゆる緩和条例）を施行し、規制緩和を実施しました。

この「条例」のほか、規模要件や緩和区域などを定めた「規則」、手続きなどを定めた「要綱」、これら規制緩和に関する制度全体を総称し「緩和制度」と呼んでいます。

なぜ、見直すのか？

平成30年3月に策定した都市マスタープランでは、人口減少社会においても持続可能なまちづくりが実現できるように、既存の鉄道やバス路線など「公共交通網をまちの骨格」と位置づけるとともに、「既存ストックの有効活用」や「規制から誘導へ」といった3つの視点を念頭において、市内全域に「定住促進の中核」や「雇用創出の中核」を配置する都市構造を目指すこととしました。

これを実現させる具体策のひとつが、「市街化調整区域の緩和制度の見直し」であり、この度は、主に「定住促進に資する見直し」を実施することで、人口減少対策を図るものです。

主な改正点

① 湖北地区、本庄地区の小中学校、鉄道駅周辺に分譲団地開発を誘導

○生活維持の中核である、小中学校、鉄道駅周辺へ分譲住宅開発を誘導し、定住促進を図り持続可能なまちづくりの実現を目指します。

○また、鉄道の交通利便性を活かし、駅周辺にお土産物などが販売できる店舗を誘導します。

【概要】

- ・小中学校周辺500m 住宅団地開発を許容
- ・鉄道駅周辺300m 上記に加え自己用店舗を許容

② 玉湯地区の一部に緩和区域を新設

○玉湯町布志名、湯町、林、玉造の一部まとまった集落には、既に一定規模のインフラが整っており、新たな公共投資の必要がないことから、土地利用規制を緩和することで既存ストックの有効活用につなげ、住宅や店舗などの新築を促し、定住人口を確保することで、地域コミュニティの維持活性化を図ります。

【概要】

既存集落区域（50戸連たん）に緩和A区域及びB区域を設定

③ 公園設置が必要な開発面積の緩和

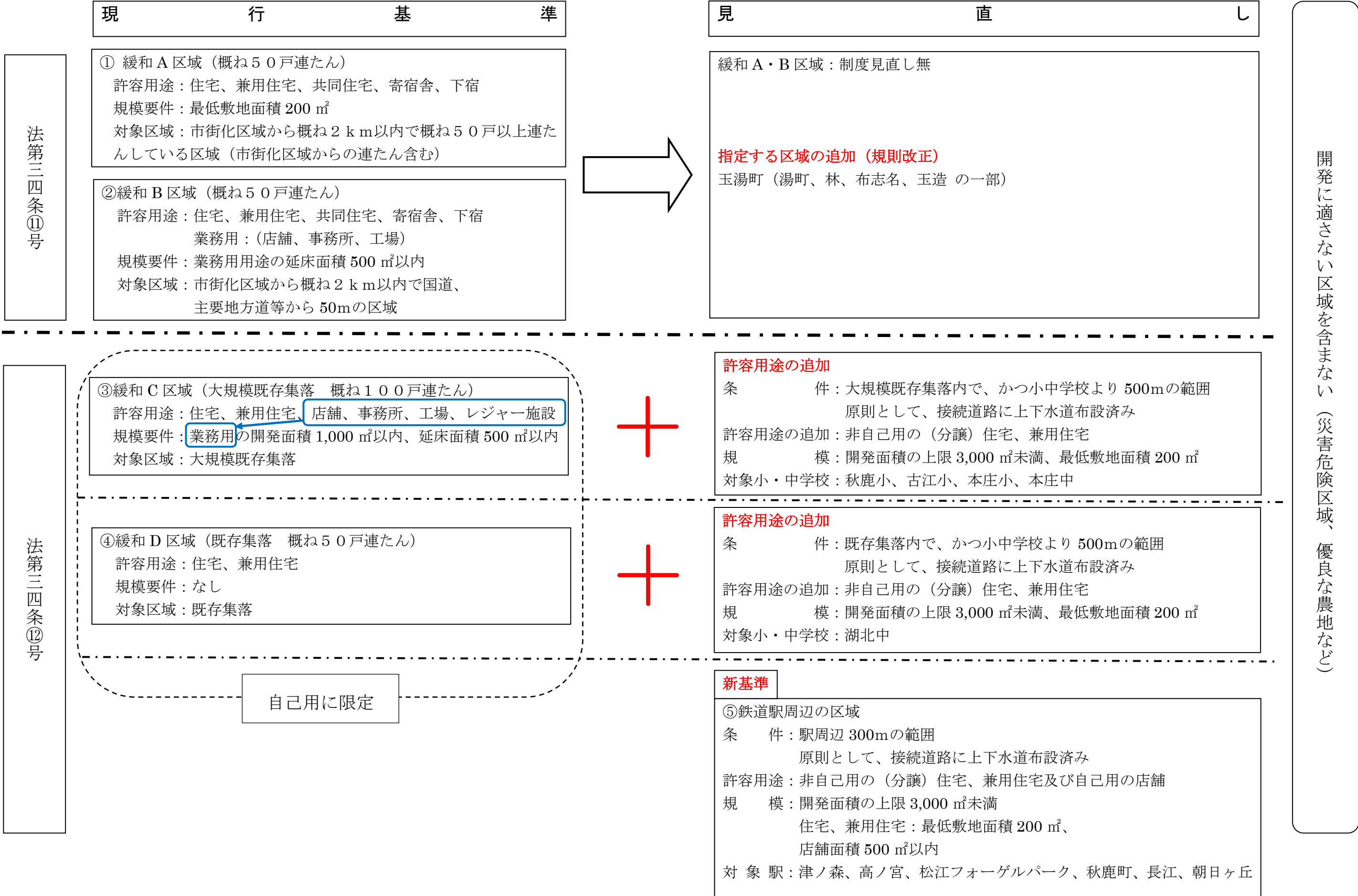
○開発面積が0.3ha以上の開発行為については、これまで公園等の設置が義務付けられていましたが、平成28年12月に関係法令の見直しが行われ、条例により、「0.3ha」から「1.0ha」を超えない範囲で緩和することが可能となりました。

本市には既に300箇所以上の公園があることから、公園利用者が徒歩で行ける範囲を考慮し、既存の公園から250mの範囲で開発行為を実施する場合に限り、この緩和を実施することとしました。

令和2年4月1日より市街化調整区域の緩和制度見直し

(「松江市開発行為等の許可の基準に関する条例」などを一部改正)

朱書き：新規



開発に適さない区域を含まない (災害危険区域、優良な農地など)