

第61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

# 令和5年2月方針表明以降の取組み

	令和5年度	令和6年度	令和7年度
市民説明	説明会 (全29公民館で開催)	意見交換会 (19公民館区※1で開催) <small>※1 市街化調整区域が存在する公民館区</small>	意見交換会 (8~11月に 15公民館区※2で開催) <small>※2 市街化調整区域を含み制度見直しの影 響が相当程度あると考えられる公民館区等</small>
事業者説明	意見交換 (不動産関連団体、 行政書士団体等)	意見交換 (不動産、建設、 農業関連団体等)	意見交換 (建設、農業関連団体)
松江市 都市計画 審議会	第56回 (1月25日開催)	第57回 (9月24日開催) 第59回 (2月12日開催)	第60回 (7月31日開催) 第61回 (12月25日開催)
市議会報告	まちづくり対策特別委員会 (3月14日開催)	まちづくり対策特別委員会 (9月27日・2月17日開催)	—
シンポジウム テーマ	「新たなチャレンジが生ま れる土地の使い方」 (11月23日開催)	「事例に学び、共に制度を 考える」 (10月27日開催予定)	—

(注) 令和5年2月に線引きを制度を用いない新たな土地利用制度創設に向けた検討を開始する旨表明を行ってから以降の主な取組みを記載 2

# 「新たな土地利用制度の創設」に係る 令和7年度市民意見交換会の開催報告

## 開催概要

開催期間	8月25日～11月17日
対象地区/ 参加者	15公民館区(市街化調整区域を含み制度見直しの影響が相当程度あると考えられる公民館区等)及び市民活動センターでの開催(2回) [津田・川津・朝酌・法吉・竹矢・大庭・生馬・持田・古江・本庄・大野・秋鹿・玉湯・東出雲・穴道] 合計163名の参加
内容	(1)松江市から以下について説明 ①新たな土地利用制度での建築物の用途制限の方針 <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">参考資料</span> ②線引き廃止と農地の関係について  (2)参加者との意見交換 地域ごとに誘導又は制限する建築物の「用途」について聴取



写真左 持田公民館開催状況

写真右 大野公民館開催状況

# 「新たな土地利用制度の創設」に係る 令和7年度市民意見交換会の開催報告

地区名	開催日・参加者数		地区名	開催日・参加者数	
大 野	8月25日	21名	生 馬	9月 5日	3名
持 田	8月26日	14名	本 庄	9月 7日	31名
東出雲	8月27日	5名	津 田	9月16日	12名
法 吉	8月28日	2名	玉 湯	9月18日	1名
川 津	8月29日	2名	大 庭	9月19日	3名
穴 道	9月 1日 11月17日	15名	市民活動 センター	9月25日 9月27日	11名
竹 矢	9月 2日	6名	古 江	10月28日	9名
秋 鹿	9月 3日	19名			
朝 酌	9月 4日	9名	合 計		163名

# 「新たな土地利用制度の創設」に係る 令和7年度市民意見交換会の開催報告

## 主な意見の概要

### 制度設計関連

#### 【新たな制度内容について】

- ・地域に誘導したい建物用途について、出雲市との比較をしながら地域の核となる商業施設立地をしやすい制度条件を求める意見や、景色の良い幹線沿道沿いへの飲食店舗の立地等の意見があった
- ・特定用途制限地域における建築を許容する店舗の面積について質問があり、コンビニ・ドラックストア・スーパーを例に必要な規模について地域毎で意見交換した
- ・インフラ(下水道)の無いエリアに対する土地利用の考え方について、開発の制限に理解を示す意見や、幹線沿道は行政に整備を求める意見等があった

#### 【まちづくりの考え方について】

- ・地域集落の維持とともに、中心市街地の衰退への対応を求める意見があった
- ・制度設計について、地域毎の将来ビジョンを踏まえながら進めていくことを求める意見があった
- ・土地利用の考え方について、地域活性化のため鉄道駅の立地と連携した考え方を求める意見があった

# 「新たな土地利用制度の創設」に係る 令和7年度市民意見交換会の開催報告

## 主な意見の概要

### 農地・税関係

#### 【農地の土地利用の見直しについて】

・耕作放棄地の土地利用ルールを緩和してほしいという意見や、担い手の問題から、将来農地を自由利用したいという意見があり、守るべきエリアである優良農地の考え方について説明をした

#### 【都市計画税・固定資産税について】

・制度変更に伴う都市計画税・固定資産税の考え方について質問があり、現在の検討状況、今後具体的な手法を決定していく旨を説明した

・空家に対する固定資産税について、建物の除却が進むように税制の改正を求める意見があった

## 意見を踏まえた今後の対応

・今回の意見交換会で得た内容を踏まえて、用途地域及び特定用途制限地域の適用範囲(境界)や用途制限内容の詳細を詰めていく作業を進める。

・同時に区域区分の決定権限を持つ島根県と協議を行い、新たな制度案について一定の理解を得られた段階で再度市民の皆様からご意見を頂く機会を設けていく。



# 各地区の市民意見交換会での主な意見集約(制度設計関連・農地関連)

## 【大野】

- ・空家が増えているが、市街化調整区域だと活用の制限がある。
- ・大野地区は圃場整備で農地を広げており、転用できない。そのため、開発が進む状況にはならないと考える。

## 【古江】

- ・外部から新たな住民が入ることへ不安があり、軋轢が生じないように支援してほしい。
- ・地域活性化として、一畑電鉄の活用も含めた土地利用を考えてほしい。
- ・人口減少に伴い、農地の維持よりも活用を考えるべき。

## 【生馬】

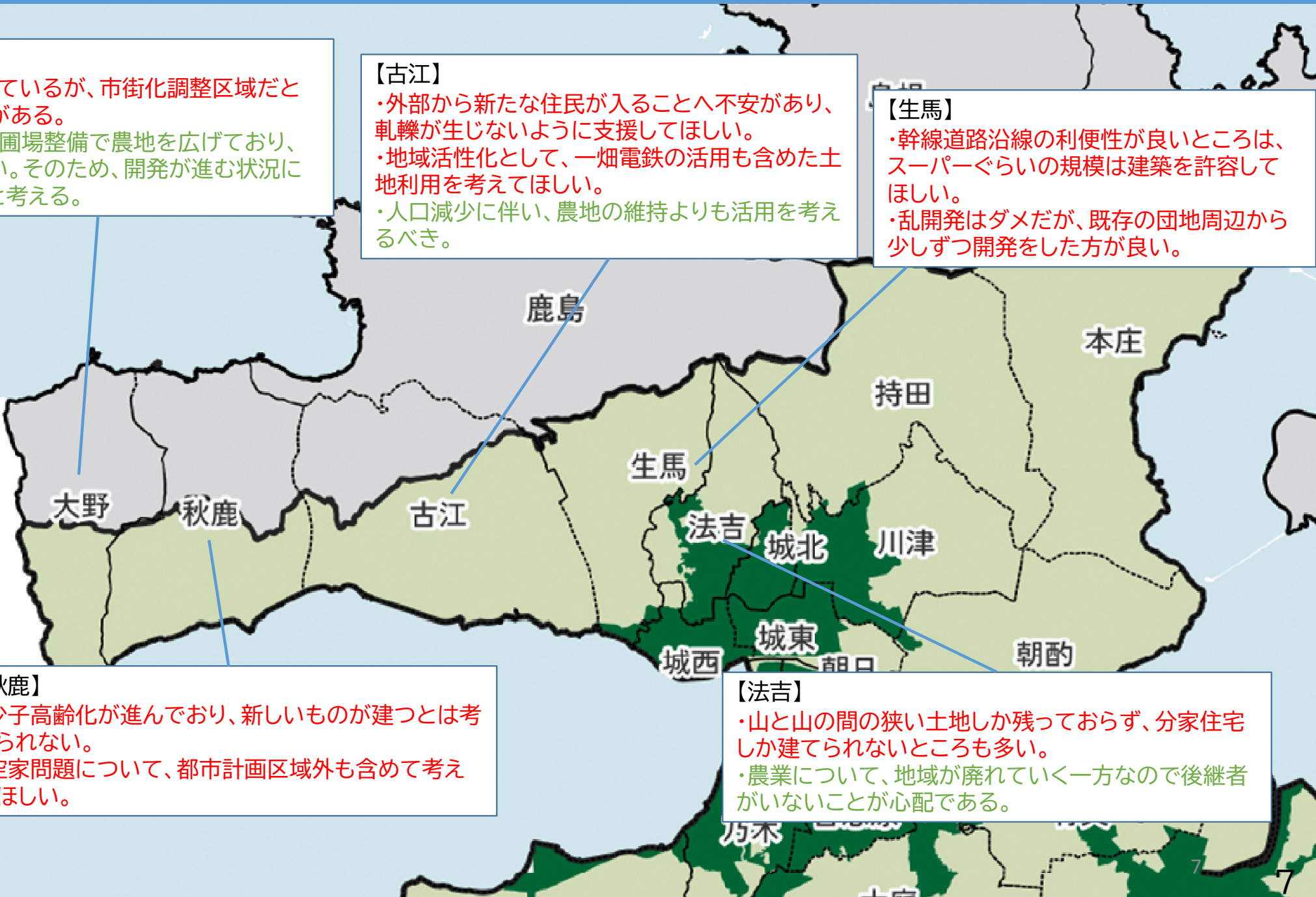
- ・幹線道路沿線の利便性が良いところは、スーパーぐらいの規模は建築を許容してほしい。
- ・乱開発はダメだが、既存の団地周辺から少しずつ開発をした方が良い。

## 【秋鹿】

- ・少子高齢化が進んでおり、新しいものが建つとは考えられない。
- ・空家問題について、都市計画区域外も含めて考えてほしい。

## 【法吉】

- ・山と山の間の狭い土地しか残っておらず、分家住宅しか建てられないところも多い。
- ・農業について、地域が廃れていく一方なので後継者がいないことが心配である。



# 各地区の市民意見交換会での主な意見集約(制度設計関連・農地関連)

## 【持田】

・山間部の農地では耕作放棄地が見られる。この土地の利用・流動性についてどう考えるか。

## 【本庄】

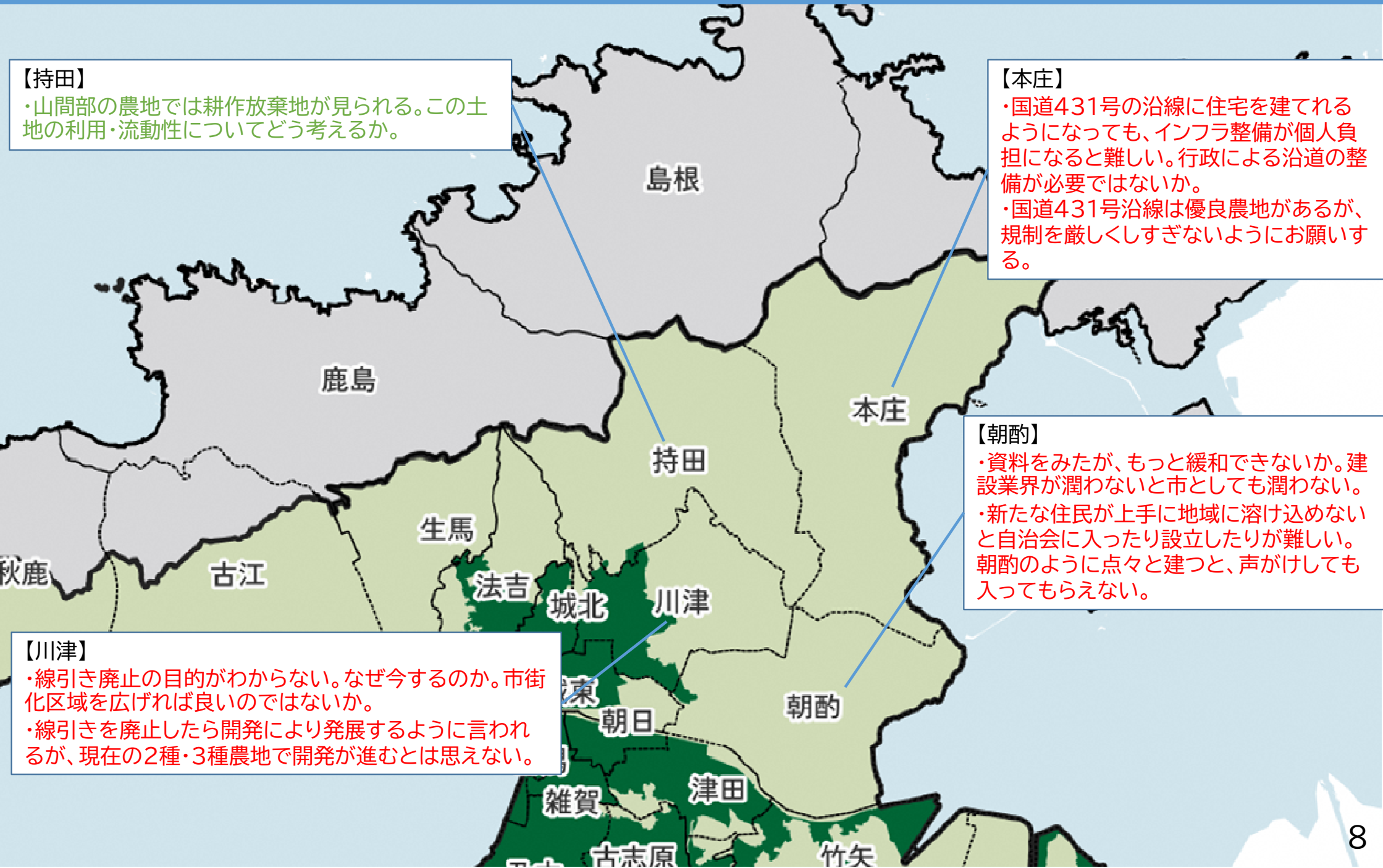
・国道431号の沿線に住宅を建てれるようになって、インフラ整備が個人負担になると難しい。行政による沿道の整備が必要ではないか。  
・国道431号沿線は優良農地があるが、規制を厳しくしすぎないように願う。

## 【朝酌】

・資料をみたが、もっと緩和できないか。建設業界が潤わないと市としても潤わない。  
・新たな住民が上手に地域に溶け込めないと自治会に入ったり設立したりが難しい。朝酌のように点々と建つと、声がけしても入ってもらえない。

## 【川津】

・線引き廃止の目的がわからない。なぜ今するのか。市街化区域を広げれば良いのではないか。  
・線引きを廃止したら開発により発展するように言われるが、現在の2種・3種農地で開発が進むとは思えない。





# 各地区の市民意見交換会での主な意見集約(制度設計関連・農地関連)

