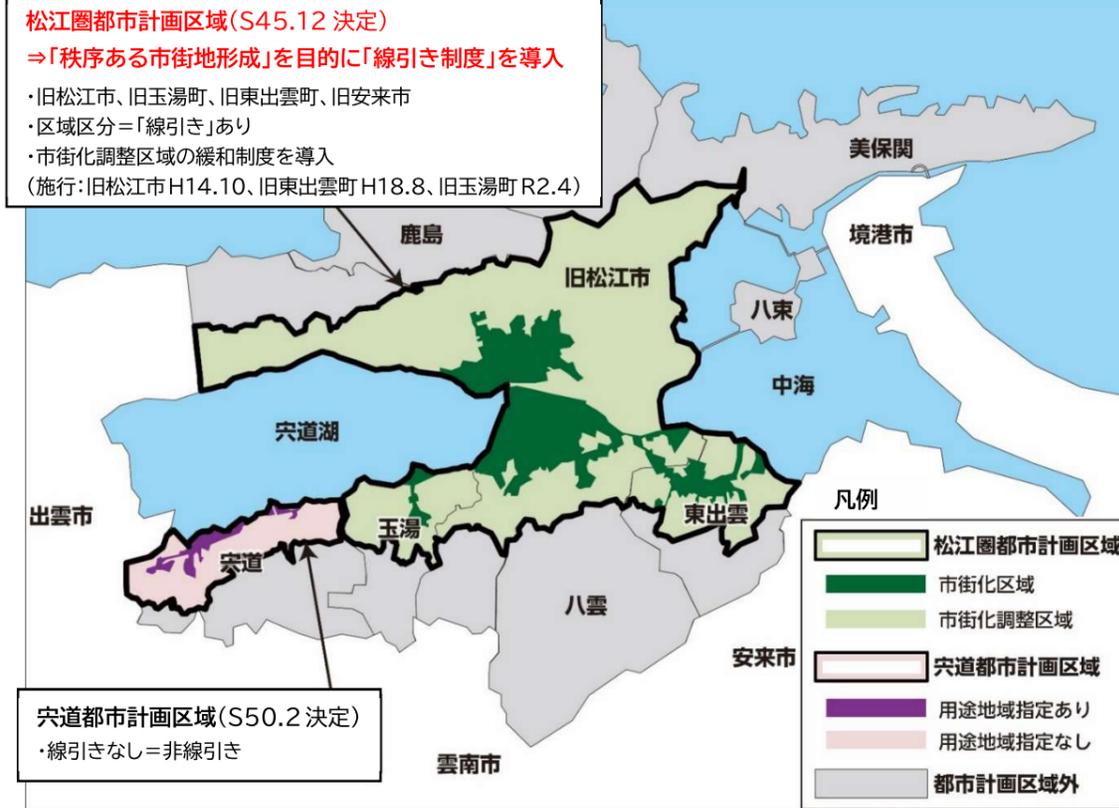


# 土地利用制度の考え方について

## 1. 現行の土地利用制度の概要



### 【現在の状況】

- ・市街化調整区域において、人口減少や地域コミュニティの衰退が進展
  - ・規制緩和策(※)を導入・拡充したもの、土地利用のニーズに対応しきれていない
- (※) 規制緩和策 (松江市)
- ・市街化調整区域において、一定の要件を満たす区域を条例により「緩和区域」として指定
  - ・緩和区域ごとに、専用住宅・共同住宅・店舗・事務所など許容する建物を予め指定

## 2. 現行の土地利用制度の課題

### ①新規の開発ニーズに対応できない

住宅団地や商業施設などの開発ニーズがあるものの、まちなかにはその目的に応じた適地がなく、郊外部に用地はあるが「人口フレーム」「商業フレーム」(※)に余地がなく実現できない

(※) 人口フレーム・商業フレーム：人口・産業生産額の規模、市街地・建築物の床面積の規模などによる、都市計画を定めるうえでの数値目標。市街化区域の規模設定の根拠となる

### ②既存建物の用途変更ニーズに対応できない

古民家(空き家)活用など地域資源を生かしたチャレンジも、用途と場所が限定されており、用途変更ニーズに柔軟に対応できない

### ③土地活用の際の行政手続きが煩雑

市街化調整区域の立地判断における行政手続きは煩雑。法律・経済・公衆衛生・都市計画などの専門家で構成する「開発審査会」の審議を要する場合、決定までに半年以上、農業振興地域の除外手続きがある場合1年以上を要するケースがある

## 3. 土地利用制度の方向性

### 【基本的な考え方】

「まちのかたち」の考え方(令和4年3月策定・松江市総合計画「MATSUE DREAMS 2030」)

市域内のバランスのとれた発展に向けて、以下を両輪として取り組む

- ・コンパクト・プラス・ネットワーク(※)の構築
- ・中心市街地の再生



そのための手段となる土地利用制度の考え方を **令和4年度中に提示**

(※) コンパクト・プラス・ネットワーク：医療・福祉施設、商業施設など生活サービスや住居が一定程度まとまって立地し、住民が公共交通等によりこれら生活サービス機能にアクセスできるまちづくりの考え方

### 【議論の経過】

- < 専門委員会 > 松江市都市計画審議会 (令和4年6月～令和5年1月、計5回)
- < 市議会 > まちづくり対策特別委員会 (令和4年9月～令和5年2月、計3回)  
個別意見聴取 (令和5年1月)
- < 市民 > アンケート (令和4年8月、回答数1,695件・回答率42.4%)  
シンポジウム (令和4年11月、参加者約150名)
- < その他 > 商工団体、社会福祉法人、宅建業団体、建設事業者などから意見聴取

### 議論の場における主な意見・要望

- ・集落を維持するため、新たな居住者を受け入れたい
- ・買い物の利便性や移動手段(公共交通)など生活サービス機能を確保して欲しい
- ・地域の活性化につながる新たな機能(ゲストハウスなど)を受け入れる必要
- ・空き家などの既存ストックや地域資源を有効に活用したい
- ・インフラの維持管理費などの行政コストを抑制したい
- ・安心して安全に暮らせる環境を確保したい

### 【本市としての方向性】

**土地利用の秩序を保ちつつ、線引き制度を用いない土地利用制度の運用に向けて検討を開始し、新たな土地利用制度を創設**

### 【ロードマップイメージ】



(※) 「線引き」を適用するか否かについて、県が決定される「都市計画区域マスタープラン」に明記する必要あり