

都市再生整備計画(第2回変更)

第1期白潟地区

しまねけん まつえし
島根県 松江市

令和6年2月

事業名	確認
都市構造再編集集中支援事業	<input checked="" type="checkbox"/>
都市再生整備計画事業	<input type="checkbox"/>
まちなかウォークアブル推進事業	<input type="checkbox"/>

目標及び計画期間

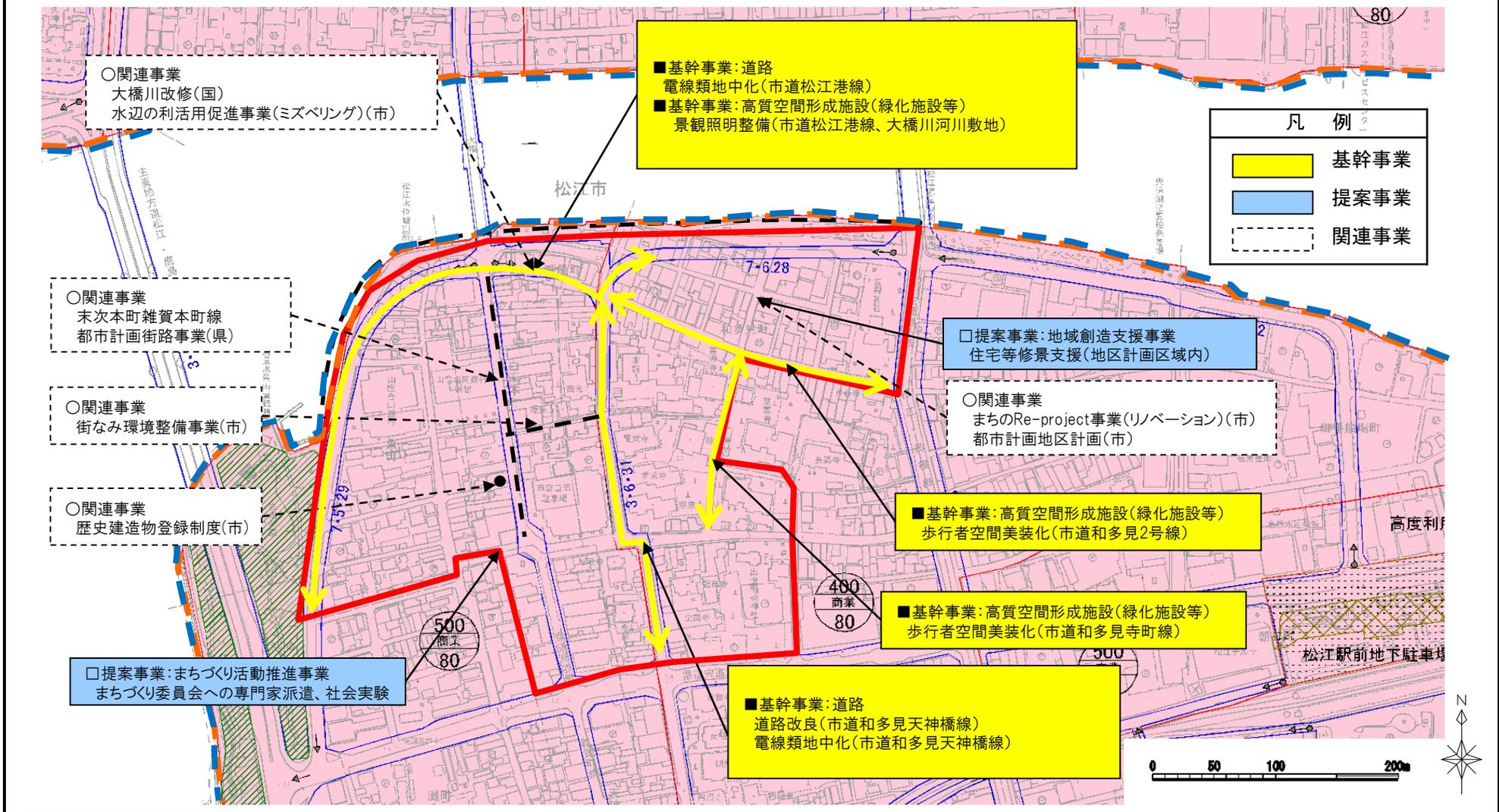
都道府県名	島根県	市町村名	松江市	地区名	第1期白潟地区	面積	13	ha							
計画期間	令和	2	年度	～	令和	6	年度	交付期間	令和	2	年度	～	令和	6	年度

<p>目標</p> <p>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魅力的なエリアとし、中心市街地の回遊性向上、賑わい創出を図る</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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、落ち着いたあるまじみの形成
<p>目標設定の根拠</p> <p>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方針)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。</p> <p>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。</p> <p>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」、そして全地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)を目指すべく将来都市構造に定めた。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
<p>まちづくりの経緯及び現況</p> <p>【歴史的経緯と現況】</p> <p>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。</p> <p>【大橋川改修】</p> <p>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、沿川各地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。</p> <p>【まちづくりの状況】</p> <p>大橋川改修にあわせた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。</p> <p>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。</p>
<p>課題</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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、まちの活気が失われている ・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計画されており、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
<p>将来ビジョン(中長期)</p> <ul style="list-style-type: none"> ●松江市総合計画(H29.2)……○松江の魅力高める環境・都市デザインの推進一城下町の風情や水辺などの自然を生かした、松江らしい魅力あるまちなみを形成 ●松江市都市マスタープラン(H30.3)……○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、○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、○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 ●松江市立地適正化計画(H31.3)……○都市機能誘導区域における都市機能の維持、充実、強化 ○大橋川周辺の再整備の検討、○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 ●松江市歴史的風致維持向上計画(H30.3)……○歴史的風致を形成する歴史的建造物の周辺環境の整備(修景、道路・橋等の美装化など)、○良好な景観・まちなみを形成することで歴史的空間の充実、○主要観光スポットとなる歴史的建造物の周辺環境を向上させることで、まち歩き観光をさらに充実 ●大橋川周辺まちづくり基本計画(H21.3)……○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、○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 ◆3期松江市中心市街地活性化基本計画(R1.12)……○既存ストックの活用などによる活気の創出、○水辺空間の活用などによるまちなかの賑わいづくり、○歴史・文化資源を活かした観光振興・交流の拡大

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>方針に合致する主要な事業</p> <ul style="list-style-type: none"> □提案事業 ・まちづくり活動推進事業 ○関連事業 ・(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により、まちあるきルートを創出する</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■基幹事業 ・道路:道路改良、電線類地中化(市道和多見天神橋線) ・高質空間形成施設(緑化施設等):歩行者空間美化(市道和多見寺町線、市道和多見2号線) ・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) ○関連事業 ・(国)大橋川改修 ・(県)末次本町雑賀本町線都市計画街路事業 ※事業化検討中 ・(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>	<ul style="list-style-type: none"> ■基幹事業 ・道路:電線類地中化(市道松江港線) □提案事業 ・住宅等修景支援事業(地区計画区域内) ○関連事業 ・(国)大橋川改修 ・(市)都市計画地区計画
<p>その他</p> <p>【官民連携事業】 (水辺公共空間の活用) ・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。 ・水辺とまちが融合した良好な空間形成に向けて、令和元年度中のかわまちづくり計画作成と支援制度の登録を目指している。 (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、ワークショップなどを始めており、リノベーションスクールの開催も計画している。</p>	

第1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 (R1年度) → 3 (R6年度)
			歩行者・自転車通行量 (人・台/日)	2,080 (R1年度) → 2,080 (R6年度)
			まちなみ景観の満足度 (%)	42.5 (R1年度) → 42.5 (R6年度)



都市再生整備計画の添付書類等

交付対象事業別概要

だい き しら かたちく しまね まつえ し
第1期白潟地区 (島根県松江市)

第1期白潟地区(島根県松江市) 現況図



交付限度額算定表(その1)

各事業の交付要綱に掲げる式による交付限度額の合計(X)	198.0 百万円	規則第16条第1項に基づく交付限度額(Y)	6,689.0 百万円	X≦Yゆえ、本計画における交付限度額	198.0 百万円
-----------------------------	-----------	-----------------------	-------------	--------------------	-----------

規則第16条第1項に基づく限度額算定

Au	58,500 m ²
-----------	-----------------------

公共施設の上限整備水準

区域面積(m ²)	130,000
当該区域の特性に応じて国土交通大臣が定める割合	
○ 区域の面積が10ha未満の地区	0.50
○ 最近の国勢調査の結果による人口集中地区内	0.45
○ その他の地域	0.40

Ci	401,700 円/m ²
-----------	--------------------------

単位面積あたりの標準的な用地費

標準地点数	1
公示価格の平均値(円/m ²)	84,900

単位面積あたりの標準的な補償費

当該区域内の戸数密度(戸/m ²)	0.002
標準補償費(円/戸)	44,000,000

Cf	23,000 円/m ²
-----------	-------------------------

控除額	0 百万円
------------	-------

まちづくり交付金とは別に国庫補助事業等により整備する施設

施設名(事業名)	面積(m ²)	国庫補助事業費等(百万円)
合計	0	0

Ap	27,000 m ²
-----------	-----------------------

公共施設の現況整備水準

整備水準が明らかになっている類似市街地等からの推定

推定現況整備水準(小数第2位まで)	
推定公共施設面積(m ²)	0

○ 個別公共施設の積み上げ

	面積(m ²)	割合
道路	27,000	0.21
公園	-	-
広場	-	-
緑地	-	-
公共施設合計	27,000	0.21

Cnを考慮しない場合の交付限度額(Y1)	6689 百万円
----------------------	----------

ΣCn	0 円
------------	-----

下水道

区域面積(m ²)	130,000
うち現況の供用済み区域面積(m ²)	
標準整備費(円/m ²)	3,600

地域交流センター等の公益施設(建築物)	0 円
----------------------------	-----

上限床面積(m ²)	9,400
標準整備費(円/m ²)	464,900

調整池	0 円
------------	-----

調整池の容積(m ³)	
標準整備費(円/m ³)	140,000

河川	0 円
-----------	-----

河川整備延長(m)	
標準整備費(円/m)	3,700,000

住宅施設	0 円
-------------	-----

建設予定戸数(戸)	超高層	
	一般	
	合計	0
標準整備費(円/戸)	超高層	一般
北海道特別地区	41,310,000	33,500,000
北海道一般地区	38,190,000	30,990,000
特別地区	49,120,000	35,690,000
大都市地区	37,170,000	30,180,000
多雪寒冷地区	41,510,000	32,370,000
奄美地区	39,520,000	35,640,000
沖縄地区	30,280,000	30,280,000
一般地区	33,700,000	28,640,000

市街地再開発事業による施設建築物	0 円
-------------------------	-----

施設建築物の延べ面積(m ²)	
標準共同施設整備費(円/m ²)	132,000

電線共同溝等	0 円
---------------	-----

電線共同溝等延長(m)	
標準整備費(円/m)	680,000

人工地盤	0 円
-------------	-----

人工地盤の延べ面積(m ²)	
標準整備費(円/m ²)	5,300,000

協議して額を定める大規模構造物等	0 円
-------------------------	-----

大規模構造物等	協議状況	整備費(円)

Cnを考慮した場合の交付限度額(Y2)	6689 百万円
---------------------	----------

各事業の交付要綱に掲げる式による交付限度額(活用する交付金の欄のみご記載ください。)

<都市構造再編集集中支援事業>

交付限度額(X1)	198.0 百万円
-----------	-----------

<都市再生整備計画事業>

交付限度額(X2)	百万円
-----------	-----

<まちなかウォークアブル推進事業>

交付限度額(X3)	百万円
-----------	-----

交付限度額算定表(その2)(都市構造再編集中支援事業)

様式(2)-④-1

【当初から都市構造再編集中支援事業を実施する地区の場合】

※本シートについて、各自治体が交付限度額を算出する上での参考として添付しているものです。事業毎に状況が異なりますので、各自治体の責任において適切に交付限度額を算出するようお願いいたします。

交付要綱に掲げる式による限度額算定(詳細)

○ 交付対象事業費

※水色のセルに事業費等必要事項を入力して下さい。(事業費の単位:百万円)

<都市機能誘導区域内>

交付対象事業費	基幹事業合計(A)	376.000
	提案事業合計(B)	20.000
	合計(A+B)	396.000

(事業費)
(事業費)
(事業費)

以下の2つの条件それぞれについて、該当する場合は0を入力。

都市機能誘導区域面積割合が50%以上の場合	
提案事業枠2割拡充の適用	

※都市機能誘導区域面積割合:都市機能誘導区域の面積の市街化区域等(市街化区域又は非線引き用途地域)の面積に占める割合。

<都市機能誘導区域外>

交付対象事業費	基幹事業合計(C)	
	提案事業合計(D)	
	合計(C+D)	0.000

(事業費)
(事業費)
(事業費)

$(10/10 \times (A+B)) + (9/10 \times (C+D)) (\alpha 1)$ ※都市機能誘導区域面積割合が50%以上の場合: $(9/10 \times (A+B)) + (9/10 \times (C+D))$	396.000	①
$(10/9 \times (A+C)) (\alpha 2)$ ※提案事業2割拡充を適用する場合: $(10/8 \times (A+C))$	417.778	②
交付限度額(①、②の小さい方 $\times 1/2$)	198.000	③ (国費)

○ 交付限度額、国費率

交付対象事業費(A+B+C+D)	396.0
------------------	-------

(事業費)

交付要綱に基づく交付限度額 (③を1万円の位を切り捨て)	198.0	④ (国費)
国費率	0.500	⑤ (国費率)

道路

単位:百万円

都市計画道路名 又はその他道路名	区間	道路区分 注1)	事業主体	事業手法 注2)	工種	延長 m	幅員		整備後 車線数	歩道 幅員 m	交付期間 内事業費	交付期間内事業費内訳			交付期間内 事業期間 (年度)	事業内容 注3)	都市計画 決定 年月	備考 注4)
							整備前 m	整備 m				設計費	用地 費・補	施設整備費				
<道路>				-														
市道和多見天神橋線	寺町	地	松江市	-	改築	130	11	11	2	2	128	33	12	83	R3~R6	道路改良、電線共同溝		
市道松江港線	白潟本町町~魚町	地	松江市	-	改築	300	11	12	2	2	199	16	1	182	R2~R6	電線類地中化		
	~			-														
	~			-														
	~			-														

(参考)

<関連事業>																		
市道松江港線 (大橋川改修)	和多見町~魚町	市	国土交通省	直轄	改築	350	11	12	2	2	-	-	-	-	-	-	-	大橋川拡幅に伴う市道付け替え
市道白潟寺町1号線 (街なみ環境整備事業)	白潟本町~寺町	市	松江市	交	改築	70	3	3	1	-	-	-	-	-	-	-	-	歩行者空間美化
県道末次本町雑賀本町線 (街路事業)※事業化検討	白潟本町	一	島根県		改築	240					-	-	-	-	-	-	-	道路拡幅改良

* 本調書にはア)交付対象事業「道路」(街路、地方道、国道、その他)、イ)関連事業道路のすべてを記載すること。

注1) <道路>については、街、地、国、他の別を記載。

<関連事業>については、国、主、一、市の別を記載。

ただし、街:街路、地:地方道(市町村道)、国:国道、主:主要地方道、一:一般都道府県道、市:市町村道、他:いずれにも該当しないもの

注2) <関連事業>について通、交、地特、単独、促の別等を記載。補足説明すべき点は備考欄に説明を記載。

注3) 施設の構造、工法、及び地方道事業においては細工種、街路事業においては沿道区画整理型街路事業等の事業名

注4) 備考には現在の道路状況を把握するために必要なその他の事項で、交通量(人/日)、混雑度等を記載

(例)・道路改築:交通量(人/日)、混雑度等

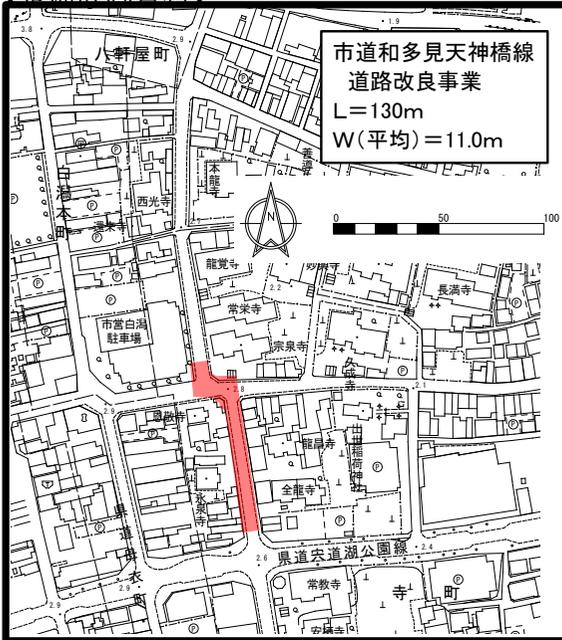
・自転車駐車場:都市計画決定の有無、面積、利用台数等

* 不足する場合は適宜行を追加すること

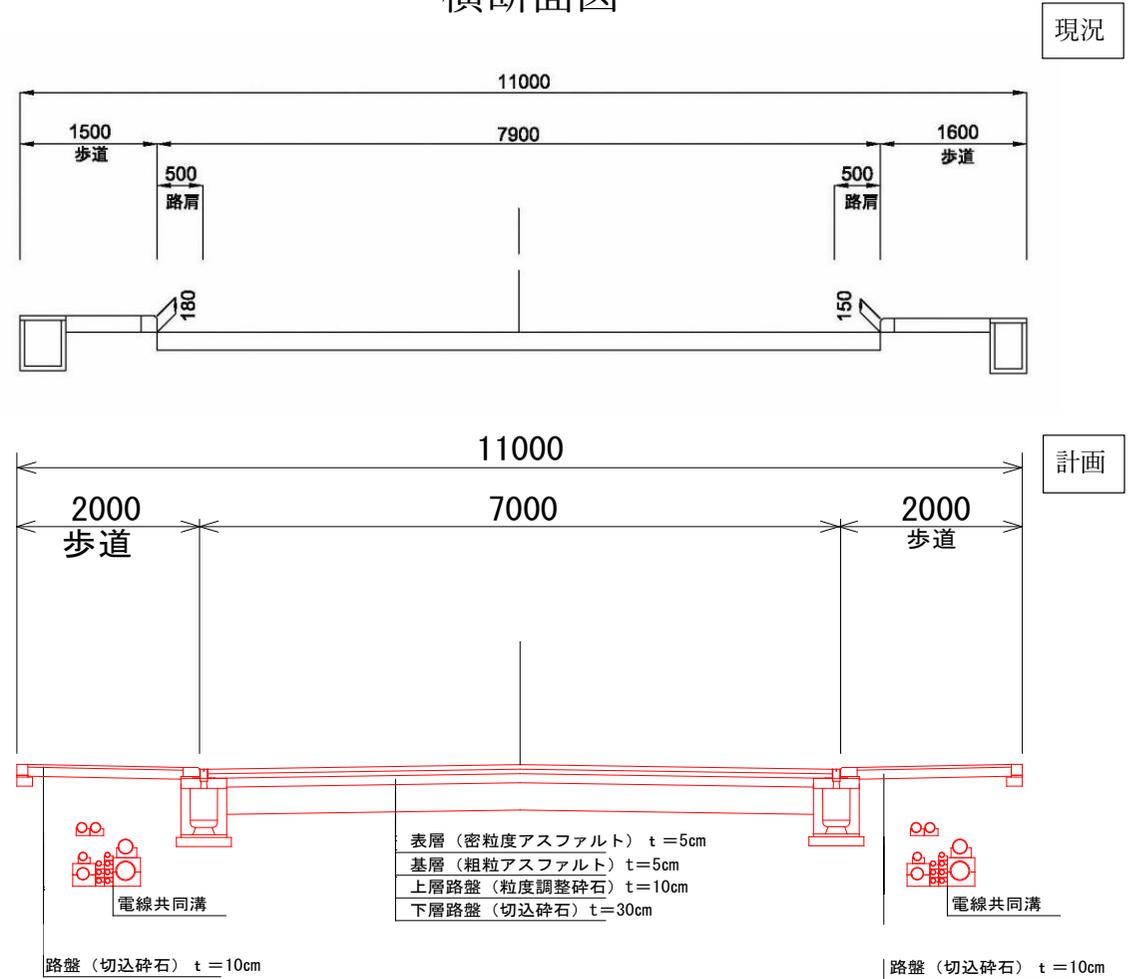
【道路：市道和多見天神橋線】

道路改良

【整備計画資料】



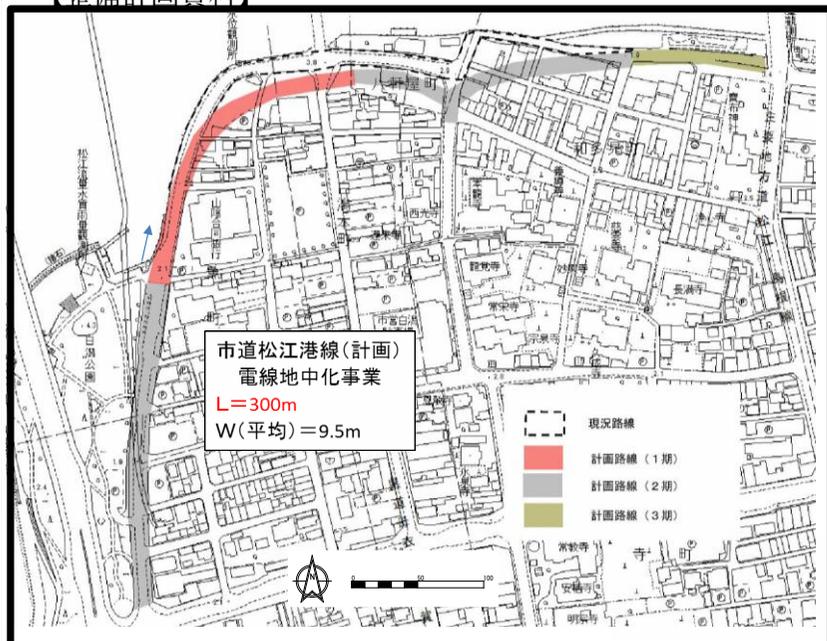
横断面図



【道路:市道松江港線】

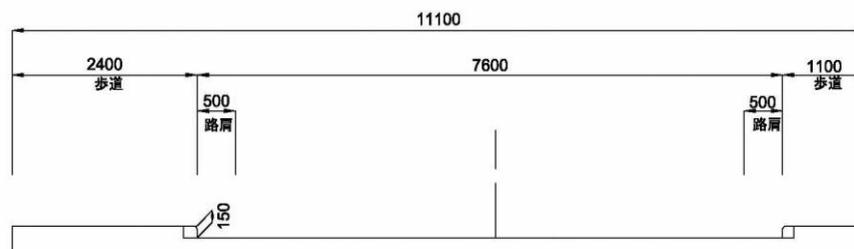
電線類地中化

【整備計画資料】

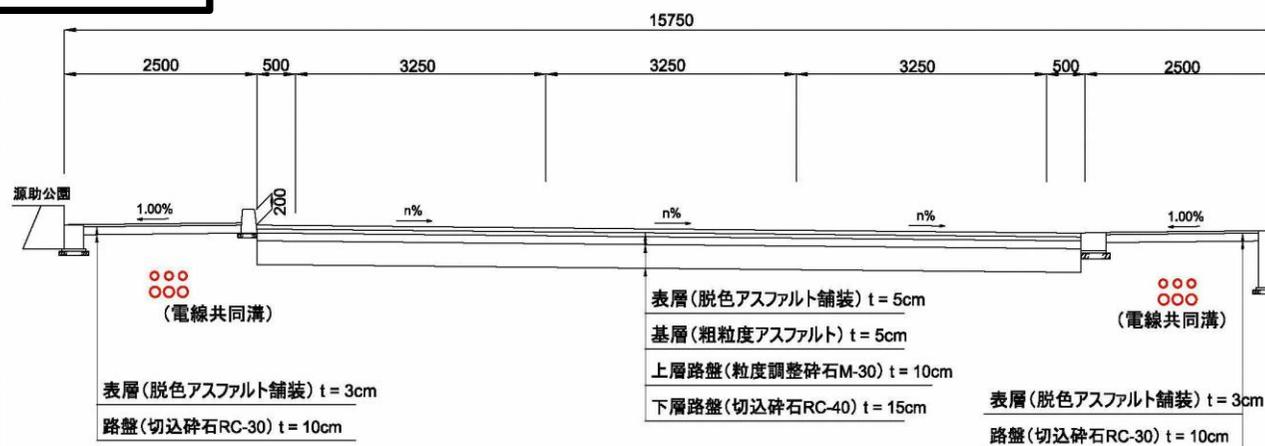


横断面図

現況



計画



高質空間形成施設

単位:百万円

交付対象施設	施設名 (路線名等)	事業主体	規模 (箇所数、延長等)	概要 (整備内容等)	交付期間内 事業費	交付期間内事業費内訳			備考
						設計費	用地費・補償費	施設整備費	
緑化施設等(カラー舗装)	市道和多見寺町線	松江市	歩行者空間美装化 L=150m	カラー舗装	18			18	
緑化施設等(カラー舗装)	市道和多見2号線	松江市	歩行者空間美装化 L=250m	歩行者空間のカラー舗装	19			19	
緑化施設等(照明施設)	市道松江港線 大橋川河川敷地	松江市	景観照明整備 2基	景観照明の設置	12			12	
電線類地下埋設施設									
電柱電線類移設									
地域冷暖房施設							—	—	
歩行支援施設、障害者誘導施設等									
情報化基盤施設									
合計	—	—	—						

・「事業主体」欄には、事業の施行者を記入。(間接交付の場合は、交付金事業者ではなく、「第三セクター」等の施行者を記入。)

・「電線類地下埋設施設」は、備考欄に地中化の方式(自治体管路等)を記入。

・「緑化施設等」及び「電線類地下埋設」について、道路区域内で整備する場合は、備考欄に道路の都市計画決定の有無、道路の改築を伴うか否かを記入。

・「緑化施設等」について、施設名欄、概要欄に整備内容を具体的に記入。

・「電柱電線類移設」を実施する場合には、歴史的風致維持向上計画の当該事業が記載されている箇所及び都市再生整備計画の区域と歴史的風致維持向上計画の重点区域が重複する部分が、いずれかの区域の概ね3分の2以上であることがわかる図面を添付してください。

・「緑化施設等」の土塁・堀跡について、次の3点がわかる内容の記入や資料の添付してください。

①文化財保護法第109条第1項の規定に基づく指定を受けた史跡でないこと。

②歴史まちづくり法第5条第8項の規定に基づく認定を受けた歴史的風致維持向上計画に位置付けられていること

③都市再生整備計画の区域と歴史的風致維持向上計画の重点区域の区域が重複する部分が、いずれかの区域の概ね2/3以上であること

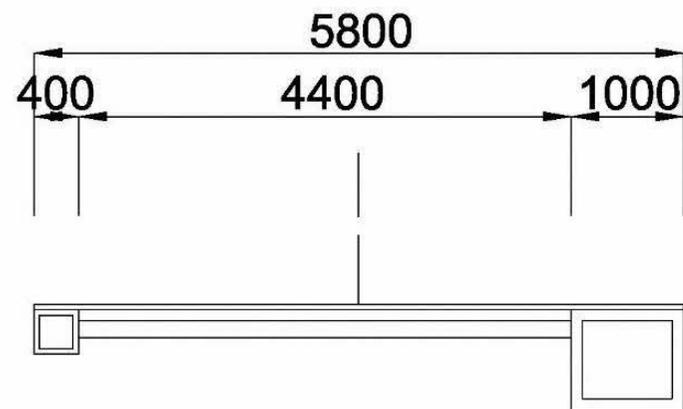
【高質空間形成施設：市道和多見寺町線】

歩行者空間美装化

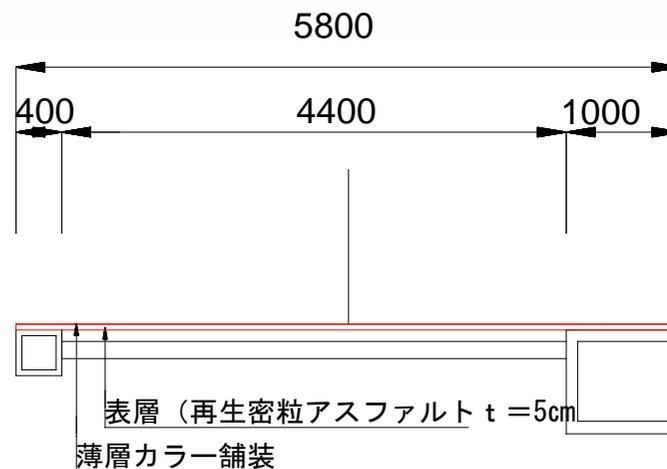
【整備計画資料】



横断面図



現況

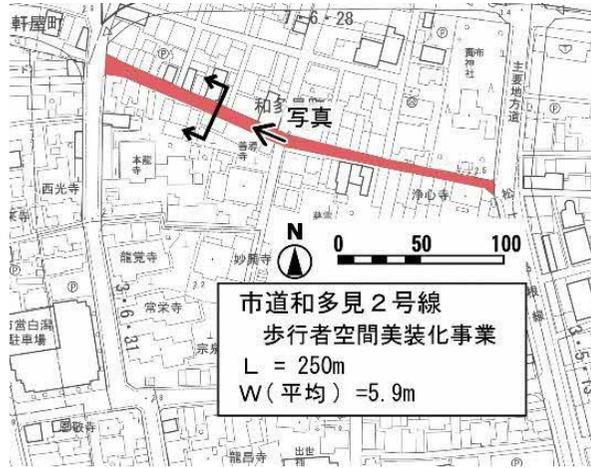


計画

【高質空間形成施設：市道和多見2号線】

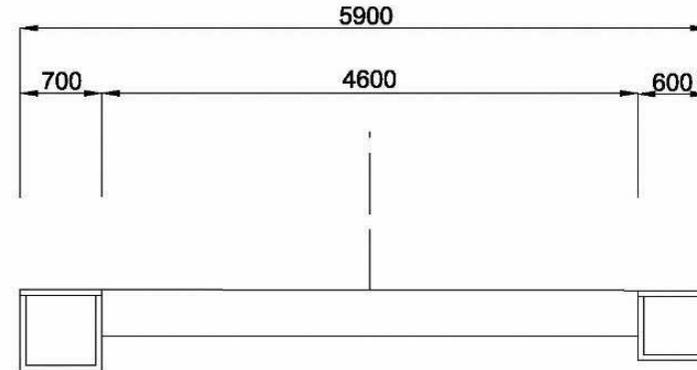
歩行者空間美装化

【整備計画資料】

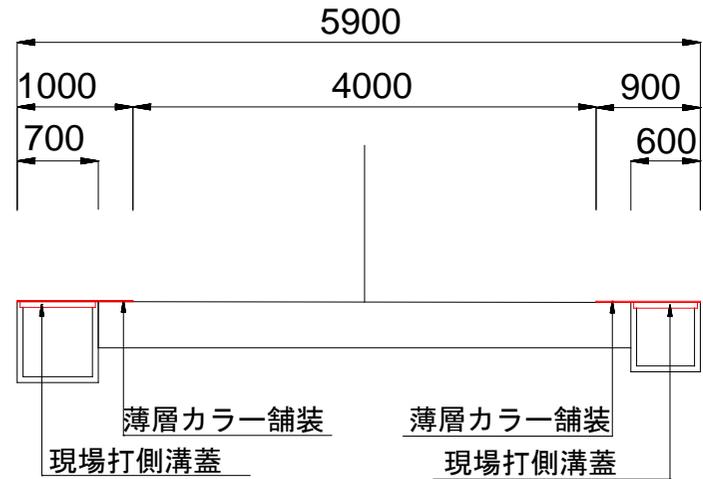


横断面図

現況



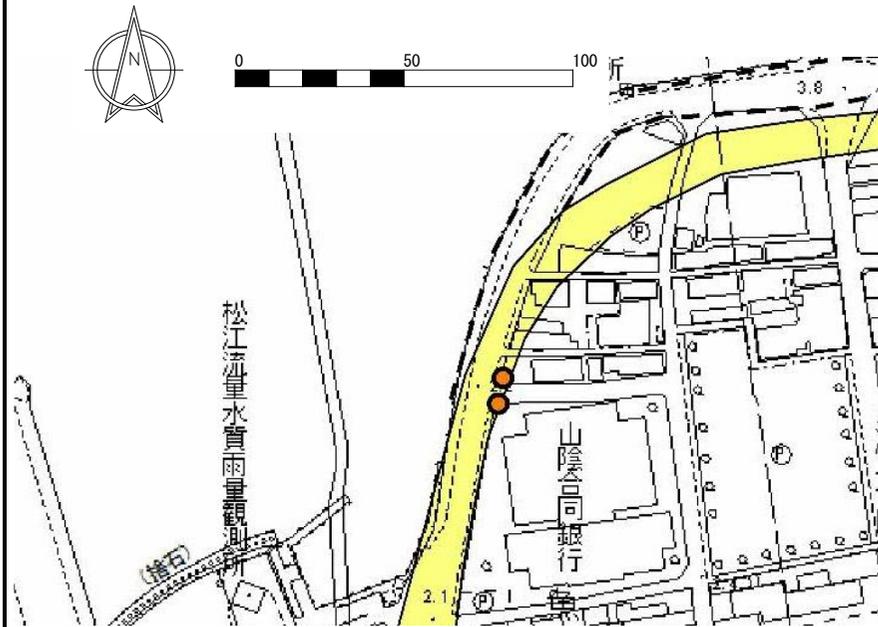
計画



【高質空間形成施設:市道松江港線、大橋川河川敷地】

景観照明整備

【整備計画資料】



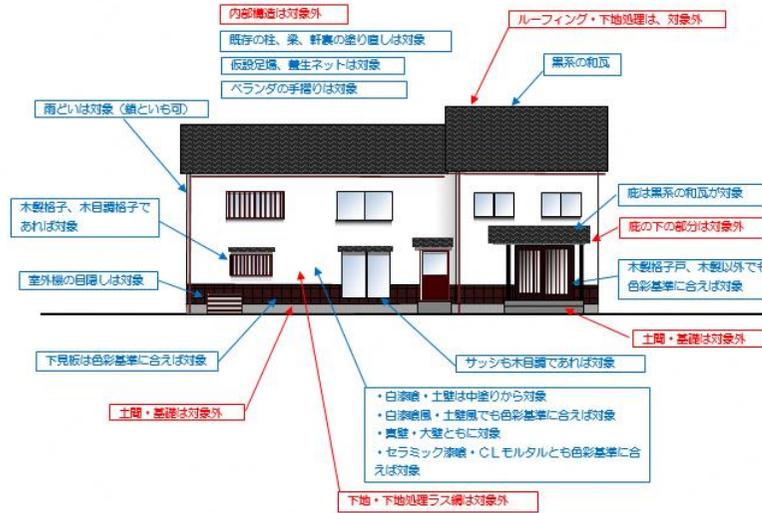
【地域創造支援事業:住宅等修景支援】

住宅等修景支援

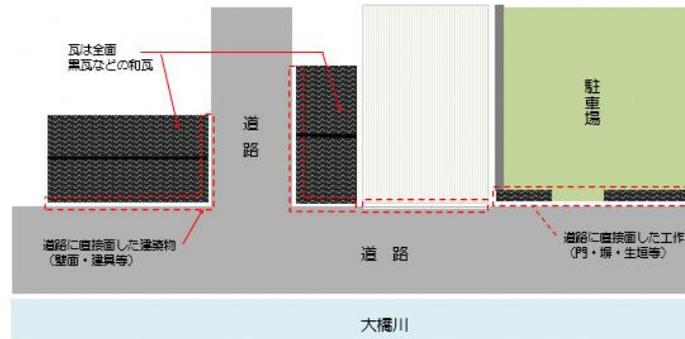
【整備計画資料】



修景事業補助金対象例
【立面図】



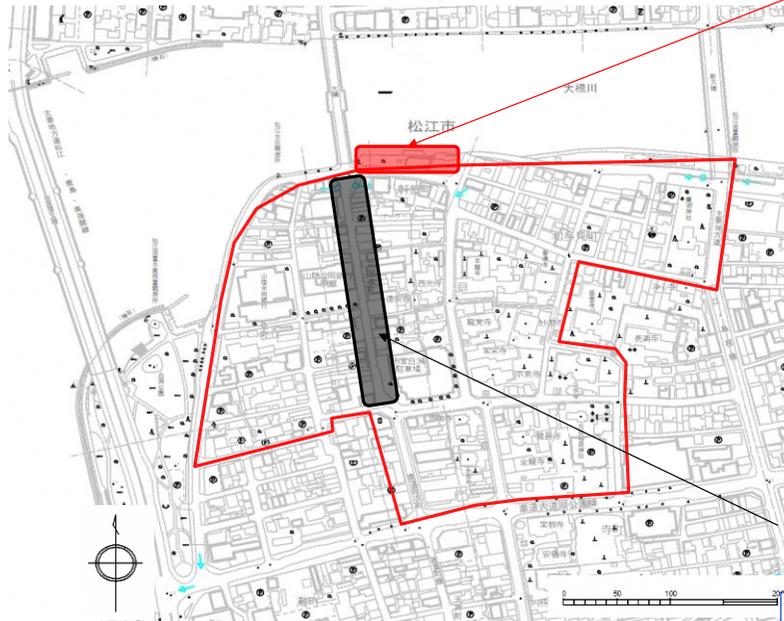
【平面図】



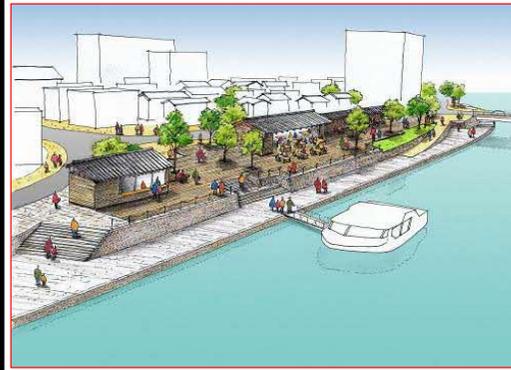
【地域創造支援事業:まちづくり活動推進事業】

まちづくり活動推進事業

【整備計画資料】



大橋川沿線の水辺利活用方法を検討するため、キッチンカーなどの出店、遊覧を行うなどの社会実験



関連事業
都市計画道路末次本町雑賀本町線の
事業化に向けた社会実験

道路の使い方(イメージ)
片側の歩道を広くして、歩行空間を楽しむ道路

