

議事（3）

松江圏都市計画区域 松江市の基礎的データについて

令和8年3月6日(金) 10:00～

島根県
第2回区域区分専門小委員会

■松江圏都市計画区域の基礎データ等

- | | |
|--------------------------|-------|
| 01. コンパ°外・プラス・ネットワークのねらい | P. 3 |
| 02. 判断指標となる基礎データ | P. 10 |
| 03. 出雲市の土地利用制度の課題 | P. 42 |
| 04. 線引き廃止事例(他自治体) | P. 47 |

- 都市のコンパクト化は、縮退均衡を目指すものではなく、居住や都市機能の集積による「密度の経済」の発揮を通じて、
 - 生活サービス機能維持や住民の健康増進など、**生活利便性の維持・向上**
 - サービス産業の生産性向上による**地域経済の活性化**(地域の消費・投資の好循環の実現)
 - 行政サービスの効率化等による**行政コストの削減**
 - 災害リスクを踏まえた居住等の誘導や防災対策の実施による**居住地の安全性強化**などの**具体的な行政目的を実現するための有効な政策手段**。

都市が抱える課題

都市を取り巻く状況

- 人口減少・高齢者の増加
- 拡散した市街地
- 頻発・激甚化する自然災害

都市の生活を支える機能の低下

- 医療・福祉・商業等の生活サービスの維持が困難に
- 公共交通ネットワークの縮小・サービス水準の低下

地域経済の衰退

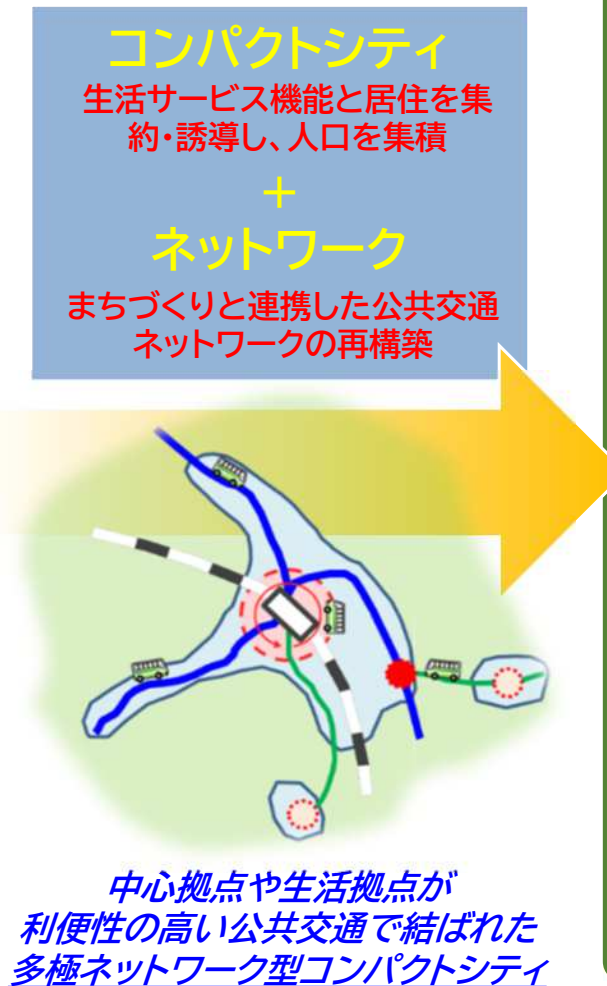
- 地域の産業の停滞、企業の撤退
- 中心市街地の衰退、低未利用地や空き店舗の増加

厳しい財政状況

- 社会保障費の増加
- インフラの老朽化への対応

都市部での甚大な災害発生

- 被害額の増加、都市機能の喪失



コンパクトシティ化による効果の例

生活利便性の維持・向上等

- 生活サービス機能の維持・アクセス確保などの利用環境の向上
- 高齢者の外出機会の増加、住民の健康増進
- ➡ 高齢者や子育て世代が安心・快適に生活・活躍できる都市環境

地域経済の活性化

- サービス産業の生産性向上、投資誘発
- 外出機会・滞在時間の増加による消費拡大
- ➡ 地域内での消費・投資の好循環の実現

行政コストの削減等

- 行政サービス、インフラの維持管理の効率化
- 地価の維持・固定資産税収の確保
- 健康増進による社会保障費の抑制
- ➡ 財政面でも持続可能な都市経営

地球環境への負荷の低減

- エネルギーの効率的利用
- CO2排出量の削減
- ➡ カーボンニュートラルな都市構造の実現

居住地の安全性強化

- 災害リスクを踏まえた居住誘導、対策の実施
- ➡ 災害に強い防災まちづくりの実現

①生活利便性の維持・向上等

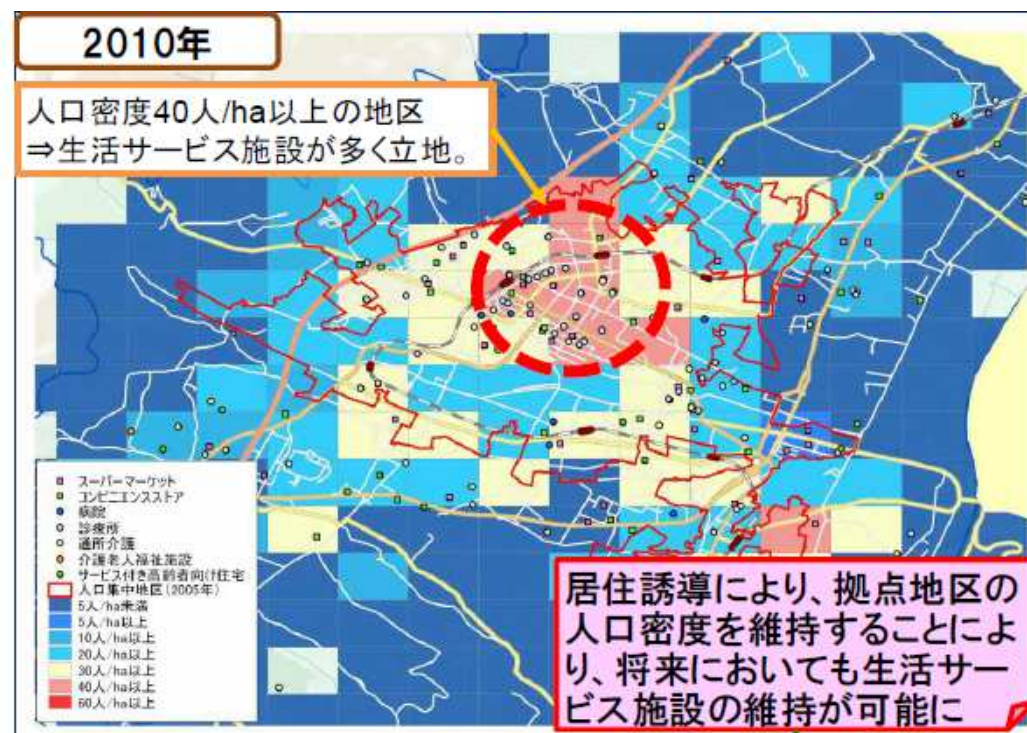
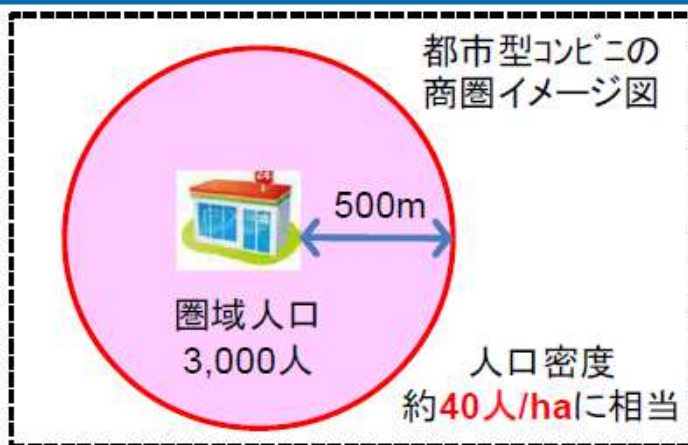
■医療、商業等の生活サービス施設や公共交通の維持には、一定の人口集積が不可欠。

■薄く広がった市街地を抱えたまま、今後、全市的に人口が減少すると、これらサービスの維持ができなくなり、日常生活を営むことが困難となり、地域経済が衰退するおそれ。

⇒コンパクトシティ化により、居住を公共交通沿線や日常生活の拠点に緩やかに誘導し、人口集積を維持・増加させ居住と生活サービス施設との距離を短縮することにより、生活サービス施設の立地と経営を支え、市民の生活利便性を維持。

例えば都市型コンビニエンスストアの場合、
商圏距離：500m 商圏人口：3,000人が標準といわれている。

⇒これを人口密度に換算すると、約**40人/ha** (出所)「すぐ応用できる商圏と売上高予測」市原実著、同友館



仮にコンパクトシティ化に取り組みず、全市均等に人口が減少すると



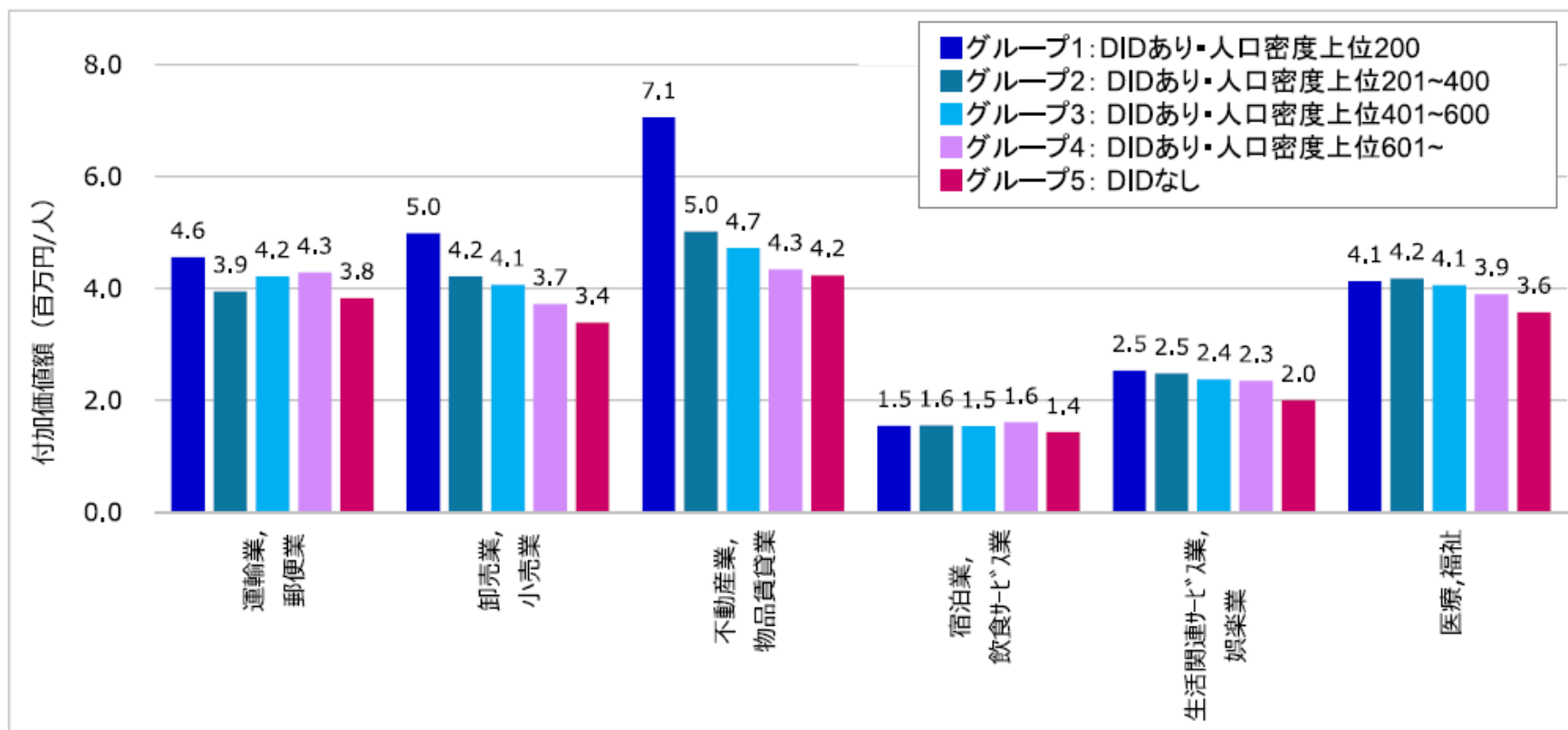
施設の立地を支える商圏人口等が大きく減少し、全市的に生活サービス施設の存続が困難に

②地域経済の活性化(生産性の向上)

○サービス産業においては、立地場所（市場）の需要密度が生産性に大きく影響する。需要（人口密度）が高いほど生産性は高くなるといわれている。

➡業種による差はあるものの、DIDの人口密度が高いほど事業者一人当たりの付加価値額が高い。

＜サービス産業事業者一人当たりの付加価値額＞



○各群は次のとおりである。

グループ1~4：令和2年でDIDを有する都市（特別区を除く792都市）のうち、DIDの人口密度が高い順に、1~200位をグループ1、201~400位をグループ2、401~600位をグループ3、601位以降をグループ4としている。

グループ5：令和2年でDIDを有さない都市のうち、人口規模が大きい順に200位までの都市としている。

○上記の各群について、事業者一人当たり付加価値額の平均を算出している。

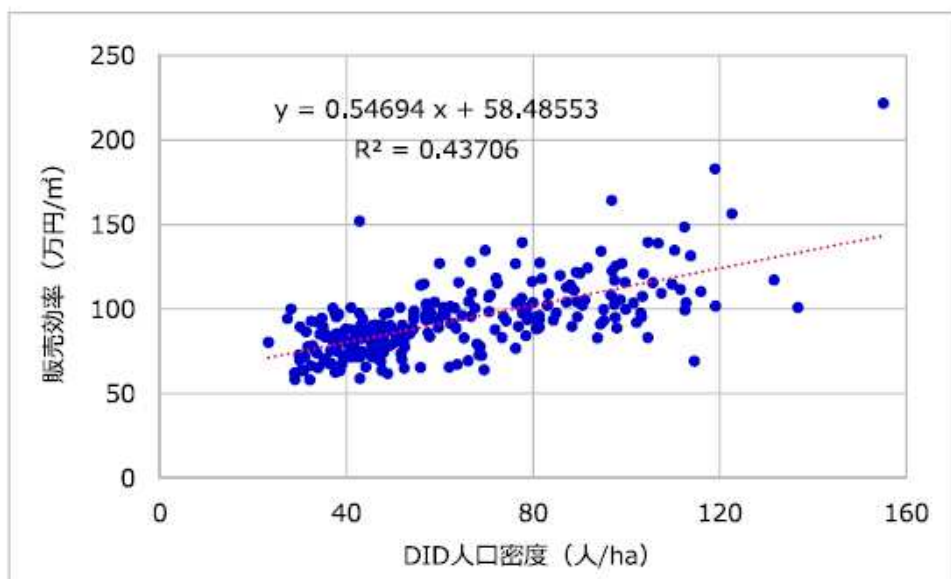
出典：令和2年国勢調査、令和3年経済センサス-活動調査

②地域経済の活性化(生産性の向上)

○小売業においては、まちがコンパクトであるほど、居住地と商業施設の近接により利用頻度が高まり、集積のメリットが働くことで、売上の増加（効率的な営業）につながる事が考えられる。

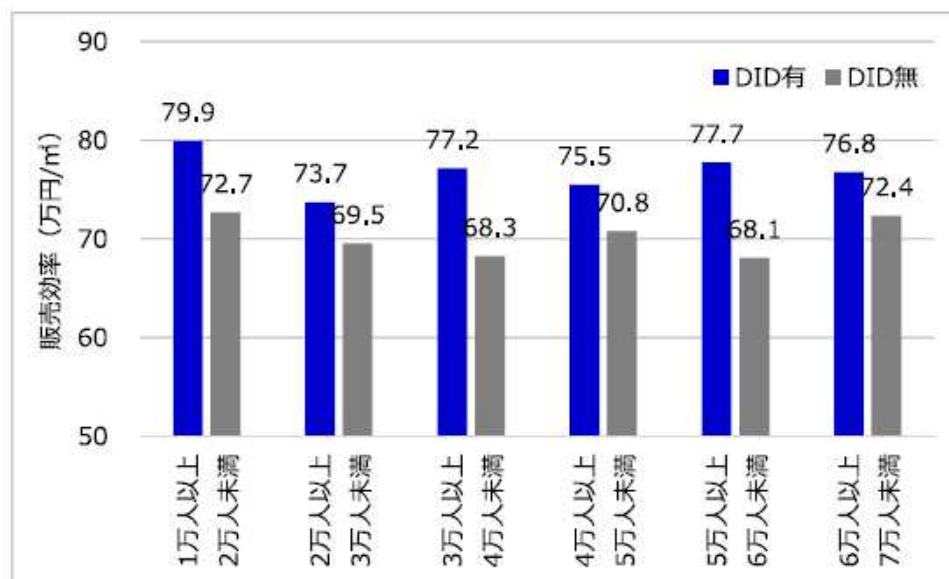
➡DIDの人口密度が高いほど販売効率（売場面積当たりの販売額）が高い傾向がある。また、小規模都市では、DIDを有している方が販売効率が高い。

<小売業の販売効率：10万人以上>



- 対象は、令和2年時点でDIDを有する人口10万人以上の都市（n=262）である。
- 販売効率は、小売業の年間商品販売額を売場面積で除して算出している。
出典：令和2年国勢調査、令和3年経済センサス-活動調査

<小売業の販売効率：1万人以上7万人未満>

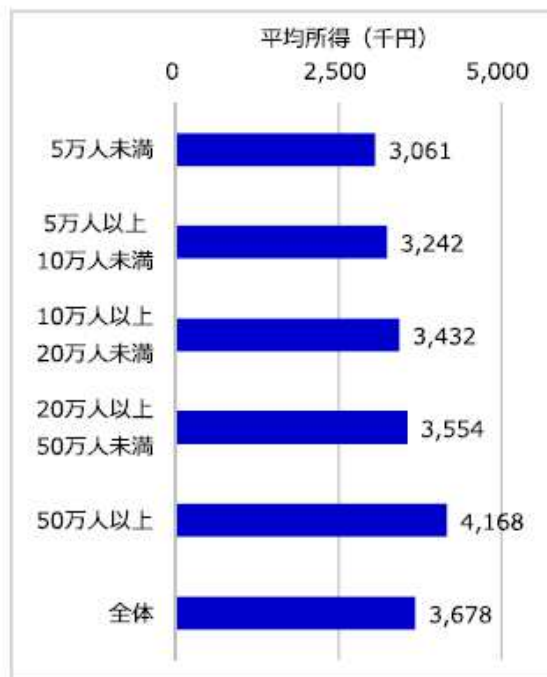


- 対象は、令和2年時点で人口1万人以上7万人未満の都市（n=812）である。
- ※人口が1万人未満でDIDを有しているのは1都市のみであるため、1万人未満は対象としていない。また、DIDを有していない都市の最大人口規模が6万人台であることから、7万人未満の都市を対象としている。
- 販売効率は、小売業の年間商品販売額を売場面積で除して算出している。
出典：令和2年国勢調査、令和3年経済センサス-活動調査

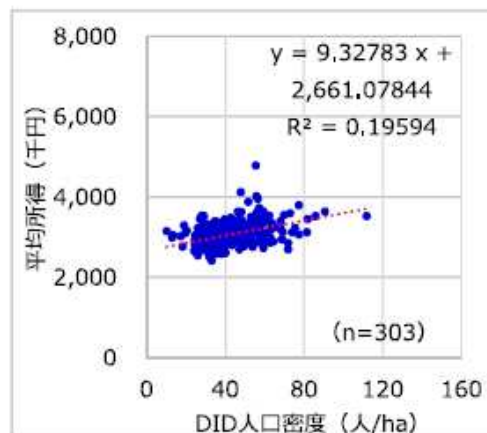
②地域経済の活性化(生産性の向上)

○人口、産業が集積するほど集積の経済によって企業では生産性が高まり、結果として賃金も上昇すると考えられる。
 ➡都市の人口規模が大きいほど、また、DIDの人口密度が高いほど一人当たりの所得が高い傾向がある。人口が同規模の都市間でも、DIDの人口密度が高いほど一人当たりの所得が高い傾向がある。

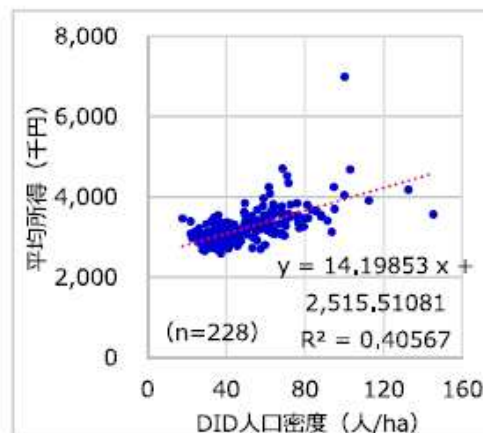
<人口規模別の平均所得>



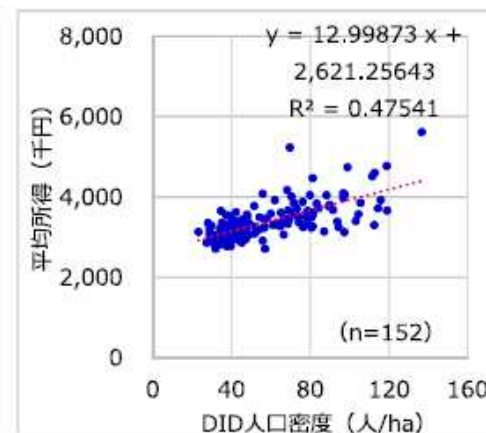
<5万人未満>



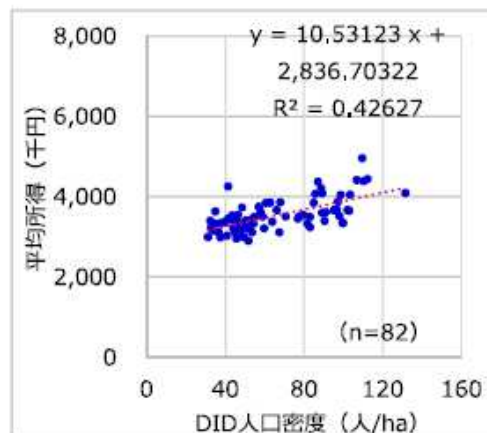
<5万人以上10万人未満>



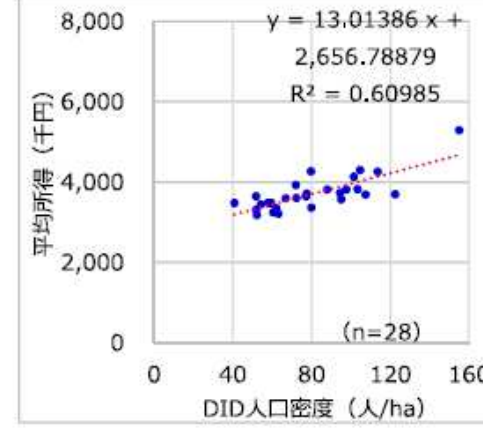
<10万人以上20万人未満>



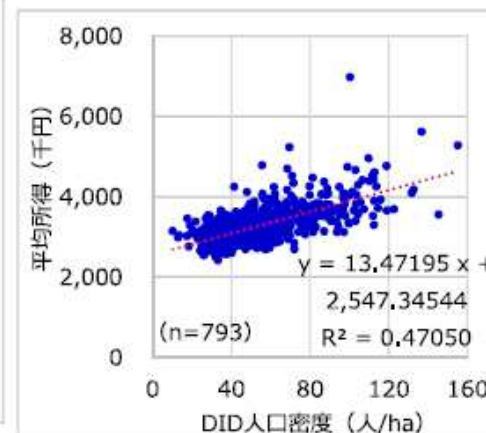
<20万人以上50万人未満>



<50万人以上>



<全体>



○対象は、令和2年時点でDIDを有する都市 (n=793) である。

○平均所得は、課税対象所得を所得割の納税義務者数で除して算出している。

出典：令和4年度市町村税課税状況等の調 (第11表 課税標準額段階別令和4年度分所得割額等に関する調)

③行政コストの削減等

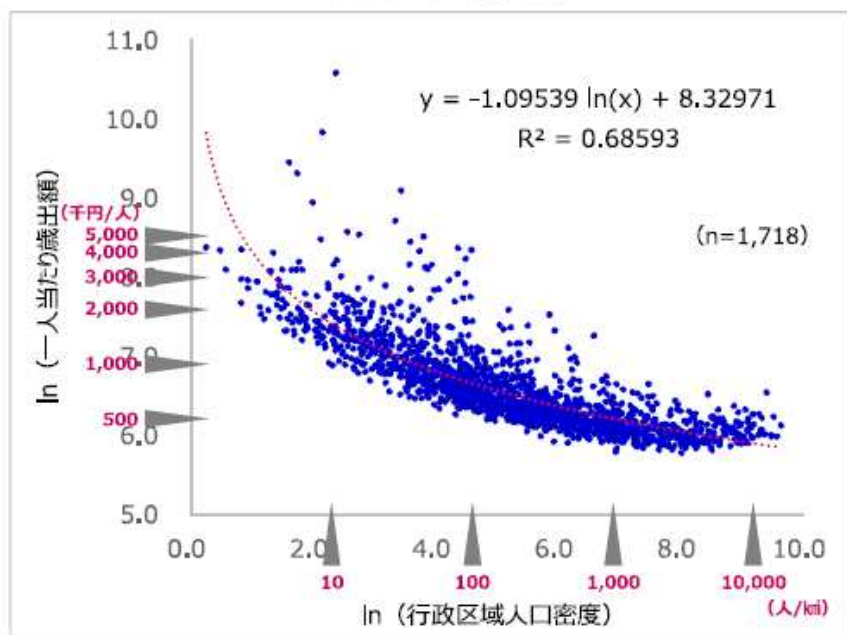
○コンパクトなまちでは、公共施設やインフラの維持・管理業務等の行政サービスが効率的となると考えられる。

➡DIDの人口密度が高いほど一人当たりの行政経費（歳出）が低い傾向が見られる。

○人口が集積すると地価が向上し、固定資産税の増加につながると考えられる。

➡DIDの人口密度が高いほど固定資産税評価の基礎となる地価（地価公示）が高い。また、DIDの人口密度が高いほど地価上昇も大きい（下落が小さい）傾向がある。

＜一人当たりの歳出額＞

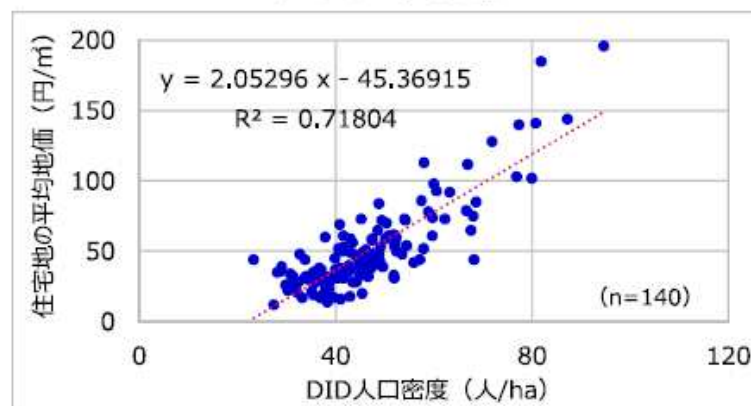


○行政コスト（一人当たりの歳出額）は、市町村別決算状況調をもとに、令和元年度から令和3年度の3年間の歳出平均値を人口で除して算出している。

○行政コスト（一人当たりの歳出額）及び行政区域人口密度は、それぞれ対数で表示している。

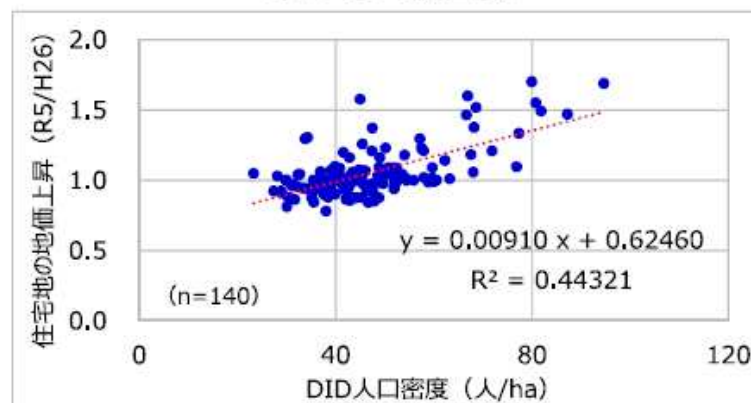
出典：令和2年国勢調査、令和元年度・令和2年度・令和3年度市町村別決算状況調

＜住宅地の平均地価＞



○対象は、三大都市圏を除く人口10万人以上の都市である。
出典：令和2年国勢調査、令和5年地価公示

＜住宅地の地価上昇＞

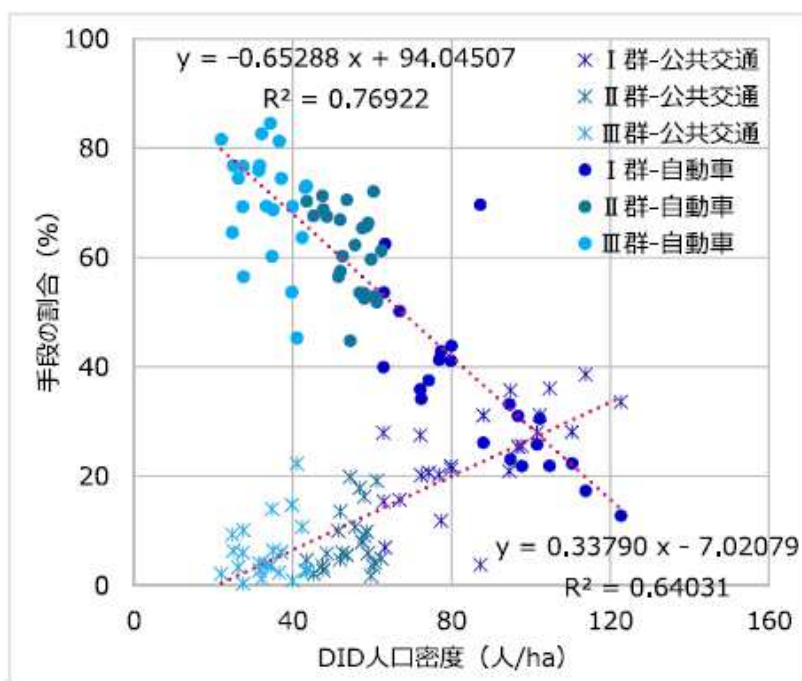


○対象は、三大都市圏を除く人口10万人以上の都市である。
○地価上昇は、同一地点の平成26年地価に対する令和5年地価の比を算出している。
出典：令和2年国勢調査、平成26年・令和5年地価公示

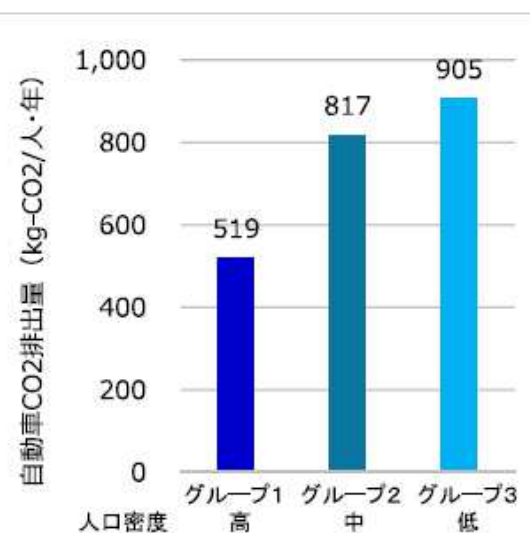
④地球環境への負荷の低減

○まちがコンパクトであるほど公共交通、低密・拡散しているほど自動車の利用が多いと考えられる。
 ➔DIDの人口密度が高いほど代表交通手段が公共交通の割合が高く、自動車の割合が低い。また、DIDの人口密度が高いほど一人当たりの自動車CO2排出量が少なく、世帯当たりのガソリン消費量が少ない。

＜交通手段別の割合＞

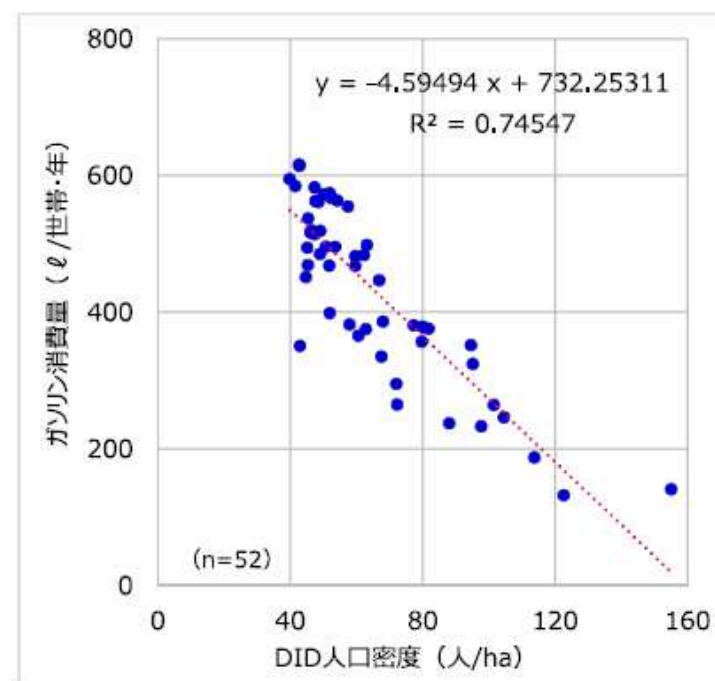


＜一人当たりの自動車CO2排出量＞



出典：令和2年国勢調査、令和3年全国都市交通特性調査、2020年度部門別CO2排出量の現況推計値

＜一世帯当たりのガソリン消費量＞



- 対象は、令和3年全国都市交通特性調査の対象都市（特別区を除く）で、令和2年時点でDIDを有する68都市である。
- 手段の割合は令和3年全国都市交通特性調査を用いており、自動車は平日の代表交通手段が「自動車（運転）」と「自動車（同乗）」の合計、公共交通は平日の「鉄道」と「バス」の合計である。
- 各群は、68都市をDIDの人口密度が高い順にグループ1（23都市）、グループ2（23都市）、グループ3（22都市）としている。
- 近似式は68都市全体を示している。

- 対象は、都道府県庁所在地及び政令指定都市である。
 - ガソリン消費量は、令和3年から令和5年の3年間における2人以上の世帯の平均である。
- 出典：令和2年国勢調査、家計調査（家計収支編）

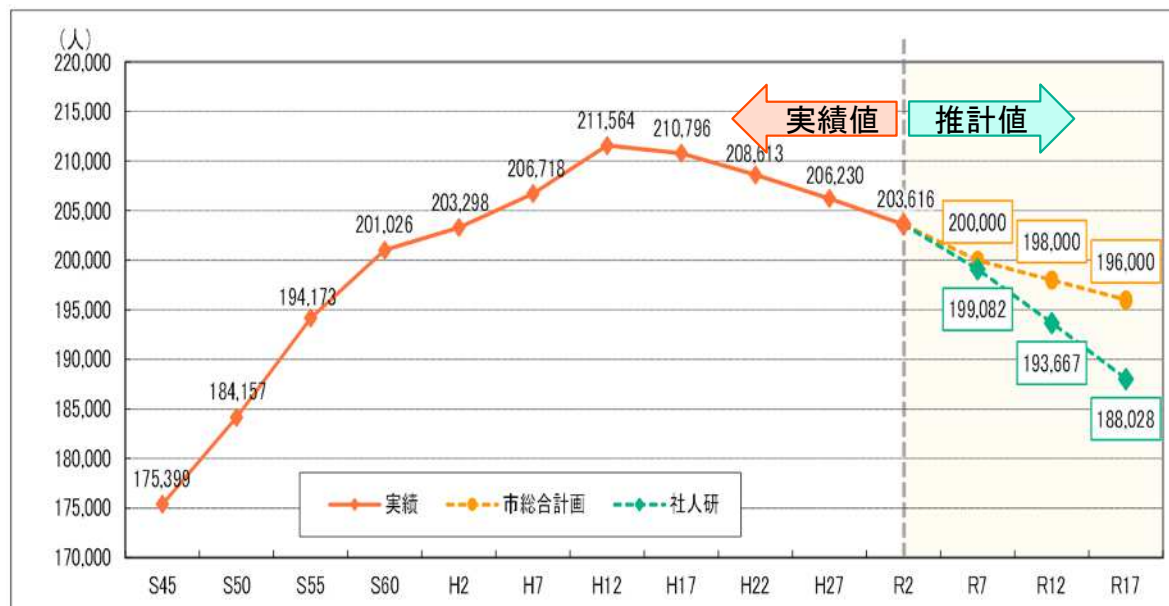
松江市

- 松江市の人口は、H12年をピークとして減少傾向
- 今後も減少が続くと予想される
(松江市総合計画においても減少と予測)

R2年→R17年 予測

【松江市総合計画】約7,600人(約3.7%)減

【社人研推計】約15,600人(約7.7%)減

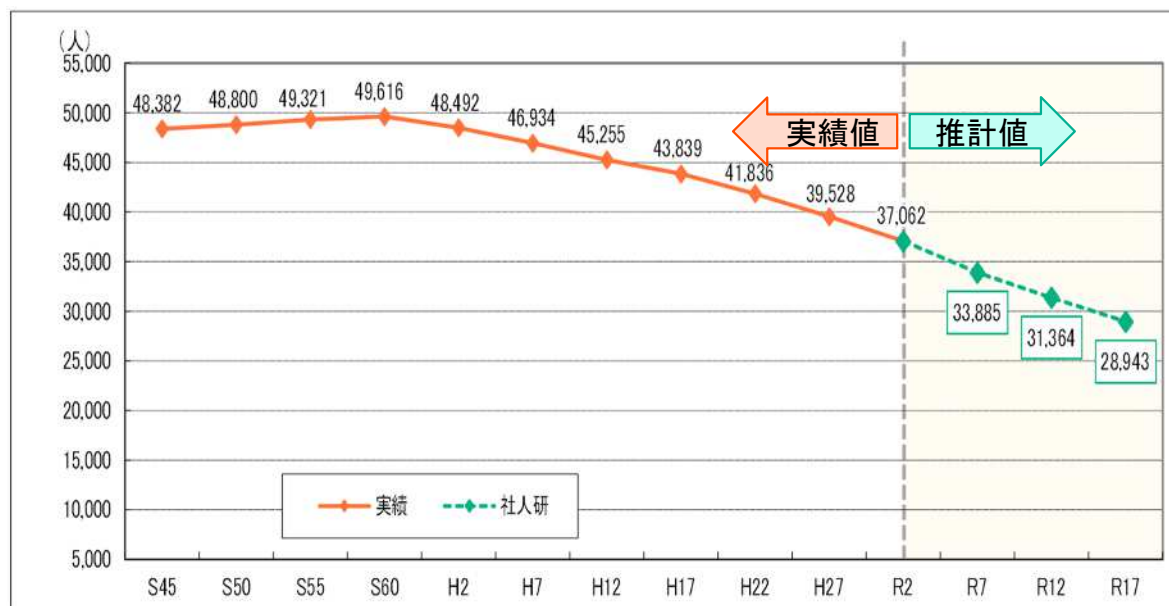


【参考】安来市

- 安来市の人口は、S60年をピークとして減少傾向
- 今後も減少が続くと予想される

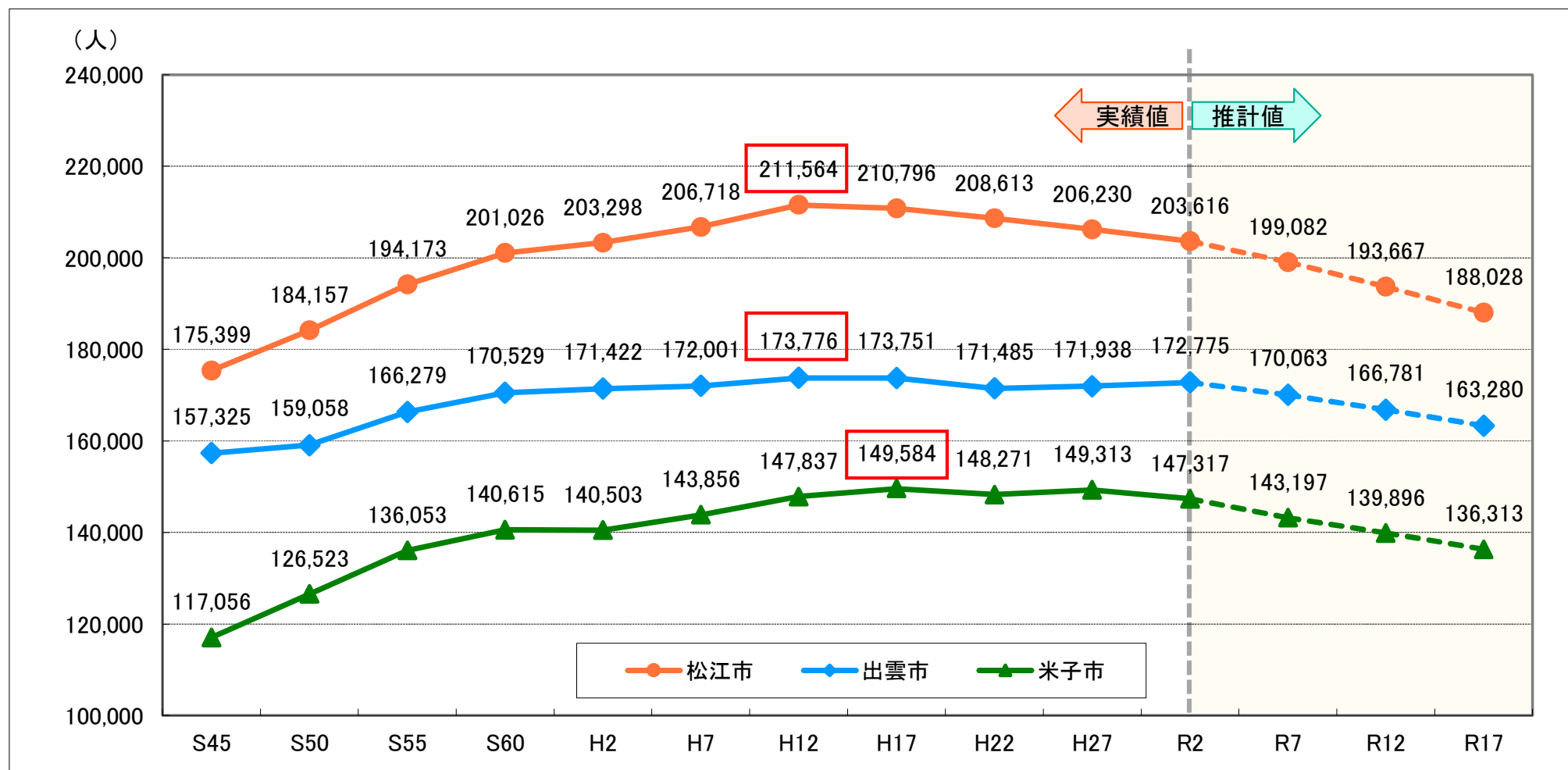
R2年→R17年 予測

【社人研推計】約8,100人(約21.9%)減



【参考】出雲市・米子市との比較

- ・ 出雲市、米子市の人口は、H12～R2までは概ね横ばい、今後は減少傾向と予測
- ・ 出雲市、米子市に比べ、**松江市では先行して減少傾向となる**

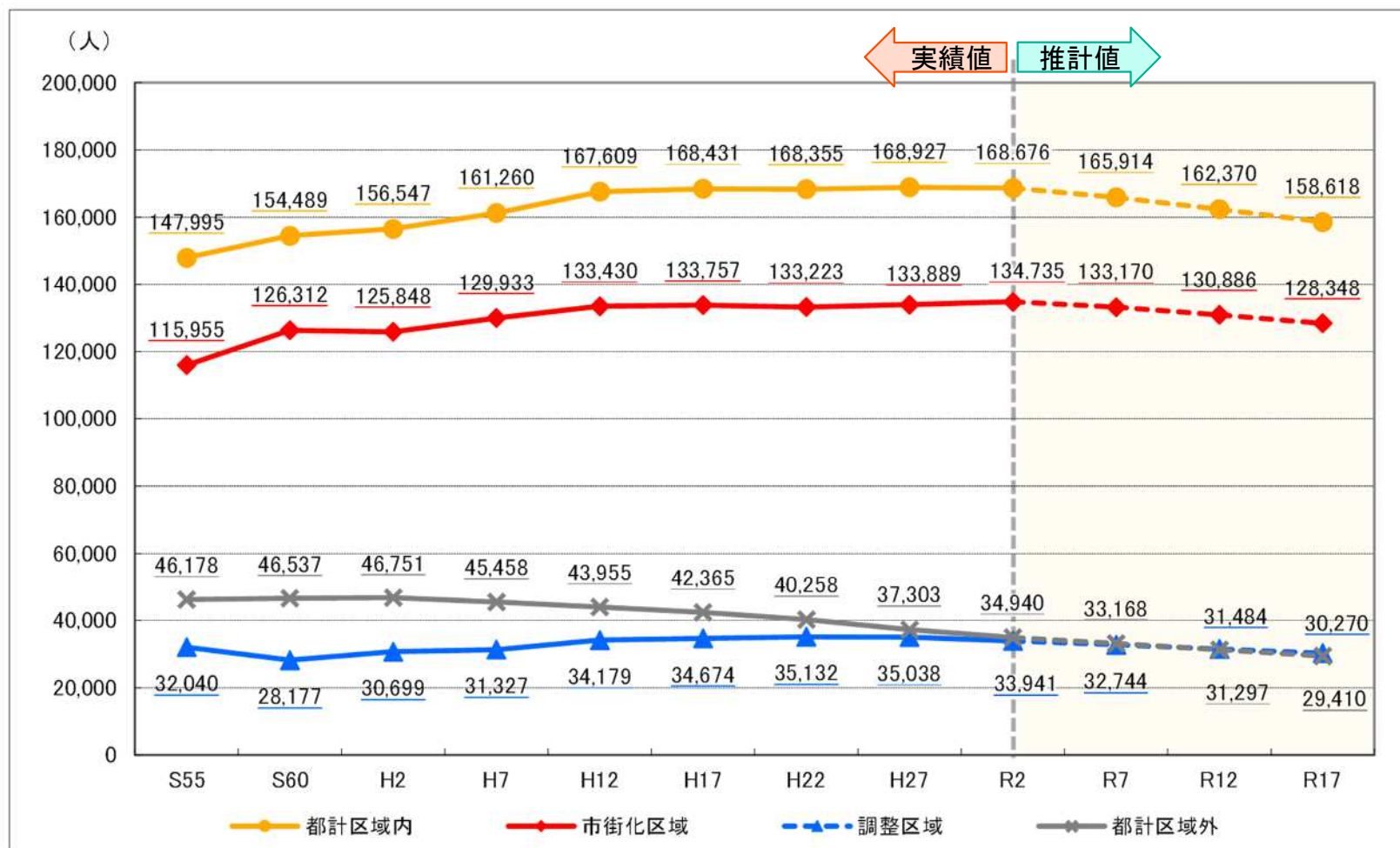


□は各市のピーク人口

出典：国立社会保障・人口問題研究所

松江市

- ・ R2年→R17 年の人口は、
 市街化区域：約4.7% (6,387人) 減 市街化調整区域：約10.8% (3,671人) 減
 都市計画区域外：約15.8% (5,530人) 減 と予測
- ・ **市街化区域の人口減少率は、市街化調整区域、都市計画区域外に比べて緩やか**

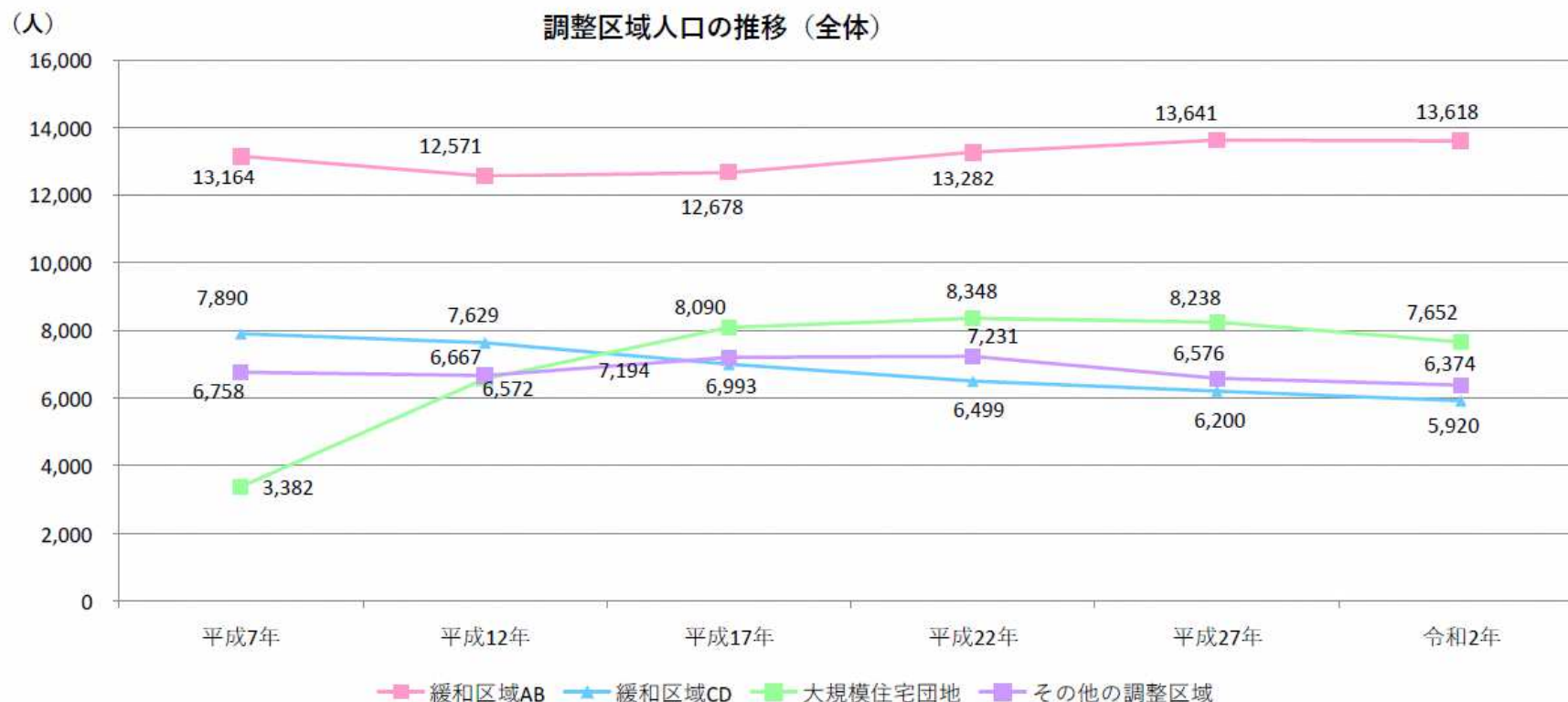


松江市

第1回 委員会資料 (松江市作成) より

市街化調整区域の人口動向について

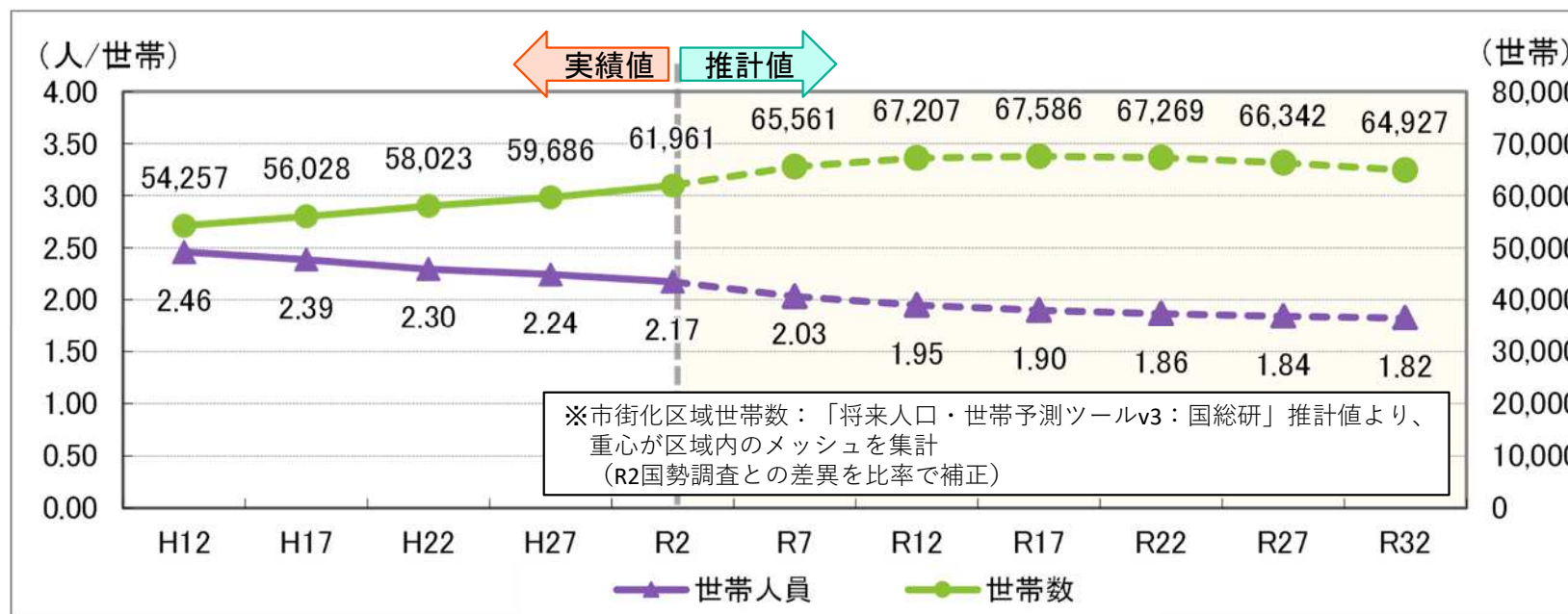
- ・緩和区域A B (法34条11号) では、緩和制度導入 (H14) 以降、人口が増加傾向となったが、近年は横ばいの状況となっている。
- ・一方緩和区域C D (法34条12号) においては、制度導入にかかわらず人口減少傾向が続いている。C D区域では、C区域の自己用を除き、店舗等の生活利便施設立地を認めていない。しかし、34条12号については、「市街化を促進するおそれがない」かつ「市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適當」が前提条件となるため、拡充については慎重にならざるを得ない。



※令和2年度の玉湯町エリアの緩和区域ABの拡大は考慮していない

松江市

- 松江市における市街化区域の世帯人員は減少傾向となっており、今後も減少と予想
令和2年：2.17人/世帯 → 令和17年：1.90人/世帯
- 一方で、平均世帯人員の減少（核家族化の進展等）に伴い、世帯数は増加の傾向であるが、**将来的には世帯数も減少が予測される**



■松江市の世帯人員

		国勢調査					推計値						備考
		H12 2000	H17 2005	H22 2010	H27 2015	R2 2020	R7 2025	R12 2030	R17 2035	R22 2040	R27 2045	R32 2050	
市街化区域人口	人	133,430	133,757	133,223	133,889	134,735	133,170	130,886	128,348	125,419	122,073	118,487	①
市街化区域世帯数	世帯	54,257	56,028	58,023	59,686	61,961	65,561	67,207	67,586	67,269	66,342	64,927	②=①/③
市街化区域世帯人員	人/世帯	2.46	2.39	2.30	2.24	2.17	2.03	1.95	1.90	1.86	1.84	1.82	③

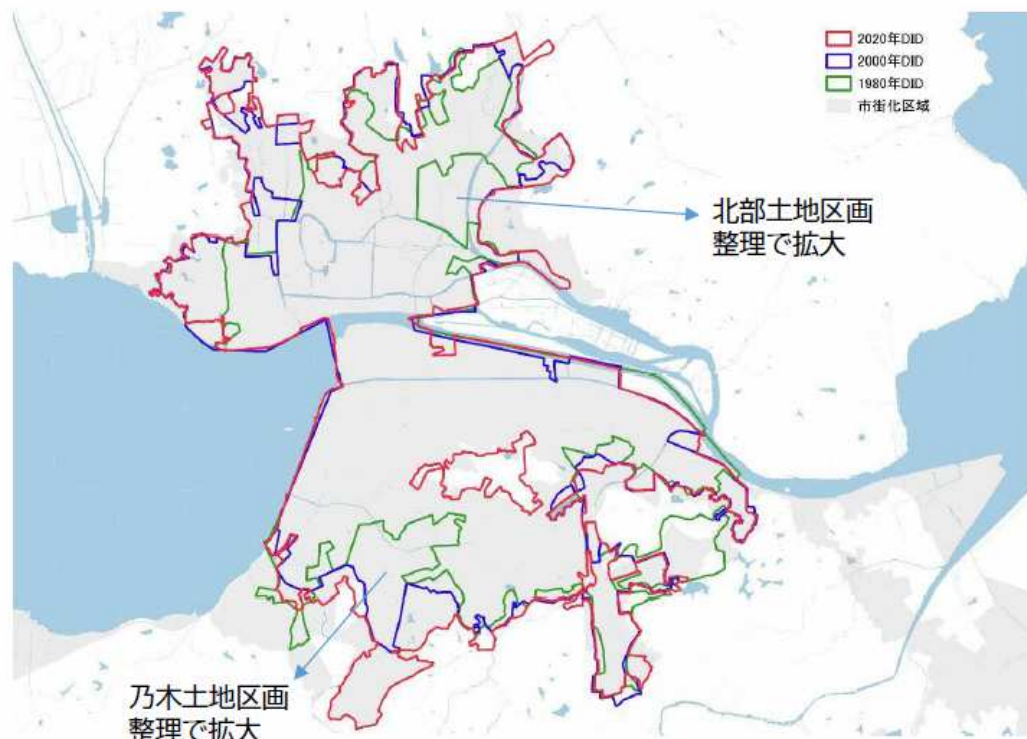
※市街化区域世帯数：「将来人口・世帯予測ツールv3：国総研」推計値より、重心が区域内のメッシュを集計（R2国勢調査との差異を比率で補正）

松江市

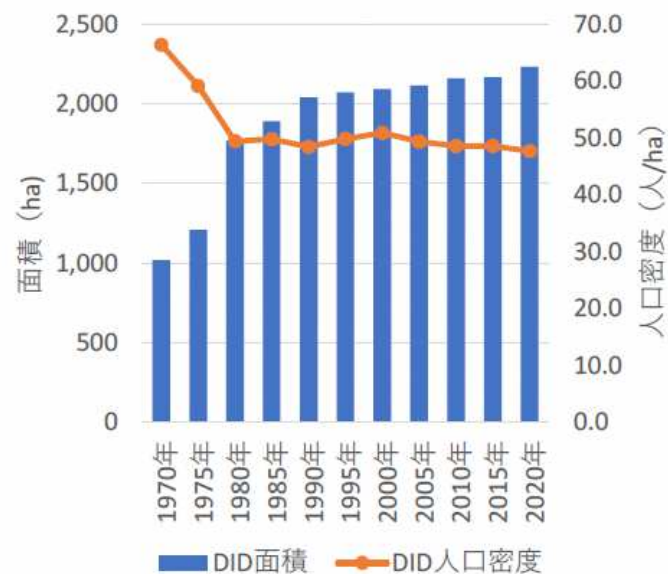
第1回 委員会資料（松江市作成）より

DID(人口集中地区)の状況

- DIDの面積、人口密度は1990年以降ほぼ横ばいの状況であり、コンパクトな市街地が維持されている。



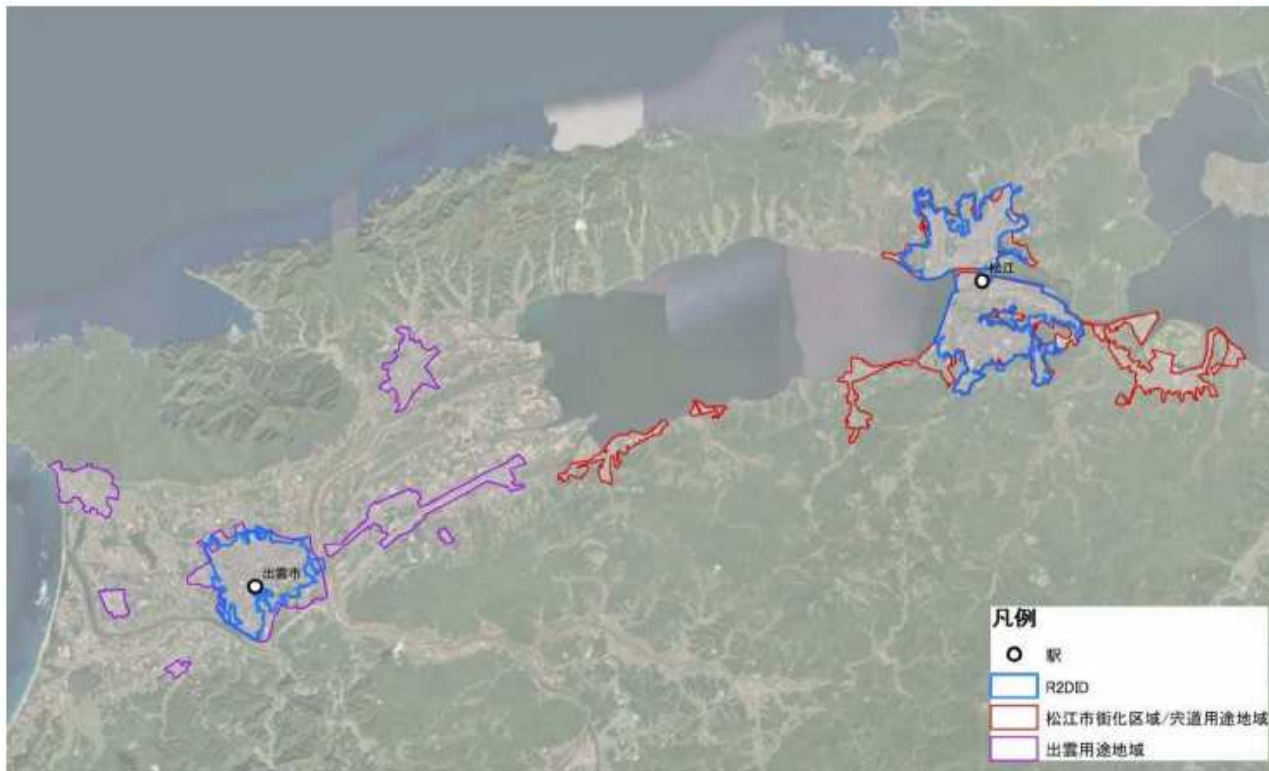
DIDの変遷(1980年-2000年-2020年)



DID面積と人口密度

松江市は、出雲市と比較してDID面積が大きく、 人口密度・人口割合(人口集積度合)が高い

・市街地に人口が集中することで、インフラ整備などにおいて投資効率が良いと考えられる。



	DID面積 (ha)	DID人口 (人)	DID人口密度 (人/ha)	市全域人口に対するDID人口割合
松江市	2,233	106,434	47.66	52.3%
出雲市	996	38,443	38.59	22.3%

出典:国勢調査(令和2年)

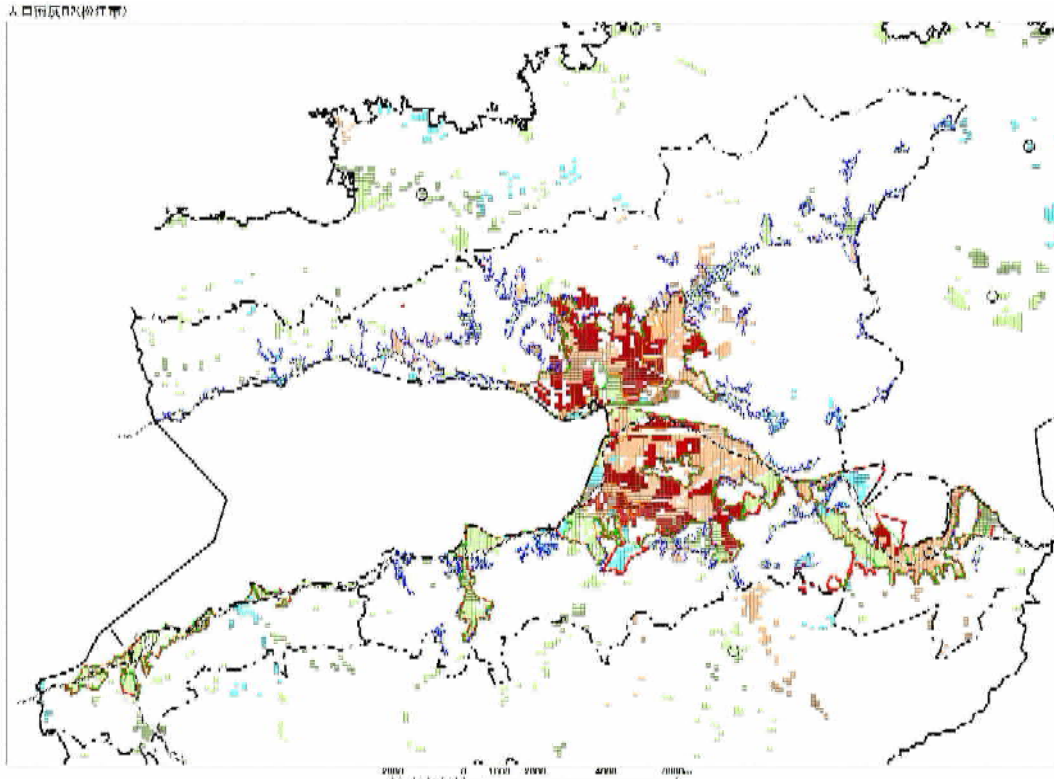
松江市・出雲市におけるDID状況

松江市

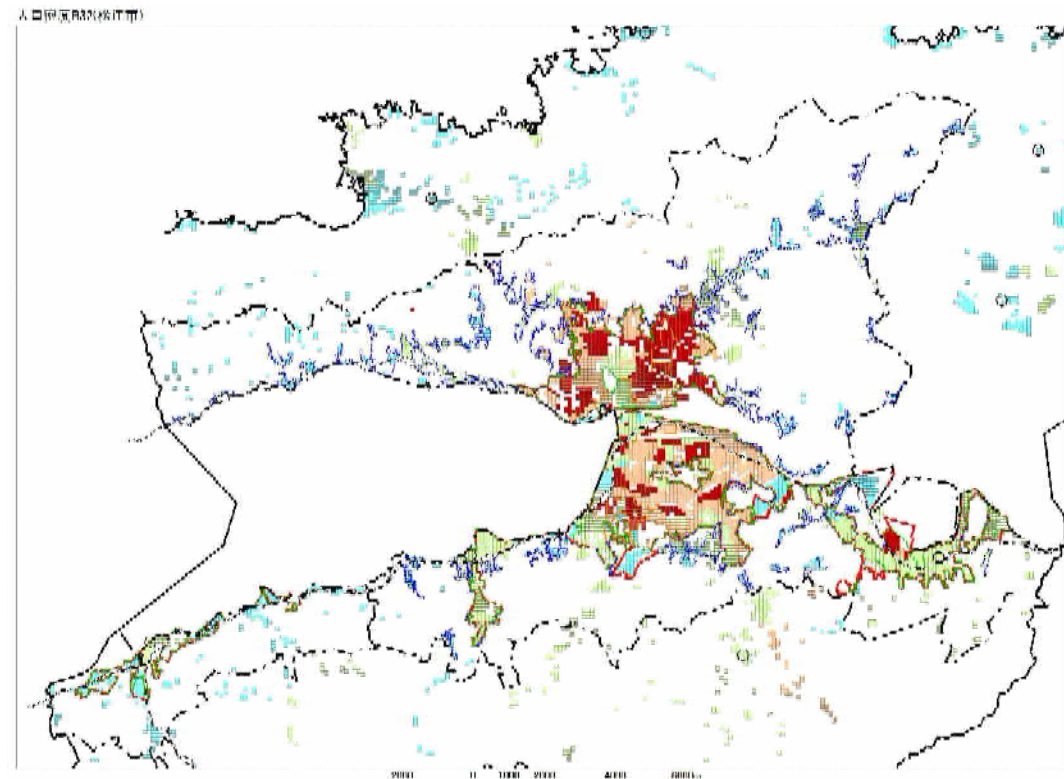
- ・ 令和32年には**40人/ha以上の区域は縮小**
- ・ 近年人口密度が高まった比津町や法吉町、下東川津町などでは高密度を維持
- ・ 城北・母衣・中央小学校区など**中心部での人口密度の低下**

20人/ha未満	
20人/ha以上 40人/ha未満	
40人/ha以上 60人/ha未満	
60人/ha以上	
市役所(支所)	
鉄道(JR)	
鉄道(一畑電車)	
緩和区域	
都市機能誘導区域	
居住誘導区域	
市街化区域 用途地域指定区域	
都市計画区域	
行政区域	

■R2人口密度



■R32人口密度



松江市

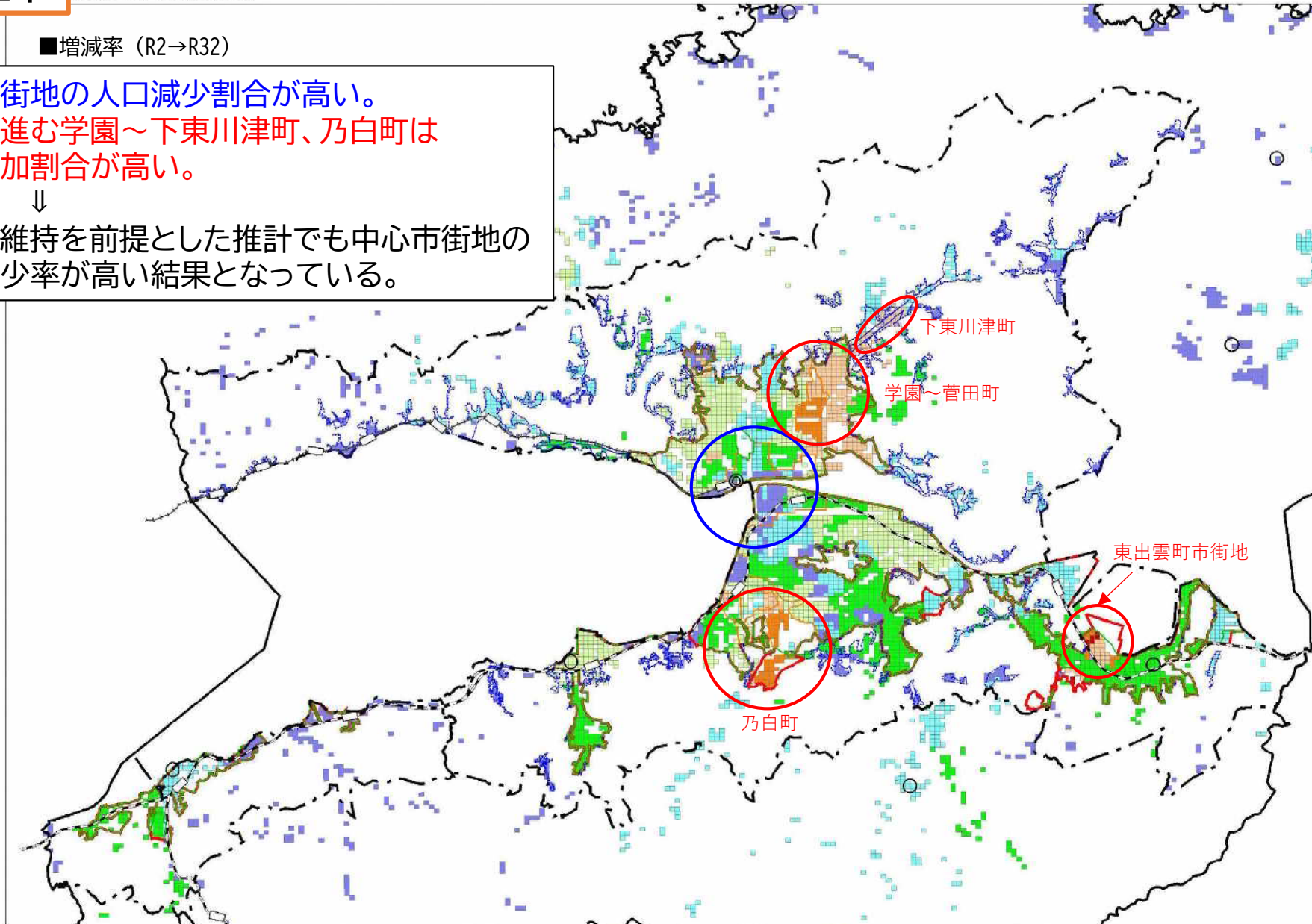
増減率R2→R32(松江市)

■増減率 (R2→R32)

中心市街地の人口減少割合が高い。
開発が進む学園～下東川津町、乃白町は
人口増加割合が高い。



線引き維持を前提とした推計でも中心市街地の
人口減少率が高い結果となっている。

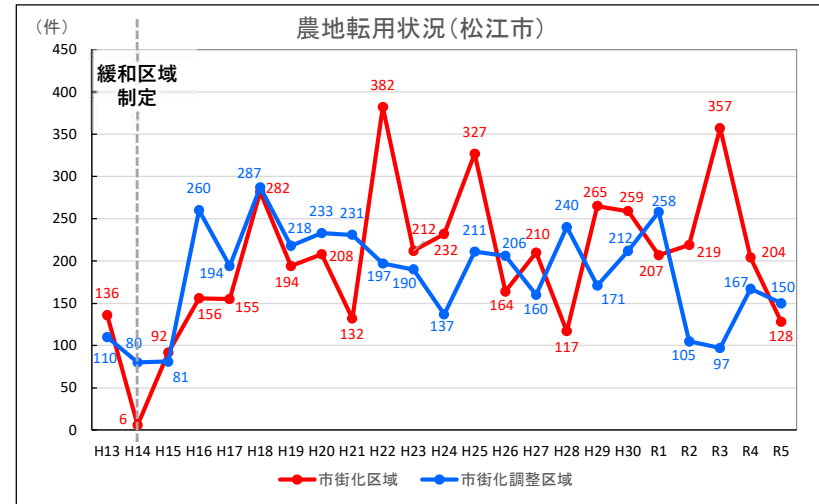


30%以上減少	
20%以上減少	
10%以上減少	
10%未満減少	
10%未満増加	
10%以上増加	
20%以上増加	
30%以上増加	
市役所(支所)	
鉄道(JR)	
鉄道(一畑電車)	
緩和区域	
都市機能誘導区域	
居住誘導区域	
市街化区域 用途地域指定区域	
都市計画区域	
行政区域	



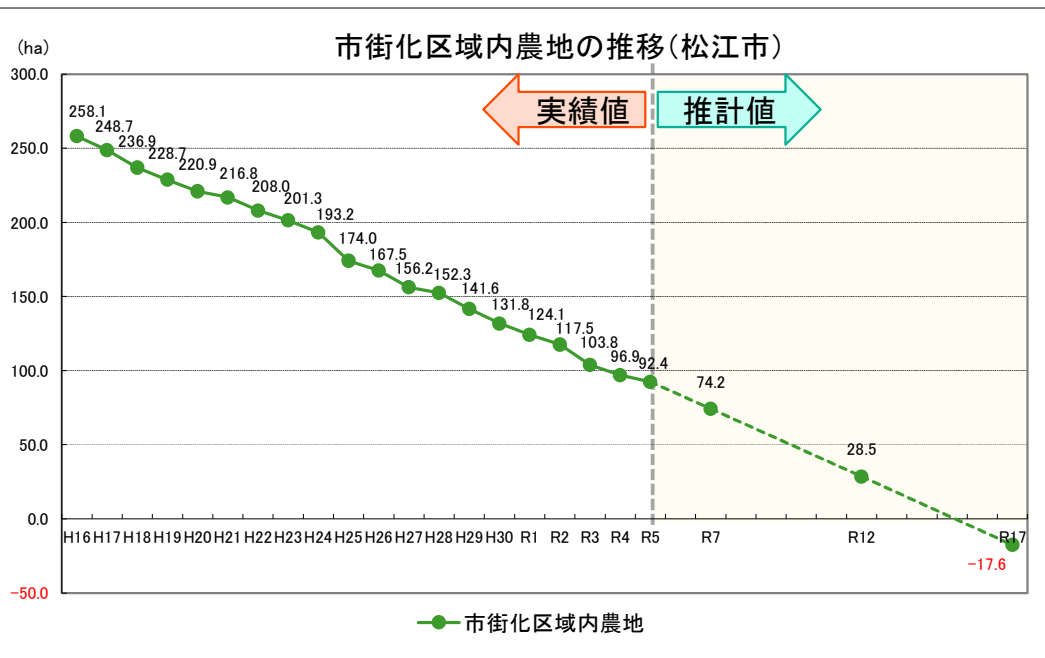
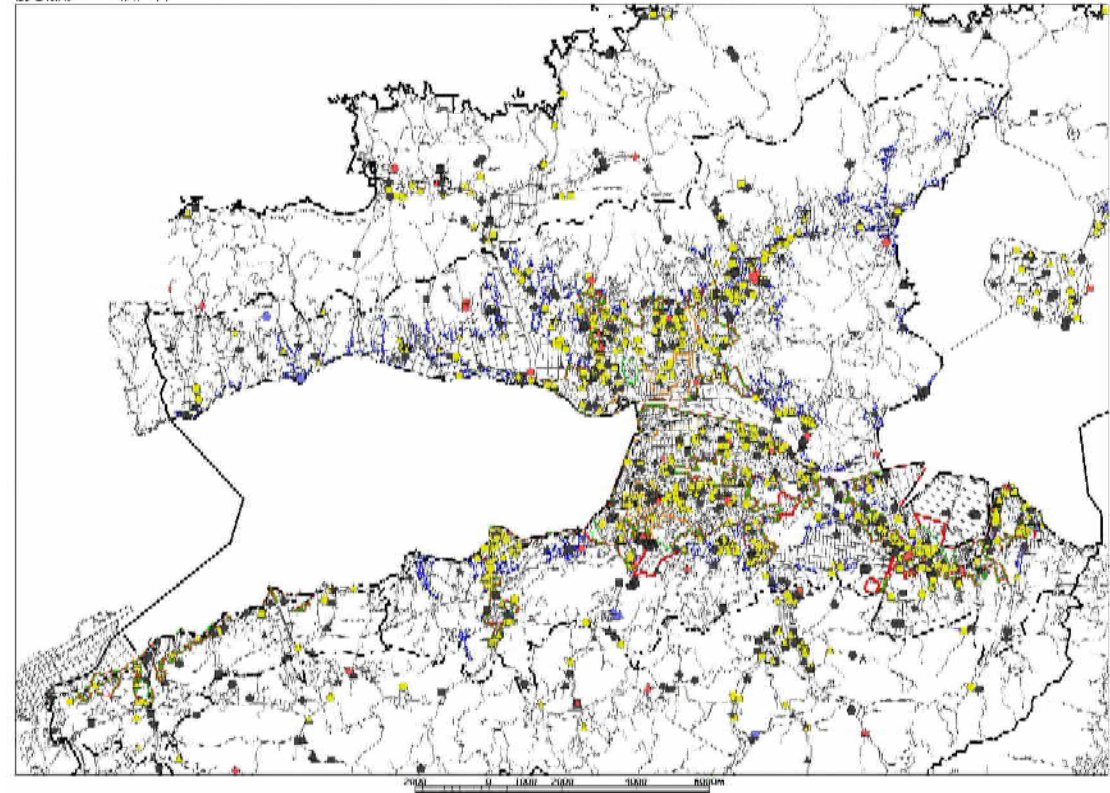
松江市

- ・松江市の農地転用は250～450件/年（令和1年～令和5年）で推移
- ・緩和区域制定（平成14年）後、平成16年より市街化調整区域の農地転用が増加、近年は落ち着きが見られる
- ・令和17年における市街化区域内農地は0.0haと予測（トレンド）



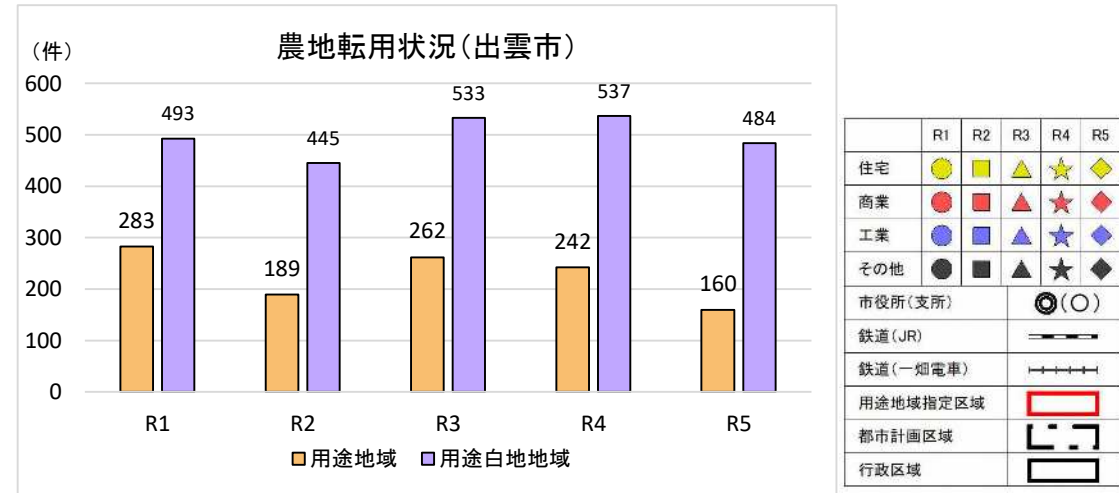
	R1	R2	R3	R4	R5
住宅	●	■	▲	★	◆
商業	●	■	▲	★	◆
工業	●	■	▲	★	◆
その他	●	■	▲	★	◆
市役所(支所)	◎(○)				
鉄道(JR)	—+—+—+—+—				
鉄道(一畑電車)	—+—+—+—+—				
緩和区域	□				
都市機能誘導区域	□				
居住誘導区域	□				
市街化区域	□				
用途地域指定区域	□				
都市計画区域	□				
行政区	□				

農地転用件数(概数)

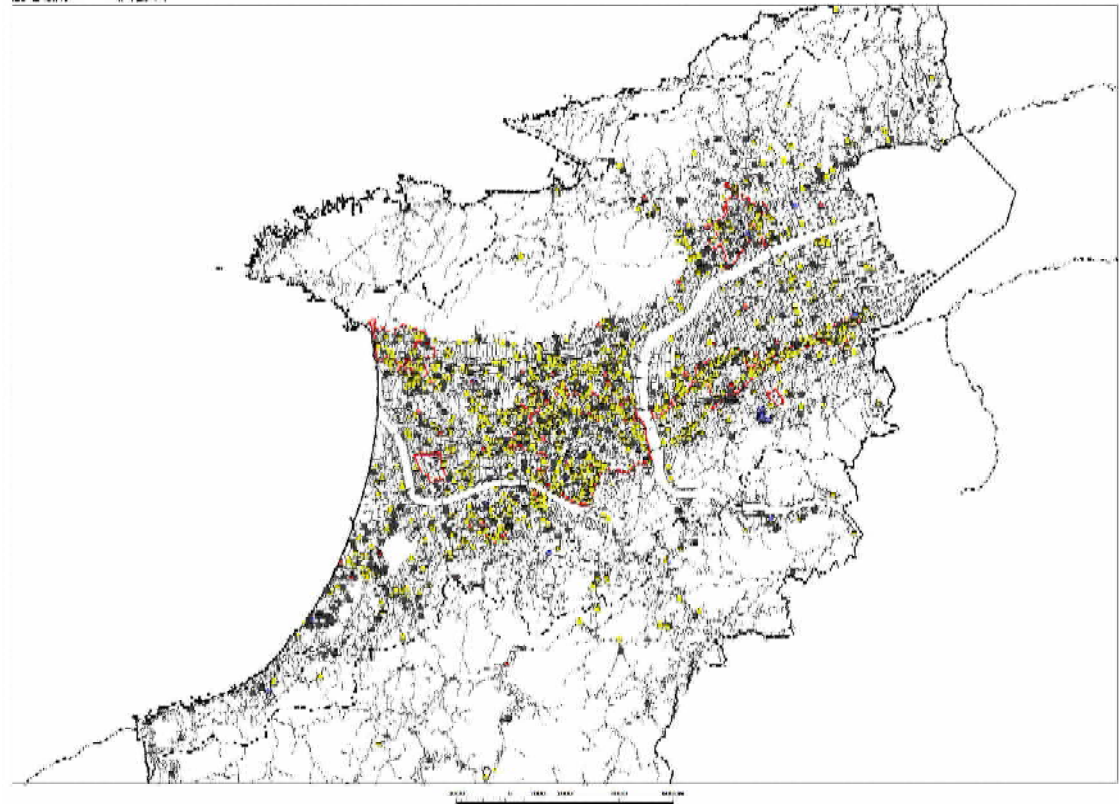
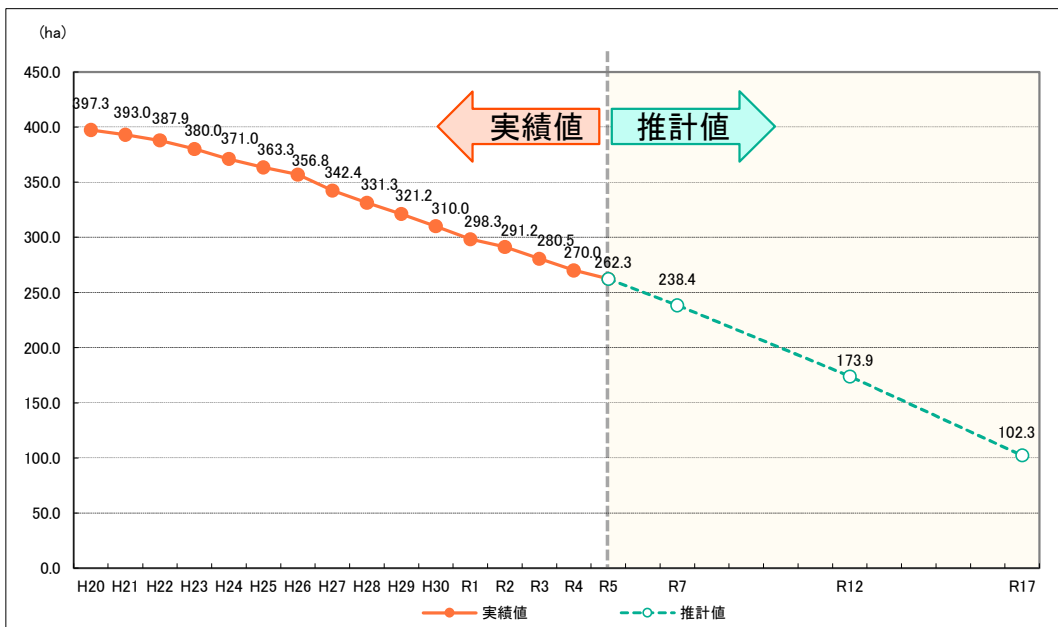


【参考】出雲市

- ・ 出雲市の農地転用は600～800件/年（令和1年～令和5年）で推移
- ・ すべての年で用途白地地域が多い
- ・ 令和17年における用途地域内農地は102.3haと予測（トレンド）



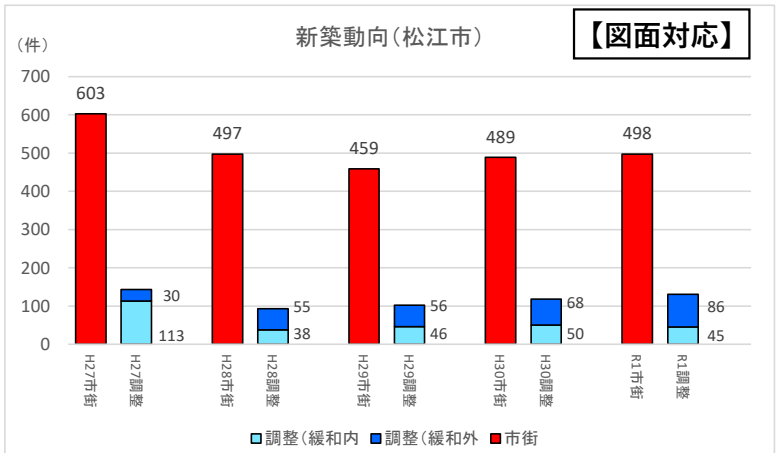
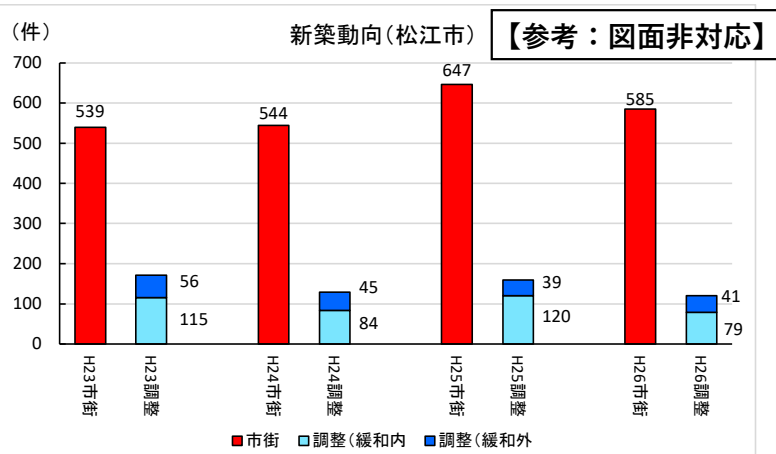
農地転用件数(出雲市)



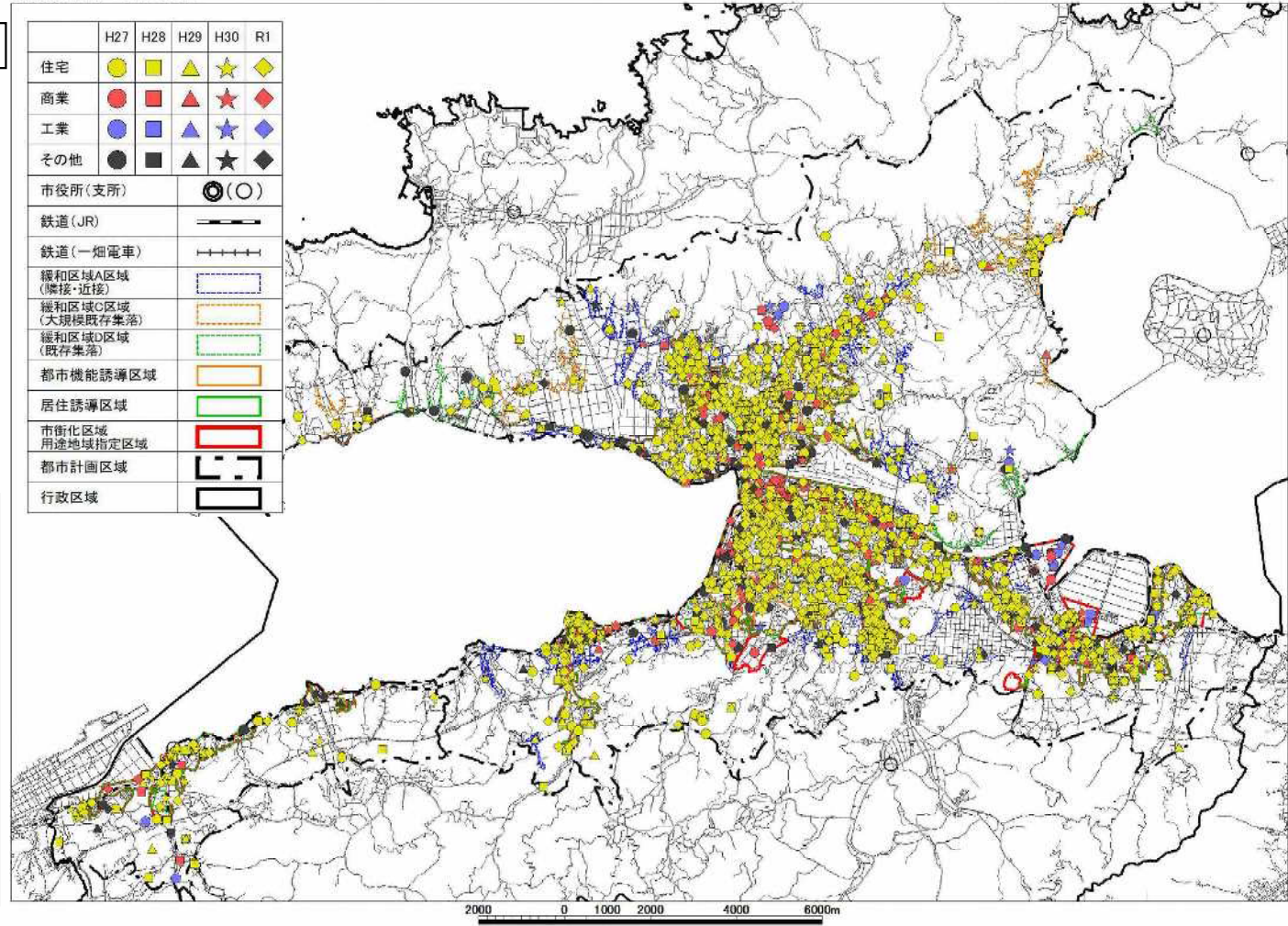
松江市

- ・松江市の新築件数は550～750件/年で推移
- ・すべての年度で市街化区域が多い
- ・市街化調整区域の新築は、緩和区域外が多い傾向であったが、近年は緩和区域内で落ち着きがみられ、緩和区域外が若干多い傾向となっている

新築動向H27～R1(松江市)



	H27	H28	H29	H30	R1
住宅	●	■	▲	☆	◇
商業	●	■	▲	☆	◇
工業	●	■	▲	☆	◇
その他	●	■	▲	☆	◇
市役所(支所)	◎(○)				
鉄道(JR)	—				
鉄道(一畑電車)	—				
緩和区域A区域(隣接・近接)	—				
緩和区域C区域(大規模既存集落)	—				
緩和区域D区域(既存集落)	—				
都市機能誘導区域	—				
居住誘導区域	—				
市街化区域	—				
用途地域指定区域	—				
都市計画区域	—				
行政区域	—				

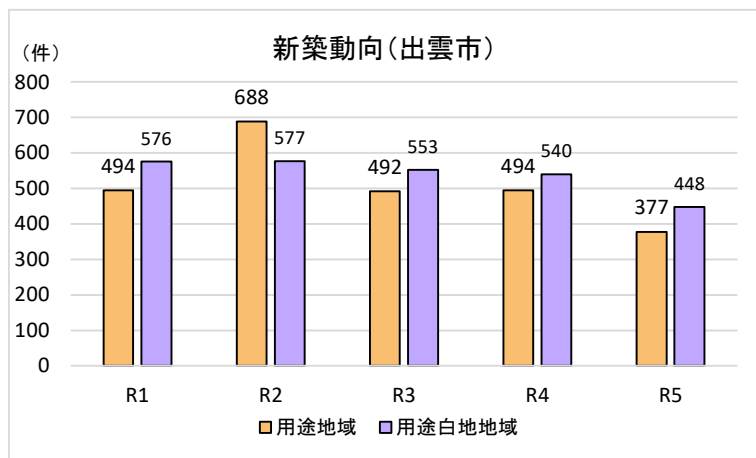
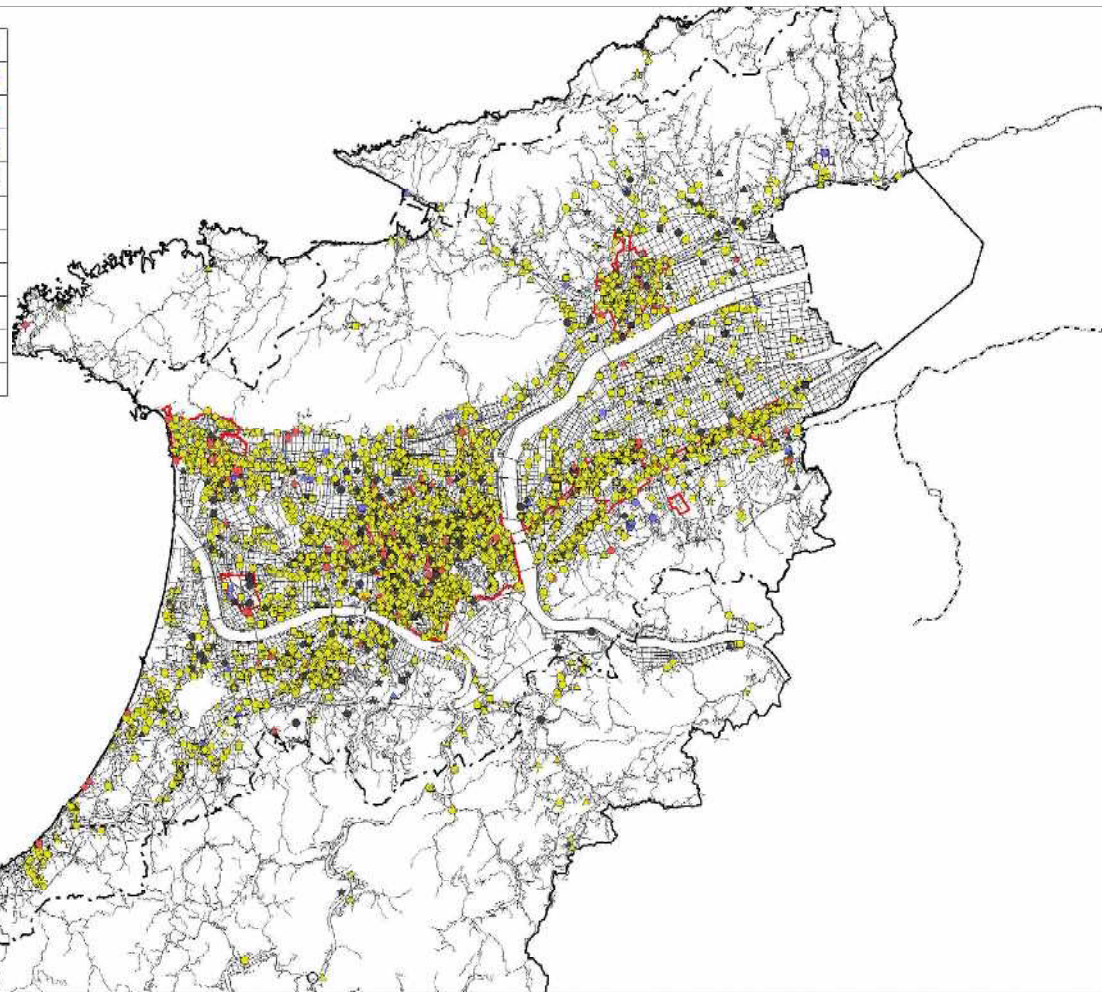


【参考】出雲市

- ・ 出雲市の新築件数は800~1,300件/年で推移
- ・ 令和2年を除き、すべての年度で用途白地地域が多い

新築動向R1~R5(出雲市)

	R1	R2	R3	R4	R5
住宅	●	■	▲	★	◆
商業	●	■	▲	★	◆
工業	●	■	▲	★	◆
その他	●	■	▲	★	◆
市役所(支所)	◎(○)				
鉄道(JR)	—+—+—+—+—				
鉄道(一畑電車)	—+—+—+—+—				
用途地域指定区域	[]				
都市計画区域	[]				
行政区域	[]				

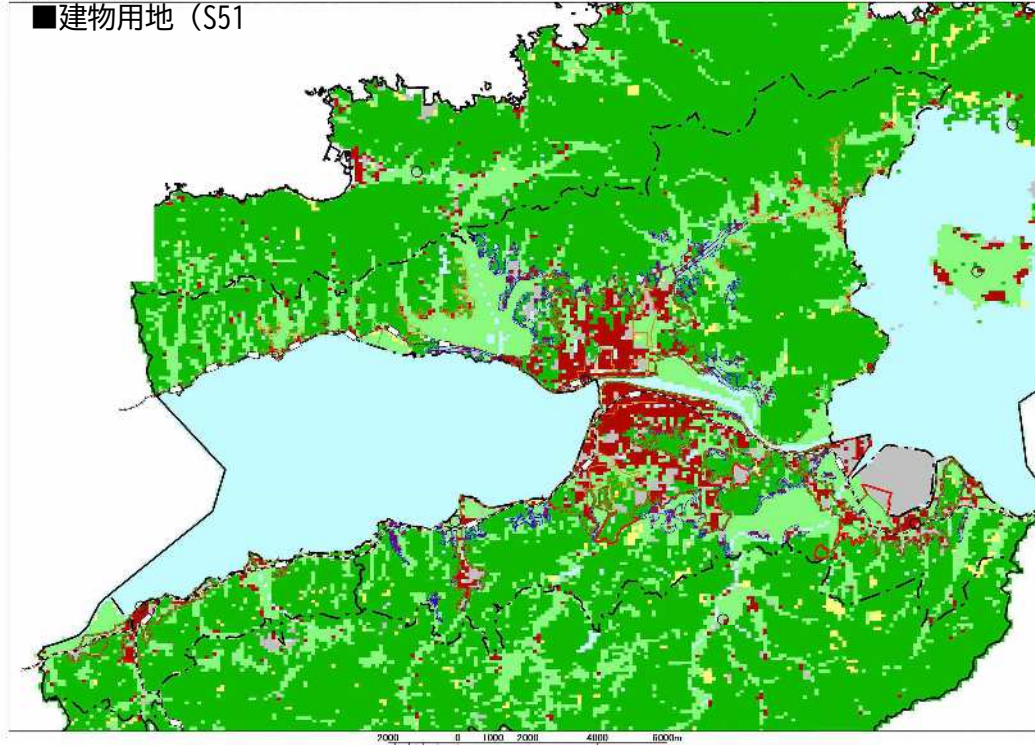


松江市

- ・ 昭和51年から令和3年までの建物用地の変遷をみると、**都市計画区域で2.2倍**
- ・ 主に市街化区域＋緩和区域(A・B)において建物用地が拡大

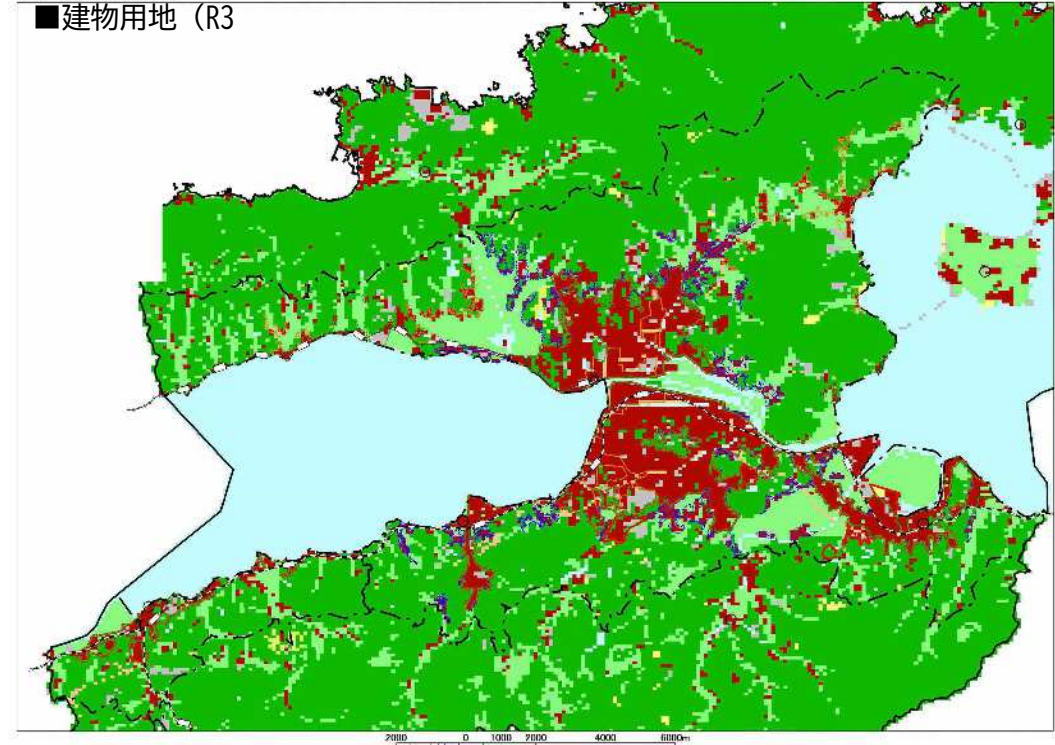
建物用地の変遷S51(松江市)

■建物用地 (S51)



建物用地の変遷R3(松江市)

■建物用地 (R3)



田・他農地	市役所(支所)	◎(○)
森林	鉄道(JR)	—+—+—
荒地	鉄道(一畑電車)	—+—+—
建物用地	緩和区域A区域(隣接・近接)	—+—+—
幹線交通用地	緩和区域C区域(大規模既存集落)	—+—+—
その他の用地	緩和区域D区域(既存集落)	—+—+—
河川及び湖沼	都市機能誘導区域	—+—+—
海浜	居住誘導区域	—+—+—
ゴルフ場	市街化区域 用途地域指定区域	—+—+—
	都市計画区域	—+—+—
	行政区域	—+—+—

■建物用地(松江市:松江圏)

単位: ha、%

	年	建物用地	区域	建物比率	R3/S51
都市計画区域	S51	1,607.0	17,845.0	9.0	2.2
	R3	3,567.0		20.0	
市街化区域	S51	1,253.0	3,293.0	38.1	2.0
	R3	2,470.0		75.0	
市街化調整区域	S51	354.0	14,552.0	2.4	3.1
	R3	1,097.0		7.5	

※都市計画の区分はR6時点

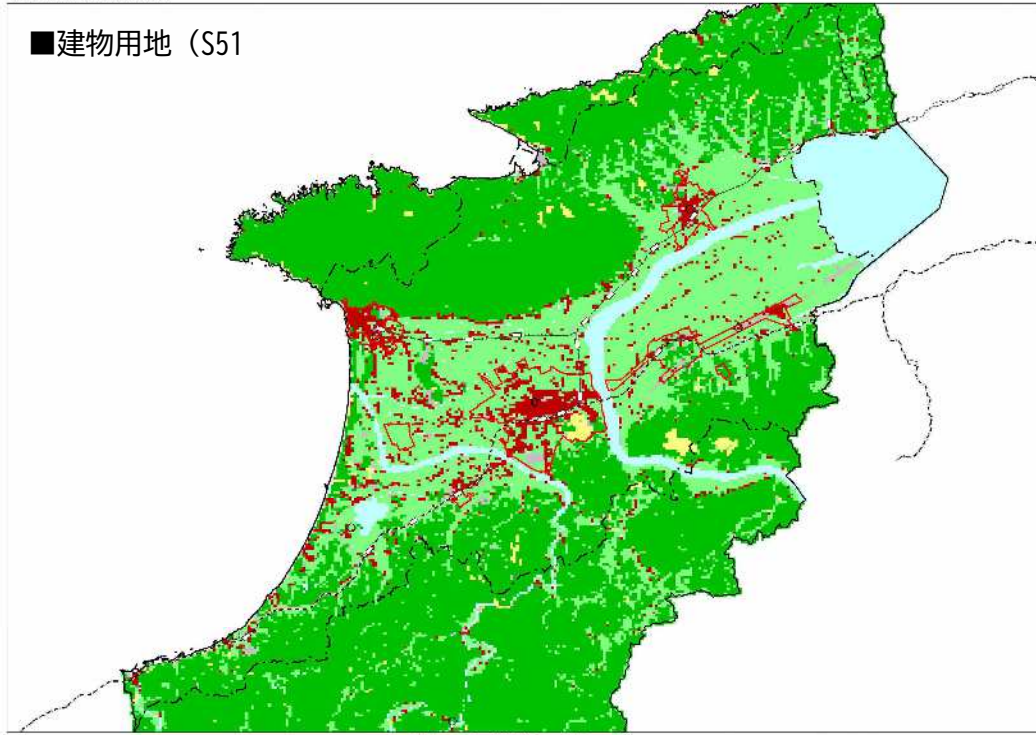
資料: 国土数値情報

【参考】出雲市

- ・昭和51年から令和3年までの建物用地の変遷をみると、**都市計画区域で2.5倍**
- ・松江市に比べ、**無秩序に拡大し、農地での散在が見られる。**

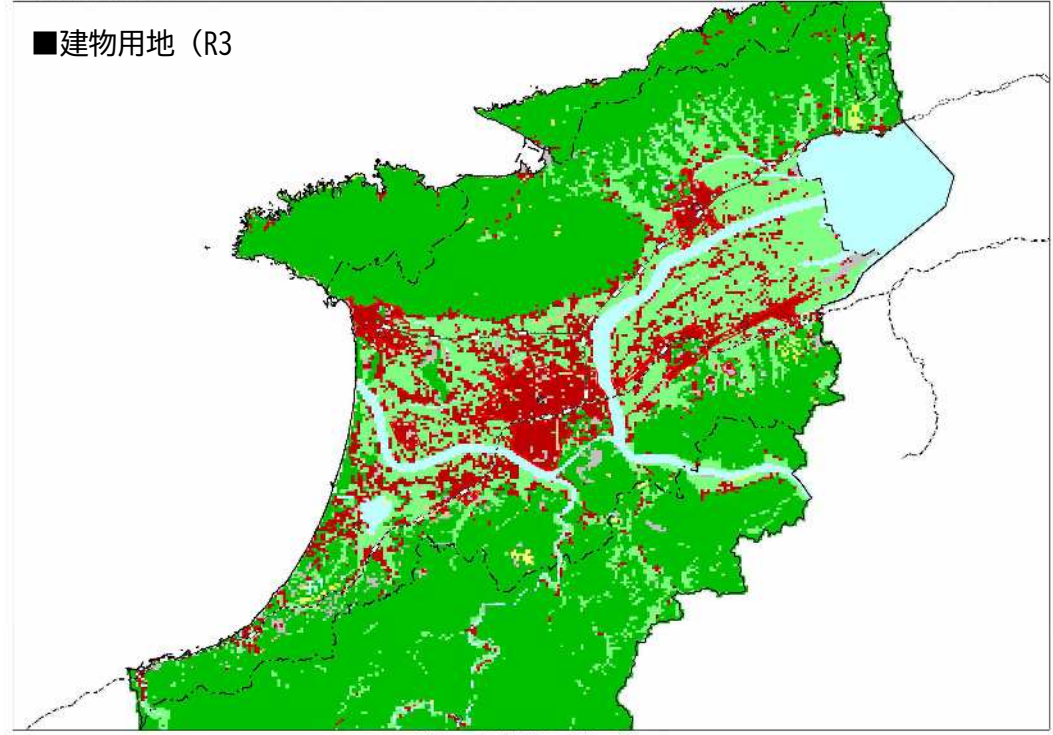
建物用地の変遷S51(出雲市)

■建物用地 (S51)



建物用地の変遷R3(出雲市)

■建物用地 (R3)



田・他農地		市役所(支所)	
森林		鉄道(JR)	
荒地		鉄道(一知電車)	
建物用地		緩和区域A区域(隣接・近接)	
幹線交通用地		緩和区域C区域(大規模既存集落)	
その他の用地		緩和区域D区域(既存集落)	
河川及び湖沼		都市機能誘導区域	
海浜		居住誘導区域	
ゴルフ場		市街化区域	
		用途地域指定区域	
		都市計画区域	
		行政区域	

■建物用地(出雲市)

単位:ha、%

	年	建物用地	区域	建物比率	R3/S51
都市計画区域	S51	2,219.0	31,435.0	7.1	2.5
	R3	5,437.0		17.3	
用途地域	S51	906.0	2,521.0	35.9	2.1
	R3	1,869.0		74.1	
用途白地地域	S51	1,313.0	28,914.0	4.5	2.7
	R3	3,568.0		12.3	

※都市計画の区分はR6時点

資料:国土数値情報

松江市

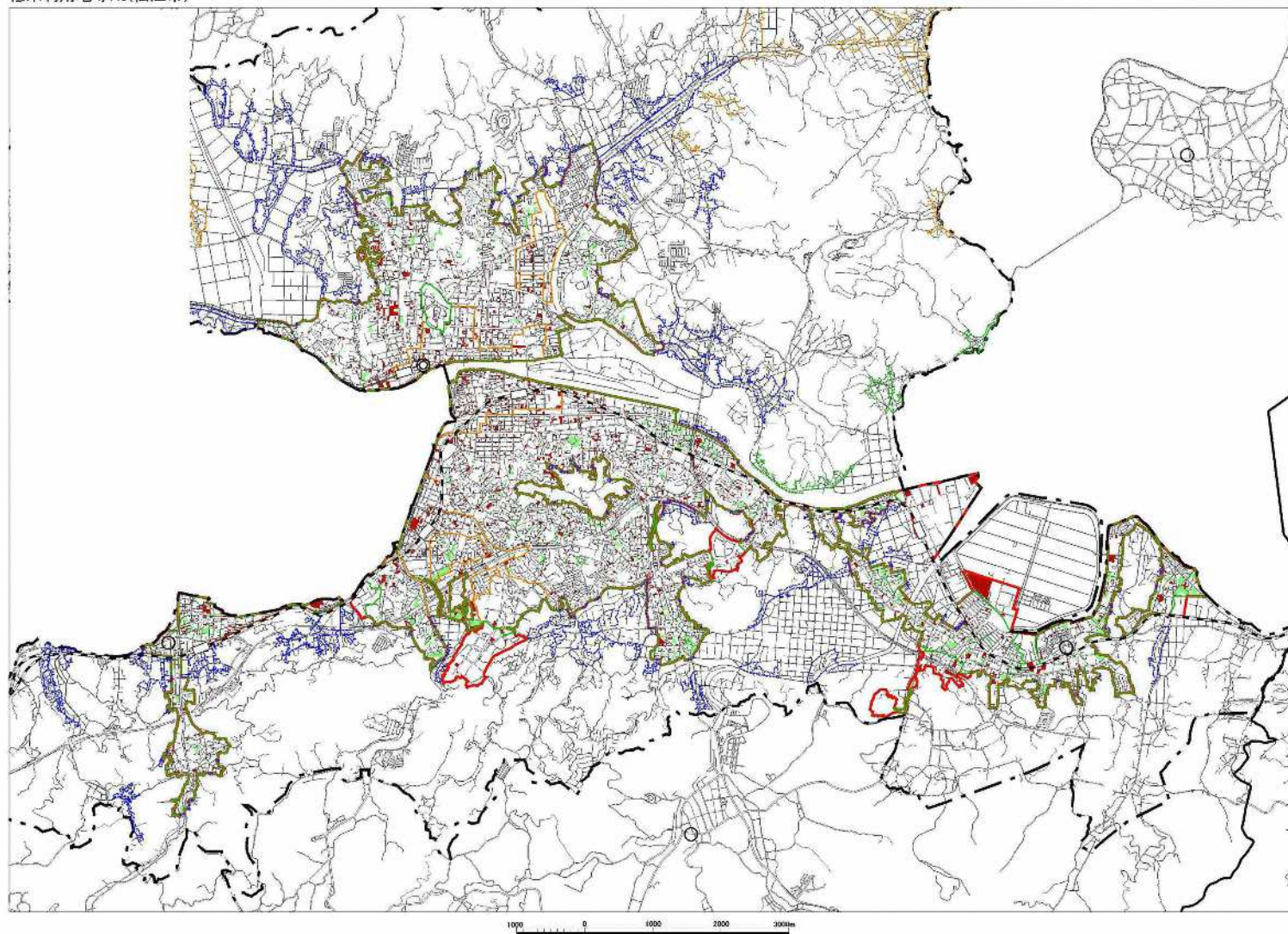
- ・松江市では市街化区域の**7.9%**が低未利用地等となっている

※低未利用地：
都市計画区域内で居住・事業目的などに使われていない土地のこと
(例：空地・空家・空き店舗・駐車場など)

低未利用地等R3(松江市)

田・畑	
その他の空地(※)	
市役所(支所)	
鉄道(JR)	
鉄道(一畑電車)	
緩和区域A区域 (隣接・近接)	
緩和区域C区域 (大規模既存集落)	
緩和区域D区域 (既存集落)	
都市機能誘導区域	
居住誘導区域	
市街化区域 用途地域指定区域	
都市計画区域	
行政区域	

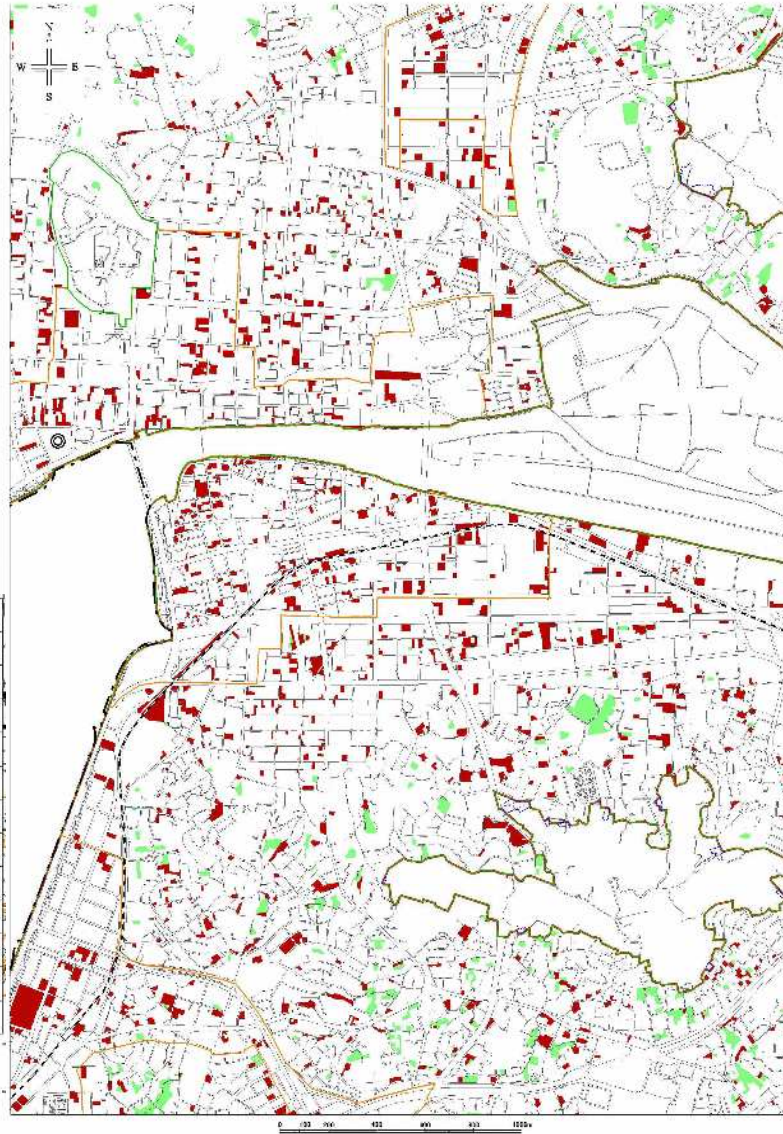
(※) その他の空地：
ゴルフ場、平面駐車場
改造中工事中の土地
建物跡地、資材置場など



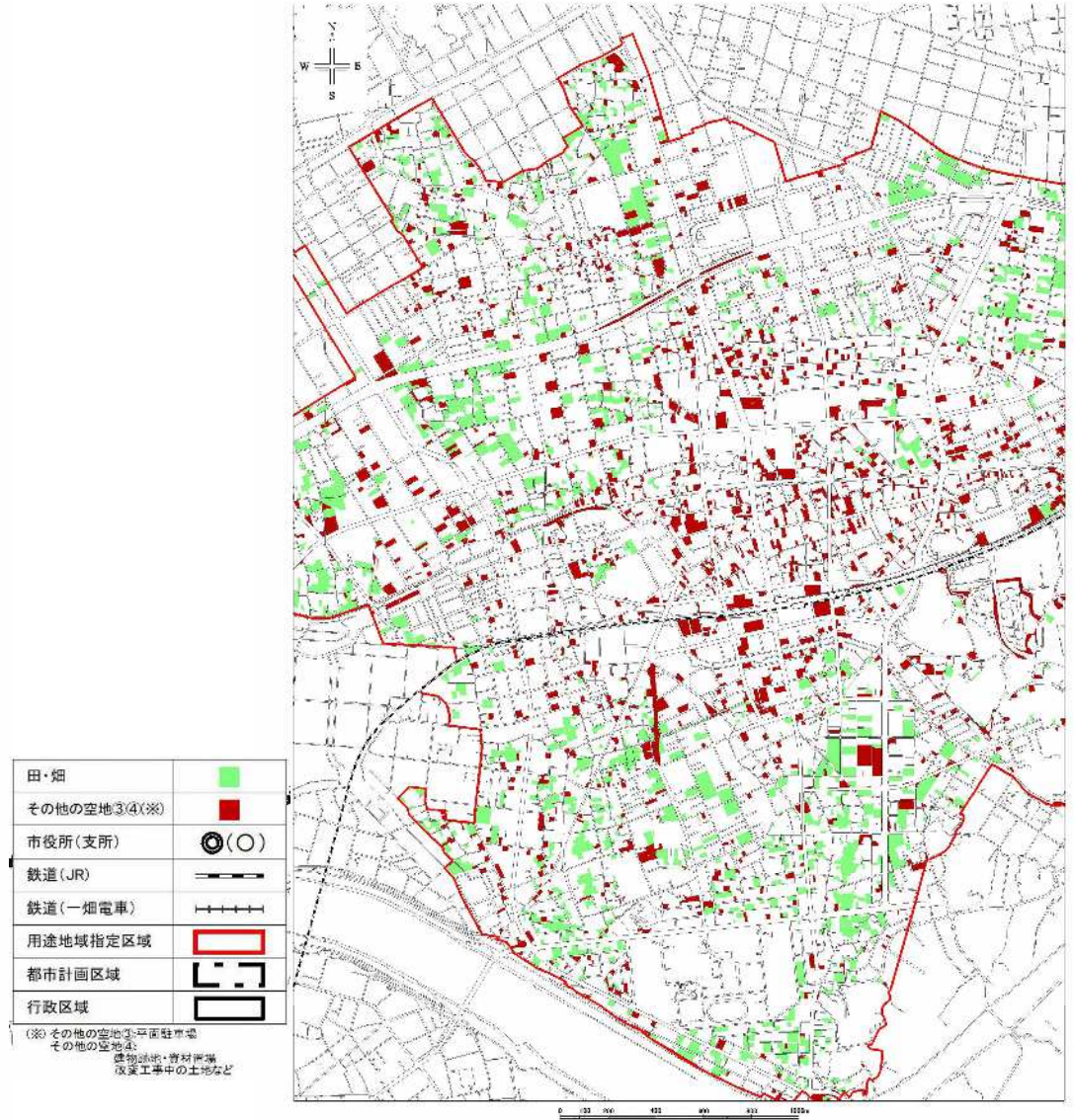
中心部の比較

・ 松江市と出雲市の中心部を比較すると、**出雲市の方が低未利用地が多い**

■低未利用地等（松江市）



■低未利用地等（出雲市）



松江市

第1回 委員会資料（松江市作成）より

都市施設の整備状況について

主に市街地部の整備率

・市街化区域における状況をみると、都市計画公園と汚水処理人口普及率で100%近い整備率、都市計画道路は約76%となっている。

・都市計画道路については、災害時の避難路や緊急輸送路といった防災対策の強化、渋滞緩和対策などの観点から、引き続き整備が必要である。

・現在事業中路線としては、松江北道路(市街化調整区域)、松江熊野線(市街化区域)、揖屋馬潟線(市街化区域+市街化調整区域)等がある。



都市計画道路(松江圏の幹線街路)の整備率 (R6.3末時点)

	市街化区域	市街化調整区域
計画延長(km)	103.95	23.17
改良済(km)	79.21	12.67
整備率(%)	76.2	54.7

出典:都市計画基礎調査

都市計画公園の整備率(市街化区域内) (R6.3末時点)

	箇所数	計画面積 (ha)	開設面積 (ha)	整備率(%)
街区公園	21	5.11	5.09	99.6
近隣公園	3	12.60	12.18	96.7
総合公園	3	61.48	60.88	99.0
運動公園	1	35.30	35.30	100
合計	28	114.49	113.45	99.1

出典:松江市資料

汚水処理人口普及率 (R6.3末時点)

地区名	普及率(%)
松江	97.7
玉湯	99.3
東出雲	99.9

出典:上下水道事業年報

出雲市

都市施設の整備状況について

主に市街地部の整備率

都市計画道路の整備率をみると、用途地域では87.1%、用途白地地域では89.7%となっている。

都市計画公園の整備率をみると、街区公園は97.4%、近隣公園は100%、地区公園は14.3%、総合公園は96.6%となっている。

汚水処理人口普及率は90.2%となっている。

都市計画道路（出雲市の幹線街路）の整備率（R6.3末時点）

	用途地域	用途白地地域
計画延長 (km)	70.97	28.20
改良済 (km)	61.80	25.29
整備率 (%)	87.1	89.7

出典：R6都市計画現況調査

都市計画公園の整備率（用途地域内）（R6.3末時点）

	箇所数	計画面積 (ha)	開設面積 (ha)	整備率 (%)
街区公園	69	13.70	13.35	97.4
近隣公園	2	4.10	4.10	100.0
地区公園	0	0.70	0.10	14.3
総合公園	3	41.30	39.90	96.6
運動公園	0	0.00	0.00	0.0
合計	74	59.80	57.45	96.1

出典：R6都市計画現況調査

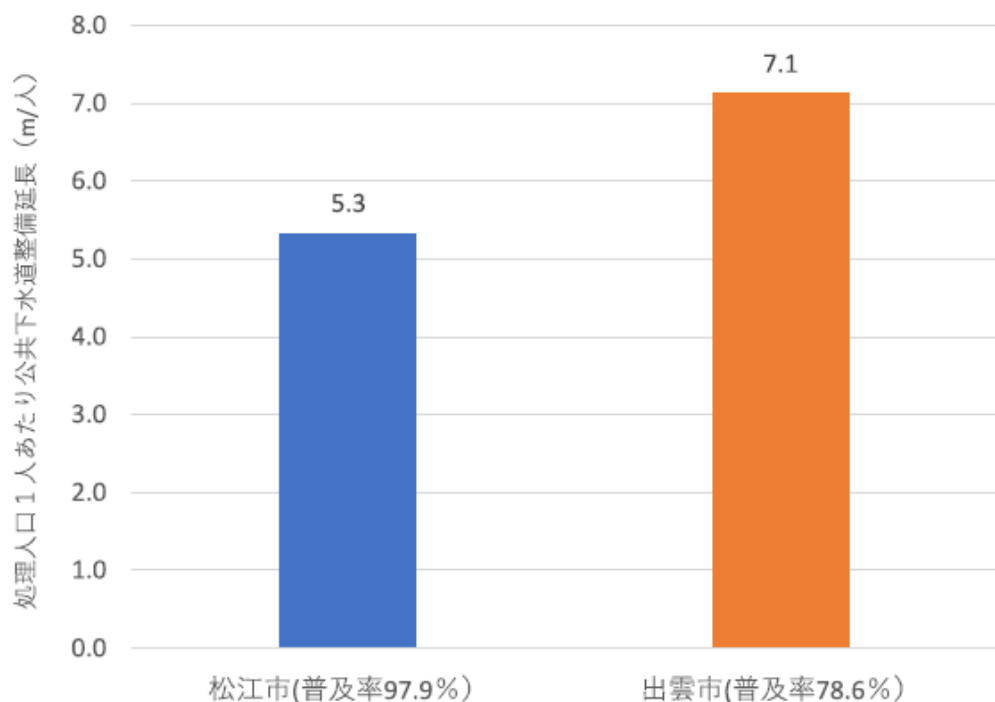
汚水処理人口普及率（R6.3末時点）

地区名	普及率 (%)
出雲市	90.2%

出典：上下水道事業年報

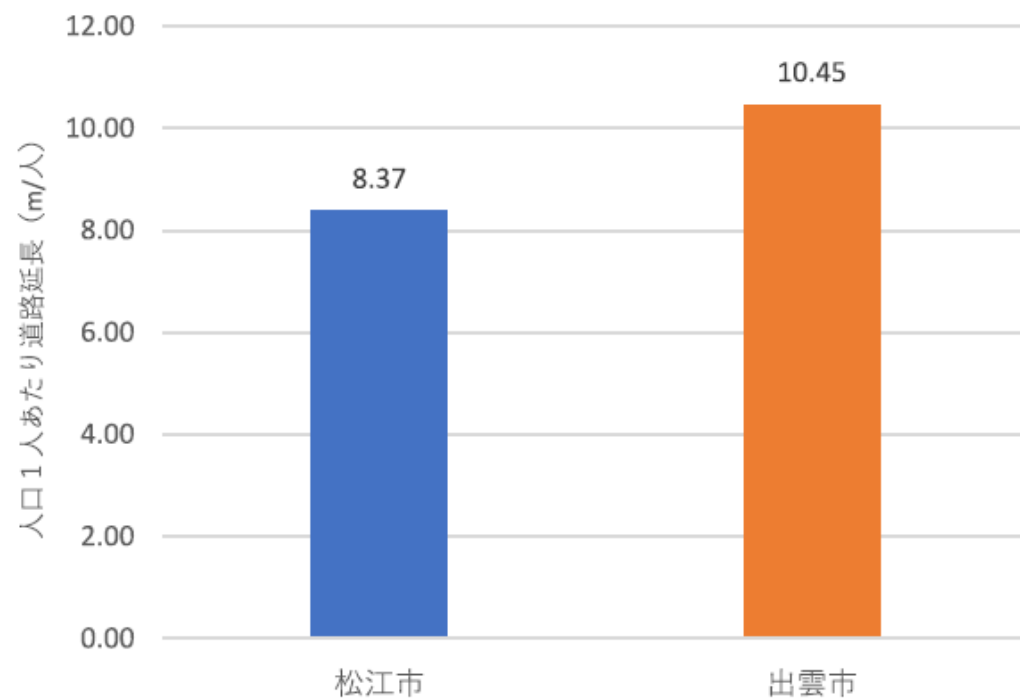
松江市のインフラ維持管理量は少ない

- ・松江市の公共下水道普及率は高く、人口あたり公共下水道延長は短い。
- ・人口あたり道路延長も短く、人口あたりのインフラ維持管理量は少ない。



処理人口1人あたり公共下水道整備延長

※公共下水道の普及率は(処理人口)／(計画区域内人口)で算出
 出典:(公共下水道整備延長)松江市上下水道局・出雲市上下水道局提供資料から都市政策課で作成(令和3年度末)








人口1人あたり道路延長

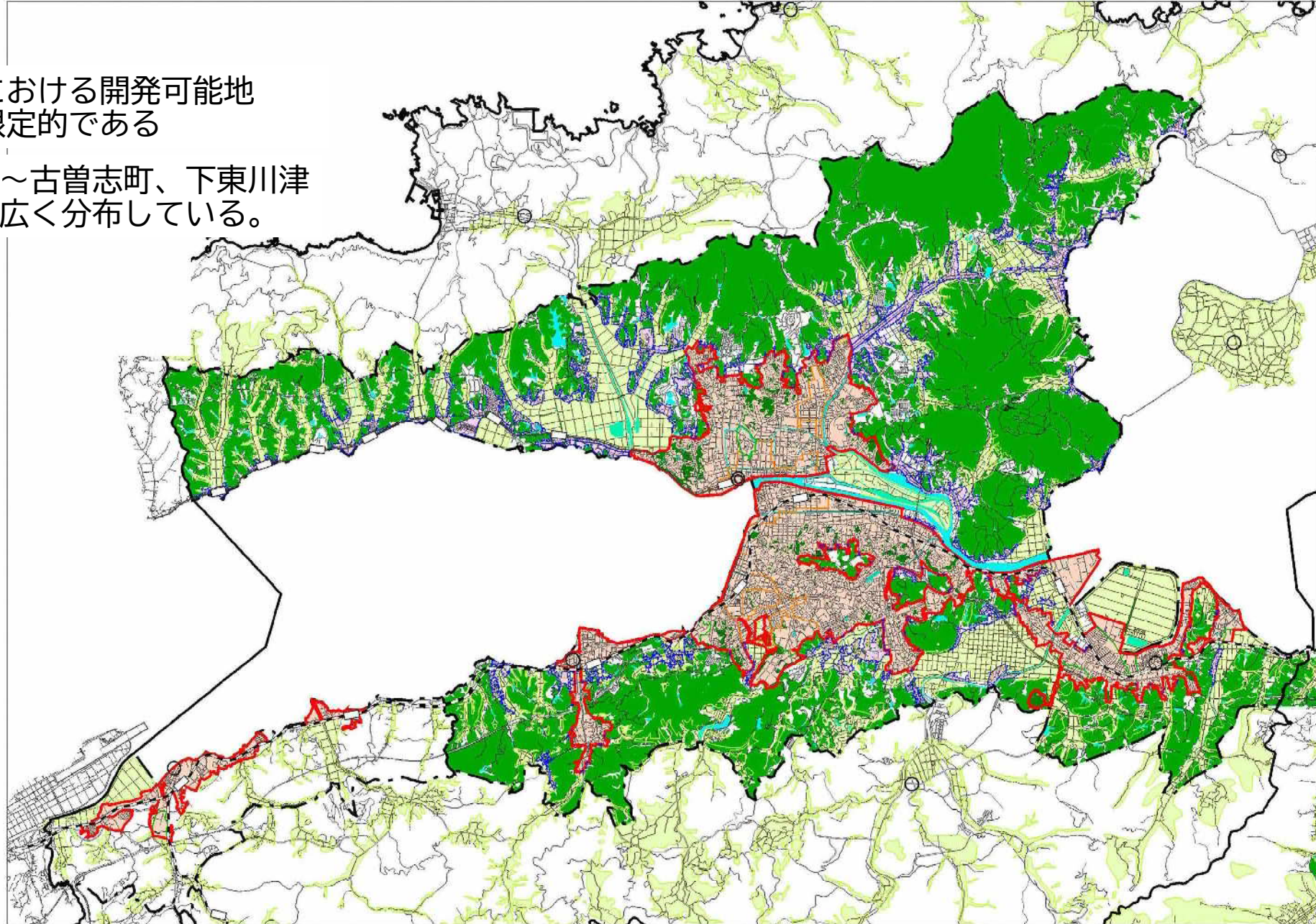
※道路延長は(財)日本デジタル道路地図協会の全国デジタル道路地図データベース(H22年3月版)の道路網データを原資料として算出したもの
 出典:(道路延長)国土交通省都市モニタリングシート(人口)令和2年度国勢調査

松江市

農用地区域の指定状況(松江市)

- ・市街化調整区域における開発可能地(図中の白地)は限定的である
- ・農用地は、浜佐陀～古曾志町、下東川津～本庄町、竹矢町に広く分布している。

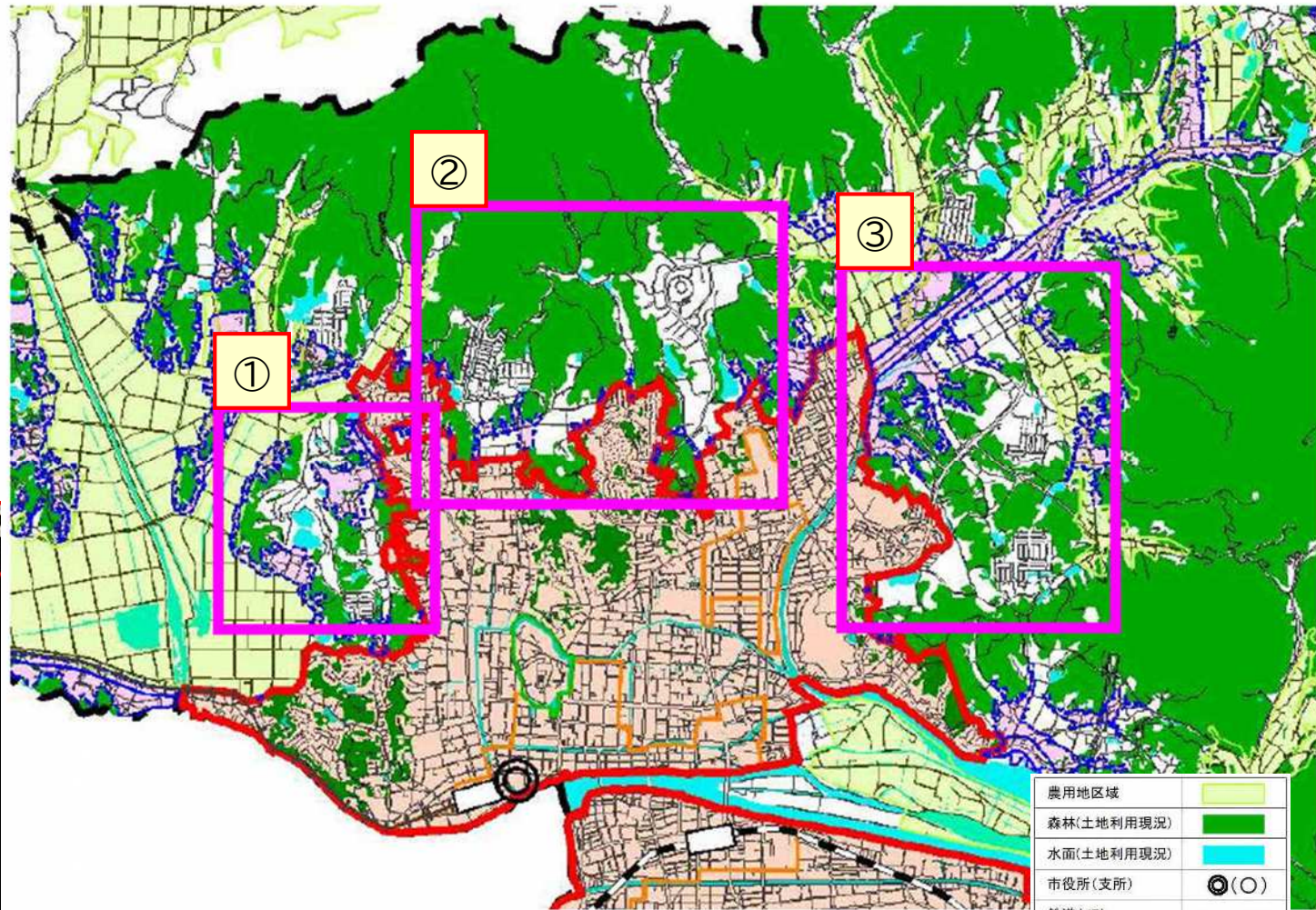
農用地区域	
森林(土地利用現況)	
水面(土地利用現況)	
市役所(支所)	
鉄道(JR)	
鉄道(一畑電車)	
緩和区域	
都市機能誘導区域	
居住誘導区域	
市街化区域 用途地域指定区域	
都市計画区域	
行政区域	



松江市

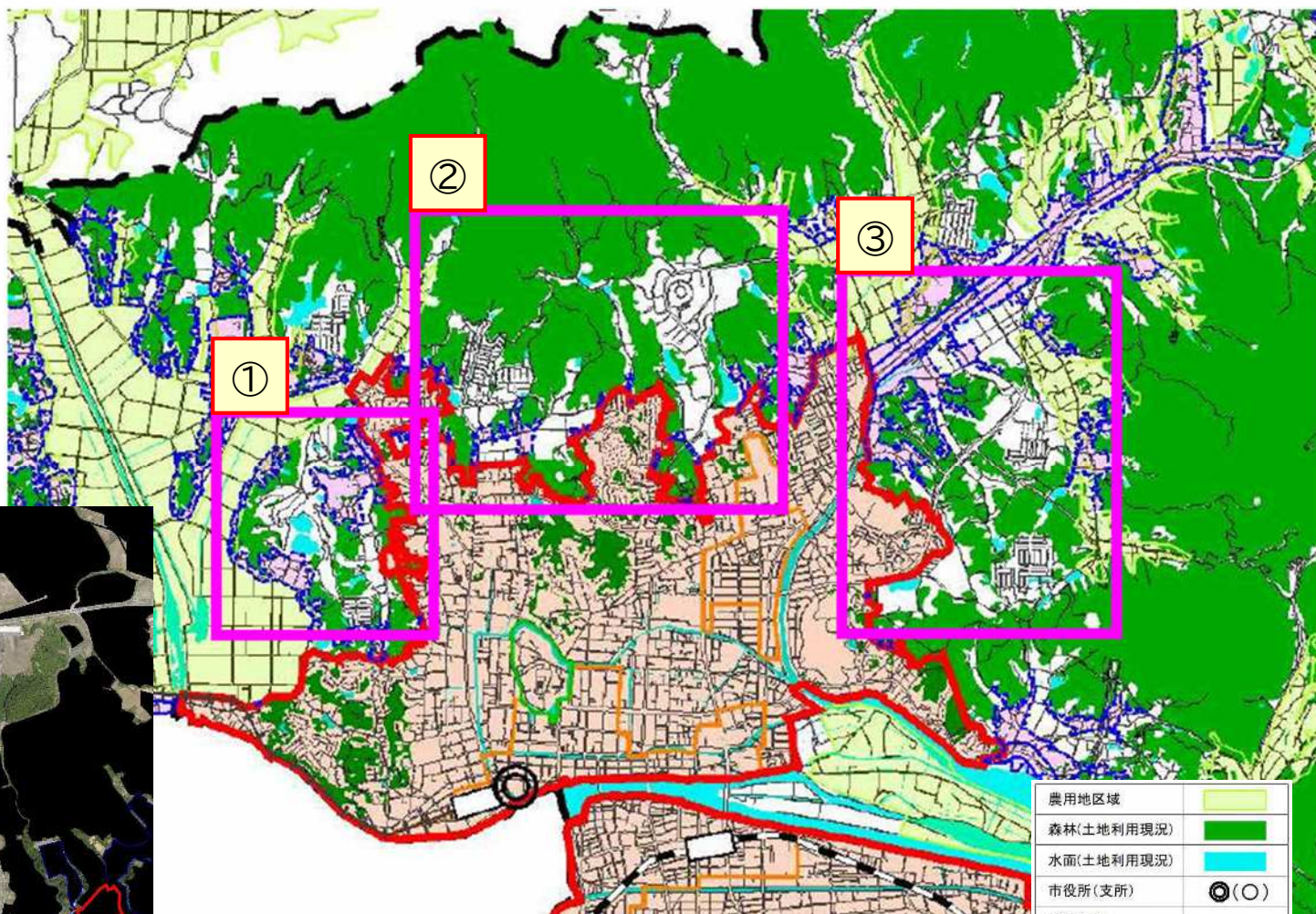
- ・橋北地域では、「①比津町周辺」や「②法吉町・北陵町周辺」「③下東川津町周辺」に一団の開発可能地（白地部分）が存在するが、実態として既に開発された区域が多い。

①比津町周辺



農用地区域	
森林(土地利用現況)	
水面(土地利用現況)	
市役所(支所)	
鉄道(JR)	
鉄道(一畑電車)	
緩和区域	
都市機能誘導区域	
居住誘導区域	
市街化区域 用途地域指定区域	
都市計画区域	
行政区域	

松江市



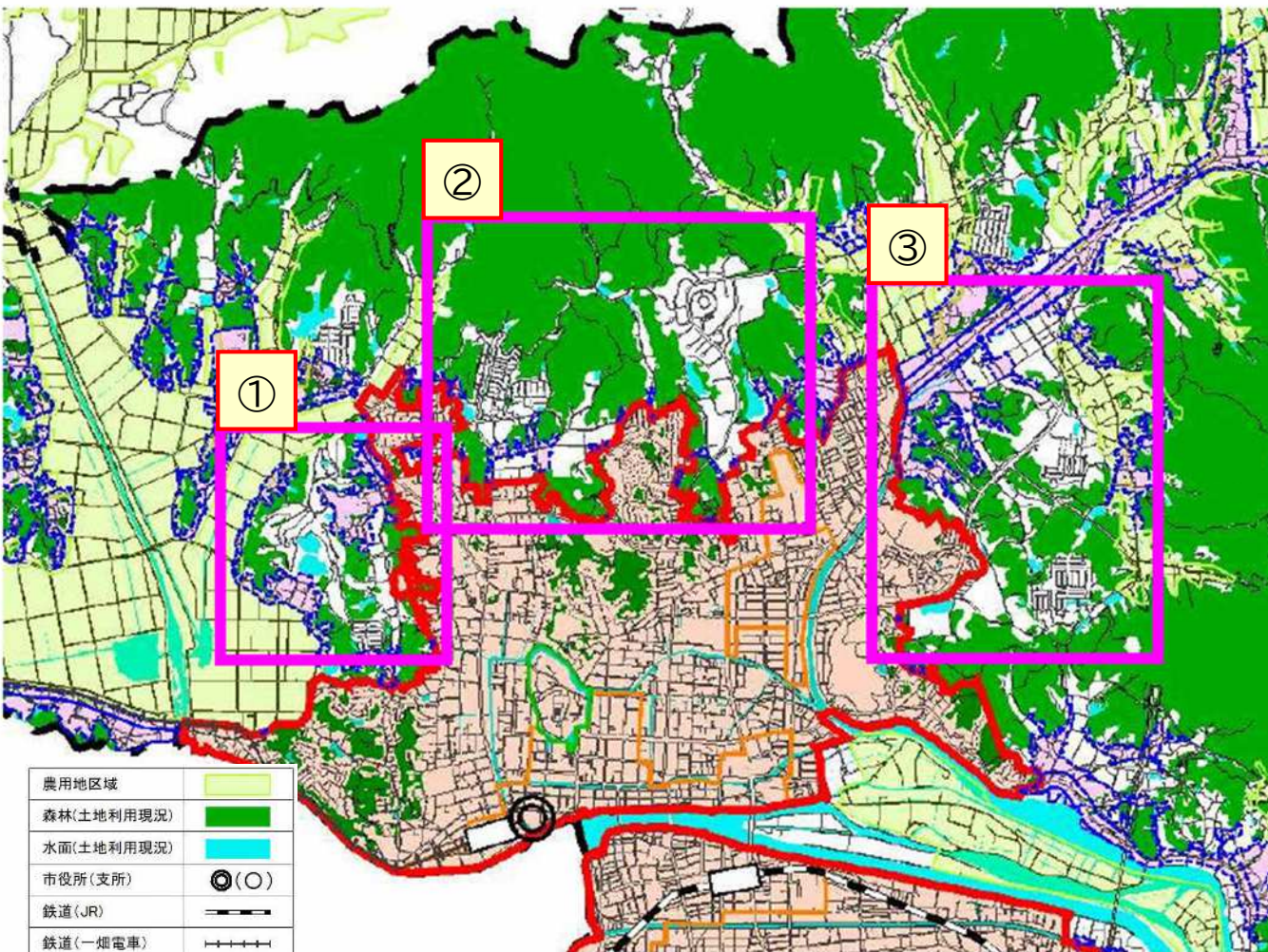
②法吉町・北陵町周辺



農用地区域	
森林(土地利用現況)	
水面(土地利用現況)	
市役所(支所)	
鉄道(JR)	
鉄道(一畑電車)	
緩和区域	
都市機能誘導区域	
居住誘導区域	
市街化区域 用途地域指定区域	
都市計画区域	
行政区域	

松江市

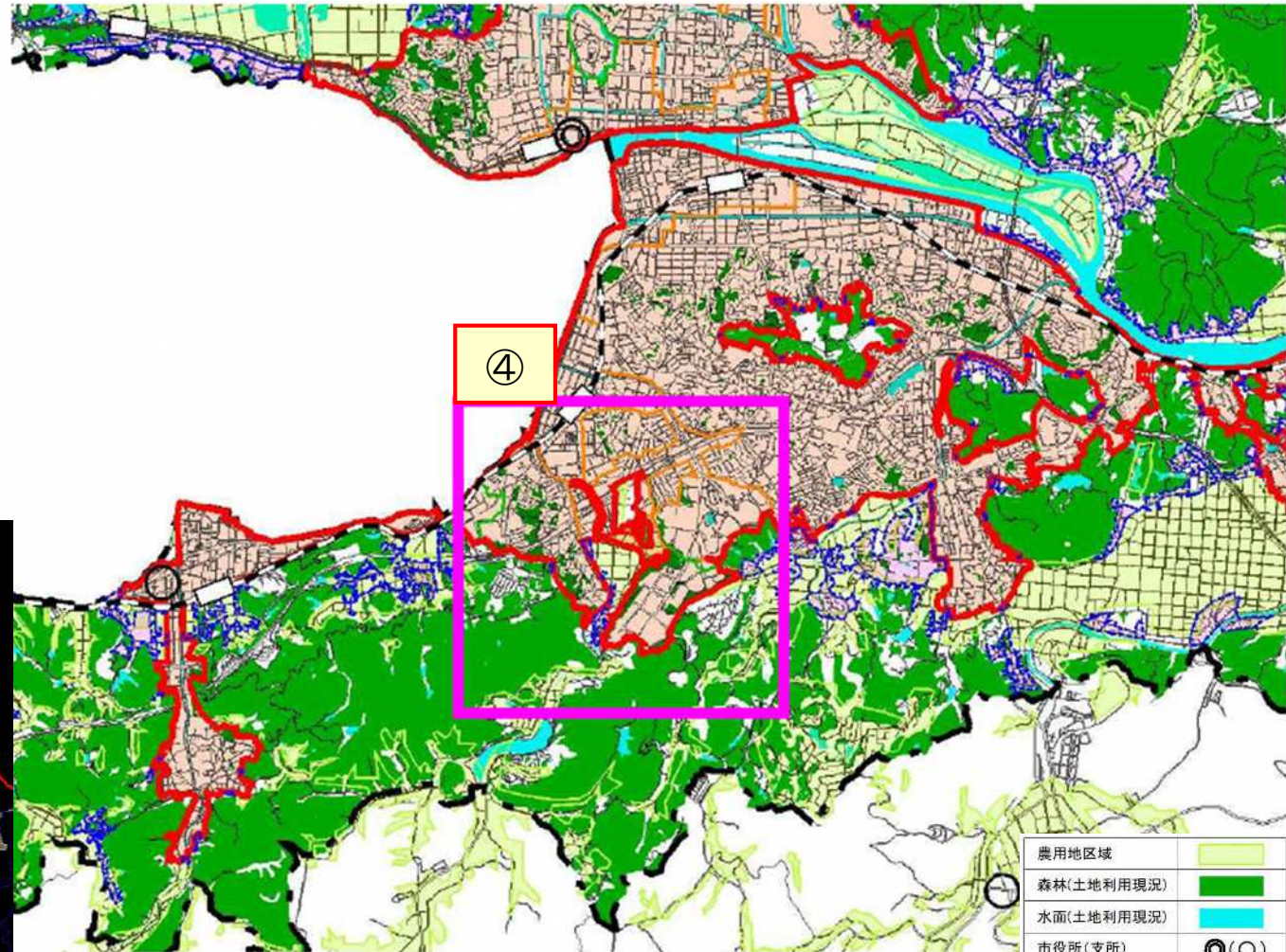
③東川津町周辺



松江市

- ・市街化調整区域の橋南地域には、一団の開発可能地（白地部分）は少なく、農用地や森林が広がっている。

④乃白町周辺



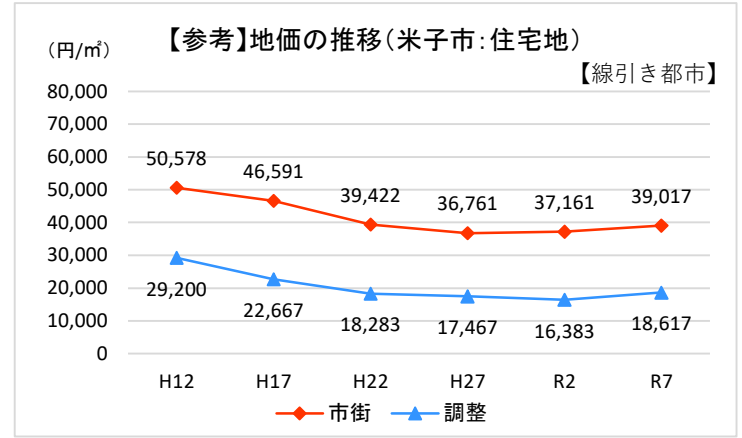
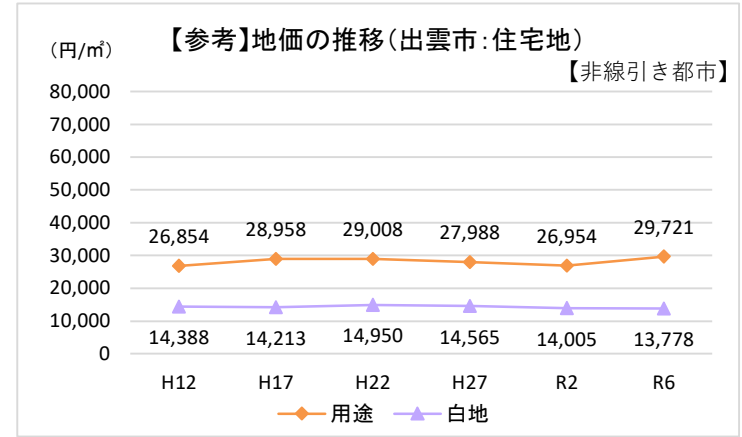
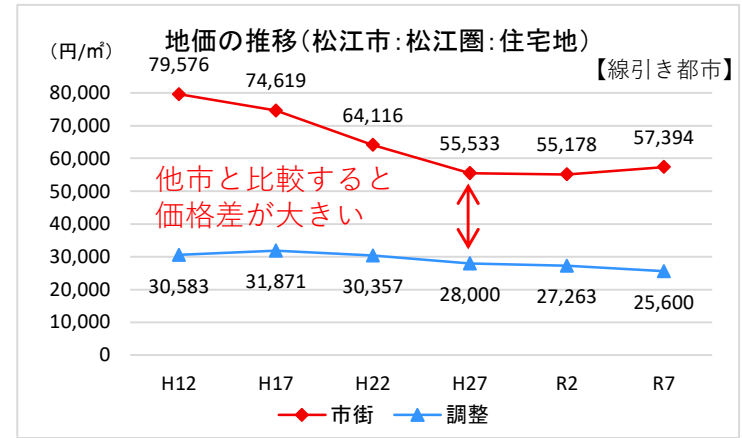
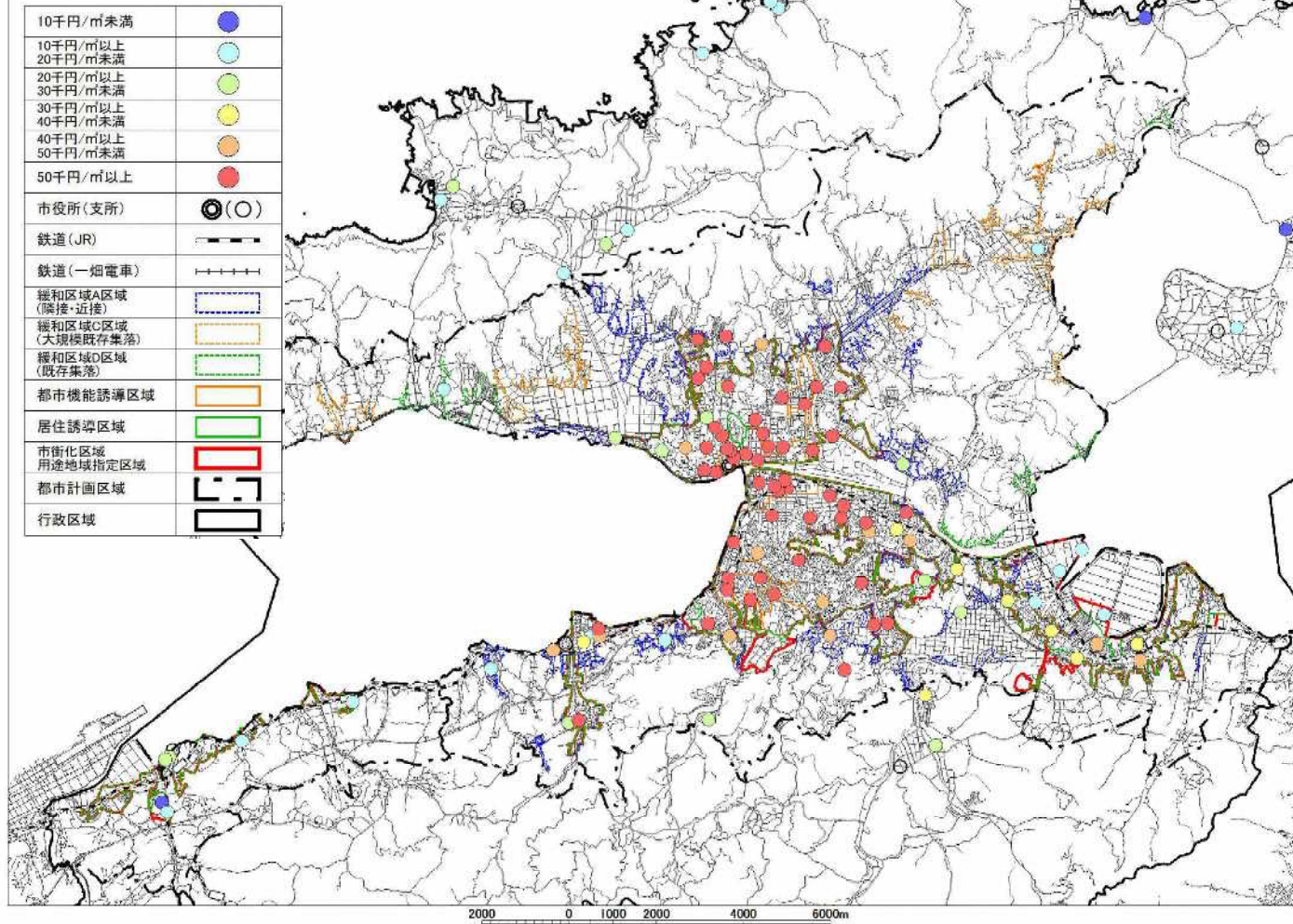
農用地区域	
森林(土地利用現況)	
水面(土地利用現況)	
市役所(支所)	
鉄道(JR)	
鉄道(一畑電車)	
緩和区域	
都市機能誘導区域	
居住誘導区域	
市街化区域 用途地域指定区域	
都市計画区域	
行政区域	

- ・松江市の市街化調整区域には、一団の開発可能地（白地部分）は少なく、**無秩序に市街地が広がっていく可能性は高くない**と想定される。
- ・ただし、農用地区域には1種～3種農地が混在しているため、農業政策次第で拡散する可能性はあり。

松江市

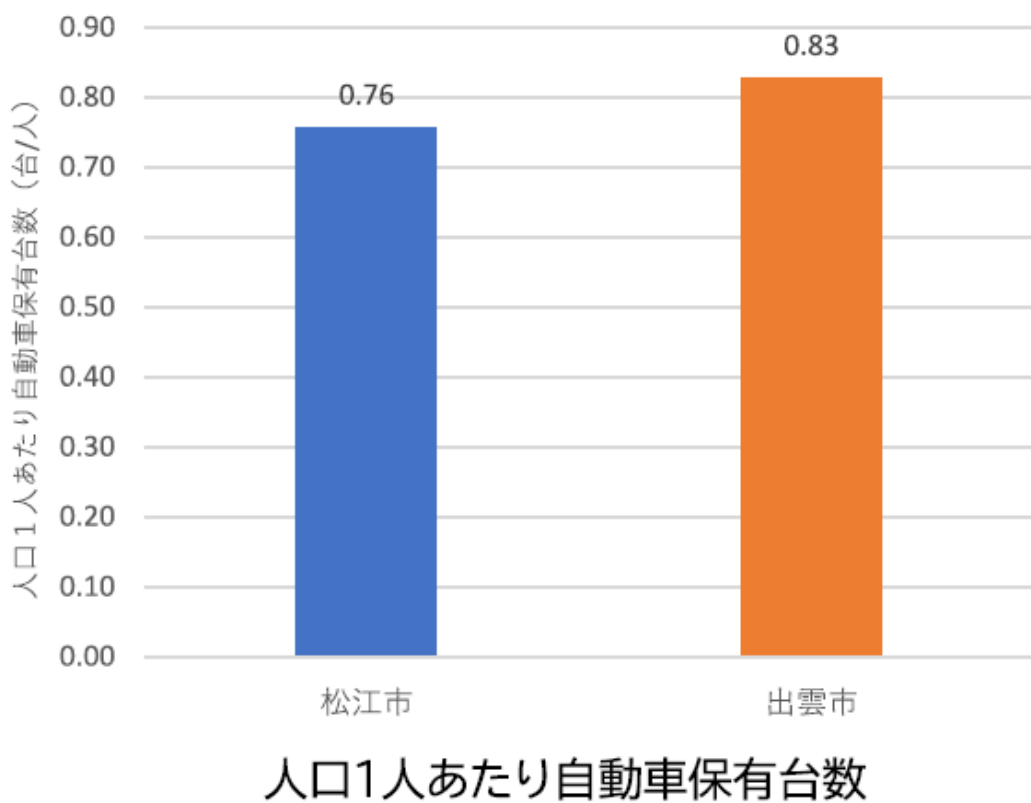
- ・松江市における市街化区域の住宅地の地価推移は減少傾向であったが、平成27年より**微増傾向**
- ・市街化調整区域では、緩和区域が制定された平成14年のあと、平成17年に微増し、その後は減少傾向

地価の状況R7(松江市)

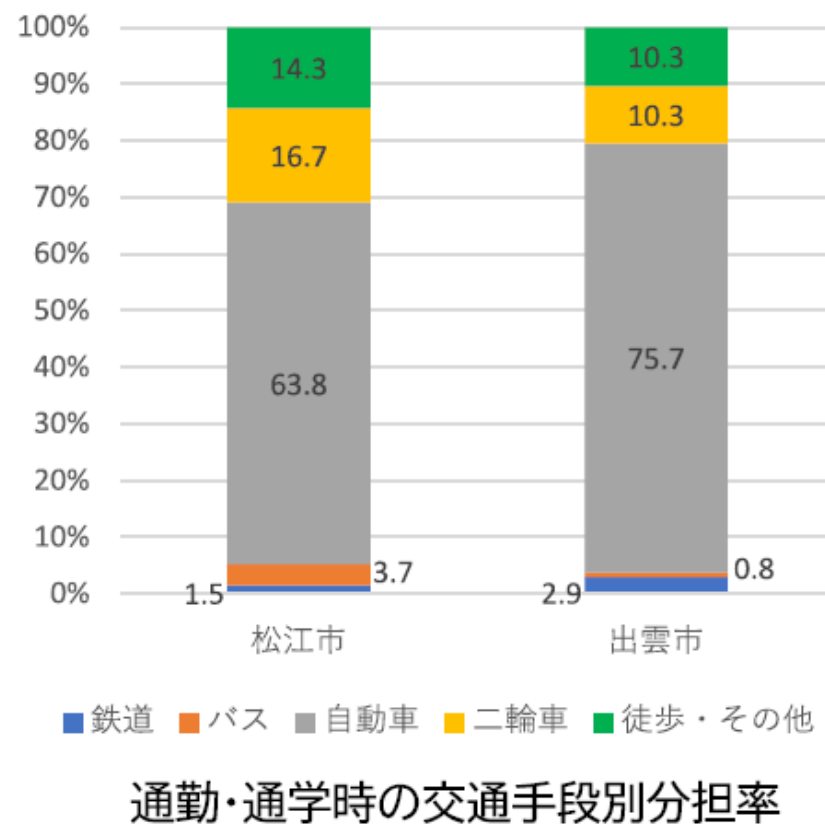


松江市はバスや徒歩の分担率が高い

・松江市の人口あたりの自動車保有台数や自動車分担率は出雲市に比べると低く、バスや二輪車、徒歩の分担率が高い。



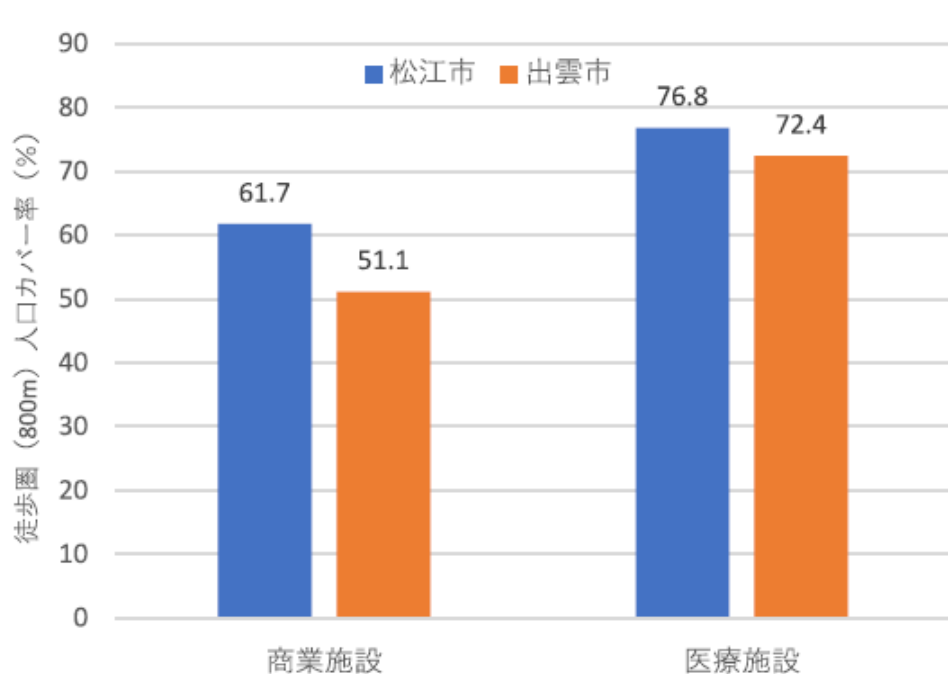
出典:島根統計情報データベース(令和3年3月時点)



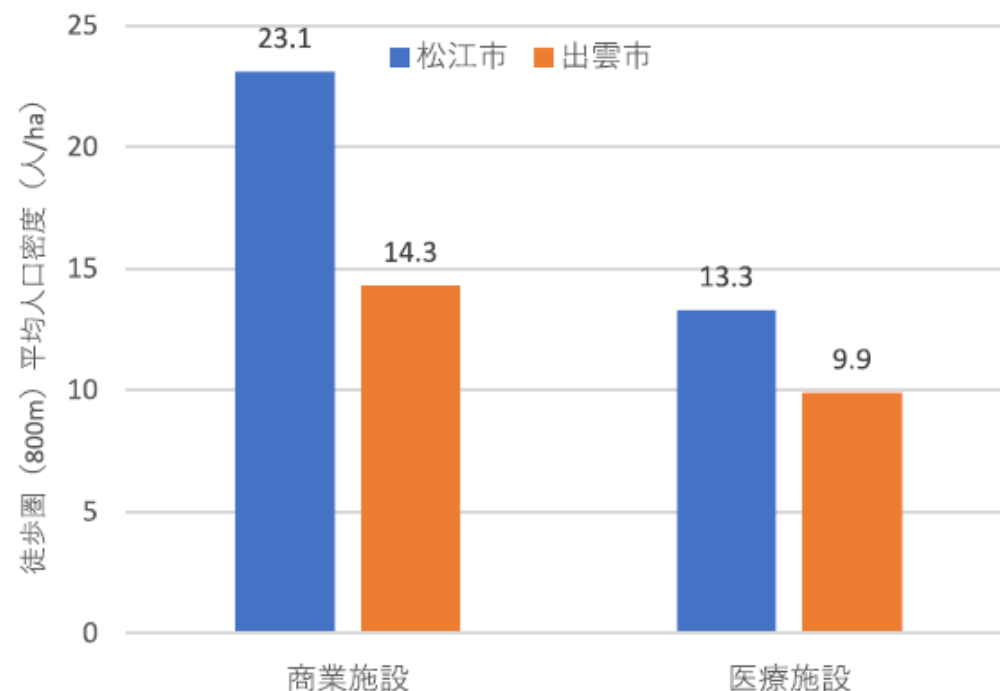
出典:国土交通省都市モニタリングシート(平成22年国勢調査)

松江市は徒歩での利便性が比較的高い

- ・松江市の生活利便施設の人口カバー率や徒歩圏内人口密度は高く、徒歩での利便性が高い。
- ・線引きされている松江市はまとまりのあるコンパクトな市街地が形成されている。



商業施設・医療施設の
徒歩圏(800m)人口カバー率



商業施設・医療施設の
徒歩圏(800m)平均人口密度(人/ha)

※平成26年時点データ

※商業施設とは専門・総合スーパー、百貨店

医療施設とは病院・診療所で内科または外科を有する施設

出典:国土交通省都市モニタリングシート

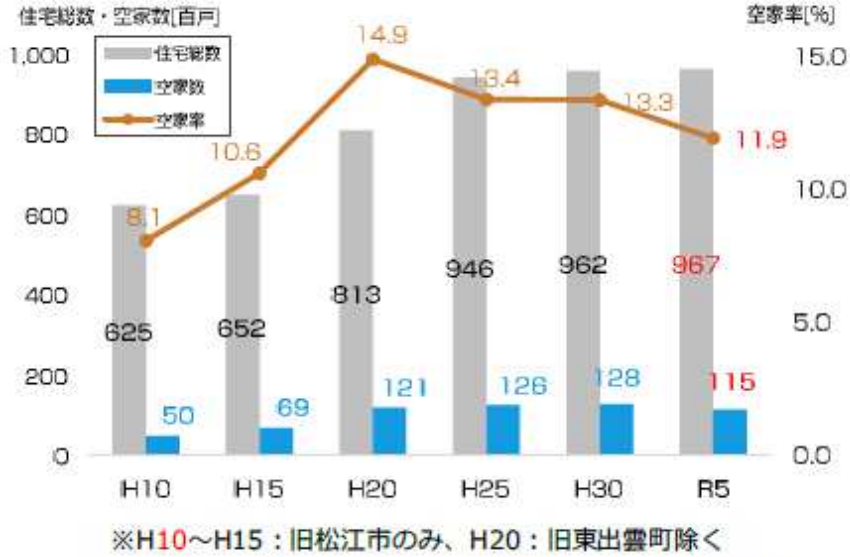


図1 松江市の住宅総数、空家数及び空家率の推移



図2 松江市の住宅総数、総世帯数及び1世帯あたり住宅数の推移

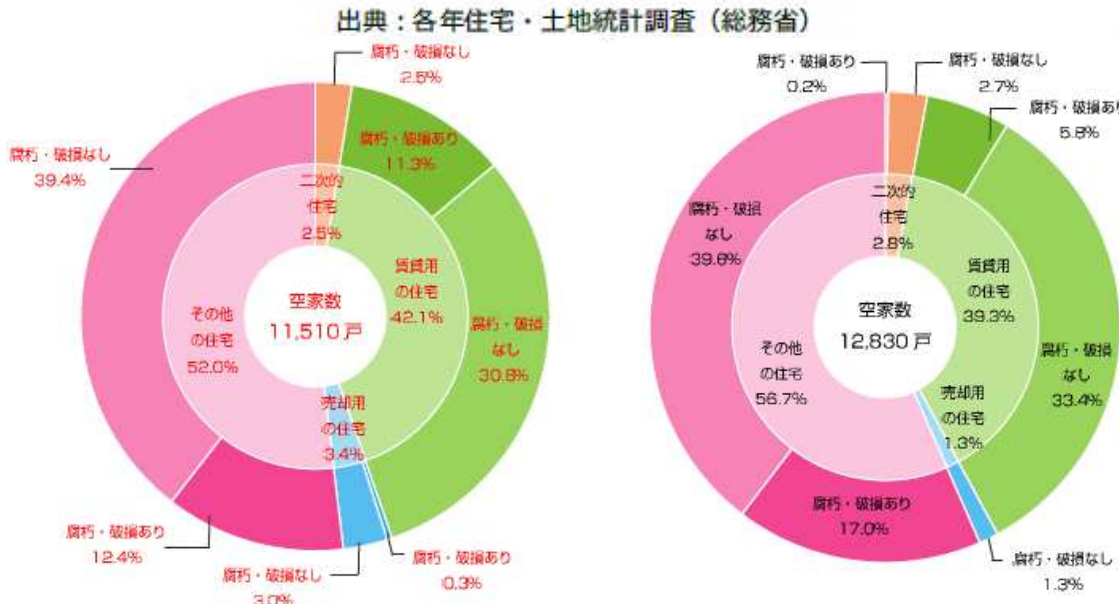
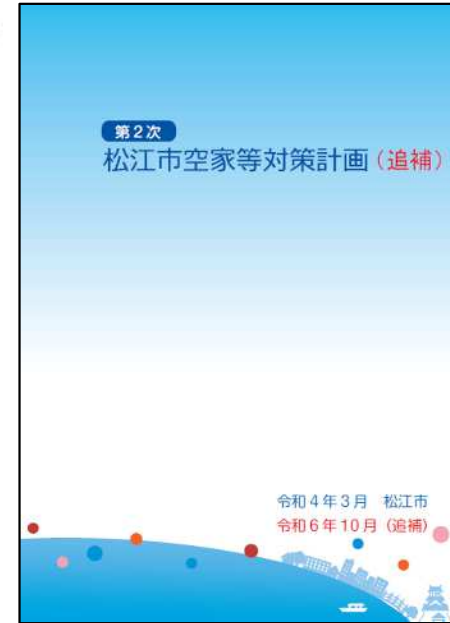


図3 松江市の種類別空家数 (R5)

出典：R5年住宅・土地統計調査(総務省)

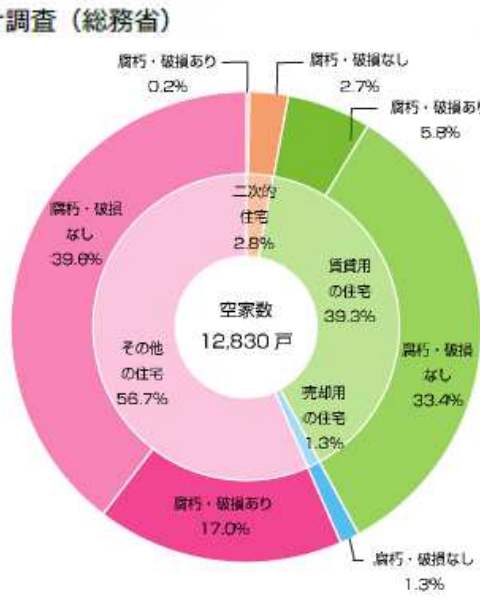


図4 松江市の種類別空家数 (H30)

出典：H30年住宅・土地統計調査(総務省)

○図-1から空家数が緩やかではあるが増加している。ただし、H30～R5では減少している。
 今後、人口減少や核家族化が進むことで空家がさらに増加していくことが懸念される。
 ○種類別空家数を見ると、その他の住宅が増加傾向にあり、建物の状態が悪いものも多く、今後、老朽化した空家が増加していくことが懸念される。

表1 空家の建て方別「腐朽・破損の有無」(H30・R5) ※木造以外の建物構造の住宅

建物構造：木造以外	H30		R5	
	戸建	長屋・共同住宅	戸建	長屋・共同住宅
腐朽・破損あり	50	790	60	1,080
	840		1,140	
腐朽・破損なし	170	4,040	250	3,290
	4,210		3,540	

出典：H30・R5年住宅・土地統計調査(総務省)

※「その他の住宅」とは【住宅・土地統計調査用語の解説(総務省)】

「二次的住宅」「賃用の住宅」「売却用の住宅」以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など。(注：空家の区分の判断が困難な住宅を含む。)

表－松江市内の空家等の可能性のある住宅数

ブロック	公民館区	空家等の可能性あり(※1)			
		R3.3時点 [件]	R6.3時点 [件]	増減件数 [件] (*2)	増減率 [件] (*3)
松東	川津	205	218	13	6.0%
	朝酌	27	31	4	12.9%
	持田	75	79	4	5.1%
	本庄	171	184	13	7.1%
	島根	228	255	27	10.6%
	美保間	411	432	21	4.9%
	八束	139	162	23	14.2%
中央	城東	462	496	34	6.9%
	城北	270	295	25	8.5%
	城西	458	478	20	4.2%
	白湯	352	370	18	4.9%
	朝日	239	258	19	7.4%
	雑賀	441	474	33	7.0%
松北	法吉	201	226	25	11.1%
	生馬	46	50	4	8.0%
	古江	78	83	5	6.0%
	大野	79	88	9	10.2%
	秋鹿	98	97	-1	-1.0%
	鹿島	253	273	20	7.3%
松南	津田	390	425	35	8.2%
	古志原	283	301	18	6.0%
	竹矢	118	137	19	13.9%
	大庭	163	166	3	1.8%
	八雲	223	226	3	1.3%
	東出雲	79	112	33	29.5%
湖南	乃木	386	405	19	4.7%
	忌部	22	27	5	18.5%
	玉湯	46	55	9	16.4%
	穴道	157	196	39	19.9%

(※1)既に更地になった可能性のあるものも含まれている。

(※2)R3.3末からR6.3末の増減件数 (※3)R3.3末からR6.3末の増減率

○空家等の可能性のある住宅(1年以上継続して水道が閉栓されている住宅)が市全域に分布してる。

特に、**市中心部の市街化区域に多く分布**している。

○島根半島の漁村集落や、中山間部、国道431号沿線においても分布がみられる。

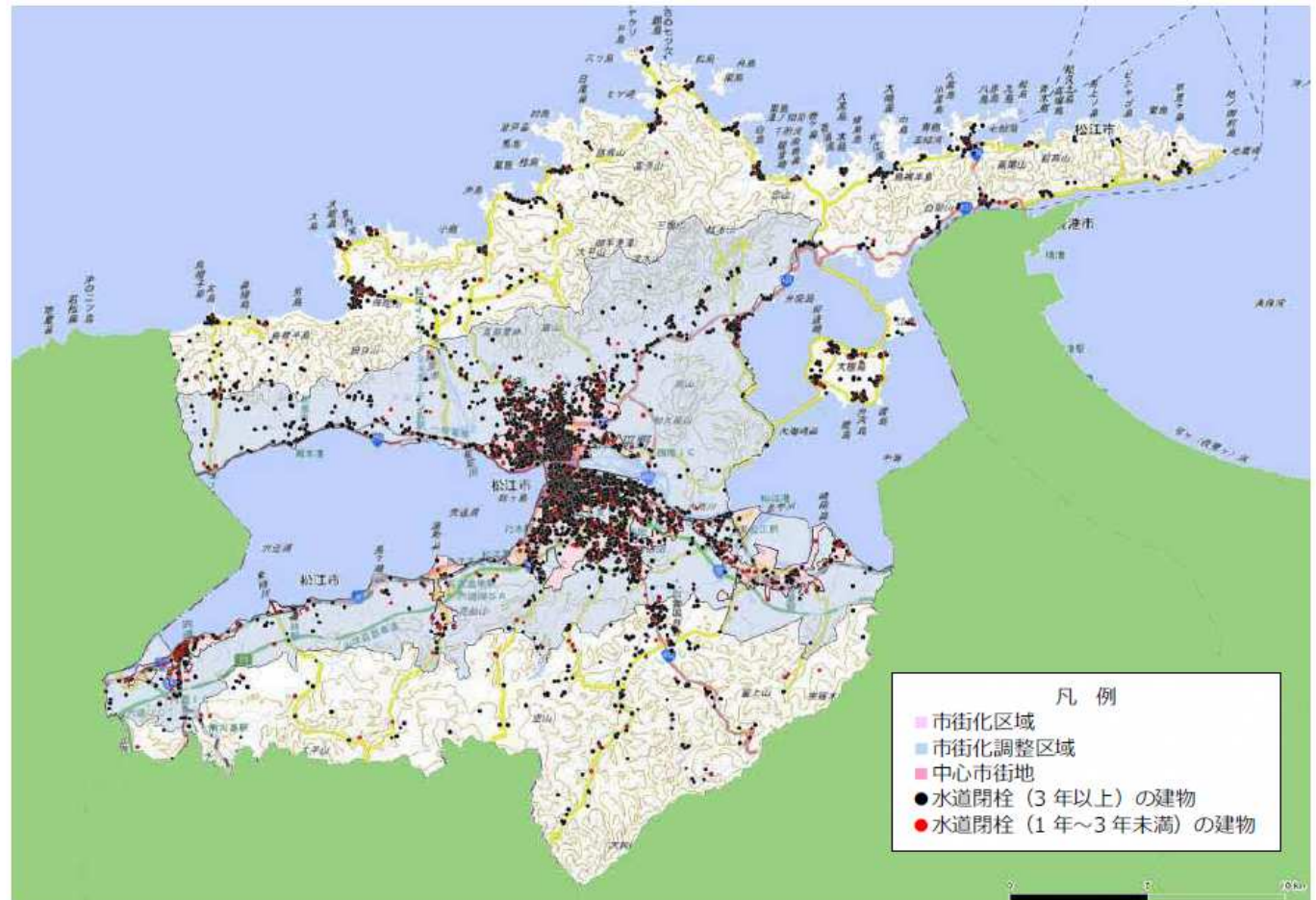


図5 空家等の可能性のある住宅の分布 (市全域) 令和6年3月末時点

- 松江市内には97棟の分譲マンションが立地。(R3.9現在)
 全ての分譲マンションが市街化区域内に立地。
- 建築年数は20年以上のマンションの割合が高い。(最古は39年)
- 空室については、9割以上で空室が無い状態。

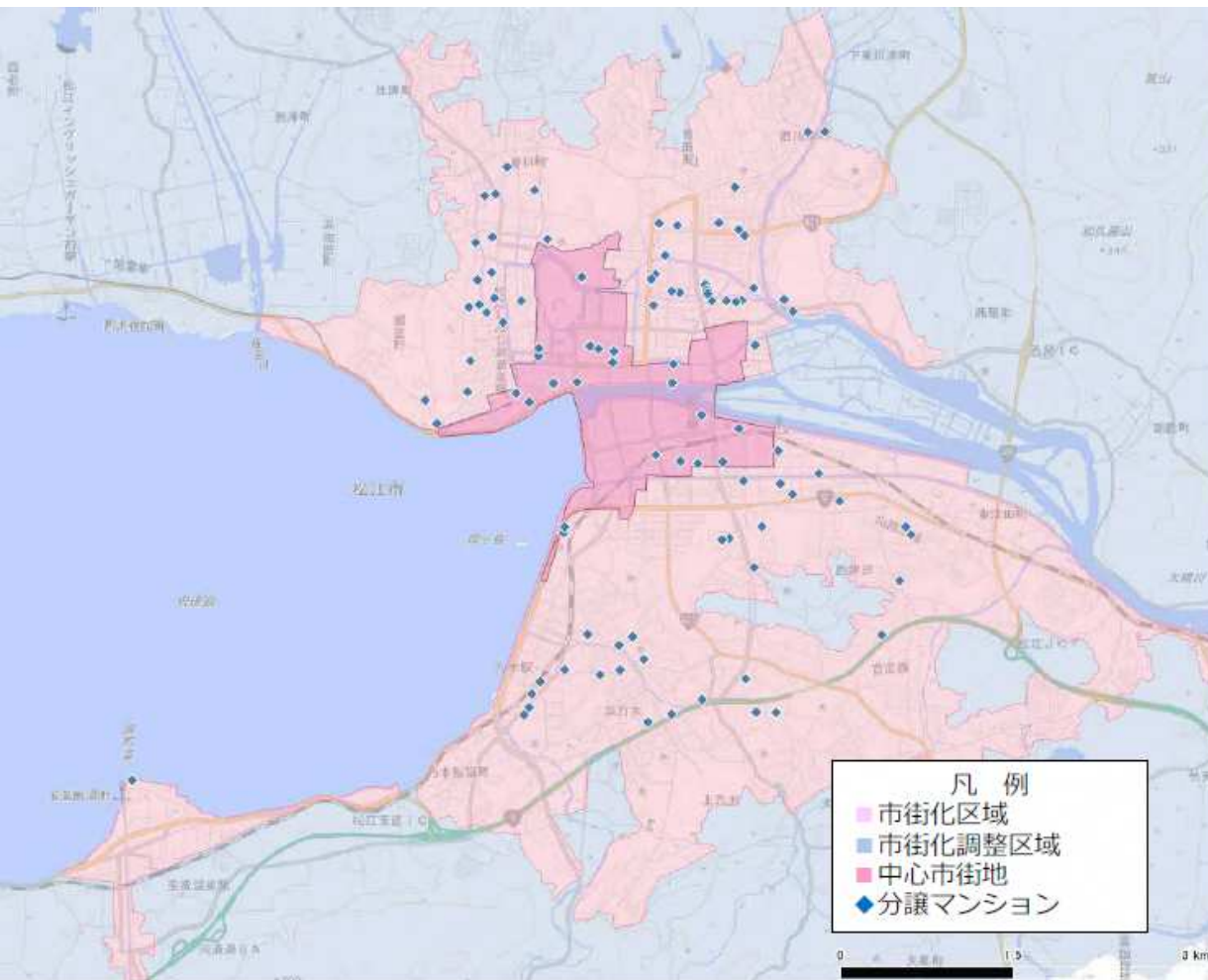


図-1 分譲マンションの分布

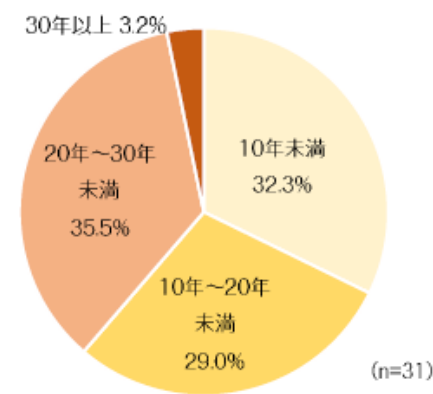


図-2 分譲マンション建築年数

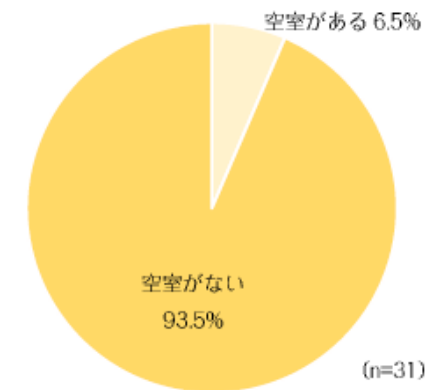


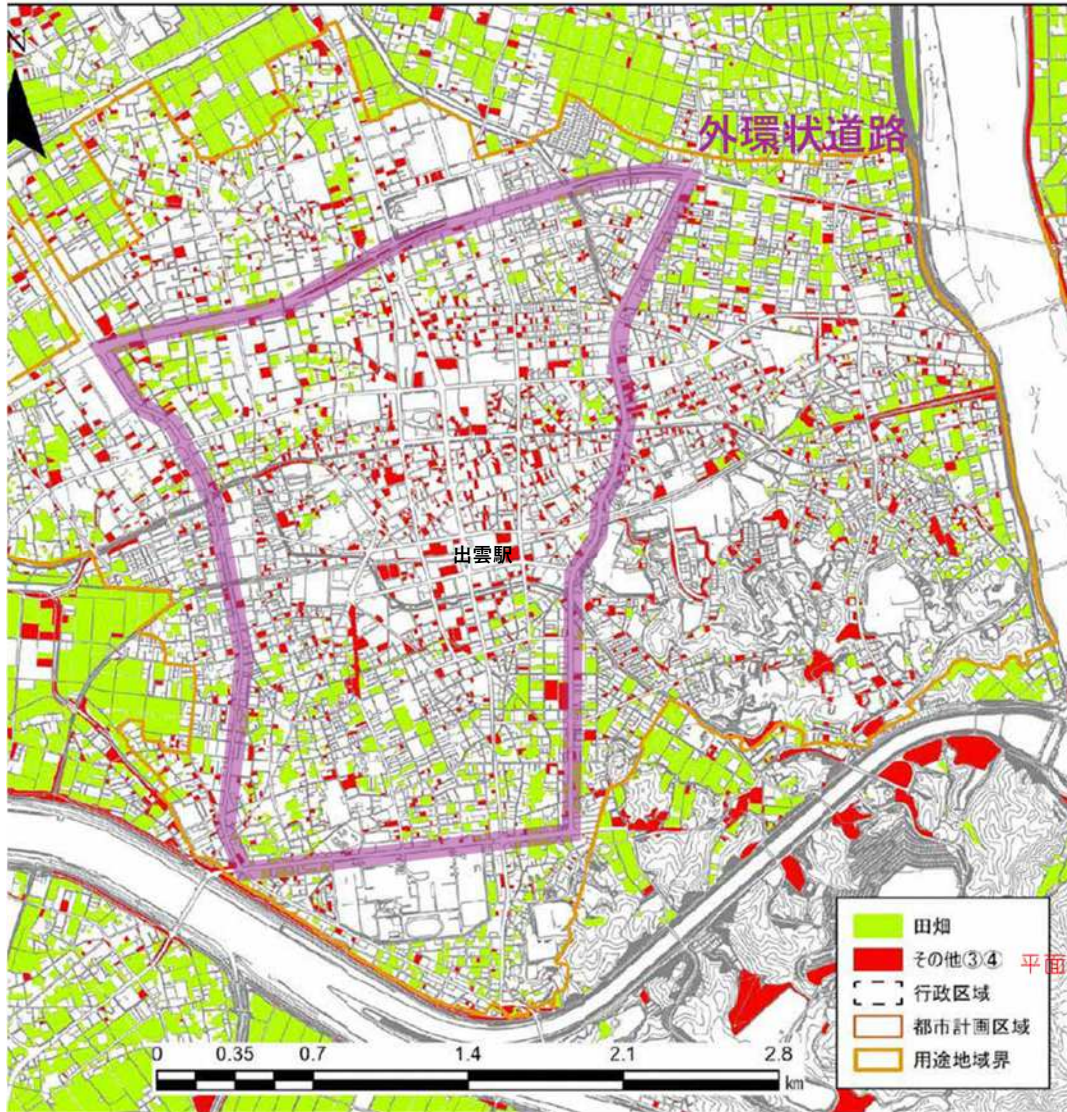
図-3 1年以上空室となっている戸数

出雲市の土地利用制度の課題

用途地域内の低未利用地が約400haあるにも関わらず、用途白地での宅地開発の方が多い

→ 低質な市街地が拡大・拡散 → 都市基盤整備が後追いの状況となる

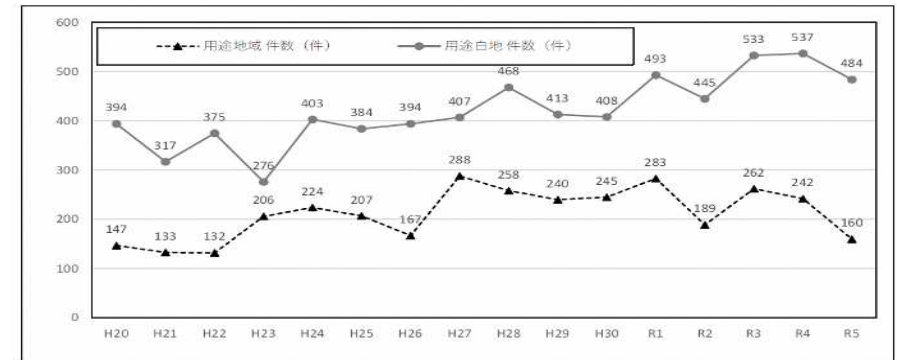
・都市基盤の整った中心部 → 平面駐車場や農地が多くみられる



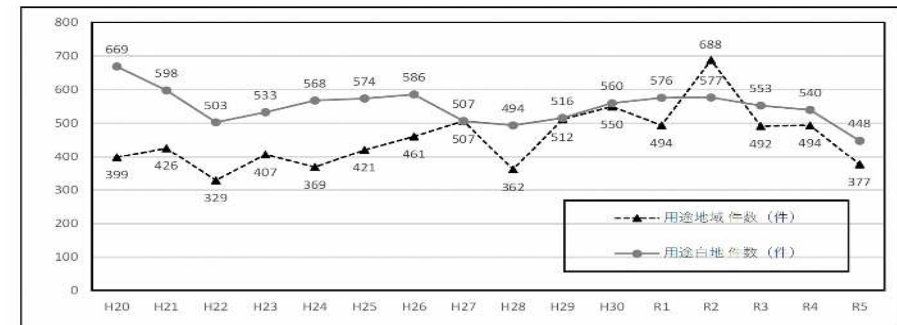
・都市計画区域内人口 → 用途白地に半数以上が居住

	出雲市		松江市【参考】	
	(人)	(%)	(人)	(%)
用途地域	78,227	48.2	134,735	79.9
用途白地	84,106	51.8	33,941	20.1
	162,333		168,676	

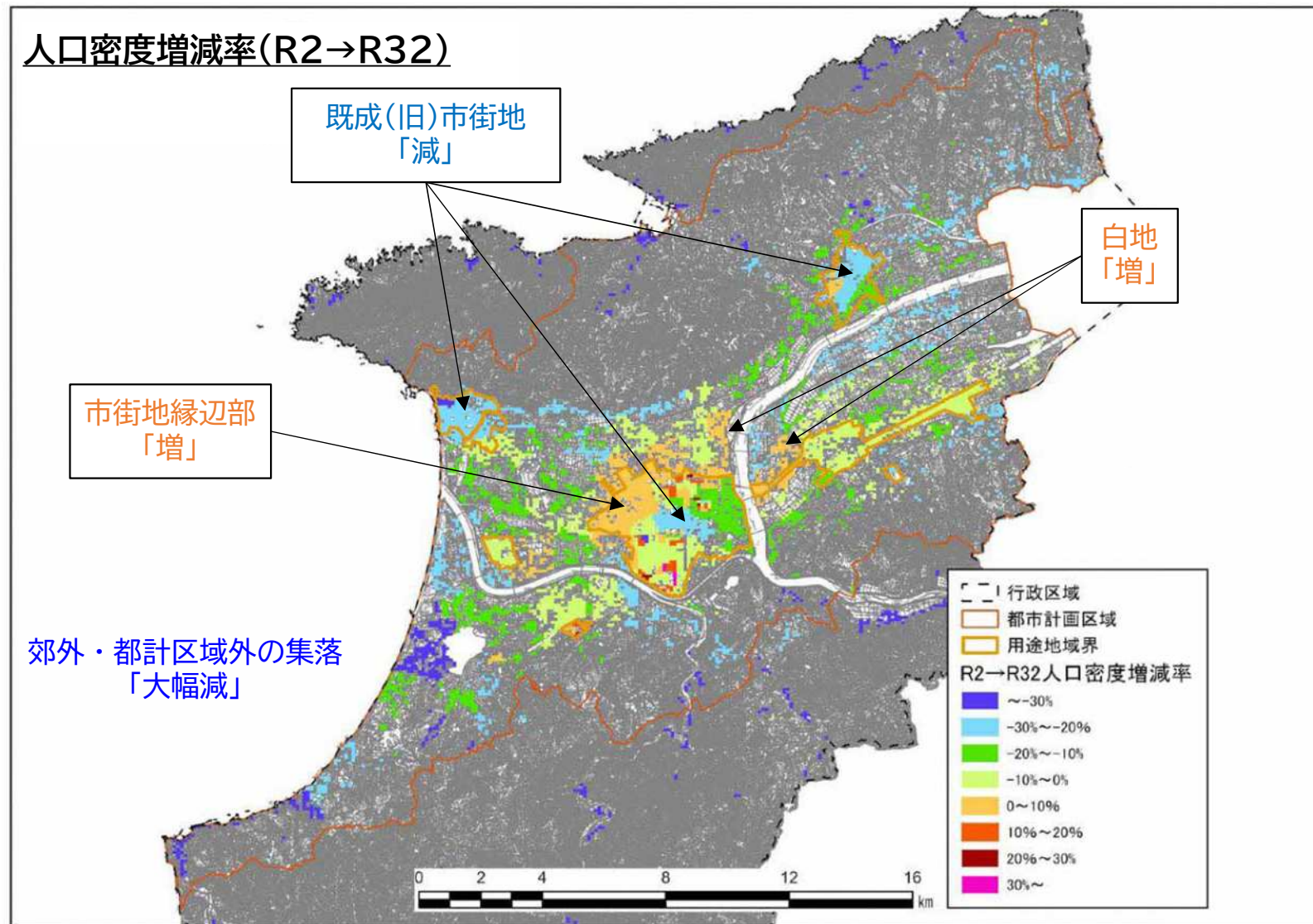
・農地転用 → 用途白地の方が多い



・新築件数 → 用途白地の方が多い



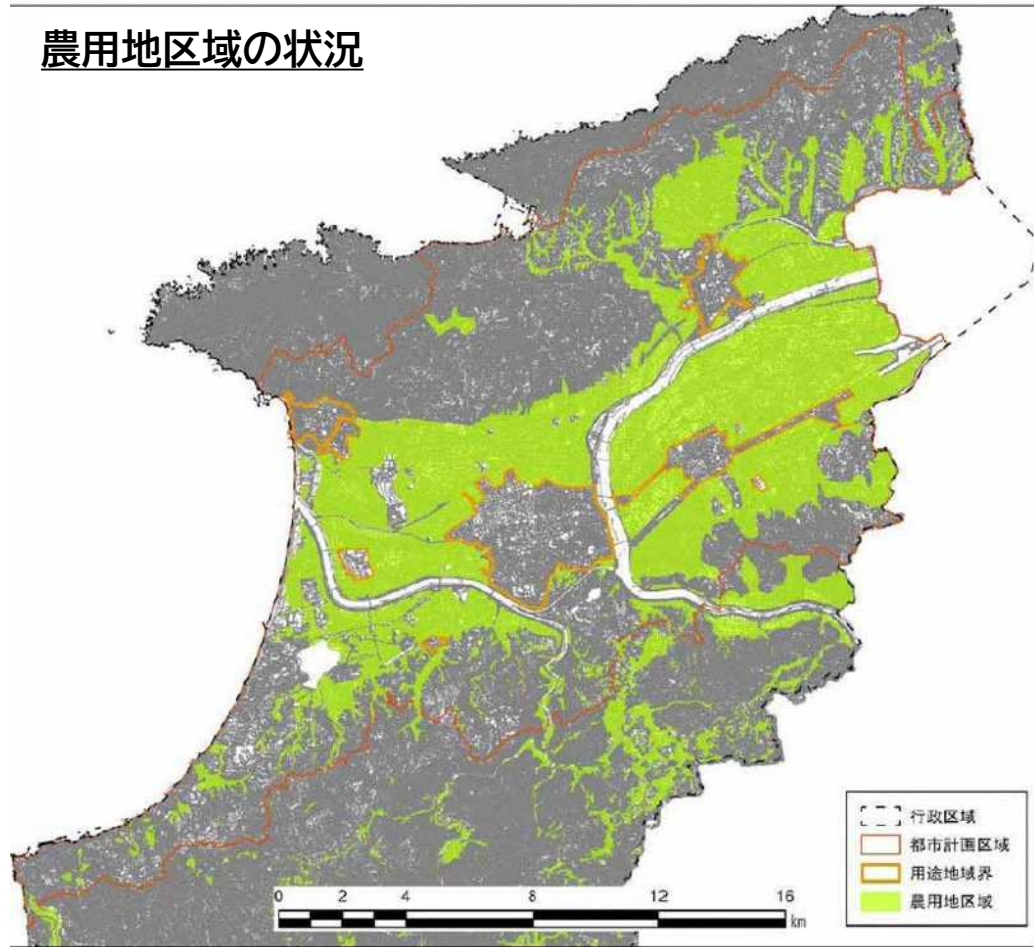
- ・ 将来「中心市街地」「郊外や都市計画区域外の集落」の人口密度は低下と予想
 - ・ 一方で、市街地縁辺部（特定のエリア）では、人口密度は維持（または微増）と予想
- 既成市街地のインフラ(道路、上下水など)の非効率な利用、拡散した市街地の後追い整備



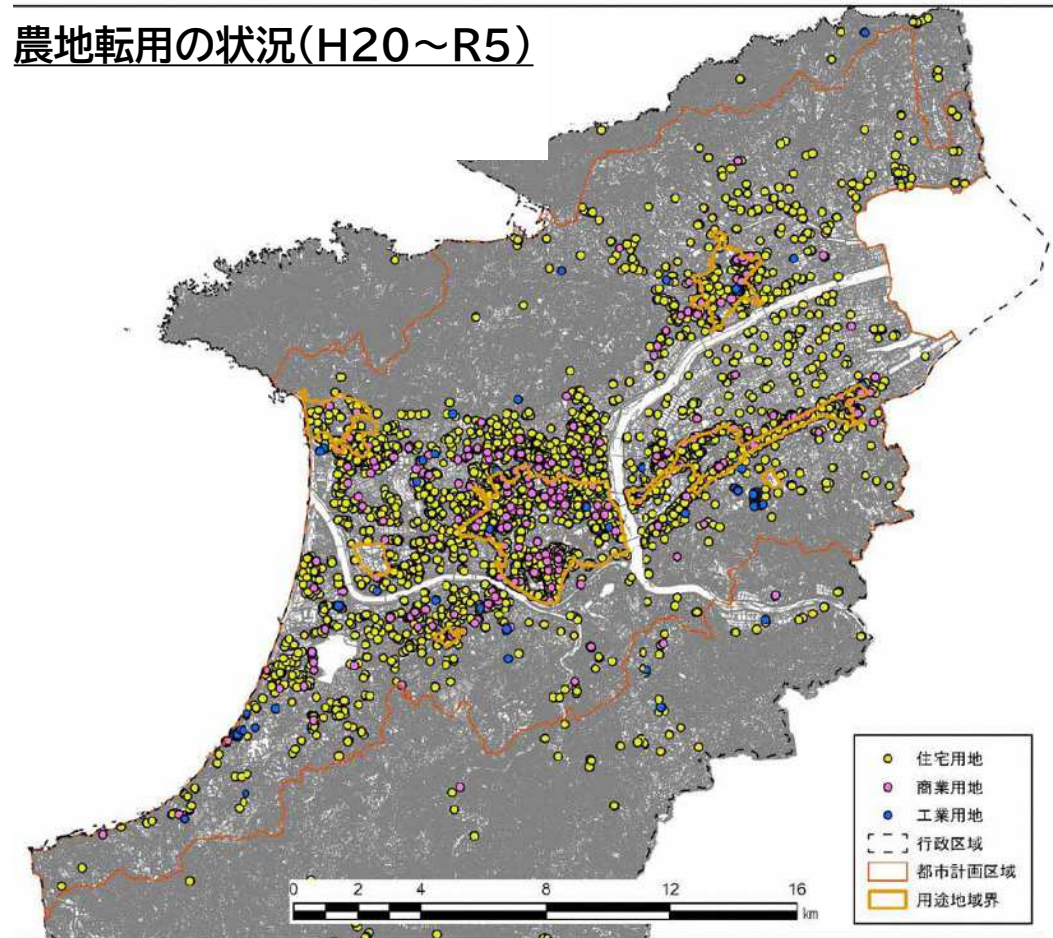
【線引き都市】

- 用途白地のほとんどが農用地区域に指定されているが、農地転用が発生している
 - 農地に対する土地利用規制が十分に機能しているとは言い難い状況が伺える
 - 都市の規制強化を行い、農地法との両輪で規制をすることが必要ではないか

農用地区域の状況



農地転用の状況(H20~R5)

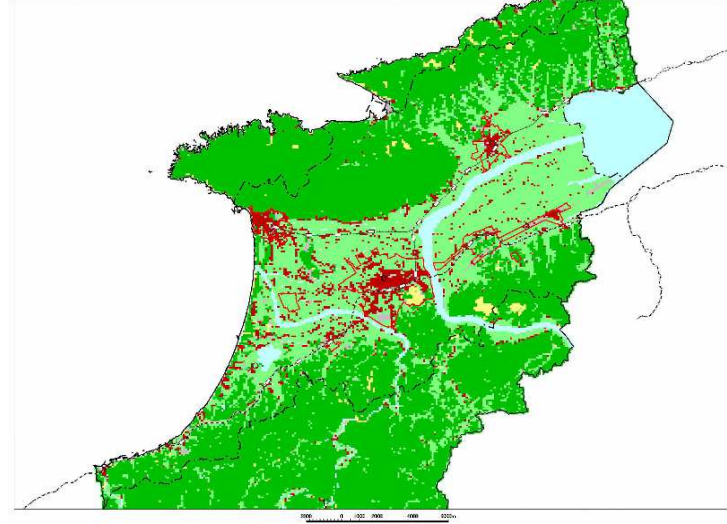


- ・ 建物用地が面的ではなく、
点的（無秩序）に拡がり、
優良農地にも散在している

→用途白地地域における
非効率なインフラ整備、
営農環境の悪化

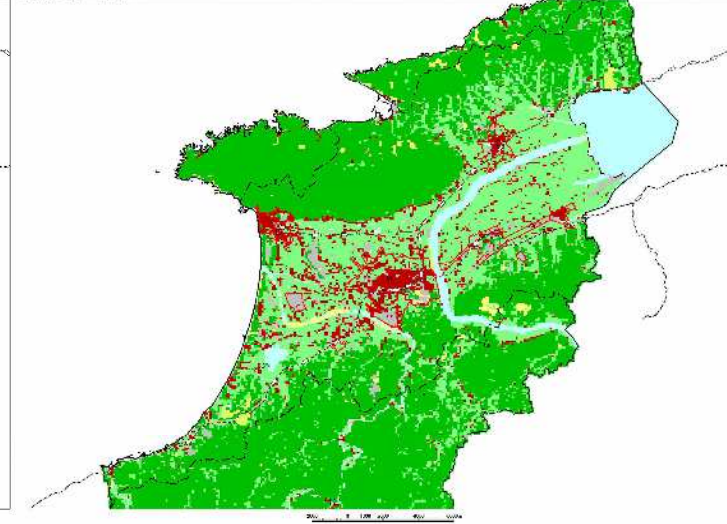
■建物用地 S51

建物用地の変遷S51(出雲市)



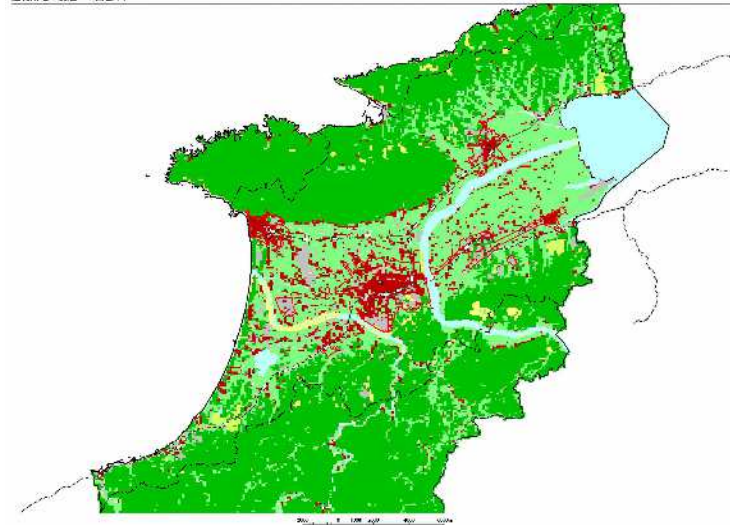
■建物用地 H9

建物用地の変遷H9(平出市)



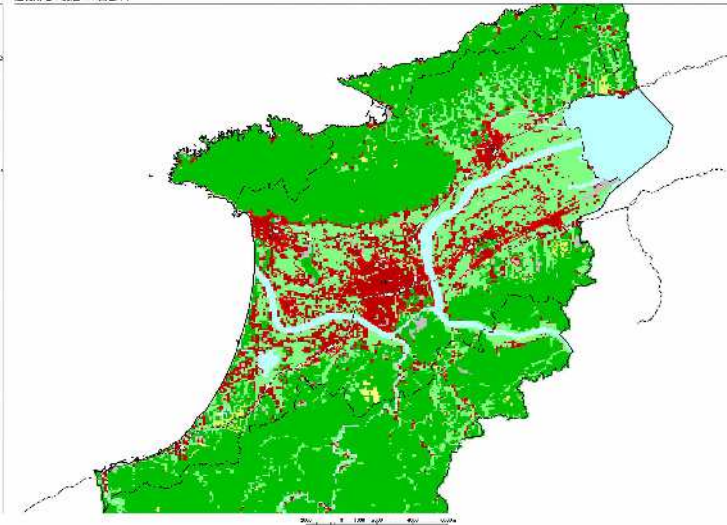
■建物用地 H18

建物用地の変遷H18(出雲市)



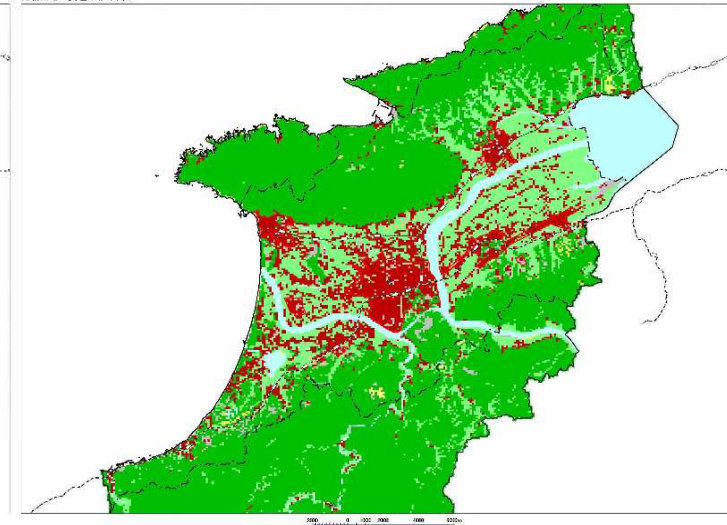
■建物用地 H26

建物用地の変遷H26(出雲市)



■建物用地 R3

建物用地の変遷R3(出雲市)



線引き廃止自治体の事例

線引き廃止都市計画区域の状況(近年の廃止事例)

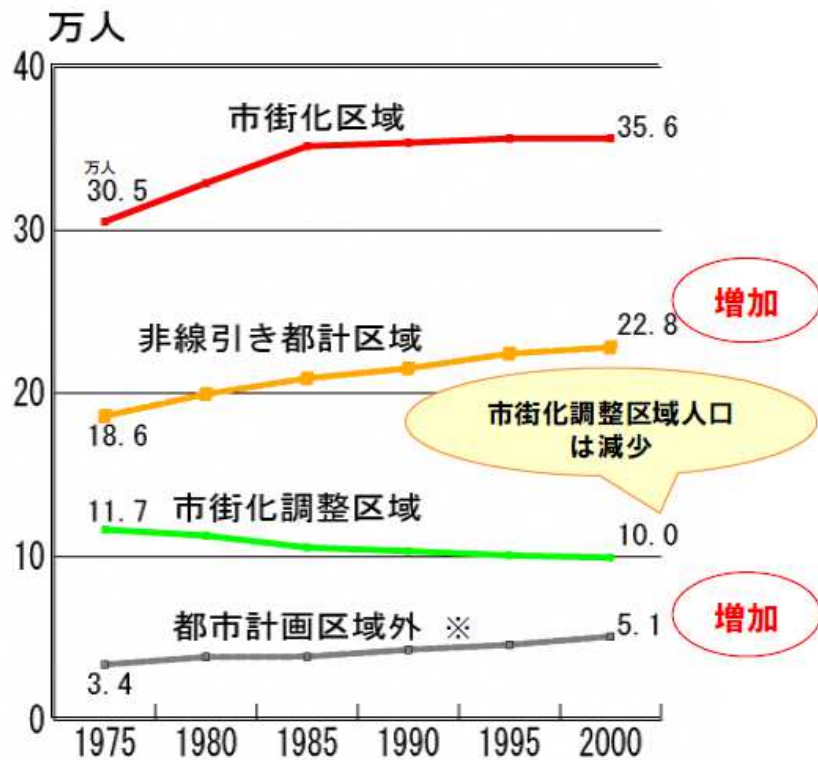
線引き廃止事例はこれまで約20件存在。

	香川県高松市	愛媛県新居浜市	愛媛県西条市	京都府綾部市	岡山県笠岡市	岐阜県本巣市	岡山県浅口市	兵庫県加西市	兵庫県西脇市
時期	2004(H16)	2004(H16)	2004(H16)	2016(H18)	2009(H21)	2010(H22)	2020(R2)	2026(R8) 予	2028(R10) 予
新都市計画区域	高松広域都市計画区域	新居浜都市計画区域	西条都市計画区域	綾部都市計画区域	笠岡都市計画区域	本巣都市計画区域	浅口広域都市計画区域	加西都市計画区域(予)	
構成自治体	高松市,牟礼町,三木町,香川町,香南町,国分寺町,綾南町	新居浜市	西条市	綾部市	笠岡市	本巣市	浅口市(金光・鴨方)	加西市	
人口(行政区)	413,800	109,000	98,800	30,000	42,000	33,000	36,000	42,000	37,000
概要	香川中央都市計画区域の再編	東予広域都市計画区域の再編	東予広域都市計画区域の再編			岐阜都市圏(線引き)からの離脱	岡山南広域都市計画区域(線引き)からの離脱・再編	東播都市圏(線引き)からの離脱	東播都市圏(線引き)からの離脱
旧都市計画区域 構成自治体	高松市,丸亀市,坂出市,牟礼町,宇多津町	新居浜市,西条市	新居浜市,西条市	綾部市	笠岡市	岐阜市,瑞穂市,岐南町,北方町,笠松町	岡山市,倉敷市,玉野市,総社市,早島町	明石市,加古川市,高砂市,三木市,高砂市,小野市,加東市,稲美町,播磨町	明石市,加古川市,高砂市,三木市,高砂市,小野市,加東市,稲美町,播磨町
目的	市外への流出抑制 地域経済・開発ニーズへの対応	既存集落の維持 流出抑制	既存集落の維持 流出抑制	農村集落の維持・活性化	農村集落の向上 企業誘致 商業誘致	旧町の土地利用の統合	既存集落の維持	移住者受入 流出抑制	企業誘致 地域活力の維持
線引き代替制度	特定用途制限地域	特定用途制限地域	特定用途制限地域	特定用途制限地域	特定用途制限地域	特定用途制限地域	特定用途制限地域	特定用途制限地域	特定用途制限地域

ただし、そのほとんどが都市計画区域の構成市の1つである小規模自治体の事例。都市計画区域の母体として機能していた自治体における事例は高松市・坂出市・丸亀市等からなる香川中央都市計画区域(H16)のみであるため、今回は高松の事例を紹介したい。

- 線引き廃止以前より、高松市周辺地域では地形が平坦であり、沿岸部での都市形成から拠点都市を中心とした内陸部へと市街地が拡大、広く人口が分散。(地価は都心中心からの距離により分布。)
- 昭和46年の線引き後、市街化区域で人口微増、市街化調整区域で人口減少であったところ、都市計画区域外や周辺市町で人口が増加しつづけ、高松市、丸亀市、坂出市議会をはじめとする地元からの強い要望もあり、平成16年に線引きを廃止。

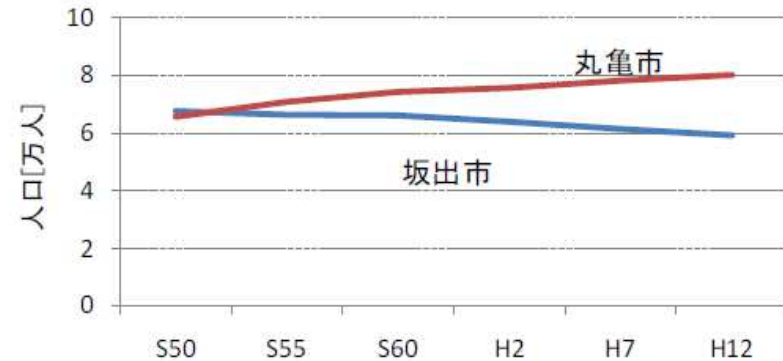
■高松市周辺市町の線引き廃止前の区域別人口推移



※ 高松市、丸亀市、香南町の都市計画区域外人口

出典:香川県資料

■坂出市・丸亀市の人口推移



出典:国勢調査

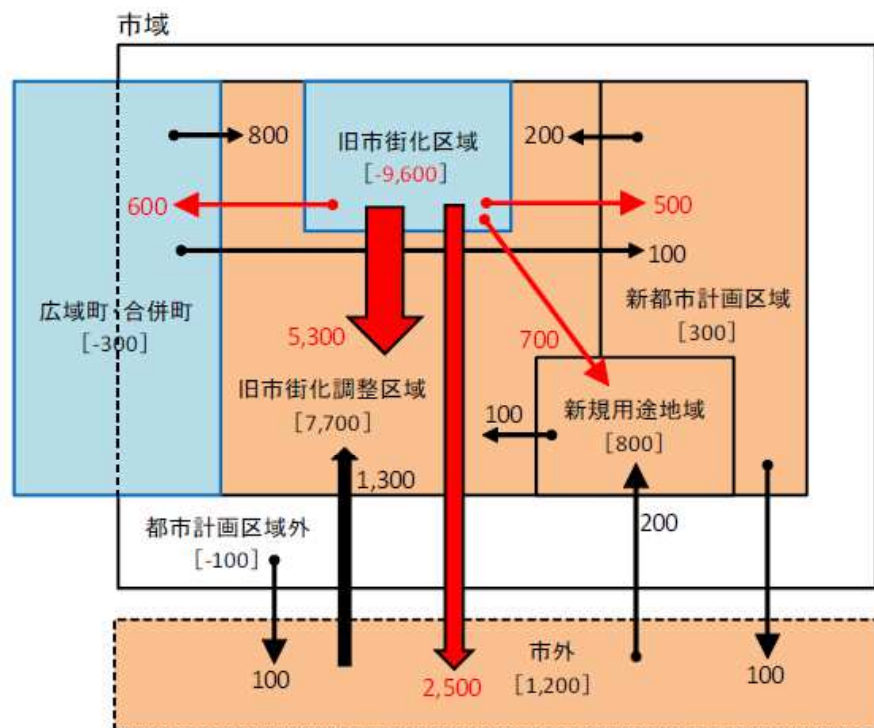
■高松市周辺市町の人口動態



出典:香川県資料より国土交通省作成

- ・平成16年の線引き廃止後、都市計画区域外の人口が減少に転じ、旧市街化調整区域の人口が急激に増加。
- ・一方、旧市街化区域の人口は引き続き減少しており、その大半は旧市街化調整区域に流出。

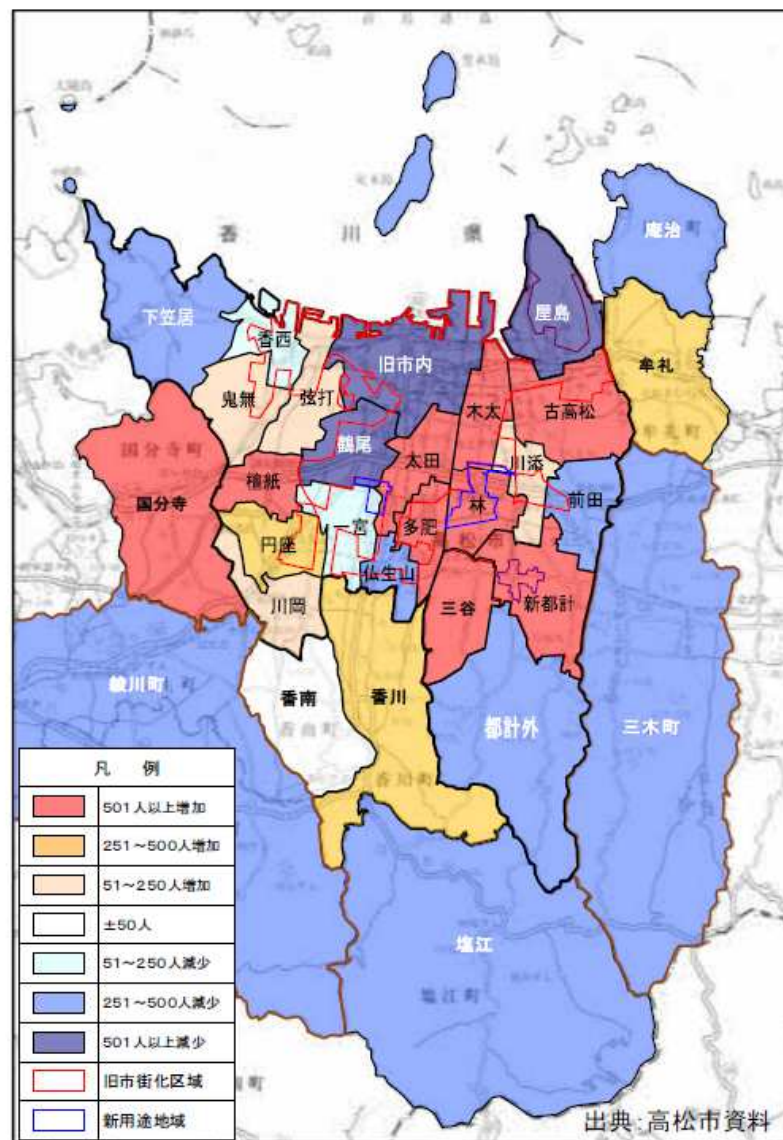
■高松市旧区域別の人口動態(平成16年～平成21年)



- 旧市街化区域 : 線引き廃止前の旧高松市の市街化区域であった区域のこと
- 旧市街化調整区域 : 線引き廃止前の旧高松市の市街化調整区域であった区域のこと
- 新都市計画区域 : 平成16年5月17日施行の「高松広域都市計画区域」の再編の際、それまで都市計画区域外であった旧高松市の一部のこと
- 新規用途地域 : 線引き廃止後に用途指定を行った地区のこと
- 広域町・合併町 : 高松市に合併した周辺6町と広域都市計画区域を構成する三木町、綾川町
- 都市計画区域外 : 旧高松市の内、都市計画区域に入っていない区域のこと

資料:高松市資料より国土交通省作成

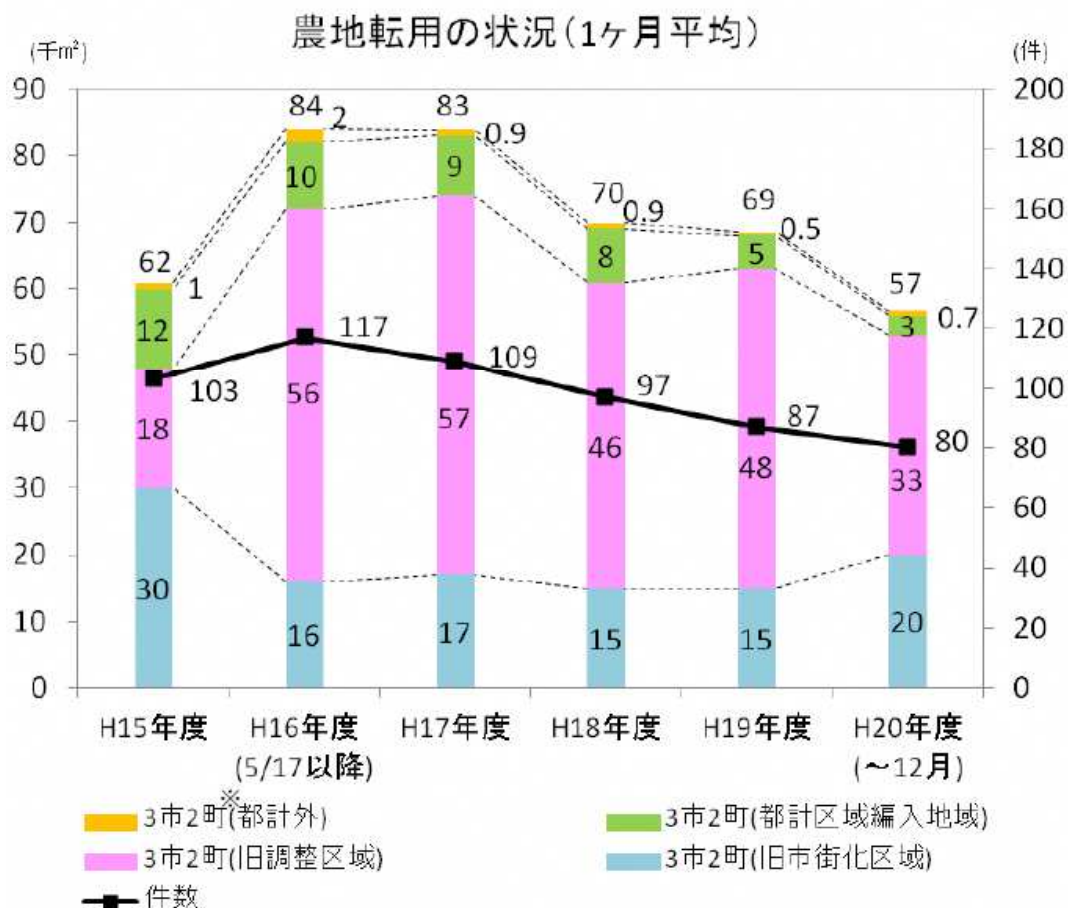
■高松市各地区における人口動態(H16とH21の比較)



出典:高松市資料

- 平成16年の線引き廃止後、旧市街化調整区域における農地転用面積が大幅に増加。
- 農地転用の大半が用途地域外の白地地域において行われている。

■農地転用(面積・件数の推移)

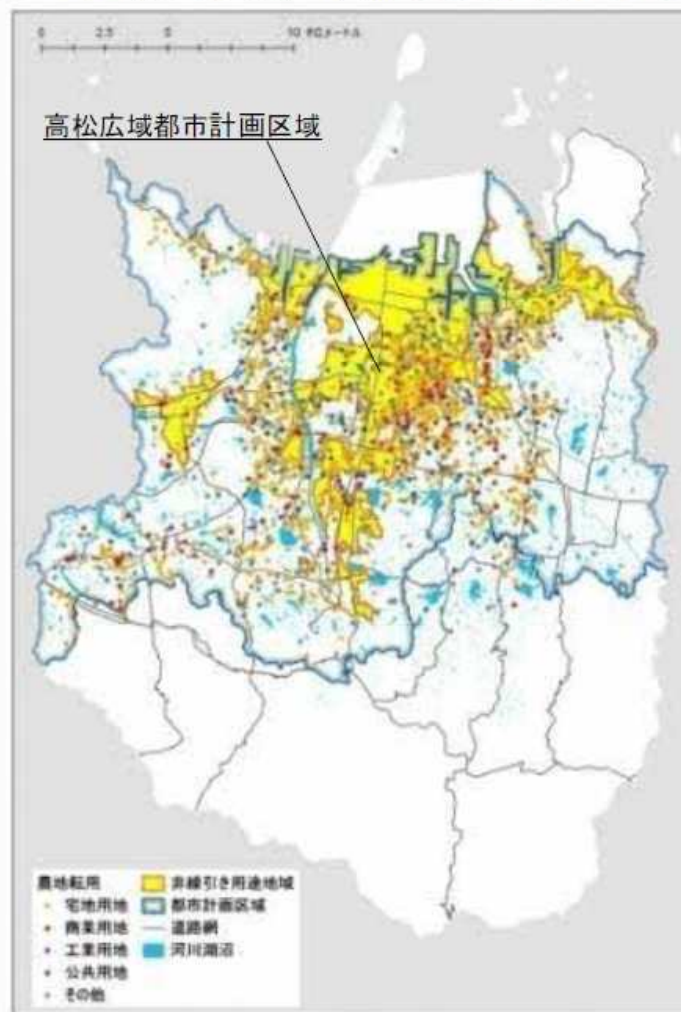


※3市2町:平成17年1月時点の高松市、丸亀市、坂出市、牟礼町、宇多津町

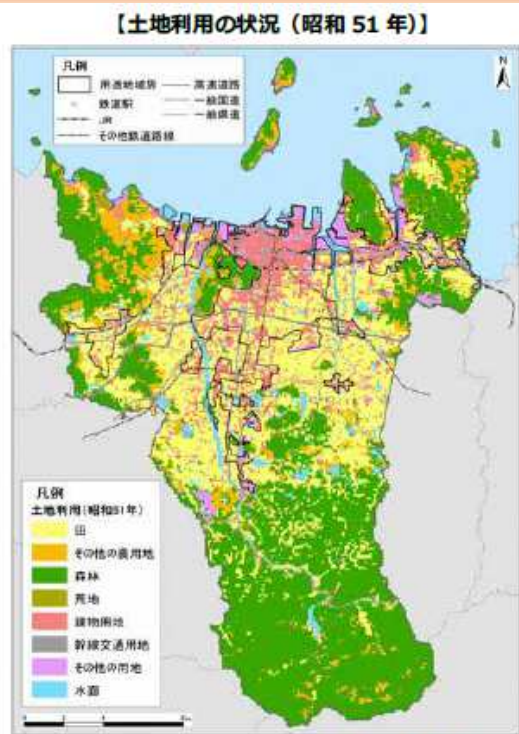
資料:香川県資料より国土交通省作成

■農地転用箇所の分布状況

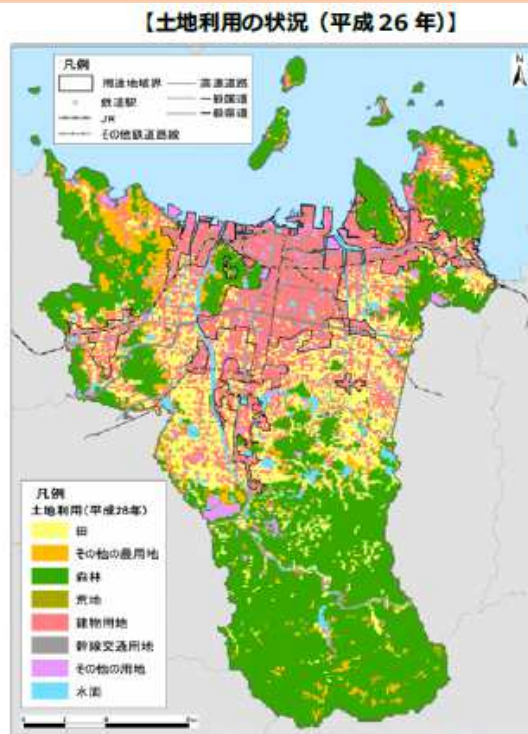
- 平成16年から平成18年までの間に行われた農地転用のうち73.3% (件数ベース)が用途地域外の白地地域で行われている。



資料:香川県 農地転用GISデータより国土交通省作成



用途地域内を始め、用途地域外においても、田、その他の農用地が減少し、建物用地に大幅に転換していることが見て取れます。

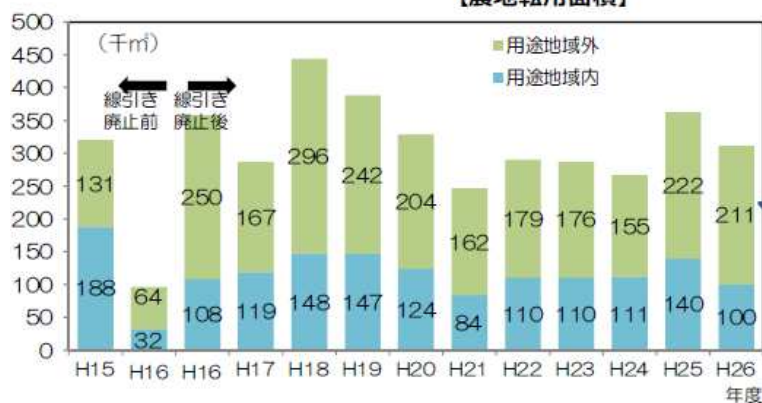


線引き廃止後、用途地域外での農地転用、開発許可が増大



中心市街地の空洞化、都市の拡散傾向がみられる

【農地転用面積】



農地転用面積の推移を見ると、線引き廃止直前の平成15年度から廃止後の18年度まで増加傾向にあり、その後、減少するものの、24年度以降も概ね増加傾向で推移しています。
 また、線引き廃止直前の平成15年度では、用途地域内での農地転用の割合が全体の約59%となっていたが、廃止をした16年度以降では用途地域外における農地転用の割合が高まり、26年度では全体の約68%が用途地域外となっています。

【開発許可面積】



線引きを廃止する直前の平成15年度と廃止をした16年度を比較して、約2.5倍に増加したほか、18年度まで高水準で推移し、19年度・20年度は減少したものの、21年度以降は増加傾向にあります。
 また、線引き廃止直前の平成15年度では、用途地域内での開発許可の割合が全体の70%を超えていましたが、廃止をした16年度以降では用途地域外における開発許可の割合が高く(25年度は約57%)なっています。

【開発許可件数】



線引き廃止直前の平成15年度と廃止をした16年度を比較して、開発許可件数が約1.9倍に増加し、16年度以降は開発許可面積と同様の推移が見られ、22年度から25年度までは概ね増加傾向となっています。
 また、線引き廃止以前の平成15年度では、用途地域内での開発許可の割合が全体の約80%となっていたが、廃止をした16年度以降では用途地域外における開発許可の割合が高く(25年度は約63%)なっています。

【課題解決に向けた考え方】

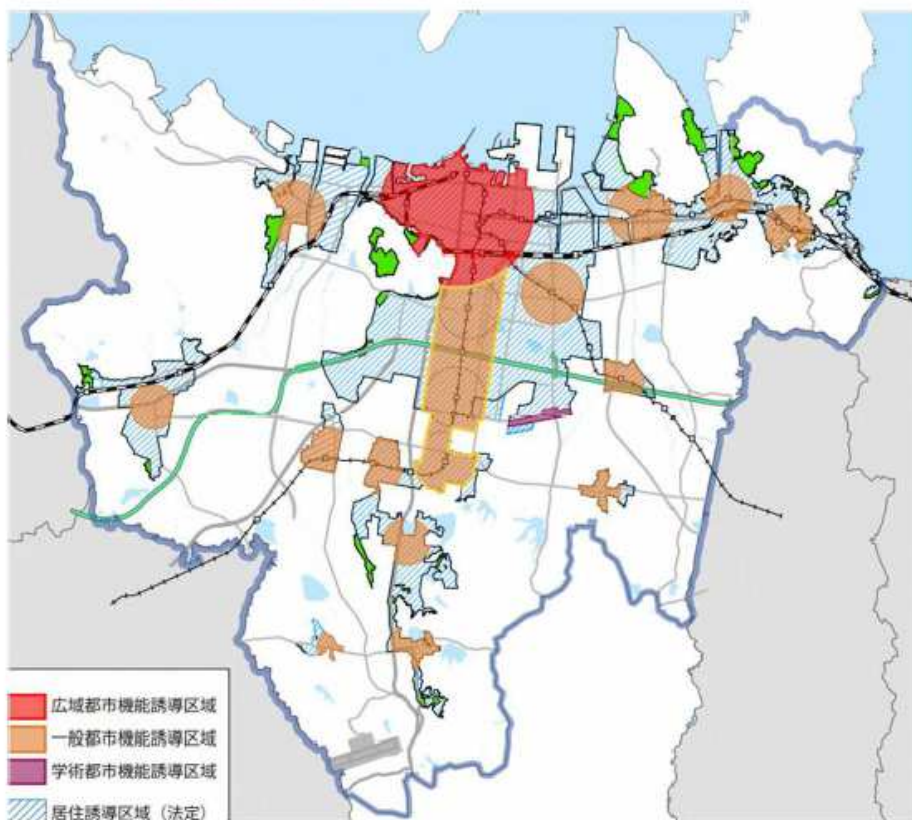
○立地適正化計画(2018年)で白地地域の大半を居住誘導区域外に設定

- 白地地域でバラ建ちが進む地域は、基本的に居住誘導区域から除外
- 現在、一定以上の人口集積があり今後も増加が見込まれる区域、すでに道路や公園、下水道等の土地基盤が整備されている区域、生活サービス機能の集積があり公共交通ネットワークの利便性が高い区域を居住誘導区域に設定。

○あわせて多核連携型コンパクト・エコシティ推進計画を改定し、居住誘導区域内・外で各種施策のメリハリ付けする方針を位置づけ

- 立地適正化計画におけるまちづくりの基本的な考え方と整合を図るためH30年改訂。
- 誘導区域外を含む市域全域におけるまちづくりの方向性や具体的な施策・事業について位置づけ。

■高松市立地適正化計画



■多核連携型コンパクト・エコシティ推進計画

誘導施策の区分	施策の方針	施策
1 都市機能の誘導を回すための施策	1. 都市機能・生活機能の集約・強化	①都市機能の誘導や高質化 ②中心市街地の魅力の強化
	2. 居住人口の維持・誘導	③定住人口の維持・誘導 ④選ばれる地域づくりの推進
2 都市機能の誘導を回すための施策	3. 地域の暮らしやすさの向上	⑤良好な居住環境の創出 ⑥人との繋がりのある地域づくりの推進
	4. 公共交通ネットワークの再編	⑦持続可能な公共交通ネットワークの再構築 ⑧公共交通の利便性の向上
3 誘導区域外の施策	5. 都市経営の効率化	⑨効率的で効果的な行財政運営の推進
	6. 市街地拡大の抑制	⑩土地利用の適正化 ⑪市街地の有効活用
4 誘導区域外の施策	7. 誘導区域外においても住み続けられる生活環境の維持	⑫拠点との連携の確保 ⑬豊かな自然と調和した生活環境の維持

6 市街地拡大の抑制(抜粋)

⑩土地利用の適正化
都市機能や居住、農地利用など、目指すべき都市の骨格構造に即した土地利用を推進し、居住環境を維持します。

⑪市街地の有効活用
中心市街地等の未利用地や既存ストックを活用し、生活利便性が高いエリアへ居住を誘導することにより、市街地の拡大を抑制します

事業名	実施区域	着手時期
たかまつ農業ICT導入活用支援事業	全域	前期
居住誘導区域外の土地利用の適正化	全域	前期
居住誘導区域外の開発行為の適正化	全域	前期
農地転用規制の厳格化	全域	前期
優良農地確保対策事業	全域	前期

【活用した土地利用制度手法】

○用途地域が指定されていない白地地域における特定用途制限地域の強化(R2年)

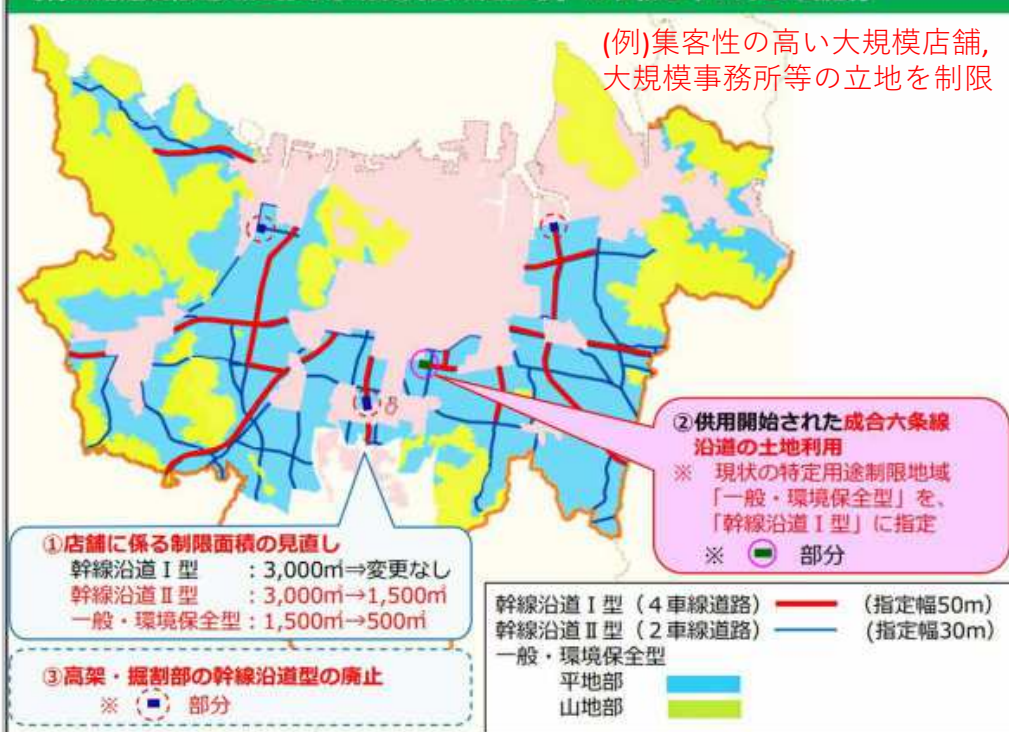
- 大規模商業施設等の郊外立地を抑制するため、店舗等床面積の規制を強化

○居住誘導区域外における開発指導技術基準等の強化(R2年)

- 郊外部での基盤水準の低いミニ開発の連鎖を抑制するため、居住誘導区域外を対象に開発指導技術基準を強化

■特定用途制限地域における規制内容の見直し

【特定用途制限地域における規制内容の見直し】 ※令和2年7月27日施行



■居住誘導区域外における開発指導技術基準等の強化

★対象区域
 図の水色部分

①区域外道路要件の見直し
 (開発面積 1.0ha未満)
 現状 幅員4.0m以上
 見直し後 幅員5.0m以上
 《開発指導技術基準》

②一体的な開発として扱う期間要件の見直し
 現状 完了公告後1年間
 見直し後 完了公告後5年間
 《開発指導要綱》



	区域外道路 (開発面積1.0ha未満)	一体的な開発として取り扱う期間
用途指定地域	幅員4.0m以上 (現行基準)	完了公告後1年間(現行基準)
用途白地地域	居住誘導区域内	幅員4.0m以上 (現行基準)
	居住誘導区域外	幅員5.0m以上 (改定案)
		完了公告後5年間(改定案)

※周知啓発の後に制定交付から施行までに1年の経過措置期間を確保する。

■高松市開発指導技術基準 道路に関する基準

規模	宅地分譲・分譲住宅の場合(面積)	1.0ha未満	1.0ha以上 2.0ha未満	2.0ha以上 5.0ha未満	5.0ha以上
	共同住宅・長屋建住宅の場合(戸数)	50戸未満	50戸以上 100戸未満	100戸以上 250戸未満	250戸以上
区域外道路の幅員	5.0m (4.0m) (注1)	5.0m (注2)	6.0m (注2)	6.5m	

(注1) 用途地域若しくは立地適正化計画の居住誘導区域において行う開発行為又は自己の居住用住宅の開発行為の場合は、区域外道路の幅員を()内の寸法まで緩和することができる。

(注2) 用途地域若しくは立地適正化計画の居住誘導区域において行う開発行為のうち、開発区域の面積が5.0ha未満、又は当該開発行為の予定建築物である共同住宅・長屋建住宅の戸数が250戸未満の場合で、開発区域が別系統の2以上の道路に接続しており、その各々の道路幅員が4m以上である時は緩和できる。