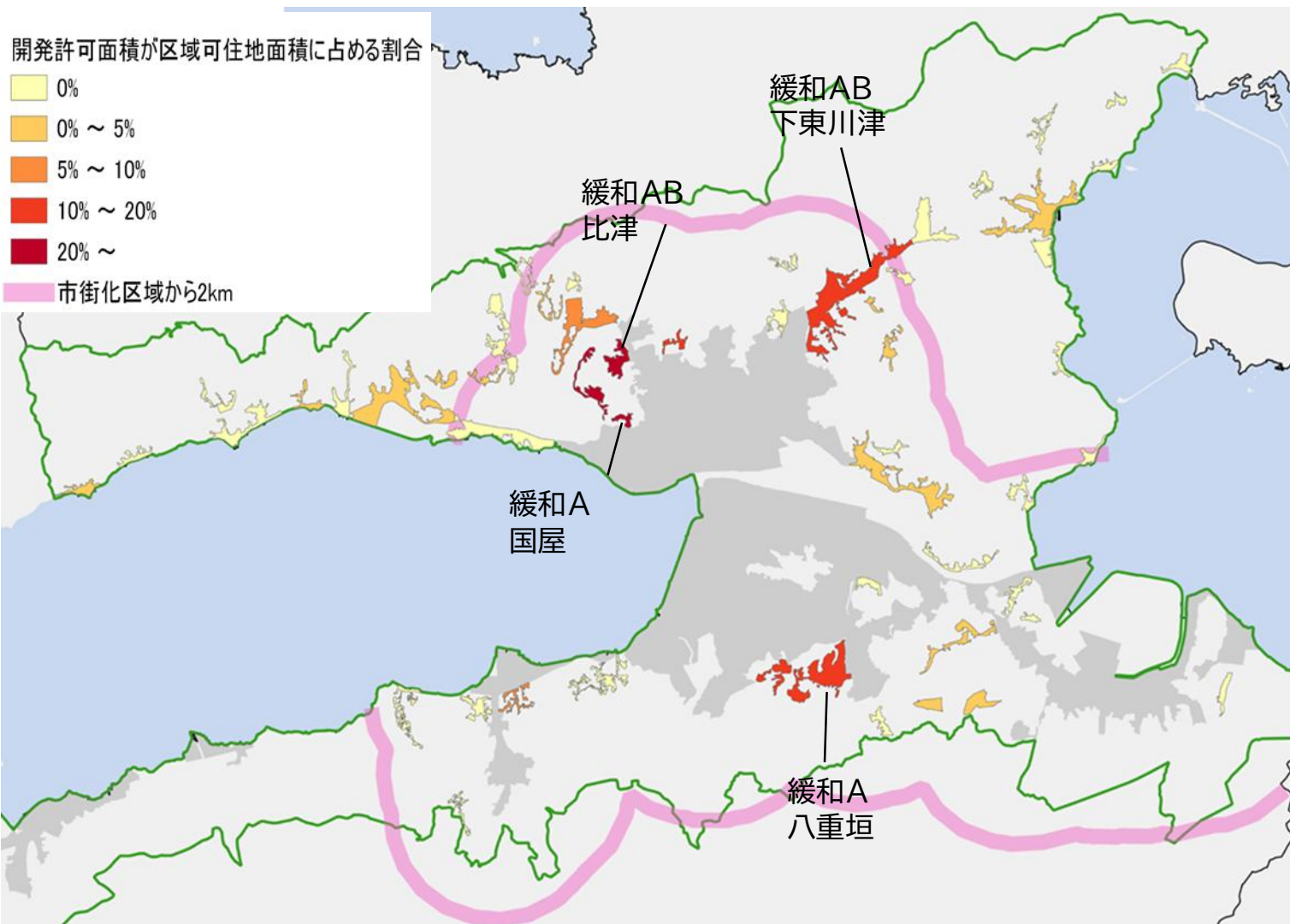
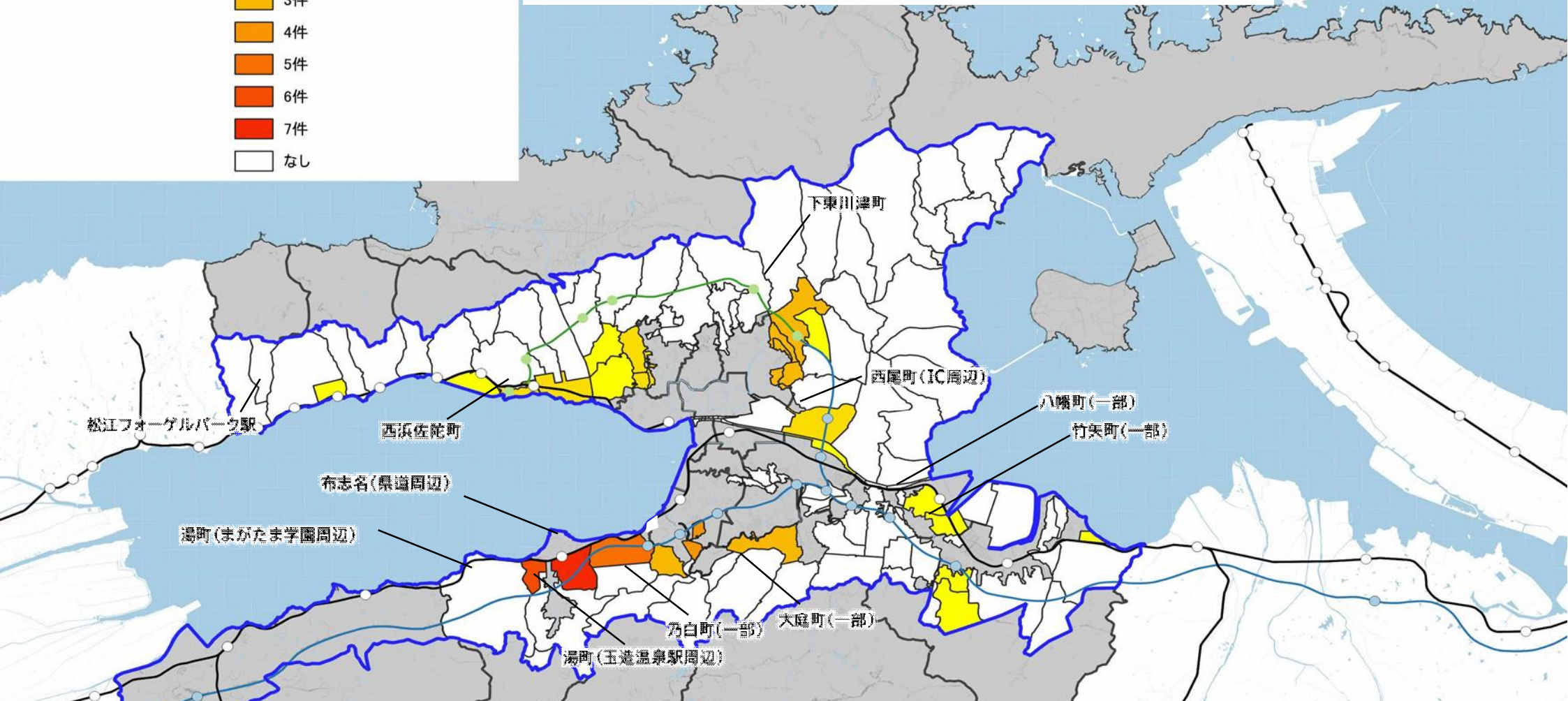
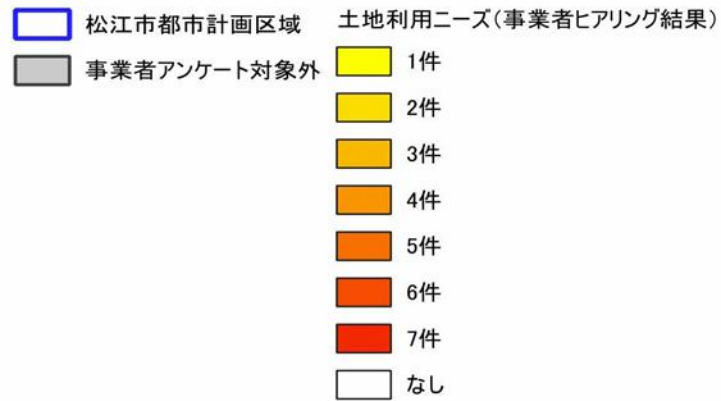


# ・緩和区域における開発動向



・緩和区域における開発許可面積が区域可住地面積に占める割合については、市街化区域周辺の区域で高くなっており、郊外に行くほど低い。郊外の緩和区域は開発圧力が低いといえる。

# ・事業者意見交換会での意見集約 【開発ニーズアンケート】



○意見交換の参加者のうち18事業者から提出のアンケート集計結果

- ・現在の市街化調整区域を対象に新たに事業展開を行いたい/興味を持っている地域を最大3つまで回答
- ・ただし、「①市街化調整区域以外」「②広域の範囲」「③特定の土地」の回答については集計から除外

## 松江市開発行為等の許可の基準に関する条例

(法第34条第11号の条例で指定する土地の区域)

第3条 法第34条第11号の条例で指定する土地の区域は、次の各号のいずれにも該当する土地の区域(原則として、政令第29条の9各号に掲げる区域を除く。)のうち、規則で指定する土地の区域(以下「隣接、近接区域」という。)とする。

- (1) 市街化区域との境界からおおむね2キロメートルの範囲の市街化調整区域内の土地の区域
- (2) おおむね50以上の建築物(市街化区域内に存するものを含む。)が連たんしている土地の区域

(法第34条第12号の条例で定める開発行為)【一部抜粋】

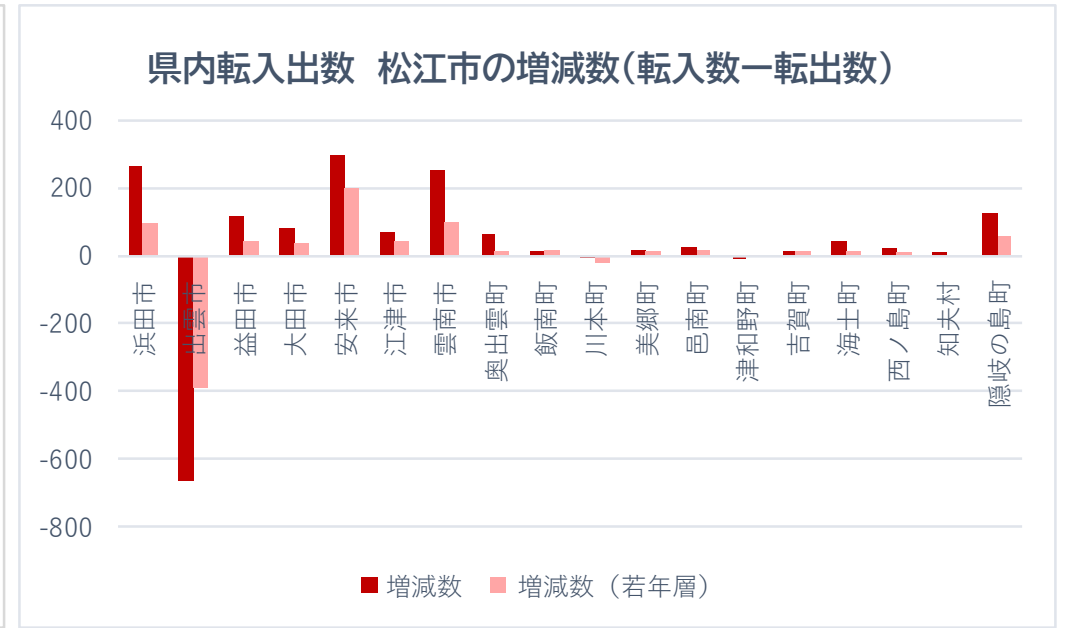
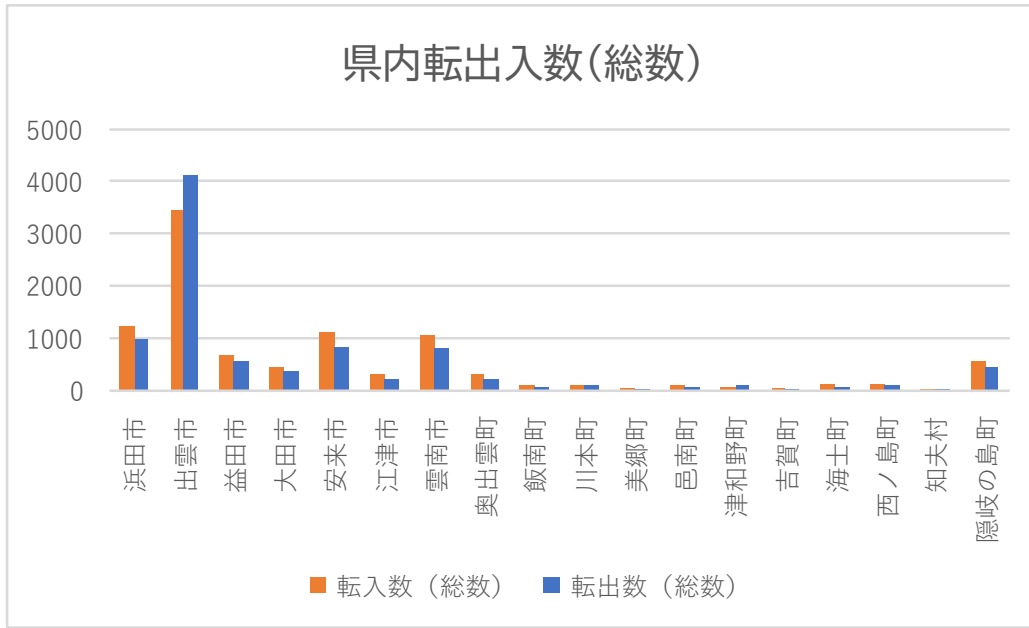
第6条 法第34条第12号の条例で定める開発行為は、次に掲げるものとする。

- (1) 自然的社会的諸条件から一体的な日常生活圏を構成していると認められ、かつ、おおむね100以上(ただし、地域の実情を勘案し、集落の一体性を確保する場合は、この限りでない。)の建築物が連たんしている区域のうち、規則で定める区域(以下「大規模既存集落」という。)において、自己の居住の用に供する建築物又は規則で定める規模の自己の業務の用に供する店舗、事務所、工場若しくは運動・レジャー施設である建築物を建築する目的で行うもの
- (2) 自然的社会的諸条件から一体的な日常生活圏を構成していると認められ、かつ、おおむね50以上の建築物が連たんしている区域のうち、規則で定める区域(以下「既存集落」という。)において、自己の居住の用に供する建築物を建築する目的で行うもの
- (3) 大規模既存集落及び既存集落内で、かつ、規則で定める小学校及び中学校の周辺区域において、規則で定める規模の住宅又は兼用住宅を建築する目的で行うもの
- (4) 規則で定める鉄道駅の周辺区域において、規則で定める規模の住宅又は兼用住宅及び自己の業務の用に供する店舗を建築する目的で行うもの
- (5) 市街化調整区域内に現に居住している者(以下「現居住者」という。)の親族(民法(明治31年法律第9号)第725条に規定する親族をいう。)が、別の世帯を構成するために必要となる自己の居住の用に供する建築物を、区域区分日前から現居住者が保有している土地又は現居住者が自己の居住の用に供している建築物の敷地から連たんが確保される土地に建築する目的で行うもの

# ・県内周辺市との人口動態の状況

資料③

## 【5年間(2020年度～2024年度)の松江市⇄島根県内の転出入数】



左図:転出入総数

右図:転出入による松江市の増減数

※若年層は15歳～34歳を抽出

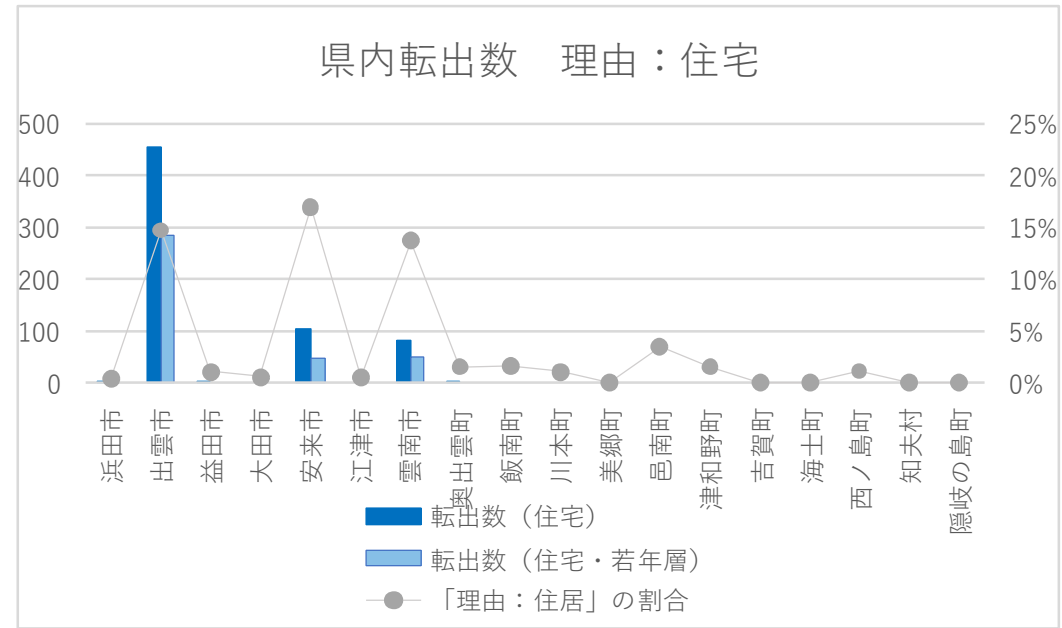
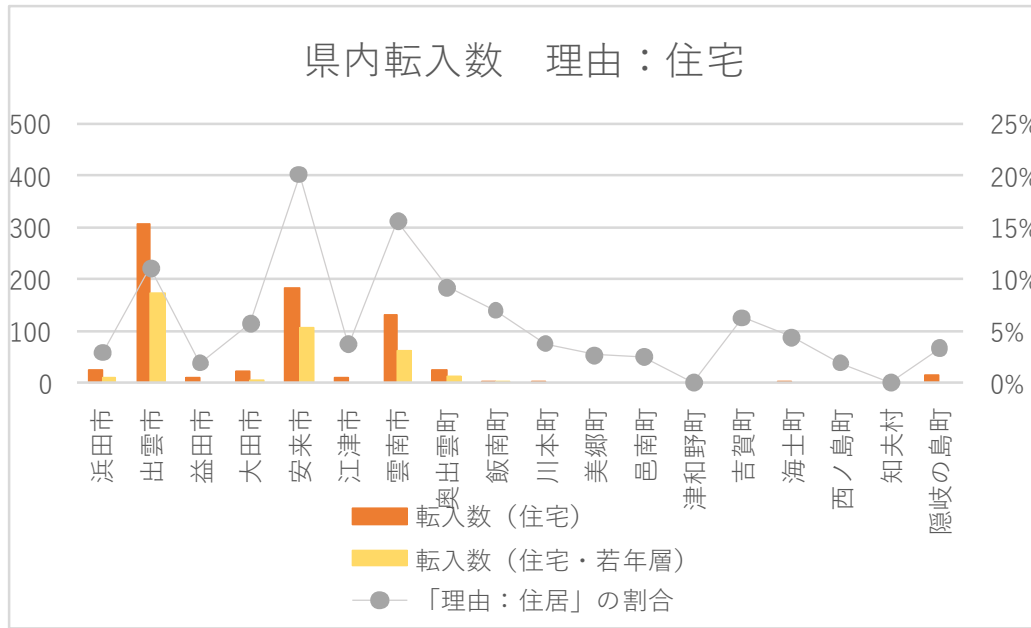
出典:島根県人口移動調査票情報を利用

- ・松江市⇄島根県内の転入出総数について、出雲市以外は松江市への転入優位な状況である。
- ・隣接する出雲市・安来市・雲南市からの転入が多い。
- ・出雲市へは転出超過となっており、そのうち約2/3が若年層となっている。

# ・県内周辺市との人口動態の状況

資料③

【5年間(2020年度～2024年度)の松江市⇄島根県内の転入出数(理由:住宅(新築・購入・賃借など))】



左図:松江市への転入数(理由:住宅)

右図:松江市からの転出数(理由:住宅)

※若年層は15歳～34歳を抽出

※転出入の理由は【転勤、就職、転職・転業、就学・卒業、住宅、結婚・離婚など、退職など、その他、不詳、同伴者】に分類されている

出典:島根県人口移動調査票情報を利用

・転出入理由が「住宅(新築・購入・賃借など)」を抽出するとほぼ隣接市との動態となっており、特に出雲市への転出が顕著である

・出雲市への転出における「理由:住宅」の割合は、「理由:同伴者」を除いた転出数から算出すると、約15%(若年層は約14%)となっており、「理由:転勤」の約23%、「理由:結婚・離婚など」の約19%に次ぐ割合となっている。

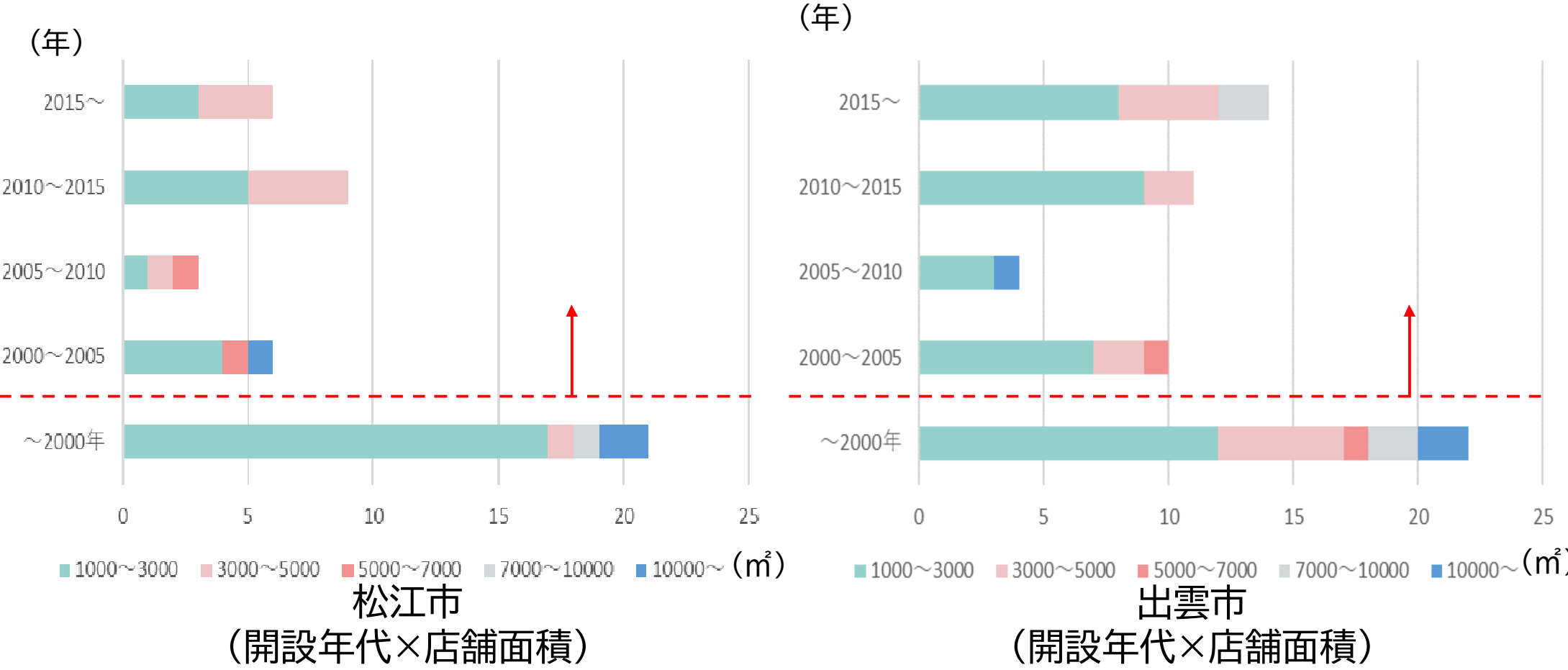
**出雲市には大規模小売店舗の新規出店が多く、  
本市と商圈が競合しているのではないか？**

第51回松江市都市計画審議会資料の抜粋

# 大規模小売店舗の数は出雲市が多く、 内訳では、近年比較的小規模な店舗が増加

資料④

・松江市は出雲市に比べて、大型小売店舗の立地件数は少ない。大規模小売店舗立地法が施行された2000年以降に開設された施設数に差が見られ、出雲市では特に1,000～3,000㎡の比較的小さな店舗が増加している。



出典：全国大型小売店総覧(令和4年)

※「大規模小売店舗立地法」が施行される2000年以前は、「大規模小売店舗法」により中小小売業者の事業機会を確保するため、出店時に店舗面積等の調整が必要であったが、「大規模小売店舗立地法」となり出店調整がなくなった。

# 人口一人あたりで見ても出雲市は 大規模小売店舗が多い

・出雲市は松江市に比べて市域における大型小売店の店舗面積が大きく、人口一人当たりに対する店舗面積も大きい。

	松江市	出雲市
市域における大型小売店の 店舗面積(m <sup>2</sup> )	179,108	237,204
人口1人当たりに対する 大型小売店の店舗面積(m <sup>2</sup> )	0.88	1.37

出典: 全国大型小売店総覧(令和4年)

※1,000m<sup>2</sup>以上の小売店を大型小売店として抽出

# 地価は出雲市の方が低く、大規模小売店舗立地の 一要因となっている

資料④

・松江市に比べて出雲市の方が地価が低く、大規模小売店舗が多く立地している一つの要因になっていると考えられる。

土地利用規制別の平均地価(円/㎡)

	松江
市街化区域	62,364
市街化調整区域	22,433
非線引	23,650
	出雲
用途地域内	38,956
用途地域外	26,430

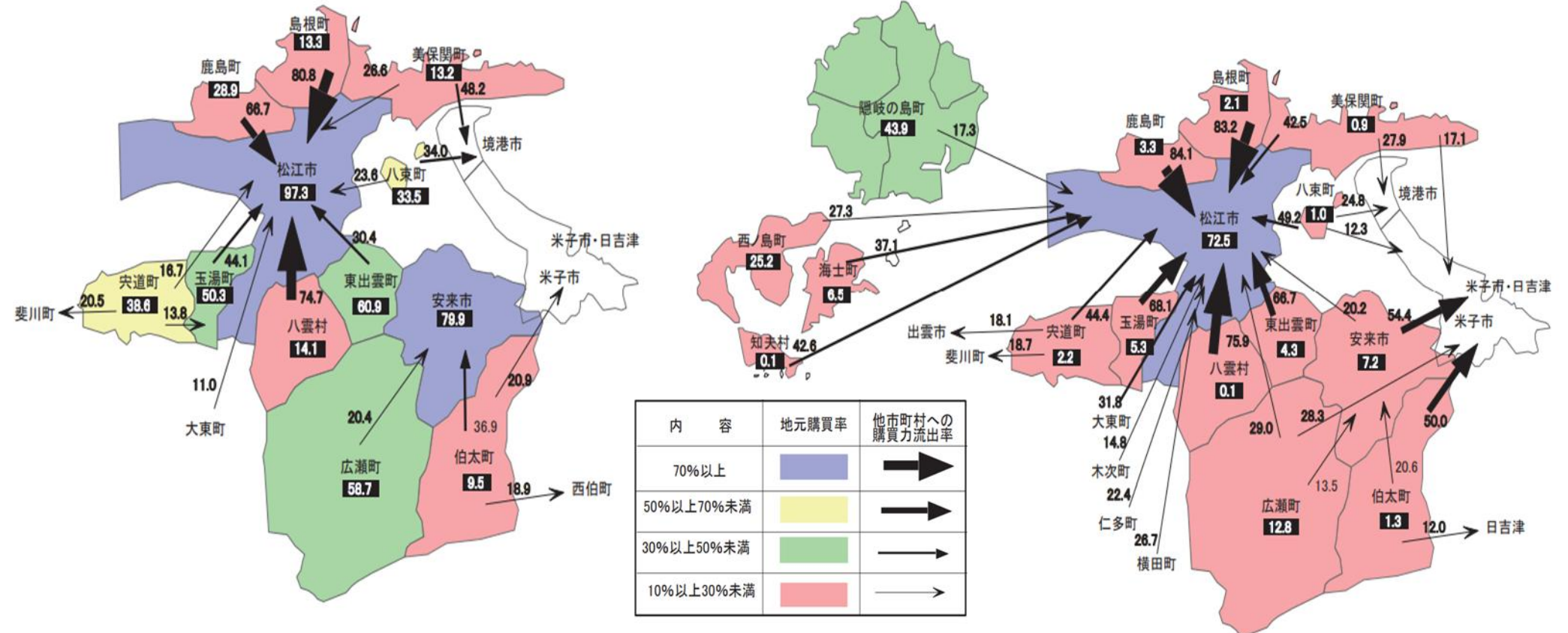
用途別の平均地価(円/㎡)

	松江	出雲
1低専	48,140	-
1住居	49,871	31,438
1中専	63,333	16,300
2住居	78,325	-
2中専	50,950	-
近商	73,500	44,500
商業	96,000	53,300
準工	75,950	-
工業	22,400	-
工専	14,100	-

出典:国土数値情報(平成31年)

# 松江市民の買い物は市内が多く、出雲市への買い物は限定的

- ・食料品は松江市内での買物が多い。宍道町では斐川町に、美保関町、八束町は境港市に一部流出している。
- ・衣料品・身回品も松江市内での買物が多い。宍道町では出雲市と斐川町に美保関町、八束町は境港市、米子市・日吉津村に一部流出している。



食料品の商圈(平成28年)

衣料品・身回品の商圈(平成28年)

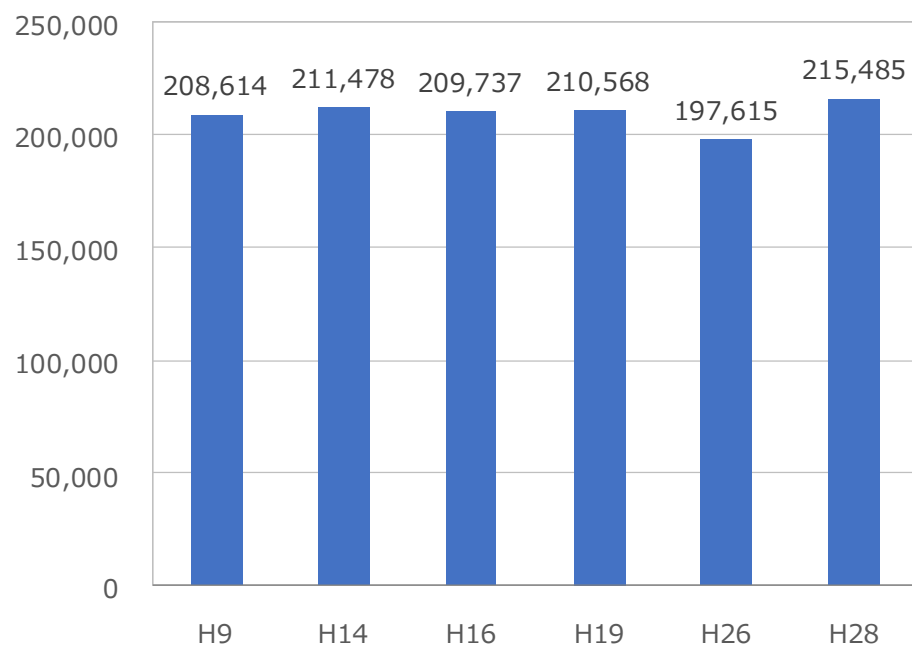
※市町村名は合併前の市町村名

出典: 島根県商勢圏実態調査報告書

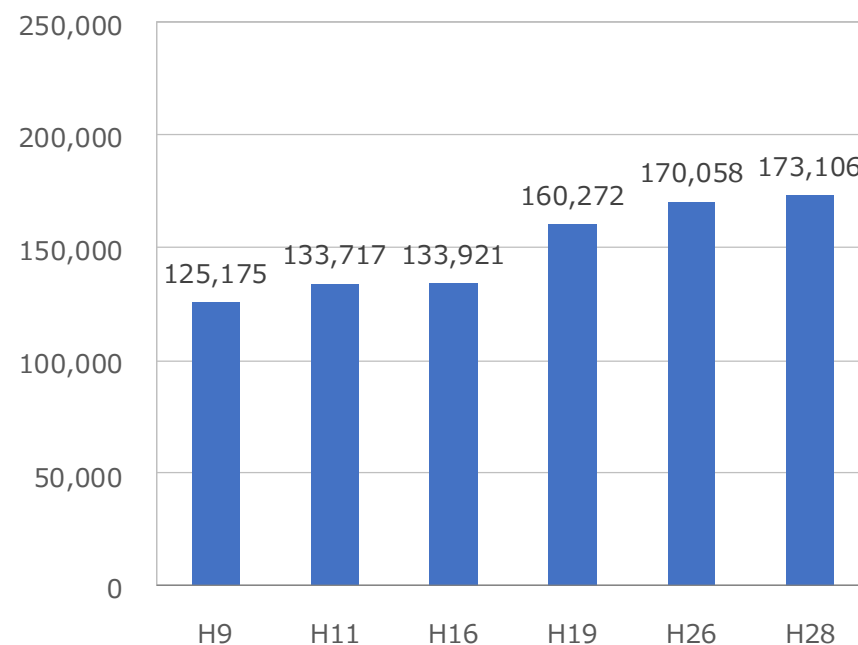
# 小売年間商品販売額は松江市の方が高いが、出雲市は近年増加している

資料④

- ・松江市は出雲市と比較して小売年間商品販売額が高い。



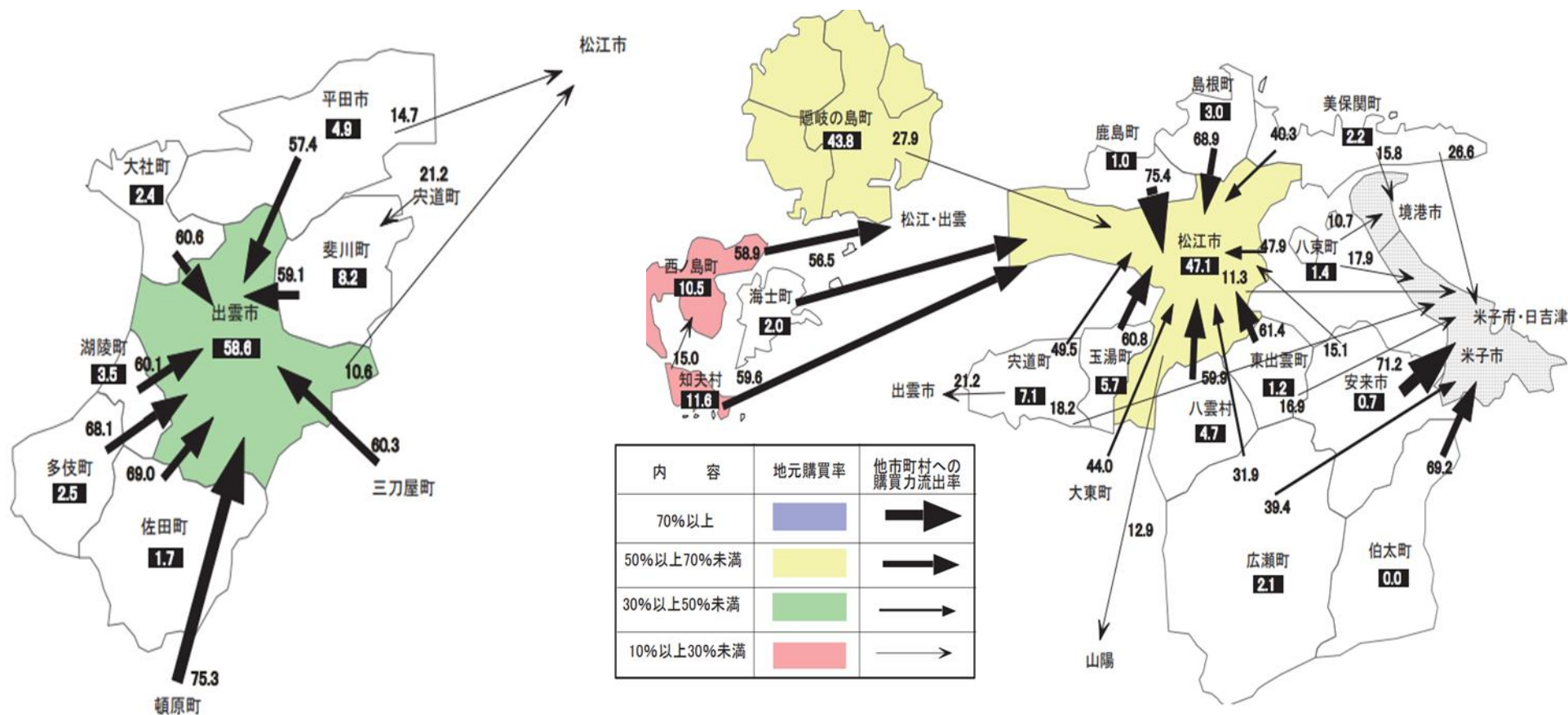
小売年間商品販売額(松江市)



小売年間商品販売額(出雲市)

# 娯楽・レジャーについては市外に流出しており、出雲市よりも米子市、日吉津村への流出が多い

- ・松江市では市内での娯楽・レジャーが多いが、一部米子市、日吉津村へ流出している傾向も見られる。
- ・出雲市へは宍道町から一部流出している傾向が見られる。



娯楽・レジャーの生活圏(出雲圏域、平成28年)

娯楽・レジャーの生活圏(松江圏域、平成28年)

※市町村名は合併前の市町村名

出典:島根県商勢圏実態調査報告書 12

出雲市には大規模小売店舗の新規出店が多く、本市と商圈が競合しているのではないかと？

- 大規模小売店舗の数は出雲市が多い
- 地価は出雲市の方が低く、大規模小売店舗立地の一要因となっている
- 市民の買い物は市内が多く、出雲市への買い物は限定的
- 娯楽・レジャーについては出雲市よりも米子市、日吉津村への流出が多い

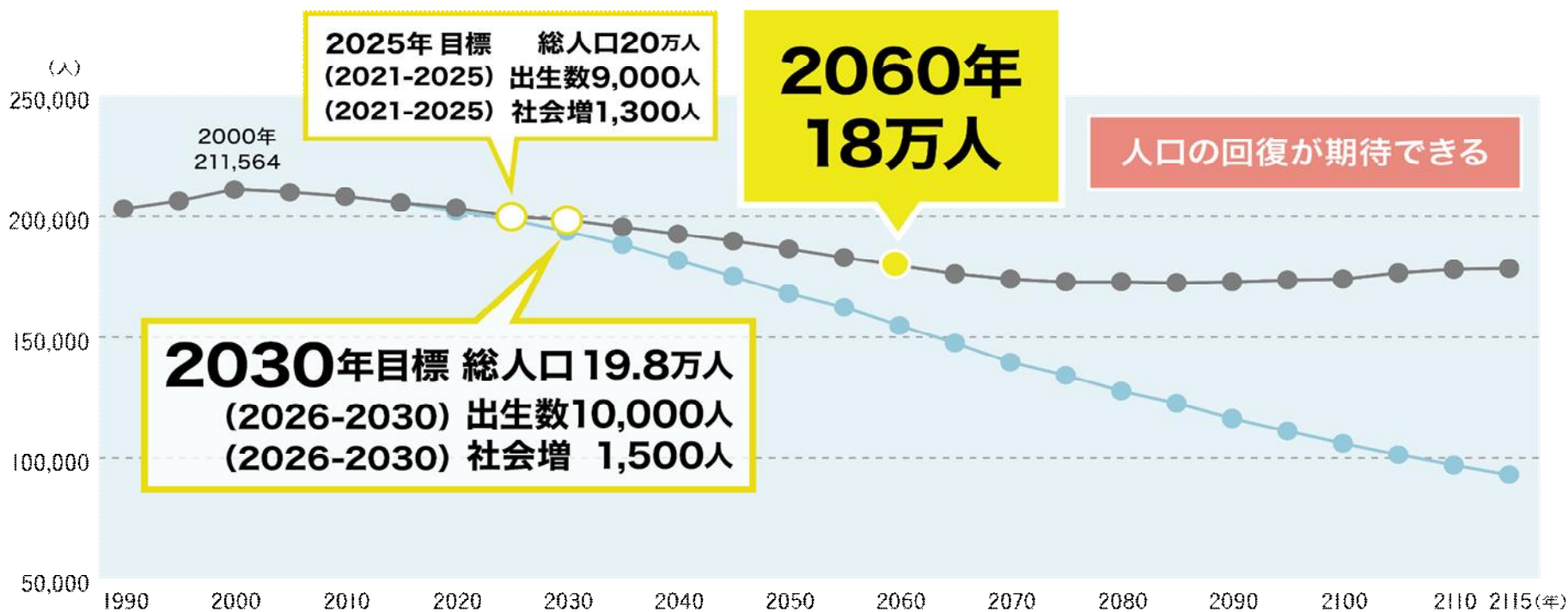
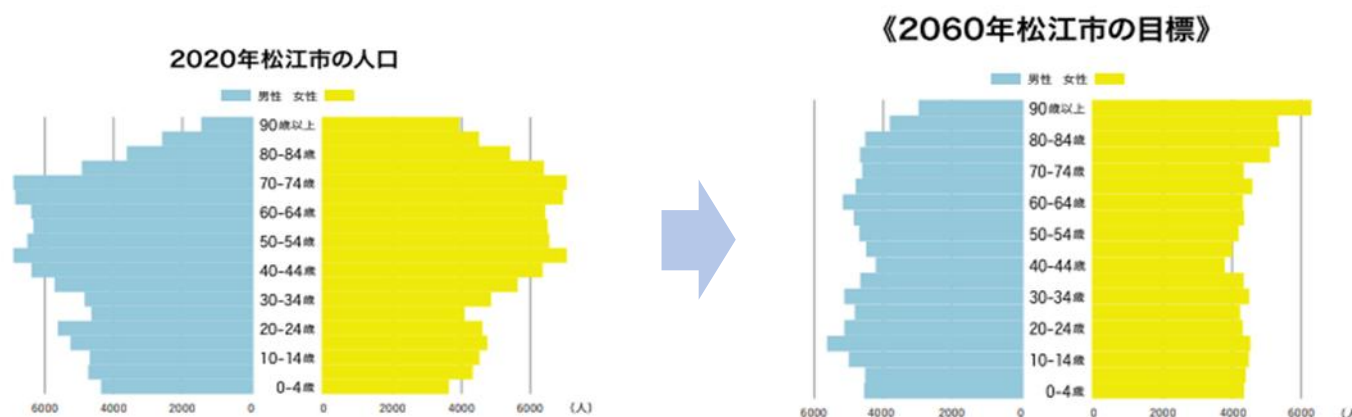


本市と商圈が競合しているとは言えない

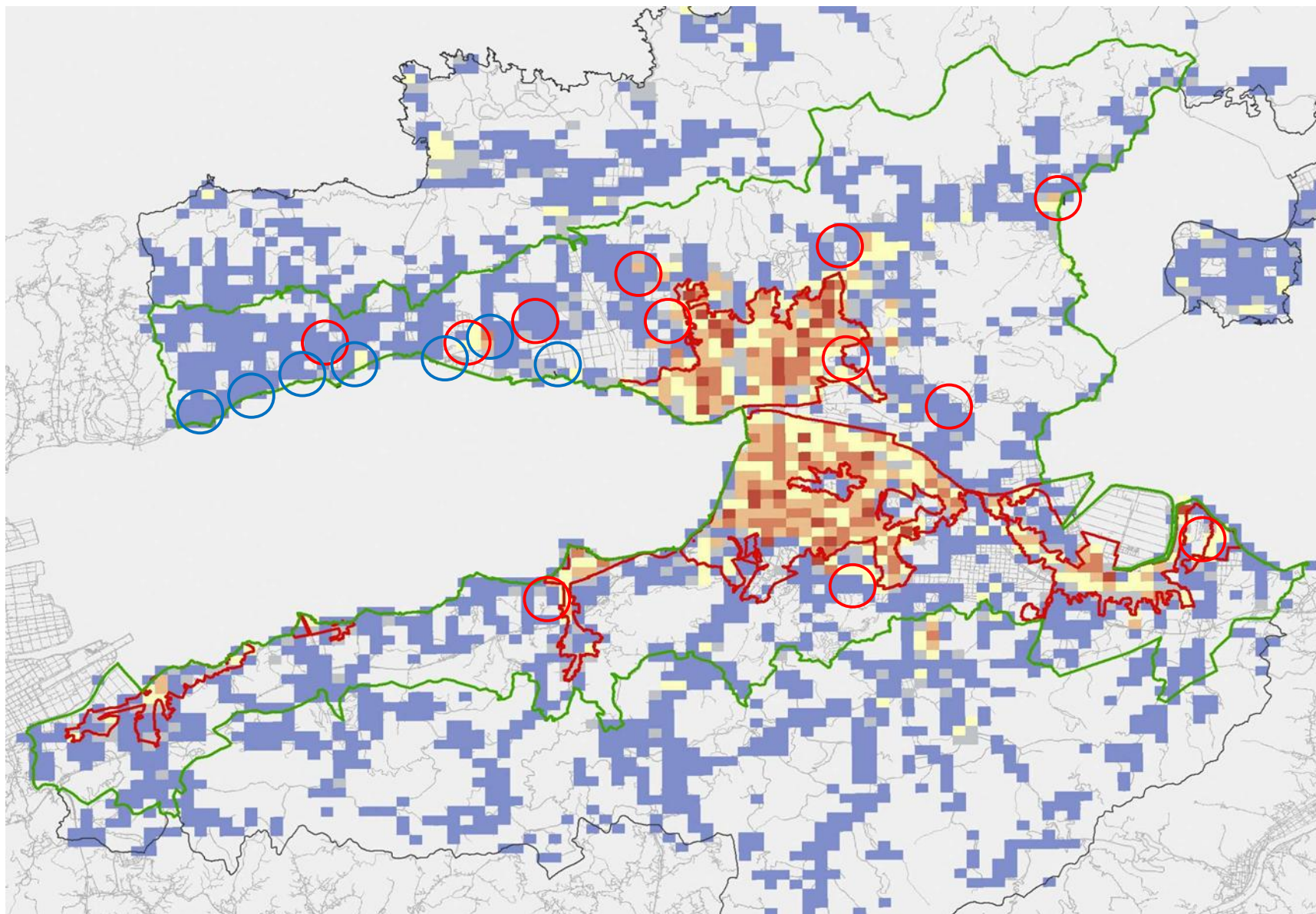
松江市の政策目標人口(松江市総合計画「MATSUE DREAMS 2030」抜粋)

# 豊かなジダイをつくるために

2060年に  
人口18万人を  
めざします。



現行の市街化調整区域においては、松江市都市マスタープランの生活維持の中核の人口密度維持を基本として考えている。



松江市都市マスタープランの生活維持の中核

○ 小中学校

○ 鉄道駅

※市街化調整区域のみ

都市計画区域  
松江市街化区域/幹道用途地域

2020年人口密度

0人/ha

1-10人/ha

11-20人/ha

21-40人/ha

41-60人/ha

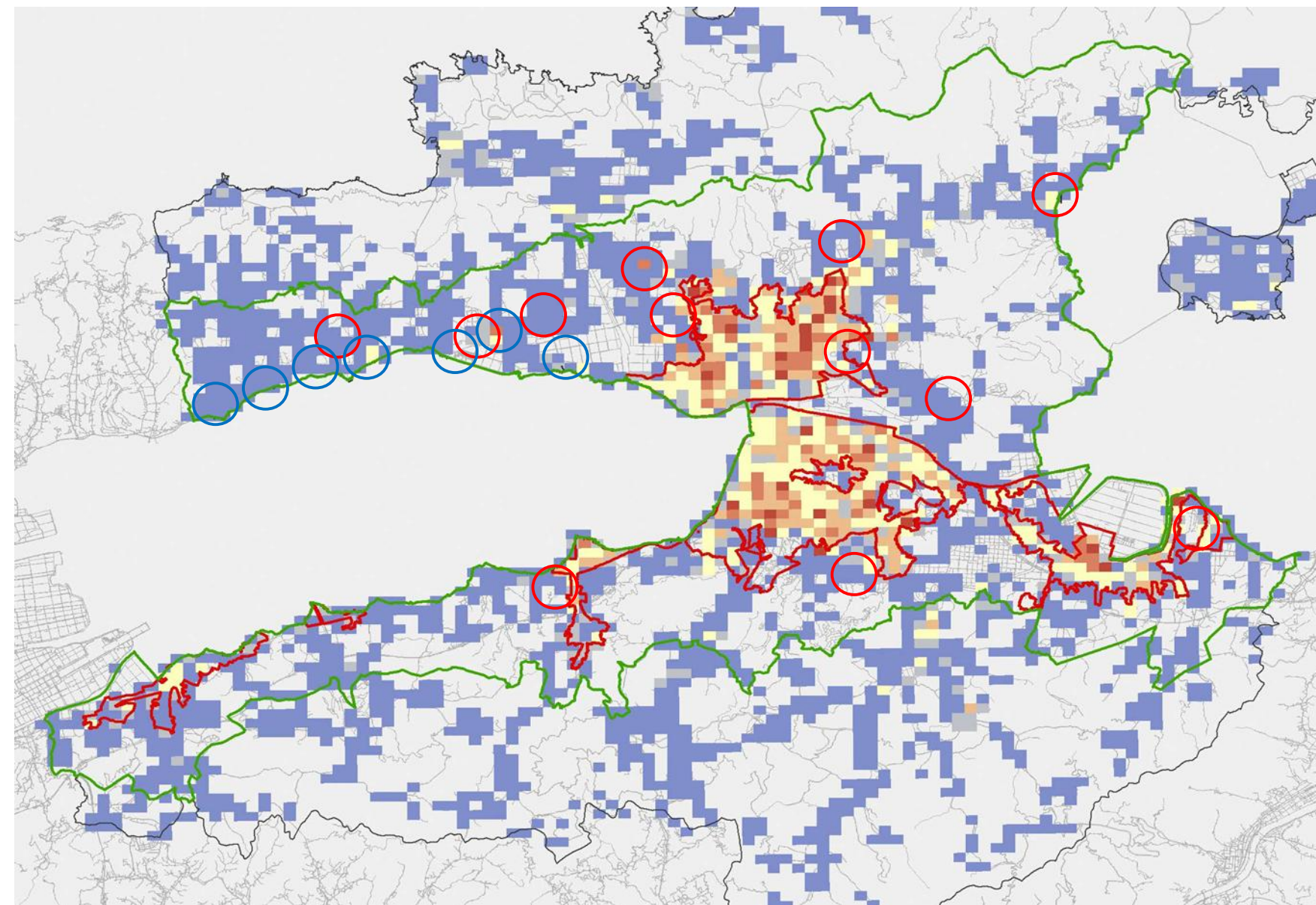
61-80人/ha

81人/ha-

出典:国勢調査

2020年人口密度

## 2050年の推計人口密度図への表示



松江市都市マスタープランの生活維持の中核

○ 小中学校

○ 鉄道駅

※市街化調整区域のみ

都市計画区域

松江市街化区域/宍道用途地域

2050年人口密度

0人/ha

1-10人/ha

11-20人/ha

21-40人/ha

41-60人/ha

61-80人/ha

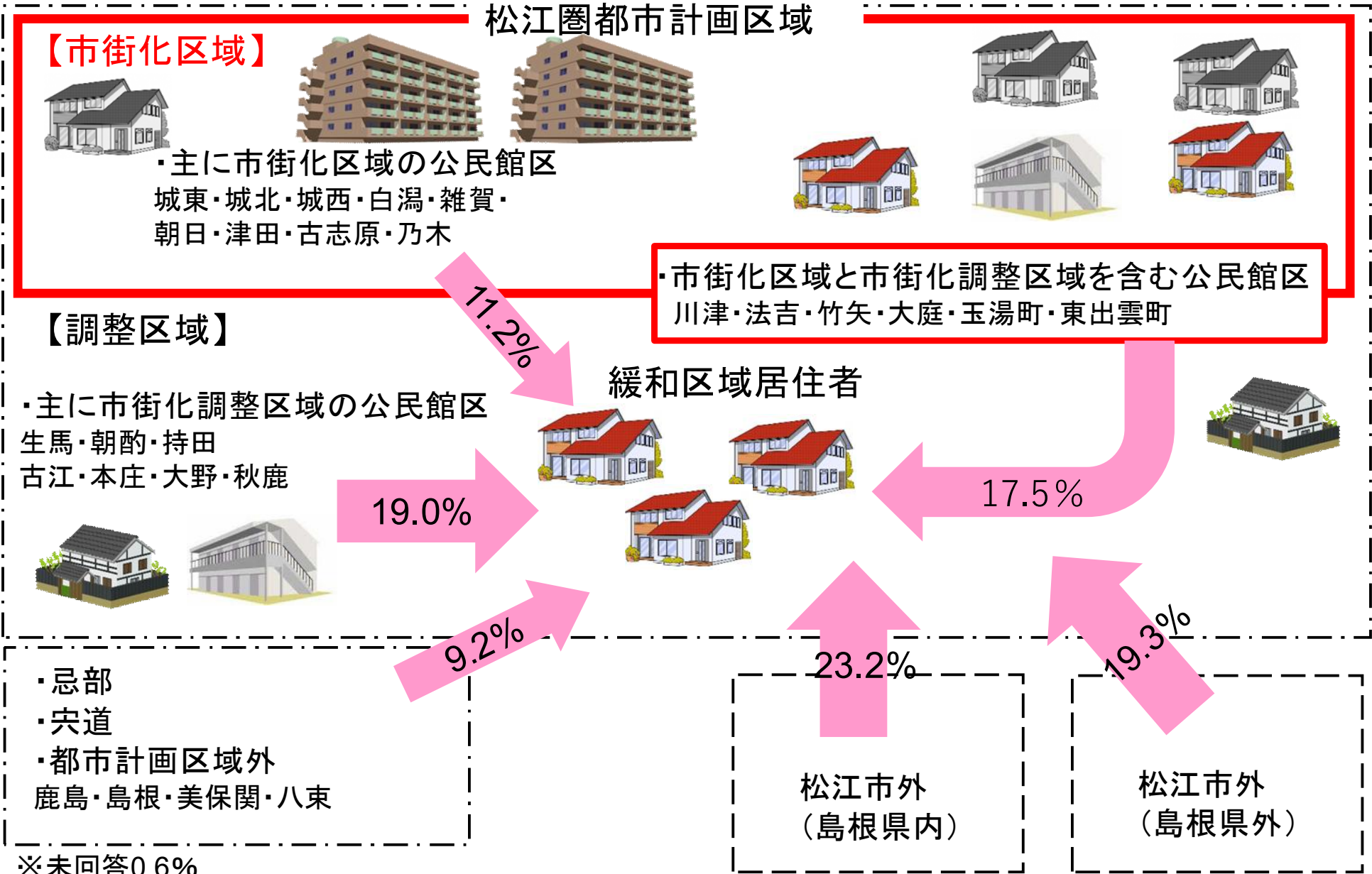
81人/ha-

出典:国勢調査

2050年人口密度

# ・緩和区域居住者(世帯主)の出身地(公民館区単位)

緩和区域アンケート結果の集計  
 ・調査期間：平成30年6月～7月  
 ・調査対象：緩和区域内戸建住宅、共同住宅及び公社により整備された団地1989戸  
 ・回収結果：配布1166通 回収393通 回収率33.7%





# ・緩和区域の現況

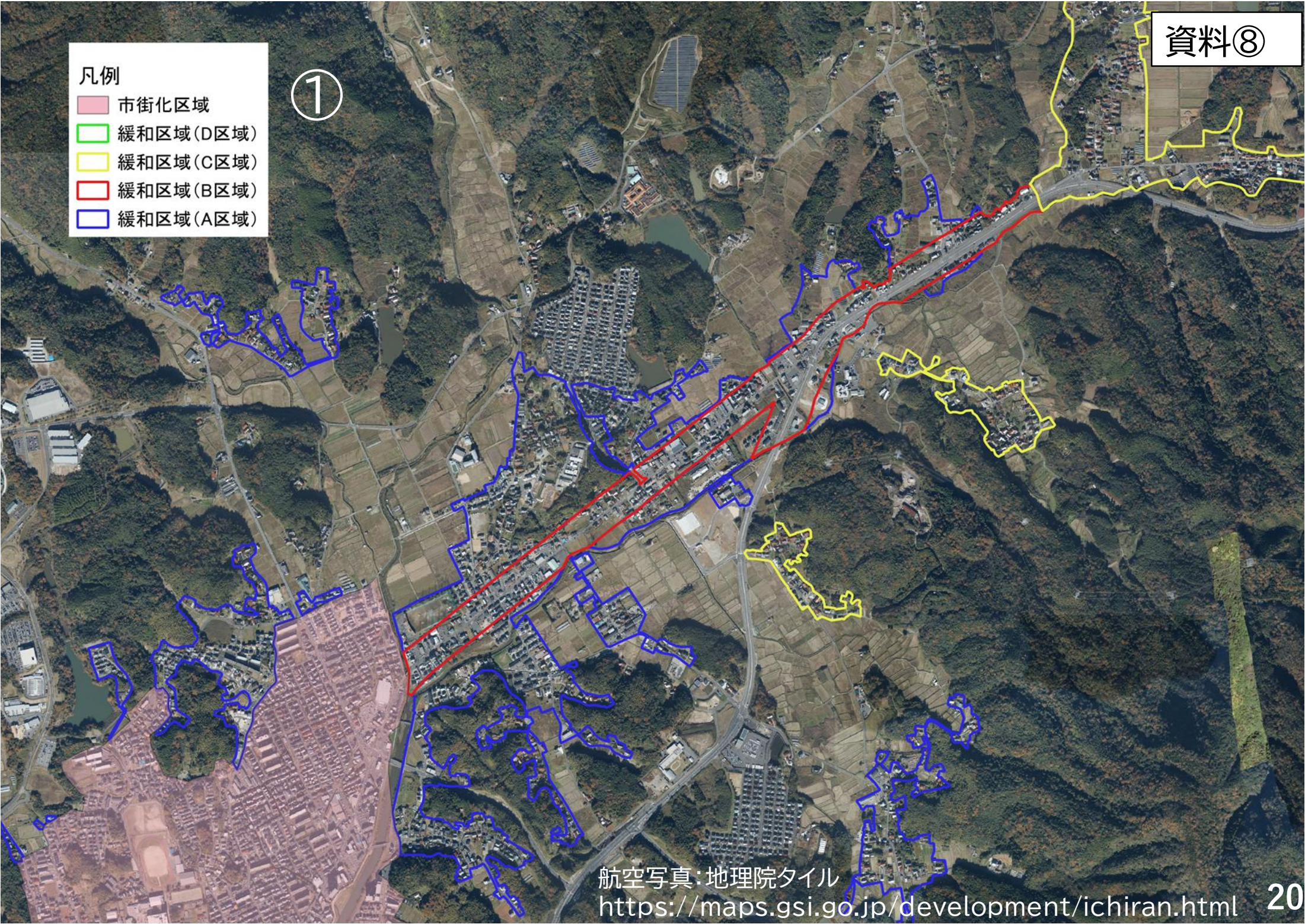
## 凡例

- 市街化区域
- 緩和区域(D区域)
- 緩和区域(C区域)
- 緩和区域(B区域)
- 緩和区域(A区域)



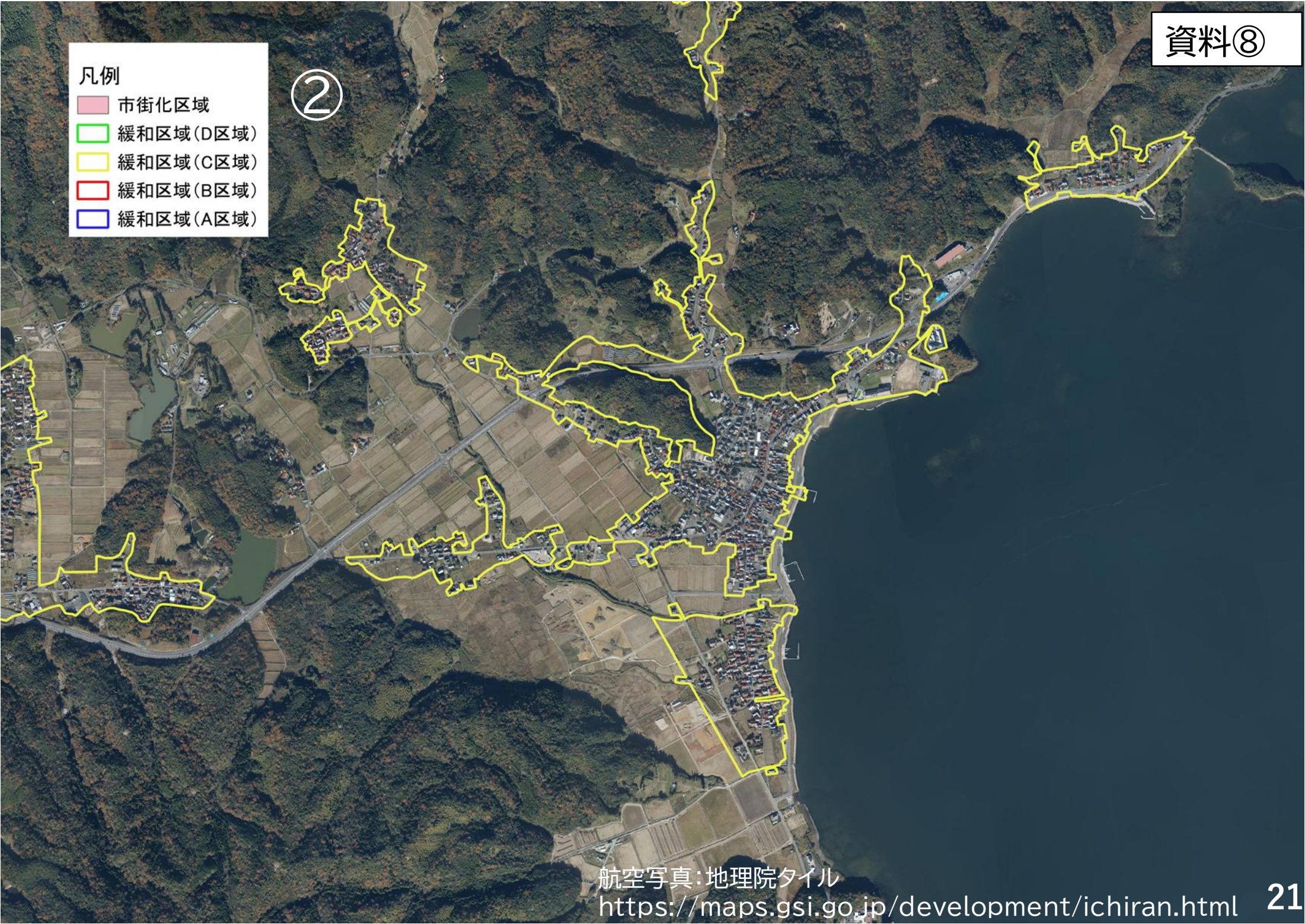
- 凡例
- 市街化区域
  - 緩和区域(D区域)
  - 緩和区域(C区域)
  - 緩和区域(B区域)
  - 緩和区域(A区域)

①



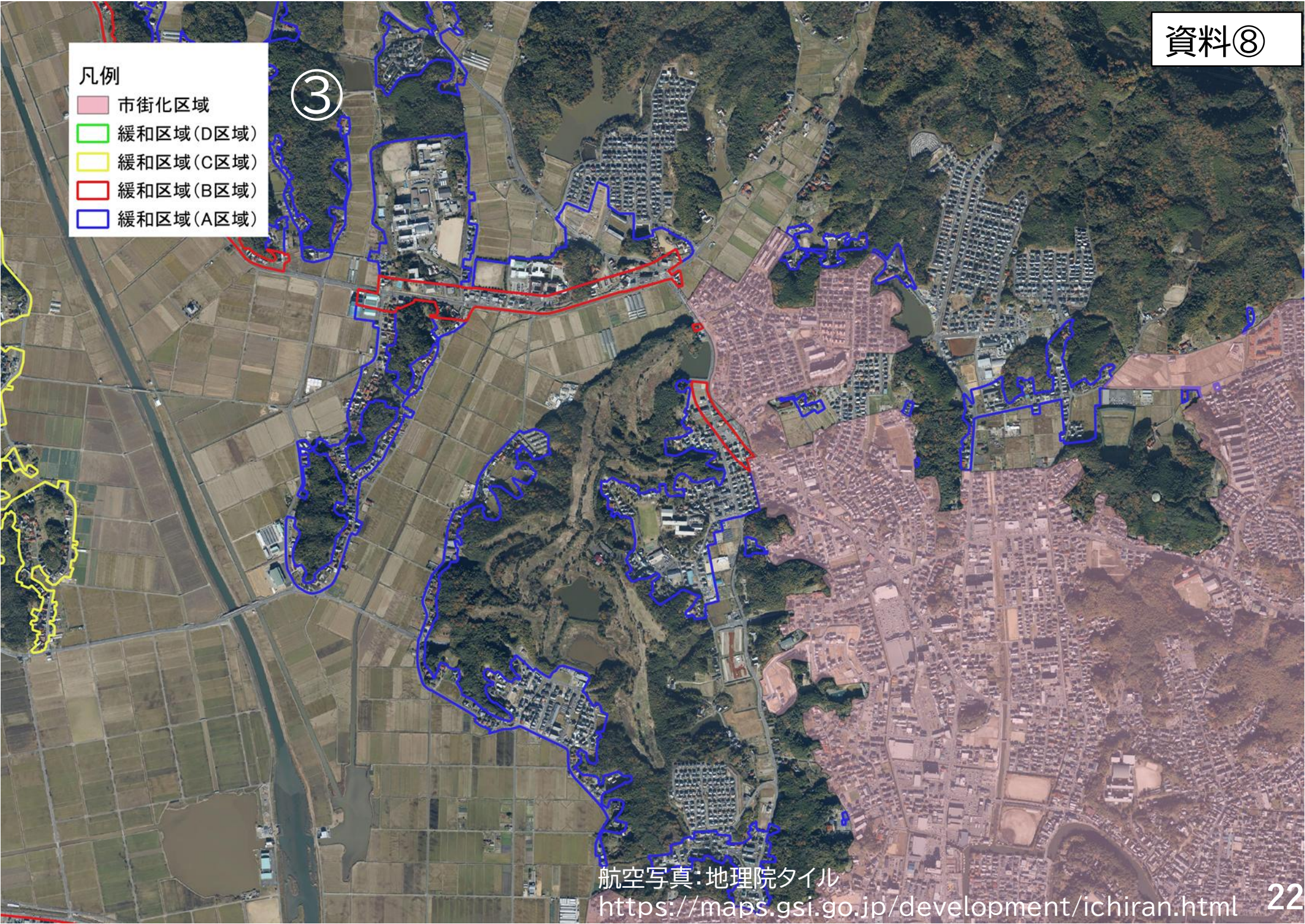
- 凡例
- 市街化区域
  - 緩和区域(D区域)
  - 緩和区域(C区域)
  - 緩和区域(B区域)
  - 緩和区域(A区域)

②



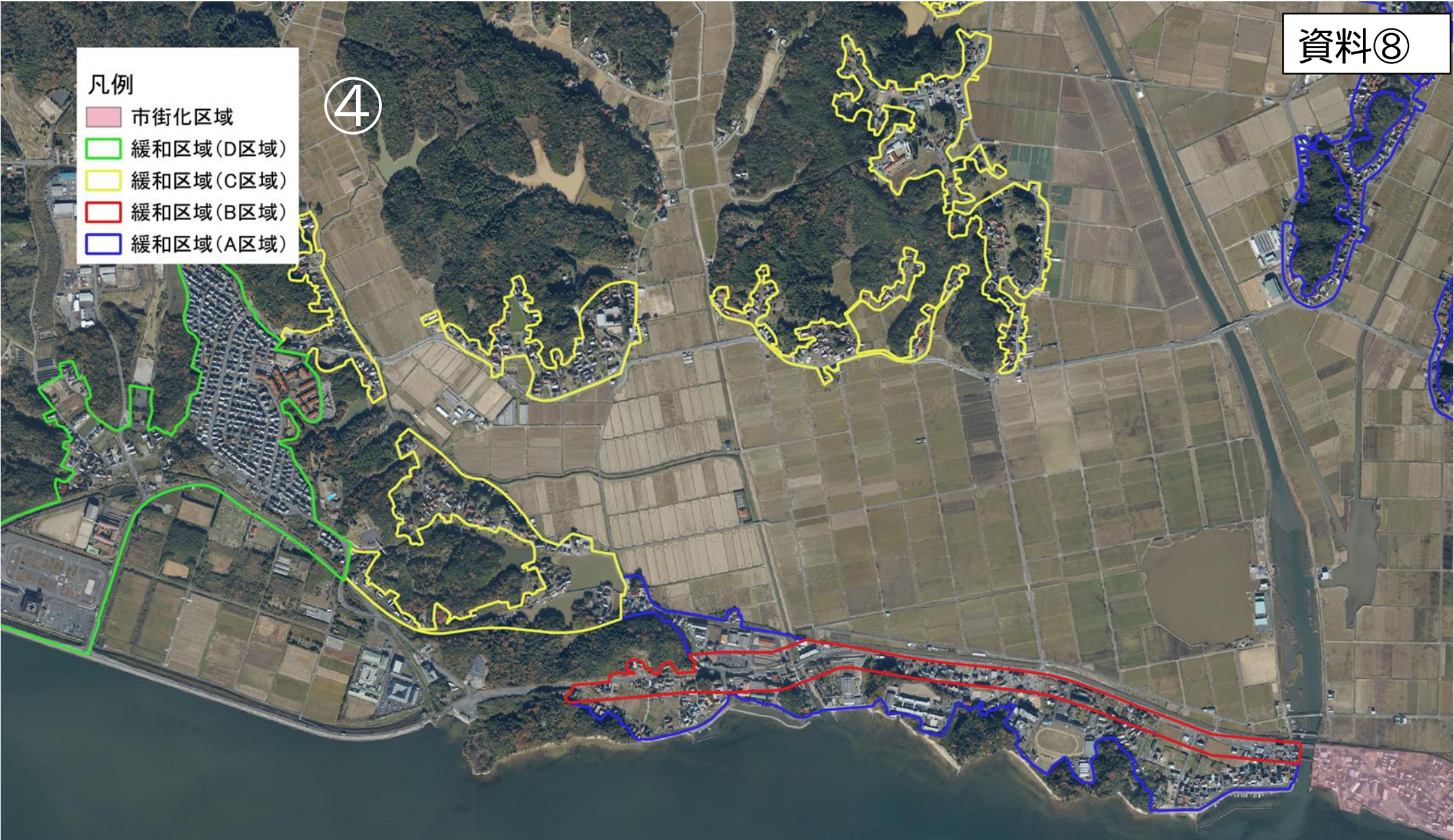
- 凡例
- 市街化区域
  - 緩和区域(D区域)
  - 緩和区域(C区域)
  - 緩和区域(B区域)
  - 緩和区域(A区域)

③



- 凡例
- 市街化区域
  - 緩和区域(D区域)
  - 緩和区域(C区域)
  - 緩和区域(B区域)
  - 緩和区域(A区域)

4



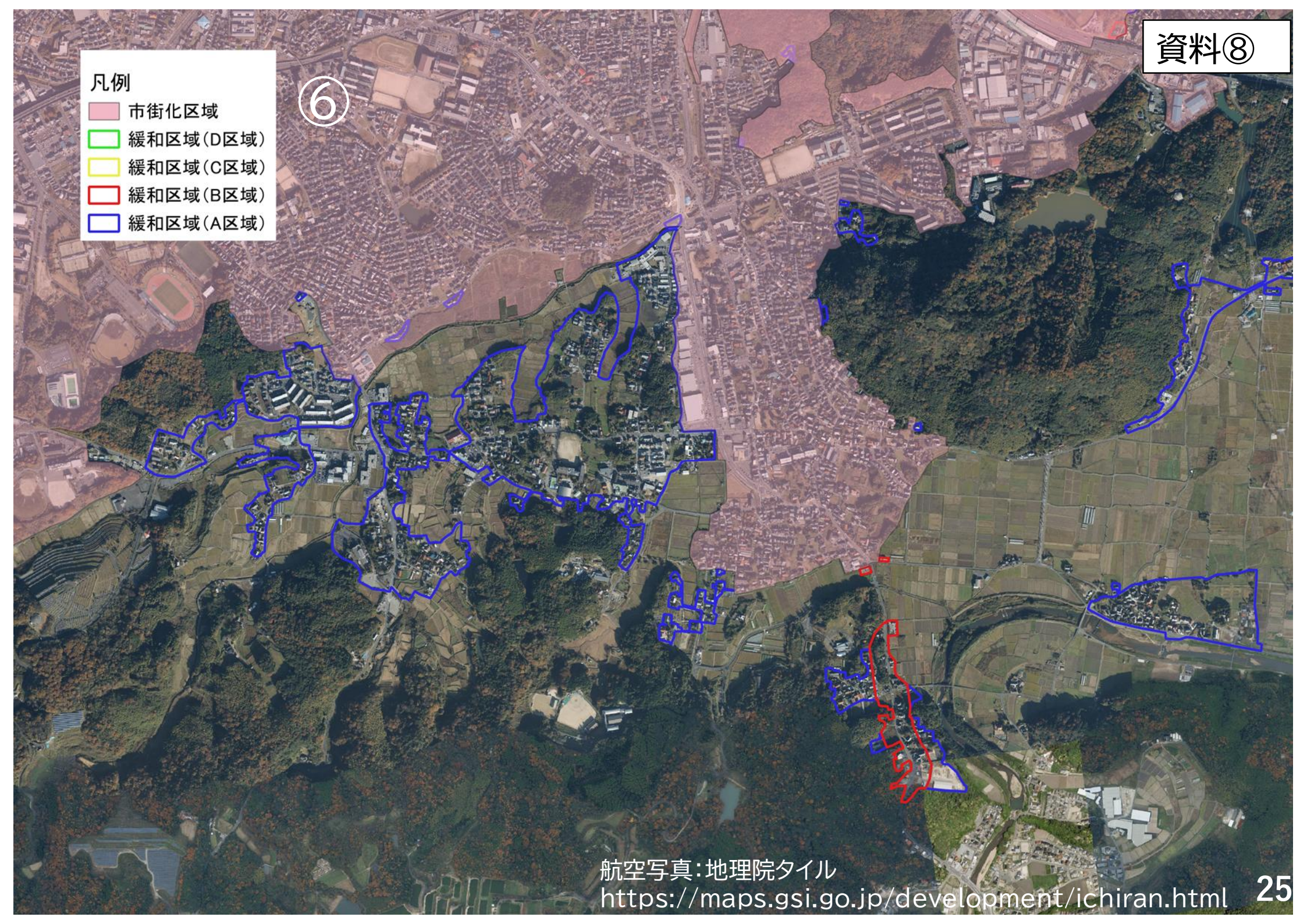
⑤

- 凡例
- 市街化区域
  - 緩和区域(D区域)
  - 緩和区域(C区域)
  - 緩和区域(B区域)
  - 緩和区域(A区域)



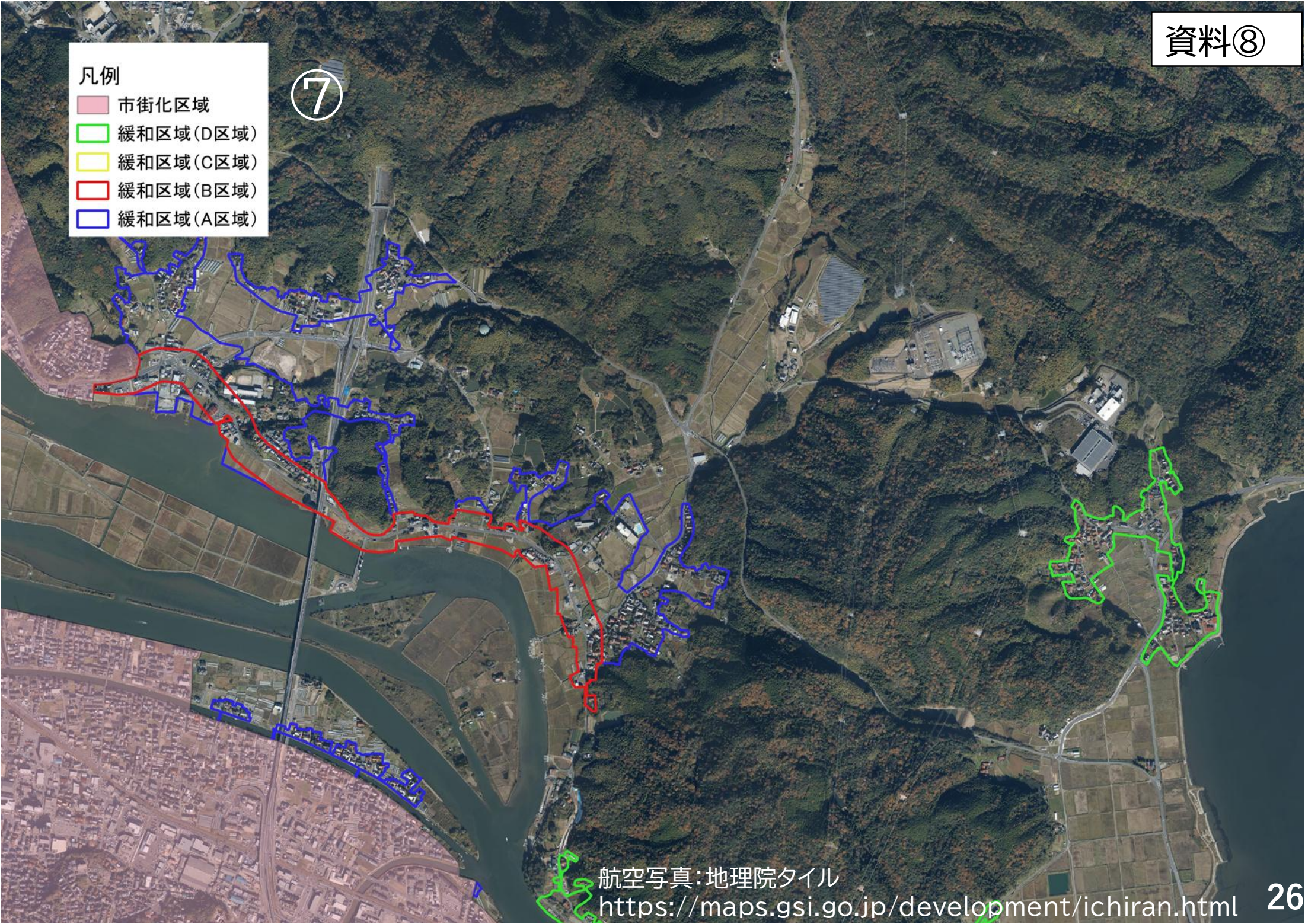
- 凡例
- 市街化区域
  - 緩和区域(D区域)
  - 緩和区域(C区域)
  - 緩和区域(B区域)
  - 緩和区域(A区域)

⑥



- 凡例
- 市街化区域
  - 緩和区域(D区域)
  - 緩和区域(C区域)
  - 緩和区域(B区域)
  - 緩和区域(A区域)

7



- 凡例
- 市街化区域
  - 緩和区域(D区域)
  - 緩和区域(C区域)
  - 緩和区域(B区域)
  - 緩和区域(A区域)

⑧

