

# 松江市が目指す新たな土地利用制度の必要性等について

## 目次

### 1. 松江市が目指す都市構造

○コンパクト・プラス・ネットワーク

### 2. 新たな土地利用制度で実現したいこと

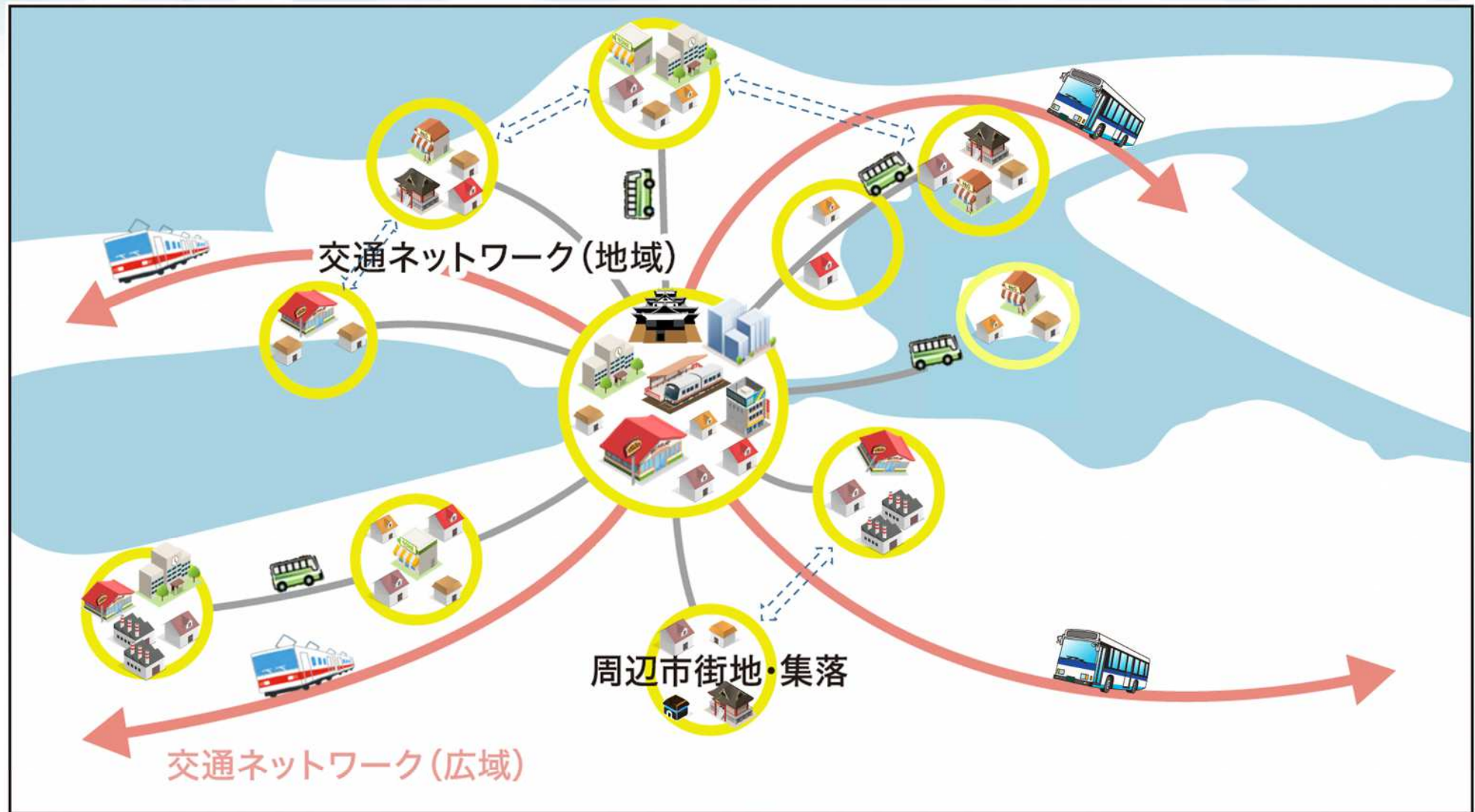
○地域づくりに係る施策の実現

○交通ネットワークづくりに係る施策の実現

### 3. 線引き廃止による懸念事項(デメリット)

○無秩序な開発やインフラの維持管理等

# 1. 松江市が目指す都市構造 : コンパクト・プラス・ネットワーク



コンパクト・プラス・ネットワークの実現のため、  
「地域づくり」と「交通ネットワークづくり」が必要

## 2. 新たな土地利用制度で実現したいこと

市域内のバランスのとれた発展 → 都市構造：コンパクト・プラス・ネットワーク

### (1)「地域づくり」に係る施策 (地域づくり + ネットワークづくり)

施策① 地域版まちづくり総合戦略に基づく地域づくり

⇒ 廃校や旧公民館等の既存施設の活用による地域づくり

施策② 中海振興ビジョンに基づく賑わいの拠点づくり

⇒ 中海スポーツパーク周辺の賑わい効果の拡大

施策③ 中山間地域における小さな拠点づくり

⇒ 本庄・秋鹿・大野の中山間地域郊外集落の維持

### (2)「交通ネットワークづくり」に係る施策

施策④ ネットワークの骨格となる基盤づくり

⇒ 8の字ルート・松江北道路の投資効果の最大化(IC周辺の民間投資促進)

施策⑤ 一畑電車支援計画に基づくネットワーク存続

⇒ 沿線地域(利用者居住)の活性化とネットワーク維持

人口減少下の中で、地域の衰退は待ったなしであり、特に市街化調整区域においてはスピード感をもって施策を進めたい

# ・施策① 地域版まちづくり総合戦略に基づく地域づくり

人口減少が進む中で「選ばれるまち松江」を実現するには、持続可能な地域づくりが不可欠である。本市では29公民館区ごとに住民主体で地域版まちづくり総合戦略を策定し(令和8年4月時点で20区が策定済)、その取り組みを支援することで、地域の魅力向上を図るとともに、ふるさとへの誇りと愛着を育み、持続的な地域づくりを推進している。

## 秋鹿地区まちづくり総合戦略

『誰もが、安心して、住み続ける「秋鹿」のまちづくり』

目指す姿

- 子どもから高齢者まで住んでいて居心地よいまち
- 地域資源を生かし魅力のあるまち
- 地区内外のコミュニティの輪を広げ活力あるまち
- 行政とともに社会インフラの拡充を図り、安全で安心して住みやすいまち
- 支えあい助け合って災害に強いまち
- 地域の伝統・文化・歴史を守り後世に繋げられるまち

地域の特徴

**自然の魅力**  
穴道沿と日本海に面し、芦尾海岸など豊かな自然環境に恵まれ、四季折々の風景を楽しむことができる。

**歴史と文化**  
古くからの歴史が息づいており、おもつつあんなど伝統的な祭りや行事が継承され、地域の歴史や文化を次世代へ伝える取り組みが行われている。

**地域活動と交流**  
公民館を中心に、住民同士の交流が活発に行われ、地区社協と連携した助け合い活動や、防災訓練など、地域の安全と安心を守る取り組みも進められている。

**観光と産業**  
道の駅や観光施設を有し、地区内外の人々との交流が促進されることで、地域の活性化が期待できる。西条柿、秋鹿味噌など豊かな自然を生かした特産品の販売や開発など地域が持つ潜在的な魅力は高い。

＜住民アンケートから見える秋鹿のキーワード＞

高齢化 少子化 過疎化 秋鹿 高齢者 引越す

生活利用 受け入れにくい

流入 利便性 企業街 人口減少 スーパー 風土

### 将来に向けた取り組み

- 様々な世帯の住民が安全安心に暮らせる取り組み  
～子どもから高齢者まで、すべての世代が安心・安全に暮らせる地域づくりを進める。～  
・公民館を中心とした住民の交流の継続など  
・社協と連携した助け合い活動など  
・全住民参加の防災訓練の実施など  
・緊急時の避難や自助行動の訓練と実践など
- 地域の魅力を輝かせ、交流が盛んになる取り組み  
～歴史・文化や自然の魅力を活用した産業やイベントを通じて地区内外の人々への情報発信と交流を促進する。～  
・地域の魅力や産品を発信するイベントの企画・実施など  
・歴史や文化を記録した、地域の魅力を伝えるデジタルアーカイブ集の制作など  
・自然の大切さを体感できる交流の場の企画・実施など  
・道の駅や観光施設と連携強化など
- 生活に必要な施設や機能を守り、活かす取り組み  
～地域の生活利便・公共施設を活用し、需要を生み出してサービスの継続を図る。～  
・空き家や遊休地を活用し、行政と連携して定住促進と仕事場・宅地の整備を進める  
・小学校跡地の有効活用など
- 地域の産業活動を応援する取り組み  
～自然を活かした地場産品の生産や加工品開発で付加価値を高め、収益化を目指す仕組みづくりと実践を進める。～  
・地場特産品の掘り起こし、復活への検討など  
・小学校跡地を利用し、地場特産品の生産・販売のための研究など  
・収益化に向けた担い手の募集など

## 東出雲地域まちづくり総合戦略



**目指す姿**

- 東出雲の魅力に磨きを掛け、新しい人の流れをつくり持続可能な地域づくりを目指します。
- 子どもたちがずっと住み続けたいくなるような人が輝き、人がつながる地域づくりを目指します。

**東出雲地域の特徴**

- JR、国道7号、山陰道が通り、交通利便性が高い
- 学校、医療機関、介護、幼託施設、金融機関、商業施設、運動施設などがあり、生活の利便性がある
- 農業機械、金属加工、食品加工の企業が集積するものづくりのまち
- 神話や伝承が多く残り、歴史文化を大切に神話のまちづくりのまち
- 風光明媚な山並みや中瀬など、豊かな自然と美しい景観に囲まれている
- 人口が集積する。新市街地に若年層が多い反面、山間部や旧市街地で少子高齢化が進んでいる

**東出雲地域の課題**

- 農林水産業や地域活動などの担い手の確保・育成
- 自主防災の意識づけと共助の仕組みづくり
- 超高齢社会に備えた公共交通ネットワークの構築
- 地域資源の再認識、発信、磨き上げと有効活用
- 世代を超えて多様な人が集まり、地域活動を活性化するための拠点づくり
- 産業基盤を活かした魅力ある雇用場のづくりと地域ぐるみの産業人材育成
- 新市街地の若者など、地域に滞在する人材の発掘と魅力を活かす仕組みづくり

**得策に向けた取り組み**

- 資源を活かして新しい人の流れをつくる  
*神話の活性化プロジェクト*  
神話をテーマにしたイベントや観光ガイドブックの作成、地域食料を使った商品開発を通して、神話のまちの魅力を発信し、交流人口の拡大と移住・定住の促進につなげる。  
*山並みの魅力を活かした観光まちづくり*  
東出雲ならではの自然と歴史・文化を軸に、周辺の資源を活用した観光ツアーなどでの交流事業や特産品開発を進め、関係・交流人口の拡大と地域産業の活性化につなげる。  
*企業カフェを活用した観光まちづくり*  
地元野菜を使った料理や加工品などを提供するとともに、地域内外から訪ねて来える元気高齢者の生きがいづくりの場として、市民カフェを活用し、地域の賑わいづくりにつなげる。  
*企業スポーツによる交流と健康づくり*  
総合型スポーツクラブのノウハウやネットワークを活かして、設備に合わせた運動習慣づくり・生活習慣病予防などに取り組むとともに、健康をキーワードとした観光・交流事業の促進につなげる。
- 次世代の人財を育てる  
*地域ぐるみで得策の担い手を育てる*  
地域の歴史、神話、伝統行事など地域の歴史・文化を伝える活動や、地域産業の魅力を伝えるキャリア教育、支え合いを育てる福祉教育など、学校・地域・家庭・企業が連携して取り組み、教師への誇りと愛着をもった人材の育成につなげる。  
*若手人材を育てる仕組みづくり*  
地域に集まっている若手企業や若手分府をもつ、新たな発想や意欲をもつ若者など、地域の中での多様な人材の発掘、公民館活動や地域活動などの担い手として活躍できる仕組みをつくることで、人が輝く地域づくりにつなげる。
- 安心して暮らせるまちをつくる  
*地域の歴史やネットワークづくり*  
各団体の集まり活動で「この人」としてネットワーク化し、合同研修・情報交換などを行いながら連携して取り組むことで安心して暮らせる地域づくりにつなげる。  
*地域ぐるみの子育て、学びの場づくり*  
放課後の子どもをのり場として情報交換の場や、放課後を一緒に過ごす子どもの居場所を確保していくことで、安心して子育てできる環境づくりにつなげる。  
*関係と連携による一体的支援体制づくり*  
東出雲町地域ケア多職種ネットワークや東出雲を通じて医療・介護、その他の関係機関が連携して情報共有や事業に取り組みすることで、誰もが自分らしく安心して暮らすことのできる地域包括ケア体制づくりにつなげる。
- 強みを活かすまちの魅力を高める  
*利便性をさらに高める交通ネットワークづくり*  
地域内のどこからでも、公共施設や商店・医療機関などへの移動がスムーズに行えるよう、生活に必要な施設を結ぶ交通ネットワークづくり(行政と住民の共助)の取り組み、生活の利便性をさらに高める暮らしやすさづくりにつなげる。  
*ものづくりまちのイメージアップ*  
中瀬・穴道沿・穴道川内での立地とよきや企業集積を活かし、中瀬干拓地や工業団地などへの事業誘致に行政と農工商団体、住民が共助で取り組み、職員の産業資源(産・官・学)と連携した事業展開と雇用の場の創出につなげる。

## 持田 地域まちづくり総合戦略

**目指す姿**  
地域資源を活用した魅力ある地域づくりを目指す！

**【持田地域の特徴】**  
新興住宅と農家住宅が混在する地域へと変貌。近隣にはソフトビジネスパークや島根大学がある。農村風景と県立自然公園に指定されている北山山系が魅力。(人口は現状維持)



**【持田地域の課題】**  
空き家増加、耕作放棄地増加(景観の喪失)  
→多くの人が訪れることで景観を磨く

**【これまでの取り組み】**

- 登山口2カ所に案内板設置 (H29)
- 北山縦走マップ作製 (H26)
- 「助助庵」をモチーフにしたまちおこし  
映画自主製作「助助物語」(H26)  
映画自主製作「続助助物語」(H27)  
助助にちなんだ絵馬制作・絵馬台設置 (H29)
- 大平山2カ所に標柱設置 (H26；補助金活用)
- 坂本上～澄水山の登山道を整備 (H26～継続中)  
「助助の道」と命名し案内標識設置 (H28～)
- 「納蔵の白濁」の整備 (H28～継続中)

**これからの取り組み**

松江を訪れる観光客が延泊しても訪れたいくなるような北山山系の魅力づくりに地域住民が主体的に取り組む ※北山山系からは大根島、大山、中海が一望できる。林道北山線が完成(H30予定)後は車で周回できる。

- 「北山の花園鑑」作成(200種の花を写真で紹介)  
ハイキング、小学生の教材(ふるさと教育)として活用
- 山頂にある澄水寺(ちょうすいじ)跡の整備
- 映画製作(ロケ地:北山山系・古民家)  
6カ国の留学生出演、留学生がDVDを母国に持ち帰りPR
- 林道を活用した自転車競技で若者を呼び込む奈良県上北山村の視察研修
- 案内標柱設置(3～4カ所)

図：秋鹿地区(左)・東出雲地区(中央)・持田地区(右)の地域版まちづくり総合戦略



# ・ 施策② 中海振興ビジョンに基づく賑わいの拠点づくり

本市の東側に位置する中海沿岸地域におけるエリアビジョンであり、持続可能な中海を目標としている。

地域資源を活用した振興や人的交流の推進を掲げており、地域拠点・防災拠点の整備に取り組んでいる他、空家の活用や生活基盤の充実もビジョンとして提示している。



図:松江市中海振興ビジョンから抜粋

## ・ 施策② 中海振興ビジョンに基づく賑わいの拠点づくり

### 具体的な取組:「スポーツ・アウトドアレジャー拠点の整備」



写真:中海スポーツパーク(手前)となかうみスカイポート(奥)

- ・上宇部尾町の中海スポーツパークは、市街化調整区域に整備されたスポーツ・防災拠点で、令和7年の供用開始以降、**休日を中心に賑わいを創出**している。
- ・隣接する市営水上飛行場「なかうみスカイポート」は、平成30年の整備当初は定期遊覧便を運航していたが、現在は休止しており、**今後の活用を検討**している。

## 新たな制度で実現したいこと:「賑わい効果の拡大」

- ・中海スポーツパーク・なかうみスカイポート周辺は、既存集落があり緩和区域も設定されているが、店舗等の施設はなく、賑わいが限定的である。
- ・なかうみスカイポートの今後の活用についても課題であり、**カフェや店舗、生活利便施設などを誘致し、中海沿岸地域の活性化を図りたい。**



図:中海スポーツパークの位置(赤丸)とその周辺

# ・ 施策③ 中山間地域活性化計画に基づく拠点づくり

島根県においては、中山間地域を「産業の振興、就労機会の確保、保健・医療・福祉サービスの確保その他の社会生活における条件が不利で振興が必要な地域」と定義しており、本市は都市計画区域内(本庄・秋鹿・大野・忌部)を含む一部の地域が指定されている。現行の「島根県中山間地域活性化計画」はR7年度～R11年度を計画期間として、中山間地域の活性化に向けた関連施策を推進するための計画としている。

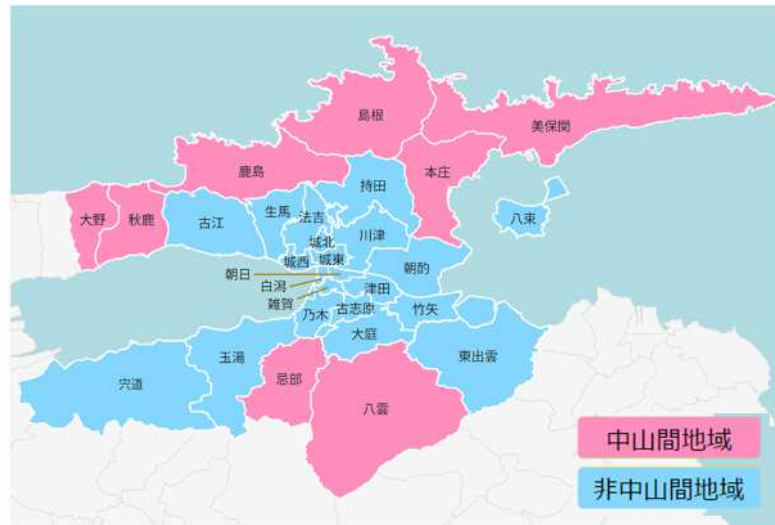
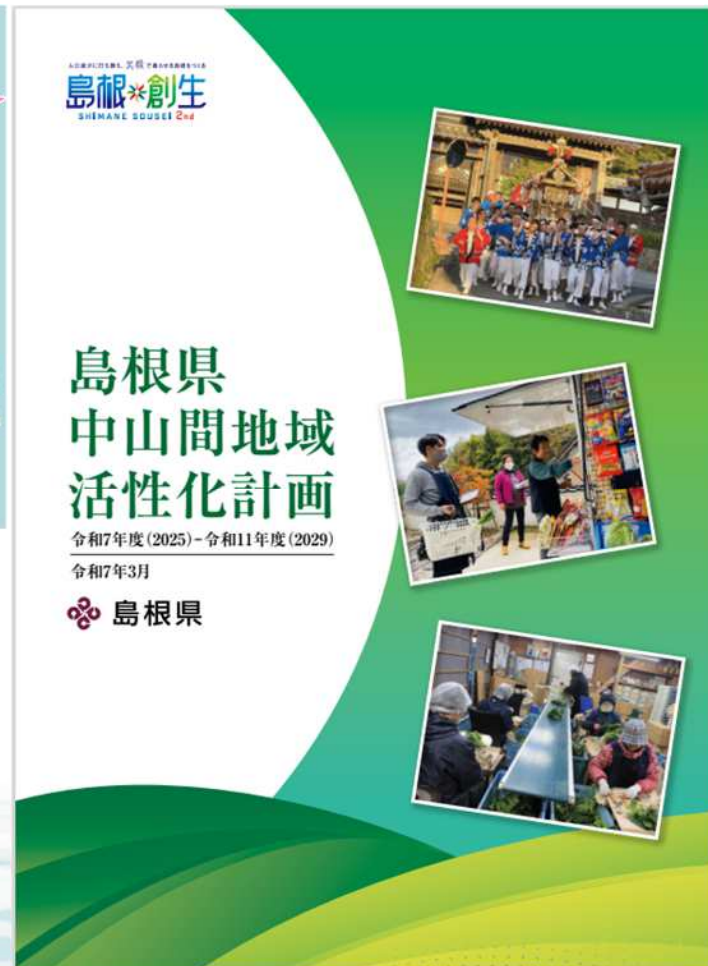


図:松江市における中山間地域(しまねの郷づくり応援サイトから引用)



## 資料 2 「小さな拠点づくり」の先進事例

### 1. 複数地区連携の取組 (R2～R6:小さな拠点づくりモデル地区)

(1) 大田市久利・大屋地区:久利・大屋地区小さな拠点推進協議会  
～人口規模が異なる2つの地区がお互いに補い合って生まれる新しい取組～

【取組のプロセス】

- 複数地区連携のきっかけ**
  - 久利地区と大屋地区は以前から学校を通じたつながりが強い地域
  - 大きなきっかけは大屋地区内のバス路線の廃止
  - 移動手段の確保に向けた話し合いを開始
  - 交通の取組だけでなく、両地区が抱える様々な課題に対して連携した取組を検討
- 地域課題の把握・住民の合意形成**
  - 久利地区と大屋地区の両地区のメンバーでの話し合いをスタート
  - 話し合った課題に対して、両地区で連携して取り組むことのできる項目について、対応策を検討
  - その結果、3つの柱で事業を進めていくこととした
    - 生活交通の確保
    - 生活支援の環境整備
    - 助け合いネットワークの構築
- 推進体制の構築**

久利まちづくり推進協議会 ↔ 大屋まちづくり協議会  
↓ 連携して取り組む活動  
久利・大屋地区小さな拠点推進協議会  
↓  
生活交通部会   環境整備部会   助け合いネットワーク部会

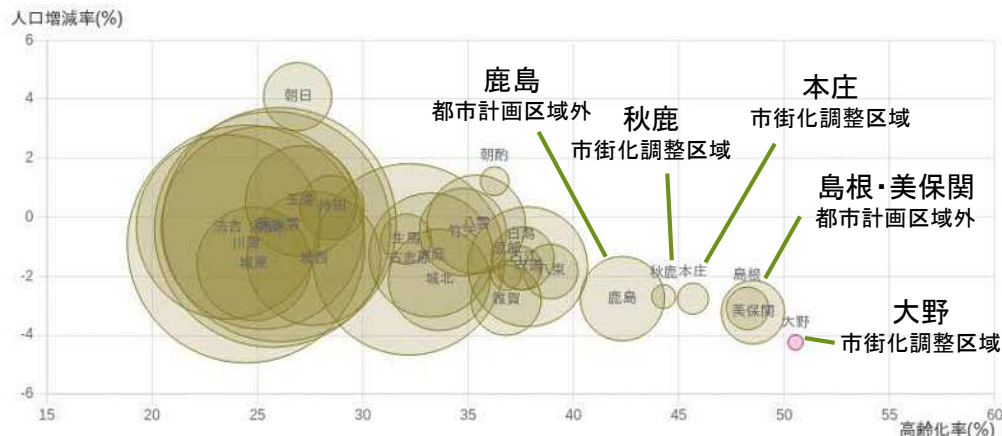
- 取組を実行するための推進体制について、両地区の住民同士で検討
- 令和3年8月に両地区合同の推進組織である「久利・大屋地区小さな拠点推進協議会」を設立
- 事業を推進するために、協議会内に3つの部会を設置
- 理想的な地域を実現するため、各部会が連携・協働して推進していく体制を構築

図:島根県地域活性化計画(第6次)から抜粋

# ・施策③ 中山間地域活性化計画に基づく拠点づくり

## 具体的な取組:「生活機能・サービスの維持・確保」

【地域比較】2025年(令和7年)  
地区名:大野



- ・小さな拠点づくりは、持続可能なコミュニティの維持、生活機能・サービスや地域交通を維持・確保するための取組である。
- ・生活機能の維持については**県と市町村が連携し、買い物環境やガソリンスタンドなどの確保**に向けた対策を進める方針である。

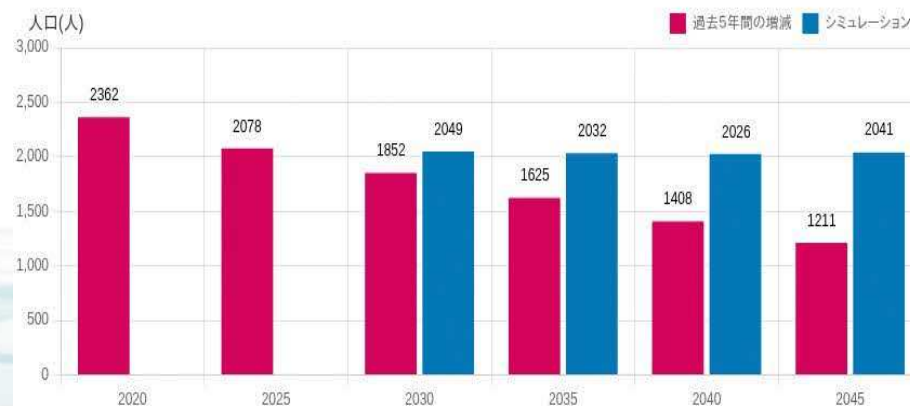
左図:公民館区毎の人口増減率(縦軸)と高齢化率(横軸)  
中山間地域の大野や本庄、秋鹿地区は市街化調整区域であり、集落維持が非常に厳しい状況である  
出典:しまねの郷づくり応援サイト

## 新たな制度で実現したいこと:「郊外集落の維持」

- ・郊外集落の維持のためには、人口の維持が必要であるが、現状のままでは地域人口は右肩下がりになる。
- ・新たな制度により、生活サービス立地・新築のしやすさを改善することで、**子育て世代を含めた定住人口を増やす足がかり**としていきたい。

右図:本庄地区の将来人口シミュレーション(~2045)  
地区の人口維持ためには、子育て世帯が年間12世帯ずつ新規定住する必要がある。  
出典:しまねの郷づくり応援サイト

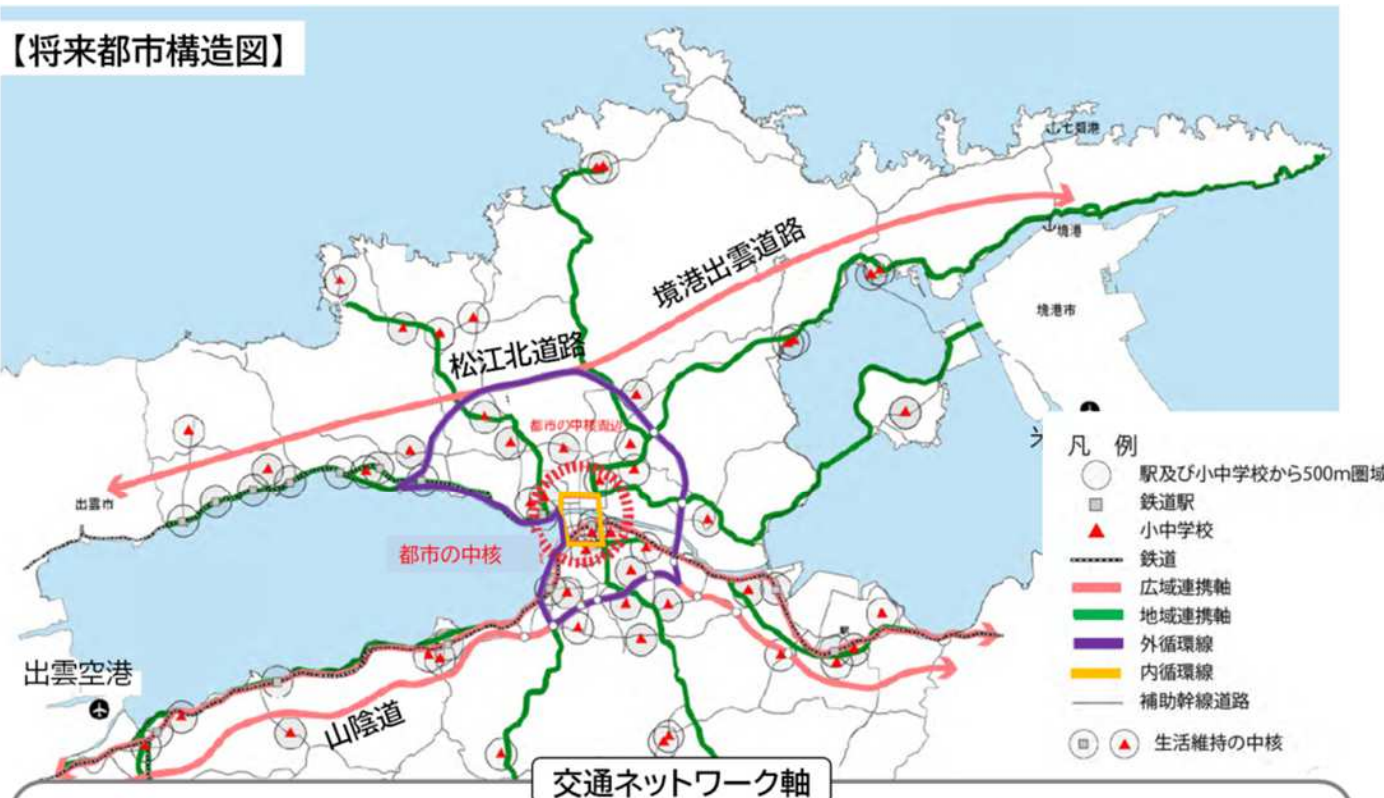
【未来シミュレーション】人口推移  
地区名:本庄



# 施策④ ネットワークの骨格となる基盤づくり

- ・松江市都市マスタープランでは、将来都市構造における交通ネットワーク軸として、広域連携軸、地域連携軸の2つの連携軸と、内循環線、外循環線の2つの循環道路を設定しており、コンパクト・プラス・ネットワーク構築のための基盤整備を進めている。
- ・8の字ルート(境港出雲道路)は、松江市を中心に周辺自治体を8の字状に結ぶ高規格道路網の計画であり、広域連携軸に当たる。また、松江北道路は外循環線として現在整備中である。

【将来都市構造図】



<p>&lt;広域連携軸&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・山陰道、境港出雲道路</li> <li>・JR山陰本線</li> </ul>	<p>&lt;地域連携軸&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・国道9号、国道54号</li> <li>・国道431号等</li> <li>・一畑電車北松江線</li> </ul>	<p>&lt;外循環線&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・山陰道、松江だんだん道路</li> <li>・松江北道路</li> </ul>	<p>&lt;内循環線&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・城山北公園線、松江鹿島</li> <li>・美保関線、松江島根線、</li> <li>・国道9号</li> </ul>
---	---	---	---



## 中海・宍道湖8の字ルートの効果

<p><b>整備効果</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 圏域内の移動時間の短縮</li> <li>◆ 周遊性の向上による観光需要の増大</li> <li>◆ 物流の効率化による輸送コストの縮減</li> <li>◆ 災害時の迅速な避難・物資輸送 など</li> </ul>	<p>中海・宍道湖・大山圏域の人口(約63万人)は、概ね20年後に約1割減少</p> <p>人口減少下でも圏域の経済を<b>維持・拡大</b></p> <p>↓</p> <p><b>人口減少を克服するロールモデルに!!</b></p>
--	---

図:松江市都市マスタープラン【将来都市構造図】

(出典)中海・宍道湖8の字ネットワーク整備による効果分析検討会(令和5年8月)

# ・ 施策④ ネットワークの骨格となる基盤づくり

## 具体的な取組:「松江北道路の整備」



図:松江北道路ルート図(島根県HPより引用)

- ・松江北道路は市街化調整区域を通過する現在整備中の都市計画道路であり、**松江市の外循環線としての機能**を担うことになる。
- ・郊外部から中心部へのアクセス向上、中心部の渋滞緩和等の効果が見込まれている。
- ・また、**新たなICが5箇所計画されており、周辺の地域においては活性化も期待している。**

## 新たな制度で実現したいこと:「投資効果の最大化」

松江北道路のICの新設は、その地域の活性化への好影響が期待できる。新たな制度により、沿道地域の拠点維持に加え、道路整備の投資効果を最大化するためには、**IC周辺について柔軟な土地利用を許容することで民間投資を促進したい。**

### 中海・宍道湖8の字ルートの効果

- 経済効果** 道路整備を契機に自助努力を重ね圏域経済を活性化
- ◆ 道路整備による直接的な経済効果  
**約350億円/年**の付加価値増
  - ◆ 道路整備をきっかけとした経済効果(目標)  
(圏域の積極的な付加価値創出の取組みによる)  
**約500億円/年**の付加価値増
- 約850億円/年の付加価値増**

### 【土地利用制度の市民意見交換会での意見】

- R5年度以降、市民意見交換会を毎年開催しており、交通ネットワークに係る意見について、以下に抜粋する。
- ・北道路の設計協議会の中で、道路に関連したまちづくりをするという話もある。土地利用制度と一体として考えていただきたい。
  - ・**通過するだけでなく、とどまって住んでもらう町になりたい。また、北道路をきっかけに、新しいまちづくりをしたい。**
  - ・地域活性化として、赤字路線の一畑電車も含めた土地利用を考えてほしい。

(出典)中海・宍道湖8の字ネットワーク整備による地域分析検討会(令和5年8月)

# ・ 施策⑤ 一畑電車支援計画に基づくネットワーク存続

松江市中心部から湖北地区～出雲市を結ぶ一畑電車について、施設整備や設備更新に対して年度毎に国・県・市で支援を実施している。

一畑電車が地域の社会基盤としての存続していくためには、利用者拡大と沿線地域の活性化が必要であり、地域まちづくりと連携していく必要がある。



## 第2章 支援計画(令和7～16年度)の概要

### 1. 基本方針

- ・ 現行の「インフラ所有権を移転しない上下分離方式」にもとづき、鉄道施設整備及び固定資産部分に対する支援を継続
- ・ 一畑電車を持続可能な地域公共交通とするため、利便性向上や持続可能性の向上に資するための施設整備を実施するとともに、本年度実施した健全度調査の結果もふまえ、以下の支援を実施
  - ① 経営安定化及び利用の利便性向上に資する施設の整備
  - ② 新造車両の導入
  - ③ 老朽化した鉄道施設（健全度調査にもとづく施設）の設備更新
  - ④ 老朽化した鉄道施設（レール、マクラギ等）の継続的な設備更新
- ・ 計画期間は10年間（令和7～16年度）

### 2. 計画の主な内容

#### (1) 鉄道施設整備に対する支援

##### ① 経営安定化及び利用者の利便性向上に資する施設の整備

分類	内容	時期
線路	川原崎ホーム改修	R8～9年度
	雲州平田駅リニアフリー化	R15～16年度
	松江しんじ湖温泉駅、雲州平田駅ホーム上屋改修	R10年度
電路	第4種踏切安全向上対策	R9～11年度
	変電所無人化及び運転指令移設	R11～12年度

##### ② 新造車両の導入

分類	内容	時期
車両	2100系及び5000系を更新し、新造車両3両導入	R7～8年度

##### ③ 老朽化した鉄道施設の設備更新（健全度調査に基づくもの）

分類	内容	時期
線路	分岐器改修、車軸架交換	R8～16年度
	橋梁塗装	R9～15年度
	法面改修	R7～8年度
電路	変電所設備の更新	R12～16年度
	列車無線の改良	R10年度
車両	車両設備（VVVF制御等）の更新	R9～13年度

##### ④ 老朽化した鉄道施設（レール、マクラギ、道床等）の継続的な設備更新

分類	内容	時期
線路	レール交換、マクラギ交換、道床交換	R7～16年度
電路	電路設備、信号保安設備、踏切保安設備の更新	

#### (2) 基盤部分に対する助成

- ・ 「インフラ所有権を移転しない上下分離方式」に基づき、基盤部分にかかる固定資産税相当額を助成する。

#### (3) 総事業費（固定資産税相当額の助成は除く）

- ・ 鉄道施設の整備を行うための経費として今後10年間で約80億円を見込む。
- ・ このうち、新造車両の導入費などの設備投資を行う予算として、約37億円を見込むとともに、鉄道施設を維持していくうえで、定常的に必要となる予算（毎年継続的に設備更新を行うものや、維持管理費や人件費など）である「定常的経費」について、約43億円を見込む。
- ・ 事業実施に当たっては、国の社会資本整備総合交付金等の活用により、自治体の財政負担の軽減を図る。

(単位:百万円)

項目	年度	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	計
設備投資	線路	13	96	129	67	49	27	35	10	23	110	559
	車両	58	26	71	59	54	296	66	81	155	165	1,032
	電路	427	909	375	220	200	23	13	0	0	0	2,167
定常的経費	線路	106	222	226	224	233	254	241	252	258	255	2,268
	電路	63	113	156	162	165	147	151	150	149	136	1,391
	車両	51	53	59	68	58	67	81	68	67	76	647
合計		718	1,418	1,015	800	759	813	586	562	651	742	8,064
合計	線路	119	318	355	291	282	281	276	262	281	365	2,827
	電路	122	139	227	221	219	443	217	231	304	301	2,424
	車両	478	962	434	288	258	90	94	68	67	76	2,814

財源	国	164	514	262	217	209	259	156	147	187	226	2,341
県	277	452	376	291	275	277	215	207	232	258	2,860	
松江市	97	158	132	102	96	97	75	73	81	90	1,001	
出雲市	180	294	245	190	179	180	140	135	151	168	1,862	

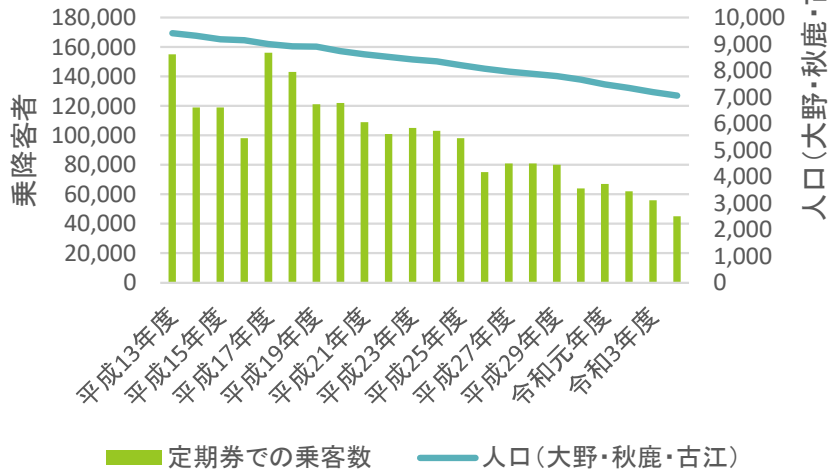
※単位未満を四捨五入しているため、合計値が一致しない場合がある。

図：一畑電車支援計画R7～16(松江市)より抜粋

# ・施策⑤ 一畑電車支援計画に基づくネットワーク存続

具体的な取組:「インフラ所有権を移転しない上下分離方式による支援」

松江市管内駅の乗客数と沿線人口  
(※市街化調整区域内の駅)



- ・一畑電車は、松江管内では昭和3年に開業しており、宍道湖北岸の公共交通ネットワーク軸を担ってきた。しかし昭和42年をピークに利用者の減少が続いている。
- ・地域の社会基盤の維持のため、沿線自治体により、**施設整備や設備更新に対して支援**を行っており(インフラ所有権を移転しない上下分離方式)、松江市は**R7年度以降の10年間で約10億円の支援**を行う計画である。

左図:松江市管内駅の乗客数と沿線(市街化調整区域)の人口推移  
沿線住民の利用状況を確認するため、定期券での乗客数を表示している。沿線人口と共に減少傾向となっている。

## 新たな制度で実現したいこと:「沿線地域の活性化とネットワーク維持」

- ・公共投資の効果を最大化し、**公共交通を維持するためには、利用者数の拡大が必要**であり、特に**駅周辺部の人口密度維持**及び投資の誘導が重要である。
- ・一畑電車沿線の駅周辺部の柔軟な土地利用制度により、既存集落への人口誘導、働き場の創出、生活利便施設の立地、地域資源の活用を促進していくことで、**定住人口・交流人口を増やしていく**。このことが持続可能な公共交通ネットワーク維持につながる。



都市計画情報

都市計画道路



松江市\_地区計画



松江圏都市計画区域



松江圏市街化区域



その他地域

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)



施策①

地域づくり

施策②

中海振興

施策④

松江北道路

施策③

中山間地域

施策③

中山間地域

施策⑤

一畑電鉄

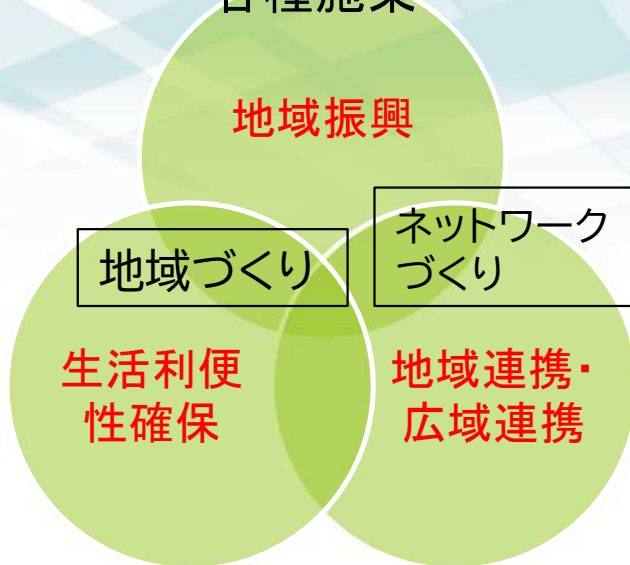
0 2.5 5 km



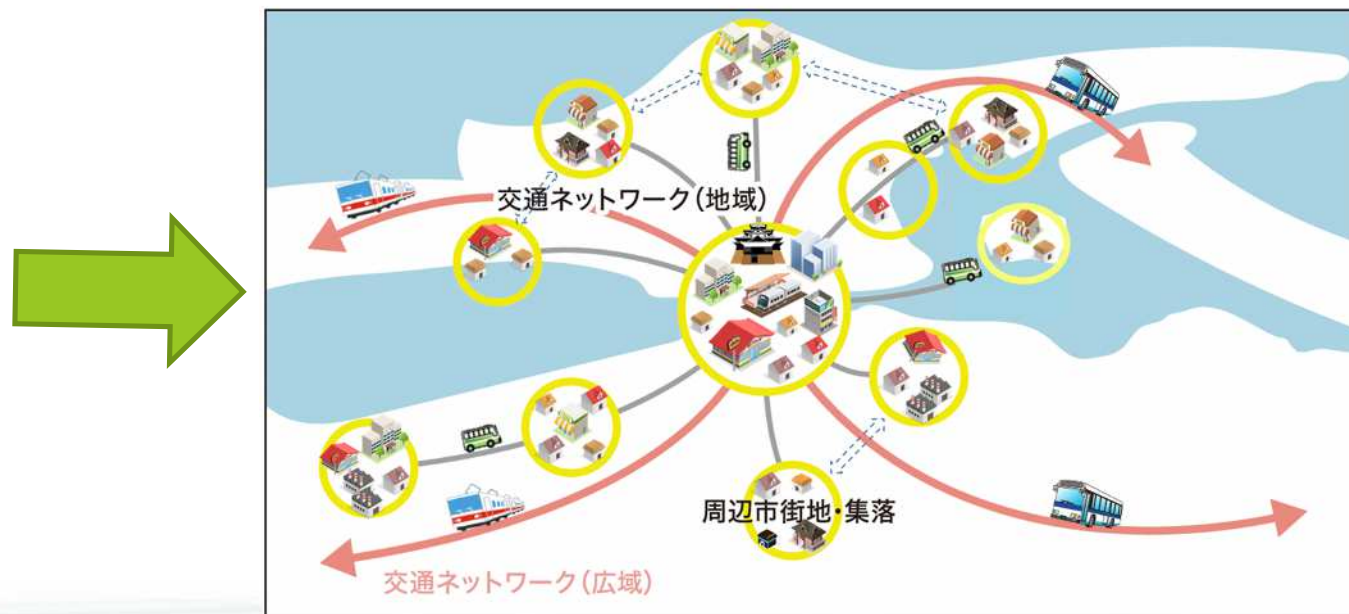
# 新たな土地利用制度



# 各種施策



# コンパクト・プラス・ネットワーク



将来のまちのかたちの考え方として、市全体を持続可能なまちとするために、市域内のバランスのとれた発展を目指している。人口減少社会において、スピード感を持って対応するため、その手段として新たな土地利用制度を構築したい。

# ・個人住宅の建築等に要する都市計画手続きフローの例

## 市街化調整区域

### 【原則】

○許可不要:農家住宅のみ

△許可必要:分家住宅、緩和区域内の住宅、  
空家住宅の住み替え等

×建築不可:上記以外の住宅

### 申請準備

- ・事前協議
- ・許可申請書類の作成
- ・境界確定・分筆(必要に応じて)

### 許可申請

- ・法令基準に基づき審査
- ・開発審査会(空家の住替え等)
- ・許可証交付

### 開発検査

- ・現地検査(造成等がある場合)
- ・検査済証交付

### 建築着工

- ・建築

## 非線引き都市計画区域

### 【原則】

○住宅の種別にかかわらず手続き不要

### 建築着工

- ・建築

追加で必要となる

○期間:約3~6カ月

○費用:約50~200万円

これを理由に計画を断念される  
こともある

# ・店舗の建築等に要する都市計画手続きフローの例

## 市街化調整区域

### 【原則】

○許可不要:なし

△許可必要:日用品店舗、緩和区域内の店舗、空家の活用等

×建築不可:上記以外の店舗

### 申請準備

- 事前協議
- 許可申請書類の作成
- 境界確定・分筆(必要に応じて)
- 地区計画手続き(必要に応じて)

### 許可申請

- 法令基準に基づき審査
- 開発審査会(空家の活用等)
- 許可証交付

### 開発検査

- 現地検査(造成等がある場合)
- 検査済証交付

### 建築着工

- 建築

## 非線引き都市計画区域

### 【原則】

○用途制限に適合する店舗であれば手続き不要

### 建築着工

- 建築

追加で必要となる  
○期間:約3~15カ月  
○費用:約50万円~

これを理由に計画を断念される  
こともある

### 3. 対策なしで線引き廃止した場合の懸念事項(デメリット)

#### ①用途混在・都市の無秩序な拡散(農住工の混在・バラ建ちの懸念)

用途制限のないエリアでは、住環境に影響する施設が立地する可能性がある。本市では、東出雲町の市街化区域で住工混在が見られるほか、市街化区域周辺では開発ニーズにより無秩序な市街地拡散の恐れがある。

#### ②開発不適地への無秩序な開発(森林・優良な農地など)

他法令での規制(農地法や森林法等)が無いエリアについては、開発が行われる可能性がある。こうしたエリアへの開発は防災への影響やインフラの増加等を引き起こす恐れがある。

#### ③インフラに係る行政コストへの影響(下水道・学校のキャパシティなど)

開発が進むと下水道や送水の処理能力が不足する恐れがある。特に橋北地域は一つのポンプ場に依存しており、影響が広範囲に及ぶ可能性が高い。

また、小学校の受け入れ能力も地域によっては限界に近く、人口増加が続く玉湯地域で特に懸念される。


#### ④中心市街地への影響(市街地の空洞化・地価の下落など)

郊外へ開発が拡散することで、市街地からの人口流出や市街地の地価の低下の恐れがある。実際に線引きを廃止した高松市においてはこのような状況が起きている。

#### ⑤空家活用への影響(既成市街地の空家増加)

郊外への開発により、新たな住宅エリアが選ばれて、市街地の空家活用が進まなくなる恐れがある。

### 3. 対策なしで線引き廃止した場合の懸念事項(デメリット)

- ①用途混在・都市の無秩序な拡散  
農住工の混在・バラ建ちの懸念
  - ②開発不適地への無秩序な開発  
森林・優良な農地など
  - ③インフラに係る行政コストへの影響  
下水道・学校のキャパシティなど
  - ④中心市街地への影響  
空洞化(人口移動)・地価の下落など
  - ⑤空家活用への影響  
既成市街地の空家増加
- 

#### 【検討中の対応策】

- ・用途地域及び特定用途制限地域に加え、居住調整地域の導入を検討しており、用途混在及び住宅のバラ建ち等に対する規制を行う。
- ・下水道や学校のキャパシティについては、現行計画や将来予測から大きく不足することはないが、基本的に行政コストが増大しないように開発許容エリアを検討する。
- ・H14の緩和区域導入時の状況では、制度変更による市街地から郊外への急激な人口移動及び地価の下落などはなかった。引き続き中心市街地活性化対策に取り組む。
- ・制度改正によって既成市街地への影響はないとは言いきれないが、市域内のバランスのとれた発展を実現する上では、市街化区域・都市計画区域外と市街化調整区域を比較したとき、空家活用がしにくい状況を改善し、市域全域で同じルールで空家活用ができるようにしたい。