

会議要旨(第2回松江圏都市計画 区域区分専門小委員会)

議題(1) 今後のスケジュール等について(県担当者より説明)

- ・ 本委員会における全体的な進め方について、確認をする。
- ・ 本日は第2回委員会として、まず松江市から新しい土地利用制度の詳細について説明を受ける。次に、委員からの質問を踏まえ、島根県から松江市の基礎データについて補足し、その後に質疑応答を行う予定としている。
- ・ 第1回委員会やその後の意見照会において多くの質疑が出されており、一部の回答は次回以降に継続する可能性もあるが、次回からは本格的な審議へと移行する予定である。
- ・ 線引きの廃止に伴っては様々な影響が想定されるため、松江市が提案する新制度において、それらの課題への検討や対策が十分になされているかを多角的に検証し、論点を一つずつ整理していく。
- ・ 現時点では、最終的に線引きを維持するか廃止するか結論は未定であるが、最終的には本委員会での審議結果を取りまとめ、母体である都市計画審議会へ報告する方針である。

議題(2) 線引き廃止後の「新たな土地利用制度」について(松江市担当者より説明)

- ・ 新たな土地利用制度の検討にあたっては、まず守るべきエリアを明確化し、災害ハザード区域、優良農地、自然(森林等)、文化財など、安全確保や環境保全の観点から保全すべき地域については、新たな建築物の立地を制限する方針である。また、無秩序な開発を抑制し良好な居住環境を維持するため、特に下水道未整備地域における分譲住宅等の大規模開発に対しては、一定の制限を設ける方向で検討を進めている。
- ・ 土地利用ルールは都市計画法に基づく用途地域と特定用途制限地域を組み合わせるほか、条例による開発許可対象面積の設定、さらには地区計画、景観地区、観光地区などの諸制度を柔軟に組み合わせて構築する。なお、制度の構築にあたっては、地域住民との意見交換を行いながら進めていく考えである。
- ・ 具体的には地域の土地利用の実態に即して、7つのエリアに分類し、開発ニーズの高い市街化区域隣接エリアや既存の大規模住宅団地には用途地域を設定し、それ以外の地域については地域特性に応じた特定用途制限地域を導入する。
- ・ 新たに導入する特定用途制限地域においては、自己用住宅についてはすべてのタイプで立地を認めるが、アパートや店舗等については、下水道等のインフラが整備された「④郊外居住誘導タイプ」や「⑦幹線沿道タイプ」などの土地利用を促進するエリアに限定して許容する。また一方で、住環境に悪影響を及ぼす工業施設や風俗施設については、立地を制限する方針である。
- ・ なお、現在は非線引き地域である宍道地区についても、市内全域での制度統一を図るため、新たに特定用途制限地域を導入する考えである。

- ・ 新制度に移行した場合の開発可能地の面積については、用途地域と特定用途制限地域④及び⑦が一定の開発が認められる区域として分類すると、現行の約 24.8%から約 26.2%へ、約 1.4% (約 232ha) 増加する見込みである。ただし、この増加分には学校や下水処理場などの既存公共施設用地も含まれており、すべてが新たに開発可能となるわけではない。詳細な内訳については、今後さらに整理を進めていく予定である。

議題(3) 松江市の状況について (県担当者より説明)

- ・ 委員から質疑を踏まえ、議題 (4) グループ0「松江市の基礎データ」の説明を行う。
- ・ はじめに、全国で推進されている「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考え方について説明する。都市機能や居住を集約し、公共交通で結ぶことで、生活利便性の維持や行政コスト削減、災害リスク低減を図るものである。その実現に向け、各地で立地適正化計画の策定が進められている。
- ・ こうした背景の中、松江市の人口は平成 12 年をピークに減少しており、近隣の出雲市・米子市に先行して減少局面に入っている。区域別では、市街化区域の減少は緩やかだが、郊外では減少が顕著である。また、核家族化による世帯人員は減少し、当面は世帯数が増加するものの、長期的には減少に転じると予測されている。
- ・ 人口密度増減率 (R2→R32) の予測においては、北部 (菅田・学園・下東川津)、南部 (乃白町)、東出雲町では増加傾向となっている。対照的に、中心市街地では人口減少率の高さが顕著である。本推計は「線引き維持」が前提であり、仮に線引きを廃止して郊外への居住移動が加速すれば、中心市街地の人口密度は一層低下する恐れがある。
- ・ 松江市は市街化区域を中心に建物用地が拡大しており、徒歩や公共交通の利用割合も高く、コンパクトな市街地を形成している。インフラ維持管理費も低く抑えられ、汚水処理普及率はほぼ 100%に達するなど、効率的な都市運営がなされている。対して出雲市は、用途地域外の郊外で農地転用や住宅開発が進む傾向にあり、低未利用地の割合も松江市の約 2 倍となっている。市街地の拡散に伴うインフラ利用効率の低下が課題となっているとの認識である。
- ・ 松江市の市街化調整区域は森林や農地が広がり、地形的にも即座に市街地が無秩序に拡大する懸念は小さい。しかし、農地が一定程度存在するため、今後の農業政策の動向が土地利用に影響を及ぼす可能性がある。
- ・ 全国で線引きを廃止した自治体は 20 件程度あるが、人口 3 万～5 万人規模が中心である。松江市の規模で参考となる高松市の事例では、周辺への人口流出抑制を目的に平成 16 年に線引きを廃止した。廃止後、市外への流出抑制には一定の効果が見られたものの、旧市街化調整区域での農地転用や郊外開発が加速し、結果として中心市街地の人口減少と市街地の拡散を招いた。このため、現在は立地適正化計画を策定し、再び中心市街地への居住誘導を図る施策へと転換している。