第２回　松江圏都市計画 区域区分専門小委員会　委員からの意見・質問と回答

グループ0：松江市の基礎的データ

R8.3.6開催

	意見・質問	回答
質問	・高松市の事例について、どの点が成功でどの点が課題であったのか示してほしい。	島根県 ・高松市では線引き廃止前において周辺自治体（都市計画区域外）への人口流出が生じており、線引き廃止はその抑制に一定の効果があったと考えられる。 ・一方で、線引き廃止後には旧市街化調整区域へ無秩序に開発が拡散した側面もあり、想定していなかった状況が生じたとの話も聞いている。
意見	・高松市において、現在は立地適正化の見直しによるコンパクト化の取組が進められているものの、一度拡大した市街地の是正は容易ではない事例と認識している。	島根県 ・線引き廃止は都市構造に大きな影響を及ぼし得るものであるため、慎重に検討する必要があると考えている。
質問	・これまで市街化区域の人口は大きく減少していないとされるが、調整区域の規制を緩和・拡大することで、新たに開発可能となった区域へ人口が流出するのではないか。 ・市街化区域内でもマンション建設による集約化が進む一方で、空家や空地などの低未利用地も存在している。これらを有効活用するための施策や具体的な目標はあるか。 ・立地適正化計画における「居住誘導区域」に、新設される「特定用途居住誘導タイプ」や「幹線沿道タイプ」などの区域も含まれてくるという認識でよいか。	松江市 ・過去の調査（平成30年）では、調整区域への緩和導入により市外からの転入もあり、一定の定住促進効果が見られた。他都市のような中心部からの劇的な流出が起こっている状況ではないと認識している。 ・線引き廃止後の居住誘導区域については現在検討中であるが、基本的には小・中学校のある地域や鉄道駅周辺などを中心に考えている。今後、これらの地域への誘導策をどのように講じるかを検討していく必要がある。一方で、誘導区域外で開発が進む可能性もあるため、その点についても検討していきたい。

グループⅠ：線引き廃止の背景・目的

意見・質問		回答
意見	・事業者や市民目線から見ると、線引き廃止は一時的にはビジネスチャンスにつながる可能性がある。市街化調整区域での開発はこれまで手続きに時間を要しており、規制が緩和されることで手続きの負担が軽減される側面もある。また、市街地の地価上昇や建築費が高止まりする中で、より安価な土地での開発が可能となれば、建設・建築業界にとって一定の事業機会となる可能性もある。 ・一方で、建物は地域に大きな影響を与えるものであり、都市の将来像や周辺への影響を十分に考慮する必要がある。 ・線引き廃止を検討するのであれば、松江市には、30年、50年先の都市像を明確にしたうえで、周辺都市に与える影響、安全性や確実性、想定されるリスクを整理した上で提示していただく必要がある。そのうえで、本委員会では、土地利用の制限というものを積極的に考えていく必要があるのではないかと思う。	松江市 ・都市マスタープランや立地適正化計画については現在見直し作業を進めており、施策の進捗状況の確認などから検討を進めている段階である。地域住民との議論を通じた地域の将来像の形成については、市としても十分とは言えないとの認識であり、今後、本格的に取り組んでいく必要がある。 ・また、防災の観点からも開発の影響を考慮する必要があり、雨水流出などの問題については河川部局とも連携して検討する予定である。 ・線引き廃止後に想定される悪影響や懸念事項について、どのように対応し払拭していくのかを具体的に整理していく必要があると認識している。長期的な視点を踏まえた計画づくりを進めていきたい。
意見	・市街化調整区域の緩和制度をさらに見直すことで対応できるのではないか。なぜ線引き廃止にこだわる必要があるのか疑問がある。緩和区域の範囲については現在の緩和区域を想定しているとの説明であり、それであれば既存制度の範囲内でも対応可能ではないかとも考えられる。実際、他都市では調整区域において、線引き廃止に近い水準の緩和制度を導入している事例もある。 ・12号条例や14号提案基準の見直しなど、開発許可制度の運用を工夫することで対応している自治体も見られる。こうした提案基準の改正についても慎重に対応せざるを得ないとのことであるが、むしろ線引き廃止こそ慎重に検討すべきではないかと思われる。	松江市 ・現行制度の中で、緩和区域の見直しや開発審査会基準の工夫などによる方法があることは認識しており、これまでも対応してきている。 ・一方で、民間事業者からは、市街化調整区域では許可手続きに時間がかかり、農地が絡む手続きも含めると１～２年以上要する場合もあるなど、事業計画の見通しが立てにくいとの声がある。こうした課題を踏まえ、一定の土地利用コントロールを行いつつ、線引き制度を用いない仕組みを検討している。
意見	・審査会案件の中には事後報告で対応できる仕組みもあり、制度運用の工夫により手続き期間を短縮する余地があるのではないか。ワンストップで対応できる仕組みがあれば、行政として手続きの効率化に取り組んでいることも示せるのではないか。	松江市 ・審査会の事後報告など制度運用上の工夫により行政側でも期間短縮を図っているが、事業者側での測量、図面作成、地元調整などに時間を要する場合も多いため、線引き制度に依らない制度の検討を進めたいと考えている。
意見	・2050年の人口分布図では密度構成が不明瞭なため、居住誘導区域から郊外（調整区域）に至るまでの人口密度を定量的に示して欲しい。 ・人口が減少していく中では、どの区域にどの程度の人口を配置していくのかを政策的に示すことが重要である。将来の人口密度構成について、次回以降の資料で示してほしい。	松江市 ・提示されたような区分ごとの将来人口密度については、現時点では設定していない。 2050年を見据えた将来像を描くことは重要と認識しているが、区分ごとにどこまで具体的な目標を設定できるかは今後検討が必要である。 ・将来の人口密度構造については、現状のように中心部の密度が高く、郊外に向かって低下する基本的な構造は大きく変えないイメージを持っている。 ・拠点や誘導区域を設定し、既存集落の周辺に人口が集まるような形で、なだらかな人口密度のグラデーションを形成する都市構造を想定している。

意見・質問		回答
意見	・松江市は半島を含む地形条件などから「条件不利地域」の側面があり、若者や優秀な人材が市外へ流出しやすい構造があり、外部から人が流入しやすい地域とは言い難い状況がある。規制緩和により民間活力を期待する考え方もあるが、そもそも民間投資を期待できる状況にあるのかという点に疑問もある。 ・若い人は大型店への来訪が中心であり、商店街を利用するような状況でもない。地域全体に閉塞感もあり、線引き廃止だけでは課題は解決できない。都市としては人が流入する仕組みが必要であり、どのように人を呼び込む都市づくりを進めていくのかが課題ではないか。	松江市 ・松江市は平地が比較的少ない地形であることから、開発は市街化区域周辺など限られたエリアに集中する傾向がある。不動産・建築関係事業者へのアンケートでは、玉湯地区や下東川津町など一部地域では開発ニーズが一定程度あり、引き続き開発コントロールが必要と認識している。 ・人口移動については、出雲市との間で転入・転出がともに多いが、過去５年間では松江市から出雲市への転出超過の傾向が見られる。特に15～34歳の若年層の割合が高く、若年層の流出が一定程度見られる状況である。大型店の立地状況についても、店舗数や規模の面で、出雲市の方が上回っていることがデータから読み取れる。
質問	・車移動が中心であるため、郊外の駐車場の利便性の高い施設に需要が集まる傾向にあると思われる。中心市街地には一方通行の道路が多くあり、現状では観光客も地元住民もアクセスしにくい状態にある。活性化のために、店舗までのアクセスの利便性を高めるような対策は考えているのか。	松江市 ・立地適正化計画の公共交通分野について見直しを行い、交通部局と連携して施策を検討している。 ・具体的には、交通拠点（ハブ）を中心に路線を結ぶ「ハブ・アンド・スポーク」の考え方を取り入れ、例えば島根大学周辺ではバス停の位置見直しや待合環境の整備などを検討している。
意見	・線引き廃止後の土地利用のあり方は、公共交通ネットワークの形成と密接に関係する問題である。 ・拠点を中心とした交通ネットワークを構築するのか、あるいは郊外も含めてオンデマンド交通などにより市民の移動手段を確保するのかなど、交通政策の方向性についても説明してほしい。	松江市 ・地域公共交通計画に基づき、幹線バス路線や鉄道駅を軸とした公共交通ネットワークの維持を基本としている。また、利便増進実施計画を策定しており、来年度から具体的な施策を実行する予定である。 ・運転士不足への対応として、交通局と一畑バスの間で運転手を共有する共同運行の仕組みを導入し、幹線路線の利便性確保に取り組んでいる。 ・土地利用と公共交通は一体的に考える必要があり、土地利用が郊外に広がったから公共交通を新たに延ばすという考え方ではなく、既存の公共交通を軸に据えて居住を誘導していくことを基本としている。

その他

意見・質問		回答
意見	・松江市の新たな土地利用の考え方では、用途地域および特定用途制限地域により用途制限を行うとされている。その中で住宅について「自己用のみ」とする整理が示されているが、建築基準法に基づく条例による用途制限を行う場合、自己用といった属人性のある要件は判定が難しく、必ずしも適切とは言えない場合がある。 ・例えば賃貸住宅や分譲住宅では運用上の抜け道が生じる可能性もあるため、この点については制度設計を再考された方が良いのではないか。 ・用途制限を明確に行う手法としては、立地適正化計画における居住調整地域（一定規模まで許可不要とする制度）などもあるため、こうした制度の活用も含めて検討してはどうか。 ・また、下水道区域を拡大しない方針についても示されているため、その考え方について次回の委員会で説明していただけると良いのではないか。	
意見	・市街化調整区域の開発に関して、手続きの負担や運用の難しさが指摘されているが、それを主な理由とすると、手続きの簡素化で対応できるのではないかとの議論になってしまう傾向がある。線引き制度を廃止する必要性について、もう少し根本的な理由を説明される必要があるのではないか。 ・線引き廃止の必要性と、廃止後にどのように土地利用をコントロールしていくのかについて整理した説明をお願いしたい。	