

委員からの意見等に対する回答

：当日の議題

：前回までに回答済

議事（3）

グループ0：松江市の基礎的データ

テーマ	項目	番号	意見等	回答
①判断指標となる基礎データ	・将来推計人口	1	・松江市の将来推計人口を、可能であれば市街化区域、調整区域、都市計画区域外の別で提示して欲しい。	県より、第2回委員会資料 (3)松江市の状況について(基礎データ等)にて説明
	・空家、空地、賃貸空室率の推移	2	・市街化区域の空家(空地、賃貸物件の空室率などの情報も含めて)の推移などがあれば教えて欲しい。	
	・市街化調整区域内の農振法の農地との重複	3	・市街化調整区域のなかで、農振法の農地と重複している箇所はどの程度あるのか。	
②他都市との比較	・線引きを廃止した他都市の先行事例	4	・線引きを廃止した他都市の先行事例(失敗談/成功例)との比較分析。	【県より回答】 ・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。
	・出雲市の現状と課題	5	・人口が同規模程度の出雲市で市街化調整区域を設定する動き(もしくは過去に議論されてこと)はないのか。出雲市で現時点で起こっている問題があれば情報共有しておいたほうがよいと思われる。	
	・高松市の事例	6	・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。	
		7	・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。	【県より回答】 ・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。

グループ1：線引き廃止の背景・目的

テーマ	主な論点	番号	意見等	回答
①解決すべき課題と効果	・課題と線引き廃止による効果	8	・どのような政策課題に対して、線引き廃止により、どのような効果を見込むのか。	・市内のバランスのとれた発展を目指す上で、市街化調整区域においても集落を維持していくことが必要であると考えている。しかし、市街化調整区域においては、原則建築できない区域であることから、政策的な矛盾が生じている。原則許可制(例外的立地)であることを解消することで、土地利用の選択肢を拡大するとともに、政策的に誘導するための施策についても検討していく。
		9	・人口減少下にある松江で、無秩序な開発(の拡大)の防止の役割をおもに担う線引きは、メリットも少ないがデメリットも少なく、今後もその影響は小さくなる可能性が高いように感じる。今、この時期に線引きを廃止する大きなメリットとなる部分を論点として整理し、明確に示してほしい。	・第3回委員会の提示資料
		10	・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、まずはマスタープランを最上位に据え、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と思う。	・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。
・調整区域の開発建築を「許可でなく原則可」とすることの必要性	11	・行政が許可審査するのではなく民間の自由意思で開発建築できるようにして集落の維持に努めたいという説明が理解できない。  ・既存集落に生活利便施設を誘導したいのであれば、他都市で行われているような地区計画の策定支援、空家の利活用であれば迅速な許可手続きなどで対処すればよいのではないかと。  ・「許可制によって行政が土地建物の活用を阻害している」という市民の思いを受け「許可でなく原則可」という説明だが、市民からの開発要望に行政がその都度対処するのに限界があるという理由で一律緩和するというのは飛躍があるのではないかと。 (線引き廃止後の新たな制度の下でも一律緩和しないということであれば、許可制の下で一部緩和している現状の制度と何ら変わらないのではないかと)	・既存集落地が選ばれるように選択肢を増やす・ハードルを下げることを目的としており、新たな制度では、開発許可対象面積を3000㎡から引き下げることを検討や、下水道のないエリアでの開発も制限する内容とすることで、民間の自由意志でできるという無秩序な状況は抑制したい。次回以降に条例で定める開発許可に係る内容を提示したい。 ・現行緩和制度でも生活利便施設の立地や空家の活用は一定可能だが、郊外集落については開発ニーズが非常に低いので、選択肢に入れてもらう、やる気を削がない、やる気を出してもらうためにハードルをできるだけ低くする(許可制・属人性的の廃止)必要がある。 第2回【資料①】 ・行政側の事務効率を踏まえてではなく、現行制度では時間がかかる、複雑で分かりにくい状況を変えることで民間事業者・市民の意識を変えていきたいとの思いである。 (参考:令和4年～6年の開発窓口相談記録約200件のうち、開発不可又は条件付の案件に該当する内容は約3割)	
	12	・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議論になってしまいう傾向がある。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と。  ・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。	・第3回委員会の提示資料	

<p>・現行の開発許可制度の運用改善を選ばなかった理由</p>	13	<p>・お試し居住施設やワーキングスペースを含めて、空家や低未利用地を活用して集落の維持を図りたいとのことだが、既存の都計法34条12号に関する条例や開発審査会基準の見直しで対応できないのか。 (12号条例であれば区域を定めず用途と目的のみを定めて許可することも可能ではないか。「開発審査会の承認」が事業のハードルとして捉えているようだが、包括承認基準の該当許可のように審査会を開かずして許可することも可能ではないか) ・当該集落維持のために必要な行為ということであれば「市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当」と解釈して許可することができるのではないか。</p> <p>・線引き廃止により、既存集落の「ある程度の範囲」で開発建築を原則可能にして集落維持を図るとし、その「ある程度の範囲」が現行の条例区域に相当するということであれば、現行の条例区域による制度で済むだけの話ではないか。</p>	<p>・これまでも法34条14号の見直しは弾力的な運用が出来るように実施してきた。ただし、開発審査会にかけるとなると、土地利用の許可が保証されるものではなく、さらに時間もかかるため事業者にとってハードルになっていると考えている。 (参考:令和4年～6年の開発窓口相談記録約200件のうち、開発審査会案件に該当する内容は約2割) また、法34条12号の拡張については、その法的趣旨から(都市的土地利用を拡散しない、区域を定める必要性)慎重にならざるを得ないと考えており、現状が適切な運用の中での限界と考えている。</p> <p>・現行条例では対象とできない区域がある(連担の考え方)。第2回【資料②】</p>
	14	<p>・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と。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と。</p>	<p>・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。</p>
	15	<p>・審査会にかけられるのは、基本審査会基準に該当する行為となるので、許可保障はないものの200件中2割は許可となるケースが大半ではないか。残り8割は、そもそも審査会にかけられない案件や、11号、12号条例で許可したものが含まれるのではないかと。 ※12号条例は必ずしも区域を定めることを要求していない。連担要件を満たせない区域外では、条件付きで許容する運用もあり得る(例えば、「既存集落内の自己用住宅」として「」内をひとつの用途として捉える、あるいは12号区域縁辺で新たなインフラ整備を要しない行為を許容するなど考え方はいくつかある)。 ・12号の拡張には慎重にならざるを得ないとのことだが、線引き廃止の方がむしろ慎重にならざるを得ないのではないかと。</p>	<p>・開発審査会にかけて、不許可になったケースはないが、そもそも審査会にかかることが、申請者にとって心理的・実質的(時間や費用)負担となり、有効な土地利用につながらないケースもあると考えている。</p> <p>・本市としては、都市計画法の主旨に沿って、厳格に12号条例の運用を行ってきている。 12号条例の拡張により、土地利用の緩和を行うことで、市街化調整区域における許可手続きが形式的なものとなりうる。</p>
	16	<p>・「一定の集落」とは、どこまでの規模の集落をとらえられているのか?</p>	<p>現在の緩和区域CD及び駅・小中学校周辺部が想定である。第2回【資料⑧】</p>
<p>・周辺都市との競合関係(住宅、大規模商業施設)</p>	17	<p>・松江市を中心(出雲地域、中海圏と)とする人口移動の動態、特に住宅取得予備軍である若年層の動態はどのようになっているか。</p> <p>・関連して、出雲市、雲南市や境港市、米子市などの住宅開発や大型店進出などの競合関係の有無について、松江市の意見を伺いたい。</p>	<p>・出雲市へは流出過多となっている。若年層に限ってみても同様の状況が見られる。 出雲市への転出に占める「住宅」が理由の割合は約15%となっている。 第2回【資料③】</p> <p>・商圏については競合関係はないと考えている。ただし、開発事業者へのヒアリングでは、施設立地について松江市に適地がないため、周辺市に流れたケースもあると伺っている。 第2回【資料④】</p>
	18	<p>・将来の目標人口密度と人口配分の考え方として、線引き廃止後の市全体の人口構成をどのように考えているのか。 ・社人研による市全体の将来推計人口(少なくとも次期立地適正化計画の基準年から20年後の2045年人口)をベースとした上で、居住誘導区域、居住誘導区域外市街化区域、線引き廃止後の開発建築可能区域(現段階で想定する概ねの規模で可)、開発建築可能区域外(守るべきエリアと想定される区域)、都市計画区域外などのそれぞれで、人口密度や人口配分をどのように変化させようと考えているのかを定量的に示して欲しい。</p>	<p>・松江市都市マスタープランで定める将来都市構造において、小中学校・駅周辺を生活維持の中核と位置づけており、中核の人口密度を維持していくことが、現段階での考えである。 現在、新たな土地利用制度の検討と並行して、都市マスタープラン・立地適正化計画の改定作業を進めており、地域毎に各種指標の見直しを行っている。次回以降に計画改定による拠点の考え方を踏まえ、各区域の人口密度や人口配分について、具体的な考え方を提示する。 第2回【資料⑤】</p>
<p>②まちづくりの将来ビジョン</p>	19	<p>・社人研の将来推計人口に基づき、第2回委員会でも提示したグラフの形式で、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。</p>	<p>・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。</p> <p>・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。</p> <p>・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。</p>
	20	<p>・市街化調整区域を設定してもしなくても人口は減少していくので、市街化区域の低密度化・スポンジ化は避けられないと思われる。現在もバスの本数は減少しており、駅前百貨店も閉店している。今後も、公的サービスがさらに減ることは予想される。30～50年後を想定した試算や市街化区域の有効な活性化策はあるのか。</p>	<p>・土地利用制度のみならず、交通施策としても連携して取り組む。(利便増進計画策定、事業者間の共同運行、自動運転の実証実験などを実施中。)</p>
<p>活性化・誘導施策</p>	21	<p>・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。</p> <p>・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が課題ではないか。</p>	<p>・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。</p> <p>・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</p>

		<p>22</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>番号10の松江市の回答の中に都市マスタープラン・立地適正化計画の改定作業の中には、線引き廃止により市街化区域の用途、区域等の見直しも考えているのか。</li> <li>また、空洞化が予想される市街地において空き家対策や解体後に新しい建築を考えた場合、用途及び規模に応じた補助金や緩和措置などは必要と考えているのか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>現在改定作業中の松江市都市マスタープラン・立地適正化計画については、本市が考える新たな土地利用制度を念頭においた改定を目指している。現在の市街化区域内においても、中心市街地の活性化や低未利用地の増加、住工混在などの課題を抱えている。このような状況を踏まえて、現在の市街化区域内の用途地域についても見直しを検討する。</li> <li>空家対策については、現在中古住宅の改修や老朽空家の除去について費用の支援メニューがあるほか、空家を店舗等に活用することに対して「チャレンジショップ補助金」というメニューを設けて対策に取り組んでいる。また、定住基盤の整備促進及び老朽空き家等の除却促進を図るため、団地内道路等の公共施設整備費や老朽建築物等の除却費を補助する小規模住宅団地整備費補助金も設けている。なお、除却については、令和7年度より木造住宅だけでなく、鉄骨造及び鉄筋コンクリート造等の住宅にも拡充している。</li> </ul>
		<p>23</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>今後の人口減少を前提とするのであれば、都市機能、居住誘導区域の面積を縮小させ、密度を維持する方向での誘導施策を検討すべきではないか。</li> <li>すでに実施中のものであると思うが、空き家空地の流動化に向けた対策、再開発の企画や支援・相談室の設置、既成市街地への移転や起業の支援などが考えられる。立地適正化計画とも連動した、誘導施策に対する考え方を提示して欲しい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市機能誘導区域及び居住誘導区域の考え方については、人口密度や誘導施設の配置、既存インフラの状況、公共交通の状況等を総合的に勘案しながら区域を定めていく。居住誘導の考え方については第4回以降に提示する。</li> <li>第4回以降に居住誘導の考え方と共に誘導施策の方針についても提示したい。</li> </ul>
		<p>24</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>	<p>松江市空家等対策計画において、適正管理と利活用の推進という観点から、相談窓口の整備や情報提供の充実、調査や所有者への指導・助言による適正管理の推進、各種支援制度による利活用の促進等を基本的施策とし、目標数値を定めた上で取り組んでいる。新たな土地利用制度においては、これらの施策と連携して取り組む。</p>
	公共交通との関係	<p>25</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>立地適正化、利便増進計画、バスの共同運行など、現在松江市が行っている施策を並べているだけで、線引き廃止と交通の個別施策の対応が具体的に示されていないように感じた。</li> <li>今後の地域公共交通の方向性を見据えた(自動運転、シェアリングサービスなど)上で、どのように郊外拠点との関係を捉えているのかなど、減少していく人口のなかで、安心できる地域公共交通であることを示してほしい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>新たな土地利用制度による規制の考え方、立地適正化計画における誘導の考え方及び公共交通の考え方は、都市構造を考えるうえで重要な構成要素であり、それぞれが連動していなければならない。第4回以降に公共交通と土地利用制度、立地適正化計画との関係性について、より詳細に提示したい。</li> </ul>
		<p>26</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>
		<p>27</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>
		<p>28</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>市営バスは高齢者や障がいのある方がよく利用されているので、市営バスの自動運転化や民間運行では細かな対応(乗降介助など)ができなくなるのではないかと。市営バスの福祉的な役割についてどのように考えているのか。</li> </ul>	<p>路線バスの自動運転化は、慢性的な運転士不足を解決し、公共交通の利便性向上と持続可能な公共交通の形成に欠かせない。今後、早期の本格運行を目指す中で、完全無人になるのではなく保安員(運転業務を行わない乗務員)を配置するなど、だれもが利用しやすい環境を検討していく。</p>

グループII：線引き廃止による影響

テーマ	主な論点	番号	意見等	回答
①既成市街地へのマイナスの影響	・中心市街地や歴史的地区の人口減少の可能性	29	・市街化区域内の中心市街地や歴史的な地区へ線引き廃止が与える影響をどう考えているか？ ※宇都宮市において、過去に市街化調整区域の個人住宅の制限を大幅に緩和した結果、隣接他市町からの流入は少なく、同市の市街化区域から市街化調整区域に人口が流出するという事態が生じた。	・本市が人口減少に転じて以降、世帯分離も進み、若い世代が減少していることで、歴史的な地区の伝統文化の継承についての懸念が聞こえてきており、線引き制度下で既に影響が出ている。土地利用制度と並行して中心市街地活性化の施策に取り組む必要がある。また、平成30年に実施した緩和区域居住者アンケートから見ても、宇都宮市ほど市街地から郊外への流出は多くない。 第2回【資料⑥】 緩和制度から20年以上経過しており、令和2年までの人口の推移（県説明資料「人口の推移と予測（区域別）」頁を参照）をみると、市街化区域の人口増減は微増であり、一方市街化調整区域については減少に転じていることから、第一次の流出は完了していると思われるため、制度変更によって大きく郊外へ流出が起こればと考えていない。
		30	・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。	・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れている状況ではないと認識している。
	・開発可能エリアの拡大による地価下落の可能性 ・税収に与える影響	31	・市街化区域と調整区域の地価の推移を知りたい。開発可能エリアの拡大は、土地供給の増加を通じて地価の下落に結び付く可能性が高いのではないか。	・中心市街地における地価の下落は平成の初期から起これており、現在は収束してほぼ横ばいとなっている。また、既に平成14年の緩和制度導入による開発可能エリアの拡大を経ていたため、新たな制度による大きな変動は想定していない。 第2回【資料⑦】 また、地価の下落の可能性はあるが、上物（建物）が増加することによる税収増も期待できると考えている。
		32	・新しい制度のもとでの将来的な費用と便益の増減の具体的な整理をしたほうがよいと思われる。例えば、便益の増加であれば、住宅や商業施設の建設需要や固定資産税の増減などの見込みはどのように予測しているのか。将来的に増加する費用として何を考えているのか。	線引き制度の廃止による市街化農地に係る固定資産税の税収の減少を約7,800万円と見込んでいる。また、線引き制度の廃止による固定資産税の増収は見込まれておらず、何もしなければ、都市計画税の廃止により毎年約12億円の減収になると予測している。将来的に増加する費用として、公共下水道を初めとする社会資本の老朽化が全国的な問題となっていることから、それらの更新に要する費用の確保が必要と考えている。
・商業活動に与える影響		33	・松江市で商業を営む方にとって、区域区分（線引き制度）の廃止は、商業のあり方や将来の見通しに直接的な影響がある。特に、中心市街地での事業者と郊外での出店を検討している事業者とで受ける影響は異なる。業種によっても同様で、リスクとチャンスが同時に存在する状況。行政との連携や戦略の見直しは不可欠になるかと思われる。	・既存の事業者にも影響はあると考えるが、選択肢を増やすことが、郊外集落の維持にもつながっていくと考えている。 なお、令和4年度の土地利用制度の見直し議論時、松江商工会議所からは線引き廃止に係る要望書が提出されている。
		34	・市内の商業を営む方に意見を求めると、通過点になりつつある松江市の活性化につながるのではと一様に線引き廃止を求める声をきく。  ・一方で、廃止に踏み切った他都市の先行事例を鑑みると、相応のリスクも予想される。リスクとなる様々な事柄に対しての施策を可視化できるものがあれば示して欲しい。	・第3回委員会の提示資料
②立地適正化計画との整合性	・立地適正化計画制度との矛盾	35	・「立地適正化計画（コンパクト・プラス・ネットワーク）」と「線引き廃止」は相反すると思われるが、そのことについてはどのように考えられているか？	・松江市としては、市域全域でのコンパクト・プラス・ネットワークの形成を目指している。拠点となるエリアは、小中学校周辺や駅周辺としており、それらは市街化調整区域と都市計画区域外にも存在する。しかし、市街化調整区域については、「原則建築出来ない」取扱いであるため、本市にとって政策上の矛盾を抱えていると考えている。線引き廃止によって現在の市街化調整区域のエリアにおいても、法に基づく「居住誘導区域」の指定を行うことができる。（市街化調整区域については法制度上、「居住誘導区域」は指定できない） 現在新たな制度検討と併せて、立地適正化計画の改定作業も進めているところであり、新たな居住誘導地域の考え方を次回以降に示させていただきます。
		36	・立地適正化計画の中で拠点としたいエリアが、調整区域であり「原則建築できない」となることから、立適と線引きには政策的矛盾があるとされているが、これを矛盾として捉えれば、調整区域に拠点を設定している日本中の線引き都市の立地適正化計画が矛盾しているということになる。 ※このことについては、立地適正化計画の手引き【基本編】（令和7年4月改訂 p.40）に、「郊外や農村集落等の維持についても重要な観点であり、立地適正化計画と一体的に、これらの拠点についても検討していくことが重要であると考えられます。そのため、法律に基づくものではない任意の事項として、都市計画区域外及び市街化調整区域における施策等を記載した部分を参考として記載するようなことが考えられます」とあり、調整区域の規制が存在していても拠点設定自体は認められている  ・「立地適正化計画との矛盾」とは、誘導区域内への誘導に支障をきたすような規制緩和を誘導区域外（調整区域）で行うことだと考えており、小中学校立地エリアに誘導を図るという説明に対して、方針図を見る限りでは同エリア外も分散的に広く規制緩和するように見えるため、今回の「線引きを廃止して新たな土地利用制度への移行すること」が立地適正化計画と政策的な矛盾をおこしているのではないかと。（小学校立地エリアで誘導する施策を講じるのであれば、地区計画策定の支援や小さな拠点といった仕組みで対応するのが本筋であると考えている）	立地適正化計画の改定作業も進めているところであり、新たな居住誘導地域の考え方を次回以降に示させていただきます。

		<p>37</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>既に緩和区域ABCDや調整区域地区計画で一部制限が緩和されているが、その緩和策により立地した住宅や施設によって、立地適正化計画と矛盾するような事態は起きていないのか。線引きを廃止した場合、緩和区域ABCD以上の緩和となるため、市街化区域や誘導区域からの転居や移転が加速し、その矛盾が現行制度以上に大きく出てくる可能性が懸念される。</li> </ul> <p>この疑問や懸念を検討する上で以下の指標を示して欲しい。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>11号12号条例、調整区域地区計画により許可された誘導施設相当の施設件数</li> <li>11号12号条例で許可された住居系施設(定住が見込めず市外からの転居がほとんどと想定される学生向けワンルームアパートを除く)に居住する世帯の従前居住地の構成(誘導区域、誘導区域外、調整区域、都市計画区域外、市外県外などの区分による構成比)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>現在の緩和区域居住者の前住所アンケートでは、大きく市街地から移動があったものではないと考えている。誘導施設相当は3件(中尾地区計画)であり、地元からの要望により、市街化調整区域の地区計画として実施した。第2回【資料⑥】</li> </ul>
		<p>38</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>H30に前住所アンケートを実施した意図は何か確認したい。</li> <li>市街化区域から3割近い数字をどう評価しているのか(居住誘導区域の空洞化を促す程度のレベルでないという理解か)。</li> <li>「松江市外からの転居」という4割には、もともと松江市内の市街化区域に住んでいた居住者(就職などで市街化区域から市外の共同住宅などに転居し、住宅購入を機に地元に戻った場所が緩和区域だった)が含まれるのではないのか。</li> <li>アンケート回答者の属性(戸建てor共同住宅、単身or子育て世代)を確認したか。回答者に含まれる共同住宅は一時的な居住者(単身赴任者、学生アパートに住む市外から来た学生など)を含むため、戸建てへの転居のみはどれくらいか。</li> <li>市内調整区域で2割程度移転しているということは、調整区域全体では人口減少をある程度抑制しているとも見られるが、緩和制度以前の集落内に限れば、既存集落の空洞化を促しているという見方もできるのではないのか。</li> <li>誘導施設の移転は調整区域の地区計画により3件しかないということだが、線引き廃止となったり立地可能エリアが増えると、さらさらに移転が広がるのではないのか。この場合に、立適の届出制度で移転を抑制できるのか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>本アンケートは、緩和区域における人口移動の実態や地域活動への参加状況を把握し、緩和制度見直しに向けた基礎資料とするためのものである。</li> <li>アンケート結果に対する評価として、地元出身者が緩和AB区域(持ち家)で22.1%、緩和CDで42.7%というデータがあり、緩和制度が地域コミュニティの維持に効果があったと捉えている。</li> <li>含まれている可能性はある。</li> <li>戸建てのみを抽出したものを提示する。(全体版と傾向は同じ)</li> <li>基本的には、一定の集落を緩和区域に設定している。緩和区域への集約化という観点では効果があると考えている。</li> <li>既存郊外集落へ新規で誘導施設が立地することは、市域内のバランスの取れた発展を目指すうえで、集落維持につながると思っている。誘導施設が必要なエリア以外については、一定の用途規制をかける考えである。</li> </ul>

グループⅢ：新たな土地利用制度

テーマ	主な論点	番号	意見等	回答
①新たな土地利用制度	・開発可能区域の妥当性	39	<p>・線引き廃止後の開発建築可能区域のイメージとして、守るべきエリアとそうでないエリアを、災害ハザードや農地や自然地の分布に加えて、既存のインフラ(下水道処理区域、道路インフラ、公共交通路線など)をベースに検討することだが、具体的に開発建築可能区域のイメージが見えてこない。</p> <p>・ある特定の集落をケースとしてで差し支えないので、災害ハザードや既存のインフラなどをベースとして、線引き廃止後の開発建築可能区域をモデル的に示して欲しい。</p>	・制度概要資料のとおり。
		40	<p>・人口減少傾向にあり、30～50年後の将来には、人口15～18万人規模の自治体になると予想されているので、過疎対策や農村振興対策としての土地利用・区域設定が必要ではないか。</p>	・線引き廃止だけで集落活性化が難しいのはご指摘の通り。活性化のための施策を別途進めていく必要がある。
	・土地利用制限の手法	41	<p>・特定用途制限地域の④郊外居住誘導タイプ、⑦幹線沿道タイプの違い、特にその目的やイメージする開発形態について示して欲しい。</p> <p>また、それらの区域は立地適正化計画における「居住誘導区域」に含まれると考えてよいか。</p>	<p>・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。</p>
		42	<p>・以前の説明では、開発許容エリアは緩和区域を想定しているとの説明であったが、拡大する用途地域や郊外居住誘導タイプの特定用途が緩和区域を越えて設定されている。こうした場所で農地転用を促し、新築住宅を立地させたいという意図があるのか。その場合、空地空家の活用に支障は生じないのか。</p> <p>・関連して、新たな緩和区域で許容する区域(新規拡大用途地域、郊外居住誘導タイプ、幹線沿道タイプ)内の土地利用の構成を確認したい。</p>	<p>・緩和区域を越えて設定している郊外居住誘導タイプの特定用途制限地域については、現状維持を目的として下水道区域をベースに設定している。既に住宅が立地しているエリアが主のため、農地転用を促すという意図はない。</p> <p>・区域内の土地利用現状については、別添資料①のとおり。</p>
		43	<p>・緩和用途について 自然保全タイプや田園居住タイプでは自己用住宅のみ可としているが、ほとんどの住宅は自己用住宅として建築されるのが現状であり、まとまった範囲の土地を自己用住宅として複数敷地を個々に申請すれば分譲住宅地のような自己用住宅建設も可能である。 線引き廃止の代替制度であれば、この懸念をクリアしないと、代替制度に値する特定用途にはならない。自己用住宅でも建築できる範囲を絞らないと、松江市が目論む「線引き廃止による既存ストック活用」の効果が薄れるのではないか。</p>	<p>・ご意見のような実質分譲の状況について、他自治体の状況も確認している。分譲住宅を制限する手法について、居住調整地域などについて検討をする。</p>
		44	<p>・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。</p> <p>・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。</p> <p>・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。</p>	<p>・第2回では新たな土地利用制度の方針を示させていただいた。手法については、ご意見頂いた内容も踏まえて、詳細を検討したい。居住調整地域についても、導入の可否を検証する。</p>
		45	<p>・新しい土地利用ルールについて 都市計画区域外は条例でコントロール(開発許可対象面積の検討)としているが、そもそも都市計画区域外は1ha以上が許可対象であり、それを下回る行為を条例で許可制にすることはできるのか。(線引き制度に相当する代替措置を講じている都市でさえ、許可制ではなく届出制で対応せざるをえない)また、許可基準はどのようなものなのか？ 都市計画区域外を都市計画区域にして集団規定を適用しないと、統一的ルールにはならないのではないか？ 条例のみで統一的ルールが図れるということであれば、その理由を説明して欲しい。</p>	<p>・独自条例により、都市計画区域外において開発事業をコントロールしている自治体もあると承知している(長野県安曇野市・飯田市)。こうした事例を参考にしながら都市計画区域外の土地利用コントロール手法についても今後提示する。</p>
		46	<p>・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今回の委員会で説明していただけると良いのではないか。</p>	<p>・現在の緩和区域は、既にほぼ公共下水道計画区域に編入されている。今後新たに開発を許容することを想定しているエリアは、市街地と連日かつ公共下水道計画区域に隣接している。 また、農業集落排水処理エリアについては、本管に面した土地についてのみ土地利用を許容する考えである。 別添資料②</p>

②課題の解決	・課題解決に資する制度となっているか	47	・線引きを廃止したところで、集落の問題が解決できるわけではない。線引き廃止するにしても、それに匹敵する制度設計が必要。その場合に、市が考える本来の目的は達成できるのか？	・行政としては、これまで郊外集落の維持発展を阻害していた例外的な土地利用の運用を取り扱うことで、チャレンジできる下地を整えたい。そのうえで、各種施策や市場原理の中で目的である集落維持が実現できるように取り組んでいく。
	・線引き廃止を手段とした調整区域の空家の利活用が既成市街地や都市計画区域外の空き家利活用に与える影響	48	・線引き廃止により、空家等の既存ストックの活用を促したいということだが、新築の住宅や共同住宅も許容しているのは、空家や低未利用地の活用が進まないのではないかと。そもそも、11号12号条例により空家への用途変更許可が従来から可能とされていた区域内の新築住居系許可(29条許可や43条許可の新築による住宅供給戸数)に対して、空家の用途変更許可(43条の用途変更許可)が大きく上回っているのか。  ・また、仮に調整区域の空家活用が進んだ結果、都市計画区域外や非線引き都市計画区域の集落がさらに衰退、あるいは市街化区域内が空洞化するリスクに対して効果的な対策を講じることができるのか。線引き廃止が市街化区域や都市計画区域外などの空家の利活用に支障とならない根拠を示して欲しい。	・空家の用途変更許可が住宅の新築を目的とした許可を大きく上回っていることはない。ただし、あらかじめできないという意識の中で向かわれなかったケースもあると考える。集落の活性化に向けては、空き家の活用だけでなく一定程度の新築も必要と考えている。  ・本市としては、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。
		49	・「用途変更許可が大きく上回っていることはない」ということであれば、29条許可と43条許可(用途変更)により供給された住宅供給戸数を示していただきたい。  ・建替えによる新築は問題ないが、農地転用を伴う新築が問題であると考えている。調整区域での開発需要は既存ストックを優先に検討するような仕組みでないと、調整区域の空家問題は解決しないのではないかと。  ・空家活用がしにくい状況をリセットし、市域全域で同じルールで空家活用ができるようにしたことによる影響と、市街化区域や都市計画区域外などの空家の利活用に支障とならない根拠を開いているので、回答として不十分である。	・R2～R6の5年間の集計では、29条許可が575戸、43条許可(用途変更)が9戸となっている。  ・新たな制度で、土地利用の緩和をイメージしているエリアは、主に現在の緩和区域であり、その中の農地については既に土地利用を許容している。それ以外に新規で農地転用が広がるということは想定していない。  ・空家活用はすべての地域に必要なことであり、居住ニーズも様々であるため、市域全域で総合的に取り組む。
		50	・下地を整えただけ市場原理がはたらかず、結果としてネガティブ事案(例:民泊やシェアオフィスの施設を調整区域で建てたものの、採算がとれないなどの理由で廃業して空家化するようなこと)が起こるといえることは考えられないか。 ・市街地内でさえ空家の活用に苦慮している中で、土地利用のチャレンジとして調整区域で過剰に供給された住宅が40、50年後も長期的に住宅として利用されるのか。	ご意見を頂いたネガティブな事案や空家活用については、現行制度においても課題としてとらえている。土地利用制度のみならず、各種施策と連携して取り組む。
③市民理解	・住民に対して「どのよう」「どの程度」説明してきたのか ・市街化区域内の住民等、全市民的に理解が得られているか	51	・線引き廃止の必要性については調整区域住民に説明しているようだが、市街化区域や都市計画区域外の住民はどう考えているのか。「線引き廃止」という都市計画の見直しがどのようなものなのか、市街化区域などに対してどのような影響が生じ得るのかの説明について、市は調整区域以外の住民に「どのよう」「どの程度」説明してきたのか。  ・調整区域外住民を対象としたアンケート調査の結果など、全市民的に調整区域の制限を緩和することに賛同している事実を示して欲しい。	・市域全域の公民館区へは、令和5年に公表直後説明に回っている。令和6年、7年においても、市民が誰でも参加可能な形で意見交換会を実施してきた。市街化調整区域内は地区別説明会を実施してきた。また市都市計画審議会でも議論を進めている。意見を聞く手続きは今後も実施していく。  ・過去に土地利用制度の見直し議論が起こった際には線引き廃止の陳情が8件出ている。対して、今回の線引き廃止を表明して以降、線引き維持に関する陳情は出ていない。
		52	・線引き廃止に対して不動産関係者、商業関係者及び市民の率直な意見をより多く聞きたい。	・新たな制度の創設を表明以降、事業者の皆様と意見交換を行っている。これまでの意見について提示する。
		53	・R5の一度の直接説明で市街化区域や都市計画区域外の住民は、自分事として捉えて説明を理解しているのか疑問。  ・区域区分は県の都市計画決定事項であるが、線引き廃止が審議されていない状態で、市民に線引き廃止を前提とした説明をすることは、手続き上の問題があるのではないかと。  ・線引き廃止の陳情があるのは認識しているが、それをもって線引き廃止に対して賛同が得られていると受け止めて良いのか疑問がある。	・今後、引き続き都市マスタープラン・立地適正化計画の改定に合わせて、全市民的に市民の皆様にご意見をいただく機会も設ける。本市の将来のまちづくりの考え方について、市街化区域や都市計画区域外の市民の皆様にも理解を頂けるように説明をしていく。  ・本市としての課題と将来ビジョンを市民の皆様にご覧いただき、問題はないという認識です。  ・廃止表明以降、市民説明・意見交換の場において反対の意見は出ておらず、理解を得られているものと捉えている。
	・意見公募の手続き	54	・出雲と米子の発展に松江は通過点になっていくのではと懸念される声を聴くが、今後、パブリックコメントを求める予定はあるか。	・新たな土地利用制度の検討と同時に、松江市都市マスタープラン及び立地適正化計画の改定作業を進めており、この中でパブリックコメントを実施し、今後のまちづくりの方針を定めていく予定である。
④新制度の運用	・線引き廃止後に導入される代替制度の将来的な見直しについて、県・国が関与すべきか	55	・仮に線引き廃止後に区域区分制度並み(もしくはそれ以上の)の代替制度を構築することができたとして、線引き廃止後に市のみでの判断で代替制度を見直す(例えば、本検討委員会で議論した代替制度を緩和して、他都市での線引き廃止事例のように一律緩和に近いような制度に改める)ことは起こり得ないのか。  ・特定用途制限地域や条例の見直しは基本的に市が判断して行うものであるが、線引き廃止可否の判断にあたり代替制度の適否を検討材料としている以上は、国や県の下承を得ずに代替制度の内容を改変することは適切でないと思われる。代替制度の見直しにあたり、行政上の手続き(代替制度改正内容に対する意見照会ではなく、県都市計画審議会での承認や知事同意などの形で関与できる機会)を設けるつもりなのか。	・都市計画審議会できちんと議論して基本は市が主体的に検討する。また、高松市など他の線引き廃止後の事例を踏まえ、適切に対応していく。  ・都市計画は市町村が主体となって進めるのが望ましいと考えている。地方分権一括法の趣旨を鑑みると、ご意見の内容(県都市計画審議会での承認や知事同意)は設ける考えはありません。
		56	・線引き廃止都市に限らず、条例を組み合わせた事例、景観地区、風致地区、居住調整、さらには周辺市への影響も含めた事例を参考とされるべきではないか。  ・基本的には維持していくということだが、市の判断、権限のみで見直しがされるということは、線引き制度に変わる新たな制度の永続性を保障するものではない。新たな土地利用制度とセットで線引き廃止の要否を審議するのであれば、制度の永続性が担保されない状態で審議できるのか。	・線引き廃止により懸念事項(都市の無秩序な拡散、用途混在など)が起こらないような制度としたいという方針は、委員の皆様のご意見とも一致していると考えている。新たな制度のスタートの時点で適切に対応できるよう制度設計を行う。  ・概ね5年毎に基礎調査により現況及び将来の見直しについて調査し、都市計画法21条の規定により必要に応じて都市計画を変更しなければならぬことになっている。新たな制度運用についても、基礎調査の結果に応じて適宜都市計画の変更が必要と考えている。