

### 第3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I：線引き廃止の背景・目的

R8.5.29開催

No	状況	意見・質問（要旨）	松江市回答	委員からの更なる確認・指摘
9	保留	人口減少下にある松江市において、線引き廃止する大きなメリットとなる論点として明確に示して欲しい。	※別添資料「議事2_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」にて説明	線引きを廃止と5つの施策との関係性が不明。 大きなメリットになる部分を論点として明確に示したとは言えないと感じた。
12	保留	手続きの煩雑さを理由にすると簡素化論に留まるため、線引き廃止の根本的理由が必要。  廃止の必要性と、その後の土地利用規制手法の整理を求める。	※No.9の回答と同じ	スピード感だけでなく、現行制度のどのような内容や規制が、各施策の障害になっているのか具体的に説明することが関係者の理解を得るためにも必要。
19	保留	社人研推計に基づき居住誘導区域から郊外（調整区域）に至るまでの人口密度の定量的に示して欲しい。  （補足） 中心部と郊外の将来的な人口密度の設定について、具体的なボリューム感（定量的な数値やグラフ）が見えてこない。第2回委員会で委員から示されたグラフを参考に、定量的な根拠や将来の密度構成を明確に示して欲しい。	指摘された将来の密度構成やボリューム感について、可能な限り具体的な説明ができるよう準備を進めていく。  ⇒ <u>第4回委員会にて提示・回答</u>	回答にある「密度構造を維持しつつ、なだらかなグラデーションの都市構造を想定する」という表現は、見方を変えれば人口を薄く広く拡散させることを容認しているようにも受け取れる。  本来のコンパクトな街づくりとは、中心部の密度を上げて郊外の密度を下げ、限られた財源で効率的な投資を行うことである。

No	状況	意見・質問（要旨）	松江市回答	委員からの更なる確認・指摘
22	済	<p>都市MP・立適改定作業の中で市街化区域の用途・区域見直しも考えるか。</p> <p>空洞化する市街地の空き家対策や新築において、補助金や緩和措置が必要では。</p> <p>（補足） 準防火地域内では建築や小さな増築・改修でも高いコストがかかり、実務上の大きな負担やリスクになっている。</p> <p>空き家が増えて密集度が下がっているエリアがあるにもかかわらず、過去の大火という歴史的経緯だけで厳しい規制を維持し続けられ、市民が規制の緩む郊外へ流出し、市街地の空洞化がさらに進みかねない。そのため、不要と思われる区域・制度を見直して市街地を守ることを最優先に考えて欲しい。</p>	<p>中心部の準防火指定は地域を守ってきた歴史があり維持が基本としつつも、これが足かせになっているのであれば、意見を踏まえて見直しを検討していく。</p> <p>市街地の衰退対策については、中心市街地活性化エリアなどに重点的な上乘せ補助を行うなど、施策に一定のメリハリをつけて取り組む方針。今後は郊外だけでなく、市街地側の既存制度の見直しも必要であるという意見を真摯に受け止め、検討を進めていく。</p>	
23	保留	<p>人口減前提なら誘導区域を縮小し密度維持の誘導策を検討すべき。</p> <p>立地適正化計画とも連動した誘導施策に対する提示を求める。</p> <p>（補足） 人口減少が進む中、開発可能エリアが広がることで市街地全体の人口密度が低下し、行政コストの上昇やインフラの投資効果減少を招くのではないかと懸念がある。</p> <p>特に立地適正化計画における居住誘導区域などの適合性を図り、密度が低下しないよう開発可能な面積の範囲をコントロールする方向性を明確にすべき。</p>	<p>郊外を含め既に生活が営まれている既存の居住地域を切り捨てる（畳む）考えはない。行政としてそれらの地域を支えていくことも必要であると認識している。</p> <p>その上で、人口密度や生活利便施設、公共交通の配置などを点数化した「居住性能評価」の検討を進めており、どこに集積を図るべきかを可視化した上で、新たな土地利用制度と立地適正化計画をリンクさせた街の将来像を次回提示する。</p> <p>⇒ <b>第4回委員会にて提示・回答</b></p>	

No	状況	意見・質問（要旨）	松江市回答	委員からの更なる確認・指摘
24	保留	<p>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・空地・低未利用地の活用施策や目標はあるか。</p> <p>（補足） 市街化区域内でマンション建設による集約化が進む一方で、空き地・空き家・低未利用地の活用推進やその目標値、さらには人口密度との関係性が不透明。</p> <p>一般的に「どこに人口や機能を集中させるのか」という優先すべき場所を可視化し、明確な方向性を示すことが、全体の理解を得るために必要である。</p>	<p>これまでの議論を踏まえ、空き家利用や集約化において優先すべきエリアのあり方（方向性の可視化）についても、次回、具体的な資料とともにセットで提示し、検討を進めていく。</p> <p>⇒ <b>第4回委員会にて提示・回答</b></p>	
25	保留	<p>既存施策の列挙のみで廃止と交通施策の対応が不明確。将来の地域公共交通像の提示を求める。</p> <p>（補足） 人口減少が進む20～30年の長期スパンにおいて、開発規制の緩和（線引き廃止）によって人口が薄く広く拡散すれば、公共交通の利用率が低下し、維持コストが上昇する懸念がある。</p>	<p>密度の保ち方には「中心市街地」と「郊外の集落地区」の2段階があると考えている。</p> <p>郊外の集落においても、どの拠点でどのように密度を維持していくのかという視点を持ち、全体の公共交通政策と整合性を図りながら、次回、懸念や不安を解消できる形で方針を示していく。</p> <p>⇒ <b>第4回委員会にて提示・回答</b></p>	<p>一畑電車の沿線や集落を守るという施策自体は良いものであると思うが、密度を下げる方向性が公共交通の利便性や公共性の確保と矛盾しないか、その予測と線引き廃止との因果関係を明確にすべき。</p>

## グループⅡ：線引き廃止による影響

No	状況	意見・質問（要旨）	松江市回答	委員からの更なる確認・指摘
30	保留	<p>市街化区域人口は大きく減らずとも、緩和拡大で新開発区域へ流出するのでは。</p> <p>（補足） 規制緩和（線引き廃止）によって新たな開発区域への人口移動について、既存の市街地から人口が流出し、限られた人口の奪い合いが起きるのではないかという懸念がある。</p> <p>市が想定している具体的なイメージを確認したい。</p>	<p>松江北道路のIC周辺については主に利便性を活かした業務流通機能などの民間投資を呼び込むエリアと想定しており、そこから近隣の既存集落の維持発展へ波及効果を及ぼしていく考えである。</p> <p>現段階で急激な人口移動が起きるか否かは今後の制度設計の作り込み次第であると考えている。現行の緩和区域から新制度に変わることによって開発エリアがどうなるのか、次回、図面や具体的な新制度の詳細資料を提示し、人口移動の想定を含めて改めて説明したい。</p> <p>⇒ <b>第4回委員会にて提示・回答</b></p>	
31	保留	<p>市街化区域と調整区域の地価推移の確認を求める。開発エリア拡大で地価下落に結びつく可能性が高いのでは。</p> <p>（補足） 開発可能エリアの拡大によって土地の供給が増え、結果として地価の下落を招くのではないかという懸念がある。特に、今後の新制度移行に伴ってどれだけの面積が開発可能となり、それが市場や周辺地価にどう影響するのか、事前に一定のシミュレーションや予測をするのが望ましい。</p>	<p>過去のデータから緩和制度が中心市街地の地価へ与えた影響は限定的であったと検証している。</p> <p>新制度の設計において拡大する面積の算出や、それに伴う地価・人口密度への影響は総合的に考慮すべき重要な要素であると認識している。次回、新しい制度設計のイメージとともに、拡大する具体的な面積やそれに伴う影響について、総合的な資料を整えて提示し説明したい。</p> <p>⇒ <b>第4回委員会にて提示・回答</b></p>	

No	状況	意見・質問（要旨）	松江市回答	委員からの更なる確認・指摘
32	保留	<p>新制度下の費用便益（建設需要・固定資産税・将来費用）の増減整理を求める。</p> <p>（補足） 線引き廃止に伴い、新制度へ移行した際の「費用と便益」の増減関係をよりクリアに整理すべき。</p> <p>特に将来を見据えた長期的な人口減少下において、開発エリアの拡大が将来的なインフラコスト（維持管理・更新費用）や行政サービスにどう影響するのか、全体的な費用便益を想定する必要がある。</p> <p>持続可能な財政運営の観点から、将来世代への負担増につながらない明確な見通しが求められる。</p>	<p>現時点で長期的な費用便益の緻密な試算には至っていない。しかし、基本的な考え方として、下水道の普及率は市域全域で98%に達しており、下水道のない範囲まで開発を広げる意図はない。</p> <p>将来の維持管理については、管路の更新だけでなく単独の合併処理浄化槽への移行なども含め、更新計画の中でより財政的に優位な手法を選択していく。また、集落維持やUIターン者の受け入れのために市域全域で居住者を呼び込みたいという考えもあるが、指摘された「密度の維持」という大前提を念頭に置き、追加投資や将来負担を生じさせない制度設計を行っていく。</p> <p>⇒ <b>第4回委員会にて提示・回答</b></p>	
35	保留	<p>立地適正化計画が目指す「居住や都市機能の集約・誘導」と、開発規制を緩和する「線引き廃止」は方向性として相反するのではないか。</p> <p>（補足） 郊外の拠点（地域コミュニティ）において、人口や機能をどのように集約・維持していくのか、その具体的なビジョンを明確にすべき。</p> <p>市域全体での持続可能な都市構造を維持するためにも、立地適正化計画と線引き廃止の整合性を担保することが必要。</p>	<p>現行の立地適正化計画が市街化区域内のみを対象としているのに対し、次期の計画では線引き廃止を見据え、市域全体（郊外の集落を含めた全域）を捉えた中での機能集約や拠点形成を考えていく方針。</p> <p>郊外の集落においても機能を維持・集約すべき拠点を明確にし、新たな土地利用制度と立地適正化計画を一体的に運用していく。</p> <p>具体的な居住誘導の考え方や、どこでどのように密度を維持するのかという方針については、次回詳細を提示する。</p> <p>⇒ <b>第4回委員会にて提示・回答</b></p>	

No	状況	意見・質問（要旨）	松江市回答	委員からの更なる確認・指摘
37 38	保留	<p>現行の緩和策による計画との矛盾有無を検証すべく、条例や地区計画による誘導施設件数、および住居系施設入居者の従前居住地構成を示して欲しい。</p> <p>H30の前住所アンケートの意図、回答属性、市外・調整区域内移転の分析、及び線引き廃止による施設流出と届出の抑制効果を確認したい。</p>	<p>過去の検証から市街化区域からの流出が半分以上といった大移動には至っておらず、想定より限定的であったと捉えている。</p> <p>また、この緩和制度は出身者が故郷の近くへ戻る、あるいは世帯分離して近隣に居を構えるといった「集落への受け入れ・維持」の観点では一定の成果を上げていると考えている。懸念されている「維持すべきコミュニティ・重要集落からの人口流出（集落間移動）」の実態については、可能な範囲で追跡調査・確認を行っていく。</p> <p>車で5～10分圏内の「近居」によって緩やかに地域を支え合うという当市の施策の選択肢として機能している側面もある。これら人口移動の捉え方や、各エリアにおける具体的な影響・評価の論理については、次回の資料に反映させ、改めて説明する。</p> <p>【島根県の回答】 人口移動について、居住地は都市間競争や住民の価値観の中で選択された結果であるため、問題があるとは一概には言えないと考える。</p> <p>⇒ <u>第4回委員会にて提示・回答（アンケートの出身属性データ）</u></p>	<p>過去の緩和区域における居住者の出身属性データに関し、人口移動の質やその影響をより精緻に分析・評価すべき。</p> <p>市街化区域から約30%の人口が流入している点について、中心市街地や健全な市街化区域の空洞化・密度低下に繋がっていないかという懸念がある。</p> <p>また、調整区域内からの移動（約23%）についても、維持すべき基幹集落や中山間地域のコミュニティから人口が流出し、結果としてそれら重要集落の人口減少を助長していないか、内訳を追跡・精査する必要がある。</p> <p>さらに、都計外からの約10%の流入は、規制緩和によって便利な調整区域での建築が容易になることで、都計外エリアにおける空き家活用や集約化の足を引っ張る恐れがある。島根県内外からの流入（約20%）も含め、よその自治体や広域の健全な市街地を空洞化させていないか、県とも連携した広域的な視点での検証が求められる。</p>