

会議要旨(第3回松江圏都市計画 区域区分専門小委員会)

議事(1) 前回の質疑応答の振り返りについて(県の担当者より説明)

- ・ 前回までの質疑応答の進捗状況を説明。

議事(2) 松江市の目指す新たな土地利用制度の必要性について(松江市担当者より説明)

- ・ 松江市の目指す新たな土地利用制度のメリット・デメリット、そもそも線引き廃止により松江市が何をしたいのかについて補足説明を行った。
- ・ 松江市の目指す都市構造は、市域全域でバランスの取れた発展を目指すためのコンパクト・プラス・ネットワークである。
- ・ そのためには、地域づくりに係る施策の実現と交通ネットワークづくりに係る施策の実現が必要であり、施策5種類を紹介。
- ・ 地域づくりに係る施策として、1つ目は地域版まちづくり総合戦略に基づく地域づくりと題して、郊外の廃校や旧公民館等の公共施設活用の際に土地利用制度の観点から支援を行っていききたいこと、2つ目は中海振興ビジョンに基づく賑わいの拠点づくりと題して、中海スポーツパークを拠点とした賑わい効果の拡大を図っていききたいこと、3つ目は中山間地域活性化計画に基づく拠点づくりと題して、郊外集落の維持のため、生活サービス立地の規制を改善することで定住人口を増やす足がかりとしたいことを説明。
- ・ 交通ネットワークづくりに係る施策として、1つ目はネットワークの骨格となる基盤づくりと題して、松江市北部の市街化調整区域を通る8の字ルートや松江北道路の整備に併せて、その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こと、2つ目は一畑電車支援計画に基づくネットワーク存続と題して、駅周辺部の柔軟な土地利用制度により、駅周辺の定住人口を増やすことで利用者数の拡大および路線の維持につなげていききたいことを説明。
- ・ 松江市の主張としては、人口減少下の中で、地域の衰退は待たない点であり、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点にある。
- ・ 線引き廃止による懸念事項としては、①用途混在・都市の無秩序な拡散、②開発不適地への開発、③インフラコストへの影響、④中心市街地への影響、⑤空き家活用への影響等が考えられるが、①②の無秩序な開発に対しては、既存の用途地域や特定用途制限地域の設定に加えて、居住調整区域の検討により対応可能なこと、③のインフラコストの増加については、行政コストが増大しないように開発許容エリアを検討していくこと、④の中心市街地への影響については、過去の緩和導入時においても大きな影響はみられなかったため、引き続き現計画で対応に取り組んでいくこと、⑤の空き家活用への影響については、調整区域の空き家活用制度の改善を行うことで、空き家活用にしっかり取り組んでいくことを説明。

議事(3) 質疑応答

委員からの主な発言を下記に示す。質疑応答の詳細は別添「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」を参照ください。

(目的)

- ・ 松江市の説明では、線引き廃止の根本的理由ならびに大きなメリットがわからない。説明ではスピード感という言葉が多用されているが、廃止の根本的理由をしっかりと吟味した上でスピード感という言葉を使うべき。
- ・ 色々な施策を進める上で、線引き制度のどこがネックとなっているのかが不明瞭（その辺りの説明が無いと、現行制度の見直しで十分対応可能という話になる）。

(中心市街地)

- ・ 線引きを廃止する一方で、市街地を衰退させないためにはどうしたらよいか考える必要がある(市街地内の不必要な規制を同時に見直すことも郊外へ流出させないためには必要)。

(土地利用・開発)

- ・ 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懸念がある。特に立地適正化計画の居住誘導区域などとの適合性を図り、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。
- ・ 全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、全体理解を得るために必要。
- ・ 今後の新制度移行によりどれだけの面積が開発可能になり、市場や周辺地価にどう影響するのか、事前にシミュレーションや予測を行うのが望ましい。
- ・ 長期的な人口減少下において、開発可能エリアの拡大が将来的なインフラコスト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。
- ・ 郊外の拠点において、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。

(公共交通)

- ・ 人口減少が進む長期スパンにおいて、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。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。

(総括)

松江市の説明・回答をもとに議論された質問のほとんどが次回への持ち越しとなり、現段階で松江市の提案について委員の理解が進んでいるとは言い難い状況。

※グループ2(線引き廃止の影響)までの質疑応答が完了。残りのグループ3(新たな土地利用制度)の質疑応答は次回委員会にて行うこととする。