

## 特例市になる松江

～ “身の丈再開発” を実践～

日本不動産研究所 松江支所  
不動産鑑定士 宇野 栄

### 【特例市によるまちづくり】

松江市は宍道湖と中海をつなぐ大橋川により南北に区分され、それぞれ「橋北地区」・「橋南地区」と呼ばれている。



「橋北地区」



「橋南地区の市街地」

人口の微減傾向が続いていた旧松江市が、県内で唯一人口・世帯数の増加傾向が続いていた旧東出雲町を編入合併し、平成 23(’11)年 8 月 1 日に新松江市が誕生した。これにより「平成の大合併」で当初に構想された旧松江市と旧八束郡全体との合併が成就したことになる。

この合併により、平成 22(’10)年国勢調査における旧 2 市町の人口合計は 208,613 人となり、平成 24(’12)年 4 月 1 日から人口 20 万人以上を要件とする「特例市」への移行が決定された。

特例市へ移行後は、県から各種権限が移譲され、市街化調整区域内の医療・福祉施設の開発など市独自の判断によるまちづくりを一層進めることが可能となる。

しかし、同国勢調査による高齢化率(65 歳以上の人口割合)をみると、当市の 24.6%は島根県内で最も低く、県平均の 29.1%(全国第 2 位)を下回っているものの、全国平均 23.0%を上回り、高齢化の進行が見られる。

さらに地価はといえば、下げ止まりの気配が見られず、下落の拡大傾向に歯止めがかからない状況が続いている。

このような状況下で、特例市への移行が、閉塞感のある不動産市場の活性化にも繋がることを期待したい。

#### 【再開発による癒しのまちづくり】



「橋北地区の千鳥町にある再開発事業区域」

橋北地区の千鳥町の一角、一畑電鉄「松江しんじ湖温泉」駅の南西方で「千鳥町ビル周辺地区市街地再開発事業」(組合施行、施行面積約 7,300 m<sup>2</sup>)が進行している。再開発のコ

コンセプトは「癒しと交流のまちなか湯治場」で、老人ホームと温浴施設を核に商業施設を構成する。

その特徴は国土交通省が支援する「身の丈再開発」(低容積型再開発)を取り入れたことにある。平成20(’08)年に再開発ビルが竣工した南殿町地区第一種市街地再開発事業に見られるような、容積率を最大限に活用する高層ビル(テナント+分譲マンション)を基軸とした従来型再開発が低迷する中、地域の実情に見合う身の丈にあった適正規模の再開発を目指している。

当該再開発事業区域は松江しんじ湖温泉街に所在し、市の特徴である観光産業を生かすまちづくりも可能な地域である。その好立地条件を生かし、高齢化社会への対応のみならず、地元住民にも広く利用してもらえるエリアにできるかどうかは今後問われることになる。山陰地方では珍しい試みでもあり、今後の動向と成果に注目したい。