

Ⅲ 土地利用

1. 市街化区域と市街化調整区域

都市の無秩序な市街化を防止し、効率的な都市環境の整備を進めるため、都市の発展動向を考慮し、都市計画区域を市街地として積極的に整備する区域(市街化区域)と市街化を抑制する区域(市街化調整区域)とに区分しています。

市街化区域は、既に市街地を形成している区域及びその周辺で優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域であり、用途地域を定め、道路、公園、下水道など市街地整備の基盤となる都市施設の計画的な整備を図る区域です。市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域であり、市街化を促進するような都市施設の整備は原則的に行いません。

松江市では、都市の発展に備え農林漁業と土地利用の調整を行い、無秩序な市街化の防止及び計画的な市街化の促進を図るため、昭和 45 年 12 月 10 日に市街化区域及び市街化調整区域を決定しました。その後、都市計画区域、市街化区域及び市街化調整区域の変更決定を行い、現在に至っています。

(1)市街化区域

松江市は半分以上を山林が占めており、市街化可能な平坦地は農林業との調整を図るうから既成市街地周辺に限定されています。このような地形的条件及び都市施設の整備状況、市街化の状況等を考慮し、一体的かつ効率的に市街地の整備を図るため、昭和 45 年 12 月 10 日に橋北地区約 830ha 及び橋南地区約 1,600ha を市街化区域に決定しました。それ以後の変遷については、下表に示すとおりです。

(2)市街化調整区域

古江、生馬地区をはじめとする農業基盤整備事業による農地などの優良農地および良好な自然景観を有している北山及び高山などの自然については保護保全を図るため、これらの区域を市街化調整区域に決定しました。

■市街化区域・市街化調整区域及び用途地域の決定状況

行政区域(松江市)		17,521 ha	17,524 ha	17,528 ha	17,614 ha	22,138 ha	22,138 ha	22,138 ha	53,021 ha	53,027 ha	53,034 ha	53,300 ha	57,299 ha	57,299 ha	57,299 ha	57,299 ha
松江 都市 計画 区域	決定年月日	S45.12.10 (当初)	S54.3.27	S59.4.13	H3.3.5	H9.3.11	H11.7.13	H16.1.23	H17.3.31	H19.10.16	H22.12.24	H23.8.1	H27.9.15	H29.8.25	R2.5.22	R3.9.28 (最終)
	告示番号	島根県 告示 第963号	島根県 告示 第237号	島根県 告示 第467号	島根県 告示 第228号	島根県 告示 第236号	島根県 告示 第547号	島根県 告示 第62号	※1	島根県 告示 第834号	島根県 告示 第755号	※2	島根県 告示 第637号	島根県 告示 第479号	島根県 告示 第355号	島根県 告示 第950号
	市街化区域	2,427 ha	2,502 ha	2,548 ha	2,572 ha	2,636 ha	2,649 ha	2,656 ha	2,840 ha	2,848 ha	2,865 ha	3,269 ha	3,272 ha	3,277 ha	3,278 ha	3,293 ha
	市街化調整区域	11,857 ha	11,782 ha	11,736 ha	11,798 ha	11,734 ha	11,721 ha	11,714 ha	13,092 ha	13,084 ha	13,067 ha	14,576 ha	14,573 ha	14,568 ha	14,567 ha	14,552 ha
	都市計画区域	14,284 ha	14,284 ha	14,284 ha	14,370 ha	14,370 ha	14,370 ha	14,370 ha	15,932 ha	15,932 ha	15,932 ha	17,845 ha	17,845 ha	17,845 ha	17,845 ha	17,845 ha
宍道 都市 計画 区域	決定年月日	S53.11.14 (当初)	—	—	—	H8.6.21	—	—	—	—	—	H23.9.28 (最終)	—	—	—	—
	告示番号	島根県 告示 第915号	—	—	—	宍道町 告示 第40号	—	—	—	—	—	松江市 告示 第419号	—	—	—	—
	用途地域内	164.5 ha	—	—	—	218.5 ha	—	—	—	—	—	237 ha	—	—	—	—
	用途地域外	1,835.5 ha	—	—	—	1,781.5 ha	—	—	—	—	—	1,763 ha	—	—	—	—
	都市計画区域	2,000 ha	—	—	—	2,000 ha	—	—	—	—	—	2,000 ha	—	—	—	—

※1 H17.3.31 の市町村合併に伴い、旧松江市と旧玉湯町における都市計画区域・市街化調整区域の各面積を再集計した値である。区域の変更がないため、告示は行っていない。

※2 H23.8.1 の編入に伴い、旧松江市と旧東出雲における都市計画区域・市街化調整区域の各面積を再集計した値である。区域の変更がないため、告示は行っていない。

(3)市街化調整区域の建築形態規制

松江市では平成 12 年 5 月の都市計画法改正に伴い、将来の土地利用を見据えた地域の活性化、無秩序な乱開発の防止、農業・自然環境の保全など地域の特性を活かした秩序ある土地利用を図るため、各地区説明会及び公募による市民からの意見を参考にし、検討を重ねました。土地利用方針策定協議会や都市計画審議会での審議を受けて、「松江市開発行為等の許可の基準に関する条例」(市街化調整区域の緩和条例)を制定し、平成 14 年 10 月 1 日より施行し、直近では令和 4 年 4 月 1 日に改正しています。これにより、開発許可等の手続きの迅速化、定住化による地域コミュニティや営農環境の維持・活性、さらには経済効果が期待できます。

■松江市条例による市街化調整区域内の開発許可立地基準の緩和の概要 1/2

緩和区域の名称	隣接、近接区域			
	(A 区域)		(B 区域)	
根拠法	法第 34 条 11 号			
地域要件	市街化区域の隣接、近接			
集落要件	概ね 50(40 以上)の建築物が連たん			
土地	売買取得可			
連たん	建築物の敷地相互間距離が 50m 以内(集落の一体性を確保される場合は、この限りでない)			
申請者	区域外からの転入を許容			
自己・非自己別	非自己用建築物可			
予定建築物の例	専用住宅・兼用住宅・共同住宅・長屋住宅・ 寄宿舎・下宿		専用住宅・兼用住宅・共同住宅・長屋住宅、 寄宿舎、下宿・店舗・事務所・工場	
土地・建築物の 規模等	最低敷地規模: 200 m ²		最低敷地規模: 200 m ² 店舗、事務所、工場の規模 延床面積: 500 m ² 以内 工場の作業床面積: 150 m ² 以内 原動機: :0.75kw 以下	
高さ制限	最高限度 10m			
形態制限	容積率/建蔽率 100/60		容積率/建蔽率 200/60	
	道路斜線 1.25 隣地斜線 1.25			
備考	市街化区域から概ね 2km 以内			
			国道、主要地方道等の道路境界 50m の区域	
緩和区域の名称	大規模既存集落区域		既存集落区域	
	(C 区域)		(D 区域)	
根拠法	法第 34 条 12 号			
地域要件	なし			
集落要件	概ね 100(80 以上)の建築物(散在する集落(30 以上)を含む) が連たん		概ね 50(40 以上)の建築物 が連たん	湖北中学校周辺概ね 500m
土地	売買取得可			
連たん	建築物の敷地相互間距離が 50m 以内(集落の一体性を確保される場合は、この限りでない)			
申請者	区域外からの転入を許容			
自己・非自己別	自己用	非自己用	自己用	非自己用
予定建築物の例	専用住宅・兼用住宅・店舗・事務所・工場・運動、レジャー施設	専用住宅・兼用住宅	専用住宅・兼用住宅	専用住宅・兼用住宅
土地・建築物の 規模等	業務用の開発面積 1,000 m ² 以内 店舗、事務所、工場、運動、レジャー施設の規模 延べ床面積 500 m ² 以内 工場の作業床面積 150 m ² 以内 原動機 0.75kw 以下	最低敷地規模 200 m ² 開発面積 3,000 m ² 未満		最低敷地規模 200 m ² 開発面積 3,000 m ² 未満
高さ制限	最高限度 10m			
形態制限	容積率/建蔽率 200/70 道路斜線 1.5 隣地斜線 2.5			
備考	原則として、接続先道路に上下水道が敷設されていること		原則として、接続先道路に上下水道が敷設されていること	

■松江市条例による市街化調整区域内の開発許可立地基準の緩和の概要 2/2

緩和区域の名称	鉄道駅		緩和区域外
	緩和区域図面指定なし		例) 分家住宅
根拠法	法第34条12号		
地域要件	なし		
集落要件	津ノ森、高ノ宮、松江フォーゲルパーク、秋鹿町、長江、朝日ヶ丘各駅周辺概ね300m		なし
土地	売買取得可		分家住宅の場合、①又は②に該当する土地 ①本家の所有地（線引き以前） ②本家から直接若しくは間接的に連たんが確保される土地（売買取得可）
連たん	なし		上記②の場合、50m以内
申請者	区域外からの転入を許容		本家の親族
自己・非自己別	非自己用	自己用	自己用建築物のみ
予定建築物の例	専用住宅・兼用住宅	店舗	分家住宅
土地・建築物の規模等	最低敷地規模200㎡ （自己用を除く） 開発面積3,000㎡未満	延床面積500㎡以内 開発面積3,000㎡未満	なし
高さ制限	最高限度10m		
形態制限	容積率/建蔽率 200/70 道路斜線 1.5 隣地斜線 2.5		
備考	原則として、接続先道路に上下水道が敷設されていること		線引き以前とは昭和45年12月10日以前

2. 地域地区

地域地区は、都市計画区域内の土地利用に計画性を与え、適正な制限のもとに、合理的な土地利用を図るために定める都市計画です。地域地区に関する都市計画は地域の実情に応じて定められ、また、必要に応じて地域地区が重複して定められる場合もありますが、建築物の用途、形態、構造等に関し一定の制限を加えることにより、それぞれの地域地区の目標とする土地利用を実現しようとするものです。

(1)用途地域

用途地域制度は、良好な市街地環境の形成や都市における住居、商業、工業などの適正な配置による機能的な都市活動の確保を目的として、建築物の用途や容積率、建蔽率、高さなどの形態を規制・誘導する都市計画・建築規制制度であり、秩序あるまちづくりに大きな役割を果たすものです。

松江市は城下町として発達し、過去においては武家街と町人街とに区別され、一応整然とした街でしたが、時代の趨勢によって様々な建築物が混在し、特に戦後近代産業の成長に伴いその傾向が著しくなりました。市街地の環境の保全と産業活動の振興を期するため、昭和32年3月1日初めて用途地域を決定し、直近では令和3年9月28日に田和山町、乃白町、乃木福富町、平成町、矢田町の各一部において用途地域の変更を行い、現在に至っています。

■用途地域別面積及び構成比

地域名	容積率 (%以下)	建蔽率 (%以下)	松江圏都市計画区域		宍道都市計画区域	
			面積(ha)	構成比(%)	面積(ha)	構成比(%)
第1種低層住居専用地域	100	50, 60	513	15.6	—	—
第2種低層住居専用地域	60, 80, 100	40, 50, 60	—	—	—	—
第1種中高層住居専用地域	200	60	460	14.0	58	24.5
第2種中高層住居専用地域	200	60	266	8.1	—	—
第1種住居地域	200	60	835	25.4	64	27.1
第2種住居地域	200	60	374	11.3	10	4.2
準住居地域	200	60	—	—	—	—
田園住居地域	—	—	—	—	—	—
近隣商業地域	200	80	104	3.2	13	5.5
商業地域	200, 300, 400 500, 600	—	245	7.4	6.5	2.7
準工業地域	200	60	258	7.8	69	29.2
工業地域	200	60	175	5.3	16	6.8
工業専用地域	200	60	63	1.9	—	—
計			3, 293	100.0	237	100.0

■用途地域のイメージ



低層住宅の良好な環境を守るための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や小中学校などが建てられます。



主に低層住宅の良好な環境を守るための地域です。小中学校などのほか、150㎡までの一定のお店などが建てられます。



中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。



主に中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定のお店や事務所などが建てられます。



住宅と農地が混在し、良好な居住環境と営農環境を形成している地域です。農産物直売所や農家レストランなどが建てられます。



住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。



主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、ぱちんこ屋、カラオケボックスなどは建てられます。



道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。



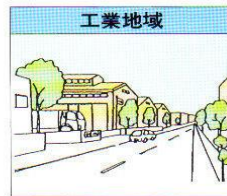
近隣の住民が日用品の買物をする店舗等の業務の利便の増進を図る地域です。住宅や店舗のほかに小規模の工場も建てられます。



銀行、映画館、飲食店、百貨店、事務所などの商業等の業務の利便の増進を図る地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。



主に軽工業の工場等の環境悪化の恐れのない工業の業務の利便を図る地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。



主として工業の業務の利便の増進を図る地域で、どんな工場でも建てられます。住宅やお店は建てられませんが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。



専ら工業の業務の利便の増進を図る地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

■用途地域の変遷 1/2

※上段：面積(ha)、下段：構成比(%)

松江市計画区域		S32.3.1 建告 第128号	S40.1.14 建告 第42号	S44.5.9 建告 第1854号	S46.2.12 県告 第113号	S47.9.8 県告 第681号	S48.10.26 県告 第683号	S53.6.16 県告 第519号	S54.3.27 県告 第237号	S59.4.13 県告 第467号	S60.10.29 県告 第891号	H3.3.5 県告 第228号	H5.4.13 県告 第459号	H6.8.26 県告 第751号
用途地域	第1種住居 専用地域					532 (21.9)	532 (21.9)	532 (21.9)	535 (21.4)	571 (22.4)	571 (22.4)	587 (22.8)	579 (22.5)	586 (22.8)
	第2種住居 専用地域					475 (19.6)	475 (19.6)	475 (19.6)	493 (19.7)	503 (19.7)	502 (19.7)	497 (19.3)	488 (19)	488 (19)
	住地 居域	822.21 (73)	825.99 (73)	849 (72)	2,084.6 (85.9)	996 (41)	996 (41)	995 (41)	1,020 (40.8)	1,020 (40)	1,018 (39.9)	1,018 (39.6)	1,032 (40.1)	1,028 (39.9)
	近隣商業 地域					65 (2.7)	65 (2.7)	65 (2.7)	65 (2.6)	65 (2.6)	65 (2.6)	76 (2.9)	76 (2.9)	76 (2.9)
	商業 地域	150.82 (14)	160.58 (14)	185 (15.6)	170.4 (7)	179 (7.4)	179 (7.4)	180 (7.4)	185 (7.4)	185 (7.3)	185 (7.3)	192 (7.5)	192 (7.5)	192 (7.5)
	準工業 地域	80.34 (7)	80.34 (7)	80.3 (6.8)	96 (4)	104 (4.3)	104 (4.3)	104 (4.3)	100 (4)	100 (3.9)	103 (4)	98 (3.8)	101 (3.9)	98 (3.8)
	工業 地域	66.32 (6)	66.32 (6)	66.3 (5.6)	76 (3.1)	28 (1.1)	28 (1.1)	28 (1.1)	56 (2.2)	56 (2.2)	56 (2.2)	56 (2.2)	56 (2.2)	56 (2.2)
	工業 専用地域					48 (2)	48 (2)	48 (2)	48 (1.9)	48 (1.9)	48 (1.9)	48 (1.9)	48 (1.9)	48 (1.9)
	計	1,119.6 (100)	1,133.2 (100)	1,180.6 (100)	2,427 (100)	2,427 (100)	2,427 (100)	2,427 (100)	2,502 (100)	2,548 (100)	2,548 (100)	2,572 (100)	2,572 (100)	2,572 (100)
穴都市計画区域		—	—	—	—	—	—	S53.11.14 県告 第915号	—	—	—	—	—	—
用途地域	第2種住居 専用地域	—	—	—	—	—	—	22 (13.4)	—	—	—	—	—	—
	住地 居域	—	—	—	—	—	—	55 (33.4)	—	—	—	—	—	—
	近隣商業 地域	—	—	—	—	—	—	13 (7.9)	—	—	—	—	—	—
	商業 地域	—	—	—	—	—	—	6.5 (4)	—	—	—	—	—	—
	準工業 地域	—	—	—	—	—	—	51 (31)	—	—	—	—	—	—
	工業 地域	—	—	—	—	—	—	17 (10.3)	—	—	—	—	—	—
計		—	—	—	—	—	—	164.5 (100)	—	—	—	—	—	—

注 1) H17.3.31 の市町村合併に伴い、旧松江市と旧玉湯町における各用途の面積を再集計した数値である。用途の区域は変更していないため、告示は行っていない。

注 2) H23.8.1 の編入に伴い、旧松江市と旧東出雲における各用途の面積を再集計した数値である。用途の区域の変更していないため、告示は行っていない。

■用途地域の変遷 2/2

※上段：面積(ha)、下段：構成比(%)

松 江 圏 都 市 計 画 区 域		H8. 6. 21 県 告 第563号	H9. 3. 11 県 告 第237号	H11. 7. 13 市 告 第134号	H15. 3. 28 市 告 第39号	H16. 1. 23 市 告 第1号	H17. 3. 31 注 1)	H19. 3. 5 市 告 第27号	H19. 10. 16 市 告 第133号	H22. 12. 24 市 告 第372号	H23. 8. 1 注 1)	H25. 3. 27 市 告 第87号	H27. 9. 15 市 告 第372号	H29. 8. 25 市 告 第365号	R2. 5. 22 市 告 第363号	R3. 9. 28 市 告 第522号
用途地域	第 1 種 低層 住居専用地域	499 (19.4)	499 (18.9)	499 (18.9)	499 (18.9)	507 (19.1)	507 (17.9)	507 (17.9)	491 (17.2)	490 (17.1)	508 (15.5)	508 (15.5)	508 (15.5)	513 (15.7)	513 (15.7)	513 (15.6)
	第 1 種 中高層 住居専用地域	441 (17.1)	446 (16.9)	446 (16.8)	446 (16.8)	445 (16.8)	459 (16.2)	459 (16.2)	459 (16.1)	451 (15.7)	457 (14)	457 (14)	460 (14.1)	460 (14)	460 (14)	460 (14)
	第 2 種 中高層 住居専用地域	239 (9.3)	239 (9.1)	245 (9.2)	245 (9.2)	245 (9.2)	257 (9)	257 (9)	257 (9)	257 (9)	273 (8.4)	273 (8.4)	273 (8.3)	273 (8.3)	273 (8.3)	266 (8.1)
	第 1 種 住居地域	585 (22.7)	585 (22.2)	589 (22.2)	589 (22.2)	589 (22.2)	649 (22.9)	644 (22.7)	660 (23.2)	667 (23.3)	822 (25.1)	827 (25.3)	827 (25.3)	827 (25.2)	828 (25.3)	835 (25.4)
	第 2 種 住居地域	315 (12.3)	334 (12.7)	337 (12.7)	337 (12.7)	337 (12.7)	347 (12.2)	344 (12.1)	350 (12.3)	365 (12.7)	377 (11.5)	377 (11.5)	377 (11.5)	377 (11.5)	377 (11.5)	374 (11.3)
	近隣商業 地域	75 (2.9)	75 (2.8)	75 (2.8)	75 (2.8)	75 (2.8)	88 (3.1)	96 (3.4)	96 (3.4)	96 (3.3)	104 (3.2)	104 (3.2)	104 (3.2)	104 (3.2)	104 (3.2)	104 (3.2)
	商業 地域	190 (7.4)	190 (7.2)	190 (7.2)	190 (7.2)	190 (7.2)	235 (8.3)	235 (8.3)	245 (8.6)	245 (8.6)	250 (7.7)	245 (7.5)	245 (7.5)	245 (7.5)	245 (7.5)	245 (7.4)
	準工業 地域	122 (4.7)	141 (5.4)	141 (5.3)	141 (5.3)	141 (5.3)	171 (6)	171 (6)	163 (5.7)	163 (5.7)	240 (7.3)	240 (7.3)	240 (7.3)	240 (7.3)	240 (7.3)	258 (7.8)
	工業 地域	58 (2.3)	79 (3)	79 (3)	79 (3)	79 (3)	79 (2.8)	79 (2.8)	79 (2.8)	83 (2.9)	175 (5.4)	175 (5.4)	175 (5.4)	175 (5.4)	175 (5.3)	175 (5.3)
	工業 専用地域	48 (1.9)	48 (1.8)	48 (1.8)	48 (1.8)	48 (1.8)	48 (1.7)	48 (1.7)	48 (1.7)	48 (1.7)	63 (1.9)	63 (1.9)	63 (1.9)	63 (1.9)	63 (1.9)	63 (1.9)
計		2,572 (100)	2,636 (100)	2,649 (100)	2,649 (100)	2,656 (100)	2,840 (100)	2,848 (100)	2,848 (100)	2,848 (100)	3,269 (100)	3,269 (100)	3,272 (100)	3,277 (100)	3,278 (100)	3,293 (100)
宍 土 市 計 画 区 域		H8. 6. 21 町 告 第40号	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	H23. 9. 28 市 告 第419号	—	—	—
用途地域	第 1 種 中高層 住居専用地域	40 (18.3)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	58 (24.5)	—	—	—
	第 1 種 住居地域	64 (29.3)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	64 (27.1)	—	—	—
	第 2 種 住居地域	10 (4.6)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	10 (4.2)	—	—	—
	近隣商業 地域	13 (5.9)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	13 (5.5)	—	—	—
	商業 地域	6.5 (3)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	6.5 (2.7)	—	—	—
	準工業 地域	69 (31.6)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	69 (29.2)	—	—	—
	工業 地域	16 (7.3)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	16 (6.8)	—	—	—
計		218.5 (100)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	237 (100)	—	—	—

注 1) H17. 3. 31 の市町村合併に伴い、旧松江市と旧玉湯町における各用途の面積を再集計した数値である。用途の区域は変更していないため、告示は行っていない。

注 2) H23. 8. 1 の編入に伴い、旧松江市と旧東出雲における各用途の面積を再集計した数値である。用途の区域の変更していないため、告示は行っていない。

■用途地域内の建物の用途制限

用途地域内の建物の用途制限		第1種低層住居専用地域	第2種低層住居専用地域	第1種中高層住居専用地域	第2種中高層住居専用地域	第1種住居地域	第2種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考
○ 建てられる用途 □ 建てられない用途 ①、②、③、④、▲、■：面積、階数等の制限あり															
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗棟の床面積が150㎡以下のもの		①	②	③	○	○	○	①	○	○	○	○	④	①日用品販売店舗、食堂、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ、2階以下 ②①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店、銀行の支店・宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ、2階以下 ③2階以下 ④物品販売店舗、飲食店を除く ■農産物直売所、農家レストラン等のみ、2階以下
	店舗棟の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの			②	③	○	○	○	■	○	○	○	○	④	
	店舗棟の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				③	○	○	○		○	○	○	○	④	
	店舗棟の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの					○	○	○		○	○	○	○	④	
	店舗棟の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの						○	○		○	○	○	○	④	
	店舗棟の床面積が10,000㎡を超えるもの									○	○	○			
事務所等	事務所等の床面積が150㎡以下のもの				▲	○	○	○		○	○	○	○	○	▲2階以下
	事務所等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの				▲	○	○	○		○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				▲	○	○	○		○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの					○	○	○		○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの						○	○		○	○	○	○	○	
ホテル、旅館						▲	○	○		○	○	○			▲3,000㎡以下
遊戯施設・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッチング練習場等					▲	○	○		○	○	○			▲3,000㎡以下
	カラオケボックス等						▲	▲		○	○	○	▲	▲	▲10,000㎡以下
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券販売所等						▲	▲		○	○	○	▲		▲10,000㎡以下
	劇場、映画館、演芸場、観覧場							▲		○	○	○			▲客室200㎡未満
	キャバレー、個室付浴場等									○		▲			▲個室付浴場等を除く
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
	大学、高等専門学校、専修学校等			○	○	○	○	○		○	○	○			
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
	病院			○	○	○	○	○		○	○	○			
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	▲600㎡以下
	自動車教習所					▲	○	○		○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
工場・倉庫等	単独車庫（附属車庫を除く）			▲	▲	▲	▲	○		○	○	○	○	○	▲300㎡以下 2階以下
	建築物付属自動車車庫（一団地の敷地内については制限あり）	①	①	②	②	③	③	○	①	○	○	○	○	○	①600㎡以下 1階以下 ②3,000㎡以下 2階以下 ③2階以下
	倉庫業車庫							○		○	○	○	○	○	
	畜舎（15㎡を超えるもの）					▲	○	○		○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下		▲	▲	▲	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	原動機の制限あり、▲2階以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場					①	①	①	■	②	②	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場									②	②	○	○	○	作業場の床面積 ①50㎡以下 ②150㎡以下
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場											○	○	○	■農作物を生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限る
	危険性が大きく又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場												○	○	
	自動車修理工場					①	①	②		③	③	○	○	○	作業場の床面積 ①50㎡以下 ②150㎡以下 ③300㎡以下 原動機の制限あり
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設			①	②	○	○		○	○	○	○	○	①1,500㎡以下、2階以下 ②3,000㎡以下
		量が少ない施設								○	○	○	○	○	
		量がやや多い施設										○	○	○	
		量が多い施設											○	○	

すべての制限について掲載したものではありません。

(2)特別用途地区(観光地区)

特別用途地区は、対象地域の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等、まちづくりについて積極的な目的を明確に設定し、その実現を図るために当該用途地域の指定を補完するものとして定められるものです。

松江市においては、湖北の穴道湖面約 10ha を埋め立て、市内に点在する旅館の集合化をはかり、国際文化観光都市にふさわしい旅館団地として整備するため土地区画整理事業を施行しました。

この地区の特色を出すため、都市計画法第 8 条による特別用途地区「観光地区」を決定するとともに、昭和 40 年 4 月 1 日制定の松江国際文化観光都市建設計画観光地区建築条例で制限を付加することによって用途制限を強化しています。また、眺望修景に恵まれたこの地区の建築物の位置を整えることによって、景観環境の向上を図るため、昭和 41 年 5 月に壁面線を指定しました。

■観光地区

決定年月日	告示番号	面積	規制内容
S40.1.14	建設省告示第 42 号	10.4ha	観光関連施設に用途を限定する

■壁面線指定

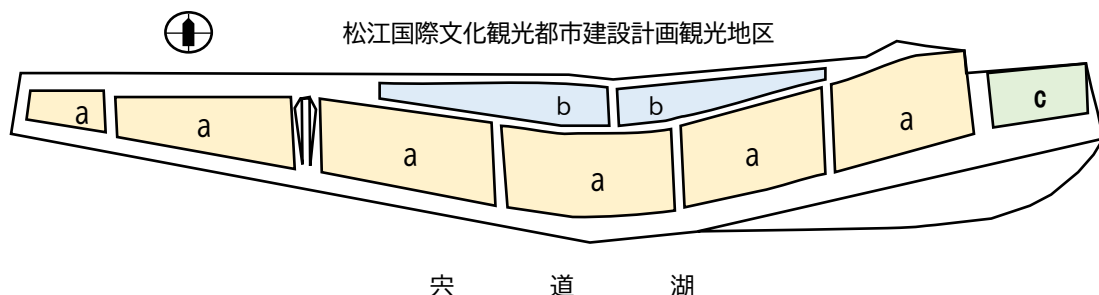
指定年月日	昭和 41 年 5 月 16 日島根県指令第 9 号
指定場所	松江市千鳥町地内



観光地区

■観光地区内における建築物の制限(松江国際文化観光都市建設計画観光地区建築条例)

地区	建築することのできない建築物
a 地区、b 地区 及び c 地区共通	(1)住宅 (2)神社、寺院、教会その他これらに類するもの (3)自動車車庫(この条例において建築可能な用途の建築物付属して設けるものを除く) (4)倉庫業を営む倉庫 (5)ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場又はバッチング練習場(屋内に設けるものを除く。) (6)ホテル又は旅館(風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和 23 年法律 122 号。以下風営法という。)第 2 条第 6 項第 4 号に該当しないものを除く。) (7)自動車教習所 (8)畜舎 (9)個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類する政令で定めるもの (10)工場(政令第 130 条の 6 に規定するものを除く。)(11)自動車修理工場 (12)日刊新聞の印刷所 (13)危険物の貯蔵又は処理に供するもの
a 地区	(1)共同住宅、寄宿舎又は下宿(一般国道 431 号又は千鳥都市緑地に面して建築する場合は、一般国道 431 号から高さ 7 メートル以上に設けるものを除く。その他の場合においては、一般国道 431 号から高さ 3 メートル以上に設けるものを除く。) (2)マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これに類するもの (3)カラオケボックスその他これに類するもの(ダンスホールを除く。) (4)ダンスホールその他これに類するもの(風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の一部を改正する法律(平成 27 年法律第 45 号)による改正前の風営法(以下「旧風営法」という。)第 2 条第 1 項に規定する風俗営業に該当しないものを除く。) (5)キャバレー、料理店その他これらに類するもの(旧風営法第 2 条第 1 項に規定する風俗営業に該当しないものを除く。) (6)ナイトクラブその他これに類する政令で定めるもの(旧風営法第 2 条第 1 項に規定する風俗営業に該当しないものを除く。)
a 地区(設備)	共同住宅、寄宿舎又は下宿における物干しのための設備(一般国道 431 号及び千鳥都市緑地に面しないもの並びに外から見通せない手すり壁より低い位置に設けるものを除く。)
b 地区	共同住宅、寄宿舎又は下宿(一般国道 431 号から高さ 3 メートル以上に設けるものを除く。)



(3)特別用途地区(大規模集客施設制限地区)

松江市においては、都市の無秩序な拡散を防止し、様々な都市機能がコンパクトに集積した都市構造を実現することで、人口減少・高齢化社会にも対応したまちづくりを目指しています。

平成 18 年の改正都市計画法により、都市構造やインフラに広域のかつ多大な影響を与える都市機能の一つである、大規模な集客施設の立地に関し、規制の見直しがなされ、原則として商業地域、近隣商業地域及び、準工業地域の 3 用途の用途地域に立地が限定されました。

このうち、準工業地域における大規模集客施設の立地については都市構造に大きな影響を及ぼす場合もあるため、各

都市の状況に応じて規制を検討することとなりました。

そのため、松江市においては、平成 19 年 8 月より準工業地域に対し、大規模集客施設の立地を制限する特別用途地区（大規模集客施設制限地区）を定めています。

■大規模集客施設制限地区

	決定年月日	告示番号	面積 (ha)
松江圏都市	H19. 8. 3(当初)	松江市告示第 269 号	163
計画区域	R3. 9. 28(最終)	松江市告示第 523 号	258
宍道都市	H19. 8. 3	松江市告示第 270 号	69
計画区域			

■大規模集客施設制限地区内における制限内容

【大規模集客施設に該当するもの】

用途	具体的な施設の例	制限の範囲
○ 劇場 ○ 映画館 ○ 演芸場 ○ 観覧場	音楽ホール、演芸ホール、多目的ホール 映画館（シネマコンプレックスを含む） 客席等の演芸場 客席のある総合体育館、スタジアム（屋外観覧場を含む）	客席部分の床面積が 10,000m ² を超えるもの
○ 店舗	物販店舗、サービス店舗（銀行 ATM、クリーニング店を含む）	売場等の他通路、バックヤード等を含み、その用途部分の床面積が 10,000m ² を超えるもの *駐車場は含まない
○ 飲食店	レストラン、喫茶店	
○ 展示場	イベント施設、メッセ	
○ 遊技場	マージャン屋、ぱちんこ屋、ゲームセンター、アミューズメント施設、大規模テーマパーク、カラオケボックス	
○ 勝馬投票券販売所 ○ 場外車券売場 ○ 場外舟券売場	競馬の券売場 競輪、オートレースの券売場 競艇の券売場	

【大規模集客施設に該当しないもの】

用途の例	備考
ホテル、旅館	
病院、診療所	クリニックを含む
学校、図書館、博物館、美術館	
体育館、水泳場、ボーリング場、ゴルフ練習場	客席を設けているものは観覧場として取り扱う
学習塾、華道教室、囲碁教室	英会話教室を含む
キャバレー、ナイトクラブ、ダンスホール	
事務所	

(4)高度利用地区

高度利用地区は、用途地域内の市街地において、建築物の敷地内に有効な空地を確保し、あわせて小規模建築物の建築を抑制することにより、土地の合理的かつ健全な高度利用と道路などの都市機能の更新を図ることを目的に定めるものです。具体的には、建蔽率の最高限度と壁面の位置の制限により敷地内の有効な空地を確保し、建築面積の最低限度や容積率の最低限度を定めて小規模建築物の建築を抑制します。また、これらの制限や都市施設の配置を考慮したうえで用途地域で定められた容積率の最高限度を緩和できる制度です。高度利用地区内においては、市街地再開発事業が施行することができることとなっています。

松江市では、駅前地区、殿町地区、南殿町地区及び千鳥町ビル周辺地区の 4 地区の合理的かつ健全な高度利用を図るため、駅前地区を昭和 48 年 10 月 5 日、殿町地区を昭和 54 年 8 月 18 日、南殿町地区を平成 16 年 11 月 11 日、千鳥町ビル周辺地区を平成 24 年 3 月 23 日に高度利用地区に決定しています。

■高度利用地区

地区名	面積 (ha)	容積率の 最高限度 (%)	容積率の 最低限度 (%)	建蔽率の 最高限度 (%)	壁面後退距離 (m)	建築面積の 最低限度 (㎡)	決定年月日	告示番号
駅前	約2.1	600	300	80	—	300	S48.10.05(当初) S57.04.12(最終)	松江市告示第41号 松江市告示第35号
殿町	約0.4	550	200	70	4.0(西側・南側) 8.0(東側)	200	S54.08.18(当初) S57.04.12(最終)	松江市告示第75号 松江市告示第35号
南殿町	約0.4	500	200	80	0.5(北側)・3.0 (東側)・ 1.0(西側)	200	H16.11.11	松江市告示第168号
千鳥町 ビル周辺	約0.7	400	100	80	—	200	H24. 3.23	松江市告示第75号



高度利用地区(駅前地区)



高度利用地区(殿町地区)

(5)臨港地区

港湾は、貨物の取り扱いや生産活動の多様な機能を担っており、その役割を果たすためには、船舶等が利用する水域(港湾区域)と、その水域に隣接して港湾の諸活動が行われる陸域とが一体的に利用される必要があります。臨港地区は、このような区域の港湾機能を効率的に発揮させ、港湾の管理運営の円滑化を図るために定めるものです。

松江市では、馬潟鉄工団地の一部 25.8ha を臨港地区に指定しています。

臨港地区内では、港湾法に基づきそれぞれの港湾機能に応じた地区(分区)を定めることができますが、本地区は、現在、都市計画区域の工業専用地域として用途地域に指定

され、一般的都市機能を有する土地利用がされていることから、分区を指定せず、用途地域による土地利用規制、誘導を図ることとしています。

■臨港地区

港湾区	決定年月日	告示番号	面積 (ha)
松江	S40. 5.26(当初) H18.12.26(最終)	建設省告示第1378号 松江市告示第420号	約0.3 約25.8

(6)景観地区

市町村が、都市計画区域内において、市街地の良好な景観の形成を図るために都市計画に定める地区で景観法により規定が設けられたものです。この地区内においては、建築物の形態意匠に関する制限を定めるとともに、必要に応じて建築物の高さの最高限度または最低限度、壁面の位置の制限、建築物の敷地面積の最低限度を定めることができます。

松江市では、塩見縄手地区を平成19年4月1日に景観地区に決定しています。

■景観地区

地区名	決定年月日	告示番号	面積 (ha)
塩見縄手	H19.04.01(当初) H30.3.30(最終)	松江市告示第162号 松江市告示第134号	約2.8 約2.8

(7)防火地域及び準防火地域

防火地域及び準防火地域は、建築物の構造や材質を規制することにより、市街地における火災の延焼を防除するために定めるものです。これらの地域内においては、建築基準法により一定の建築物は耐火建築物又は準耐火建築物にしなければならず、防火上の観点から建築物の構造を制限しています。

松江市では、過去数回大火災が発生しており、昭和24年白湯大火直後、地域による集団的な規制を行い、都市の防火を図るため、都心部を準防火地域に決定しました。その後、市街地の拡大に伴い、土地利用度・建築密度・風向等を勘案し、商業地域の大部分と隣接する地域を追加決定し、現在232.5haとしています。

なお、松江市では防火地域の指定はありません。

■準防火地域での構造制限

	耐火建築物としなければならないもの	準耐火又は耐火建築物としなければならないもの	防火構造としなければならないもの
階数	階数4以上のもの (地階を除く)	階数3のもの (地階を除く)	木造の建築物の外壁、軒裏及び開口部で延焼のある部分
延べ面積	1,500㎡を超えるもの	500㎡を超え1500㎡以下のもの	

(8)駐車場整備地区

駐車場整備地区は、駐車場法に基づき、商業地域・近隣商業地域又は特別用途地区が定められた第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、準工業地域内により、自動車交通が著しく集中する地区で道路の効用を保持し、円滑な道路交通を確保する必要があると認められる区域について定めるものです。なお、駐車場整備地区では、市町村の条例で一定規模以上の建築物の新增築等に対し、自動車の駐車施設の設置を義務付けることができることとされており、松江市では「松江市建築物における駐車施設の附置等に関する条例」を定めています。

■駐車場整備地区

面積(ha)	決定年月日	告示番号	駐車場整備計画 策定年月日	駐車施設附置義務 条例制定年月日
約213.4	S51.10.19	松江市告示第58号	H 9.10.22	H 9.12.25
約305.0	H 9.10.21	松江市告示第137号		

■市制施行後の大火

名称	火災年月日	焼失戸数
和多見町大火	M38. 2.17	160戸・半焼26戸
白湯大火	S 2.12.29	236戸
末次町他7町大火	S 6. 5.16	628戸
中原大火	S12. 4.14	253戸
白湯大火	S24. 8.15	222戸

■準防火地域

決定年月日	告示番号	面積(ha)
S24. 9.30(当初)	建設省告示第822号	約155.6
S49. 8. 1(最終)	松江市告示第37号	約232.5



準防火地域

松江市では、昭和51年10月19日に当初決定して以来、現在305haの駐車場整備地区を決定しています。



駐車場整備地区