

VII 宅地開発と建築指導

1. 開発許可制度

開発許可制度とは、市街地の無秩序な開発を防ぎ、良好な住環境の形成を図るため、都市計画区域内における建築を目的とした土地の区画形質の変更に対して、公共施設の整備等の一定の基準を設けた許可制度です。なお、開発許可等の事務については、島根県からの権限委譲に伴い、平成8年4月1日から松江市で行っています。

また、松江市では500㎡以上の建築目的の開発行為に対して「松江市民間宅地開発に関する指導要綱」、建築目的以外の開発に対して「松江市民間開発に関する指導要綱」を設けて指導を行っています。

■許可が必要となる開発行為

開発行為を行う場所		該当する開発行為
松江圏 都市計画区域内	市街化区域内	開発区域面積が1,000㎡以上
	市街化調整区域内	全ての開発行為
宍道 都市計画区域内	非線引き都市計画区域内	開発区域面積が3,000㎡以上
都市計画区域外		開発区域面積が10,000㎡以上

■開発許可件数（都市計画法第29条に基づくもの）

年度	市街化区域		市街化調整区域		非線引 都市計画区域		都市計画 区域外		合計	
	件数	面積(㎡)	件数	面積(㎡)	件数	面積(㎡)	件数	面積(㎡)	件数	面積(㎡)
H22	18	47,703.32	20	42,819.48	0	0	0	0	38	90,522.80
H23	19	37,141.09	34	30,516.08	1	4,706.30	0	0	54	72,363.47
H24	21	51,306.07	20	18,290.91	0	0	0	0	41	69,596.98
H25	18	56,323.56	35	35,601.83	0	0	0	0	53	91,925.39
H26	18	63,978.60	27	46,107.34	0	0	0	0	45	110,085.94
H27	13	54,420.93	15	21,992.39	1	4,542.18	0	0	29	80,955.50
H28	14	36,271.60	26	42,069.61	0	0	0	0	40	78,341.21
H29	17	106,501.53	20	16,672.91	0	0	0	0	37	123,174.44
H30	26	54,418.22	29	53,174.76	0	0	0	0	55	107,592.98
R1	13	42,162.70	30	33,781.10	0	0	0	0	43	75,943.80
R2	14	46,864.54	31	63,566.15	0	0	0	0	45	110,430.69
R3	17	57,957.84	22	39,050.47	0	0	0	0	39	97,008.31
計	208	655,050.00	309	443,643.03	2	9,248.48	0	0	519	1,107,941.51

※件数及び面積は許可日の属する年度に計上している。

※平成23年8月1日以降は旧東出雲町のデータも含む

2. 建築指導

■建築許可件数（都市計画法第43条に基づくもの）

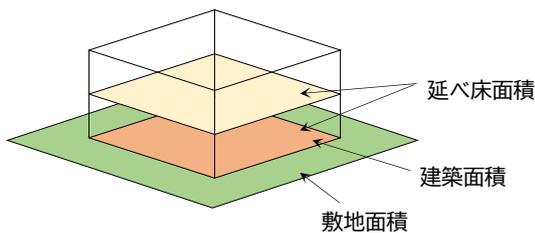
年度	建築許可					
	一般分		公分		合計	
	件数	面積 (㎡)	件数	面積 (㎡)	件数	面積 (㎡)
H22	27	23,994.98	15	5,933.95	42	29,928.93
H23	36	21,845.01	3	811.19	39	22,656.20
H24	20	20,536.95	7	2,325.45	27	22,862.40
H25	24	17,353.82	4	1,211.14	28	18,564.96
H26	18	18,888.98	6	2,038.52	24	20,927.50
H27	37	22,234.25	0	0	37	22,234.25
H28	34	34,708.59	0	0	34	34,708.59
H29	35	41,203.16	2	960.23	37	42,163.39
H30	35	39,579.48	0	0	35	39,579.48
R1	43	23,297.37	0	0	43	23,297.37
R2	32	118,206.78	0	0	32	118,206.78
R3	45	32,785.71	1	29,110.00	46	61,895.71
計	386	414,635.08	38	42,390.48	424	457,025.56

※件数及び面積は許可日の属する年度に計上している。
 ※平成23年8月1日以降は旧東出雲町のデータも含む。

○用途地域と建築制限の概要

建蔽率

「建蔽率」とは、建物の建築面積の敷地面積に対する割合のことで、敷地内に一定の空地を確保するための規定です。



容積率

「容積率」とは、建物の延べ床面積の敷地面積に対する割合のことで、建物の密度を規制するための規定です。

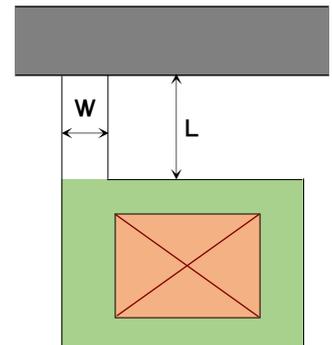
$$\text{建蔽率}(\%) = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

$$\text{容積率}(\%) = \frac{\text{延べ床面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

道路と敷地の関係

敷地は道路に2m以上接していなければ建物は建てられません。また、路地状の敷地の場合は、原則として表のようにその長さによって制限があります。

路地状部分の長さ(L)	路地状部分の幅員(W)		
	法別表第1(イ)欄(1)項から(6)項までに掲げる用途に供する建築物で、その用途に供する部分の延べ面積が200㎡を超える建築物	延べ面積が1,000㎡を超える建築物	その他の建築物
15m未満	4.0m以上	4.0m以上	2.0m以上
15m～25m未満	4.5m以上		2.5m以上
25m以上	5.0m以上		3.0m以上

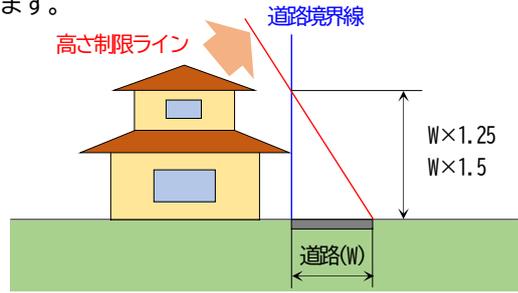


※同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、その延べ面積の合計

(「松江市建築基準法関係指導要綱」第2条)

道路幅員による高さの制限(道路斜線)

建物の高さは、図のように道路の幅員によって決まります。

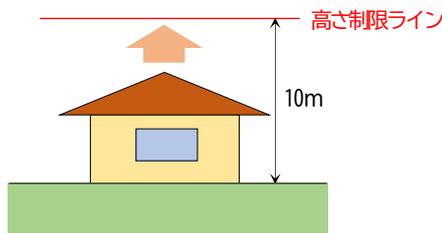


道路斜線 W×1.25	道路斜線 W×1.5
第一種低層住居専用地域 第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域 第一種住居地域 第二種住居地域 市街化調整区域(A・B 区域)	近隣商業地域 商業地域 準工業地域 工業地域 工業専用地域 市街化調整区域 (A・B 区域以外) 用途地域の指定のない地域

(建築基準法第 56 条第 1 項)

第一種低層住居専用地域内における高さの制限

第一種低層住居専用地域内では、低層住宅地としての環境を守るため、本市では建築物の高さ限度を 10m としています。



日影による中高層建築物の高さの制限

中高層建物(概ね 3 階以上)を建てる場合には、その建物の周辺の日照条件の悪化を防ぎ、良好な住環境を確保するため、その建物によって生じる日影が一定の基準のもとに規制されます。

ア)日影を測定する日と時間

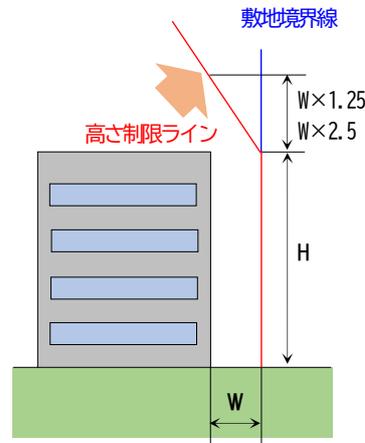
冬至における真太陽時の午前 8 時から午後 4 時までの間に生じる日影について、制限を受ける建物の敷地境界線から 5m を越える範囲と 10m を超える範囲に分けて、用途地域毎にそれぞれの範囲に生じさせてはならない日影時間が決められています。

規制される区域	日影を規制する範囲と時間		測定水平面	制限を受ける中高層建築物
	5mを超え 10mまでの範囲	10mを超える範囲		
第一種低層住居専用地域	4 時間以上	2.5 時間以上	1.5m	軒高が 7m を超えるか、または地上 3 階以上の建築物 高さが 10m を超える建築物
第一種、第二種中高層住居専用地域			4m	
第一種、第二種住居地域	5 時間以上	3 時間以上	4m	

表中の「規制される区域」は建築物の建設敷地が属する用途地域ではなく、日影が落ちる部分に該当する用途地域を表す。

隣地境界線からの高さの制限(隣地斜線)

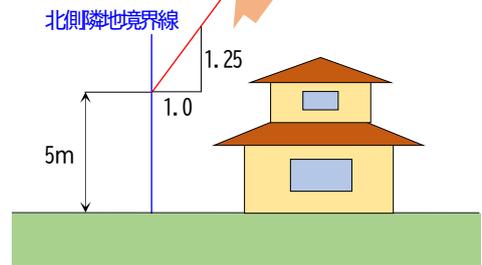
隣地境界に接近して高い建物を建てる時は、図のような規制を受けます。



隣地斜線 W×1.25 H=20m
第一種中高層住居 専用地域 第二種中高層住居 専用地域 第一種住居地域 第二種住居地域 市街化調整区域 (A・B 区域)
隣地斜線 W×2.5 H=31m
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 市街化調整区域 (A・B 区域以外) 用途地域の指定のない 地域

北側隣地境界線からの高さの制限(北側斜線)

第一種低層住居専用地域では図のように北側隣地境界線からの制限を受けます。



イ)測定水平面

日影時間は、第一種低層住居専用地域では、ほぼ 1 階の窓の位置(地上から高さ 1.5m)、その他の地域では、ほぼ 2 階の窓の位置(地上から高さ 4.0m)の高さの水平面の日影を測定します。

ウ)制限を受ける中高層建築物

制限を受ける建物は、表のように各用途地域に応じて高さが異なります。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、用途地域の指定のない地域及び市街化調整区域内の建物は制限を受けません。