

松江の都市計画

2024 年度版



松江市 まちづくり部 都市政策課

■市章



「松」の字を公木とくずし、これを図案化するとともに、城址亀田山にちなみ、外郭は亀田、中は松葉を意味しています。

■市民憲章

私たちは松江市民です。雄大な日本海、美しい中海と宍道湖、八雲立つ山々にいだかれた松江がだいすきです。

私たちはこのかけがえのない自然を守り、先人のつちかった歴史を誇りとし、住む人に希望と勇気を与えるまちにします。

私たちは訪れる人にもてなしの心で接し、新しい松江のまちを築くため、手を取りあって進みます。

- 一、青い海と湖、緑あふれる美しい自然の恵みを大切に、きれいなまちにします。
- 一、人の立場を重んじ、すこやかで心にゆとりのある、明るく住みよいまちにします。
- 一、礼をつくし勉学にいそしみ、未来にはばたく、希望にみちたまちにします。
- 一、はるかな歴史のいとなみと、つちかわれた文化をうけつぎ、心ゆたかなまちにします。
- 一、働くことによるこびと誇りをもち、活気がみなぎる、いきいきとしたまちにします。



YOUR DREAM 2030



－目次－

I 松江市の概要	1	(2) 駅前広場	31
1. 沿革	1	(3) 都市高速鉄道	31
2. 位置及び地勢・面積	1	(4) 駐車場	33
3. 市域の変遷	2	2. 公園・緑地等	33
4. 人口	3	(1) 公園	33
5. 産業	4	(2) 墓園	36
II 都市計画の概要	6	(3) その他の都市計画公園等	36
1. 都市計画の目的	6	3. 下水道	38
2. 都市計画の内容	7	(1) 流域下水道	38
(1) 都市計画に関するマスタープラン	7	(2) 松江市公共下水道	40
(2) 立地適正化計画	7	(3) 特定環境保全公共下水道	41
(3) 土地利用に関する計画	7	4. その他の都市施設	41
(4) 都市施設に関する計画	7	(1) 汚物処理場	41
(5) 市街地開発事業等に関する計画	7	(2) ごみ処理場	42
(6) 地区計画等	8	(3) 火葬場	42
3. 都市計画決定手続き	9	V 市街地開発事業	43
(1) 都市計画決定権者	9	1. 土地区画整理事業	43
(2) 県が定める都市計画決定手続き	11	2. 市街地再開発事業	45
(3) 市が定める都市計画決定手続き	11	VI 地区計画	50
4. 都市計画制限	12	1. 策定手順	51
(1) 土地利用計画に係る都市計画制限	12	2. 届出及び勧告制度	51
(2) 都市計画施設等に係る都市計画制限	12	3. 決定状況	52
5. 都市計画事業	13	VII 宅地開発と建築指導	65
6. 松江市の都市計画の経緯	14	1. 開発許可制度	65
(1) 都市計画の沿革	14	2. 建築指導	66
(2) 都市計画区域の変遷	14	VIII 都市景観	68
7. 都市計画審議会	15	1. 松江市域全域における景観形成	68
松江市都市計画審議会条例	16	2. 景観計画重点区域による景観形成	68
III 土地利用	17	(1) 伝統美観保存区域	68
1. 市街化区域と市街化調整区域	17	(2) 宍道湖景観形成区域	68
(1) 市街化区域	17	(3) 北堀町景観形成区域	69
(2) 市街化調整区域	17	(4) 清光院下景観形成区域	69
(3) 市街化調整区域の建築形態規制	18	(5) 北堀町惣門橋通り景観形成区域	69
2. 地域地区	19	(6) 石橋一区景観形成区域	69
(1) 用途地域	19	(7) 内中原町景観形成区域	69
(2) 特別用途地区(観光地区)	24	3. 良好な景観形成のための取り組み	70
(3) 特別用途地区(大規模集客施設制限地区)	25	4. 緑地保全区域	71
(4) 高度利用地区	25	IX その他	72
(5) 臨港地区	26	松江国際文化観光都市建設事業	72
(6) 景観地区	26	松江国際文化観光都市建設法	72
(7) 防火地域及び準防火地域	27		
(8) 駐車場整備地区	27		
IV 都市施設	28		
1. 交通施設	28		
(1) 道路	28		

I 松江市の概要

1. 沿革

「松江」はその風光が中国の西湖のほとりにある淞江(ずんこう)に似ているということから徳川時代の初めに名付けられたものです。

松江市は、古く旧石器時代から人々が暮らしていたことが各種調査で明らかになっています。また、弥生時代には北九州地方から稲作技術が伝わり、平野部を中心に農耕が行われ、いくつかの集落が形成されました。全国的に有名な史跡である山代古墳群から、古墳時代には農耕を中心とした豪族が台頭し、それまでの集落から大きな村落の形成が行われたことがわかっています。

7世紀の半ばの大化の改新以降、この地域は出雲地方の中心地として栄え、現在の松江市に国府が置かれました。鎌倉時代には、佐々木義清の一族が守護として出雲を領有し、戦国時代には尼子氏が現在の広瀬町の富田城を居城として中国一円を従えて強盛を誇りましたが、僅か三代で尽き、永禄年間に入ると、出雲・石見一円は毛利一族の所有するところとなりました。

江戸時代の慶長5年には、堀尾吉晴が富田城に封ぜられ、出雲・隠岐を領有、慶長16年に松江城に移城しました。堀尾家は3代30余年で絶え、京極忠高を経て、寛永15年、松平直政が信州松本から18万6千石をもって封ぜられ、10代234年で明治維新にまで及びました。

明治4年には廃藩置県により、出雲(松江・広瀬・伯太)の3藩を合して島根県となり、松江市に県庁が置かれ、同22年4月1日に市制を施行しました。

松江の風光は古くから文人墨客に愛されていましたが、世界的にその名を広めたのは、明治中頃ラフカディオ・ハーン(小泉八雲)が中学校の英語教師としてこの地に赴任し、松江の自然美をはじめ、出雲地方の伝説や城下町に残る人情風俗を紹介し始めてからです。以来、松江を訪れる観光客は年々増加し、昭和26年には松江国際文化観光都市建設法が公布され、松江は観光都市として発足しました。

その後、昭和41年11月の新産業都市建設促進法に基づく中海地区としての区域の指定に伴い、その中枢管理としての機能を果たしており、平成7年5月には出雲・宍道湖・中海地方拠点都市地域の指定を受けるなど山陰地方の文化・行政・経済の中心的役割を担っています。

また、近年の交通網の整備や情報通信技術の発達及び経済活動の発展に伴い、住民の交流が活発化する等、市町村区域を越えた一体的な圏域を形成してきていたことから、平成17年3月31日に松江市・鹿島町・島根町・美保関町・八雲村・玉湯町・宍道町・八束町の8市町村が合併し、さらに平成23年8月1日に東出雲町を編入し、現在の市域となっております。

松江市は、21世紀における山陰地方の中心的役割を担う中核都市として、一層の飛躍と発展を目指し、賑わいと活力のある都市づくりを進めています。

2. 位置及び地勢・面積

松江市は、島根県の東部、山陰地方の中央部に位置し、東は鳥取県境港市・安来市、西は出雲市、南は雲南市に接しており、北は日本海に面しています。

市域北部には、大山隠岐国立公園にも指定されている島根半島部の景観美しいリアス式海岸、中央部には全国5番目・7番目の規模を誇る中海・宍道湖、南部には中国山地に至る緑豊かな山々を有する、水と緑に囲まれた自然豊かな地域です。

また、市域は東西約41km、南北約31kmにわたり、面積は572.96km²となっており、その土地利用は、約11.3%が田畑、約43%が山林となっています。

■位置及び面積

市の四端	極東	美保関町	東経 133 度 19 分	東西 41km
	極西	宍道町	東経 132 度 52 分	
	極南	八雲町	北緯 35 度 19 分	南北 31km
	極北	島根町	北緯 35 度 36 分	
面積	572.96km ²			
市役所の 位 置	末次町 86 番地東経 133 度 3 分北緯 35 度 28 分			

(資料:「松江市統計書」, 総務課)

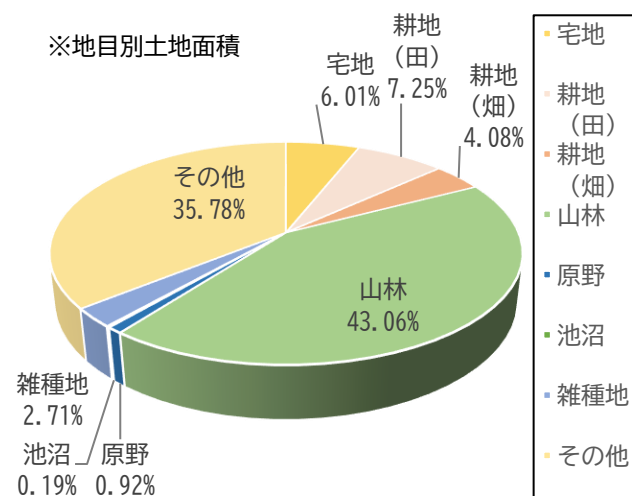
■松江の位置



■地目別土地面積（単位：km², %）令和5年1月1日現在

	実数	（構成比）
総数	572.99	（100.00）
宅地	34.44	（6.01）
耕地	総数	64.92
	田	41.57
	畑	23.35
山林	246.72	（43.06）
原野	5.26	（0.92）
池沼	1.11	（0.19）
雑種地	15.55	（2.71）
その他	204.99	（35.78）

（資料：松江市統計情報データベース）



3. 市域の変遷

松江市は、明治22年4月1日市制施行当時は、面積4.78km²、人口35,513人でしたが、以後、戦前3回(3村)、戦後8回(7町12村)合併し、また、中海・宍道湖の境界確定も行いました。市制施行当時と比較して、面積は約119.9倍、人口は令和2年国勢調査時点で5.7倍と大幅に増加しています。

■市域の変遷（単位：km²）

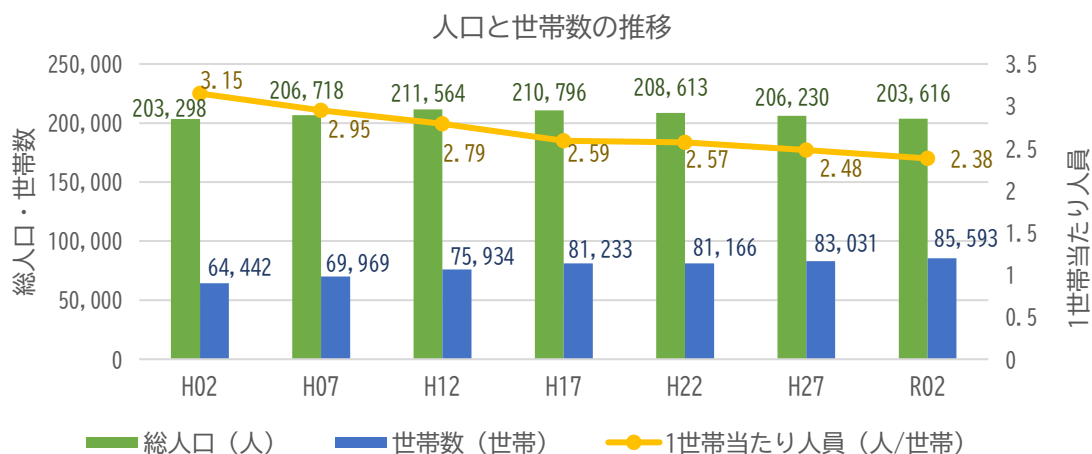
年月日	変遷の状況	編入面積	累計面積
1889. 4. 1	松江市制を施行	-	4.78
1934. 12. 1	津田村を編入	6.43	11.21
1939. 2. 11	川津村を編入	11.08	22.29
1939. 11. 1	朝酌村を編入	13.03	35.32
1948. 10. 10	法吉村を編入	7.29	42.61
1950. 9. 21	竹矢村・乃木村を編入	13.15	55.76
1951. 4. 1	大庭村の一部・忌部村を編入	27.42	83.18
1953. 4. 1	生馬村・持田村を編入	25.69	108.87
1955. 3. 10	古江村・本庄村を編入	40.08	148.95
1959. 4. 1	東出雲町との境界変更	0.00	148.95
1960. 8. 1	秋鹿村・大野村を編入	24.83	173.78
1962. 12. 4	公有水面(宍道湖・中海・日本海)埋立	1.45	175.24
~1979. 12. 24	鹿島町との境界変更	0.00	175.24
1979. 12. 24	公有水面(宍道湖・中海・日本海)埋立	0.91	176.15
1981. 6. 12	中海における境界の確定	14.49	190.64
~1992. 4. 24	公有水面(日本海)埋立	0.00	190.64
1992. 5. 25	宍道湖における境界の確定	30.74	221.38
1993. 7. 16	公有水面(日本海)埋立	0.00	221.38
1996. 9. 19	公有水面(日本海)埋立	0.00	221.38
2004. 1. 9	鹿島町・島根町・美保関町・八雲村・玉湯町・宍道町・八束町と新設合併	(新設合併)	530.21
2005. 3. 31	公有水面(日本海)埋立	0.15	530.36
2006. 9. 19	東出雲町を編入	42.64	573.00
~2011. 7. 4	公有水面(日本海・中海)埋立	0.01	573.01
2011. 8. 1	平成26年全国都道府県市区町村別面積調に基づく変更	△0.02	572.99
2012. 6. 18	公有水面(日本海・中海・宍道湖)埋立	0.00	572.99
~2013. 12. 12	令和6年全国都道府県市区町村別面積調に基づく変更	△0.03	572.96
2014. 10. 1			
2015. 3. 4			
~2019. 12. 23			
2024. 4. 1			

（資料：「松江市統計書」、総務課）

4. 人口

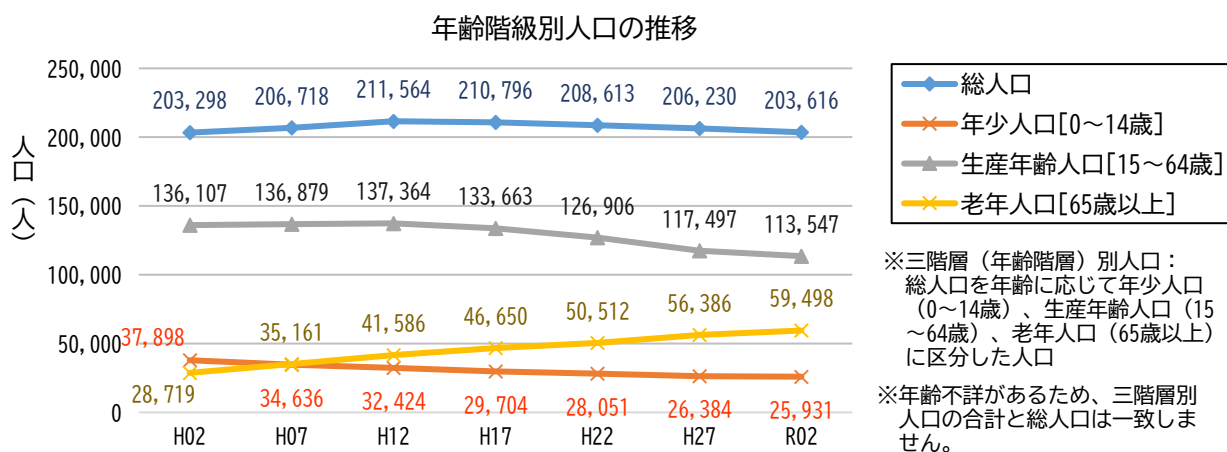
【総人口及び世帯数】

松江市の総人口は徐々に伸びてきていましたが、平成 12 年をピークに減少に転じています。令和 2 年の国勢調査によると、人口は 203,616 人で、平成 27 年国勢調査の 206,230 人に対して、2,614 人減少しています。



【人口構成】

三階層(年齢階層)別人口※は、出生率の低下や平均寿命の伸長に伴い、15 歳未満の年少人口割合の低下と 65 歳以上の老年人口割合の上昇が続き、平成 7 年には老年人口数が年少人口数を上回りました。令和 2 年は年少人口が 25,931 人(12.7%)、生産年齢人口が 113,547 人(55.8%)、老年人口が 59,498 人(29.2%)となっており、少子高齢化が進行しています。



5. 産業

【産業構造等】

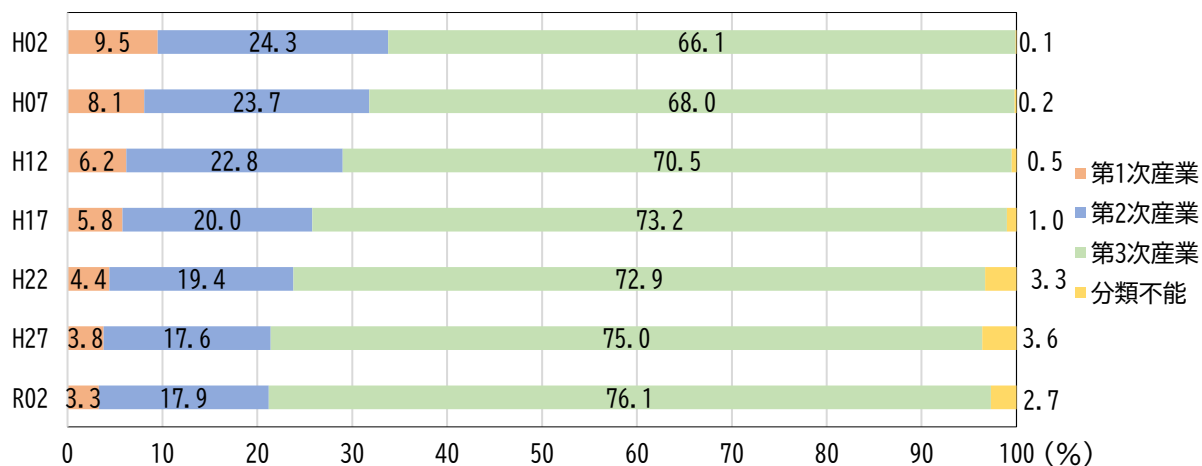
令和2年の就業者97,465人の産業別内訳は、農林業等の第1次産業就業者が3,183人、建設業・製造業等の第2次産業就業者が17,464人、サービス業等の第3次産業就業者が74,164人となっています。構成割合の推移をみると、産業構造の変化によって、第1次産業就業者の割合が年々減少し、第3次産業従事者の割合が増加してきています。令和2年には76.1%と、就業者の7割以上が第3次産業に従事しています。

■産業別従業者数と従業者比率の推移

	産業別就業者数（人）				産業別就業者比率（％）			
	第1次産業	第2次産業	第3次産業	分類不能	第1次産業	第2次産業	第3次産業	分類不能
H02	9,664	24,613	66,993	171	9.5	24.3	66.1	0.1
H07	8,572	25,191	72,345	236	8.1	23.7	68.0	0.2
H12	6,598	24,402	75,550	568	6.2	22.8	70.5	0.5
H17	5,913	20,622	75,361	1,087	5.8	20.0	73.2	1.0
H22	4,717	20,795	77,989	3,550	4.4	19.4	72.9	3.3
H27	3,784	17,619	74,949	3,635	3.8	17.6	75.0	3.6
R02	3,183	17,464	74,164	2,654	3.3	17.9	76.1	2.7

（資料：「国勢調査報告」）

産業別就業者比率の推移

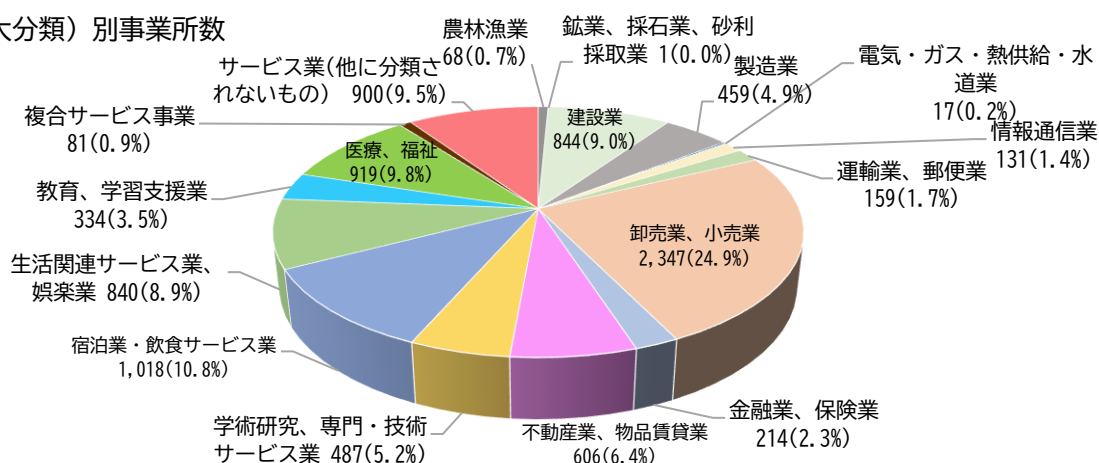


■産業（大分類）別事業所と従業者数

	産業（大分類）別事業所		産業（大分類）別従業者	
	事業所数（所）	事業所比率（％）	従業者数（人）	従業者比率（％）
農林漁業	68	0.7	790	0.8
鉱業、採石業、砂利採取業	1	0.0	13	0.0
建設業	844	9.0	8,009	8.3
製造業	459	4.9	7,681	8.0
電気・ガス・熱供給・水道業	17	0.2	844	0.9
情報通信業	131	1.4	2,439	2.5
運輸業、郵便業	159	1.7	3,717	3.9
卸売業、小売業	2,347	24.9	19,521	20.3
金融業、保険業	214	2.3	3,683	3.8
不動産業、物品賃貸業	606	6.4	2,583	2.7
学術研究、専門・技術サービス業	487	5.2	2,906	3.0
宿泊業・飲食サービス業	1,018	10.8	8,295	8.6
生活関連サービス業、娯楽業	840	8.9	3,421	3.6
教育、学習支援業	334	3.5	3,279	3.4
医療、福祉	919	9.8	16,240	16.9
複合サービス事業	81	0.9	673	0.7
サービス業（他に分類されないもの）	900	9.5	12,099	12.6

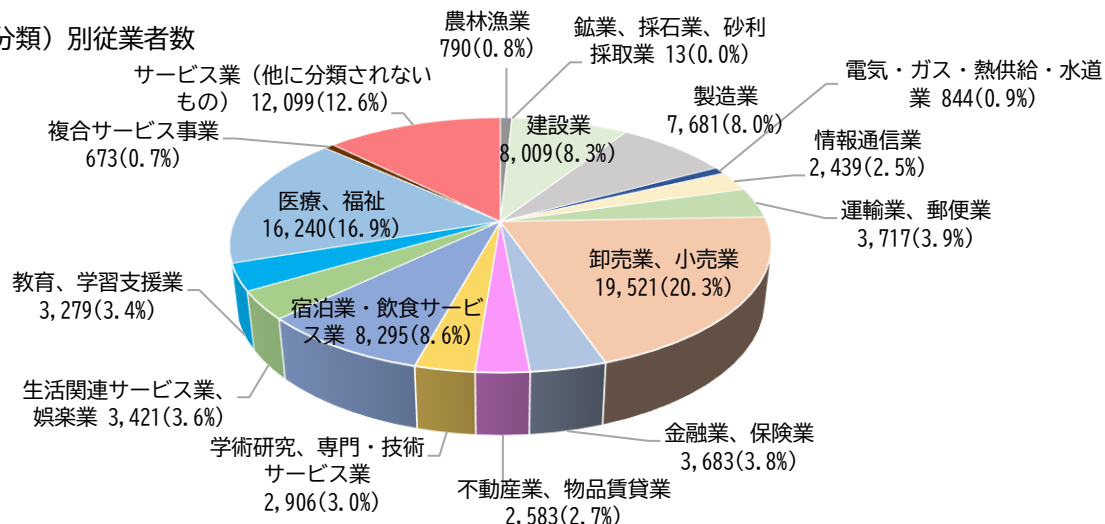
（資料：「R3 経済センサス活動調査」）

産業（大分類）別事業所数



<ul style="list-style-type: none"> 農林漁業 製造業 運輸業、郵便業 不動産業、物品賃貸業 生活関連サービス業、娯楽業 複合サービス事業 	<ul style="list-style-type: none"> 鉱業、採石業、砂利採取業 電気・ガス・熱供給・水道業 卸売業、小売業 学術研究、専門・技術サービス業 教育、学習支援業 サービス業（他に分類されないもの） 	<ul style="list-style-type: none"> 建設業 情報通信業 金融業、保険業 宿泊業・飲食サービス業 医療、福祉
---	--	---

産業別（大分類）別従業者数



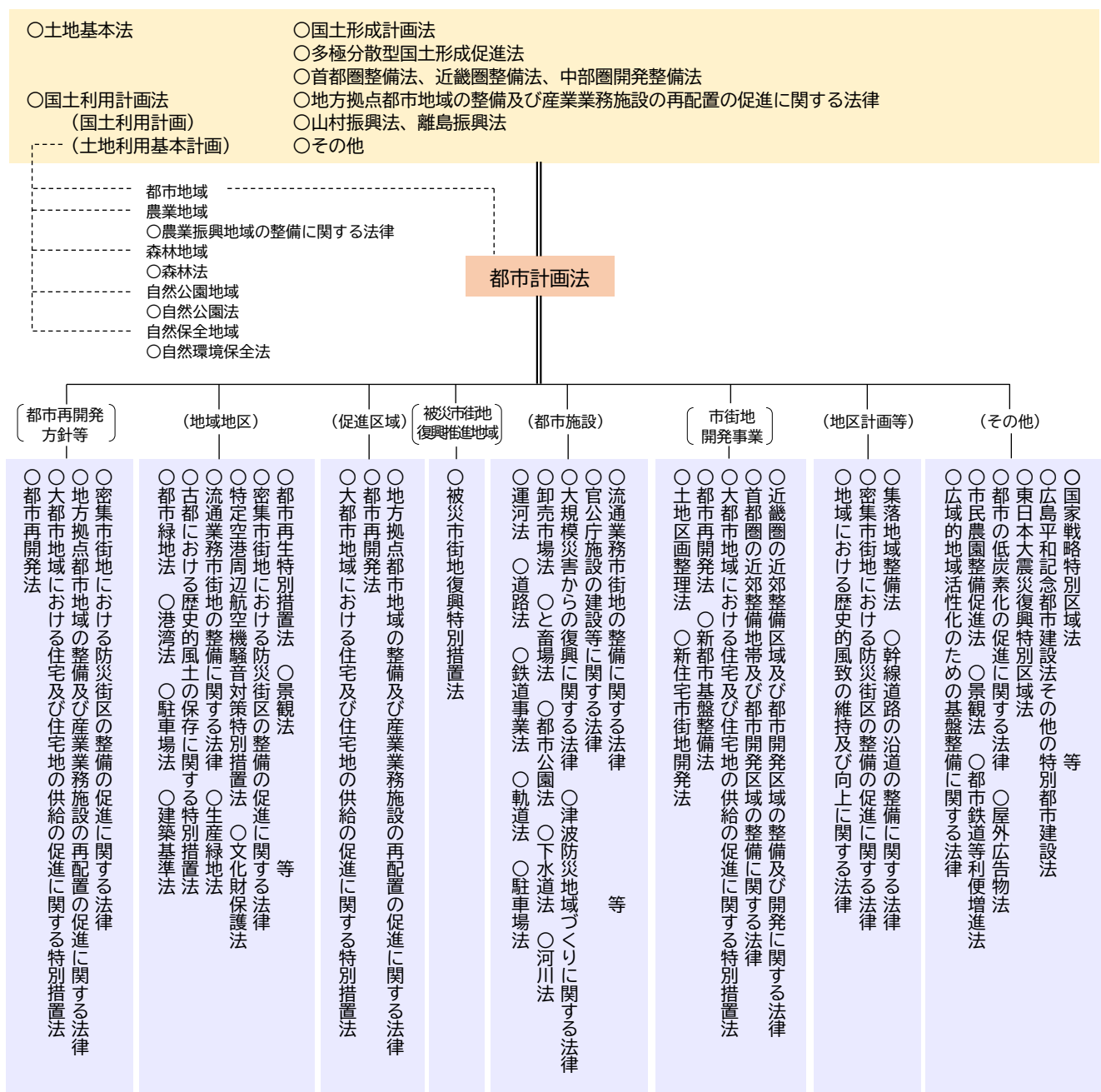
Ⅱ 都市計画の概要

1. 都市計画の目的

都市は、市民生活の場であるとともに個人や企業の経済活動の場でもあり、そこに住み、活動する人々にとって、安全で快適かつ機能的であることが必要です。都市計画とは、このような都市づくりを計画的に誘導し、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るための土地利用、都市施設の整備、市街地開発事業に関する総合的な計画です。

市計画に関する法体系は、下図のように都市計画法を中心として上位計画に関する法律、土地利用に関する法律、都市施設に関する法律、市街地開発事業に関する法律等から構成されています。

都市計画関係法令体系



(資料:「都市計画法制研究会 編集 都市計画法令要覧(令和6年版)」)

2. 都市計画の内容

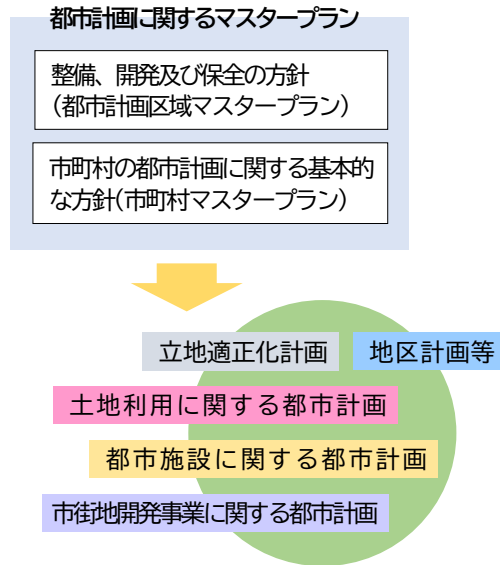
都市計画を大別すると、都市の長期的なビジョンを示すマスタープラン、立地適正化計画、土地利用に関する計画、都市施設に関する計画、市街地開発事業等に関する計画、地区計画等があります。

(1)都市計画に関するマスタープラン

都市計画に関するマスタープランには、都道府県が定める「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(都市計画区域マスタープラン)」と市町村が定める「市町村の都市計画に関する基本的な方針(市町村マスタープラン)」があります。

「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」とは、平成 12 年の都市計画法の改正により拡充されたもので、都市計画区域ごとに、都市計画の目標や区域区分(線引き)の決定の有無、土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定方針などを定めるものです。

また、「市町村の都市計画に関する基本的な方針」とは、平成 4 年の都市計画法改正により創設されたもので、都市の将来像、地域別の整備課題に応じた整備方針、地域の都市生活、経済活動等を支える諸施設の計画等をきめ細かくかつ総合的に定めるものです。



(2)立地適正化計画

人口減少・高齢社会に対応した持続可能なまちづくりを進めるため、「松江市都市マスタープラン」の市街地における土地利用方針の詳細版という位置づけで、都市マスタープランの方針に沿って立地適正化計画を策定しています。松江市都市マスタープランにおいて市域全体を対象に公共交通網をまちの骨格と位置づけ、定住の促進や雇用の創出に資する土地利用の方針を示すとともに、本市の人口の約 7 割を占める市街地における土地利用の方針をより具体的に示したものです。

(3)土地利用に関する計画

1)区域区分(市街化区域と市街化調整区域との区分)

区域区分とは、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、都市計画区域を市街化区域(既に市街地を形成している区域及びおおむね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域)と市街化調整区域(市街化を抑制すべき区域)とに区分するもの(「線引き」といいます)です。

従来は、原則として区域区分が義務付けられていましたが、平成 12 年の都市計画法の改正により、選択制となり、区域区分をするか否かについて、都市計画区域を定めた都道府県が地域の実情を踏まえて「都市計画区域マスタープラン」の中で判断する仕組みになりました。

2)地域地区

地域地区は、都市計画区域内の土地をその利用目的によって区分することにより、土地利用に計画性を与え、適正な制限のもとに合理的な利用あるいは保全を図るために定めるものです。地域地区が定められると、地域地区の種類に応じ、建築物の用途、形態、構造等に一定の制限がかかります。

3)促進区域

促進区域は、土地所有者等による計画的な市街地開発を促進し、良好な土地利用を実現するために定めるものです。促進区域が定められると、土地所有者等に一定期間内に計画的市街地整備を行うことが義務付けられます。

(4)都市施設に関する計画

都市施設とは、道路・公園・下水道等の公共公益施設であり、私たちが安全で快適かつ機能的な都市生活を営む上で必要不可欠なものです。都市計画には、これらの都市施設のうち、必要なものを定めます。

(5)市街地開発事業等に関する計画

1)市街地開発事業

市街地開発事業とは、都市計画で定められた土地利用計画を計画的に誘導し、秩序ある市街地を形成するため、道路や公園等の公共施設の整備に併せて良好な住環境や業務機能を確保するために、面的な広がりを持った区域で、総合的かつ一体的に行われる事業です。

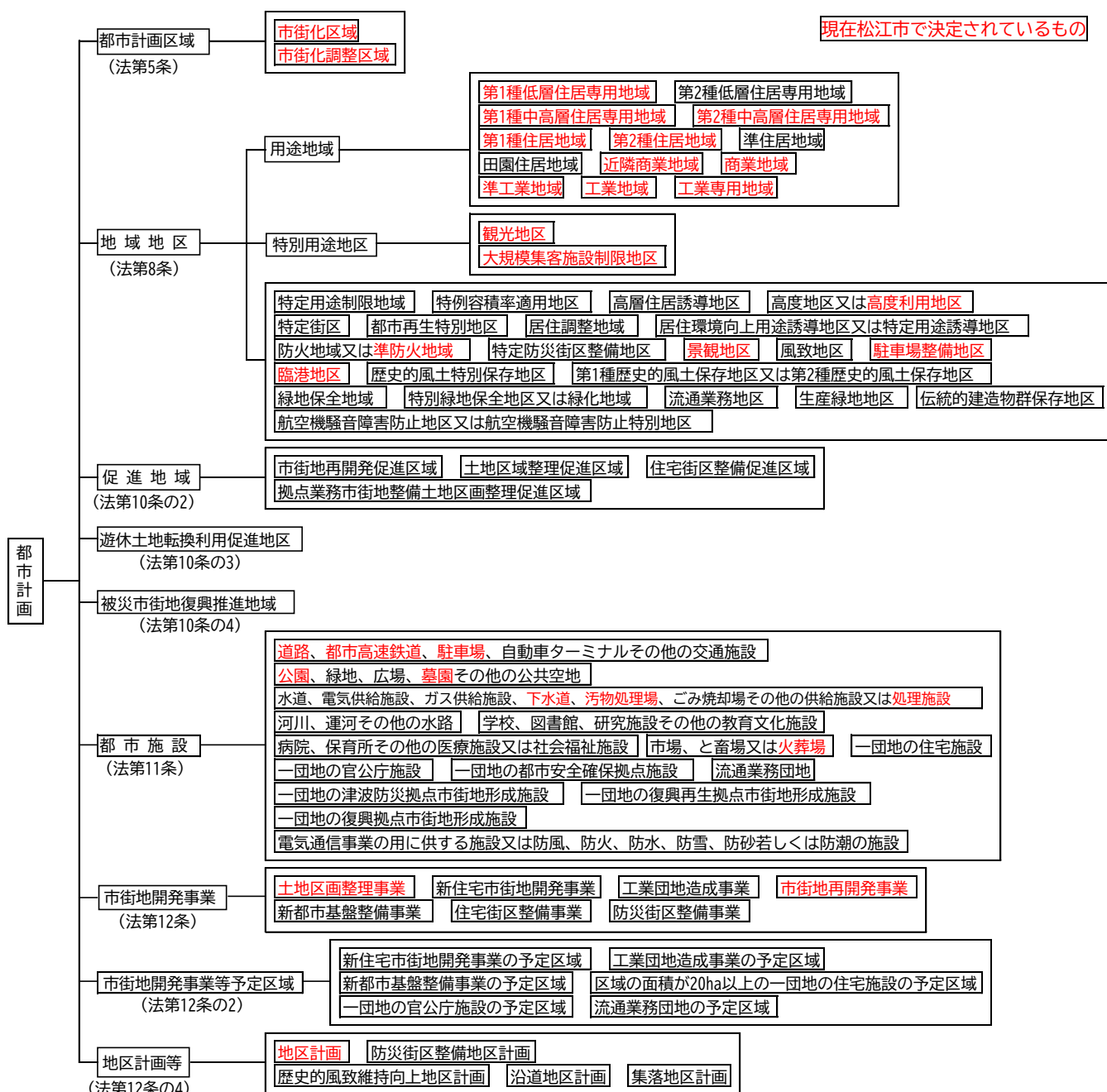
2)市街地開発事業等予定区域

市街地開発事業等予定区域とは、大規模な開発事業を実施する際、基本構想が定まってから、都市計画決定するための詳細計画が定まるまでの間、事業の障害となる乱開発や投機的な土地取引の進行を防止するため、事業の種類、名称、施行予定者、区域等の基本的な事項が明らかになった段階において、予定区域として都市計画を定めるものです。

(6)地区計画等

地区計画は、地区レベルでのまちづくり計画であり、ある一定のまとまりを持った地区を対象として、建築物の用途・形態等に関する制限や、道路・公園等の地区施設の配置等について、地区の特性に応じ、きめ細かく定めることができる計画です。

【都市計画の種類】



■都市計画決定一覧表（令和7年1月31日時点）

種類	決定事項	種類	決定事項	種類	決定事項
松江圏都市計画区域					
都市計画区域	17,845ha	景観地区	2.8ha	公共下水道	4,448.1ha
市街化区域	3,293ha	臨港地区	25.8ha	汚物処理場	(3箇所)1.6ha
市街化調整区域	14,552ha	道路	(86路線)158,420m	ごみ処理場	(2箇所)1.30ha
用途地域	3,293ha	駅前広場	(5箇所)1.87ha	火葬場	(1箇所)1.8ha 14体/日
観光地区	10.4ha	都市高速鉄道	3,480m	土地区画整理事業	(7地区)325.8ha
大規模集客施設制限地区	258ha	駐車場	(2箇所)0.81ha	市街地再開発事業	(4地区)3.6ha
高度利用地区	(4地区)3.6ha	公園	(39箇所)181.11ha	地区計画	(30地区)297.4ha
準防火地域	232.5ha	墓園	(1箇所)28.10ha		
駐車場整備地区	305.0ha	流域下水道	4,448.1ha		
宍道都市計画区域					
都市計画区域	2,000ha	道路	(4路線)7,170m	公共下水道	387.0ha
用途地域内	237ha	公園	(5箇所)16.80ha	ごみ処理場	(1箇所)0.94ha
用途地域外	1,763ha	流域下水道	387.0ha	地区計画	(1地区)9.8ha
大規模集客施設制限地区	69ha				

3. 都市計画決定手続き

(1)都市計画の決定権者

都市計画は、都市の実態及び将来を見通し、現在及び将来における都市の機能を確保し、発展の方向を定めるものであり、「生活に身近なまちづくりの計画」から「広域的・根幹的な計画」までを一体的かつ総合的に定めるものであるため、その決定にあたっては、国、都道府県及び市町村が適切に役割分担して定めることが必要です。都市計画の決定主体は市を中心としつつ、その中で広域的な見地から定める必要のあるものや都市にとって根幹的な都市施設に関するものについては、都道府県が関係市町村の意見を聴き、必要に応じて国土交通大臣の同意を得て定めることとされています。

■都市計画決定区分一覧表（島根県版）[1/3]

都市計画の内容		市決定	県決定	
			大臣同意不要	大臣同意必要
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針				○
区域区分(市街化区域及び市街化調整区域)				○
都市再開発方針等			○	
地域地区	用途地域	○		
	特別用途地区	○		
	特定用途制限地域	○		
	特例容積率適用地区	○		
	高層住居誘導地区	○		
	高度地区、高度利用地区	○		
	特定街区	○		
	都市再生特別地区			○
	居住調整地域、特定用途誘導地区	○		
	防火地域、準防火地域	○		
	特定防災街区整備地区	○		
	景観地区	○		
	風致地区		○	
	面積10ha以上(2以上の市町村の区域にわたるもの)			
	その他	○		
	駐車場整備地区	○		
	国際港湾港湾及び国際拠点港湾			○
	臨港地区		○	
	重要港湾	○		
	その他	○		
	歴史的風土特別保存地区			○
	第1種・第2種歴史的風土保存地区			○
	緑地保全地区		○	
	2以上の市町村の区域にわたるもの			
	その他	○		
	特別緑地保全地区		○	
	面積10ha以上(2以上の市町村の区域にわたるもの)			
	その他	○		
	(近隣緑地特別保全地区)			○
	緑化地域	○		
	流通業務地区		○	
	生産緑地地区	○		
	伝統的建造物群保存地区	○		
	航空機騒音障害防止地区・特別地区		○	

■都市計画決定区分一覧表（島根県版）[2/3]

都市計画の内容				市決定	県決定	
					大臣同意不要	大臣同意必要
促進区域	市街地再開発促進区域			○		
	住宅街区整備促進区域			○		
	土地区画整理促進区域			○		
	拠点業務市街地整備土地区画整理促進区域			○		
遊休土地等有効利用促進地区				○		
被災市街地復興整備地域				○		
都市施設	道路	一般国道				○
		県道			○	
		その他の道路		○		
		自動車専用道路	高速自動車国道 その他		○	○
	都市高越鉄道					○
	駐車場			○		
	自動車ターミナル			○		
	空港	成田・東京・中部・関西国際空港				○
		地方管理空港			○	
		その他		○		
	その他交通施設			○		
	公園・緑地	面積10ha以上(国が設置するもの)				○
		面積10ha以上(県が設置するもの)			○	
		その他		○		
	広場・墓園	面積10ha以上(国又は県が設置するもの)			○	
		その他		○		
	その他公共空地			○		
	水道	水道用水供給事業			○	
		その他		○		
	電気・ガス供給施設			○		
	下水道	公共下水道	排水区域が2以上の市町村の区域		○	
			その他	○		
		流域下水道			○	
		その他		○		
	汚物処理場、ごみ焼却場、産業廃棄物処理施設			○		
	その他処理施設				○	
	河川	一級河川				○
		二級河川			○	
		準用河川		○		
	運河その他水路				○	
	学校、図書館、研究施設等			○		
	病院、保育所等			○		
	市場、と畜場、火葬場			○		
	一団地の住宅施設			○		
	一団地の官公庁施設					○
	流通業務団地				○	
	一団地の津波防災拠点市街地形成施設			○		
	電気通信事業用施設			○		
	防風・防火・防水・防雪・防砂施設			○		
	防潮施設			○		
市街地開発事業	土地区画整理事業	面積50ha超 ※1		○		
		その他	○			
	新住宅市街地開発事業				○	
	工業団地造成事業				○	
	市街地再開発事業	面積3ha超 ※1		○		
		その他	○			
	新都市基盤整備事業				○	
	防災街区整備事業	面積3ha超 ※1		○		
		その他	○			
	住宅街区整備事業	面積20ha超 ※1		○		
その他		○				

都市計画の内容		市決定	県決定	
			大臣同意不要	大臣同意必要
市街地開発事業 等予定区域	新住宅市街地開発事業予定区域		○	
	工業団地造成事業予定区域		○	
	新都市基盤整備事業予定区域		○	
	面積20ha以上の一団地の住宅施設予定区域	○		
	一団地の官公庁施設予定区域			○
	流通業務団地予定区域		○	
地区計画等	地区計画	○		
	防災街区整備地区計画	○		
	沿道地区計画	○		
	歴史的風致維持向上地区計画	○		
	集落地区計画	○		

11

4. 都市計画制限

都市計画制限とは、都市計画の実現を担保するため、都市計画が定められた土地の利用について適正な制限を加え、個別の開発や建築を計画内容に沿うよう規制・誘導するものです。

(1)土地利用計画に係る都市計画制限

1)開発行為の制限(開発許可制度)

開発許可制度とは、無秩序な市街化の進行による都市環境の悪化を防ぐために、一定規模以上の宅地造成等の開発行為については原則として許可制にするという制度です。開発行為とは、主として建築物の建築又は特定工作物(コンクリートプラント、ゴルフコース等)の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいいます。(法4条12項)

松江市では、松江圏都市計画区域においては、市街化区域内で1,000㎡以上の開発行為、市街化調整区域内で全ての開発行為、宍道都市計画区域においては3,000㎡以上の開発行為について、また都市計画区域外では10,000㎡以上の開発行為について、それぞれ市長の許可が必要となります(「Ⅶ 宅地開発と建築指導 1. 開発許可制度」参照)。(法29条)

許可にあたっては、開発行為に伴い必要となる道路・排水施設等の公共施設の整備等について、市街地として最低限必要な水準を確保するための技術基準により審査します。【法33条】

2)地域地区の区域内における建築等の制限

用途地域等の地域地区が都市計画決定されると、建築物の用途、容積率、建蔽率、高さ及び構造等がそれぞれの地域地区の規制内容に適合していることが要求され、建築物を建築する場合には、建築主事の確認を受けなければなりません。また、風致地区等の区域内において、建築物の建築・宅地の造成・木竹の伐採等を行う場合は、この建築確認とは別に、それぞれの法律や条例に基づく許可が必要になります。

3)地区計画等の区域内における建築の制限

地区計画等の区域内において土地の区画形質の変更や建築物の建築等を行う場合は、市長への届出が必要であり、地区計画等に定められた内容に適合することが要求されます。市長は、その行為が適合しない場合には、計画に適合するよう勧告することができます。【法58条の2】

また、建築物等の制限に関する事項は、建築基準法に基づく市の条例に定めることができ、建築確認の審査対象となります。

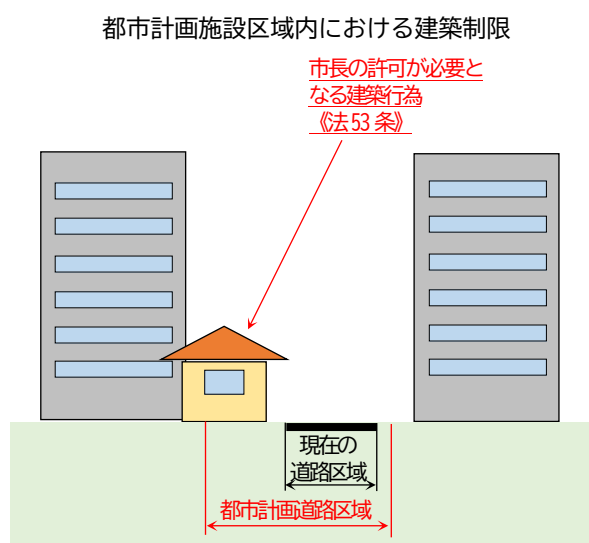
(2)都市計画施設等に係る都市計画制限

都市計画施設・市街地開発事業の区域内における建築制限

都市計画施設の区域及び市街地開発事業の施行区域内において建築物を建築しようとする場合は、都市計画事業の施行としての行為や非常災害のため必要な応急措置としての行為等を除き、市長の許可が必要となります。【法53条】

許可申請に係る建築物が、地階を有しない2階以下で、主要構造部が木造・鉄骨造・コンクリートブロック造等であり、かつ容易に移転、除却することが可能な場合には、許可しなければならないことになっています。【法54条】

この建築物の建築に対する私権の制限は、公共の福祉のために受認すべき制限の範囲内の制限であり、特に補償措置は必要とされていません。



5. 都市計画事業

(1)都市計画事業

都市計画事業とは、都市計画施設の整備に関する事業及び市街地開発事業のことで、都市計画法第 59 条の規定による認可又は承認を受けて行われる事業です。都市計画施設については、全て都市計画事業として整備を行う必要はありませんが、都市計画決定された市街地開発事業については、全て都市計画事業として行わなければなりません。

(2)都市計画事業の施行者

都市計画事業は、原則として市が知事の認可を受けて施行しますが、市が施行することが困難又は不適当な場合などは、県や公団等が施行することもできます。

(3)都市計画事業制限

都市計画事業の認可又は承認が行われ、事業地等が告示されると、その事業地内において、事業の施行の障害となる恐れのある土地の区画形質の変更・建築物の建築・工作物等の建設等を行う場合は、市長の許可が必要となります。【法 65 条】

この都市計画事業制限は、通常の都市計画制限よりも厳しい制限となっています。

(4)有償譲渡の届出と先買制度【法 67 条】

都市計画事業の事業地内において、土地建物を有償で譲り渡そうとする場合には、その予定対価の額、譲渡予定相手方等を施行者に届け出なければならず、施行者に先買い権が発生します。施行者が 30 日以内に買取りの通知をしたときは、施行者と届出者との間に売買が成立したものとみなされます。

これは、投機的取引と地価の上昇を防止するとともに、用地買収の円滑化を図り、事業施行を促進するための制度で、届出から 30 日間は土地建物等を譲り渡すことはできません。

(5)買取請求制度【法 68 条】

都市計画事業の事業地内において、土地収用法に基づく収用の手続きが保留されている場合は、土地の所有者は、施行者に対して更地の土地を時価で買い取ることを請求することができます。

これは、様々な制限が課されている土地所有者の権利を保護するとともに、用地買収の円滑化を図るための制度です。

(6)土地収用法の適用

都市計画事業は、土地収用法規定が適用されます。この場合、事業認定は行わず、法 59 条の認可又は承認をもって事業認定に代えるものとし、法 62 条第 1 項の告示をもって、事業認定の告示とみなします。【法 70 条】

また、土地収用法上の事業認定が、告示の日から 1 年以内に収用の裁決申請しない場合には失効するのに対し、都市計画事業の場合は、認可又は承認の告示後、事業施行期間内は 1 年毎にその効力が更新されます。【法 71 条】

6. 松江市の都市計画の経緯

(1)都市計画の沿革

1)都市計画法適用までの都市計画

城下町として発達した松江市も開府当時の時代要求に基づき、城濠や街路等の諸施設が外敵の攻撃に対応した計画の下に築造されました。明治維新以後、城下町が一般的に衰退し、人口も減少しましたが、やがて明治の末期頃になって市街地の発展時代に移行しました。その著しい例は穴道湖面を埋め立て陸地化する事業でした。明治 44 年に松江分元山地先(現幸町)の約 4,400 m²、大正 2 年に現在の湖畔公園を含む白潟地区約 15,000 m²、さらには大正 4 年と同 10 年の 2 回にわたり末次町地先の現市庁舎を合わせて約 7,200 m²の埋立て造成を実施しています。また、斐伊川改修計画の実施に伴う大橋川の浚渫^{しゅんせつ}に際して、大正 15 年から旧津田村の水田に土砂を盛り、約 60,700 m²の畑地としました。この地域に朝日町、大正町、東朝日町の市街地が次第に発達していきました。

2)戦前の都市計画

松江市が都市計画準備に着手したのは大正 10 年で、人口 10 万人を包含する都市建設を想定して、松江大橋を中心に半径約 2.4km 圏内の調査を行い、大正 15 年 6 月に大綱が出来ました。その調査に基づき、昭和 3 年 1 月 1 日から旧都市計画法第 2 条の適用を受けて本格的な都市計画行政が始まりました。土地区画整理事業としては、白潟大火及び末次本町他 7 町大火の火災跡地と向島地区の事業を実施し、また街路事業としては、現在の 3・5・13 号松江熊野線及び 3・5・11 号国道 9 号線の一部等を築造しました。昭和 18 年から終戦までは、戦時中ということで事業は一時中断のやむなきにいたりしました。

3)戦後の都市計画

終戦直後から疎開跡地の整備を始めました。政府は昭和 25 年に全国 113 都市を新しい都市計画モデル都市に決め、基礎調査をするように指示し、松江市もその指定を受けました。その調査は昭和 26 年から 30 年にかけて実施され、調査結果の再検討を行い、昭和 32 年に用途地域を指定するとともに、昭和 33 年には街路計画を大幅に変更し、新しい都市計画を樹立しました。その間、昭和 26 年 3 月 1 日に特別都市建設法である「松江国際文化観光都市建設法」の適用を受け、これに基づいて都市計画事業を推進しています。

新都市計画法が昭和 43 年 6 月 15 日法律第 100 号として新たに公布され、都市計画の内容の充実が図られました。これを受けて、それまで松江市の行政区域で定めていた都市計画区域を、昭和 45 年 12 月 10 日に安来市・東出雲町・玉湯町と合わせて 2 市 2 町で松江圏都市計画区域として新たに設定し、その中を市街化区域及び市街化調整区域に区分する、いわゆる線引き制度が導入されました。そしてこの時期を境に、市街地開発事業や開発許可制度など数々の都市計画が実施されています。

平成 17 年 3 月 31 日の市町村合併に伴い、現在、松江圏都市計画区域と穴道都市計画区域の 2 つの都市計画区域を有しています。なお、線引き制度は松江圏都市計画区域に導入されています。

(2)都市計画区域の変遷

都市計画区域とは、都市計画を策定するべき場というべきもので、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保するという都市計画の基本理念を達成するために、都市計画法及びその他の法令の規制を受けるべき土地として、県により指定された区域です。

■都市計画区域変遷表

区域	指定変更年月日	面積(ha)	内容
松江圏都市計画区域	S 3. 1. 1	478	行政区域の全域
	S36. 9. 26	17,378	〃
	S45. 12. 10	14,284	行政区域の一部
	H 3. 3. 5	14,370	〃
	H17. 3. 31	15,932	〃
	H23. 8. 1	17,845	〃
穴道都市計画区域	S50. 2. 4	2,000	行政区域の一部

7. 都市計画審議会

都市計画は、都市の将来のすがたを決めるものであり、それらの実現のため土地に関する権利に相当な制限を加えるものであることから、各種の行政機関や住民の利害を調整し、さらに利害関係人の権利、利益を適正に保護する観点を踏まえた判断が必要になります。

このため、都市計画法では、学識経験者等の第三者からなる都市計画審議会を設置し、都市計画を決める前にその案について調査、審議することとしています。

松江市においても、松江市都市計画審議会条例の規定により、松江市都市計画審議会を設置しています。

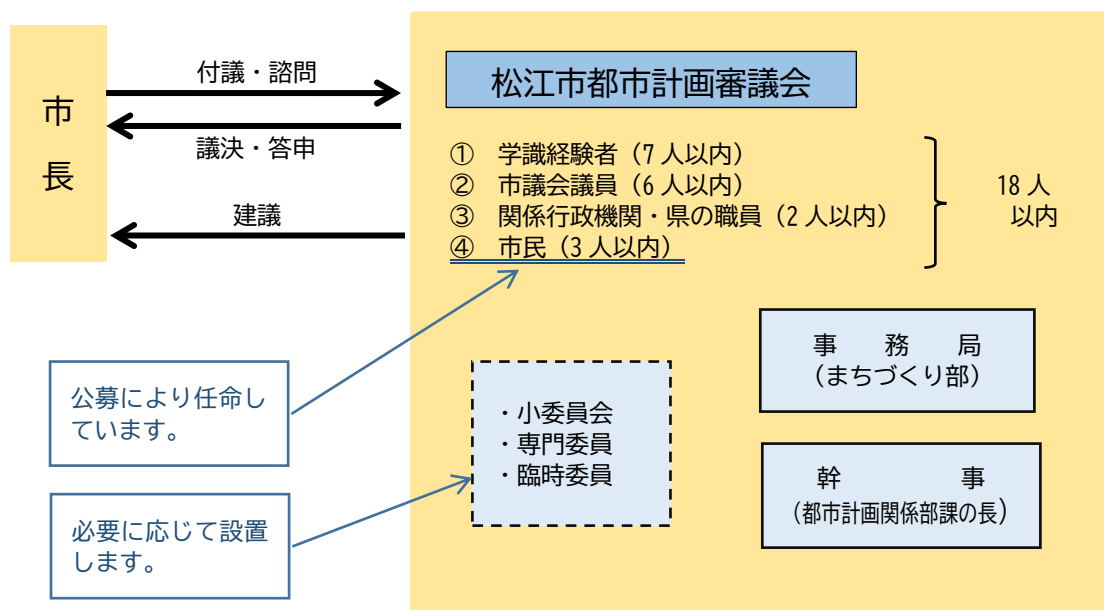
松江市都市計画審議会の役割

- ①松江市が決定する都市計画について調査・審議します。
- ②松江市長の諮問に応じて、都市計画に関係する事項について調査・審議します。
(例)・島根県が決定する都市計画へ提出する市の意見
・市が策定する計画等(松江市都市計画マスタープランなど)
- ③都市計画に関係する事項について、関係行政機関に意見を申し出ます。

松江市都市計画審議会の構成

松江市都市計画審議会の委員の任期は2年です。

平成27年9月から、市民委員(3人以内)を追加しました。



付議：議決を求めること。(最終的には、採決により可否が決定されます。)

諮問：専門的な機関に対して、一定の事項について意見を求めること。

答申：行政機関等から聴かれたことに対して、意見を述べること。

建議：意見・希望を行政機関等に申し述べること。

松江市都市計画審議会条例

○松江市都市計画審議会条例

平成 17 年 7 月 12 日
松江市条例第 437 号

(設置)

第 1 条 都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号)第 77 条の 2 の規定に基づき、松江市都市計画審議会（以下「審議会」という。）を置く。

(所掌事務)

第 2 条 審議会の所掌事務は、次のとおりとする。

- (1) 都市計画法第 19 条の規定により都市計画を決定する場合における事前審議に関すること。
- (2) 市長の諮問に応じ、都市計画に関する事項について調査審議すること。
- (3) 都市計画に関する事項について関係行政機関に建議すること。
- (4) 前 3 号に掲げるもののほか、市長が都市計画上必要と認める事項に関すること。

(組織)

第 3 条 審議会は、次に掲げる者につき、市長が任命する委員をもって組織する。

- (1) 学識経験のある者 7 人以内
 - (2) 市議会の議員 6 人以内
 - (3) 関係行政機関又は県の職員 2 人以内
 - (4) 本市の区域内に住所を有するもの 3 人以内
- 2 委員の任期は、2 年とする。ただし、前項第 2 号につき任命された委員が議員の職を失ったときは、委員の職を失う。
- 3 委員が欠けたときの補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。
- 4 委員は、再任されることができる。

(臨時委員及び専門委員)

第 4 条 審議会に、特別の事項を調査審議させるため必要があるときは、臨時委員若干人を置くことができる。

- 2 審議会に、専門の事項を調査させるため必要があるときは、専門委員若干人を置くことができる。
- 3 臨時委員及び専門委員は、市長が委嘱し、又は任命する。
- 4 臨時委員は当該特別の事項に関する調査審議が終了したときに、専門委員は当該専門の事項に関する調査が終了したときに、解嘱され、又は解任されるものとする。

(会長)

第 5 条 審議会に会長を置き、第 3 条第 1 項第 1 号に掲げる者につき任命された委員のうちから委員の選挙によってこれを定める。

- 2 会長は、会務を総理する。
- 3 会長に事故があるときは、会長があらかじめ指名する委員がその職務を代理する。

(議事)

第 6 条 審議会は、委員及び議事に関する臨時委員の 2 分の 1 以上が出席しなければ、会議を開くことができない。

- 2 審議会の議事は、出席した委員及び議事に関する臨時委員の過半数をもって決し、可否同数のときは会長の決するところによる。

(幹事)

第 7 条 審議会に、審議会の庶務を処理するため、幹事若干人を置く。

- 2 幹事は、市職員のうちから市長が任命する。

- 3 幹事は、会長の命を受け、会務を処理する。

(庶務)

第 8 条 審議会の庶務は、まちづくり部において処理する。

(委任)

第 9 条 この条例に定めるもののほか、審議会の運営に関し必要な事項は、市長が別に定める。

○松江市都市計画審議会運営規則

平成 17 年 7 月 12 日
松江市規則第 315 号

(趣旨)

第 1 条 この規則は、松江市都市計画審議会条例(平成 17 年松江市条例第 437 号)第 9 条の規定に基づき、松江市都市計画審議会(以下「審議会」という。)の運営に関し必要な事項を定めるものとする。

(招集)

第 2 条 審議会の会議は、会長が招集する。

- 2 会議を招集するときは、開会期日の 5 日前までに会議の日時、場所及び審議する事項を委員並びに当該議事に関する臨時委員及び専門委員に通知しなければならない。ただし、緊急やむを得ない場合は、この限りでない。

(専門委員の出席)

第 3 条 専門委員は、会長の許可を得て、又は会長の求めに応じて、会議に出席し、意見を述べ、又は説明することができる。

(議長)

第 4 条 会長は、会議の議長となり会議を主宰する。

- 2 会長及び会長の職務を代理する者としてあらかじめ指名された者に事故があるときは、出席した委員のうちから互選された者が会長の職務を代理する。

(会議公開の原則)

第 5 条 会議は、公開する。ただし、会議において会議の運営上支障があるとして公開しないことを決議した場合は、この限りではない。

(議席)

第 6 条 委員及び臨時委員の議席は、議長が定める。

(委員以外の者の出席)

第 7 条 議長は、必要と認めるときは、審議会に諮って関係行政機関の職員その他適当と認める者の出席を求め、その説明又は意見を徴することができる。

(建議案の発議)

第 8 条 委員は、建議案を発議しようとするときは、あらかじめ理由を付して、その案を会長に提出しなければならない。ただし、緊急やむを得ない場合は、この限りでない。

(会議録)

第 9 条 会議の開催日時、開催場所、出席者及び会議の概要は、会議録に記録するものとする。

- 2 会議録には、議長及び議長の指名する 2 名の委員が署名しなければならない。

(雑則)

第 10 条 この規則に定めるもののほか、審議会の運営に関し必要な事項は、会長が審議会に諮って定める。

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。



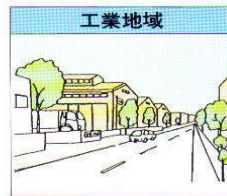
近隣の住民が日用品の買物をする店舗等の業務の利便の増進を図る地域です。住宅や店舗のほかに小規模の工場も建てられます。



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)
	住居 専用地域	—	—	—	736									
専用地区	工業 専用地域	—	—	—	48									
	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)
穴穂市計画区域		—	—	—	—	—	—	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	工業専用地域	備考
<div> <div>○</div> 建てられる用途 </div> <div> <div>□</div> 建てられない用途 </div> <div>①、②、③、④、▲、■：面積、階数等の制限あり</div>														
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
	店舗棟の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの			②	③	○	○	○	■	○	○	○	④	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
	店舗棟の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				③	○	○	○		○	○	○	④	③2階以下
	店舗棟の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの					○	○	○		○	○	○	④	④物品販売店舗、飲食店を除く
	店舗棟の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの						○	○		○	○	○	④	■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

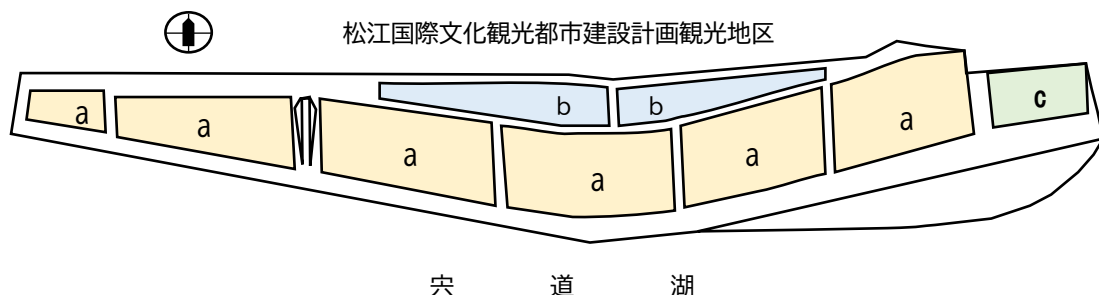
指定年月日	昭和 41 年 5 月 16 日島根県指令第 9 号
指定場所	松江市千鳥町地内



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、寄宿舍又は下宿(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、寄宿舍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、寄宿舍又は下宿(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増築等に対し、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	H9.10.22	H9.12.25
約305.0	H9.10.21	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	S2.12.29	236戸
末次町他7町大火	S6. 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

IV 都市施設

1. 交通施設

交通施設は、人やものの移動を円滑に行うための都市の根幹的基盤施設であり、長期展望にたって、必要な施設を都市計画決定しています。

交通施設には、道路・鉄道といった線的な交通路だけでなく、鉄道駅・駅前広場・自動車ターミナル・駐車場といった交通結節点を構成する施設(交通結節施設)も含まれます。

(1)道路

道路は、都市の骨格を形成し、人・自動車・自転車などの円滑な交通の場を提供することにより、都市交通ネットワークの中で最も中心的な役割を果たすとともに、上下水道・電気・ガス等の公共公益施設を収容し、震災・火災時において消防活動の場や避難路となることに加え、日照・通風・レクリエーションのための公共空間を提供するなどの多目的な効用を発揮する都市の基盤的施設です。都市計画道路の種別としては、自動車専用道路・幹線街路・区画街路及び特殊街路があり、その内容は次の表のとおりです。

■都市計画道路の種

種 別	内 容
自動車専用道路	都市高速道路、都市間高速道路、一般自動車道等、もっぱら自動車の交通の用に供する道路。
幹 線 街 路 (主要幹線道路 幹線道路 補助幹線道路)	都市内におけるまとまった交通を受けもつとともに、都市の骨格を形成する道路。 主要幹線道路：都市間交通や通過交通等の比較的長いトリップの交通を大量に処理するため、高水準の規格を備え、高い交通容量を有する道路。 幹線道路：主要幹線道路及び主要交通発生源等を有機的に結び、都市全体に網状に配置され、都市の骨格、及び日常生活圏の単位である近隣住区の外郭を形成し、比較的高水準の規格を備えた道路。 補助幹線道路：幹線道路に囲まれた地区(近隣住区)内の主要な交通路となり、幹線道路の交通を地区内に集散させる役割を持つ道路。
区 画 街 路	近隣住区等の地区における宅地の利用に供するための道路。
特 殊 街 路	もっぱら歩行者・自動車・都市モノレール・路面電車等、自動車以外の交通の用に供するための道路。

■道路の名称

 路線名 一連番号 規模(1~7) 区分(1~9)	区分(○)	1:自動車専用道路 3:幹線街路 7:区画街路	8:特殊街路(歩行者専用道・自転車専用道・自転車歩行者専用道) 9:特殊街路(都市モノレール専用道等) 10:特殊街路(路面電車道)
	規模(□)	1:幅員 40m以上 2:幅員 30m以上 40m未満 3:幅員 22m以上 30m未満	4:幅員 16m以上 22m未満 5:幅員 12m以上 16m未満 6:幅員 8m以上 12m未満 7:幅員 8m未満
	一連番号(△)	当該都市計画区域ごとに、区分ごとの一連番号を付する。	

松江市における戦前の都市計画道路は松江駅付近と松江港伊勢宮地区を交通運輸の中心地点と定め、ここに南北に通じる幅員 22mの道路を設けて主要幹線とし、合計 26 路線、総延長 36,738mを昭和 7 年に計画決定しました。その後、市街化の動向と交通状況の変化及び市町村合併を経て変更追加し、現在 90 路線、総延長 165,590mを計画決定しています。

近年の整備状況について、令和 5 年度には、事業中の路線のうち 3・4・8 号大庭浜乃木線の古志原工区(延長 840m)が全線開通しました。令和 6 年度時点での主な事業中の路線として、3・4・8 号大庭浜乃木線(大庭バイパス団原工区)、3・5・13 号松江熊野線(鍛冶橋工区・新大橋工区)、3・6・53 号揖屋馬潟線、3・6・80 号下東川津西浜佐陀線の整備を進めています。このうち 3・5・13 号松江熊野線の鍛冶橋工区では、災害時の緊急輸送等を考慮した耐震化及び渋滞対策などを目的とし、橋を架け替えるとともに、自動車と歩行者が安全に通行できるよう、交差点の改良を行っています。

■都市計画道路整備状況表

(R7. 1. 31 時点)

道 路 種 別	路線数	計画延長(m)	整備済延長(m)	整備率(%)
自動車専用道路	3	17,490	11,830	67.6
幹線道路	62	131,560	90,044	68.4
区画街路	21	14,220	10,143	71.3
特殊街路	4	2,320	2,320	100.0
合 計	90	165,590	114,337	69.0

(松江圏都市計画区域及び宍道都市計画区域)



米子松江線

■都市計画道路整備事業進捗状況 (1/2)

【松江圏都市計画区域】

(R7. 1. 31 時点)

番号	路線名	車線数	幅員(m)	計画延長(m)	整備済延長(m)	整備率(%)	決定年月日(最終)
1 3 1	米子松江線	4	24	14,780	9,400	63.6	R 3. 4. 6
1 4 2	東津田連絡線	4	19	830	550	66.3	R 3. 4. 6
自動車専用道 (2 路線) 計				15,610	9,950	63.74	
3 2 2	出雲郷松江線	2	40	9,580	9,580	100.0	R 3. 4. 6
3 3 3	上乃木菅田線	4	25	4,640	4,640	100.0	H13.08.03
3 5 4	北田町学園線	2	12	400	400	100.0	H21.01.23
3 4 5	中の島線	2	16	490	490	100.0	R 3. 4. 6
3 4 6	東津田鼻曲線	2	16	2,200	2,200	100.0	H25.04.05
3 4 7	山代矢田線	2	16	2,390	2,250	94.1	H25.04.05
3 4 8	大庭浜乃木線	2	16	4,970	3,895	78.4	H25.04.05
3 4 9	嫁島公園線	2	16	2,650	2,650	100.0	H13.08.03
3 3 10	袖師大手前線	4	25	1,670	1,375	82.3	H13.08.03
3 5 11	国道 9 号線	2	12	14,630	11,150	76.2	R 3. 4. 6
3 5 12	幸橋菅田線	2	15	2,260	1,560	69.0	H29.12.26
3 5 13	松江熊野線	2	15	2,670	560	21.0	H29.12.26
3 4 14	松江停車場白潟線	2	20	1,060	1,010	95.3	H13.08.03
3 5 15	松江平田線	2	15	1,170	1,170	100.0	H11.05.14
3 4 16	浜乃木乃白線	2	20	1,620	0	0.0	H25.04.05
3 6 17	松江大橋線	2	11	340	340	100.0	R7.1.7
3 4 18	北松江停車場恵曇線	2	16	3,400	3,120	91.8	H11.05.14
3 5 20	松江停車場溜池線	2	12	1,570	1,570	100.0	H25.04.05
3 5 21	大正町西津田線	2	15	1,940	1,720	88.7	H13.08.03
3 4 22	松江停車場伊勢宮町線	2	16	530	330	62.3	H28.03.29
3 4 23	北循環線	2	16	6,670	3,642	54.6	H15.03.28
3 5 24	北堀黒田線	2	12	1,250	880	70.4	H13.08.03
3 6 26	母衣南北線	2	11	590	590	100.0	H21.01.23
3 4 27	上追子笠無線	2	16	2,880	1,740	60.4	H13.08.03
3 6 28	殿町菅田線	2	11	1,220	470	38.5	H13.08.03
3 6 29	北堀大輪線	2	11	440	0	0.0	H13.08.03
3 3 30	城山北公園線	4	29	1,040	1,040	100.0	H15.03.28
3 6 31	白潟本町寺町線	2	11	640	570	89.1	H28.03.29
3 4 32	松江停車場南口雑賀線	2	20	490	490	100.0	H22.01.19
3 6 33	松江港網陀線	2	11	690	690	100.0	H13.08.03
3 6 34	西津田連絡線	2	11	610	0	0.0	H25.04.05
3 6 35	上乃木浜乃木線	2	11	860	310	36.0	H22.01.19
3 6 36	西津田山手線	2	11	1,230	0	0.0	H22.01.19
3 3 46	布志名林線	4	27	2,700	2,700	100.0	H24.03.30
3 5 48	玉造西通線	2	12	1,360	30	2.2	H24.03.30
3 5 49	玉造東通線	2	12	1,950	1,950	100.0	H24.03.30
3 4 51	駅西通線	2	16	340	0	0.0	H13.03.13
3 4 52	出雲郷東灘線	2	16	1,210	1,210	100.0	H13.08.03
3 6 53	揖屋馬潟線	2	12	2,780	1,582	56.9	R 4. 3.24
3 5 54	新町須田線	2	12	580	530	91.4	H24.03.30
3 6 58	意東揖屋線	2	10	3,400	2,490	73.2	H24.03.30
3 3 59	菅田美保関線	4	22	2,470	2,470	100.0	H15.03.28
3 4 60	駅前線	2	16	580	100	17.2	H13.03.13
3 5 61	湯町辻堂線	2	14	910	910	100.0	H24.03.30

■都市計画道路整備事業進捗状況 (2/2)

(R7.1.31 時点)

番号	路線名	車線数	幅員(m)	計画延長(m)	整備済延長(m)	整備率(%)	決定年月日(最終)
3 5 65	北公園西尾線	2	14	3,060	3,060	100.0	R 3. 4. 6
3 4 66	八重垣神社線	2	16	1,190	0	0.0	H13.08.03
3 5 67	小浜堂の前線	2	12	2,160	2,160	100.0	R 3. 4. 6
3 5 68	松江停車場南口線	2	12	230	230	100.0	H13.08.03
3 5 69	八曾利公園線	2	12	1,180	1,180	100.0	H13.08.03
3 5 72	嫁島中央線	2	14	1,910	1,910	100.0	H13.08.03
3 3 74	松江木次線	4	25	1,210	1,210	100.0	H25.04.05
3 3 75	東津田下東川津線	4	22	4,260	0	0.0	R 3. 4. 6
3 4 75	湯町東西線	2	16	1,000	0	0.0	H13.03.13
3 5 76	湯町灘東西線	2	12	370	0	0.0	H13.03.13
3 6 77	東津田中央線	2	11	1,200	1,200	100.0	R 3. 4. 6
3 5 78	北堀母衣線	2	12	160	0	0.0	H21.01.23
3 6 79	北堀石橋線	2	11	430	0	0.0	H21.01.23
3 6 80	下東川津西浜佐陀線	2	8	10,500	0	0.0	R 3. 4. 6
3 6 81	天神町豎町線	2	11	340	340	100.0	R7.1.7
幹線街路(59路線)計				126,270	85,694	67.87	
7 6 1	奥谷春日線	定めない	9	1,020	100	9.8	H24.03.30
7 6 4	鉄道南沿線	定めない	8	150	150	100.0	H02.01.19
7 6 6	富家線	定めない	10	80	80	100.0	S47.05.01
7 6 7	小浜西線	定めない	9	80	0	0.0	S47.05.01
7 7 8	寺町北線	定めない	6	300	300	100.0	S47.05.01
7 7 9	寺町南線	定めない	5	300	300	100.0	S47.05.01
7 7 10	片倉東線	定めない	7	280	280	100.0	S47.05.01
7 7 15	玉造川西線	定めない	6	2,160	0	0.0	H01.08.08
7 6 18	内中原春日線	定めない	8	1,240	1,240	100.0	H24.03.30
7 7 19	砂子町東西線	定めない	6	300	226	75.3	H24.03.30
7 7 20	湯町学校線	定めない	6	250	250	100.0	H24.03.30
7 7 21	玉造中央線	定めない	6	1,030	887	86.1	H24.03.30
7 6 22	中灘五反田線	定めない	8	1,180	1,170	99.2	H24.03.30
7 7 23	崎田新町線	定めない	7	1,640	1,640	100.0	H24.03.30
7 7 24	須田線	定めない	7	530	530	100.0	H24.03.30
7 6 25	横浜町浜乃木線	定めない	8	1,600	1,600	100.0	H25.04.05
7 6 26	外中原東西線	定めない	11	490	490	100.0	H28. 3.29
7 4 27	鍛冶橋東線	定めない	18	550	550	100.0	H29.12.26
7 6 28	和多見東西線	定めない	10	240	0	0.0	H28. 3.29
7 5 29	白潟本町灘町線	定めない	15	460	250	54.3	H28. 3.29
7 6 30	白潟本町天神町線	定めない	11	340	100	29.4	R7.1.7
区画街路(21路線)計				14,220	10,143	71.33	
8 7 1	北公園新田線	定めない	6	910	910	100.0	S54.04.04
8 7 2	乃木小学校公園線	定めない	6	890	890	100.0	S54.08.23
8 6 3	鉄道北沿線	定めない	8	230	230	100.0	H09.02.19
8 7 4	天神川南沿線	定めない	7	290	290	100.0	H09.10.21
特殊街路(4路線)計				2,320	2,320	100.0	
86路線 合計				158,420	108,107	68.24	

【宍道都市計画区域】

番号	路線名	車線数	幅員(m)	計画延長(m)	整備済延長(m)	整備率(%)	決定年月日(最終)
1 3 1	宍道出雲線	4	24	1,880	1,880	100.0	H13 4.17
自動車専用道(1路線)計				1,880	1,880	100.0	
3 5 1	宍道中央線	2	12	1,920	1,480	77.1	H14.10.25
3 5 3	小宮田線	2	14	500	0	0.0	H14.10.25
3 4 4	宍道インター線	2	17	2,870	2,870	100.0	H13. 4.17
幹線街路(3路線)計				5,290	4,350	82.23	
4路線合計				7,170	6,230	86.89	

(2)駅前広場

駅前広場は、鉄道と他の交通機関との結節点であり、駅前に集中する大量の交通を円滑に処理するとともに、交通機関相互の乗り継ぎの利便性を図るものです。また、都市美観上及び都市防災上においても重要な役割を果たすとともに、その都市の顔となる象徴的空間です。

■駅前広場

駅名	鉄道名	計画決定道路名称		計画面積 (㎡)	供用面積 (㎡)	決定年月日	告示番号
J R 松江駅北口	山陰本線	3・4・14	松江停車場白潟線	8,600	8,600	S54. 8. 28	島根県告示 第583号
J R 松江駅南口	山陰本線	3・6・32	松江停車場南口忌部線	2,900	2,900	S53. 6. 8	松江市告示 第158号
J R 乃木駅	山陰本線	3・6・16	横浜町乃木福富線	1,600	0	H13. 8. 3	島根県告示 第583号
一畑電鉄松江しんじ湖温泉駅	一畑電鉄	3・4・18	北松江停車場恵曇線	3,500	3,500	S47. 5. 1	島根県告示 第1059号
J R 玉造温泉駅	山陰本線	3・4・60	駅前線	2,100	810	S48. 3. 16	島根県告示 第200号



JR 松江駅北口



一畑電鉄松江しんじ湖温泉駅

(3)都市高速鉄道

市街地における道路と鉄道の平面交差は、市街地を分断し、交通渋滞や踏切事故を引き起こし、都市活動に大きな障害となっています。このため、住宅・商店・事務所等が高密度に集積し、道路網が密な市街地では、道路と鉄道を跨線橋や地下道によって立体交差させる代わりに、鉄道を一定区間連続して高架化又は地下化し、都市の均衡ある発展を図るのが連続立体交差化事業です。この事業を行う鉄道の区間を都市高速鉄道として都市計画決定し、都市計画事業として実施されています(次頁参照)。



山陰本線松江駅付近連続立体交差化事業
(国道9号線との交差[袖師町])

■都市高速鉄道

名称	位置		計画延長 (m)	完成延長 (m)	主要施設	決定年月日	告示番号
	起点	終点					
山陰本線松江駅付近連続立体交差化事業	東朝日町 字小浜	栄町字元山	3,480	3,480	松江駅	S45. 4. 28	島根県告示 第371号

山陰本線松江駅付近連続立体交差化事業

松江駅を含む約 3,480mの区間を高架化し、既設踏切道 7 ヶ所を除却するとともに新設の都市計画道路を含む 13 ヶ所を立体交差とすることにより松江市内の都市交通の円滑化を図りました。また、在来の貨物ヤードを東松江駅に移転し、松江駅から東松江駅間の複線化を行い、輸送力の増強をはかりました。

―事業の経過―

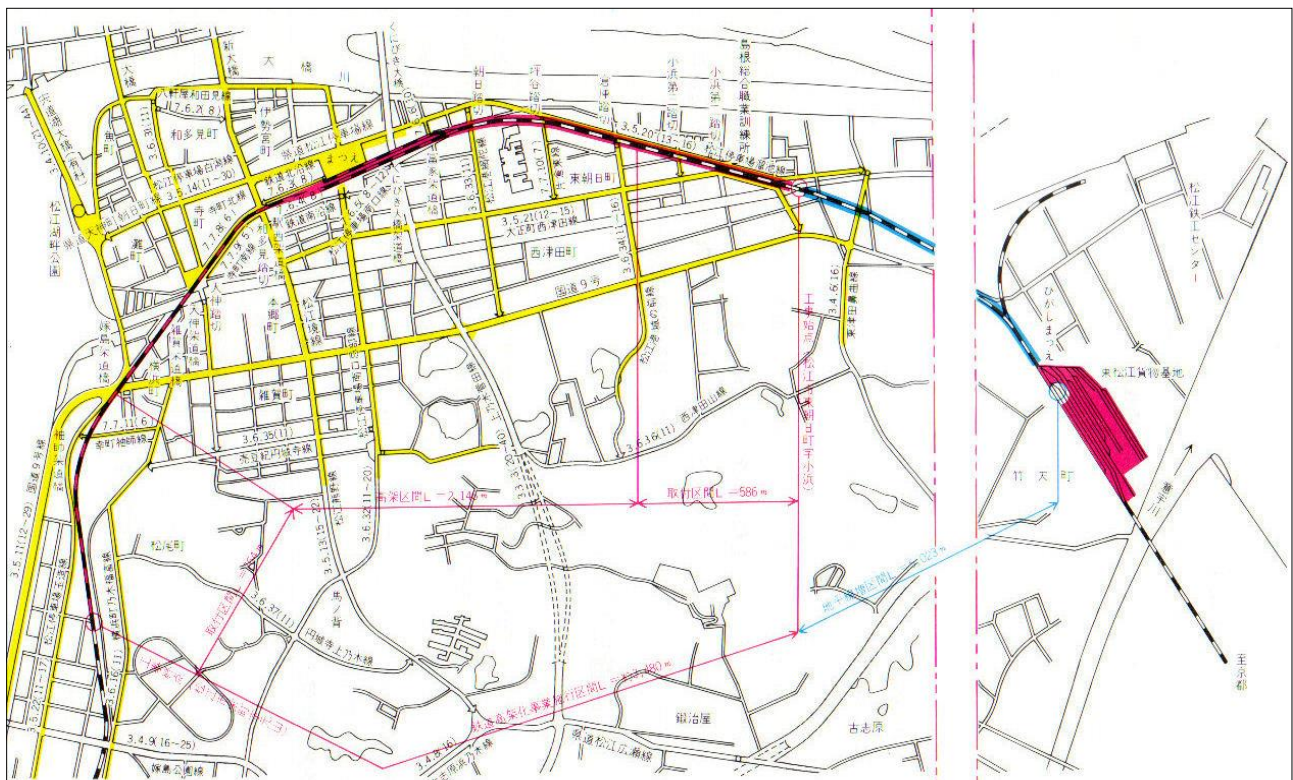
昭和 45 年から 47 年にかけて東朝日町小浜地区から栄町元山区間(高架化区間)の排水路・道路の移設、仮線の敷設及び建物等支障物件の移転を完了しました。

昭和 48 年 5 月から高架橋の本体工事を東部・駅部・西部の 3 工事区間に分けて施行し、昭和 51 年末には単線部分の工事が完成、昭和 52 年 3 月 10 日に高架上の単線列車運行に切り替えられました。昭和 52 年度から駅舎及び駅東部の線増部分の高架橋工事に着工し、山陰本線松江駅付近連続立体交差化事業は昭和 53 年 3 月に完了しました。

■事業概要

都 市 計 画 年 月 日	S45. 4. 28(島根県告示第 371 号)	都市計画事業年月日	S46. 1. 11(島根県告示第 52 号)
施 行 者 の 名 称	島根県・日本国有鉄道	線 路 の 名 称	日本国有鉄道山陰本線
都 市 計 画 事 業 の 種 類	松江圏都市計画(松江国際文化観光都市建設計画) 都市高速鉄道山陰本線松江駅付近連続立体交差化事業		
区 間	松江市東朝日町字小浜 ～ 松江市栄町字元山		
路 線 部 分	嵩上延長 約 3,480m 松江駅～東松江駅：線増連続立体交差化，松江駅～乃木駅：単純連続立体交差化		
主 要 施 設	松江駅・東松江駅貨物基地		
事 業 費 (S 4 7 . 3 . 1 0 協 定 額)	8,074,339 千円	負担額	都市側 5,842,090 千円 国鉄側 2,232,249 千円
工 事 期 間	S45. 1. 11 ～ S55. 3. 21		

■山陰本線松江駅付近立体交差化事業図



(4) 駐車場

駐車場は、他の交通機関として、結節点として、また自動車交通の目的地におけるターミナルとしての役割を持ち、都市交通の円滑化及び都市機能の維持増進を図るため、都市交通体系の一環として設置する施設です。

【城山西駐車場】

城山西駐車場は、当初昭和 54 年 1 月 12 日に黒田駐車場として計画決定しました。昭和 58 年 2 月 18 日に一級河川中川の改修事業により計画変更を行い、昭和 60 年度から 62 年度において、総事業費 145 百万円を投じて建設し、昭和 63 年 4 月 1 日から路外駐車場として供用開始しました。その後、堀川遊覧船の発着場として隣接地に松江堀川ふれあい広場が建設され、駐車場も含めた一体的整備を行うため、平成 9 年 7 月 18 日に計画変更を行い、あわせて利用者が駐車場位置を容易に判断できるよう、名称を城山西駐車場としました。

【松江駅前地下駐車場】

松江市の表玄関である JR 松江駅周辺は、本市における主要交通のターミナルとして交通の集中化が著しい地区です。駅周辺の不法駐車解消等を目的として、松江市駐車場整備計画に基づき平成 9 年 10 月 21 日に計画決定しました。



城山西駐車場



松江駅前地下駐車場

■ 駐車場

名称	計画決定		開設状況		決定年月日	告示番号
	面積・収容台数	構造	面積・収容台数	構造		
黒田駐車場	約 3,100 ㎡ 78 台(内大型バス 10 台)	平面自走式 出入口 2 箇所	約 4,500 ㎡ 約 100 台(内大型バス 10 台)	平面自走式 出入口 1 箇所	S54. 1.12	松江市告示第 1 号
黒田駐車場	約 3,200 ㎡ 80 台(内大型バス 10 台)	平面自走式 出入口 1 箇所			S58. 2.18	松江市告示第 13 号
城山西駐車場	約 4,500 ㎡・約 100 台 (内大型バス 約 10 台)	平面自走式 出入口 1 箇所			H 9. 7.18	松江市告示第 107 号
松江駅前地下駐車場	約 3,600 ㎡・約 200 台	機械式(地下 2 層) 出入口 2 箇所	約 3,600 ㎡・198 台	機械式(地下 2 層) 出入口 2 箇所	H 9.10.21	松江市告示第 136 号

2. 公園・緑地等

公園・緑地等は、都市における緑とオープンスペースの確保を図るとともに、都市住民の安らぎと憩いの場として、あるいは、スポーツ・レクリエーション活動の場として、重要な都市施設です。また、災害時には、避難地・避難路、火災の延焼防止、救援活動拠点、復旧・復興拠点の機能を発揮するなど、安全でゆとりある生活に不可欠な施設です。

(1) 公園

都市計画公園は、住民の屋外における休息・観賞・遊戯・運動その他レクリエーションの用に供するとともに、都市環境の整備及び改善を図り、都市の健全な発展と潤いのある都市生活を目的として設けるものです。都市計画で定める公園の種別は、街区公園・近隣公園・地区公園・総合公園・運動公園・特殊公園及び広域公園となっています。

【松江湖畔公園(近隣公園)】

宍道湖の東端に位置する湖岸沿線に千鳥南・末次・白潟・岸・袖師及び湖上に浮かぶ嫁ヶ島の各公園が散在しており、これらを「松江湖畔公園」として計画決定しました。岸公園には、島根県立美術館が平成 11 年 3 月にオープンしました。これらの公園とこの地から見える宍道湖の風景は、夕日とともに水の都の代表的な景観を形成しています。



松江湖畔公園(白潟公園)

【秋鹿湖畔公園(総合公園)】

松江フォーゲルパークと称され、松江市の北西部(大垣・岡本町)宍道湖北岸中央に位置し、日本では珍しい「花と鳥と自然」をテーマにした公園です。平成 13 年 7 月に開園し、天候と季節に影響されない快適な空間で満開のペゴニア・フクシア等の花が観賞できる大温室と多種多様な鳥類と触れあえる日本最大級の鳥園温室を配置し、施設周囲に自然を残し、宍道湖の眺望等の借景を生かした公園です。



秋鹿湖畔公園

【北公園(総合公園)】

この公園は JR 松江駅から北に 700m の位置で、交通の利便性が良い場所にあります。ここは北部土地区画整理事業に伴う公園で、現在この周辺は松江有数の繁華街となり、市街地の貴重なオープンスペースとなっています。公園内には総合体育館・テニスコート・多目的広場・子供広場等を整備し、市街地におけるスポーツとレクリエーションの場として、多くの市民に利用されています。



北公園

【宍道総合公園(総合公園)】

野球場、テニスコート、少年広場、芝生広場、多目的広場等を備えた総合公園で、宍道町を中心に多くの市民の運動と憩いの場として利用されています。公園の周囲は緑に囲まれ、宍道湖も眺望できる丘陵地にあります。公園内に整備された古墳の森は、古墳時代から弥生時代にかけてつくられた水溜古墳群の一部を再現したものです。



宍道総合公園

【玉作公園(特殊公園)】

大正 11 年に指定を受けた国史跡です。昭和 44 年から 3 次にわたる発掘調査が行われ、古墳時代～平安時代に至る工房跡、玉の未成品や砥石が数多く発見されました。工房跡をそのまま保存・公開する施設や、工房跡の位置を示す台座、推定復元された力や葺きの工房、記加羅志神社跡古墳などが整備されています。年間多くの人々が訪れる、玉作り工人の息吹が感じられる公園として利用されています。公園内の出雲玉作資料館では、「古代出雲の玉造り」を柱に、「近代のめのう細工」や「布志名焼の歴史」について知ることができます。



玉作公園

【城山公園(特殊公園)】

松江市における最初の都市計画公園で昭和 27 年に計画決定しています。園内のほとんどが国の史跡に指定されています。その中でも 1611 年(慶長 16 年)に建てられた松江城天守は全国に 12 城しか残っていない現存天守のうちの一つで、近世城郭最盛期を代表する天守として 2015 年(平成 27 年)に国宝に指定されました。城を囲んで樹齢数百年に及ぶ老松が歴史の重さを感じさせ、内堀には城壁に沿う木々がゆったりと川面に映えています。園内には島根県指定有形文化財・松江市歴史的風致形成建造物の興雲閣があります。市民の鑑賞・憩いの場として、また松江を代表する観光地として年間を通じて多くの人々が訪れます。



城山公園

【松江総合運動公園(運動公園)】

松江市上乃木十丁目に位置し、面積 35.3ha の総合運動公園として、昭和 46 年 12 月に計画決定され、多様な運動施設を備えた公園です。市民のレクリエーションと体力向上の場として広く利用されています。

昭和 57 年にはくにびき国体の主会場として、平成 16 年には全国高等学校総合体育大会の水泳及びソフトテニスの会場として、平成 28 年には全国高等学校総合体育大会のテニスの会場として利用されました。令和 12 年には国民スポーツ大会(島根かみあり国スポ)の開催が予定されており、現在施設の改修を進めています。



松江総合運動公園

(2)墓園

都市計画墓園は、埋葬場所としての機能のほか、緑地の保全やレクリエーション機能等公園的性格をあわせ持っています。墓参と同時に散歩や休息等のできる静粛な環境を作るため、墓域面積を全体の3分の1以下に抑え、可能な限り墓所の持つべき清浄さに配慮することとしています。

【松江市公園墓地(墓園)】

この墓園は寺町周辺の整備と墓地需要の増大に対応するため、昭和51年に計画決定しました。市の中心部から南に約4km離れた大庭町に位置し、東はるか大山を仰ぎ、北は穴道湖を中心とした景観を一望におさめる閑静な丘陵地に、明るく自然豊かな墓域を形成しています。全体計画で6,262区画のうち、5,057区画が整備され、4,900区画が現在使用されています(R6.3.31)。管理棟・休憩所・駐車場等の諸施設が整備され、隣接地に松江市斎場があります。



松江市公園墓地

(3)その他の都市公園等

都市計画公園のほか都市公園等も含めると、松江市内の都市公園等の総面積は230.93haで、市民1人当たりの面積は約13.05㎡です。DID区域内に限定すると、都市公園等の総面積は50.02ha、市民1人当たりの面積は約4.70㎡です(R5.3.31)。なお、都市公園法施行令第1条によると、住民1人当たりの公園面積の標準は10㎡以上、市街地の住民1人当たりの公園面積の標準は5㎡以上とされています。

■都市計画公園整備状況表 (R6.3.31時点)

公園種別	箇所数	計画面積(ha)	開設面積(ha)	整備率(%)
街区公園	30	7.8	7.78	99.7
近隣公園	4	15.2	13.48	88.7
総合公園	4	77.4	76.8	99.2
運動公園	2	45.7	45.7	100
特殊公園	4	51.8	39.13	75.5
合計	44	197.9	182.89	92.4

(松江圏都市計画区域及び穴道都市計画区域)

■都市計画公園の種別(松江市の都市計画公園に該当する種別のみを抜粋)

種別	内 容
住区基幹公園	街区公園: 主として街区内に居住する者の利用に供することを目的とする公園で誘致距離250mの範囲内で1箇所当たり面積0.25haを標準として配置する。 近隣公園: 主として近隣に居住する者の利用に供することを目的とする公園で誘致距離500mの範囲内で1箇所当たり面積2haを標準として配置する。
都市基幹公園	総合公園: 都市住民全般の休息、観賞、散歩、遊戯、運動等総合的な利用に供することを目的とする公園で都市規模に応じ1箇所当たり面積10~50haを標準として配置する。 運動公園: 都市住民全般の主として運動の用に供することを目的とする公園で都市規模に応じ1箇所当たり面積15~75haを標準として配置する。
緩衝緑地等	特殊公園: 風致公園、動植物公園、歴史公園、墓園等特殊な公園で、その目的に則し配置する。

■公園の名称

公園名	区分(○)	2:街区公園	5:総合公園	8:特殊公園 (動物公園・植物公園・歴史公園等)
一連番号	規模(□)	3:近隣公園	6:運動公園	9:広域公園
区分(2~9)	一連番号(△)	4:地区公園	7:特殊公園(風致公園等)	
		2:面積1ha未満 3:面積1ha以上4ha未満	4:面積4ha以上10ha未満 5:面積10ha以上50ha未満	6:面積50ha以上300ha未満 7:面積300ha以上
		当該都市計画区域ごと、区分ごとの一連番号を付する。		

■都市計画公園一覧

【松江圏都市計画区域】

(R6. 3. 31 時点)

公園種別		公園名	都市計画決定		事業執行	開設状況		
			年月日	面積(ha)	年度	年月日	面積(ha)	
住区基幹公園	街区公園	2・2・1 千鳥児童公園	S42.12.15	0.15	S42	S43.4.1	0.15	
		2・2・2 南平台児童公園	S47.9.1	0.20	S47～S49	S50.4.1	0.20	
		2・2・3 笠森児童公園	S53.1.30	0.12	S57	S58.5.1	0.12	
		2・2・4 意東児童公園	S48.6.22	0.34	S48～S53	S55.4.1	0.34	
		2・2・5 松尾児童公園	S51.8.13	0.15	S51	S52.10.1	0.15	
		2・2・6 八幡児童公園	S52.3.31	0.32	S52～S55	S55.7.1	0.32	
		2・2・7 浜北台児童公園	S59.2.3	0.22	S52～S55	S56.9.1	0.22	
		2・2・8 美月東児童公園	S53.1.30	0.20		H10.3.31	0.18	
		2・2・9 美月西児童公園	S53.1.30	0.32	S54～S56	S55.7.1	0.32	
		2・2・10 比津ヶ丘児童公園	S54.8.17	0.23	S54～S56	S55.7.1	0.23	
		2・2・11 森脇児童公園	S56.3.31	0.15	S56	S57.4.1	0.15	
		2・2・12 市向児童公園	S56.3.20	0.06	S57～S58	H25.2.20	0.06	
		2・2・13 竹崎児童公園	S57.7.22	0.18		S57.7.22	0.18	
		2・2・14 照末児童公園	S59.2.3	0.17	S58	S59.5.5	0.17	
		2・2・15 沼児童公園	S59.2.3	0.18	S59～S60	S60.6.1	0.18	
		2・2・16 菅田児童公園	H15.11.20	0.26	S59～S60	H18.3.1	0.26	
		2・2・18 玉造ふれあい公園	S61.8.9	0.76	S61～S63	H1.4.1	0.76	
		2・2・19 宇賀公園	S63.3.30	0.20	H1	H2.4.1	0.20	
		2・2・20 うぐいす公園	S63.3.30	0.40	H1	H2.4.1	0.40	
		2・2・21 国尾公園	S63.3.30	0.40	H2	H3.4.1	0.40	
		2・2・22 下沢公園	S63.3.30	0.21	H2	H3.4.1	0.21	
		2・2・23 比津ヶ丘東児童公園	S63.3.30	0.49	H1	H2.4.1	0.49	
		2・2・24 川口児童公園	H3.8.6	0.30	H3～H4	H5.4.1	0.30	
		2・2・25 東松北台児童公園	H3.8.6	0.41		H8.3.1	0.41	
		2・2・26 橋本街区公園	H6.1.7	0.38	H6～H9	H10.3.31	0.38	
		2・2・27 楽山西街区公園	H6.1.7	0.12	H11	H13.3.30	0.12	
		26箇所			6.92			6.90
	近隣公園	内訳	3・4・1 松江湖畔公園	H11.5.14	9.90		H11.3.31	9.50
			千鳥南公園	H11.5.14	0.60		H11.3.31	0.60
			末次公園	H11.5.14	0.80		H11.3.31	0.80
			白湯公園	H11.5.14	3.00		H11.3.31	2.60
			岸公園	H11.5.14	2.80	S35～S39	H11.3.31	2.80
			嫁ヶ島公園	H11.5.14	0.20		H11.3.31	0.20
			袖師公園	H11.5.14	2.50	S48～S56	H19.10.1	2.50
		3・3・2 緑山公園	S53.2.1	2.60		S36.4.1	1.30	
		3・3・3 空口公園	S54.7.31	1.30	S54～S58	S57.10.1	1.28	
		3・3・4 菅田公園	H3.8.9	1.40	H4～H8	H9.6.1	1.40	
		4箇所			15.20			13.48
		30箇所			22.12			20.38
都市基幹公園	総合公園	5・4・1 北公園	H28.3.29	8.28	S57～H9	H28.5.23	8.28	
		5・5・2 梁山公園	H15.3.28	21.90	S47～S57	H6.4.1	21.30	
		5・5・4 秋鹿湖畔公園	H13.7.23	31.30	H10～H13	H13.7.23	31.30	
		3箇所			61.48			60.88
	運動公園	6・5・2 東出雲中央公園	S47.9.12	10.40	S48～S59	S55.4.1	10.40	
		6・5・3 松江総合運動公園	S59.2.7	35.30	S46～H5	H5.4.1	35.30	
		2箇所			45.70			45.70
		5箇所			107.18			106.58
特殊公園	歴史公園	8・3・1 玉作公園	S54.7.31	3.80	S40～S48	S52.6.24	3.80	
		8・2・3 玉作出湯の里歴史公園	H23.12.14	0.31	H23～H24	H25.11.11	0.31	
		8・5・2 城山公園	S27.3.31	19.60	S52～S54	H21.9.4	20.72	
		3箇所			23.71			24.83
	墓園	松江市寺山公園墓地	S.59.11.6	28.10		S54.3.31	14.30	
		1箇所			28.10			14.30
		4箇所			51.81			39.13
合計		39箇所		181.11			166.09	

【宍道都市計画区域】

公園種別		公園名	都市計画決定		事業執行 年度	開設状況	
			年月日	面積(ha)		年月日	面積(ha)
住区基幹公園	街区公園	2・2・1 荻田児童公園	S53. 1. 26	0. 16		S53. 12. 1	0. 16
		2・2・2 要害山児童公園	S54. 1. 5	0. 39		S54. 12. 1	0. 39
		2・2・3 下白石児童公園	S55. 12. 10	0. 13	S56	S56. 12. 1	0. 13
		2・2・4 亀島児童公園	S57. 12. 10	0. 20	S58	S58. 11. 18	0. 20
		4箇所		0. 88			0. 88
都市基幹公園	総合公園	5・5・1 宍道総合公園	S60. 12. 27	15. 92		H2. 4. 1	15. 92
		1箇所		15. 92			15. 92
合計		5箇所		16. 80			16. 80

3. 下水道

下水道は、家庭や工場からの汚水を処理することにより生活環境を改善するとともに、河川や海域等の公共用水域の水質を保全し、雨水による浸水を防止する役割をもった、都市に欠かせない施設です。

下水道には、流域下水道、公共下水道、都市下水路の3種類があり、原則として都市計画事業として行われます。

(1)流域下水道

流域下水道は、2以上の市町村の区域における下水を排除し処理するために、都道府県が設置する下水道で、幹線管渠、ポンプ場及び終末処理場からなり、それぞれの市町村が管理する公共下水道から排出される下水を集水して一括処理するものです。

宍道湖・中海は全国的にも風光明媚な湖沼として知られています。しかし、生活様式の多様化や産業活動の活発化により、水質の悪化が問題となってきました。そこで公害対策基本法の規定を受けた宍道湖、中海の水質環境基準を達成するため、計画的に下水道を整備する必要があり、県において斐伊川等流域別下水道整備総合計画が策定されました。

宍道湖流域下水道東部処理区については、昭和49年度に都市計画決定、事業認可を経て、昭和50年度から浄化センター、昭和51年度には幹線管渠の建設工事に着手しました。昭和56年4月、旧松江市の87haをもって供用開始を行い、「宍道湖東部浄化センター」の下水処理場の運転を開始しました。

西部処理区については、昭和55年度に都市計画決定及び事業認可を経て、昭和58年度から幹線管渠、昭和59年度には浄化センターの建設工事に着手しました。平成元年1月には旧出雲市の143.6haをもって供用開始を行い、「宍道湖西部浄化センター」の下水処理場の運転を開始しました。平成3年4月には旧宍道町が供用開始しました。

【宍道湖東部流域下水道事業概要】 (R6.3.31時点)

項目		告示年月日	告示番号
当初	都市計画決定	昭和49年11月12日	島根県告示第645号
	事業認可(下水道法)	昭和49年12月12日	建設省島都下流発第2号
	事業認可(都市計画法)	昭和49年12月18日	建設省告示第1500号
最終	都市計画変更決定	平成26年3月28日	島根県告示第177号
	変更事業認可(下水道法)	令和3年9月2日	中国地方整備局都住第129号
	変更事業認可(都市計画法)	令和3年12月9日	中国地方整備局告示第128号

市町村名	項目 処理区	全体計画		事業着手	供用開始 年月日
		面積 (ha)	人口 (人)		
松江市	松江	3679.4	128,600	S47	S56.4.1
	玉湯	302.1	8,100	S52	S61.4.1
	八雲(特環)	186.9	5,100	H7	H12.5.1
	東出雲	537.5	17,500	S52	S58.7.1
安来市	安来	704.5	14,000	S52	S63.4.1
	広瀬(特環)	131.5	2,100	H8	H13.4.1
計		5,541.9	175,400		

※都市計画区域外を含む。

< 宍道湖東部浄化センター計画概要 >

【位 置】松江市竹矢町 1444
 【敷 地 面 積】18.8ha
 【下水排除方式】分流式
 【処 理 方 式】汚水処理
 …凝集剤添加活性汚泥
 循環変法 + 砂ろ過法
 汚泥処理
 …肥料原料化、炭化製品化、
 焼却
 【放 流 先】意宇川(中海)



宍道湖東部浄化センター

【宍道湖西部流域下水道事業概要】(R6.3.31 時点)

項目		告示年月日	告示番号
当初	都市計画決定	昭和 55 年 4 月 4 日	島根県告示第 320 号
	事業認可(下水道法)	昭和 56 年 3 月 13 日	建設省島都下流発第 7 号
	事業認可(都市計画法)	昭和 56 年 2 月 21 日	建設省告示第 212 号
最終	都市計画変更決定	平成 26 年 3 月 28 日	島根県告示第 178 号
	変更事業認可(下水道法)	令和 3 年 9 月 2 日	中国地方整備局都住第 130 号
	変更事業認可(都市計画法)	令和 3 年 12 月 9 日	中国地方整備局告示第 127 号

市町村名	項目	処理区	全体計画※		事業着手	供用開始 年月日
			面積 (ha)	人口 (人)		
松江市		宍道	570.5	7,100	S60	H3.4.1
出雲市		出雲	1979.2	69,600	S55	H1.1.20
		平田	481.0	7,000	S59	H2.4.2
		大社	474.0	8,000	S57	H3.4.1
		湖陵(特環)	330.3	3,800	S61	H4.4.1
斐川町		斐川	1,004.3	17,900	S58	H2.4.1
計			4839.3	113,400		

※都市計画区域外を含む。

< 宍道湖西部浄化センター計画概要 >

【位 置】出雲市大社町中荒木 2391
 【敷 地 面 積】15.14ha
 【下水排除方式】分流式
 【処 理 方 式】汚水処理
 …標準活性汚泥法
 汚泥処理
 …肥料原料化、炭化製品化、
 セメント原料化、焼却
 【放 流 先】日本海



宍道湖西部浄化センター

(2)松江市公共下水道

近年における公共用水域の水質汚濁の進行は、市民生活に多大な影響を及ぼしてきました。そこで、昭和48年2月公共下水道を計画決定し、事業認可区域382haについて同年3月から事業に着手しました。その後、県において宍道湖東部流域下水道が計画されたことに伴い、同流域下水道関連公共下水道として再スタートしました。昭和56年4月の供用開始を転機として、下水道法上の事業認可区域も数回の計画変更を経て、現在では4処理区4905.4haとなりました。平成26年度末には下水道面整備が終了し、事業運営の主体が建設から維持管理への移行時期を迎えています。



向島ポンプ場

【松江市流域関連公共下水道 事業概要(汚水)】(R6.3.31時点)

■宍道湖流域下水道【東部処理区】

項目		告示年月日		告示番号	
当初	都市計画決定	昭和 48 年 2 月 26 日		松江市告示第 7 号	
	事業認可(下水道法)	昭和 48 年 3 月 9 日		建設省都下事発第 2 号	
	事業認可(都市計画法)	昭和 48 年 3 月 16 日		島根県告示第 185 号	
最終	都市計画変更決定	令和 3 年 4 月 27 日		島根県公告第 203 号	
	変更事業認可(下水道法)	令和 4 年 3 月 10 日		下第 353 号	
	変更事業認可(都市計画法)	令和 4 年 3 月 22 日		島根県告示第 197 号	
地区	全体計画			排除方式	下水道法第 4 条 事業計画面積 (ha)
	面積 (ha)	人口 (人)	汚水量 (日最大 m³)		
松江	3, 679. 4	128, 600	54, 650	分流式	3, 679. 4
玉湯	302. 1	8, 100	5, 160	〃	302. 1
東出雲	537. 5	17, 500	6, 310	〃	506. 3
計	4, 519. 0	154, 200	66, 120		4, 487. 8

※都市計画区域外を含む。

■宍道湖流域下水道【西部処理区】

項目		告示年月日		告示番号		
当初	都市計画決定	昭和 60 年 4 月 1 日		宍道町告示第 27 号		
	事業認可(下水道法)	昭和 60 年 6 月 26 日				
	事業認可(都市計画法)	昭和 60 年 7 月 12 日		島根県告示第 596 号		
最終	都市計画変更決定	平成 29 年 8 月 8 日		島根県公告第 2927 号		
	変更事業認可(下水道法)	令和 4 年 3 月 10 日		下第 354 号		
	変更事業認可(都市計画法)	令和 4 年 3 月 22 日		島根県告示第 198 号		
地 区		全体計画		排除方式	下水道法第 4 条 事業計画面積 (ha)	
		面積 (ha)	人口 (人)			汚水量 (日最大 m³)
宍道		570.5	7,100	3,660	分流式	417.6
計		570.5	7,100	3,660		417.6

※都市計画区域外を含む。

【松江市流域関連公共下水道事業計画（下水道法第4条第1項の規定による）概要】

項目	松江地区		宍道地区	
計画汚水量	日最大 72,370m ³ /日 日平均 61,200m ³ /日		日最大 4,090m ³ /日 日平均 3,250m ³ /日	
計画管渠延長	汚水	86,930m	汚水	13,130m
	雨水	58,240m	雨水	10,400m
ポンプ場	汚水	6 箇所	雨水	1 箇所
	雨水	3 箇所		

(3)特定環境保全公共下水道

公共下水道のうち市街化区域以外(市街化区域が設定されていない都市計画区域内にあつては、既成市街地及びその周辺区域)の区域において設置されるもので、自然公園法第2条に規定されている自然公園の区域内の水域の水質を保全するために施行されるもの、または公共下水道の整備により生活環境の改善を図る必要がある区域において施行されるもの、および処理対象人口がおおむね1,000人未満で水質保全上特に必要な地区において施行されるものをいいます。

松江市では、八雲町・島根町・八束町・鹿島町・美保関町で施行しています。

4. その他の都市施設

火葬場・汚物処理場・ごみ焼却場及びごみ処理場等の諸施設は、他の都市施設と同様に都市の機能上必要不可欠な施設です。これらの施設は公共性が極めて高く、施設の位置や規模等について広域的な観点から決める必要があります。また、周辺に与える影響が大きいため、都市計画決定されたものであるか、特定行政庁が建築基準法第51条ただし書きに基づき都市計画審議会の議を経てその位置を許可したものでなければ、都市計画区域内においては建築することができません。

(1)汚物処理場

し尿処理は、環境その他の面から基本的には下水道によって行うことが効果的ですが、下水道を整備中の地域や整備が行われていない地域については、汚物処理場で処理が行われています。

松江市のし尿及び浄化槽汚泥の処理は、川向クリーンセンターで行っており、現在処理している日量(令和5年度実績)は、34.3kl(し尿:7.3kl、浄化槽汚泥:27.0kl)です。川向クリーンセンターは、平成11年度から稼働を開始し、施設の老朽化とし尿と浄化槽汚泥の搬入割合の変化などに対応するため、基幹整備工事を平成26年から2ヶ年継続事業として行い、現在の処理能力は51.0kl/日となります。

また、本市では公共下水道で補完できない市街地周辺の集落地域(農業振興地域、漁業集落地域)において、公共用水域の水質保全、生活環境の改善に寄与するため集落排水事業を行っています。これらに設置される浄化槽施設(処理施設)のうち、一定規模以上のものについては計画決定を行っています。

計画決定 年 月 日	告示番号	名称		位置	計画面積	供用開始 年 月 日	供用面積
		番号	汚物処理場名				
H13.2.28	松江市告示第 18 号	1	川向クリーンセンター	竹矢町	約0.68ha	H11.4.1	6,757.05 m ²
H10.3.17	松江市告示第 27 号	3	秋鹿地区浄化センター	秋鹿町字神守	約0.38ha	H12.4.1	約0.38ha
H11.6.17	松江市告示第117号	4	本庄地区浄化センター	新庄町字平津	約0.49ha	H13.4.1	約0.49ha

(2)ごみ処理場

川向リサイクルプラザは、平成 12 年 4 月に施行された「容器包装に係る分別収集及び再商品化の促進に関する法律」に基づく資源化施設の整備として旧川向処理場跡地を計画変更し、平成 14 年 10 月に供用を開始しました。当該プラザは処理能力 64t/5h の選別・圧縮梱包設備と保管施設を有し、令和 5 年度搬入実績として、その他紙製容器包装類 406 t、その他プラスチック製容器包装類 1,293 t、古紙類 3,913 t、古着 296 t を処理しました。



川向リサイクルプラザ

計画決定 年 月 日	告示番号	名称		位 置	計画面積	供用開始 年 月 日	供用面積
		番号	ごみ処理場名				
H13. 2. 28	松江市告示第 18 号	3	川向リサイクルプラザ	竹矢町大字川向	約 0.80ha	H14. 10. 01	7,994.4 m ²
H14. 7. 15	穴道町告示第 72 号	1	穴道一般廃棄物最終処分場施設	穴道町東来待	約 0.94ha	H15. 04. 01	約 0.94ha
H9. 2. 14	東出雲町告示第 12 号		東出雲町リサイクルプラザ		0.5ha		0.5ha

(3)火葬場

火葬場は、老朽化と非効率化及び周辺の宅地化の進行に伴い、移転新築が必要となったため、将来人口の増加に対応できるよう、松江市斎場を新たに計画決定し、昭和 63 年 8 月に供用を開始しました。



松江市斎場

計画決定 年 月 日	告示番号	名称		位置	計画面積	供用開始 年 月 日	供用面積	備考
		番号	火葬場名					
S59. 11. 14	松江市告示第 9 号	1	松江市斎場	大庭町	約 1.8ha	S63. 8. 1	約 1.8ha	9 体/日 火葬炉 6 基

V 市街地開発事業

市街地開発事業は、道路や公園などの基幹的な公共施設の整備と建築敷地や建築物等の整備を一体的に行うことにより、都市機能が低下している密集市街地の改造や計画的な新市街地の形成を図るものです。

1. 土地区画整理事業

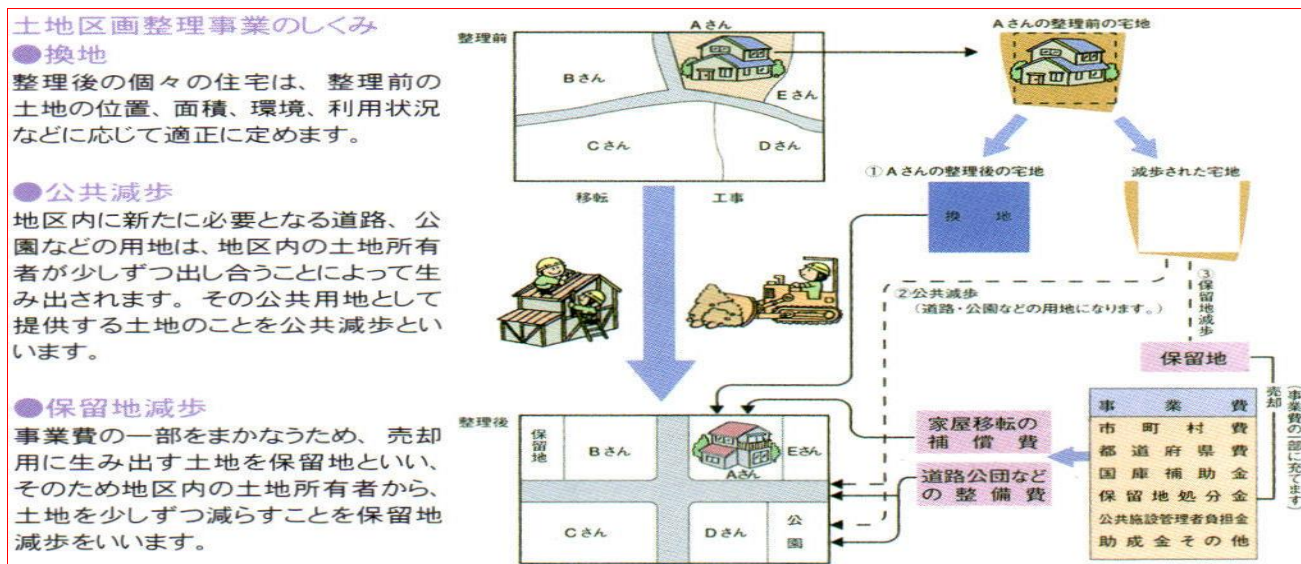
土地区画整理事業は、土地区画整理法に基づき行われる事業で、都市計画区域内の一定の地区において、土地の区画形質を変更し、道路・公園・下水道など公共施設の整備・改善と宅地の利用増進を図り、健全な市街地を形成する事業です。

土地区画整理事業には、都市計画決定して事業を行うものと都市計画決定しないで事業を行うものがありますが、施行者が地方公共団体や住宅・都市整備公団等の場合は必ず都市計画決定することになっており、一部の個人や土地区画整理組合等が施行する場合のみ都市計画決定しなくても事業を行うことができる制度になっています。

松江市における土地区画整理事業は、大正 15 年に耕地整理法による水田を畑地に転換したことに始まり、その後、昭和 2 年と 6 年の市街地大火の跡地整備が、都市計画法適用後の最初の事業です。施行実績は組合施行 17 箇所、個人施行 6 箇所、公共団体施行 7 箇所です。

昭和 37 年に穴道湖を一部埋め立てる湖北土地区画整理事業(24.7ha)に着手、湖岸沿いに松江温泉旅館団地を造成し、昭和 44 年には嫁島土地区画整理事業(45.8ha)に着手、卸売業・運輸業が集積する卸商業団地を造成しました。

昭和 40 年代には市街地周辺での宅地開発が進み、土地利用計画の樹立や都市施設の整備改善が急がれるようになり、昭和 49 年に橋北地区で北部土地区画整理事業(126.3ha)、さらに昭和 54 年には橋南地区で乃木土地区画整理事業(72.2ha)に着手しました。乃木土地区画整理事業は文教地区としての特色を活かしたまちづくりに配慮し、平成 3 年に事業が完了し、直近では、乃白北土地区画整理事業が平成 26 年に、宇竜谷土地区画整理事業が平成 28 年に、中尾土地区画整理事業が令和 4 年に完了しました。また、乃白田和土地区画整理事業が令和 7 年に完了予定となっています。



乃白北土地区画整理事業【施行前】



乃白北土地区画整理事業【施行後】

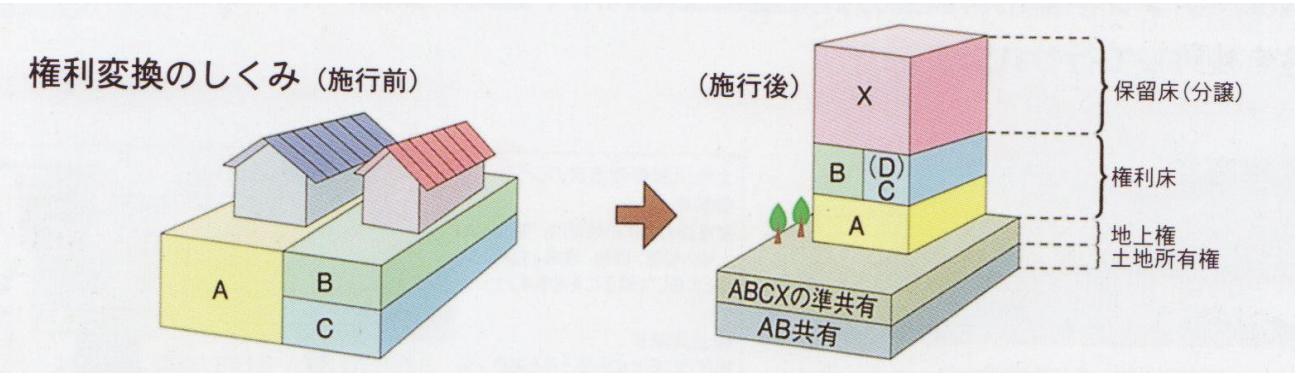
■土地区画整理事業

事業名	位置	施行者	施行面積 (㎡)	所有 権利者数 (人)	事業費 (千円)	事業認可 (設立認可) 年月日	事業期間 (年度)	換地処分 (公告日)
津田村・松江市 連合耕地整理	大正・朝日・東朝日	1 工区 組合	119,929	136		T15.	T15～S10	S10. 3
津田村・松江市 連合耕地整理	大正・朝日・東朝日	2 工区 組合	493,840	141		T15.		S10. 3
灘町 土地区画整理	灘・天神	組合	12,802	62		S 4. 1.23	S 3～S 6	S 6.11.10
寺町 土地区画整理	寺町	個人 (共同)	12,278	2		S 5. 5.26	S 5～S 6	S 6.12.26
向島 土地区画整理	向島・西川津	組合	143,342		27.5	S 5.12.24	S 5～S 7	S 7. 5.28
松東 土地区画整理	向島・東本町	組合	130,869	444		S 7. 5.28	S 7～S15	S16. 1.18
松江境 土地区画整理	西津田	組合	34,553	40	3,200	S37. 2.17	S36～S37	S37.12.26
湖北 土地区画整理	末次・中原・堂形・国屋	松江市	247,725	143	462,800	S37.12. 3	S36～S45	S43. 3.28
美月 土地区画整理	西津田	組合	160,547	67	23,677	S38. 2.15	S37～S48	S49. 1.26
久米 土地区画整理	法吉	個人 (共同)	17,964	9	12,244	S42. 6.29	S42～S44	S44. 5.13
嫁島 土地区画整理	袖師・浜乃木・嫁島・乃木福富	松江市	458,901	190	1,261,625	S44. 6.20	S44～S53	S49.10. 4
北部 土地区画整理	西川津・菅田・北田・南田	松江市	1,262,778	850	15,450,000	S49. 2.15	S48～H16	H10.11. 2
比津ヶ丘団地 土地区画整理	比津・東生馬	個人	235,842	1	1,966,412	S50.05.15	S50～S52	S52.12.23
森脇 土地区画整理	西津田・東津田	組合	68,643	34	95,250	S51. 1.20	S50～S52	S52. 7. 8
沼 土地区画整理	東津田	組合	86,727	61	247,000	S53. 4.14	S53～S55	S55. 5.23
乃木 土地区画整理	乃白・浜乃木・上乃木	松江市	722,219	191	6,971,281	S54.11. 1	S54～H 3	S62. 3.31
竹崎 土地区画整理	西持田	個人	46,081	19	360,467	S54. 2. 5	S54～S56	S56.10.20
西ノ原 土地区画整理	上乃木	個人 (共同)	6,051	7	68,373	S60.10.25	S60～S61	S61.12.09
新国屋 土地区画整理	国屋・浜佐田	個人 (共同)	43,225	8	410,000	S60.11.19	S60～S62	S62. 6. 9
浜乃木・ 乃木福富地区 土地区画整理	浜乃木・乃木福富	組合	125,683	57	1,101,000	H11. 7.13	H11～H15	H15. 7.10
玉造地区 土地区画整理	玉湯町玉造	玉湯町	200,000	40		S41. 8. 9	S41～S48	S48. 8. 6
新御堂地区 土地区画整理	玉湯町玉造	玉湯町	22,000	71		S49. 9.19	S49～S53	S51. 5.10
山代 土地区画整理	山代町	組合	23,049	12	150,008	H22.12.13	H22～H25	H24. 7.24
乃白北 土地区画整理	乃白町・乃木福富	組合	68,198	34	824,261	H23. 2.22	H22～H26	H26. 5.20
宇竜谷 土地区画整理	大庭町	組合	86,439	23	960,000	H24. 6. 4	H24～H28	H28. 1.29
出雲郷東灘 土地区画整理	東出雲町大字出雲郷・ 大字揖屋町・大字錦浜	東出雲町	344,491	110	3,507,000	H 9. 5.22	H 9～H13	H13. 6. 1
揖屋西新西 土地区画整理	東出雲町大字揖屋町	組合	25,140	8	91,000	H13. 2.16	H12～H14	H14. 7. 9
出雲郷南 土地区画整理	東出雲町大字出雲郷	組合	178,924	78	1,509,000	H15. 2.14	H14～H18	H18.11.10
出雲郷西 土地区画整理	東出雲町大字出雲郷・ 錦新町一丁目・ 錦新町二丁目	組合	108,263	39	1,005,000	H20. 1.18	H19～H23	H23. 2. 1
中尾 土地区画整理	下東川津町	組合	36,117	21	347,000	R 2. 4.10	R 2～R 4	R 3.10.27
乃白田和 土地区画整理	乃白町	組合	54,355	23	900,000	R 3.12.21	R 3～R 7 (予定)	R 7 (予定)

2. 市街地再開発事業

市街地再開発事業は、都市再開発法に基づき行われる事業で、低層の木造家屋が密集して住環境の悪化した市街地や公共施設が不十分で都市機能が十分発揮されていない地区等において、建築物の不燃化や共同化・高層化及び道路等の公共施設の整備を行い、市街地の健全な高度利用と都市機能の更新を図るものです。市街地再開発事業は非常に公共性の高い事業であり、一部の個人施行を除いて、都市計画決定を行い都市計画事業として実施することとされています。

松江市では権利変換方式による市街地再開発事業が都市計画決定されています。権利変換方式とは、施行前の土地や建物についての権利を、新たに整備する再開発ビルの床として置き換えることを基本としています。



市街地再開発事業

名称	施行面積 (ha)	建築敷地面積 (㎡)	建築物		主用途	建蔽率 (%)	容積率 (%)	当初決定 年月日	最終決定 年月日	施行者	事業認可 又は 設計認可 年月日 (最終)	権利 変換 年月日	施行 期間 (年度)
			建築面積 (㎡)	延面積 (㎡)									
松江駅前地区市街地再開発事業	2.1	3,060	2,717	18,363	店舗	89	600	S51.10.26	S54.8.28	松江市	S55.3	S53.8.25	S54~S56
殿町地区市街地再開発事業	0.4	3,101	2,261	16,398	店舗・業務	80	547	S54.8.28	S57.4.20	組合	S57.8	S56.1.31	S55~S59
南殿町地区市街地再開発事業	0.4	2,767	2,218	15,843	店舗・業務・住居	80	404	H16.11.11	H16.11.11	組合	H17.6	H18.2.10	H18~H29
千鳥町ビル周辺地区市街地再開発事業	0.7	5,482	2,086	6,808	店舗・高齢者住宅・温浴施設	38	124	H24.3.23	H24.3.23	組合	H25.2	H25.12.16	H24~H2



殿町地区



南殿町地区

1) 松江駅前地区

松江市では、山陰本線松江駅付近連続立体交差化に関連して、松江駅前地区市街地再開発事業を施行しています。この事業は松江駅前広場及び関連街路を拡充整備するとともに、移転された貨物ヤード跡地の合理的な利用を図り、松江市の表玄関にふさわしい再開発ビルを建築したものです。昭和47年度に採択された本事業は、以後基本構想を策定して区域内権利者、国鉄並びに商工会議所等との協議を経て、昭和53年度末に工事着手し、昭和56年4月完了、同年5月20日に再開開発ビル「ピノ」が開店しました。しかし、近年のモータリゼーションの進展によるライフスタイルの変化等によって、中心市街地の衰退や空洞化が進行し、当再開開発ビルは平成8年8月に閉店。新たにデパートとして平成10年4月にオープンしましたが、令和6年1月に閉店しました。

【施行地区の現況】

■施行地区の面積

面	積	
内 訳	公共用地(道路・広場)	7,021.87 m ²
	宅 地	2,300.49 m ²
	その他(国鉄用地)	11,948.68 m ²

《建築》

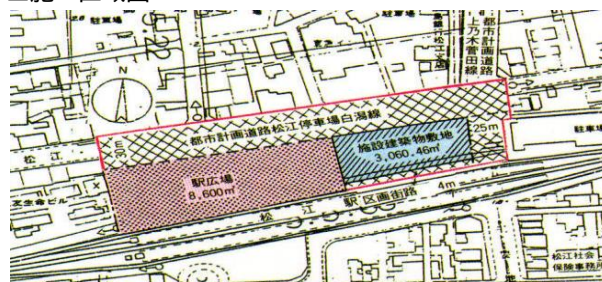
建 築	面 積	
内 訳	耐 火 造 5 棟	585 m ²
	非 耐 火 造 14 棟	1,396 m ²
建 築	延 面 積	3,476 m ²
建 物	数	19 棟
内 用 途 別	住 居	3 棟
	併 用 住 宅	3 棟
	専 用 店 舗	2 棟
業 務	業 務	4 棟
	そ の 他 (倉庫等)	7 棟

【施行地区の整備計画】

■施設建築物(再開開発ビル)の整備に関する計画

敷地面積	3,060.46 m ²	階 数	B1F・1F～6F
建築面積	2,717.01 m ²	構 造	鉄骨鉄筋 コンクリート造
延床面積	18,362.76		
建 蔽 率	88.78%	高 さ	30m
容 積 率	600.00%	用 途	商業施設(B1F～6F)

■施工区域図



■公共施設の整備に関する計画

駅 前 広 場	面 積	計 画 街 路	計 画 幅 員	計 画 延 長	計 画 面 積
現 況	3,752.09 m ²	松江停車場白濁線	30m	250m	7,500 m ²
		上乃木菅田線	25m	75m	1,875 m ²
計 画	8,610.81 m ²	区 画 街 路	4m	70m	280 m ²

【施行者】

松江市

【事業費】《収支内訳表》

(単位:百万円)

収 入	支 出
一般会計補助基本額	調査設計計画費
道路特会補助基本額	土地整備費
公共施設管理者負担金※2	補償費
再開開発住宅建設事業費	工事費
保留床処分金	建築施設本工事費
国鉄等負担金	公共施設本工事費
市単独負担金	その他付帯工事費等
その他	営繕費
	事務費等
	借入金利子
合 計	合 計

※1 権利者数のうち、残留数1人(土地建物所有者)。

※2 道路特会対象を除く。

【権利者数】

権利者総数※1	23人
土地所有者	2人
土地建物所有者	11人
借地権者	1人
借家人	9人

2) 殿町地区

殿町地区は、松江城と堀川端の松の緑に囲まれ数多い文化施設を抱えた政治・経済の中心業務地に位置していますが、現状は商店街の中心が郊外に移行しつつあり、また殿町界隈の地盤沈下が憂慮される状況でした。昭和51年8月30日山陰中央新報社を母体に地区関係者が、殿町地区再開発協議会を結成し、同協議会から殿町地区市街地開発事業基本計画策定の陳情を受けた本市は昭和52年度に殿町地区市街地再開発事業基本計画を作成し、都市開発法の協議を進めて昭和54年8月28日に計画決定しました。

当地区の計画は、基本計画(0.4ha)の一部(0.38ha)を事業化するもので、昭和56年3月に着工し、昭和57年9月に再開発ビルが完成しました。

【施行地区の現況】

■施行地区の面積

面	積	
内 訳	公 共 空 地	3,774.35 m ²
	宅 地	633.18 m ²
	そ の 他 (駐 車 場)	2,894.36 m ²
		246.81 m ²

■建築

建 築 面 積	積	
内 訳	耐 火 造 2 棟	1,735 m ²
	非 耐 火 造 1 1 棟	226 m ²
建 築 延 面 積		1,509 m ²
建 物 数		3,345 m ²
内 用 途 別	住 居 4 棟	13 棟
	併 用 住 宅 4 棟	業 務 1 棟
	専 用 店 舗 1 棟	工 業 3 棟

【施行地区の整備計画】

■施設建築物(再開発ビル)の整備に関する計画

敷 地 面 積	2,831.53 m ² ※1	階 数	B1F・1F～7F
建 築 面 積	2,261.15 m ²	構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造
延 床 面 積	16,398.22 m ²	高 さ	30.12m
建 蔽 率	80%	用 途	商業施設(B1F～4F) 業務施設(5F～7F) 屋上駐車場
容 積 率	547%		

■公共施設の整備に関する計画

公 開 広 場	計画面積 275 m ²
そ の 他	幅員 6m の区画街路 街路の隅切 40.5 m ²

【施行者】 松江市殿町市街地再開発組合

【組合員数・権利者数】

組 合 員 数	18 人
土 地 所 有 者	13 人
借 地 権 者	3 人
参 加 組 合 員	2 人
権 利 者 数 ※2	27 人
土 地 所 有 者	19 人
借 地 権 者	6 人
借 家 権 者	2 人

【事業費】 ■収支内訳表

(単位:百万円)

収 入	支 出
一 般 会 計 補 助 金	調 査 設 計 計 画 費
372	120
国	土 地 整 備 費
186	37
都 道 府 県	補 償 費
93	626
市 町 村	用 地 補 償 費
93	295
公 共 施 設 管 理 者 負 担 金	建 物 補 償 費
2	—
国	そ の 他 補 償 費
—	331
管 理 者	工 事 費
2	3,167
保 留 床 処 分 金	建 築 施 設 本 工 事 費
76	3,153
参 加 組 合 員 負 担 金	公 共 施 設 本 工 事 費
3,427	2
保 証 金 等	そ の 他 付 帯 工 事 費 等
257	12
受 取 利 息	営 繕 費
1	—
	事 務 費 等
	62
	借 入 金 利 子
	123
合 計	合 計
4,135	4,135

※1 区画街路予定地 269.14 m²を除く。

※2 道路特会対象を除く。

3)南殿町地区

南殿町地区は、島根県庁を初めとした、周囲を取り巻く官公署・病院・デパート及び民間事業所等に支えられて発展した中心市街地に位置しますが、平成 10 年春に核店舗であったデパートが松江駅前に移転したことを契機に、空き店舗及び低未利用地が急速に増加している地区です。このため、地区周辺の観光化へ向けた施設の整備等の事業に合わせ、土地の合理的かつ健全な高度利用を図り、良好な住宅の供給による生活拠点の創出、道路・空地の整備による歩行環境の改善、駐車場の整備による交通基盤の整備、地区内店舗・事務所の効率化による再生が望まれる地区です。

土地の高度利用と都市機能の更新を図り、商業・業務・住宅機能を備えた複合的な市街地を形成することにより、賑わいと活力のある中心市街地の活性化を図ることとしています。

再開発ビルは平成 18 年 3 月に着工し、平成 20 年 6 月に完成しました。

【施行地区の現況】

■施行地区の面積

面	積	3,800 m ²
---	---	----------------------

■建築

建 築 面 積			1,900 m ²	
内 訳	耐 火 造		290 m ²	
	非 耐 火 造		1,610 m ²	
建 築 延 面 積			4,100 m ²	
建 物 数			24 棟	
内 用 途 別	住 居	7 棟	事 務 所	5 棟
	併 用 住 宅	4 棟	倉 庫	2 棟
	専 用 店 舗	4 棟	そ の 他	2 棟

【施行地区の整備計画】

■施設建築物(再開発ビル)の整備に関する計画

敷地面積	2,767.37 m ²	階 数	1F～14F
建築面積	2,217.91 m ²	構 造	鉄筋コンクリート造・鉄骨造
延床面積	15,843.30 m ²	高 さ	44.16m
建 蔽 率	80.15%	用 途	店舗・事務所・住宅 駐車場
容 積 率	403.95%		

■公共施設の整備に関する計画

種 別	名 称	幅 員	延 長
区 画 街 路	殿 町 中 央 線	5.0m	約42m
	県民会館南線	7.5m	約90m
	南殿町 5 号線	6.0m	約36m

【施行者】

南殿町地区市街地再開発組合

【組合員数・権利者数】

組 合 員 数	15 人	内 訳	土 地 所 有 者	13 人
			借 地 権 者	1 人
			参 加 組 合 員	1 人
権 利 者 数 (事業着手時)	26 人	内 訳	土 地 所 有 者	13 人
			借 地 権 者	1 人
			借 家 権 者	12 人

【事業費】

■収支内訳表

(単位:百万円)

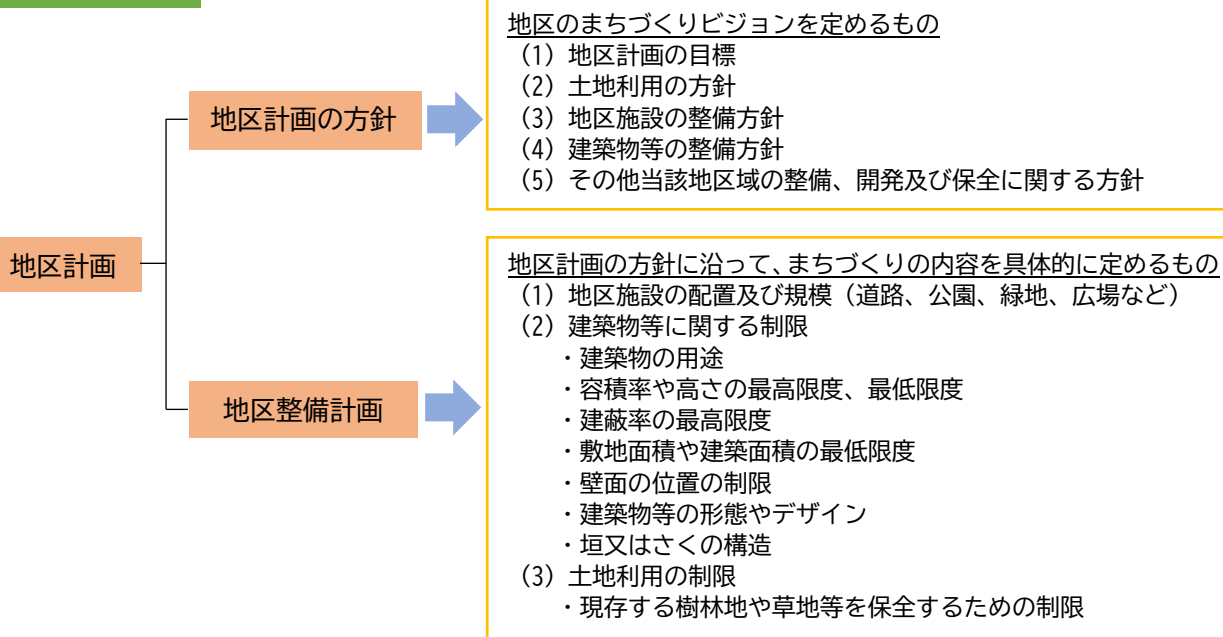
収 入 金		支 出 金	
区 分	金 額	区 分	金 額
一般会計補助金	981	調査設計計画費	176
保留床処分金	1,960	土地整備費	828
補助金(先導的緊促)	24	工事費	1,889
その他	25	営繕費	—
		借入金利子	22
		事務費	75
合 計	2,990	合 計	2,990

※南殿町地区の各種資料(数値)は、平成 27 年 3 月現在の状況を示す。

VI 地区計画

地区計画制度は地区レベルでのまちづくりの計画であり、都市に住み、働く人達の身近な生活環境を整備・保全するために、建築物の用途や形態及び道路や公園等の配置などについて地区の特性に応じてきめ細かく定めることができる制度です。地区計画は、建築物の建築形態及び公共施設その他の施設の配置等から判断し、それぞれの区域の特性にふさわしいように一定区域を一体として計画的に整備・保全するための計画です。

地区計画の内容



地区計画の活用例

【住宅地では】

建物の色を落ち着いたものにそろえたり、塀を生垣に統一することによって、魅力的な住環境が作られます。

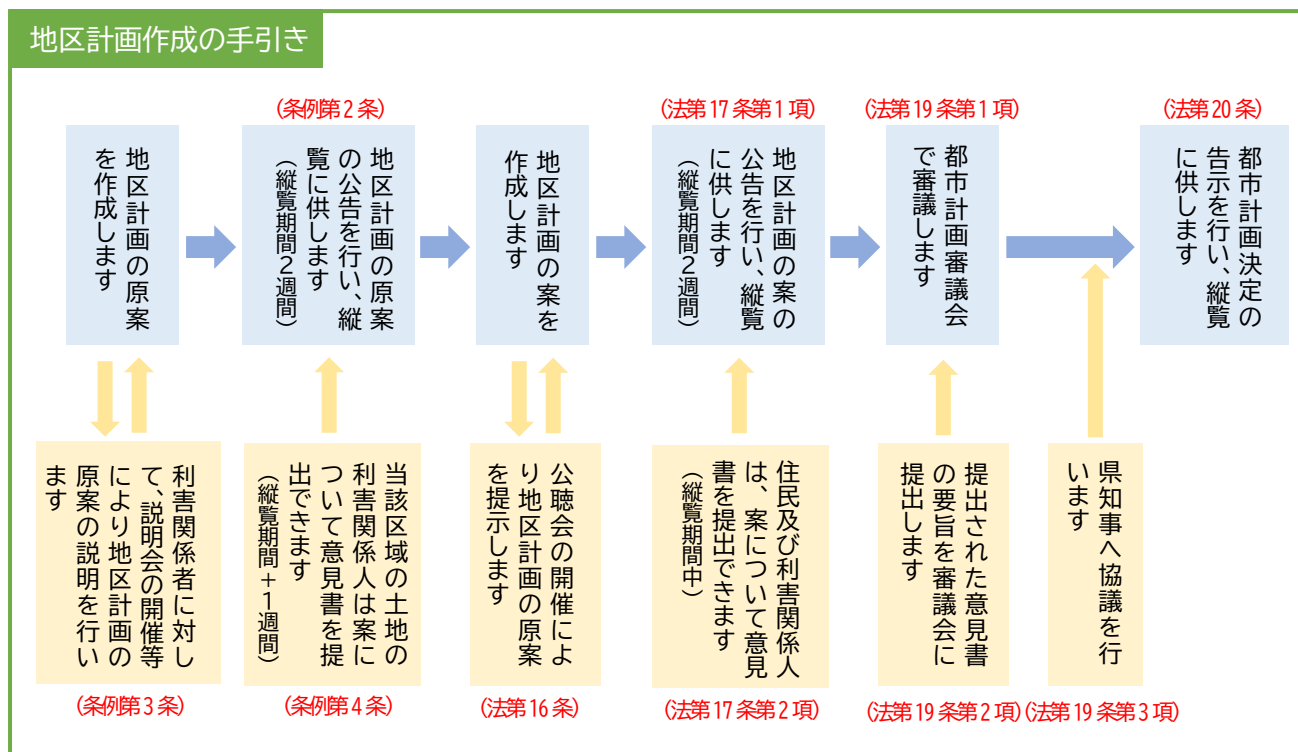


【商店街では】

建物のデザインや看板の大きさ・デザインについてのルールを決めることによって、商店街としての賑わいや華やかさを演出することができます。また、道路から建物の壁面を一定距離後退させ、歩行者のための空間を確保することもできます。



1. 策定手順



2. 届出及び勧告制度

届出・勧告制度とは、地区計画が定められた地区において、土地の区画形質の変更や建築行為等を行う場合にそれを市長に届け出て、届出に係る行為の内容が地区整備計画の内容に適合しない場合には、市長が設計の変更等必要な措置を講じよう勧告する制度です。この届出・勧告制度は基本的に強制力を伴わない制度ですが、状況に応じて建築基準法に基づく条例によって、強制力を伴った規制を行うことができます。

■届出が必要な行為

行 為	内 容
土地区画形質の変更	切土や盛土、区画等の変更をいいます。
建築物の建築	「建築物」には家屋の他、車庫、物置、建築物に付随する門や塀などが含まれます。「建築」とは、新築・増改築・移転・修繕のことをいいます。
工作物の建設	「工作物」とは、垣・柵・塀・門・広告塔・看板などをいいます。
建築物、工作物の形態・意匠の変更	建築物の屋根・外壁などで、外から見える部分の形や材料及び色などについての制限が定められている区域内で、これらの変更をする行為です。
建築物等の用途の変更	用途の制限が定められている区域内で、建築物等の用途を変更する行為です。

3. 決定状況

■地区計画決定状況一覧

令和 6 年 3 月 31 日現在

名称	位置	面積 (ha)	告示年月日 上段：当初 下段：最終	告示番号
玉造上地区地区計画	玉湯町玉造	1.9	H3. 1. 4 H5. 6. 25	玉湯町告示第 4 号 玉湯町告示 11 号
母衣町中央地区地区計画	母衣町	2.7	H3. 3. 5 H30. 4. 1	松江市告示第 13 号 松江市告示第 183 号
立丁地区地区計画	古志原三丁目	2.0	H3. 3. 5 H9. 10. 6	松江市告示第 13 号 松江市告示第 131 号
麦島地区地区計画	学園南一丁目、 二丁目、西川津町	3.5	H3. 3. 5 H26. 3. 31	松江市告示第 13 号 松江市告示第 129 号
湖南テクノパーク地区計画	乃木福富町、 玉湯布志名	11.9	H6. 8. 26 H29. 12. 6	玉湯町告示第-号 松江市告示第 432 号
出雲郷東灘・ 揖屋町西新西地区計画	東出雲町出雲郷、 東出雲町揖屋	38.4	H9. 3. 11 H30. 4. 1	東出雲町告示第 20 号 松江市告示第 184 号
クリアヒル松江地区計画	平成町、大庭町	50.9	H10. 3. 17 R3. 9. 28	松江市告示第 28 号 松江市告示第 524 号
ふるさとタウン本庄 地区計画	巴生町	2.1	H12. 8. 1	松江市告示第 130 号
湯町西二地区地区計画	玉湯町湯町	3.2	H15. 6. 8	玉湯町告示第 22 号
田和山地区計画	田和山町、乃木福富町	12.7	H13. 12. 25 H22. 11. 19	松江市告示第 206 号 松江市告示第 347 号
東出雲工業団地地区 地区計画	東出雲町錦浜	20.3	H15. 12. 12 H22. 12. 24	東出雲町告示第 81 号 東出雲町告示第 81 号
南殿町地区地区計画	南殿町	0.4	H16. 11. 11	松江市告示第 170 号
廻山地区地区計画	東出雲町揖屋	6.5	H18. 6. 7	東出雲町告示第 39 号
出雲郷南地区計画	東出雲町出雲郷	23.2	H14. 11. 1 H30. 4. 1	東出雲町告示第 41 号 松江市告示第 185 号
大手前通り地区計画	北殿町、母衣町、 米子町、南田町	15.4	H19. 3. 5 H30. 4. 1	松江市告示第 28 号 松江市告示第 186 号
秋鹿団地地区計画	秋鹿町	1.8	H19. 3. 9	松江市告示第 31 号
法吉団地地区計画	西法吉町	15.7	H19. 8. 3	松江市告示第 268 号
立丁東地区計画	東津田町、山代町	3.2	H19. 10. 16	松江市告示第 301 号
出雲郷西地区地区計画	東出雲町出雲郷	11.0	H19. 10. 16	東出雲町告示第 49 号
春日地区地区計画	東出雲町春日	4.5	H19. 10. 16 H24. 3. 23	東出雲町告示第 50 号 松江市告示第 74 号
錦浜地区地区計画	東出雲町錦浜	3.6	H20. 8. 18	東出雲町告示第 29 号
揖屋干拓工業団地 地区計画	意宇町、 東出雲町揖屋	9.5	H22. 12. 24 H24. 3. 23	松江市告示第 369 号、 東出雲町告示第 80 号 松江市告示第 73 号
宇竜谷地区計画	大庭町	11.5	H22. 12. 24	松江市告示第 370 号
乃白北地区計画	乃白町、乃木福富町	7.6	H22. 12. 24 H30. 4. 1	松江市告示第 371 号 松江市告示第 187 号
しんじ学園台地区計画	宍道町宍道	9.8	H23. 9. 28	松江市告示第 420 号
西持田地区地区計画	西持田町	2.9	H27. 9. 15	松江市告示第 396 号
黒田地区地区計画	黒田町、比津町	4.7	H29. 8. 25	松江市告示第 364 号
白潟地区地区計画	魚町、白潟本町、 八軒屋町、和多見町	6.7	R1. 12. 12	松江市告示第 192 号
乃白田和地区計画	乃白町	6.1	R3. 9. 28	松江市告示第 521 号
中尾地区計画	下東川津町	3.7	R2. 1. 10 R5. 5. 25	松江市告示第 4 号 松江市告示第 365 号

○松江市地区計画区域内における建築物の制限に関する条例

平成 17 年 3 月 31 日
松江市条例第 330 号

(目的)

第 1 条 この条例は、建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。)第 68 条の 2 第 1 項の規定に基づき、建築物に関する制限を定め、適正な都市機能と健全な都市環境を確保することを目的とする。

(適用区域)

第 2 条 この条例は、松江圏都市計画(松江国際文化観光都市建設計画)地区計画及び宍道都市計画(松江国際文化観光都市建設計画)地区計画の区域のうち、別表第 1 に掲げる区域内に適用する。

(建築物の用途の制限)

第 3 条 別表第 2 及び別表第 3 の(あ)欄の地区計画区域内においては、街区の区分に応じ、(い)欄に定める用途の建築物は、建築してはならない。ただし、市長が土地の利用状況に照らして周辺環境を害するおそれがないと認めて許可した場合においては、この限りでない。

2 市長は、前項ただし書の規定による許可をする場合においては、あらかじめ、松江市建築審査会(以下「建築審査会」という。)の同意を得なければならない。

(建築物の壁面の位置の制限)

第 4 条 別表第 2 及び別表第 3 の(あ)欄の地区計画区域内においては、街区の区分に応じ、建築物の外壁若しくはこれに代わる柱又は高さ 2.0 メートル以上の門若しくは塀の面から道路境界線及び隣地境界線までの距離は、(う)欄に定める数値以上でなければならない。

(建築物に関するその他の制限)

第 5 条 別表第 3 の(あ)欄の地区計画区域内においては、容積率の最高限度、建 最高限度、敷地面積の最低限度及び建築物の高さの最高限度は、(え)欄に定める数値としなければならない。

2 次の各号に定める地区計画区域内においては、法第 53 条第 3 項の規定は、適用しない。

- (1) ふるさとタウン本庄地区計画区域
- (2) 秋鹿団地地区計画区域
- (3) 法吉団地地区計画区域
- (4) しんじ学園台地区計画区域 A 地区

3 第 1 項に定める敷地面積の最低限度の規定(以下「敷地規定」という。)の施行又は適用の際、現に建築物の敷地として使用されている土地で敷地規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば敷地規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一つの敷地として使用する場合には、敷地規定は適用しない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りではない。

- (1) 敷地規定の改正後の敷地規定の施行又は適用の際、改正前の敷地規定に違反している建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば、改正前の敷地規定に違反することとなった土地
- (2) 敷地規定に適合するに至った建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば、敷地規定に適合するに至った土地

(北側の高さの斜線制限)

第 6 条 ふるさとタウン本庄地区計画区域内、秋鹿団地地区計画区域及びしんじ学園台地区計画区域 A 地区内においては、

北側の高さの斜線制限は、法第 56 条第 1 項第 3 号における第一種低層住居専用地域の規定の例による。

(日影による建築物の高さの制限)

第 7 条 ふるさとタウン本庄地区計画区域内、秋鹿団地地区計画区域及びしんじ学園台地区計画区域 A 地区内においては、日影による建築物の高さの制限は、法第 56 条の 2 及び島根県建築基準法施行条例(昭和 48 年島根県条例第 20 号)第 10 条における第一種低層住居専用地域の規定の例による。

(既存の建築物に対する制限の緩和)

第 8 条 法第 3 条第 2 項の規定により第 3 条第 1 項の規定の適用を受けない建築物について、次に掲げる範囲内において増築又は改築をする場合においては、法第 3 条第 3 項第 3 号及び第 4 号の規定にかかわらず、第 3 条第 1 項の規定は、適用しない。

(1) 増築又は改築が基準時(法第 3 条第 2 項の規定により第 3 条第 1 項の規定の適用を受けない建築物について、法第 3 条第 2 項の規定により引き続き第 3 条第 1 項の規定(当該規定が改正された場合においては改正前の規定を含む。))の適用を受けない期間の始期をいう。以下本項において同じ。)における敷地内におけるものであり、かつ、増築又は改築後における延べ面積及び建築面積が基準時における敷地面積に対してそれぞれ法第 52 条第 1 項から第 3 項まで及び法第 53 条の規定に適合すること。

(2) 増築後の床面積の合計は、基準時における床面積の合計の 1.2 倍を超えないこと。

(3) 増築後の第 3 条第 1 項の規定に適合しない用途に供する建築物の部分の床面積の合計は、基準時におけるその部分の床面積の合計の 1.2 倍を超えないこと。

(4) 増築後の第 3 条第 1 項の規定に適合しない理由が容器等の容量による場合においては、増築後の容量の合計は、基準時における容量の合計の 1.2 倍を超えないこと。

2 大手前通り地区計画区域内においては、法第 3 条第 2 項の規定により第 5 条第 1 項の規定の適用を受けない建築物について、増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替えをする場合において、法第 3 条第 3 項第 3 号及び第 4 号の規定にかかわらず、第 5 条第 1 項の規定は、適用しない。ただし、次の各号に該当する場合には、この限りではない。

(1) 増築部分の建築物の部分の高さが別表第 3 (え)欄に定める建築物の高さの最高限度の数値を超える場合

(2) 改築、大規模の修繕又は大規模の模様替えの部分の建築物の部分の高さが従前の建築物の高さを超える場合

(委任)

第 9 条 この条例の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

■別表第1（第2条関係）1/2

名称	区域
母衣町中央地区計画 地区計画	平成3年松江市告示第13号に定める松江圏都市計画母衣町中央地区地区計画の区域
湖南テクノパーク地区計画 地区計画	平成18年松江市告示第8号に定める松江圏都市計画湖南テクノパーク地区地区計画の区域
クリアヒル松江 地区計画	平成18年松江市告示第244号に定める松江圏都市計画クリアヒル松江地区地区計画の区域
ふるさとタウン 本庄地区計画	平成12年松江市告示第130号に定める松江圏都市計画ふるさとタウン本庄地区地区計画の区域
田和山地区計画 地区計画	平成15年松江市告示第184号に定める松江圏都市計画田和山地区地区計画の区域
南殿町地区計画 地区計画	平成16年松江市告示第170号に定める松江圏都市計画南殿町地区地区計画の区域
玉造上地区計画 地区計画	平成3年玉湯町告示第4号に定める松江圏都市計画玉造上地区地区計画
湯町西二地区計画 地区計画	平成15年玉湯町告示第22号に定める松江圏都市計画湯町西二地区地区計画の区域
大手前通り地区計画 地区計画	平成19年松江市告示第28号に定める松江圏都市計画大手前通り地区地区計画の区域
秋鹿団地地区計画 地区計画	平成19年松江市告示第31号に定める松江圏都市計画秋鹿団地地区地区計画の区域
法吉団地地区計画 地区計画	平成19年松江市告示第268号に定める松江圏都市計画法吉団地地区地区計画の区域
立丁東地区計画 地区計画	平成19年松江市告示第301号に定める松江圏都市計画立丁東地区地区計画の区域
揖屋干拓工業団地 地区計画	平成24年松江市告示第73号に定める松江圏都市計画揖屋干拓工業団地地区地区計画の区域
宇竜谷地区計画 地区計画	平成22年松江市告示第370号に定める松江圏都市計画宇竜谷地区地区計画の区域
乃白北地区計画 地区計画	平成22年松江市告示第371号に定める松江圏都市計画乃白北地区地区計画の区域
出雲郷東灘・揖屋町西新西地区 地区計画	平成9年東出雲町告示第20号に定める松江圏都市計画出雲郷東灘・揖屋町西新西地区地区計画の区域
出雲郷南地区計画 地区計画	平成14年東出雲町告示第41号に定める松江圏都市計画出雲郷南地区地区計画の区域
東出雲工業団地地区計画 地区計画	平成15年東出雲町告示第81号に定める松江圏都市計画東出雲工業団地地区地区計画の区域
廻山区地区計画 地区計画	平成18年東出雲町告示第39号に定める松江圏都市計画廻山区地区地区計画の区域
出雲郷西地区計画 地区計画	平成19年東出雲町告示第49号に定める松江圏都市計画出雲郷西地区地区計画の区域
春日地区地区計画 地区計画	平成19年東出雲町告示第50号に定める松江圏都市計画春日地区地区計画の区域
錦浜地区地区計画 地区計画	平成20年東出雲町告示第29号に定める松江圏都市計画錦浜地区地区計画の区域
しんじ学園台地区計画 地区計画	平成23年松江市告示第420号に定める松江圏都市計画しんじ学園台地区地区計画の区域
西持田地区計画 地区計画	平成27年松江市告示第396号に定める松江圏都市計画西持田地区地区計画の区域

別表第1（第2条関係）2/2

名称				区域
黒地	田区	地計	区画	平成29年松江市告示第364号に定める松江圏都市計画黒田地区地区計画の区域
白地	湯区	地計	区画	令和元年松江市告示第192号に定める松江圏都市計画白湯地区地区計画の区域
中尾	地区	地計	区画	令和5年松江市告示第365号に定める松江圏都市計画尾地区地区計画の区域
乃地	白区	田計	和画	令和3年松江市告示第521号に定める松江圏都市計画乃白田和地区地区計画の区域

別表第2（第3条、第4条関係）1/2

(あ)		(い)	(う)
地区の名称	街区の区分		
母衣町中央地区地区計画区域		(1) 法別表第2(ほ)項第2号に掲げるもの (2) 法別表第2(へ)項第5号、(と)項第4号に掲げるもの (3) 法別表第2(り)項に掲げるもの (4) 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年法律第122号)第2条第6項第4号に規定する営業の用に供するもの (5) ダンスホール (6) ナイトクラブその他これに類する政令で定めるもの	
湖南テクノパーク地区計画区域		次に掲げる建築物以外のもの (1) 研究開発施設 (2) 工場(附属施設を含む。) (3) 専ら従業員の福利厚生施設等の用に供する建築物 (4) 従業員の社宅等で戸建住宅、長屋住宅以外の形式のもの	
クレアヒル松江地区計画区域	流通卸売業務ゾーン	次に掲げる建築物以外のもの (1) 流通卸売業務関連施設 (2) 専ら従業員の福利厚生施設等の用に供する建築物	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は1.5m以上とする。ただし、道路境界に沿って法面がある時は、法肩から1.5m以上の距離とする。
	産業ゾーン	次に掲げる建築物以外のもの ガス事業関連施設	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は1.5m以上とする。ただし、道路境界に沿って法面がある時は、法肩から1.5m以上の距離とする。
	スポーツ振興ゾーン	次に掲げる建築物以外のもの (1) スポーツ関連施設 (2) 専ら従業員の福利厚生施設等の用に供する建築物	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は1.5m以上とする。ただし、道路境界に沿って法面がある時は、法肩から1.5m以上の距離とする。
	公共施設ゾーン	次に掲げる建築物以外のもの 公共関連施設	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は1.5m以上とする。ただし、道路境界に沿って法面がある時は、法肩から1.5m以上の距離とする。
田和山地区計画区域	商業施設地区	次に掲げる建築物 (1) ホテル又は旅館 (2) ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場、バットニング練習場 (3) カラオケボックスその他これに類するもの (4) 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らに類するもの (5) 畜舎 (6) 危険性や環境を悪化させるおそれがある工場(建築基準法別表第2(と)項第3号に掲げる事業(出力等除外条件があるもの)にあってはその除外条件を除く。)を営む工場	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から次に掲げる道路境界線までの距離は1.0m以上とする。ただし、道路境界に沿って法面がある時は、法肩から1.0m以上の距離とする。 (1) 都市計画道路3.2.2出雲郷松江線 (2) 法第42条第1項第4号道路乃木乃木福富区画中央線
	複合施設地区	次に掲げる建築物 (1) ホテル又は旅館 (2) ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場、バットニング練習場 (3) 畜舎 (4) 危険性や環境を悪化させるおそれがある工場(法別表第2(と)項第3号に掲げる事業(出力等除外条件があるもの)にあってはその除外条件を除く。)を営む工場 (5) 自動車修理工場 (6) 危険物の貯蔵又は処理に供するもの(法別表第2(る)項第1号(1)から(3)まで、(11)又は(12)の物品の貯蔵又は処理に供するもの)	
	教育施設地区		

別表第2（第3条、第4条関係）2/2

(あ)		(い)	(う)
地区の名称	街区の区分		
南殿町地区 地区計画区域		次に掲げる建築物 マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの	
立 丁 東 地 区 計 画		次に掲げる建築物 (1) 法別表第2(ハ)項に掲げるもの (2) ホテル又は旅館 (3) ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場、バットニング練習場 (4) マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの (5) 自動車教習所 (6) 畜舎 (7) 工場(建築基準法施行令(昭和25年政令第338号。以下「施行令」という。)第130条の6で定められるものを除く。) (8) 危険物の貯蔵又は処理に供するもの(施行令第130条9に定められる地下貯蔵槽により貯蔵される第1石油類、第2石油類、第3石油類及び第4石油類の貯蔵に供するものを除く。)	建築物の外壁若しくはこれに代わる柱又は高さ2.0m以上の門若しくは塀の面から道路境界線までの距離は1.0m以上とする。
乃白田和地区 計 画 区 域	医療・健康福祉 ゾ ー ン	次に掲げる建築物以外のもの (1) 病院 (2) 診療所 (3) 薬局 (4) 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの (5) 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの (6) サービス付き高齢者向け住宅	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は1.0m以上とする。
	複合ゾーン(A)	次に掲げる建築物 (1) 法別表第2(ハ)項に掲げるもの (2) ホテル又は旅館 (3) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する施行令第130条の6の2で定められる運動施設 (4) カラオケボックスその他これに類するもの (5) マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの (6) 畜舎 (7) 危険性や環境を悪化させるおそれがある工場(法別表第2(ト)項第3号に掲げる事業(出力等除外条件があるもの)にあってはその除外条件を除く。)を営む工場 (8) 危険物の貯蔵又は処理に供するもの(施行令第130条の9に定められる地下貯蔵槽により貯蔵される第1石油類、第2石油類、第3石油類及び第4石油類の貯蔵に供するものを除く。)	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は1.0m以上とする。
	複合ゾーン(B)	次に掲げる建築物以外のもの (1) 住宅 (2) 兼用住宅 (3) 共同住宅 (4) 寄宿舍 (5) 下宿 (6) 老人ホーム (7) サービス付き高齢者向け住宅	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は1.0m以上とする。

別表第3（第3条―第5条関係）1/9

(あ)		(い)	(う)	(え)
地区の名称	街区の区分			
ふるさと タ ウ ン 本庄地区 計画区域		次に掲げる建築物以外のもの (1) 法別表第2(イ)項に掲げるもの	建築物の外壁若しくはこれに代わる柱又は高さ2.0メートル以上の門若しくは塀の面は、敷地境界線から1.5メートル以上の距離とする。ただし、上記の規定が法施行令第135条の21に規定する制限緩和のほか、次の各号のいずれかに該当する建築物又は建築物の部分については、適用しない。 (1) 車庫、物置その他これらに類する用途に供し、独立棟の高さが3.0メートル未満であり、かつ、床面積の合計が20平方メートル以下であるもの (2) 車庫で地下構造物に該当するもの	(1) 容積率の最高限度 100 分の 80 以下 (2) 建蔽率の最高限度 100 分の 50 以下 (3) 敷地面積の最低限度 230 平方メートル以上 (4) 建築物の最高限度 10.0 メートル以下

別表第3(第3条—第5条関係) 2/9

(あ)		(い)	(う)	(え)
秋鹿団地 地区計画 区 域		次に掲げる建築物以外のもの (1) 一戸建ての専用住宅 (2) 一戸建ての専用住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち施行令第130条の3に規定するもの (3) 団地内自治会の集会所 (4) 前各号の建築物に附属するもの(施行令第130条の5に規定するものを除く。)	建築物の外壁若しくはこれに代わる柱又は高さ2.0メートル以上の門若しくは塀の面は、秋鹿団地地区計画における地区整備計画で定められた道路との境界にあつては敷地境界線から1.5メートル以上後退するものとし、その他の境界にあつては敷地境界線から1.0メートル以上後退しなければならない。ただし、集会所用地については秋鹿団地地区計画における地区整備計画で定められた道路との後退距離を1.0メートル以上とすることができる。上記の規定は施行令第135条の21に規定する制限緩和のほか、次に該当する建築物又は建築物の部分については、適用しない。 (1) 独立棟の車庫、物置その他これらに類する用途に供し、高さが3.0メートル未満であり、かつ、床面積の合計が20平方メートル以下であるもの。	(1) 容積率の最高限度 100 分の 80 以下 (2) 建蔽率の最高限度 100 分の 50 以下 (3) 敷地面積の最低限度 200 平方メートル以上。ただし、集会所用地を除く。 (4) 建築物の高さの最高限度 10.0メートル以下
			建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は道路境界線及び敷地境界線から1.0メートル以上の距離とする。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物又は建築物の部分については、適用しない。 (1) 電気事業、水道事業、ガス事業その他これらに類する公益上必要な事業の用に供する建築物 (2) 壁面の位置の制限距離に満たない部分の建築物の外壁等の中心線の長さの合計が4.0メートル以下である建築物 (3) 車庫、物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下の附属建築物 (4) 地盤面下の建築物	敷地面積の最低限度150平方メートル以上(市長が当該区域の良好な住居の環境の維持増進を図る上で特に支障がないと認めて建築審査会の同意を得て許可したもの及び電気事業、水道事業、ガス事業その他これらに類する公益上必要な事業の用に供する建築物を除く。)
湯町西二 地区地区 計画区域	住宅市街地 ゾ ー ン	(1) 法別表第2(ほ)に規定する建築物 (2) ホテル、旅館 (3) ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場、バットニング練習場 (4) 自動車教習所 (5) 15平方メートルを超える畜舎 (6) 工場(建築基準法施行令第130条の6で定められるものを除く。)	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は区画道路境界線から1.0メートル以上の距離とする。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物又は建築物の部分については、適用しない。 (1) 電気事業、水道事業、ガス事業その他これらに類する公益上必要な事業の用に供する建築物 (2) 駐車場、駐輪場及び倉庫で高さ3.0メートル以下の建築物 (3) 地盤面下の建築物	(1) 容積率の最高限度 100 分の 200 以下 (2) 建蔽率の最高限度 100 分の 60 以下 (3) 敷地面積の最低限度 150 平方メートル以上(市長が当該区域の良好な住居の環境の維持増進を図る上で特に支障がないと認めて建築審査会の同意を得て許可したもの及び電気事業、水道事業、ガス事業その他これらに類する公益上必要な事業の用に供する建築物を除く。)
	商業施設 ゾ ー ン	(1) 法別表第2(ほ)に規定する建築物 (2) ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場、バットニング練習場 (3) 自動車教習場 (4) 15平方メートルを超える畜舎	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は区画道路境界線から1.0メートル以上の距離とする。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物又は建築物の部分については、適用しない。 (1) 電気事業、水道事業、ガス事業その他これらに類する公益上必要な事業の用に供する建築物 (2) 駐車場、駐輪場及び倉庫で高さ3.0メートル以下の建築物 (3) 地盤面下の建築物	(1) 容積率の最高限度 100 分の 200 以下 (2) 建蔽率の最高限度 100 分の 60 以下 (3) 敷地面積の最低限度 150 平方メートル以上(市長が当該区域の良好な住居の環境の維持増進を図る上で特に支障がないと認めて建築審査会の同意を得て許可したもの及び電気事業、水道事業、ガス事業その他これらに類する公益上必要な事業の用に供する建築物を除く。)

別表第3（第3条—第5条関係）3/9

(あ)		(い)	(う)	(え)
大手前通り 地区計画 区域	北 殿 西 地 区	次に掲げる建築物以外のもの (1) 法別表第2(は)項に掲げる建築物		建築物の高さの最高限度 12.0 メートル以下
	北 殿 東 地 区	(1) 法別表第2(り)項に掲げる建築物 (2) ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場、バットニング練習場 (3) カラオケボックスその他これに類するもの (4) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券売所、場外車券売場その他これらに類するもの (5) 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類する政令で定めるもの (6) 工場(施行令第130条の6に規定するものを除く。) (7) 危険物の貯蔵又は処理に供するもの(施行令第130条の9に定められる地下貯蔵槽により貯蔵される第1石油類、第2石油類、第3石油類及び第4石油類の貯蔵に供するものを除く。)		建築物の高さの最高限度 12.0 メートル以下
	母衣地区	(1) 法別表第2(り)項に掲げる建築物 (2) ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場、バットニング練習場 (3) カラオケボックスその他これに類するもの (4) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券売所、場外車券売場その他これらに類するもの (5) 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類する政令で定めるもの (6) 工場(施行令第130条の6に規定するものを除く。) (7) 危険物の貯蔵又は処理に供するもの(施行令第130条の9に定められる地下貯蔵槽により貯蔵される第1石油類、第2石油類、第3石油類及び第4石油類の貯蔵に供するものを除く。)		建築物の高さの最高限度 12.0 メートル以下
	米 子 ・ 南田地区	(1) 法別表第2(り)項に掲げる建築物 (2) カラオケボックスその他これに類するもの (3) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券売所、場外車券売場その他これらに類するもの (4) ナイトクラブその他これに類する政令で定めるもの		建築物の高さの最高限度 12.0 メートル以下。 ただし、城山北公園線道路境界線から 10.0 メートルを超える区域ではこの限りではなく、最高高さ 20.0 メートルまで許容する。

別表第3（第3条—第5条関係）4/9

(あ)		(い)	(う)	(え)
大手前通り 地区計画 区域	南田地区	(1) 法別表第2(り)項に掲げる建築物 (2) カラオケボックスその他これに類するもの (3) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券売所、場外車券売場その他これらに類するもの (4) ナイトクラブその他これに類する政令で定めるもの		建築物の高さの最高限度 12.0 メートル以下
法吉団地 地区計画 区域	A 地区	次に掲げる建築物以外のもの (1) 一戸建ての専用住宅 (2) 一戸建ての専用住宅で施行令 130 条の3に定める事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの (3) 集会所、ごみ集積施設その他公益施設等に係るもの (4) 診療所 (5) 前各号の建築物に附属する車庫、物置、物干し場、開放的な歩廊、渡り廊下及び自転車置き場	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、道路境界線又は隣地境界線から 1.5 メートル以上の距離とし、公園との境界にあつては敷地境界線から 1.0 メートル以上の距離とする。ただし、上記の規定は次の各号のいずれかに該当する建築物又は建築物の部分については、適用しない。 (1) 床面積に参入されない窓の部分 (2) 独立棟の車庫、独立棟の物置、物干し場、開放的な歩廊、渡り廊下及び自転車置き場の用途に供する建築物で高さが 3.0 メートル以下であり、床面積が車庫にあつては 35.0 平方メートル以下であり、物置、物干し場、開放的な歩廊、渡り廊下及び自転車置き場にあつては 20.0 平方メートル以下である建築物 (3) ごみ集積施設その他公益施設等の用途に供する建築物	(1) 容積率の最高限度 100 分の 80 以下 (2) 建蔽率の最高限度 100 分の 50 以下 (3) 敷地面積の最低限度 200 平方メートル以上。ただし、集会所、ごみ集積施設その他公益施設等の用地を除く。 (4) 建築物の高さの最高限度 10.0 メートル以下
	B 地区	次に掲げる建築物以外のもの (1) 施行令第 130 条の5の3に定める店舗、飲食店その他これらに類する用途の建築物で、1 棟の床面積が 200 平方メートル以内のもの	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、道路境界線から 1.5 メートル以上の距離とする。	(1) 容積率の最高限度 100 分の 80 以下 (2) 建蔽率の最高限度 100 分の 50 以下 (3) 敷地面積の最低限度 200 平方メートル以上。ただし、集会所、ごみ集積施設その他公益施設等の用地を除く。 (4) 建築物の高さの最高限度 10.0 メートル以下
揖屋干拓工 業団地地区 計画区域		(1) 法別表第2 (い) 項第1号、第2号及び第3号に掲げる建築物 (2) 法別表第2 (に) 項第5号及び第6号に掲げる建築物	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は 1.5 メートル以上とする。	敷地面積の最低限度 1,000 平方メートル以上
宇 竜 谷 地区計画 区域	A 地区	(1) 法別表第2 (ハ) 項に掲げる建築物 (2) ホテル又は旅館 (3) ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場及びバットニング練習場 (4) カラオケボックスその他これに類するもの (5) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券売所、場外車券売場その他これらに類するもの (6) 公衆浴場 (7) 自動車教習所 (8) 畜舎 (9) 危険性や環境を悪化させるおそれがある工場(法別表第2(と)項第3号(1)から(16)までに掲げる事業及び同号(1)から(16)までに掲げる事業のうち原動機の出力等除外条件があるものにおいてその除外条件に該当する事業を営む工場)	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離(道路境界線に沿って法面があるときは、法肩からの距離)は 1.0 メートル以上とする。	

別表第3（第3条—第5条関係）5/9

(あ)		(い)	(う)	(え)
宇 竜 谷 地区計画 区 域	B 地 区	(1) 法別表第2（ほ）項に掲げる建築物 (2) ホテル又は旅館 (3) ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場及びバットニング練習場 (4) 公衆浴場 (5) 自動車教習所 (6) 畜舎 (7) 危険性や環境を悪化させるおそれがある工場(法別表第2(と)項第3号(1)から(16)までに掲げる事業及び同号(1)から(16)までに掲げる事業のうち原動機出力等除外条件があるものにおいてその除外条件に該当する事業を営む工場) (8) 危険物の貯蔵又は処理に供する建築物(施行令第130条の9に定める地下貯蔵槽により貯蔵される第1石油類、第2石油類、第3石油類及び第4石油類の貯蔵に供する建築物を除く。)	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離(道路境界線に沿って法面があるときは、法肩からの距離)は1.0メートル以上とする。 ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物又は建築物の部分については適用しない。 (1) 床面積に参入されない出窓 (2) 車庫、屋外物置その他これらに類する用途に供し、独立棟の軒の高さが3.0メートル以下であり、かつ、床面積が30平方メートル以下であるもの	敷地面積の最低限度 200 平方メートル以上
	A 地 区	(1) 法別表第2（に）項に掲げる建築物 (2) 畜舎 (3) 危険物の貯蔵又は処理に供する建築物（法別表第2（る）項第1号(1)から(3)まで、(11)又は(12)の物品の貯蔵又は処理に供する建築物）	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から次の各号に掲げる道路との道路境界線までの距離(道路境界線に沿って法面があるときは、法肩からの距離)は1.0メートル以上とする。 (1) 6-5号道路、6-6号道路及び6-7号道路 (2) 市道大庭布志名線 ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物又は建築物の部分については適用しない。 (1) 床面積に算入されない出窓 (2) 車庫、屋外物置その他これらに類する用途に供し、独立棟の軒の高さが3.0メートル以下であり、かつ、床面積が30平方メートル以下であるもの	敷地面積の最低限度 200 平方メートル以上
乃白北地 区 計 画 区 域	B 地 区	(1) 法別表第2（へ）項に掲げる建築物 (2) ホテル又は旅館 (3) ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場及びバットニング練習場 (4) カラオケボックスその他これに類するもの (5) 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らに類するもの (6) 畜舎 (7) 危険性や環境を悪化させるおそれがある工場(法別表第2(と)項第3号(1)から(16)までに掲げる事業及び同号(1)から(16)までに掲げる事業のうち原動機出力等除外条件があるものにおいてその除外条件に該当する事業を営む工場) (8) 危険物の貯蔵又は処理に供する建築物(施行令第130条の9に定める地下貯蔵槽により貯蔵される第1石油類、第2石油類、第3石油類及び第4石油類の貯蔵に供する建築物を除く。)	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から次の各号に掲げる道路との道路境界線までの距離(道路境界線に沿って法面があるときは、法肩からの距離)は1.0メートル以上とする。 (1) 都市計画道路3・2・2号出雲郷松江線 (2) 主要地方道松江木次線 (3) 市道大庭布志名線 (4) 市道兵乃木乃白線 (5) 12-1号道路及び12-3号道路	

別表第3（第3条―第5条関係）6/9

(あ)		(い)	(う)	(え)
出雲郷東灘・損屋町西新西地区計画区域	センター地区 (商業地域)	(1) 1階を主に住居の用途に供するもの (2) 自動車教習所 (3) 15平方メートルを超える畜舎 (4) 倉庫業を営む倉庫 (5) キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの (6) 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	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は1号に掲げる道路の道路境界線から3.0メートル以上の距離とし、2号については1.5メートル以上とする。 (1) 都市計画道路沿馬場線(隅切部分を除く。) (2) 前号以外	(1) 敷地面積の最低限度は495平方メートル以上。ただし、330平方メートル以上の土地で次に掲げるもの及び公益上必要な建築物の敷地はこの限りでない。 ア この地区に関する都市計画が決定された際、同一人が使用又は収益することができる権利を有している連続した全ての土地を495平方メートル以上ごとに分割して生じた残り土地 イ 土地区画整理事業の換地処分により生じた1筆の土地 (2) 敷地の盛土高さは、接道する道路の中心の高さから30センチメートルまでとする。ただし、築山等はこの限りでない。
	沿道サービス地区 (第2種住居地域)	(1) 自動車教習所 (2) 15平方メートルを超える畜舎	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は道路境界線から1.5メートル以上の距離とする。ただし、上記の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物又は建築物の部分については適用しない。 (1) 床面積に算入されない出窓 (2) 車庫、屋外物置その他これらに類する用途に供し、独立棟の高さが3.0メートル以下であり、かつ、床面積が30平方メートル以下であるもの	(1) 敷地面積の最低限度は250平方メートル以上。ただし、200平方メートル以上の土地で次に掲げるもの及び公益上必要な建築物の敷地はこの限りでない。 ア この地区の都市計画が決定された際、同一人が使用又は収用することができる権利を有している連続した全ての土地を250平方メートル以上ごとに分割して生じた残り土地 イ 土地区画整理事業の換地処分により生じた1筆の土地 (2) 敷地の盛土高さは接道する道路の中心の高さから30センチメートルまでとする。ただし、築山等はこの限りでない。
	住宅地区 (第1種住居地域)	(1) 工場(施行令第130条の6に規定する工場を除く。) (2) ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場及びバレーボール練習場 (3) 自動車教習所 (4) 15平方メートルを超える畜舎 (5) 法別表第2(ハ)項に掲げる建築物以外の建築物の用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が1,500平方メートルを超えるもの (6) 事務所及び店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が750平方メートルを超えるもの (7) 危険物の貯蔵又は処理に供するもの(法別表第2(ウ)項第1号(1)から(3)まで、(11)又は(12)の物品の貯蔵又は処理に供するもの)で床面積及び築造面積の合計が750平方メートルを超えるもの	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は道路境界線から1.5メートル以上の距離とする。ただし、上記の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物又は建築物の部分については適用しない。 (1) 床面積に算入されない出窓 (2) 車庫、屋外物置その他これらに類する用途に供し、独立棟の高さが3.0メートル以下であり、かつ、床面積が30平方メートル以下であるもの	(1) 敷地面積の最低限度は200平方メートル以上。ただし、150平方メートル以上の土地で次に掲げるもの及び公益上必要な建築物の敷地はこの限りでない。 ア この地区の都市計画が決定された際、同一人が使用又は収用することができる権利を有している連続した全ての土地を200平方メートル以上ごとに分割して生じた残り土地 イ 土地区画整理事業の換地処分により生じた1筆の土地 (2) 建築物の高さの最高限度は10.0メートル以下。 (3) 敷地の盛土高さは接道する道路の中心の高さから30センチメートルまでとする。ただし、築山等はこの限りでない。

別表第3（第3条—第5条関係）7/9

(あ)		(い)	(う)	(え)
出雲郷南 地区地区 計画区域	A 地 区	(1) 1 階を主に住居の用途に供するもの (2) ホテル又は旅館 (3) 自動車教習所 (4) 15 平方メートルを超える畜舎 (5) キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの (6) 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	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面お道路境界線から 1.5 メートル以上の距離とする。ただし、上記の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物又は建築物の部分については適用しない。 (1) 床面積に算入されない出窓 (2) 車庫、屋外物置その他これらに類する用途に供し、独立棟の高さが 3.0 メートル以下であり、かつ、床面積が 30 平方メートル以下であるもの	敷地面積の最低限度は 500 平方メートル以上
	B 地 区	(1) ホテル又は旅館 (2) 自動車教習所 (3) 15 平方メートルを超える畜舎 (4) 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らに類するもの (5) カラオケボックスその他これに類するもの (6) キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの (7) 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	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面お道路境界線から 1.5 メートル以上の距離とする。ただし、上記の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物又は建築物の部分については適用しない。 (1) 床面積に算入されない出窓 (2) 車庫、屋外物置その他これらに類する用途に供し、独立棟の高さが 3.0 メートル以下であり、かつ、床面積が 30 平方メートル以下であるもの	敷地面積の最低限度は 250 平方メートル以上
	C 地 区	(1) ホテル又は旅館 (2) 自動車教習所 (3) 15 平方メートルを超える畜舎	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面お道路境界線から 1.5 メートル以上の距離とする。ただし、上記の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物又は建築物の部分については適用しない。 (1) 床面積に算入されない出窓 (2) 車庫、屋外物置その他これらに類する用途に供し、独立棟の高さが 3.0 メートル以下であり、かつ、床面積が 30 平方メートル以下であるもの	敷地面積の最低限度は 200 平方メートル以上
東 出 雲 工業団地 地区地区 計画区域		(1) 一戸建ての専用住宅 (2) 一戸建ての専用住宅で施行令第 130 条の 3 に規定する事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの (3) 共同住宅、寄宿舎又は下宿 (4) 自動車教習所 (5) 15 平方メートルを超える畜舎	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面お道路境界線から 1.5 メートル以上の距離とする。	敷地面積の最低限度は 1,000 平方メートル以上
廻山地区 地区計画 区 域	A 地 区	次に掲げる建築物及びこれらに附属する物置、車庫等以外のもの。 (1) 一戸建ての専用住宅 (2) 一戸建ての専用住宅で施行令第 130 条の 3 に規定する事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの (3) 診療所 (4) 集会所で床面積の合計が 200 平方メートル以下のもの	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面お隣地境界線（道路境界線を除く）から 1.5 メートル以上の距離とする。ただし、上記の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物又は建築物の部分については適用しない。 (1) 床面積に算入されない出窓 (2) 車庫、屋外物置その他これらに類する用途に供し、独立棟の高さが 3.0 メートル以下であり、かつ、床面積が車庫にあっては 35 平方メートル以下、屋外物置その他これに類するものにあっては 20 平方メートル以下であるもの	
	B 地 区	(1) 法別表第 2(に)項に掲げる建築物	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面お道路境界線から 1.5 メートル以上の距離とする。ただし、上記の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物又は建築物の部分については適用しない。 (1) 床面積に算入されない出窓 (2) 車庫、屋外物置その他これらに類する用途に供し、独立棟の高さが 3.0 メートル以下であり、かつ、床面積の合計が 20 平方メートル以下であるもの	

別表第3（第3条—第5条関係）8/9

(あ)		(い)	(う)	(え)
出雲郷西 地区地区 計画区域	沿道サービス 地 区 (第二種 住居地域)	(1) 自動車教習所 (2) 15平方メートルを超える畜舎 (3) マー جان屋、ぱちんこ屋、射 的場、勝馬投票券発売所、場外車 券売場その他これらに類するもの	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、道路境界 線から1.5メートル以上の距離とする。ただし、上 記の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物 又は建築物の部分については適用しない。 (1) 床面積に算入されない仕窓 (2) 車庫、屋外物置その他これらに類する用途に供 し、独立棟の高さが3.0メートル以下であり、 かつ、床面積が30平方メートル以下であるもの	(1) 敷地面積の最低限度は 250平方メートル以上。た だし、200平方メートル以 上の土地で刈り掲げるも の及び公益上必要な建築 物の敷地はこの限りでな い。 ア この地区の都市計画が 決定された際、同一人 が使用又は収用するこ とができる権利を有し ている連続した全ての 土地を250平方メー トル以上ごとに分割し生 じた残り土地 イ 土地区画整理事業の換 地処分により生じた1 筆の土地 (2) 敷地の盛土高さは接道す る道路の中心の高さから 30センチメートルまでと する。ただし、築山等は この限りでない。
	住宅地区 (第一種 住居地域)	(1) 工場(施行令第136条の6に規定 する工場を除く。) (2) ボーリング場、スケート場、水 泳場、スキー場、ゴルフ練習場及 びバッティング練習場 (3) 自動車教習所 (4) 15平方メートルを超える畜舎 (5) 法別表第2(は)項に掲げる建築物 以外の建築物の用途に供するもの でその用途に供する部分の床面積 の合計が750平方メートルを超え るもの	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は道路境界線 から1.5メートル以上の距離とする。ただし、上記 の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物又 は建築物の部分については適用しない。 (1) 床面積に算入されない仕窓 (2) 車庫、屋外物置その他これらに類する用途に供 し、独立棟の高さが3.0メートル以下であり、 かつ、床面積が30平方メートル以下であるもの	(1) 敷地面積の最低限度は 200平方メートル以上。た だし、150平方メートル以 上の土地で刈り掲げるも の及び公益上必要な建築 物の敷地はこの限りでな い。 ア この地区の都市計画が 決定された際、同一人 が使用又は収用するこ とができる権利を有し ている連続した全ての 土地を200平方メー トル以上ごとに分割し生 じた残り土地 イ 土地区画整理事業の換 地処分により生じた1 筆の土地 (2) 建築物の高さの最高限度 は10.0メートル以下。 (3) 敷地の盛土高さは接道す る道路の中心の高さから 30センチメートルまでと する。ただし、築山等は この限りでない。
春日地区 地区計画 区 域		(1) 一戸建ての専用住宅 (2) 一戸建ての専用住宅で施行令第 130条の3に規定する事務所、店 舗その他これらに類する用途を兼 ねるもの (3) 共同住宅、寄宿舍又は下宿 (4) 自動車教習所 (5) 15平方メートルを超える畜舎	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は道路境界線 から1.5メートル以上の距離とする。	敷地面積の最低限度は1,000 平方メートル以上
錦浜地区 地区計画 区 域		(1) 一戸建ての専用住宅 (2) 一戸建ての専用住宅で施行令第 130条の3に規定する事務所、店 舗その他これらに類する用途を兼 ねるもの (3) 共同住宅、寄宿舍又は下宿 (4) 自動車教習所 (5) 15平方メートルを超える畜舎	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は道路境界線 から1.5メートル以上の距離とする。	敷地面積の最低限度は500平 方メートル以上。ただし、次 に掲げるものはこの限りでな い。 (1) 公益上必要な建築物の 敷地

別表第3（第3条—第5条関係）9/9

(あ)		(い)	(う)	(え)
しんじ学園台 地区計画 区域	A 地区	次に掲げる建築物以外のもの (1) 一戸建ての専用住宅 (2) 一戸建ての専用住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち施行令第130条の3に規定するもの (3) 共同住宅 (4) 団地内自治会の集会所 (5) 施行令第130条の4に規定する公益上必要な建築物 (6) 施行令第130条の5の4に規定する公益上必要な建築物 (7) 診療所 (8) 前各号の建築物に附属する車庫、屋外物置等	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、道路境界線又は隣地境界線から1.5メートル以上の距離とし、公園との境界にあつては敷地境界線から1.0メートル以上の距離とする。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物又は建築物の部分については適用しない。 (1) 床面積に算入されない出窓 (2) 車庫、屋外物置その他これらに類する用途に供し、独立棟の高さが3.0メートル以下であり、床面積が車庫にあつては35平方メートル以下、屋外物置その他これらに類する用途にあつては20平方メートル以下である建築物 (3) 公益施設の用途に供する建築物	(1) 容積率の最高限度100分の100以下 (2) 建蔽率の最高限度100分の50以下 (3) 敷地面積の最低限度200平方メートル以上。ただし、公益施設の用地は除く。 (4) 建築物の高さの最高限度10.0メートル以下
	B 地区	法別表第2（は）項に掲げる建築物以外のもの	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、道路境界線から1.5メートル以上の距離とし、敷地境界線から1.0メートル以上の距離とする。	
西持田地区 地区計画区域		法別表第2（ろ）項に掲げる建築物以外のもの	建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面又は高さ2.0メートルを超える門若しくは扉の面は、道路境界線から1.5メートル以上の距離とし、敷地境界線に面した建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、隣地境界線から1.0メートル以上の距離とする。ただし、上記の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物又は建築物の部分については適用しない。 (1) 床面積に算入されない出窓 (2) 車庫、屋外物置その他これらに類する用途に供し、独立棟の軒高さが3.5メートル以下であり、かつ、床面積が45平方メートル以下であるもの。 (3) 集会所、ごみ集積施設その他公益施設等の用途に供する建築物	(1) 敷地面積の最低限度175平方メートル以上。ただし、集会所、ごみ集積施設その他公益施設等の用地は除く。 (2) 建築物の高さの最高限度12.0メートル以下
黒田地区地区計画区域		法別表第2（い）項に掲げる建築物以外のもの	建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面又は高さ2.0メートルを超える門若しくは扉の面は、道路境界線から1.5メートル以上の距離とし、敷地境界線に面した建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、隣地境界線から1.0メートル以上の距離とする。ただし、上記の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物又は建築物の部分については適用しない。 (1) 床面積に算入されない出窓 (2) 車庫、屋外物置その他これらに類する用途に供し、独立棟の軒の高さが3.5メートル以下であり、かつ、床面積が45平方メートル以下であるもの (3) 公益施設の用途に供する建築物	(1) 敷地面積の最低限度175平方メートル以上。ただし、公益施設の用地は除く。 (2) 建築物の高さの最高限度10.0メートル以下
白潟地区 地区計画 区域	松江大 橋東側 地区			建築物の高さの最高限度20.0メートル以下
中尾地区計画区域		次に掲げる建築物以外のもの (1) 地域の農業の振興に資する施設（農地法施行規則（昭和27年農林省令第79号）第33条第2号に規定する農業従事者の就業機会の増大に寄与する施設をいう。）である店舗（居住の用途を兼ねるものを除く。）で、床面積の合計が3,000平方メートル以下のもの。ただし、当該店舗が農業振興に資すると認められるものにあつては、床面積の合計が10,000平方メートル以下のものとする。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から次の各号に掲げる道路との道路境界線までの距離は1.0メートル以上とする。ただし、道路境界線に沿って法面がある時は、法肩から1.0メートルの距離とする。 (1) 国道431号 (2) 1号道路、2号道路	(1) 容積率の最高限度100分の200以下 (2) 建蔽率の最高限度100分の60以下 (3) 敷地面積の最低限度500平方メートル以上。ただし、450平方メートル以上の土地で次に掲げるもの及び公益上必要な建築物の敷地はこの限りでない。 ア 同一人が使用又は収益することができる権利を有している連続した全ての土地を500平方メートルごとに分割して生じた残り土地 イ 土地区画整理事業の換地処分により生じた一筆の土地 (4) 建築物の高さの最高限度12.0メートル以下

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
R4	12	36,423.11	35	28,992.33	1	3,329.05	0	0	48	68,744.49
R5	10	45,203.35	22	36,677.40	0	0	0	0	32	81,880.75
計	230	736,676.46	366	509,312.76	3	12,577.53	0	0	599	1,258,566.75

※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）

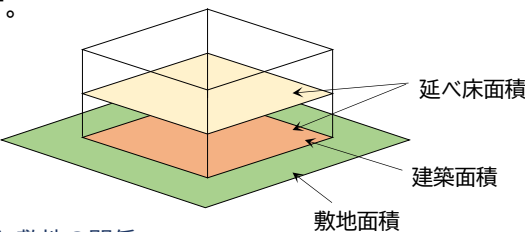
年度	建築許可					
	一般分		公分		合計	
	件数	面積（㎡）	件数	面積（㎡）	件数	面積（㎡）
H22	27	23,994.98	15	5,933.95	42	29,928.93
H23	36	21,845.01	3	811.19	39	22,656.20
H24	20	20,536.95	7	2,325.45	27	22,862.40
H25	24	17,353.82	4	1,211.14	28	18,564.96
H26	18	18,888.98	6	2,038.52	24	20,927.50
H27	37	22,234.25	0	0	37	22,234.25
H28	34	34,708.59	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
R4	25	34,800.28	1	2,992.07	26	37,792.35
R5	30	119,724.13	0	0	30	119,724.13
計	441	569,159.49	39	45,382.55	480	614,542.04

※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。

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

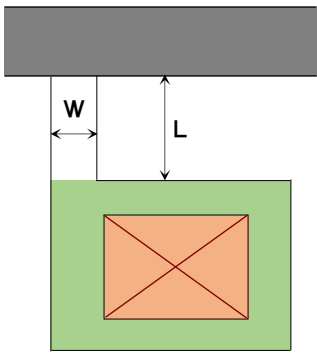
$$\text{容積率}(\%) = \frac{\text{延べ床面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

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

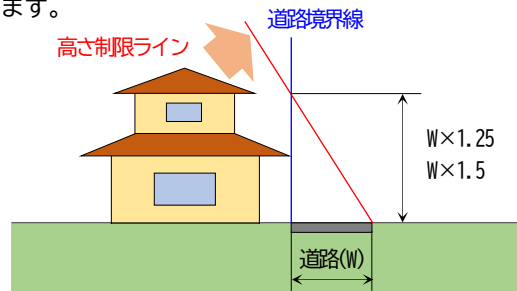
※同一敷地内に 2 以上の建築物がある場合においては、その延べ面積の合計



(「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。

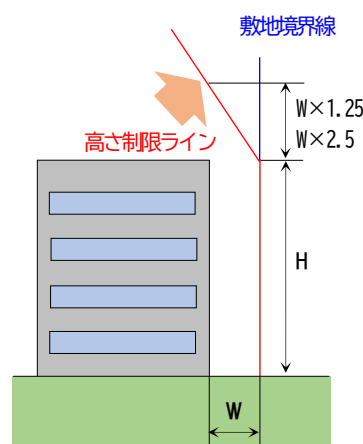


道路斜線 W×1.25	道路斜線 W×1.5
第一種低層住居専用地域 第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域 第一種住居地域 第二種住居地域 市街化調整区域(A・B 区域)	近隣商業地域 商業地域 準工業地域 工業地域 工業専用地域 市街化調整区域 (A・B 区域以外) 用途地域の指定のない地域

(建築基準法第 56 条第 1 項)

隣地境界線からの高さの制限(隣地斜線)

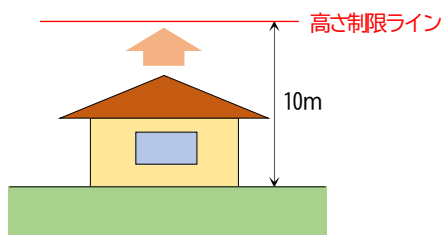
隣地境界に接近して高い建物を建てる時は、図のような規制を受けます。



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

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

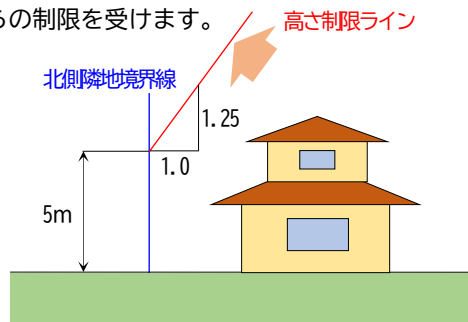
中高層建物(概ね 3 階以上)を建てる場合には、その建物の周辺の日照条件の悪化を防ぎ、良好な住環境を確保するため、その建物によって生じる日影が一定の基準のもとに規制されます。

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 を越える範囲に分けて、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。

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。

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。

VIII 都市景観

松江市は、宍道湖、中海及び日本海と島根半島のリアス式海岸などの豊かな水辺やその背景となる山々の緑などの美しい自然景観、古代出雲文化発祥の地あるいは日本神話のふるさとという歴史性に裏付けられた歴史的景観、城下町、宿場町、農山村、漁村など人々の生活に根ざした文化的景観、また、国際文化観光都市、山陰の中核都市として活力と魅力ある都市景観など、全国に誇れる良好な景観を豊富に有しています。松江市では、景観法に基づく「松江市景観計画」を策定し、これらの市民共有の財産を将来にわたり享受できるよう、魅力ある景観の「保全」「創造」「継承」を図るものと、より良好な景観形成に向けた誘導を行っています。

1. 松江市全域における景観形成

大規模な建築物の新築・増築や、土地の造成などは、周辺地域の景観に大きな影響を与えるものであり、計画時には特に配慮が必要です。松江市では、市全域を「松江市景観計画区域」と定め、一定規模を超える建築物の新築・増築や、土地の造成に対して届出を行うことによって、色彩やデザイン、規模などについて指導・誘導を行い、優れた景観形成を推進しています。

2. 景観計画重点区域による景観形成

松江城周辺や宍道湖周辺など、重点的に良好な景観形成を図るべき区域を「景観計画重点区域」と定め、規制・誘導を行います。また、その他きめ細やかな景観形成が必要な区域が確認された場合、新たな景観計画重点区域として随時追加していきます。

(1) 伝統美観保存区域

伝統美観保存区域は、松江固有の歴史・文化的資産として、後世の市民に継承されるべき歴史的な伝統美観を保存するために必要な措置を定め、郷土愛の高揚、文化の向上発展に寄与することを目的としています。

下記の3地区が指定されており、松江城などの眺望景観の保全や地区の伝統的な景観に配慮した景観形成基準が定められています。



塩見縄手地区(景観地区)

「塩見縄手地区(景観地区)」…武家屋敷が軒をつらね、城下町の雰囲気を残すなど、しっとりとした古都の情緒を醸し出している。

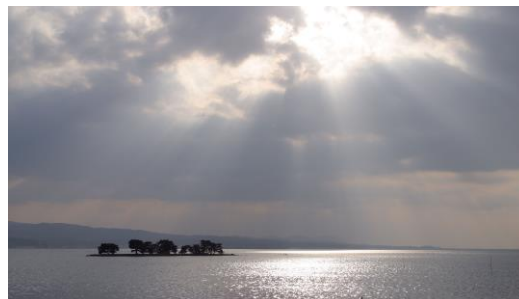
「普門院外濠地区」…堀尾氏累代の祈願寺である普門院から松江城や堀川に向けて開けた景観は、歴史的たたずまいを残している。

「城山内濠地区」…北惣門橋のたもとに位置し、内濠に面した松並木や松江城の石垣など、城下町の面影を伝えている。

(2) 宍道湖景観形成区域

宍道湖景観形成区域では、宍道湖をとりまく地域の伝統的な人文景観、湖水と調和が図られた都市景観及び湖面に映る豊富な緑と夕日や朝霧などの自然景観などが調和した、魅力的かつ後世に継承すべき宍道湖景観を保全、創造することにより、宍道湖に対する市民の誇りや愛着を深め、宍道湖周辺地域のまちづくりの向上発展に寄与することを目的としています。

この区域は、景観特性に準じてゾーンに区分されており、そのゾーン毎にきめ細やかな景観形成基準が定められています。



日々表情を変える宍道湖景観

(3)北堀町景観形成区域

城下町松江の歴史、文化や風情が町に息づく北堀らしい景観を守り、育み、次世代に継承する景観まちづくりを実践することにより、生活環境の充実及び観光まちづくりへの展開を図り、住民の地域に対する誇りと愛着を深めることを目的にしています。

松江城の眺望景観の保全や城下町の風情に配慮した景観形成基準が定められています。



北堀町界隈の町並みを望む

(4)清光院下景観形成区域

松江開府より積み重ねられた歴史、文化や風情が息づく清光院下らしい景観を守り、育み、次世代に継承する景観まちづくりを実践することにより、生活環境の充実及び観光まちづくりへの展開を図り、住民の地域に対する誇りと愛着を深めることを目的にしています。清光院及び愛宕神社から松江城天守への眺望保全や、城下町の風情に配慮した景観形成基準が定められています。



愛宕神社から清光院へと続く、道

(5)北殿町惣門橋通り景観形成区域

松江開府より家老屋敷があった由緒ある地域で、城山公園や内濠と調和した町並みは市民共有の財産であり、住民とともに磨きを掛けて将来にわたって継承することを目的としています。

城下町の面影が残る水路壁の保全や観光地としてのおもてなしに配慮した景観形成基準が定められています。



堀川遊覧船発着場付近から望む落ち着いた町並み

(6)石橋一区景観形成区域

旧街道（市道北堀石橋線）沿いに醸造業や鍛冶屋、大工など職人たちが集まる町人町として発展した石橋町で、重点区域の指定によって安心安全な生活環を整えることや、まちづくりへの展開を図ることを目的にしています。

松江城、千手院からの眺望や旧街道の連続性に配慮する基準が設けられています。



通りに面して軒を連ねる町屋

(7)内中原町景観形成区域

国宝である松江城天守が築城された当時の堀が残り、城山公園の緑と調和して四季を感じさせる城下の町並みは、地域住民の共有の財産であり、住んでいる人がずっと住みたいと感じるまち、訪れた人が住んでみたいと感じるまちを創り上げることを目的にしています。

松江城天守や堀川からの眺望や、低層で落ち着いたまちなみに配慮した景観形成基準が定められています。



亀田橋から内中原町を望む

3. 良好な景観形成のための取り組み

住民、事業者、行政の協働による良好な景観形成を推進するため、「景観計画重点区域の追加・拡充」、「景観重要建造物・樹木の指定」を行い、地域の個性や伝統、文化に根ざした景観形成を推進します。

また、公共事業に関しては、「公共事業等景観形成指針」に従い、先導的な景観形成を図るとともに、周辺景観との調和を図るべき道路や河川などの公共施設を「景観重要公共施設」に位置づけ、松江市景観計画に即した整備を行っていきます。

■景観計画区域及び景観計画重点区域一覧

区域及び地区の名称	指定年月日	備考
松江市景観計画区域（松江市全域）	H19. 3. 28	H7. 3. 29 松江市都市景観条例による指定区域
伝統美観保存区域		
塩見縄手地区	H19. 3. 28	S48. 10. 15 松江市伝統美観保存条例による指定地区
城山内濠地区	H19. 3. 28	S50. 1. 31 松江市伝統美観保存条例による指定地区
普門院外濠地区	H19. 3. 28	H11. 9. 6 松江市伝統美観保存条例による指定地区
穴道湖景観形成区域	H19. 3. 28	H 5. 3. 1 ふるさと島根の景観づくり条例による指定区域
北堀町景観形成区域	H19. 12. 20	
清光院下景観形成区域	H24. 12. 21	
北殿町惣門橋通り景観形成区域	H28. 12. 28	
石橋一区景観形成区域	H30. 3. 30	
内中原町景観形成区域	R2. 3. 31	

4. 緑地保全区域

郊外への市街地の進展に伴う、緑地の減少及び地域住民の生活環境や自然環境の悪化を防ぐことが重要です。

松江市では市街地に存在する緑地を保全することで、良好な生活環境を維持するため、「松江市緑地及び自然環境の保全に関する条例」により、緑地保全区域を指定しています。

■緑地保全区域指定一覧

(R6.3.31時点)

区域の名称	所在地	指定年月日	区域面積(ha)
① 千手院緑地保全区域	石橋町	S51.10.18	0.94
② 売布神社緑地保全区域	和多見町	S51.10.18	0.30
③ 山代神社緑地保全区域	古志原六丁目	S51.10.18	1.03
④ 万寿寺・桐岳寺緑地保全区域	奥谷町・春日町・東奥谷町	S53.4.24	6.21
⑤ 円成寺緑地保全区域	栄町・幸町	S53.4.24	2.18
⑥ 月照寺・清光院・愛宕神社緑地保全区域	外中原町	S54.4.10	5.94
計			16.60



売布神社



山代神社

IX その他

松江国際文化観光都市建設事業

松江市が明媚な風光と多くの文化財を保有し、ラフカディオ・ハーン(小泉八雲)の文筆を通じて世界的に著名であることにより、同市を国際文化観光都市として建設することは、国際文化の向上、世界恒久平和の理想の達成、わが国経済の発展につながるとし、この目的を達成するためには法的措置を講ずる必要があると考え、昭和 25 年 11 月 14 日臨時国会に法律案を提出し、同年 12 月 13 日内閣総理大臣から松江市長に正式の通知が発せられました。

この法案は憲法の定めるところにより、「住民投票において過半数の同意をえなければこれを制定することが出来ない」とあり、昭和 26 年 2 月 10 日住民投票を実施したところ、圧倒的多数の賛成を得て、同年 3 月 1 日付けで日本国憲法第 95 条の規定に基づく松江国際文化観光都市建設法が公布されました。

これを境に、松江市における都市計画事業は松江国際文化観光都市建設計画の名のもとに実施されてきています。

松江国際文化観光都市建設法

(昭和 26 年 3 月 1 日法律第 7 号)

最終改正：平成 11 年 12 月 22 日法律第 160 号

(目的)

第 1 条 この法律は、松江市が明びな風光とわが国の歴史、文化等の正しい理解のため欠くことのできない多くの文化財を保有し、ラフカディオ・ハーン(小泉八雲)の文筆を通じて世界的に著名であることにかんがみて、同市を国際文化観光都市として建設し、その文化観光資源の維持開発及び文化観光施設の整備によって、国際文化の向上を図り世界恒久平和の理想の達成に資するとともに、わが国の経済復興に寄与することを目的とする。

(計画及び事業)

第 2 条 松江国際文化観光都市を建設する都市計画(以下「松江国際文化観光都市建設計画」という。)は、都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号)第 4 条第 1 項に定める都市計画の外、国際文化観光都市としてふさわしい文化観光施設の計画を含むものとする。

2 松江国際文化観光都市を建設する事業(以下「松江国際文化観光都市建設事業」という。)は、松江国際文化観光都市建設計画を実施するものとする。

(事業の執行)

第 3 条 松江国際文化観光都市建設事業は、松江市が執行する。

2 松江市の市長は、地方自治の精神に則り、その住民の協力及び関係諸機関の援助により、松江国際文化観光都市を完成することについて、不断の活動をしなければならない。

(事業の援助)

第 4 条 国及び地方公共団体の関係諸機関は、松江国

際文化観光都市建設事業が、第 1 条の目的にてらし重要な意義をもつことを考え、その事業の促進と完成とにできる限りの援助を与えなければならない。

(特別の助成)

第 5 条 国は、松江国際文化観光都市建設事業の用に供するため必要があると認める場合においては、国有財産法(昭和 23 年法律第 73 号)第 28 条の規定にかかわらず、その事業の執行に要する費用を負担する公共団体に対し、普通財産を譲与することができる。

(報告)

第 6 条 松江国際文化観光都市建設事業の執行者は、その事業が速やかに完成するように努め、少なくとも、6 箇月ごとに、国土交通大臣にその進行状況を報告しなければならない。

2 内閣総理大臣は、毎年一回国会に対し、松江国際文化観光都市建設事業の状況を報告しなければならない。

(法律の適用)

第 7 条 松江国際文化観光都市建設計画及び松江国際文化観光都市建設事業については、この法律に特別の定めがある場合を除く外、都市計画法を適用するものとする。

市の花

椿



歴史的・文化的にも市民生活に根づいた花であり、全市域に自生し親しまれている。気どらない優美さは落ち着きのあるまち「松江」にふさわしい。

牡丹



松江市の特産品として世界的にも誇れる花であり、また、優雅で美しい花はきれいで明るいまち「松江」にふさわしい。

市の木

松



本市には、松江城山、美保関をはじめいたるところにあり、全市域で親しまれ、松江市の「木」としてふさわしい。

桜



松江市内には城山をはじめ桜の名所がたくさんあり、桜にちなむ祭りも多く、市民に広く親しまれている。

市の魚介

しじみ



夕景の美しさで多くの人々の心を惹きつける宍道湖で獲れる「しじみ」は、宍道湖七珍のひとつとして、全国的に有名な松江市の特産品。

鯛



日本海の荒波で育つ鯛は、生命の躍動感を感じさせ、活力に溢れており、新しい松江市の門出を祝うにふさわしいめでたい魚。

松江の都市計画

発行 令和 7 年 3 月

編集 松江市 まちづくり部 都市政策課
〒690-8540 島根県松江市末次町 86 番地
TEL (0852)55-5373
FAX (0852)55-5552
E-mail t-plan@city.matsue.lg.jp
URL <https://www.city.matsue.lg.jp>