

**松江市における  
松江圏都市計画 市街化調整区域の  
地区計画ガイドライン**

**令和 3 年 4 月**

**松江市歴史まちづくり部都市政策課**

## 松江市における松江圏都市計画 市街化調整区域の地区計画ガイドライン 目次

1.	策定の目的	1
2.	松江市における松江圏都市計画 市街化調整区域 の地区計画ガイドライン（松江市版ガイドライン）の位置づけ	1
3.	市街化調整区域における土地利用の考え方	2
4.	市街化調整区域の地区計画制度の位置づけ	2
5.	市街化調整区域の地区計画の対象区域、適用要件	3
6.	市街化調整区域の地区計画に適さない区域、 区域設定にあたり留意すべき事項	3
7.	地区計画において定める事項	5
	（1）地区計画の方針	5
	（2）地区整備計画	6
8.	松江市における地区計画タイプ	7
9.	地区計画のタイプ別の運用基準	8
	（1）生活維持の中核タイプ	8
	（2）新市街地整備タイプ	9
	（3）沿道タイプ	10
	（4）整備誘導タイプ	11
	（5）企業立地タイプ	12

## 1 策定の目的

地区計画は、市が定める都市計画の一つであり、それぞれの地区の特性に応じて、良好な街並み環境の形成を図るために必要な事項を定める、いわば「地区レベルの都市計画」である。また、地区計画は、地区の将来像を示す「地区計画の方針」と、道路や公園などの配置や建築物の建て方などのルールを具体的に定める「地区整備計画」とで構成され、住民等の意見を反映して、その地区独自のまちづくりのルールをきめ細かく定めるものである。

本市においては、2つの都市計画区域が定められており、この内、松江圏都市計画区域については、昭和45年12月に区域区分が決定され、市街化区域と市街化調整区域に区分されている。

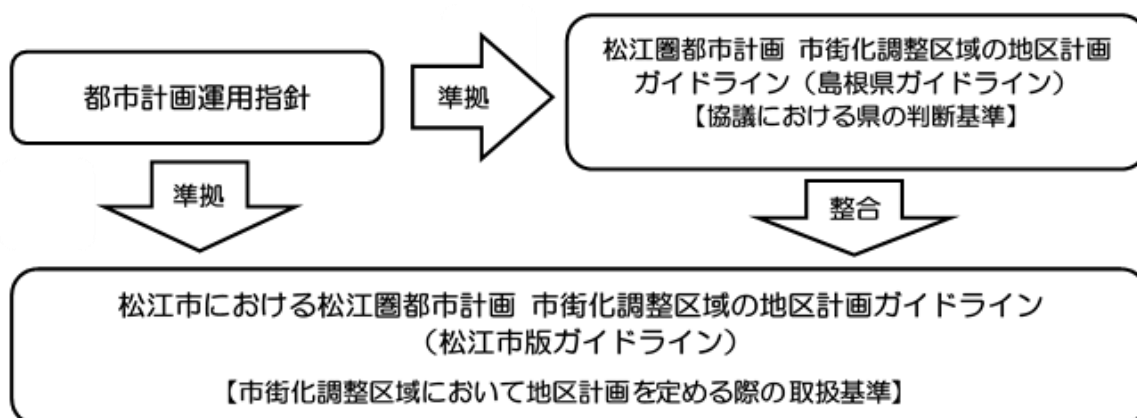
市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域であり、同区域内においては、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下法という。）第34条各号に該当すると認められる場合でなければ、開発許可をしてはならないこととされている。また、同条第10号の規定においては、地区計画の区域内において地区計画で定められた内容に適合する建築物を建築する目的で行う開発行為について、開発許可が可能と定められているところである。

本市においても、少子高齢化による人口減少社会という大きな問題に直面する中、「定住と交流による活力あるまちづくり」を実現するため、平成30年3月に策定した松江市都市マスタープランにおいて、都市活動と日常生活の核となる地域を「定住促進の中核」と定め、居住や生活サービス機能を誘導することとしている。また、暮らしを支える上で必要となる雇用の場として、中心業務地や既存工業団地、幹線道路沿道、インターチェンジ周辺などを「雇用創出の中核」と定め、雇用に資する開発を適切に誘導していくこととしている。

そこで、市街化調整区域において、松江市都市マスタープランに基づくまちづくり、計画的な土地利用の推進を目的として、松江市における松江圏都市計画市街化調整区域の地区計画ガイドラインを作成するものである。

なお、本ガイドラインは都市計画法第12条の5第1項第2号に規定する市街化調整区域の地区計画を定める際に備えるべき最低限の基準を提示するものであり、地区計画制度の概要や本ガイドラインで定めた基準の背景となる考え方、策定手順などについては「都市計画運用指針（国土交通省）」や「松江圏都市計画市街化調整区域の地区計画ガイドライン（島根県ガイドライン）」なども参考とすること。

## 2 松江市における松江圏都市計画市街化調整区域の地区計画ガイドライン（松江市版ガイドライン）の位置づけ



### 3 市街化調整区域における土地利用の考え方

#### (1) コンパクトな都市の形成

市街化調整区域への主要な都市機能の拡散、大規模集客施設の立地は原則的に抑制し、中心市街地の活性化を図る。

#### (2) 持続可能な都市構造の形成（生活維持の中核）

既存のインフラを有効活用し、定住人口を確保し、持続可能な都市構造の形成を図るため、小中学校・鉄道駅の周辺、幹線道路の沿道地域、松江市開発行為等の許可の基準に関する条例（以下「緩和条例」という）で定める大規模既存集落及び既存集落において、生活サービス機能の立地や居住誘導を図る。

#### (3) 雇用創出の支援

既存の工業団地、幹線道路の沿道地域、インターチェンジ周辺などを中心とした雇用創出の中核となるエリアへ企業の立地を誘導する。

#### (4) 良好な自然環境、農地等の保全

市街地周辺の良好な自然環境、優良農地等の保全を図る。

### 4 市街化調整区域の地区計画制度の位置づけ

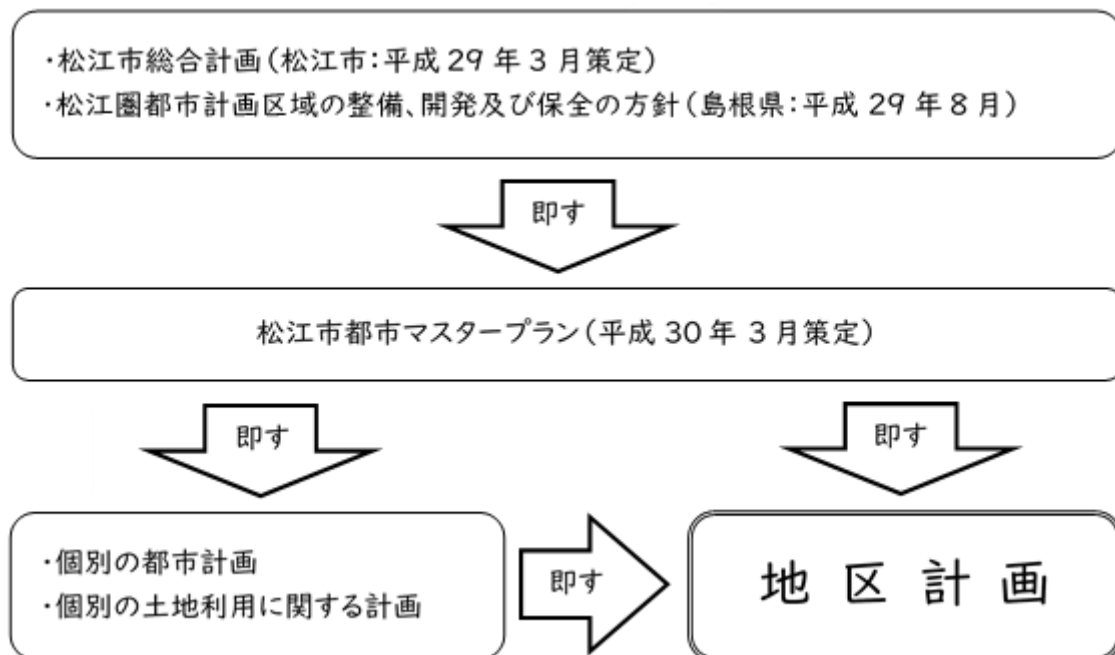
#### (1) 市街化を抑制すべき区域としての性格の保持

市街化調整区域に地区計画を定めることにより、市街化調整区域の性格が変わるものではなく、市街化を抑制すべき区域としての性格は保持される。

そのため、地区計画の策定にあたっては、当該地区周辺における市街化を促進することがないなど、都市計画区域の計画的な市街化に支障がないように定める必要がある。

#### (2) 上位計画との整合

地区計画の内容は、以下のとおり上位計画等に即して定める必要がある。



## 5 市街化調整区域の地区計画の対象区域、適用要件

### (1) 松江市都市マスタープランとの整合

地区計画を定めようとする区域は、

ア 松江市都市マスタープランにおいて、居住や生活サービス機能の立地を確保し定住促進を図る「生活維持の中核」、または、暮らしを支える上で必要となる雇用の創出を図る「雇用創出の中核」に位置づけられた地域であること。

イ ア以外で松江市都市マスタープラン（地域別まちづくり構想）の土地利用方針に合致すること。

### (2) 区域の規模

地区計画は、良好な環境の街区の整備等を行うために定めるものであることから、地区計画を策定する区域の範囲は、一ないし二の建築敷地のみを対象として設定するのではなく、街区形成に足る一定の広がりを持った土地の区域とする。

### (3) 区域の境界

境界は、原則として道路・河川・水路等の地形地物で、土地の範囲を明示できるものにより定めることとする。なお、これによりがたい場合は、敷地境界線等により、できる限り整形となるように定める。

### (4) 道路等の公共施設

地区計画の区域は、道路等の公共施設の整備がなされた又はなされることが確実な区域とし、原則として、地方公共団体による公共施設整備が新たに発生しないように定める。

## 6 市街化調整区域の地区計画に適さない区域、区域設定にあたり留意すべき事項

地区計画の区域に含めない区域、一定の条件を満たせば区域に含めることができる区域及びその他留意すべき事項について以下に示す。

市街化調整区域で地区計画を定める際の適合チェックシート

内 容	チェック
<b>含めない区域</b>	
農振除外の見込みがない農振農用地を含めていないか	<input type="checkbox"/>
農地転用許可される見込みがない甲種農地、第1種農地を含めていないか	<input type="checkbox"/>
保安林・保安施設地区、保安林予定森林・保安施設地区予定地を含めていないか	<input type="checkbox"/>
森林(街区に介在する森林を除く)を含めていないか	<input type="checkbox"/>
自然公園法による特別地域を含めていないか	<input type="checkbox"/>
農村地域への産業の導入の促進等に関する法律による産業導入地区を含めていないか	<input type="checkbox"/>
集落地域整備法による集落地域を含めていないか	<input type="checkbox"/>
流通業務市街地の整備に関する法律により都市計画決定された流通業務団地を含めていないか	<input type="checkbox"/>
自然環境保全法の指定地域を含めていないか	<input type="checkbox"/>
<b>一定の条件を満たせば、地区計画の区域に含むことができる区域</b>	
条件を満たさない地すべり等防止法による地すべり防止区域を含めていないか	<input type="checkbox"/>
条件を満たさない急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律による急傾斜地崩壊危険区域を含めていないか	<input type="checkbox"/>
条件を満たさない砂防法に基づく砂防指定地を含めていないか	<input type="checkbox"/>
条件を満たさない土砂災害防止法による土砂災害特別警戒区域を含めていないか	<input type="checkbox"/>
条件を満たさないその他災害の危険性が高い区域(地すべり危険箇所、急傾斜地崩壊危険箇所、土石流危険渓流、土砂災害警戒区域、崩壊土砂流出危険地区、山腹崩壊危険地区、浸水想定区域、津波浸水危険区域、宅地造成工事規制区域)を含めていないか	<input type="checkbox"/>
条件を満たさない鳥獣保護及狩猟ニ関スル法律による鳥獣保護区特別保護地区を含めていないか	<input type="checkbox"/>
条件を満たさない文化財保護法による指定文化財の所在する地域を含めていないか	<input type="checkbox"/>
条件を満たさない貴重な動植物の生息地域を含めていないか	<input type="checkbox"/>
条件を満たさない建築基準法による災害危険区域を含めていないか	<input type="checkbox"/>
前述のほか、条件を満たさない溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある区域を含めていないか	<input type="checkbox"/>
<b>個別に確認しておく事項(外部要因)</b>	
周辺の自然環境や営農条件に悪影響を及ぼさないか	<input type="checkbox"/>
周辺の住環境に悪影響を及ぼさないか	<input type="checkbox"/>
当該地区から接続させる道路の幅員や放流先河川の排水能力は十分か、必要な対策は可能か	<input type="checkbox"/>
上水道、電気、電話の供給処理施設に影響を及ぼさないか	<input type="checkbox"/>
小中学校の受け入れ能力や通学距離は問題ないか	<input type="checkbox"/>
騒音など環境基準に適合しているか	<input type="checkbox"/>
周辺の土地への市街地の拡大を助長する恐れはないか	<input type="checkbox"/>
<b>個別に確認しておく事項(内部要因)</b>	
計画的に開発行為を誘導する必要性、及び地区計画を決定する意義が上位計画の考え方に沿ったものか	<input type="checkbox"/>
計画的な市街地整備が確実に実施できるか	<input type="checkbox"/>
開発許可の技術基準を満足しているか	<input type="checkbox"/>
周辺の土地利用と調和がとれているか	<input type="checkbox"/>
地権者等利害関係者との調整はとれているか	<input type="checkbox"/>

## 7 地区計画において定める事項

### (1) 地区計画の方針

地区計画の方針として、地区計画の目標、土地利用の方針、地区施設の整備方針、建築物などの整備方針、その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針を定める。

市街化調整区域において定められる地区計画の方針においては、自然環境の保全、ゆとりある良好な市街地環境の維持・形成、周辺の景観、営農条件等との調和、地域の活性化等について、地区の特性から必要な事項を明らかにすること。

市街化調整区域における地区計画の方針策定における視点を以下に示す。

項目	地区計画の方針の視点
地区計画の目標	当該地区の目標とする地区の将来像を示す。
	地区計画を決定することの意義を明示し、当該地区計画により計画的に開発行為を誘導する必要性を示す。
	周辺の営農条件や自然環境等に配慮することを定める。
土地利用の方針	当該地区周辺の集落地等と調和したゆとりある土地利用の考え方を定める。
	周辺の自然環境や営農条件と調和するための土地利用のあり方を定める。
	住居系の土地利用を目標とするのか、非住居系の土地利用を目標とするのかを明確にする。
地区施設の整備の方針	当該地区の地区施設の整備手法を定める。
	特に数街区又は街区内において段階的開発を想定する場合は、街区の整備順序、地区施設の整備時期やその手法の方針を定める。
	調整池が必要な場合には、「その他の公共空地」としてその整備方針を定める。
建築物等の整備の方針	周辺の自然環境や景観と、建築物の形態・意匠との調和の考え方を定める。
	周辺の集落等との調和した建築物の整備方針を定める。
	敷地面積の最低限度
	建築物の高さ
その他の整備の方針	かき又はさくの構造の制限
	地区整備計画では規制・誘導できない事項について定める。
	汚水処理の義務づけ
その他の整備の方針	その他、当該地域住民との話し合い等により取り決めた事項(ルール)で、地区整備計画において定める項目のない事項を示す。

## (2) 地区整備計画

地区計画の方針に即して、地区の特性にふさわしい良好な都市環境の維持・形成を図るため、地区施設の配置及び規模、建築物等に関する事項並びに土地の利用に関する事項を示した「地区整備計画」を定める。

### ア 市街化調整区域の地区整備計画で定めることができる事項

項目	定める内容	概要
公共施設に関する事項	地区施設の配置及び規模	道路、公園、緑地、広場等の公共空地
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	地域地区の用途地域と同様
	容積率の最高限度	建築物のボリュームの制限
	建ぺい率の最高限度	敷地内空地の確保による密集化防止
	敷地面積の最低限度	相続等による敷地分割の防止
	壁面の位置の制限	道路・隣地からの後退距離の確保
	建築物等の高さの最高限度	日影の規制
	建築物等の形態、意匠の制限	街区景観の確保
	かき、さくの構造の制限	街区景観の確保
その他土地利用の制限に関する事項	樹林地、草地等の保全 建築物以外への規制	電柱、露天駐車場等建築物以外への規制が可能

### イ 地区施設等の配置及び規模

地区計画区域内の公共公益施設は開発許可の基準（法第33条）と同等以上の規格により定める。



## 8 松江市における地区計画タイプ

市街化調整区域の地区計画は、都市計画運用指針、松江市都市マスタープラン等を踏まえ、次のタイプとする。

タイプ	タイプイメージ	主な用途
生活維持の中核タイプ	コミュニティの維持、回復を図るべき既存集落周辺や、交通便利性が高く、地域づくりの核施設となる鉄道駅や小中学校周辺において、都市的土地利用と自然的土地利用との調和を図りつつ、住宅団地などの開発を誘導し、生活維持の中核として定住促進を図るタイプ	主に住居系
新市街地整備タイプ	既存ストックの有効活用につながる主要幹線道路やバス路線沿道などにおいて、都市的土地利用と自然的土地利用との調和を図りつつ、居住者の利便に資する教育施設や医療施設、交通・購買施設の確保が必要となる 20ha 以上の一団の開発を誘導し、良好な居住環境と新たな雇用が生まれる新市街地の形成を図るタイプ	住居系+非住居系
沿道タイプ	雇用創出の中核に位置付けている主要幹線道路沿道及び高速自動車国道出入り口（インターチェンジ）周辺において、良好な営農環境を確保しつつ、都市的土地利用と自然的土地利用との調和を図り、非住居系（沿道系）の土地利用及び建物利用を誘導し、雇用の場を創出するタイプ	非住居系（沿道系）
整備誘導タイプ	市街化区域に隣接し、すでに市街地としての形態を整えつつある地域や将来的に市街地としての開発の可能性が高い区域において、市街化区域に編入することを前提として、都市的土地利用と自然的土地利用との調和を図りつつ、主として都市的居住を補充する土地利用及び建物利用を誘導し、隣接する市街化区域と調和のとれた市街地の形成を図るタイプ	主に住居系
企業立地タイプ	法律又は国・県・市の計画（都市マスタープラン等）に位置づけられた区域や国・県・市・公社等が行う開発区域について、良好な営農環境を確保しつつ、都市的土地利用と自然的土地利用との調和を図り、非住居系（産業系）の土地利用及び建物利用を誘導し、雇用の場を創出するタイプ	非住居系（産業系）

## 9 地区計画のタイプ別の運用基準

市街化調整区域における地区計画のタイプ別の運用基準を以下に示す。

### (1) 生活維持の中核タイプ

区分		運用基準
地域的要件		原則 6.5m以上の道路に接道している又は接道することが確実であり、市街化区域との境界から概ね 2 kmを超える範囲の市街化調整区域において、区域面積が 0.3ha 以上～5ha 未満で街区を形成する区域とし、次のいずれかを満たすものとする。 ①緩和条例で定める大規模既存集落(緩和C区域)、既存集落(緩和D区域)に隣接又は含まれる区域 ②鉄道駅、小・中学校及び義務教育学校から概ね500mの区域(注)接道については、周辺の状況により車両の通行に支障がない道路に接続している場合はこの限りではない。
規模要件		区域面積 0.3ha 以上～5ha 未満
土地利用の方針		主に住居系
地区施設	道路	開発許可基準と同等以上 (開発許可の手引き：開発区域内道路幅員 原則6m以上)
	公園・緑地・広場	開発許可基準と同等以上 (開発許可の手引き：5ha 未満の場合3%以上又は緩和条例による緩和規定あり)
	その他の公共空地	1ha 以上の場合、調整池の整備方針を検討する
建築物等に関する事項	用途の制限	・定住促進による集落の活性化、良好な居住環境の形成という観点から、下記のとおりとする。 ① 用途地域の「第一種低層住居専用地域」の用途制限を基本とする。 ② 鉄道駅から概ね 500mの区域及び緩和条例施行規則第 3 条で定める道路の沿道においては、延床面積 500 m <sup>2</sup> 以下の日用物品販売店舗等を許容用途に追加する。 ③ 農業集落、漁業集落等の実情に応じ、地域資源を活用する製造・加工用途の建築物等を許容する。
	形態の規制	・周辺の集落地等の街並みや景観に調和し、ゆとりある居住環境の形成を目指して「第一種低層住居専用地域」から「第一種中高層住居専用地域」に相当する形態を基本とする。
	容積率の最高限度	・容積率の最高限度については、地域の実情に応じて 60%～200%の範囲内で定める。
	建ぺい率の最高限度	・建ぺい率の最高限度については、地域の実情に応じて 40%～60%の範囲内で定める。
	高さの最高限度	・高さの最高限度については、10m とする。
	敷地面積の最低限度	・一区画の敷地規模を 200 m <sup>2</sup> 以上とする。
	壁面の位置の制限	・ゆとりある居住環境の形成を図るため、壁面の位置の制限を行うことを基本とする。
	形態又は意匠の制限 垣又はさくの構造制限	・周辺の集落地等の街並みや景観の調和を図るため、形態又は意匠の制限を行うことを基本とする。 ・周辺の集落地等の街並みや景観の調和を図るため、垣又はさくの構造制限を行うことを基本とする。
その他土地の利用制限に関する事項(樹林地、草地等の保全)		—

(2) 新市街地整備タイプ

区分		運用基準
地域的要件		原則 6.5m以上の道路に接道し、区域から 250m以内の距離に 12m以上の道路が設けられており、区域面積が 20ha以上で教育施設、医療施設、交通・購買施設その他公益施設を備えた一団の新市街地を形成する区域
規模要件		区域面積 20ha 以上
土地利用の方針		住居系+非住居系
地区施設	道路	開発許可基準と同等以上 (開発許可の手引き：開発区域内道路幅員 原則6m以上)
	公園・緑地・広場	開発許可基準と同等以上 (開発許可の手引き：1箇所 300㎡以上かつ3%以上の他、別途規定あり。)
	その他の公共空地	調整池の整備方針を検討する
建築物等に関する事項	用途の制限	・一団の新市街地の形成という観点から、用途地域の「第一種低層住居専用地域」から「第二種住居地域」までの用途制限を基本とする。
	形態の規制	・「第一種低層住居専用地域」から「第二種住居地域」までの形態を基本とする。
	容積率の最高限度	・容積率の最高限度については、地域の実情に応じて 60%～200%の範囲内で定める。
	建ぺい率の最高限度	・建ぺい率の最高限度については、地域の実情に応じて 40%～60%の範囲内で定める。
	高さの最高限度	・高さの最高限度については、容積率の検討と併せ、地域の実情に応じて定める。
	敷地面積の最低限度	・一区画の敷地規模を 200㎡以上とする。
	壁面の位置の制限	・ゆとりある新市街地の形成を図るため、壁面の位置の制限を行うことを基本とする。
	形態又は意匠の制限 垣又はさくの構造制限	・周辺の街並みや景観の調和を図るため、形態又は意匠の制限を行うことを基本とする。 ・周辺の街並みや景観の調和を図るため、垣又はさくの構造制限を行うことを基本とする。
その他土地の利用制限に関する事項(樹林地、草地等の保全)		—
備考		

(3) 沿道タイプ

区分		運用基準
地域的要件		次のいずれかを満たすものとする。 ①1万台/12時間以上の交通量が見込まれる主要幹線道路、又は歩道を有する2車線以上の国道、県道の沿道で、道路端より一宅地又は二宅地の沿道区域 ②インターチェンジの周囲概ね500mの区域
規模要件		区域面積0.5ha以上
土地利用の方針		非住居系(沿道系)
地区施設	道路	開発許可基準と同等以上 (開発許可の手引き：開発区域内道路幅員原則9m以上)
	公園・緑地・広場	開発許可基準と同等以上 (開発許可の手引き：5ha未満の場合3%以上又は緩和条例による緩和規定あり。5ha以上の場合別途規定あり。)
	その他の公共空地	1ha以上の場合、調整池の整備方針を検討する
建築物等に関する事項	用途の制限	・許容する用途は、下記のとおりとする。 ① 法第34条第9号に規定する運転者のための休憩所及びガソリンスタンド ② 法第34条第14号に規定する個別案件の内、大規模流通業務施設 ③ 事務所 ④ 店舗 延床面積3,000㎡以下を基本とするが、農業振興に資すると認められる店舗(ホームセンター等)については延床面積10,000㎡以下とする。
	形態の規制	・周辺の街並みや景観に調和したゆとりある環境を形成するような形態とする。
	容積率の最高限度	・容積率の最高限度については、地域の実情に応じて60%~200%の範囲内で定める。
	建ぺい率の最高限度	・建ぺい率の最高限度については、地域の実情に応じて40%~60%の範囲内で定める。
	高さの最高限度	・高さの最高限度については、周辺環境との調和を図るため15m以内で定める。
	敷地面積の最低限度	—
	壁面の位置の制限	・ゆとりある街区形成を図るため、壁面の位置の制限を行うことを基本とする。
	形態又は意匠の制限	・周辺の街並みや景観の調和を図るため、形態又は意匠の制限を行うことを基本とする。
	垣又はさくの構造制限	・周辺の街並みや景観の調和を図るため、垣又はさくの構造制限を行うことを基本とする。
その他土地の利用制限に関する事項(樹林地、草地等の保全)		—
備考		

(4) 整備誘導タイプ

区分		運用基準
地域的要件		市街化区域に隣接する区域で、原則 6.5m以上の道路に接道している又は接道することが確実であり、次の各事項を満たすもの。 ① 既に宅地開発事業などが行われた、又は行われつつある区域 ② 市街化区域への編入が確実で、かつ松江圏都市計画区域としての適正な市街地規模(人口フレーム)の枠内に収まる区域 注)接道については、周辺の状況により車両の通行に支障がない道路に接続している場合はこの限りではない。
規模要件		区域面積 0.5ha 以上
土地利用の方針		主に住居系
地区施設	道路	開発許可基準と同等以上 (開発許可の手引き：開発区域内道路幅員 原則6m以上)
	公園・緑地・広場	開発許可基準と同等以上 (開発許可の手引き：5ha 未満の場合3%以上又は緩和条例による緩和規定あり。5ha 以上の場合別途規定あり。)
	その他の公共空地	1ha 以上の場合、調整池の整備方針を検討する
建築物等に関する事項	用途の制限	・良好な居住環境を確保しつつ、市街化区域の居住を補充する観点から、住居系の用途とし、地域実情に応じて、用途地域の「第一種低層住居専用地域」から「第一種住居地域」までの用途制限を基本とする。
	形態の規制	・ゆとりある良好な居住環境の形成を目指して、地域実情に応じて、「第一種低層住居専用地域」から「第一種住居地域」までの形態を基本とする。
	容積率の最高限度	・容積率の最高限度については、地域の実情に応じて 60%～200%の範囲内で定める。
	建ぺい率の最高限度	・建ぺい率の最高限度については、地域の実情に応じて 40%～60%の範囲内で定める。
	高さの最高限度	・高さの最高限度については、容積率の検討と併せ、地域の実情に応じて定める。
	敷地面積の最低限度	・一区画の敷地規模は 200 m <sup>2</sup> 以上を基本とする。
	壁面の位置の制限	・ゆとりある居住環境の形成を図るため、壁面の位置の制限を行うことを基本とする。
	形態又は意匠の制限	・周辺の街並みや景観の調和を図るため、形態又は意匠の制限を行うことを基本とする。
垣又はさくの構造制限	・周辺の街並みや景観の調和を図るため、垣又はさくの構造制限を行うことを基本とする。	
その他土地の利用制限に関する事項(樹林地、草地等の保全)		—
備考		



(5) 企業立地タイプ

区分		運用基準
地域的要件		原則 9.0m以上の道路に接道している又は接道することが確実であり、次のいずれかの事項を満たすものとする ①すでに宅地開発事業などが行われた、又は行われつつある区域 ②法律、国、県、市の計画(都市マスタープラン等)に位置づけられた区域 ③国、県、市、公社等が行う開発区域 注)接道については、周辺の状況により車両の通行に支障がない道路に接続している場合はこの限りではない。
規模要件		区域面積 0.5ha 以上
土地利用の方針		非住居系(産業系)
地区施設	道路	開発許可基準と同等以上 (開発許可の手引き：開発区域内道路幅員 原則9m以上)
	公園・緑地・広場	開発許可基準と同等以上 (開発許可の手引き：5ha 未満の場合3%以上又は緩和条例による緩和規定あり。5ha 以上の場合別途規定あり。)
	その他の公共空地	1ha 以上の場合、調整池の整備方針を検討する
建築物等に関する事項	用途の制限	・産業系の用途を主に誘導する。ただし、周辺の営農環境や居住環境に対して悪影響を与える(事故等による影響も含む)可能性のある用途については制限を行う。
	形態の規制	・周辺の街並みや景観に調和したゆとりある環境を形成するような形態とする。
	容積率の最高限度	・容積率の最高限度については、地域の実情に応じて 60%～200%の範囲内で定める。
	建ぺい率の最高限度	・建ぺい率の最高限度については、地域の実情に応じて 40%～60%の範囲内で定める。
	高さの最高限度	・高さの最高限度については、容積率の検討と併せ、地域の実情に応じて定める。
	敷地面積の最低限度	—
	壁面の位置の制限	・ゆとりある街区形成を図るため、壁面の位置の制限を行うことを基本とする。
	形態又は意匠の制限	・周辺の街並みや景観の調和を図るため、形態又は意匠の制限を行うことを基本とする。
垣又はさくの構造制限	・周辺の街並みや景観の調和を図るため、垣又はさくの構造制限を行うことを基本とする。	
その他土地の利用制限に関する事項(樹林地、草地等の保全)		—
備考		

■ 松江市における市街化調整区域の地区計画タイプイメージ

都市計画区域

松江市における市街化調整区域の地区計画タイプ

生活維持の中核

主に住居系（住宅団地など）の建築可能  
区域面積 0.3ha 以上～5ha 未満

新市街地整備

住居系+非住居系  
区域面積 20ha 以上で教育、医療、交通・購買  
施設等を備えた一団の新市街地の形成が可能

沿道

非住居系（店舗、事務所など）の建築可能  
区域面積 0.5ha 以上

整備誘導

主に住居系（住宅団地、生活サービス機能）  
区域面積 0.5ha 以上

企業立地

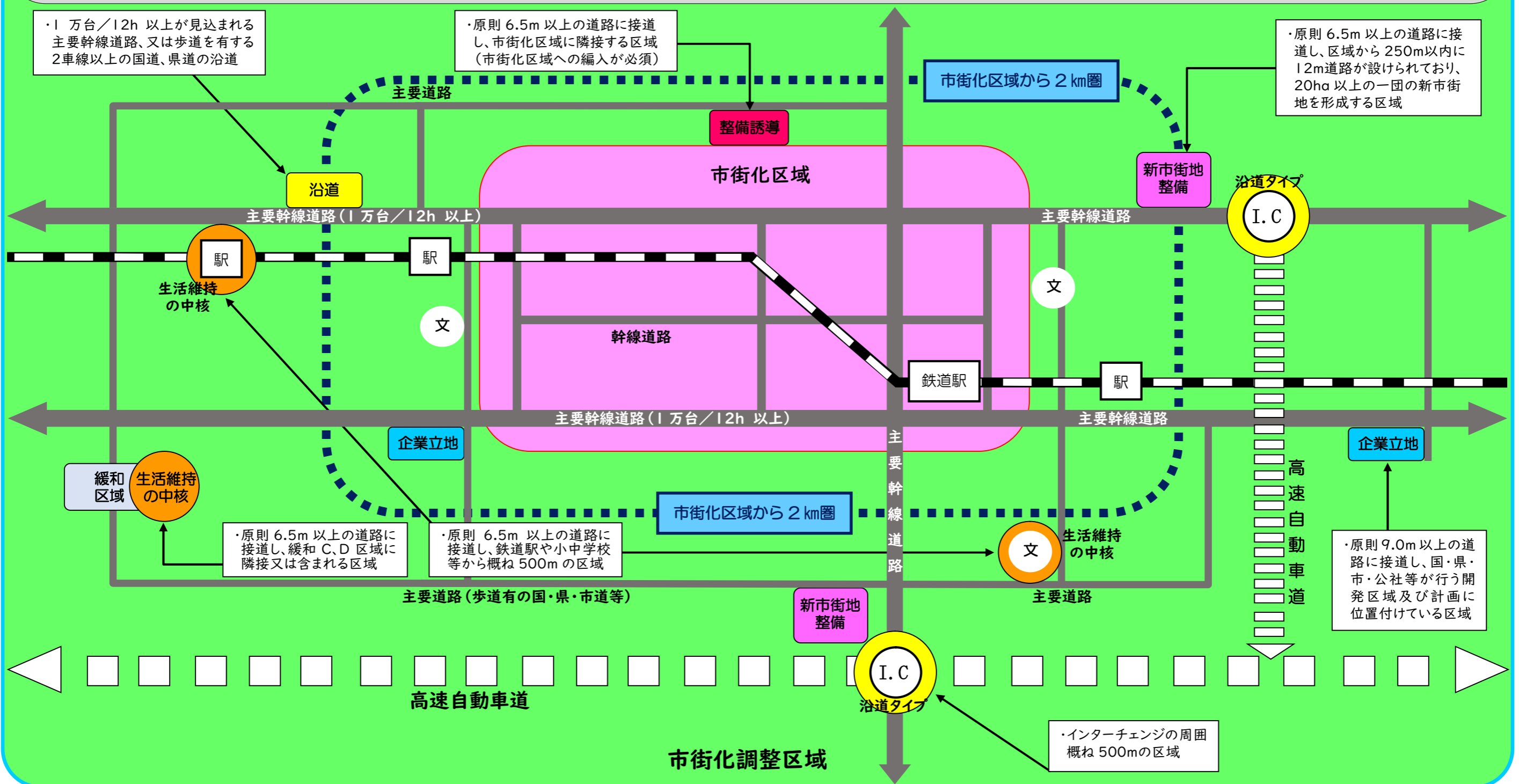
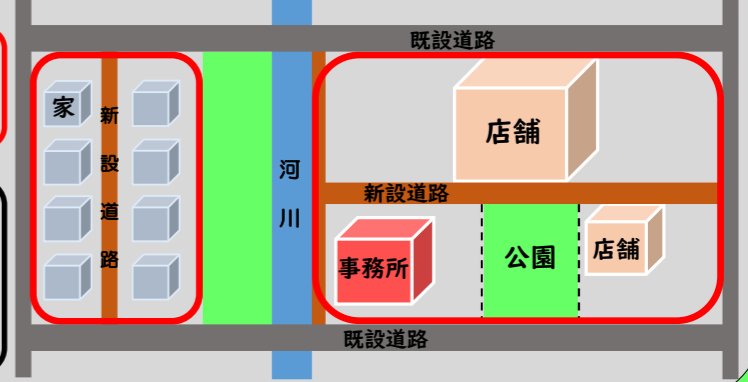
非住居系（工場、事務所など）の建築可能  
区域面積 0.5ha 以上

『街区とは』

道路、鉄道等の恒久的な施設又は  
河川、水路等により囲まれた地域

地区計画を定める区域は、「街区  
形成に足る、一定の広がりを持った  
土地の区域」とする必要がある  
ことから、最低3つの建築敷地  
を設定する必要があります。

(街区イメージ図)



・1万台/12h以上が見込まれる  
主要幹線道路、又は歩道を有する  
2車線以上の国道、県道の沿道

・原則6.5m以上の道路に  
接道し、市街化区域に隣接する区域  
(市街化区域への編入が必須)

・原則6.5m以上の道路に接  
道し、区域から250m以内に  
12m道路が設けられており、  
20ha以上の一団の新市街  
地を形成する区域

・原則6.5m以上の道路に  
接道し、緩和C、D区域に  
隣接又は含まれる区域

・原則6.5m以上の道路に  
接道し、鉄道駅や小中学校  
等から概ね500mの区域

・原則9.0m以上の道路に  
接道し、国・県・  
市・公社等が行う開  
発区域及び計画に  
位置付けている区域

・インターチェンジの周囲  
概ね500mの区域