

令和7年度市民意見交換会

新たな土地利用制度の 検討について

本日の内容

新たな土地利用制度での建築物の用途制限の方針

⇒誘導、又は制限する建築物の「用途」について、地域住民の皆様のご意見をお伺いしたいと思います。

松江市 都市政策課



新たな土地利用制限の基本的な考え方

○新たな土地利用制度の創設にあたり、規制の考え方の前提として以下の2つの「守るべきもの」を考慮する。

①守るべきエリア

以下の地域は、安全性の確保や環境保全の観点などから、**新たな建築物の立地を制限する。**

災害ハザード

優良農地

自然
(森林等)

文化財

②守るべき居住環境(懸念事象への対応)

用途混在(農住混在など)や野放図な開発が起こらないよう、新たに開発(立地)できる条件を決める

市街地の拡散やインフラの増大を防ぐため

インフラ(下水道)が整備されていない
エリアでの分譲住宅開発を制限する

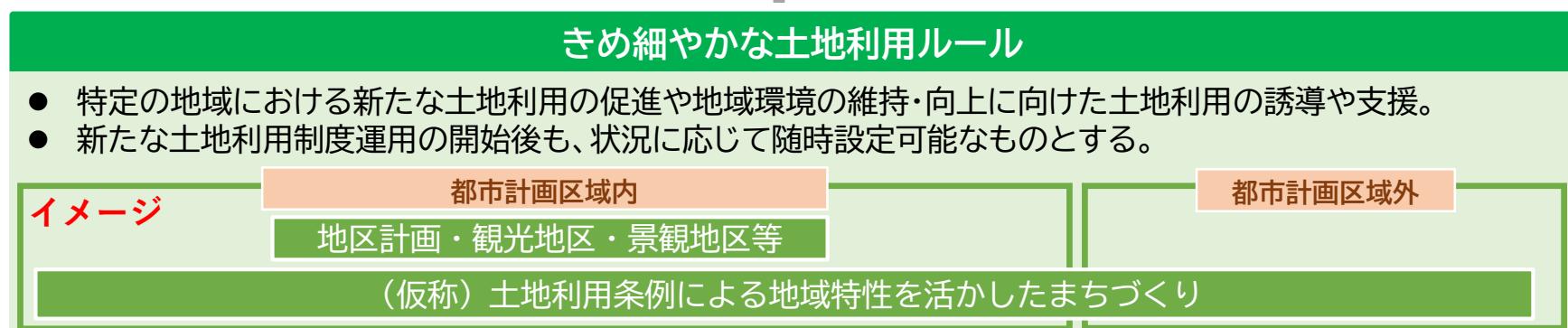
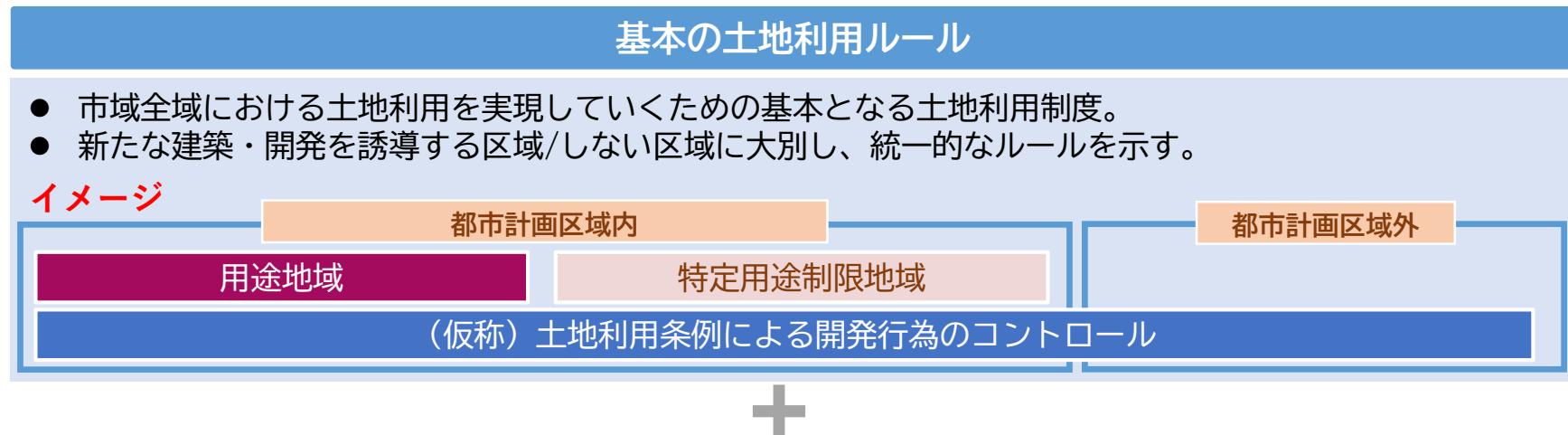
用途の混在を防ぐため

立地してほしくない建物を制限する

新たな土地利用制度の構成

● 基本の土地利用ルール+きめ細やかな土地利用ルール

- 新たな土地利用制度は、「**基本の土地利用ルール**」と地域の状況を考慮した「**きめ細かな土地利用ルール**」の二層構造で検討を行う。



新たな土地利用制限の概要（案）

● 土地利用制限の分類(タイプ)の設定イメージ

① 優良農地・自然 【自然環境保全タイプ】

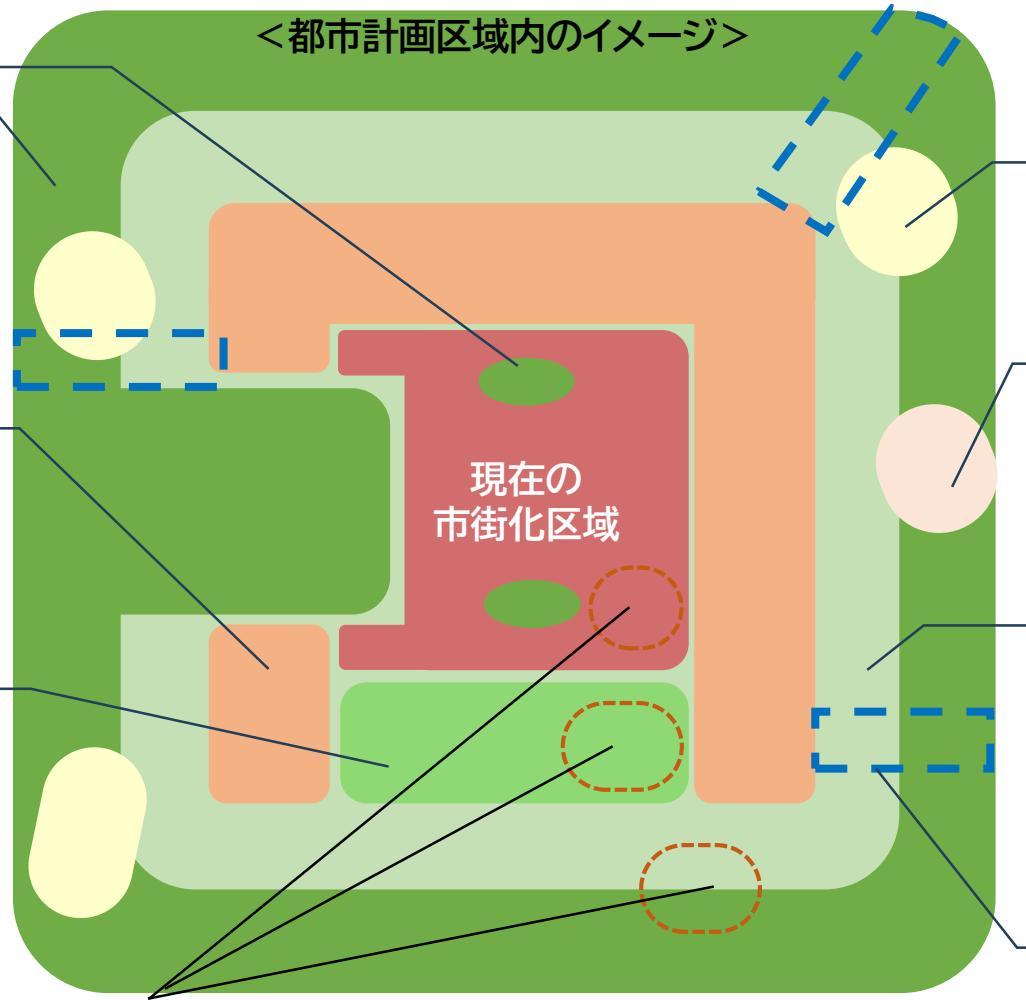
- ・特定用途制限地域
(用途制限(強))
- ・他法令の制限

② 市街地・集落地・ 大規模団地/ 市街化区域と連坦 【市街地近接タイプ】

- ・用途地域
(用途制限)

③ 一般農地/ 市街化区域と連坦 (インフラ有) 【市街地近接タイプ】

- ・用途地域
(用途制限)



- ・土地利用条例
- ・他法令の制限

用途制限：立地可能な建築物の用途を定めるもの

新たな土地利用制限の概要（案）

●タイプごとの土地利用制限の考え方と制限手法

	NO.	タイプ	土地利用状況	既存市街地との連担性	土地利用制限の考え方	制限手法			
						用途地域	特定用途制限地域	土地利用条例	他法令
守るべきエリア	①	自然環境保全タイプ	優良農地	—	環境の保全や安全性の確保のため、新たな建築物の立地を基本的に制限する。		○ 用途制限 (強)		農振法・農地法
			自然				○ 用途制限 (強)		森林法・自然公園法
			災害ハザード				○		土砂災害防止法
			文化財						文化財保護法
その他エリア	②	市街地近接タイプ	市街地・集落地・大規模団地	インフラ有(連坦)	市街地の特性に応じて、立地できる建物用途をコントロールする。	○ 用途制限			
	③		一般農地		市街地の特性に応じて、立地できる建物用途をコントロールする。	○ 用途制限			
	④	郊外住居誘導タイプ	集落地・駅周辺	インフラ有(非連担)	地域活性化の観点から建物用途は最低限しつつ、集落環境や景観等への配慮を求める。		○ 用途制限 (弱)	○	
	⑤	既存団地タイプ	大規模団地		市街地の特性に応じて、立地できる建物用途をコントロールする。		○ 用途制限		
	⑥	田園住居タイプ	一般農地	インフラ無(非連担)	田園環境を保全するため、良好な開発のみを認める。		○ 用途制限 (強)	○	
	⑦	幹線沿道タイプ	幹線沿道	—	沿道の有効活用を踏まえた建物用途のコントロールをする。		○ 用途制限 (沿道タイプ)		

タイプごとの建築物の用途の新規立地の考え方（案）

②③市街地近接タイプ ⑤既存団地タイプ

以下の用途地域（13種類）の中から、現況の土地利用状況や将来ビジョンを踏まえて、適切な地域を設定する

<p>第一種低層住居専用地域</p> <p>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。</p>	<p>第二種低層住居専用地域</p> <p>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、150mまでの一定のお店などが建てられます。</p>	<p>第一種中高層住居専用地域</p> <p>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、500mまでの一定のお店などが建てられます。</p>	<p>第二種中高層住居専用地域</p> <p>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、1,500mまでの一定のお店や事務所などが建てられます。</p>	
<p>第一種住居地域</p> <p>住居の環境を守るための地域です。3,000mまでの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。</p>	<p>第二種住居地域</p> <p>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、ばんこ屋、カラオケボックスなどは建てられます。</p>	<p>準住居地域</p> <p>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。</p>	<p>近隣商業地域</p> <p>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。</p>	<p>田園住居地域</p> <p>住宅と農地が混在し、良好な居住環境と當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。</p>
<p>商業地域</p> <p>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。</p>	<p>準工業地域</p> <p>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。</p>	<p>工業地域</p> <p>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すが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。</p>	<p>工業専用地域</p> <p>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。住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。</p>	

タイプごとの建築物の用途の新規立地の考え方（案）

●タイプごとの主な建築物の用途制限イメージ(特定用途制限地域)

※ハザードエリアについては別途検討

建築例		① 自然環境 保全タイプ	④ 郊外居住 誘導タイプ	⑥ 田園住居 タイプ	⑦ 幹線沿道 タイプ	建築例		① 自然環境 保全タイプ	④ 郊外居住 誘導タイプ	⑥ 田園住居 タイプ	⑦ 幹線沿道 タイプ
住宅		○ 自己用のみ 可	○	○ 自己用のみ 可	○	病院 診療所		×	○	○	○
アパート		×	○	×	○	福祉施設		×	○	○	○
店舗		×	○ 面積制限あり	×	○ 面積制限あり	自転車屋・パン屋等		×	○ 面積制限あり	×	○ 面積制限あり
事務所		×	○ 面積制限あり	×	○ 面積制限あり	軽工業施設		×	○ 面積制限あり	×	○ 面積制限あり
ホテル 旅館		×	○ 面積制限あり	×	○ 面積制限あり	重工業施設		×	×	×	×
遊戯施設		×	○ スポーツ施設など一部用途のみ可	×	○ スポーツ施設など一部用途のみ可	風俗施設		×	×	×	×

(注)本案は現時点での主な建築物の用途を抜粋して示したものであり、今後変更になることもあります。