

第2章 土地利用

① 土地利用

土地は、現在及び将来においても限られた資源であり、有効かつ効率的に配分していくことが都市計画の基本です。無秩序にいろいろな用途の建物が建築されたのでは、都市は混乱しお互いに迷惑をかけ、都市施設の整備も非効率になります。そこで、人口・産業の集中や市街地の無秩序な拡大を防止し、機能的な都市形成や快適な都市生活を実現していくために、土地利用の計画をたて、適正な規制によって開発行為や建築行為を計画的に誘導します。土地利用に関する制度には区域区分（いわゆる線引き）や用途地域を始めとする地域地区等があり、これら諸制度の合理的な活用によって、都市の発展動向、特性に応じた土地利用計画を確立していく必要があります。

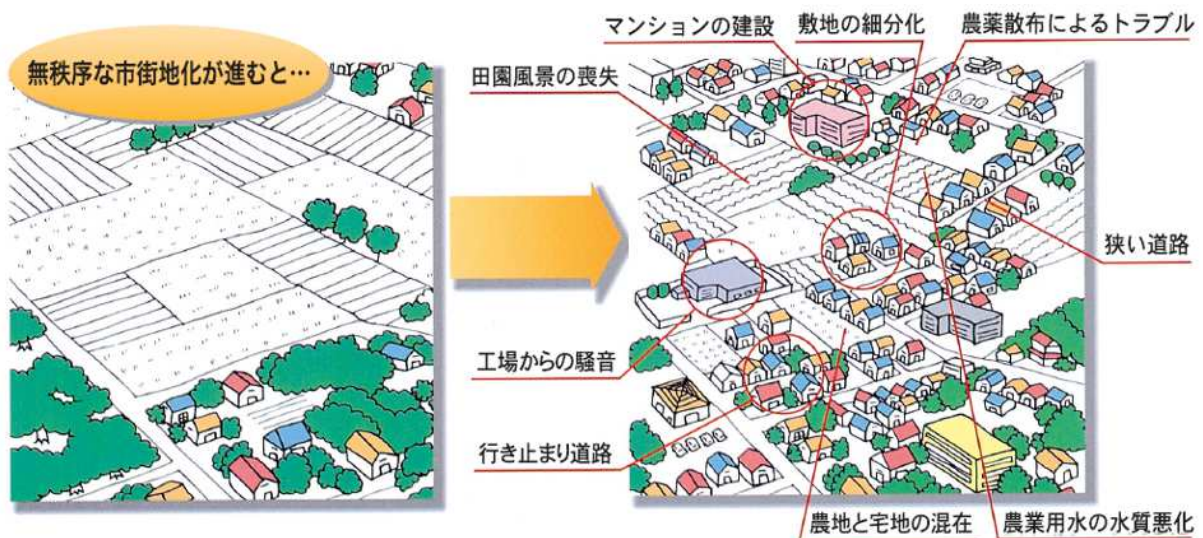
a. 区域区分

昭和30年代後半からの都市への人口・産業の集中によって郊外へ無秩序な宅地開発が進み、公園、道路、下水道が整備されないまちが作られました。このような恐れのあるまちを、市街地として積極的に整備していく市街化区域と、当分の間市街化を抑制していく市街化調整区域とに分け、秩序あるまちをつくっていくのが区域区分（線引き）と呼ばれる制度です。

市街化区域では、市街地開発事業や都市施設の整備を優先的に行うほか、民間の開発行為も一定の基準になかったものは許可されます。

一方、市街化調整区域においては、特定の基準に合致しない開発行為や建築行為は原則として禁止され、都市施設についても市街化を促進する恐れのあるものは原則として整備しないこととされています。

現在、鳥根県では松江圏都市計画区域で区域区分が適用されています。



b. 地域地区

地域地区は、健康で住みやすく効率的な土地利用を実現するため、建築物などについて規制・誘導を行う制度です。土地の特性、土地利用の動向を考え、住環境の保護、商工業等都市機能の維持増進、美観風致の維持、公害の防止等健康で快適かつ能率的な都市環境を形成し、保つために定められます。

(1) 用途地域

用途地域は土地利用の計画の基本となるもので、様々な用途形態の建築物が無秩序に混在することによって生じる騒音、悪臭、日照障害などを防止するため、建築物の用途、密度、形態等に関する制限を設定し、良好な生活環境や、適切な都市機能を有する健全な市街地の形成を図ります。

用途地域の種類は大きく住宅系、商業系、工業系があり、細かい建築規制が図れるよう 13 種類の地域があります。

13 種類の用途地域のイメージ

第一種低層住居専用地域



低層住宅のための地域です。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。

第二種低層住居専用地域



主に低層住宅のための地域です。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。

第一種中高層住居専用地域



中高層住宅のための地域です。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。

第二種中高層住居専用地域



主に中高層住宅のための地域です。病院、大学のほか、1,500㎡までの一定のお店や事務所など必要な利便施設が建てられます。



住宅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、パチンコ屋、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為の地域です。



まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。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、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。



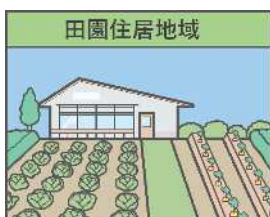
主に軽工業の工場やサービス施設などが立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかはほとんど建てられます。



どんな工場でも建てられる地域です。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。



工場のための地域です。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。



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。

※平成 29 年 4 月に都市計画法が改正(平成 30 年 4 月施行)され、新たに 13 番目の用途地域として、田園住居地域が定められました。

用途制限

R6.4.1現在

用途地内の建築物の用途制限		第1種低層住居専用地域	第2種低層住居専用地域	第1種中高層住居専用地域	第2種中高層住居専用地域	第1種住居地域	第2種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考
用途地内の建築物の用途制限 ○ 建てられる用途 □ 建てられない用途 ①、②、③、④、▲、■：面積、階数等の制限あり															
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が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
	店舗等の床面積が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
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				③	○	○	○	○	○	○	○	○	④	③2階以下
	店舗等の床面積が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
	店舗等の床面積が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
店舗等の床面積が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、パッティング練習場等					▲	○	○	○	○	○	○	○		▲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・車券発売所等						▲	▲	○	○	○	▲			▲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
	建築物附属自動車車庫(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
	倉庫業倉庫							○	○	○	○	○	○		
	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 作業場の床面積
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場									②	②	○	○		①50㎡以下 ②150㎡以下 ■農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限る
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場											○	○		
	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

特別用途地区は、用途地域を補完し、特別の目的から土地利用の増進、既存の環境の保護を図り、より詳細な土地利用を実現するためのもので、その規制内容は市町村の条例によって定められます。

市町名	種類	面積 (ha)	最終決定年月日
松江市	観光地区	10	S44. 5. 9
松江市	大規模集客施設制限地区	327	R3. 9. 28
江津市	大規模集客施設制限地区	94	H26. 10. 23
雲南市	大規模集客施設制限地区	100	H27. 12. 22
計		531	



観光地区（松江市）

(3) 特定用途制限地域

特定用途制限地域は、用途地域が定められていない土地の区域内（市街化調整区域を除く）において、特別用途地区のようにきめ細かな建築規制を定めることで、騒音・振動等の発生により良好な住環境に支障を及ぼす、あるいは良好な住環境にそぐわないおそれのある建築物等の建築を制限するものです。

市町名	面積	最終決定年月日
出雲市	27ha	H21. 1. 26



特定用途制限地域（出雲市）

(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ける土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、容積率の最高限度及び最低限度、建坪率の最高限度、建築物の建築面積の最低限度並びに壁面の位置の制限を定める地区です。

市街地再開発事業や住宅街区整備事業の施行区域においては、この地区の指定が必要です。

市町名	種類	面積 (ha)	最終決定年月日
松江市	松江駅前地区	2.1	S57. 4. 12
松江市	殿町地区	0.4	S57. 4. 12
松江市	南殿町地区	0.4	H16. 11. 11
松江市	千鳥町ビル周辺地区	0.7	H24. 3. 23
益田市	益田駅前地区	1.2	S56. 12. 11
計		4.8	



高度利用地区（松江市）

(5) 防火・準防火地域

都市の防火対策として、市街地の中心部などで特に土地利用度、建築密度が高く、防災上特に重要な区域を指定し、建築基準法により建築材料、構造等を規制して市街地における火災の危険を防止するために定めるものです。

市町名	準防火地域 (ha)	最終決定年月日
松江市	232.5	S49. 8. 1
出雲市	62.0	H8. 4. 22
浜田市	140.0	H8. 4. 22
計	434.5	



準防火地域（出雲市）

(6) 景観地区

景観地区は、市街地の良好な景観の形成を図るために定めるものです。この地区内においては、建築物の形態意匠の制限を定めるとともに、必要に応じて建築物の高さ、壁面の位置等の制限を定めます。

市町名	松江市
地区名	塩見縄手地区
地区面積	2.8ha
最終決定年月日	H30. 3. 30



景観地区（松江市）

(7) 風致地区

風致地区は、都市における樹林地等の良好な自然的景観を維持し、名勝、史跡等を含む区域の環境保全を目的として定めます。この地区内では風致を維持するため、建築物のみならず、その他の工作物や土地の形質の変更などについても規制が行われます。

市町名	安来市
地区名	十神山地区
地区面積	20ha
最終決定年月日	S27. 6. 5



十神山地区（安来市）

(8) 駐車場整備地区

駐車場整備地区とは、商業地域、近隣商業地域など自動車交通が多い地区において、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、建築物の新築又は増築をする場合に駐車施設の設置を義務付けるなど、駐車施設の整備を促進すべき地区として指定するものです。

市町名	松江市
地区面積	305ha
最終決定年月日	H9. 10. 21



駐車場整備地区（松江市）

(9) 臨港地区

臨港地区は、港湾の管理運営上、港湾施設としての機能を整備し、港湾周辺の効率的利用を図るために指定されるものです。臨港地区の分区内においては条例により用途規制を行うことになります。

市町名	港湾名	面積 (ha)	最終決定年月日
松江市	松江港	25.8	H18. 12. 26
浜田市	浜田港	53.0	H16. 8. 6
	三隅港	72.0	H16. 8. 6
出雲市	河下港	20.7	H20. 4. 1
	田儀港	1.8	H25. 3. 15
益田市	益田港	4.8	H17. 8. 4
大田市	久手港	3.4	H20. 4. 2
	温泉津港	2.0	H26. 4. 1
	宅野港	1.5	H26. 4. 1
安来市	安来港	5.7	H18. 2. 9
江津市	江津港	25.4	H19. 2. 26
隠岐の島町	西郷港	15.1	R4. 4. 8
	汐浜港	2.1	H17. 8. 2
計		233.3	



西郷港（隠岐の島町）

(10) 伝統的建造物群保存地区

伝統的建造物群保存地区とは、伝統的建造物群が周辺の環境と一体をなしている歴史的風致を維持するため、伝統的建造物群を主として外観上認められているその位置、形態、意匠などの特性について、その周囲の環境と併せて保存することを目的として決定するものです。

地区内における建築物などの現状変更については、伝統的建造物群保存地区保存条例に基づく許可制度により歴史的な風致景観を維持します。

市町名	地区名	面積 (ha)	最終決定年月日
大田市	大森銀山	162.7	H19. 8. 28
	温泉津	35.8	H26. 4. 1
津和野町	津和野	11.1	H25. 2. 4
計		209.6	



大森銀山（大田市）

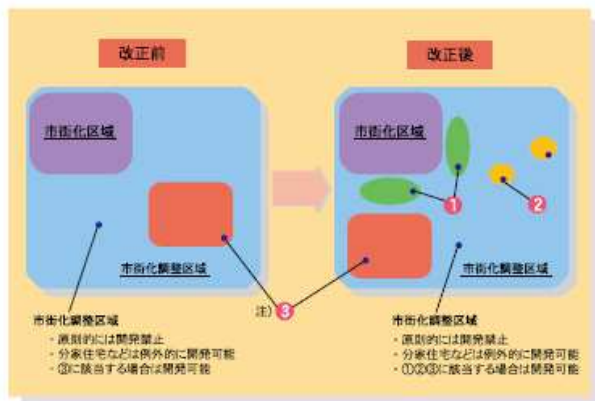
C. 郊外部の土地利用のありかた

(1) 市街化調整区域の土地利用について

区域区分は無秩序な市街化を防止し、計画的な市街地形成を図るために非常に有効な制度です。しかし、一方では市街化調整区域の開発が原則禁止とされているため、土地利用に関する私権が大きく制約されています。また、住宅建築や企業立地が規制され地域の発展を阻害している等の弊害も指摘されています。

そのため、島根県では開発許可制度について地域の実情に応じて柔軟な規制が行えるよう開発許可の立地基準の見直しを行いました。

また、地区レベルできめ細かな計画規制を行うことにより良好な住環境の形成と保全を図る「地区計画」制度（P28 参照）の活用により、地区の特性に応じた建築物の建て方や街並みのルールを定めます。



①市街化の進行している一定の区域を県の条例（松江市の場合は市の条例）で定め、周辺環境と調和する用途のための開発行為が許容できるようになりました。

②これまで開発審査会の議を経て個別に許可されてきた開発行為のうち定型的なものをあらかじめ県の条例（松江市の場合は市の条例）で定めることにより、開発審査会の議を要さずに許可できるようになりました。

③市街化調整区域において、地区計画を定めた場合、地区計画の内容に即した開発行為や建築行為は許可の対象になりました。

(2) 白地地域の土地利用について

非線引き都市計画区域の用途地域が定まっていない区域では、建物用途に関連した規制が緩やかであることが原因で、土地利用の混在や建て詰まりなどの問題が生じている箇所も見受けられます。

これらの白地地域において、特定用途制限地域や地区計画の活用や建蔽・容積率の適正化（建蔽率 70%、容積率 200%）を進め、良好な環境の形成や保持を図っていきます。

