

松江圏都市計画区域 区域区分（線引き）の要否について

令和7年12月5日（金）
第1回区域区分専門小委員会

1

これまでの経緯

- 平成12年の都市計画法改正により選択が可能となった以降も区域区分を継続してきた

区域マスタープラン決定経緯

当初決定（H16.1月）、第1回改訂（H22.12月）、第2回改訂（H29.8月）

- 令和5年2月 松江市長

「土地利用の秩序を保ちつつ、線引き制度を用いない土地利用制度の運用に向けて検討を開始」することを表明

- 令和5年度～ 両市による検討

【松江市】新たな土地利用制度を検討

【安来市】区域区分の要否を検討

- 令和7年5月 県から両市へ

区域マスタープランの見直しに向けた意見照会

2

両市からの回答と、諮問の内容について

【松江市】 区域区分を廃止し、

本市の考える新たな土地利用制度に移行したい。

【安来市】 区域区分の廃止を希望しない。



区域区分の要否について判断する必要がある

- 区域区分制度は、都市計画を樹立していくうえで根幹をなすもの
- 決定にあたっては、都市計画審議会での審議と、国の同意が必要

区域区分の要否を県が判断するにあたって、
松江圏都市計画区域の「区域区分の廃止」と、
松江市が考える「新たな土地利用制度」について、
審議会のご意見を承りたい。

3

今後の進め方

想定されるケース

ケース①	松江圏都市計画区域として、 <u>区域区分を継続</u> する。 → <u>松江市の意向が反映されない</u>
ケース②	松江市における <u>区域区分を廃止</u> することとし、 松江圏都市計画区域は分割し、隣接する都市計画区域を含 めて再編する。 → <u>両市の意向が反映される</u>



「区域区分」「都市計画区域」の決定は、いずれも県の権限

「区域区分の廃止」と「松江市が考える新たな土地利用制度」

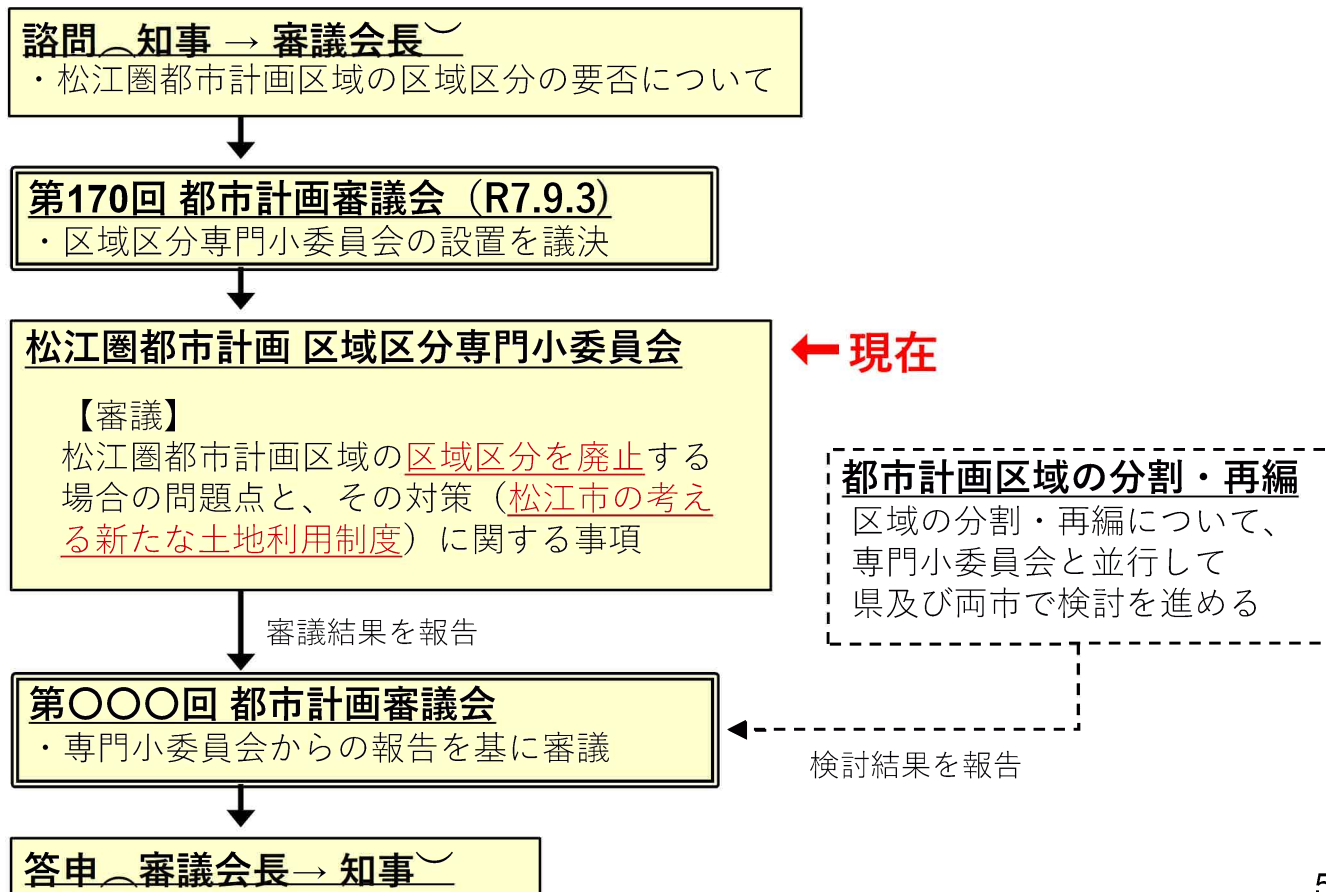
- ・ 専門的な見地からの検証が必要であり、専門小委員会を立ち上げ、
専門家のご意見を伺いながら調査審議を行う。

「都市計画区域の分割・再編」

- ・ 専門小委員会と並行して県及び両市で検討を進める。

4

今後の進め方（全体フロー）



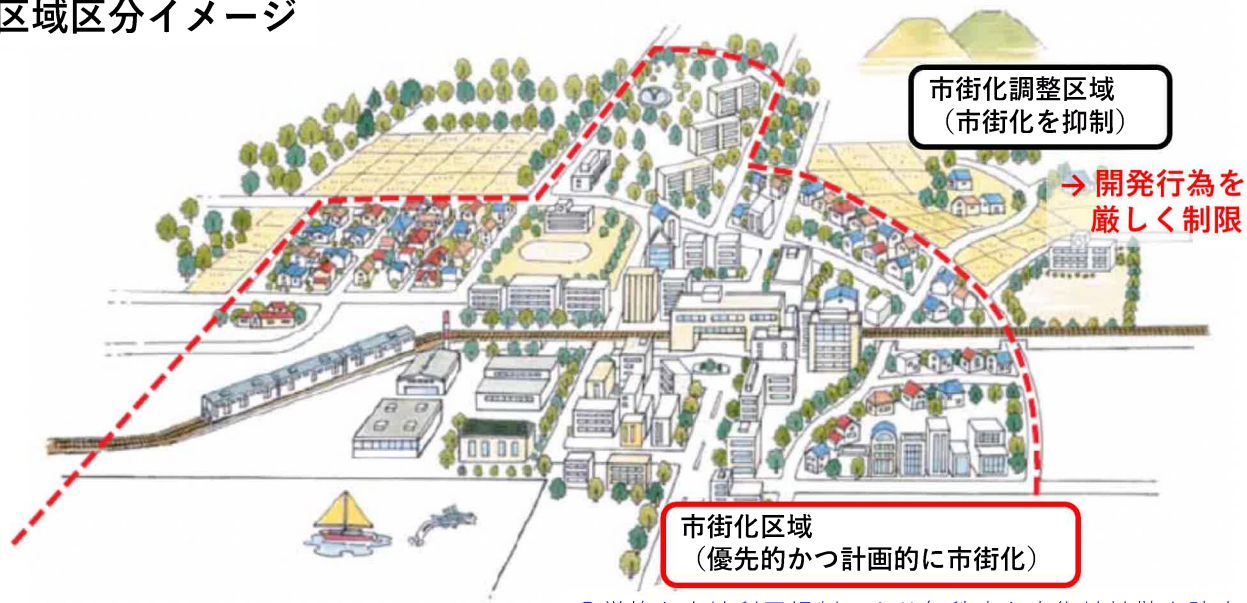
5

区域区分制度の概要について

令和7年12月5日（金）
第1回区域区分専門小委員会

区域区分(線引き)制度の概要

●区域区分イメージ



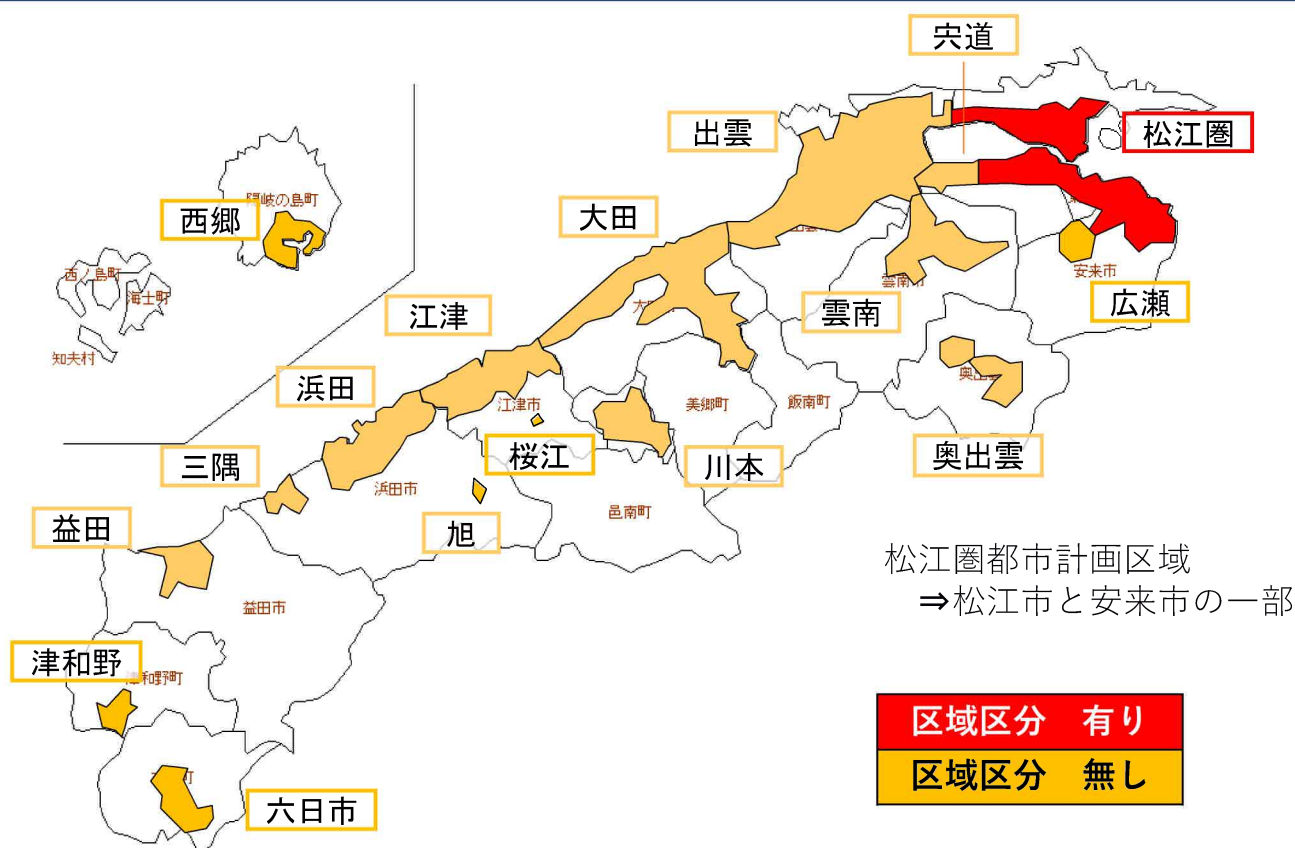
○厳格な土地利用規制により無秩序な市街地拡散を防止
○都市施設の維持・運営の効率化

●区域区分の取り扱い(現行)

- ✓ 都市計画区域における 区域区分の有無は、区域マスタープランにおいて定める
- ✓ 区域マスタープラン、区域区分の決定は、県の権限
- ✓ 都市計画審議会での審議と、国土交通大臣の同意が必要

7

県内の都市計画区域の状況

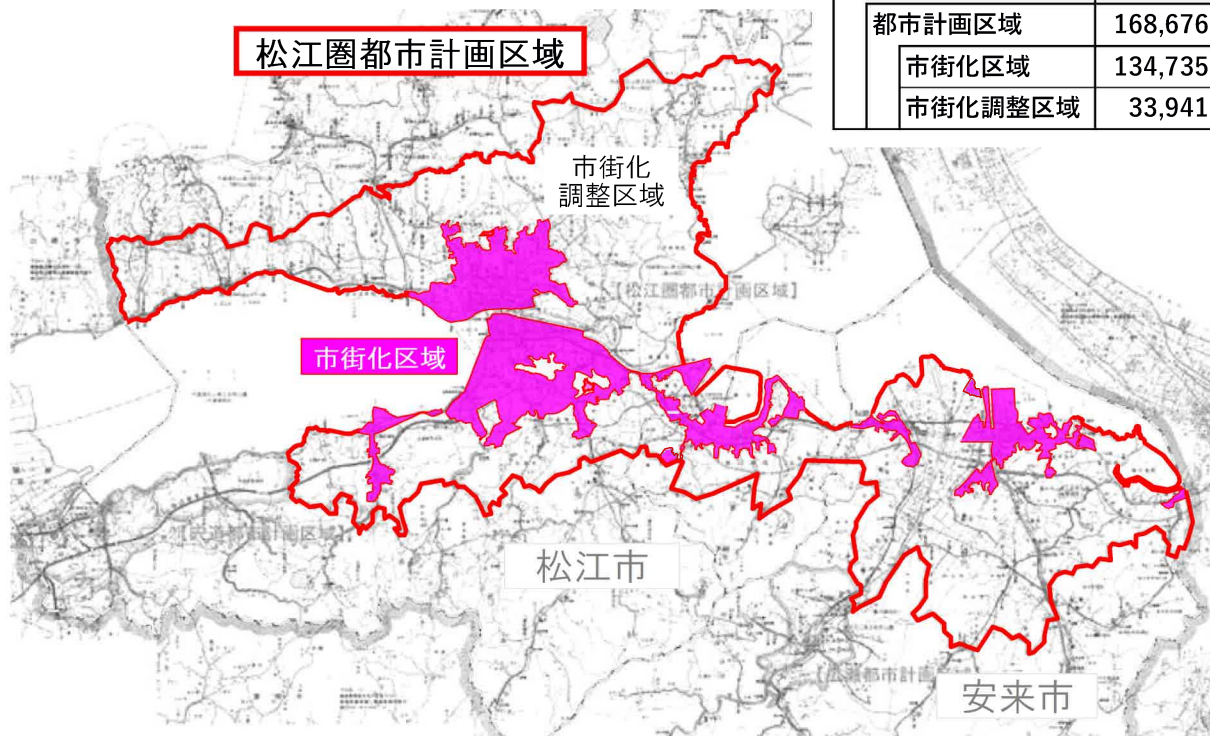


8

松江圏の区域区分

松江市人口（令和2年 国勢調査）

	人	割合
行政区域	203,618	—
都市計画区域	168,676	—
市街化区域	134,735	80%
市街化調整区域	33,941	20%



9

区域区分（線引き）制度の変遷

平成12年の都計法改正により、三大都市圏及び政令都市以外の都市計画区域では、線引きの有無を知事が判断できるようになった。

～H12まで	現行（改正後）
「首都圏整備法」「近畿圏整備法」「中部圏開発整備法」に規定する既成市街地、近郊整備区域又は都市整備区域、都市開発区域の全部又は一部を含む都市計画区域	引き続き義務付け
新産業都市の規定により指定された 新産業都市の区域 【松江圏が該当】	知事の判断による
工業整備特別地域整備法に規定する 工業整備特別区域	知事の判断による
人口10万人以上の市の区域	政令指定都市を含む区域は引き続き義務付け それ以外は知事の判断による
上記に掲げる都市計画と密接な関連がある 都市計画区域で建設大臣が指定するもの	知事の判断による
現行で線引きを義務付けられていないもの	知事の判断による

10

区域区分(線引き)制度 要否の判断

平成12年11月 第113回 都市計画審議会

県が区域区分を決定する際の判断項目や基準について諮問



都市計画審議会として

「区域区分専門小委員会」を設置

【提言】島根県の都市計画区域における区域区分の要否に関する「判断基準とその方針」について

(内容)

- ・ 区域区分の要否を判断する際の評価・検証項目
- ・ 区域区分を新たに設定もしくは廃止する場合、従前の土地利用規制・誘導を大きく方向転換することとなるため、制度変更に伴い生じる問題点とその対策についてさらに検証すべきである。

11

線引き廃止検討項目【提言】

(平成13年12月 都市計画審議会 提言)

島根県の都市計画区域における区域区分の要否に関する「判断基準とその方針」

ステップ1 【7項目】

ア.市街化圧力 イ.良好な市街地の形成 ウ.産業基盤の確保
エ.都市基盤施設整備 オ.区域区分に関連した要望と市域が望むまち
カ.市街化調整区域の土地利用 キ.各種施策の運用

ステップ2 【5項目】

ア.要望への効果 イ.不良街区の形成防止 ウ.今後の都市基盤施設整備
エ.営農条件の確保 オ.緑地の確保

12

線引き廃止検討項目【提言】

区域区分の要否に関する判断について 概要版
区域区分が設定されている場合（松江圏の場合）

ステップ	判断項目	主な指標	主体	方針
1)	ア 市街化圧力 ※1	人口・産業将来予測、市街化区域内農地面積	市町	市町は、都市計画区域の人口・産業の将来予測や土地利用状況等を踏まえ、人口プレーム方式などを利用し市街化圧力の程度を検討し、市街化圧力が高い場合は区域区分を継続する必要性が高いと評価すべきである。 市街化区域内の農地をすべて都市的用途に転換しても、今後10年後に増加する人口・産業が市街化区域内で適切に収容できないなど、市街化圧力が非常に高い場合は区域区分を継続する必要性が高いと評価すべきである。
	イ 良好な市街地形成 ※2	大規模開発、区画整理事業の施行面積、土地利用状況、今後の市街地整備計画	市町	市町は、現在までに行われた大規模開発や区画整理事業等の施行面積及び土地利用状況等を踏まえ、現在の市街化区域において良好な市街地が形成されているか、また、今後とも計画的な市街地整備が必要かを検証すべきである。 今後とも良好な市街地形成に向け、計画的な市街地整備を積極的に進めていく必要性が認められる場合は、区域区分を継続する必要性が高いと評価すべきである。
	ウ 産業基盤の確保 ※2	商業・工業・観光客の入込数等の増加	市町	市町は、商業・工業・観光客の入込数などの増加などを踏まえ、市街化区域内の土地利用計画の中で産業に必要な用地が適切に確保されているか、また、産業施設の立地が促進され、産業基盤として十分に機能しているかを検証すべきである。 適切な土地利用計画の中で産業に必要な用地が確保できない、また確保した事業用地が効率的に活用されていないなど、区域区分を適用してきた効果が認められない場合は、区域区分を継続する必要性が低いと評価すべきである。
	エ 都市基盤施設整備 ※2	事業費、整備率の推移、計画	市町	市町は、道路、下水道、公園、河川等の都市基盤施設整備が事業費や整備率の推移等からみて、市街化区域内で集中的に行われてきたか、また、都市基盤施設整備の残存率等を踏まえ、今後とも市街化区域内で集中的な整備が必要かを検証すべきである。 今後とも市街化区域内で集中的な整備が必要と認められる場合は、市街地の拡大・拡散による市街化区域の拡大・拡散が促進されるなど、区域区分を継続する必要性が高いと評価すべきである。
	オ 区域区分に関連した要望と地域が望むまち		市町	市町は、今後、市街化調整区域の土地利用が円滑に進むべきか、また、その実現に向けてどのような土地利用規制、誘導が必要かを検証すべきである。 市街化調整区域によって理想的な土地利用規制、誘導が実現している場合は、区域区分が明らかに廃止となっている場合は区域区分を継続する必要性が低いと評価すべきである。
	カ 市街化調整区域の土地利用	土地利用規制誘導	市町	市町は、今後、市街化調整区域の土地利用が円滑に進むべきか、また、その実現に向けてどのような土地利用規制、誘導が必要かを検証すべきである。 市街化調整区域によって理想的な土地利用規制、誘導が実現している場合は、区域区分が明らかに廃止となっている場合は区域区分を継続する必要性が低いと評価すべきである。
	キ 各種施策の運用	開発許可制度の運用改善	市町	市町は、今回の改正に伴う開発許可制度の運用改善や地区計画により、地域の実情に応じた適切な土地利用規制が機能しているかを検証すべきである。 区域区分制度を継続しつつ、これらの施策の運用によって、地域の実情に応じた適切な土地利用が可能である場合は、区域区分を継続する必要性が高いと評価すべきである。
ク 市町総合評価		市町	市町は、上記の項目ごとの評価を踏まえ、将来のあるべき都市像の実現に向け区域区分の継続・廃止について総合的に評価すべきである。	
県総合判断			県	高松県は市町の評価及び総合評価に検証を加え、広域的かつ総合的な見地から区域区分の継続・廃止の判断をすべきである。この段階において、継続すべきとの判断が明確に定まらない場合は次の段階として【(2)第2段階の判断項目とその方針】を経て最終的な判断をすべきである。
2)	ア 要望への効果	予測解析と策定内容実現の可能性	市町	市町は、区域区分を廃止した場合、市街地の拡大・拡散が予想される区域について、特定用途制限地域、地区計画、区画整理事業の導入など区域区分以外の手段や事業により、不良街区の形成を防止できるかを検証すべきである。これらの制度や事業の導入によっても、不良街区の形成を適切に防止できない場合は、区域区分を継続する必要性が高いと評価すべきである。
	イ 不良街区の形成防止 ※2	予測解析と他の手法検討	市町	市町は、区域区分を廃止した場合、市街地の拡大・拡散が予想される区域について、特定用途制限地域、地区計画、区画整理事業の導入など区域区分以外の手段や事業により、不良街区の形成を防止できるかを検証すべきである。これらの制度や事業の導入によっても、不良街区の形成を適切に防止できない場合は、区域区分を継続する必要性が高いと評価すべきである。
	ウ 今後の都市基盤施設整備 ※2	予測解析と必要投資額等	市町	市町は、区域区分を廃止した場合、市街地の拡大・拡散が予想される区域について、特定用途制限地域、地区計画、区画整理事業の導入など区域区分以外の手段や事業により、不良街区の形成を防止できるかを検証すべきである。これらの制度や事業の導入によっても、不良街区の形成を適切に防止できない場合は、区域区分を継続する必要性が高いと評価すべきである。
	エ 営農条件の確保 ※3	予測解析と大規模優良農地の確保	市町	市町は、区域区分を廃止した場合、市街地の拡大・拡散が予想される区域について、特定用途制限地域、地区計画、区画整理事業の導入など区域区分以外の手段や事業により、不良街区の形成を防止できるかを検証すべきである。これらの制度や事業の導入によっても、不良街区の形成を適切に防止できない場合は、区域区分を継続する必要性が高いと評価すべきである。
	オ 緑地の確保 ※3	予測解析とMP活用	市町	市町は、区域区分を廃止した場合、市街地の拡大・拡散が予想される区域について、特定用途制限地域、地区計画、区画整理事業の導入など区域区分以外の手段や事業により、不良街区の形成を防止できるかを検証すべきである。これらの制度や事業の導入によっても、不良街区の形成を適切に防止できない場合は、区域区分を継続する必要性が高いと評価すべきである。
	カ 市町総合評価		市町	市町は、上記の項目ごとの評価を踏まえ、廃止した場合に想定される問題点に対し適切な対応が講じられるかを総合的に検証し、区域区分の継続・廃止について総合的に評価すべきである。
	県総合判断			県

13

線引き廃止検討項目【都市計画運用指針】

区域区分(線引き)を廃止しようとする場合に検討すべき項目

都市計画運用指針(令和6年11月 国土交通省)より

【都道府県】

- ①市街地が再び急速な拡大を示す要因がないか
- ②開発行為が従前の市街化調整区域に拡散する可能性
- ③既成市街地における空家・空き地の増加
- ④既存インフラの非効率的な利用等の市街地形成への影響

【市町村】

従前市街化調整区域であった区域等のうち、
他法令による土地利用規制がなされていない土地の区域について、

- ・ 田園住居地域等の用途地域
- ・ 特定用途制限地域
- ・ 地区計画等の指定
- ・ 立地適正化計画の活用による居住調整地域の指定
- ・ 地方自治法の規定に基づく自主条例など都市計画制度以外の手法の活用

14

区域区分 定期見直し経緯

- 松江圏都市計画区域では、平成12年の都市計画法改正により選択が可能となった以降も区域区分を継続してきた。

当 初 S45.12.10

第1回 S54. 3.27

第2回 S59. 4.13 (約5年)

() 前回変更からの経過年数

第3回 H 3. 3. 5 (約7年)

第4回 H 9. 3.11 (約6年)

H12 都市計画法改正 区域区分の有無について選択可能

→ H13 島根県都市計画審議会より、区域区分の要否に関する提言

→ H14.7月 提言に基づく区域区分の要否検証 → 区域区分を継続

第5回 H16. 1.23 (約7年) 区域マスタープラン【当初】

第6回 H22.12.22 (約7年) 区域マスタープラン【改訂】

H25.2月 松江市議会が「線引き廃止を求める陳情」を採択

→ H25.11月～松江市都計審（専門小委員会）において区域区分の要否検討

→ H26.12月 審議会として「区域区分維持」を答申

H27.3月 松江市長が「区域区分維持」を表明

第7回 H29. 8.25 (約7年) 区域マスタープラン【改訂】

15

松江市の土地利用制度の変遷

○線引き導入

S43.11.28 都市計画中央審議会答申第1号

市街化区域を設定する都市計画区域を次のとおりとすることが適当と答申

(ロ) 新産業都市の区域・・・に係る都市計画区域で

人口増加が著しいもの及び都市的開発の進展の度合いからみて

近い将来に急激な人口の増加が見込まれ計画的な市街化を図る

必要があると認められるもの。 ⇒松江圏都計区域の区域区分導入(S45.12.10)

○線引き廃止論争の発生 (H23年度～H26年度)

東川津の開発案件を発端として、関係住民が松江市議会へ線引き廃止を求める陳情・請願を相次いで提出。

松江市議会本会議で陳情・請願を採択。(H25.2.22)

これを受けて、松江市は市民アンケート、説明会、WS、専門小委員会等を実施しつつ検討。

松江市都市計画審議会は線引き維持を求める報告書を市長へ答申。(H26.12.1)

○線引き維持の決断と緩和区域の見直し(H27年3月)

松江市長は市議会にて「線引きを維持しながら拠点連携型都市構造を描いていきたい」と答弁。

緩和制度をさらに緩和しつつ(R2年4月～)、線引き維持の方向にて都市運営を図っていくこととした。

○立地適正化計画の策定(H31年3月)

市街化区域内に居住誘導区域、都市機能誘導区域を設定し、コンパクトなまちづくりを進めていく計画を策定。

○新しい土地利用制度の創設への検討開始 (R5年2月)

松江市長が従来の「線引き制度」を用いない、新しい土地利用制度の創設に向けて検討を開始することを表明。

市街化区域への編入について

市街化区域編入について

- ・S45年当初の線引き制度開始以降、市街化区域と調整区域は固定というわけではなく、開発の必要性が生じ、インフラ整備など計画的な市街地開発が見通せるようになった時点で、開発が厳しく制限されている市街化調整区域から市街化区域へと移行することは可能。
- ・この制度により、これまで無秩序に都市が拡大することなく、計画的な都市づくりが可能となっている。

※市街化編入時の考え方

◎マスタープランとの整合

- ・松江圏都市計画区域マスタープラン（県決定）
- ・松江市都市マスタープラン（市決定）

◎計画的な市街地整備が確実

- ・土地区画整理事業の実施が確実
- ・地区計画に基づいた整備が確実 など

◎関係する他法令との調整が整っている

- ・農地法、河川法、森林法 など

17

市街化区域への編入状況について

市街化区域編入状況について

- ・S45年当初の線引き制度開始以降、市街化区域の編入により新市街地の形成が計画的に図られてきている。玉湯町・東出雲町を除く旧松江市の市街化区域の拡大率は、当初の約1.1倍となっている。
- ・市街化区域への編入案件は、土地区画整理事業、公共による団地開発、民間開発等、様々であるが、近年は公共によるものではなく、地区計画提案制度による民間開発事業が主である。

	告示日	編入区域面積	除外区域面積	変更後 市街化区域面積	主な変更箇所等
当初	S45.12.10	当初決定		2,427ha	
第1回	S54.3.27	+75.14ha	-0.82ha	2,502ha	内陸工業団地開発
第2回	S59.4.13	+49.65ha	-3.78ha	2,548ha	比津が丘団地開発、東津田区画整理
第3回	H3.3.5	+23.8ha		2,572ha	浜北台団地開発
第4回	H9.3.11	+63.9ha		2,636ha	クレアヒル松江開発
随時	H11.7.13	+13.1ha		2,649ha	田和山区画整理
第5回	H16.1.23	+7.53ha	-1.01ha	2,656ha	民間開発(ニュー学園台)
—	H17.3.31			2,840ha	※合併による再集計
随時	H19.10.16	+7.7ha		2,848ha	立丁区画整理
第6回	H22.12.24	+27.01ha	-9.63ha	2,865ha	乃白北区画整理、宇竜谷区画整理
—	H23.8.1			3,269ha	※合併による再集計
随時	H27.9.15	+2.9ha		3,272ha	民間開発(西持田)
第7回	H29.8.25	+4.9ha		3,277ha	民間開発(黒田比津)
随時	R2.5.22	+1.42ha		3,278ha	区域整正
随時	R3.9.28	+14.72ha		3,293ha	乃白田和区画整理
随時	R7.5.7	+33.6ha		3,326ha	民間開発(法吉・大庭・東津田)

- ◎ただし、無尽蔵に編入できるわけではなく、将来の市街地の人口等に応じて、編入面積(フレーム)の上限は決まっている。

18

市街化調整区域の規制について

市街化調整区域には次のような厳しい建築規制があります。

①建築に許可手続きが必要

- ・原則、建築行為を制限
- ・農業施設、公益施設、日常生活に不可欠な施設、市街化を促進しないとされる施設等しか建築が許可されない。

②誰でも住宅を建築できない

- ・農家、地縁者(地元出身者)等しか許可されない。
- 移住者が建築できない。
- 土地を持たない市内出身者が市街に転出してしまう。
- 建物を使うことも許可に含まれるので、空き家の利活用が進まない。

③兼用住宅が建築できない

- ・一つの建築物に複数の用途(種類)を兼ねる建築物は認められない。
- 例えば、2階建ての自宅の一階をカフェ、事務所、ネイルサロン等として利用したい、ができない。

④事業所の建築は厳しく制限

- ・工場、事務所、倉庫の増築、用途変更、事業継承、土地建物の処分が難しい。
- ・建築するには市がその都度1～2年かけて規制緩和する必要がある。

⑤店舗の建築を更に厳しく制限

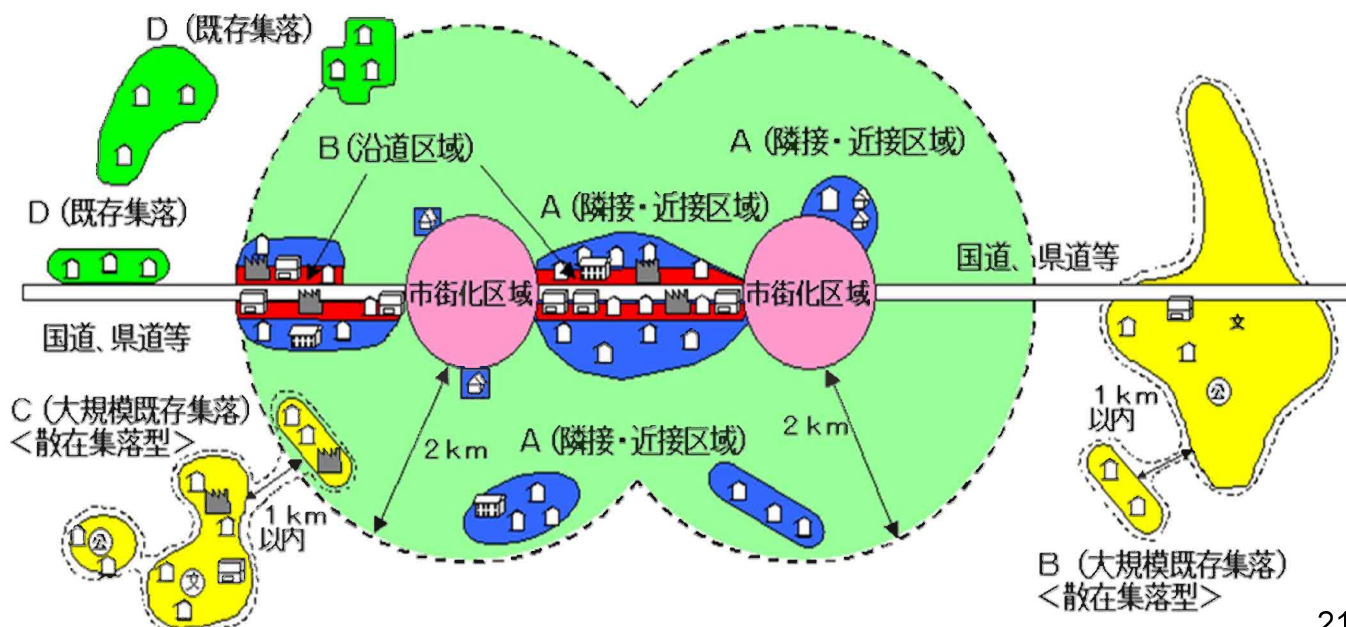
- ・喫茶店など日常生活に最低限必要かつ小さな規模の店舗しか建築できない。
- ・食品スーパー、ドラッグストア、コンビニは厳しく制限されている。

20

市街化調整区域での開発（緩和制度）

市街化調整区域での開発行為は厳しく制限されるため、市街化区域に隣接、近接する地域や郊外部の既存集落では地域の活力が低下し、コミュニティの維持が困難になりつつある地域も存在するため、都市計画法第34条11号及び12号に基づき、主として住宅の立地が可能となる緩和区域を定めている。

松江市は中核市であり、該当する区域や規制内容について市の条例により決定



21

市街化調整区域での開発（緩和制度）

区域	建物連たん		用途		根拠
	松江市（特例市）	安来市	松江市（特例市）	安来市	
A 市街化区域に隣接・近接地域	概ね50戸以上	同左	住宅・兼用住宅・共同住宅	第1種低層住居専用地域で建築可能な住居等	都計法 34条 11号
B A区域のうち、国・県道等の沿道区域	国道9号、国道431号、国道432号、県道松江鹿島美保間線、本条福富松江線、市道坂本西持田線より概ね50mの区域	国道9号より概ね200mの区域 県道安来伯太日南線、安来木次線、広瀬荒島線より概ね50mの区域	住宅・兼用住宅・共同住宅、 500㎡以下の店舗・事務所、 150㎡以下の工場	第1種低層住居専用地域で建築可能な住居等、 3,000㎡以下の店舗・事務所	
C 大規模既存集落	概ね100戸以上 散在する場合は1km以内に30戸	同左	住宅・兼用住宅、 500㎡以下の店舗・事務所、150㎡以下の工場	住宅・兼用住宅、 500㎡以下の店舗・事務所・工場	都計法 34条 12号
D 既存集落	概ね50戸以上	同左	住宅・兼用住宅	住宅・兼用住宅	
条例区分	松江市	島根県	松江市	島根県	

22

市街化調整区域での開発（緩和制度）松江市

「松江市開発行為等の許可の基準に関する条例」の概要

施行日：令和2年4月1日

緩和区域の名称	隣接・近接区域		大規模既存集落区域		既存集落区域		鉄道駅	緩和区域外
	(A)区域	(B)区域	(C)区域		(D)区域		緩和区域図指定なし	例) 分家住宅
根拠法	法第34条11号		法第34条12号					
地域要件	市街化区域の隣接・近接		なし					
集落要件	概ね50(40)以上の建築物が連たん		概ね100(80)以上の建築物が散在する集落(30以上を認むが連たん)	本庄中、本庄小、古江小、利根小周辺 概ね500m	概ね50(40)以上の建築物が連たん	湖北中学校周辺 概ね500m	津ノ森、高ノ宮、松江オーグルパーク、秋保町、長江、朝日ヶ丘、名瀬町と概ね300m	なし
土地※2	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する場合は、この限りでない)						なし	上記2の場合、50m以内
申請者	区域外からの転入を許可						なし	本家の親族
自己・非自己別	非自己用建築物可		自己用	非自己用	自己用	非自己用	非自己用	自己用建築物のみ
予定建築物の例	専用住宅 兼用住宅 ※1 共同住宅 長屋住宅 寄附舎 下宿	専用住宅 兼用住宅 ※1 共同住宅、長屋住宅 寄附舎、下宿 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	専用住宅 兼用住宅	専用住宅 兼用住宅	店舗
土地・建築物の規模等	最低敷地規模 200㎡	最低敷地規模 200㎡ 店舗、事務所、 工場の規模 延床面積500㎡以内 工場の作業床面積 150㎡以内 原動機0.75kw以下	業務用の開発面積 1000㎡以内 店舗、事務所、工場 運動・レジャー施設の規模 延床面積 500㎡以内 工場の作業床面積 150㎡以内 原動機0.75kw以下	最低敷地規模 200㎡ 開発面積 3000㎡未満	最低敷地規模 200㎡	最低敷地規模 200㎡ (自己用を除く) 開発面積 3000㎡未満	最低敷地規模 200㎡ 延床面積 500㎡以内 開発面積 3000㎡未満	店舗
高さ制限	最高限度 10m							
形態制限	容積率/建ぺい率 100/60	容積率/建ぺい率 200/60	容積率/建ぺい率 200/70					
	道路斜線 125	隣地斜線 125	道路斜線 15 隣地斜線 25					
備考	市街化区域から概ね2km以内		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	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	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	総引当り以前は昭和45年12月10日

※1 兼用住宅とは、建築基準法別表第2(イ)第2号で規定するもの。

※2 原則、開発に適さない区域を含まないこと(災害危険区域、優良な農地など)

※3 令和2年4月1日改正箇所は下線で表示

23

下東川津
持田
本庄
生馬
秋鹿
古江
西尾
大庭
竹矢

緩和区域 A
緩和区域 B
緩和区域 C
緩和区域 D
市街化区域
災害ハザード
大規模避難区域

24

都市計画区域

『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)

家、店舗、事務所、公園、店舗

河川

既設道路、新設道路

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

・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要)

市街化区域から 2km 圏

市街化区域

整備誘導

主要幹線道路(1万台/12h 以上)

沿道

駅

生活維持の中核

文

幹線道路

主要幹線道路(1万台/12h 以上)

企業立地

市街化区域から 2km 圏

主要幹線道路

駅

文

生活維持の中核

主要道路(歩道有の国・県・市道等)

新市街地整備

沿道タイプ

沿道タイプ I.C

高速自動車道

企業立地

・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

市街化調整区域

沿道タイプ

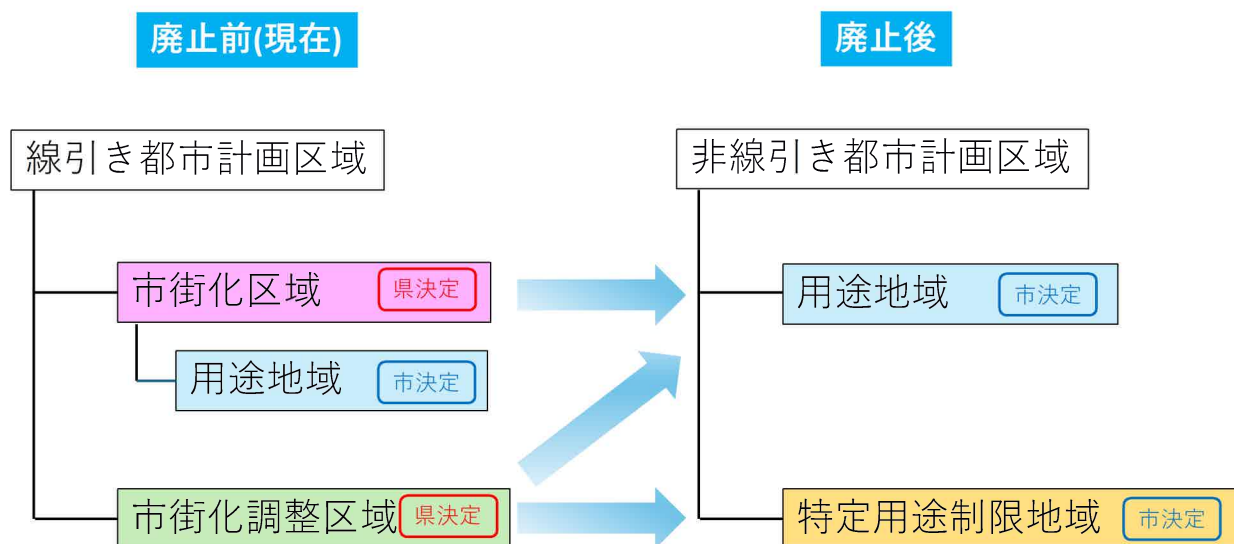
・インターチェンジの周囲概ね 500m の区域

市街化調整区域での開発（地区計画）

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、交通利便性が高く、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、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。	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、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。	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、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。	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、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。	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、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。	非住居系（産業系）

26

松江市が考える今後について（線引き→非線引きへ）



1. 土地利用のルールを“厳しい規制”から“**緩やかな規制**”へ
⇒移住者の受け入れや人口流出の抑制など、人口減少、地域活力向上にきめ細やかに対応
2. “**県主体の土地利用コントロール**”から“**市主体の土地利用コントロール**”へ
⇒市の権限により、人々の暮らし方の変化や事業所の拡散、移転、企業誘致、新たな産業団地整備など社会の変化、市の施策実現に機動的に対応

29