

新たな土地利用制度の 概要について

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

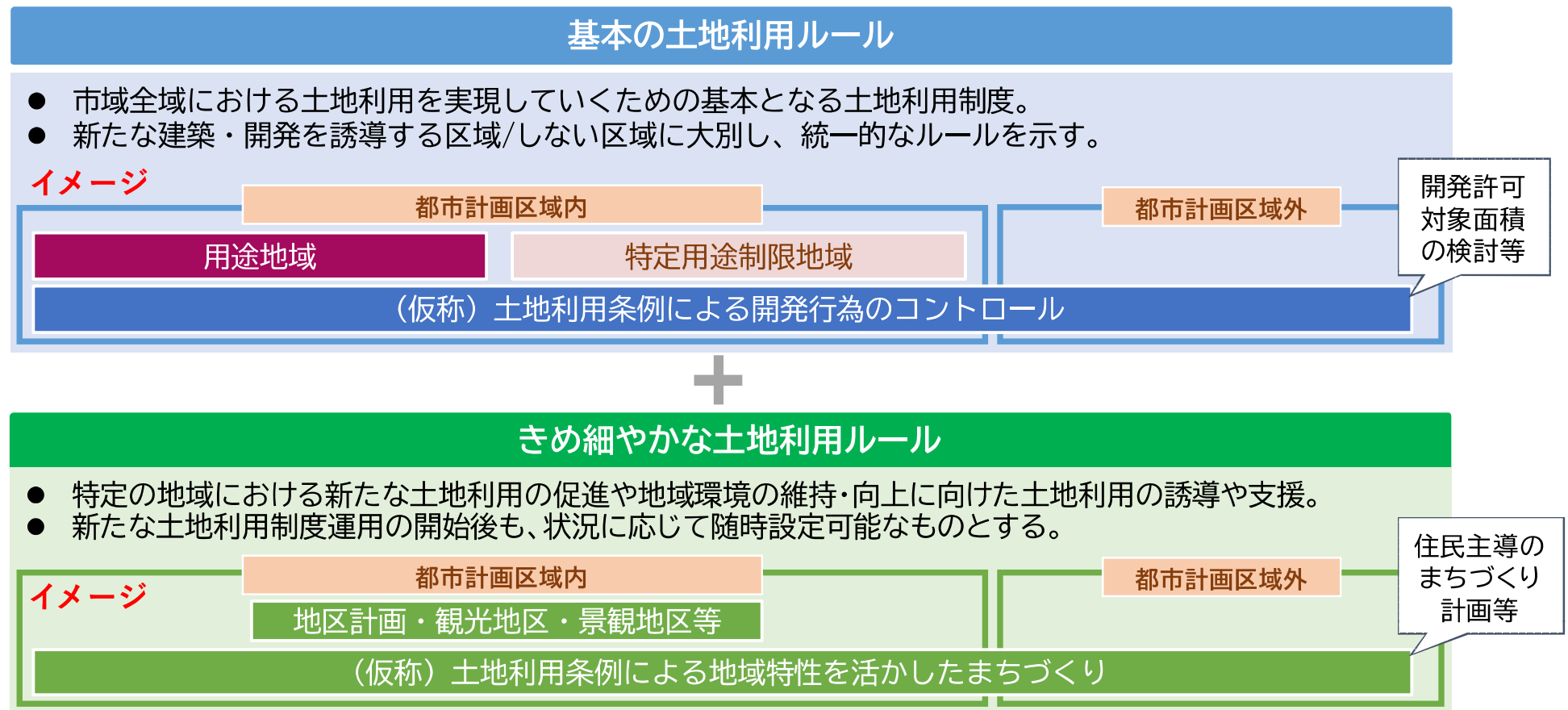
用途の混在を防ぐため

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「きめ細やかな土地利用ルール」の二層構造で検討を行う。



- ・意見交換を踏まえ、新たな土地利用制度の用途制限について検討する
- ・基本(ベース)となる用途制限の手法は、以下の2種類がある

	制度の概要	用途制限手法としての特徴
用途地域	市街地を住居系・商業系・工業系の大きく3種の用途に分類し、まちの骨格的な土地利用を誘導する	<ul style="list-style-type: none">・13種類のメニューの中からエリアの現状・将来像に沿った用途地域を指定する・工業専用地域を除き、住居系用途を制限するメニューはない
特定用途制限地域	用途白地において、誘導したくない特定の用途を定め、制限を課す	<ul style="list-style-type: none">・エリアに立地して欲しくない建物(例:風俗施設・危険性が大きい工場)を選択的に制限する・住居系用途も制限できる

⇒2種類の用途制限手法の適用について検証する

※「地区計画」でも用途の制限は可能であるが、「地区計画」は地区単位できめ細やかな制限の手法として適したものであることから、検討の対象から除外した

用途制限手法の組み合わせ	松江市への適用の判定	
①全域用途地域	×	用途地域は種類ごとにあらかじめ用途制限が規定されていることから、規定以外の規制緩和が難しい。住宅を制限するメニューがない(工業専用地域のみ)ため、 「守るべきエリア」への適用が困難 。※優良農地への指定はできない。
②用途地域 + 特定用途制限地域	○	非線引き都市計画において、一般的に用いられている制限手法。意見交換の 市民意見(守るべき住環境)と開発ニーズ(開発意欲)のバランスを考慮すると、採用しやすい 。また、住宅の規制も可能であり、守るべきエリアへの適用もできる。
③用途地域 + 用途指定なし	△	開発ニーズの無いエリアには制限をかけない組み合わせであり、土地利用の自由度は最も高いが、市民意見(守るべき住環境)に対しては対応できない。
④全域特定用途制限地域	△	特定用途制限地域は立地を最低制限する用途を定めるにとどまるため、目指すまちづくりの方向性(ビジョン)に合わせた誘導が難しい。

「基本の土地利用ルール」の方針

1-① 開発ニーズの高い、現在の市街化区域に隣接する緩和区域等は、用途地域を設け、秩序ある土地利用を誘導する

1-② 既存大規模団地は用途(土地利用計画)が固まっているため、1-①と同様とする

1-③ 用途地域以外のエリアは、特定用途制限地域とする。特に郊外部は制限より誘導策が必要であり、柔軟な土地利用を許容するため、制限内容は必要最小限とする

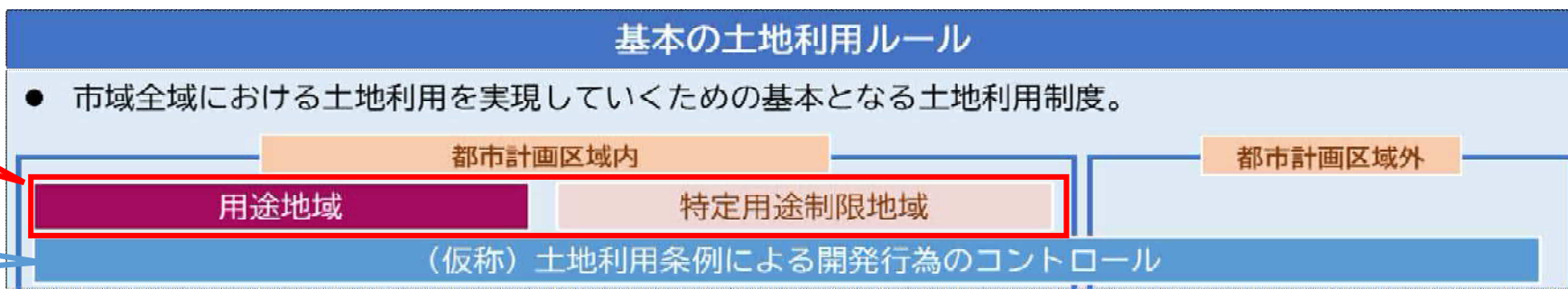
2 行政経営の観点から、下水道のないエリアは立地を制限する

3 現在のニーズに合わない最低敷地制限(200㎡)を見直す

対応イメージ

1-①~③

2、3



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】

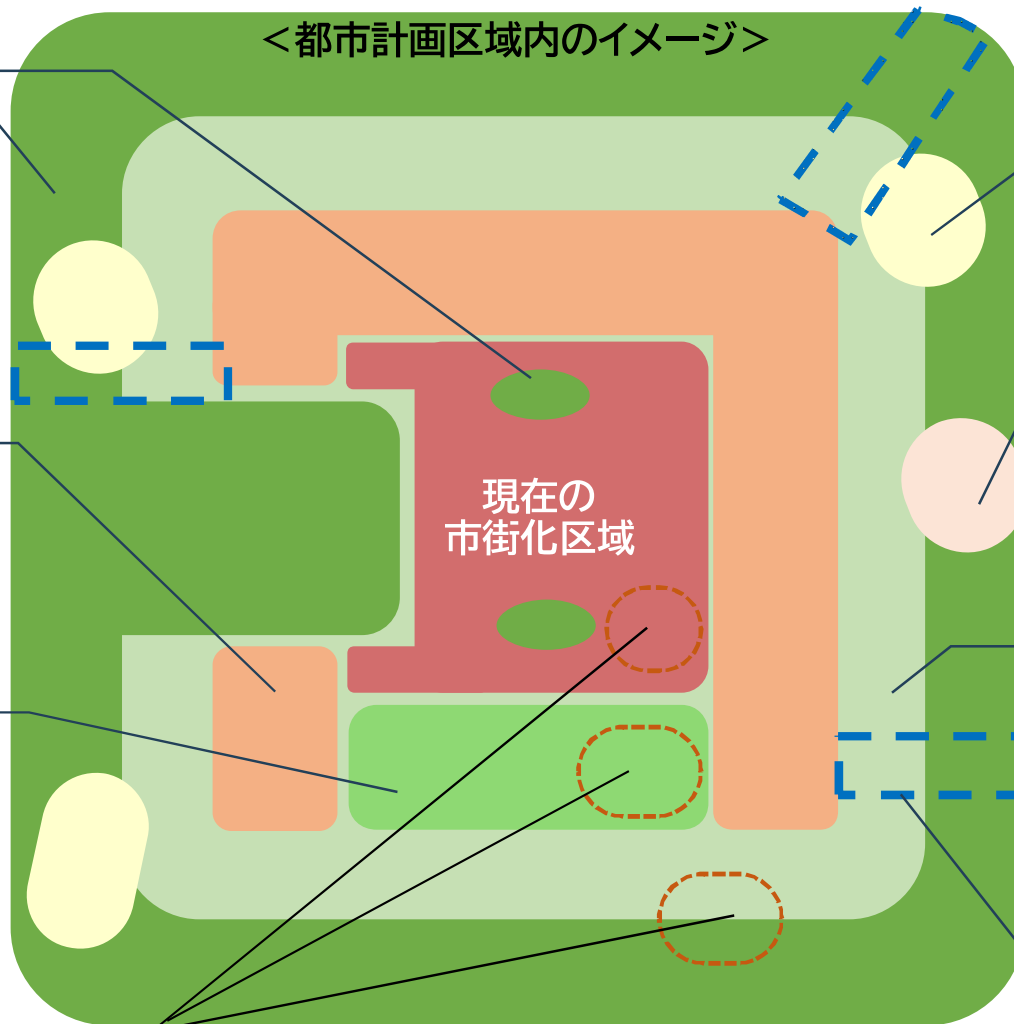
- ・用途地域
(用途制限)

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)

①災害ハザード 【自然環境保全タイプ】

- ・土地利用条例
- ・他法令の制限



④集落地・駅周辺/ 市街化区域と非連坦 【郊外居住誘導タイプ】

- ・特定用途制限地域
(用途制限(弱))
- ・土地利用条例

⑤大規模団地/ 市街化区域と非連坦 【既存団地タイプ】

- ・用途地域
(用途制限)

⑥一般農地/ 市街化区域と非連坦 (インフラ無) 【田園住居タイプ】

- ・特定用途制限地域
(用途制限(強))
- ・土地利用条例

⑦主要幹線道路沿線 【幹線沿道タイプ】

- ・特定用途制限地域
(用途制限)

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(連担)	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			○ 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としつつ、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





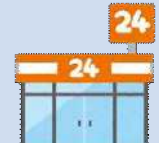


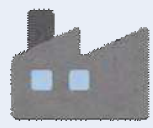




以下の用途地域（13種類）の中から、現況の土地利用状況や将来ビジョンを踏まえて、適切な地域を設定する

<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、150㎡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、500㎡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、1,500㎡までの一定のお店や事務所などが建てられます。</p>	<p>田舎住居地域</p>  <p>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。</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。3,000㎡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、ぱちんこ屋、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。住宅や店舗のほか小規模の工場も建てられます。</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が、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。

【非公開資料】

スライド11～23

・開発可能地の拡大について

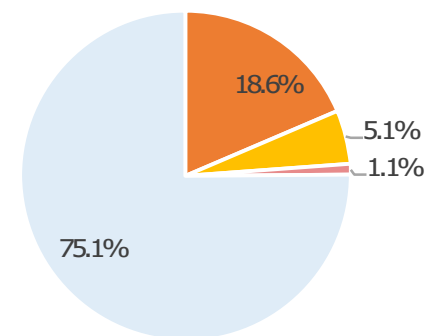
現行制度(松江圏都市計画区域)では、市街化区域と併せて、市街化調整区域内の緩和区域・既存団地が一定の開発が認められる区域である。
開発が可能な区域の面積は都市計画区域全体の24.8%となっている。

新たな制度概要をベースに変更後の土地利用分類を集計した結果、用途地域と特定用途制限地域④及び⑦が一定の開発が認められる区域として分類すると、開発が可能な区域の面積は都市計画区域全体の26.2%となる。

新たに開発可能地が1.4%(約232ha)増加することが見込まれる。

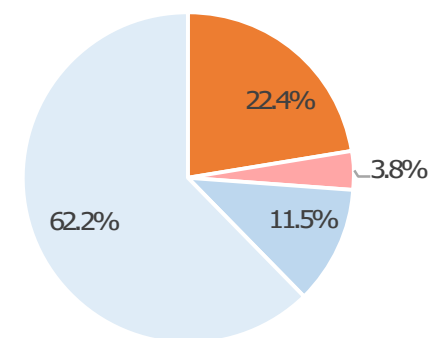
上記の開発可能地の面積には、既存の公共施設用地(学校等)も含まれており、拡大については過大ではないと考える。

現行の土地利用制度分類 (松江圏)



■ 市街化区域 ■ 緩和区域 ■ 既存団地 ■ その他

新たな制度の土地利用分類 (松江圏)



■ 用途地域 ■ 特定用途制限地域④⑦ ■ ⑥ ■ ①

※何れのグラフも、災害ハザード区域(土砂災害警戒区域等)による影響は考慮していない。