

安来市における
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

安来市

平成26年4月

1. ガイドラインの位置づけ

本書は、線引き制度を適切に運用する立場から、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として備えるべき**最低限の基準**を提示するものである。

地域の特性を活かしたよりよい地域づくりをおこなうためには、単に本書の基準に適合するだけでなく、各種の総合振興計画（基本構想、基本計画）や、松江圏都市計画区域の整備、開発及び保全の方針、安来市の都市計画に関する基本的な方針等に即した上で、周辺地域とのかかわりと当該地区の将来の姿についての十分な検討が必要である。

そのような視点が必要であることを念頭においた上で、地区計画制度を適正かつ迅速に運用できるよう本書を活用する必要がある。

なお、地区計画制度の概要や、本書で定めた基準の背景となる考え方、作成手順などについては「都市計画運用指針（国土交通省）」「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）」なども参考とすること。

2. 市街化調整区域の地区計画で定めるもの

項目	要点	内容
名称、位置、面積	—	—
地区計画の方針	まちづくりの方針を定める部分	<p>地区の整備等の方向性を示すもので法的拘束力はないが、地区整備計画はこの方針に沿って定められるもの。最も大切な部分であるので、しっかりしたものを定める必要がある。</p> <p>以下のものが挙げられる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 地区計画の目標 ・ 土地利用の方針 ・ 地区施設の整備の方針 ・ 建築物等の整備の方針 ・ その他当該地区の整備・開発及び保全の方針 <p>また、市街地の方向性について、関係権利者、住民等が容易に理解できるようにすることが重要。</p>
地区整備計画	都市計画についてのきまりを定める部分	<p>地区計画の方針に沿って当該地区が整備されるべき具体的、詳細な内容を示すもので、実際の開発行為、建築行為の規制誘導の根拠として、法的な拘束力を持つもの。目標達成するために必要な事項を「地区施設に関する事項」、「建築物等に関する事項」、「土地利用の制限に関する事項」から選択して、一つ以上定めることとなっている。</p>

3. 市街化調整区域の地区計画制度の位置づけ

1) 目的

市街化調整区域の特性を踏まえながら当該地区計画区域の詳細な土地利用、地区施設計画を策定して、開発行為、建築行為を都市計画上適切に規制・誘導することである。

これにより、当該地区周辺の自然環境との共存や、農業的土地利用との調整を図り、都市的土地利用が認められるといった市街化調整区域の特性を活かすことを目指す。

2) 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、当該地区計画の周辺における市街化を促進することがないなど、当該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。

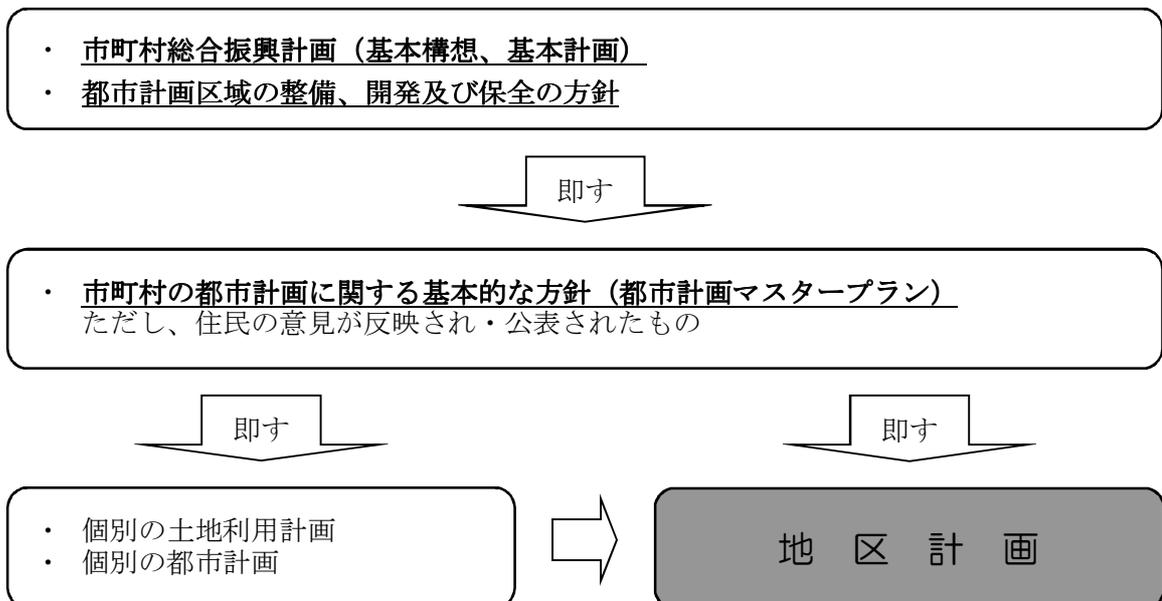
3) 線引き制度の適正な運用

市街化区域編入の代替制度ではないという認識のもと、線引きの人口フレームに多大な影響を及ぼすような市街化区域隣接区域等について、市街化区域編入の妥当性についても検討する。

また、市街化調整区域における地区計画が定められる場合には、当該地区計画における将来人口は、線引きの見直しを行う際の人口フレームのなかで、市街化調整区域の増加人口として算定するものとして扱う。

4) 上位計画に即す

地区計画を定める際に、以下の上位計画等に即して計画する必要がある。



4. 市街化調整区域の地区計画の基本的な考え方

市街化調整区域における地区計画の適用について基本的な方針を以下に示す。

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や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。但し市町村合併等に伴い地理的要因、既存の施設の機能強化等により、市街化区域内で行うことが困難である場合は例外的に認める。

2 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、優良農地等を保全する。

3 持続可能な社会の形成

既存のインフラを有効活用し、安定した人口を確保し、持続可能な社会の形成を図るため、大規模既存集落、鉄道駅周辺、小学校周辺等において、住宅開発による人口流出の防止又は新規住民の積極的な受け入れを行うとともに、利便施設の立地を誘導し、地域の活性化を図る。

4 良好な住宅地の供給

良好な住宅地を安定的に供給するため、大規模住宅団地開発や公社による住宅開発を誘導する。

5 緩和区域内における地区計画の誘導

緩和区域内で予想されるミニ開発を地区計画に基づく、健全な開発へと誘導する。

6 産業の振興の支援

国、県、市町、公社等による工業団地開発、拠点都市整備法等上位計画に基づく開発を支援し、産業振興を図る。

5. 市街化調整区域の地区計画の対象区域

1) 基本的考え方

市街化調整区域の地区計画は、建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配置等からみて、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい良好な市街地環境の形成を図るとともに、周辺の景観、歴史性、営農条件等との調和を図る上で、適切な規模及び形状を有するものとなるように定める。

また、既存の土地利用規制を除外するにあたっては、各々の法律の目的を阻害することのないよう、個別法の主旨に照らしあわせて行うことが必要である。

2) 区域の規模

地区計画を策定する区域の範囲は、「街区形成に足りる一定の広がりをもった区域」とすること、また、「不良な街区の環境が形成」されないよう、一体的な日常生活圏を形成していると認められる集落等とし、**少なくとも適正な「街区」を最小の単位**とするよう定める。

具体の規模については、小規模な地区計画への対応、まとまりを認識できることなどから住宅区画数の最低限度を **10 区画以上**とし、かつ良好な住環境の確保と街区を形成する宅地及び公共施設用地等から **区域面積 5,000 m²以上**の両者を満たす規模とする。

3) 地区計画区域の境界

境界は原則として道路、その他の恒久的な施設又は河川、水路などの地形地物で、土地の範囲を明示できるものとする。なお、これにより難しい場合には、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。

特に新規開発などの場合、区域の外周に道路を配置し、これにより境界を示すよう努める。

4) 道路等の公共施設について

計画的、効率的に地区計画を進めるため、「一定の道路整備がなされた又はなされることが確実な区域を対象」としている。したがって、市街化調整区域における道路等公共施設の整備水準は必ずしも市街化区域同等のものを求める必要はないが、原則として市町による公共施設整備が新たに発生しないよう配慮することが必要である。

5) 公共施設整備について（都市計画運用指針）

用途地域が定められていない区域における地区計画は、一定の道路整備がなされた又はなされることが確実な区域を対象とすることが望ましい。

6. 市街化調整区域の地区計画の不適地・留意すべき区域

地区の選定及び関係機関との調整を行う際に、**最低限クリアする条件**を以下に整理する。

内 容	チェック
含めない区域	
農用地区域で解除見込みがないもの（大規模優良農地、基盤整備事業実施区域）	<input type="checkbox"/>
農地転用が許可される見込みがないもの（甲種農地、第1種農地） ※4ha以上は大臣転用	<input type="checkbox"/>
農村地域工業等導入促進法に規定する工業等導入地区	<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、保安林指定計画地	<input type="checkbox"/>
森林（街区に介在する森林を除く）	<input type="checkbox"/>
集落地域整備法に規定する「集落地域」	<input type="checkbox"/>
流通業務市街地の整備に関する法律の規定により、都市計画決定された「流通業務団地」	<input type="checkbox"/>
自然環境保全法の指定地域	<input type="checkbox"/>
自然公園法の特別地域	<input type="checkbox"/>
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	
建築基準法による災害危険区域	<input type="checkbox"/>
地すべり等防止法による地すべり防止区域	<input type="checkbox"/>
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	<input type="checkbox"/>
砂防法に基づく砂防指定地	<input type="checkbox"/>
土砂災害防止法による土砂災害特別警戒区域	<input type="checkbox"/>
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、津波浸水危険区域、宅地造成工事規制区域など）	<input type="checkbox"/>
鳥獣保護及狩猟ニ関スル法律に基づく鳥獣保護区特別保護地区	<input type="checkbox"/>
文化財保護法に基づく指定文化財の所在する地域	<input type="checkbox"/>
貴重な動植物の生息地域	<input type="checkbox"/>
個別に確認しておく事項（外部要因）	
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の対応	<input type="checkbox"/>
小中学校の受け入れ能力や通学距離	<input type="checkbox"/>
騒音など環境基準の適合	<input type="checkbox"/>
周辺の土地へスプロールを助長しないこと	<input type="checkbox"/>
個別に確認しておく事項（内部要因）	
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基本構想に沿ったものか	<input type="checkbox"/>
計画的な市街地整備が確実に実施されるか	<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のとれたものか	<input type="checkbox"/>
地権者等利害関係者の調整	<input type="checkbox"/>

7. 市街化調整区域の地区計画の方針の立案

地区計画の方針の立案にあたっては、広域条件調査、実態調査等の結果を基に、当該地区の現在の環境を評価し、今後その地区がどのような環境が形成されていくかを予測する必要がある。

その方法として、以下に例示する3つの視点から当該地区及び周辺も含めて、環境を評価する。

1) 保全環境要素

地区内及び地区周辺の良い自然環境や景観、営農条件等で、保全すべきもの。

文化財、古い建築物、祠等の歴史的なもの。

良好な居住環境を形成している樹林地や地域のシンボリックな樹木。

地域社会のコミュニティ …等々

2) 環境阻害要素

建物用途の混在化やスプロール化の懸念

不良な環境の街区形成による居住環境悪化の懸念、自然環境要素の減少や営農条件への影響の懸念 …等々

3) 不足環境要素

当該地区の都市的土地利用にあたり不足している要素、即ち「足りないもの」「補うべきもの」。

人口の減少等による地域の活力の低下。

集落地内の道路の幅員不足や、生活利便施設等の不足 …等々

⇒ 区画整理計画標準(案) (「(社) 日本土地区画整理協会」発行) 参照

以上の環境評価を基に何らかの措置を講じない場合の将来の市街地環境を予測する。

具体的には、当該地区の建築物等の立地動向、道路の配置、幅員の状況から、以下の事項を予測する。

- ・保全すべき要素が消滅、又は減少しないか
- ・環境を阻害している要素の増大
- ・不足している要素の増加

環境評価から、当該地区の良好な市街地環境の形成を図り、地区周辺の自然環境や景観、営農条件等と調査を図るために、当該地区に求められる課題を設定する。

環境評価から設定された課題を踏まえ、「2.地区計画で定めるもの」記述の地区計画の方針を検討していく。

この「地区計画の方針」は地区の整備等の方向性を示すもので、地区整備計画はこの方針に沿って定められる。開発や建築を行おうとする者に対し、地区のまちづくりの方針として、明らかにするものである。

8. 地区施設等の配置及び規模

地区計画の方針に定める良好な市街地環境の維持・形成、自然環境の保全等を踏まえ、地区計画内の**公共公益施設は以下の基準を満たすように定める必要がある。**

地区施設等	配置及び規模等
(1) 道路	<ul style="list-style-type: none"> □ 開発許可制度の技術的基準（都市計画法施行規則第 20 条）に基づき、原則として有効幅員 6.0m 以上の幅員とする。 □ 区域境界の明確化、防災及び住環境への配慮等から、既存の道路も含め外周道路を配置し、袋小路は避ける。 □ 利便性、防災性の観点から区域外への出入りは 2 箇所以上とする。
(2) 公園等	<ul style="list-style-type: none"> □ 都市計画法施行令第 25 条第 6 号に掲げる 0.3ha～5ha の開発行為の場合、開発面積の 3% 以上の公園等を設けるという基準に準じ、原則として開発区域の 3% 以上を確保する。 □ ただし、誘致圏内に既存の公園・広場等があり、良好な居住環境が確保される場合には定めないことができる。
(3) 消防水利	<ul style="list-style-type: none"> □ 消防に必要な消防水利を確保する。
(4) 雨水貯留施設	<ul style="list-style-type: none"> □ 都市計画法施行令第 26 条第 1 項第 2 号に規定する施設（一時雨水を貯留する遊水池その他の適当な施設）については、その他の公共空地として定め、当該地区の状況に応じ、開発許可制度の技術基準に準ずることとする。
(5) 汚水処理施設の設置	<ul style="list-style-type: none"> □ 「開発許可制度の技術編」では、開発区域内の汚水処理については終末処理施設の設置基準を定めておりその基準に従うものであるが、周辺の営農条件や自然環境保全（河川水路の汚濁防止）の観点から水質保全、維持管理等を勘案し、少なくとも個別合併浄化槽の設置を義務づける。

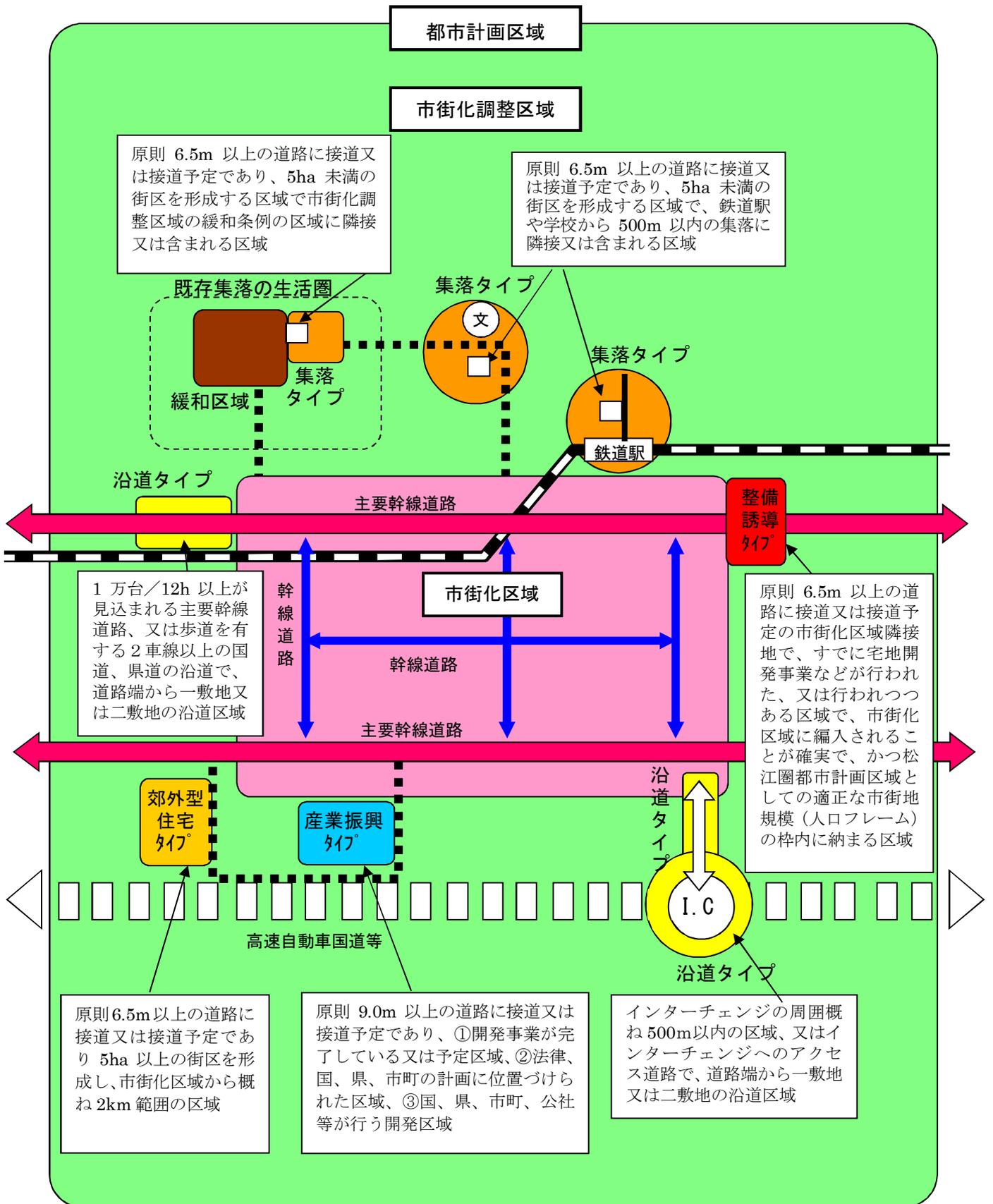
市街化調整区域における計画開発地で、将来市街化区域への編入が想定される区域において地区計画を定める場合には、必要に応じ、都市施設の都市計画決定も行うこと。

9. 安来市における地区計画タイプ

市街化調整区域地区計画は、国の都市計画運用指針、島根県市街地調整区域の地区計画ガイドライン等を踏まえ、次のタイプとする。

タイプ	タイプイメージ	主な用途
集落タイプ	コミュニティの回復を図るべき集落や、無秩序な開発を防止し良好な集落景観を維持するべき集落、交通利便性が高く、地域づくりの核施設となる鉄道駅周辺や公益施設周辺の集落について、都市的土地利用と自然的土地利用との調和を図りつつ、良好な地域づくりを誘導するタイプ	主に 住居系
郊外型 住宅タイプ	市街化区域から概ね2 kmの範囲で、市街地整備が確実な区域等について、都市的土地利用と自然的土地利用との調和を図りつつ、大規模な住宅地を創出するエリアとして、土地利用及び建物利用の規制誘導を図るタイプ	主に 住居系
沿道タイプ	既に沿道利用型施設の立地が進み、営農条件に悪影響を与えている区域や住居と非住居系用途が混在している若しくは混在が予想される主要幹線道路沿道及び高速自動車国道出入口周辺について、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、活力ある産業・流通業務を担うエリア、雇用の場を創出するエリアとして、沿道系（非住居系）土地利用及び建物利用の規制誘導を図るタイプ	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で、市街地整備が確実な区域等について、都市的土地利用と自然的土地利用との調和を図りつつ、主として都市的居住を補充するエリアとして、土地利用及び建物利用の規制誘導を図るタイプ	主に 住居系
産業振興 タイプ	法律、国、県、安来市の計画（都市計画マスタープラン等）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、活力ある産業振興や雇用の場を創出するエリアとして、産業系（非住居系）土地利用及び建物利用の規制誘導を図るタイプ	非住居系 （産業系）

10. 地域的要件と地区計画タイプ



1 1. 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) 集落タイプ

地域的要件		<ul style="list-style-type: none"> ・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、5ha未満の街区を形成する区域で次のいずれかを満たすものとする。 ①市街化調整区域の緩和条例の区域（A区域、B区域、C区域）に隣接又は含まれる区域 ②鉄道駅や小学校から500m以内の集落に隣接又は含まれる区域 <p>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。</p>
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 (島根県開発許可基準：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 (島根県開発許可基準：0.3ha～5ha の開発行為の場合3%以上)
	その他の公共空地	
建築物等に関する事項	用途の制限	<ul style="list-style-type: none"> ・人口定住による集落の活性化、良好な集落居住環境の形成という観点から、住居系用途での制限の検討を行う。 ・店舗等については、都市計画法第34条第1号に規定する日用物品店舗等の内、小売業を営むもので、かつ、併用住宅での制限の検討を行う。 ・用途地域の第1種低層住居専用地域の用途制限を基本として検討を行う。 ・ただし、地域の実情に応じ、鉄道駅周辺、幹線道路沿道、旧商店街等について、専用店舗等の誘導についても検討する。 ・また、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の誘導についても検討する。
	形態の規制	<ul style="list-style-type: none"> ・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1種低層住居専用地域」から「第1種中高層住居専用地域」並みに相当する形態制限を定める。
	容積率の最高限度	<ul style="list-style-type: none"> ・容積率の最高限度について、地域の実情に応じた数値を60%～200%の範囲内で定める。
	建ぺい率の最高限度	<ul style="list-style-type: none"> ・建ぺい率の最高限度について、地域の実情に応じた数値を40%～60%の範囲内で定める。
	高さの最高限度	<ul style="list-style-type: none"> ・高さの最高限度について、地域の実情に応じた数値を10～12mの範囲内で定める。
	敷地面積の最低限度	<ul style="list-style-type: none"> ・一区画の最低敷地規模を200m²（60坪）以上とする。 ・ただし、既に建築物が立地する一連の地域においては、地域実情に応じた敷地面積の最低限度を検討する。
	壁面の位置の制限	<ul style="list-style-type: none"> ・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検討する。
	形態又は意匠の制限	<ul style="list-style-type: none"> ・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検討する。
	垣又はさくの構造制限	<ul style="list-style-type: none"> ・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検討する。
	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		

2) 郊外型住宅タイプ

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、5ha以上の街区を形成し、市街化区域の概ね2kmの範囲の区域
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 (島根県開発許可基準：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 (島根県開発許可基準：5ha の開発行為の場合3%以上)
	その他の公共空地	
建築物等に関する事項	用途の制限	<ul style="list-style-type: none"> ・良好な郊外型住宅の形成という観点から、住居系用途での制限を行う。 ・用途地域の第1種低層住居専用地域の用途制限を基本として検討を行う。 ・店舗等については、都市計画法第34条第1号に規定する日用品店舗等の内、小売業を営むもので、かつ、併用住宅での制限の検討を行う。 ・ただし、地域の実情に応じ、生活利便施設等が必要な場合には、専用店舗等の誘導についても検討する。
	形態の規制	ゆとりある居住環境の創出を目指して「第1種低層住居専用地域」に相当する形態制限を定める。
	容積率の最高限度	<ul style="list-style-type: none"> ・容積率の最高限度については60%とする。 ・ただし、一定の条件（壁面後退、高さ制限、北側斜線制限等）を地区計画に定めた場合は60%～80%の範囲で検討する。 (島根県開発許可基準：住居系開発区域内の建築物60%)
	建ぺい率の最高限度	<ul style="list-style-type: none"> ・建ぺい率の最高限度については40%とする。 ・ただし、一定の条件（壁面後退、高さ制限、北側斜線制限等）を地区計画に定めた場合は40%～50%の範囲で検討する。 (島根県開発許可基準：住居系開発区域内の建築物40%)
	高さの最高限度	<ul style="list-style-type: none"> ・高さの最高限度については10mとする。 (建築基準法第55条：10m以下)
	敷地面積の最低限度	<ul style="list-style-type: none"> ・一区画の最低敷地規模を200㎡(60坪)以上とする。 ・ただし、既に建築物が立地する一連の地域においては、地域実情に応じた敷地面積の最低限度を検討する。
	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検討する。なお、容積率60%、建ぺい率40%以外を設定する場合には、敷地境界線から1.5m以上を定める。
	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検討する。
	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検討する。
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

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、道路端より一敷地又は二敷地の沿道区域 ②インターチェンジの周囲概ね500m以内の区域、又はインターチェンジへのアクセス道路で、道路端より一敷地又は二敷地の沿道区域
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 (島根県開発許可基準：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 (島根県開発許可基準：0.3ha～5ha の開発行為の場合3%以上)
	その他の公共空地	
建築物等に関する事項	用途の制限	【店舗以外について】 ・非住居系の用途を主に誘導する。ただし、工場等の営農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。また、合併等の要因により都市的な機能強化が必要であり、かつ、地理的要因、既存市街化区域内での土地の確保の困難性等、市街化調整区域に立地することが真にやむ得ない場合に限り、公共公益施設（病院、学校、庁舎等）の誘導も可能とする。 ・都市計画法第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の立地誘導を検討する 【店舗について】 ・都市計画法第34条第1号に規定する日用品店舗等の内、3,000m ² 未満の立地誘導を検討する。ただし、地域の農業の振興に資する施設と認められるものに限り10,000m ² 未満の立地誘導を検討する。 ・都市計画法第34条第9号に規定する休憩所（ドライブイン等）や給油所（ガソリンスタンド）の立地誘導を検討する。
	形態の規制	・周辺の街並みや景観に調和したゆとりがある環境を形成するよう形態制限を定める。
	容積率の最高限度	・容積率の最高限度について、地域の実情に応じた数値を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、地域の実情に応じた数値を40%～60%の範囲内で定める。
	高さの最高限度	・容積率 200%を設定する場合は、周辺環境との調和を図るため、高さ制限を検討する。
	敷地面積の最低限度	・土地利用や地域の実情を踏まえ概ね500m ² ～1,000m ² の範囲で定める。
	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検討する。
	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検討する。
	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検討する。
	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

地域的要件		<p>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、市街化区域に隣接する区域で次の各事項を満足するものとする。</p> <p>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</p> <p>②市街化区域に編入されることが確実で、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）の枠内に納まる区域</p> <p>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。</p>
土地利用の方針		主に住居系
地区施設	道路	<p>開発許可基準と同等以上</p> <p>（島根県開発許可基準：開発区域内道路幅員 原則6m以上）</p>
	公園・緑地・広場	<p>開発許可基準と同等以上</p> <p>（島根県開発許可基準：0.3ha～5ha の開発行為の場合3%以上）</p>
	その他の公共空地	
建築物等に関する事項	用途の制限	<ul style="list-style-type: none"> ・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、住居系の用途での制限を検討する。 ・店舗・事務所等については、都市計画法第34条第1号に規定する日用物品店舗等及び業務系施設等の用途での制限を検討する。 ・地域実情に応じ、用途地域の第1種低層住居専用地域から第1種住居地域までを基本として検討を行う。 ・ただし、幹線道路沿道等については、上記の沿道タイプで規定する施設の立地誘導を図る。
	形態の規制	<ul style="list-style-type: none"> ・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1種低層住居専用地域」から「第1種住居地域」での形態制限を検討する。 ・幹線道路沿道、鉄道駅周辺等の商業施設等の立地が考えられる地域については、その他住居系地域より緩い形態制限についても検討する。
	容積率の最高限度	・容積率の最高限度について、地域の実情に応じた数値を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、地域の実情に応じた数値を40%～60%の範囲内で定める。
	高さの最高限度	-
	敷地面積の最低限度	・一区画の最低敷地規模を200 m ² （60 坪）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検討する。
	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検討する。
	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検討する。
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) 産業振興タイプ

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足するものとする 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（都市計画マスタープラン等）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。
土地利用の方		非住居系（産業系）
地区施設	道路	開発許可基準と同等以上 （島根県開発許可基準：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 （島根県開発許可基準：5ha の開発行為の場合 1箇所300 m ² 以上かつ3%以上）
	その他の公共空地	
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がある環境を形成するよう形態制限を定める。
	容積率の最高限度	・容積率の最高限度について、地域の実情に応じた数値を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、地域の実情に応じた数値を40%～60%の範囲内で定める。
	高さの最高限度	・容積率 200%を設定する場合は、周辺環境との調和を図るため、高さ制限を検討する。
	敷地面積の最低限度	・土地利用や地域の実情を踏まえ概ね500m ² ～1,000m ² の範囲で定める。
	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検討する。
	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検討する。
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検討する。	
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	-	