

高松市の都市計画



高松市都市整備局都市計画課

令和2年7月

はじめに

本市におきましては、平成 16 年度の線引き制度の廃止後、旧市街化調整区域へ居住・商業施設等の立地が進展し、田園地帯である郊外部での宅地化が進んでいます。こうした低密度な市街地が広がる拡散型の都市構造が形成されることは、車への依存による環境負荷の増加や中心市街地の空洞化を始め、地域全体としての魅力や活力が低下していくことが予想されます。

このような状況を踏まえ、20 年 12 月に策定した「都市計画マスタープラン」に基づき、総合センター・支所や鉄道駅周辺などの集約拠点への都市機能の集積と、市街地の拡大抑制によるコンパクトな都市構造、そして人と環境にやさしい公共交通を基軸とした環境共生都市「多核連携型コンパクト・エコシティ」の推進に取り組むこととし、郊外部の土地利用規制の見直しを柱とする新たな都市計画制度を、23 年 12 月 1 日に施行しました。

また、美しいまちづくりの実現を図るため、都市景観と環境美化に関する施策を一体的に推進する基本条例として、21 年 12 月に「美しいまちづくり条例」を制定し、その施策の総合的かつ計画的な推進を図るため、23 年 3 月に「美しいまちづくり基本計画」を策定しました。

その後、上位計画である「高松広域都市計画区域マスタープラン」の改定や「第 6 次高松市総合計画」の策定、また、地域公共交通活性化再生法に基づく「地域公共交通網形成計画」の制度化等により、本市の目指す公共交通を基軸とした集約型都市（コンパクト・プラス・ネットワーク）の構築と安全・安心のまちづくりに向け、住民の理解と協働の下でさらに展開すべく、29 年 8 月に「都市計画マスタープラン」を改定しました。

また、26 年 8 月に「都市再生特別措置法」が改正され、市町村が実施レベルの具体的な施策を定める立地適正化計画制度が創設されたのを受け、将来にわたり、都市の活力を維持するとともに、医療・福祉・商業等の都市機能を確保し、市民が安心して暮らし続けられるよう、30 年 3 月に「高松市立地適正化計画」を策定しました。

今後は、本市の将来都市像である、「活力にあふれ 創造性豊かな 瀬戸の都・高松」の実現に向け、それぞれの地域の特性を活かした、都市的利便性と自然的環境が享受できる、本市にふさわしい、コンパクトで持続可能なまちづくりを進める中で、人口減少社会にあっても、人とまちが活気にあふれ、全ての人が心豊かに暮らせるまちを実現し、魅力ある都市づくりを進めていきます。

本書は、都市計画について、より理解を深めていただくため、制度のあらまし、本市の都市計画の内容を紹介したものであり、広く皆様に御活用いただければ幸いです。

令和 2 年 7 月

高松市都市整備局都市計画課

◆目 次◆

第 1 章 高松市の概要 (p1～p6)

第1節	沿革	2
第2節	位置・地勢	2
第3節	気候	2
第4節	市域の変遷	3
第5節	人口	4
第6節	産業	6
第7節	土地利用	6

第 2 章 都市計画制度の概要 (p7～p16)

第1節	都市計画法の目的と基本理念	8
第2節	都市計画の内容	9
第3節	都市計画の決定手続	12
1	都市計画の決定権者	12
2	県が定める都市計画の決定手続	14
3	市が定める都市計画の決定手続	14
第4節	都市計画制限	15
第5節	都市計画事業	16

第 3 章 高松市の都市計画 (p17～p65)

第1節	都市計画に関するマスタープラン	18
1	高松広域都市計画区域マスタープラン	18
2	高松市都市計画マスタープラン	24
第2節	都市計画制度の見直し	31
第3節	都市計画区域	33
第4節	市街化区域と市街化調整区域	34
第5節	地域地区	35
1	用途地城	35
2	特別用途地区	41
3	特定用途制限地域	41
4	高度利用地区	42
5	都市再生特別地区	43
6	防火地域及び準防火地域	44
7	風致地区	44
8	駐車場整備地区	45
9	臨港地区	45

第6節	都市施設	46
1	交通施設	46
	① 都市計画道路	46
	② 駅前広場	48
	③ 都市高速鉄道	48
	④ 駐車場	49
	⑤ 自動車ターミナル	49
	⑥ 交通広場	49
2	公園・緑地等	50
	① 公園	50
	② 緑地	53
	③ 墓園	53
	④ その他の公共空地	53
	⑤ その他の都市公園	54
3	下水道	56
	① 流域下水道	56
	② 公共下水道	56
4	その他の都市施設	58
	① 汚物処理場	58
	② ごみ焼却場	58
	③ ごみ処理場	58
	④ 市場	58
	⑤ と畜場	58
	⑥ 火葬場	58
	⑦ 社会福祉施設	59
第7節	市街地開発事業	60
1	土地区画整理事業	60
2	市街地再開発事業	62
第8節	地区計画等	63
1	地区計画	63

第4章 その他 (p67～p78)

第1節	高松港頭地区(サンポート高松)総合整備事業	68
第2節	都市再生緊急整備地域	70
第3節	美しいまちづくり	71
第4節	高松市立地適正化計画	73
第5節	都市計画審議会関係	75
1	高松市都市審議会条例	75
2	高松市計画審議会開催経緯	76

第1章

高松市の概要



第1節 沿革

「高松」は、鎌倉時代「大覚寺」の荘園となったところから開け始め、天正16年に豊臣秀吉の臣、生駒親正が玉藻浦に居城を築き、高松城と名づけたことがこの地名の由来といわれています。その後、寛永19年に松平頼重（水戸光圀の兄）が常陸の国からこの地に封ぜられ、城下町として発展するとともに、幕府の親藩として中四国一円の監察を託されていたところから、政治的にも重要な地位を占めていました。

明治維新を迎え、廃藩置県後、数回にわたる行政区画の変遷を経て香川県庁の所在地となり、明治23年2月15日に市制を施行し、全国40番目の市として高松市が誕生しました。その後も順調な進展を続けるとともに、隣接町村との合併も進み、昭和15年には面積53.02k㎡、人口11万余を擁する県都に発展しました。

昭和20年7月4日の戦災により、市街地の80%が焦土と化しましたが、市民の熱意と努力により復興事業は順調に進み、昭和25年には戦前を上回る市勢を回復しました。そして、昭和31年に隣接15か町村を、昭和41年に山田町を、平成17年に塩江町、平成18年に香川町、香南町、国分寺町、庵治町、牟礼町を合併して、現在では、面積375.53k㎡、人口約42万人となりました。

高松市は、恵まれた風土と地理的優位性を活かし、これまで四国の中枢管理都市として発展してきましたが、さらに、21世紀における環瀬戸内海圏の中核都市として一層の飛躍・発展を目指し、にぎわいと活力のある都市づくりを進めています。

第2節 位置・地勢

高松市は、四国の北東部、香川県のほぼ中央部に位置し、広ぼうは東西約24km南北約36km、海岸線の延長が約115kmで、面積は香川県の総面積のほぼ20%にあたる375.53k㎡です。

地勢は、東に五剣山、西に五色台を擁し、南部に讃岐山脈を控え、なだらかに北に向かって傾斜し、広々とした讃岐平野が広がり、紫雲山を背景に市街地が海岸近くまで続いています。また、北は国立公園の瀬戸内海に面し、市街地東部には源平合戦の古戦場で有名な屋島が瀬戸内海に突きだし、海上約4kmには女木島、男木島をはじめとする島々が点在し、自然環境に富み、風光は極めて明媚です。

位置／東経134°02′、北緯34°20′



第3節 気候

気候は、典型的な瀬戸内型気候区に属し、四国・中国山地などの地形にも作用され、年平均気温は16℃前後で、年間を通じて気温較差が小さく温暖な気候です。年間降水量は、1,000mm前後と少なく、これまで幾度として渇水に悩まされました。年間降水量の50%以上は、梅雨期と台風期に集中し、その他の月は極端に少なく、乾燥した晴天の日が続くのが特徴です。四季を通じて温暖で住みやすい所ですが、春から初夏にかけては、瀬戸内海特有の霧がよく発生します。

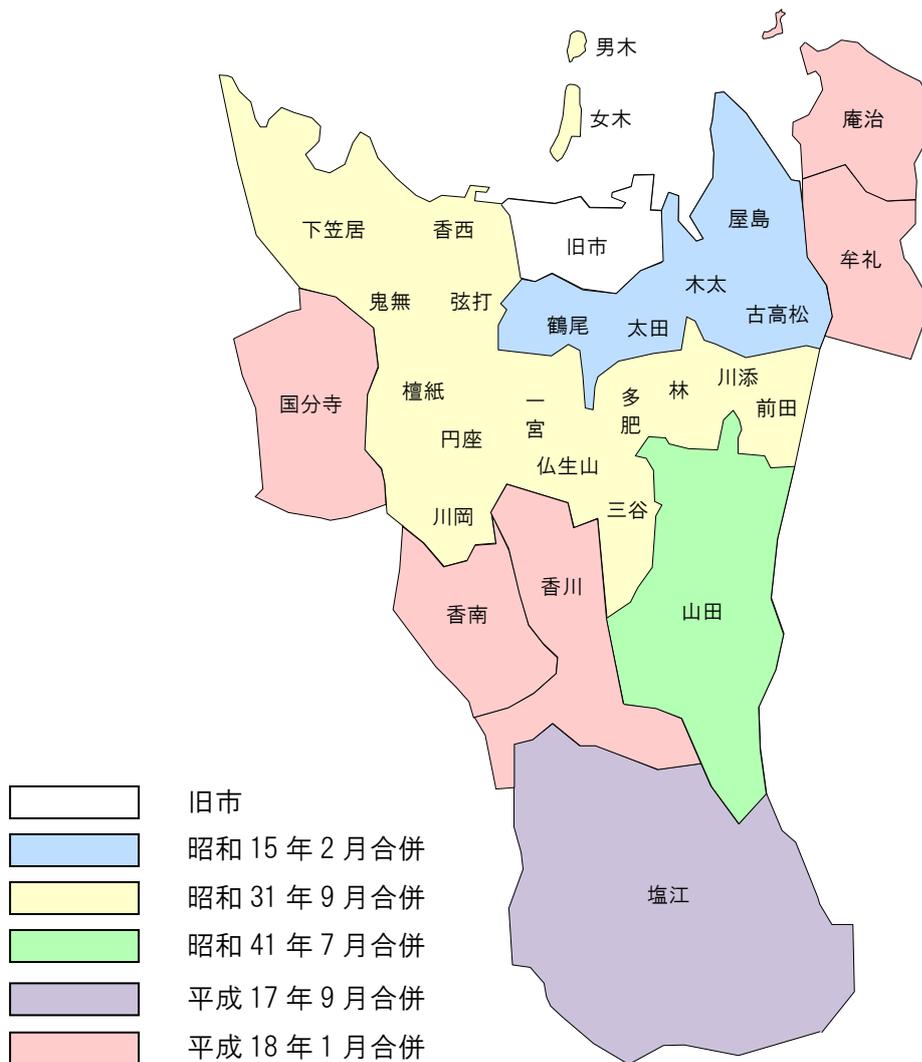
区分	気 温 (°C)					平均湿度 (%)	平均雲量 (10分位)	降水日数 (1mm以上)	降水量 (mm)	日照時間 (h)
	平均	日最高平均	日最低平均	最高極値	最低極値					
昭和55年	14.7	18.9	10.5	34.4	-4.0	70	6.5	118	1,395.0	2,058.1
昭和60年	15.7	20.1	11.5	35.0	-4.3	71	6.1	111	1,039.5	2,296.4
平成2年	16.8	21.0	12.6	37.5	-2.7	71	6.1	111	1,600.5	2,136.7
平成7年	16.0	20.4	10.7	37.5	-2.5	66	6.2	92	998.5	2,088.1
平成12年	16.7	21.2	12.7	37.6	-2.3	66	6.4	95	856.5	2,076.9
平成17年	16.6	21.3	12.0	36.5	-2.1	63	6.6	85	772.0	2,075.5
平成22年	17.0	21.2	13.2	36.8	-1.5	65	6.6	87	988.0	2,065.1
平成27年	16.9	21.1	13.1	36.5	-0.7	68	6.9	103	1,209.5	1,968.1

資料：高松地方気象台

第4節 市域の変遷

編入年月日	編入地域	累計面積(km ²)
M23. 2. 15	市制施行	2. 85
T 3. 5. 1	宮脇村を合併	5. 58
T10. 1. 1	東浜村を合併	7. 85
T10.11. 1	栗林村を合併	9. 79
S15. 2. 11	屋島町、古高松村、木太村、鷺田村、太田村を合併	53. 02
S29. 4. 1	一宮村の一部(境界変更)	53. 65
S31. 9. 30	前田村、川添村、林村、三谷村、多肥村、仏生山町、一宮村、円座村、檀紙村、川岡村、弦打村、上笠居村、香西町、下笠居村、雌雄島村を合併	150. 83
S33. 4. 1	香川町の一部(境界変更)	151. 63
S41. 7. 1	山田町を合併	193. 26
S58. 4. 1	綾南町の一部(境界変更)	194. 93
H 8.10.22	国土地理院公表値に修正	194. 04
H17. 9. 26	塩江町と合併	274. 44
H18. 1. 10	香川町、香南町、国分寺町、庵治町、牟礼町と合併	375. 09
	H31. 3. 31現在	375. 53

※公有水面埋立に伴う、市域の変遷は省略。



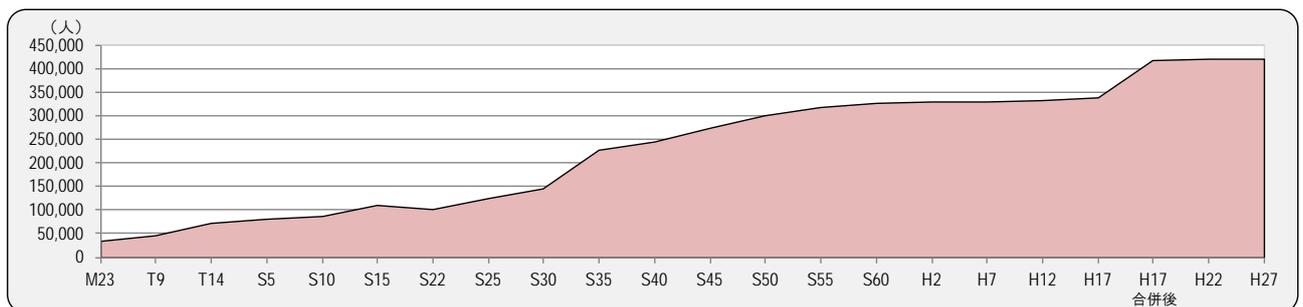
第5節 人口

高松市の総人口は、昭和51年に30万人を超え、順調に増加を続けてきましたが、ここ数年は出生率の低下、社会動態の停滞等により増加率は低水準で推移し、平成27年10月1日現在の人口は、420,748人です。年齢別人口構造は、60歳代が多い壺型の構造であり、今後はさらに高齢化が進行するものと見込まれます。平成27年10月1日現在の世帯数は、182,047世帯で、1世帯当たりの人員は2.31人と核家族化・単独世帯化が進んでいます。

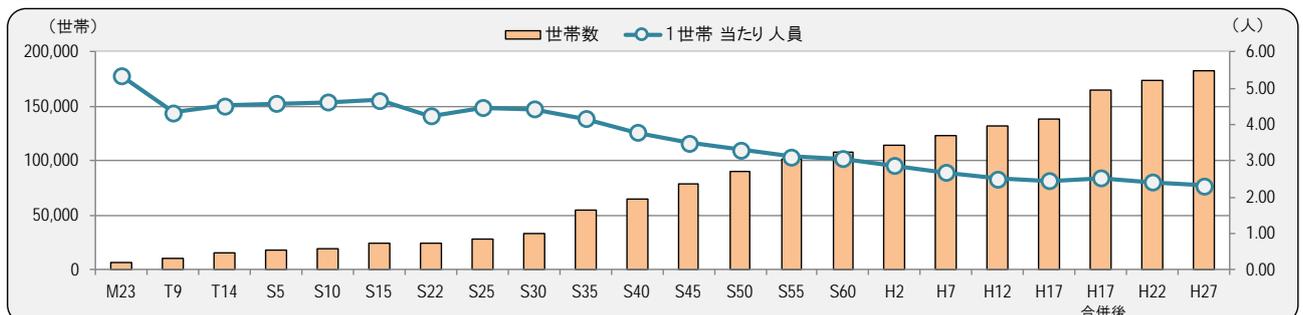
●国勢調査

年次	面積 (k㎡)	世帯数	一世帯 当たり 人員	人口(人)			人口密度 (人/k㎡)	適用
				総数	男	女		
明治23年	2.85	6,356	5.33	33,863	17,039	16,824	11,882	市制施行
大正9年	5.58	10,743	4.33	46,550	22,523	24,027	8,342	第1回国勢調査
大正14年	9.79	15,896	4.52	71,897	35,910	35,987	7,344	第2回国勢調査
昭和5年	10.01	17,449	4.58	79,906	40,014	39,892	7,983	第3回国勢調査
昭和10年	10.64	18,803	4.62	86,840	43,017	43,823	8,162	第4回国勢調査
昭和15年	53.02	23,801	4.67	111,207	53,967	57,240	2,097	第5回国勢調査
昭和22年	53.02	23,915	4.24	101,403	49,284	52,119	1,913	第6回国勢調査
昭和25年	53.67	27,846	4.47	124,545	60,426	64,119	2,321	第7回国勢調査
昭和30年	53.88	32,773	4.42	144,812	69,890	74,922	2,688	第8回国勢調査
昭和35年	151.61	54,876	4.16	228,172	109,638	118,534	1,505	第9回国勢調査
昭和40年	152.40	64,393	3.78	243,444	116,796	126,648	1,597	第10回国勢調査
昭和45年	194.34	78,565	3.49	274,367	131,304	143,063	1,412	第11回国勢調査
昭和50年	194.46	90,627	3.30	298,999	144,365	154,634	1,538	第12回国勢調査
昭和55年	194.91	101,378	3.12	316,661	153,397	163,264	1,625	第13回国勢調査
昭和60年	194.94	107,356	3.05	326,999	158,279	168,720	1,677	第14回国勢調査
平成2年	194.03	114,809	2.87	329,684	159,311	170,373	1,699	第15回国勢調査
平成7年	194.04	123,457	2.68	331,004	160,451	170,553	1,706	第16回国勢調査
平成12年	194.33	131,370	2.50	332,865	161,378	171,487	1,713	第17回国勢調査
平成17年	274.44	137,944	2.45	337,902	163,509	174,393	1,231	第18回国勢調査
	375.05	165,275	2.53	418,125	201,717	216,408	1,115	合併後参考値
平成22年	375.12	174,278	2.41	419,429	203,312	216,117	1,118	第19回国勢調査
平成27年	375.41	182,047	2.31	420,748	205,049	215,699	1,121	第20回国勢調査

●高松市の人口の推移

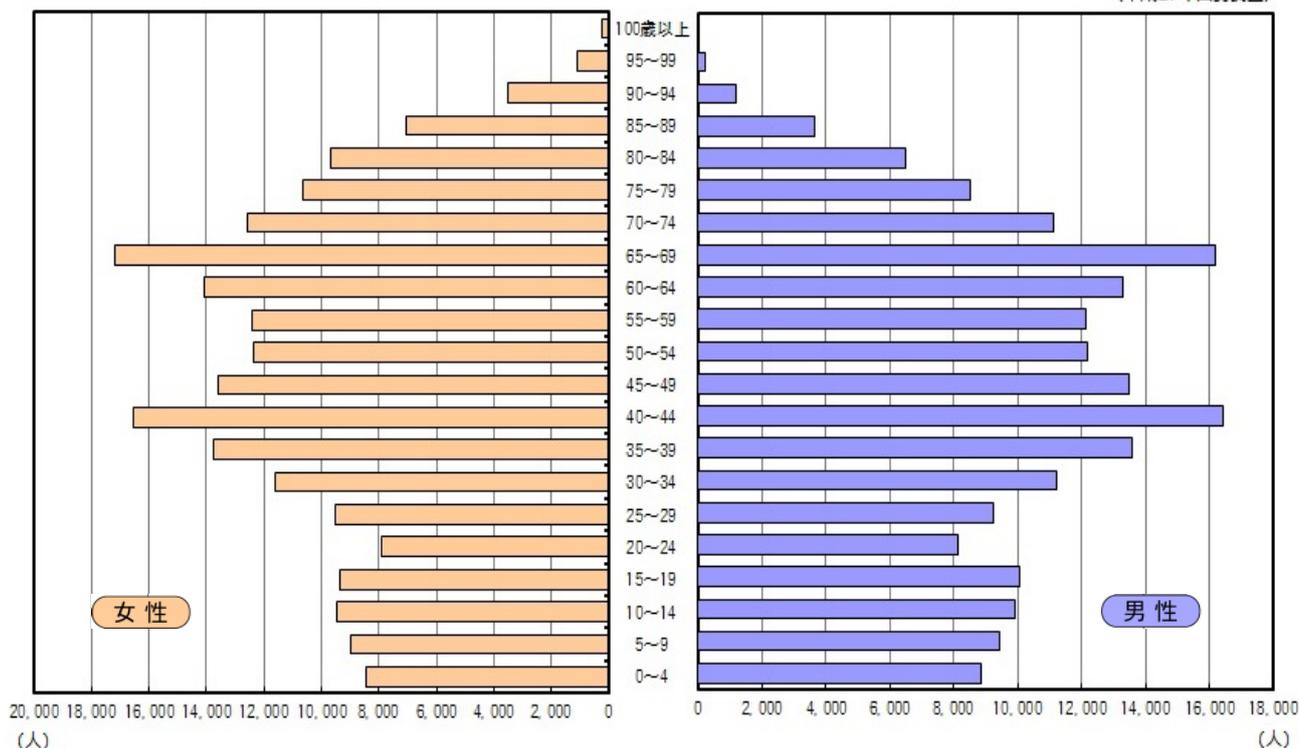


●1世帯当たりの人員と世帯数の推移



●年齢別男女別人口

(平成27年国勢調査)



●人口集中地区の推移

年 度	面積(k m ²)	人 口	人口密度(人/k m ²)
昭和45年	26.0	170,937	6,574.0
昭和50年	29.4	179,426	6,102.9
昭和55年	35.4	204,433	5,774.9
昭和60年	36.5	212,352	5,817.9
平成 2年	39.8	222,531	5,591.2
平成 7年	40.5	220,304	5,439.6
平成12年	40.81	217,410	5,327.4
平成17年	40.19	213,792	5,319.6
平成22年	40.88	212,803	5,205.6
平成27年	41.04	212,897	5,187.5

※面積は平成12年から小数点2位まで発表。

●〈参考〉平成27年国勢調査人口

市 町 名	面積(k m ²)	世帯数	一世帯当たり人員	人 口 (人)			人口密度(人/k m ²)	適 用
				総数	男	女		
旧高松市	194.33	151,749	2.25	341,169	166,894	174,275	1,756	
香川町	27.33	8,738	2.64	23,027	11,091	11,936	843	
香南町	14.72	2,656	2.81	7,468	3,627	3,841	507	
国分寺町	26.25	9,121	2.63	23,949	11,501	12,448	912	
庵治町	15.82	1,903	2.67	5,086	2,401	2,685	322	
牟礼町	16.48	6,821	2.54	17,299	8,248	9,051	1,050	
塩江町	80.10	1,059	2.60	2,750	1,287	1,463	34	
計	375.41	182,047	2.31	420,748	205,049	215,699	1,121	合併後参考値

※上記表は、平成27年国勢調査時点の数値。平成31年3月31日現在は、公有水面の埋立等により合計面積は、375.53 km²となっている。

第6節 産業

産業別就業者数の割合を見ると、第1次産業は2.7%、第2次産業は19.6%、第3次産業は74.0%（いずれも平成22年国勢調査）で、第3次産業就業者が飛び抜けて高く、増加傾向にあり、商業都市としての発展が見られます。

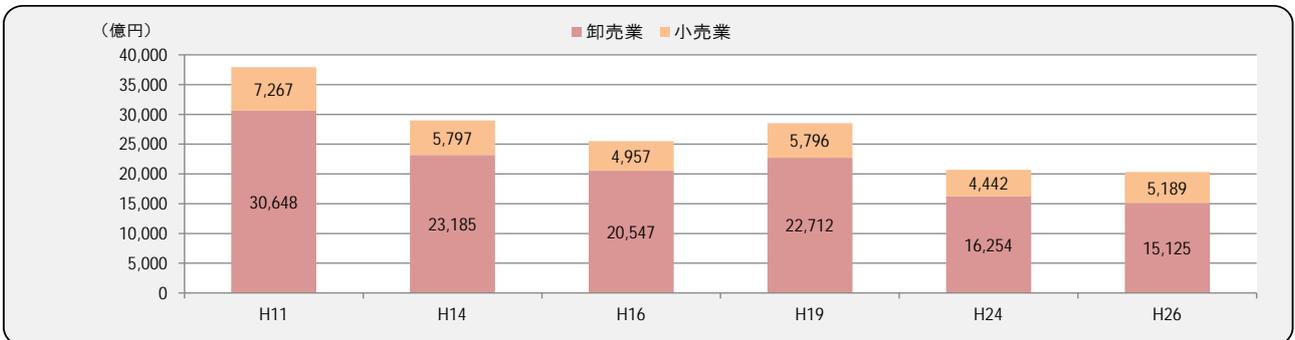
●産業別就業人口の推移

資料：国勢調査



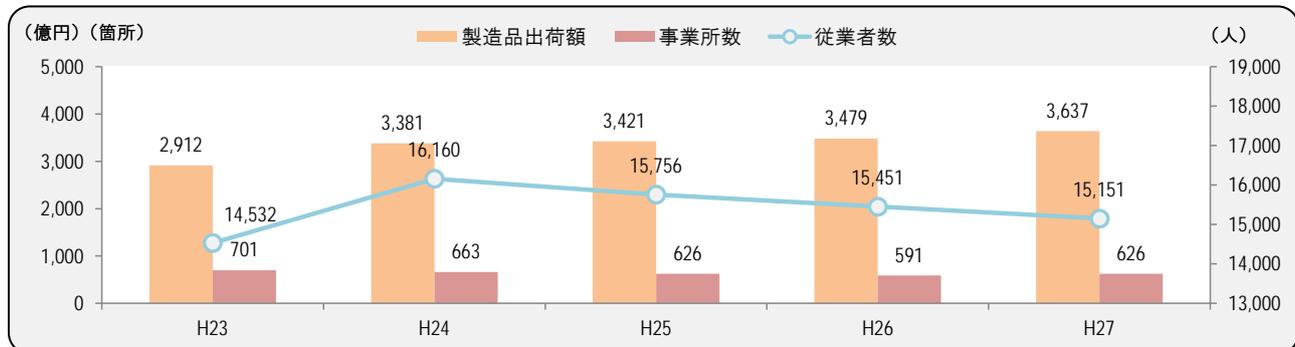
●商品販売額の推移

資料：商業統計調査、経済センサス



●事業所数、従業者数及び製造品出荷額の推移

資料：工業統計調査、経済センサス



第7節 土地利用

●土地利用の推移

資料：庁内資料



第2章

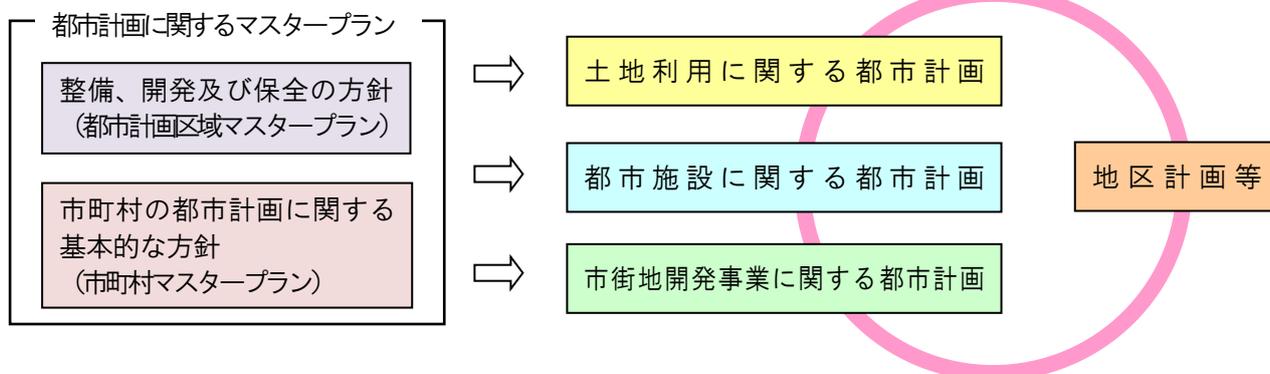
都市計画制度の概要



第2節 都市計画の内容

都市計画を大別すると、都市の長期的なビジョンを示すマスタープラン、土地利用に関する計画、都市施設に関する計画、市街地開発事業等に関する計画、地区計画等があります。

●都市計画の体系



1. 都市計画に関するマスタープラン

都市計画に関するマスタープランには、都道府県が定める「**都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 (都市計画区域マスタープラン)**」と市町村が定める「**市町村の都市計画に関する基本的な方針 (市町村マスタープラン)**」があります。

「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」は、平成12年の都市計画法の改正により拡充されたもので、都市計画区域ごとに、都市計画の目標や区域区分（線引き）の決定の有無、土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針などを定めるものです。

また、「市町村の都市計画に関する基本的な方針」とは、平成4年の都市計画法改正により創設されたもので、都市の将来像、地域別の整備課題に応じた整備方針、地域の都市生活、経済活動等を支える諸施設の計画等をきめ細かくかつ総合的に定めるものです。

2. 土地利用に関する計画

① 区域区分 (市街化区域と市街化調整区域との区分)

区域区分とは、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、都市計画区域を市街化区域（すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域）と市街化調整区域（市街化を抑制すべき区域）とに区分（いわゆる線引き）するものです。

従来は、原則として区域区分が義務付けられていましたが、平成12年の都市計画法の改正により、原則として選択制となり、区域区分をするか否かについて、都市計画区域を定めた都道府県が地域の実情を踏まえて「都市計画区域マスタープラン」の中で明記することになりました。

② 地域地区

地域地区は、都市計画区域内の土地をその利用目的によって区分することにより、土地利用に計画性を与え、適正な制限のもとに合理的な利用あるいは保全を図るために定めるものです。地域地区が定められると、地域地区の種類に応じ、建築物の用途、形態、構造等に一定の制限がかかります。

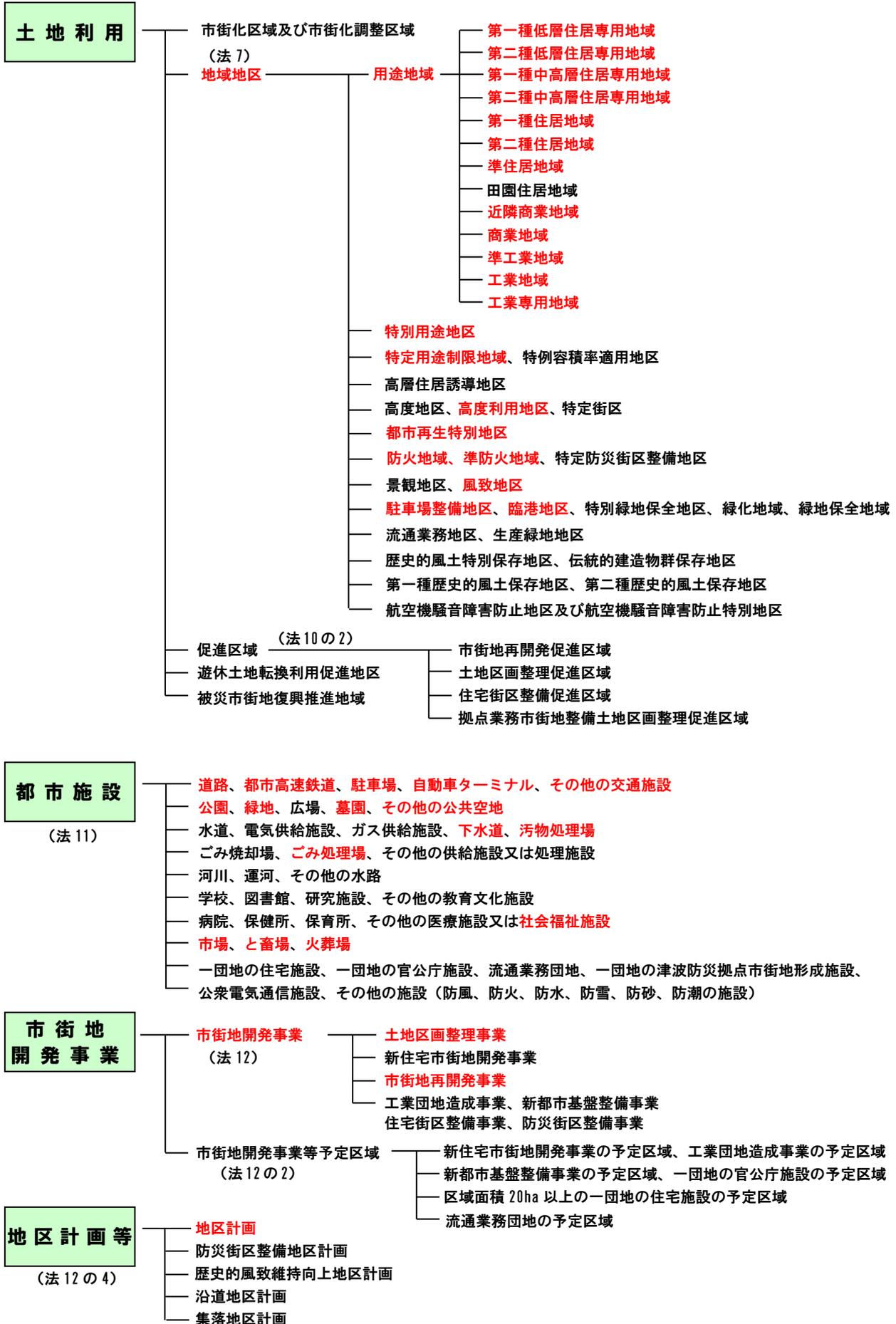
③ 促進区域

促進区域は、土地所有者等による計画的な市街地開発を促進し、良好な土地利用を実現するために定めるものです。促進区域が定められると、土地所有者等に一定期間内に計画的市街地整備を行うことが義務づけられます。

3. 都市施設に関する計画

都市施設とは、道路、公園、下水道などの公共公益施設であり、私たちが安全で快適かつ機能的な都市生活を営む上で必要不可欠なものです。都市計画には、これらの都市施設のうち、必要なものを定めます。

●都市計画の体系（都市計画の種類）



※赤書きは現在、高松市において決定されているもの

第3節 都市計画の決定手続

1. 都市計画の決定権者

都市計画は、都市の実態及び将来を見通し、現在及び将来における都市の機能を確保し、発展の方向を定めるものであり、「生活に身近なまちづくりの計画」から「広域的・根幹的な計画」までを一体的、総合的かつ即地的に定めるものであるため、その決定にあたっては、国、都道府県及び市町村が適切に役割分担して定める必要があります。都市計画の決定主体としては、市町村を中心的な主体としつつ、広域的な見地から定める必要のあるものや都市にとって根幹的な都市施設に関するものについては、都道府県が関係市町村の意見を聞き、一定の場合には、国土交通大臣の同意を得て定めることとされています。

●都市計画決定権者一覧(1/2)

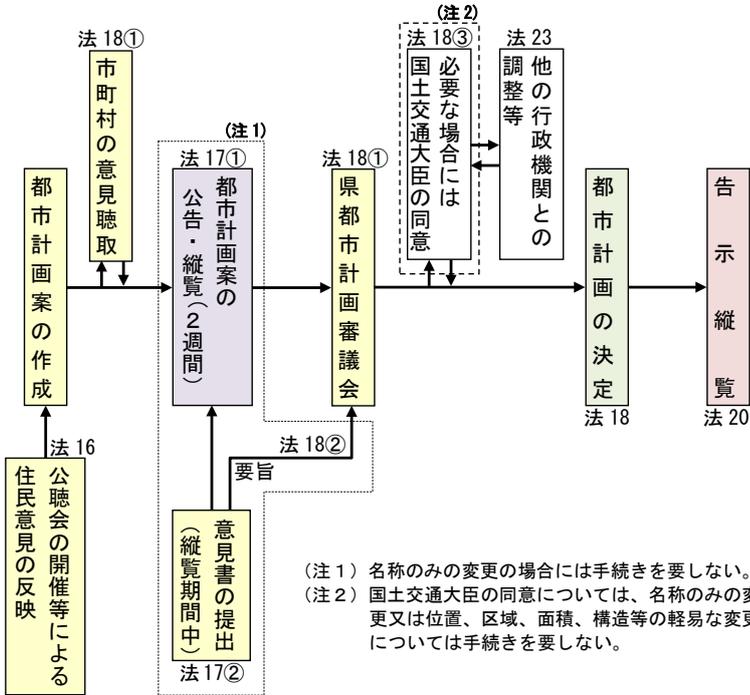
都市計画の種類		都道府県決定	市町村決定
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（法6の2）		○	
区域区分（法7）		○	
都市再開発の方針等（法7の2）		○	
地域区	用途地域		○
	特別用途地区		○
	特定用途制限地域		○
	特例容積率適用地区		○
	高層住居誘導地区		○
	高度地区		○
	高度利用地区		○
	特定街区		○
	都市再生特別地区	○	
	防火地域・準防火地域		○
	特定防災街区整備地区		○
	景観地区		○
	風致地区	2以上の市町村の区域にわたる10ha以上	その他
	駐車場整備地区		○
	臨港地区	国際戦略港湾・国際拠点港湾・重要港湾	その他
	歴史的風土特別保存地区	○	
	特別緑地保全地区	2以上の市町村の区域にわたる10ha以上	その他
	緑地保全地域	2以上の市町村の区域にわたる10ha以上	その他
	緑化地域		○
流通業務地区	○		
生産緑地地区		○	
伝統的建造物群保存地区		○	
航空機騒音障害防止地区	○		
航空機騒音障害防止特別地区	○		
促進区域	市街地再開発促進区域		○
	土地区画整理促進区域		○
	住宅街区整備促進区域		○
	拠点業務市街地整備土地区画整理促進区域		○
遊休土地転換利用促進地区			○
被災市街地復興推進地域			○

●都市計画決定権者一覧 (2/2)

都市計画の種類		都道府県決定	市町村決定	
都市施設	道路 一般国道・都道府県道・自動車専用道路 その他の道路	○	○	
	都市高速鉄道	○	○	
	駐車場		○	
	自動車ターミナル		○	
	空港	第1～3種	その他	
	公園・緑地・広場・墓園	国又は県設置の10ha以上	その他	
	その他公共空地		○	
	水道	水道用水供給事業	その他	
	電気・ガス供給施設		○	
	都市施設	下水道 公共下水道 流域下水道 その他	排水区域が2以上の市町村の区域 ○	その他 ○
汚物処理場・ごみ焼却場		産業廃棄物処理施設	その他	
地域冷暖房施設			○	
河川		一級・二級河川	準用河川	
運河		○		
学校			○	
図書館・研究施設等			○	
病院・保育所等			○	
市場・と畜場・火葬場			○	
一団地の住宅施設・津波防災拠点市街地形成施設			○	
市街地開発事業	一団地の官公庁施設	○		
	流通業務団地	○		
	電気通信事業用施設		○	
	防風・防火・防水・防雪・砂防・防潮施設		○	
	土地区画整理事業	国・都道府県が施行する50ha超	その他	
	新住宅市街地開発事業	○		
	工業団地造成事業	○		
	市街地再開発事業	国・都道府県が施行する3ha超	その他	
市街地開発事業	新都市基盤整備事業		○	
	住宅街区整備事業	国・都道府県が施行する20ha超	その他	
	防災街区整備事業	国・都道府県が施行する3ha超	その他	
	市街地開発事業予定区域	新住宅市街地開発事業予定区域	○	
		工業団地造成事業予定区域	○	
		新都市基盤整備事業予定区域	○	
面積20ha以上の一団地の住宅施設予定区域			○	
一団地の官公庁施設予定区域		○		
流通業務団地予定区域		○		
地区計画等	地区計画		○	
	防災街区整備地区計画		○	
	歴史的風致維持向上地区計画		○	
	沿道地区計画		○	
	集落地区計画		○	

2. 県が定める都市計画の決定手続

県は、原案をもとに、必要に応じて公聴会や説明会等を開催し、また、市の意見聴取、関係行政機関への協議等によって調整を行います。次に計画案の公告及び2週間の縦覧を行い、住民から案に対する意見書の提出があれば、その要旨と併せて計画案を県都市計画審議会に付議することとなっています。県都市計画審議会で承認された後、必要なものについては国土交通大臣の同意を得て、県が決定した旨を告示することによって、都市計画の効力が発生します。



*公聴会

都市計画の案の作成段階において住民の意見を反映するため、県や市が作成した都市計画の原案について、公開のもとで住民の意見を聴く場として必要に応じ開催されます。

*縦覧公告

都市計画の決定にあたっては、あらかじめ広く計画案の内容を住民及び利害関係人に知ってもらうとともに、その意見を反映するため計画案の縦覧が2週間行われます。

住民及び利害関係人は、その計画案について意見書を提出できます。

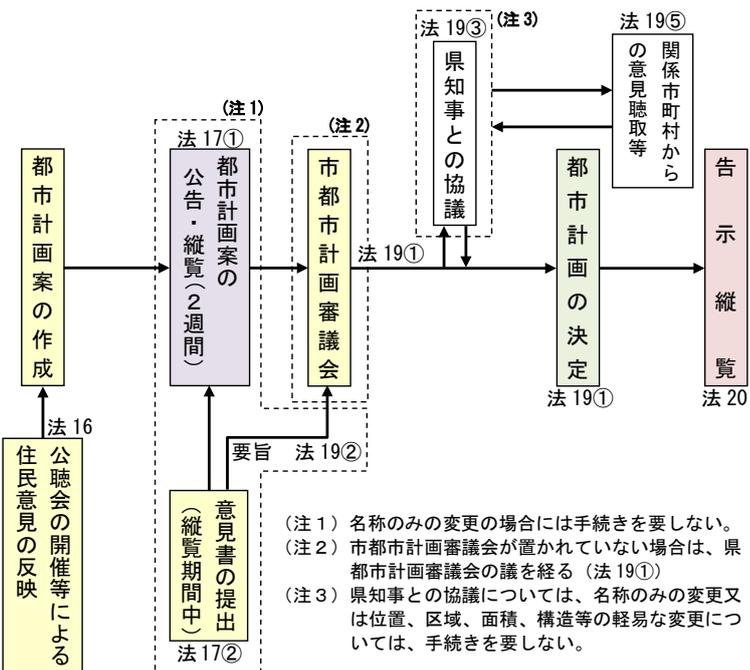
*香川県都市計画審議会

都市計画法第77条の規定に基づいて設置され、県が定める都市計画について調査審議するほか、県知事が必要と認める事項について調査審議することを目的としています。

審議会は県議会議員、学識経験者及び関係行政機関の職員等で構成されています。

3. 市が定める都市計画の決定手続

市は、原案を作成し、必要に応じて公聴会や説明会等を開催し、関係行政機関との調整を行います。次に、計画案の公告及び2週間の縦覧を行い、住民からの意見書の提出があれば、その要旨と併せて計画案を市都市計画審議会に付議することになっています。市都市計画審議会で承認された後、知事の同意を得て、市が決定した旨を告示することにより、都市計画の効力が発生します。



*高松市都市計画審議会

都市計画法第77条の2の規定に基づいて設置され、市が定める都市計画について調査審議するほか、県が定める都市計画に対する市の意見及び市長が必要と認める事項について調査審議することを目的としています。

審議会は市民、学識経験者及び市議会議員、関係行政機関の職員等で構成されています。

第4節 都市計画制限

都市計画制限とは、都市計画の実現を担保するため、都市計画が定められた土地の利用について適正な制限を加え、個別の開発や建築が都市計画の内容に沿うよう規制・誘導するものです。

1. 土地利用計画に係る都市計画制限

① 開発行為の制限（開発許可制度）

◆法4条12項

開発許可制度とは、無秩序な市街化の進行による都市環境の悪化を防ぐために、一定規模以上の宅地造成等の開発行為については原則として許可制にするという制度です。開発行為とは、主として建築物の建築又は特定工作物（コンクリートプラント、ゴルフコース等）の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいいます。

◆法29条

高松市では、都市計画区域内の用途地域においては1,000㎡以上、用途白地地域においては700㎡以上、都市計画区域外においては10,000㎡以上の開発行為について、市長の許可が必要です。

◆法33条

許可にあたっては、開発行為に伴って必要な道路、排水施設等の公共施設の整備等、市街地として最低限必要な水準を確保するための技術基準により審査します。

② 地域地区の区域内における建築等の制限

用途地域等の地域地区が都市計画決定されると、建築物の用途、容積率、建ぺい率、高さ及び構造等がそれぞれの地域地区の規制内容に適合していることが要求され、建築物を建築する場合には、建築主事の確認を受けなければなりません。

また、風致地区などの区域内において建築物の建築、宅地の造成、木竹の伐採等の行為を行う場合は、この建築確認とは別に、それぞれの法律や条例に基づく許可が必要になります。

③ 地区計画等の区域内における建築等の制限

◆法58条の2

地区計画等の区域内において土地の区画形質の変更や建築物の建築等の行為を行う場合は、市長に届出が必要であり、地区計画等に定められた内容に適合することが要求されます。市長は、その行為が適合しない場合には、計画に適合するよう勧告することができます。

また、建築物の制限に関する事項は、建築基準法に基づく市の条例に定めることができ、建築確認の審査対象となります。

2. 都市計画施設等に係る都市計画制限

① 都市計画施設・市街地開発事業の区域内における建築制限

◆法53条

都市計画施設の区域及び市街地開発事業の施行区域内において建築物を建築しようとする場合は、都市計画事業の施行として行う行為や非常災害のため必要な応急措置として行う行為等を除き、市長の許可が必要となります。

◆法54条

許可申請に係る建築物が、地階を有さない2階以下で、主要構造部が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造等であり、かつ容易に移転、除却することが可能な場合には、許可しなければならないことになっています。

この建築物の建築に対する私権の制限は、公共の福祉のために受認すべき範囲内の制限であり、特に補償措置は必要とされていません。

第5節 都市計画事業

都市計画事業とは、都市計画施設の整備に関する事業及び市街地開発事業のことで、都市計画法第59条の規定による認可又は承認を受けて行われる事業です。都市計画施設については、全て都市計画事業として整備を行う必要はありませんが、都市計画決定された市街地開発事業については、全て都市計画事業として行わなければなりません。

1. 都市計画事業に係る制限等

① 都市計画事業の施行者

都市計画事業は、原則として、市が知事の認可を受けて施行しますが、市が施行することが困難又は不適当な場合などには、県や国の機関等が施行することもできます。

② 都市計画事業制限

◆法 65 条

都市計画事業の認可又は承認が行われ、事業地等が告示されると、その事業地内において、事業の施行の障害となるおそれのある土地の形質の変更、建築物の建築、工作物の建設等を行う場合は、市長の許可が必要となります。

この都市計画事業制限は、通常の都市計画制限よりも厳しい制限となっています。

③ 有償譲渡の届出と先買制度

◆法 67 条

都市計画事業の事業地内において、土地建物等を有償で譲り渡そうとする場合には、その予定対価の額、譲渡予定相手方等を施行者に届け出なければならず、施行者に先買権が発生します。施行者が30日以内に買取りの通知をしたときは、施行者と届出者との間に売買が成立したものとみなされます。

これは、投機的取引と地価の上昇を防止するとともに、用地買収の円滑化を図り、事業施行を促進するための制度で、届出から30日間は土地建物等を譲り渡すことはできません。

④ 買取請求制度

◆法 68 条

都市計画事業の事業地内において、土地収用法に基づく収用の手続きが保留されている場合は、土地の所有者は、施行者に対し、更地の土地を時価で買い取ることを請求することができます。

これは、様々な制限が課されている土地所有者の権利を保護するとともに、用地買収の円滑化を図るための制度です。

⑤ 土地収用法の適用

◆法 70 条

都市計画事業は、土地収用法の規定が適用されます。この場合、土地収用法に基づく事業の認定は行わず、法59条の認可又は承認をもって事業認定に代えるものとし、法62条第1項の告示をもって、事業認定の告示とみなします。

◆法 71 条

また、土地収用法上の事業認定が、告示の日から1年以内に収用の裁決申請しない場合には失効するのに対し、都市計画事業の場合は、認可又は承認の告示後、事業施行期間内は1年ごとにその効力が更新されます。