

新しい都市計画制度について

平成 12 年 5 月に都市計画法、建築基準法の一部が改正され、線引き制度が原則として県の選択制となるなど、地域の実情に応じて適正かつ合理的なまちづくりが行えるようになりました。

これを受け、県と高松市では、都市計画区域を拡大・再編し、従来の線引き制度の廃止に合わせて、新たな土地利用コントロールを導入するなど、都市計画の見直しを行ない、**平成 16 年 5 月 17 日**から施行しています。

平成 17 年 9 月 26 日および平成 18 年 1 月 10 日の周辺 6 町（塩江町・香川町・香南町・国分寺町・牟礼町・庵治町）との合併により、高松市の都市計画区域が拡大されました。

また、合併に伴い、特定用途制限地域の種類(名称)が平成 18 年 3 月 31 日付けで一部変更になりました。

県が定める都市計画

1 都市計画区域の再編

従来の「香川中央都市計画区域」の枠組みから、高松市とその周辺町の 1 市 6 町で構成する「高松広域都市計画区域」に再編されました。

また、これまで都市計画区域外であった山田地区のうち、都市的な土地利用が進んでいる「由良町、川島本町、川島東町、小村町、亀田南町、十川西町、十川東町」の 7 町が、新たに都市計画区域に指定されました。

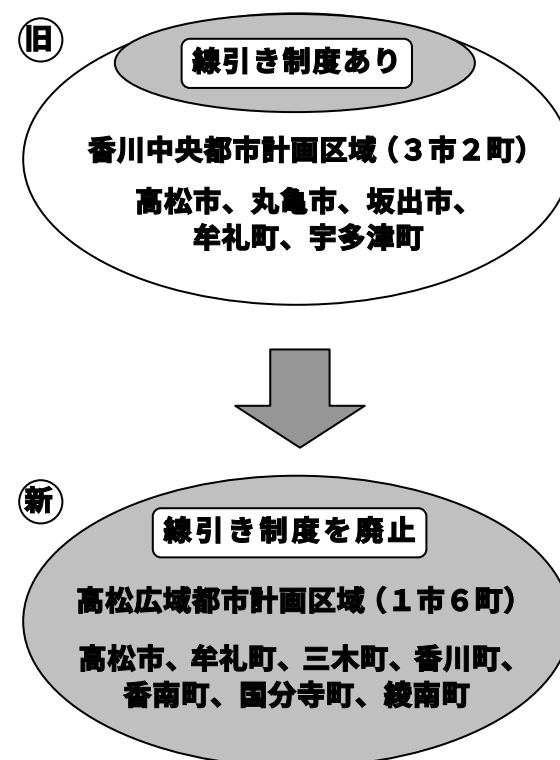
2 都市計画区域マスタープランの策定

都市計画区域ごとに、①都市計画の目標、②線引き(市街化区域と市街化調整区域に区分すること)の有無、③土地利用、都市施設の整備、市街地開発事業に関する主要な都市計画の方針などを明記する、「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)」を策定しました。

新しく再編された「高松広域都市計画区域」では、線引きは廃止されています。

3 風致地区の見直し

良好な自然的景観を保全し、都市の風致を維持する為に定められている風致地区について、都市化の進展により、土地利用状況が変化し、指定の意義が失われている芝山風致地区を廃止するとともに、高松風致地区についても一部区域が見直されました。



市が定める都市計画など

1 用途地域の拡大

用途白地地域(用途地域の指定のない区域(本市の場合、従来の市街化調整区域等))のうち、既に市街化が進行している地区や香川インテリジェントパーク周辺のように、一定の機能集積を誘導していく地区について、平成 17 年 3 月 25 日に用途地域を指定しました。

2 特定用途制限地域の指定

線引きを廃止した場合、従来の市街化調整区域では、周辺の環境悪化をもたらす建築物の立地が進むおそれがあるため、良好な環境の形成又は保全を図る観点から、新たに創設された制度である、特定の用途の建築物等の立地を規制する「特定用途制限地域」を指定しました。

3 容積率・建ぺい率等の適正化

用途白地地域の容積率・建ぺい率等については、「新・高松市総合計画」等で示している将来の土地利用の方針に基づき、豊かな田園環境に囲まれたゆとりある居住環境の形成を目指し、適切な容積率・建ぺい率や高さ制限を指定しました。

4 開発許可制度の見直し

・開発許可対象面積の適正化

従来の市街化調整区域では、すべての開発行為に許可が必要でしたが、線引き廃止後においても、引き続き、良好な住環境の形成・保全を誘導していくため、開発行為を適切にコントロールしていく必要があり、従来の市街化区域と同様、開発許可の対象面積を 1,000 m²以上に指定しました。

・最低敷地規模面積の指定

これまで「開発指導要綱」に基づき対応してきた、最低敷地規模の面積について、「条例」で定めることにより、開発許可の基準として明確に位置づけました。

5 屋根などの仕上げを規制する区域の指定

屋根及び木造等建物の外壁を燃えにくい仕上げとする区域（防火・準防火地域を除く）を拡大しました。

6 特別用途地区の指定（平成 19 年 11 月 30 日～）

平成 18 年 5 月に都市計画法、建築基準法の一部が改正され、第二種住居地域、準住居地域、工業地域および用途白地地域において大規模集客施設の立地が制限されました。この法律の全面施行にあわせ市の定める都市計画として、準工業地域に「特別用途地区（大規模集客施設制限地区）」を指定しました。

～問い合わせ先～

高松市都市整備部

都市計画課 839-2455

建築指導課 839-2488

旧高松市の都市計画制度

都 市 計 画 区 域			非線引き都市計画区域				都市計画区域外		
用途地域・用途白地地域			用途地域		用途白地地域（特定用途制限地域）				
用 途 の 制 限			用途地域ごとに定められた制限の適用を受けます。 下記の3地区で、合計 333.2ha を新規に指定しています。		特定用途制限地域により、下記の建物用途は制限されます。具体的な内容は「高松市特定用途制限地域内における建築物等の制限に関する条例」に定めています。			従来と変更ありません。 （都市計画法の適用は受けませんが、農振法、森林法などにより保全を図ります。）	
			地 区 名	面 積	◆危険性や環境を悪化させる恐れのある工場・貯蔵施設等 ◆一定規模（客席 200 m ² ）以上の劇場、映画館等 ◆風俗施設(性風俗)		◆危険性や環境を悪化させる恐れのある工場・貯蔵施設等 ◆一定規模（1500 m ² ）以上の店舗・事務所等 ◆ホテル、旅館、劇場、映画館等 ◆遊技施設（ボウリング場、カラオケボックス等） ◆風俗施設（性風俗、パチンコ、麻雀、馬券・車券販売所等）		
			林地区	195.5ha					
			田村・太田地区	80.1ha					
			川島地区	57.6ha					
			合 計	333.2ha					
形態の制限	容 積 率	用途地域ごとに定められた容積率、建ぺい率等の個別の制限があります。		200%		100%			
	建 ぺ い 率			60%		60%			
	高 さ 制 限			—		10m			
開 発 許 可 対 象 面 積			1 , 0 0 0 m ² 以上					1 ha 以上	
最 低 敷 地 規 模			1 0 0 m ²		1 5 0 m ²				
風 致 地 区			高松風致地区の区域を一部見直し、芝山風致地区を廃止						
屋 根 不 燃 等			屋根及び木造等建物の外壁を燃えにくい仕上げとする						
道路斜線／隣地斜線			用途地域ごとに定められた高さの制限があります。		∠1.25 ／ 20m＋∠1.25				
日 影 規 制					高さ 10m を超えるものが対象				

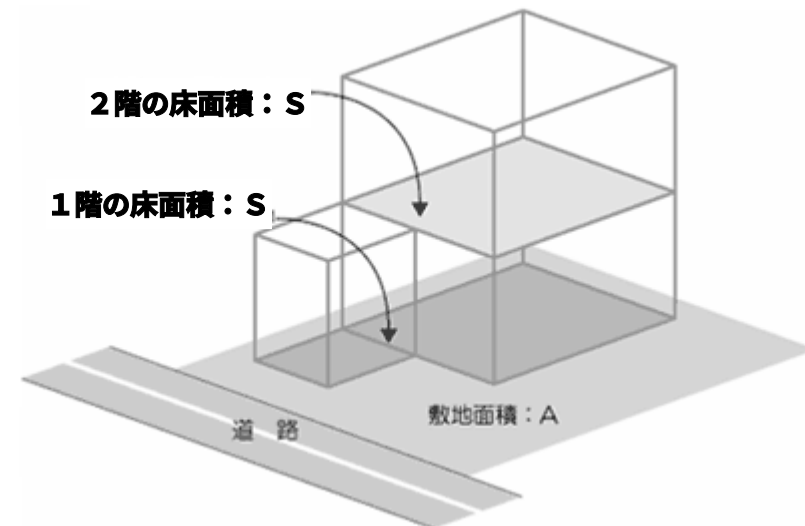
■容積率と建ぺい率

$$\text{容 積 率 (\%)} = \frac{\text{延床面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

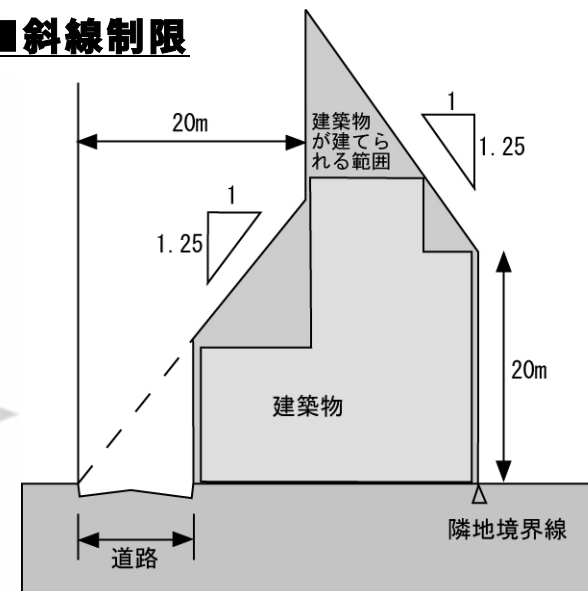
$$= \frac{(S_1 + S_2)}{A} \times 100$$

$$\text{建ぺい率 (\%)} = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

$$= \frac{S_1}{A} \times 100$$



■斜線制限



合併町の都市計画制度

都 市 計 画 区 域			非線引き都市計画区域								都市計画区域外			
用途地域・用途白地地域			用途地域			用途白地地域（特定用途制限地域）					用途白地地域		旧庵治町・旧塩江町 旧香川町の一部	
町		名	旧牟礼町	旧国分寺町	旧香川町	旧牟礼町		旧国分寺町			旧香川町	旧香南町		
用 途 の 制 限			用途地域ごとに定められた制限の適用を受けます。			特定用途制限地域により、下記の建物用途は制限されます。具体的な内容は「高松市特定用途制限地域内における建築物等の制限に関する条例」に定めています。					—		都市計画法の適用は受けませんが、農振法、森林法などにより保全を図ります。	
						居住環境保全型		幹線沿道Ⅱ型	環境保全型					
						◆危険性や環境を悪化させる恐れのある工場・貯蔵施設等 ◆風俗施設等 ◆ホテル、旅館 ◆倉庫業倉庫 ◆1,500㎡を超える店舗・事務所 ◆150㎡を超える自動車修理工場 ◆自動車教習所 ◆2階を超え又は床面積が300㎡を超える単独車庫（附属車庫を除く） ◆2階を超え又は床面積が3,000㎡を超える建築物、附属自動車車庫		◆危険性や環境を悪化させる恐れが大きい工場・貯蔵施設等 ◆風俗施設（個室浴場）	◆危険性や環境を悪化させる恐れのある工場・貯蔵施設等 ◆風俗施設（個室浴場、パチンコ、麻雀、馬券・車券発売所等） ◆ホテル、旅館 ◆一定規模（客席200㎡）以上の劇場、映画館等 ◆遊戯施設（ボウリング場、カラオケボックス等）					
形態の制限	容 積 率		用途地域ごとに定められた容積率、建ぺい率等の個別の制限があります。			200%		200%		100%		200%		
	建 ぺ い 率					60%		60%		60%		70%		
	高 さ 制 限					—		—		—		—		
開 発 許 可 対 象 面 積			1，000㎡以上										1ha以上	
最 低 敷 地 規 模			165㎡	165㎡	150㎡	165㎡		165㎡			150㎡	200㎡	—	
屋 根 不 燃 等			屋根及び木造等建物の外壁を燃えにくい仕上げとする			—		—			—			
道 路 斜 線 ／ 隣 地 斜 線			用途地域ごとに定められた高さの制限があります。			∠1.25 / 20m＋∠1.25		∠1.5 / 31m＋∠2.5		∠1.25 / 20m＋∠1.25		∠1.5 / 31m＋∠2.5		
日 影 規 制						高さ10mを超えるものが対象		高さ10mを超えるものが対象			—			

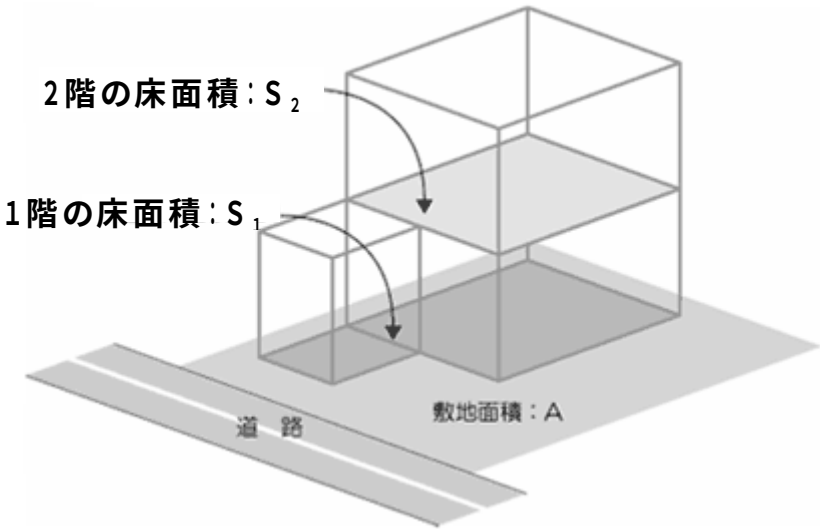
■容積率と建ぺい率

容 積 率 (%) = $\frac{\text{延床面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$

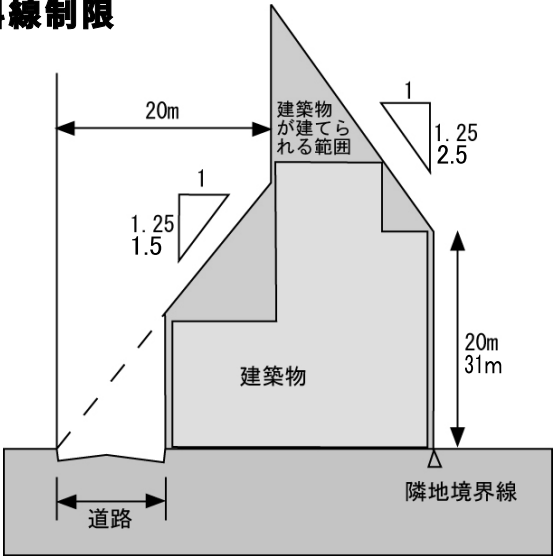
= $\frac{(S_1 + S_2)}{A} \times 100$

建 ぺ い 率 (%) = $\frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$

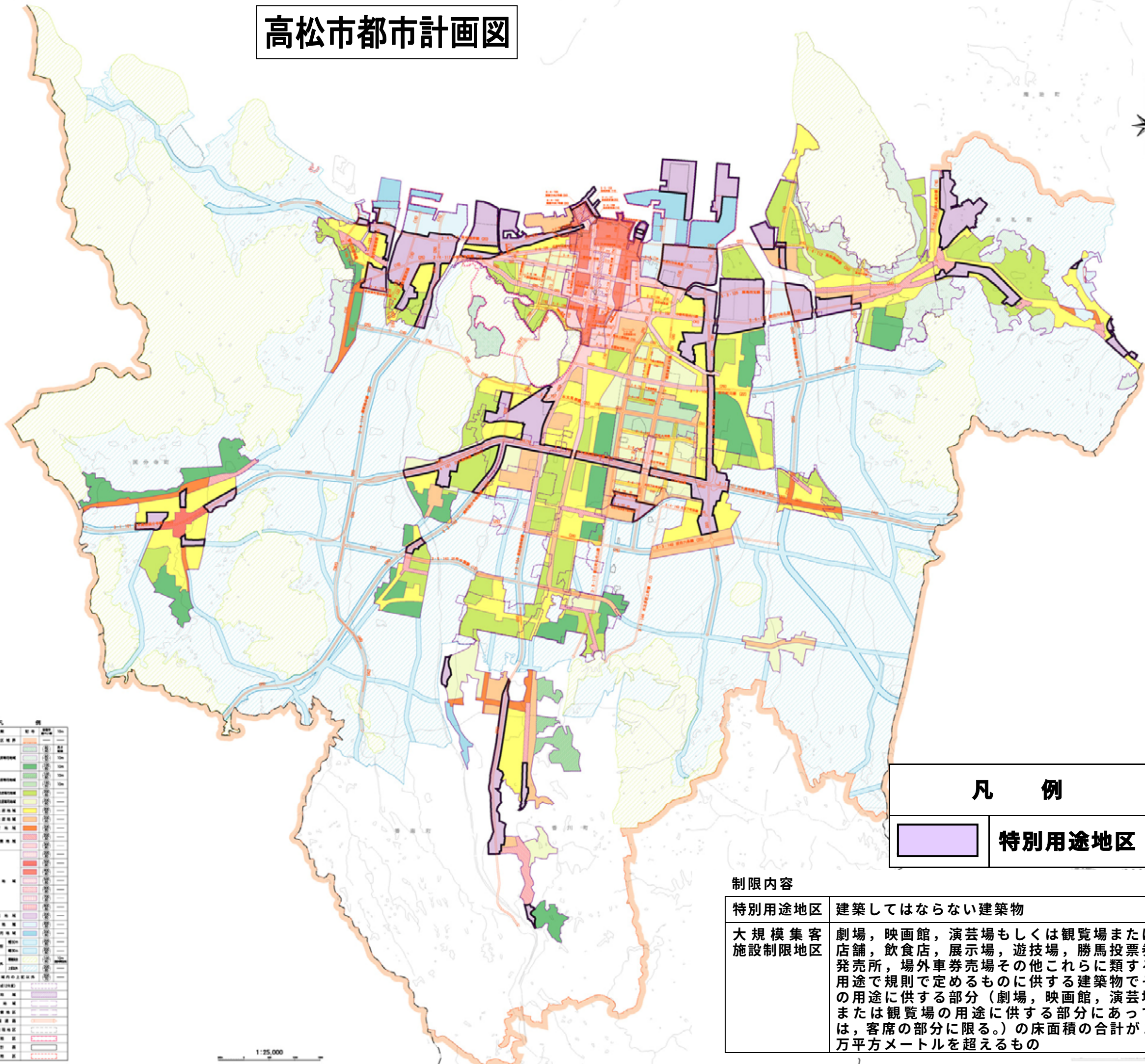
= $\frac{S_1}{A} \times 100$



■斜線制限



高松市都市計画図



凡 例



特別用途地区

制限内容

特別用途地区	建築してはならない建築物
大規模集客施設制限地区	劇場、映画館、演芸場もしくは観覧場または店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する用途で規則で定めるものに供する建築物でその用途に供する部分（劇場、映画館、演芸場または観覧場の用途に供する部分にあっては、客席の部分に限る。）の床面積の合計が1万平方メートルを超えるもの

区画番号	用途	区画番号	用途	区画番号	用途
1-1-101	市街地	2-1-101	市街地	3-1-101	市街地
1-1-102	市街地	2-1-102	市街地	3-1-102	市街地
1-1-103	市街地	2-1-103	市街地	3-1-103	市街地
1-1-104	市街地	2-1-104	市街地	3-1-104	市街地
1-1-105	市街地	2-1-105	市街地	3-1-105	市街地
1-1-106	市街地	2-1-106	市街地	3-1-106	市街地
1-1-107	市街地	2-1-107	市街地	3-1-107	市街地
1-1-108	市街地	2-1-108	市街地	3-1-108	市街地
1-1-109	市街地	2-1-109	市街地	3-1-109	市街地
1-1-110	市街地	2-1-110	市街地	3-1-110	市街地
1-1-111	市街地	2-1-111	市街地	3-1-111	市街地
1-1-112	市街地	2-1-112	市街地	3-1-112	市街地
1-1-113	市街地	2-1-113	市街地	3-1-113	市街地
1-1-114	市街地	2-1-114	市街地	3-1-114	市街地
1-1-115	市街地	2-1-115	市街地	3-1-115	市街地
1-1-116	市街地	2-1-116	市街地	3-1-116	市街地
1-1-117	市街地	2-1-117	市街地	3-1-117	市街地
1-1-118	市街地	2-1-118	市街地	3-1-118	市街地
1-1-119	市街地	2-1-119	市街地	3-1-119	市街地
1-1-120	市街地	2-1-120	市街地	3-1-120	市街地
1-1-121	市街地	2-1-121	市街地	3-1-121	市街地
1-1-122	市街地	2-1-122	市街地	3-1-122	市街地
1-1-123	市街地	2-1-123	市街地	3-1-123	市街地
1-1-124	市街地	2-1-124	市街地	3-1-124	市街地
1-1-125	市街地	2-1-125	市街地	3-1-125	市街地
1-1-126	市街地	2-1-126	市街地	3-1-126	市街地
1-1-127	市街地	2-1-127	市街地	3-1-127	市街地
1-1-128	市街地	2-1-128	市街地	3-1-128	市街地
1-1-129	市街地	2-1-129	市街地	3-1-129	市街地
1-1-130	市街地	2-1-130	市街地	3-1-130	市街地
1-1-131	市街地	2-1-131	市街地	3-1-131	市街地
1-1-132	市街地	2-1-132	市街地	3-1-132	市街地
1-1-133	市街地	2-1-133	市街地	3-1-133	市街地
1-1-134	市街地	2-1-134	市街地	3-1-134	市街地
1-1-135	市街地	2-1-135	市街地	3-1-135	市街地
1-1-136	市街地	2-1-136	市街地	3-1-136	市街地
1-1-137	市街地	2-1-137	市街地	3-1-137	市街地
1-1-138	市街地	2-1-138	市街地	3-1-138	市街地
1-1-139	市街地	2-1-139	市街地	3-1-139	市街地
1-1-140	市街地	2-1-140	市街地	3-1-140	市街地
1-1-141	市街地	2-1-141	市街地	3-1-141	市街地
1-1-142	市街地	2-1-142	市街地	3-1-142	市街地
1-1-143	市街地	2-1-143	市街地	3-1-143	市街地
1-1-144	市街地	2-1-144	市街地	3-1-144	市街地
1-1-145	市街地	2-1-145	市街地	3-1-145	市街地
1-1-146	市街地	2-1-146	市街地	3-1-146	市街地
1-1-147	市街地	2-1-147	市街地	3-1-147	市街地
1-1-148	市街地	2-1-148	市街地	3-1-148	市街地
1-1-149	市街地	2-1-149	市街地	3-1-149	市街地
1-1-150	市街地	2-1-150	市街地	3-1-150	市街地
1-1-151	市街地	2-1-151	市街地	3-1-151	市街地
1-1-152	市街地	2-1-152	市街地	3-1-152	市街地
1-1-153	市街地	2-1-153	市街地	3-1-153	市街地
1-1-154	市街地	2-1-154	市街地	3-1-154	市街地
1-1-155	市街地	2-1-155	市街地	3-1-155	市街地
1-1-156	市街地	2-1-156	市街地	3-1-156	市街地
1-1-157	市街地	2-1-157	市街地	3-1-157	市街地
1-1-158	市街地	2-1-158	市街地	3-1-158	市街地
1-1-159	市街地	2-1-159	市街地	3-1-159	市街地
1-1-160	市街地	2-1-160	市街地	3-1-160	市街地
1-1-161	市街地	2-1-161	市街地	3-1-161	市街地
1-1-162	市街地	2-1-162	市街地	3-1-162	市街地
1-1-163	市街地	2-1-163	市街地	3-1-163	市街地
1-1-164	市街地	2-1-164	市街地	3-1-164	市街地
1-1-165	市街地	2-1-165	市街地	3-1-165	市街地
1-1-166	市街地	2-1-166	市街地	3-1-166	市街地
1-1-167	市街地	2-1-167	市街地	3-1-167	市街地
1-1-168	市街地	2-1-168	市街地	3-1-168	市街地
1-1-169	市街地	2-1-169	市街地	3-1-169	市街地
1-1-170	市街地	2-1-170	市街地	3-1-170	市街地
1-1-171	市街地	2-1-171	市街地	3-1-171	市街地
1-1-172	市街地	2-1-172	市街地	3-1-172	市街地
1-1-173	市街地	2-1-173	市街地	3-1-173	市街地
1-1-174	市街地	2-1-174	市街地	3-1-174	市街地
1-1-175	市街地	2-1-175	市街地	3-1-175	市街地
1-1-176	市街地	2-1-176	市街地	3-1-176	市街地
1-1-177	市街地	2-1-177	市街地	3-1-177	市街地
1-1-178	市街地	2-1-178	市街地	3-1-178	市街地
1-1-179	市街地	2-1-179	市街地	3-1-179	市街地
1-1-180	市街地	2-1-180	市街地	3-1-180	市街地
1-1-181	市街地	2-1-181	市街地	3-1-181	市街地
1-1-182	市街地	2-1-182	市街地	3-1-182	市街地
1-1-183	市街地	2-1-183	市街地	3-1-183	市街地
1-1-184	市街地	2-1-184	市街地	3-1-184	市街地
1-1-185	市街地	2-1-185	市街地	3-1-185	市街地
1-1-186	市街地	2-1-186	市街地	3-1-186	市街地
1-1-187	市街地	2-1-187	市街地	3-1-187	市街地
1-1-188	市街地	2-1-188	市街地	3-1-188	市街地
1-1-189	市街地	2-1-189	市街地	3-1-189	市街地
1-1-190	市街地	2-1-190	市街地	3-1-190	市街地
1-1-191	市街地	2-1-191	市街地	3-1-191	市街地
1-1-192	市街地	2-1-192	市街地	3-1-192	市街地
1-1-193	市街地	2-1-193	市街地	3-1-193	市街地
1-1-194	市街地	2-1-194	市街地	3-1-194	市街地
1-1-195	市街地	2-1-195	市街地	3-1-195	市街地
1-1-196	市街地	2-1-196	市街地	3-1-196	市街地
1-1-197	市街地	2-1-197	市街地	3-1-197	市街地
1-1-198	市街地	2-1-198	市街地	3-1-198	市街地
1-1-199	市街地	2-1-199	市街地	3-1-199	市街地
1-1-200	市街地	2-1-200	市街地	3-1-200	市街地