

第3章

高松市の都市計画



第1節 都市計画に関するマスタープラン

1. 高松広域都市計画区域マスタープラン

平成12年の都市計画法の改正により拡充されたもので、都道府県が定める「都市計画区域マスタープラン」とは、都道府県が広域的な見地から、都市計画区域ごとに、区域区分（線引き）をはじめとして、広域的・根幹的な都市づくりの基本方針を定めるものです。

① 見直しにあたっての考え方

（１） 見直しの背景

香川県では、平成16年5月に、県下の12都市計画区域で「都市計画区域マスタープラン」を策定していますが、急速な人口減少や高齢化の進展、中心市街地の衰退など、都市を取り巻く環境の変化を踏まえ、「集約型都市構造の実現に向けたまちづくり基本方針（以下「基本方針」という）」を平成19年10月に策定し、平成20年に都市計画区域マスタープランの部分改訂を行い、集約型都市構造の実現に向けた方針を追加しました。

また、平成23年に今後5年間の県政運営の基本指針である「せとうち田園都市香川創造プラン」を策定したことから、「せとうち田園都市の創造」を基本目標とした、目指すべき香川の姿と整合性を図るため、平成24年10月に、都市計画区域マスタープランを見直しました。

なお、平成27年12月に平成28年度からの新たな香川づくりの指針として、「新・せとうち田園都市創造計画」を策定しました。

（２） 都市づくりの方針

●上位計画等

新・せとうち田園都市創造計画（平成28年）

香川県が策定した総合計画であり、平成28年度から5年間の県政運営の基本指針を示したものです。

この計画では、「せとうち田園都市の新たな創造」を基本目標に掲げ、「成長する香川」、「信頼・安心の香川」、「笑顔で暮らせる香川」の3つの基本方針のもと、人口減少の克服や地域活力の向上につながる効果的な施策に重点的に取り組み、人口の社会増を伴う、魅力ある瀬戸内香川の生活圈域づくりをめざしていきます。

◇基本目標：せとうち田園都市の新たな創造

活気あふれる街と美しい自然が隣接し、生涯を通じて安心して生活できる環境の中で、人々が生きがいを見だし、みずからの能力を存分に発揮できる、また、その魅力に引かれて集い合い、人口の社会増がもたらされる、瀬戸内（せとうち）香川の生活圈域の新たな創造

基本目標・基本方針と重点施策の関係



集約型都市構造の実現に向けたまちづくり基本方針（平成19年）

人口減少や超高齢社会に対応した持続可能な都市構造として、集約型都市構造を目指したまちづくりの方針を定めたものです。

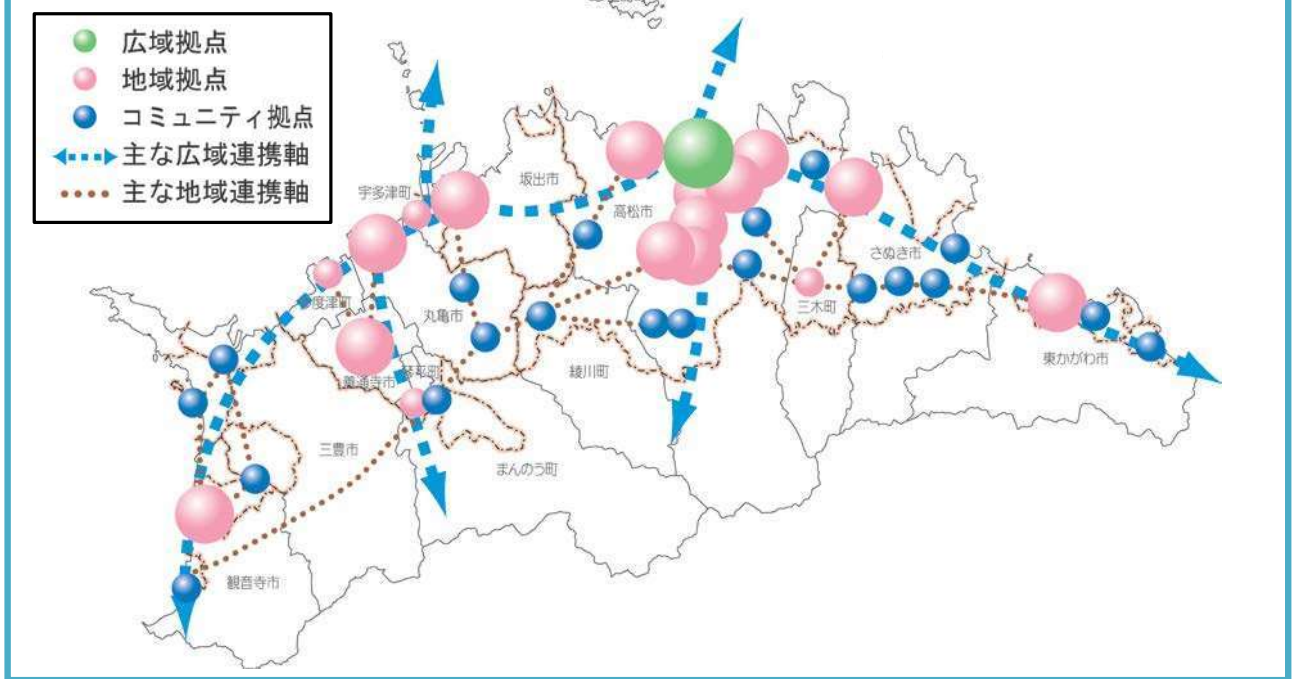
◇基本目標：都市機能の集約と融和による、生活の質が高く、環境持続性のある都市づくり

多様性のある集約拠点により、人口の移動や商業・業務施設の再配置など、プラスの連鎖を誘引し、公共交通を主としたネットワークで有機的に連携した都市構造を形成します。

●三層の集約拠点の形成

- ◆広域拠点は、広域的な商業・業務、文化などの機能向上と、賑わいや魅力ある都市環境を有する市街地の形成を図ります。
- ◆地域拠点は、交通拠点などの利便性を活かし、商業・業務、文化などの機能が充実した地域の中心となる市街地の形成を図ります。
- ◆コミュニティ拠点は、居住機能と生活関連サービス機能が向上した暮らしやすい市街地の形成を図ります。

集約型都市構造のイメージ（三層の集約拠点と都市軸）



大規模集客施設の適正立地

都市計画法の改正により、大規模集客施設の立地が可能な用途地域は商業地域、近隣商業地域、準工業地域に限定され、また、用途白地地域ではその立地が原則できなくなりました。

県は、この改正に関連して、集約型都市構造の実現に向け、大規模集客施設の適正立地の判断基準を定めました。

●大規模集客施設の適正立地の判断基準

1. 原則として、大規模集客施設の立地は、広域拠点又は地域拠点内の商業地域・近隣商業地域・準工業地域（※１）とします。
（※１）準工業地域では、特別用途地区により大規模集客施設の立地が規制されている場合があります。
2. 広域拠点又は地域拠点内にあっては、商業地域・近隣商業地域・準工業地域以外であっても、県や市町のまちづくりに関する計画との整合性や周辺地域の居住環境、周辺の交通環境、農業振興、自然環境等への配慮がなされているなどの要件を全て満たし、用途地域の変更等の都市計画の手続をとることにより、大規模集客施設の立地が可能となります。
3. 広域拠点又は地域拠点外にあっては、商業地域・近隣商業地域に大規模集客施設の立地が限られます。

●都市づくりの課題

社会情勢や都市圏の変化などを踏まえ、都市づくりにおける課題は、次のように整理されます。

都市づくりにおける問題点

- ◆ 人口減少・超高齢社会の到来
- ◆ 都市コストの増大
- ◆ 公共交通の衰退と自動車への高依存
- ◆ 中心市街地の衰退
- ◆ 環境との共生へのニーズの高まり
- ◆ 地域の都市づくりとの整合
- ◆ 住民主体のまちづくり

都市づくりにおける課題

- 持続可能な都市づくり
- 暮らしやすい都市づくり
- 賑わいのある都市づくり
- 環境と共生する都市づくり
- 地域主体で進める都市づくり

●都市づくりの方針

上位計画等で示された今後の方向性、都市づくりにおける課題を踏まえ、都市づくりの方針を定めます。これに基づき、都市計画区域マスタープランを見直します。

● 持続可能な都市の形成に向けた集約型都市構造の実現

□都市構造の変化や都市整備状況の差異など、都市の実情を踏まえた集約型都市構造を実現する。

● 安全・安心で快適な都市の形成

□暮らしやすい環境づくりを行い、地域コミュニティの維持を図るとともに、誰もが移動しやすい交通環境の整備や、災害へのハード及びソフト対策による都市防災力の向上に向けた取組を推進する。

● 地域振興によるまちの賑わいの創出

□既存ストックの有効活用や都市機能の集積によって、まちなか居住を促進し、中心市街地において「まちの顔」としての賑わいと活力を創出する。

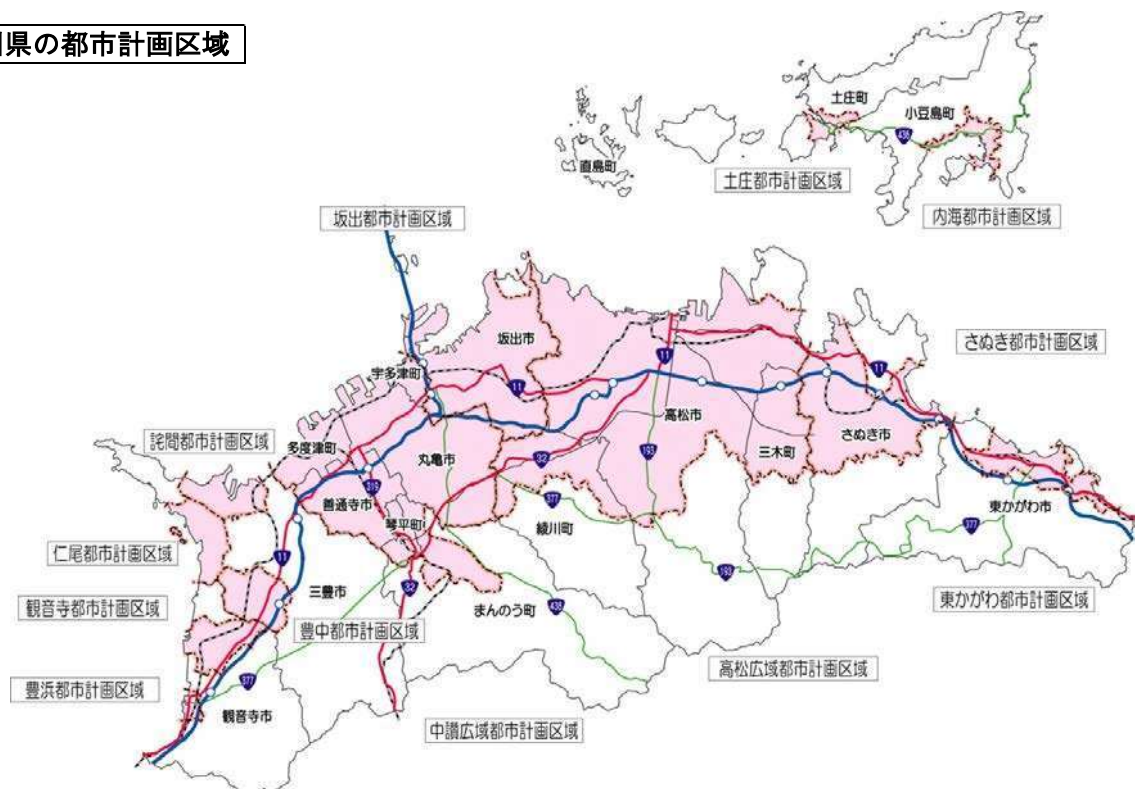
● 環境と共生する都市の形成

□都市機能の集約や公共交通の利用促進により、都市活動におけるエネルギー消費の効率化を進め、低炭素型の都市づくりを推進する。

● 新たな連携による都市づくり

□住民や都市を支える企業、団体、NPOなど、多様な組織の連携による都市づくりが、円滑に進む仕組みづくりを推進する。

●香川県の都市計画区域



高松広域都市計画区域マスタープラン（平成 24 年 10 月）

（１） 都市計画の目標

◆都市づくりの基本理念

『県都・高松を中心とした質の高い都市機能を享受できる圏域の形成を目指す』

◆都市づくりの目標

- 生活利便性と良好な環境を兼ね備えた持続可能な都市圏の形成
 - 県都高松を中心としつつ、これら集約拠点が連携した都市構造を実現し、生活利便性と良好な環境を兼ね備えた持続可能な都市圏の形成を目指します。また、様々な都市機能が融合した環境の整備を進め、人々が集う、暮らしやすい生活空間の形成に努めます。
- 創造性に富んだ経済活動の場となる都市圏の形成
 - 産業・物流基盤の整備を促進し、合わせて各種施策を展開することにより、創造性に富んだ経済活動の場となる都市圏の形成を目指します。
- 歴史・文化など地域の特長を生かした賑わいの創出
 - 地域独自の歴史や文化を保存・継承するとともに、全国に誇れる魅力的な観光資源として活かし、賑わいのある地域づくりを推進します。
- 環境要素の積極的な保全と田園的な環境の向上
 - 地域の歴史的資源のほか、身近な山林やため池、農地などの環境要素については積極的に保全を図り、郊外部においてはそれらと調和した田園的な環境の向上を図ります。
- 安全・安心で快適な都市の形成
 - 中心市街地に集積する都市機能や都市基盤施設、産業・物流基盤などに対して、ハード面及びソフト面での対策を充実させることにより、都市の防災機能を向上させ、災害に強いまちづくりを目指します。また、今後の超高齢社会において、誰もが暮らしやすい社会を実現していくため、高齢者などに配慮した生活空間の形成、安全で快適な移動手段の確保、防犯や交通安全等への取組みを進めます。
- 新たな連携によるまちづくり
 - 住民・地域のニーズを反映し、関連する多様な主体の合意形成を図るため、まちづくりに関する情報提供を積極的に行うとともに、関係者が主体的に進めることができる協働の仕組みづくりに取組みます。また、都市間での相互連携を強めるため、広域的な視点に立った都市機能の連携や補完、災害時における広域的な応援・受援体制の構築などの仕組みづくりに取組みます。

◆拠点的市街地の整備の方針

- 広域拠点
 - 広域的機能や高次都市機能の集約により、四国及び本県の発展を牽引するとともに、都市間競争に勝てる多元的な戦略をもつ中核拠点として、これまでに整備された高速交通網や既存ストックを活用し、にぎわいと魅力ある市街地を整備します。
- 地域拠点
 - 都市圏の核として必要な都市機能を集約するとともに、他の拠点と相互に補完しあうことにより、都市圏の発展を担う拠点として、交通結節点や既存ストックを活用し、利便性の高い個性豊かな市街地を整備します。
- コミュニティ拠点
 - 暮らしやすい生活圏域の形成に不可欠な都市機能を集約するとともに、他の拠点と相互に補完しあうことにより、徒歩生活圏の中心となる拠点として、既存ストックを活用し、安全・安心、便利で快適な市街地を整備します。
- その他拠点
 - 都市活動の先導的地区として、産業・研究開発拠点地区、流通拠点地区の育成を図ります。
- 都市軸
 - 主に根幹的な道路・鉄道により観光・交流や物流効率の向上等を図る広域連携軸、道路・鉄道により、集約拠点の連携や都市内の円滑な交通処理等を図る地域連携軸、物流効率を高める都市内物流軸を適切に配置します。

（２） 区域区分の有無及び区域区分を定める際の方針

当区域においては、市街化区域と市街化調整区域との区域区分を行いません。

（３） 主要な都市計画の決定の方針

◆土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

効率的で合理的な土地利用を進めつつ、土地利用の動向などのモニタリングを継続して行い、適時、適切な土地利用の規制・誘導について検討を行います。

●都市機能の立地に関する方針

- 集約拠点においては、既存の都市機能の更新や、多様な機能の集積・誘導を促進することにより、拠点の魅力を高め、機能強化を図り、用途地域が未指定の拠点においては、その指定に努めます。

○集約拠点内への都市機能の誘導

- 商業・業務機能、公共公益機能、居住機能を、それぞれの機能の方針により誘導します。

○集約拠点に関する土地利用の方針

- 広域拠点、地域拠点、コミュニティ拠点を配置し、それぞれの拠点の方針により整備を進めます。

○大規模集客施設の立地に関する方針

- 都市構造に大きな影響を及ぼす大規模な商業施設については、「大規模集客施設の適正立地の判断基準」に即し、広域拠点、地域拠点内への立地を誘導します。
- 地域拠点外においては、商業地域、近隣商業地域に立地を誘導することとし、準工業地域においては特別用途地区を活用し、立地を抑制します。

●主要用途の配置の方針

- 商業・業務地、工業地、住宅地について、用途にあった適切な誘導を図ります。

●土地利用の方針

○土地の高度利用に関する方針

- 高度利用地区等が指定されている地区においては、商業の中心的役割や、交通結節点としての機能を活かし、土地の高度利用や有効活用を図り、中枢拠点機能を強化するとともに、多様な都市機能や居住機能等の充実を目指します。

○用途転換、用途純化または用途の複合化に関する方針

- 集約拠点においては、土地地区画整理事業や地区計画の導入、また適正な用途地域の指定により、新たな開発を適切に誘導し、秩序ある市街地の形成を図ります。

○居住環境の改善または維持に関する方針

- 既成市街地や集落地において、地区の状況に応じた地区計画の策定、都市基盤の整備を推進し、古い街並みなど歴史的な要素にも配慮し、安全でゆとりある居住環境の形成に努めます。

○都市内の緑地または都市の風致の維持に関する方針

- 市街地内の公園や緑地等については、住民の憩いやコミュニティ形成の場、また災害時における避難地として、確保、整備に努めます。優良な山林については、貴重な自然環境として、保全を図ります。

○優良な農地との健全な調和に関する方針

- 農業振興地域整備計画等との整合を図り、農業的な投資が行われた地区や、農用地区域に指定されている農地などの保全を図ります。
- 用途白地地域のうち必要な地域においては、特定用途制限地域を適切に定め、一定の集客施設や工業施設等の立地を制限し、開発許可制度の適切な運用や地区計画の活用、建ぺい率、容積率の適正化により、良好な田園環境を維持し、都市的土地利用と農業的土地利用の調和を図ります。

○災害防止上の観点から必要な市街化の抑制に関する方針

- 砂防指定地、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域や、河川の浸水想定区域などについて、市街化を抑制します。また、ため池について、治水機能を併せもつ災害防止上有効な施設として、県の「ため池の保全に関する条例」に基づき、積極的に保全を図ります。

○自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針

- 瀬戸内海国立公園に指定されている屋島、五色台、五剣山等は自然の景勝地として積極的に保全に努めます。

○都市景観の形成に関する方針

- 景観基本計画などを踏まえながら、建物や看板などの周囲と調和したデザインへの誘導、周辺の景観に配慮した建物の高さの制限の検討など、都市景観の向上に向けた取組みを推進します。

◆都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針

●交通施設の都市計画の決定の方針

- 産業や観光振興に資する広域交通や、集約拠点の形成を支援する交通ネットワークの形成の促進、また、超高齢社会に対応するとともに、地球温暖化防止に寄与する低炭素社会の実現に向けて、環境負荷が小さく、人や環境にやさしい交通体系の構築を目指します。

●下水道及び河川の都市計画の決定の方針

- 下水道は、公共下水道や集落排水事業など、地域の実情に応じた整備を進め、生活環境の改善や、市街地における浸水被害の防除及び公共用水域の水質保全に努めます。
- 河川については、台風等による水害のほか、近年、局地的な集中豪雨が頻発していることから、河川改修による対策を進めるとともに、親水性や自然環境に配慮し、良好な河川環境の創出に努めます。

◆市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

都市基盤施設の再整備や、土地の高度利用が必要となる地区における土地地区画整理事業、市街地再開発事業など、適切な取組みを進めていきます。

◆自然環境の整備または保全に関する主要な都市計画の決定の方針

「みどり豊かでうおいのある県土づくり条例」等との整合を図り、多様な緑地や山林等の整備、保全を図ります。

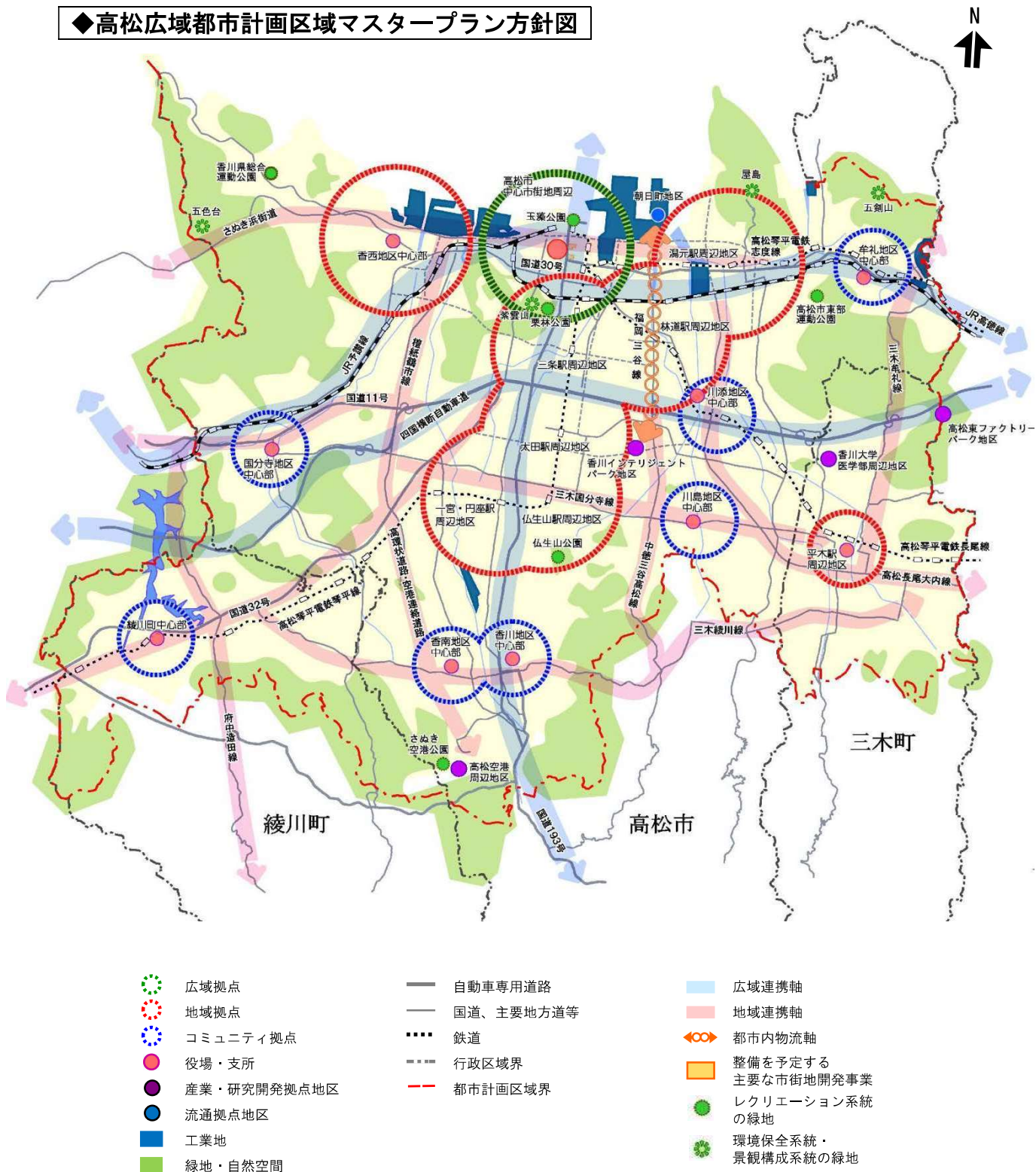
◆都市防災に関する都市計画の決定の方針

長期的な視点で安全・安心なまちづくりを進めるため、地域防災計画との有機的な連携を図り、関係機関が連携して都市の防災機能の強化を図ります。

（４）新たな連携による都市づくりに向けて

これからのまちづくりは、行政だけでなく、住民をはじめ、地域団体やＮＰＯ、企業などの様々な主体が積極的に参加し、相互に連携し、助け合いながら進めていく必要があります。人口が減少していく中で都市の活力を維持・発展させていくため、都市単独の取組みとともに、都市間で相互に連携した取組によるまちづくりを進めていきます。

◆高松広域都市計画区域マスタープラン方針図



2. 高松市都市計画マスタープラン

① 策定（改定）の背景

高松市では、平成9年12月に、都市計画区域を対象として、平成27年を目標年次とする「高松市都市計画マスタープラン」を策定し、公表しました。その後、人口減少、少子・高齢社会の到来、地球規模での環境問題など、社会経済情勢の大きな変化や、香川県が定める「高松広域都市計画区域マスタープラン」の策定に伴う線引きの廃止・新しい土地利用コントロール制度の導入、6町との合併など、本市の都市計画を取り巻く環境の大きな変化を踏まえ、20年12月に新たな都市計画マスタープランを策定しました。

その策定以降、「第6次高松市総合計画」の策定（28年3月）を始め、都市再生特別措置法に基づく「立地適正化計画」や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、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）の構築に向けた取組がより一層求められています。

以上のような局面に対応し、本市の目指す魅力的な都市づくりを住民の理解と協働のもとでさらに展開するため、「高松市都市計画マスタープラン」を平成29年8月に改定しました。

② 計画の期間

本計画においては、新総合計画の始期にあわせ、平成20年を計画期間の始期年次とし、都市計画の発展・成熟を想定し20年先の平成40年を目標年次とします。なお、社会経済情勢の変化などにより、必要に応じて見直しを行ないます。



③ 全体構想

(1) 都市づくりの基本目標

① 賑わいと魅力ある都心づくり

- 高松市の都心には、MICEの開催・誘致等、拠点性を発揮できる商業業務機能の集積を図り、来訪者にとっても利便性が高く魅力ある都心づくりを進め、市民が高松の顔として誇れる都心を形成します。
- 都心内においては、徒歩と自転車を適切に組み合わせ、歩いて楽しい回遊性の高い都心を形成します。
- 都心居住のさらなる推進を図り、子育て世代や若年層人口の増加により活力あふれ、いきいきと暮らせる高松市の都心を形成します。

② 安全・安心で利便性の高い地域づくり

- すべての市民が、自分の暮らす地域において、ゆとりや豊かさとともに、日常生活における便利さも実感できる地域づくりを目指します。
- 少子・超高齢社会を迎えた中で、子どもを健やかに生み育てやすい環境づくりとともに、すべての市民が安心して生活のできる潤いのある地域づくりを推進します。
- 公園、下水道、防災施設などの生活基盤の整備と地域コミュニティの強化を通じて、安全・安心で便利な地域づくりを推進します。
- 台風等の大雨、高潮のほか南海トラフ巨大地震の発生を見据え、市民の防災意識を高めるとともに、地域及び国・県等の防災関係機関と連携し、地震・津波対策を含め各種災害に対する防災・減災対策を強化します。

③ 計画的な土地利用の推進による暮らしやすい環境づくり

- 環境負荷の軽減、交通問題の解消、効率的な都市施設等の整備など、持続可能で発展する都市づくりを行うため、立地適正化計画で定める居住誘導区域内への誘導、区域外における市街地の拡散抑制など、都市の健全な成長に必要な規制・誘導を図ります。
- 市街地においては、都市基盤が整った利便性の高い地域として、様々な都市活動が機能的かつ円滑に行われるような土地利用の純化を推進します。
- 既に土地利用が混在した地域やインターチェンジ周辺など今後の土地利用転換が見込まれる地域では、社会経済状況を踏まえながら生産環境と居住環境が共生した土地利用を誘導します。
- 道路、公園、下水道などの都市基盤施設と市街地開発事業を、限られた財源の中で、効率的・重点的に整備するとともに、既存の都市ストックの活用を図り、快適な都市生活と機能的な都市環境づくりを推進します。

④ 公共交通機能の充実による人と環境にやさしい連携づくり

- 徒歩や自転車と公共交通が有機的に連携し、自動車に頼らなくても市街地内を安全・快適に移動できるよう、鉄道やバスなどの既存の公共交通網の維持・強化を推進するとともに、自転車走行空間の整備を促進します。

- 主要駅及びその周辺については、バリアフリー化に配慮した整備やパークアンドライドの整備を促進します。
- バス交通については、バス路線の確保、効率的な運行などを促進するとともに、低床ノンステップバスの導入など、利用しやすい環境づくりを促進します。
- 公共交通ネットワーク形成の要となる交通結節点の整備や拠点間を結ぶ公共交通の強化を促進します。

⑤ 自然や歴史を活かしたうるおいのある空間づくり

- 緑（田園、山林等）、水（海、河川、ため池等）、歴史文化（城下町、名所・旧跡、四国霊場等）などの地域資源にふれ、親しみ、学べる、豊かなコミュニティを構築し、地域住民と来訪者が交流する環境づくりを一層進め、暮らしの賑わい、コミュニティや地域への誇りと愛着あふれる空間づくりを進めます。
- 美しい風土と景観を守り育てるとともに、観光・レクリエーションの場としても活用を図ります。

⑥ 市民との協働によるまちづくり

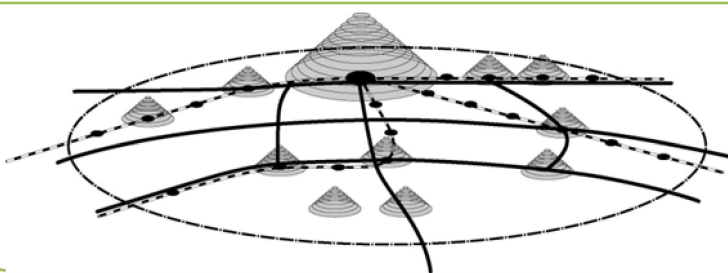
- 市民がまちづくりの主役との意識高揚を図るとともに、すべての人がまちづくりに参画できるよう、多様な機会の創出を図ります。
- 市民（地域コミュニティ、NPO等）・事業者・行政等が都市づくりの課題を共有するとともに、それぞれの役割を果たし、相互協力したまちづくりを進めていきます。

（２）都市構造の移行イメージ

①かつての都市構造

■特徴

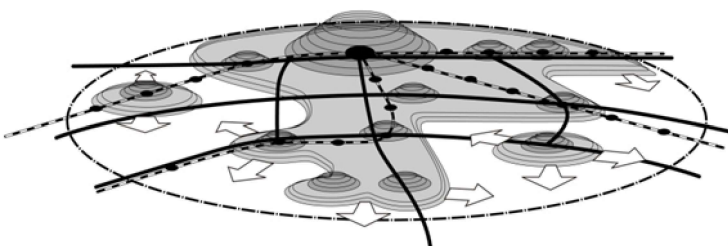
- 公共交通沿線に沿って市街地が発展
- 中心部に基幹的市街地、郊外は低密度で分散



②現在の都市構造

■特徴

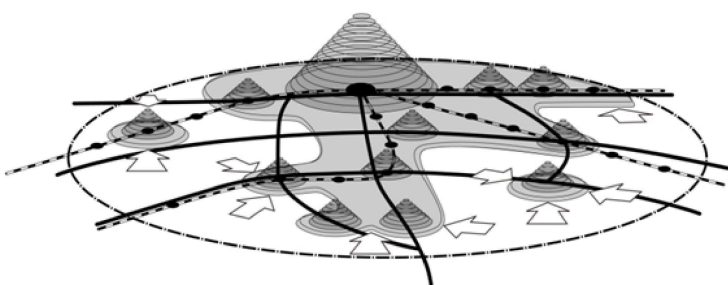
- 人口増加やモータリゼーションの進展に伴い、平野部を中心とした全面的な市街化の進行



③将来目指すべき都市構造 （集約型都市構造）

■特徴

- 少子高齢社会に対応し、コンパクトで拠点的市街地が連携



資料：社会資本整備審議会「都市再生ビジョン」参考資料



資料：国土交通省

(3) 将来都市構造による都市づくり

「多核連携・集約型環境配慮都市」

～多核連携型コンパクト・エコシティ～

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、及び人と環境にやさしい公共交通を基軸とした環境配慮型交通システムを併せ持つ持続可能な環境共生都市「多核連携・集約型環境配慮都市（多核連携型コンパクト・エコシティ）」を目指します。

●将来都市構造図

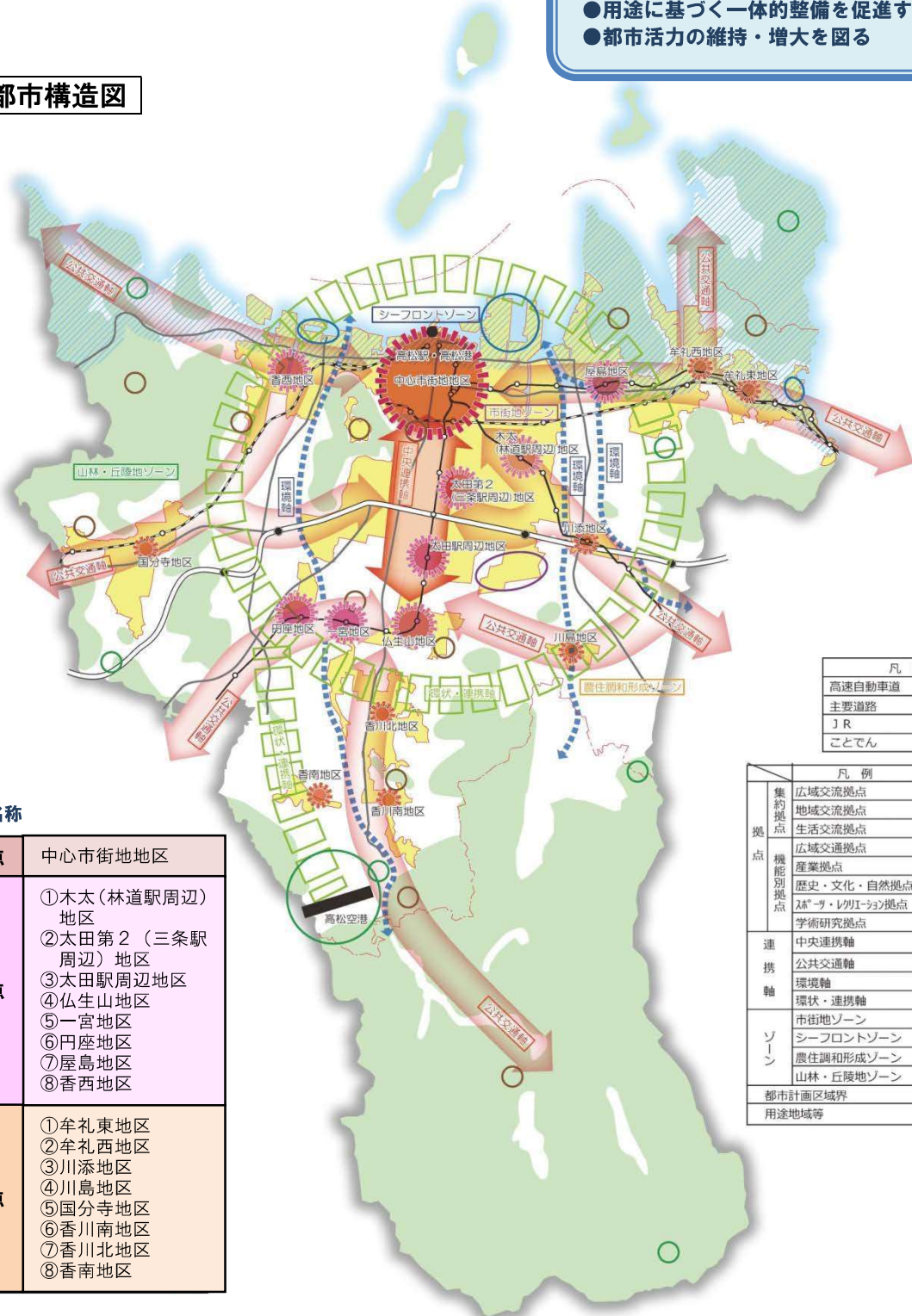
拠点・連携軸・ゾーンに基づくまちづくりのねらい

各拠点を「拠点」「軸」「ゾーン」という市民の行動形態を踏まえた要素で都市構造を捉え直し、再評価することにより、

- 市街地構造にメリハリを付加する
- 都市機能の集積と機能更新を促進する
- 拠点間の交流を高め、各都市機能の高度化を図る
- 用途に基づく一体的整備を促進する
- 都市活力の維持・増大を図る

●拠点地区の名称

広域交流拠点	中心市街地地区
地域交流拠点	①木太（林道駅周辺）地区 ②太田第2（三条駅周辺）地区 ③太田駅周辺地区 ④仏生山地区 ⑤一宮地区 ⑥円座地区 ⑦屋島地区 ⑧香西地区
生活交流拠点	①牟礼東地区 ②牟礼西地区 ③川添地区 ④川島地区 ⑤国分寺地区 ⑥香川南地区 ⑦香川北地区 ⑧香南地区



凡 例	
高速自動車道	
主要道路	
J R	
ことでん	

凡 例	
拠 点	集約拠点
	広域交流拠点
	地域交流拠点
	生活交流拠点
	広域交通拠点
機能別拠点	産業拠点
	歴史・文化・自然拠点
	スポーツ・レジャー拠点
	学術研究拠点
	学術研究拠点
連 携 軸	中央連携軸
	公共交通軸
	環境軸
ゾ ーン	環状・連携軸
	市街地ゾーン
	シーフロントゾーン
都市計画区域	農住調和形成ゾーン
	山林・丘陵地ゾーン
都市計画区域境界	
用途地域等	

(4) 土地利用の方針

●土地利用の方向性

●土地利用の方向性	●具体的方針
1 都市機能・居住機能面での集約型都市構造への転換	■中心市街地活性化の推進（まちなか再生） ■特別用途地区制度の活用による都市機能の拡散防止 ■立地適正化制度の活用による都市機能・居住機能の集積 ■生活利便施設と住居が集約・調和した市街地の形成
2 環境と調和するまとまりのある市街地の形成	■土地の有効かつ高度な利用による都心居住の促進 ■公共交通機関沿線の土地の有効利用の促進 ■用途地域内の残存農地や低未利用地の土地利用転換 ■用途白地地域での高度利用の抑制
3 居住機能と産業機能などが調和する一体的な土地利用の実現	■異なる土地利用間の摩擦防止のための専用系用途地域の指定などによる純化 ■職住一体型の生活空間の形成
4 快適で豊かな都市環境の創出	■景観に配慮した都市基盤の整備 ■オープンスペースの拡大と自然保全 ■歴史や文化性を身近に感じる市街地環境の形成

●土地利用の基本方針

●都市的土地利用の基本方針	●自然的土地利用の基本方針
1 都心部における高次・複合都市機能の集積立地 2 市街地における定住環境の充実 3 郊外部への都市機能の拡散抑制 4 拠点地域における多様な都市機能の集積立地 5 生活サービス機能の維持・確保	1 郊外部における豊かな田園環境の保全 2 市街地の背景となる山林・丘陵地の保全

●将来土地利用方針

ゾーン名称	定 義
都心機能集積地区	高度な都市機能と商業・業務・交流機能の集積を高めて行く地区
都心居住促進地区	利便性の高度化とともに、生活面における様々なアメニティ環境を整備することで、都心部における居住者人口の増加を推進する地区
商業・業務地区	地域ごとに生活サービスを提供する商業施設の集積を形成する地区
一般住宅地区	住環境を確保するとともに、一定規模の商業施設など賑わい施設との混在を許容していく地区
専用（中層）住宅地区	中層住宅地を中心とする良好な住宅地環境を形成する地区
専用（低層）住宅地区	低層住宅地を中心とする良好な住宅地環境を形成する地区
工業・沿道サービス地区	沿道において店舗、事務所等が立地する地区
工業地区	大規模工場の再編や更新など機能の高度化をすすめるとともに、良好な生産環境を維持、形成していく地区
住工共生地区	生産環境と居住環境が調和した地区
住宅・研究開発地区	香川インテリジェントパーク周辺
公園緑地・アメニティ地区	大規模な公園等のスポーツ・レクリエーション機能と周辺の自然環境を活かした拠点づくりを進めていく地区
大規模交通施設地区	高松空港周辺
農村環境保全地区	優良な農業基盤の広がる農地及び農村集落を中心とした地区
自然環境保全地区	地域の自然環境を形成する山林地区

(5) 都市施設等の整備方針

① 都市施設	交通関連施設	●高松市の交通体系のあり方 ✓公共交通サービスのより一層の活用による、すべての市民が安全で快適に移動できる交通利便性の高い環境に配慮した都市を目指す。 ✓地域特性に応じて、適切な交通手段が組み合わせ効率的に機能する交通体系の実現を図るため、交通結節点整備等を進める。
	公園・緑地	●基本方針 ✓より多くの市民ニーズに応え、心地よく緑とふれあい、ゆとりとやすらぎを感じることができ、公園・緑地空間の形成を目指す。
	下水道	●基本方針 ✓都市の健全な発達と安全で快適な生活環境の向上を図り、公共用水域の水質保全に資する。
	河川	●基本方針 ✓治水、利水の適切な維持管理と災害に対応する治水施設の整備の推進、浄化・美化対策の協働推進。
②市街地整備		●基本方針 ✓市街地拡大による量的な資本投資よりも、既存のストックの有効活用による質的充実を図る。
③都市環境景観形成		●基本方針 ✓これからの都市環境の創造は、都市的開発の抑制や廃棄物等の負荷低減を通じた自然環境の保全はもとより、都市や地球レベルの温暖化防止などの観点を併せ持つ必要がある。 ✓平成24年に策定した「高松市景観計画」に基づき、建築物や屋外広告物等に関するルール作りやその運用により、市民協働のもと、水や緑、文化資源等を活かした安らぎのある都市環境・景観づくりを図る。
④都市防災		●基本方針 ✓市民の誰もが安全・安心して快適な暮らしが続けられるよう、高松市地域防災計画に基づき、防災体制の強化を図るとともに、近い将来発生が予測される南海トラフ巨大地震に対する取組を進めるなど、災害時の被害減少を目指し災害に強い都市づくりを進める。

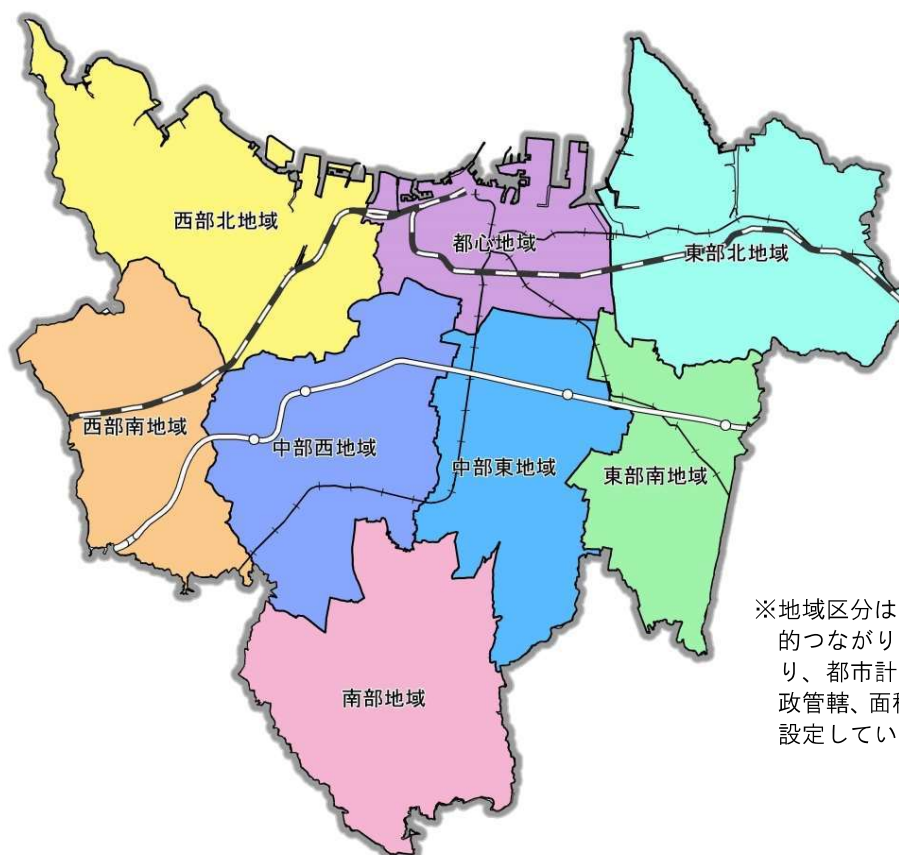
④ 地域別構想

高松市都市計画マスタープランでは、都市計画区域を8つの地域に分け、それぞれの地域のまちづくりの方向を検討していくにあたって「拠点」「軸」「ゾーン」の形成を基軸として進めていきます。

また、「拠点」「軸」「ゾーン」という市民の行動形態を踏まえた要素で各地域の都市構造をとらえ直し、再評価することにより、次の効果が期待できます。

- 市街地構造にメリハリを付加する
- 都市機能の集積と機能更新を促進する
- 拠点間の交流を高め、各都市機能の高度化を図る
- 用途に基づく一体的整備を促進する
- 都市活力の維持・増大を図る

●地域区分図



※地域区分は、地理的状況、歴史的つながり、生活面でのつながり、都市計画（土地利用）、行政管轄、面積・人口等を考慮し設定しています。

地 域 名 称	行 政 管 轄	地域づくりの理念
都 心 地 域	旧市内、太田、木太	環瀬戸内圏から人が集まり、にぎわいあふれるストリートタウン
中 部 東 地 域	太田、木太、多肥、仏生山、林、三谷	にぎわいわきあがるインテリジェントパークタウン
中 部 西 地 域	鶴尾、檀紙、一宮、円座、川岡	香東川にひらかれたリバータウン
東 部 北 地 域	屋島、古高松、牟礼	緑の回廊を育む交流タウン
東 部 南 地 域	川添、前田、川島、十河	新川水系にいだかれたグリーントウン
西 部 北 地 域	香西、弦打、鬼無、下笠居	瀬戸内の景色とともに歩む海浜タウン
西 部 南 地 域	国分寺	天平の歴史かおる陸のゲートタウン
南 部 地 域	香川、香南	うるおいの環境が迎えるエアポートタウン
計（8地域）		

※都心地域の太田、木太地区は都市計画道路室町新田線より北側の地域、中部東地域の太田、木太地区は同路線より南側の地域となります。

※東部南地域の川島地区のうち、池田町は都市計画区域外となります。

※南部地域の香川地区のうち、安原下第1号の全域及び東谷、安原下第3号の各一部は、都市計画区域外となります。

●地域別まちづくり



都心地域

- 広域交流拠点（中心市街地地区）において、サンポート高松の機能拡充や中心市街地の再開発などを通じた商業・業務機能の拡充など、高次・複合型の都市機能を集積した拠点づくり。
- 地域交流拠点（木太（林道駅）周辺地区）において、公共交通を活かした利便性の高い拠点づくり。
…など



中部東地域

- 地域交流拠点（太田第2、太田駅周辺、仏生山地区）において、公共交通や商業・業務機能などの集積を活かした拠点づくり。
- 香川インテリジェントパーク周辺は、研究開発施設などと調和した良好な住宅地の形成。
…など



中部西地域

- 地域交流拠点（一宮、円座地区）において、公共交通や商業・業務機能などが充実した利便性の高い拠点づくり。
- 香東川などの水辺空間や田園など、豊かな自然環境の保全。
…など



東部北地域

- 地域交流拠点（屋島地区）、生活交流拠点（牟礼西、牟礼東地区）において、公共交通や商業・業務機能などの集積を活かした拠点づくり。
- 屋島など、歴史・文化資源の保全。
…など



東部南地域

- 生活交流拠点（川添、川島地区）において、商業・業務機能などが充実した利便性の高い拠点づくり。
- 春日川や新川などの豊かな自然環境の保全。
…など



西部北地域

- 地域交流拠点（香西地区）において、歴史的まちなみなどの歴史・文化を活かした拠点づくり。
- 瀬戸内海、香東川などの水辺環境や、五色台などの自然環境の保全。
…など



西部南地域

- 生活交流拠点（国分寺地区）において、商業・業務機能などの集積を活かした拠点づくり。
- 讃岐国分寺跡などの史跡を中心とした風情あるまちなみ景観の形成。
…など



南部地域

- 生活交流拠点（香川北、香川南、香南地区）において、商業・業務機能などが充実した利便性の高い拠点づくり。
- さぬき空港公園などのスポーツ・レクリエーション機能の充実。
…など

第2節 都市計画制度の見直し

平成12年5月の都市計画法改正により、線引き制度（市街化区域と市街化調整区域の区域区分制度）が原則として都道府県の選択制になるなど、地域の実情に応じた都市計画の策定が可能となりました。

これを受け、12年12月、香川県において「香川県都市計画基本構想検討委員会」が設置され、5回の審議を経て、14年5月「都市計画区域を再編するとともに、新しい土地利用コントロール制度の導入を前提として線引き廃止」との結論がまとめられました。この報告に沿って、新たな土地利用コントロール制度について検討を行い、都市計画決定等の手続きを行い、16年5月17日に施行しました。

都市計画の見直しの概要は、次のとおりです。

I 都市計画区域の再編及び拡大

- ①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
- ②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町を新たに都市計画区域に指定。

II 線引きの廃止

市街化区域と市街化調整区域の区分（線引き）を廃止し、新たな土地利用コントロール制度を導入。

III 用途白地地域における土地利用コントロール制度の導入

- ①用途白地地域（用途地域の指定のない区域）について、特定用途制限地域を全域に指定。
- ②周辺の自然環境との調和や地域の状況を踏まえ、適切な建ぺい率、容積率等を指定。
- ③良好な住環境の形成・保全を誘導していくため、開発許可制度を見直し、開発許可対象面積の適正化や開発許可を受ける場合の最低敷地規模面積を定めた。

16年5月の線引きの廃止後、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。郊外部への都市機能の拡散に歯止めをかけ、田園環境を保全し、様々な都市機能が集約拠点にコンパクトに集積し、誰もが暮らしやすい持続可能なまちづくりを進めるため、郊外部の土地利用規制の見直しを柱とする都市計画制度を、23年12月1日から施行しました。

都市計画制度の概要は、次のとおりです。

I 用途地域の指定

仏生山地区の県農業試験場跡地に周辺環境と調和した適切な土地利用を図るため、用途地域（第一種住居地域）を指定。

II 特定用途制限地域の見直し

合併に伴い、旧高松市、国分寺町及び牟礼町との間で異なる特定用途制限地域の規制内容が併存していたため、都市計画区域内の用途白地地域（香川町・香南町を除く。）において、一定規模以上の店舗や事務所の立地を制限するなど、特定用途制限地域類型の統一化を図るとともに建物用途の制限内容を見直した。

III 開発許可基準の見直し

- ①都市計画区域内の用途白地地域において、開発許可対象面積を1,000㎡以上から700㎡以上に変更。
- ②最低敷地規模面積を、香南町の区域以外について165㎡に統一。（香南町の区域は、200㎡に据置）

IV 建築基準法第22条指定区域の見直し

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を、都市計画区域内に拡大。

郊外部への都市機能の拡散を抑制するため、特定用途制限地域による、大型店舗等立地の抑制に努め、土地利用規制の充実を図るとともに、各拠点に都市機能の緩やかな誘導を図り、30年・50年先を見据えた持続可能なまちづくりを目指すため、新たな土地利用規制の見直しについて、令和2年7月27日から施行しました。

新しい都市計画制度の概要は、次のとおりです。

I 特定用途制限地域の見直し

用途白地地域における店舗等面積の上限を、車線数等に応じて段階的に設定するため、4車線以上を幹線沿道Ⅰ型、2車線を幹線沿道Ⅱ型に区分し、立地を許容する店舗等面積をⅠ型については3,000㎡以下に、Ⅱ型については1,500㎡以下に設定。また、一般・環境保全型については、500㎡以下に設定。

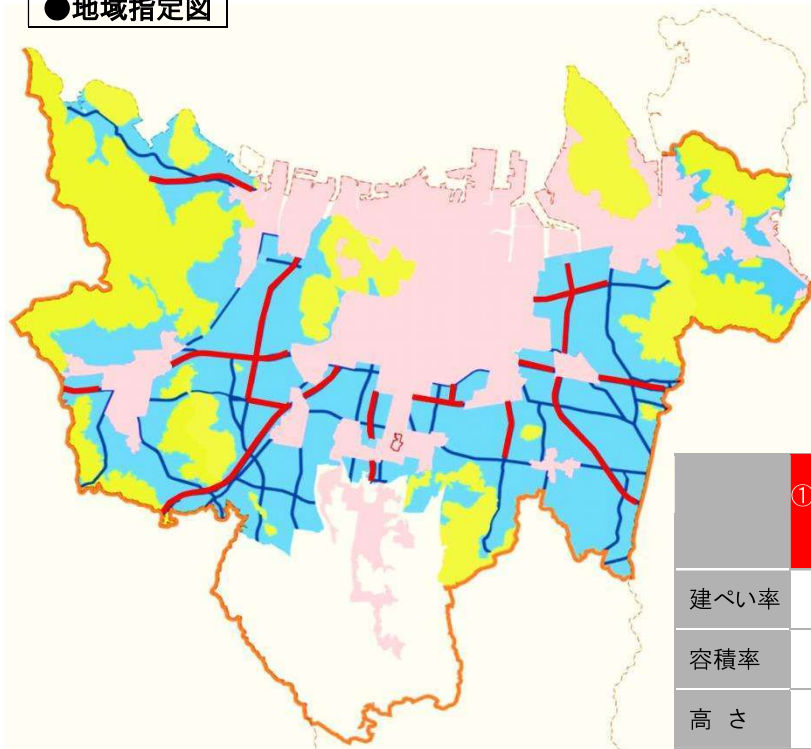
II 開発許可基準の見直し

- ①住居系開発行為の区域外道路要件を4.0mから5.0mに見直し。
- ②一体的な開発として扱う期間要件を完了公告後1年から5年に見直し。

●新しい土地利用コントロール制度の概要

項 目	非 線 引 き 都 市 計 画 区 域						都 道 府 県 区域外
	用 途 地 域	用 途 白 地 地 域					
用 途 の 制 限	用途地域ごとに定められた制限を適用	特定用途制限地域の指定により、建物用途は制限される。 （具体的な内容は条例で定める） ※規制を受ける建築物等の用途の概要は P40 に記載しています。					特定用途制限地域指定なし
		幹線沿道Ⅰ型	幹線沿道Ⅱ型	一般・環境保全型			—
		◆一定規模（3,000㎡）を超える店舗等 ◆一定規模（3,000㎡）を超える事務所等 ◆大学、高等専門学校等 ◆一定規模（20床）以上の病院 ◆一定規模（600㎡）を超える老人福祉センター、児童厚生施設等 ◆自動車教習所 ◆危険性や環境を悪化させる恐れのある工場、危険物の貯蔵・処理の用に供する施設等 ◆一定規模（3,000㎡）を超えるホテル、旅館等及び劇場、映画館、パチンコ屋等 ◆風俗施設	◆一定規模（1,500㎡）を超える店舗等 ◆一定規模（3,000㎡）を超える事務所等 ◆大学、高等専門学校等 ◆一定規模（20床）以上の病院 ◆一定規模（600㎡）を超える老人福祉センター、児童厚生施設等 ◆自動車教習所 ◆危険性や環境を悪化させる恐れのある工場、危険物の貯蔵・処理の用に供する施設等 ◆一定規模（3,000㎡）を超えるホテル、旅館等及び劇場、映画館、パチンコ屋等 ◆風俗施設	◆一定規模（500㎡）を超える店舗、事務所等 ◆大学、高等専門学校等 ◆一定規模（20床）以上の病院 ◆一定規模（600㎡）を超える老人福祉センター、児童厚生施設等 ◆自動車教習所 ◆危険性や環境を悪化させる恐れのある工場、危険物の貯蔵・処理の用に供する施設等 ◆ホテル、旅館、劇場、映画館、パチンコ屋等 ◆風俗施設			
容 積 率	用途地域ごとに定められた容積率、建ぺい率等を適用	200%	200%	100%	80%	200%	
建 ぺ い 率		60%	60%	60%	50%	70%	
高 さ 制 限		12m	12m	10m	10m	—	
開 発 許 可 対 象 面 積	1,000㎡以上	700㎡以上					1ha以上
最低敷地 規模面積	100㎡（旧高松市） 150㎡（香川町） 165㎡（牟礼町、 国分寺町）	165㎡、200㎡（香南町）					—
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（建築基準法第22条）						—

●地域指定図



凡 例	
幹 線 沿 道 Ⅰ 型	
幹 線 沿 道 Ⅱ 型	
一 般 ・ 環 境 保 全 型	(平地部)
	(森林部)
用 途 地 域	

	①幹線沿道Ⅰ型	②幹線沿道Ⅱ型	一般・環境保全型	
			③平地部	④森林部
建 ぺ い 率	60 %	60 %	60 %	50 %
容 積 率	200 %	200 %	100 %	80 %
高 さ	12m	12m	10m	10m

第3節 都市計画区域

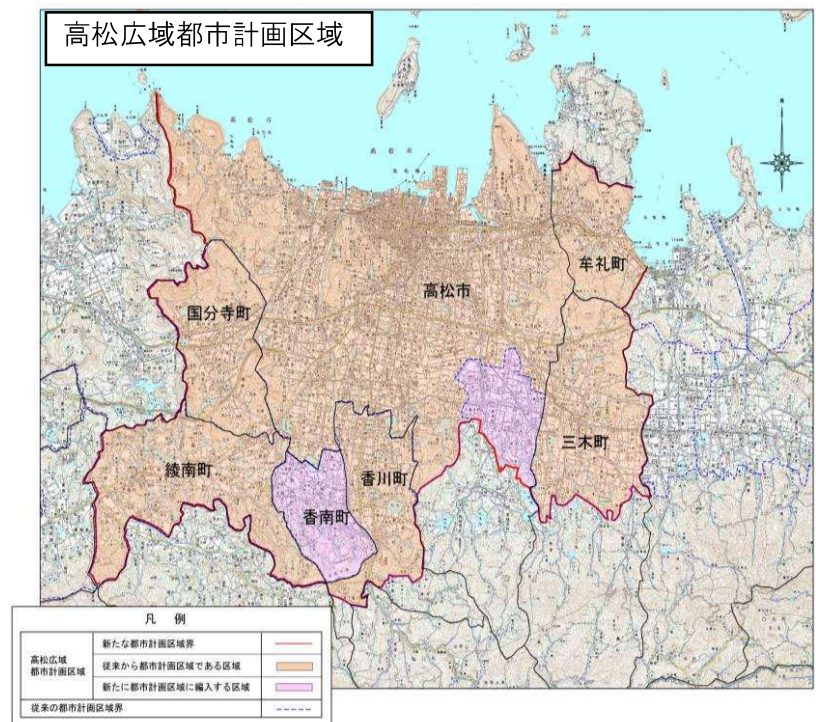
都市計画区域とは、都市計画を策定すべき場というべきもので、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保するという都市計画の基本理念を達成するために都市計画法及びその他の法令の規制を受けるべき土地として県によって指定された区域です。

高松市においては、旧都市計画法（大正8年4月5日 法律第36号）に基づき、大正15年5月19日に「高松市都市計画区域」として当初決定され、その後、隣接町村の合併により逐次拡張されました。

昭和44年6月に、新都市計画法（昭和43年6月15日 法律第100号）が施行されたことに伴い、従来の市域だけの都市計画区域から、行政区域にこだわらずに実質的に一体の都市を形成する区域について指定することとなり、本市をはじめ、丸亀市・坂出市・牟礼町・宇多津町を含む、県中央部の一体的都市計画を確立するため、昭和46年9月21日「香川中央都市計画区域」として指定されました。その後、公有水面埋立てに伴い逐次拡張されてきました。

平成12年の都市計画法の改正に伴い、都市計画区域の見直しが行われ、従来の「香川中央都市計画区域」（3市2町）から高松市と周辺6町（牟礼町、三木町、香川町、香南町、国分寺町、綾南町）で構成する「高松広域都市計画区域」に再編されるとともに、既に都市的な土地利用が進展している山田地区の一部（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）が都市計画区域に指定されました。

現在、本市の都市計画区域の面積は24,029haであり、都市計画区域外は、山田地区の一部（池田町、東植田町、西植田町、菅沢町）、女木町、男木町及び亀水町の一部（大槌、小槌島）、塩江町、庵治町、香川町の一部です。



●都市計画区域指定の変遷（高松市関係分）

都市計画区域名	都市計画区域面積	根拠法令	区域指定年月日	備考
高松	1,097ha	旧都市計画法 (法適用:T14327)	T15.5.19	旧法に基づき、市全域を都市計画区域に指定
	5,367ha		S15.2.11	鷺田村、太田村、木太村、古高松村、屋島町の合併による
	6,457ha		S31.9.30	香西町、仏生山町、多肥村ほか12か村の合併による
	14,634ha		S34.2.21	都市計画区域を女木・男木町及び亀水町の一部(大槌・小槌島)を除く区域に指定
香川中央	14,939ha	都市計画法	S46.9.21	新都市計画法の施行に伴い、香川中央都市計画区域(高松市、丸亀市、坂出市、牟礼町、宇多津町 面積: 28,182ha)の当初指定
高松広域	16,195ha	都市計画法	H16.5.17	都市計画区域の再編及び山田地区7町の編入
	23,980ha		H18.1.10※	牟礼町、香川町、香南町及び国分寺町の市域編入

注) 区域指定年月日の※は、合併年月日を記載

注) 公有水面の埋立による都市計画区域面積の変動は除く

●都市計画区域指定の変遷（旧牟礼町・国分寺町・香川町・香南町関係分）

町名	都市計画区域名	都市計画区域面積	根拠法令	区域指定年月日	備考
牟礼町	牟礼村	1,644ha	旧都市計画法	S 9. 2. 6	旧法に基づき、村全域を都市計画区域に指定
	香川中央	1,648ha	都市計画法	S46. 9.21	香川中央都市計画区域の当初指定
	高松広域	1,648ha	都市計画法	H16. 5.17	高松広域都市計画区域に再編
国分寺町	国分寺	2,625ha	都市計画法	S59. 4.10	町全体を香川中央都市計画区域に指定
	高松広域	2,625ha	都市計画法	H16. 5.17	高松広域都市計画区域に再編
香川町	香川町	2,036ha	都市計画法	S59. 9. 1	町の一部区域を除き香川中央都市計画区域に指定
	高松広域	2,036ha	都市計画法	H16. 5.17	高松広域都市計画区域に再編
香南町	高松広域	1,472ha	都市計画法	H16. 5.17	高松広域都市計画区域に指定

第4節 市街化区域と市街化調整区域

区域区分は、都市計画区域における無秩序な市街化を防止し、効率的な都市環境の整備を進めるため、都市の発展の動向を勘案し、市街地として積極的に整備する区域（市街化区域）と、当分の間市街化を抑制する区域（市街化調整区域）とに区分する制度であり、通常、線引き制度といっています。

本市では、昭和46年10月20日に当初決定し、その後、太田第2地区、新規埋立地等を随時、市街化区域に編入してきました。

しかし、平成12年の都市計画法の大幅な改正により、線引き制度が原則として都道府県の選択性となるなど、地域の実情に応じた都市計画の策定が可能となったことを受け、線引きに代わる新しい土地利用コントロール制度の導入に合わせて、平成16年5月17日に線引き制度（区域区分）を廃止しました。

●市街化区域と市街化調整区域の変遷（高松市関係分）

市街化区域	市街化調整区域	決定年月日	備考
4,450ha	10,489ha	S46. 10. 20	当初決定 都市計画法の施行に伴う市街化区域・市街化調整区域の当初決定
4,478ha	10,496ha	S57. 12. 28	第1回見直し 臨海部埋立地（瀬戸内町、福岡町、朝日町六丁目）の市街化区域への編入
4,723ha	10,251ha	S61. 3. 28	部分変更 太田第2土地区画整理事業区域(245ha)の市街化区域への編入
4,733ha	10,251ha	H 4. 12. 11	部分変更 臨海部埋立地（高松港頭地区）の市街化区域への編入
4,754ha	10,251ha	H 7. 1. 10	第2回見直し 臨海部埋立地の市街化区域への編入 (杣場川：1.6、浜ノ町：0.26、郷東町：1.5、香西沖：18.0ha)
—	—	H16. 5. 17	区域区分（線引き）の廃止

●市街化区域と市街化調整区域の変遷（旧牟礼町関係分）

市街化区域	市街化調整区域	決定年月日	備考
465ha	1,186ha	S46. 10. 20	当初決定 都市計画法の施行に伴う市街化区域・市街化調整区域の当初決定
474ha	1,181ha	S57. 12. 28	第1回見直し
491ha	1,156ha	H 7. 1. 10	第2回見直し
—	—	H16. 5. 17	区域区分（線引き）の廃止

第5節 地域地区

地域地区は、都市計画区域内の土地利用に計画性を与え、適正な制限のもとに、合理的な土地利用を図るために定める都市計画です。

地域地区に関する都市計画は、地域の実情に応じて定められ、また、必要に応じて地域地区が重複して定められる場合もありますが、建築物の用途、形態、構造等に関し一定の制限を加えることにより、それぞれの地域地区の目標とする土地利用を実現しようとするものです。

1. 用途地域

用途地域制度は、良好な市街地環境の形成や都市における住居、商業、工業などの適正な配置による機能的な都市活動の確保を目的として、建築物の用途や容積率、建ぺい率、高さなどの形態を規制・誘導する都市計画・建築規制制度であり、秩序あるまちづくりに大きな役割を果たすものです。

本市の用途地域は、旧都市計画法で4用途地域（住居地域、商業地域、準工業地域、工業地域）を指定していましたが、昭和45年の都市計画法の改正を受けて、昭和48年12月11日に8用途地域の指定を行いました。平成4年の都市計画法及び建築基準法の改正により、住居系用途地域が細分化され、用途地域の種類が8種類から12種類となったことを受け、平成8年5月21日に決定しました。

平成17年3月25日には、線引きの廃止に伴う土地利用コントロール方策として、既に市街化している区域や今後市街化が見込まれる林地区、田村・太田地区、川島地区について、新たに用途地域を指定しました。

平成18年3月31日には、平成18年1月10日に合併した旧牟礼町、旧香川町及び国分寺町について、建ぺい率を改めて定め、新高松市の用途地域とする変更を行いました。

平成23年12月1日には、新病院を核としたまちづくりの推進に向け、仏生山の県農業試験場跡地の用途白地地域について、用途地域を指定しました。

平成25年10月18日には、朝日町三丁目地区の公有水面埋立に伴い、用途地域を指定しました。

平成28年3月4日には、香西北町地区の公有水面埋立に伴い、用途地域を指定しました。

●旧都市計画法に基づく変遷

上段：面積(ha)、下段：比率

決定年月日 施行年月日	住居地域	商業地域	準工業地域	工業地域	未指定地域	合計
S 5. 9. 26 S 5. 11. 1	559.66 53%	139.83 13%	— —	278.34 26%	74.71 7%	1,052.54 100%
S23. 11. 25 S23. 12. 25	622.0 59%	181.6 17%	— —	64.1 6%	186.4 18%	1,054.1 100%
S26. 11. 27 S26. 11. 27	519.4 48%	256.9 24%	193.3 18%	101.6 9%	— —	1,071.2 100%
S38. 10. 4 S38. 10. 4	1,692.6 57%	297.6 10%	596.9 20%	391.9 13%	— —	2,979.0 100%

●新都市計画法に基づく変遷（高松市関係分）

上段：面積(ha)、下段：比率

決定年月日	第一種住居専用地域	第二種住居専用地域	住地	居域	近商地	隣業域	商地	業域	準工業地	工業地	工業専用地	業用地	合計	備考
S48.12.11	747 17%	963 22%	1,264 28%		295 7%	220 5%	660 15%	143 3%	158 4%	4,450 100%	新都市計画法の施行に伴う新用途地域の決定			
S57.12.28	747 17%	963 22%	1,268 28%		295 7%	220 5%	684 15%	143 3%	158 4%	4,478 100%	臨海部埋立地（朝日町六丁目等）の市街化区域編入に伴う変更			
S63.7.15	747 16%	1,094 23%	1,311 28%		308 7%	220 5%	742 16%	143 3%	158 3%	4,723 100%	太田第2土地区画整理事業の施行に伴う変更			
H4.12.11	747 16%	1,094 23%	1,311 28%		308 7%	220 5%	752 16%	143 3%	158 3%	4,733 100%	臨海部埋立地（高松港頭地区）の市街化区域編入に伴う変更			
H7.1.10	747 16%	1,094 23%	1,311.3 28%		308 6%	221.6 5%	752 16%	144.5 3%	176 4%	4,754 100%	臨海部埋立地（香西沖等）の市街化区域編入に伴う変更			
H7.12.8	747 16%	1,094 23%	1,309.8 28%		308 6%	241.8 5%	733.3 15%	144.5 3%	176 4%	4,754 100%	高松港頭地区土地区画整理事業の施行に伴う変更			

●新都市計画法に基づく変遷（旧牟礼町関係分）

上段：面積(ha)、下段：比率

決定年月日	第一種住居専用地域	第二種住居専用地域	住地	居域	近商地	隣業域	商地	業域	準工業地	工業地	工業専用地	業用地	合計	備考
S48.12.11	89 19%	129 27%	109 23%		16 3%	0 0%	102 22%	29 6%	0 0%	474 100%	新都市計画法の施行に伴う新用途地域の決定			

●新用途地域の変遷（高松市関係分）

上段：面積(ha)、下段：比率

決定年月日	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	合計	備考
H8.5.21	645 13%	84 2%	717 15%	317 7%	903 19%	286 6%	35 1%	361 8%	243 5%	843 17%	145 3%	176 4%	4,754 100%	新用途地域の決定
H14.7.30	645 13%	84 2%	717 15%	317 7%	903 19%	286 6%	35 1%	361 8%	243 5%	863 18%	145 3%	156 3%	4,754 100%	朝日新田地区の用途地域見直しに伴う変更
H17.3.25	644 13%	84 2%	776 15%	365 7%	994 19%	362 7%	35 1%	370 7%	243 5%	915 18%	145 3%	156 3%	5,088 100%	林田村太田川島地区の用途地域指定
H18.3.31	887 14%	149 2%	941 15%	440 7%	1,288 20%	438 7%	94 1%	432 7%	265 4%	1,134 18%	191 3%	156 2%	6,415 100%	牟礼町香川町国分寺の建ぺい率を改め高松市の用途地域とした
H23.12.1	887 14%	149 2%	941 15%	440 7%	1,300 20%	438 7%	94 1%	432 7%	265 4%	1,134 18%	191 3%	156 2%	6,427 100%	仏生山駅前周辺地区の用途地域指定
H25.10.18	887 14%	149 2%	941 15%	440 7%	1,300 20%	438 7%	94 1%	432 7%	265 4%	1,134 18%	193 3%	158 2%	6,431 100%	朝日町三丁目地区の用途地域指定
H27.3.31	887 14%	149 2%	941 15%	440 7%	1,300 20%	438 7%	94 1%	432 7%	265 4%	1,134 18%	215 3%	143 2%	6,438 100%	郷東町地区の地区計画指定に伴う用途地域の変更
H28.3.4	887 14%	149 2%	941 15%	440 7%	1,300 20%	438 7%	94 1%	432 7%	265 4%	1,134 17%	215 3%	179 3%	6,474 100%	香西北地区の用途地域指定

注）高松市において田園住居地域の指定はありません。

●新用途地域の変遷（旧牟礼町・国分寺町・香川町関係分）

上段：面積(ha)、下段：比率

町名	決定 年月日	第一種低 層住居専 用地域	第二種低 層住居専 用地域	第一種中 高層住居 専用地域	第二種中 高層住居 専用地域	第一種 住居地域	第二種 住居地域	準住居 地域	近隣商業 地域	商業地域	準工業 地域	工業地域	工業専用 地域	合計	備考
牟礼町	H 8. 5.21	89 18%	0 0%	139 29%	0 0%	95 19%	7 1%	4 1%	16 3%	0 0%	112 23%	30 6%	0 0%	491 100%	新用途地域の 決定
国分寺町	H 6. 1. 4	127 33%	0 0%	26.5 7%	0 0%	131.5 34%	0 0%	32.8 8%	10.8 3%	22.3 6%	33.1 9%	0 0%	0 0%	384.0 100%	
	H 6.12. 1	127 33%	0 0%	26.5 7%	0 0%	131.5 34%	0 0%	32.8 8%	10.8 3%	22.3 6%	33.1 9%	0 0%	0 0%	384.0 100%	高さの限度を 追加
香川町	H 6. 4. 1	27.1 6%	65.5 14%	0 0%	75.2 17%	67.4 15%	69.6 15%	22.1 5%	34.8 8%	0 0%	73.2 16%	16.6 4%	0 0%	451.5 100%	
	H 6.12. 1	27.1 6%	65.5 14%	0 0%	75.2 17%	67.4 15%	69.6 15%	22.1 5%	34.8 8%	0 0%	73.2 16%	16.6 4%	0 0%	451.5 100%	高さの限度を 追加

●用途地域の決定状況

（令和2年7月27日現在）

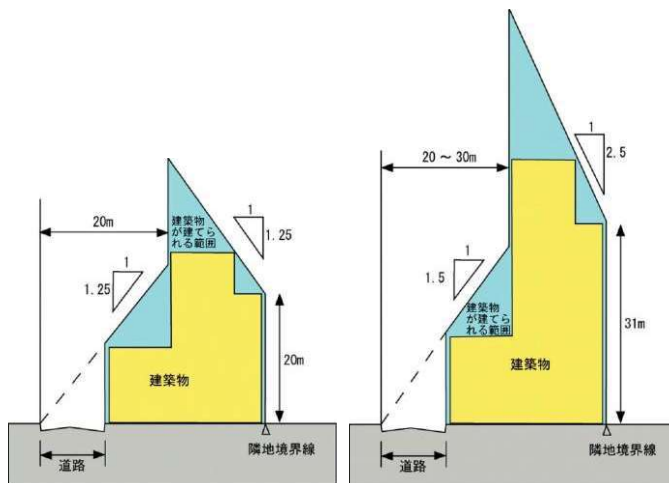
種 類	面 積	容積率	建ぺい率	建築物の高さの 限度	備 考
第一種低層住居専用地域	ha 約 42	6/10 以下	4/10 以下	10m	% 0.6
	約 311	8/10 以下	5/10 以下	10m	4.8
小計	約 534	10/10 以下	6/10 以下	10m	8.2
	約 887				13.6
第二種低層住居専用地域	約 66	10/10 以下	6/10 以下	10m	1.0
小計	約 84	15/10 以下	6/10 以下	10m	1.3
	約 149				2.3
第一種中高層住居専用地域	約 941	20/10 以下	6/10 以下		14.5
第二種中高層住居専用地域	約 440	20/10 以下	6/10 以下		6.8
第一種住居地域	約 1,300	20/10 以下	6/10 以下		20.1
第二種住居地域	約 438	20/10 以下	6/10 以下		6.8
準住居地域	約 94	20/10 以下	6/10 以下		1.5
近隣商業地域	約 148	20/10 以下	8/10 以下		2.3
	約 284	30/10 以下	8/10 以下		4.4
小計	約 432				6.7
商業地域	約 1.2	20/10 以下	(8/10 以下)		0.0
	約 22	30/10 以下	(8/10 以下)		0.3
	約 141	40/10 以下	(8/10 以下)		2.2
	約 56	50/10 以下	(8/10 以下)		0.9
	約 36	60/10 以下	(8/10 以下)		0.6
	約 1.7	70/10 以下	(8/10 以下)		0.0
	約 7.5	80/10 以下	(8/10 以下)		0.1
小計	約 265				4.1
準工業地域	約 1,134	20/10 以下	6/10 以下		17.5
工業地域	約 215	20/10 以下	6/10 以下		3.3
工業専用地域	約 179	20/10 以下	6/10 以下		2.8
合計	約 6,474		—		100.0

注1）建ぺい率の（ ）書きについては、建築基準法第53条第1項第4号において、一律に規定されています。

注2）高松市において田園住居地域の指定はありません。

■高さの制限

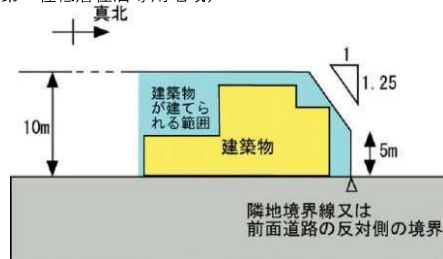
住居系用途地域の場合



その他の場合

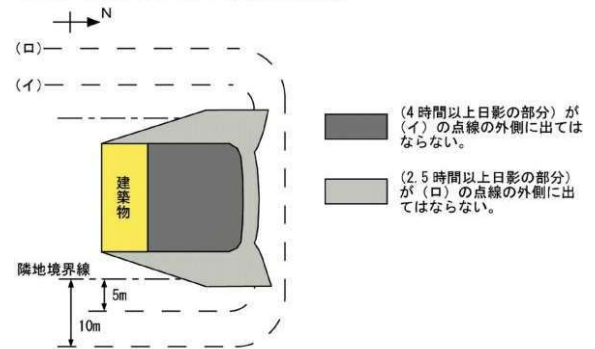
北側斜線・絶対高さ

(第一種・第二種低層住居専用地域)

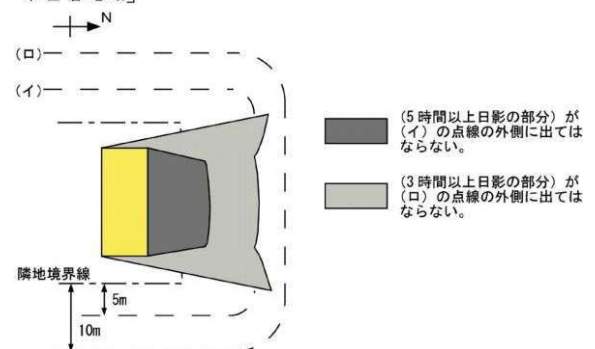


■日影規制

第一種低層住居専用地域 } 平均地盤面から高さ1.5mの水平面に
第二種低層住居専用地域 } おける冬至日の日影
第一種中高層住居専用地域 } 平均地盤面から高さ4mの水平面に
第二種中高層住居専用地域 } ける冬至日の日影



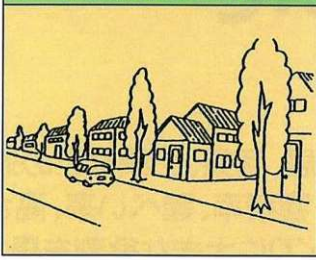
第一種住居地域 } 平均地盤面から高さ4mの水平面における冬至日の日影
第二種住居地域 } 準住居地域



●12種類の用途地域のイメージ図

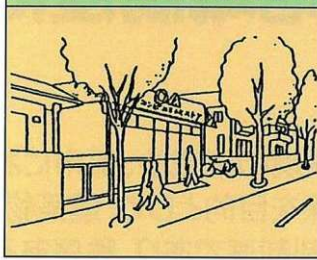
※高松市において田園住居地域の指定はありません。

第一種低層住居専用地域



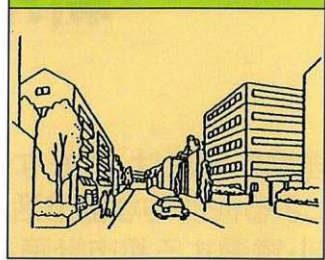
低層住宅の良好な環境を守るための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や小中学校などが建てられます。

第二種低層住居専用地域



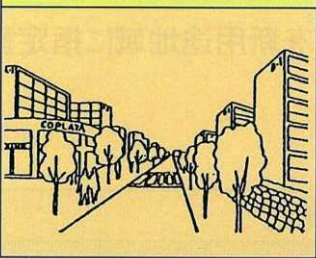
主に低層住宅の良好な環境を守るための地域です。小中学校などのほか、150㎡までの一定のお店などが建てられます。

第一種中高層住居専用地域



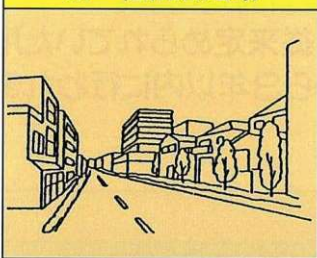
中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。

第二種中高層住居専用地域



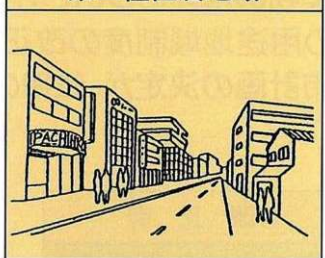
主に中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定のお店や事務所などが建てられます。

第一種住居地域



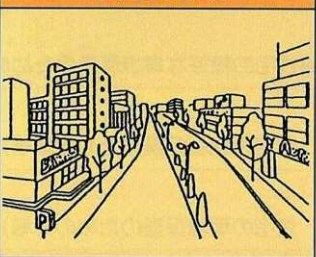
住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。

第二種住居地域



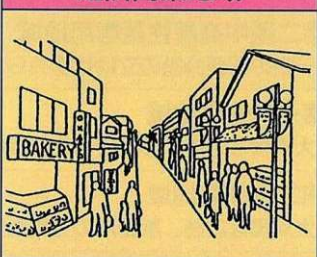
主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、ぱちんこ屋、カラオケボックスなどは建てられます。

準住居地域



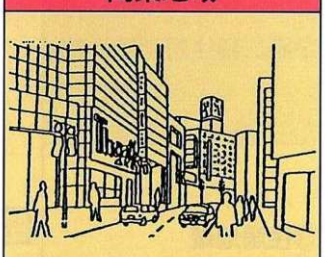
道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。

近隣商業地域



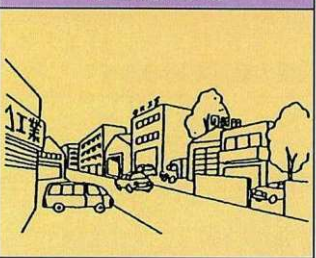
近隣の住民が日用品の買物をする店舗等の業務の利便の増進を図る地域です。住宅や店舗のほかに小規模の工場も建てられます。

商業地域



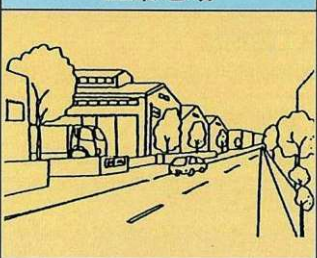
銀行、映画館、飲食店、百貨店、事務所などの商業等の業務の利便の増進を図る地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。

準工業地域



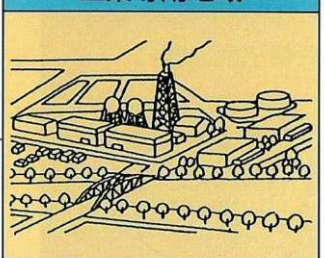
主に軽工業の工場等の環境悪化の恐れのない工業の業務の利便を図る地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。

工業地域



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。住宅やお店は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

工業専用地域



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。

●用途地域による建築物の用途制限の概要

各用途地域における住居の環境の保護や、商業・工業などの業務の利便の増進を図るために、建築することができる建築物の用途については、次のとおりの制限が行われます。

用途地域内の建築物の用途制限		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	特定用途制限地域 幹線沿道Ⅰ型 幹線沿道Ⅱ型 一般・環境保全型	用途地域の指定のない区域	(令和2年7月27日現在) 備考
用途地域内の建築物の用途制限 □ : 建てられる用途 ■ : 建てられない用途 ①、②、③、④、▲ : 面積、階数等の制限あり																
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	非居住部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が 150㎡以下のもの		①	②	③	○	○	○	○	○	○	○	④	○	○	① 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ、2階以下。 ② ①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ、2階以下。 ③ 2階以下 ④ 物品販売店舗、飲食店を除く。
	店舗等の床面積が 150㎡を超え、 500㎡以下のもの			②	③	○	○	○	○	○	○	○	④	○	○	
	店舗等の床面積が 500㎡を超え、 1,500㎡以下のもの				③	○	○	○	○	○	○	○	④	○	○	
	店舗等の床面積が 1,500㎡を超え、 3,000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	○	④	○	○	
	店舗等の床面積が 3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの						○	○	○	○	○	○	④			
事務所等	事務所等の床面積が 150㎡以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 2階以下
	事務所等の床面積が 150㎡を超え、 500㎡以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が 1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が 3,000㎡を超えるもの						○	○	○	○	○	○	○			
ホテル、旅館						▲	○	○	○	○	○	○	○	▲	▲	▲ 3,000㎡以下
遊戯施設・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バレーボール練習場等					▲	○	○	○	○	○	○	○	▲	▲	▲ 3,000㎡以下
	カラオケボックス等(ダンスホール)						○	○	○	○	○	○	○			○
	マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等						▲	▲	○	○	▲	▲				▲ 10,000㎡以下
	劇場、映画館、演劇場、観覧場、ナイトクラブ等						①	○	○	②						② ① 客室200㎡未満 ② 客室10,000㎡以下
	キャバレー、料理店等、個室付浴場等										○	▲				○ ▲ 個室付浴場等を除く
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	大学、高等専門学校、専修学校等			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			○
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	病院			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			○
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲	▲	▲ 600㎡以下
	自動車教習所					▲	○	○	○	○	○	○	○			○ ▲ 3,000㎡以下
工場・倉庫等	単独車庫(附属車庫を除く)			①	①	①	①	○	○	○	○	○	○	○	②	○ ① 300㎡以下 2階以下 ② 1,500㎡以下 2階以下
	建築物附属自動車車庫 ①②③については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限	①	①	②	②	③	③	○	○	○	○	○	○	○	③	○ ① 600㎡以下 1階以下 ② 3,000㎡以下 2階以下 ③ 2階以下
	倉庫業倉庫							○	○	○	○	○	○	○	▲	○ ▲ 1,500㎡以下 2階以下
	畜舎(15㎡を超えるもの)					①	○	○	○	○	○	○	○	○	②	○ ① 3,000㎡以下 ② 1,500㎡以下 2階以下
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下		①	①	②	○	○	○	○	○	○	○	○	○	①	○ 原動機の制限あり ① 2階以下 ② パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋等に限る
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場					①	①	①	②	②	○	○	○	○	③	○ 原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場								②	②	○	○	○	○	③	○ ① 50㎡以下 ② 150㎡以下
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場										○	○	○			○ ③ 2階以下
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれのある工場											○	○			○
	自動車修理工場					①	①	②	③	③	○	○	○	○	④	○ 原動機の制限あり 作業場の床面積①50㎡以下 ②150㎡以下 ③300㎡以下 ④2階以下
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量				①	②	○	○	○	○	○	○	○	○	①	○ ① 1,500㎡以下 2階以下 ② 3,000㎡以下
	量が非常に少ない施設				①	②	○	○	○	○	○	○	○	○	①	○
	量が少ない施設								○	○	○	○	○			○
	量が多い施設										○	○	○			○
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等																都市計画区域内においては都市計画決定が必要

注1) 本表は、「建築基準法別表第二」、「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」及び「高松市特別用途地区内における建築物の制限に関する条例」の概要であり、すべての制限について掲載したものではありません。

注2) 高松市において田園住居地域の指定はありません。

2. 特別用途地区

特別用途地区は、用途地域内の一定の地区における当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の特別な目的の実現を図ることを目的に定めるものです。

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、工業地域及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、広域的都市機能となる大規模集客施設の立地を制限し、集約型都市構造への転換を推進するため、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。

●特別用途地区の決定状況			(令和 2 年 7 月 27 日現在)	
種 類	面 積 (ha)	建築してはならない建築物	決 定 年 月 日	備 考
特別用途地区 (大規模集客施設 制限地区)	約 1,134ha	劇場、映画館、演劇場若しくは観覧場又は店舗、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、演劇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 10,000 ㎡を超えるもの。	H19. 11. 30	都市計画 用途地域 のうち準 工業地域 の全域

3. 特定用途制限地域

特定用途制限地域は、平成 12 年の都市計画法の改正による線引き制度の選択制の導入と併せ、用途地域が定められていない地域（用途白地地域）の良好な環境形成又は保持を図る観点から、創設されたもので、特定の用途の建築物その他の工作物の立地のみを規制するものです。

高松市では、地域の実情等を踏まえ、用途白地地域全域を幹線沿道型と一般・環境保全型に分け、平成 16 年 5 月 17 日に指定しました。

平成 18 年 3 月 31 日には、平成 18 年 1 月 10 日の旧牟礼町及び旧国分寺町との合併に伴い、名称を改め、新高松市の特定用途制限地域とする変更を行いました。

平成 23 年 12 月 1 日には、用途白地地域の良好な環境の形成又は保持のため、特定用途制限地域の種類及び制限する建築物等の用途の概要などを変更するとともに、新たに用途地域の指定を行うため、香川県農業試験場跡地の特定用途制限地域を廃止しました。

令和 2 年 7 月 27 日には、郊外部における土地利用コントロール方策として、特定用途制限地域の幹線沿道型を幹線沿道Ⅰ型と幹線沿道Ⅱ型に分類し、用途白地地域における店舗等面積の上限を、車線数等に応じて段階的に設定するため、特定用途制限地域を変更しました。

●特定用途制限地域の決定状況			(令和2年7月27日現在)
種類	面積	制限すべき特定の建築物等の用途の概要	備考
特定用途制限地域 (幹線沿道Ⅰ型)	約 476ha	・一定規模(3,000㎡)を超える店舗、事務所等 ・大学、高等専門学校等 ・一定規模(20床)以上の病院 ・一定規模(600㎡)を超える老人福祉センター、児童厚生施設等 ・自動車教習所 ・危険性や環境を悪化させる恐れがある工場、危険物の貯蔵・処理の用に供する施設等 ・一定規模(3,000㎡)を超えるホテル、旅館等及び劇場、映画館、パチンコ屋等 ・風俗施設	
特定用途制限地域 (幹線沿道Ⅱ型)	約 467ha	・一定規模(1,500㎡)を超える店舗等 ・一定規模(3,000㎡)を超える事務所等 ・大学、高等専門学校等 ・一定規模(20床)以上の病院 ・一定規模(600㎡)を超える老人福祉センター、児童厚生施設等 ・自動車教習所 ・危険性や環境を悪化させる恐れがある工場、危険物の貯蔵・処理の用に供する施設等 ・一定規模(3,000㎡)を超えるホテル、旅館等及び劇場、映画館、パチンコ屋等 ・風俗施設	
特定用途制限地域 (一般・環境保全型)	約 13,550ha	・一定規模(500㎡)を超える店舗、事務所等 ・大学、高等専門学校等 ・一定規模(20床)以上の病院 ・一定規模(600㎡)を超える老人福祉センター、児童厚生施設等 ・自動車教習所 ・危険性や環境を悪化させる恐れがある工場、危険物の貯蔵・処理の用に供する施設等 ・ホテル、旅館、劇場、映画館、パチンコ屋等 ・風俗施設	
合計	約 14,493ha		