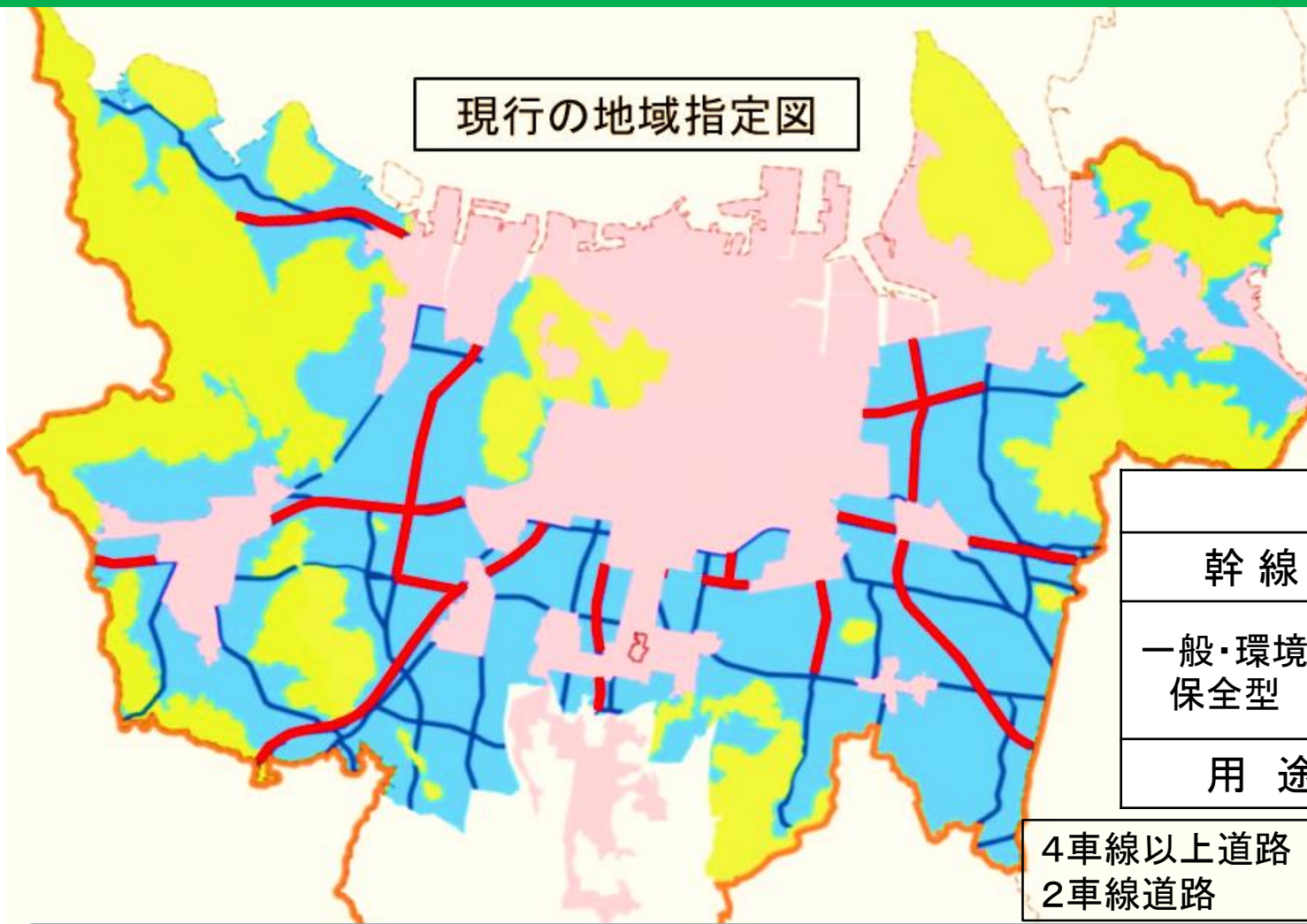


高松広域都市計画特定用途制限地域の変更

現行の特定用途制限地域の指定状況

現行の地域指定図



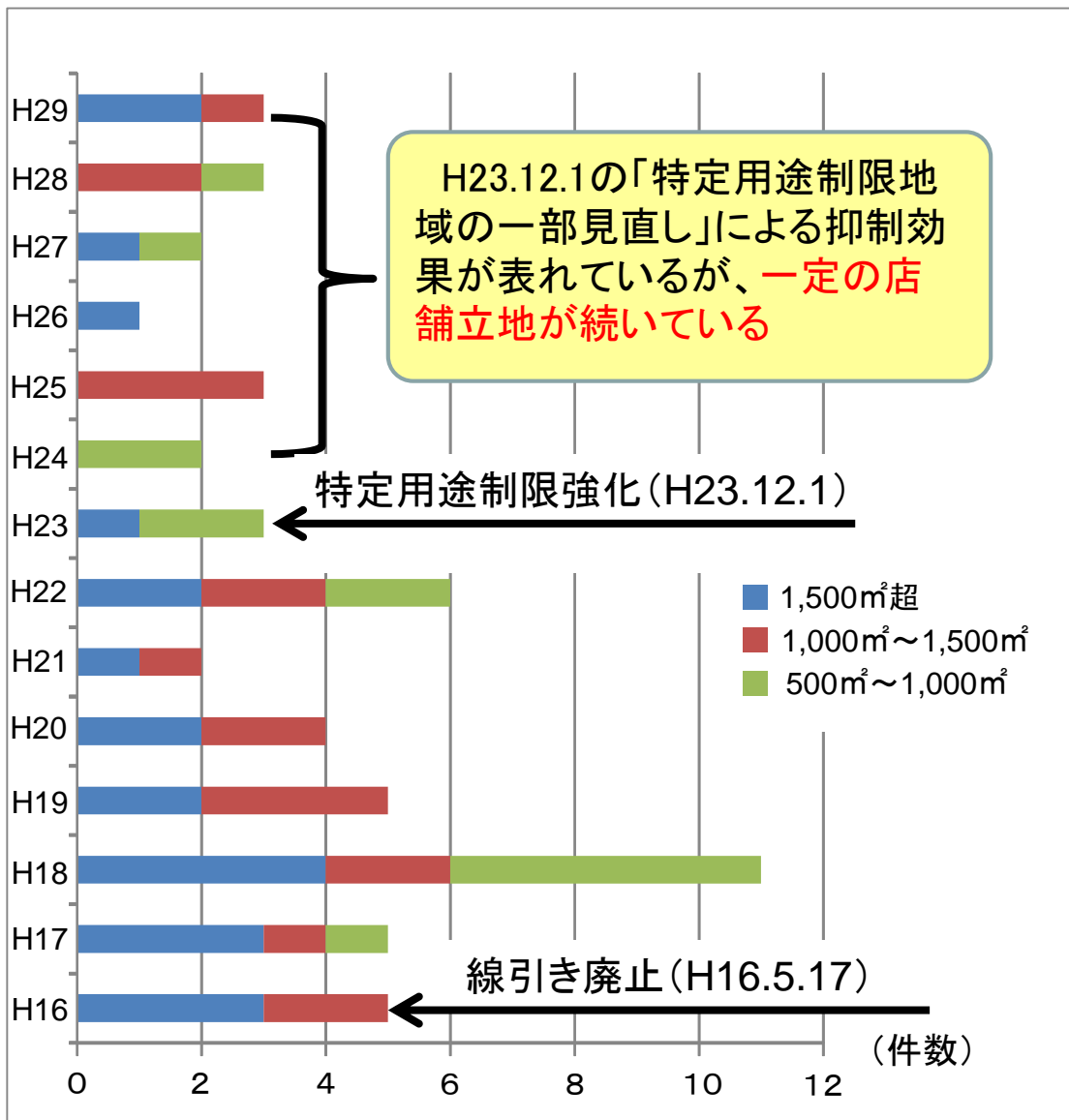
凡 例	
幹線沿道型	
一般・環境 保全型	(平地部)
	(森林部)
用途地域	

4車線以上道路 (指定幅: 50m)
2車線道路 (指定幅: 30m)

- H16.5.17 線引き廃止に合わせ、用途白地地域に、新たな土地利用コントロール制度(特定用途制限地域)を導入
- H23.12.1 特定用途制限地域について一部見直し(⇒現行制度)
 - 主として、一定規模以上の店舗や事務所の立地を制限(幹線沿道型で、10,000㎡まで⇒3,000㎡まで、一般・環境保全型は1,500㎡のままに据置等)

店舗の立地に関する課題

用途地域外における店舗の建築確認状況 (百貨店、マーケット及び日用品販売店舗)



市全域における小売業の中核市比較 (H26商業統計)

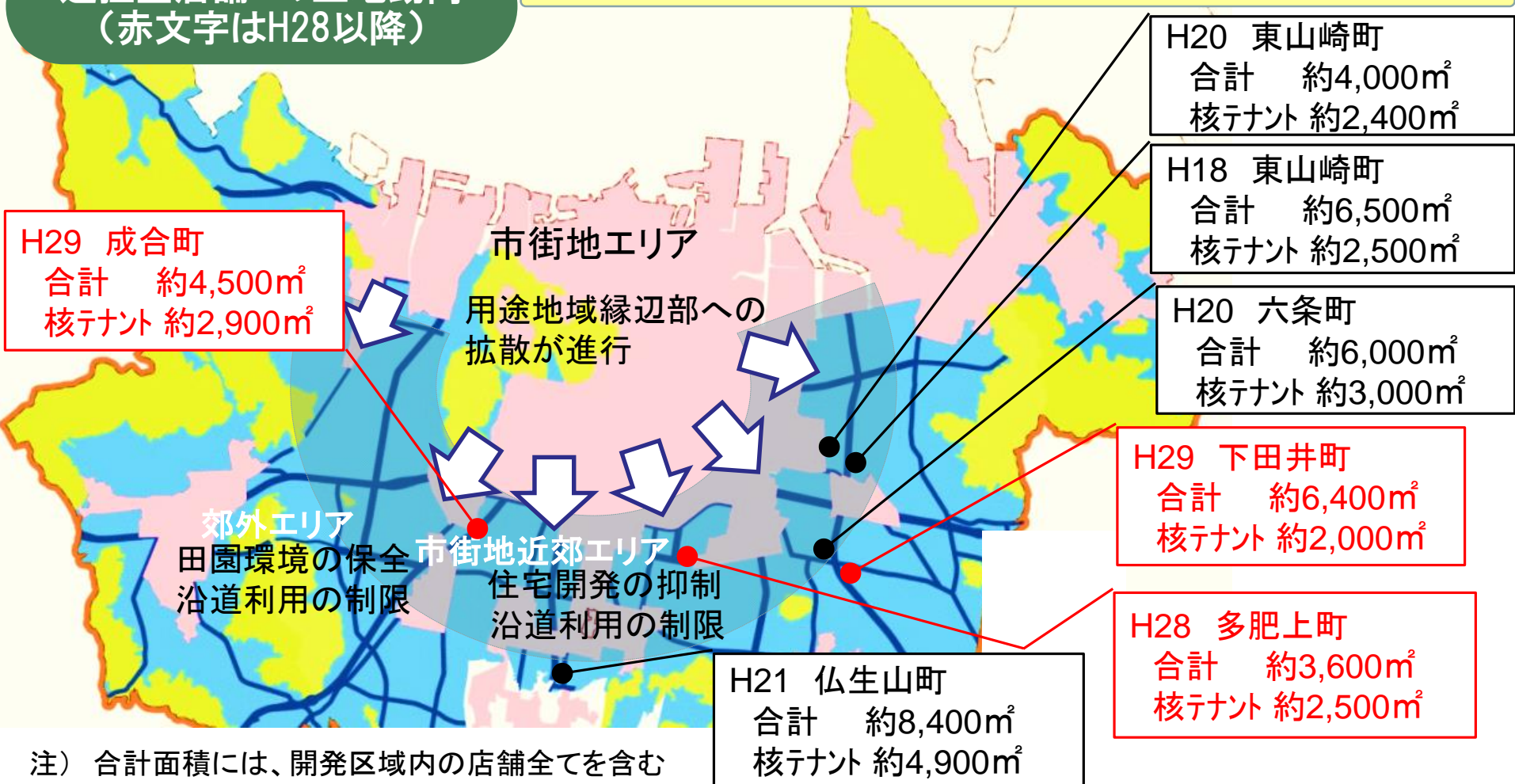
- ▶ 行政区域内人口当たりの売場面積は、全国第3位、平均の1.30倍と、高水準
- ▶ 一方で、店舗面積当たりの販売額は、全国第32位、平均の0.94倍と、低水準

順位	中核市	1,000人当売場面積 (㎡/千人)
1	盛岡市	1,686
2	旭川市	1,446
3	高松市	1,432
4	宇都宮市	1,428
5	函館市	1,365
平均		1,102

順位	中核市	店舗面積当たり販売額 (千円/㎡)
1	佐世保市	1,323
2	豊中市	1,096
3	鹿児島市	1,089
⋮		
32	高松市	848
平均		900

連担型店舗※の立地動向 (赤文字はH28以降)

※ 一体の大規模な敷地を建築物毎に敷地割することで、複数の店舗を立地させるもの



1. 幹線道路沿線には、H23年の大規模小売店舗の立地規制後においても、合計面積6,000m²を超えるような連担型店舗の立地が継続しており、無秩序な市街地の拡散を防止するため、このコントロールを図る必要がある。
2. 特定用途制限地域の店舗面積の規制強化を図ることで、連担型店舗の立地について、一定の抑制効果がある。

幹線沿道型 店舗面積 現行3,000㎡ ⇒ 1,500㎡ とした場合

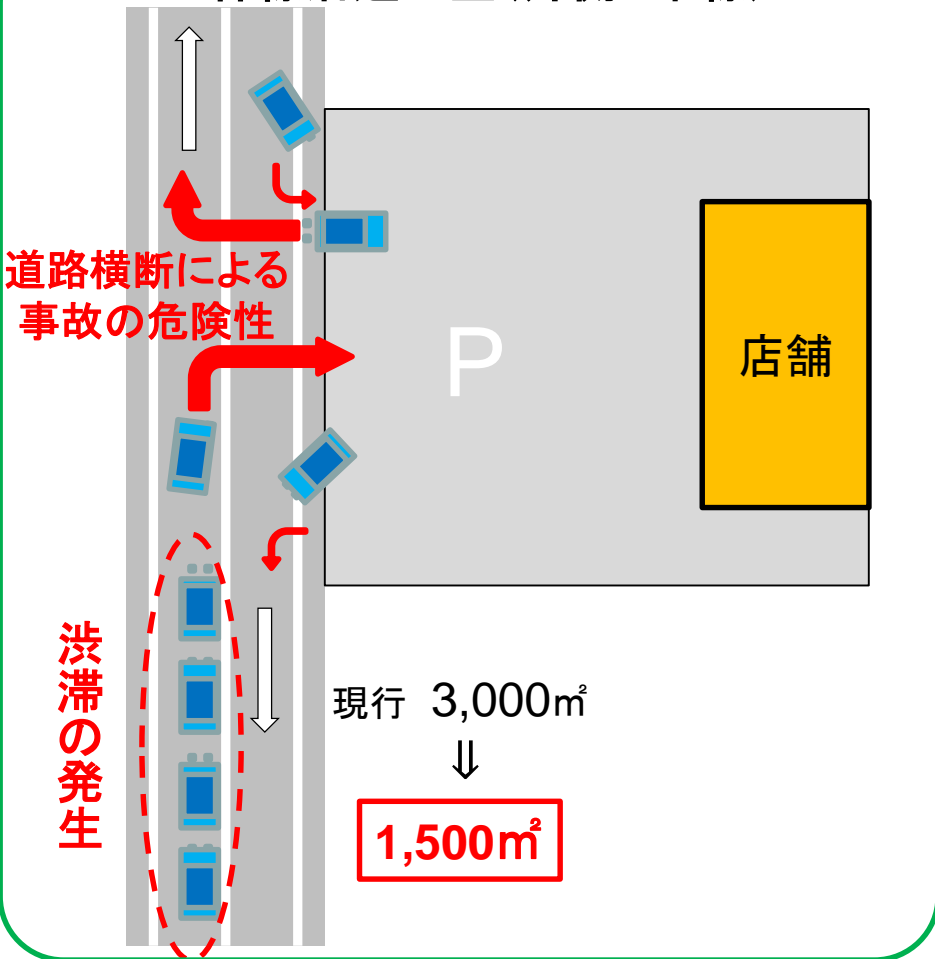
**主要幹線道路沿道に立地する、店舗面積が1,500㎡を超える既存の店舗は、
いわゆる既存不適格となり、同規模での建替え等は大きく制限される。**

【店舗面積3,000㎡未満】 例：スーパーマーケット、自動車用品店、ホームセンター

【店舗面積1,500㎡未満】 例：ドラックストア

1. 既存不適格となる店舗が増加し、将来的には、既存店舗を含め、一定規模の店舗が地域から撤退していくのは避けられない。
2. 大型店舗が立地している主要幹線道路沿道(片側2車線以上)の店舗面積を、現行の3,000㎡に据え置く場合、スーパーマーケット、自動車用品店等は、立地(建替)可能となり、商業・経済活動に及ぼす影響は限定的となる。

幹線沿道Ⅱ型(片側1車線)



幹線沿道Ⅰ型(片側2車線以上)



1. ホームセンターなどの大型店舗(店舗面積が必要)は、商品等の搬送や車での利用が見込まれ、**一定程度、郊外部の幹線道路沿道での立地を許容する必要がある。**
2. 片側1車線と比べて、**片側2車線以上に接する店舗の場合、敷地側の車線を流入、流出車線に見立てると、周辺交通に及ぼす影響は軽減できる。**

【現状】

- 用途地域外において、いわゆる連担型店舗を中心に、依然として幹線道路の沿線に大規模店舗の立地が継続

無秩序な市街地の拡散を防止し、立地適正化計画で定めるところとしている都市機能誘導区域に、商業施設等の都市機能を緩やか、かつ、段階的に誘導するため、特に連担型店舗の立地についてコントロールを図る必要がある。

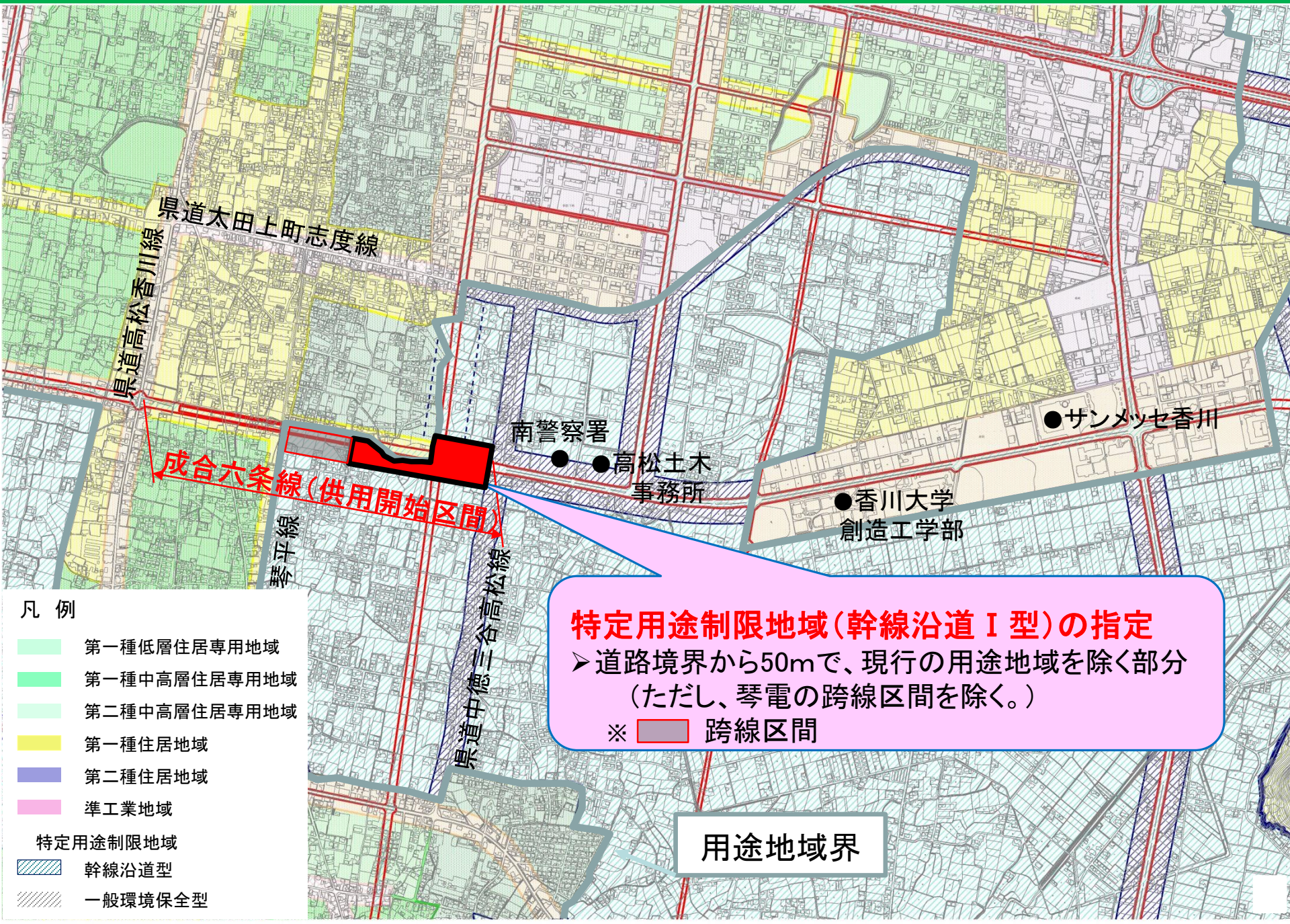
【見直し案について】

- 市民の日常生活に悪影響を及ぼすことがないよう配慮の上、特定用途制限地域に関し、店舗を対象として、次のように許容範囲を改める。
 - 幹線沿道Ⅰ型(片側2車線以上) 現行 3,000㎡ ⇒ 変更なし
 - 幹線沿道Ⅱ型(片側1車線) 現行 3,000㎡ ⇒ 1,500㎡まで
 - 一般・環境保全型 現行 1,500㎡ ⇒ 500㎡まで

【施行時期等】

- 令和2年7月27日施行予定(開発許可基準の見直しと同一日)

【特定用途制限の見直し②】 供用開始された「成合六条線」沿道の土地利用

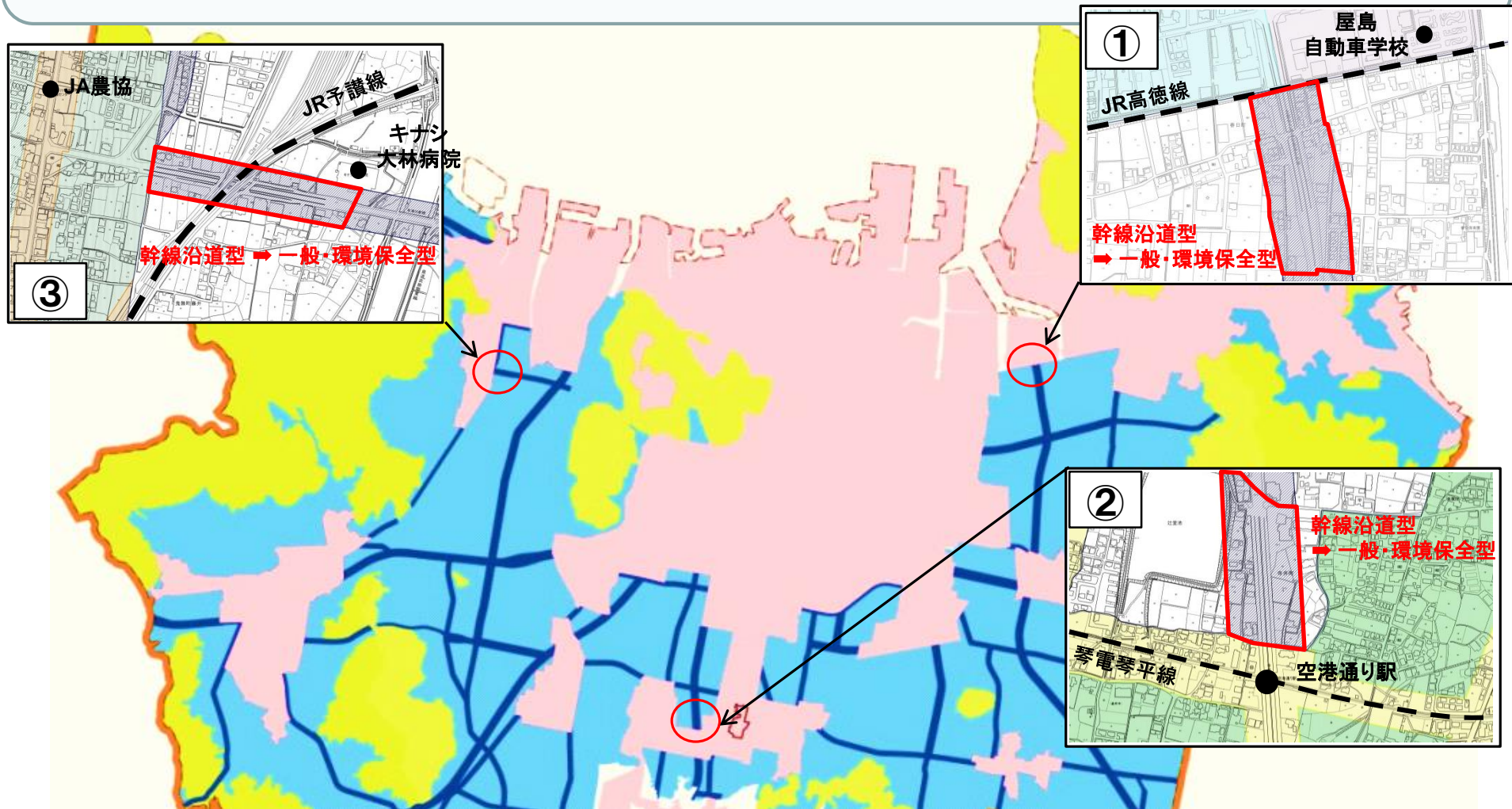


【特定用途制限の見直し③】 高架部、掘割部の幹線沿道型の廃止

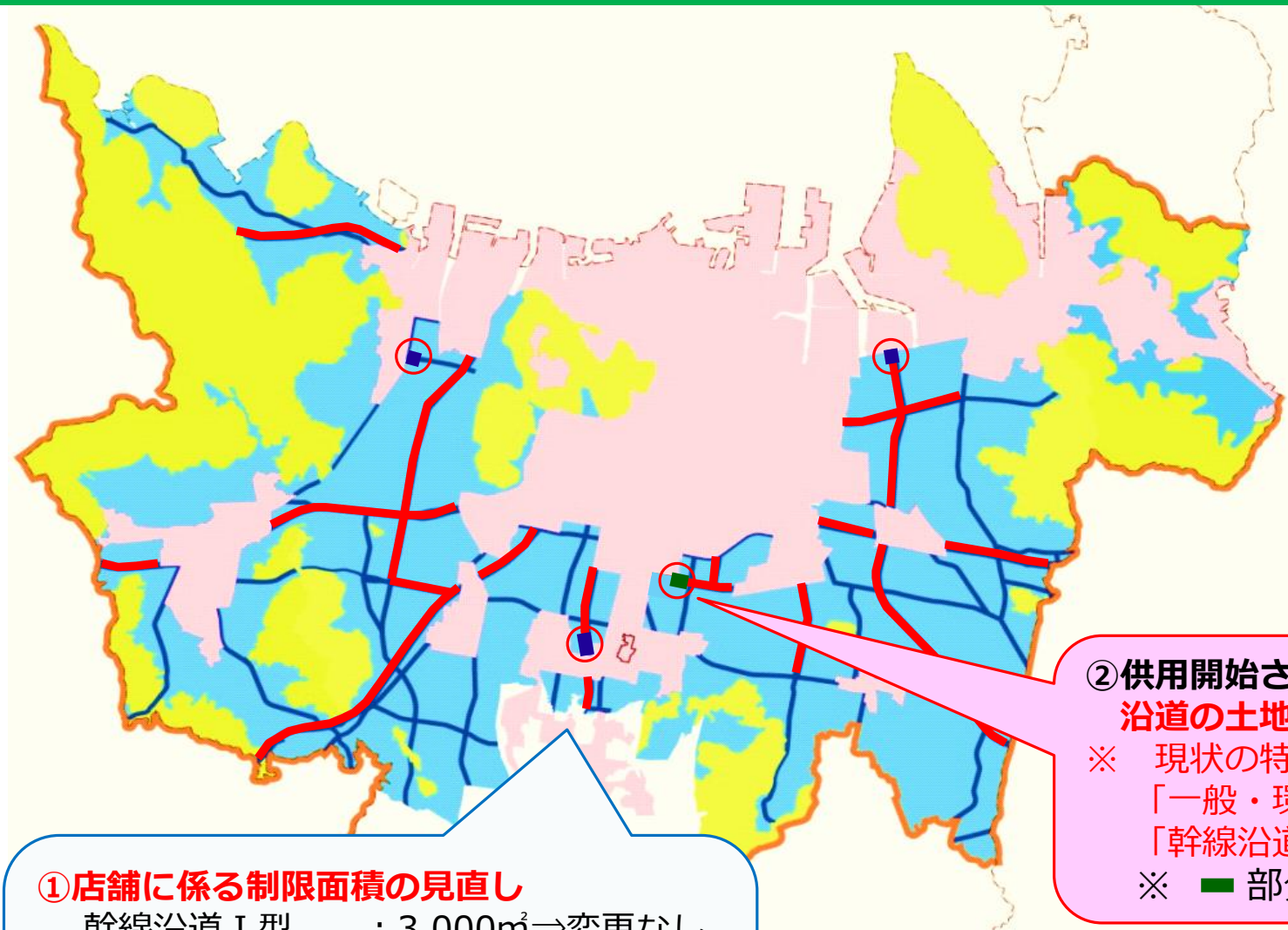
新たに幹線沿道型への追加を検討する「成合六条線の琴電琴平線高架部」については、側道W=5.0m区間に大型商業店舗等が立地すると、交通処理に支障がある。

このため、既指定の類似3か所について、幹線沿道型を廃止（一般・環境保全型とする）し、整合を確保する。

- ① 屋島東山崎線のJR高德線アンダー一部（春日町）
- ② 国道193号の琴電琴平線高架部（寺井町）
- ③ 木太鬼無線のJR予讃線アンダー一部（鬼無町藤井）



【特定用途制限地域における規制内容の見直し】 ※令和2年7月27日施行




①店舗に係る制限面積の見直し





- 幹線沿道Ⅰ型 : 3,000㎡⇒変更なし
- 幹線沿道Ⅱ型 : 3,000㎡→1,500㎡
- 一般・環境保全型 : 1,500㎡→500㎡

③高架・掘割部の幹線沿道型の廃止

※  部分

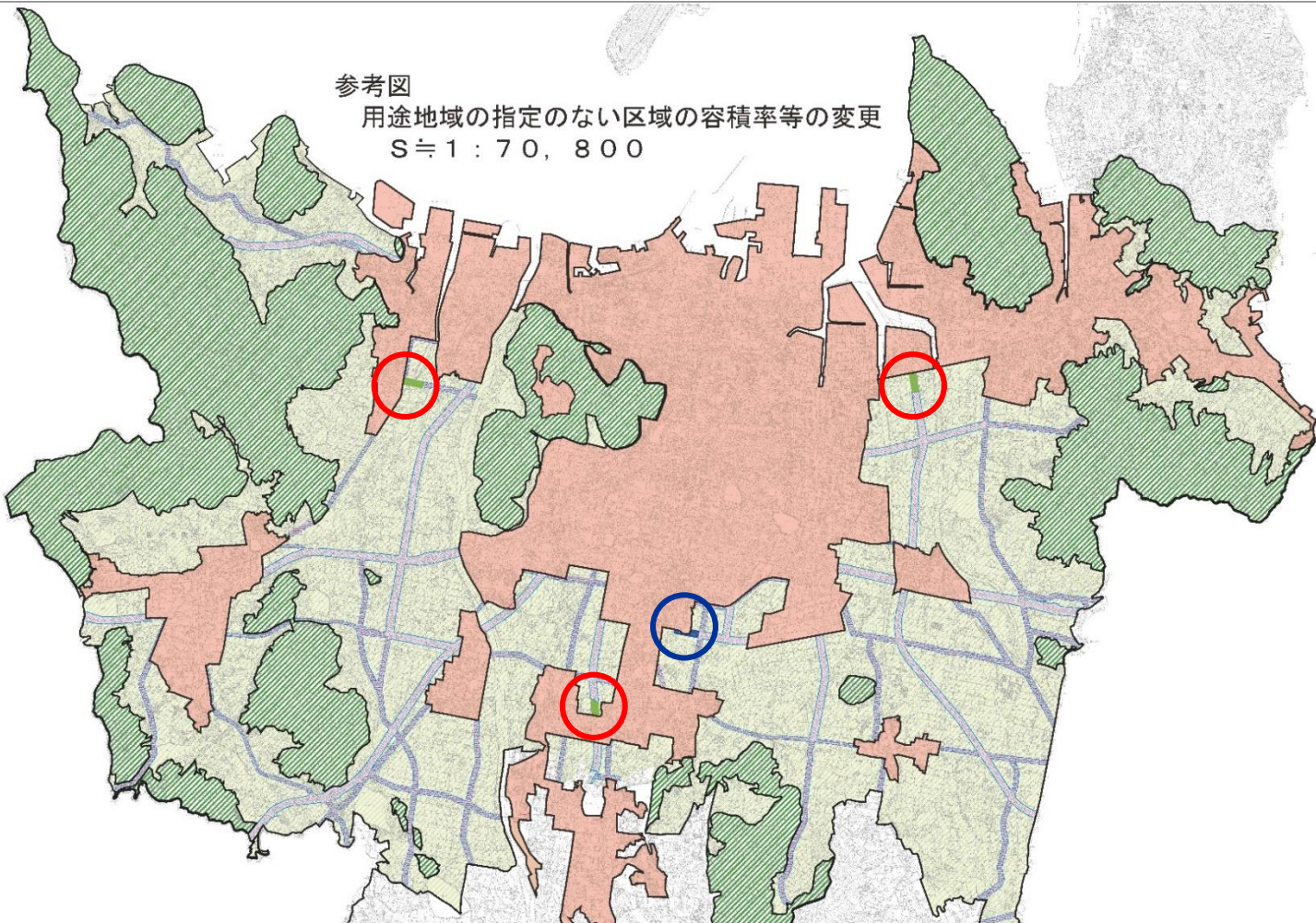
②供用開始された成合六条線沿道の土地利用

- ※ 現状の特定用途制限地域「一般・環境保全型」を、「幹線沿道Ⅰ型」に指定
- ※  部分

幹線沿道Ⅰ型（4車線道路）		（指定幅50m）
幹線沿道Ⅱ型（2車線道路）		（指定幅30m）
一般・環境保全型		
平地部		
山地部		

用途地域の指定のない区域の容積率等の変更

参考図
用途地域の指定のない区域の容積率等の変更
S≒1:70, 800



凡 例

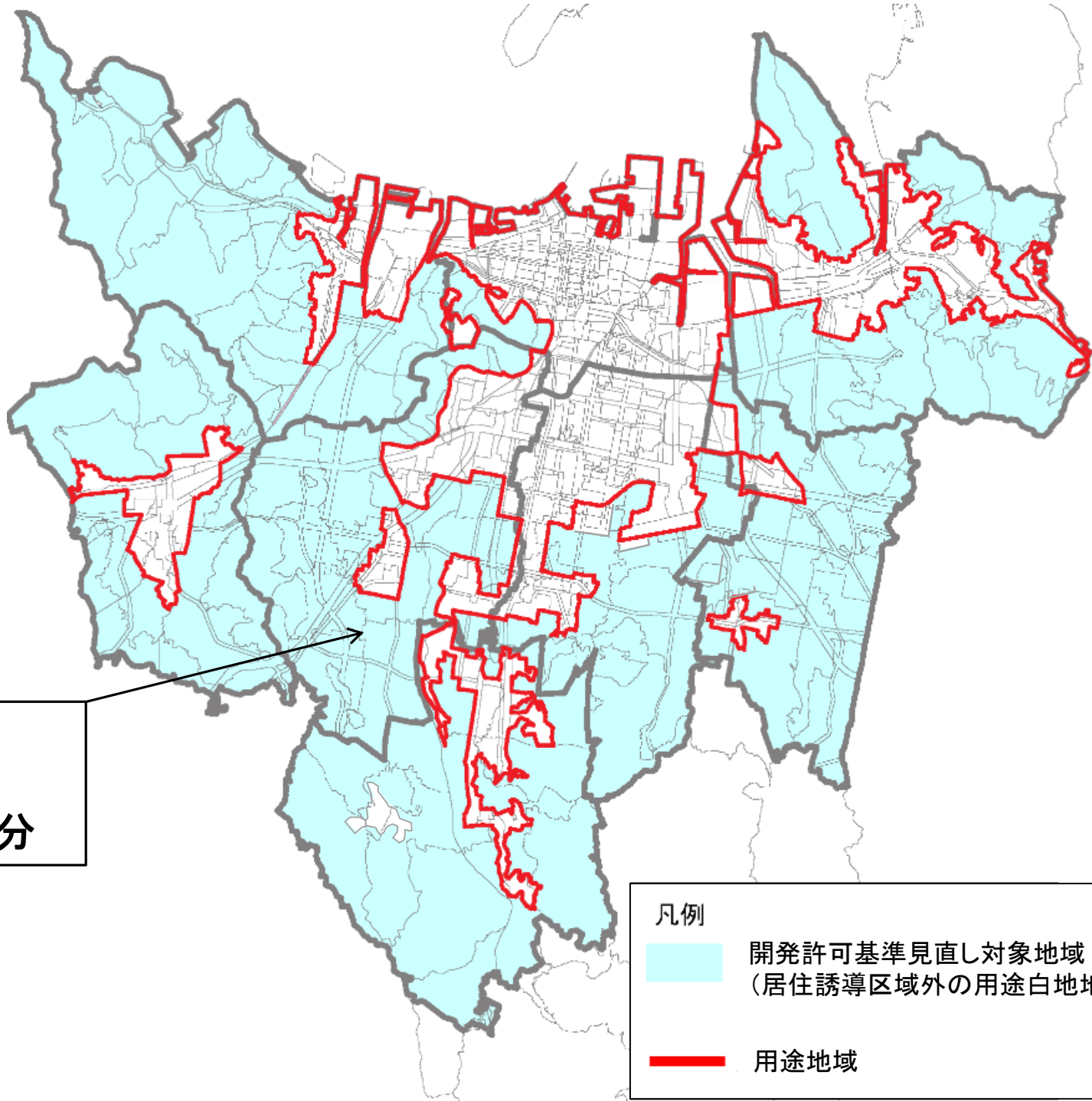
表示	変更後				変更前			
	種類	建蔽率 (%)	容積率 (%)	建築物の 高さの限度 (m)	種類	建蔽率 (%)	容積率 (%)	建築物の 高さの限度 (m)
	特定用途制限地域(幹線沿道Ⅰ型)	60%	200%	12m	特定用途制限地域(幹線沿道型)	60%	200%	12m
	特定用途制限地域(幹線沿道Ⅰ型)	60%	200%	12m	特定用途制限地域(一般・環境保全型)	60%	100%	10m
	特定用途制限地域(幹線沿道Ⅱ型)	60%	200%	12m	特定用途制限地域(幹線沿道型)	60%	200%	12m
	特定用途制限地域(一般・環境保全型)	60%	100%	10m	特定用途制限地域(一般・環境保全型)	60%	100%	10m
	特定用途制限地域(一般・環境保全型)	60%	100%	10m	特定用途制限地域(幹線沿道型)	60%	200%	12m
	特定用途制限地域(一般・環境保全型)	50%	80%	10m	特定用途制限地域(一般・環境保全型)	50%	80%	10m
	用途地域							

高松市開発指導技術基準及び
開発指導要綱の見直しについて

開発行為の急激な進展等による、交通安全性の低下や洪水被害の発生等、地域の住環境への影響を緩和し、安全で良質な住環境を維持するため、用途白地地域のうち、立地適正化計画に定める居住誘導区域外において、開発行為に係る取り扱いを一部見直すものです。

見直しのポイント



- ◎ 対象区域： 用途白地地域のうち、居住誘導区域以外の区域
⇒都市機能を維持しつつ、自然と調和した、良好な住環境の保全を目指す区域
- ◎ 対象となる開発行為： 住宅地等開発
⇒自己の居住用住宅を除く宅地分譲、分譲住宅、共同住宅、長屋建住宅に係る開発行為
- ◎ 交通安全性の確保： 脆弱な道路網への発生交通量の抑制
⇒発生が予想される交通量に見合った機能を有する道路への接続
- ◎ 連担する開発行為の見直し： 全体規模に応じた公共施設整備
⇒開発行為の規模に見合った公共施設（公園、防火水槽、調整池）の確保による、安全で良質な住環境の整備



★対象区域

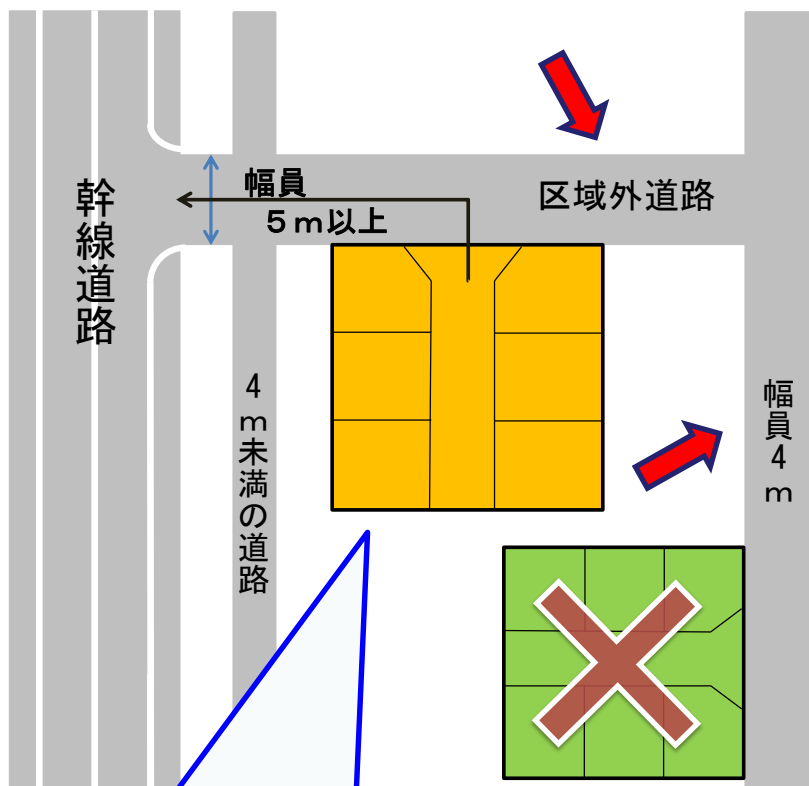
図の水色部分

凡例

-  開発許可基準見直し対象地域
(居住誘導区域外の用途白地地域)
-  用途地域

区域外道路

◎区域外道路： 開発区域に接する道路
幹線道路まで、同一以上の幅員が必要。

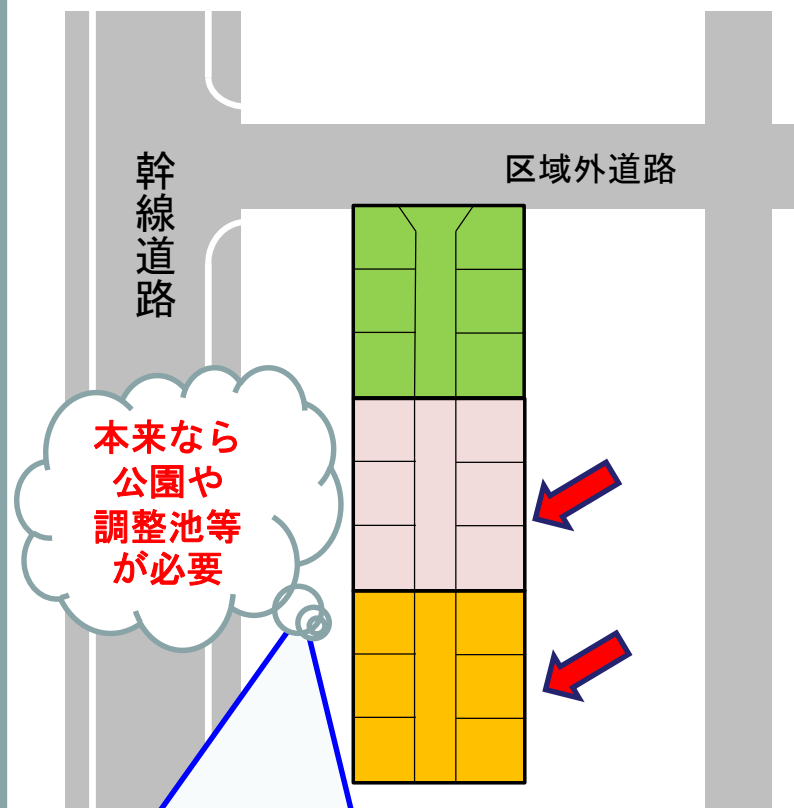


- ・居住誘導区域外の用途白地地域
- ・開発面積1.0ha未満の住宅地等開発

区域外道路幅員：5.0m以上

一体開発とみなす期間

◎全体では、大規模開発相当規模でも、
一定期間を開け、段階的に開発すると
別の開発行為とみなされる。



- ・居住誘導区域外の用途白地地域
- ・開発面積1.0ha未満の住宅地等開発

一体開発とみなす期間：5年間

見直しの内容

《開発指導技術基準》

《開発指導要綱》

		区域外道路 (開発面積1.0ha未満)	一体開発として 取り扱う期間
用途地域		幅員4.0m以上 (現行基準から変更なし)	完了公告後1年間 (現行基準から変更なし)
用途 白地地域	居住誘導 区域内	幅員4.0m以上 (現行基準から変更なし)	完了公告後1年間 (現行基準から変更なし)
	居住誘導 区域外	【改正前】幅員4.0m以上 ↓ <u>【改正後】幅員5.0m以上</u>	【改正前】完了公告後1年間 ↓ <u>【改正後】完了公告後5年間</u>

【施行時期】令和2年7月27日施行