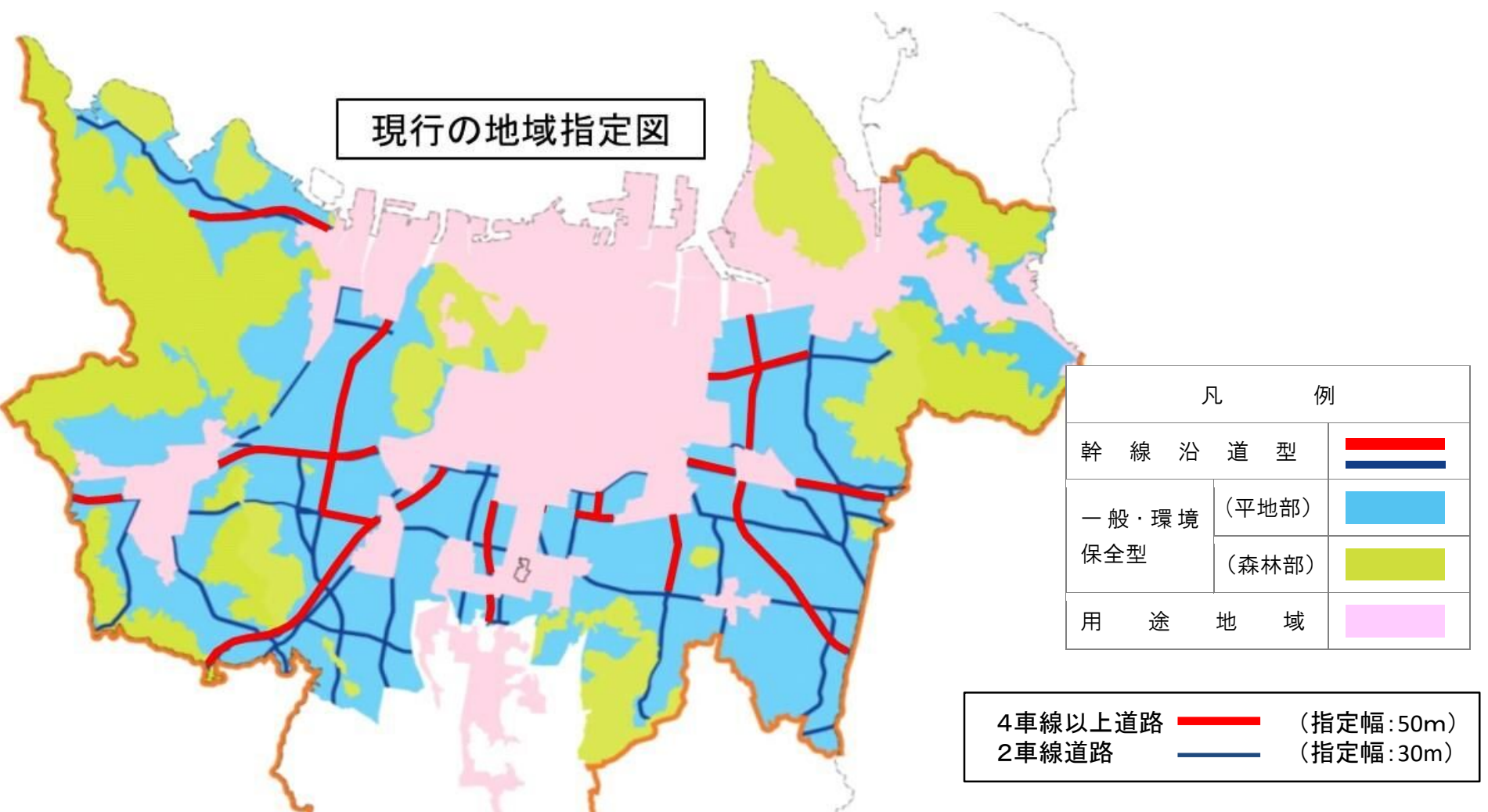


高松広域都市計画 特定用途制限地域の 変更について

令和元年11月5日
高松市 都市計画課

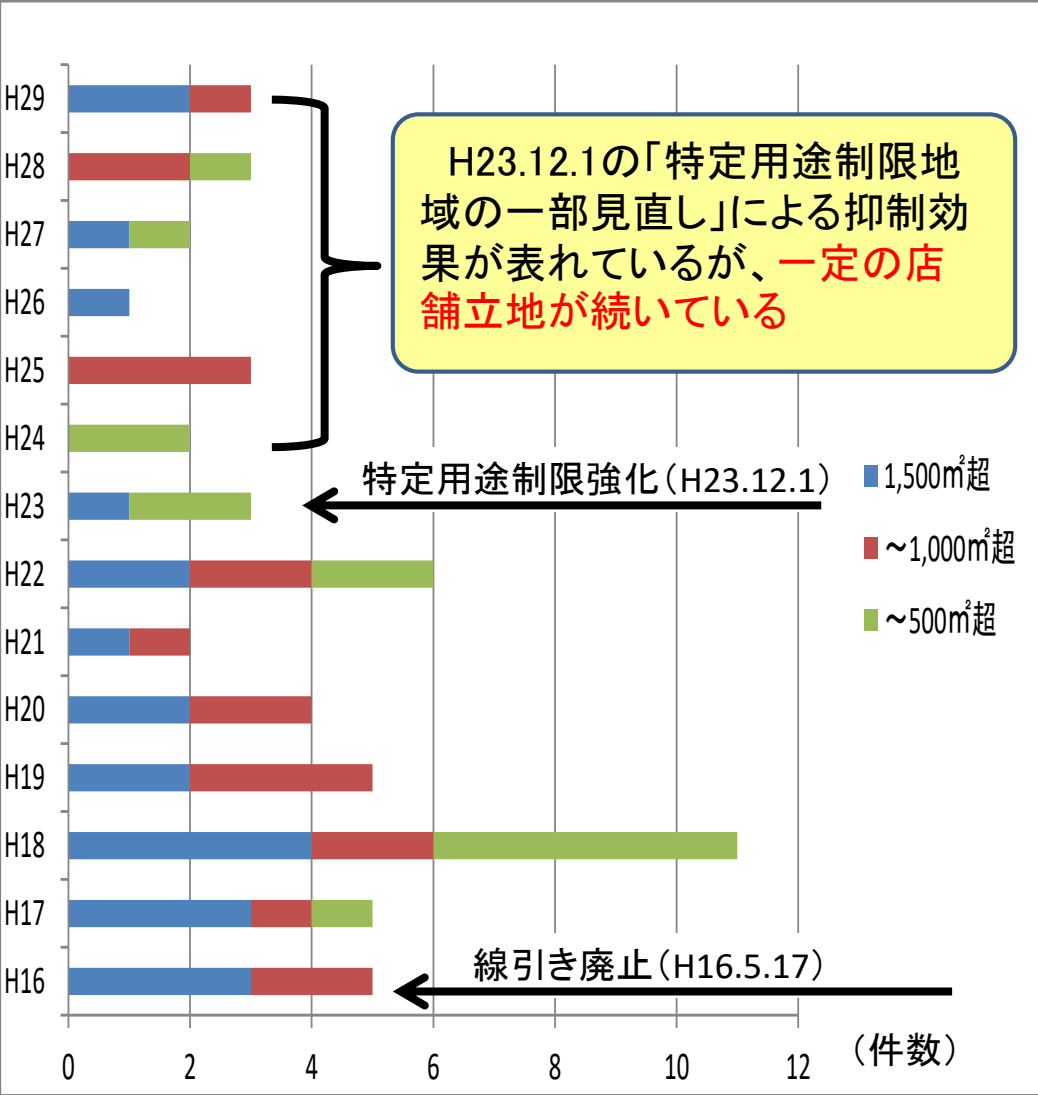
現行の特定用途制限地域の指定状況



- 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㎡までに据置等)

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)

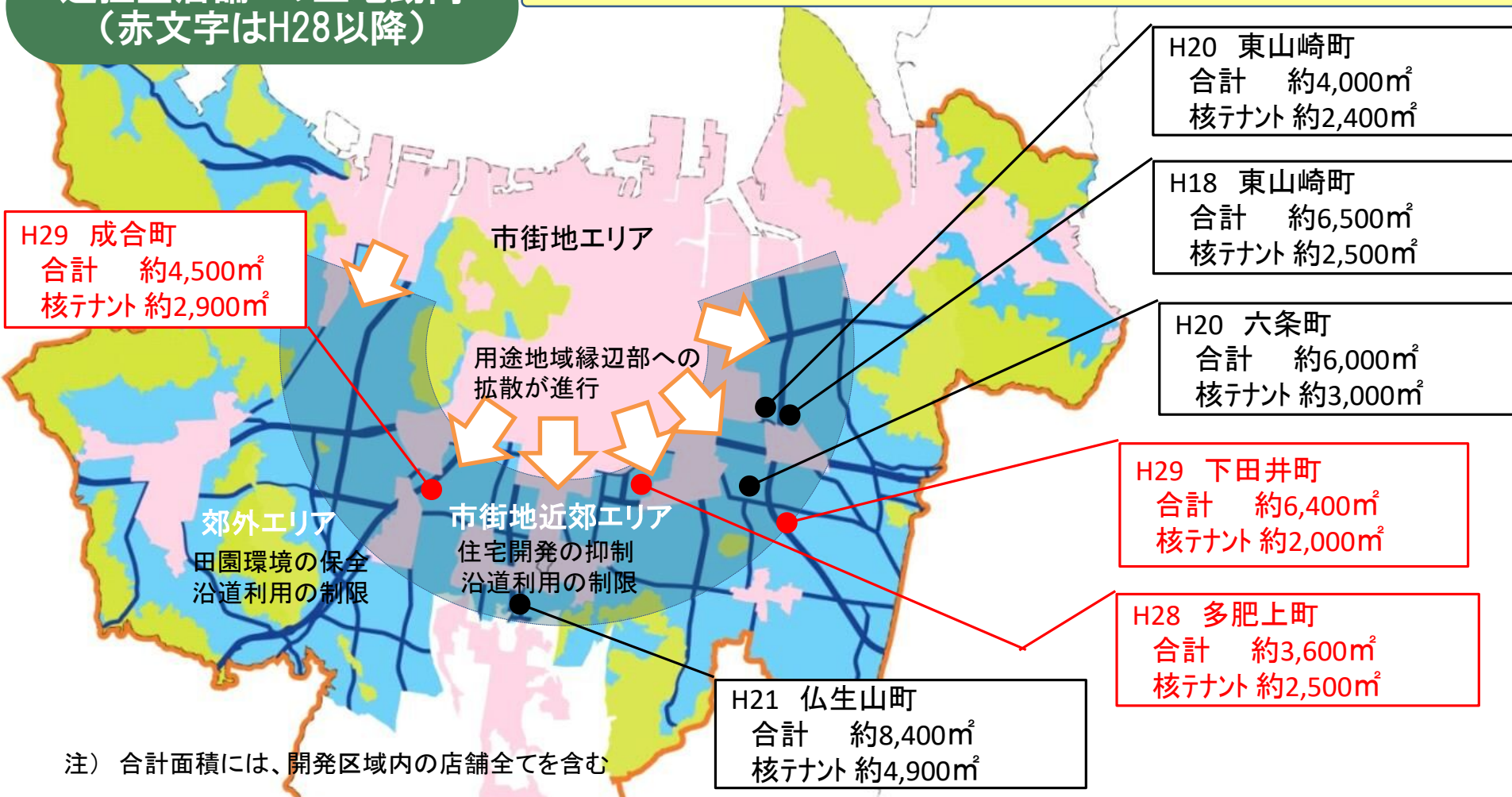
- 行政区域内人口当たりの売場面積は、全国第3位、平均の1.30倍と、高水準
- 一方で、店舗面積当たりの販売額は、全国第32位、平均の0.94倍と、低水準

順位	中核市	1000人当たり 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6,000㎡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 $3,000\text{m}^2 \Rightarrow 1,500\text{m}^2$ とした場合

主要幹線道路沿道に立地する、店舗面積が $1,500\text{m}^2$ 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。

参考：六条町・ハローズ(約 $3,000\text{m}^2$)

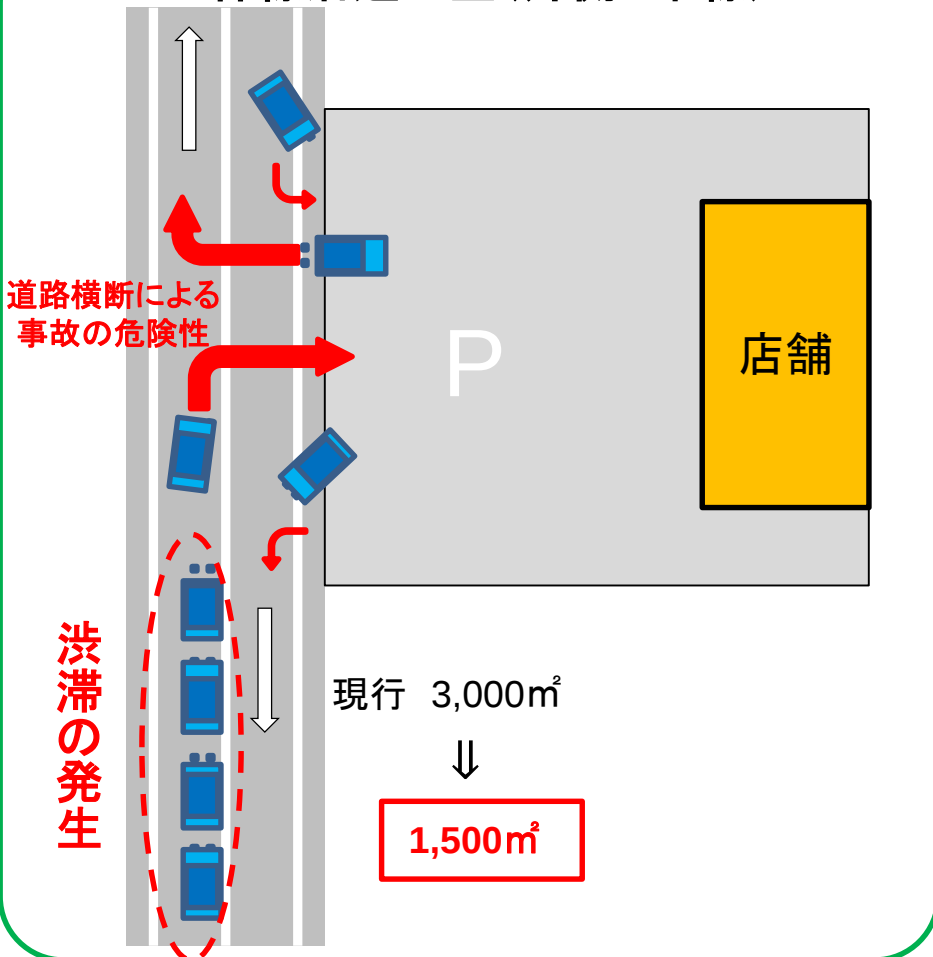


【店舗面積 $3,000\text{m}^2$ 未満】 例：スーパーマーケット、自動車用品店、ホームセンター

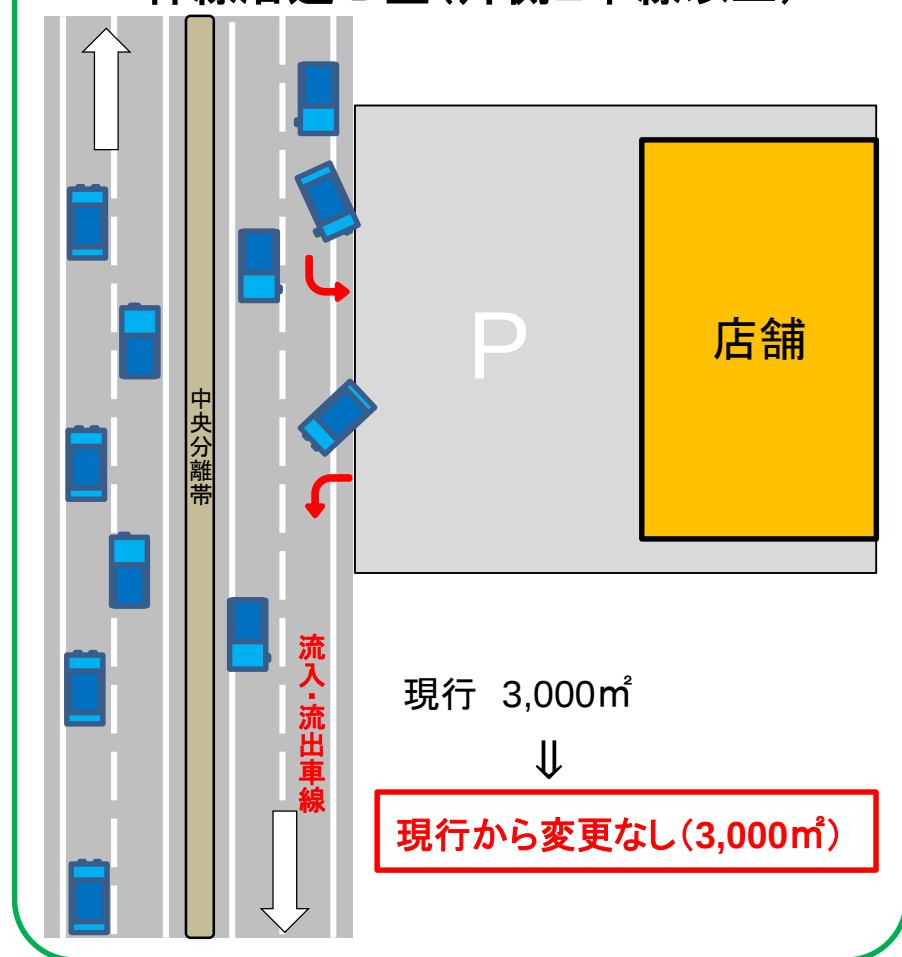
【店舗面積 $1,500\text{m}^2$ 未満】 例：ドラックストア

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 $3,000\text{m}^2$ 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】

- 都市計画決定手続きの後、一定の周知期間を確保する。

特定用途制限地域の見直し (供用路線への追加、高架部・掘削部の幹線沿道型の廃止)

新たに幹線沿道型へ「成合六条線の琴電琴平線高架部」を追加する。

また、高架部、掘削部の側道部に大型商業店舗等が立地すると、交通処理に支障があるため、既指定の3か所について、幹線沿道型を廃止(一般・環境保全型へ変更)する。

追加 ① 成合六条線道路境界から50mで、現行の用途地域を除く部分
(ただし、琴電の跨線区間を除く。)

廃止 ① 屋島東山崎線のJR高德線アンダー部(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予讃線アンダー部(鬼無町藤井)

