

新しい都市計画制度について

都市計画制度が変わります。(平成 23 年 12 月 1 日施行)

本市では、平成 16 年度の線引き制度(市街化区域と市街化調整区域に区域を区分する制度)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、今後の人口減少、少子・超高齢化の進展も相まって、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。

このため、平成 20 年 12 月に策定した「都市計画マスタープラン」に基づき、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「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にしています。

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점에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を目指して、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、平成 23 年 12 月 1 日から施行します。

新しい都市計画制度の概要

1 用途地域の指定

仏生山の県農業試験場跡地の用途白地地域において、新病院を核としたまちづくりが予定されており、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)を指定します。

2 特定用途制限地域の見直し

平成 16 年の線引き廃止に伴い、旧市街化調整区域を中心として特定用途制限地域を指定しましたが、合併に伴い、旧高松市、国分寺町および牟礼町との間で異なる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と建物用途の制限内容を見直します。

見直しの対象は以下の項目となります。

- (1) 店舗・事務所等
集客力の高い大規模な店舗、事務所等の立地を制限します。
- (2) 遊戯施設・風俗施設等
集客力の高い遊戯施設や風俗施設等の立地を制限します。
- (3) 公共・公益施設等
集客力の高い公共・公益施設等の立地を制限します。
- (4) 容積率・建ぺい率・高さ制限
特定用途制限地域内での容積率・建ぺい率・高さ制限の適正化を図ります。

3 開発許可対象規模および最低敷地規模規制の変更

・開発許可対象規模の変更

線引き廃止に伴い、都市計画区域内の開発許可対象面積を 1,000 m²以上と定めていましたが、郊外部の小規模な宅地開発を抑制するとともに、宅地の質的基準を確保していくため、用途白地地域における開発許可対象面積を 700 m²以上に変更します。

・最低敷地規模規制の変更

郊外部の狭小宅地化を防止し、良好な住環境空間を形成するため、線引き廃止に伴い各合併町ごとに定めていた用途白地地域の最低敷地規模面積を、香南町の区域以外について 165 m²に統一します。(香南町の区域は、従来どおり 200 m²)

4 建築基準法第 22 条指定区域の指定

都市計画区域内(防火・準防火地域を除く。)における、屋根および木造等建物の外壁を燃えにくい仕上げとする区域を拡大します。

～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

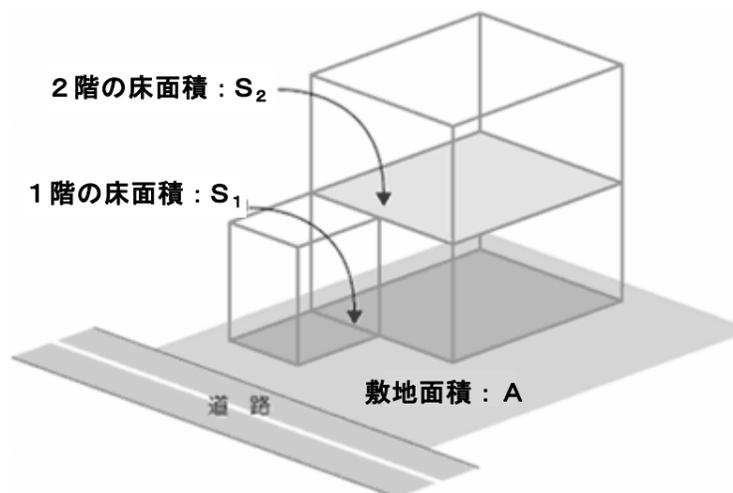
■容積率と建ぺい率

$$\text{容積率 (\%)} = \frac{\text{延床面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

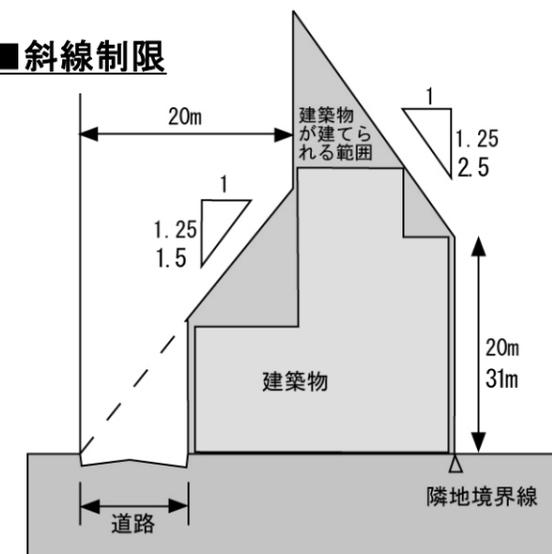
$$= \frac{(S_1 + S_2)}{A} \times 100$$

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

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



■斜線制限



高松市の都市計画制度（平成 23 年 12 月 1 日施行）

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※1				用途白地地域※2（特定用途制限地域）※3				用途白地地域		都市計画区域外
町	名	旧高松市	牟礼町	国分寺町	香川町	旧高松市, 国分寺町				香川町	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。
						幹線沿道型		一般・環境保全型				
						<ul style="list-style-type: none"> ◆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、旅館等および劇場、映画館、パチンコ屋等 ◆風俗施設 		<ul style="list-style-type: none"> ◆一定規模（1,500㎡）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	200%	100%	80%			
建ぺい率	60%	60%	50%	70%								
高さ制限	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	100㎡	165㎡	165㎡	150㎡	165㎡				165㎡	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				屋根及び木造等建物の外壁を燃えにくい仕上げとする				—			
日影規制	用途地域ごとに定められた高さの制限があります。				高さ10mを超えるものが対象				—			

※1 市街地における適正な土地利用を図るため、建築物の用途、容積率、構造等に関し一定の制限を加える地域

※2 都市計画区域内の用途地域を指定していない地域

※3 建築してはならない建築物を定め、土地利用をコントロールする地域

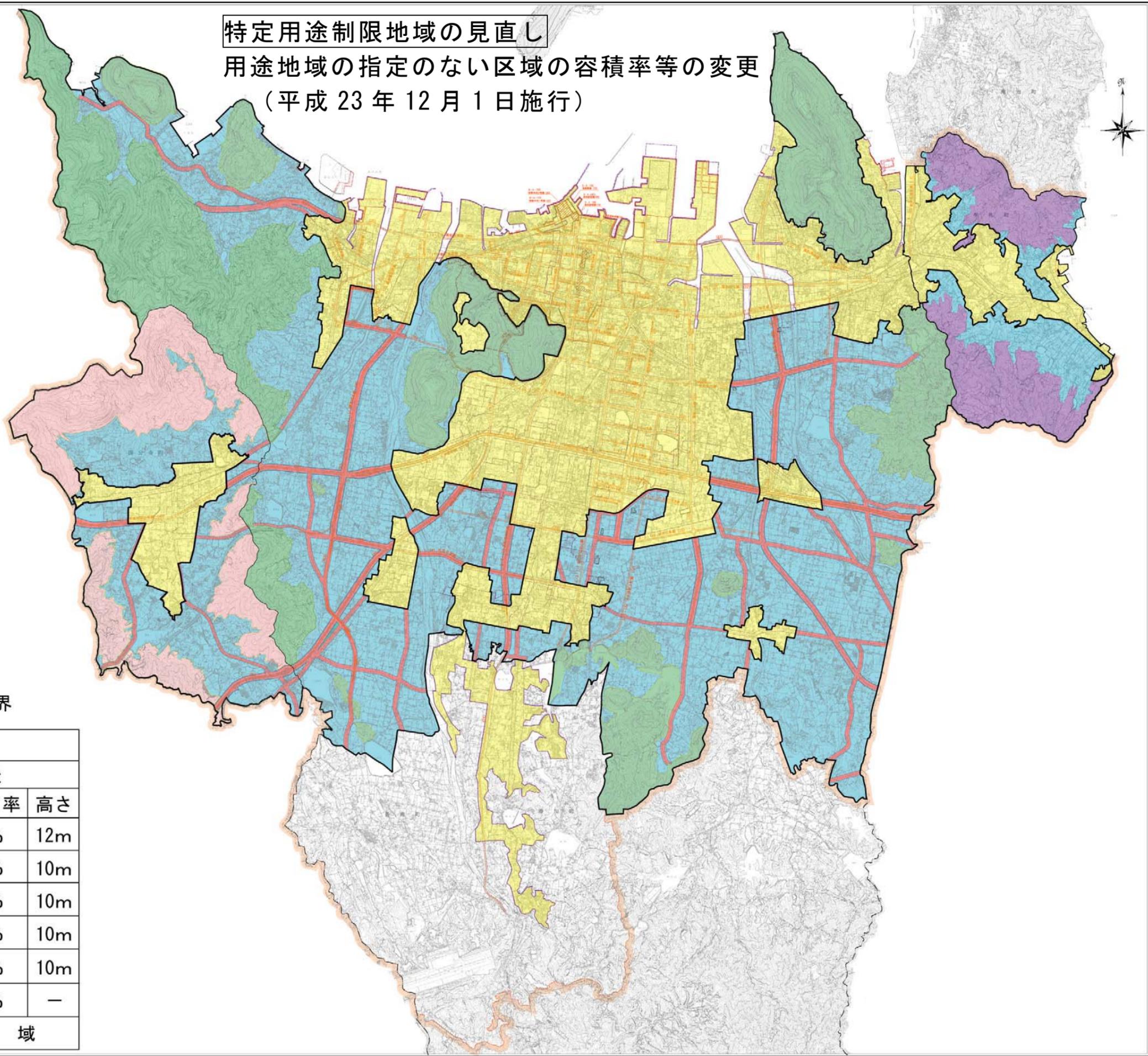
用途地域・用途白地地域		用途白地地域（特定用途制限地域）								用途白地地域		都市計画区域外
用途地域		旧高松市		牟礼町		国分寺町		用途白地地域		香川町	香南町	
形態制限	容積率 建ぺい率 高さ制限	幹線沿道型	一般・環境保全型	一般・環境保全型	幹線沿道型	一般・環境保全型	幹線沿道型	一般・環境保全型	香川町			香南町
形態制限	用途地域ごとに定められた容積率、建ぺい率等の個別の制限があります。	200%	100%	80%	100%	80%	200%	100%	80%	200%	—	
		60%	60%	50%	60%	50%	60%	60%	50%	70%	—	
		12m	10m	10m	10m	10m	12m	10m	10m	—	—	
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		∠1.25 / 20m+∠1.25		∠1.5 / 31m+∠2.5		∠1.25 / 20m+∠1.25		∠1.5 / 31m+∠2.5		—

特定用途制限地域の見直し
 用途地域の指定のない区域の容積率等の変更
 (平成 23 年 12 月 1 日施行)

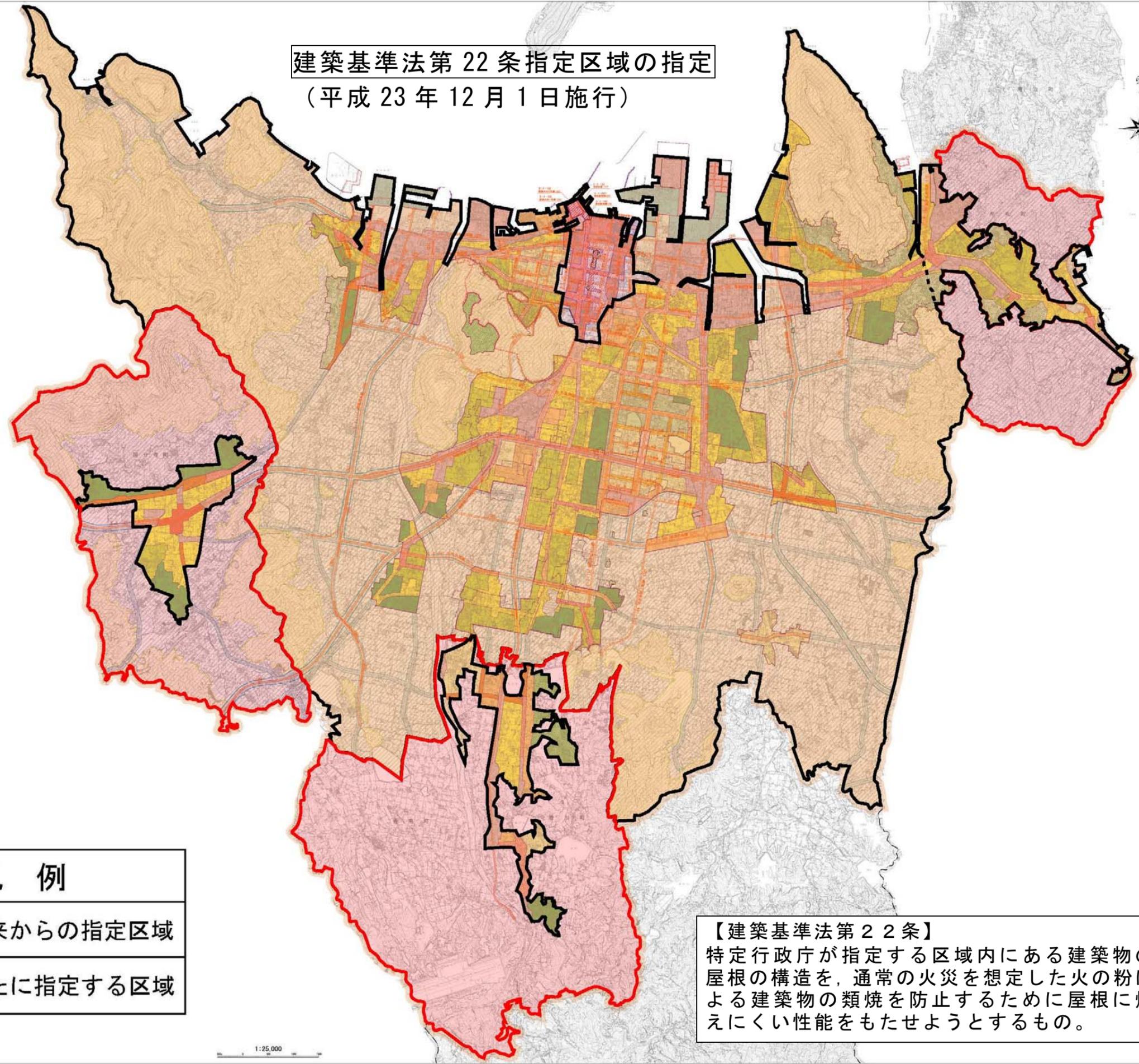
--- : 都市計画区域界

凡 例			
	変更後		
	容積率	建ぺい率	高さ
■	200%	60%	12m
■	100%	60%	10m
■	80%	50%	10m
■	80%	50%	10m
■	80%	50%	10m
□	200%	70%	—
■	用 途 地 域		

この地図は、(国土地院) 平成20年公衆利用の地図を使用して縮小編集をしたものである。



建築基準法第22条指定区域の指定 (平成23年12月1日施行)



凡 例	
	従来からの指定区域
	新たに指定する区域

【建築基準法第22条】
特定行政庁が指定する区域内にある建築物の屋根の構造を、通常の火災を想定した火の粉による建築物の類焼を防止するために屋根に燃えにくい性能をもたせようとするもの。