

都市計画制度の見直しについて

～「多核連携型コンパクト・エコシティ」
の推進に向けて～

都市計画制度の見直し

- 用途地域の見直し 1
- 特定用途制限地域の見直し 2
- 開発許可対象規模および最低敷地規模規制の変更 12
- 22条区域の見直し 13

平成23年12月1日施行

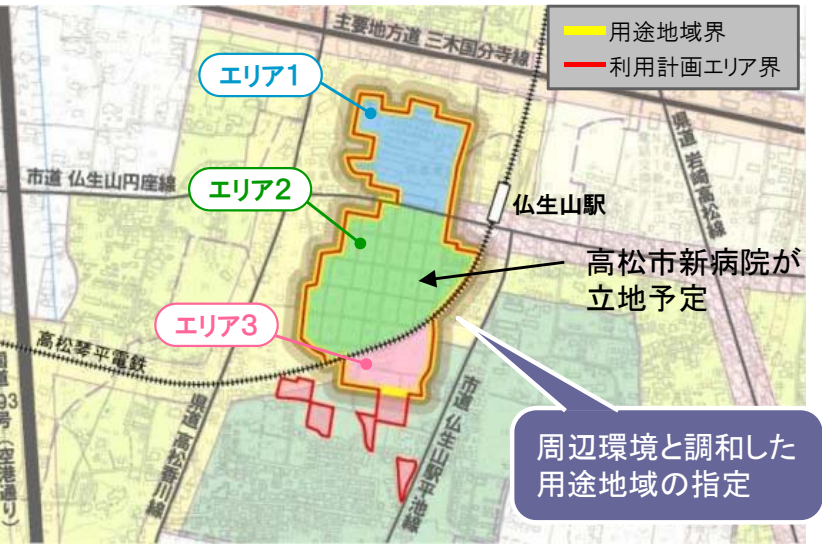
高松市

農業試験場跡地（仏生山町）

用途地域指定の基本的考え方

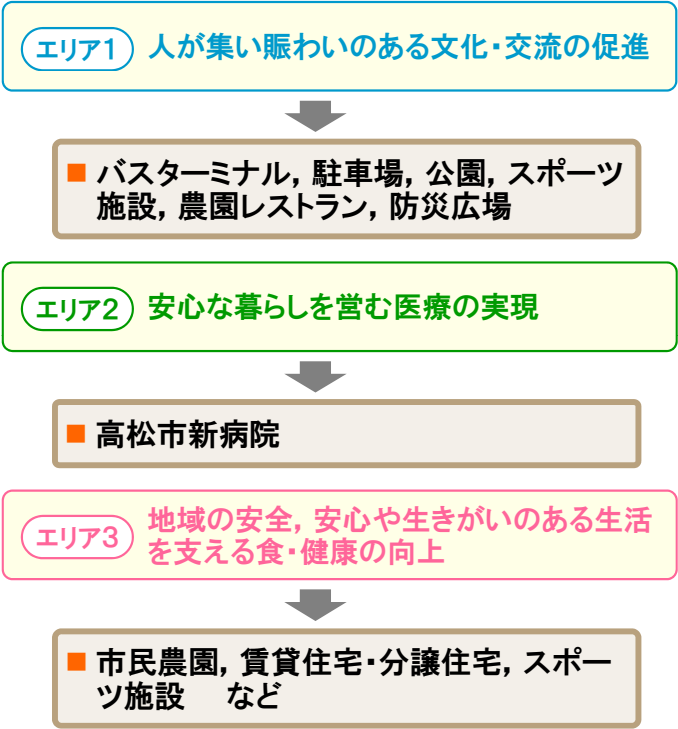
□ 周辺との調和を考慮するとともに、新病院を核とし、農業試験場跡地利用構想でイメージしている施設の立地を許容できる用途地域を指定する。

❖ 地域の現況



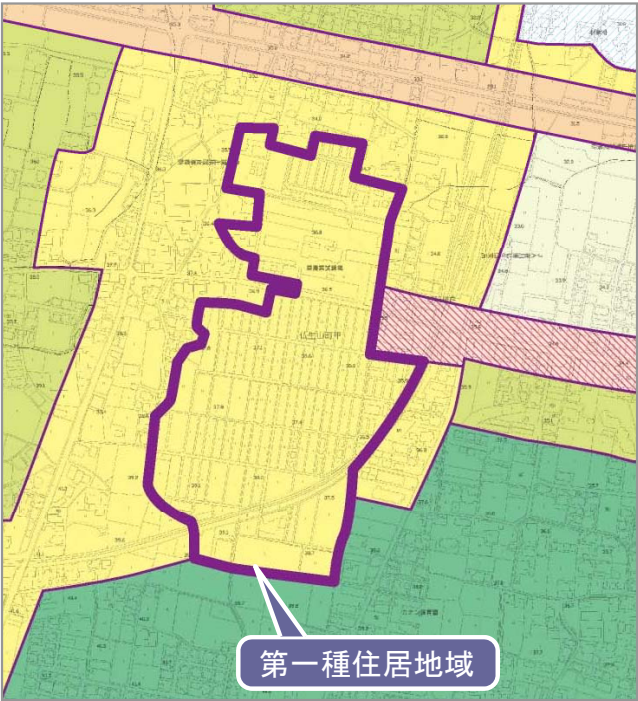
※香川県農業試験場跡地を活用したまちづくり検討委員会協議資料より抜粋

❖ 農業試験場跡地利用構想



用途地域指定

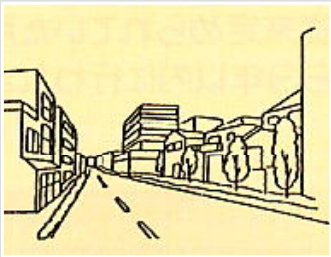
周辺環境(全て住居系用途)と調和しつつ、新病院を含め一定規模の店舗等を許容する**第一種住居地域**を指定する。



	用途		面積
	建ぺい率	容積率	
第一種住居地域	60%	200%	約11.8ha

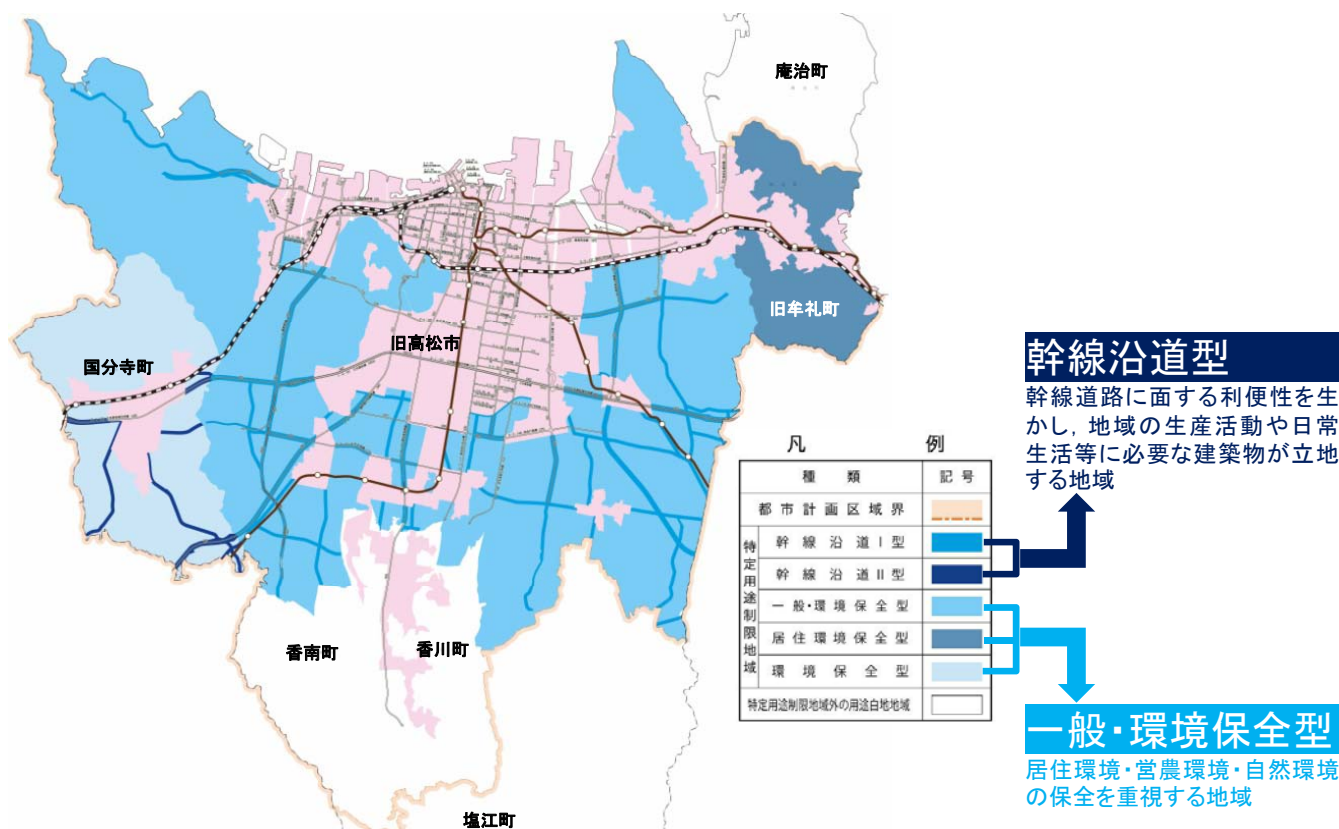
第一種住居地域

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



特定用途制限地域の見直し

特定用途制限地域の規制内容見直しの考え方



幹線沿道型 ⇒ 第一種住居地域相当の規制を導入

- ・店舗等集客施設は第一種住居地域の規制と同等の建築物用途を制限
- ・公共・公益施設は第一種低層住居専用地域と同等の建築物用途を制限
- ・工場・倉庫等は旧高松市の規制と同等の建築物用途を制限

一般・環境保全型 ⇒ 第一種低層住居専用地域相当の規制を導入

- ・店舗等集客施設は旧高松市の規制と同等の建築物用途を制限
- ・公共・公益施設は第一種低層住居専用地域と同等の建築物用途を制限
- ・工場・倉庫等は旧高松市の規制と同等の建築物用途を制限

変更される建築物用途の制限 赤字は新たに追加する規制

旧市町 建築物用途	旧高松市	牟礼町	国分寺町	香川町 香南町
住居系	変更なし			—
① 店舗等	幹線沿道型: 床面積 <u>3,000㎡超</u>	変更なし	幹線沿道型: 床面積 <u>3,000㎡超</u>	—
② 事務所等				—
③ 遊戯施設 風俗施設等	幹線沿道型: <u>3,000㎡以下のホテル・ボー リング場等以外全てを規制</u>	変更なし	幹線沿道型: <u>3,000㎡以下のホテ ル・ボーリング場等以外全てを規 制</u>	—
④ 公共・公益施設 病院・学校等	<u>大学・高等専門学校等, 病院(20床以上), 老人福祉センター(600㎡超)・児童 厚生施設等(600㎡超), 自動車教習所などを規制</u>			—
工場・倉庫等	規制の統一			—

規制内容の見直し (制度の統一によるものは除く。)

見直し前の規制内容

見直し後の規制内容

幹線
沿道型
一般・環境
保全型

幹線
沿道型
一般・環境
保全型

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。

備考

新たに追加予定の規制内容

住居系

住宅, 共同住宅, 寄宿舍, 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	○	○	○	○	○	○	○	非住宅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	○	○	▲	▲	○	○	▲	▲2階以下
店舗等	店舗等の床面積が150㎡を超え, 500㎡以下のもの	○	○	▲	▲	○	○	▲	
店舗等	店舗等の床面積が500㎡を超え, 1,500㎡以下のもの	○	○	▲	▲	○	○	▲	
店舗等	店舗等の床面積が1,500㎡を超え, 3,000㎡以下のもの	○	○	×	×	○	○	×	
店舗等	店舗等の床面積が3,000㎡を超え, 10,000㎡以下のもの	○	○	×	×	×	×	×	
店舗等	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	

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	事務所等の床面積が150㎡を超え, 500㎡以下のもの	○	○	▲	▲	○	○	▲	
事務所等	事務所等の床面積が500㎡を超え, 1,500㎡以下のもの	○	○	▲	▲	○	○	▲	
事務所等	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	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	○	○	×	×	×	×	×	

遊戯施設・風俗施設等	ホテル, 旅館	○	○	×	×	×	×	×	▲3,000㎡以下
遊戯施設・風俗施設等	ボーリング場, スケート場, 水泳場, ゴルフ練習場, バッティング練習場等	○	○	×	×	×	×	×	▲3,000㎡以下
遊戯施設・風俗施設等	カラオケボックス等	○	○	×	×	×	×	×	
遊戯施設・風俗施設等	麻雀屋, パチンコ屋, 射的場, 馬券・車券発売所等	○	○	×	×	×	×	×	
遊戯施設・風俗施設等	劇場, 映画館, 演芸場, 観覧場	▲	○	×	×	×	×	×	▲客席200㎡未満

公共・公益施設 病院 学校等	キャバレー, ダンスホール等, 個室付浴場等	×	▲	×	×	×	×	×	▲個室付浴場等を除く
公共・公益施設 病院 学校等	幼稚園, 小学校, 中学校, 高等学校	○	○	○	○	○	○	○	
公共・公益施設 病院 学校等	大学, 高等専門学校, 専修学校等	○	○	○	○	○	○	○	
公共・公益施設 病院 学校等	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	
公共・公益施設 病院 学校等	巡査派出所, 一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	
公共・公益施設 病院 学校等	神社, 寺院, 教会等	○	○	○	○	○	○	○	
公共・公益施設 病院 学校等	病院	○	○	○	○	○	○	○	
公共・公益施設 病院 学校等	公衆浴場, 診療所, 保育所等	○	○	○	○	○	○	○	
公共・公益施設 病院 学校等	老人ホーム, 身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	
公共・公益施設 病院 学校等	老人福祉センター, 児童厚生施設等	○	○	○	○	○	○	○	

自動車教習所	○	○	△	×	○	×	×	×	▲600㎡以下
単独車庫(付属車庫を除く)	○	○	△	▲	○	○	△	△	▲3,000㎡以下 ▲1,500㎡以下 2階以下 ▲300㎡以下 2階以下 ▲1,500㎡以下 2階以下
建築物付属自動車庫 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	○	○	③	②	○	○	③	③	①600㎡以下1階以下 ②3,000㎡以下 2階以下 ③2階以下

※一団地の敷地内について別に制限あり

工場・倉庫等	倉庫業倉庫	○	○	△	×	○	○	△	▲1,500㎡以下 2階以下
工場・倉庫等	畜舎(15㎡を超えるもの)	○	○	△	○	○	○	△	▲1,500㎡以下 2階以下
工場・倉庫等	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	○	○	▲	▲	○	○	▲	原動機の制限あり ▲2階以下
工場・倉庫等	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	○	○	▲	×	○	○	▲	
工場・倉庫等	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	○	○	▲	×	○	○	▲	▲2階以下 原動機・作業内容の制限あり
工場・倉庫等	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	○	×	×	×	×	×	
工場・倉庫等	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させる恐れがある工場	×	×	×	×	×	×	×	
自動車修理工場	○	○	▲	②	○	○	▲	▲	原動機の制限あり ▲2階以下 作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ③300㎡以下
火薬, 石油類, ガスなどの 危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設	○	○	△	△	○	△	△	
火薬, 石油類, ガスなどの 危険物の貯蔵・処理の量	量が少ない施設	×	○	×	×	×	×	×	
火薬, 石油類, ガスなどの 危険物の貯蔵・処理の量	量がやや多い施設	×	○	×	×	×	×	×	
火薬, 石油類, ガスなどの 危険物の貯蔵・処理の量	量が多い施設	×	×	×	×	×	×	×	▲1,500㎡以下 2階以下

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

※本表は「建築基準法別表第二」および「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」の概要であり, 全ての制限について掲載したものではない。

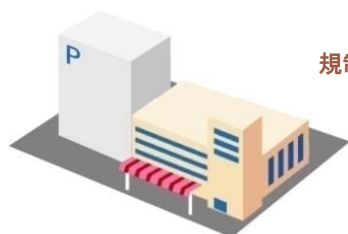
建物用途規制指定

①店舗等の建築物の制限

現在の規制状況

制限される店舗等の床面積

	特定用途制限地域		用途白地地域
	幹線沿道型	一般・環境保全型	
旧高松市	10,000㎡超	1,500㎡超	
国分寺町	10,000㎡超	10,000㎡超	
牟礼町		1,500㎡超	
香川町			10,000㎡超
香南町			10,000㎡超



規制前の店舗(イメージ)

大規模な店舗等

規制強化

幹線沿道型
⇒第一種住居地域
相当の規制を導入

一般・環境保全型
⇒第一種低層住居
専用地域相当の
規制を導入

規制
方針

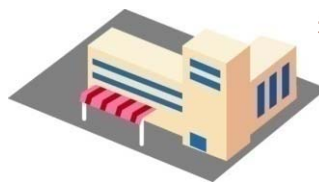
集客性の高い大規模な
店舗を規制する。

- 幹線沿道型と、一般・環境保全型に分けて規制する規模を設定

規制後

制限される店舗等の床面積(延べ床面積)

	特定用途制限地域		用途白地地域
	幹線沿道型	一般・環境保全型	
旧高松市	3,000㎡超	1,500㎡超	
国分寺町	3,000㎡超	1,500㎡超	
牟礼町		1,500㎡超	
香川町			10,000㎡超
香南町			10,000㎡超



変更となる規制内容

規制後の店舗(イメージ)

比較的規模の
小さい店舗等

②事務所等の建築物の制限

現在の規制状況

制限される店舗等の床面積

	特定用途制限地域		用途白地地域
	幹線沿道型	一般・環境保全型	
旧高松市	—	1,500㎡超	
国分寺町	—	—	
牟礼町		1,500㎡超	
香川町			—
香南町			—



規制前の店舗(イメージ)

大規模な事務所等

規制強化

幹線沿道型
⇒第一種住居地域
相当の規制を導入

一般・環境保全型
⇒第一種低層住居
専用地域相当の
規制を導入

規制
方針

人や車の出入りが多い
大規模な事務所を規制
する。

- 幹線沿道型と、一般・環境保全型に分けて規制する規模を設定

規制後

制限される店舗等の床面積(延べ床面積)

	特定用途制限地域		用途白地地域
	幹線沿道型	一般・環境保全型	
旧高松市	3,000㎡超	1,500㎡超	
国分寺町	3,000㎡超	1,500㎡超	
牟礼町		1,500㎡超	
香川町			—
香南町			—



変更となる規制内容

規制後の店舗(イメージ)

比較的規模の小さい
事務所等

③遊戯施設・風俗施設等の建築物の制限

現在の規制状況

制限される建築物用途

	特定用途制限地域		用途白地 地域
	幹線沿道型	一般・環境保全型	
国分寺町	・個室付浴場等	・ホテル、旅館 ・ボーリング場、スケート場、ゴルフ練習場等 ・カラオケボックス等 ・麻雀屋、パチンコ屋、馬券・車券販売所等 ・劇場、映画館、演芸場、観覧場等で客席200㎡を超えるもの ・キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等	
旧高松市	上記に加えて ・劇場、映画館、演芸場、観覧場等で客席200㎡を超えるもの ・キャバレー、ダンスホール等	上記に加えて ・劇場、映画館、演芸場、観覧場等で客席200㎡未満のもの 旧高松市、旧牟礼町では、 ・居住環境に悪影響を及ぼす施設 ・集客性のある施設 を、より厳しく制限している	
牟礼町			
香川町			床面積 10,000㎡を 超えるもの
香南町			

幹線沿道型

⇒第一種住居地域相当の規制を導入

一般・環境保全型

⇒第一種低層住居専用地域相当の規制を導入

規制
方針

幹線沿道型で小規模な遊技施設を一部許容する以外は規制する。

■ 規制が緩い幹線沿道型の規制を強化

規制強化

規制後

制限される店舗等の床面積(延べ床面積)

	特定用途制限地域		用途白地 地域
	幹線沿道型	一般・環境保全型	
国分寺町	・床面積3,000㎡を超える ホテル、旅館 ・床面積3,000㎡を超える ボーリング場、水泳場、ゴルフ練習場等	・ホテル、旅館 ・ボーリング場、水泳場、ゴルフ練習場等 ・カラオケボックス等 ・麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券販売所等 ・劇場、映画館、演芸場、観覧場等 ・キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等	
旧高松市	・カラオケボックス等 ・麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券販売所等 ・劇場、映画館、演芸場、観覧場等 ・キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等		
牟礼町			
香川町			床面積 10,000㎡を 超えるもの
香南町			

変更となる規制内容

④ 公共・公益施設・病院・学校等の制限

現在の規制状況

公共・公益施設、病院、学校等
階数や規模に制限なし

規制強化

全域、第一種低層住居専
用地域相当の規制を適用

規制
方針

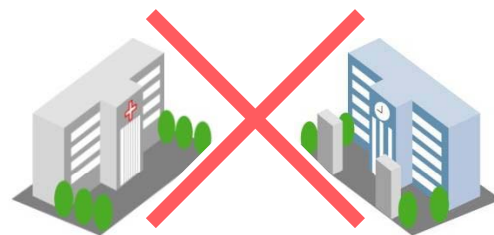
地域にとって公共公益上必要
な施設を除き規制する。

規制後

制限される建築物用途(全域を規制対象)

- ・大学、高等専門学校、専修学校等
- ・病院(20床以上)
- ・老人福祉センター(600㎡超)
- ・児童厚生施設等(600㎡超)
- ・自動車教習所

など



病院・大学等の立地規制

特定用途制限地域内の形態規制の見直し

形態規制とは

今回、見直しを検討する形態規制内容

建ぺい率

容積率

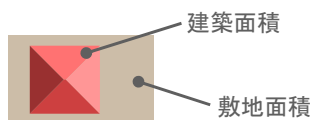
高さ

建ぺい率

敷地面積に対する建築面積(建坪)の割合のこと。

【敷地面積に対する建築面積(建坪)の割合】

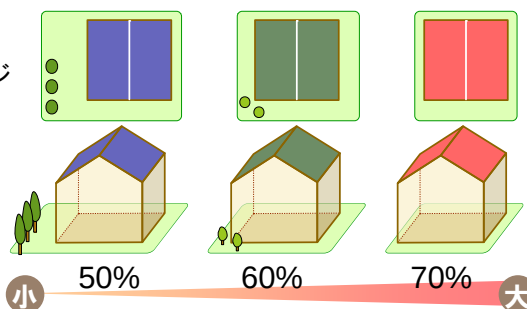
$$\text{建ぺい率} = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100 (\%)$$



左図は建物上部からみたイメージ

◇規制値のイメージ

上部から見たイメージ



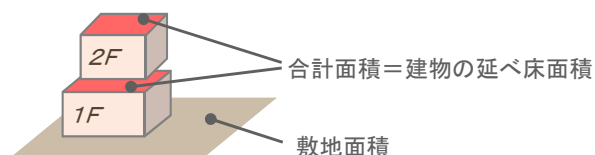
数値が小さいほど、敷地にゆとりがあり、
数値が大きくなるほど、敷地のゆとりが少なくなる。

容積率

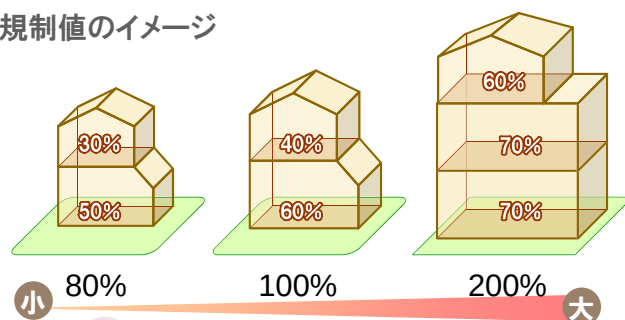
敷地面積に対する建物の延べ床面積の割合のこと。

【敷地面積に対する建物の延べ床面積の合計の割合】

$$\text{容積率} = \frac{\text{建物の延べ床面積}}{\text{敷地面積}} \times 100 (\%)$$



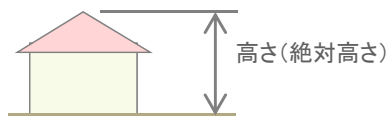
◇規制値のイメージ



数値が小さいほど、建物規模が小さく、
数値が大きくなるほど、建物規模が大きくなる。

高さ

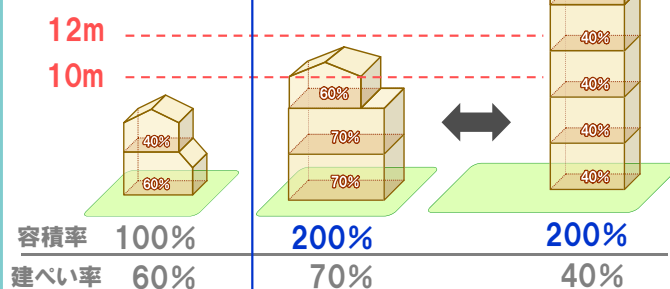
規制の対象となるのは、建物の絶対高さ(建物全て)のこと。



◇規制値のイメージ

絶対高さ制限を設ける事で、2～4階程度に抑えられる

敷地面積が広い場合、同じ容積率であっても、高層建築物が建築可能



建築物の採光・通風等の環境悪化を防止し、
低層の田園景観を保全する。

形態規制指定案(特定用途制限地域全域)

①幹線沿道型

現在の規制状況

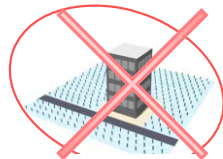
種別	旧市町名	規制
建ぺい率	旧高松市	60 %
	国分寺町	60 %
	香川町※1	70 %
	香南町※1	70 %
容積率	旧高松市	200 %
	国分寺町	200 %
	香川町※1	200 %
	香南町※1	200 %
高さ	旧高松市	—
	国分寺町	—
	香川町※1	—
	香南町※1	—

規制強化

第一種住居地域相当を適用新たに高さ規制(12m)を導入

規制方針

良好な沿道空間・景観を創出するため、新たに高さ規制を導入する。



田園地帯におけるビル等の建築物

規制後

種別	旧市町名	規制案
建ぺい率	旧高松市	60 %
	国分寺町	
	香川町※1	70 %
	香南町※1	70 %
容積率	旧高松市	200 %
	国分寺町	
	香川町※1	
	香南町※1	
高さ	旧高松市	12 m
	国分寺町	
	香川町※1	—
	香南町※1	—

※1: 幹線沿道型の指定を検討している地域

②一般・環境保全型(平地部)

現在の規制状況

種別	旧市町名	規制
建ぺい率	旧高松市	60 %
	国分寺町	60 %
	牟礼町※1	60 %
	香川町※1	70 %
	香南町※1	70 %
容積率	旧高松市	200 %
	国分寺町	200 %
	牟礼町※1	200 %
	香川町※1	200 %
	香南町※1	200 %
高さ	旧高松市	—
	国分寺町	—
	牟礼町※1	—
	香川町※1	—
	香南町※1	—

規制強化

第一種低層住居専用地域相当を適用新たに高さ規制(10m)を導入

規制方針

規模の大きい建築物や中高層の施設の立地を抑制するため、容積率を引き下げるとともに、新たに高さ規制を導入する。



宅地分譲等の開発行為による密集した住宅地



田園地帯におけるビル等の建築物

規制後

種別	旧市町名	規制案
建ぺい率	旧高松市	60 %
	国分寺町	
	牟礼町※1	70 %
	香川町※1	
	香南町※1	
容積率	旧高松市	100 %
	国分寺町	
	牟礼町※1	200 %
	香川町※1	
	香南町※1	
高さ	旧高松市	10 m
	国分寺町	
	牟礼町※1	—
	香川町※1	
	香南町※1	

※1: 一般・環境保全型(平地部)の指定を検討している地域

③一般・環境保全型（森林部）

現在の規制状況

種別	旧市町名	規制
建ぺい率	旧高松市	60 %
	国分寺町	60 %
	牟礼町※1	60 %
	香川町※1	70 %
	香南町※1	70 %
容積率	旧高松市	100 %
	国分寺町	100 %
	牟礼町※1	200 %
	香川町※1	200 %
	香南町※1	200 %
高さ	旧高松市	10m
	国分寺町	—
	牟礼町※1	—
	香川町※1	—
	香南町※1	—

規制強化

第一種低層住居専用地域相当を適用

規制方針

自然環境の保全を重視し、建ぺい率、容積率を引き下げ、高さ規制を導入する。

規制後

種別	旧市町名	規制案
建ぺい率	旧高松市	50 %
	国分寺町	
	牟礼町※1	70 %
	香川町※1	
	香南町※1	
容積率	旧高松市	80 %
	国分寺町	
	牟礼町※1	200 %
	香川町※1	
	香南町※1	
高さ	旧高松市	10 m
	国分寺町	
	牟礼町※1	—
	香川町※1	
	香南町※1	

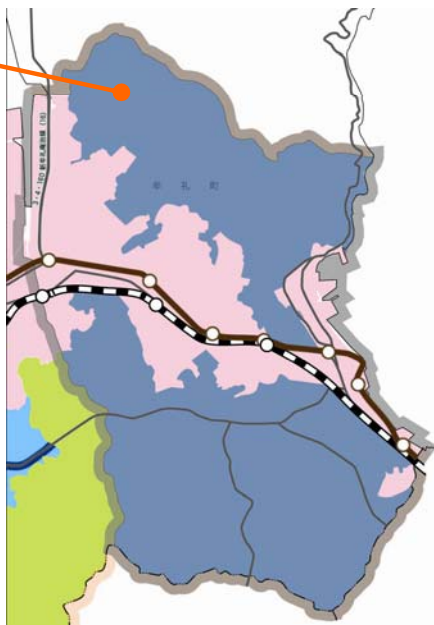
※1：一般・環境保全型（森林部）の指定を検討している地域

特定用途制限地域指定の考え方（牟礼町）

現在のエリア指定状況

・牟礼町

森林部・平地部が分類されていない



凡	例
幹線沿道型	
環境保全型（森林）	
環境保全型（平地）	
用途地域	
居住環境保全型	

エリア指定

国土利用計画法，土地利用基本計画における森林地域・自然公園地域を森林部，それ以外を平地部とする。

特定用途制限地域指定の考え方

・牟礼町

- 一般・環境保全型（森林部）：
森林地域，自然公園地域を指定対象
- 一般・環境保全型（平地部）：
森林部以外を指定対象

森林地域とは・・・

- 森林の土地として利用すべき土地があり，林業の振興又は森林の有する諸機能の維持増進を図る必要がある地域

自然公園地域とは・・・

- 優れた自然の風景地で，その保護および利用の増進を図る必要がある地域

建築物用途規制(総括)

●店舗・事務所等

幹線沿道型

住環境の保全を図るため、中規模程度の店舗、飲食店、事務所等の沿道にふさわしい都市的機能を許容しつつ、**第一種住居地域相当の用途規制**を適用し、3,000㎡を超える店舗・事務所を規制

3,000㎡を超えるホテル・ポーリング場
カラオケボックス、パチンコ屋等を規制

一般・環境保全型

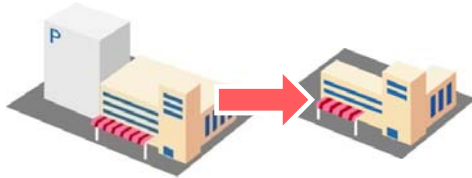
旧高松市の規制内容に統一（日常生活の利便に配慮し、小規模な店舗等を許容しつつも、1,500㎡を超える店舗・事務所を規制）

●公共施設・病院・大学等

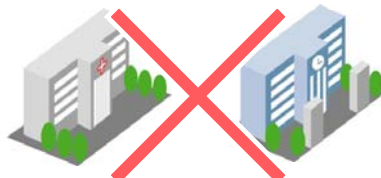
地域以外の不特定多数が利用する大規模な施設の立地を規制し、住環境を保全するため、**第一種低層住居専用地域相当の用途規制**を適用し、集客要素の高い病院、大学等を規制

●工場・倉庫等

旧高松市の規制内容に統一（危険性や環境を悪化させる恐れが少ない小規模な工場は許容）



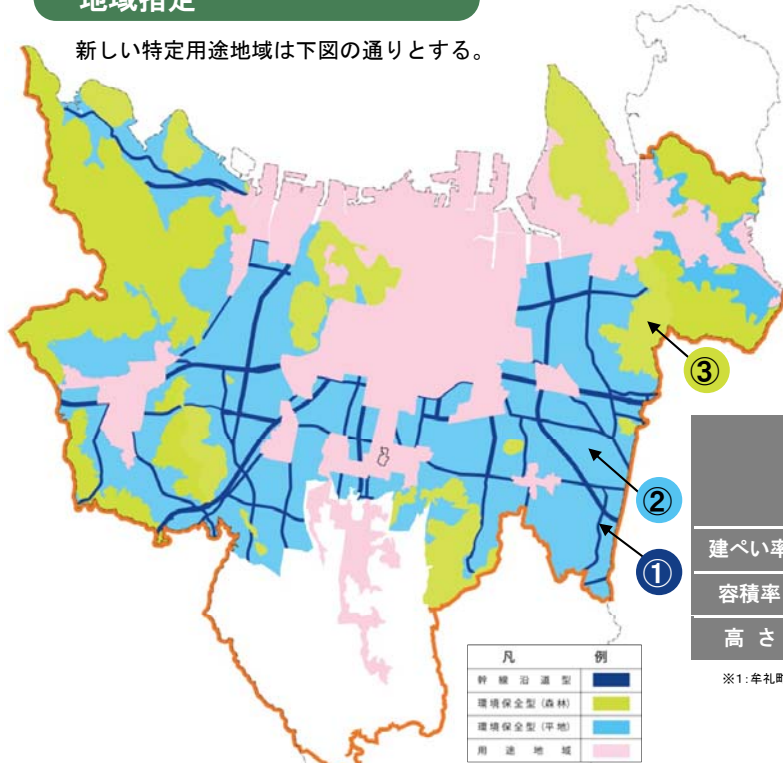
大規模な店舗・事務所等の面積規制



病院・大学等の立地規制

地域指定

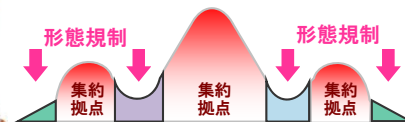
新しい特定用途地域は下図の通りとする。



凡	例
幹線沿道型	（青）
環境保全型(森林)	（緑）
環境保全型(平地)	（黄）
用途地域	（粉）

形態規制

形態規制
のイメージ



	①幹線沿道型 ※1	一般・環境保全型	
		②平地部 ※2	③森林部 ※2
建ぺい率	60%	60%	50%
容積率	200%	100%	80%
高さ	12m	10m	10m

※1: 牟礼町は、「幹線沿道型」が指定されていない。

見直し後の規制内容

	幹線沿道型 旧高松市 牟礼町	一般・環境保全型 旧高松市 牟礼町	備考
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。	幹線沿道型	一般・環境保全型	新たに追加予定の規制内容
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	○	○	非住宅部分の用途制限あり
店舗等の床面積が150㎡以下のもの	○	▲	
店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	○	▲	
店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	○	▲	▲2階以下
店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	○	×	
店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの	×	×	
店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの	×	×	
事務所等の床面積が150㎡以下のもの	○	▲	
事務所等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	○	▲	▲2階以下
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
ポーリング場、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	×	×	
麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等	×	×	
劇場、映画館、演芸場、観覧場	×	×	▲客席200㎡未満
キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等	×	×	▲個室付浴場等を除く
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	×	×	域低の層住居専用内容
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	○	○	
自動車教習所	×	×	▲600㎡以下
単独車庫(付属車庫を除く)	○	△	▲3,000㎡以下 ▲1,500㎡以下2階以下 ▲1,500㎡以下2階以下 ①600㎡以下1階以下 ②3,000㎡以下2階以下 ③2階以下
建築物付属自動車車庫 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	○	③	
倉庫業倉庫	○	△	▲1,500㎡以下2階以下 ▲1,500㎡以下2階以下
畜舎(15㎡を超えるもの)	○	△	
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	○	▲	原動機の制限あり ▲2階以下
危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	○	▲	
危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	○	▲	▲2階以下 原動機・作業内容の制限あり
危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	
危険性が大きい又は著しく環境を悪化させる恐れがある工場	×	×	
自動車修理工場	○	▲	原動機の制限あり ▲2階以下 作業場の床面積 ①50㎡以下 ②150㎡以下 ③300㎡以下
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	×	×	▲1,500㎡以下 2階以下
量が非常に少ない施設	○	△	
量が少ない施設	×	×	
量がやや多い施設	×	×	
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	×	×	計画決定が必要

旧高松市の規制内容に統一

12種類の用途地域のイメージ図

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



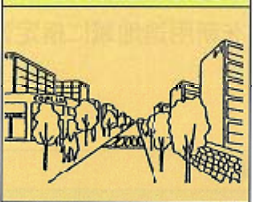
主に低層住宅の良好な環境を守るための地域です。小中学校などのほか、150㎡までの一定のお店などが建てられます。

第一種中高層住居専用地域



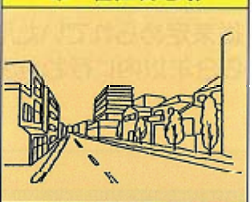
中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。

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



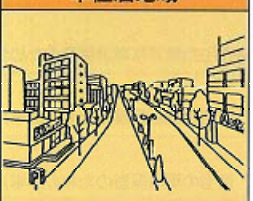
住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。

第二種住居地域



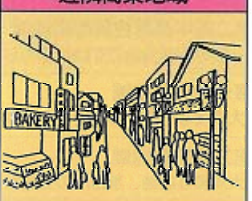
主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、ばちこ屋、カラオケボックスなどは建てられます。

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



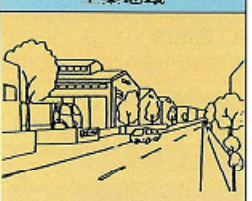
銀行、映画館、飲食店、百貨店、事務所などの商業等の業務の利便の増進を図る地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。

準工業地域



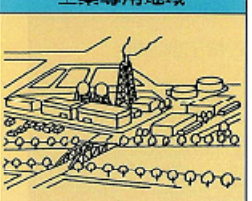
主に軽工業の工場等の環境悪化の恐れのない工業の業務の利便を図る地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。

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せんが、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。

(平成23年4月1日現在)

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	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業専用地域	備考
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	○	○	○	○	○	○	○	○	○	非住宅部分の用途制限あり
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
店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの		②	③	○	○	○	○	○	④	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
店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの			③	○	○	○	○	○	④	③ 2階以下
店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの				○	○	○	○	○	④	④ 物品販売店舗、飲食店を除く
店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの					○	○	○	○		
店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの						○	○	○		
事務所等の床面積が150㎡以下のもの			▲	○	○	○	○	○	○	
事務所等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの			▲	○	○	○	○	○	○	▲ 2階以下
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
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				▲	○	○	○	○	▲	▲ 10,000㎡以下
麻雀屋、ばちこ屋、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					▲	○	○			▲ 客室200㎡未満
キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等						○	▲			▲ 個室付浴場等を除く
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
単独車庫(附属車庫を除く)			▲	▲	▲	▲	○	○	○	▲ 300㎡以下 2階以下
建築物附属自動車庫	①	①	②	③	③	○	○	○	○	① 600㎡以下 1階以下
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										② 3,000㎡以下 2階以下
倉庫業倉庫							○	○	○	③ 2階以下
畜舎(15㎡を超えるもの)				▲	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡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		▲	▲	▲	○	○	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり、▲ 2階以下
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	○	原動機・作業内容の制限あり
危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場							②	②	○	作業場の床面積
危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場								○	○	① 50㎡以下 ② 150㎡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がある工場									○	
自動車修理工場					①	①	②	③	○	作業場の床面積
									○	① 50㎡以下 ② 150㎡以下
									○	③ 300㎡以下
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量							○	○	○	① 1,500㎡以下 2階以下
量が非常に少ない施設				①	②	○	○	○	○	② 3,000㎡以下
量が少ない施設							○	○	○	
量がやや多い施設								○	○	
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) 本表は建築基準法別表第二の概要であり、すべての制限について掲載したものではありません。

開発許可対象規模および最低敷地規模規制の変更

(1)現状

- 平成16年の線引き廃止後、住宅及び商業用地の開発許可申請が増加、特に用途地域外での増加が著しい。
- 開発許可申請が増加した地域は、比較的用途地域に近い用途白地地域や郊外の幹線道路沿いである。

開発許可制度とは・・・

- 開発許可制度は、都市計画区域およびその周辺地域において、無秩序な市街化を防止するとともに一定の開発行為について公共施設や排水設備等必要な整備を義務付けるなど良質な宅地水準を確保することを目的としている制度です。

高松市は、平成16年の線引き廃止に伴い、都市計画区域内一律1,000㎡以上(300～3,000㎡の範囲内で条例により定める)を開発許可の対象としています。

また、「開発行為における住宅地の区画の最低敷地規模」を定め、良好な住環境の形成を目指しています。

(2)開発許可対象規模の変更

現在の基準

開発許可対象面積：1,000㎡以上

用途白地地域のみ

規制
方針

対象面積を引き下げ、宅地開発に一定の水準を確保する。

基準

開発許可対象面積：700㎡以上

結 論

開発許可対象面積の引き下げ(1,000㎡→700㎡)により、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する。

(3)最低敷地規模規制の変更

現在の基準

最低敷地規模面積：

150㎡(旧高松市、香川町の区域)
165㎡(牟礼町、国分寺町の区域)
200㎡(香南町の区域)

◎坪換算(1坪=3.31㎡にて換算)

150㎡：約45.3坪
165㎡：約49.8坪
200㎡：約60.4坪

用途白地地域のみ

規制
方針

狭小宅地化を防止し、良好な住環境を形成するため、敷地規模面積を統一する。

基準

最低敷地規模面積：

165㎡(香南町の区域以外)
200㎡(香南町の区域)

結 論

開発許可対象となる最低敷地規模面積の引き上げにより、小規模な宅地開発を抑制し、良好な住環境空間を形成する。

22条区域の見直し

建築基準法第22条指定区域の指定

建築基準法第22条とは・・・

- ❑ 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。

現在の区域

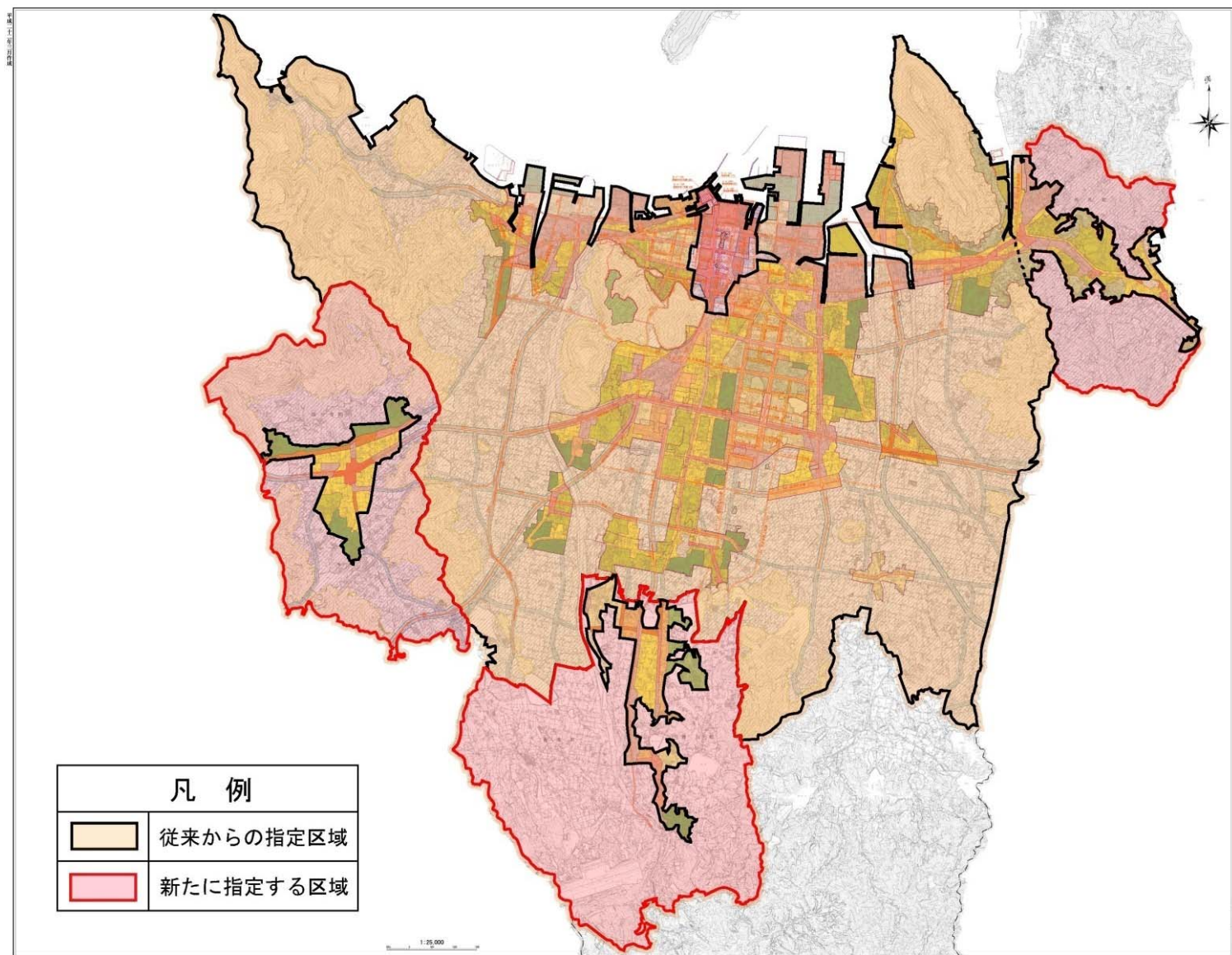
都市計画区域(防火地域および準防火地域ならびに用途地域の指定されていない区域(旧高松市を除く。))を除く。)

区域の拡大



区域

都市計画区域(防火地域および準防火地域を除く。)



都市計画マスタープラン

- 都市計画法第18条の2の「市町村の都市計画に関する基本的な方針」を指す。
高松市の新しいまちづくりおよび市政運営の基本方針となる「高松市総合計画」などを踏まえ、地域の特性に考慮し、住民の意見を反映しながら、都市全体の将来像や土地利用、都市施設整備の在り方などを明確にし、おおむね20年後の都市の姿を展望しつつ、都市計画の基本的な方針を示すものである。

多核連携型コンパクト・エコシティ

- 本市が目指す将来都市構造。
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、およ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として、都市計画マスタープランに掲げている。

都市計画区域

- 都市計画法その他の関連法令の適用を受けるべき土地の区域。具体的には、市町村の中心の市街地を含み、かつ、自然的・社会的条件、人口・土地利用・交通量などの現況・推移を勘案して、一体の都市として総合的に整備、開発、保全する必要がある区域を指定する。

市街化区域

- すでに市街地を形成している区域と、優先的に市街化を図るべきとされた地域
(本市では、平成16年5月17日に線引きを廃止している。)

市街化調整区域

- 市街化を抑制する区域であり、原則として用途地域を定めない地域
(本市では、平成16年5月17日に線引きを廃止している。)

用途地域

- 市街地における適正な土地利用を図り、環境の整備、都市機能の向上を目的として、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

用途白地地域

- 都市計画区域内で用途地域を指定していない地域

特定用途制限地域

- 用途地域が定められていない区域において、良好な環境の形成または保持するため、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

～問い合わせ先～

高松市都市整備部

都市計画課 087-839-2455

建築指導課 087-839-2488