

立地適正化計画の策定に伴う適正な土地利用の誘導について

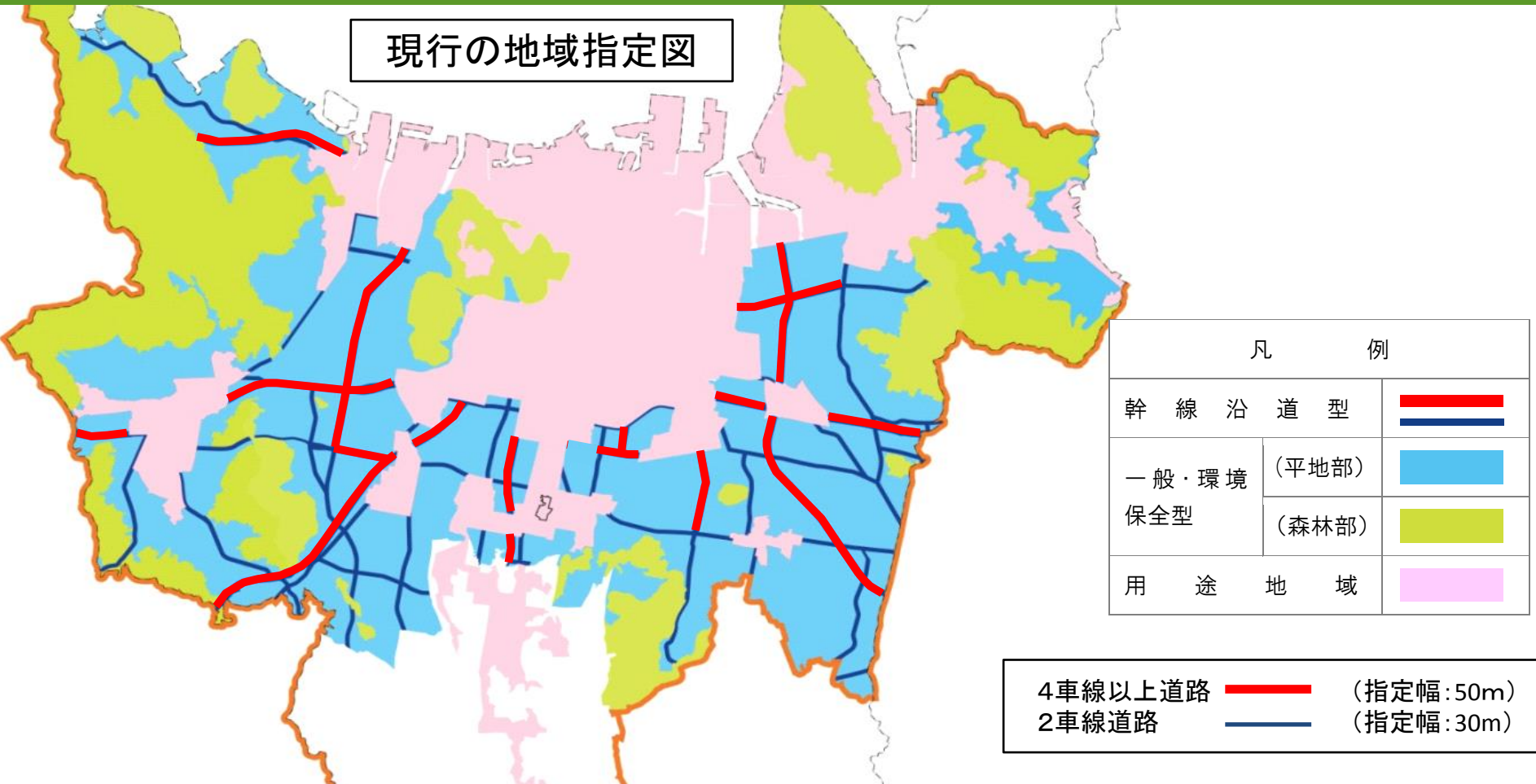
- 1 特定用途制限地域の見直しについて(都市計画課) … P. 1～ 5
- 2 住居系開発行為の誘導について(建築指導課) … P. 6～ 8
- 3 サービス付き高齢者向け住宅に係る意見聴取について(住宅課) … P. 9～ 10

平成30年2月8日(木)、9日(金)

高松市都市整備局

1 特定用途制限地域の見直しについて（都市計画課）

1-（1） 現行の特定用途制限地域の指定状況



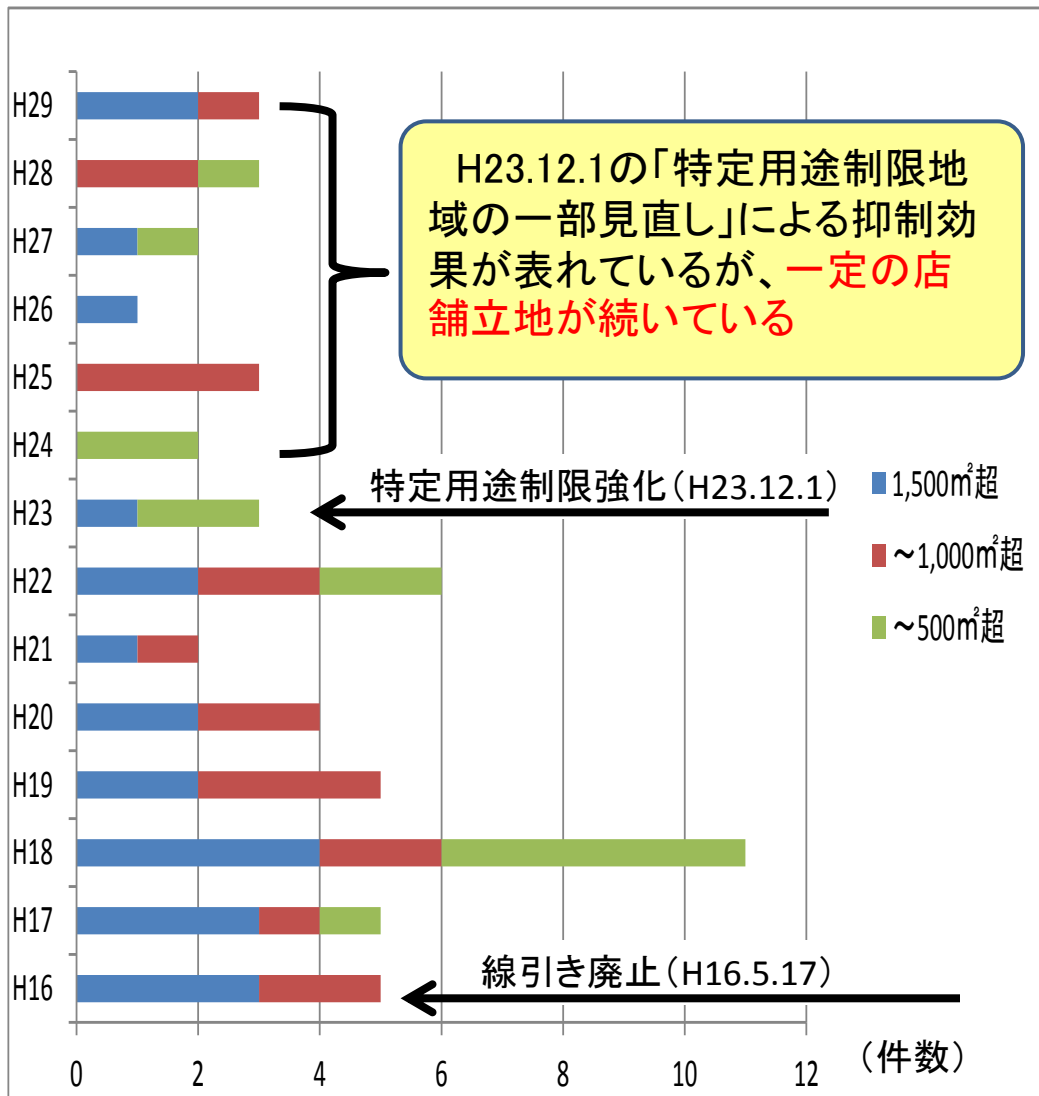
● H16.5.17 線引き廃止に合わせ、用途白地地域に、新たな土地利用コントロール制度(特定用途制限地域)を導入

● 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)

1 - (2) 店舗の立地に関する課題と対応策

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)



H23.12.1の「特定用途制限地域の一部見直し」による抑制効果が表れているが、**一定の店舗立地が続いている**

市全域における小売業の中核市比較 (H26商業統計)

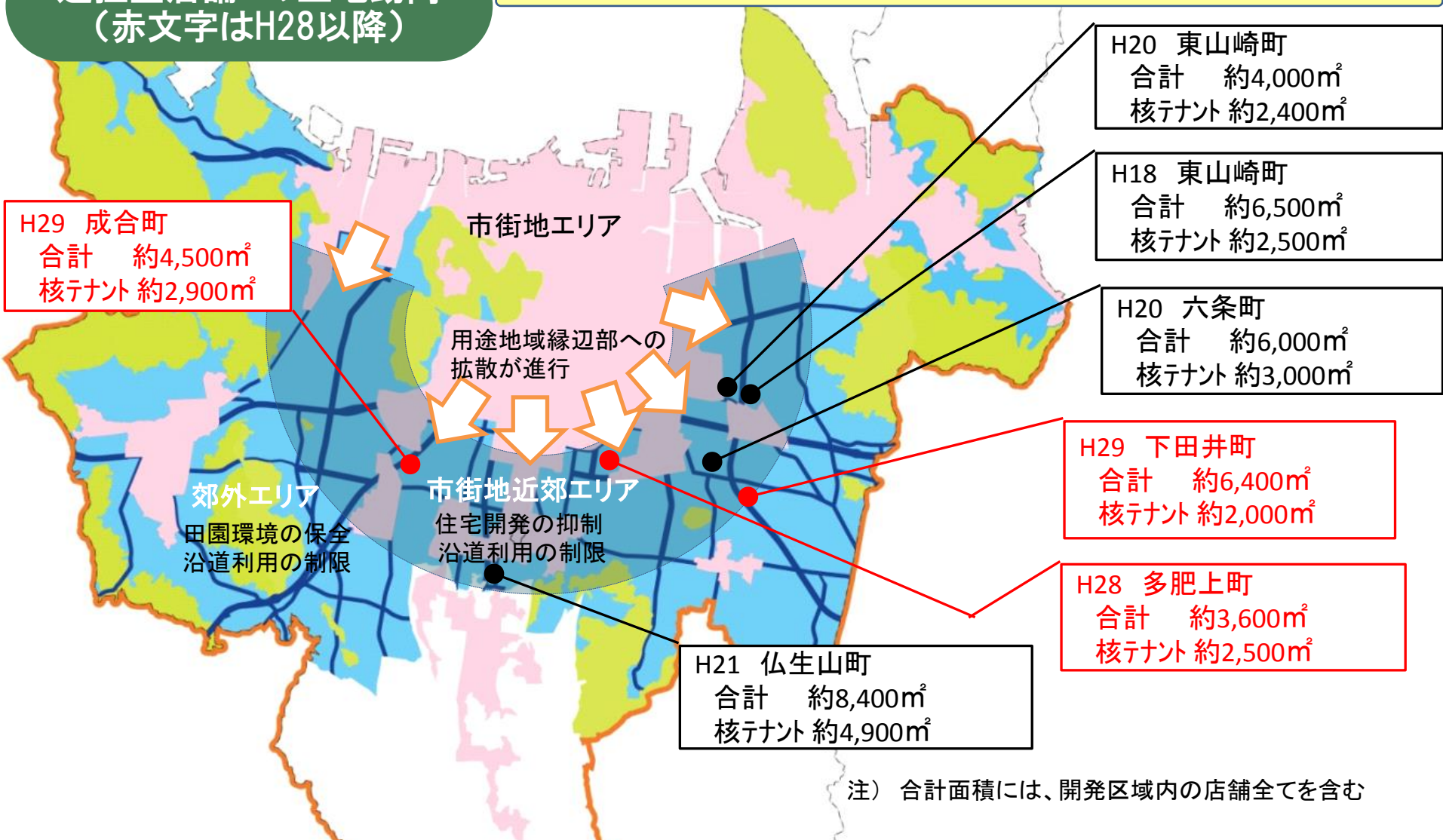
- 行政区域内人口当たりの売場面積は、全国第3位、平均の1.30倍と、高水準
- 一方で、店舗面積当たりの販売額は、全国第32位、平均の0.94倍と、低水準

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、複数の店舗を連担させるもの



【課題】市街地の拡散抑制

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。

1 - (3) 店舗に係る特定用途制限地域の見直しの方向性

【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こと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。



【見直しの方向性】

- 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たい。
 - 幹線沿道型 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】

- 今後更に検討を進め、30年度前半での都市計画決定、以降の周知期間を経て、31年度当初から施行したい。

【参考】 変更案の対照表

用途地域内の建築物の用途制限		【参考】 第一種 住居 地 域	特定用途制限地域				備 考
			幹線沿道型		一般・環境保全型		
			現行	変更案	現行	変更案	
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、寄宿舍、下宿		○	○	○			
店舗等	店舗等の床面積が 500㎡以下のもの	○	○	○	③		
	店舗等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	○	○	○	③	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	○	○	○	—		
事務所等	事務所等の床面積が 1,500㎡以下のもの	○	○	▲		▲ 2階以下	
	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 風俗 施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バットイング練習場等	▲	▲			▲ 3,000㎡以下	
	カラオケボックス等						
	麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等						
	劇場、映画館、演劇場、観覧場						
	キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等						
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	○	○	○			
	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						
病院	○						
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・倉庫等は、本表において記載を省略している。

2 住居系開発行為の誘導について（建築指導課）

★課題

平成16年の線引き廃止以降、用途地域の縁辺部である用途白地地域では、人口増加による小・中学校の教室不足や狭い道路における通行車両の増加・交通安全性の低下など、行政負担の増加や地域住環境の悪化が顕在化している。

こうした中で、居住誘導区域以外の用途白地地域において、農地の保全や良好な住環境を保持する必要がある。

★見直し方針

居住誘導区域以外の用途白地地域において

◎適正な住居系開発行為の誘導

（良好な住環境の保全）

◎脆弱な道路網への発生交通量の抑制

（住宅地の交通安全の確保）

◎連担する開発行為の抑制

（開発行為の規模に見合った区域外道路及び開発区域内公共施設（公園、防火水槽、調整池）の確保）

※住居系開発行為とは..

宅地分譲（土地のみ）、分譲住宅（建物付き）、共同住宅や長屋住宅（一つの棟に複数の住戸）等の居住を前提とした開発行為。

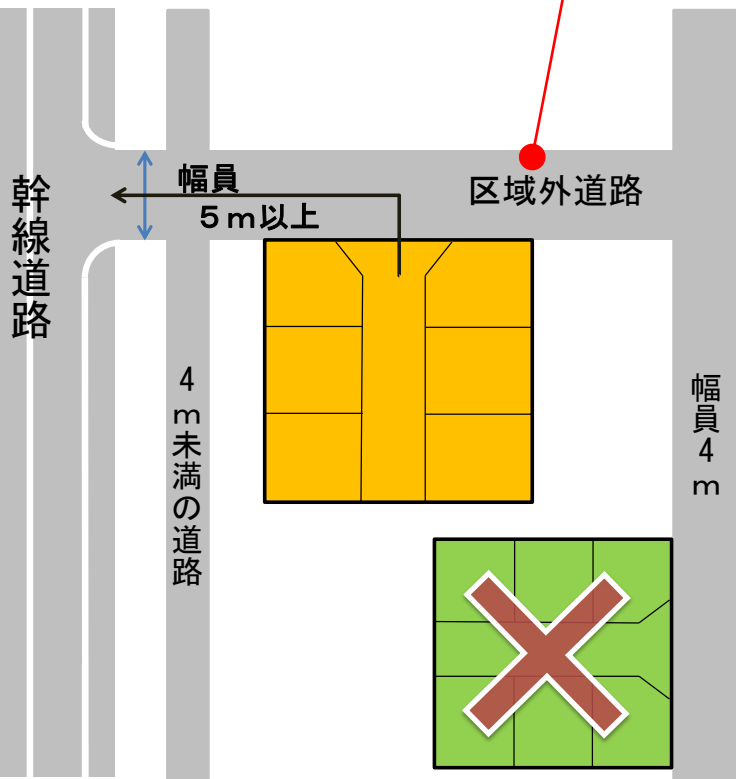
※住居系開発行為に対して区域外道路要件と、一体的な開発として扱う期間要件の見直しによる、住環境の保全施策の検討

区域外道路

◎区域外道路は、開発区域に接道する道路で、幹線道路まで、同一以上の幅員が必要

4 mの区域外道路は、車両の行き違いが困難であり、住宅地開発による通行量の増加に伴い、交通安全性が低下している。

区域外道路幅員4 mの見直し

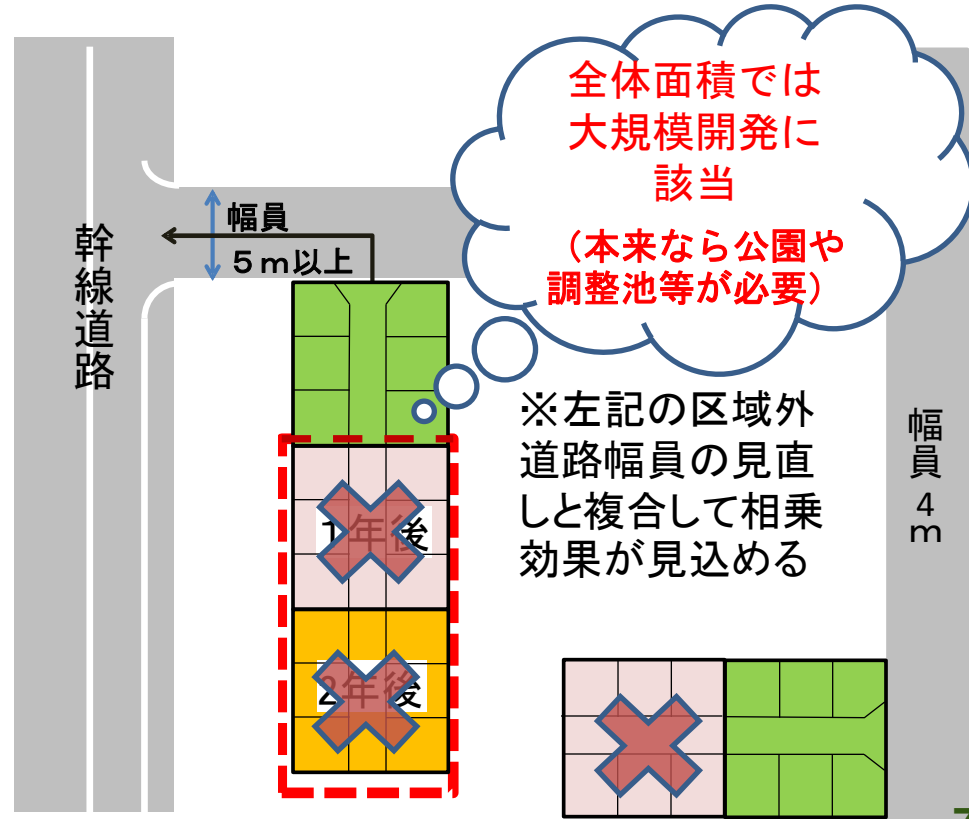


一体的な開発として扱う期間

◎開発行為完了公告後1年以上経てば、別開発として扱っている。

年度を分けて開発行為をつなげていくことにより、全体として大規模な開発となり、規模に見合った公共施設が整備されず、住環境に影響を与えている。

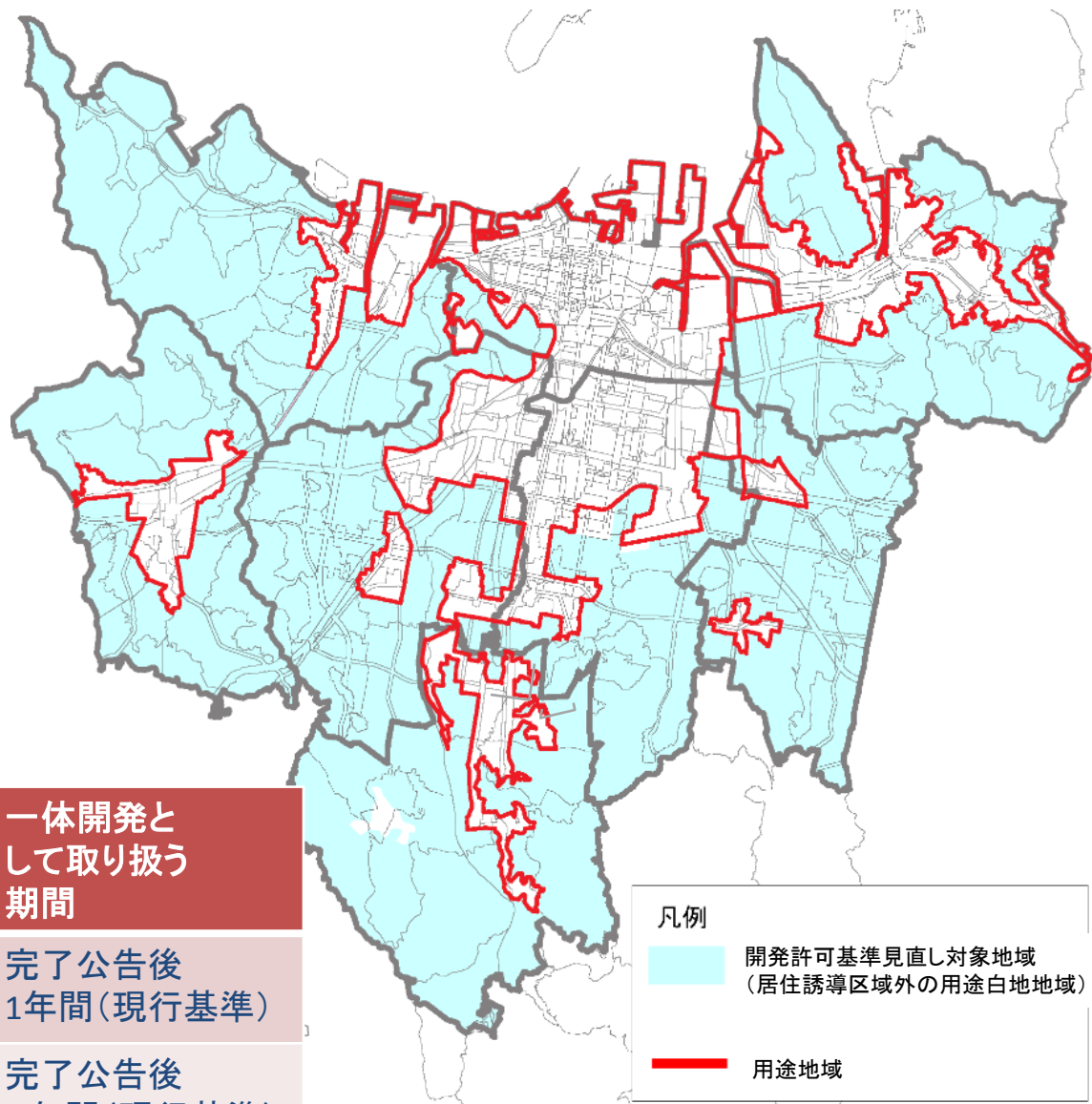
一体開発として取り扱う期間要件1年の見直し



★対象区域
図の水色部分

①区域外道路要件の見直し
(開発面積 1.0ha未満)
現状 幅員4.0m以上
見直し後 幅員5.0m以上
《開発指導技術基準》

②一体的な開発として扱う期間
要件の見直し
現状 完了公告後1年間
見直し後 完了公告後5年間
《開発指導要綱》



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 (開発面積1.0ha 未満)	一体開発と して取り扱う 期間
用途指定地域		幅員4.0m以上 (現行基準)	完了公告後 1年間(現行基準)
用途白地 地域	居住誘導 区域内	幅員4.0m以上 (現行基準)	完了公告後 1年間(現行基準)
	居住誘導 区域外	幅員5.0m以上 (改定案)	完了公告後 5年間(改定案)

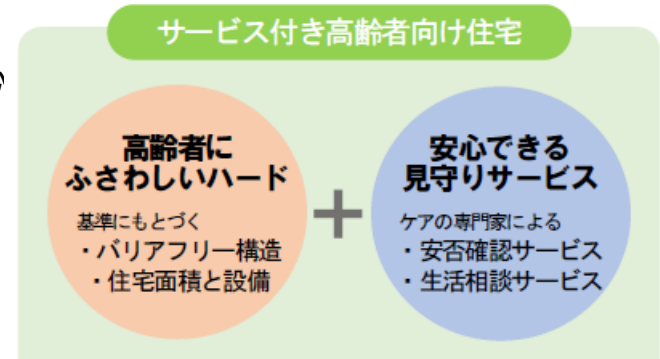
※周知啓発の後に制定交付から施行までに1年の経過措置期間を確保する。

3 サービス付き高齢者向け住宅に係る意見聴取について（住宅課）

●サービス付き高齢者向け住宅とは（平成23年10月～）

「高齢者住まい法」の改正により創設された、介護・医療と連携し、高齢者の安心を支えるサービスを提供するために、民間事業者等が建設するバリアフリー構造の住宅です。

この制度は、高齢者が安心して生活できる住まいづくりを推進するために制定されました。住宅としての居室の広さや設備、バリアフリーといったハード面の条件を備えるとともに、ケアの専門家による安否確認や生活相談サービスを提供することなどにより、高齢者が安心して暮らすことができる環境を整えるものです。



●現在の新規登録申請の流れ（中核市としての本市の事務）

事業者からの申請 → 審査 → 登録決定（参考：平成29年12月現在 市内40施設が登録済み）

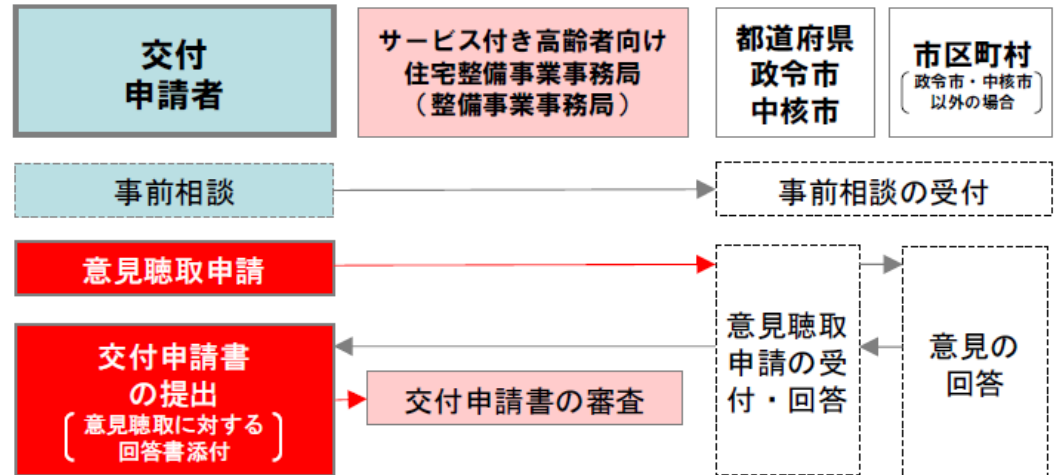
●補助金(国)について

※サービス付き高齢者向け住宅整備事業交付申請要領より抜粋

・補助金（新築・増床）
新築工事に要する費用の1/10
かつ住戸型、施設型ごとの上限額以下の額

・補助金(国)の申請
市が交付する登録通知書を添えて、事業者が直接国に申請手続きを行う

・補助金交付の要件
地元市区町村のまちづくりに支障を及ぼさないと認められるものであること など
＝市区町村ごとに「意見聴取の要否」を決定すると定められている



●変更点

現行

意見聴取不要
(手続き省略)



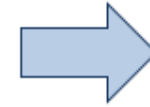
変更後(案)

本市のまちづくりに支障を及ぼすおそれがあることから、事業者からの意見聴取申請に対し、回答書を作成・交付する

●回答(案)

立地適正化計画に定める

① 居住誘導区域内



① 意見なし

② 居住誘導区域外
(地図の白及び緑色の区域)

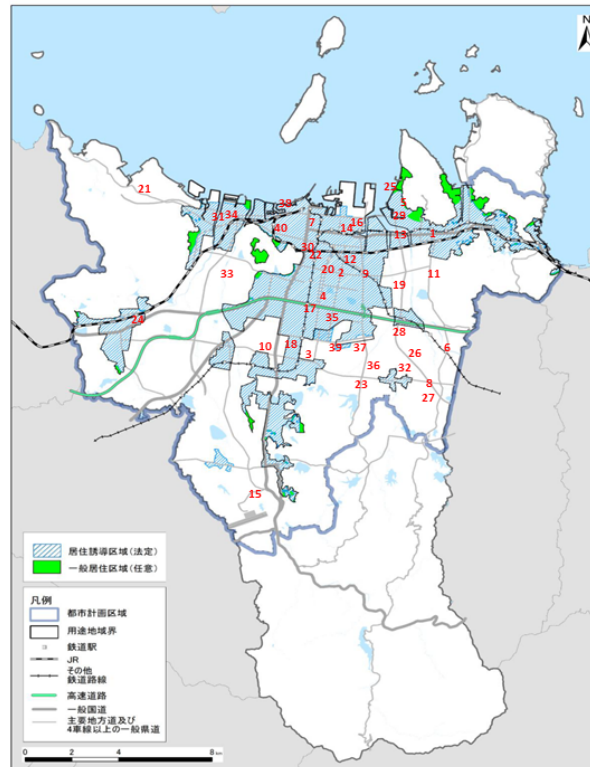


② 意見あり

●スケジュール

立地適正化計画の策定に伴う、特定用途制限地域の見直し及び開発指導要綱等の施行と同様に、周知期間を1年間設け、平成31年度4月より意見聴取を行う

※既存施設の立地状況(参考)



■ 居住誘導区域内		□ 区域外	
位置番号	戸数	位置番号	戸数
1	30	11	34
2	10	12	62
3	28	13	49
4	36	14	18
5	31	15	24
6	21	16	10
7	50	17	32
8	30	18	36
9	20	19	40
10	20	20	40
		21	30
		22	34
		23	25
		24	40
		25	20
		26	35
		27	10
		28	30
		29	26
		30	60
		31	40
		32	30
		33	28
		34	28
		35	45
		36	12
		37	32
		38	81
		39	27
		40	51
計 1,305戸			

	■ 居住誘導区域内	□ 区域外
【施設数】	58%	43%
【戸数】	65%	35%