

香川県の都市計画が変わります

～『みどり・うるおい・にぎわいの創造』を目指して～



都市計画は都市の健全な発展と秩序ある整備を図るための計画で、用途地域などの土地利用や道路、公園、下水道などの都市施設、さらに市街地開発事業について、県と市町で必要なものを定めています。

近年、モータリゼーションの進展や少子高齢化の進行により社会経済情勢も大きく変化しており、このような状況を背景に、平成12年5月に都市計画法及び建築基準法が大幅に改正され、線引き制度が原則として県の選択制となるなど、地域の実情に応じて適正かつ合理的なまちづくりが行えるようになりました。

これを受けて、県と関係市町で県内の都市計画の抜本的な見直しを検討した結果、昭和46年から行ってきた市街化区域と市街化調整区域の区分、いわゆる「線引き」を廃止するとともに新たな土地利用コントロールを導入するなど、土地利用に関する都市計画の内容を大幅に変更することになりました。

新しい都市計画は、都市計画決定等の手続きを経て、**平成16年5月17日から施行**されます。

かがやくけん、かがわけん。

香川県

都市計画見直しの概要

今回の都市計画の見直しは、次の2点が柱となっており、これに伴い土地利用規制の内容が大きく変更されます。

- ・現在の都市圏の広がりに対応した都市計画区域の拡大再編
- ・新たな土地利用コントロール方策の導入を前提にした線引きの廃止

主な変更内容は次のとおりですが、詳細については③ページ以降を参照してください。

1. 都市計画区域の拡大再編関係

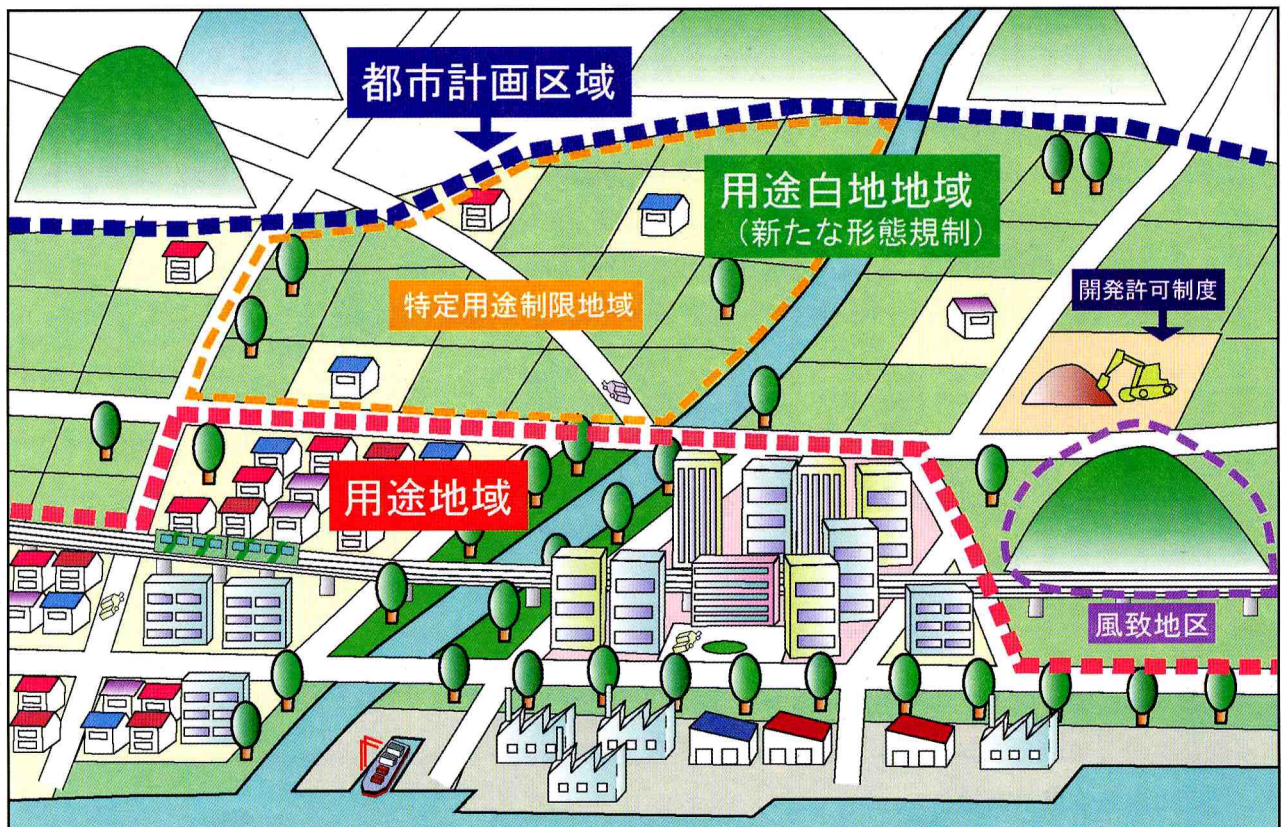
- 都市計画区域外から都市計画区域に編入される地域については、建築確認が必要になります。

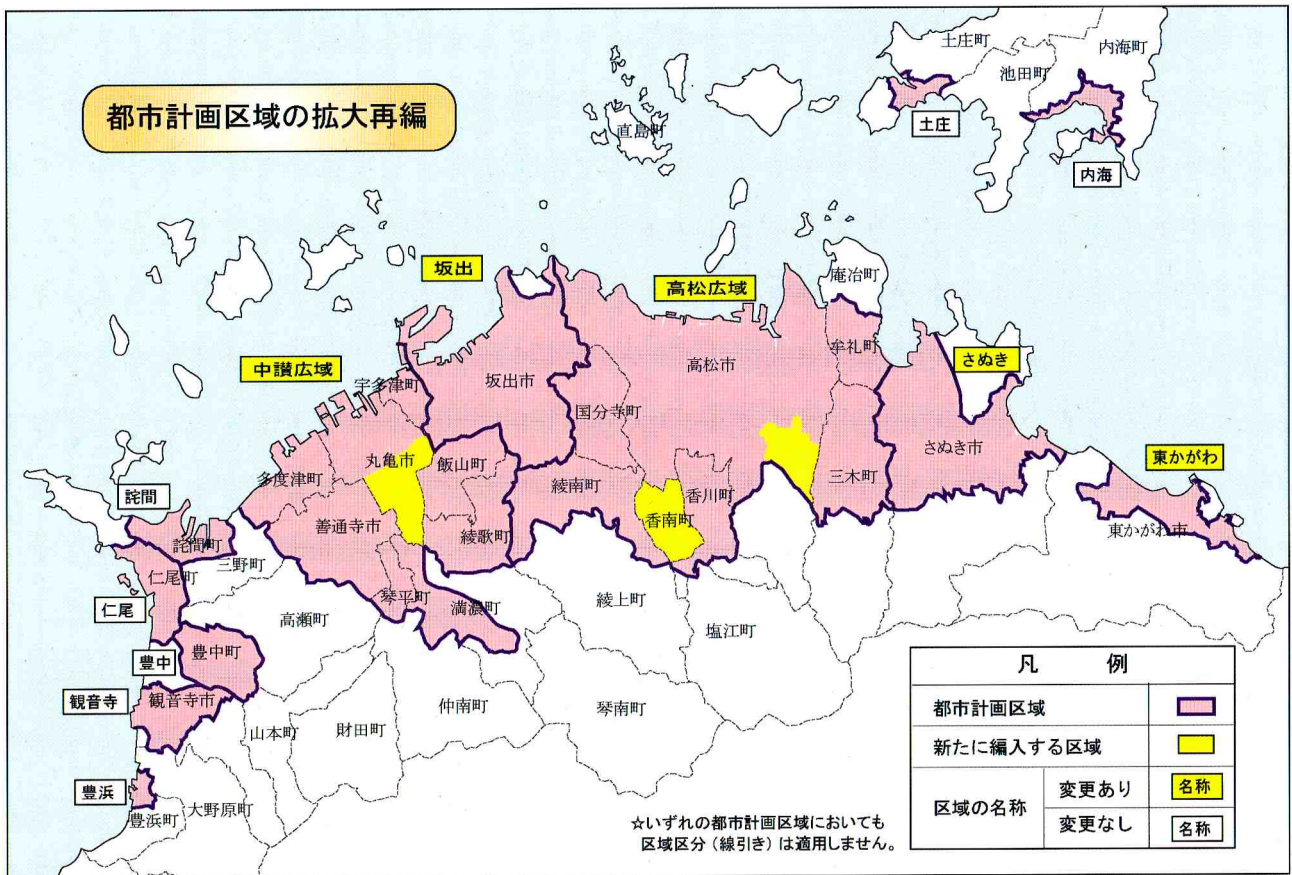
2. 線引きの廃止関係

- 市街化区域、市街化調整区域は廃止され、それぞれ用途地域、用途白地地域になります。この結果、市街化区域における土地利用規制には大きな変更はありませんが、市街化調整区域においてはこれまでの建築物等の用途に対する立地制限が大幅に緩和され、特に住居系の建築が可能になります。

3. 新たな土地利用コントロール関係

- 主に従来の市街化調整区域を中心とした用途白地地域に「特定用途制限地域」を指定し、特に住環境に影響を与えるものや、用途地域内への立地を誘導すべきものなどの建築を制限します。
- 用途白地地域における形態規制（容積率/建ぺい率）が、住居系の地域にふさわしい規制に変わります。
- 従来の香川中央都市計画区域が拡大再編された都市計画区域における開発許可の対象規模を引き下げます。あわせて、都市計画区域内における開発許可に際しての住宅敷地の最低限度を定めます。
- 都市近郊緑地の保全のため、新たに風致地区を指定します。





都市計画区域の拡大再編

これまで県内には 23 の都市計画区域が指定されていましたが、線引きを行っていた香川中央都市計画区域を除くと、ほとんどが市町ごとの都市計画区域として順次指定されてきました。しかし、モータリゼーションの進展等に伴い住民の社会活動範囲が広がり、都市圏も拡大してきました。

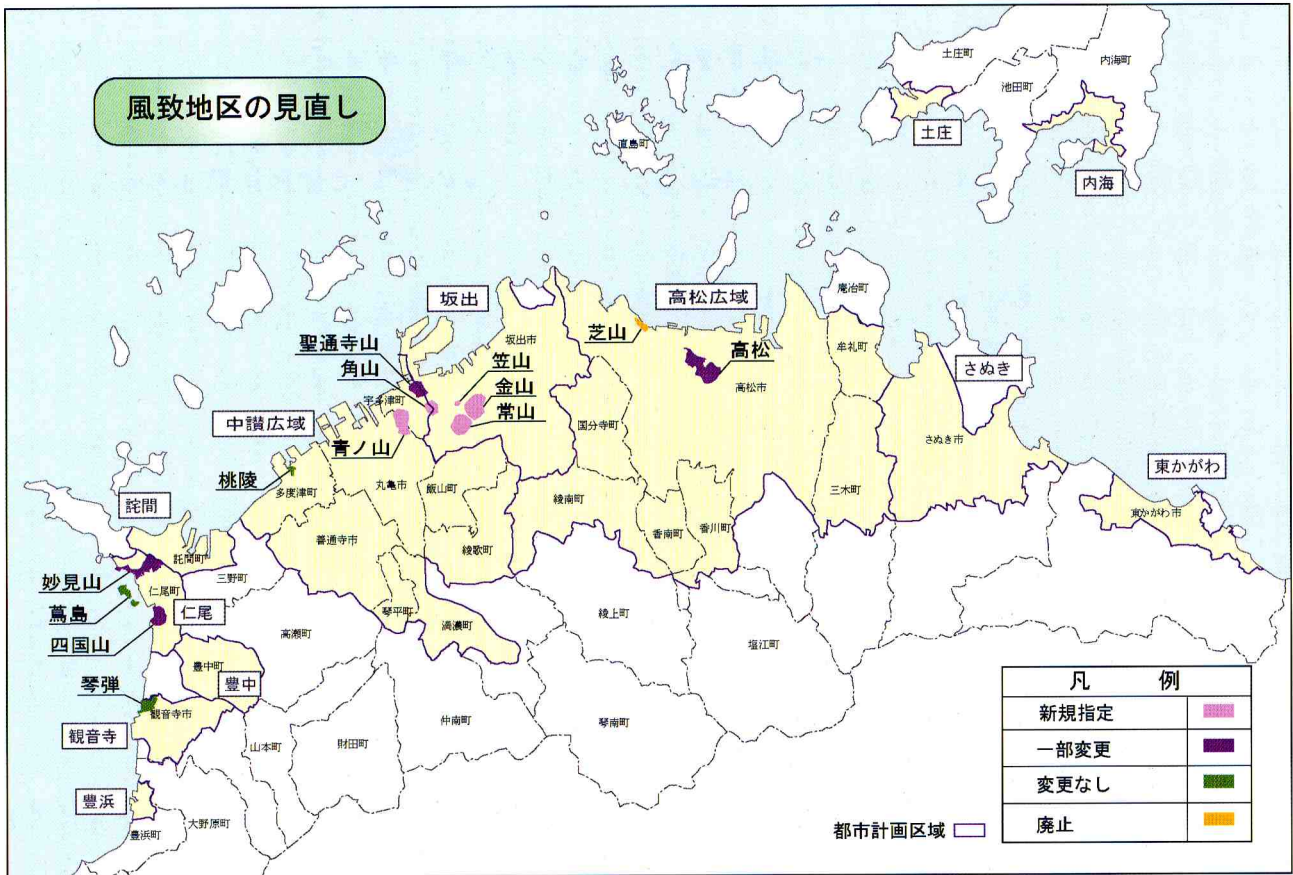
都市計画区域は、本来行政区域にかかわらず、一体の都市として総合的に整備、開発及び保全を図るべき区域を指定するものであることから、今回、都市計画区域を現在の都市圏の広がりに対応した区域に拡大再編し、12 の都市計画区域にします。なお、いずれの区域においても線引きは適用しません。

<拡大再編される都市計画区域>

- 東かがわ都市計画区域：東かがわ市の一部
- さぬき都市計画区域：さぬき市の一部
- 高松広域都市計画区域：高松市、三木町及び香川町の一部並びに牟礼町、香南町、国分寺町及び綾南町の全域
- 坂出都市計画区域：坂出市の一部
- 中讃広域都市計画区域：丸亀市、多度津町及び満濃町の一部並びに善通寺市、宇多津町、飯山町、綾歌町及び琴平町の全域

都市計画区域マスタープラン

12 の都市計画区域には、改正都市計画法に基づく「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」、いわゆる都市計画区域マスタープランを区域ごとに策定します。これは、それぞれの都市計画区域における土地利用や都市施設などの個別の都市計画の基本的な方針を定めたものです。



風致地区の見直し

風致地区制度は、自然的要素と一体となって良好な環境の形成が望まれる地区において、建物や工作物の開発内容について一定の規制を行うことにより、風致に富んだ良好な都市環境の保全又は形成を図る制度です。

県内の風致地区は、昭和6年指定の高松風致地区をはじめとして計8地区が指定されていますが、線引きの廃止に伴い、市街化調整区域内の都市近郊緑地のうち、他法令による十分な保全措置が講じられていない5地区について新たに風致地区を指定し、緑の保全を図ります。

また、従来の風致地区についても、その指定が全て戦前に行われたものであるため全体的な見直しを行い、1地区を廃止するとともに4地区で一部区域の変更を行います。

<新たに指定される風致地区>

- 金山風致地区（坂出市）
- 常山風致地区（坂出市）
- 笠山風致地区（坂出市）
- 角山風致地区（坂出市、宇多津町）
- 青ノ山風致地区（宇多津町、丸亀市）

<廃止される風致地区>

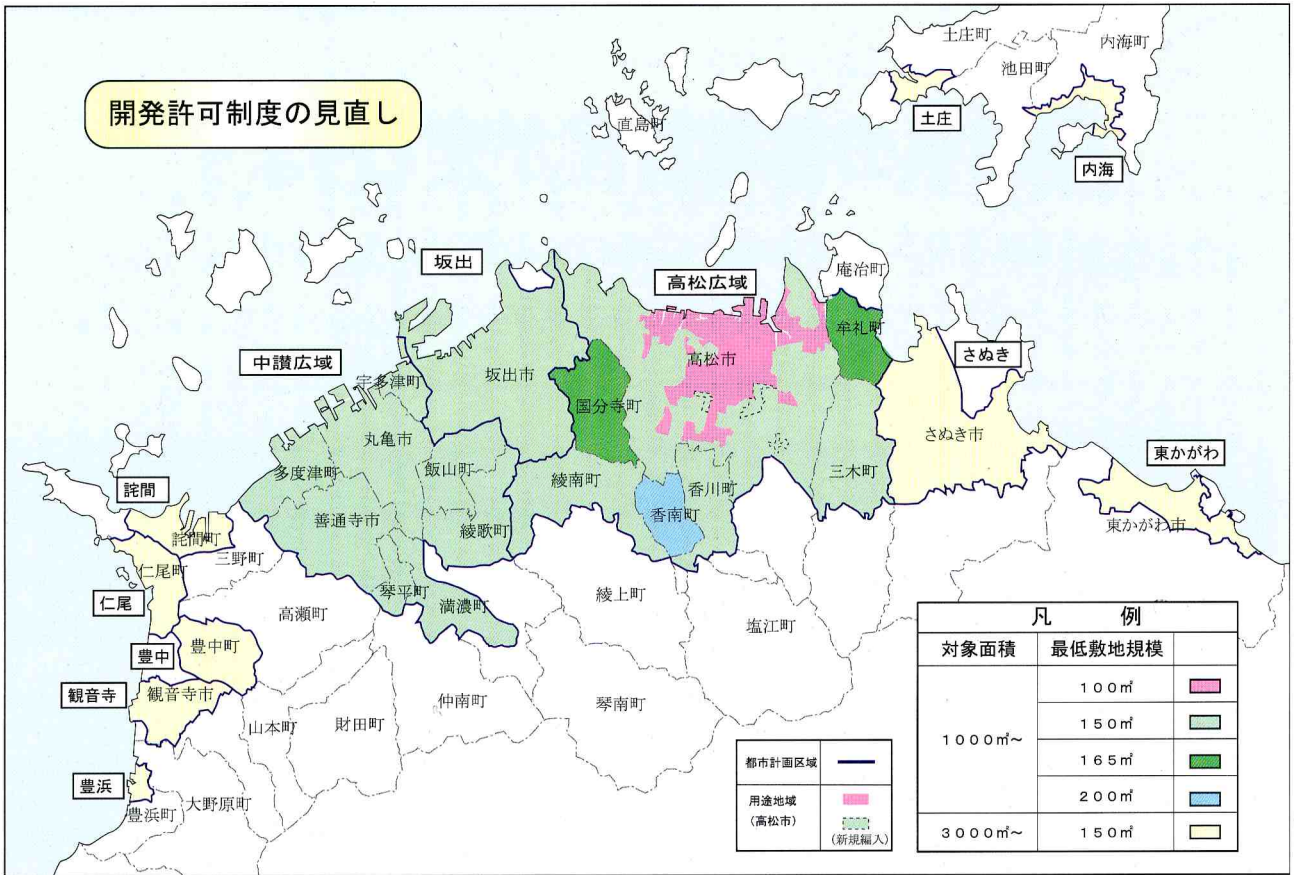
- 芝山風致地区（高松市）

風致地区内における行為の制限は

「風致地区内における建築等の規制に関する条例」に基づき、建築や宅地の造成等の行為については、知事（または高松市長）の許可が必要です。

《主な許可基準》

- ・建築物の高さ13m以下、建ぺい率40%以下
- ・外壁の後退距離 道路側3m以上、その他1m以上
- ・建築物の色彩の周辺との調和
- ・宅地造成等での緑地率20%以上
- ・1ha以上の宅地造成で生じる法面5m以下



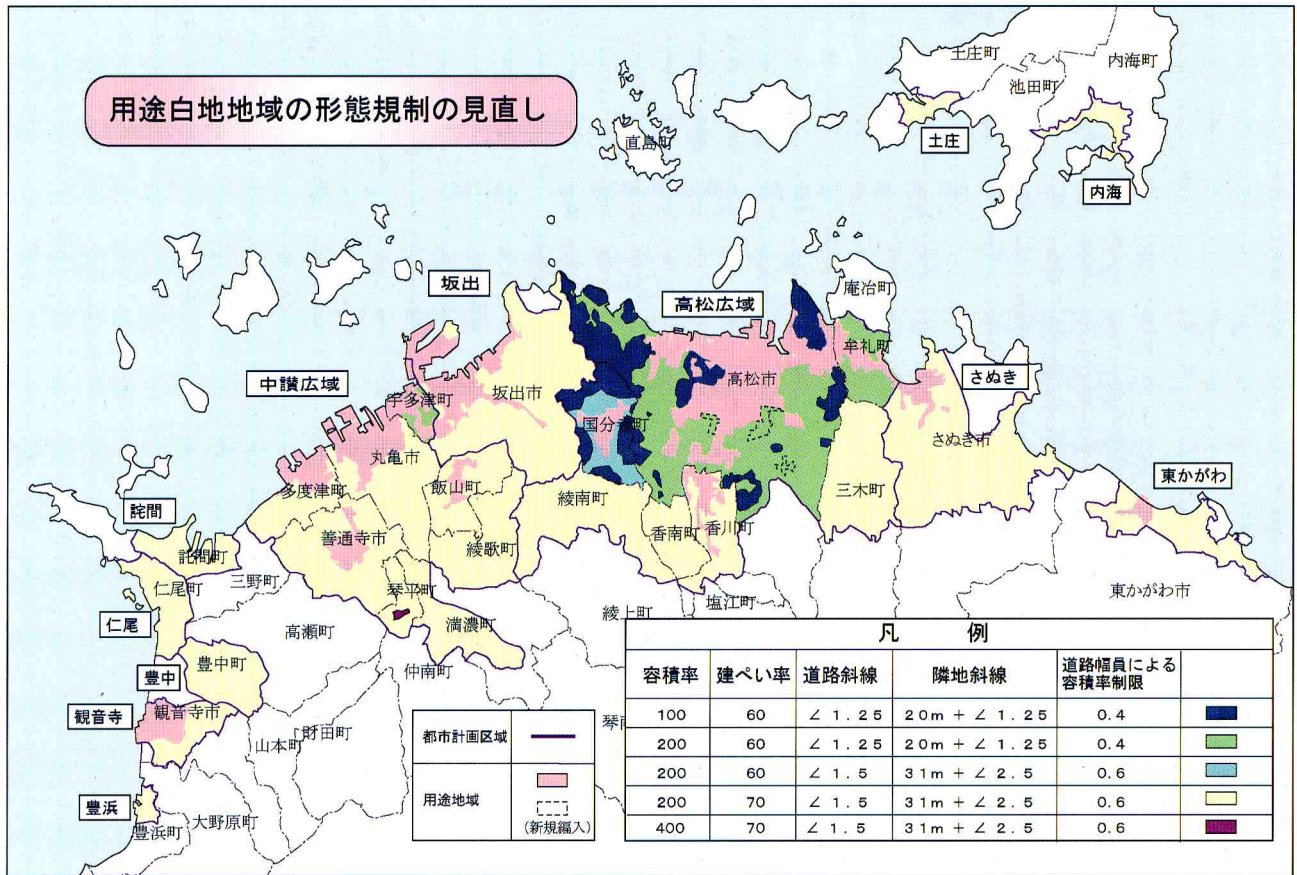
開発許可制度の見直し

開発許可制度は、一定規模以上の開発行爲（建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更）を県知事の許可制*とすることで、宅地の質的水準を確保するとともに、無秩序な市街化を防止する制度です。

* 高松市域では高松市長が許可事務を行っています。また、他の市町にも平成 16 年 4 月から順次許可事務の一部が移譲されます。

線引きの廃止に伴い、一定の地域で開発許可対象面積を法定の 3,000 m²以上から 1,000 m²以上に引き下げ、開発動向をきめ細かく把握し、あわせて「開発行爲における住宅地の 1 区画の最低敷地規模」を定めることにより、より質の高い住宅建築を誘導し、良好な居住環境等の創出を目指します。

これまでの開発許可対象規模			これからの開発許可対象規模			最低敷地規模
都市計画区域	市街化区域	1,000 m ²	都市計画区域	高松広域都市計画区域	1,000 m ²	上記のとおり (100 m ² ~ 200 m ²)
【線引き】	市街化調整区域	全て対象		中讃広域都市計画区域		
都市計画区域		3,000 m ²	坂出都市計画区域	その他の都市計画区域	3,000 m ²	
【未線引き】			都市計画区域外		10,000 m ²	なし
都市計画区域外		10,000 m ²				

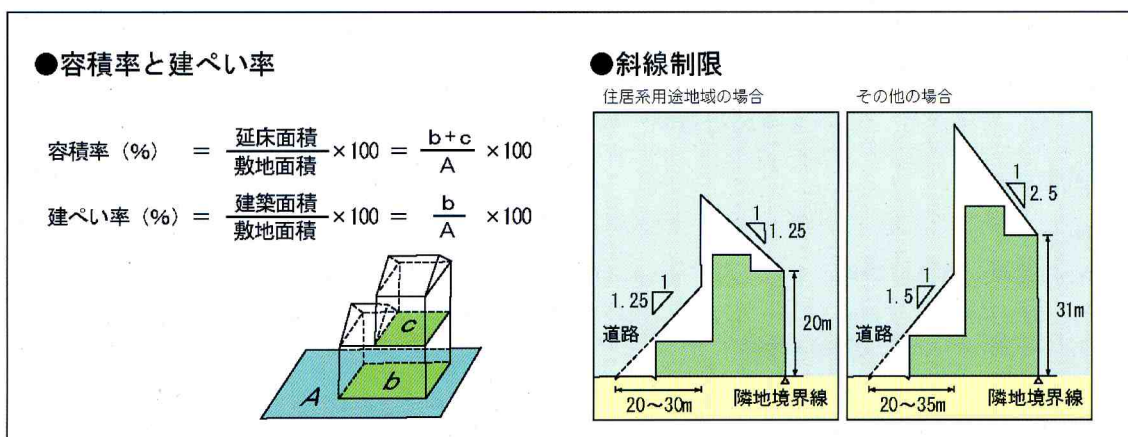


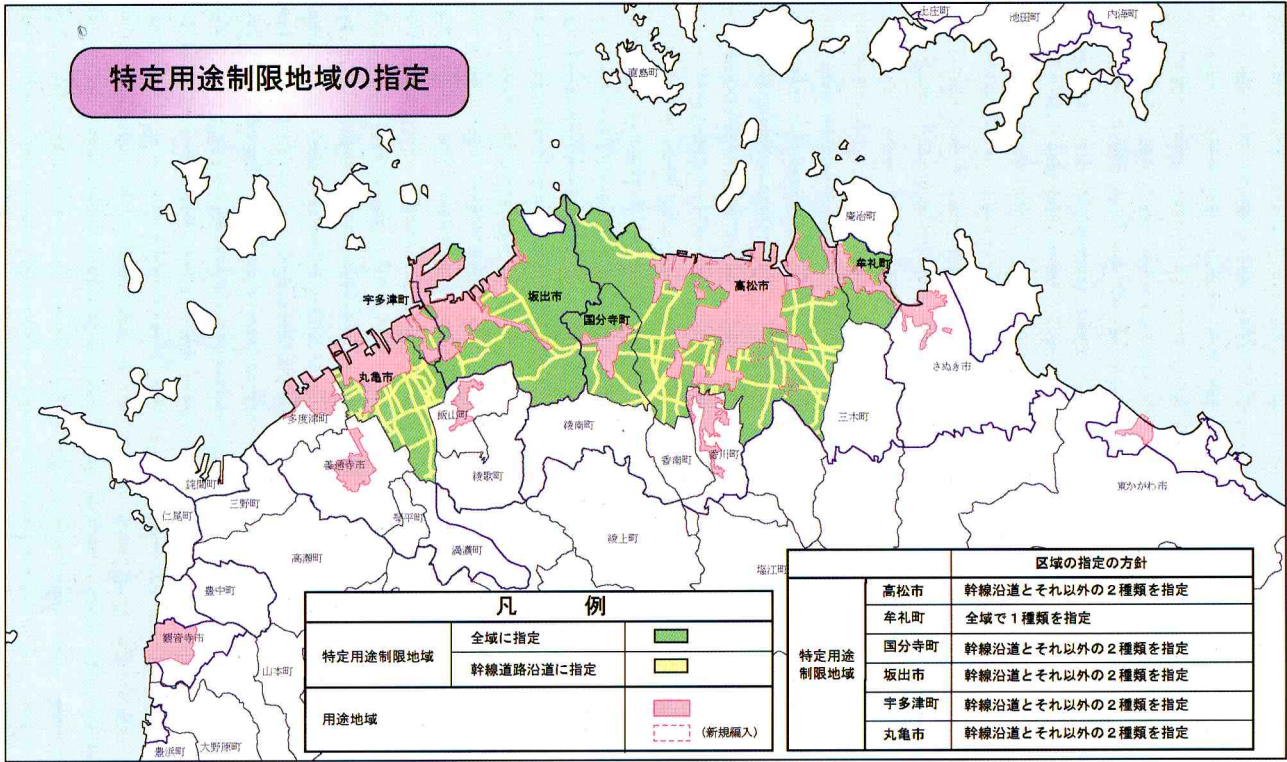
用途白地地域の形態規制の見直し

都市計画区域において建築物等を建築する際には、建築基準法に基づき、容積率や建ぺい率、斜線制限などの形態規制に適合しなければなりません。

これまで県内の用途白地地域では、容積率 400%、建ぺい率 70%が適用されてきましたが、ほとんどの地域で2階建て程度の低層の建築物を中心に比較的良好な居住環境が保全されてきました。しかし、この規制値のままでは、中高層で高密度な建築物の立地が可能であり、一度そのような建築物が建つと周辺の住宅などとの間で日照等の相隣関係上の問題や交通の局所的な混乱を招くなど、周辺環境に多大な影響を与える恐れがあります。

このようなことから、平成 12 年の法改正を契機に、上図のとおり容積率 200%、建ぺい率 70%を基本として、地域の実情に応じ強化・緩和した値を指定します。あわせて、斜線制限等についても、一部の地域では住居系用途地域並みの基準を適用します。





特定用途制限地域の指定

特定用途制限地域は、用途白地地域における良好な環境の形成又は保全を図る観点から、特定の用途の建築物その他の工作物の立地を規制する地域で、平成12年の法改正によって新たに創設された制度です。

線引きの廃止に伴い、上図のとおり従来の市街化調整区域を中心とした区域を指定し、地域の実情に応じて下表に掲げる用途の建築等を制限し、良好な住環境の創出を目指します。

丸 亀 市		宇 多 津 町		坂 出 市		国 分 寺 町		高 松 市		牟 礼 町	
幹線沿道一般型	一般環境保全型	幹線沿道居住型	居住環境保全型	幹線沿道一般型	一般環境保全型	幹線沿道型	環境保全型	幹線沿道型	一般環境保全型	居住環境保全型	
	・床面積3,000㎡を超える物品販売業を営む店舗 ・性風俗営業施設	・床面積が3,000㎡を超える店舗、事務所等	・2階を超え又は床面積が1,500㎡を超える店舗、事務所等						・一定規模(1,500㎡)以上の店舗、事務所等	・1,500㎡を超える店舗、事務所	
		・ホテル、旅館 ・風俗施設等	・ホテル、旅館 ・風俗施設等	・風俗営業施設	・ホテル、旅館 ・パチンコ店 ・風俗施設等	・風俗営業施設	・ホテル、旅館 ・風俗施設等	・一定規模(客席200㎡以上の劇場、映画館等) ・風俗営業施設(性風俗)	・ホテル、旅館 ・遊戯施設 ・劇場、映画館等 ・風俗営業施設	・ホテル、旅館 ・風俗施設等	
		・床面積が3000㎡を超える自動車教習所 ・2階を超え又は床面積が300㎡を超える単独車庫(附属車庫を除く) ・2階を超え又は床面積が3,000㎡を超える建築物附属自動車車庫 ・倉庫(ただし、自家用で危険物を貯蔵しない2階以下且つ床面積が1,500㎡以下のものを除く) ・床面積が15㎡を超える畜舎	・自動車教習所 ・2階を超え又は床面積が300㎡を超える単独車庫(附属車庫を除く) ・2階を超え又は床面積が3,000㎡を超える建築物附属自動車車庫 ・倉庫(ただし、自家用で危険物を貯蔵しない2階以下且つ床面積が1,500㎡以下のものを除く) ・床面積が15㎡を超える畜舎							・自動車教習所 ・2階を超え又は床面積が300㎡を超える単独車庫(附属車庫を除く) ・2階を超え又は床面積が3,000㎡を超える建築物附属自動車車庫 ・倉庫兼倉庫	
・危険性や環境を悪化させる恐れが大きい工場	・危険性や環境を悪化させる恐れが大きい工場	・床面積が50㎡を超える危険性や環境を悪化させる恐れがある工場 ・床面積が150㎡を超える自動車修理工場	・工場(作業場の床面積が50㎡以下で危険性や環境を悪化させる恐れがないものを除く) ・自動車修理工場	・危険性や環境を悪化させる恐れが大きい工場	・危険性や環境を悪化させる恐れがある工場等	・危険性や環境を悪化させる恐れが大きい工場	・危険性や環境を悪化させる恐れがある工場	・危険性や環境を悪化させる恐れがある工場等	・危険性や環境を悪化させる恐れがある工場等	・危険性や環境を悪化させる恐れがある工場 ・150㎡を超える自動車修理工場	
・危険物の貯蔵・処理の量が多い施設	・危険物の貯蔵・処理の量が多い施設	・床面積が3,000㎡を超える危険物の貯蔵・処理の用に供する施設	・2階を超え又は床面積が1,500㎡を超える危険物の貯蔵・処理の用に供する施設	・危険物の貯蔵・処理の量が多い施設	・危険物の貯蔵・処理の用に供する施設	・危険物の貯蔵・処理の量が多い施設	・危険物の貯蔵・処理の用に供する施設	・危険物の貯蔵・処理の用に供する施設等	・危険物の貯蔵・処理の用に供する施設等	・危険物の貯蔵・処理の用に供する施設	

注) 上表は都市計画における「制限すべき用途の概要」であり、詳細は市町の条例により定められます。

市町別 都市計画の見直し一覧

変更あり
 変更なし

市町名	開 発 許 可		容積率・建ぺい率など		特 定 用 制 限 地	風 致 区	備 考
	対 象 面 積	最 低 敷 地 規 模	用 途 地 域	用 途 白 地 地 域 (容積率/建ぺい率)			
高松市	1,000㎡以上	150㎡ (用途地域内100㎡)	△※	200/60 (一部100/60)	○	○	都市計画区域を一部拡大 ※ 用途地域の拡大予定あり
三木町	1,000㎡以上	150㎡		200/70			
牟礼町	1,000㎡以上	165㎡	△	200/60	○		
香川町	1,000㎡以上	150㎡	△	200/70			
香南町	1,000㎡以上	200㎡		200/70			全域を都市計画区域に編入
綾南町	1,000㎡以上	150㎡		200/70			
国分寺町	1,000㎡以上	165㎡	△	200/60 (一部100/60)	○		
丸亀市	1,000㎡以上	150㎡	△	200/70	○	○	都市計画区域を一部拡大
普通寺市	1,000㎡以上	150㎡	△	200/70			
綾歌町	1,000㎡以上	150㎡		200/70			
飯山町	1,000㎡以上	150㎡	△	200/70			
宇多津町	1,000㎡以上	150㎡	△	200/60	○	○	
満濃町	1,000㎡以上	150㎡		200/70			
琴平町	1,000㎡以上	150㎡		200/70 (一部400/70)			
多度津町	1,000㎡以上	150㎡	△	200/70		○	
坂出市	1,000㎡以上	150㎡	△	200/70	○	○	
観音寺市	3,000㎡以上	150㎡	△	200/70		○	
さぬき市	3,000㎡以上	150㎡	△	200/70			
東かがわ市	3,000㎡以上	150㎡	△	200/70			
内海町	3,000㎡以上	150㎡		200/70			
土庄町	3,000㎡以上	150㎡		200/70			
豊中町	3,000㎡以上	150㎡		200/70			
詫間町	3,000㎡以上	150㎡		200/70			
仁尾町	3,000㎡以上	150㎡		200/70		○	
豊浜町	3,000㎡以上	150㎡		200/70			
決定を行う者	県(高松市の区域は市)	市町	市町	県(高松市の区域は市)	市町	県(10ha未満は市町)	

△ 用途地域の種類に応じて容積率・建ぺい率が定められています。

他法令との関係

農地法、農振法、森林法、自然公園法など他の規制法については、従来どおりの適用を受けます。なお、従来の市街化区域内の農地の転用については、届出制から許可制になります。

お問い合わせ先

都市計画に関しては
香川県 土木部 都市計画課 760-8570 高松市番町四丁目1番10号 ☎ 087-832-3557

建築行為、開発行為に関しては
香川県 土木部 建築課 建築指導室 760-8570 高松市番町四丁目1番10号 ☎ 087-832-3612

まちづくり全般に関しては
市町の都市計画担当の各課へ