

## Ⅱ 土地利用

### 1. 土地利用について

都市地域への人口と産業の集中は、都市の活性化をもたらす一方で無秩序な市街地の拡大を進め、都市機能の低下や都市環境の悪化等の都市問題をもたらしつつあります。本来、都市は、住居、商店、工場、事務所等の各種の用途の異なる建物が集まり形成されるものですが、各種用途の混在化の放置や無計画な市街地の拡大が快適な都市生活を営む上で障害となることは明らかです。

このような無秩序な市街地の拡大を抑制し、秩序ある市街地を形成するため、各都市の発展動向、特性に応じた土地利用計画を確立し、適切な規制により開発行為、建築行為を計画的に誘導していく必要があります。

土地利用に関する現行制度としては、市街化区域及び市街化調整区域（いわゆる線引き）、用途地域をはじめとする地域地区等の制度があります。

### 2. 市街化区域と市街化調整区域（区域区分）

都市の無秩序な市街化を防止し、効率的な都市環境の整備を進めるため、都市の発展の動向を勘案し、市街地として積極的に整備する区域（市街化区域）と、当分の間、市街化を抑制する区域（市街化調整区域）とに区分する制度であり、通常、線引き制度と言っています。

市街化区域内では市街地再開発事業や都市施設の整備を積極的に行うほか、民間の開発行為についても一定の基準にかなったものは許可されます。

一方、市街化調整区域では、農家等の特定の場合を除いて、開発行為、建築行為は原則として禁止されています。都市施設についても市街化を促進するおそれのある整備は、原則として行われません。

本県では、旧香川中央都市計画区域内の旧高松市、旧丸亀市、坂出市、旧牟礼町及び宇多津町において昭和 46 年から線引き制度を適用していましたが、今後大きな都市化が見込まれないことなどから、平成 16 年 5 月以降は、県下全ての都市計画区域で適用していません。

### 3. 地域地区

地域地区は、都市における土地利用の計画を実現していくための規制、誘導という役割を果たすものであり、住居の環境を保護し、商業、工業等の機能を維持増進させるように、また、都市内の景観風致が守られるように定められています。

#### (1) 用途地域

地域地区にはいくつかの種類がありますが、基本となるのは用途地域であり、市街化区域内では少なくとも用途地域を定めることとなっています。また他の地域地区と組み合わせて定めることにより、よりきめ細やかな規制と誘導を図ることが出来ます。

用途地域には次の13種類があります。

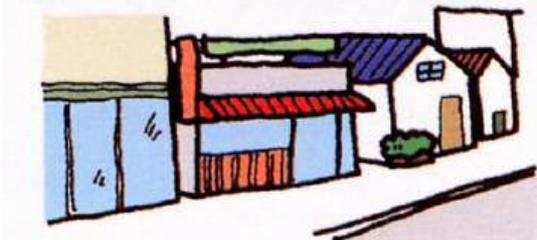
#### 第一種低層住居専用地域



#### 低層住宅の良好な環境を守るための地域

- ①住宅のほか、学校、公衆浴場、診療所、事務所・店舗等の部分の床面積が50㎡以内の一定の兼用住宅などが建てられます。  
工場、ぱちんこ屋、ホテル、事務所など良好な住環境をそこなう建物は建てられません。
- ②建物の高さは、10m以内(敷地内に一定規模以上の空地がある場合は12m以内)とされています。
- ③日照などの環境条件を確保するため、日影規制や北側斜線、道路斜線の制限があります。

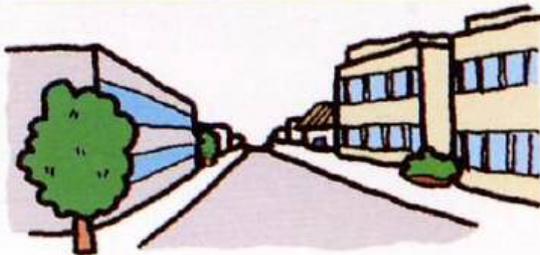
#### 第二種低層住居専用地域



#### 主に低層住宅の良好な環境を守るための地域

- ①住宅、学校、公衆浴場、診療所などのほか、床面積150㎡以内の一定の店舗、飲食店などが建てられます。  
工場、ぱちんこ屋、ホテル、事務所など良好な住環境をそこなう建物は建てられません。
- ②建物の高さは、10m以内(敷地内に一定規模以上の空地がある場合は12m以内)とされています。
- ③日照などの環境条件を確保するため、日影規制や北側斜線、道路斜線の制限があります。

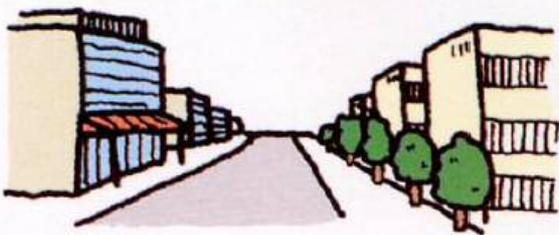
#### 第一種中高層住居専用地域



#### 中高層住宅の良好な環境を守るための地域

- ①住宅、大学、病院などのほか、床面積500㎡以内の一定の店舗、飲食店などが建てられます。  
工場、ぱちんこ屋、ホテル、事務所など良好な住環境をそこなう建物は建てられません。
- ②日照などの環境条件を確保するため、日影規制や隣地斜線、道路斜線の制限があります。

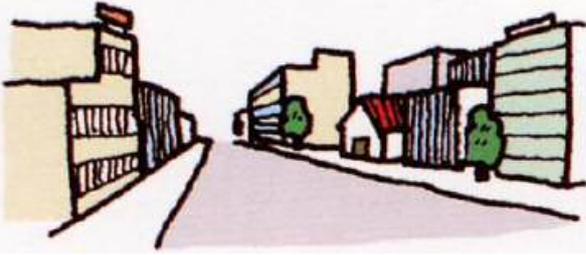
#### 第二種中高層住居専用地域



#### 主に中高層住宅の良好な環境を守るための地域

- ①住宅、大学、病院などのほか、床面積1,500㎡以内の一定の店舗、事務所などが建てられます。  
工場、ぱちんこ屋、ホテル、事務所など良好な住環境をそこなう建物は建てられません。
- ②日照などの環境条件を確保するため、日影規制や隣地斜線、道路斜線の制限があります。

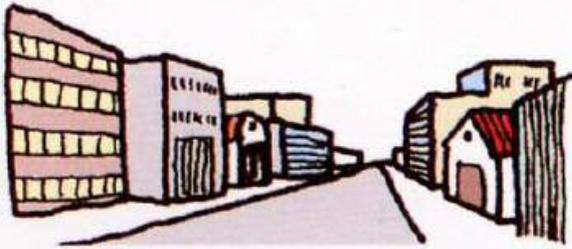
## 第一種住居地域



### 住居の環境を守るための地域

- ①住宅、大学、病院などのほか、床面積 3,000 m<sup>2</sup>以内の一定の店舗、事務所・ホテル、ボウリング場、自動車教習所などが建てられます。工場、ぱちんこ屋など住環境をそこなう建物は建てられません。
- ②日照などの環境条件を確保するため、日影規制や隣地斜線、道路斜線の制限があります。

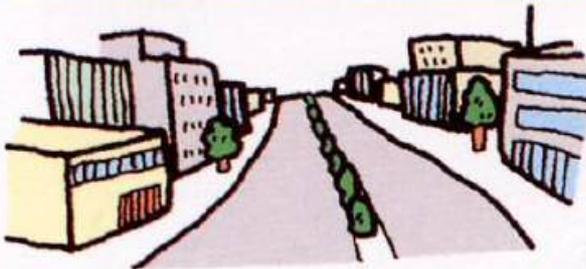
## 第二種住居地域



### 主に住居の環境を守るための地域

- ①住宅、店舗、病院、事務所などのほか、ぱちんこ屋、カラオケボックスなどが建てられます。工場、キャバレーなど住環境をそこなう建物は建てられません。
- ②日照などの環境条件を確保するため、日影規制や隣地斜線、道路斜線の制限があります。

## 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

- ①住宅、店舗、事務所、ぱちんこ屋などのほか、倉庫業の倉庫、作業場の床面積 150 m<sup>2</sup>以内の自動車修理工場、小規模の映画館などが建てられます。工場、キャバレーなど住環境をそこなう建物は建てられません。
- ②日照などの環境条件を確保するため、日影規制や隣地斜線、道路斜線の制限があります。

## 田園住居地域



### 農業と調和した低層住宅の環境を守るための地域

- ①住宅、学校、公衆浴場、診療所などのほか、床面積 150 m<sup>2</sup>以内の一定の店舗、飲食店などが建てられます。
- ②上記に加え、農産物の生産、集荷処理施設や農産物の直売所などが建てられます。

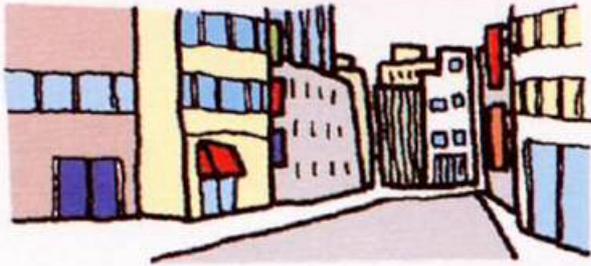
## 近隣商業地域



### 近隣の住民が日用品の買い物をする店舗等の利便を増すための地域

- ①店舗、事務所などのほか、危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場などが建てられます。工場、キャバレーなど住環境をそこなう建物は建てられません。
- ②隣地斜線、道路斜線の制限があります。

## 商業地域



### 銀行、映画館、飲食店、百貨店、事務所などの商業業務等の利便を増すための地域

- ①店舗、事務所などのほか、危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場などを除いて、ほとんど何でもが建てられます。
- ②隣地斜線、道路斜線の制限があります。

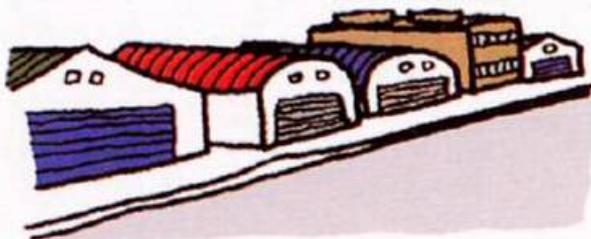
## 準工業地域



### 主に軽工業等の環境悪化のおそれのない工業の業務の利便を図る地域

- ①店舗、事務所などのほか、危険性が大きいかまたは著しく環境を悪化させるおそれがある工場などを除いて、ほとんど何でもが建てられます。
- ②隣地斜線、道路斜線の制限があります。

## 工業地域



### 主として工業の業務の利便を増すための地域

- ①店舗、事務所、工場などのほか、学校、病院、ホテルなどを除いて、ほとんど何でもが建てられます。
- ②隣地斜線、道路斜線の制限があります。

## 工業専用地域



### 専ら工業の業務の利便を増すための地域

- ①事務所、工場などのほか、住宅、店舗等、学校、病院、ホテルなどを除いて、ほとんど何でもが建てられます。
- ②隣地斜線、道路斜線の制限があります。

出典：「用地地域」（国土交通省）(<https://www.mlit.go.jp/common/000234474.pdf>)

用途地域の状況

(単位:ha) (令和6年3月31日現在)

都市計画区域 区域名	用途 都市名	第一種 低層 住居 地域		第二種 低層 住居 地域			第一種 中高層 住居 地域	第二種 中高層 住居 地域	第一種 住居 地域	第二種 住居 地域	準住居 地域	近商 業地		隣 商 業 地								準工業 地域	工業 地域	工業 専用地	業用地	合 計	当初決定 年月日	最終決定 年月日								
		容積率	6/10	8/10	10/10	10/10						15/10	20/10	20/10	20/10	20/10	20/10	20/10	30/10	20/10	30/10								40/10	50/10	60/10	70/10	80/10	20/10	20/10	20/10
		建ぺい率	4/10	5/10	6/10	6/10						6/10	6/10	6/10	6/10	6/10	6/10	8/10	8/10	8/10	8/10								8/10	8/10	8/10	8/10	8/10	6/10	6/10	6/10
高松広域	高松市	42	311	534	66	84	-	941	440	1,300	438	94	148	284	1.2	22	141	56	36	1.7	7.5	1,149	215	179	6,489	S48.12.11 県告705号	R4.1.28 市告57号									
	綾川町	-	-	-	-	-	18	-	21	21	-	6.5	23	-	-	21	-	-	-	-	-	-	-	-	111	H29.12.1 町告182号	H29.12.1 町告182号									
	小計	42	311	534	66	84	18	941	461	1321	438	101	171	284	1.2	43	141	56	36	1.7	7.5	1,149	215	179	6,600											
中讃広域	丸亀市	-	125	53	-	-	-	250	12	486	6.1	24	71	7.9	-	-	50	9.3	-	-	-	179	144	195	1,611	S48.12.11 県告705号	H31.3.5 市告1071号									
	善通寺市	-	-	-	-	-	-	95	38	120	21	4.1	32	32	-	-	17	-	-	-	-	81	16	-	456	S63.8.1 市告26号	R元.10.1 市告59号									
	宇多津町	-	-	-	-	-	-	72	-	171	8.6	7.5	18	-	-	-	38	-	-	-	-	148	-	66	529	S48.12.11 県告705号	H17.4.20 町告59号									
	多度津町	-	-	81	-	-	-	50	-	163	18	10	30	-	-	-	5.5	-	-	-	-	102	161	-	621	S61.3.20 町告8号	H24.9.28 町告38号									
	小計	-	125	134	-	-	-	467	50	940	54	46	151	40	-	-	111	9.3	-	-	-	510	321	261	3,217											
坂出	坂出市	-	-	79	-	-	-	25	107	345	83	10	8.4	21	-	-	60	7.5	-	-	-	422	124	602	1,893	S48.12.11 県告705号	R6.3.29 市告43号									
観音寺	観音寺市	47	-	63	-	-	-	58	13	182	29	-	6.4	-	-	-	37	8.7	-	-	-	123	88	-	655	S48.12.11 市告52号	R4.10.24 市告223号									
さぬき	さぬき市	-	-	60	-	-	-	13	56	120	19	-	28	-	-	-	-	-	-	-	-	90	89	-	475	H11.1.11 町告3号	H11.1.11 ※ 町告3号									
東かがわ	東かがわ市	-	-	5.0	-	-	-	-	45	53	-	-	18	-	-	-	5.0	-	-	-	-	50	-	-	176	H11.4.14 町告50号	H15.3.17 ※ 町告22号									
合計		89	436	875	66	84	18	1504	732	2961	623	156	383	345	1.2	43.0	353.5	81.5	36.0	1.7	7.5	2,344	837	1,042	13,016											

※平成16年5月17日名称変更

用途地域内の制限

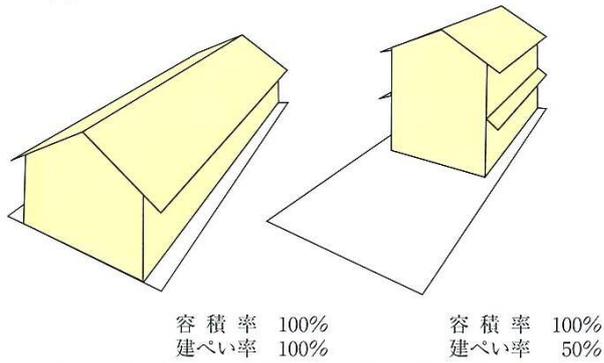
用途地域内における用途制限は下表のようになっております。一方、都市計画区域内においては、建築物の形態に関しても、用途地域に応じた容積率、建蔽率、高さ、斜線制限等の制限を受けることとなります。

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	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	白地	備考
<p>建てられる用途</p> <p>建てられない用途</p> <p>①、②、③、④、⑤ 面積、階数等の制限あり</p> <p>① 一定規模以下のものに限り建築可能</p> <p>② 当該用途に供する部分が2階以下かつ1,500㎡以下の場合に限り建築可能</p> <p>③ 当該用途に供する部分が3,000㎡以下の場合に限り建築可能</p> <p>④ 当該用途に供する部分が10,000㎡以下の場合に限り建築可能</p> <p>⑤ 物品販売店舗、飲食店が建築禁止。</p>													
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
兼用住宅のうち店舗、事務所等の部分が一定規模以下のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
保育所等、公衆浴場、診療所	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
老人福祉センター、児童厚生施設等	①	①	○	○	○	○	○	①	○	○	○	○	
巡査派出所、公衆電話所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
大学、高等専門学校、専修学校等			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
病院			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
2階以下かつ床面積の合計が150㎡以内の一定の店舗、飲食店等			○	○	○	○	○	○	○	○	○	⑤	
2階以下かつ床面積の合計が500㎡以内の一定の店舗、飲食店等			○	○	○	○	○	○	○	○	○	⑤	
上記以外の店舗、飲食店				②	③	④	④	○	○	○	④	⑤	④
上記以外の事務所等				②	③	○	○	○	○	○	○	○	
ボート場、スケート場、水泳場等				③	○	○	○	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館				③	○	○	○	○	○	○	○	○	
自動車教習所、床面積の合計が15㎡を超える畜舎				③	○	○	○	○	○	○	○	○	
マージャン屋、ばちこ屋、射的場、勝馬投票券発売所等						④	④	○	○	○	④	④	
カラオケボックス等						④	④	○	○	○	④	④	④
2階以下かつ床面積の合計が300㎡以下の自動車車庫			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
営業用倉庫、3階以上又は床面積の合計が300㎡を超える自動車車庫(一定の規模以下の附属車庫等を除く)						○	○	○	○	○	○	○	
客席部分の床面積の合計が200㎡未満の劇場、映画館、演芸場、観覧場						○	○	○	○	○	○	○	
客席部分の床面積の合計が200㎡以上の劇場、映画館、演芸場、観覧場							○	○	○	○	○	○	
劇場、映画館、演芸場、観覧場、店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、車券売場、勝舟投票券発売所に供する建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの							○	○	○	○	○	○	
キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホール等								○	○	○	○	○	
個室付浴場業に係る公衆浴場等								○	○	○	○	○	
作業場の床面積の合計が50㎡以下の工場で危険性及環境を悪化させるおそれが非常に少ないもの				○	○	○	○	○	○	○	○	○	
作業場の床面積の合計が150㎡以下の自動車修理工場					○	○	○	○	○	○	○	○	
作業場の床面積の合計が150㎡以下の工場で危険性及環境を悪化させるおそれが少ないもの							○	○	○	○	○	○	
日刊新聞の印刷所、作業場の床面積の合計が300㎡以下の自動車修理工場							○	○	○	○	○	○	
作業所の床面積の合計が150㎡を超える工場又は危険性及環境を悪化させるおそれがやや多いもの								○	○	○	○	○	
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									○	○	○	○	
火薬類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵、処理の量が非常に少ない施設				②	③	○	○	○	○	○	○	○	
火薬類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵、処理の量が少ない施設								○	○	○	○	○	
火薬類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵、処理の量がやや多い施設									○	○	○	○	
火薬類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵、処理の量が多い施設										○	○	○	
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。

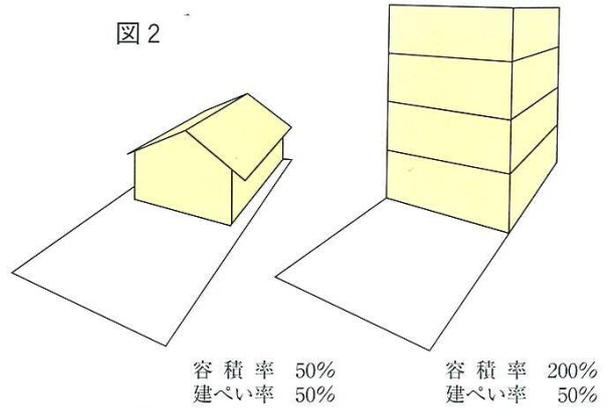
## ●容積率、建ぺい率

図 1



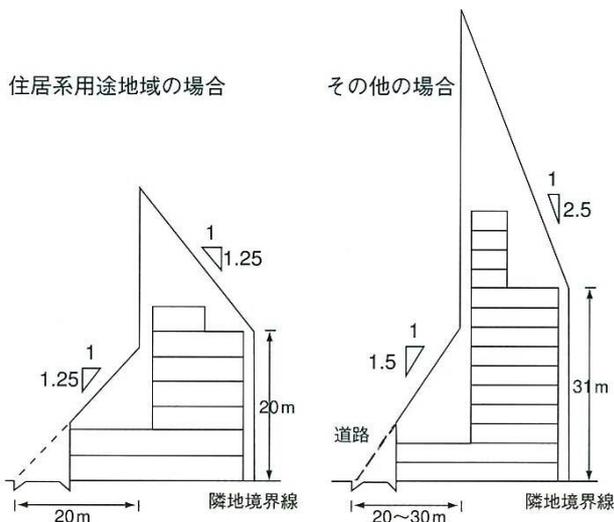
容積率は、建物の各階の床面積の合計の敷地面積に対する割合（普通、%で表します。）のことを言います。たとえば、平屋で敷地いっぱいに建てると敷地の半分を使って2階建てを建てるとでは、容積率は同じ100%です（図1）

図 2

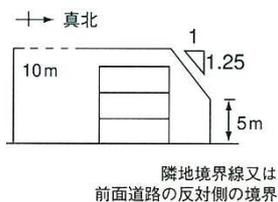


建ぺい率は、建物の建築面積（通常の場合、いわゆる建て坪と同じです。）の敷地面積に対する割合（普通、%で表します。）のことを言います。これは、建物が敷地を覆う割合であり、同じ敷地で建て坪が同じであれば階数に関係各建ぺい率は同じです。（図2）

## ●高さ制限の例

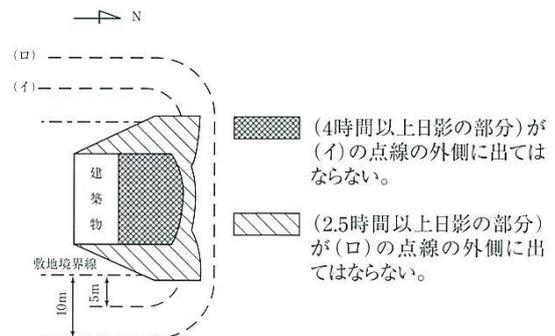


### 北側斜線・絶対高さ (第1種・第2種低層住居専用地域)



## ●日影規制

第一種低層住居専用地域 | 平均地盤面から高さ1.5mの水平  
第二種低層住居専用地域 | 面における冬至日の日影  
第一種中高層住居専用地域 | 平均地盤面から高さ4mの水平  
第二種中高層住居専用地域 | 面における冬至日の日影



第一種住居地域 | 平均地盤面から高さ4mの水平  
第二種住居地域 | 面における冬至日の日影  
準住居地域

