

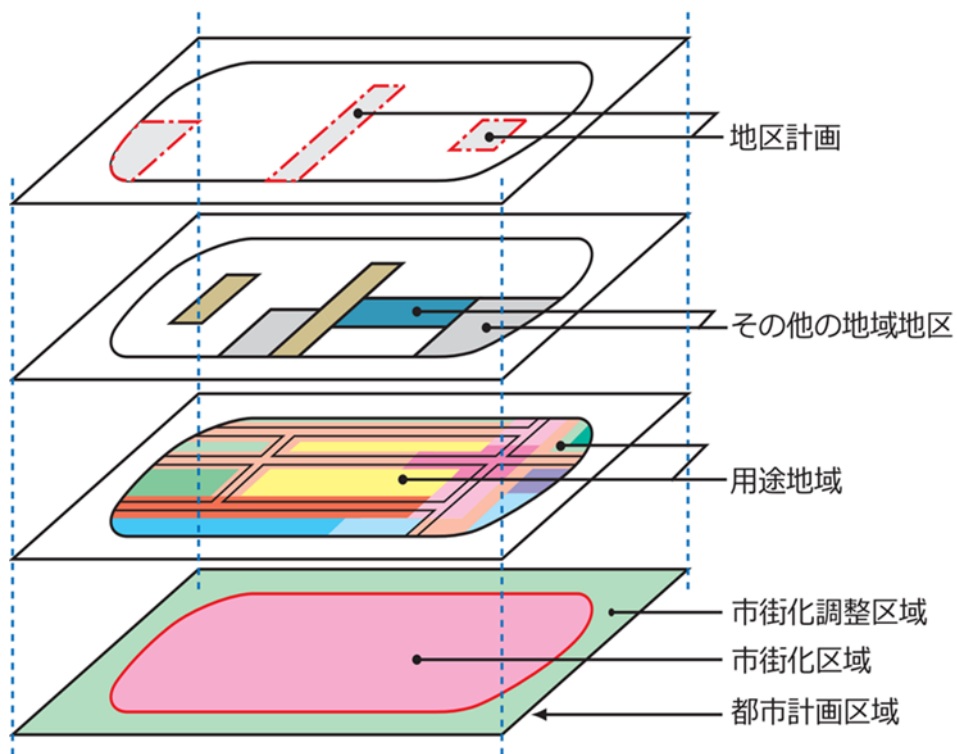
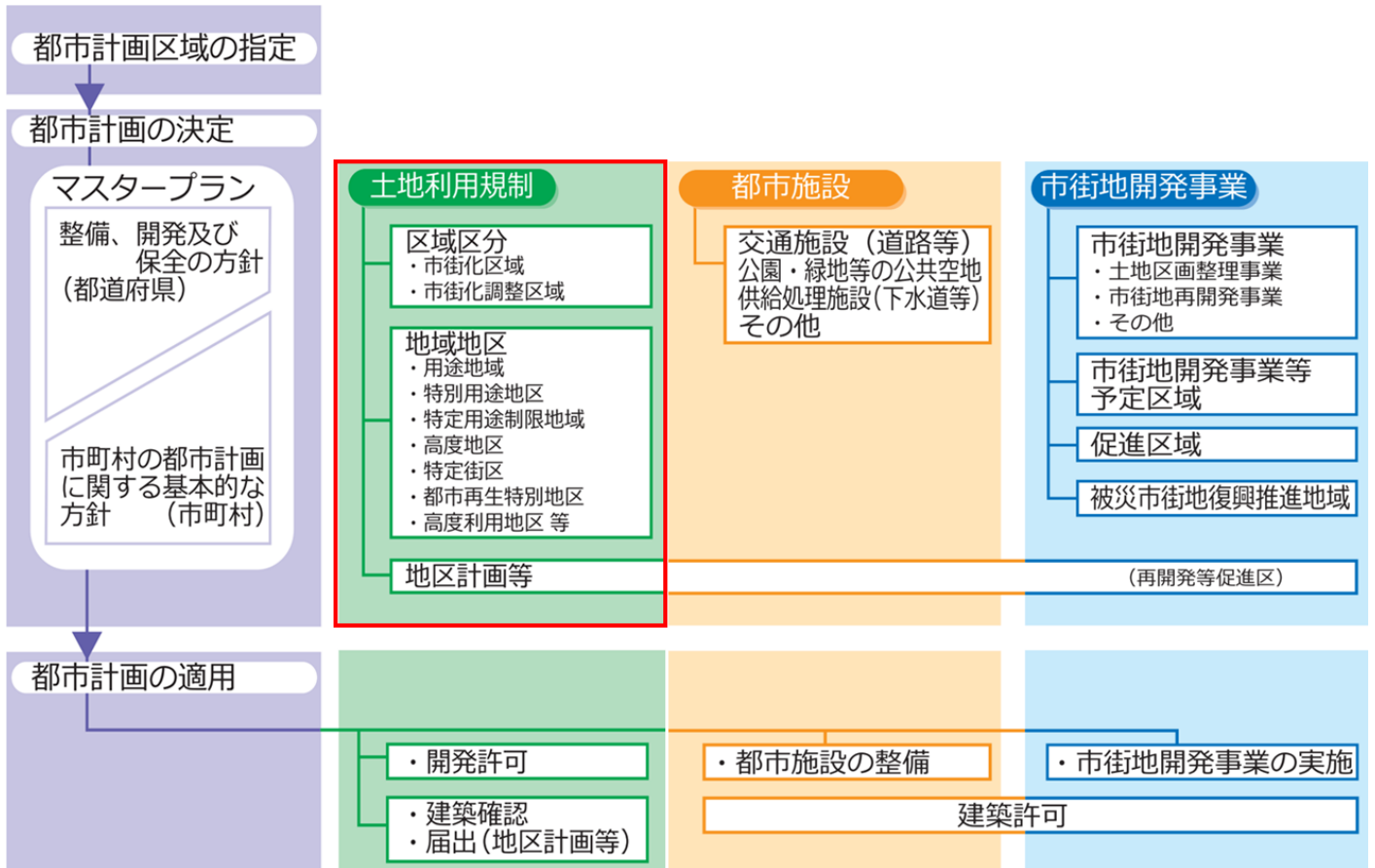
平成 28 年度第 1 回綾川町都市計画審議会

参 考 資 料

1	都市計画制度の構成	・・・	1
2	用途地域		
2-1	用途地域指定の効果	・・・	2
2-2	用途地域別の建築物用途の制限	・・・	2
2-3	用途地域別の容積率・建ぺい率の制限	・・・	6
2-4	用途地域におけるその他の形態制限	・・・	6
3	その他の地域地区	・・・	7
4	県内の地域地区指定状況		
4-1	地域地区の指定状況	・・・	8
4-2	用途地域の指定状況	・・・	9
4-3	特別用途地区の指定状況	・・・	10
4-4	特定用途制限地域の指定状況	・・・	10
5	誘導施策		
5-1	先進地における事例	・・・	12
5-2	立地適正化計画	・・・	13

平成 28 年 7 月 6 日（水）

1. 都市計画制度の構成



○都市計画区域を定めた場合

※香川県では区域区分(線引き)を廃止しています。

2. 用途地域

2-1 用途地域指定の効果

- 用途地域は、区域ごとの土地利用の密度及び住居、商業、工業その他の都市機能の配置を都市計画として定めることにより、建築確認制度を通じて建築物の用途、容積率、建ぺい率、高さ等の規制・誘導を行い、これにより機能的な都市活動及び良好な都市環境の形成等を図るものです。
- 用途地域を指定した地域内においては、都市計画法及び建築基準法の規定によりおおむね次のような建築規制及び事業規制が働くことになります。

① 建築基準法の規定による建築確認に際して、建築物の用途・形態等が制限されます。
・建築物の用途制限 ・容積率制限 ・建ぺい率制限 ・高さ制限等

- ② 市街化区域における開発許可基準として、予定建築物の用途が、用途地域に適合していることが要求されます。また、開発許可を受けた土地において建築する建築物の用途が用途地域等に適合することが要求されます。
- ③ 市街地開発事業に関する都市計画がその性質上、特定の用途地域等に限定されます。

2-2 用途地域別の建築物用途の制限

用途地域は、住居、商業、工業など市街地の大枠としての土地利用を定めるもので、12種類あります。用途地域が指定されると、それぞれの目的に応じて、建てられる建物の種類が決められます。地域の目指すべき土地利用の方向を考えて指定する必要があります。

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、ばちんこ屋、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、ばちんこ屋、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 ㎡以内の一定の店舗、事務所・ホテル、ポウリング場、自動車教習所などが建てられます。工場、ば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、ばちんこ屋、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、ばちんこ屋などのほか、倉庫業の倉庫、作業場の床面積 150 ㎡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。

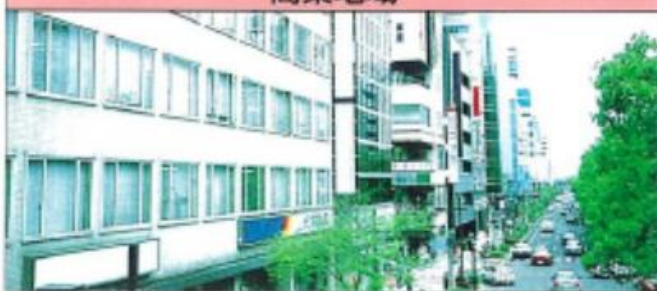
近隣商業地域



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。

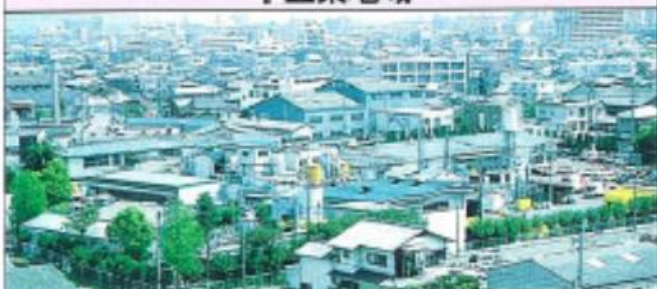
商業地域



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。

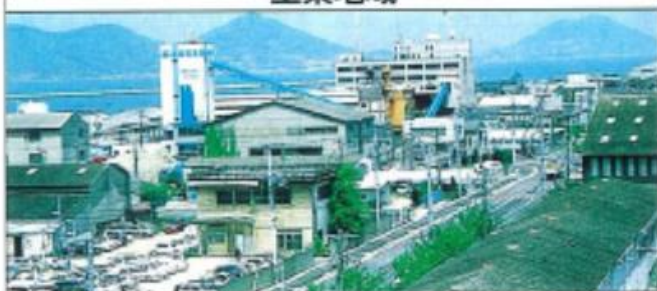
準工業地域



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。

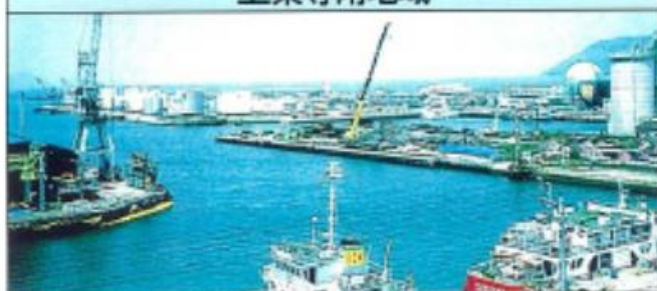
工業地域



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。

【香川県の都市計画（平成27年4月）】

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)		住居専用地域	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	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	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	定めのない地域	用途地域の	備考
住宅等	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	店舗等の床面積が	150㎡以下のもの	×	①	②	③	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	① 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具等のサービス業用の店舗のみ、2階以下。
		150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	②	③	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	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店舗のみ、2階以下。
		500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	③	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	③ 2階以下
		1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	④ 物品販売店舗、飲食店を除く
		3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
		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
		150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
		500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
		1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
		3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館		×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	×	×	○	▲ 3,000㎡以下	
風俗施設 遊戯施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パッティング練習場等	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下 ※ 客席を設けるものは観覧場扱い	
	カラオケボックス等	×	×	×	×	×	▲	▲	○	○	○	▲	▲	▲	▲	▲ 10,000㎡以下	
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券販売所等	×	×	×	×	×	▲	▲	○	○	○	▲	×	▲	▲	▲ 10,000㎡以下	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	×	×	×	×	×	×	①	○	○	○	×	×	②	②	① 客席200㎡未満 ② 10,000㎡以下	
	キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	×	×	○	▲	○	○	○	○	▲ 個室付浴場を除く	
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	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	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、児童更生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 600㎡以下	
	自動車教習所	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下	
工場・倉庫等	単独車庫(付属車庫を除く)	×	×	▲	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 300㎡以下、2階以下	
	建築物附属自動車車庫(①②③については、建築物の延べ面積の2分の1かつ備考欄に記載の制限)	①	①	②	②	③	③	○	○	○	○	○	○	○	○	① 600㎡以下、1階以下 ② 3,000㎡以下、2階以下 ③ 2階以下	
	(一団地の敷地内について別に制限あり)																
	倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○		
	畜舎(15㎡を超えるもの)	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下	
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服屋、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ある工場	非常に少ない工場	×	×	×	×	①	①	①	②	②	○	○	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下
		少ない工場	×	×	×	×	×	×	×	②	②	○	○	○	○		
		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おそれがある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○		
自動車修理工場	×	×	×	×	①	①	②	③	③	○	○	○	○	○	作業場の床面積、原動機の制限あり 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・処理の量が	非常に少ない施設	×	×	×	①	②	○	○	○	○	○	○	○	○	○	① 1,500㎡以下、2階以下 ② 3,000㎡以下	
	少ない施設	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○			
	やや多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○			
	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の概要であり、すべてを掲載したものではありません。

2-3 用途地域別の容積率・建ぺい率の制限

用途地域	容積率 (%)	建ぺい率 (%)
第一種低層住居専用地域	50 60 80 100 150 200	30 40 50 60
第二種低層住居専用地域	50 60 80 100 150 200	30 40 50 60
第一種中高層住居専用地域	100 150 200 300 400 500	30 40 50 60
第二種中高層住居専用地域	100 150 200 300 400 500	30 40 50 60
第一種住居地域	100 150 200 300 400 500	50 60 80
第二種住居地域	100 150 200 300 400 500	50 60 80
準住居地域	100 150 200 300 400 500	50 60 80
近隣商業地域	100 150 200 300 400 500	60 80
商業地域	200 300 400 500 600 700 800 900 1000 1100 1200 1300	80
準工業地域	100 150 200 300 400 500	50 60 80
工業地域	100 150 200 300 400	50 60
工業専用地域	100 150 200 300 400	30 40 50 60
用途地域の定めのない地域	50 80 100 200 300 400	30 40 50 60 70

● 容積率と建ぺい率の考え方

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

(下図の場合) = $\frac{b}{A} \times 100$

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

(下図の場合) = $\frac{b+c}{A} \times 100$

A = 敷地面積
b = 1階床面積 (建築面積)
c = 2階床面積

2-4 用途地域におけるその他の形態制限

● 用途地域による建築物の形態についての規制

【斜線制限】

・道路や隣地に係る採光や通風等を保護するため、敷地境界線から一定の勾配で建物の高さを制限します。

※斜線制限と同程度以上の採光・通風等を確保する建築物については、斜線制限は適用されません。

【道路幅員による容積率低減】

・狭い道路にのみ面する敷地については、局所的な交通負荷を回避するため、指定容積率にかかわらず、前面道路の幅員に一定率 (住居系用途地域: 0.4[※]、その他: 0.6[※]) を乗じた容積率に制限します。

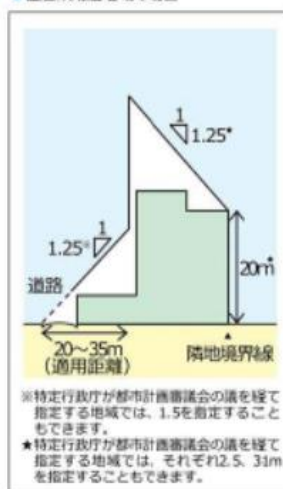
※特定行政庁が都市計画審議会の議を経て指定する地域では、住居系用途地域では0.6、その他の地域では0.4又は0.8を指定することもできます。

【日影規制】

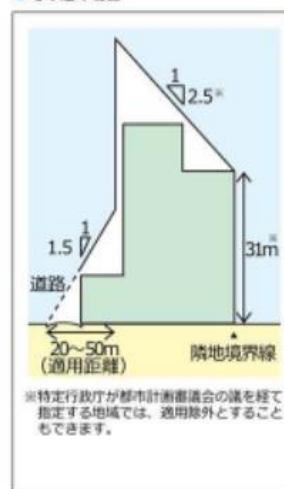
・住居系用途地域等において、日照を確保するため、条例により、建物が隣地に落とす日影の時間を制限します。

【斜線制限】

● 住居系用途地域の場合



● その他の場合



※上記はすべてを記載したものではありません。

3. その他の地域地区

その他の地域地区は、建物の用途、形態、配置や防火性能に関する規制、宅地造成、緑化などの土地利用に関する規制を付加することのできる制度です。運用にあたっては、現在の課題解消、又は将来像の実現化の観点から、補完すべき規制誘導の内容を検討し、適切な種類と内容の地域地区を選択する必要があります。

特に、用途地域の指定併せて積極的に活用すべき地域地区としては、用途規制・形態規制を補完する役割・性格を有する「特別用途地区」「特定用途制限地域」「高度地区」「防火地域・準防火地域」があります。

目的	種類	役割
用途規制・ 形態規制の補完	特別用途地区	用途地域の指定を補完し、地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の特別の目的の実現を図るもの
	特定用途制限地域	用途地域が定められていない区域(市街化調整区域を除く)内において、制限すべき特定の建築物等の用途の概要を定めるもの
	高度地区	用途地域内において建築物の高さの最高限度又は最低限度を定めるもの
	防火地域・準防火地域	市街地における火災の危険を防除するために定めるものであり、一定の建築物を耐火建築物又は準耐火建築物にする必要がある
特定の条件を持つ エリアの規制誘導	特例容積率適用地区	一定の用途地域内の十分な公共施設を備えた区域において、未利用容積の活用を促進して土地の高度利用を図るもの
	高層住居誘導地区	混在系の用途地域で指定容積率が400%又は500%の区域内において、住居と住居以外の用途とを適正に配分し、利便性の高い高層住宅の建設を誘導するもの
	高度利用地区	用途地域内において建築物の容積率の最高限度及び最低限度、建ぺい率の最高限度、建築面積の最低限度並びに壁面の位置の制限を定めるもの
	特定街区	市街地の整備改善を図るため街区の整備又は造成が行われる地区であり、建築物の容積率、高さの最高限度及び壁面の位置を制限するもの
	都市再生特別地区	都市再生特別措置法に基づく都市再生緊急整備地域内で、建築物の用途、容積率の最高限度及び最低限度、建ぺい率及び高さの最高限度、建築面積の最低限度、壁面の位置を制限するもの
	特定防災街区整備地区	防火・準防火地域内の密集市街地とその周辺の防災性能の確保のために定める地区で、建築物の構造、敷地面積、壁面の位置、間口率、高さを制限するもの
	駐車場整備地区	一定規模以上の建築物を新築又は増築等しようとする場合に、条例によって駐車施設の整備を義務付けるもの
	臨港地区	地区内において一定の行為を行う場合に、港湾管理者に対する届出義務を課すもの(目的を阻害する建築物等は条例によって規制可能)
	流通業務地区	特定の大都市の区域内で、幹線道路、鉄道等の整備状況に照らし、流通業務市街地として整備することが適当な区域について、施設の建設、改良等を制限するもの
緑地や景観の 保全・創出	景観地区	市街地の良好な景観の形成を図るために定めるものであり、景観計画に基づく条例によって、建築物や工作物の色やデザイン等の制限を行うもの
	風致地区	都市の風致を維持するためのものであり、条例によって建築物等の建築、土地の形質変更、木竹の伐採等の行為を制限するもの
	緑地保全地区 特別緑地保全地区	良好な自然的環境を形成している土地の区域について、建築物の建築、土地の形質変更、木竹の伐採等を制限するもの
	緑化地域	用途地域内において、建築物の緑化率の最低限度を定めるもの

※上記はすべてを記載したものではありません。

4. 県内の地域地区指定状況

4-1 地域地区の指定状況

平成 27 年 3 月 31 日現在

都市計画区域名		高松広域			中讃広域					坂出	観音寺	豊浜	さぬき	東かがわ	豊中	詫間	仁尾	内海	土庄	
		高松市	三木町	綾川町	丸亀市	善通寺市	宇多津町	まんのう町	琴平町	多度津町	坂出市	観音寺市		さぬき市	東かがわ市	三豊市			小豆島町	土庄町
種別	用途地域	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	○			○	○			○	○			○	○					
		第一種住居地域	○			○	○	○		○	○	○		○	○					
		第二種住居地域	○			○	○	○		○	○	○		○						
		準住居地域	○			○	○	○		○	○									
		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	○			○		○			○									
		特別用途地区	○			○		○		○	○									
		特定用途制限地域	○			○	○	○			○									
		高度地区				○														
		高度利用地区	○			○														
		都市再生特別地区	○																	
		防火地域	○								○									
		準防火地域	○			○	○				○				○					
		風致地区	○			○		○			○	○							○	
駐車場整備地区	○			○					○											
臨港地区	○			○					○	○	○	○	○	○		○	○	○		

【香川県の都市計画（平成 27 年 4 月）】

4-2 用途地域の指定状況

単位：(%) (ha) 平成27年3月31日現在

都市計画 区域名	都市名	用途	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	第一種 住居 地域	第二種 住居 地域	準住居 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	合計
			容積率	60	80	100	100	150	200	200	200	200	200	200	200	300	200	300	400	500	600	700	800	200	200	200		
			建ぺい率	40	50	60	60	60	60	60	60	60	60	60	80	80	80	80	80	80	80	80	80	60	60	60		
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	1,134	215	143	6,438			
			887				149																			432		
中讃広域	丸亀市		-	125	53	-	-	250	12	485	6.1	24	71	7.9	-	-	50	9.3	-	-	-	179	139	195	1,605			
			178				-																			79		
	善通寺市		-	-	-	-	-	95	38	143	21	4.1	21	20	-	-	17	-	-	-	-	81	16	-	456			
			-				-																			41		
	宇多津町		-	-	-	-	-	72.2	-	170.8	8.6	7.5	18.0	-	-	-	38.0	-	-	-	-	147.8	-	66.0	529			
			-				-																			18.0		
	多度津町		-	-	81	-	-	50	-	163	18	10	30	-	-	-	5.5	-	-	-	-	102	161	-	621			
		81				-																				30		
小計		-	125	134	-	-	467	50	962	54	46	140	28	-	-	111	9.3	-	-	-	510	316	261	3,211				
		259				-																			168			
坂出	坂出市		-	-	79	-	-	25	107	345	83	10	8.4	21	-	-	60	7.5	-	-	-	417	124	595	1,881			
			79				-																			29		
観音寺	観音寺市		47	-	63	-	-	58	13	182	29	-	6.4	-	-	-	37	8.7	-	-	-	123	67	-	634			
			110				-																			6.4		
さぬき	さぬき市		-	-	60	-	-	13	56	120	19	-	28	-	-	-	-	-	-	-	90	89	-	475				
			60				-																		28			
東かがわ	東かがわ市		-	-	5.0	-	-	-	45	53	-	-	18	-	-	-	5.0	-	-	-	50	-	-	176				
			5.0				-																		18			
合計	計		89	436	875	66	84	1,504	711	2,962	623	150	349	333	1.2	22	354	82	36	1.7	7.5	2,324	811	999	12,815			
			1,400				149																			682		

【香川県の都市計画（平成27年4月）】

4-3 特別用途地区の指定状況

平成27年3月31日現在

都市計画区域名	都市名	特別用途地区	面積 (ha)
高松広域	高松市	大規模集客施設制限地区	1134
中讃広域	丸亀市	事務所地区	8.5
		大規模集客施設制限地区	30
	宇多津町	大規模集客施設制限地区	20
	多度津町	大規模集客施設制限地区	39
坂出	坂出市	大規模集客施設制限地区	188

4-4 特定用途制限地域の指定状況

平成27年3月31日現在

都市計画区域名	都市名	特定用途制限地域	面積 (ha)
高松広域	高松市	幹線沿道型	950
		一般・環境保全型	13,543
		計	14,493
中讃広域	丸亀市	幹線沿道一般型	891
		一般環境保全型	1,871
		計	2,762
	善通寺市	幹線沿道一般型	39
	宇多津町	幹線沿道居住型	10
		居住環境保全型	268
計		278	
坂出	坂出市	幹線沿道一般型	299
		一般環境保全型	6,589
		計	6,888

【香川県の都市計画（平成27年4月）】

特定用途制限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、▲：面積・階数等の制限あり)		高松市		丸亀市		坂出市		普通 寺市	宇多津町		備 考		
		幹 線 沿 道 型	保 全 一 般 環 境 型	一 般 沿 道 型	保 全 一 般 環 境 型	一 般 沿 道 型	保 全 一 般 環 境 型	一 般 沿 道 型	居 住 沿 道 型	保 全 一 般 環 境 型			
住宅等	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	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
店舗等	店舗等の床面積が	150㎡以下のもの	○	①	○	○	○	○	○	○	①	① 2階以下 ② 物品販売業を除く	
		150㎡を超え、500㎡以下のもの	○	①	○	○	○	○	○	○	○		①
		500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	○	①	○	○	○	○	○	○	○		①
		1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	○	×	○	○	○	○	○	○	○		×
		3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの	×	×	○	②	○	○	○	×	×		×
事務所等	事務所等の床面積が	150㎡以下のもの	○	▲	○	○	○	○	○	○	▲	▲ 2階以下	
		150㎡を超え、500㎡以下のもの	○	▲	○	○	○	○	○	○	○		▲
		500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	○	▲	○	○	○	○	○	○	○		▲
		1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	○	×	○	○	○	○	○	○	○		×
	3,000㎡を超えるもの	×	×	○	○	○	○	○	×	×	×		
ホテル、旅館		▲	×	○	○	○	×	○	×	×	▲ 3,000㎡以下		
風俗・遊戯施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パッティング練習場等	▲	×	○	○	○	○	○	×	×	▲ 3,000㎡以下		
	カラオケボックス等	×	×	○	○	○	▲	○	×	×	▲ 10,000㎡以下		
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券販売所等	×	×	○	○	○	▲	○	×	×	▲ 10,000㎡以下 (ただし、パチンコ店は不可)		
	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	×	×	▲	▲	▲	×	▲	×	×	▲ 個室付浴場を除く		
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	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
	病院	×	×	○	○	○	○	○	○	○			
	公衆浴場、診療所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
	老人ホーム、保育所、福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
	老人福祉センター、児童更生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	▲ 600㎡以下		
	自動車教習所	×	×	○	○	○	○	○	▲	×	▲ 3,000㎡以下		
工場・倉庫等	単独車庫(付属車庫を除く)	○	①	○	○	○	○	○	②	②	① 1,500㎡以下、2階以下 ② 300㎡以下、2階以下		
	建築物附属自動車車庫(①②③については、建築物の延べ面積の2分の1かつ備考欄に記載の制限)	○	①	○	○	○	○	○	①	②	① 2階以下 ② 3,000㎡以下、2階以下		
	(一団地の敷地内において別に制限あり)												
	倉庫業倉庫	○	①	○	○	○	○	○	②	③	① 1,500㎡以下、2階以下 自家用危険物貯蔵なし ② 1,500㎡以下、2階以下 ③ 3,000㎡以下		
	畜舎(15㎡を超えるもの)	○	▲	○	○	○	○	○	×	×	▲ 1,500㎡以下、2階以下		
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服屋、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ある工場	非常に少ない工場	○	①	○	○	○	②	○	○	×	原動機・作業内容の制限あり ① 2階以下 ② 作業場の床面積50㎡以下	
		少ない工場	○	①	○	○	○	×	○	×	×		
		やや多い工場	×	×	○	○	○	×	○	×	×		
	危険性が大きいおそれがある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×			
自動車修理工場	○	①	○	○	○	②	○	②	×	原動機の制限あり ① 2階以下 ② 作業場の床面積150㎡以下			
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量が	非常に少ない施設	○	①	○	○	○	○	○	②	①	① 1,500㎡以下、2階以下 ② 3,000㎡以下		
	少ない施設	×	×	○	○	○	×	○	×	×			
	やや多い施設	×	×	○	○	○	×	○	×	×			
	多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×			

5. 誘導施策

5-1 先進地における事例

■ 事業者に対する助成

団体名	富山県 入善町	静岡県 裾野市	岡山県 井原市
人口	25,712 人(H28.1 末)	53,082 人(H28.1 末)	42,095 人(H28.1 末)
面積	71.25km ²	138.12km ²	243.54km ²
財政力指数	0.53(H25 年度)	1.01(H25 年度)	0.40(H25 年度)
名称	民間宅地開発事業補助金交付要綱	宅地分譲事業補助金交付要綱	分譲宅地開発助成金交付要綱
要件	<ul style="list-style-type: none"> ● 区画の8割以上が230㎡/区画であること ● 公共施設が町の基準を満たしていること ● 用途地域内1500㎡以上、それ以外5000㎡以上 	<ul style="list-style-type: none"> ● 市街化区域内で3戸以上の宅地分譲事業であること ● 予定建築物が1戸建て専用住居であること ● 全ての区画が165㎡/区画であること ● 各区画が接する道路の有効幅員が6m以上であること ● 水道及び下水道等の設備が完備されていること 	<ul style="list-style-type: none"> ● 130㎡/区画の分譲宅地を3区画以上造成し、造成した区画の面積の平均が150㎡以上であること ● 開発にあたり必要な手続を経ていること ● 住宅(併用住宅を含み、別荘、賃貸住宅を除く)を建築し、自己の居住の用に供する者に分譲すること。また、宅地を自己の居住の用に供する住宅(上記に同じ)を建築する者に分譲すること
対象事業	<ul style="list-style-type: none"> ● 道路舗装 ● 公園・緑地・広場整備及び植栽 ● 側溝整備 ● 道路消雪整備 ● その他 	定めなし	造成費用(設計費及び既存建物等の撤去費用含まず)ただし、市が積算した金額と比較して、いずれか低い額
補助額	500万円を限度	15区画未満 40万円/1区画 15区画以上 50万円/1区画	100万円/1区画 (対象事業費の1/3を限度)
購入者補助	有	無	無
制定年度	H7	H24 (H29年度までの時限)	H27 (H29年度までの時限)

■ 地権者に対する助成

団体名	石川県 金沢市	栃木県 小山市
人口	464,840 人(H27.12 末)	68,471 人(H28.1 末)
面積	468.64km ²	171.76km ²
財政力指数	0.79(H25 年度)	0.94(H25 年度)
名称	まちなか空地活用促進奨励金交付要綱	街なか土地活用促進奨励金交付要綱
要件	<ul style="list-style-type: none"> ● 活用地区が「金沢まちなか住宅再生バンク」の登録物件であること ● 活用地区の譲渡に関し、他の補助制度による補助金等の交付を受けていないこと ● 市税を滞納していないこと ● 市長が不適当であると認められた者でないこと 	<ul style="list-style-type: none"> ● 市税の滞納のない者であること ● 法令、条例等に基づく指導又は勧告に従った措置を講じている者であること
対象事業	「まちなか低未利用地活用促進事業」の認定を受けて事業を実施する者に対する土地の譲渡	「街なか中高層共同住宅建設促進事業」の認定を受けて事業を実施する者に対する土地の譲渡
補助額	(土地の譲渡価格-取得費用(5%)-譲渡費用(3%))×5% (ただし、土地譲渡者1人につき30万円を限度)	(土地の譲渡価格-取得費用(5%)-譲渡費用(3%))×5% (ただし、申請1件につき200万円を限度)
制定年度	H22 (H27年度までの時限)	H25 (H29年度までの時限)

■ 購入者に対する助成

他団体では、定住促進補助金(住宅の取得等の補助)を、取得した場所によって嵩上げするなどの措置を講じている事例有り

5-2 立地適正化計画

立地適正化計画の概要

立地適正化計画には、**居住誘導区域**と**都市機能誘導区域**を定めます。

立地適正化計画で誘導策を事前明示
民間が取り組みやすい環境を整備

○都市全体を見渡して…

居住誘導区域

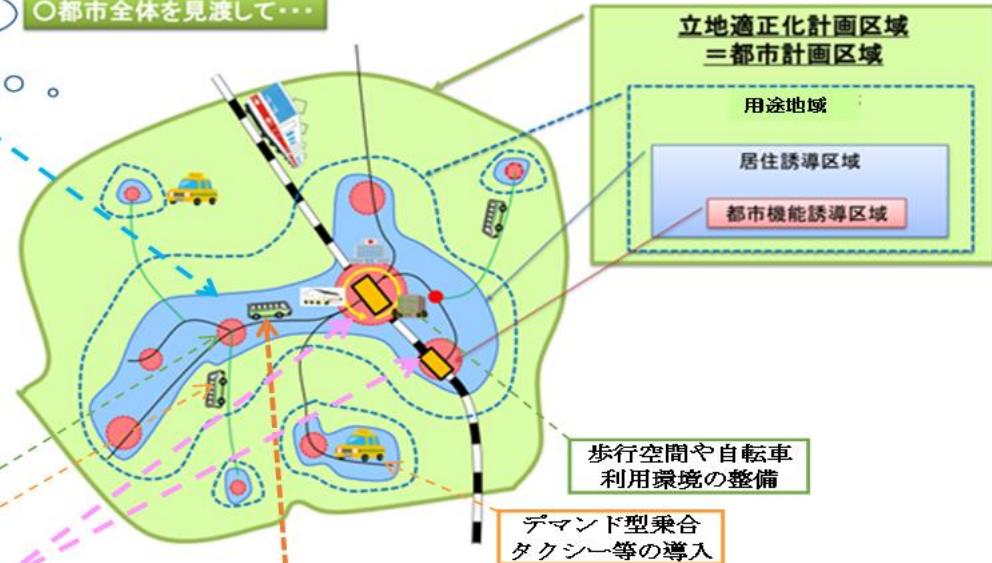
人口減少時代にあっても、一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるように居住を促進すべき区域

- ☞ 将来の人口の見通し等を踏まえ設定
- ☞ 用途地域全域をそのまま居住誘導区域としない
- ☞ 公共交通沿線への居住の誘導
- ◇ 区域外の居住の緩やかな誘導（届け出制度）

都市機能誘導区域

医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域

- ☞ 居住誘導区域の中に都市機能誘導区域を定める
- ☞ 徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲で定める
- ◇ 都市機能（医療・商業等）の維持確保
- ◇ 区域外の都市機能の立地の緩やかな誘導（届け出制度）



歩行空間や自転車
利用環境の整備

デマンド型乗合
タクシー等の導入

○ 地域公共交通

都市機能誘導区域にアクセスしやすい公共交通施設の整備

- ☞ 拠点間を結ぶ交通サービスを充実
- ☞ 拠点エリアにおける循環型の公共交通ネットワークの形成
- ◇ 公共交通を軸とするまづくり

○ 立地適正化計画

○ 地域公共交通再編実施計画

連携 → 好循環を実現

