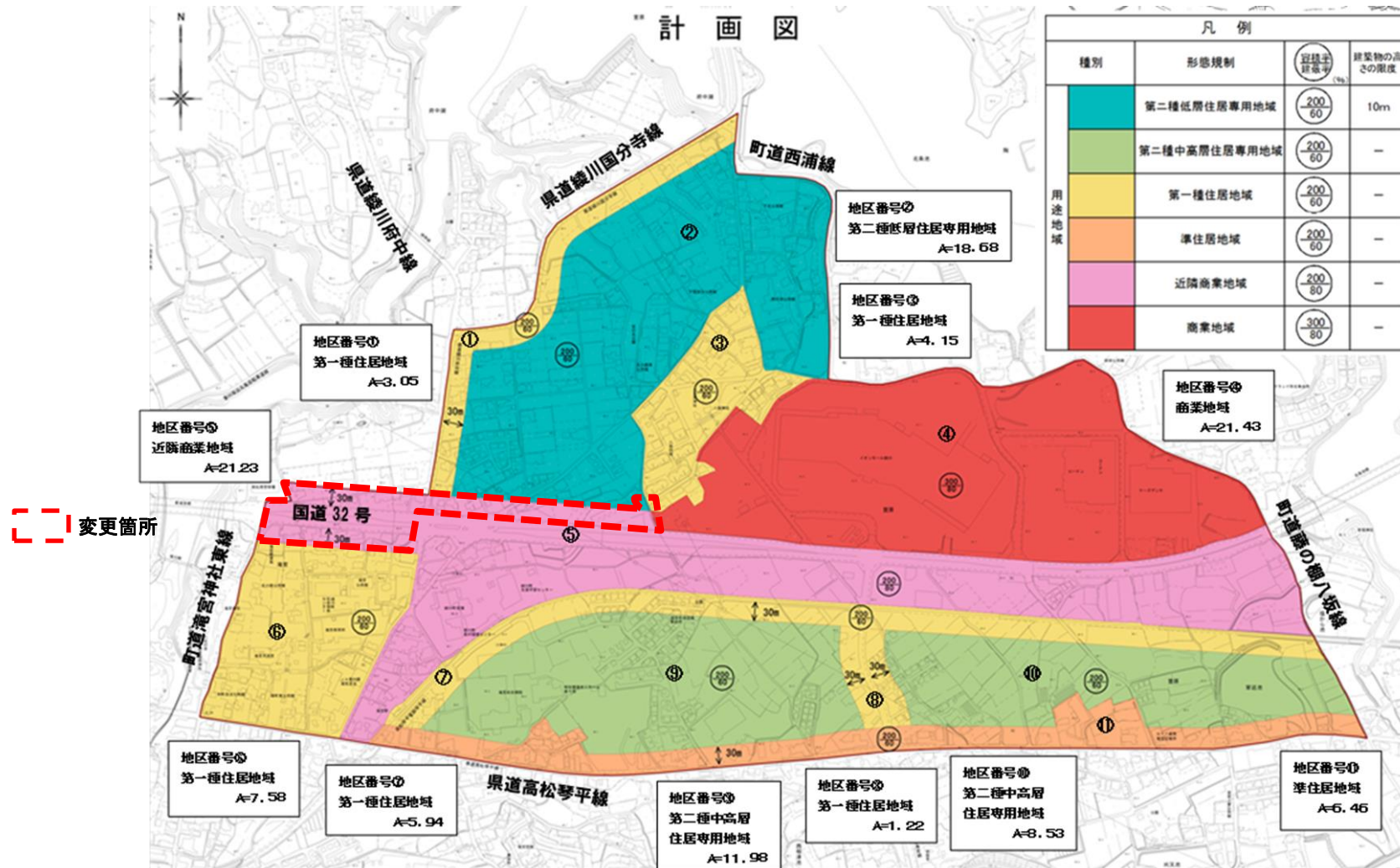


用途地域指定（案）の変更箇所について

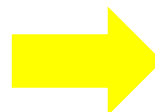
平成28年度第2回都市計画審議会（平成28年10月26日開催）においてご審議いただいた用途地域指定（案）について、その後の関係機関との協議において、以下の変更がありました。



変更内容

(1) 国道32号沿道に路線型に定める近隣商業地域について、道路端からの距離を50mから30mに改める。

変更前

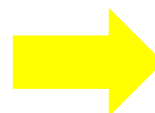
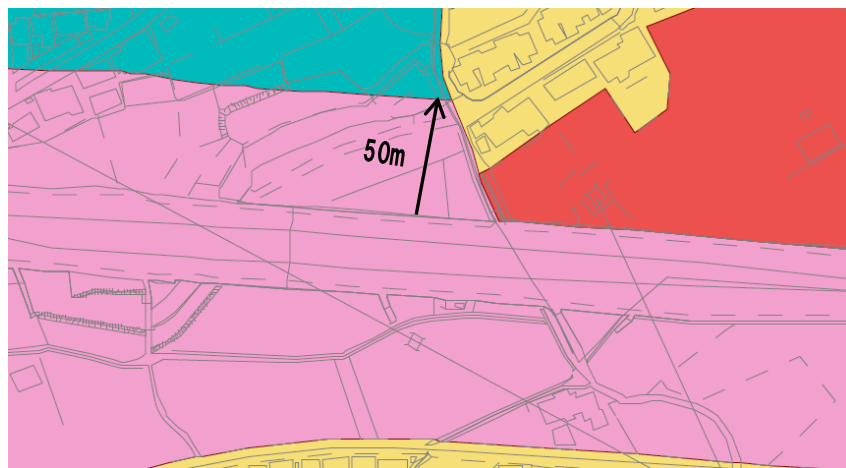


変更後



(2) 上記の変更にあわせ、商業地域の西端について、道路端からの距離を30mに改める。

変更前



変更後



変更理由

香川県との事前協議による変更

香川県からの指摘事項

- (1) 「香川県用途地域指定基準 用途地域移行の基本方針」(平成6年7月 香川県土木部都市計画課)において、近隣商業地域を路線的に定める場合は、原則として概ね30mの1街区としていることから、30mで設定すること。
- (2) 幹線道路沿いに住居地域を定めることは望ましくないことから、道路端から30mについては住居地域の指定を避けること。

地区番号	用途地域	変更前	変更後	増減	増減事由
		面積 (ha)	面積 (ha)	面積 (ha)	
①	第一種住居地域	2.98	3.05	0.07	近隣商業地域からの変更(1)
②	第二種低層住居専用地域	18.05	18.68	0.63	近隣商業地域からの変更(1)
③	第一種住居地域	4.16	4.15	△0.01	商業地域への変更(2)
④	商業地域	21.42	21.43	0.01	第一種住居地域からの変更(2)
⑤	近隣商業地域	22.94	21.23	△1.71	道路端からの距離 50m⇒30m による変更(1)
⑥	第一種住居地域	7.05	7.58	0.53	近隣商業地域からの変更(1)
⑦	第一種住居地域	5.94	5.94	-	
⑧	第一種住居地域	1.22	1.22	-	
⑨	第二種中高層住居専用地域	11.98	11.98	-	
⑩	第二種中高層住居専用地域	8.53	8.53	-	
⑪	準住居地域	6.46	6.46	-	
合計		110.73	110.25	△0.48	

地区別概要表

地区番号	変 更 前			変 更 後			面積	変 更 理 由
	用途地域	建ぺい率 容積率	外壁の後退距離の限度 敷地面積の最低限度 建築物の高さの限度	用途地域	建ぺい率 容積率	外壁の後退距離の限度 敷地面積の最低限度 建築物の高さの限度		
①	無指定	70% 200%	— — —	第一種 住居地域	60% 200%	— — —	3.05ha	中高層住宅も含め、住居系を中心とするが、商業地域に近接していることから、中規模程度の店舗、飲食店、事務所等の都市的機能の共存立地を許容あるいは誘導しながら、住居の環境を保護する地区とする。
②	無指定	70% 200%	— — —	第二種低層 住居専用地域	60% 200%	— — 10m	18.68ha	良好な住居の環境を有する低層住宅地の形成を図り、住民の日常生活圏にも配慮して小規模な日用品販売店舗等の立地を許容あるいは誘導する地区とする。
③	無指定	70% 200%	— — —	第一種 住居地域	60% 200%	— — —	4.15ha	中高層住宅も含め、住居系を中心とするが、商業地域に近接していることから、中規模程度の店舗、飲食店、事務所等の都市的機能の共存立地を許容あるいは誘導しながら、住居の環境を保護する地区とする。
④	無指定	70% 200%	— — —	商業地域	80% 300%	— — —	21.43ha	広域的な商圈を有し、地域の拠点として位置づけられる商業施設を含む地域で、商業業務施設を中心に誘導する地区とする。
⑤	無指定	70% 200%	— — —	近隣商業地域	80% 200%	— — —	21.23ha	国道 32 号沿線に沿道型の店舗等の立地を図るとともに、近隣住民に対する日用品の供給を主たる内容とする店舗や業務施設等の都市機能の集積を図る地区とする。
⑥	無指定	70% 200%	— — —	第一種 住居地域	60% 200%	— — —	7.58ha	中高層住宅も含め、住居系を中心とするが、商業・業務施設の立地も見られることから、中規模程度の店舗、飲食店、事務所等の都市的機能の共存立地を許容あるいは誘導しながら、住居の環境を保護する地区とする。
⑦	無指定	70% 200%	— — —	第一種 住居地域	60% 200%	— — —	5.94ha	鉄道沿線において、中規模程度の店舗、飲食店、事務所等の都市的機能の共存立地を許容あるいは誘導しながら、住居の環境を保護する地区とする。
⑧	無指定	70% 200%	— — —	第一種 住居地域	60% 200%	— — —	1.22ha	町道沿線において、中規模程度の店舗、飲食店、事務所等の都市的機能の共存立地を許容あるいは誘導しながら、住居の環境を保護する地区とする。
⑨	無指定	70% 200%	— — —	第二種中高層 住居専用地域	60% 200%	— — —	11.98ha	今後、中心部に居住を誘導し、良好な住居の環境を有する中高層住宅地の形成を図る地域で、住民の日常生活の利便に配慮して中規模な店舗等の立地を許容あるいは誘導する地区とする。
⑩	無指定	70% 200%	— — —	第二種中高層 住居専用地域	60% 200%	— — —	8.53ha	今後、中心部に居住を誘導し、良好な住居の環境を有する中高層住宅地の形成を図る地域で、住民の日常生活の利便に配慮して中規模な店舗等の立地を許容あるいは誘導する地区とする。
⑪	無指定	70% 200%	— — —	準住居地域	60% 200%	— — —	6.46ha	県道沿線の住宅地で、道路の沿道としての地域特性にふさわしい業務の利便の増進を図りつつ、これと調和した住居の環境を保護する地区とする。

既存不適格建築物の状況

地区番号	用途地域	全棟数	用途	建ぺい率	容積率	高さ	既存不適格見込	従前から既存不適と見込まれる建築物	今回の指定に伴う既存不適格見込	不適格率
①	第一種住居地域	42棟	1棟	0棟	0棟	0棟	1棟	0棟	1棟	2.4%
②	第二種低層住居専用地域	285棟	1棟	6棟	0棟	0棟	7棟	0棟	7棟	2.5%
③	第一種住居地域	89棟	0棟	0棟	0棟	0棟	0棟	0棟	0棟	0.0%
④	商業地域	13棟	0棟	0棟	0棟	0棟	0棟	0棟	0棟	0.0%
⑤	近隣商業地域	168棟	3棟	6棟	1棟	0棟	9棟	6棟	3棟	1.8%
⑥	第一種住居地域	159棟	2棟	15棟	0棟	0棟	16棟	9棟	7棟	4.4%
⑦	第一種住居地域	30棟	0棟	0棟	0棟	0棟	0棟	0棟	0棟	0.0%
⑧	第一種住居地域	23棟	0棟	1棟	0棟	0棟	1棟	0棟	1棟	4.3%
⑨	第二種中高層住居専用地域	97棟	0棟	0棟	0棟	0棟	0棟	0棟	0棟	0.0%
⑩	第二種中高層住居専用地域	57棟	0棟	0棟	0棟	0棟	0棟	0棟	0棟	0.0%
⑪	準住居地域	142棟	9棟	14棟	0棟	0棟	22棟	12棟	10棟	7.0%
合計		1,105棟	16棟	42棟	1棟	0棟	56棟	27棟	29棟	2.6%

※ 平成29年1月1日時点の課税台帳からの推定値のため、実際の建築物の用途や規模などによって数値は変動します。

※ 「既存不適格見込」は、不適格の項目が重複する建築物があるため、それぞれの項目の合計数に一致しないことがあります。

※ 「従前から既存不適と見込まれる建築物」は、現行の形態規制（建ぺい率70%、容積率200%）に適合していないと推定される建築物の棟数です。