

香美市の都市計画

City Planning of Kami City  2010



香美市

ごあいさつ



香美市長 門 脇 槇 夫

輝く太陽と青空、豊かなみどりに恵まれた自然の中で、私たちのまちは、野中兼山の新しく創設した在郷町として成立し、南海大地震や幾多の台風災害等を乗り越えながら発展してきました。

しかしながら、高度経済成長期に市街地は拡大してきましたが、今日、社会環境は大きく変化し、急激な少子高齢化、経済の低迷、中心市街地の衰退など新たな課題が生まれています。

今後、私たちが進めるまちづくりでは、このような社会変化に的確に対応すると共に本市固有の歴史や文化、かけがいのない自然を大切にし、輝き、やすらぎ、賑わいが感じられ、まち全体のバランスがとれたまちづくりを目指し、よりよい姿で次世代の市民に引き継いでいかなばなりません。

この度、香美市の先人達によるたゆまぬ努力により発展してきた本市の「都市計画によるまちづくり」の過去と現在と未来を見つめ直し、今一度、「香美市の都市計画」を住民一人一人が自ら思索し、「ひと・自然・文化が豊かな暮らしを織りなす定住都市」を目標とした「都市計画マスタープラン」による市街地整備に今後ともご理解、ご協力をお願いいたします。

目次 contents

巻頭図版

1. 都市計画の制度	5
2. 土地利用の計画	10
3. 都市施設の整備	18
4. 市街地開発の事業	23
5. 景観づくり	26
資料編―香美市の概要	29

都市計画 道路

道路は、安全かつ快適な交通を確保する主要な交通施設です。また、活力と魅力のあるまちづくりに寄与するとともに、防災上の役割や水道などの供給施設の設置空間など多くの機能をもっています。



1-1 昭和29年の市街地道路



1-2 現在の市街地道路



2-1 昭和40年 駅前舗装工事



2-2 現在の山田駅前線



3-1 南新町線(東本町周辺)



3-2 南新町線(宝町周辺)



3-3 高知山田線

都市計画 公園・緑地

公園、緑地は、スポーツ、レクリエーション、防災時の避難地、潤い、憩いのある都市景観づくりや生態系を育む場など、安全で快適な生活を営むために必要な多くの機能を持っています。



1-1 昭和33年 種馬所(現在の県立鏡野公園・高知工科大学)



1-2 高知県立鏡野公園



1-3 鏡野公園の桜並木



2-1 物部川緑地公園



2-2 物部川緑地公園
(山田堰記念公園)



3 宝町緑地

まちづくり交付金事業による「駅北地区」の整備

平成12年度より旧建設省の「まちづくり総合支援事業」を導入し「駅北地区」の人口定着と交流機能強化を目標として、道路・都市計画公園・公共下水道の集中整備を進め良好な居住環境を目指しています。



1-1 土佐山田スタジアム



1-2 土佐山田スタジアム



2-1 子どもの広場



2-2 子どもの広場



3 ふれあい広場 野外ステージ



4 歴史の森 谷重遠(秦山)墓所



5 秦山公園線



6 宮前秋月丸線

都市計画

都市計画では区域により「用途地域」を指定して建物の用途や建て方を制限したり、道路や公園などの「都市施設」を定めて計画的な整備を行っています。都市計画マスタープランには、用途地域の指定やどのような都市施設を定めるかなどの方針が示されています。



1 前山地区計画



2 高知テクノパーク地区計画

住民参加のまちづくり

まちづくりに住民の意見を反映させるために、「住民」と「行政」がまちづくりを計画の段階から共に検討していけるような仕組みづくりや民間事業者などの専門家、まちづくりNPOなど、それぞれが役割分担を図りつつ、協力しながらまちづくりを進めていきます。



3-1 都市計画マスタープラン策定委員会



3-2 都市計画マスタープランの地区別構想発表会



3-3 山田地区構想のワークショップ



4 秦山公園子どもの広場のワークショップ

1. 都市計画の制度

1. 都市計画はまちづくりのためのルール

都市は多くの人々が住み、活動する場所です。しかし、多くの機能や人口が集中すると様々な問題が生じます。このような問題を未然に防止したり解決していくことにより、安全で快適で、かつ住みやすい都市を形成するためにつくられた一連の手法が都市計画です。

限られた土地を多くの人々が利用するためには、土地の使い方や建物建設のルールが必要です。狭い土地に高層ビルを建てると、その周辺には、十分に太陽が当たらない場所が生まれます。また、住宅地の中に危険物を扱うような工場が立地することも適当ではありません。このような状況を防止し、良好な環境を形成するためには、たとえ自分の土地であっても都市全体を考えて土地利用をする必要があります。

また、道路・公園や下水道などの基盤を整備したり、新しい市街地を開発するとき、その部分だけを考慮して都市づくりをしたら、全体的には不便で無

駄の多い都市が形成される恐れがあります。利便性に豊かな都市を効率よく実現させるためには、あらかじめ必要な基盤整備や市街地の開発について計画を立てておかなければなりません。

このように都市づくりにおいては、都市全体の土地利用と、それを支える社会基盤の整備について計画を立て、それにそって都市づくりを進めるための共通ルールを定め、守ることが必要です。この計画が「都市計画」です。

2. 都市計画法とその関係法体系

1) 都市計画法の内容

都市計画法は、「都市計画」を執行するうえで必要となる都市計画の内容、手続き、制限、事業等を規定したものです。

都市計画の概要は、図1のとおりであり、大きくは、①土地利用に関するもの、②都市施設の整備に関するもの、③市街地開発に関するもの、の3つに大別することができます。

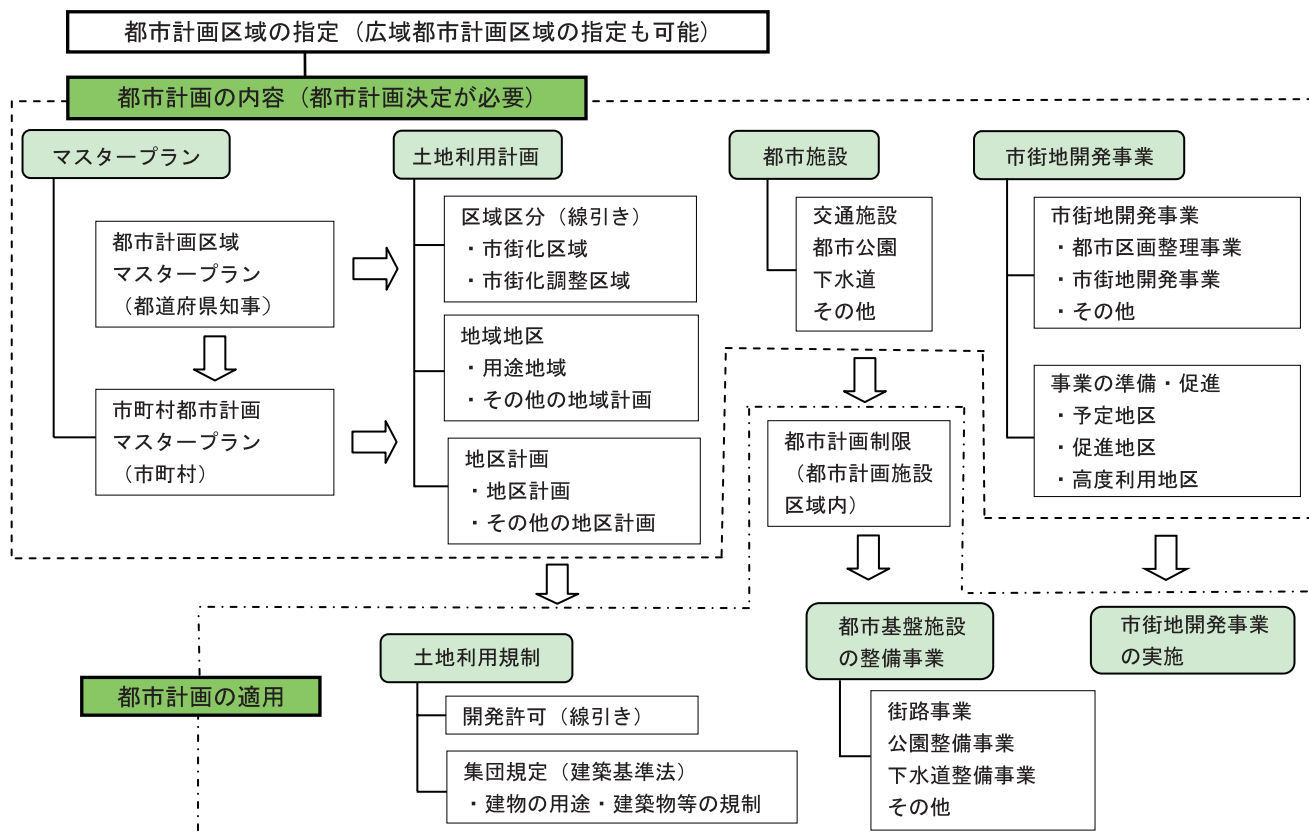


図1 わが国の都市計画制度の概要

2) 都市計画に関わる各種法律

都市計画法は、土地基本法、国土利用計画法、山村振興法、離島振興法などの上位法を受けて、さらに、農業振興地域の整備に関する法律や森林法、自然公園法、自然環境保全法などと調整します。また、地域地区や都市施設等の都市計画決定には、それに関連する各種の法があります。

3. 都市計画決定の手続き

1) 都市計画決定

都市計画決定とは、誰もが健康で文化的な都市生活や機能的な都市活動を確保するために、土地の使い方や建物の建て方をはじめ、道路や公園などの都市施設、市街地の整備等について、都市計画法に定められた手続きを経て決定することをいいます。都市計画を決定すると、規制や誘導を通じて計画的な土地利用の実現が図れるなど、建築物に対して一定の制限が課されることで円滑な事業推進が図られ、また、国からの補助など財源が確保されるなどの効果があります。



図2 都市計画法関係令体系

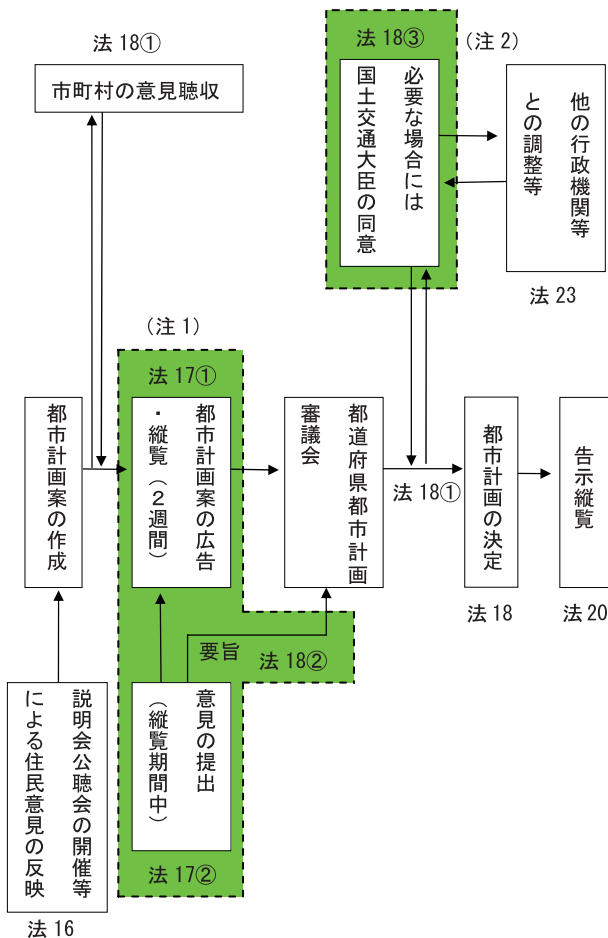
2) 都市計画決定の流れ

都市計画決定を定めるにあたって、広域的な観点から定めるもの及び都市の根幹的施設などについては都道府県が、それ以外のものについては市町村が定めることとなっています。

都市計画案の策定段階では、住民の意見を反映するために説明会や公聴会を開催し、都市計画案を2週間縦覧することとされています。この間、住民の利害関係人は都道府県が定める都市計画については知事あてに、市町村が定める都市計画は市町村長あてに計画に対する意見書を提出することができます。

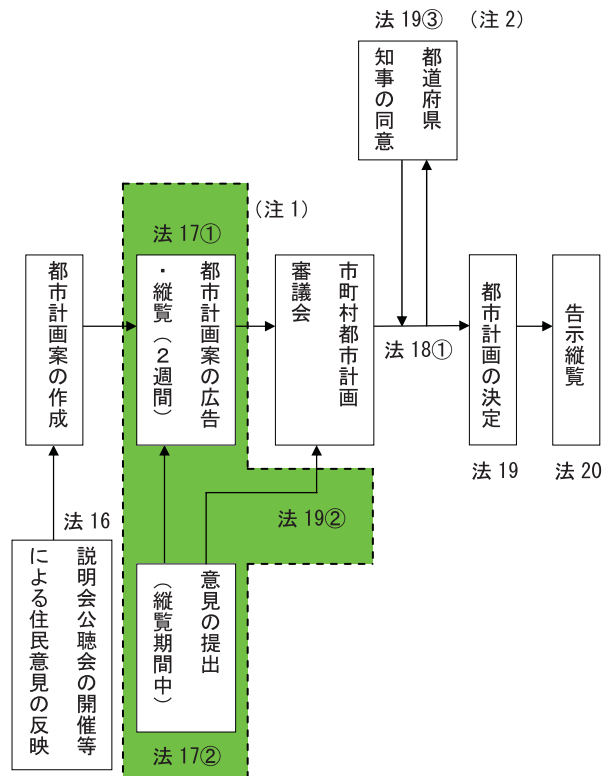
その後、それぞれの都道府県や各市町村の都市計画審議会で審議され都市計画が決定されます。

詳しい都市計画決定の流れを都道府県に関しては図3、市町村に関しては図4で示しています。



- (注 1) 名称のみの変更の場合には手続きを要しません。
 (注 2) 国土交通大臣の同意については、名称のみの変更または位置、区域、面積、構造等の軽易な変更については手続きを要しません。

図3 都道府県が定める都市計画決定の手続き



- (注 1) 名称のみの変更の場合には手続きを要しません。
 (注 2) 地区計画等に関する都市計画においては、知事の同意事項は、位置及び区域等令第 14 条の 2 に掲げる事項に限定します。

図4 市町村が定める都市計画決定の手続き

4. 都市計画審議会

1) 都市計画審議会

都市計画審議会とは、都市計画法第77条の2第1項の法律の規定に基づき、その権限に属させられた事項を調査審議し、知事及び市町村長の諮問に応じ都市計画に関する事項を調査審議するために設置された第三者機関です。

2) 香美市都市計画審議会

香美市は平成18年3月1日に香美市都市計画審議会条例(条例第192号)が施行され、香美市都市計画審議会が設置されています。

審議会委員は総数10名で構成されており、学識経験のある者、市議会の議員、関係行政機関若しくは県の職員又は市の住民から構成されています。

表1 香美市都市計画審議会の構成

種別	人員
学識経験のある者	4
市議会の議員	4
関係行政機関県の職員 市の住民	2

5. 都市計画の制限

1) 都市計画の制限

都市計画制限とは、都市計画が決定されたことにより、その実効性を担保するために土地所有権などの私権に加えられた制限をいいます。

2) 都市計画制限の主なもの

都市計画制限の主なものには、以下のようなことがあります。

(1) 開発行為等の制限

開発行為（建物の建築を目的とした土地の区画形質の変更）を行おうとする場合は、一定のものを除き知事の許可を必要とします。特に市街化調整区域では、法令に定められた条件に適合するものだけが例外的に許可されます。

(2) 地域地区内の制限

地域地区内（用途地域、防火地域等）では、それぞれの地域地区指定の趣旨に応じ、都市計画法、建築基準法の規定により建築行為が制限されています。

(3) 都市施設及び市街地再開発事業の区域内の制限

都市計画が決定された道路、公園等の都市施設、市街地再開発事業の区域内（予定地域を含む）での建築行為等は、許可を必要とします。

(4) 地区計画の区域内の制限

地区計画が決定された区域内での建築行為等は、市長への届出が必要です。届出の内容が地区計画に適合していない場合は、市長が必要な指導、勧告をすることになります。

6. 都市計画事業

1) 都市計画事業とは

都市計画事業は、原則として都道府県知事の認可を受けて市町村が施行します。市町村が施行することが困難または不適當なものは、国土交通大臣の認可を受けて都道府県が、また、国の利害に重大な関係を有するものは国土交通大臣の認証を受けて国の機関が、それぞれ施行するものとされています。なお、都市計画事業の認可により建築等の制限や土地収用法の規定等が適用されます。

2) 都市計画事業の施行者

都市計画事業は、収用権等を背景として施行されるので、施行者は資力と信用のあるものでなければ

ならず、公的な機関が原則とされています。都市計画の実現により地元自治体はその恩恵の多くを受ることから、市町村が原則として施行者となっています。

また特別な場合には、都道府県、国、特許事業者が施行者となることもあります。手続きとしては、法第59条の規定により認可又は承認を受けて都市計画事業を行うものです。

7. 都市計画の提案制度

1) 提案制度導入の背景

平成14年7月に都市計画法が改正され、土地所有者や、まちづくりNPO等が都市計画の提案をすることができる制度が創設されました。提案制度が導入された背景は、住民のまちづくりに対する盛り上がりがあります。1990年代を通じて住民参加、あるいは住民主体のまちづくりが全国に普及し、これに並行して地方分権、情報公開等の基本制度改革が進み今日に至っています。この状況が行政に反映し、提案制度導入に結びつきました。

2) 提案制度の対象地域と主体

提案制度の対象地域と主体は以下のとおりです。

(1) 提案できる対象地域

都市計画区域・準都市計画区域であればどこでも提案が可能です。また、提案をするには、土地所有者等の3分の2以上の同意が必要であり、加えて区域内同意者の所有または借地の土地が、総地積の3分の2以上を占めることが求められています。

(2) 都市計画の提案主体

土地所有者等、又はまちづくりNPOです。ここでいうまちづくりNPOとは、まちづくりの推進を図ることを目的とする特定非営利活動法人、民法第34条の法人及びこれに順ずる自治体の条例で定める団体です。



写1 土佐山田スタジアム

3) 提案の要件

提案の要件は以下のとおりです。

(1)提案に関わる土地の区域

提案できる土地は、土地の区域が一体として整備、開発し、または保全すべき土地の区域としてふさわしく、また法令で定める規模以上（面積にして0.5ha以上）の一団の土地の区域とされています。

(2)提案に関わる都市計画の素案の内容

提案は、法令の規定に基づく都市計画に関する基準に適合するものであることが必要とされます。

(3)提案の制限

提案は、「整備、開発および保全の方針」や「都市再開発方針」などの都市計画の提案方針となるべきものは対象となりません。

8. 市町村都市計画マスタープラン

1) 市町村都市計画マスタープランの概要

市町村都市計画マスタープランとは、市町村のおおむね20年後の都市像を描きながら、市町村の課題を解決するためのルールや整備の方法を定めるものです。平成4年の都市計画法の改正で制定されたもので、より地域に密着した見地から、市町村の創意工夫と住民の意見を反映して定めるものとなっています。市町村都市計画マスタープランは、図5が標準的な内容です。

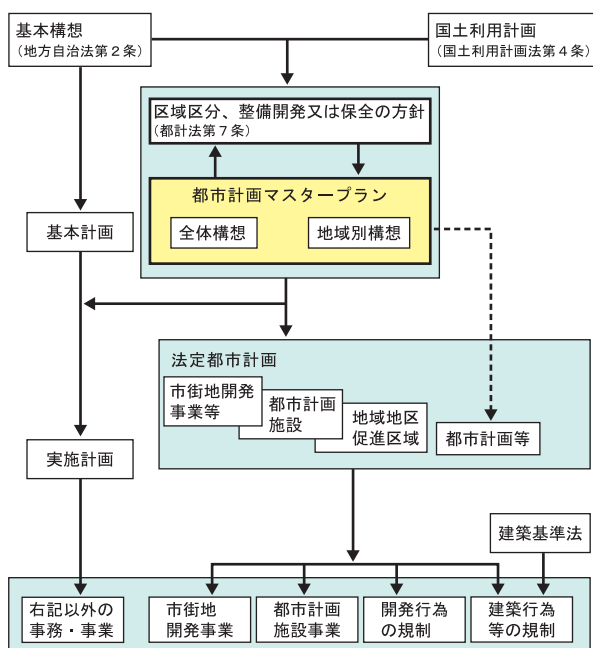


図5 行政計画体系中での都市

2) 市町村都市計画マスタープランの内容

市町村都市計画マスタープランは、個別の細かな計画や事業の内容を直接決めるものではありませんが、市町村が定める各種の都市計画は、この都市計画マスタープランに沿って定めています。

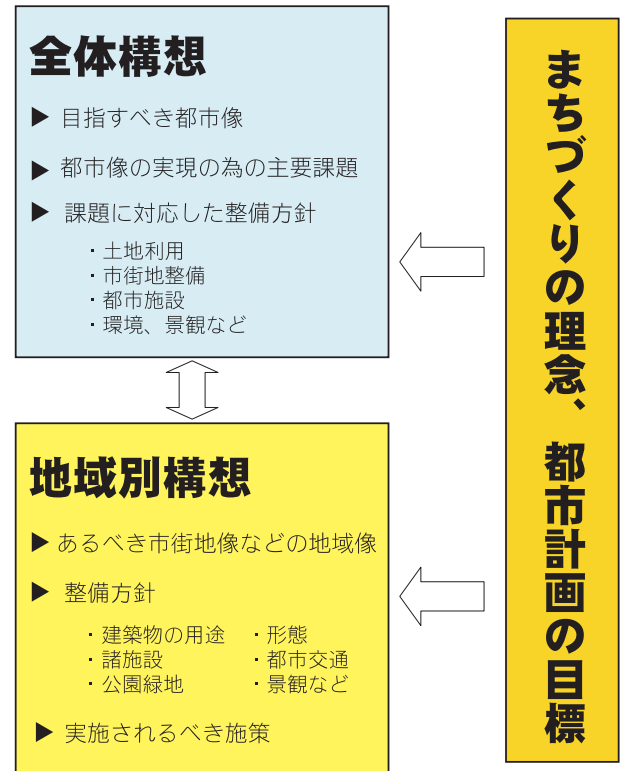


図6 市町村マスタープランの基本的な体系

3) 香美市都市計画マスタープラン

土佐山田町では平成15年度、「土佐山田町都市計画マスタープラン」の策定を行いました。平成18年に市町村合併を行い香美市となりました。マスタープランは町村合併を想定し策定されていますが、今後、必要な時期に見直しを図られることになります。



写2 土佐山田町都市計画マスタープラン

2. 土地利用の計画

1. 都市計画区域

1) 都市計画区域の内容

都市計画区域は、都市計画を策定する区域で、健康で文化的な都市生活と機能的な都市活動を確保するために都市計画法やその他の法令を受けます。

これらの区域は、市、町村の中心市街地を含み、かつ、自然的及び社会的条件並びに、人口、土地利用、交通量等の状況及び推移を勘案して一体の都市として総合的に整備・開発・保全をする区域を都市計画区域として指定できます。

2) 準都市計画区域

準都市計画区域は、市町村が都市計画区域以外で用途の無秩序な混在や、良好な環境の喪失を防ぐため、用途地域、風致地区等、土地利用の秩序のために必要な都市計画を定めることができる区域をいいます。

2. 市街化区域と市街化調整区域

1) 都市計画区域内の区分

都市計画区域は、「市街化区域」と「市街化調整区域」の二つに区分されます。このように市街化区域と市街化調整区域を区分することを「線引き」と呼びます。この線引きには、都市が無秩序に広がる「スプロール」を防ぐというねらいがあります。

2) 市街化区域と開発行為

市街化区域は、既に都市化している地域及び今後10年以内に積極的に市街化を進める地域です。この区域では、用途地域の指定、道路・公園・下水道などの計画を定めます。

この区域内で、1,000㎡以上の開発を行う場合は都道府県知事が適切な開発基準を満たしているかの確認が必要となります。

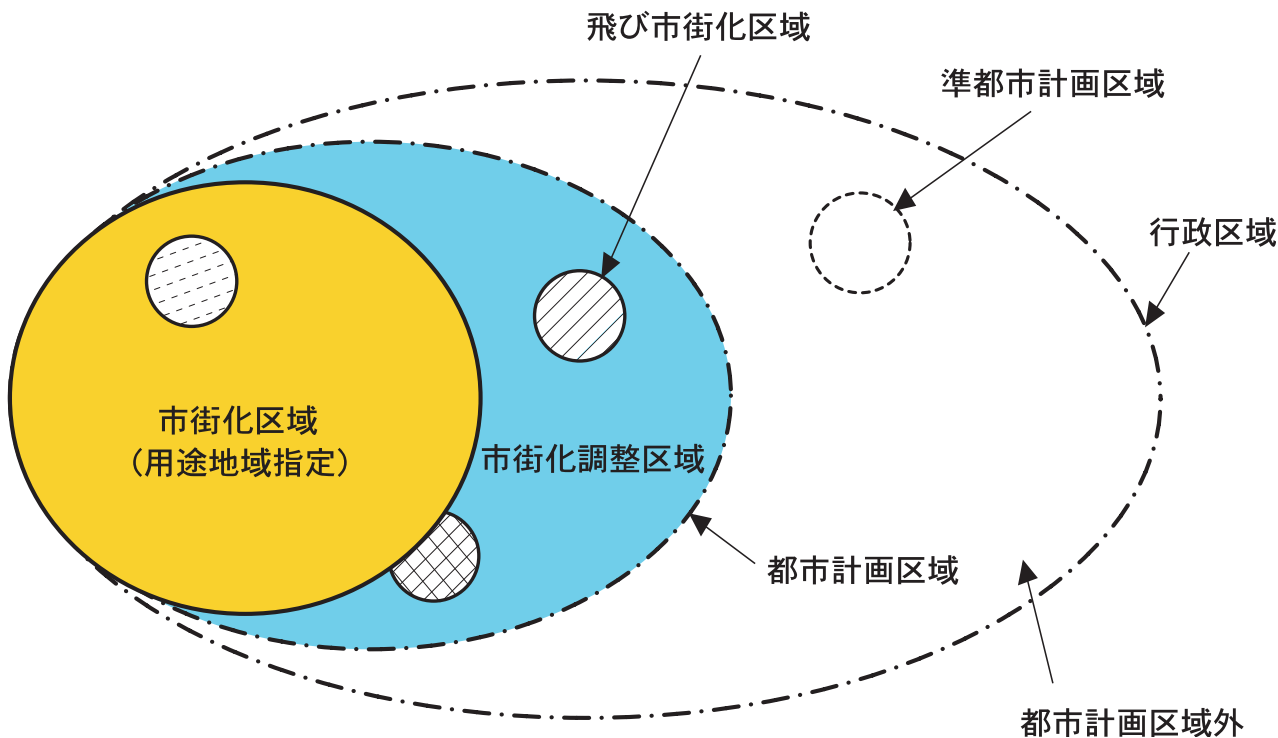


図7 都市計画区域と区域区分制度等の空間関係

3) 市街化調整区域と開発行為

市街化調整区域は、市街化を抑制する区域であり、原則として農林漁業用以外の建物を建築することはできません。

ただし、主として当該市街化調整区域周辺に居住している者が利用する為の公益上必要な建築物や日常生活に必要な物品の販売、加工修理を営む店舗等は許可できることとされています。

また、大規模な開発は地区計画を定めた場合適合するものは許可されます。この他にも、高知県開発審査会の議を経た上で許可されるものがあります。

4) 香美市の都市計画区域

香美市の都市計画区域は、高知広域都市計画区域の一部をなしています。(図8参照)。

高知広域都市計画区域は、昭和45年10月31日に実施されました。高知広域都市計画区域は、高知市、南国市、香美市、いの町の3市1町で構成されています。

これは、高知市を中心とした都市圏の市街地の秩序ある開発・整備を進めるとともに、身のまわりにある自然環境を保全し、魅力ある中枢都市を形成していくためのものです。

実施されて以降、その後4回の定期見直しや軽微な変更を行いました。そして、現在(平成16年3月31日)の高知広域都市計画区域の全体面積は、29,779haで、そのうち市街化調整区域が23,589ha(79.2%)、市街化区域が6,190ha(20.8%)となっています。しかし、人口では、高知広域都市計画区域全体は、

437.1千人で、そのうち市街化調整区域では72.8千人(16.7%)であるのに対し、市街化区域では364.1千人(83.3%)となっています。

香美市の都市計画区域は、3,516haで香美市全域の約6.5%です。しかし、人口は、都市計画区域に約67.9%が集中しています。そのうちの約53.8%が市街化区域の人口です。また、都市計画区域内の市街化区域面積は、225ha(0.4%)、市街化調整区域面積は3,291ha(6.1%)です。

表2 香美市における面積・世帯数・人口 (H21. 4. 1 現在)

香美市全域	面積	53,822 ha
	世帯数	12,699 世帯
	人口	29,346 人
都市計画区域	面積	3,516 ha
	世帯数	8,544 世帯
	人口	19,564 人
市街化区域	面積	225 ha
	世帯数	4,819 世帯
	人口	10,480 人
市街化調整区域	面積	3,291 ha
	世帯数	3,725 世帯
	人口	9,084 人

表3 区域区分タイプ別の開発許可が必要な開発行為

開発行為対象地		許可が必要な敷地面積	内容	
都市計画区域	線引き区域	市街化区域	1000 m ² 以上	用途地域による用途規制など
		市街化調整区域	規模にかかわらずすべて(ただし、適用除外がある)	原則開発行為禁止 一定の建築物等は開発許可を受けて建築可能
	非線引き区域	用途地域指定	3000 m ² 以上	用途地域による用途規制
		用途地域未指定		用途規制なし
準都市計画区域		3000 m ² 以上	用途地域などによる用途規制	
都市計画区域外		1ha 以上	用途規制なし	

3. 用途地域

1) 用途地域とその指定

土地の利用と建築物建設には、規制があります。

都市計画では住宅地、商業地、工業地などいくつかの種類に区分し、「用途地域」として定めています。

この用途地域は、地域地区のうちで最も基礎的なものであり、都市全体の土地利用の基本的枠組みを設定するものであり、市街化区域に指定されます。

2) 用途地域区分と特別用途地域

用途地域の区分は、建築基準法により定められており、平成4年の同法改正によって8種類から12種類となりました。

それに加え、都市計画では、この用途地域のほか、たとえば、学校の周りを特に静かな環境とするために用途地域以上に建物の用途を制限する地区、まちの中の自然や緑を守るために建物の建築を制限する地域、建物が密集して火災の危険が大きいために燃えにくい建物構造を義務づける地域など、地域ごとの色々な制限を加えることができます。

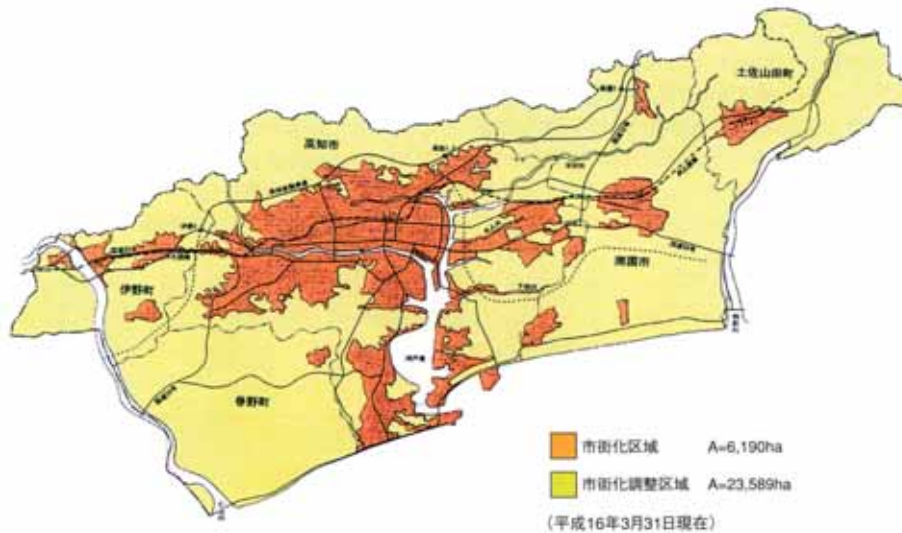


図8 高知広域都市計画区域の区域区分状況



図9 用途地域12種類のイメージ

表4 用途地域の規制内容及び用途地域内の建築物の用途規制

●用途地域の規制内容、用途地域内の建築物の用途制限

(平成16年3月31日現在)

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	第三種中高層住居専用地域	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	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	備考
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、理髪店及び器具屋等サービス業用店舗のみ、2階以下。 ②①に加えて、物品販売店舗、飲食店、換装代理店・銀行の支店・宅地建物取引業者等のサービス業用店舗のみ、2階以下。 ③2階以下。 ④物品販売店舗、飲食店を除く。
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの			②	③								
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				③								
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの												
	店舗等の床面積が3,000㎡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
	事務所等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの				▲								
	事務所等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				▲								
	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、パッティング練習場等				▲								▲3,000㎡以下
	カラオケボックス等												
	麻雀屋、ばちこ屋、射的場、馬券・車券販売所等												
	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										▲		▲個室付浴場等を除く	
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、児童厚生施設等	▲	▲										▲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
	建築物付属自動車車庫	①	①	②	②	③	③						①600㎡ 1階以下 ②3,000㎡以下 2階以下 ③2階以下
	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		▲	▲	▲								原動機の制限あり、 ▲2階以下
	自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下												
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場					①	①	①	②	②			原動機・作業内容の制限あり
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場								②	②			作業場の床面積
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場												①50㎡以下②150㎡以下
	危険性が大きいか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 ①50㎡以下②150㎡以下 ③300㎡以下 原動機の制限あり	
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設			①	②								①1,500㎡以下 2階以下 ②3,000㎡以下
	量が少ない施設												
	量がやや多い施設												
	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、改正後の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。

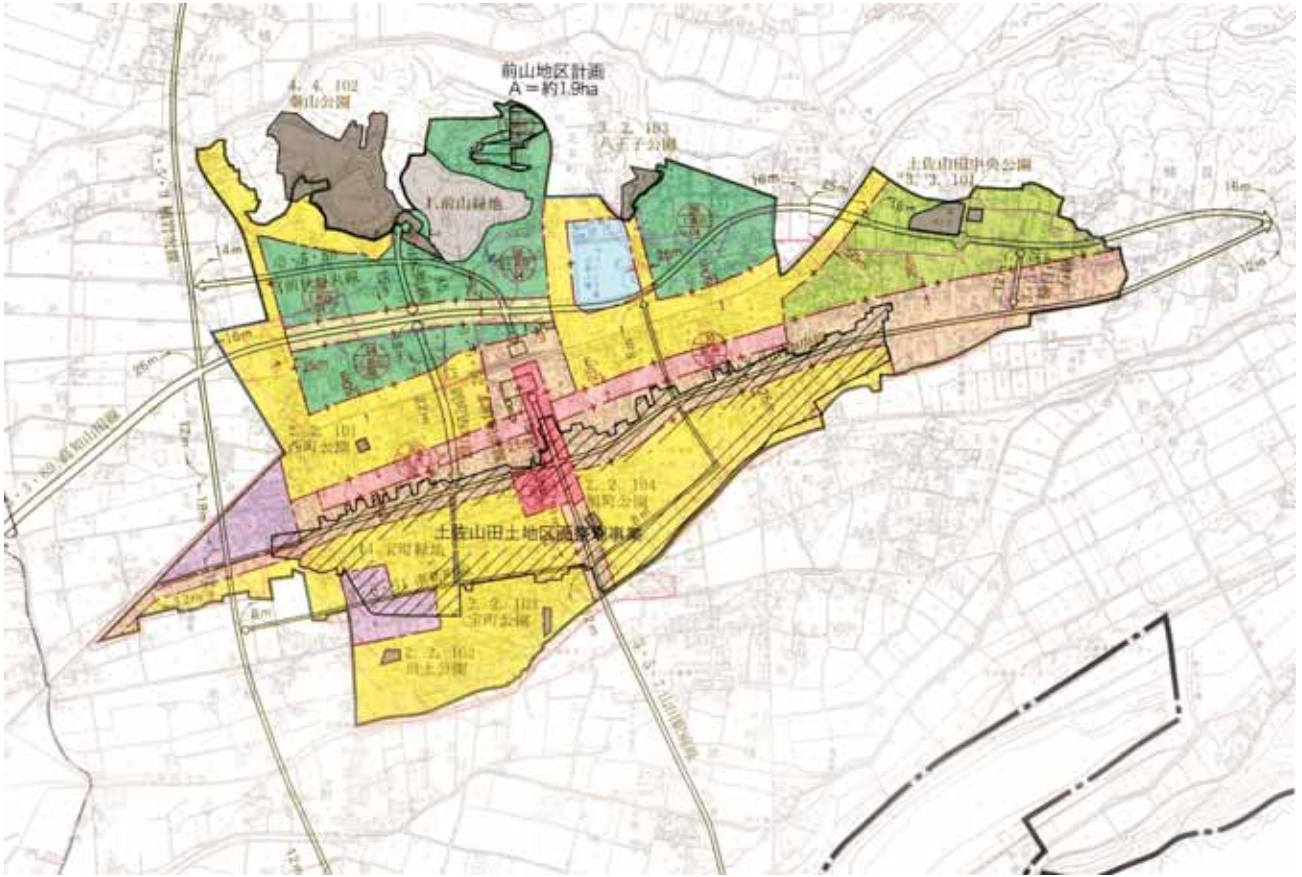


図10 香美市の用途地域区分

表5 香美市の用途地域別面積及び面積比率

用途地域区分	面積 (ha)	面積比率 (%)
第1種低層住居専用地域	48	21.3
第2種低層住居専用地域	地域なし	地域なし
第1種中高層住居専用地域	20	8.9
第2種中高層住居専用地域	5	2.2
第1種住居地域	89	39.6
第2種住居地域	39	17.3
準住居地域	地域なし	地域なし
近隣商業地域	7	3.1
商業地域	4	1.8
準工業地域	8	3.6
工業地域	5	2.2
工業専用地域	地域なし	地域なし
計	225	100.00

凡		例	
	都市計画区域境界		防火地域
	市街化区域		準防火地域
	市街化調整区域		駐車場整備地区
	第一種低層住居専用地域		臨港地区
	第二種低層住居専用地域 (当該区域指定なし)		高度地区
	第一種中高層住居専用地域		地区計画
	第二種中高層住居専用地域		都市計画道路
	第一種住居地域		都市計画道路名称
	第二種住居地域		都市計画道路幅員
	準住居地域		都市高速鉄道
	近隣商業地域		都市計画公園
	商業地域		都市計画緑地
	準工業地域		土地区画整理事業
	工業地域		その他の施設
	工業専用地域		
	容積率(10割) 建ぺい率(6割) 特記なき地域は		
	道路、河川等による中心線		
	道路より奥行25m、50mの境界線 地物による見逃線		

図11 香美市の用途地域区分の凡例

3) 用途地域における規制

用途地域区分には、土地の合理的な利用や居住環境の保護などを目的に、下記の規制がかけられています。

(1) 建ぺい率・容積率

都市計画区域内で建物を建築する場合、建ぺい率と容積率の規定が定められており、敷地に対して建てられる建物の大きさが制限されています。

建ぺい率とは、敷地面積に対する建築面積の割合をいいます。また、容積率は、敷地面積に対する延べ床面積の割合をいいます。それらは、用途別に決められています。

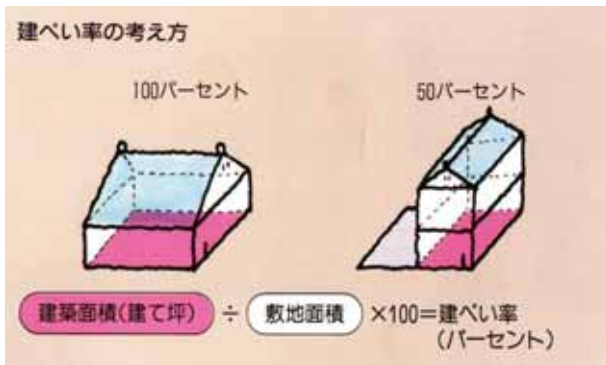


図12 建ぺい率の考え方

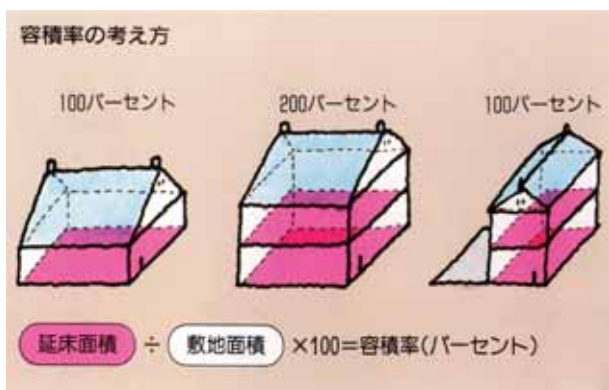


図13 容積率の考え方

表6 用途別容積率と建ぺい率の制限

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

(2) 高さ制限・斜線制限 (道路斜線・隣地斜線・北側斜線)

公共の空間である道路に面して、建物の壁が無制限にそそり建つと、井戸の底のような暗く閉ざされた空間となってしまいます。

そこで建物の高さは、道路の境界線や隣地との境界線からの距離に応じて一定の高さ以下にするよう地域ごとに制限しています。従って、敷地の大きさや形によって高さは異なります。また、低層住居においては、敷地の大きさに関係なく、10mまたは12mの高さ制限が行われています。

(3) 日影規制

住んでいる家の前に高い建物が建って陽が当たらなくなっては困ります。そこで、建物を建てる場合には、建物が周囲の敷地に影を落とす時間が、市街地のタイプに応じた一定の時間内となるように、ルールを定めています。

●高さ制限

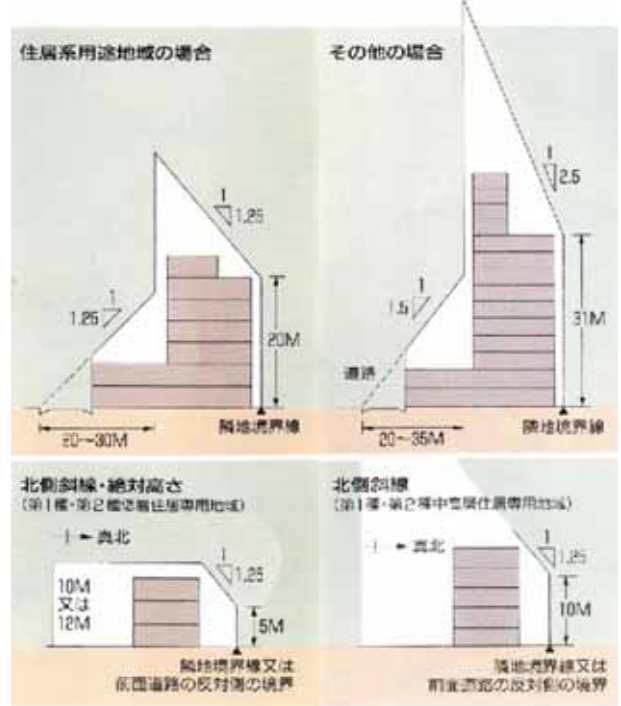


図14 高さ制限の考え方

4) 香美市の用途地域

香美市では、9種類の用途地域が指定されており、「第2種低層住居専用地域」、「準住居地域」、「工業専用地域」の3種類は指定されていません。

香美市で最も大きい面積を占めているのは、「第1種住居地域」で89 ha (39.6%)、次いで「第1種低層住居専用地域」の48 ha (21.3%) です。

4. 地区計画

1) 地区計画制度

地区計画制度は、都市計画法及び建築基準法の一部改正により、昭和55年に定められた地区を単位とする地区施設、建築物等の土地利用に関する地区独自のまちづくりの手法です。

2) 地区計画の構成

地区計画は、当該地区の総合的な指針である「地区計画の方針（区域の整備、開発及び保全に関する指針）」と、まちづくりの内容を具体的に定める「地区整備計画」の二つで構成されています。

3) 地区計画で定める内容

(1)地区施設の配置と規模

主として地区住民が利用する区画道路（細街路）、小公園、緑地、ひろば、その他の公共施設の規模と配置等を定めます。

(2)建築物の制限

建築物や工作物の用途制限、壁面の位置、形

態とデザイン、堀や垣の構造、敷地面積・建築面積の最小限、建ぺい率の最高限度、容積率・高さの最低・最高限度等を定めて、用途の混在や敷地の小分割や建て詰まりを防ぎ、目的に合った町並みをつくります。

(3)草地や樹林地の保全

現存する草地や樹林地を残すことを定めることができます。

4) 日本の地区計画の特徴

日本の地区計画の特徴として、以下の3つがあげられます。第1に、建築協定で培われてきた敷地、建築物についての詳細なオプションメニューを含むということです。第2に、建築協定では扱えなかった細街路や小公園などの共同基盤施設の整備を都市計画で認定して、公共事業の導入を可能にしたということです。第3に、建築協定のような全員合意方式ではなく、都市計画決定であるということです。それだけに、計画策定当初から、まちづくり協議会による住民参加のプランニングを徹底する必要があり、住民参画による都市計画であるといえます。

表7 地区計画制度の構成

決定主体		市 町 村	
決定手続		都市計画決定の手続きによる。(案作成時に土地所有者等の意見を求める。)	
計画事項	区域	地区計画区域	地区整備計画区域(左の区域の一部でも可)
	内容	地区整備の方針 1.地区の目標 2.地区の整備、開発および保全の方針 地区整備計画区域	つぎの事項の内必要なものを定める。 1.地区施設の配置・規模 2.建築物などの用途の制限、容積率の最高限度・最低限度、建ぺい率の最高限度、敷地面積・建築面積の最低限度、壁面の位置の制限、その他建築物等に関して政令で定めるもの 3.土地の利用の制限に関して政令に定めるもの(予定道路等)
制限等		なし	1.要請制度：権利者は協力を締結した場合、都市計画決定者に対して地区整備計画を定める事を要請できる。 2.届出、勧告制度：当該行為に着手する30日以前に届出、計画不適合について市町村長が設計の変更その他必要な処置を執ることを勧告 3.開発許可の基準 4.市町村の条例に基づく制限：建築物の敷地・用途に関する事例 5.①地区施設の配置・規模、②容積率の最高限度、③容積率の最高限度・最低限度、④敷地面積の最低限度、⑤壁面位置の制限 6.道路の位置の指定は計画に即して行う 7.予定道路の指定・道路の幅員による容積率制限の特例
整備主体		建築を行う者、開発行為を行うものまたは市町村	
助成処置		土地に関する権利の処分に関する斡旋その他の処置	

5) 香美市における地区計画

香美市の地区計画は、「前山地区計画」(平成12年4月)と「高知テクノパーク地区計画」(平成16年3月)の二つがあります。

高知テクノパーク地区計画は、周囲の環境との調和を図りながら、工業団地としてふさわしい景観形成を目的として、緑に囲まれた良好な工業団地の形

成、保全を図るための計画です。

また、前山地区計画は、低層戸建住宅地として適正な制限を定め、居住環境の形成と保全を図ることを目標とし、1. 建築物用途の制限、2. 敷地面積の最低限度を制限、3. 壁面線の限度の制限、4. 垣、柵等の構造の制限、5. 建築物等の形態又は意匠の制限、6. 擁壁法面の利用の制限、を定めています。

表8 高知テクノパーク地区計画の概要

名称	高知テクノパーク地区計画	
位置	土佐山田町大字テクノパークの全部	
面積	約 11.6ha	
区域の整備及び保全に関する方針	地区計画の目標	周囲の環境との調和を図りながら、工業団地としてふさわしい景観形成を目的とする。
	土地利用の方針	緑に囲まれた良好な工業団地の形成、保全を図る。
	地区整備の整備方針	道路、公園、緑地等の地区施設は、機能、環境が保全できるように図る。
	建築物などの整備方針	1.建築物の用途の制限、2.壁面の位置の制限、3.垣又は柵の構造の制限、4.意匠形態の制限、5.敷地地盤高の変更の制限。
	建築物の用途の制限	建築できる建築物は、1.租税特別処置法第44条の2第1項に規定する高度技術工業として指定された同指定別表に掲げるもの、2.日本標準産業分類による業種を営む工場、3.計量証明業、4.情報処理等の技術職、5.試験研究施設、
	壁面の位置の制限	壁面から林地境界線までは2m以上、道路境界線までの距離は3m以上、ただし、地盤面下に設けられる建築物等は制限を除外する。
	垣又は柵の構造の制限	垣または柵を設置する場合は高さ1m以上の生け垣にする。道路に面して幅2m以上の植樹帯を設ける場合は例外がある。
	建築物などの形態又は意匠の制限	色彩は落ち着いたものを使用する。屋上設置のダクト等を最大限見えないように工夫し、建築物と一体のデザインとする。公告物は周囲の景観を配慮し、屋根面を使用しない自家用に限る。
敷地地盤高の変更及び方面利用の制限	敷地地盤高は、現状地盤面の高さを維持する。 建築物及び工作物等は方面に突き出して設けない。	

表9 前山地区計画の概要

名称	前山地区計画	
位置	土佐山田町字前山366番1他	
面積	1.9ha	
区域の整備及び保全に関する方針	地区計画の目標	低層戸建住宅地として適正な制限を定め、居住環境の形成と保全を図る。
	土地利用の方針	周囲景観と調和したゆとりとおちつきのある低層戸建住宅地として土地利用を図る。
	地区整備の整備方針	道路、公園、上下水道等の地区施設は、機能、環境が保全できるように図る。
	建築物などの整備方針	良好な住宅地を形成するため、1.建築物用途の制限、2.敷地面積の最低限度を制限、3.壁面線の限度の制限、4.垣、柵等の構造の制限、5.建築物等の形態又は意匠の制限、6.擁壁法面の利用の制限、を定める。
	建築物の用途の制限	次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 1.専用住宅、2.兼用住宅、3.下宿住宅、長屋住宅、4.地区集会所、5.他、公益上必要な建築物
	敷地面積の最低限度	150㎡
	壁面の位置の制限	外壁から敷地境界線までの距離は1m、法面を有する擁壁部については、1m以上とし、且つ擁壁上部外周線から0.5m以上とする。ただし、例外もある。
	垣又は柵の構造の制限	1.高さ1.5m以上の生け垣、2.高さ1.2m以上の透視可能なフェンス、3.高さ0.4m以下のブロック塀、石積み等、4.これらを併せたもの。
	建築物などの形態又は意匠の制限	屋外広告物の表示面積は1㎡以内とする。
敷地地盤高の変更及び方面利用の制限	敷地地盤面は現状地盤面の高さを維持すること。 建築物及び工作物等は、敷地境界の法面に突き出して設けない事。	