

神母ノ木地区 住宅系地区計画モデルケース



令和7年3月
香美市役所建設課

■ 住宅系地区計画モデルケースの作成にあたって

● 目的

高知県は令和5年度に市街化調整区域における地区計画の指針の改定をおこない、土地利用が限られていた場所でも新たに土地利用ができる可能性がひろがりました。そこで香美市の市街化調整区域で事例がない、住宅系地区計画モデルケースを作成することで、住宅系地区計画を地権者や不動産事業者をはじめ、市民の皆様にご周知いただき、地区計画策定へのきっかけとなることを目的としています。

モデルケースとしての対象地区は片地小学校の生徒数の著しい減少などが顕著となっている神母ノ木地区です。内容については令和6年11月に神母ノ木地区の住民の方を対象とした、意見や考え方を話し合い、共有するグループ学習（以下、ワークショップ）を開催し、様々な意見を取りまとめ反映しております。

なお、本モデルケースについてご不明な点などありましたら、下記問い合わせ先までご連絡ください。

● 問い合わせ先

香美市役所 建設課 都市計画班

TEL：0887-53-3119（直通） E-mail：kensetsu@city.kami.lg.jp

《補足》

今回作成した住宅系地区計画モデルケースはあくまでも「策定例」になります。実際の策定には周辺住民及び土地権利者の同意が必要不可欠です。令和6年11月に神母ノ木地区で開催したワークショップが周辺住民との同意としてみなされる訳ではなく、地区計画提案者が改めて周辺住民及び土地権利者と合意形成を図ります。また地区計画の範囲及び区画割なども、地区計画提案者が地域の意見や特性、周辺環境を考慮しながら計画します。

■ 地区計画とは

● 概要

○地域の個性に合わせ、道路や公園などの都市機能と健全な地区環境を将来にわたって確保するための「まちづくりのルール」です。

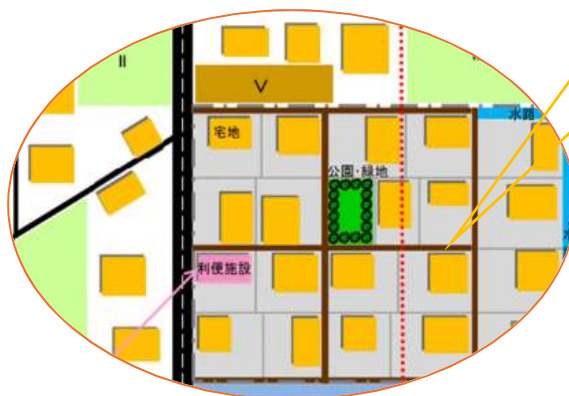
○市街化調整区域でも、地区計画を定めると農地でも開発が可能になる可能性があります。（農地の場合は農地法で農業振興地域の除外及び農地転用が可能な場所に限ります。）

○建築物の用途、敷地面積、建築面積、壁面の位置、建築物の高さ・デザインなど地域が目指す将来像を決めることができます。

○道路や緑地の配置や規模についてもあらかじめ決めておくことができます。

○令和５年度には県の指針の改定によって、小規模な範囲（0.5ha～）で地区計画を策定できるようになりました。また地区計画を策定した際のメリットとしては、以下のようなことがあげられます。

- ・移住者等の人口増加による活性化。
- ・子育て世帯の増加で、保育園・小学校が活性化。
- ・空き家・空き地・農地の新たな土地活用。
- ・地区内の道路等の生活基盤の整備。
- ・良好な住宅地の整備。



● 地区計画の策定

地区計画を実際に策定するためには

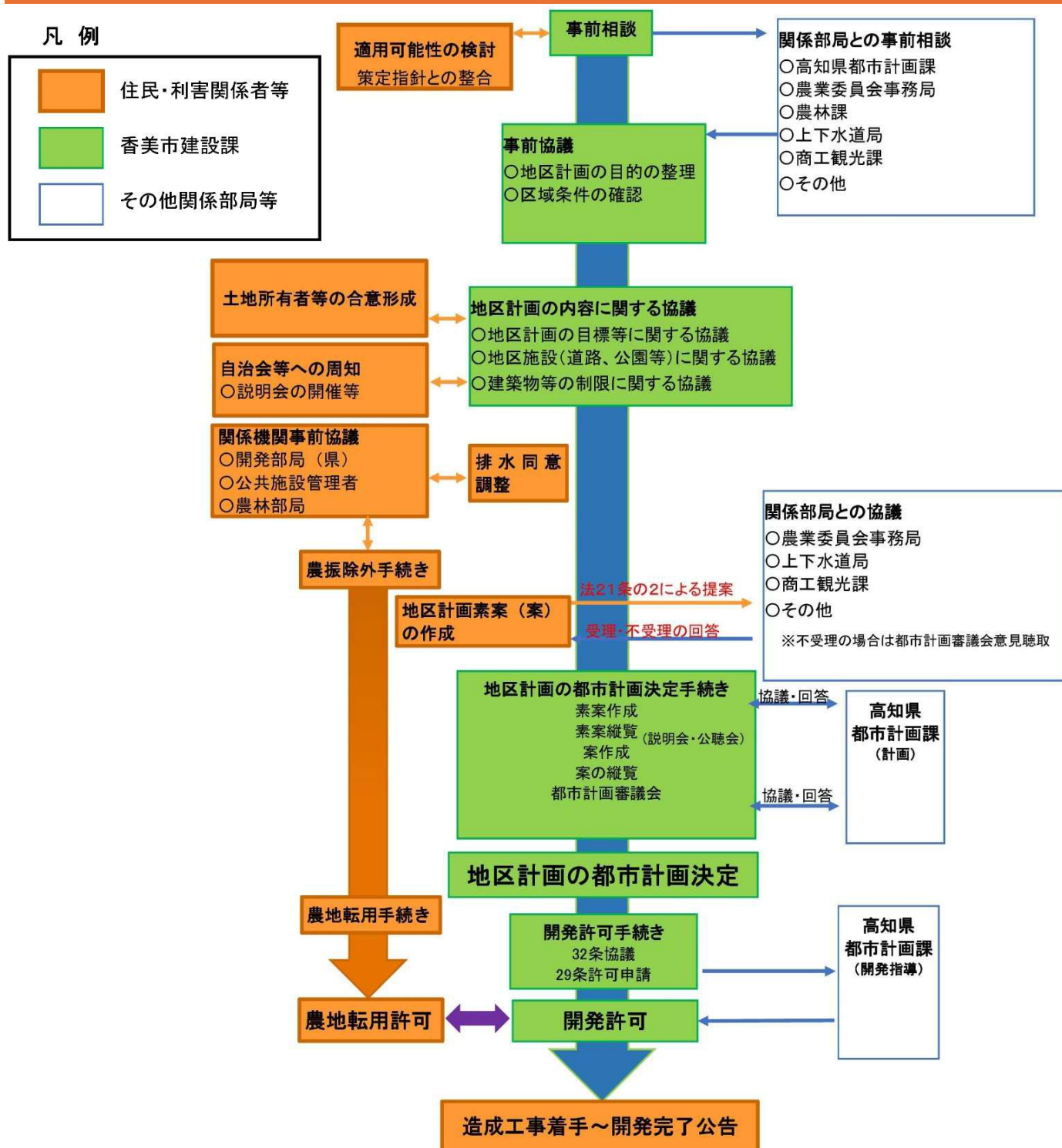
・ 周辺住民や関係権利者の合意形成

・ 地権者または利害関係者（民間開発事業者など）からの申し出

が必要不可欠です。

地区計画を進めるためには、地区計画を主動する代表者（以下、提案者）を定め、周辺住民や関係する土地所有者や借地人などの合意形成をもとに内容を検討します。検討した内容をまとめ提案者から香美市に「地区計画の申し出」をすることで計画が進んでいきます。

■ 地区計画の策定のながれ



■ その他

さらに詳しい地区計画の内容については下記の高知県のホームページをご覧ください。

● インターネット検索より

高知県 HP トップページ⇒組織から探す⇒土木部⇒都市計画課⇒新着情報の一覧を見る

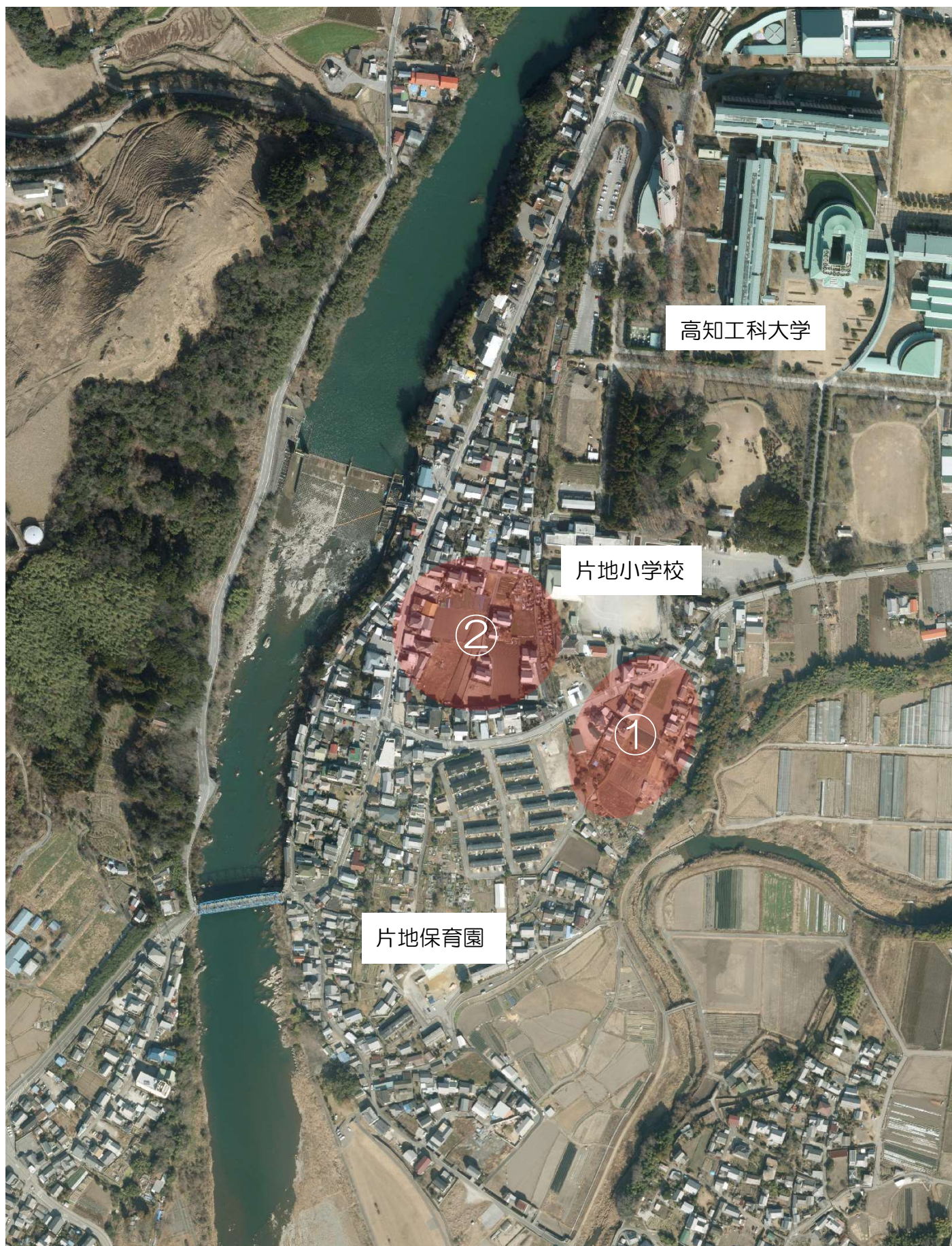
⇒2024年8月26日分 市街化調整区域における地区計画の策定の指針について

「市街化調整区域における地区計画の策定の指針について」

URL：<https://www.pref.kochi.lg.jp/doc/tyoutiku/>

■ 住宅系地区計画モデルケース作成場所

ワークショップで最も多く意見がでた、2つの候補地を選定しました。



■ 住宅系地区計画モデルケース①

神母ノ木集落地区計画のモデル案 1

● 集落地区計画の方針の案

名	称	神母ノ木集落地区計画①
位	置	香美市土佐山田町大字神母ノ木字鹿落の一部（別紙のとおり）
面	積	約 1.3ha
区域の整備及び保全に関する方針	集落地区計画の目標	本地区は、神母ノ木大規模指定集落に属し、県道 22 号龍河洞公園線沿いに位置している。 近傍には、片地保育園、片地小学校、鏡野公園、高知工科大学などが立地し、子育て環境に優れている場所である。 近年、周辺の既存住宅は高齢化に伴い空き家が増加し、コミュニティの低下が危惧されていることから、子育て世帯等の加入により地域コミュニティの改善を図ることを目標とする。
	集落地区施設の整備の方針	居住環境の向上を図るために、集落内の狭幅員な現道を幅員 4m ないし 6m に改善し区画道路を整備する。これらの整備に当たっては長期にわたって実現することを考える。 新たな宅地の供給を図るエリアでは、幅員 6m の区画道路を確保する。 公園、緑地等は、地区面積の 3% を確保することとし、良好な居住環境や景観に配慮して、緑地を設けることとする。
	建築物等の整備の方針	優れた地域特性を活かし、豊かな緑(庭木、神社林等)や日照、眺望を確保しつつ、生活環境の向上を図るために、建築物等について建物用途の制限、建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度、建築物の延床面積の敷地面積に対する割合の最高限度、敷地面積の最低限度、建築物の高さの最高限度及び形態又は意匠の制限、壁面の位置の制限を定めるものとする。
	土地利用の方針	周辺の地域特性に合わせて、調和のとれた住宅整備を行うため、良好な自然環境の保全に配慮しつつ、当該地区を戸建て住宅の専用地域として宅地化を促進する。 また、新規住宅地においては、敷地の有効活用及び集落景観の確保等に配慮した位置、規模、形態を基本とし、壁面後退により生み出された空間により、ゆとりのある住宅地を形成していく。 地区内の神社及びその周辺の樹木については、集落景観の保全、良好な居住環境の確保及び防災上の安全性確保のため、一定規模を保全していく。

● 集落地区整備計画の案

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	低層住居専用地区(新規住宅地区)
		地区の面積	約1.3ha
		建築物の用途の制限	次にあげる建築物以外は建築してはならない。 第一種低層住居専用地域内※1に建築することができる建築物。但し、共同住宅は制限する。
		建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	6/10※2
		建築物の延床面積の敷地面積に対する割合の最高限度	10/10※3
		建築物の敷地面積の最低限度	新規住宅地においては、200㎡
		建築物の高さの最高限度	10m
		壁面の位置の制限	新規住宅地においては、建築物(自動車車庫又は物置その他これらの用途に供するもので、軒の高さが2.3m以下である建築物を除く)の外壁又はこれに代わる柱の面から、道路境界線及び隣地境界線までの距離は1.5m以上でなければならない。
		建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の屋根及び外壁の形態・意匠は、周辺の景観と調和するものとし、周辺の美観風致を損ねないものとする。 色彩については、全体として落ちつきのあるものとし、周辺の色彩との調和に配慮したものとし、次の色彩基準(マンセル表色系)に適合したものとする。 ①R(赤)、YR(橙)系は、彩度6以下 ②Y(黄)系は、彩度4以下 ③その他の色は、彩度2以下

※1 第一種低層住居専用地域は、住居、商業、工業等の建築物の用途を適正に配分する用途地域の種類の一つです。第一種低層住居専用地域は「低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するために定める地域」とされています。

※2 敷地内に一定の空地を確保し、いわゆる建て詰まりを防止し、建築物の採光、通風等を確保するとともに、良好な市街地環境の確保を図ろうとするものです。上限が6/10と規定した場合、敷地の最低限度の200㎡の土地であれば、建物で最も広い階の面積が最大120㎡確保できます。

※3 建築物の密度を規制することにより、都市のインフラ負荷とのバランスを保つことを目的としているものです。(建築物の密度が大きくなる⇒居住人口が増える⇒インフラ設備等に多大な負荷が掛かる)
敷地の最低限度200㎡の土地の場合は、建物の床面積の合計が200㎡確保できることとなります。なお、2階建ての場合は各階100㎡や1階を120㎡、2階を80㎡といった割り振りが考えられます。

別紙

字名	地番			
香美市土佐山田町大字神母ノ木 字鹿落	134	151-4	158-1	161-17
	135	152-1	158-2	480-2
	136	152-2	158-3	480-3
	138	152-3	158-4	480-4
	139	152-4	158-5	480-5
	140	152-5	159-1	480-6
	141	152-6	159-3	480-7
	142	152-7	159-4	480-17
	143-1	152-8	159-5	480-18
	143-□	153-1	159-6	480-19
	144-1	153-2	159-7	480-26
	144-2	154-1	159-8	480-27
	145	154-2	159-9	480-28
	146-1	154-3	159-10	
	146-2	154-4	159-11	
	146-3	154-5	159-12	
	146-4	155-1	159-13	
	146-5	155-2	160	
	146-6	155-3	161-2	
	147	155-4	161-3	
	148	155-5	161-4	
	150-1	155-6	161-5	
	150-2	156-1	161-6	
	150-3	156-3	161-7	
	150-4	157-1	161-8	
	150-5	157-2	161-11	
	150-6	157-3	161-13	
	151-1	157-4	161-14	
	151-2	157-5	161-15	
	151-3	157-6	161-16	

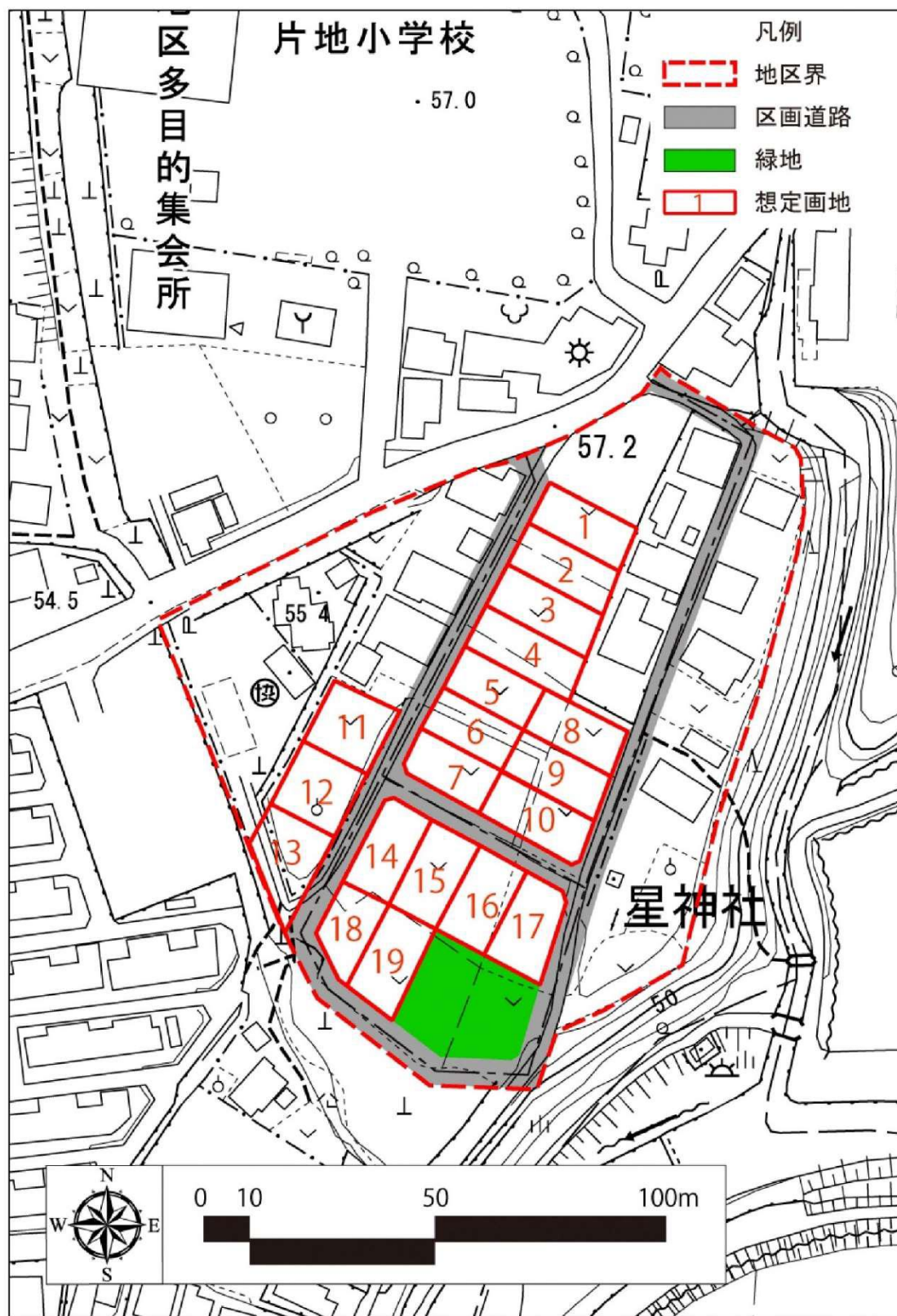
● 主要諸元の案

地区面積	約1.3ha
緑地面積	約450㎡（地区面積の3％）
想定画地数	19画地

● 集落地区整備計画（土地利用計画図）の案



● 集落地区整備計画（画地割り想定図）の案



■ 住宅系地区計画モデルケース②

神母ノ木集落地区計画のモデル案2

● 集落地区計画の方針の案

名	称	神母ノ木集落地区計画②
位	置	香美市土佐山田町大字神母ノ木字北野の一部（別紙のとおり）
面	積	約1.5ha
区域の整備及び保全に関する方針	集落地区計画の目標	本地区は、神母ノ木大規模指定集落に属し、国道195号線沿いに位置している。 近傍には、片地保育園、片地小学校、鏡野公園、高知工科大学などが立地し、子育て環境に優れている場所である。 近年、周辺の既存住宅は高齢化に伴い空き家が増加し、コミュニティの低下が危惧されていることから、子育て世帯等の加入により地域コミュニティの改善を図ることを目標とする。
	集落地区施設の整備の方針	居住環境の向上を図るために、集落内の現道を幅員6mに改善し区画道路を整備する。 新たな宅地の供給を図るエリアでは、幅員6mの区画道路を確保する。 公園、緑地等は、地区面積の3%以上を確保することとし、良好な居住環境や景観に配慮して、緑地を設けることとする。
	建築物等の整備の方針	優れた地域特性を活かし、豊かな緑や日照、眺望を確保しつつ、生活環境の向上を図るために、建築物等について建物用途の制限、建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度、建築物の延床面積の敷地面積に対する割合の最高限度、敷地面積の最低限度、建築物の高さの最高限度及び形態又は意匠の制限、壁面の位置の制限を定めるものとする。
	土地利用の方針	周辺の地域特性に合わせて、調和のとれた住宅整備を行うため、良好な自然環境の保全に配慮しつつ、当該地区を戸建て住宅の専用地域として宅地化を促進する。 また、新規住宅地においては、敷地の有効活用及び集落景観の確保等に配慮した位置、規模、形態を基本とし、壁面後退により生み出された空間により、ゆとりのある住宅地を形成していく。 地区内周辺の樹木については、集落景観の保全、良好な居住環境の確保及び防災上の安全性確保のため、一定規模を保全していく。

● 集落地区整備計画の案

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	低層住居専用地区(新規住宅地区)
		地区の面積	約1.5ha
		建築物の用途の制限	次にあげる建築物以外は建築してはならない。 第一種低層住居専用地域内※1に建築することができる建築物。但し、共同住宅は制限する。
		建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	6/10※2
		建築物の延床面積の敷地面積に対する割合の最高限度	10/10※3
		建築物の敷地面積の最低限度	新規住宅地においては、200㎡
		建築物の高さの最高限度	10m
		壁面の位置の制限	新規住宅地においては、建築物(自動車車庫又は物置その他これらの用途に供するもので、軒の高さが2.3m以下である建築物を除く)の外壁又はこれに代わる柱の面から、道路境界線までの距離は1.5m以上、隣地境界線までの距離は1.0m以上でなければならない。
		建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の屋根及び外壁の形態・意匠は、周辺の景観と調和するものとし、周辺の美観風致を損ねないものとする。 色彩については、全体として落ちつきのあるものとし、周辺の色彩との調和に配慮したものとし、次の色彩基準(マンセル表色系)に適合したものとする。 ①R(赤)、YR(橙)系は、彩度6以下 ②Y(黄)系は、彩度4以下 ③その他の色は、彩度2以下

※1 第一種低層住居専用地域は、住居、商業、工業等の建築物の用途を適正に配分する用途地域の種類の一つです。第一種低層住居専用地域は「低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するために定める地域」とされています。

※2 敷地内に一定の空地を確保し、いわゆる建て詰まりを防止し、建築物の採光、通風等を確保するとともに、良好な市街地環境の確保を図ろうとするものです。上限が6/10と規定した場合、敷地の最低限度の200㎡の土地であれば、建物で最も広い階の面積が最大120㎡確保できます。

※3 建築物の密度を規制することにより、都市のインフラ負荷とのバランスを保つことを目的としているものです。(建築物の密度が大きくなる⇒居住人口が増える⇒インフラ設備等に多大な負荷が掛かる)
敷地の最低限度200㎡の土地の場合は、建物の床面積の合計が200㎡確保できることとなります。なお、2階建ての場合は各階100㎡や1階を120㎡、2階を80㎡といった割り振りが考えられます。

字名	地番			
香美市土佐山田町大字神母ノ木 字北野	370-1	376-6	400-1	411-3
	370-2	376-7	400-2	490-□
	371-1	376-8	400-3	490-1
	371-2	376-9	401	490-3
	371-3	378-1	402	490-4
	371-4	378-10	403	490-5
	371-5	378-11	404	490-6
	371-6	387-1	405	
	372-1	388-1	407-1	
	372-2	389-1	407-2	
	372-3	390	407-3	
	372-4	391	407-4	
	373	392-6	407-5	
	374	393	408	
	375	394	409-1	
	376-1	395	409-2	
	376-2	396	409-3	
	376-3	397-1	409-5	
	376-4	397-2	411-1	
	376-5	398	411-2	

● 主要諸元の案

地区面積	約1.5ha
緑地面積	約540㎡（地区面積の3.6％）
想定画地数	21画地

● 集落地区整備計画（画地割り想定図）の案

