

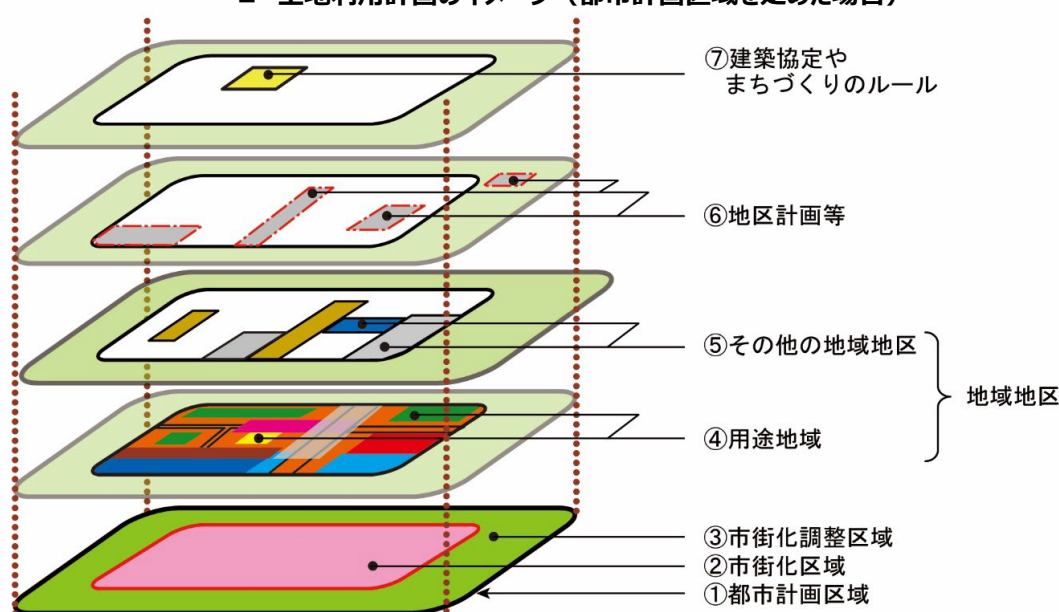
第3章 土地利用

1. 土地利用計画

土地利用計画は、住宅、店舗、事務所、工場等、競合する様々な土地利用を秩序立て、効率的な都市活動の増進、優れた環境の保護、特色ある街並みの形成等を図ることを目的として、土地利用のルールを定めるものです。

都市計画法において土地利用計画を定めるものには、市街化区域及び市街化調整区域の区分や、地域地区及び地区計画等があります。

■ 土地利用計画のイメージ（都市計画区域を定めた場合）



参考）みらいに向けたまちづくりのために－都市計画の土地利用計画制度の仕組み－（国土交通省、令和3年7月）

● 区域区分（市街化区域と市街化調整区域）（P32 参照）

都市部へ産業や人口が過度に集中すると、市街地周辺部等では無秩序な市街化が進行し、居住環境の悪化を招くだけでなく、周辺の農業活動等へも悪影響を与えます。このような事態を防ぎ、より機能的な都市を建設するために、必要に応じて「①都市計画区域」を「②市街化区域」と「③市街化調整区域」に区分することができます。高知県では高知広域都市計画区域で区域区分を行っています。

● 地域地区（P35 参照）

都市計画区域内の土地をどのような用途で、容積的にどの程度利用するか等を「④用途地域」として定めるとともに、必要に応じて「⑤その他の地域地区」を定め、土地利用の規制、誘導を図ります。

● 地区計画等（P42 参照）

「⑥地区計画等」は地区単位の計画で、地区独自のまちづくりのルールを定めるものです。生活道路や公園、広場などの地区施設の配置や、建物の建て方（用途、容積率、建蔽率、敷地規模等）や外観（色彩・緑化率等）などについて一定のルールを定めることで、良好な街区の形成を誘導します。

● 自発的なルールによる土地利用等の規制・誘導（P78 参照）

より良いまちづくりを目指して、当該地区に居住する住民の合意に基づく「⑦建築協定やまちづくりのルール」等、自発的な規制・誘導策を定めることもできます。

2. 区域区分

区域区分とは、都市計画区域内の無秩序な市街化を防止し、計画的に市街化を図るため、必要に応じて都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分することです。市街化区域と市街化調整区域は以下のように定義されています。

○市街化区域：すでに市街地を形成している区域及び概ね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図る区域

○市街化調整区域：市街化を抑制すべき区域

この区分は一般に「線引き」と呼ばれ、区域区分された都市計画区域を「線引き都市計画区域」、区域区分されていない都市計画区域を「非線引き都市計画区域」といいます。

■ 区域区分



(1) 区域区分の考え方

区域区分の要否の判断及び区域区分を定めるに当たっての判断は、「無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図る」という目的を達成するため、以下の視点から行います。

①市街地の拡大・縮小の可能性

人口、産業の動向及びそれに必要な都市的土地利用の需要を適切に見通し、空地や空家も含めた市街地内の土地利用の現況、既存インフラの活用可能性等を総合的に勘案して、市街地の拡大・縮小の可能性を検討します。

②良好な環境を有する市街地の形成

市街地における公共施設整備の進捗状況等を勘案し、まとまりのある良好な市街地を形成するため、都市的土地利用の拡散を制限する必要があるか否かなどを検討します。

③緑地等自然的環境の整備又は保全への配慮

市街地の縁辺部や外部に、緑地その他の自然資源が存する場合、この土地利用を保全していくことが、都市計画としても積極的に意義を見いだせるものであるかなどを考慮します。

参考) 都市計画運用指針^(注) 第12版(国土交通省、令和5年7月)

注) 都市計画運用指針とは、国土交通省が、各地方公共団体が必要な時期に必要な内容の都市計画を決め得るよう、都市政策を進めていく上で都市計画制度をどのように運用していくことが望ましいか、また、その具体的な運用が、各制度の趣旨からして、どのような考え方の下で実施されることを想定しているか等について、国としての原則的な考え方を示したものです。

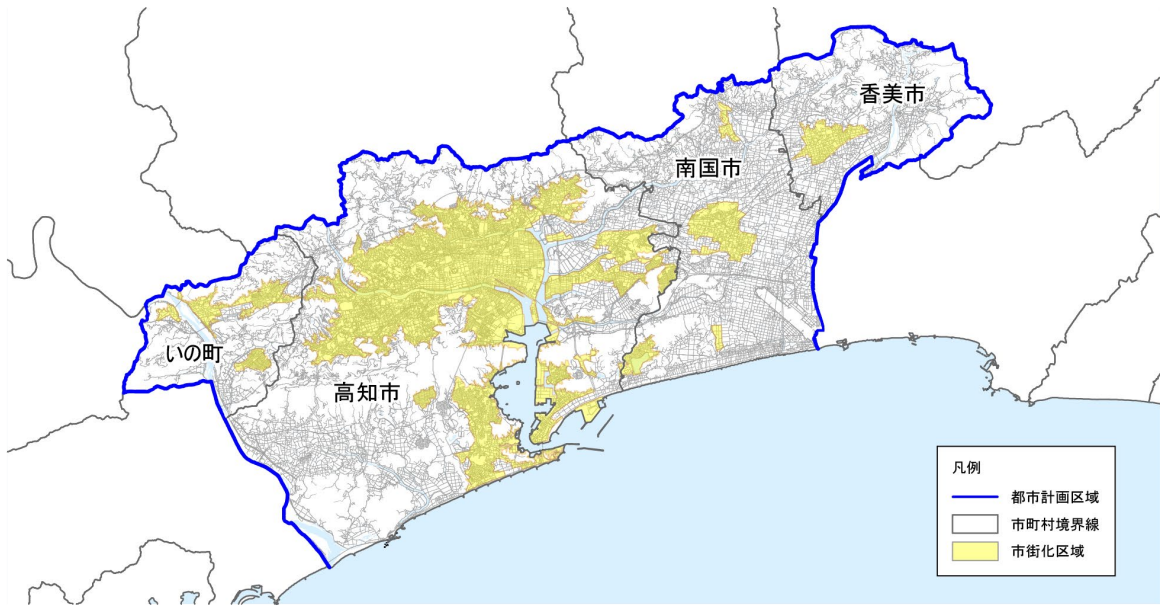
(2) 高知県における区域区分の指定状況

高知県においては、昭和45年10月31日に高知市を中心とする高知広域都市計画区域(現在の高知市、南国市、香美市、いの町の各一部)において区域区分を定めました。その後、6回の見直しや軽微な変更を行い、現在、市街化区域は6,188ha、市街化調整区域は23,586haとなっています。

■ 高知広域都市計画区域の現況(令和4年3月31日現在)

都市名		都市計画区域		市街化区域		市街化調整区域	
		面積 (ha)	人口 (千人)	面積 (ha)	人口 (千人)	面積 (ha)	人口 (千人)
高知広域 都市計画区域	高知市	16,805	317.1	5,072	289.9	11,733	27.3
	南国市	6,613	45.1	540	19.5	6,073	25.6
	香美市	3,516	19.0	225	11.2	3,291	7.8
	いの町	2,840	17.9	351	15.4	2,489	2.5
	合計	29,774	399.1	6,188	336.0	23,586	63.2

■ 高知広域都市計画区域の区域区分の指定状況



■ 市街化区域と市街化調整区域の状況（高知市高須周辺）



出典) 空中写真(国土地理院)を基に編集

3. 地域地区

地域地区は、都市計画法第 8 条に基づき、都市内の土地利用に計画性を与え、快適で機能的な都市環境を形成・保持するため、適正な制限のもとに土地の合理的な利用を誘導しようとするものです。

高知県では、用途地域、特別用途地区、高度地区、防火地域、準防火地域、駐車場整備地区、臨港地区、生産緑地地区を定めています（P19 参照）。













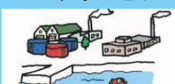
(1) 用途地域

1) 用途地域の用途規制内容

用途地域は、地域地区の基本となるもので、それぞれの地域の特性に応じて建築物の用途、建蔽率、容積率、高さ等を規制することにより、居住環境の保護や商業・工業等の都市機能の維持増進を図り、都市のあるべき土地利用を実現するために定められています。「線引き都市計画区域」のうち市街化区域、及び「非線引き都市計画区域」で必要のある地域に用途地域を定めることとされています。

高知県では、「線引き」を行っている高知広域都市計画区域、「非線引き」の中村都市計画区域及び宿毛都市計画区域で用途地域を定めています。



■ 用途地域の種類と地域のイメージ

<p>第一種低層住居専用地域</p>  <p>低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校等が建てられます。</p>	<p>第二種低層住居専用地域</p>  <p>主に低層住宅のための地域です。小中学校等のほか、150 mまでの一定のお店等が建てられます。</p>	<p>第一種中高層住居専用地域</p>  <p>中高層住宅のための地域です。病院、大学、500㎡までの一定のお店等が建てられます。</p>	<p>第二種中高層住居専用地域</p>  <p>主に中高層住宅のための地域です。病院、大学等のほか、1,500 mまでの一定のお店や事務所等必要な利便施設が建てられます。</p>
<p>第一種住居地域</p>  <p>住居の環境を守るための地域です。3,000 mまでの店舗、事務所、ホテル等は建てられます。</p>	<p>第二種住居地域</p>  <p>主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックス等は建てられます。</p>	<p>準住居地域</p>  <p>道路の沿道において、自動車関連施設等の立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。</p>	<p>田園住居地域</p>  <p>農業の利用の増進を図りつつ、これと調和した低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するための地域です。</p>
<p>近隣商業地域</p>  <p>まわりの住民が日用品の買物等をするための地域です。住宅や店舗のほかに小規模の工場も建てられます。</p>	<p>商業地域</p>  <p>銀行、映画館、飲食店、百貨店等が集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。</p>		
<p>準工業地域</p>  <p>主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。</p>	<p>工業地域</p>  <p>どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられますが、学校、病院、ホテル等は建てられません。</p>	<p>工業専用地域</p>  <p>工場のための地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテル等は建てられません。</p>	

参考) みらいに向けたまちづくりのためにー都市計画の土地利用計画制度の仕組みー（国土交通省、令和 3 年 7 月）

各用途地域における住居の環境の保護や、商業・工業などの業務の利便の増進を図るために、建築することができる建築物の用途については、次のとおりの制限が行われます。

■ 用途地域の用途規制内容

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	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	田舎住居地域	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	○	○	○	④	① 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 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・宅建物取引業等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ③ 2階以下。 ④ 物品販売店舗、飲食店を除く。 ▲ 農産物直売地、農家レストラン等のみ。2階以下。
	店舗等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの			②	③	○	○	○	▲	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				③	○	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が 1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が 3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの						○	○	○	○	○	○	④	
店舗等の床面積が 10,000㎡を超えるもの									○	○	○			
事務所等	事務所等の床面積が 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				○	○	○	○	○	○	○	○		▲ 2階以下
	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	
遊戯施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場				▲	○	○	○	○	○	○		▲ 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・車券発売所等					▲	▲	○	○	○	▲	▲	▲ 10,000㎡以下	
風俗施設	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等						▲	○	○	○	○		▲ 客席及びナイトクラブ等の用途に供する部分の床面積200㎡未満	
	キャバレー、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	単独車庫（附属車庫を除く）			▲	▲	▲	▲	○	○	○	○	○		▲ 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1/2以下かつ備考欄に記載の制限	①	①	②	②	③	③	○	①	○	○	○		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							○	○	○	○	○		
	自家用倉庫				①	②	○	▲	○	○	○	○		① 2階以下かつ1,500㎡以下 ② 3,000㎡以下 ▲ 農産物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限る。
	畜舎（15㎡を超えるもの）					▲	○	○	○	○	○	○		▲ 3,000㎡以下
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、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
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場								②	②	○	○		① 50㎡以下 ② 150㎡以下
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場									○	○	○		▲ 農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限る。
	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										○	○		
倉庫等	自動車修理工場				①	①	②		③	③	○	○		原動機の制限あり。 作業場の床面積 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	量が非常に少ない施設				①	②	○		○	○	○		
		量が少ない施設								○	○	○		① 1,500㎡以下 2階以下
		量がやや多い施設									○	○		② 3,000㎡以下
		量が多い施設										○		
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場など													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。

■ 高知県における用途地域の指定状況（令和4年3月31日現在）

都市計画 区域名	都市名	用途地域(ha)												
		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
高知広域	高知市	641.0	－	1,755.0	60.0	968.0	249.0	17.0	255.0	309.0	444.0	224.0	150.0	5,072.0
	南国市	120.0	－	133.0	22.0	93.0	33.0	－	21.0	5.0	83.0	13.0	17.0	540.0
	香美市	45.0	－	20.0	8.0	89.0	39.0	－	7.0	4.0	8.0	5.0	－	225.0
	いの町	121.0	－	－	－	116.0	38.0	－	12.0	4.0	13.0	46.0	－	350.0
中村	四万十市	－	－	93.8	46.2	205.0	10.6	－	10.0	57.0	71.0	8.8	－	502.4
宿毛	宿毛市	－	19.3	17.0	－	167.3	81.9	－	53.6	13.0	6.4	7.0	56.0	421.5
合計		927.0	19.3	2,018.8	136.2	1,638.3	451.5	17.0	358.6	392.0	625.4	303.8	223.0	7,110.9

高知県の
都市のすがた

都市計画の概要

土地利用

都市施設

市街地開発事業

都市計画制限等

景観形成

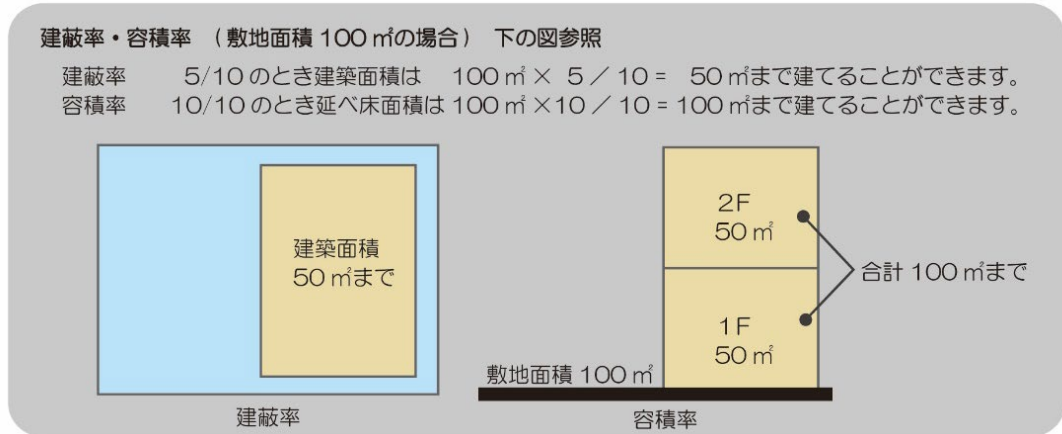
県民主体の
まちづくり

2) 用途地域及び用途地域の指定のない地域の形態規制内容

● 建蔽率・容積率の制限

都市計画区域内では、良好な市街地環境を形成するために、敷地面積に対して建てられる建築物の建築面積、延べ床面積が制限されます。

- 建蔽率：建築面積の敷地面積に対する割合
- 容積率：延べ床面積の敷地面積に対する割合



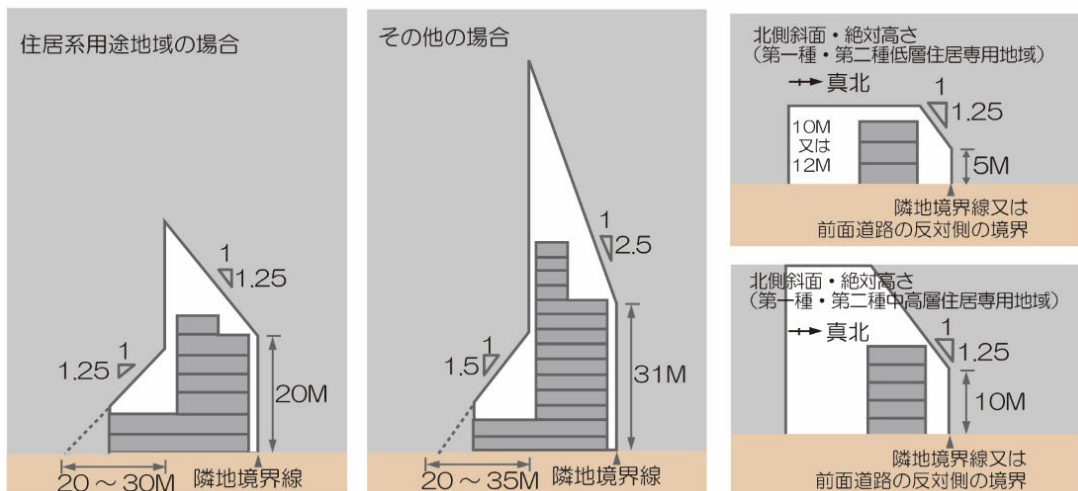
● 外壁の後退距離の制限

第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域及び田園住居地域では、低層住宅に係る良好な住環境の保護のために必要な場合、外壁の後退距離の限度を定めることができます。

- 外壁の後退距離の限度：建築物等を建てる時に、道路又は敷地の境界線から 1m 又は 1.5m 以上離します。

● 高さ制限

道路や隣地の境界線まで建物の壁が迫ることによる圧迫感や日影を抑えるために、建物の高さは、これらの境界線からの距離に応じて一定の高さ以下になるように地域ごとに制限しています。特に住居系用途地域については良好な住環境を保全するために、高さを抑えるように制限されています。



■ 用途地域及び用途地域の指定のない地域の形態規制内容

	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	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	工業地帯	工業専用地域	用途地域の指定のない区域で都市計画区域の指定区域でない区域
容積率 (%)	※ 50, 60, 80, 100, 150, 200	※	※	100, 150, 200, 300, 400, 500	※	50, 60, 80, 100, 150, 200	※	※ 50, 60, 80, 100, 150, 200	※ 100, 150, 200, 300, 400, 500	※ 200, 300, 400, 500, 600, 700, 800, 900, 1000, 1100, 1200, 1300	※ 100, 150, 200, 300, 400	※ 100, 150, 200, 300, 400	※ 50, 80, 100, 200, 300, 400
幅員最大の前面道路が12m未満の場合	幅員(m) × 0.4	幅員(m) × 0.4 (**0.6)	幅員(m) × 0.4 (**0.6)	幅員(m) × 0.4 (**0.6)	幅員(m) × 0.4	幅員(m) × 0.4	幅員(m) × 0.6 (**0.4又は0.8)	幅員(m) × 0.6 (**0.4又は0.8)	幅員(m) × 0.6 (**0.4又は0.8)	幅員(m) × 0.6 (**0.4又は0.8)	幅員(m) × 0.6 (**0.4又は0.8)	幅員(m) × 0.6 (**0.4又は0.8)	幅員(m) × 0.6 (**0.4又は0.8)
建蔽率 (%)	※ 30, 40, 50, 60	※ 30, 40, 50, 60	※ 30, 40, 50, 60	※ 30, 40, 50, 60	※ 30, 40, 50, 60	※ 30, 40, 50, 60	※ 30, 40, 50, 60	※ 30, 40, 50, 60	※ 60, 80	※ 80	※ 50, 60, 80	※ 30, 40, 50, 60	※ 30, 40, 50, 60, 70
外壁の後退距離(m)	※ 1, 1.5	※ 1, 1.5	※ 1, 1.5	※ 1, 1.5	※ 1, 1.5	※ 1, 1.5	※ 1, 1.5	※ 1, 1.5	※ 1, 1.5	※ 1, 1.5	※ 1, 1.5	※ 1, 1.5	※ 1, 1.5
絶対高さ制限(m)	※ 10, 12	※ 10, 12	※ 10, 12	※ 10, 12	※ 10, 12	※ 10, 12	※ 10, 12	※ 10, 12	※ 10, 12	※ 10, 12	※ 10, 12	※ 10, 12	※ 10, 12
道路斜線制限	1.25	1.25 (**1.5) (注4) (注5)	1.25 (**1.5) (注5)	1.25 (**1.5) (注5)	1.25 (**1.5) (注5)	1.25 (**1.5) (注5)	1.25 (**1.5) (注5)	1.25 (**1.5) (注5)	1.25 (**1.5) (注5)	1.25 (**1.5) (注5)	1.25 (**1.5) (注5)	1.25 (**1.5) (注5)	1.25 (**1.5) (注5)
隣地斜線制限	5	20 (**3.1) (注4)	20 (**3.1) (注4)	20 (**3.1) (注4)	20 (**3.1) (注4)	20 (**3.1) (注4)	20 (**3.1) (注4)	20 (**3.1) (注4)	20 (**3.1) (注4)	20 (**3.1) (注4)	20 (**3.1) (注4)	20 (**3.1) (注4)	20 (**3.1) (注4)
北側斜線制限	5	1.25 (**2.5) (注4)	1.25 (**2.5) (注4)	1.25 (**2.5) (注4)	1.25 (**2.5) (注4)	1.25 (**2.5) (注4)	1.25 (**2.5) (注4)	1.25 (**2.5) (注4)	1.25 (**2.5) (注4)	1.25 (**2.5) (注4)	1.25 (**2.5) (注4)	1.25 (**2.5) (注4)	1.25 (**2.5) (注4)
対象建築物	軒高7m超又は3階以上	10m超	10m超	10m超	10m超	10m超	10m超	軒高7m超又は3階以上	10m超	10m超	10m超	10m超	軒高7m超又は3階以上 又は10m超
測定制限	1.5	★3.4.5	★3.4.5	★3.4.5	★3.4.5	★3.4.5	★3.4.5	1.5	★4.6.5	★4.6.5	★4.6.5	★4.6.5	★1.5.4
規制値	5mラインの時間	★2.2.5.3	★2.2.5.3	★2.2.5.3	★2.2.5.3	★2.2.5.3	★2.2.5.3	★2.2.5.3	★2.5.3	★2.5.3	★2.5.3	★2.5.3	★3.4.5
敷地規模規制の下限値	※200㎡以下の数値	※200㎡以下の数値	※200㎡以下の数値	※200㎡以下の数値	※200㎡以下の数値	※200㎡以下の数値	※200㎡以下の数値	※200㎡以下の数値	※200㎡以下の数値	※200㎡以下の数値	※200㎡以下の数値	※200㎡以下の数値	※200㎡以下の数値

注1) ※印を付けた制限は都市計画で定めるものを示す。
 注2) *印を付けた制限は特定行政庁が土地利用の状況等を考慮し当該区域を区分して都市計画審議会の議を経て定めるものを示す。
 注3) **印を付けた制限は特定行政庁が都市計画審議会の議を経て指定する区域内の数値を示す。
 注4) 指定容積率 400%、500%の区域に限る。
 注5) 前面道路幅員が12m以上の場合で、かつ前面道路の1.25倍以上の範囲内においては、1.5とする。
 注6) 日影規制対象区域を除く。
 注7) ★印を付けた制限は条列で定めるものを示す。
 注8) 指定建蔽率80%かつ防火地域にある耐火建築物を除く。

(2) 特別用途地区

特別用途地区は、用途地域が定められている地区において、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な目的を実現するために、用途地域を補完して定めるものです。特別用途地区の類型、規制内容は地方公共団体ごとに規定することが可能であり、規制内容については、建築基準法第 49 条の規定により地方公共団体の条例で定めます。

例えば・・・

中高層階住居専用地区、商業専用地区、特別工業地区、文教地区、小売店舗地区、事務所地区、厚生地区、娯楽・レクリエーション地区、観光地区、特別業務地区、研究開発地区、中小小売店舗特別用途地区、宿場町環境保全特別用途地区等

高知県では、高知市、南国市、四万十市が特別用途地区を定めています。

■ 高知県における特別用途地区の指定状況（令和 5 年 3 月 31 日現在）

都市計画区域名	都市名	名称	面積 (ha)	最終告示年月日
高知広域	高知市	大規模集客施設制限地区 (高知市域内の準工業地域)	444.0	H24.7.1
	南国市	大規模集客施設制限地区 (南国市大桶甲の一部)	4.7	R2.3.13
中村	四万十市	大規模集客施設制限地区 (中村都市計画区域内の準工業地域全域)	71.0	H20.1.8

(3) 高度地区

高度地区は、用途地域が定められている地区において市街地の環境を維持するなど、より高度な土地利用を促すために、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定めるものです。

高知県では、高知市が高知城の周辺の景観や眺望に配慮すべき区域に建築物の高さの最高限度を 28m とする高度地区を定めています。

■ 高知県における高度地区の指定状況（令和 5 年 3 月 31 日現在）

都市計画区域名	都市名	名称	面積 (ha)	最終告示年月日
高知広域	高知市	28m 高度地区(官公庁地区)	23.0	H17.6.7
		“(公園・文教地区)	22.0	H18.9.25

(4) 防火地域及び準防火地域

防火地域や準防火地域は、建築物の構造等を規制することにより、市街地の火災の危険を防除することを目的として定めるものです。

高知県では、高知市、四万十市及び宿毛市が防火地域や準防火地域を定めています。

■ 高知県における防火地域及び準防火地域の指定状況（令和 5 年 3 月 31 日現在）

種類	都市計画区域名	都市名	面積 (ha)	最終告示年月日
防火地域	高知広域	高知市	5.7	S29.11.29
準防火地域	高知広域	高知市	467.6	S29.11.29
	中村	四万十市	66.0	H8.3.1
	宿毛	宿毛市	21.4	H17.4.8

(5) 駐車場整備地区

駐車場整備地区は、商業地域、近隣商業地域又は周辺の地域において、自動車交通が混雑する地区で、道路の機能を確保すべき区域、円滑な道路交通を確保する必要がある区域について都市計画法及び駐車場法に基づき定めるものです。

駐車場整備地区については、市町村が駐車場整備計画を定めることができ、地方公共団体は駐車場整備計画に従って路上駐車場及び路外駐車場の整備に努めます。

また、地方公共団体は、条例によって一定規模以上の建築物の新築又は増築に対して、自動車の駐車のための施設の設置を義務づけることができます。

高知県では、高知市が駐車場整備地区を定めています。

■ 高知県における駐車場整備地区の指定状況（令和5年3月31日現在）

都市計画区域名	都市名	面積 (ha)	最終告示年月日
高知広域	高知市	149.7	S45.12.15

(6) 臨港地区

臨港地区は、港湾を管理・運営するために定めるものです。臨港地区では港湾法に基づいて港湾管理者が分区（商港区、特殊物資港区、工業港区、漁港区、バンカー港区等）を定めることができ、それぞれの分区について建築物の用途の規制が行われます。

なお、都市計画区域外では、港湾法により港湾管理者が臨港地区を定めることができます。

高知県の都市計画区域内では、6市3町（11港）が臨港地区を定めています。

■ 高知県における臨港地区の指定状況（令和5年3月31日現在）

都市計画区域名	都市名	名称	面積 (ha)	最終告示年月日
高知広域	高知市	高知港	204.7	H24.5.29
室戸	室戸市	室津港	1.7	S40.3.22
		佐喜浜港	2.7	S40.3.22
須崎	須崎市	須崎港	38.2	H20.6.27
中村	四万十市	下田港	10.7	H29.12.11
宿毛	宿毛市	宿毛湾港	55.3	H20.10.31
土佐清水	土佐清水市	清水港	1.0	S40.3.22
		以布利港	1.1	S43.10.8
東洋	東洋町	甲浦港	4.0	S40.3.22
中土佐	中土佐町	久礼港	7.5	R1.10.31
幡東	黒潮町	上川口港	2.7	H21.1.25
合計			329.6	-

(7) 生産緑地地区

生産緑地地区は、市街化区域内において緑地機能及び多目的保留地機能の優れた農地等を計画的に保全し、良好な都市環境の形成に資することを目的として定めるものです。

高知県では、高知市が生産緑地地区を定めています。

■ 高知県における生産緑地地区の指定状況（令和4年3月31日現在）

都市計画区域名	都市名	地区数 (地区)	面積 (ha)	最終告示年月日
高知広域	高知市	52	8.2	R4.1.1

4. 地区計画等

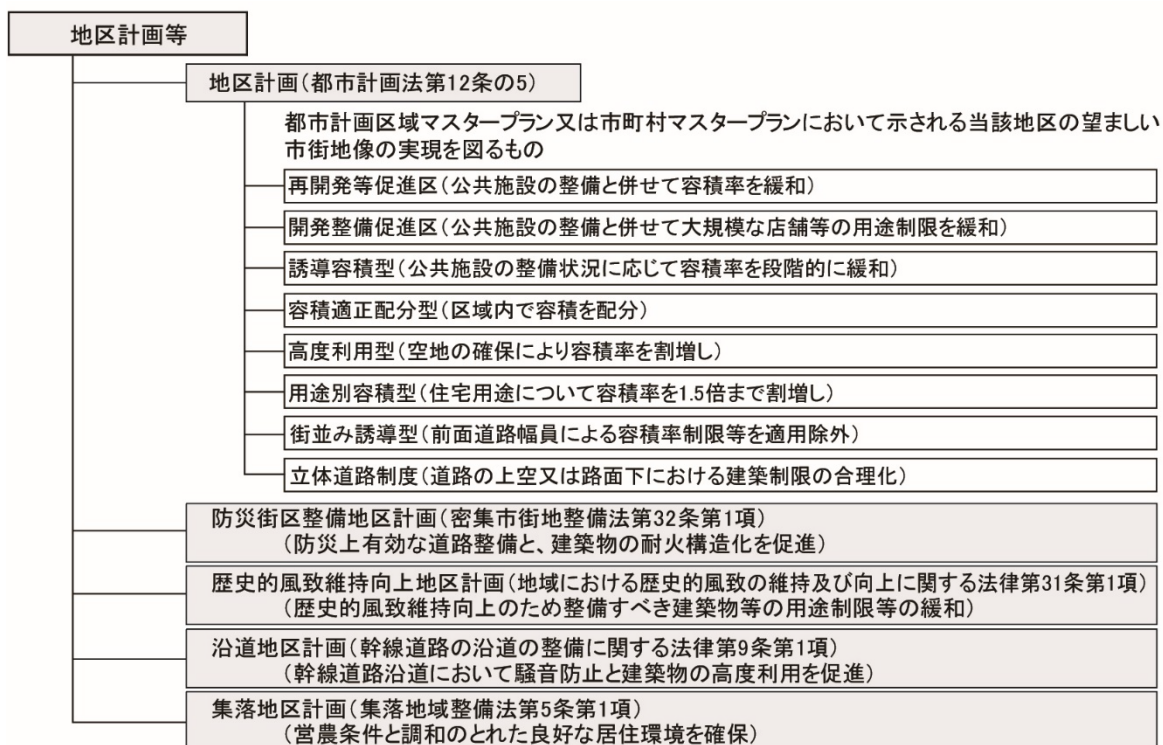
地区計画とは、それぞれの地区の特性にふさわしいまちづくりを進めるため、地区レベルの視点にたって、宅地周辺における生活環境の整備や保全などの土地利用をきめ細かくコントロールする制度です。

地区単位でまちづくりの方針を定めるとともに、その地区の状況や特性に応じ、道路、公園等の地区施設の配置や建築物の用途、形態の制限等まちづくりに必要なルールを選択的に定めることができます。

(1) 地区計画の種類

地区の特性に応じて幅広く活用できる地区計画の種類が用意されています。

■ 地区計画の種類

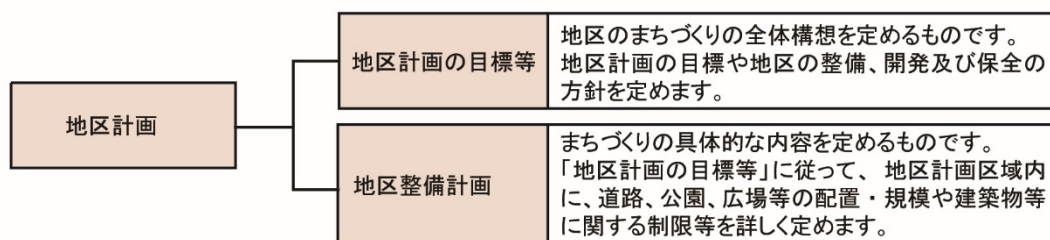


参考) みらいに向けたまちづくりのために－都市計画の土地利用計画制度の仕組み－(国土交通省、令和3年7月)

(2) 地区計画の構成

地区計画は、地区の目標像を示す「地区計画の目標等」と、生活道路の配置や、建築物の建て方のルール等を具体的に定める「地区整備計画」で構成され、住民等の意見を反映して、地区の街並みや独自のまちづくりのルールをきめ細かく定めます。

■ 地区計画の構成



参考) 都市計画運用指針 第12版(国土交通省、令和5年7月)

(3) 地区整備計画

地区整備計画は次のうち、必要なものを定めます。

地区整備計画で定めることができる内容

①地区施設の配置及び規模

地区施設とは、道路、公園、緑地、広場等をいいます。

②建築物やその敷地等の制限に関すること

建築物やその敷地等について次のような制限を定めることができます。

ア. 建築物等の用途の制限

イ. 容積率の最高限度又は最低限度 (注)

ウ. 建蔽率の最高限度

エ. 建築物の敷地面積の最低限度

オ. 建築物等の建築面積の最低限度 (注)

カ. 壁面の位置の制限

キ. 壁面後退区域における工作物の設置の制限

ク. 建築物の敷地の地盤面の高さの最低限度及び建築物の居室の床面の高さの最低限度

ケ. 建築物等の高さの最高限度又は最低限度 (注)

コ. 建築物等の形態又は意匠の制限

サ. 建築物の緑化率の最低限度

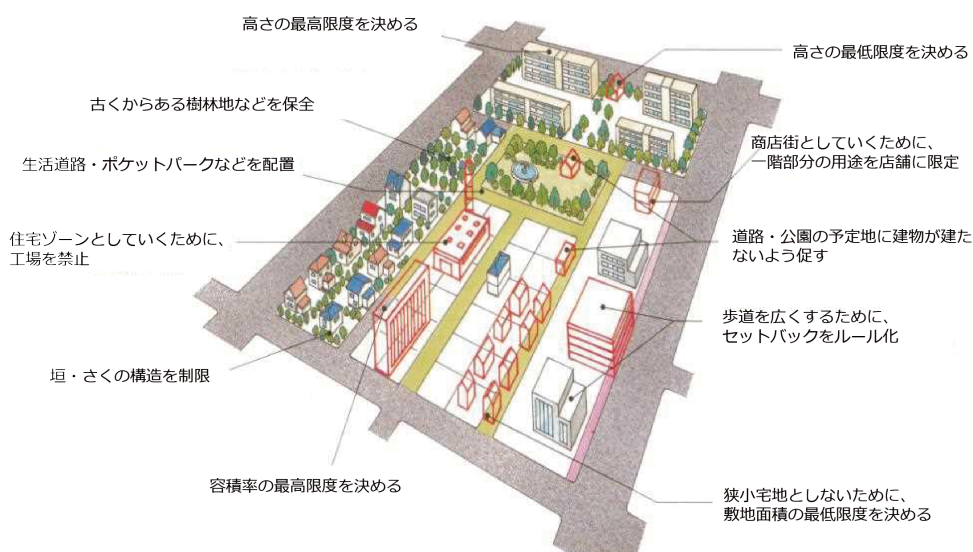
シ. 垣又はさくの構造の制限

③その他、土地利用の制限

現存する樹林地、草地等の良い環境を守り、壊さないように制限することなどができます。

注) 下線部 については、市街化調整区域では定めない。

■ 地区計画で定められるまちづくりのルール (例)



参考) みらいに向けたまちづくりのためにー都市計画の土地利用計画制度の仕組みー (国土交通省、令和3年7月)

(4) 市街化調整区域における地区計画

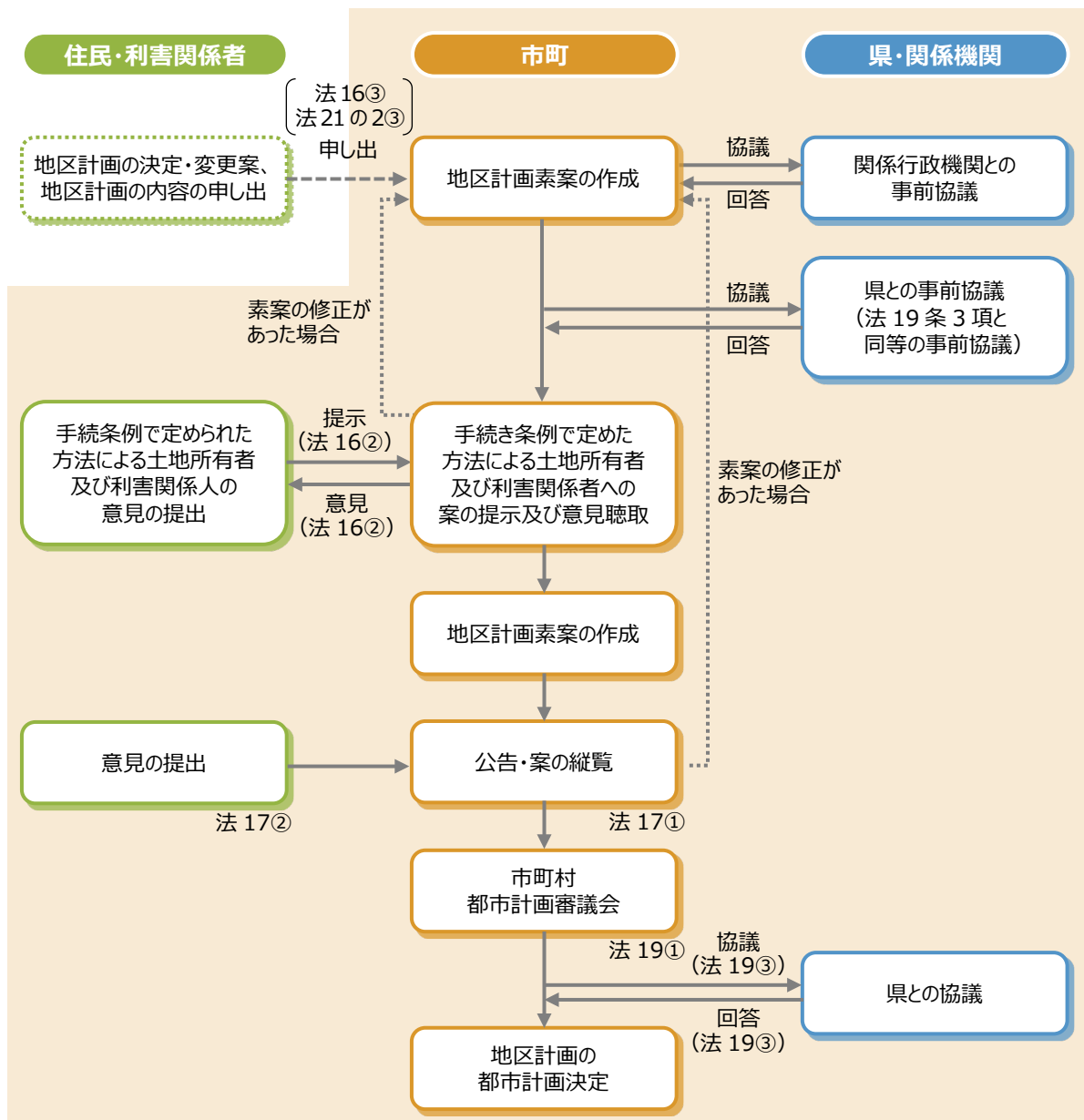
市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域ですが、地区計画等が決定された区域については、都市計画法第34条第10号の規定により、開発行為が許可されます（当該地区計画等に適合するものに限り）。ただし、市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域ですので、市街化調整区域の地区計画の運用にあたっては、線引き制度の趣旨も踏まえて検討する必要があります。

このため、高知県では「市街化調整区域における地区計画の策定の指針」を定め、線引き制度の形骸化を招くおそれがないよう、適切な運用を図っています（令和5年11月改定）。

(5) 市街化調整区域内における地区計画の決定手続き

市街化調整区域内における地区計画の決定手続きの流れについては、以下のとおりです（広域調整が必要な地区計画を除く）。

■ 市街化調整区域内における地区計画の決定手続きフロー



注) 図中の「法」は都市計画法を指し、数字は条番号（枝番含む）、丸数字は項番号を示す。

(6) 高知県における地区計画の指定状況

高知県では、以下のように 36 地区の地区計画と 1 地区の集落地区計画が定められています。

■ 高知県における地区計画の指定状況（令和 5 年 3 月 31 日現在）

都市計画区域名	市町村	地区名	面積 (ha)	最終決定年月日
高知広域	高知市	潮見台	37.9	H11.11.26
		旭グリーンヒルズ	11.7	H11.11.26
		高知みなみ流通団地	6.2	H11.11.26
		時絵台	20.0	H13.2.22
		鶴見台	3.7	H14.11.1
		長浜日出野南	3.2	H14.11.1
		長浜産業団地	9.8	H14.11.1
		高知駅西	1.9	H15.10.1
		高知駅東	3.3	H15.10.1
		観月坂	32.6	H15.11.14
		向陽台	4.7	H18.9.25
		築屋敷	1.8	H18.9.25
		鷹匠町	1.8	H19.11.27
		鷹匠町西	1.3	H23.4.1
		高知南ニュータウン	38.4	H19.12.6
		望海ヶ丘	11.6	H20.10.1
		大津ひなたタウン	5.1	H22.4.1
		旭北町	6.3	H25.1.1
		春野なごみの里	2.3	H27.1.1
		大津京免工業団地	2.6	H31.3.1
	高知中央産業団地	32.2	R1.9.15	
	春野町弘岡産業団地	0.8	R4.6.3	
	南国市	高知みなみ流通団地	12.2	H11.11.24
		南国オフィスパーク	19.4	H12.7.4
		なんごく流通団地	26.7	H15.10.9
		高知岡豊工業団地	5.4	H22.11.15
		南国久礼田流通団地	7.0	H26.1.21
		高知伊達野産業団地	4.3	H27.6.5
		高知岡豊笠ノ川産業団地	1.0	H28.9.27
		南国日章産業団地	16.1	H29.7.19
		南国岡豊小蓮産業団地	1.0	H30.3.20
		南国下末松産業団地	0.5	R4.4.11
		南国篠原産業団地	1.6	R5.3.29
香美市	前山	1.9	H12.4.12	
	高知テクノパーク	11.6	H29.9.21	
土佐	土佐市	旭町・東郷	5.1	R4.5.16
合計		36 地区	353.0	-

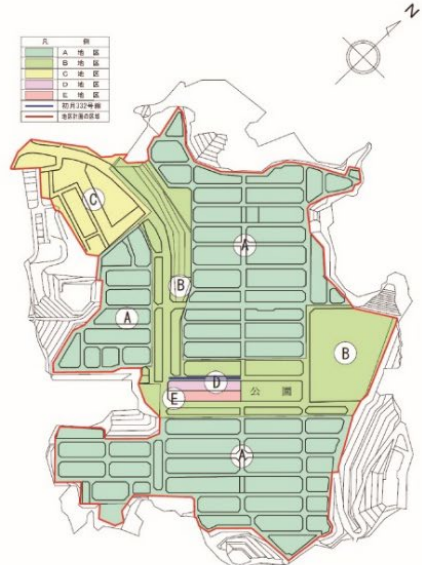
■ 高知県における集落地区計画の指定状況（令和 5 年 3 月 31 日現在）

都市計画区域名	市町村	地区名	面積 (ha)	最終決定年月日
高知広域	南国市	植田	19.0	H14.2.20

～地区計画の事例（高知市観月坂地区）～

地区計画による良好な住環境の形成

観月坂地区では、地区内を更に5つの地区に細分化し、それぞれについて、建築物等の用途の制限、敷地面積の最低限度等のルールを設定することで、低層の住宅地を主体とした良好な住環境の形成を図っています。



出典) 高知市提供資料

参考 白地地域^(注)における土地利用の規制・誘導手法

いわゆる白地地域では、その地域のゆとりある居住環境や魅力ある景観を維持しつつ、まとまりのある集落地を形成し地域の活力が維持できるように、次のような土地利用の規制・誘導手法等が活用できます。

注) 白地地域：都市計画区域のうち用途地域が定められていない地域

■ 白地地域における土地利用の規制・誘導手法の例

規制・誘導手法	概要
特定用途制限地域 (都市計画法第9条第14項)	・市街化調整区域を除く白地地域に定めることができる。 ・特定の建築物等の用途の概要を定め、条例により用途を制限する。
建築物の形態制限 (建築基準法第52条第1項第8号、 第53条第1項第6号等)	・白地地域における建築物の容積率及び建蔽率の最高限度を定めることができる。 ・容積率(50～400%)、建蔽率(30～70%)を特定行政庁が都道府県都市計画審議会の議を経て定める。
地区計画 (都市計画法第12条の4第1項第1号)	・都市計画区域内に定めることができる。 ・地区整備計画に建築物等の用途や形態等についての制限を定める。
集落地区計画 (都市計画法第12条の4第1項第5号)	・市街化調整区域及び非線引き都市計画区域と農業振興地域が重複する地域に定めることができる。 ・集落地区整備計画に建築物等の用途や形態等についての制限を定める。
景観地区 (都市計画法第8条第1項第6号、 景観法第5条第1項)	・都市計画区域・準都市計画区域内に定めることができる。 ・建築物の形態意匠の制限等について定める。
風致地区 (都市計画法第8条第1項第7号)	・都市計画区域・準都市計画区域内で良好な自然的景観を形成している土地に定めることができる。 ・条例で都市の風致を維持するため必要な規制を定めることができる。
開発許可での建築物の建蔽率等の指定 (都市計画法第41条第1項)	・白地での開発許可において、必要がある場合に都道府県知事が、建蔽率、建築物の敷地、構造及び設備等に関する制限を定めることができる。