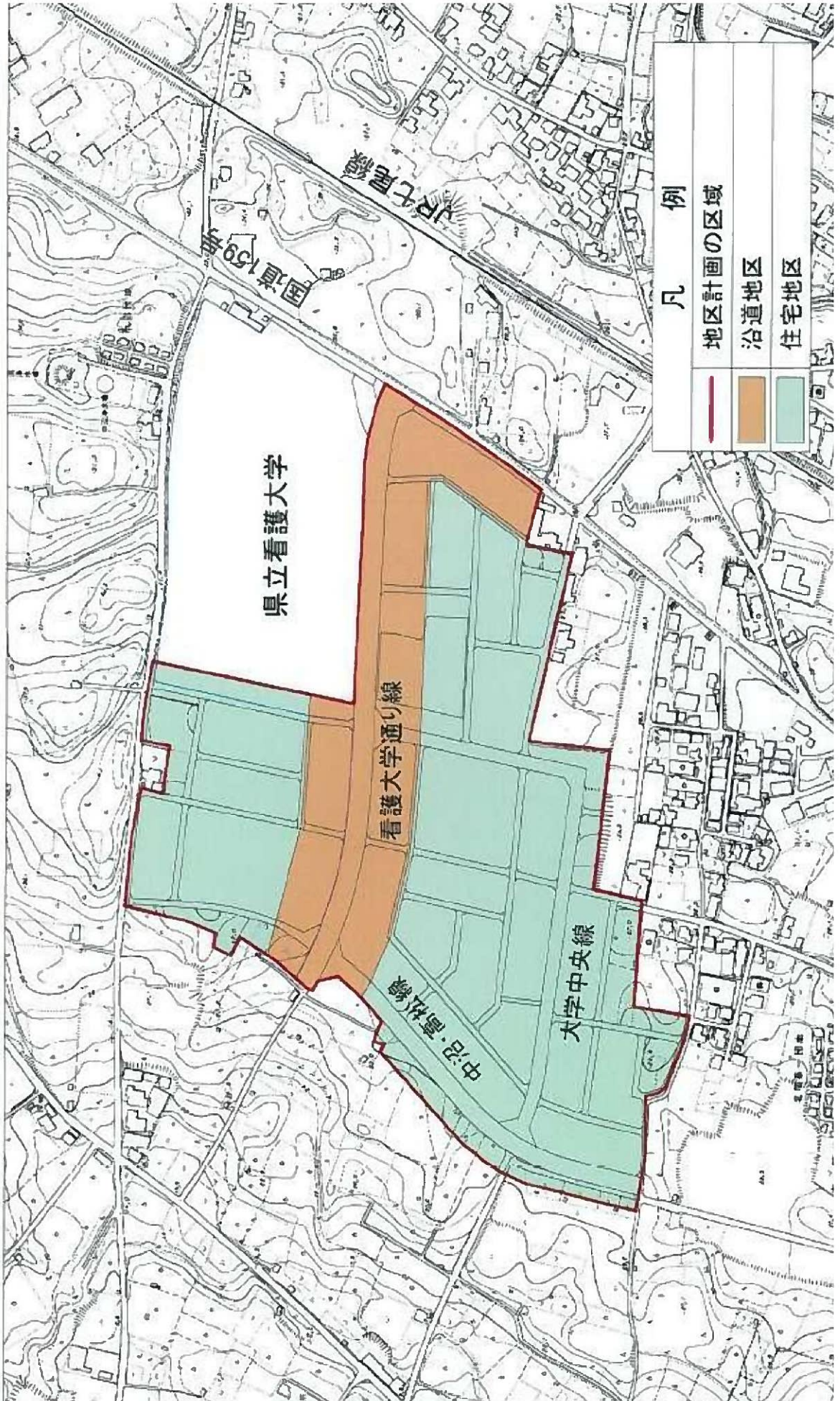


高松北西部地区計画

高松北西部地区 地区計画図

S=1:2,500



凡 例

地区計画の区域

治道地区

住宅地区

■ 地区計画

| | | | | | |
|--------------------|------------------------|--|---|---|-----------------|
| 名 称 | | 高松北西部地区 地区計画 | | | |
| 位 置 | | 高松町高松（東町）、中沼、長柄町の各一部 | | | |
| 面 積 | | 20.5 ha | | | |
| 区域の整備・開発又は保全に関する方針 | 地区計画の目標 | | 本地区は、市街地中心部から北約1kmの距離に位置し、県立看護大学が立地し、周辺地域については、住宅の立地を主とする地区である。 また、近接する国道159号に加えて、高松北I.Cの整備に伴い、今後さらに発展が予想される地区であることから、商業業務沿道空間の創出と住宅需要に対応した快適な住宅地の誘導をするなど、魅力的な市街地の形成を図ることを目標とする。 | | |
| | 土地利用の方針 | | 看護大学通り線の都市計画道路沿道では沿道サービス系及び住宅系の土地利用を誘導し、またその他の主として住居の用を供する地区ではゆとりある街並み形成を図り、緑豊かな景観を備えた低層の居住環境の創出を図る。 | | |
| | 建築物の整備方針 | | 地区計画の目標および土地利用の方針に基づき、景観的配慮を行い、それぞれの土地利用にふさわしい街区の形成が図られるよう、建築物等の用途の制限、容積率・建ぺい率の最高限度、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、高さの最高限度、形態又は意匠の制限、かき又はさくの構造の制限を行う。 | | |
| | その他の整備方針 | | 自動販売機は商店以外での独立設置はしてはならない。 | | |
| 地区整備計画 | 建築物等に 関する 事項 | 地区の 細区分 | 名称 面積 | 沿道地区 5.3 ha | 住宅地区 15.2 ha |
| | | 建築物等の用途の制限 | | 地区の区分に応じ、次に掲げる建築物を建築してはならない。 ○ 建築基準法 別表第2（に）に掲げる建築物（ただし店舗、事務所、ホテル、旅館を除く） ○ 床面積の合計が150㎡以下の事務所および建築基準法 別表第2（ろ）に掲げる建築物以外の用途の建築物（ただし老人福祉センター、児童厚生施設、農業用倉庫を除く） | |
| | 容積率の最高 限度 | 200% | | 80% | |
| | | 建ぺい率の最高 限度 | 60% | | 50% |
| | 建築物等の敷 地面積の最低 限度 | | 200㎡ ただし、基準時（地区計画の都市計画決定時）に、既に上記面積未満となっている場合は、その敷地を分割しない限り建築物等を建てられる。 | | |
| | 建築物等の壁面 の位置の制限 | | 道路境界線（ただし、隅切部は除く。）及び隣地境界線からの建築物の外壁またはこれに代わる柱の面までの距離は、次に掲げるものとする。 （1）道路境界線からは1.5mとする。 （2）隣地境界線からは1.2mとする。 | | |
| | 建築物等の高 さの最高限度 | | 15m | 12m （敷地面積が1,000㎡以上であり、かつ公共の用に供する建築物の場合は15mとする） | |
| | 建築物等の形 態又は意匠の 制限 | | （1）建築物等の色は、グレー、茶系を基調とした落ち着いた色調とする。とともに、形態又は意匠は、都市景観形成上支障のないものとする。 （2）広告物は自己用とし、色彩、装飾、大きさ等により美観風致を損わず、都市景観形成上支障のないものとする。 — （3）屋根は勾配屋根を基本とし、都市景観形成上支障のないものとする。 | | |
| | かき又はさく の構造の制限 | | （1）道路に面してかき又はさくを設ける場合は生垣を基本とするものとし、地盤面からの総高さは、1.5m以下とする。 （2）コンクリートブロック、れんが、石積等は、高さ60cm以下とする。 | | |
| | 区域および地区の区分は、計画図表示のとおり | | | | |
| 理 由 | | 高松北西部土地区画整理事業の区域において、良好な住環境の形成を図るために地区計画を決定する。 | | | |

■ 建築物建築用途の制限

【沿道地区内に建築できる建築物の概要】

(住居の環境を守るための地域です。)

- 住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿
- 兼用住宅で、非住宅部分の面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの
- 床面積が500㎡以下かつ2階以下の店舗
- 幼稚園、小学校、中学校、高等学校、大学、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
- 公衆浴場、診療所、保育所等
- 病院、老人ホーム、身体障害者福祉ホーム、老人福祉センター、児童厚生施設等
- 神社、寺院、教会等
- 床面積が300㎡以下かつ2階以下の単独車庫（附属車庫を除く）
- 床面積が3,000㎡以下かつ2階以下の建築物附属自動車車庫
- パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服屋店、畳屋、建具屋、自転車店等、で作業場の面積が50㎡以下のもの（原動機の制限あり、2階以下）

【住宅地区内に建築することができる建築物の概要】

(主に低層住宅の良好な環境を守るための地域です。)

- 住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿
- 兼用住宅で、非住宅部分の面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの
- 床面積が150㎡以下の店舗
- 幼稚園、小学校、中学校、高等学校等
- 図書館等
- 巡査派出所、一定規模以下の郵便局等
- 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、老人福祉センター、児童厚生施設等
- 神社、寺院、教会等
- 床面積が600㎡以下かつ1階以下の建築物附属自動車車庫
- パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服屋店、畳屋、建具屋、自転車店等、で作業場の面積が50㎡以下のもの（原動機の制限あり、2階以下）

※上記の建築物に関する制限は概要であり、すべての制限について掲載したものではありません。

■ 容積率および建ぺい率の最高限度

容 積 率：敷地面積に対する建築物の延べ床面積の割合

建 ぺ い 率：敷地面積に対する建築物の建築面積の割合

【沿道地区】

この地区では、ゆとりある環境形成をめざすため、容積率を200%、建ぺい率を60%以下でなければ、建築物を建築することができません。

【住宅地区】

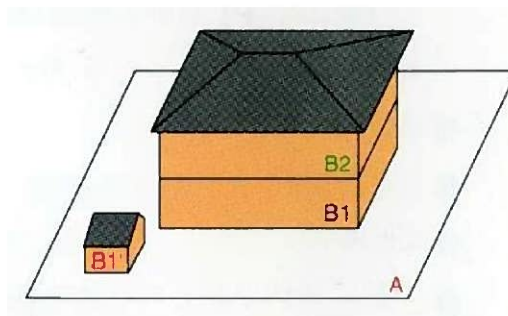
魅力ある居住環境の形成を図るため、容積率を80%、建ぺい率を50%以下でなければ、建築物を建築することができません。

(参 考) 容積率・建ぺい率

- 敷地面積：A
- 延べ床面積：B1+B2+B1'
- 建築面積：B1+B1'

$$\bullet \text{ 容 積 率} = \frac{B1+B2+B1'}{A}$$

$$\bullet \text{ 建 ぺ い 率} = \frac{B1+B1'}{A}$$



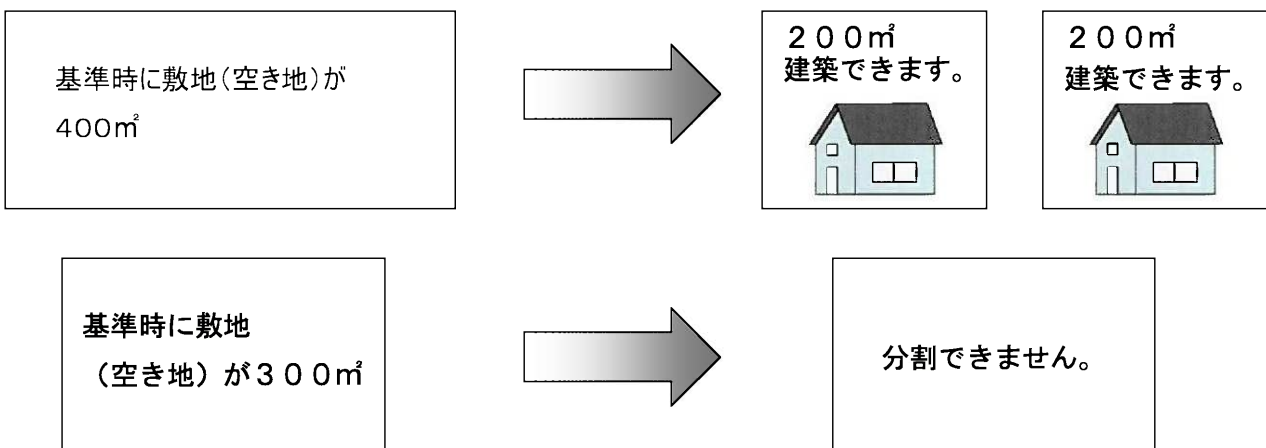
■ 建築物等の敷地面積の最高限度

敷地面積の細分化を防ぐとともに、日照・通風および落雪・たい雪スペースの確保など良好な環境を保全するため、敷地面積の最低限度を200㎡と定めます。

建築物を建てるためには、200㎡以上の敷地面積を確保しなければなりません。

ただし、基準時（地区計画の都市計画決定された日）以前にその限度を下回っていた敷地敷地については、その敷地を分割しない限り、この制限は適用されません。

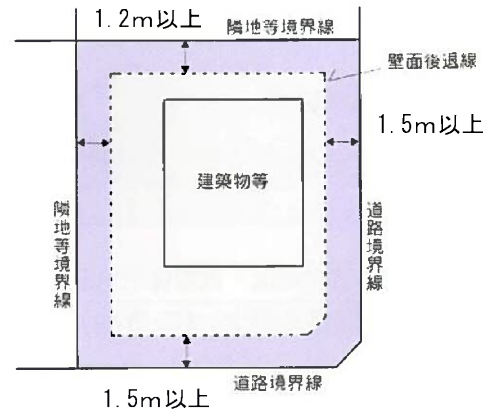
(参 考) 敷地を分割する場合の例



■ 建築物等の壁面の位置の制限

快適でゆとりのある住宅地や沿道商業地とすることをめざし、建築物の過度の建てづまりを防ぎ、日照・通風およびたい雪スペースの確保等の空間を創出するために、道路や隣地境界線から後退し、空地を確保して建築することが必要です。

- 道路に面している箇所については道路境界線から建築物等の壁面の位置が、1.5m以上でなければ、建築物を建築することができません。
- 隣地と接する箇所については、隣地境界線から建築物等の壁面の位置が、1.2m以上でなければ、建築物を建築することができません。



■ 建築物等の高さの最高限度

高すぎる建築物は、落ち着いたまちなみの景観を乱すとともに、隣地の日照・通風に影響を与えたり、圧迫感をもたらすことがあります。このため、建築物の高さを地区にあった高さにする必要があります。

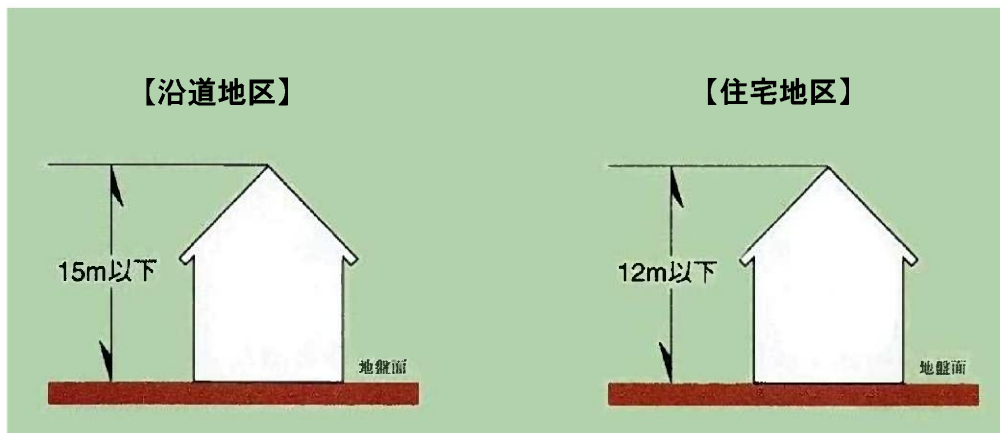
高松北西部地区計画では、地区の区分に応じて建築物等の高さを次のように定めています。

【沿道地区】

この地区では、建築物等の高さが、15m以下でなければ、建築物を建築することができません。

【住宅地区】

この地区では、建築物等の高さが、12m以下でなければ、建築物を建築することができません。



■ 建築物等の形態又は意匠の制限

落ち着いたあるまちなみ景観を形成するため、建築物の外壁・屋根の色彩や形態及び意匠について、地区にあったものにする必要があります。

また、高すぎる建築物は、落ち着いたまちなみの景観を乱すとともに、隣地の日照・通風に影響を与えたり、圧迫感をもたらすことがあります。このため、建築物の高さを地区にあった高さにする必要があります。

高松北西部地区計画では、地区の区分に応じて建築物等の形態又は意匠を次のように定めています。

- 建築物の色は、原色を避け、グレー、茶色系を基調とした落ち着いたある色調とします。
- 建築物の形態は、周辺の眺望・景観などと調和し、都市景観形成上支障がないものとします。
- 住宅地区では、勾配屋根を基本とし、都市景観形成上支障がないものとします。

■ 広告物等について

過度な色彩や大きさの広告物、自動販売機は、良好な景観を損うこととなります。このため、周辺の景観と調和し、都市景観形成上支障がないものにします。

- 自己用広告物以外は設置できません。

■ かき又はさくの構造の制限

緑豊かな都市景観を形成するため、道路に面する部分について、かき又はさくの構造の制限等をおこなっています。

かき又はさくの構造制限は次のようになります。

- 生垣を基本とします。
- 地盤面からの総高さを1.5m以下とします。
- コンクリートブロック、れんが、石積等の高さを60cm以下とします。

