

都市計画に関すること

1) 都市計画区域

豊中町・仁尾町全域と詫間町の一部(松崎・詫間・香田)

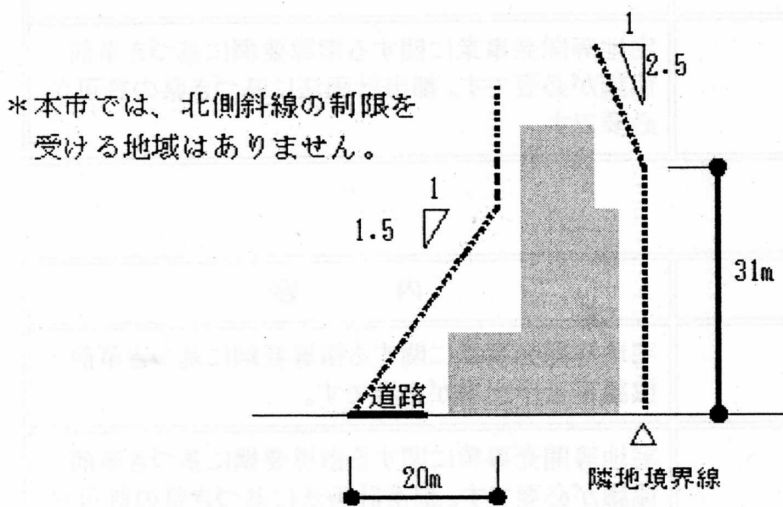
2) 用途地域

用途地域の指定なし

(都市計画区域内全域が白地地域です)

3) 形態規制

容積率	建ぺい率	道路斜線	隣地斜線	道路幅員による容積率制限
200%	70%	∠1.5	31m+∠2.5	0.6



4) 開発許可

許可対象規模3,000㎡以上の土地 ⇒ この場合の最低敷地規模150㎡以上

5) 風致地区

仁尾町妙見山、四国山、鳶島

「風致地区内における建築等の規制に関する条例」に基づき、建築や宅地の造成等の行為について、知事の許可が必要です。・窓口：香川県都市計画課

<主な基準>

- ・ 建築物の高さ13m以下、建ぺい率40%以下
- ・ 外壁の後退距離 道路側3m以上、その他1m以上
- ・ 建築物の色彩の周辺との調和 など

6) その他の地区・地域など

特別用途地区、高度利用地区、景観地区などや防火・準防火地域、建築基準法第22条区域の指定はありません。

開発行為

開発行為にかかる規制

主として建築物を建てる目的のため、1,000㎡以上の土地の区画形質の変更または4戸以上の住宅建設事業(共同住宅等の場合は10戸以上)をいいます。このような開発行為を企画するときは、市長あてに事前協議審査申出書を提出し、協議することが必要です。

都市計画区域内の開発に伴う規則

このようなとき	内 容
1,000㎡以上の土地の開発を行うとき	宅地等開発事業に関する指導要綱に基づき事前協議審査申出書が必要です。
3,000㎡以上の土地の開発を行うとき	宅地等開発事業に関する指導要綱に基づき事前協議が必要です。都市計画法に基づき市の許可が必要です。
45,000㎡以上の土地の開発を行うとき	宅地等開発事業に関する指導要綱に基づき事前協議が必要です。都市計画法に基づき県の許可が必要です。

都市計画区域外の開発に伴う規則

このようなとき	内 容
1,000㎡以上の土地の開発を行うとき	宅地等開発事業に関する指導要綱に基づき事前協議審査申出書が必要です。
45,000㎡以上の土地の開発を行うとき	宅地等開発事業に関する指導要綱に基づき事前協議が必要です。都市計画法に基づき県の許可が必要です。

大規模な土地取引

このようなとき	内 容
都市計画区域で5,000㎡以上の土地取引をされる時	土地権利取得者は、契約締結の日から2週間以内に届け出が必要です。

●開発行為 事前審査様式●

建築確認申請等に関すること

1) 確認申請を必要とするもの

○建築物

区域	用途・構造		規模	工事種別
都市計画区域内・外	①	特殊建築物	床面積>100㎡	新築、増築 改築、移転 大規模の修繕 大規模の模様替 特殊建築物の用途別
	②	木造	階数≥3または 延べ面積>500㎡ 高さ>13m 軒高>9mのいずれかに該当するもの	
	③	木造以外	階数≥2または 延べ面積>200㎡	
都市計画区域内	④	全ての建築物		新築、増築 改築、移転

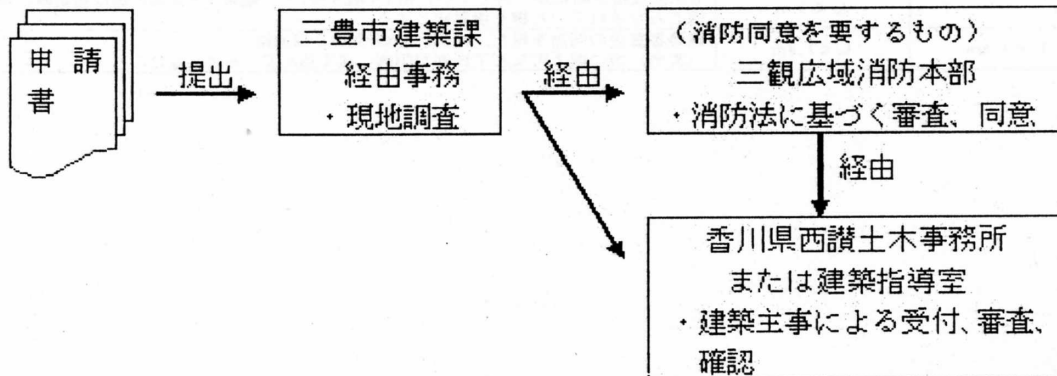
※ 防火・準防火地域外の増築、改築、移転で、その部分の床面積の合計が10㎡以内のものは申請不要です。

※ 特殊建築物とは、建築基準法別表第一(イ)欄に掲げるものです。

○工作物

区分	工作物の種類
煙突等の工作物	<ul style="list-style-type: none"> ・煙突で高さが6mを超えるもの ・鉄筋コンクリート造の柱、鉄柱、木柱などで、高さが15mを超えるもの ・広告塔、装飾塔などで高さが4mを超えるもの ・サイロ、物見塔などで高さが8mを超えるもの ・擁壁で高さが2mを超えるもの
その他の工作物	その他、昇降機、ウォーターシュート、飛行塔、製造施設、貯蔵施設など特殊なものも確認申請となる場合がありますので、その都度お問い合わせください。

2) 確認申請書の流れ



※ 指定確認検査機関に申請される場合は、本市または県機関への提出は不要です。

提出される指定確認検査機関へお問い合わせください。

3) 注意事項

- ・都市計画区域内に建築物を建築しようとする場合は、敷地が、建築基準法第42条に定められた道路に2m以上、途によっては3m以上の接道を必要とする場合があります)接道を必要とします。
(前面が県道・市道等であっても幅員1.8m未満の道などは、新たに建築することができない場合がありますのでご相談ください)
- ・床面積が10㎡を超える建築物の建築または除却(解体)をしようとする場合は、都市計画区域内外に係わらず建または建築物除却届を提出してください。
(提出先は、三豊市建築課です。その後、香川県西讃土木事務所へ送付します)
- ・建築基準法第56条の2の日影による中高層の建築物の高さの制限に係る区域指定は、本市内にはありません。

●建築基準法上の道路

▶ 建法42

法令種別	一般呼称の種別	L (幅員)		内 容 () 内の数値は6m指定区域内での値
		6m区域外	6m区域内	
1項1号	1号道路	4m ≦ L	6m ≦ L	道路法による道路 (実例) 国道・都府県道・市町村道・(認定道路)
1項2号	2号道路			都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法等による道路 (実例) 都市計画事業・土地区画整理事業等により築造されるもの
1項3号	既存道路			建築基準法施行時にすでにあった道路 (実例) 幅員4m(6m)以上のもので現に一般交通の用に供しているもの
1項4号	計画道路			都市計画法・土地区画整理法・都市再開発法等で2年以内に事業が行われるものとして特定行政庁が指定したもの
1項5号	位置指定道路			特定行政庁が位置指定をした4m(6m)以上の私道 (資料12-4 (実例) 宅地造成と併行して造られた私道(各特定行政庁ごとに指定基準がある)
2項	みなし道路 (2項道路)	L < 4m	L < 4m (L < 6m)	建築基準法施行の際、すでに建築物が立ち並んでいた幅員4m(6m)未満の道で、特定行政庁が指定したもの (その中心線から2m(3m)、ただし、避難・安全上支障がない場合は2m)の線を道(路境界線とみなす。ただし、片側ががけ地などの場合はがけ地から4m(6m)の線)
3項	3項道路	2.7m ≦ L < 4m	2.7m ≦ L < 6m	土地の状況により将来的に拡張困難な2項道路の境界線の位置を中心線より1.35m以上2m(3m)未満に緩和を指定したもの。ただし、がけ地などは2.7m以上4m(6m)未満とする。
4項	4項道路	—	L < 6m (1号・2号道路の場合) 4m ≦ L	6m区域内の特定行政庁が認めた道で、下記各号の一に該当するものとして指定したもの 1号: 周囲の状況により、避難・通行の安全上支障がないと認められた道 2号: 地区計画等により定められ、築造される道 3号: 6mの区域指定時に現に道路とされていた道
5項	5項道路	—	L < 4m	6m区域指定時に現に存していた道(4項3号)で、幅員4m未満の道は指定時に境界線とみなされていた線を境界線とする。
6項	6項道路	L < 1.8m	L < 1.8m	建築審査会の同意を得た、幅員1.8m未満の2項道路 (実例) 古い城下町などで民家が両側に建て込んでいるようなところ

その他、建築物に関連すること

1) 臨港地区

詫間町水出地区、松下地区、宮ノ下地区、経面地区、ゴマジリ地区、香田地区、仁尾町仁尾地区、鳶島地区が指定されています。

同地区内では、建築物の用途に関する制限があるため、事前に担当窓口である香川県港湾課へお問い合わせください。

2) 都市計画街路

建築物が、都市計画法第53条に基づく都市計画街路にかかる場合は許可が必要となります。

(お問い合わせ: 三豊市建設課または香川県都市計画課)

3) 建設リサイクル法

建築物を床面積80㎡以上解体する場合、延床面積500㎡以上の新築、増築工事等の場合や請負金額が1億円以上の修繕工事などの場合は、工事着手7日前までに届出が必要です。提出先は香川県西讃土木事務所建築係です。

※ 請負代金の額が500万円以上の工作物の工事(土木工事等)についても、同様に届出が必要です。

(お問い合わせ: 香川県西讃土木事務所河川港湾課)

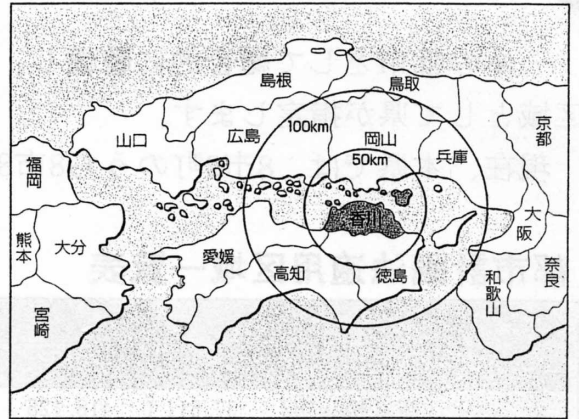
4) 香川県福祉のまちづくり条例

不特定多数の方が使用される建築物については、工事着手30日前までに届出が必要です。

提出先は三豊市建築課です。(審査は、香川県建築指導室)

1 香川県のすがた

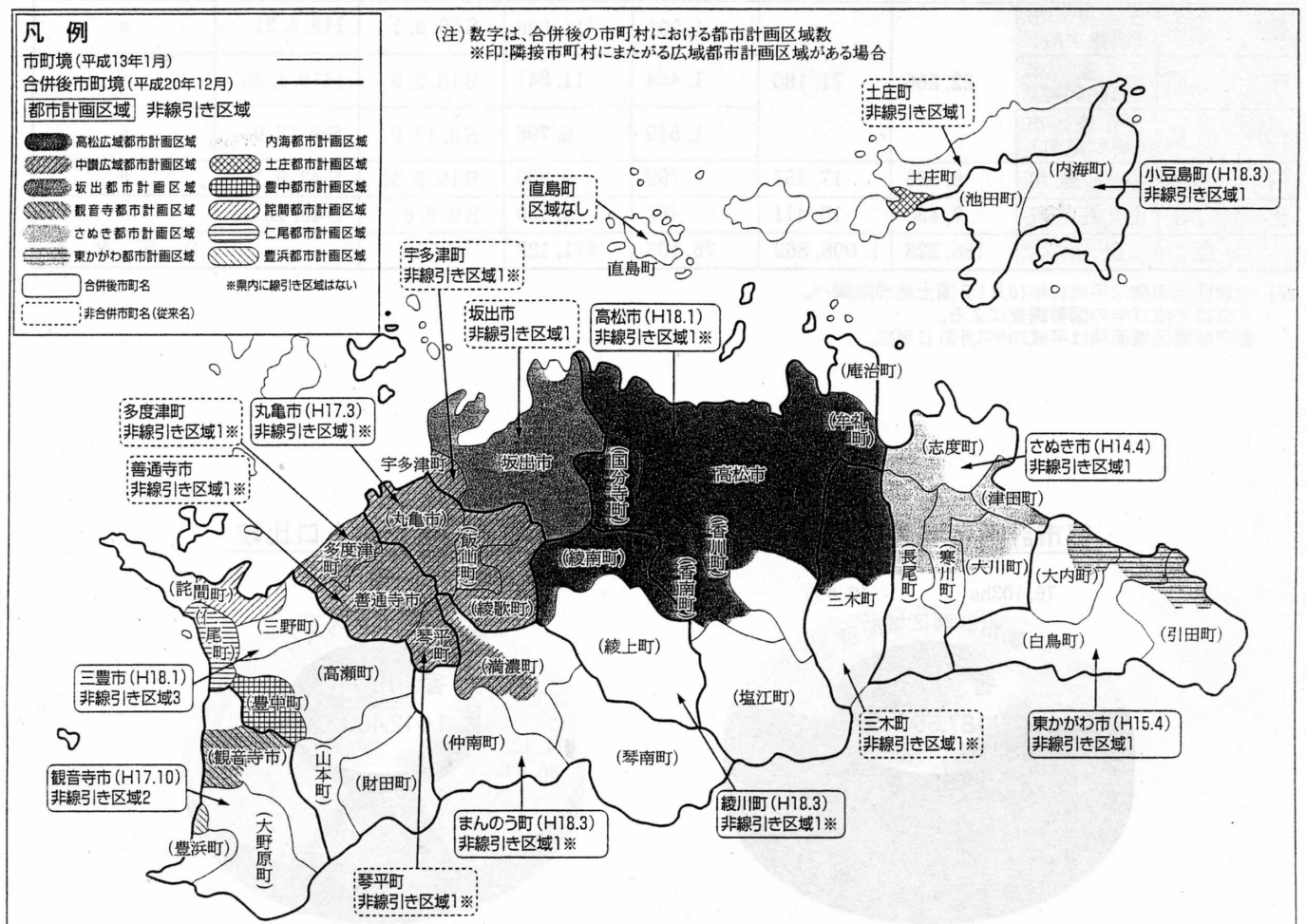
本県は四国の東北部に位置し、東西92.1km、南北61.3kmに延びた半月状の地形で、南に讃岐山脈が連なり、これより北に向かって緩やかに傾斜し讃岐平野が展開しています。北に瀬戸内海を望み、海岸線の総延長は約700km、海域には大小百十余の島々が散在し、豊かで美しい自然景観が形づくられています。面積は約1,876km²、全国に占める割合は約0.5%と全都道府県中で最小ですが、山地と平地との面積は、おおよそ相半ばしていることから、土地の利用度は極めて高くなっています。



気候は、典型的な瀬戸内式気候であり、年平均降水量（昭和46年～平成12年の30年間の年平均値）は、約1,123mmと全国の平均約1,718mmに比べて非常に少なく、比較的温暖で日照時間は、2,173.0時間（平成19年）と長くなっています。

本県の人口は、平成17年10月1日現在で1,012,400人（平成17年国勢調査）であり、人口密度は540人/km²です。前回調査に比べ人口は10,490人減少しましたが、世帯数は増加し、一世帯当たり2.63人と核家族化が進んでいます。

香川県における市町村合併後の都市計画区域の状況



2 都市計画区域

一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要がある区域を都市計画区域として県が指定します。

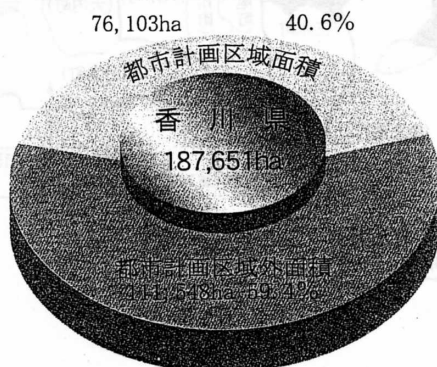
現在、本県では、8市9町のうち8市8町に12の都市計画区域を指定しています。

都市計画法適用区域一覧表

都市計画区域名	市町名	行政区域		都市計画区域		当初指定年月日	最終指定年月日	摘要	
		面積(ha)	人口(人)	面積(ha)	人口(人)				
高松広域	高松市	37,511	418,125	23,978	403,581	T15.5.19	H16.5.17	行政区域の一部	
	三木町	7,578	28,790	3,498	26,923	H3.1.11		"	
	綾川町	10,967	25,628	3,847	19,121	H10.8.11		"	
	小計	56,056	472,543	31,323	449,625			1市2町	
中讃広域	丸亀市	11,179	110,085	8,820	109,006	T15.5.19	H16.5.17	行政区域の一部	
	善通寺市	3,988	35,495	3,988	35,495	S9.12.13		全域	
	宇多津町	807	17,460	807	17,460	S8.12.9		"	
	まんのう町	19,433	19,896	2,048	9,404	S9.11.27		行政区域の一部	
	琴平町	846	10,747	846	10,747	S9.11.27		全域	
	多度津町	2,434	23,613	1,972	23,394	S9.11.27		行政区域の一部	
	小計	38,687	217,296	18,481	205,506			2市4町	
坂出	坂出市	9,246	57,266	8,768	56,325	S9.11.27	H16.5.17	行政区域の一部	
観音寺	観音寺市	11,747	65,226	1,707	30,667	S8.12.9	S44.2.20	"	
豊浜	観音寺市 (旧豊浜町)			265	5,260	S9.8.15	H3.3.29	"	
さぬき	さぬき市	15,890	55,754	7,181	48,103	S9.11.27	H16.5.17	"	
東かがわ	東かがわ市	15,335	35,929	2,110	27,217	S8.12.9	H16.5.17	"	
豊中	三豊市 (旧豊中町)	22,266	71,180	1,991	11,526	S59.9.1	H9.3.21	"	
	詫間			三豊市 (旧詫間町)	1,454	11,847	S18.2.9	H10.1.30	"
	仁尾			三豊市 (旧仁尾町)	1,549	6,796	S8.12.9	S8.12.9	"
内海	小豆島町	9,563	17,257	792	9,800	S19.5.30	S43.9.16	"	
土庄	土庄町	7,438	16,411	482	8,450	S9.2.6	S43.12.23	"	
合計		186,228	1,008,862	76,103	871,122			8市8町	

注) 行政区域面積は平成19年10月1日国土地理院調べ。
人口は平成17年の国勢調査による。
都市計画区域面積は平成20年3月31日現在。

都市計画区域面積比較



平成20年3月31日現在

都市計画区域内人口比較



平成17年10月1日現在