

(素案)

中村都市計画区域の建ぺい率・
容積率等の変更

(高知県決定)

令和5年度

高知県 四万十市

変 更 理 由 書

高知県内の市町が有する都市計画区域内の用途地域の指定のない区域（以下、白地地域という。）については、土地利用状況や建築形態、また、総合計画や都市計画マスタープランなどで示されているまちの将来像を考慮したうえで、平成16年1月、高知県において地域の特性に応じた建築形態規制を導入し、建築物の容積率及び建ぺい率、並びに建築物の各部分の高さの制限の数値が決定されたところである。

本市の白地地域についても、高知県が定める「都市計画区域内の用途地域が定められていない区域（白地地域）における建築規制見直しの方針」に基づき、まずは、市において白地地域内の既存建築物並びに土地利用の調査を実施することで現状を把握し、この調査に基づく分析結果から、「一般基準適用地域」に加え、一部「個別基準適用地域」を指定した。

この「個別基準適用地域」については、下田地区の漁村集落内の住宅が密集している「在来住宅地」と、土佐西南大規模公園内の自然環境を保全する「自然環境保全地域」の大きく2つの地域に分類し、建築形態規制を指定及び決定することで、適正な土地利用と計画的な誘導に努めてきた。

しかしながら、その後、高知県が管理する土佐西南大規模公園の長期未整備箇所において、近年の社会情勢の変化や将来的な人口減少の予測、未供用区域における施設の必要性の評価結果を踏まえ、公園事業の適正化を図るため一部区域を除外することとし、令和5年9月に都市計画の変更が告示された。

これらを受け、土佐西南大規模公園が一部除外されたことに伴い、当該除外区域における「自然環境保全地域」の見直しが必要となるため、現在のまちづくりの基本方針や将来都市構造との整合を図るとともに、現状把握や分析結果を鑑み、白地地域の建築形態規制の一部を変更するものである。

計 画 書

中村都市計画区域のうち用途地域のない区域における建築物の容積率及び建
ぺい率、並びに建築物の各部分の高さの制限の数値の決定

(知事指定及び決定)

■中村都市計画区域における用途地域の指定のない区域において、次のように決定する。

番 号	面 積	法第 52 条第 1 項第 7 号の規 定に基づく数 値 (容積率)	法第 53 条第 1 項第 6 号の規 定に基づく数 値 (建ぺい率)	法第 56 条 第 1 項・ 法別表第 3 (に) 欄 5 の項 に基づく 数値 (道 路斜線制 限)	法第 56 条 第 1 項第 2 号二の 規定に基 づく数値 (隣地斜 線制限)	備 考
1	78.1ha	10 分の 10	10 分の 5	1.5	2.5	2.1%
2	3595.3ha	10 分の 20	10 分の 6	1.5	2.5	94.6%
3	128.2ha	10 分の 20	10 分の 7	1.5	2.5	3.3%
合 計	3,801.6ha	—	—	—	—	100%

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

変 更 理 由

別添理由書のとおり