

中村都市計画区域（白地地域）における 建ぺい率・容積率の変更（案）について

令和6年2月2日

四万十市

- 1 建ぺい率・容積率とは・・・P.2～3
- 2 中村都市計画区域（白地地域）の建ぺい率・容積率の概要・・・P.4～13
 - 1) 高知県が定める白地地域における建築規制見直しの方針について
 - 2) 高知県が定める白地地域における建築規制見直しの基準について
 - 3) 白地地域における建築規制について（四万十市）
- 3 白地地域における建ぺい率・容積率の変更について・・・P.14～26
 - 1) 検証する背景
 - 2) 必要性の検討 ～上位計画との考察、市内における建築形態規制の動向調査～
 - 3) 建築形態規制の変更（案） ～白地地域の制限状況調査、建ぺい・容積率の妥当性～
- 4 高知県の方針・基準に基づいた建ぺい率・容積率（案）・・・P.27～29
- 5 今後のスケジュール・・・P.30～31

1 建ぺい率・容積率とは

○今回の変更の対象となる「**建ぺい率**」・「**容積率**」は、建築基準法に基づき建築物に対して設けられる制限です。

→**建ぺい率**：土地の面積に対して建物が占める割合で、**建物の広さが制限**されます。。

敷地内に一定の空地を設けることで、建築物の採光・通風を確保するとともに、火災時に延焼しにくいよう防火上の観点からも定められています。

→**容積率**：土地の面積に対して建物の延べ面積が占める割合のことで、**建物の高さを制限**する規制の一つです。。

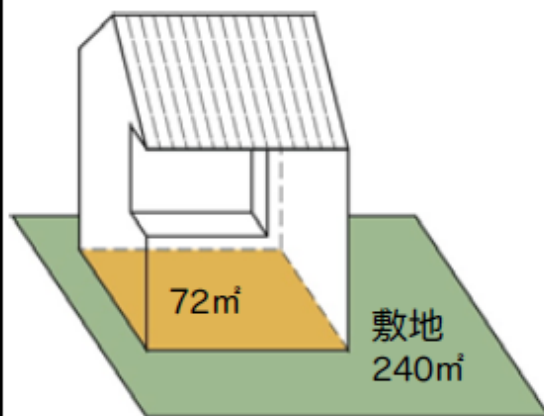
もし住宅地に高階層の建物が建設されると、住宅の日照や通風等に影響が出てしまい、生活環境が害されるおそれがあります。このように都市のバランスを保ち、かつ、住環境を保護するための重要な規定の一つです。

建ぺい率

= 建築面積 / 敷地面積

建築面積：建物の外壁やこれに代わる柱に囲まれた部分の面積

*右図の場合の建ぺい率
= $72 \div 240$
= 30%

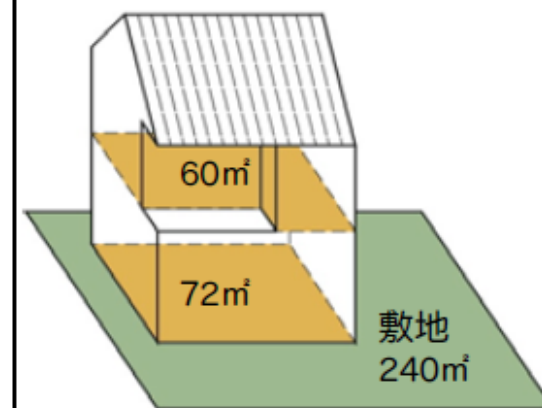


容積率

= 延べ面積 / 敷地面積

延べ面積：建物の各階の床面積の合計

*右図の場合の容積率
= $(72 + 60) \div 240$
= $132 \div 240$
= 55%

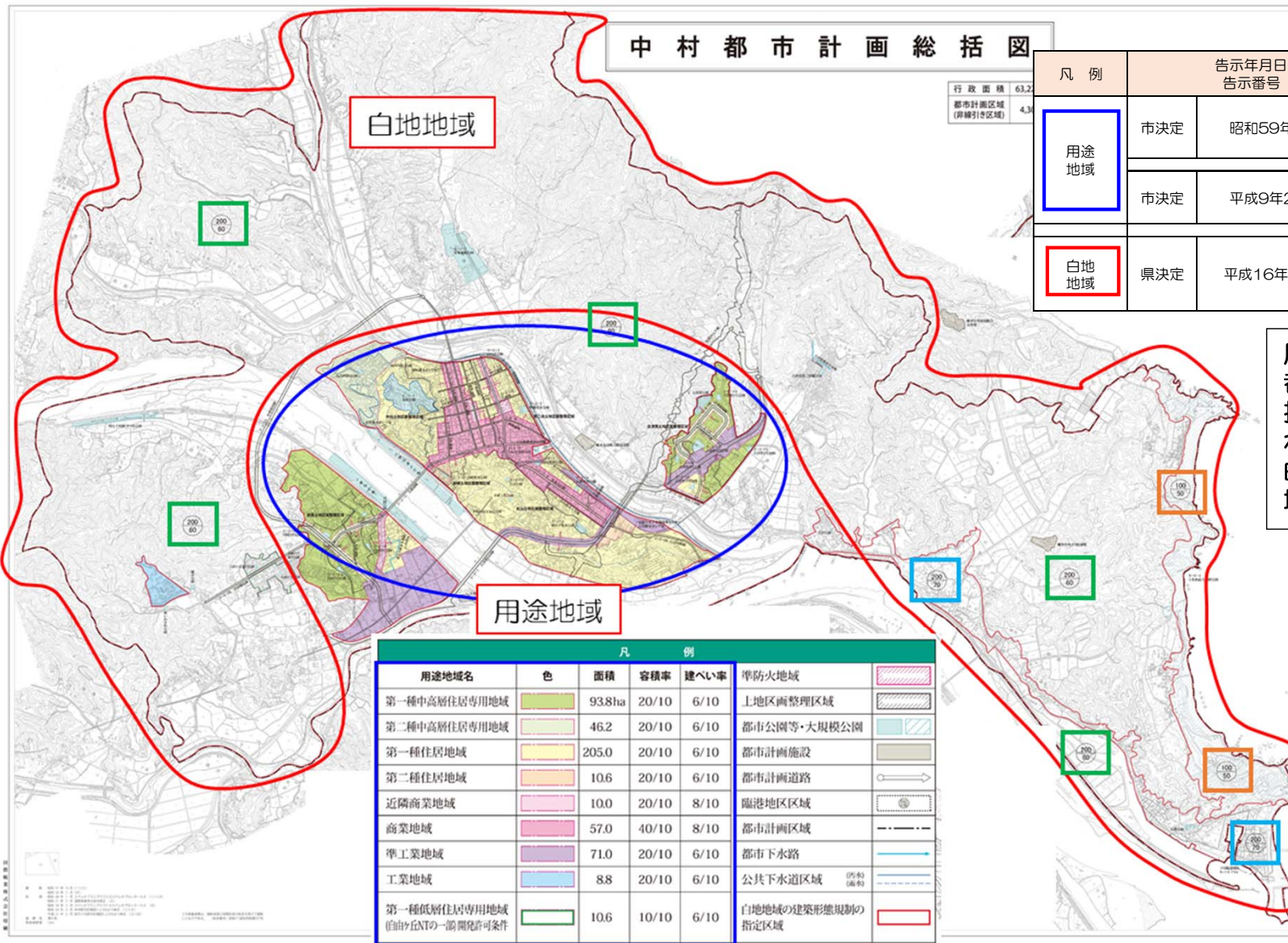


2 中村都市計画区域（白地地域）の

建ぺい率・容積率の概要

2 中村都市計画区域（白地地域）の建ぺい率・容積率の概要

- 本市では昭和22年頃の旧中村町の時代に、はじめて都市計画区域を決定し、その後、合併などを経て現在の中村都市計画区域（赤、青囲箇所）に変更。
- このなかで市街地（青囲箇所）においては、都市計画法に基づき「用途の混在を防ぐことを目的」として昭和59年に用途地域を指定。
- その後、平成13年の建築基準法の改正により、都市計画区域内の用途地域を定めていない区域（白地地域 赤囲箇所）において建築物の形態に関する制限が設けられた。

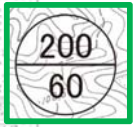




中村都市計画総括図

凡例	告示年月日 告示番号	件名	内容
用途地域	市決定 昭和59年3月1日	中村都市計画用途地域の決定	第二種住居専用地域、住居地域、近隣地域、商業地域、準工業地域、工業地域
	市決定 平成9年2月20日	中村都市計画用途地域の変更	古津賀土地区画整理事業に伴い古津賀地区を追加
白地地域	県決定 平成16年1月20日	中村都市計画区域内の用途を定めていない区域の建築形態規制（建ぺい・容積率）の指定	古津賀土地区画整理事業に伴い古津賀地区を追加

用途地域：
都市計画法に基づく地域地区の一種で、目指すべき市街地像に応じて用途別に分類される12種類の都市計画の総称。都市の計画的な土地利用を実現するため定められる地域地区の中で最も根幹を成す制度。

白地地域の建ぺい・容積率

-  = 建ぺい率60%、容積率200%
-  = 建ぺい率70%、容積率200%
-  = 建ぺい率50%、容積率100%

2 中村都市計画区域（白地地域）の

建ぺい率・容積率の概要

- 1) 高知県が定める白地地域における建築規制見直しの方針について
- 2) 高知県が定める白地地域における建築規制見直しの基準について

2 中村都市計画区域（白地地域）の建ぺい率・容積率の概要

1) 高知県が定める白地地域における建築規制見直しの方針について

○平成13年5月の建築基準法の改正を受けて、高知県では県内の都市計画区域内の白地地域を有する市町を対象に建築形態規制の見直し着手。「都市計画に関する基本方針」を踏まえ「土地利用や建築形態等の現況調査結果」から、平成14年7月に**建築規制見直しに関する方針と基準を作成**。

国：建築基準法の改正

【法改正のポイント】

- 白地地域は一般的に将来の市街地像が明確になっていない地域であることから、比較的緩やかな制限である容積率400%、建ぺい率70%が一般に適用された。
- しかし、白地地域の実情は、容積率400%を下回る低密度な土地利用が相当進んでおり、いったん高容積の建築物が建築された場合、日照、通風、採光、道路交通等の環境悪化を招くおそれがある。
- このため、平成12年の法改正では、特定行政庁が土地利用の状況を考慮して建築形態規制を定めるように改正された。

高知県：白地地域における建築形態規制の見直し

「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）における建築形態規制見直しの方針」では、

- 1.法的背景（法改正の趣旨、建築規制見直しの作業の流れなど）
- 2.白地地域の土地利用動向（白地地域の概況、土地・建物状況など）
- 3.規制基準の検討（基本方針、建ぺい率・容積率制限、高さ制限など）

「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）
における建築形態規制指定基準」

[タイトルなし]

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

高知県土木部建築課

2 中村都市計画区域（白地地域）の建ぺい率・容積率の概要

2) 高知県が定める白地地域における建築規制見直しの基準について

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
建築形態規制指定基準

施行：平成14年7月24日

1. 基本方針

都市計画区域内の用途地域が定められていない区域における建築形態規制は、白地地域に一般的にみられる土地利用状況や建物形態等を踏まえ、原則として一律の制限を行うものとする。ただし、地域の状況等が一律の制限にそぐわない場合には、区域を限って別の制限を定めるものとする。なお、区域の指定等に当たっては市・町の「総合計画」や県が定める「整備・開発及び保全の方針」、市町村が定める「市町村の都市計画に関する基本方針」等を十分に踏まえるとともに、地域の特性に応じた土地利用の計画的な誘導を図るため、一律指定区域との整合等について関連部局等と協議した上で慎重に定めるものとする。

2. 指定基準

(1) 建ぺい率・容積率制限

都市計画区域内の用途地域の指定のない区域においては、
建ぺい率10分の6、容積率10分の20とする。

ただし、次のいずれかに該当する場合には、別に区域を限って制限を定めるものとする。

- a. 一体的、計画的に整備され又は整備されることが確実な区域、もしくは総合計画等により将来的に土地の有効利用等を図ることが予定されている区域で、その整備計画等の状況に応じた制限値を設定する必要がある区域。
- b. 主要な道路の沿道又は業務施設等の立地及び誘導を行う等のため、土地の有効利用が求められる区域。
- c. 用途地域等に隣接した区域で制限値の整合をとる必要のある区域。
- d. 既存集落等の区域で、現況の土地利用に応じた制限値を設定する必要がある区域。
- e. 自然環境保全や水源涵養等の面で重要度が高く、将来的に保全対象として位置づけられている区域。

(2) 斜線制限

道路斜線制限は勾配1.5、隣地斜線制限は31m+勾配2.5とする。

(3) 留意事項

都市計画区域内の用途地域の指定のない区域において、自然公園法等他法令による建築形態制限がなされている区域が重複し、当該基準が上記基準より厳しい基準である場合、上記基準に関わらず当該法令による基準に従うものとする。

3. 区域の規模・形状等

- ① 制限区域の境界は、原則として道路、鉄道その他の施設、河川、海岸、その他の地形地物等、土地の範囲を明示する適当なものにより定めるものとし、これにより難しい場合には市町界、字界等によるものとする。
- ② 別に制限を定める区域の規模は、おおむね5ha以上となるよう定めるものとし、その形状は不整形とならないよう定めるものとする。
- ③ 別に制限を定める区域を主要な道路の沿道等で定める場合は、道路端よりおおむね25mもしくは50mの範囲にある地形地物等を境界として定めるものとする。ただし、地形地物等を境界として定められない場合は、道路端よりおおむね50m以下の一定の距離により定めることができる。
- ④ 別に制限を定める区域を設定することにより一律の指定区域が分断される場合は、分断された一団の指定区域の面積がおおむね5haを下回らないように、区域を定めることとする。

4. その他

別に制限を定める区域については、原則として当該区域の状況に応じた建築形態制限値による区域指定を行うこととする。

2 中村都市計画区域（白地地域）の建ぺい率・容積率の概要

2) 高知県が定める白地地域における建築規制見直しの基準について

参考：別に制限を定める区域の運用事例

(1) 商業・業務施設等集積する地区（2（1）a 該当）

…都市部中心市街地や地域生活サービス機能地に含まれる地域

① 対象区域

- ・市・町の中心市街地における、市民の生活サービス施設や商業・業務等の施設が集積する区域又は総合計画等により高度利用を図るべき区域として位置づけられている区域。

② 指定基準

- ・原則として建ぺい率 10 分の 6、容積率 10 分の 20 とする。
- ・ただし、区域の状況等により、これによりがたい場合には建ぺい率 10 分の 7、容積率 10 分の 20 もしくは 10 分の 30 とする。

(2) 主要な道路の沿道地区（2（1）b 該当）

…沿道商業・施設軸に含まれる地域

① 対象区域

- ・幹線道路等市町の主要な道路の沿道で、その位置、土地利用の現況と動向、道路の整備状況等を勘案し、土地の有効利用が求められる区域。

② 指定基準

- ・原則として建ぺい率 10 分の 6、容積率 10 分の 20 とする。
- ・ただし、これによりがたい場合には建ぺい率 10 分の 7、容積率 10 分の 20 とする。

(3) 既存集落地区（2（1）d 該当）

…在来住宅地や拡大・周辺住宅地に含まれる地域

① 対象区域

- ・旧来成立している漁村集落等高密度な土地利用が相当進んでいる区域で、一般基準での形態制限による場合に、当該区域内の建築物のおおむね 10% 以上が不適格となるなど、区域の状況に応じた制限地を設定する必要がある区域。

② 指定基準

- ・建ぺい率 10 分の 7、容積率 10 分の 20 とする。

(4) 計画的住宅地（2（1）a 該当）

① 対象区域

- ・大規模開発や土地区画整理事業等によって形成される（又は形成された）住宅地の区域で、2 階建て以下の低層建築物により良好な住環境の確保を図るべき必要がある区域。

② 指定基準

- ・建ぺい率 10 分の 5、容積率 10 分の 10 とする。

(4) 環境保全地区（2（1）e 該当）

① 対象区域

- ・自然環境保全や水源涵養の面で必要性が高く、今後保全を図っていくべき山林や緑地など自然環境の保全を図るべき区域。

② 指定基準

- ・建ぺい率 10 分の 5、容積率 10 分の 10 とする。

2 中村都市計画区域（白地地域）の

建ぺい率・容積率の概要

3) 白地地域における建築規制について（四万十市）

2 中村都市計画区域（白地地域）の建ぺい率・容積率の概要

3) 白地地域における建築規制について（四万十市）

○下田地域の建築形態規制の設定については、
 ➡地区の概況 ➡建物用途 ➡階数・幅員 ➡敷地規模
 ➡建ぺい率・容積率の状況を調査

■中村市

(1)地区の概況

- 下田地区は住宅地の背後にすぐ山が迫り、また地区の東側も西南大規模公園の区域として整備されるなど活用できる土地が限られた地区である。
- 地区タイプとしては下田漁港東側の水戸地区などの漁村集落と県道下田港線沿いの串江地区といった沿道集落とに分けられる。漁村集落内は幅員の狭い細街路が縦横に張り巡らされて住宅が密集しており所々には農地も住宅地内に介在している。また沿道集落内でも山と海に挟まれた狭い区域に住宅が密集（特に山手側）して立地している。これに対し、下田港周辺の臨港地区に指定されている区域では、漁業関連施設が立地しているがゆとりがみられる。
- 地区の主要な幹線道路は県道下田港線のみであり、その他の道路は狭隘な幅員のものがほとんどである。



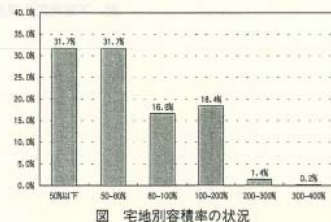
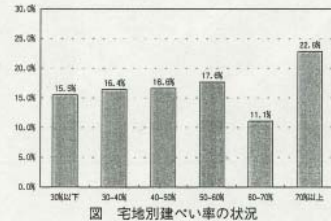
図 下田地区の現況

○建ぺい率・容積率…

・宅地別の建ぺい率をみると、70%以上のものが約20%を占め、他の区分ではほぼ同程度(約15%)の割合となっている。分布をみると、水戸、串江といった地区で宅地が小規模なところは建ぺい率が高くなっている。

・容積率は、階数が2階以下の低層建築がほとんどということもあり全体的に低い値となっているが、住宅が密集した高建ぺい率・小規模宅地が多いところでは総じて高い値となっている。

・地区全体としては不適合の目安を10%として建ぺい率70%、容積率200%が現実的な値であるといえる。



個別指定基準により
建ぺい率・容積率を設定



図 下田地区の建ぺい率・容積率指定案

◇在来住宅地

・小規模な敷地、高建ぺい率の住宅が密集している区域であり道路幅員も狭隘である。地区内のほとんどの道路が42条2項の指定を受けており、今後建て替え等が発生する際に、更に敷地規模が小さくなるのが考えられ、建ぺい率を緩和することが妥当である。また、容積率についても建ぺい率が高いことからやや高い容積率とする必要があると考えられることから個別基準(70%/200%)を適用する。

◇インダストリー(臨港地区)

・臨港地区に指定されている区域は、今後漁業関連の倉庫等比較的規模の大きい施設の立地が予想されるが、敷地規模が大きいため建ぺい率を緩和する必要はないといえる。よって、この地区については一般基準を適用する

◇自然環境保全地域

・当区域は環境を保全すべき区域であるため、個別基準(50%/100%)を適用する。

【建ぺい率・容積率】

- ▶一般基準用地域（建ぺい率60%、容積率200%）
 - ①下田地区を中心とした在来住宅地を除くすべての地域
- ▶個別基準適用地域
 - ②下田地区を中心とした在来住宅地は建ぺい率70%、容積率200%
 - ③土佐西南大規模公園の区域においては、将来、計画的に公園整備を進める区域を前提に、自然環境を保全することを目的として建ぺい率50%、容積率100%

2 中村都市計画区域（白地地域）の建ぺい率・容積率の概要

3) 白地地域における建築規制について（四万十市）

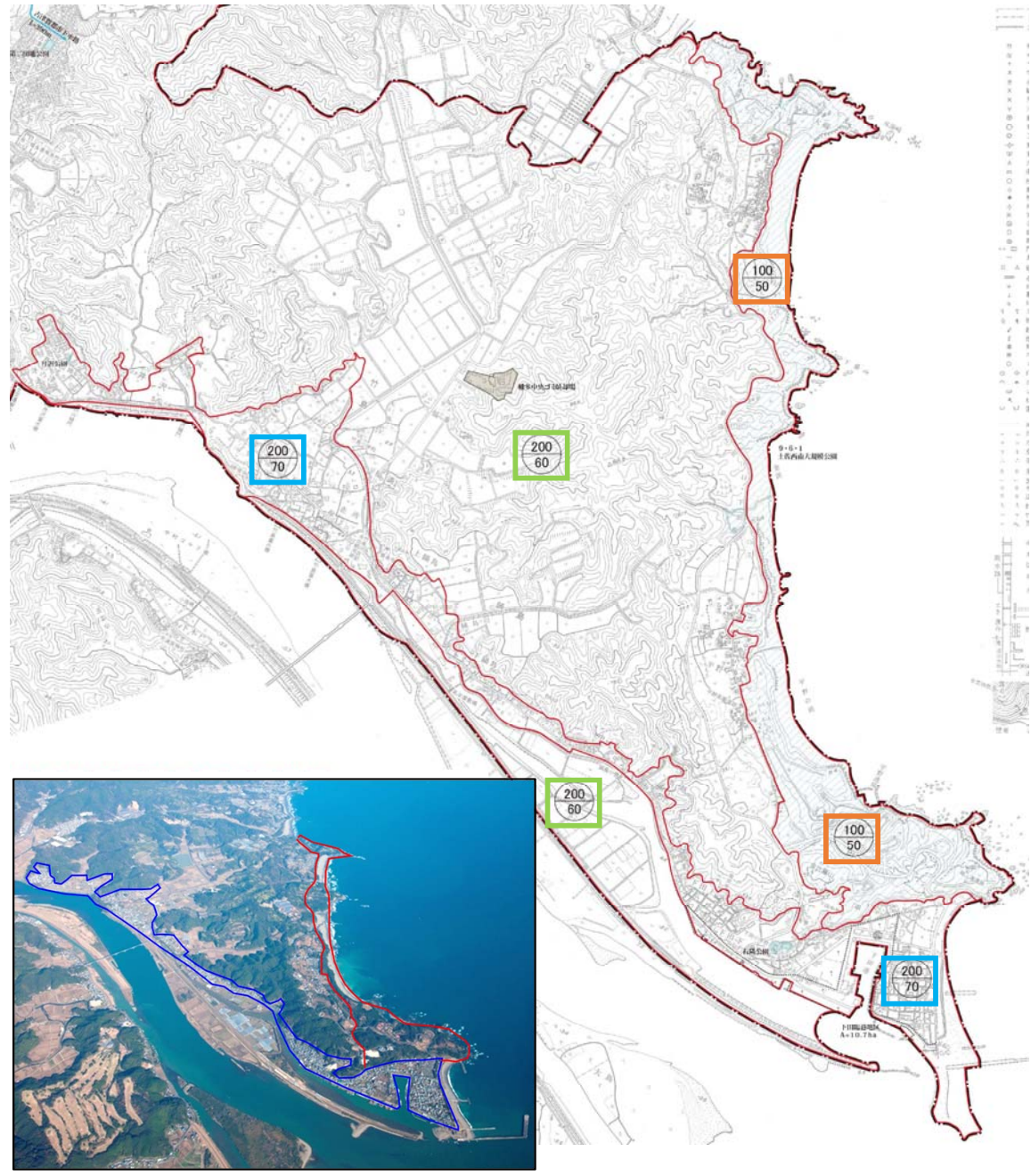
市町の白地地域における建ぺい・容積率

本市の白地地域に建築されている建物の建ぺい・容積率状況を調査した結果と県の建築形態規制指定基準に基づき、建ぺい・容積率が決定

①建築形態規制指定基準 2.指定基準（1）建ぺい率・容積率制限都市計画区域内の用途地域の指定のない区域においては
建ぺい率10分の6、容積率10分の20とする。

②ただし書き、dを採用 ※（3）既存集落地区（2（1）d該当）
 下田地区を中心とした在来住宅地：既存集落等の区域で、現況の土地利用に応じた制限値を設置する必要がある区域
建ぺい率10分の7、容積率10分の20とする。

③ただし書き、eを採用 ※（4）環境保全地区（2（1）e該当）
 土佐西南大規模公園の区域においては、将来、計画的に公園整備を進める区域を前提に、自然環境を保全することを目的として位置付けられている区域
建ぺい率10分の5、容積率10分の10とする。
 ※該当地区：土佐西南大規模公園区域



3 白地地域における建ぺい率・容積率の変更について

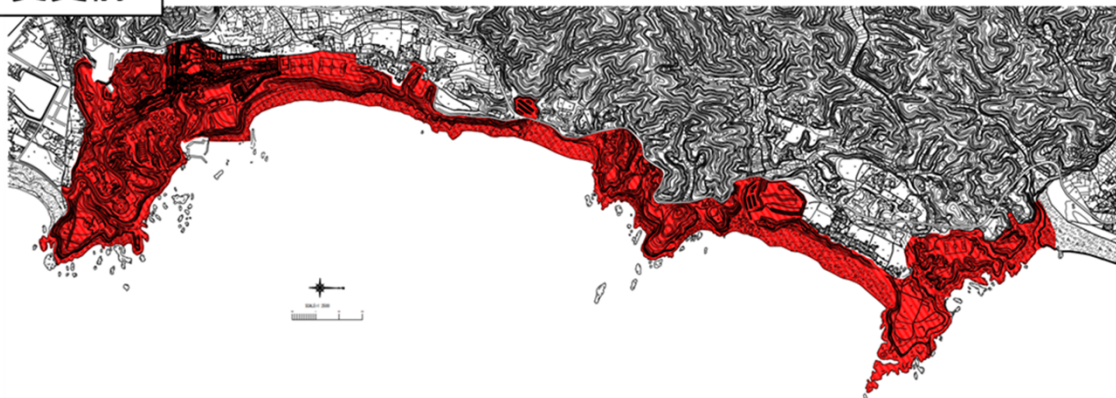
1) 検証する背景

3 白地地域における建ぺい率・容積率の変更について

1) 検証する背景

中村都市計画公園である土佐西南大規模公園は、社会的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を踏まえ、公園事業の適正化を図るため、一部区域を削除する手続きを開始し、令和5年9月29日に都市計画変更（県決定）された。これを機に、白地地域における「建ぺい率・容積率」の全体見直しの必要性と、一部削除した公園区域（黄塗）の変更について検証する。

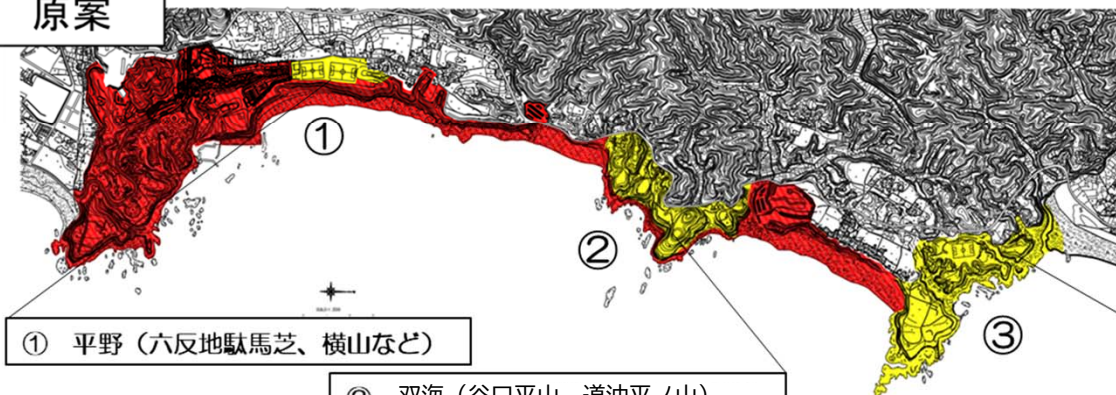
変更前



凡 例

	都市計画公園区域
	削除する区域

変更後
原案



① 平野（六反地駄馬芝、横山など）

② 双海（谷口平山、道沖平ノ山）

③ 双海（南ダバ、本ダバなど）

	計画面積 (ha)	建ぺい・容積率
変更前	115.90	50%・100%
変更後	78.70	50%・100%
差引	37.2	検証が必要！

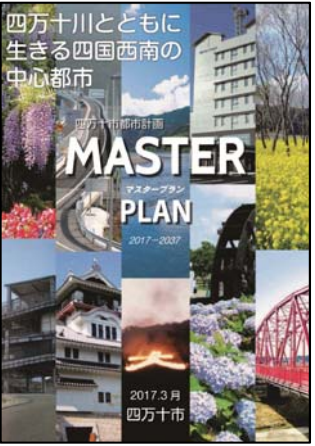
3 白地地域における建ぺい率・容積率の変更について

2) 必要性の検討

3 白地地域における建ぺい率・容積率の変更について

2) 必要性の検討

○土佐西南大規模公園の削除区域だけではなく、全体的な見直しについて必要性を検討する



Step①上位計画との整合

➡四万十市都市計画マスタープランに基づき見直しの必要性を整理

Step②市内における建築形態規制の動向

➡平成元年～令和6年（約35年間）までの建築物の建ぺい率・容積率の状況を調査・検証



○建築形態規制の変更



Step③上位計画の地域別構想を考察

➡地域別の土地利用の課題や方針、土地利用の現状把握

Step④高知県の方針に基づき建ぺい率・容積率の妥当性を確認

➡高知県内における白地地域の制限状況調査

Step⑤高知県の方針と基準に沿った建ぺい率・容積率（案）の設定

3 白地地域における建ぺい率・容積率の変更について

2) 必要性の検討～Step①上位計画との整合～



○本市の都市計画マスタープランより

➡都市計画区域の市街地フレーム（用途地域、用途地域外）

- 「本計画期間内（～令和19年）においては現在の市街地フレームを維持する」こととしている。
- また、土地利用の方針より、用途指定に沿った土地利用がなされてきていることから、現在の都市構造や土地利用方針を保ちつつ、市街地内への機能集約によるコンパクトな都市づくりに努める。
- 用途地域外（郊外）においても、それぞれの地域の特性を活かし、市街地との連携を行うことによりバランスのとれた土地利用を図っていくことが必要とし、各地域の特性を活かしつつ中心拠点・生活拠点と連携するなかで、豊かな自然と共生していくためのバランスの取れた土地利用を図る。

※四万十市都市計画マスタープラン：P.117 市街地フレーム
P.126 土地利用の基本方針より

【上位計画との整合】

現在の市街地フレームを維持する方針のもと、現在の「用途地域及び用途地域外区域」と、この区域にかかる「建築形態規制」を維持する。

四万十市都市計画マスタープラン
2) 方針の体系

4) 市街地フレーム

本市都市計画区域では、現在、以下のような住居系・商業系・工業系の市街地フレームと異なる用途地域を定めています。

将来人口は減少する見通しになっていますが、これまでに現在の市街地フレームに合わせた施設等の集積によるまちづくりが進められており、これら既存ストックを活用する観点から、本計画期間内においては現在の市街地フレームを維持することを前提としています。

ただし、今後のさらなる人口減少など情勢の変化に伴い、都市機能や施設、エリアの誘導などの検討が必要となった場合には、情勢に合った適正な市街地を形成するため、新たなフレームの確保や、用途変更（用途地域の解除を含む）などの検討を行います。

土地利用の基本方針	
用途指定地域	土地利用方針
中心市街地エリア	風情のあるまちなみ整備と都市機能集約
周辺市街地エリア	産業と住居環境が調和した市街地化
工業団地エリア	現状維持とともに新たなエリア確保の検討
市街化促進エリア	道路や水路などの公共施設整備
用途未指定地域	
土地利用調整エリア	土地利用方針
農地と宅地の土地利用の調整	農地と宅地の土地利用の調整
集落地及び開発地エリア	住居環境の保全と狭隘な道路の改善
土佐西南大規模公園エリア	憩いの場である公園の維持管理・活用
農用地エリア	基盤整備による優良農地の確保と利用
山林エリア	土砂災害危険エリアの改善、山林の保全
都市計画区域外	
田園地域エリア	土地利用方針
農用地の保全と良好な住居環境の確保	農用地の保全と良好な住居環境の確保
中山間地域エリア	自然環境保全と山間部集落の維持・支援

①住居系市街地フレーム

	面積	容積率	建ぺい率
第1種中高層住宅専用地域	93.8ha	20/10	6/10
第2種中高層住宅専用地域	46.2ha	20/10	6/10
第1種住居地域	205.0ha	20/10	6/10
第2種住居地域	10.6ha	20/10	6/10
住居系市街地フレーム 計	355.6ha	-	-

②商業系市街地フレーム

	面積	容積率	建ぺい率
近隣商業地域	10.0ha	20/10	8/10
商業地域	57.0ha	40/10	8/10
商業系市街地フレーム 計	67.0ha	-	-

③工業系市街地フレーム

	面積	容積率	建ぺい率
準工業地域	71.0ha	20/10	6/10
工業地域	8.8ha	20/10	6/10
工業系市街地フレーム 計	79.8ha	-	-

3) 基本方針

○人口減少、少子高齢化の進行を見据え、無秩序な市街化を抑制し、現在の都市構造を維持しつつ、集約型都市構造の形成を図るための土地利用を促進します。

○用途未指定地域においては、各地域の特性を活かしつつ中心拠点・生活拠点と連携するなかで、豊かな自然と共生していくためのバランスの取れた土地利用を図ります。

○都市計画区域外においては、田園や山林、河川などの自然環境の保全に努めるとともに、集落を維持していくための住居環境の確保や地域活力の維持に向けた土地利用を図ります。

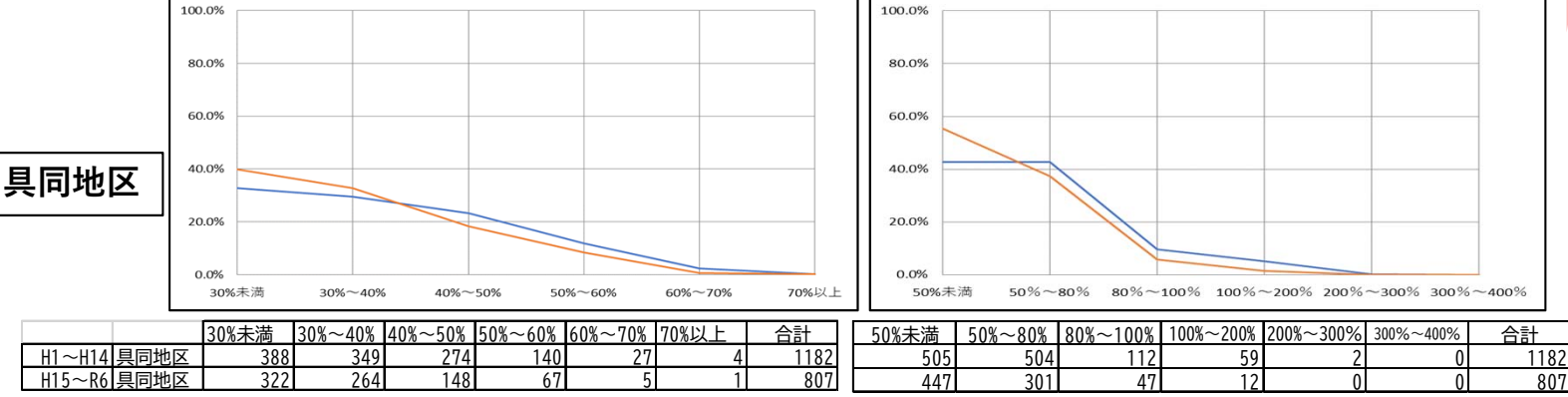
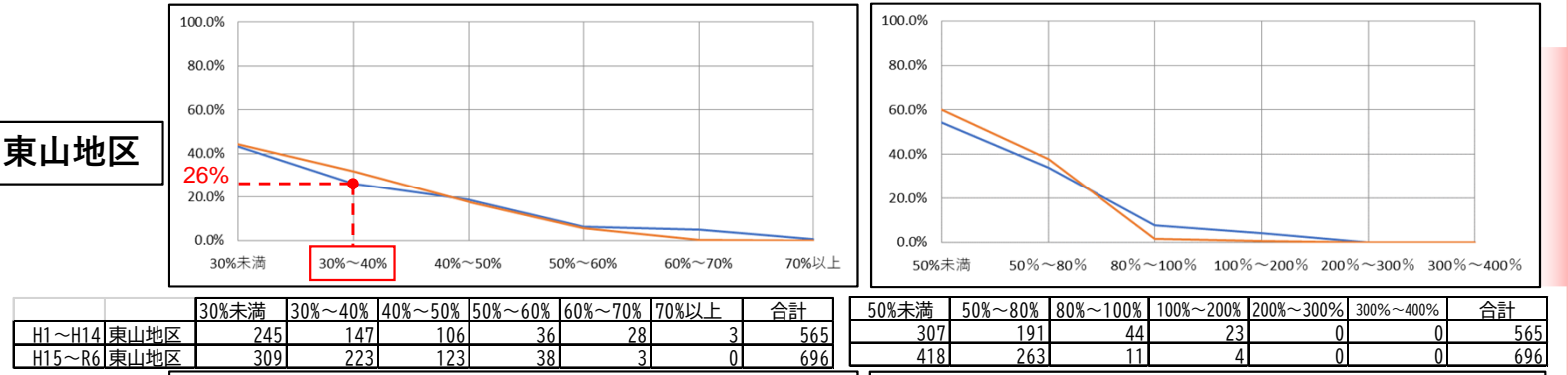
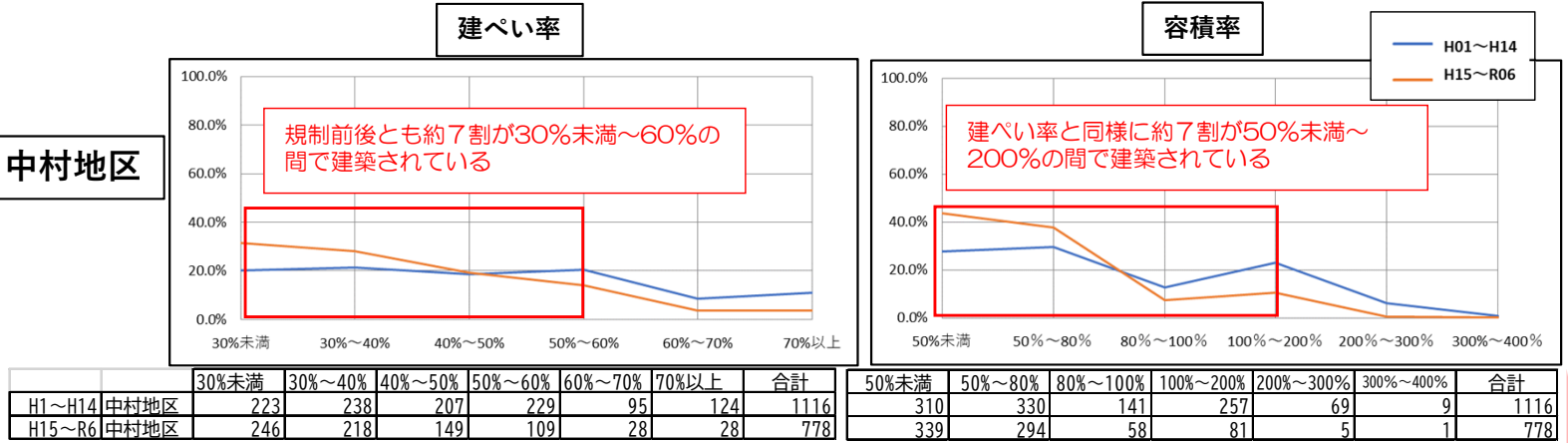
3 白地地域における建ぺい率・容積率の変更について

2) 必要性の検討～Step②市内における建築形態規制の動向1/2～

○市内の建築形態規制の動向調査について

➡白地地域の建築形態規制前後における建築物の建ぺい率・容積率を比較し検証する。
 規制前：平成元年～平成14年まで / 規制後：平成15年～令和6年まで

※グラフについては総建築数から建ぺい率・容積率の割合を表したものの



用途が混在する
中村、東山、具同地区

【中村地区】
 建ぺい率は
 ➡H1～H14で30%未満～60%の間が約7割を占める。
 ➡H15年以降は30%未満の建築が増えたものの、規制前と同様に30%未満～60%が約7割を占める。

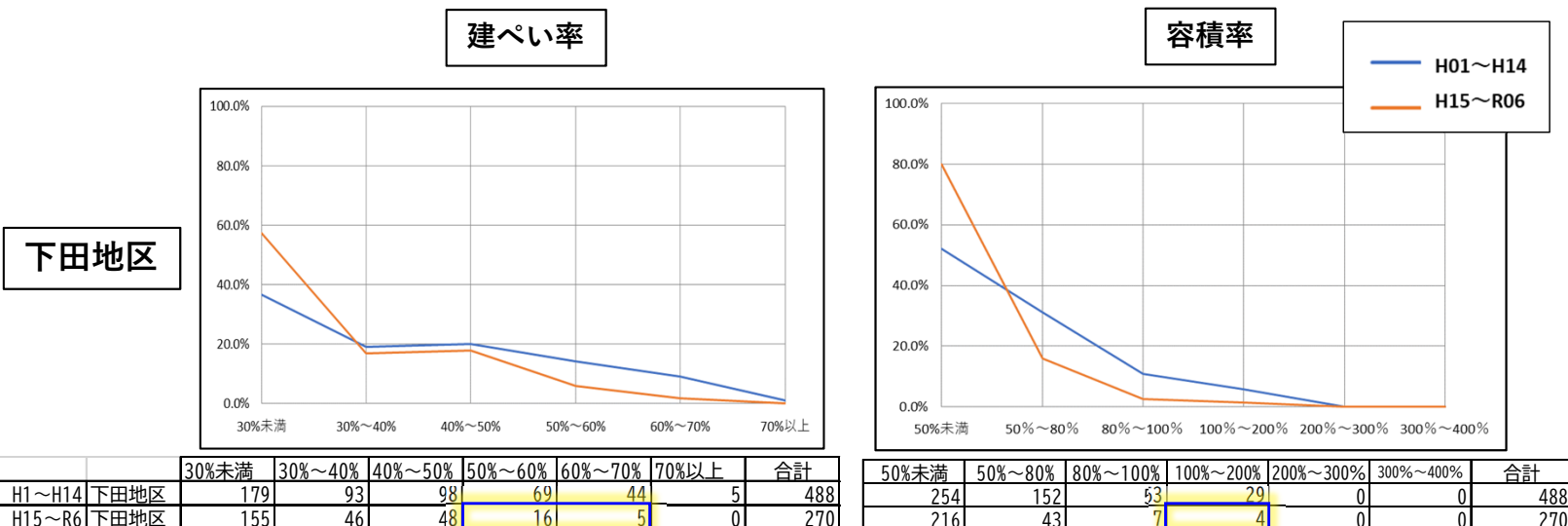
容積率は
 ➡建ぺい率と同様に50%未満～200%が約7割を占める。

【東山、具同地区】
 ➡規制前後において1割程度の開きはあるものの、建築形態動向の大きな変化は見受けられない。

上記を踏まえ、用途が混在する地域において、建築形態動向の大きな変化はない。また、現規制のなかにおいて、敷地に対して建ぺい率・容積率ともに余裕をもった建築がなされているほか、用地地域の沿った市街地形成が図られていることから、より厳しい建築形態規制の必要性はないと判断する。

3 白地地域における建ぺい率・容積率の変更について

2) 必要性の検討～Step②市内における建築形態規制の動向2/2～



※グラフについては総建築数から建ぺい率・容積率の割合を表したものの

用途が混在しない白地地域【下田地区】 ※後川地区は建築件数が少数であるため検証省略

建ぺい率は

➡H1~H14で30%未満が約4割、30%~70%が約6割を占める。

➡H15年以降は30%未満が約5割で30%~50%が約4割、50%~70%が約1割となっており、規制前より緩やかな建築形態となっている。

容積率は

➡H1~H14で50%未満が約5割、50%~100%が約4割、100%~200%が約1割を占める。

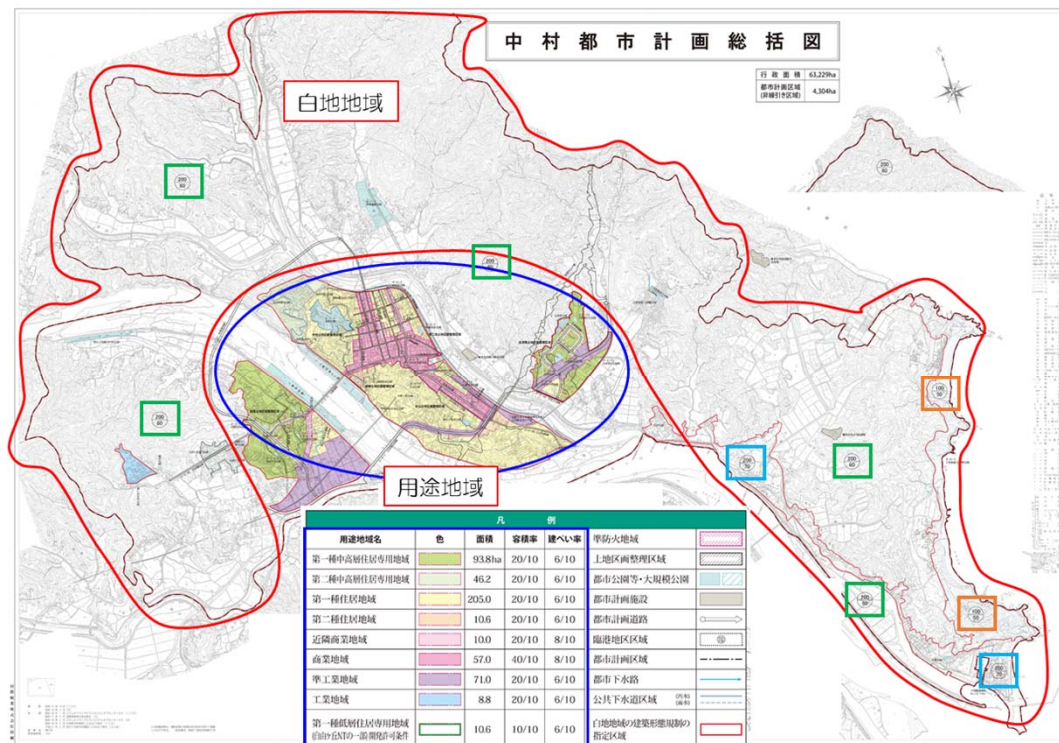
➡H15年以降は50%未満が約8割で50%~90%が約1割、100%~200%が約1割で、建ぺい率と同様緩やかな建築形態となっている。

市街地に比べ「敷地を広く確保しやすい下田地区」において、平成15年度以降でも「建ぺい率50%以上・容積率100%以上」で建築する建物も存在する。この現状から、下田地区で最も厳しい「建ぺい率50%・容積率100%」の規制区域においても、規制緩和によっては「建ぺ

い率60%・容積率200%」程度の建築需要は**あると判断する**。

3 白地地域における建ぺい率・容積率の変更について

2) 必要性の検討～Step①②後、建築形態規制を変更する必要性を検証～



Step① 上位計画との整理と
Step② 市内における建築形態規制の動向
(用途地域・白地地域)
により市内の建築形態規制の
見直しの必要性を検証した結果

検証結果

本市では当面の間「現在の市街地フレーム」を維持し、これに沿った「建築形態規制」により、各地域においてバランスのとれた市街地環境の形成が図られている。また、建築形態規制の動向調査では、各地区において多少のバラつきはあるものの、大きな変化は見受けられない。以上を踏まえ「全体の見直しは必要ない」と考える。

建築形態規制の方針（対象区域）

検証結果から、今回は「土佐西南大規模公園から削除した区域を対象」として建築形態規制の変更の必要性を検証する。

3 白地地域における建ぺい率・容積率の変更について

2) 必要性の検討～Step③地域別の土地利用の課題や方針1/2～

○都市計画マスタープラン「下田エリア 地域別構想」

- ➔下田エリアのまちづくり主要課題：土佐西南大規模公園には未利用地が多く残っているため区域の見直しが必要。また、津波の影響を受けない高台地域について、南海トラフ地震対策に資する宅地化などの計画的な土地利用を促進。
- ➔分野別方針：太平洋沿いの優良な高台である、平野・双海地区については、自然環境や農地との調和を図りつつ、復興まちづくり区域として計画検討を進める。

(2) 下田エリアのまちづくり主要課題

下田エリアは、古くは海の玄関口として本市の発展に重要な役割を果たしてきましたが、近年は人口が断続的に減少し、少子高齢化の進行も顕著となっており、今後は地域内の集落維持が大きな課題となります。

四万十川と太平洋に面した水と田園の緑豊かなエリアであり、自然環境を活かした観光資源が多数整備されていることから、自然環境の保全を行いつつ交流促進による地域活力の維持・増進を図っていくことが重要です。

エリアでは広い範囲で南海トラフ地震による甚大な津波被害が予測されています。

●分野別課題

【土地利用】

- 土佐西南大規模公園には未利用地が多く残っています。
- 津波による影響を受けないエリア内の高台について、災害復興利用や宅地化などの計画的な土地利用促進が必要です。

【交通体系】

- 中心市街地を繋ぐ重要な幹線道路の県道下田港線には、一部歩道未整備区間が残っています。
- 路線バスなどの公共交通をいかに維持していくかが大きな課題となっています。

【自然・歴史環境、景観】

- 四万十川下流における「重要文化的景観」やアオノリ、アオサなどの伝統的な漁業を守り継承していくことが重要です。

【居住地整備】

- エリア人口が長期的な減少傾向にあり、少子高齢化の進行も顕著となっていることから、今後は地域内の集落維持が大きな課題となります。
- 休止状態となっている四万十市立中医学研究所・中医クリニック・中医鍼灸院の有効活用が課題となっています。

【都市防災】

- エリア内の広い範囲で南海トラフ地震による甚大な津波浸水被害が予測されています。
- 四万十川沿いには堤防未整備（無堤）箇所や堤防断面が不足している箇所が残っています。
- 過去には幾度となく、四万十川の背水による浸水被害を受けてきています。
- 下流域の越波及び下田港の航路の安全確保のため、砂洲の復元が望まれています。

(4) 下田エリアの分野別方針・主要な施策

土地利用と居住地整備の方針

既存集落においては、今後も住居環境の保全を図るとともに、農用地区域に指定された区域では、都市施設の整備は必要最小限にとどめ、農地と宅地の土地利用調整を図ります。

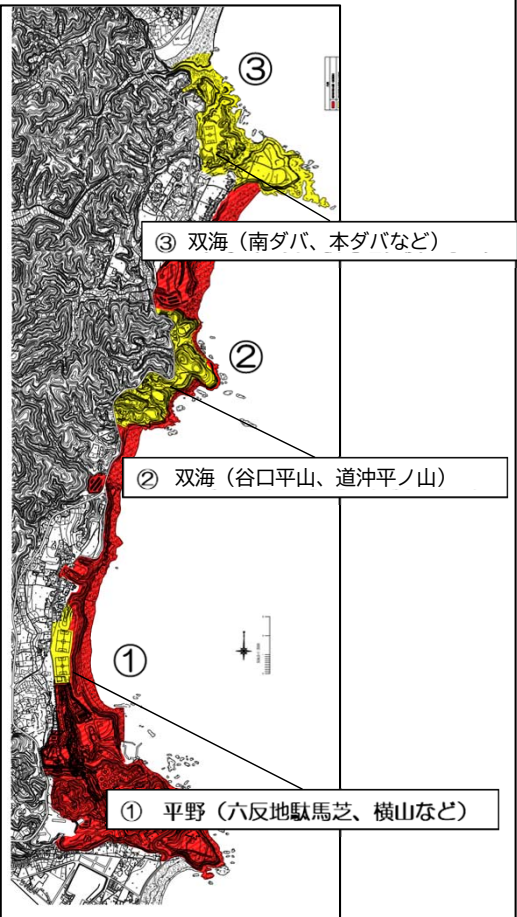
土佐西南大規模公園は、雄大な太平洋と海岸線の自然を活かした憩いの場や多様なレクリエーション活動・交流・自然とのふれあいの場として、適切な維持管理、活用を図るとともに、未利用地については、区域の見直しを検討します。

また、現在、未利用施設となっている四万十市立中医学研究所・中医クリニック・中医鍼灸院については、有効活用できるように検討を進めます。

都市防災の方針

災害時に命を守る・つなく避難所、防災活動の拠点施設、物資備蓄倉庫等の防災基盤のさらなる強化を図っていきます。また、四万十川の河口部において洪水・高潮に対する施設整備を行います。さらに、太平洋沿いの優良な高台である、平野・双海地区については、自然環境や農地との調和を図りつつ、復興まちづくり区域として計画検討を進めます。

主要施策 (※個別プロジェクト)	スケジュール		
	短期 (概ね5年)	中期 (概ね10年)	長期 (概ね20年)
防災拠点基地施設、備蓄施設等の整備	→		
上下道の安定供給対策	→	→	→
ライフラインの耐震化、液状化対策	→	→	→
地域住民の備蓄スペースの確保	→	→	
避難所となる小中学校施設等の耐震性確保・機能向上	→	→	→
自家発電施設や生活用水の確保	→		
老朽化住宅の除却や落下防止対策等	→	→	
海岸・河川堤防等の高上げ・耐震化	→	→	→
津波避難路・津波避難場所、津波避難タワーの機能向上	→	→	→
液状化危険箇所の把握・対策検討	→	→	→
高台への復興まちづくり計画検討	→	→	→
四万十川における堤防の整備（築堤・断面確保等）	→	→	
四万十川河口部における港湾、高潮堤の整備	→	→	



凡 例	
■ (Red)	都市計画公園区域
■ (Yellow)	削除する区域

3 白地地域における建ぺい率・容積率の変更について

2) 必要性の検討～Step③地域別の土地利用の課題や方針2/2～

○高知県の自然公園制度

➡上位計画のほか、高知県では自然公園制度に基づき、県内にある優れた自然の風景地を保護するとともに、その利用の増進を図り、もつて県民の保健、休養及び教化に資することを目的に自然公園条例を制定。

自然公園制度は、日本の優れた自然の風景地を保護するとともに、その利用の増進を図り、国民の保健・休養・教化に資することを目的としており、自然公園には国立公園・国定公園・都道府県立自然公園が含まれ、県内では条例により下図のとおり指定されている。

➡高知県では、平成15年の建築形態規制見直しの際に、県条例で指定した自然公園について建築形態規制によるただし書きを採用し建ぺい率50%、容積率100%とした。

➡あわせて、土佐西南大規模公園（中村地区）については自然公園の指定はないが、将来、計画的に公園整備（広域公園）を進める区域を前提に、自然環境を保全することを目的として、建ぺい率50%、容積率100%を準用した。

国立公園

国定公園

1	石鎚国定公園
2	剣山国定公園
3	室戸阿南海岸国定公園

1 [足摺宇和海国立公園](#)

県立自然公園

1 手結住吉県立自然公園	7 宿毛県立自然公園	13 四国カルスト県立自然公園
2 奥物部県立自然公園	8 龍河洞県立自然公園	14 北山県立自然公園
3 白髪山県立自然公園	9 中津渓谷県立自然公園	15 魚梁瀬県立自然公園
4 横倉山県立自然公園	10 須崎湾県立自然公園	16 梶ヶ森県立自然公園
5 横浪県立自然公園	11 興津県立自然公園	17 鷺尾山県立自然公園
6 入野県立自然公園	12 安居渓谷県立自然公園	18 工石山陣ヶ森県立自然公園



当該地は県条例（国立公園含む）で指定している自然公園には含まれていない。

3 白地地域における建ぺい率・容積率の変更について

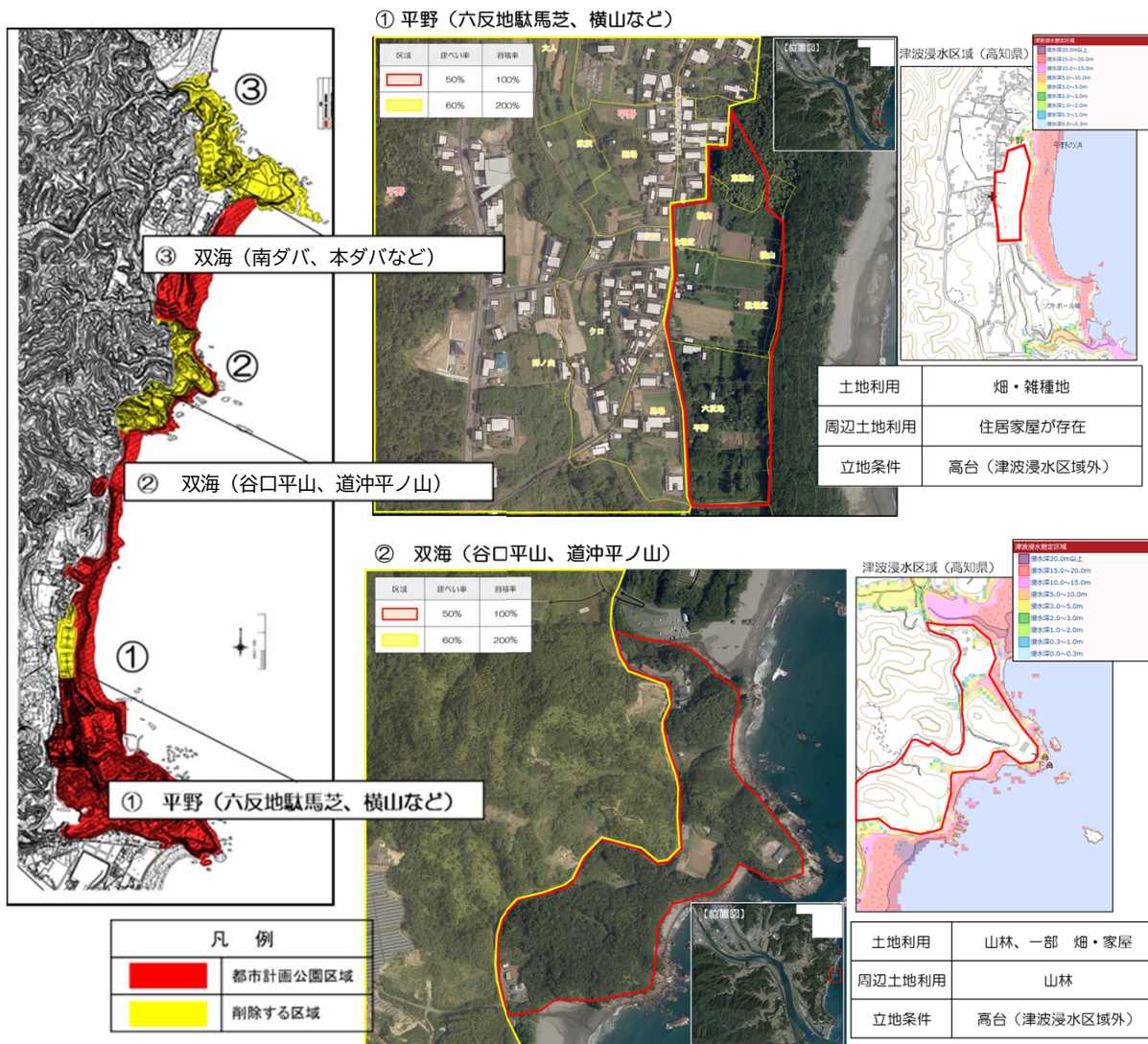
2) 必要性の検討～Step③土地利用の現状把握～

○土地利用の現状

→公園区域から除外される3箇所の共通点は、**高台に位置**し、高知県が示す**津波浸水区域から外れている**。

現在は**山林や畑としての土地利用**が多くを占めるほか、一部、住居用の**建物が建築**されている。

→①と③の隣接地には**住居用の建築物**がある。



都市計画マスタープランの地域別構想では

- 既存集落を維持するための「**四万十川の環境と田園風景に調和した居住空間の確保**」
- 土佐西南大規模公園を核とした「**交流のにぎわいを育む観光資源のネットワーク化**」
- 南海トラフ地震から命を守る・つなぐため、**津波の影響を受けない高台において復興まちづくりに向けた「防災基盤の強化」**

公園から削除された区域は、**津波の影響を受けない良好な高台**に位置するため、**建築形態規制を緩和**することで南海トラフ地震に備えて**自主的な高台移転が可能**であり、**将来の宅地化**が見込まれる。

- 3 白地地域における建ぺい率・容積率の変更について
 - 3) 建築形態規制の変更（案）

3 白地地域における建ぺい率・容積率の変更について

3) 建築形態規制の変更（案）～Step④建ぺい率・容積率の妥当性～

○高知県の建築形態規制指定基準に基づき建ぺい率・容積率の妥当性を確認

現在、土佐西南大規模区域として「ただし書きe 建ぺい率50% 容積率100%」で規制中。

ただし、一部削除された公園区域については、

➡Step③上位計画により南海トラフ地震対策に資する宅地化など、計画的な土地利用を促進。

➡土地利用の近隣区域に住居家屋が隣接しており、今後、住居用建築の見込みがある

➡県条例で指定する「自然公園」ではないため、現状の厳しい規制は困難であり、県の現行基準に沿った建築形態規制が適当。

上記内容を精査し、高知県が定める基準に基づき

2. 指定基準

(1) 建ぺい率・容積率制限

都市計画区域内の用途地域の指定のない区域においては、
建ぺい率10分の6、容積率10分の20とする。

ただし、次のいずれかに該当する場合には、別に区域を限って制限を定めるものとする。

- a. 一体的、計画的に整備され又は整備されることが確実な区域、もしくは総合計画等により将来的に土地の有効利用等を図ることが予定されている区域で、その整備計画等の状況に応じた制限値を設定する必要がある区域。
- b. 主要な道路の沿道又は業務施設等の立地及び誘導を行う等のため、土地の有効利用が求められる区域。
- c. 用途地域等に隣接した区域で制限値の整合をとる必要のある区域。
- d. 既存集落等の区域で、現況の土地利用に応じた制限値を設定する必要がある区域。
- e. 自然環境保全や水源涵養等の面で重要度が高く、将来的に保全対象として位置づけられている区域。

当該区域の建築形態規制については

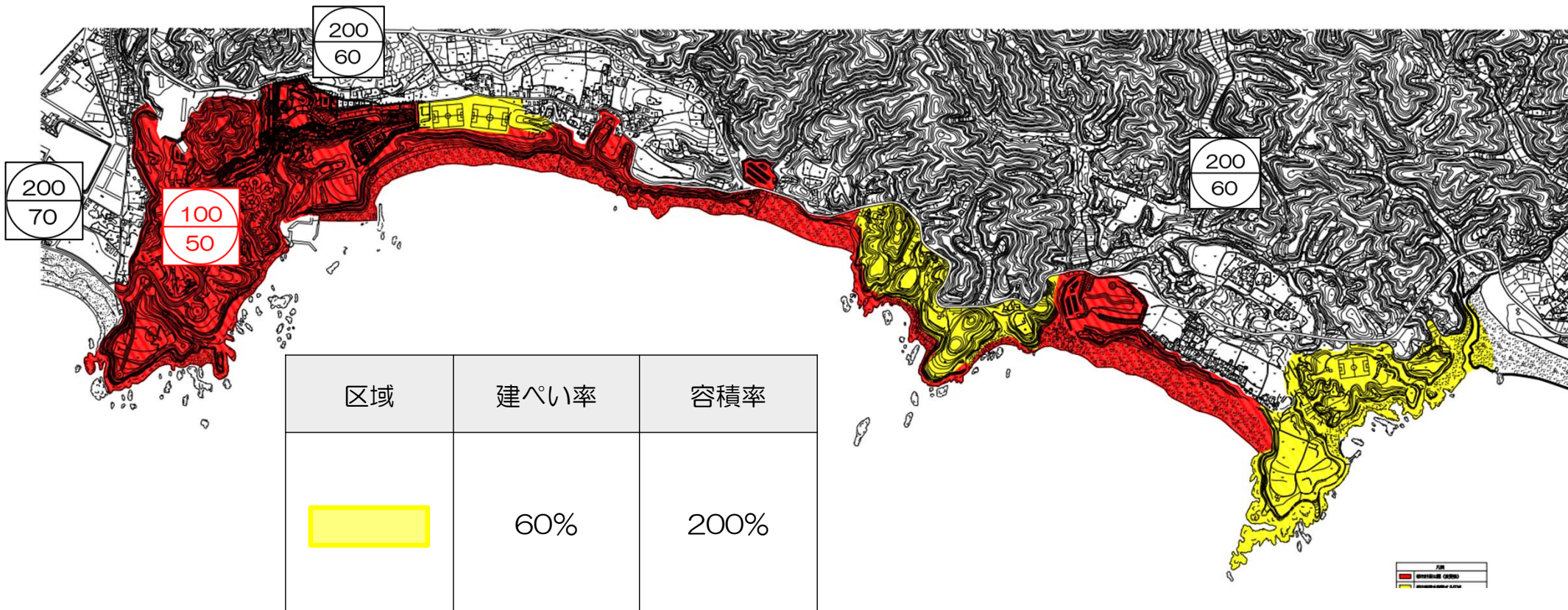
「一般基準適用」

- ➡ 建ぺい率60%、容積率200%
- ➡ 道路斜線制限 1.5
- ➡ 隣地斜線制限 2.5 が妥当

4 高知県の方針・基準に基づいた建ぺい率・容積率（案）

上位計画や高知県の基準との整合、また、当該地の土地利用状況を踏まえ、隣接地と同様の建築形態規制（案）

「一般基準適用」建ぺい率60%、容積率200%とする。



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	(115.3ha) 78.1ha	10 分の 10	10 分の 5	1.5	2.5	2.1%
2	(3, 558.1ha) 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%

（ ）は旧

変 更 理 由

別添理由書のとおり

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。

5 今後のスケジュール

