

観音寺市立地適正化計画

(案)

令和3年2月

観音寺市

目 次

序章 立地適正化計画の策定にあたって.....	1
1. 計画策定の目的と役割.....	1
1-1 計画策定の背景	1
1-2 制度の概要	2
1-3 本市における計画策定の背景、目的	5
2. 計画の位置づけ.....	6
2-1 上位計画との整合	6
2-2 都市計画マスタープランとの関係	6
2-3 関係計画等との連携	6
2-4 公共交通との一体性	6
2-5 公的不動産との連携	6
2-6 周辺市町との連携	7
3. 対象区域と計画期間.....	8
3-1 対象区域	8
3-2 計画期間	9
第1章 本市を取り巻く現状.....	10
1. 都市の特性と現状.....	10
1-1 都市の特性・概況	10
1-2 都市の現状	28
1-3 市民意識調査	50
第2章 都市の課題と対応方針.....	56
1. 都市構造上の課題と対応方針.....	56
2. 立地適正化計画の策定に向けて.....	58
2-1 上位・関連計画との整理	58
2-2 本市が抱える課題への対応	65
第3章 立地の適正化に関する基本的な方針.....	66
1. 都市の将来像.....	66
1-1 都市づくりの基本的な考え方	66
1-2 都市づくりの方向性	67
1-3 計画策定の方向性	69
1-4 都市づくりの方針	71

1-5	施設の適正立地に関する方針	72
1-6	都市の将来像	73
2.	立地適正化計画に関する基本方針	75
2-1	基本目標	75
2-2	基本方針	75
2-3	目指すべき都市の骨格構造	78
3.	計画を実現するための方策	80
3-1	計画を実現するための方策	80
第4章	都市機能誘導区域及び誘導施設について	83
1.	都市機能誘導区域の基本的な考え方	83
1-1	都市機能誘導区域とは	83
1-2	本市における都市機能誘導区域の考え方	83
2.	都市機能誘導区域の設定	84
2-1	区域設定の基本的な考え方	84
2-2	本市における区域設定の考え方	84
2-3	都市機能誘導区域	84
3.	誘導施設	100
3-1	誘導施設の基本的な考え方	100
3-2	本市における誘導施設の考え方	100
3-3	誘導施設の整理	101
3-4	生活利便施設の設定	107
4.	誘導施設の立地を誘導するために講ずべき施策に関する事項	110
4-1	都市再生特別措置法に基づいて行う誘導	110
4-2	国等が直接民間事業者等へ行う施策	111
4-3	国の支援を受けて市が行う施策等	112
4-4	本市が独自に講じる施策	112
第5章	居住誘導区域について	114
1.	居住誘導区域の基本的な考え方	114
1-1	居住誘導区域とは	114
1-2	本市における居住誘導区域の考え方	116
2.	居住誘導区域の設定	116
2-1	区域設定の基本的な考え方	116
2-2	本市における区域設定の考え方	116
2-3	居住誘導区域	117

3. 居住を誘導するために講ずべき施策に関する事項.....	124
3-1 都市再生特別措置法に基づいて行う誘導	124
3-2 本市が独自に講じる施策	126
 第6章 交通ネットワークの強化.....	 128
1. 交通ネットワークの構築.....	128
2. 公共交通サービスの充実.....	128
 第7章 計画の評価と進行管理.....	 132
1. 計画の評価.....	132
1-1 都市機能誘導に関する評価	132
1-2 居住誘導に関する評価	133
1-3 公共交通に関する評価	133
2. 計画の進行管理.....	134
2-1 進行管理	134
2-2 計画の推進体制	135
 第8章 立地適正化計画に関わる施策・事業.....	 136
1. 本市の都市機能誘導に関わる施策・事業.....	136
2. 本市の居住誘導に関わる施策・事業.....	137

序章 立地適正化計画の策定にあたって

1. 計画策定の目的と役割

1-1 計画策定の背景

高度経済成長期以降、多くの地方都市では市街地を郊外へと拡大し、まちの発展の象徴のように捉えられてきましたが、住宅や店舗等の郊外立地が進むことにより拡散型で低密度な市街地が形成され、中心市街地の空洞化や郊外部のスプロール化などの都市課題も生じています。

近年、社会経済状況は人口減少・低成長の時代に転じ、山積した都市課題を抱えたまま人口減少・少子超高齢化社会が進展すれば、一定の人口集積に支えられてきた医療、福祉、商業などの生活サービスの提供が困難になり、現在の暮らしやすさが損なわれてしまうことが懸念されています。

このようななか、都市再生特別措置法の改正により、平成 26（2014）年 8 月に「立地適正化計画」が制度化され、これにより、都市計画法を中心とした従来の土地利用規制に加え、居住や都市機能の誘導と公共交通の連携による集約型都市構造の形成に向けた取組を推進することが可能となりました。

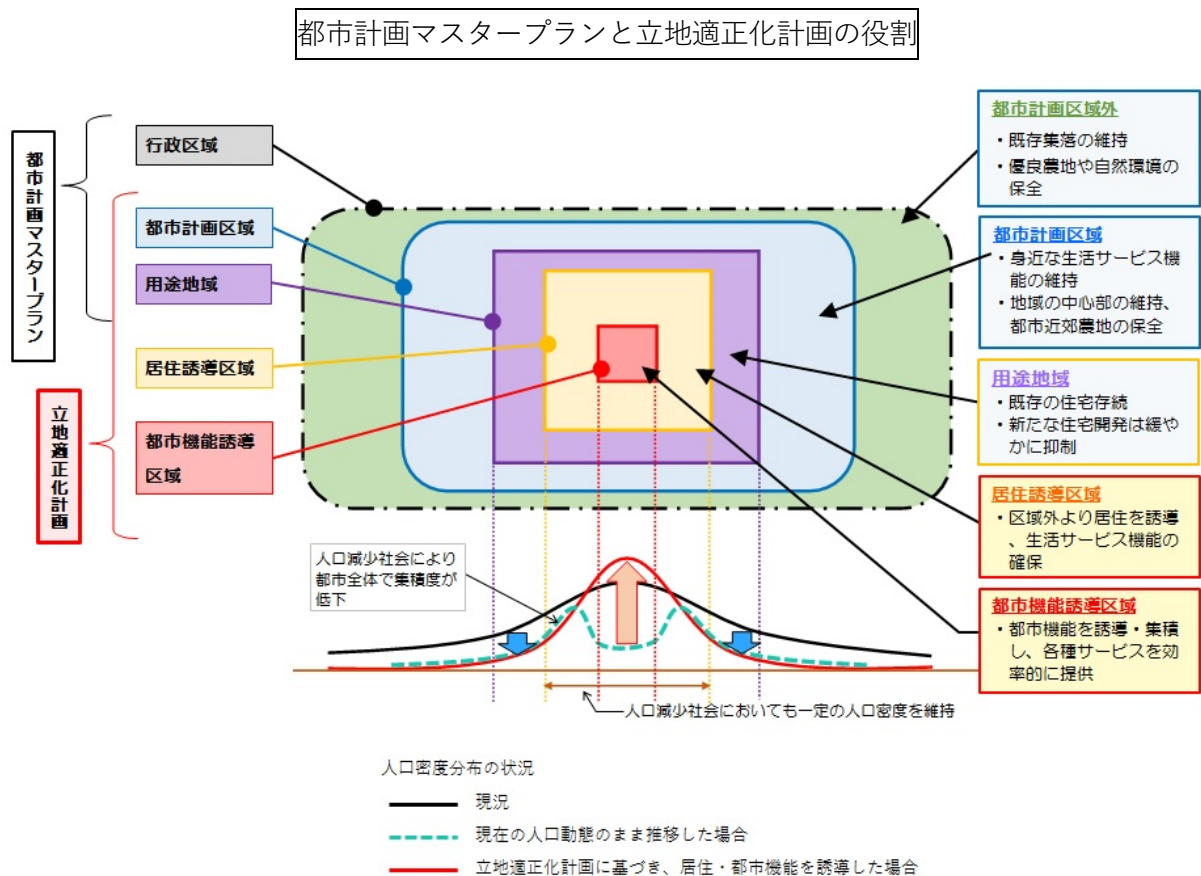
今後も都市を持続可能なものとしていくため、都市課題の解決にあたり、対症療法ではなく、都市全体の観点から 30 年、50 年先の将来を見据えた都市づくりをどのように進めていくかが問われています。

1-2 制度の概要

(1) 立地適正化計画とは

立地適正化計画は、「都市再生特別措置法」の一部改正（平成 26（2014）年 8 月施行）により、人口減少と少子高齢化が進行する社会情勢のなかでも、将来にわたり持続可能なまちづくりを実現するため、都市全体における居住の誘導や医療、福祉、商業等の都市機能を誘導するための施策、公共交通の充実に関する施策等について市町村が定めることができる計画です。

また、コンパクトな拠点形成と地域交通によるネットワークにより、コンパクト・プラス・ネットワークの都市構造を実現するための、新たなまちづくりのためのツールとなるもので、「都市計画マスタープランの高度化版」として位置づけられます。



(2) 立地適正化計画の記載事項

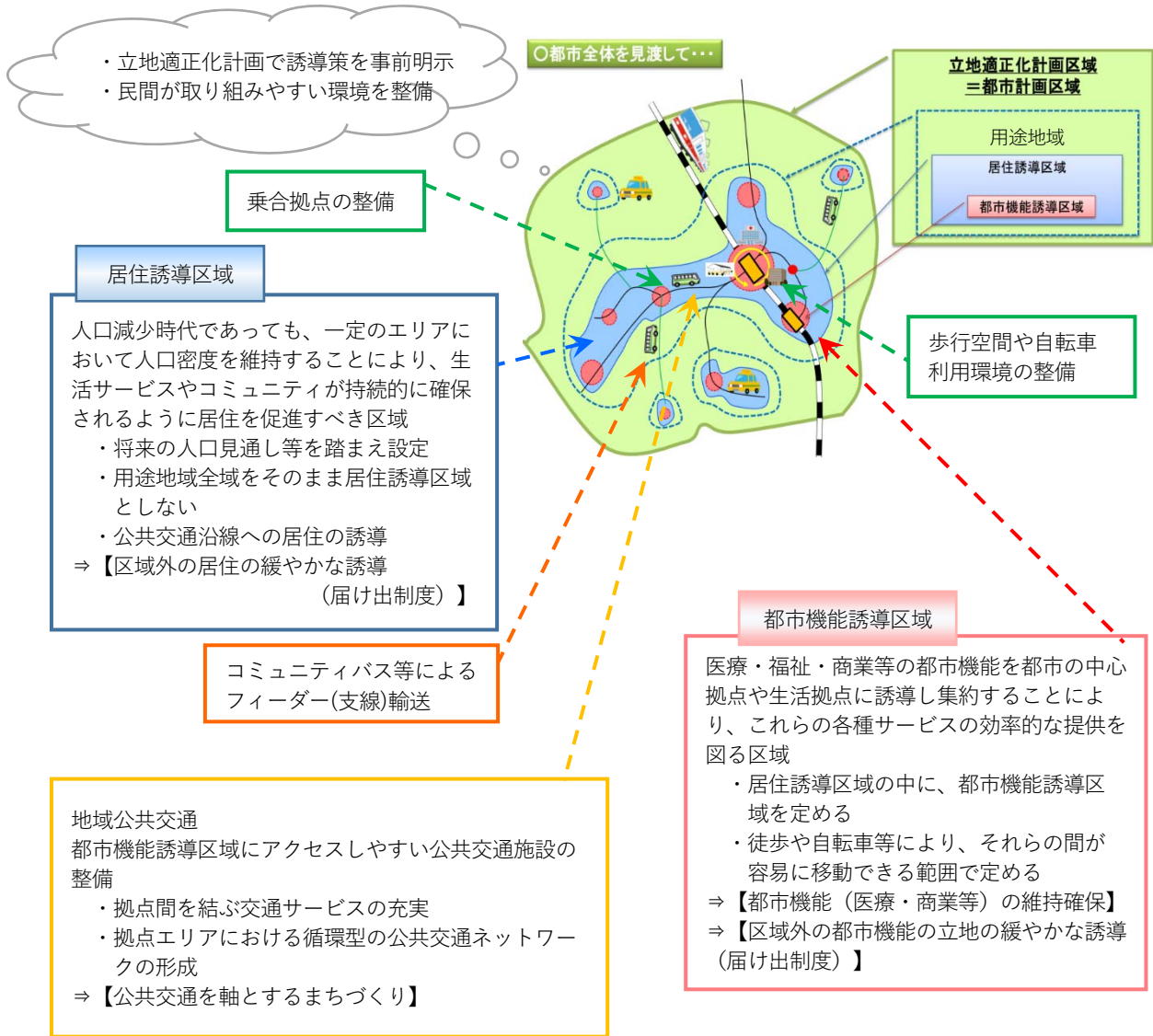
立地適正化計画では、主に下記の事項を定める必要があります。

必須事項
<p>◇立地適正化計画区域</p> <p>立地適正化計画の区域は、都市計画区域内でなければならず、都市計画区域全体とすることが基本となります。また、立地適正化計画区域内に居住誘導区域と都市機能誘導区域の双方を定めるとともに、都市機能誘導区域は居住誘導区域の中に定めることが必要です。</p>
<p>◇住宅及び都市機能の立地の適正化に関する基本的な方針</p> <p>計画により実現を目指すべき将来の都市像を示すとともに、都市の骨格構造と誘導方針を定めます。</p>
<p>◇居住誘導区域</p> <p>居住を誘導すべき区域及び居住を誘導するために市が講ずべき施策を定めます。</p>
<p>◇都市機能誘導区域</p> <p>医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し、集約する区域及び都市機能誘導するために市が講ずべき施策を定めます。</p>
<p>◇誘導施設</p> <p>都市機能誘導区域ごとに誘導施設を設定し、誘導施設の整備事業等を定めます。</p>
任意事項
<p>◇公共交通に関する事項</p>

※なお、立地適正化計画は、住居や生活利便施設を強制的に短時間で移転させる主旨のものではなく、長期的な視点に立って、居住誘導区域や都市機能誘導区域への緩やかな誘導を目指していくものです。

(3) 立地適正化計画の概要

立地適正化計画では、「居住誘導区域」と「都市機能誘導区域」を定めます。



1-3 本市における計画策定の背景、目的

(1) 計画策定の背景

本市は、豊かな自然環境や生産性の高い農業基盤を背景として、長い年月をかけて育み、継承されてきた地域固有の歴史や文化を有する田園都市として発展してきました。

近年のモータリゼーションの進展などに伴い、店舗や住宅地などが郊外部へと拡散し、生活や就業の場の広域化・郊外化が進んだ都市構造となり、中心市街地の衰退や田園地域などで築かれてきた地域コミュニティの維持が課題となっています。

今後、さらなる人口減少・少子超高齢社会の進展が見込まれるなか、これまでの拡散型の都市構造では都市の持続性に大きな負荷を与えることが確実視されており、都市づくりにおいて持続可能な都市構造への転換を図ることが求められています。

(2) 策定の目的

観音寺市立地適正化計画（以下「本計画」という）では、人口減少・少子超高齢社会が進むなかにおいても、地域の活力を維持するとともに、高齢者をはじめ全ての市民が安心して暮らしやすいまちとしていくために、都市機能が集積した人口密度の高い拠点形成と公共交通を中心とするネットワークの構築により、まちなか、その周辺部、郊外部及び田園地域がネットワーク化された、コンパクトで持続的に発展するまち、「持続発展可能な多核連携型コンパクトシティ」の実現を目指します。

2. 計画の位置づけ

立地適正化計画制度の目的と役割を踏まえ、本計画を以下のとおり位置づけ、策定します。

2-1 上位計画との整合

本市の基本構想である「第2次観音寺市総合振興計画」（平成30（2018）年3月）を上位計画とし、「第2期観音寺市まち・ひと・しごと創生総合戦略」（令和2（2020）年3月）等に沿った計画とします。

また、香川県が策定した広域の都市計画である「観音寺都市計画区域マスタープラン」（平成24（2012）年10月）及び「豊浜都市計画区域マスタープラン」（平成24年10月）に即した内容とします。

2-2 都市計画マスタープランとの関係

本計画は、本市における都市計画の青写真ともいえるべき「第2次観音寺市都市計画マスタープラン」に包含され、都市を構成する一部の機能だけではなく、居住や商業・医療等の日常生活サービス、公共交通などさまざまな都市の機能を見渡した市町村都市計画マスタープランの一部と位置づけます。

2-3 関係計画等との連携

都市全体の観点から、住まいや移動、商業、医療・福祉、農業、中心市街地活性化等の多様な分野の計画との連携を図り、整合性や相乗効果を考慮しつつ、効果的な計画を策定します。

2-4 公共交通との一体性

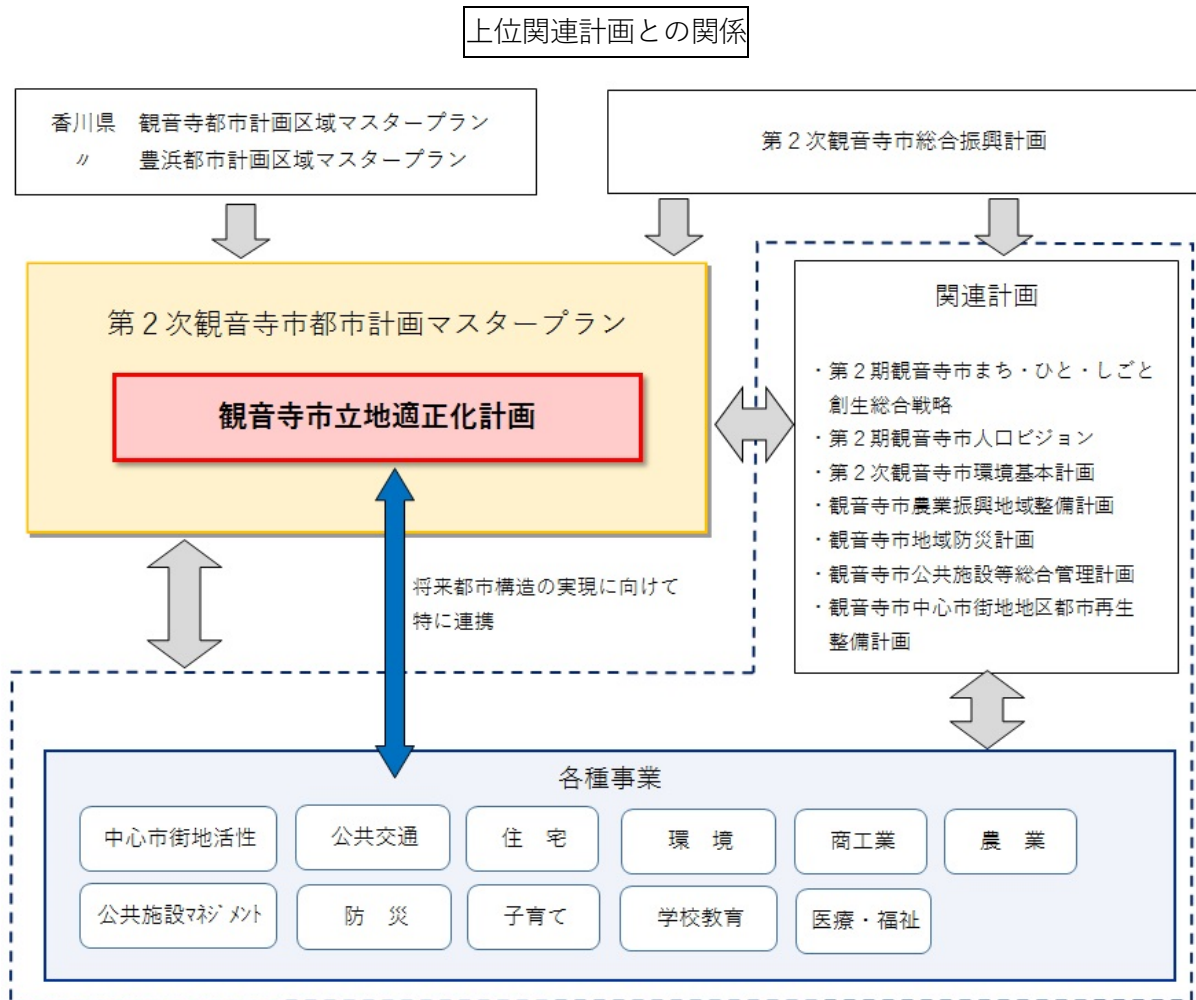
コンパクト・プラス・ネットワークによる多核連携型の都市づくりを進めるためには、拠点と地域をつなぎ、拠点間を結ぶ交通ネットワークの形成は極めて重要な要素であり、都市計画と公共交通との一体的な取組を進めます。

2-5 公的不動産との連携

人口減少等による公共施設の余剰やインフラ施設等の老朽化、厳しい財政状況等を背景とした、公的不動産の利活用等の状況を踏まえ、「観音寺市公共施設等総合管理計画」（平成27（2015）年5月）の取組と連携を図ります。

2-6 周辺市町との連携

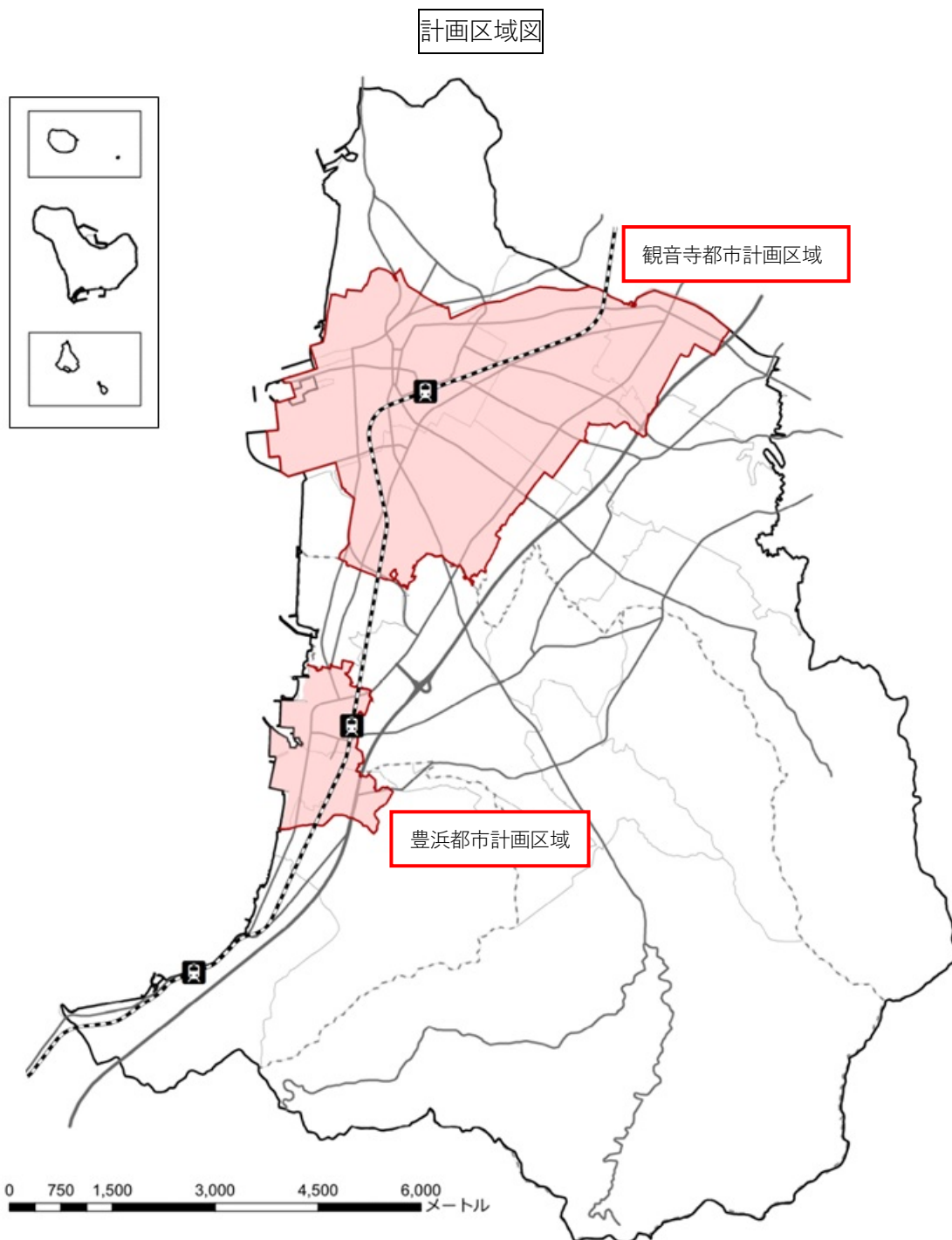
商業や医療などの日常生活圏域や公共交通等のつながりは、観音寺市域のみで完結するものではなく、周辺市町との関連性が高いことから、周辺市町等との連携を図ります。



3. 対象区域と計画期間

3-1 対象区域

本市の立地適正化計画区域は、観音寺都市計画区域と豊浜都市計画区域を合わせた、本市の都市計画区域全域（1,978ha）とします。



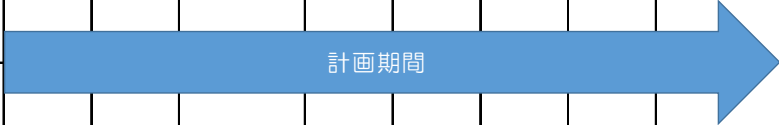
3-2 計画期間

立地適正化計画は、都市計画マスタープランの一部であり、都市計画運用指針において「おおむね 20 年後の都市の姿を展望すること」とされていることから、令和 22（2040）年を見据えた計画として策定します。

コンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりを進めるためには、人口密度の維持・向上を図り、暮らしに必要な都市機能を確保することが必要であり、中長期的な視点に立ち、計画的な時間軸のなかで緩やかに居住や都市機能の維持・誘導を進めます。

また、計画策定後は、上位関連計画や社会経済状況を踏まえ、適宜、計画の見直しを行います。

計画期間 令和 3（2021）年 4 月 から 令和 22（2040）年 3 月まで

		2021	2022	～2027	2028	2029	2030	2031	～2040
観音寺市	第2次観音寺市都市計画マスタープラン								
	観音寺市立地適正化計画								
	第2次観音寺市総合振興計画								

第1章 本市を取り巻く現状

1. 都市の特性と現状

1-1 都市の特性・概況

(1) 市域の変遷・地勢

①市域の変遷（合併の経緯等）

本市は平成の大合併により、平成 17（2005）年 10 月 11 日に旧観音寺市、旧大野原町、旧豊浜町が合併し、人口約 6 万 5 千人、面積 117.47km²の新「観音寺市」となり、西讃地域の中心都市として重要な役割を担っています。

旧観音寺市は、昭和 30（1955）年 1 月 1 日に観音寺町、柞田村、高室村、常磐村が合併し、市制施行を行い観音寺市となりました。同年 4 月 10 日には、粟井村、豊田村、紀伊村大字木之郷を編入し、さらに、翌年の昭和 31（1956）年 9 月 30 日に一ノ谷村、伊吹村と合併して旧観音寺市となりました。

旧大野原町は、昭和 30 年 2 月 11 日に大野原村、五郷村、萩原村が合併し、町制施行を行い大野原町となり、さらに、同年 4 月 10 日に紀伊村の大部分と合併して、旧大野原町となりました。

旧豊浜町は、昭和 30 年 4 月 1 日に豊浜町と和田村が合併して、旧豊浜町となりました。

②市域の地勢（地形・位置等）

観音寺市は、香川県の西南部に位置し、西は瀬戸内海の燧灘（ひうちなだ）に面し、沖合には伊吹島などの島しょを有しています。南は讃岐山脈の雲辺寺山、金見山などを境に徳島県や愛媛県に接し、高知県にも近く、四国のほぼ中心に位置しています。市の中央部には三豊平野が広がり、東部から西部に向かって財田川、柞田川などの河川が流れ、豊かな田園地帯となっており、河口付近に市街地が形成されています。東部から南部にかけては山間地が、北部には七宝山などの丘陵地が連なっています。三豊平野にはため池が多数点在し、観音寺市の地勢の大きな特色となっています。

③交通網

観音寺市は、国道 11 号、377 号が北東から南西に走り、それに並行して高松自動車道と大野原インターチェンジがあります。鉄道では、特急列車の停車する JR 観音寺駅のほか、豊浜駅、箕浦駅があり、通勤、通学の要所になっており、高松、岡山までそれぞれ約 1 時間と交通の便に恵まれています。

(2) 土地利用計画

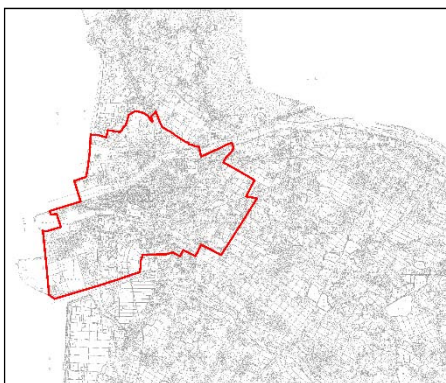
① 都市計画区域

本市の都市計画区域は、観音寺都市計画区域（1,713ha）と豊浜都市計画区域（265ha）の2つが存在します。

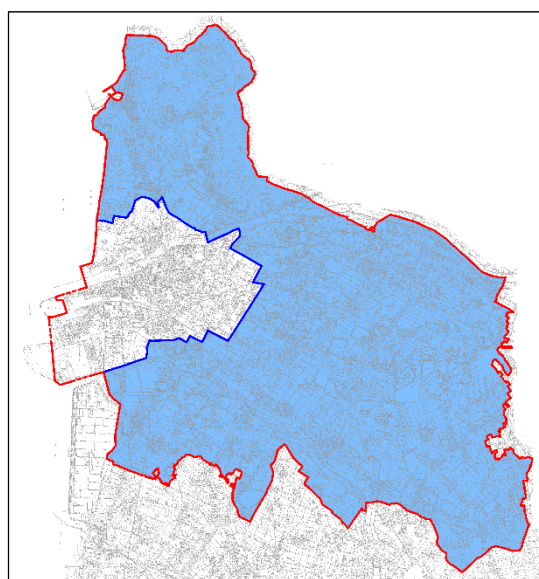
本市における都市計画区域の変遷は、以下のとおりです。

観音寺都市計画区域図

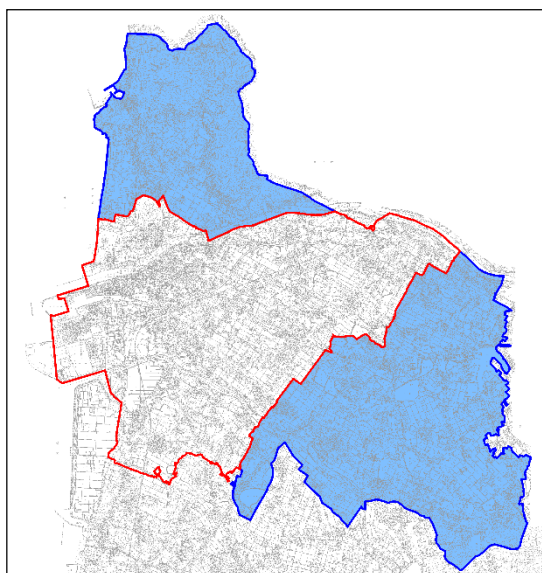
昭和 8(1933)年 12 月 9 日
(当初区域の指定) : 651ha



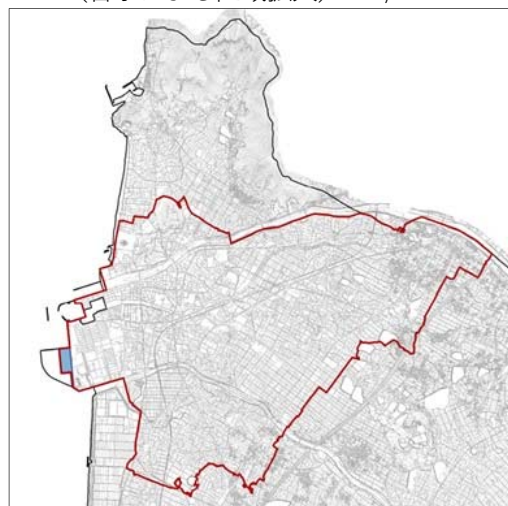
昭和 33(1958)年 7 月 4 日
(告示による区域拡大) : 4,035ha



昭和 44(1969)年 2 月 20 日
(告示による区域縮小) : 1,707ha

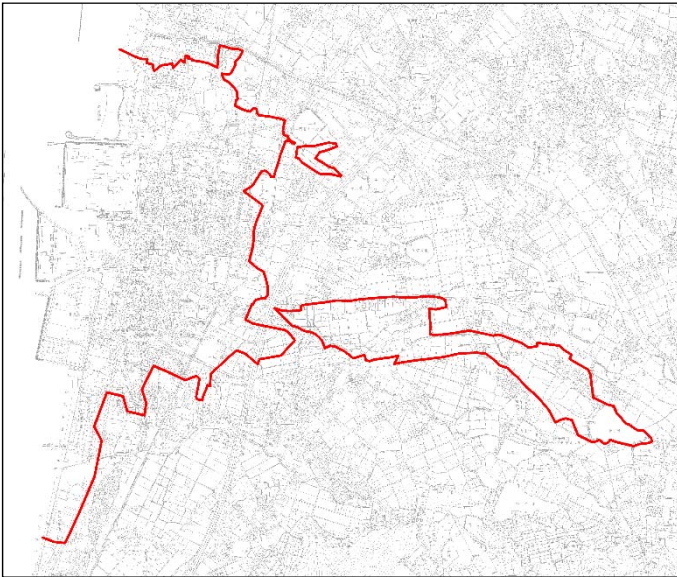


令和 2(2020)年 7 月
(告示による区域拡大) : 1,713ha

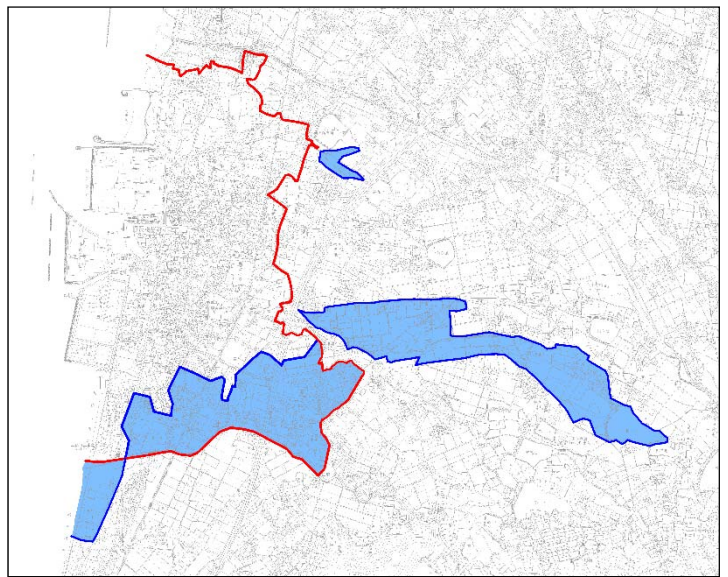


豊浜都市計画区域図

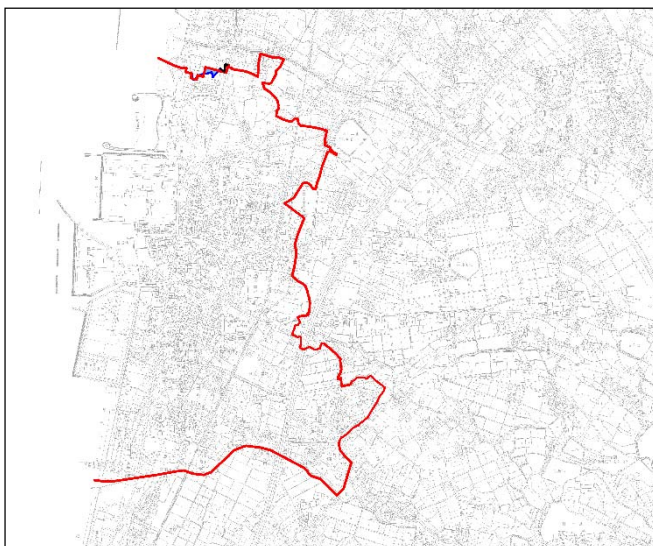
昭和 9(1934)年 8 月 15 日
(当初区域の指定) : 面積不詳



昭和 43(1968)年 9 月 17 日
(告示による区域変更) : 面積不詳



平成 3(1991)年 3 月 29 日
(告示による区域変更) : 265ha



②区域区分（非線引き）

観音寺都市計画区域では、市街化区域及び市街化調整区域の線引きは行われておらず、用途地域、風致地区、臨港地区の指定を行っています。

豊浜都市計画区域も同様に、市街化区域及び市街化調整区域の線引きは行われておらず、臨港地区の指定を行っています。

観音寺都市計画区域等の規模

単位：h a

都市計画区域		1,713	
用途 地域	第一種低層住居専用地域	110	
	第一種中高層住居専用地域	58	
	第二種中高層住居専用地域	13	
	第一種住居地域	182	
	第二種住居地域	29	
	近隣商業地域	6.4	
	商業地域	45.7	
	準工業地域	123	
	工業地域	73	
		計	640.1
風致地区	90.79	琴弾風致地区	
臨港地区	12.2	観音寺港・埋立地第一工区	

豊浜都市計画区域等の規模

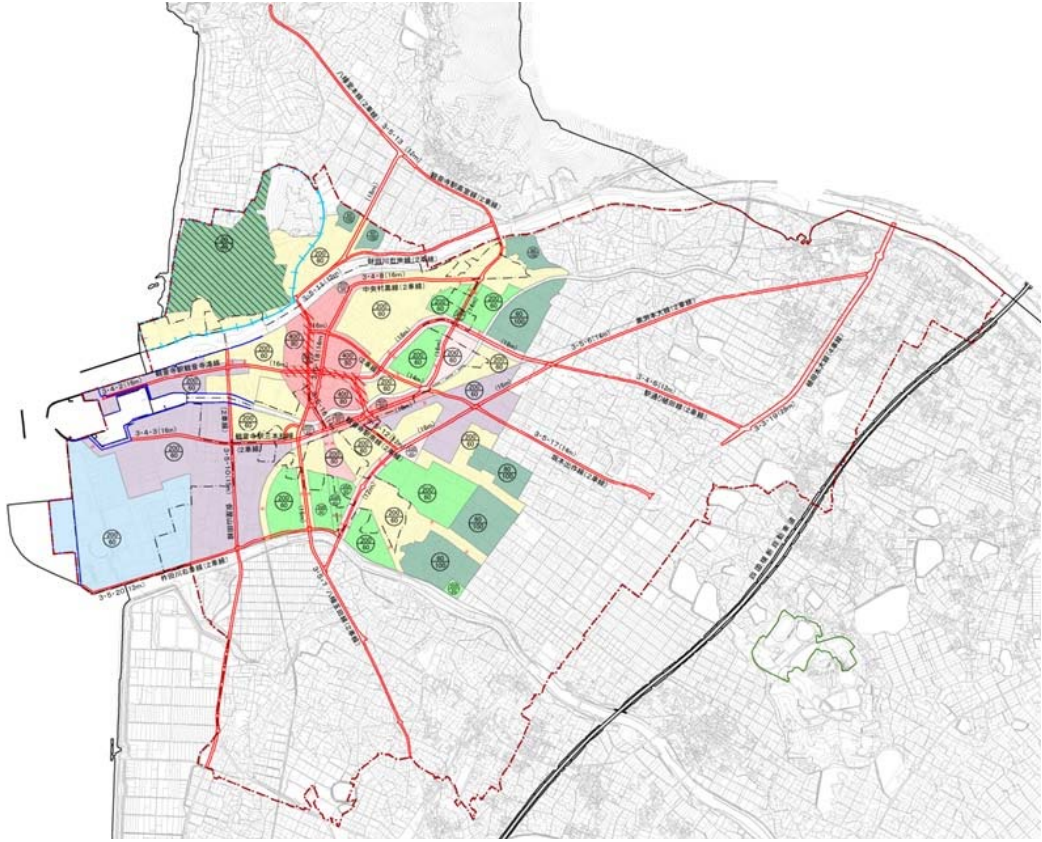
単位：h a

都市計画区域		265	
臨港地区	1.2	豊浜港	

資料：観音寺市資料

③地域地区（用途地域）

観音寺都市計画区域図



豊浜都市計画区域図



種別	名称	建ぺい率	容積率	外壁の後退距離の限度	建築物の高さの限度
	都市計画区域				
	第一種低層住居専用地域	40%	40%	1.0m	1.0m
	第一種低層住居専用地域	60%	100%	1.0m	1.0m
	第一種中高層住居専用地域	60%	200%	—	—
	第二種中高層住居専用地域	60%	200%	—	—
	第一種住居地域	60%	200%	—	—
	第二種住居地域	60%	200%	—	—
	近隣商業地域	80%	200%	—	—
	商業地域(80-400)	80%	400%	—	—
	商業地域(80-500)	80%	500%	—	—
	準工業地域	60%	200%	—	—
	工業地域	60%	200%	—	—
	臨港地区				
	都市公園区域				
	人口集中地区(DID地区)	平成22年			
	都市計画街路				
	風致地区				

(3) 産業構造

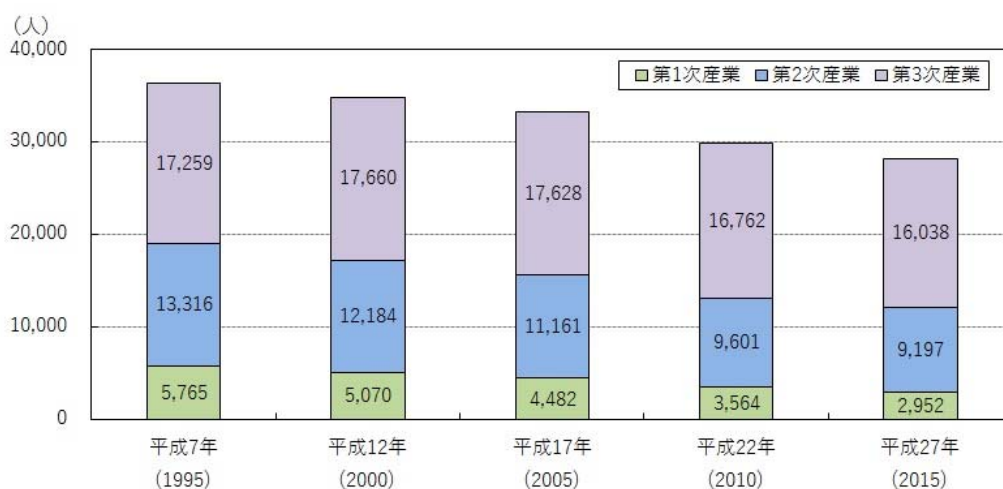
① 就業人口

本市における平成 27（2015）年の産業別就業者数及び構成比は、以下のとおりです。

就業者数は減少傾向にあります。第 1 次産業の就業割合は減少傾向ですが、第 3 次産業の就業割合は、50%以上の高い割合を占めています。第 2 次産業の就業割合は、平成 7（1995）年以降減少傾向となっていますが、平成 27 年には僅かに増加しています。

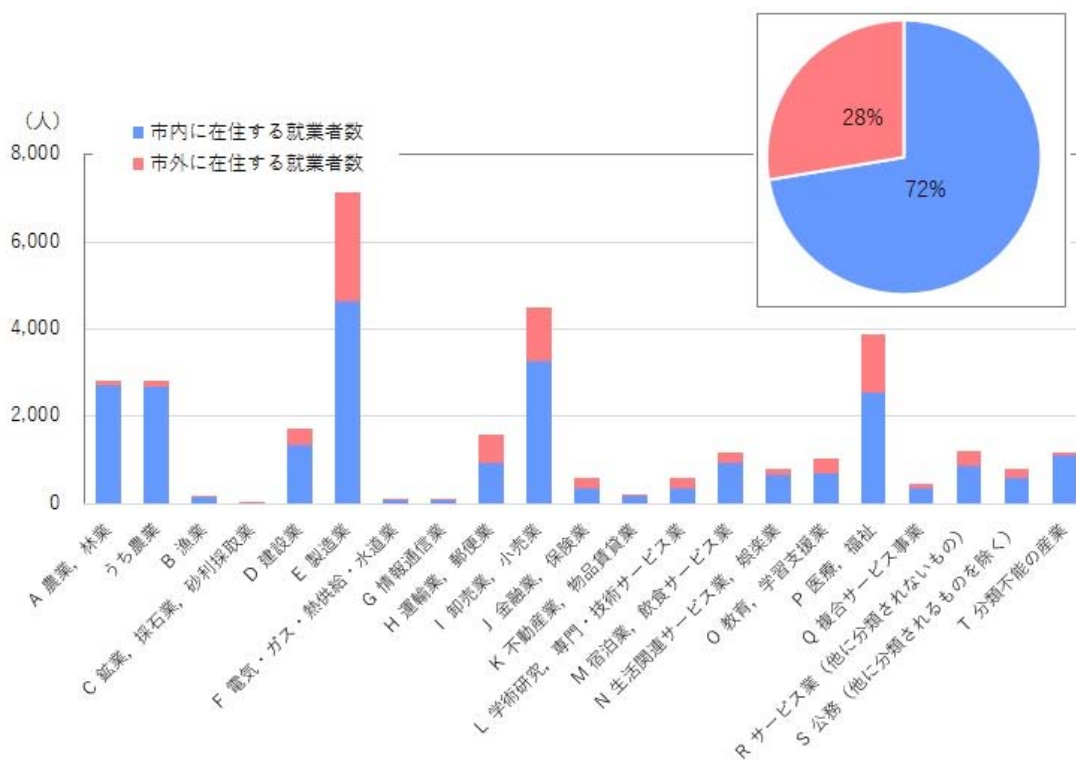
また、本市における就業者の約 3 割が市外在住となっております。

産業別就業人口



資料：国勢調査

市内の職業別就業者数

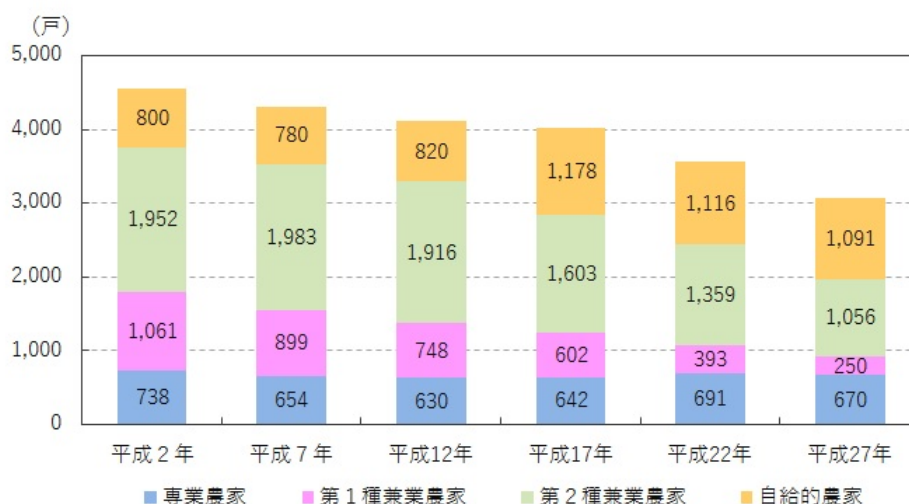


資料：国勢調査

②農林業

本市における平成 7（1990）年から平成 27（2015）年の農家戸数の推移をみると、販売農家戸数は減少し、自給的農家数は増加しています。販売農家戸数と自給的農家戸数を合わせた総農家戸数は減少傾向にあり、平成 27 年には 3,067 戸になっています。

専兼業別農家人口



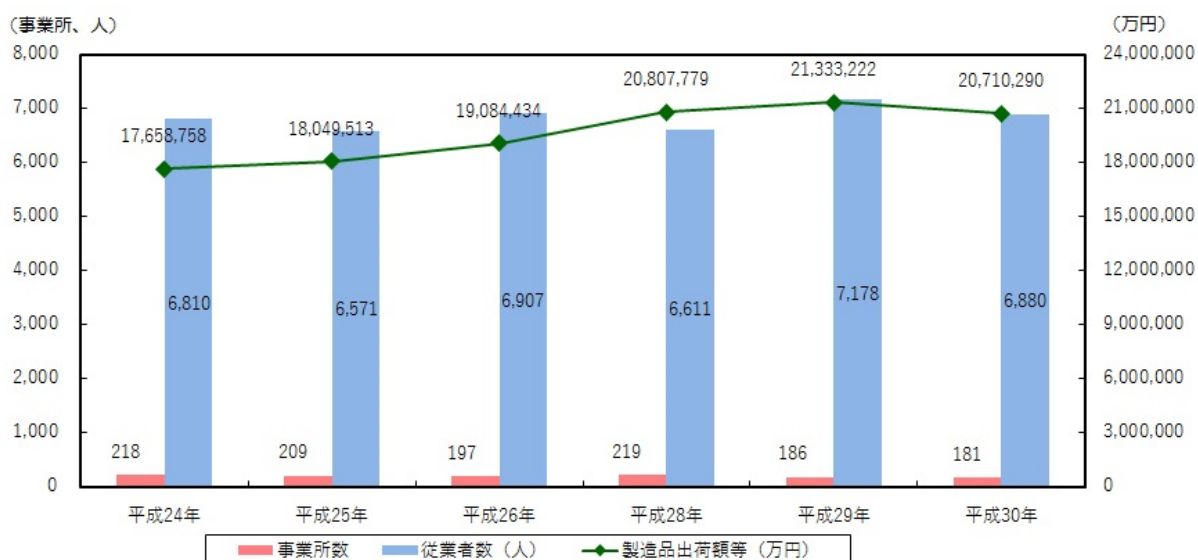
資料：世界農林業センサス(平成 2 年、12 年、22 年)、農業センサス(平成 7 年、17 年、27 年)

③工業

本市における事業所数、従業者数、製造品出荷額等の推移は、以下のとおりです。

これをみると、本市の事業所数は、減少傾向にあるにもかかわらず、製造品出荷額等は、増加傾向となっており、平成 29（2017）年には最も高い値となっています。

事業所数、従業者数、製造品出荷額等の推移



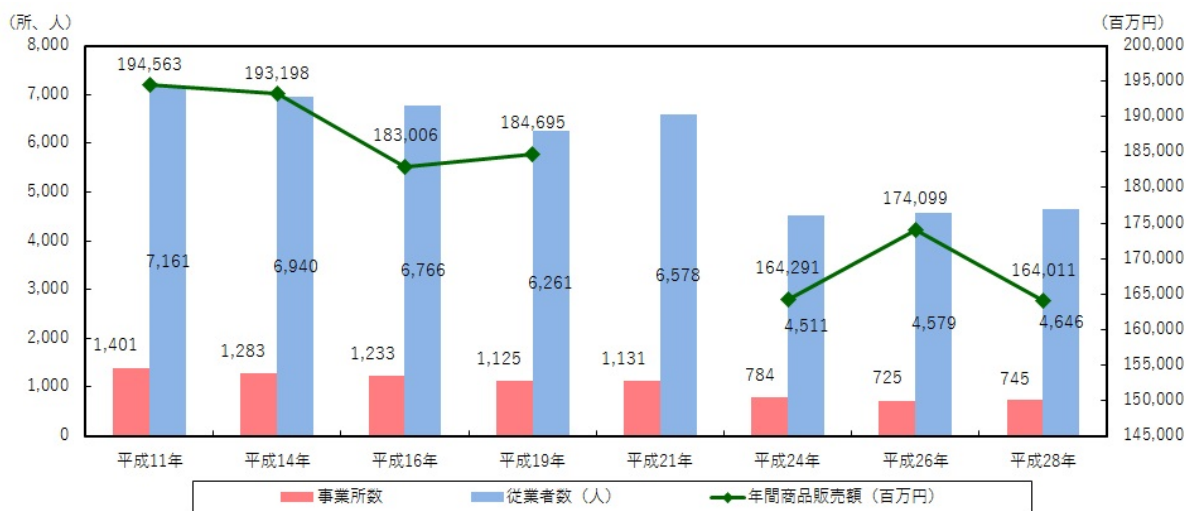
資料：工業統計調査

④商業

本市の卸売業・小売業における事業所数、従業者数は、ともに減少傾向にあり、近年では事業所数が745、従業者数は164,000人程度となっています。

また、小売業における売場面積は、平成28(2016)年が83,545㎡で、平成14(2002)年と比べて約31%減少しています。

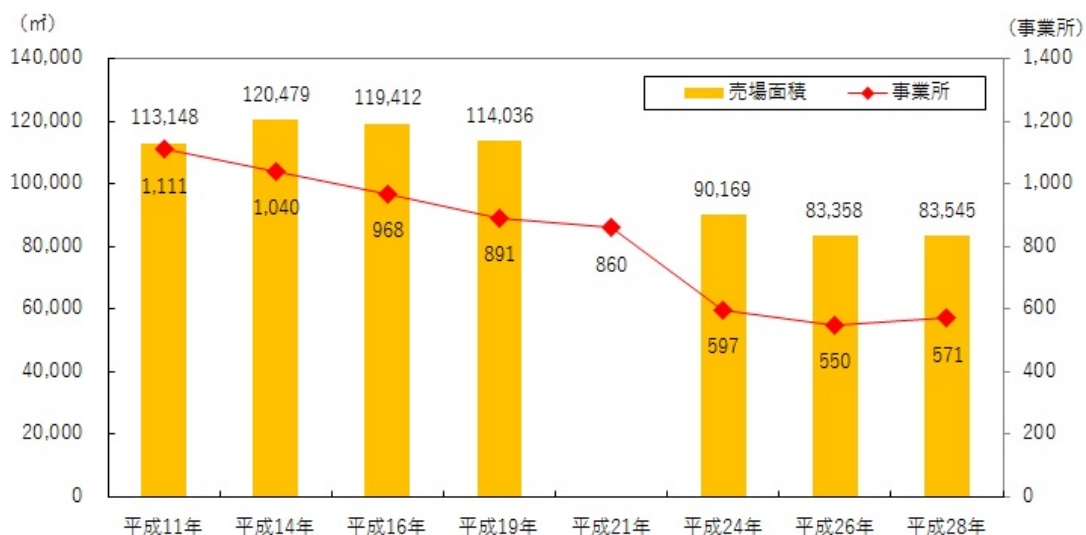
事業所数、従業者数、年間商品販売額の推移



資料：商業統計（平成11年、14年、16年、19年、26年）
経済センサス（平成21年、24年、28年）

注：平成21年経済センサス（基礎調査）は、年間商品販売額を調査対象としていない。

小売業における売場面積、事業所数の推移



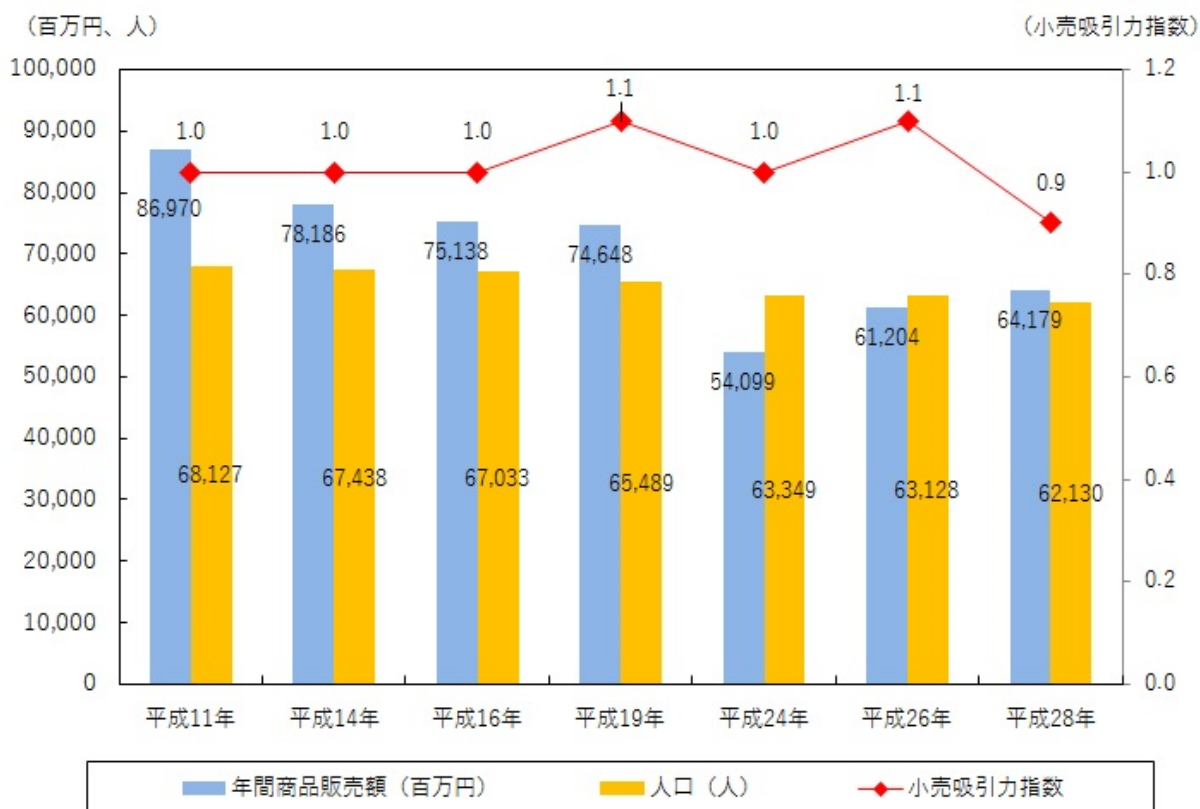
資料：商業統計（平成11年、14年、16年、19年、26年）
経済センサス（平成21年、24年、28年）

注：平成21年経済センサス（基礎調査）は、売場面積を調査対象としていない。

本市の小売吸引力指数は、1.0 で推移していましたが、平成 28 (2016) 年には 1 を下回り 0.9 となりました。このことから、他市町で買い物をする人が多くなっていることを示しています。

なお、平成 23 (2011) 年度までは、大規模小売店舗が毎年、出店していましたが、近年では出店傾向が鈍化しており、平成 29 (2017) 年度の 1 店舗のみとなっています。このことから、買い物客が他市町へ流れていく要因になっていると考えられます。

小売吸引力指数の推移



資料：年間商品販売額は、商業統計（平成 11 年、14 年、16 年、19 年、26 年）
経済センサス（平成 21 年、24 年、28 年）

人口は住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査による
（平成 24 年までは 3 月 31 日時点、平成 26 年以降は 1 月 1 日時点）

注記：小売吸引力指数とは、「市の人口一人あたりの年間商品販売額を県の人口一人あたりの年間商品販売額で除した数字であり、1.0 を超えると他市町からの買い物客の流入が流出を上回り、逆に 1.0 を下回ると他市町への流出超過を示している。

大規模小売店舗整備状況

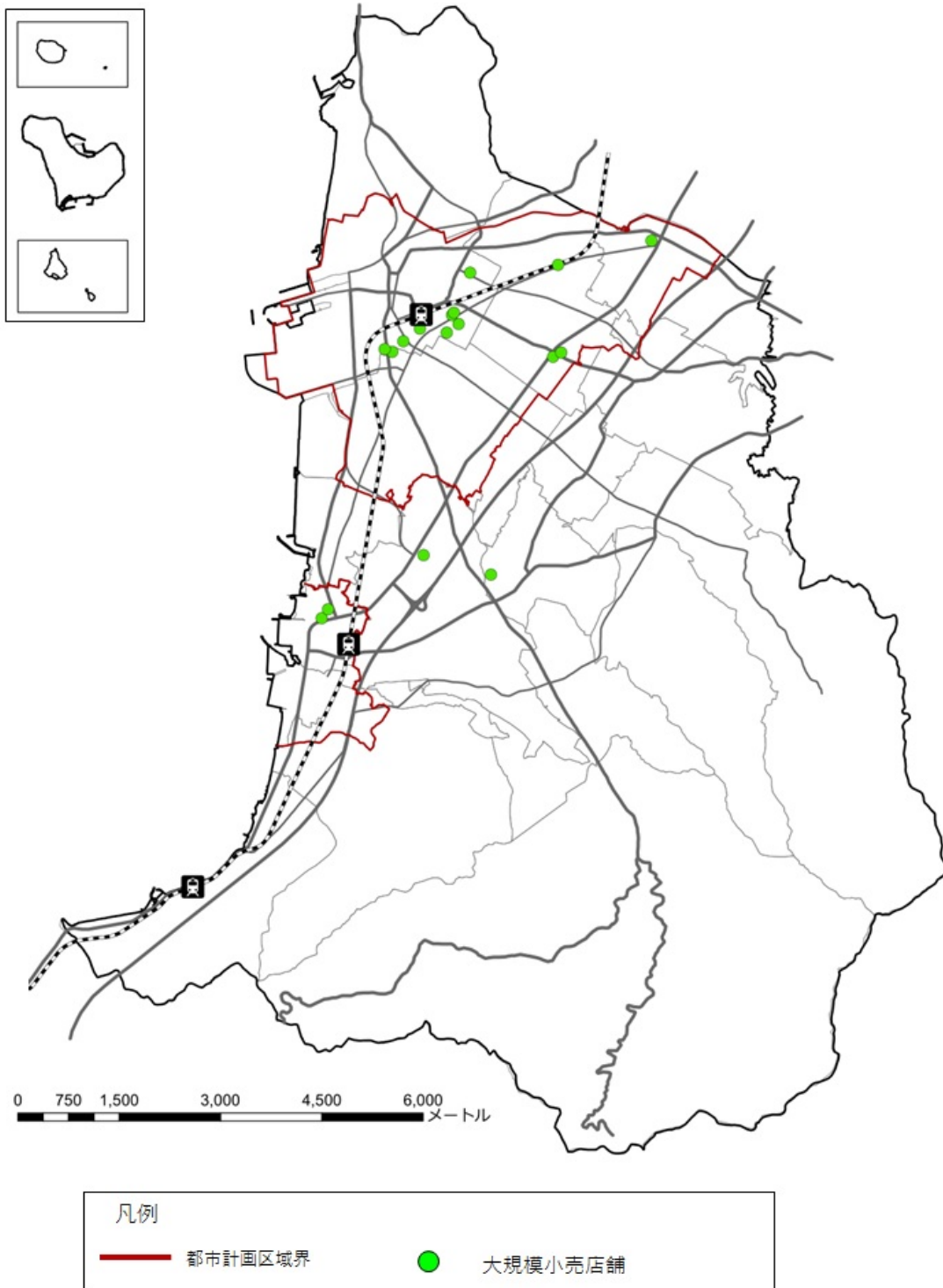
番号	名 称	届出年度	立地地域分類	備考
1	コープ観音寺	—	用途地域(二種住居)	
2	マルナカ観音寺店	—	用途地域(近商)	
3	マルナカ豊浜店	—	用途白地	
4	西村ジョイ観音寺店 (Aエリア)	—	用途地域(準工)	
5	マルヨシセンター観音寺店	—	用途白地	
6	スーパードラッグひまわり豊浜店	平成 18 年度	用途白地	旧メディコ 21
7	イオンタウン観音寺ショッピングセンター	平成 19 年度	用途地域(一種、二種住居)	旧マックスバリュ観音寺ショッピングセンター
8	西村ジョイ観音寺店 (Bエリア)	平成 20 年度	用途地域(準工)	
9	新鮮市場きむら観音寺店	平成 20 年度	用途地域(一中高、一種住居)	
10	スーパードラッグコスモス観音寺店	平成 21 年度	用途地域(一種住居、一中高)	
11	ヤマダ電機テックランド観音寺店	平成 21 年度	用途白地	
12	マルナカ大野原店	平成 21 年度	都市計画区域外	
13	観音寺モール	平成 21 年度	用途白地	増床、旧サニータウン
14	ケーズデンキ観音寺店	平成 22 年度	用途地域(準工)	
15	ハローズ大野原店	平成 23 年度	都市計画区域外	
16	ダイレックス観音寺店	平成 23 年度	用途白地	
17	ドラッグコスモス坂本店	平成 29 年度	用途地域(準工)	

出典：香川県都市計画基礎調査、香川県ホームページ

注1：届出年度は、店舗新設・増床時のものであり、名称は現在の名称としている。

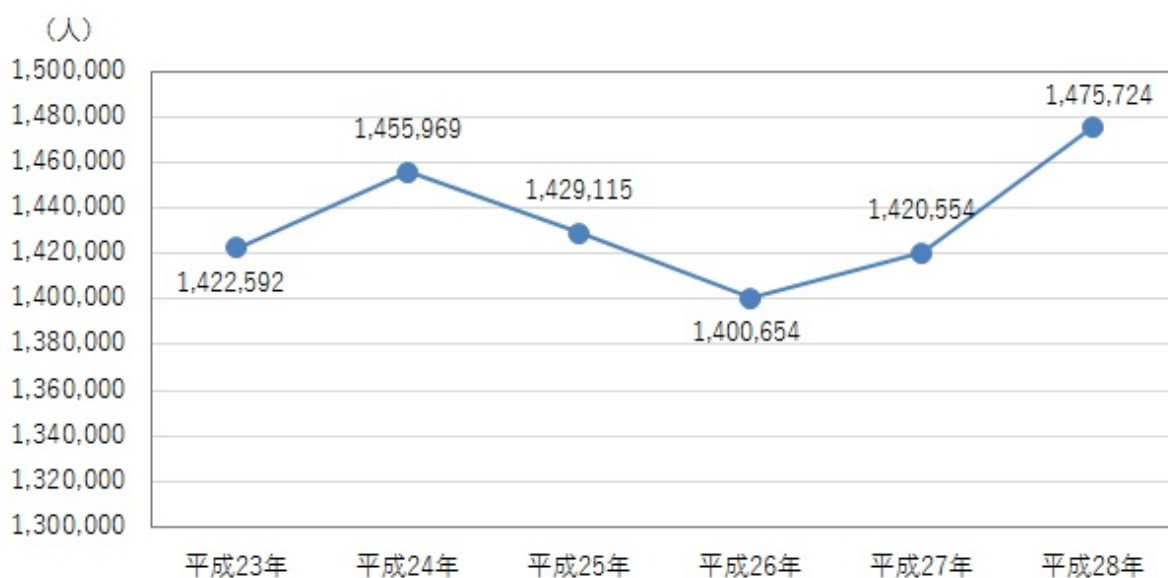
注2：届出年度「—」は、大規模小売店舗立地報施行（平成 12（2000）年 6 月 1 日）以前の立地のため資料なし。

大規模小売店舗の立地状況図



⑤観光

本市の観光客数は、近年 140 万人程度を推移しており、年ごとに 5 万人程度の増減を繰り返しています。増減の要因としては、四国遍路のうるう年の逆打ちと瀬戸内国際芸術祭等が考えられます。平成 24（2012）年と平成 28（2016）年はうるう年の逆打ちのため前年に比べ増加しています。また、平成 28 年は瀬戸内国際芸術祭 2016 も開催されたため、近年では最多の観光客数となっています。



資料：観音寺市観光基本計画（平成 30 年 9 月）

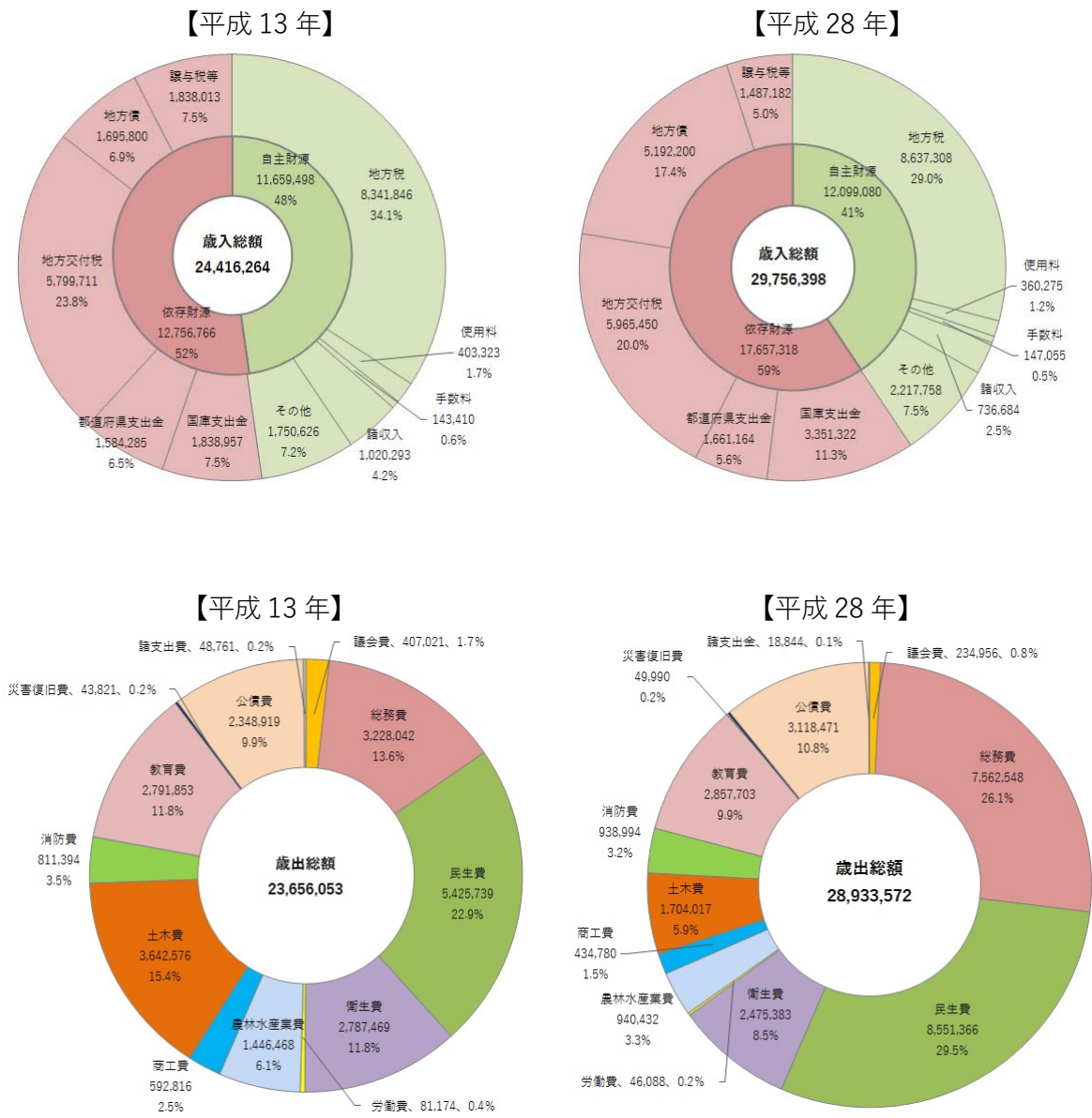
(4) 財政及び公共施設

① 財政の状況

平成 28 (2016) 年の歳入額は、平成 13 (2001) 年と比べて増加していますが、自主財源の割合は減少しており、地方債、地方交付税等による依存財源に占める割合が増加しています。今後の人口減少、特に、生産年齢人口の減少により、自主財源のさらなる減少が懸念されます。

一方、歳出額についても増加しており、特に、総務費、民生費が大幅に増加しています。今後は、高齢化の進行により、さらなる民生費の増加が懸念されます。また、土木費は約 5 割減少しており、防災への対応や今後増大する都市インフラや公共建築物の維持・更新等の対応に要する費用の捻出が懸念されます。

歳入・歳出の推移

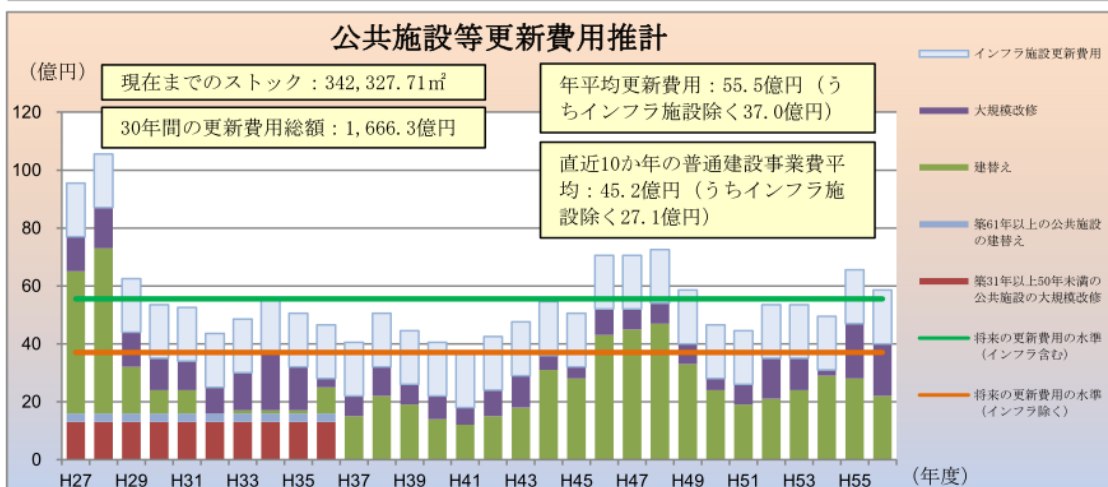
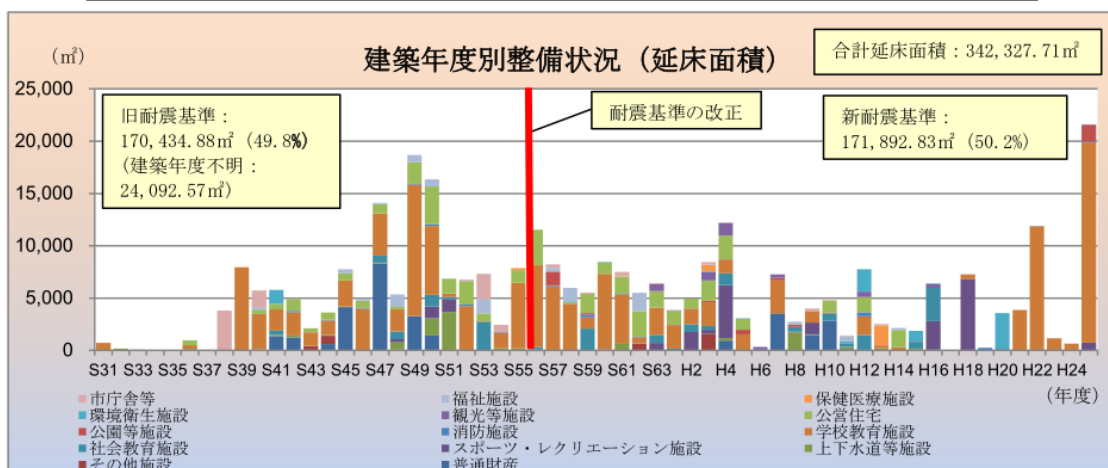
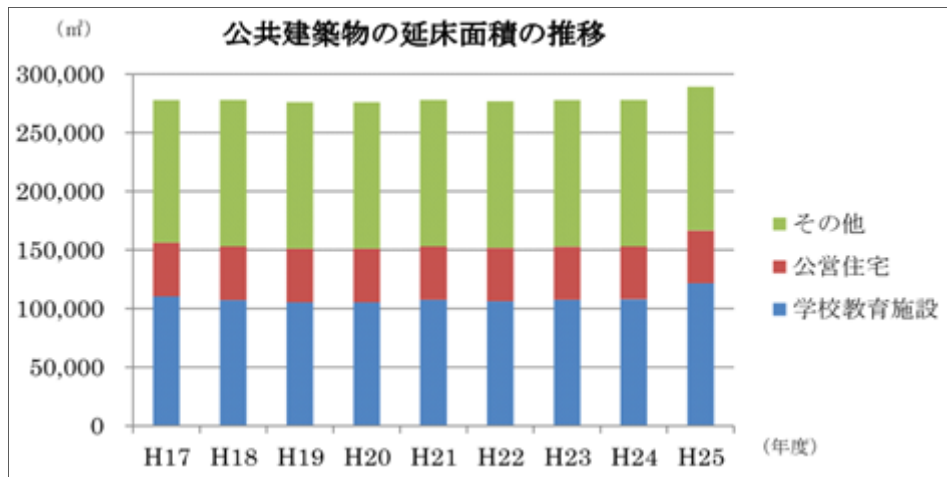


資料：観音寺市資料

②公共施設の状況

市町合併後においても、公共建築物の延床面積は僅かに増加しています。

現在の公共施設等をそのまま維持した場合、毎年約 10 億円の財源不足が生じるとされており、人口減少や少子高齢化が進展するなか、公共サービスの効率性や地域特性、人口規模に見合う公共施設の適正化が必要となっています。



資料：観音寺市公共施設等総合管理計画 (平成 27 年 5 月)

(5) 周辺市町村との連携

①立地特性

本市は、香川県の西部、四国の中心部に位置しており、古くから商業だけでなく農業や水産業、いりこやかまぼこ等の食品加工業も盛んなことから、近隣の三豊市、三好市（徳島県）や四国中央市（愛媛県）から多くの人たちが訪れ、地域の交流拠点として賑わってきました。

②定住自立圏構想

本市が香川県西部地域の中心的な都市としての機能を持続的に発揮し、住みたい、住み続けたい、住むことに誇りを持てるまちづくりを進めるためには、本市内の事業所や学校に市域を越えて通勤または通学する割合の高い近隣自治体とひとつの圏域を形成し、地域の活性化を図ることが重要です。

本市に集積する都市機能を活かし、圏域を形成する自治体と連携を図りながら、各種行政サービスを充実させ提供することにより、圏域全体で必要な生活機能を確保し、安心して暮らし続けられる魅力ある地域づくりを進めるため、定住自立圏の形成を目指しています。

自立圏として、周辺自治体と連携が想定される取組は、以下のようなものがあります。

視点	分野	取組内容
生活機能の強化	産業振興	圏域製品のブランド化を推進し、農林水産業の振興を図る。先端技術企業の誘致を進め、圏域での雇用の拡大を目指す。圏域の観光資源を活かした観光ルートを開発し、交流人口の増大に向けた観光情報を発信する。
	医療	圏域の公立病院間のネットワーク及び救急医療体制、産科医療体制を始めとする地域医療ネットワークの充実を図る。
結びつきやネットワークの強化	地域公共交通	のりあいバス路線と近隣自治体から乗り入れてくるバスとの連携により、利便性の向上を図る。
	ICTインフラ整備	CATVを活用した圏域内外への情報発信と自治体情報の相互提供を進める。地上デジタル放送やブロードバンドのデジタル・ディバイドの解消に向けたインフラ整備を進める。
圏域マネジメント能力の強化	人材の育成や確保	国際化に対応した人材、将来を担う地域リーダーの育成のための学習や援助を行う。圏域内の行政職員の研修会等を開催する。
	三観広域行政	広域行政の充実と整備を図る。消防・防災体制の充実を推進する。

③転入・転出人口

平成 30（2018）年の人口移動について転入元の都道府県別の詳細を見てみると、香川県内からの転入が 676 人と転入者全体の 44.2%を占めています。次いで、愛媛県が 218 人、岡山県が 88 人、大阪府が 85 人となっています。

また、転出先の都道府県別の詳細を見てみると、香川県内への転出が 744 人と転出者全体の 44.9%を占めています。次いで愛媛県が 128 人、大阪府が 102 人、東京都が 90 人となっています。

本市の転入・転出数

(単位：人)

転入元（都道府県別）			性別			
都道府県名	総数		男性		女性	
	1,529	割合	746	割合	783	割合
香川県	676	44.2%	299	40.1%	377	48.1%
愛媛県	218	14.3%	106	14.2%	112	14.3%
岡山県	88	5.8%	35	4.7%	53	6.8%
大阪府	85	5.6%	55	7.4%	30	3.8%
徳島県	58	3.8%	34	4.6%	24	3.1%
東京都	50	3.3%	30	4.0%	20	2.6%
広島県	47	3.1%	29	3.9%	18	2.3%
その他の県	307	19.9%	158	21.1%	149	19.0%

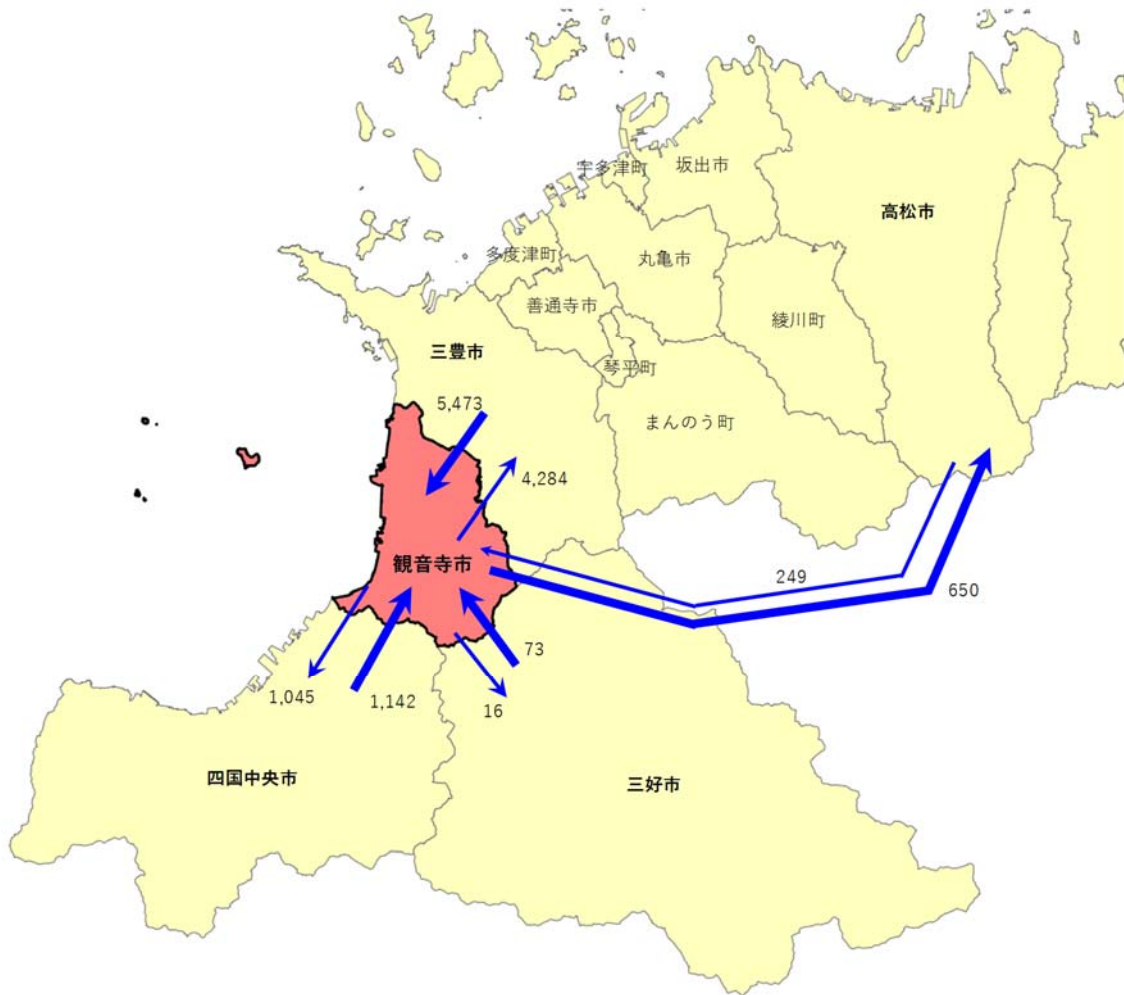
(単位：人)

転出先（都道府県別）			性別			
都道府県名	総数		男性		女性	
	1,657	割合	812	割合	845	割合
香川県	744	44.9%	349	43.0%	395	46.7%
愛媛県	128	7.7%	72	8.9%	56	6.6%
大阪府	102	6.2%	40	4.9%	62	7.3%
東京都	90	5.4%	52	6.4%	38	4.5%
兵庫県	87	5.3%	39	4.8%	48	5.7%
岡山県	78	4.7%	37	4.6%	41	4.9%
高知県	46	2.8%	26	3.2%	20	2.4%
その他の県	382	23.0%	197	24.2%	185	21.9%

資料：平成 30 年住民基本台帳人口移動報告

④従業地・通学地による人口

本市の就業・通学者の流入出状況は、市外流出8,742人、市内流入8,933人となっており、市内流入が多い状況です。流入・流出ともに隣接市との関係が強く、三豊市及び愛媛県の四国中央市とのつながりが深いことがうかがえます。



	市外流出	市内流入
就業・通学者	8,742(人)	8,933(人)

出典：平成27年国勢調査

市外流出状況

	総数	15歳以上就業者	15歳以上通学者
観音寺市に常住する就業者・通学	31,709	29,406	2,303
自市で従業・通学	22,178	20,899	1,279
他市町へ従業・通学	8,742	7,780	962
県内	7,219	6,423	796
高松市	650	540	110
丸亀市	797	689	108
坂出市	236	222	14
善通寺市	402	338	64
三豊市	4,284	3,871	413
宇多津町	143	109	34
琴平町	122	114	8
多度津町	383	355	28
まんのう町	101	101	—
その他	101	84	17
県外	1,397	1,247	150
四国中央市	1,045	1,032	13
三好市	16	16	—
その他	219	177	42

注) 総数は不詳を含むため、合計が一致しないことがあります。

市内流入状況

	総数	15歳以上就業者	15歳以上通学者
観音寺市で就業・通学する者	32,026	30,032	1,994
自市で従業・通学	22,178	20,899	1,279
他市町から従業・通学	8,933	8,296	637
県内	7,374	6,746	628
高松市	249	248	1
丸亀市	573	561	12
坂出市	129	129	—
善通寺市	329	323	6
三豊市	5,473	4,880	593
宇多津町	86	83	3
琴平町	83	82	1
多度津町	213	205	8
まんのう町	156	155	1
その他	83	80	—
県外	1,559	1,550	9
四国中央市	1,142	1,140	2
三好市	73	73	—
その他	253	252	1

注) 総数は不詳を含むため、合計が一致しないことがあります。

出典：平成27 国勢調査

1-2 都市の現状

(1) 人口構造と将来見通し

①人口動態

本市の人口は、昭和 60 (1985) 年以降減少傾向にあり、平成 27 (2015) 年には 6 万人を下回りました。

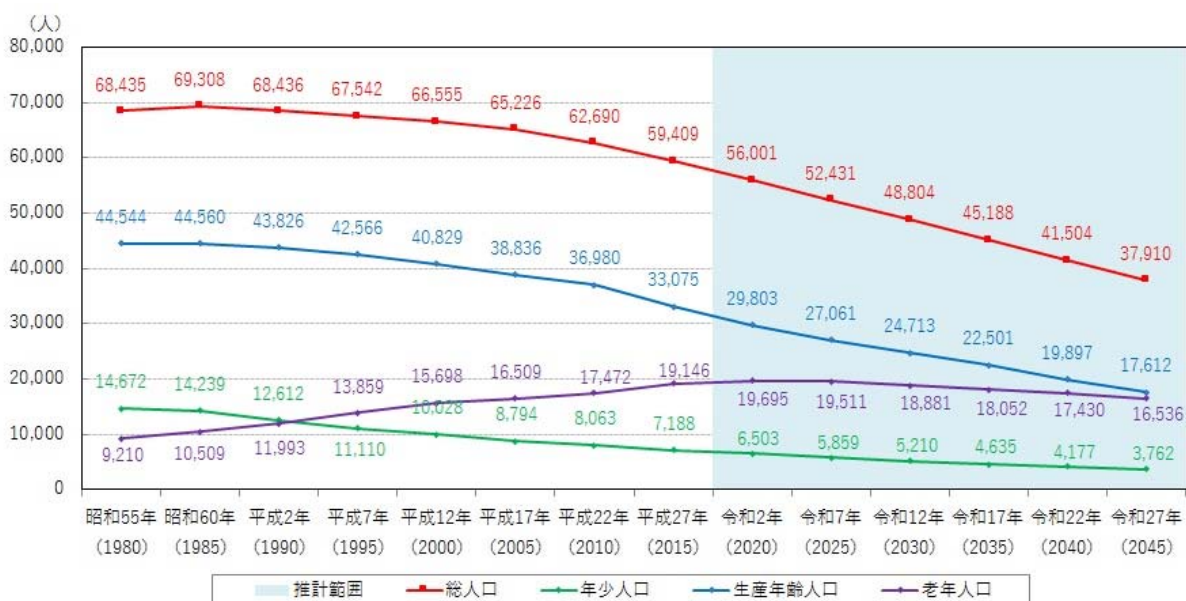
本市人口の将来予測では、今後も人口減少が続き、令和 27 (2045) 年には約 38,000 人まで減少すると想定されています。

年齢 3 区分別人口をみると、年少人口、生産年齢人口ともに減少傾向にあるなか、老年人口は増加傾向にありますが、令和 2 (2020) 年以降は老年人口も減少に転じると想定されており、年齢 3 区分すべてにおいて減少すると想定されています。

都市計画区域の一部では、人口が増加する地区も存在しますが、ほとんどの地区において、大幅に減少することが予想されています。高齢者の増加が際立っており、特に、中心部・北東部で著しいことがわかります。

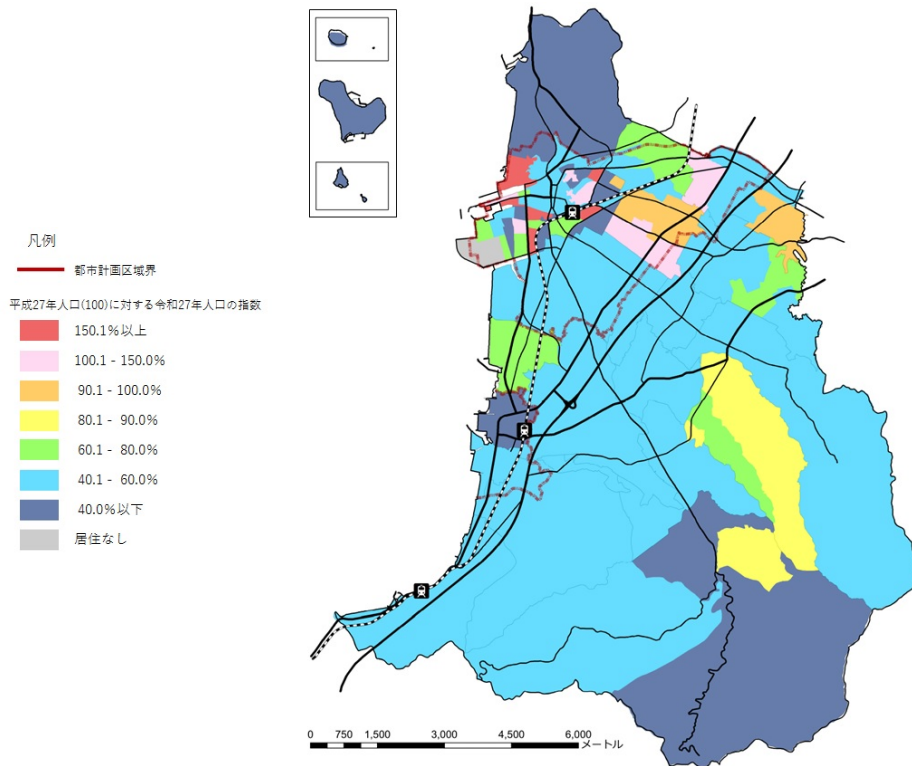
また、中心市街地の人口密度に比べ、郊外の密度が高くなり、人口の中心が郊外へ移動するおそれがあります。

総人口および年齢 3 区分別人口の推移

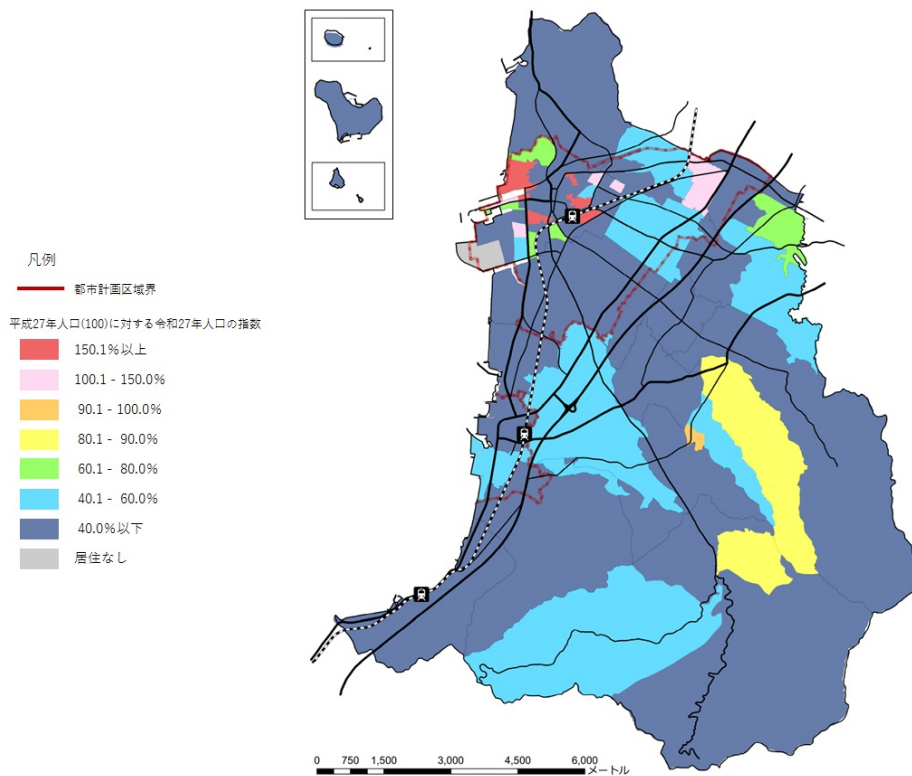


出典：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所将来人口推計(平成 30 年度)

町丁目別、平成 27 年→令和 27 年の人口増減率：(総人口)

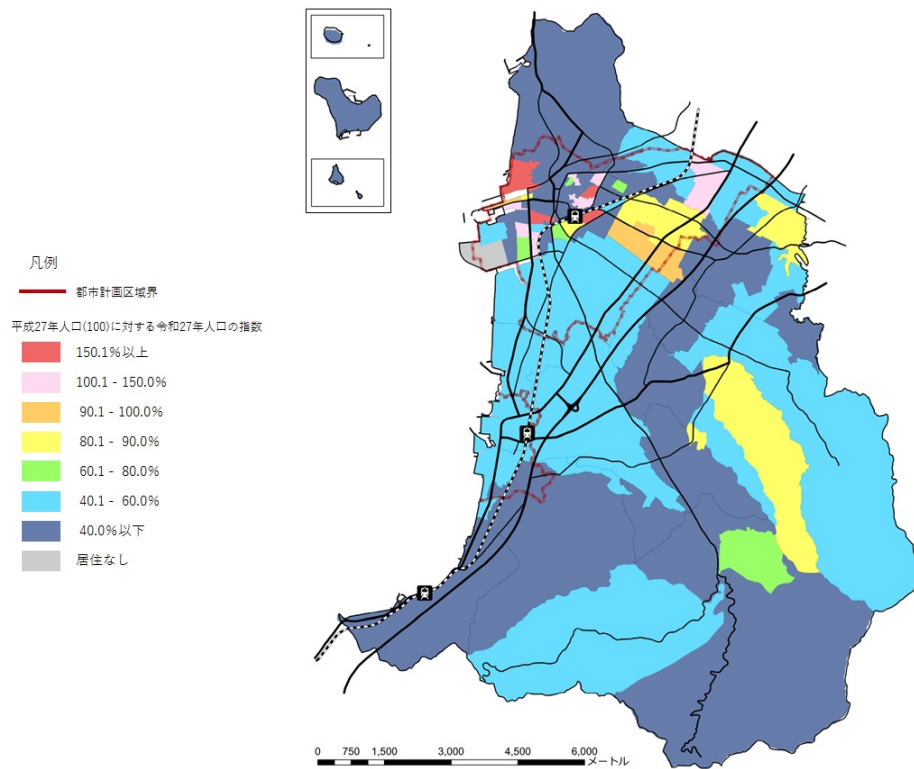


町丁目別、平成 27 年→令和 27 年の 3 年齢区分別人口増減率 (年少人口)

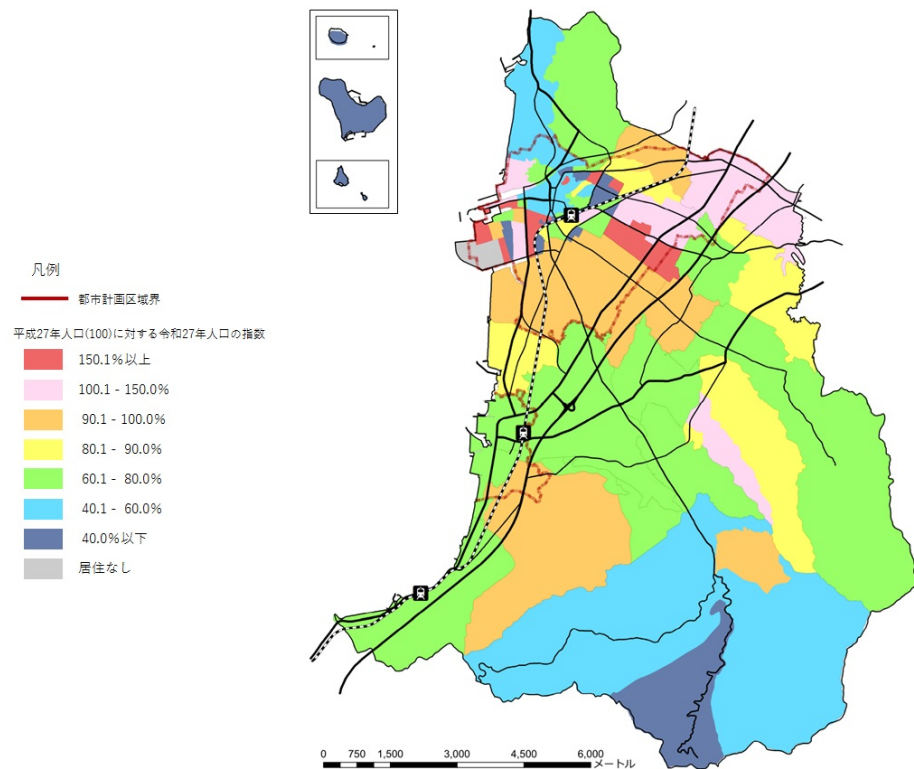


出典：平成 27 年国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所将来人口推計(平成 30 年度)

町丁目別、平成 27 年→令和 27 年の 3 年齢区分別人口増減率（生産年齢人口）



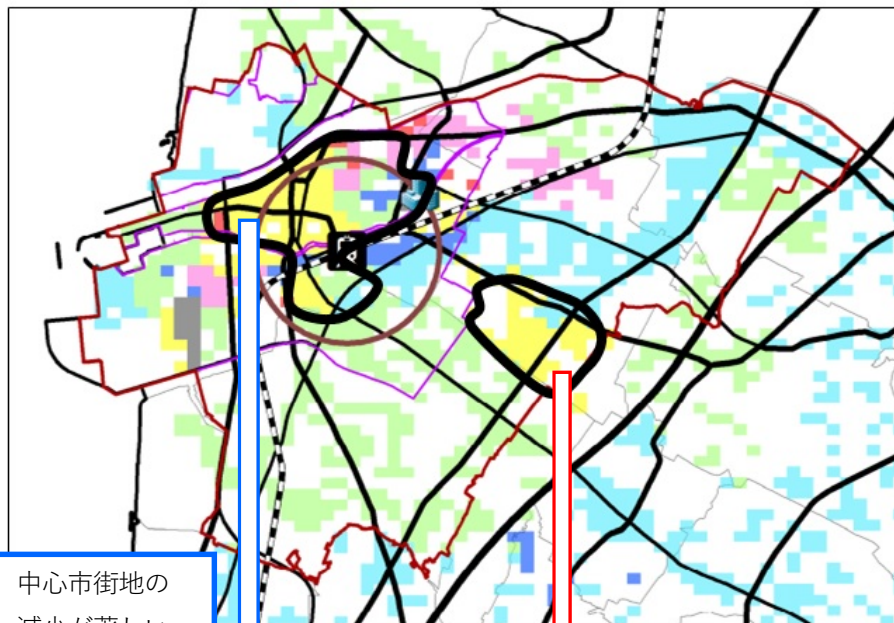
町丁目別、平成 27 年→令和 27 年の 3 年齢区分別人口増減率（老年人口）



出典：平成 27 年国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所将来人口推計(平成 30 年度)

観音寺中心地区人口の将来予測 (100m メッシュ人口密度)

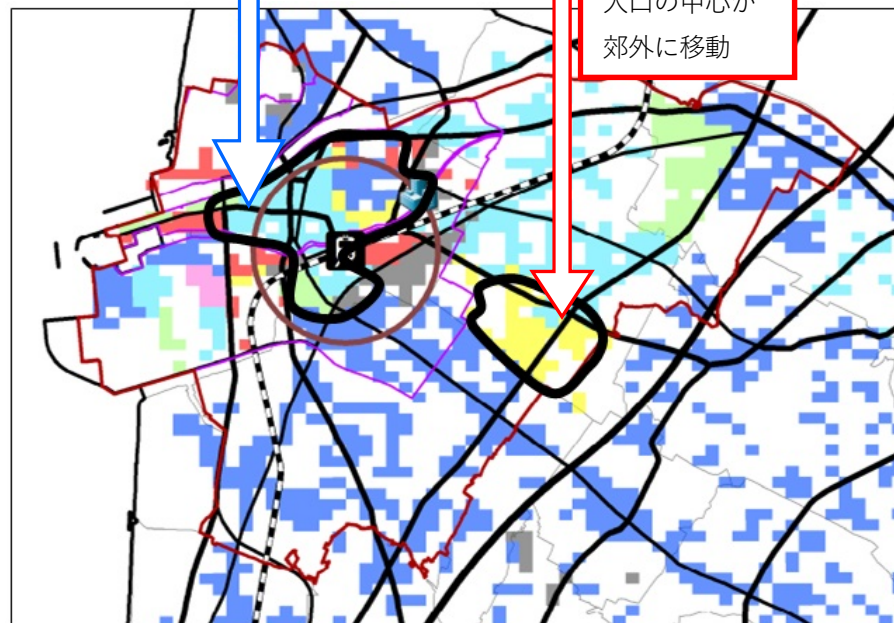
平成 27 年
(2015)



中心市街地の
減少が著しい

人口の中心が
郊外に移動

令和 27 年
(2045)



凡例

100mメッシュ当たりの人口密度	
都市計画区域界	61人/ha以上
用途地域界	51-60人/ha
観音寺市役所	41-50人/ha
J R 観音寺駅	31-40人/ha
観音寺駅から800m圏	21-30人/ha
	11-20人/ha
	1-10人/ha
	居住人口なし

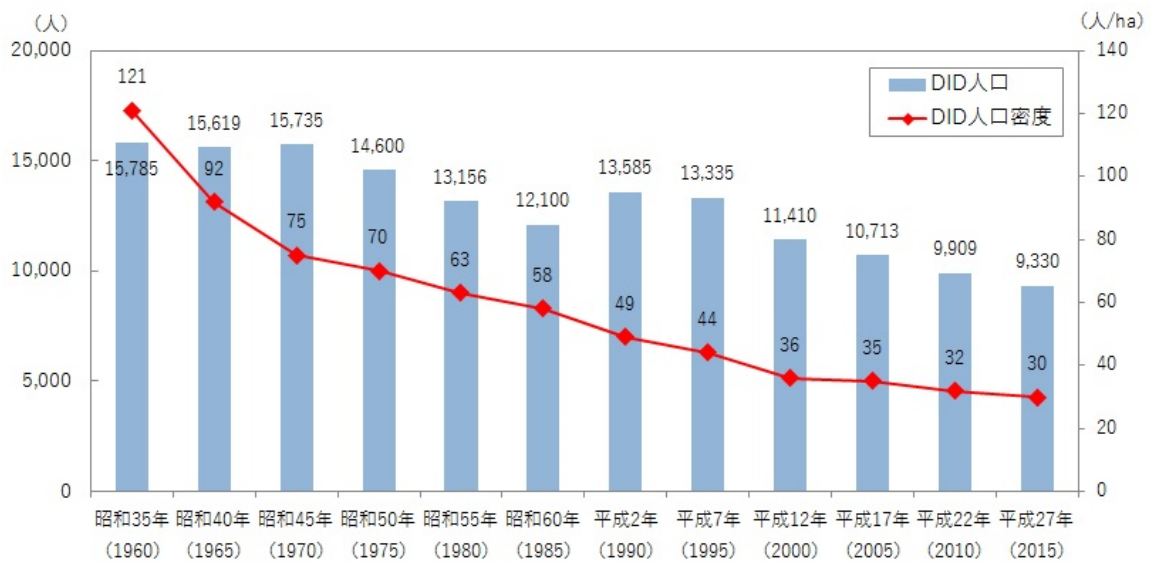
出典：左図 平成 27 年国勢調査、右図 国立社会保障・人口問題研究所将来人口推計(平成 30 年度)

②人口集中地区の推移

本市の人口集中地区（D I D）の規模は、昭和 35（1960）年には 1.3km²、平成 12（2000）年には約 2.5 倍の 3.19km² まで拡大しましたが、平成 27（2015）年には 3.07km² と僅かに減少しました。

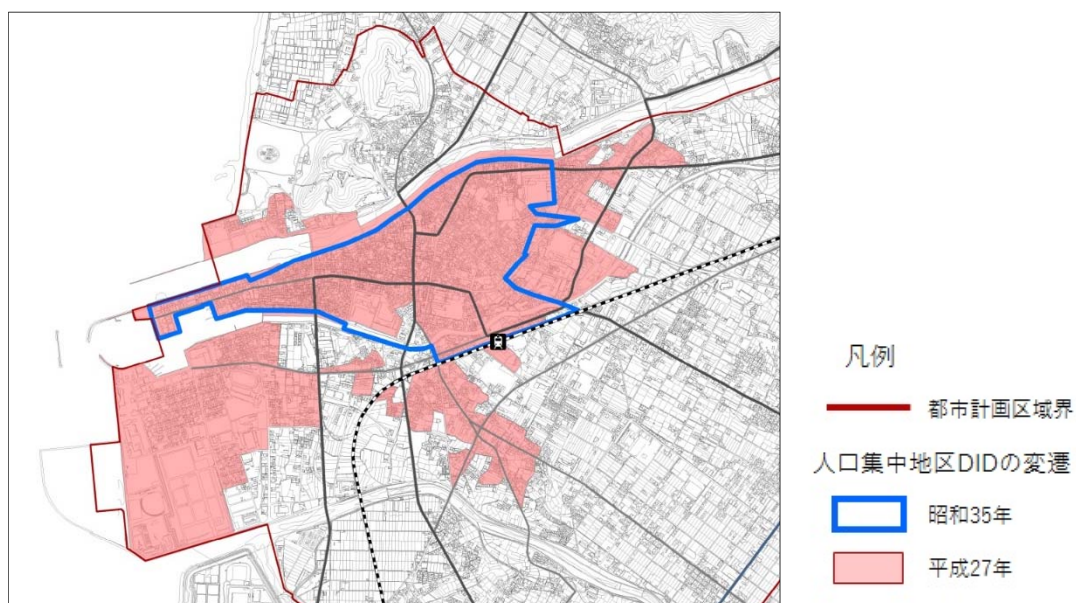
人口集中地区の人口は、昭和 35 年に約 15,800 人でしたが、平成 27 年には 9,330 人となり、約 41% 減少しました。また、人口密度は昭和 35 年に 121 人/ha でしたが、平成 27 年には約 75% 減少した 30 人/ha となっており、市街地における低密度化が進行しています。

D I D 人口、D I D 人口密度の推移



資料：国土数値情報ダウンロードサービス（DID 人口集中地区データ）

人口集中地区の区域



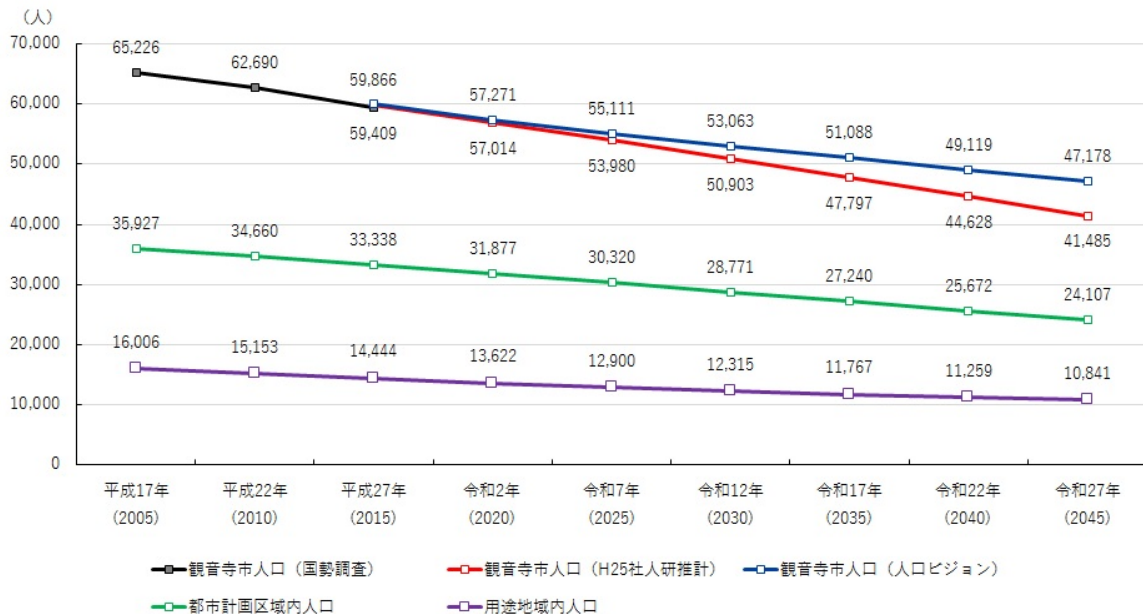
出典：国勢調査、国土数値情報、国立社会保障・人口問題研究所将来人口推計(平成 30 年度)

③将来人口の推計

平成 27 (2015) 年の国勢調査の実数値は、国立社会保障・人口問題研究所将来人口推計(平成 25 年度)の推計値をさらに約 500 人下回っており、人口減少が加速していることがわかります。

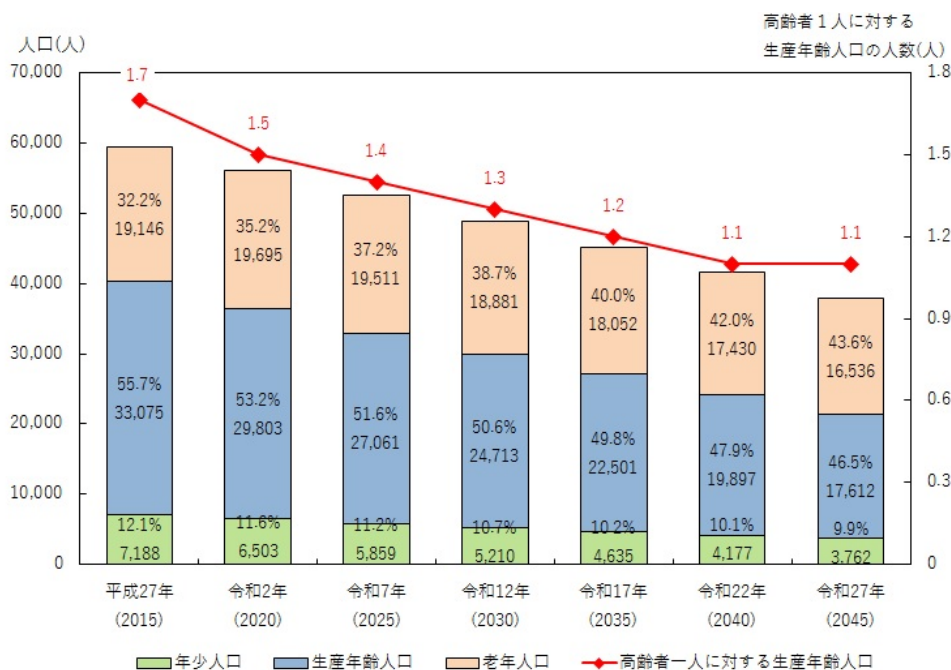
平成 27 年に比べ令和 27 (2045) 年では、高齢化率が大幅に増える一方で、生産年齢人口割合は大きく減少することが予測されています。

将来人口推計



出典：観音寺市人口ビジョン、国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所将来人口推計(平成 25 年度)

年齢3区分別の将来人口推計



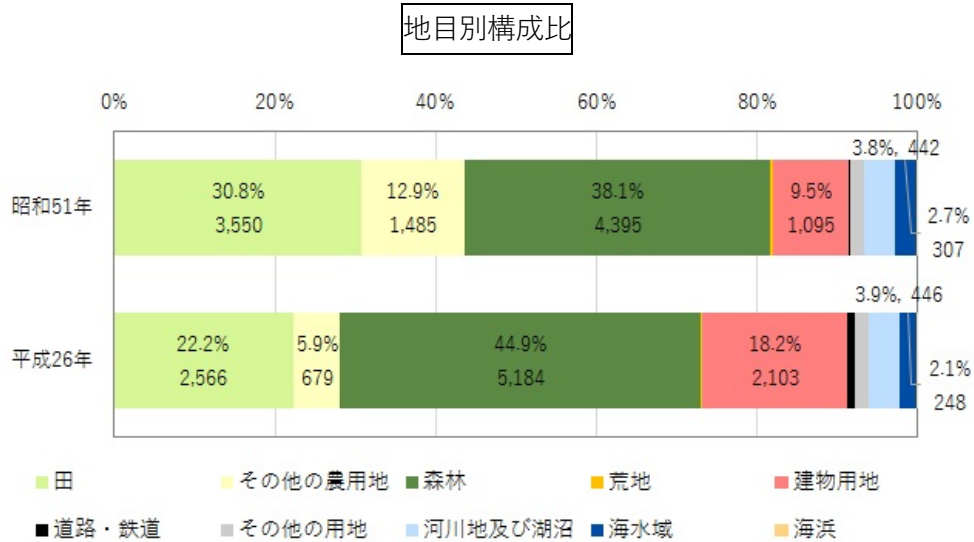
出典：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所将来人口推計(平成 30 年度)

(2) 土地利用動向

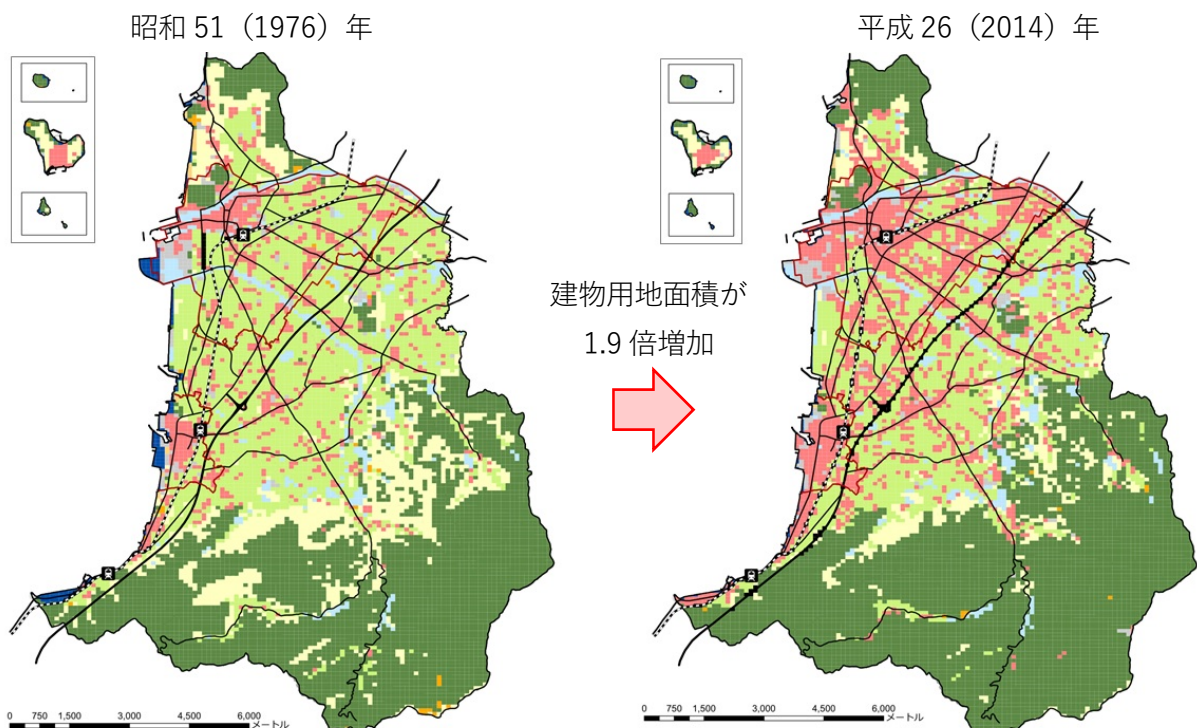
①土地利用の推移

昭和 51（1976）年では、合併前旧市町の中心部や国道 1 1 号など主要幹線道路の沿線に市街地が形成されており、建物用地面積は約 1,095ha となっています。都市郊外では大規模な優良農地が維持されています。

平成 26（2014）年では、農地が蚕食状に開発され都市郊外にスプロールが拡大し、宅地と農地の混在が著しくなっています。建物用地面積は約 2,103ha となっており、35 年余りで約 1.9 倍に拡大しています。



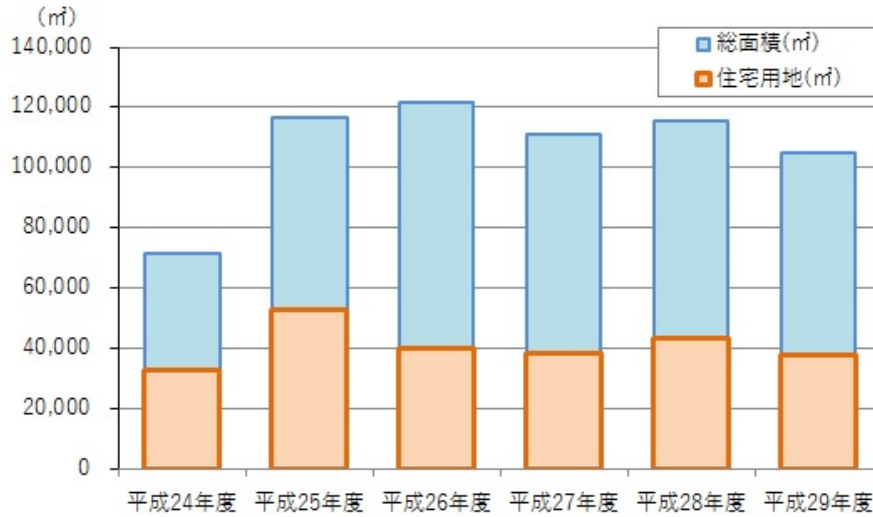
土地利用状況の推移



出典：国土数値情報ダウンロードサービス（土地利用細分メッシュデータ）

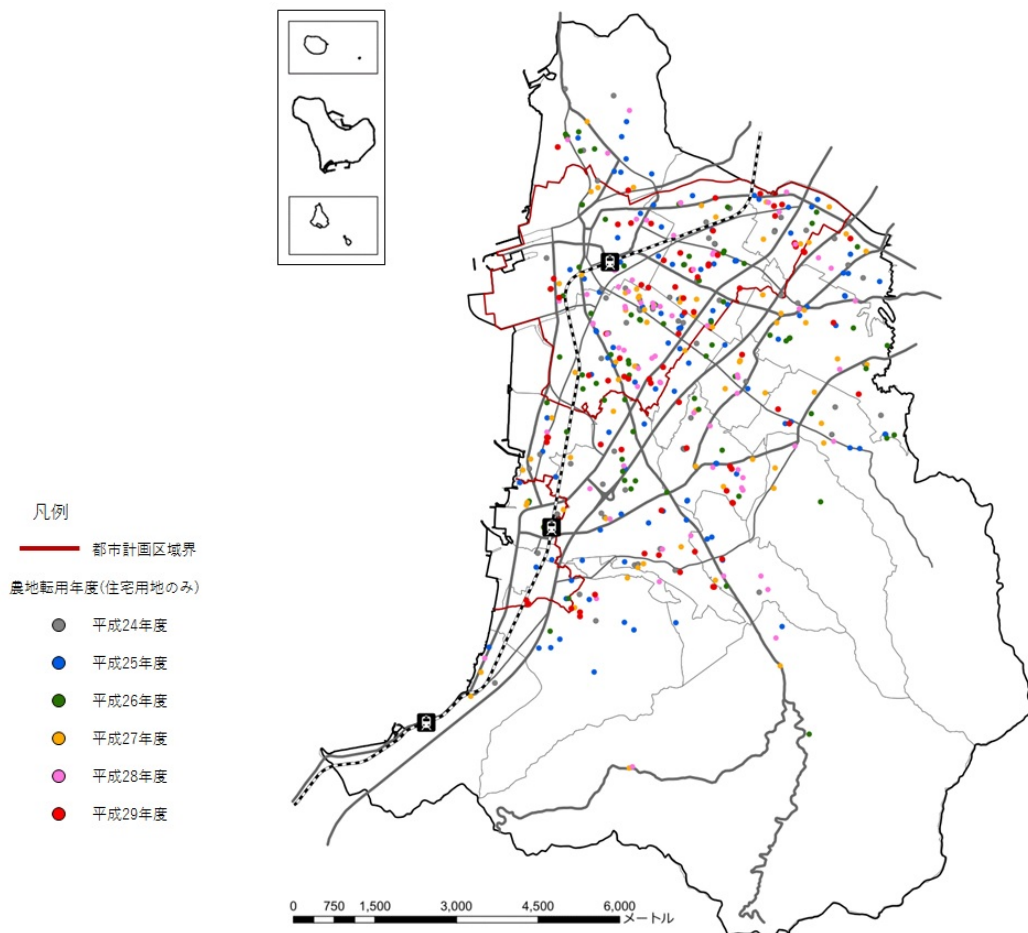
②開発許可の動向

農地転用面積は平成26(2014)年度にピークとなり、その後は減少傾向にあります。中心市街地近郊部や既存集落周辺での転用が進んでいます。また、住宅用地への転用が続き、市域全体で市街地の拡大が進行しています。



出典：観音寺市

農地転用状況

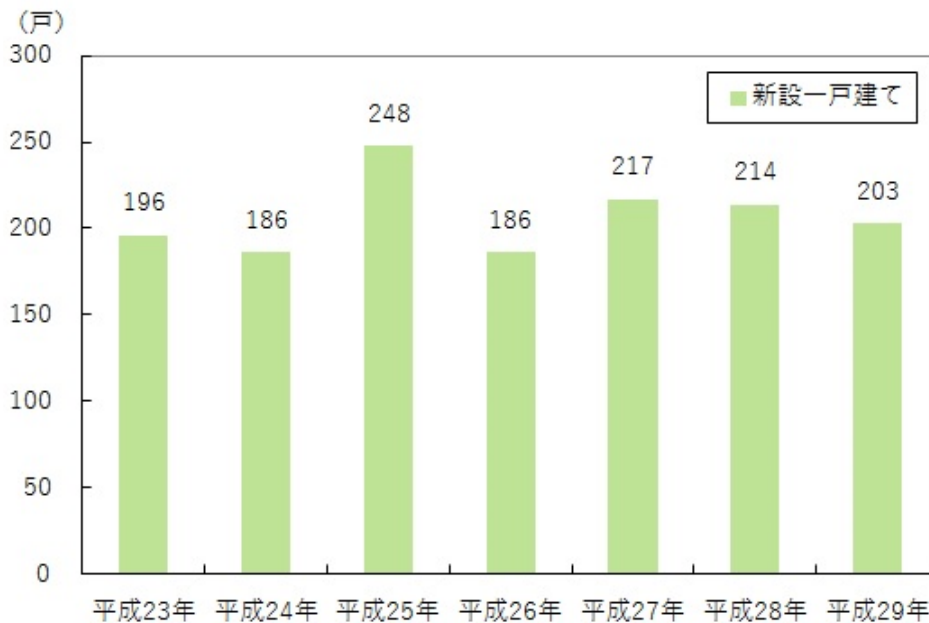


出典：平成29年度香川県都市計画基礎調査

③空き家数の動向

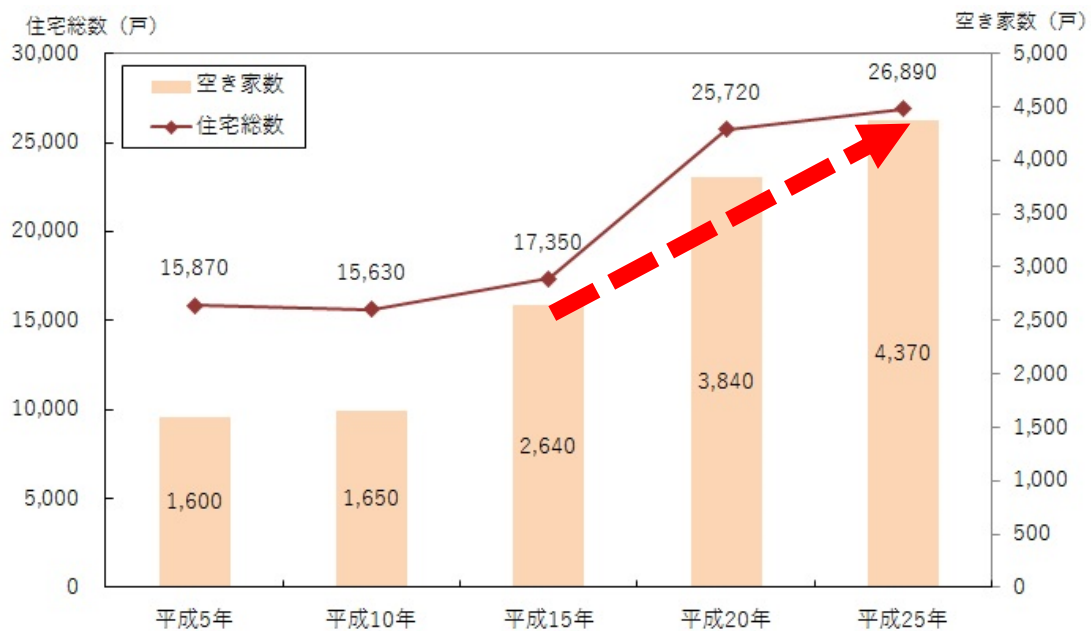
毎年、おおむね 200 戸の一戸建て住宅が建築されており、本市における住宅総数は増加傾向にあります。その一方で、本市における空き家も増加しており、平成 25 (2013) 年には住宅総数 26,890 戸のうち、空き家が 4,370 戸となり、住宅総数に占める割合は約 16% となっています。

新築住宅の推移



出典：住宅着工統計調査

空き家の推移



出典：住宅・土地統計調査

平成 29 (2017) 年度に実施した空家等実態調査によると、空家率は市域全体で 3.4%となっており、旧観音寺市エリアでは 4.3%と市全体より高く、旧大野原町エリアでは 2.4%、旧豊浜町エリアでは 1.1%と市全体よりも低い空家率となっています。

また、水道閉栓状況から空き家の分布をみると、旧市町の中心部に多く、特に、平成 17 (2005) 年から平成 27 (2015) 年の 10 年で 100 人以上人口減少した地区に密集しており、中心市街地のスポンジ化が進展しているといえます。

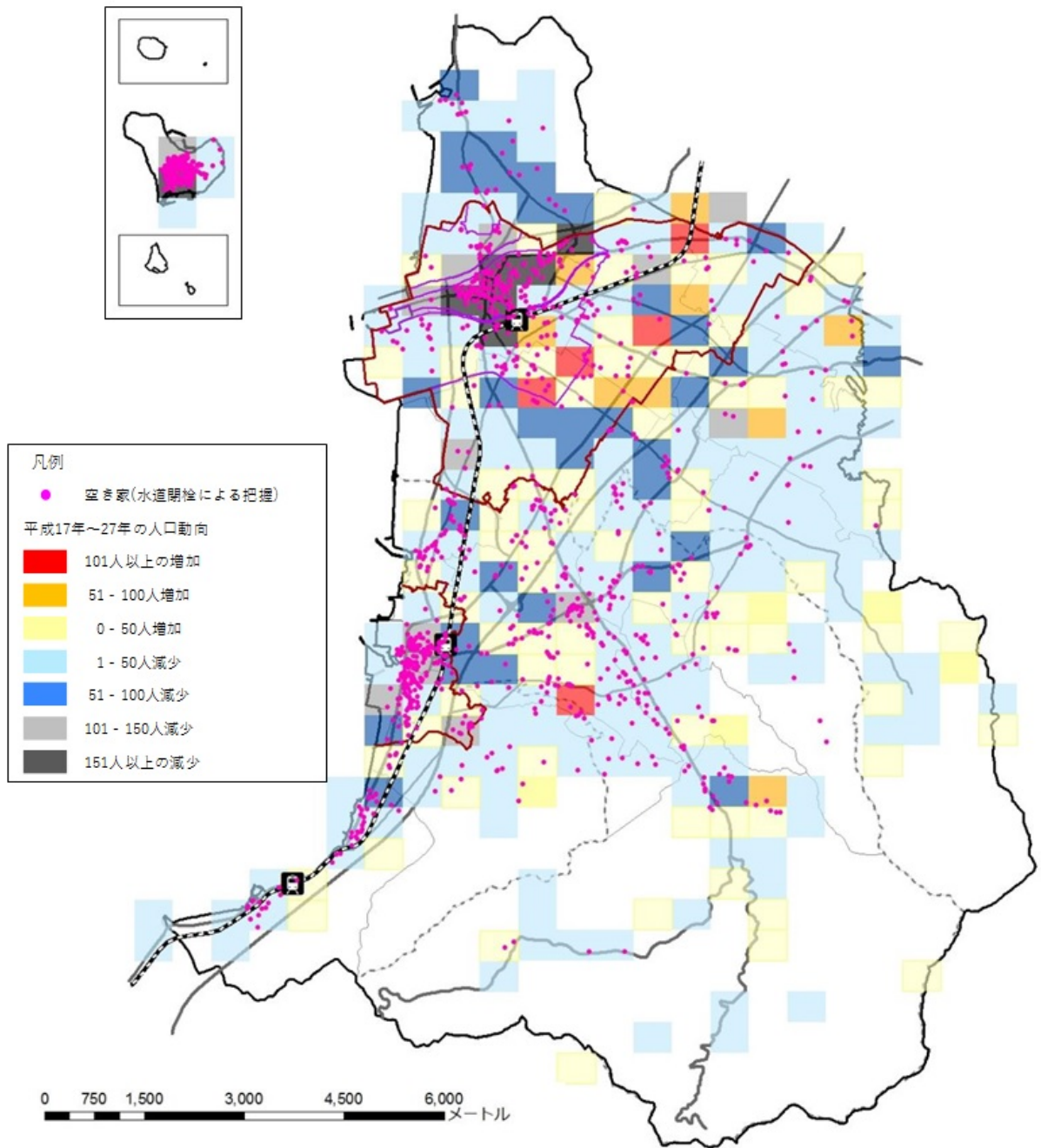
空家等実態調査

旧市町エリア	地区名	空家数 (軒)	建物数 (軒)	空家率 (%)
旧観音寺市エリア	観音寺	567	8,519	6.7
	高室	84	2,870	2.9
	常磐	113	4,059	2.8
	柞田	163	5,036	3.2
	木之郷	19	982	1.9
	豊田	59	2,844	2.1
	粟井	51	1,717	3.0
	一ノ谷	27	2,973	0.9
	伊吹	222	1,098	20.2
	旧観音寺市エリア 計	1,305	30,098	4.3
旧大野原町エリア	五郷	34	1,246	2.7
	萩原	59	1,653	3.6
	小山	58	1,135	5.1
	下組	21	2,222	0.9
	上之段	8	1,080	0.7
	花稲	16	887	1.8
	中姫	28	1,131	2.5
	紀伊	33	1,512	2.2
	旧大野原町エリア 計	257	10,866	2.4
旧豊浜町エリア	和田浜	15	1,502	1.0
	姫浜	15	1,629	0.9
	和田	16	2,229	0.7
	箕浦	26	1,229	2.1
	旧豊浜町エリア 計	72	6,589	1.1
観音寺市 合計		1,634	47,553	3.4

資料：観音寺市空家等対策計画

注記：建物数は、(株)ゼンリンが住宅地図調査時に収集したデータ(※戸建住宅、事業所、一般建物等を含む建物の総数)を集計・分類したもの。また、複数の建物が同一敷地内にある場合でも、すべての建物を 1 軒とカウント。

水道閉栓にみる空き家の分布



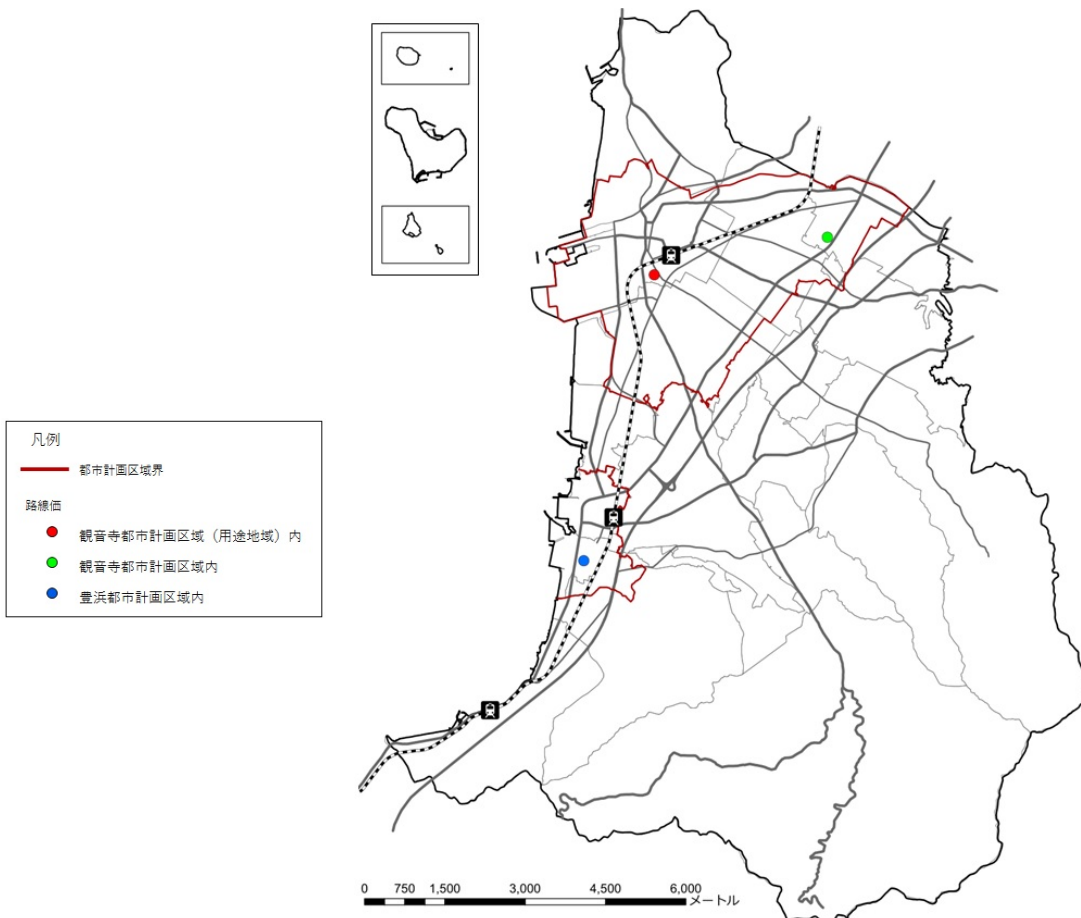
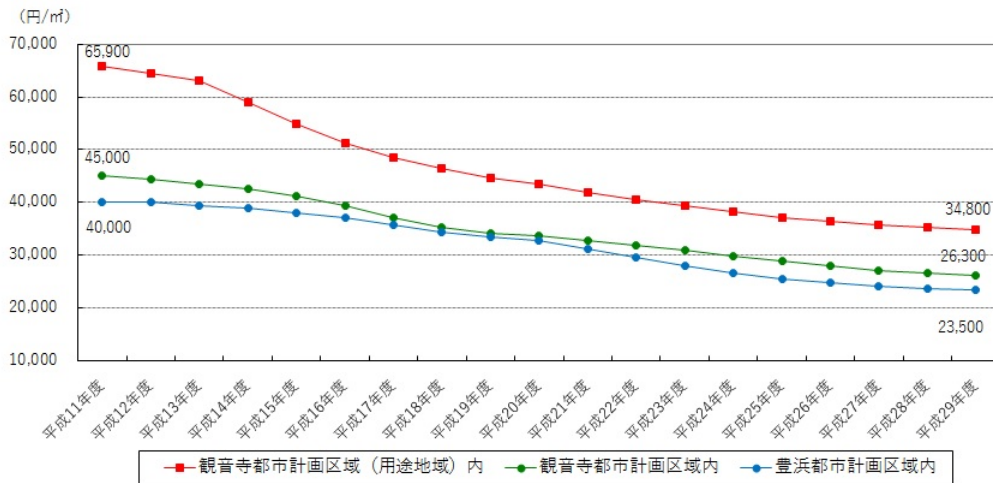
出典：平成 29 年香川県都市計画基礎調査

④地価の動向

観音寺都市計画区域内、豊浜都市計画区域内における地価については、下落傾向にあります。なかでも用途地域内における平成 29（2017）年度の地価は、平成 11（1999）年度と比べて、約 47%の下落となっています。

また、観音寺都市計画区域内が約 42%、豊浜都市計画区域内が約 41%下落しており、各調査地点における地価の差は小さくなってきています。

地価の推移



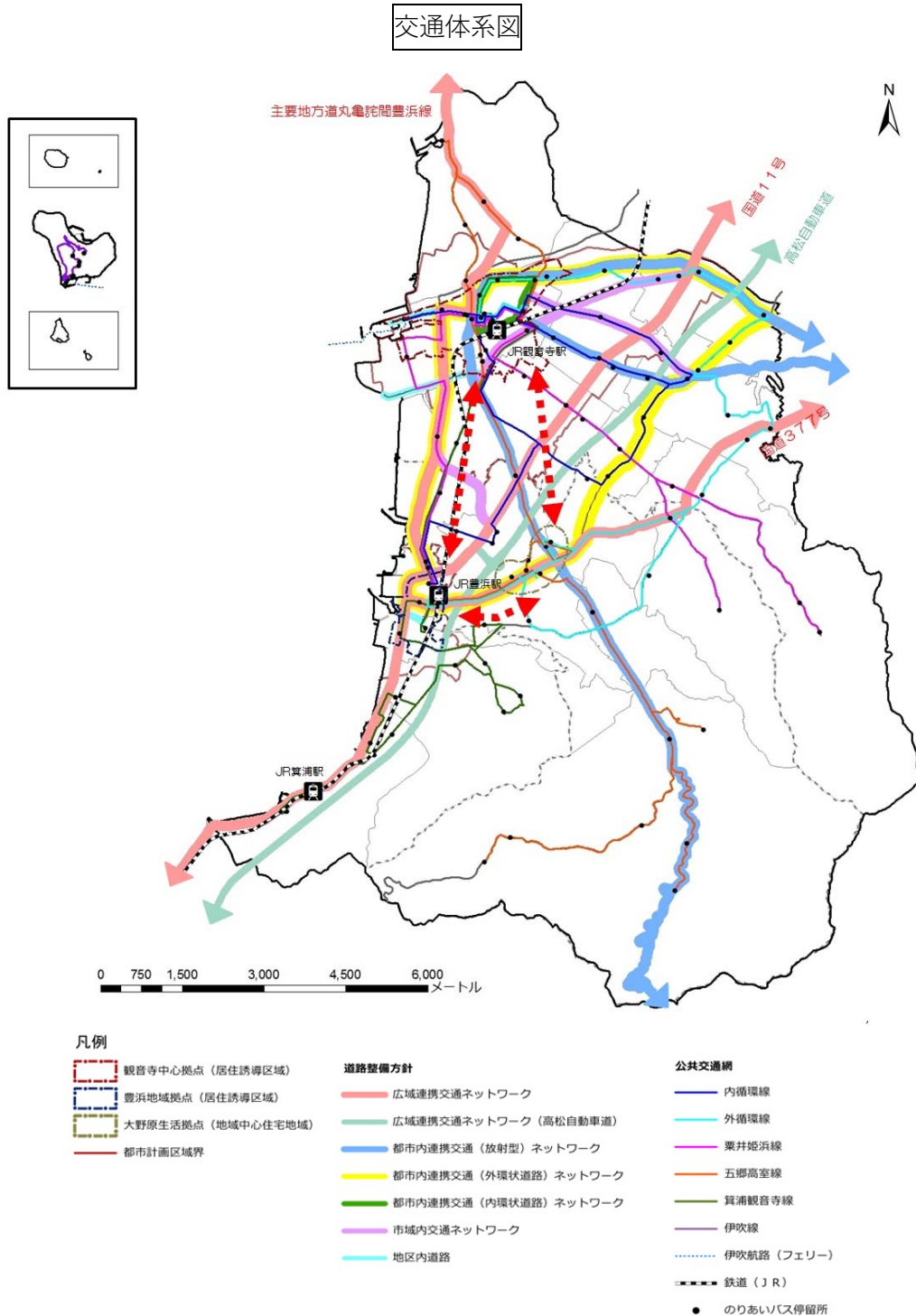
資料：国土交通省地価公示・都道府県地価調査

(3) 交通の現状と交通環境

①交通基盤

・交通網

観音寺市は、国道11号、377号が北東から南西に走り、それに並行して高松自動車道と大野原インターチェンジがあります。鉄道では、特急列車の停車するJR観音寺駅のほか、豊浜駅、箕浦駅があり、高松、岡山までそれぞれ約1時間と交通の便に恵まれています。



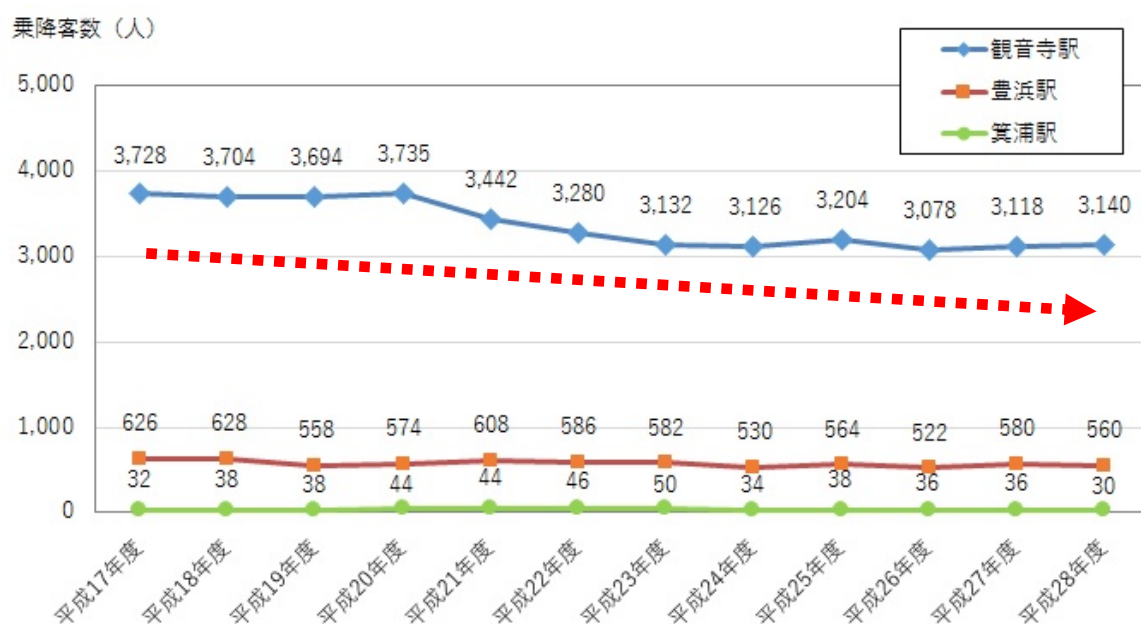
②公共交通の状況

・ＪＲの状況

本市には高松市から愛媛県松山市を経て、愛媛県宇和島市を結ぶＪＲ予讃線が走っており、市内には観音寺、豊浜、箕浦の３つの駅が存在しています。

各駅とも乗降客数は減少傾向にありますが、観音寺駅では平成 25（2013）年度に増加し、その後はほぼ横ばい状態となっています。また、箕浦駅は平成 23（2011）年度に乗降客数がピークとなり、その後は減少を転じています。

1 日平均乗降客数の推移



資料：平成 29 年度香川県都市計画基礎調査

・のりあいバスの状況

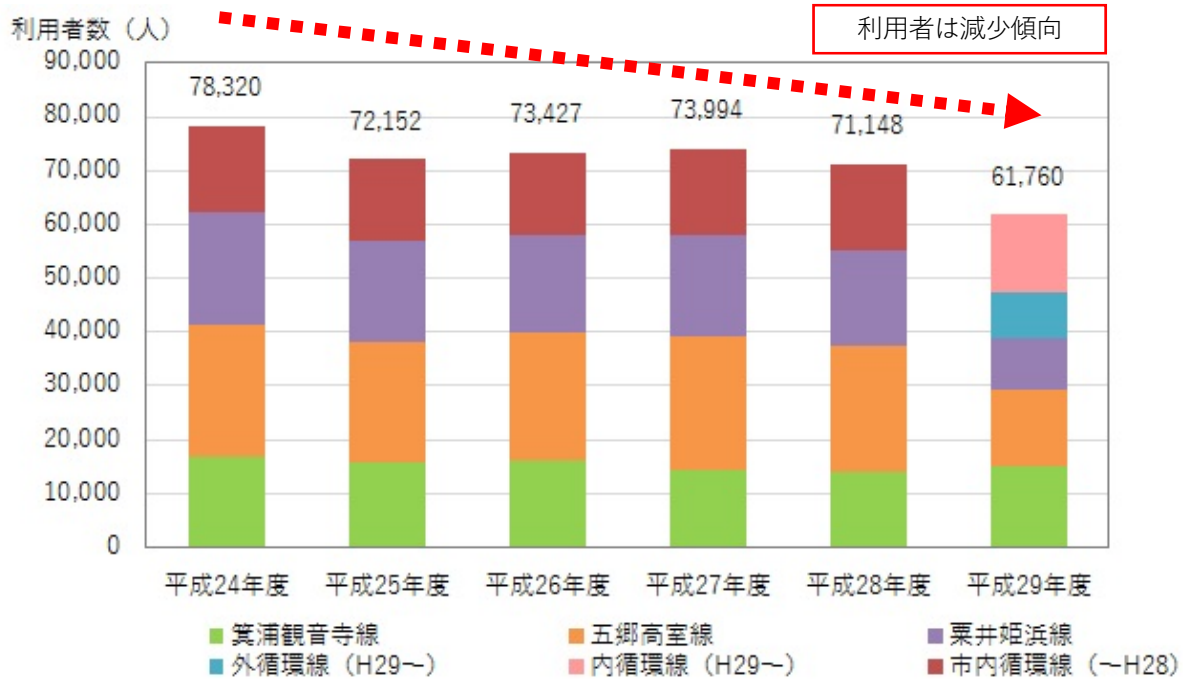
本市では、平成 18（2006）年に市営「のりあいバス」を開業し、全路線・全区間でフリー乗降制度（ただし国道 11 号を除く）を採用し、4 ルート（市内循環線、粟井姫浜線、五郷高室線、箕浦観音寺線）を運行してきました。

平成 29（2017）年度には、ＪＲや他路線との乗継、1 路線における始発から終着までに要する時間の短縮、市外からの乗入れ路線との連携等の課題を改善し、伊吹島を除く市内を 5 ルート（内循環線、外循環線、粟井姫浜線、五郷高室線、箕浦観音寺線）で運行しています。

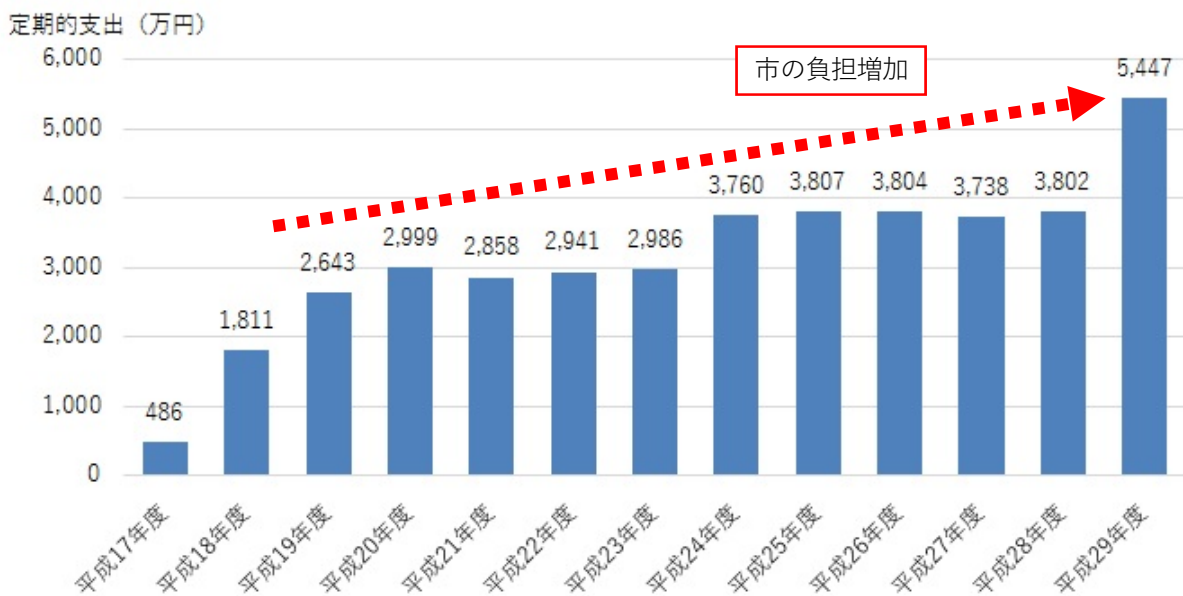
現在、これらの路線は、内循環線が 7 便/日、外循環線が 5 便/日、粟井姫浜線が 4 便/日、五郷高室線が 4 便/日、箕浦観音寺線が 4 便/日で運行しており、観音寺市役所や各支所、ＪＲ観音寺駅・豊浜駅、三豊総合病院などを結ぶ市民の日常生活における重要な交通手段となっています。

乗降客数は減少傾向にある一方で、市の負担は増加しています。平成 29 年度には、路線見直しによって、1 路線増加したことから運行委託費等が平成 28（2016）年度に比べ 43%増加しています。

のりあいバスの年間利用者数の推移



のりあいバスの公共負担費の推移

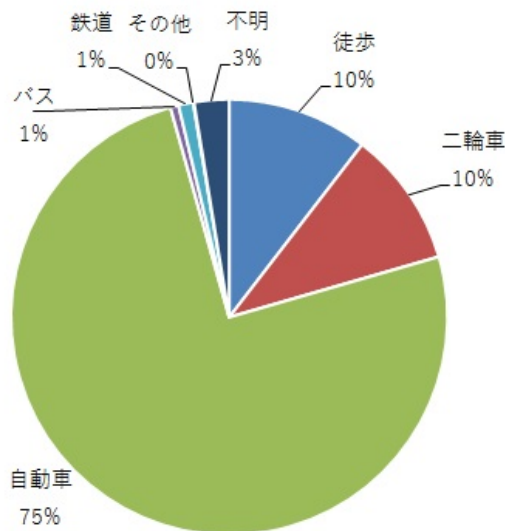


③交通環境

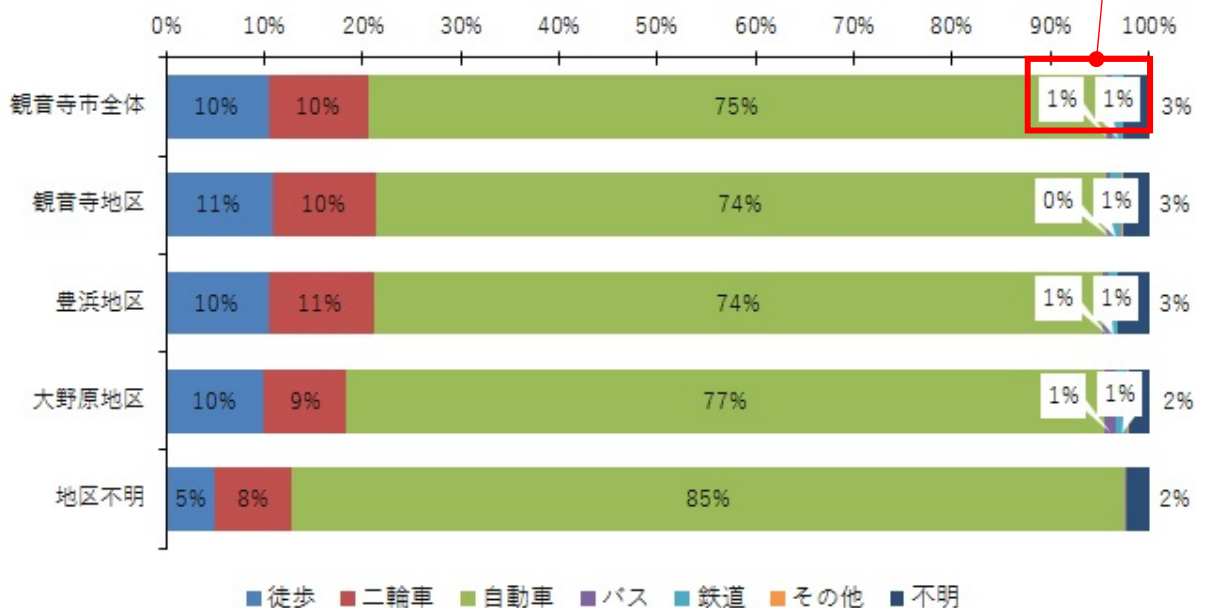
本市における交通手段分担率を見ると、自動車利用が最も多く、全体の約75%を占めています。一方、公共交通（鉄道、バス）は全体の2%程度にとどまっており、自動車利用に大きく依存していることがわかります。この傾向は、観音寺地区、豊浜地区、大野原地区においても同様です。

また、本市では、都市計画区域内においても公共交通不便地域や空白地域が存在しており、約8割の市民が公共交通便利地域外で生活しています。

交通手段分担率（観音寺市全体）



交通手段分担率（地区別）



資料：高松広域都市圏パーソントリップ調査

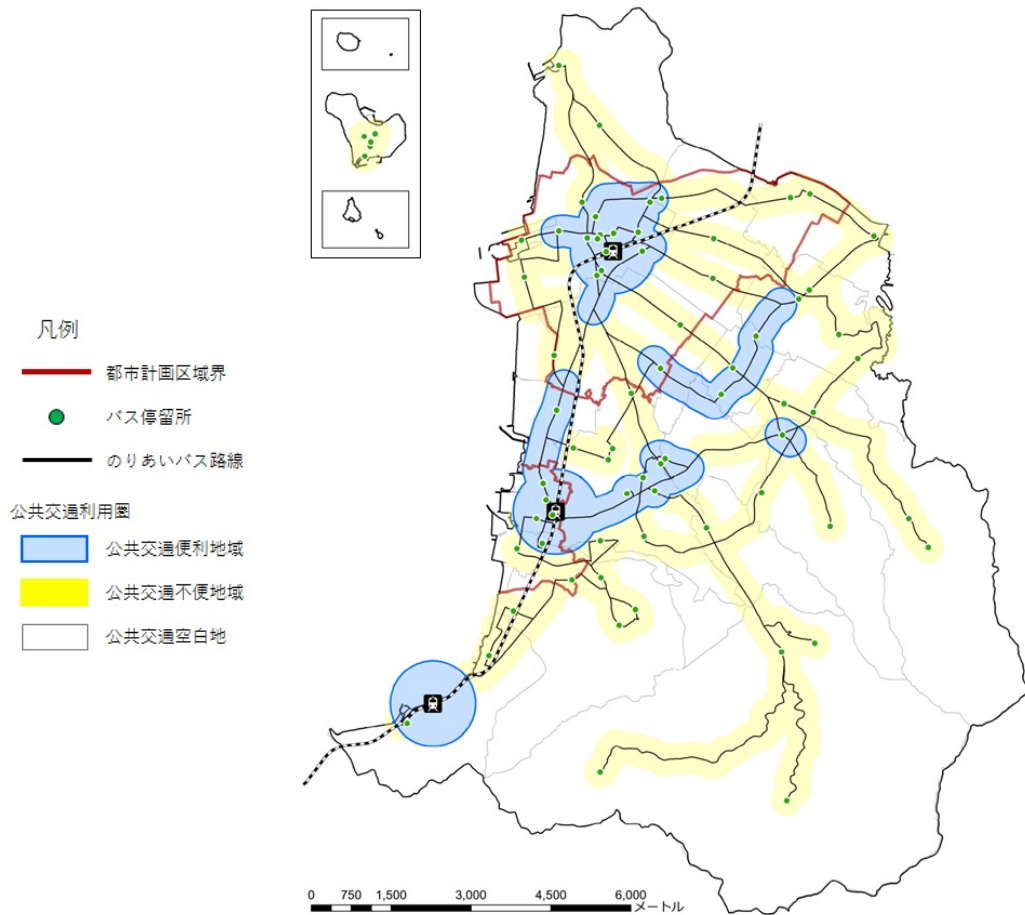
公共交通圏域の設定

		バス		
		バス路線から 300m 圏域 かつ運行本数が 15 本/日 以上	バス路線から 300m 圏域 かつ運行本数が 14 本/日 以下	バス路線から 300m 圏域外
鉄 道	鉄道駅から 800 m 圏域	サービス圏 (公共交通便利地域)		
	鉄道駅から 800 m 圏域外			

資料：国土交通省資料

公共交通圏域および圏域内現況人口

公共交通 圏域区分	平成 27 年			
	総人口		うち 65 歳以上人口	
	圏域人口(人)	割合(%)	圏域人口(人)	割合(%)
便利地域	17,291	29.1	6,117	31.9
不便地域	30,458	51.3	9,322	48.7
空白地域	11,661	19.6	3,707	19.4
合 計	59,409	100.0	19,146	100.0



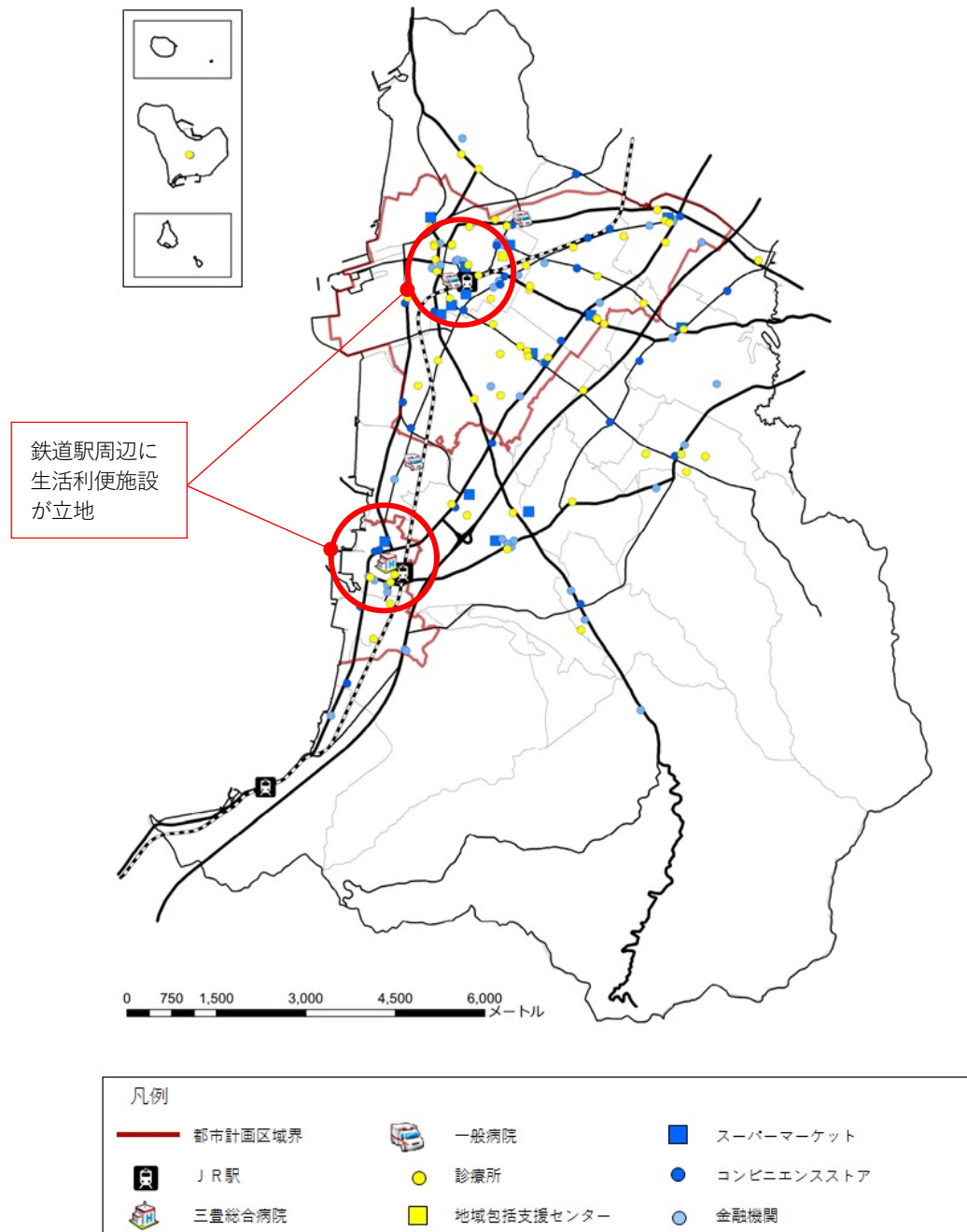
(4) 都市機能の現状

市民生活に必要な各種サービスを提供する都市機能として、生活利便施設（商業施設、医療施設、福祉施設）、公共施設の分布状況図を示します。

①生活利便施設の立地状況

J R 観音寺駅周辺に病院・クリニック、金融機関、スーパーマーケットなど生活利便施設が集積している一方で、郊外の国道 11 号沿線にも商業施設や医療施設が立地しています。

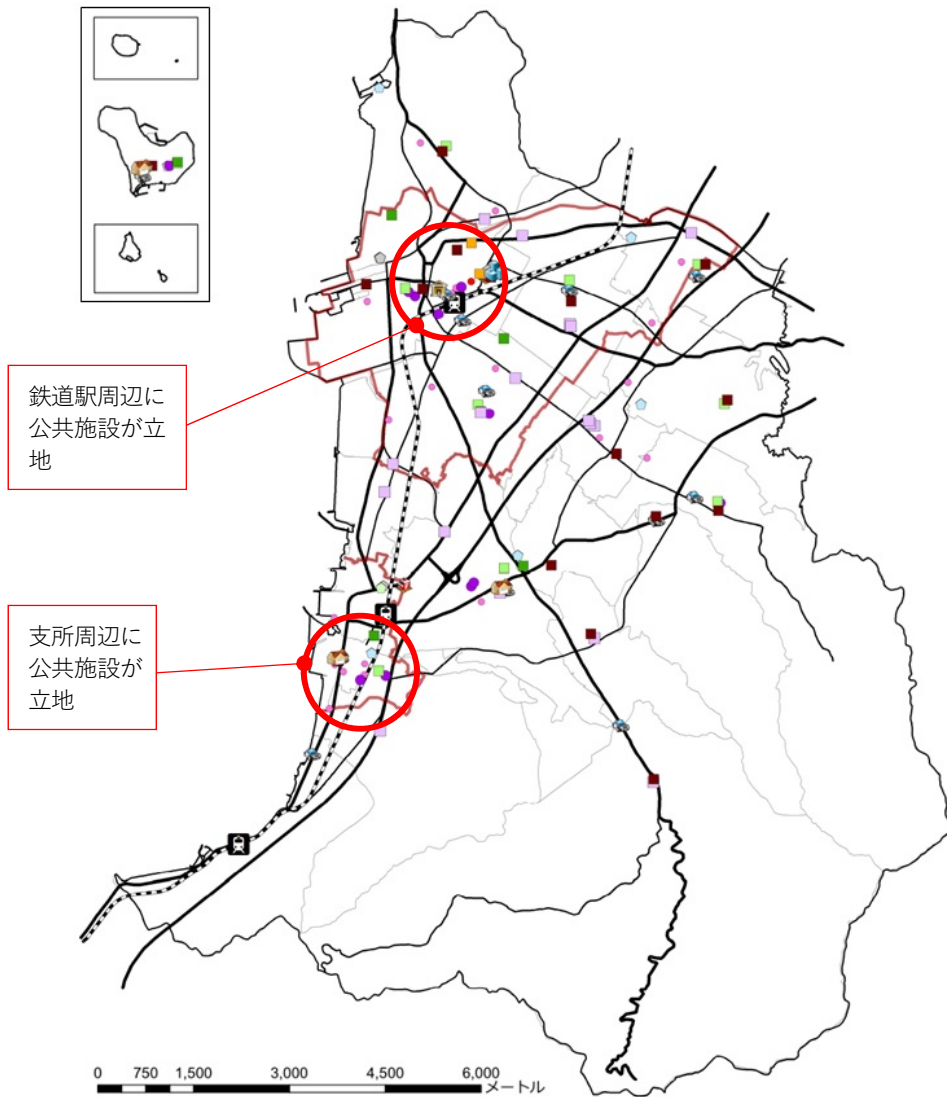
J R 豊浜駅周辺に地域医療支援病院（三豊総合病院）、金融機関、スーパーマーケット等が立地しています。



②公共施設の分布状況

J R 観音寺駅周辺に子育て・学校教育施設や図書館、市民会館等の文化施設、国・県の出先機関などの行政施設が集積しています。

豊浜支所周辺に子育て・学校教育施設、総合体育館などの公共施設や図書館、資料館等の文化施設が立地しています。

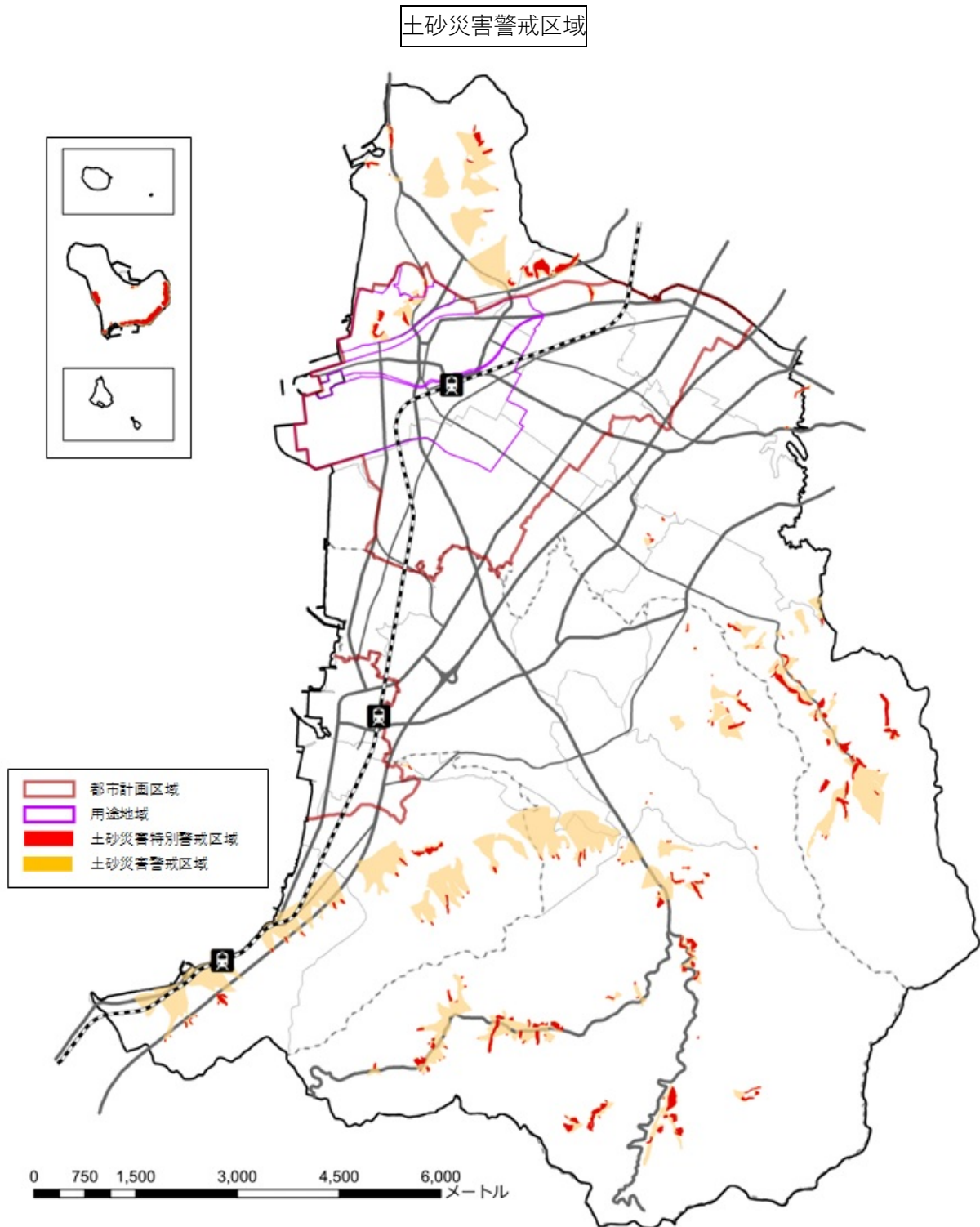


凡例					
	都市計画区域界		小学校		スポーツ施設
	J R 駅		中学校		市営住宅
	観音寺市役所		高等学校		公民館
	支所		図書館		県の行政機関
	幼稚園・保育園		市民会館		警察機関
	子育て世帯支援施設		郷土資料館		消防機関

(5) 災害特性

①土砂災害警戒区域

本市の土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域の分布を下図に示します。



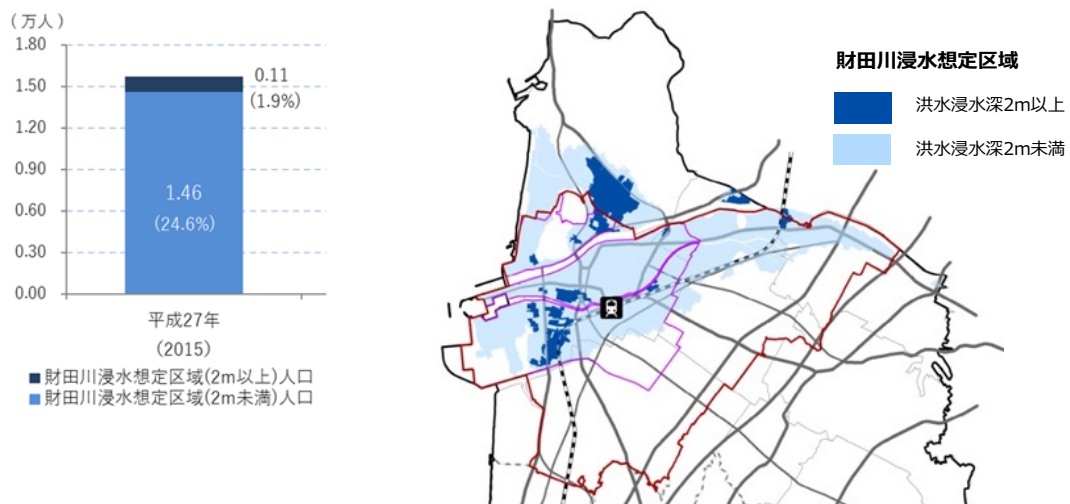
出典：平成 29 年度香川県都市計画基礎調査

②河川浸水想定区域

本市では、2級河川財田川、一の谷川、柞田川など20の河川を擁し、それぞれの河川に重要水防区域が設定されています。また、財田川において、洪水防御に関する計画の基本となる降雨であるおおむね70年に1回程度起こる大雨（財田川流域の24時間の総雨量240mmを想定）による財田川洪水浸水想定区域図（平成19（2007）年5月25日香川県指定）に基づき、観音寺市総合防災マップを作成・公表しています。

浸水想定区域内の人口は1.57万人（平成27年国勢調査）となっており、浸水深別にみると「浸水深2.0m未満」で1.46万人、「浸水深2.0m以上」で0.11万人となっています。

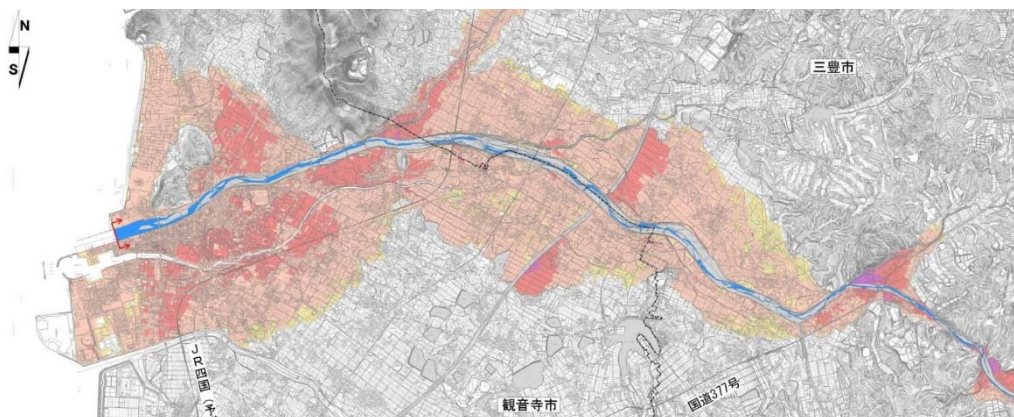
財田川洪水浸水想定区域の被害想定



出典：平成27年国勢調査、観音寺市資料

また、近年、時間雨量50mmを超える短時間強雨や総雨量が数百mmから千mmを超えるような大雨が発生し、全国各地で毎年のように災害が発生しており、今後も大雨の頻発化、局地化、激甚化に伴う災害の発生が懸念されています。

このため、水防法の規定により指定された想定し得る最大規模の降雨（財田川流域の24時間の総雨量690mmを想定）によりシミュレーションを実施した財田川洪水浸水想定区域図(想定最大規模)（令和元（2019）年12月26日香川県指定）を踏まえ、令和3（2021）年度に観音寺市総合防災マップの改定を予定しています。



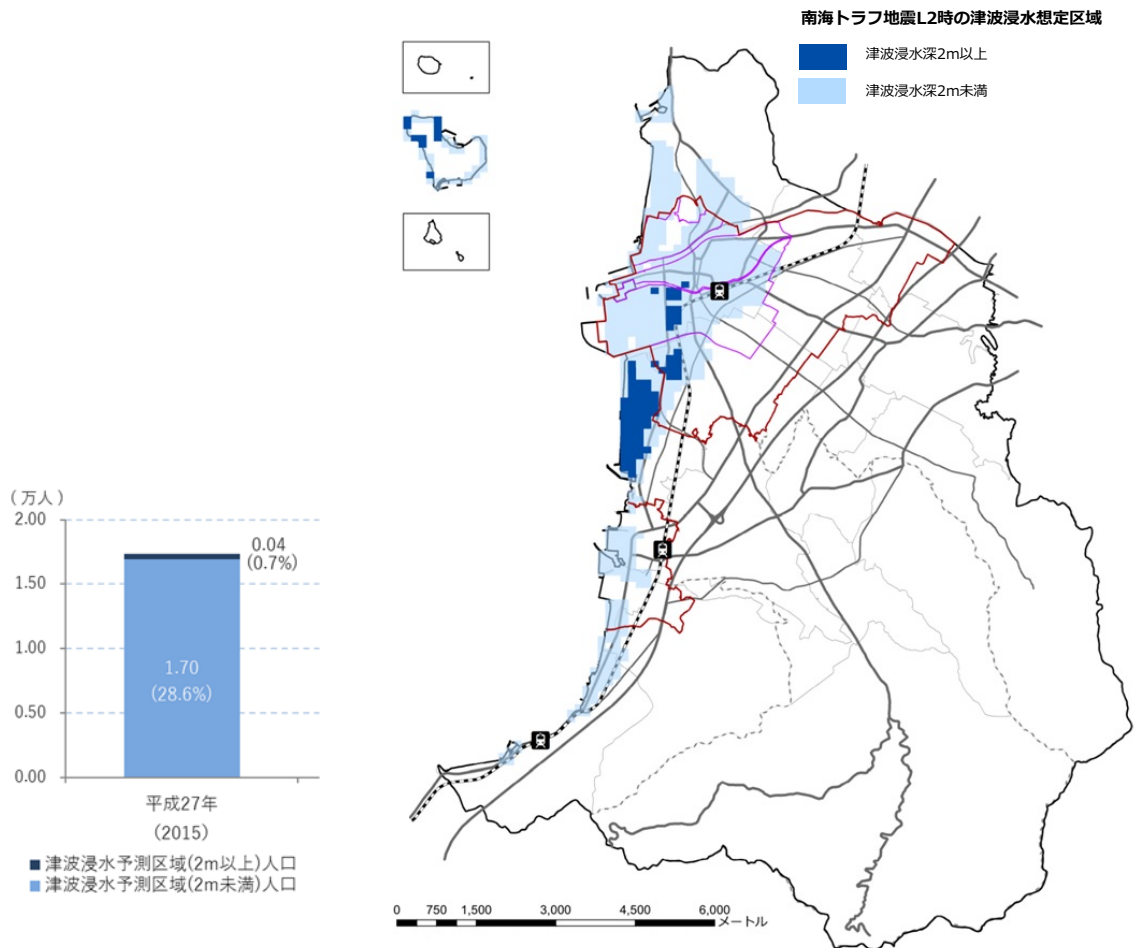
出典：香川県ホームページ

③津波浸水危険区域

本市では、南海トラフ地震で津波による浸水が発生すると予想されています。

南海トラフの最大クラスの地震により津波浸水が発生した場合、浸水想定区域内人口は1.74万人（平成27年国勢調査）となっており、浸水深別にみると「津波浸水深2.0m未満」で1.70万人、「浸水深2.0m以上」で0.04万人となっています。

南海トラフ地震 L2 による津波浸水予測区域の被害想定



出典：平成27年国勢調査、観音寺市資料

1-3 市民意識調査

第2次都市計画マスタープラン及び本計画の策定にあたり、平成30(2018)年11月に18歳以上の市民3,000人(無作為抽出)を対象にアンケート調査を実施しました。(郵送法、有効回収数1,051票、回収率35%)

調査結果の概要は、以下のとおりです。

(1) 施策・事業の評価

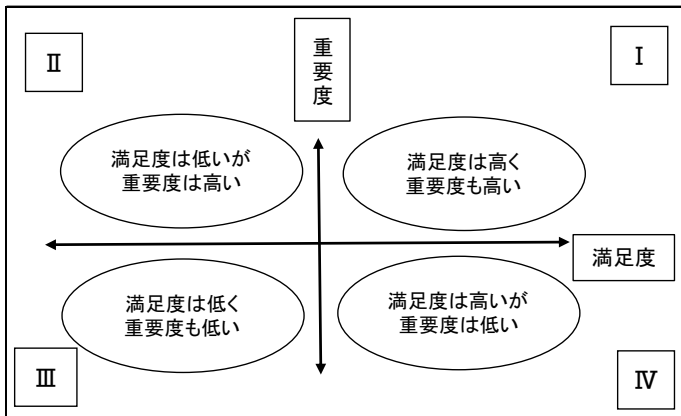
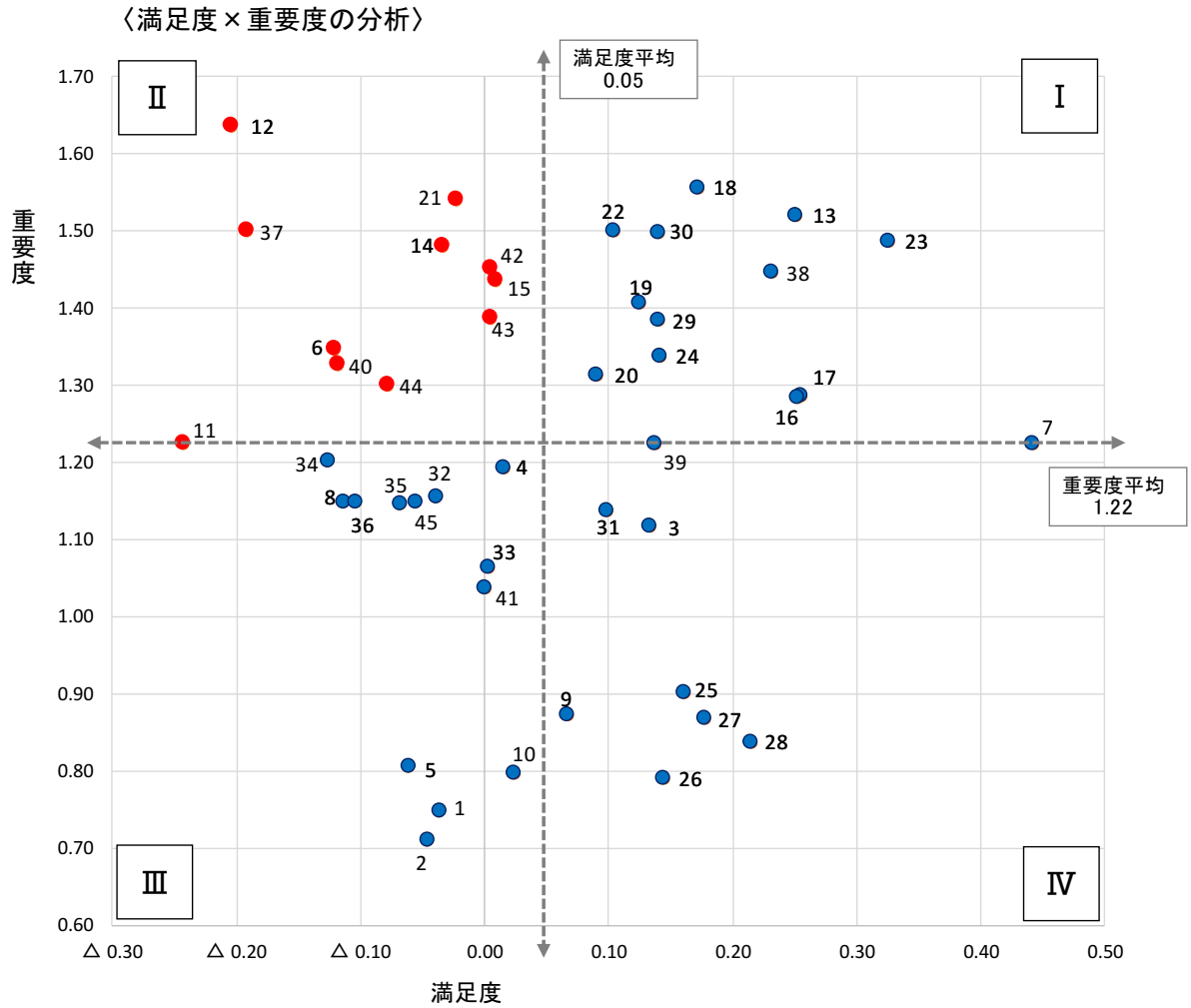
現行計画に基づき取り組んでいる各種施策・事業に対する、市民の満足度と重要度について、横軸に満足度、縦軸に重要度を取り2次元グラフとして評価しました。

評価は、以下のとおりです。

施策・事業に対する評価項目一覧

番号	評価項目	番号	評価項目
1	市街地の整備	24	青少年の健全育成
2	住宅地の整備	25	生涯学習の推進
3	基幹道路の整備	26	文化・芸術の振興
4	生活道路の整備	27	文化財の保存・活用
5	公園・緑地の整備	28	スポーツ活動の推進
6	河川の整備	29	環境の保全
7	上水道の整備	30	ごみの減量・省エネ・リサイクルの推進
8	下水道の整備	31	良好な景観の保全と形成
9	人権意識の高揚	32	農林業の振興
10	男女共同参画の推進	33	水産業の振興
11	公共交通の推進	34	商業の振興
12	防災対策(高潮・浸水・土砂災害、地震対策)	35	工業の振興
13	消防・緊急体制の整備	36	観光の振興
14	防犯体制の整備	37	雇用対策
15	交通安全の推進	38	個人情報保護
16	健康づくりの推進	39	行政情報の発信
17	母子保健の推進	40	市政への住民意見の反映
18	医療体制の整備	41	参加と協働のまちづくり
19	保険制度の運営	42	健全な行財政の運営
20	障がい者福祉の推進	43	行政サービスの向上
21	介護・高齢者福祉の推進	44	行財政改革の取組
22	子育て支援の推進	45	住民の自治意識の向上
23	学校教育の充実		

施策・事業の満足度・重要度



区分	回答	点数
満足度	満足できる	2
	まあ満足できる	1
	どちらとも言えない	0
	あまり満足できない	-1
	満足できない	-2
重要度	とても重要である	2
	やや重要である	1
	あまり重要ではない	-1
	重要ではない	-2

①総合評価

上水道の整備状況や学校教育の充実などは満足度が高いですが、公共交通の推進、防災対策（土砂災害、津波・高潮、洪水、地震対策）は満足度が低く、対応が求められていることがわかります。また、医療体制の整備や介護・高齢者福祉などについても重要度が高く、対応が求められていることがわかります。

②満足度

- 満足度の最も高い項目は、「上水道の整備」です。次いで「学校教育の充実」、「母子健康の推進」、「健康づくりの推進」の順となっています。
- 満足度の最も低い項目は、「公共交通の推進」です。次いで「防災対策（土砂災害、津波・高潮、洪水、地震対策）」、「雇用対策」の順となっています。

③重要度

- 重要度の最も高い項目は、「防災対策（土砂災害、津波・高潮、洪水、地震対策）」です。次いで「医療体制の整備」、「介護・高齢者福祉の推進」、「消防・緊急体制の整備」の順となっています。

④満足度と重要度の相関

- 満足度が低く重要度が高い項目は優先度が高いと考えられ、「防災対策（土砂災害、津波・高潮、洪水、地震対策）」、「雇用対策」、「公共交通の推進」などが該当します。

(2) 集約型都市構造の実現に向けて

① 自宅周辺にあると便利な施設

自宅周辺にあれば良いと思う施設については、「医療施設（病院、診療所など）」が最も多く 44.6%を占めています。次いで「商店街、スーパーマーケットなど」38.6%、「運動施設、公園」34.8%、「バス停留所、鉄道駅」27.5%となっています。

		回 答 人 数	%
	全体	1051	
1	バス停留所、鉄道駅	289	27.5
2	デパートなどの大規模商業施設	229	21.8
3	商店街、スーパーマーケットなど	406	38.6
4	コンビニエンスストア	183	17.4
5	金融機関（銀行、郵便局など）	286	27.2
6	医療施設（病院、診療所など）	469	44.6
7	社会福祉施設（老人福祉センター、デイサービスセンターなど）	161	15.3
8	子育て支援施設 （幼稚園、保育所など）	104	9.9
9	教育文化施設 （学校、図書館、公民館など）	205	19.5
10	運動施設、公園	366	34.8
11	その他	32	3.0
	無回答	19	1.8

②住みやすい環境

将来、住みたい環境については、「まちの拠点（観音寺市役所、豊浜支所、大野原支所）とその周辺の医療・福祉・商業等が充実した利便性の高いエリア」が最も多く 55.7%を占めています。次いで「公共交通機関（バス、鉄道）の沿線など、公共交通の利便性の高いエリア」25.1%、「医療・福祉・商業や公共交通の利用には不便だが、人が少なく閑静な郊外エリア」12.5%となっています。

これらの結果より、生活に必要な施設が充実し、公共交通の利便性の高いエリアでの居住が望まれています。一方で、不便であっても郊外での居住を望む意見も少なからずあることがわかります。

		回 答 人 数	%
	全体	1051	
1	まちの拠点（観音寺市役所、豊浜支所、大野原支所）とその周辺の医療・福祉・商業等が充実した利便性の高いエリア	585	55.7
2	公共交通機関（バス、鉄道）の沿線など、公共交通の利便性の高いエリア	264	25.1
3	医療・福祉・商業や公共交通の利用には不便だが、人が少なく閑静な郊外エリア	131	12.5
4	その他	56	5.3
	無回答	15	1.4

③集約型都市構造の実現に必要な取組

集約型都市構造の実現に向けて重要な取組については、「都市機能の集積と公共交通の利便性の向上を図り、徒歩や自転車等の利用による歩いて暮らせるまちづくり」が必要との回答が最も多く43.1%を占めています。次いで「公共施設や医療・福祉施設を集約した利便性の高いまちづくり」42.2%、「防災・防犯機能の強化を図り、安全・安心で快適な集約型まちづくり」35.9%となっています。

これらの結果から、公共施設や医療・福祉施設などの都市機能の集約と公共交通の利便性の向上、防災・防犯機能の強化による安全・安心で利便性の高いまちづくりが望まれています。

		回 答 数	%
	全体	1051	
1	公共施設や医療・福祉施設を集約した利便性の高いまちづくり	444	42.2
2	子育て施設や教育機関、身近な商業施設が集積した生活しやすいまちづくり	334	31.8
3	良好な居住環境を有する集合住宅や住宅地などが集積したコミュニティ豊かなまちづくり	72	6.9
4	豊かな公園・緑地など、ゆとりのある環境と良好な景観を有する生活の質の高い集約型まちづくり	233	22.2
5	都市機能の集積と公共交通の利便性の向上を図り、徒歩や自転車等の利用による歩いて暮らせるまちづくり	453	43.1
6	防災・防犯機能の強化を図り、安全・安心で快適な集約型まちづくり	377	35.9
7	その他	17	1.6
	無回答	16	1.5

第2章 都市の課題と対応方針

1. 都市構造上の課題と対応方針

本市における現状分析と将来見通しから、都市構造上の課題と求められる対応について、以下のとおり方針を取りまとめます。

①人口減少・超高齢化

課題	対応方針
<ul style="list-style-type: none"> ○生産年齢人口の減少に伴う地域の産業・社会活力の低下 ○地域活動の担い手不足や高齢者単独世帯の増加等により、良好な地域コミュニティの維持が困難 	<ul style="list-style-type: none"> ◇人口減少を克服するための定住促進、都市圏への人口流出の抑制 ◇人口減少社会を前提としたまちづくり ◇人口減少下での居住環境の確保 ◇高齢者が暮らしやすい都市構造（車に過度に頼らない、徒歩での暮らしを可能とする都市構造）の構築 ◇人口減少下での地域コミュニティの維持・増進の仕組みづくり

②土地利用・生活環境

課題	対応方針
<ul style="list-style-type: none"> ○市街地の拡散と土地利用の混在化 ○中心市街地の衰退 ○分散する都市施設やインフラ施設の維持管理費の増大、非効率化 ○自動車依存の拡大 	<ul style="list-style-type: none"> ◇郊外型開発の抑制による市街地の拡散、低密度化の抑制 ◇農地の保全と市街地等への開発誘導による秩序ある土地利用 ◇空き家の利活用と除却支援

③交通環境

課題	対応方針
<ul style="list-style-type: none"> ○バスの減便・廃止等による公共交通空白地域の拡大、利便性の低下 ○財政負担の増加 	<ul style="list-style-type: none"> ◇基幹的な公共交通を軸とした鉄道、のりあいバス等の効果的・効率的な交通ネットワークの構築 ◇既存交通を維持し、持続安定的な公共交通を確保するための利用促進、利便性向上

④都市機能施設

課題	対応方針
<ul style="list-style-type: none"> ○高齢者など交通弱者における日常生活サービスの利便性が低下 ○公共施設の適切な維持管理が困難 	<ul style="list-style-type: none"> ◇人口減少下での生活利便施設の維持 ◇生活利便施設の利用者数の確保 ◇生活利便施設の利便性向上と地区の不足機能の補完のための交通ネットワークの検討 ◇公共施設の統廃合、集約・再編

⑤持続可能なまちづくりへの転換

課題	対応方針
<ul style="list-style-type: none"> ○財政規模の縮小、社会基盤整備費の減少 ○公共施設の維持管理や更新費用の増大 ○雇用の悪化、地域経済の衰退 	<ul style="list-style-type: none"> ◇財政規模の縮小を前提とした行政対応の必要性 ◇社会保障費の抑制への取組 ◇将来的な集積と補完のための公共施設の再配置と公的不動産を活用した民間活力の活用 ◇雇用の約6割を支える第3次産業を中心とした地域経済の活性化

2. 立地適正化計画の策定に向けて

2-1 上位・関連計画との整理

本市では、今後、さらなる人口減少や少子超高齢社会の進展により、居住環境や交通環境などの「生活利便性の低下」や地域経済の停滞、財政規模の縮小、地域コミュニティの衰退など「地域活力の低下」が予測されます。

また、緩やかな土地利用規制により、郊外部の開発に歯止めがかからず、人口減少下にあっても市街地の拡散が続いています。

これらの課題は、市街地の拡散防止や低密度化の抑制、農地の保全などの計画的な土地利用によってのみ解消されるものではなく、コンパクトシティ政策として「第2期観音寺市まち・ひと・しごと創生総合戦略」や「観音寺市公共施設等総合管理計画」、「地域福祉計画」などのさまざまな関係施策との連携を図り、総合的に対応する必要があります。

このため、上位計画である「第2次観音寺市総合振興計画」等、関連計画である「第2次都市計画マスタープラン」等、連携計画である「観音寺市地域防災計画」等に沿って、本市が抱える課題への対応を整理します。

(1) 上位計画

①第2次観音寺市総合振興計画前期基本計画（平成30（2018）～令和9（2027）年度）

理念：「こころ」の継承と創造 ～ささえる つなぐ のばす～
将来像：みんなで奏でる“にぎわい やすらぎ ときめき”の都市^{まち}
～元気印のかんおんじ～

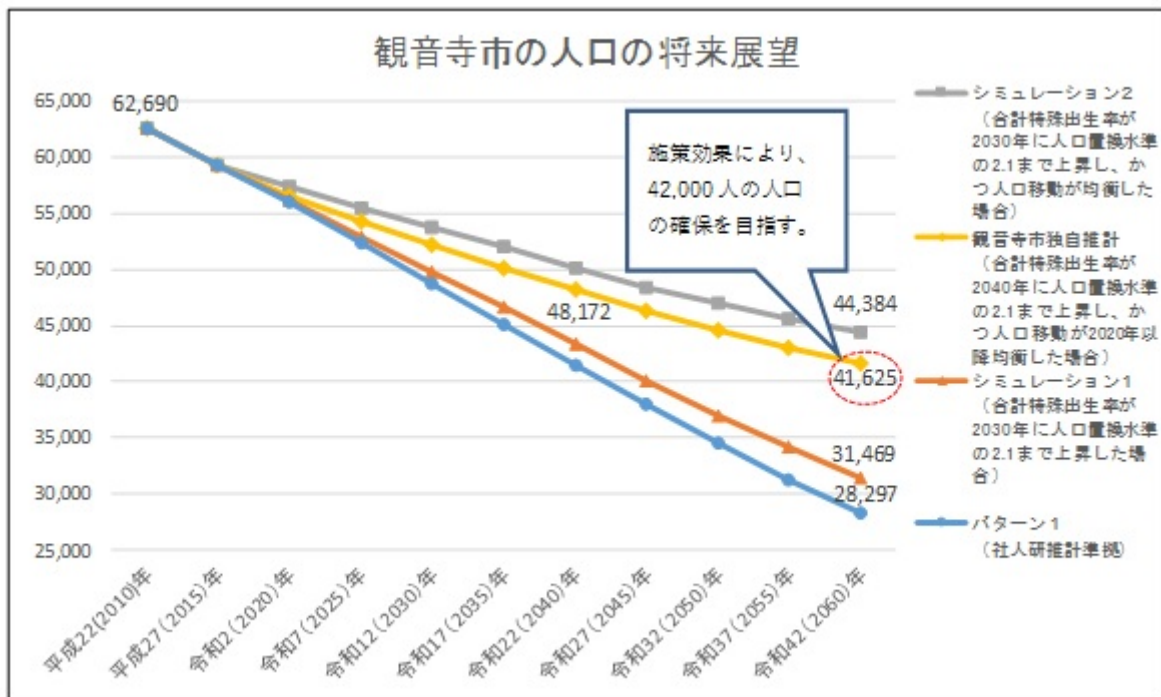
【基本目標】

- 1 活力と魅力ある産業のまち
- 2 安全・安心で快適に暮らせるまち
- 3 新たな交流を生むまち
- 4 豊かな学びと文化を育むまち
- 5 だれもがいきいきと暮らし続けられるまち
- 6 自然と共生した美しく快適なまち
- 7 持続可能なまちづくりのための体制づくり

②第2期観音寺市人口ビジョン（令和2（2020）～令和42（2060）年度）

【人口の将来展望】

合計特殊出生率を上昇させるとともに、社会増減の均衡化を図ることによって、令和42（2060）年の本市の目標人口を42,000人とします。



③第2期観音寺市まち・ひと・しごと創生総合戦略（令和2（2020）～令和6（2024）年度）

【基本目標】

- 1 活力と魅力あるしごとづくり
- 2 誰もがいきいきと暮らし続けられるまちづくり
- 3 新たな交流を生むまちづくり
- 4 持続可能なまちづくり

④観音寺都市計画区域マスタープラン（平成24（2012）年10月）

香川県が定める観音寺都市計画区域における都市計画の上位計画

○都市づくりの基本理念

豊かな自然と人との繋がりを大切にする交流のまちづくり

○都市機能の立地に関する方針

集約拠点内への都市機能の誘導

a 商業・業務機能

市街地のにぎわいの核となる商業・業務機能は、集約拠点内に誘導・集積し、中心市街地の活性化を図ります。

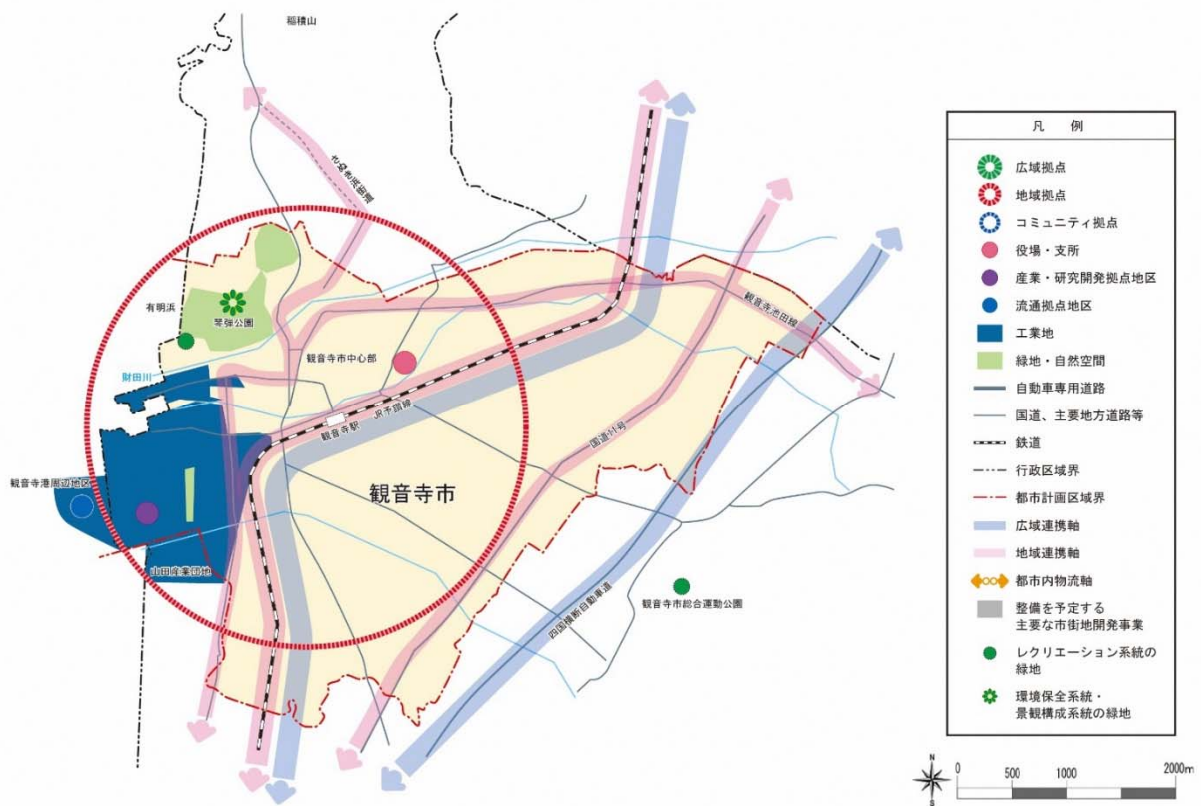
b 公共公益機能

県、市町が自ら整備できる各種公共公益施設については、施設の更新に合わせて、集約拠点内への立地に努めます。

c 居住機能

土地区画整理事業や地区計画の導入による居住環境の改善、他の都市機能と一体となった中高層住居施設の誘導、優良な賃貸住宅の供給の促進などにより、まちなか居住を推進します。

観音寺都市計画区域マスタープラン方針図



⑤豊浜都市計画区域マスタープラン（平成 24（2012）年 10 月）

香川県が定める豊浜都市計画区域における都市計画の上位計画

○都市づくりの基本理念

伝統文化を支える活力にあふれた田園交流都市の形成

○都市機能の立地に関する方針

集約拠点内への都市機能の誘導

a 商業・業務機能

市街地のにぎわいの核となる商業・業務機能は、集約拠点内に誘導・集積し、中心市街地の活性化を図ります。

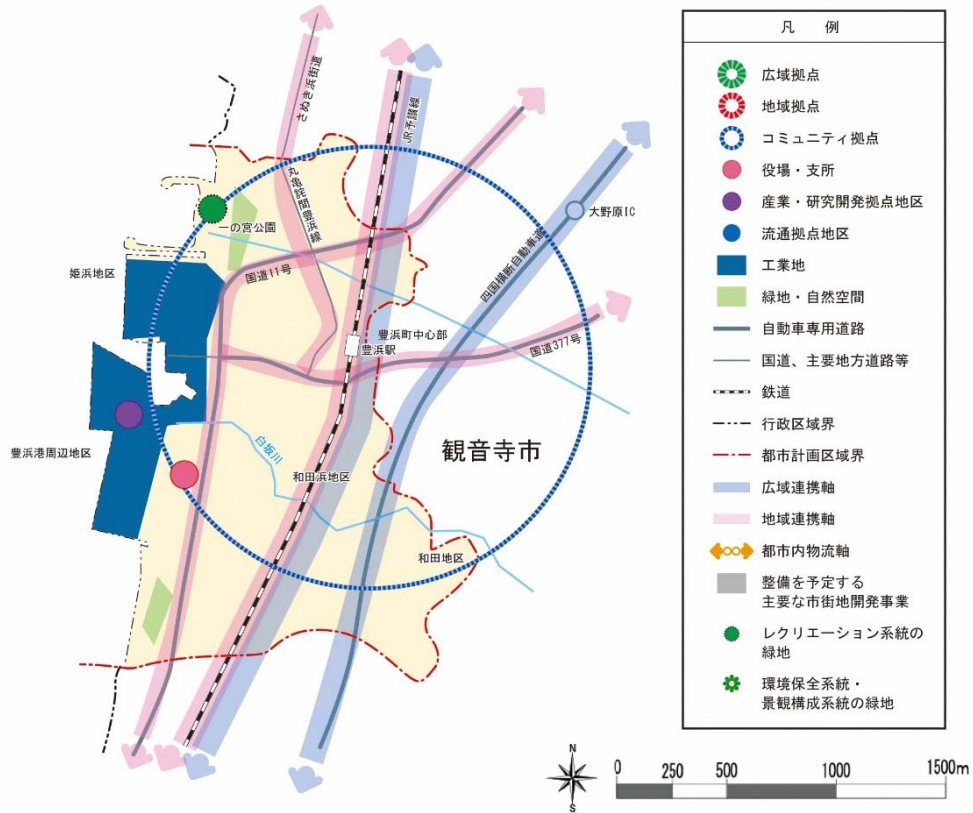
b 公共公益機能

県、市町が自ら整備できる各種公共公益施設については、施設の更新に合わせて、集約拠点内への立地に努めます。

c 居住機能

土地区画整理事業や地区計画の導入による居住環境の改善、他の都市機能と一体となった中高層住居施設の誘導、優良な賃貸住宅の供給の促進などにより、まちなか居住を推進します。

豊浜都市計画区域マスタープラン方針図



(2) 関連計画

①観音寺市公共施設等総合管理計画（平成 27（2015）年 5 月）

【公共施設等の総合かつ計画的な管理に関する基本的な方針】

合併後の公共施設の整備については、斎場の統合整備のほか学校施設の耐震化や大規模改修、更新など施設分類ごとに緊急性の高いものから整備を進めてきました。しかしながら、将来的な人口予測や財政状況、利用状況の変化への対応を考慮した場合には、施設分類ごとの優先度だけを考慮するのではなく、公共施設総量の削減や財政負担の軽減及び平準化を図る必要があります、そのためには市全体の公共施設を網羅した公共施設の総合的な管理に係る基本的な方針が必要になります。

公共施設を安全かつ安心して利用できる健全な状態で提供することにより市民サービスの質を確保するとともに、保有する公共施設を自らが維持、更新できる量まで削減することにより将来的な財政負担の軽減を図るため、以下の 5 つの基本方針を掲げます。

- 1 量を減らす
- 2 長く使う
- 3 上手に使う
- 4 協働で使う
- 5 正しく知る

(3) 連携計画

①観音寺市地域福祉計画（平成 30（2018）～令和 4（2022）年度）

【基本理念】

地域が生き 人が輝く 協働の地域社会

【基本目標】

- 1 地域福祉活動に取り組む「人づくり」
- 2 地域課題を共有し、ともに解決する「地域づくり」
- 3 誰もが安心して暮らせる、包括的な「支援づくり」

②観音寺市高齢者福祉計画・第 7 期介護保険事業計画（平成 30(2018)～令和 2(2020)年度）

【基本理念】

ともに支え合い、健康・生きがい・安心の長寿社会を確立するまち・観音寺

【基本目標】

- 1 はつらつとして、暮らしを楽しめるまちに
～地域共生社会の実現に向けた取組の推進～
- 2 住み慣れた地域で安心して暮らせるまちに
～地域包括ケアシステムの深化・推進～
- 3 安心して介護保険サービスを受けられるまちに
～介護保険サービスの適正な提供と基盤整備～

③第2期観音寺市子ども・子育て支援事業計画（令和2（2020）～令和6（2024）年度）

【基本理念】

次代を担う子どもたちが健やかに生まれ育つまち

【基本目標】

- 1 安心とゆとりを持って子どもを生き育てることのできるまちづくり
- 2 すべての子どもが心身ともに健やかに育つことのできるまちづくり
- 3 地域全体で子どもと子育て家庭を支援することのできるまちづくり

④観音寺市地域防災計画

●都市防災対策計画

第1 主旨

社会環境の変化に伴い、そこに発生する災害の態様も、多様化、複雑化の傾向にあり、都市化の進展に伴い新たな災害発生が予想される。

この計画では、このような状況から災害を防除し、被害を最小限に止めるため、防災空間の確保、建築物の不燃化の促進、市街地の再開発等を図ることにより、都市の防災化対策を推進することについて定める。

第2 防災空間の整備

災害危険区域内における住居の用に供する建築物の建築の禁止、その他建築物の建設に関する制限を行い、被害の未然防止を図る。

また、災害時における地区レベルでの延焼防止及び避難上必要な機能の確保等を図るため、防災街区整備地区計画制度の活用を図り整備の推進を検討する。

第3 公園、オープンスペース等の整備

1 公園の整備

市は、飲料水兼用耐震性貯水槽、ヘリポート、かまどベンチ、マンホールトイレ等防災機能向上に配慮し、関係機関と連携を図りながらその整備について検討する。

2 オープンスペースの確保に配慮した公共施設の整備

道路、公園、河川、港湾、漁港等の公共施設管理者は、その施設整備に当たり、災

害の拡大防止や安全な避難場所・避難路確保等のオープンスペースとしての機能に配慮した整備に努める。

第4 公的住宅の不燃化促進

公営住宅等については、不燃化を促進及び周辺環境を考慮した住宅団地そのものの防災面での強化を図るとともに、地域の防災拠点として利用できるよう、配置及び機能等を考慮した住宅団地づくりを推進する。

第5 民間住宅の不燃化促進

不燃化が進んでいる一方で、民間住宅は依然として木造家屋を中心として構成されており、火災の同時多発により避難を困難にすることがある。特に、市街地で木造家屋が密集していることに危険性が内在するものであり、建物の不燃構造に対する指導を進めるほか、民間住宅の不燃化を推進する。

第6 市街地再開発事業の推進

木造家屋が密集している地域等大規模災害に対し構造的にもろい地域については、再開発を通じ、耐震耐火建築物の建設及び道路、公園、緑地等の公共施設の整備を図り、都市機能の整備と防災機能を充実し、災害に強いまちづくりを推進する。

第7 宅地開発の防災対策

開発行為の指導にあたっては、関係法令の適切な運用により無秩序な開発の防止に努め、地域環境の保全、道路、排水、公園緑地、消防施設等の整備や防災性を配慮した開発行為が図られるよう指導する。

第8 空き家対策

市民と地域の安心・安全の確保と生活環境の保全を図るため、市民や関係機関の協力を得ながら、管理不全な空き家等については、所有者等に適正な管理を行うよう促し、災害が発生した場合は、空き家等に対して必要な措置を講じる。

⑤第2次観音寺市環境基本計画（平成31（2019）～令和9（2027）年度）

【目指す環境像】

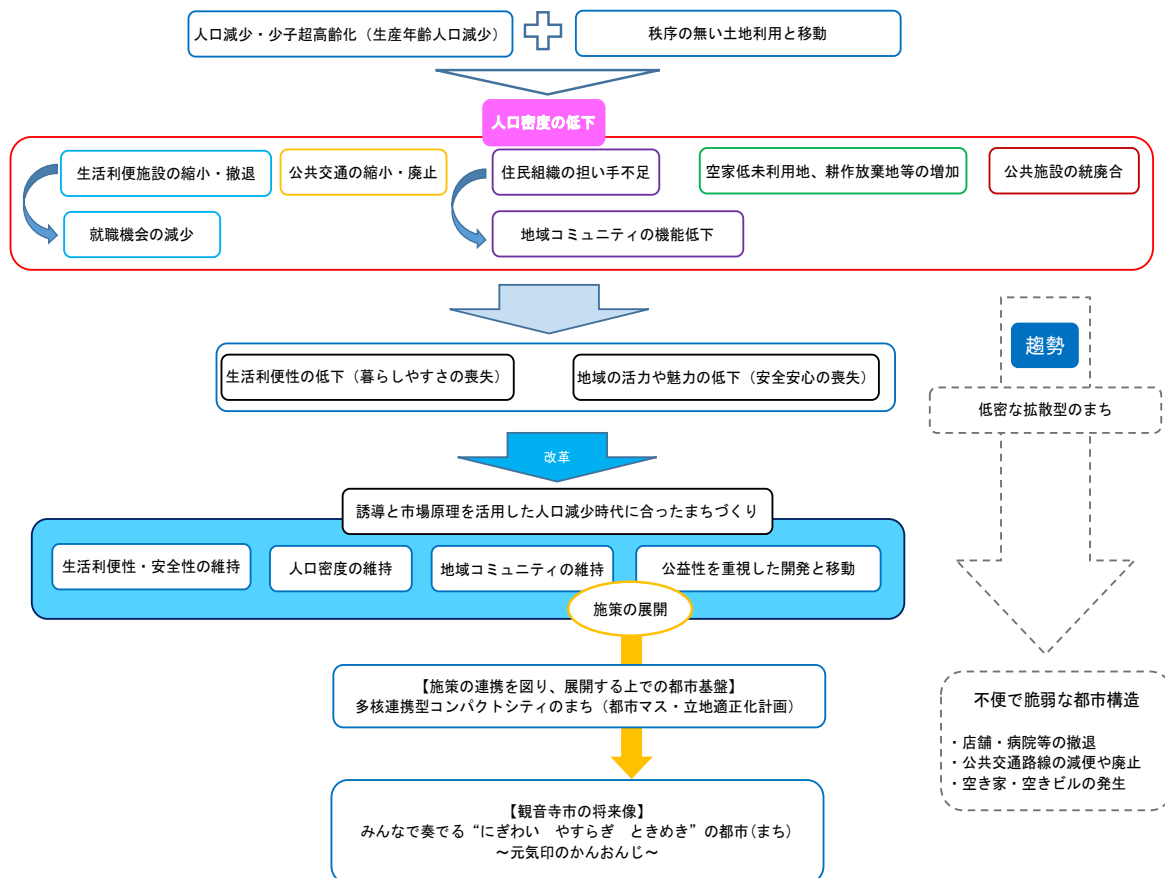
人と自然が織りなす 彩りと笑顔があふれる 環境のまち かんおんじ

【基本目標】

- 1 気候変動を緩和し、適応するまちづくり
- 2 資源を大切にす循環型まちづくり
- 3 豊かな自然と共生するまちづくり
- 4 安全・安心で快適に暮らせるまちづくり
- 5 環境を守り育てるひとづくり、地域づくり

2-2 本市が抱える課題への対応

本市では、今後、さらなる人口減少や少子超高齢社会の進展するなか、郊外部の開発に歯止めがかからず、人口減少下にあっても市街地の拡散が続いていることを課題として捉え、「みんなで奏でる“にぎわい やすらぎ ときめき”の都市 ～元気印のかんおんじ～」(第2次観音寺市総合振興計画)を目指し、さまざまな関係施策との連携を図り、総合的に対応する必要があります。これらの施策を展開するうえで観音寺市の都市基盤として、「観音寺式 コンパクト・プラス・ネットワーク都市構造」を構築し、「住んでよし、訪れてよし、楽しんでよし、伝統文化が息づく活力と賑わいのあるまち 観音寺」(第2次都市計画マスタープラン)を実現することとします。



第3章 立地の適正化に関する基本的な方針

1. 都市の将来像

1-1 都市づくりの基本的な考え方

- 本市は、豊かな自然環境や生産性の高い農業基盤を背景として、長い年月をかけて育み、継承されてきた地域固有の歴史や文化を有する田園都市として発展してきました。
- 近年のモータリゼーションの進展などに伴い、店舗や宅地などが郊外部へと拡散し、生活や就業の場の広域化・郊外化が進んだ都市構造となり、中心市街地の衰退や、農村部等で築かれてきた地域コミュニティの維持が課題となっています。
- 今後、さらなる人口減少・少子超高齢社会の進展が見込まれるなか、これまでの拡散型の都市構造では都市の持続性に大きな負荷を与えることが確実視されます。



- 本計画では、人口減少・少子超高齢社会が進むなかにおいても、地域の活力を維持するとともに、高齢者をはじめ全ての市民が安心して暮らしやすいまちとしていくために、都市機能が集積した人口密度の高い拠点形成と公共交通を中心とするネットワークの構築により、まちなか、その周辺部、郊外部及び農村部がネットワーク化された、コンパクトで持続的に発展するまち、「持続発展可能な多核連携型コンパクトシティ」の実現を目指します。

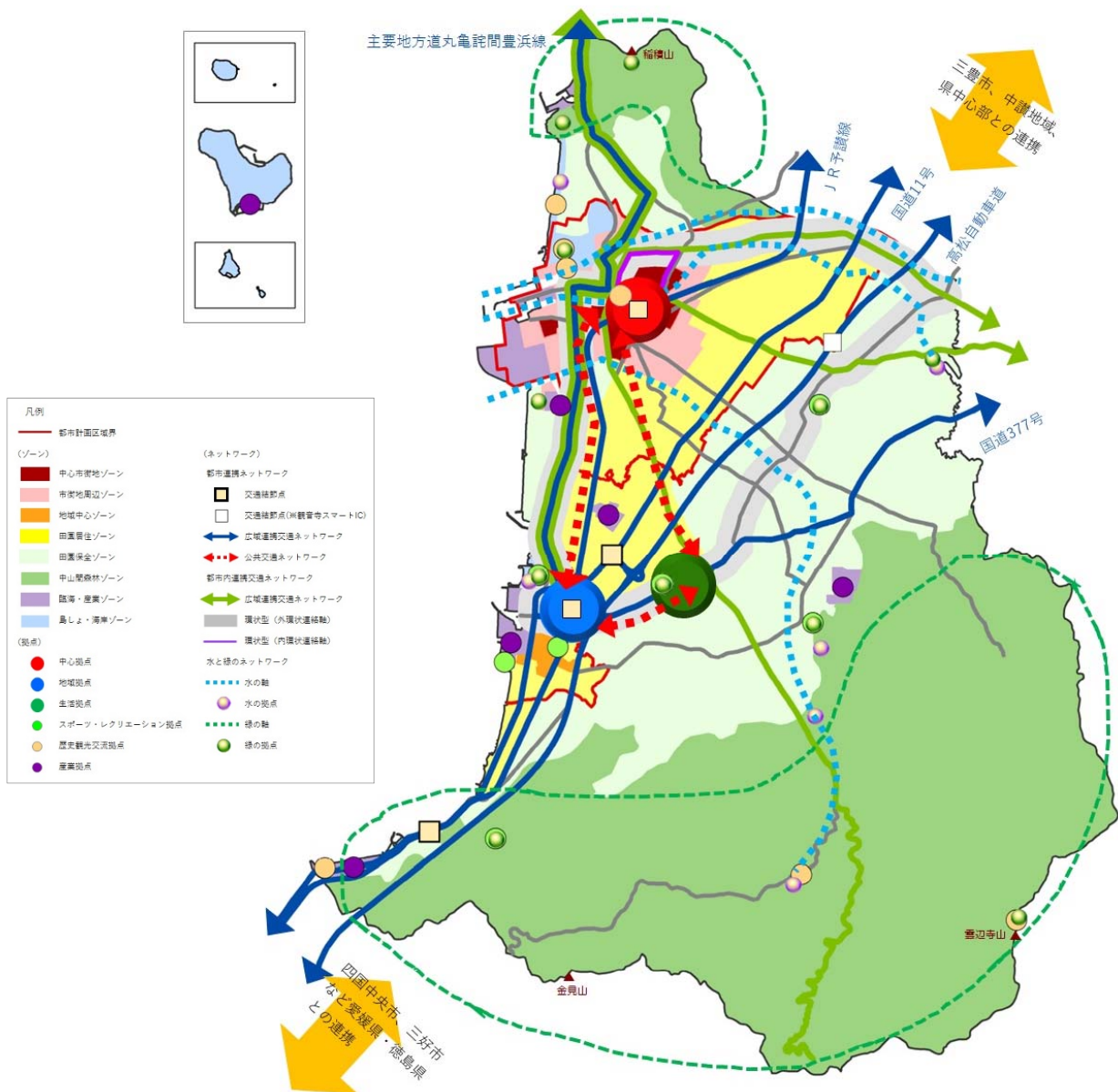
1-2 都市づくりの方向性

(1) 観音寺市都市計画マスタープラン

【将来都市構造の考え方】

「多核連携型コンパクトシティ」の実現に向け、今後のまちづくりの施策を展開し、まちの活力をけん引していくため、都市づくりの基盤となる将来都市構造を「ゾーン」(利用の方向性)、「拠点」(機能)、「ネットワーク」(骨格)の3つの要素に区分し、設定します。

多核連携型コンパクトシティ



(2) 上位計画における都市づくりの方針（観音寺及び豊浜都市計画区域マスタープラン）

方針1 持続可能な都市の形成に向けた集約型都市構造の実現

- 都市構造の変化や都市整備状況の差異など、都市の実情を踏まえた集約型都市構造を実現する。
- 土地利用規制や誘導により、市街地の拡大・拡散を防止し、コンパクトな都市を形成する。
- 地域の実情に応じた都市基盤施設の集積を誘導する。
- 既存ストックの有効活用による維持更新コストの低減を図る。
- 公共交通を軸とし、集約拠点間や都市圏域内を結ぶ交通ネットワークを形成する。

方針2 安全・安心で快適な都市の形成

- 暮らしやすい環境づくりを行い、地域コミュニティの維持を図る。
- 誰もが移動しやすい交通環境の整備を図る。
- 災害へのハード及びソフト対策による都市防災力の向上に向けた取組を推進する。

方針3 地域振興によるまちの賑わいの創出

- 既存ストックの有効活用や都市機能の集積によって、まちなか居住を促進し、中心市街地において「まちの顔」としての賑わいと活力を創出する。
- 地域特有の歴史文化や景観などを活用し、地域の魅力を向上させることにより、地域振興や定住化を促進する。

(3) 第2期観音寺市まち・ひと・しごと創生総合戦略

基本目標4 持続可能なまちづくり

持続可能なまちをつくるため、人と人とのネットワークを強化することにより、豊かなコミュニティの形成を図ります。また、都市・集落・コミュニティの機能を高めるとともに、集約拠点の機能強化や集約拠点間の連携強化、他市との広域連携の推進を図ることで効率的な市民サービスの提供に努めます。

【施策の基本的な方向】

- (1) 周辺市町との連携
- (2) 地域コミュニティの活性化
- (3) 住民の住みやすさ向上
- (4) 情報提供と広聴広報活動の強化

1-3 計画策定の方向性

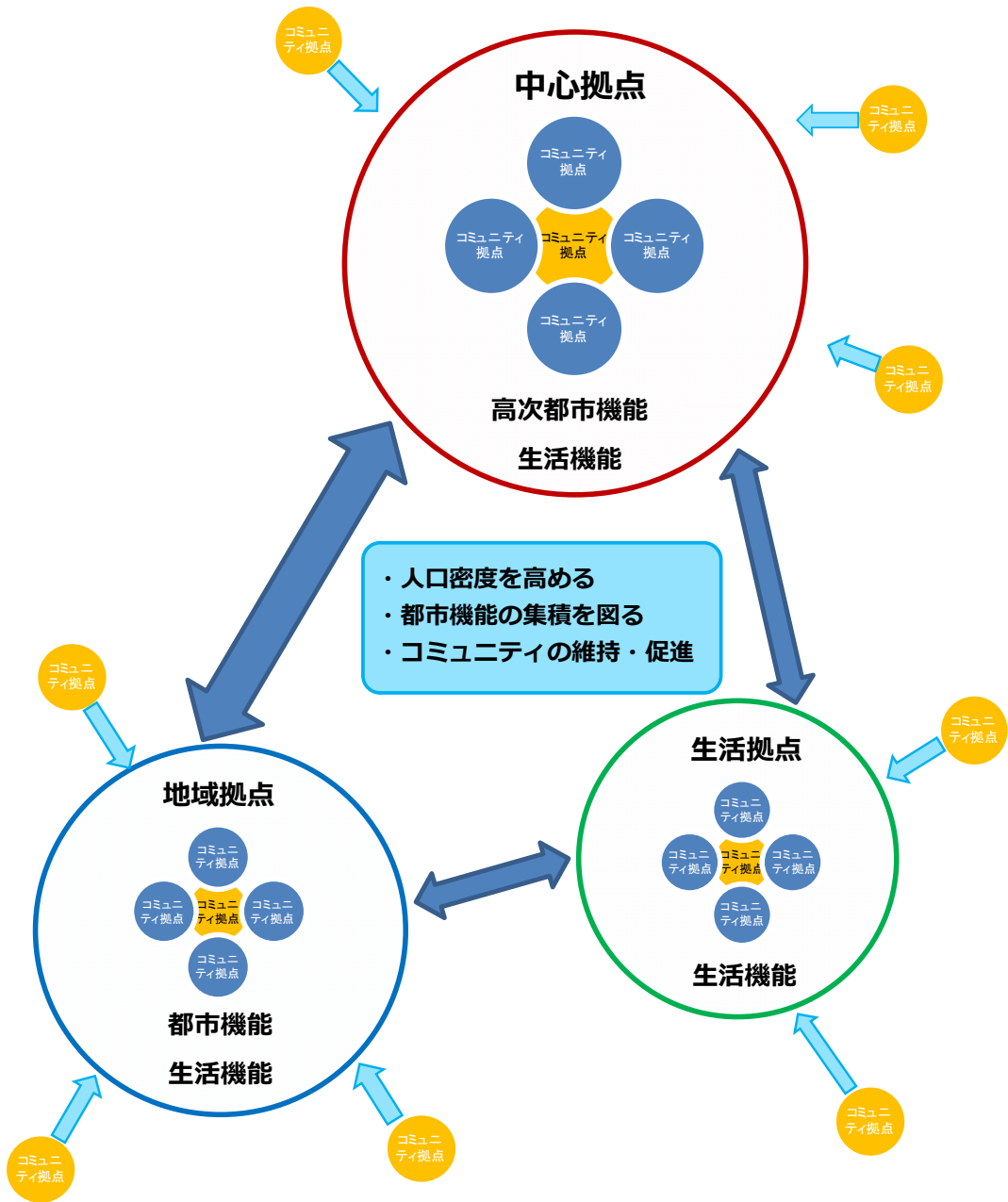
本市の都市づくりとして、上位計画における2つの拠点を中心拠点、地域拠点に位置づけ、第2次観音寺市都市計画マスタープランのなかで、日常生活において地域住民が交流・活動・連携を図る場を生活拠点、コミュニティ拠点として位置づけます。これらの中心拠点、地域拠点、生活拠点、コミュニティ拠点を都市の骨格構造とし、多様な核が相互に連携する多核連携型コンパクトシティのまちづくりを目指します。

多核連携型コンパクトシティのまちづくりでは、中心拠点に日常生活の中心となる生活利便施設や公共公益施設などを適切に配置します。さらに、中心拠点、地域拠点及び生活拠点を公共交通機関で結ぶことで、都市的サービスの提供を補い合い、生活利便性を高めるとともに、賑わいの創出や交流を促進することにより、暮らしやすく活力あるまちづくりを進めるものです。

本計画策定の方向性は、人口減少時代において、観音寺市での暮らしを支え、持続可能な都市を目指すものであり、地域活力の維持を可能とするまちづくりを進めるために、多核連携型コンパクトシティのまちづくりを構築するものです。拠点の形成と拠点間の連携のあり方を人口密度の向上、都市機能の維持・集積、地域コミュニティの維持・促進の観点で取り組みます。

この取組にあたっては、公共施設の再編、観光交流の促進、健康寿命の促進、地域づくりの推進、交通ネットワークの形成などのさまざまな施策と連動させながら暮らしやすさを確保します。あわせて地域の魅力づくりを一体的に推進することで、本市の将来像「みんなで奏でる“にぎわい やすらぎ ときめき”の都市～元気印のかんおんじ～」の実現を目指します。

多核連携型コンパクトシティのイメージ図



1-4 都市づくりの方針

都市づくり方針（1）

■快適な暮らしを支える生活環境づくり

- 拠点となる区域において、暮らしに必要な機能・サービスの維持・増進を図るとともに、これらの生活サービス施設周辺の人口密度を維持することで、暮らしやすさが確保された生活環境づくりに努めます。
- 地域コミュニティの豊かなつながりにより、さまざまな活動がより活発に行われ、子どもから高齢者にいたるまでのあらゆる世代の人々の交流が図られるよう、コミュニティ機能の維持・増進を図ります。
- 複数の拠点間を結ぶ交通ネットワークの形成により、公共交通の維持を図り、高齢者を含む多くの住民が、車に過度に頼らなくとも生活できる、自立的な暮らしの実現に取り組みます。

施策の方向性

- ・ 拠点及びその周辺における良好な居住環境の確保
- ・ 拠点における生活利便施設等の確保
- ・ 良好な地域コミュニティの醸成
- ・ 持続安定的な交通ネットワークの構築

都市づくり方針（2）

■まちの魅力と活力を高める都市環境づくり

- 本市は、これまで、西讃地域の中心都市として、国・県の行政機関が立地するなど、圏域内の広域行政や経済活動を支えてきました。中心市街地におけるこれらの既存ストックを活かすとともに、さらなる都市機能の集積を図り、魅力と活力にあふれた拠点づくりに努めます。
- 人口減少を緩やかなものとするため、これらの都市機能が集積し、交通利便性の高いエリア内等の土地の有効利活用を進め、定住の促進を図ります。

施策の方向性

- ・ 中心市街地の創造的再生
- ・ 豊かな自然や田園環境の保全と安全・安心で快適なまちづくり
- ・ 生涯にわたり生き生きと活動し、健康で暮らせるまちづくり
- ・ 都市の魅力向上による定住の促進
- ・ 既存ストックを有効活用した効率的・効果的なまちづくり

1-5 施設の適正立地に関する方針

■居住及び都市機能増進施設の立地の適正化に関する基本方針
●まちづくりの方針に基づき具体的な施策を展開するうえで、居住及び都市機能増進施設の立地の適正化に関する基本的な方針について、公的不動産（PRE）の活用を含め、以下のよう に定めます。
施策の方向性
●居住及び都市機能増進施設の立地の適正化に関する基本的な方針 ・「都市機能誘導区域」、「居住誘導区域」を設定し、立地の適正化を図る ●将来のまちづくりと連携した公共施設の集約・再編と公的不動産の活用 ・施設の集約・再編にあたっては、将来の本市のまちのあり方を見据えた取組を図る ・公共施設の跡地は、不足する生活機能を誘導する種地として活用

1-6 都市の将来像

目指す都市像

■多核連携型コンパクトシティ

- 本市が目指す多核連携型コンパクトシティとは、単に「都市の区域を小さくする」ことではなく、概念的には「都市の密度を高め、中身を濃くし、質の高い生活空間を充足する」ことです。
- 緑豊かな自然や田園が広がる環境のなかで、中心拠点や地域の中心となる地域拠点に生活利便施設や公共施設などが適切に配置され、中心拠点と各拠点とを公共交通を軸とした交通ネットワークで結ぶことにより、都市的サービスの提供を補い合うことで、生活利便性が高く、車に過度に依存することなく歩いて生活できる都市のことを言います。

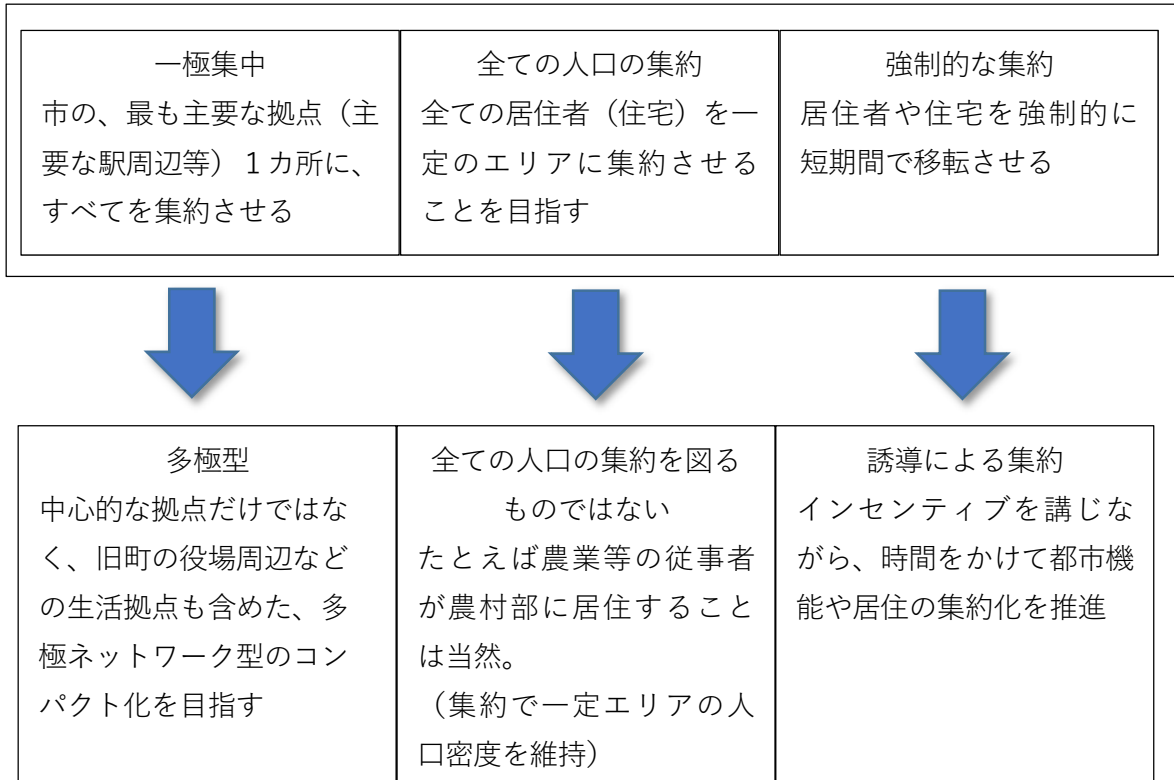
- 将来にわたり各地域での暮らしを支え、地域活力を維持することが可能となるようなまちづくりを進めます。
- 拠点の形成と拠点間の連携により、人口密度の維持、生活利便性（都市機能）の維持、地域コミュニティの維持を図ります。
- 交通ネットワークの形成、公共施設の再編、中心市街地活性化などの多様な分野との連携を図り、暮らしやすさの確保とともに都市経営コストの適正化や地域の魅力づくりを一体的に推進します。

都市構造のイメージ



資料：国土交通省資料

コンパクトシティをめぐる誤解



2. 立地適正化計画に関する基本方針

2-1 基本目標

本市の都市づくりは、「第2次観音寺市都市計画マスタープラン」において、将来都市構造を「観音寺式多核連携型コンパクトシティ」とし、本市はもとより西讃地域全体の発展を担うとともに、愛媛県等との交流を促進するため、中枢的な都市機能が立地し、さらなる多様な都市機能の集積を目指す観音寺中心拠点、個性ある歴史、文化が育まれ、文化施設、生活関連施設などの都市機能が立地する豊浜地域拠点、歴史的に形成されてきた地域の生活拠点となる大野原生活拠点を定め、それらの拠点間が交通や情報通信等のネットワークで結ばれた利便性の高いコンパクトで周辺環境と調和した都市の形成を目指しています。

本市の人口は、今後さらなる減少が進むと予測されていますが、「第2期観音寺市人口ビジョン」、「第2期観音寺市まち・ひと・しごと創生総合戦略」では、雇用の場を確保し、人口の自然減・社会減を抑制するための「人口減少抑制戦略」、人口減少に対応し、持続可能なまちを目指す「人口減少社会適応戦略」の2つの戦略を推進し、令和42（2060）年に人口42,000人の人口の確保を目指すこととしています。

このようなことから、本市の現状及び課題等を踏まえ、本計画における基本方針を以下のように定めます。

- 将来にわたる暮らしやすさの確保と地域の魅力づくりを進めることで地域のつながりと豊かなコミュニティを育み、第2次観音寺市総合振興計画における将来像「みんなで奏でる“にぎわい やすらぎ ときめき”の都市」の実現を目指すこととし、本計画におけるまちづくりの基本目標を以下のとおりとします。

拡散からコンパクトへ

活力と賑わいのある、住み心地のよいまちづくり

2-2 基本方針

本市は、JR観音寺駅周辺を中心市街地を有する旧観音寺市、JR豊浜駅周辺に都市機能が集積する旧豊浜町、内陸部の生活拠点を形成する旧大野原町を核とした都市構造を有しています。それぞれの地域特性を生かした多様な暮らし方が持続するよう、個性あるまちづくりの推進、さらに利便性の高い公共交通ネットワークの強化を図ります。

人口減少や高齢化の進行等を前提に、本市において市民が安心して快適に暮らし続けていくうえでは、過度な自動車利用に依存することなく、徒歩や自転車、公共交通等の移動により、さまざまな都市サービスを効率的に享受できるまちづくりが重要と考えています。

このため本計画においては、現在の土地利用の状況やこれまで整備してきた都市基盤等、既存ストックの有効活用を基本に、公共交通ネットワークを主体としつつ、市民の多様なライフスタイルに応じた暮らし方が選択できる環境を提供しながら、長期的な視点で地域に合った居住機能や医療、福祉、商業等の都市機能の集積を図ります。

立地適正化計画は、生活サービスの維持、区域内投資や消費の持続的確保、生産性向上、健康増進、財政健全化、環境保全、国土強靱化など、さまざまな分野の政策の推進基盤となるものであり、関連する計画や政策分野（医療・福祉・公共交通・住宅・健康）との連携を強化し、コンパクトシティの実現を図ることとします。

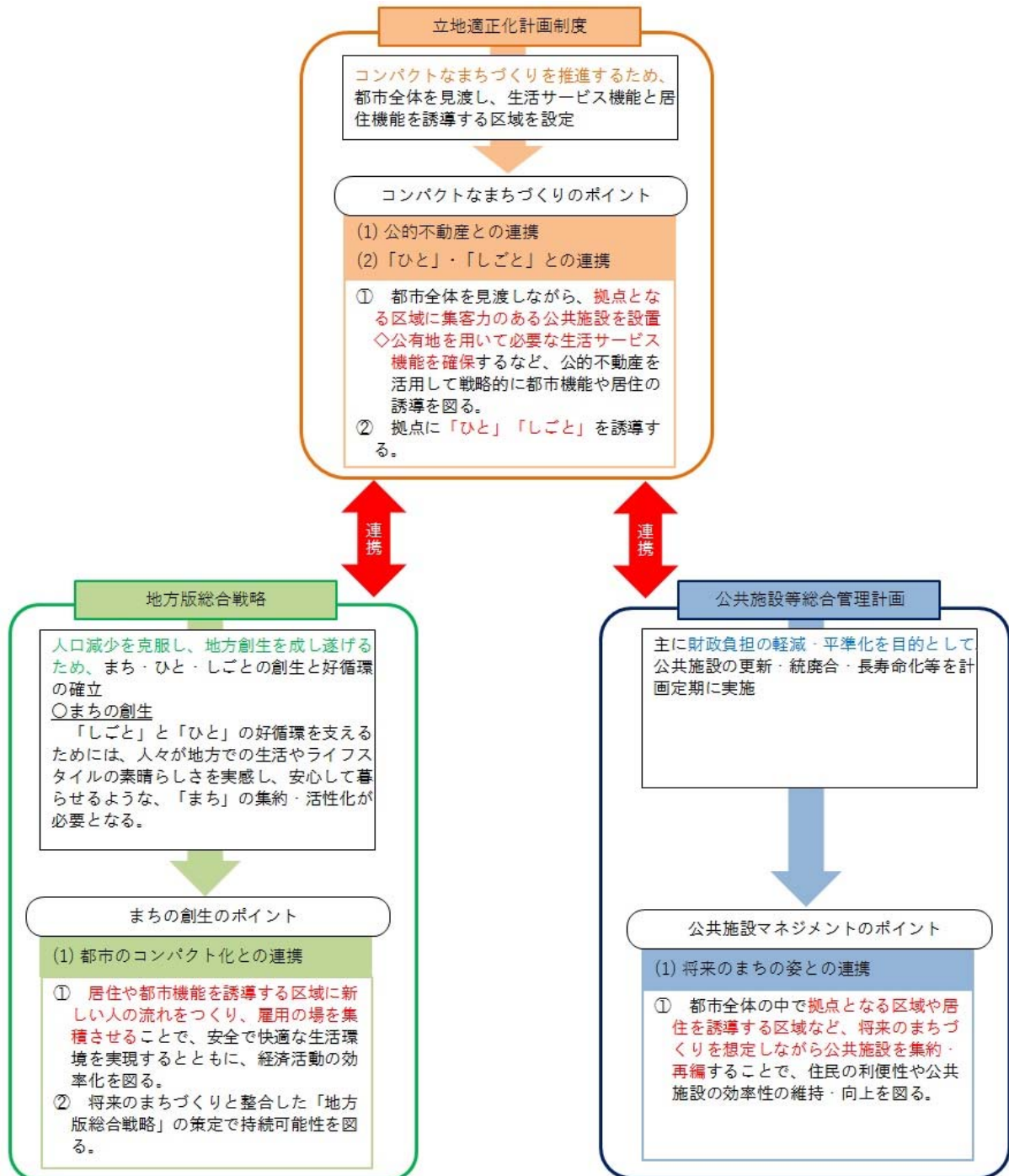
○立地適正化計画と併せ市域全体の都市構造の設定を行い、都市全体の観点から、住まいや移動、商業、医療・福祉、農業、中心市街地活性化等の多様な分野の計画との連携を図り、整合性や相乗効果を考慮しつつ、効果的な計画策定を行います。

関係部局の連携による、関係施策の整合性のとれたコンパクトシティ政策の推進



■人口減少社会に対応する三施策の連携による戦略的・効果的なまちづくり

人口減少時代にあって、人口減少を克服するための具体的施策を定めた地方版総合戦略と人口減少を前提とし、持続可能なまちづくりを目指す立地適正化計画、公共施設等総合管理計画の整合性を図り、戦略的で効果的なまちづくり計画を策定します。



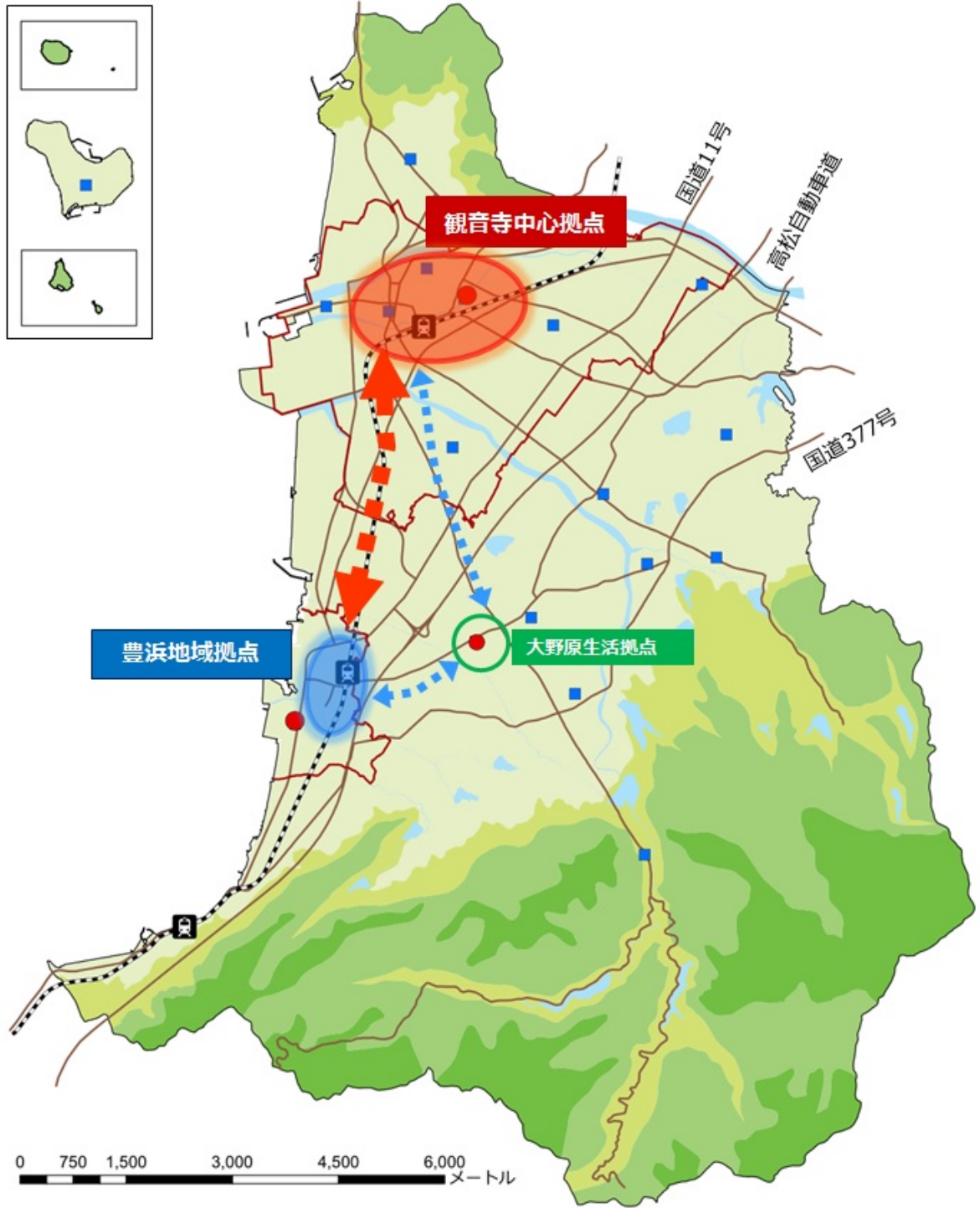
2-3 目指すべき都市の骨格構造






コンパクトで持続的に発展するまちを実現するため、第2次観音寺市都市計画マスタープランに掲げる「将来都市構造」を骨格構造とし、本計画における拠点は「観音寺中心拠点」「豊浜地域拠点」に設定します。

拠 点		拠点との連携	計画対象
観音寺 中心拠点	本市の中心市街地として、また、 県西部の地域都市拠点として、 中枢的な都市機能（広域的な都 市機能、主要交通結節点）が集積 する区域及びその周辺	<input type="checkbox"/> 地域基幹連携軸 拠点間を結ぶ鉄道、バス等の地域交通 （中心拠点～地域拠点） <input type="checkbox"/> 地域連携軸 拠点間を結ぶバス等の地域交通 （中心拠点～生活拠点） <input type="checkbox"/> 生活連携軸 拠点と地域間を結ぶバス等の地域交通	◎●
	J R観音寺駅とその周辺		
豊 浜 地域拠点	まちの成り立ちにおいて歴史的 に地域の中心的な役割を担って きた地区で、一定の市街地が形 成され、生活関連施設や公共公 益施設の機能集積がある区域及 びその周辺	<input type="checkbox"/> 地域基幹連携軸 拠点間を結ぶ鉄道、バス等の地域交通 （地域拠点～中心拠点） <input type="checkbox"/> 地域連携軸 拠点間を結ぶバス等の地域交通 （地域拠点～生活拠点） <input type="checkbox"/> 生活連携軸 拠点と地域間を結ぶバス等の地域交通	◎●
	J R豊浜駅とその周辺		
大 野 原 生活拠点	まちの成り立ちにおいて歴史的 に地域の中心的な役割を担って きた地区で、公共公益施設等の 機能の一定の集積がある区域及 びその周辺	<input type="checkbox"/> 地域連携軸 拠点間を結ぶバス等の地域交通 （生活拠点～中心拠点・地域拠点） <input type="checkbox"/> 生活連携軸 拠点と地域間を結ぶバス等の地域交通	◎
	大野原支所とその周辺		
コミュニ ティ拠点	地域住民の日常生活を支え、祭 りや伝統文化などのコミュニ ティ活動の拠点となる地区でコ ミュニティ形成のための拠点施 設周辺	<input type="checkbox"/> 生活連携軸 拠点と地域間を結ぶバス等の地域交通	◎
	地区公民館とその周辺		

※計画対象 ◎：都市計画マスタープラン、●：立地適正化計画

拠点と地域連携軸



凡例		
 都市計画区域界	 市役所・支所	 地域基幹連携軸
	 公民館	 地域連携軸

3. 計画を実現するための方策

3-1 計画を実現するための方策

人口減少超高齢社会が進展するなかで、将来にわたる生活の利便性や暮らしやすさの確保と併せ、地域の魅力づくりを市民や民間事業者等とともに一体的に進めるためには、まちづくりの基本的な方針に沿って、計画的な時間軸のなかで施策を継続して展開する必要があります。

本計画を実現するために実施する施策の考え方を以下に示します。

本市が今後とも市民の暮らしを支え、地域活力を維持できる都市であるためには、まちづくりと都市計画との連動により都市を総合的にマネジメントしながら本市の魅力を引き出し、生活の質を高めることのできるまちづくりが求められます。

また、将来にわたり計画を実現するための施策を展開していくためには、効率的・効果的な都市運営を進めるとともに、民間活力の導入を図りつつ、市民と行政の協働によるまちづくりや安全で安心して暮らせるまちづくりに取り組み、持続可能な都市経営を図る必要があります。

このため本計画に沿って、次の観点から施策を展開していきます。

【施策の考え方】 1. 都市構造の再編

●コンパクト・プラス・ネットワークの考え方に基づく拠点の形成

暮らしに必要な施設がある程度まとまっている地域など、拠点性を有するエリアを「拠点」として設定し、これらの区域及びその周辺に居住を促進することで生活利便施設の維持を図ります。

また、暮らしに密着した身近な行政機能(行政窓口機能等)を有する公共施設等については、再編及び総量の適正化を図りながら、拠点等への立地誘導に取り組み、拠点を中心とした生活環境づくりを図ります。

さらに、地域のつながりや交流を促進し、健全なコミュニティの維持・増進につなげることができるよう、生活利便施設等が集積した拠点及びその周辺において、居住環境を確保し、人口密度の維持・向上を図ります。

生活利便施設等を維持していくためには、その施設を利用する一定の人口規模が必要となります。地域内の交通アクセスが確保された拠点に生活利便施設等を集積し、維持していくことは、将来において地域全体の利便性の高い暮らしを確保することにつながります。

各地域コミュニティによる取組により、地域住民が主体となって、行政との協働によるまちづくりを進めることで、個性豊かで活力ある地域社会の創造が期待できます。

今後、子育てや防犯・防災活動など多様なまちづくりの推進を図るための市民の活動拠点として、地域に根差した具体的な事業や施策を展開します。また、交通の利便性を確保することで市民が気軽に集うことができ、多様な世代の交流・ふれ合いによる生きがいづくりや健康増進等を図ることのできるよう、地域コミュニティ拠点施設の機能強化に取り

組み、拠点を中心とした地域コミュニティの活性化を図ります。

●より利便性の高い公共交通ネットワークの構築

拠点及びその周辺の居住環境を確保することで人口規模を維持し、主要交通施設の利用圏人口を確保するとともに、拠点間の効率的な運行による利便性の高い交通ネットワークの形成に取り組みます。

また、交通事業者等との連携のもと交通結節点（JRやバスとの連結点等）の機能強化や効果的、効率的な運行形態とモビリティマネジメントの導入を進め、利便性の向上と利用の促進に取り組み、将来にわたり持続安定的な交通ネットワークの構築を目指します。

【施策の考え方】 2. 中心市街地の再生

●商業振興や観光振興、定住促進など多方面からの中心市街地活性化

商店街の活性化による中心市街地の再構築により、交流人口・関係人口を生み、商業・観光産業を生み出すことによって、雇用を創出することで、人口流出の抑制と都市圏からの移住・定住の促進を図ります。

【施策の考え方】 3. まちづくりの再考

●リノベーションまちづくりの推進

空き家・空き店舗などの遊休不動産を活用して「新しい使い方」をすることで、雇用や産業を生み出し、中心市街地の衰退などのさまざまな地域の課題解決を目指します。

また、既存インフラストックの有効活用を前提とし、社会基盤の整備された地域での拠点形成を基本とするとともに、選択と集中により、拠点内において新たに必要となる公共施設の重点的整備を図り、利便性が高く、魅力のあるまちづくりを進めます。

●公共施設等総合管理計画に則った公共施設マネジメントの実践

市が所有する土地または建築物等の公的不動産については、これらを活用して、必要な都市機能増進施設を誘導するなど、多核連携型コンパクトシティのまちづくりや地域コミュニティを育むための取組等、まちづくりとの連携を進めます。

また、人口減少などの理由から、今後、公共施設の縮減が必要となり、それに伴う施設の集約再編等にあたっては、都市全体を見渡しながらか、拠点となる区域に集客力のある公共施設を配置するとともに、都市機能誘導区域内の公共施設等について、その施設等に空き（余裕）スペース等が生じた場合には、都市機能誘導区域外の施設との複合化を図る等、可能な限り公的不動産を活用して、戦略的に都市機能や居住の誘導を促進します。

さらに、居住環境の重要な機能である市営住宅や都市の貴重な環境基盤である都市公園については、人口減少などの時代の変化や多様なニーズに対応するため、本市全体を見渡し、暮らしやすさの視点から計画的、段階的に居住誘導区域内への誘導や再編を進めます。

【施策の考え方】 4. 都市の魅力を高める都市環境づくり

●自然環境の保全と災害に強いまちづくり

本市の農業は主要な産業の一つであるにもかかわらず、耕地面積は徐々に減少しています。無秩序な開発の進展に伴う住宅との混在により生産性の低下が懸念されます。

農地は、新鮮で安全な農産物の生産・供給の機能に加え、防災機能や交流・レクリエーション、教育・学習・体験の場の提供、自然環境保全の機能、良好な景観形成など多面的役割を果たしています。

このため、守るべき農地を保全し、良好な都市環境を形成する観点から、住宅を中心とした一定の開発等の届出制度を創設し、無秩序な開発の抑制に努めます。

また、災害に対し危険な区域以外での居住を誘導する区域設定等により、災害に強いまちづくりを進めます。

●誰もが実感できる健康長寿の都市づくり

少子高齢化が進み、社会保障費の増加による行財政への影響も懸念されるなか、公共交通の利便性向上と利用の促進により歩いて暮らせるまちづくりを進めます。あわせて、本市の特色である充実したスポーツ施設とそれらを活用したさまざまなイベント・大会への多様な主体の参画や市民スポーツの浸透などを通じ、笑顔で健康に暮らせる健康長寿の都市づくりを推進します。

●近隣市町との広域連携の推進

三豊市、愛媛県四国中央市、徳島県三好市は、経済・社会・文化をはじめ住民生活において密接なつながりを有し、市町の行政区域を超えた一体的な日常生活圏域を形成しています。

鉄道やバスなどの公共交通や商業、医療などの都市機能は、広域的にサービスが提供されており、今後、人口減少、少子高齢化が進展し、交通サービスや商業などの都市機能の縮小が課題となっています。そのなかで、各市がフルセットで都市機能を充足させるのではなく、近隣市が相互に連携・協力し、暮らしに必要な都市機能を確保するとともに圏域全体の魅力を向上させ、安心して暮らせる生活圏の形成を図る必要があります。

今後は、近隣市において従来から実施している生活機能の強化等の連携事業はもとより、公共施設や都市機能の利活用、鉄道沿線のまちづくりにおいて相互に連携を図り、将来にわたる圏域や近隣市の暮らしを確保し、外部からの定住の受け皿となるなど活力のある地域づくり向け広域連携を推進します。

第4章 都市機能誘導区域及び誘導施設について

1. 都市機能誘導区域の基本的な考え方

1-1 都市機能誘導区域とは

都市機能誘導区域は、区域内の人口や経済活動のほか、公共交通へのアクセス等を勘案して、市町村の主要な中心部のみならず、例えば、合併前旧町村の中心部や歴史的に集落の拠点としての役割を担ってきた生活拠点など、地域の実情や市街地形成の成り立ちに応じて必要な数を定め、それぞれの都市機能誘導区域に必要な誘導施設を定めることが望ましいとされています。

また、都市機能誘導区域の規模は、一定程度の都市機能が充実している範囲で、かつ、徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲で定めることが考えられます。

国の指針では、都市機能誘導区域の設定について、下記のとおり定めています。

都市機能誘導区域の設定

都市機能誘導区域の設定	◇鉄道駅に近い業務・商業などが集積する地域など、都市機能が一定程度充実している区域 ◇周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等、都市の拠点となるべき区域
-------------	---

資料：都市計画運用指針

1-2 本市における都市機能誘導区域の考え方

本市の都市の将来像である「活力と賑わいのある、住み心地のよいまちづくり」を実現するためには、市民との協働によるまちづくりを推進するとともに、本市の魅力を高め、都市の活力の維持・増進を図る必要があります。

都市機能誘導区域では、生活に必要なサービス機能を将来にわたり維持・確保することにより、高齢者や子育て世代等が安心して快適に暮らせるよう生活利便性の維持・向上を図ります。また、日常生活に必要な都市機能だけでなく、地域特性に応じた高次の都市機能の維持・確保を図るとともに、誘導区域と各拠点を公共交通ネットワークで結び、移動しやすくすることにより、拠点の連携・補完による市全体での生活利便性を維持します。

なお、都市機能誘導区域の設定は、都市機能誘導区域外の日常生活水準を低下させるものではなく、急速な人口減少や超高齢化が進展するなかにあっても、郊外部を含む広域的な地域生活圏の暮らしを守るために、周辺からの公共交通等によるアクセスの利便性の高い、拠点性を有する区域において、日常生活に必要なサービス機能を維持することで、区域内外の市民の暮らしやすさを確保しようとするものです。

2. 都市機能誘導区域の設定

2-1 区域設定の基本的な考え方

都市機能誘導区域は、区域内の人口や経済活動のほか、公共交通へのアクセス等を勘案して、市町村の主要な中心部のみならず、例えば合併前旧町村の中心部や歴史的に集落の拠点としての役割を担ってきた生活拠点等、地域の実情や市街地形成の成り立ちに応じて必要な数を定め、それぞれの都市機能誘導区域に必要な誘導施設を定めることが望ましいとされています。

2-2 本市における区域設定の考え方

本市における都市機能誘導区域の設定にあたっては、都市機能誘導区域の基本的な考え方や区域設定の基本的な考え方を踏まえ、暮らしに必要な機能と都市の活力の維持・増進のために必要な機能を維持・誘導する区域として検討します。

ただし、次の区域は都市機能誘導区域から除きます。

- ◇災害リスクの高い区域
- ◇工業系用途地域（工業地域、準工業地域[工業系の土地利用区域]）
- ◇用途地域外（※ただし、市街地連担区域は用途地域と同等とみなす。）

2-3 都市機能誘導区域

（1）都市機能誘導区域の分類

都市機能誘導区域については、各拠点の特性等を踏まえ、それぞれの区域の分類について、以下のとおり整理します。

①中心拠点

区域の分類	中枢的な都市機能や生活利便施設が集積し、良好な都市環境の備わった秩序ある市街地を形成する地区
区域の考え方	<ul style="list-style-type: none">◇一定程度の都市機能や居住が集積している都市の中心拠点、並びにその周辺区域◇土地利用計画が策定され、道路、下水道など社会基盤が計画・整備されている区域◇公共交通により周辺地域から比較的容易にアクセスすることができる区域 <p>⇒中枢拠点性を有する地域における都市機能や生活機能の維持・増進を図る。</p>

②地域拠点

区域の分類	地域の中心として、歴史的に地域の中心的な役割を担ってきた地区で、地域行政支所機能を有し、主として日常的な生活サービス機能を提供する地区
区域の考え方	◇合併前の旧町の中心部で都市機能や居住が一定程度集積している区域 ◇今後、適切な土地利用計画の策定が予定され、道路、下水道など社会基盤が整備または計画されている区域 ◇公共交通により中心拠点へのアクセス性が高く、周辺地域から比較的容易にアクセスすることができる区域 ⇒地域における生活機能の維持・集積を図る。

(2) 都市機能誘導区域の具体的な設定方法

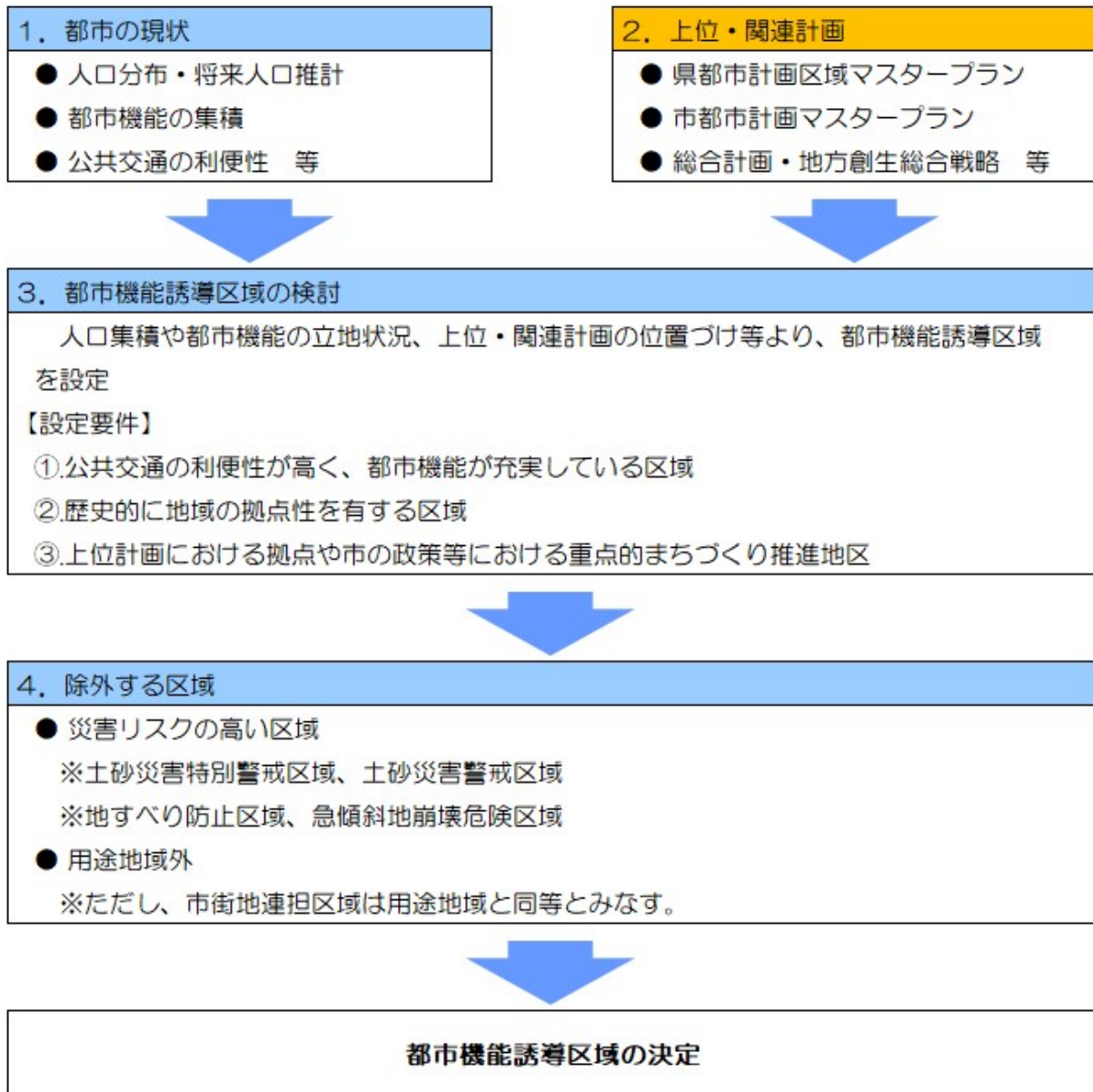
①手順

都市機能誘導区域の具体的な検討にあたっては、各区域の分類ごとに都市機能誘導区域の設定の考え方に沿って、客観的な指標により区域を抽出します。

区域における中心点からの距離については、抽出されたエリアごとに、鉄道駅から一般的な歩行圏である半径 800m、バス停留所より半径 300mの範囲内を基本に検討します。

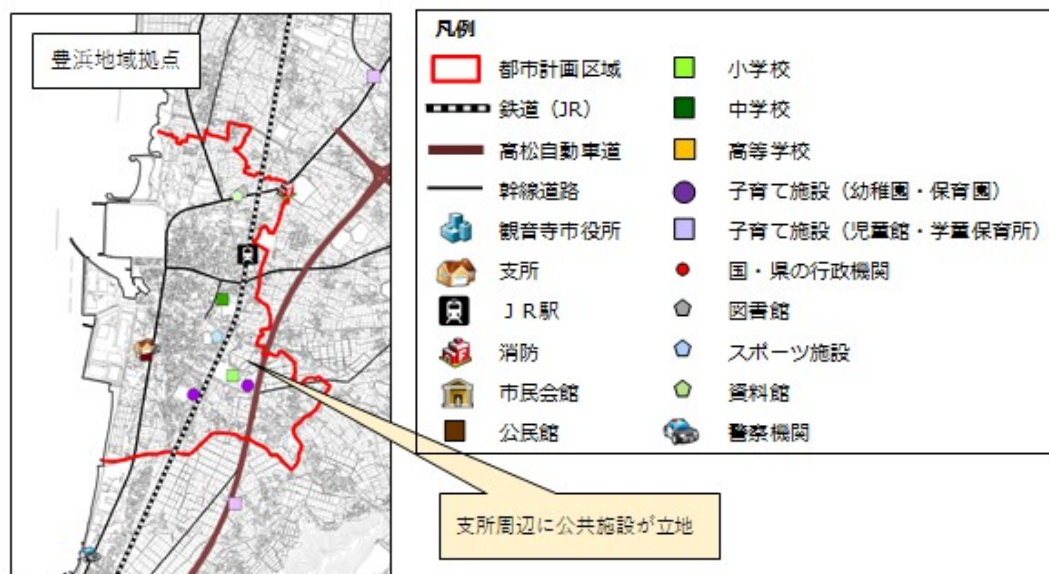
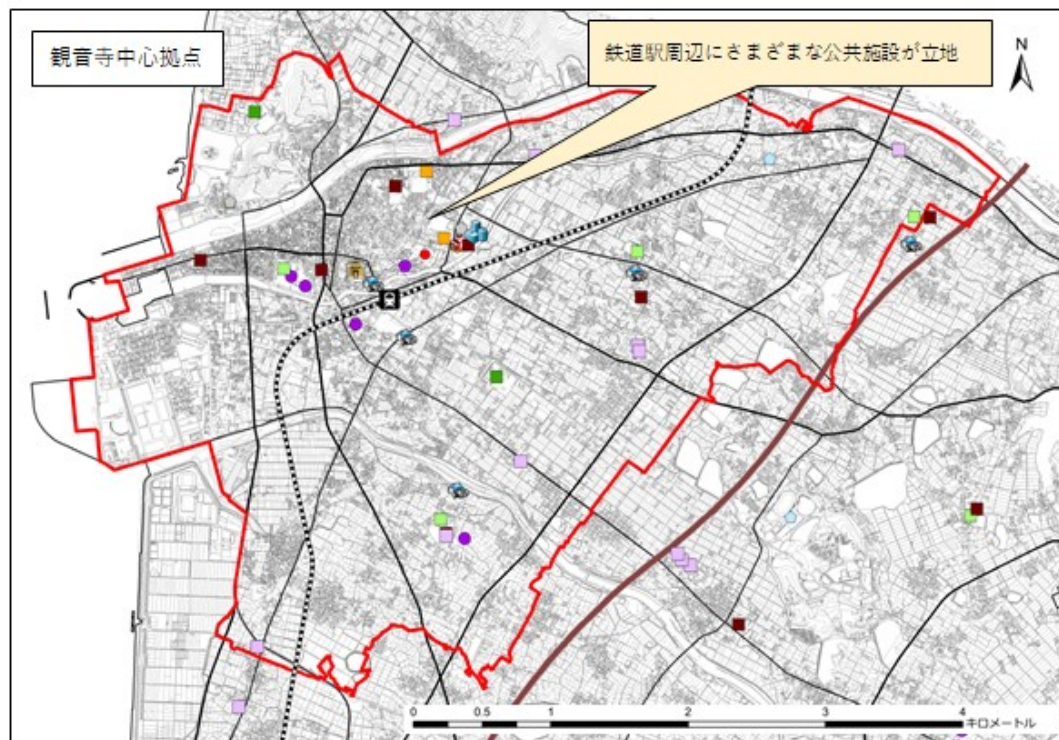
なお、区域設定の中心点は、拠点への移動、拠点間への移動は公共交通の利用を前提としていることから、「鉄道駅及びバス停留所（最寄り交通施設）」とします。

(ア)区域設定の検討フロー



(i)客観的な指標による区域抽出

■公共施設



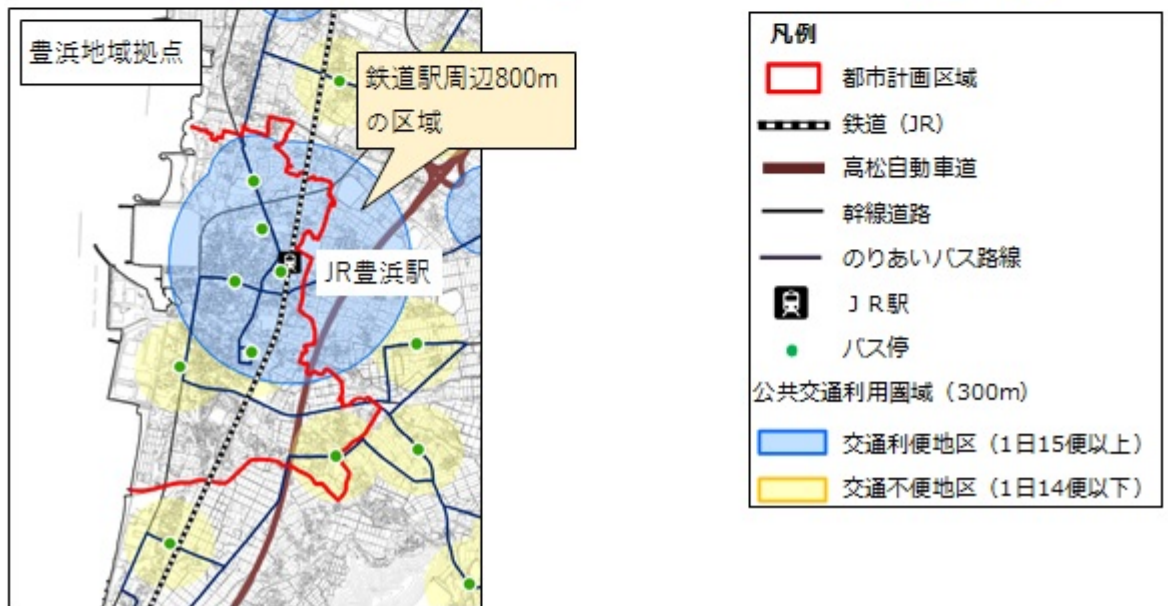
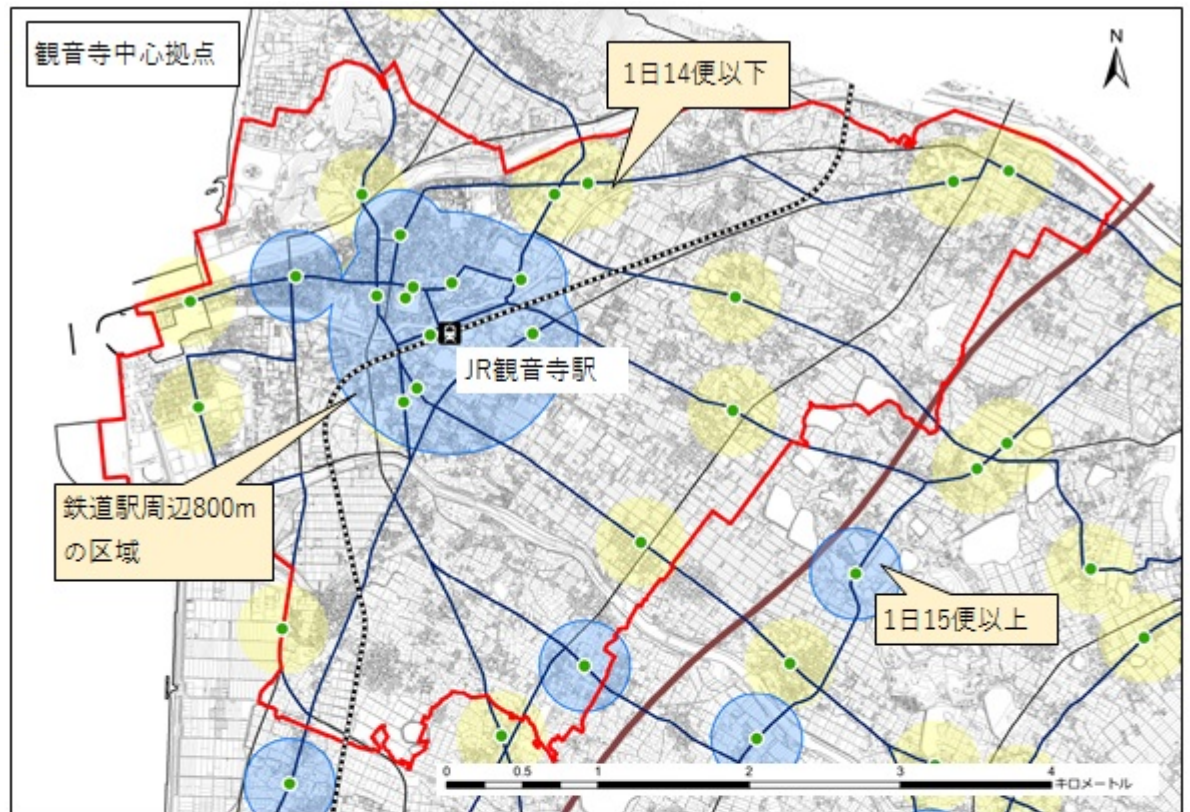
◇観音寺中心拠点

- ・ J R 観音寺駅周辺に子育て・学校教育施設、国・県の出先機関などの行政施設等、公共施設が立地しています。
- ・ 図書館、市民会館等文化施設も立地しています。

◇豊浜地域拠点

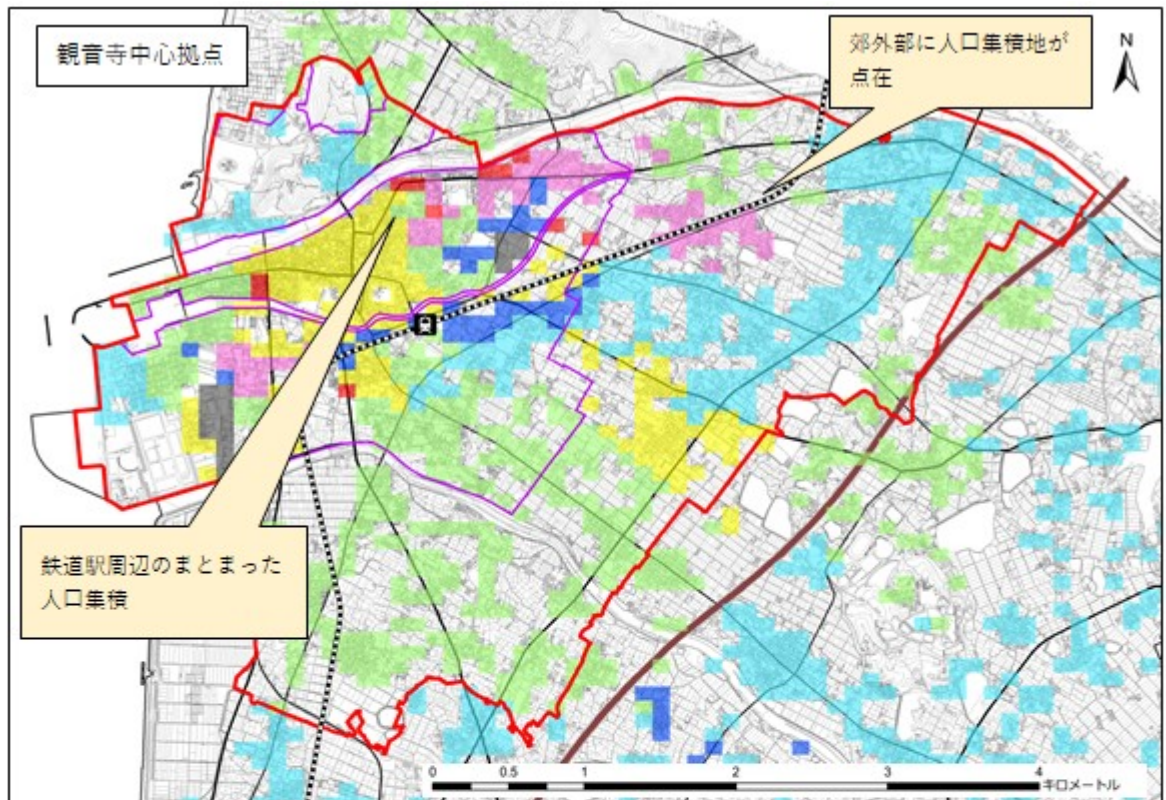
- ・ 豊浜支所周辺に子育て・学校教育施設、図書館、豊浜総合体育館などが立地しています。
- ・ 図書館、資料館等文化施設も立地しています。

■公共交通



- ◇観音寺中心拠点
 - ・ JR 観音寺駅周辺が公共交通利便地区となっています。
- ◇豊浜地域拠点
 - ・ JR 豊浜駅周辺が公共交通利便地区となっています。

■人口集積



凡例	
都市計画区域	人口分布（現況）
鉄道（JR）	1-10人/ha
高松自動車道	11-20人/ha
幹線道路	21-30人/ha
JR駅	31-40人/ha
	41-50人/ha
	51-60人/ha
	61人/ha以上

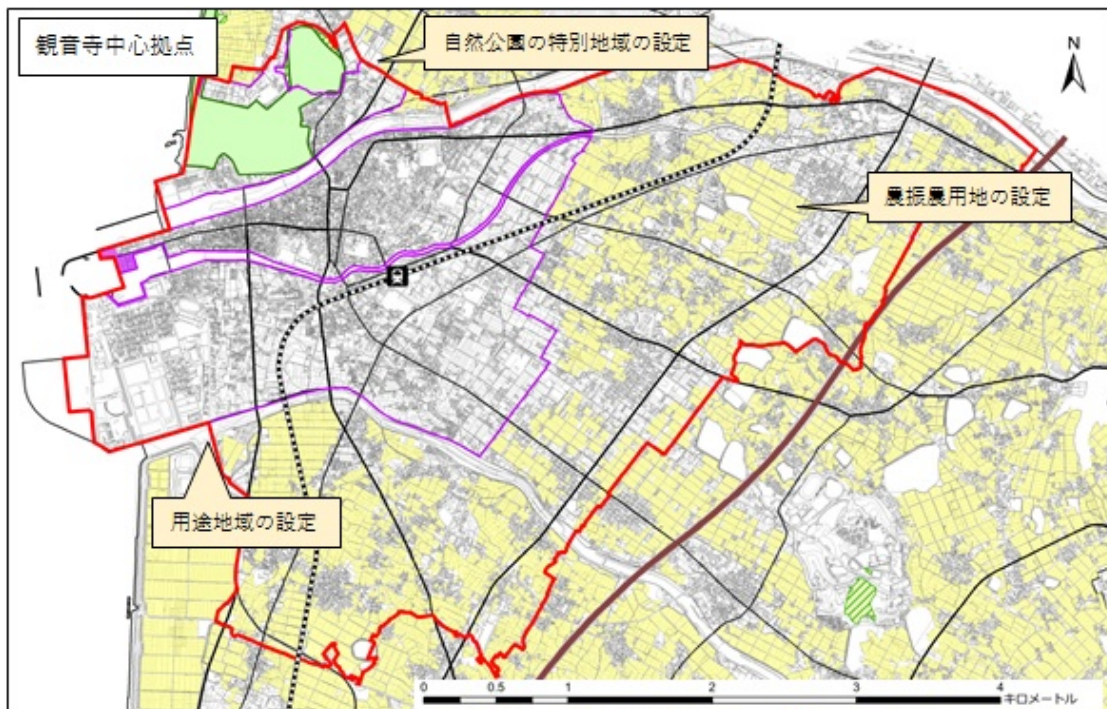
◇観音寺中心拠点

- ・ JR観音寺駅北西部に 40 人/ha 以上のまとまった区域が存在します。また、県道観音寺池田線と県道丸亀詫間豊浜線の交差点付近等において、40 人/ha 以上の区域が存在します。
- ・ 国道 11 号と県道込野観音寺線の交差点付近等に 40 人/ha 以上の区域が存在します。

◇豊浜地域拠点

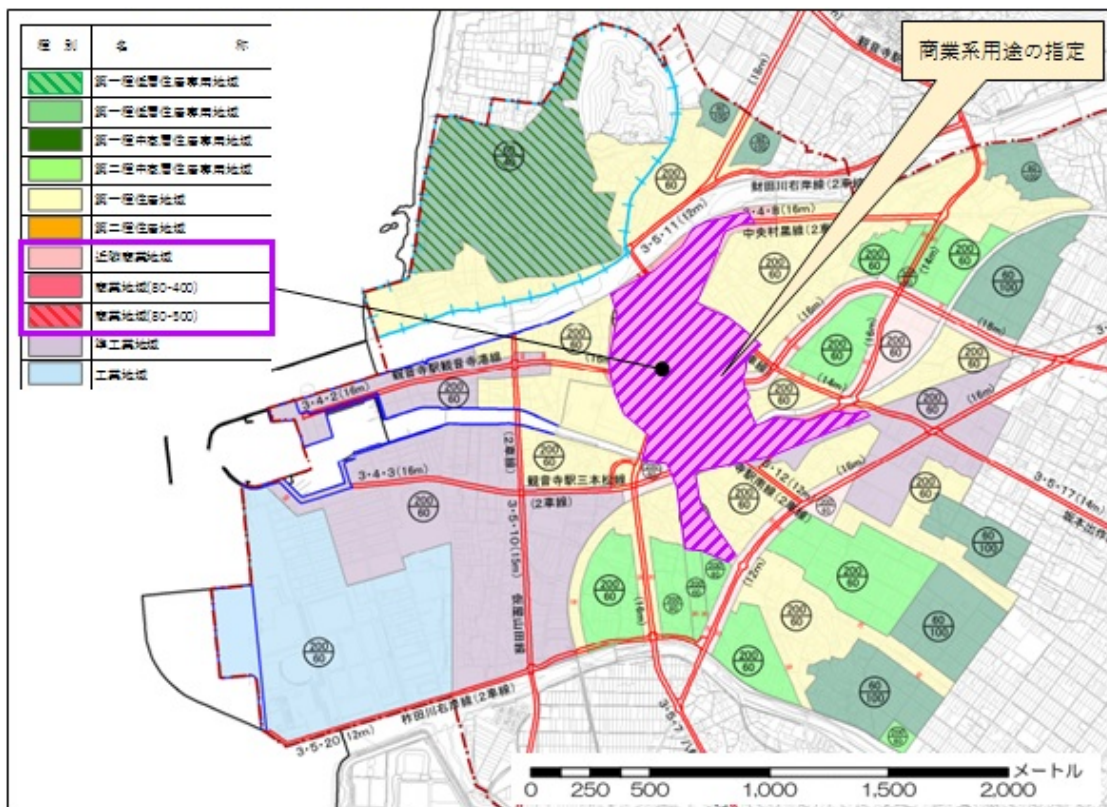
- ・ 都市計画区域全体に 21-30 人/ha の区域が広がっています。

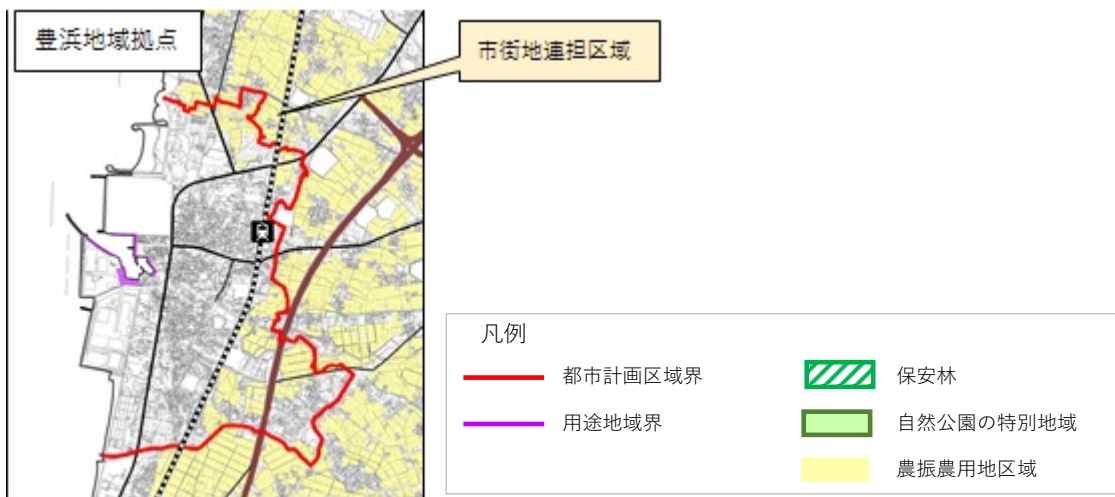
■土地利用（計画）



凡例

	都市計画区域界		保安林
	用途地域界		自然公園の特別地域
			農振農用地区域





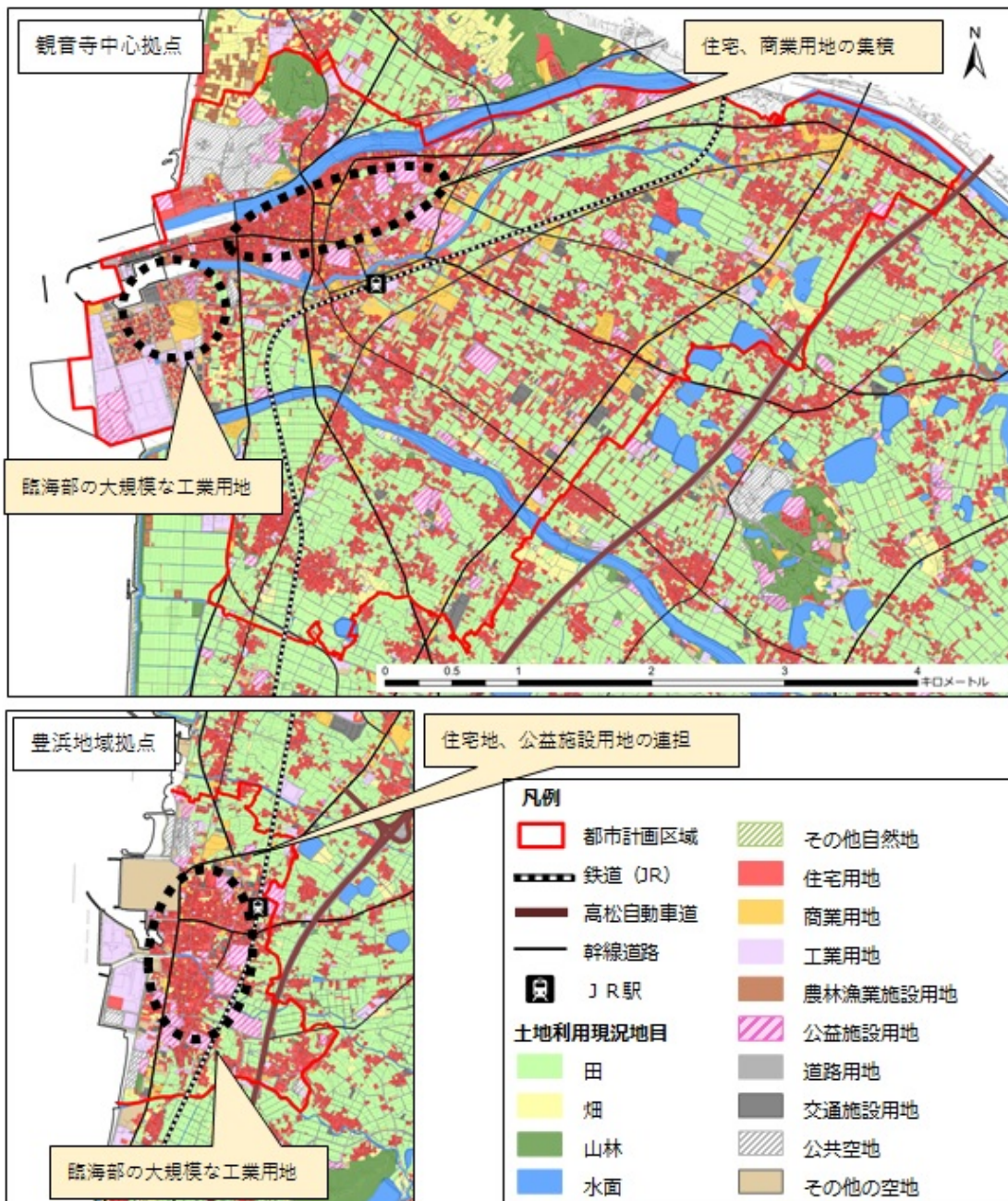
◇観音寺中心拠点

- ・ J R 観音寺駅周辺には 634ha の用途地域が設定されており、中心部の 52.4ha には商業系用途が指定されています。
- ・ 平野部は、用途地域以外、ほぼ全域が農業地域として農振地域が設定されており、優良な農業生産基盤を保全する農用地が指定されています。
- ・ 有明浜及び琴弾公園周辺は自然公園の特別地域が指定されています。

◇豊浜地域拠点

- ・ 豊浜中心部では、市街地連担区域があり、住宅用地等として農振農用地から除外されています。

■土地利用（現況）



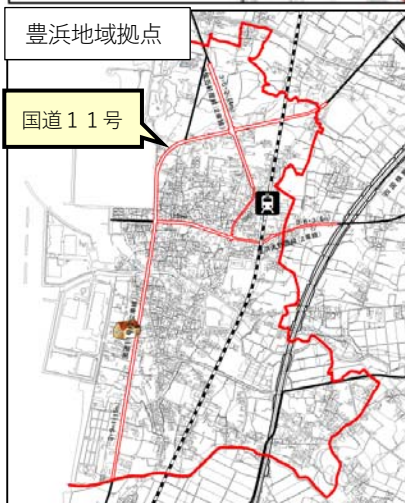
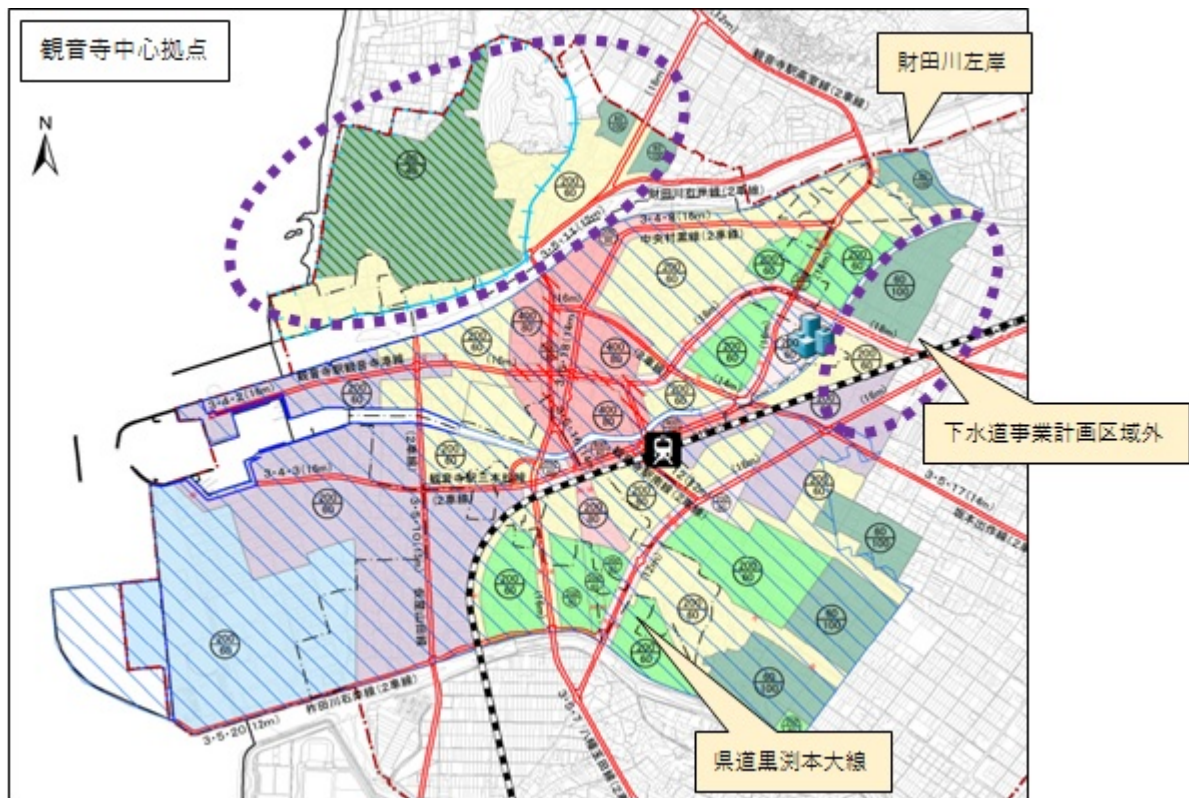
◇観音寺中心拠点

- ・ J R 観音寺駅周辺から観音寺港方面において、住宅、商業用地などが集積しています。一方、郊外部の国道 11 号と県道込野観音寺線の交差点付近においても、まとまった住宅地がみられます。
- ・ 臨海部に大規模な工業用地がみられます。
- ・ 都市計画区域内の用途地域外は、農地と住宅地が混在しています。

◇豊浜地域拠点

- ・ J R 豊浜駅周辺において、鉄道から西の国道 11 号にかけて、住宅地、公益施設用地が連担しています。
- ・ 臨海部に大規模な工業用地がみられます。

■インフラ施設



凡例					
	都市計画区域		第一種低層住居専用地域		近隣商業地域
	観音寺市役所		第一種低層住居専用地域		商業地域
	豊浜支所		第一種中高層住居専用地域		商業地域
	JR駅		第二種中高層住居専用地域		準工業地域
			第一種住居地域		工業地域
			第二種住居地域		下水道整備区域(事業計画区域)

- ◇観音寺中心拠点
- ・主に、県道黒淵本大線以北から財田川左岸の間において、計画的に街路整備が進められています。
 - ・公共下水道は、用途地域内の財田川右岸北側、東側の一部を除き整備済みまたは今後の整備が予定されています。
- ◇豊浜地域拠点
- ・幹線の国道11号が整備されていますが、中心部は細い街路が多くなっています。

(ウ)災害リスクの高い区域

本市における「災害リスクの高い区域」とは、都市計画運用指針及び本市の地域特性や防災の状況を踏まえ、下記に該当する区域とします。

- ◇土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律に規定する土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域
- ◇地すべり等防止法に規定する地すべり防止区域
- ◇急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律に規定する急傾斜地崩壊危険区域

■水災害に対する考え方

立地適正化計画における水災害リスクのある区域の取り扱いについては、令和2(2020)年8月に「水災害対策とまちづくりの連携のあり方」検討会が「水災害リスクを踏まえた防災まちづくりのガイドライン 骨子」を提言し、水災害リスク評価に基づく防災指針の検討など、防災にも配慮したまちづくりの方向性が示されました。

香川県においても、令和元(2019)年12月に「財田川水系財田川 洪水浸水想定区域図」が公表され、今後、柞田川浸水想定区域図や高潮浸水想定区域図など新たなハザード情報の公表が予定されています。

本計画における居住誘導区域及び都市機能誘導区域への反映手法については、防災指針を作成し、地域の安全確保を図る防災・減災対策と連動したリスクの低減・回避に取り組むとともに、区域設定に大きな変更がある場合は、必要に応じて、区域の見直しを行います。

(エ)区域設定における範囲

区域の範囲は、市役所や支所などの一定の施設(中心施設)または鉄道駅、主なバス停留所を中心点とした距離(半径)を基本に設定します。

中心点からの距離(半径)は中心施設または鉄道駅から半径800m、主なバス停留所より半径300mの範囲内を基本に検討します。

- ※中心点からの距離
- a.平成26(2014)年国土交通省「都市構造の評価に関するハンドブック」
「徒歩圏」は一般的な歩行圏である半径800mを採用。バス停留所は誘致距離を考慮し半径300m。
- b.平成21(2009)年度内閣府「歩いて暮らせるまちづくりに関する世論調査」
N=3,157人
「500m」：70歳以上が最も多く回答した範囲
※20～69歳では「501m～1,000m」が最も多い回答

②都市機能誘導区域の検討

設定要件		具体の区域
対象地域	上位計画等に位置づけられた都市機能を維持する拠点の区域	都市計画区域マスタープランの位置づけ
		都市計画マスタープランの位置づけ
基本区域	中心市街地活性化基本計画で位置づけた範囲、都市再生整備計画事業における対象区域、連担市街地	中活法の中心市街地区域
		都市再生整備計画区域
		市街地連担区域（豊浜地区）
	鉄道駅・バス停留所からの徒歩圏域 徒歩・自転車で抵抗を感じずに移動可能な範囲	鉄道駅から半径 800m
主要バス停留所から半径 300mの範囲		
追加区域	基本区域の周辺部にあり、都市機能増進施設が立地または立地（機能併設を含む）の可能性がある区域	生活利便施設
		公共施設（学校教育・子育て支援施設等）
		基本区域に近接する幹線道路沿線
		まとまった空き地や駐車場
除外区域	災害危険性の高い区域	土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域
		地すべり防止区域
		急傾斜地崩壊危険区域
	工業の利便の増進を主な目的とする区域	工業地域
		準工業地域（まとまった工業系の土地利用区域）
	保全すべき土地の区域	農振農用地区域
		自然公園の特別地域
		保安林
インフラ施設未整備または整備計画区域外	公共下水道	
その他の要素	良好な住宅地として土地利用を図る区域の除外	第1種低層住居専用地域
	現況土地利用による判断	自然的土地利用
	政策方針による判断	都市機能の維持・充実に寄与する施設整備等の構想や計画のある区域
	明確で、かつ長期間継続して存在する要素で設定	原則として、道路や河川等の地形地物、用途地域界により設定する区域

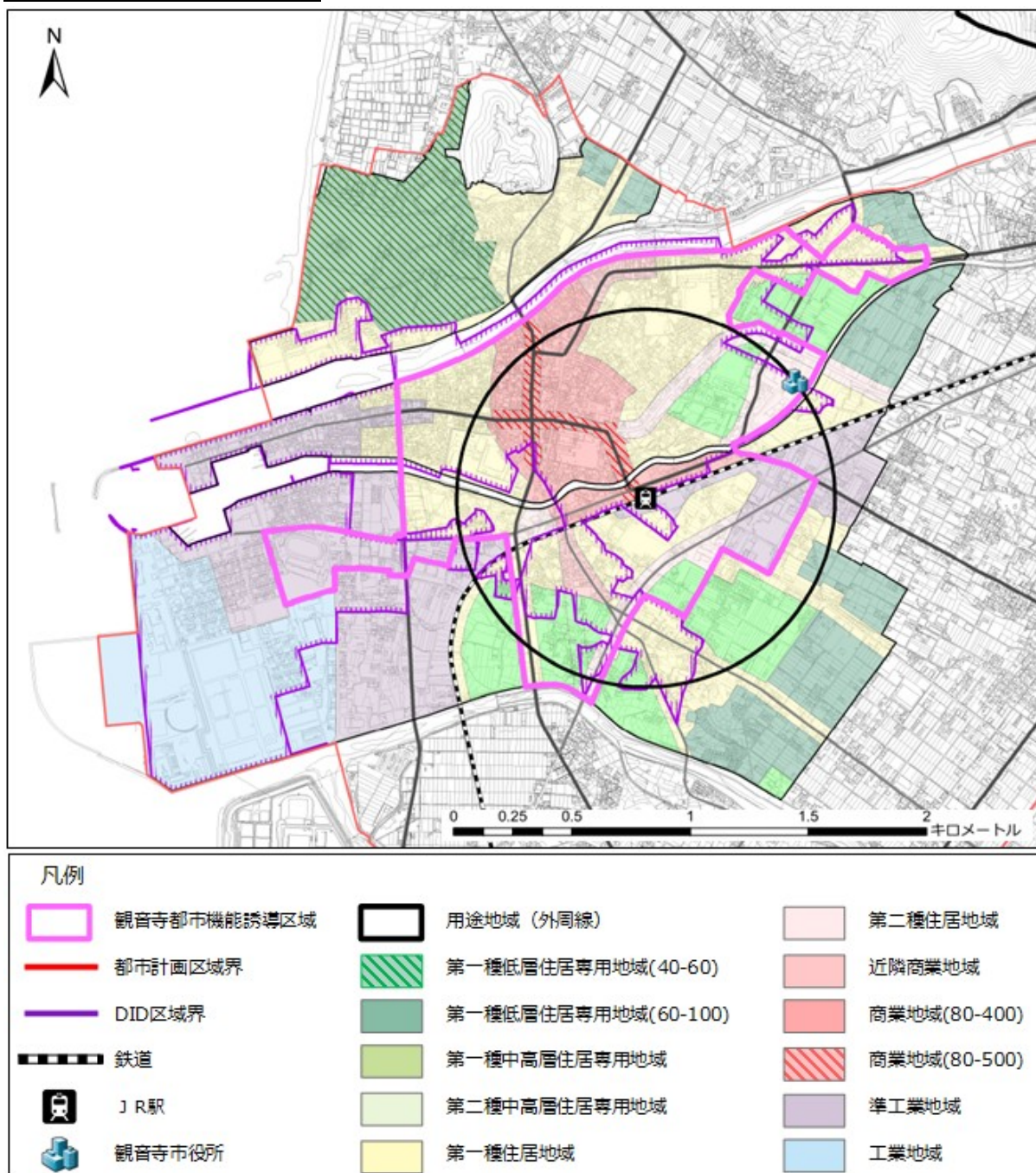
(3) 都市機能誘導区域の設定

① 観音寺都市機能誘導区域

観音寺都市機能誘導区域は、中心市街地活性化基本計画における中心市街地を基に、観音寺駅を中心に半径 800m 程度の範囲で設定する、面積にして 231ha の区域です。

当該区域は、市内中心部に位置し、行政、文化施設、学校、医療機関などが集積しています。既成中心市街地の一定の機能集積を生かして、それらの区域外への拡散を防ぐとともに、より高次で、生活利便性や魅力を高める機能の集積を狙い、市の中心と呼ぶにふさわしい暮らしやすく、訪れたいエリアの形成を目指します。

■ 観音寺都市機能誘導区域図



■観音寺都市機能誘導区域の町別一覧

◇町全体が誘導区域に含まれる

観音寺町	琴浪町二丁目	昭和町一丁目	昭和町三丁目
坂本町一丁目	坂本町六丁目	坂本町七丁目	天神町一丁目
天神町二丁目	天神町三丁目	茂木町四丁目	南町一丁目
栄町一丁目	栄町三丁目	茂西町一丁目	茂西町二丁目
幸町			

◇町域の一部が誘導区域に含まれる

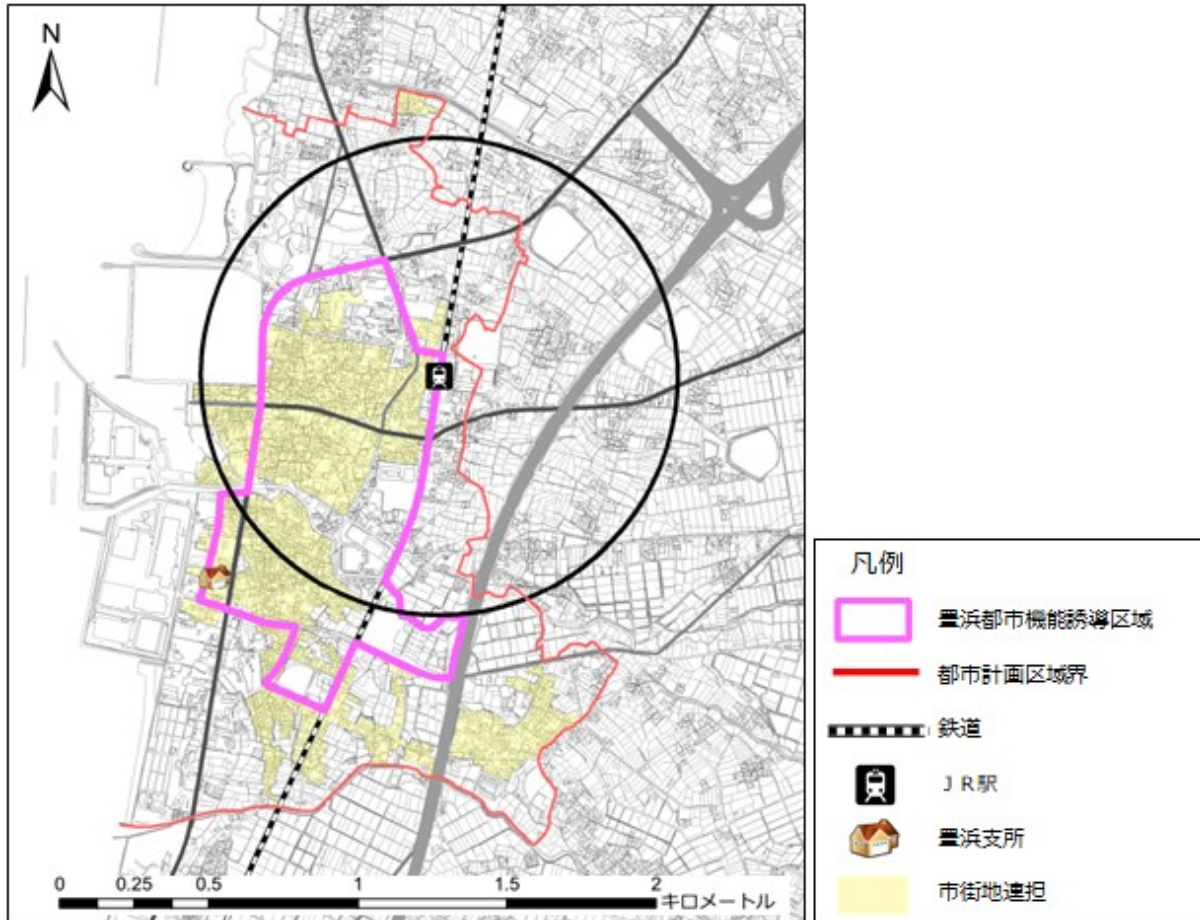
三本松町一丁目	三本松町二丁目	三本松町四丁目	瀬戸町一丁目
昭和町二丁目	坂本町二丁目	坂本町五丁目	茂木町二丁目
茂木町三丁目	茂木町五丁目	南町二丁目	南町五丁目
栄町二丁目	西本町一丁目	西本町二丁目	流岡町
村黒町	柞田町		

②豊浜都市機能誘導区域

豊浜都市機能誘導区域は、ＪＲ豊浜駅を中心に、ＪＲ予讃線と国道１１号に囲まれた連担区域で設定する範囲で、面積にして77haの区域です。

当該区域は、旧豊浜町の中心地区であり、香川県西部の基幹病院である三豊総合病院が立地し、国道１１号沿道には商業が集積しています。

■豊浜都市機能誘導区域図

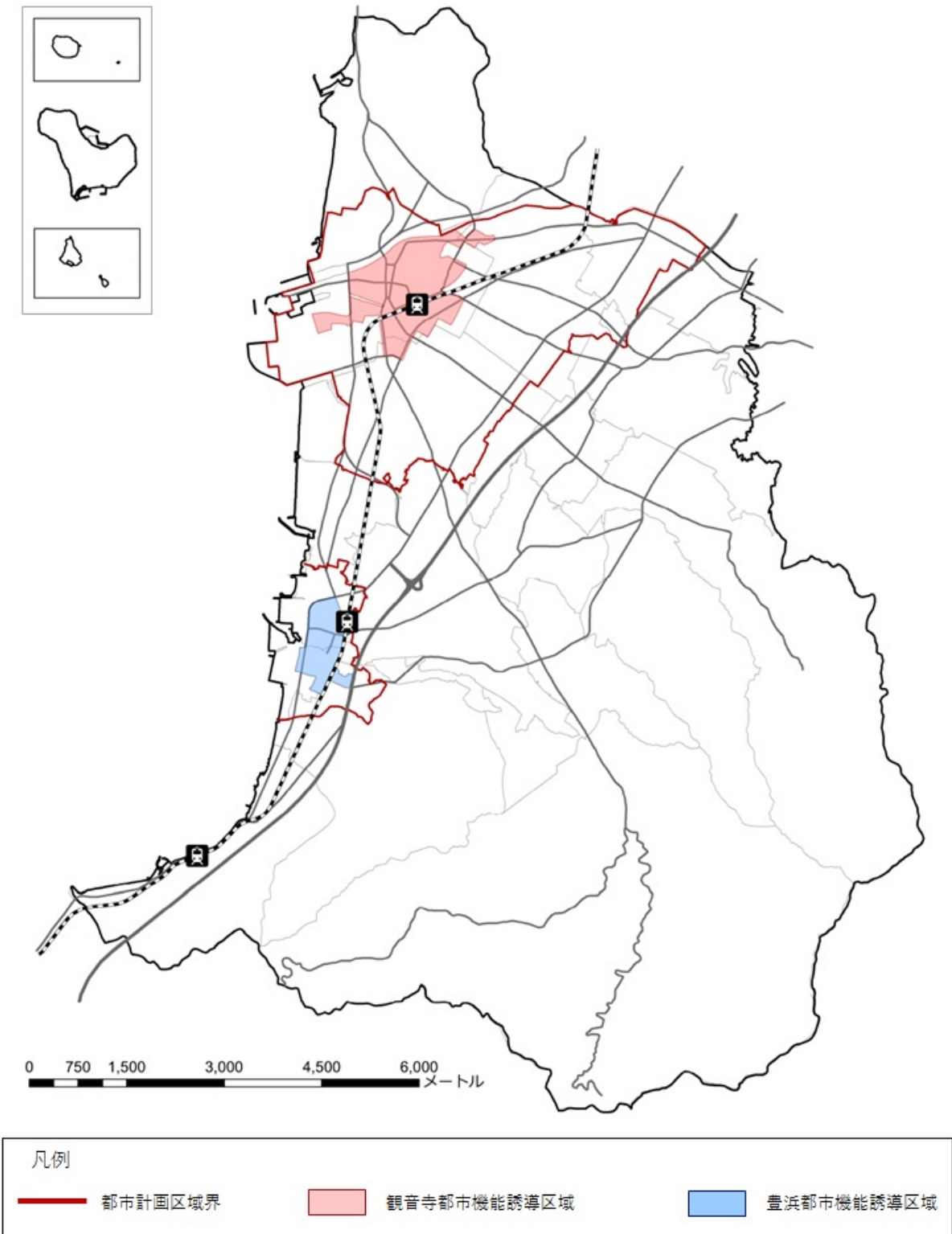


■豊浜都市機能誘導区域の町別一覧

◇町域の一部が誘導区域に含まれる

豊浜町和田浜	豊浜町姫浜	豊浜町和田	
--------	-------	-------	--

③都市機能誘導区域全体図



3. 誘導施設

3-1 誘導施設の基本的な考え方

誘導施設とは、都市機能誘導区域に立地を誘導すべき都市機能増進施設で、医療、福祉、商業等の都市機能や生活サービス施設などを都市機能誘導区域に誘導、集約することで、これらの各種サービスの効率的な提供を図り、人口が減少する将来においても市民生活を支えるとともに、都市の魅力の向上を図るために指定するものです。

誘導施設を設定する際には、当該区域及び都市全体における現在の年齢別の人口構成や将来の人口推計、施設の充足状況や配置を勘案し、必要な施設を定めることが望ましいとされています。

誘導施設は、都市機能誘導区域ごとに確保すべき都市機能増進施設として設定します。

想定される誘導施設

- ◇病院・診療所等の医療施設、老人デイケアサービスセンター等の社会福祉施設、小規模多機能型居宅介護事業所、地域包括支援センターその他の高齢化のなかで必要性の高まる施設
- ◇子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる幼稚園や保育所等の子育て支援施設、小学校等の教育施設
- ◇集客力があり、まちの賑わいを生み出す図書館、博物館等の文化施設やスーパーマーケット等の商業施設、
- ◇行政サービスの窓口機能を有する市役所支所等の行政施設 など

資料：都市計画運用指針

3-2 本市における誘導施設の考え方

本市が目指す将来都市像の実現を図るためには、人口減少下にあっても暮らしに必要な生活機能や都市の魅力を高め、地域の活力を維持・増進するために必要な機能を中長期的視点に立って拠点等に誘導することが重要です。

このため、本市全体を見渡しつつ、地域の特性や都市機能の立地状況等を踏まえて、それぞれの都市機能誘導区域に求められる都市機能誘導施設について、以下の施設を検討します。

なお、施設の「誘導」は、既存施設の維持や集約、複合化、機能強化の考え方を含まず。

施設の種類	施設名	施設の役割
生活利便施設※	商業施設、医療施設、福祉施設、子育て施設、教育施設	日常生活の確保
高次都市機能	ホール・展示館、物産館	豊かな暮らしの形成、観光・交流人口の拡大
高等教育機関	専門学校、大学等	教育観光の向上、賑わい創出
社会教育施設	ホール、図書館	文化的で豊かな暮らしの実現
都市の魅力の向上を図る施設	スポーツ競技施設、多目的広場	交流人口の拡大、地域経済の活性化、健康増進
関連する交通結節機能を有する主要交通施設	交通結節点となる主要交通施設（バスターミナル、駅前広場、連絡通路等）	公共交通の利便性向上、交通ネットワーク形成
公共施設	市庁舎、国・県官公署	日常生活の利便性確保、行政サービス向上

資料：国土交通省

※生活利便施設（通所型）

商業施設	スーパーマーケット、コンビニエンスストア、金融機関
医療施設	病院（内科、外科、小児科）、診療所（内科、外科、小児科）
福祉施設	高齢者通所系福祉施設、保健福祉センター、地域包括支援センター
子育て施設	保育所、幼稚園（認定こども園を含む）、子育て支援施設
教育施設	小学校、中学校

3-3 誘導施設の整理

（1）誘導施設の位置づけ

本市の魅力や賑わいの向上、地域の活性化を図ることのできる広域的な都市機能増進施設は、観音寺中心拠点への立地を誘導します。

また、都市機能増進施設のうち、生活利便施設（通所型）は、民間活動を促進する観点から必要最小限の施設を都市機能誘導施設と位置づけます。

都市機能増進施設は、その機能や現在の立地状況から、本市の都市機能誘導施設への位置づけについて、下表のとおり整理します。

都市機能増進施設		都市機能誘導施設			誘導施設 の立地	
種類	施設名	位置づけ	誘導の考え方	観音寺地区	豊浜地区	
生活利便施設	商業施設	大型総合スーパーマーケット	○	拠点性を高め、まちの賑わいや生活利便性に寄与する施設であり、食料品や日用品、衣料品、居住関連など総合的に品揃えする大型小売店舗(セルフ方式)を誘導施設に位置づける。 ※売り場面積 3000㎡以上(商業統計より)	○	—
		中型総合スーパーマーケット	○	食料品や日用品、衣料品、居住関連など総合的に品揃えする大型小売店舗(セルフ方式)を誘導施設に位置づける。 ※売場面積 3000㎡未満(商業統計より)	○	—
		食料品スーパーマーケット	○	日常生活を送るうえで食料品取扱店は必須であり、誘導施設に位置づける。 ※食料品の販売額が全体の70%以上、売り場面積 250㎡以上(商業統計より)	○	○
		コンビニエンスストア	×	地方都市では、ドラッグストア同様に道路(自動車)ネットワークにより立地が促進される施設であり、一方で都市機能誘導区域は公共交通を中心点として設定するものであるため、誘導施設には位置づけない。	—	—
		金融機関	○	日常生活に必要な施設として誘導施設に位置づける。 ※銀行法に定める「銀行」、信用金庫法に定める「信用金庫」等	○	○
	医療施設	地域医療支援病院(総合病院)	○	高度な医療技術を有し、地域の広域的な医療を支える広域医療機関の確保はかせない。このため地域医療支援病院を誘導施設に位置づける。 ※医療法第4条に定める「地域医療支援病院」、病床数が200床以上等	○	○
		一般病院	○	一定の病床を有し、複数の医療サービスが受けられる病院(内科・外科・小児科)を誘導施設に位置づける。 ※医療法第1条の5第1項に定める「病院」、病床数が20床以上 (対象とする診療科:内科、外科、整形外科、小児科)	○	—
		診療所	○	高齢者から乳幼児まで、だれもが安心して日常的な診療を受けるために、誘導施設に位置づける。 ※医療法第1条の5第2項に定める「診療所」、病床数が0~19床以下 (対象とする診療科:内科、外科、整形外科、小児科、歯科)	○	○
	福祉施設	高齢者通所系福祉施設	×	都市機能誘導区域内に立地することで利用者の暮らしやすさが確保され、介護者の負担も軽減されるものであるが、施設利用に対しては送迎を基本としており、また、不足している場合においても近隣エリアの施設でサービス利用は可能(補完が可能)であるため誘導施設には位置づけない。	—	—
		地域包括支援センター	○	保健福祉や介護の総合的な支援を行う公共施設であり、誘導区域内の都市機能強化の意味から、誘導施設に位置づける。	○	—

都市機能増進施設		都市機能誘導施設		誘導施設の立地		
種類	施設名	位置づけ	誘導の考え方	観音寺地区	豊浜地区	
生活利便施設	子育て施設	保育所・幼稚園	×	子育てや教育の環境を整えるうえで重要な施設ではあるが、設置や配置については、教育委員会等においてニーズや必要数等を踏まえて中長期的な視点から計画的に行われており、誘導の性質になじまないため誘導施設には位置づけない。	—	—
		認定こども園	○	子育ての多様化に対応し、保育・教育を一体化した重要な子育て施設であることから誘導施設に位置づけ、子育て世代の居住を促進する。 ※子育て世帯支援（認定こども園）	○	○
		子育て支援施設	○	共働きや職住近接といった現代型のライフスタイルで生活するうえで、子育て環境の確保は重要であることから、誘導施設に位置づける。 ※子育て世帯支援（地域子育て支援センター、小規模保育施設）	○	○
	教育施設	小学校	×	子育てや教育の環境を整えるうえで重要な施設ではあるが、設置や配置については、教育委員会等においてニーズや必要量等を踏まえて中長期的な視点から計画的に行われており、誘導の性質になじまないため、誘導施設には位置づけない。	—	—
		中学校	×		—	—
高等教育機関	高等学校、専門学校	○	教育環境の向上と若い世代が集まることによる賑わいの創出に寄与できる施設であり、誘導施設に位置づける。	○	—	
社会教育施設	市民会館	○	趣味や嗜好に応じた文化的で豊かな暮らしの実現や交流促進に貢献できるため、誘導施設に位置づける。	○	—	
	図書館、博物館			○	○	
公共施設	市庁舎	○	多くの人が利用しやすく、日常生活の利便性を確保できるため、誘導施設に位置づける。 ただし、市営住宅の設置や配置については、長寿命化計画に基づき中長期的な視点から計画的に行われており、誘導の性質になじまないため、誘導施設には位置づけない。	○	○	
	県官公署			○	○	
都市の魅力の向上を図る施設	スポーツ施設・運動施設 多目的広場	×	エリアを限定せずに必要な施設であり、誘導施設には位置づけない。	—	—	
高次都市機能	展示館・郷土資料館、物産館	×	エリアを限定せずに必要な施設であり、誘導施設には位置づけない。	—	—	
関連する交通結節機能を有する主要交通施設	駅前広場・鉄道跨線橋	○	鉄道駅の利便性向上のため必要な施設であり、誘導施設に位置づける。	○	○	

(2) 誘導施設に設定する生活利便施設の検討

①生活利便施設の立地状況と充足状況

都市機能誘導区域を設定した地区における圏域内（小学校区単位の地区内）の施設の立地状況等について検証し、都市機能誘導区域で維持する施設と誘導する施設に分けて、誘導施設の設定を行います。

都市機能誘導区域が存在する区域内人口で、区域内の生活利便施設を利用すると仮定して、それぞれの施設の立地状況と充足状況を算定します。

(観音寺都市機能誘導区域)

地域名	圏域人口		施設分類	生活利便施設											
	現況人口 (平成27年)	将来人口 (令和22年)		商業		医療						福祉	子育て支援		
	総人口 【国勢調査】	総人口 【社人研】		スーパーマ ーケット	金融機関	地域医療 支援病院	一般病院	診療所	(一般病院・診療所)診療科別				地域包括支 援センター	子育て世帯 支援	
									内科	外科・ 整形外科	小児科	歯科			
			観音寺地区の位置づけ	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
市全域	59,409	41,505	市全域施設数	14	47	1	3	60	28	16	11	31	1	17	
			市全域での1施設あたり 必要人口(人)	4,244	1,265	59,409	19,803	991	2,122	3,714	5,401	1,917	59,409	3,495	
観音寺 都市機能 誘導区域	7,105	5,395	都市機能誘導区域内 施設数	5	14	0	2	14	9	5	4	7	1	1	
			都市機能誘導区域内 必要施設数	2	6	1	1	8	4	2	2	4	1	3	
			不足施設数	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	2
			圏域内施設数	1	2	0	0	3	1	0	0	2	0	0	
			誘導する施設数 ※施設設定が●で、施設が 不足している場合	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	2	

(豊浜都市機能誘導区域)

地域名	圏域人口		施設分類	生活利便施設										
	現況人口 (平成27年)	将来人口 (令和22年)		商業		医療						福祉	子育て支援	
	総人口 【国勢調査】	総人口 【社人研】		スーパーマ ーケット	金融機関	地域医療 支援病院	一般病院	診療所	(一般病院・診療所)診療科別				地域包括支 援センター	子育て世帯 支援
									内科	外科・ 整形外科	小児科	歯科		
			豊浜地区の位置づけ	●	●	●	—	●	●	—	—	●	—	●
市全域	59,409	41,505	市全域施設数	14	47	1	3	60	28	16	11	31	1	17
			市全域での1施設あたり 必要人口(人)	4,244	1,265	59,409	19,803	991	2,122	3,714	5,401	1,917	59,409	3,495
豊浜 都市機能 誘導区域	7,105	5,395	都市機能誘導区域内 施設数	0	4	1	0	5	3	0	0	3	0	0
			都市機能誘導区域内 必要施設数	1	2	1	—	2	1	—	—	1	—	1
			不足施設数	1	0	0	—	0	0	—	—	0	—	1
			圏域内施設数	1	7	1	—	6	3	—	—	3	—	1
			誘導する施設数 ※施設設定が●で、施設が 不足している場合	0	0	0	—	0	0	—	—	0	—	0

※1施設あたり必要人口とは、「本市の総人口/本市全域に立地している施設数」より得られた数値。

※必要数とは、「拠点が担うべき対象とする地域人口/1施設あたり必要人口」より算出した圏域内の必要施設数とします。

※圏域内施設数とは、対象とする圏域内に既に立地している施設数とします。

圏域は、小学校の通学区または徒歩通学区域（小学校から約2km以内）を対象とします。

②都市機能誘導区域における生活利便施設の設定

都市機能誘導区域における生活利便施設の設定は、都市機能誘導区域を含む圏域内（小学校区単位の地区内）における施設の立地状況で判断します。

都市機能誘導区域の暮らしに身近な生活利便施設について、既に施設が立地している場合は「維持」する施設に分類し、将来にわたって区域内で立地を維持することを目指します。

区域内に施設が立地していない（または不足する）ものの圏域内の他の区域において施設が立地している（または補充する）場合は、「補充」に位置づけます。

- ◇圏域内に「補充」施設が立地する場合は交通ネットワーク等の利用によって圏域内の他の区域の施設で「補充」を行うことから、直ちに誘導することはありません。
- ◇区域を含め対象圏域内に施設が立地していない場合には「誘導」することとします。

③都市機能誘導区域の誘導施設の設定

都市機能誘導区域において誘導施設として「維持」する生活利便施設は下表に示す施設となります。

施設分類	生活利便施設										
	商業		医療							福祉	子育て支援
	スーパーマーケット	金融機関	地域医療支援病院	一般病院	診療所	（一般病院・診療所）診療科別				地域包括支援センター	子育て世帯支援
内科						外科・整形外科	小児科	歯科			
誘導区域											
観音寺都市機能誘導区域	維持	維持	—	維持	維持	維持	維持	維持	維持	維持	—
豊浜都市機能誘導区域	—	維持	維持	—	維持	維持	—	—	維持	—	—

④小学校通学区内の補充施設の立地

区域内に施設が立地しない（または不足する）ものの、圏域内に立地し、区域内の機能を「補充」する生活利便施設は、下表に示す施設となります。

施設分類	生活利便施設										
	商業		医療							福祉	子育て支援
	スーパーマーケット	金融機関	地域医療支援病院	一般病院	診療所	（一般病院・診療所）診療科別				地域包括支援センター	子育て世帯支援
内科						外科・整形外科	小児科	歯科			
誘導区域											
観音寺都市機能誘導区域	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
豊浜都市機能誘導区域	補充	—	—	—	—	—	—	—	—	—	補充

誘導の種別と考え方

誘導の種別	考え方
維持	<ul style="list-style-type: none"> ◇都市機能誘導区域において、現時点で立地が確認されている施設は「維持」に位置づけ、将来にわたって区域内で立地を維持することを目指します。 ◇「維持」に位置づけた施設の喪失が確認された場合には、「誘導」に位置づけを見直します。 ◇維持にあたっては、既存施設の現地再建、他施設との連携による機能強化・複合化などを検討します。 ◇なお、同様の機能を有する施設が新たに立地する場合は、原則として立地への支援を行いません。
補完	<ul style="list-style-type: none"> ◇都市機能誘導区域内には立地していないが、近隣圏域〔小学校の通学区（小学校から半径約2 km 以内）〕内に立地している施設は「補完」に位置づけます。 ◇「補完」に位置づけた施設がある区域について、「補完」と同様の機能を有する施設が新たに区域内に立地する場合は、原則として支援は行いません。 ◇一方、「補完」に位置づけた施設が区域内に移転などする場合は、支援施策などを検討します。 ◇「補完」に位置づけた施設の喪失が確認された場合は、「誘導」に位置づけを見直します。
誘導	<ul style="list-style-type: none"> ◇区域内を含め近隣圏域〔小学校の通学区（小学校から半径約2 km 以内）〕内に施設が立地していない場合は「誘導」に位置づけ、区域内に立地するための支援施策などを検討します。 ◇「誘導」に位置づけた施設が区域内で新たに立地した場合は、「維持」に位置づけを見直します。

3-4 生活利便施設の設定

(1) 誘導施設のまとめ

生活利便施設（通所型）

施設分類	都市機能増進施設	誘導の考え方	
		観音寺	豊 浜
生活利便施設 (通所型)	■商業施設		
	スーパーマーケット	維持(5)	補完(1)
	金融機関	維持(14)	維持(4)
	■医療施設		
	地域医療支援病院	誘導(1)	維持(1)
	一般病院	維持(2)	—
	診療所	維持(14)	維持(5)
	(診療科別) 一般病院・診療所		
	内科	維持(9)	維持(3)
	外科・整形外科	維持(5)	—
	小児科	維持(4)	—
	歯科	維持(7)	維持(3)
	■福祉施設		
	地域包括支援センター	維持(1)	—
	■子育て施設		
	子育て世帯支援	誘導(2)	補完(1)

※表中の（ ）内数字は施設数を示す。

まちの魅力づくりに資する施設

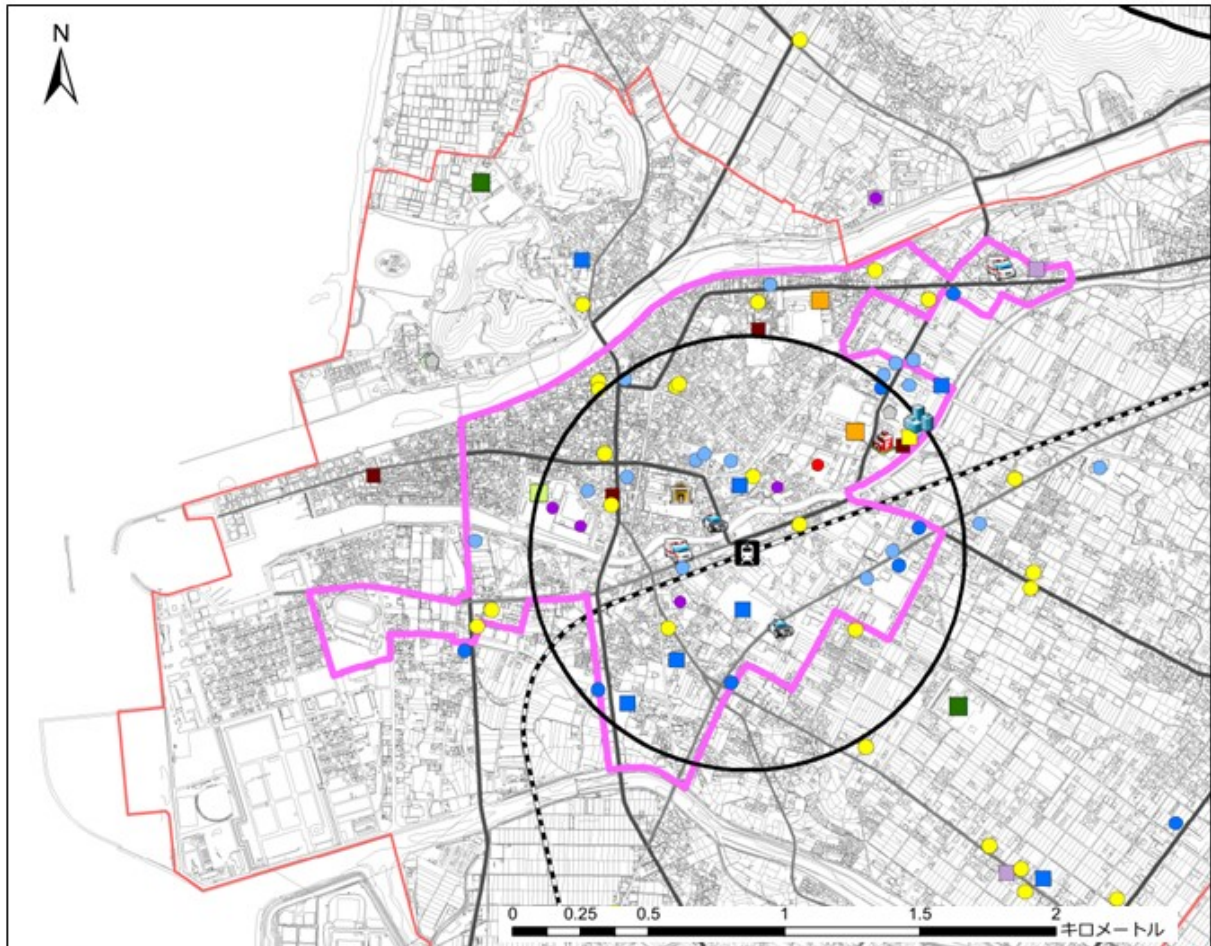
施設分類	都市機能増進施設	誘導の考え方	
		観音寺	豊 浜
高等教育機関	高等学校	維持(2)	—
社会教育施設	図書館・博物館	維持(1)	維持(1)
	市民会館	維持(1)	—
公共施設	市本庁・支所	維持(1)	維持(1)
	公民館	維持(3)	維持(1)
	県官公署	維持(4)	維持(1)

※表中の（ ）内数字は施設数を示す。

(2) 誘導方針

① 観音寺都市機能誘導区域

観音寺都市機能誘導区域においては、本市の中心拠点にふさわしい生活利便施設を確保するため、区域内の施設の維持及び圏域内での補完施設だけでは充足できていない「地域医療支援病院」及び「子育て世帯支援施設」の誘導を図ります。

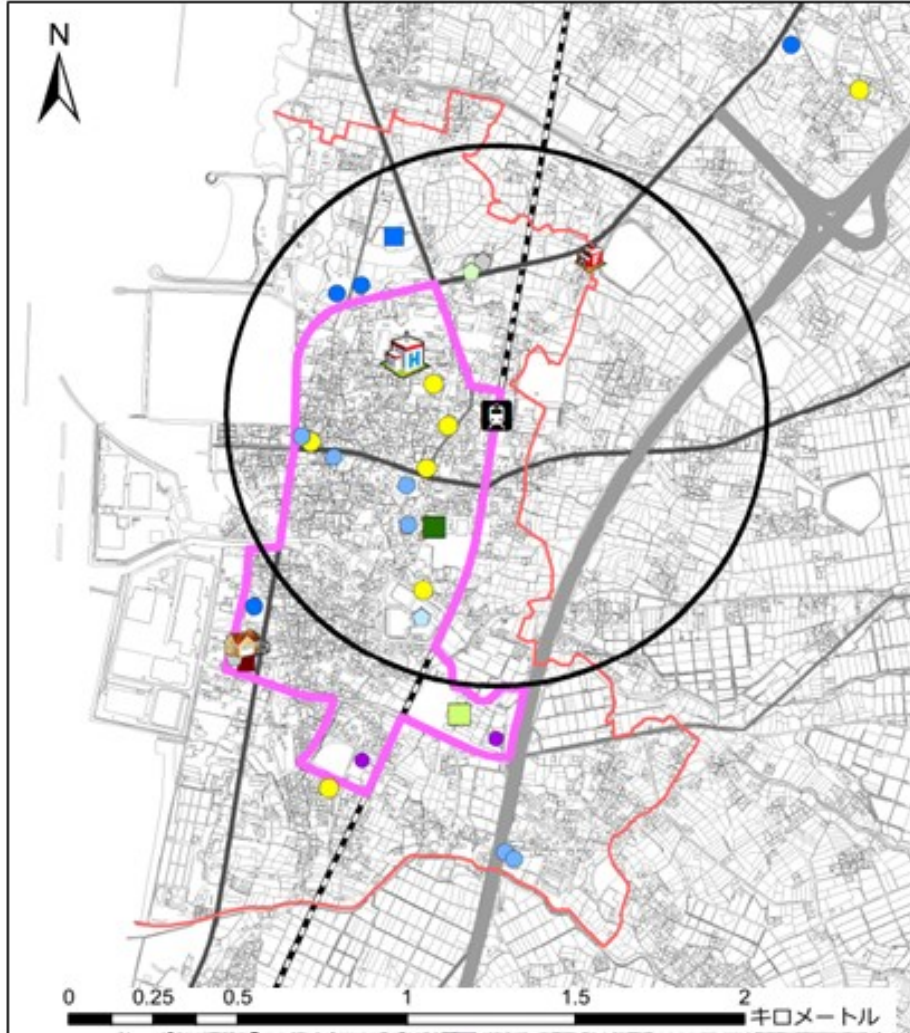


凡例		都市機能増進施設					
	観音寺都市機能誘導区域		観音寺市役所		幼稚園・保育園		スポーツ施設
	都市計画区域界		スーパーマーケット		子育て世帯支援施設		市営住宅
	鉄道		コンビニエンスストア		小学校		公民館
	J R 駅		金融機関		中学校		県の行政機関
			地域医療支援病院		高等学校		警察機関
			一般病院		図書館		消防機関
			診療所		市民会館		
			地域包括支援センター		郷土資料館		

②豊浜都市機能誘導区域

豊浜都市機能誘導区域においては、現在、区域内の施設の維持及び圏域内での補完施設により、当該区域に必要な生活利便施設は充足しています。

現時点では、新たに誘導を必要とする施設はありません。



凡例		都市機能増進施設					
	豊浜都市機能誘導区域		豊浜支所		幼稚園・保育園		スポーツ施設
	都市計画区域界		スーパーマーケット		子育て世帯支援施設		市営住宅
	鉄道		コンビニエンスストア		小学校		公民館
	JR駅		金融機関		中学校		県の行政機関
			地域医療支援病院		高等学校		警察機関
			一般病院		図書館		消防機関
			診療所		市民会館		
			地域包括支援センター		郷土資料館		

4. 誘導施設の立地を誘導するために講ずべき施策に関する事項

立地適正化計画制度に基づく届出等の運用や国等の支援施策を活用し、誘導施設の誘導を推進します。

また、本市が現在行っている施策や、今後、新たに取り組む施策については、その制度や要綱の活用・見直し等を検討し、誘導施設の立地の誘導に資する支援策を段階的に充実します。

4-1 都市再生特別措置法に基づいて行う誘導

(1) 都市機能誘導区域外での建築等の届出・勧告

都市再生特別措置法第 108 条の規定に基づき、都市計画区域内の都市機能誘導区域外で誘導施設を対象に以下の建築行為または開発行為を行おうとする場合には、開発行為等に着手する日の 30 日前までに市長への届け出が必要となります。

《届出対象行為》

開発行為（宅地造成すること）

①誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合

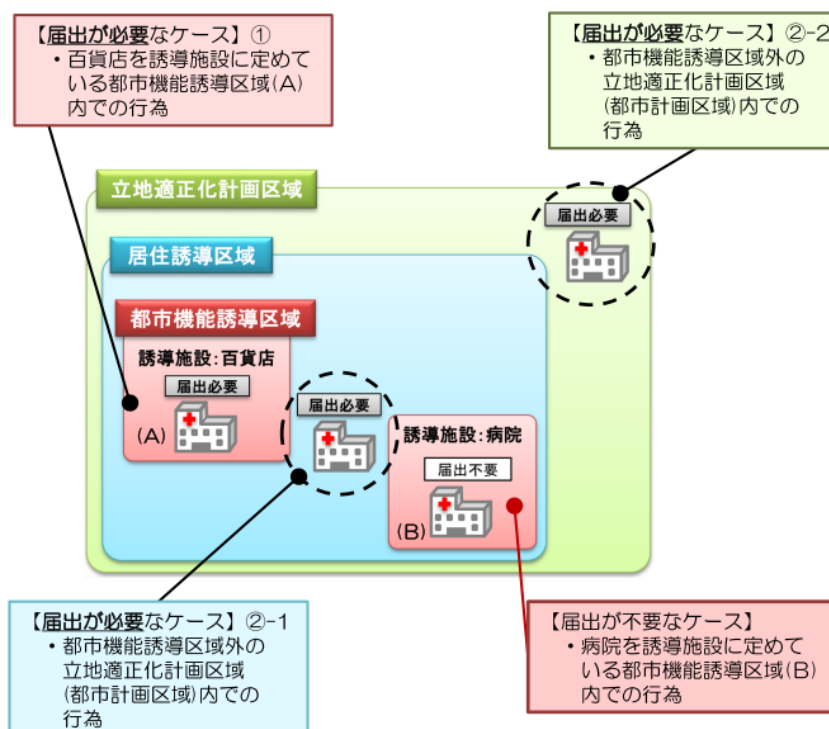
建築等行為（建物を建築すること）

①誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合

②建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合

③建築物の用途を変更し、誘導施設を有する建築物とする場合

■病院を建てる場合



出典：国土交通省資料

《届出対象区域》

届出対象区域は、観音寺都市機能誘導区域、豊浜都市機能誘導区域を除く都市計画区域内とします。

《届出対象施設》

届出対象施設は、誘導施設とします。

《届出に対する対応》

市長は、何らかの支障が生じると判断した場合、必要な調整や勧告（規模の縮小、行為等の中止、区域内の公有地へのあっせん等）を行うことができます。また、勧告を受けたものに対しては、必要な措置を講じるよう努めなければなりません。

※宅地建物取引に関する事項

宅地建物取引主任者は、宅地建物取引の相手方に対し、都市機能誘導区域外における建築等の届出義務を説明しなければなりません。（重要事項説明の項目に追加）

（２）都市機能誘導区域内における休止・廃止の事前届出

都市再生特別措置法第 108 条の 2 の規定に基づき、都市機能誘導区域内において、誘導施設を休止または廃止しようとする場合には、施設を休止または廃止する日の 30 日前までに、市長への届出が必要となります。

《届出対象区域》

届出対象区域は、観音寺都市機能誘導区域内、豊浜都市機能誘導区域内とします。

《届出対象施設》

届出対象施設は、誘導施設とします。

《届出に対する対応》

市長は、届出があった場合、新たな誘導施設の立地または立地の誘導を図るため、当該休止または廃止しようとする誘導施設を有する建築物を有効に活用する必要があると認めるときは、当該届出をした者に対して、当該建築物の存置その他の必要な助言または勧告（施設入居候補者の紹介、建築物の取り壊しの中止要請等）を行うことができます。

※宅地建物取引に関する事項

宅地建物取引主任者は、宅地建物取引の相手方に対し、都市機能誘導区域外における建築等の届出義務を説明しなければなりません。（重要事項説明の項目に追加）

4-2 国等が直接民間事業者等へ行う施策

- ・都市機能誘導区域の外から内への事業用資産の買換特例
- ・誘導施設の整備の用に供するために土地等を譲渡した場合の買換特例
- ・都市再生推進法人に土地等を譲渡した場合の譲渡所得の特例

- ・誘導施設と併せて整備される公共施設、都市利便施設への固定資産税及び都市計画税の特例措置

4-3 国の支援を受けて市が行う施策等

- ・都市再生整備計画事業（立地適正化計画に合致、国費率 45%）、〔都市再構築戦略事業（国費率 50%）〕
- ・都市機能立地支援事業（民間事業者等への直接補助）など

4-4 本市が独自に講じる施策

立地適正化計画を市が進めるさまざまな分野の政策の推進基盤として、関連する計画や医療・福祉・公共交通・住宅・健康などの政策分野との連携を強化し、都市機能の誘導を図ります。

（1）都市計画制度の運用

①立地適正化計画に即した都市計画の見直し

本計画に即して都市計画の見直しを検討します。

- ・用途地域等の地域地区の変更
- ・都市施設（道路や駐車場等）の変更
- ・その他、必要に応じた都市計画の見直し

②都市計画による誘導支援等

- ・特定用途制限地域の設定による誘導区域外の都市機能立地の抑制

（2）既存施策等の活用

現在進めている施策や、今後新たに取り組む施策については、その制度や要綱の活用・見直しを検討するなどして、誘導施設の誘導に資する支援策を段階的に充実させます。

①誘導施設の整備

都市再構築戦略事業等の活用により、本計画に位置づけた誘導施設を都市機能誘導区域内へ維持・誘導し、充実を図ります。

具体的な事業としては、商店街等活性化促進事業等があり、都市機能誘導区域内の商店街の振興を通じて、誘導施設の立地を促進します。

②交通政策の見直し

今後、拠点間を結ぶ公共交通ネットワークの強化や歩行者や自転車利用等を優先する施策による回遊性の向上等に取り組めます。

③公有地や公共施設の活用検討

観音寺競輪場跡地など都市機能誘導区域内にある公有地については、その土地を活用した誘導施設等の誘導について検討します。

また、観音寺市公共施設等総合管理計画に基づく公共施設の再編等にあたっては、施設の用途に応じて誘導区域内への立地を検討するとともに、再編等によって生み出された空き地や空き施設の有効活用を検討します。

④空き地や空き家などの低・未利用地の活用検討

空家等対策施策等と連携して、空き地や空き家などの低・未利用地を活用した誘導施設の立地や、空家等の利用促進を検討します。

具体的な事業としては、空き店舗等活用事業や空き家活用促進事業があり、都市機能誘導区域内の空き店舗等や空き家バンク制度を活用し、誘導施設の立地を促進します。

⑤既存制度等の見直し検討

本市においては、商業支援や施設整備等に関わるさまざまな補助制度や支援策があります。これら既存制度等について、本計画に配慮した採択要件や評価基準等を検討し、関係部局が連携して都市機能誘導区域内への誘導に取り組みます。

具体的な事業としては、企業誘致推進事業、中小企業振興事業があり、都市機能誘導区域内に誘導施設を整備する事業者等を支援することで都市機能の誘導を促進します。

第5章 居住誘導区域について

1. 居住誘導区域の基本的な考え方

1-1 居住誘導区域とは

居住誘導区域は、人口減少のなかにあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるように居住を誘導する区域です。

このため、居住誘導区域は、都市機能誘導区域の周囲にあつて、居住誘導区域内外が一体となつて利便性の高い居住環境の確保と魅力あふれる都市拠点の形成を図るとともに、既存のストックを有効に活用することで効率的な都市経営を行うことを目的に設定します。

都市計画運用指針では、居住誘導区域に定めることが考えられる区域について、下記のとおり定めています。

居住誘導区域に定めることが考えられる区域

居住誘導区域に定めることが考えられる区域	◇都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺区域 ◇都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市の中心拠点及び生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域 ◇合併前の旧町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域
----------------------	--

出典：都市計画運用指針

都市計画運用指針では、居住誘導区域に含まないとされている区域等について、それぞれ下記のとおり定めています。

居住誘導区域に含まないとされている区域等

<p>居住誘導区域に含まないとされている区域 (都市再生法第81条第11項、同法施行令第22条)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◇都市計画法第7条第1項に規定する市街化調整区域 ◇建築基準法第39条第1項に規定する災害危険区域のうち、同条第2項の規定に基づく条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域 ◇農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域又は農地法第5条第2項第1号口に掲げる農地若しくは採草放牧地の区域 ◇自然公園法第20条第1項に規定する特別地域、森林法第25条若しくは第25条の2の規定により指定された保安林の区域、自然環境保全法第14条第1項に規定する原生自然環境保全地域若しくは同法第25条第1項に規定する特別地区又は森林法第30条若しくは第30条の2の規定により告示された保安林予定森林の区域、同法第41条の規定により指定された保安施設地区若しくは同法第44条において準用する同法第30条の規定により告示された保安施設地区に予定された地区
<p>原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◇土砂災害特別警戒区域 ◇津波災害特別警戒区域 ◇災害危険区域(条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域を除く。) ◇地すべり等防止法第3条第1項に規定する地すべり防止区域 ◇急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項に規定する急傾斜地崩壊危険区域
<p>適当ではないと判断される場合は、原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◇土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第6条第1項に規定する土砂災害警戒区域 ◇津波防災地域づくりに関する法律第53条第1項に規定する津波災害警戒区域 ◇水防法第14条第1項に規定する浸水想定区域 ◇特定都市河川浸水被害対策法第32条第1項に規定する都市洪水想定区域及び同条第2項に規定する都市浸水想定区域 ◇土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第4条第1項に規定する基礎調査、津波防災地域づくりに関する法律第8条第1項に規定する津波浸水想定における浸水の区域及びその他の調査結果等により判明した災害の発生のおそれのある区域
<p>居住誘導区域に含めることについては慎重に判断を行うことが望ましい区域</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◇法第8条第1項第1号に規定する用途地域のうち工業専用地域、同項第13号に規定する流通業務地区等、法令により住宅の建築が制限されている区域 ◇法第8条第1項第2号に規定する特別用途地区、第12条の4第1項第1号に規定する地区計画等のうち、条例により住宅の建築が制限されている区域 ◇過去に住宅地化を進めたものの居住の集積が実現せず、空地等が散在している区域であって、人口等の将来見通しを勘案して今後は居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域 ◇工業系用途地域が定められているものの工場移転により空地化が進展している区域であって、引き続き居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域

出典：都市計画運用指針

1-2 本市における居住誘導区域の考え方

暮らしに必要な生活サービス施設や公共公益施設のある程度の集積の見られるエリアを含み、居住を誘導する区域を明示することで、中長期的な住替えや次世代の定住促進につなげ、密度の高い拠点形成を促進していくことが区域設定の意義のひとつと捉えています。

また、都市の活力の維持・増進を図るためには、新たな居住者を呼び込むことも必要です。このため、居住誘導区域は立地適正化計画制度の考え方とともに市域外からの居住者を拠点や駅周辺などに誘導することで、人口減少を緩やかなものとする観点をもって設定します。

2. 居住誘導区域の設定

2-1 区域設定の基本的な考え方

居住誘導区域は、都市全体における人口や土地利用、交通や財政の現状及び将来の見通しを勘案しつつ、居住誘導区域内外にわたる良好な居住環境を確保し、地域における公共投資や公共公益施設の維持運営などの都市経営が効率的に行われるよう設定します。

区域設定にあたり検討すべき区域

- ◇都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺の区域
- ◇都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域
- ◇合併前の旧市町の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域

2-2 本市における区域設定の考え方

居住誘導区域は、都市機能誘導区域と一体となり良好な居住環境の確保と都市の魅力づくりを図るものであり、本市における居住誘導区域の設定にあたっては、以下に示す区域について検討します。ただし、次の区域は居住誘導区域から除きます。

- ◇災害リスクの高い区域
- ◇保全すべき土地の区域
- ◇用途地域のうち、工業系用途地域(工業地域、準工業地域[工業系の土地利用区域])
- ◇臨港地区
- ◇現時点で人口密度が低く、将来も集積が見込めない地域

2-3 居住誘導区域

(1) 居住誘導区域の具体的な設定方法

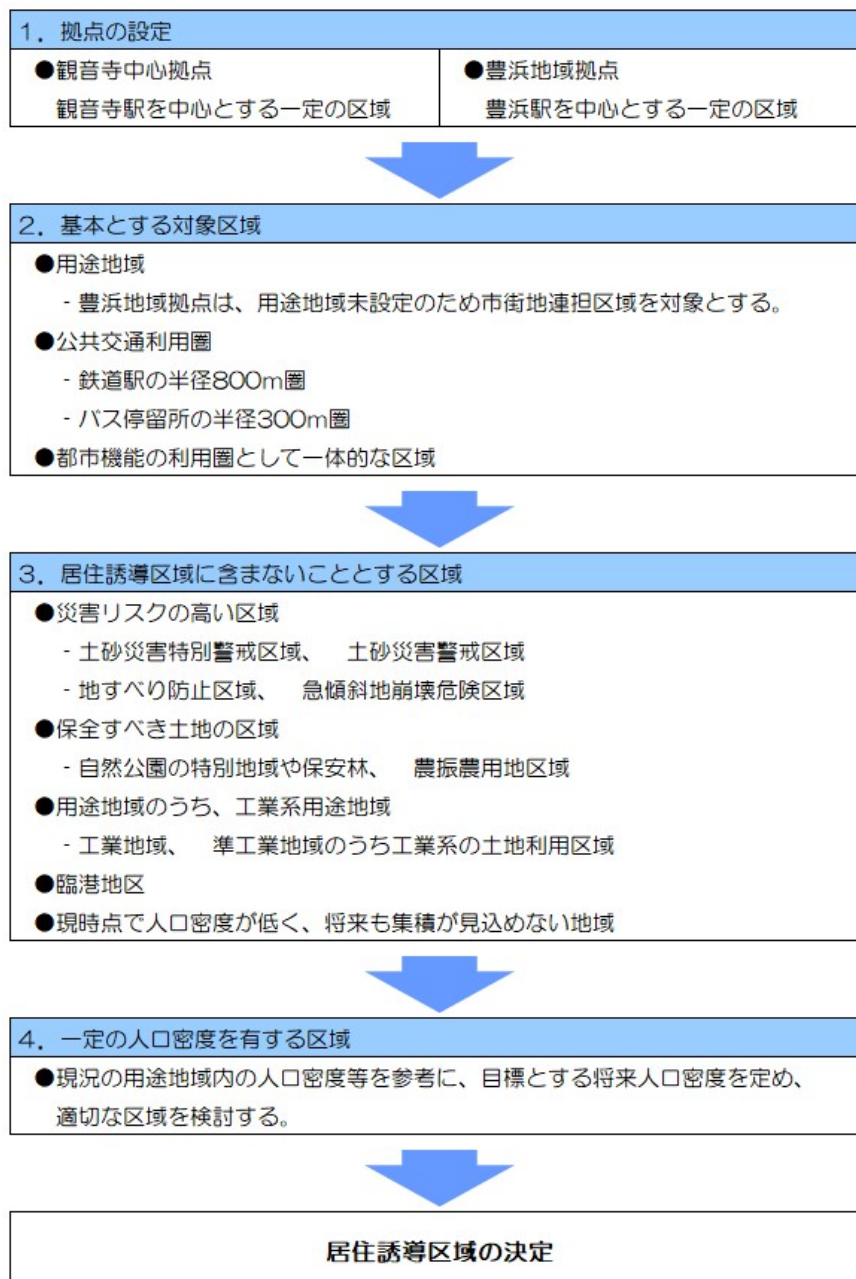
①手順

居住誘導区域の具体的な検討にあたっては、各区域の分類ごとに居住誘導区域の設定の考え方に沿って、客観的な指標により区域を抽出します。

区域における中心点からの距離については、抽出されたエリアごとに、鉄道駅から一般的な歩行圏である半径 800m、主なバス停留所より半径 300mの範囲内を基本に検討します。

なお、区域設定の中心点は、拠点間の移動は公共交通の利用を前提としていることから、「鉄道駅及びバス停留所（最寄り交通施設）」とします。

(ア)区域設定の検討フロー



(イ)客観的な指標による区域抽出

居住誘導区域の具体的な設定にあたっては、本市の区域設定の考え方における視点を踏まえ、上記の検討フローを用いて客観的な指標によって区域の検討を行います。

指標

- 公共施設の立地状況
- 公共交通の現況
- 人口集積
- 土地利用計画、現況土地利用
- インフラ施設の整備状況（都市計画道路、公共下水道）

(ウ)災害リスクの高い区域

本市における「災害リスクの高い区域」とは、都市計画運用指針及び本市の地域特性や防災の状況を踏まえ、下記に該当する区域とします。

- ◇土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律に規定する土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域
- ◇地すべり等防止法に規定する地すべり防止区域
- ◇急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律に規定する急傾斜地崩壊危険区域

■水災害に対する考え方

立地適正化計画における水災害リスクのある区域の取り扱いについては、令和2（2020）年8月に「水災害対策とまちづくりの連携のあり方」検討会が「水災害リスクを踏まえた防災まちづくりのガイドライン 骨子」を提言し、水災害リスク評価に基づく防災指針の検討など、防災にも配慮したまちづくりの方向性が示されました。

香川県においても、令和元（2019）年12月に「財田川水系財田川 洪水浸水想定区域図」が公表され、今後、柞田川浸水想定区域図や高潮浸水想定区域図など新たなハザード情報の公表が予定されています。

本計画における居住誘導区域及び都市機能誘導区域への反映手法については、防災指針を作成し、地域の安全確保を図る防災・減災対策と連動したリスクの低減・回避に取り組むとともに、区域設定に大きな変更がある場合は、必要に応じて、区域の見直しを行います。

(2) 居住誘導区域の設定

なお、区域を設定したとはいえ、すべての人の居住を誘導しようとするものではありません。

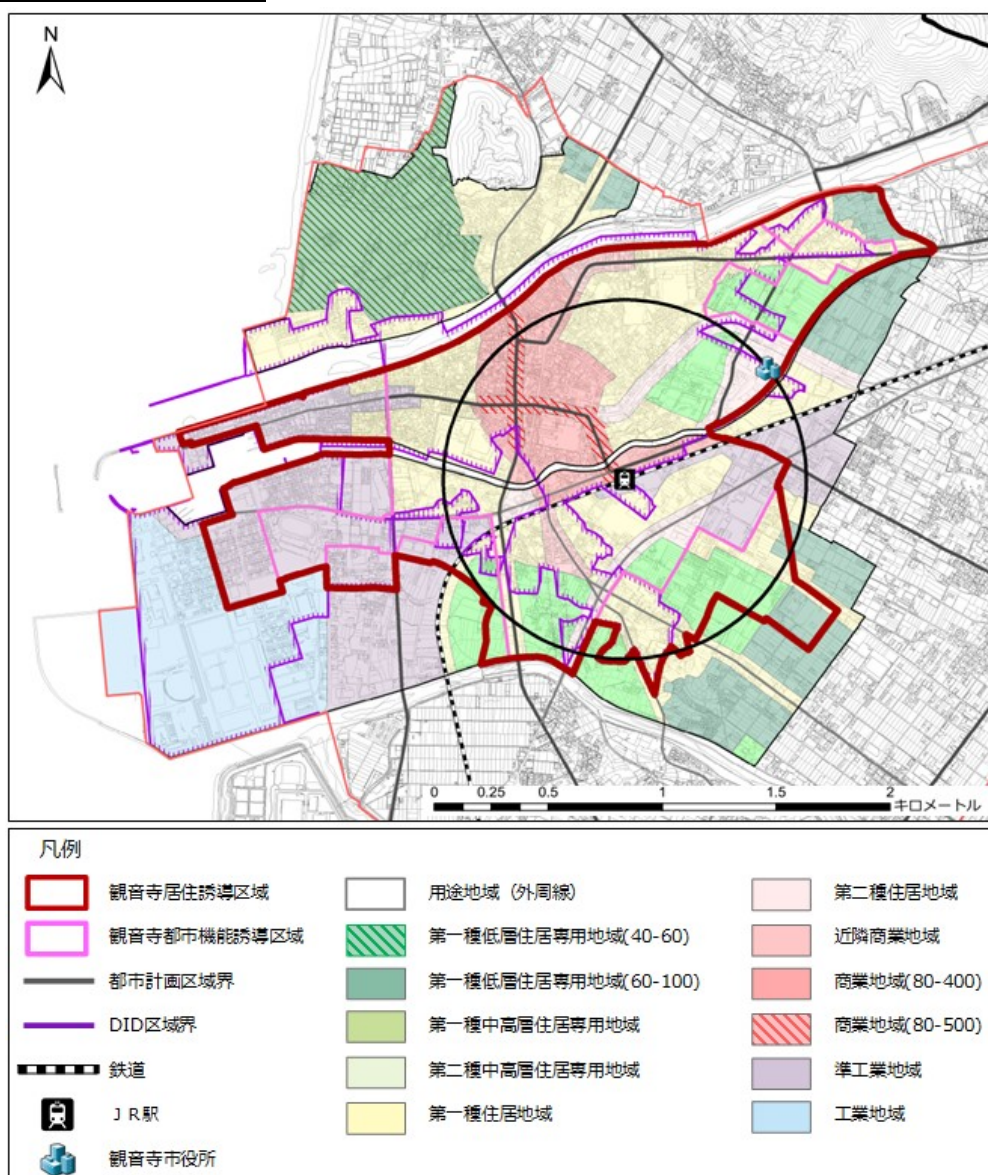
居住誘導区域のほか、地域ごとの特性に応じた、個性的なエリア像を描き、個人の価値観やライフステージに応じて、さまざまな暮らし方、居住地の選択が可能な多様性のあるまちづくりを進めます。

① 観音寺居住誘導区域

観音寺居住誘導区域は、中心市街地活性化基本計画における中心市街地区域を基に、JR観音寺駅を中心に半径800m程度、のりあいバスが1日15便以上停車するバス停留所から半径300m程度の範囲で設定する、面積にして349haの区域です。

当該区域は、市内中心部に位置し、さまざまな都市機能が集約する都市機能誘導区域周辺のメリットを活かして、子育てや就業の問題を解消でき、車に頼らなくても安全・安心で豊かに暮らせるエリアの形成を目指します。

■ 観音寺居住誘導区域図



■観音寺居住誘導区域の町別一覧

◇町全体が誘導区域に含まれる

観音寺町	三本松町一丁目	三本松町二丁目	琴浪町一丁目
琴浪町二丁目	瀬戸町一丁目	昭和町一丁目	昭和町二丁目
昭和町三丁目	坂本町一丁目	坂本町六丁目	坂本町七丁目
天神町一丁目	天神町二丁目	天神町三丁目	茂木町二丁目
茂木町三丁目	茂木町四丁目	茂木町五丁目	南町一丁目
南町二丁目	南町五丁目	栄町一丁目	栄町二丁目
栄町三丁目	茂西町一丁目	茂西町二丁目	幸町
西本町一丁目	西本町二丁目	港町一丁目	

◇町域の一部が誘導区域に含まれる

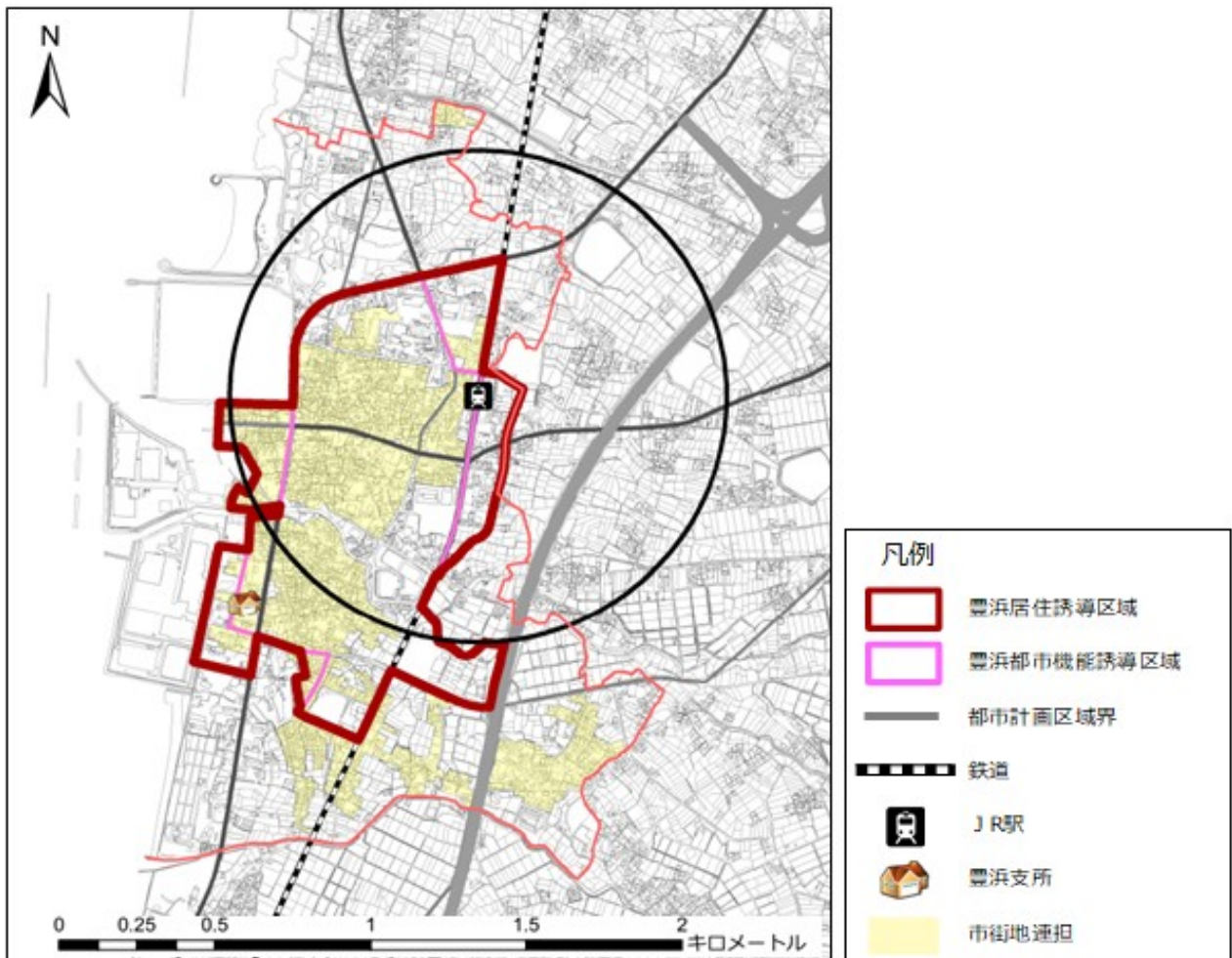
三本松町四丁目	瀬戸町三丁目	瀬戸町四丁目	坂本町二丁目
坂本町五丁目	南町三丁目	南町四丁目	港町二丁目
流岡町	村黒町	出作町	柞田町

②豊浜居住誘導区域

豊浜居住誘導区域は、JR豊浜駅を中心に半径800m程度、JR予讃線と国道11号に囲まれた連担区域、のりあいバスが1日15便以上停車するバス停留所から半径300m程度の範囲で設定する、面積にして101haの区域です。

当該区域は、都市機能が集約する都市機能誘導区域周辺のメリットを活かして、車に頼らなくても安全・安心で豊かに暮らせるエリアの形成を目指します。

■豊浜居住誘導区域図

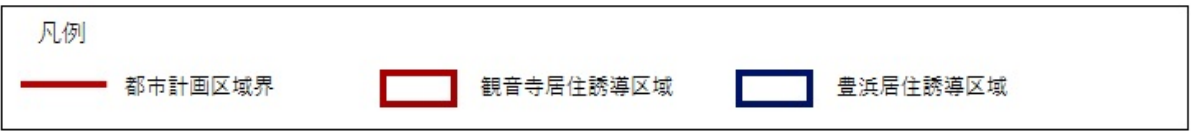
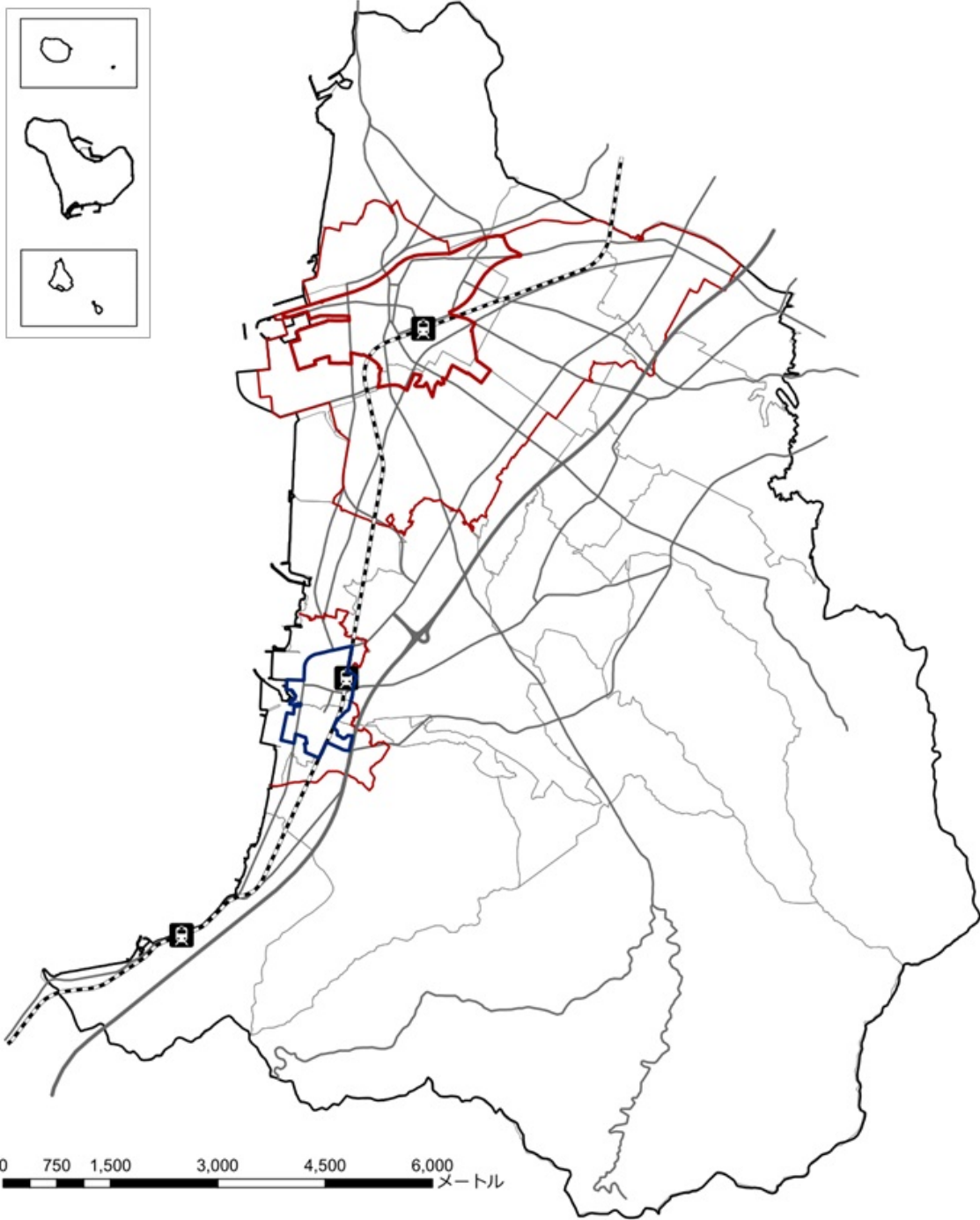


■豊浜居住誘導区域の町別一覧

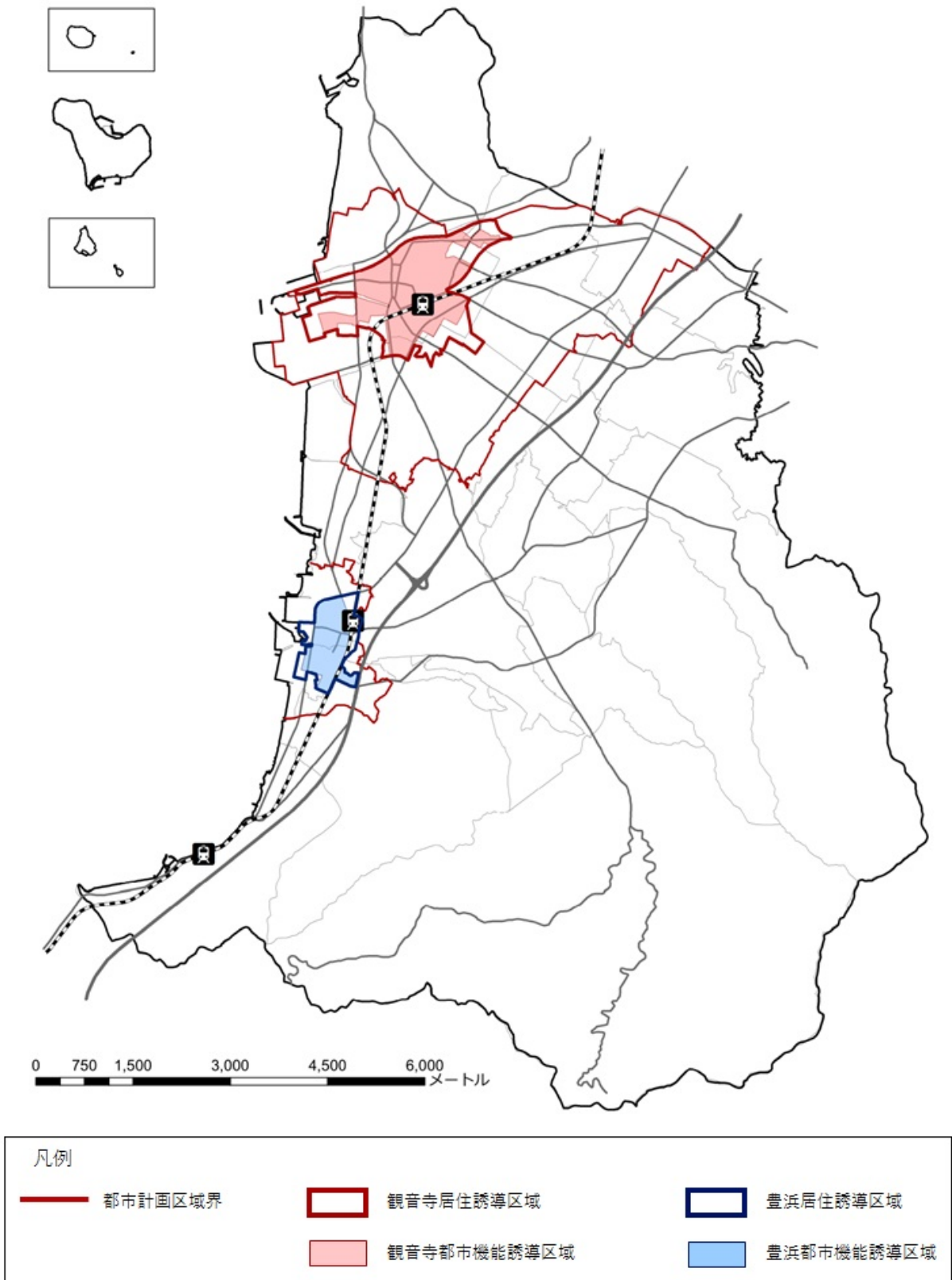
◇町域の一部が誘導区域に含まれる

豊浜町和田浜	豊浜町姫浜	豊浜町和田	
--------	-------	-------	--

③居住誘導区域全体図



④誘導区域全体図（都市機能誘導区域・居住誘導区域）



3. 居住を誘導するために講ずべき施策に関する事項

居住の誘導に向けた支援策等を検討し、住宅の建築等に際して区域内への誘導が図られるように取り組みます。

3-1 都市再生特別措置法に基づいて行う誘導

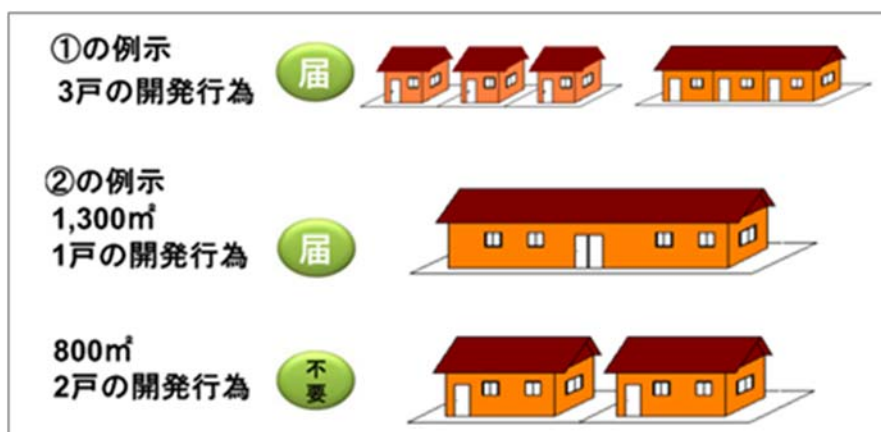
(1) 居住誘導区域外での建築等の届出・勧告

都市再生特別措置法第 88 条の規定に基づき、居住誘導区域外で一定規模以上の住宅等の建築行為または開発行為を行おうとする場合には、開発行為等に着手する日の 30 日前までに市長への届け出が必要となります。

《届出対象行為》

開発行為（宅地造成すること）

- ① 3 戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- ② 1 戸または 2 戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が 1,000 m²以上のもの
- ③ 住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものの建築目的で行う開発行為



建築等行為（建物を建築すること）

- ① 3 戸以上の住宅を新築しようとする場合
- ② 住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを新築しようとする場合
- ③ 建築物を改築し、または建築物の用途を変更して住宅等とする場合



《届出対象区域》

届出対象区域は、観音寺居住誘導区域、豊浜居住誘導区域を除く都市計画区域内とします。

《届出に対する対応》

市は、何らかの支障が生じると判断した場合、必要な調整や勧告（規模の縮小、行為等
の中止、区域内の公有地へのあっせん等）を行うことができます。また、勧告を受けたもの
に対しては、必要な措置を講じるよう努めなければなりません。

※宅地建物取引に関する事項

宅地建物取引主任者は、宅地建物取引の相手方に対し、都市機能誘導区域外における
建築等の届出義務を説明しなければなりません。（重要事項説明の項目に追加）

3-2 本市が独自に講じる施策

関連する事業等の整合を図りながら、居住の誘導に向けた支援策を検討します。

(1) 第2期観音寺市まち・ひと・しごと創生総合戦略との連携

第2期観音寺市まち・ひと・しごと創生総合戦略(令和2年3月)の推進にあたっては、居住や都市機能を誘導する区域に新しい人の流れを作り、雇用の場(都市施設)を集積させることで、安心して快適な生活環境を実現し、経済活動の効率化との相乗効果により居住誘導を促進します。

具体的な事業としては、移住定住促進事業や東京圏UJ1ターン移住支援事業等があり、居住誘導区域内における支援の強化を検討することで、居住誘導を促進します。

(2) 空き地・空家等対策

空家等対策施策と連携し、空き地や空き家などの低・未利用地を活用した居住の誘導、空家等の利用促進を検討します。

具体的な事業としては、空家等対策事業や空き家活用促進事業などがあり、居住誘導区域内における良好な居住環境の保全や、空き家バンクの充実と活用促進によって、居住誘導を促進します。

(3) 都市施設の整備

中央児童公園など、都市公園については、居住誘導区域内において公園施設等の機能の維持向上を図るとともに、身近なポケットパークの整備などにより、区域の優位性を高めます。

中央七間橋線など、都市計画道路をはじめとする道路整備については、居住誘導区域内の歩行空間の整備や狭あい部の解消、道路の美装化等を重点化し、快適性の向上や利便性・安全性の確保により、区域の優位性を高めます。

具体的な事業としては、中央七間橋線改築事業、県営公共事業(街路)、地方創生道整備推進交付金事業、道路改築事業(社会資本)、交通安全施設整備事業等があり、居住誘導区域内における幹線道路等の重点的な整備により、円滑な交通と良好な都市空間を確保するとともに、交通安全施設の重点的な整備により、安全な生活環境を形成し、居住誘導を促進します。

公共下水道については、現在の公共下水道整備区域の誘導区域において計画的な整備を推進します。

具体的な事業としては、公共下水道事業(補助)があり、居住誘導区域内における公共下水道事業や排水処理施設の重点的な整備により、快適で安全な生活環境を形成し、居住誘導を促進します。

(4) 災害に対する安全性の確保

各種ハザードマップの更新を行うとともに、避難場所や避難経路の確保に努めます。

具体的な事業としては、総合防災マップ作成事業があり、災害に強いまちづくりを行うことで、居住誘導を促進します。

(5) 公共交通の充実

鉄道やのりあいバスなど公共交通の利便性の向上、交通結節点や拠点間での交通アクセス性の強化を図り、公共交通の利用を促進することで居住誘導を促進します。

第6章 交通ネットワークの強化

コンパクト・プラス・ネットワークの実現に向けて、目指す都市構造における拠点間や各拠点と広域のネットワークを強化することで、ヒトやモノの交流を促し、市全体として一定の生活利便性を確保します。

1. 交通ネットワークの構築

現在、本市の自動車の交通分担率は75%を占めており、日常生活の主な移動手段として、当面は、自動車によるアクセス性を担保する道路交通ネットワークの強化が必要です。

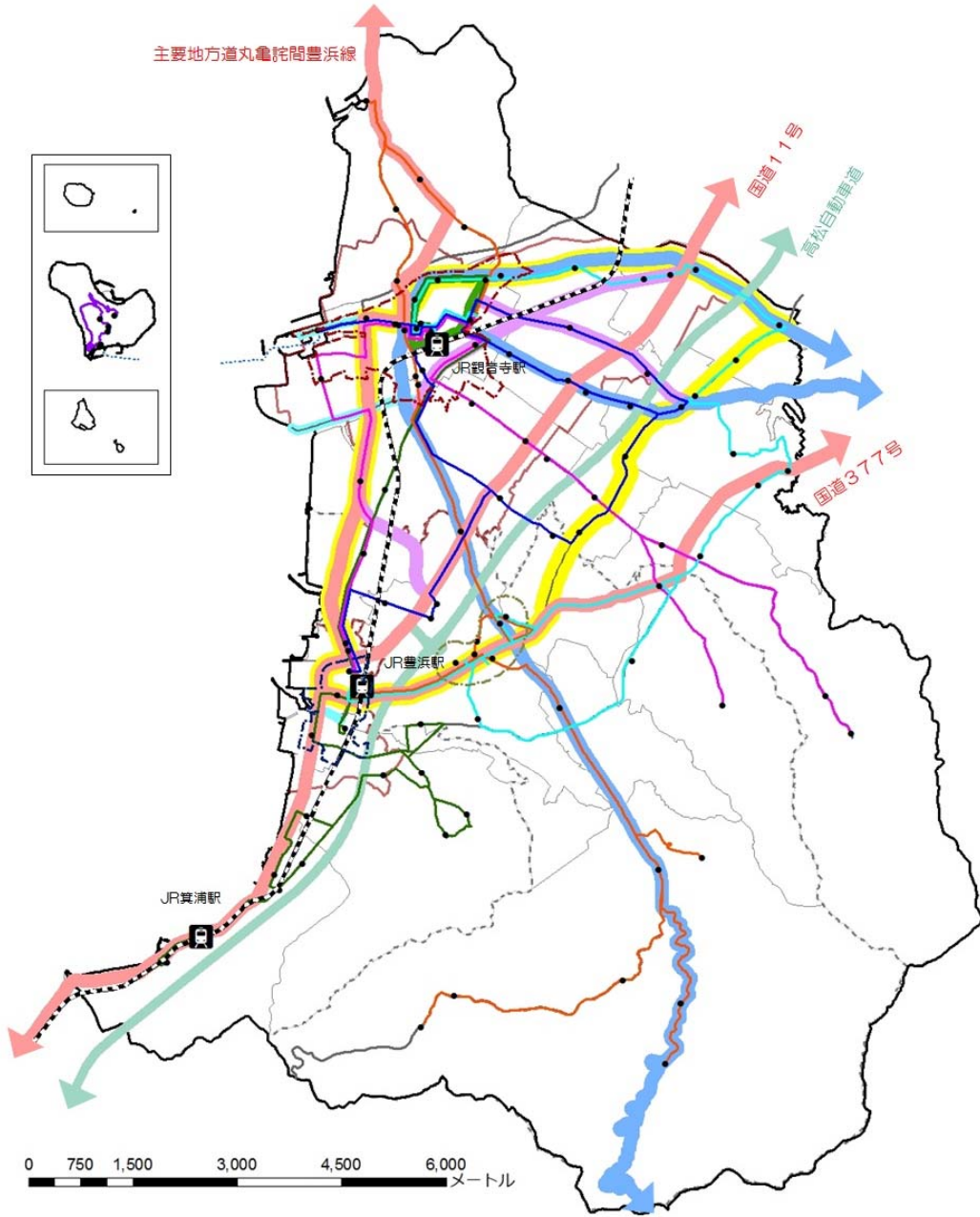
拠点間及び拠点と市外へのアクセスを確保するため、主要な幹線道路を交通ネットワークとして位置づけ、路線維持と適切な整備を行います。

2. 公共交通サービスの充実

本市では、観音寺市役所・各支所、三豊総合病院など市民の日常生活における重要な施設や、JR観音寺駅や豊浜駅など交通結節点へのアクセスにおいて、のりあいバスが重要な交通手段となっています。

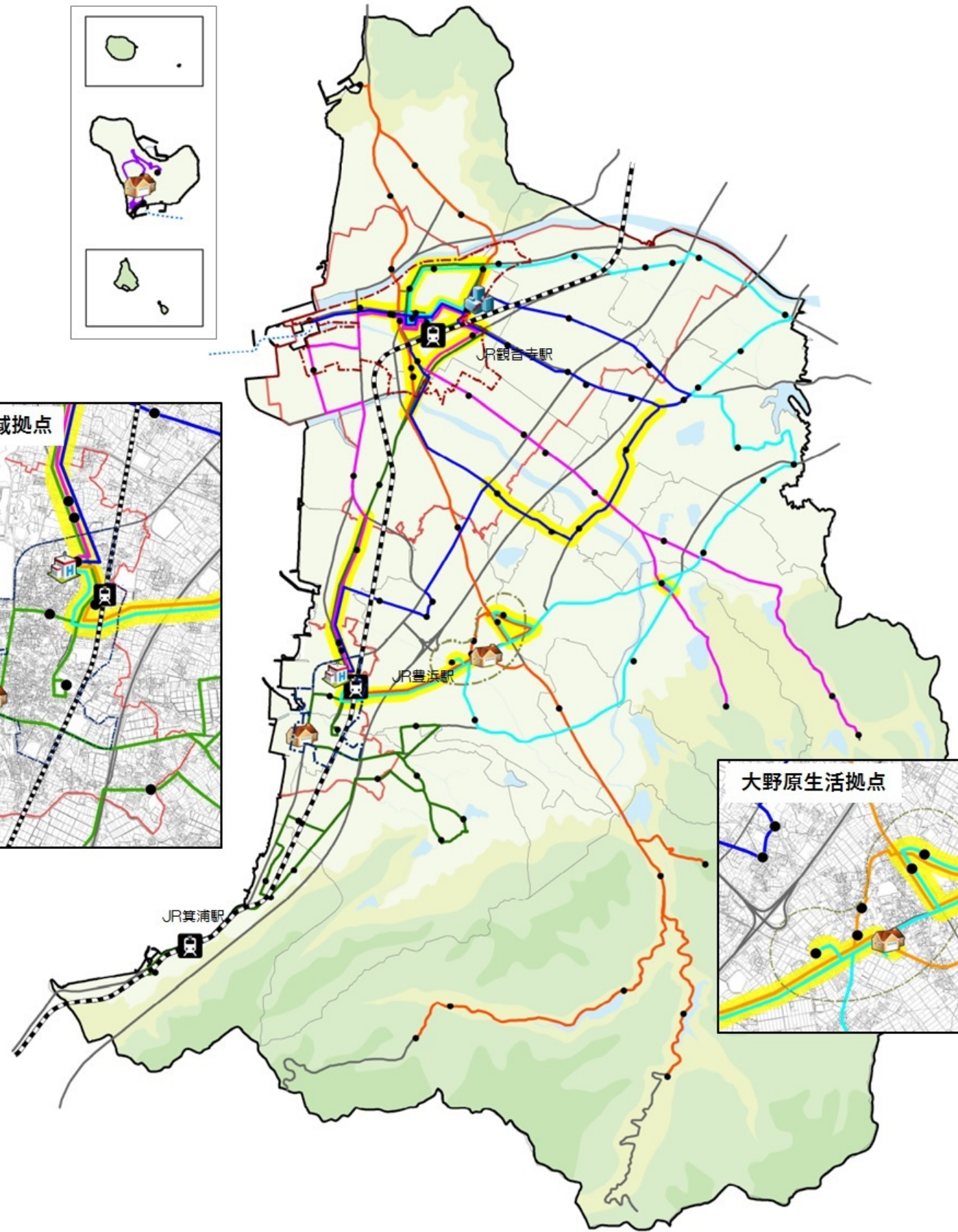
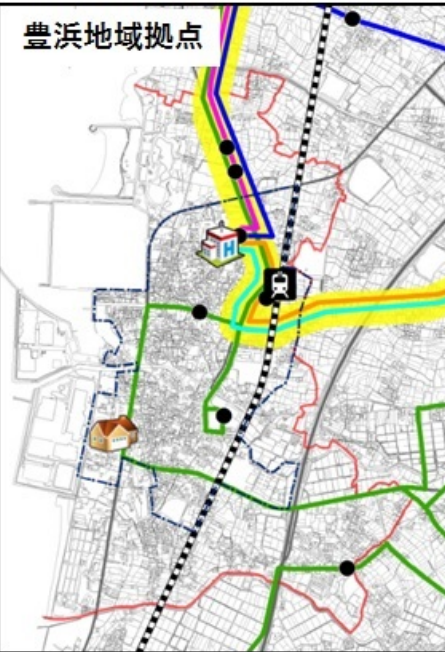
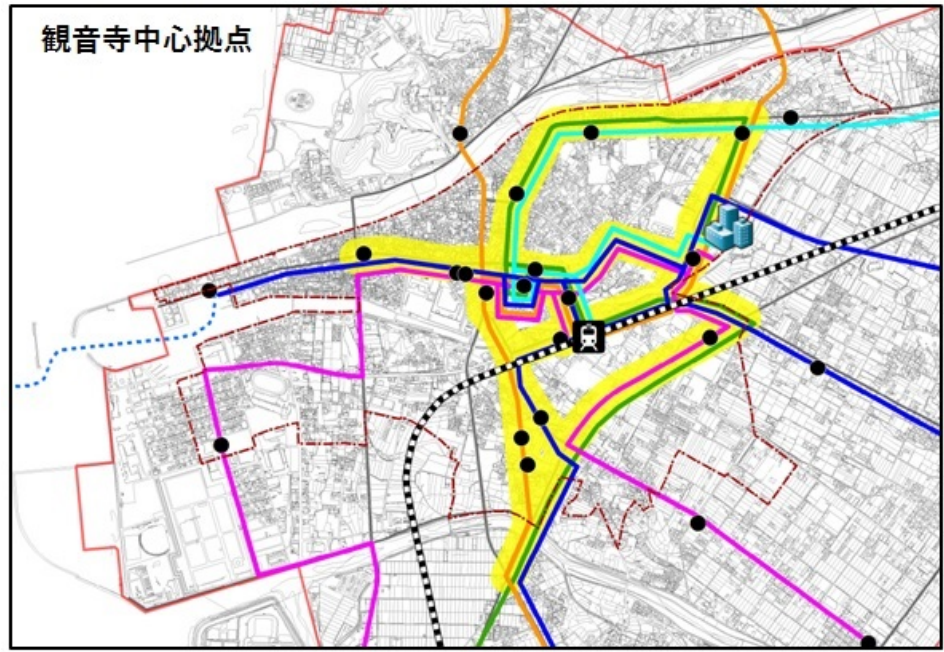
交通ネットワークの強化に併せて、中心拠点へのアクセス性の向上、拠点間の連携強化を図るため、のりあいバスによる、より使いやすく利便性の高いネットワークの構築を目指します。

交通ネットワーク図



凡例					
	都市計画区域界		広域連携ネットワーク		のりあいバス (内循環線)
	観音寺中心拠点 (居住誘導区域)		広域連携ネットワーク (高松自動車道)		のりあいバス (外循環線)
	豊浜地域拠点 (居住誘導区域)		都市内連携交通 (放射型) ネットワーク		のりあいバス (栗井姫浜線)
	大野原生活拠点 (地域中心住宅地域)		都市内連携交通 (外環状道路) ネットワーク		のりあいバス (五郷高室線)
	バス停留所		都市内連携交通 (内環状道路) ネットワーク		のりあいバス (箕浦観音寺線)
	J R 駅		市内内交通ネットワーク		のりあいバス (伊吹線)
			地区内道路		フェリー (伊吹航路)

【のりあいバス路線とネットワークイメージ図】



- | | |
|--------------------|-----------------|
| 凡例 | |
| 都市計画区域界 | のりあいバス (内循環線) |
| 観音寺中心拠点 (居住誘導区域) | のりあいバス (外循環線) |
| 豊浜地域拠点 (居住誘導区域) | のりあいバス (栗井姫浜線) |
| 大野原生活拠点 (地域中心住宅地域) | のりあいバス (五郷高室線) |
| バス停留所 | のりあいバス (箕浦観音寺線) |
| J R 駅 | のりあいバス (伊吹線) |
| 観音寺市役所 | フェリー (伊吹航路) |
| 豊浜支所・大野原支所・伊吹支所 | 公共交通利便地域 |
| 三豊総合病院 | 1日15便以上通過する区間 |

第7章 計画の評価と進行管理

本計画は、多核連携型コンパクトシティの実現に向けて効果的なまちづくりを進めるため、計画的な時間軸のなかで長期間をかけて施策を展開していく必要があることから、適切な計画の評価と進行管理を行います。

1. 計画の評価

コンパクトシティの形成に向けた都市形成の動向や立地適正化計画による居住誘導や都市機能誘導等に係る施策の進捗状況を客観的かつ定量的に把握し、その評価を踏まえた計画や施策の見直し等を継続的に実施するため、評価指標を定め計画の評価を行います。

評価指標は、「第2次観音寺市総合振興計画」や「第2期観音寺市まち・ひと・しごと創生総合戦略」などに位置づけた指標を踏まえ、都市の持続可能性をどのように維持していくのかという観点から、コンパクト・プラス・ネットワークの形成に向け、施策推進の柱となる①都市機能誘導、②居住誘導、③公共交通ネットワーク形成の区分ごとに定めます。

評価の達成度を示す目標値については、「立地適正化計画」の目標年次であるおおむね20年先（令和22（2040）年）の都市の姿を見据えた値を定めます。また、おおむね10年先（令和12（2030）年）に中間値を定めます。

1-1 都市機能誘導に関する評価

評価指標	実績値	目標値	
	令和2年 (2020)	令和12年 (2030)	令和22年 (2040)
都市機能誘導区域内に不足する都市機能の誘致状況（％）	—	40%	100%

評価指標の考え方

一定の都市機能が集約し、公共交通の利便性が高い都市機能誘導区域において、誘導施設と人口の誘導・集積による効率的で利便性の高いサービスの提供により、市民生活の快適性や都市の持続可能性を確保することを検証するため、「都市機能誘導区域内に不足する都市機能の誘致状況」を評価指標とします。

評価・算出方法

令和2（2020）年現在の都市機能誘導施設の立地を踏まえ、近隣圏にあって誘導区域内の都市機能を補完する施設や、近隣圏にも立地しておらず誘導による充足を要する施設の必要数を抽出し、各施策・事業により誘導区域内に新たに誘導した施設より算出します。

1-2 居住誘導に関する評価

評価指標		実績値	目標値	
		平成 27 年 (2015)	令和 12 年 (2030)	令和 22 年 (2040)
居住誘導区域内人口の総人口に占める割合		20.4%	21.9%	22.9%
居住誘導区域の人口密度	観音寺	29.1 人/ha	26.1 人/ha	23.2 人/ha
	豊浜	19.6 人/ha	15.7 人/ha	13.7 人/ha

評価指標の考え方

都市機能を集約し、主に公共交通を利用して歩いて暮らせる居住誘導区域において、快適な居住環境形成や人口の誘導・集積等により市民生活の利便性や都市の持続可能性を確保することを検証するため、「居住誘導区域内人口の総人口に占める割合」及び「居住誘導区域の人口密度」を評価指標とします。

評価・算出方法

国勢調査の結果に基づき、居住誘導区域内の人口を抽出し算出します。

1-3 公共交通に関する評価

評価指標	実績値	目標値	
	平成 30 年 (2018)	令和 12 年 (2030)	令和 22 年 (2040)
のりあいバスの 1 日平均利用者数 (市内 5 路線の合計。伊吹線を除く。)	215 人/日	242 人/日	230 人/日

評価指標の考え方

本計画の推進により、公共交通の利便性の向上、周辺地域からアクセスしやすい拠点の形成、都市機能の誘導等による歩いて暮らせる都市構造が構築され、将来にわたり誰もが円滑に移動できる快適で持続可能な公共交通ネットワークを形成していることを検証するため、のりあいバスの 1 日平均利用者数を評価指標とします。

評価・算出方法

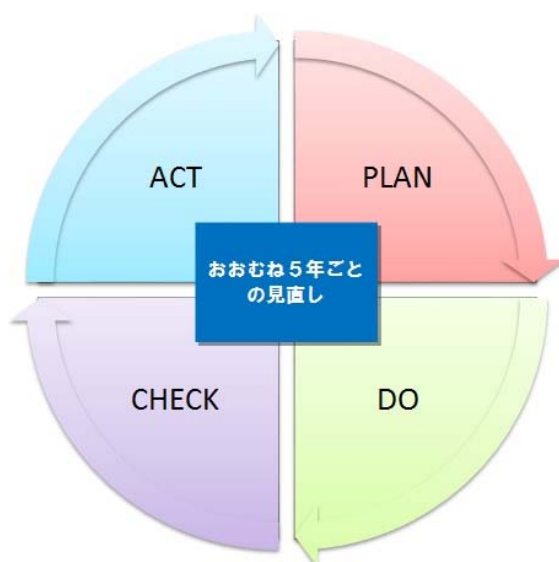
市統計データから確認します。

2. 計画の進行管理

2-1 進行管理

「立地適正化計画」の推進にあたっては、「Plan（計画）」－「Do（実施）」－「Check（評価）」－「Act（改善）」のPDCAサイクルの考え方に基づき、おおむね5年ごとに計画で設定した評価指標に基づき、計画の評価を行います。

また、評価結果や社会環境の変化、国等の動向等を踏まえながら、目指すべき将来都市像や現況の都市構造に大きな変化がある場合は、必要に応じて、計画や施策の見直しを行い、将来にわたり持続可能な「多核連携型コンパクトシティ」を着実に形成します。



PLAN（計画）

【計画策定、見直し】

- ・ 基本的な方針
- ・ 誘導区域、誘導施設
- ・ 誘導施策

DO（実施）

【施策の実施】

- ・ 都市機能誘導
- ・ 居住誘導
- ・ 公共交通ネットワーク形成

CHECK（評価）

【計画の評価】

- ・ 都市形成の動き
- ・ 施策進捗状況の調査・評価
- ・ 目標達成状況の評価

ACT（改善）

【計画の見直し】

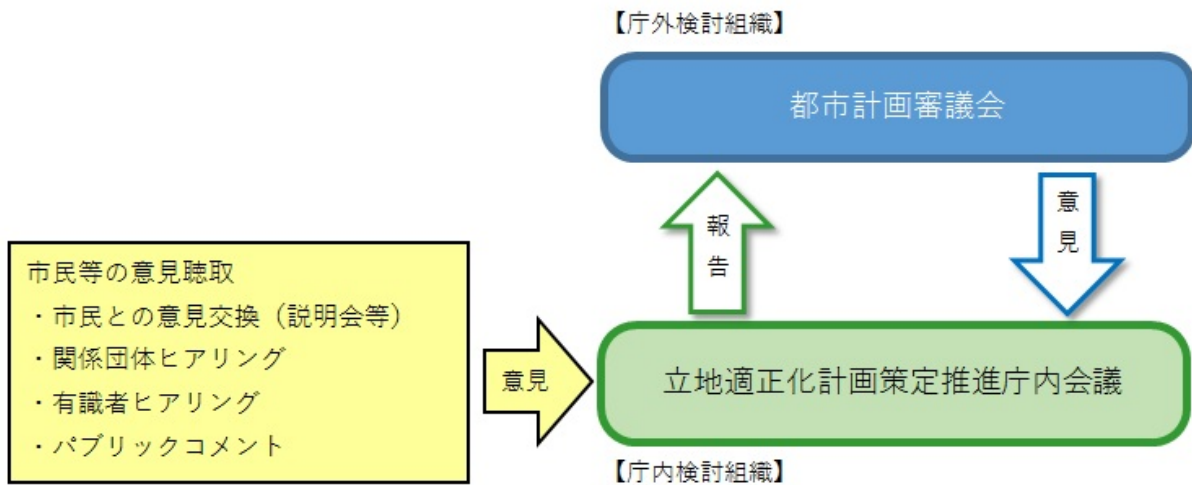
- ・ 計画や施策の継続・見直しを検討

2-2 計画の推進体制

本計画を着実に遂行するため、公共交通、医療・福祉、子育て支援や公共施設再編などの関連部局と連携した庁内組織である「立地適正化計画策定推進庁内会議」を継続し、都市全体を見渡した観点から計画や施策の進捗状況等の評価を行うとともに、市民や事業者からご意見をいただきながら、計画や施策の見直し等の検討を行います。

また、評価結果等について「都市計画審議会」などからご意見をいただきながら、既存施策の見直しや新たな施策の追加等により誘導施策の充実・強化を図っていきます。

推進体制のイメージ



第8章 立地適正化計画に関わる施策・事業

1. 本市の都市機能誘導に関わる施策・事業

事業名	主管課	事業内容	備考
企業誘致推進事業	商工観光課、 総務課	県と企業情報を共有し積極的な連携を行い、市内への企業誘致を推進することにより、雇用拡大を図る。	誘導区域内で誘導対象となる都市機能を整備する事業者を含め、支援することで立地を促進する。
放課後児童健全育成事業	子育て支援課	留守家庭の児童に対して、放課後に適切な遊びや生活の場を提供し、児童の健全育成を図るため、放課後児童クラブを開設する。	都市機能誘導区域内の誘導施設の立地を促進する。
商店街等活性化促進事業	商工観光課	にぎわいの創出や商店街の活性化を促進するため、活性化事業を行う商店街振興組合に対して補助を行う。	都市機能誘導区域内の商店街の振興を通じて、誘導施設の立地を促進する。
空き店舗等活用事業	商工観光課	中心市街地における空き店舗等を改装し、店舗や事務所として開設する事業者に補助を実施し、にぎわいの創出を図る。	都市機能誘導区域内の空き店舗等を活用し、誘導施設の立地を促進する。
中小企業振興事業	商工観光課	地域経済の活性化及び持続的発展並びに市民生活の向上に寄与することを目的として、中小企業の振興に関する施策を総合的に推進する。具体的には、雇用対策や企業支援を推進するために地元企業と就労希望者を結びつけるための説明会を開催する。	中小企業振興の対象として、誘導区域内で誘導対象となる都市機能を整備する事業者を含め、支援することで立地を促進する。
空き家活用促進事業	ふるさと活力創生課	空き家バンク制度により賃貸や売買の希望者をマッチングすることで空き家の活用を図るとともに、移住定住を促進する。また、空き家バンクの利用促進を後押しするために、空き家リフォームの補助を実施する。	空き家バンク制度の活用により、誘導施設の立地や居住誘導を促進する。

2. 本市の居住誘導に関わる施策・事業

事業名	主管課	事業内容	備考
移住定住促進事業	ふるさと活力創生課	人口減少に歯止めをかけるため、市内への移住定住を促進する取組（移住フェアへの出展、家賃補助等）を行う。	誘導区域内における支援の強化を検討することで、居住誘導を促進する。
東京圏UJIターン移住支援事業	ふるさと活力創生課	東京圏から東京圏以外への地域へのUJIターンを支援することにより、東京一極集中を是正し、地域の起業・就業の促進及び中小企業等の人材の確保を図る。	
中央七間橋線改築事業	都市整備課	中心市街地における交流基盤の利便性を向上させることで、文化、芸術活動等の交流機能と吸引力の向上を図るために、都市計画道路中央七間橋線（七間橋工区）を整備する。	誘導区域内における幹線道路等の重点的な整備により、円滑な交通と良好な都市空間の確保により、居住誘導を促進する。
県営公共事業（街路）	都市整備課	都市計画道路（街路）中央村黒線及び栄町七間橋線を整備する。 （県営事業負担金）	誘導区域内における幹線道路等の重点的な整備により、円滑な交通と良好な都市空間の確保により、居住誘導を促進する。
地方創生道整備推進交付金事業	建設課	観音寺港の埋立整備の完了に伴い、周辺道路の整備を行い、地域再生を図る。	誘導区域内における歩道等の都市基盤の重点的な整備により、安全で快適な生活環境を保全し、居住誘導を促進する。
道路改築事業（社会資本）	建設課	社会資本総合整備計画に基づき、歩行者の安全、交通の円滑化、市民生活を形成する経済活動を支える道づくりとして道路整備の推進を図る。（観音寺大野原線、粟屋堂之岡線、国道小学校線外1線、下木屋豆塚線、粟井駅南線、庁舎西線）	

事業名	主管課	事業内容	備考
のりあいバス運行事業	地域支援課	市内における公共交通の利便性の向上、市民福祉の増進を目的にバスを運行する。また、バス車両の計画的な更新を行う。	利便性の向上を図り、公共交通の利用を促進することで、居住誘導を促進する。
空家等対策事業	地域支援課	空家等の所有者による適正な管理を促進し、住民の生活環境を保全する。また、老朽危険空き家の対策として除却の支援等を行う。	誘導区域内における、良好な居住環境を保全することにより、居住誘導を促進する。
交通安全施設整備事業	建設課	自治会や学校関係等の意見、要望を踏まえ警察署と協議し、交通安全施設（カーブミラー、ガードレール、区画線等）を整備する。	誘導区域内における交通安全施設の重点的な整備により、安全な生活環境を形成し、居住誘導を促進する。
総合防災マップ作成事業	危機管理課	最新の浸水想定区域や新たに運用が始まった警戒レベル等を盛り込んだハザードマップを作成し、全戸配布を行う。	災害に強いまちづくりに向け、ハザードマップを作成し、必要な情報を示したうえで適切な居住誘導を図る。
公共下水道事業（補助）	下水道課	老朽化が進行しているポンプ場や下水浄化センターについて、長寿命化計画や耐震化計画、下水道ストックマネジメント計画に基づき、施設や設備を更新する。	誘導区域内における下水道事業や排水施設の重点的な整備により、快適で安全な生活環境を形成し、居住誘導を促進する。