

# 観音寺市立地適正化計画

拡散からコンパクトへ

～活力と賑わいのある、住み心地よいまちづくり～



観音寺市

# 目次

## 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
1-1 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

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

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

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

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	112
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

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

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

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

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

## 資料

1. 用語集	139
2. 水災害に対する考え方	142

本文中、\*印をつけた用語については、資料編に用語解説を掲載しています。

序  
章

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

第7章

第8章



# 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。

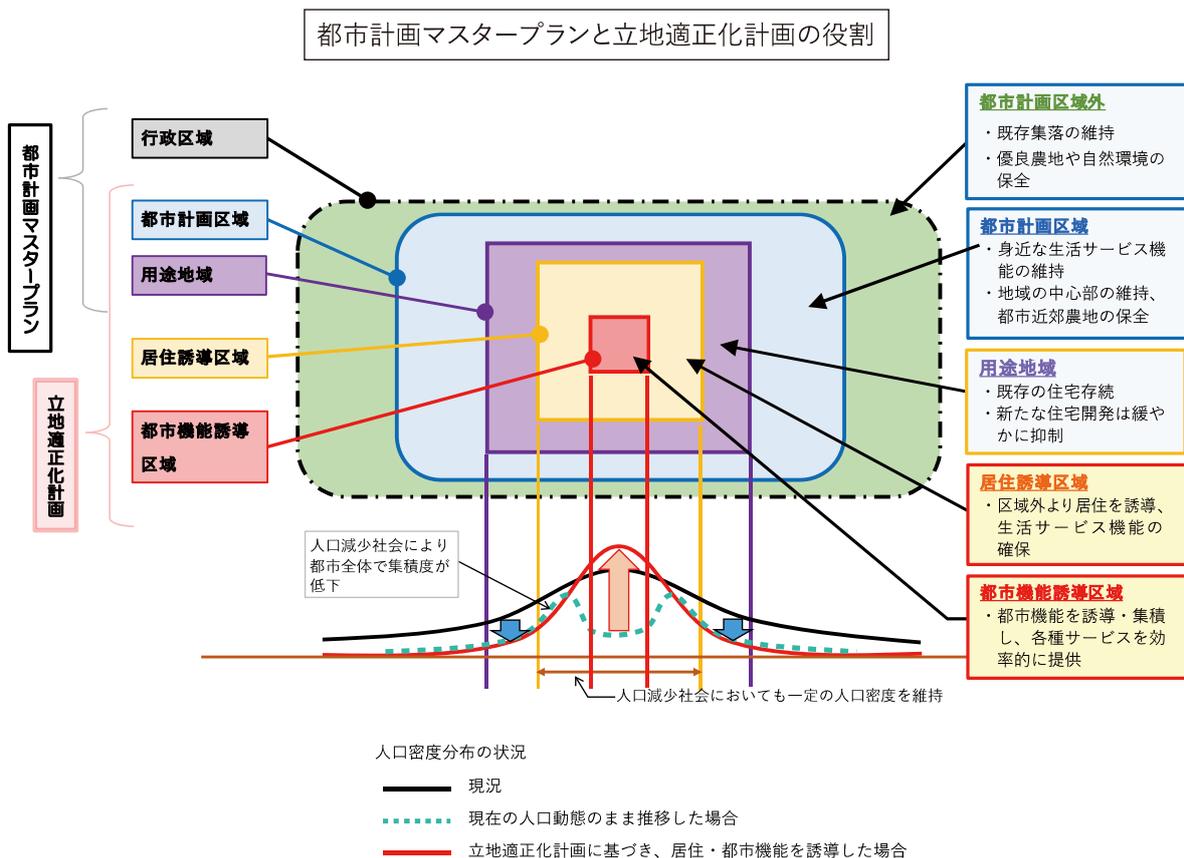
今後も都市を持続可能なものとしていくため、都市課題の解決にあたり、対症療法ではなく、都市全体の観点から30年、50年先の将来を見据えた都市づくりをどのように進めていくかが問われています。

## 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

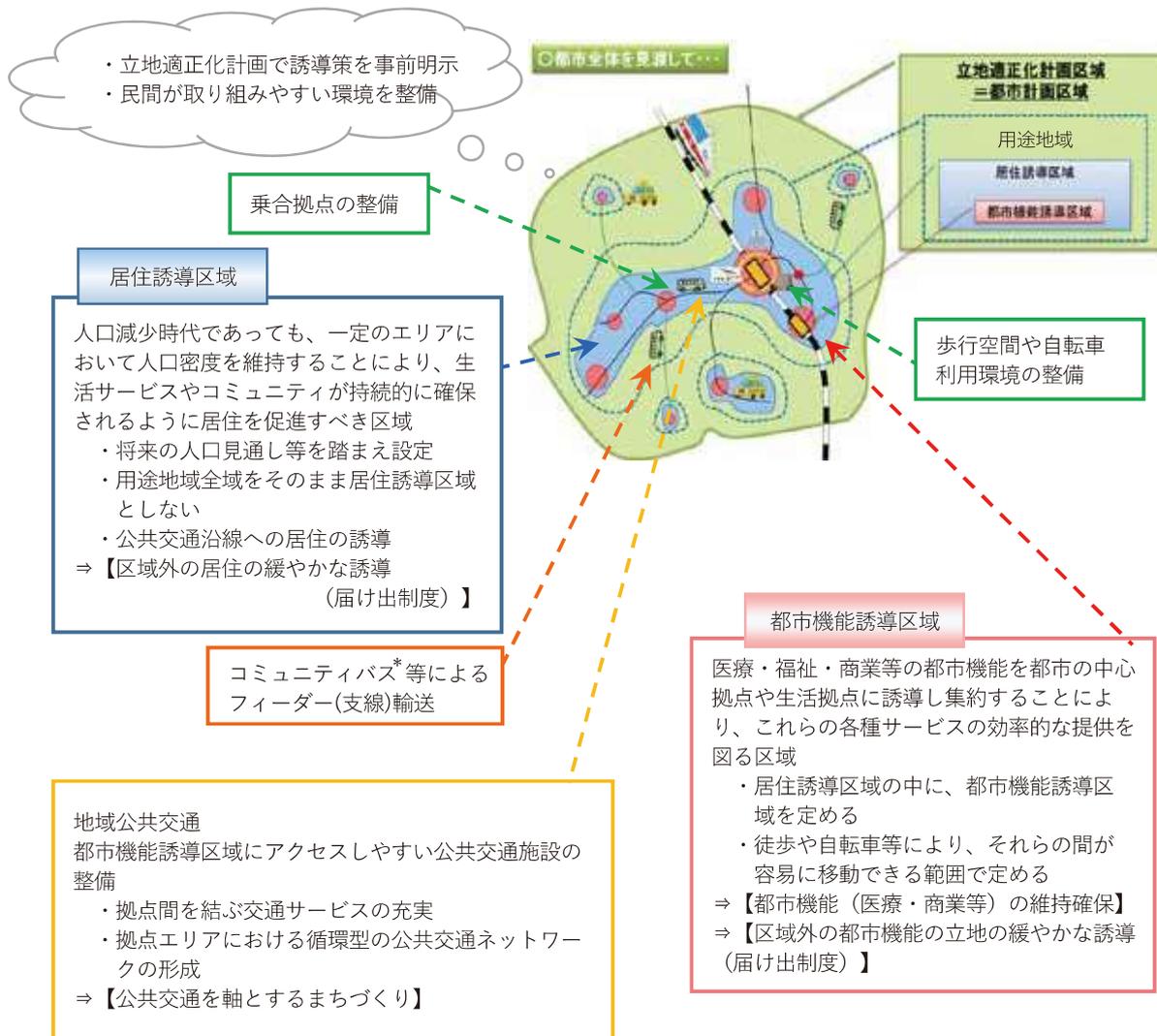
立地適正化計画では、主に下記の事項を定める必要があります。

必須事項
<p>◇<b>立地適正化計画区域</b></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必要があります。</p> <p>◇<b>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</b></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>◇<b>居住誘導区域</b></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>◇<b>都市機能誘導区域</b></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>◇<b>誘導施設</b></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>◇<b>公共交通に関する事項</b></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、高齢者をはじめすべ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

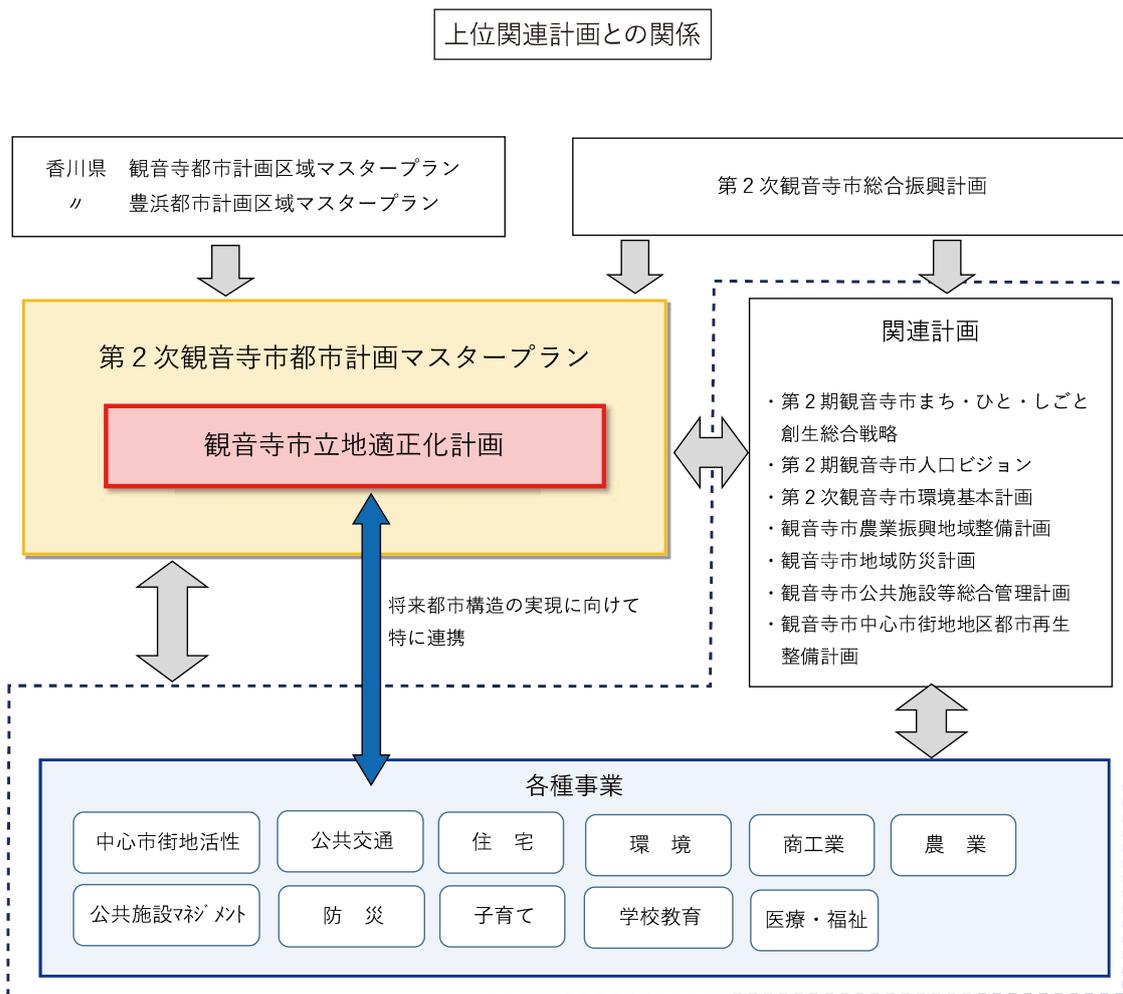
コンパクト・プラス・ネットワークによる多核連携型の都市づくりを進めるためには、拠点と地域をつなぎ、拠点間を結ぶ交通ネットワークの形成は極めて重要な要素であり、都市計画と公共交通との一体的な取組を進めます。

### 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

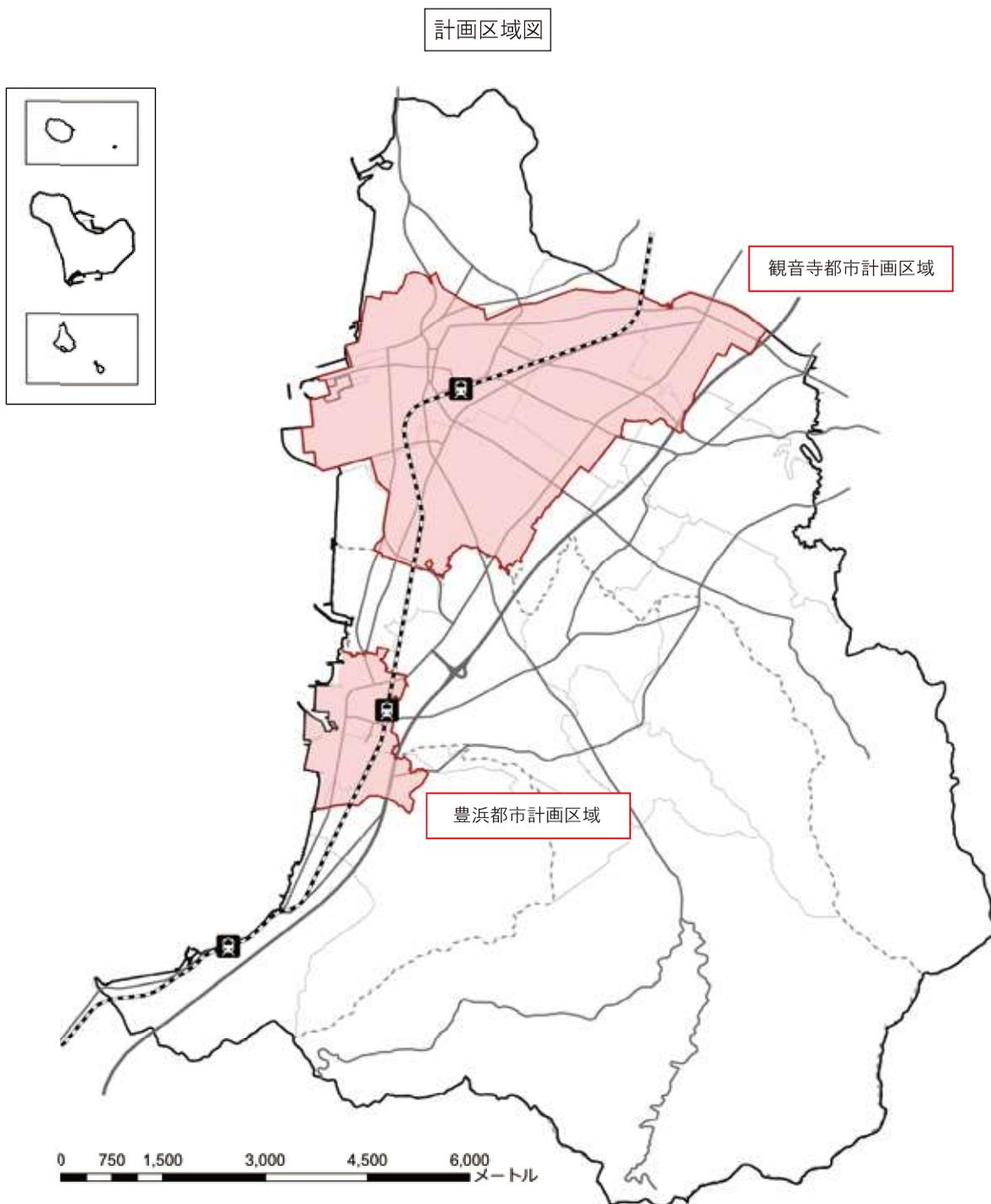
商業や医療などの日常生活圏域や公共交通等のつながりは、観音寺市域のみで完結するものではなく、周辺市町との関連性が高いことから、周辺市町等との連携を図ります。



### 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	→ 計画期間							
	第2次観音寺市総合振興計画								