

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	中核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	◇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 ⇒中核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。

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、主として日常生活サービス機能を提供する地区
区域の考え方	<ul style="list-style-type: none"> ◇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

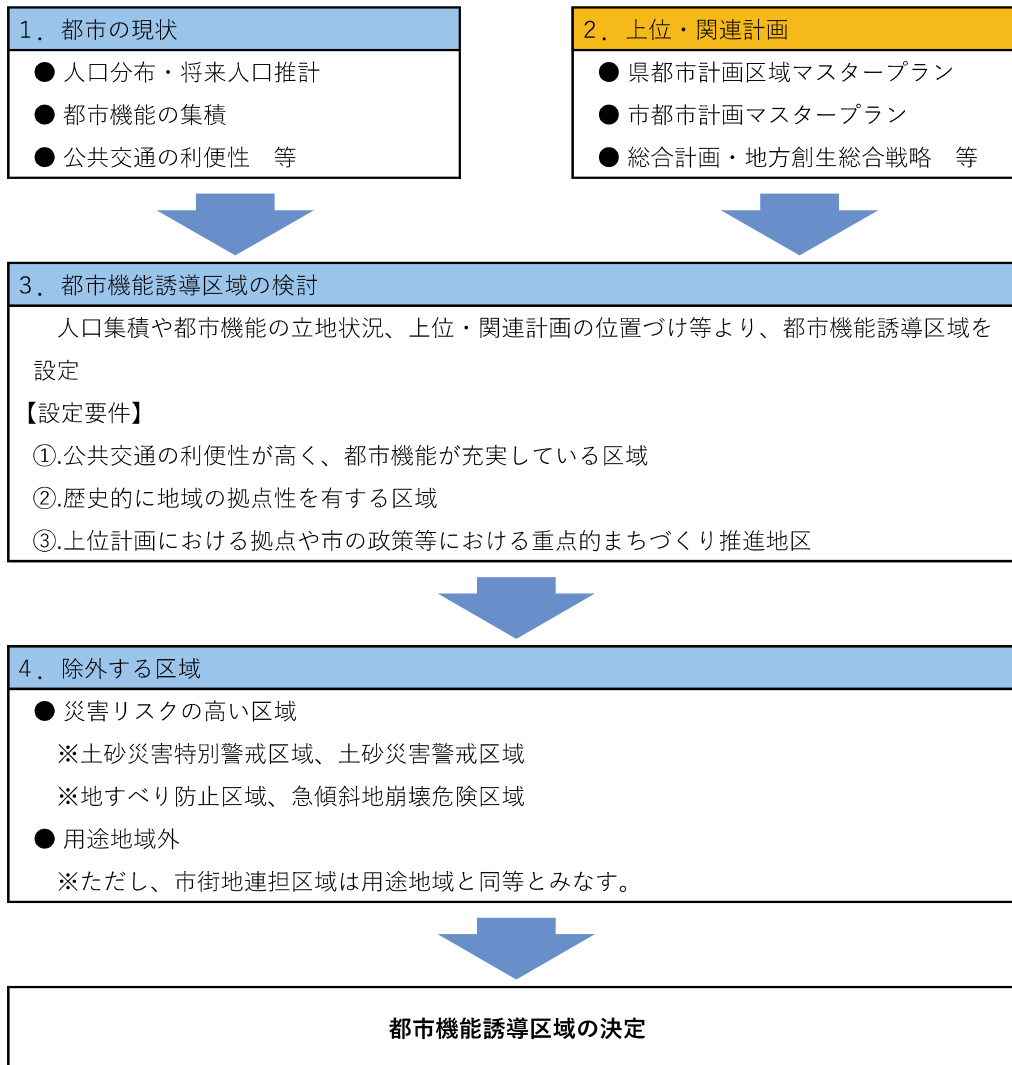
① 手順

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。

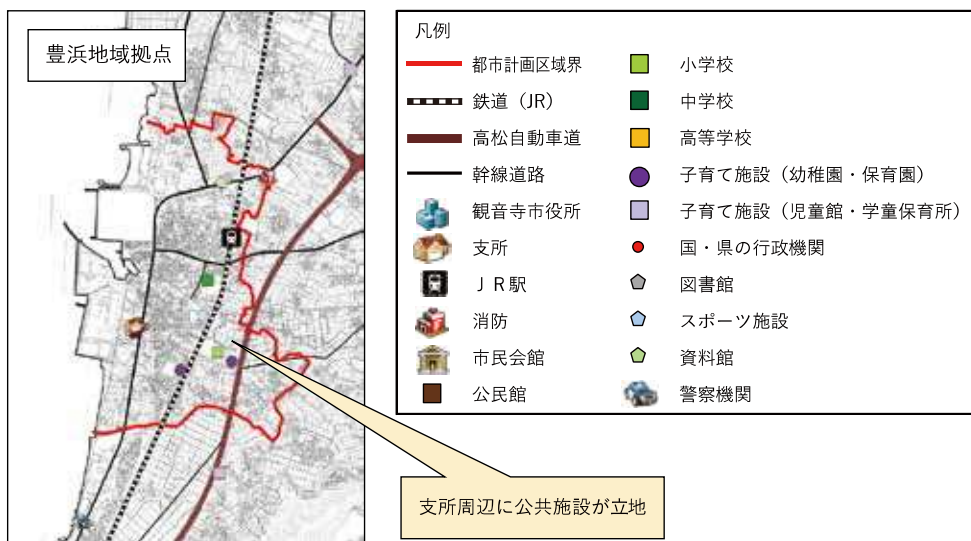
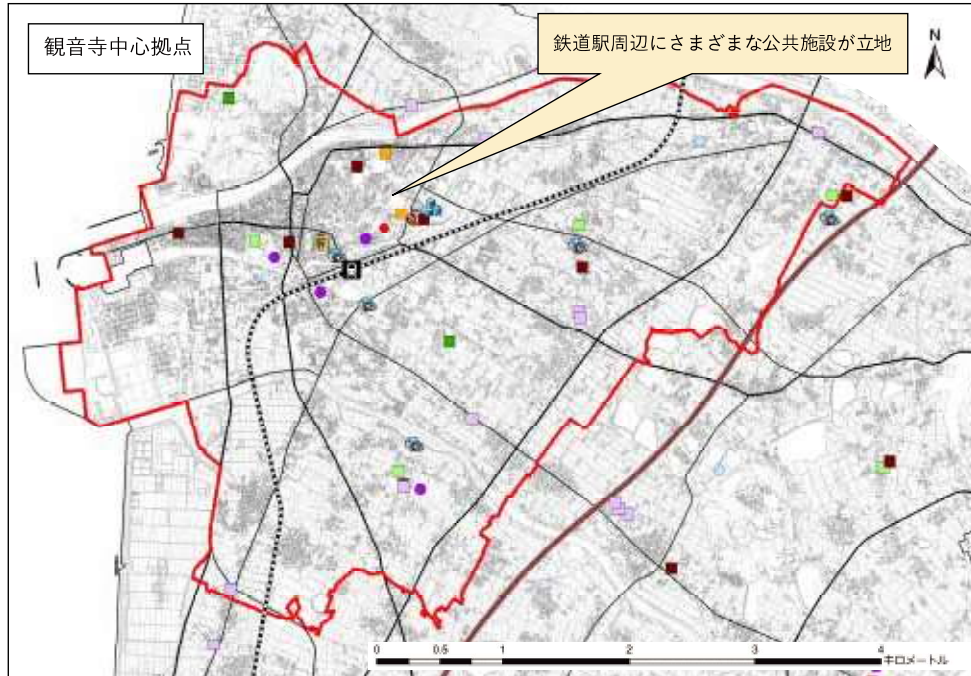
なお、区域設定の中心点は、拠点への移動、拠点間への移動は公共交通の利用を前提としていることから、「鉄道駅及びバス停留所(最寄り交通施設)」とします。

(ア)区域設定の検討フロー



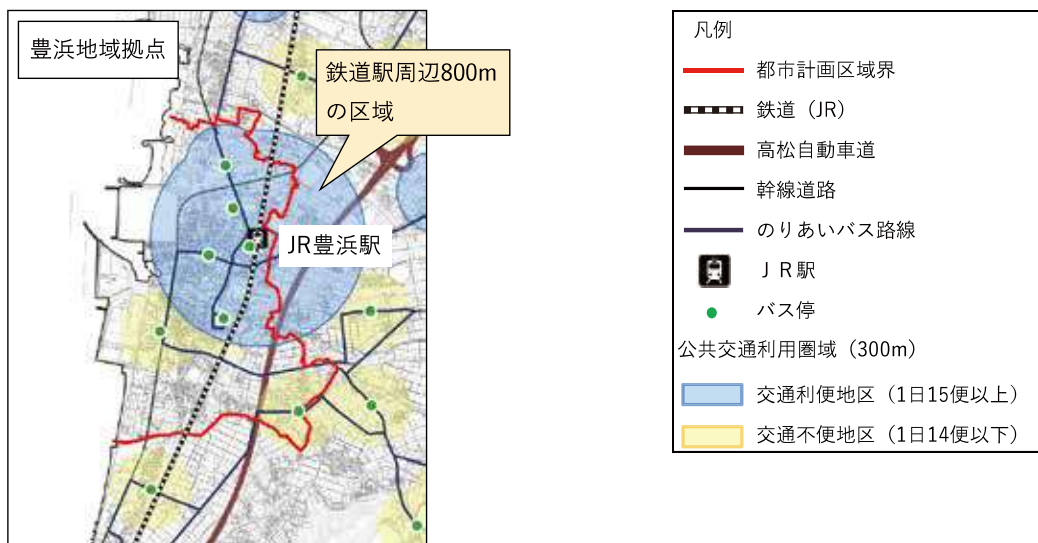
(イ)客観的な指標による区域抽出

■公共施設



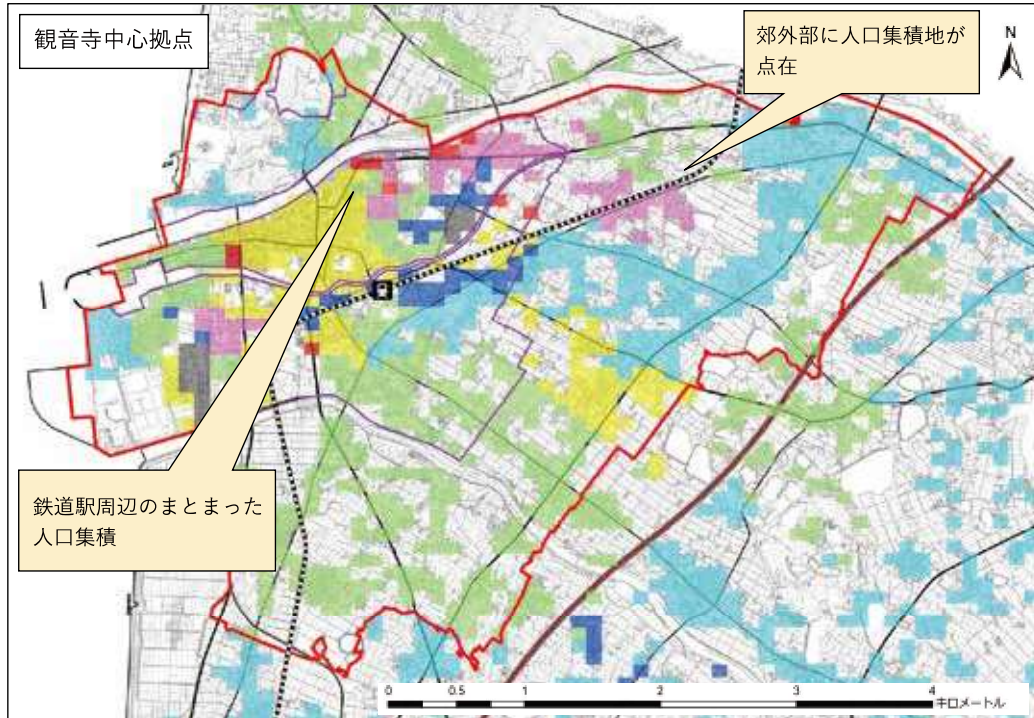
- ◇観音寺中心拠点
 - ・ J R 観音寺駅周辺に子育て・学校教育施設、国・県の出先機関などの行政施設等、公共施設が立地しています。
 - ・ 図書館、市民会館等文化施設も立地しています。
- ◇豊浜地域拠点
 - ・ 豊浜支所周辺に子育て・学校教育施設、図書館、豊浜総合体育館などが立地しています。
 - ・ 図書館、資料館等文化施設も立地しています。

■公共交通



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

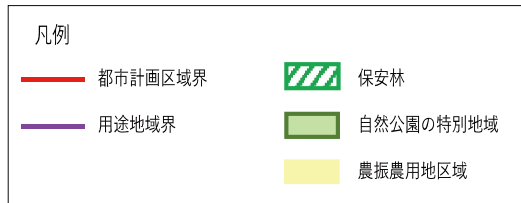
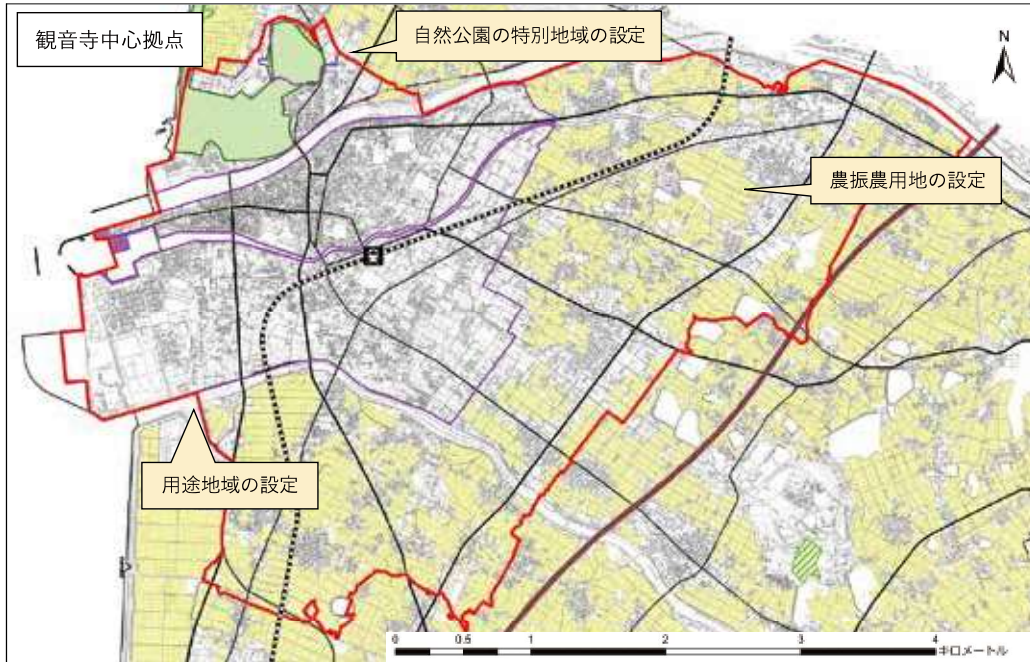
■人口集積



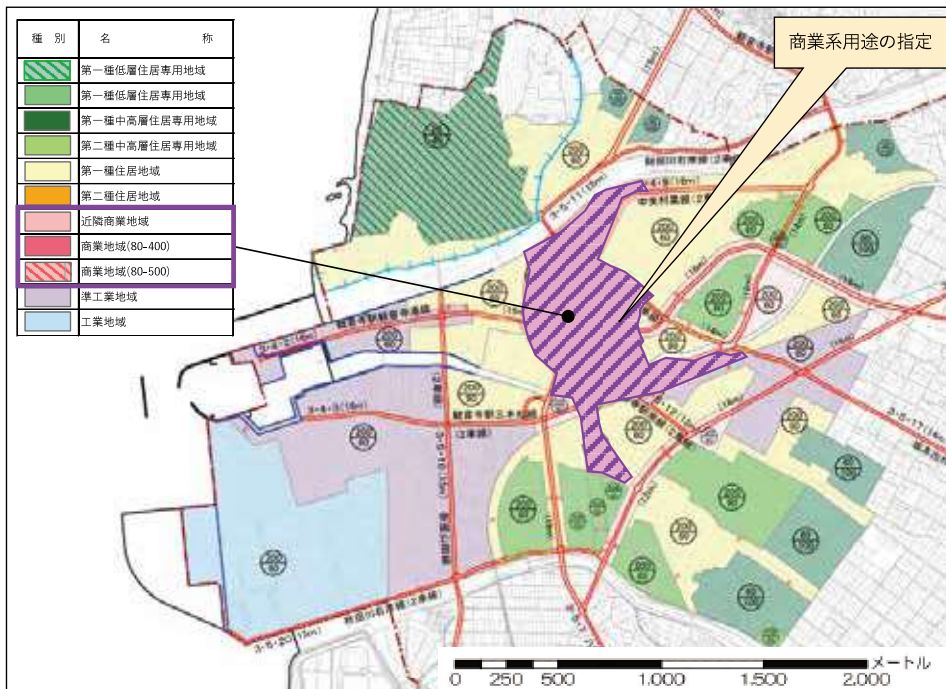
凡例	
	都市計画区域界
	鉄道 (JR)
	高松自動車道
	幹線道路
	J R 駅
	人口分布 (現況) 1-10人/ha
	11-20人/ha
	21-30人/ha
	31-40人/ha
	41-50人/ha
	51-60人/ha
	61人/ha以上

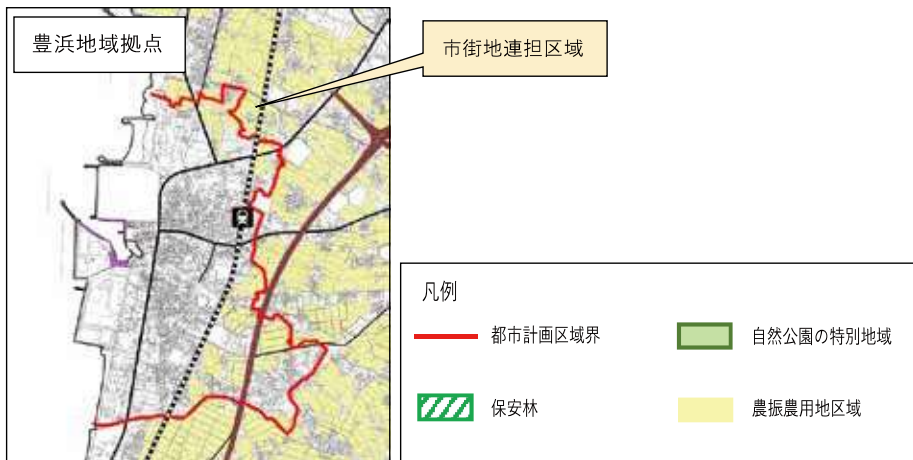
- ◇観音寺中心拠点
 - ・ J R 観音寺駅北西部に 40 人/ha 以上のまとまった区域が存在します。また、県道 観音寺池田線と県道丸亀詫間豊浜線の交差点付近等において、40 人/ha 以上の区域が存在します。
 - ・ 国道 1 1 号と県道込野観音寺線の交差点付近等に 40 人/ha 以上の区域が存在します。
- ◇豊浜地域拠点
 - ・ 都市計画区域全体に 21-30 人/ha の区域が広がっています。

■土地利用（計画）



■用途地域の拡大図





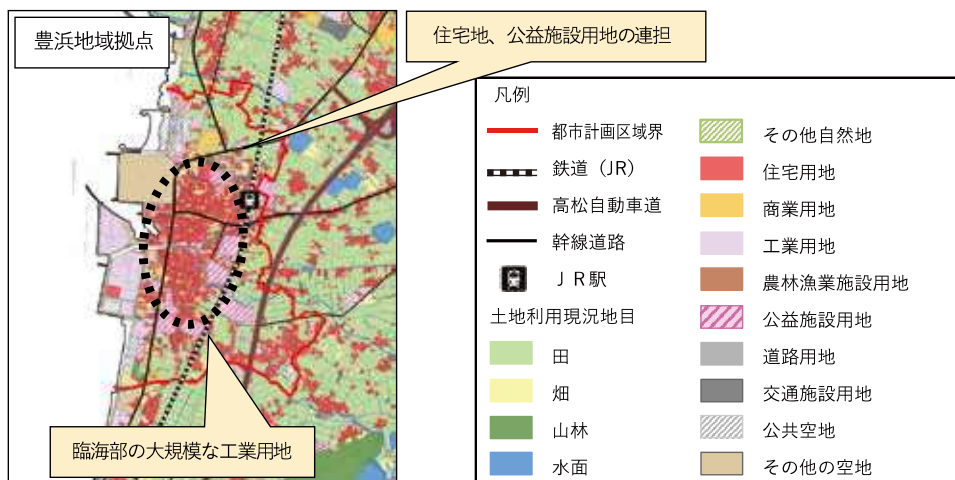
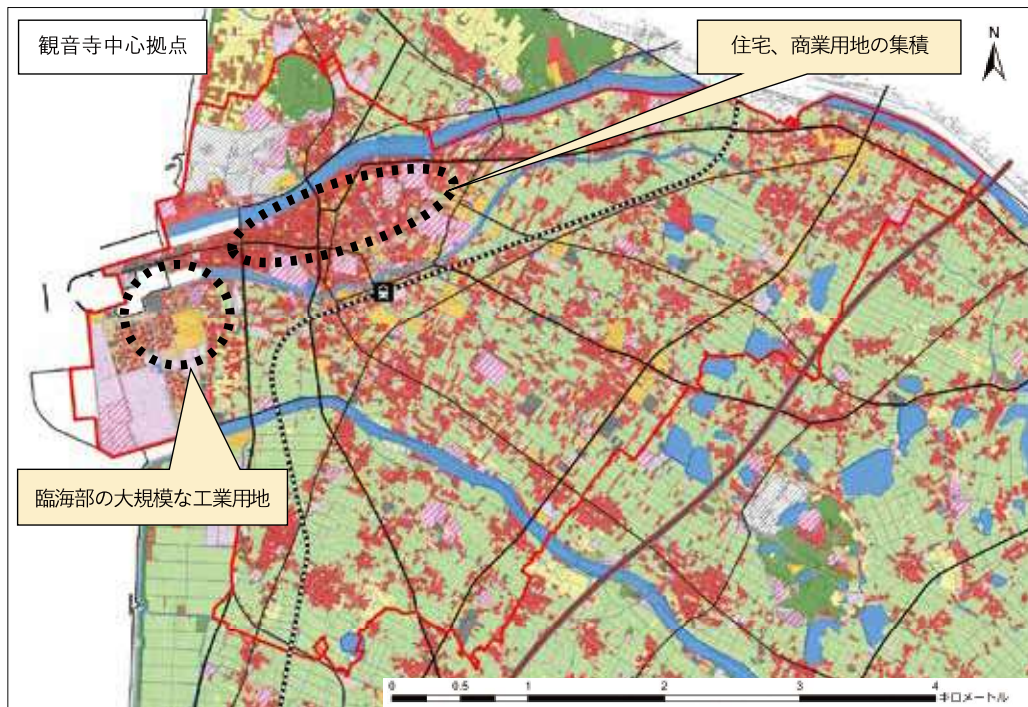
◇観音寺中心拠点

- ・ 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

- ・ JR 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

- ・ JR 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					
	都市計画区境界		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
	J R 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		工業地域
					下水道整備区域(事業計画区域)

◇観音寺中心拠点

- ・主に、県道黒湊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

本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3(2021)年3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(案)」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

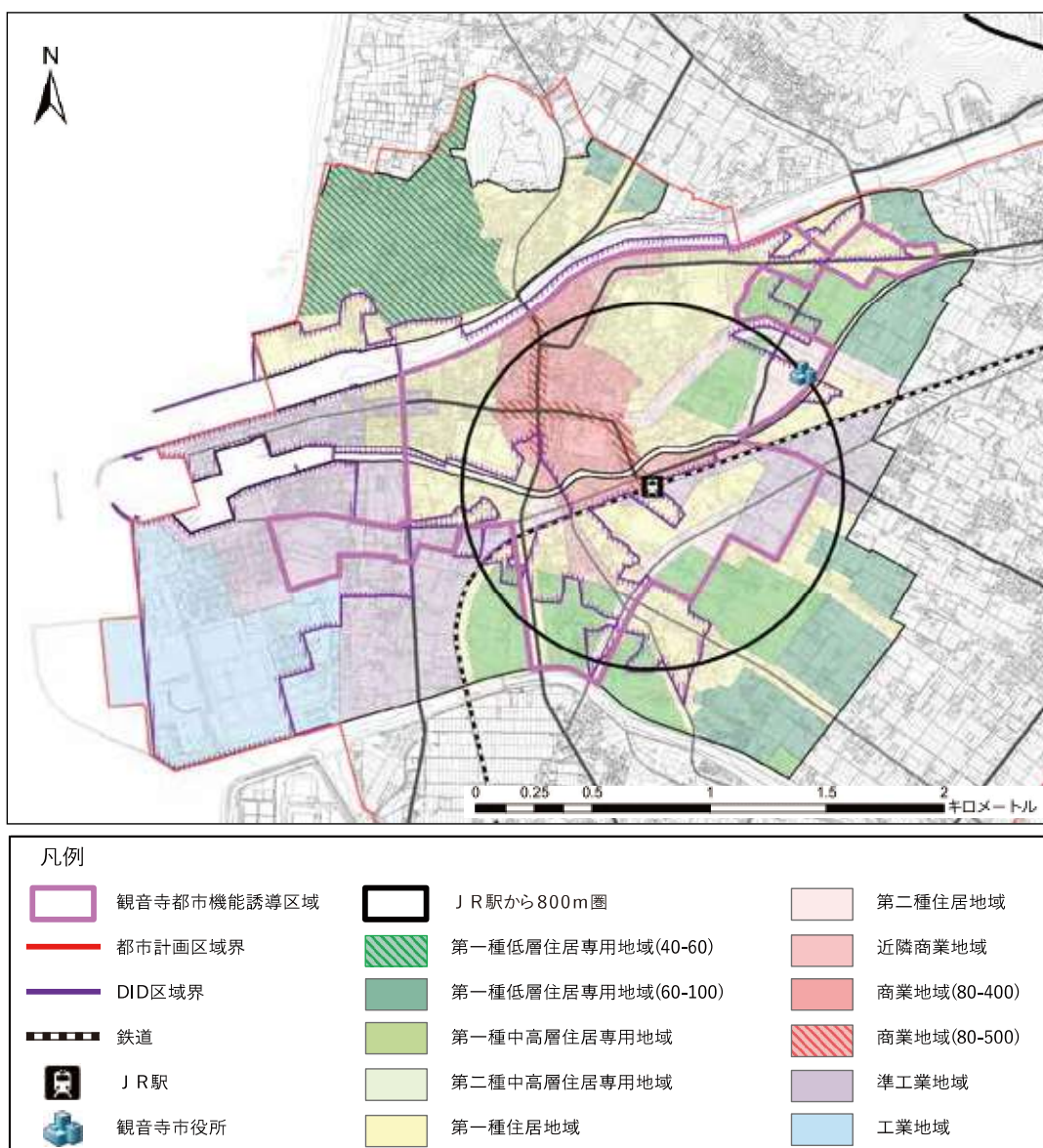
(3) 都市機能誘導区域の設定

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。既存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、訪れたいなる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

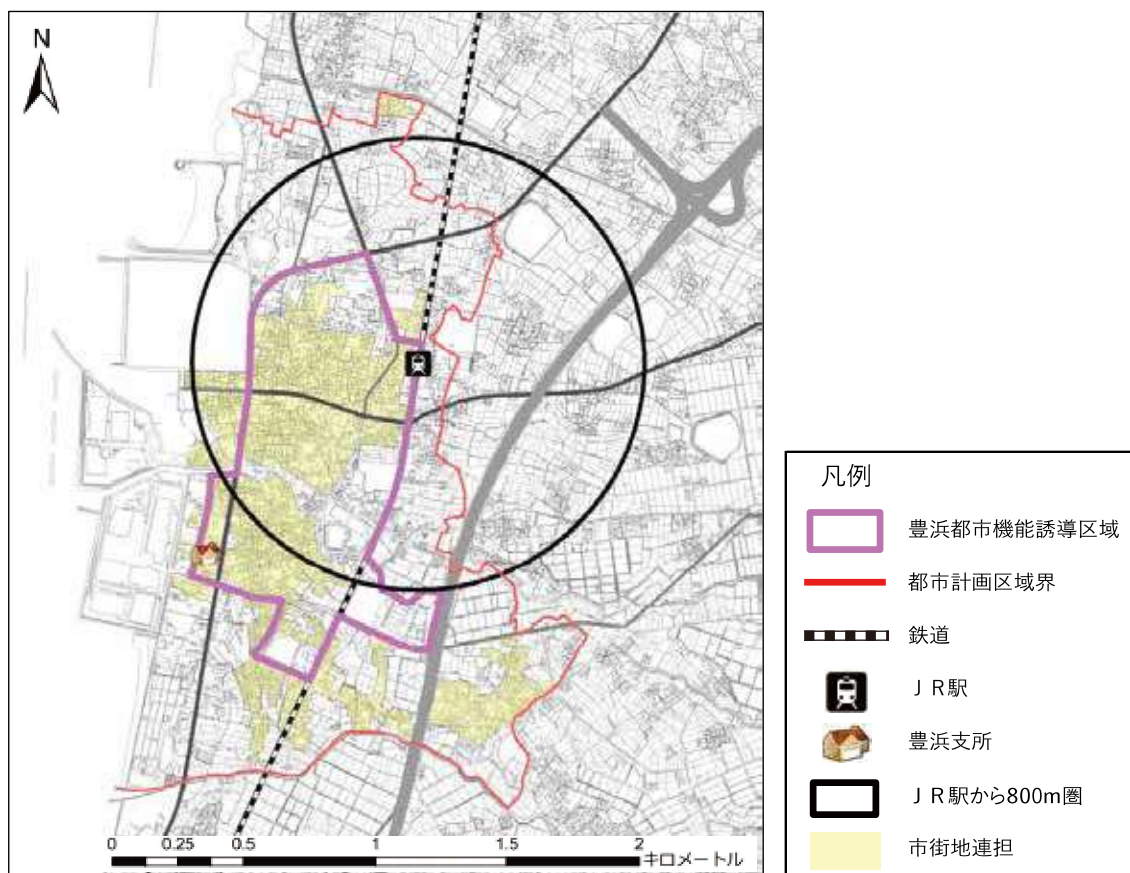
◇町全体が誘導区域に含まれる			
観音寺町	琴浪町二丁目	昭和町一丁目	昭和町三丁目
坂本町一丁目	坂本町六丁目	坂本町七丁目	天神町一丁目
天神町二丁目	天神町三丁目	茂木町四丁目	南町一丁目
栄町一丁目	栄町三丁目	茂西町一丁目	茂西町二丁目
幸町			
◇町域の一部が誘導区域に含まれる			
三本松町一丁目	三本松町二丁目	三本松町四丁目	瀬戸町一丁目
昭和町二丁目	坂本町二丁目	坂本町五丁目	茂木町二丁目
茂木町三丁目	茂木町五丁目	南町二丁目	南町五丁目
栄町二丁目	西本町一丁目	西本町二丁目	流岡町
村黒町	柞田町		

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

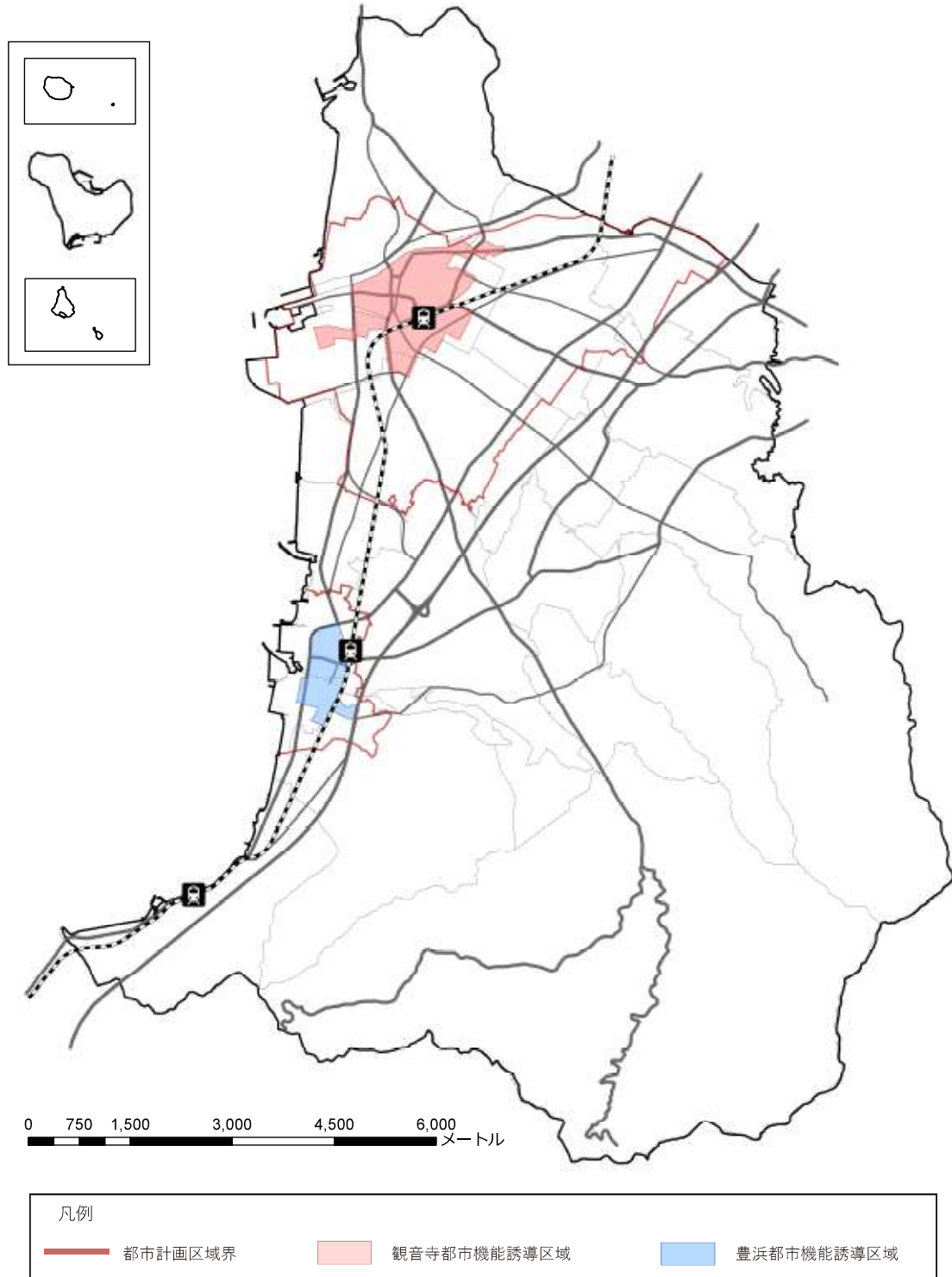
◇町域の一部が誘導区域に含まれる

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の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みます。

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	誘導施設の立地			
				観音寺地区	豊浜地区		
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 m ² 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。 ※売り場面積 3000 m ² 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 m ² 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	○	○		
	生活利便施設	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	○	○	
		医療施設	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			
	総人口 [国勢調査]	総人口 [社人研]		スーパーマ 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		
	総人口 [国勢調査]	総人口 [社人研]		スーパーマ 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	1,517	948	都市機能誘導区域内 施設数	0	4	1	0	5	3	0	0	2	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	0	—	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(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、「補完」に位置づけます。

◇圏域内に「補完」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「補完」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。

誘導区域	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			
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完施設の立地

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「補完」する生活利便施設は、下表に示す施設となります。

誘導区域	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			
観音寺都市機能誘導区域	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
豊浜都市機能誘導区域	補完	—	—	—	—	—	—	—	—	—	補完

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には、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

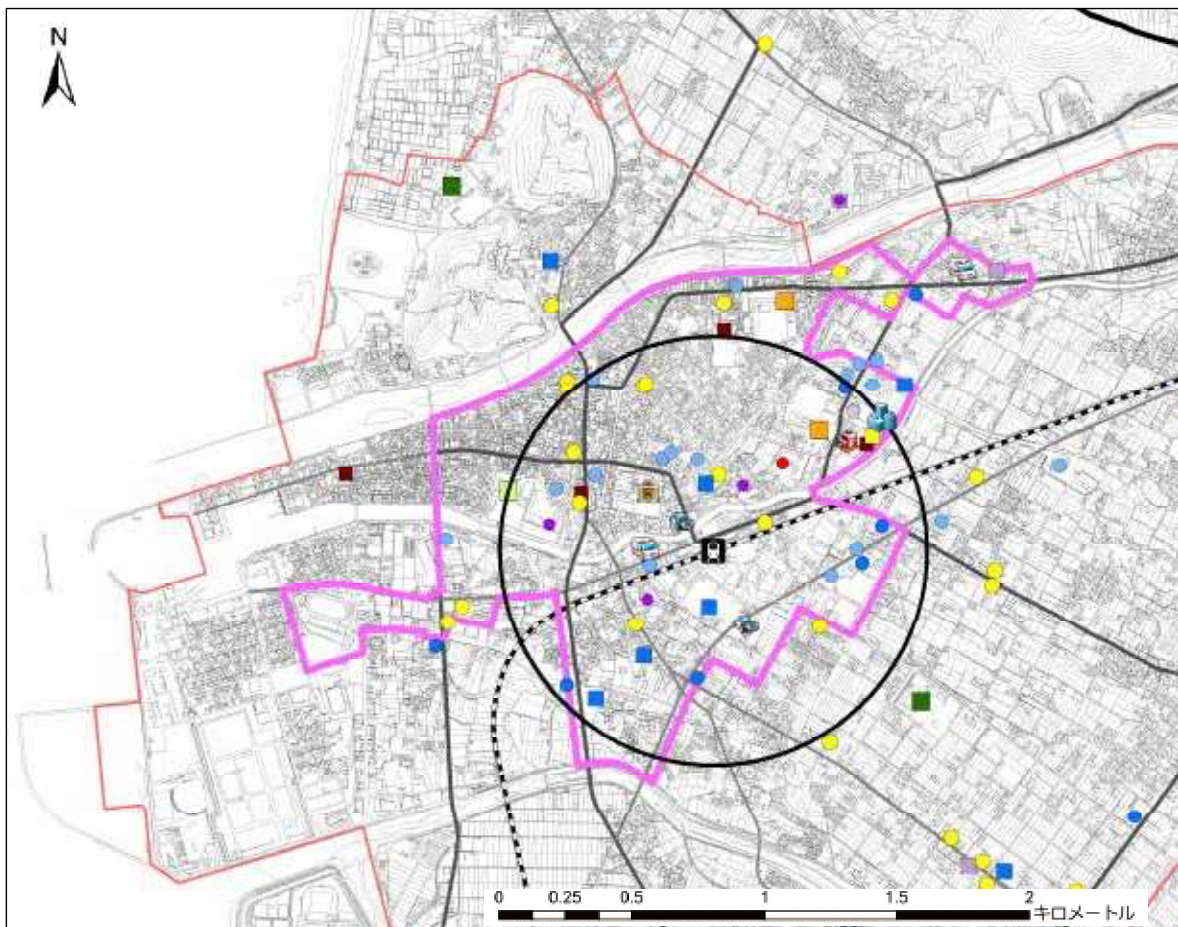
施設分類	都市機能増進施設	誘導の考え方	
		観音寺	豊 浜
高等教育機関	高等学校	維持(2)	—
社会教育施設	図書館・博物館	維持(1)	維持(1)
	市民会館	維持(1)	—
公共施設	市本庁・支所	維持(1)	維持(1)
	公民館	維持(3)	維持(1)
	県官公署	維持(4)	維持(1)

※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。

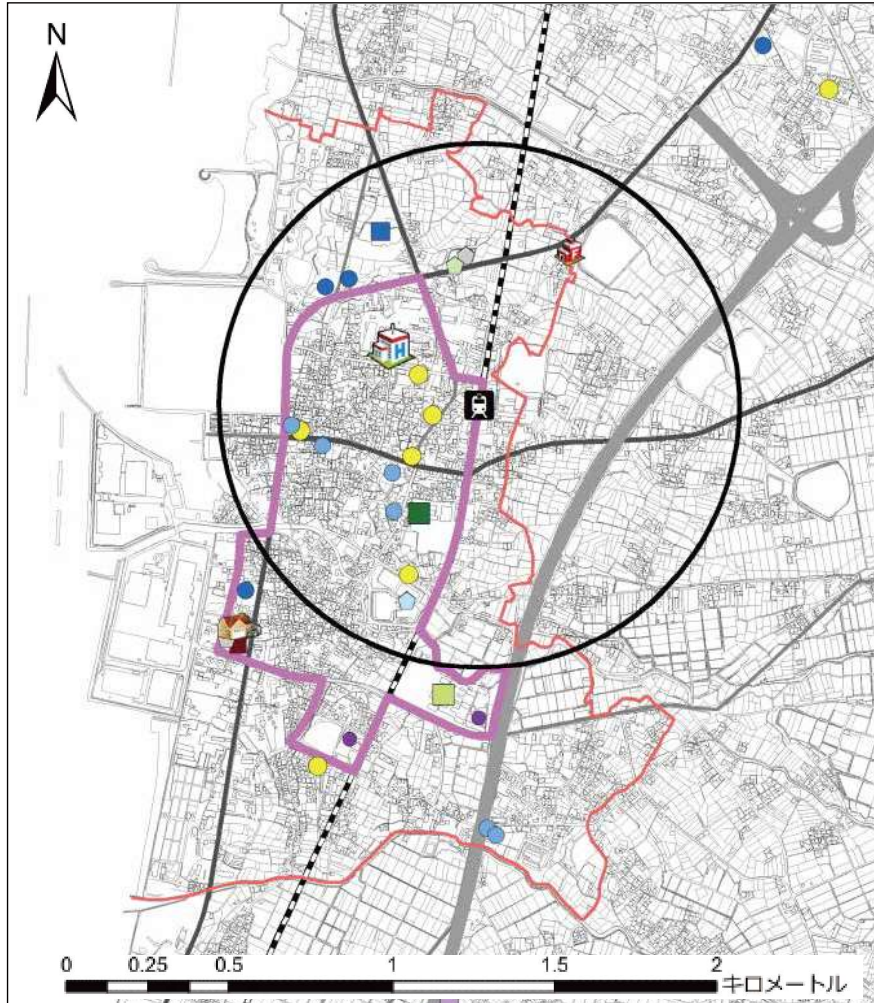


凡例		都市機能増進施設					
	観音寺都市機能誘導区域		観音寺市役所		幼稚園・保育園		スポーツ施設
	都市計画区域界		スーパーマーケット		子育て世帯支援施設		市営住宅
	鉄道		コンビニエンスストア		小学校		公民館
	J R 駅		金融機関		中学校		県の行政機関
	J R 駅から800m圏		地域医療支援病院		高等学校		警察機関
			一般病院		図書館		消防機関
			診療所		市民会館		
			地域包括支援センター		郷土資料館		

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
	J R 駅		金融機関		中学校		県の行政機関
	J R 駅から 800m 圏		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》

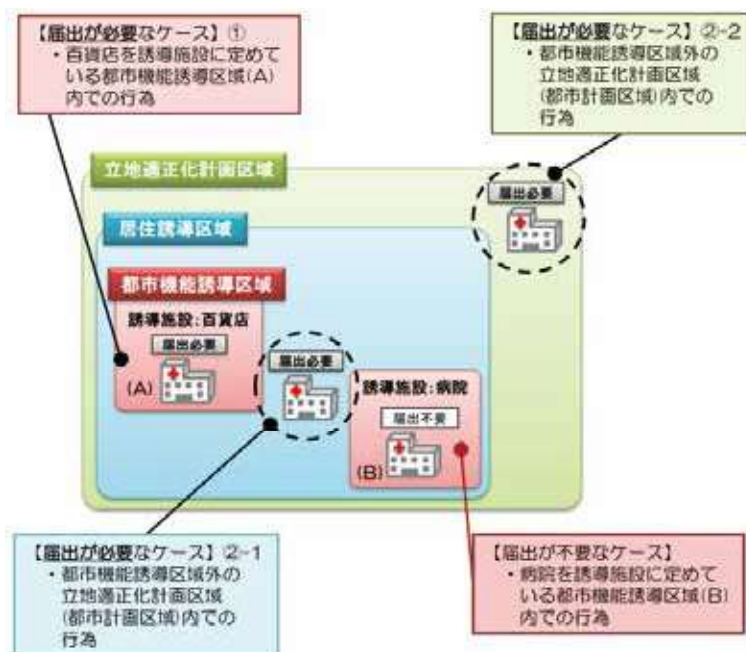
開発行為（宅地造成すること）

- 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%)、
- ・都市構造再編集中支援事業(国費率:都市機能誘導区域内1/2、居住誘導区域45%)
- ・コンパクトシティ形成支援事業 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。