

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～



令和3年6月



1. 立地適正化計画策定の背景、目的

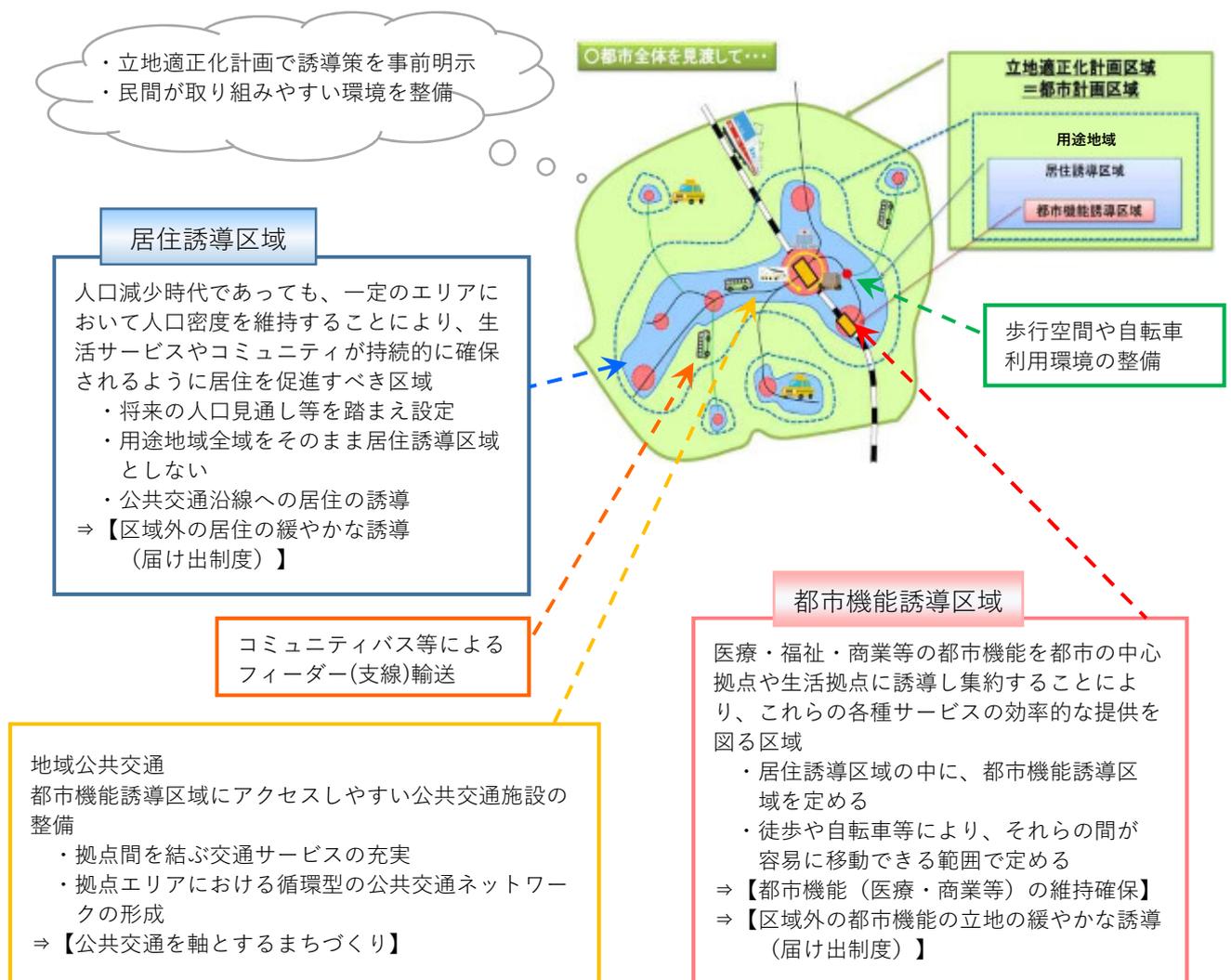
高度成長期以降、多くの地方都市において市街地が郊外へと拡大し、中心市街地の空洞化や郊外部のスプロールなどの都市課題が生じています。こうした状況のまま、今後、人口減少・少子高齢化社会が進展すれば、一定の人口集積によって支えられてきた医療、福祉、商業などの生活サービスの提供が困難になり、現在の暮らしやすさが損なわれてしまうことが懸念されています。

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。

本市においても、人口減少・少子超高齢社会が進むなか、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を実現するため、観音寺市立地適正化計画を策定することにより、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. 立地適正化計画の概要

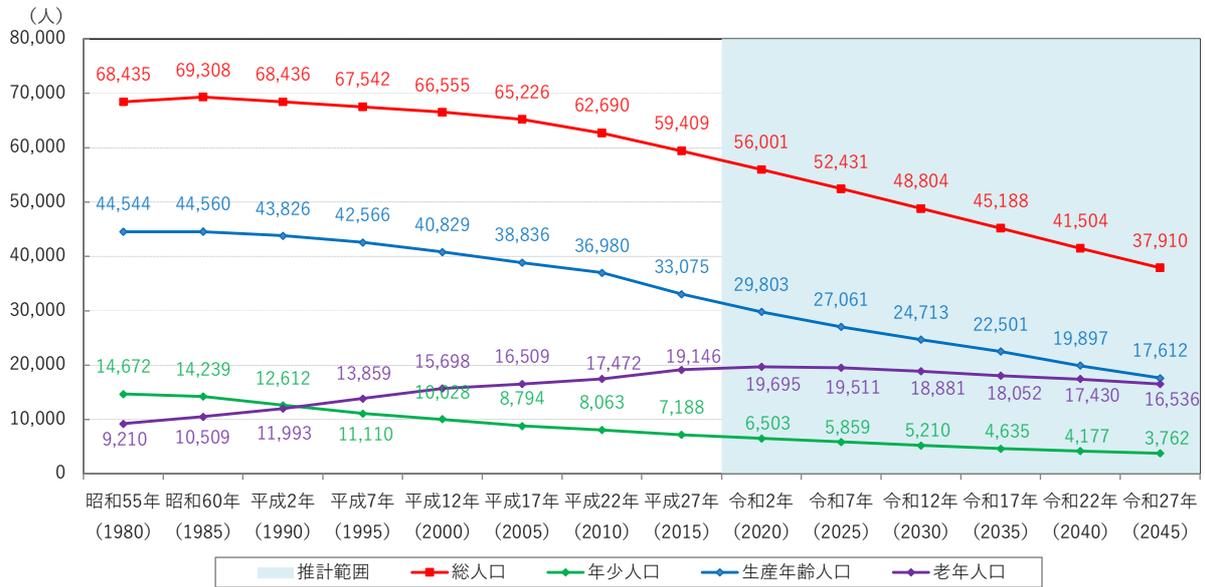
立地適正化計画では、「居住誘導区域」と「都市機能誘導区域」を定めます。



3. 本市の現況と課題

(1) 人口の推移

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。



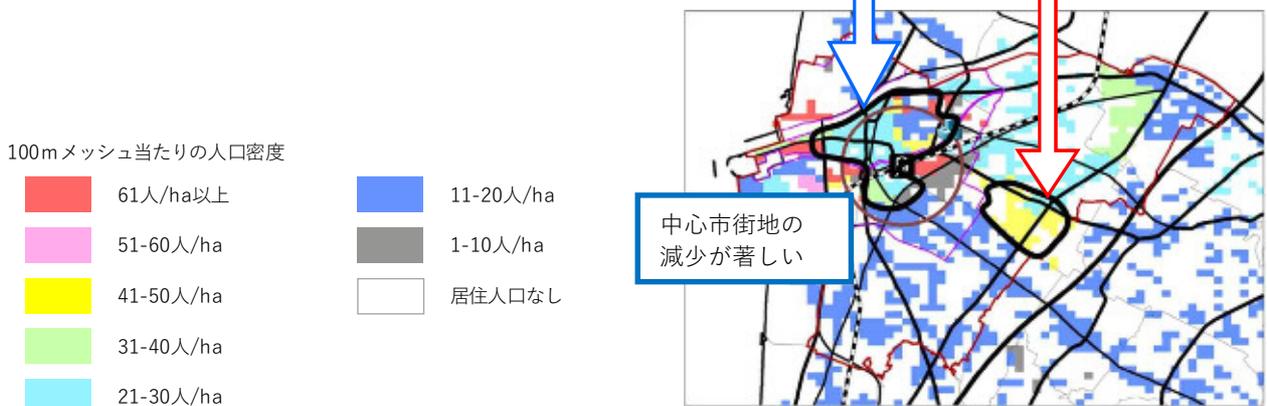
出典：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所将来人口推計(平成 30 年度)

(2) 人口密度の比較

観音寺中心市街地の人口動態をみると、都市計画区域内のほとんどの地区において、人口が大幅に減少することが予想されています。

また、中心市街地に比べ、都市計画区域の外縁部において人口密度が高くなり、人口の中心が郊外へ移動するおそれがあります。

(上図：平成 27 年、下図：令和 27 年)



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)

4. まちづくりの基本目標と方針

(1) まちづくりの基本目標

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が掲げる将来像の実現を目指し、立地適正化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) まちづくりの方針

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やサービスの維持・増進を図るとともに、そ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、暮らしやすさの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ても生活できる、自立的な暮らしの実現を目指します。

方針2 まちの魅力と活力を高める都市環境づくり

- 西讃地域の中心都市としてふさわしい都市機能の活用、さらなる都市機能の集積により、魅力と活力にあふれた拠点づくりに努めるとともに、都市機能が集積し交通利便性が高いエリア内等の土地の有効活用を勧め、定住の促進を目指します。
- 人口減少を緩やかなものとするため、都市機能が集積し、交通利便性の高いエリア内の土地の有効利用や活用を進め、定住の促進を図ります。

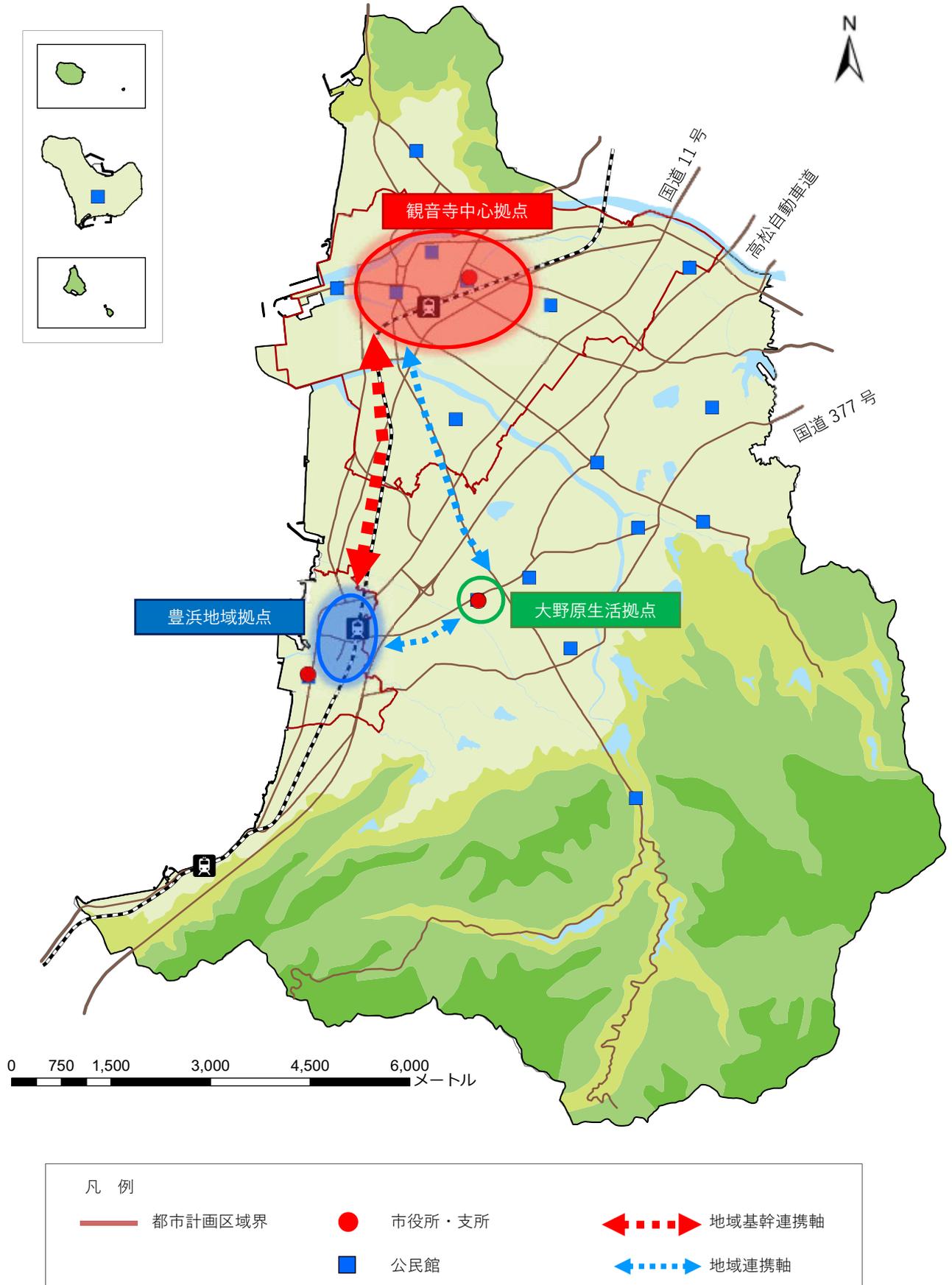
(3) 計画期間

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「概ね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。

計画期間 令和3(2021)年4月 から 令和22(2040)年3月まで

5. 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。



6. 都市機能誘導区域及び居住誘導区域の設定

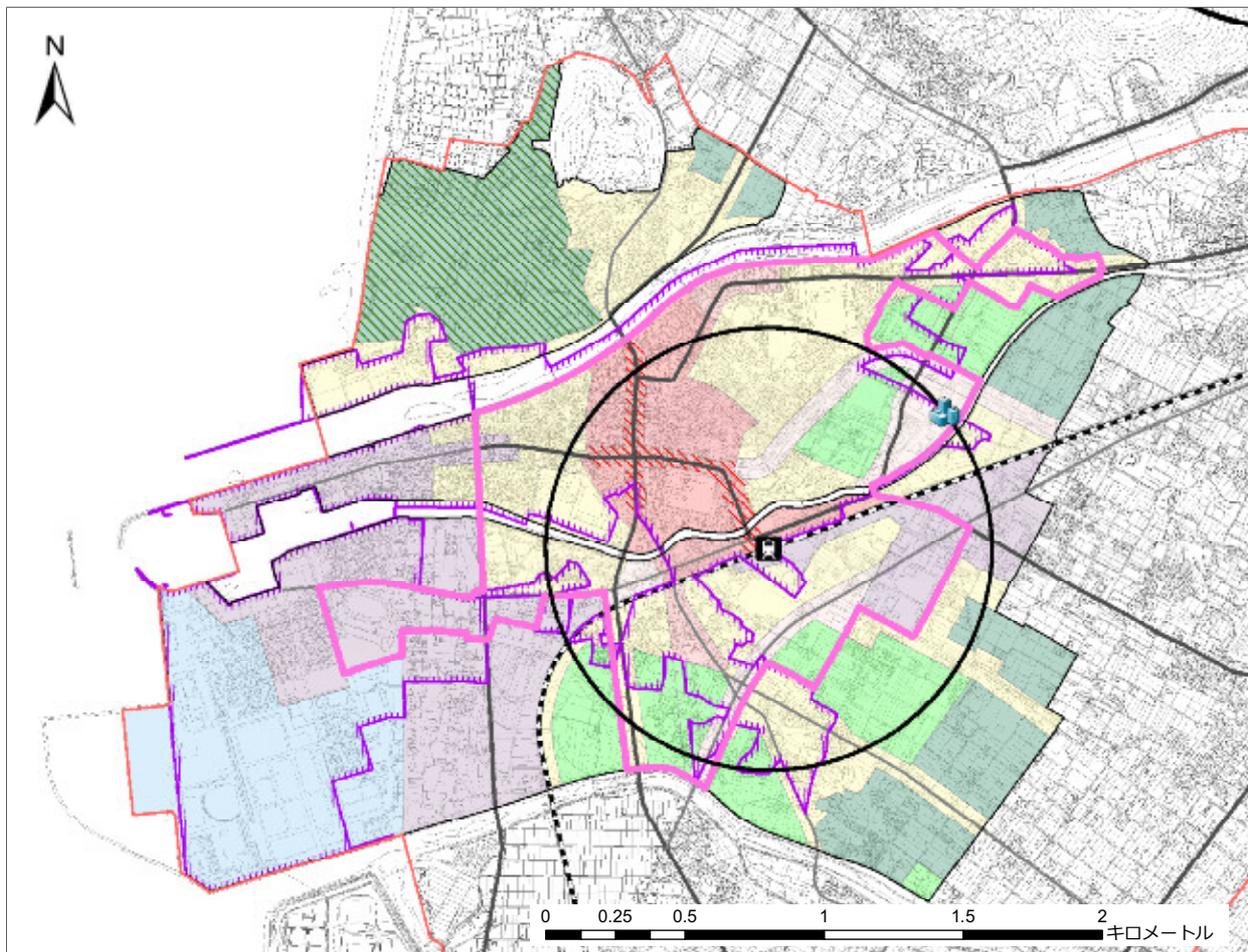
(1) 都市機能誘導区域の設定

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。

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、訪れたいなるエリアの形成を目指します。

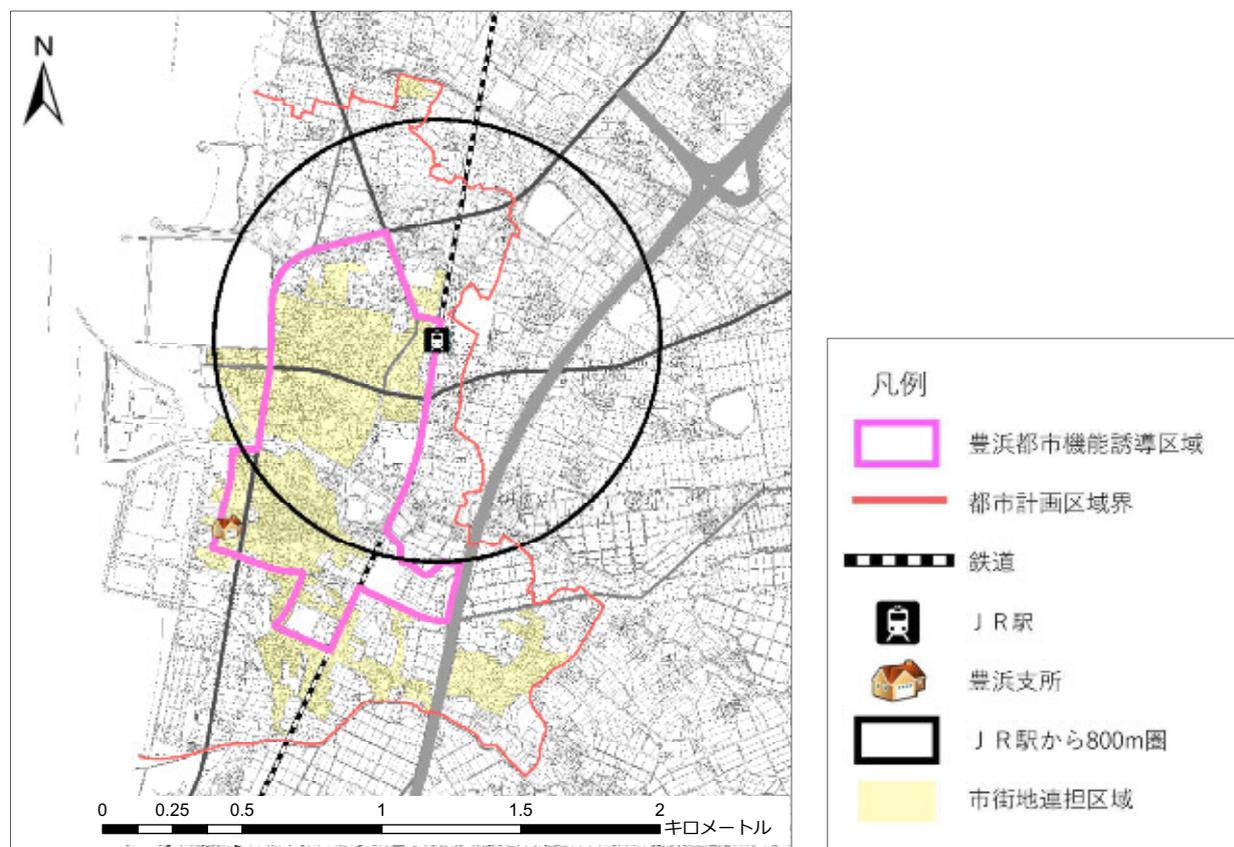


凡例			
	観音寺都市機能誘導区域		J R 駅から800m圏
	都市計画区域界	用途地域(地域区分)	
	DID区域界		第一種低層住居専用地域(40-60)
	鉄道		第一種低層住居専用地域(60-100)
	J R 駅		第一種中高層住居専用地域
	観音寺市役所		第一種住居地域
			第二種住居地域
			近隣商業地域
			商業地域(80-400)
			準工業地域
			工業地域
			商業地域(30-500)

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。



(2) 居住誘導区域の設定

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、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。

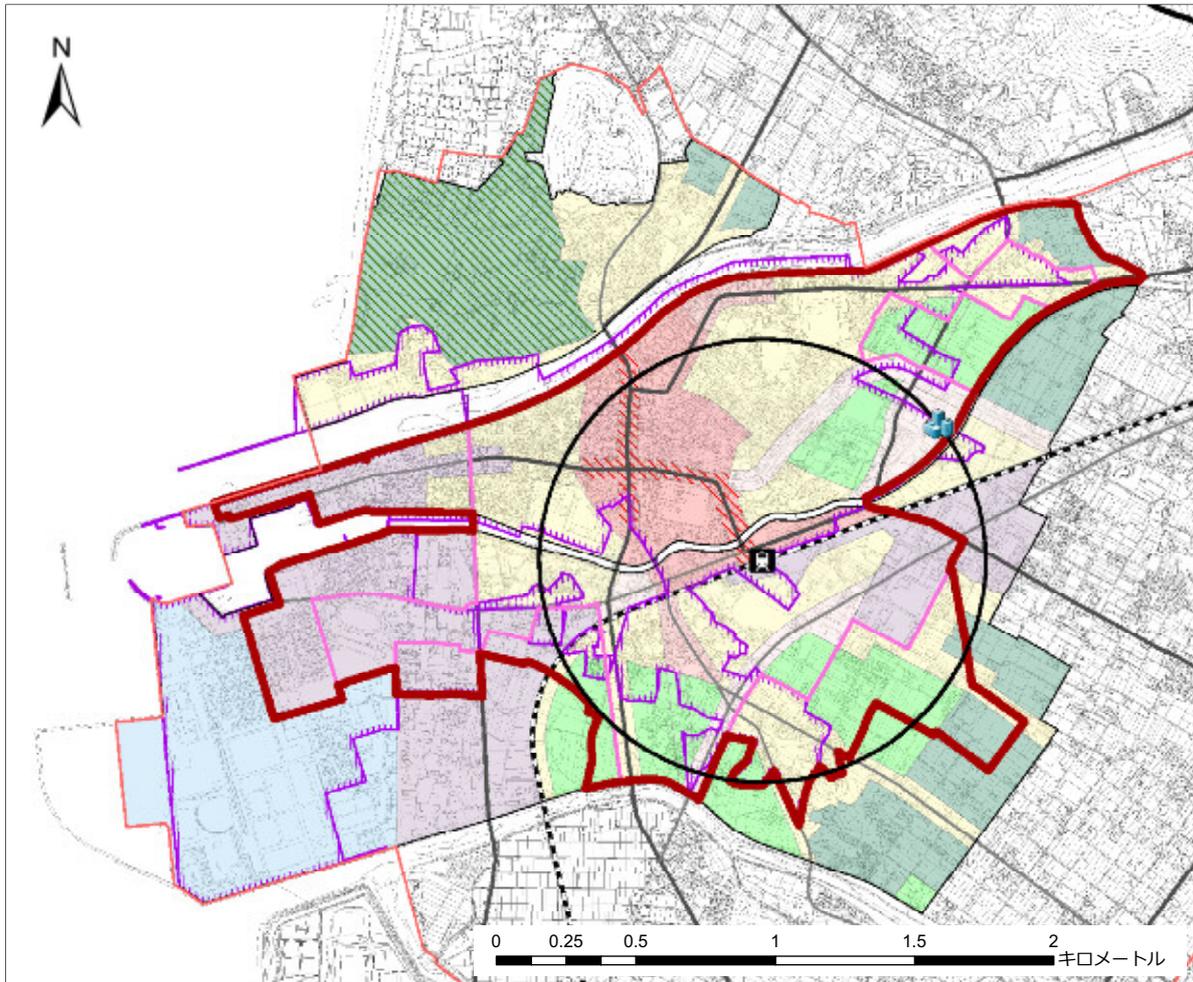
居住誘導区域から除外する区域

- 災害リスクの高い区域
 - …土砂災害特別警戒区域、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
- 保全すべき土地の区域
 - …自然公園の特別地域や保安林、農振農用地区域
- 用途地域のうち、居住に適さない区域
 - …工業地域、準工業地域のうち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、将来も人口集積が見込めない地域

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を基に、J R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。

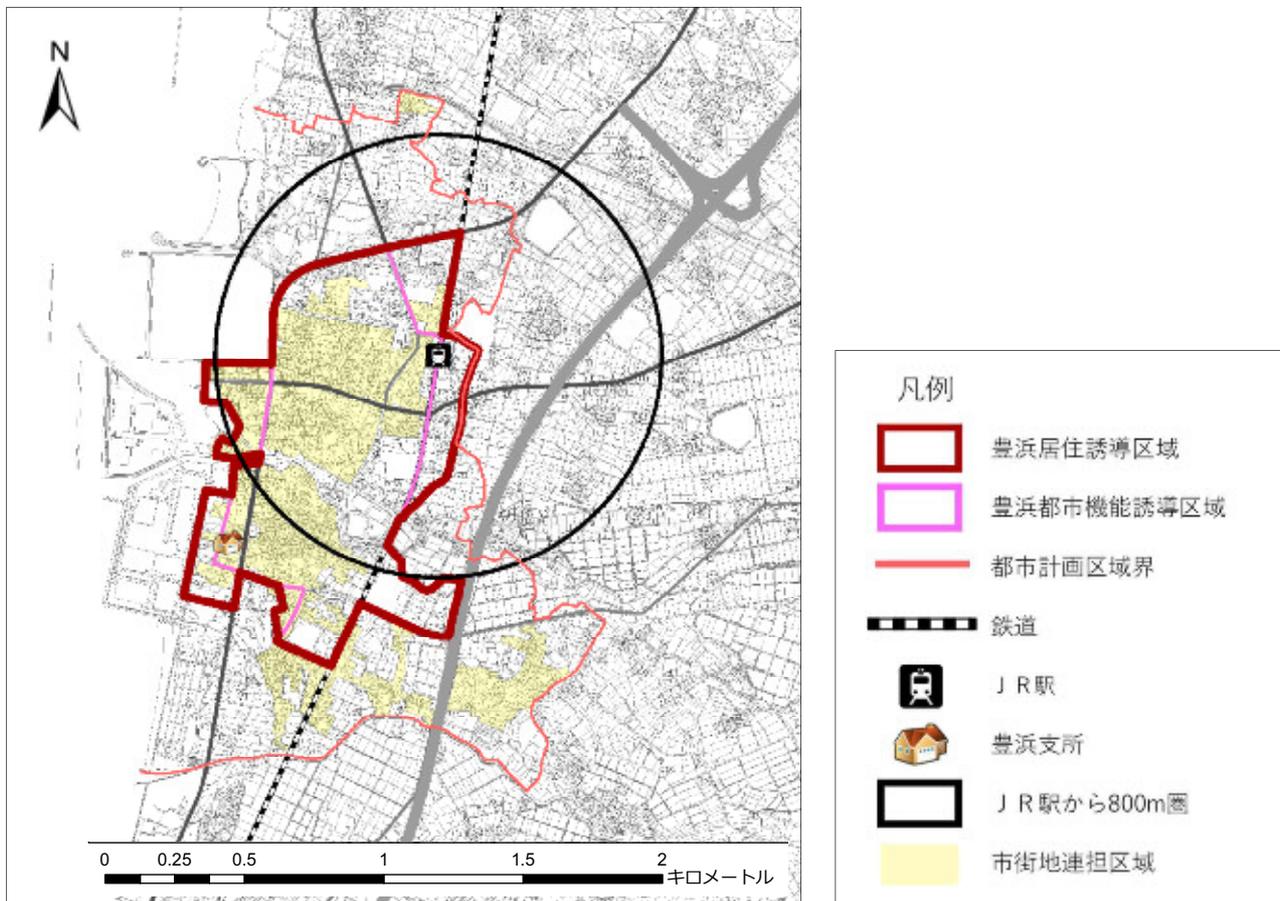
当該区域は、市内中心部に位置し、さまざまな都市機能が集約する都市機能誘導区域周辺のメリットを活かして、子育てや就業の問題を解消でき、車に頼らなくても安全・安心で豊かに暮らせるエリアの形成を目指します。



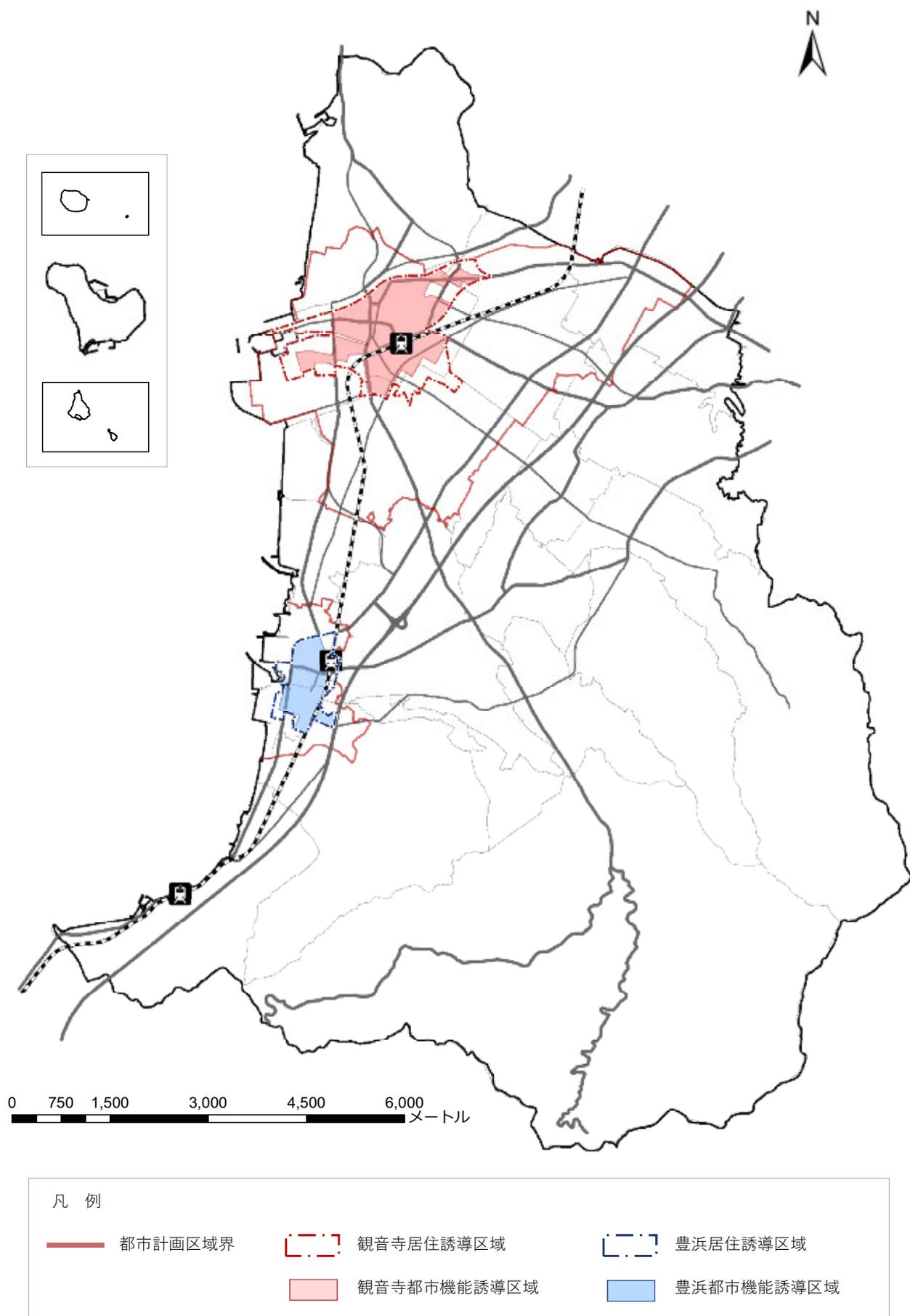
豊浜居住誘導区域

豊浜居住誘導区域は、J R 豊浜駅を中心に半径 800m 程度、J R 予讃線と国道 1 1 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。



(3) 誘導区域全体図



7. 誘導施設の設定

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に位置づけます。

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		位置づけ	誘導施設の立地		
			観音寺	豊浜	
種 類	施 設 名				
生活利便施設	商業施設	大型総合スーパーマーケット	○	○	—
		中型総合スーパーマーケット	○	○	—
		食料品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	地域医療支援病院（総合病院）	○	○	○
		一般病院	○	○	—
		診療所	○	○	○
	福祉施設	高齢者通所系福祉施設	×	—	—
		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	○	○	○
		子育て支援施設	○	○	○
	教育施設	小学校	×	—	—
		中学校	×	—	—
	高等教育機関	高等学校、専門学校	○	○	—
社会教育施設	市民会館	○	○	—	
	図書館、博物館		○	○	
公共施設	市庁舎	○	○	○	
	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	×	—	—	
高次都市機能	展示館・郷土資料館、物産館	×	—	—	
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	○	○	○	

※コンビニエンスストアは、道路ネットワークにより立地が促進される施設であるため、誘導施設には位置付けない。

※高齢者通所系福祉施設は、施設利用に対し送迎を基本とし、近隣エリアの施設利用により補完可能であるため、誘導施設に位置付けない。

※保育所・幼稚園や小学校、中学校は、教育委員会において、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な配置が行われているため、誘導の性質になじまないことから誘導施設に位置付けない。

※スポーツ施設・運動施設や高次都市機能は、エリアを限定せずに必要な施設であるため、誘導施設には位置付けない。

8. まちづくりの施策

(1) 計画を実現するための方策

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、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に取り組みます。

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 ○より利便性の高い公共交通ネットワークの構築
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
まちづくりの再考	○リノベーションまちづくりの推進 ○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
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 ○誰もが実感できる健康長寿の都市づくり ○近隣市町との広域連携の推進

(2) 誘導施設の立地を誘導するために講ずべき施策

本計画では、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。

都市計画制度の運用	○立地適正化計画に即した都市計画の見直し ○都市計画による誘導支援等
既存施策等の活用	○誘導施設の整備 ○交通政策の見直し ○公有地や公共施設の活用検討 ○空き地や空き家などの低・未利用地の活用検討

(3) 居住を誘導するために講ずべき施策

住宅の建築等に際して誘導区域内への居住の誘導が図られるよう、誘導に向けた支援策を検討します。

第2期観音寺市まち・ひと・しごと創生総合戦略との連携	○移住定住促進事業 ○東京圏UJ1ターン移住支援事業
空き地・空家等対策	○空家等対策事業 ○空き家活用促進事業 ○空き家バンクの充実と活用促進
都市施設の整備	○都市公園における公園施設等の機能の維持向上 ○身近なポケットパークの整備 ○居住誘導区域内の歩行空間の整備 ○狭あい部の解消等 ○公共下水道事業、排水処理施設の重点的な整備
災害に対する安全性の確保	○各種ハザードマップの更新 ○避難場所や避難経路の確保
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

9. 評価方法

本計画の進捗状況を客観的かつ定量的に評価し、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。

(1) 都市機能誘導に関する評価

評価指標	実績値 (R2)	目標値 (R22)
都市機能誘導区域内に不足する都市機能の誘致状況 (%)	—	100%

(2) 居住誘導に関する評価

評価指標	実績値 (R2)	目標値 (R22)
居住誘導区域内人口の総人口に占める割合	20.4%	22.9%
居住誘導区域の人口密度	観音寺 29.1 人/ha	23.2 人/ha
	豊浜 19.6 人/ha	13.7 人/ha

(3) 公共交通に関する評価

評価指標	実績値 (R2)	目標値 (R22)
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	230 人/日

10. 届出制度

都市計画区域内かつ都市機能誘導区域外での誘導施設の開発・建築行為や居住誘導区域外における一定規模以上の住宅の開発・建築行為などを行う場合、これらの行為に着手する30日前までに市長への届出が必要となります。

(1) 誘導施設に関する届出

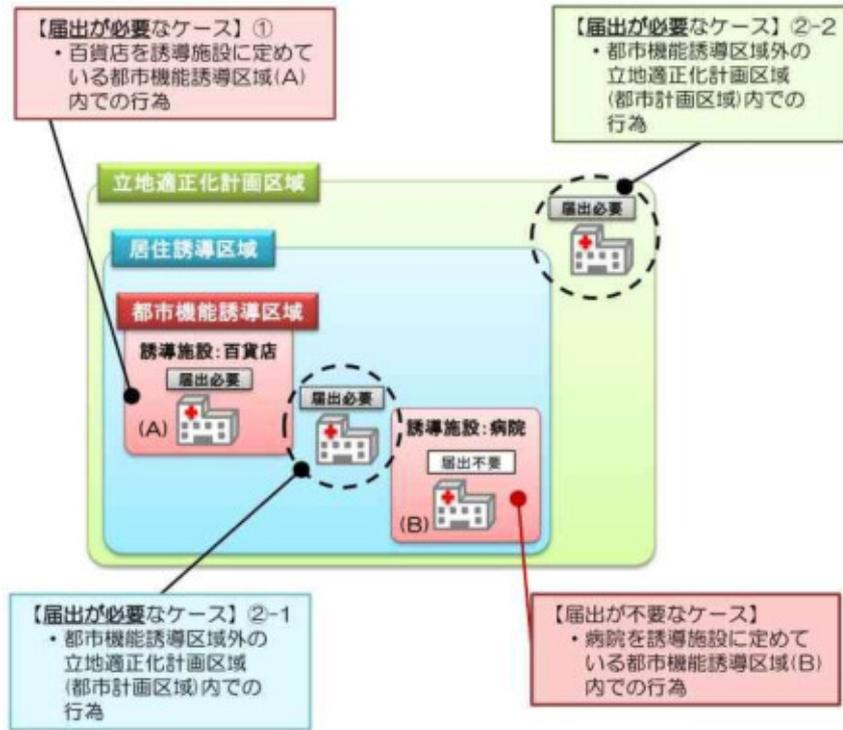
開発行為

- 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

- 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



休止・廃止

①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

(2) 住宅等に関する届出

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㎡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

