

第3章 立地適正化計画

1. 基本的事項

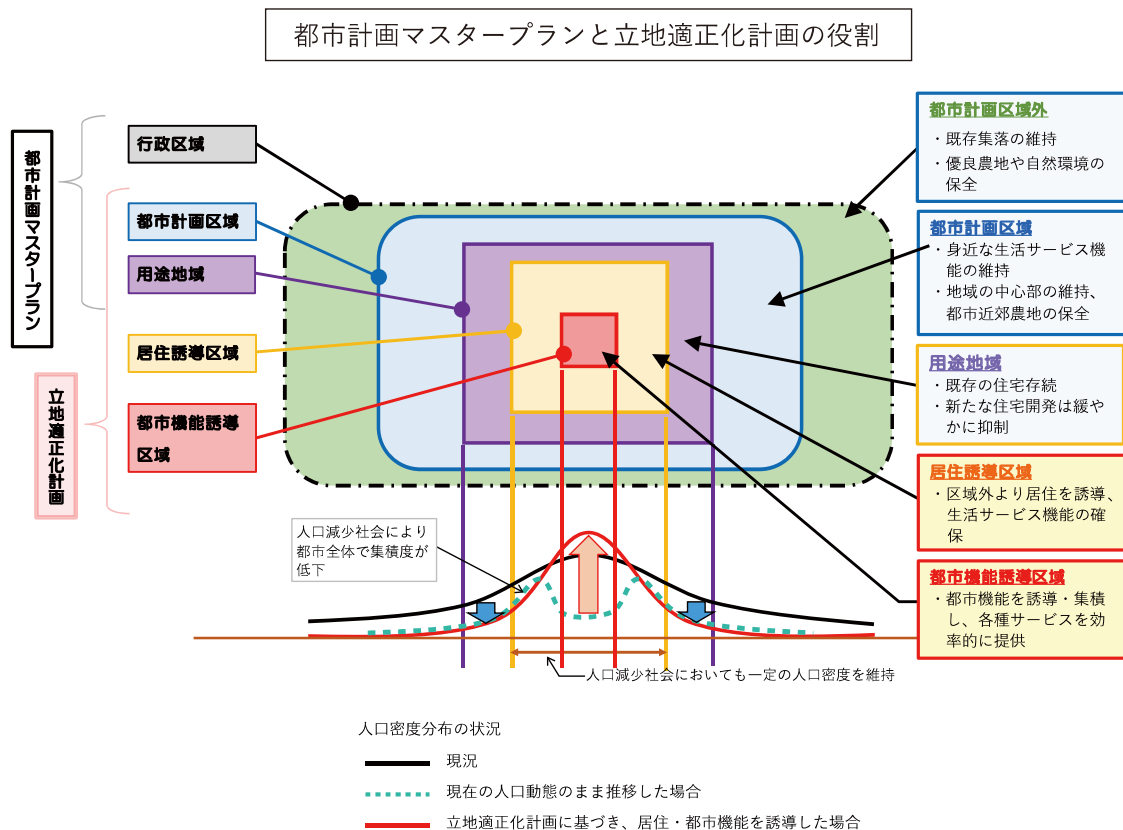
1-1 策定の背景

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る一方、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てきました。

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。

本市においても、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。

人口減少・少子超高齢社会が進むなかにおいても、地域の活力を維持し、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、観音寺市立地適正化計画(以下「立地適正化計画」という。)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。



1-2 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

1-3 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・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、暮らしやすさが確保された生活環境づくりに努めます。

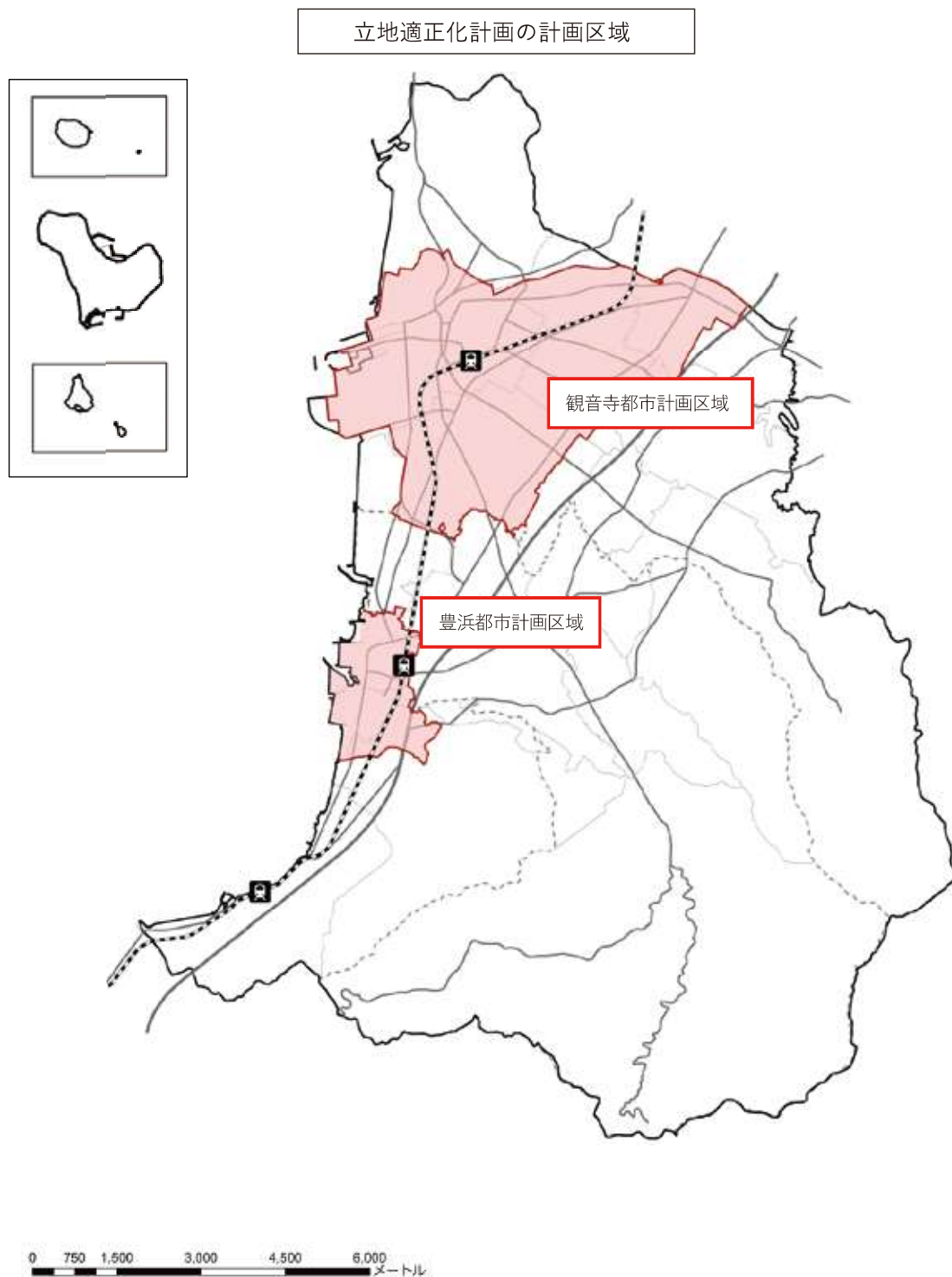
また、複数の拠点間を結ぶ交通ネットワークの形成により、公共交通の維持を図り、高齢者を含む多くの住民が車に過度に頼らなくても生活できる、自立的な暮らしの実現を目指します。

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進め、定住の促進を目指します。

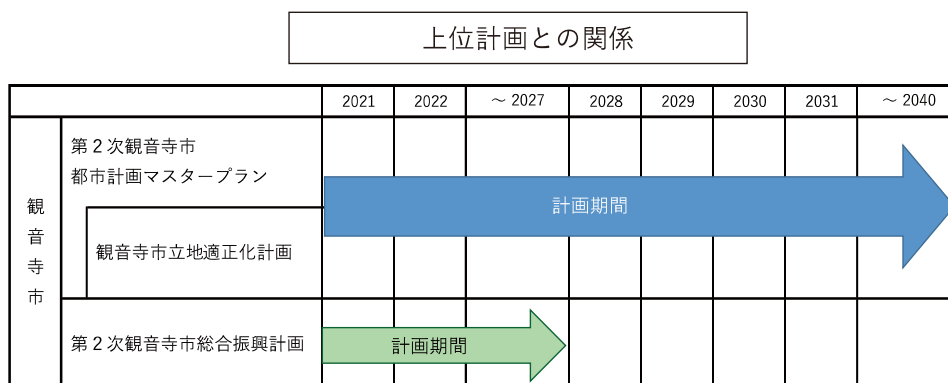
1-4 計画の区域

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。



1-5 計画の期間

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。

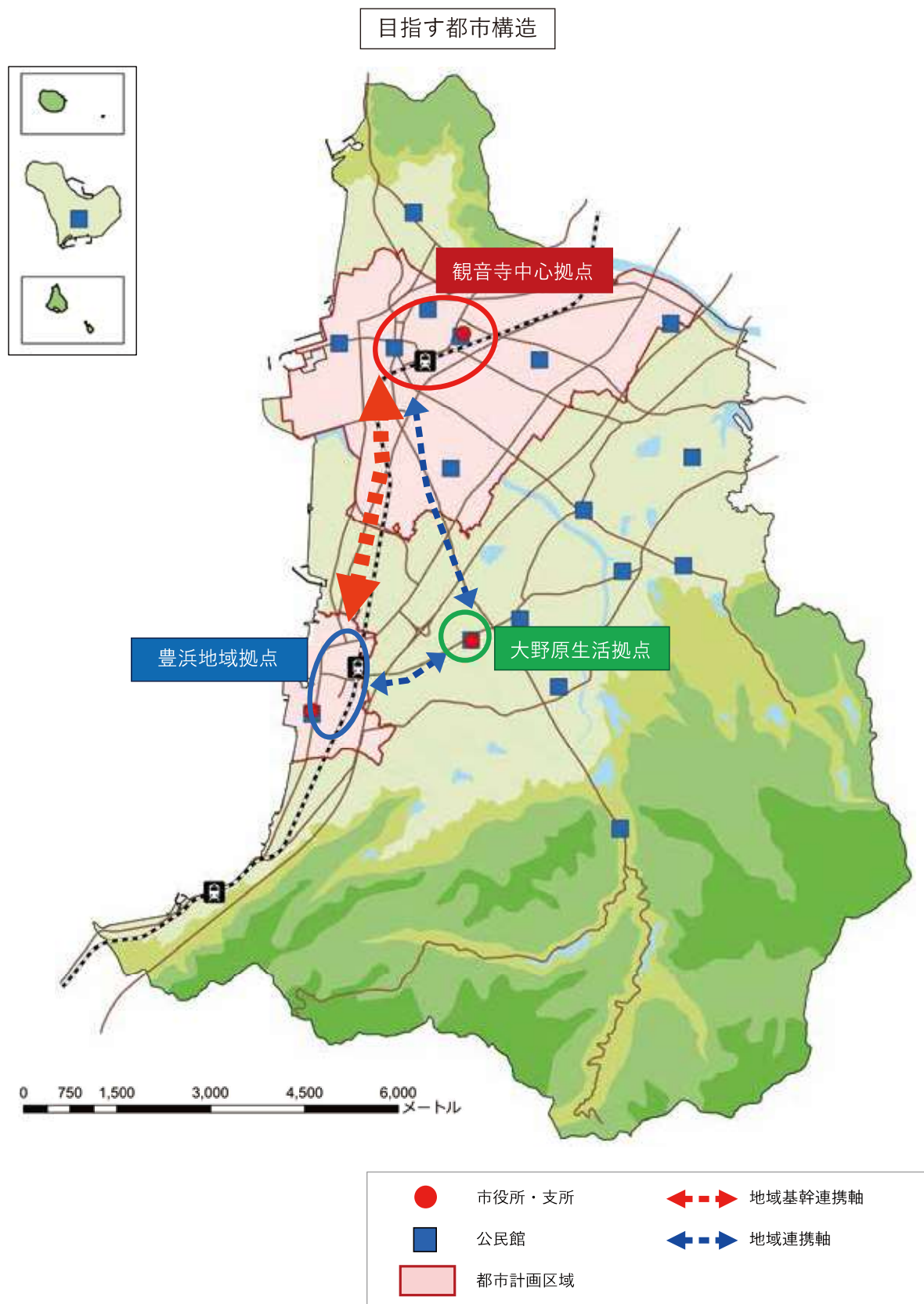


2.計画の内容

2-1 都市の骨格構造

第2次都市計画マスタープランの将来都市構造を骨格構造とします。

拠 点		拠点との連携
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	●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） ●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）
	J R 観音寺駅とその周辺	●生活連携軸 拠点と地域間を結ぶバス等の地域交通
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	●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） ●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）
	J R 豊浜駅とその周辺	●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 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	●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） ●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	●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	



2-2 都市機能誘導区域及び都市機能誘導施設の設定

(1) 都市機能誘導区域

都市機能誘導区域は、医療、福祉、商業等の都市機能を誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域です。

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ます。

都市機能誘導区域は、現在の都市機能集積に着目し、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について、それぞれ維持・誘導が望まれる区域に設定します。

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区域を基に、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		

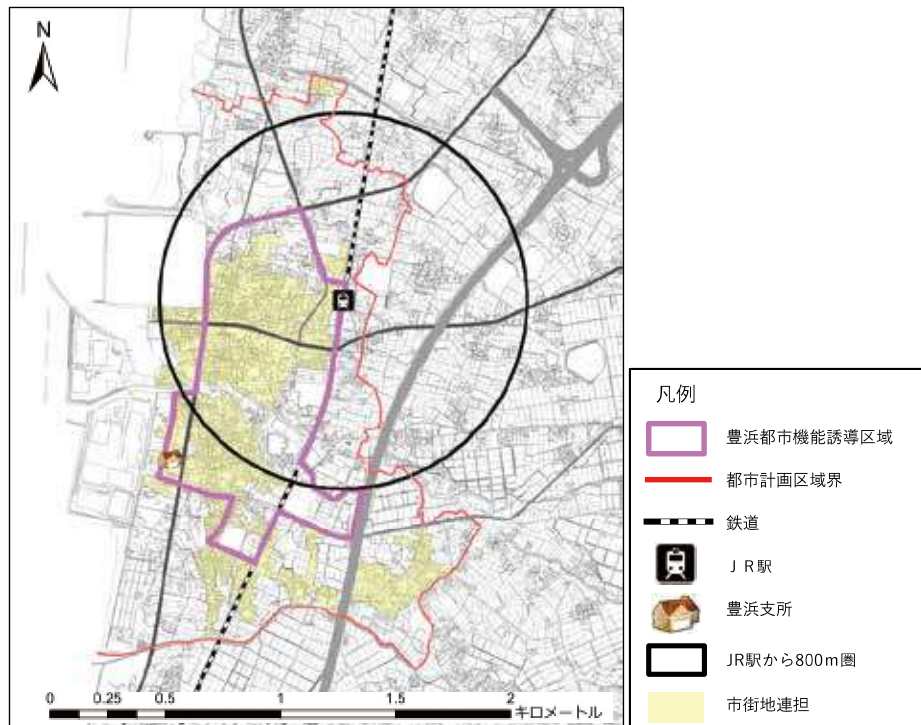
凡例

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

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

(2) 都市機能誘導施設

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、都市機能誘導区域及び都市全体における施設の充足状況や配置などを勘案し、必要な施設を定めます。

本市が目指す将来都市像の実現を図るため、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を誘導します。

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。

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 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）	○	○

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	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。	○	—
	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	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			○	○

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
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。	○	○
	県官公署		ただし、市営住宅の設置や配置については、長寿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。	○	○
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。	○	○

(3) 都市機能誘導施設の立地のために講ずべき施策

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。

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。

③ 都市計画制度の運用

立地適正化計画に即して都市計画の見直しを検討します。

④ 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。

2-3 居住誘導区域の設定

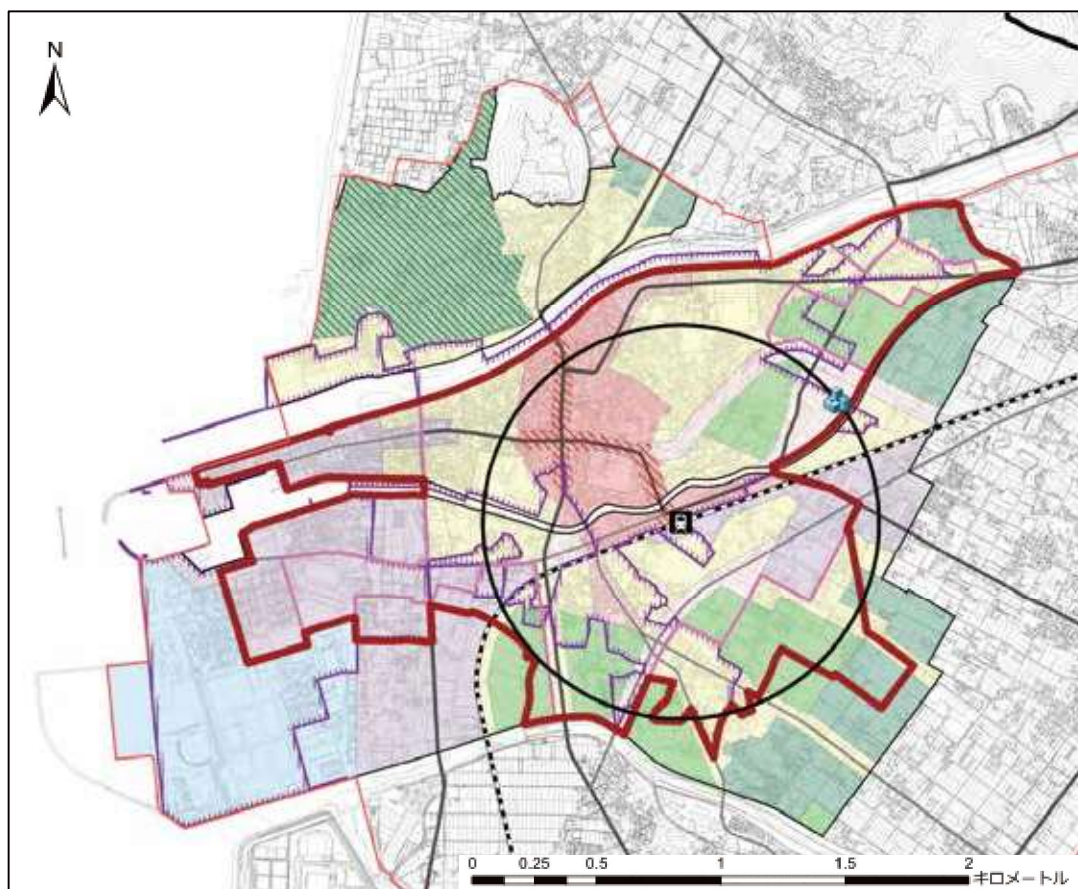
(1) 居住誘導区域

居住誘導区域とは、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、居住を誘導すべき区域です。

居住誘導区域は、都市機能誘導区域の周囲にあって、一体となっ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して、効率的な都市経営を行うことを目的に定めます。

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。



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

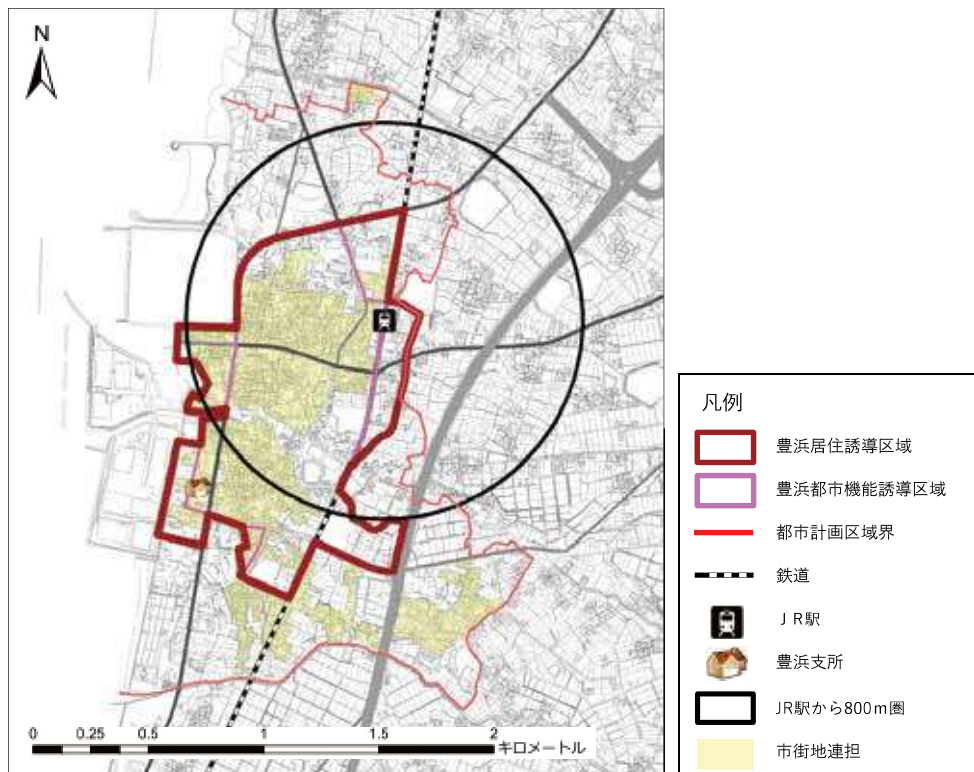
三本松町四丁目	瀬戸町三丁目	瀬戸町四丁目	坂本町二丁目
坂本町五丁目	南町三丁目	南町四丁目	港町二丁目
流岡町	村黒町	出作町	柞田町

凡例

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

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。



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

(2) 居住を誘導するために講ずべき施策

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。

② 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。

③ 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。

④ 都市施設の整備

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。

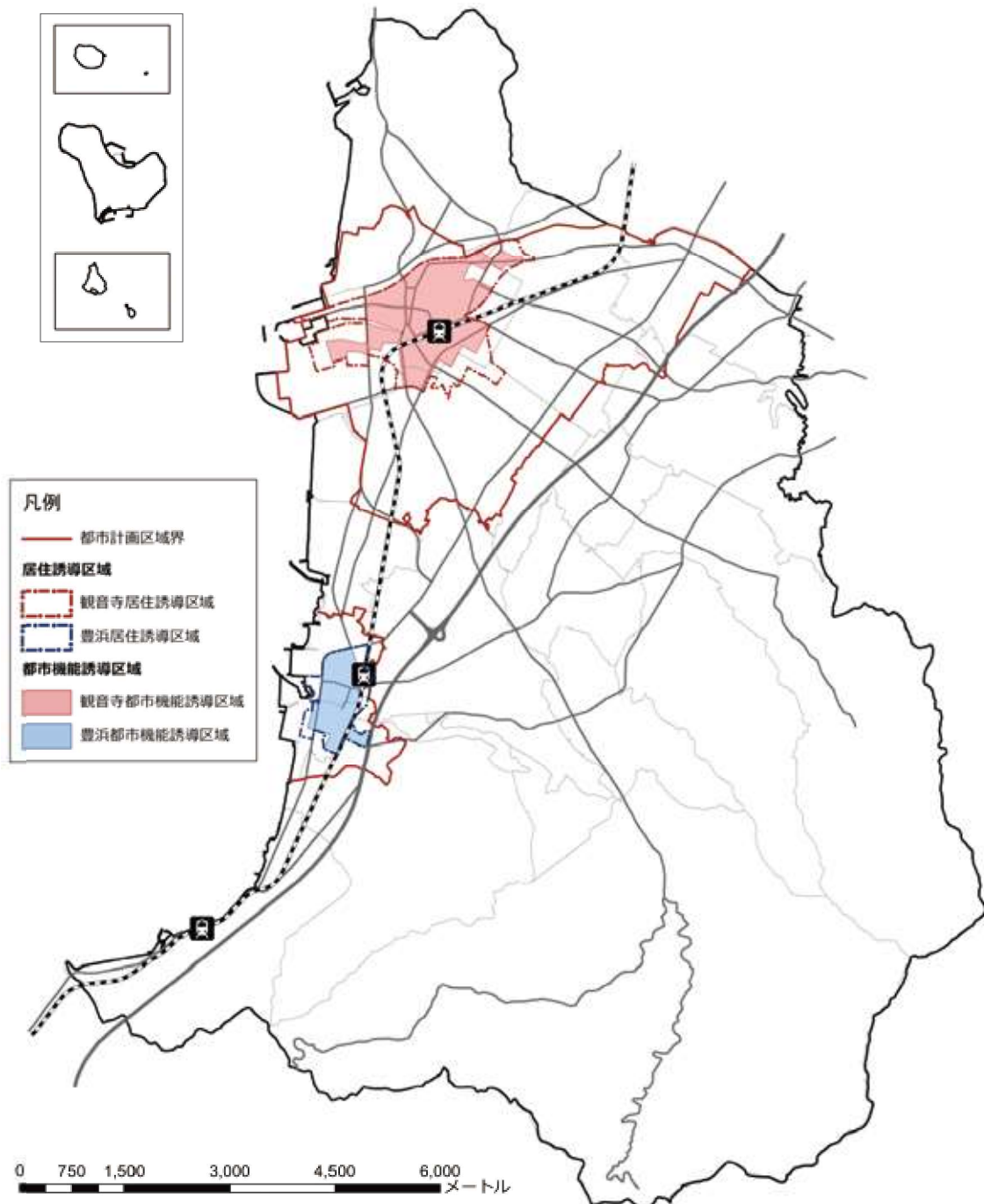
⑤ 災害に対する安全性の確保

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。

⑥ 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。

誘導区域全体図
(居住誘導区域・都市機能誘導区域)



2-4 立地適正化計画を実現するために

(1) 目標値の設定

今後、立地適正化計画の目指す将来像を実現するため、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。

評価指標		実績値	目標値	
			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（％）※1		—	40％	100％
居住誘導区域内人口の総人口に占める割合※2		20.4％	21.9％	22.9％
居住誘導区域の人口密度※2	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
のりあいバスの 1 日平均利用者数※3 (市内 5 路線の合計。伊吹線を除く。)		215 人/日	242 人/日	230 人/日

注：実績値はそれぞれの取得時点が異なるため、下記を参照のこと。

※1 実績値は 令和 2（2020）年とする。

※2 実績値は、平成 27 年国勢調査より取得した。

※3 実績値は、平成 30（2018）年利用者数より取得した。