

観音寺市立地適正化計画(案)

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～

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	47
第2章 都市の課題と対応方針	53
1. 都市構造上の課題と対応方針	53
2. 立地適正化計画の策定に向けて	55
2-1 上位・関連計画との整理	55
2-2 本市が抱える課題への対応	63
第3章 立地の適正化に関する基本的な方針	64
1. 都市の将来像	64
1-1 都市づくりの基本的な考え方	64
1-2 都市づくりの方向性	65
1-3 計画策定の方向性	67
1-4 都市づくりの方針	69
1-5 施設の適正立地に関する方針	70
1-6 都市の将来像	71
2. 立地適正化計画に関する基本方針	73
2-1 基本目標	73

2-2 基本方針	73
2-3 目指すべき都市の骨格構造.....	76
3. 計画を実現するための方策	78
3-1 計画を実現するための方策.....	78
第4章 都市機能誘導区域及び誘導施設について.....	81
1. 都市機能誘導区域の基本的な考え方	81
1-1 都市機能誘導区域とは	81
1-2 本市における都市機能誘導区域の考え方.....	81
2. 都市機能誘導区域の設定	82
2-1 区域設定の基本的な考え方.....	82
2-2 本市における区域設定の考え方	82
2-3 都市機能誘導区域.....	82
3. 誘導施設.....	98
3-1 誘導施設の基本的な考え方.....	98
3-2 本市における誘導施設の考え方	98
3-3 誘導施設の整理.....	99
3-4 生活利便施設の設定	105
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.....	108
4-1 都市再生特別措置法に基づいて行う誘導.....	108
4-2 国等が直接民間事業者等へ行う施策.....	109
4-3 国の支援を受けて市が行う施策等	110
4-4 本市が独自に講じる施策.....	110
第5章 居住誘導区域について	112
1. 居住誘導区域の基本的な考え方.....	112
1-1 居住誘導区域とは	112
1-2 本市における居住誘導区域の考え方.....	114
2. 居住誘導区域の設定.....	114
2-1 区域設定の基本的な考え方.....	114
2-2 本市における区域設定の考え方	114
2-3 居住誘導区域.....	115
3. 居住を誘導するために講ずべき施策に関する事項	122
3-1 都市再生特別措置法に基づいて行う誘導.....	122
3-2 本市が独自に講じる施策.....	124
第6章 交通ネットワークの強化	126
1. 交通ネットワークの構築	126
2. 公共交通サービスの充実	126
第7章 防災指針.....	130
1. 防災指針の目的等.....	130

1-1 防災指針の目的	130
1-2 防災指針の位置づけ	130
1-3 防災指針の考え方	131
1-4 防災指針の検討フロー	132
2. 災害リスク分析と防災まちづくりに向けた課題の抽出.....	133
2-1 洪水のリスク分析	134
2-2 雨水出水(内水)のリスク分析	140
2-3 高潮のリスク分析	142
2-4 ため池のリスク分析	146
2-5 津波のリスク分析	148
2-6 土砂災害のリスク分析	152
2-7 地震のリスク分析	153
3. 防災まちづくりの将来像、取組方針の検討.....	157
3-1 対象とする災害等	157
3-2 誘導区域等における災害ハザードエリアの取扱いの考え方	157
3-3 防災まちづくりの将来像.....	158
3-4 取組方針の検討	159
4. 居住誘導区域の精査・変更	160
4-1 災害リスクの分析と居住誘導区域	160
4-2 居住誘導区域の変更の考え方	160
5. 防災指針と具体的な取組、スケジュールの検討	162
6. 防災指針まとめ	163
6-1 対象とする災害規模	163
6-2 災害リスクと課題、その対応(居住誘導区域内)	163
6-3 具体的な取組.....	164
7. 立地適正化計画によるまちづくりと防災指針について.....	165
第8章 計画の評価と進行管理	167
1. 計画の評価	167
1-1 都市機能誘導に関する評価.....	167
1-2 居住誘導に関する評価	168
1-3 公共交通に関する評価	168
2. 計画の進行管理	169
2-1 進行管理	169
2-2 計画の推進体制	170
第9章 立地適正化計画に関わる施策・事業	171
1. 本市の都市機能誘導に関わる施策・事業	171
2. 本市の居住誘導に関わる施策・事業	173
資料.....	176

1. 用語集.....	176
-------------	-----

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 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。

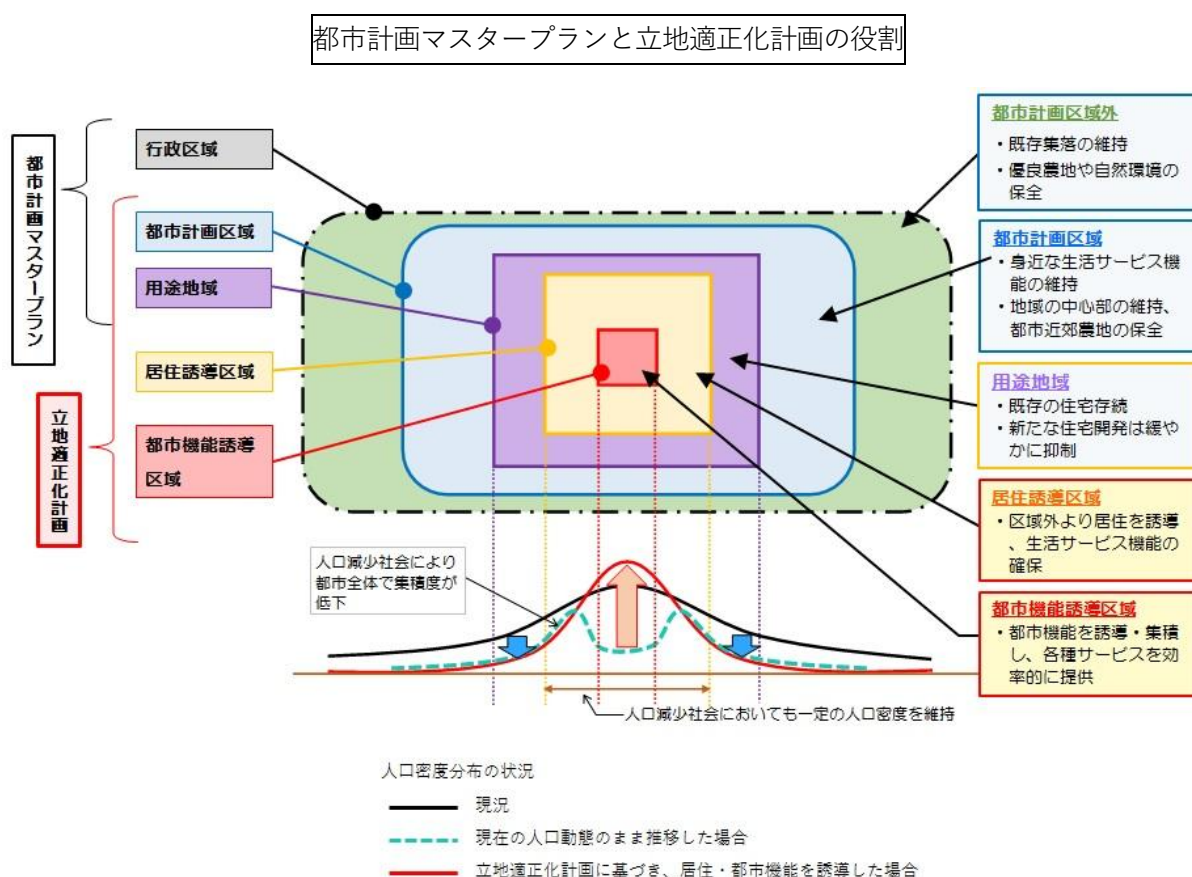
今後も都市を持続可能なものとしていくため、都市課題の解決にあたり、対症療法ではなく、都市全体の観点から 30 年、50 年先の将来を見据えた都市づくりをどのように進めていくかが問われています。

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

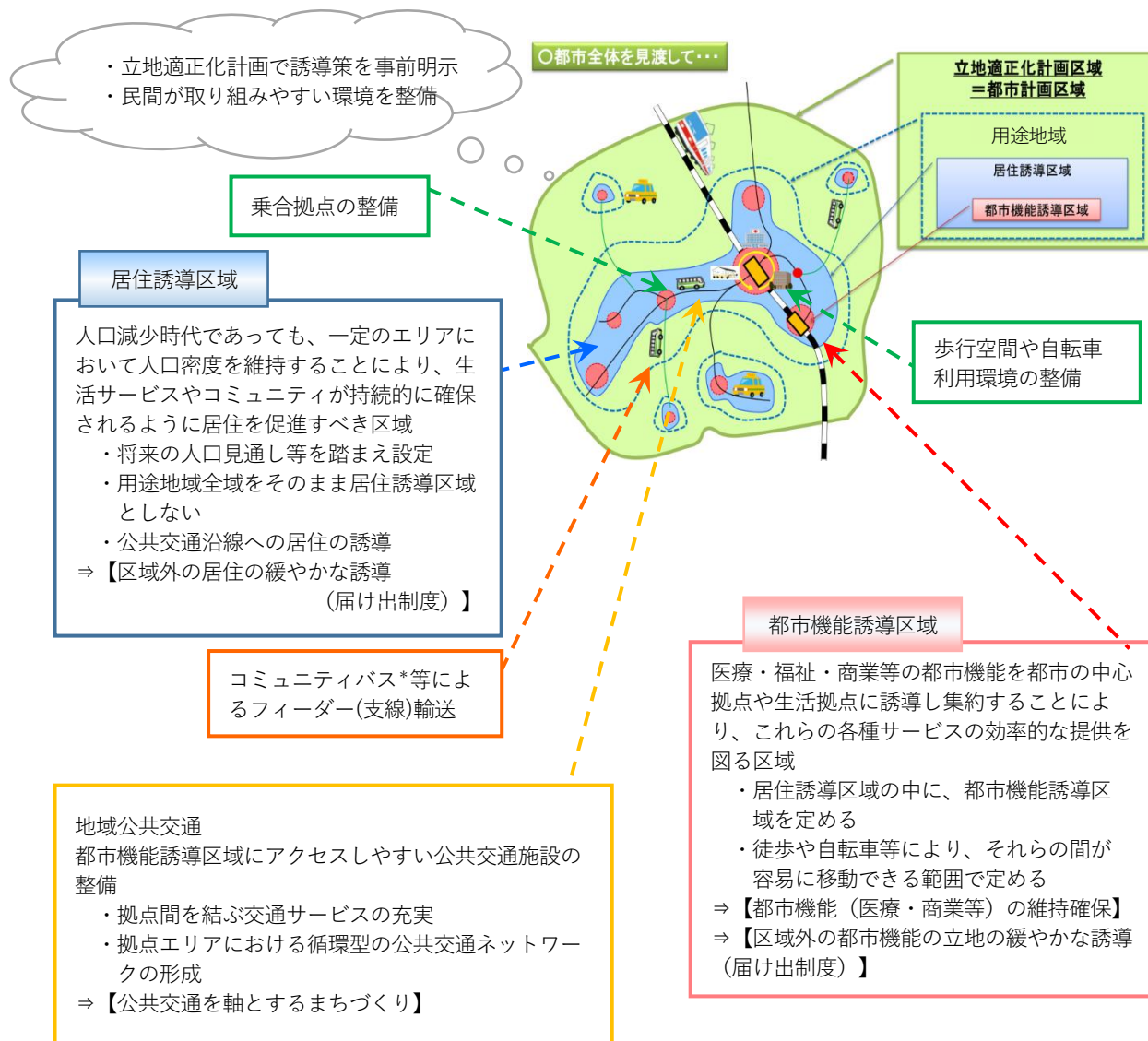
立地適正化計画では、主に下記の事項を定める必要があります。

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ない、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>◇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、「観音寺市地方創生総合戦略」（令和7（2025）年改訂）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」（令和3（2021）年5月）及び「豊浜都市計画区域マスタープラン」（令和3（2021）年5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

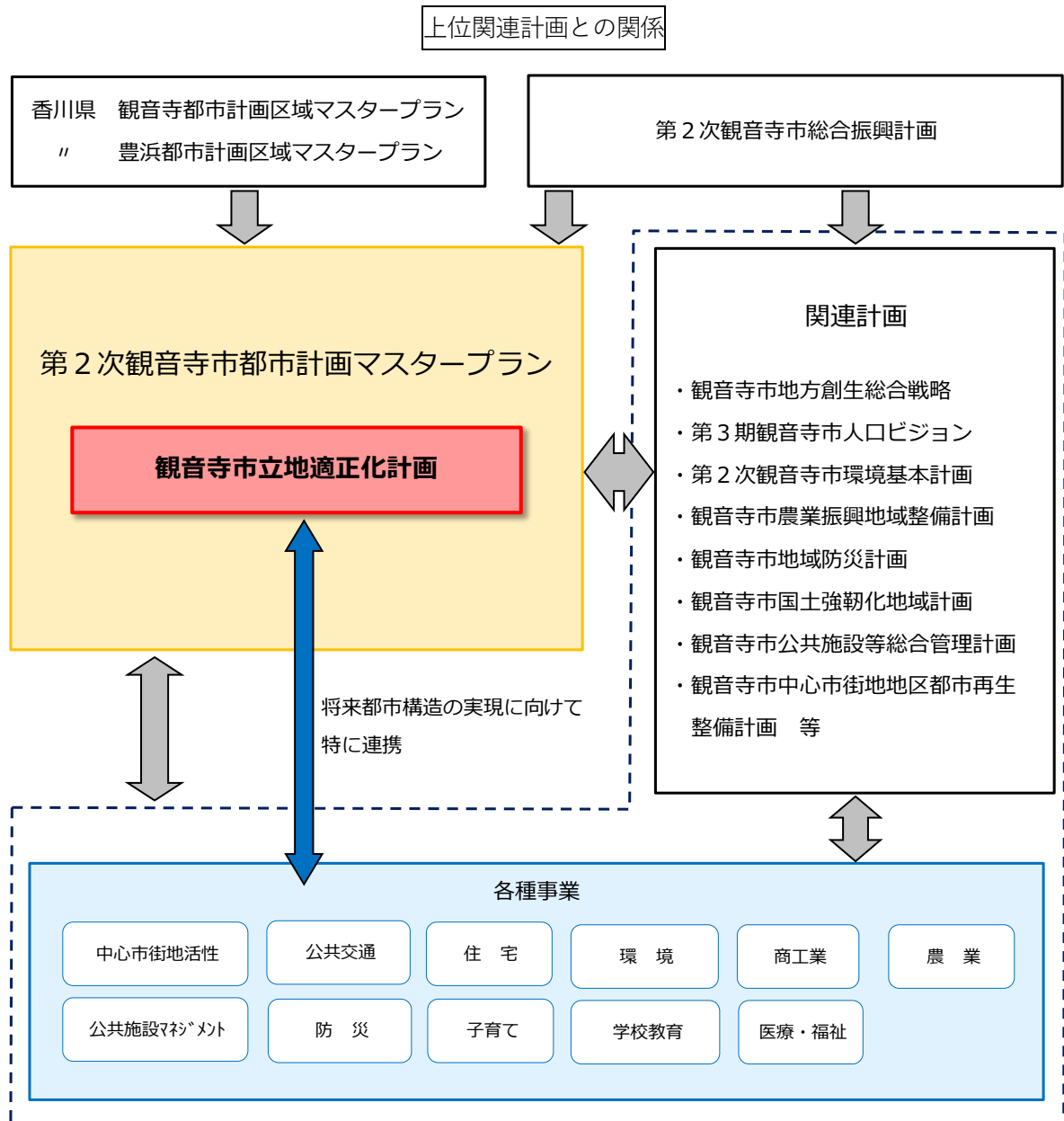
コンパクト・プラス・ネットワークによる多核連携型の都市づくりを進めるためには、拠点と地域をつなぎ、拠点間を結ぶ交通ネットワークの形成は極めて重要な要素であり、「観音寺市地域公共交通計画」（令和6（2024）年3月）と連携を図りながら、都市計画と公共交通との一体的な取組を進めます。

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」（令和5（2023）年3月）の取組と連携を図ります。

2-6 周辺市町との連携

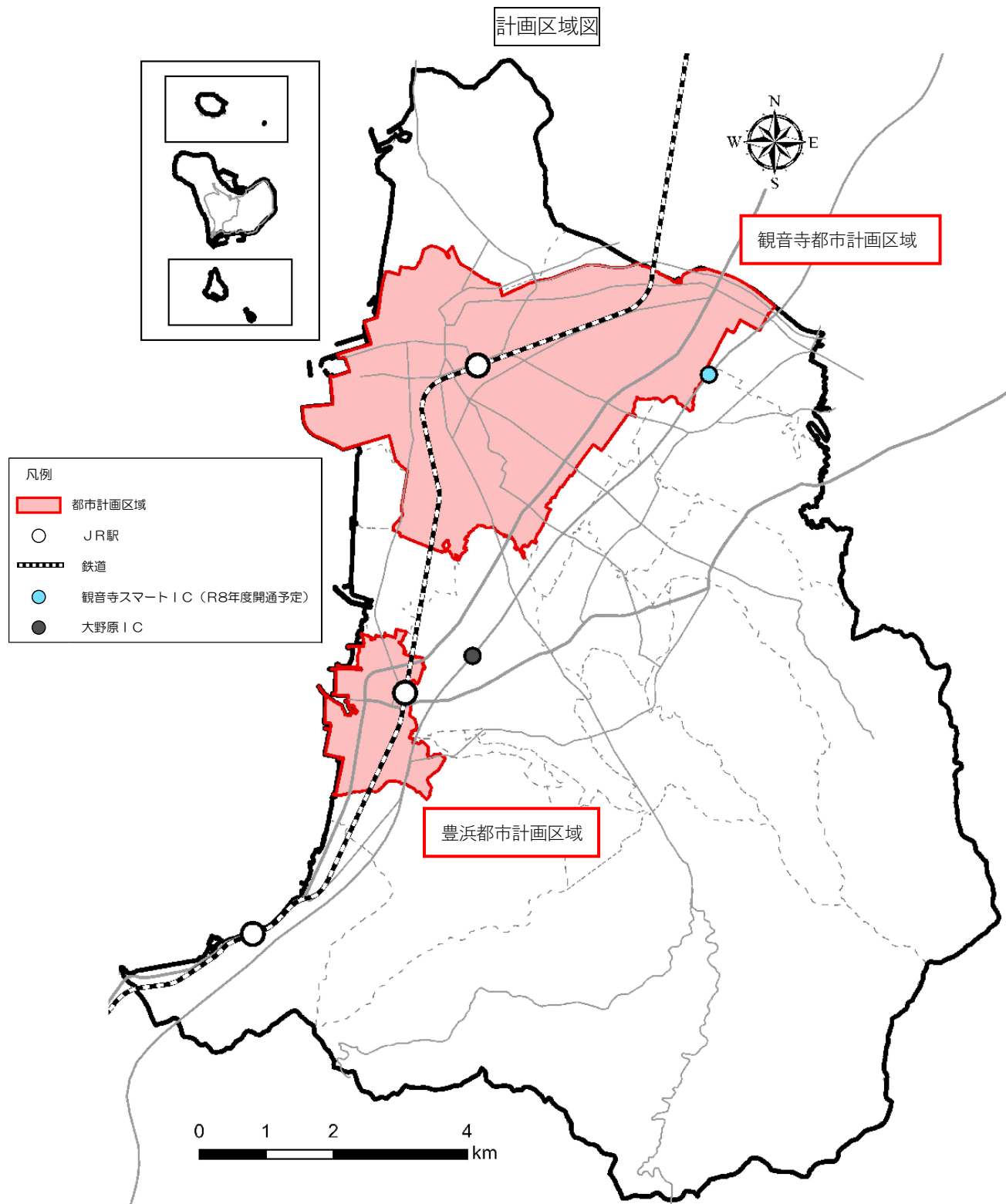
商業や医療などの日常生活圏域や公共交通等のつながりは、観音寺市域のみで完結するものではなく、周辺市町との関連性が高いことから、周辺市町等との連携を図ります。



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（1,993ha）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

		R3 2021	R4 2022	～ R9 ～ 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030	R13 2031	～R22 ～ 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	計画期間							

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、栗井村、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。

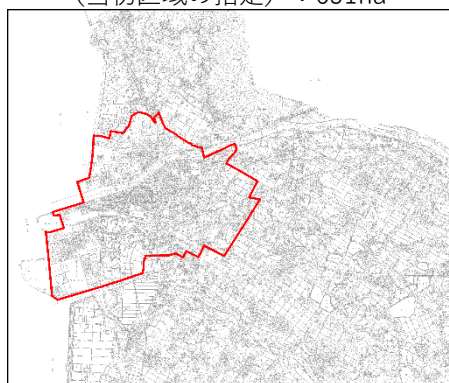
(2) 土地利用計画

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（1,728ha）と豊浜都市計画区域（265ha）の2つが存在します。

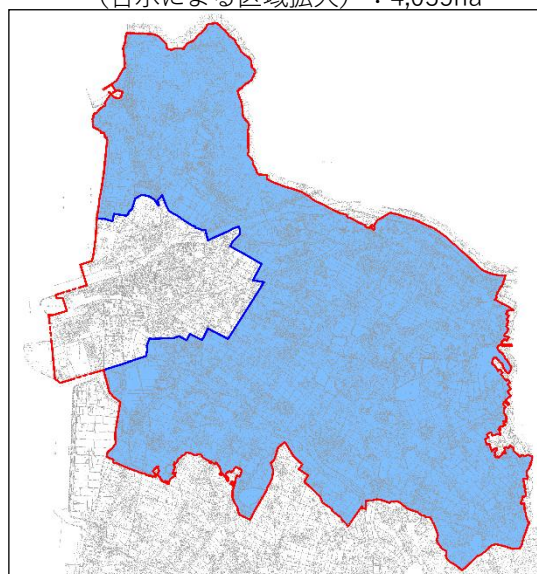
本市における都市計画区域の変遷は、以下のとおりです。

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

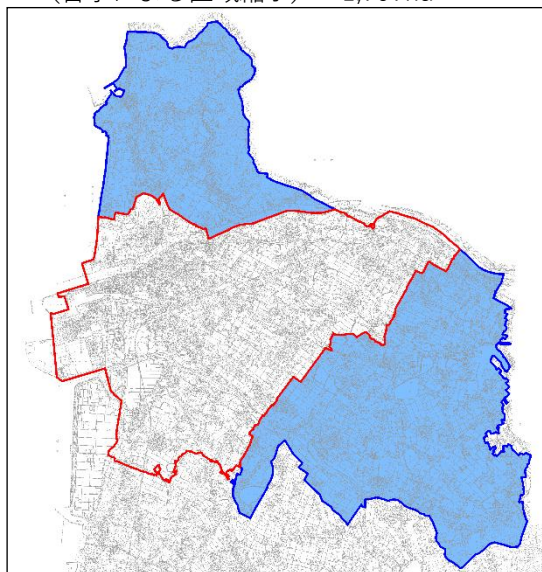


観音寺都市計画区域図

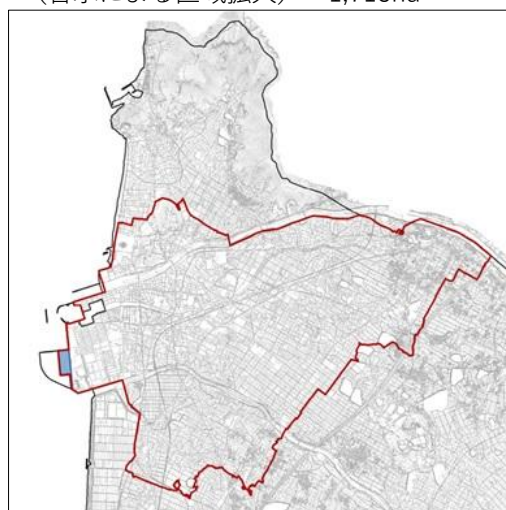
昭和 33(1958)年 7 月 4 日
(告示による区域拡大) : 4,035ha



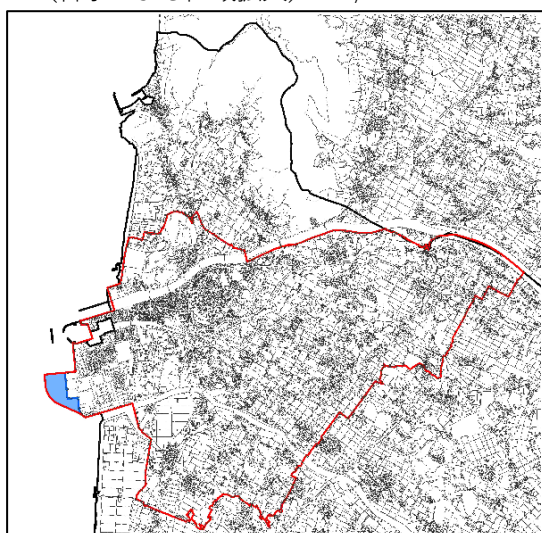
昭和 44(1969)年 2 月 20 日
(告示による区域縮小) : 1,707ha



令和 2(2020)年 7 月
(告示による区域拡大) : 1,713ha

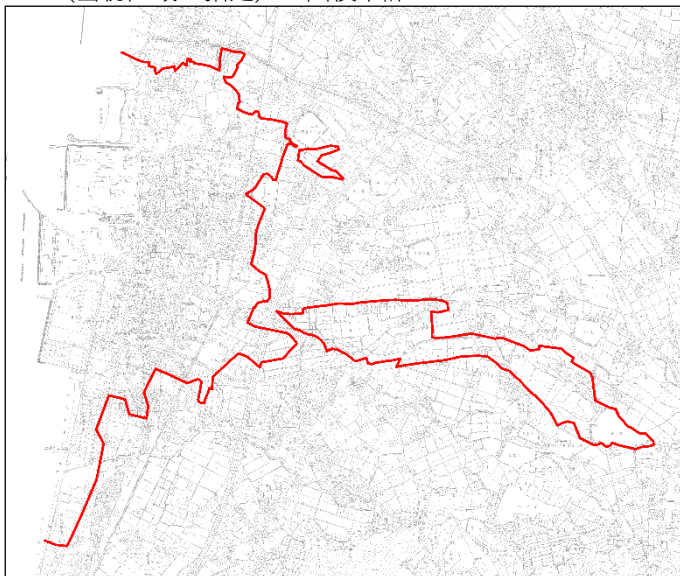


令和 4(2022)年 10 月
(告示による区域拡大) : 1,728ha

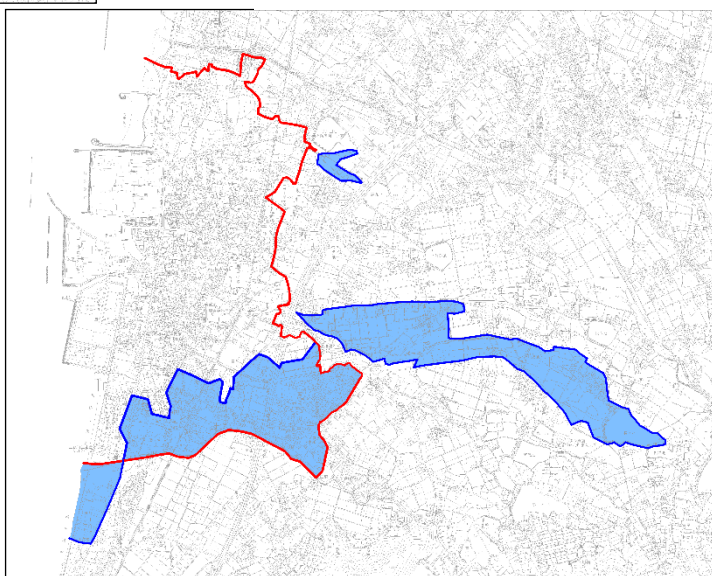


豊浜都市計画区域図

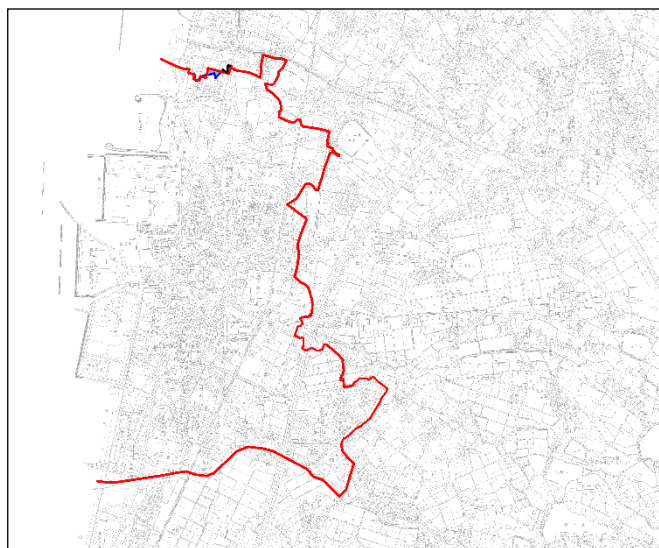
昭和 8(1933)年 12 月 9 日
(当初区域の指定) : 面積不詳



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*や風致地区*、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		1,728	
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	46	
	準工業地域	123	
	工業地域	88	
	計	655.4	
風致地区		90.79	琴弾風致地区
臨港地区		26	観音寺港臨港地区

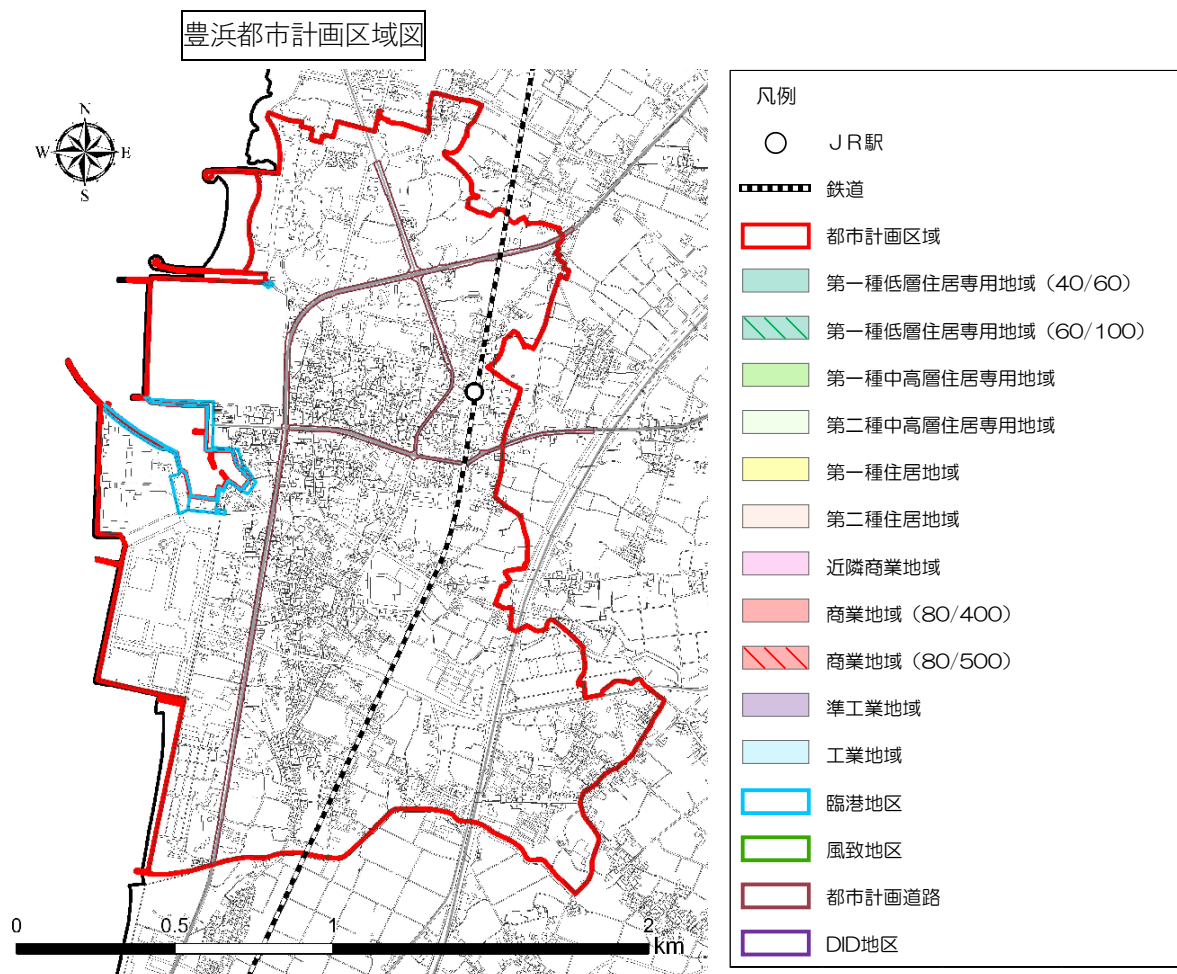
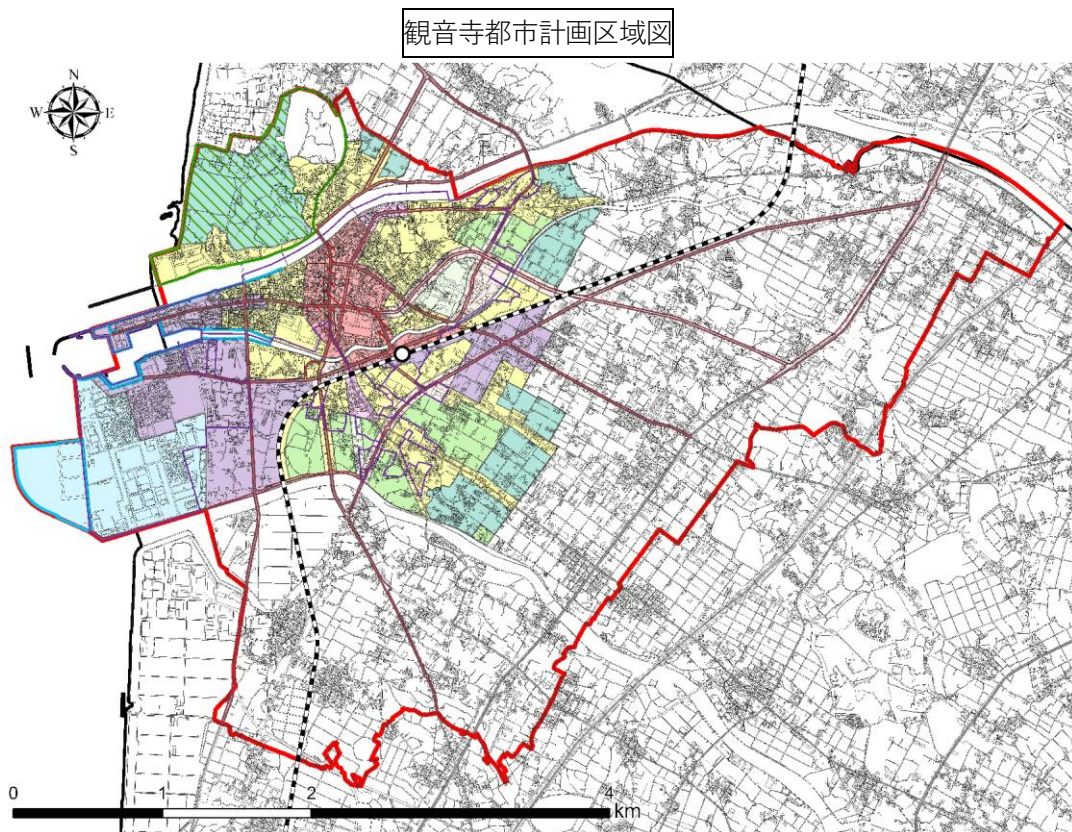
豊浜都市計画区域等の規模

単位：h a

都市計画区域		265	
臨港地区		2.2	豊浜港臨港地区

出典：観音寺市資料

③地域地区（用途地域）



(3) 産業構造

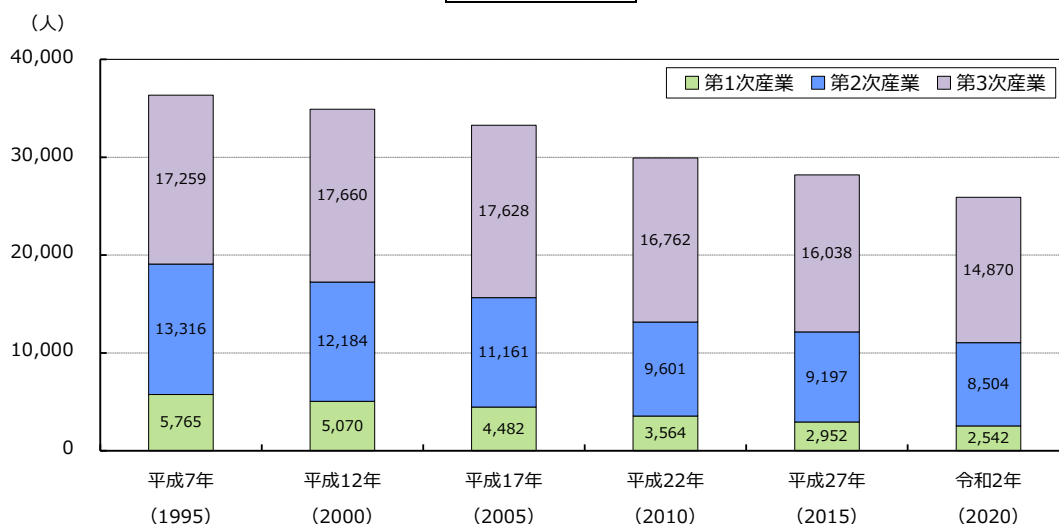
①就業人口

本市における令和 2（2020）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（2015）年以降には僅かに増加しています。

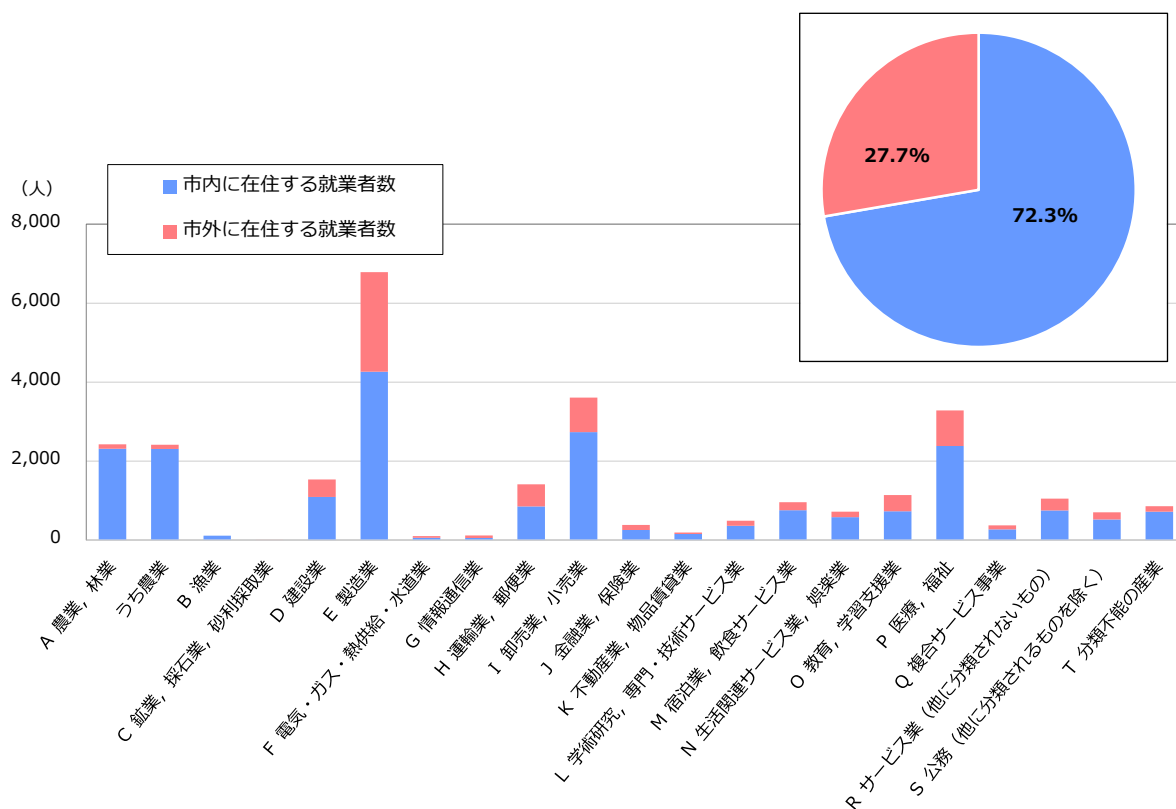
また、本市における就業者の約 3 割が市外在住となっております。

産業別就業人口



出典：国勢調査

市内の職業別就業者数

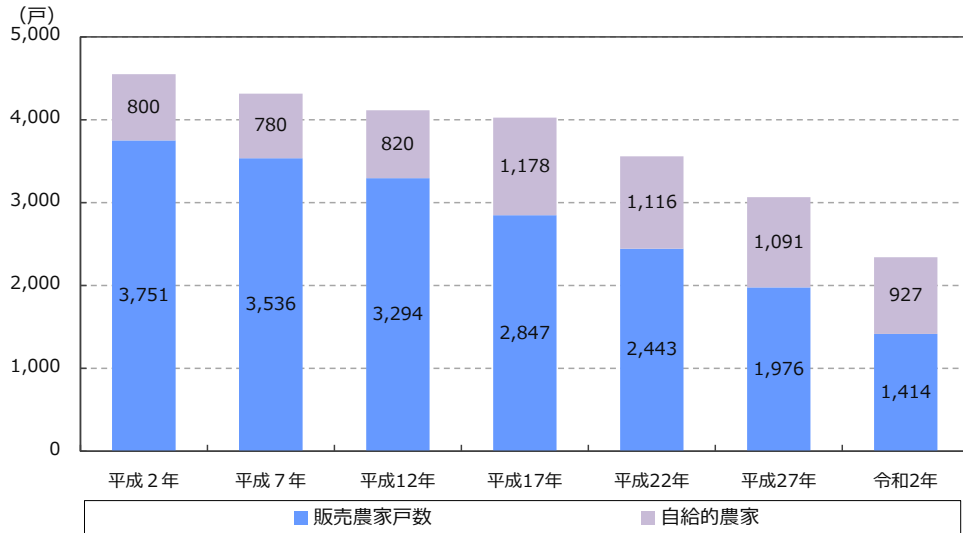


出典：国勢調査

②農林業

本市における平成 2（1990）年から令和 2（2020）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数を合わせた総農家戸数は減少傾向にあり、令和 2（2020）年には 2,341 戸になっています。

専兼業別農家人口



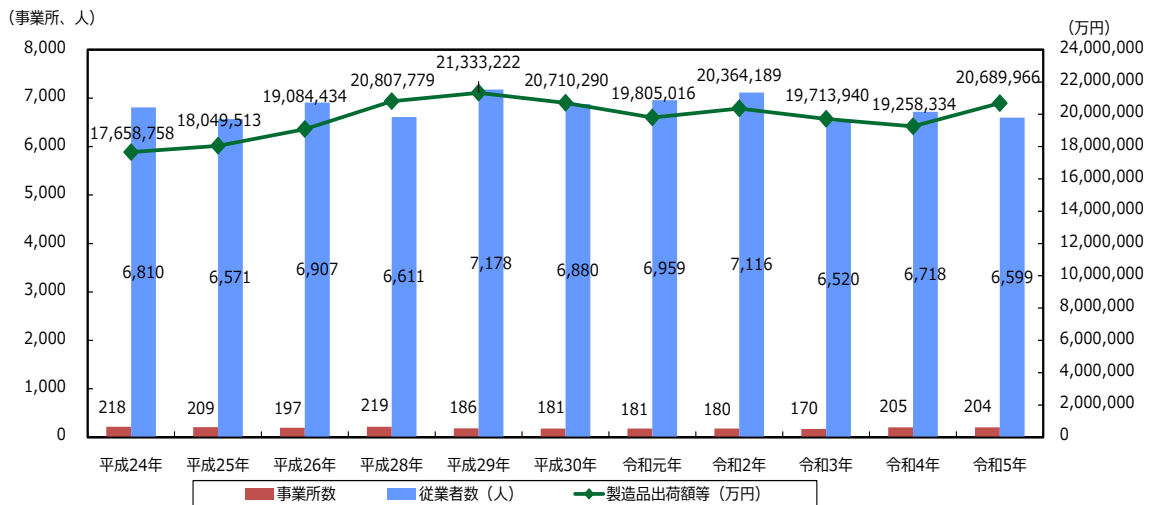
出典：世界農林業センサス(平成 2 年、12 年、22 年)、農業センサス(平成 7 年、17 年、27 年)、
農林業センサス(令和 2 年)

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、増加傾向にあり、令和 5（2023）年の製造品出荷額等は、コロナ禍の値と比べて、回復傾向となっています。

事業所数、従業者数、製造品出荷額等の推移



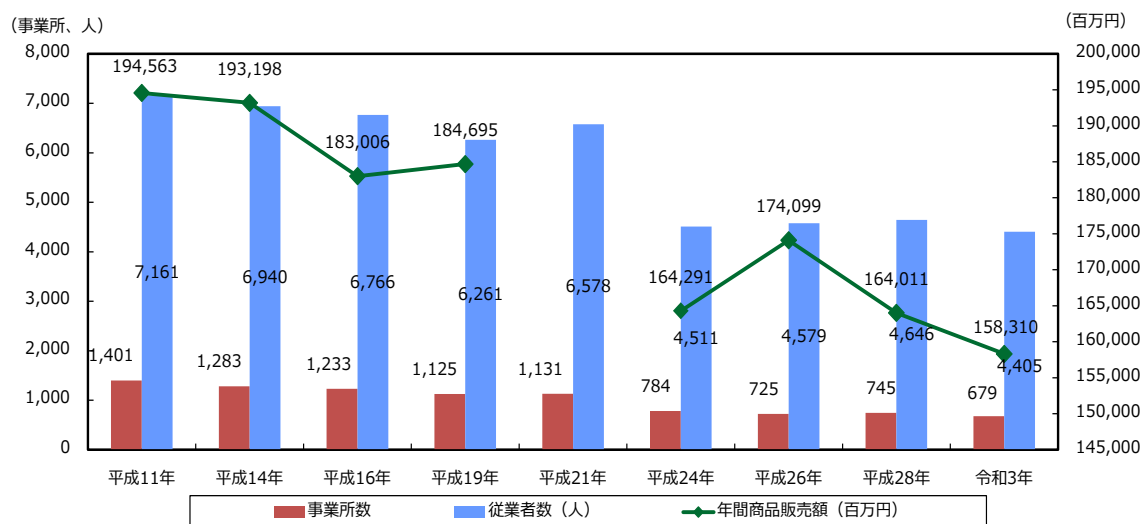
出典：工業統計調査(平成 24 年～平成 26 年、平成 29 年～令和 2 年)、
経済センサス活動調査(平成 28 年、令和 3 年)、経済構造実態調査(令和 4 年～令和 5 年)

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679、従業者数は4,405人となっています。

また、小売業における売場面積は、令和3（2021）年が85,179㎡で、平成14（2002）年と比べて約29%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

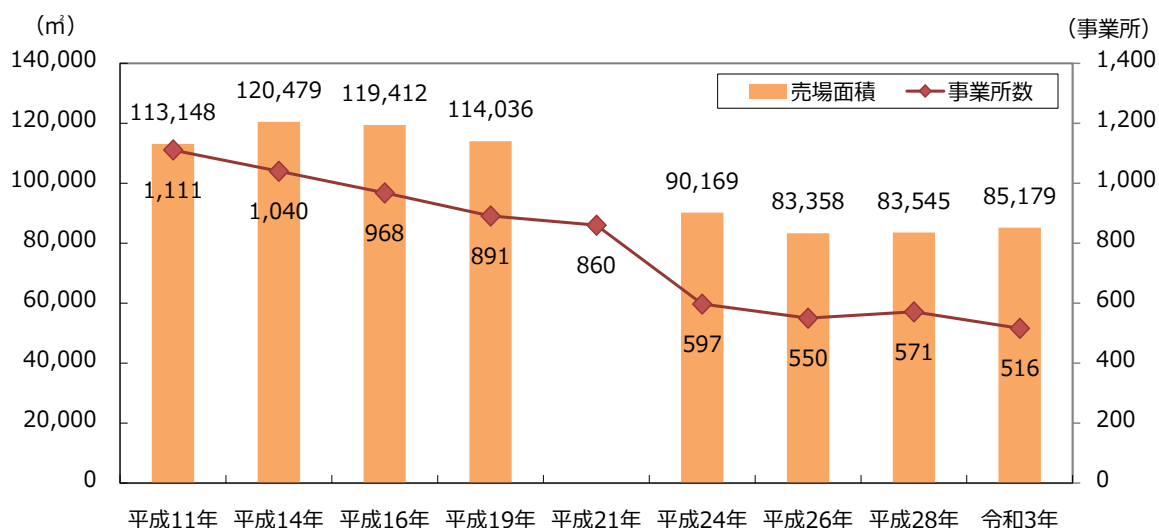


出典：商業統計（平成11年、14年、16年、19年、26年）

経済センサス（平成21年、24年、28年、令和3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

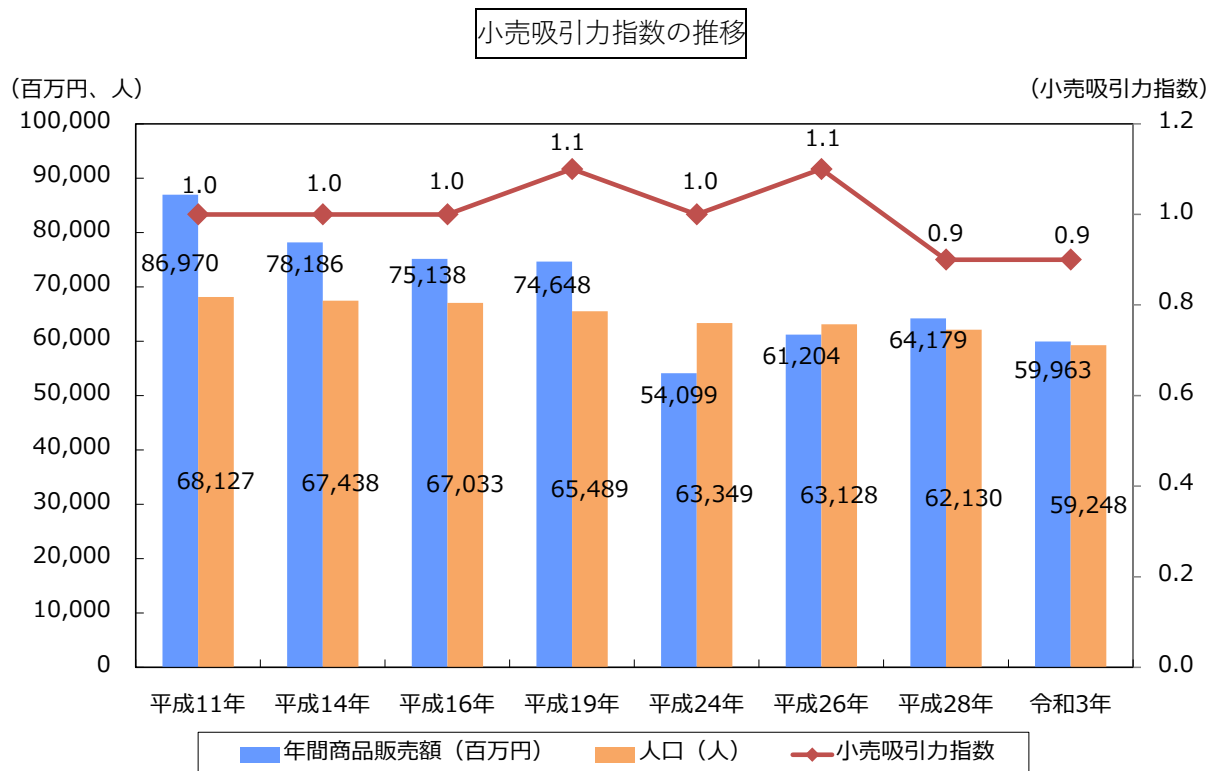


出典：商業統計（平成11年、14年、16年、19年、26年）

経済センサス（平成21年、24年、28年、令和3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）年以降には 1.0 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。



出典：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、令和 3 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

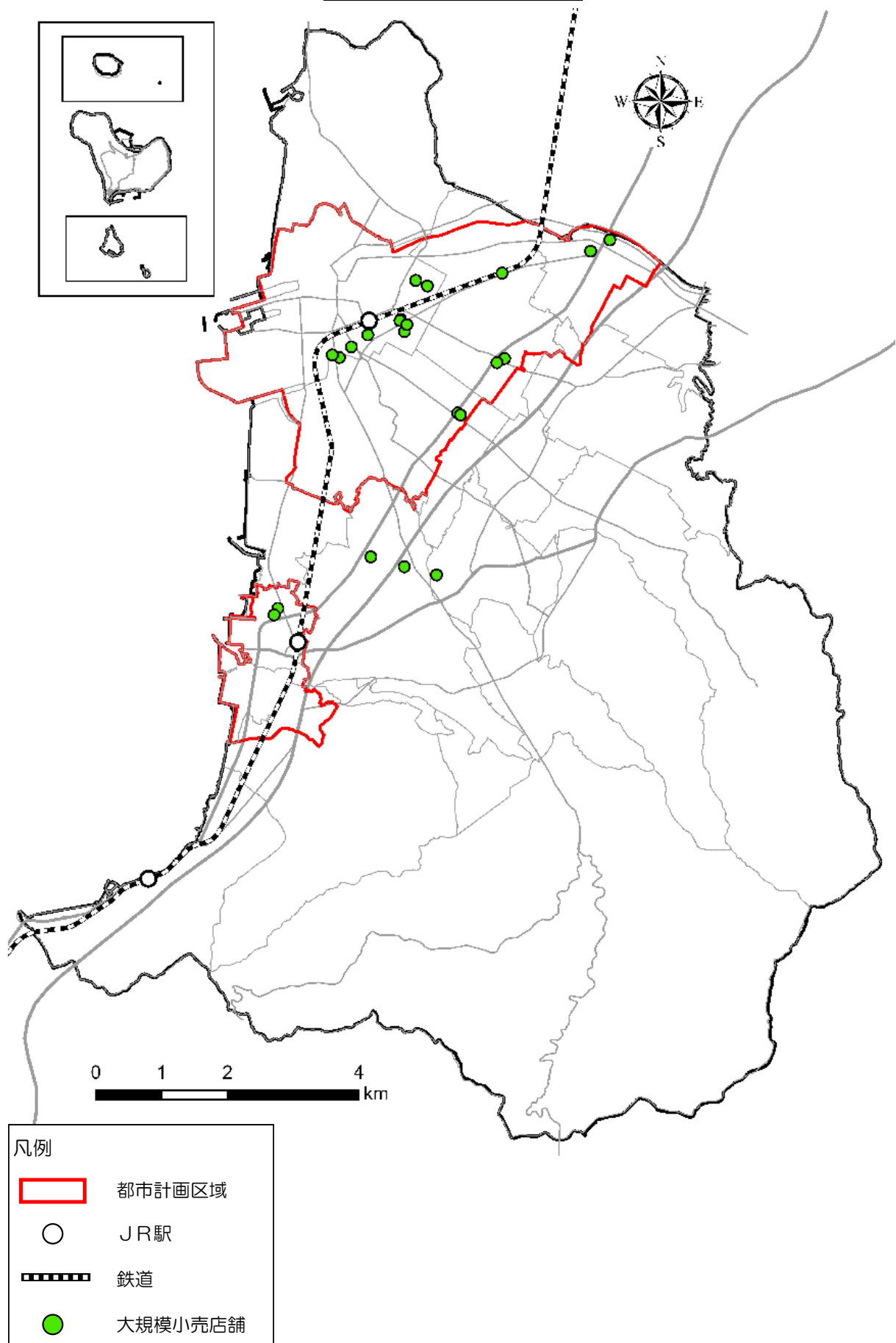
番号	名 称	届出年度	立地地域分類	備考
1	コープ観音寺	—	用途地域(二種住居)	
2	マルナカ観音寺店	—	用途地域(近商)	令和 7 年 7 月閉店
3	マルナカ豊浜店	—	用途白地	
4	西村ジョイ観音寺店 (Aエリア)	—	用途地域(準工)	
5	マルヨシセンター観音寺店	—	用途白地	
6	スーパードラッグひまわり豊浜店	平成 18 年度	用途白地	旧メディコ 21 令和 7 年 5 月閉店
7	イオンタウン観音寺ショッピング センター	平成 19 年度	用途地域(一種、二種 住居)	旧マックスバリュ 観音寺ショッピン グセンター
8	西村ジョイ観音寺店 (Bエリア)	平成 20 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)	
18	ニトリ観音寺店	令和 3 年度	用途白地	
19	観音寺ファッションモール	令和 6 年度	用途地域(一低層、二 種住居)	
20	マルナカ観音寺中出店 A 敷地	令和 7 年度	用途白地	
21	マルナカ観音寺中出店 B 敷地	令和 7 年度	用途白地	
22	クスリのアオキ大野原店	令和 7 年度	都市計画区域外	

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。

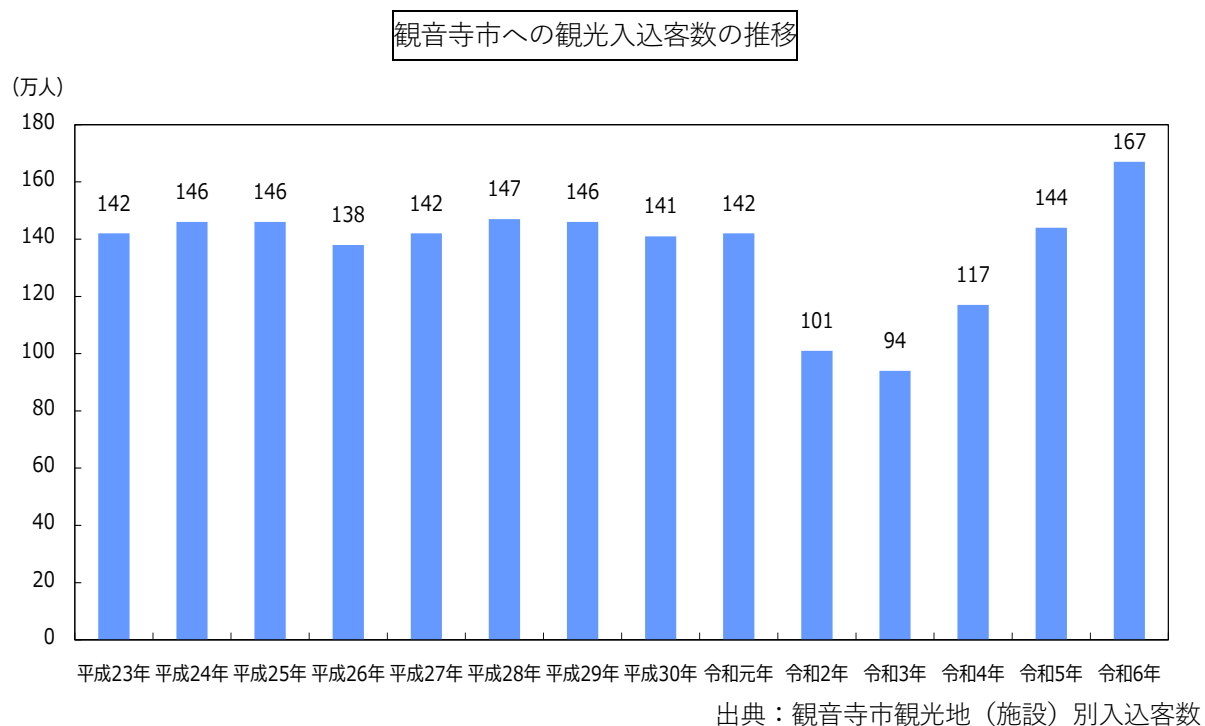
注 2：届出年度「—」は、大規模小売店舗立地報施行（平成 12（2000）年 6 月 1 日）以前の立地のため資料なし。

大規模小売店舗の立地状況図



⑤観光

本市の観光入込客数は、平成 23（2011）年から令和元（2019）年においては、ほぼ横ばい状態となっていたが、令和 2（2020）年から令和 3（2021）年にかけてコロナ禍等の影響で減少に転じていたが、令和 4（2022）年以降は増加し、令和 6（2024）年は 167 万人程度となっています。



(4) 財政及び公共施設

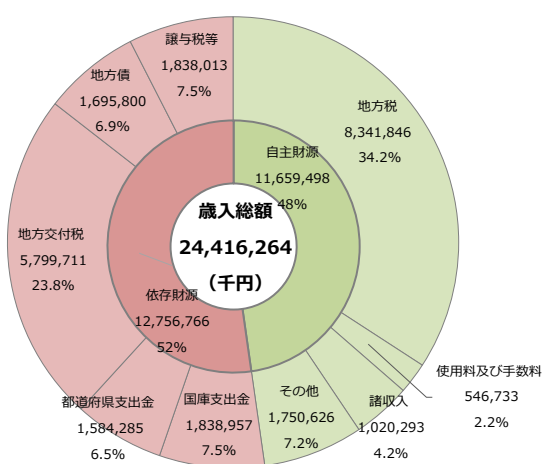
① 財政の状況

令和 6（2024）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。

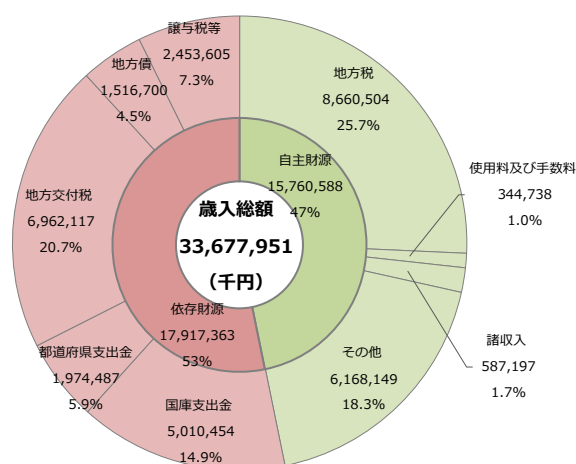
一方、歳出額についても増加しており、特に、総務費、民生費が大幅に増加しています。今後は、高齢化の進行により、さらなる民生費の増加が懸念されます。また、土木費は約 2 割減少しており、防災への対応や今後増大する都市インフラや公共建築物の維持・更新等の対応に要する費用の捻出が懸念されます。

歳入・歳出の推移

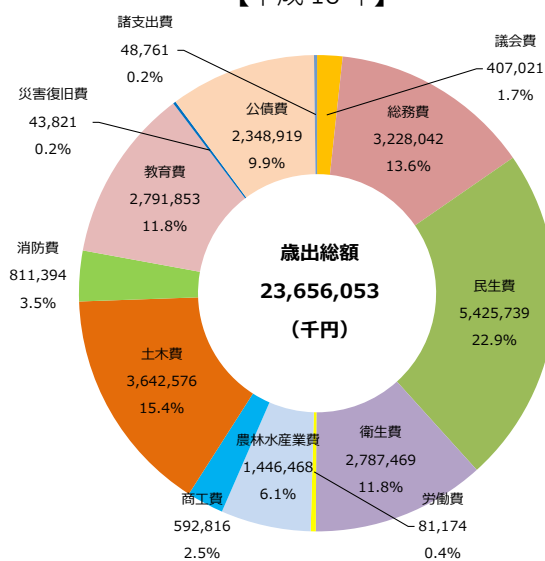
【平成 13 年】



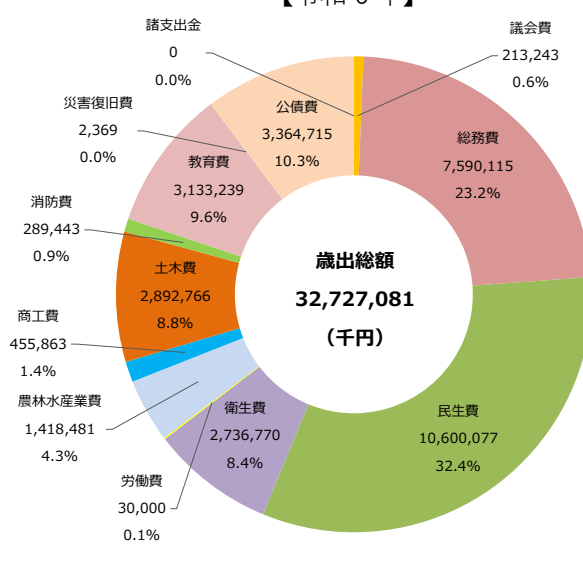
【令和 6 年】



【平成 13 年】



【令和 6 年】



出典：観音寺市資料

②公共施設の状況

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。

図5 築年別整備状況

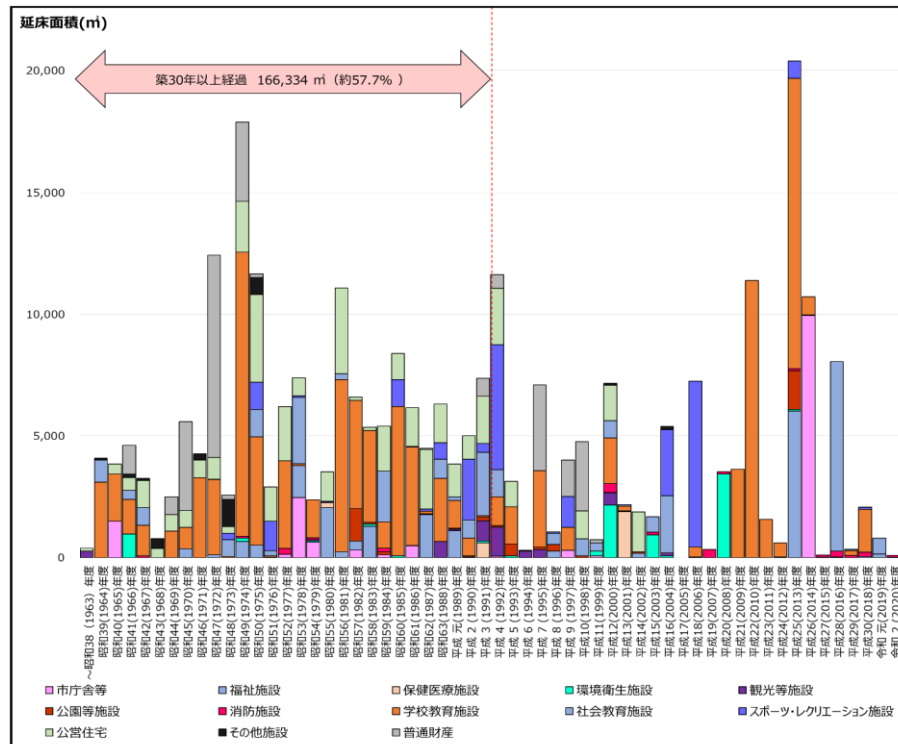
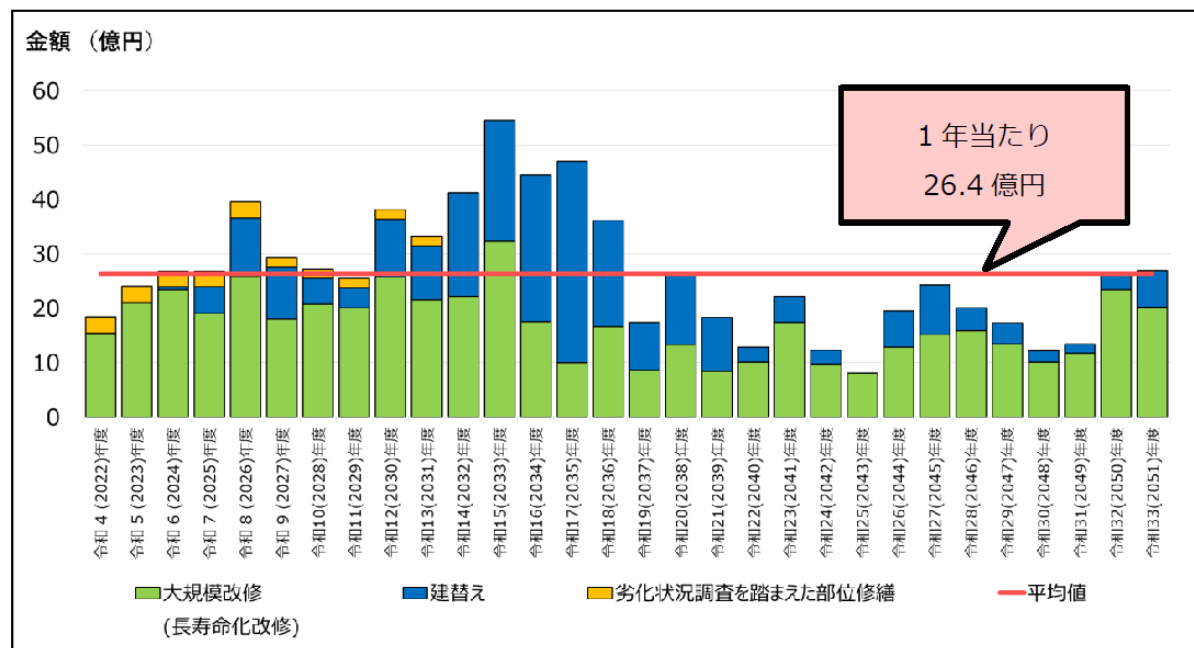


図7 長寿命化型更新費用推計



出典：観音寺市公共施設等総合管理計画（令和5年3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。
	I C T * インフラ整備	C A T V 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

令和 6（2024）年の人口移動について転入元の都道府県別の詳細をみると、香川県内からの転入が 529 人と転入者全体の 41.1%を占めています。次いで、愛媛県が 143 人、岡山県が 94 人、大阪府が 68 人となっています。

また、転出先の都道府県別の詳細をみると、香川県内への転出が 626 人と転出者全体の 41.5%を占めています。次いで愛媛県が 135 人、岡山県が 117 人、大阪府が 109 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	
	1,287	割合	661	割合	626	割合
香川県	529	41.1%	268	40.5%	261	41.7%
愛媛県	143	11.1%	80	12.1%	63	10.1%
岡山県	94	7.3%	24	3.6%	70	11.2%
大阪府	68	5.3%	40	6.1%	28	4.5%
徳島県	55	4.3%	25	3.8%	30	4.8%
東京都	50	3.9%	25	3.8%	25	4.0%
高知県	42	3.3%	26	3.9%	16	2.6%
その他の県	306	23.8%	173	26.2%	133	21.2%

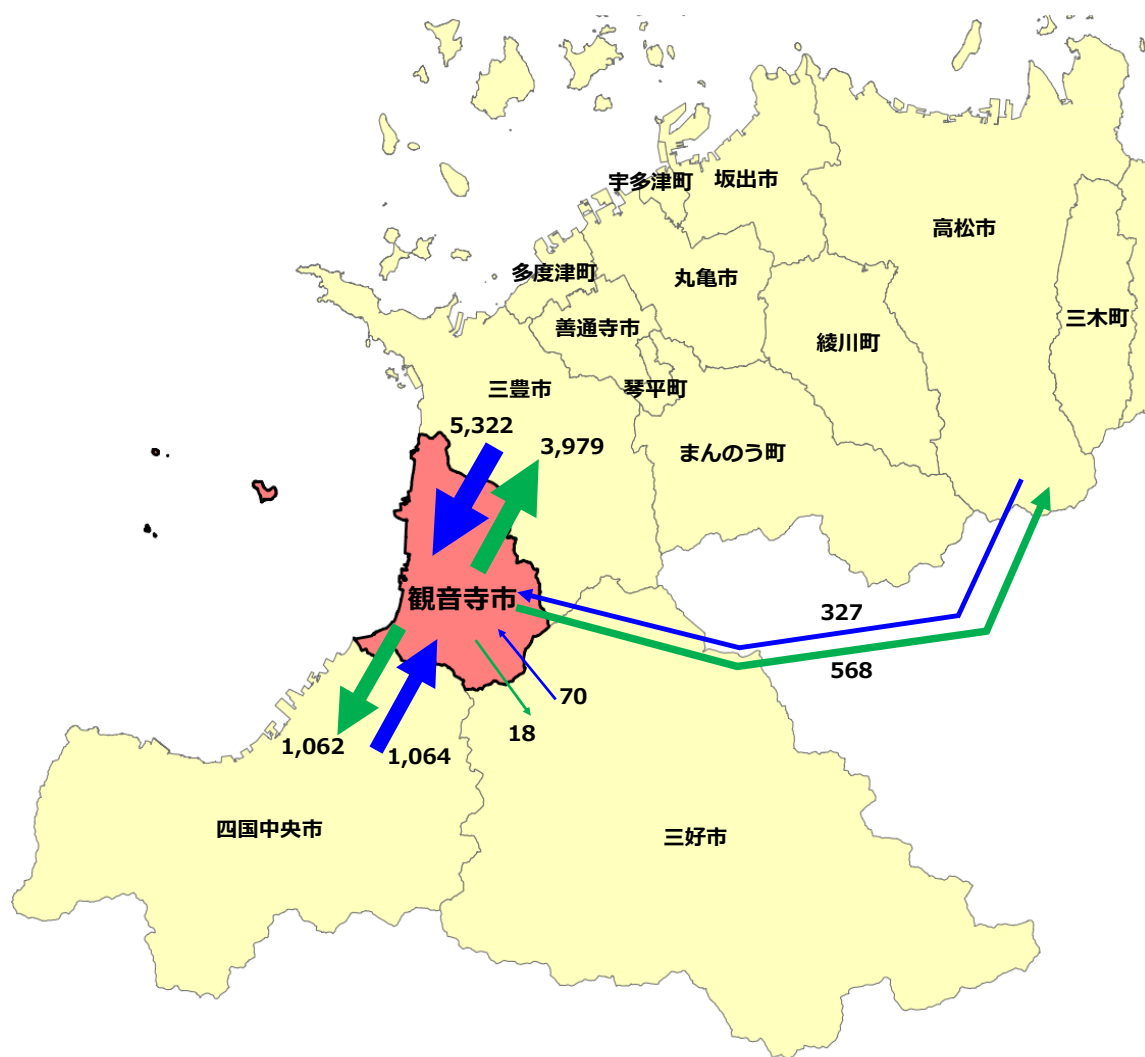
（単位：人）

転出先（都道府県別）			性別			
都道府県名	総数		男性		女性	
	1,510	割合	783	割合	727	割合
香川県	626	41.5%	318	40.6%	308	42.4%
愛媛県	135	8.9%	74	9.5%	61	8.4%
岡山県	117	7.7%	69	8.8%	48	6.6%
大阪府	109	7.2%	54	6.9%	55	7.6%
徳島県	58	3.8%	27	3.4%	31	4.3%
東京都	49	3.2%	22	2.8%	27	3.7%
高知県	41	2.7%	23	2.9%	18	2.5%
その他の県	375	24.8%	196	25.0%	179	24.62%

出典：令和 6 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 8,105 人、市内流入 9,028 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	8,105(人)	9,028(人)

出典：令和 2 年国勢調査

市外流出状況

(単位：人)

	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・通学者	29,188	27,327	1,861
自市で従業・通学	19,966	18,989	977
他市町へ従業・通学	8,105	7,281	824
県内	6,765	6,053	712
高松市	568	491	77
丸亀市	654	552	102
坂出市	174	158	16
善通寺市	380	306	74
三豊市	3,979	3,654	325
宇多津町	104	72	32
琴平町	95	89	6
多度津町	337	310	27
まんのう町	109	109	—
その他	365	312	53
県外	1,340	1,228	112
四国中央市	1,062	1,048	14
三好市	18	18	—
その他	260	162	98

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

(単位：人)

	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	30,392	28,700	1,692
自市で従業・通学	19,966	18,989	977
他市町から従業・通学	9,028	8,419	609
県内	7,589	6,986	603
高松市	327	326	1
丸亀市	771	761	10
坂出市	122	119	3
善通寺市	353	347	6
三豊市	5,322	4,772	550
宇多津町	92	90	2
琴平町	95	92	3
多度津町	240	223	17
まんのう町	184	173	11
その他	83	83	0
県外	1,439	1,433	6
四国中央市	1,064	1,061	3
三好市	70	70	—
その他	305	302	3

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：令和2年国勢調査

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。

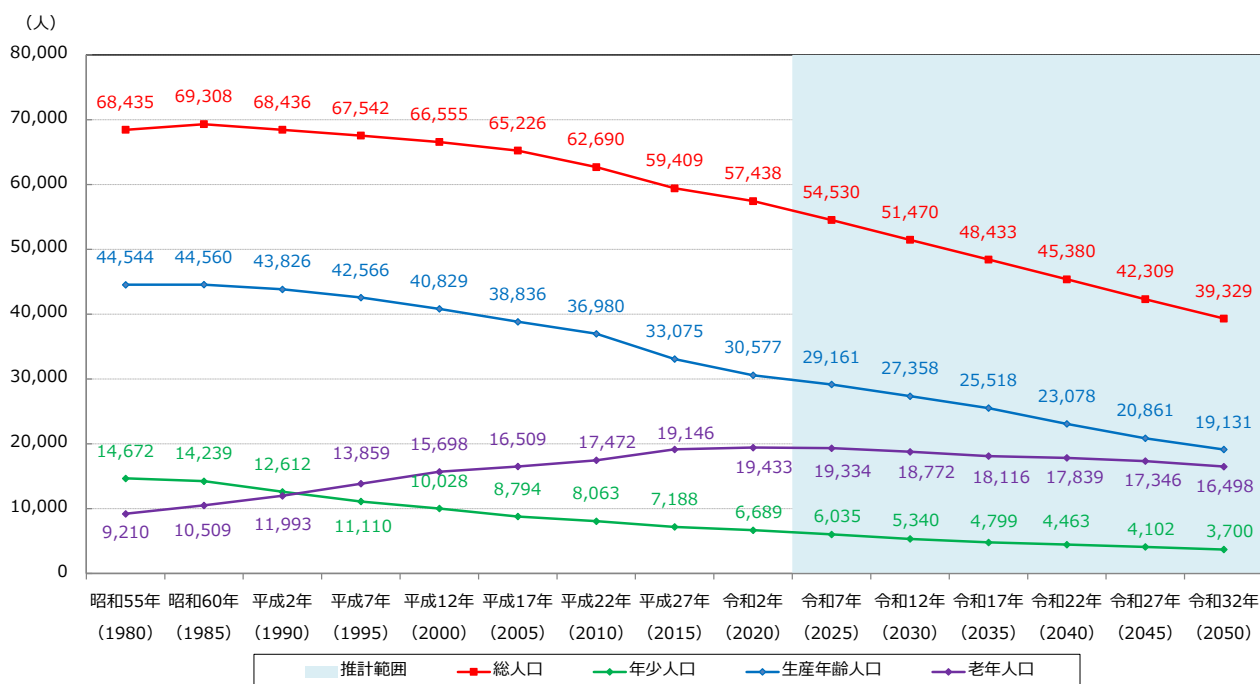
本市人口の将来予測では、今後も人口減少が続き、令和 32（2050）年には約 39,300 人まで減少すると想定されています。

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 7（2025）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。

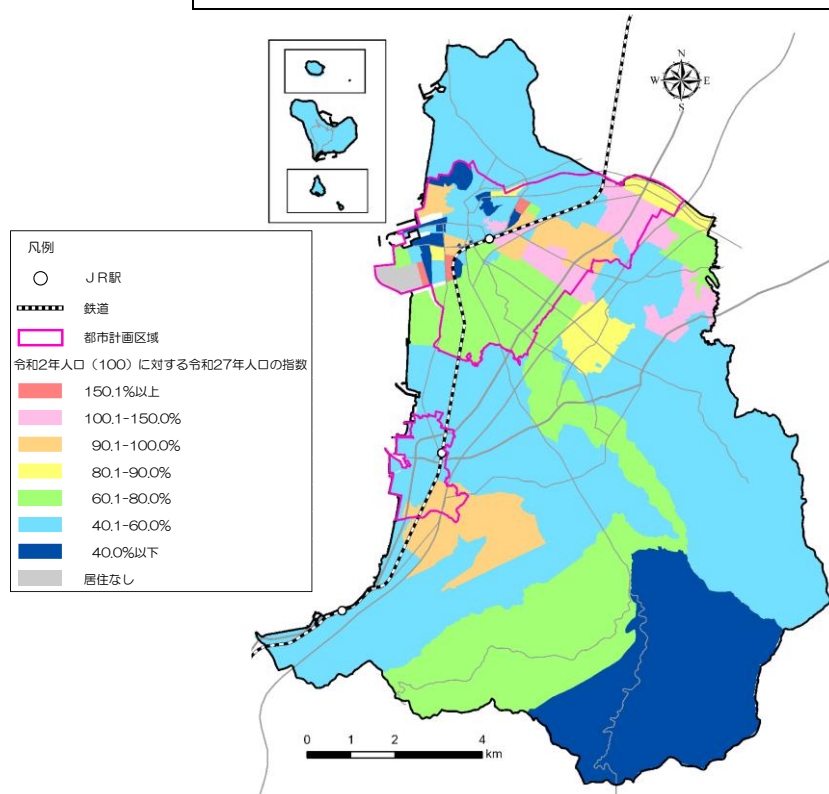
総人口及び年齢 3 区分別人口の推移



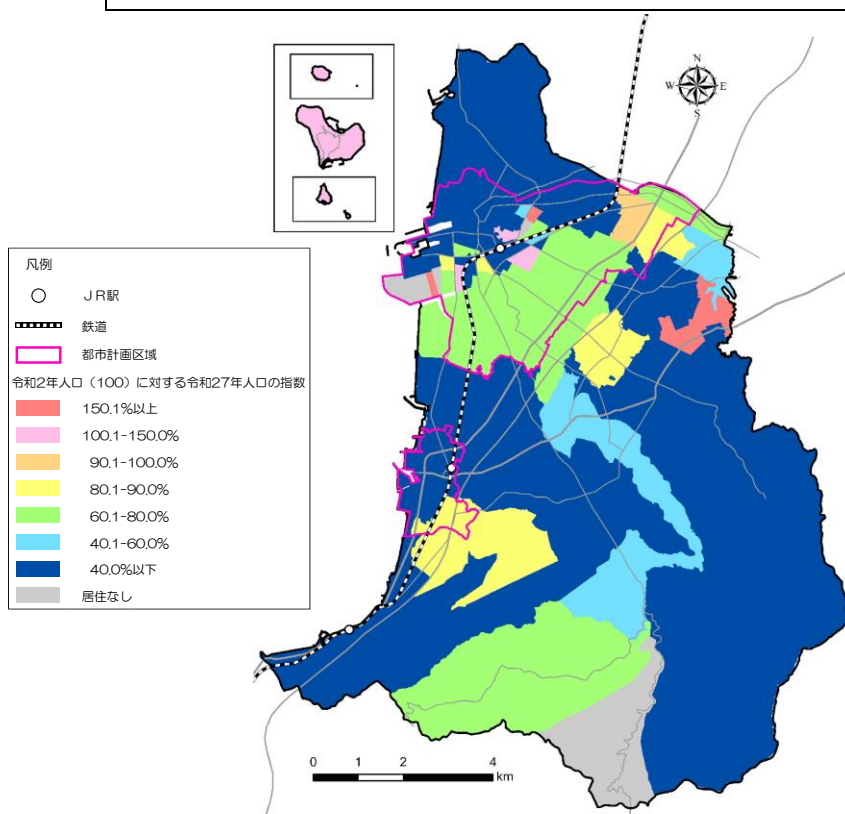
出典：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所将来人口推計（令和 5 年）

※総人口は、年齢不詳を含めた人口数のため、「年少人口、生産年齢人口、老年人口」の合計と総人口が等しくならない場合がある。

町丁目別、令和 2 年→令和 27 年の人口増減率：（総人口）

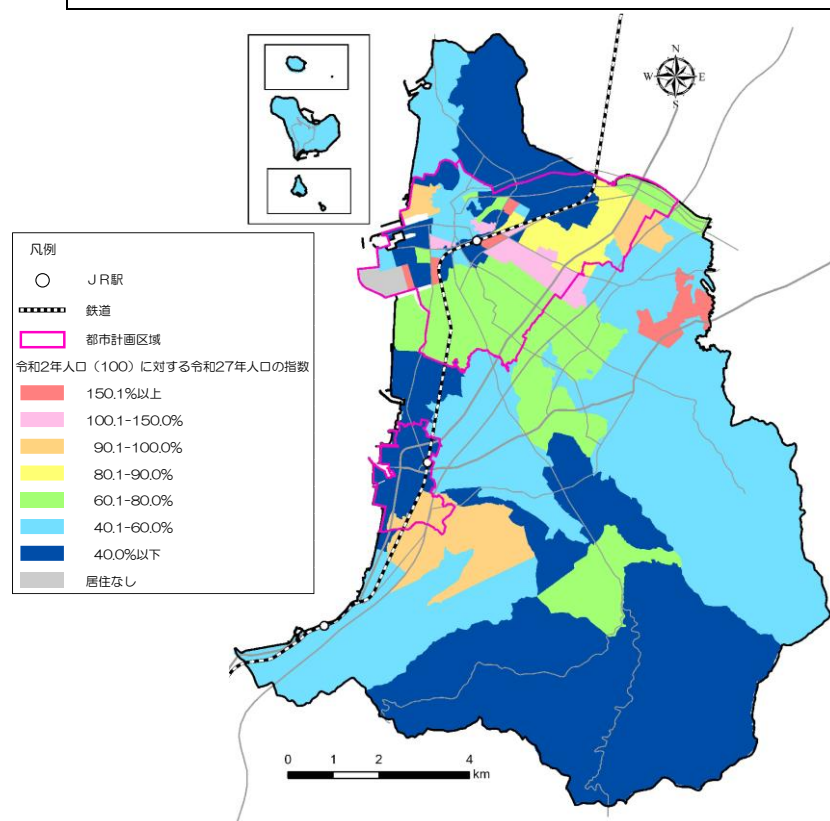


町丁目別、令和 2 年→令和 27 年の 3 年齢区分別人口増減率（年少人口）

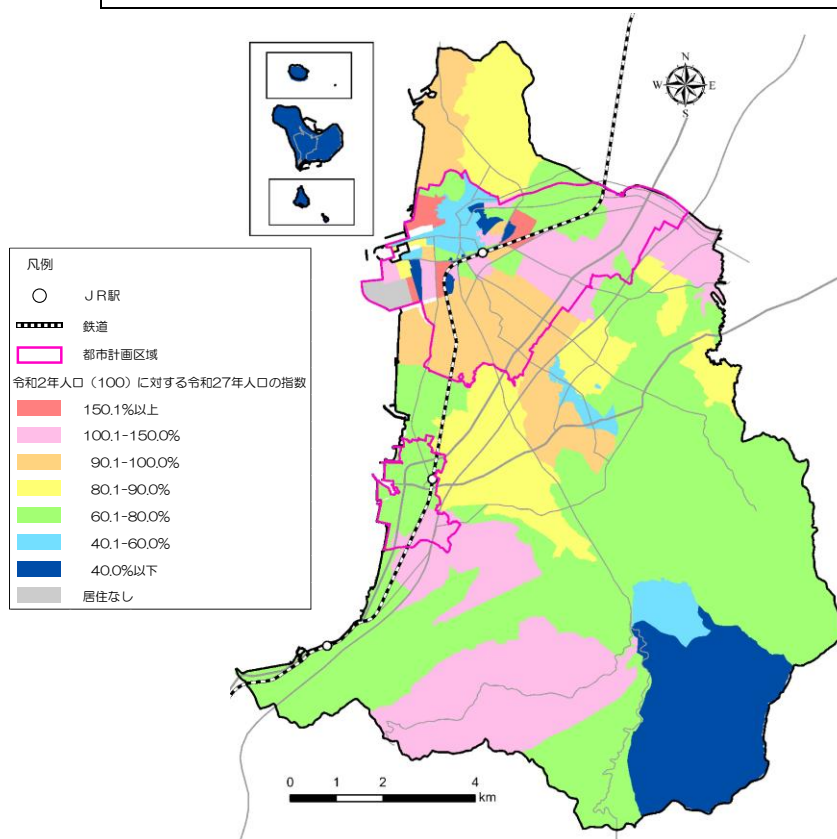


出典：令和 2 年国勢調査、国土技術政策総合研究所「将来人口・世帯予測ツール」V3 を加工して作成

町丁目別、令和2年→令和27年の3年齢区分別人口増減率（生産年齢人口）



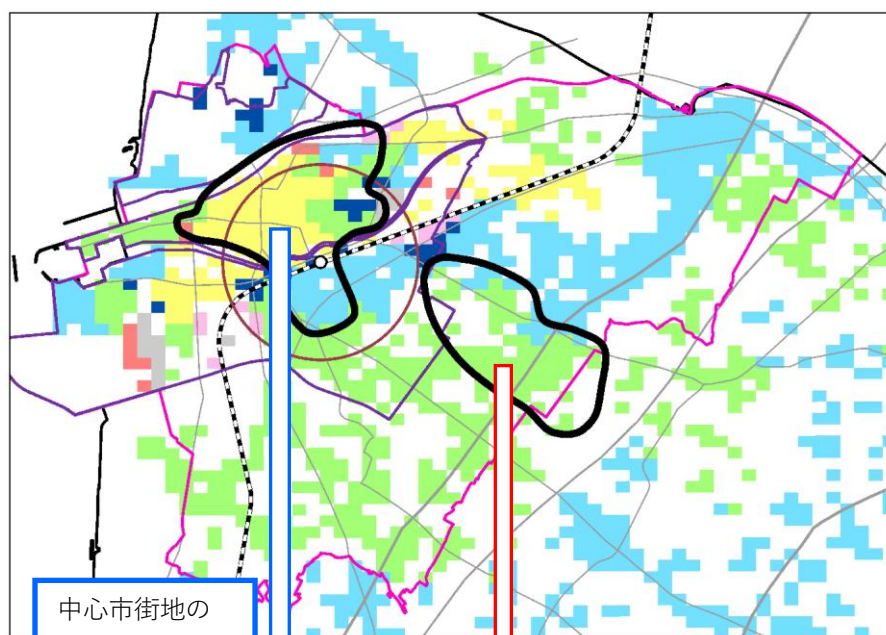
町丁目別、令和2年→令和27年の3年齢区分別人口増減率（老年人口）



出典：令和2年国勢調査、国土技術政策総合研究所「将来人口・世帯予測ツール」V3を加工して作成

観音寺中心地区人口の将来予測（100m メッシュ人口密度）

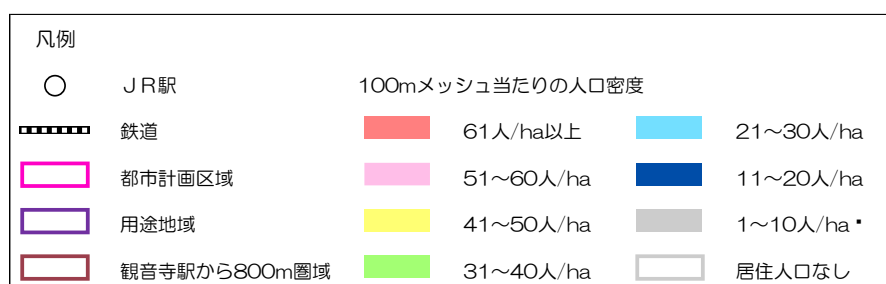
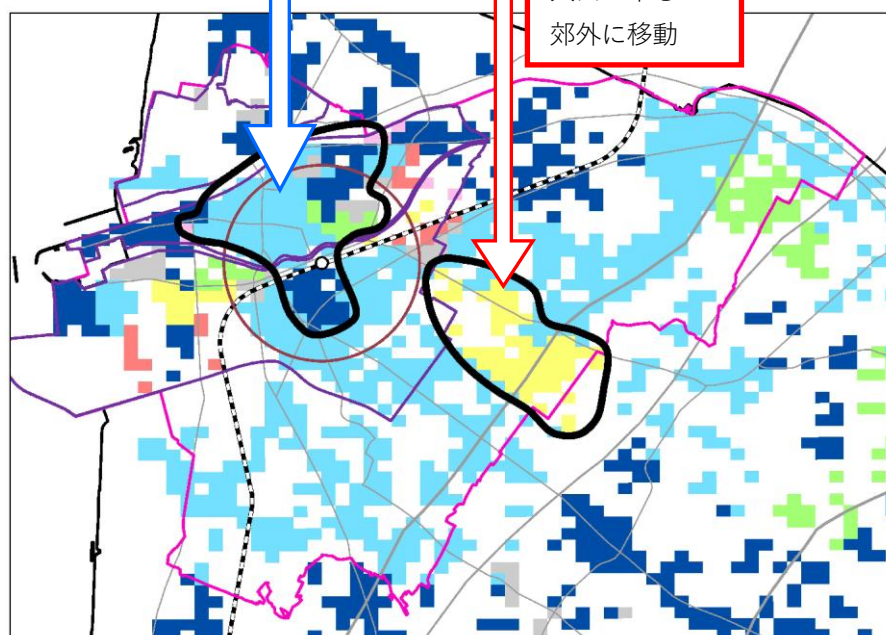
令和 2 年
(2020)



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)



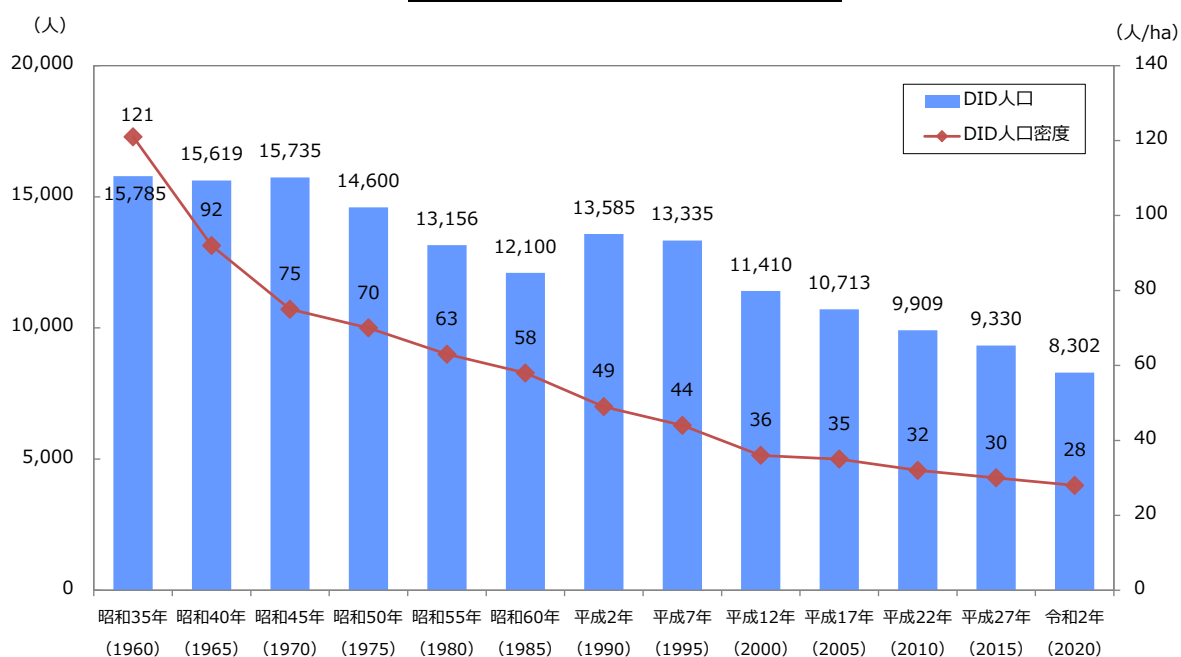
出典：上図 令和 2 年国勢調査、
下図 国土技術政策総合研究所「将来人口・世帯予測ツール」V3 を加工して作成

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、令和 2（2020）年には 2.97km² と僅かに減少しました。

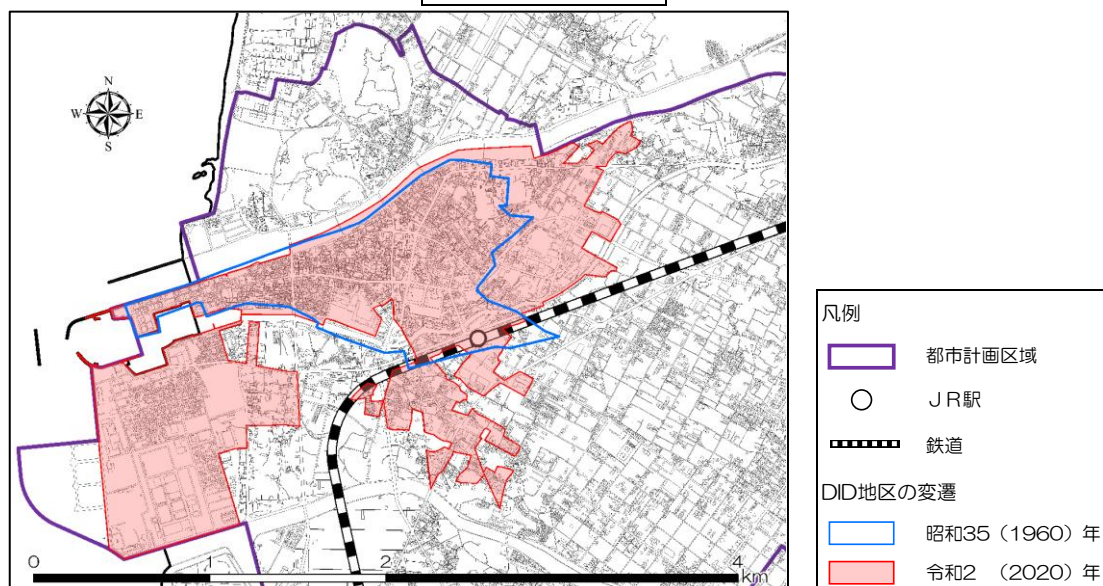
人口集中地区の人口は、昭和 35（1960）年に 15,785 人でしたが、令和 2（2020）年には 8,302 人となり、約 47%減少しました。また、人口密度は、昭和 35（1960）年に 121 人/ha でしたが、令和 2（2020）年には約 77%減少した 28 人/ha となっており、市街地における低密度化が進行しています。

D I D人口、D I D人口密度の推移



出典：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）

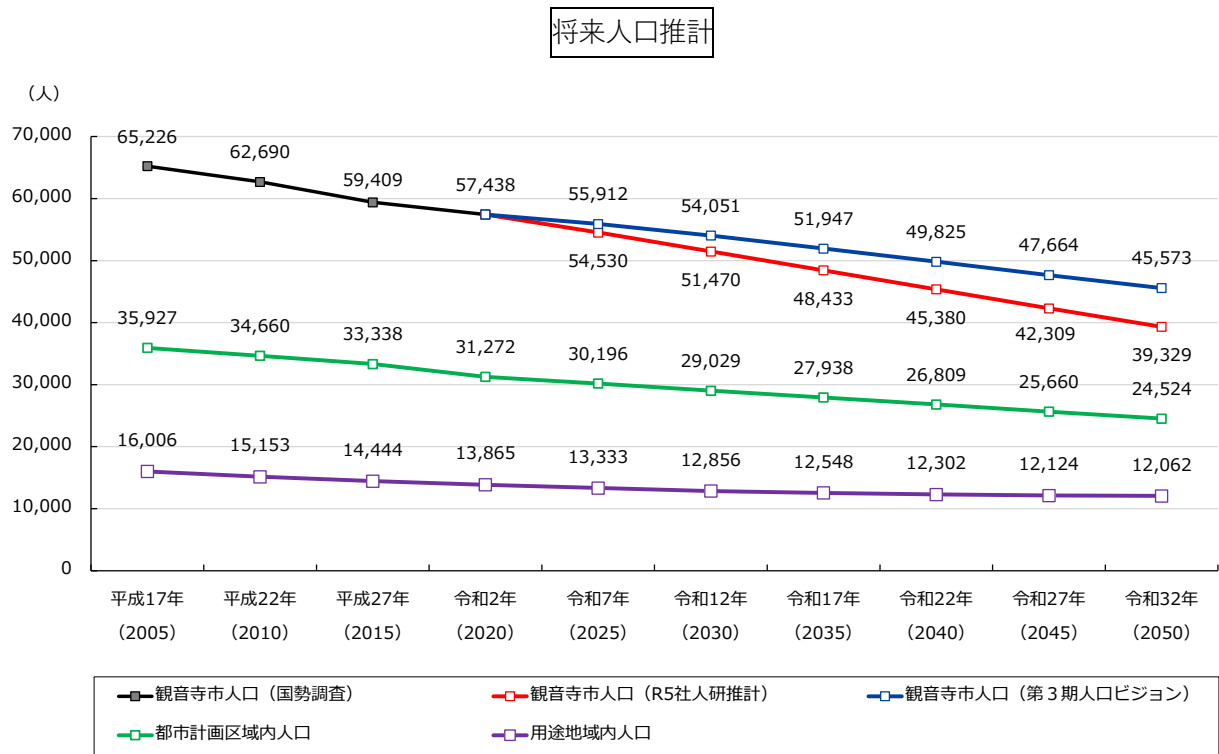
人口集中地区の区域



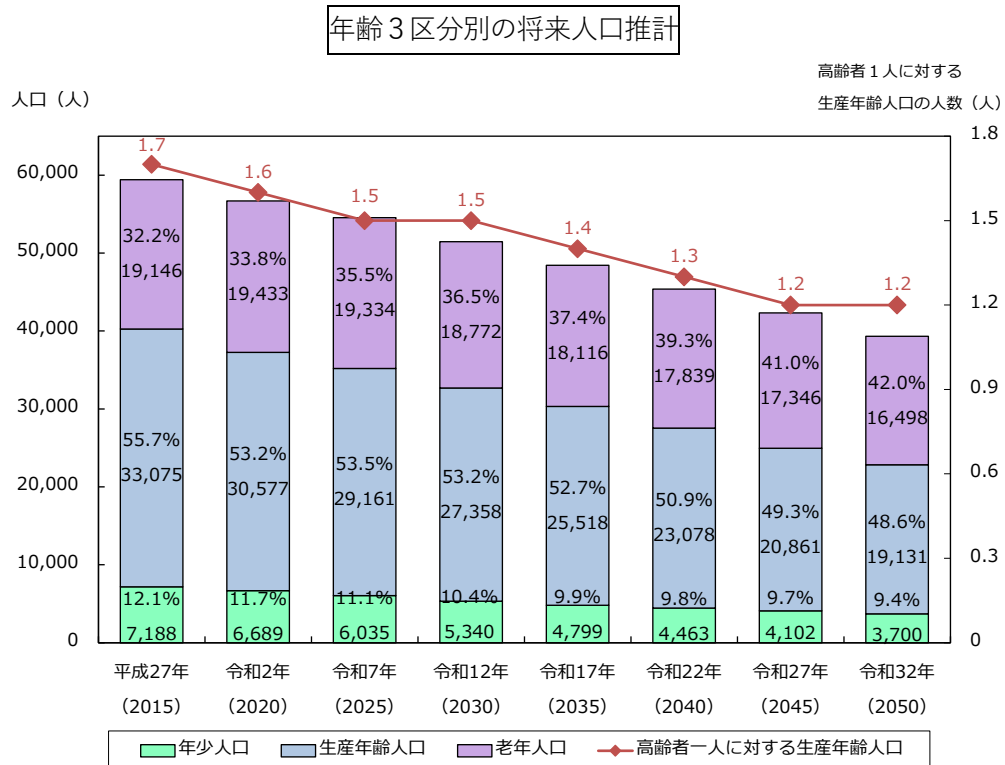
出典：国勢調査、国土数値情報ダウンロードサービス（DID 人口集中地区データ）

③将来人口の推計

令和 2（2020）年に比べ令和 32（2050）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。



出典：第3期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(令和5年)



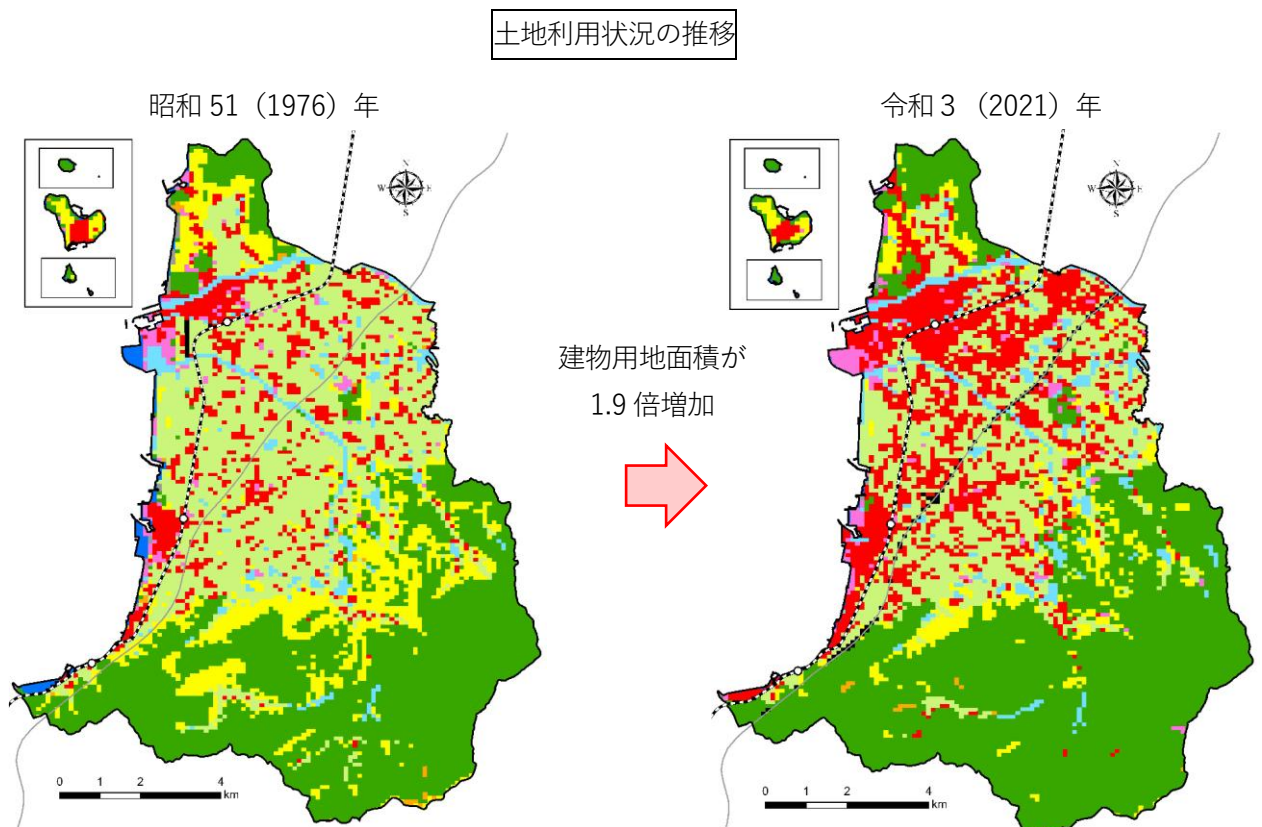
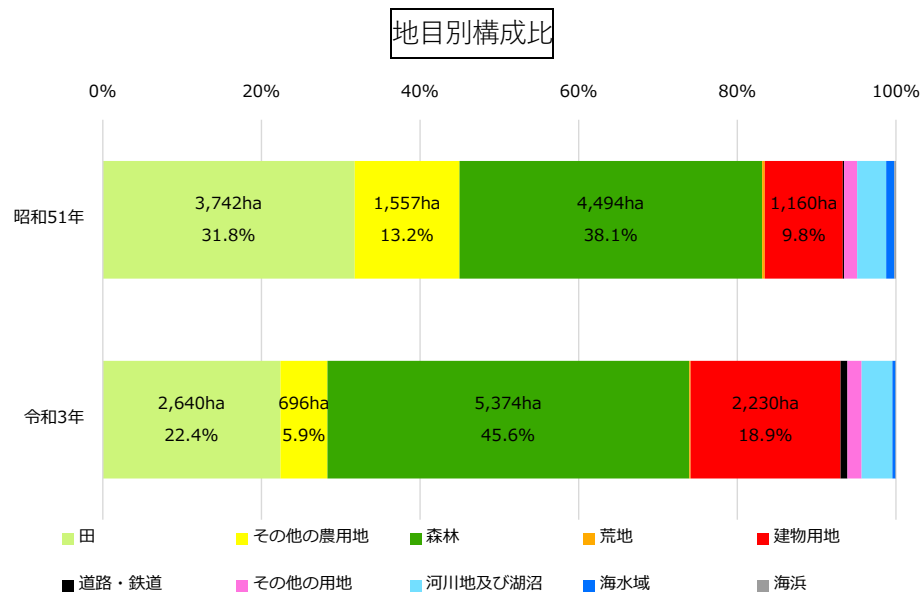
出典：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所将来人口推計(令和5年)

(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 11 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 1,160ha 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。

令和 3 (2021) 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 2,230ha となっており、45 年余りで約 1.9 倍に拡大しています。

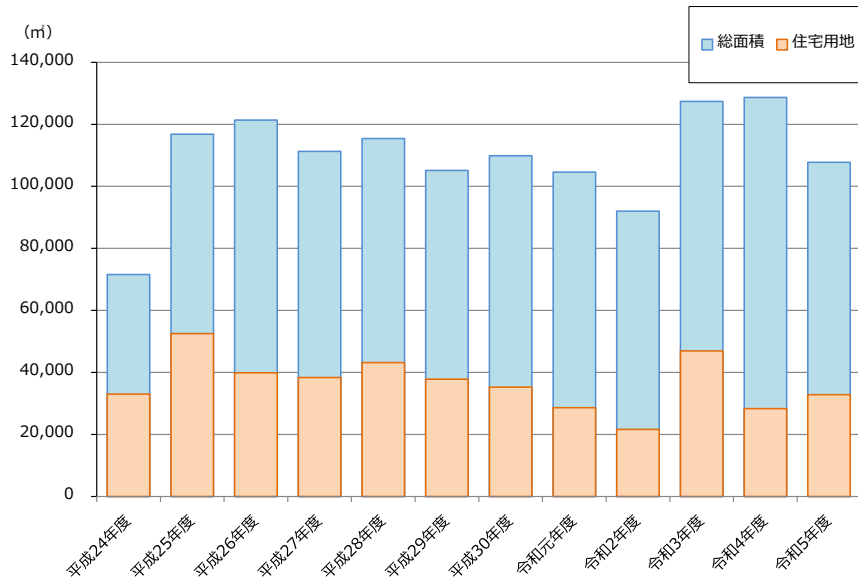


出典：国土数値情報ダウンロードサービス（土地利用細分メッシュデータ）

②開発許可*（農地転用）の動向

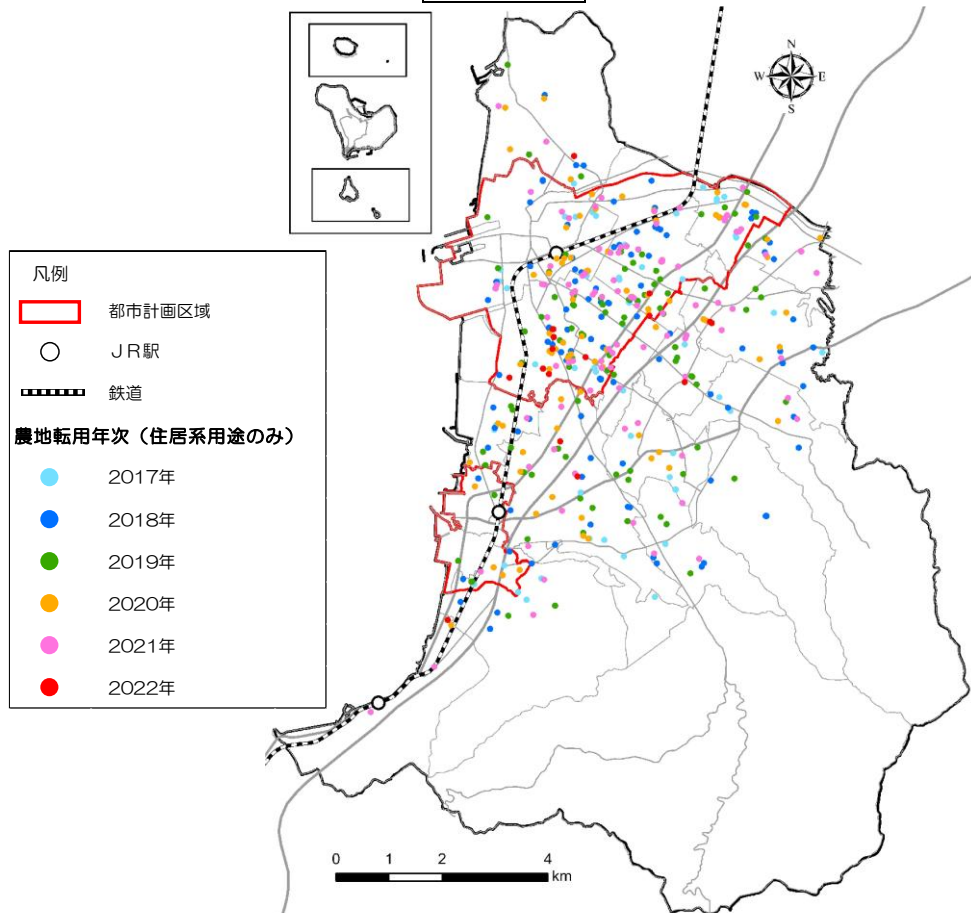
農地転用面積は令和4（2022）年度がピークとなり、中心市街地近郊部や既存集落周辺での転用が進んでいます。また、住宅用地への転用が続き、市域全体で市街地の拡大が進行しています。

農地転用面積の推移



出典：観音寺市資料

農地転用状況



出典：令和5年度香川県都市計画基礎調査

※2022年については1月～3月のみ

③空き家数の動向

近年、空き家数は増加傾向にあり、令和３年９月末時点における空家数（軒）は、市域全体で 1,709 となっています。

空家数の推移（エリア別集計表）

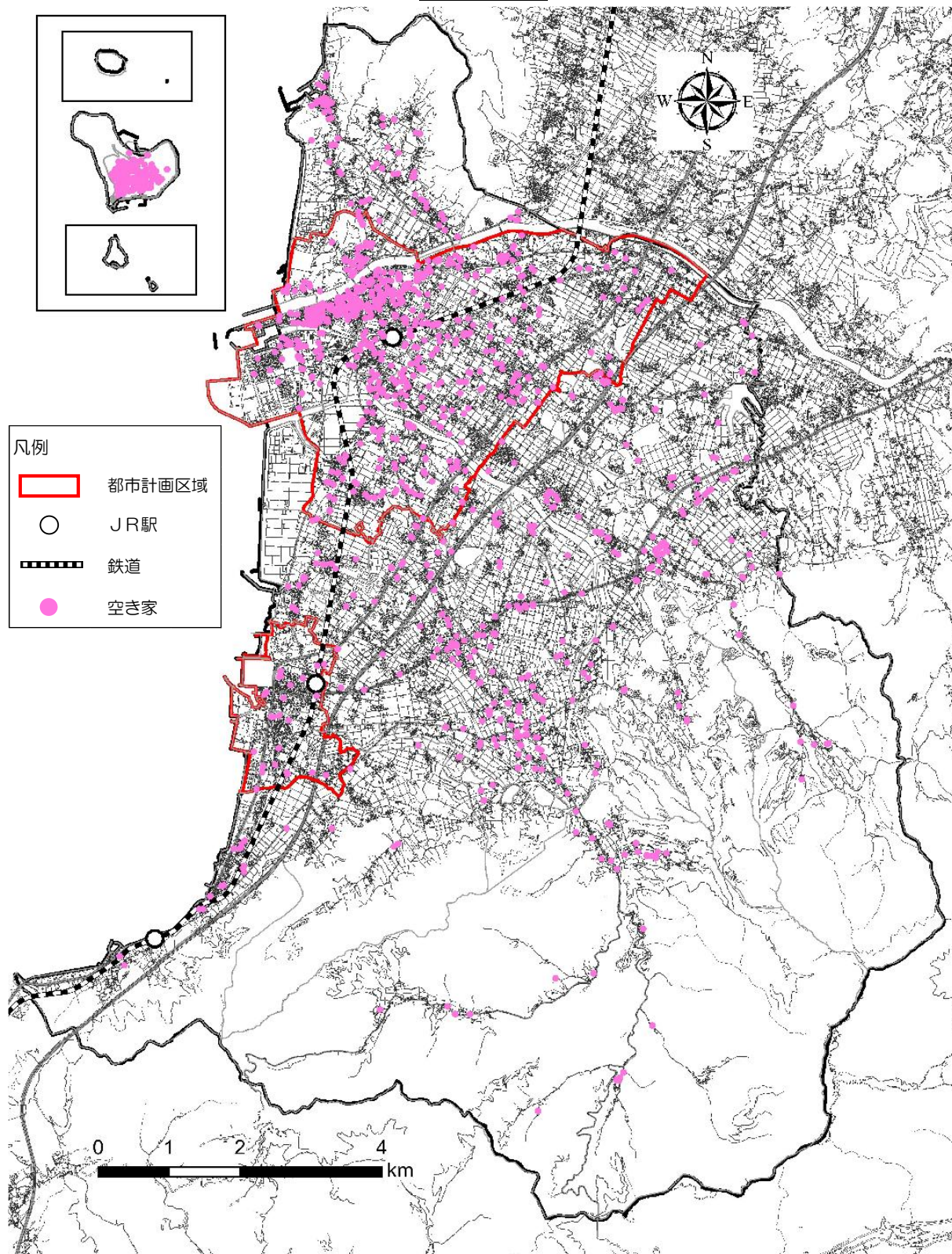
旧市町エリア	地区名	平成 28 年度実施時点 空家数（軒）	令和 3 年 9 月末時点 空家数（軒）	空家数の 増減（軒）
旧観音寺市エリア	観音寺	567	559	▲ 8
	高室	84	88	4
	常磐	113	118	5
	柞田	163	167	4
	木之郷	19	16	▲ 3
	豊田	59	62	3
	粟井	51	60	9
	一ノ谷	27	33	6
	伊吹	222	228	6
	旧観音寺市エリア 計	1,305	1,331	26
旧大野原町エリア	五郷	34	34	0
	萩原	59	57	▲ 2
	小山	58	56	▲ 2
	下組	21	27	6
	上之段	8	14	6
	花稲	16	19	3
	中姫	28	25	▲ 3
	紀伊	33	31	▲ 2
	旧大野原町エリア 計	257	263	6
旧豊浜町エリア	和田浜	15	27	12
	姫浜	15	32	17
	和田	16	23	7
	箕浦	26	33	7
	旧豊浜町エリア 計	72	115	43
観音寺市 合計		1,634	1,709	75

出典：観音寺市空家等対策計画（改定版）【令和 4 年 4 月】

注 1：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。

注 2：平成 28 年度に実施した調査以降、苦情や管理等についての相談を受けた空家等を含めて反映している。

空き家の分布



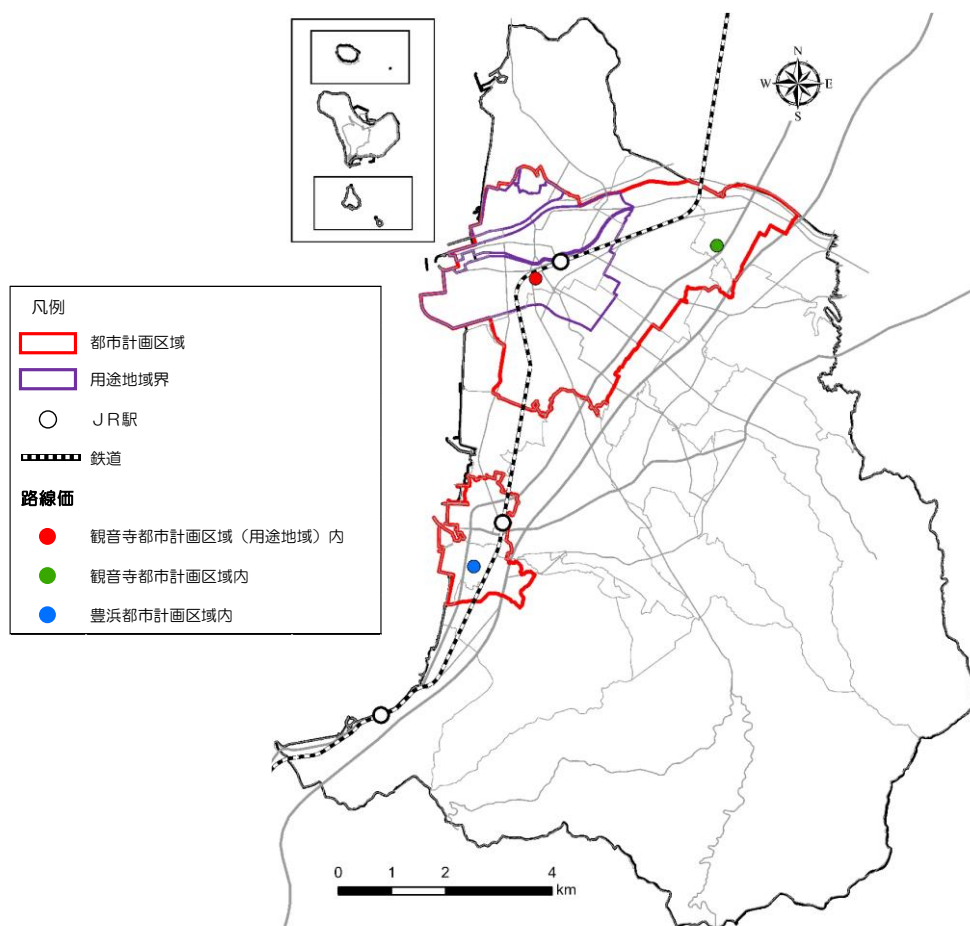
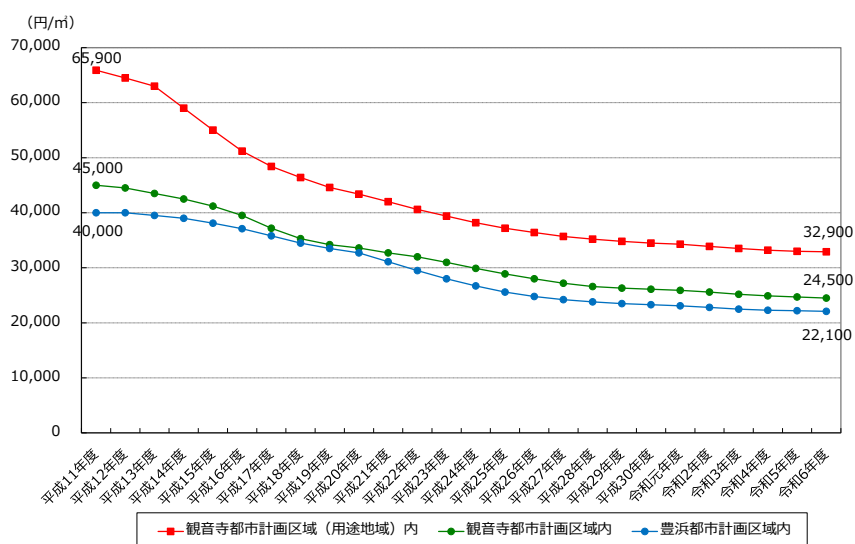
出典：令和5年度都市計画基礎調査

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令和6（2024）年度の地価は、平成11（1999）年度と比べて、約50％の下落となっています。

また、観音寺都市計画区域内が約46％、豊浜都市計画区域内が約45％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



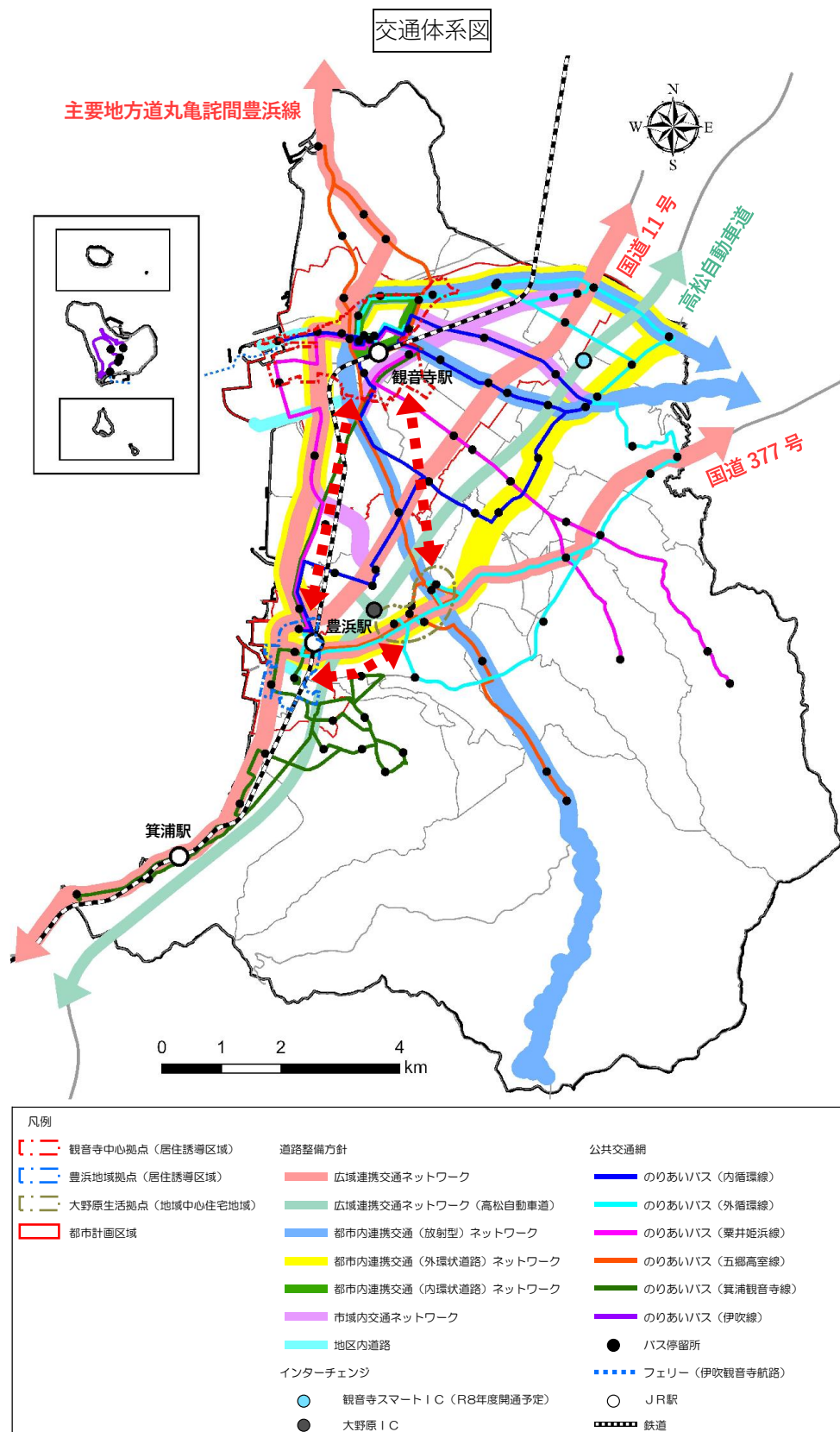
出典：国土交通省地価公示・都道府県地価調査

(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。



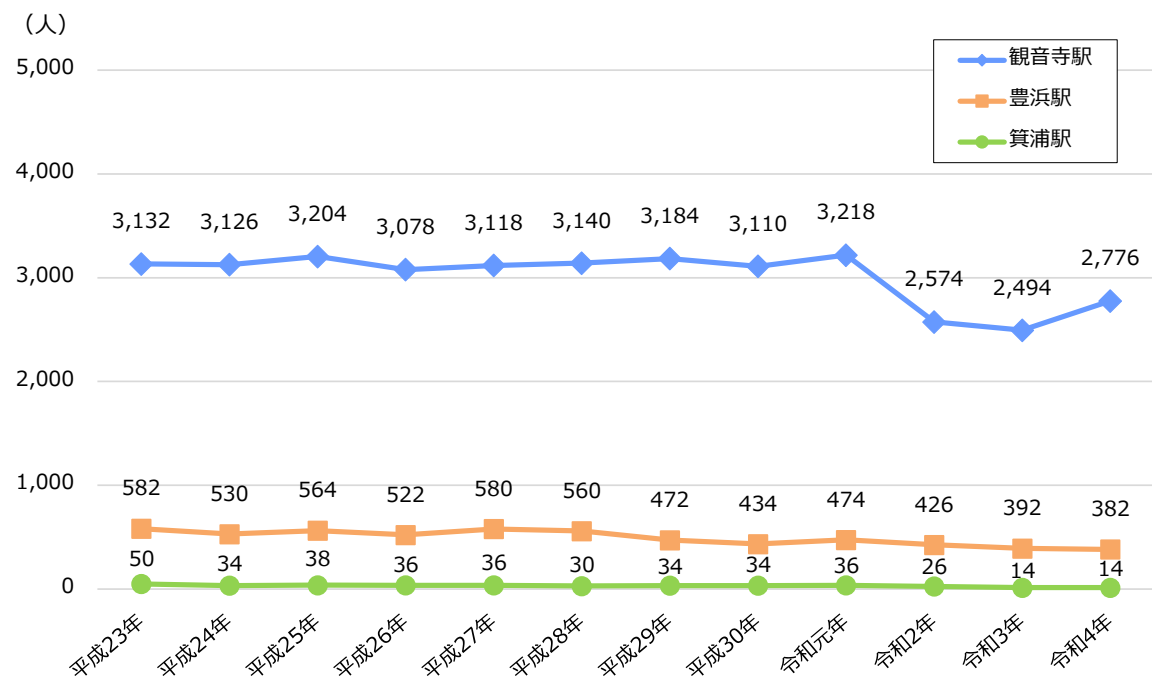
②公共交通の状況

・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した。令和 2（2020）年以降はコロナ禍等の影響で減少に転じています。また、豊浜駅、箕浦駅は平成 23（2011）年度に乗降客数がピークとなり、その後は減少に転じています。

1 日平均乗降客数の推移



出典：国土数値情報ダウンロードサービス（駅別乗降客数データ）

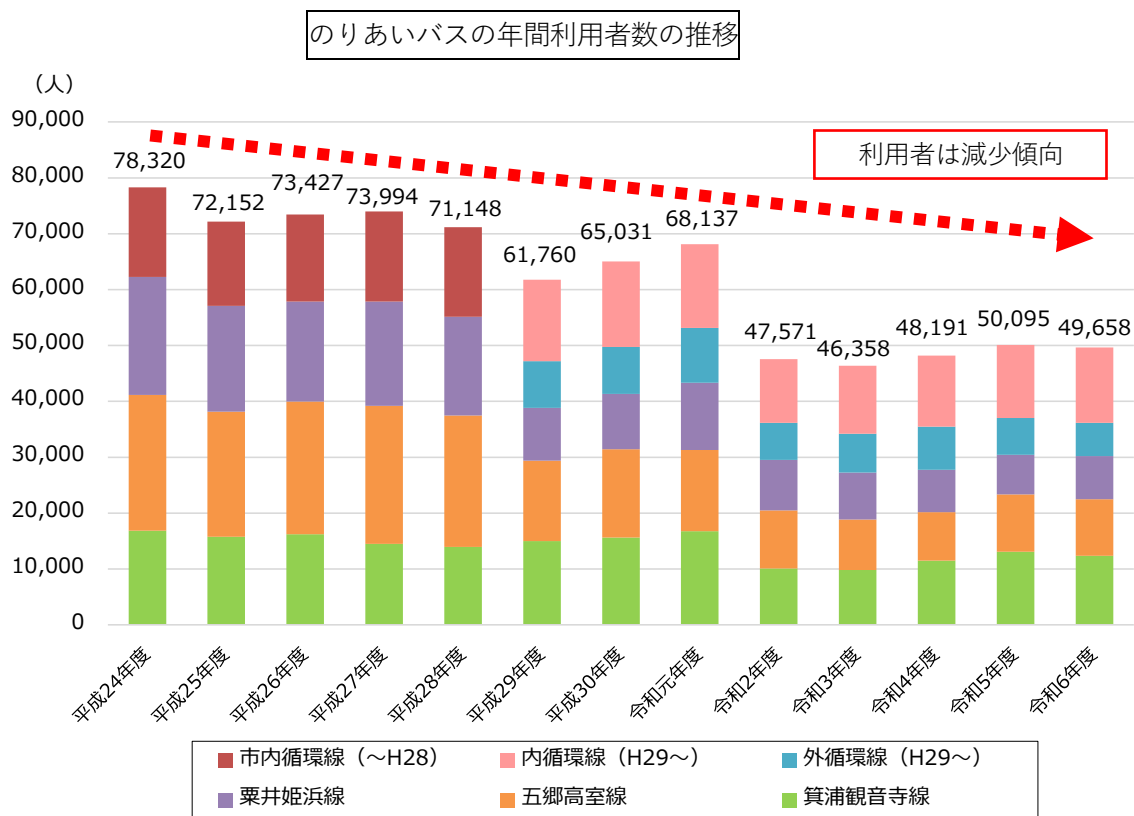
・ のりあいバスの状況

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。

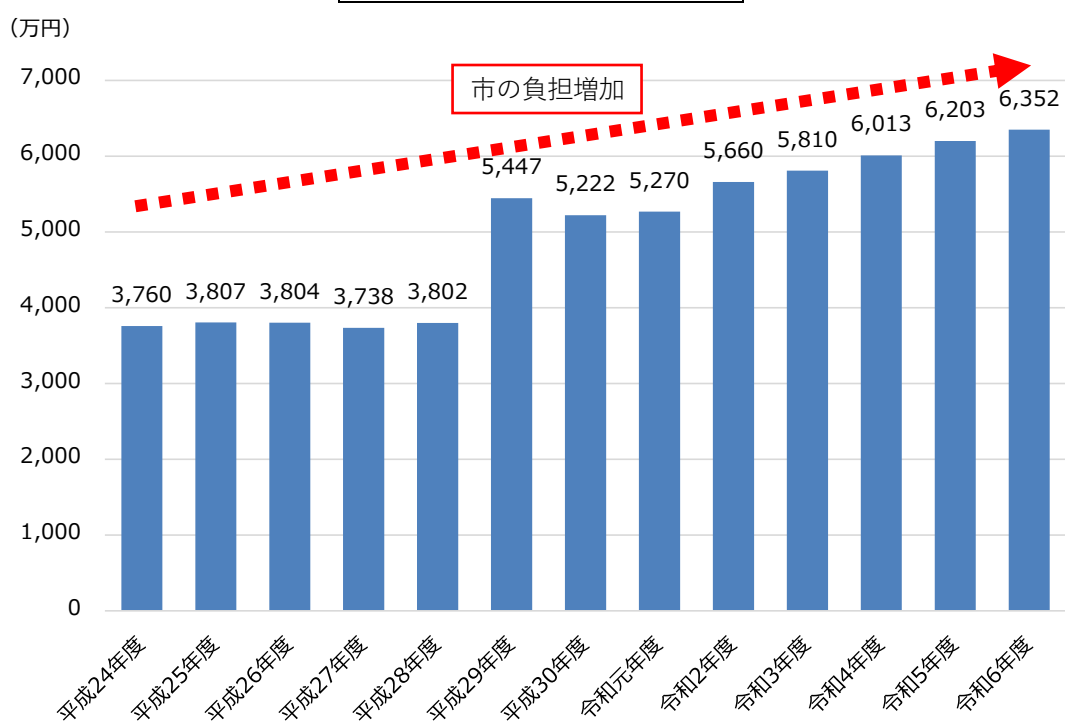
平成 29（2017）年度には、ＪＲや他路線との乗継、1 路線における始発から終着までに要する時間の短縮、市外からの乗入れ路線との連携等の課題を改善し、伊吹島を除く市内を 5 ルート（内循環線、外循環線、粟井姫浜線、五郷高室線、箕浦観音寺線）で運行しています。

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、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。

乗降客数をみると、令和 2（2020）年以降はコロナ禍等の影響で減少傾向にあり、令和元（2019）年頃の数値まで回復していない状況です。また、市の負担は増加しており、平成 29（2017）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。



のりあいバスの公共負担費の推移

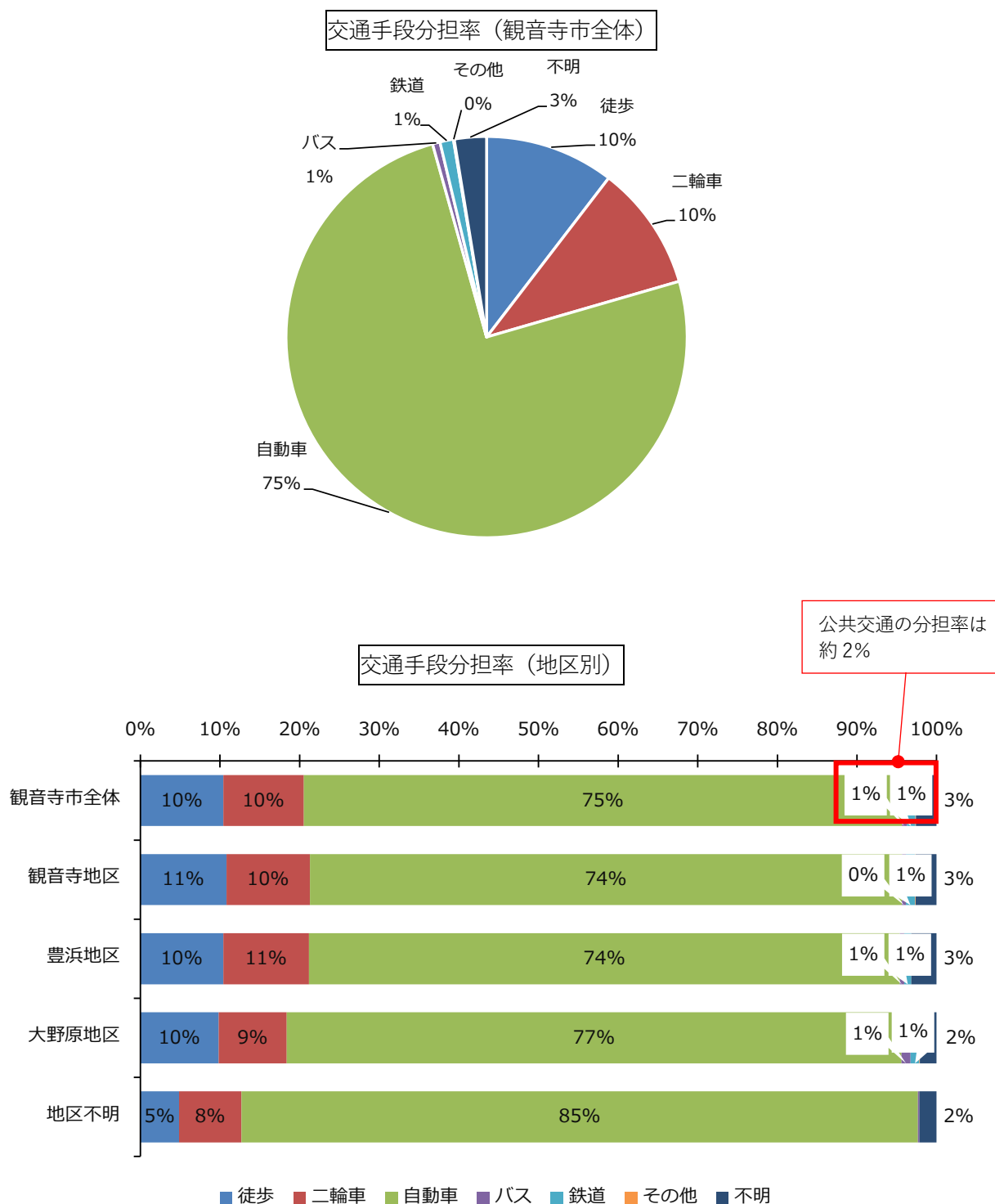


出典：観音寺市資料

③交通環境

本市における交通手段分担率*をみると、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7割の市民が公共交通便利地域外で生活しています。



出典：高松広域都市圏パーソントリップ調査（平成24（2012）年）

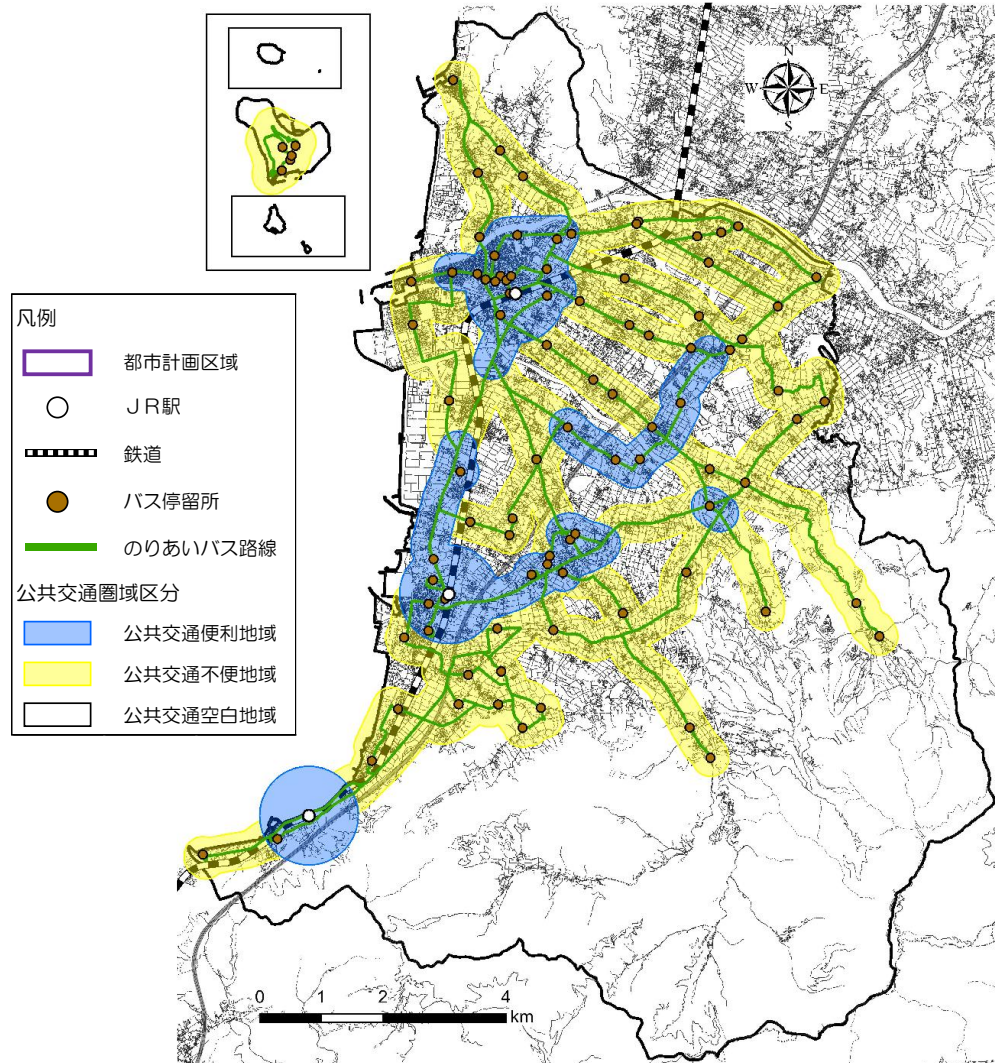
公共交通圏域の設定

		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 800m圏域	サービス圏 (公共交通便利地域)		
	鉄道駅から 800m圏域外	サービス圏 (公共交通不便地域)		公共交通 空白地域

出典：国土交通省資料

公共交通圏域及び圏域内現況人口

公共交通 圏域区分	令和 2 年（国勢調査）			
	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	16,456	28.6	6,194	31.9
不便地域	31,873	55.5	10,335	53.2
空白地域	9,109	15.9	2,904	14.9
合 計	57,438	100.0	19,433	100.0



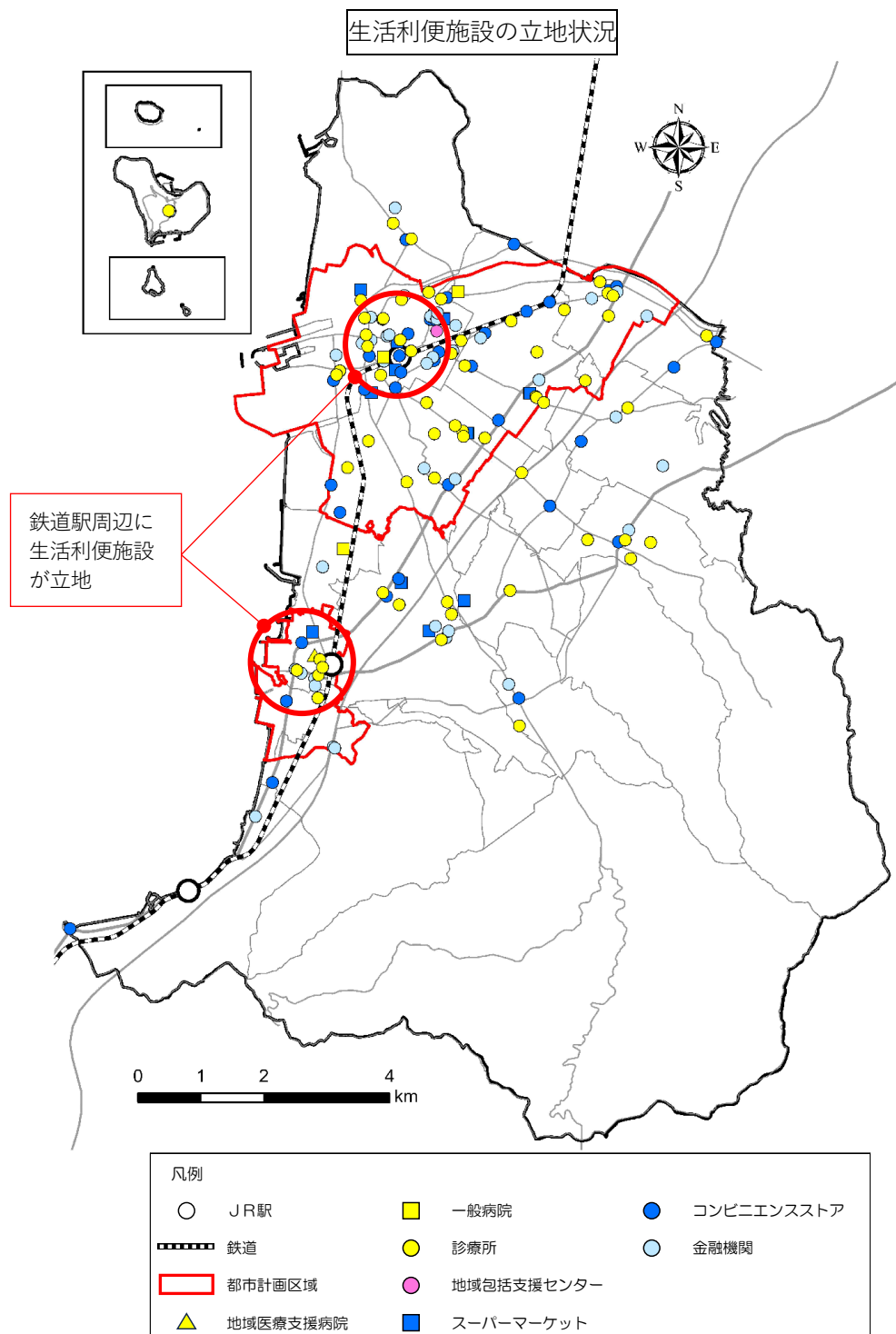
(4) 都市機能の現状

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

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。

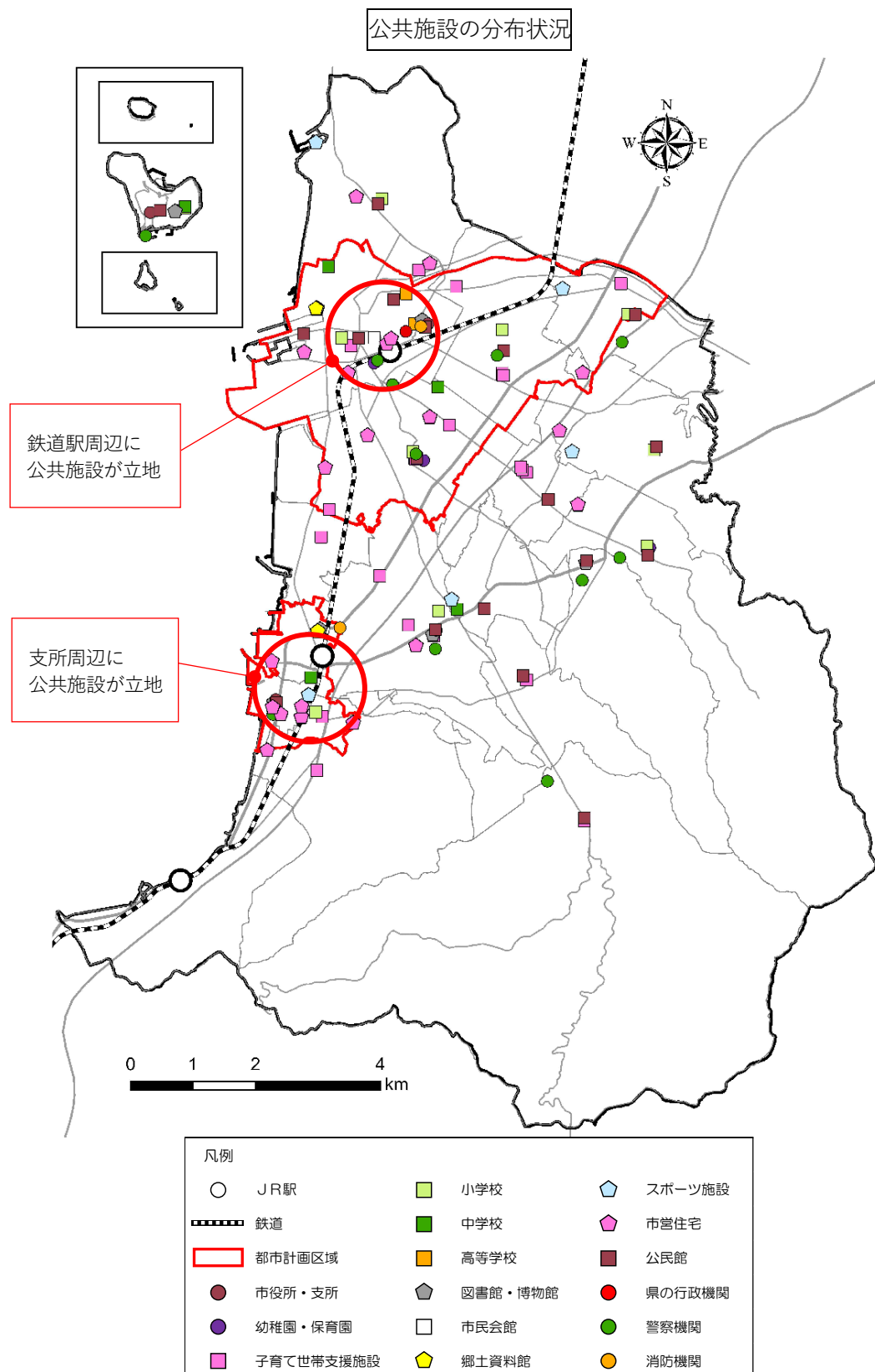
豊浜駅周辺に地域医療支援病院（三豊総合病院）、金融機関、スーパーマーケット等が立地しています。



②公共施設の分布状況

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。



1-3 市民意識調査

本計画の改定にあたり、令和 7（2025）年 10 月に 18 歳以上の市民 2,000 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・Web、有効回収数 857 通、回収率 42.9％）

調査結果の概要は、以下のとおりです。

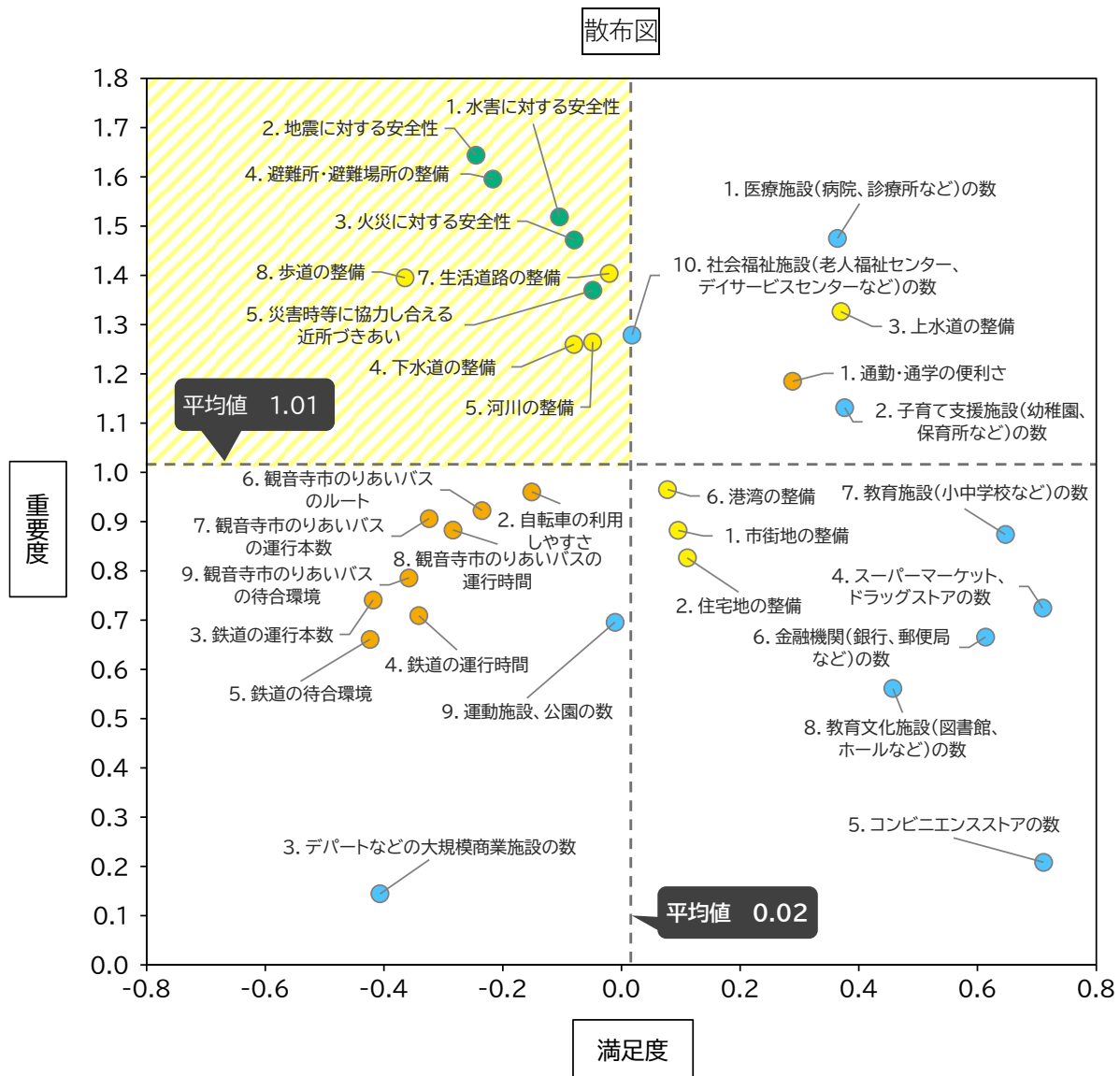
（１）まちづくりに対する評価

まちづくりに対する、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。

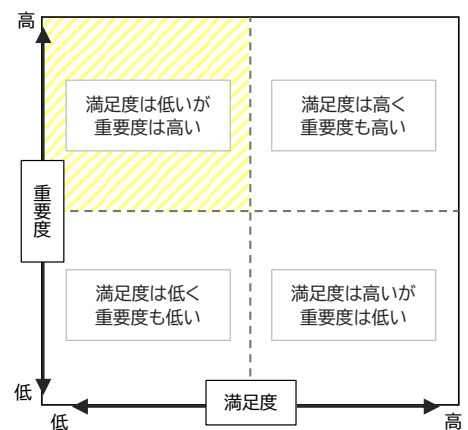
評価は、以下のとおりです。

まちづくりに対する評価項目一覧

基本 目標	主要施策	満足度		重要度	
		得点	順位	得点	順位
「施設数等の充実」に関すること	1. 医療施設(病院、診療所など)の数	0.36	8	1.47	4
	2. 子育て支援施設(幼稚園、保育所など)の数	0.38	6	1.13	14
	3. デパートなどの大規模商業施設の数	-0.41	30	0.14	32
	4. スーパーマーケット、ドラッグストアの数	0.71	2	0.72	25
	5. コンビニエンスストアの数	0.71	1	0.21	31
	6. 金融機関(銀行、郵便局など)の数	0.61	4	0.67	28
	7. 教育施設(小中学校など)の数	0.65	3	0.87	21
	8. 教育文化施設(図書館、ホールなど)の数	0.46	5	0.56	30
	9. 運動施設、公園の数	-0.01	14	0.70	27
	10. 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)の数	0.02	13	1.28	10
「社会資本整備」に関すること	1. 市街地の整備	0.10	11	0.88	20
	2. 住宅地の整備	0.11	10	0.83	22
	3. 上水道の整備	0.37	7	1.33	9
	4. 下水道の整備	-0.08	19	1.26	12
	5. 河川の整備	-0.05	17	1.26	11
	6. 港湾の整備	0.08	12	0.96	15
	7. 生活道路の整備	-0.02	15	1.40	6
	8. 歩道の整備	-0.36	29	1.40	7
「安全性」に関すること	1. 水害に対する安全性	-0.10	20	1.52	3
	2. 地震に対する安全性	-0.25	24	1.64	1
	3. 火災に対する安全性	-0.08	18	1.47	5
	4. 避難所・避難場所の整備	-0.22	22	1.60	2
	5. 災害時等に協力し合える近所づきあい	-0.05	16	1.37	8
「利便性」に関すること	1. 通勤・通学の利便さ	0.29	9	1.18	13
	2. 自転車の利用しやすさ	-0.15	21	0.96	16
	3. 鉄道の運行本数	-0.42	31	0.74	24
	4. 鉄道の運行時間	-0.34	27	0.71	26
	5. 鉄道の待合環境	-0.42	32	0.66	29
	6. 観音寺市のりあいバスのルート	-0.23	23	0.92	17
	7. 観音寺市のりあいバスの運行本数	-0.32	26	0.91	18
	8. 観音寺市のりあいバスの運行時間	-0.28	25	0.88	19
	9. 観音寺市のりあいバスの待合環境	-0.36	28	0.79	23



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



①総合評価

「コンビニエンスストアの数」や「スーパーマーケット、ドラッグストアの数」などは満足度が高いですが、「鉄道の待合環境」や「鉄道の運行本数」などは満足度が低く、対応が求められていることがわかります。また、「地震に対する安全性」や「避難所・避難場所の整備」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、「コンビニエンスストアの数」です。次いで「スーパーマーケット、ドラッグストアの数」、「教育施設（小中学校など）の数」、「金融機関（銀行、郵便局など）の数」の順となっています。
- 満足度の最も低い項目は、「鉄道の待合環境」です。次いで「鉄道の運行本数」、「デパートなどの大規模商業施設の数」、「歩道の整備」の順となっています。

③重要度

- 重要度の最も高い項目は、「地震に対する安全性」です。次いで「避難所・避難場所の整備」、「水害に対する安全性」、「医療施設（病院、診療所など）の数」の順となっています。

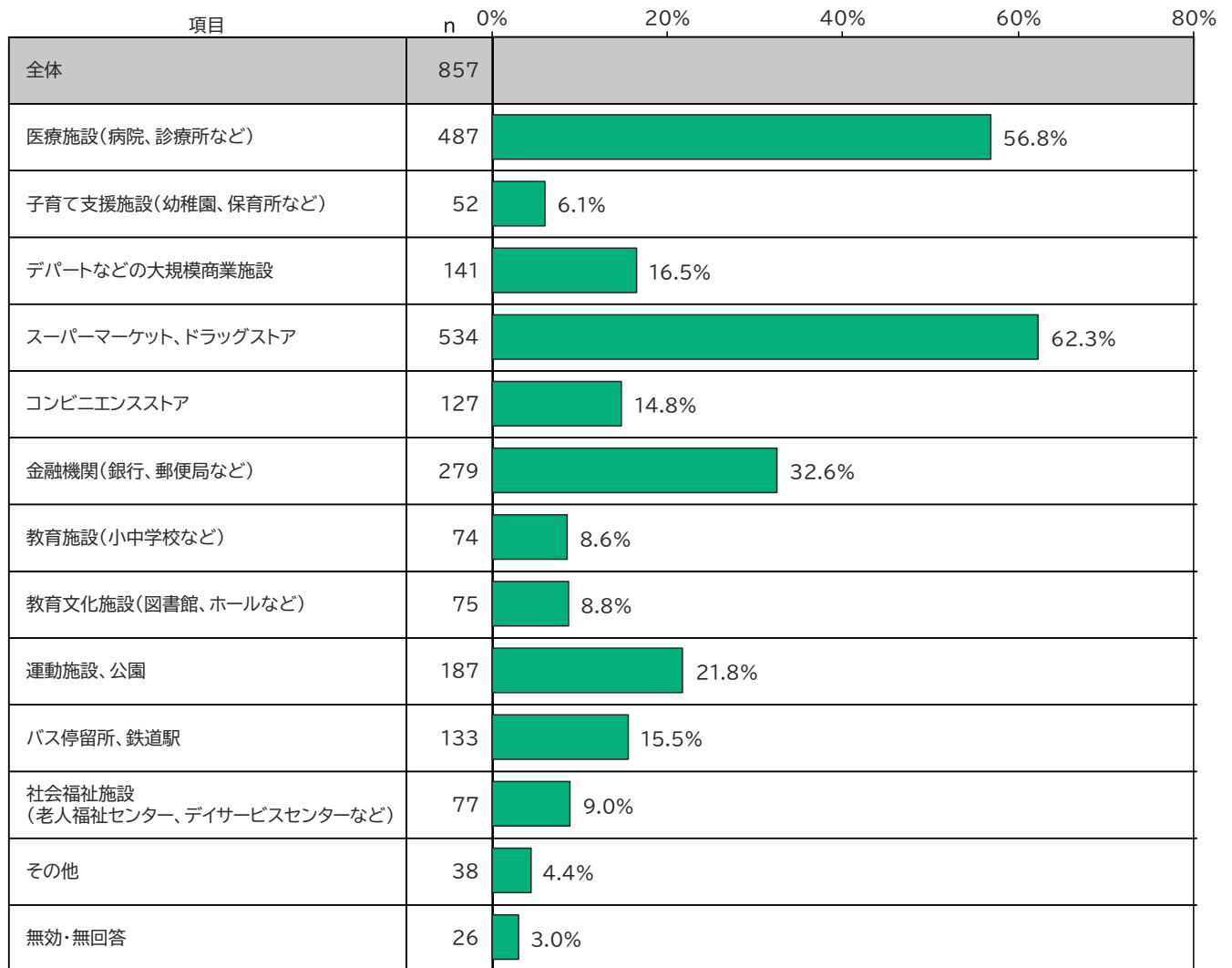
④満足度と重要度の相関

- 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、「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）の数」、「下水道の整備」、「河川の整備」、「生活道路の整備」、「歩道の整備」、「水害に対する安全性」、「地震に対する安全性」、「火災に対する安全性」、「避難所・避難場所の整備」、「災害時等に協力し合える近所づきあい」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、「スーパーマーケット、ドラッグストア」が最も多く 62.3%を占めています。次いで「医療施設（病院、診療所など）」56.8%、「金融機関（銀行、郵便局など）」32.6%、「運動施設、公園」21.8%となっています。



※複数回答のため合計が 100%にならない。

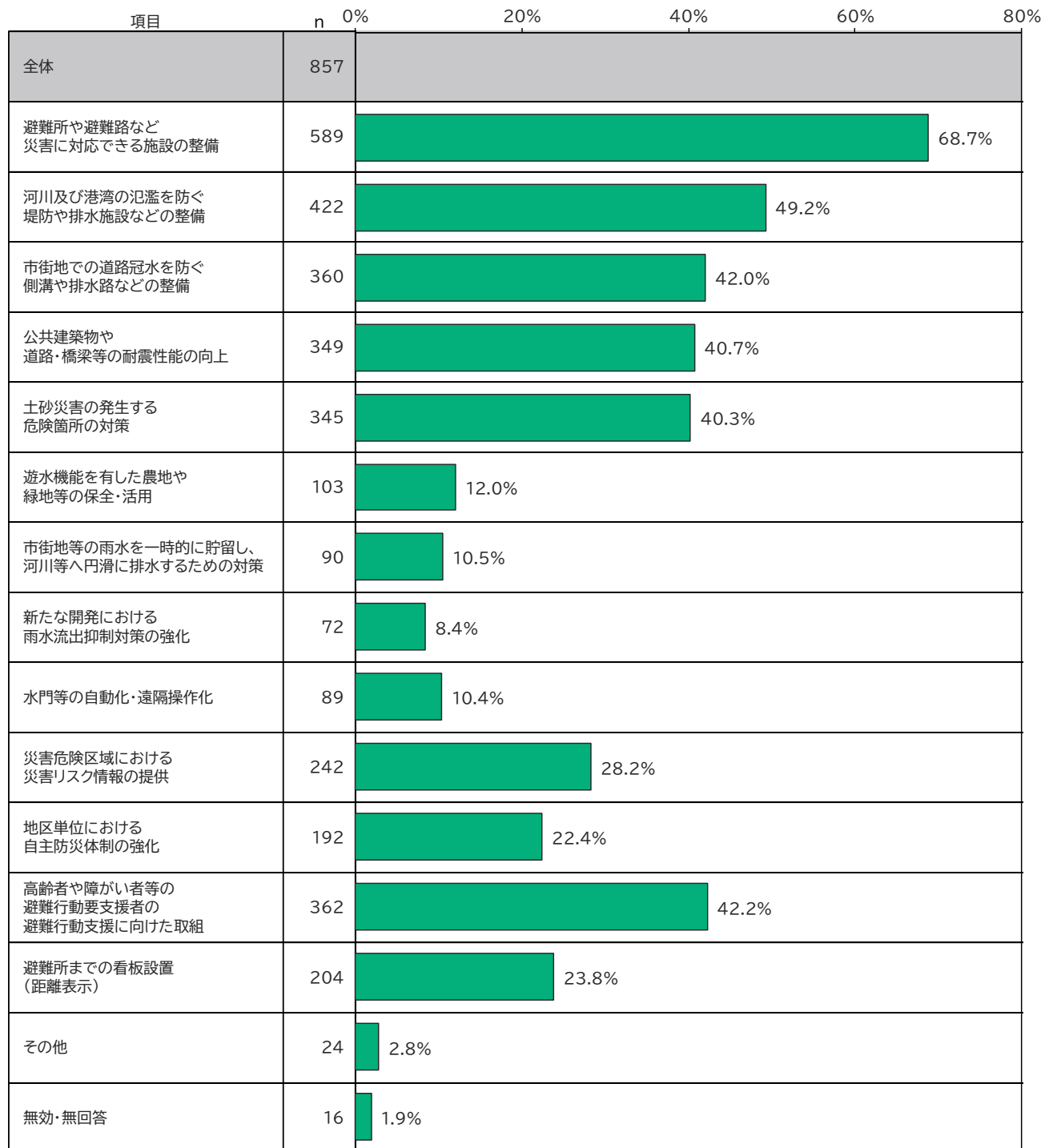
②市街地のあり方

「今後、このまま人口減少や超高齢社会が進むと想定した場合、これからの『市街地のあり方』については、「公共交通を重視し、歩いて暮らせる生活しやすい市街地を目指し、地域の状況に合わせたコンパクトなまち」が最も多く 64.6%を占めています。次いで「一人当たりの費用負担などが増加しても現在の市街地規模を維持し、人口減少により発生した空き家・空き地などを有効活用できるまち」18.4%、「財政負担は増加するものの、市街地の規模や構造にこだわらず、郊外部での開発を許容しつつ、集客性の高い施設や定住促進のための新たな住宅地を積極的に整備していくまち」10.9%となっています。

項目		n	%
1	 公共交通を重視し、歩いて暮らせる生活しやすい市街地を目指し、地域の状況に合わせたコンパクトなまち	554	64.6
2	 一人当たりの費用負担などが増加しても現在の市街地規模を維持し、人口減少により発生した空き家・空き地などを有効活用できるまち	158	18.4
3	 財政負担は増加するものの、市街地の規模や構造にこだわらず、郊外部での開発を許容しつつ、集客性の高い施設や定住促進のための新たな住宅地を積極的に整備していくまち	93	10.9
	 その他	28	3.3
	 無効・無回答	24	2.8
総計		857	100.0

③安全で安心なまちづくりを進めるために重要な取組

安全で安心なまちづくりを進めるために重要な取組については、「避難所や避難路など災害に対応できる施設の整備」が最も多く 68.7%を占めています。次いで「河川及び港湾の氾濫を防ぐ堤防や排水施設などの整備」49.2%、「高齢者や障がい者等の避難行動要支援者の避難行動支援に向けた取組」42.2%、「市街地での道路冠水を防ぐ側溝や排水路などの整備」42.0%となっています。



※複数回答のため合計が 100%にならない。

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
○生産年齢人口の減少に伴う地域の産業・社会活力の低下	◇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
○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	◇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
○市街地の拡散と土地利用の混在化	◇郊外型開発の抑制による市街地の拡散、低密度化の抑制
○中心市街地の衰退	◇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
○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	◇空き家の利活用と除却支援
○自動車依存の拡大	

③交通環境

課題	対応方針
○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	◇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
○財政負担の増加	◇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"> ○適正財政の維持 ○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"> ◇適正財政を前提とした行政サービスの維持 ◇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、税収の減少、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「観音寺市地方創生総合戦略*」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】

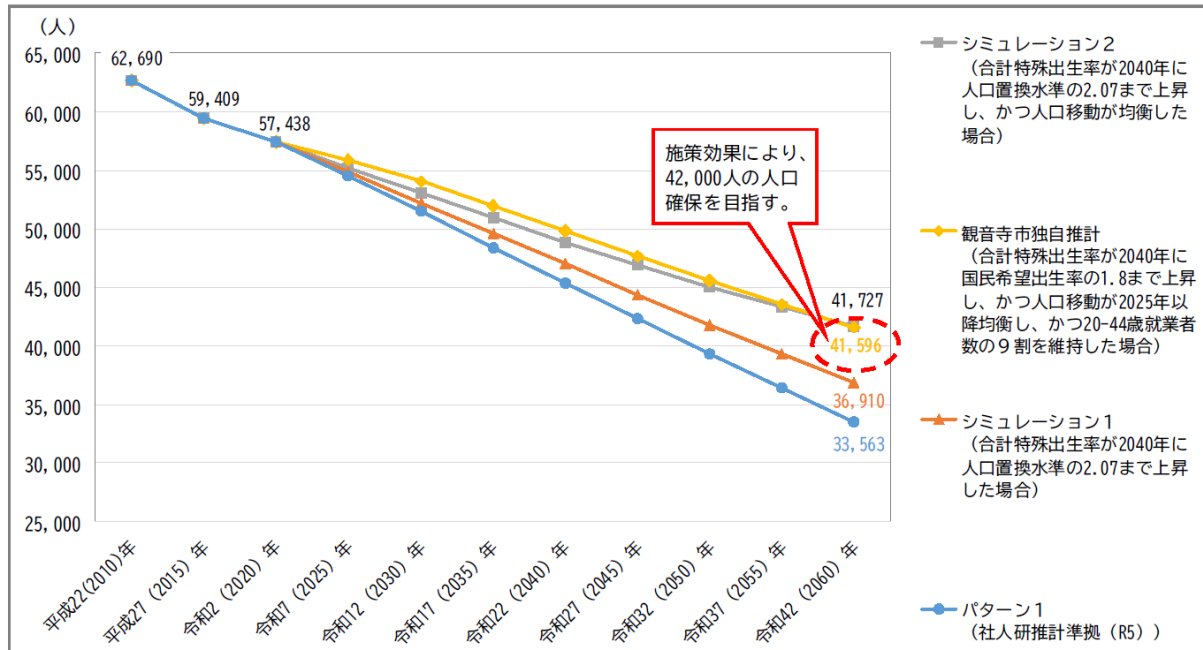
- 1 活力と魅力ある産業のまち
- 2 安全・安心で快適に暮らせるまち
- 3 新たな交流を生むまち
- 4 豊かな学びと文化を育むまち
- 5 だれもがいきいきと暮らし続けられるまち
- 6 自然と共生した美しく快適なまち
- 7 持続可能なまちづくりのための体制づくり

②第3期観音寺市人口ビジョン（令和7（2025）～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、若年層（20～44歳）の就業人口確保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。

観音寺市の人口の将来展望



③観音寺市地方創生総合戦略（令和6（2024）～令和9（2027）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（令和3（2021）年5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

○都市の構造と機能の方針

①集約拠点に関する土地利用の方針

a 地域拠点

交通結節点である利便性を活かし、商業・業務、公共公益、居住などの都市機能について、既存機能の更新や新たな集積・誘導を図ります。合わせて、都市機能の受け皿となる都市基盤整備を推進します。

②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。

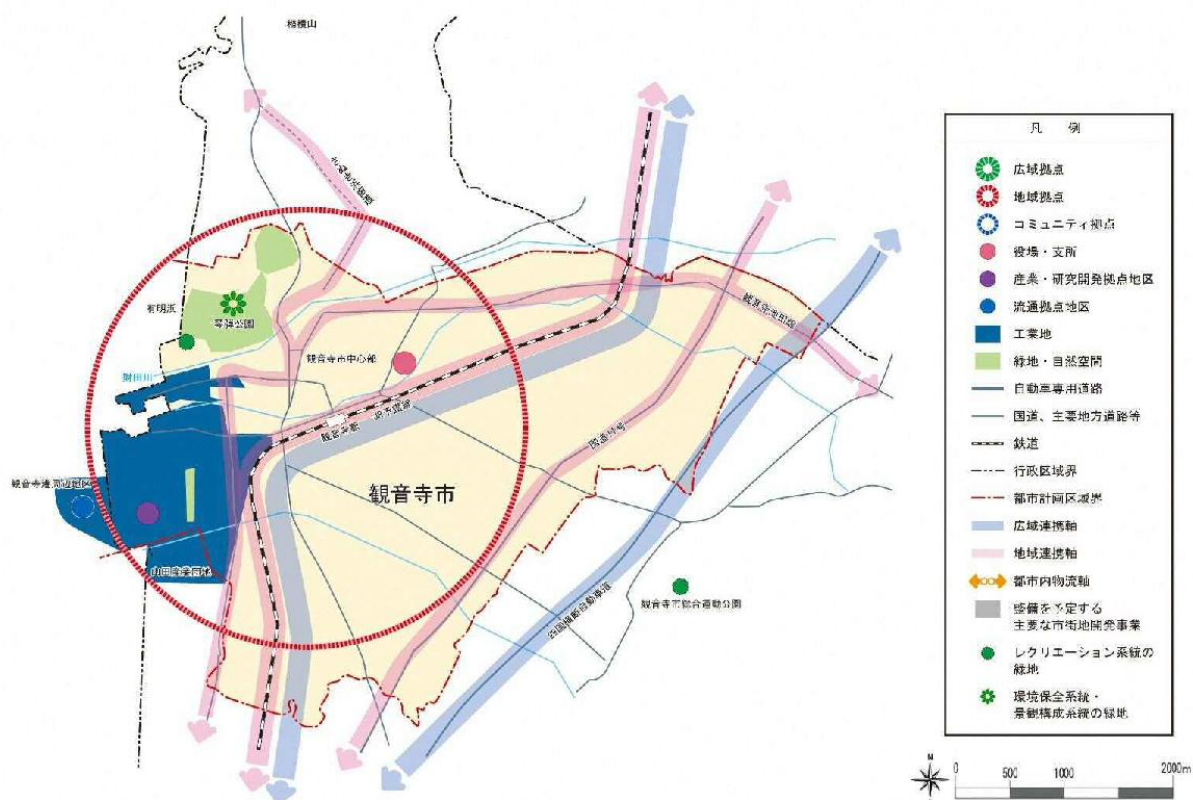
b 公共公益機能

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や、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（令和3（2021）年5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

○都市の構造と機能の方針

①集約拠点に関する土地利用の方針

a コミュニティ拠点

地域コミュニティの拠点として地域に根ざした近隣型商業の集積を図ります。また、居住機能と生活関連サービス機能の向上を図り、生活利便性を確保して、暮らしやすい市街地を形成します。さらにまた、都市機能を適切に配置するために、用途地域が未指定の拠点においては、その指定に努めます。

②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。

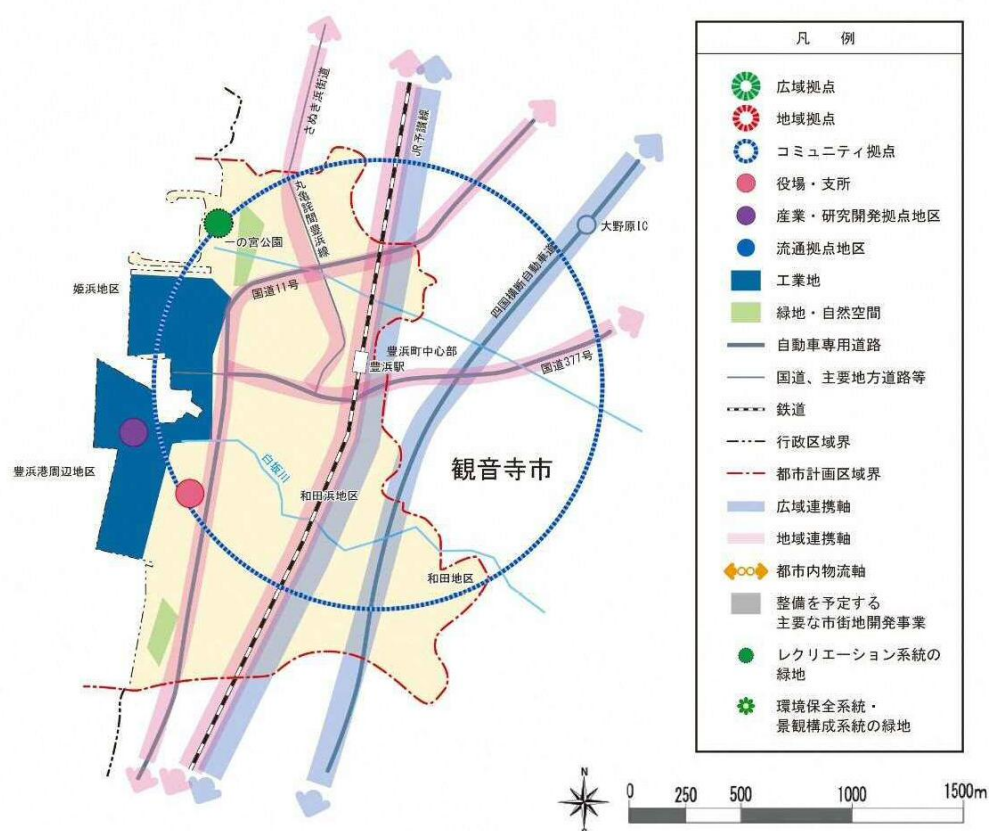
b 公共公益機能

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 観音寺市地域公共交通計画（令和6（2024）～令和10（2028）年度）

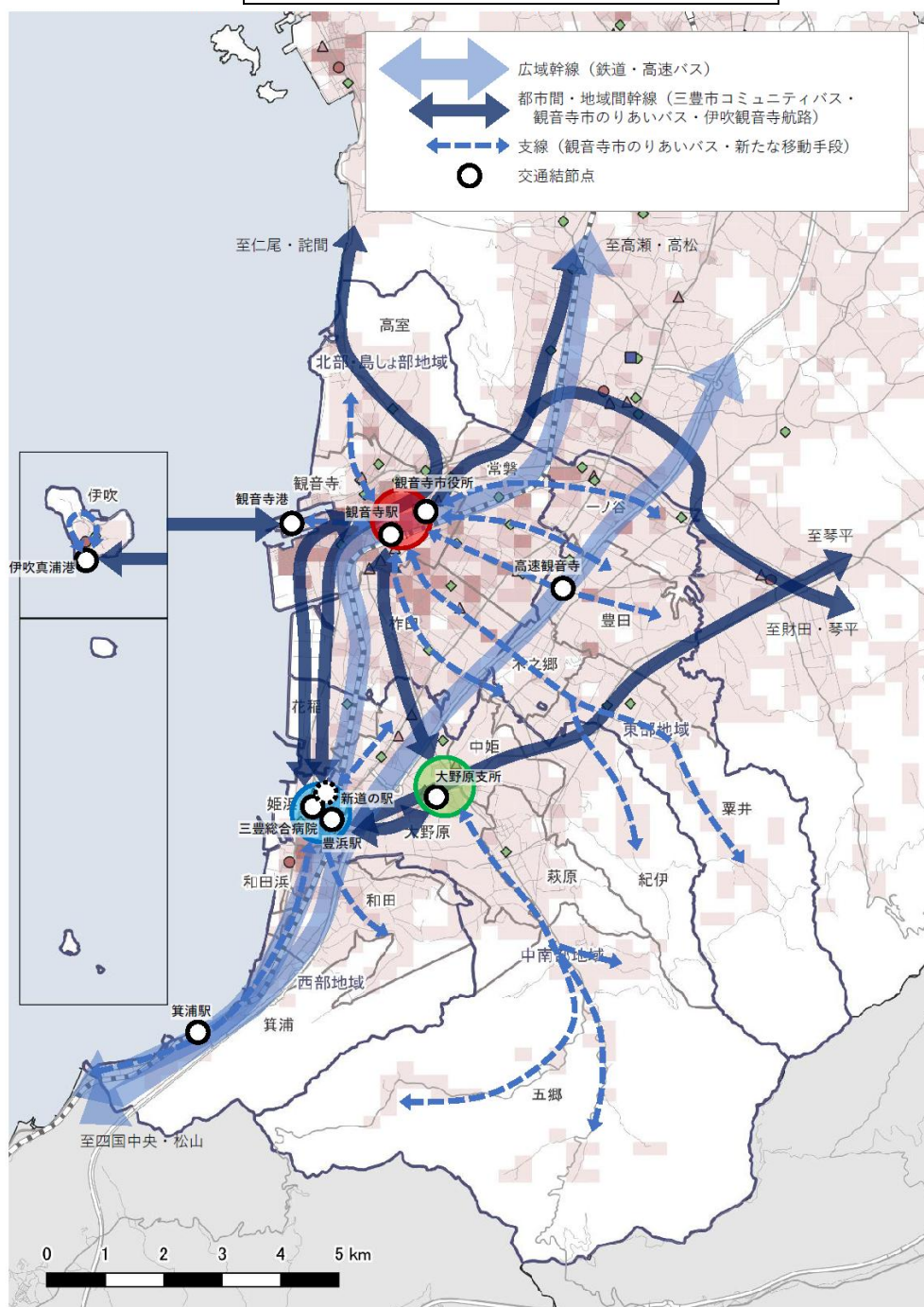
【基本方針】

まちをつなぎ 人々の交流を促進する 持続可能な公共交通

【計画の目標】

- 1 地域をつなぎ、市民生活と交流を支える公共交通網の構築
- 2 はじめての人でも安心して利用できる環境づくり
- 3 多様な主体によって支える体制づくり

観音寺市に係る公共交通ネットワークの将来像



②観音寺市公共施設等総合管理計画（令和 5（2023）年 3 月）

【公共施設等の総合的かつ計画的な管理に関する基本的な方針】

◆基本方針◆

本計画では、公共施設等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、保有する公共施設等を自らが維持、更新できる量まで縮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（令和 5（2023）～令和 9（2027）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 地域でつながり、支え合う
- 2 必要な支援を届ける
- 3 包括的に支え合う仕組みをつくる

②観音寺市高齢者福祉計画・第 9 期介護保険事業計画（令和 6（2024）～令和 8（2026）年度）

【基本理念】

「あきらめんでえんで 望むくらしを最後まで」
～つながる・支える・地域とともに～

【基本目標】

- 1 あきらめずに自分のくらしを楽しめるまちに
- 2 人や地域とつながり支え合い助け合いのあるまちに
- 3 安心して介護保険サービスを受けられるまちに

③観音寺市子ども計画（令和 7（2025）～令和 11（2029）年度）

【基本理念】

こども・若者の幸せを支え育てるまち

【基本目標】

- 1 こどもが健やかに成長できるまちづくり
- 2 こども・若者の育ちを支えるまちづくり
- 3 地域全体でこどもと子育て家庭を支えるまちづくり

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

開発行為の指導に当たっては、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】

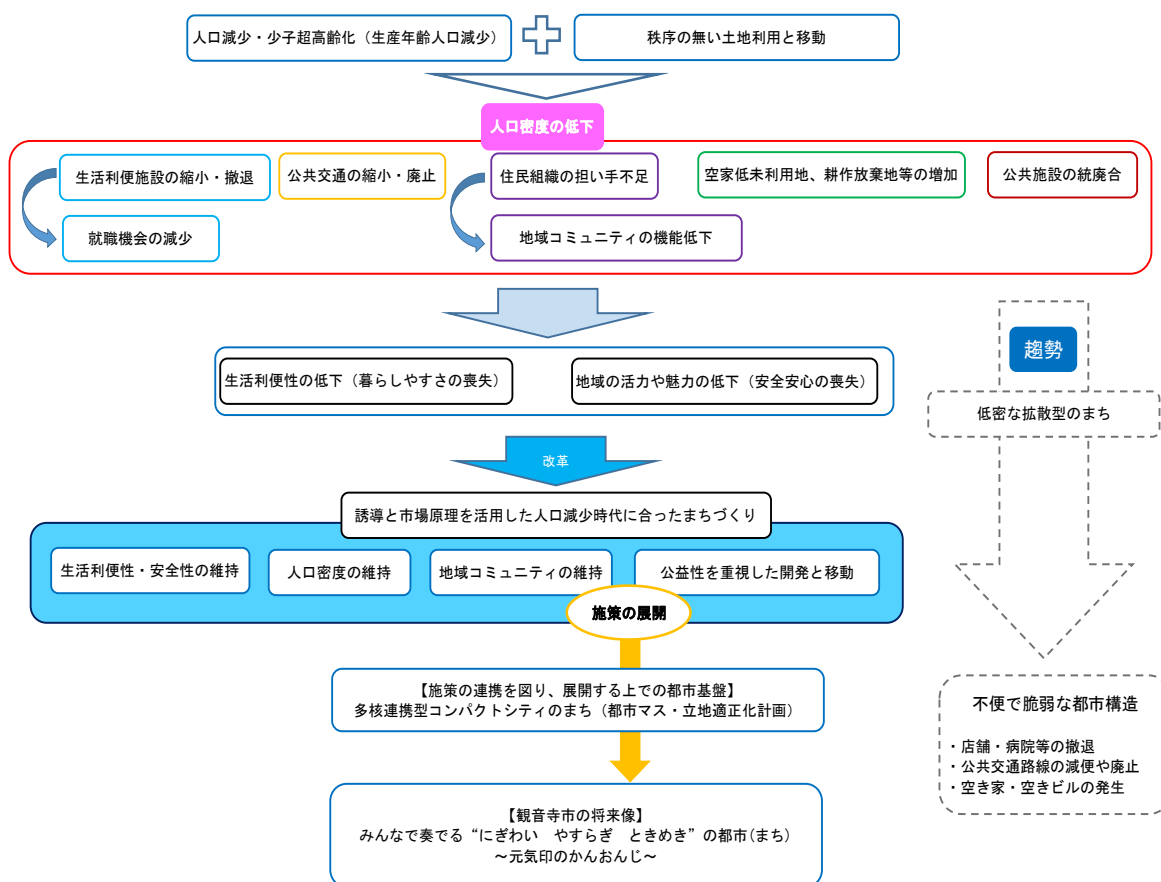
人と自然が織りなす 彩りと笑顔があふれる 環境のまち かんおんじ

【基本目標】

- 1 気候変動を緩和し、適応するまちづくり
- 2 資源を大切にする循環型まちづくり
- 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。

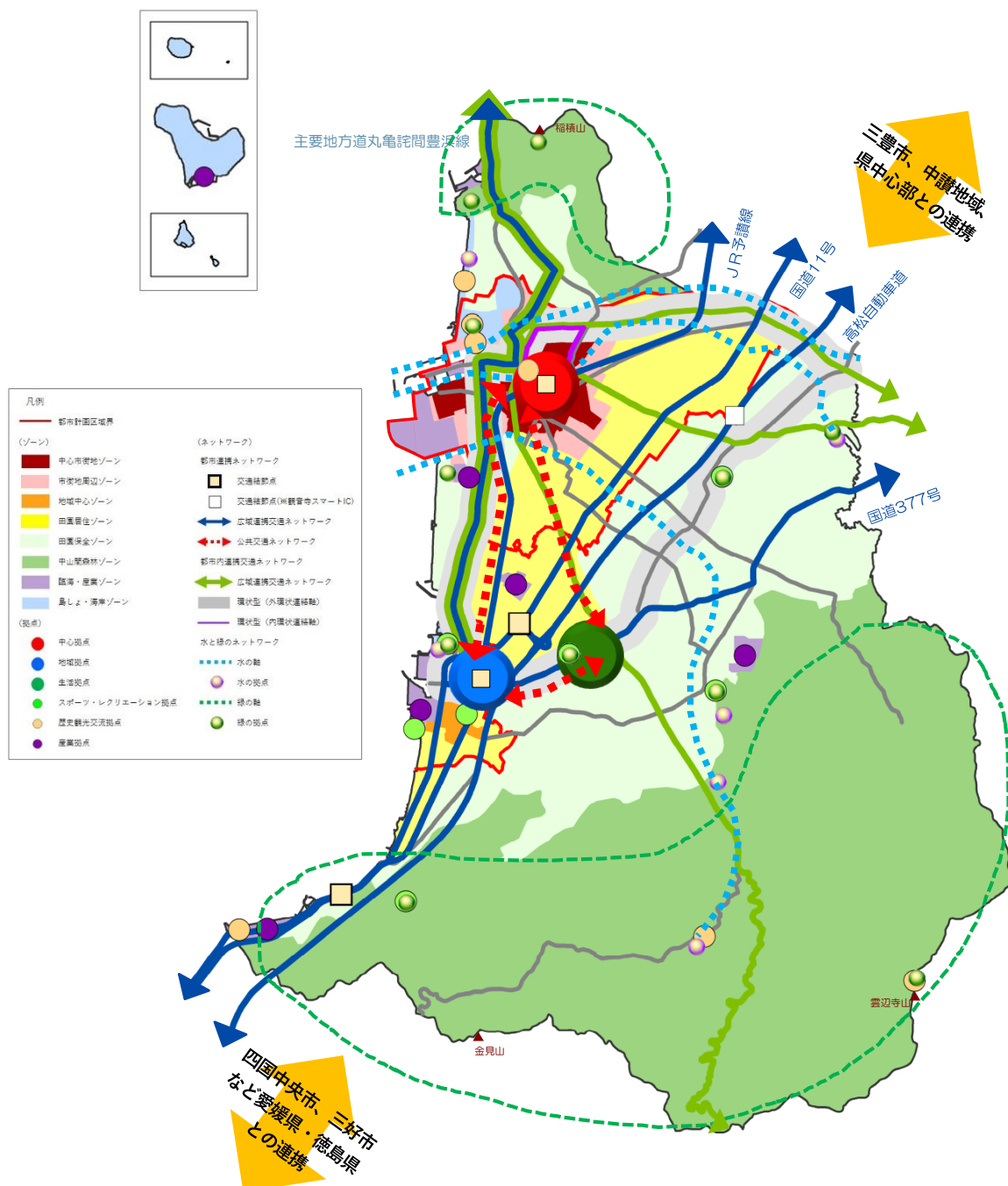
1-2 都市づくりの方向性

(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 集約型都市構造の実現を目指した持続可能な都市づくり

- 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
- 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
- 地域の実情に応じた都市基盤施設の集積を誘導
- 既存ストック*の有効活用による維持更新コストの低減
- 公共交通を主とし、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
- 民間活力の活用やストックマネジメント（既存施設の効率的運用）の考え方による効率的な都市経営
- SDGs（持続可能な開発目標）の実現などの持続可能な都市づくり

方針2 安全・安心で住み続けられる快適な都市づくり

- 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
- 誰もが移動しやすい交通環境の整備
- ハード・ソフトの両面から防災・減災・国土強靱化の取組を推進

方針3 地域の個性を活かした賑わいのある都市づくり

- 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
- 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
- 官民が連携し地域の魅力を発信するエリアマネジメント（民間主体の地域経営）や観光まちづくりの推進

方針4 環境と共生する都市づくり

- 都市機能の集約や公共交通の利用促進により、都市活動におけるエネルギー消費の効率化を進め、低炭素型の都市づくりを推進
- 公共施設の緑化やグリーンインフラ（自然環境が有する多様な機能を活用した地域づくり）の活用など自然と共生する都市づくりを推進

(3) 観音寺市地方創生総合戦略

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 | (4) 情報提供と広聴広報活動の強化 |
| (2) 地域コミュニティの活性化 | (5) デジタル行政の推進 |
| (3) 住民の住みやすさ向上 | |

1-3 計画策定の方向性

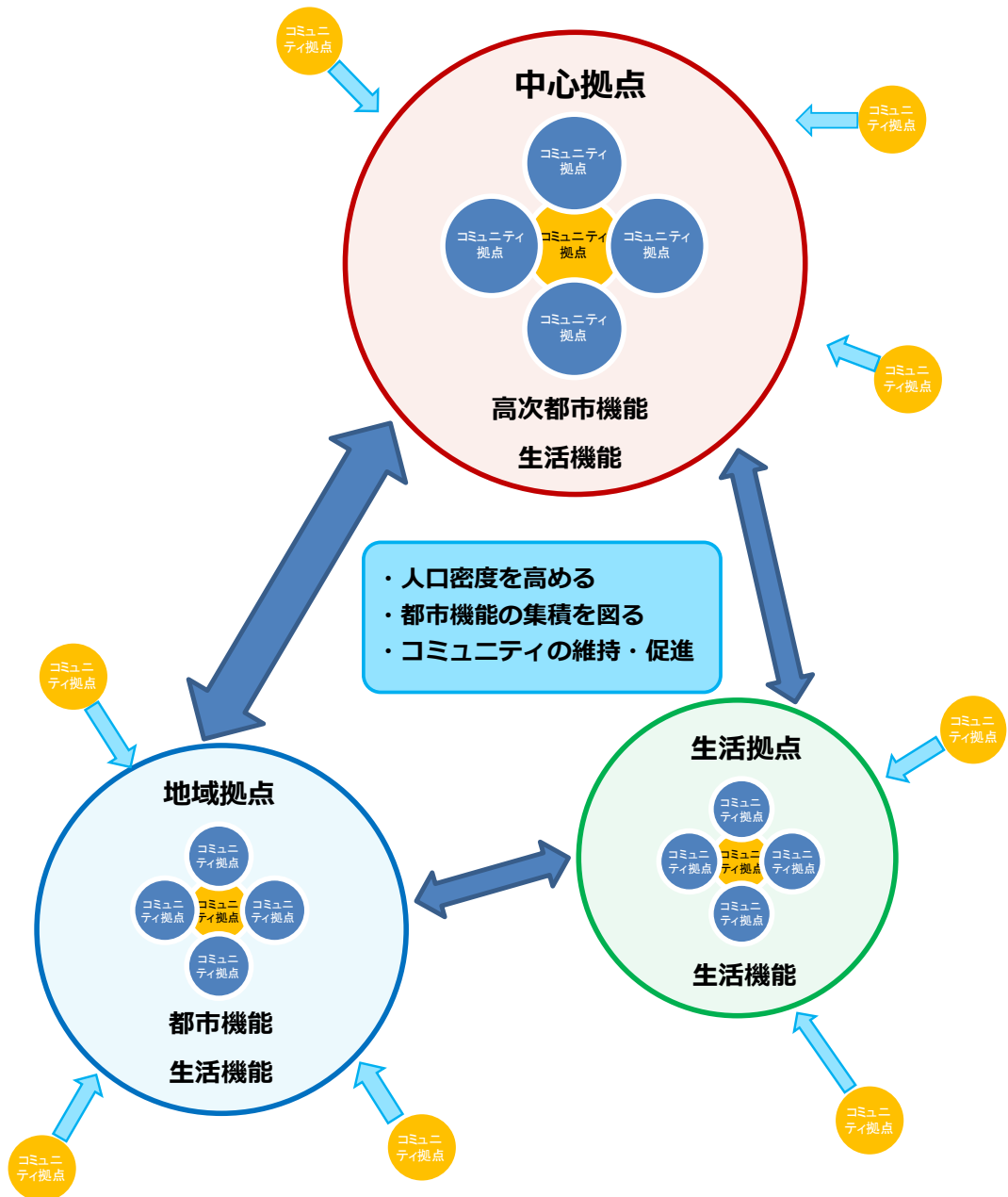
本市の都市づくりとして、上位計画における2つの拠点を中心拠点、地域拠点に位置づけ、第2次観音寺市都市計画マスタープランのなかで、日常生活において地域住民が交流・活動・連携を図る場を生活拠点、コミュニティ拠点として位置づけます。これらの中心拠点、地域拠点、生活拠点、コミュニティ拠点を都市の骨格構造とし、多様な核が相互に連携する多核連携型コンパクトシティのまちづくりを目指します。

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、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。
- 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、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
- ・生涯にわたり生き活きと活動し、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公益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



出典：国土交通省資料

コンパクトシティをめぐる誤解

<p>一極集中</p> <p>市の、最も主要な拠点（主要な駅周辺等）1カ所に、すべてを集約させる</p>	<p>すべての人口の集約</p> <p>すべての居住者（住宅）を一定のエリアに集約させることを目指す</p>	<p>強制的な集約</p> <p>居住者や住宅を強制的に短期間で移転させる</p>
--	--	---



<p>多極型</p> <p>中心的な拠点だけではなく、旧町の役場周辺などの生活拠点も含めた、多極ネットワーク型のコンパクト化を目指す</p>	<p>すべての人口の集約を図るものではない</p> <p>たとえば農業等の従事者が農村部に居住することは当然。 (集約で一定エリアの人口密度を維持)</p>	<p>誘導による集約</p> <p>インセンティブ*を講じながら、時間をかけて都市機能や居住の集約化を推進</p>
--	--	---

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3期観音寺市人口ビジョン」、「観音寺市地方創生総合戦略」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、観音寺駅周辺の中心市街地を有する旧観音寺市、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。

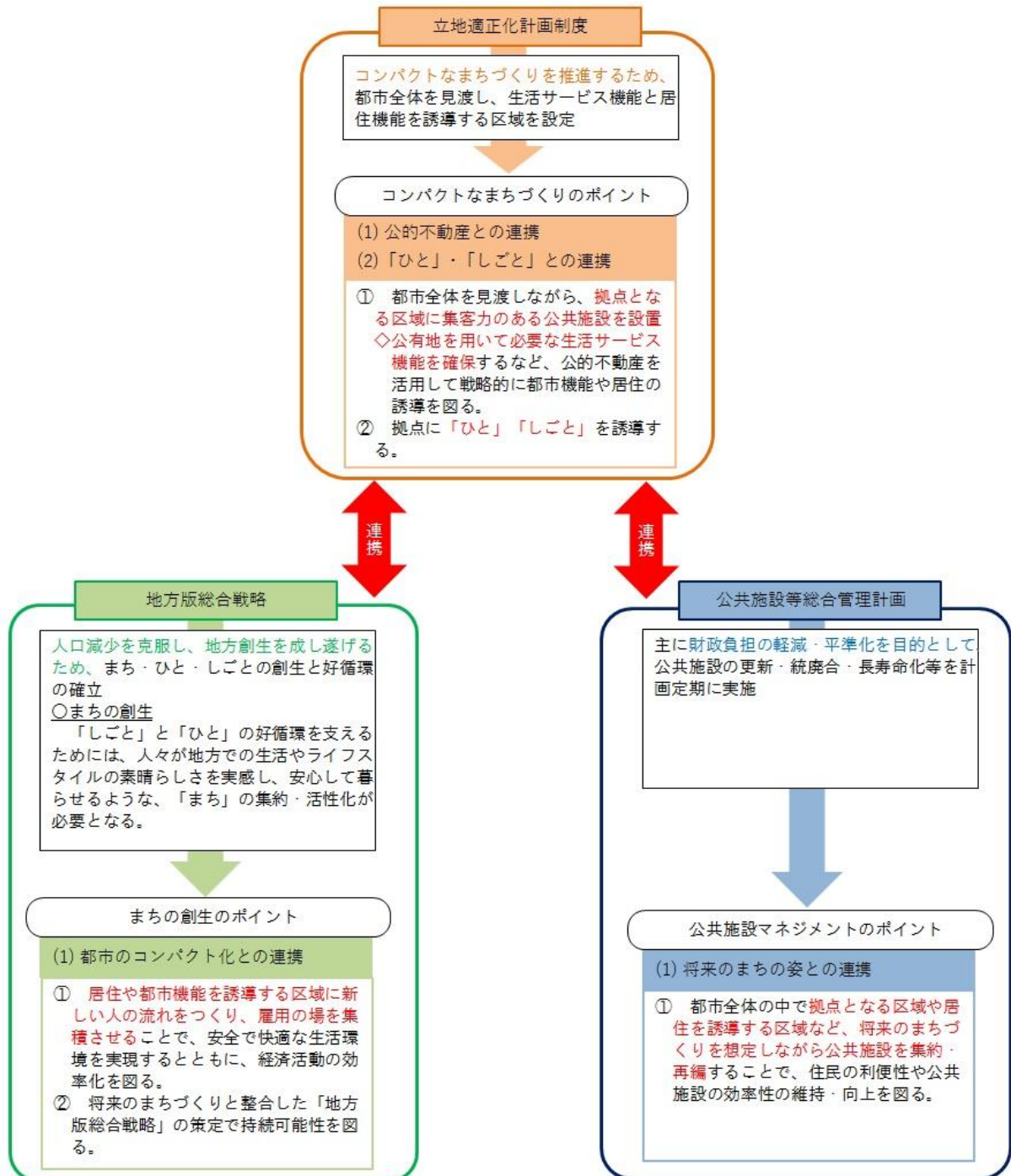
立地適正化計画は、生活サービスの維持、区域内投資や消費の持続的確保、生産性向上、健康増進、財政健全化、環境保全、国土強靱化など、さまざまな分野の政策の推進基盤となるものであり、関連する計画や政策分野（医療・福祉・公共交通・住宅・健康）との連携を強化し、コンパクトシティの実現を図ることとします。

○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。



■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、人口減少の抑制と地域活力の向上に向けた施策等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。

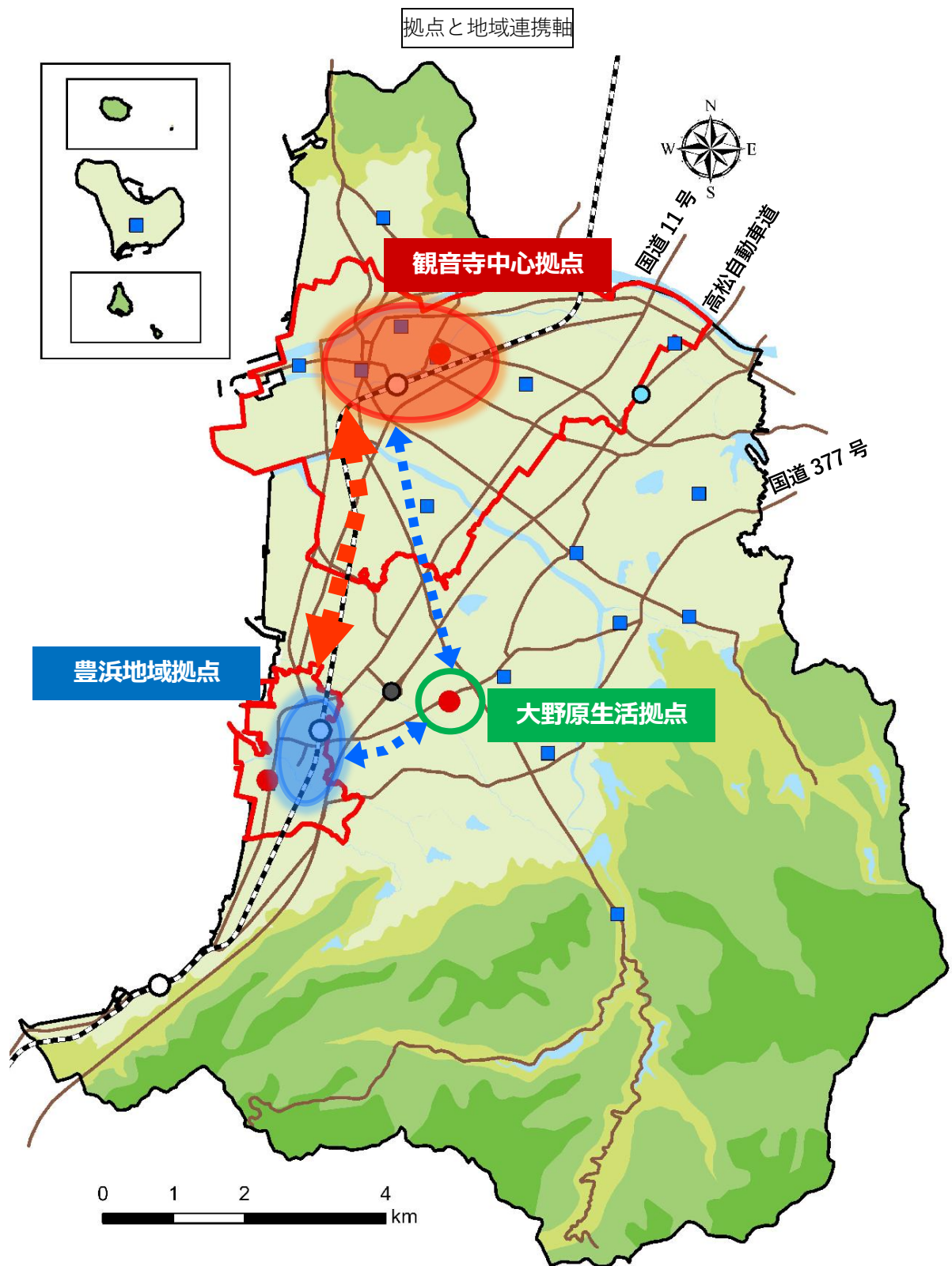


2-3 目指すべき都市の骨格構造

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	◎●
	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	◎●
	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



凡例			
○	JR駅	●	市役所・支所
⚬	鉄道	■	公民館
□	都市計画区域	◀---▶	地域基幹連携軸
●	観音寺スマートIC（R8年度開通予定）	◀---▶	地域連携軸
●	大野原IC		

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あわせ、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が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、都市全体を見渡ししながら、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など、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。

●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に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
-------------	---

出典：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 ⇒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。

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

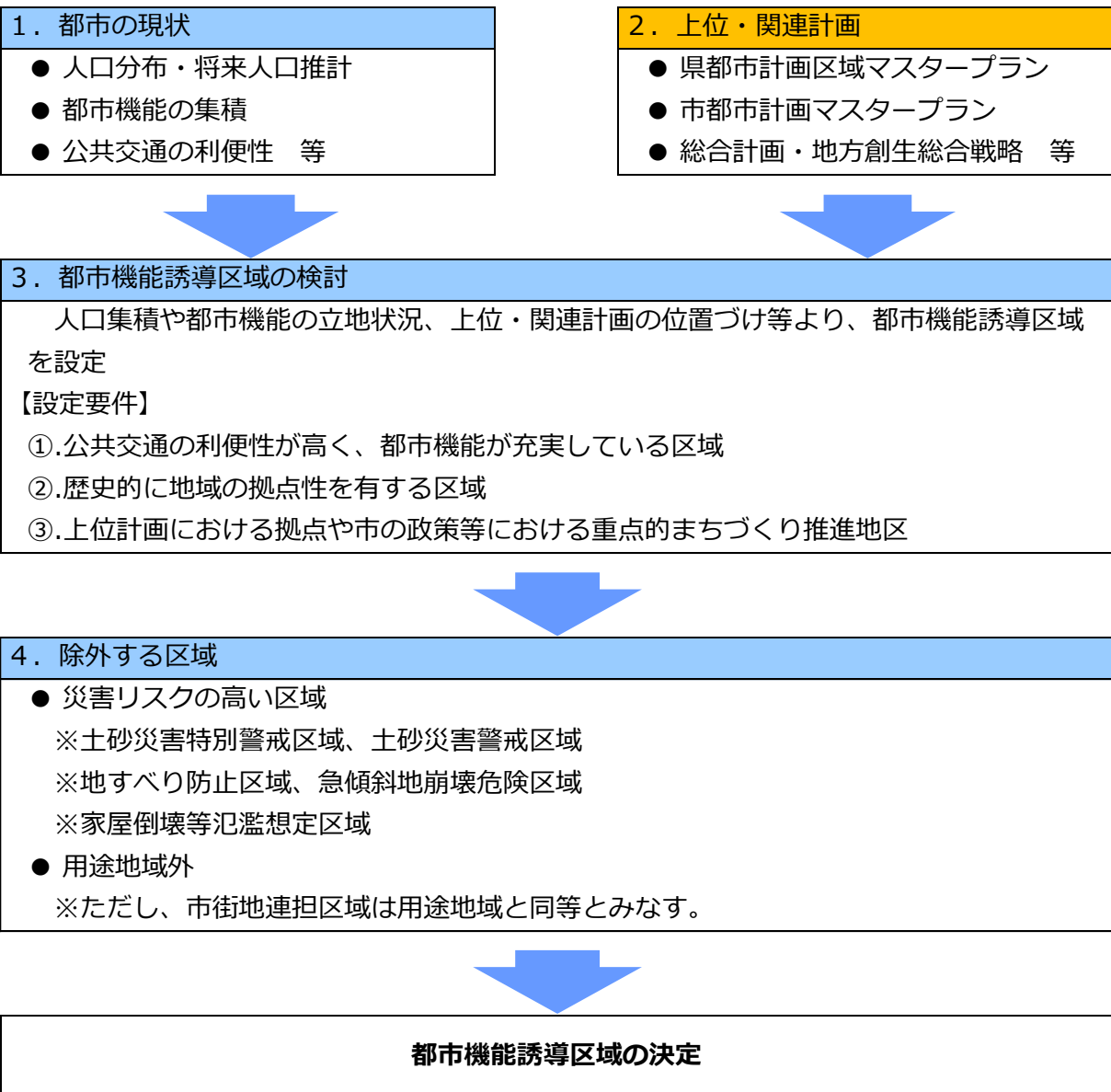
①手順

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。

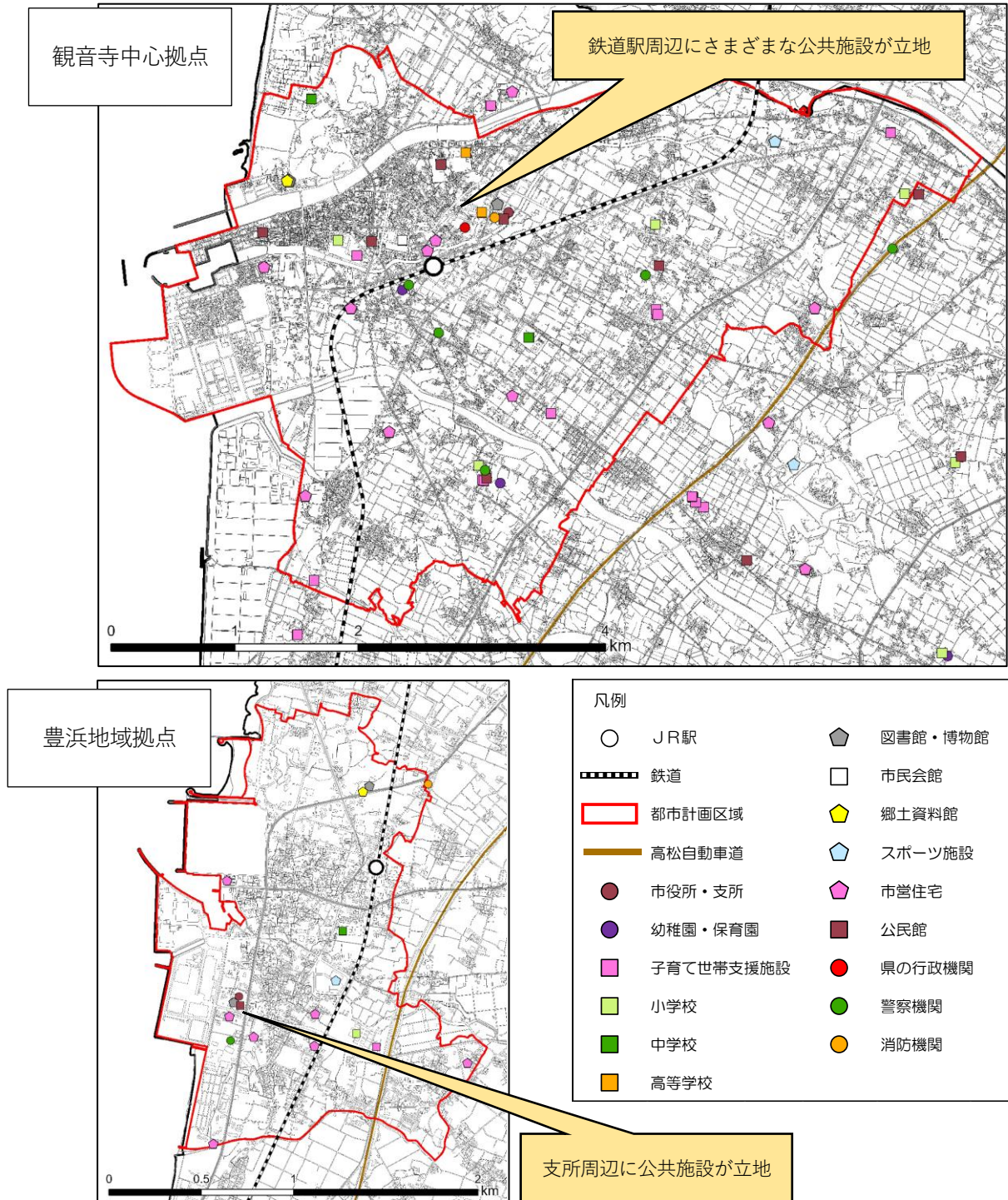
なお、区域設定の中心点は、拠点への移動、拠点間への移動は公共交通の利用を前提としていることから、「鉄道駅及びバス停留所（最寄り交通施設）」とします。

(ア)区域設定の検討フロー



(イ)客観的な指標による区域抽出

■公共施設



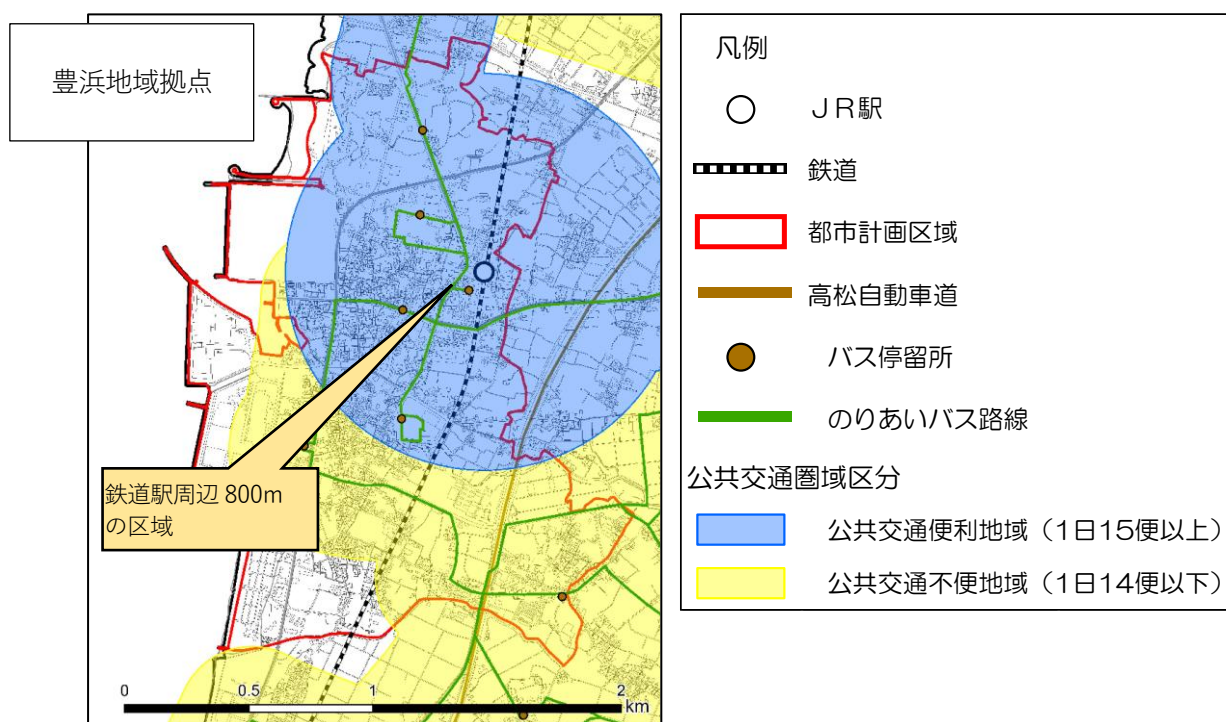
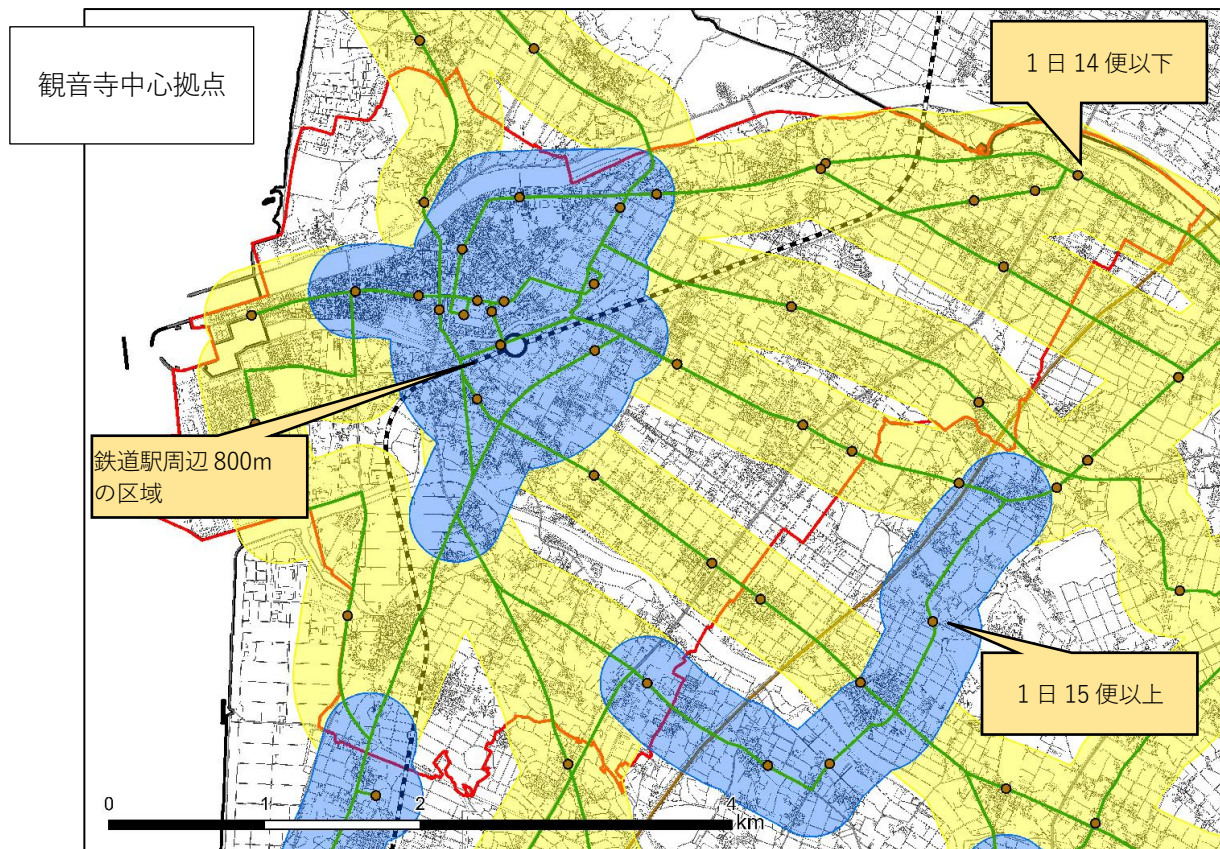
◇観音寺中心拠点

- ・観音寺駅周辺に子育て・学校教育施設、市庁舎や国・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



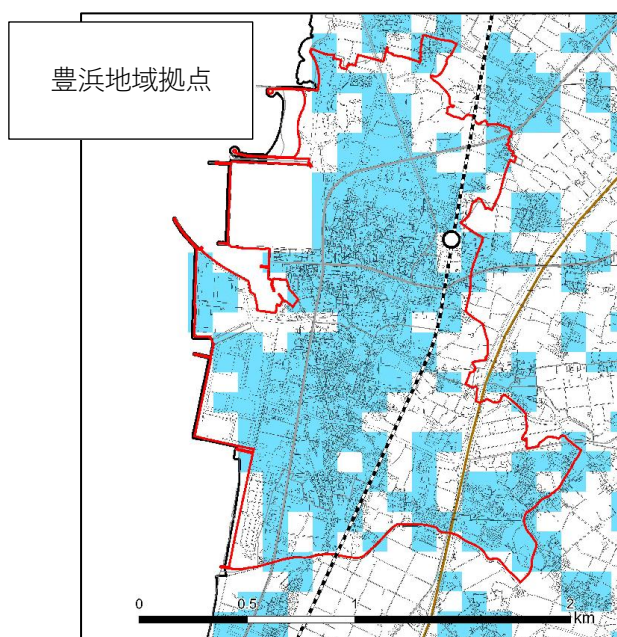
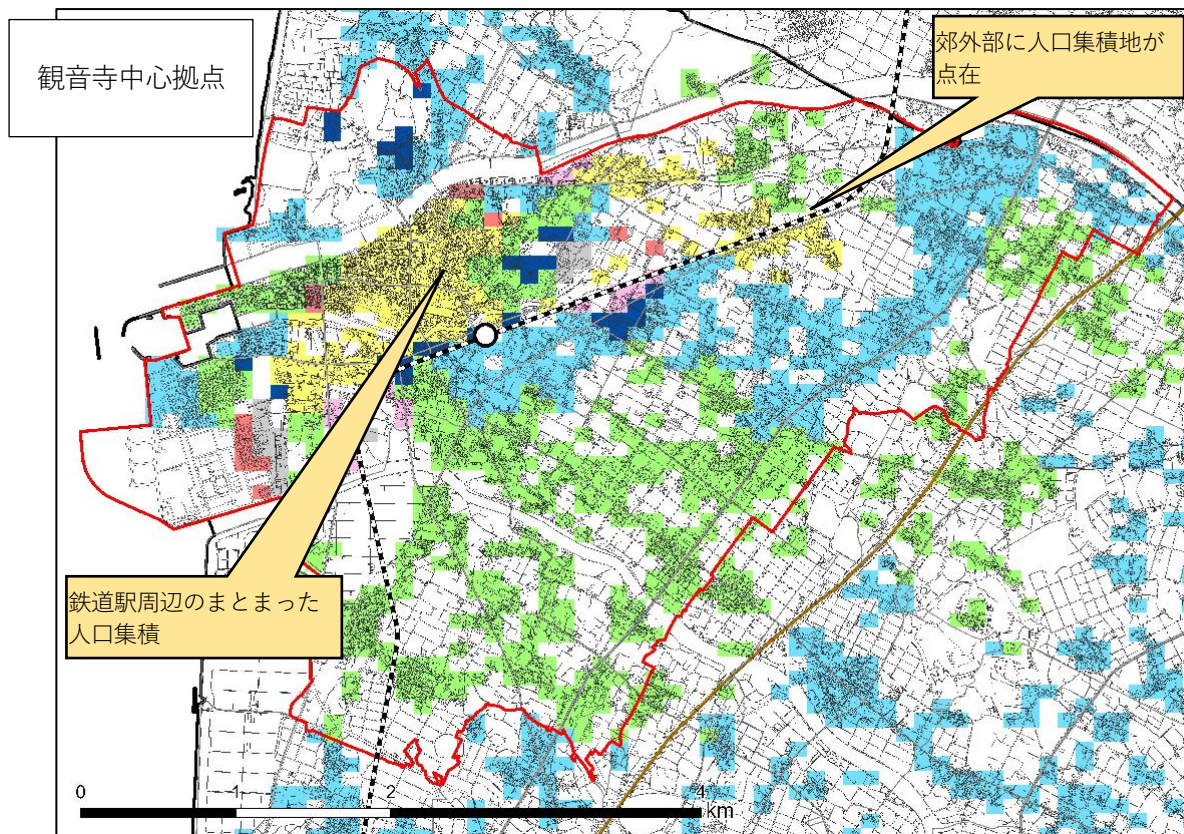
◇観音寺中心拠点

- ・観音寺駅周辺が公共交通便利地域となっています。

◇豊浜地域拠点

- ・豊浜駅周辺が公共交通便利地域となっています。

■人口集積



凡例

○ JR駅

●●●●● 鉄道

■ 都市計画区域

■ 高松自動車道

人口分布（令和2年国勢調査）

■ 61人/ha以上

■ 51～60人/ha

■ 41～50人/ha

■ 31～40人/ha

■ 21～30人/ha

■ 11～20人/ha

■ 1～10人/ha

□ 居住人口なし

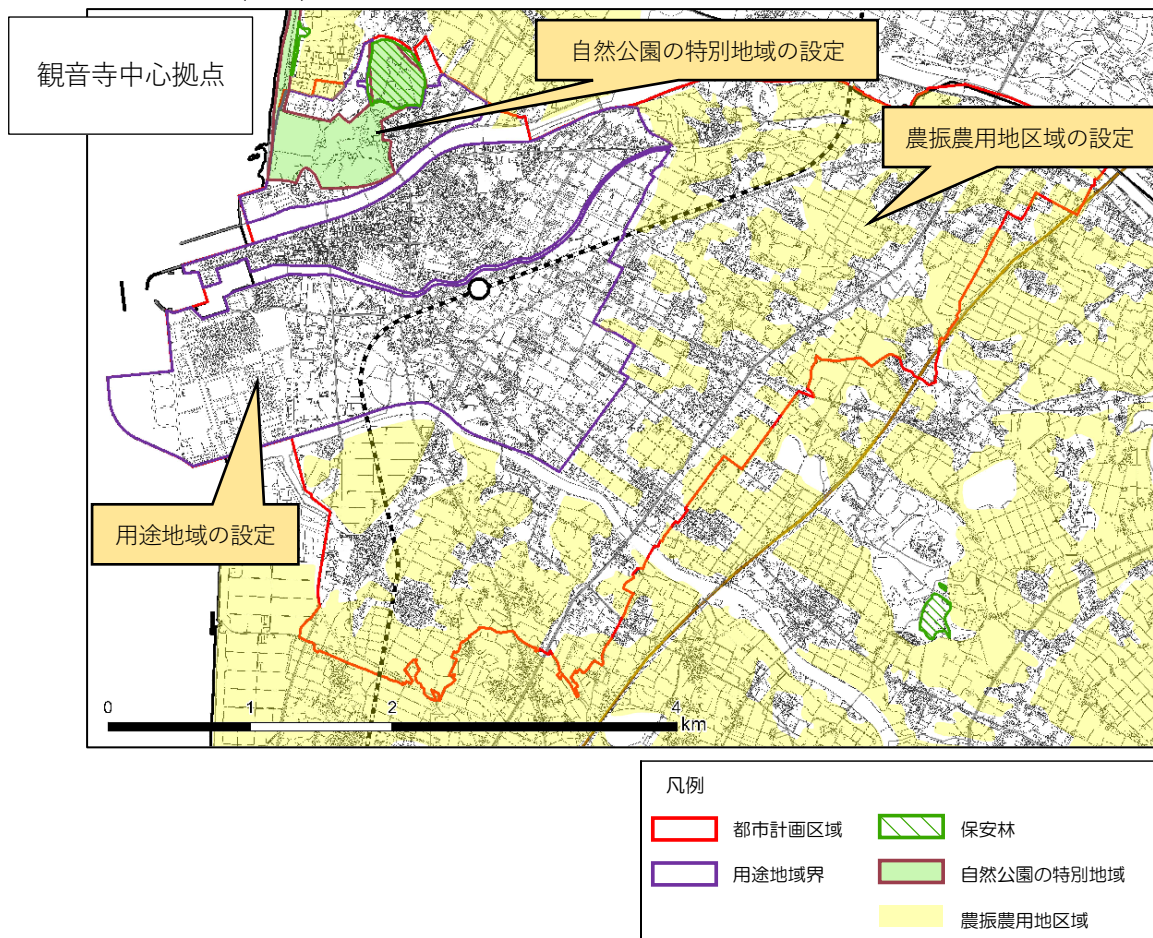
◇観音寺中心拠点

・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。

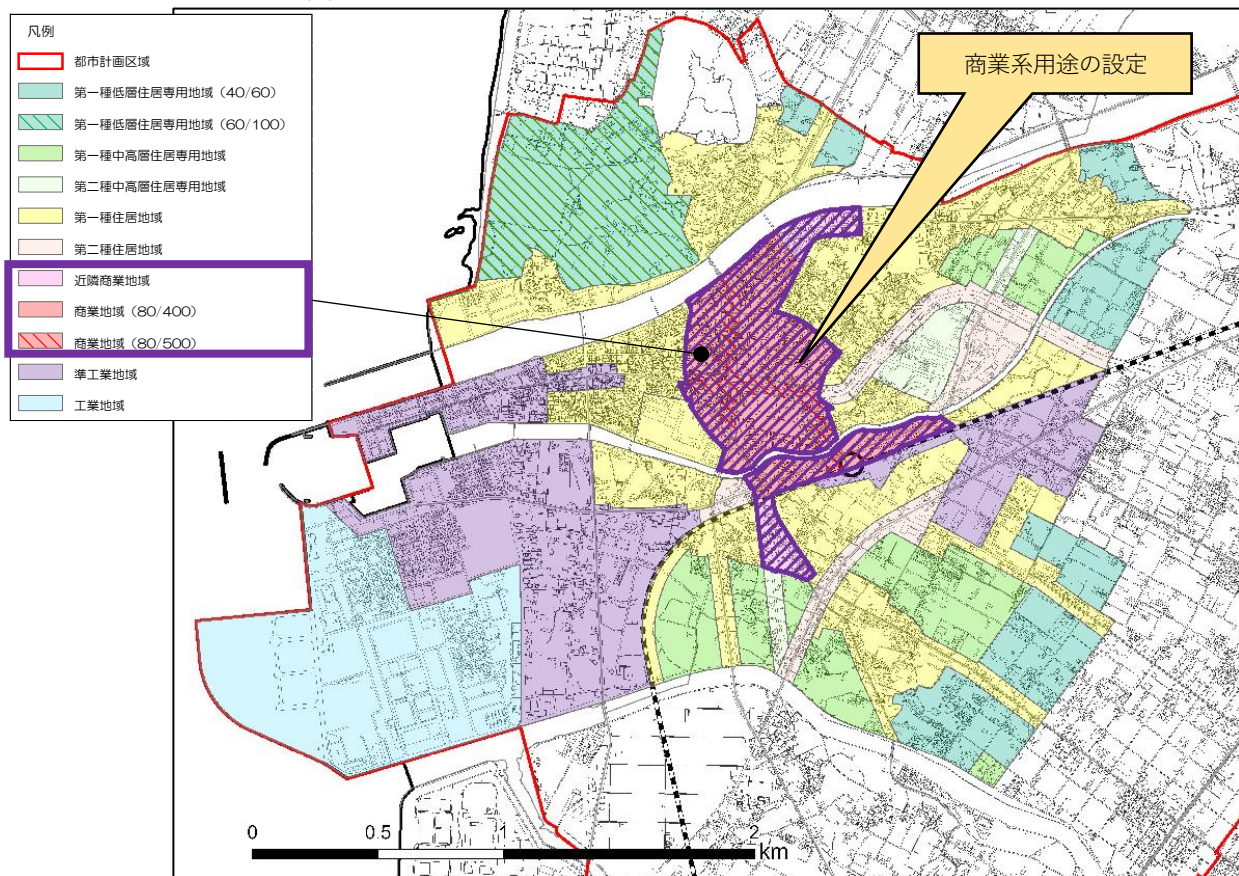
◇豊浜地域拠点

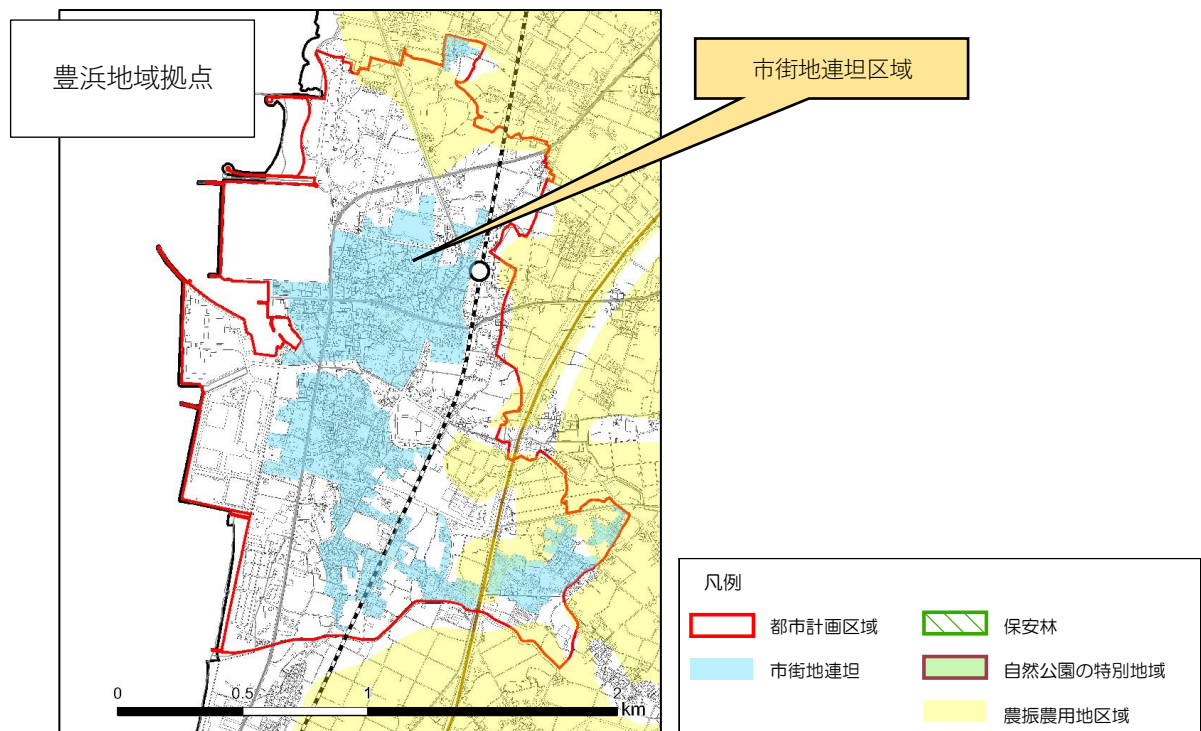
・都市計画区域全体に 21～30 人/ha の区域が広がっています。

■土地利用（計画）



■用途地域の拡大図





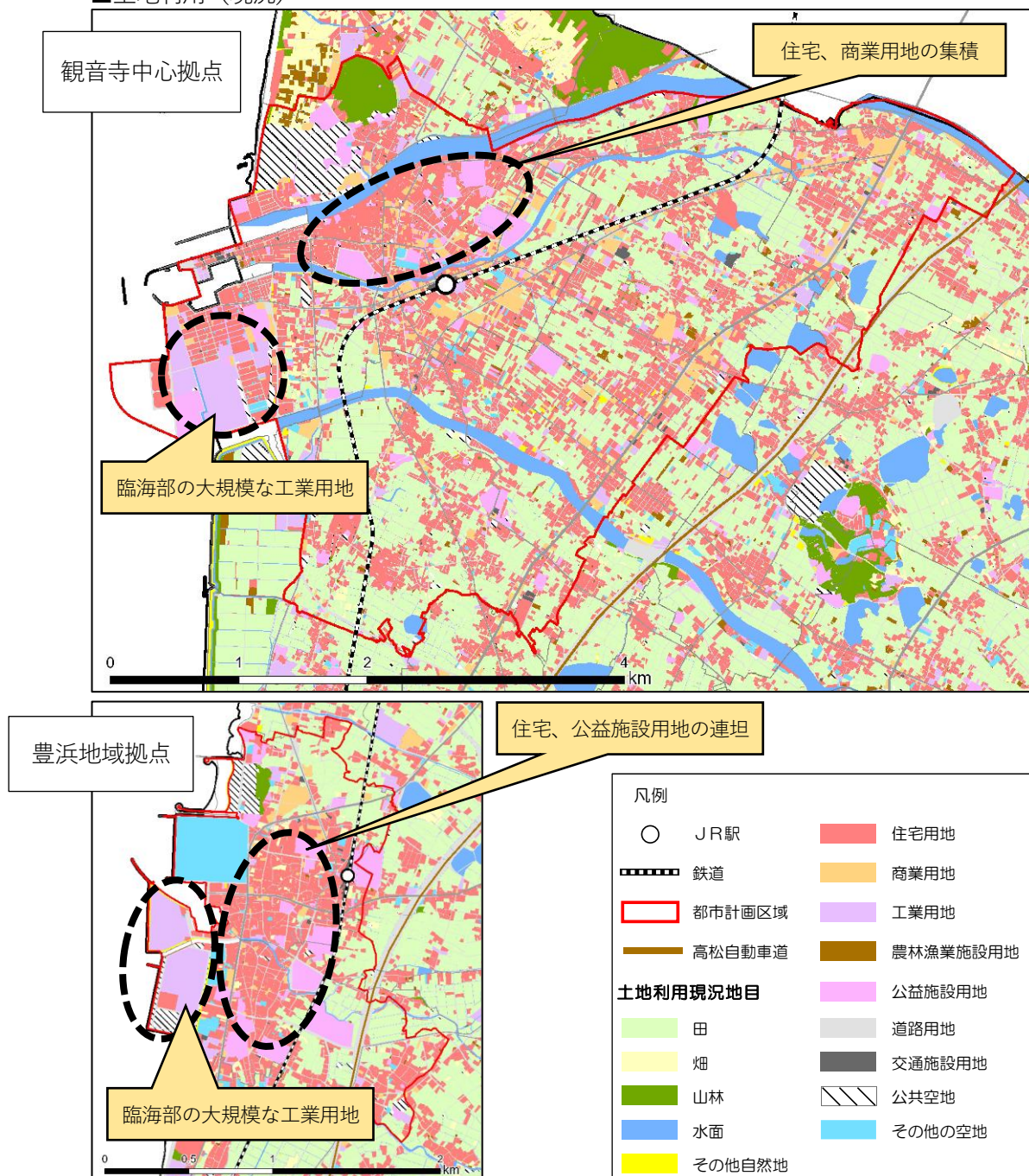
◇観音寺中心拠点

- ・観音寺駅周辺には 655.4ha 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）



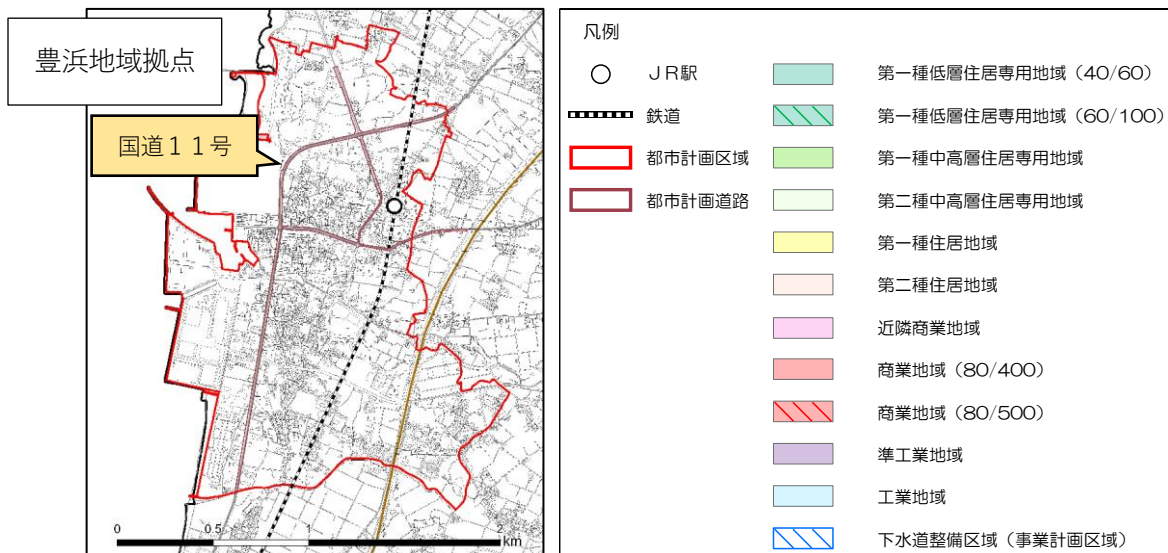
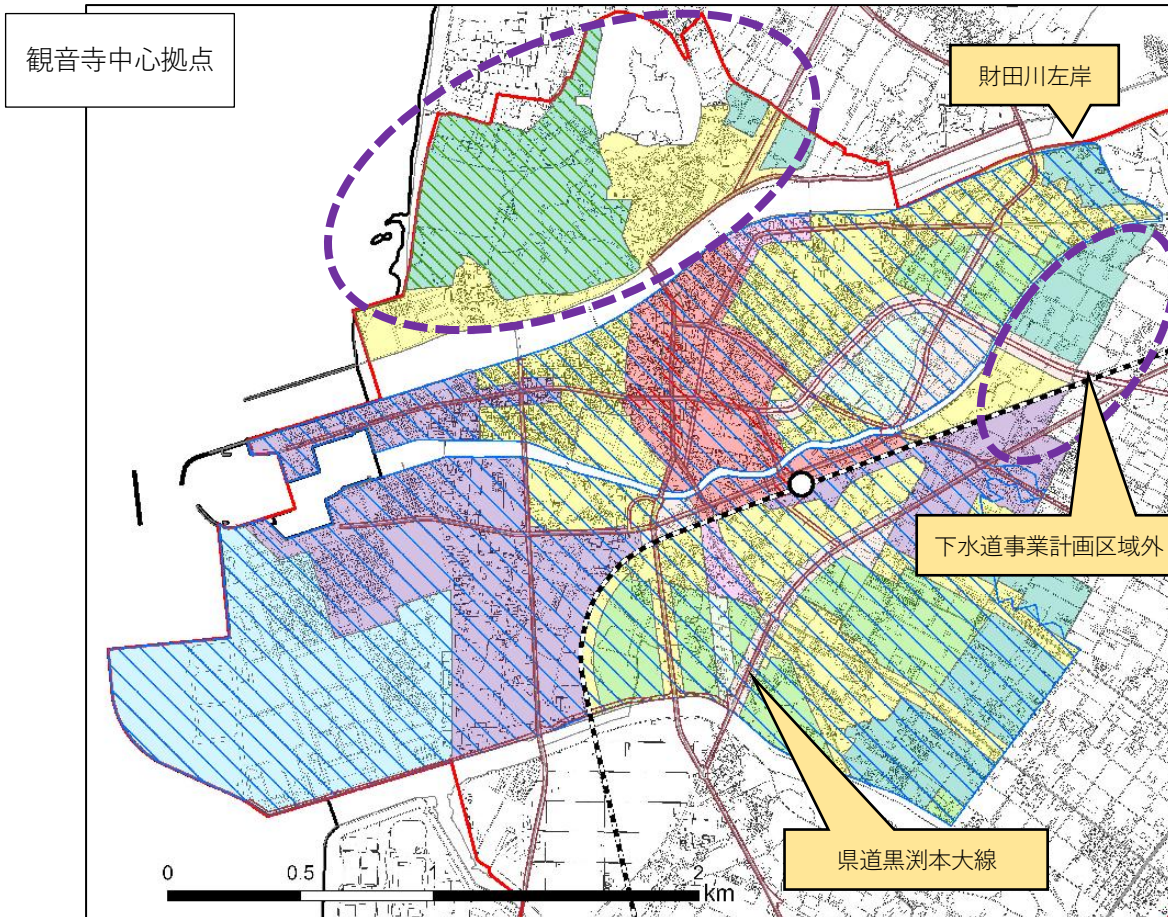
◇観音寺中心拠点

- ・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

- ・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、公益施設用地が連坦しています。
- ・臨海部に大規模な工業用地がみられます。

■インフラ施設



◇観音寺中心拠点

- ・主に、県道黒渕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
- ◇家屋倒壊等氾濫想定区域

(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
		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）の可能性のある区域	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
		家屋倒壊等氾濫想定区域*
	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

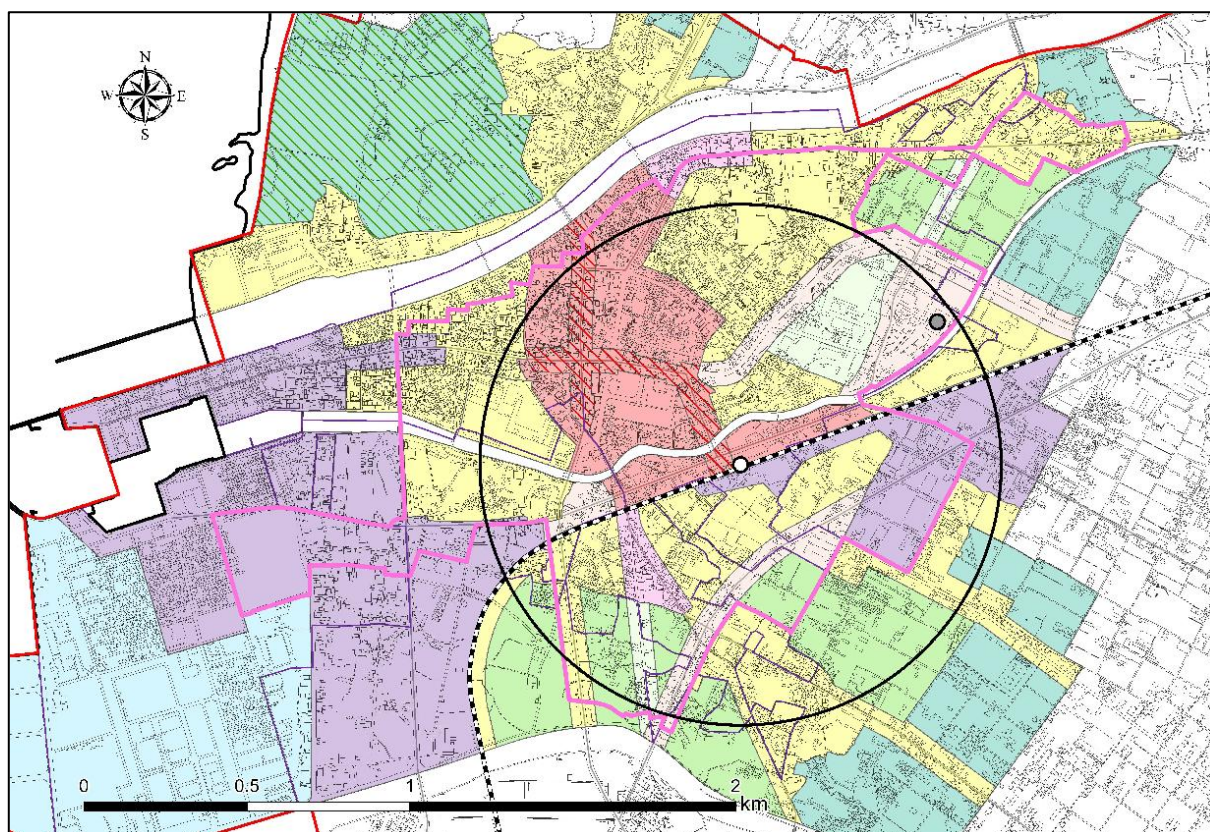
(3) 都市機能誘導区域の設定

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 216ha 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、訪れたく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



凡例

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
JR 駅	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)
都市計画区域	第二種中高層住居専用地域	準工業地域
DID 地区	第一種住居地域	工業地域
駅から 800m 圏域	第二種住居地域	
観音寺市役所		

■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

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	南町一丁目	栄町一丁目	栄町三丁目
幸町			

◇町域の一部が誘導区域に含まれる

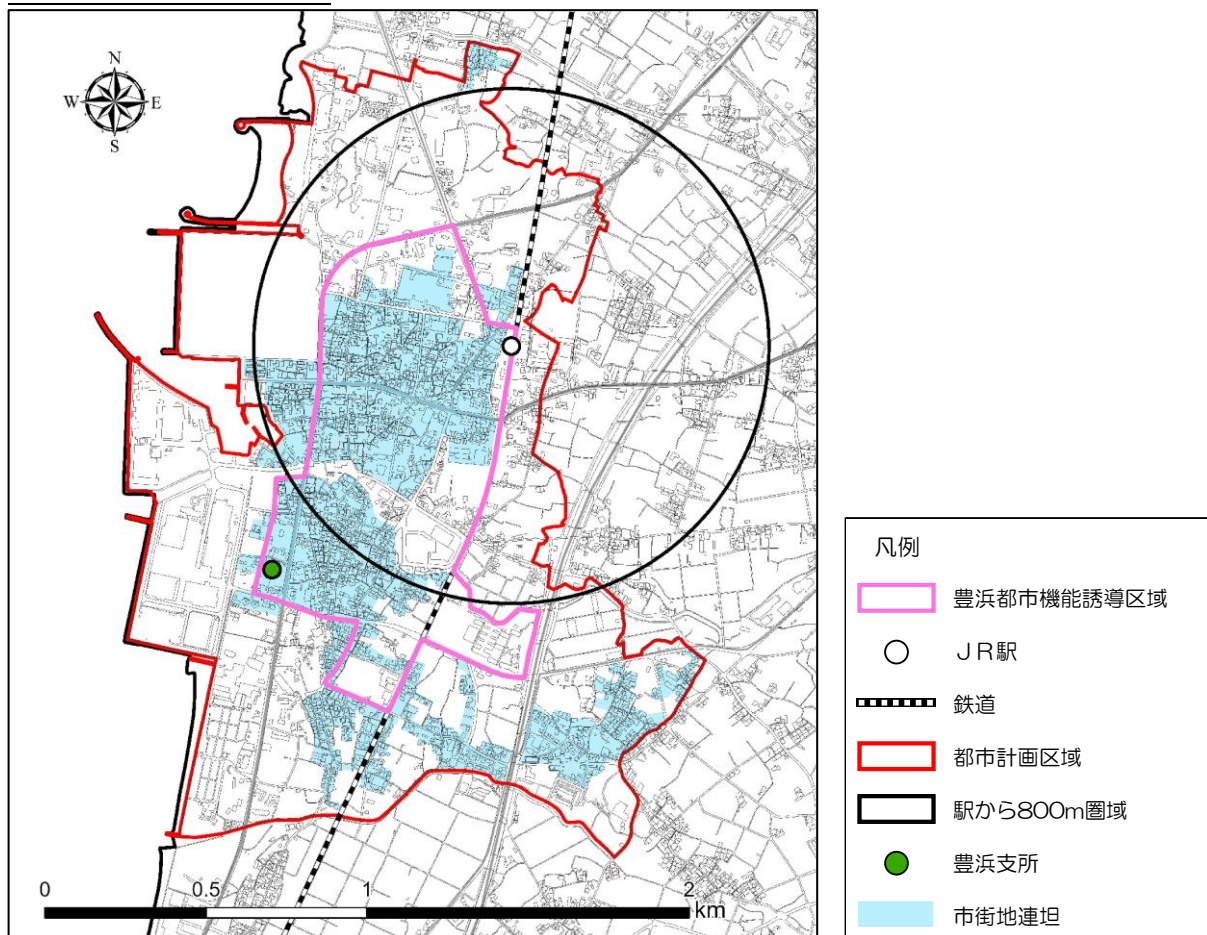
観音寺町	三本松町一丁目	三本松町二丁目	三本松町四丁目
瀬戸町一丁目	昭和町二丁目	坂本町二丁目	坂本町五丁目
茂木町二丁目	茂木町三丁目	茂木町四丁目	茂木町五丁目
南町二丁目	南町五丁目	栄町二丁目	茂西町一丁目
茂西町二丁目	西本町一丁目	西本町二丁目	流岡町
村黒町	柞田町		

②豊浜都市機能誘導区域

豊浜都市機能誘導区域は、豊浜駅を中心に、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

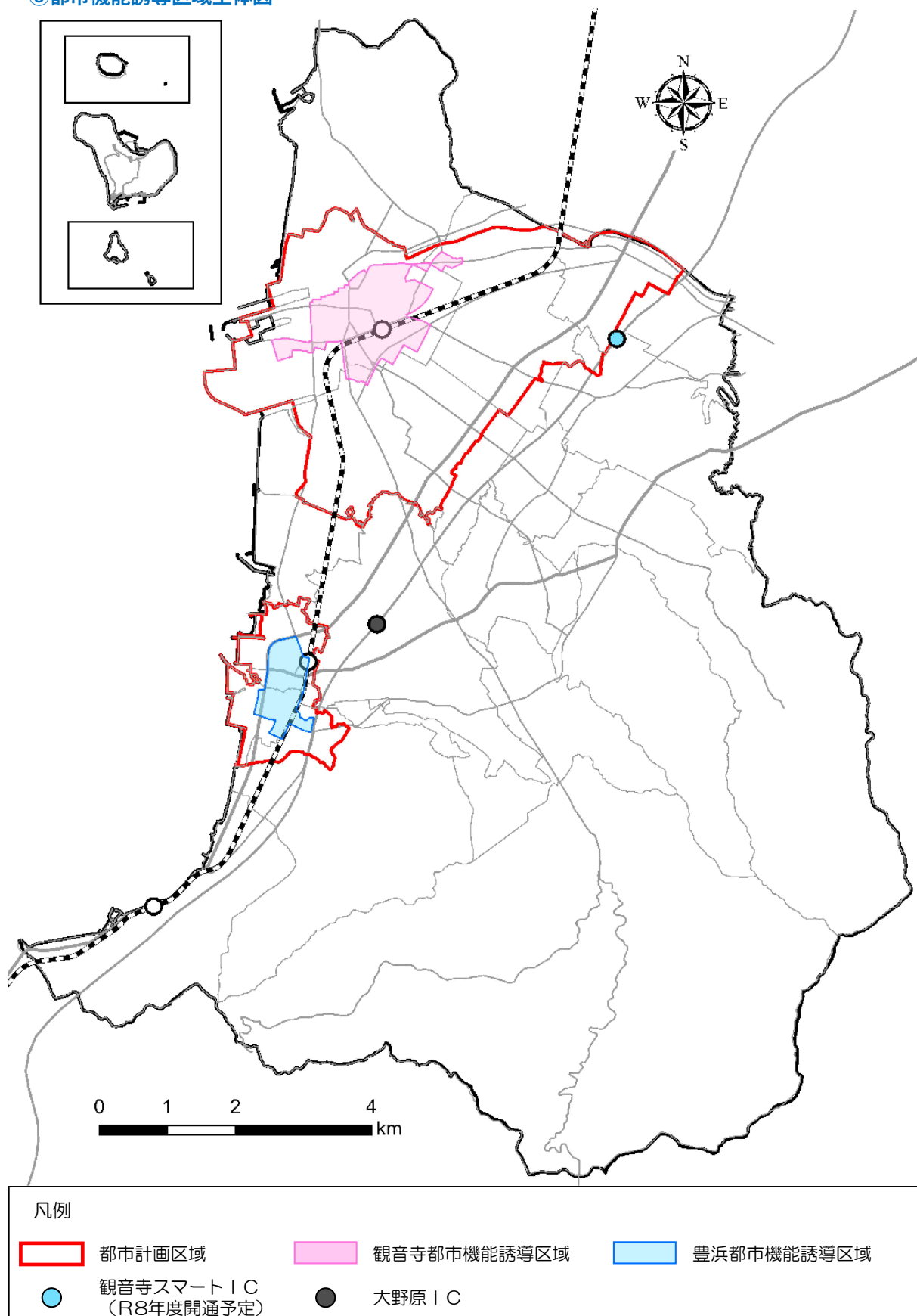


■豊浜都市機能誘導区域の町別一覧

◇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

出典：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

出典：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 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	○	○
	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。	○	○	
	県官公署		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。	○	○	
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										福祉	子育て支援
	現況人口 (令和2年)	将来人口 (令和22年)		商業		地域医療 支援病院	一般病院	診療所	医療 (一般病院・診療所)診療科別				地域包括支援 センター		
	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				内科	外科・ 整形外科	小児科	歯科			
市全域	57,438	45,380	観音寺地区の位置づけ	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
			市全域施設数	12	40	1	3	60	30	15	9	29	1	23	
			市全域での1施設あたり 必要人口(人)	4,787	1,436	57,438	19,146	957	1,915	3,829	6,382	1,981	57,438	2,497	
観音寺 都市機能 誘導区域	6,168	4,357	都市機能誘導区域内 施設数	4	12	0	2	11	8	5	2	5	1	2	
			都市機能誘導区域内 必要施設数	2	5	1	1	7	4	2	1	4	1	3	
			不足施設数	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1	
			圏域内施設数	1	5	0	0	5	3	0	2	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	1	

(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										福祉	子育て支援	
	現況人口 (令和2年)	将来人口 (令和22年)		商業		医療						地域包括支援 センター	子育て世帯 支援施設			
	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							
									内科	外科・ 整形外科	小児科					歯科
市全域	57,438	45,380	豊浜地区の位置づけ	●	●	●	—	●	●	—	●	—	—	●		
豊 浜 都市機能 誘導区域	1,546	915	市全域施設数	12	40	1	3	60	30	15	9	29	1	23		
			市全域での1施設あたり 必要人口(人)	4,787	1,436	57,438	19,146	957	1,915	3,829	6,382	1,981	57,438	2,497		
			都市機能誘導区域内 施設数	0	4	1	0	5	4	1	1	2	0	1		
			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	—	0		
			圏域内施設数	1	2	0	—	0	0	—	—	0	—	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		

※市全域の1施設あたり必要人口とは、令和2(2020)年の「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分類の設定

都市機能誘導区域における生活利便施設の分類の設定は、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。

施設分類 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 支援施設
						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	—	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。

施設分類 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 支援施設
						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	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

誘導の種別と考え方

誘導の種別	考え方
維持	<p>◇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。</p> <p>◇「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。</p> <p>◇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。</p> <p>◇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。</p>
補完	<p>◇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。</p> <p>◇「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。</p> <p>◇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ついては、支援施策などを検討します。</p> <p>◇「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。</p>
誘導	<p>◇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。</p> <p>◇「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。</p>

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(4)	補完(1)
	金融機関	維持(12)	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(11)	維持(5)
	(診療科別) 一般病院・診療所		
	内科	維持(8)	維持(4)
	外科・整形外科	維持(5)	—
	小児科	維持(2)	—
	歯科	維持(5)	維持(2)
	■福祉施設		
	地域包括支援センター	維持(1)	—
	■子育て施設		
	子育て世帯支援施設	誘導(1)	維持(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

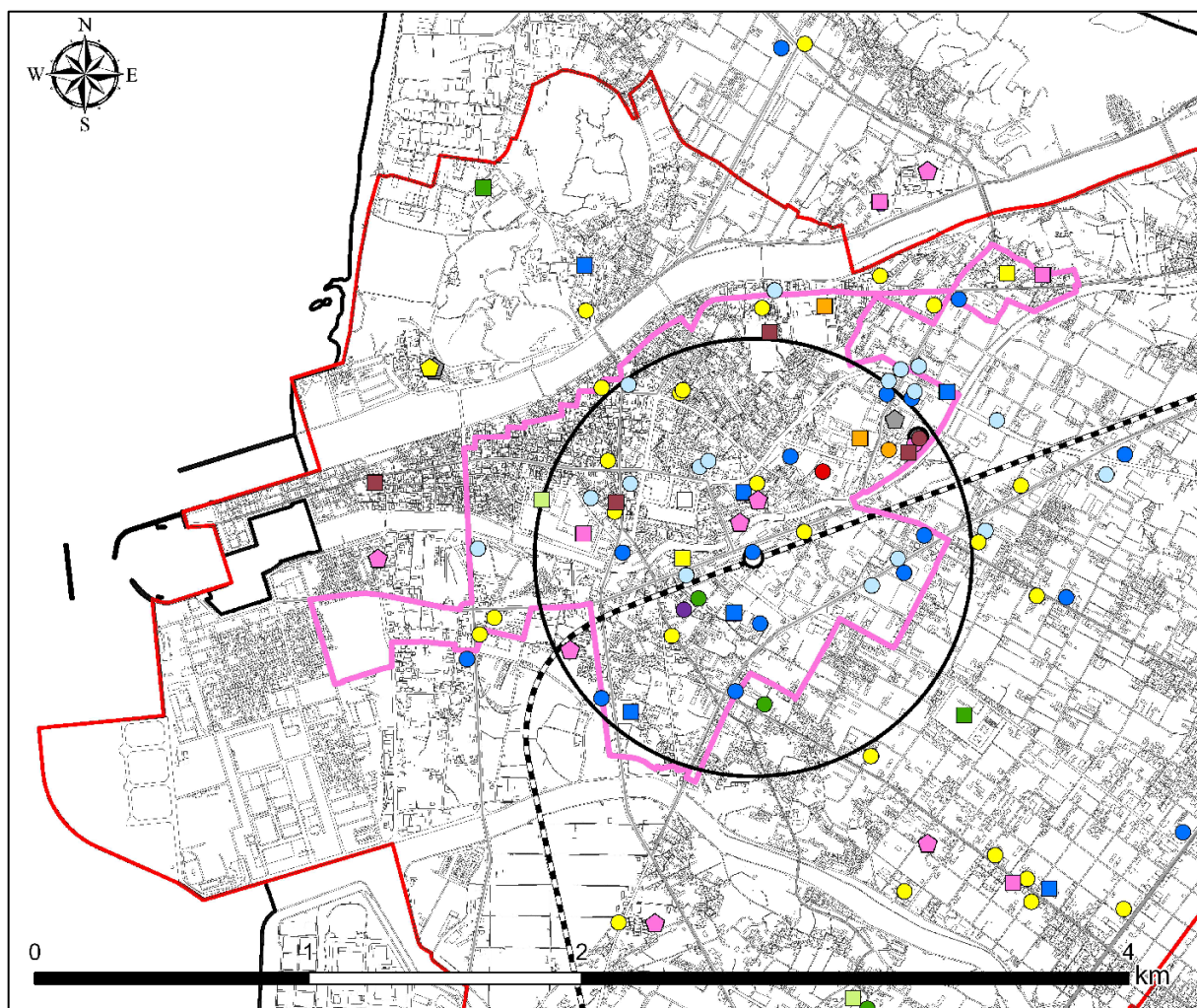
施設分類	都市機能増進施設	誘導の考え方	
		観音寺	豊 浜
高等教育機関	高等学校	維持(2)	—
社会教育施設	図書館・博物館	維持(1)	維持(1)
	市民会館	維持(1)	—
公共施設	市本庁・支所	維持(1)	維持(1)
	公民館	維持(3)	維持(1)
	県官公署	維持(4)	維持(1)

※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。

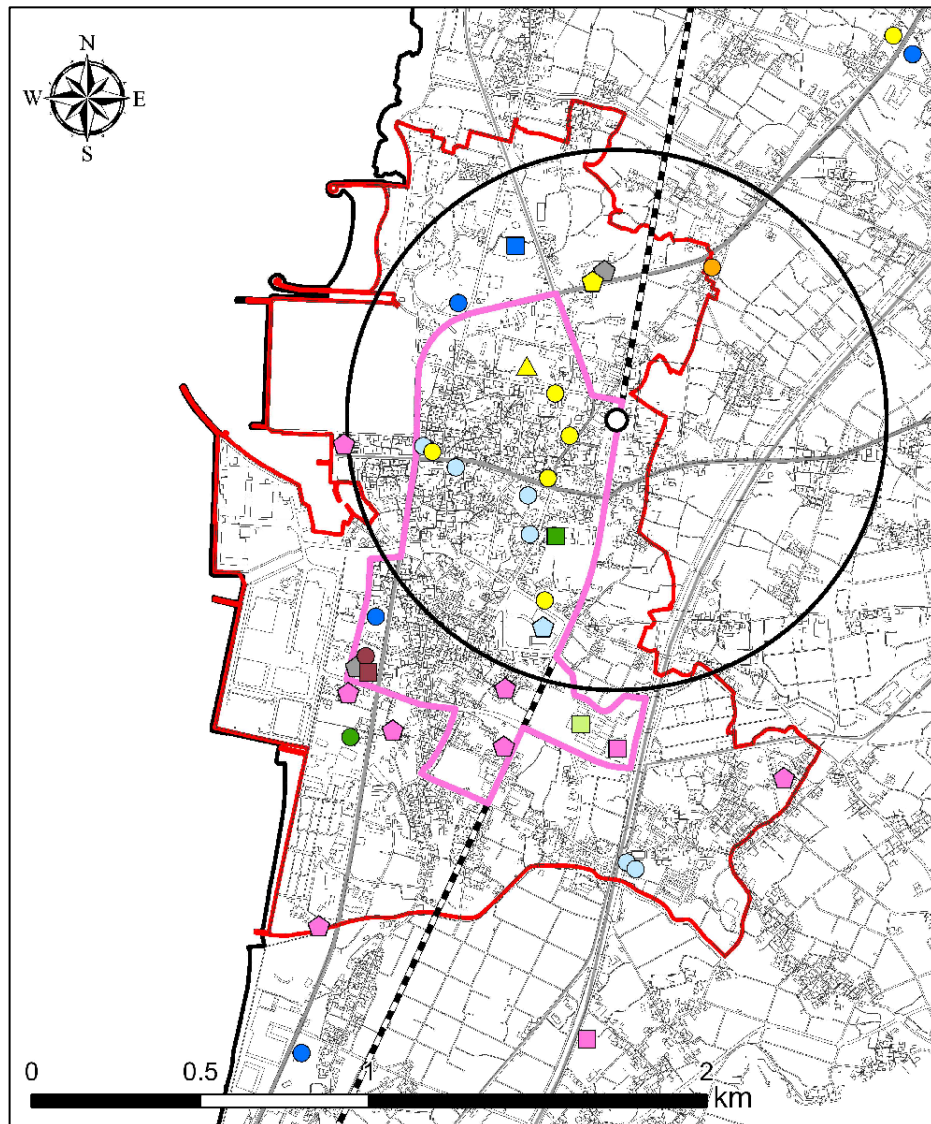


凡例			
	観音寺都市機能誘導区域	都市機能増進施設	
○	JR駅	▲	地域医療支援病院
-----	鉄道	■	一般病院
	都市計画区域	●	診療所
	駅から800m圏域	●	地域包括支援センター
		■	スーパーマーケット
		●	コンビニエンスストア
		●	金融機関
		●	市役所・支所
		●	幼稚園・保育園
		■	子育て世帯支援施設
		■	小学校
		■	中学校
		■	高等学校
		■	図書館・博物館
		■	市民会館
		●	郷土資料館
		■	スポーツ施設
		■	市営住宅
		■	公民館
		●	県の行政機関
		●	警察機関
		●	消防機関

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

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

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≫

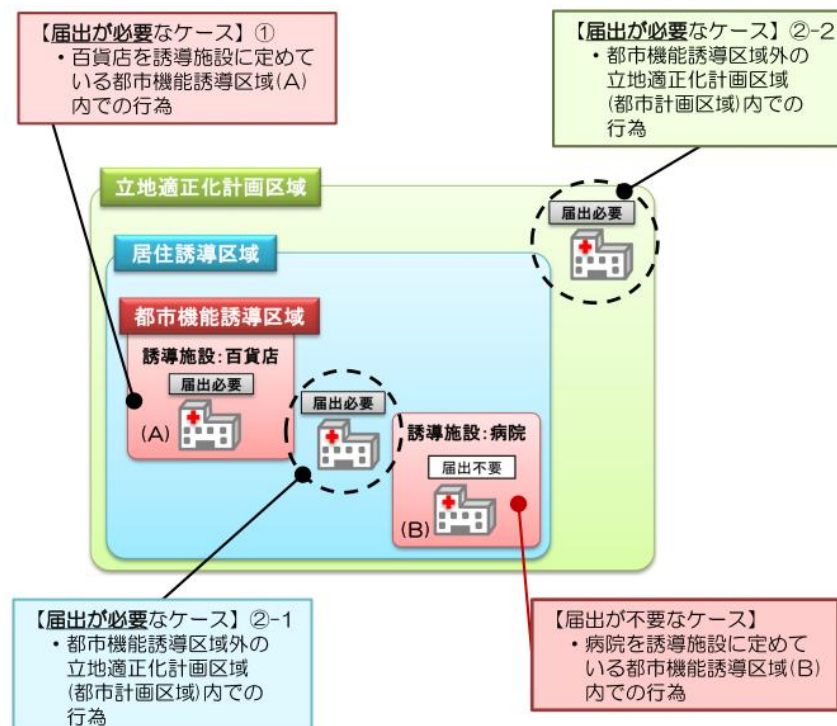
開発行為（宅地造成すること）

- 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%）、
- ・都市構造再編集中心支援事業（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があり、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。

(3) 駅及び周辺地域の整備

①観音寺駅及び周辺地域

観音寺駅が「中心拠点にふさわしい玄関口」となり、「まちの再発展の起点」になることを目指します。

具体的な事業としては、「観音寺駅を中心としたまちづくりプロジェクト」等があり、駅舎の改築や駅前利便性向上再整備等を実施しながら、駅北側及び南側も含めた「まちの活性化」施策を並行して行い、市全体の活性化を図ります。

②豊浜駅及び周辺地域

のりあいバス等の交通ネットワークの再編成や他の交通手段との接続改善、また、交通結節点である豊浜駅も含めた交通施設の充実を図ることで、地域交通の利便性向上を目指します。

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	<ul style="list-style-type: none">◇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

居住誘導区域に含まないとされている区域 (都市再生法81条11項、同法施行令22条)	<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
原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域	<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
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	<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>※浸水想定区域については、浸水深が大きく浸水継続時間が長期に及ぶ地区、氾濫により家屋倒壊等のおそれがある地区、居室の浸水被害が高頻度で発生し得る地区など特にリスクが大きな地区が存在しうることに留意すべきである。</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	<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

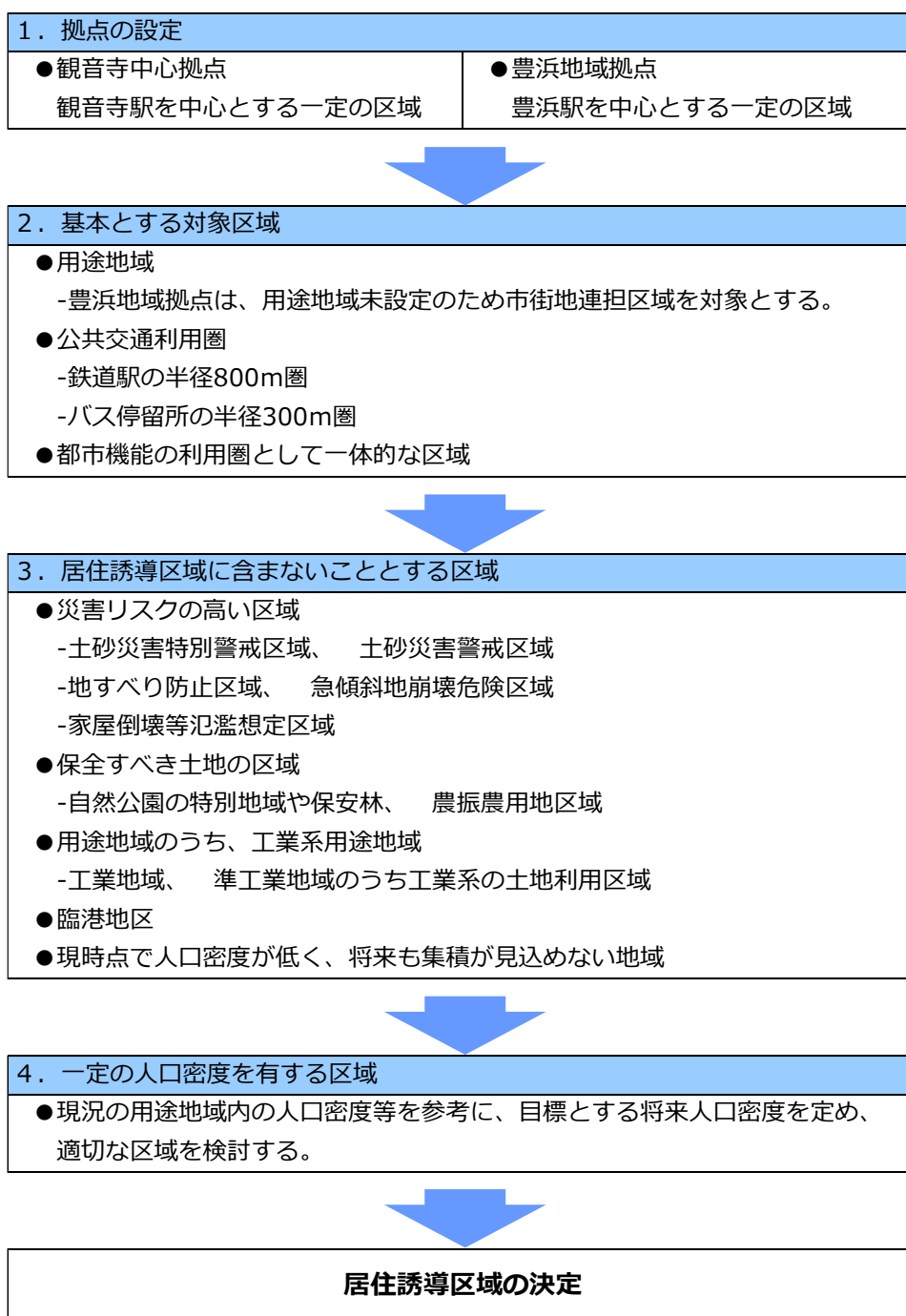
①手順

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
- ◇家屋倒壊等氾濫想定区域

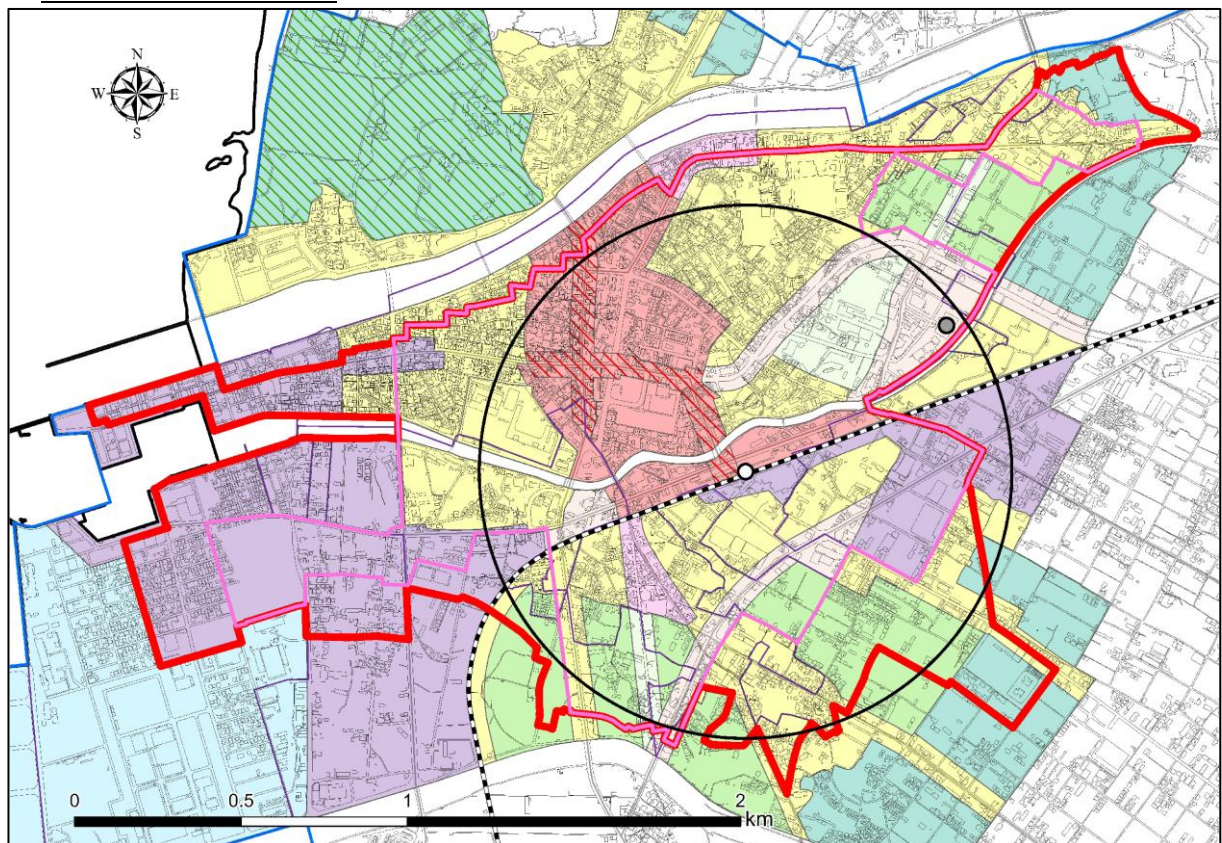
(2) 居住誘導区域の設定

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、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 322ha 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



凡例

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

■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

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	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	幸町	西本町二丁目	

◇町域の一部が誘導区域に含まれる

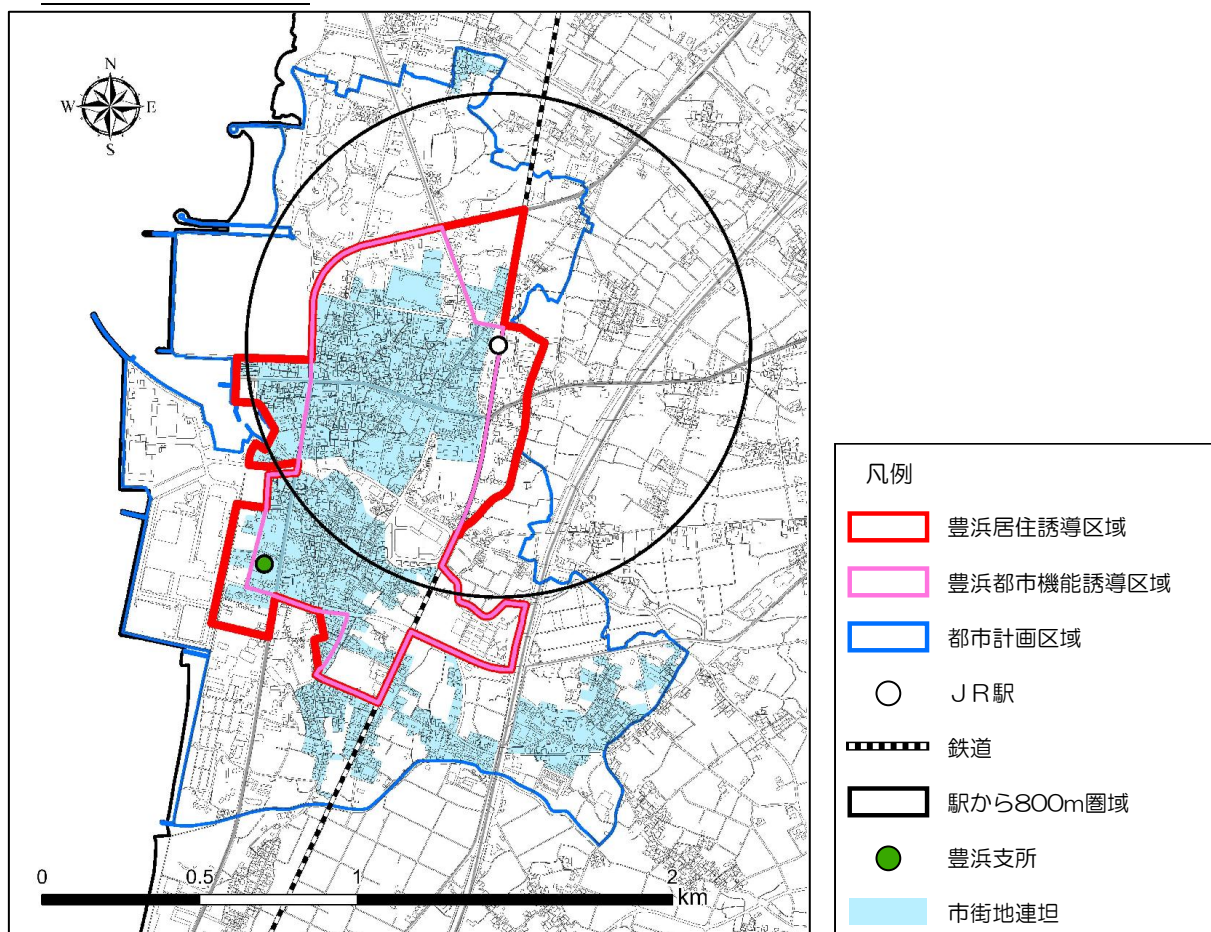
観音寺町	三本松町四丁目	瀬戸町三丁目	瀬戸町四丁目
坂本町二丁目	坂本町五丁目	茂木町三丁目	茂木町四丁目
茂木町五丁目	南町三丁目	南町四丁目	茂西町一丁目
茂西町二丁目	西本町一丁目	港町一丁目	港町二丁目
流岡町	村黒町	出作町	柞田町

②豊浜居住誘導区域

豊浜居住誘導区域は、豊浜駅を中心に半径 800m 程度、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

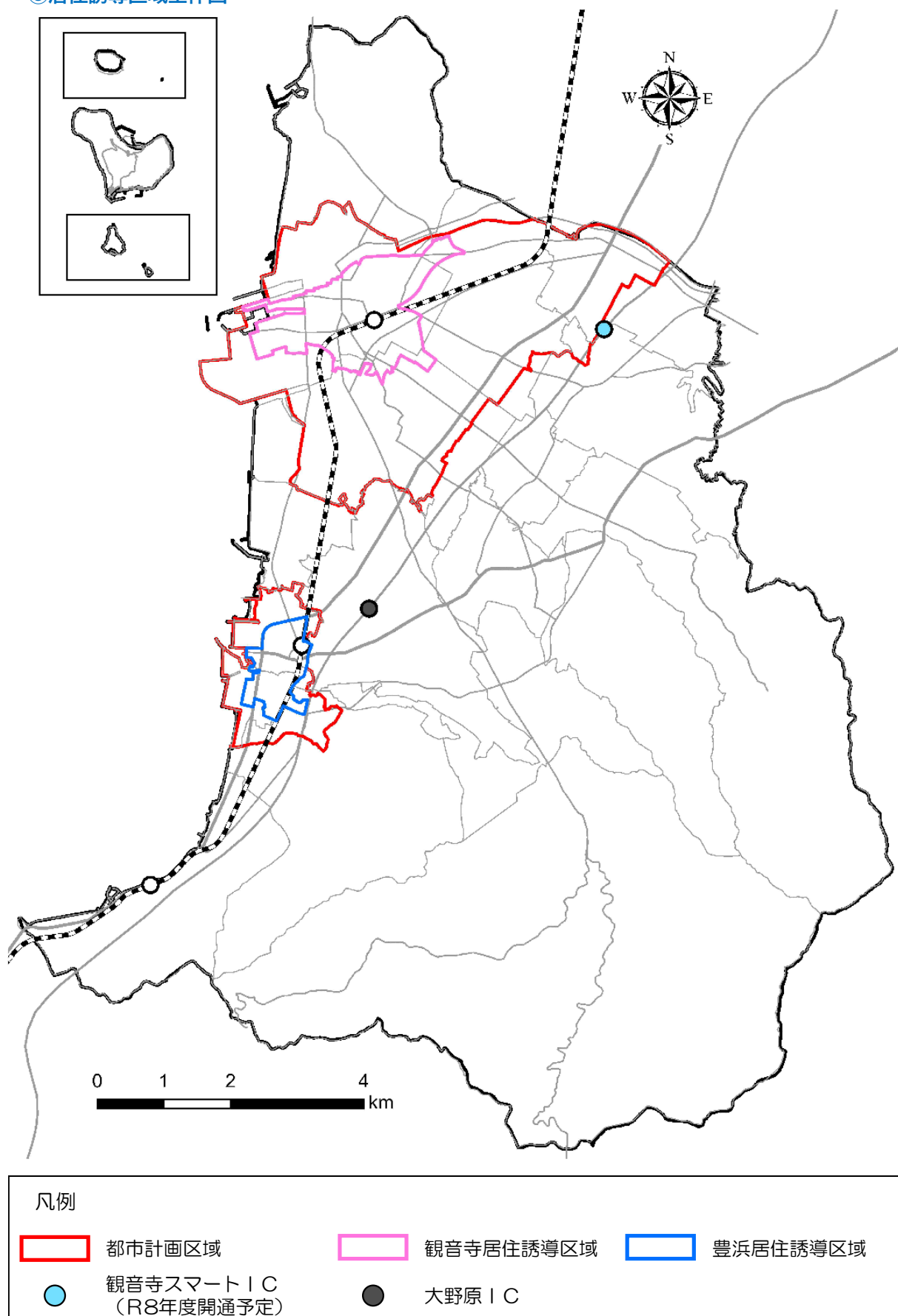


■豊浜居住誘導区域の町別一覧

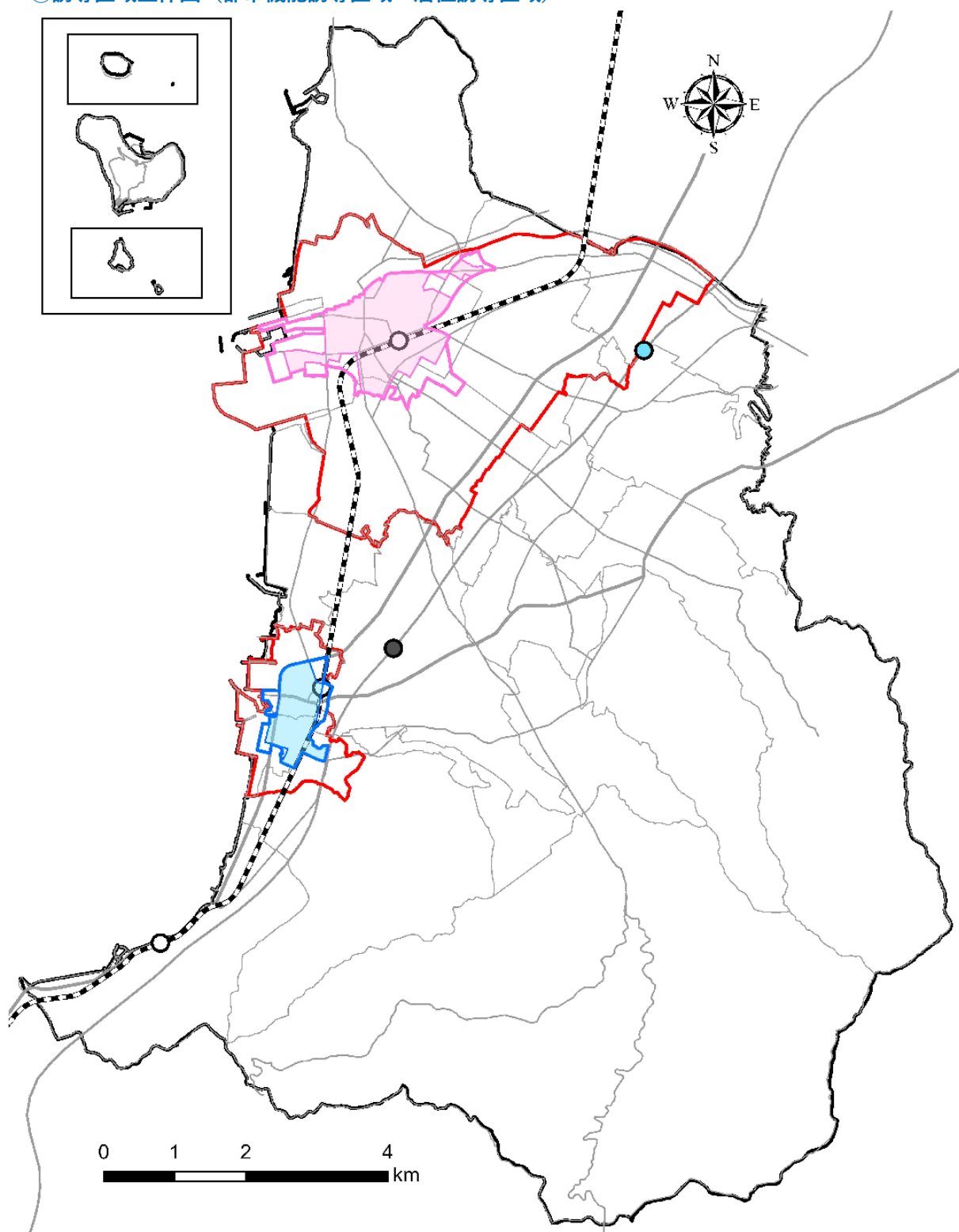
◇町域の一部が誘導区域に含まれる

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）



凡例

 都市計画区域

 観音寺居住誘導区域

 豊浜居住誘導区域

 観音寺都市機能誘導区域

 豊浜都市機能誘導区域

● 観音寺スマートIC
(R8年度開通予定)

● 大野原IC

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) 観音寺市地方創生総合戦略との連携

観音寺市地方創生総合戦略（令和 7（2025）年改訂）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 UJI 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、空き家バンク制度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。

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、県営公共事業（街路）、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、避難場所の確保に努めます。

具体的な事業としては、各種ハザードマップを整理した総合防災マップ作成事業や観音寺市感震ブレーカー設置促進事業があり、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。また、地域公共交通利便増進実施計画の策定による路線網の見直し、新たな移動手段の導入の検討を行います。

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手段分担率は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。

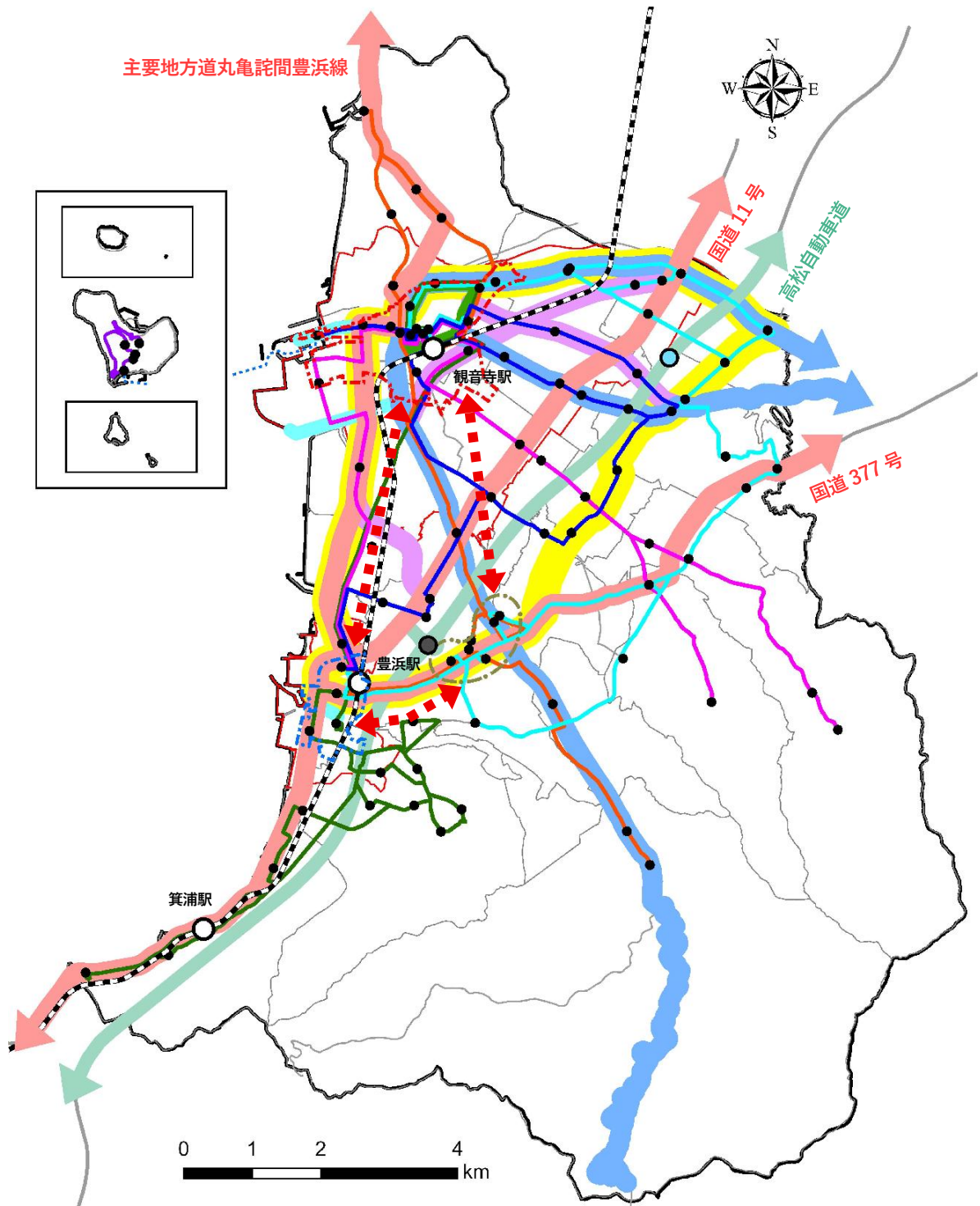
拠点間及び拠点と市外へのアクセスを確保するため、主要な幹線道路を交通ネットワークとして位置づけ、路線維持と適切な整備を行います。

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、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。

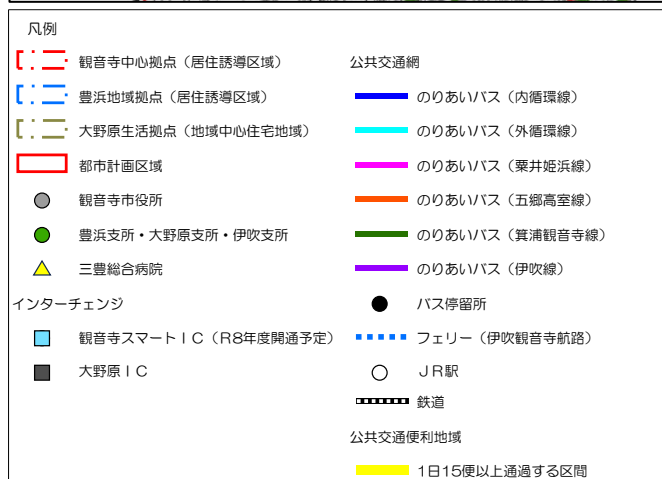
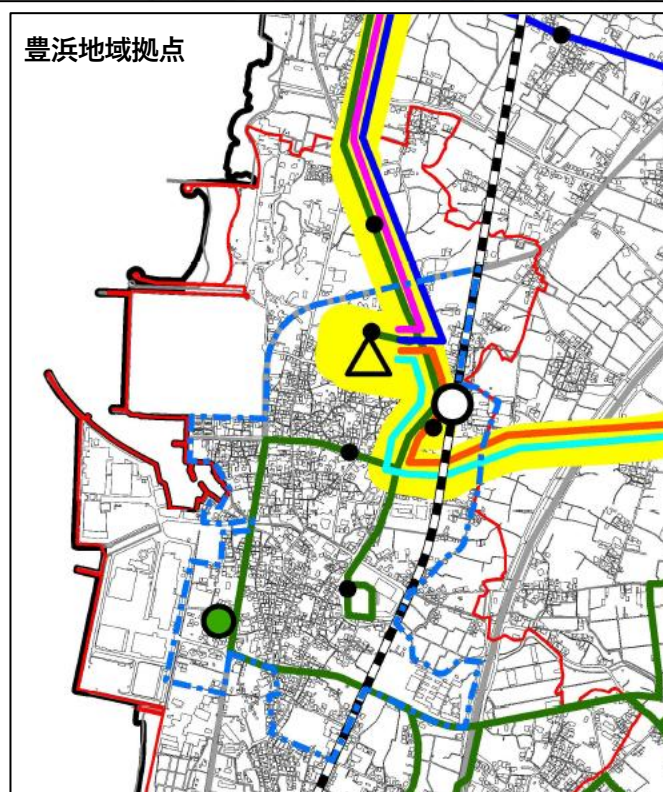
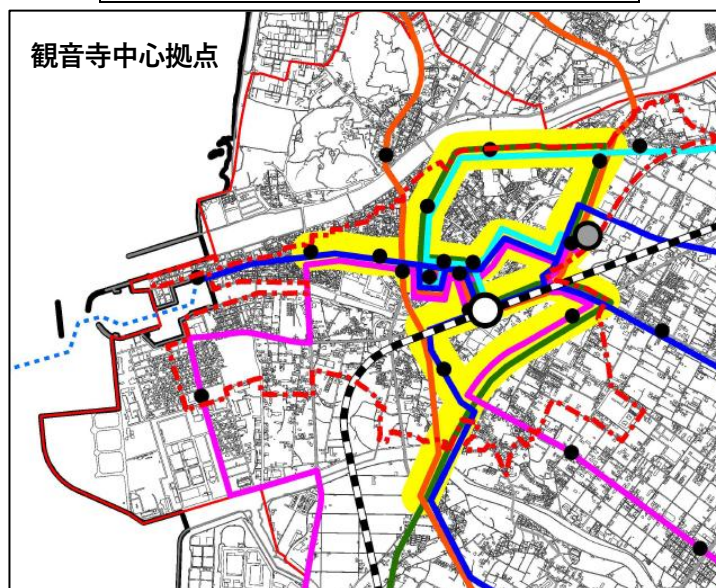
交通ネットワークの強化に併せて、中心拠点へのアクセス性の向上、拠点間の連携強化を図るため、のりあいバスによる、より使いやすく利便性の高いネットワークの構築を目指します。

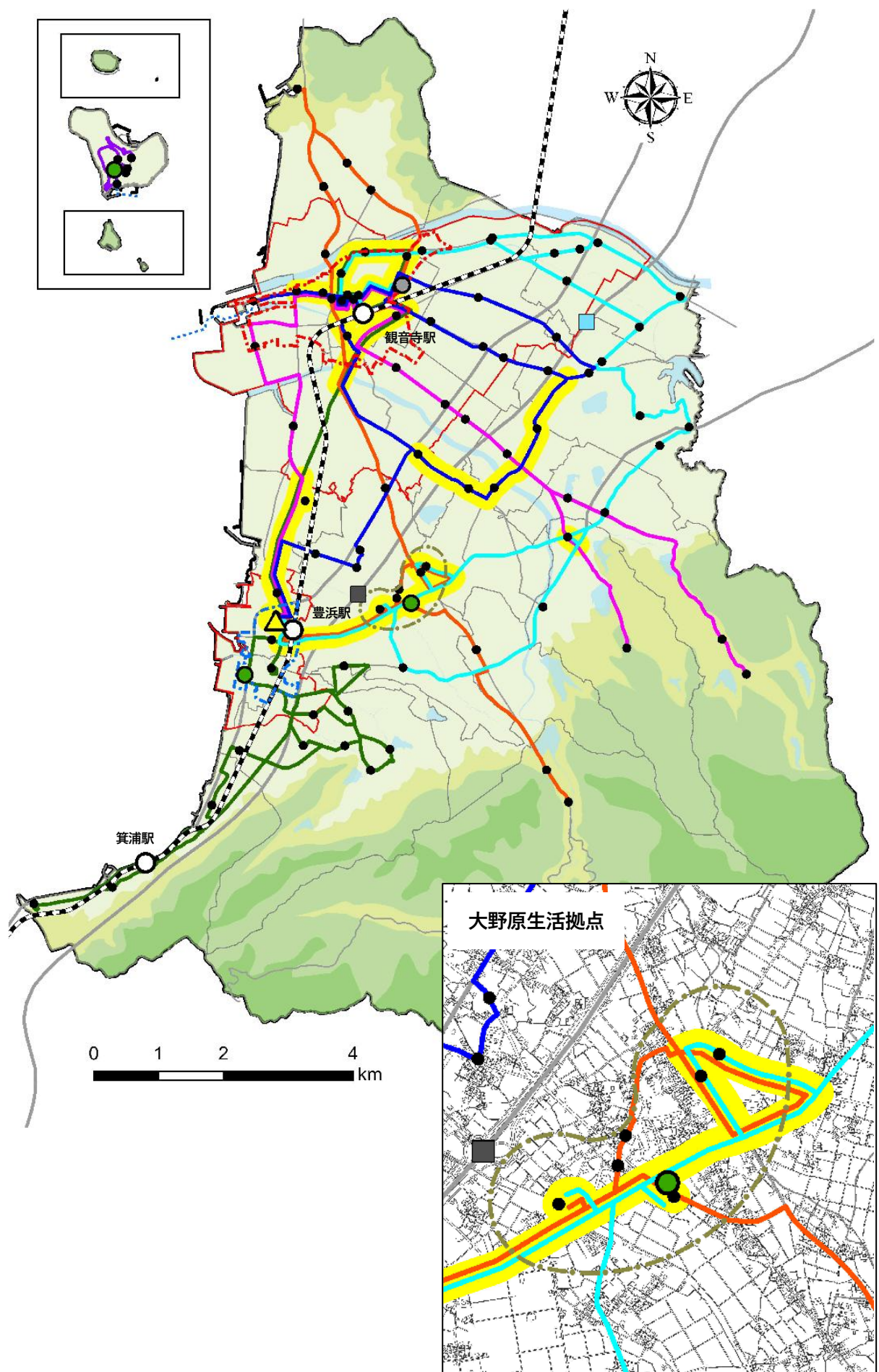
交通ネットワーク図



凡例		
---	観音寺中心拠点（居住誘導区域）	道路整備方針
---	豊浜地域拠点（居住誘導区域）	--- 広域連携交通ネットワーク
---	大野原生活拠点（地域中心住宅地域）	--- 広域連携交通ネットワーク（高松自動車道）
	都市計画区域	--- 都市内連携交通（放射型）ネットワーク
		--- 都市内連携交通（外環状道路）ネットワーク
		--- 都市内連携交通（内環状道路）ネットワーク
		--- 市域内交通ネットワーク
		--- 地区内道路
		インターチェンジ
		● 観音寺スマートIC（R8年度開通予定）
		● 大野原IC
		公共交通網
		--- のりあいバス（内循環線）
		--- のりあいバス（外循環線）
		--- のりあいバス（栗井姫浜線）
		--- のりあいバス（五郷高室線）
		--- のりあいバス（箕浦観音寺線）
		--- のりあいバス（伊吹線）
		● バス停留所
		--- フェリー（伊吹観音寺航路）
		○ JR駅
		--- 鉄道

のりあいバス路線とネットワークイメージ図





第7章 防災指針

1. 防災指針の目的等

1-1 防災指針の目的

気候変動の影響により頻発・激甚化する自然災害に対応するため、都市再生特別措置法の一部を改正する法律（令和2年6月10日法律第43号）が施行され、立地適正化計画の居住誘導区域内で行う防災対策・安全確保策などを定める「防災指針」の作成が新たに追加されました。

このことを受け、災害リスクの分析と防災まちづくりに向けた課題の抽出を行い、防災対策の取組方針及び具体的な対策を検討し、誘導区域等における都市の防災に関する機能の確保により、居住や都市機能の誘導を促進し、災害に強く、安全で持続可能なコンパクトシティの形成をより一層推進するための指針として「防災指針」を作成するものです。

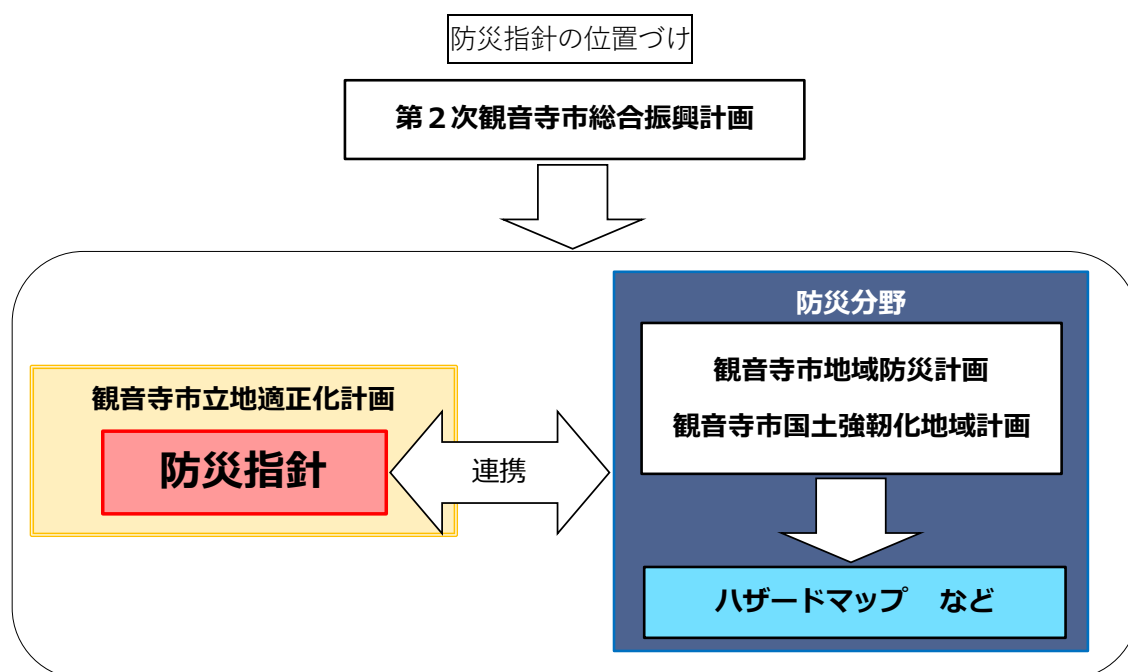
なお、改正された都市再生特別措置法では、防災まちづくりの推進とともに、コンパクトで魅力的なまちづくりも併せて進めることとしています。

1-2 防災指針の位置づけ

都市再生特別措置法に基づく、立地適正化計画における居住や都市機能の誘導を図るための都市の防災に関する機能の確保に関する指針です。

また、防災指針は、「第2次観音寺市総合振興計画」の「基本目標2 安全・安心で快適に暮らせるまち」を実現するための「基本施策 2-6 防災・減災対策の充実」に即した指針として、基本目標の実現に貢献するものです。

都市計画分野の「観音寺市立地適正化計画」における防災指針は、防災分野の「観音寺市地域防災計画」、「観音寺市国土強靱化地域計画」との連携を図ります。



1-3 防災指針の考え方

観音寺市においては、ハザードマップに示されている通り、様々な災害のうち、洪水、高潮、津波等による浸水エリアは広範囲に及び、ハザードエリア内に、既に人口や都市機能が集積した市街地が形成されています。従いまして、この範囲を居住誘導区域から全て除くことは現実的に困難な状況です。

また、地震については、影響の範囲や程度を測地的に定め、居住誘導区域から除外することにも限界があります。

このため、居住誘導区域における災害リスクをできる限り回避、あるいは低減させるため、必要な防災・減災対策を計画的に実施していくことが求められます。こうした背景から、立地適正化計画では、災害リスクを踏まえた課題を抽出し、都市の防災に関する機能の確保のため、「防災指針」を定めるとともに、この方針に基づく具体的な取組を位置づけることとしています。

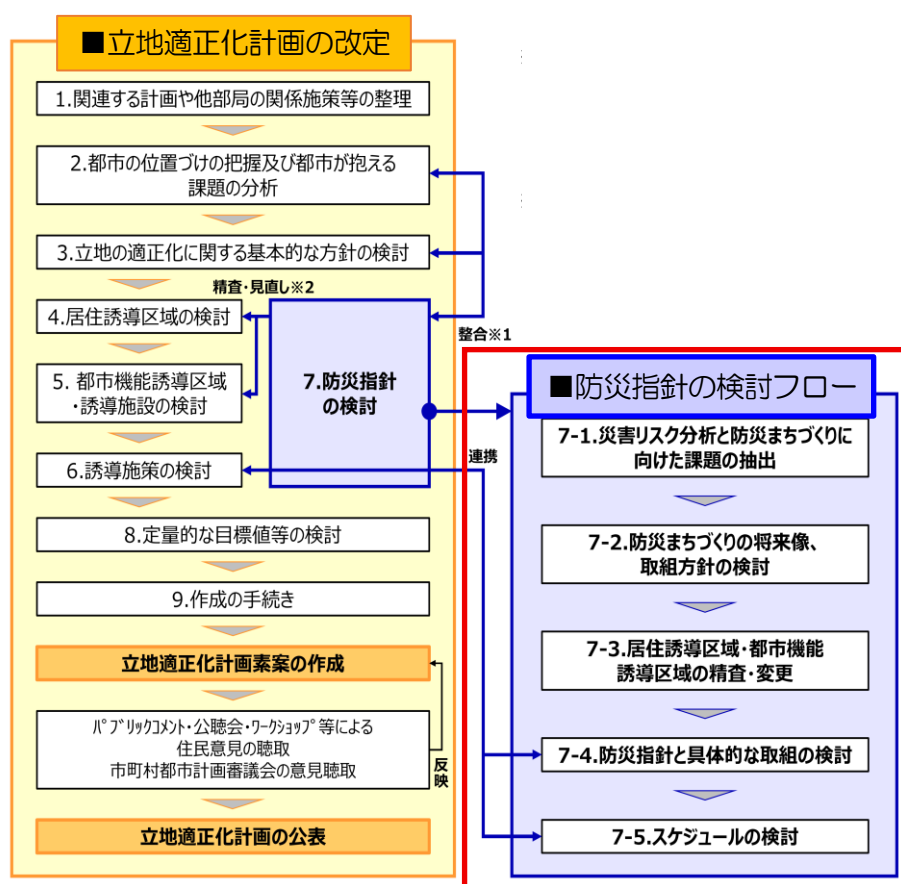
1-4 防災指針の検討フロー

災害に強いまちづくりとコンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりを併せて推進するため、災害リスクの高い地域を居住誘導区域に含めることについては、慎重に判断して新たな立地抑制を図るとともに、居住誘導区域に残存する災害リスクに対しては、立地適正化計画に防災指針を定め、計画的かつ着実に必要な防災・減災対策に取り組むことが必要です。

このため、防災指針の検討にあたっては、以下について検討する必要があります。

- ・立地適正化計画の対象とする地域の災害リスクの分析、災害リスクの高い地域の抽出
- ・大規模災害の発生を想定し、復興まちづくりの目標や実施方針の事前検討
- ・リスク分析を踏まえた居住誘導区域等の精査、既に設定している居住誘導区域等の変更
- ・居住誘導区域等における防災・減災対策の取組方針及び地区ごとの課題に対応した対策

防災指針の検討フロー



2. 災害リスク分析と防災まちづくりに向けた課題の抽出

各種ハザード情報（洪水、高潮、津波等）と都市の情報（避難所、医療機関、アンダーパス等）を重ね合わせ、市全域における災害リスクを把握するとともに、観音寺居住誘導区域及び豊浜居住誘導区域については、家屋の情報を加えて、ミクロ分析により課題を抽出します。

各種ハザード情報

災害種別	規模など	区域名など	災害ハザード情報
洪水	L2※2	財田川浸水想定区域	浸水想定区域、浸水深 浸水継続時間 家屋倒壊等氾濫想定区域
		柞田川浸水想定区域	浸水想定区域、浸水深 浸水継続時間 家屋倒壊等氾濫想定区域
		一の谷川浸水想定区域	浸水想定区域、浸水深
		芋扱川浸水想定区域	浸水想定区域、浸水深
		唐井手川浸水想定区域	浸水想定区域、浸水深
		白坂川浸水想定区域	浸水想定区域、浸水深
		吉田川浸水想定区域	浸水想定区域、浸水深
		四方堂川浸水想定区域	浸水想定区域、浸水深
内水	実績<L1※1	浸水区域	浸水実績範囲
高潮	L2※2	高潮浸水想定区域	浸水想定区域、浸水深、浸水継続時間
津波	L2※2	津波浸水想定区域	浸水想定区域、浸水深、浸水継続時間
土砂災害	イエローゾーンL1※1	土砂災害警戒区域	急傾斜地の崩壊・土石流・地すべり
	レッドゾーンL1※1	土砂災害特別警戒区域	急傾斜地の崩壊・土石流
ため池	L2※2	ため池氾濫浸水想定区域	浸水想定区域、浸水深
地震	L2※2	震度分布図、液状化予測図	震度、液状化危険度

※1：L1(計画規模)とは、数十年に1度発生する氾濫を防ぐための河川整備の目標を定めた計画の基準として想定した降雨規模であり、河川ごとに定めている。将来的にはハード対策のみで災害ゼロを目指す規模である。

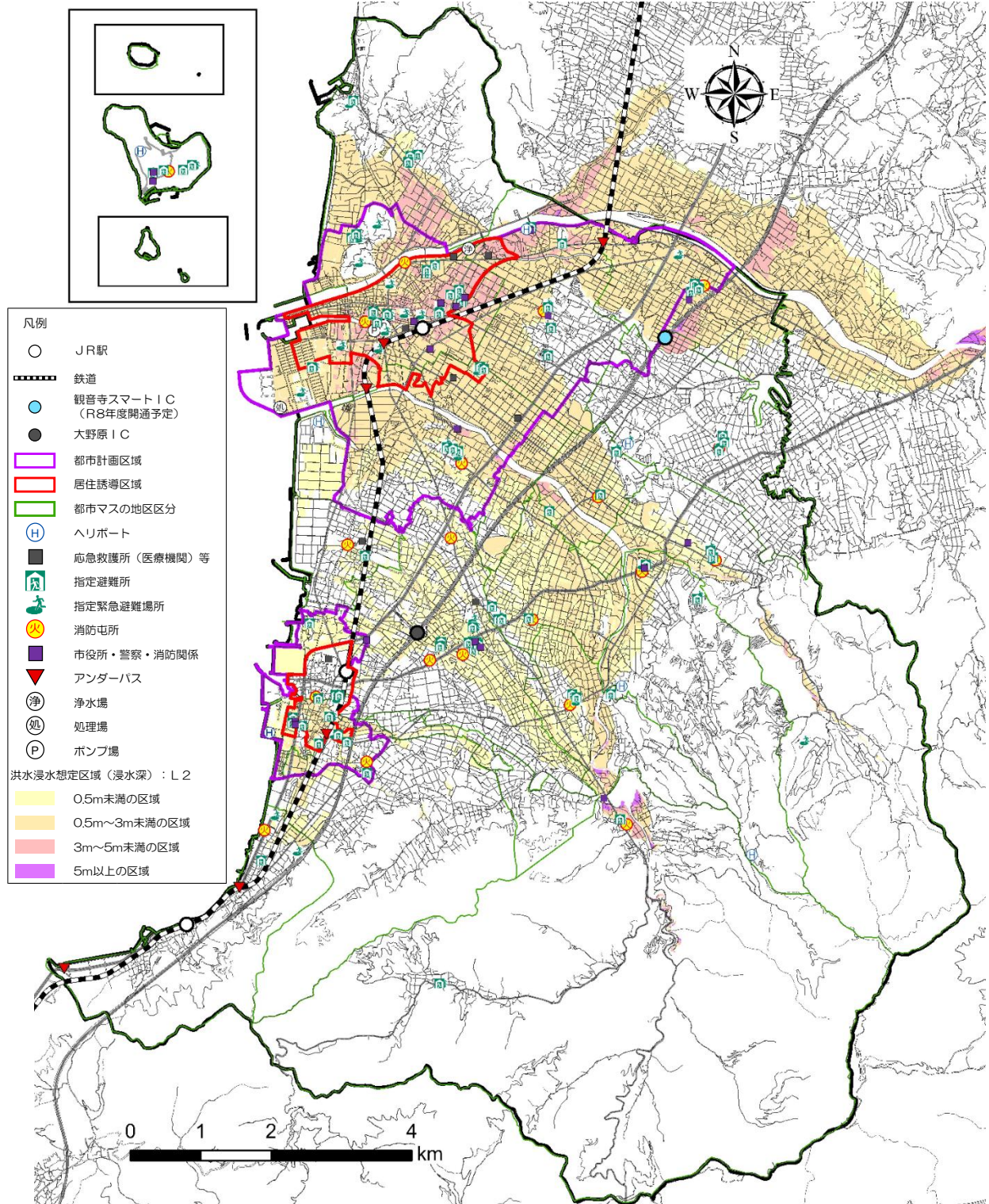
※2：L2(想定最大規模)とは、洪水の場合は、水防法14条第1項に規定する、想定しうる最大規模の降雨規模であり、千年に1度程度を想定している。洪水以外の場合は、例えば、津波では、南海トラフを震源として発生する恐れのある地震・津波のうち、あらゆる可能性を考慮した最大クラスを想定したモデルを指す。

将来的にはL1規模を超える災害リスクに対してはソフト対策のみで人命を守る規模である。

2-1 洪水のリスク分析

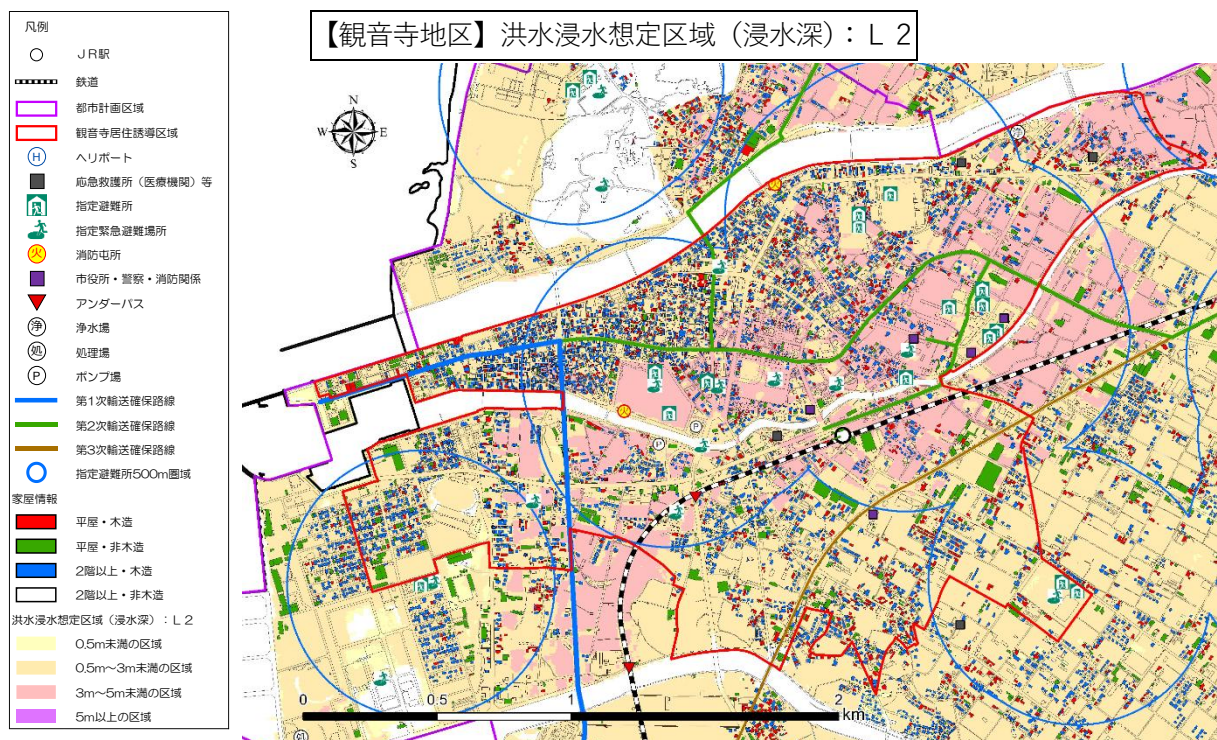
(1) 洪水浸水想定区域（浸水深）＋誘導区域等【市全域】

【市全域】洪水浸水想定区域（浸水深）8 河川重ね図：L 2

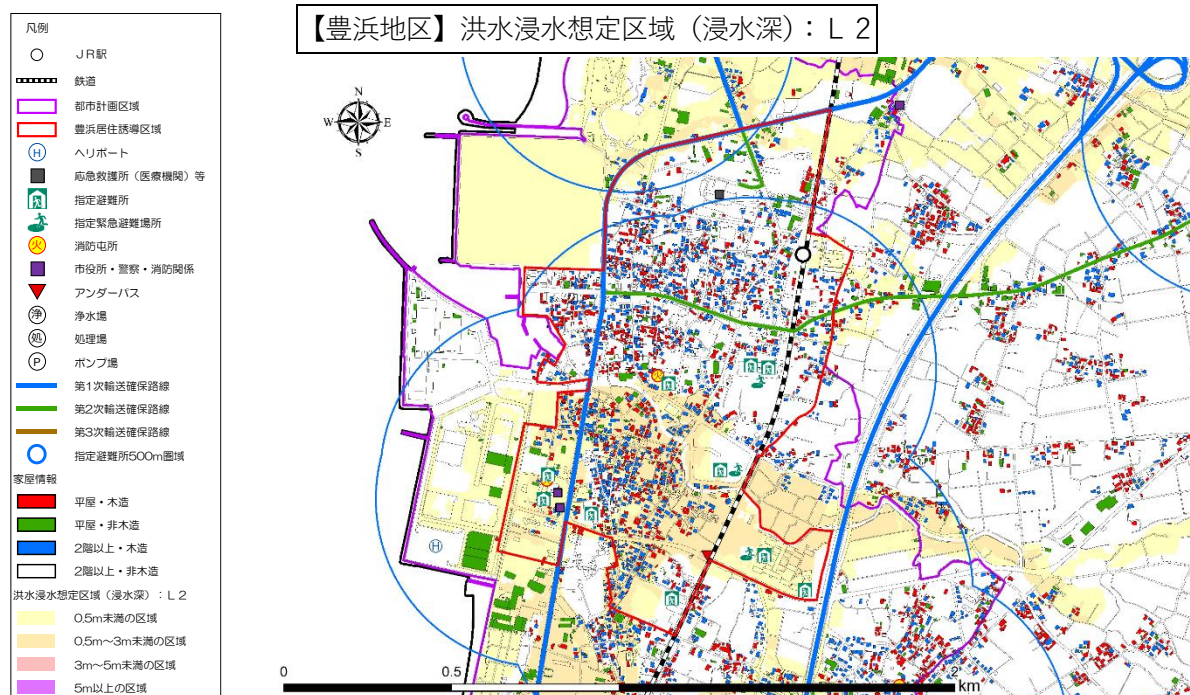


- ・ 平野部のほぼ全域に、浸水想定区域が広がっています。
- ・ 浸水深 5m 以上のエリアが、井関池～萩原付近に点在しています(大半が農地等)。
- ・ 浸水深 3m 以上 5m 未満のエリアが、観音寺北部の平野低地部に広がっています。

(2) 洪水浸水想定区域（浸水深）＋誘導区域＋建物＋避難所＋輸送確保路線



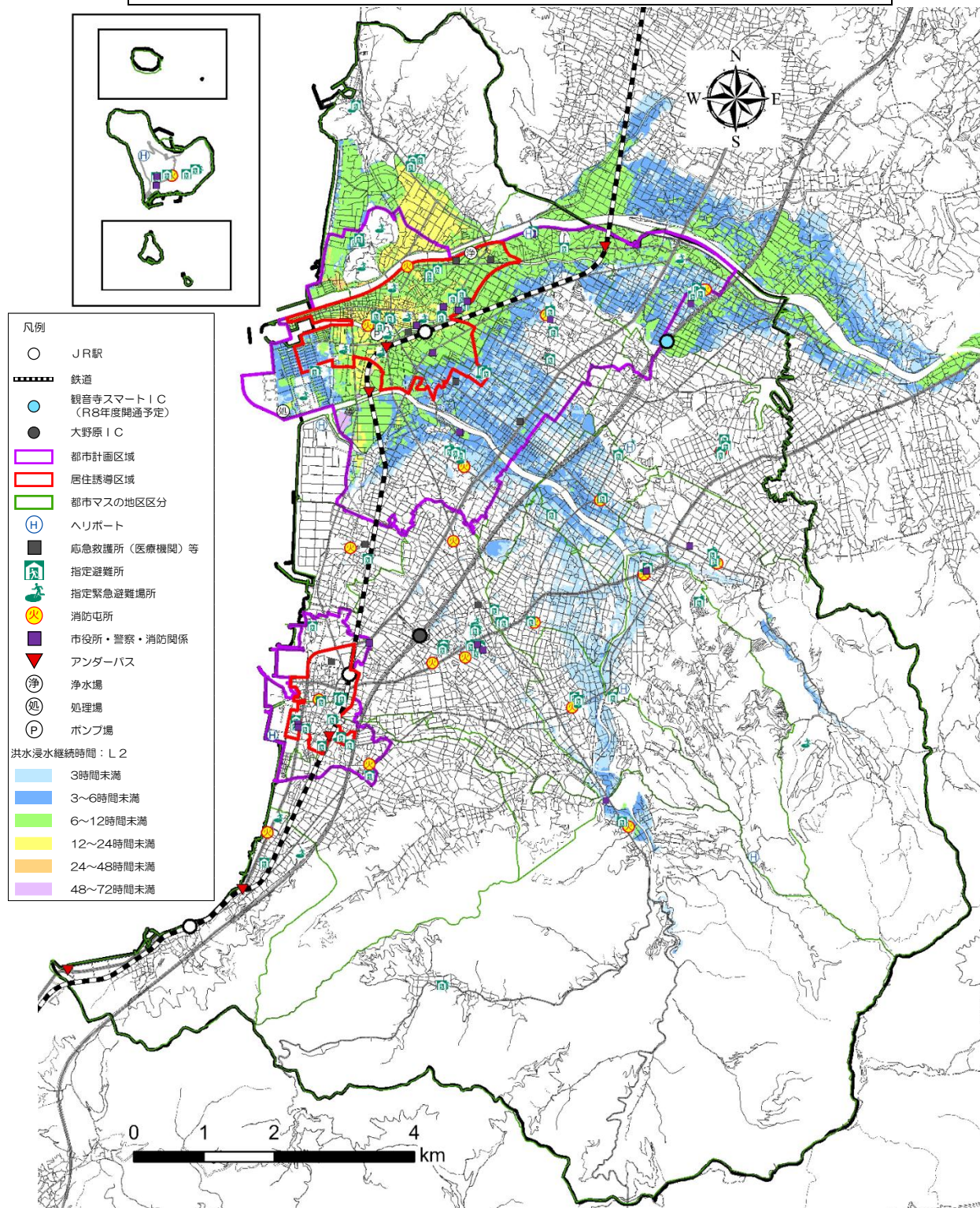
- ・ 浸水想定区域は、居住誘導区域の全域に広がっています。
- ・ 木造家屋全壊の目安となる浸水深 3m 以上のエリアが、居住誘導区域内で広範囲（約 1/2）に広がっています。そのエリア内に多数の避難所、医療機関、輸送確保路線が立地しています。
- ・ 居住誘導区域内に垂直避難が困難な平屋（赤、緑の家屋）の住宅が数多く立地しています。
- ・ 避難所空白地（500m 圏外）が、港町、西本町、南町、昭和町、流岡町に存在します。



- ・ 浸水想定区域は、居住誘導区域の約 1/3 のエリアに広がり、そのほとんどが浸水深 0.5～3.0m となっています。
- ・ 居住誘導区域内に垂直避難が困難な平屋（赤、緑の家屋）の住宅が数多く立地しています。
- ・ 避難所空白地（500m 圏外）が、豊浜町姫浜に存在します。

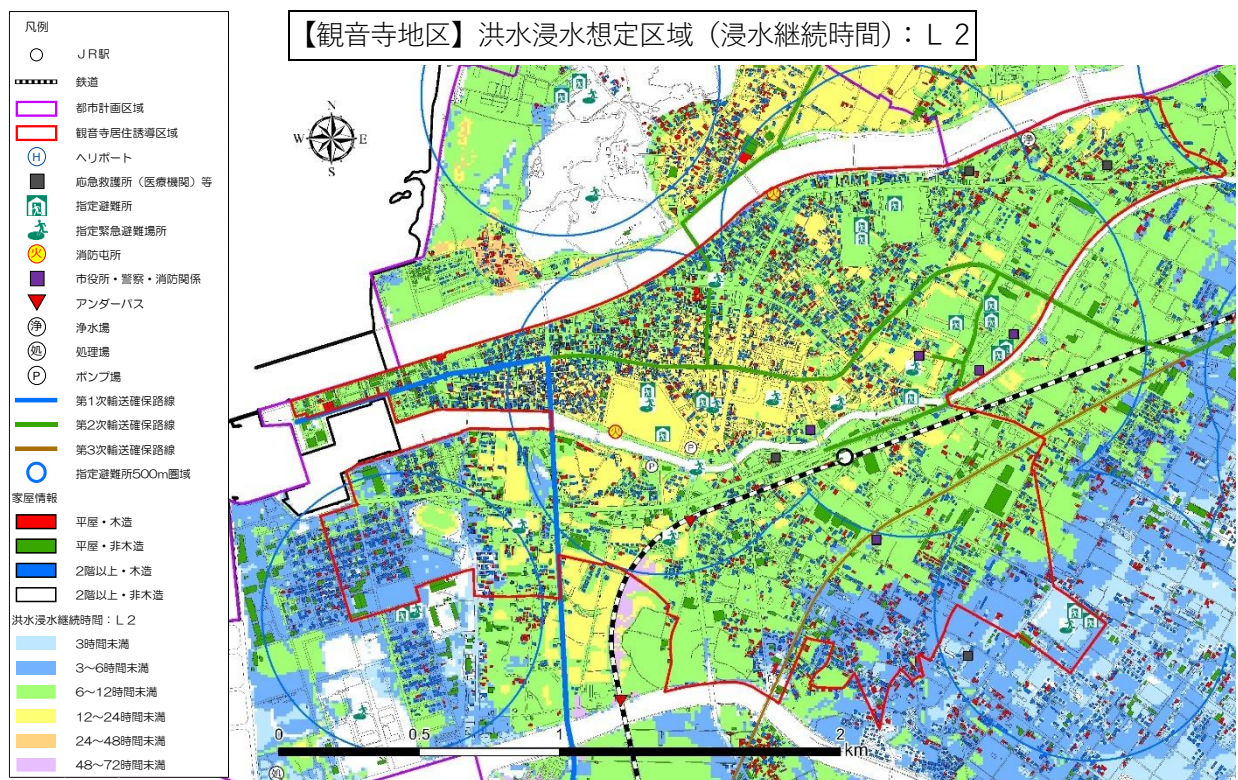
(3) 洪水浸水継続時間*誘導区域等【市全域】

【市全域】洪水浸水想定区域（浸水継続時間）財田川及び柞田川の重ね図：L 2



- ・観音寺居住誘導区域の一部において、浸水深0.5m(避難が困難となり孤立する可能性のある水深)以上の継続時間がやや長い(12～24時間)エリアが存在します。
- ・その他のエリアは、おおむね継続時間が12時間未満となっています。

(4) 洪水浸水継続時間+誘導区域+建物+避難所+輸送確保路線



- ・南町の一部(予讃線東隣り)で浸水継続時間※が長い(48～72 時間)エリアが存在します(大半が農地等)。
- ・居住誘導区域内の中心市街地において、継続時間がやや長い(12～24 時間)エリアが存在します。
- ・その他のエリアは、継続時間が12 時間未満とやや短くなっています。
- ・浸水継続時間が24 時間以上になると、生活に支障が出る恐れがあると考えられています。

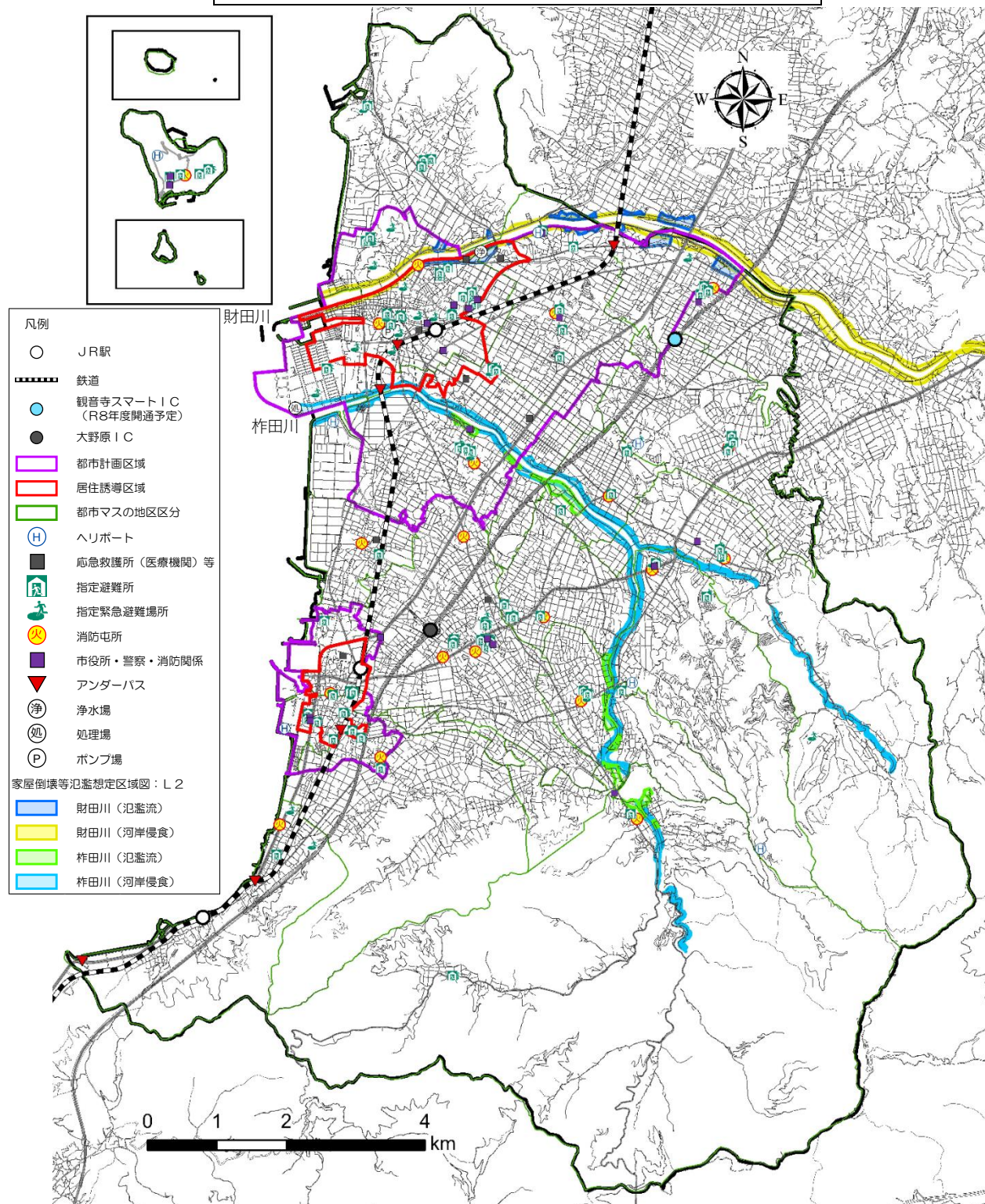
【豊浜地区】洪水浸水想定区域（浸水継続時間）：L 2

◆該当なし

※浸水継続時間は、浸水深が50 cmになってから50 cmを下回るまでの時間の最大値を図化したものです。
浸水継続時間が長い地域では、ライフラインの途絶や孤立のリスクが高まるため、早期の避難が求められます。浸水深と合わせて垂直避難の可否や避難所の選定等に活用することが考えられます。

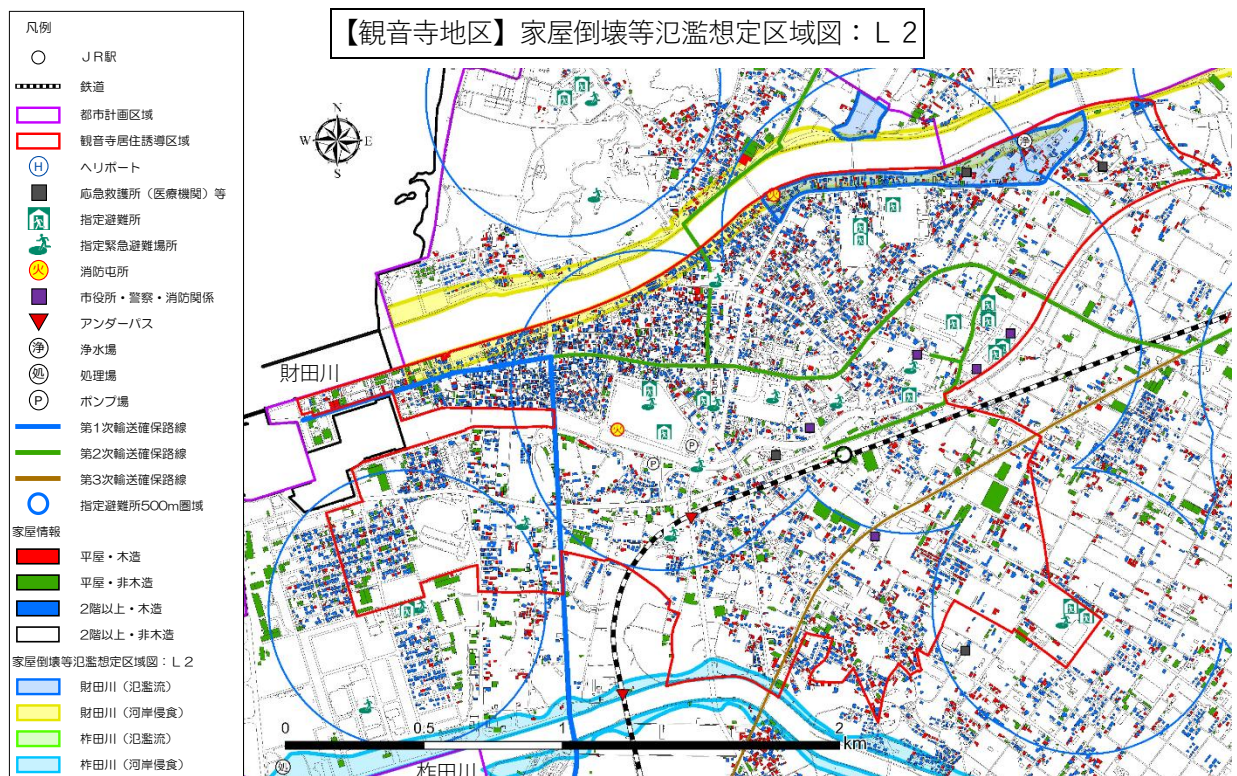
(5) 家屋倒壊等氾濫想定区域+誘導区域等【市全域】

【市全域】家屋倒壊等氾濫想定区域図(財田川及び柞田川)：L 2



- ・ 財田川及び柞田川において、両河川とも両岸で全川に亘り、河岸侵食に伴う家屋倒壊等氾濫想定区域が存在します。
- ・ 氾濫流に伴う家屋倒壊等氾濫想定区域の想定は、堤防近傍のエリアに点在しています。

(6) 家屋倒壊等氾濫想定区域+誘導区域+建物+避難所+輸送確保路線



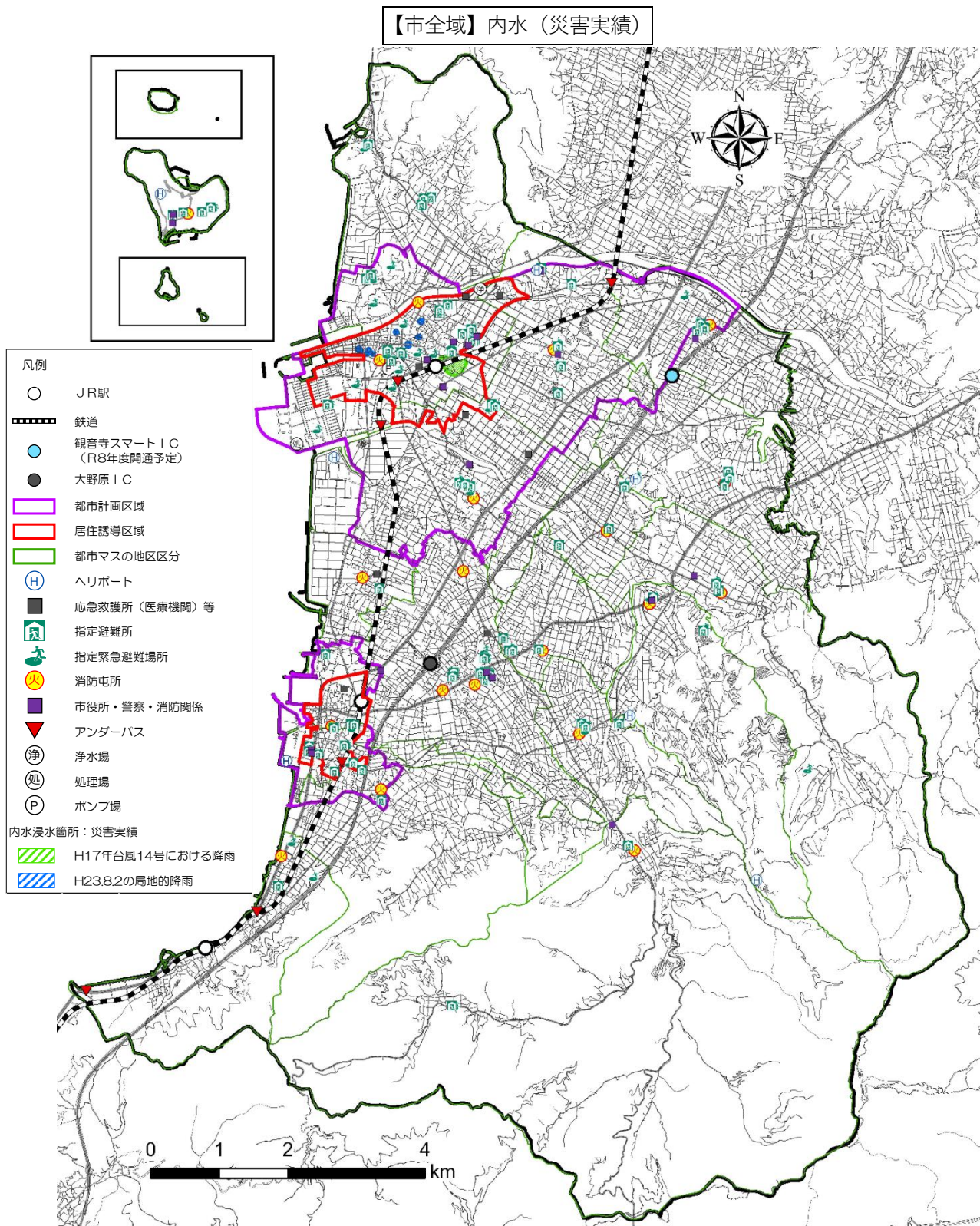
- ・ 居住誘導区域内の財田川(左岸)及び杵田川(右岸)において、河岸侵食に伴う家屋倒壊等氾濫想定区域が存在します。
- ・ 氾濫流に伴う家屋倒壊等氾濫想定区域は、財田川(左岸)の堤防近傍の茂木町エリアに存在します。

【豊浜地区】家屋倒壊等氾濫想定区域図：L 2

◆該当なし

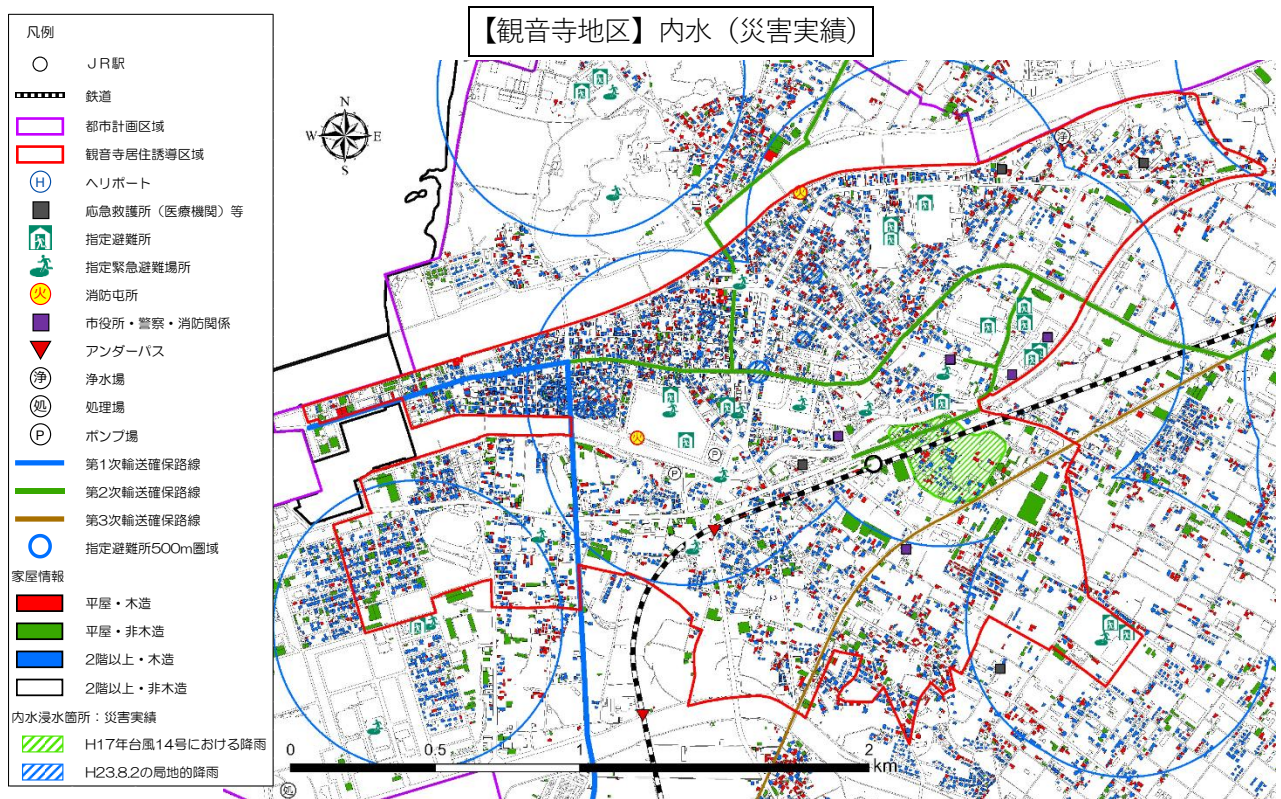
2-2 雨水出水(内水)のリスク分析

(1) 内水浸水箇所+誘導区域等【市全域】



- ・ 内水氾濫に伴う主な浸水区域は、観音寺居住誘導区域内に点在しています。
- ・ 浸水深は0.5m未満であり、避難は可能な範囲となっています。

(2) 内水浸水箇所+誘導区域+建物+避難所+輸送確保路線



- ・内水氾濫に伴う主な浸水区域は、居住誘導区域内の西本町、観音寺町及び坂本町に点在しています。
- ・浸水深は0.5m未満であり、避難は可能な範囲となっています。

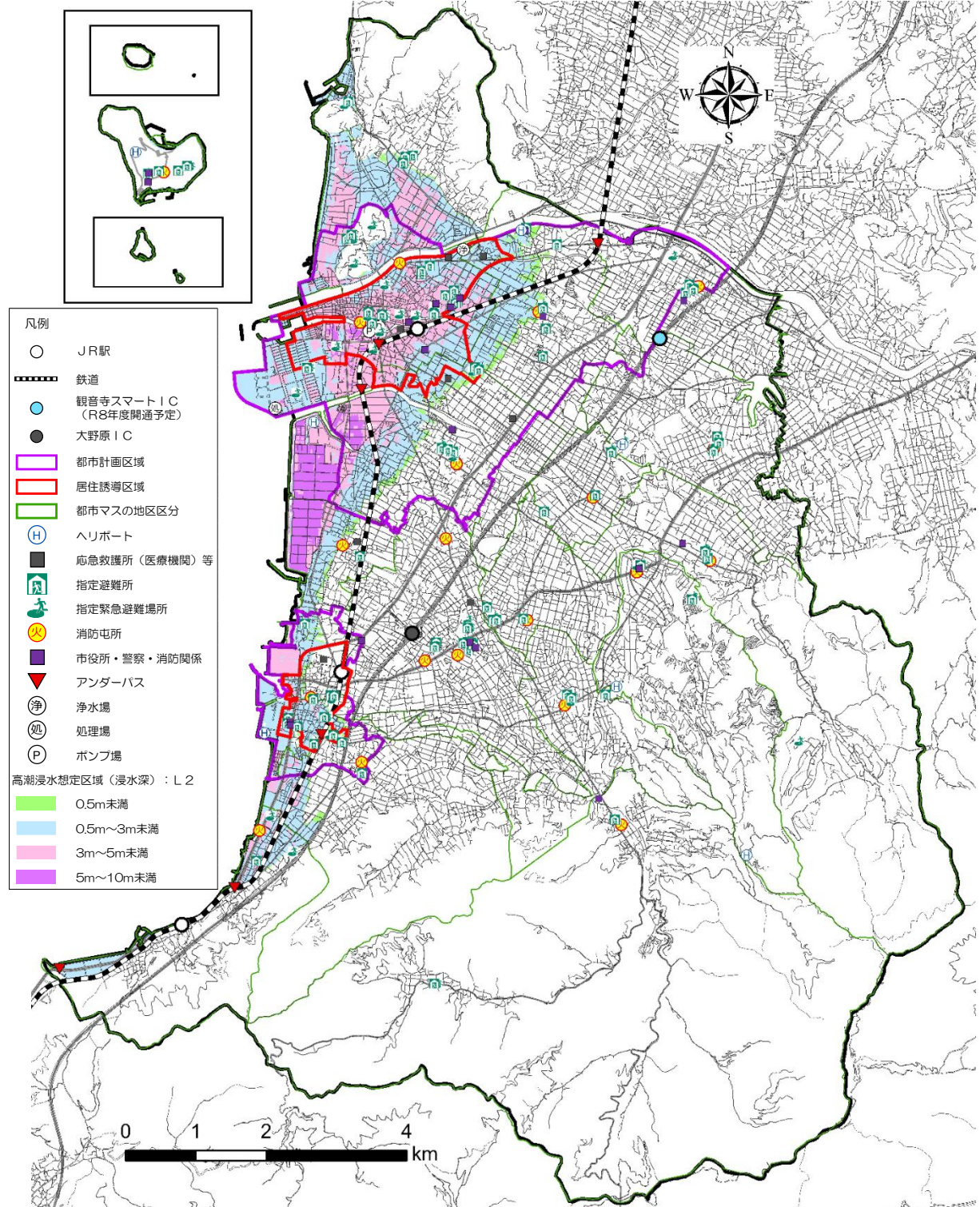
【豊浜地区】内水（災害実績）

◆該当なし

2-3 高潮のリスク分析

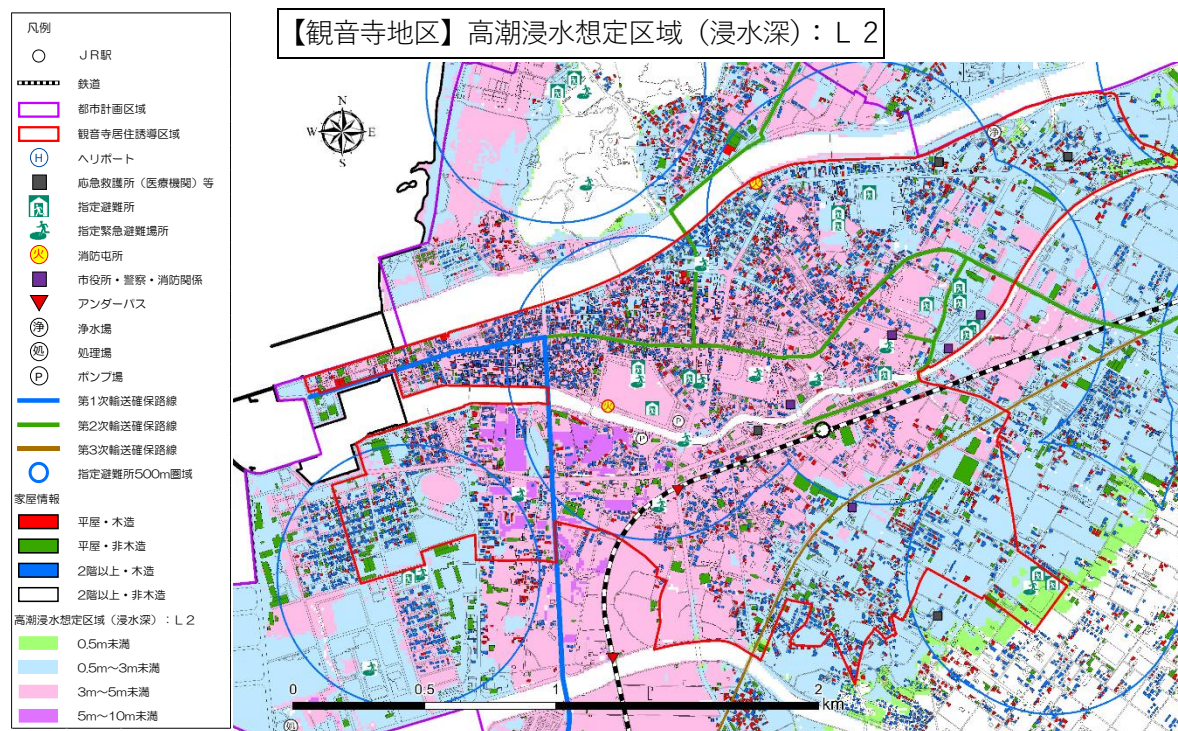
(1) 高潮浸水想定区域+誘導区域等【市全域】

【市全域】高潮浸水想定区域（浸水深）：L 2

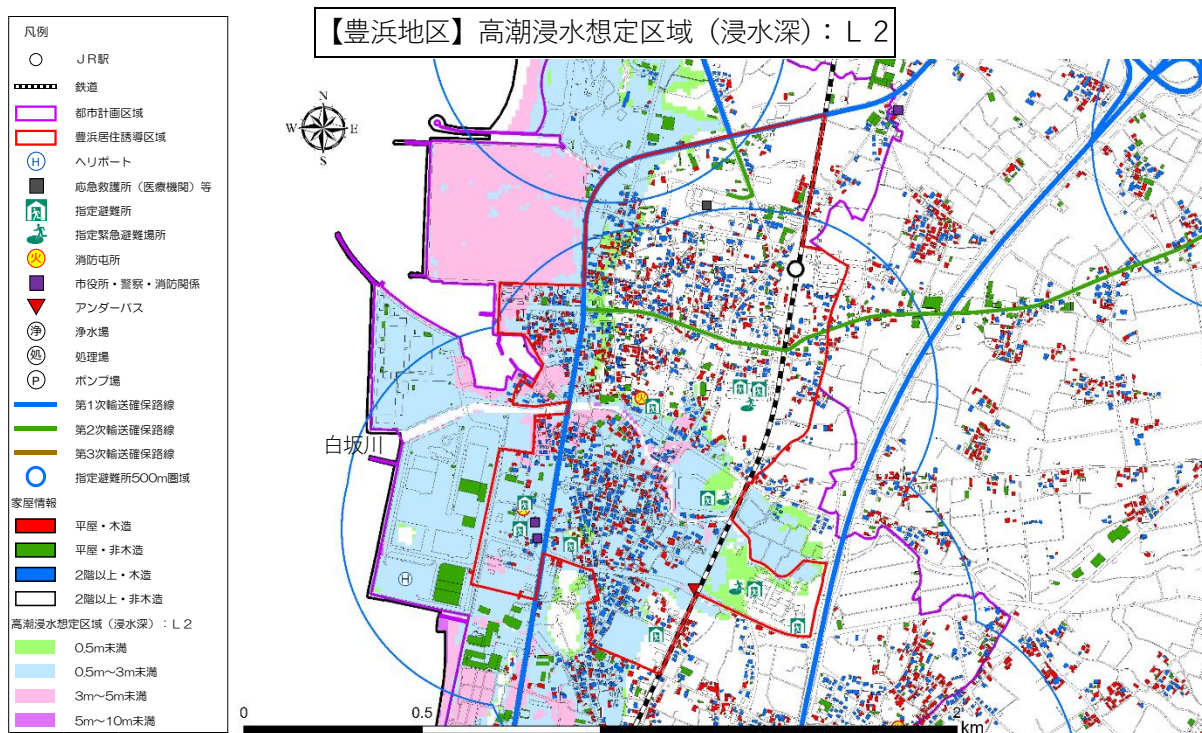


- ・臨海平野部のほぼ全域に、浸水想定区域が広がっています。
- ・浸水深 5m 以上のエリアが、三豊干拓のほぼ全域とその北の観音寺市街地の一部に広がっています。このように、高潮は、洪水より浸水深が 1 ランク高くなっています。
- ・木造家屋全壊の目安となる浸水深 3m 以上のエリアも、沿岸平野部で広範囲に分布しています。

(2) 高潮浸水想定区域（浸水深）＋誘導区域＋建物＋避難所＋輸送確保路線



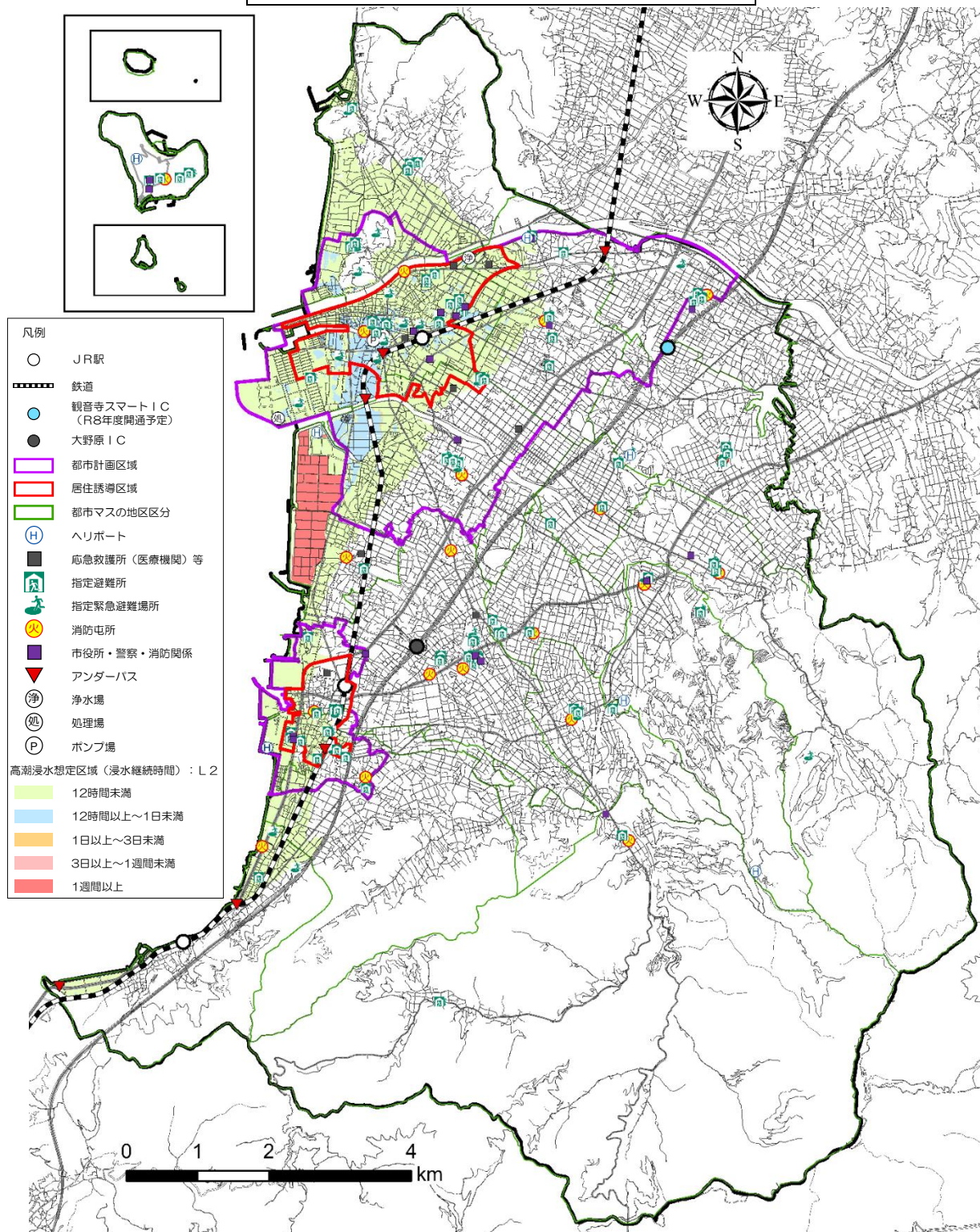
- ・木造家屋全壊の目安となる浸水深 3m 以上のエリアが、居住誘導区域内で広範囲(約 2/3)に広がっています。そのエリア内に多数の避難所、医療機関、輸送確保路線が立地しています。さらに、浸水深が 5m を超えるエリアが南西部に広がっています。
- ・居住誘導区域内に垂直避難が困難な平屋(赤、緑の家屋)の住宅が数多く立地しています。
- ・避難所空白地(500m 圏外)が、港町、西本町、南町、昭和町、流岡町に存在します。



- ・木造家屋全壊の目安となる浸水深 3m 以上のエリアが、居住誘導区域内の一部(豊浜港沿い及び白坂川下流の川沿い)に広がっています。
- ・居住誘導区域内に垂直避難が困難な平屋(赤、緑の家屋)の住宅が数多く立地しています。
- ・避難所空白地(500m 圏外)が、東浜及び北原に存在します。

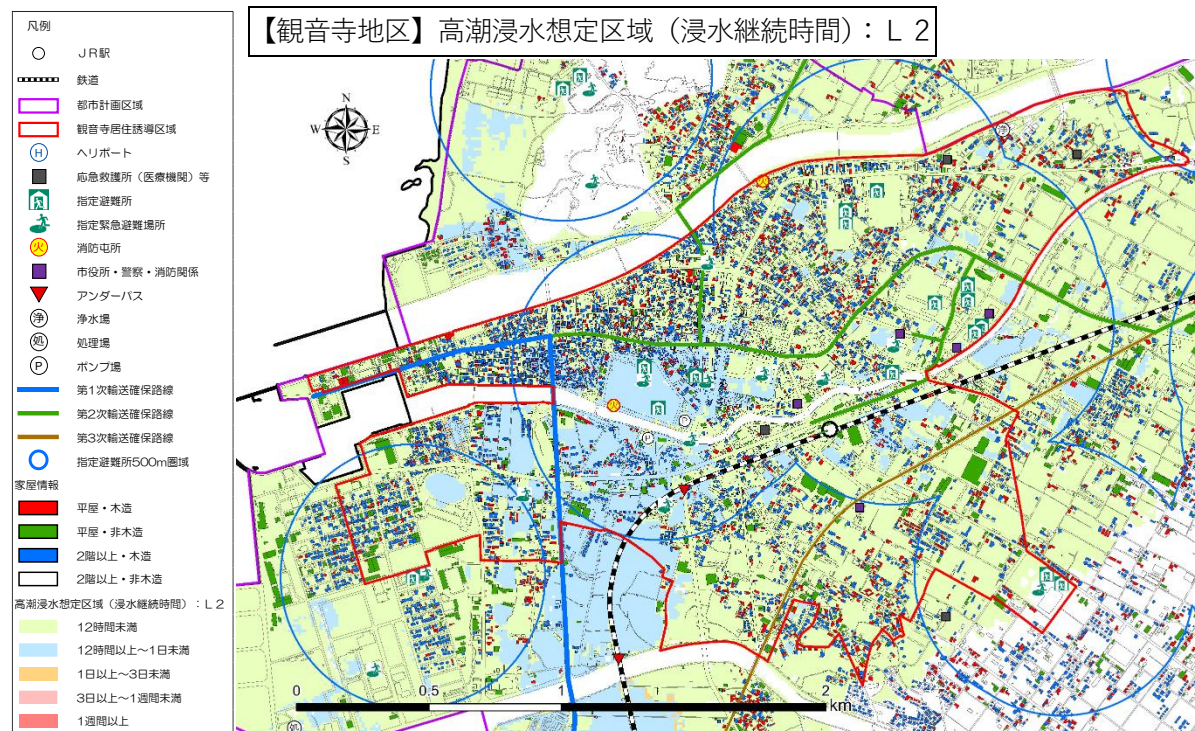
(3) 高潮浸水継続時間+誘導区域等【市全域】

【市全域】 高潮浸水想定区域（浸水継続時間）：L 2

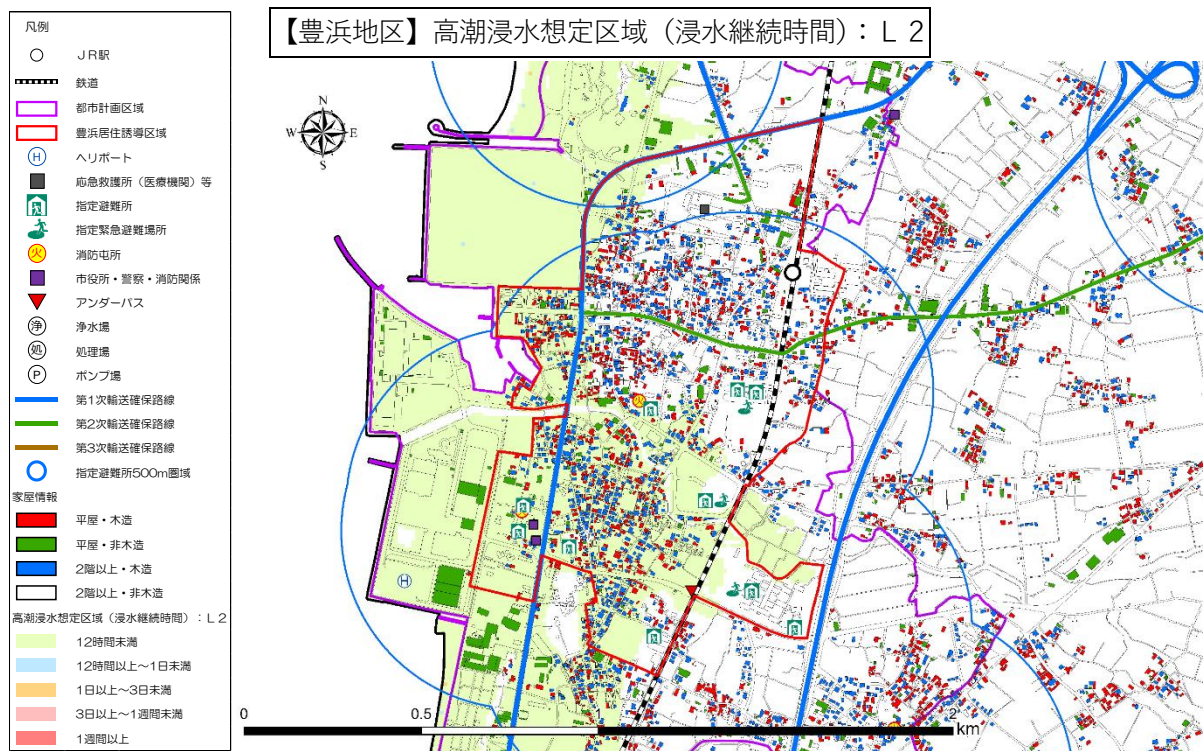


- ・三豊干拓では、浸水継続時間が1週間以上となっています。現在は、ほとんどが農地であることから、気象情報に留意することにより、人命への影響は回避可能と考えられます。
- ・その北方の一部において、浸水継続時間が12時間～1日とやや長くなっていますが、災害リスクは一時的な影響となっています。その他のエリアでは、浸水継続時間が12時間未満となっており、災害リスクはさらに一時的な影響となっています。
- ・浸水継続時間が1日(24時間)以上になると、生活に支障が出る恐れがあると考えられています。

(4) 高潮浸水継続時間+誘導区域+建物+避難所+輸送確保路線



- ・居住誘導区域の一部において、浸水継続時間が 12 時間～1 日とやや長くなっていますが、災害リスクは一時的な影響となっています。
- ・その他のエリアでは、浸水継続時間が 12 時間未満とやや短くなっており、災害リスクはさらに一時的な影響となっています。

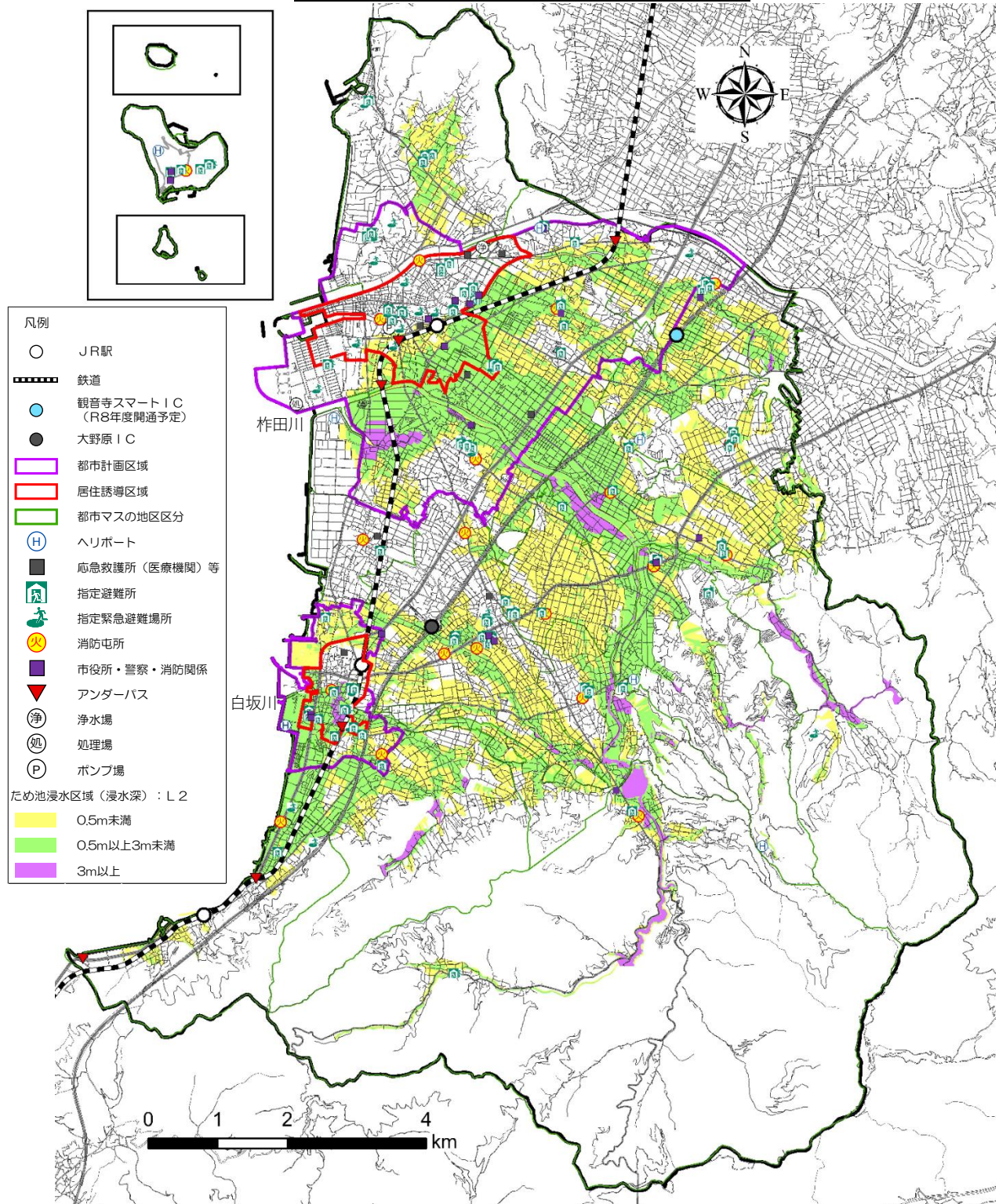


- ・居住誘導区域の浸水エリアの全てにおいて、浸水継続時間が 12 時間未満とやや短くなっており、災害リスクは一時的な影響となっています。

2-4 ため池のリスク分析

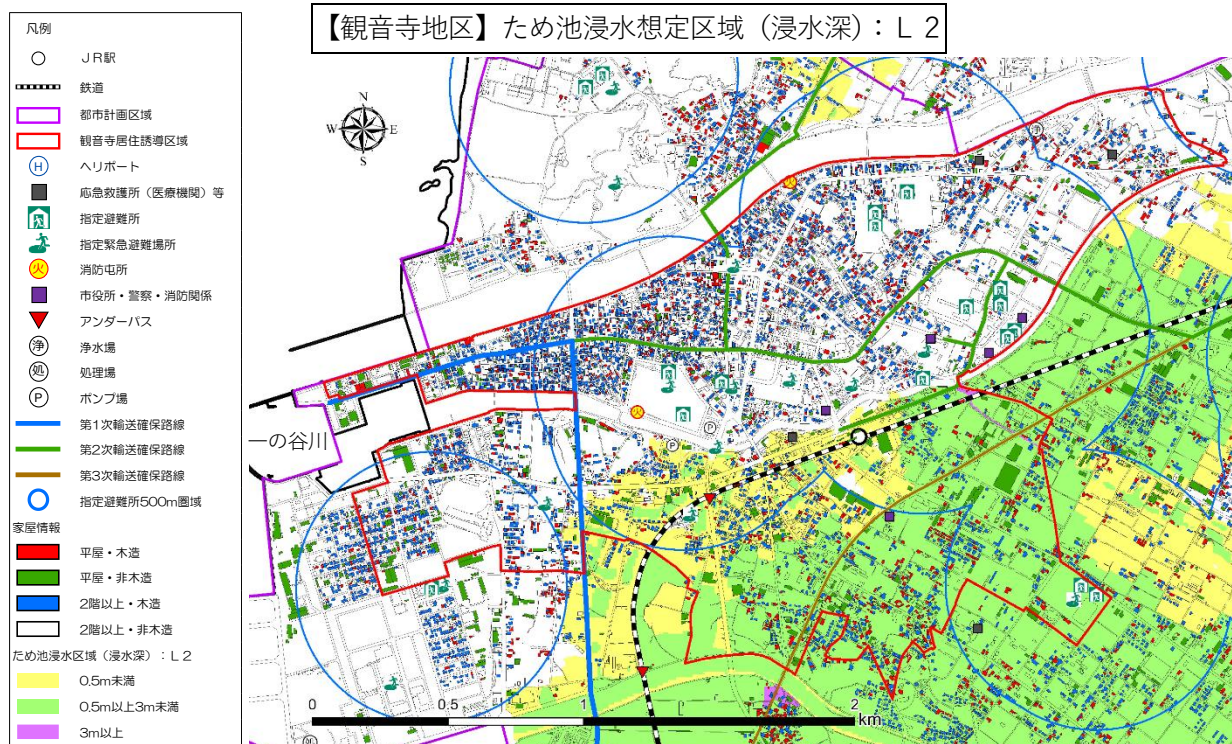
(1) ため池浸水想定区域+誘導区域等【市全域】

【市全域】ため池浸水想定区域（浸水深）：L 2

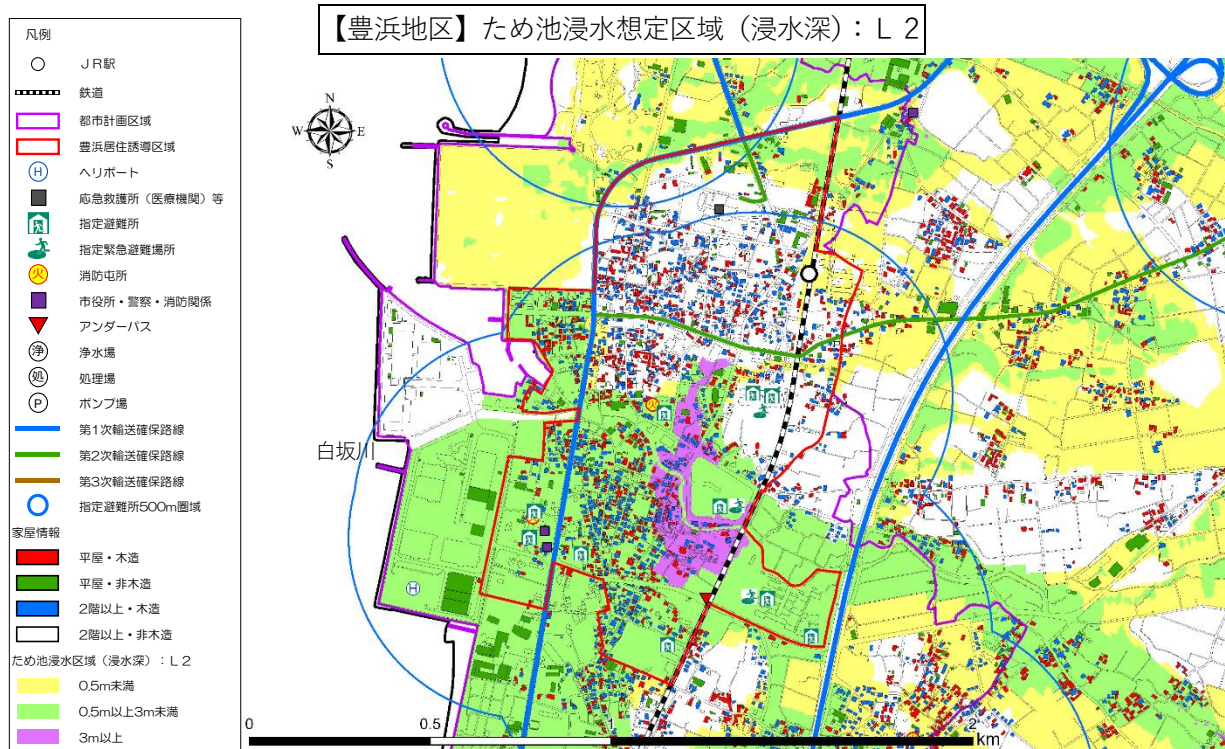


- ・ため池群からの氾濫水は、平野部に広く広がっています。特に、柞田川の中流部、下流部及び白坂川の下流部において、浸水深3m以上のエリアが一部見られます。
- ・浸水深0.5～3.0mのエリアは、浸水想定区域の約1/2に広がっています。

(2) ため池浸水想定区域+誘導区域+建物+避難所+輸送確保路線



- ・ため池浸水想定区域は居住誘導区域のほぼ 1/3 で、特に、一の谷川左岸の南側(南東部)の範囲に広く広がっています。
- ・浸水深は、最大で 0.5～3.0m で、そのエリアに避難所空白地が広く存在します。
- ・居住誘導区域内に垂直避難が困難な平屋(赤、緑の家屋)の住宅が数多く立地しています。

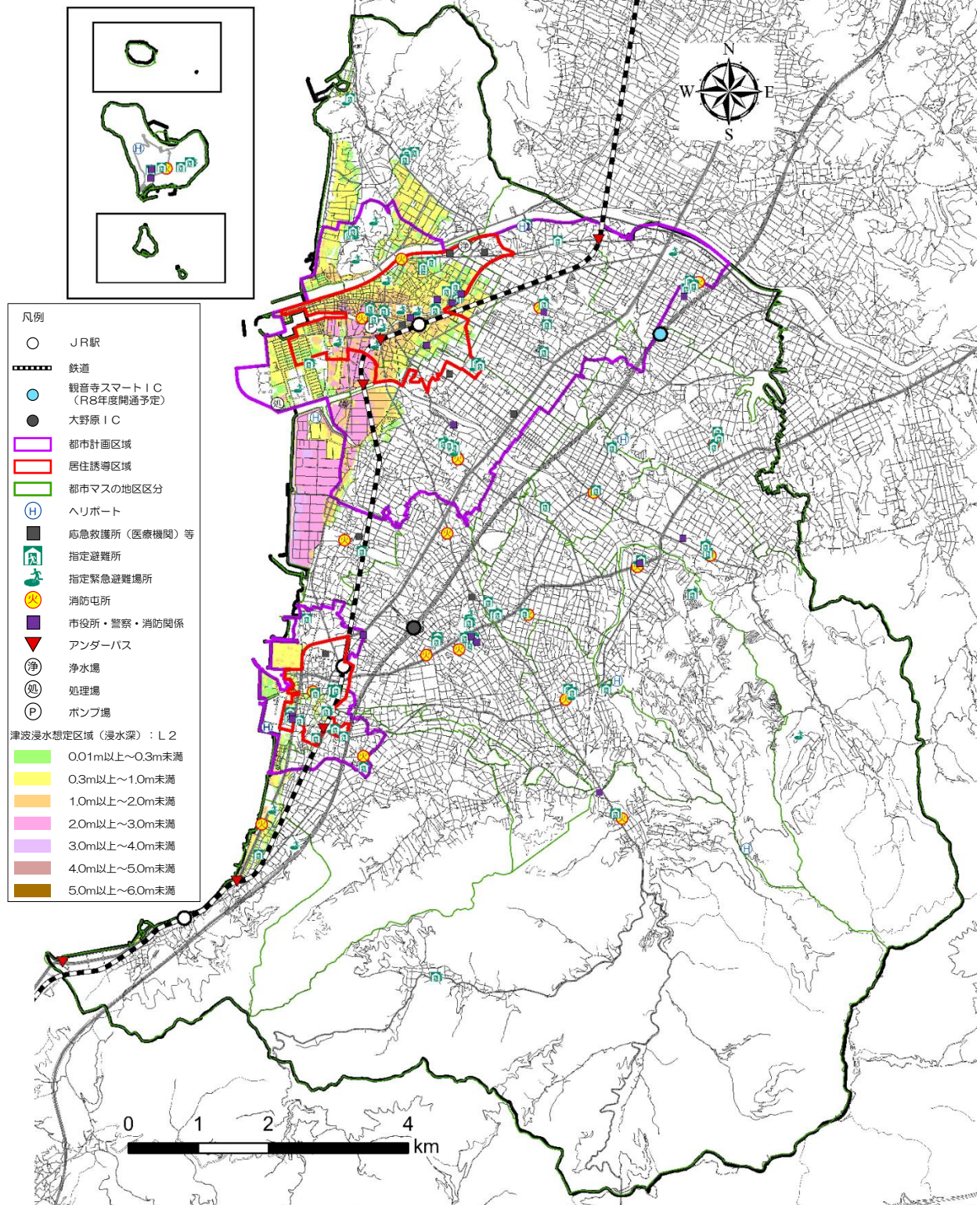


- ・浸水区域が居住誘導区域の約 1/2 の範囲に広がっています。
- ・木造家屋倒壊の恐れのある浸水深 3.0m 以上のエリアが、白坂川・支川の流路沿いの低地に広がっています。
- ・居住誘導区域内に垂直避難が困難な平屋(赤、緑の家屋)の住宅が数多く立地しています。

2-5 津波のリスク分析

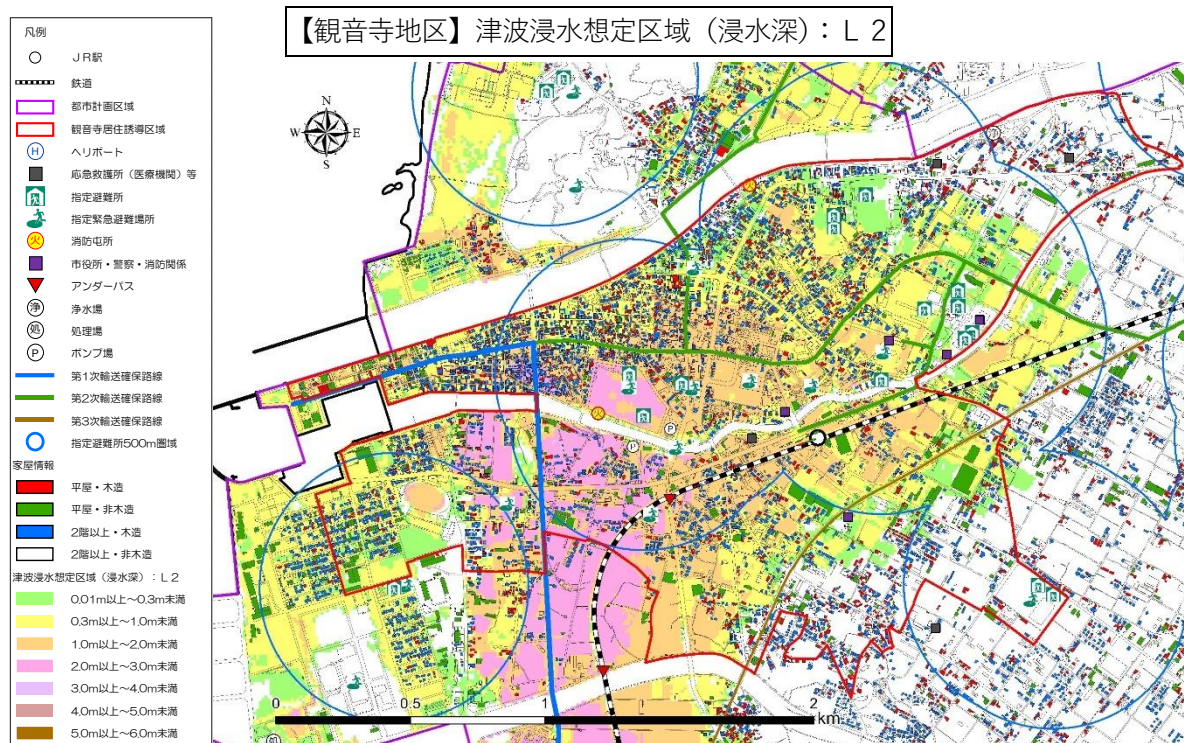
(1) 津波浸水想定区域（浸水深）＋誘導区域等【市全域】

【市全域】津波浸水想定区域（浸水深）：L 2

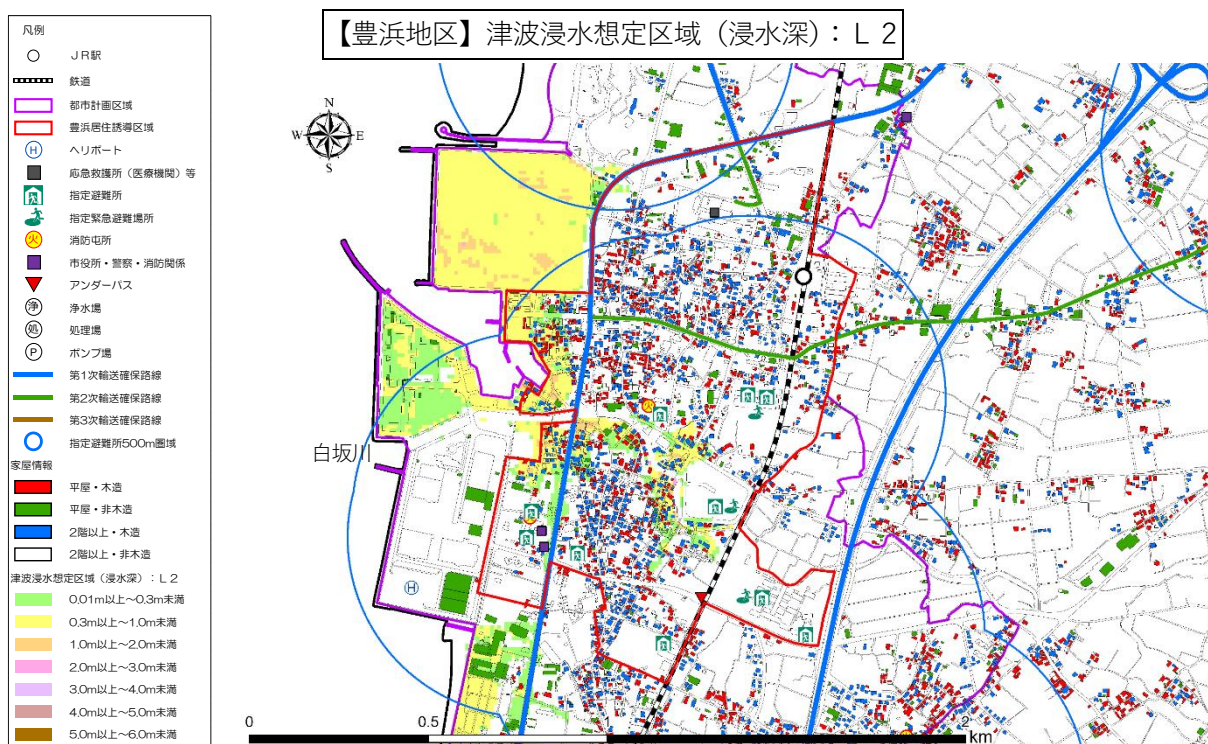


- ・ 浸水想定区域は、臨海平野部のほぼ全域に広がっています。
- ・ 木造家屋全壊の目安となる浸水深 2m 以上のエリアが、三豊干拓から観音寺市街の予讃線沿いにかけて広がっています。

(2) 津波浸水想定区域（浸水深）＋誘導区域等＋建物＋避難所＋輸送確保路線

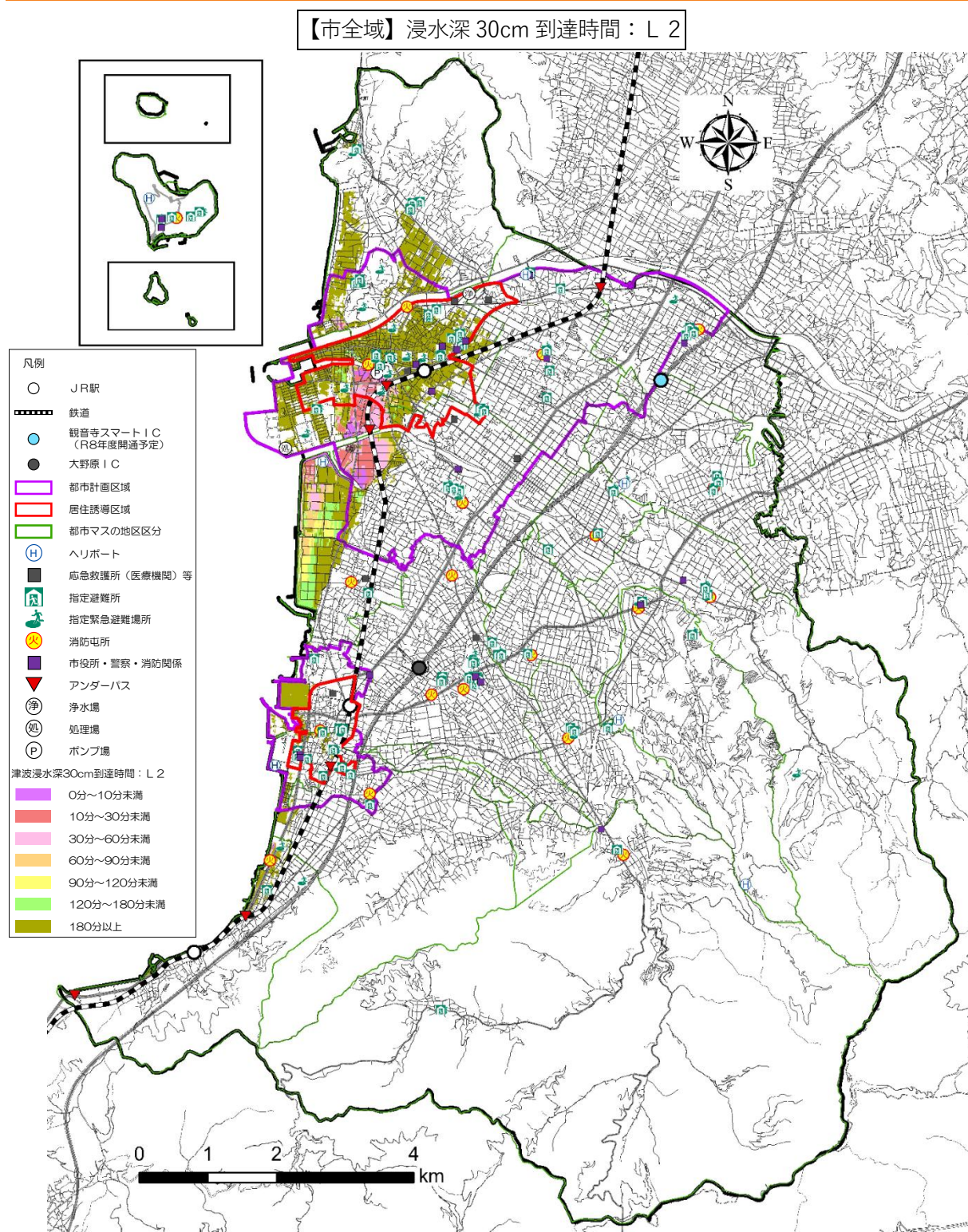


- ・ 浸水想定区域は、居住誘導区域のほぼ全域に広がっています。
- ・ 木造家屋全壊の目安となる浸水深 2m 以上のエリアが、居住誘導区域内の約 1/5 に広がっています(港町、西本町、観音寺町、三本松町、南町、昭和町)。
- ・ 居住誘導区域内に、垂直避難が困難な平屋(赤、緑の家屋)の住宅が数多く立地しています。このエリアには、羽崎病院(応急救護所)が立地しています。
- ・ 避難所空白地(500m 圏外)が、港町、西本町、南町、昭和町に存在します。



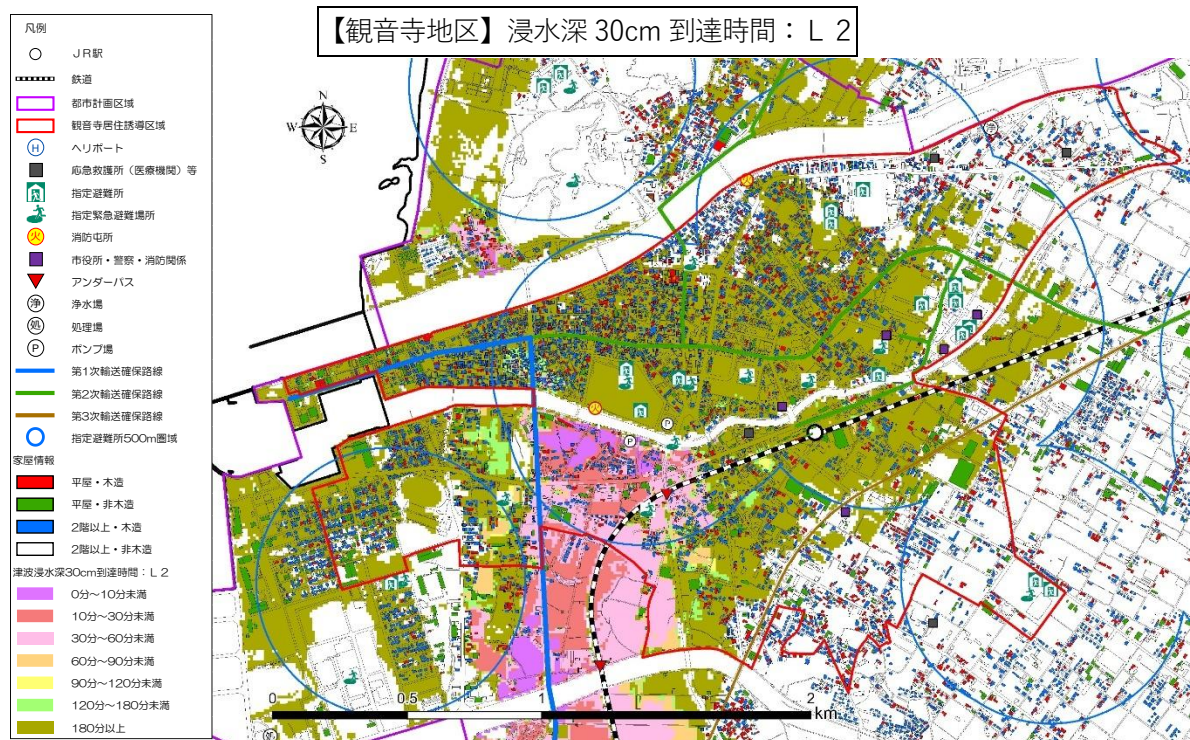
- ・ 浸水想定区域は、居住誘導区域の一部(豊浜港沿い及び白坂川下流の川沿い)に広がっています。
- ・ 浸水深は最大 1.0m 未満となっています。

(3) 地震・津波に伴う浸水到達時間+誘導区域等【市全域】

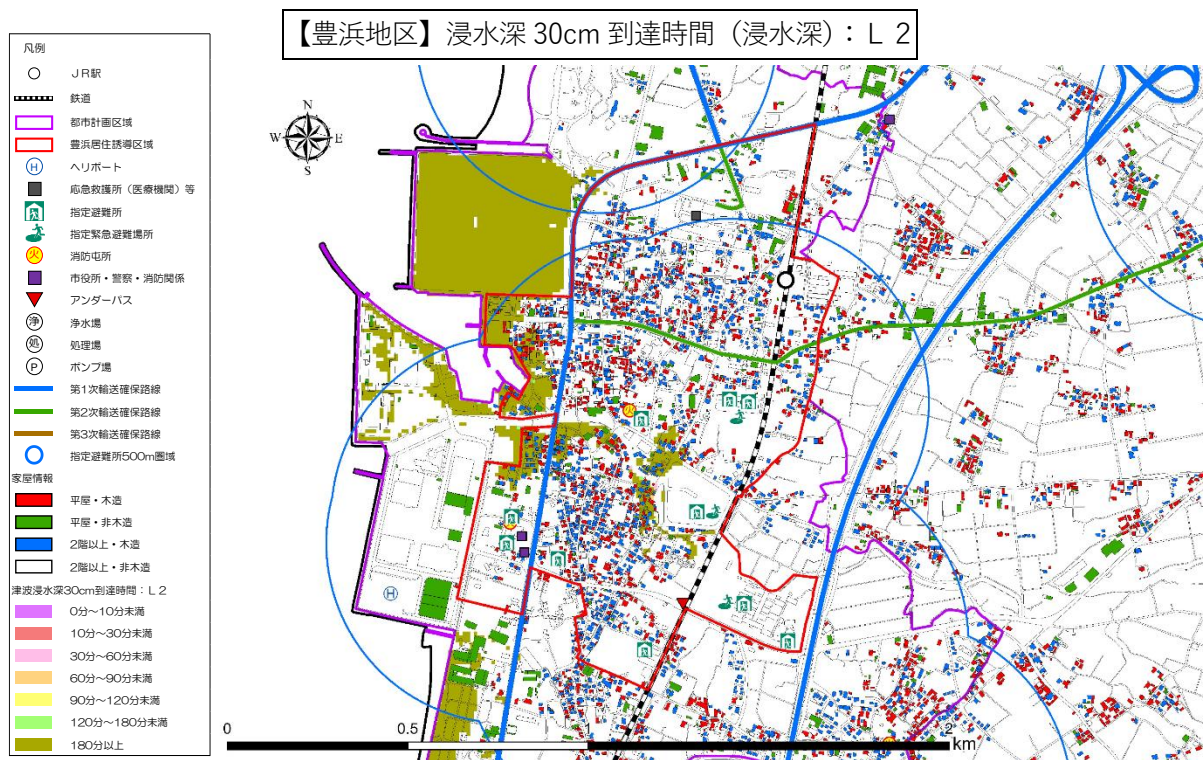


- ・避難できなくなる恐れのある浸水深 30cm の到達時間を示しています。この到達時間は、地震の揺れにより地盤の沈降及び海岸堤防などが壊れた場合、海面や河川の水位より標高が低いエリアでは、津波が到達する前に浸水が開始する時間であり、早期避難する必要があります。
- ・浸水深 30cm の到達時間が「0～10 分」と非常に短い場所と「10 分～30 分」、「30 分～60 分」と比較的短時間の場所が、主に南町、柞田町北部の鉄道沿線付近に分布しています。
- ・一方、最高津波水位の到達時間は 6.6 時間と推計されており、津波の最高波高は 0.7m、地震の揺れによる海底地盤の沈降は 0.8m となっています(香川県地震・津波被害想定[公表資料] 2025.7)。

(4) 地震・津波に伴う浸水到達時間+誘導区域+建物+避難所+輸送確保路線



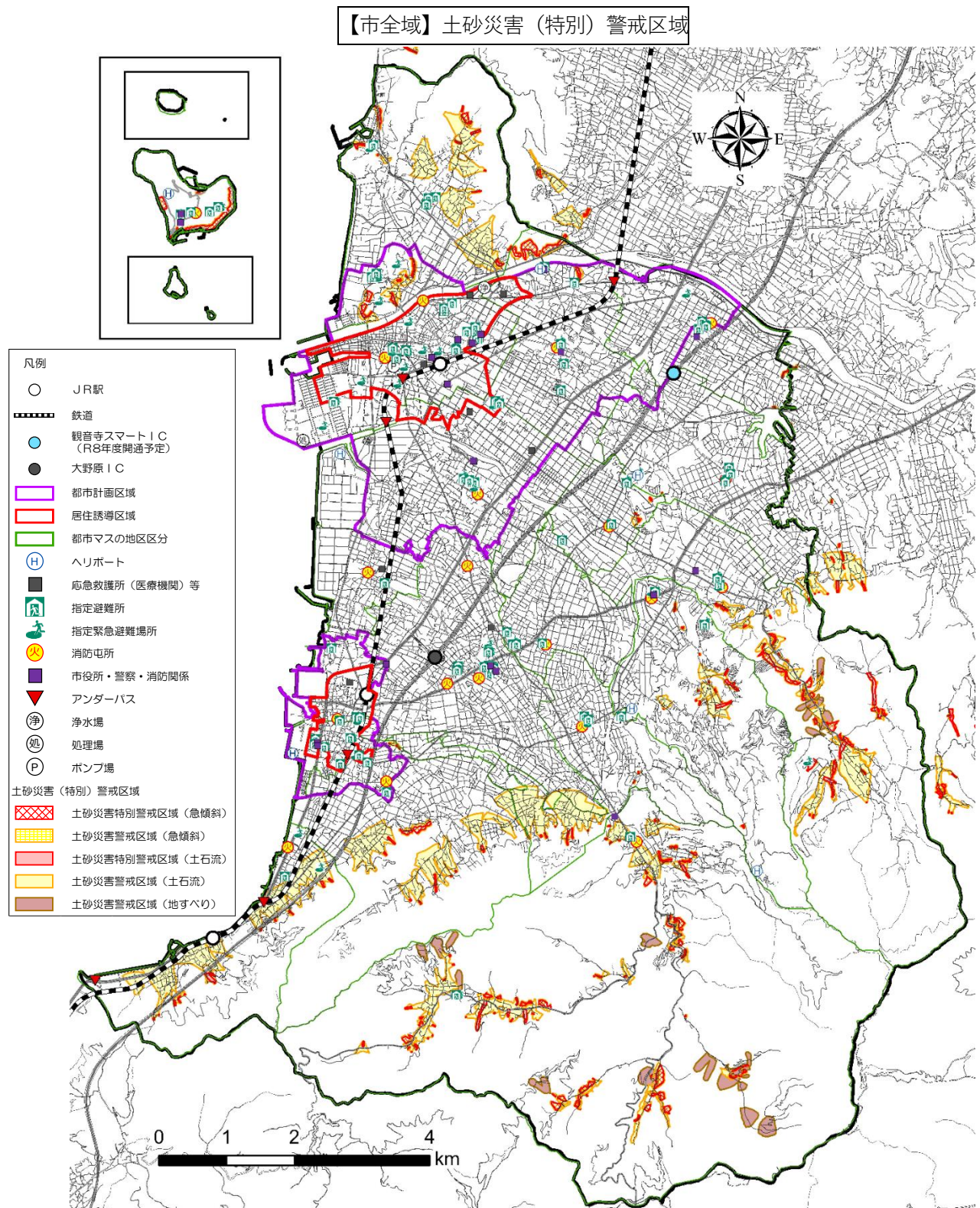
- ・居住誘導区域内の南町、昭和町、三本松町では、浸水深 30cm 到達時間が「0～10 分」、「10 分～30 分」、「30 分～60 分」と非常に短時間な場所が存在します。
- ・その他のエリアは、一部の低地(三本松町)で「120 分～180 分」の場所が存在するもののほとんどが「180 分以上」となっています。



- ・居住誘導区域内は全て、浸水深 30cm 到達時間が「180 分以上」となっています。

2-6 土砂災害のリスク分析

(1) 土砂災害+誘導区域等【市全域】

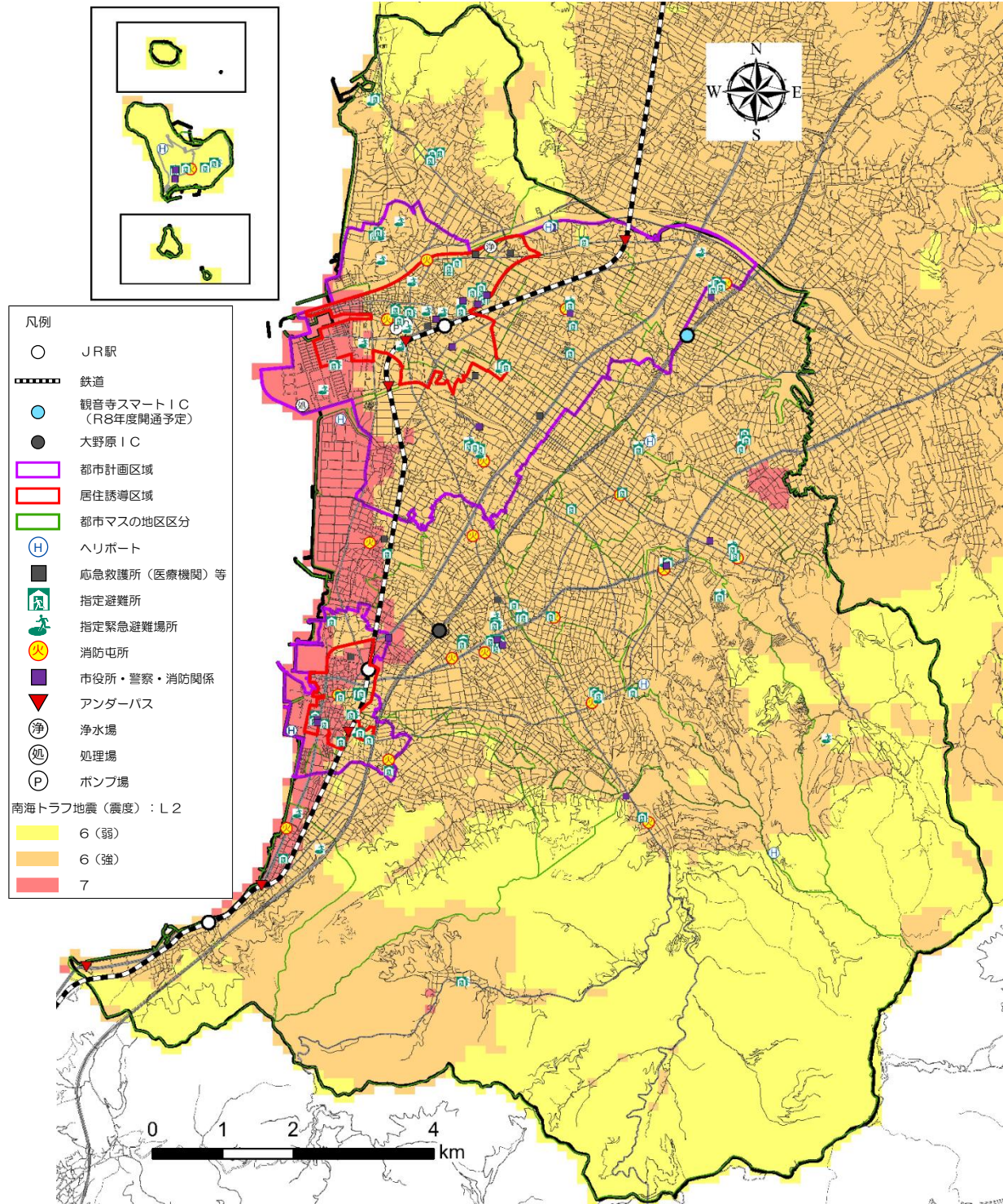


- ・土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域は、観音寺地区及び豊浜地区の居住誘導区域内には存在せず、それ以外の市の北部、東部、南部に複数、点在しています。
- ・豊浜サービスエリア付近より西の、主要な交通施設である高速道路、国道11号、予讃線の沿線上の一部に、土砂災害警戒区域が含まれています。

2-7 地震のリスク分析

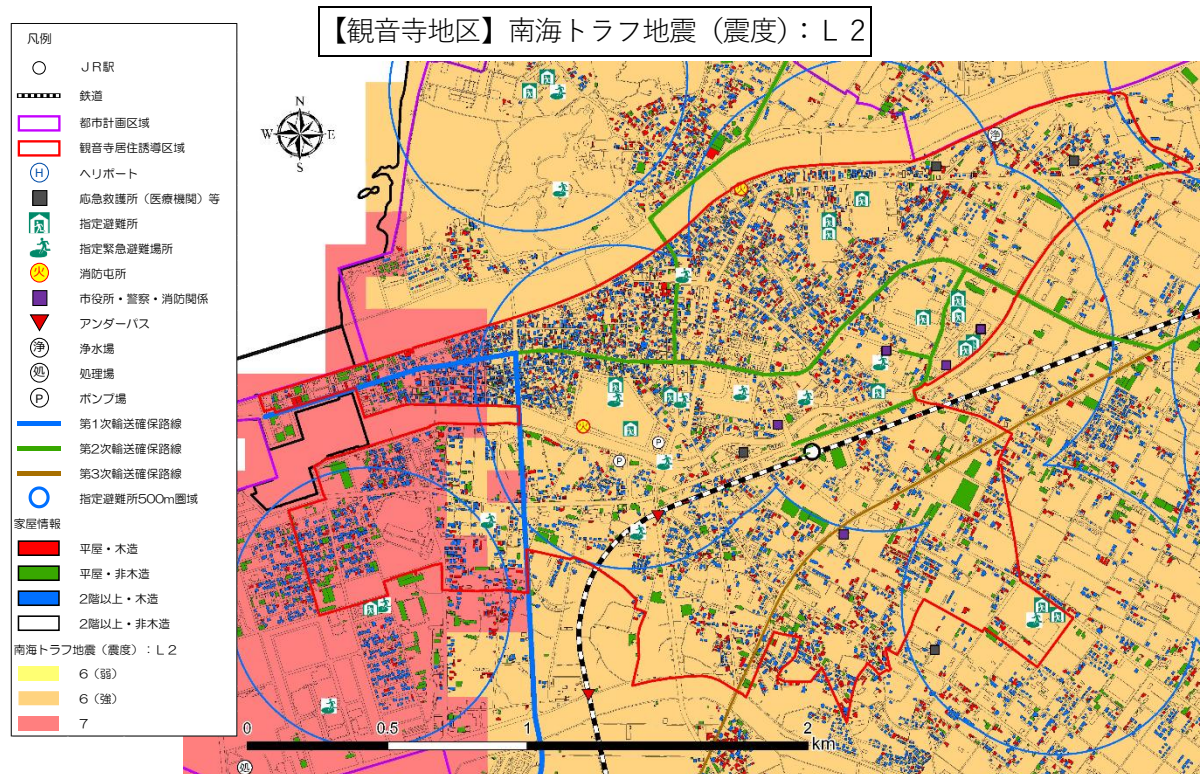
(1) 地震（震度）＋誘導区域等【市全域】

【市全域】南海トラフ地震（震度）：L 2

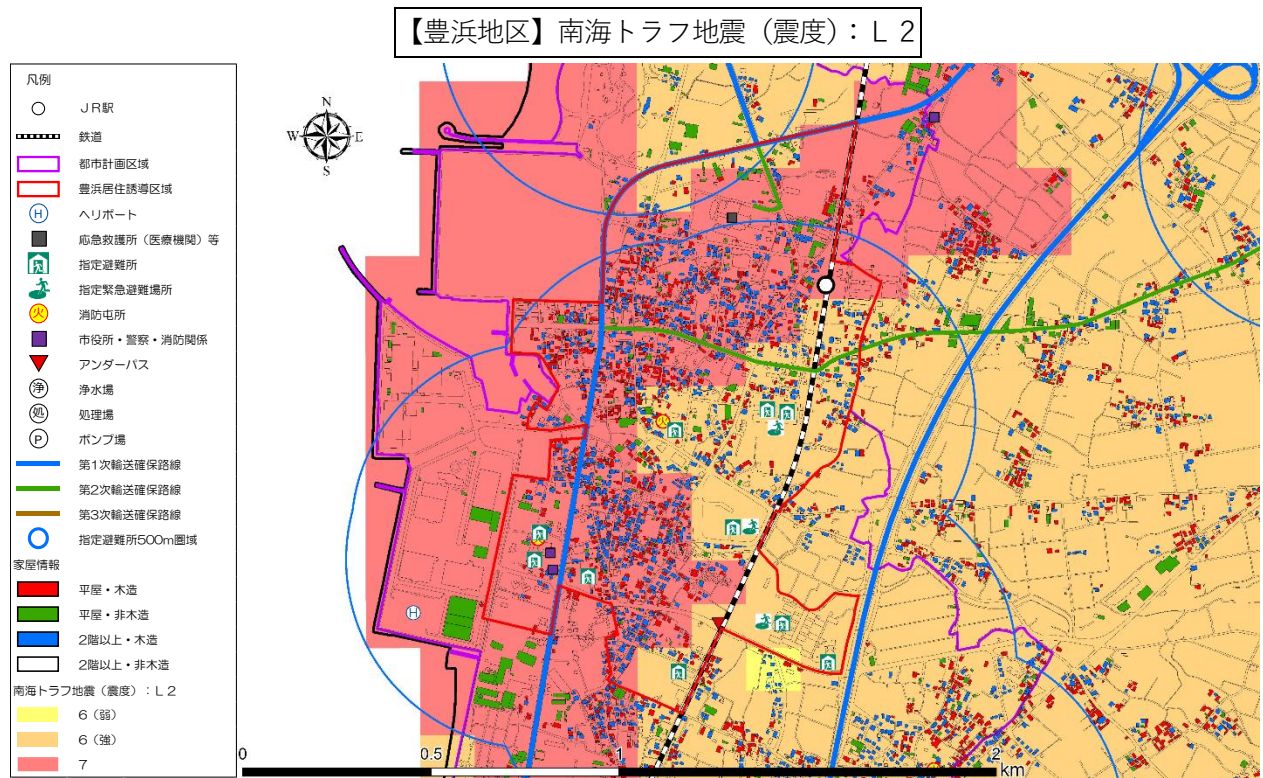


- ・最大震度7が、臨海平野部のほとんどのエリア及び新田町の一部に広がっています。それ以外は、ほとんどが震度6強で、市の北部と南部の一部は震度6弱となっています。
- ・なお、能登半島地震の経験から、震度6弱で木造家屋の全壊・半壊が発生し、震度6強では山崩れが発生しています。したがって、震度6強に位置する土砂災害警戒区域（急傾斜地の崩壊）やため池は、崩壊・決壊に備える必要があります。

(2) 地震（震度）＋誘導区域＋建物＋避難所＋輸送確保路線



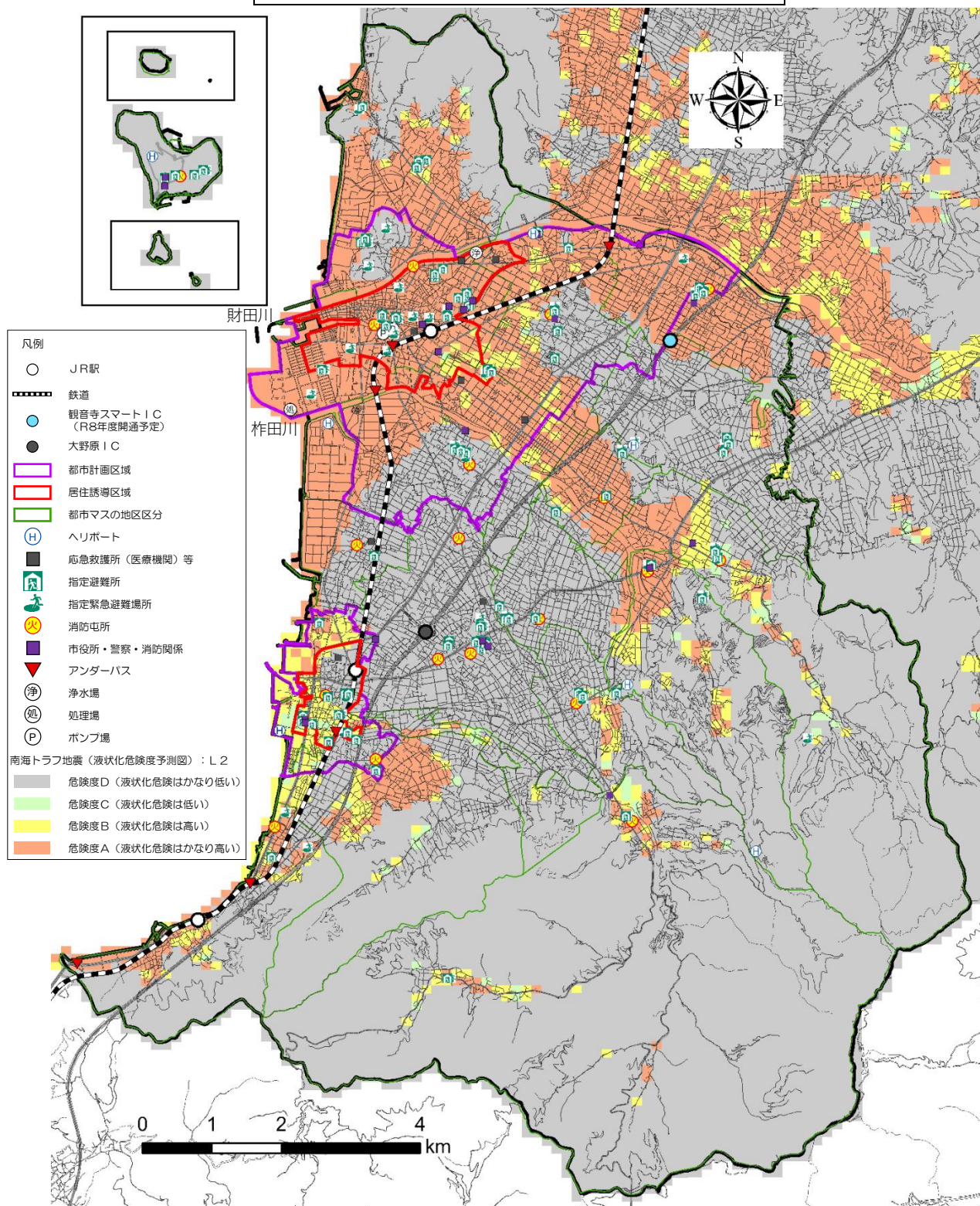
- ・居住誘導区域の一部のエリア(海側)が震度7、それ以外の東側が震度6強となっています。
- ・耐震対策の強化・検証が求められます。



- ・居住誘導区域の約2/3のエリアが震度7となっています。
- ・耐震対策の強化・検証が求められます。

(3) 地震（液状化危険度*）＋誘導区域等【市全域】

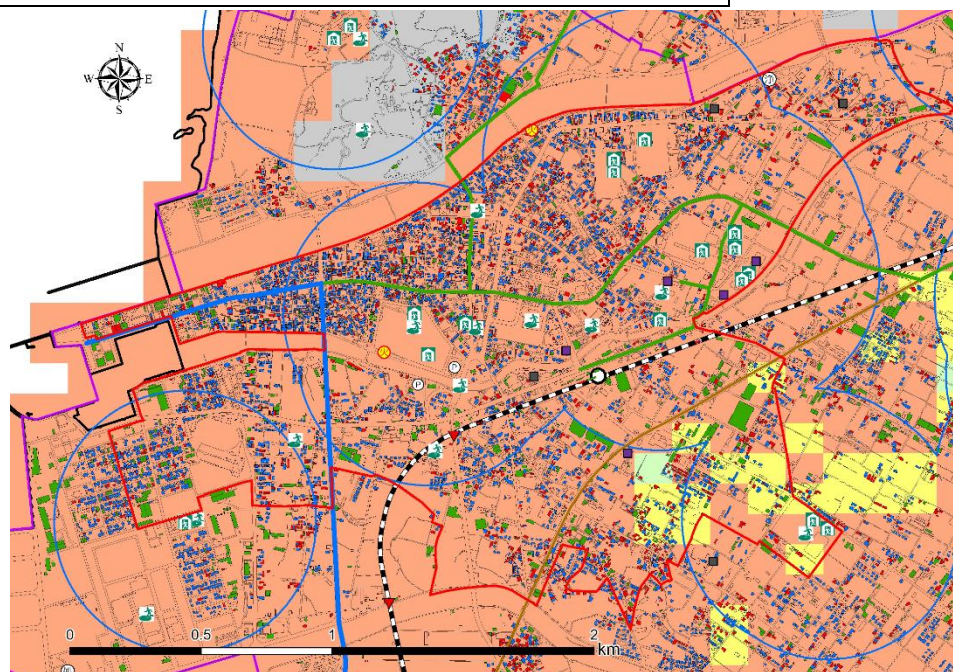
【市全域】南海トラフ地震（液状化危険度予測図）：L 2



- ・ 臨海平野部及び財田川・柞田川沿いの平地部に、液状化危険度 A(かなり高い)が広がっています。
- ・ 豊浜地区の臨海部は、液状化危険度 B(高い)となっています。

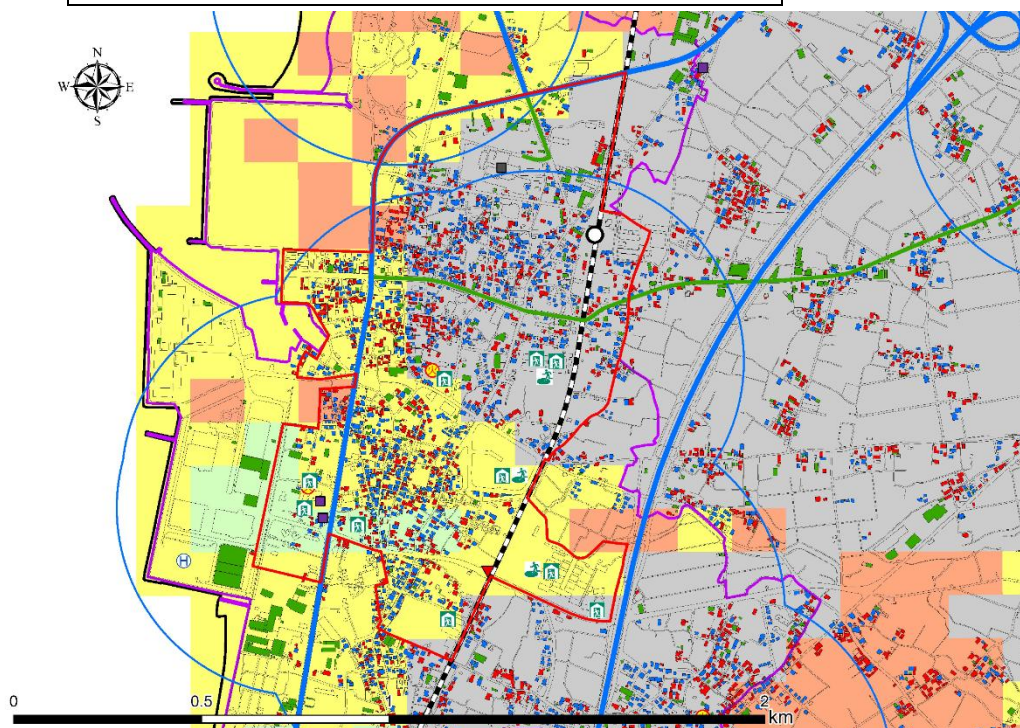
(4) 地震（液状化危険度）＋誘導区域＋建物＋避難所＋輸送確保路線

【観音寺地区】南海トラフ地震（液状化危険度予測図）：L 2



- ・居住誘導区域のほとんど全域が、液状化危険度 A(かなり高い)となっています。
- ・行政機関、病院等は、地盤の液状化対策が求められます。

【豊浜地区】南海トラフ地震（液状化危険度予測図）：L 2



- ・居住誘導区域の南側及び北部・西部の一部が、液状化危険度 B(高い)となっています。
- ・西側の一部には、液状化危険度 A(かなり高い)が見られます。
- ・行政機関等は、地盤の液状化対策が求められます。

3. 防災まちづくりの将来像、取組方針の検討

3-1 対象とする災害等

防災指針で対象とする災害は、洪水（外水氾濫）、雨水出水（内水）、津波、高潮、土砂災害、ため池、地震とします。

3-2 誘導区域等における災害ハザードエリアの取扱いの考え方

下表に示す「自然災害に対するリスクマネジメントの基準」を基に、居住誘導区域における災害リスクをできる限り回避、あるいは低減させるため、

- ・「災害ハザードエリアにおける立地規制、建築規制(災害リスク回避)」
- ・「災害ハザードエリアからの移転促進、災害ハザードエリアを居住誘導区域から除外(災害リスク回避)」
- ・「ハード・ソフトの防災・減災対策(災害リスク低減)」

等について検討します。

自然災害に対するリスクマネジメントの基準

災害種別	規模など L1:計画規模（ハード対策） L2:想定最大規模（ソフト対策）	浸水想定深					家屋倒壊等氾濫想定区域	浸水継続時間					アンダーパスによる道路冠水	土砂災害		地震	
		0.5m未満	2m未満	3m未満	5m未満	5m以上		12時間以下	24時間未満	浸水継続時間72時間未満	1週間未満	1週間以上		イエローゾーン(L1)	レッドゾーン(L1)	震度(L2)	液状化(L2)
洪水	L2	リスク容認	リスク低減	リスク回避				リスク容認		リスク低減			リスク低減				
内水	実績																
高潮	L2																
ため池	L2																
津波	L2																
土砂災害	イエローゾーン(L1)																
	レッドゾーン(L1)																
地震	震度(L2)																
	液状化(L2)																

災害リスクの回避：①災害ハザードエリアにおける立地規制、建築規制、

②災害ハザードエリアからの移転促進、災害ハザードエリアを居住誘導区域から除外することによる立地誘導

災害リスクの低減：③ハード、ソフトの防災・減災対策

3-3 防災まちづくりの将来像

災害による被害を回避・低減するためには、災害ハザードエリアからの移転促進や被害を低減させるための施設整備などのハード面のほか、避難の呼びかけや防災組織などのソフト面における施策を進めていく必要があります。

本計画においては、これらの施策を推進し、災害面での安全性をふまえ、人口減少下においても便利で安心して住み続けられるまちづくりを目指します。

本計画における防災まちづくりの将来像は、総合振興計画や国土強靱化地域計画での位置づけ、本計画におけるまちづくりの基本目標をふまえ、以下のとおり設定します。

「第2次観音寺市総合振興計画（後期基本計画）」

基本目標2（防災に係る部分）

安全・安心で快適に暮らせるまち

【基本目標の実現に向けた重点的な取組内容】

2-6 防災・減災対策の充実

- | | |
|-------------------|----------------------|
| 1 防災体制の充実 | 2 消防団と海防団の体制の充実 |
| 3 津波、高潮、土砂災害対策の強化 | 4 建物とライフライン施設の耐震化の推進 |

「観音寺市国土強靱化地域計画」の基本目標

1. 人命の保護を最大限図ること
2. 市と地域社会の重要な機能を維持すること
3. 市民の財産と公共施設の被害を最小化すること
4. 迅速な復旧復興を実現すること

「観音寺市立地適正化計画」の基本目標

拡散からコンパクトへ
活力と賑わいのある、住み心地の良い街づくり

防災まちづくりの将来像

防災・減災による、災害に強く住み心地の良いまちづくり

3-4 取組方針の検討

居住誘導区域において、災害リスクの低減に必要な基本的な取組例は、以下のように考えられます。

取組方針と対策の分類	考えられる具体的取組の例
災害リスクの低減の対策（ハード） ※対策の程度によっては災害が防止される場合も想定される ■ 雨水貯留施設の整備、（市町村管理の）河川や下水道の整備等による浸水対策や土砂災害防止のための砂防施設の整備等	<ul style="list-style-type: none"> ● 下水道の整備、雨水貯留浸透施設の整備や田んぼ、ため池、公園等の既存施設の雨水貯留への活用 ● 土地や家屋の嵩上げ、建物のピロティ化による浸水防止 ● （市町村管理河川の）堤防整備、河道掘削（引提）による流下能力向上 ● 土砂災害防止のための法面对策、砂防施設の整備 ● 住居・施設等の建築物の浸水対策（止水板の設置等） ● 避難路・避難場所の整備 等
災害リスクの低減の対策（ソフト） ■ 氾濫の発生に際し、確実な避難や経済被害軽減、早期の復旧・復興のための対策	<ul style="list-style-type: none"> ● 浸水深が一定の深さ以下であり浸水時にも利用可能な避難路のネットワークの検討・設定や交通ネットワーク、ライフラインの機能強化 ● 早期に避難できる避難場所の一定の距離での配置や案内看板の設置 ● 地域の防災まちづくり活動の支援、マイ・タイムライン作成の支援（リスクコミュニケーション） ● 地区防災計画の検討・作成 ● 災害時の情報発信や浸水センサを用いた避難支援 等

出典：立地適正化計画の手引き[基本編]、国土交通省、令和7年4月改訂

4. 居住誘導区域の精査・変更

4-1 災害リスクの分析と居住誘導区域

評価すべき災害リスクを対象に、下表のように誘導区域の変更を検討します。

対象災害ハザードと誘導区域に対する評価

対象災害ハザード	誘導区域の評価	現行計画（R3.6月）との 対比
土砂災害特別警戒区域	L1（計画規模）：誘導区域から全て除外	同
急傾斜地崩壊危険区域	L1（計画規模）：誘導区域から全て除外	同
土砂災害警戒区域	L1（計画規模）：リスク回避・リスク低減に区分	同
砂防指定地	L1（計画規模）：誘導区域から全て除外	改
洪水浸水想定区域	L2（想定最大規模）：リスク回避・リスク低減に区分	改
家屋倒壊等氾濫想定区域	L2（想定最大規模）：誘導区域から全て除外	新
高潮浸水想定区域	L2（想定最大規模）：リスク回避・リスク低減に区分	新
津波浸水想定区域	L2（想定最大規模）：リスク回避・リスク低減に区分	改
ため池浸水想定区域	L2（想定最大規模）：リスク回避・リスク低減に区分	新

（※）同：現行計画と同じ、改：現行計画を改定、新：新規に設定

4-2 居住誘導区域の変更の考え方

上記の災害ハザードのうち、居住誘導区域内に含まれるハザードは、「洪水浸水想定区域」、「家屋倒壊等氾濫想定区域」、「高潮浸水想定区域」、「津波浸水想定区域」及び「ため池浸水想定区域」が該当します。

（１）「洪水浸水想定区域」、「高潮浸水想定区域」及び「ため池浸水想定区域」

「洪水浸水想定区域」、「高潮浸水想定区域」及び「ため池浸水想定区域」において、浸水深が 3.0m 以上となると、一般的な木造家屋がほとんど倒壊するものと推算されています。また、「津波浸水想定区域」において、東日本大震災による被災現況調査結果から、浸水深が 2.0m 以上となると、建物が全壊となる割合が大幅に増加しています。

浸水深が 3.0m 以上となる洪水・高潮・ため池浸水想定区域及び浸水深が 2.0m 以上となる津波浸水想定区域は、居住誘導区域内の中心市街地に広く広がっているため、これらのエリアを居住誘導区域から除外すると、市街地の拡散・空洞化、延いては都市の衰退に繋がることから現実的ではありません。

一方、洪水・高潮は気象情報から数日前より事前の避難準備が可能であり、津波も浸水深 30cm 到達時間が非常に短いエリアを除き、津波の襲来時間が 6 時間以上と避難時間に多少の猶予があるため、警戒避難体制等を強化することにより、生命を守ることが可能です。

このように、住民の生命を守るための対策を強化し、万全を期すことを前提に、浸水深が 3.0m 以上となる洪水・高潮・ため池浸水想定区域及び浸水深が 2.0m 以上となる津波浸水想定区域は、居住誘導区域に含めることとします。

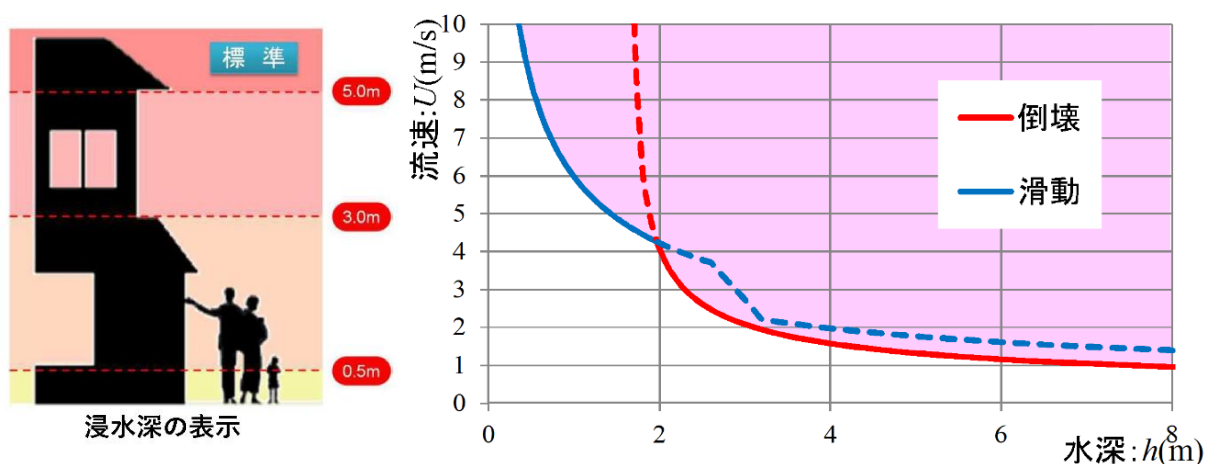
(2)「家屋倒壊等氾濫想定区域」

「家屋倒壊等氾濫想定区域」は、河川の氾濫による水の流出（氾濫流）や河岸が削られること（河岸浸食）によって建物が倒壊する恐れのある地域のことです。本市では、財田川及び柞田川の両岸近傍に設定されています。「家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流・河岸浸食）」においては、地盤流出の発生により、家屋等への対策が不可能であるため、建物が流出、倒壊する恐れがあることから、「家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流・河岸浸食）」は、居住誘導区域から除外（変更）するものとし

ます。

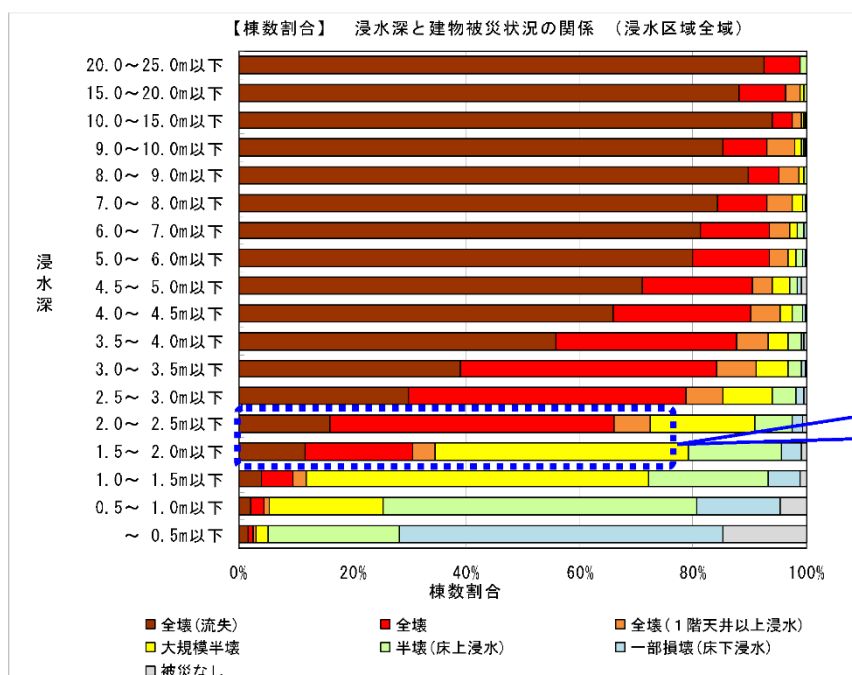
なお、居住誘導区域の変更は、地形・地物で区域の再設定を行います。

[参考資料 1：洪水浸水深と家屋倒壊の関係]



出典：洪水浸水想定区域図作成マニュアル(第4版)平成27年7月

[参考資料 2：津波浸水深と家屋倒壊の関係]



出典：東日本大震災による被災現況調査結果について(第1次報告)平成23年8月14日

5. 防災指針と具体的な取組、スケジュールの検討

災害リスク分析及び住民アンケート等を踏まえ、居住誘導区域・都市機能誘導区域に必要な防災対策・安全確保策の具体的な取組（ハード・ソフト対策）、スケジュールは、以下の通りです。

具体的な取組、スケジュール

災害	施策	主体	実施時期の目標			
			短期 (5年)	中期 (10年)	長期 (20年)	継続 実施
洪水	河川整備(浚渫による流水断面の確保など)	県				
洪水	水門等の自動化、遠隔操作化	県				
内水	下水道、排水機場の整備	市				
高潮	防潮堤の耐震補強、嵩上げ	県				
高潮	防潮水門の耐震補強	県				
津波	津波避難場所の追加協定	市				
津波	事前避難対象地域※への避難行動の周知・啓発	市				
地震	上水道基幹管路、重要な下水道幹線の耐震化	企業団・市				
地震	家屋耐震診断・補強の啓発	市				
地震	公共建築物や道路・橋梁等の耐震対策	市				
ため池	ため池警戒避難体制の強化による確実な避難の検証、見直し	市				
災害全般	避難所の非常電源整備	市				
災害全般	ハザードマップの作成・更新による災害リスクの周知	市				
災害全般	災害情報の提供手段の多重化 (防災行政無線、SNS、ラジオ等)	市				
災害全般	防災教育(防災士資格取得など)・防災コンテンツの拡充、防災出前講座開催数の向上	市				
災害全般	防災訓練の振興	市				
災害全般	避難行動要支援者の個別避難計画策定の促進	市				
災害全般	自主防災組織の活性化	市				
災害全般	地区防災計画策定の促進	市				

※施策において、ハード対策は計画規模(L1)を、ソフト対策は計画規模(L1)および想定最大規模(L2)を対象としています。

※事前避難対象地域：「香川県地震・津波被害想定」では、津波による 30cm 以上の浸水が 30 分以内に生じる地域はないものの、地震発生直後に、河川・海岸堤防の崩壊や地盤沈降により、30cm 以上の浸水が 30 分以内に生じると想定される地域が存在するとされています。津波に限らず、30cm 以上の浸水で、人が歩いて避難することが困難となることから、堤防崩壊等により 30cm 以上の浸水が 30 分以内に生じると想定される地域を事前避難について検討する対象地域（事前避難対象地域）としています。

6. 防災指針まとめ

6-1 対象とする災害規模

防災指針で対象とする災害規模は、県が指定・公表しているハザードの最大規模を対象としています。

2011年に発生した東北地方太平洋沖地震を教訓として、災害対策は、それまでの計画規模(L1：数十年から百数十年に一回程度の頻度で発生する災害)だけでなく、想定される最大規模(L2：数百年から千年に一回程度の頻度で発生する災害)を対象とするようになりました。

6-2 災害リスクと課題、その対応(居住誘導区域内)

主な災害リスク

災害	規模	観音寺居住誘導区域	豊浜居住誘導区域
洪水	L2	○浸水深3m以上のエリアが誘導区域の約1/2に広がっています。 ○財田川および柞田川に沿って、家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸侵食・氾濫流)が存在します。	○浸水深0.5～3mのエリアが誘導区域の約1/5に広がっています。
高潮	L2	○浸水深5m以上のエリアが誘導区域の南西部に広がっています。 ○浸水深3m以上のエリアが誘導区域の約2/3に広がっています。	○浸水深3m以上のエリアが誘導区域の一部に広がっています。
ため池	L2	○浸水深3m以上のエリアが誘導区域の約1/4(南東部)に広がっています。	○浸水深3m以上のエリアが誘導区域の一部に広がっています。
津波	L2	○浸水深2m以上のエリアが誘導区域の約1/5に広がっています。 ○地震・津波に伴う浸水深30cm到達時間が30分以内のエリアが一部に広がっています。	○浸水深0.3～1.0mのエリアが誘導区域の一部に広がっています。
地震	L2	○震度7が誘導区域の海側に広がっています。 ○液状化危険度A(かなり高い)のエリアが誘導区域のほぼ全域に広がっています。	○震度7が誘導区域の約2/3に広がっています。 ○液状化危険度A(かなり高い)のエリアが誘導区域の一部(西側)に広がっています。

課題とその対応は、以下の通りです。

- ・洪水、高潮、ため池の浸水深 3m 以上および津波浸水深 2m 以上のエリアは、木造家屋倒壊の恐れがあること、2 階建て住居は垂直避難が困難であることから、早期避難が必要です。
- ・このエリア内に、多数の避難所、医療機関、輸送確保路線が立地しています。また、避難所空白地も存在します。
- ・浸水深 0.5m 以上のエリアにおいても、1 階建て(平屋) 住居は垂直避難が困難であることから、早期避難が必要です。
- ・家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸侵食・氾濫流)は、建物基礎が洗われるなど、避難が遅れた場合には非常に危険です。この区域は河川全川に亘るため、その対策は困難です。そのため、災害リスクを回避する必要があります(居住誘導区域からの除外)。
- ・地震・津波に伴う浸水深 30cm 到達時間が 30 分以内のエリアは、早期避難が困難(地震が発生した後では避難が間に合わない恐れがあります)ですので、「南海トラフ地震臨時情報」が発表された場合には、事前避難が必要です。
- ・南海トラフ地震による震度 7 およびそれ以下のエリアは、家屋の耐震診断・補強および公共施設の耐震対策が必要です。
- ・液状化危険度が A(かなり高い)のエリアにおいて、行政機関、病院等は液状化対策が必要です。

6-3 具体的な取組

居住誘導区域における防災・減災対策は、対策費用などの面から、ハード対策は主に計画規模(L1)までを、ソフト対策は計画規模(L1)および想定最大規模(L2)を対象としています。

つまり、計画規模(L1)を超える災害リスクは、住民等の生命を守ることを最優先として、住民等の避難を軸に、ソフト対策により対応する必要があります。特に、自らの命は自らが守る姿勢(意識)が重要となっており、想定最大規模(L2)の災害リスクに対しても自らの命を子孫に繋げるべく、適切な避難行動が取れるよう、住民一人一人の防災意識の向上を図るソフト対策に取り組むことが重要です。

具体的な取組として、例えば家屋耐震診断・補強や公共施設の耐震対策などハード対策 9 施策、事前避難対象地域への避難行動の周知・啓発、防災訓練の振興や自主防災組織の活性化などソフト対策 10 施策について、財政状況も考慮しながら 10～20 年の中長期または継続実施する予定です。

7. 立地適正化計画によるまちづくりと防災指針について

■将来のまちづくり

人口減少・少子高齢化が進行する現在の状況下においては、これまでに整備された都市基盤を維持・活用し、人口や都市施設が集積した既存の中心市街地を中心に居住誘導区域や都市機能誘導区域等を定め、居住や都市施設を誘導し、区域内における一定規模の人口密度を維持するとともに、都市機能の集積を図り、高齢者を含むすべての人が住みやすく、効率的な都市経営を可能とすることなどにより、持続可能なまちづくりを進めることが必要となります。

■都市の中心市街地の現況

観音寺市におけるまちの中心部は、災害リスクが想定される瀬戸内海に面し、財田川の河口部に位置しているものの、観音寺駅や観音寺駅から放射線状に配置された道路網、公共下水道などのインフラ施設が整備され、居住誘導区域内の人口密度は 27.3 人/ha と郊外部よりかなり高くなっています。

また、市役所などの行政機能や幼稚園から高校までの教育機能等の公共施設及び医療施設等の生活利便施設などが立地し、人口や都市機能が集積しています。

さらに、区域内には、観音寺市の歴史や文化を物語る貴重な建築物や施設が立地しています。

■防災指針

防災指針は、立地適正化計画で定めている人口密度が高く、利便性の高いエリアに都市機能や居住の誘導を図るにあたって、災害リスクに対しどのように安全を確保するかを示す指針です。

①中心市街地における主な災害リスクと防災上の課題

- ・中心市街地の観音寺地区居住誘導区域においては、約 1/2 が浸水深 3m 以上の洪水浸水想定区域（想定最大規模）となっており、また、浸水深が 0.5m(避難が困難となり孤立する可能性のある水深)以上継続する洪水浸水継続時間についても長い(12～24 時間)エリアが存在し、一部では特に長い(48～72 時間)エリアが存在します。さらに、津波浸水想定区域は、浸水深 2m 以上のエリアが、居住誘導区域内の約 1/5 に及んでいます。
- ・エリア内には多数の避難所、医療機関、輸送確保路線が立地するとともに垂直避難が困難な平屋住宅が数多く分布しています。一方で避難所空白地(避難所から 500m 圏外)が一部の区域で存在しており、災害リスクへの対策が必要です。

②自然災害に対するリスクマネジメントの方針

- ・想定される防災上の課題に対し、大きく 2 つの方向性で取り組みます。

方向性①リスクの回避：防災対策によって被害の軽減、抑制を図ることが困難なためリスクを回避します。

方向性②リスクの低減：被害を受け入れつつ、人命や物的被害を可能な限り軽減・抑制するため、ハード・ソフト面からリスクの低減を図ります。

③災害リスクに対する取組方針

- ・災害に対する安全性確保に向けた取組を着実に進め、災害に強いまちづくりを実現するため、防災まちづくりの取組方針に基づき、具体的な取組及び実施時期の目標を位置づけ、ハード・ソフト両面から官民一体となって更なる災害に強いまちづくりに取り組みます。

■誘導区域における安全の確保

防災指針の策定結果により、浸水深 3m 以上の洪水浸水想定区域が誘導区域の約 1/2 を占めるなどの災害リスクはあるものの、誘導区域から原則除外することとされている災害レッドゾーン※は存在しないことから、観音寺市の都市の成立ちや現況を踏まえ、既成市街地を中心とする現在の居住誘導区域を継続し、(家屋倒壊等氾濫想定区域は除く)居住誘導区域への誘導を図ることとします。

誘導区域における安全の確保については、L1 規模(比較的発生頻度の高い計画規模)の災害を想定した海岸堤防等の施設整備によるハード対策等を促進しつつ、防災指針においては、災害の規模として L2(想定最大規模)を対象としていることから、まずは命を守ることを優先し、迅速な避難を行うことを前提としたソフト対策に取り組むなど、防災対策を進めます。

※災害レッドゾーン・災害危険区域(崖崩れ、出水等)・土砂災害特別警戒区域・地すべり防止区域・急傾斜地崩壊危険区域等

第8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「観音寺市地方創生総合戦略」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6年 (2024)	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％	60％	100％

<p>評価指標の考え方</p> <p>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。</p>
<p>評価・算出方法</p> <p>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。</p>

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 2 年 (2020)	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%	20.1%	21.9%	22.9%
居住誘導区域の人口密度	観音寺	29.1 人/ha	27.3 人/ha	26.1 人/ha	23.2 人/ha
	豊浜	19.6 人/ha	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 6 年 (2024)	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	163 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。

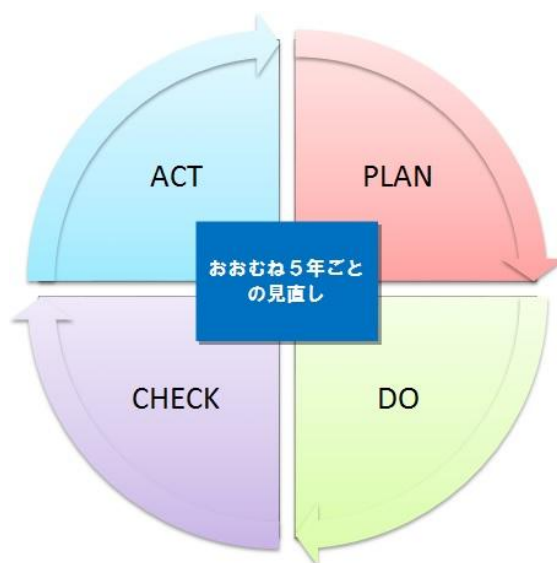
※のりあいバスから新たな移動手段に変わった場合、新たな移動手段の 1 日平均利用者数を含めて、「のりあいバスの 1 日平均利用者数」を算出します。

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】

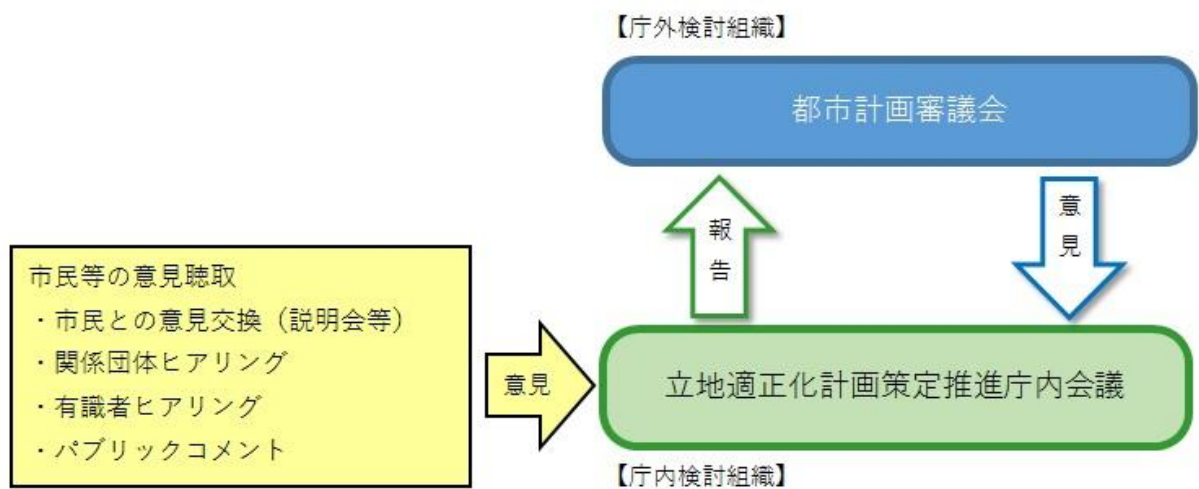
- ・ 計画や施策の継続・見直しを検討

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9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（都市機能誘導）	備考
特定用途制限地域の設定検討	都市整備課	用途地域が定められていない都市計画区域において、特定の建築物用途を制限する地域を設定する。	誘導区域外の都市機能立地を抑制する。
企業誘致推進事業	商工観光課	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。
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。
観音寺市公共施設等総合管理計画	総務課	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し、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する。	施設の用途に応じて誘導区域内への立地を検討する。
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。

事業名	主管課	事業内容（都市機能誘導）	備考
観音寺駅を中心としたまちづくりプロジェクト	プロジェクト推進課	観音寺駅が市の中心拠点としてふさわしい玄関口となり、まちの再発展の起点になることをめざすため、駅舎や駅北側及び南側を含めたまちの活性化施策を行う。	駅周辺のまちづくり施策を推進し、誘導施設の立地を促進する。
観音寺駅コワーキングスペース（COCO-BEN／観音寺）	都市整備課	観音寺駅舎内に自習室やコワーキングスペースとして利用できるWi-Fi環境を備えた多目的室を整備し、利用を促進する。	観音寺駅の利便性を向上させ、誘導施設の立地を促進する。

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（居住誘導）	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。	
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。
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売買や賃貸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、居住誘導を促進する。
県営公共事業（街路）	都市整備課	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。
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。	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。
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。

事業名	主管課	事業内容（居住誘導）	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。
新たな移動手段の導入	地域支援課	各地域の人口分布やニーズ、地理的要件に応じて、既存バス停等から離れている人も利用しやすく、運行の効率向上が望める新たな移動手段を検討する。	
モビリティマネジメントの実施	地域支援課	市内の学校に通う児童・生徒、市役所職員等を対象に、公共交通を利用した通学・通勤に向けてモビリティマネジメントを行う。 高校生のモビリティマネジメントの実施にあたっては単に情報提供を行うだけでなく、学校と連携し総合的な学習の時間等を活用して自分たちで地域の公共交通のことを考える機会を設定する。	公共交通の利用を促し、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。
観音寺市感震ブレーカー設置促進事業	危機管理課	電気を原因とする地震火災の防止や被害低減のため、感震ブレーカーの普及を促進する。	災害に強いまちづくりに向け、感震ブレーカーの普及を促進し、適切な居住誘導を図る。
観音寺市地域避難施設認定制度	危機管理課	市長が指定する避難所とは別に、市民が自主的に開設し、運営する避難施設を地域避難施設として認定し、この地域避難施設に対する支援を行うことにより災害が発生しまたは発生するおそれがある場合に、市民が自主的に避難する場所を確保する。	災害に強いまちづくりに向け、運営する避難施設を地域避難施設として認定し、適切な居住誘導を図る。

事業名	主管課	事業内容（居住誘導）	備考
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計画的な整備により、快適で安全な生活環境を形成し、居住誘導を促進する。
立地適正化計画 における届出制度の運用	都市整備課	居住誘導区域外の住宅開発等の動向を把握しながら、居住誘導を緩やかに図るための届出や事前相談に際しての各種支援策等の情報提供を行うとともに、大規模な集合住宅や住宅開発等への誘導促進等を検討する。	届け出制度の実施による、居住誘導を促進する。

資料

1. 用語集

あ行

ICT

Information and Communications Technology の略。情報通信技術を指します。

空家等

「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年 11 月 27 日法律第 127 号）」第 2 条第 1 項に規定する空家等を指します。法に定める以外のものについては「空き家」を使用します。

インセンティブ

人の意欲を引き出すために、外部から与える刺激。行動を促す動機付けを意味します。

液状化危険度

地震に伴う地盤の液状化の起こり易さを表します。地盤のボーリング調査と粒度試験の結果から危険度を判定しています。

か行

開発許可

建築物の建築等を目的とした土地の区画形質の変更（開発行為）を行う者が受けなければならない許可をいいます。

家屋倒壊等氾濫想定区域

堤防決壊等に伴う氾濫流で木造家屋が倒壊する恐れがある区域（洪水氾濫）と、河岸侵食で家屋基礎が洗われ家屋が倒壊する恐れがある区域（河岸侵食）の、2 つの区域があり、早期に立ち退き避難が必要な区域です。

勧告

届出を行ったものに対して、行政側が改善に向けた働きかけを行います。

既存ストック

道路や公園、下水道等の都市施設、公共公益施設、商業や工業、住宅等の各種施設、自然環境や伝統文化等の地域内に今ある資源のことです。

公共下水道

主として市街地における下水を排除し、処理するために地方公共団体が管理する下水道（下水道法 2 条 3 号）。公共下水道は市町村が事業主体となって行う下水道です。

交通結節点

人及びモノを移動させる時に使用される交通は、多種多様な交通機構、交通サービスの組み合わせにより成り立っています。それらは安全性や容量、速度などそれぞれに得意な分野があります。利用者は交通の目的にその交通機関を乗り換えて移動します。その乗り換え、乗り継ぎなどの連絡点を交通結節点といいます。

交通手段分担率

ある特定の交通手段（自動車、バス、鉄道など）のトリップ（人がある目的を持ってある地点からある地点へと移動すること）数が、全交通手段のトリップ数に占める割合をいいます。

コミュニティ

人々が共同体意識を持って共同生活を営む一定の地域及びこれらの人々の集団や地域社会の事をいいます。

コミュニティバス

市などの自治体が住民の移動手段を確保するために運行する路線バスをいいます。観音寺市では、のりあいバスという名称で6路線（1内循環線、2外循環線、3栗井姫浜線、4五郷高室線、5箕浦観音寺線、6伊吹線）を運行しています。

コンパクト・プラス・ネットワーク

薄く広がった市街地を抱えたまま、今後人口が減少すると、医療、商業等の生活サービス施設や公共交通を維持することが困難となり、歩いてまたは公共交通で日常生活を営むことが困難になるおそれがあります。

人口減少、少子・超高齢社会に対応し、地域の活力を維持するとともに、医療、福祉、商業等の生活機能を確保し、高齢者が安心して暮らせるよう地域公共交通と連携して、都市の持続性を確保するコンパクトなまちづくりを推進するための考え方を指します。

コンパクトシティ

コンパクトシティとは、一般的には、①高密度で近接した開発形態、②公共交通機関でつながった市街地、③地域のサービスや職場までの移動の容易さ、という特徴を有した都市構造のことを示します。

さ行

人口集中地区

人口集中地区は DID 地区と呼ばれ、DID とは、Densely Inhabited Districts の略です。国勢調査に基づき設定されるもので、人口密度が 40 人/ha 以上の調査区が市区町村内で連たんして人口 5,000 人以上となる地域となっています。

人口ビジョン

人口の現状を分析し、人口に関する地域住民の認識を共有するとともに、今後目指すべき将来の方向と人口の将来展望を示したものです。

本市では、第3期観音寺市人口ビジョンを令和7（2025）年3月に策定しています。

浸水継続時間

洪水、高潮などの浸水に伴い、避難が困難となり孤立する可能性のある浸水深 0.5m 以上の継続時間を指します。浸水継続時間がおおむね 24 時間以上継続する場合には、生活や企業活動の再開等に支障が出る恐れがあるものと考えられています。

浸水想定区域

洪水、高潮、津波、ため池決壊に伴う氾濫流により、浸水が想定される範囲を表します。

スプロール化

スプロールとはむやみに広がると言う意味で、都市郊外部のまちが開発などで無秩序に拡大していく現象をいいます。

総合戦略

人口減少、少子・超高齢社会に対応するため、本市の実情に応じた人口減少抑制と地域活力向上に関する施策をまとめた、まち・ひと・しごと創生法に基づく計画です。

本市では、令和6年3月に観音寺市地方創生総合戦略を策定しています。

た行

種地

施設等を誘導する候補地のことを指します。

地区計画

それぞれの地区を単位として、住民の意向を反映しながらきめ細やかなまちづくりのルールを定めた計画です。その内容は、地区の将来像、地区施設の配置、建築物の建て方のルール等となっています。

超高齢社会

65 歳以上の人が総人口に占める割合のことを“高齢化率”といい、この高齢化率が 7%を超えると「高齢化社会」、14%を超えると「高齢社会」、21%を超えると「超高齢社会」といわれています。日本は昭和 45 年（1970 年）に高齢化社会に、平成 6 年（1994 年）に高齢社会になり、平成 19 年（2007 年）には超高齢社会となっています。

デジタル・ディバイド

インターネットやパソコン等の情報通信技術を利用できる者と利用できない者との間に生じる格差を指します。

都市計画区域

都市計画法（法第5条）に基づき、自然的・社会的な諸条件や人口等の現況及び推移を勘案した上で、一体の都市として総合的に整備、開発、保全する必要がある区域を都道府県知事が指定したものです。都市計画区域内においては、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るため、開発許可や建築確認が必要であるとともに、建築基準法の集団規定（用途地域、建ぺい率、容積率、接道義務、日影規制等）が適用されます。

- ・ 建ぺい率：建築物の建築面積の敷地面積に対する割合。
- ・ 容積率：建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合。

都市計画道路

特に都市の骨格となる道路について、あらかじめその位置を都市計画で定めた道路のことを「都市計画道路」といいます。都市計画道路の種別は、自動車専用道路、幹線街路、区画街路及び特殊街路があります。

都市公園

都市公園法第2条に規定する公園。都市計画施設である公園または緑地で、国または地方公共団体が土地の所有権等の権限を取得した上で、公園として整備管理するものです。都市公園は、公園に隣接して暮らす住民の利用に供する身近なものから広域的な利用に供するものまで、様々な規模、種類のものがあり、その機能、目的、利用対象等によって以下のように区分されます。

種別	設置目的
街区公園	主として街区内に居住する者の利用に供することを目的とする公園
近隣公園	主として近隣に居住する者の利用に供することを目的とする公園
地区公園	主として徒歩圏内に居住する者の利用に供することを目的とする公園
総合公園	主として一の市町村の区域内に居住する者の休息、観賞、散歩、遊戯、運動等総合的な利用に供することを目的とする公園
運動公園	主として運動の用に供することを目的とする公園
広域公園	一の市町村の区域を越える広域の区域を対象とし、休息、観賞、散歩、遊戯、運動等総合的な利用に供することを目的とする公園
特殊公園	ア) 主として風致の享受の用に供することを目的とする公園 イ) 運動公園、植物公園、歴史公園その他特殊な利用を目的とする公園

都市再生特別措置法

近年における急速な情報化、国際化、少子高齢化等の社会経済情勢の変化に日本における都市が十分対応できたものとなっていないことにかんがみ、これらの情勢の変化に対応した都市機能の高度化及び都市の居住環境の向上を図るため、都市の再生の推進に関する基本方針等について定めるとともに、都市再生緊急整備地域における市街地の整備を推進するための民間都市再生事業計画の認定及び都市計画の特例並びに都市再生整備計画に基づく事業等に充てるための交付金の交付等の特別の措置を講じ、もって社会経済構造の転換を円滑化し、国民経済の健全な発展及び国民生活の向上に寄与することを目的として平成14年（2002年）に制定された法律です。

土砂災害警戒区域

急傾斜地の崩壊など土砂災害が発生した場合に、住民などの生命または身体に危害が生ずる恐れがあると認められる区域であり、危険の周知、警戒避難体制の整備が行われます。

土砂災害特別警戒区域

急傾斜地の崩壊など土砂災害が発生した場合に、建築物に損壊が生じ住民などの生命または身体に著しい危害が生ずる恐れがあると認められる区域で、特定の開発行為に対する許可制、建築物の構造規制などが行われます。

は行

風致地区

自然の景観を維持し、史跡の環境を保護して都市の自然美が破壊されることを防ぐため都市計画法に基づき指定される地域地区のひとつです。この地区内では、風致を維持するため建築物のみならずその他の工作物や土地の形質の変更などについて規制が行われます。

ブロードバンド

膨大なデータ容量を高速で通信できる回線のことを指します。

防災指針

防災指針は、居住や都市機能の誘導を図るうえで、必要となる都市の防災に関する機能の確保を図るための指針です。居住誘導区域内にある災害リスクに対して、できる限り回避あるいは低減させるため、必要な防災・減災対策を計画的に実施していくことが求められています。

ま行

モビリティマネジメント

モビリティマネジメント（MM：Mobility Management）とは、渋滞や環境、あるいは個人の健康等の問題に配慮して、過度に自動車に頼る状態から公共交通や自転車などを「かしこく」使う方向へと自発的に転換することを促す、一般の人々や様々な組織・地域を対象としたコミュニケーションを中心とした持続的な一連の取組のことを意味します。具体的には、コミュニケーション施策を中心として、様々な運用施策、システムの導入や改善、それらを実施主体の組織の改変や新たな組織の創出などを実施しつつ、持続的に展開していく一連の取組を意味します。

用途地域

都市計画法の地域地区のひとつで、市街地における用途の混在を防ぎ適正な土地利用を図ることを目的とし、その目指すべき市街地像に応じて建築物の建築などについて用途や容積率などにより規制する制度です。

リノベーションまちづくり

リノベーションまちづくりは、空き家、空き店舗、空きビル及び空き地等の既存の建物や土地（以下「遊休不動産」という。）をリノベーション手法による活用を行い、遊休不動産の再生と質の高い雇用の創出等を掛け合わせ、新たな産業振興と地域コミュニティの再生を図ることを目的としているまちづくり事業です。

観音寺市立地適正化計画

令和 3 年（2021 年）6 月

令和 8 年（2026 年） 月（改定）

発 行／観音寺市

編 集／観音寺市建設部都市整備課

〒768-8601 香川県観音寺市坂本町一丁目 1 番 1 号

【T E L】 0875-23-3918

【F A X】 0875-23-3920

【E-mail】 toshiseibi@city.kanonji.lg.jp



観音寺市
KAN-ONJI CITY