

概要版

観音寺市立地適正化計画

拡散からコンパクトへ

～活力と賑わいのある、住み心地のよいまちづくり～



令和 8 年 6 月



観音寺市
KAN-ONJI CITY

1. 立地適正化計画策定の背景、目的

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。

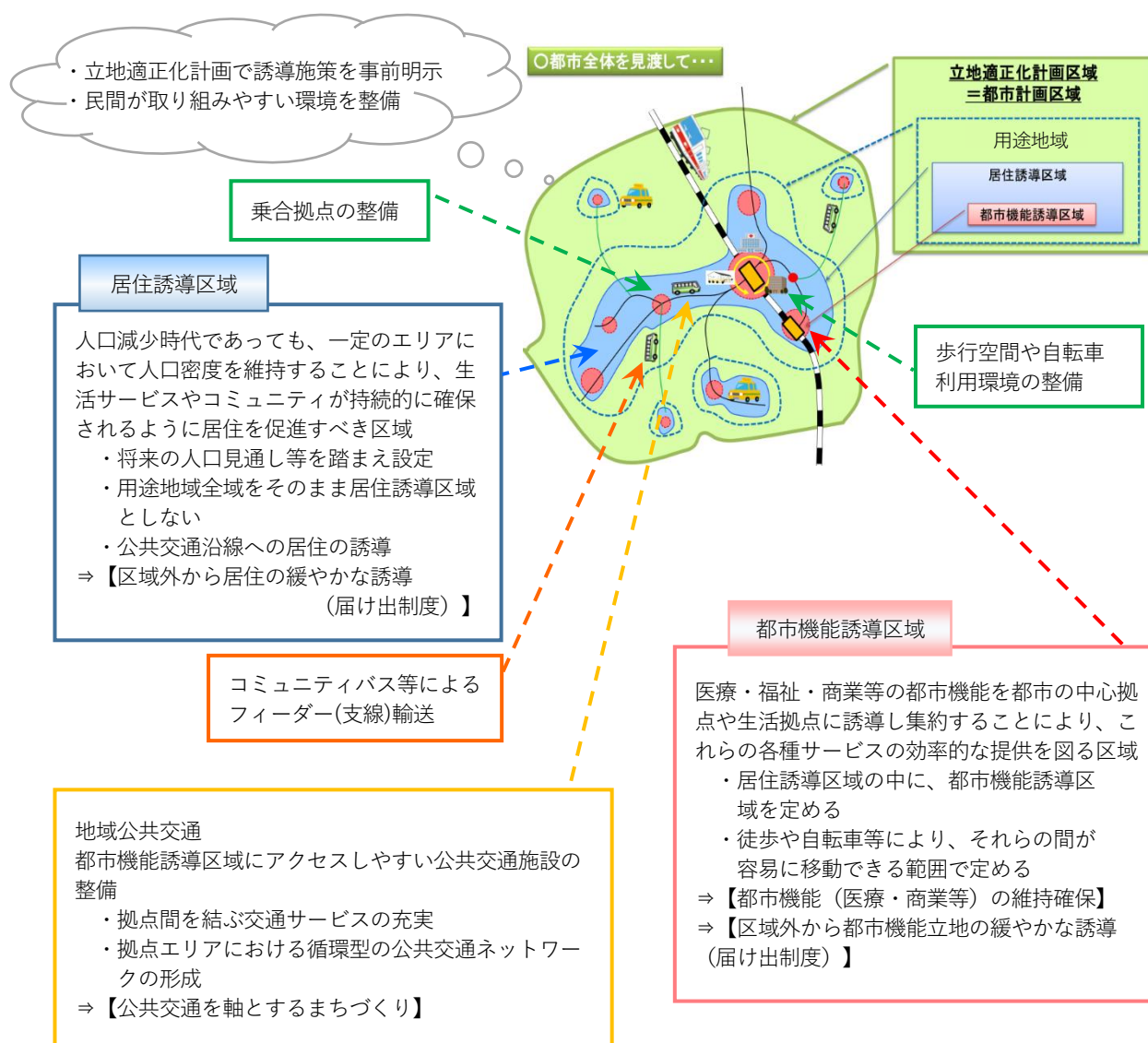
近年、社会経済状況は人口減少・低成長の時代に転じ、山積した都市課題を抱えたまま人口減少・少子超高齢社会が進展すれば、一定の人口集積に支えられてきた医療、福祉、商業などの生活サービスの提供が困難になり、現在の暮らしやすさが損なわれてしまうことが懸念されています。

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。

2. 立地適正化計画の概要

立地適正化計画では、「居住誘導区域」と「都市機能誘導区域」を定めます。

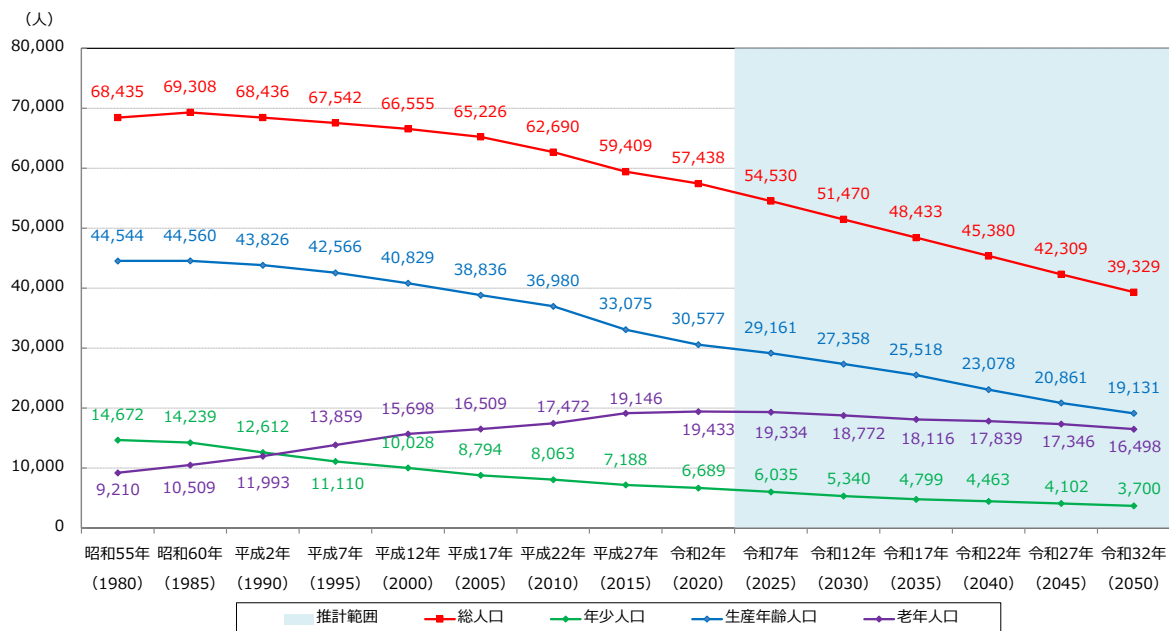


3. 本市の現況と課題

(1) 人口の推移

本市の人口は、昭和 60（1985）年以降減少傾向にあり、平成 27（2015）年には 6 万人を下回りました。

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



出典：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所将来人口推計（令和 5 年）

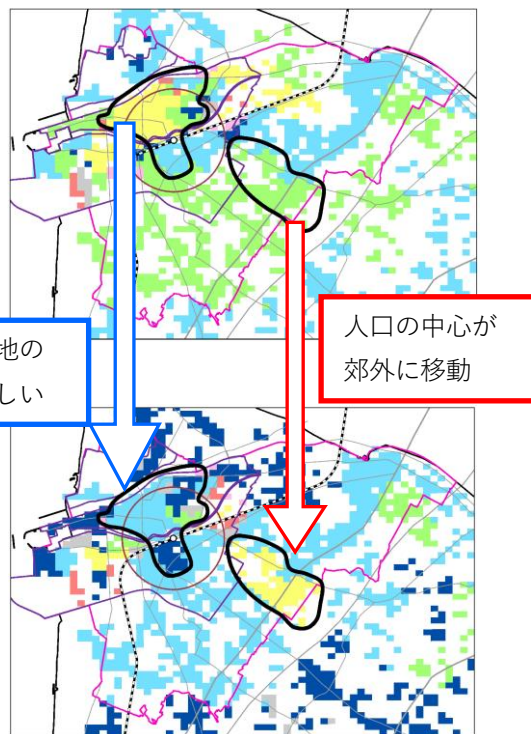
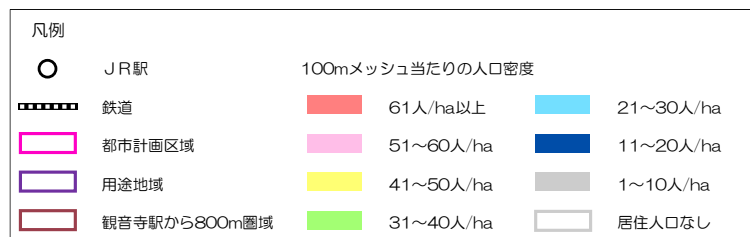
※総人口は、年齢不詳を含めた人口数のため、「年少人口、生産年齢人口、老年人口」の合計と総人口が等しくならない場合がある。

(2) 人口密度の比較

都市計画区域内の一部では、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。

（上図：令和 2 年、下図：令和 27 年）



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

4. まちづくりの基本目標と方針

(1) まちづくりの基本目標

将来にわたる暮らしやすさの確保と地域の魅力づくりを進めることで地域のつながりと豊かなコミュニティを育み、第2次観音寺市総合振興計画における将来像「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) まちづくりの方針

方針1 快適な暮らしを支える生活環境づくり

- 拠点となる区域において、暮らしに必要な機能・サービスの維持・増進を図るとともに、それらの生活サービス施設周辺の人口密度を維持することで、暮らしやすさが確保された生活環境づくりに努めます。
- 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と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。

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利活用を進め、定住の促進を図ります。

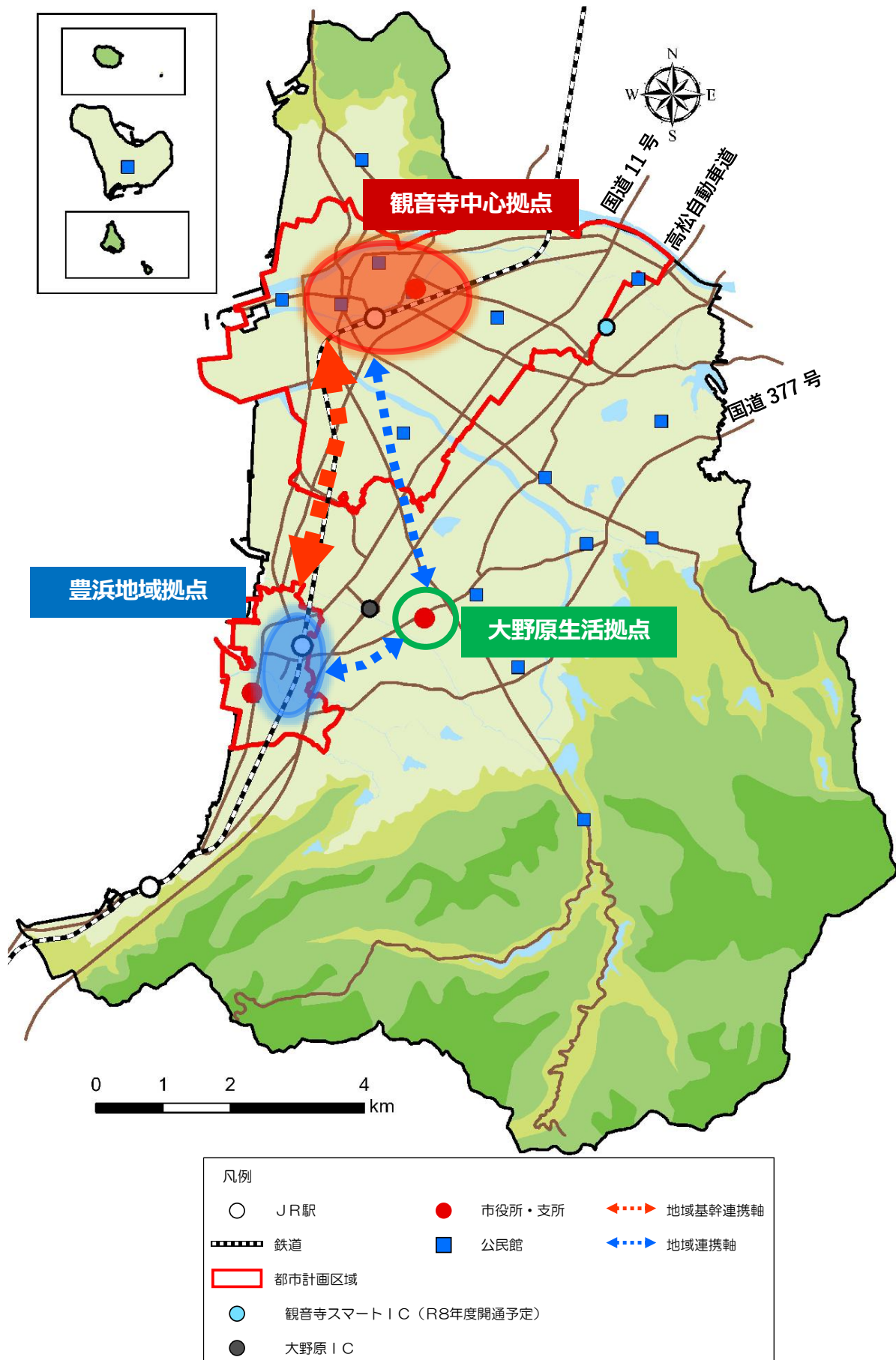
(3) 計画期間

立地適正化計画は、都市計画マスタープランの一部であり、都市計画運用指針において「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。

計画期間 令和3(2021)年4月 から 令和22(2040)年3月まで

5. 目指すべき都市の骨格構造

コンパクトで持続的に発展するまちを実現するため、第2次観音寺市都市計画マスタープランに掲げる「将来都市構造」を骨格構造とし、本計画における拠点は「観音寺中心拠点」「豊浜地域拠点」に設定します。



6. 都市機能誘導区域及び居住誘導区域の設定

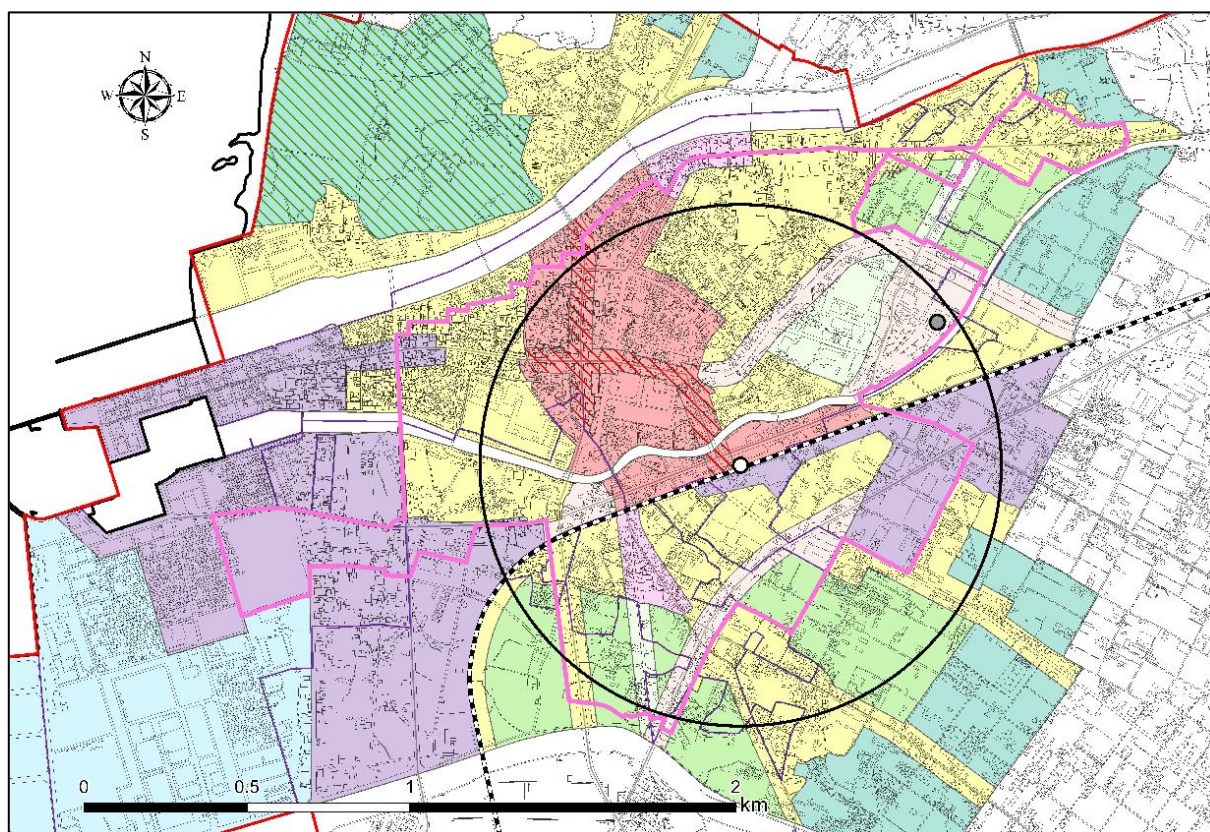
(1) 都市機能誘導区域の設定

都市機能誘導区域では、生活に必要なサービス機能を将来にわたり維持・確保することにより、高齢者や子育て世代等が安心して快適に暮らせるよう生活利便性の維持・向上を図ります。また、日常生活に必要な都市機能だけでなく、地域特性に応じた高次の都市機能の維持・確保を図るとともに、誘導区域と各拠点とを公共交通ネットワークで結び、移動しやすくすることにより、拠点の連携・補完による市全体での生活利便性を維持します。

観音寺都市機能誘導区域

観音寺都市機能誘導区域は、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。既成中心市街地の一定の機能集積を生かして、それらの区域外への拡散を防ぐとともに、より高次で、生活利便性や魅力を高める機能の集積を狙い、市の中心と呼ぶにふさわしい暮らしやすく、訪れたいエリアの形成を目指します。

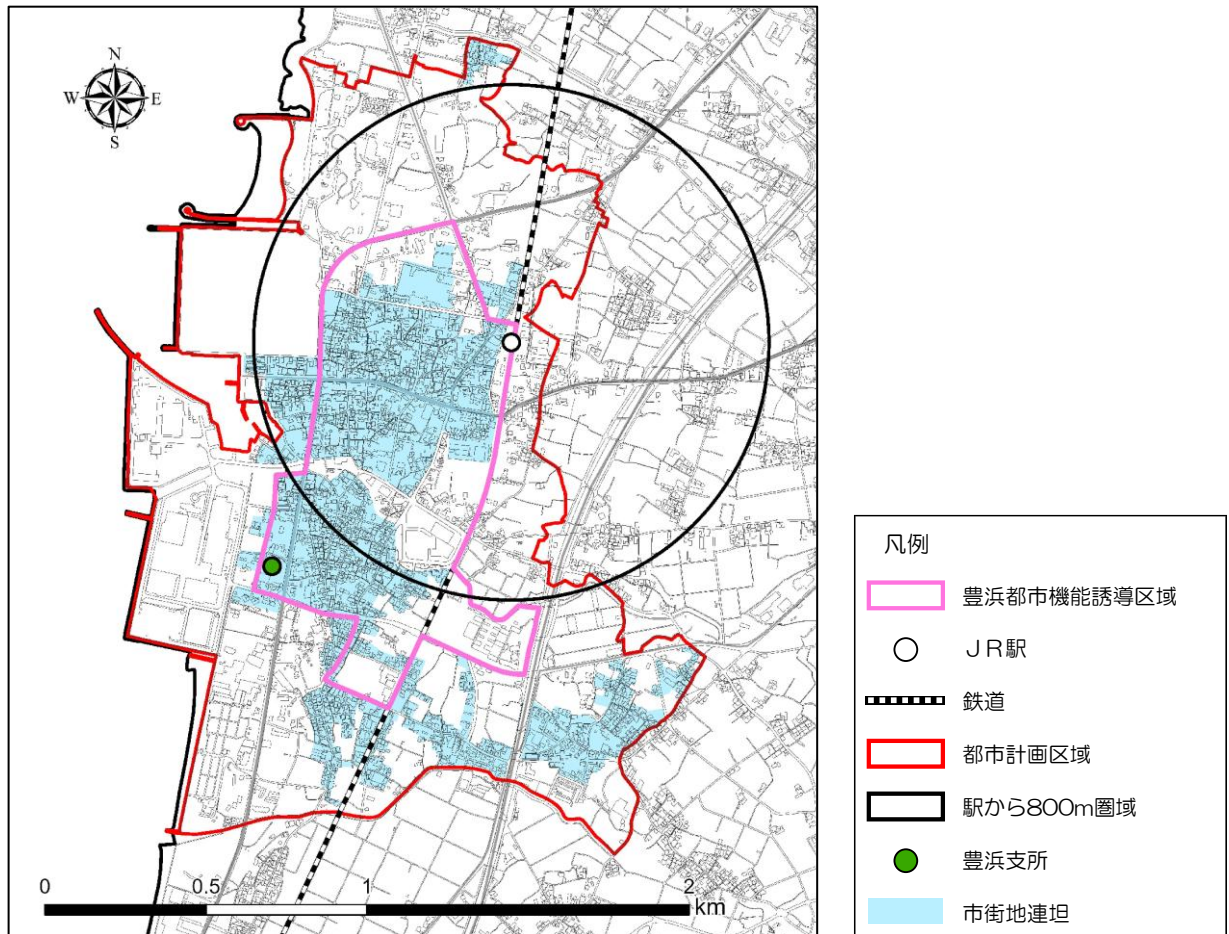


凡例		
	観音寺都市機能誘導区域	 第一種低層住居専用地域 (40/60)
	J R 駅	 第一種低層住居専用地域 (60/100)
	鉄道	 第一種中高層住居専用地域
	都市計画区域	 第二種中高層住居専用地域
	DID地区	 第一種住居地域
	駅から800m圏域	 第二種住居地域
	観音寺市役所	 近隣商業地域
		 商業地域 (80/400)
		 商業地域 (80/500)
		 準工業地域
		 工業地域

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。



(2) 居住誘導区域の設定

居住誘導区域は、都市機能誘導区域と一体となり良好な居住環境の確保と都市の魅力づくりを図るものであり、都市全体における人口や土地利用、交通や財政の現状及び将来の見通しを勘案しつつ、居住誘導区域内外にわたる良好な居住環境を確保し、地域における公共投資や公共公益施設の維持運営などの都市経営が効率的に行われるよう設定します。

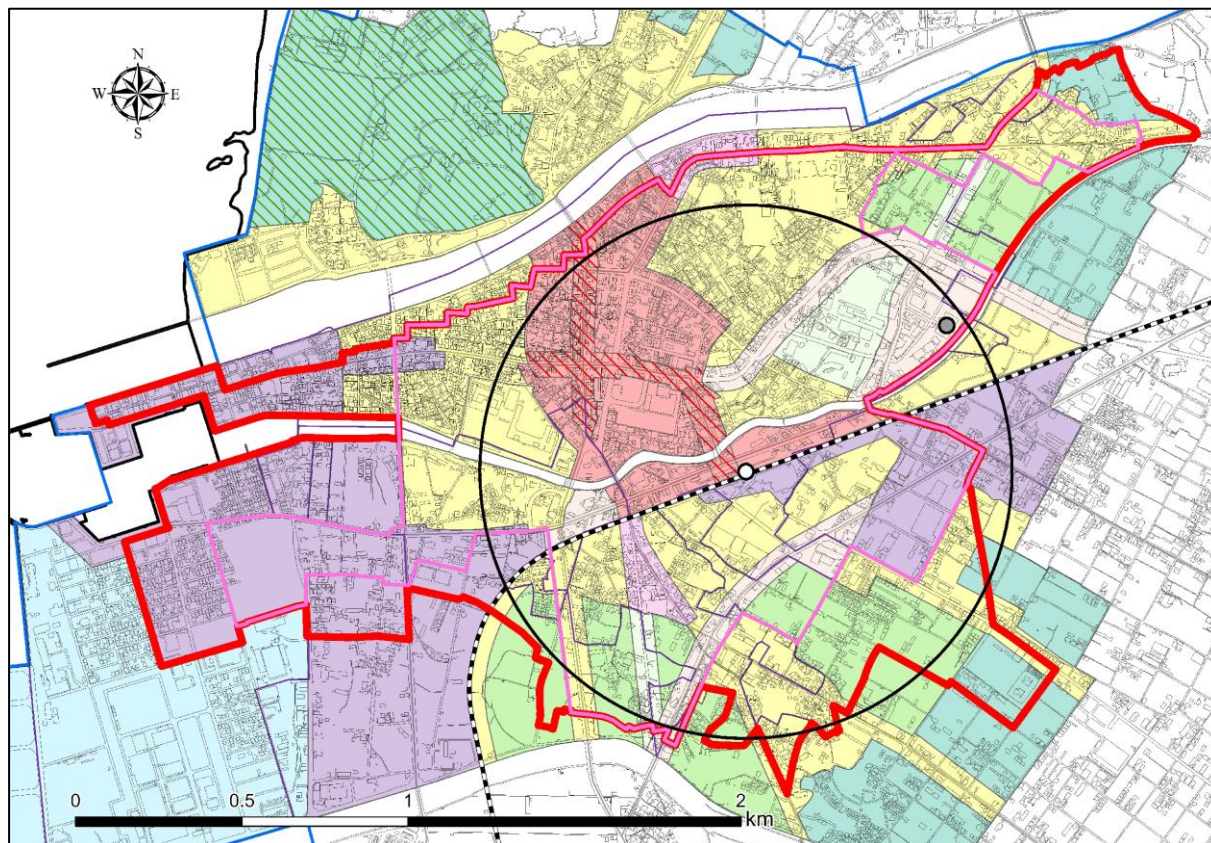
居住誘導区域から除外する区域

- 災害リスクの高い区域
 - …土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、家屋倒壊等氾濫想定区域
- 保全すべき土地の区域
 - …自然公園の特別地域や保安林、農振農用地区域
- 用途地域のうち、居住に適さない区域
 - …工業地域、準工業地域のうち工業系の土地利用区域
- 臨港地区
- 現時点で人口密度が低く、将来も人口集積が見込めない地域

観音寺居住誘導区域

観音寺居住誘導区域は、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内とその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。



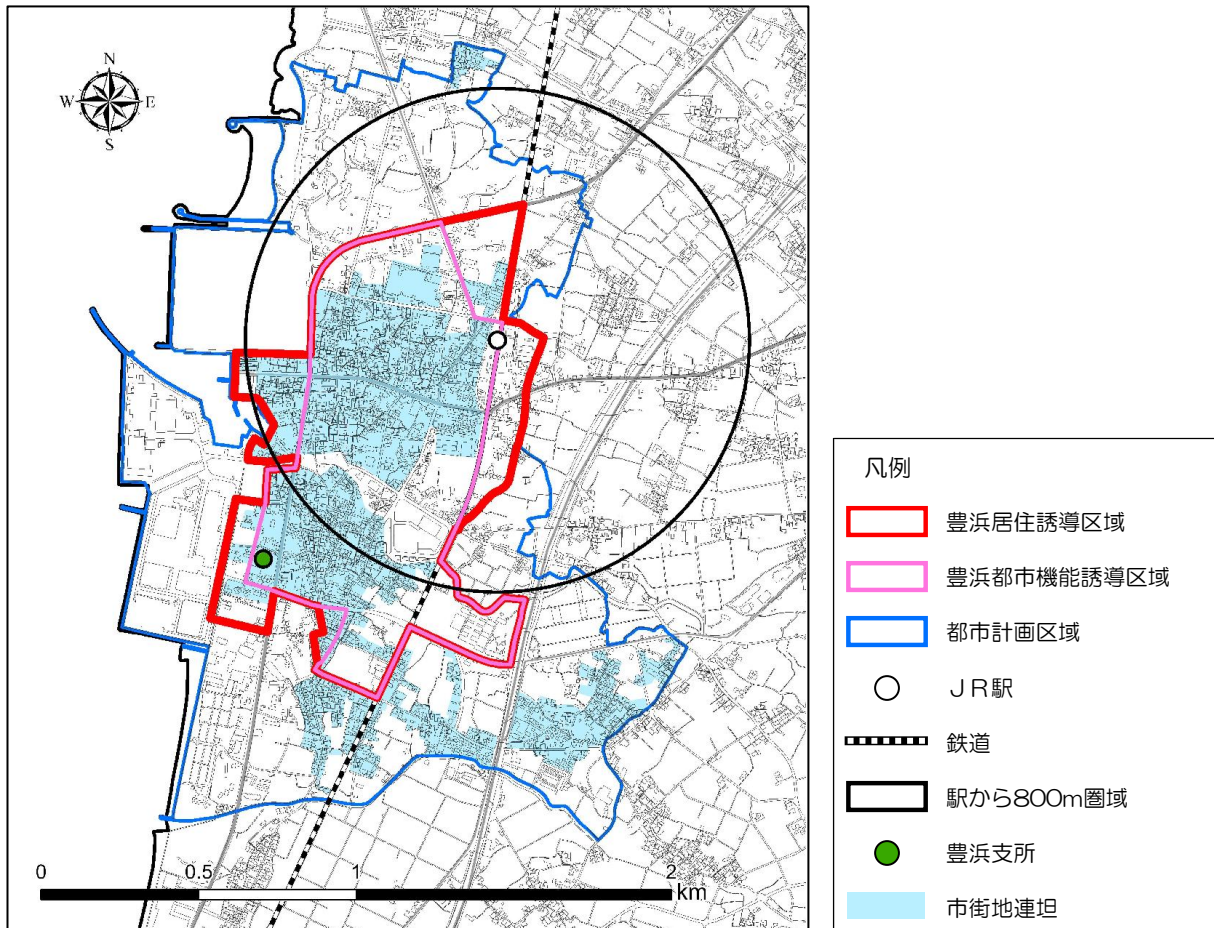
凡例

 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)
 J R 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		

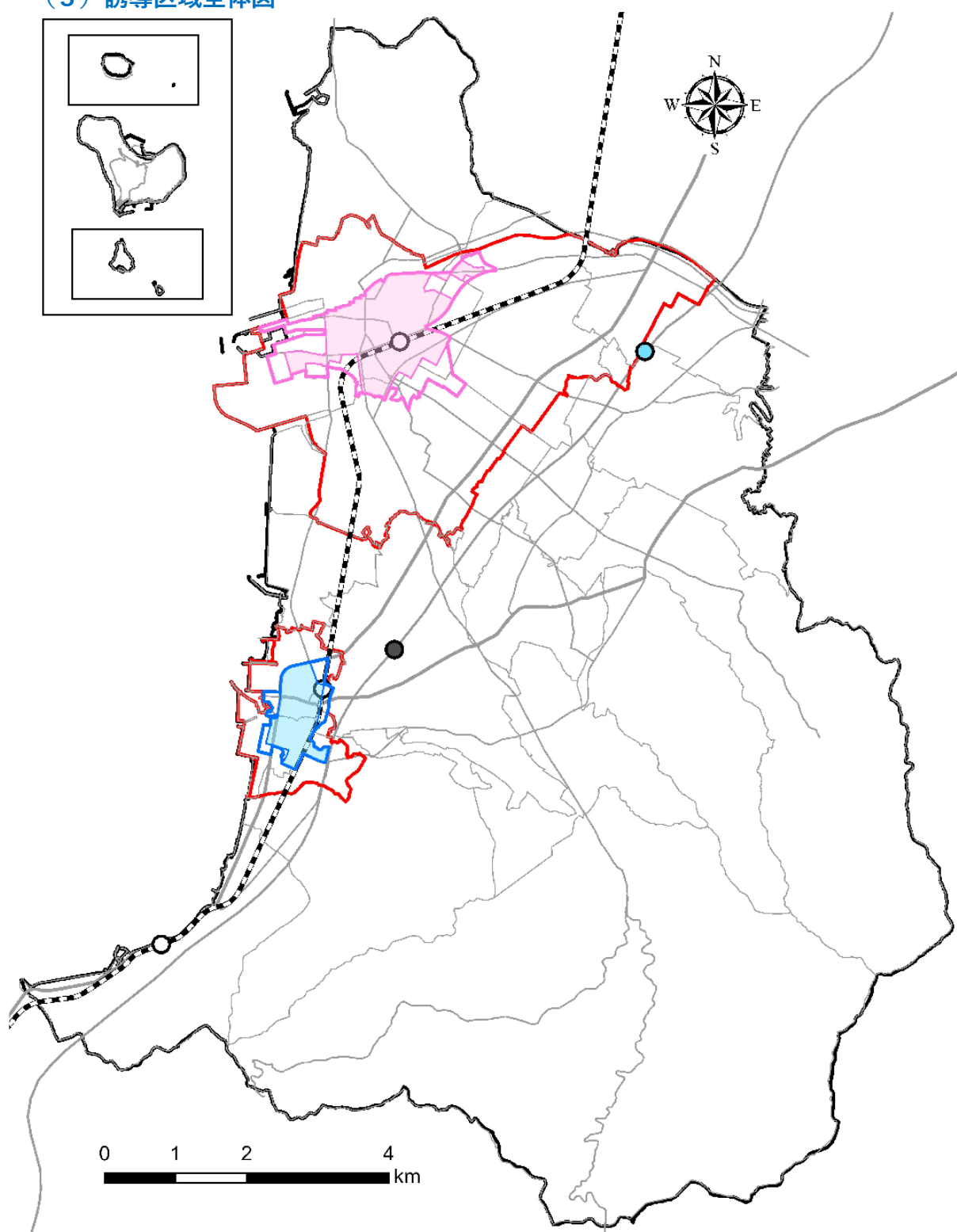
豊浜居住誘導区域

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内とその周辺のメリットを活かして、車に頼らなくても安全・安心で豊かに暮らせるエリアの形成を目指します。



(3) 誘導区域全体図



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 |
|  観音寺スマートＩＣ
(Ｒ８年度開通予定) |  観音寺都市機能誘導区域 |  豊浜都市機能誘導区域 |
|  大野原ＩＣ | | |

7. 誘導施設の設定

本市の魅力や賑わいの向上、地域の活性化を図ることのできる広域的な都市機能増進施設は、観音寺中心拠点への立地を誘導します。

また、都市機能増進施設のうち、生活利便施設（通所型）は、民間活動を促進する観点から必要最小限の施設を都市機能誘導施設と位置づけます。

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			位置づけ	誘導施設の立地	
種類	施設名			観音寺	豊浜
生活利便施設	商業施設	大型総合スーパーマーケット	○	○	—
		中型総合スーパーマーケット	○	○	—
		食料品スーパーマーケット	○	○	○
		コンビニエンスストア	×	—	—
		金融機関	○	○	○
	医療施設	地域医療支援病院（総合病院）	○	○	○
		一般病院	○	○	—
		診療所	○	○	○
	福祉施設	高齢者通所系福祉施設	×	—	—
		地域包括支援センター	○	○	—
	子育て施設	保育所・幼稚園	×	—	—
		認定こども園	○	○	○
		子育て支援施設	○	○	○
	教育施設	小学校	×	—	—
		中学校	×	—	—
高等教育機関		高等学校、専門学校	○	○	—
社会教育施設		市民会館	○	○	—
		図書館、博物館		○	○
公共施設		市庁舎	○	○	○
		県官公署		○	○
都市の魅力の向上を図る施設		スポーツ施設・運動施設、多目的広場	×	—	—
高次都市機能		展示館・郷土資料館、物産館	×	—	—
関連する交通結節機能を有する主要交通施設		駅前広場・鉄道跨線橋	○	○	○

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

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

※保育所・幼稚園や小学校、中学校は、教育委員会において、ニーズや必要量等を踏まえて中長期的な視点から計画的な配置が行われているため、誘導の性質になじまないことから誘導施設に位置付けない。

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

8. まちづくりの施策

(1) 計画を実現するための方策

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に取り組みます。

都市構造の再編	○コンパクト・プラス・ネットワークの考え方に基づく拠点の形成 ○より利便性の高い公共交通ネットワークの構築
中心市街地の再生	○商業振興や観光振興、定住促進など多方面からの中心市街地活性化
まちづくりの再考	○リノベーションまちづくりの推進 ○公共施設等総合管理計画に則った公共施設マネジメントの実践
都市の魅力を高める 都市環境づくり	○自然環境の保全と災害に強いまちづくり ○誰もが実感できる健康長寿の都市づくり ○近隣市町との広域連携の推進

(2) 誘導施設の立地を誘導するために講ずべき施策

本計画では、市が進めるさまざまな分野の政策の推進基盤として、関連する計画や医療・福祉・公共交通・住宅・健康などの政策分野との連携を強化し、都市機能の誘導を図ります。

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

(3) 居住を誘導するために講ずべき施策

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

観音寺市地方創生総合戦略との連携	○移住定住促進事業 ○東京圏ＵＪＩターン移住支援事業
空き地・空家等対策	○空家等対策事業 ○空家活用促進事業 ○空家バンク制度の充実と活用促進
都市施設の整備	○都市公園における公園施設等の機能の維持向上 ○身近なポケットパークの整備 ○居住誘導区域内の歩行空間の整備 ○狭あい部の解消 ○公共下水道事業、排水処理施設の重点的な整備
災害に対する安全性の確保	○各種ハザードマップの更新 ○避難場所の確保
公共交通の充実	○鉄道やのりあいバスなど公共交通の利便性の向上 ○交通結節点や拠点間での交通アクセス性の強化

9. 防災指針

(1) 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。

(2) 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) 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・都市機能誘導区域で必要な防災対策・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。

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。

10. 計画の評価

本計画の進捗状況を客観的かつ定量的に評価し、その評価を踏まえた計画や施策の見直し等を継続的に実施するため、評価指標を定め計画の評価を行います。

(1) 都市機能誘導に関する評価

評価指標	実績値		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%

(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

(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

11. 届出制度

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

(1) 誘導施設に関する届出

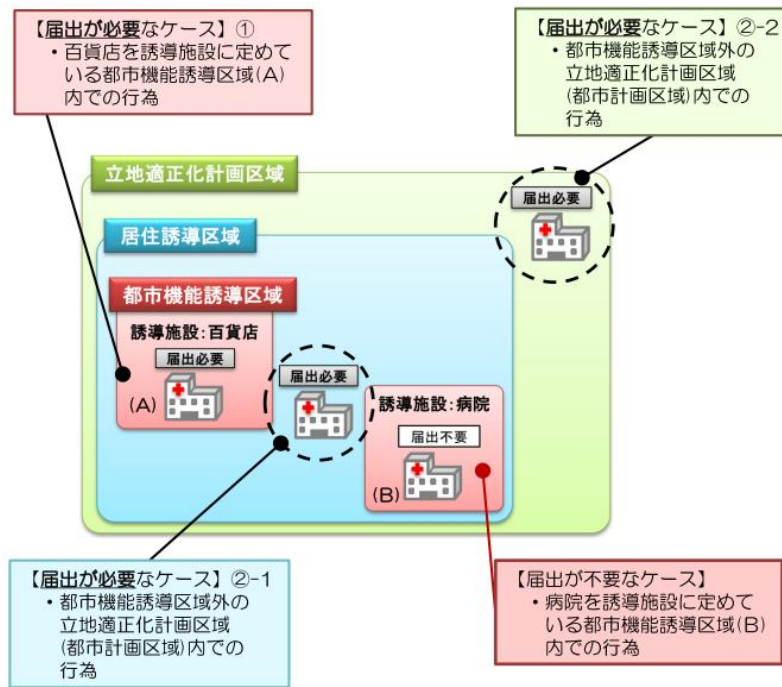
開発行為

- ①誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合

建築等行為

- ①誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
②建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合
③建築物の用途を変更し、誘導施設を有する建築物とする場合

●病院を建てる場合



休止・廃止

①都市機能誘導区域内において、誘導施設を休止または廃止しようとする場合

(2) 住宅等に関する届出

開発行為 (宅地造成すること)

- ① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- ② 1戸または2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が 1,000㎡以上のもの
- ③ 住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものの建築目的で行う開発行為



建築等行為 (建物を建築すること)

- ① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合
- ② 住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを新築しようとする場合
- ③ 建築物を改築し、または建築物の用途を変更して住宅等とする場合

