



第3章

基本理念・将来都市構造



3-1 基本理念と方針

(1) 基本理念と3つの方針

明らかとなった都市計画上の問題・課題を踏まえて、本計画の基本理念と方針を以下に定めます。

本計画で取り組むべき都市計画上の問題・課題

問題・課題①

門前町を始めとした古くからの市街地の賑わい・魅力の低下

問題・課題②

用途地域内の人口減少と郊外部の開発増加、若い人の市外への流出

問題・課題③

公共交通の市民ニーズへの対応不足、都市機能の分散と維持費用の増加



基本理念

歴史・文化を育んできた中心部に多くの人が集う空間の形成と
日常生活圏における自然と都市機能の共存を図る
スマートでメリハリのあるまち ぜんつつじ



都市機能・観光

◇方針①「問題・課題①に対応」

都市機能誘導区域の活性化・魅力の向上を目指す
歴史・文化を活用した回遊して楽しいまち

賑わいのある市街地を形成するため、市民や観光客が徒歩や自転車で買い物や文化活動等を楽しめる市街地をつくります。

【主なターゲット】 市民（特に用途地域内）・観光客

居住・人口

◇方針②「問題・課題②に対応」

居住誘導区域の若返り・人口増加を目指す
子育て・教育が盛んで活気あるまち

用途地域内の人口減少・高齢化・若い世代の流出を抑制するために、空き家・空き地の活用や子育て・教育機能の充実を図ります。

【主なターゲット】 新社会人・大学生など若い世代

連携・地域

◇方針③「問題・課題③に対応」

市全体の生活利便性の向上を目指す
公共交通・公共施設が連携した便利なまち

自動車なくても便利な都市を目指し、生活圏単位での都市機能の集約と、それに併せた公共交通の再編を検討します。

【主なターゲット】 郊外部の地域住民



(2)方針①「都市機能・観光」に関する方向性

～都市機能誘導区域の活性化・魅力の向上を目指す 歴史・文化を活用した回遊して楽しいまち～

◇問題・課題① 門前町を始めとした古くからの市街地の賑わい・魅力の低下

- 空き店舗の活用などによる商店街を始めとした賑わいの創出が必要
- 停車場線等における回遊性の潜在能力のさらなる活用が必要
- さまざまな都市機能が集う魅力的な市街地の形成・地価の向上が必要

JR 善通寺駅周辺には、市役所を始めとするさまざまな都市機能が集積しているものの、商業の衰退などによる賑わいの低下が起こっており、賑わいの創出が重要です。また、総本山善通寺や赤レンガ倉庫などの地域資源を多く有しており、より多くの観光客を呼び込むことが重要です。さらに、市内には総本山善通寺を含む四国霊場札所が5か所点在するなど、地域資源がまばらに存在しており、それらの観光の情報・ネットワークの拠点を位置づけていくことが重要です。

そこで、「回遊性」、「都市機能」、「観光拠点」をキーワードに、以下の方向性で施策等の検討を進めます。方針①では、JR 善通寺駅周辺の魅力や回遊性の向上を対象としていることから、主なターゲットを「市民（特に用途地域内）・観光客」とします。

◇方針①

ターゲット：市民（特に用途地域内）・観光客

1. 市街地内を結ぶ回遊軸の強化

市街地にあった商店等が空き店舗化し、新たな商業施設がIC周辺や国道沿いにてできる等、車型の都市構造となりつつあります。

市街地内の回遊軸を強化し、多くの人で賑わう、歩きたくなる市街地の形成を目指します。



視点1
回遊性

2. 新庁舎・図書館を中心とした市街地の魅力の向上

市庁舎は建替えが予定されており、市街地の活性化に向け、新庁舎建設がきっかけとなることが求められます。

新庁舎と、新たに整備される図書館を中心に、市街地の都市機能を再編し、さらなる魅力の向上に努めます。



視点2
都市機能

3. 地域資源を結ぶ観光の拠点整備

市の商業販売額が減少する等、活気が失われつつあるなかで、本市には5つの札所や旧善通寺偕行社を始め、多くの歴史・文化の観光資源があります。本市の豊富な歴史・文化の拠点整備・ネットワークの構築等を図り、市街地における観光機能の強化を図ります。



視点3
観光拠点



(3)方針②「居住・人口」に関する方向性

～居住誘導区域の若返り・人口増加を目指す 子育て・教育が盛んで活気あるまち～

◇問題・課題② 用途地域内の人口減少と郊外部の開発増加、若い人の市外への流出

- 用途地域内の空き家活用・市街地更新の促進による住環境の向上が必要
- 用途地域外での開発抑制と用途地域内への居住の誘導が必要
- 若い人が本市に住み続けたいと思うような環境・仕組みづくりが必要

本市の用途地域内は、建て詰まりや狭隘道路の問題から、空き家が多くなっています。一方、用途地域内には大学や専門学校がある他、自衛隊の駐屯地があり、多くの若い人が入ってきます。空き家を始めとする既存の住宅ストックを活用しながら、これらの若い人を中心に定住してもらうこと、また用途地域内の住環境をより良いものにしていくことが重要です。さらに、そうした若い人が生活できるよう、子育て・教育や仕事についても充実させていく必要があります。

そこで、「空き家・空き地」、「民間開発」、「雇用・子育て・教育」、「開発抑制・誘導」をキーワードに、以下の方向性で施策等の検討を進めます。方針②では、特に若い人の流出抑制を図ることから、主なターゲットを「新社会人・大学生など若い世代」とします。

◇方針②

ターゲット：新社会人・大学生など若い世代

1. 空き家と空き地の活用促進

古くから門前町として発展した市街地において、空き家・空き地が多くあり、有効活用されていません。空き家・空き地を集約・活用しながら、市街地での居住や活動の可能性を高めるよう努めます。



視点1
空き家・
空き地

2. 民間主体の開発の促進

財政縮小や人員削減等の背景から、行政単体の地域づくりは難しい状況にあります。民間が主体となる地域づくりの気運を高め、行政・民間が一体となった市街地更新を目指します。



視点2
民間
開発

3. 若い人が市内に留まる環境づくりの推進

大学・専門学校、自衛隊等があり、多くの若い人が在住している一方、卒業や異動等で市外に流出しています。働く機会の創出や子育て・教育の機能充実を図り、若い人が住み続けたいと思うまちを目指します。



視点3
雇用・子
育て・教育

4. 郊外部における開発の抑制・適地への誘導

用途地域で都市のスポンジ化が進展する一方、用途地域外において市街地の拡大が進んでいます。開発圧力を用途地域内等へ誘導し、郊外部の農用地を守りながら、市街地の拡大を抑制します。



視点4
開発抑
制・誘導



(4)方針③「連携・地域」に関する方向性

～市全体の生活利便性の向上を目指す 公共交通・公共施設が連携した便利なまち～

◇問題・課題③ 公共交通の市民ニーズへの対応不足、都市機能の分散と維持費用の増加

- 地域と市街地を結ぶ公共交通の再編、公共交通の強化等が必要
- 財政の縮小を見込み、公共施設を含む都市施設の集約が必要
- 公共交通・都市施設の集約と併せて、これまでの地域生活圏の見直しが必要

財政縮小が見込まれる本市では、都市機能の集約を図りながらも、各地域の生活利便性を低下させないことが重要です。また、公共交通の結節点を地域における都市機能の集約と併せて検討し、市内のどこに住んでいても都市機能や市街地にアクセスしやすい都市構造とすることが重要です。

そこで、「公共交通」、「地域の拠点」、「生活圏」をキーワードに、以下の方向性で施策等の検討を進めます。方針③では、市全体の利便性・公共交通を対象としていることから、主なターゲットを「郊外部の地域住民」とします。

◇方針③

ターゲット：郊外部の地域住民

1. 誰もが使いやすい公共交通への再編

鉄道の利用者の減少、バスと鉄道の乗り換えがほとんど行われていない等、利用者のニーズに応えられていません。地域に交通結節点を設け、市街地と強力に結ぶなど、公共交通だけでも暮らしやすい都市を目指します。



視点1
公共交通

2. 地域における拠点の整備

市内には、8つの生活圏ごとにコミュニティ拠点が分散しており、地域の拠点性が弱い他、公共施設の維持費用も増大しています。これからも地域の中で日常生活ができるよう、地域の拠点を明確にし、都市機能の再編・集約を進めます。



視点2
地域の
拠点

3. 誰もが暮らしやすい地域生活圏の構築

人口減少・高齢化の進展などから、地域でのつながりが希薄化している等、生活が不便なものとなりつつあります。8つの生活圏を再編することにより、生活圏の機能やつながりをより強固なものにしていくよう努めます。



視点3
生活圏



3-2 将来都市構造

(1) 市全体の将来都市構造

本市の既存計画や基本理念・方針を基に、目指す将来都市構造を以下に定めます。

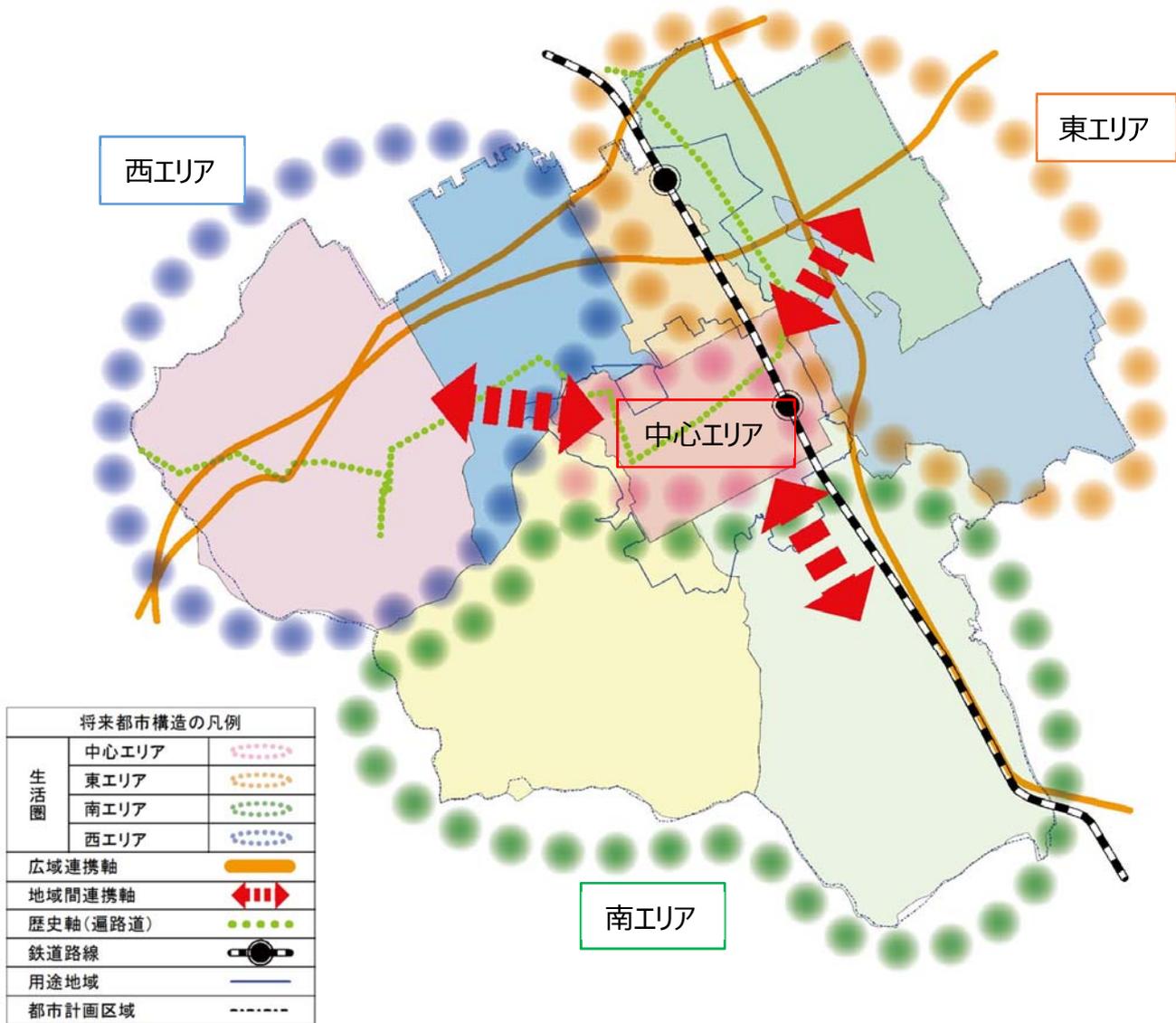
Point

【中心エリア】

- ☞ 中心エリアを拠点として位置づけ、都市機能を誘導
- ☞ 中心エリア内は、市街地連携軸によって回遊性を向上

【生活圏】

- ☞ 中心エリアと3つのエリアを構成し、それぞれ拠点（交通結節点）を配置
- ☞ 3つのエリアはそれぞれ中心エリアと連携

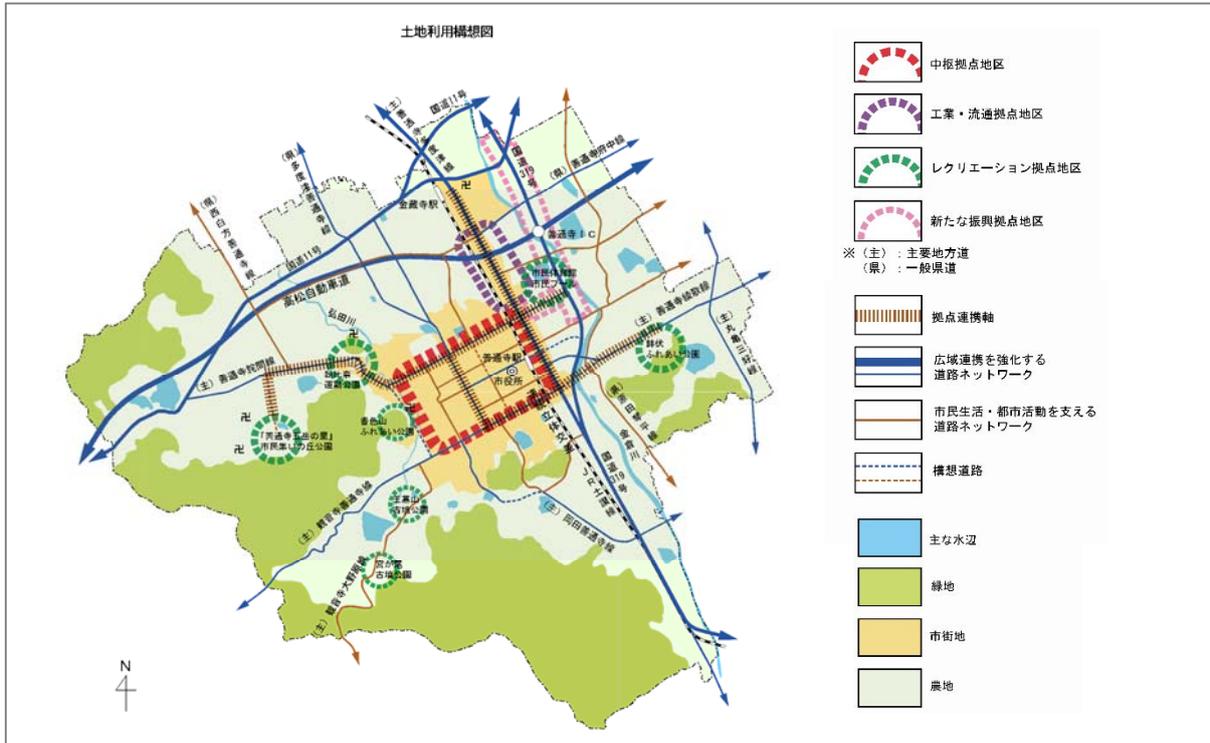




(2) 中心エリアの将来の姿

■ 中心エリアの場所・位置づけ

本計画における中心エリアは、総合計画・都市計画マスタープランで定める中枢拠点地区を範囲として位置付けることとし、中心部と整合するものとします。



資料：善通寺市 第5次総合計画

■ 3つの方針の達成における中心エリアの役割

本計画では、「都市機能・観光」、「居住・人口」、「連携・地域」の3つにおいてそれぞれ方針を設定し、達成することとしています。

中心エリアは、その達成において特に重要な役割を担っており、各方針の施策展開における拠点となります。

各方針における中心エリアの役割

方針①都市機能誘導区域の活性化・魅力の向上を目指す 歴史・文化を活用した回遊して楽しいまち
 ☞ 中心エリアで市街地回遊軸を設定する他、市全体の歴史・文化の拠点として連携を図ります

方針②居住誘導区域の若返り・人口増加を目指す 子育て・教育が盛んで活気あるまち
 ☞ 特に中心エリアの空き家・空き地の活用を積極的に進め、利便性の高い居住環境を提供します

方針③市全体の生活利便性の向上を目指す 公共交通・公共施設が連携した便利なまち
 ☞ 公共交通・公共施設において、中心エリアとその他の生活圏の連携を高めます



■中心エリアで特に推進する施策

中心エリアは、古くからの建築物・敷地割りを有しています。そのため、建築物や敷地が狭小であり、これらは更新がされないまま空き家や低未利用地になりつつあります。また、公共空地等も少ない状況です。

これらの問題を解決し、魅力的な市街地環境を形成していくためには、敷地整序や集約化を推進し、公共施設や公共的利用を図ることのできる用地の創出（集約）が必要です。

そこで本市においては、国が進める都市のスポンジ化対策を積極的に取り入れることとし、次の指針のもと、「低未利用土地権利設定等促進計画」や「立地誘導促進施設協定」を特に推進することとします。

低未利用土地等の有効活用と適正管理のための指針

◇低未利用土地等利用指針

- ・市街地内で不足する道路や広場、通路等の公共的空間を創出するため、点在する低未利用土地について利用権の設定や土地の交換等を通じて区画再編を実施することで、公共用地の創出を目指します。
- ・それにより、良好な居住空間の創出と来訪者又は滞在者の利便の促進に寄与する施設（本計画で定める誘導施設）の充実を図ります。
- ・なお、ここでいう公共用地には、コモンズによるものも含むものとします。

◇低未利用土地等管理指針

- ・空き家や空き地の所有者に対し、適切な清掃や定期的な除草などを促します。
- ・空き家については、人口誘導の受け皿として、リノベーションによる再生や補助制度の充実などを検討します。
- ・空き地については、コモンズによる利用も想定し、集約化や共同化が円滑に進められるよう、地域単位で情報の共有ができるような施策を検討します。

◇国が進める都市のスポンジ化対策

○「低未利用土地権利設定等促進計画」制度の創設

- ・低未利用地の地権者等と利用希望者とを行政がコーディネートし、所有権にこだわらず、複数の土地や建物に一括して利用権等を設定する計画

※所有者等探索のため、市町村が固定資産税課税情報等を利用可能



○「立地誘導促進施設協定」制度の創設

- ・交流広場、コミュニティ施設、防犯灯など、地域コミュニティやまちづくり団体等が共同で整備・管理する施設（コモンズ）についての地権者による協定

※周辺地権者の参加を市町村長が働きかけ



資料：国交省「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律案」を基に作成



■中心エリアの目指す姿

本市の拠点である中心エリアについては、以下に示すような将来の姿を目指します。

特に、鉄道やバスの公共交通、都市機能の拠点であり、子どもや若い人から高齢者まで、さまざまな人で賑わう市街地とします。

目指す姿

都市機能・公共交通の集約化と回遊軸の強化により
多くの人が集まる 来ても便利、住んでも便利な 歩いて楽しい市街地

