スマートでメリハリのあるまち　ぜんつうじ

善通寺市
立地適正化計画



歴史・文化を活用した
回遊して楽しいまち



子育て・教育が盛んで
活気あるまち



公共交通・公共施設が
連携した便利なまち



善通寺市

目　次

第1章　はじめに　1

1－1．都市のコンパクト化の必要性について……2

1－2．立地適正化計画とは……3

（1）立地適正化計画の考え方……3
（2）立地適正化計画の対象区域・定める事項……4
（3）善通寺市における立地適正化計画……6

1－3．上位・関連計画の整理……7

（1）善通寺市立地適正化計画の位置づけ……7
（2）上位・関連計画の反映・検討すべき事項……9

第2章　善通寺市における都市の現状・問題　15

2－1．立地適正化計画における現況分析の役割・意義……16

（1）現況分析の役割……16
（2）分野ごとの分析の意義……17

2－2．人口に関する現状・問題……18

（1）総人口の推移……18
（2）地域別の人口推移……23
（3）高齢化率の推移……26
（4）DID の推移……27
（5）人口に関するまとめ……29

2－3．土地利用に関する現状・問題……30

（1）土地利用の計画……30
（2）土地利用の現状……34
（3）開発動向……35
（4）空き家の現状……38
（5）地価の動向……39
（6）土地利用に関するまとめ……41

2－4．公共交通に関する現状・問題……42

（1）公共交通の方向性……42
（2）公共交通に関するまとめ……44

2－5．都市施設・都市基盤に関する現状・問題……45

（1）日常生活サービス施設（医療・福祉・商業）の分布……45
（2）子育て・教育施設の分布……47
（3）行政・文化・観光・交流施設の分布……48
（4）都市計画施設の状況……49
（5）都市施設・都市基盤に関するまとめ……50

２－６．産業・観光・経済に関する現状・問題 …… 51
（１）全産業事業所及び従業者の分布 …… 51
（２）産業分類別事業所・従業者数 …… 52
（３）商業・工業の推移 …… 54
（４）常住地・従業地の就業者数 …… 56
（５）観光の状況 …… 59
（６）財政の状況 …… 61
（７）産業・観光・経済に関するまとめ …… 65
２－７．災害に関する現状・問題 …… 66
（１）土砂災害の現状 …… 66
（２）水害の現状 …… 67
（３）地震・津波の現状 …… 69
（４）避難施設の分布 …… 70
（５）災害に関するまとめ …… 71
２－８．立地適正化計画で取り組むべき都市計画上の問題・課題まとめ …… 72
（１）都市機能・観光 …… 72
（２）居住・人口 …… 73
（３）連携・地域 …… 74
（４）現況分析のまとめ …… 75
第3章　基本理念・将来都市構造　76
３－１．基本理念と方針 …… 77
（１）基本理念と３つの方針 …… 77
（２）方針①「都市機能・観光」に関する方向性 …… 78
（３）方針②「居住・人口」に関する方向性 …… 79
（４）方針③「連携・地域」に関する方向性 …… 80
３－２．将来都市構造 …… 81
（１）市全体の将来都市構造 …… 81
（２）中心エリアの将来の姿 …… 82
第4章　都市機能誘導区域・誘導施設　85
４－１．都市機能誘導区域の概要・届出 …… 86
（１）都市機能誘導区域・誘導施設とは …… 86
（２）都市機能誘導区域・誘導施設に関する届出制度 …… 87
４－２．都市機能誘導区域 …… 88
（１）検討フロー …… 88
（２）対象区域の抽出 …… 89
（３）都市機能誘導区域の設定 …… 96
４－３．誘導施設 …… 99
（１）誘導施設の検討における方針 …… 99
（２）都市施設の立地状況 …… 100
（３）誘導施設の設定 …… 104

第5章　居住誘導区域の検討 105
5－1．居住誘導区域の概要・届出 106
5－2．本市の居住に関する主な課題 107
5－3．居住誘導の考え方・検討フロー 109
5－4．居住誘導区域・目標人口の設定 111
（1）居住誘導区域に含まない区域 111
（2）居住誘導区域 114
（3）居住誘導区域の目標人口 115
5－5．居住誘導区域内での施策効果の検証 116
（1）街区の作成・区画再編の対象街区の抽出 116
（2）区画再編・空き家活用の施策量・誘導人口の目標 119
（3）本市の土地利用の今後の方向性 121
第6章　防災指針 122
6－1．防災指針の基本的な考え方 123
6－2．分析の対象とする災害リスク 123
6－3．災害リスク分析 124
（1）洪水のリスク（想定最大規模・家屋倒壊等氾濫区域） 125
（2）洪水のリスク（計画規模） 128
（3）ため池のリスク 131
（4）土砂災害のリスク 134
（5）参考：100m メッシュによる人口分布 135
6－4．防災・減災まちづくりに向けた課題 136
（1）地区ごとの課題の整理 136
（2）防災・減災まちづくり向けた課題 137
（3）災害種別の取組方針 138
6－5．防災まちづくりの将来像と取組方針 139
（1）防災まちづくりの将来像 139
（2）取組方針 139

第7章　具体施策の検討　140

7－1．「都市機能・観光」の具体施策 …… 141
（1）関係性の強い現状・課題及び施策の方向性 …… 141
（2）具体施策 …… 142

7－2．「居住・人口」の具体施策 …… 145
（1）関係性の強い現状・課題及び施策の方向性 …… 145
（2）具体施策 …… 146

7－3．「連携・地域」の具体施策 …… 150
（1）関係性の強い現状・課題及び施策の方向性 …… 150
（2）具体施策 …… 151

7－4．「防災指針」に関する具体施策 …… 154
（1）関係性の強い現状・課題及び施策の方向性 …… 154
（2）具体施策 …… 155

第8章　目標・効果　158

8－1．目標・効果の考え方 …… 159

8－2．目標 …… 161
（1）「都市機能・観光」の目標 …… 161
（2）「居住・人口」の目標 …… 162
（3）「連携・地域」の目標 …… 163
（4）「防災指針」の目標 …… 164

8－3．効果 …… 166

第9章　資料編　167

9－1．策定の流れ・体制 …… 168
（1）策定の流れ …… 168
（2）善通寺市立地適正化計画等策定検討委員会 …… 169

9－2．用語集 …… 176

目　次

第1章　はじめに　1

1－1．都市のコンパクト化の必要性について……2

1－2．立地適正化計画とは……3

（1）立地適正化計画の考え方……3
（2）立地適正化計画の対象区域・定める事項……4
（3）善通寺市における立地適正化計画……6

1－3．上位・関連計画の整理……7

（1）善通寺市立地適正化計画の位置づけ……7
（2）上位・関連計画の反映・検討すべき事項……9

第2章　善通寺市における都市の現状・問題　15

2－1．立地適正化計画における現況分析の役割・意義……16

（1）現況分析の役割……16
（2）分野ごとの分析の意義……17

2－2．人口に関する現状・問題……18

（1）総人口の推移……18
（2）地域別の人口推移……23
（3）高齢化率の推移……26
（4）DID の推移……27
（5）人口に関するまとめ……29

2－3．土地利用に関する現状・問題……30

（1）土地利用の計画……30
（2）土地利用の現状……34
（3）開発動向……35
（4）空き家の現状……38
（5）地価の動向……39
（6）土地利用に関するまとめ……41

2－4．公共交通に関する現状・問題……42

（1）公共交通の方向性……42
（2）公共交通に関するまとめ……44

2－5．都市施設・都市基盤に関する現状・問題……45

（1）日常生活サービス施設（医療・福祉・商業）の分布……45
（2）子育て・教育施設の分布……47
（3）行政・文化・観光・交流施設の分布……48
（4）都市計画施設の状況……49
（5）都市施設・都市基盤に関するまとめ……50

２－６．産業・観光・経済に関する現状・問題 …… 51
（１）全産業事業所及び従業者の分布 …… 51
（２）産業分類別事業所・従業者数 …… 52
（３）商業・工業の推移 …… 54
（４）常住地・従業地の就業者数 …… 56
（５）観光の状況 …… 59
（６）財政の状況 …… 61
（７）産業・観光・経済に関するまとめ …… 65
２－７．災害に関する現状・問題 …… 66
（１）土砂災害の現状 …… 66
（２）水害の現状 …… 67
（３）地震・津波の現状 …… 69
（４）避難施設の分布 …… 70
（５）災害に関するまとめ …… 71
２－８．立地適正化計画で取り組むべき都市計画上の問題・課題まとめ …… 72
（１）都市機能・観光 …… 72
（２）居住・人口 …… 73
（３）連携・地域 …… 74
（４）現況分析のまとめ …… 75
第3章　基本理念・将来都市構造　76
３－１．基本理念と方針 …… 77
（１）基本理念と３つの方針 …… 77
（２）方針①「都市機能・観光」に関する方向性 …… 78
（３）方針②「居住・人口」に関する方向性 …… 79
（４）方針③「連携・地域」に関する方向性 …… 80
３－２．将来都市構造 …… 81
（１）市全体の将来都市構造 …… 81
（２）中心エリアの将来の姿 …… 82
第4章　都市機能誘導区域・誘導施設　85
４－１．都市機能誘導区域の概要・届出 …… 86
（１）都市機能誘導区域・誘導施設とは …… 86
（２）都市機能誘導区域・誘導施設に関する届出制度 …… 87
４－２．都市機能誘導区域 …… 88
（１）検討フロー …… 88
（２）対象区域の抽出 …… 89
（３）都市機能誘導区域の設定 …… 96
４－３．誘導施設 …… 99
（１）誘導施設の検討における方針 …… 99
（２）都市施設の立地状況 …… 100
（３）誘導施設の設定 …… 104

第5章　居住誘導区域の検討 105
5－1．居住誘導区域の概要・届出 106
5－2．本市の居住に関する主な課題 107
5－3．居住誘導の考え方・検討フロー 109
5－4．居住誘導区域・目標人口の設定 111
（1）居住誘導区域に含まない区域 111
（2）居住誘導区域 114
（3）居住誘導区域の目標人口 115
5－5．居住誘導区域内での施策効果の検証 116
（1）街区の作成・区画再編の対象街区の抽出 116
（2）区画再編・空き家活用の施策量・誘導人口の目標 119
（3）本市の土地利用の今後の方向性 121
第6章　防災指針 122
6－1．防災指針の基本的な考え方 123
6－2．分析の対象とする災害リスク 123
6－3．災害リスク分析 124
（1）洪水のリスク（想定最大規模・家屋倒壊等氾濫区域） 125
（2）洪水のリスク（計画規模） 128
（3）ため池のリスク 131
（4）土砂災害のリスク 134
（5）参考：100m メッシュによる人口分布 135
6－4．防災・減災まちづくりに向けた課題 136
（1）地区ごとの課題の整理 136
（2）防災・減災まちづくり向けた課題 137
（3）災害種別の取組方針 138
6－5．防災まちづくりの将来像と取組方針 139
（1）防災まちづくりの将来像 139
（2）取組方針 139

第7章　具体施策の検討　140

7－1．「都市機能・観光」の具体施策 …… 141
（1）関係性の強い現状・課題及び施策の方向性 …… 141
（2）具体施策 …… 142

7－2．「居住・人口」の具体施策 …… 145
（1）関係性の強い現状・課題及び施策の方向性 …… 145
（2）具体施策 …… 146

7－3．「連携・地域」の具体施策 …… 150
（1）関係性の強い現状・課題及び施策の方向性 …… 150
（2）具体施策 …… 151

7－4．「防災指針」に関する具体施策 …… 154
（1）関係性の強い現状・課題及び施策の方向性 …… 154
（2）具体施策 …… 155

第8章　目標・効果　158

8－1．目標・効果の考え方 …… 159

8－2．目標 …… 161
（1）「都市機能・観光」の目標 …… 161
（2）「居住・人口」の目標 …… 162
（3）「連携・地域」の目標 …… 163
（4）「防災指針」の目標 …… 164

8－3．効果 …… 166

第9章　資料編　167

9－1．策定の流れ・体制 …… 168
（1）策定の流れ …… 168
（2）善通寺市立地適正化計画等策定検討委員会 …… 169

9－2．用語集 …… 176

第１章

はじめに

1－1　都市のコンパクト化の必要性について

本市は、明治 31 年（1898 年）に第 11 師団が設置され、総本山善通寺の門前町と軍都という異質の要素が共存するまちとして発展してきました。そのため、旧善通寺偕行社やレンガ造などが残る歴史的な市街地を形成しています。市街地においては、昭和 63 年（1988 年）８月に、初めて用途地域が指定され、平成８年（1996 年）５月に法改正により見直しを行ってきました。現在は、主に善通寺駅周辺と金蔵寺駅東側に用途地域を設定している状況です。

こうした中、モータリゼーションの進展や農業従事者の減少等を背景に、用途地域外での無秩序な開発が進展しています。一方、用途地域内においては、建て詰まりや狭隘道路の問題から、土地や建物が更新されず、空き家・空き地がまばらに点在する「都市のスポンジ化」が発生しています。

「都市のスポンジ化」すなわち市街地の空洞化・拡散が進行することにより、医療、福祉、商業等の生活サービス、公共サービスの提供や維持が困難となることが予想されます。そのため、都市構造のあり方を根本的に見直し、公共交通等と連携しながら、コンパクトな都市構造へと転換していくことが今後の自治体運営にとって極めて重要です。

立地適正化計画は、これまでの拡大基調のまちづくりから、コンパクトで持続可能なまちづくりへと転換を図り、多様化する市民・社会ニーズに適切に対応するために制度化されました。本市においても、立地適正化計画を活用し、医療・福祉施設、教育・文化施設、そして商業施設や居住地等をある程度まとまって立地させ、高齢者を始めとする全ての住民の利便性向上のため、これらの施設等にアクセスしやすい公共交通のあり方も含めて、都市全体の構造を見直すこととします。

◇ 市街地の拡散・都市のスポンジ化

・用途地域外に市街地が無秩序に拡大
（本来は用途地域内に開発を誘導すべき）
・中心部は、接道要件を満たさず、敷地面積も狭小な住環境のため、スポンジ化が進展
（空き地と空き家で『スカスカ』）
・今後ますます管理されなくなった土地・建物が増え、土地利用や防犯上の問題が発生
（所有者不明土地、火災・地震のリスク増大）

◇ 行政コストの増大・利便性の低下

・無秩序に拡がる市街地のインフラについての維持管理が発生し、対応ができなくなる
（道路・下水道・都市公園などの管理が困難）
・中心部で都市施設が維持できなくなり、まちなかの賑わいが低下
（本市においては商業施設や観光施設等）
・自動車を使えない高齢者や子どもなどが不便に
（人口がまばらだと公共交通も維持できない）

都市のコンパクト化による「賢い」土地の使い方

○ 将来にわたり一定エリアで人口密度を維持することで、商業・医療・公共交通を維持できる
○ 高齢者や子どもなどの交通弱者も徒歩または公共交通で生活できる
○ 集中的に社会資本に投資ができ、行政コストの削減・節約ができる

1－2　立地適正化計画とは

（1）立地適正化計画の考え方

都市のコンパクト化は、強制的に市街地に移住させるものではありません。拠点の多極化と公共交通の利便性の向上、また緩やかな居住の誘導により、長い年月をかけて形成していくものです。

立地適正化計画は、これまで言葉とイメージが先行していたコンパクトシティ（都市のコンパクト化）を進めるものとして、平成 26 年（2014 年）に施行された改正都市再生特別措置法（以下、都市再生法）に基づき創設されました。

コンパクトシティをめぐるよくある誤解



都市のコンパクト化って強制的に人口や都市施設を集約するものなのかな？



都市のコンパクト化は、長い年月をかけて住みやすいまちをつくるための考え方です！

一極集中 市内の、最も主要な拠点（善通寺駅周辺）１か所に、全てを集約するのではないか	→	**多　極　化** 全てを中心に集約するのではなく、郊外にも拠点を適切に配置し、同時に交通利便性を高めるものです
全ての人口の集約 用途地域外に住む全ての居住者（住宅）を一定のエリア（用途地域内等）に集約するのではないか	→	**全ての人口の集約を図るものではない** 郊外の居住者を市街地に強制的に集約するものではありません
強制的な集約 居住者（住宅）を強制的に短期間で移転させられるのではないか	→	**誘導による集約** 都市のコンパクト化への理解を深めつつ、ライフサイクルを踏まえ、時間をかけて誘導します

立地適正化計画

○改正都市再生特別措置法の施行（平成 26 年８月１日）の概要

- 言葉とイメージが先行していた『コンパクトシティ』を具体的に表現して、都市計画の一部として制度化
- 都市全体をマネジメントして、効率的に都市の経営が行えるような方法として、居住を積極的に進めるエリアや福祉・医療・商業等の都市に必要な機能の立地を積極的に進めるエリア、また、公共交通の充実等に関する包括的なマスタープラン（立地適正化計画）の作成を国が支援

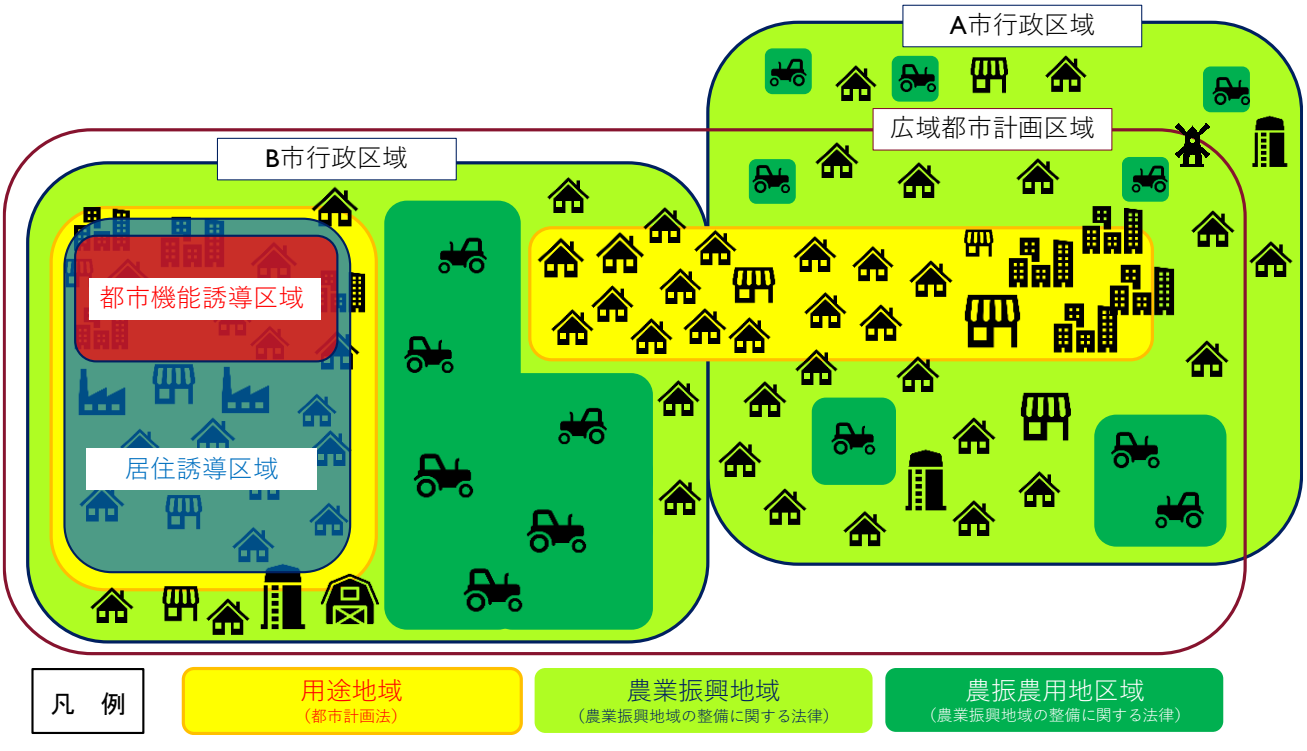
（2）立地適正化計画の対象区域・定める事項

■対象区域

立地適正化計画は、国土利用計画法で定められる５地域のうち、都市地域（都市計画区域に相当する地域）を対象にしています。５地域は各個別法で運用されており、本市の５地域は香川県土地利用基本計画書で指定されています。本市には、自然保全地域を除く４地域があります。

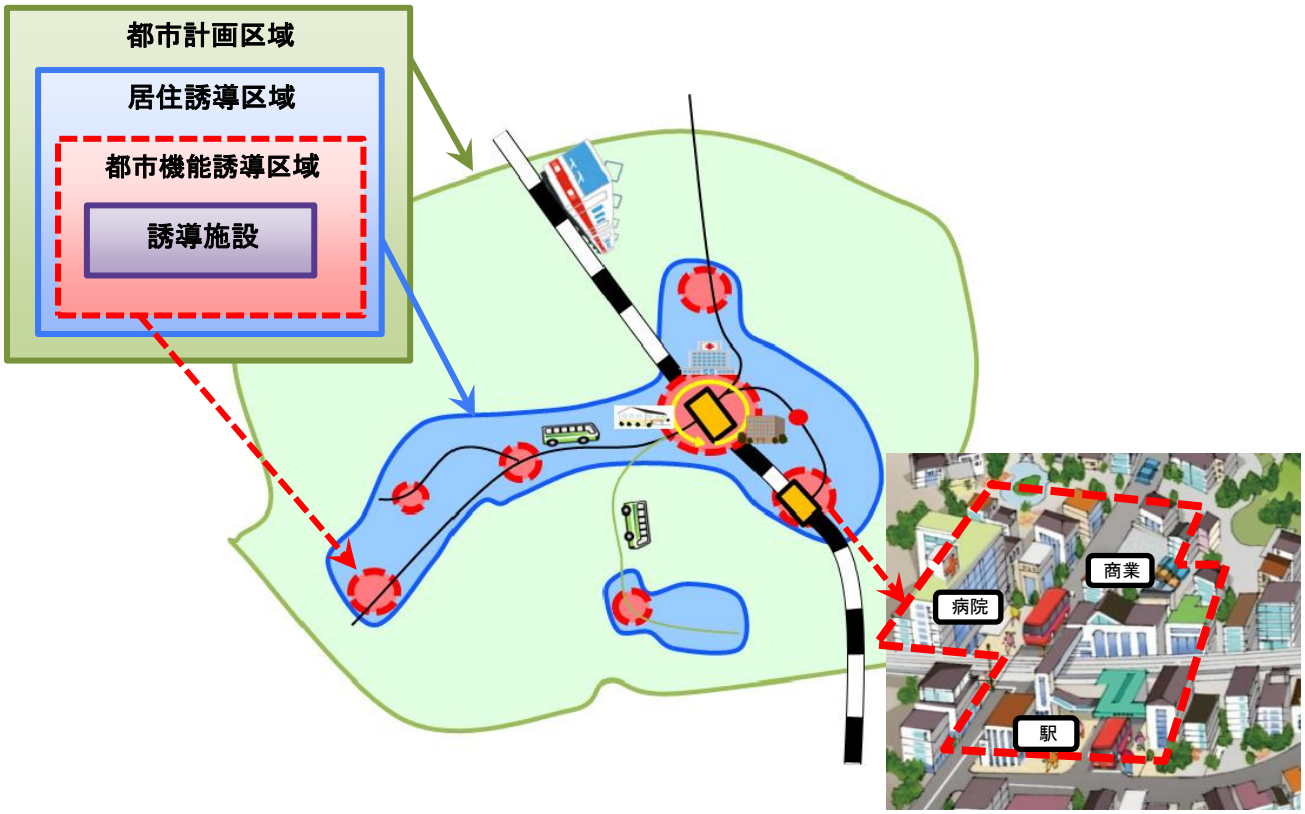
特に都市機能誘導区域・居住誘導区域については、用途地域内に定めることが望ましいとされています。

地域区分	国土利用計画法上の規定	運用
都市地域	一体の都市として総合的に開発し、整備し、及び保全する必要がある地域	都市計画法第５条により都市計画区域として指定されている又は指定されることが予定されている地域
農業地域	農用地として利用すべき土地があり、総合的に農業の振興を図る必要がある地域	農業振興地域の整備に関する法律第６条により農業振興地域として指定されている又は指定されることが予定されている地域
森林地域	森林の土地として利用すべき土地があり、林業の振興又は森林の有する諸機能の維持増進を図る必要がある地域	森林法第２条第３項に規定する国有林の区域又は同法第５条第１項の地域森林計画の対象となる民有林の区域として定められている又は定められることが予定されている地域
自然公園地域	優れた自然の風景地で、その保護及び利用の増進を図る必要があるもの	自然公園法第２条第１号の自然公園として指定されている又は指定されることが予定されている地域
自然保全地域	良好な自然環境を形成している地域で、その自然環境の保全を図る必要があるもの	自然環境保全法第 14 条の原生自然環境保全地域、同法第 22 条の自然環境保全地域又は同法第 45 条第１項に基づく都道府県自然環境保全地域として指定されている又は指定されることが予定されている地域



■定める事項

立地適正化計画は、都市計画区域を対象区域として都市の方針や将来都市構造を定めるほか、都市機能を誘導する区域や誘導する施設、居住を誘導する区域、そしてそれらを実行するための施策を定めます。



資料：国土交通省 改正都市再生特別措置法等について

項　目		記載事項	定 め る 内 容
立地適正化計画区域		➢方針	・都市の方針・将来都市構造　等
	都市機能誘導区域・誘導施設	➢区域 ➢施設 ➢施策	・都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域・施設 ・都市機能増進施設の立地を誘導するために市町村が講ずべき施策に関する事項　等
	居住誘導区域	➢区域 ➢施策	・居住を誘導すべき区域 ・居住環境の向上、公共交通の確保その他の当該居住誘導区域に居住を誘導するために市町村が講ずべき施策に関する事項　等

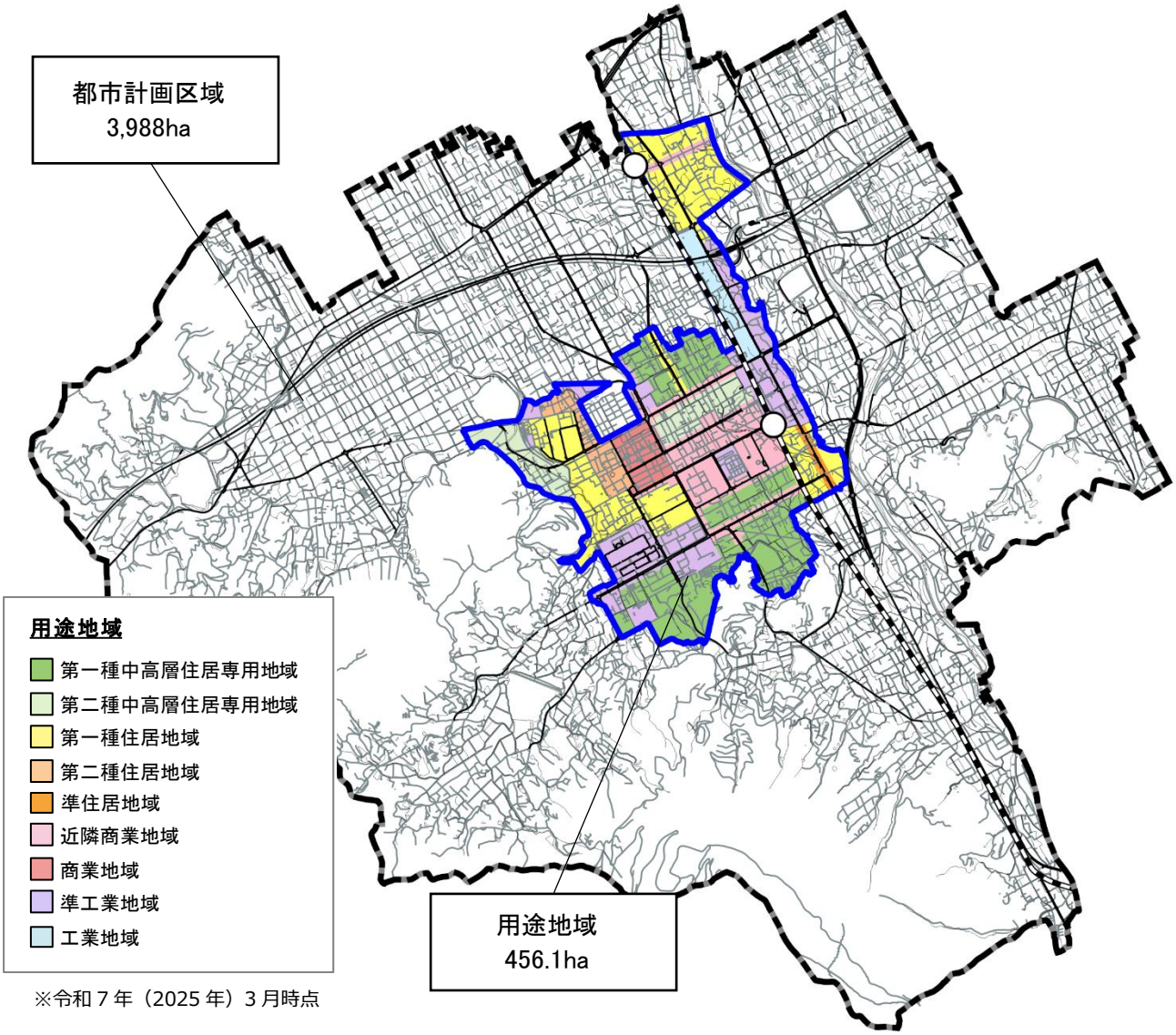
（3）善通寺市における立地適正化計画

■本市の対象区域

本市は全域が都市計画区域として指定されています。そのため、市全域が本計画の対象区域です。特に用途地域については、都市機能誘導区域や居住誘導区域の主な検討区域となります。

◇本計画における地図情報のベース図について

ベース図は、国土交通省　国土数値情報、国土地理院　基盤地図情報、香川県　都市計画基礎調査を基に作成しています。



※令和７年（2025 年）３月時点

■本計画の目標年次

本計画は将来の姿を展望した長期的な時間軸の中で取り組みを進めていく必要があることから、概ね 20 年後の令和 22 年（2040 年）を目標年次とします。

ただし、５年毎に計画の進捗状況を管理し、総合計画や都市計画マスタープラン等の上位計画と併せて、見直しを図ります。

なお、本計画は、令和６年（2024 年）12 月時点のデータを基に作成しています。

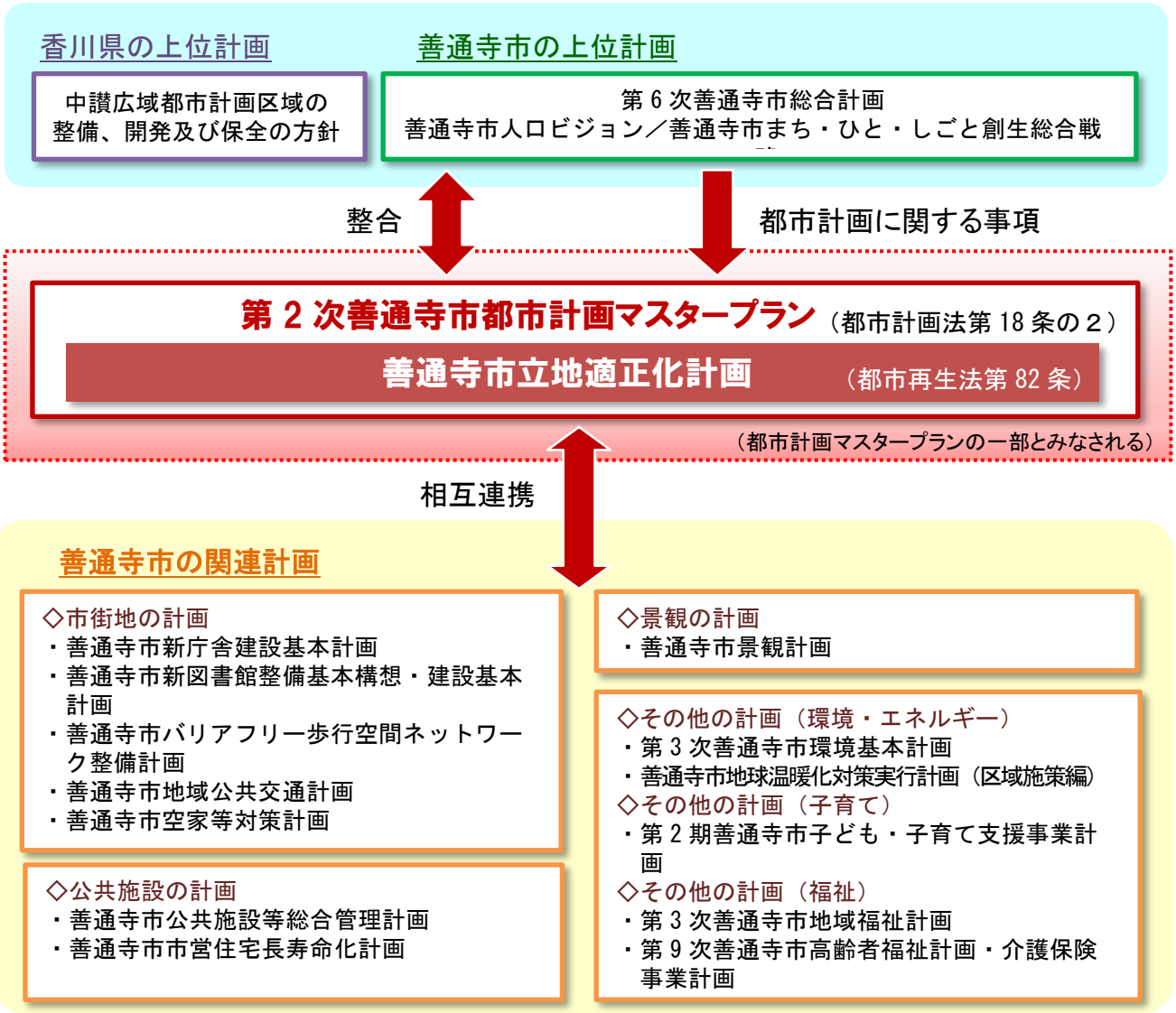
1－3　上位・関連計画の整理

（1）善通寺市立地適正化計画の位置づけ

■本計画を取り巻く体系

本計画は、都市再生特別措置法第 82 条に基づき、都市計画法第 18 条の２第 1 項の規定により定める市町村の都市計画に関する基本的な方針「善通寺市都市計画マスタープラン」の一部とみなされています。そのため、善通寺市都市計画マスタープランと両輪となって、将来都市像等の実現を目指します。

また、香川県が定める広域のマスタープランである「中讃広域都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」との整合を図るほか、他の関連計画等とも連携しながら本計画を策定します。



■本計画の役割

本計画は、上位計画の方向性等も踏まえながら、本市における特に都市の中心部のあり方を定める計画です。

計画		根拠法・指針等	策定年次
上位計画	中讃広域都市計画区域の整備、開発及び保全の方針	都市計画法	令和 5 年（2023 年）
	第６次善通寺市総合計画	地方自治法	令和 3 年（2021 年）
	善通寺市人口ビジョン／善通寺市まち・ひと・しごと創生総合戦略	まち・ひと・しごと創生法	令和 7 年（2025 年）
	第２次善通寺市都市計画マスタープラン	都市計画法	令和 4 年（2022 年）
市の関連計画	善通寺市新庁舎建設基本計画	―	平成 28 年（2016 年）
	善通寺市新図書館整備基本構想・建設基本計画	―	平成 30 年（2018 年）
	善通寺市バリアフリー歩行空間ネットワーク整備計画	― （旧バリアフリー法）	平成 15 年（2003 年）
	善通寺市公共施設等総合管理計画（改訂版）	公共施設等総合管理計画の策定要請	令和 4 年（2022 年）
	善通寺市景観計画	景観法	平成 24 年（2012 年）
	第３次善通寺市環境基本計画	環境基本法	令和 3 年（2021 年）
	第３期善通寺市子ども・子育て支援事業計画	子ども・子育て支援法	令和 7 年（2025 年）
	第３次善通寺市地域福祉計画	社会福祉法	令和 2 年（2020 年）
	第９次高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画	老人福祉法 介護保険法	令和 6 年（2024 年）

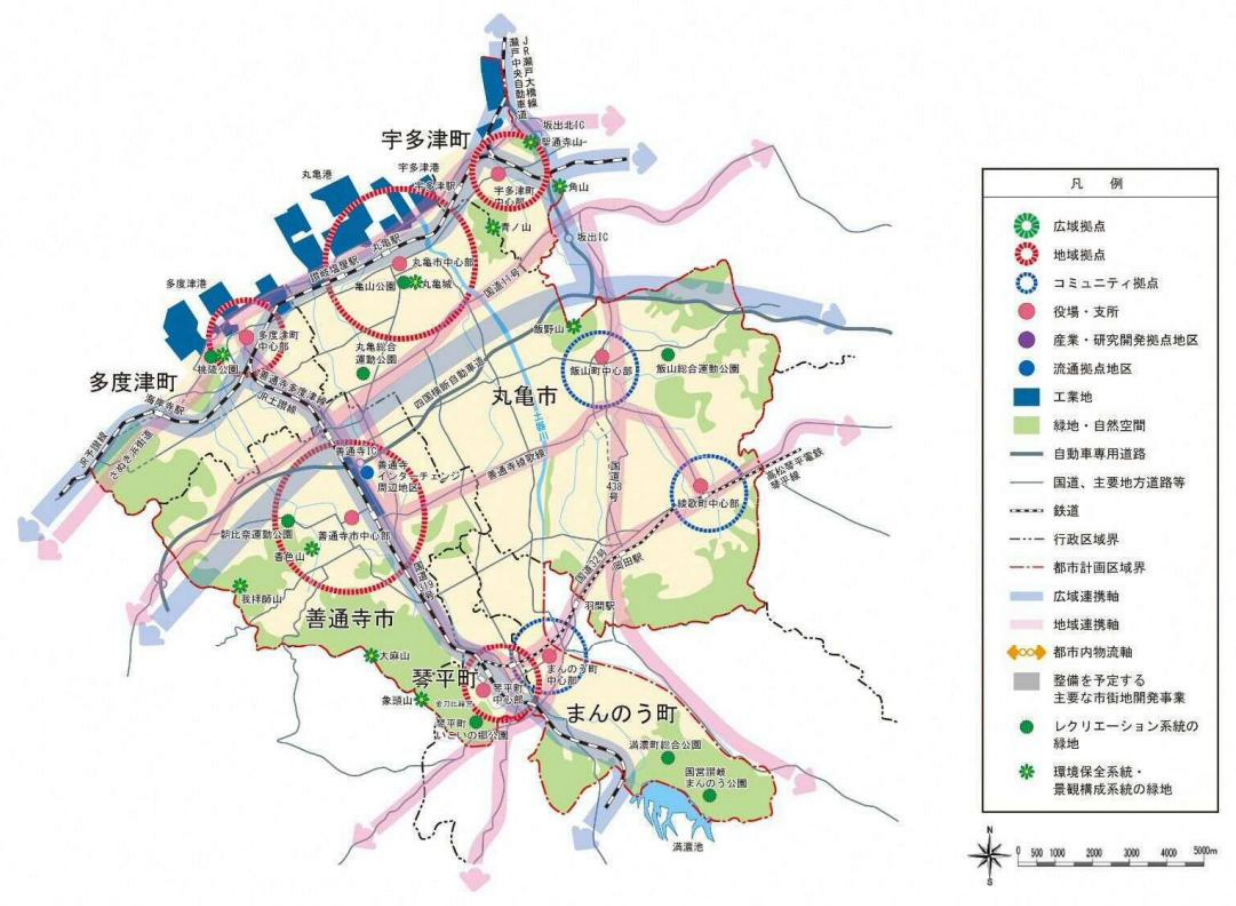
（２）上位・関連計画の反映・検討すべき事項

■将来像・市街地像に関する計画

本市は、「住む」ということに着目し、多くの人が「住んでみたい・住みつづけたい」と思うまちを目指しています。また本市の市街地像は、多くの公共機関が集まり、「ゆとり」が重要な要素となっています。本計画でも、快適で住みやすいまちを目指し、都市機能や居住の誘導に努める必要があります。

本市の最上位の計画である第６次善通寺市総合計画においては、「住んでみたい・住みつづけたい　まち善通寺」が将来像として掲げられています。

香川県の中讃広域都市計画区域マスタープランにおいては、本市の中心市街地は地域拠点として設定されています。また、大学・高校・病院などの公共機関を有する「ゆとりある市街地を形成する中心市街地」が市街地像として掲げられています。

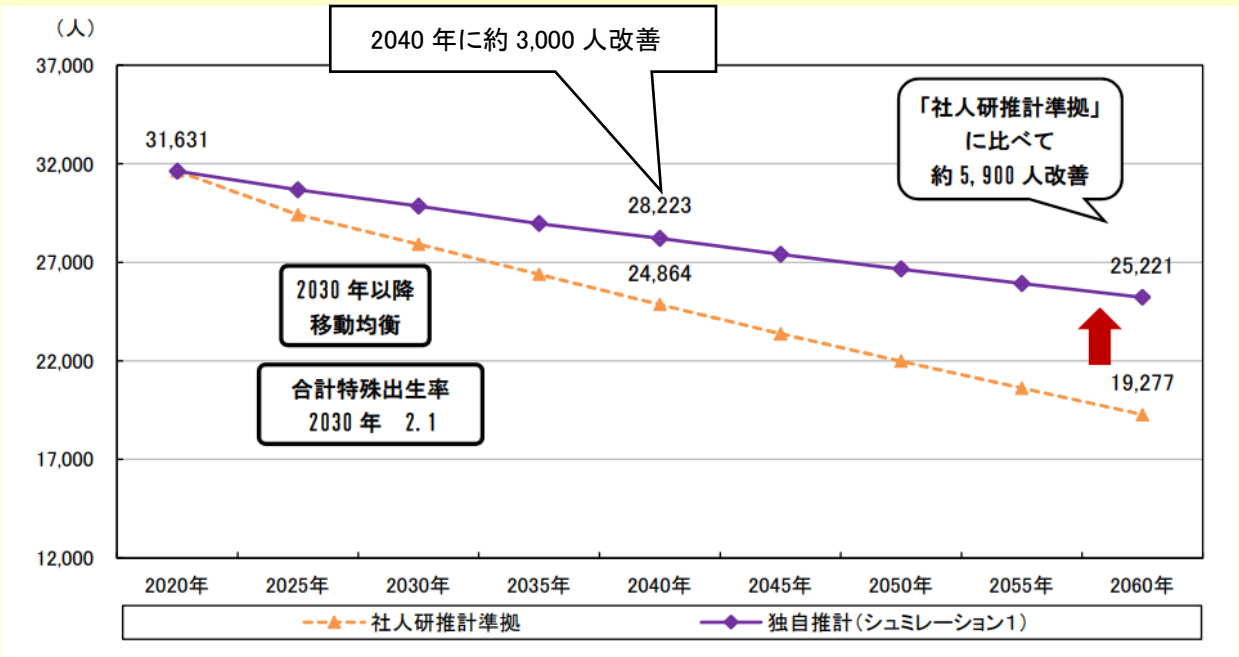


資料：香川県　中讃広域都市計画区域マスタープラン

■人口目標に関する計画

善通寺市人口ビジョンの人口目標は、令和 42 年（2060 年）時点で、国立社会保障・人口問題研究所（社人研）の発表よりも 5,900 人ほど人口減少を改善することとしています。本計画では、これらの人口減少の改善をどの区域で実現するか検討することが必要です。

社人研の令和 5 年推計（令和 2 年国勢調査ベース）では、このまま推移すると令和 22 年（2040 年）に 24,864 人と 25,000 人を下回ると予測されています。それに対して、善通寺市人口ビジョンでは、令和 22 年（2040）年に 28,223 人の人口を確保し、社人研の発表より 3,000 人程度の改善を図ることとされています。



資料：善通寺市　人口ビジョン

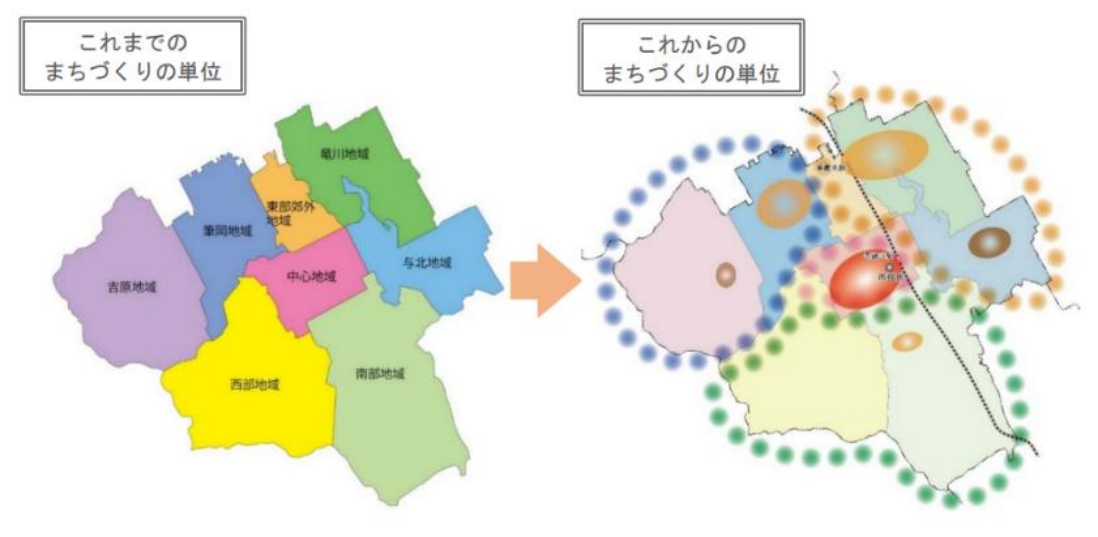
◇国立社会保障・人口問題研究所（社人研）の発表について

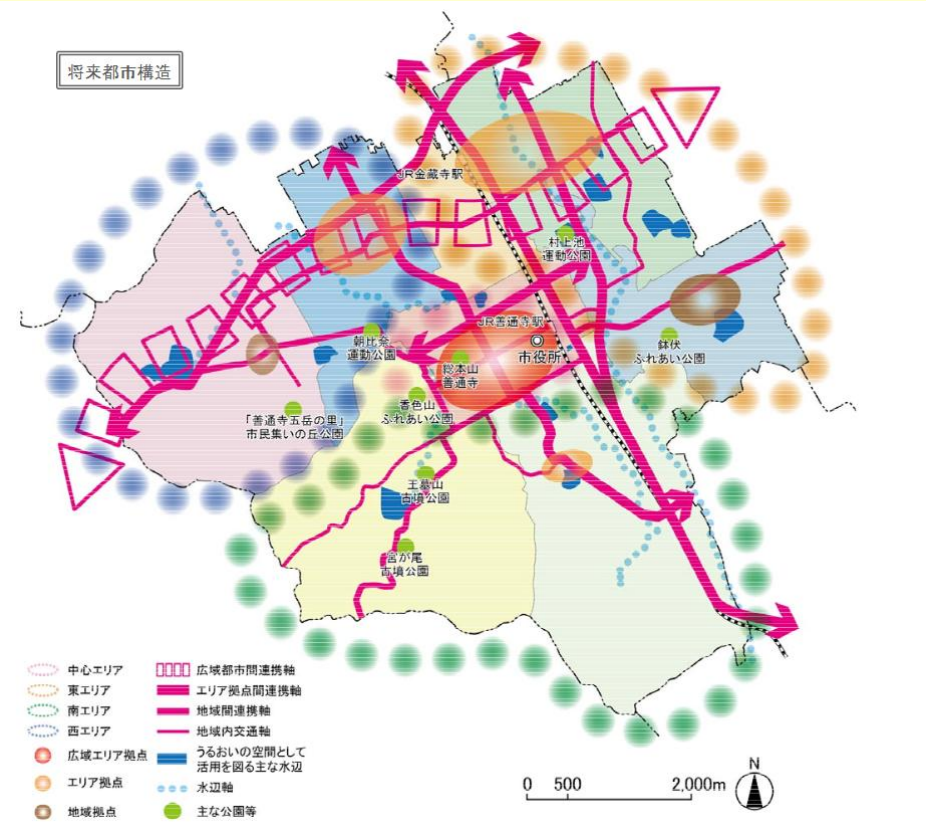
- 社人研は、国勢調査をベースにして、将来の予測される人口を市町村別に推計しています。
- 善通寺市人口ビジョンは令和 7 年（2025 年）に策定されています。
- また立地適正化計画の目標人口は、国の方針によって、人口ビジョンの目標ではなく、社人研の推計に基づくこととされています。

■地域区分・拠点及びネットワーク軸に関する計画

都市計画マスタープランにおいて定めた、３つの方向性（【ひと】地域のにぎわい・活力／【歴史・彩り】地域の資源・環境／【都市・悠久】地域の暮らし・安全安心）を踏まえた上で、交通の利便性や土地利用の現況から、４つのエリアと拠点を位置づけを定め、将来都市構造を以下に定めます。

都市計画マスタープランにおいては、立地適正化計画で定める４つのエリアを基に、官民一体で地域特性を考慮したまちづくりを進めています。





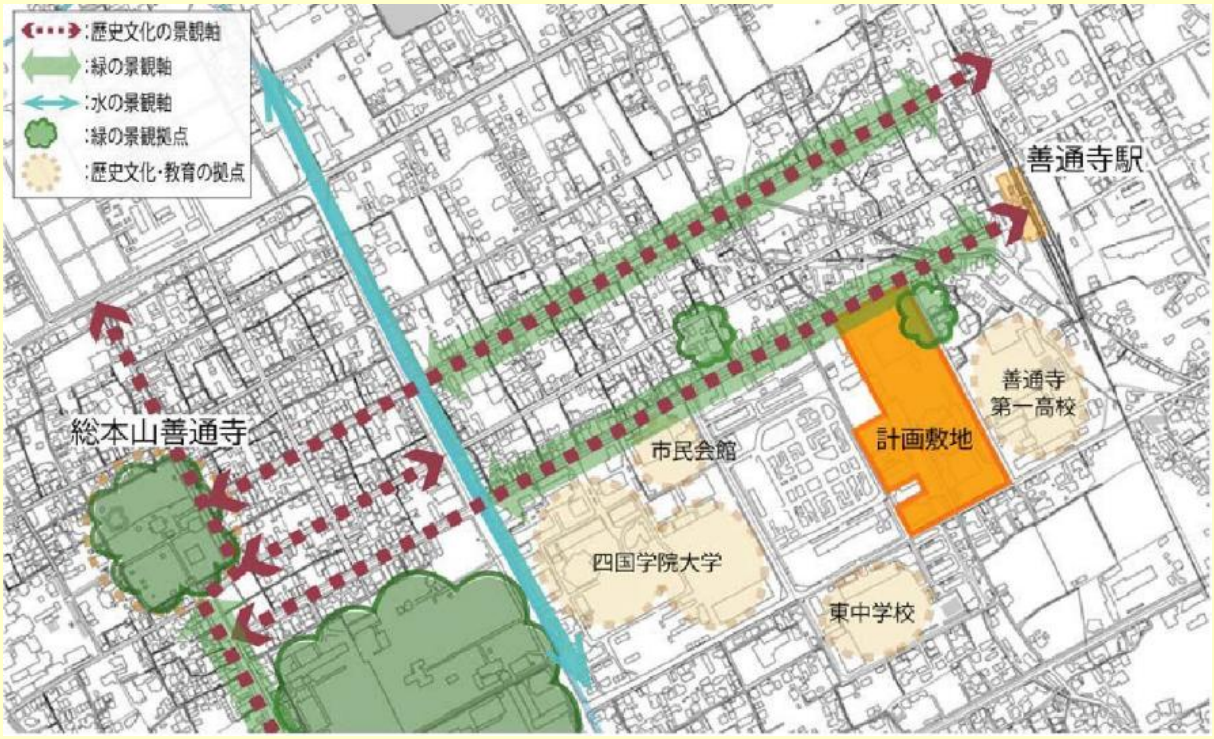
資料：善通寺市　都市計画マスタープラン

■市街地に関する計画

本市は、バリアフリー法に基づく移動円滑化の基本構想を策定していませんが、旧交通バリアフリー法に基づく計画が定められています。今後、バリアフリー法（新法）に基づき、必要に応じて基本構想を策定した上で、本計画の誘導区域と連携を図っていく必要があります。

新庁舎建設基本計画を基に、市庁舎がJR善通寺駅より200mの市中心部で建替えられました。敷地内には、善通寺市美術館や旧善通寺偕行社が立地しています。

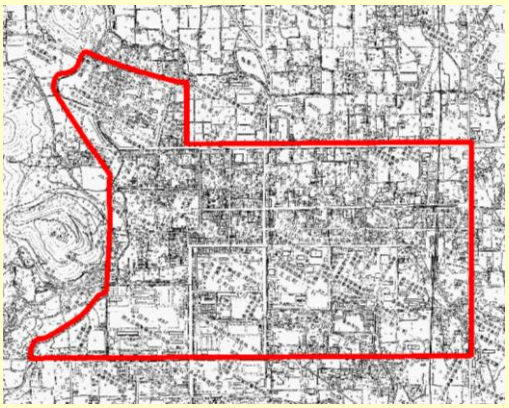
善通寺市バリアフリー歩行空間ネットワーク整備計画においては、市街地中央部を中心として、高齢者、障がい者が多く居住する地域、日常生活や社会生活において市民による利用が多い公共的な施設が集中している地域を重点整備地区として設定しています。



資料：善通寺市 新庁舎建設基本計画

〇重点整備地区・重点整備路線の要件

- 高齢者や障がい者が日常生活又は社会生活において利用すると認められる官公庁施設、福祉施設その他の所在地を含む地区
- 特定旅客施設（駅、バス停等）、特定旅客施設と主要施設間の経路等、移動円滑化のための事業が実施されることが特に必要であると認められる地区
- 総合的な都市機能の増進を図る上で有効かつ適切であると認められる地区
- 総本山善通寺周辺の新四国のみち



資料：善通寺市バリアフリー歩行空間ネットワーク整備計画

■公共施設に関する計画

本市では、建築系の公共施設を 30 年間で 35%以上縮減することとしています。また市営住宅は、立地バランスやまちづくりなどと連携して、集約化を図ることとしています。本計画でも、都市機能や居住の誘導と併せて、公共施設の集約化を検討する必要があります。

公共施設等総合管理計画においては、安全性の確保・将来を見据えた価値の創出・維持管理コストの不足を背景に、見直しの視点が定められています。その中で建築系施設については、令和 27 年（2045 年）までの今後 30 年間で、総延床面積 35%以上の縮減を目標としています。

〇公共施設の見直しの視点（建築系施設）

（1）量の見直し
- ➢施設総量の適正化
- ➢機能の複合化等による効率的な施設配置

（2）質の見直し
- ➢予防保全の推進
- ➢長寿命化等の推進

（3）コストの見直し
- ➢ライフサイクルコスト(LCC)の縮減
- ➢維持管理費用の適正化
- ➢民間活力の導入

〇公共施設の見直しの視点（インフラ施設）

（1）量の見直し
- ➢中長期的視点からの適正供給

（2）質の見直し
- ➢予防保全の推進
- ➢長寿命化等の推進

（3）コストの見直し
- ➢ライフサイクルコスト(LCC)の縮減
- ➢維持管理費用の適正化
- ➢民間活力の導入

資料：善通寺市 公共施設等総合管理計画

市営住宅長寿命化計画においては、現在の 567 戸から 104 戸を用途廃止とする予定とされています。また今後、団地を再編しながら、効率的な住宅供給を図ることとされています。

対象			公営住宅	改良住宅	計
市営住宅管理戸数			286	281	567
	維持管理予定戸数		238	225	463
		うち修繕対応戸数	144	0	144
		うち改善対応戸数	78	86	164
		うちその他戸数	16	139	155
	建替予定戸数		0	0	0
	用途廃止予定戸数		48	56	104

〇長寿命化に関する基本方針

＜改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針＞

1）予防保全型の維持管理の推進

長寿命化及びライフサイクルコストの縮減を図るため、事後保全型の維持管理から予防保全型の維持管理への転換により、住宅を長く使用する長寿命化を図る。

2）定期点検の実施や点検結果の活用

予防保全型の維持管理を確実なものとするために、定期点検や重点的に行う調査等を充実し、建物の老朽化や老朽による事故等を未然に防ぐとともに、修繕や改善の効率的な実施につなげる。修繕履歴をデータベース等に記録することで、次回の修繕時期を予測し、計画的な修繕に備える。

3）ライフサイクルコストの縮減

予防保全型の維持管理の実践による修繕周期の延長や仕様の見直しによる耐久性の向上を図るなど、市営住宅の長寿命化を行い、ライフサイクルコストの縮減につなげる。

なお、本市は令和 2 年（2020 年）9 月 15 日に、「ゼロカーボンシティ」宣言をしたところであり、修理や補修の際には、省エネルギー設計や天然素材の活用に配慮した工法等についても併せて検討する。

資料：善通寺市 市営住宅長寿命化計画

■地域資源に関する計画

本市には、総本山善通寺の門前町としての歴史と、旧陸軍による軍都としての歴史があり、それらの地域資源が市内に多く残っています。本計画でも、こうした地域資源を市民や観光客の賑わい・交流の創出に活用していく必要があります。

景観計画においては、歴史文化拠点として、総本山善通寺を中心とした寺院、また旧陸軍の施設等が多く指定されています。特に総本山善通寺の五重塔の眺望について、市内各所から望むことができるようにすることとされています。

想定対象区域：

【指定文化財】旧善通寺偕行社、天霧城跡、有岡古墳群宮が尾古墳、有岡古墳群王墓山古墳、有岡古墳群丸山古墳、有岡古墳群鶴が峰４号古墳、有岡古墳群磨臼山古墳、有岡古墳群野田院古墳、香色山経塚群、善通寺伽藍、青龍古墳、犬塚、智証大師降誕浴灌井伝承地

【登録有形文化財】善通寺市観光交流センター、乃木神社本殿・拝殿・手水社・鳥居・社務所、旧陸軍第十一師団兵舎棟、大川酒店・大川家住宅、水尾写真館、磯野家住宅、瀬川酒店主屋・東蔵、ＪＲ善通寺駅本屋・１２番ホーム上屋・跨線橋

【観光景観資源】総本山善通寺、出釈迦寺、曼荼羅寺、甲山寺、金倉寺、旧陸軍第十一師団第十一大隊正門、讃岐宮、旧陸軍第十一師団兵器部倉庫、旧陸軍第十一師団司令部、旧陸軍第十一師団騎兵第十一連隊本部、旧陸軍第十一師団輜重兵第十一大隊建物、弘法の産盥岩、岡古墳群、月照・信海両上人像、牛穴、蛇石、大地蔵、七仏薬師、生木大明神、西行庵、吉原椀貸塚、大久保寺跡、仲村城跡、与北の茶堂

○歴史文化の景観拠点の方針

方針①　歴史・文化系景観資源としての建造物や史跡等の保全

- ➢歴史・文化系景観資源としての価値の高い建造物などについて、景観資源として位置づけ、その保全に努める
- ➢現在、文化財等の位置づけがないものの、地域において歴史・文化的価値の高いもの等、身近な歴史・文化系景観資源について把握し、活用を検討する

方針②　眺望景観の保全・活用

- ➢総本山善通寺の五重塔は、市のシンボル的な景観要素であることから、市内各所から市街地を望む景色の中に必ず捉えることのできる眺望として景観形成・誘導により景観の保全を図る
- ➢市内各所の眺望点からの眺望景観においても、五重塔を望むことのできる景観として保全と情報発信を図り、市民や観光客への意識啓発を図る
- ➢その他、市内随所にある歴史的建造物等を望むことのできる歴史的な眺望景観においては、その周辺の景観に配慮し、眺望景観の保全・活用を図る

資料：善通寺市 景観計画

第２章

善通寺市における都市の現状・問題

2－1　立地適正化計画における現況分析の役割・意義

（１）現況分析の役割

■立地適正化計画で明らかにすべき都市の課題

本計画は、都市全域を見渡したマスタープランとして、医療・福祉・商業等の都市機能と居住の誘導により、将来の目指すべき都市像を実現する「戦略」としての意味合いを持ちます。そのために、都市がどのような問題を抱えているのか、20 年後にも持続可能な都市としてどのような姿を目指すのかを分析し、解決すべき課題を抽出する必要があります。

一方、都市には、少子高齢化の進展、公共交通の衰退、公共施設・インフラの維持費の増大、農業従事者の減少と農地の虫食い的な開発による市街地の拡散など、多種多様な問題が混在しています。そのため、各分野を横断的に分析した上で、都市の課題を見極める必要があります。

■現況分析・課題の抽出等の流れ

課題の抽出にあたっては、少なくとも都市全体で（マクロ的に）、人口増減や高齢化等の現状と推移、産業・経済状況などを把握する必要があります。そのうえで、都市の各地域を対象に（ミクロ的に）、人口分析の結果等と重ね合わせながら、公共交通・都市機能・災害等を把握する必要があります。こうした分析をしっかりと行うことで、特に懸念される課題が明確になり、都市機能や居住をどこに誘導すべきか自ずと見えてきます。これを踏まえて、本計画の方針や誘導施策を検討します。

本計画では、都市の問題を以下の図に示す６つの分野で整理し、都市の課題を抽出します。



（2）分野ごとの分析の意義

◇人口

人口の動向は、都市の形成において重要な要素の 1 つです。自治体の最上位計画である総合計画や総合戦略では、人口目標を設定することが多くなっていることからも、人口が都市の目標や将来像に強く関与することが分かります。本計画では、都市のコンパクト化を主な目的としていることから、市街地内外の人口増減や高齢化率の推移などの把握が特に重要と言えます。また、地域別の人口を検証することで、地域の盛衰が把握でき、拠点としてふさわしい場所はどこか等、誘導区域の設定にもつながると考えられます。

◇土地利用

土地利用は、都市計画として規制・誘導をしながら、方向性を定めることができます。しかし、計画的な土地利用がなされないことも多く、簡単に計画が実行できるものではなく、詳細な分析を重ねながら、適切な土地利用を検討することが必要です。本計画は、都市機能誘導区域・居住誘導区域を定めることで、土地利用を誘導していこうとするものです。そのため、現状がどうなっているのか、これまでの計画がきちんと実現されつつあるかを把握する必要があります。

◇公共交通

本計画は、都市機能や居住を市街地周辺に誘導することを目的としていますが、一方でそうした誘導を強制するものではなく、誘導区域外における居住者の利便性も同時に保つ必要があります。また、そうした誘導区域外では、今後ますます高齢化が進展し、自動車を運転できない人も増えてくることが予想されています。そのため、都市のコンパクト化と併せて、公共交通が担う役割を再整理し、誰もが暮らしやすい都市を検討していく必要があります。

◇都市施設・都市基盤

日本全土で人口減少や少子高齢化が進展している中、都市施設・都市基盤における維持管理費は計画的に縮小していかなければなりません。そうした中で、都市のコンパクト化と都市施設・都市基盤が連動しながら、利便性の高い都市をつくっていく必要があります。現状の立地や今後の計画を把握し、財政が縮小していく中でも、持続可能な都市施設・都市基盤を目指すことが必要です。

◇産業・観光・経済

都市では、さまざまな経済活動が行われており、それらを包括した一体的な空間を都市と呼ぶこともできます。特に本市では、大学・専門学校等があり、若い人が一定程度流入しているものの、卒業等と同時に市外へ流出してしまっています。こうした若い人を外に逃がさないためにも、都市のあり方を産業・観光・経済の観点から検証していくことが重要と言えます。

◇災害

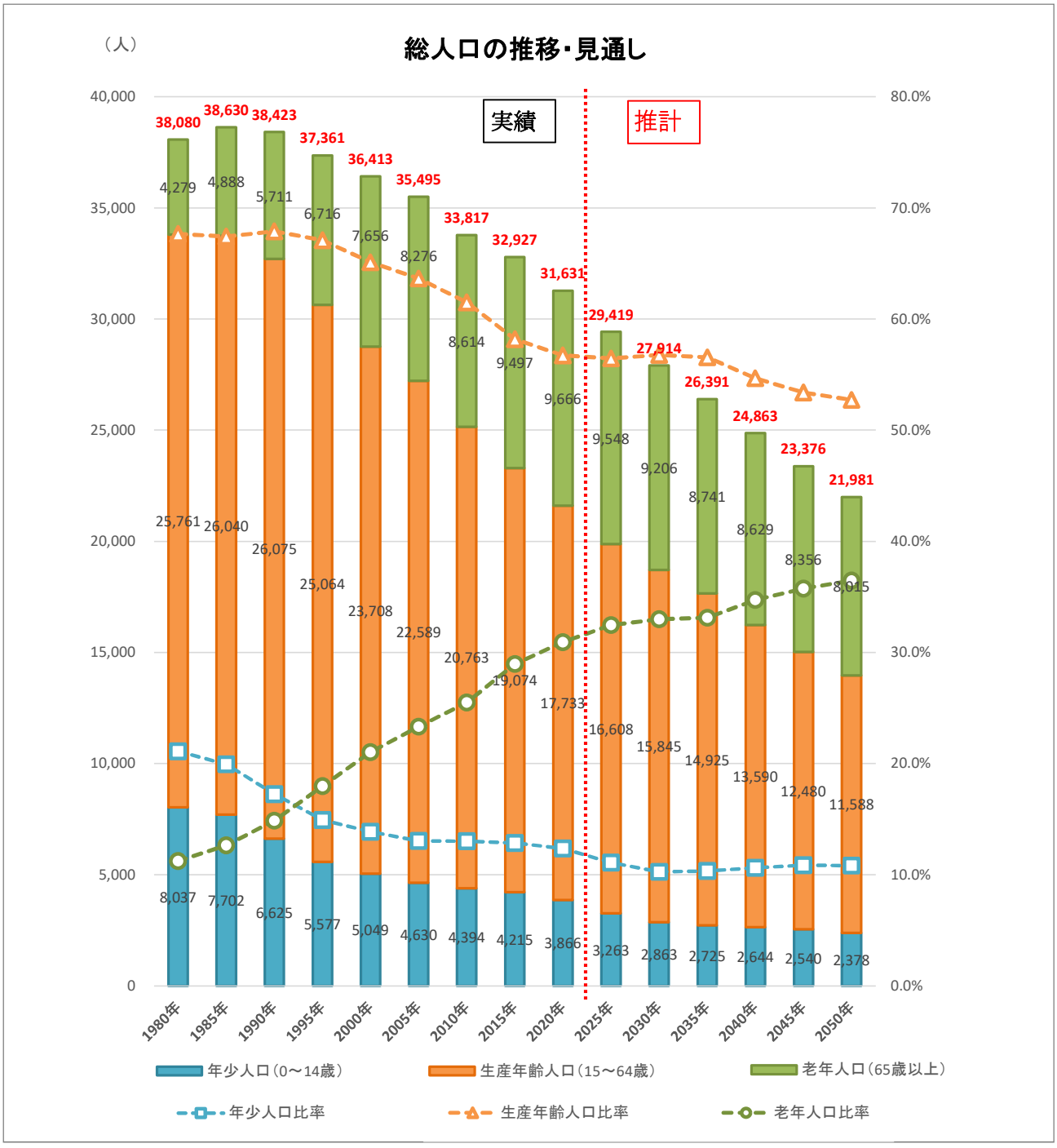
近年、大規模地震や集中豪雨等が多発し、安全な都市を形成することが必須となっています。平成 30 年 7 月豪雨では、本市を含めて、中四国地方に大きな被害が生じました。そうした災害が起きても、甚大な被害が出ないよう、都市機能や居住を安全な場所に誘導することが必要であり、本計画の重要な目的の 1 つとなっています。

2－2　人口に関する現状・問題

（1）総人口の推移

■総人口の推移・見通し

本市の令和２年（2020 年）時点における総人口は 31,631 人です。社人研の推計（令和５年推計）では、本計画の目標年次である令和 22 年（2040 年）には 24,863 人になると予測されており、今後 20 年間で人口が６,000 人以上減少するものと考えられています。

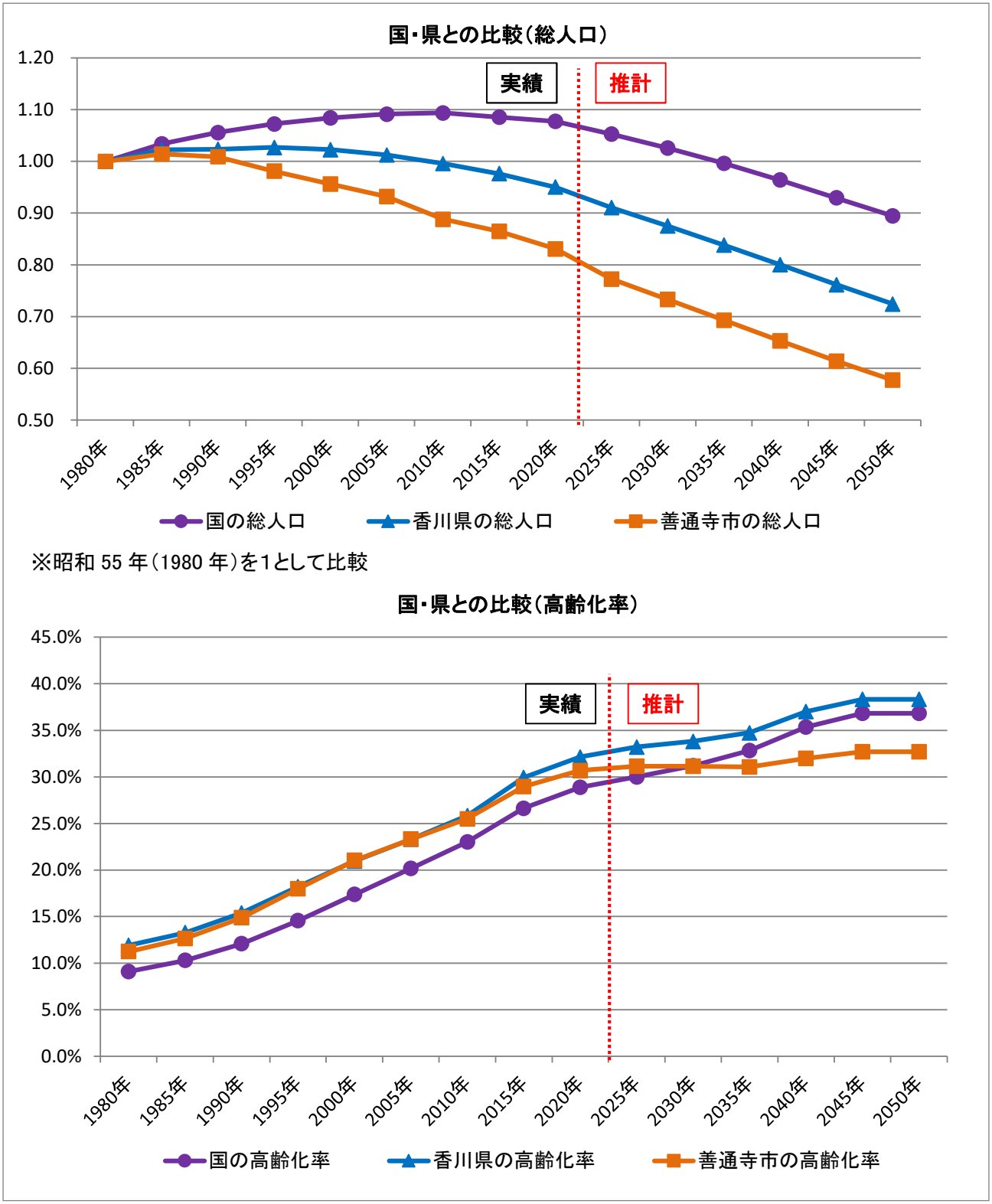


資料：総務省 国勢調査、社人研推計人口（令和５（2023）年推計）

■国・県との比較

総人口は、国が平成 22 年（2010 年）頃、県が平成 12 年（2000 年）頃から減少しているのに対し、本市は平成 2 年（1990 年）頃から減少傾向にあり、今後も国・県よりも減少傾向が強いと予測されます。

一方で、高齢化率（65 歳以上の割合）は、県よりも緩やかに推移しており、今後は国・県よりも低い値になると予測されています。

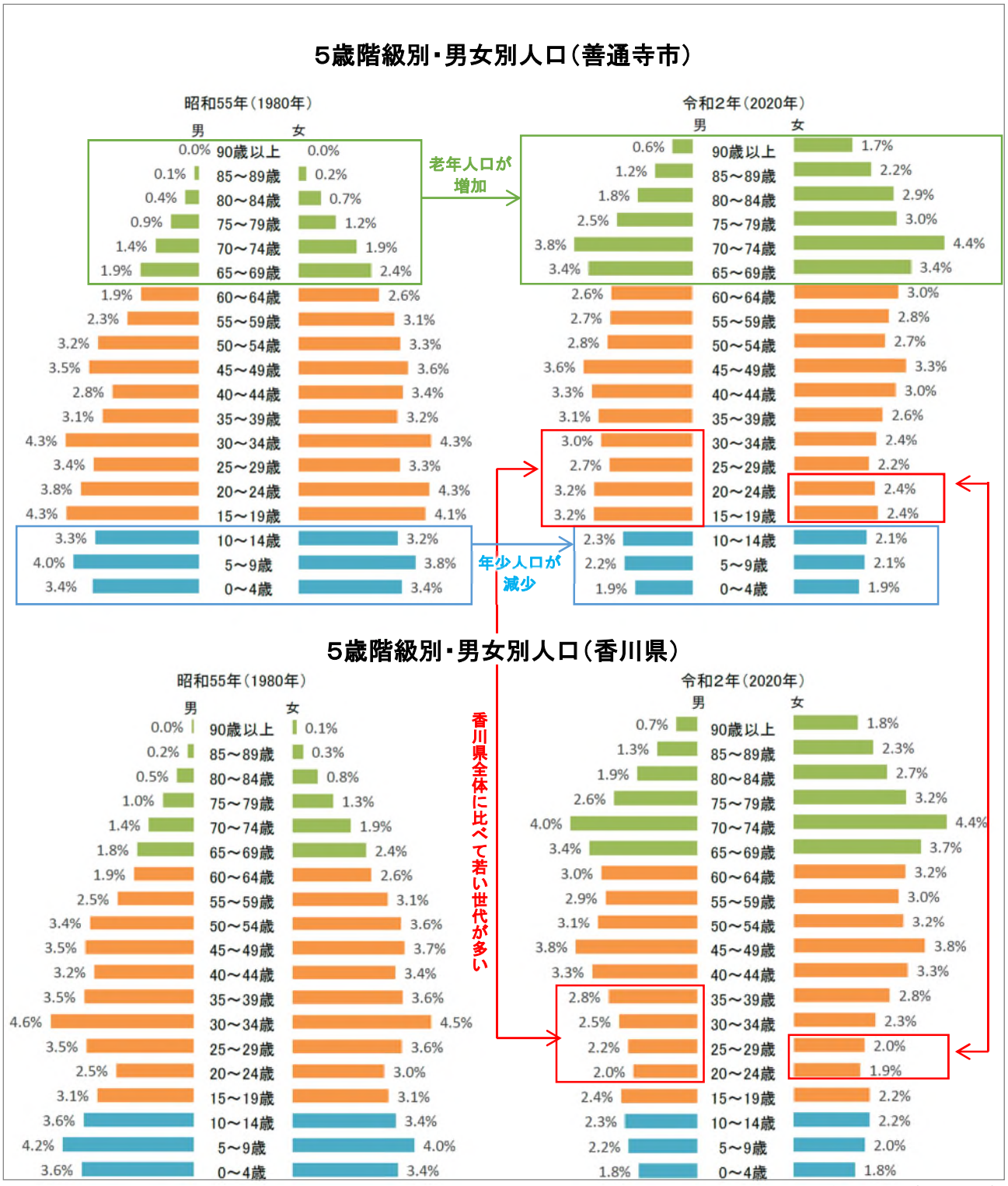


資料：総務省 国勢調査、社人研推計人口（令和５（2023）年推計）

■人口構成

本市の昭和 55 年（1980 年）と令和 2 年（2020 年）の 5 歳階級別・男女別人口を比較すると、年少人口の減少と老年人口の増加が特に顕著です。

一方で、陸上自衛隊善通寺駐屯地、大学・専門学校、四国こどもとおとなの医療センターなどがあり、香川県全体と比べて 15～24 歳を中心とした人口（特に男性）が比較的多くなっています。

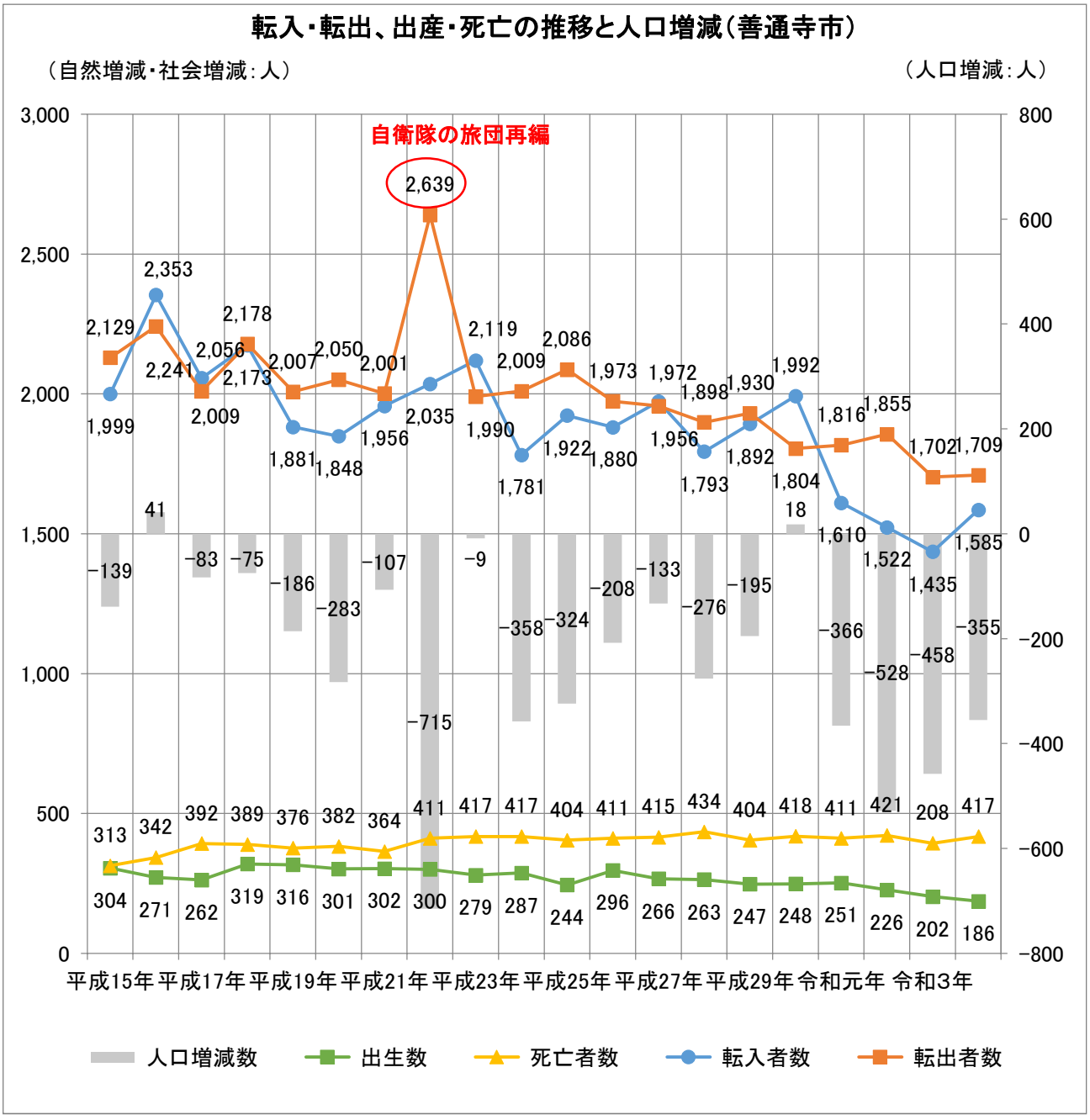


資料：総務省 国勢調査

■自然増減・社会増減

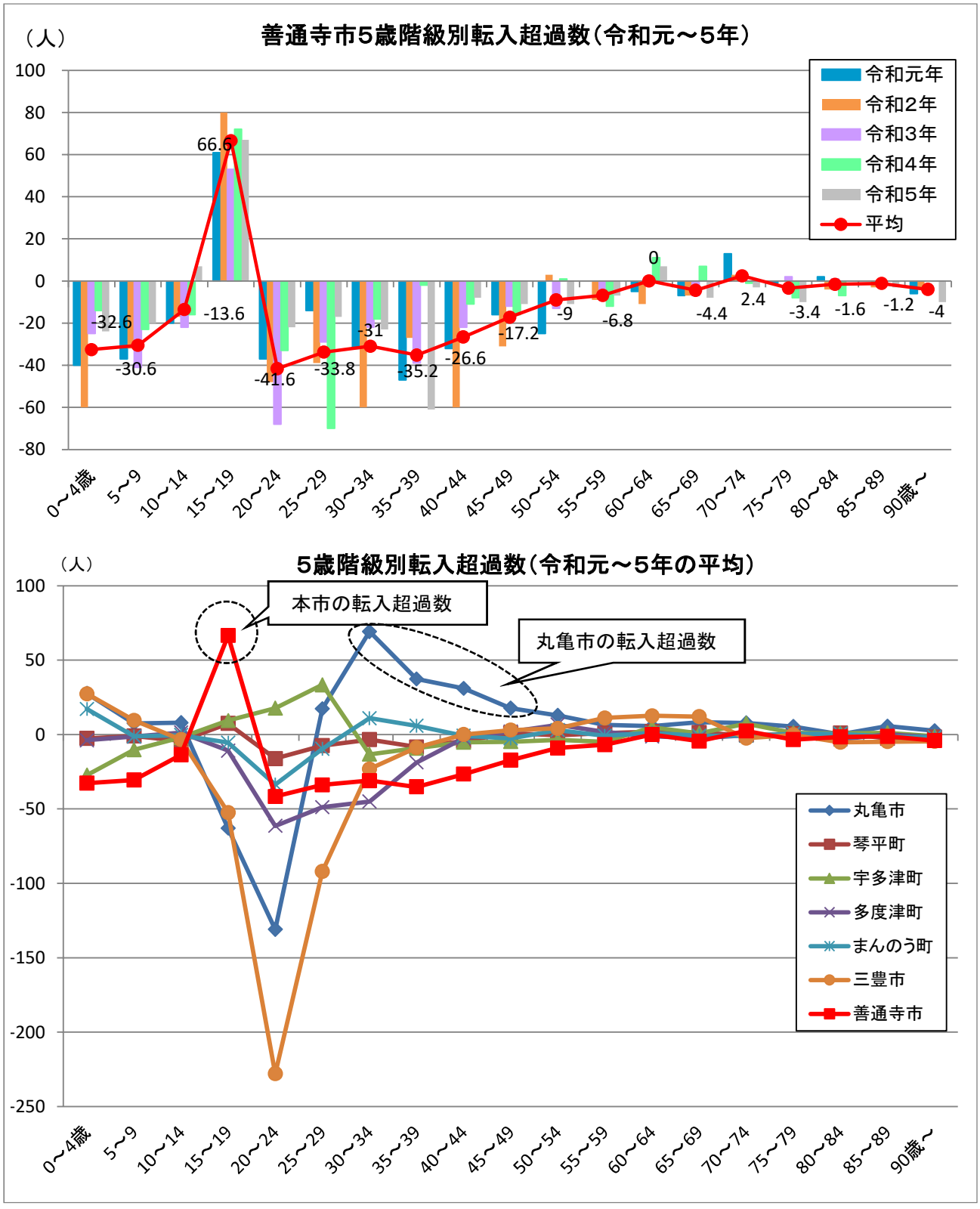
自然増減・社会増減とも減少数の方が多く、人口減少の傾向にあります。

また、平成 22 年（2010 年）の転出者の急増は、自衛隊の旅団再編による一時的なものです。このことからも、本市の社会増減は自衛隊の影響が大きいことが分かります。



■近隣市町との比較

大学・専門学校や自衛隊に入学・入隊する 15～19 歳の世代では転入超過ですが、その他の若い世代では転出超過となっており、大学生や新社会人として流入した後に流出している傾向があります。一方、隣接の丸亀市では、近隣市町と比較しても 20 代後半から 40 代前半の流入が多くなっています。

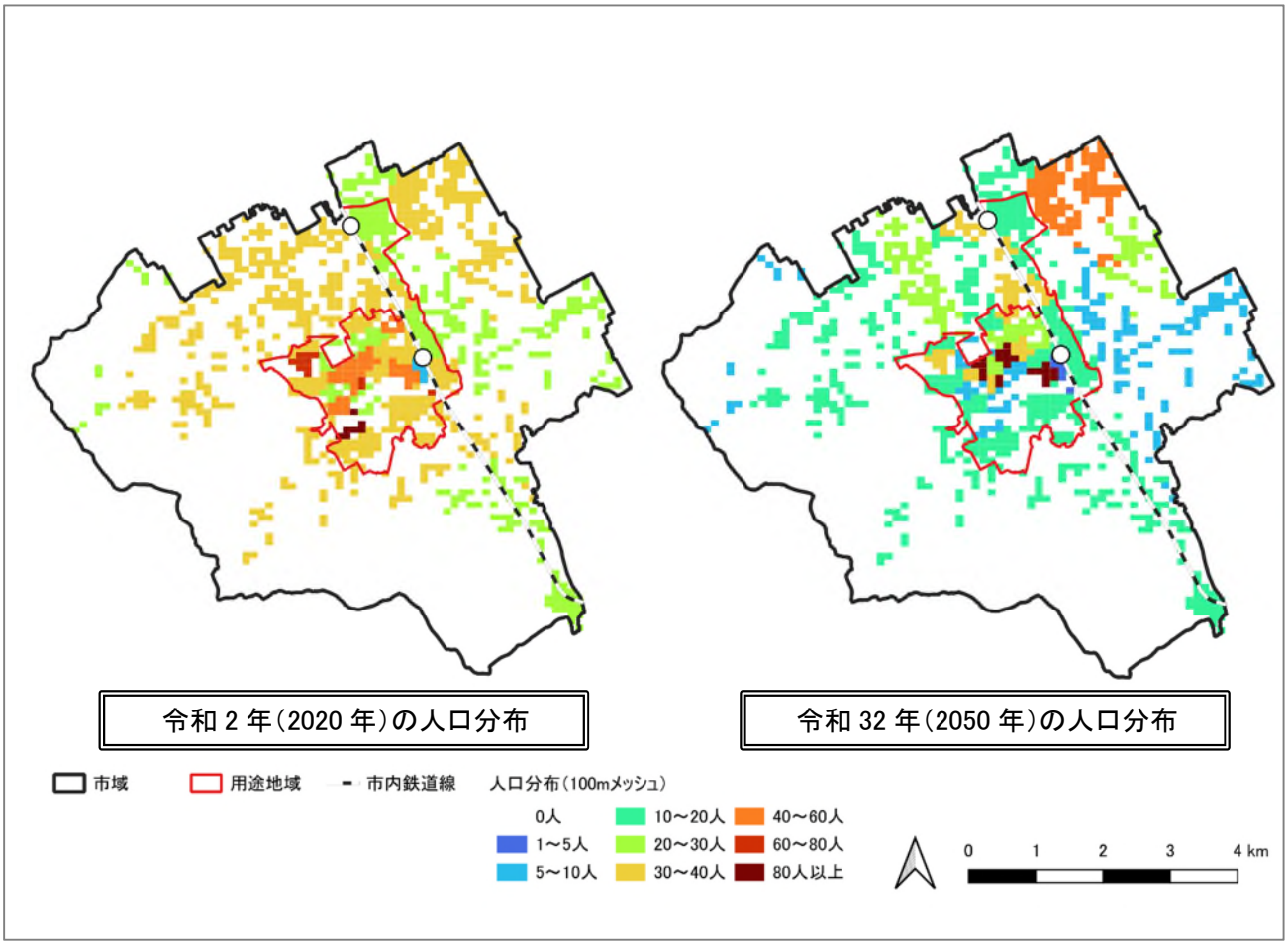


資料：総務省　住民基本台帳人口移動報告

（2）地域別の人口推移

■人口分布

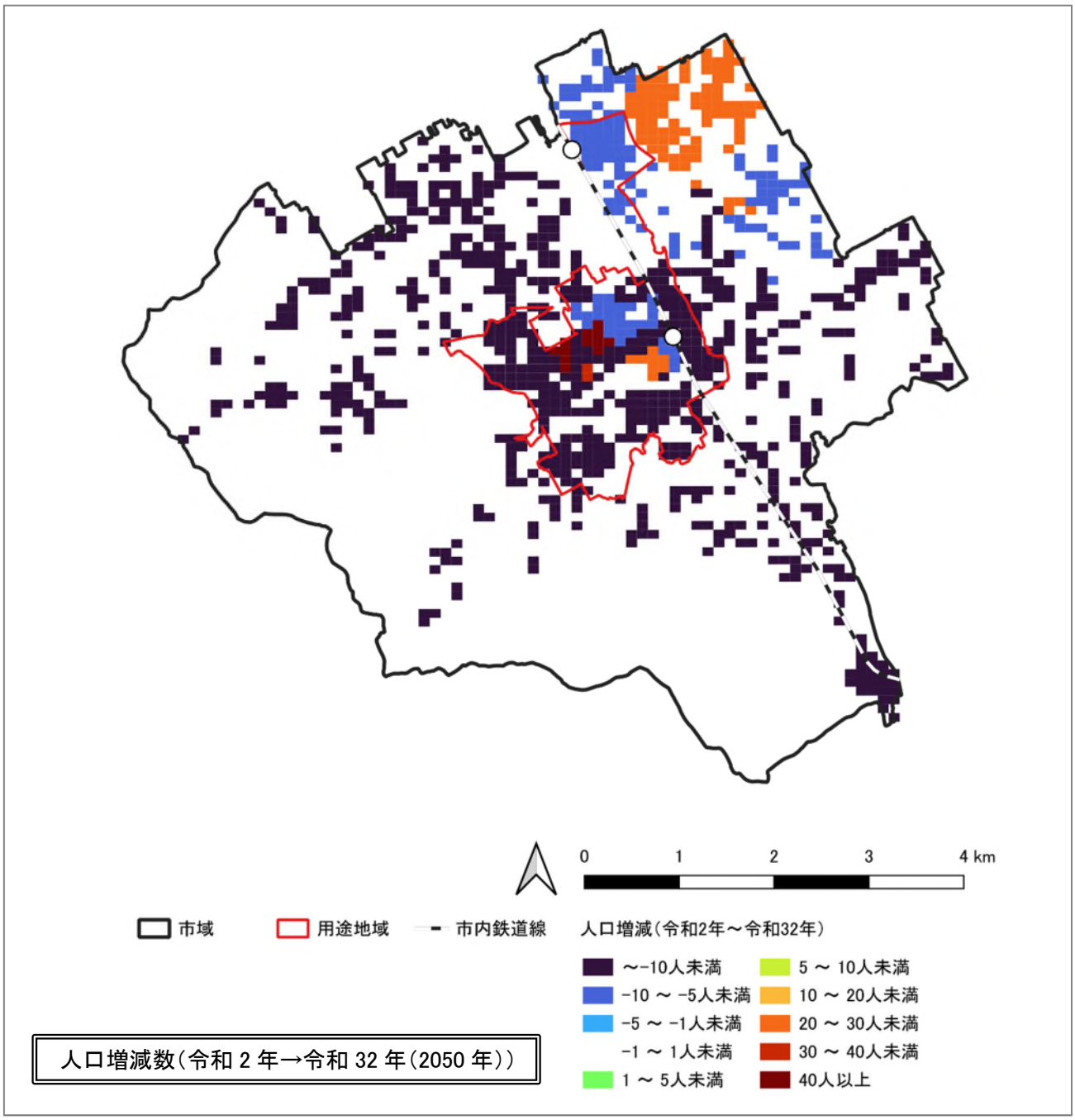
令和 2 年（2020 年）時点では、用途地域内において人口密度が 40 人/ha を超えるエリアも存在していました。しかし、将来の令和 32 年（2050 年）には、用途地域内の大部分で人口密度が 40 人/ha を下回ると見込まれており、今後も用途地域内の人口密度は低下していくことが予測されます。



資料：国土技術政策総合研究所　将来人口・世帯予測ツール V3（R2 国調対応版）

■人口増減

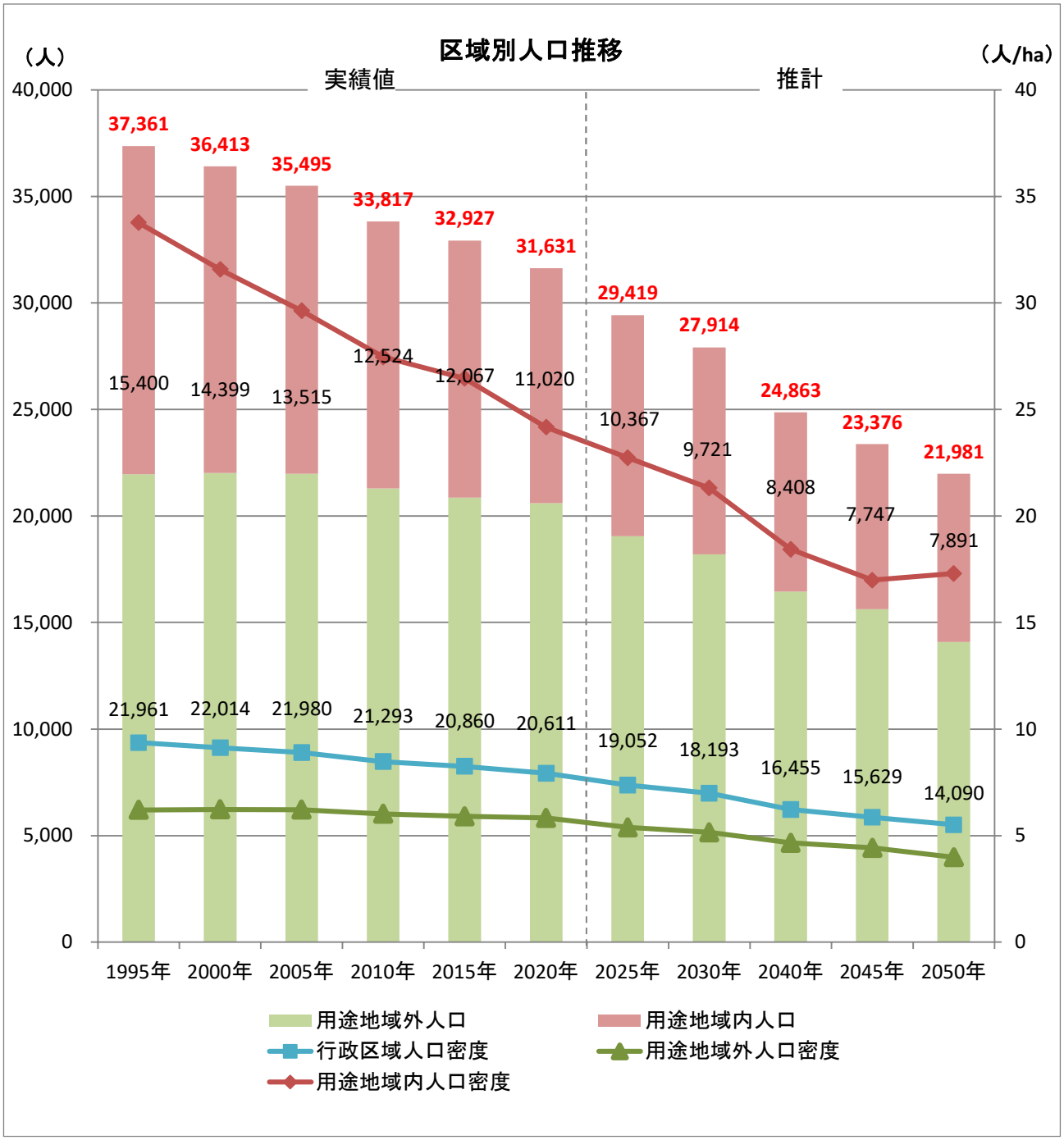
令和 2 年（2020 年）から令和 32 年（2050 年）にかけては、市全域で人口が減少し、特に著しい人口減少が生じることが予測されます。一方で、用途地域外においては人口の増加が見込まれており、市街地の空洞化が進行する可能性があります。ただし、用途地域内の一部エリアでは、人口の増加が予測される区域も存在します。



資料：国土技術政策総合研究所　将来人口・世帯予測ツール V3（R2 国調対応版）

■区域別人口

面的な観点では、今後、用途地域内・用途地域外ともに人口が減少していくものと推計されます。特に用途地域内については、急激に人口が減少し、人口密度が低下していきます。



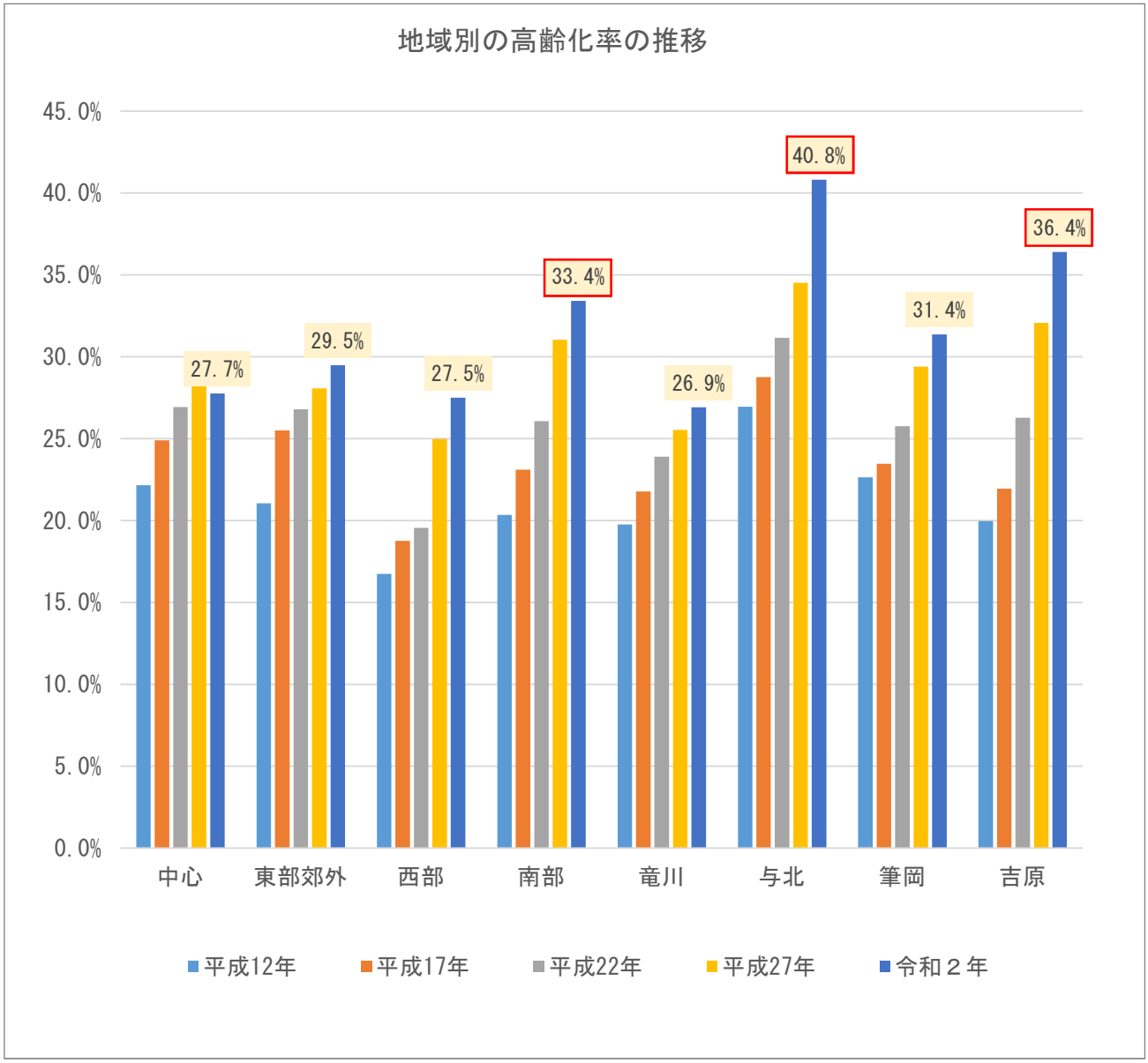
※国勢調査・社人研推計人口（令和５（2023）年推計）を基に作成

資料：善通寺市 市作成データ

（3）高齢化率の推移

高齢化が市内の広い範囲で進行しており、平成 27 年（2015 年）時点で全ての地区が超高齢社会となっています。

特に南部・与北・吉原地区においては、高齢化率が 30%を超えるなど顕著となっています。



資料：善通寺市 住民基本台帳

高齢化率について

高齢化率とは、65 歳以上の高齢者人口（老年人口）が総人口に占める割合を指します。一般的には、高齢化率の進行段階は以下のように分類されます。

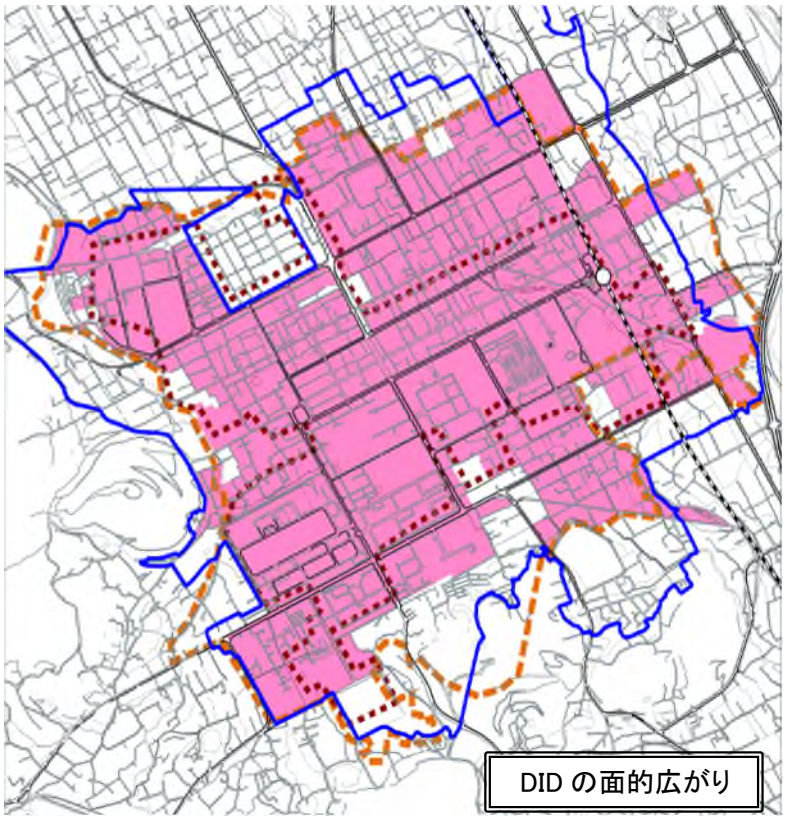
- ●高齢化率 7～14%未満 →高齢化社会
- ●高齢化率 14～21%未満 →高齢社会
- ●高齢化率 21%以上 →超高齢社会

（4）DIDの推移

■DID の面的広がり

DID とは、国勢調査区のうち人口密度の高い調査区（原則として人口密度が１k㎡当り約 4,000 人以上）が隣接して、人口 5,000 人以上を有している区域のことです。

本市の DID は、昭和 35 年（1960 年）から平成２年（1990 年）にかけて用途地域のほぼ全域に拡大し、その後、少し縮小しています。

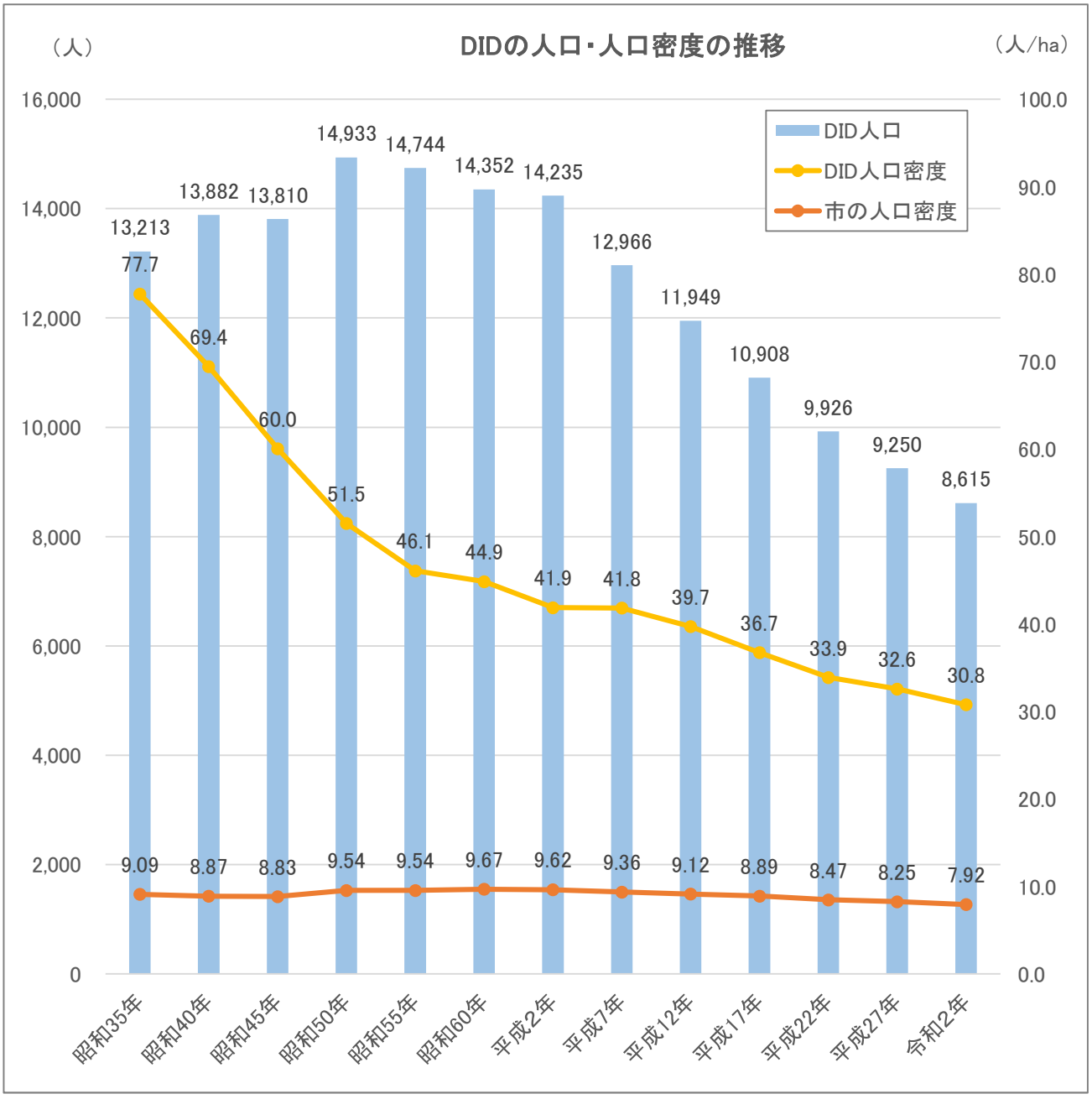


資料：香川県 令和４年度都市計画基礎調査

■DID の人口密度の推移

DID の人口は、昭和 50 年（1975 年）の 14,933 人をピークに、減少を続けています。また、面積は平成 2 年（1990 年）の 3.40k ㎡をピークに減少を続けています。

一方、人口密度は、昭和 35 年（1960 年）より一貫して下がり続けており、市街地が薄く拡大しているのが分かります。



国勢調査年	昭和35年	昭和40年	昭和45年	昭和50年	昭和55年	昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
DID人口	13,213	13,882	13,810	14,933	14,744	14,352	14,235	12,966	11,949	10,908	9,926	9,250	8,615
面積(k㎡)	1.70	2.00	2.30	2.90	3.20	3.20	3.40	3.10	3.01	2.97	2.93	2.84	2.80
人口密度（人/ha）	77.7	69.4	60.0	51.5	46.1	44.9	41.9	41.8	39.7	36.7	33.9	32.6	30.8

資料：総務省 国勢調査

（5）人口に関するまとめ

本市の人口に関する現状・問題について、以下に取りまとめます。

◇総人口の推移

・令和 2 年（2020 年）から令和 22 年（2040 年）の 20 年間で、総人口が 6,000 人以上減少
・総人口は国・県よりも減少傾向が強いものの、高齢化率は国・県よりも緩やかに進む
・自衛隊の駐屯地、大学・専門学校などがあり、県よりも若い人口（特に男性）が多い
・自然増減・社会増減とも減少数の方が多く、人口減少の傾向にある
・15～19 歳の世代で転入超過の一方、その他の若い世代で転出超過

◇地域別の人口推移

・用途地域内の人口密度は、今後、40 人/ha を下回る
・用途地域内で人口が減少する一方、用途地域外で人口が増加している
・用途地域内について、人口密度が急速に低下し続けている

◇高齢化率の推移

・平成 27 年（2015 年）時点において、8 地区全てで超高齢社会（高齢化率 21%以上）
・特に南部・与北・吉原地区において、高齢化が顕著（特に与北地区は顕著）

◇DIDの推移

・DID の面積は、昭和 35 年（1960 年）から平成 2 年（1990 年）にかけて用途地域のほぼ全域に拡大し、その後少し縮小
・DID の人口は、昭和 35 年（1960 年）以降、一貫して下がり続けており、市街地が薄く拡散

○ 市街地の拡散

用途地域内で人口が減少する一方、用途地域外の一部で人口が増加しています。その結果、DID 及び用途地域内の既存の市街地で人口密度が急速に低下しています。

DID 及び用途地域内の人口密度が低下すると、既存の住宅ストックが活用されずに空き家化・空き地化するだけでなく、これまで整備してきた下水道や公園等のインフラ設備が活かしきれなくなります。また拡大した区域については新たな都市施設整備が必要となるなど、非効率な都市構造・都市経営になります。

○ 若い人材の市外への流出・周辺地区の高齢化

本市は、陸上自衛隊の駐屯地や大学・専門学校等があるため、比較的多くの若い人が流入します。一方で、こうした若い人たちは、卒業等で市外に流出しており、市内に住み続けていないのが現状です。こうしたことから、市内では高齢化が進展しており、特に用途地域外の周辺地区で顕著です。

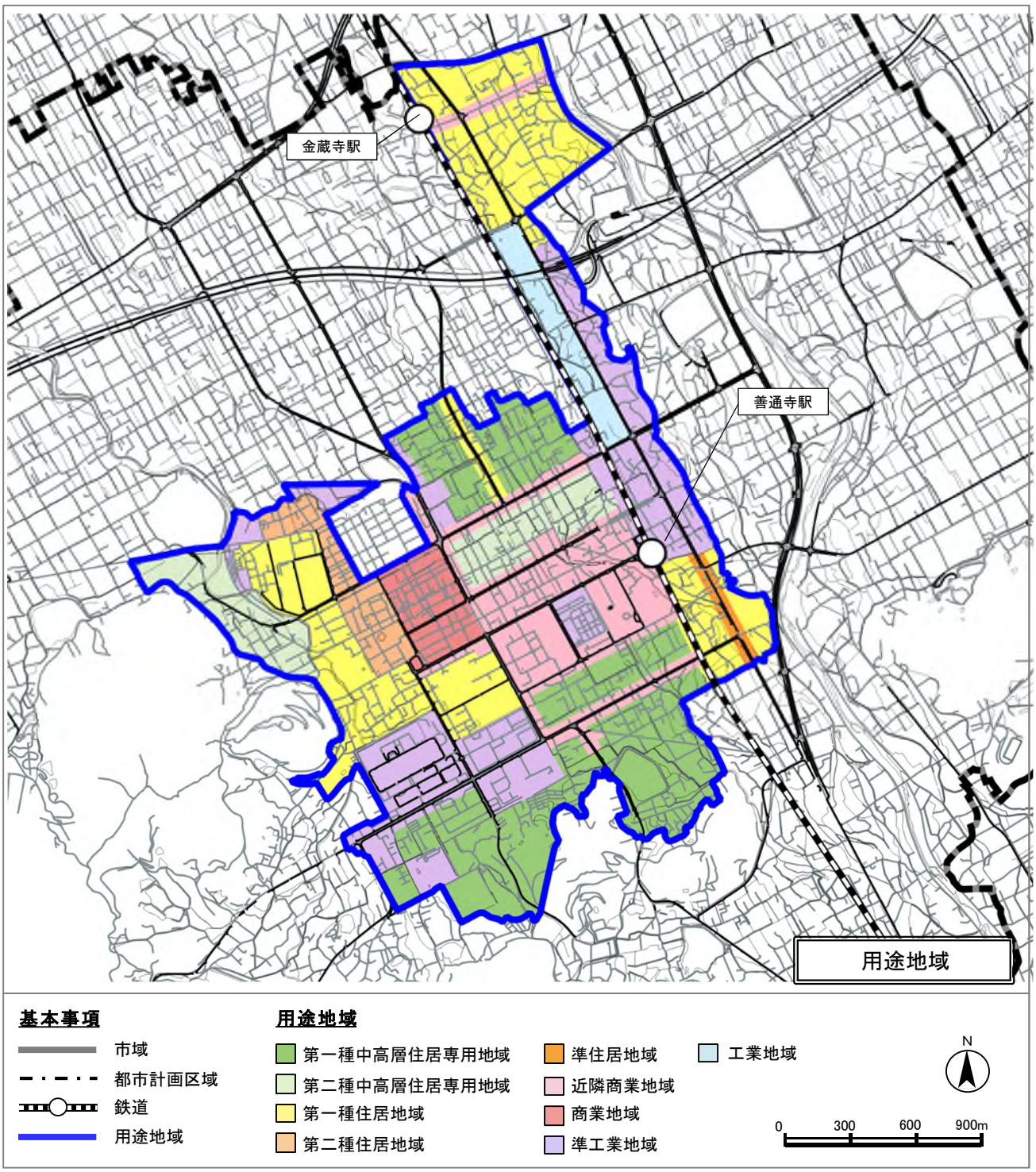
少子高齢化が進展すると、労働人口が少なくなるほか、福祉費用等が増大します。また、地域活動の担い手の減少、防災における要支援者の増大と支援者の減少等から、地域の維持が困難になります。

2-3　土地利用に関する現状・問題

（1）土地利用の計画

■都市地域（都市計画区域・用途地域）の状況

本市は全域が都市計画区域に指定されています。本市のような非線引きの都市計画区域では、用途地域は積極的に市街化を目指すべき区域と考えられます。本市では、善通寺駅西側と、金蔵寺駅東側を中心に設定されています。しかし、駅前の用途地域が住居系である等、高度利用の妨げになっています。

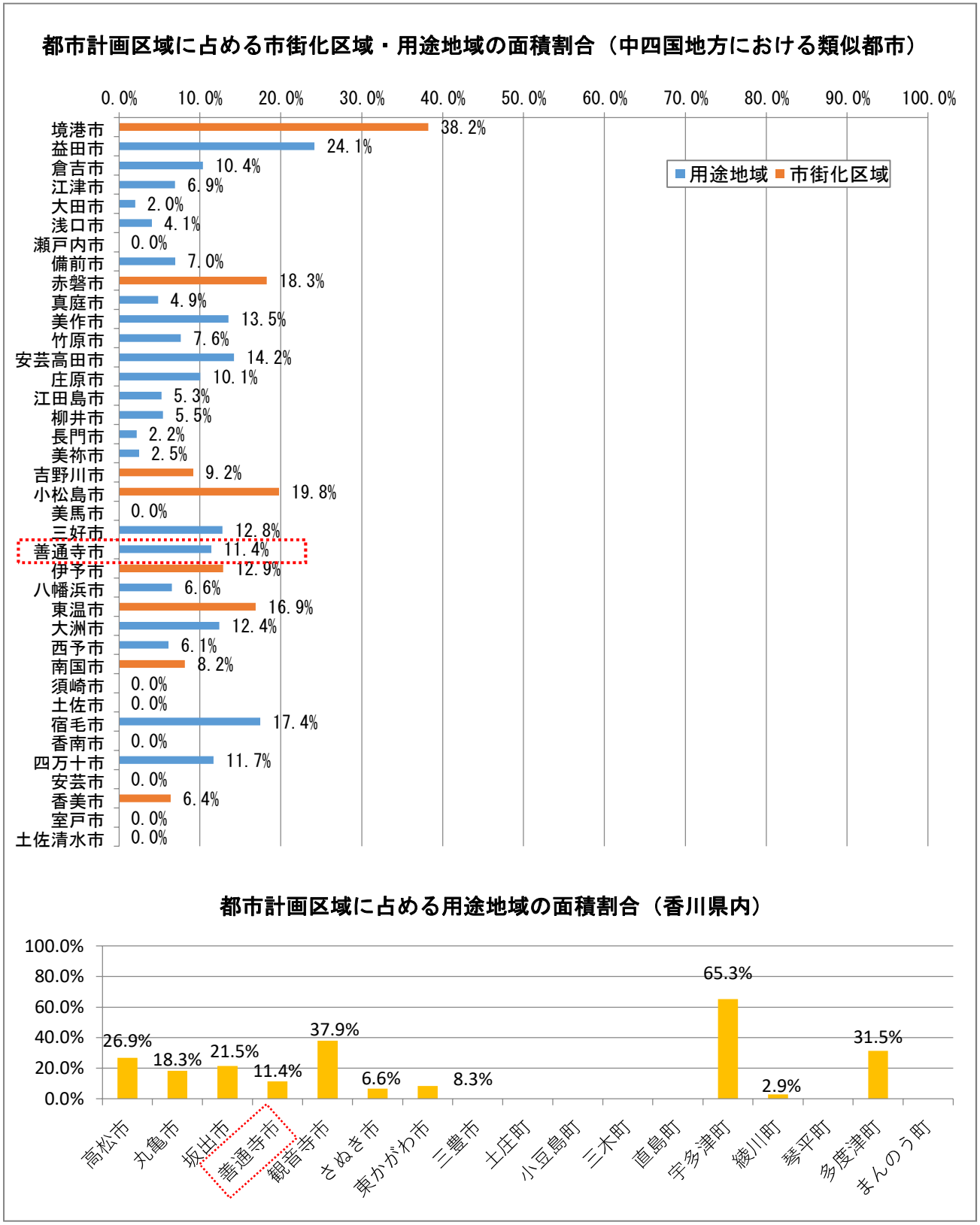


※令和７年（2025 年）３月時点

資料：善通寺市 市作成データ

■用途地域の面積割合

本市の用途地域の面積は 456.1ha で都市計画区域に対する用途地域の面積割合は 11.4%です。類似都市と比較しても小さくなっています。また、香川県内の用途地域の指定がある市町においても、さぬき市・東かがわ市に次いで 3 番目に低い割合です。



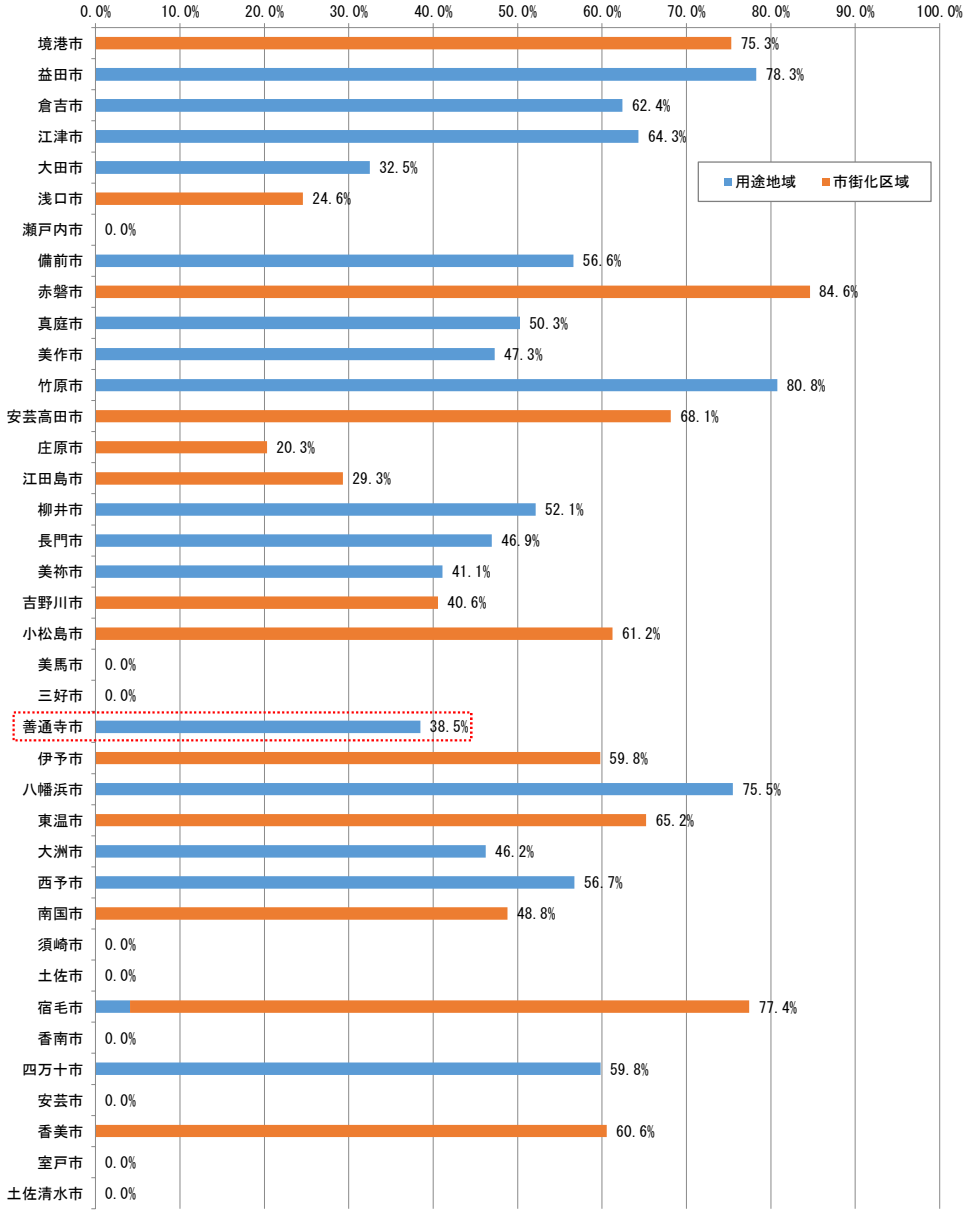
※類似都市については、総務省の区分（平成 25 年データに基づくもの）を使用

資料：総務省 令和 2 年国勢調査

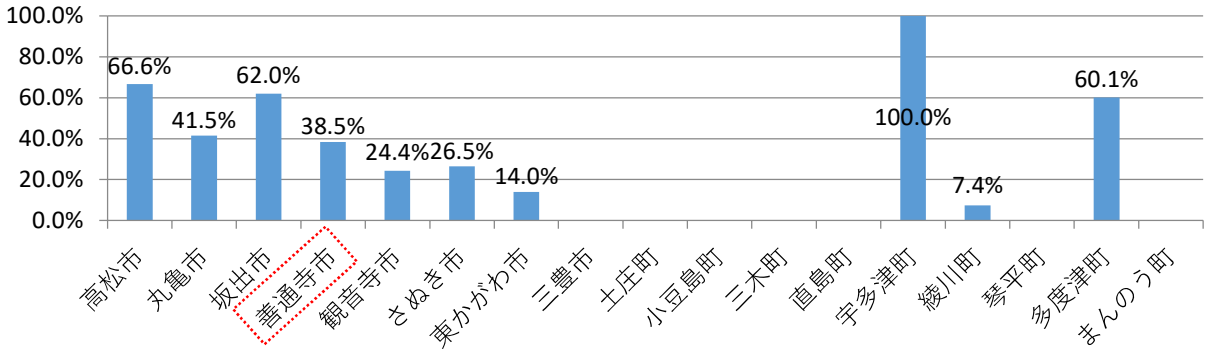
■用途地域の人口割合

本市の用途地域における人口割合は、38.5%（国勢調査の調査区の積み上げによる概算の数字）です。本市の人口割合は類似都市の平均を大きく下回っています。

都市計画区域に占める市街化区域・用途地域の人口割合（中四国地方における類似都市）



都市計画区域に占める用途地域の人口割合（香川県内）



※類似都市については、総務省の区分（平成 25 年データに基づくもの）を使用

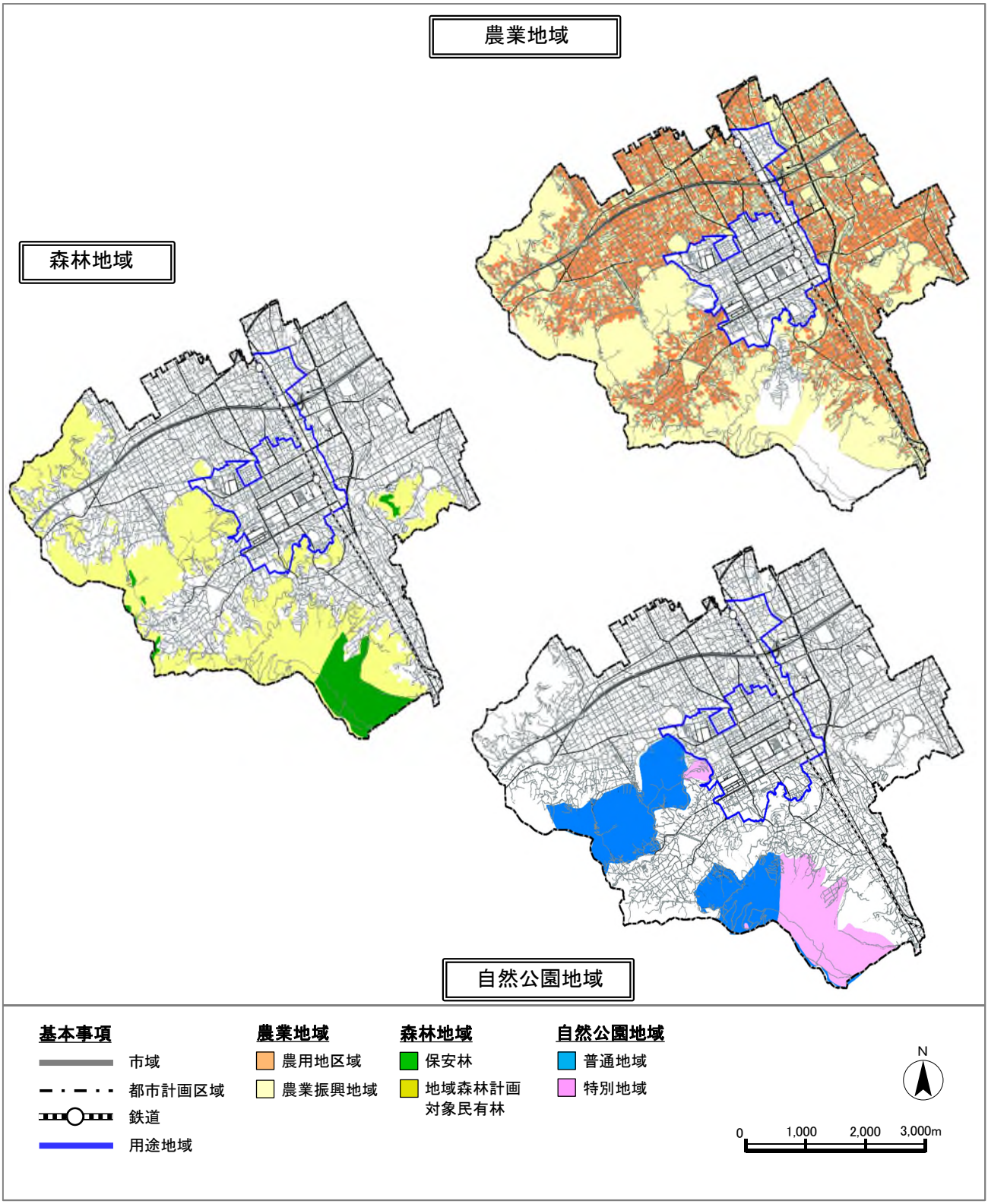
資料：総務省　令和２年国勢調査

■農業地域・自然公園地域・森林地域の状況

農業振興地域は用途地域外のほぼ全域に指定されています。そのうち 3 割強が農用地区域に指定されています。

森林地域は、市の東部、南部、西部の一部が地域森林計画対象民有林となっているほか、保安林が市の南部で指定されています。

自然公園地域は、南部の市境周辺や香色山等に指定されています。

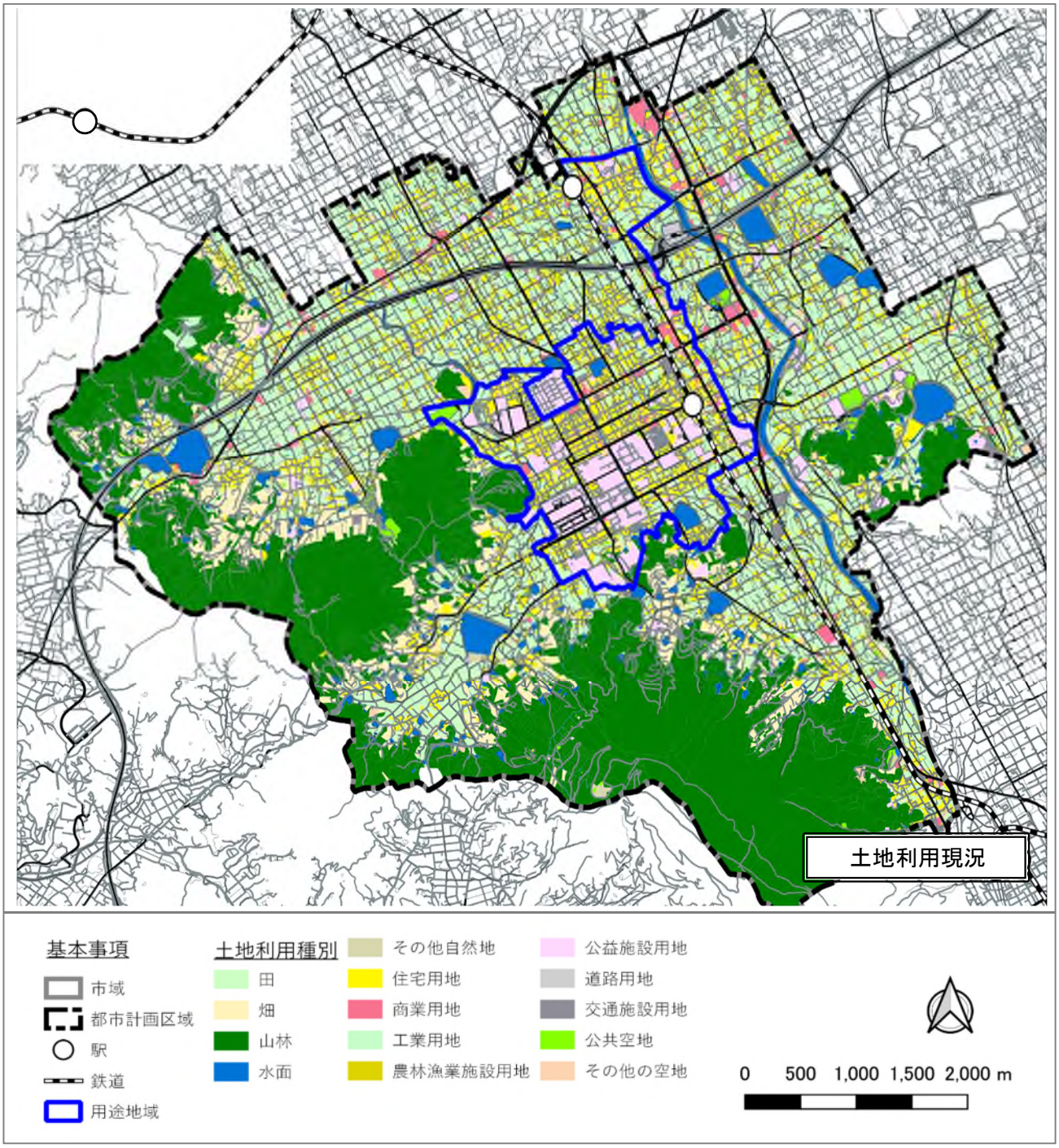


資料：香川県令和４年度都市計画基礎調査

（2）土地利用の現状

用途地域内に住宅用地・公益施設用地が集積しているものの、用途地域外にも農地としての土地利用に混在して住宅用地が分散しています。

また商業用地は主要道路の沿線に分布がみられ、用途地域外にも多数存在しています。



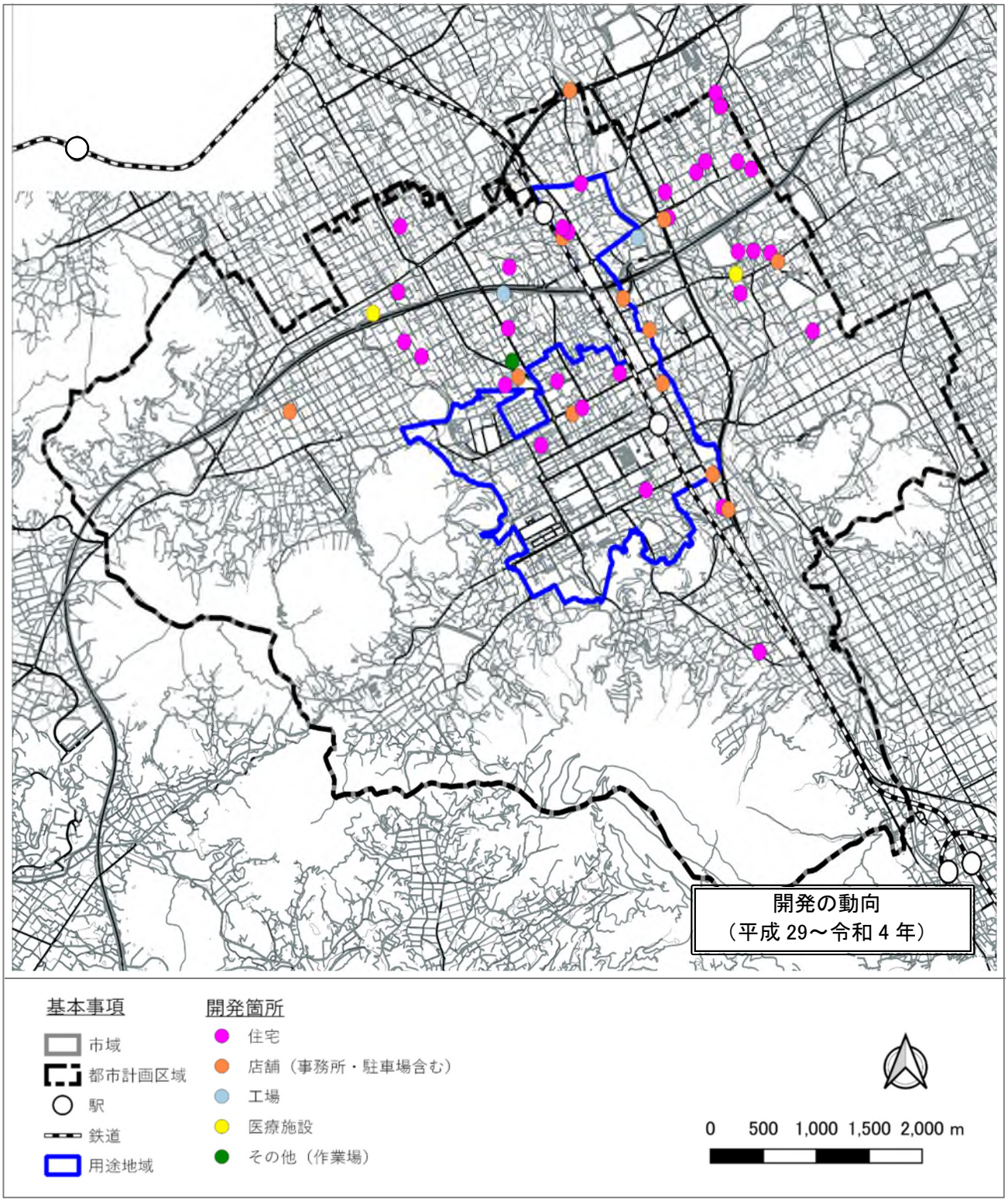
資料：香川県　令和４年度都市計画基礎調査

（3）開発動向

■開発行為の分布

平成 29 年（2017 年）から令和４年（2022 年）にかけて、用途地域内で 15 か所、用途地域外で 34 か所と計 49 か所の都市計画法に基づく開発行為が行われています。

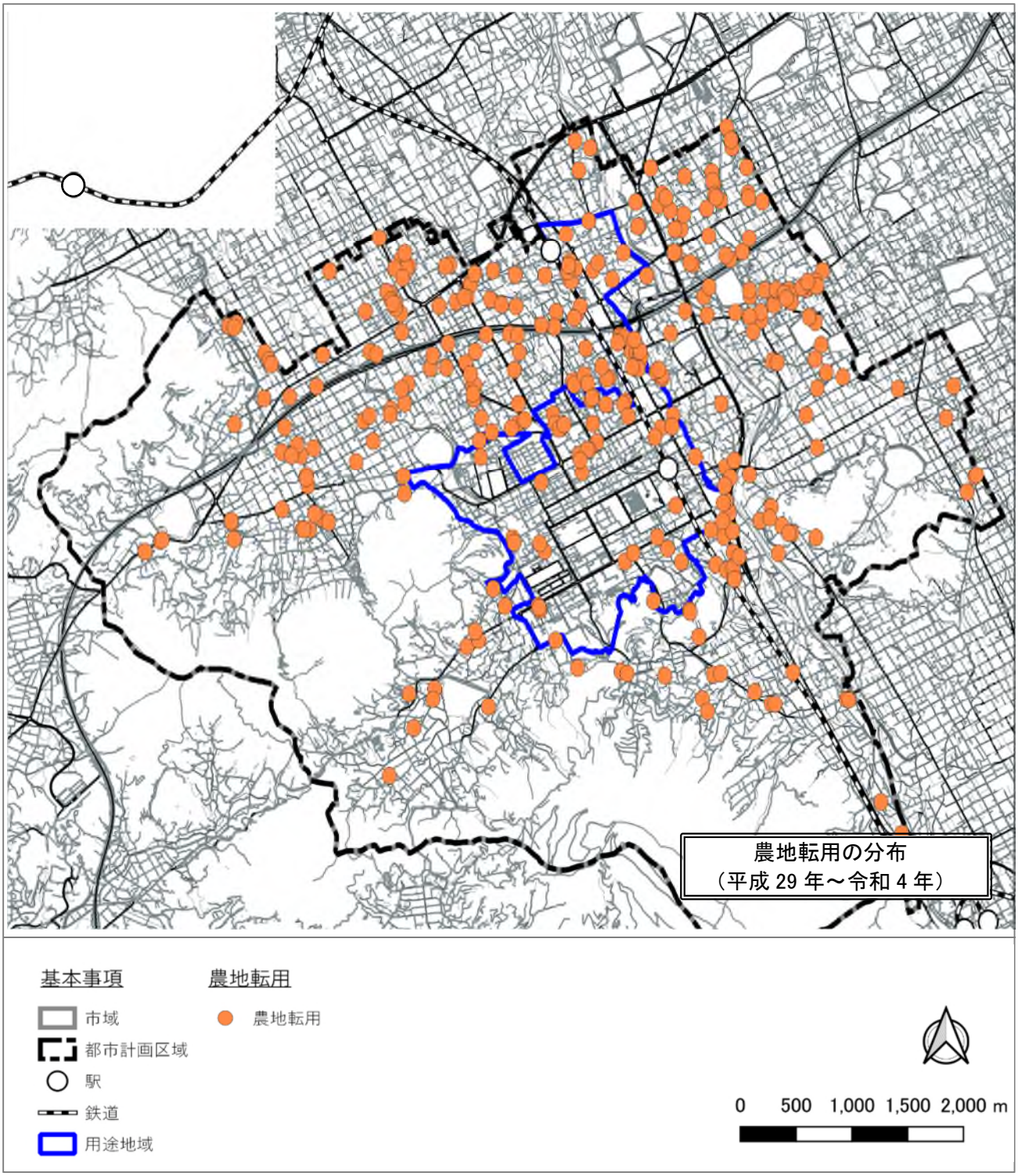
特に店舗・その他の開発は、ほとんどが用途地域縁辺部や用途地域外で行われています。



資料：香川県　令和４年度都市計画基礎調査

■農地転用

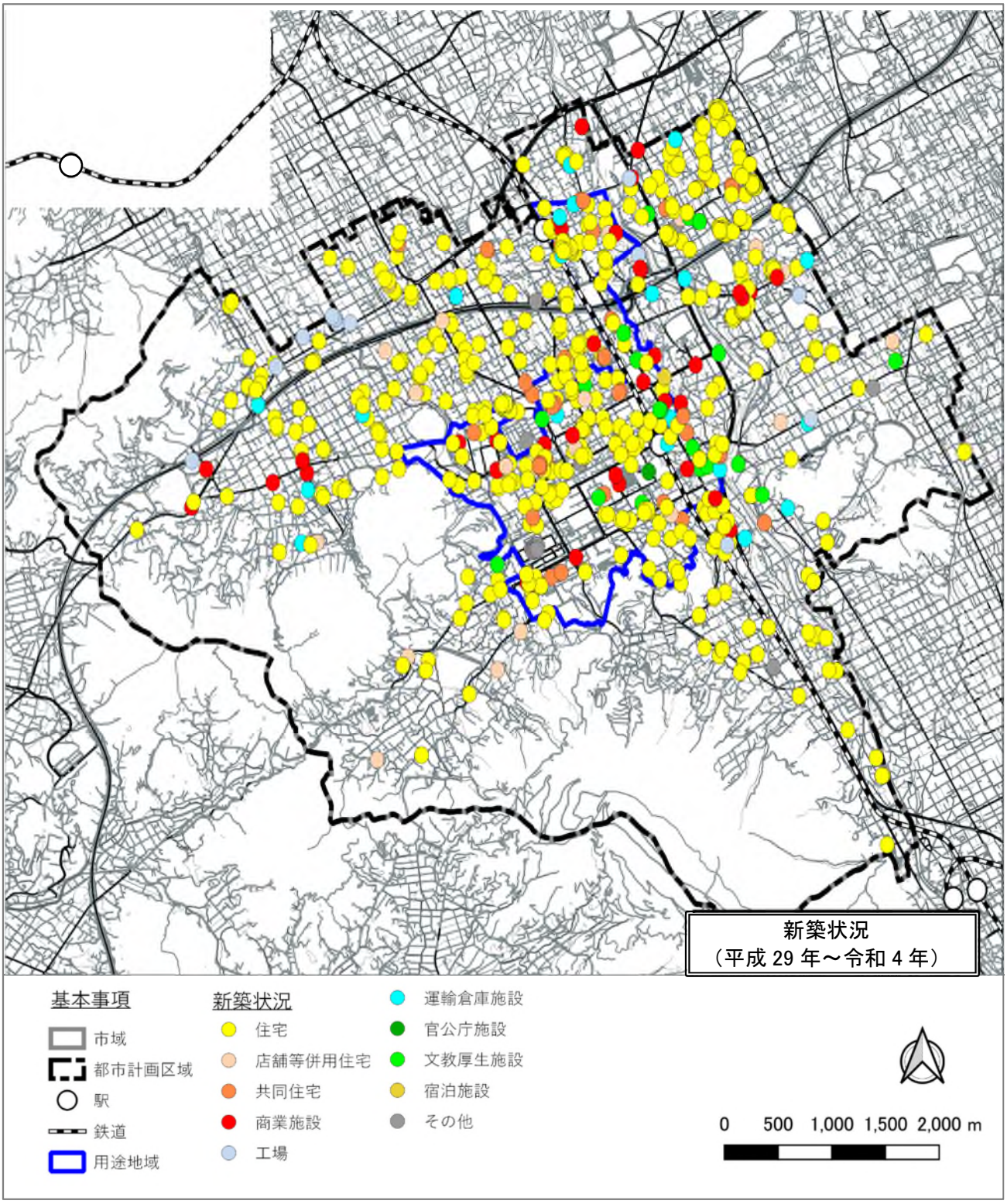
平成 29 年（2017 年）から令和 4 年（2022 年）にかけて、用途地域内で 71 か所、用途地域外で 269 か所と計 340 か所の農地転用が行われています。用途地域外で行われている農地転用は、農用地区域の指定を解除したものと考えられます。



資料：香川県 令和 4 年都市計画基礎調査

■新築状況

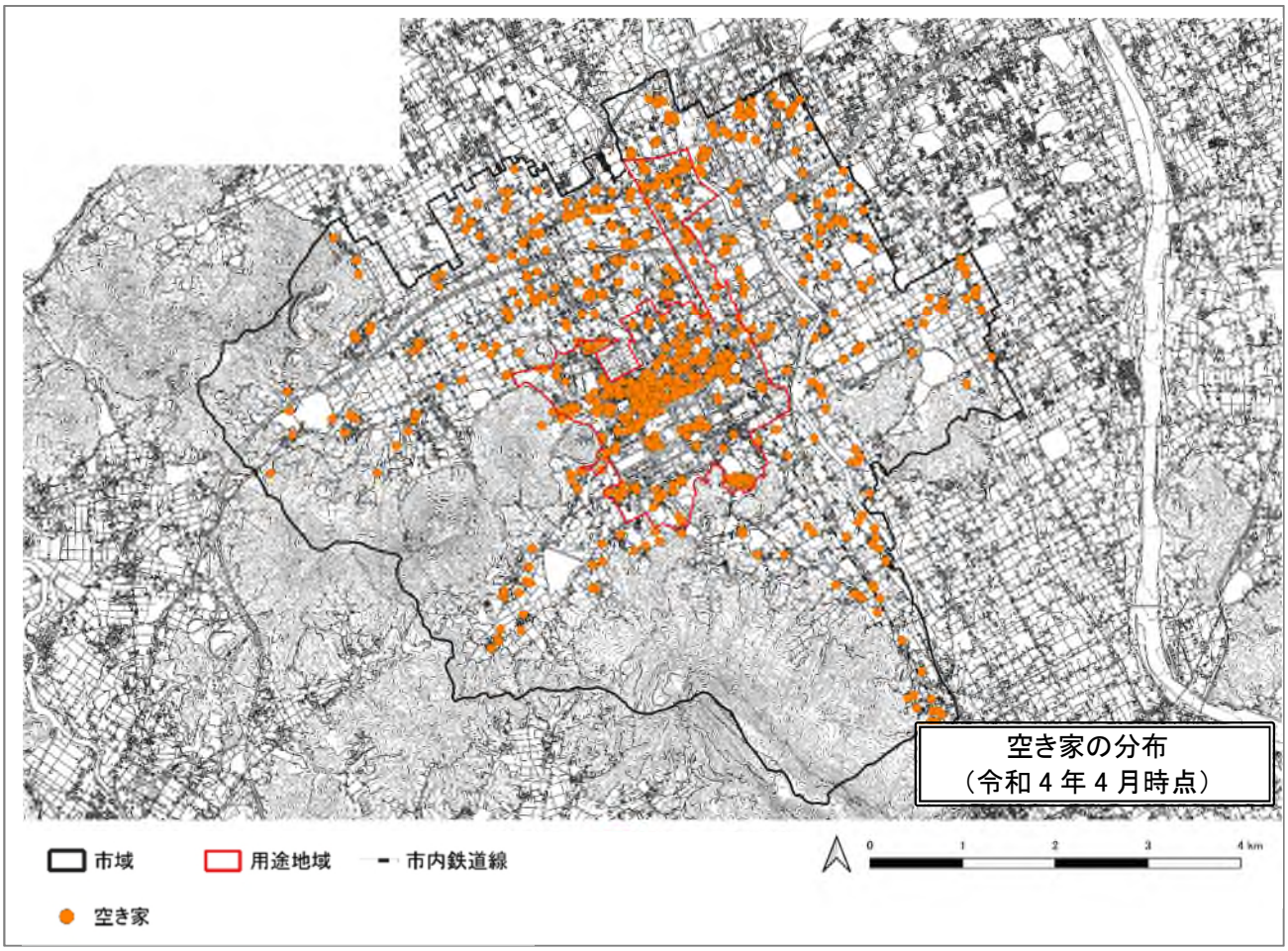
平成 29 年（2017 年）から令和 4 年（2022 年）にかけて、用途地域内で 245 件、用途地域外で 477 件と計 722 件の新築があり、用途地域内外に関係なく、広く市内に分布しています。



資料：香川県　令和 4 年都市計画基礎調査

（4）空き家の現状

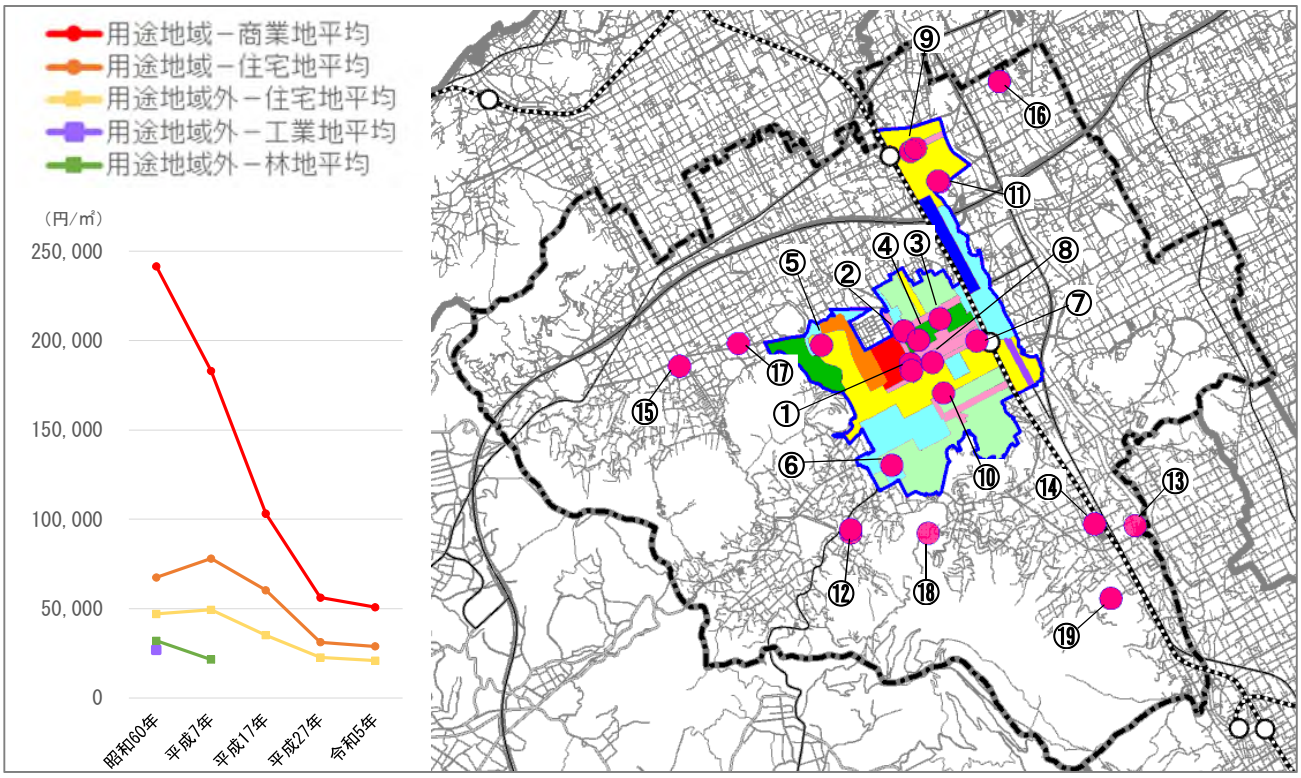
用途地域内の空き家数は 356 戸、用途地域外の空き家数は 393 戸と計 749 戸の空き家があります。特に用途地域の古くからの市街地で多くなっており、市街地の人口減少、賑わいの低下につながっていると考えられます。



資料：香川県　令和４年都市計画基礎調査

（5）地価の動向

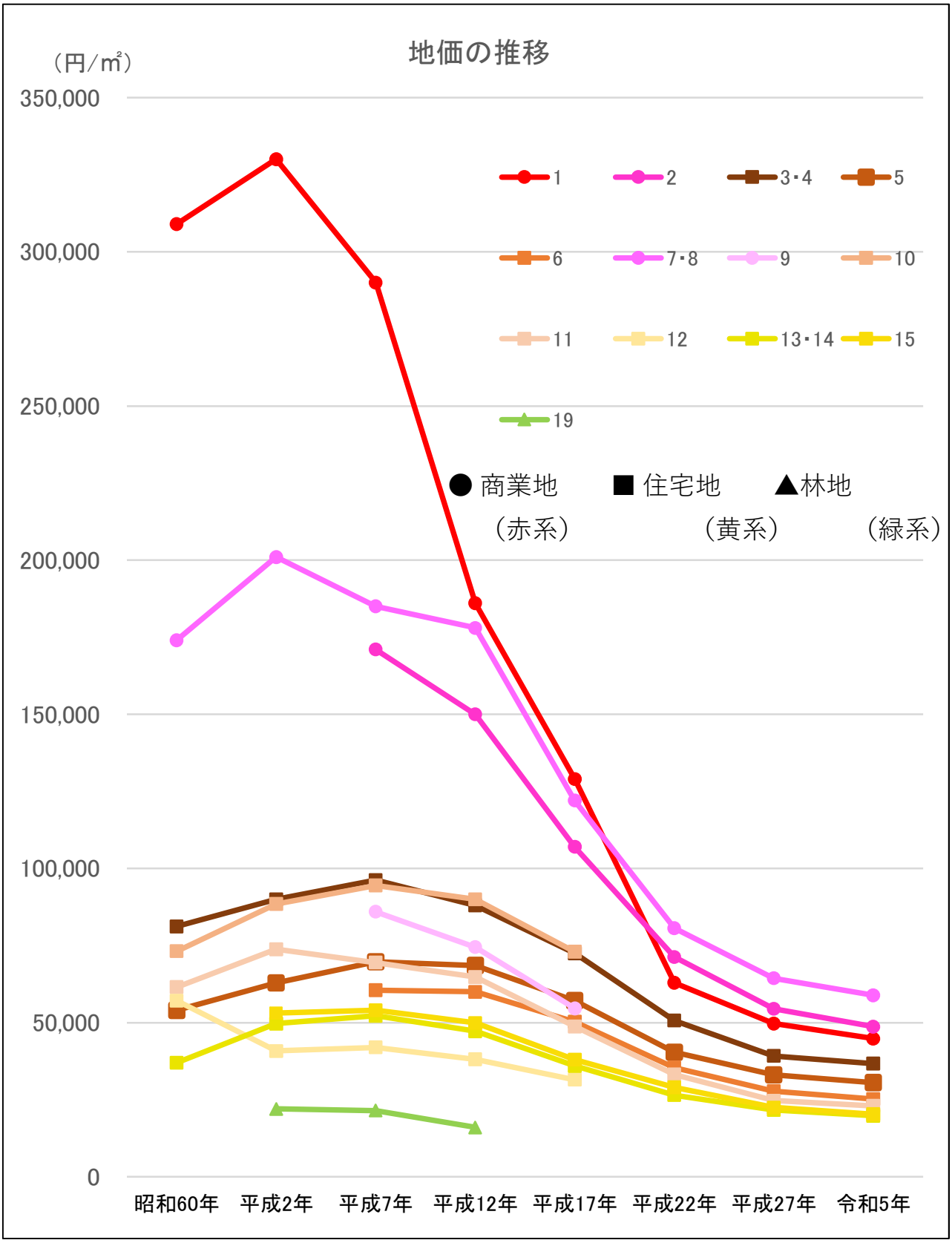
住宅地は平成 7 年（1995 年）をピークに下落、商業地は一貫して下落し続けています。平成 7 年（1995 年）から令和 5 年（2023 年）の 28 年間で、用途地域内の商業地は平均約 72.2%、用途地域内の住宅地は平均約 63.0%、用途地域外の住宅地は平均約 57.8%、地価が下落しています。



番号	土地種別	用途地域	S60 年	H2 年	H7 年	H12 年	H17 年	H22 年	H27 年	R5 年
	地価公示									
1	商業地	商業地域	309,000	330,000	290,000	186,000	129,000	62,900	49,700	44,800
2	商業地	近隣商業地域	―	―	171,000	150,000	107,000	71,300	54,500	48,700
3	住宅地	第二種中高層住居専用地域	81,200	90,000	96,200	88,000	72,500	50,700	―	―
4	住宅地	第二種中高層住居専用地域	―	―	―	―	―	―	39,200	36,700
5	住宅地	第一種住居地域	54,000	62,900	69,700	68,500	57,100	40,400	33,100	30,600
6	住宅地	第一種中高層住居専用地域	―	―	60,500	60,000	50,300	35,400	27,800	25,200
	都道府県地価調査									
7	商業地	近隣商業地域	174,000	201,000	185,000	―	―	―	―	―
8	商業地	近隣商業地域	―	―	―	178,000	122,000	80,600	64,400	58,900
9	商業地	近隣商業地域	―	―	86,000	74,500	54,600	―	―	―
10	住宅地	第一種住居地域	73,200	88,500	94,500	90,000	73,000	―	―	―
11	住宅地	第一種住居地域	61,500	73,800	69,500	64,800	48,800	33,200	24,700	23,000
12	住宅地	―	57,100	40,800	42,000	38,100	31,500	―	―	―
13	住宅地	―	37,000	―	―	―	―	―	―	―
14	住宅地	―	―	49,700	52,200	47,200	36,000	26,500	21,700	19,800
15	住宅地	―	―	53,100	54,000	49,900	38,000	29,000	22,500	20,300
16	住宅地	―	―	―	―	―	―	30,000	23,800	22,500
17	工業地	―	27,000	―	―	―	―	―	―	―
18	林地	―	32,000	―	―	―	―	―	―	―
19	林地	―	―	22,000	21,500	16,000	―	―	―	―

単位：円/㎡　　資料：国土交通省 国土数値情報

かつては１㎡当たり３０万円以上あった中心市街地の商業地についても、その他市内の地価と同程度の１㎡当たり５万円程度まで下落しており、活力の低下がみられます。



※長期のデータがある地点のみ表示。調査地点が変更したところについては継続して表示

資料：国土交通省 国土数値情報

（6）土地利用に関するまとめ

本市の土地利用に関する現状・問題について、以下に取りまとめます。

◇土地利用の計画

・用途地域の面積が 456.1ha（都市計画区域の 11.4%）と類似都市や近隣市町と比較しても小さい
・駅前の用途地域が住居系である等、高度利用の妨げになっている
・用途地域外のほとんどが農業振興地域で、森林地域や自然公園地域も指定されている

◇土地利用の現状

・用途地域内に住宅用地・公共施設用地が集積しているものの、用途地域外にも住宅用地が分散
・商業用地は主要道路の沿線に分布し、用途地域外にも多数分布

◇開発動向

・平成 29 年（2017 年）から令和４年（2022 年）にかけて、用途地域内で 15 か所、用途地域外で 34 か所と計 49 か所の開発があった
・農地転用は市全域で 340 件あり、用途地域外では、農振除外が多い
・新築は、計 722 件で市内に広く分布

◇空き家の現状

・用途地域内に 356 戸、用途地域外に 393 戸あり、特に用途地域の古くからの市街地で多い

◇地価の動向

・住宅地は平成７年（1995 年）をピークに下落、商業地は一貫して下落し続けている
・かつては１㎡当たり 30 万円以上あった用途地域内の商業地も、その他市内の地価と同程度まで下落

○ 用途地域内における都市のスポンジ化

用途地域外は農業振興地域等に指定されているものの、開発が用途地域外に多く、用途地域内の市街地の更新が進んでいません。その結果、古くからの市街地で特に空き家が発生しています。

市街地に空き家や空き地といった低未利用地が増えていくことで、用途地域内は「都市のスポンジ化」と呼ばれる市街地の空洞化が起こりつつあります。こうした市街地は、地震時の倒壊や火事、また犯罪の温床になるなど、防災・防犯面の問題をもたらし、これはますます新たな人口の流入の妨げになります。

○ 商業地を始めとした地価の下落

モータリゼーションの進展等によって、商業地が用途地域外の主要道路沿道に移りつつあります。また地価が全体的に下落しつつあるなか、特に用途地域内の商業地で急速な下落が発生しています。

商業地を始めとした地価の下落は、固定資産税の減少等、市の歳入の縮小につながります。市の歳入が縮小されれば、商業空間の再整備等に使えるお金も少なくなり、商業地や市街地の魅力はますます低下してしまいます。

2-4　公共交通に関する現状・問題

（1）公共交通の方向性

■公共交通の方向性

総合計画や都市計画マスタープランにおいて、駅周辺の整備推進や公共交通の利便性向上、地域内交通網の形成のための新たな交通手段の導入が位置づけられ、令和５（2023）年４月からオンデマンド型の乗合交通である「チョイソコぜんつうじ」が実証運行を開始しました。

12 月までの実証運行期間において、登録者数及び利用者数は増加しており、市民の移動の足としての定着が期待できることから、令和６（2024）年１月より本格運行に移行しています。

市内には、チョイソコぜんつうじの他に公共交通として JR 土讃線、琴参バス、三豊コミュニティバス、タクシーが運行していますが、ＪＲ土讃線と琴参バスの利用者数は減少傾向にあります。また、今後の高齢化の進展に伴って、運転免許返納者の増加や、買い物、通院といった自由目的の移動の多様化が想定されます。

こうした課題に対しては、行政や交通事業者がそれぞれ対応するのではなく、利用者や企業、関係団体などを含めた様々な分野の関係者が連携・協働した取組みが必要です

このような状況を踏まえ、本市では、土讃線、琴参バス、チョイソコぜんつうじ、タクシーがそれぞれの役割を担ってネットワークを確保・維持し、多様な関係者が連携・協働して、市民の暮らしを支える持続可能な公共交通を目指していくこととしています。

■各公共交通の役割

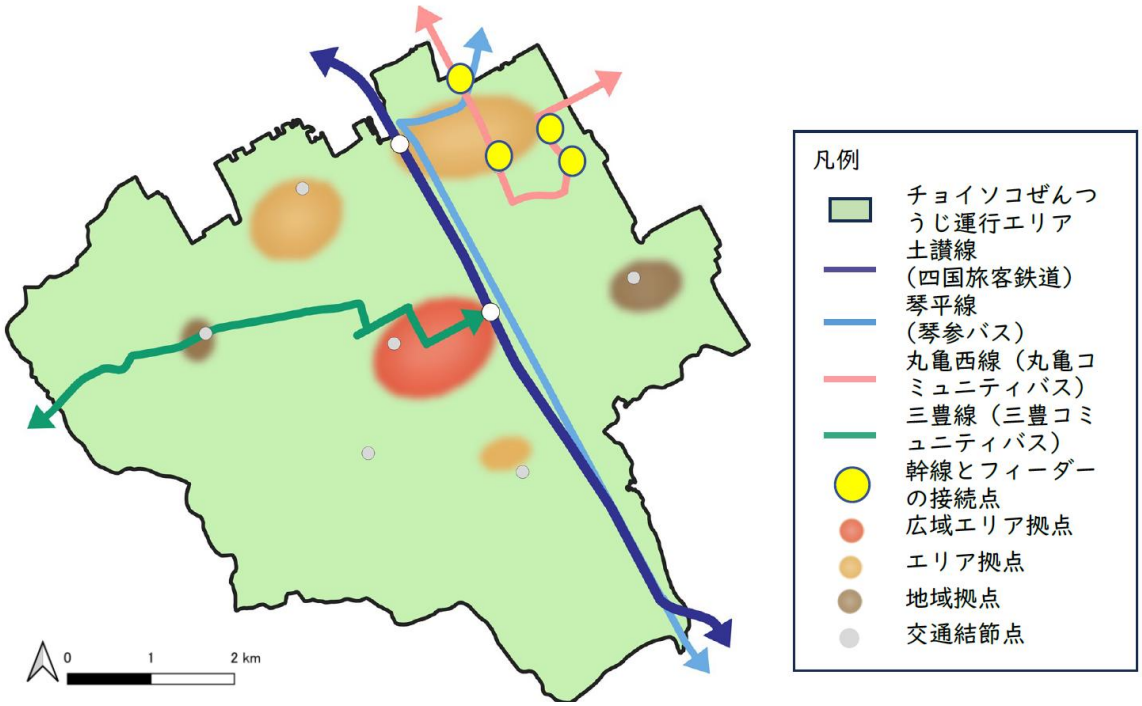
	対象路線	役割	確保・維持策
広域幹線	JR 土讃線	都市間を結ぶ広域的な移動を担う	需要に応じたサービス水準を確保するため、運行を維持。
	琴参バス（琴平線）		
	丸亀コミュニティバス		
	三豊コミュニティバス		
地域公共交通	チョイソコぜんつうじ	日常的な住宅地、市内施設の移動を担う（市内完結型の移動手段）と共に、幹線系統の丸亀西線（丸亀コミュニティバス）と接続し、主要な公共施設、学校施設、商業施設などの利用者の足としての役割も担う。	需要に応じたサービス水準を確保するため、国庫補助（フィーダー系統）を活用しながら運行を維持。
	タクシー	チョイソコぜんつうじが運行していない時間帯の移動、緊急時等も含め、様々なニーズに対応する移動手段を担う。（市外利用も含む）	需要に応じたサービス水準を確保するため、運行を維持。

■地域公共交通における位置づけ・役割

地域公共交通確保維持事業により運行を確保・維持する運行系統(補助系統)の地域の公共交通における位置づけ・役割は次のとおりです。

位置づけ	系統	役割	確保・維持策
支 線 （市内交通）	チョイソコぜんつうじ （善通寺市内全域）	市内全域を運行し、軸となる幹線や地域拠点と接続する。	幹線との接続に配慮することで需要を確保するとともに、地域公共交通確保維持事業(フィーダー補助)を活用し持続可能な運行を目指す。

■ネットワークのイメージ



■地域公共交通確保維持事業の必要性

デマンド型乗合サービスである「チョイソコぜんつうじ」は、買物、通院等の日常生活行動における地域の移動手段としての役割を担っています。車両が利用者の自宅近くの停留所まで迎えに来てくれることが最大の特徴であり、高齢者など交通弱者の重要な移動手段です。また、地域拠点や交通結節点(バス停)を結び、地域間幹線系統への交通手段確保に寄与しています。一方で、本市や運行事業者の運営努力だけでは路線の維持が難しく、地域公共交通確保維持事業により運行を確保・維持する必要があります。

（2）公共交通に関するまとめ

本市の公共交通に関する現状・問題について、以下に取りまとめます。

◇利用者特性・ニーズに応じた効果的な交通システムの再編

・現在の利用者は高齢者を中心に、一部学生等の利用も見られ、買い物や通院、通勤・通学等が主な利用目的となることから、利用者のニーズに応じたルート設定や利用時間帯を考慮できるシステムを検討するとともに、結節点や拠点となるところまでの交通の充実などが必要。

・一方で、市民バスである空海号は車両の老朽化が顕著となっており、財源確保に対する懸念や高齢化等による運転手の人材不足により、今までの形態での運営の継続は困難となっており、それらの役割を「チョイソコぜんつうじ」が担うことから、新たな交通システムの再編検討が必要。

◇将来の交通弱者等の需要を見据えた公共交通サービスの提供

・今後、高齢者が増加することが予測されているが、高齢でも自家用車を利用する人も多く、急激に公共交通を利用する人が増えることは考えにくい状況。

・そのような中で、まずは、現在の利用者を中心に対応を図っていくことが必要。

・今後はチョイソコぜんつうじを活かして、利用者の実態に合わせた運行時間等を検討していくことが必要。

◇市内交通利便性の向上や広域交通の利便性の向上が必要

・市内移動に関して、今後はチョイソコぜんつうじが担うこととなるが、利用しやすい環境、利用してもらいたくなる環境づくりは必要。

・また、広域交通として、路線バスも運行していることから、広域移動も可能ではあるが、乗り継ぎや乗換なども課題となる中で、利便性を向上させていくことも必要。

◇市の振興策や課題解決にも寄与する交通体系・持続可能な地域づくりの構築

・全体的な傾向として、現在は自家用車を利用できる人が多く、公共交通を利用しない人が多い状況。

・そのような状況を踏まえ、公共交通を身近なものとして捉えてもらえるような工夫やわかりやすい情報発信を行うことが必要。

・さらに観光ルートづくりと合わせて、公共交通の活用やルートの検討などを行うことで域内連携をはじめ、地域振興につなげていくことも必要。

○ 回遊性の潜在能力の活用不足

本市は、善通寺駅周辺の市街地に、市役所や大学等の公共的な施設が多いほか、総本山善通寺や旧善通寺偕行社等の歴史・文化遺産も集積しており、市街地内を徒歩で回遊する人が一定程度みられます。

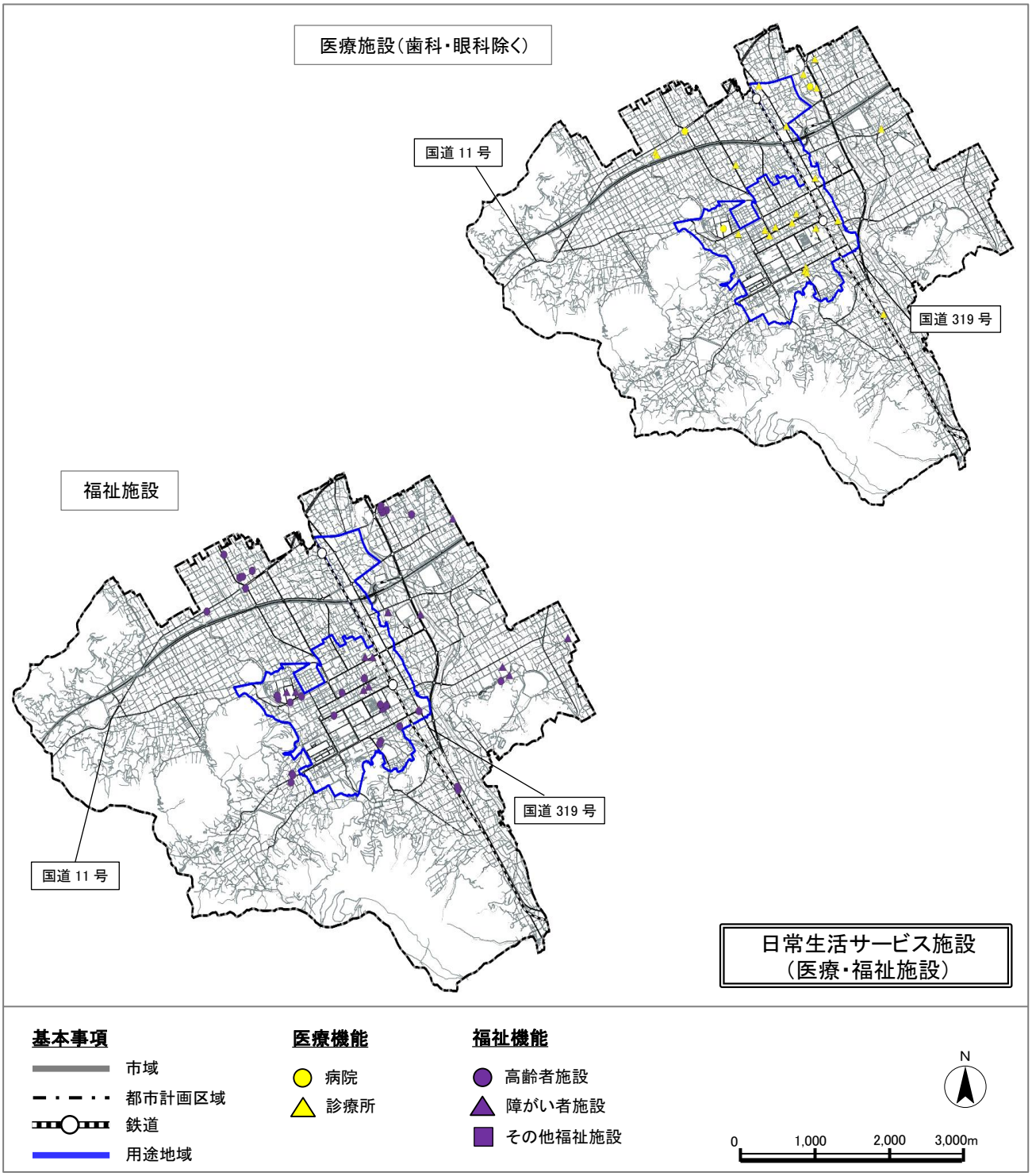
こうした回遊性の潜在能力は、都市のコンパクト化を検討する上での本市の強みとして挙げられます。一方で、市街地へ訪れる人の多くが自動車を使っており、その潜在能力を十分に活かしているとは言えない状況にあります。

2-5　都市施設・都市基盤に関する現状・問題

（1）日常生活サービス施設（医療・福祉・商業）の分布

■医療・福祉

医療施設・福祉施設は、用途地域内と国道 11 号、319 号沿いに多くなっています。一方、吉原・与北地区で不足しています。

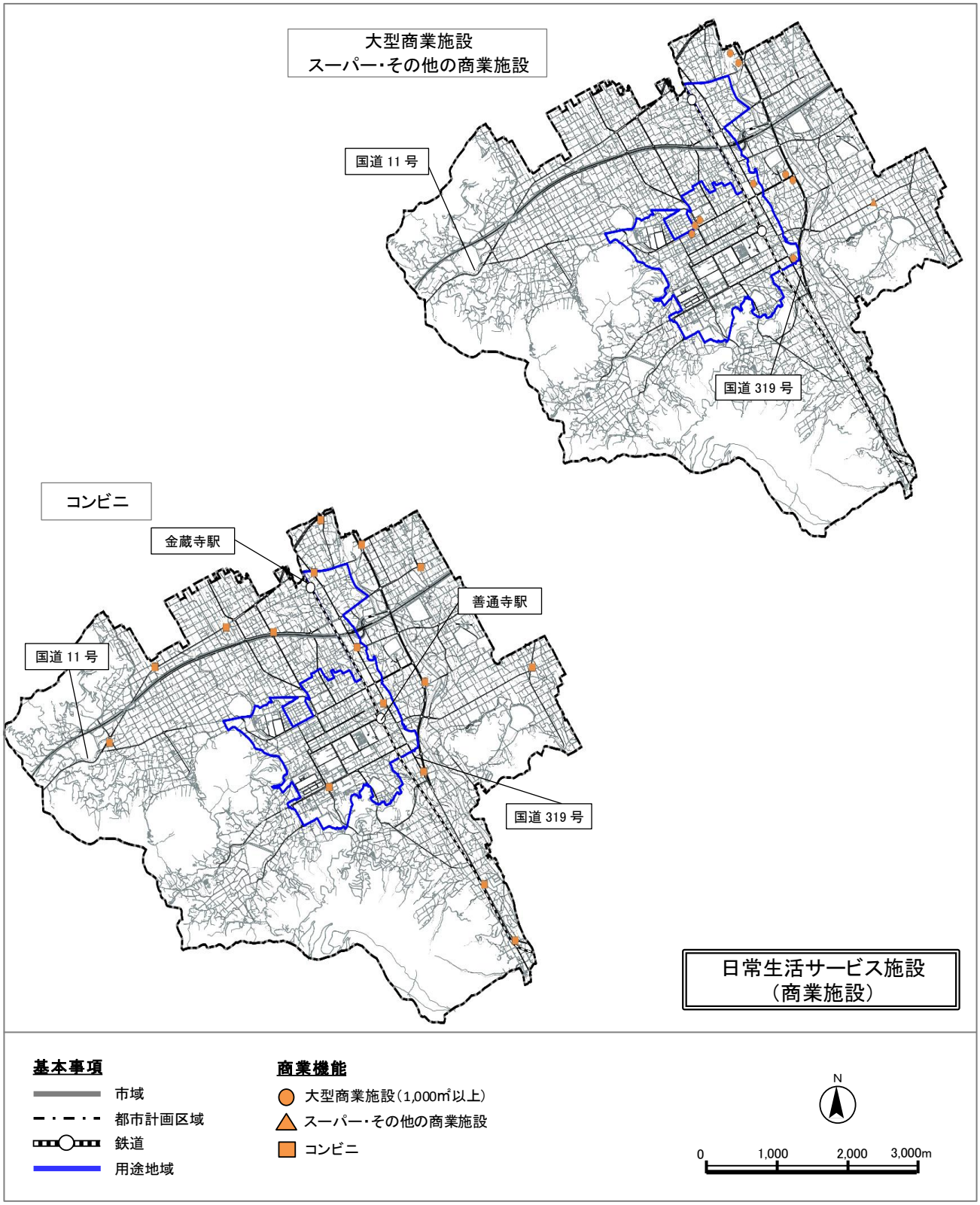


資料：善通寺市医師会 ホームページ、国土交通省 国土数値情報

■商業

大型商業施設とスーパー・その他の商業施設は用途地域縁辺部や用途地域外の国道 319 号沿いに立地しています。

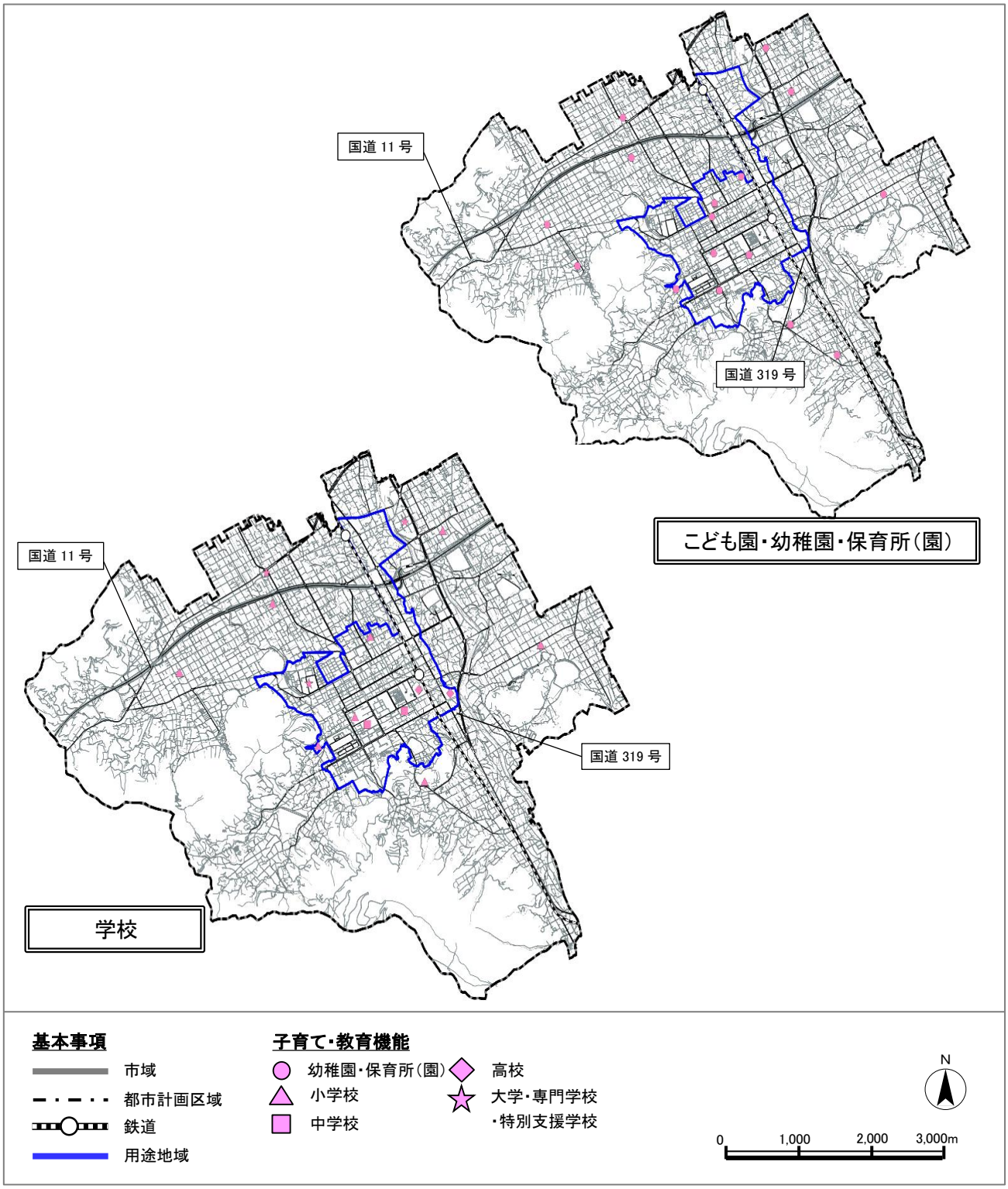
コンビニは、善通寺駅周辺や国道 11 号,319 号沿いを始め、市全域に立地しています。



資料：善通寺市 市作成データ

(2)子育て・教育施設の分布

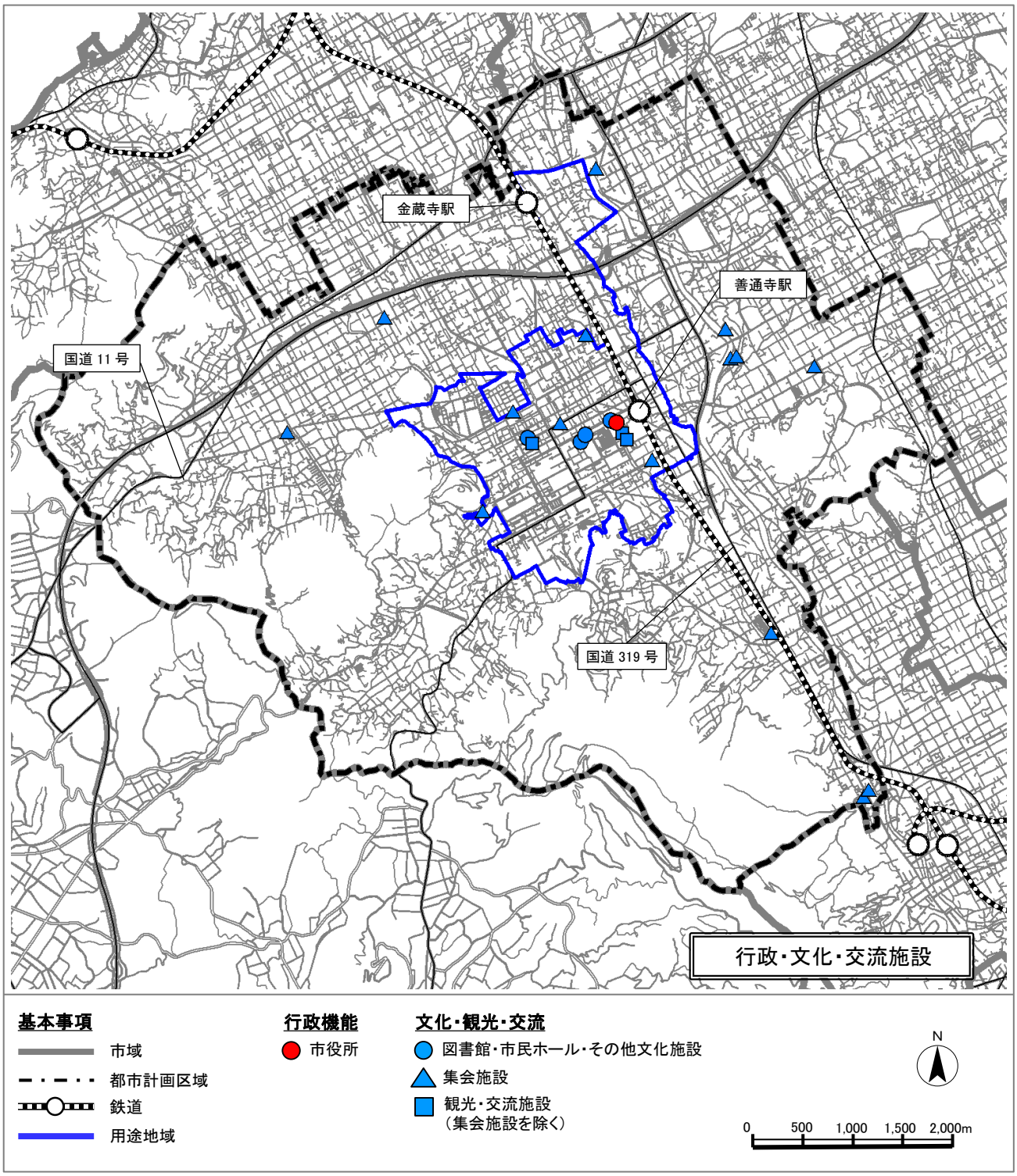
こども園・幼稚園・保育所（園）は市内の広い範囲に立地しています。
小学校は用途地域内に３校と用途地域外に５校、中学校は用途地域内に２校が近接して立地しています。
高校、大学・専門学校・特別支援学校は、用途地域内に立地しています。



資料：善通寺市 市作成データ

（3）行政・文化・観光・交流施設の分布

市役所や図書館・市民ホール・その他文化施設が善通寺駅周辺に集中して立地しています。一方、地区単位に集会施設（公民館）があります。



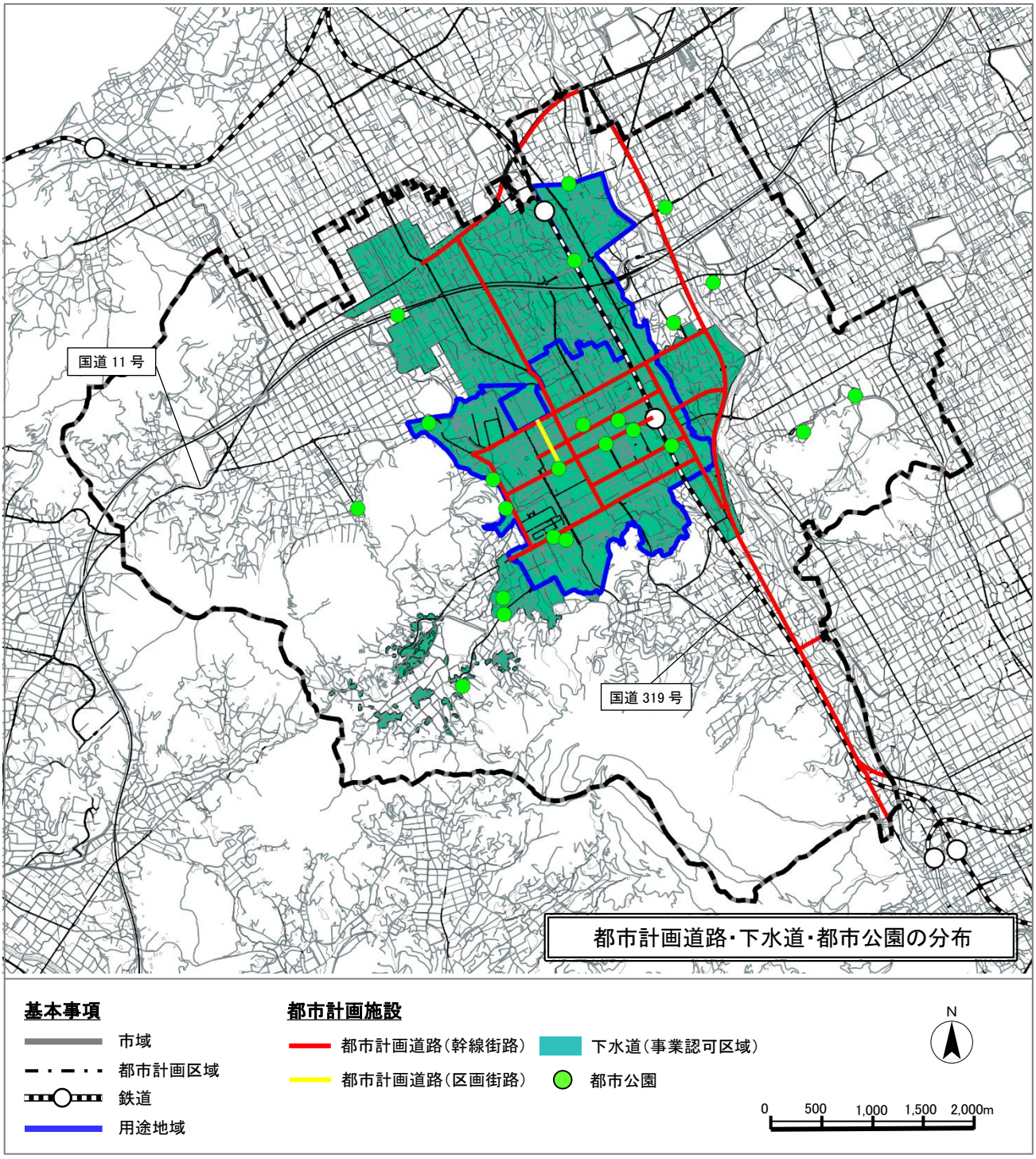
資料：善通寺市 市作成データ

（4）都市計画施設の状況

都市計画道路は、用途地域内の道路と用途地域外の国道 319 号、国道 11 号を中心に幹線街路 14 路線、区画街路 1 路線が計画決定されています。

下水道は、用途地域内から市北部にかけて下水道法の事業認可がされています。

都市公園は 23 か所あり、概ね市全域に分布しています。



資料：香川県令和 4 年度都市計画基礎調査、善通寺市　市作成データ

（5）都市施設・都市基盤に関するまとめ

本市の都市施設・都市基盤に関する現状・問題について、以下に取りまとめます。

◇日常生活サービス施設（医療・福祉・商業）の分布

・医療施設・福祉施設が吉原・与北地区で不足
・商業施設のうち大型商業施設やスーパーは、用途地域縁辺部や用途地域外の国道沿いに分布

◇子育て・教育施設の分布

・幼稚園・保育所（園）は、市内の広い範囲に立地
・小学校は用途地域内に３校と用途地域外に５校、中学校は用途地域内に２校が近接して立地
・高校、大学・専門学校・特別支援学校は、用途地域内に立地

◇行政・文化・観光・交流施設の分布

・市役所・図書館・市民ホール・その他文化施設が善通寺駅周辺に集中して立地
・一方、地区単位に公民館が立地

◇都市計画施設の状況

・都市計画道路は、用途地域内の道路と用途地域外の国道 319 号、国道 11 号を中心に指定
・下水道は、用途地域内から市北部にかけて事業認可されている
・都市公園は 25 か所あり、概ね市全域に分布

○ 用途地域の設定区域と都市施設の立地状況の不一致

用途地域内では、大型商業施設やスーパーが不足しているなど、都市施設による利便性が不足しています。一方で、都市計画施設が用途地域外の商業等の利便性が高い区域で検討されています。

商業機能は都市機能の中でも日常的なものであることから、用途地域内に必須であると言えます。一方、用途地域外で下水道等の都市施設の計画があり、こうした用途地域外において特に利便性が高い区域は、今後も市街化が進むと考えられます。

○ 周辺地区での利便性の不足

周辺地区のうち、医療・福祉施設が不足している地区があるなど、利便性が不足しているところがあります。一方で、公民館といった公共施設は市内の各所に立地しています。

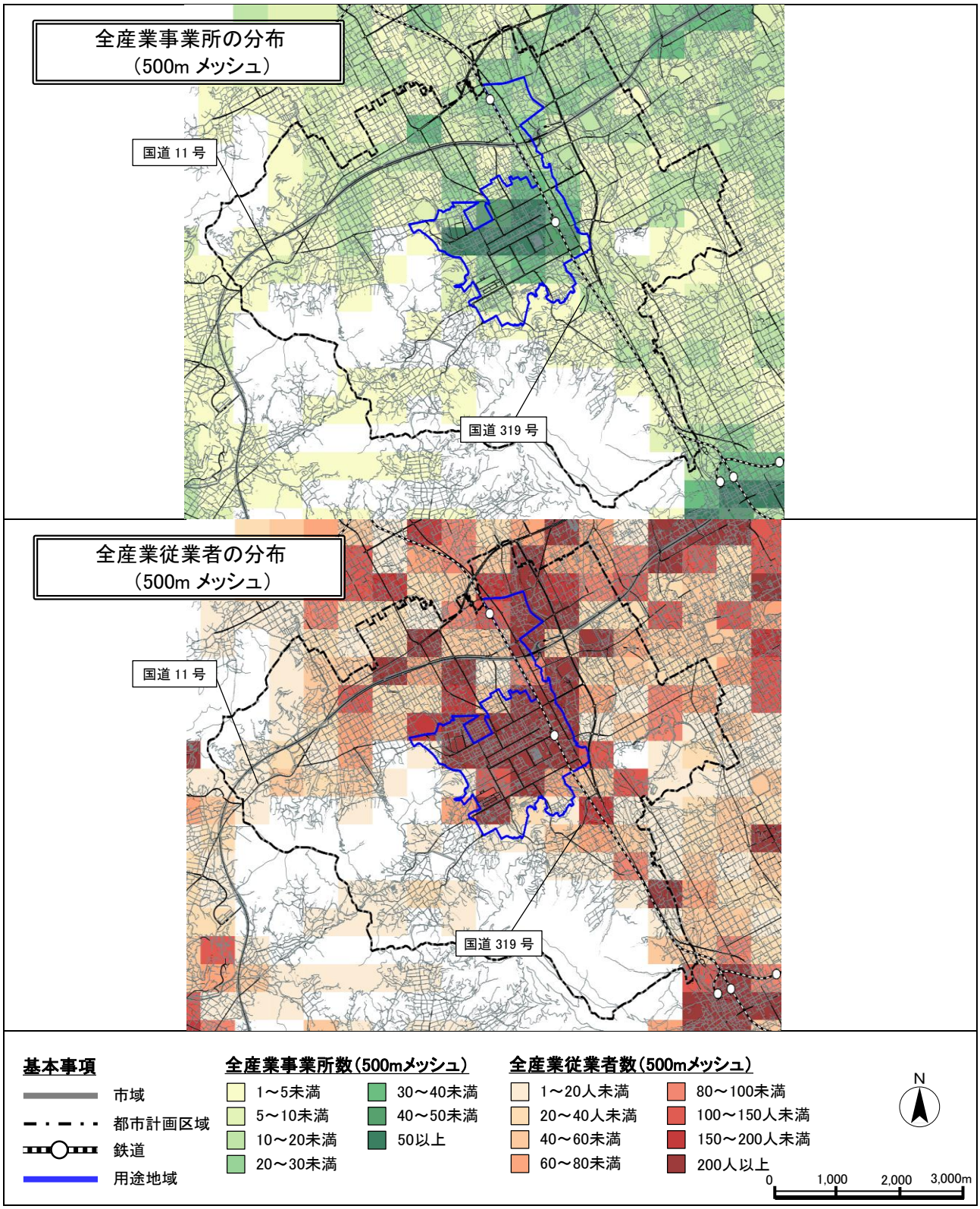
今後、財政が縮小していくこと、人口が減少していくことを考慮すると、公共施設の集約化は避けられない状況にあります。また、商業や医療・福祉等、民間の都市施設についても、周辺地区へ立地を誘導していくことは非常に難しいと言えます。

2-6　産業・観光・経済に関する現状・問題

（1）全産業事業所及び従業者の分布

事業所は、用途地域内に特に多く立地しています。

従業者は用途地域内、国道 11 号、319 号沿いに集中しています。

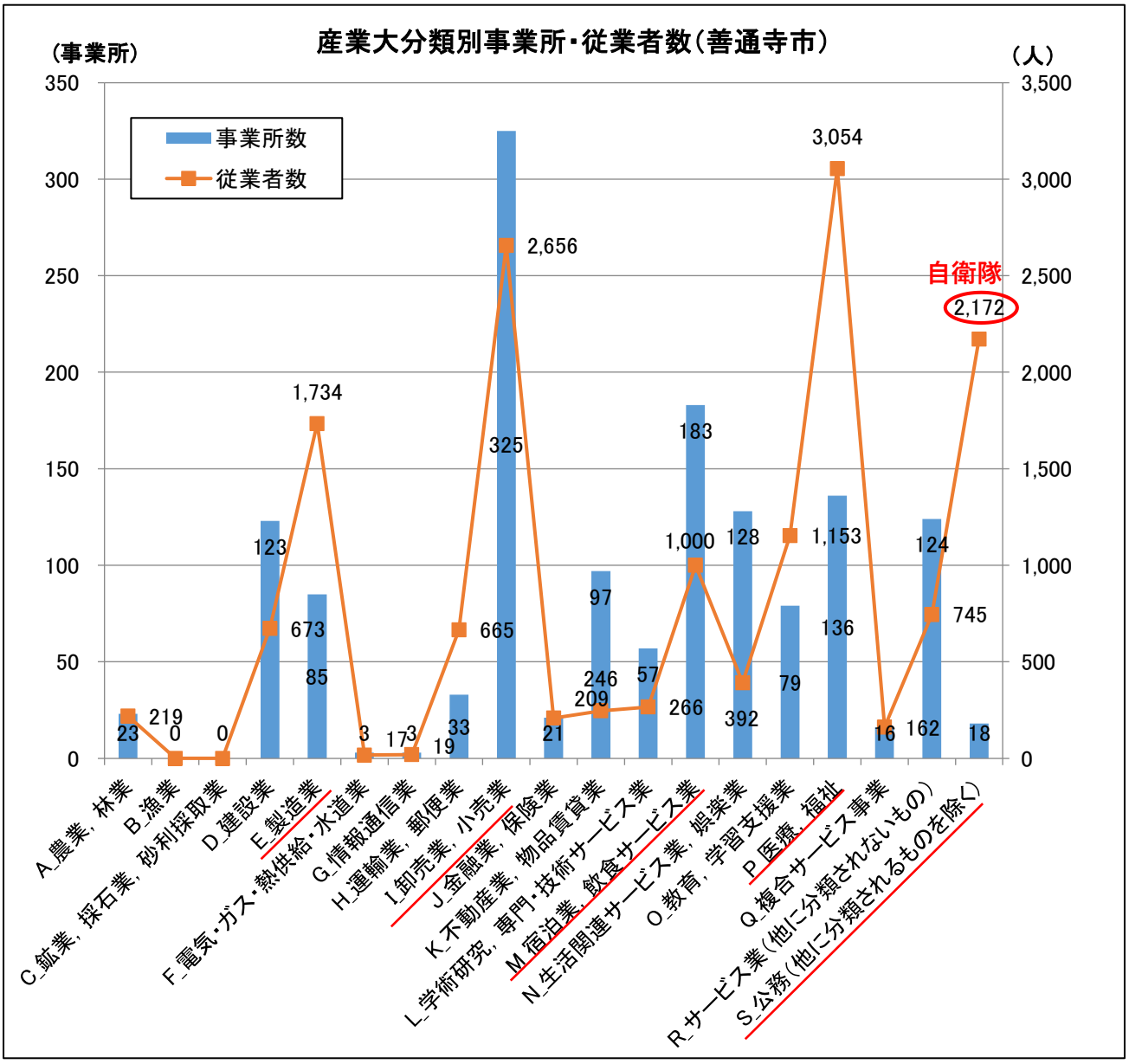


資料：総務省　令和３年経済センサス基礎調査

（2）産業分類別事業所・従業者数

本市の事業所は、卸売業,小売業、宿泊業,飲食サービス業が特に多く、第三次産業が多くなっています。

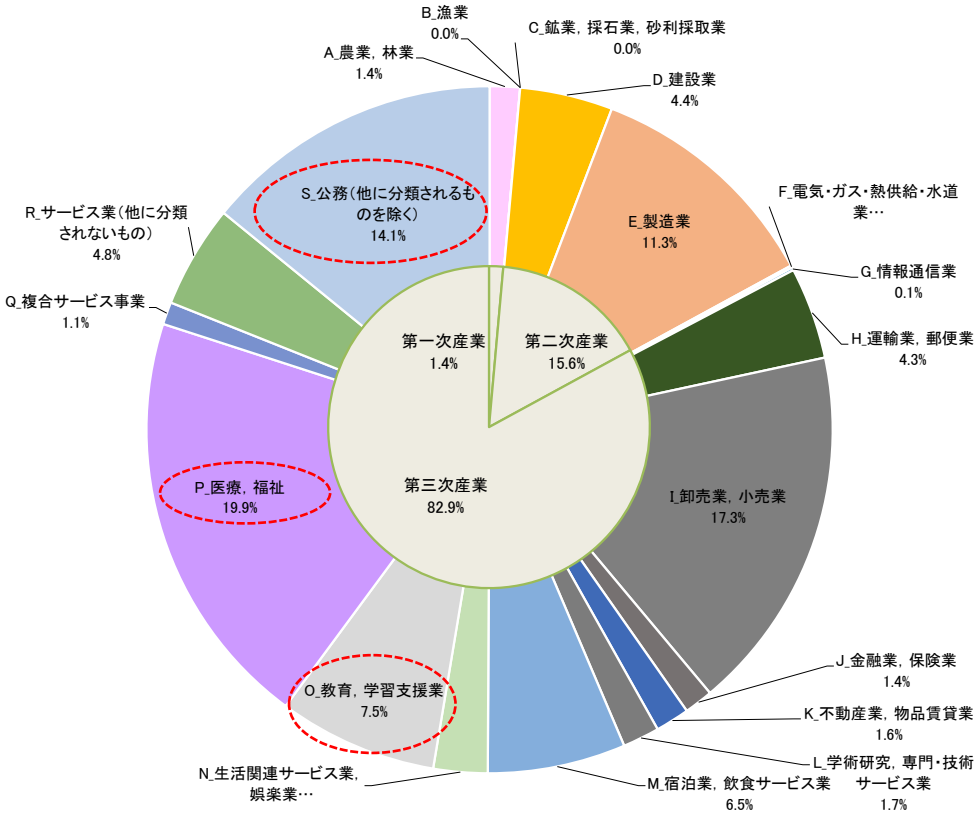
一方、従業者では、卸売業,小売業に加え、医療,福祉、公務、製造業が多くなっており、特に自衛隊を含む公務は、本市の特徴的な産業の一つと言えます。



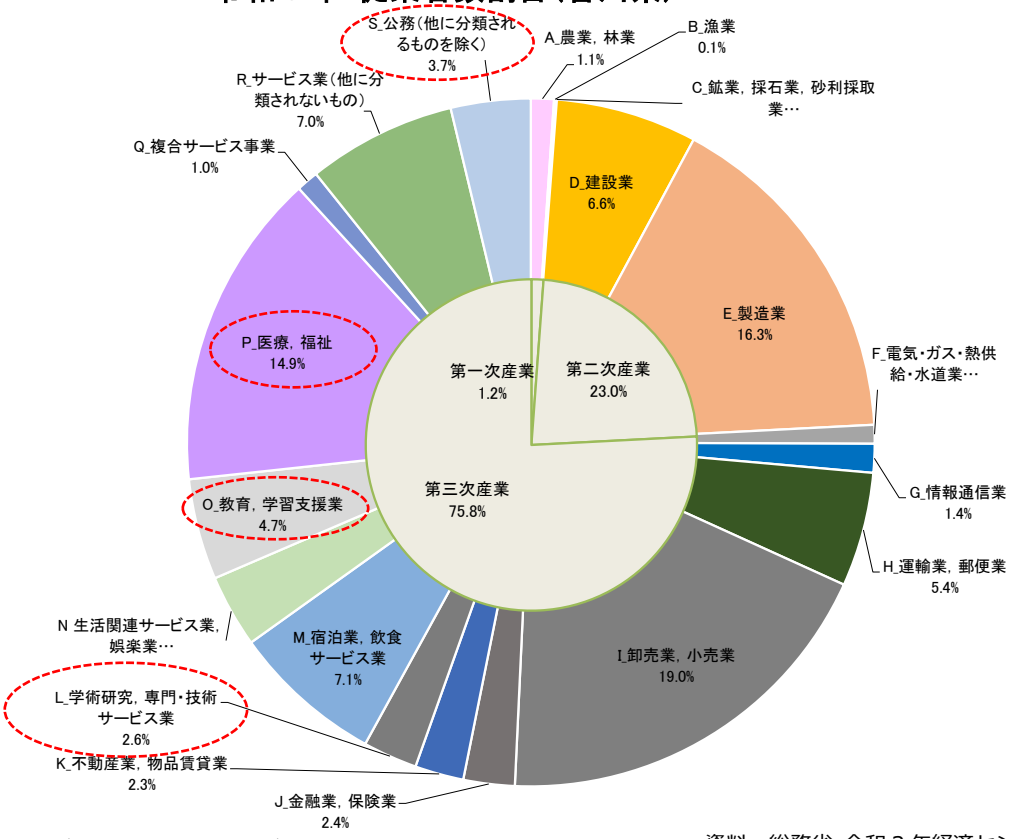
資料：総務省　令和３年経済センサス基礎調査

県合計と比較すると、従業者数の割合が高いものとして、公務（他に分類されるものを除く）、医療,福祉、教育,学習支援業が挙げられます。

令和３年　従業者数割合（善通寺市）



令和３年　従業者数割合（香川県）



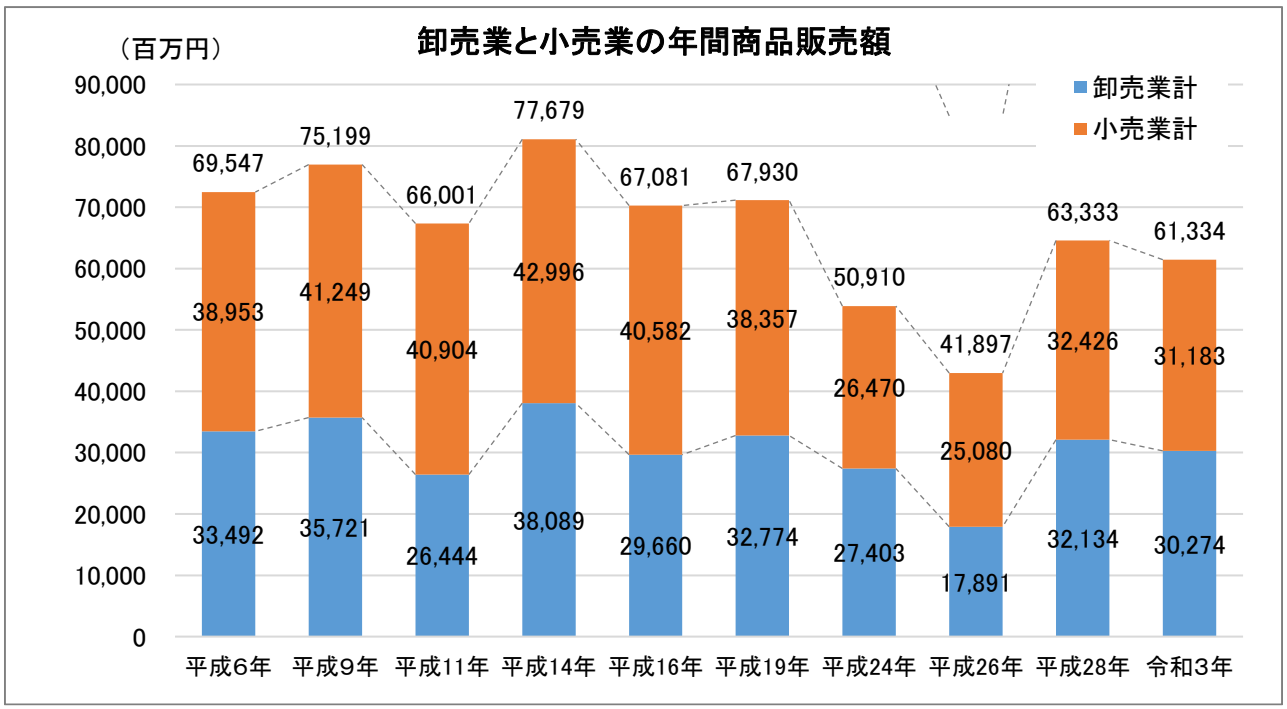
※少数点により、合計が 100%とならない場合がある

資料：総務省　令和３年経済センサス基礎調査

（3）商業・工業の推移

■商業

商業の販売額は平成 14 年以降減少傾向にありましたが、平成 28 年以降回復しましたが、令和 3 年に減少しています。

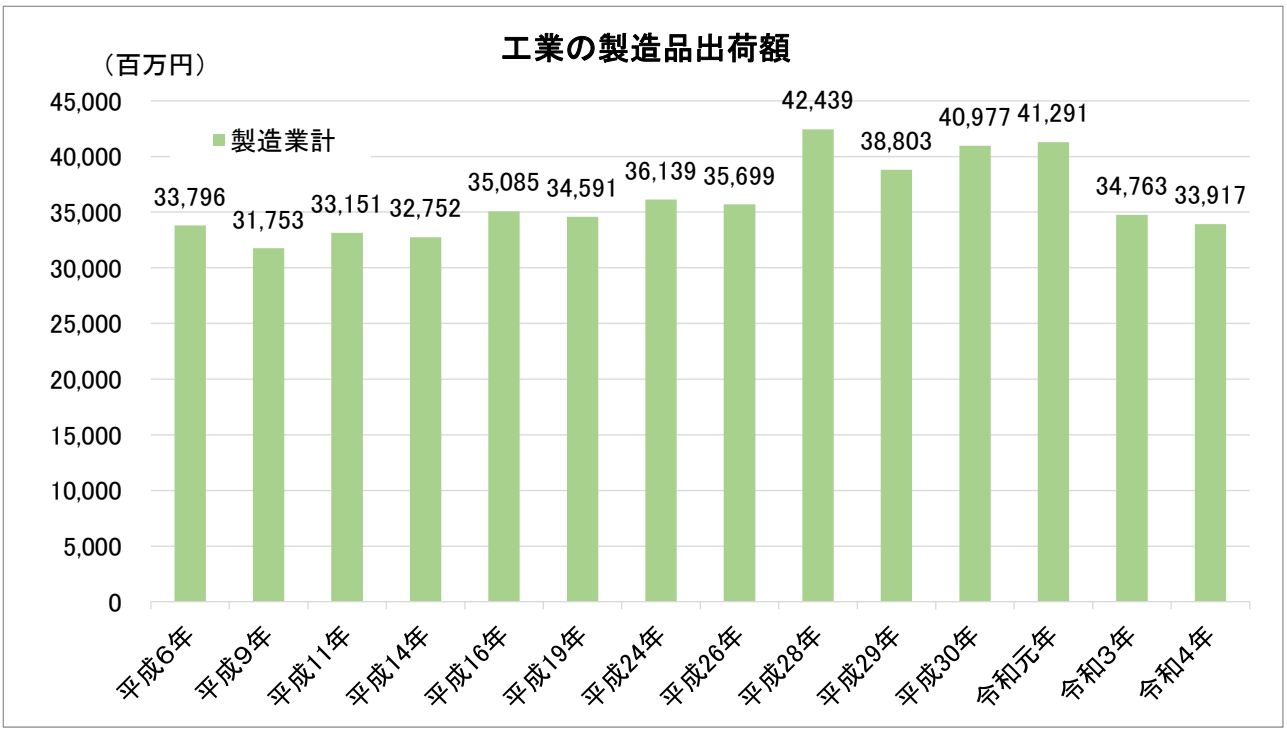


※景気の動向を考慮したデフレータ値を使用（消費者物価指数）

資料：経済産業省 商業統計

■工業

工業の出荷額は、平成 28 年までは緩やかに増加していましたが、以降減少しています。

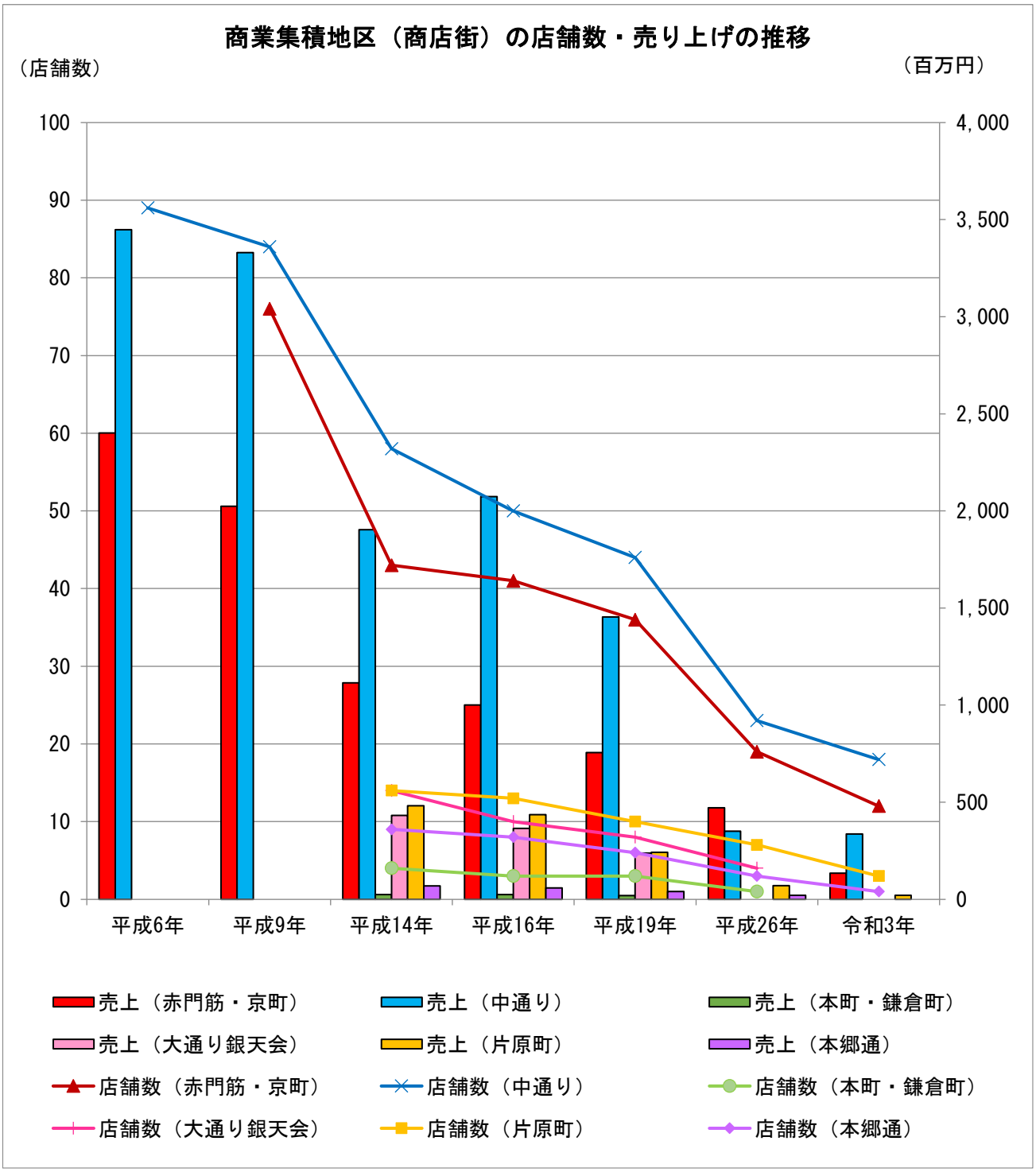


※景気の動向を考慮したデフレータ値を使用（企業物価指数）

資料：経済産業省 工業統計

■商業集積地区（商店街）

商業集積地区の店舗数・売り上げは、年々減少し続けています。特に、赤門筋・京町、中通りで衰退が顕著となっています。

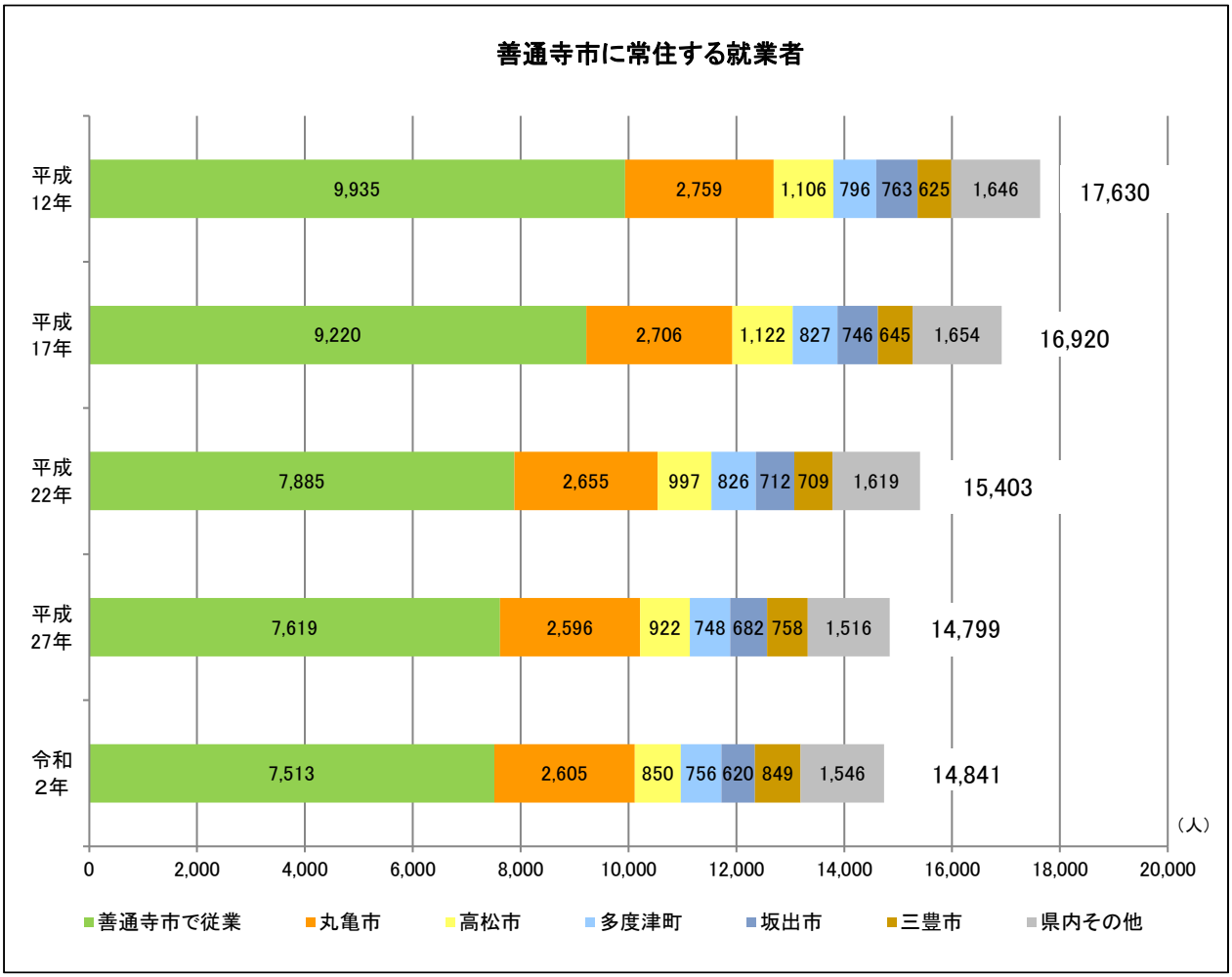


資料：経済産業省 商業統計

（4）常住地・従業地の就業者数

■本市の常住地就業者数

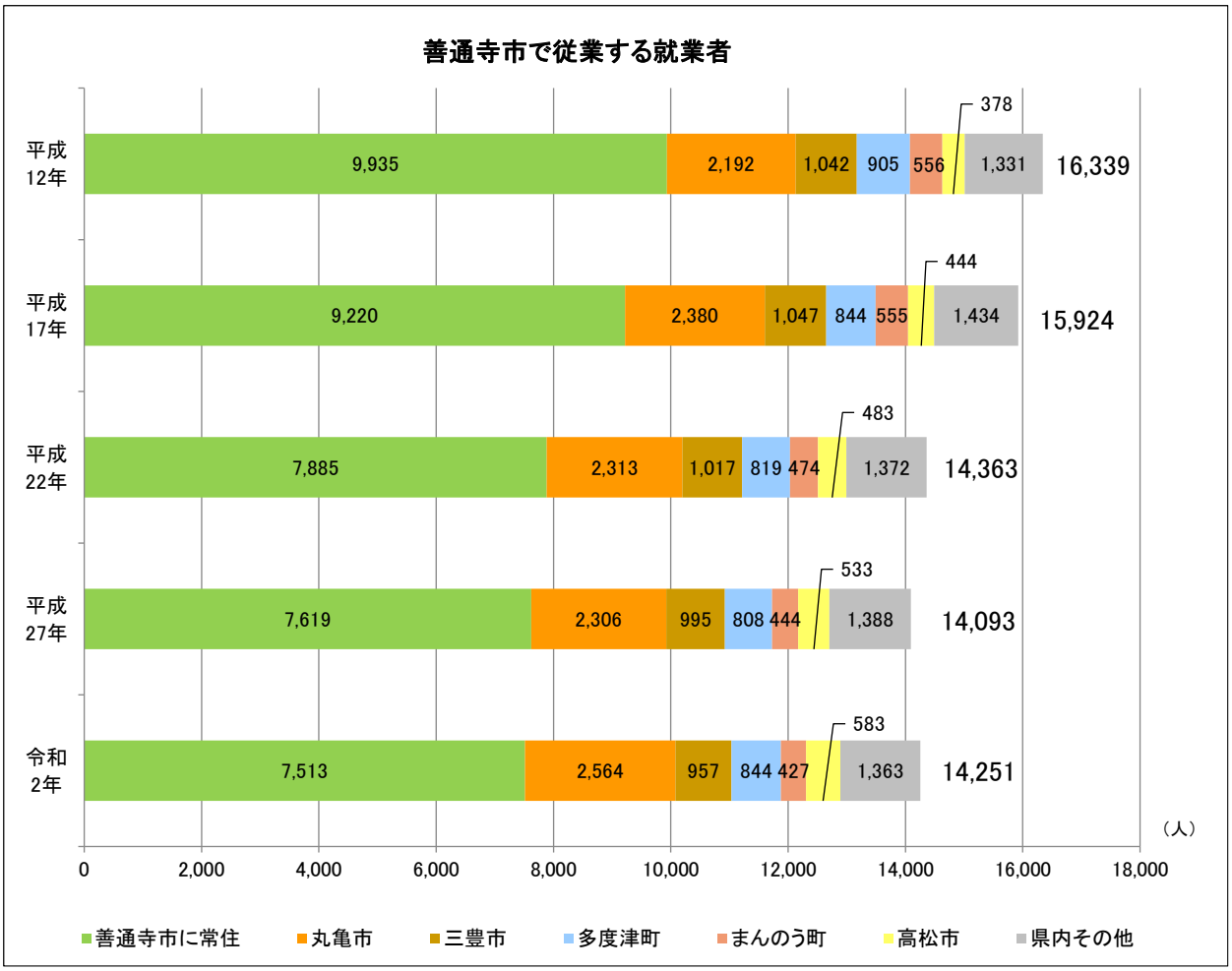
本市に常住する就業者数は減少し続けています。特に、市内で働く人の減少が大きく、丸亀市や三豊市等、他市町で働く人はやや横ばい傾向です。



資料：香川県　令和４年度都市計画基礎調査

■本市の従業地就業者数

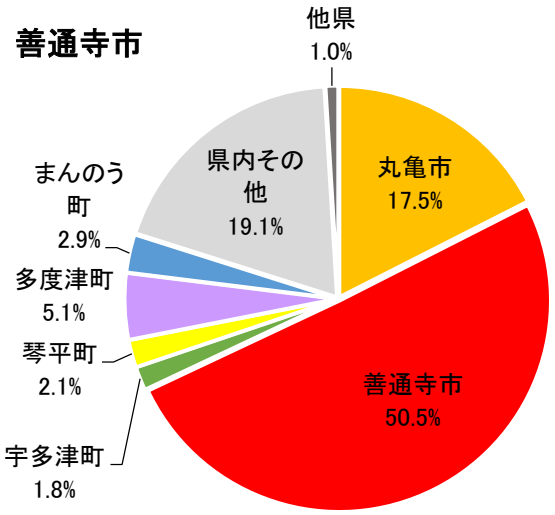
本市で従業する就業者数は減少し続けています。一方、他市町から本市に働きに来る人はやや横ばい傾向にあり、近隣市町との結びつきはより一層重要になっています。

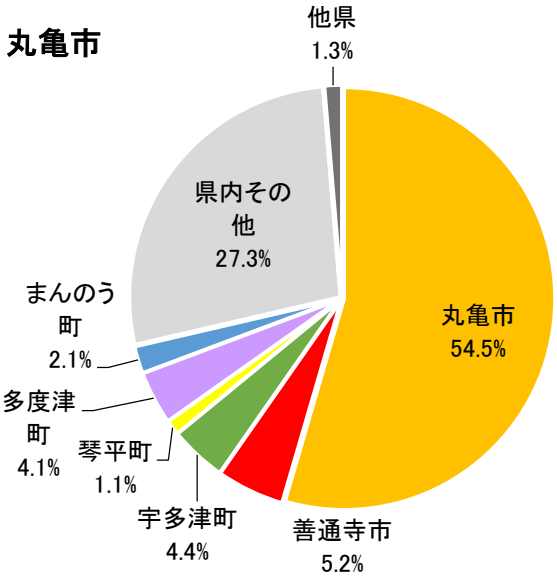


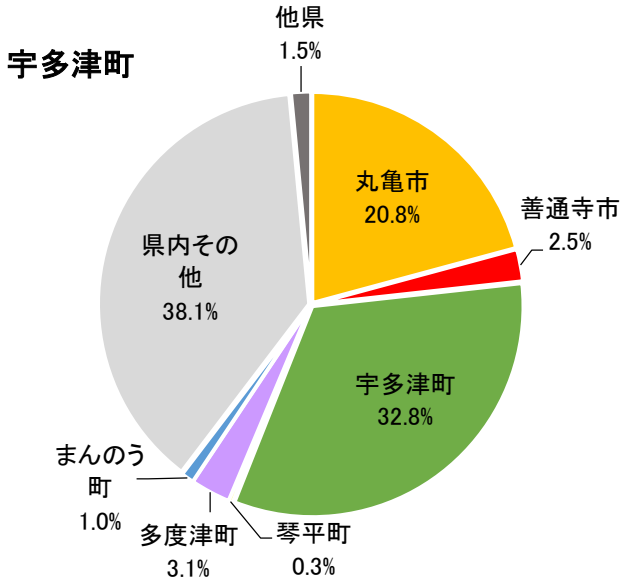
資料：香川県　令和４年度都市計画基礎調査

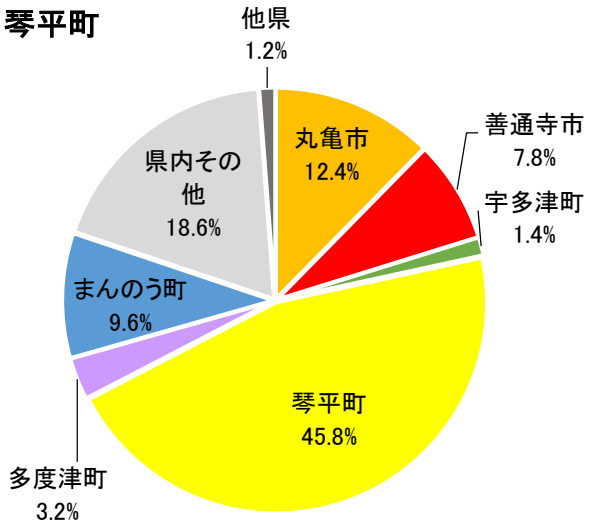
■常住地の就業者数（中讃都市圏）

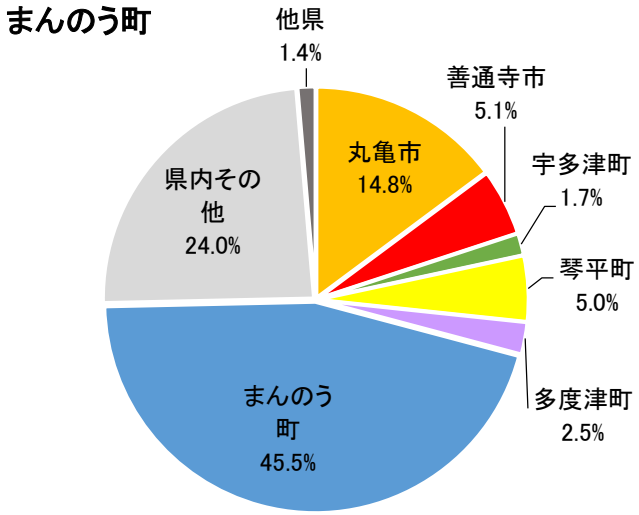
本市は、丸亀市に次いで自市内で働く人が多くなっており、比較的働く場所が確保されていると言えます。

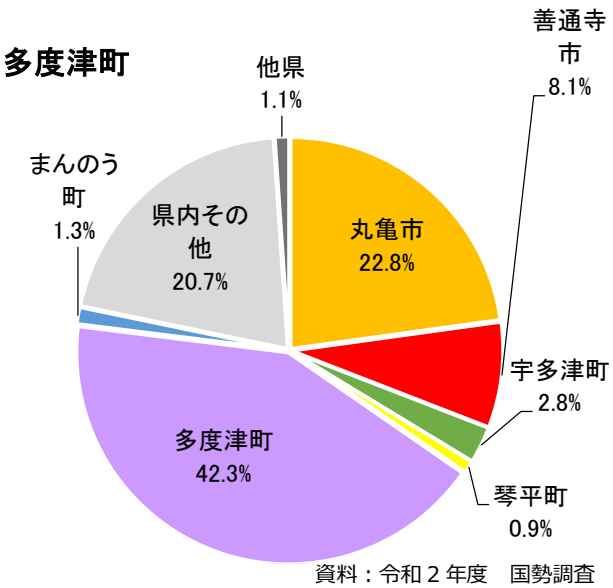










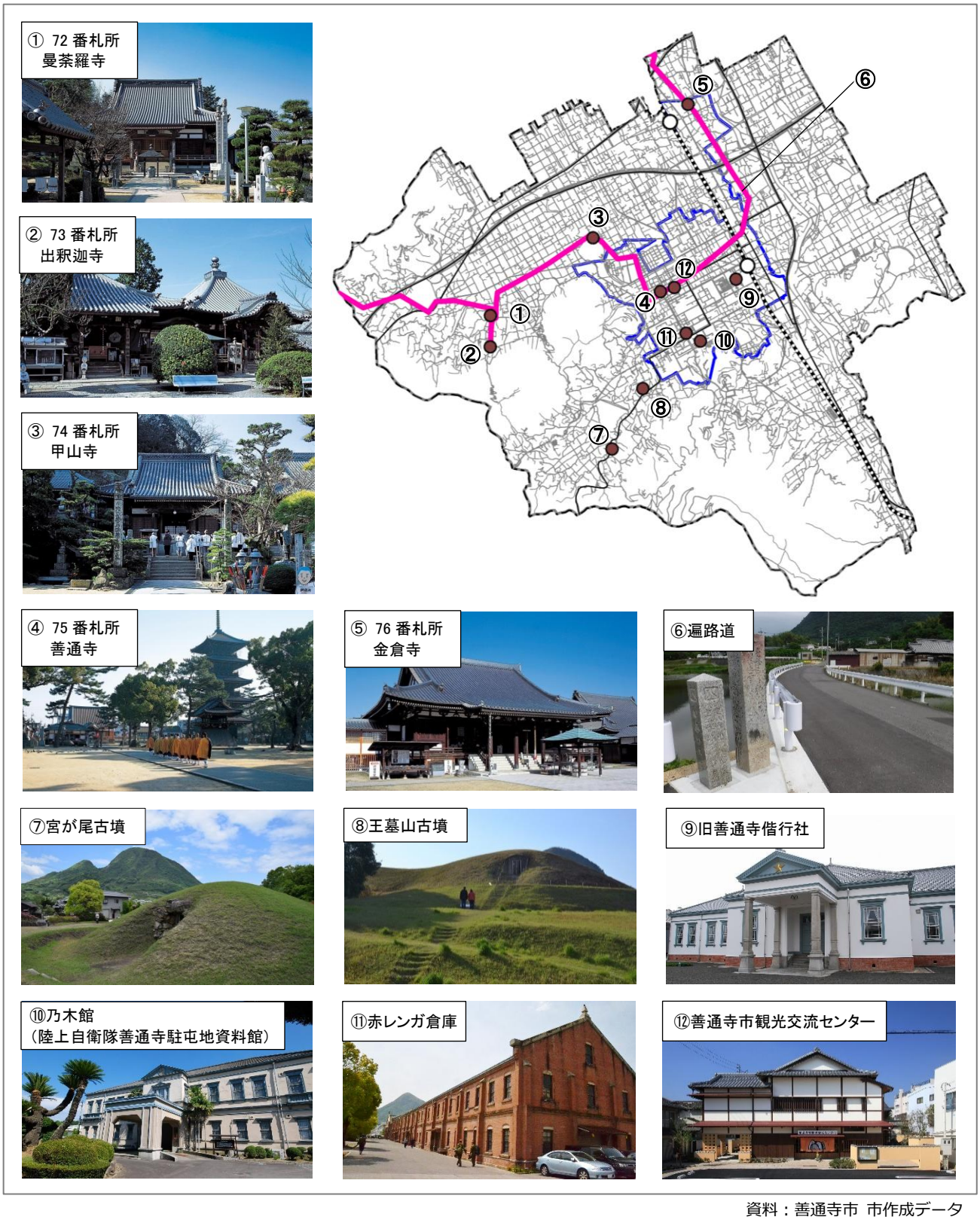


資料：令和２年度　国勢調査

（5）観光の状況

■観光資源の分布

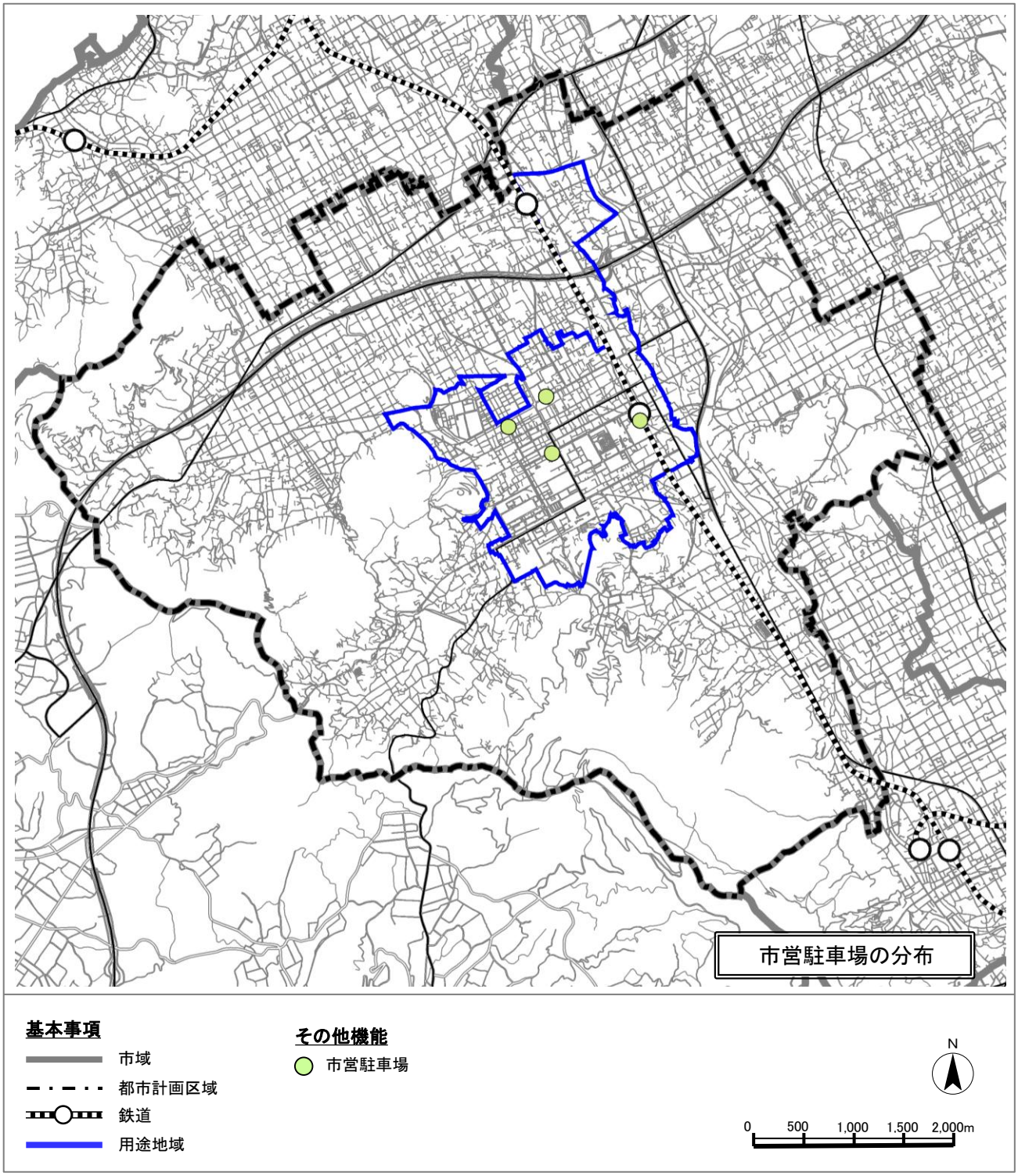
市内には、四国八十八ヶ所霊場第 72 番から第 76 番まで 5 つの四国霊場札所が点在しています。また、古くから軍都として発展した遺産として、旧善通寺偕行社や乃木館などが用途地域内に集積しています。



資料：善通寺市 市作成データ

■市営駐車場の分布

市営駐車場が用途地域内に４か所設置されていますが、観光での利用ではなく、月極駐車場として利用されている状況です。



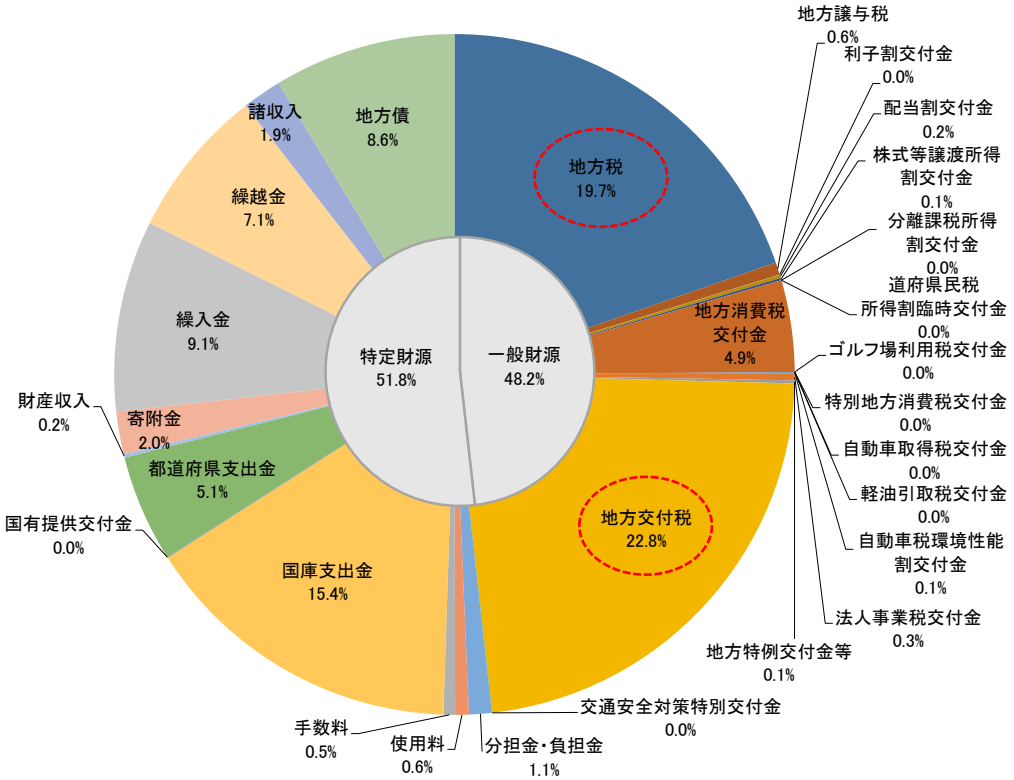
資料：善通寺市 市作成データ

（6）財政の状況

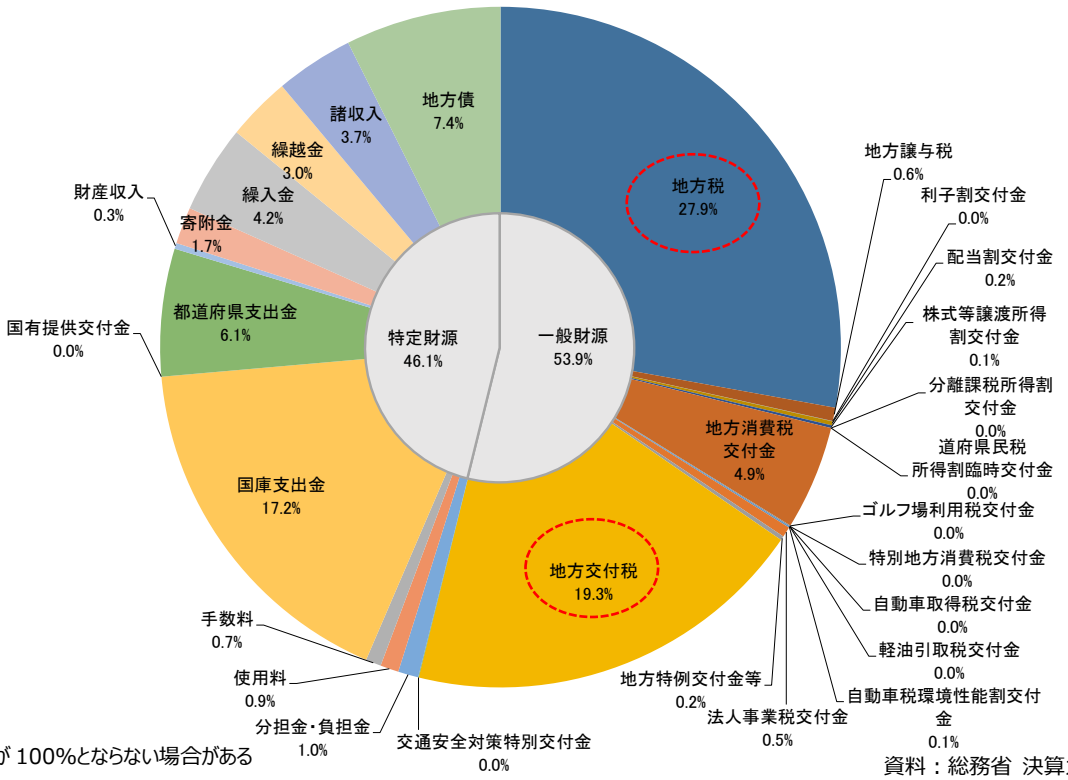
■歳入構造

本市では、歳入のうち地方税が占める割合は 19.7%で、これは県内市町村の平均よりも低くなっています。また地方交付税が県内市町村よりも３%以上高くなっています。

令和4年度歳入（善通寺市）



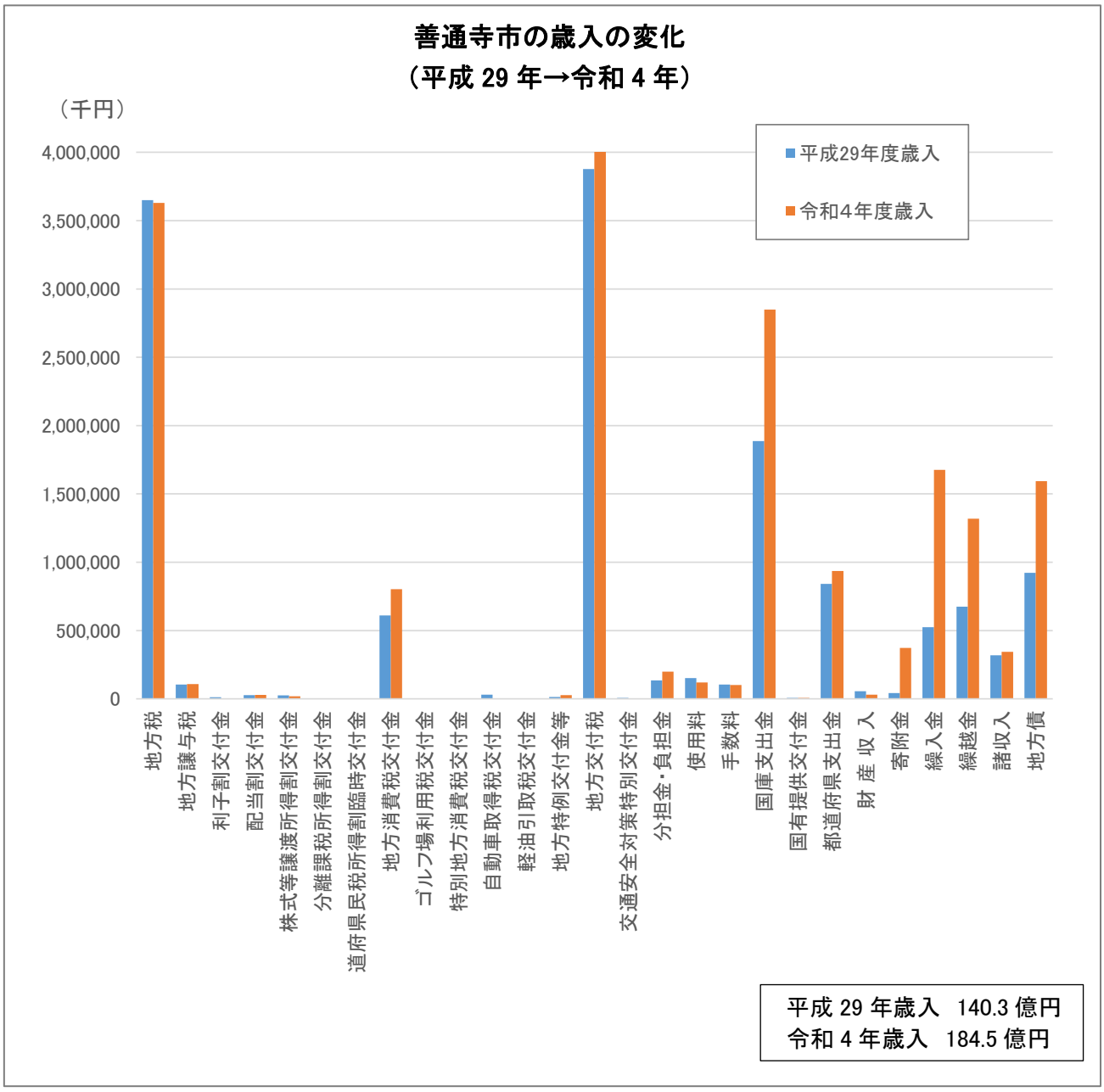
令和4年度歳入（県内市町村計）



※少数点により、合計が 100%とならない場合がある

資料：総務省 決算カード

本市の歳入は平成 29 年（2017 年）から令和４年（2022 年）にかけて、約 44.2 億円増加しており、特に国庫支出金や繰越金が大幅に増加しています。

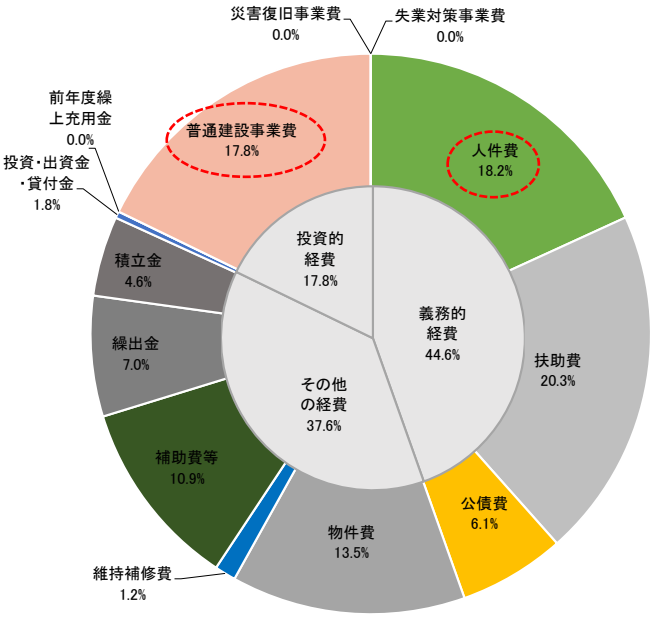


資料：総務省 決算カード

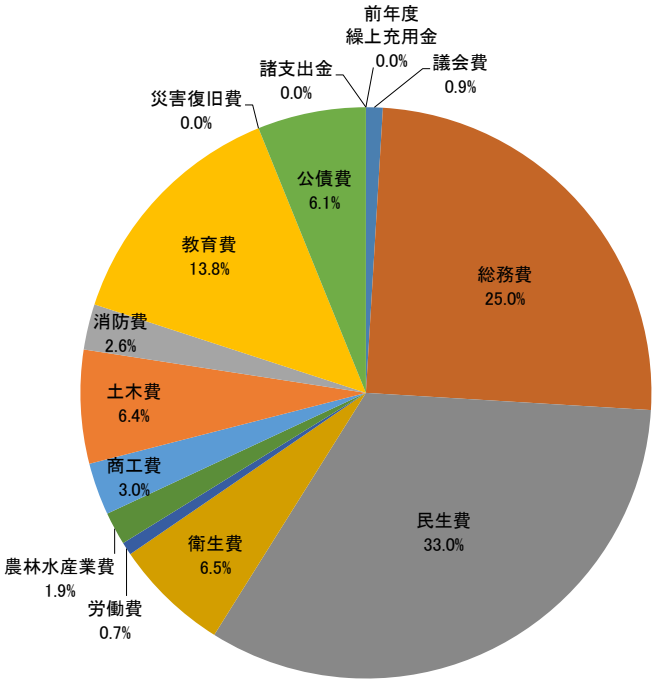
■歳出構造

本市は、人件費や普通建設事業費が県内市町村の平均に比べて高くなっています。

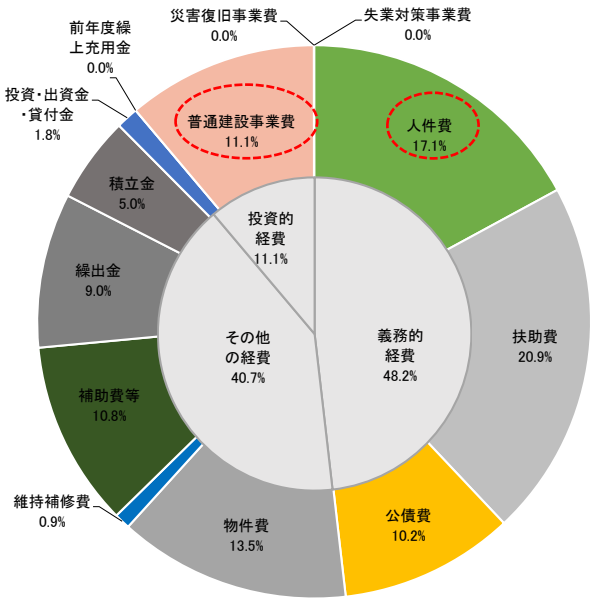
令和４年性質別歳出（善通寺市）



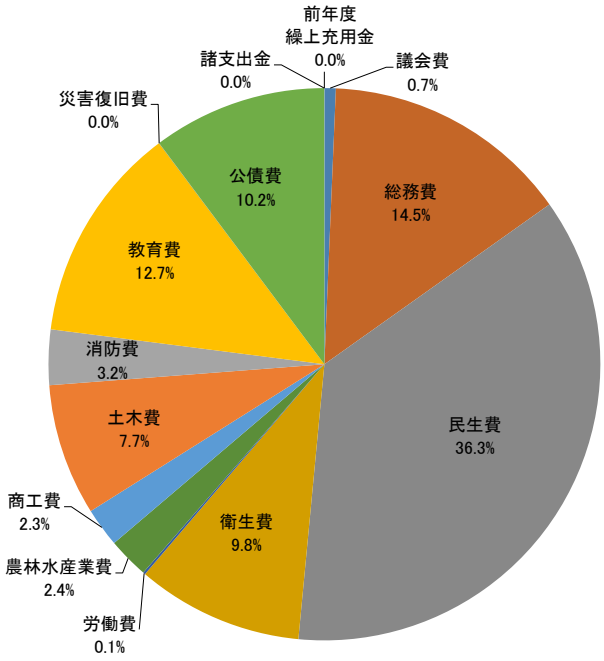
令和４年目的別歳出（善通寺市）



令和４年性質別歳出（県内市町村計）



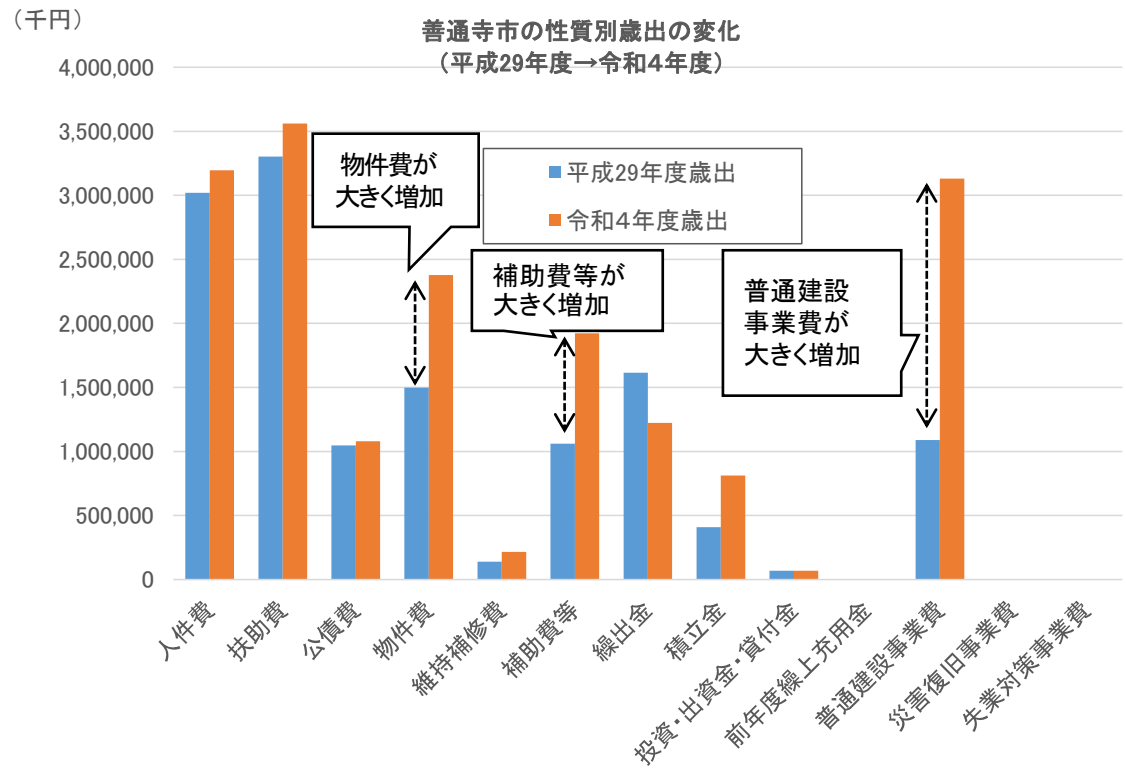
令和４年目的別歳出（県内市町村計）

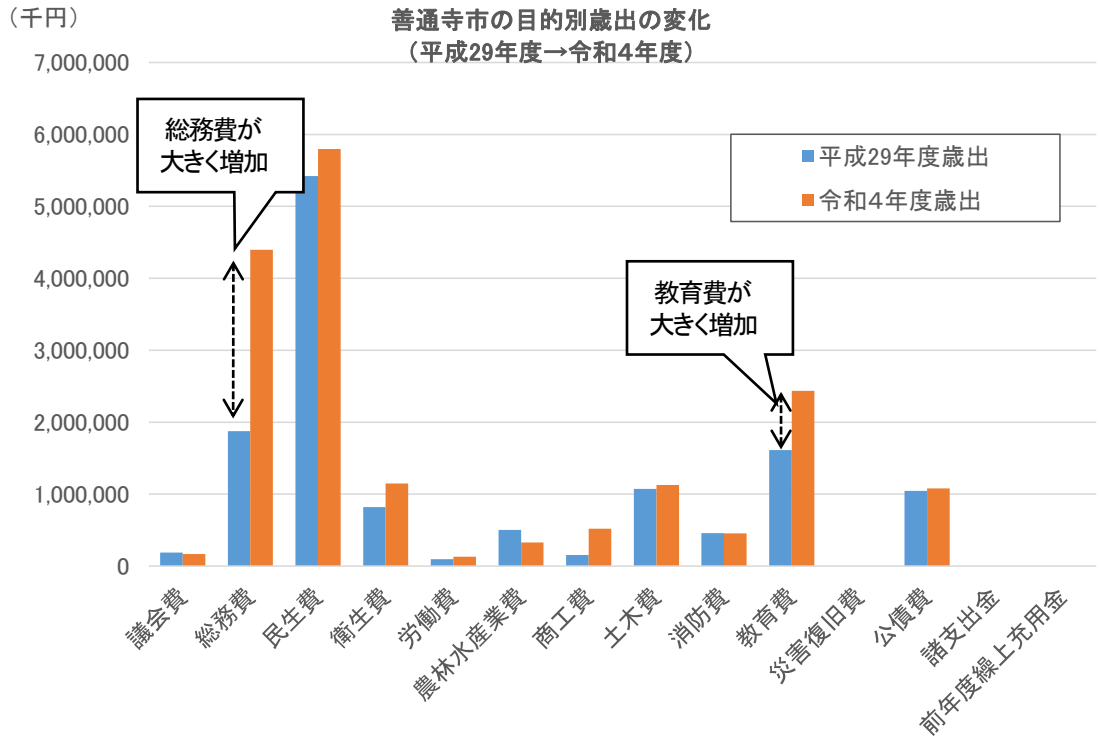


※少数点により、合計が 100%とならない場合がある

資料：総務省 決算カード

本市の歳出は、平成29年（2017年）から令和４年（2022年）にかけて約43.4億円増加しています。特に、投資的経費である普通建設事業費が大きく増加しています。普通建設費の伸びは、図書館複合型の市庁舎建設に伴う一時的な伸びであると考えられます。また、総務費、教育費も増加しています。





平成 29 年歳出	132.4 億円
令和 4 年歳出	175.8 億円

資料：総務省 決算カード

（7）産業・観光・経済に関するまとめ

本市の産業・観光・経済に関する現状・問題について、以下に取りまとめます。

◇全産業事業所及び従業者の分布

・事業所は用途地域内、従業者は用途地域内や国道 11 号,319 号沿いに集中

◇産業分類別事業所・従業者数

・卸売業,小売業、宿泊業,飲食サービス業といった第三次産業の事業所が多い
・従業者は、卸売業,小売業に加え、医療,福祉、自衛隊を含む公務で多い

◇商業・工業の推移

・商業の販売額は減少傾向で特に小売業の減少が顕著、工業の出荷額は増加傾向
・商業集積地区（商店街）は、店舗数・売り上げともに年々減少

◇常住地・従業地の就業者数

・本市に常住する就業者のうち、市内で働く人の減少が大きい一方、他市町で働く人はやや横ばい
・本市で従業する就業者数は減少し続けているが、他市町から来る人はやや横ばい

◇観光の状況

・市内には、四国八十八ヶ所霊場第 72 番から第 76 番まで 5 つの四国霊場札所が点在
・古くから軍都として発展した遺産が、用途地域内に集積

◇財政の状況

・歳入が増加しているなか、特に地方債や繰越金が大幅に減少
・歳出が増加しているなか、特に投資的経費である普通建設事業費が大きく減少し、福祉費用は増加

○ 商業の賑わい低下

本市は大きな工業団地等がないため、第三次産業の事業所・従業者の比率が高くなっています。しかし近年、商業販売額は減少傾向にあり、特に小売業での減少が顕著となっています。

商業販売額が減少することは、商業の事業所や従事者の収入の低下につながり、商業施設や商店を維持できなくなります。これは地域の住民の生活利便性を低下させるだけでなく、観光等で訪れる人にとっての魅力の低下となり、都市全体の産業の衰退にもつながっていく恐れがあります。

○ 財政状況の変化と社会保障費の増加

近年、本市の財政は人口減少や地域経済の伸び悩み等を背景に、市税の大幅な増加が見込みにくい状況にあります。また、地方交付税などへの依存度も高く、今後の財政運営は引き続き厳しい状況が想定されます。

一方で、高齢化の進行に伴い、介護や医療、障害福祉などの社会保障関係経費は増加傾向にあり、財政構造は硬直化しつつあります。

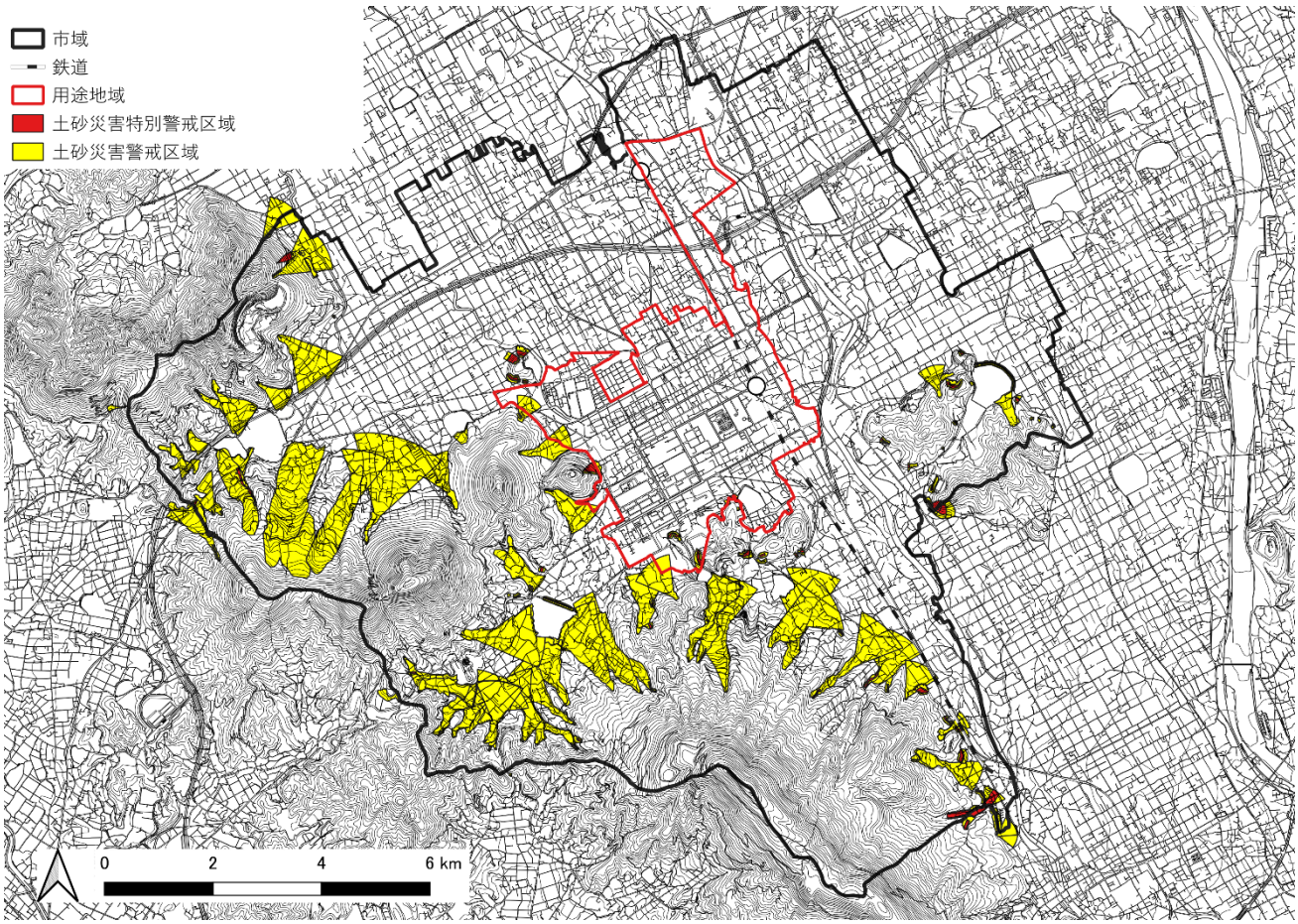
さらに、公共施設や都市基盤の老朽化が進んでおり、今後は更新や長寿命化への対応が必要となる施設が増えていくことが見込まれます。こうした状況の中で、これまでと同様の規模で都市施設を維持していくことは、将来的に多額の維持管理費を要し、財政運営への負担が大きくなることが懸念されます。

2-7　災害に関する現状・問題

（1）土砂災害の現状

■土砂災害（特別）警戒区域

市域南西部の山裾にかけて土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域が指定されており、用途地域内にもわずかながら存在しています。

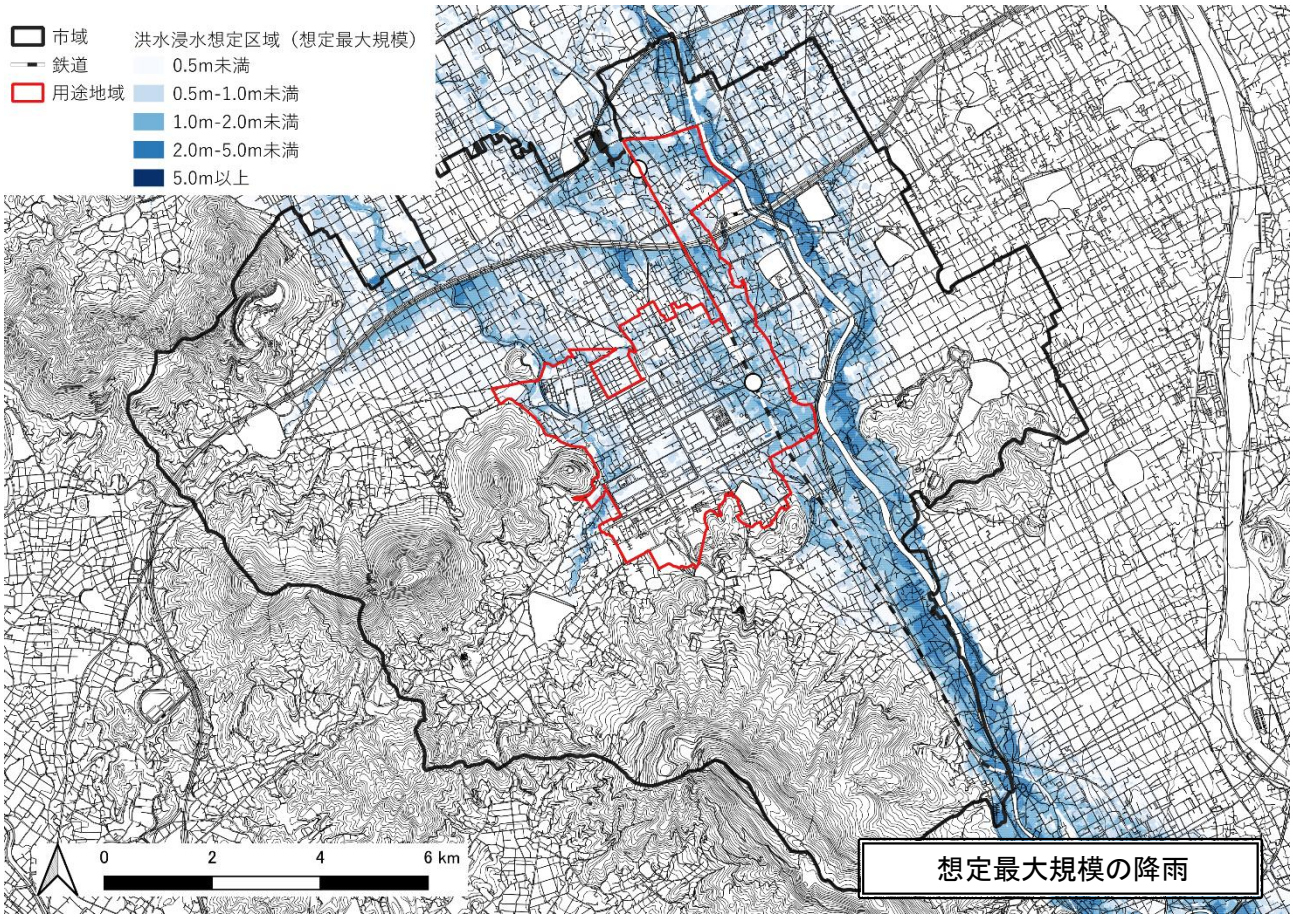


資料：香川県　令和４年都市計画基礎調査

（2）水害の現状

■金倉川・弘田川

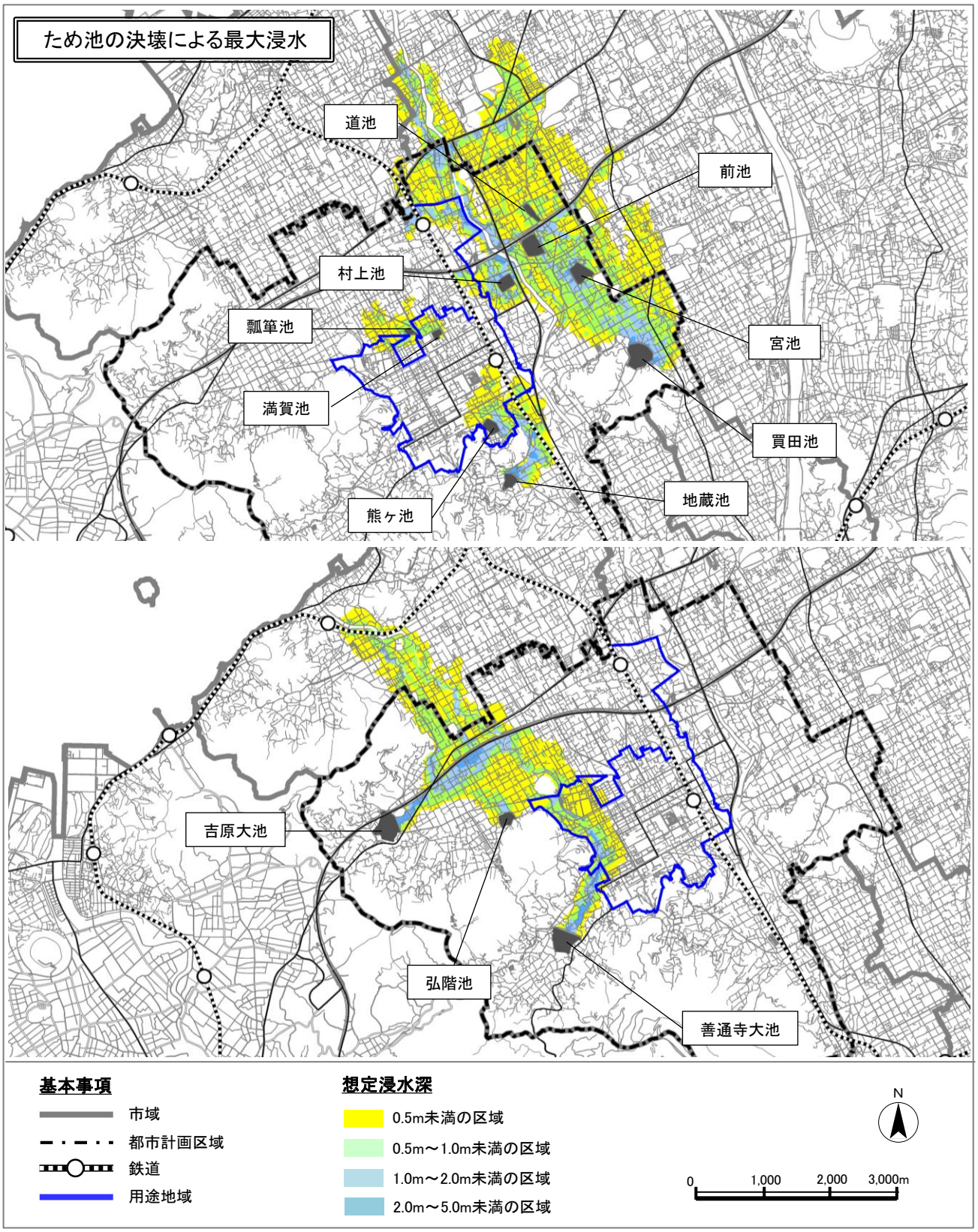
金倉川と弘田川の浸水が想定されています。用途地域内の半分以上が浸水想定区域に含まれています。用途地域内では、特に JR 善通寺駅周辺で水害のリスクを抱えています。



資料：香川県

■ため池

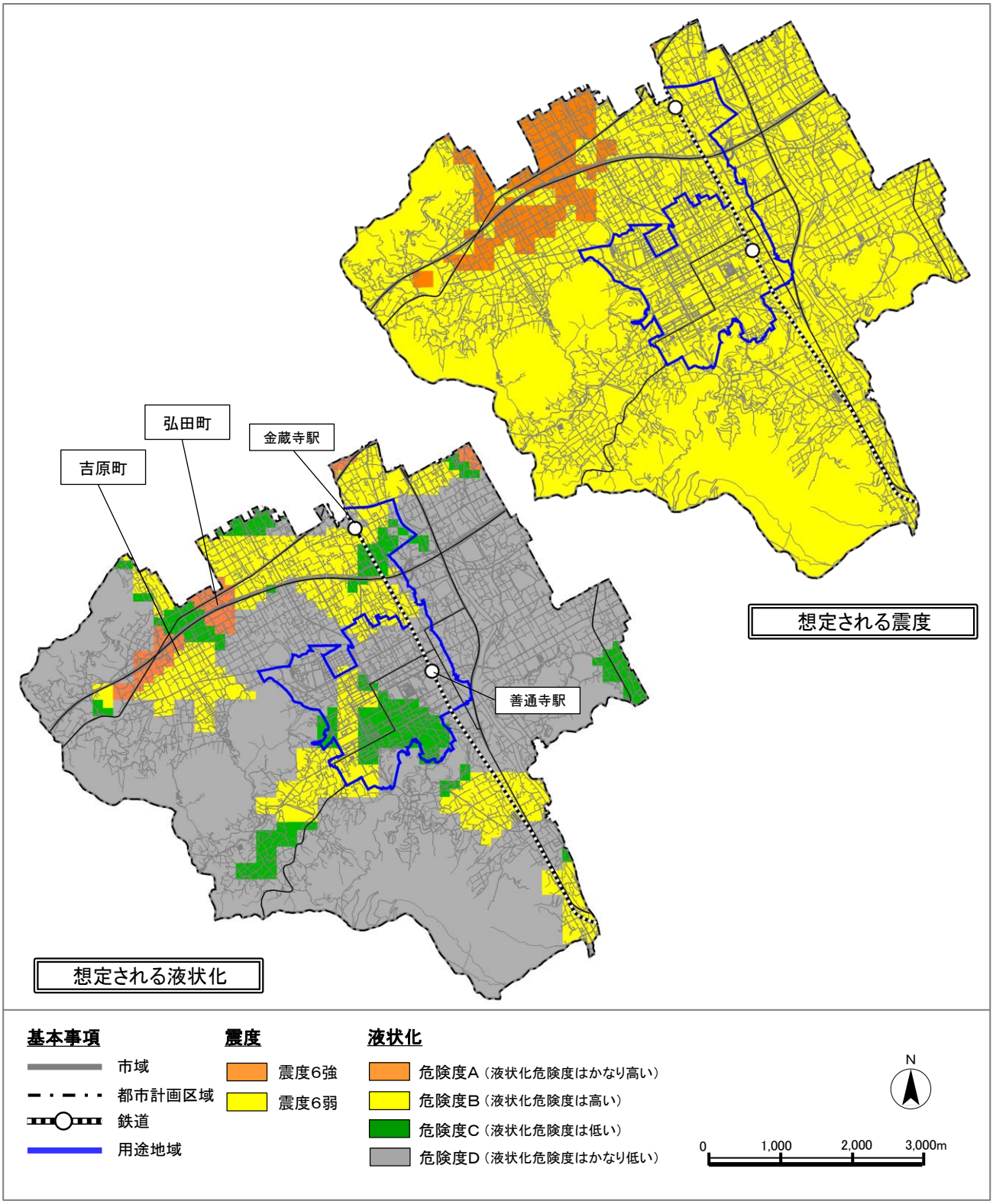
善通寺市のハザードマップによれば、ため池の同時決壊が発生した場合、用途地域内においても 1.0m 以上の浸水が想定されるところがあります。



資料：善通寺市総合ハザードマップ

（3）地震・津波の現状

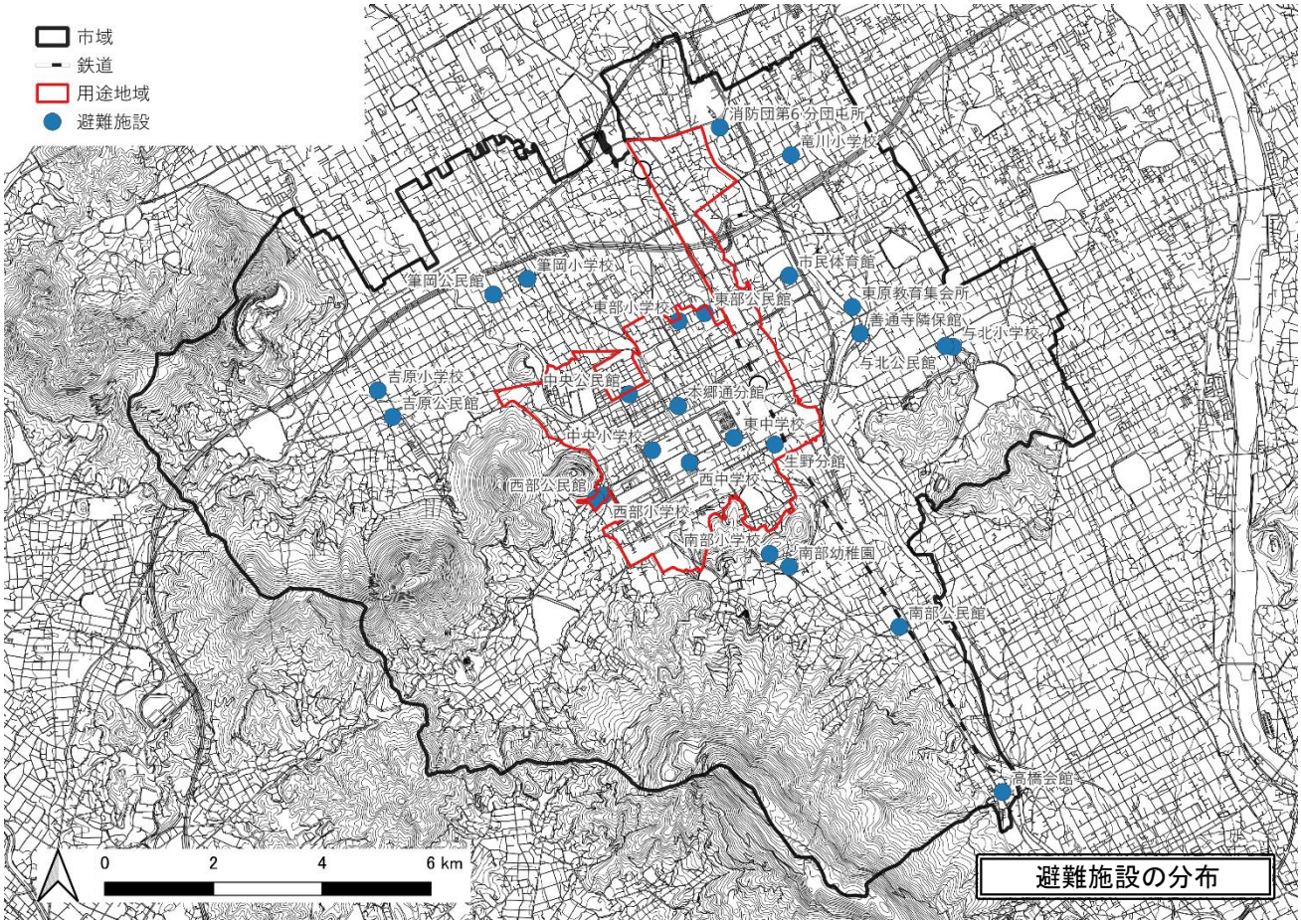
最大クラスの地震（南海トラフ地震）が発生した場合、市全域が震度 6 弱以上に至ります。地震発生による液状化は、金蔵寺駅周辺や用途地域南部などで危険度が高くなっているほか、吉原町や弘田町で危険度がかなり高くなります。



資料：善通寺市 総合ハザードマップ

（4）避難施設の分布

避難施設は、25 か所あり、市内に満遍なく配置されています。



（5）災害に関するまとめ

本市の災害に関する現状・問題について、以下に取りまとめます。

◇土砂災害の現状

・市域南西部の山裾にかけて土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域が指定
・砂防指定地、急傾斜地崩壊危険区域が、わずかに指定

◇水害の現状

・JR 土讃線沿いに金倉川の浸水が想定されており、用途地域内の半分以上が 0.5m 未満の浸水
・ため池の同時決壊が発生した場合、用途地域内においても 1.0m 以上の浸水も想定される

◇地震・津波の現状

・南海トラフの最大クラスの地震が発生した場合、市全域で震度 6 弱以上に至る可能性
・液状化については、金蔵寺駅周辺や用途地域南部、吉原町や弘田町で危険度が高い

◇避難施設の分布

・避難施設は 25 か所あり、市内に満遍なく配置
・福祉避難所は用途地域内と丸亀市境のみにあり、その他地区では要支援者への対応不足が懸念

○ 用途地域外において多くの災害が想定

用途地域内では金倉川の浸水やため池の決壊等が一部想定される一方、用途地域外ではそれらの浸水被害が特に大きいことが想定されるほか、土砂災害や液状化なども懸念されます。

用途地域内における空き家化が進む一方、開発が用途地域外に拡散している状況は、比較的安全性の高い用途地域の安全性を低下させ、また災害が多く想定される用途地域外への居住が進み、災害に対して脆弱な都市になりつつあると言えます。

○ 周辺地区における災害対応能力の低下

本市では、避難所が市内に満遍なく配置されています。一方で、福祉避難所が用途地域内と丸亀市境しかなく、その他の地区では災害時要支援者の対応が遅れることが懸念されます。

用途地域外の周辺地区では今後ますます高齢化が進んでいくことが予測されています。そうしたなか、災害時要支援者についても増加していくものと考えられ、若い世代が市外へと流出している現状から、周辺地区における災害対応能力はますます低下していく恐れがあります。

2-8　立地適正化計画で取り組むべき都市計画上の問題・課題まとめ

（1）都市機能・観光

◇商業の賑わい低下

JR 善通寺駅を中心とした市街地には、大型商業施設やスーパーがない一方、これまで赤門筋商店街・京町商店街・中通り商店街に小規模な商店が集まっていました。しかし、モータリゼーションの進展等により、大型商業施設が用途地域縁辺部や用途地域外で立地するようになり、市街地の商店街は空き店舗化しています。これは、地域住民や総本山善通寺を訪れる観光客等にとっての利便性・魅力の低下につながっています。

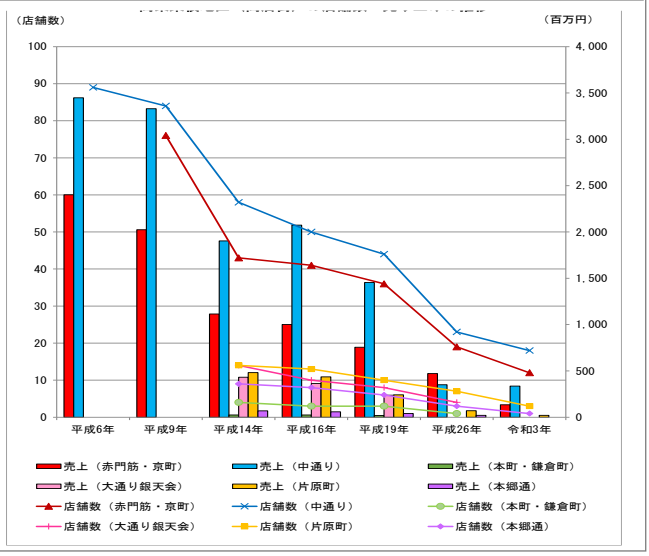
◇回遊性における潜在能力の活用不足

軍都として古くから道路等のインフラが整備された経緯から、市街地内では、駅と総本山善通寺を結ぶ停車場線や本郷通り、善通寺大通り等、回遊しやすい道路が整備されていると言えます。また市街地内では徒歩又は自転車で移動している方が多いとのデータもあります。こうした市街地の回遊性の潜在能力に対して、商業を始めとした都市機能が衰退していることは、必ずしもその能力を活かしきれていないと考えられます。

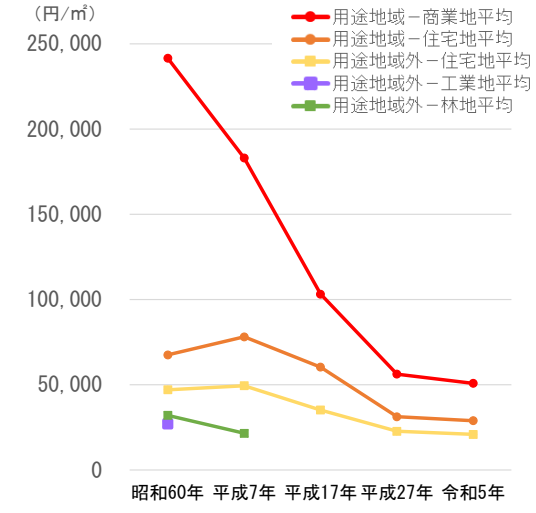
◇地価の下落・魅力の低下

本市の市街地は門前町として発展し、商店街とその周辺の住宅地で構成されています。商店街周辺には商業系の用途地域が設定され、高度利用が可能となっていますが、空き店舗化している状況です。このため、市街地の地価は下がり続け、用途地域外とほとんど変わらないほどになっています。これは本市の固定資産税の減少にもつながっており、財政の悪化で施策を講じることもできず、市街地の魅力はますます低下する恐れがあります。

【再掲】商業集積地区（商店街）の店舗数・売り上げの推移



【再掲】地価の下落



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

（2）居住・人口

◇用途地域内のスポンジ化

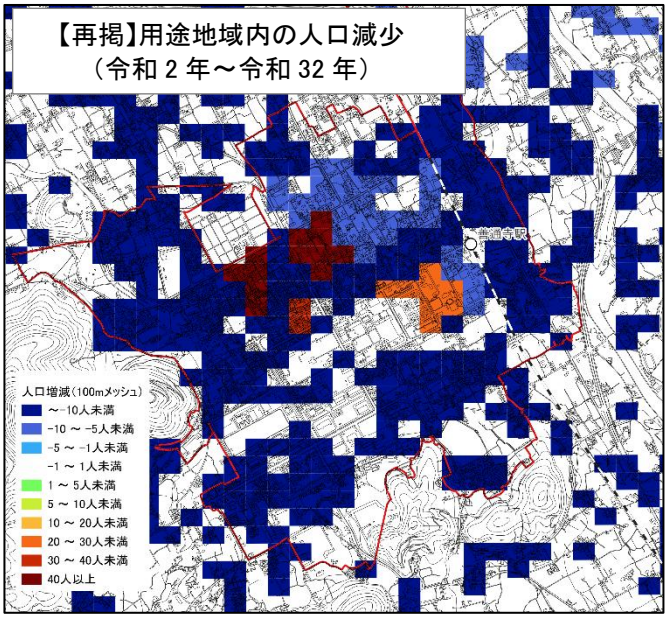
本市の用途地域は、下水道整備を背景に、古くからの市街地を囲むように設定されました。そのため用途地域内には古くからの建物や敷地割りが残っており、用途地域内の人口減少が、用途地域外よりも急速に進んでいます。この結果、用途地域内において、空き家が特に多く存在しています。これらの空き家は、建て詰まりや前面道路が狭小であることから建て替えが進まず、市街地が適切に更新されなくなっています。

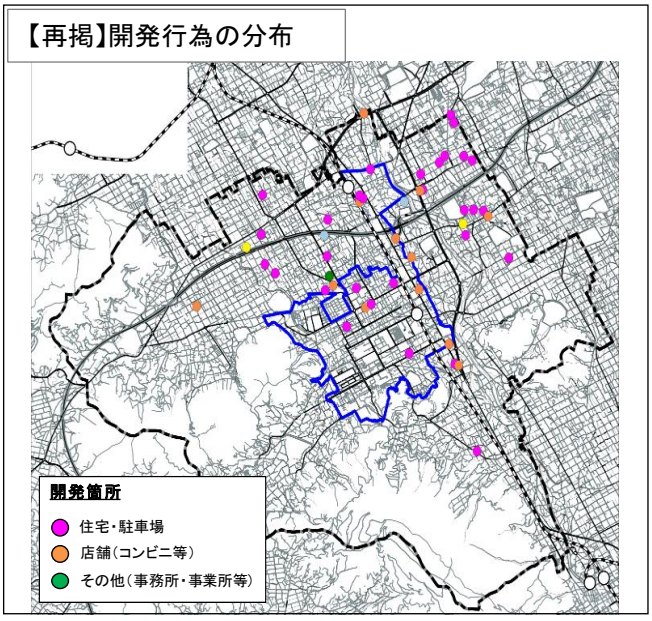
◇開発の用途地域外への拡大

用途地域内はほぼすべての地区で人口が減少している一方、用途地域外においては丸亀市境などの一部で人口が増加しており、市街地が拡散している傾向にあります。こうした開発は、用途地域外の農用地を転用しながら、無秩序に進んでいます。市街地の拡散は、道路・公園・下水道といったインフラ供給の増加につながり、今後さらに財政の縮小が予測される中、管理できないインフラが発生する恐れがあります。

◇若い人材の流出

本市の用途地域内には、大学や専門学校、また自衛隊等があり、多くの若い世代の人が集まっています。しかし、これらの方は、卒業や異動と同時に本市から出ていってしまっている状況です。また用途地域内では、建物更新が適切になされないなど、若い世代の人が流入する機会が少なくなっています。このままでは、用途地域内は高齢化率や人口減少がますます進んでいくものと考えられます。





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

（3）連携・地域

◇回遊性の潜在能力の活用不足

本市は、善通寺駅周辺の市街地に、市役所や大学等の公共的な施設が多いほか、総本山善通寺や旧善通寺偕行社等の歴史・文化遺産も集積しており、市街地内を徒歩で回遊する人が一定程度みられます。

こうした回遊性の潜在能力は、都市のコンパクト化を検討する上での本市の強みとして挙げられます。一方で、市街地へ訪れる人の多くが自動車を使っており、その潜在能力を十分に活かしているとは言えない状況にあります。

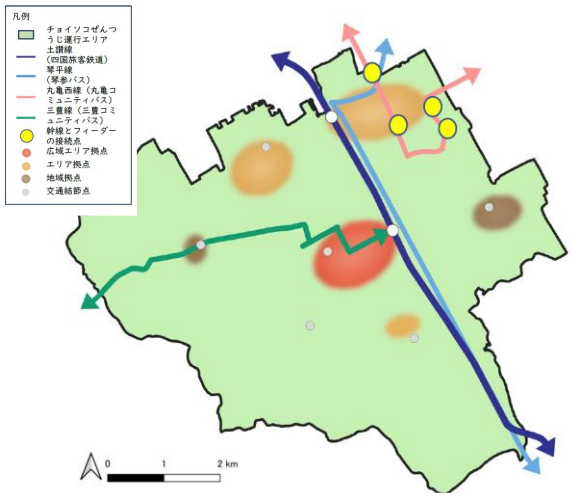
◇都市施設の維持が困難

本市では、用途地域内外を問わず、都市機能が広く分散しています。一方、公共施設は、維持管理費用の縮減を目標とし、今後 35%の総延床面積の縮減を計画しています。そうした中、公共施設を立地バランスに考慮しながら集約していくことが求められています。その上で、市の拠点施設となりうるものについては、公共交通の利便性等を考慮し、中心部へ集約していく必要があります。

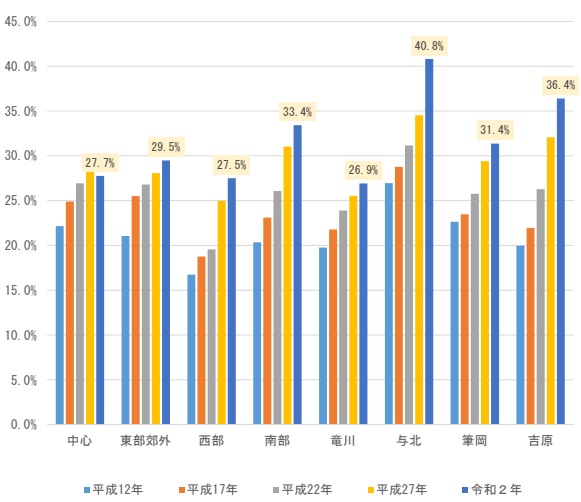
◇地域生活圏のまとまりの希薄化

これまで自治会単位を基調に、８つの地域区分でまちづくりを進めてきました。しかし人口減少や高齢化から、これらの地域ごとのつながりを維持することが難しくなってきています。また公共交通・都市施設の拠点を設定する上でも、８つの地域にそれらを分散させることは、財政が縮小している本市において困難と言えます。これらから、地域での生活を維持するには、これまでの地域生活圏を見直す必要があります。

【再掲】公共交通のネットワークイメージ



【再掲】地域単位の高齢化率の推移

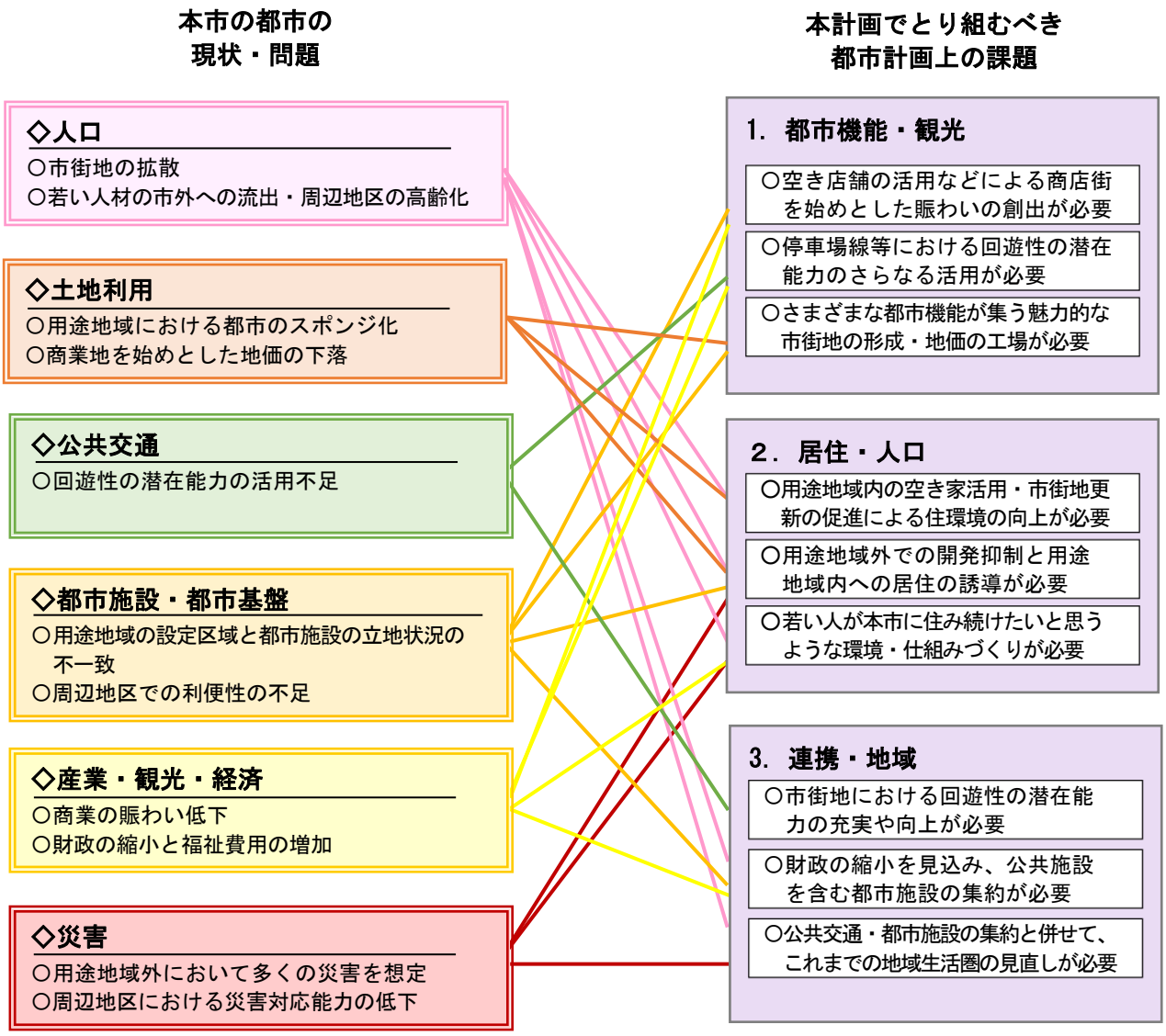


回遊性の潜在能力の活用不足、都市機能の分散と維持費用の増加

- ○ 市街地における回遊性の潜在能力の充実や向上が必要
- ○ 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

（4）現況分析のまとめ

都市の現状・問題と本計画で取り組むべき都市計画上の問題・課題について、以下に取りまとめます。



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　ぜんつうじ

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

自動車が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

新庁舎の建替えおよび図書館整備により、市街地の拠点形成が進展しています。今後はこれらの整備効果を活かし、新庁舎・図書館を核とした都市機能の連携・充実を図り、市街地全体の魅力向上を目指します。



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。



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。



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。



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。



（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。



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。



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。



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。

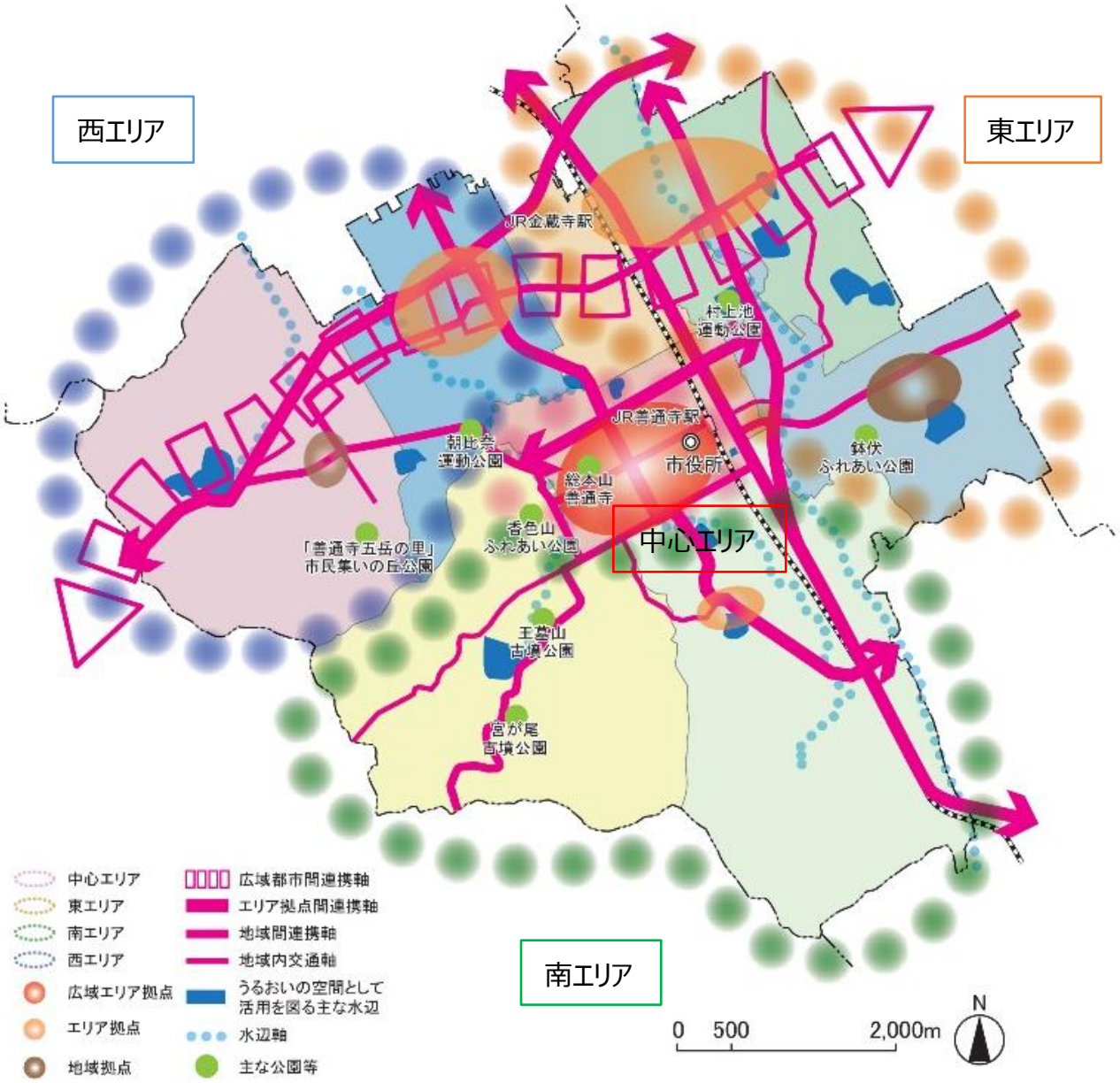
Point

【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】

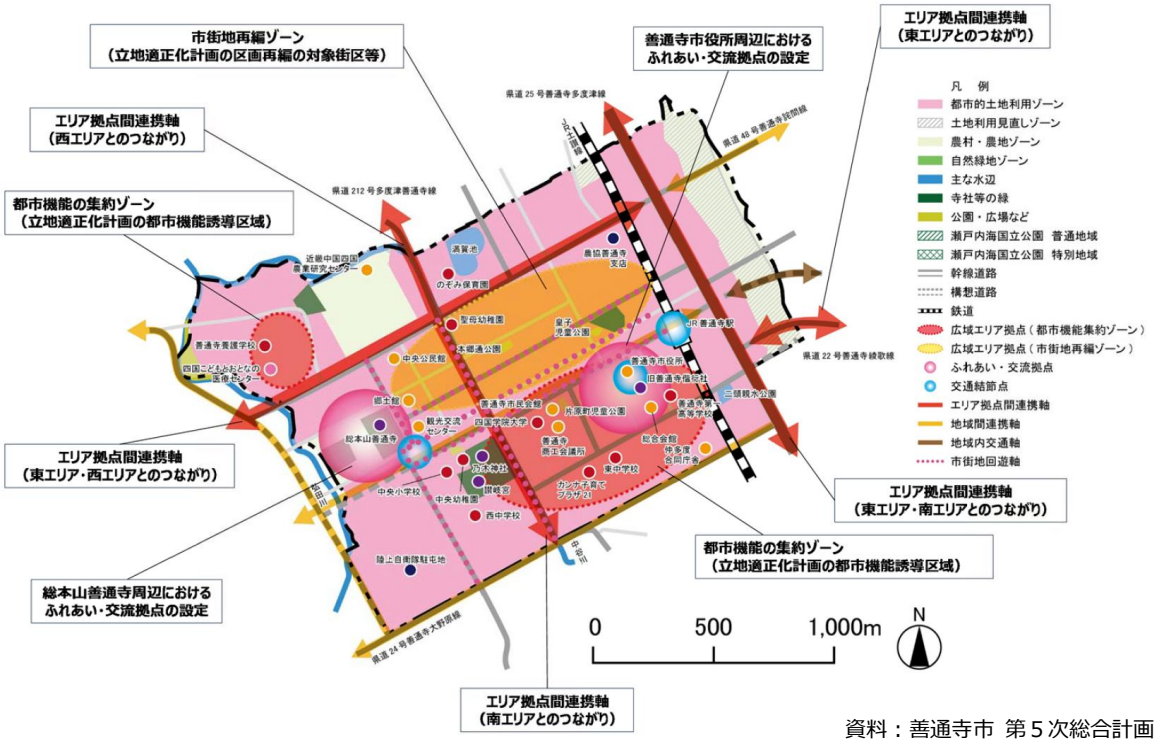
- ☞ 中心エリアと３つのエリアを構成し、それぞれ拠点（交通結節点）を配置
- ☞ ３つのエリアはそれぞれ中心エリアと連携



（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。

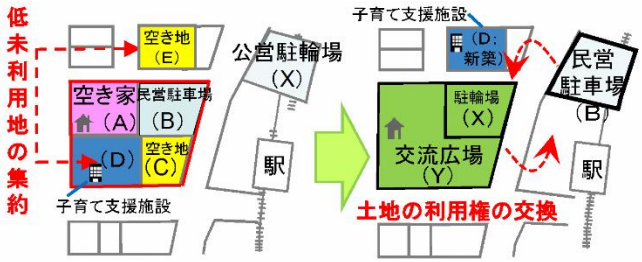
・空き地については、コモンズによる利用も想定し、集約化や共同化が円滑に進められるよう、地域単位で情報の共有ができるような施策を検討します。

◇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」の推進

・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」の推進

・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

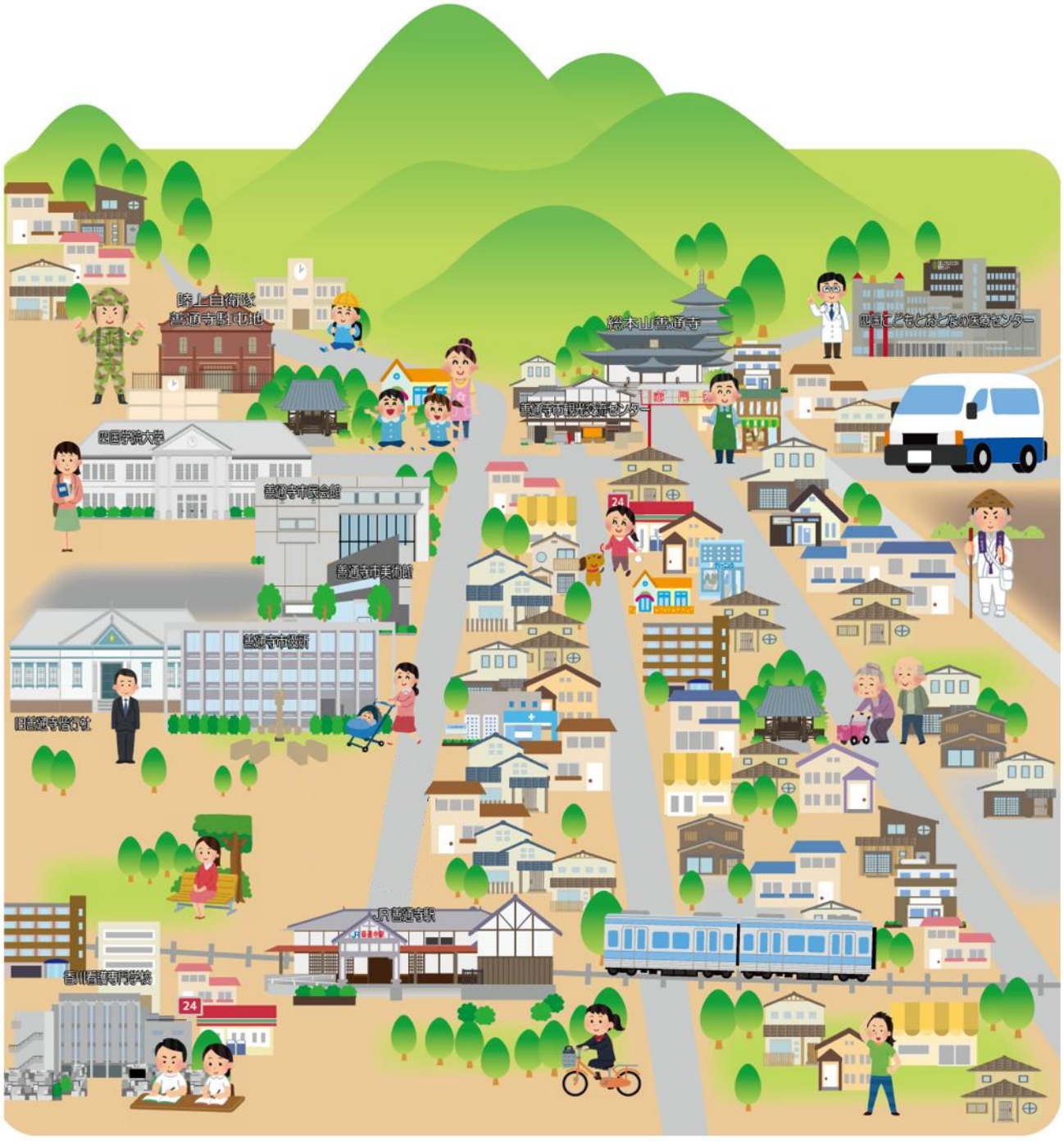
本市の拠点である中心エリアについては、以下に示すような将来の姿を目指します。

特に、鉄道等の公共交通、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



第４章

都市機能誘導区域・誘導施設

4-1　都市機能誘導区域の概要・届出

（1）都市機能誘導区域・誘導施設とは

■都市機能誘導区域に想定される区域

都市機能誘導区域とは、一定のエリア内において都市施設の誘導を図るために設定するものです。医療や商業等の都市機能を集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図ることを目的としています。

国土交通省の都市計画運用指針においては、以下のような区域が想定されています。

➢鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等、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性が高い区域
➢都市の拠点となるべき区域

■誘導施設に想定される施設

誘導施設とは、都市機能誘導区域に、立地を誘導すべき都市施設です。誘導施設を定めると、都市機能誘導区域外にそれらの施設を立地させようとするとき、届出の義務が発生します。これにより、緩やかに誘導施設を集約していくことを目的としています。

国土交通省の都市計画運用指針においては、以下のような施設が想定されています。

➢高齢化の中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施設
➢集客力がありまちの賑わいを生み出す施設
➢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

本市において検討する都市施設	
行政機能	市役所
商業機能	大型商業施設（床面積１万㎡以上）
	大型商業施設（店舗面積 1,000 ㎡以上、床面積１万㎡未満）
	スーパー等（店舗面積 1,000 ㎡以下の施設）
	コンビニ
医療機能	病院（20 人以上の患者が入院できるもの）
	診療所
福祉機能	高齢者施設
	障がい者施設
	その他福祉施設
子育て・教育機能	幼稚園・保育所（園）
	小学校
	中学校
	高校（公立）
	高校（私立）
	大学
	専門学校
	特別支援学校
文化・交流機能	図書館・市民ホール・その他文化施設
	観光・交流施設（集会施設を除く）
	集会施設

（2）都市機能誘導区域・誘導施設に関する届出制度

誘導施設の整備の動きを把握し、緩やかに誘導するため、以下の行為を行おうとする場合には、開発行為等に着手する 30 日前までに原則として市への届出が義務づけられます。

○開発行為（都市機能誘導区域外）

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（都市機能誘導区域外）

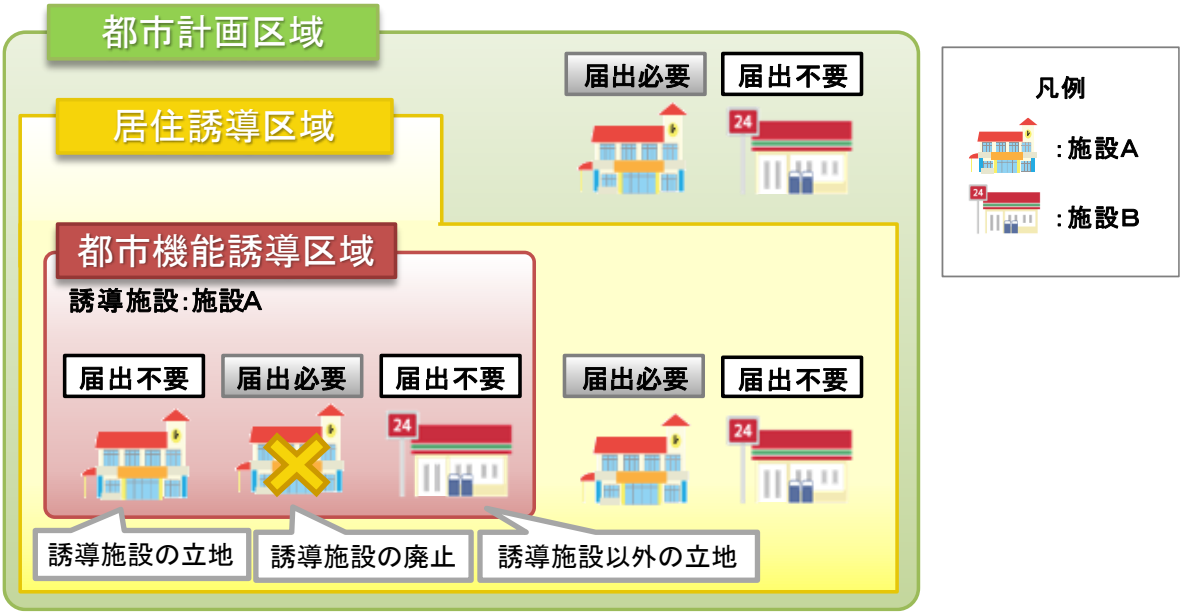
①誘導施設を有する建築物を**新築**しようとする場合

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

○誘導施設の休廃止（都市機能誘導区域内）

誘導施設を休止または廃止しようとする場合



資料：国交省「改正都市再生特別措置法等について」を加工

◇届出を要しない行為（都市再生特別措置法第 108 条第 1 項、都市再生特別措置法施行令等 35 条及び第 36 条）

- 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- 誘導施設を有する建築物で仮設のものの建築の用に供する目的で行う開発行為・新築
- 建築物を改築し、またはその用途を変更して誘導施設を有することとなる建築物で仮設のものとする行為
- 都市計画施設を管理することとなる者が当該都市施設に関する都市計画に適合して行う行為（都市計画事業の施行として行うものを除く）

4-2　都市機能誘導区域

（1）検討フロー

都市機能誘導区域は、国の指針や本計画の方針等を踏まえて検討します。

具体的には、国が定めている各種の指針等を基に、都市機能誘導区域としてふさわしいとされている区域から、ふさわしくないとされている区域を除外し、対象とする区域を抽出します。

その後、本計画で検討した方針を基に、都市機能誘導区域を検討します。

ふさわしい区域からふさわしくない区域を除外し、対象区域を抽出

都市機能誘導区域に
ふさわしい区域

→

都市機能誘導区域に
ふさわしくない区域

↓

本計画の方針から絞込み条件を検討

歴史・文化を育んできた中心部に多くの人々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　ぜんつうじ～

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

⇒魅力や利便性を向上して賑わいを創出することが重要であり、幅広い建物用途の立地が可能な商業系用途地域は、都市機能誘導区域に含めます

⇒楽しく歩ける中心エリアにするため、市街地回遊軸を設定し、都市機能誘導区域に含めます

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

⇒子育て・教育に関する施設の集約に努めることとし、可能な限り、それらを都市機能誘導区域に含めます

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

⇒公共交通で移動しやすい区域に拠点的な都市施設を集約することとし、公共交通の利便性の高い区域、また拠点性の高い都市施設を都市機能誘導区域に含めます

↓

都市機能誘導区域の設定

（2）対象区域の抽出

■ふさわしい区域の考え方

本市では、都市機能誘導区域にふさわしい区域について、国土交通省が作成している立地適正化計画の手引きに基づいた上で、コンパクトの観点・ネットワークの観点から抽出します。

本市におけるふさわしい区域

◇手引きでの記載と本市の該当区域（コンパクトの観点）

◇手引きでの記載
⇒公共交通施設、都市機能施設、公共施設の配置、土地利用の実態等に照らし、地域としての一体性を有している区域

◇都市機能施設
⇒医療・福祉・商業の 500m 圏の全てに該当

◇公共施設
⇒小・中学校、幼稚園・保育所（園）、集会施設、市役所の 500m圏

◇土地利用
⇒建物用地（100m メッシュ）

◇手引きでの記載と本市の該当区域（ネットワークの観点）

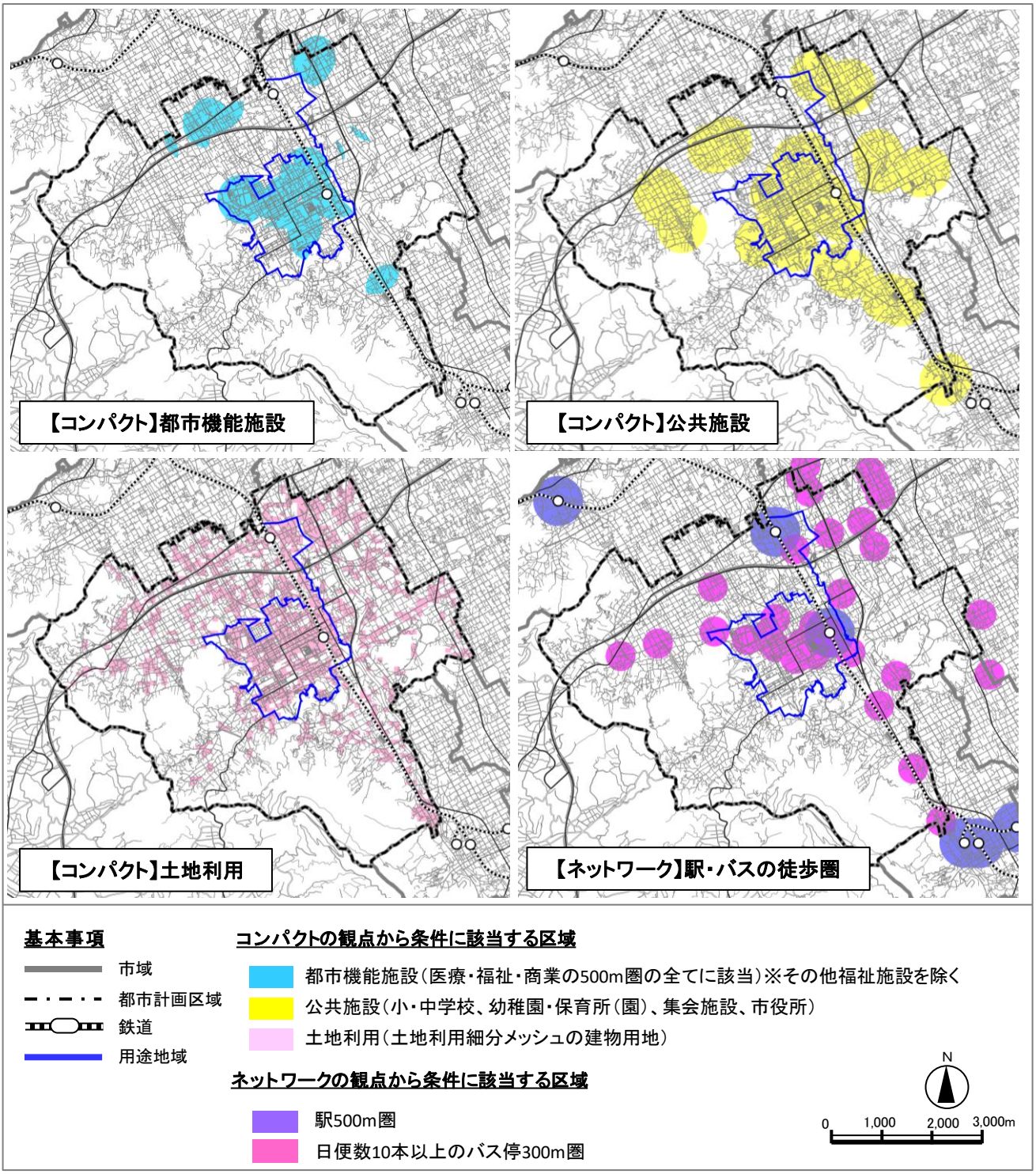
◇手引きでの記載
⇒駅、バス停や公共施設から徒歩、自転車で容易に回遊することが可能

◇容易に回遊することが可能な区域
⇒駅 500m 圏、バス 300m 圏
（利便性の高い日便数 10 本以上）

■ふさわしい区域に関する各条件の該当区域

コンパクトの観点からは、主に用途地域内や国道 11 号・319 号沿い等が該当しています。

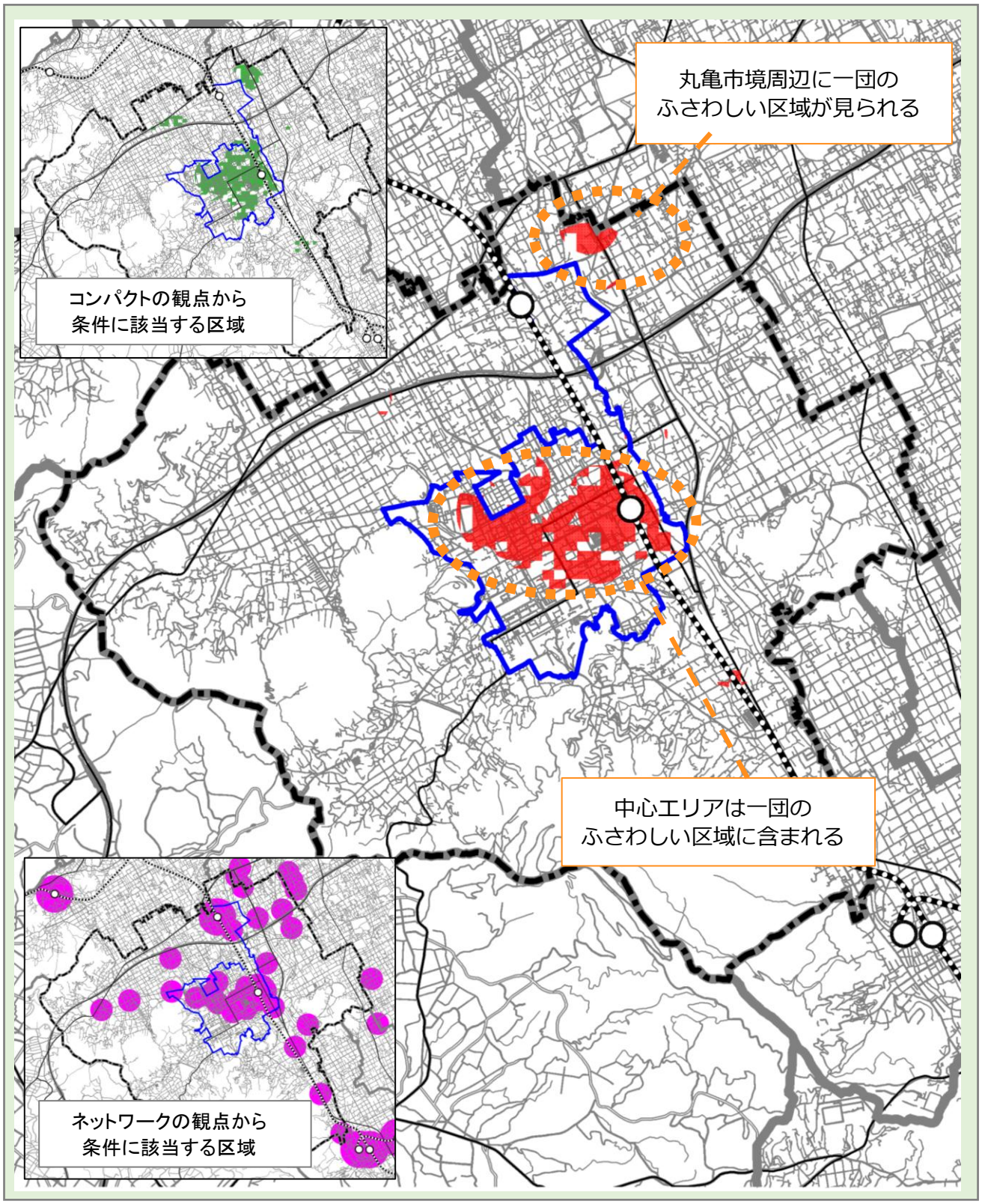
ネットワークの観点からは、用途地域や市東部等が該当しています。



※【ネットワーク】について、現時点でバスは廃止となっていますが、令和２年３月の策定当時の内容を踏襲する形でデータを示しています。

■ふさわしい区域まとめ

都市機能誘導区域にふさわしい区域として、中心エリアと丸亀市境周辺が抽出されます。



※【ネットワーク】について、現時点でバスは廃止となっていますが、令和２年３月の策定当時の内容を踏襲する形でデータを示しています。

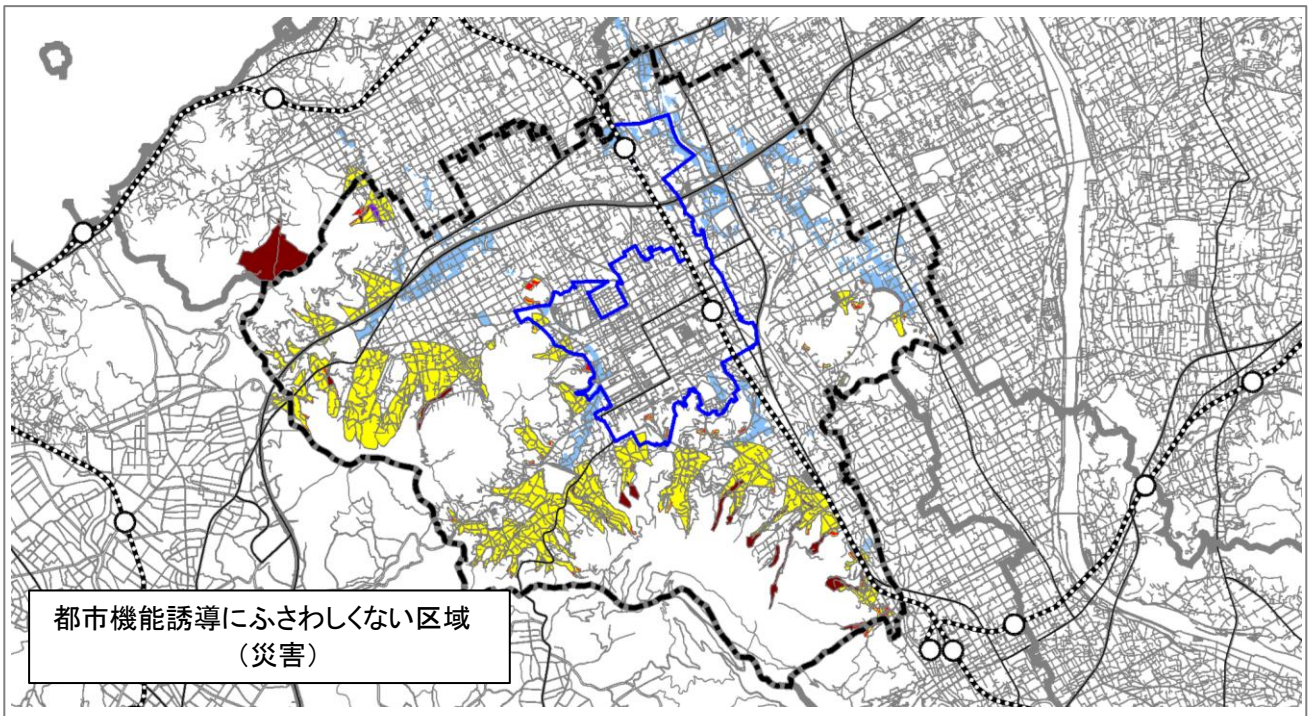
■ふさわしくない区域の考え方

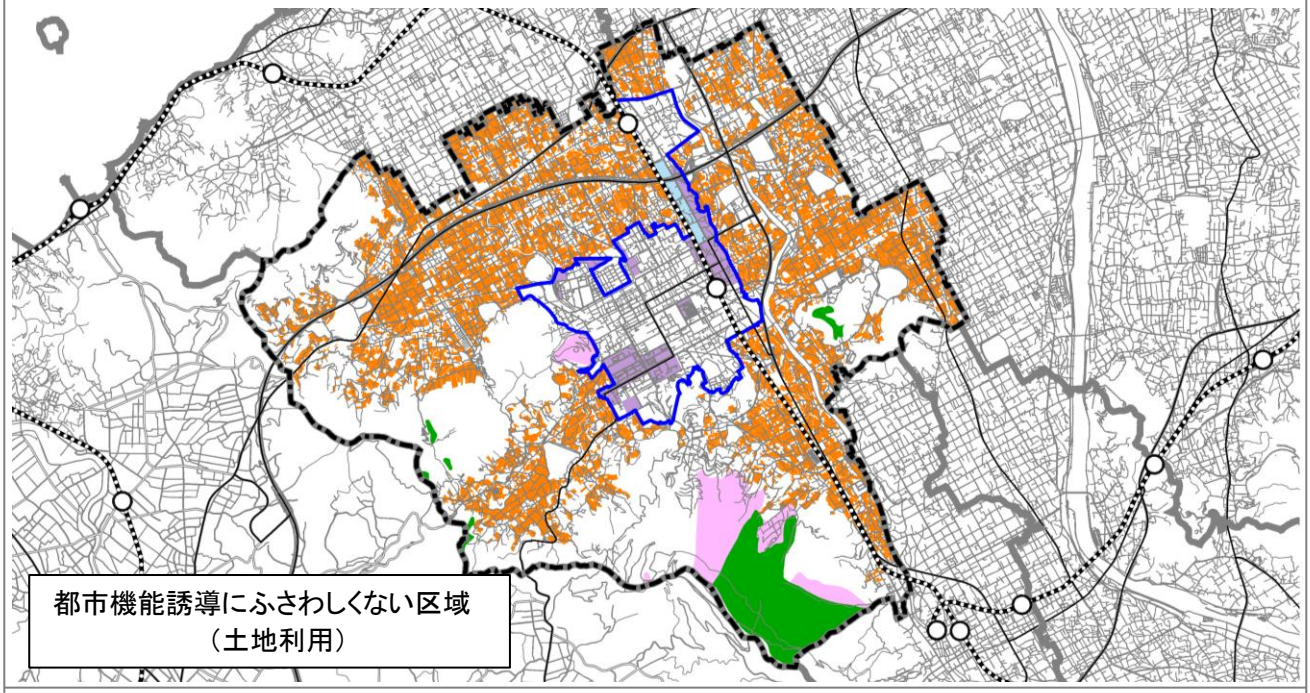
国土交通省の都市計画運用指針において、下表に掲げる区域について都市機能誘導区域・居住誘導区域に含まないとされています。これを基に、本市の都市機能誘導区域におけるふさわしくない区域を検討します。

都市計画運用指針		本市におけるふさわしくない区域
含まない	市街化調整区域	―
	建築基準法第 39 条の災害危険区域のうち、条例により住宅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の農用地区域又は良好な営農条件を備えている農地又は採草放牧地に政令で定めるもの	➡用途地域外の多くが農用地区域であり、国の方針に準拠し、ふさわしくない区域に定めます
	自然公園法の特別地域	➡市域南部や香色山に特別地域があり、国の方針に準拠し、ふさわしくない区域に定めます
	森林法の保安林の区域	➡市域南部に保安林があり、国の方針に準拠し、ふさわしくない区域に定めます
	自然環境保全法の原生自然環境保全地域又は特別地区	―
	森林法の保安林予定森林の区域	―
	森林法の保安施設地区又は保安施設地区に予定された地区	―
原則、含まない	土砂災害特別警戒区域	➡わずかながら土砂災害特別警戒区域があり、国の方針に準拠し、ふさわしくない区域に定めます
	津波災害特別警戒区域	―
	災害危険区域（建築基準法第 39 条の災害危険区域のうち、条例により住宅の建築が禁止されている区域を除く）	―
	地すべり防止区域	―
	急傾斜地崩壊危険区域	➡わずかながら急傾斜地崩壊危険区域があり、国の方針に準拠し、ふさわしくない区域に定めます
適当でないと判断の上、含まない	土砂災害警戒区域	➡本市は危険性の低い平地が多いことから、土砂災害警戒区域はふさわしくない区域に定めます
	津波災害警戒区域	―
	水防法の浸水想定区域	➡本市は平屋建ての住宅が多いことから、１階軒下の浸水が想定される１ｍ以上を、ふさわしくない区域に定めます
	都市洪水想定区域、都市浸水想定区域	―
	災害の発生のおそれのある区域	➡本市は危険性の低い平地が多いことから、砂防指定地はふさわしくない区域に定めます ➡本市は平屋建ての住宅が多いことから、ため池の浸水想定のうち１階軒下の浸水が想定される１ｍ以上を、ふさわしくない区域に定めます
慎重に判断を行うことが望ましい	法令により住宅の建築が制限されている区域（工業専用地域・流通業務地区等）	―
	条例により住宅の建築が制限されている区域（特別用途地区・地区計画等のうち、条例による制限区域）	―
	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の移転により空地化が進展している地域であって、引き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	―
その他	－	➡工業系用途地域は、引き続き工業の振興を図ることとし、ふさわしくない区域に定めます

■ふさわしくない区域に関する各条件の該当区域

災害は、用途地域外に広く想定されています。保安林・自然公園特別地域は、香色山・市域南部の大麻山などに指定されています。農用地区域は用途地域外において、広く指定されています。





基本事項
- 市域
- 都市計画区域
- 鉄道
- 用途地域

水害・土砂災害
- 浸水深（1.0m以上）
- 土砂災害警戒区域
- 土砂災害特別警戒区域
- 砂防指定地
- 急傾斜地崩壊危険区域

農用地区域・保安林・自然公園特別地域
- 農用地区域
- 保安林
- 自然公園特別地域

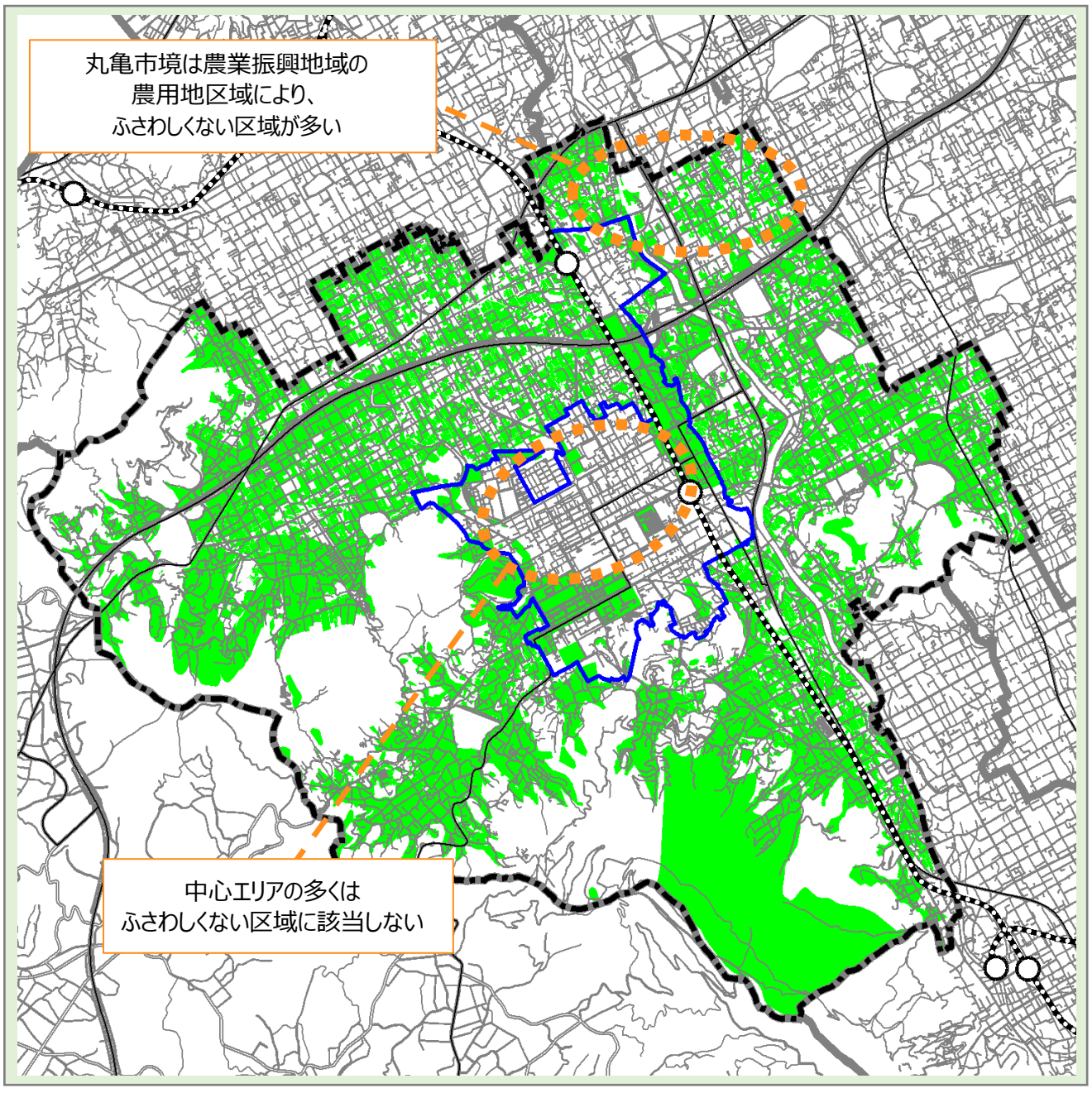
工業系用途地域
- 工業地域
- 準工業地域

N

0　1,000　2,000　3,000m

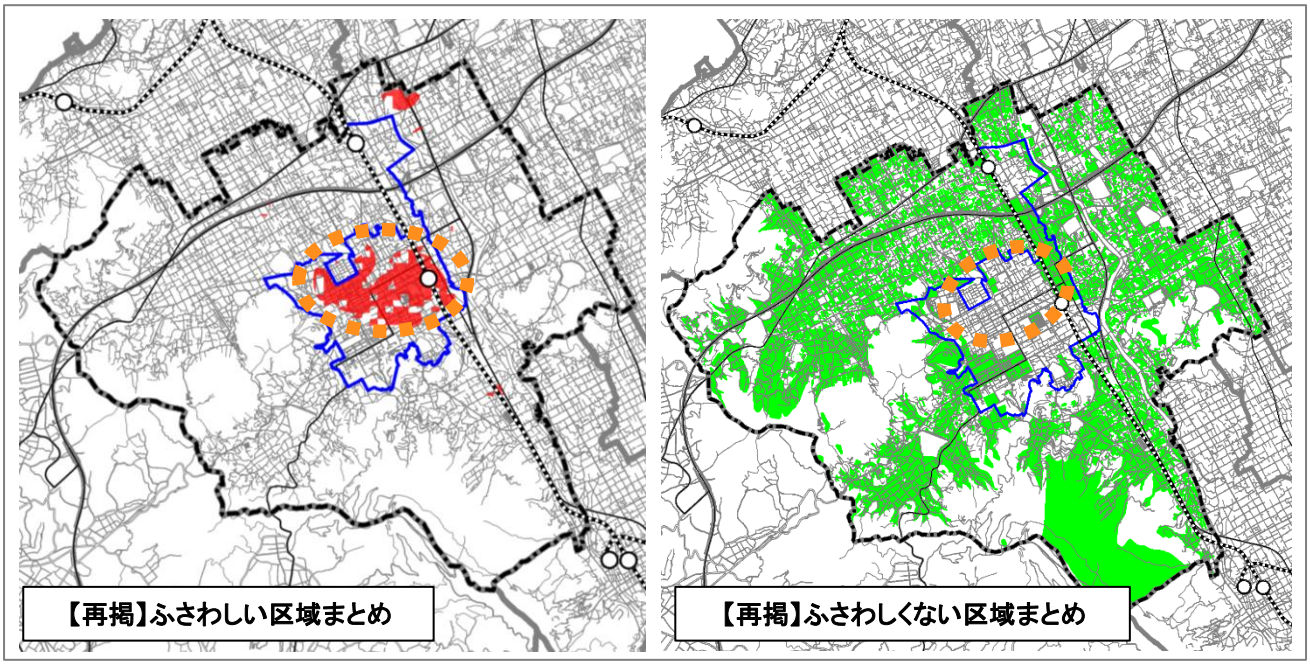
■ふさわしくない区域まとめ

用途地域外については、ほとんどがふさわしくない区域となります。
一方で用途地域内については、土砂災害等の危険性も低く、ふさわしくない区域は少なくなっています。



■都市機能誘導区域の対象区域

ふさわしい区域、ふさわしくない区域ともに中心エリアは都市機能誘導区域として適切と認められます。
そこで本市では、用途地域の中心エリア周辺を都市機能誘導区域として検討します。



本市の都市機能誘導区域の対象区域

用途地域の中心エリア周辺を都市機能誘導区域の対象として検討します

（3）都市機能誘導区域の設定

■方針①からの絞込み

「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」を目指し、商業系用途地域と、停車場線、中通り、本郷通り、善通寺大通り、大門通り線の５路線について、都市機能誘導区域に含めます。

◇商業系用途地域

幅広い建物用途の立地が可能な商業地域・近隣商業地域を都市機能誘導区域に含めることとします。

ただし、沿道に商業系用途地域が指定されており、誘導区域に設定すると飛び地となる場合は、都市機能誘導区域に含めないこととします。



◇市街地回遊軸

商店が連なり、これまでに都市機能を集積してきたものの、その衰退が激しい停車場線、中通り、本郷通り、善通寺大通り、大門通り線の５路線を都市機能誘導区域に含めることとします。

これらの路線は、徒歩や自転車で回遊しやすい環境づくりに努める他、沿道において商業を始めとする都市施設の立地を促進し、賑わいの創出に努めます。











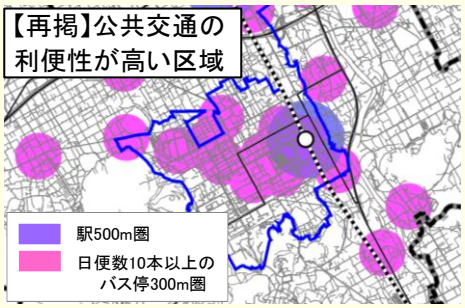
■方針②、方針③からの絞込み

「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」、「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」を目指し、用途地域の南西部を除く区域と、拠点的な都市施設を都市機能誘導区域に含めます。

◇公共交通

公共交通の利便性が高い区域を都市機能誘導区域として検討します。用途地域のうち、南西部を除く区域が対象となります。

※現時点でバスは廃止となっていますが、令和２年３月の策定当時の内容を踏襲する形でデータを示しています。

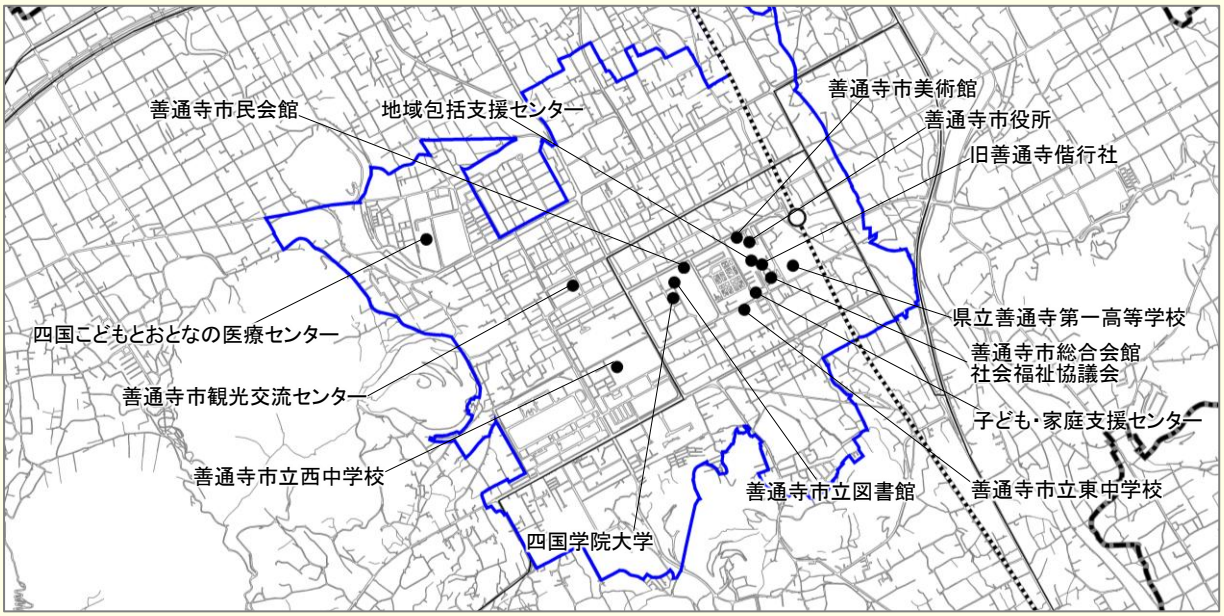


◇拠点性の高い都市施設

拠点的な都市施設を誘導区域に含めることとし、特に行政機能、医療機能、福祉機能、子育て・教育機能、文化・交流機能等の都市施設を対象とします。なお、子育て・教育に対しては、中学校以上の施設のほとんどが用途地域に含まれることから、中学校以上を対象とします。

対象施設

【行政機能】善通寺市役所
【医療機能】四国こどもとおとなの医療センター
【福祉機能】地域包括支援センター、社会福祉協議会
【子育て・教育機能】子ども・家庭支援センター、善通寺市立東中学校、善通寺市立西中学校、県立善通寺第一高等学校、四国学院大学
【文化・交流機能】善通寺市観光交流センター、善通寺市立図書館、善通寺市美術館、旧善通寺偕行社、善通寺市総合会館、善通寺市民会館

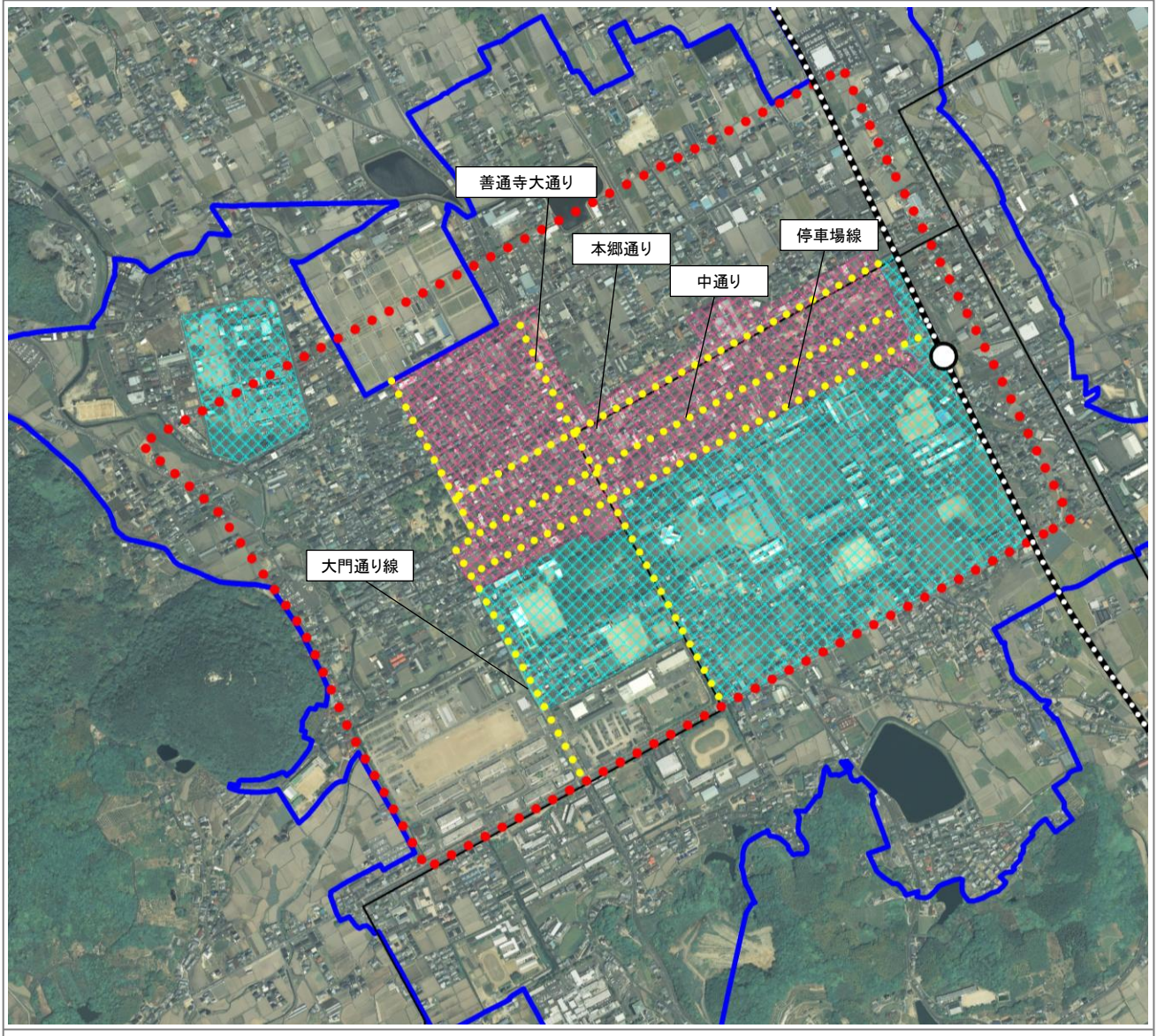


■都市機能誘導区域

前項までの検討結果を踏まえ、以下の区域を都市機能誘導区域に設定します。都市機能誘導区域が用途地域に占める割合は 23.5%です。

なお、国は都市機能誘導区域について、用途地域の50%以上となる場合は絞り込みが不十分としていますが、その基準を満たしています。

都市計画区域（市域）	用途地域	都市機能誘導区域
3,993ha	456.1ha	107.2ha
都市機能誘導区域の用途地域に占める割合		
23.5%		



※航空写真は、国土地理院「地理院タイル」を使用

4-3　誘導施設

（1）誘導施設の検討における方針

都市機能誘導区域には、都市の日常生活に必要な機能を積極的に立地させていく必要があります。
本市では以下の方針を基に誘導施設を検討します。

本市の誘導施設の検討における方針

◇設定の方針

・誘導施設は、ないものを誘導するだけでなく、あるものを外に出さないという考え方も含まれます。
・そのため誘導施設は、本市の都市機能誘導区域に集約すべき施設として、「**現在、市内にないもしくは２地区以内にしかない都市施設のうち、本市において拠点的な施設**」を基本に検討します。
・また３つの方針を達成するため、以下の機能を誘導する必要があります。
➢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
⇒**文化・交流・商業機能の拠点的な施設については、維持・誘導**する必要があります。
➢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
⇒**子育て・教育機能の拠点的な施設については、維持・誘導**する必要があります。
➢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
⇒**行政・医療機能等の公共施設の拠点的な施設については、維持・誘導**する必要があります。

◇整備の方針

・本市の都市機能誘導区域は、よりコンパクトな市街地を形成するために、中心エリアをベースとした小さい区域としています。そのため誘導施設において、**複合施設化を図りながら、市街地の高度利用を図ります**。
・市が誘導施設を整備しようとする場合、基本的に都市機能誘導区域外での整備は行わないものとします。

◇届け出の方針

・都市機能誘導区域外で誘導施設を整備しようとする場合、民間事業者は市に届け出を行う必要があります。
・届け出は誘導施設に該当する施設の立地状況を管理していく目的で実施するものであり、**必ずしも施設の立地を制限するものではありません**。

（2）都市施設の立地状況

■行政機能

行政機能は、市役所が中心地区にあります。市役所は本市の拠点的な施設と考えます。

施設区分	地域別分布状況（都市機能誘導区域内にある場合は◎）							
	中心	東部郊外	西部	南部	竜川	与北	筆岡	吉原
市役所	◎	×	×	×	×	×	×	×
	・中心地区（誘導区域内）だけにある ・行政機能における拠点的な施設であり、誘導区域内に維持すべきである							

■商業機能

西部地区を除く、全ての地区にいずれかの商業施設があります。大型商業施設は拠点的な施設と考え、そのうち床面積１万㎡未満のものは誘導の必要があると考えます。

施設区分	地域別分布状況（都市機能誘導区域内にある場合は◎）							
	中心	東部郊外	西部	南部	竜川	与北	筆岡	吉原
大型商業施設（床面積1万㎡以上）	×	×	×	×	×	×	×	×
	・大型商業施設（1万㎡以上）の施設はない ・誘導区域内において、用地を確保することが困難である他、既存の商店等と競合する恐れがある							
大型商業施設（店舗面積1,000㎡以上、床面積1万㎡未満）	○	×	×	×	○	○	×	×
	・中心地区（誘導区域外）・竜川地区・与北地区にある ・商業機能における拠点的な施設であり、誘導区域内に誘導すべきである							
スーパー等（店舗面積1,000㎡以下の施設）	×	×	×	×	×	○	×	×
	・与北地区にしかない ・日常生活における商業機能を支える施設であり、各地区にあるべき施設である							
コンビニ	○	○	×	○	○	○	○	○
	・西部地区以外の全地区にある ・日常生活における商業機能を支える施設であり、各地区にあるべき施設である							

■医療機能

西部地区、与北地区、吉原地区には眼科や歯科を除く医療施設がありません。医療施設のうち病院については、都市機能誘導区域に立地すべきであり、誘導の必要があると考えます。

施設区分	地域別分布状況（都市機能誘導区域内にある場合は◎）							
	中心	東部郊外	西部	南部	竜川	与北	筆岡	吉原
病院 （20人以上の患者が入院できるもの）	◎	×	×	×	○	×	○	×
	・中心地区（誘導区域内）・竜川地区・筆岡地区にある ・中心市街地の利便性向上に向けて、誘導区域内に維持すべきである							
診療所	◎	○	×	○	○	×	○	×
	・中心地区（誘導区域内）・東部郊外地区・南部地区・竜川地区・筆岡地区にある ・各地区の医療機能を支える施設であり、各地区にあるべき施設である							

■福祉機能

東部郊外地区・吉原地区を除く、全ての地区にいずれかの福祉施設があります。これらの施設は日常生活に必要なものであり、誘導・集約・拠点化の必要性がないと考えます。

施設区分	地域別分布状況（都市機能誘導区域内にある場合は◎）							
	中心	東部郊外	西部	南部	竜川	与北	筆岡	吉原
高齢者施設	◎	×	○	○	○	○	○	×
	・中心地区（誘導区域内）・西部地区・南部地区・竜川地区・与北地区・筆岡地区にある ・各地区の福祉機能を支える施設であり、各地区にあるべき施設である							
障がい者施設	◎	×	×	×	○	○	×	×
	・中心地区（誘導区域内）・竜川地区・与北地区にある ・各地区の福祉機能を支える施設であり、各地区にあるべき施設である							
その他福祉施設	◎	×	×	×	×	○	×	×
	・中心地区（誘導区域内）・与北地区だけにある ・各地区の特性・状況等に応じて立地すべきである							

■子育て・教育機能

幼稚園・保育所（園）と小学校は全ての地区にあります。それ以外の子育て・教育施設は、中心地区・南部地区にしかなく、少なくとも現状を維持する必要があります。

施設区分	地域別分布状況（都市機能誘導区域内にある場合は◎）							
	中心	東部郊外	西部	南部	竜川	与北	筆岡	吉原
幼稚園・保育所（園）	◎	○	○	○	○	○	○	○
	・全地区にあり、誘導区域内にもある ・日常生活における子育て機能を支える施設であり、各地区にあるべき施設である							
小学校	◎	○	○	○	○	○	○	○
	・全地区にあり、誘導区域内にもある ・日常生活における教育機能を支える施設であり、各地区にあるべき施設である							
中学校	◎	×	×	×	×	×	×	×
	・中心地区（誘導区域内）だけにある ・子育てしやすいまちを目指す基本方針に基づき、誘導区域内に維持すべきである							
高校（公立）	◎	×	×	×	×	×	×	×
	・中心地区（誘導区域内）だけにある ・教育機能における拠点的な施設であり、誘導区域内に維持すべきである							
高校（私立）	×	×	×	○	×	×	×	×
	・南部地区にしかないが、中心地区との境界付近で交通等の利便性も高い ・教育機能における拠点的な施設であり、今ある場所または誘導区域内に維持・誘導すべきである							
大学	◎	×	×	×	×	×	×	×
	・中心地区（誘導区域内）だけにある ・教育機能における拠点的な施設で、若年層の獲得に重要であり、維持すべきである							
専門学校	○	×	×	○	×	×	×	×
	・中心地区（誘導区域外）・南部地区だけにあり、南部地区の施設も中心地区との境界付近である ・教育機能における拠点的な施設であり、今ある場所または誘導区域内に維持・誘導すべきである							
特別支援学校	◎	×	×	×	×	×	×	×
	・中心地区（誘導区域内）だけにある ・教育機能における重要な施設であり、誘導区域内に維持すべきである							

■文化・交流機能

図書館・市民ホール・その他文化施設と観光・交流施設（集会施設を除く）は、中心地区だけにあります。これらの施設は本市の拠点的な施設と考えます。

施設区分	地域別分布状況（都市機能誘導区域内にある場合は◎）							
	中心	東部郊外	西部	南部	竜川	与北	筆岡	吉原
図書館・市民ホール・その他文化施設	◎	×	×	×	×	×	×	×
	・中心地区（誘導区域内）だけにある ・文化機能における拠点的な施設であり、誘導区域内に維持すべきである							
観光・交流施設（集会施設を除く）	◎	×	×	×	×	×	×	×
	・中心地区（誘導区域内）だけにある ・歴史・文化・交流の強化を目指す基本方針に基づき、誘導区域内に維持すべきである							
集会施設	◎	○	○	○	○	○	○	○
	・全地区にあり、誘導区域内にもある ・公共施設等総合管理計画と連携して再編すべきである							

（3）誘導施設の設定

前項までを踏まえ、本市の誘導施設について、以下のように設定します。

行政機能	・市役所は本市の拠点的な施設と考えます。	**◇市役所**
商業機能	・中心エリアにおいては、既存の商店の活性化等を含め、商業の賑わい再生が重要と考えます。 ・ただし、床面積 1 万㎡以上の大型商業施設については、交通や土地利用の問題が多いことから、中心エリアへの立地は困難と考えます。	**◇大型商業施設 （店舗面積 1,000 ㎡以上、 床面積 1 万㎡未満）**
医療機能	・医療施設のうち病院については、都市機能誘導区域に立地すべきであり、誘導の必要があると考えます。	**◇病院（医療法第１条の５第１項に定める 20 人以上の患者が入院できるもの）**
子育て・教育機能	・中学校以上の施設については、少なくとも現在の場所から離れないようにする必要があります。	**◇中学校、高校（公立・私立）、大学・専門学校・特別支援学校**
文化・交流機能	・図書館・市民ホール・その他文化施設と観光・交流施設（集会施設を除く）は、観光に強みのある本市の拠点的な施設と考えます。	**◇図書館（図書館法第２条第１項に定めるもの）・市民ホール・その他文化施設、観光・交流施設**

※ 大型商業施設の単位要件について、1,000 ㎡は大規模小売店舗立地法を根拠に「店舗面積」とし、１万㎡は建築基準法及び都市計画法を根拠に「床面積」とします。

◇「店舗面積」に関して（大規模小売店舗立地法の解説【第４版】より抜粋）

・この法律において、「店舗面積」とは、小売業（飲食店業を除くものとし、物品加工修理業を含む。）を行うための店舗の用に供される床面積をいう。

・小売り店舗が大規模である場合、来客数や物流量が格段に大きくなることに着目したものである。したがって、本法の適用対象となるには、小売業が行われる建物であることと、それが一定以上の面積を有することが必要となる。

（補足）政令では、千平方メートルと定められている。車による来客数、物販に係る物流の量や頻度、廃棄物の量等に着目し、大型店の立地が生活環境に与える影響を鑑みると、千平方メートル超の小売店舗では、それ以下の小売店舗に比して一段の違いが認められるため、適用対象となる店舗面積を千平方メートル超としている。

◇「床面積」に関して（建築基準法施行令、都市計画法より抜粋）

・床面積とは、建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）の用語によることとし、建築物の各階又はその一部で壁その他の区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積をいう。（建築基準法施行令第二条第一項第三号）

・（開発整備促進区を定める地区計画）特定大規模建築物の整備による商業その他の業務の利便の増進が図られることを目途として、一体的かつ総合的な市街地の開発整備が実施されることとなるように定めること。この場合において、第二種住居地域及び準住居地域については、開発整備促進区の周辺の住宅に係る住居の環境の保護に支障がないように定めること。（都市計画法第十三条第一項十四の八）

（補足）特定大規模建築物（本計画における大型商業施設を含む）とは、床面積１万㎡超の店舗、映画館、アミューズメント施設、展示場等。

第５章

居住誘導区域の検討

5－1　居住誘導区域の概要・届出

■居住誘導区域に想定される区域

居住誘導区域とは、居住を誘導すべき区域として立地適正化計画で定められる区域のことで、都市再生特別措置法に基づく制度です。

国土交通省の都市計画運用指針においては、以下のような区域が想定されています。

- ➢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

■居住誘導区域に関する届出制度

住宅開発等の整備の動きを把握し、緩やかに誘導するため、居住誘導区域外において以下の行為を行おうとする場合には、開発行為等に着手する 30 日前までに原則として市への届出が義務付けられます。

○開発行為（居住誘導区域外）

①**３戸以上の住宅**の建築目的の開発行為

②**１戸又は２戸の住宅**の建築目的の開発行為で、その**規模が 1,000m² 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（例えば、寄宿舎や有料老人ホーム等）

【①の例】
３戸の開発行為



【②の例】
1,300m²
１戸の開発行為



【②の例】
800m²
２戸の開発行為



○建築等行為（居住誘導区域外）

①**３戸以上の住宅**を新築しようとする場合

②**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（例えば、寄宿舎や有料老人ホーム等）

③建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等（①、②）とする場合

【①の例】
３戸の建築行為



【①の例】
１戸の建築行為



資料：国交省「改正都市再生特別措置法等について」を加工

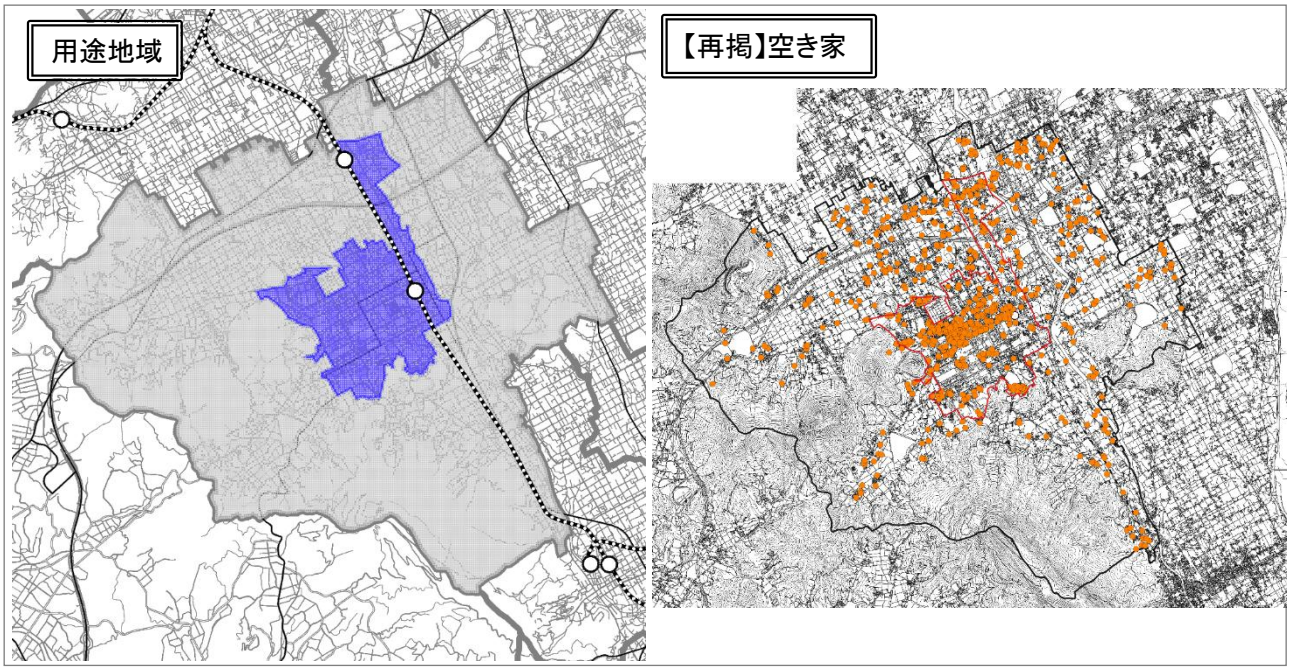
5－2　本市の居住に関する主な課題

■①用途地域内のスポンジ化

本市の用途地域の面積は、都市計画区域（市域）の 11.4%と小さくなっています。本市は旧陸軍による軍都として発展したことから、用途地域内において公共施設用地と住宅用地が明確に区分されています。

また、用途地域は旧来の市街地を中心に設定されており、前面道路や個々の敷地が狭くなっています。かつては居住が集積していましたが、現在では特に空き家が多くなるなど、人口減少が激しくなっています。

用途地域人口の市域に占める割合は 35.63%ですが、令和 22 年（2040 年）年時点では、34.75%まで低下すると予測されます。



		都市計画区域（市域）	用途地域内	用途地域外
面　積		3,993ha	456.1ha （11.42%）	3,536.9ha （88.58%）
可住地面積		1,844.72ha	235.16ha （12.75%）	1,609.72ha （87.26%）
人口	令和 2 年 （2020 年）	31,631　人	11,270　人 （35.63%）	20,361　人 （64.37%）
	令和 22 年推計 （2040 年）	26,650　人	8,408　人 （31.55%）	18,242　人 （68.45%）
人口 密度	令和 2 年 （2020 年）	17.15 人/ha	47.93 人/ha	12.65 人/ha
	令和 22 年推計 （2040 年）	14.45 人/ha	35.75 人/ha （▲12.18 人/ha）	11.33 人/ha （▲1.32 人/ha）

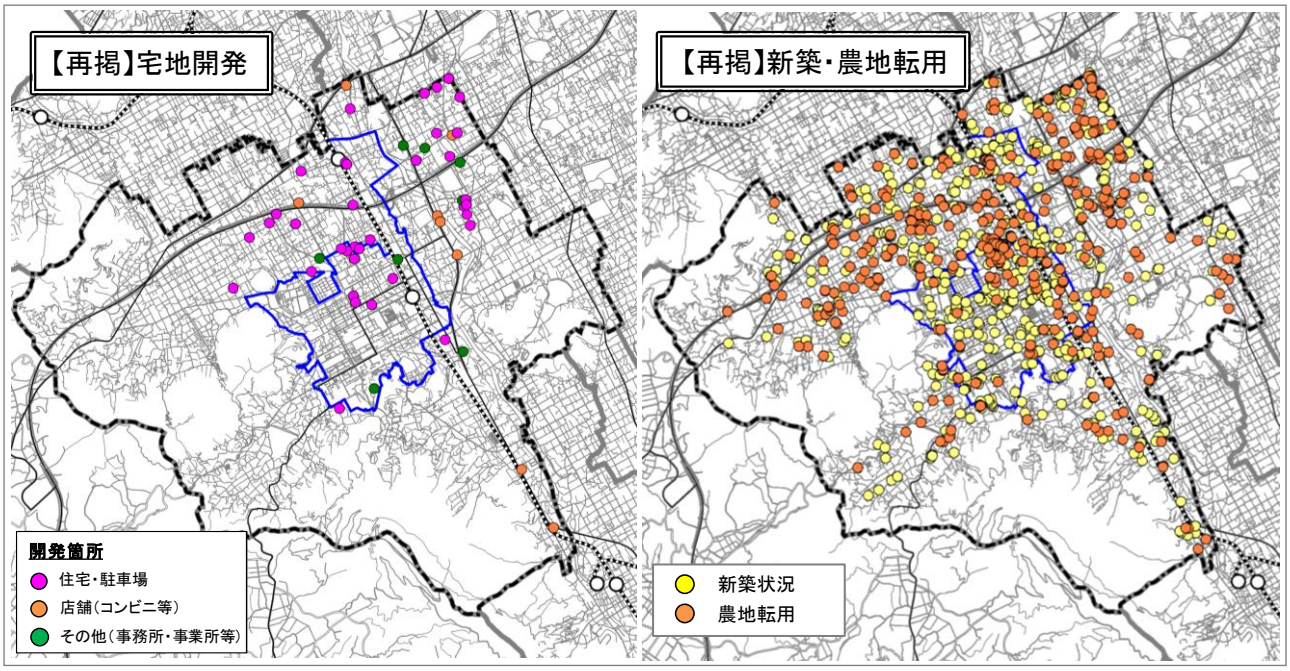
※可住地は、住宅用地・田・畑・その他の空き地（青空駐車場等）を設定。公共施設用地・商業用地・工業用地・道路用地等は含まない
※人口は、GIS による計測値

■②開発の用途地域外への拡大

本市では、開発が用途地域内に留まらず、広い敷地が確保できることなどから、本来開発を抑制すべき用途地域外でも多く行われています。

用途地域外において、宅地開発では全体の 69.39%、新築では 66.07%、農地転用では 79.12%が行われており、農地を虫食い的に開発し、優良な農地の喪失や無秩序な市街化につながっています。

このまま放置していた場合、用途地域内における空洞化と用途地域外の無秩序な市街地の拡大がますます進展し、都市機能・公共交通・公共施設の衰退や非効率化が顕著となるおそれがあります。



		都市計画区域（市域）	用途地域内	用途地域外
開発行為（H29～R4）	か所数	49 か所	15 か所（30.61%）	34 か所（69.39%）
	開発面積	12.81ha	4.12ha（32.16%）	8.69ha（67.84%）
農地転用（H29～R4）	か所数	340 か所	71 か所（20.88%）	269 か所（79.12%）
	転用面積	24.21ha	5.31ha（21.93%）	18.9ha（78.07%）
新築（H29～R4）	件数	722 件	245 件（33.93%）	477 件（66.07%）
	建築面積	4.43ha	1.45ha（32.73%）	2.98ha（67.27%）

※小数点により合計が 100%とならない場合がある

資料：香川県 令和 4 年度都市計画基礎調査

5－3　居住誘導の考え方・検討フロー

■基本的な考え方

前項での居住に関する２つの課題を踏まえて、本市の居住誘導については以下の考え方を基本とします。

■居住誘導の考え方　～メリハリのあるまちに向けて～

◇用途地域内

・用途地域内は、道路・公園・下水道等のインフラが一定程度整備されている等、都市基盤が充実しています。

・そのため、災害の危険性が高い区域等を除いたうえで、基本的に居住を誘導することとします。

・併せて、市街地の更新が適切になされるよう、令和３年（2021 年）以降、市とＴＭＯ（タウンマネージメント機関。中心エリアを中心に、商業まちづくりを運営・管理する機関）等が主導しながら、都市のスポンジ化対策に積極的に取り組みます。

⇒基本的に居住誘導区域に設定することとし、高い人口密度を目標とします

◇用途地域外（用途地域縁辺部及びエリア拠点）

・用途地域縁辺部や丸亀市境等では、用途地域の指定がないものの利便性は一定程度確保されています。これにより特に開発圧力が高くなっています。

・こうした地域においては、用途地域へ取込むことを含め、秩序ある開発を進めることを検討します。またその他の用途地域外の開発圧力の受け皿として機能することについても考慮します。

・またコンパクト・プラス・ネットワークの実現に向け、東エリア・西エリア・南エリアの各エリアの拠点に都市機能や人口を集約することを検討します。

⇒新たな土地利用の方向性を検討することとし、中程度の人口密度を目標とします

◇用途地域外（周辺部）

・用途地域外のうち周辺部においては、市街化を抑制し、農業をはじめとした自然的な土地利用を基本とします。

・一方で、公共交通については市内全域を網羅し、エリア拠点や中心エリアに容易に移動することが可能になるよう取り組み、生活利便性についても確保するよう検討します。

⇒農業を主体とした暮らしを維持することとし、やや低めの人口密度を目標とします

■検討フロー

本市では以下のフローに基づいて、居住誘導拠点区域と今後の土地利用のあり方を検討します。

①居住誘導区域・目標人口の設定

◇現行の用途地域から居住に含まない区域を除外

⇒土地利用の観点から、居住誘導区域に含まない区域
（工業地域、保安林、自然公園特別地域）

⇒災害の観点から、居住誘導区域に含まない区域
（土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域、砂防指定地、急傾斜地崩壊危険区域、金倉川・ため池の浸水想定区域）

⇒［**見直しの視点**］水防法改正を踏まえ、想定最大規模で考慮

⇒［**見直しの視点**］家屋倒壊等氾濫区域（洪水浸水）については含まない

◇居住誘導区域の目標人口

⇒総合戦略の目標と整合を図るものとし、社会増加分を居住誘導区域に誘導

居住誘導区域・目標人口

②居住誘導区域における施策効果（都市のスポンジ化対策）の検証

◇街区の作成

⇒4m 以上の道路、河川・山等の地形地物、土地利用種別等で街区を設定

◇区画再編の対象街区の抽出

⇒建て詰まりや狭小な前面道路などで区画再編が必要な区域を抽出
（住宅戸数が 30 戸/ha 以上、3m 以上道路の未接道住宅戸数が 30 戸以上、街区面積に占める住宅の床面積が 25%以上の全ての条件を満たす街区）

◇区画再編による施策効果

⇒対象街区について、施策量・誘導人口の目標を算出

◇空き家活用による施策効果

⇒用途地域内の対象街区以外について、施策量・誘導人口の目標を算出

施策による誘導人口

目標人口に対して居住誘導区域に収容できない人口

5－4　居住誘導区域・目標人口の設定

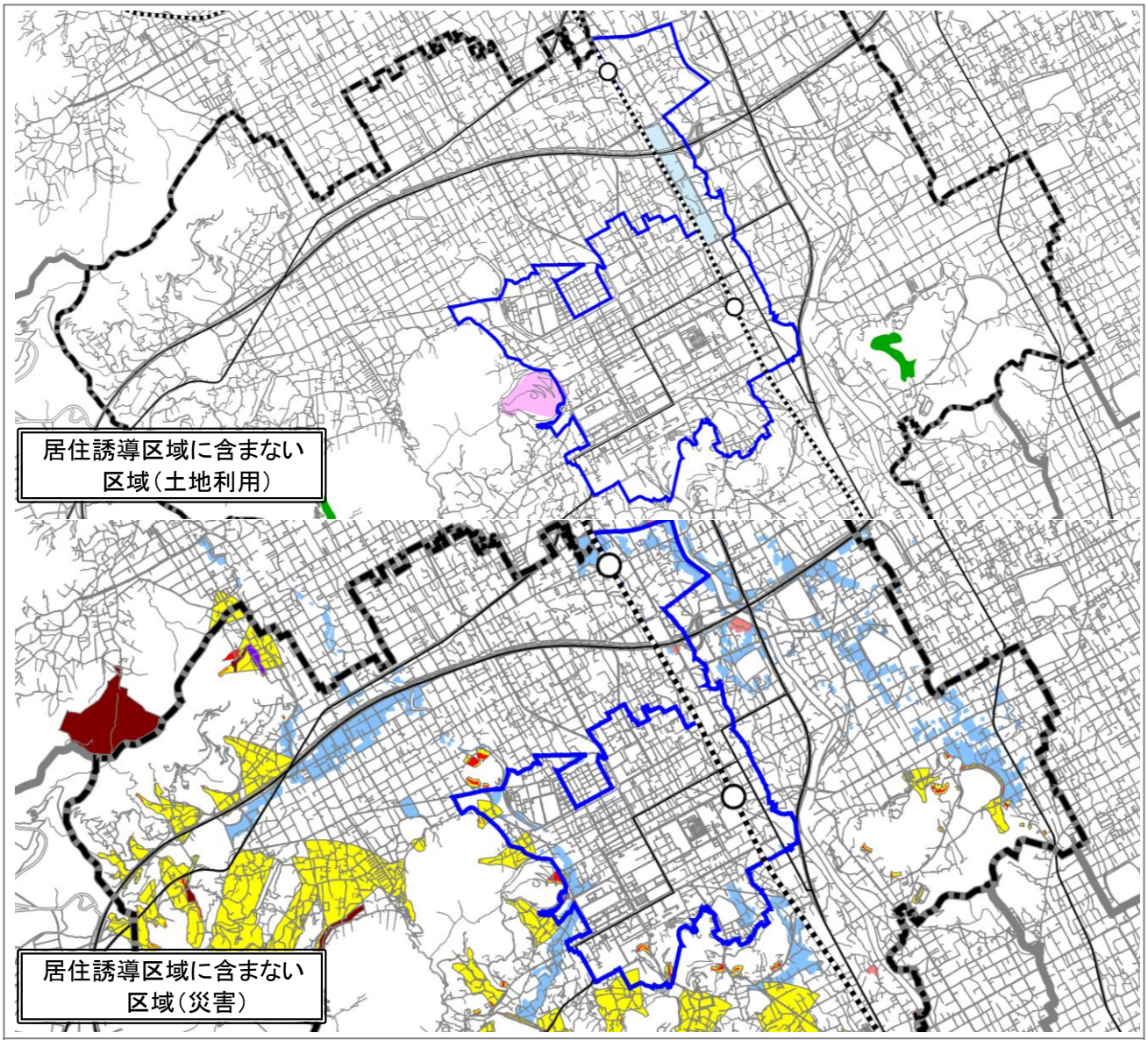
（1）居住誘導区域に含まない区域

■含まない区域の考え方

国土交通省の都市計画運用指針において、下表に掲げる区域について都市機能誘導区域・居住誘導区域に含まないとされています。これを基に、本市における居住誘導区域に含まない区域を検討します。

都市計画運用指針		本市における含まない区域
含まない	市街化調整区域	―
	建築基準法第 39 条の災害危険区域のうち、条例により住宅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の農用地区域又は良好な営農条件を備えている農地又は採草放牧地に政令で定めるもの	※本市では農地転用も盛んであり、農用地区域は含まない区域としません
	自然公園法の特別地域	➡市域南部や香色山に特別地域があり、国の方針に準拠し、含まない区域に定めます
	森林法の保安林の区域	➡市域南部に保安林があり、国の方針に準拠し、含まない区域に定めます
	自然環境保全法の原生自然環境保全地域又は特別地区	―
	森林法の保安林予定森林の区域	―
	森林法の保安施設地区又は保安施設地区に予定された地区	―
原則、含まない	土砂災害特別警戒区域	➡わずかながら土砂災害特別警戒区域があり、国の方針に準拠し、含まない区域に定めます
	津波災害特別警戒区域	―
	災害危険区域（建築基準法第 39 条の災害危険区域のうち、条例により住宅の建築が禁止されている区域を除く）	―
	地すべり防止区域	―
	急傾斜地崩壊危険区域	➡わずかながら急傾斜地崩壊危険区域があり、国の方針に準拠し、含まない区域に定めます
適当でないと判断の上、含まない	土砂災害警戒区域	➡本市は危険性の低い平地が多いことから、土砂災害警戒区域は含まない区域に定めます
	津波災害警戒区域	―
	水防法の浸水想定区域	➡本市は平屋建ての住宅が多いことから、１階軒下の浸水が想定される１ｍ以上を、含まない区域に定めます
	都市洪水想定区域、都市浸水想定区域	―
	災害の発生のおそれのある区域	➡本市は危険性の低い平地が多いことから、砂防指定地は含まない区域に定めます ➡本市は平屋建ての住宅が多いことから、ため池の浸水想定のうち１階軒下の浸水が想定される１ｍ以上を、含まない区域に定めます
慎重に判断を行うことが望ましい	法令により住宅の建築が制限されている区域（工業専用地域・流通業務地区等）	―
	条例により住宅の建築が制限されている区域（特別用途地区・地区計画等のうち、条例による制限区域）	―
	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の移転により空地化が進展している地域であって、引き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	―
その他	－	➡工業地域は、引き続き工業の振興を図ることとし、含まない区域に定めます ※準工業地域は含まない区域としません

居住誘導区域に含まない区域を、土地利用・災害の観点から抽出します。



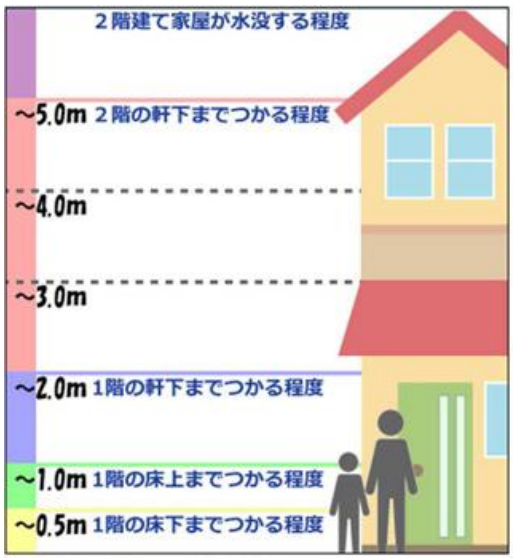
資料：香川県 平成 29 年都市計画基礎調査、香川県 提供資料、善通寺市 総合ハザードマップ（平成 29 年版）

◇浸水深について

・多くの市町村では、2.0m 以上の浸水深を目安として、居住誘導区域の検討を行っています。

・本市の用途地域内には平屋建ての住宅も多く見られるため、1.0m 以上を居住誘導区域に含まない区域とします。

浸水深	浸水程度の目安
5.0m～	2階の屋根以上が浸水
2.0m～5.0m	2階の軒下まで浸水
1.0m～2.0m	**1階の軒下まで浸水**
0.5m～1.0m	床上浸水（大人の腰までつかる）
0～0.5m	床下浸水（大人の膝までつかる）



資料：国土交通省「川の防災情報」

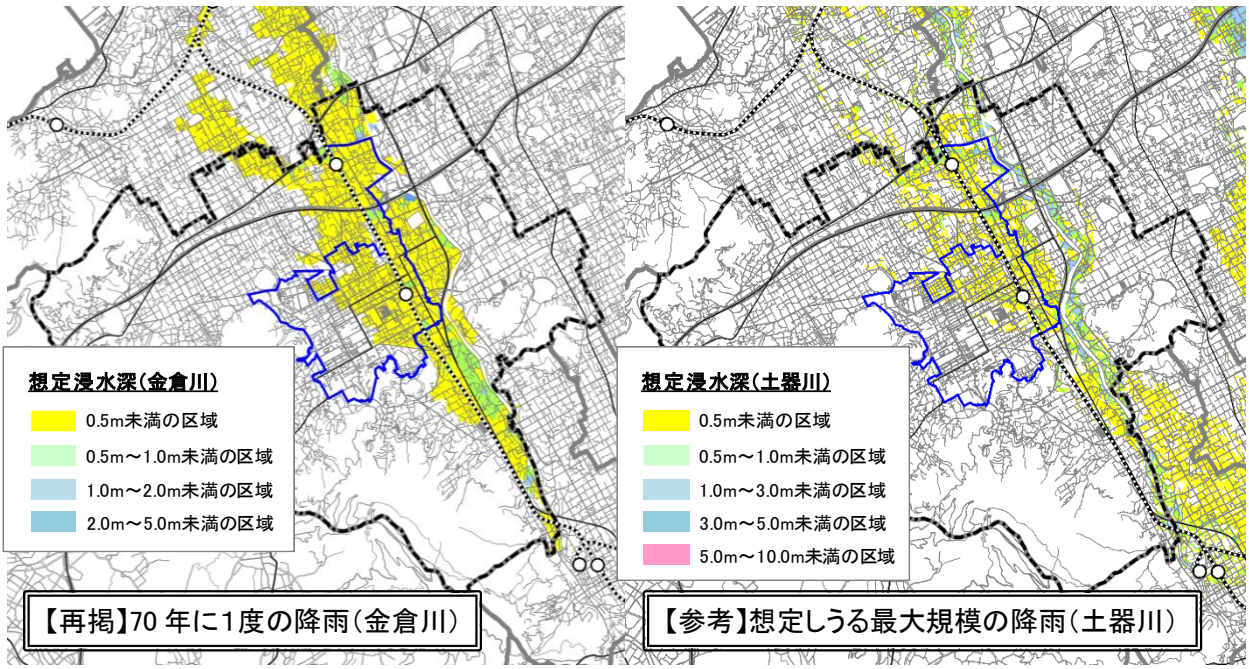
◇浸水想定について

・本計画では、以下の浸水想定区域を使用しています。

　➢金倉川浸水想定区域（70 年に 1 度の降雨）

　➢ため池の決壊による浸水想定区域

・現在、香川県では、想定しうる最大規模の降雨による浸水想定区域図を作成しています。金倉川についても今後発表される予定であり、次回改訂時においてはそのデータで更新しなおすことも考えられます。



資料：香川県提供資料

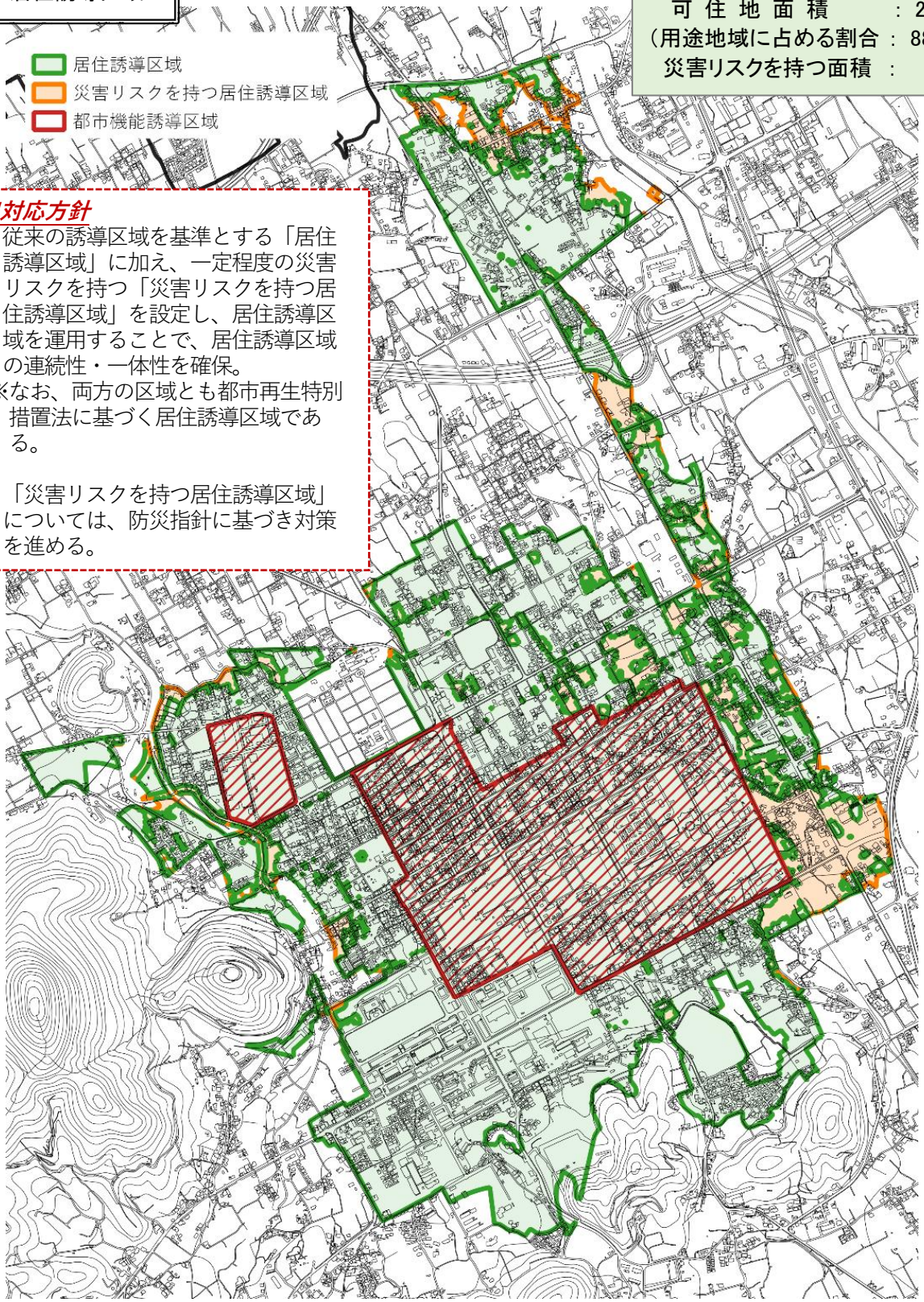
（2）居住誘導区域

用途地域内においては、基本的に居住を誘導することとして、居住誘導区域に含まない区域を除外した以下の区域を居住誘導区域に設定します。

居住誘導区域

面　積　　：412.06ha
（用途地域に占める割合　：90.34%）
可 住 地 面 積　　：207.43ha
（用途地域に占める割合　：88.21%）
災害リスクを持つ面積　：　46.21ha

居住誘導区域



■対応方針

○ 従来の誘導区域を基準とする「居住誘導区域」に加え、一定程度の災害リスクを持つ「災害リスクを持つ居住誘導区域」を設定し、居住誘導区域を運用することで、居住誘導区域の連続性・一体性を確保。
※なお、両方の区域とも都市再生特別措置法に基づく居住誘導区域である。

○ 「災害リスクを持つ居住誘導区域」については、防災指針に基づき対策を進める。

（3）居住誘導区域の目標人口

■市域の目標人口

市域の目標人口については、趨勢型（すうせいがたと読む。ここでは時代の流れを意味する）での検討を前提として、社人研が公表している値（平成 30 年推計）を使用することとします。

（参考）立地適正化計画作成の手引きでの将来推計人口の考え方

・都市の将来を展望するにあたっては、「都市計画運用指針」に示しているとおり、趨勢型である国立社会保障・人口問題研究所（社人研）が公表している将来推計人口の値を採用すべきであり、仮に市町村が独自の推計を行うとしても社人研の将来推計人口の値を参酌すべきかと考えています。

■居住誘導区域の目標人口

社人研推計値と、社会増減を考慮しない封鎖人口の差は▲2,296 人となります。総合戦略では、毎年の社会増減を 0 人とすることを目標に掲げており、本計画においても、令和 3 年（2021 年）から令和 22 年（2040 年）までの 20 年間の社会増減を 0 人とし、＋115 人／年を居住誘導区域に呼び込むこととします。

＋115 人／年の増加を 20 年間継続し、令和 22 年（2040 年）時点で合計 2,296 人を誘導した場合、居住誘導区域の人口は 10,142 人となります。これは、現在の人口よりも 245 人の減少となりますが、既成市街地の最低限の要件である 40 人／ha の維持につながります。

区域	令和２年（現在）		令和 22 年（社人研推計）		令和 22 年（目標）	
	人口・人口割合	可住地密度	人口・人口割合	可住地密度	人口・人口割合	可住地密度
市域（都市計画区域）	31,631 人（100%）	17.15 人/ha	26,650 人（100%）	14.45 人/ha	26,650 人（100%）	14.45 人/ha
用途地域内	11,270 人（35.63%）	47.93 人/ha	8,408 人（31.55%）	35.75 人/ha	10,704 人（40.17%）	45.52 人/ha
居住誘導区域	10,387 人（32.87%）	50.12 人/ha	7,846 人（29.44%）	37.82 人/ha	10,142 人（38.06%）	48.89 人/ha
用途地域外	20,361 人（64.37%）	12.65 人/ha	18,242 人（68.45%）	11.33 人/ha	15,946 人（59.83%）	9.91 人/ha

※総人口は社人研の将来推計人口で固定するため、用途地域外人口は、市域から用途地域内人口を差し引いた値とする

（参考）都市計画運用指針での人口密度の基準

市街化区域の住宅用地の人口密度については、土地の高度利用を図るべき区域にあっては、1 ha 当たり 100 人以上、その他の区域にあっては 1 ha 当たり 80 人以上を目標とし、土地利用密度の低い地域であっても 1 ha 当たり 60 人以上とすることを基本とすることが望ましい。

既に市街化している区域において、地形その他の地理的条件や都市基盤施設の配置・形状等からみて現状より多くの住宅を建築することが困難であること等の理由から、上記に示す人口密度の参考数値を適用しがたい場合には、現在の市街地の地区毎の人口密度を把握のうえ、市街地の具体的な整備の方向を示したうえで、これを踏まえた将来の地区毎の人口密度目標を設定するなどの方策も考えられる。

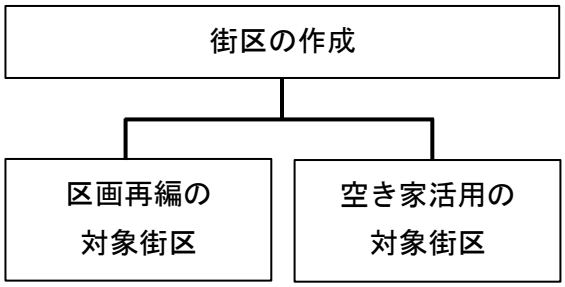
ただし、この場合でも規則に定める既成市街地の基準である 1 ha 当たり 40 人を下回らないこととすべきである。（本市には市街化区域がないため、用途地域が該当）

5－5　居住誘導区域内での施策効果の検証

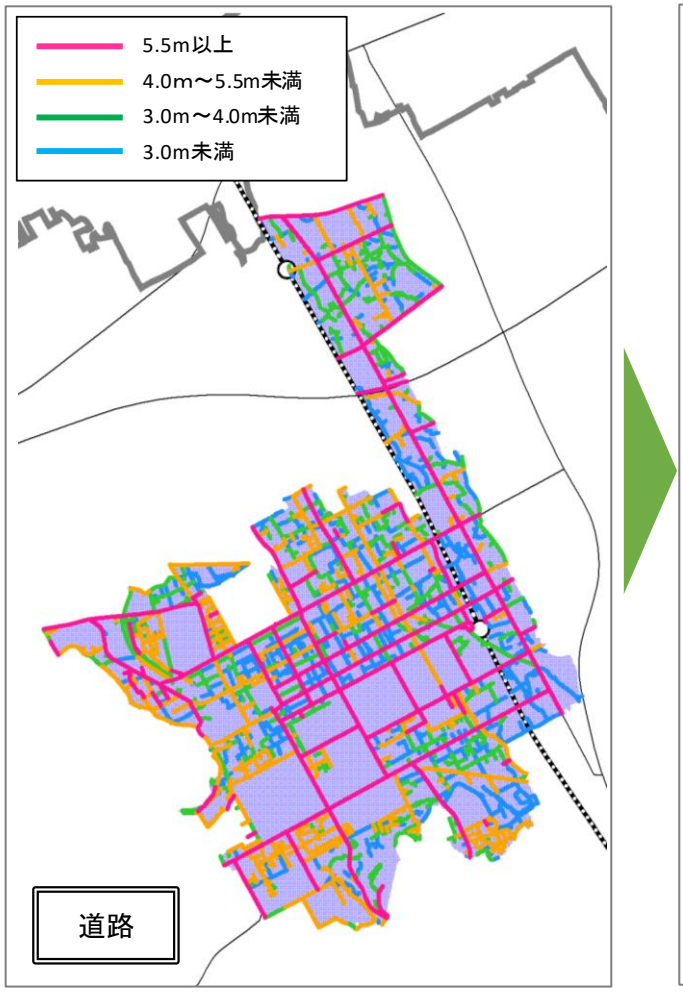
（1）街区の作成・区画再編の対象街区の抽出

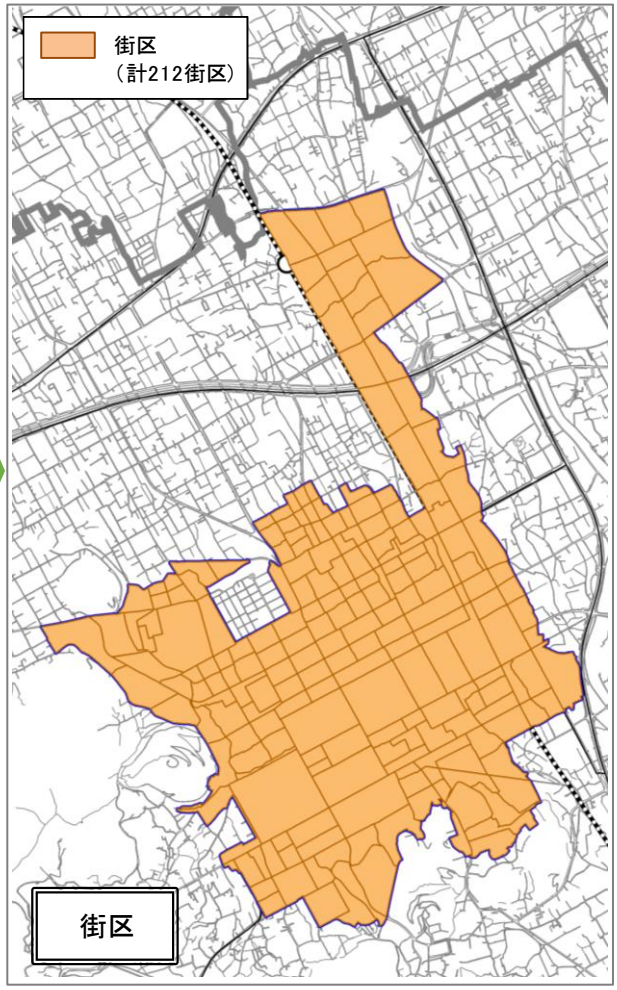
■街区の作成

本市においては、用途地域内のスポンジ化が課題となっています。この解決に向けて、区画再編と空き家活用の２つの市街地改善事業を行うことが必要と考えます。これらの施策について、街区単位で必要性を判断することとし、用途地域内を街区単位に分割します。中心エリアの住宅用地が、おおむね 100m 四方であるため、できるだけ同様の規模となることに留意します。



➢4m 以上の道路（場合によって 2m または 3m の道路も使用）
➢河川・山等の地形地物
➢土地利用種別が異なる境界線





■区画再編の対象街区の検討

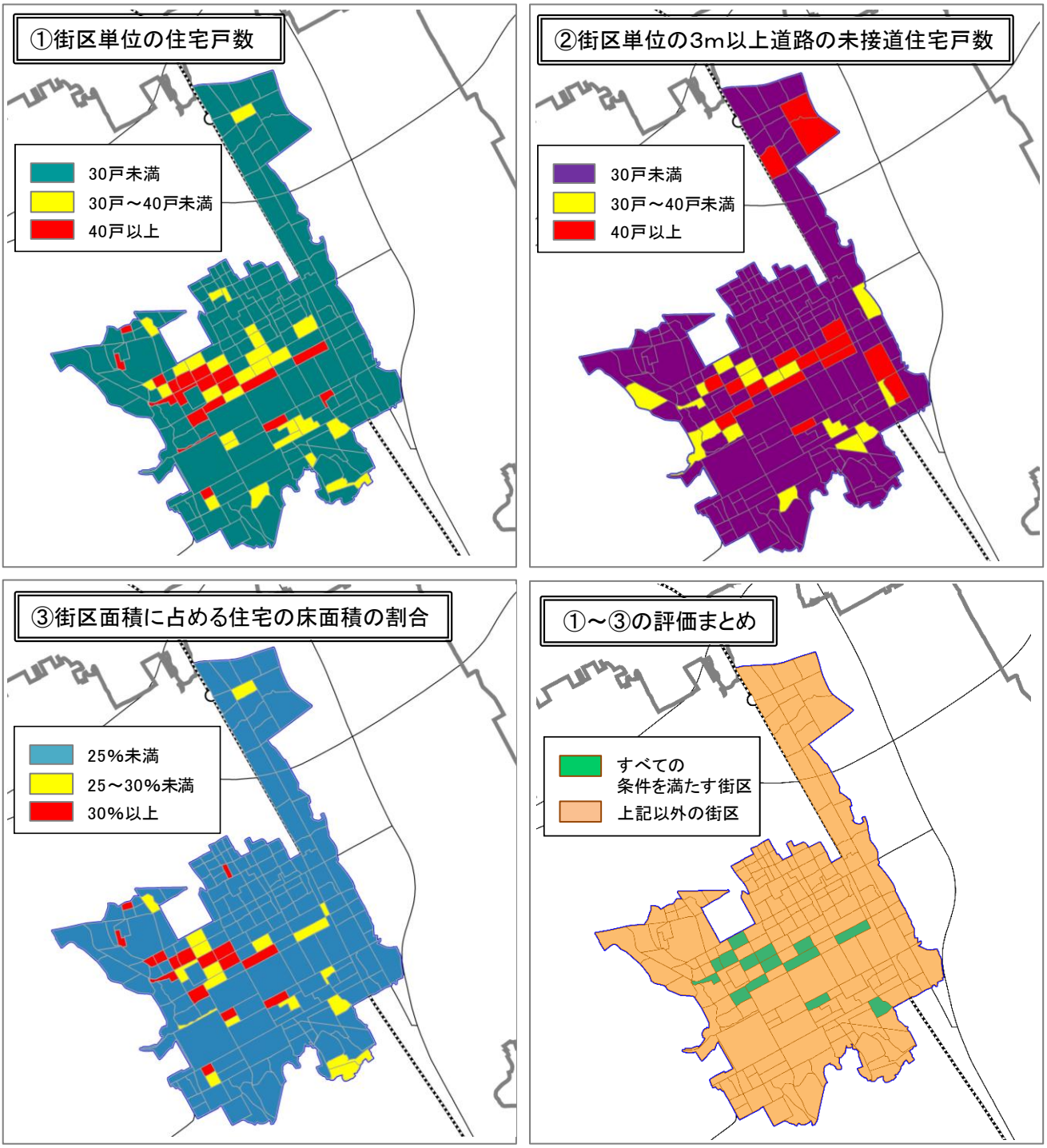
区画再編については、住宅が密集しており、また前面道路が狭いなどの建替えの更新が特に進まない地区において実施することとします。具体的には以下の条件より、対象街区を抽出します。

◇区画再編事業の対象街区　（下記の条件をすべて満たす街区を抽出）

① 住宅戸数が 30 戸/ha 以上　（密集市街地の定義に該当）

② 3m 以上道路の未接道住宅戸数が 30 戸以上　（３項道路の 2.7m 以上を満たさないもの）

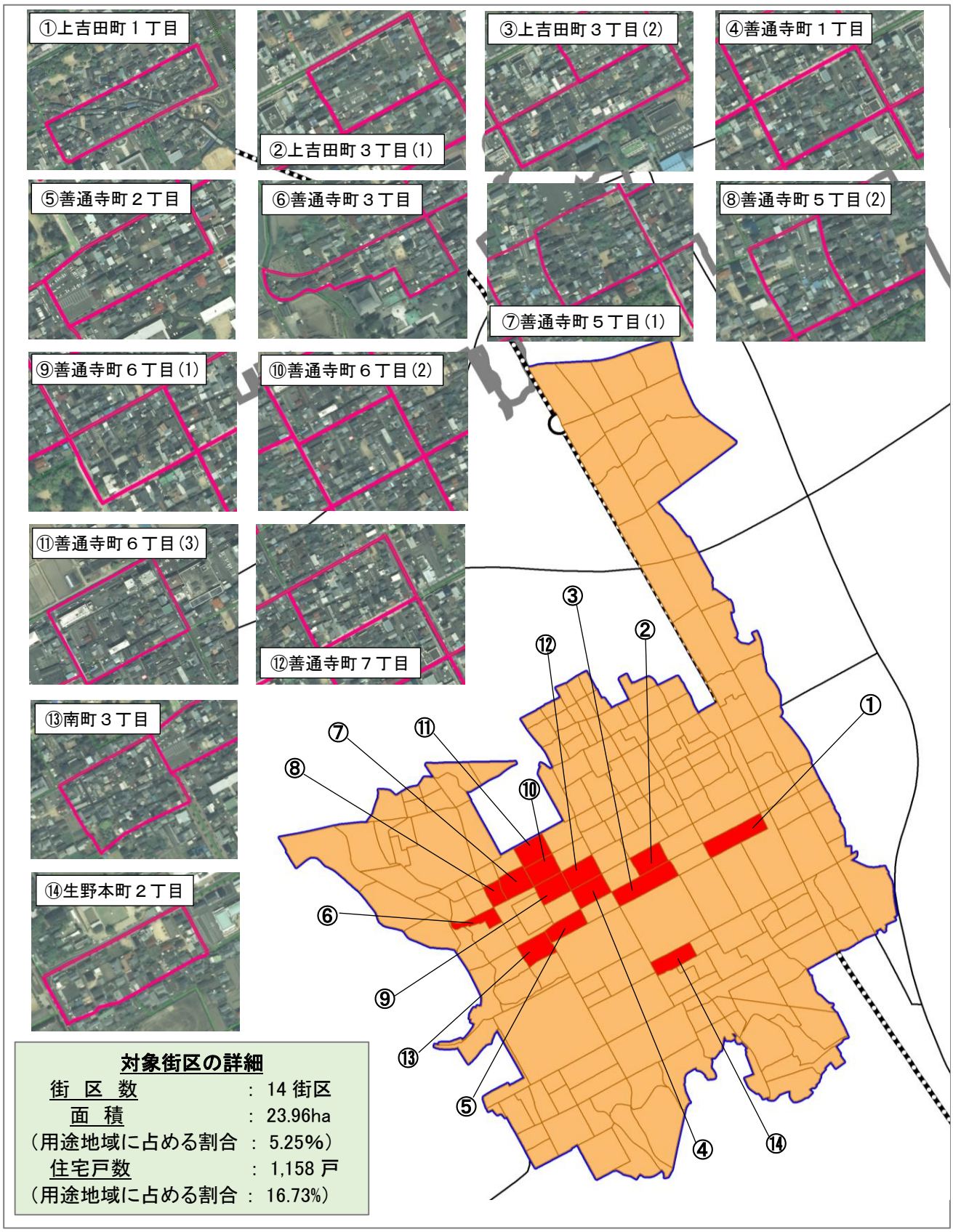
③ 街区面積に占める住宅の床面積が 25%以上　（用途地域内において特に建て詰まりが顕著）



※住宅、共同住宅、店舗等併用住宅、店舗等併用共同住宅、宿泊施設を抽出

■区画再編の対象街区の抽出

前項での検討結果を踏まえた上で、それ以外の街区で特に必要性が高い区域として善通寺６丁目(2)を追加、またＤＩＤから外れる生野町地区を除外し、以下を区画再編の対象街区とします。



※航空写真は、国土地理院「地理院タイル」を使用

（2）区画再編・空き家活用の施策量・誘導人口の目標

■区画再編の施策量の目標

対象街区の区画再編について、令和 3 年（2021 年）からスタートし、目標年次である令和 22 年（2040 年）までに完了することを目標とします。事業用地は、対象街区内の空き家・空き地・駐車場を活用することとします。

現在、対象街区内において、空き家は 194 戸あり、約 31,573 ㎡の敷地があります。空き地は 52 か所あり、約 12,409 ㎡の敷地があります。駐車場は 89 か所あり、約 27,163 ㎡の敷地があります。駐車場については、引き続き必要になることが考えられることから、1 人当たり駐車場面積を算出し、人口減少分のみを事業用地として活用することとします。具体的には、現在の対象街区内人口が 1,263 人であり、これが令和 22 年（2040 年）に 972 人になると予測されることから、現状の 1 人当たり駐車場面積 21.50 ㎡を基に 20,898 ㎡を必要分として残した上で、6,265 ㎡を事業用地として活用します。

これらから、事業用地については、50,247 ㎡を見込むものとし、1 年単位の施策量は 2,512 ㎡とします。

1 年単位の施策量 ＝ （空き家 ＋ 空き地 ＋（駐車場－必要面積））÷ 目標年次までの年数

■区画再編による住宅供給量の目標

1 年単位の施策量より対象街区の公共用地（道路・公園）の不足分を除外し、残った面積に対して、市が開発要件としている 1 敷地 150 ㎡を単位に、戸建ての住宅を整備することとします。公共用地の不足分は、住宅街区における土地区画整理事業の一般的な基準値である 25%を目標として算出します。

対象の 14 街区の面積は約 239,567 ㎡、公共用地面積は 44,160 ㎡で、公共用地率は 18.43%です。これより、25%となる 59,892 ㎡からの不足分を 15,732 ㎡とし、公共用地の必要整備量を 1 年単位で 787 ㎡とします。

1 年単位の施策量 2,512 ㎡より 787 ㎡を差し引いた 1,725 ㎡で区画再編を実施し、市の開発要件の 150 ㎡を単位とし、施策による年間の住宅供給量の目標を 12 件とします。

施策による住宅供給量 ＝ （1 年単位の施策量 － 公共用地の不足分）
÷ 市の開発要件 ÷ 目標年次までの年数

■空き家活用による住宅供給量の目標

空き家活用は、総合戦略の施策量を基に算出することとします。具体的には、「空き家バンク登録制度登録件数 10 件／年」を対象とし、空き家バンクに登録するだけでなく、改修や補助制度の充実などを行い、人口の誘導に結びつけるものとします。

空き家活用量 ＝ 空き家バンク登録件数

■1世帯当たり人口の推移

施策による誘導人口については、本市の１世帯当たり人口を参考に算出します。１世帯当たり人口は、これまでの実績を基に、令和 22 年（2040 年）までの値を推計します。そのうえで、今後 20 年間の平均値を用います。推計は以下の表のとおりとし、１世帯当たり人口の値を 2.18 人／世帯とします。

	実績				
	1995 年	2000 年	2005 年	2010 年	2015 年
	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
人口（人）	37,361	36,413	35,495	33,817	32,927
世帯数（世帯）	12,724	13,149	13,288	12,987	12,977
１世帯当たり人口（人/世帯）	2.94	2.77	2.67	2.60	2.54
	実績	推計			
	2020 年	2025 年	2030 年	2035 年	2040 年
	令和2年	令和7年	令和12年	令和17年	令和22年
人口（人）	31,631	–	–	–	–
世帯数（世帯）	13,145	–	–	–	–
１世帯当たり人口（人/世帯）	2.41	2.32	2.22	2.13	2.03
平均世帯人口（人/世帯）	—	2.18			

■施策による誘導人口まとめ・居住誘導区域に収容できない人口

これまでの検討をまとめ、施策による誘導人口を算出します。本市では、今後、区画再編で 12 件／年、空き家活用で 10 件／年の良好な住宅を創出します。これに１世帯当たり人口の値を掛け、これらの施策で 49 人／年を誘導することを目標とします。

これは、総合戦略の目標を基とした居住誘導区域における年間目標の＋115 人に対し、66 人足りないこととなります。居住誘導区域は、用途地域から居住誘導区域に含まない区域を除いた区域に指定していることから、用途地域外で良好な居住環境を整備することを検討します。

施策による誘導人口 ＝ 施策による住宅供給量 × 本市の１世帯当たり人口

（3）本市の土地利用の今後の方向性

■用途地域・居住誘導区域の方向性

今後、市が主導の下、居住誘導区域に年間 115 人の人口を誘導することとし、区画再編と空き家活用によって、市街地の更新に努めます。一方で、それだけでは溢れる人口を、用途地域外で収容する必要が出てきます。そこで、これらの人口を収容する用地を用途地域縁辺部で賄うこととし、その候補地を、今後用途地域に編入した上で、居住誘導区域に含めることとします。

■用途地域外の方向性（エリア拠点）

現在、コミュニティ拠点が８つ設定されていますが、本計画の目指す将来都市構造に基づき、これを市内で４つのエリア拠点へと集約し、都市機能や交通、また人口の拠点化・集約化を図ることとします。そこで、このエリア拠点に飛び地的に用途地域の設定を検討します。

ただし用途地域の設定に当たっては、新たな開発を容認するものではなく、既に市街地化している場所を基本とします。また人口密度については、令和 22 年（2040 年）時点で、現在の居住誘導区域で 40 人／ha 以上を目指すこととしている一方で、これらの地域については比較的ゆとりある居住環境を整備することとし、30 人／ha 程度を目指すこととします。

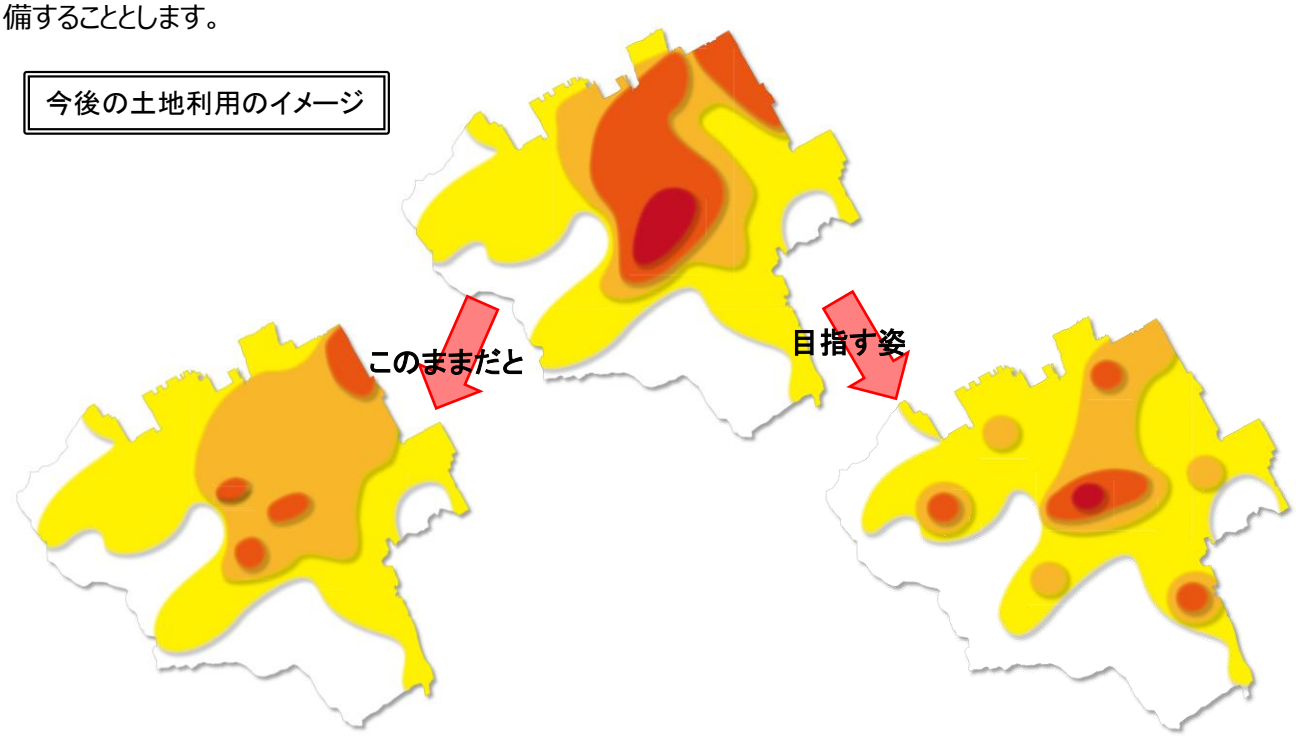
■用途地域外の方向性（用途地域縁辺部・エリア拠点以外の地域）

メリハリのある都市を目指し、今後、市街地の拡大を抑制することとします。具体的には、これらの地域において、市街地の拡大につながる大型商業施設の抑制を目的とした「特定用途制限地域」、また居住の抑制を図る「居住調整地域」の設定を検討します。

■今後の土地利用の目指す姿

以上の考え方を図に示すと以下のようになります。居住誘導区域・エリア拠点に人口を集約します。特に、公共交通の結節点としても機能するエリア拠点については、居住誘導区域と同様に、今後優先的に都市基盤等を整備することとします。

今後の土地利用のイメージ



第６章

防災指針

6－1 防災指針の基本的な考え方

防災指針は、頻発・激甚化する自然災害に対応するため、立地適正化計画における居住や都市機能の促進と併せて都市の防災に関する機能の確保を図るための指針であり、都市再生特別措置法の一部改正（令和 2（2020）年 9 月施行）において、新たに位置づけられました。

都市においては、コンパクトで安全なまちづくりを推進するため、災害リスクの高い地域の新たな立地の抑制を図っていくことが必要です。

しかしながら、洪水、土砂災害等の災害リスクは広範囲に及び、既に市街地が形成されている地域においては、これらの災害リスクを居住誘導区域から全て除くことは現実的には難しいと想定されます。

こうした背景から、居住誘導区域内の安全性を高めるため、居住誘導区域内に残存する災害リスクを整理し、災害リスクをできる限り回避あるいは低減させる防災・減災対策を計画的に実施していくことを目的に、「防災指針」として、居住誘導区域内に防災・減災に向けた具体的な取組を位置づけます。

6－2 分析の対象とする災害リスク

防災指針の対象となる区域は、「居住誘導区域」及び「都市機能誘導区域」となります。なお、この区域に被害の影響を及ぼす可能性のある災害として、以下の災害リスクを分析の対象とします。

水防法の改正により洪水浸水想定区域が見直され、居住誘導区域内に洪水浸水想定区域のリスクが残存することとなっています。そのような残存する災害リスクについても分析し、防災指針として対策を位置付けることとします。

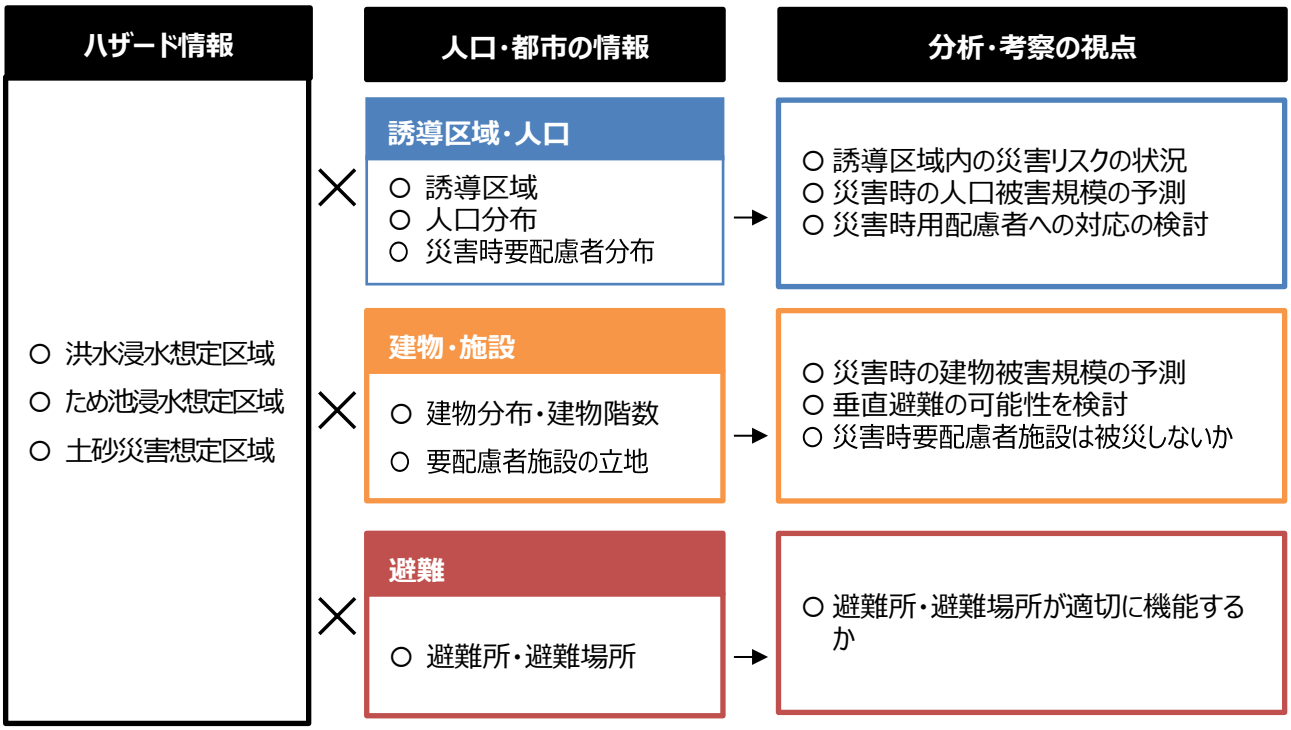
◆分析の対象とする災害リスク

項目	災害リスクの把握で用いる情報	防災指針による対策で対応 （災害リスク分析の対象とする）
洪水	浸水想定区域（想定最大規模）	○
	浸水想定区域（計画規模）	○
	家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流、河岸浸食）	○
ため池	ため池浸水想定区域	○
土砂災害	土砂災害特別警戒区域	―
	土砂災害警戒区域	―

6－3 災害リスク分析

災害リスク分析は、居住誘導区域において、どのような災害リスクと課題があり、今後どのように回避または低減していくのかということを重点的に整理するために、人口の分布、住宅、施設分布等と災害のハザード情報を重ね合わせる分析を行い、災害発生により想定される実際のリスクを評価し、災害リスクの高い地域を抽出します。

[ハザード情報と人口・都市の情報の重ね合わせによる災害リスク分析]



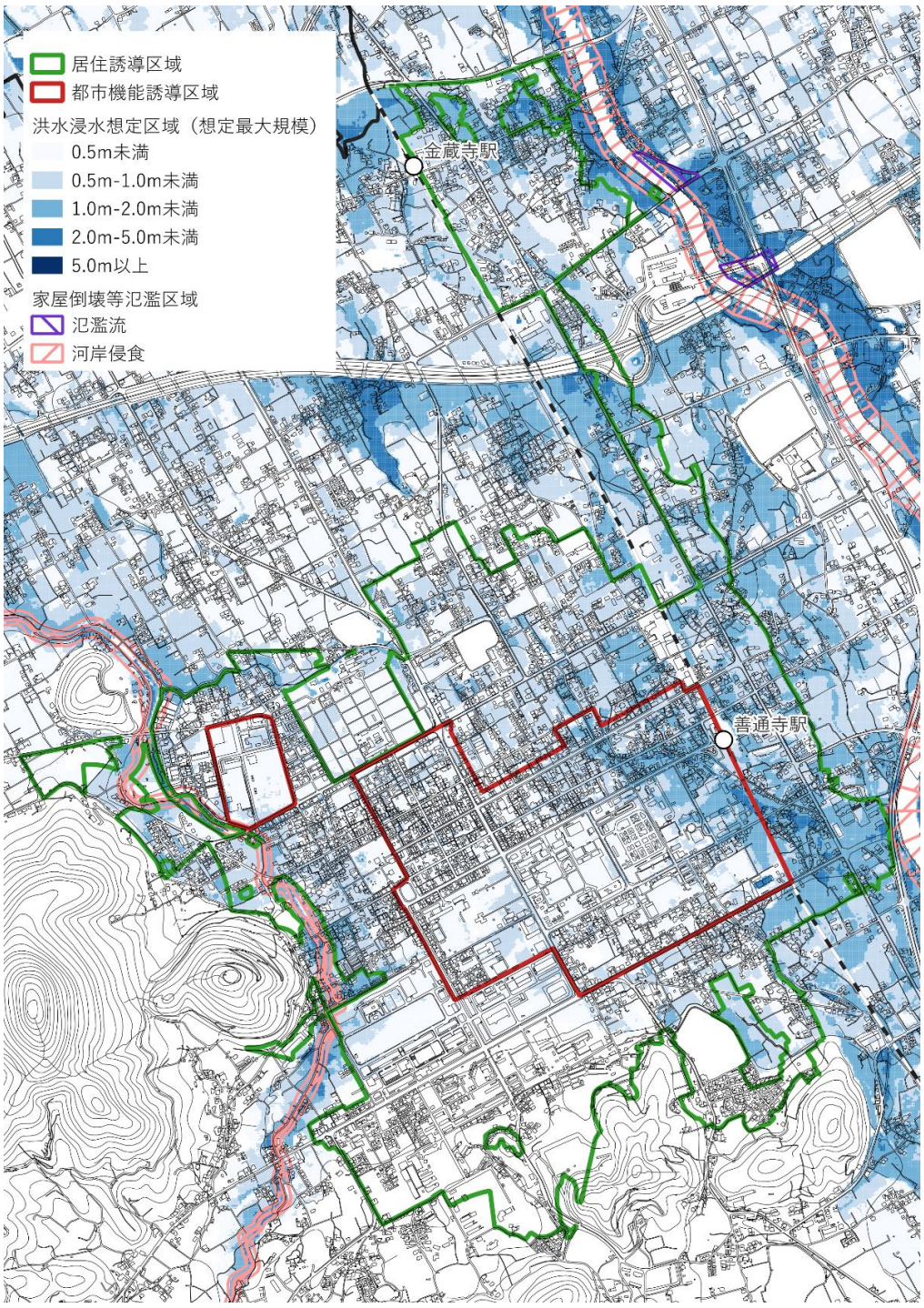
（1）洪水のリスク（想定最大規模・家屋倒壊等氾濫区域）

【居住誘導区域との重ね合わせ】

想定最大規模の大雨で、金倉川・弘田川が氾濫した場合に、想定される浸水範囲については、居住誘導区域のうち 328.9ha（80%）を占めます。なお、都市機能誘導区域は除外していないため、1.0m 以上の浸水が残存している状況です。

また、居住誘導区域に住む人口の 90%、居住誘導区域に存在する住居系建物の 86%が浸水のリスクを抱えていることになります。さらには、家屋倒壊の恐れの高い家屋倒壊等氾濫区域（河岸浸食）は、居住誘導区域から除外をしていますが、居住誘導区域に沿った形で存在しています。

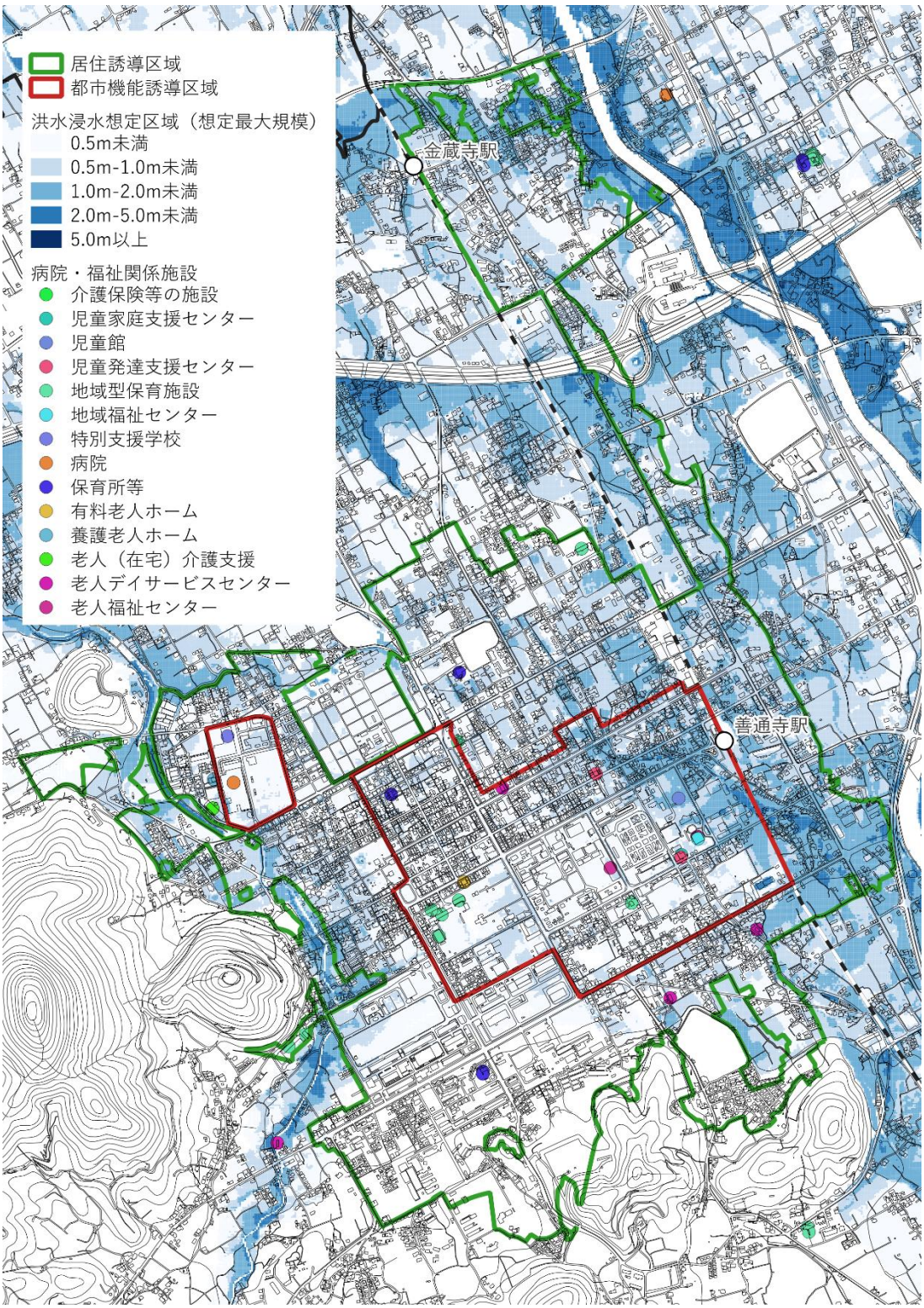
［洪水浸水想定区域（想定最大規模）と居住誘導区域の重ね合わせ］



【病院・福祉系施設との重ね合わせ】

居住誘導区域における病院・福祉系施設の 22 施設が想定最大規模の大雨による洪水浸水区域に含まれており、多くの災害時要配慮者の避難支援が求められることが想定されます。

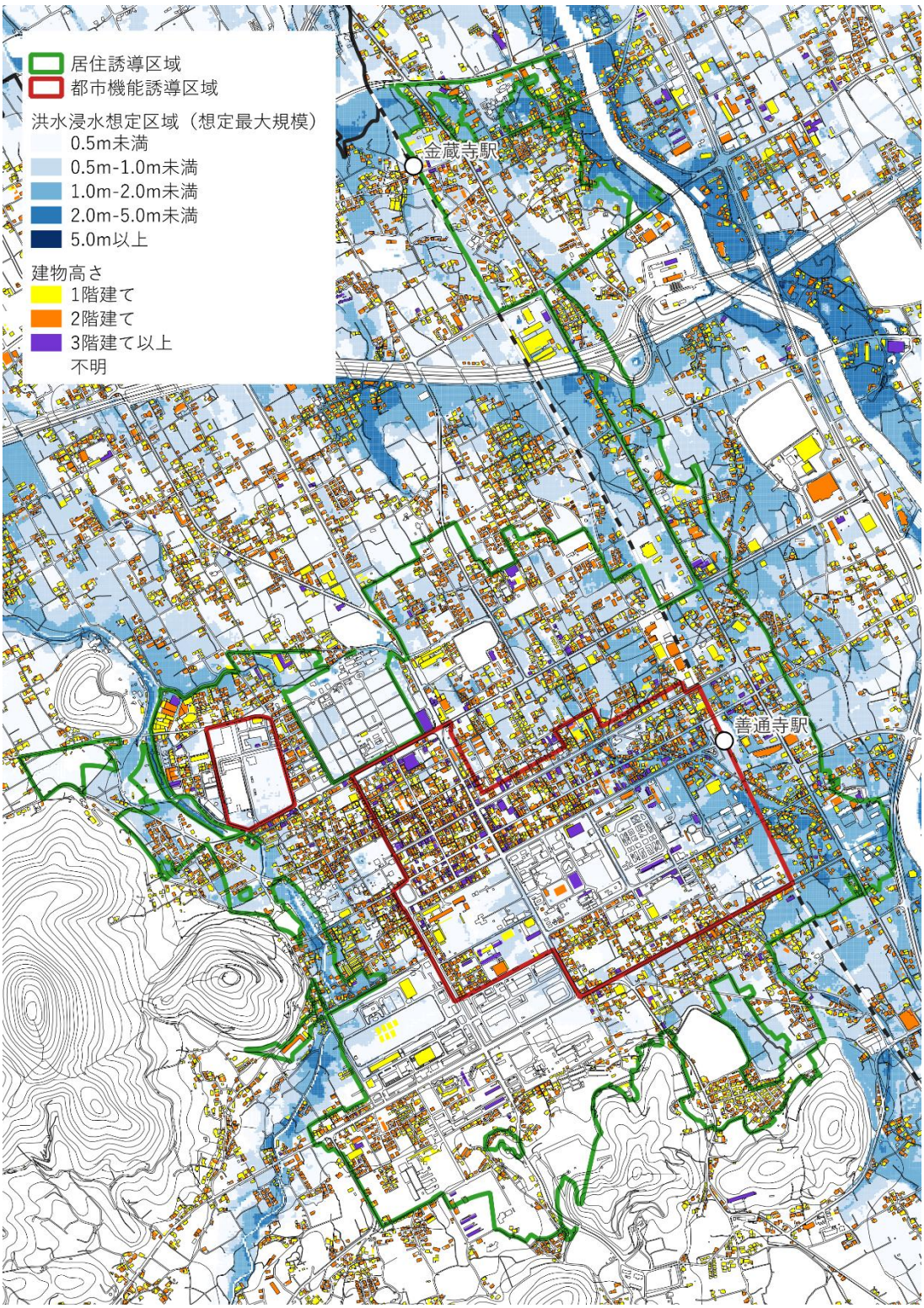
［洪水浸水想定区域（想定最大規模）と病院・福祉系施設の重ね合わせ］



【建物高さとの重ね合わせ】

居住誘導区域内に残存する浸水区域内には、垂直避難が困難な 1 階建ての建物が 3,886 棟存在している状況です。外部への避難や近隣の高い場所への避難といった避難意識の醸成が求められます。

［洪水浸水想定区域（想定最大規模）と建物高さの重ね合わせ］



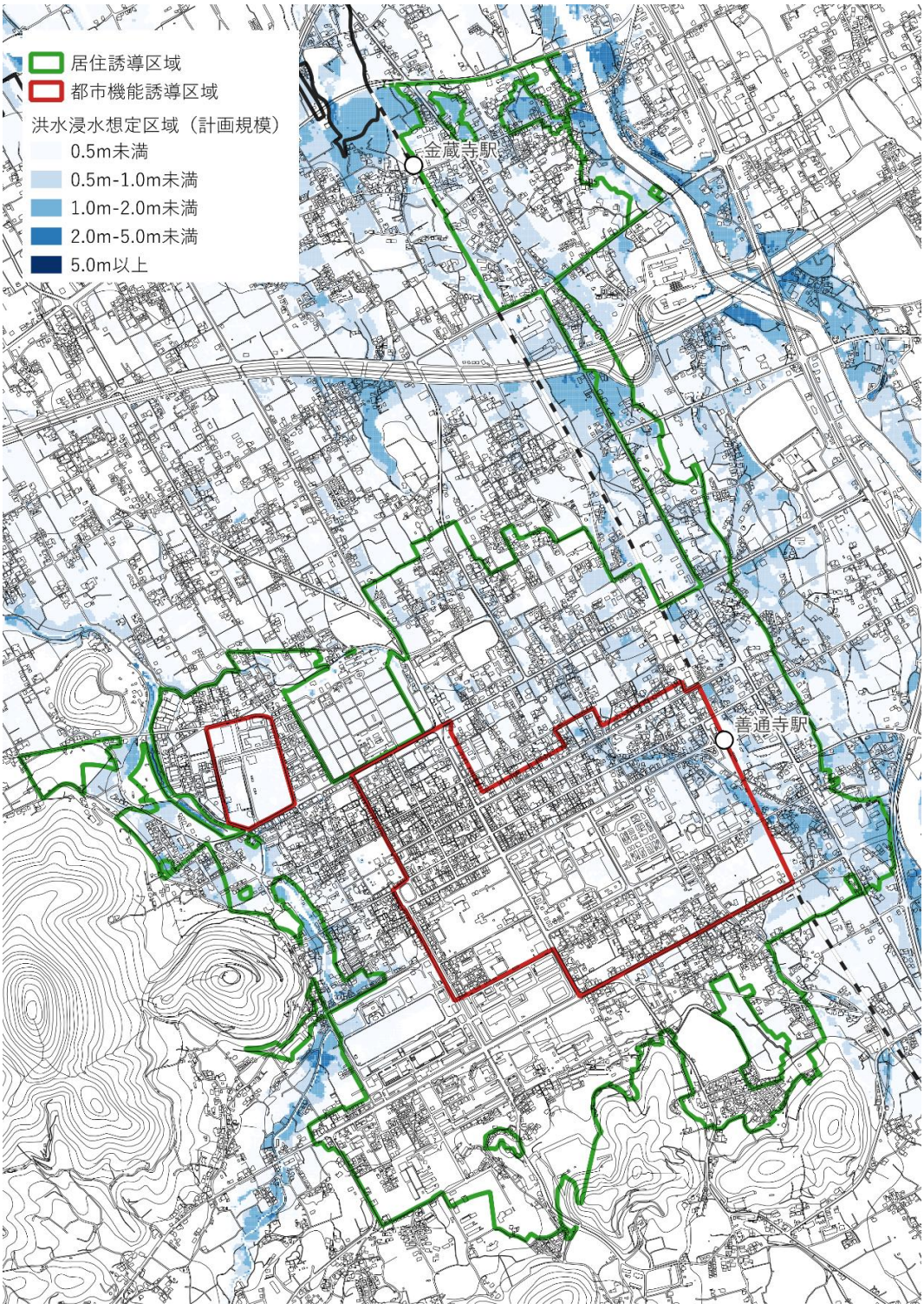
（2）洪水のリスク（計画規模）

【居住誘導区域との重ね合わせ】

計画規模の大雨で、金倉川・弘田川が氾濫した場合、居住誘導区域の 49.4%の区域で浸水する想定となっており、最大で 2.0m～5.0m 未満の浸水が懸念されます。

また、居住誘導区域に住む人口の 78%、居住誘導区域に存在する住居系建物の 50%が浸水のリスクを抱えていることになります。

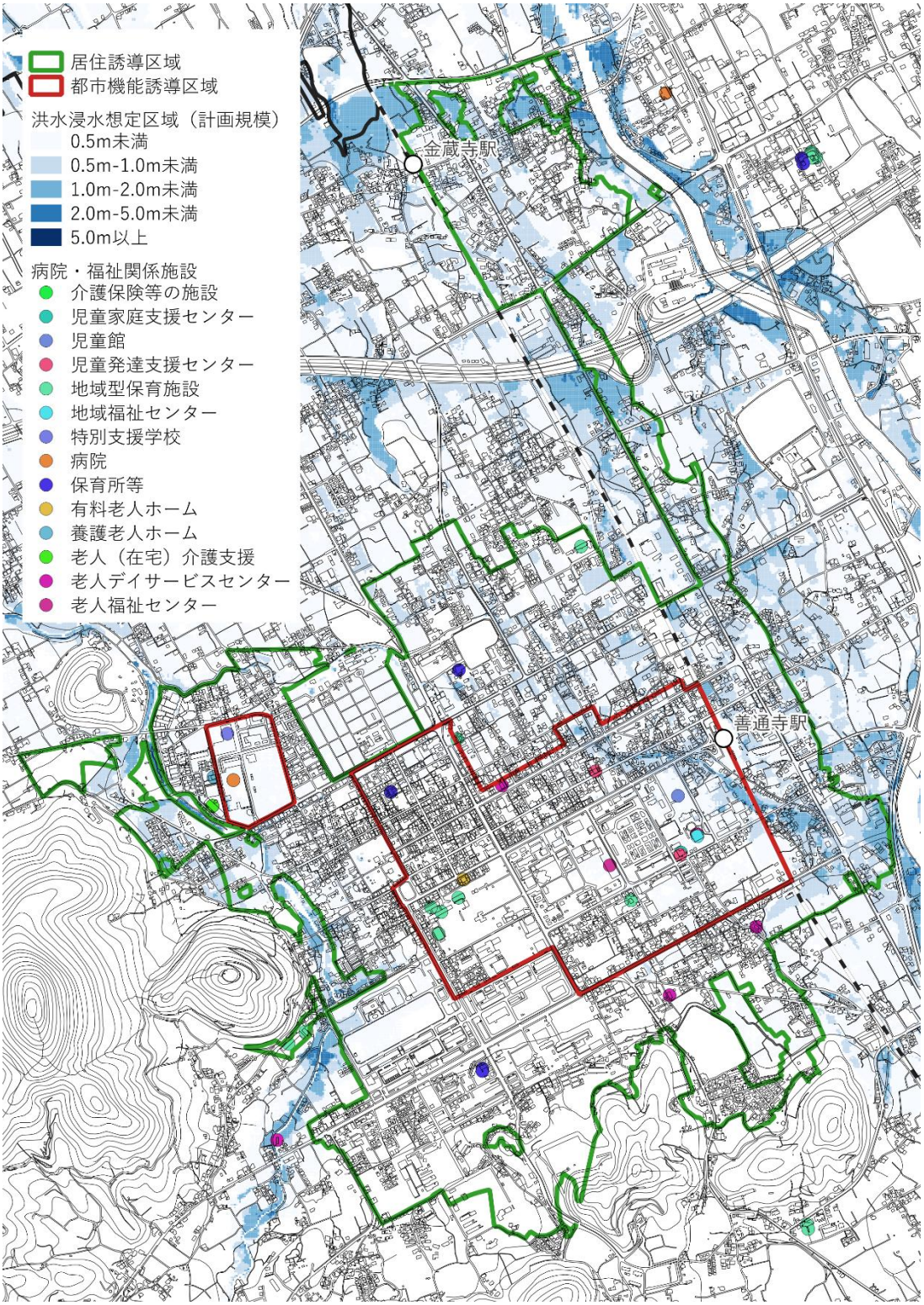
［洪水浸水想定区域（計画規模）と居住誘導区域の重ね合わせ］



【病院・福祉系施設との重ね合わせ】

居住誘導区域における病院・福祉系施設の 9 施設が計画規模の大雨による洪水浸水区域に含まれており、多くの災害時要配慮者の避難支援が求められることが想定されます。

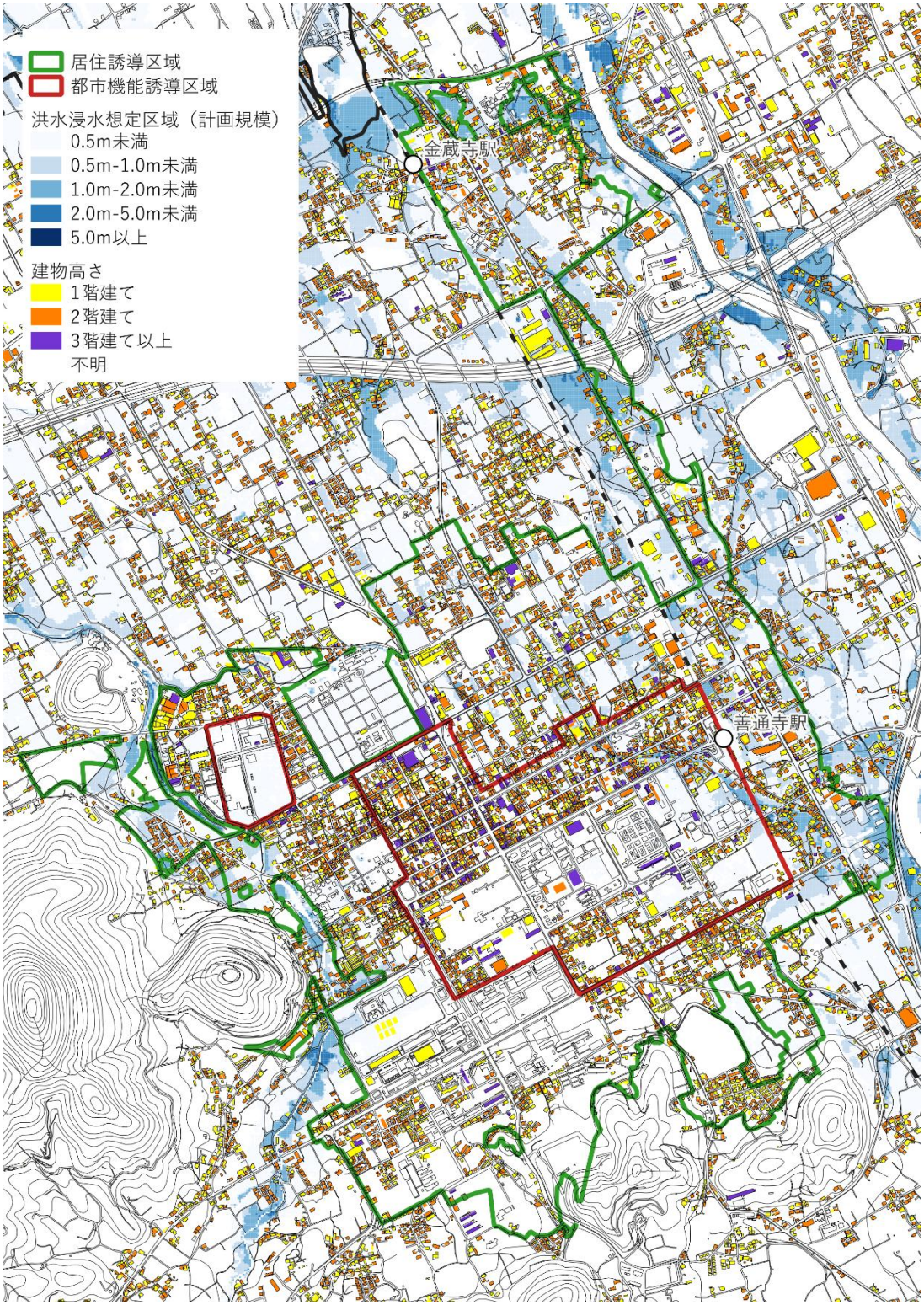
［洪水浸水想定区域（計画規模）と病院・福祉系施設の重ね合わせ］



【建物高さとの重ね合わせ】

2.0m以下の浸水では、2 階建て以上の建物であれば、垂直避難が可能になります。ただし、居住誘導区域内の浸水区域内には 1 階建ての建物が 2,721 棟存在しているため、2.0m 以下の浸水においても外部への避難や近隣の高い場所への避難といった避難意識の醸成が求められます。

［洪水浸水想定区域（計画規模）と建物高さの重ね合わせ］



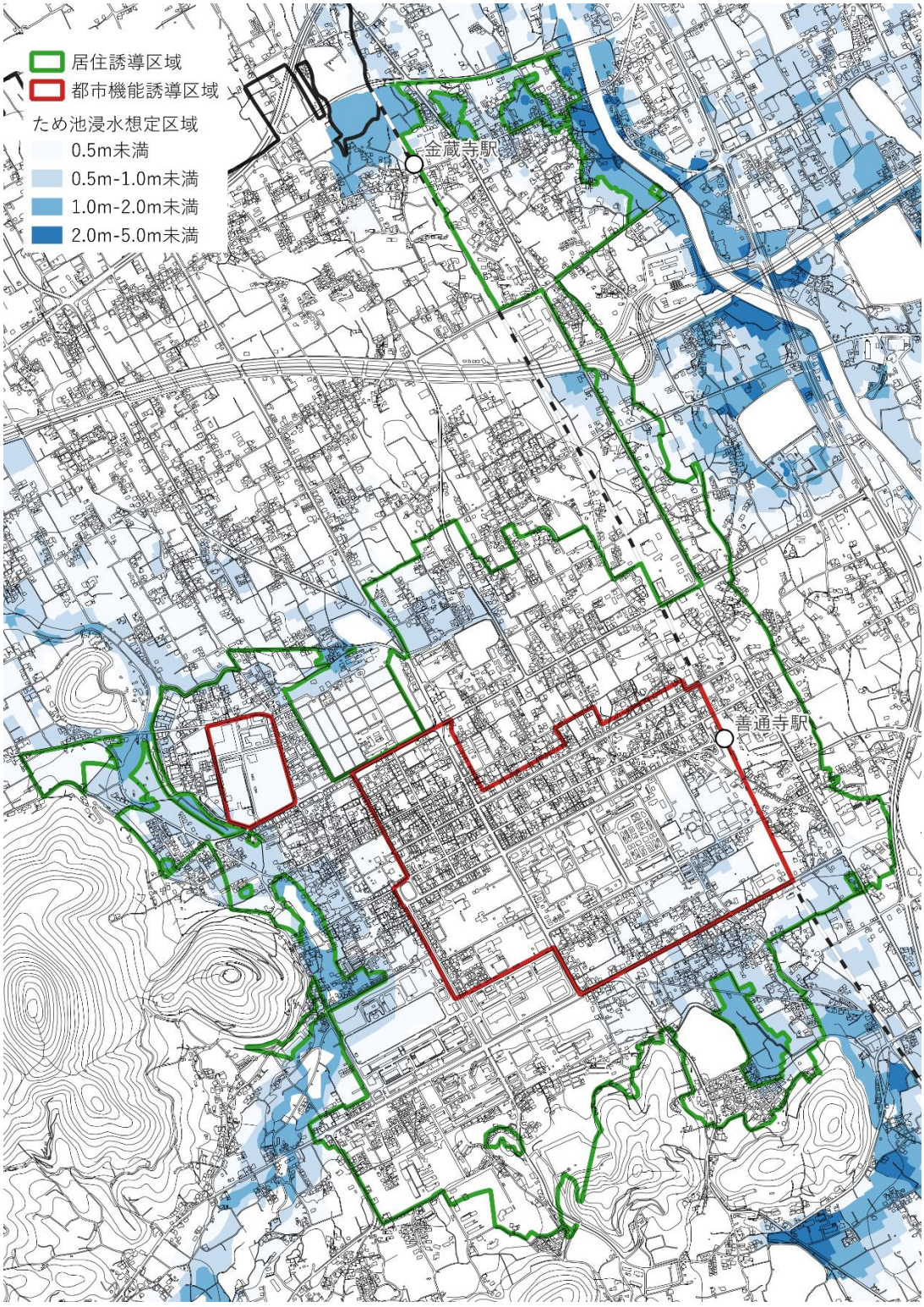
（3）ため池のリスク

【居住誘導区域との重ね合わせ】

ため池の崩壊が発生した場合に、居住誘導区域の 37.3%の区域で浸水する想定となっています。

また、居住誘導区域に住む人口の 55%、居住誘導区域に存在する住居系建物の 37%が浸水のリスクを抱えていることになります。

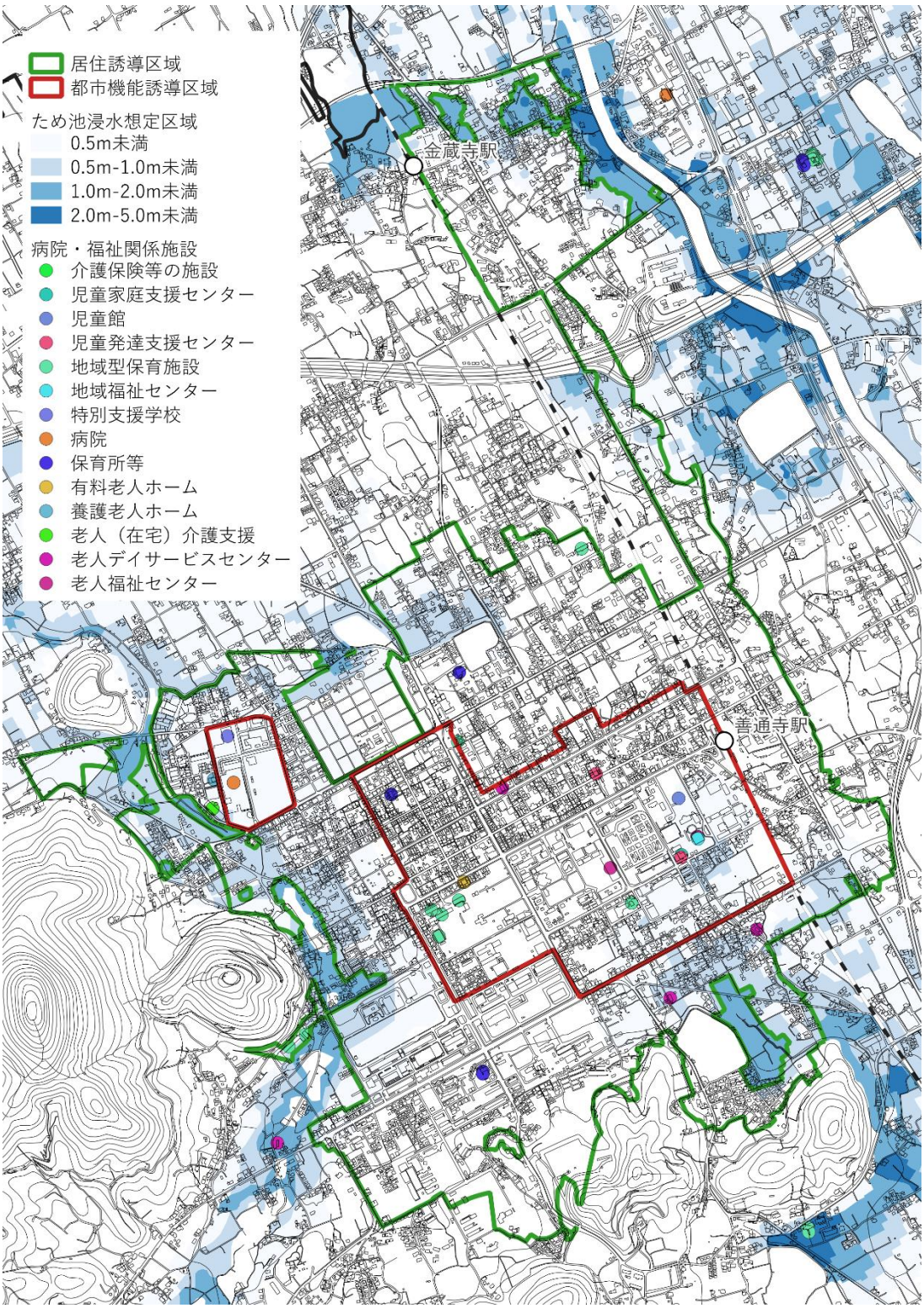
［ため池浸水想定区域と居住誘導区域の重ね合わせ］



【病院・福祉系施設との重ね合わせ】

居住誘導区域における病院・福祉系施設の 13 施設がため池浸水区域に含まれており、一定数の災害時要配慮者の避難支援が求められることが想定されます。

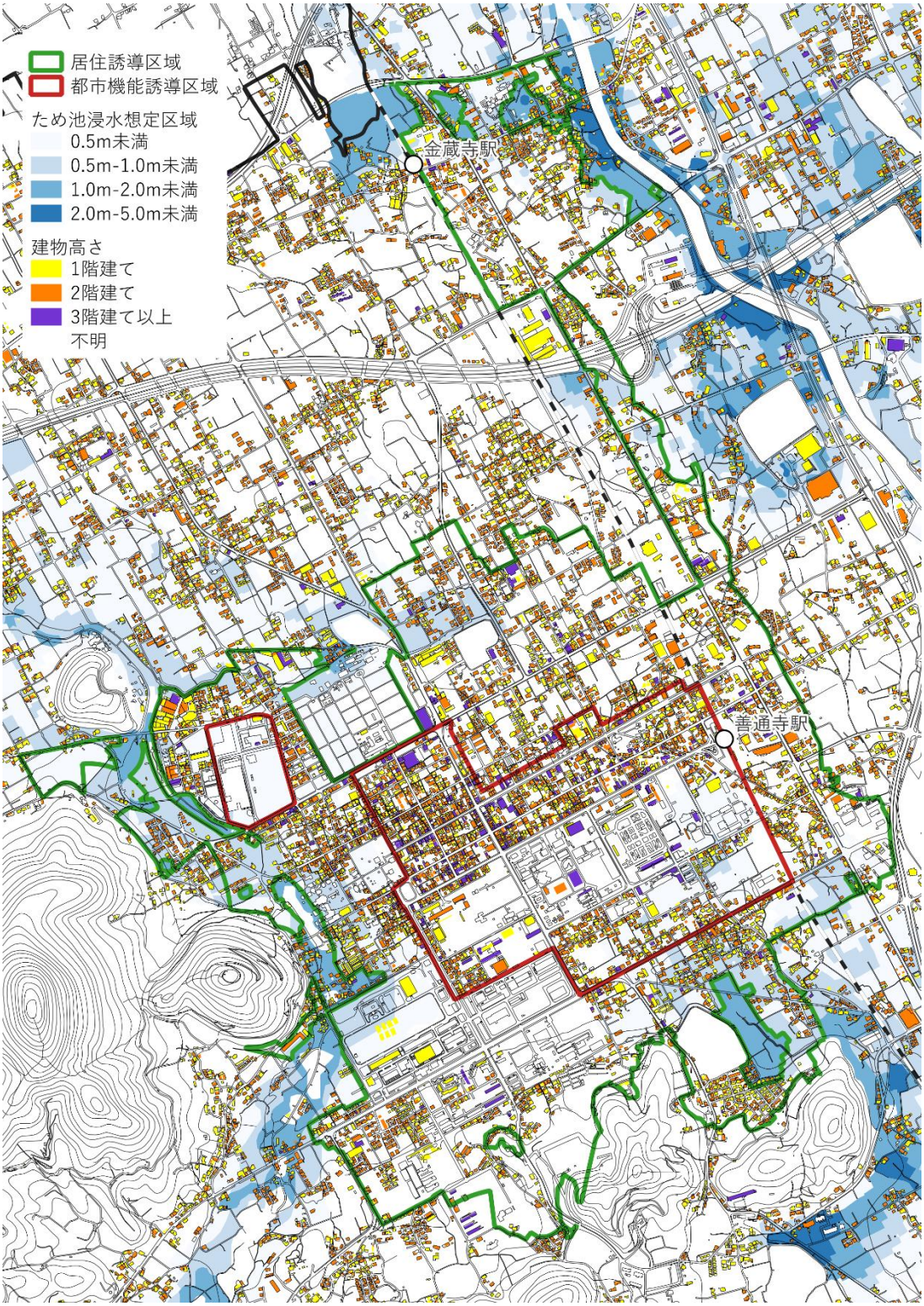
［ため池浸水想定区域と病院・福祉系施設の重ね合わせ］



【建物高さとの重ね合わせ】

2.0m以下の浸水では、2 階建て以上の建物であれば、垂直避難が可能になります。ただし、居住誘導区域内の浸水区域内には 1 階建ての建物が 1,739 棟存在しているため、2.0m 以下の浸水においても外部への避難や近隣の高い場所への避難といった避難意識の醸成が求められます。

［ため池浸水想定区域と建物高さの重ね合わせ］

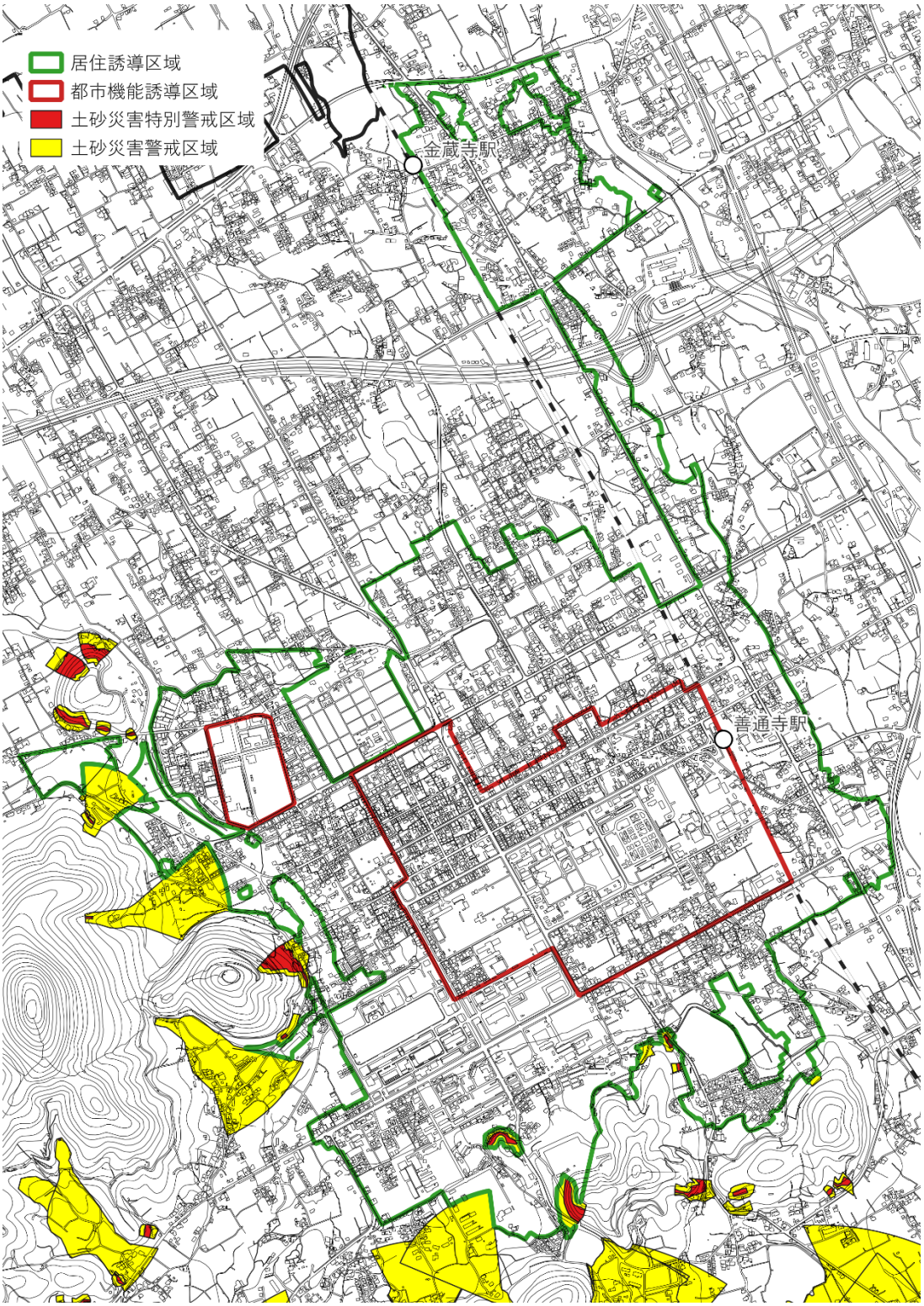


（4）土砂災害のリスク

【居住誘導区域との重ね合わせ】

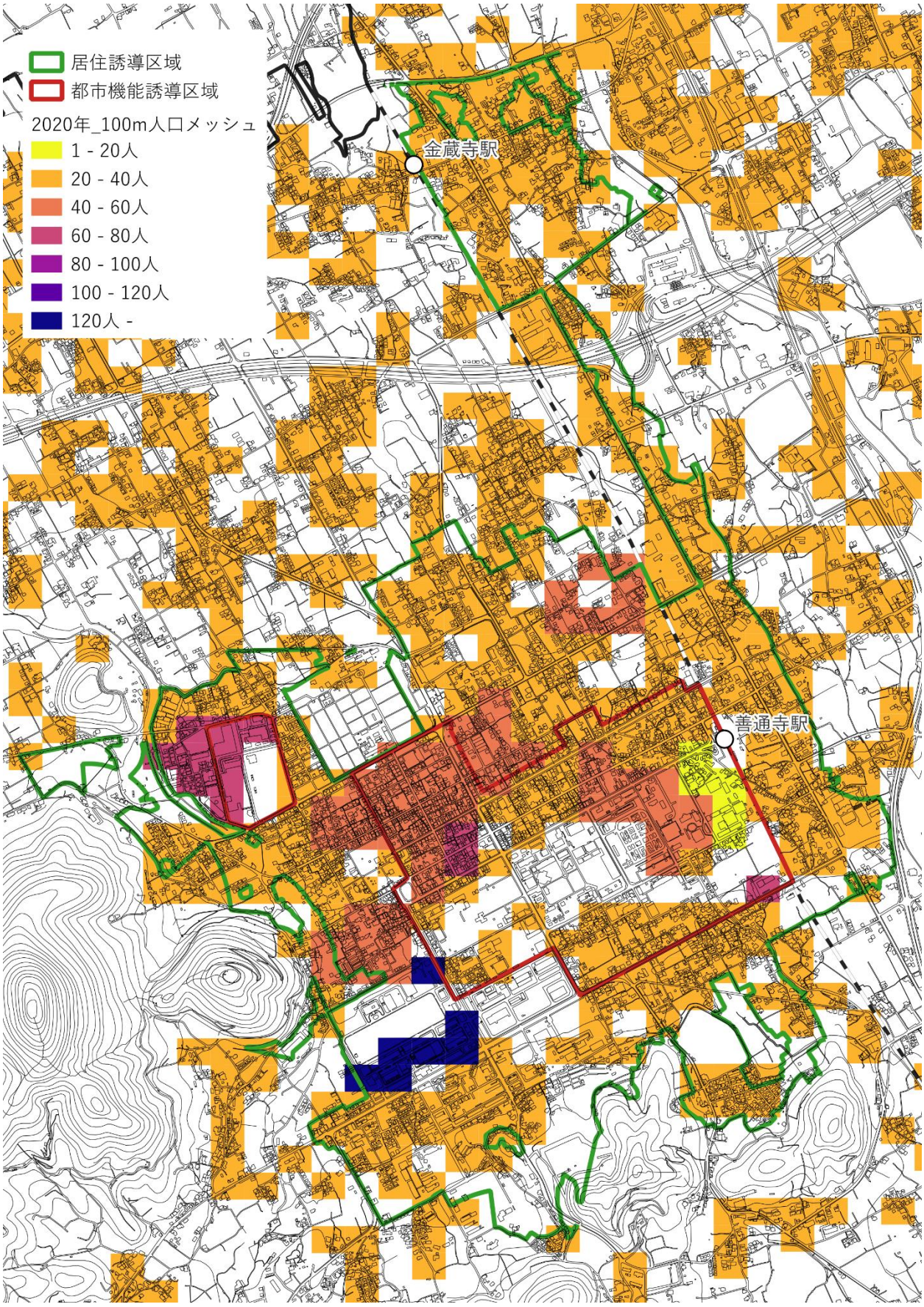
居住誘導区域からは、土砂災害警戒区域は除外しており、居住誘導区域には土砂災害警戒区域のリスクはありません。ただし、居住誘導区域に隣接した土砂災害警戒区域は存在し、少なからず影響を及ぼす可能性があります。

［土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域と居住誘導区域の重ね合わせ］



(5)参考:100m メッシュによる人口分布

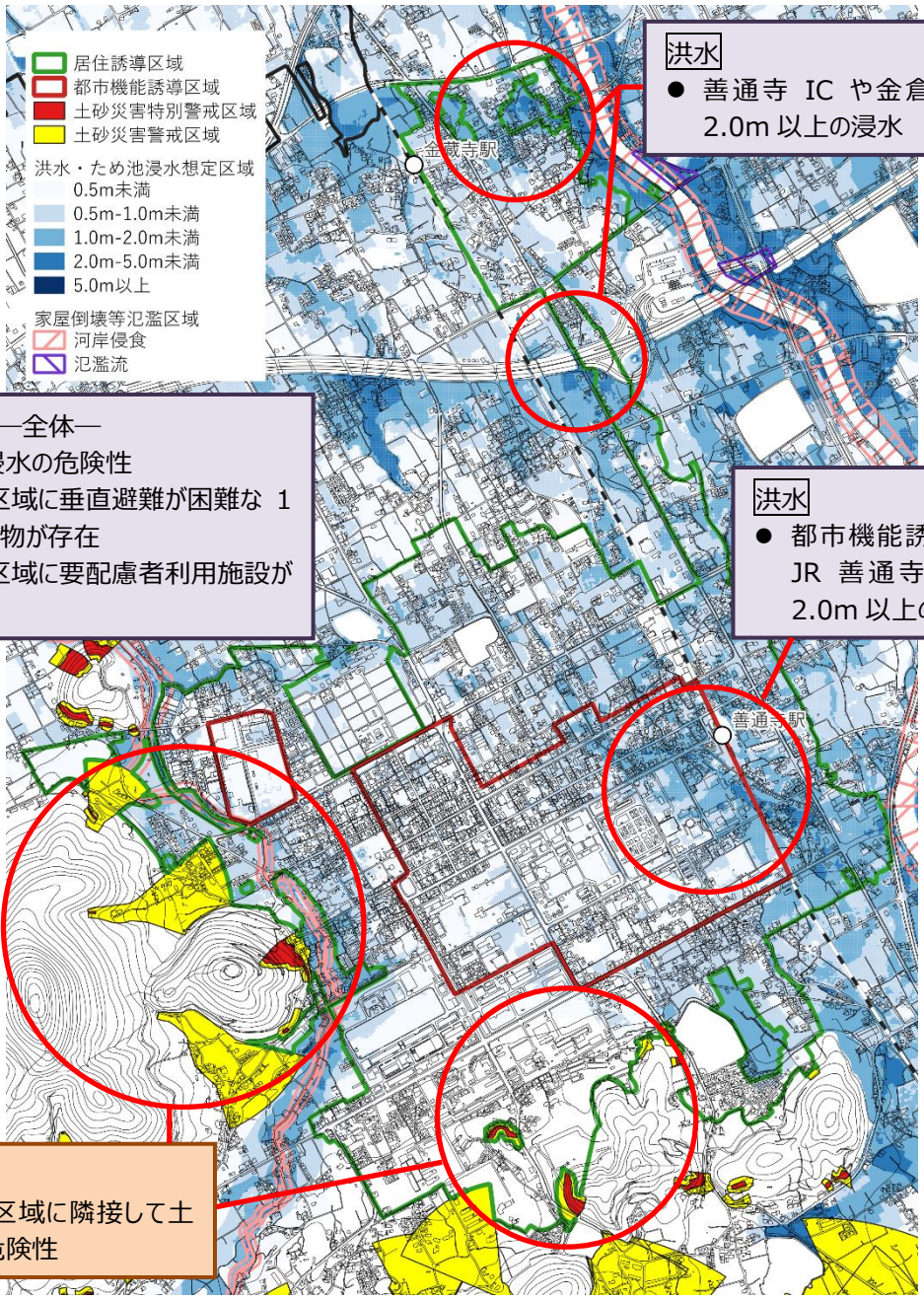
[2020 年総人口]



6－4 防災・減災まちづくりに向けた課題

（1）地区ごとの課題の整理

災害リスク分析を踏まえて、課題を図面上に整理します。



洪水
- 善通寺 IC や金倉川沿いで 2.0m 以上の浸水

洪水・ため池 ―全体―
- 広範囲で浸水の危険性
- 浸水想定区域に垂直避難が困難な 1 階建ての建物が存在
- 浸水想定区域に要配慮者利用施設が立地

洪水
- 都市機能誘導区域や JR 善通寺駅周辺で 2.0m 以上の浸水

土砂
- 居住誘導区域に隣接して土砂災害の危険性

（2）防災・減災まちづくりに向けた課題

災害リスク分析を踏まえて、居住誘導区域における防災まちづくりに向けた全体の課題を災害種別ごとに整理します。

■共通課題

災害リスクの情報発信や地域防災力の強化

居住誘導区内では、洪水、ため池浸水、土砂災害のリスクを抱えています。そのような災害リスクから命を守るためには、まず市民に認知してもらうことが重要です。そのため、各種災害リスクの情報発信を進め、市民一人ひとりや地域の防災力の強化を図っていくことが必要です。

避難体制や安全な場所での避難所・避難場所の確保

善通寺市においては、洪水のリスクが広い範囲にわたっています。洪水から命を守るためには、第一に避難行動や家庭内や地域内での避難体制が重要となります。また、現状、災害時要配慮者がいる施設がリスクを抱えているとともに、垂直避難が困難な 1 階建ての建物も多く存在しています。そのため、家庭内や地域内での避難体制の確保や安全な場所での避難場所・避難所の確保が必要です。

■水害に関する課題

浸水深の低減に向けた水害対策

洪水やため池の浸水エリアが広く広がっております。そのため、浸水リスクを減らすためも、浸水深を低減させるハード対策が必要です。なお、発生頻度の高い計画規模の水害や浸水深さが高いエリアへの対応を優先して進めていくことが必要です。

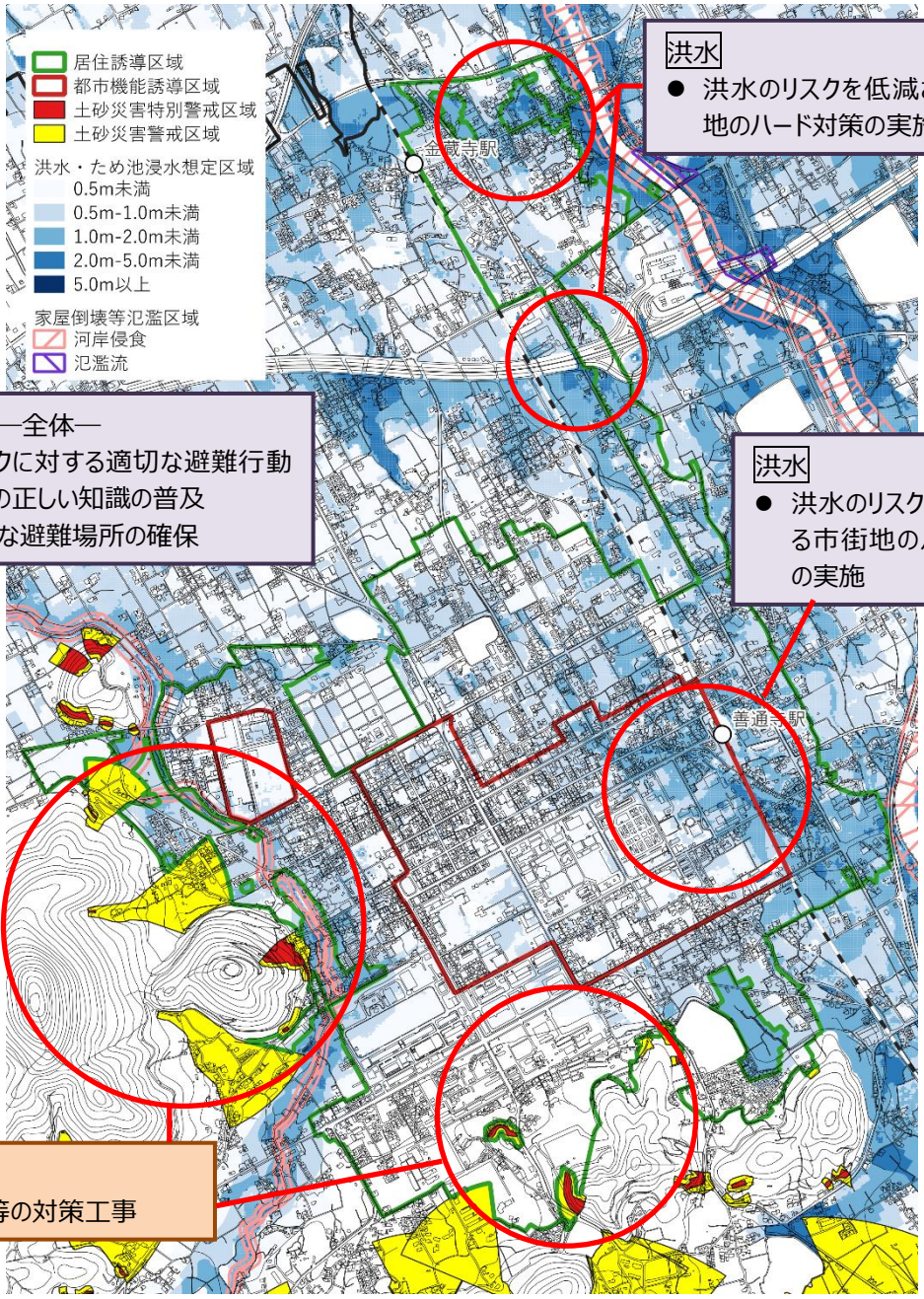
■土砂災害に関する課題

土砂災害防止施設の整備等のハード対策

居住誘導区域には、土砂災害警戒区域は存在しませんが、居住誘導区域に隣接して土砂災害警戒区域が残存しています。そのため、居住誘導区域内の安全を守るためにも、居住誘導区域周辺の土砂災害防止施設の整備等といったハード対策が必要です。

(3)災害種別の取組方針

課題を踏まえて、災害種別の取組方針を以下に示します。



洪水
- 洪水のリスクを低減させる市街地のハード対策の実施

洪水・ため池 ―全体―
- 水害のリスクに対する適切な避難行動に移すための正しい知識の普及
- 安全・安心な避難場所の確保

洪水
- 洪水のリスクを低減させる市街地のハード対策の実施

土砂
- 土砂災害等の対策工事

6－5 防災まちづくりの将来像と取組方針

災害リスク分析や防災・減災に向けた課題に基づき、立地適正化計画防災指針で目指す防災まちづくりの将来像と取組方針を定めます。

（1）防災まちづくりの将来像

居住誘導区域・都市機能誘導区域において、発生しうる災害に対して、市民・事業者・行政が理解を深め、互いを支え合いながら、緊急時にも対応できる防災・減災対策を進めます。

また、緊急時等に対して柔軟に対応できるように、強くてしなやかな市街地の形成を図ります。

災害リスクに対する理解を深め、互いに支え合える
強くてしなやかな市街地及び体制の構築

（2）取組方針

防災・減災まちづくりに向けた課題解決や防災まちづくりの将来像の実現に向け、以下の 4 つの取組方針を掲げ、取組方針に応じた具体的な取組を進めていきます。

防災・減災まちづくりに向けた課題	防災まちづくりの将来像	取組方針
災害リスクの情報発信や地域防災力の強化	災害リスクに対する理解を深め、互いに支え合える強くてしなやかな市街地及び体制の構築	**取組方針 1** **災害リスクを伝え、学習や体験できる学びの機会を設け、防災・減災意識醸成と避難体制の強化を図る。**
避難体制や安全な場所での避難所・避難場所の確保		**取組方針 2** **各種災害に対応した建築物や住居等の耐震化を含めた防災対応が行えるような強靭化を図る。**
浸水深の低減に向けた水害対策		**取組方針 3** **浸水対策を推進し、水害等に対してハード・ソフト両面での対策や市街地形成を図る。**
土砂災害防止施設の整備等のハード対策		**取組方針 4** **土砂災害の危険性のある区域において新たな建築物の抑制を行い、避難や移転を促す。**

第７章

具体施策の検討

7−1　「都市機能・観光」の具体施策

（1）関係性の強い現状・課題及び施策の方向性

「都市機能・観光」の方針を達成するため、施策の方向性として、「市街地内を結ぶ回遊軸の強化」、「新庁舎・図書館を中心とした市街地の魅力の向上」、「地域資源を結ぶ観光の拠点整備」を定めます。

市全域	都市機能誘導区域（中心エリア）
◇商業の衰退 ・本市で従業する就業者数は減少し続けている。 ・商業の販売額は減少傾向にあり、特に小売業で減少が顕著である。  **◇観光の状況** ・市内には、四国八十八ヶ所霊場第 72 番から第 76 番まで 5 つの四国霊場札所が点在している。 ・中心部には、総本山善通寺・観光交流センター等の拠点となる施設が立地している。 ・中心部のおしゃべり広場では観光パンフレットやレンタサイクルも常備されている。 	**◇回遊性** ・門前町として栄えた商業地の活性化を図るために、駅からの回遊性を高め、徒歩や自転車で買いもの等を楽しめる市街地にする必要がある。 ・駅からのアプローチを強化し、観光客の購買意欲を高める等の取り組みが必要。 ・市街地への移動手段としては、自動車が多くなっており、鉄道等はほとんど使われていない。 **◇都市機能の集積** ・新庁舎・図書館・市民ホール・その他文化施設が善通寺駅周辺に集中して立地している。 ・市庁舎が 2022 年 1 月より運営を開始しており、図書館併設による市民に開かれた環境づくりを進めている。 

施策の方向性 1
市街地内を結ぶ
回遊軸の強化

施策の方向性 2
新庁舎・図書館を中心と
した市街地の魅力の向上

施策の方向性 3
地域資源を結ぶ
観光の拠点整備

（2）具体施策

■市街地内を結ぶ回遊軸の強化に関する具体施策

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 周辺や国道沿いにできるなど、車型の都市構造となりつつあります。そこで、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を目指し、以下の具体施策を展開します。





施策の方向性 1

市街地内を結ぶ回遊軸の強化

視点 1
回遊性

－ 具体施策 －

◇観光施設と商店街の連携による中心エリアの回遊性の向上

➢中心エリアの観光施設と商店街のネットワーク化
➢観光客のまちなかへの流動や回遊性の向上
➢観光施設及び商店街の双方の活性化
➢レンタサイクルステーションの設置

◇市街地景観づくり

➢花でまちを修景する花のまちづくり事業（フラワーバンク事業・ガーデンサポーター活動事業）の実施
➢瀬戸内国際芸術祭と併せたアートを活かした景観づくり

■新庁舎・図書館を中心とした市街地の魅力の向上に関する具体施策

新庁舎は、2021 年 12 月に完成し、2022 年 1 月 4 日から業務を開始しました。南海トラフ地震など大規模災害に対応できる防災拠点機能の強化と、図書館併設による市民に開かれた「公園庁舎」の実現に向け、市役所と図書館、公園が一体となり、市民交流や情報提供の拠点となることを目指しています。

これらを活かし、市街地の都市機能を再編し、さらなる魅力の向上に努めることとし、以下の具体施策を展開します。





施策の方向性２

新庁舎・図書館を中心とした市街地の魅力の向上

視点２ 都市機能

－　具体施策　－

◇図書館の充実

- ➢図書館資料の充実、地域の情報収集と発信、企画展の開催
- ➢講演会の継続、学習の機会の提供、四国学院大学との連携
- ➢新図書館の整備、他施設との複合化

◇中心市街地の活性化

- ➢関係機関との連携の強化、空き店舗対策事業などの施策の実施（中心市街地活性化事業・空き店舗等活用支援事業）
- ➢中心市街地の既存商店等の支援
- ➢スーパー等の身近な商業施設の誘導

■地域資源を結ぶ観光の拠点整備に関する具体施策

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つの札所を始め、多くの歴史・文化の観光資源があります。そこで、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、より多くの人が本市に訪れたくなるよう、以下の具体施策を展開します。





施策の方向性３

視点３ 観光拠点

地域資源を結ぶ観光の拠点整備

－　具体施策　－

◇新たな観光プログラム・周遊ルートの開発
- ➢市内に点在する複数の観光資源を組み合わせた新たな観光プログラムや周遊ルートの開発（旧善通寺偕行社・赤レンガ倉庫・有岡古墳群など）
- ➢旅行商材の開発や新たな地域資源の発掘

◇文化イベントなどの充実
- ➢魅力ある文化行事の企画・開催における市民との協働
- ➢既存施設を活用した多様な芸術・文化を鑑賞する機会と活動成果を発表する機会の充実

◇文化財の活用
- ➢啓発活動や講座、展示など文化財に対する市民への意識の向上
- ➢文化財を通じた情報発信と交流活動での活用
- ➢日本遺産への登録の推進

◇芸術・文化団体、指導者の育成
- ➢各種芸術・文化団体の育成・支援
- ➢指導者やボランティアの育成・確保
- ➢市民の自主的な芸術・文化活動の一層の活発化の促進

◇観光ボランティアガイドの育成
- ➢観光ガイド養成講座の開講
- ➢TMO 等と連携したコンシェルジュ（人材）育成

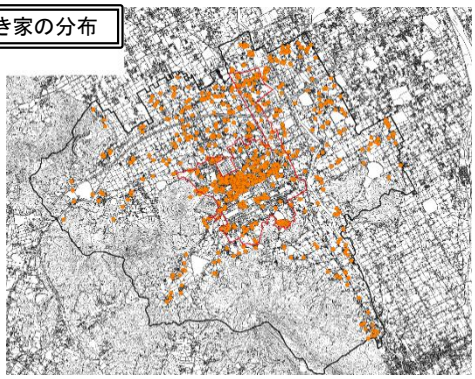
◇観光拠点の充実
- ➢お遍路さんや観光客と市民が集う交流と情報発信の拠点を目指す善通寺市観光交流センターでイベントの実施、観光情報の発信
- ➢善通寺市観光交流センターでの足湯「供待（ともまち）の湯」の運営
- ➢公共交通結節点における観光案内機能の充実
- ➢IT 機能を活用した観光・周遊機能の充実

◇広域観光の推進
- ➢近隣市町や民間事業者等で組織する広域観光ネットワークの強化
- ➢国が進める新たな地域観光事業推進主体（日本版 DMO）の動向の注視
- ➢県外からの観光・交流人口の拡大
- ➢中讃エリア広域での周遊ポタリング

7-2　「居住・人口」の具体施策

（1）関係性の強い現状・課題及び施策の方向性

「居住・人口」の方針を達成するため、施策の方向性として、「空き家と空き地の活用促進」、「民間主体の開発の促進」、「若い人が市内に留まる環境づくりの推進」、「郊外部における開発の抑制・適地への誘導」を定めます。

市全域	都市機能誘導区域・居住誘導区域 （中心エリア・用途地域）
◇開発動向 ・開発行為は用途地域内で 15 か所、用途地域外で 34 か所、農地転用は用途地域内で 71 件、用途地域外で 269 件、新築は用途地域内で 245 件、用途地域外で 477 件といずれも用途地域外の方が多い。 **◇子育て・教育機能** ・幼稚園・保育所（園）は市内の広い範囲に立地している。 ・本市では、卒業とともに若い人が仕事を求めて市外に出ていくことが多く、20 代の流出が最も多い。 **◇労働状況** ・本市の労働人口は減少し続けている。 ・本市の労働人口のうち、丸亀市や三豊市で働く人は横ばい傾向にあるのに対して、市内で働く人が減少している。	**◇地価の動向** ・全体として、平成 7 年（1995 年）をピークに減少し続けている。 **◇空き家・空き地の状況** ・用途地域内の空き家数は 356 戸、用途地域外の空き家数は 393 戸と計 749 戸の空き家がある。特に用途地域の古くからの市街地で多くなっており、市街地の人口減少、賑わいの低下に繋がっていると考えられる。 【再掲】空き家の分布 

施策の方向性 1
空き家と空き地の
活用促進

施策の方向性 2
民間主体の
開発の促進

施策の方向性 3
若い人が市内に留まる
環境づくりの推進

施策の方向性 4
郊外部における開発の
抑制・適地への誘導

（2）具体施策

■空き家と空き地の活用促進に関する具体施策

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。そこで、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ることとし、以下の具体施策を展開します。



施策の方向性１

視点１ 空き家・空き地

空き家と空き地の活用促進

－　具体施策　－

◇空き家を活用したモデル事業の推進

◇移住・定住に関するシティプロモーション事業の推進

➢新たな都市イメージを確立し、魅力・住みやすさなどをアピールした移住・定住に関する情報を、映像などを利用して広く市内外へ発信

➢シビックプライドの醸成と地域づくりのコーディネーターの育成

◇住まいの受入体制の整備

➢住宅の建設・リフォームに対する支援制度の充実や空き家情報の発信

➢三世代同居の推進策の検討や空き家の利活用の検討

➢市外在住者などの移住・定住の促進

■民間主体の開発の促進に関する具体施策

財政縮小・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。そこで、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、以下の具体施策を展開します。



施策の方向性２

視点２ 民間開発

民間主体の開発の促進

－　具体施策　－

◇創業・起業の促進

➢事業店舗等の改修費補助などの経済的支援
➢関係機関との連携支援
➢区画再編等のまちづくりやにぎわい創出の担い手となる人材や団体の育成

◇低未利用土地利用等指針の検討

➢既成市街地の再編の検討
➢カーシェアリングや駐輪場・集配用トラック待機場所等の整備

■若い人が市内に留まる環境づくりの推進に関する具体施策

大学・専門学校、自衛隊等があり、多くの若い人が市内に在住している一方、卒業や異動等で市外に流出しています。そこで、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すこととし、以下の具体施策を展開します。



施策の方向性３

視点３ 雇用・子育て・教育

若い人が市内に留まる環境づくりの推進

－　具体施策　－

◇結婚を希望する男女への支援

➢地域団体や民間事業者等との連携による男女の出会いの機会の創出

◇妊娠期からの切れ目のない支援体制の構築

➢不妊治療に対する支援から出産・子育てまで総合的な支援体制の構築

➢子育てしやすい環境づくりの推進

◇保育サービスの充実

➢多様化するニーズに対応するための特別保育の充実

➢保育環境改善のための施設整備

◇学校教育の充実

➢学力の向上、特別支援教育の推進、心の問題への対応、子どもの安全の確保、学校教育施設・設備の整備充実、教育機器の整備、学校教育の充実

➢IT 企業や専門学校等と連携した IT 教育の推進

◇雇用就業機会の確保

➢ハローワークや商工会議所等の関係機関や市内事業所と連携し、既存事業所の支援や就職相談、情報提供、職業斡旋などを集め、雇用の安定と雇用機会の拡充を推進

➢定住自立圏域就職面接会の開催

➢外国人労働者の雇用促進

◇市内産業の活性化支援

➢民間住宅リフォーム支援などによる市内の民間需要の創出

➢商工会議所との連携、融資資金の預託などの商工振興事業

➢観光産業と一体となった雇用の創出

➢ダイシモチなどを活用した食産業の育成

◇勤労者福祉の充実

➢市内の勤労者に対する生活・住宅・風水害等の災害特別融資の資金を金融機関に預託

◇市内企業・大学・専門学校と連携した雇用の結びつけ

■郊外部における開発の抑制・適地への誘導に関する具体施策

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人口の増加が見られるなど、市街地の拡大が進んでいます。そこで、開発圧力を用途地域内等へ誘導し、郊外部における農用地を守りながら、市街地の拡大を抑制することとし、以下の具体施策を展開します。



施策の方向性４

郊外部における開発の抑制・適地への誘導

視点４ 開発抑制・誘導

－　具体施策　－

◇農地の保全・活用

➢遊休農地の解消に向けた（公財）善通寺市農地管理公社の活用

➢（公財）香川県農地機構と連携した農地の流動化・集積化

◇用途地域等の都市計画制度の検討

➢特定用途制限地域の拡大検討

➢用途地域の拡大検討

➢地区計画の積極的な活用

7-3　「連携・地域」の具体施策

（1）関係性の強い現状・課題及び施策の方向性

「連携・地域」の方針を達成するため、施策の方向性として、「誰もが使いやすい公共交通への再編」、「地域における拠点の整備」、「誰もが暮らしやすい地域生活圏の構築」を定めます。

市全域

◇都市施設の状況

・用途地域内外を問わず、都市機能が広く分散している。一方公共施設は、維持管理費用の縮減を目標とし、今後 35%の総延床面積の縮減を目標としている。そうした中、公共施設を立地バランスに考慮しながら集約していくことが求められる。

・市の拠点施設となりうるものについては、公共交通の利便性等を考慮し、中心部へ集約していく必要がある。

◇公共交通・連携

・令和６年３月末に市内バス「空海号」を廃止し、デマンド型乗合サービス「チョイソコぜんつうじ」を本格導入さしたところであり、市民の移動手段として定着させるための取組を推進していく必要がある。

・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である。

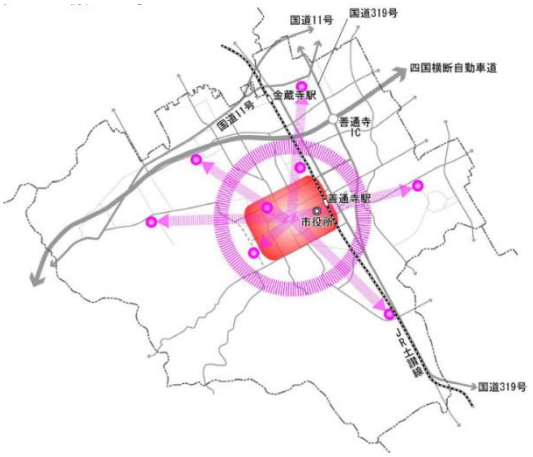
◇バリアフリー

・市街地中央部を中心に、日常生活や社会生活において市民による利用が多い公共的な施設が集中している地域を重点整備地区と設定している。

◇拠点および連携軸

・本市は、１つの中枢拠点と８つのコミュニティ拠点が位置づけられている。

・８つのコミュニティ拠点はそれぞれ中枢拠点と連携軸で結ばれており、誰もが移動しやすい交通環境の整備を目指している。



施策の方向性１
誰もが使いやすい
公共交通への再編

施策の方向性２
地域における拠点の整備

施策の方向性３
誰もが暮らしやすい
地域生活圏の構築

（2）具体施策

■誰もが使いやすい公共交通への再編に関する具体施策

令和６年３月末で、市内バス「空海号」が廃止され、デマンド型乗合サービス「チョイソコぜんつうじ」を本格導入し、市民の移動手段として取組を推進しています。併せて、鉄道利用の維持・促進を進めていくことが必要です。

については、近年、善通寺駅の利が多く、金蔵駅の乗降者数は横ばいとなっている状況にあります。

そこで、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、以下の具体施策を展開します。





施策の方向性１

視点１ 公共交通

誰もが使いやすい公共交通への再編

－　具体施策　－

赤字：新規施策

◇公共施設の最適化の推進
- ➢施設の更新、統廃合を含めた公共施設の効率的な運営管理

◇国道・県道の整備要請
- ➢県道善通寺詫間線及び県道西白方善通寺線が事業中であり、引き続き国・県に対して整備要望を行う

◇市道の整備
- ➢市道における計画的、効率的な事業の推進、安全な道路整備、維持管理

◇安全で快適な道づくりの推進
- ➢安全な道路環境の維持

◇瀬戸内中讃定住自立圏での連携の推進
- ➢限られた行政資源を有効に活用し、多様化する住民ニーズに効果的に対応するため、中讃地域２市３町（丸亀・善通寺・琴平・多度津・まんのう）の瀬戸内中讃定住自立圏での連携を推進

◇市内のネットワークの強化
- ➢公共施設と連携した乗換結節点の整備
- ➢善通寺駅における拠点性の強化
- ➢デマンド型交通の推進

■地域における拠点の整備に関する具体施策

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。そこで、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・集約を進めることとして、以下の具体施策を展開します。





施策の方向性２

視点２ 地域の拠点

地域における拠点の整備

－　具体施策　－

◇コミュニティ施設の充実

➢地域提案型事業における地区公民館や小学校などの教育関連施設を利用した防災訓練やコミュニティ推進などの各種事業の実施、既存施設の有効活用

◇コミュニティ施設の統廃合や複合化の検討

➢公共施設等総合管理計画に基づいた着実な実施

■誰もが暮らしやすい地域生活圏の構築に関する具体施策

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など、生活が不便なものとなりつつあります。そこで、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、以下の具体施策を展開します。



施策の方向性３

視点３
生活圏

誰もが暮らしやすい地域生活圏の構築

－　具体施策　－

◇地域包括ケアシステムの推進

➢地域包括支援センターにおける 24 時間体制での総合相談窓口や各種介護予防事業の実施
➢民生委員・児童委員、地区社会福祉協議会との連携や高齢者等見守り・SOS ネットワーク「見守ってねっと」事業による地域における見守り体制の充実
➢高齢者・障がい者・子どもなどの枠を外した地域共生・地域の支え合いに向けた包括的な支援の推進

◇良好な住宅地の形成

➢昭和 56 年（1981 年）5 月 31 日以前の旧耐震基準で建てられた住宅について、耐震診断・耐震改修に補助金を交付
➢未接道住宅の解消
➢災害に強い居住地の形成

◇ユニバーサルデザインのまちづくり

➢高齢者や障がい者の活動範囲の拡大のため、ハード・ソフトの両面で民間事業者との連携を図り、市民が利用する施設のバリアフリー化を推進する
➢バリアフリー法に基づく基本構想・特定経路の検討

7－4　「防災指針」に関する具体施策

（1）関係性の強い現状・課題及び施策の方向性

「防災指針」の方針を達成するため、施策の方向性として、「災害リスクを伝え、学習や体験できる学びの機会を設け、防災・減災意識醸成と避難体制の強化を図る」「各種災害に対応した建築物や住居等の耐震化を含めた防災対応が行えるような強靭化を図る」「浸水対策を推進し、水害等に対してハード・ソフト両面での対策や市街地形成を図る」「土砂災害の危険性のある区域において新たな建築物の抑制を行い、避難や移転を促す」を定めます。

都市機能誘導区域・居住誘導区域（中心エリア・用途地域）

■共通課題

◇災害リスクの情報発信や地域防災力の強化

居住誘導区内では、洪水、ため池浸水、土砂災害のリスクを抱えている。そのような災害リスクから命を守るためには、まず市民に認知してもらうことが重要である。そのため、各種災害リスクの情報発信を進め、市民一人ひとりや地域の防災力の強化を図っていくことが必要である。

◇避難体制や安全な場所での避難所・避難場所の確保

善通寺市においては、洪水のリスクが広い範囲にわたる。洪水から命を守るためには、第一に避難行動や家庭内や地域内での避難体制が重要である。また、現状、災害時要配慮者がいる施設がリスクを抱えているとともに、垂直避難が困難な 1 階建ての建物も多く存在している。そのため、家庭内や地域内での避難体制の確保や安全な場所での避難場所・避難所の確保が必要である。

■水害に関する課題

◇浸水深の低減に向けた水害対策

洪水やため池の浸水エリアが広く広がっている。そのため、浸水リスクを減らすためも、浸水深を低減させるハード対策が必要である。なお、発生頻度の高い計画規模の水害や浸水深さが高いエリアへの対応を優先して進めていくことが必要である。

■土砂災害に関する課題

◇土砂災害防止施策の整備等のハード対策

居住誘導区域には、土砂災害警戒区域は存在ないが、居住誘導区域に隣接して土砂災害警戒区域が残存している。そのため、居住誘導区域内の安全を守るためにも、居住誘導区域周辺の土砂災害防止施設の整備等といったハード対策が必要である。

施策の方向性 1
災害リスクを伝え、学習や体験できる学びの機会を設け、防災・減災意識醸成と避難体制の強化を図る

施策の方向性 2
各種災害に対応した建築物や住居等の耐震化を含めた防災対応が行えるような強靭化を図る

施策の方向性 3
浸水対策を推進し、水害等に対してハード・ソフト両面での対策や市街地形成を図る

施策の方向性 4
土砂災害の危険性のある区域において新たな建築物の抑制を行い、避難や移転を促す

（2）具体施策

防災・減災に向けた課題や取組方針に応じた具体的な取組の内容を以下のように定めます。

取組方針 1　災害リスクを伝え、学習や体験できる学びの機会を設け、防災・減災意識醸成と避難体制の強化を図る。

市民が地域の災害リスクを理解し、自ら考え行動できる力を養うことが重要である。

学校・地域・行政が連携し、学びや体験を通じて防災・減災意識を高め、災害時に円滑な避難行動をとれる体制の構築を目指す。

取組内容	実施主体	スケジュール		
		短期 5 年	中期 10 年	長期 20 年
防災体制の強化・応援協定の締結	市	○		
自主防災組織の強化・充実	市	○		
復興事前準備の取組みの促進	市		○	
業務継続体制の確保	市		○	
防災関係機関相互の連携強化や広域応援・受援の体制整備	市		○	
地域の人材の育成、確保体制の強化	市	○		
消防や避難等における体制整備	市	○		
帰宅困難者対策	市	○		
自主防災組織の活動体制の強化	市	○		
医療救護体制の強化	市	○		
社会福祉施設等における体制整備	市		○	
行政における情報伝達体制の強化	市	○		
事業者を含む情報伝達体制の整備	市		○	
洪水時における 河川管理者等からの情報提供等（ホットラインの構築）	県・市	○		
避難勧告等発令の対象区域、判断基準等の確認（水害対応タイムライン）	県・市	○		
多機関連携型タイムラインの拡充	県・市	○		
ICT 等（公開型 GIS 含め）を活用した各種ハザード情報、災害リスク等の提供	県・市	○		
危険レベルの統一化等による災害情報の充実と整理	県・市		○	
隣接市町村における避難場所の設定（広域避難体制の構築）	県・市		○	
要配慮者利用施設における避難計画の作成及び避難訓練の実施	県・市	○		
ハザードマップの改良、周知、活用	市	○		
浸水実績等の周知	市	○		
災害リスクの現地表示、周知の徹底等	県・市	○		
防災教育の促進	県・市	○		
避難訓練への地域住民の参加促進	県・市	○		
共助の仕組みの強化	県・市	○		
住民一人一人の避難計画・情報マップの作成促進	県・市	○		

取組方針２　各種災害に対応した建築物や住居等の耐震化を含めた防災対応が行えるような強靭化を図る。

地震や風水害等の災害に強い都市環境を形成するため、建築物の耐震化・不燃化を推進するとともに、老朽インフラや生活基盤の更新を図る。

防災性能の高い土地利用・建築誘導を進め、安全で強靭なまちづくりを実現する。

取組内容	実施主体	スケジュール		
		短期 5 年	中期 10 年	長期 20 年
防災拠点の整備・充実	市	○		
避難場所の整備・充実	市	○		
公共施設等における充電設備の整備・充実	市	○		
再生可能エネルギーの導入促進	市			○
災害に備えた燃料等の確保体制の整備	市		○	
条例で災害危険区域を指定し、建築物の建築を規制（災害ハザードからの移転）	市		○	
災害ハザードエリアからの家屋の移転支援制度	市			○
避難路や避難場所となる公共施設の整備	市	○		
地域の防災拠点となる建築物の整備	市	○		
固定式排水施設の機能の代替として、移動式排水施設（排水ポンプ車）を整備	市		○	

取組方針３　浸水対策を推進し、水害等に対してハード・ソフト両面での対策や市街地形成を図る。

洪水・内水等の水害リスクに対応するため、河川・排水施設等の整備と、ハザード情報の周知・避難行動計画づくりを一体的に推進する。

浸水リスクを踏まえた土地利用や市街地形成を進め、安全で強靭な都市環境を構築する。

取組内容	実施主体	スケジュール		
		短期 5 年	中期 10 年	長期 20 年
農地・ため池の保全・活用	市	○		
雨水等の再利用の促進や水道・電力等のライフラインの体制整備	市			○
氾濫の防止・軽減のための河川改修の推進	市		○	
河川における河道掘削・樹木伐採による流下能力の確保	市		○	
排水施設の整備・耐水化	市		○	
遊水池の整備（準用河川・普通河川）	市			○
浸水対策（下水道事業）	市		○	
田んぼダムの整備等	市		○	
各戸雨水貯留浸透施設整備の促進（補助制度）	市		○	
学校等の公共施設敷地を利用した雨水貯留浸透施設の整備	市		○	
ため池の事前放流の実施、防災気象情報のため池管理者への連絡体制を確保等（ため池の治水活用）	国、県、市		○	
農業用水路の活用	市		○	
市街地再開発事業で整備する施設に浸水対策等を実施	市			○

取組方針４　土砂災害の危険性のある区域において新たな建築物の抑制を行い、避難や移転を促す。

居住誘導区域には、土砂災害警戒区域は存在しないが、居住誘導区域に隣接して土砂災害警戒区域が残存していることから、居住誘導区域内の安全を守るためにも、居住誘導区域周辺の土砂災害防止施設の整備等といったハード対策が必要となる。

土砂災害リスクの高い区域では、人命を守ることを最優先に、新たな建築を抑制し、安全な区域への居住誘導を進める。既存住宅の避難・移転支援を行い、土地利用の適正化を通じて災害に強い都市構造を形成する。

取組内容	実施主体	スケジュール		
		短期 5 年	中期 10 年	長期 20 年
土石流、がけ崩れ、地すべりに対する情報の周知	市	○		
急傾斜地崩壊対策に係る制度の周知	市	○		
土砂災害や山地災害への対応	市	○		

第８章

目標・効果

8－1　目標・効果の考え方

■基本的な考え方

目標・効果は、本計画で定めた基本方針や具体施策を基に検討します。

具体施策、目標、効果はそれぞれ連続しています。具体施策を実施することで、目標（アウトプット）が達成されます。またそれぞれの目標が達成されることで、効果（アウトカム）が達成されます。

【方針１】都市機能・観光

歴史・文化を活用した回遊して楽しいまち

方向性１：市街地内を結ぶ回遊軸の強化
方向性２：新庁舎・図書館を中心とした市街地の魅力の向上
方向性３：地域資源を結ぶ観光の拠点整備

【方針２】居住・人口

子育て・教育が盛んで活気あるまち

方向性１：空き家と空き地の活用促進
方向性２：民間主体の開発の促進
方向性３：若い人が市内に留まる環境づくりの推進
方向性４：郊外部における開発の抑制・適地への誘導

【方針３】連携・地域

公共交通・公共施設が連携した便利なまち

方向性１：誰もが使いやすい公共交通への再編
方向性２：地域における拠点の整備
方向性３：誰もが暮らしやすい地域生活圏の構築

【防災指針】

災害リスクに対する理解を深め、互いに支え合える強くてしなやかなまちまち

方向性１：災害リスクを伝え、学習や体験できる学びの機会を設け、防災・減災意識醸成と避難体制の強化を図る。
方向性２：各種災害に対応した建築物や住居等の耐震化を含めた防災対応が行えるような強靭化を図る。
方向性３：浸水対策を推進し、水害等に対してハード・ソフト両面での対策や市街地形成を図る。
方向性４：土砂災害の危険性のある区域において新たな建築物の抑制を行い、避難や移転を促す。



■目標・効果の進捗管理

本計画は約 20 年後の令和 22 年（2040 年）を目標年次としますが、おおむね５年を１サイクルとしています。

本計画に基づく施策の実施状況の確認や目標・効果の達成状況の評価・検証を行った上で、見直し・改善を図るＰＤＣＡサイクルを繰り返すことにより、目標・効果の実現を目指します。

Plan（事業計画の策定）	立地適正化計画の策定・改訂
Do（事業の実施）	具体施策等の実施
Check（評価・検証）	達成状況の評価・検証
Action（改善）	検証結果に応じた計画の見直し



8－2　目標

（1）「都市機能・観光」の目標

■目標の基になる基本方針・具体施策の方向性

都市機能・観光の基本方針と具体施策の方向性は以下の通りです。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ることとしています。

【基本方針】

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

具体施策の方向性

1．市街地内を結ぶ回遊軸の強化
2．新庁舎・図書館を中心とした市街地の魅力の向上
3．地域資源を結ぶ観光の拠点整備

■目標①

本市の商業集積地区の売り上げは、年々減少し続けています。特に赤門筋・京町、中通りで衰退が顕著となっています。そうしたなか、市街地内の回遊性を高め、観光客や地域の住民が買い物をしたくなるような具体施策を展開することとしています。

そこで、都市機能・観光の目標①として、「商業集積地区の売り上げ増加」を設定します。

【目標①】 商業集積地区の売り上げ増加	
現況値（平成 26 年）	目標値（令和 22 年）
912 万円	1,000 万円

※秘匿値分の本町・鎌倉町、大通り銀天会は含まない

■目標②

ＪＲ善通寺駅から総本山善通寺において、本計画で市街地回遊軸を設定し、特に重点的に施策を実施することとしています。またこの区間で、図書館機能を持った新庁舎の建設が予定されており、賑わいづくりに努めることとしています。

そこで、都市機能・観光の目標②として、「新庁舎前の市街地回遊軸（停車場線）の歩行者・自転車通行者数の増加」を設定します。

【目標②】 新庁舎前の市街地回遊軸（停車場線）の歩行者・自転車通行者数の増加	
現況値（令和元年）	目標値（令和 22 年）
2,069 人/日	2,500 人/日

（2）「居住・人口」の目標

■目標の基になる基本方針・具体施策の方向性

居住・人口の基本方針と具体施策の方向性は以下の通りです。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、空き家や空き地の活用や子育て・教育機能の充実を図ることとしています。

【基本方針】

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

具体施策の方向性

1．空き家と空き地の活用促進　　2．民間主体の開発の促進

3．若い人が市内に留まる環境づくりの推進　　4．郊外部における開発の抑制・適地への誘導

■目標①

現在、居住誘導区域内は、狭い敷地や前面道路の問題により、建て詰まりが発生しています。そうしたことから、居住誘導区域で都市のスポンジ化対策を実施し、市街地の再編等に取り組むこととしています。今後は、より住みたくなる市街地を居住誘導区域内にて形成していくことを前提に、低下し続ける人口密度が緩やかに回復することを目指しています。

そこで、居住・人口の目標①として、「居住誘導区域内の人口密度の低下の抑制」を設定します。

【目標①】 居住誘導区域内の人口密度の低下の抑制	
現況値（平成 27 年）	目標値（令和 22 年）
53.99 人/ha	48.89 人/ha（社人研推計 37.82 人/ha）

■目標②

本市では、今後、居住誘導区域内を中心に、より積極的な住宅施策を展開することとしています。これを受けて、地域の住民における市の住宅施策の状況についての満足度の向上が図られることが予想されます。

そこで、居住・人口の目標②として、「市の住宅施策の状況についての満足度の向上」を設定します。

【目標②】 市の住宅施策の状況についての満足度の向上	
現況値（令和元年）	目標値（令和 22 年）
32.2%	50.0%

（3）「連携・地域」の目標

■目標の基になる基本方針・具体施策の方向性

連携・地域の基本方針と具体施策の方向性は以下の通りです。自動車が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目指すこととしています。

【基本方針】

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

具体施策の方向性

1．誰もが使いやすい公共交通への再編
2．地域における拠点の整備
3．誰もが暮らしやすい地域生活圏の構築

■目標①

本市では、令和６年３月末で、市内バス「空海号」が廃止され、デマンド型乗合サービス「チョイソコぜんつうじ」が本格導入されており、市民の移動手段となっている状況です。しかし、導入して間もなく、効果が明確化されていないため、数値としては設定しないものとします。

鉄道については、近年、善通寺駅の利用が多く、金蔵駅の乗降者数は横ばいとなっている状況にあります。こうした状況を受け、本計画では公共交通等に関する拠点整備や再編に取り組むこととしています。

そこで、連携・地域の目標①として、「公共交通の利用者増加」を設定します。

【目標①】 公共交通の利用者増加	
現況値（JR：平成●年）	目標値（令和 22 年）
JR　：524,880 人	ＪＲ：600,000 人

■目標②

本市の公共施設等総合管理計画では、効率的な財政運営を目指して、建築系施設の総延床面積を、令和 27 年（2045 年）までに 35%縮減することとしています。一方で、本計画でも８つのコミュニティ拠点を４つのエリア拠点に集約することとしており、公共施設についても必要に応じて統合していくことが考えられます。

そこで、連携・地域の目標②として、「公共施設の建築系施設における総延床面積の縮減」を設定します。

【目標②】 公共施設の建築系施設における総延床面積の縮減	
現況値（平成 27 年）	目標値（令和 22 年）
163,493 ㎡	29%縮減（公共施設等総合管理計画の令和 27 年で 35%縮減目標を経過年数で按分）

（4）「防災指針」の目標

■目標の基になる基本方針・具体施策の方向性

防災指針の基本方針と具体施策の方向性は以下の通りです。居住誘導区域・都市機能誘導区域において、発生しうる災害に対し、市民・事業者・行政が理解を深め、互いを支え合いながら、緊急時にも対応できる防災・減災対策を進めるとともに、緊急時等に対して柔軟に対応できるように、強くてしなやかな市街地の形成を図ります。

【基本方針】

災害リスクに対する理解を深め、互いに支え合える強くてしなやかな市街地及び体制の構築

具体施策の方向性

1．災害リスクを伝え、学習や体験できる学びの機会を設け、防災・減災意識醸成と避難体制の強化を図る。
2．各種災害に対応した建築物や住居等の耐震化を含めた防災対応が行えるような強靭化を図る。
3．浸水対策を推進し、水害等に対してハード・ソフト両面での対策や市街地形成を図る。
4．土砂災害の危険性のある区域において新たな建築物の抑制を行い、避難や移転を促す。

■目標①

市民が地域の災害リスクを理解し、自ら考え行動できる力を養うことが重要です。学校や地域、行政が連携し、学びや体験を通じて防災・減災意識を高め、災害時に円滑な避難行動をとれる体制の構築を目指します。

そこで、防災指針の目標①として、「地域防災力の向上に関する目標」を設定します。

【目標①】 地域防災力の向上に関する目標		
	現況値（令和 7 年）	目標値（令和 22 年）
自主防災活動カバー率	100.0%	100.0%
防災避難訓練の実施数・参加者数	年 10 回 8,242 人	年 8 回以上 延べ参加者数は 現況値以上又は 1.2 倍以上
防災教育の実施数	年 10 回	年 8 回以上又は現況値以上
消防団員数	373	390

■目標②

地震や風水害等の災害に強い都市環境を形成するため、建築物の耐震化・不燃化を推進するとともに、老朽インフラや生活基盤の更新を図ります。また、防災性能の高い土地利用・建築誘導を進め、安全で強靭なまちづくりの実現を目指します。

そこで、防災指針の目標②として、「ハード対策・インフラ整備に関する目標」を設定します。

【目標②】 ハード対策・インフラ整備に関する目標		
	現況値（令和 7 年）	目標値（令和 22 年）
防災拠点公共施設の耐震化率	100.0%	100.0%
避難所機能整備率	90.5%	100.0%

■目標③

本市における防災・減災対策の推進に向け、災害リスクや地域特性に関する情報の整理・更新を行うとともに、防災関連計画の策定・見直しを進めます。国・県の動向や関係機関との連携を踏まえ、実効性の高い防災体制の構築を目指します。

そこで、防災指針の目標③として、「情報整備と計画策定に関する目標」を設定します。

【目標③】 情報整備と計画策定に関する目標		
	現況値（令和 7 年）	目標値（令和 22 年）
要配慮者施設避難確保計画の策定率	95.7%	100.0%

8－3　効果

前項での「都市機能・観光」、「居住・人口」、「連携・地域」のそれぞれの目標を達成したうえで、実現を目指す効果として、「善通寺市に住み続けたいと思う市民の割合増加」を設定します。



善通寺市に住み続けたいと思う市民の割合増加	
現況値（令和元年）	目標値（令和 22 年）
79.8%	90.0%

第９章

資料編

9－1 策定の流れ・体制

(1)策定の流れ

事　項	内　容　等	時　期
第１回 策定検討委員会	■立地適正化計画とは ■善通寺市の現状・課題の中間報告	平成 30 年 3 月 29 日
平成 30 年度第１回 善通寺市都市計画審議会	（報告事項） 立地適正化計画策定の着手について（概要）	平成 30 年 5 月 14 日
第２回 策定検討委員会	■善通寺市の現状・課題の取りまとめ報告 ■目指す都市像・基本方針（案） ■都市機能誘導区域・誘導施設（素案）	平成 30 年 7 月 19 日
第１回 国土交通省（本省） 現地視察・意見交換	■善通寺市の現状・課題の事前確認 ■データ分析について意見交換 ■策定の流れについて意見交換 ■都市機能誘導区域・誘導施設条件の確認	平成 30 年 10 月 12 日
第３回 策定検討委員会	■都市機能誘導区域・誘導施設（案） ■居住誘導区域（素案） ■具体施策（素案）	平成 31 年 3 月 5 日
第２回 国土交通省（本省） 現地視察・意見交換	■誘導区域の確認 ■公表に先行する都市機能誘導区域の一部用途地域変更等についての意見交換	令和元年 5 月 29 日
パブリックコメント（中間案）（都市再生特別措置法第 81 条第 17 項） 令和元年 7 月 8 日　～　令和元年 8 月 6 日		
令和元年度第１回 善通寺市都市計画審議会	（報告事項） 善通寺市立地適正化計画（中間案）について	令和元年 8 月 22 日
第４回 策定検討委員会	■居住誘導区域（案） ■具体施策（案） ■目標・効果（素案）	令和元年 10 月 29 日
第５回 策定検討委員会	■目標・効果（案） ■善通寺市立地適正化計画（素案） ■届け出の手引き（素案）	令和元年 12 月 24 日
パブリックコメント（案）（都市再生特別措置法第 81 条第 17 項） 令和元年 12 月 27 日　～　令和 2 年 1 月 26 日		
令和元年度第２回 善通寺市都市計画審議会	（審議事項） 善通寺市立地適正化計画について（諮問）	令和 2 年 2 月 3 日
第６回 策定検討委員会	■善通寺市立地適正化計画（最終報告） ■届け出の手引き配布	令和 2 年 3 月 26 日
法定公表（都市再生特別措置法第 81 条第 18 項） 令和 2 年 3 月 31 日		
改定時		
令和６年度第１回 善通寺市都市計画審議会	（報告事項） ■産業団地・流通団地の整備に向けた用途地域及びその他の地域地区の検討 ■立地適正化計画について ■都市再生整備計画　事後評価について	令和 7 年 3 月 28 日
令和７年度第２回 善通寺市都市計画審議会	（報告事項） ■善通寺市生活排水処理構想について ■土地利用規制の検討状況について ■立地適正化計画に防災指針を追加事項について	令和 7 年 11 月 25 日

(2)善通寺市立地適正化計画等策定検討委員会

■設置要綱

(目的及び設置)
第１条　善通寺市立地適正化計画(都市再生特別措置法(平成 14 年法律第 22 号)第 81 条第 1 項の規定に基づく立地適正化計画(以下「計画」という。))の策定及び文京町二丁目近隣エリアの地域地区（都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 8 条に規定される地域、地区又は街区(以下「地域地区」という。))の見直し方針に関し、広く意見を聴取し、様々な観点から必要な事項を検討するため、善通寺市立地適正化計画等策定検討委員会(以下「委員会」という。)を設置する。
(所掌事務)
第２条　委員会の所掌事務は、次のとおりとする。
(1) 計画の策定及び地域地区の見直しに必要な事項の調査、検討及び審議に関すること。
(2) 計画案の作成に関すること。
(3) その他委員会の目的達成に必要な事項に関すること。
(組織)
第３条　委員会は、委員 10 名以内で組織する。
２　委員は、都市計画、建築、経済、医療、福祉、教育、子育て、高齢者、地域交通及び地域づくりに知見を有する者のうち、次に掲げる者の中から市長が委嘱する。
(1) 学識経験を有する者
(2) 関係団体及び市民を代表する者
(3) その他市長が必要と認める者
(委員長及び副委員長)
第４条　委員会に委員長及び副委員長各１人を置き、委員の互選により定める。
２　委員長は、会務を総理し、委員会を代表する。
３　副委員長は委員長を補佐し、委員長に事故あるとき、又は欠けたときは、その職務を代理する。
(委員の任期)
第５条　委員の任期は、第１条に掲げる目的を達成するまでの間とする。
(会議)
第６条 委員会の会議（以下「会議」という。）は、委員長が招集する。
２　会議の議長は、委員長をもって充てる。
３　会議は、委員の過半数の出席により成立する。
４　会議の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは議長の決するところによる。
５　委員長は、必要に応じて委員以外の者の出席を求め、意見又は説明を聴くことができる。
(代理人の出席)
第７条　会議に出席できない委員は、所属する組織より委員長の承諾を得て代理人による出席ができるものとする。
(市長への報告)
第８条　委員長は、委員会における調査、検討、審議等の結果について市長に報告する。
(庶務)
第９条　委員会の庶務は、都市整備部土木都市計画課において処理する。
(その他)
第１０条　この要綱に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附　則　　この要綱は、平成３０年２月２８日から施行する。

■第１回名簿（平成 30 年３月 29 日）

氏　名	所属	種別／専門分野	備　考
紀伊雅敦	香川大学工学部	学識経験者 都市計画	委員長
池田裕美	香川県建築士会中讃支部	学識経験者 建築・地域づくり	副委員長
田所一隆	善通寺商工会議所	市民代表 経済	
小野一郎	善通寺市医師会	市民代表 医療	
武田裕司	善通寺市社会福祉協議会	市民代表 福祉	
三宅秀樹	善通寺市 PTA 連合会	市民代表 教育・子育て	
香川あけみ	善通寺市保健福祉部高齢者課	関係団体 高齢者・地域交通	
塚本文	国土交通省四国地方整備局 建政部都市・住宅整備課	関係団体 行政	
都村仁	香川県土木部都市計画課	関係団体 行政	

事務局：加藤光宏（都市整備部 部長）　白川哲雄（土木都市計画課 課長）
法兼聖二（土木都市計画課 課長補佐）　佐々木理恵（土木都市計画課 係長）
本庄勉（土木都市計画課 技師）

■第２回名簿（平成 30 年７月 19 日）

氏　名	所属	種別／専門分野	備　考
紀伊雅敦	香川大学創造工学部	学識経験者 都市計画	委員長
池田裕美	香川県建築士会中讃支部	学識経験者 建築・地域づくり	副委員長
田所一隆	善通寺商工会議所	市民代表 経済	
小野一郎	善通寺市医師会	市民代表 医療	
武田裕司	善通寺市社会福祉協議会	市民代表 福祉	
三宅秀樹	善通寺市 PTA 連合会	市民代表 教育・子育て	
香川あけみ	善通寺市保健福祉部高齢者課	関係団体 高齢者・地域交通	
塚本文	国土交通省四国地方整備局 建政部都市・住宅整備課	関係団体 行政	
都村仁	香川県土木部都市計画課	関係団体 行政	

事務局：大西一夫（都市整備部 部長）　白川哲雄（土木都市計画課 課長）
山田大介（土木都市計画課 課長補佐）　本庄勉（土木都市計画課 主任技師）
森川芳美（土木都市計画課 主事）

■第３回名簿（平成 31 年３月５日）

氏　名	所属	種別／専門分野	備　考
紀伊雅敦	香川大学創造工学部	学識経験者 都市計画	委員長
池田裕美	香川県建築士会中讃支部	学識経験者 建築・地域づくり	副委員長
田所一隆	善通寺商工会議所	市民代表 経済	
小野一郎	善通寺市医師会	市民代表 医療	
武田裕司	善通寺市社会福祉協議会	市民代表 福祉	
三宅秀樹	善通寺市 PTA 連合会	市民代表 教育・子育て	
香川あけみ	善通寺市保健福祉部高齢者課	関係団体 高齢者・地域交通	
荒金恵太	国土交通省四国地方整備局 建政部都市・住宅整備課	関係団体 行政	
都村仁	香川県土木部都市計画課	関係団体 行政	

事務局：大西一夫（都市整備部 部長）　白川哲雄（土木都市計画課 課長）
山田大介（土木都市計画課 課長補佐）　本庄勉（土木都市計画課 主任技師）
森川芳美（土木都市計画課 主事）

■第４回名簿（令和元年 10 月 29 日）

氏　名	所属	種別／専門分野	備　考
紀伊雅敦	香川大学創造工学部	学識経験者 都市計画	委員長
池田裕美	香川県建築士会中讃支部	学識経験者 建築・地域づくり	副委員長
田所一隆	善通寺商工会議所	市民代表 経済	
小野一郎	善通寺市医師会	市民代表 医療	
武田裕司	善通寺市社会福祉協議会	市民代表 福祉	
三宅秀樹	善通寺市 PTA 連合会	市民代表 教育・子育て	
香川あけみ	善通寺市保健福祉部高齢者課	関係団体 高齢者	
荒金恵太	国土交通省四国地方整備局 建政部都市・住宅整備課	関係団体 行政	
都村仁	香川県土木部都市計画課	関係団体 行政	

事務局：大西一夫（都市整備部 部長）　山田大介（土木都市計画課 課長）　本庄勉（土木都市計画課 係長）
森川芳美（土木都市計画課 係長）

■第５回名簿（令和元年 12 月 24 日）

氏　名	所属	種別／専門分野	備　考
紀伊雅敦	香川大学創造工学部	学識経験者 都市計画	委員長
池田裕美	香川県建築士会中讃支部	学識経験者 建築・地域づくり	副委員長
田所一隆	善通寺商工会議所	市民代表 経済	
小野一郎	善通寺市医師会	市民代表 医療	
武田裕司	善通寺市社会福祉協議会	市民代表 福祉	
三宅秀樹	善通寺市 PTA 連合会	市民代表 教育・子育て	
香川あけみ	善通寺市保健福祉部高齢者課	関係団体 高齢者	
荒金恵太	国土交通省四国地方整備局 建政部都市・住宅整備課	関係団体 行政	
都村仁	香川県土木部都市計画課	関係団体 行政	

事務局：大西一夫（都市整備部 部長）　山田大介（土木都市計画課 課長）　本庄勉（土木都市計画課 係長）
森川芳美（土木都市計画課 係長）

■第６回名簿（令和２年３月 26 日）

氏　名	所属	種別／専門分野	備　考
紀伊雅敦	香川大学創造工学部	学識経験者 都市計画	委員長
池田裕美	香川県建築士会中讃支部	学識経験者 建築・地域づくり	副委員長
田所一隆	善通寺商工会議所	市民代表 経済	
小野一郎	善通寺市医師会	市民代表 医療	
武田裕司	善通寺市社会福祉協議会	市民代表 福祉	
三宅秀樹	善通寺市 PTA 連合会	市民代表 教育・子育て	
香川あけみ	善通寺市保健福祉部高齢者課	関係団体 高齢者	
荒金恵太	国土交通省四国地方整備局 建政部都市・住宅整備課	関係団体 行政	
都村仁	香川県土木部都市計画課	関係団体 行政	

事務局：大西一夫（都市整備部 部長）　山田大介（土木都市計画課 課長）　本庄勉（土木都市計画課 係長）
森川芳美（土木都市計画課 係長）

（改定時）

■第１回名簿（令和７年３月28日）

氏　名	所属	種別／専門分野	備　考
内田　等	市議会議員	市議会議員のうちから議長が推薦	
中村　晋章	市議会議員		
田中　康隆	市議会議員		
鈴木　達也	香川大学創造工学部講師	学識経験者	委員長
瀬川　治	善通寺市農業委員会会長		
池脇　貴司	善通寺商工会議所専務理事		
大西　英和	善通寺市連合自治会		
長谷部　恵美子（欠席）	善通寺市連合婦人会		
河田　恭明	香川県中讃土木事務所 防災・監督主幹	関係行政機関	

事務局：高畑尚弘　（都市整備部部長）　関公昭　（都市計画課課長）
本庄勉　（都市計画課課長補佐）　西岡佑毅（都市計画課主事）

■第２回名簿（令和７年11月25日）

氏　名	所属	種別／専門分野	備　考
田中 康隆	市議会議員	市議会議員のうちから議長が推薦	
内田 等	市議会議員		
竹森 千津	市議会議員		
鈴木 達也	香川大学創造工学部講師	学識経験者	委員長
瀬川 治	善通寺市農業委員会会長		
池脇 貴司	善通寺商工会議所専務理事		
大西 英和	善通寺市連合自治会		
長谷部 恵美子	善通寺市連合婦人		
資延 宏紀（欠席）	香川県中讃土木事務所 市町土木技術相談室長	関係行政機関	

事務局：高畑尚弘　（都市整備部部長）　北谷英樹　（都市計画課課長）
本庄勉　（都市計画課課長補佐）　前川峰夫　（都市計画課係長）
辻村智弘（都市計画課技師）

■委員会の様子



第１回



第２回



第３回



第４回



第５回



第６回

（改定時）



第１回

9－2 用語集

あ 行

◇空き家バンク　あきやバンク

空き家物件の売却や賃貸を希望する所有者から情報提供を受け、市の「空き家バンク」に登録した物件情報を、香川県が不動産事業団体と協力して開設した専用ウェブサイトに掲載し、市内への移住を希望する方へ情報を提供するもの。

か 行

◇可住地　かじゅうち

居住可能な条件を備えた土地のこと。

◇急傾斜地崩壊危険区域　きゅうけいしゃちほうかいきけんくいき

崩壊する恐れのある急傾斜地（傾斜度が 30 度以上の土地）で、崩壊により相当数の居住者その他の者に危害が生ずる恐れのある地域およびこれに隣接する地域。

◇狭隘道路　きょうあいどうろ

車のすれ違いなどが困難な、交通に支障のある狭い道路のこと。

◇居住誘導区域　きょじゅうゆうどうくいき

住宅を誘導すべき区域として本計画で定める区域。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ことを目的とする。

◇公共施設等総合管理計画　こうきょうしせつとうそうごうかんりけいかく

地方公共団体が所有する全ての公共施設等を対象に、地域の実情に応じて、総合的かつ計画的に管理する計画。

◇高齢化率　こうれいかりつ

65 歳以上の高齢者人口（老年人口）が総人口に占める割合。

◇コミュニティバス

住民の移動手段を確保するため、行政等が事業主体となって運行する路線バスのこと。

◇コンパクトシティ

都市の中心部に様々な都市機能を集約し、都市を密な構造とする政策・考え方。「集約型都市構造」ともいう。高齢化や人口減少が進む中で、持続可能な都市を目指す試み。

さ 行

◇GIS　ジーアイエス

地理情報システムの略称。土地に関する様々な情報をコンピュータ上で管理し、地図として作図・表示する等の機能がある。

◇地すべり防止区域　じすべりぼうしくいき

地すべりのおそれが極めて大きい地域及びこれらに隣接する地域のうち、地すべりを助長・誘発する一定の行為を制限された区域。

◇自然公園地域　しぜんこうえんちいき

優れた自然の風景地で、その保護および利用の増進を図る必要がある地域であり、自然公園法に基づき、国立公園、国定公園及び都道府県立自然公園に定められることが相当な地域。

◇自然公園特別地域　しぜんこうえんとくべつちいき

自然公園地域のうち、特に規制が強く、工作物の設置や木の伐採等が制限されている地域。

◇自然増減/社会増減　しぜんぞうげん/しゃかいぞうげん

出生数から死亡数を差し引いたものを自然増減、転入数と転出数の差を社会増減という。

◇浸水想定区域　しんすいそうていくいき

降雨により河川が氾濫した場合等に浸水が想定される区域。

◇森林地域　しんりんちいき

森林の土地として利用すべき土地があり、林業の振興又は森林の有する諸機能の維持増進を図る必要がある地域であり、森林法に規定する国有林の区域または地域森林計画の対象となる民有林の区域として定められることが相当な地域。

た 行

◇第１次産業　だい１じさんぎょう

産業分類の一つであり、原材料・食料などの最も基礎的な生産物の生産に関わる産業で、農林水産業などのこと。

◇第２次産業　だい２じさんぎょう

産業分類の一つであり、製造業・建築業・鉱工業などのこと。

◇第３次産業　だい３じさんぎょう

産業分類の一つであり、商業・運輸・通信・金融・公務・サービス業・電気・ガス・水道業などのこと。

◇地域包括ケアシステム　ちいきほうかつケアシステム

住まい・医療・介護・予防・生活支援等が一体的に提供され、高齢者が住み慣れた地域で暮らし続けることが出来るようにするシステム。

◇TMO　ティーエムオー

中心市街地活性化法に基づき、市町村の商業関係者が組織する機関。市町村の基本計画にのっとり、中小小売商業高度化事業構想を策定する。それを具体化した事業計画が国の認定を受けることによって、補助金や免税措置などの支援措置を受けることができる。タウンマネージメント機関、まちづくり機関、認定構想推進事業者ともいう。

◇DID　ディーアイディー

「人口集中地区」とも言う。人口密度が 4,000 人/km²以上の地区が互いに隣接し、それらの人口の合計が 5,000 人以上となる地区。本計画では、一部において 40 人/ha 以上で表示している。

◇低未利用地　ていみりようち

土地利用がなされていないもの、または個々の土地の立地条件に対して利用形態が社会的に必ずしも適切でないものをいう。例えば市街地内の更地や青空駐車場など。

◇デマンド型交通　デマンドがたこうつう

定時・定路線のバス運行に対して、事前に予約を行うことにより、指定された区域内を運行する輸送サービス。

◇特定用途制限地域　とくていようとせいげんちいき

良好な環境の形成や保持のため、その地域の特性に応じて合理的な土地利用が行われるよう、市町村の条例によって制限すべき特定の建築物等を定めた地域のこと。

◇都市機能誘導区域　としきのうゆうどうくいき

医療・福祉・教育文化・商業・行政など、都市機能を担う施設を誘導すべき区域として本計画で定める区域。都市機能を集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る。

◇都市計画運用指針　としけいかくうんようししん

自治体が都市計画制度を適切に活用できるよう、都市計画の原則や参考となる考え方、基準等を国が示したもの。本計画でも、誘導区域の設定等において参考としている。

◇都市計画区域　としけいかくくいき

都市計画制度上の都市の範囲。都心の市街地から郊外の農地や山林のある田園地域に至るまで、人や物の動き、都市の発展を見通し、地形などから見て一体の都市として捉える必要がある区域のこと。

◇都市計画区域マスタープラン　としけいかくくいきマスタープラン

都道府県が都市計画区域ごとに都市計画の目標、区域区分の方針、土地利用、都市施設、市街地開発、自然的環境の保全に関して、広域的・根幹的視点に立った都市計画の基本的な方針を定めたもの。

◇都市計画審議会　としけいかくしんぎかい

都市計画の決定に必要な調査審議を行うため、学識経験者・議員・行政機関の代表・住民の代表等で構成される審議会。

◇都市計画道路　としけいかくどうろ

健全で文化的な都市生活と機能的な都市活動が確保されるよう、都市の基盤的施設として都市計画法に基づいて都市計画決定した道路のこと。

◇都市計画法　としけいかくほう

都市の健全な発展と秩序ある整備を図るため、都市計画の内容と決定手続、都市計画制限、都市計画事業等に関する事項を定めた法律。

◇都市公園　としこうえん

都市公園法に基づき設置された公園または緑地。目的によって様々な種別の公園・緑地がある。

◇都市再生特別措置法　としさいせいとくべつそちほう

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平成 14 年に定められた法律。民間による都市開発や市街地の整備に関する事業への金融支援等を規定している。

◇都市施設　としせつ

円滑な都市活動を支え、都市生活者の利便性の向上を図り、良好な都市環境を確保するために必要な施設のことで、主なものに、道路、公園、下水道などがある。

◇都市のスポンジ化　としのスポンジか

都市の内部において空き家、空き地等が小さな敷地単位で時間的・空間的に無規則に相当程度の分量で発生すること及びその状態。

◇土砂災害警戒区域　どしゃさいがいけいかいくいき

急傾斜地の崩壊等が発生した場合に住民等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、警戒避難体制を特に整備すべきとして指定された区域。

◇土砂災害特別警戒区域　どしゃさいがいとくべつけいかいくいき

土砂災害警戒区域のうち、特に著しい危害が生ずる恐れがあると認められ、開発行為の制限や建築物の構造の規制をすべきとして指定された区域。

◇土地区画整理事業　とちくかくせいりじぎょう

土地区画整理法に基づき、都市計画区域内の土地について道路・公園等の公共施設の整備及び宅地の利用増進を図るために行う、土地の区画形質の変更や公共施設の整備に関する事業。市街地開発事業の１つに位置づけられる。

◇届出制度　とどけでせいど

土地の区画形質の変更、建築物の建築などを行うに当たって、事前に届出を必要とする制度。本計画においては、都市機能誘導区域外・居住誘導区域外での開発等に適用される。

な 行

◇農業振興地域　のうぎょうしんこうちいき

農業振興地域の整備に関する法律に基づき、農業地域の保全・形成や農業振興施策の計画的な推進を図るため都道府県知事が指定する区域のこと。

◇農用地区域　のうようちくいき

農業振興地域における農地のうち、農業基盤の整備を進める区域として設定され、宅地転用や宅地転用目的の売却が禁止されている区域。

は 行

◇ハザードマップ

防災対策を目的として、自然災害による被害を予測し、その被害範囲を地図化したもの。

◇パブリックコメント

公的機関が計画を策定しようとするとき等に、インターネット等を活用して広く住民から意見・情報・改善案等を求める手続き。これらの意見を考慮しながら計画の最終決定を行う。

◇封鎖人口　ふうさじんこう

出生と死亡だけで変化すると仮定した場合（男女年齢別転入出者数の差を０とした場合）の人口をさす。

◇保安林　ほあんりん

水源のかん養、土砂の流出や崩壊の防備等のため指定され、立木の伐採、土石の採掘、開墾、その他の土地の形質を変更する行為が制限されている森林。

ま 行

◇モータリゼーション

自動車が普及し、日常生活での自動車使用が一般化していること。

や 行

◇誘導施設　ゆうどうしせつ

居住者の福祉や利便性を増進する機能を持った施設のうち、特に誘導の必要性が高い施設として本計画で定める施設。

◇用途地域　ようとちいき

計画的な土地利用を進め種々な建築物が混在するのを防ぐため、建築物の用途によって地域を区分し、建築物の用途を制限するもの。主に住居系、商業系、工業系に分かれ１３種類の用途地域を設定することができる。

善通寺市立地適正化計画

令和８年３月時点

発　行：善通寺市

編　集：善通寺市都市整備部都市計画課

〒765-8503　香川県善通寺市文京町二丁目１番１号

TEL：0877-62-2121　FAX：0877-63-6353

URL：http://www.city.zentsuji.kagawa.jp/

E-mail：info@city.zentsuji.kagawa.jp

スマートでメリハリのあるまち　ぜんつうじ

善 通 寺 市
立地適正化計画

