

# 観音寺都市計画区域の 整備、開発及び保全の方針

(観音寺都市計画区域マスタープラン)

令和3年5月

香川県



# 目 次

序	はじめに.....	1
	（１）都市計画区域マスタープランとは.....	1
	（２）見直しの背景（都市づくりの課題）.....	2
	（３）香川県の都市づくりの方針.....	4
§ 1	都市計画の目標.....	7
	（１）基本的事項.....	7
	（２）観音寺都市計画区域の都市づくりの目標.....	9
	（３）将来の都市構造.....	11
	（４）地域ごとの市街地像.....	13
§ 2	区域区分の有無及び区域区分を定める際の方針.....	14
	（１）区域区分の有無.....	14
	（２）区域区分を行わない理由.....	14
§ 3	主要な都市計画の決定の方針.....	15
1.	土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針.....	15
	（１）都市の構造と機能の方針.....	15
	（２）主要用途の配置の方針.....	17
	（３）市街地における建築物の密度の構成に関する方針.....	18
	（４）土地利用の方針.....	19
2.	都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針.....	21
	（１）交通施設の都市計画の決定の方針.....	21
	（２）下水道及び河川の都市計画の決定の方針.....	24
	（３）その他の都市施設の都市計画の決定の方針.....	26
3.	市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針.....	27
	（１）主要な市街地開発事業の決定の方針.....	27
	（２）市街地整備の目標.....	27
4.	自然的環境の整備または保全に関する都市計画の決定の方針.....	28
	（１）基本方針.....	28
	（２）主要な緑地の配置の方針.....	29
	（３）実現のための具体の都市計画制度の方針.....	30
	（４）主要な緑地の確保目標.....	30
5.	都市防災に関する都市計画の決定の方針.....	31
	（１）基本方針.....	31
	（２）実現のための具体的な都市計画制度の方針.....	31
§ 4	新たな連携による都市づくりに向けて.....	32
	（１）基本方針.....	32
	（２）新たな連携による都市づくりに向けた取組.....	32



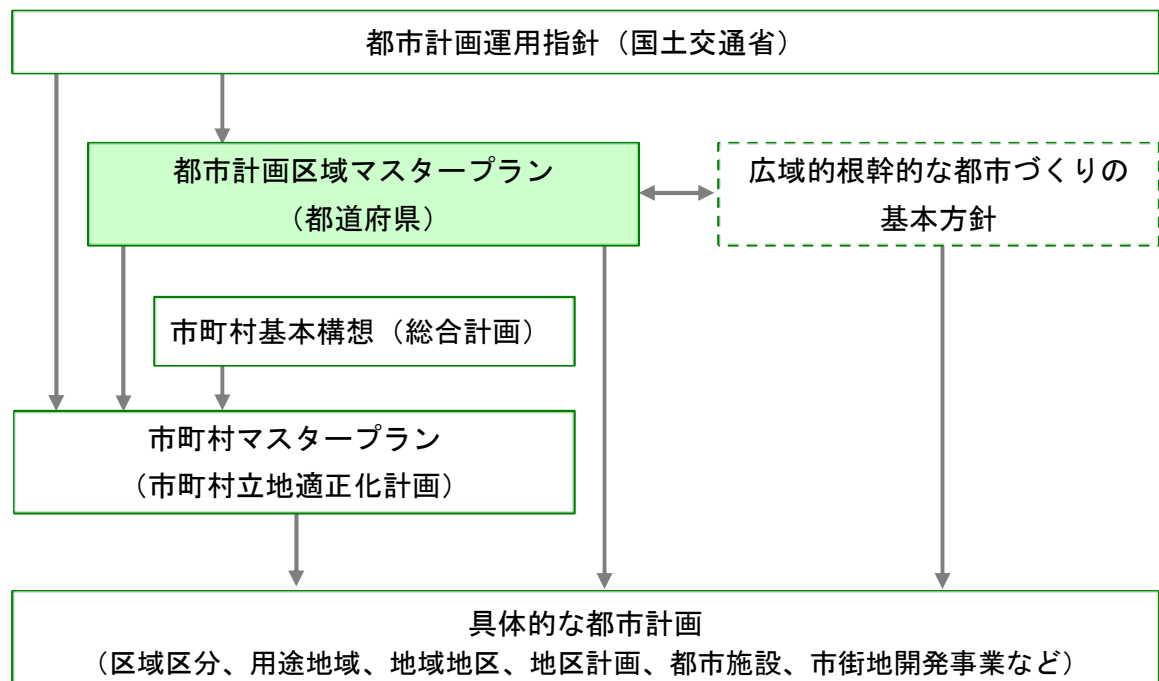
# 序 はじめに

## (1) 都市計画区域マスタープランとは

都市計画では、おおむね 20 年後の都市の姿を展望したうえで、都市づくりを進めていくための基本的な方向性を示したものを「都市計画マスタープラン」とよんでいます。

都市計画マスタープランには、都道府県が定める「都市計画区域マスタープラン」と市町村が定める「市町村マスタープラン」の 2 つがあります。

このうち、都市計画区域マスタープランは、都市計画法第 6 条の 2 の規定に基づき、都道府県が広域的な見地から、区域区分をはじめとして、広域的根幹的な都市づくりの基本方針を定めるものです。



## (2) 見直しの背景（都市づくりの課題）

### ①見直しの背景

平成16年に当初策定した香川県の都市計画区域マスタープランは、平成24年度に見直しを行い、令和2年に目標年を迎えました。

これまで、「集約型都市構造の実現に向けたまちづくり基本方針（平成19年）」を策定し、人口減少下においても持続的な都市運営を行うために、集約型都市構造を目指した都市づくりを進めてきました。

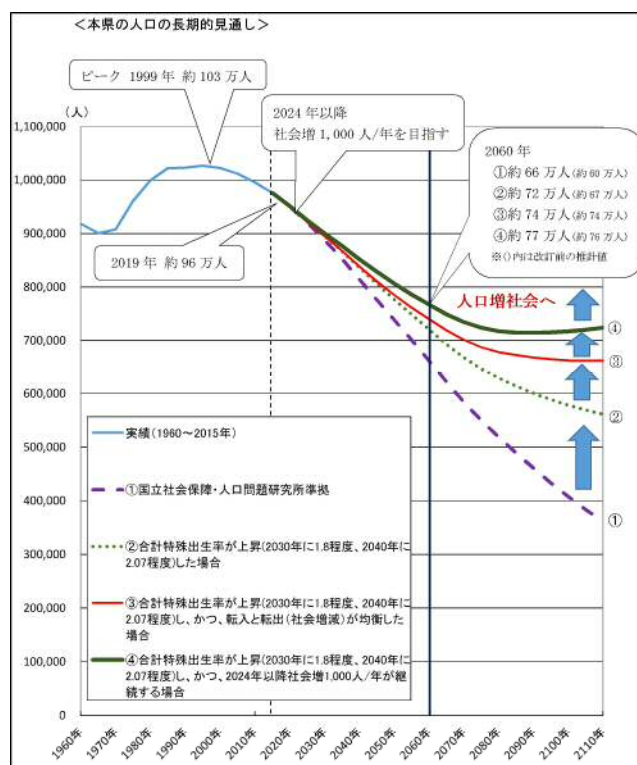
平成26年には都市再生特別措置法に基づく「立地適正化計画」の制度が新たに創設され、市町村マスタープランの一部とみなされるなど、都市計画法と一体的に機能させるべきものとされています。

今回の計画策定にあたり、さらなる集約化を目指し取組を継続するほか、市街地のスポンジ化や大規模災害への対応などの新たな課題、SDGsなどの社会情勢や生活様式の変化にも対応した、『強くてしなやかな都市づくり』を推進していく必要があります。

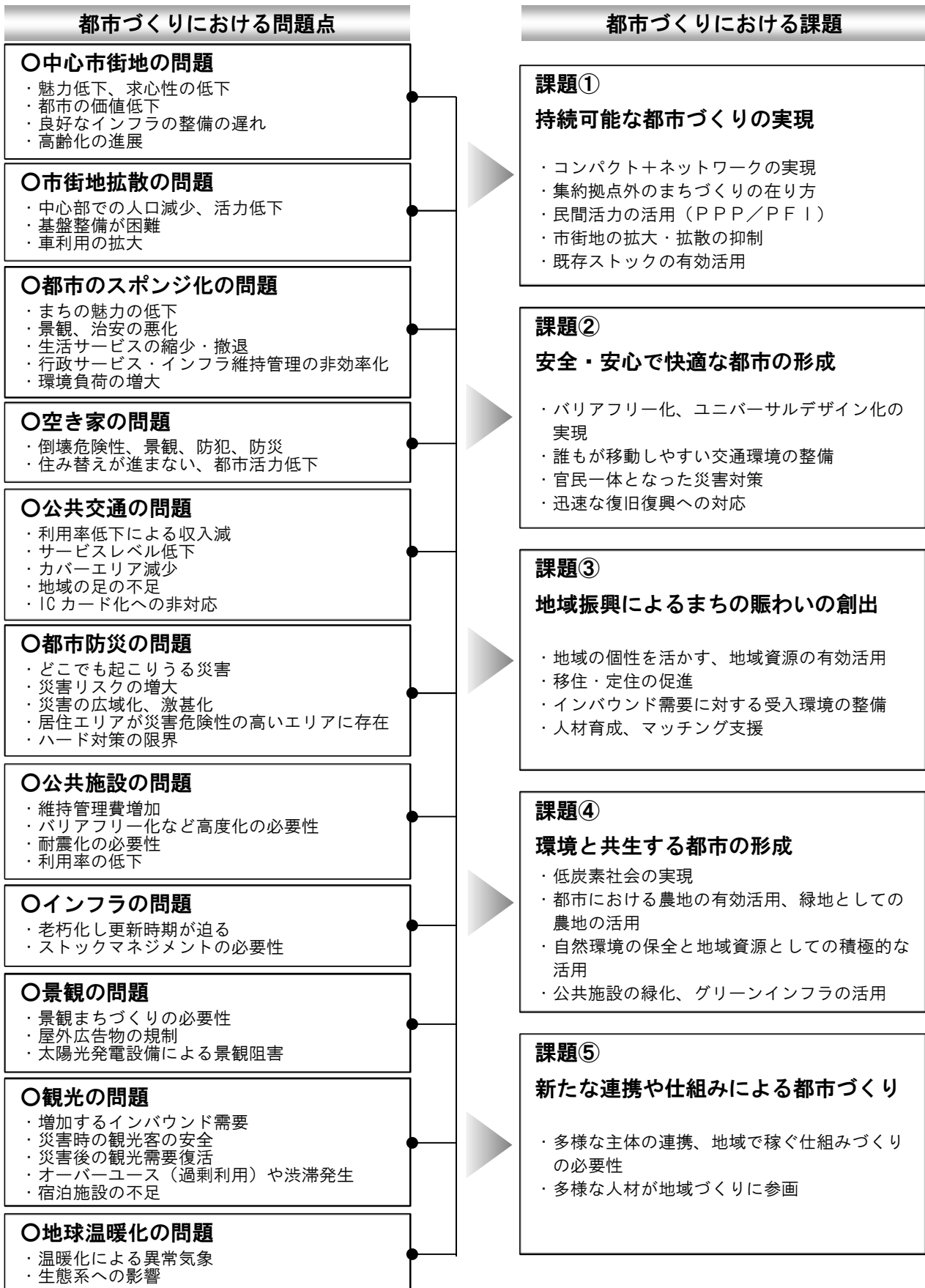
また、本県では、総合計画である「新・せとうち田園都市創造計画」に平成28年度から5年間の県政運営の基本方針を示しており、現在、次期総合計画の策定を進めているところです。

なお、地方創生の取組については、令和2年3月に「かがわ人口ビジョン」の改訂を行い、目指すべき本県の人口の将来の姿として、令和42年（2060年）に人口約77万人を維持することを目標として掲げるとともに、この目標を踏まえ、人口減少問題の克服と地域活力の向上に向けた取組を推進するため、「第2期かがわ創生総合戦略」を策定しています。同戦略においても、集約型都市構造を推進することとされるなど、都市計画の観点からもこの目標の実現に向けた取組が求められています。

これらの上位計画とも整合性を図り、都市計画区域マスタープランを見直します。



## ②社会経済情勢の変化及び県共通の課題（現行計画の評価・基礎調査の分析結果）



### (3) 香川県の都市づくりの方針

#### ①集約型都市構造の実現に向けたまちづくり基本方針（平成19年10月）

人口減少や超高齢社会に対応した持続可能な都市構造として、集約型都市構造を目指したまちづくりの方針を定めたものです。

##### ◇基本理念：

- ・ 持続発展の可能なまちづくりを目指します
- ・ 安全・安心で快適な、生活の質の高い都市の構築を目指します
- ・ 効率的で地域の特性を活かした都市構造の実現を目指します

##### ◇基本目標：

都市機能の集約と融和による、生活の質が高く、環境持続性のある都市づくり

##### ◇実現すべき集約型都市構造

- ・ 集約拠点が公共交通を主としたネットワークで有機的に連携した都市構造を形成します。
- ・ 多様性のある集約拠点を形成し、人口の移動や商業・業務施設の再配置など、プラスの連鎖を誘引します。

#### 三層の集約拠点の形成

- ◆ 広域拠点は、広域的な商業・業務、文化などの機能向上と、賑わいや魅力ある都市環境を有する市街地の形成を図ります。
- ◆ 地域拠点は、交通拠点などの利便性を活かし、商業・業務、文化などの機能が充実した地域の中心となる市街地の形成を図ります。
- ◆ コミュニティ拠点は、居住機能と生活関連サービス機能が向上した暮らしやすい市街地の形成を図ります。

#### ■集約拠点の要件

集約拠点は、次に掲げる要件の定性的、定量的な指標に適合した区域としています。

- ・ 一定の都市機能の集積があり、今後もより一層の集積が見込まれるとともに、商業・業務機能、公共公益機能、居住機能などのより一層の都市機能を受け入れる優良な都市ストックを有している。
- ・ 多様な都市機能の集積に対応可能なインフラ等の基盤整備が行われている。
- ・ 公共交通ネットワークが機能し、自動車利用者以外のアクセシビリティが確保されている。



## ②都市づくりの方針

上位計画等で示された今後の方向性、都市づくりにおける課題を踏まえ、これからの都市づくりの方針は次のように考えられます。

これらの都市づくりの方針に基づいて、都市計画区域マスタープランを見直します。

### 方針1 集約型都市構造の実現を目指した持続可能な都市づくり

- 都市構造の変化や都市整備状況の差異など、都市の実情を踏まえた集約型都市構造を実現
- 土地利用規制や誘導により、市街地の拡大・拡散を防止し、コンパクトな都市を形成
- 地域の実情に応じた都市基盤施設の集積を誘導
- 既存ストックの有効活用による維持更新コストの低減
- 公共交通を主とし、集約拠点間や都市圏域内を結ぶ交通ネットワークを形成
- 民間活力の活用やストックマネジメント（既存施設の効率的運用）の考え方による効率的な都市経営
- SDGs（持続可能な開発目標）の実現などの持続可能な都市づくり

### 方針2 安全・安心で住み続けられる快適な都市づくり

- 暮らしやすい環境づくりを行い、地域コミュニティの維持
- 誰もが移動しやすい交通環境の整備
- ハード・ソフトの両面から防災・減災・国土強靱化の取組を推進

### 方針3 地域の個性を活かした賑わいのある都市づくり

- 既存ストックの有効活用や都市機能の集積によって、まちなか居住を促進し、中心市街地において「まちの顔」としての賑わいと活力を創出
- 地域特有の歴史文化や景観などを活用し、地域の魅力を向上させることにより、地域振興や定住化を促進
- 官民が連携し地域の魅力を発信するエリアマネジメント（民間主体の地域経営）や観光まちづくりの推進

### 方針4 環境と共生する都市づくり

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

## **方針5 多様な主体の連携による都市づくり**

- 住民が主体的に都市づくりに参画できる仕組みづくりを推進
- 都市を支える企業、団体、NPOなど、多様な組織の連携による都市づくりが、円滑に進む仕組みづくりを推進
- 官民が連携し多様な主体の取組の支援を促進し、人材の活躍を推進
- 人がつながり関係人口を創出・拡大する地域の実現

# § 1 都市計画の目標

## (1) 基本的事項

### ①都市計画区域の範囲及び規模

観音寺都市計画区域の範囲及び規模は、次のとおりとします。

#### ■観音寺都市計画区域の規模

都市計画区域名	市町名	範囲	規模 (ha)
観音寺 都市計画区域	観音寺市	行政区域の一部	1,713
	合計	—	1,713

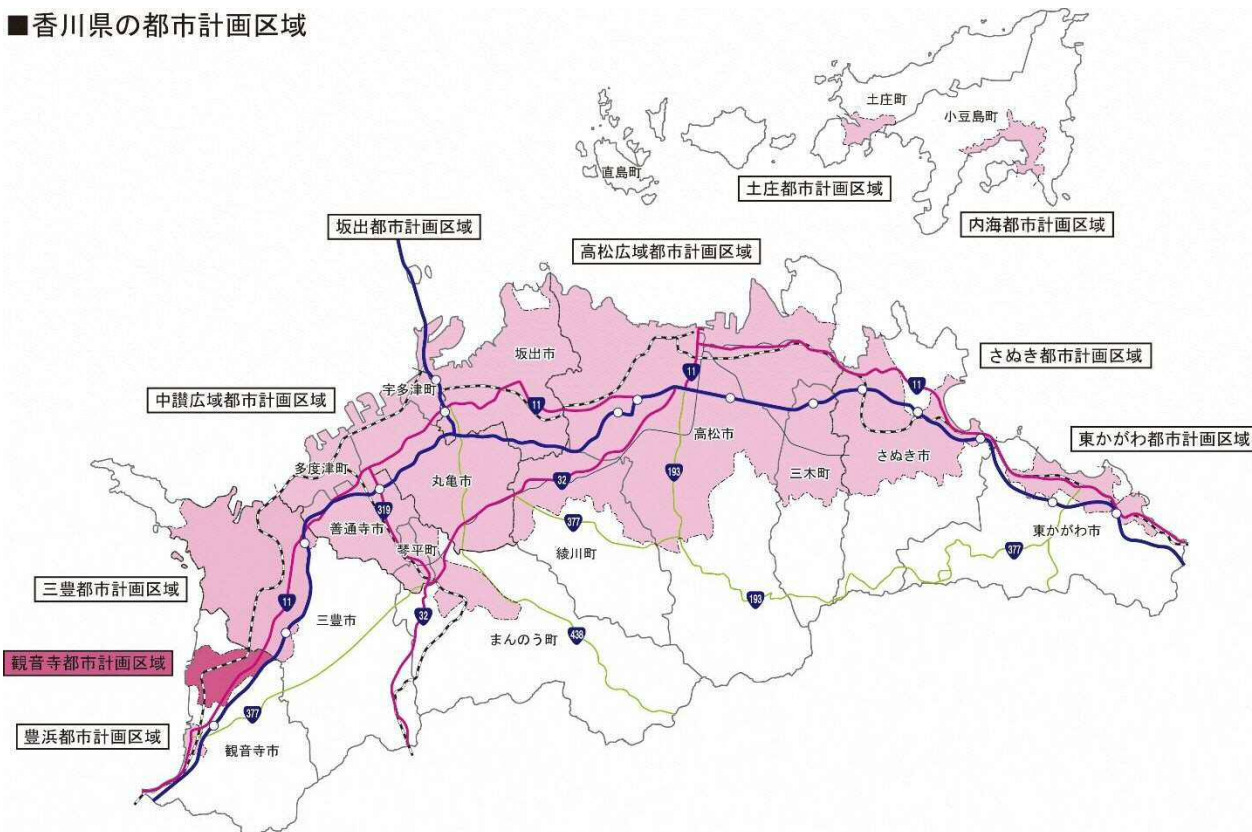
※地先公有水面を含む。

### ②目標年次

本マスタープランにおける目標年は下記のとおりです。

区分	項目	年次
目標年	「区域区分の有無及び区域区分を定める際の方針」 「主要な施設の整備目標」 「市街地整備の目標」	おおむね10年後
	「都市づくりの目標」 「主要な都市計画の決定の方針」	おおむね20年後

#### ■香川県の都市計画区域



### ③人口、産業の現況と将来見通し

#### ■人口

平成 27 年における人口は約 5.9 万人で、平成 17 年から約 9%減少となっています。

将来人口の見通しは、10 年後の令和 7 年には約 5.2 万人、20 年後の令和 17 年には約 4.5 万人になることが見込まれ、今後、人口減少傾向が続くことが予想されます。

#### 《観音寺市行政区域における人口》

	平成 17 年	平成 27 年 (基準年)	令和 7 年	令和 17 年
観音寺市行政区域 (人)	65,226	59,409	52,431	45,188

※平成 17、27 年は国勢調査、令和 7、17 年は平成 27 年人口を基にした推計値。

#### ■産業

臨海部の観音寺港周辺地区を中心として、企業立地の誘導、小規模な地場産業の振興など、今後の産業活動の新たな展開が期待されることから、必要となる産業基盤の整備に取り組みます。

#### 《観音寺市行政区域における工業出荷額と商品販売額》

		平成 17 年	平成 27 年 (基準年)	令和 7 年	令和 17 年
生産 規模	工業出荷額 (億円)	1,222	2,133	2,449	2,743
	商品販売額 (億円) (平成 16 年)	1,448	1,741	1,483	1,274

※平成 17 年は、工業統計及び商業統計調査の実績値。平成 27 年は経済センサスの実績値。  
令和 7、17 年は実績を基にした推計値。

## (2) 観音寺都市計画区域の都市づくりの目標

---

### ①観音寺都市計画区域における都市づくりの基本理念

豊かな自然と人との繋がりを大切にする交流のまちづくり

### ②観音寺都市計画区域における都市づくりの方針

基本理念に掲げた都市の実現に向けて、都市づくりの方針を次のように定めます。

#### ■生活利便性と良好な環境を兼ね備えた持続可能な都市圏の形成

集約型都市構造の実現に向けて、集約拠点である地域拠点の機能の充実を図るとともに、区域内の各地域、市内及び周辺都市の集約拠点との連携を強化し、より多くの人々が生活し、活発に往来する、SDGsの目標11「住み続けられるまちづくりを」にも掲げられた、生活利便性と良好な環境を兼ね備えた持続可能な都市圏の形成を目指します。

また、居住と医療や健康、福祉、教育など様々な機能が融合した環境の整備を進め、人々が集う、暮らしやすい生活空間の形成に努めます。

#### ■ふれあいと交流あふれる都市の形成

誰もが、快適で安らぎのある質の高い生活を営むために、人々がふれあい、交流の場となる環境の整備に取り組むとともに、地域の歴史資産や文化などを有効活用しながら、独自の個性とふれあいを創出できる都市空間を形成していきます。

#### ■地域の特性を活かした、環境共生都市の形成

自然公園に指定されている有明浜や琴弾公園をはじめ、財田川など、海・山・川の豊かな自然環境や、平野部に点在するため池や優良農地などの田園環境の維持、保全を図ることにより、自然環境と都市環境が調和した都市の形成を目指します。

## ■安全・安心で快適な都市の形成

近年、豪雨の頻発・激甚化が観測されており、それに伴う洪水や土砂災害への対応や、近い将来の発生が予想されている南海トラフ地震等への対応は、安全で安心なまちづくりにおける重要な課題となっています。

このため、中心市街地に集積する都市機能や日常生活を支える都市基盤施設、また、経済活動を支える産業・物流基盤などに対して、ハード面及びソフト面での対策を充実させることにより、都市の防災機能を向上させ、災害に強くてしなやかなまちづくりを目指します。

また、今後の超高齢社会において、誰もが安心して住み続けられる社会を実現していくため、高齢者などに配慮した生活空間の形成、安全で快適な移動手段の確保、防犯や交通安全等への取組を進めます。

## ■多様な主体の連携によるまちづくり

これからのまちづくりは、行政だけではなく、住民をはじめ、地域団体やNPO、企業などの様々な主体が積極的に参加し、相互に連携し、助け合いながら進めることが必要です。

このため、まちづくりにおいて住民・地域のニーズを反映し、関連する多様な主体の合意形成を図るため、まちづくりに関する情報提供を積極的に行うとともに、官民が連携して多様な主体の取組の支援を促進するなど、関係者が主体的に進めることができる協働の仕組みづくりに取り組みます。

また、今後人口が減少していく中で、長期的には出生率の上昇、人口増への転換を目指し、都市の活力を維持、発展させていくためには、都市単独の取組とともに、都市間での相互連携を強めることが重要です。

このため、周辺都市や関係機関との調整を図りながら、広域的な視点に立った都市機能の連携や補完、さらには、災害時における広域的な応援・受援体制の構築などの仕組みづくりに取り組みます。

### (3) 将来の都市構造

---

#### ①集約拠点の形成

「集約型都市構造の実現に向けたまちづくり基本方針」においては、都市機能の集積状況や拠点が担う役割などを踏まえ、「広域拠点」「地域拠点」「コミュニティ拠点」の三層の集約拠点を位置づけています。

当区域においては、都市構造や都市機能の集積状況を踏まえ、「地域拠点」を位置づけるものとします。

また、集約拠点の区域は、拠点の中心となる施設から徒歩または自転車での移動が可能な範囲とし、集積メリットを享受できる主要鉄道駅周辺等に、まとまりのある市街地を誘導するとともに、公共投資の促進と秩序ある市街地の形成にふさわしい土地利用が展開されるよう、きめ細かな土地利用コントロールの実施を検討します。

なお、観音寺市においては市町合併により、観音寺都市計画区域と豊浜都市計画区域が存在していることから、都市計画区域外の地域も含め、それぞれの地域が担うべき役割を踏まえながら、今後、都市計画区域の再編を行った上で、新たな拠点の位置づけを検討します。

#### ■地域拠点

\* 都市圏の核として必要な都市機能を集約するとともに、他の拠点と相互に補完しあうことにより、都市圏の発展を担う拠点として、交通結節点や既存ストックを活かした、利便性の高い個性豊かな市街地を整備することとします。

当区域における地域拠点として、「観音寺市中心部」を位置づけます。

#### ②拠点的市街地の形成

##### 1) 産業・研究開発拠点地区

産業・研究開発拠点地区では、地域拠点とともに都市圏形成の要として、先端産業の立地や既存機能の高度化等により、区域内の都市活動を先導する地区を目指します。このような活動の展開を可能とするため、他の拠点地区との間を結ぶ都市基盤の整備を促進し、重点的に育成を図ります。

当区域では、「観音寺港周辺地区」を位置づけます。

##### 2) 流通拠点地区

流通拠点地区では、港湾や主要幹線道路等による結節機能を活かして都市活動の展開を図ります。

また、このような機能に適した都市基盤の整備を進めるとともに、周辺地区における土地利用や環境との調和に配慮した整備を図ります。

当区域では、「観音寺港周辺地区」を位置づけます。

### ③都市軸

都市圏の骨格を形成するとともに、集約拠点間を有機的に連携させる鉄道および道路を都市軸として位置づけます。

#### 1) 広域連携軸

四国内外への人の移動や物流において、環境負荷が少なく、定時性と大量の輸送能力を持つ、JR予讃線を位置づけます。

また、四国縦貫自動車道や瀬戸中央自動車道などと連絡することにより四国や瀬戸内海沿岸の各都市圏との広域高速ネットワークを形成し、観光・交流や物流効率等を高める、四国横断自動車道を位置づけます。

\* JR予讃線

\* 四国横断自動車道

#### 2) 地域連携軸

拠点間の連絡や都市内外の観光・交流や物流等において、環境の負荷が少なく、定時性と大量の輸送能力を持つ、鉄道路線を位置づけます。

また、広域連携軸を補完し、拠点間の連携や都市内の円滑な交通処理を行う機能を有する地域連携軸として主要な国道及び県道を位置づけます。

\* JR予讃線

\* 一般国道11号、一般国道377号

\* さぬき浜街道（(主)丸亀詫間豊浜線）、(主)観音寺池田線



## (4) 地域ごとの市街地像

---

### ①中心市街地地区

古くから三豊地域の中心地として栄え、行政・商業・住宅、公共公益等の施設が集積する地域の中核をなす拠点地区として、中心市街地活性化基本計画などを踏まえながら、より一層の機能集積や交通環境の向上、生活基盤整備などを進めることにより、生活利便性の向上を図り、にぎわいと交流があふれる活力あるまちの形成に努めます。

### ②中心市街地周辺地区

中心市街地地区の後背となる地区として、適正な用途地域の配置による土地利用の整序を図り、安全で快適な住環境の整備を進めることにより、生活利便の高さを活かし、居住人口の回復を目指します。

### ③観音寺港周辺地区

三豊干拓地における山田産業団地を含む観音寺港周辺地区は、産業・研究開発拠点、流通拠点として位置づけ、これまで工業施設の集積を図ってきた。今後は港湾環境整備事業を進めるとともに、未利用地を活用して、工業施設の新設・移転を誘導することによって、さらなる集積を進めます。

### ④農業振興地区

区域内的の農振農用地を中心とした既存集落を含むエリアで、近年は一部でミニ開発等によるスプロール化が見られるなど、無秩序な宅地化の抑制が求められています。これら優良な農地については原則として今後とも保全を図り、質の高い秩序とゆとりのある田園居住空間の形成を図ります。

### ⑤公園・緑地地区

琴弾公園や有明海水浴場を中心とする地区で、歴史的価値の高い「銭形」など、良質な自然環境の維持保全を図ります。

## § 2 区域区分の有無及び区域区分を定める際の方針

### (1) 区域区分の有無

---

観音寺都市計画区域においては、区域区分を行いません。

### (2) 区域区分を行わない理由

---

当区域においては、これまで区域区分が行われておらず、区域内人口は減少傾向が続いており、今後も減少傾向が続くことが見込まれます。また、香川県全体でも人口減少傾向にあり、今後、急激な宅地開発等による市街地の拡大が進行する可能性は低いと考えられます。

さらに、工場立地や工業団地分譲の状況、工業出荷額の推移など産業面からの土地需要についても、大きく拡大しないと予想されるほか、土地利用に大きな影響を与える大規模プロジェクトも予定されていません。

以上のことから、当区域においては、区域区分による土地利用規制の必要性は低いと考えられるため、区域区分を行わないこととします。

ただし、市街地縁辺部を中心としたスプロールを引き続き抑制し、一体の都市圏としてバランスのとれた集約型都市構造を実現するため、一定の土地利用コントロールが必要であると考えられます。

このため、今後も土地利用動向等のモニタリングを継続し、地域の実情に応じて用途地域の見直し、特定用途制限地域の指定、開発許可基準の見直しなど、随時、きめ細かな土地利用コントロール施策を検討、実施することにより、良好な市街地の形成を図ります。

## § 3 主要な都市計画の決定の方針

### 1. 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

集約型都市構造の実現に向けて、都市計画の目標に基づく土地利用の方向性を明らかにし、効率的で合理的な土地利用を進めていきます。また、土地利用の動向などのモニタリングを継続して行い、都市計画区域の再編や、適切な土地利用の規制・誘導について検討を行い、実施していきます。

#### (1) 都市の構造と機能の方針

集約拠点においては、既存の都市機能の更新や、多様な機能の集積・誘導を促進することにより、拠点の魅力を高めるとともに、その機能強化を図ります。

このため、集約拠点以外の地域における、広域的な都市機能を有する施設の立地を抑制するものとします。

また、都市機能を適切に配置するために、用途地域が未指定の拠点においては、その指定に努めるものとします。

#### ①集約拠点に関する土地利用の方針

##### a 地域拠点

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

#### ②集約拠点内への都市機能の誘導

##### a 商業・業務機能

市街地のにぎわいの核となる商業・業務機能は、集約拠点内に誘導・集積し、中心市街地の活性化を図ります。

##### b 公共公益機能

県、市町が自ら整備できる各種公共公益施設については、施設の更新に合わせて、集約拠点内への立地に努めます。

##### c 居住機能

土地区画整理事業や地区計画の導入による居住環境の改善や、他の都市機能と一体となった中高層住居施設の誘導、優良な賃貸住宅の供給の促進などにより、まちなか居住を推進します。

### ③大規模集客施設の立地に関する方針

広域的な都市機能であり、都市構造に大きな影響を及ぼす大規模な商業施設については、「大規模集客施設の適正立地の判断基準」に即し、広域拠点、地域拠点内への立地を誘導するものとします。

また、地域拠点外においては、商業地域、近隣商業地域に立地を誘導することとし、準工業地域においては特別用途地区を活用し、立地を抑制します。

#### ■大規模集客施設の適正立地に向けて

集約拠点内における大規模集客施設の立地については、健全な土地利用計画との調整を行うとともに、周辺環境との調和を図る必要があることから、県や市町の上位計画における土地利用の位置づけ、道路、公共下水道など既存ストックの整備状況やその見通し、土地利用の動向等を見極めて適切に判断します。

## (2) 主要用途の配置の方針

---

### ①商業・業務地

地域拠点である市中心部において、官公庁施設など地域の中核をなす施設が立地することから、既存施設の更新や新たな機能集積・誘導を促進し、利便性が高く、個性と魅力ある拠点の形成を図ります。

### ②工業地

観音寺港周辺において、工業の高度化や多様化、効率化に資する基盤整備を進めます。また、低・未利用地となっている工場跡地などについては、その立地特性を活かして新たな工業施設移転の受け皿として、土地の有効活用を図ります。

### ③住宅地

さぬき浜街道以東の商業地周辺を中心に一般住宅地を位置づけます。

特に地域拠点である市中心部においては、既存の住宅機能の更新や空き家など既存ストックの有効活用を図り、住宅機能や商業機能など、他の機能と複合化された施設の立地を誘導し、生活利便性の高い、まちなか居住を推進します。また、鉄道駅の周辺など交通の利便性の高い地区を中心に、地区計画等を活用し、良好な居住環境の形成を図ります。

これら以外の地区においては、より質の高い良好な宅地開発を誘導し、農地や山林などの自然環境や、ため池などが点在する景観に配慮した、ゆとりある環境を有する田園的な住宅地の維持・保全を図ります。

### (3) 市街地における建築物の密度の構成に関する方針

市街地における主要な用途ごとの建築物の密度の構成に関する方針については、下表のとおりとします。

なお、容積率・建蔽率等の形態制限については、土地利用や都市基盤の現状及び将来の見通しなどを考慮し、適切な値を選択するものとします。

主要用途	地区名等	密度の構成等
商業・業務地	中心商業・業務地	拠点の中核として、都市基盤の整備を促進し、高密度な商業・業務地の形成を図る。
	一般商業・業務地	それぞれの地区の中心として、都市基盤の整備を促進し、中密度又は比較的低密度な商業・業務地の形成を図る。
工業地	工業地 流通業務地	一定の空地や緑地を確保した比較的低密度な工業地の形成を図る。
住宅地	商業・業務周辺地	地域の実情に応じて、比較的低密度な住宅地の形成を図る。
	その他の住宅地	良好な居住環境を有する住宅地として、低密度な住宅地の形成を図る。

## (4) 土地利用の方針

---

### ①土地の高度利用に関する方針

地域拠点である観音寺市中心部については、土地の高度利用や有効活用を促進し、地区計画制度等を活用し、居住機能をはじめとして、都市機能のより一層の集積を進めることにより、市街地の活性化を図ります。

### ②居住環境の改善または維持に関する方針

既成市街地や集落地において、狭隘な道路や老朽化の進んだ住宅などが多く見られる木造密集住宅地のほか、「都市のスポンジ化」（空き家、空き地等の低未利用地が時間的、空間的にランダムに発生する現象）も顕在化しており、地区の状況に応じた地区計画の策定、低未利用地の集約や利用に向けた働きかけを行い、都市基盤の整備を推進するほか、古い街並みなど歴史的な要素にも配慮し、安全でゆとりある居住環境の形成に努めます。

市街地周辺の住宅地において、地区計画等を活用し、居住環境の向上を図り、地域活力やコミュニティの維持に努めます。

また、防災機能や防犯性に配慮した道路空間の拡充、公園などオープンスペースの確保に努め、誰もが安全で安心して暮らすことのできるまちづくりに努めます。

### ③都市内の緑地または都市の風致の維持に関する方針

市街地内の公園や緑地等については、住民の憩いやコミュニティ形成の場、また災害時における避難地として、確保、整備に努めます。

特に、風致地区に指定されている琴弾公園を含む一帯については市街地における緑の空間であるとともに、白砂青松、海浜植物等の貴重な自然や歴史的な景観資源を有していることから、その保全に努めます。

### ④優良な農地との健全な調和に関する方針

農地は、食料の安定供給だけでなく、県土の保全や水源の涵養、憩いの場や防災機能など多面的な機能を有しています。このため、農業振興地域整備計画等との整合を図り、農業的な投資が行われた地区や、農用区域に指定されている農地などの保全を図ります。

用途白地地域のうち用途地域縁辺部や集約拠点外などで、開発需要がみられるなど必要な地域においては、特定用途制限地域をより適切に定め、幹線道路沿道や田園環境の維持・保全を図るべき区域に対し、一定の集客施設や工業施設等の立地を制限します。また、開発許可制度のより適切な運用や地区計画の活用、建蔽率、容積率の適正化により、良好な田園環境を維持し、都市的土地利用と農業的土地利用の調和を図ります。

#### ⑤災害防止上の観点から必要な市街化の抑制に関する方針

当区域内における砂防指定地、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域など、がけ崩れや土砂災害などの災害のおそれのある地域や、河川の浸水想定区域などについて、市街化を抑制するとともに、既成市街地については、ハード及びソフト対策と連携し、災害リスクの軽減を図ります。

ため池については、治水機能を併せもつ災害防止上有効な施設として、「農業用ため池の管理及び保全に関する法律」及び、県の「ため池の保全に関する条例」に基づき、積極的に保全を図ります。

#### ⑥自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針

海岸、河川など水と緑の資源については、今後とも保全していくとともに積極的に緑化を図ります。

特に自然公園に指定されている有明浜、琴弾公園については、優れた自然の風景地として保全に努めます。

#### ⑦秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

既存集落の生活環境の整備を行う地区や用途地域などの既成市街地の近接・隣接区域において一定の開発需要がみられる地区については、地区計画や特定用途制限地域などの制度を活用するなど、地域の実情に応じた秩序ある土地利用の誘導を図ります。

#### ⑧都市景観の形成に関する方針

良好な都市景観の形成を図るために、景観基本計画などを踏まえながら、建物や看板などの周囲と調和したデザインへの誘導、周辺の景観に配慮した建物の高さの制限の検討など、都市景観の向上に向けた取組を推進します。

また、地域の景観を維持し向上させていくためには、行政だけでなく、地域が一体となって取り組むことが必要です。このため、地域の景観に対する意識の啓発に努めるとともに、景観づくりを牽引する人材の育成に取り組めます。



## 2. 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針

### (1) 交通施設の都市計画の決定の方針

#### ①基本方針

産業や観光振興に資する広域交通や、集約拠点の形成を支援する交通ネットワークの形成の促進、また、超高齢社会に対応するとともに、地球温暖化防止に寄与する低炭素社会の実現に向けて、環境負荷が小さく、人や環境にやさしい交通体系の構築を目指します。

#### 1) 交通体系の整備の方針

##### a 広域交通体系の拡充

- \* 四国横断自動車道などの高速・広域交通体系へのアクセス機能の強化など幹線道路網の整備・拡充
- \* 災害時などの、救援や復旧・復興活動を支援するための、道路の防災対策の強化と、安全で確実な道路ネットワークの形成

##### b 集約型都市構造の形成を支援する交通体系の整備

- \* 集約型都市構造の実現に向け、集約拠点を形成し、維持するための拠点間や拠点へのアクセスを強化する道路ネットワークの整備
- \* 拠点内において、日常生活を支える自転車歩行者道、公共空間の拡充やバリアフリー化による、安全性・利便性・快適性の高い交通空間の形成

##### c 持続可能な公共交通体系の形成

- \* 道路、鉄道などの核施設の整備・拡充とともに、多様な交通手段の有機的な組み合わせによる持続可能な交通体系の形成
- \* 低炭素社会を実現していくために、緑豊かで快適な歩行者空間や、環境負荷の低い自転車を利用しやすい交通環境の整備により、交通行動の転換を促進

##### d 港湾空間の形成

- \* 地域特性や後背地との関連、また将来の展望を踏まえた、海上交通や港湾物流における港湾施設の整備の推進
- \* 住民が海とのふれあいを深めることができる港湾空間の形成

#### 2) 整備水準の目標

##### ■都市計画道路の改良率と幹線道路網密度

	平成 27 年 (2015 年)	令和 7 年 (2025 年)
改良率 (*1)	70.8%	73.4%
幹線街路網密度 (*2)	1.38 km/km <sup>2</sup>	1.43 km/km <sup>2</sup>

(\*1) 改良率は現在の都市計画道路延長に対する割合

(\*2) 都市計画区域 1 km<sup>2</sup>あたりの幹線街路延長

## ②主要な施設の配置の方針

当区域における交通施設としておおむね20年後までの整備を目指す主要な施設の配置の方針は次のとおりです。

### 1) 道路

都市の骨格を形成する道路ネットワークについて、道路が担うべき機能を踏まえ、安全・安心で、環境にやさしい道路整備を促進します。

- ・ 広域的な道路ネットワークと連携する主要幹線道路
- ・ 県内都市間の連携や各拠点への移動を支援する幹線道路
- ・ 地域内で発生する交通を効率的に処理する生活に密着した道路
- ・ 中心市街地におけるバリアフリーに配慮したコミュニティ道路
- ・ 拠点内での円滑な移動を支援する自転車、歩行者の安全性を確保した道路空間

また、今後の都市構造の形成に資する道路ネットワークのあり方について検討を行い、道路網の再編など、道路計画の見直しを行います。

### 2) 公共交通

集約拠点間を結ぶ公共交通ネットワークの充実を図るとともに、交通結節点へのアクセスを改善します。また、地域の生活利便施設などを結ぶ、きめ細かなコミュニティバスルートを選定や、交通弱者に配慮した低床車両の導入など、利便性・快適性の高い公共交通体系の実現を目指します。

### 3) 駐車場及び駐輪場

主要な駅やバス停で駐車場や駐輪場の環境整備を行い、パークアンドライドを促進します。自動車利用者の公共交通利用への交通行動の転換により、公共交通の利用を促進し、環境負荷の低い交通体系を目指します。

### 4) 港湾

観音寺港は、西讃地域における中核港湾として、広域交通網への近接性を活かし、工業や水産加工業の活性化に資するため、施設の適正な維持管理に努めます。

また災害時においても港湾機能を確保するため、その機能強化を図ります。

### ③主要な施設の整備目標

おおむね10年以内に優先的に整備することを予定している主要な施設は次のとおりです。

#### ■道路

主たる路線名	都市計画道路名	備考
(国)11号豊中観音寺拡幅	(都)植田本大線	
(主)観音寺池田線	(都)中央村黒線	
(一)粟井観音寺線	(都)栄町七間橋線	
-	(都)柞田川右岸線	

## (2) 下水道及び河川の都市計画の決定の方針

### ①基本方針

下水道は、公共下水道や集落排水事業など、地域の実情に応じた整備を進め、生活環境の改善や、市街地における浸水被害の防除及び公共用水域の水質保全に努めます。

河川については、台風等による水害のほか、近年、局地的な集中豪雨が頻発していることから、河川改修による対策を進めるとともに、親水性や自然環境に配慮し、良好な河川環境の創出に努めます。

### 1) 下水道及び河川の整備の方針

#### a 下水道

下水道については、上位計画である「流域別下水道整備総合計画」及び「香川県全県域生活排水処理構想」等に基づき、集落排水施設や合併処理浄化槽とも役割分担を図り、整備を推進します。

今後は、設備の改築更新や維持管理に要する費用の増大も見込まれることから、設備の長寿命化や維持管理の効率化を進めるなど、コスト縮減を図っていきます。

#### b 河川

河川は、財田川をはじめとし二級河川3水系9河川が貫流し、いずれの河川も流路延長が短く急勾配であることから、台風や集中豪雨により、洪水などの災害が多発しています。

このため計画的に河川改修を推進し、流下能力の向上や護岸の強化を図ります。

また河川改修においては、治水対策とあわせ、親水性や自然環境に配慮した多自然川づくりを推進し、良好な河川環境の創出に努めます。

### 2) 整備水準の目標

#### ■下水道普及率

	平成27年(2015年)	令和7年(2025年)
区域全体	19.0%	23.1%

※普及率(%) = 処理人口 / 行政区域内人口

## ②主要な施設の配置の方針

当区域における下水道として、おおむね20年後までの整備を目指す主要な施設の配置は次のとおりです。

### ■下水道

事業名	位置	事業主体	処理場の配置
観音寺公共下水道	観音寺市	市	観音寺市瀬戸町

## ③主要な施設の整備目標

上記に示した施設等のうち、おおむね10年以内に優先的に整備することを予定する主要なものは次のとおりです。

\* 観音寺公共下水道

### (3) その他の都市施設の都市計画の決定の方針

---

#### ①基本方針

ごみ焼却場をはじめとする廃棄物処理施設、市場や火葬場、その他供給施設等の都市施設については、地域住民の健康で文化的な都市生活と機能的な都市活動の確保及び向上を図るものであることから、長期的な展望に立ち、関係住民や周辺土地利用にも配慮した施設整備を進めるとともに、効率的かつ合理的な維持運営に努めます。

### 3. 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

---

#### (1) 主要な市街地開発事業の決定の方針

---

既成市街地においては、地域の特性や実情を踏まえながら、よりよい住環境の形成を図るために、都市基盤施設の整備など、適切な取組を進めていきます。

木造密集住宅地など都市基盤整備が弱い地区においては、地区計画の活用、区画道路の整備、公園・緑地等の確保などにより、住環境の改善を進め、住宅密集地の解消に努めます。

また、基盤施設が未整備となっている地区において、一団の規模の開発が行われる際には、基盤整備の充実を図り、良好な水準の宅地開発が実施されるよう、地区計画を積極的に活用し、地区内の農地やため池などの自然環境と居住環境の調和を図ります。

#### (2) 市街地整備の目標

---

特に定めません。

## 4. 自然的環境の整備または保全に関する都市計画の決定の方針

---

### (1) 基本方針

---

#### ①自然的環境の整備または保全に関する基本方針

当区域は、自然公園に指定されている有明浜や琴弾公園をはじめ、稲積山や財田川など、多様性に富んだ優れた自然環境・景観があります。

これらの良好な自然環境や景観を活かし、環境の保全（ヒートアイランド現象の緩和や生物多様性の保全）、レクリエーション（環境教育や自然学習の場）、防災（災害時の避難地や活動拠点）、景観形成（郷土景観や文化的環境の形成）など、緑地の持つ多様な機能を発揮させながら、うるおいとやすらぎを感じられる都市空間の形成を目指します。

市街地においては、都市公園や緑地の整備を進め、ため池や河川などの水辺について、防災上支障のない限り緑化を推進するほか、「みどり豊かでうるおいのある県土づくり条例」等との整合を図り、多様な緑地や山林等の整備、保全を図ります。

また、水や土、緑とふれあえ、身近で利用しやすい空間として、住民と一体となった公園・緑地づくりや、行政と住民の協働による自然と共生するまちづくりの管理・運営に取り組みます。

#### ②整備水準の目標

おおむね20年後における整備水準の目標は、都市緑地面積として望ましい値とされている、都市計画区域内人口1人当たり都市公園面積20㎡とします。



## (2) 主要な緑地の配置の方針

---

当区域における緑地の系統別の配置方針を次のように設定します。

### ①環境保全系統

財田川などの市街地を貫流する河川や、河川沿いに分布する樹林地については、都市の骨格を形成する緑地として、保全を図ります。また、郊外部の樹林地等については都市に潤いを与える緑地として保全を図り、無秩序な開発の防止に努めます。

特に自然公園に指定されている有明浜、琴弾公園等については、優れた自然の風景地として保全に努めます。

### ②レクリエーション系統

日常的なレクリエーション活動の場となる街区、近隣、地区公園の住区基幹公園については、住民ニーズなどを踏まえ、また防犯にも配慮し整備を進め、適切な維持管理に努めます。

また、これまで整備してきた都市基幹公園については、多様化するレクリエーション需要に対応するため、指定管理者制度や住民との協働を取り入れ、より柔軟な管理運営を行います。

これらのほか、地域の自然や歴史、文化に親しむ場、心に残るような学習の場としての機能を発揮できる空間として、既存施設の整備、拡充や適切な維持管理を行います。

### ③防災系統

都市のオープンスペースである都市公園については、地震や火災等の災害時における安全性を確保するために、地域防災計画と整合を図りながら、避難場所や応急活動拠点として、その機能強化を図ります。

また、山地の樹林地を積極的に保全することにより、急傾斜地を保護し、自然災害の防止を図ります。

### ④景観構成系統

当区域の市街地に接する琴弾公園と後背の琴弾八幡宮の山地は、市街地からの景観シンボルとして捉えられることから、積極的に保全を図ります。

市街地内の緑地や、市街地に接する斜面緑地については、都市景観を構成する要素として保全に努め、公共施設の緑化や屋上・壁面緑化を促進し、緑豊かな都市空間の形成を図ります。

### **(3) 実現のための具体の都市計画制度の方針**

---

自然公園法や都市緑地法などと連携を図り、良好な自然環境・景観の保全を図ります。

公園及び緑地については、各々の事業手法によりその整備を推進します。

また、緑地の保全に向けては、県における「みどり豊かでうるおいのある県土づくり条例」等と連携して対応を図ります。

### **(4) 主要な緑地の確保目標**

---

特に定めません。

## 5. 都市防災に関する都市計画の決定の方針

---

### (1) 基本方針

---

本県においては、近年、台風や集中豪雨による浸水被害、海岸部においては高潮による被害も発生しています。また、南海トラフ地震は今後 30 年以内に 70%～80%程度の確率で発生すると予測されています。

さらに、既成市街地における都市基盤が脆弱な木造密集住宅地などでは、火災発生時の延焼に加え、避難や消火活動が困難になり、被害が拡大することが懸念されています。

このような状況を踏まえ、長期的な視点で安全・安心なまちづくりを進めるため、地域防災計画との有機的な連携を図りつつ、関係機関が連携して都市の防災機能の強化を図ります。

### (2) 実現のための具体的な都市計画制度の方針

---

#### ①都市施設の整備

- ・住宅密集地において、土地区画整理事業の実施や防災街区整備地区計画制度の活用等により、公園や道路等のオープンスペースを確保し、災害時における地区レベルでの延焼防止や避難に必要な機能の確保を図ります。
- ・災害時における避難地や防災拠点、避難路、緊急輸送路などの確保・機能強化を図るために、都市公園等のオープンスペースの確保、道路の整備を進め、防災ネットワークの形成を図ります。

#### ②都市防災対策の推進

- ・市街地における火災の危険性を防除するため、適切に防火地域等の指定を行います。
- ・防災拠点となる施設については、計画的かつ効果的に耐震化を図ります。また、一般建築物についても、耐震診断・改修の補助制度の活用により、耐震化を促進します。
- ・河川、砂防、海岸及びため池において、防災に資する施設整備工事を実施するとともに、土砂災害情報、水防情報等のシステム整備を推進し、効率的な情報収集・伝達を図ります。また、ハザードマップを作成し、住民に周知するとともに、適切な避難行動につながるよう防災知識の普及を図ります。
- ・住居系用途地域の指定に際しては、洪水、土砂災害、津波、高潮等によるリスクを考慮して行います。
- ・発災後の都市の迅速な復興のため、事前の取組を行い準備することで、事前に復興の都市像を検討するとともに、都市の復興への対応力の向上を図ります。
- ・災害時における、行政サービスや民間の企業活動の継続や早期再開に向けた事業継続計画（BCP）の策定を推進します。
- ・また、行政組織や企業だけでなく、住民や地域コミュニティ等を構成するその他の組織を含めた地域機能の継続を確保するための地域継続計画（DCP）の策定について、先進的な地域の取組を推奨します。

## § 4 新たな連携による都市づくりに向けて

### (1) 基本方針

---

これからのまちづくりは、行政だけでなく、住民をはじめ、地域団体やNPO、企業などの様々な主体が積極的に参加し、相互に連携し、助け合いながら進めていく必要があります。

また、人口が減少していく中で都市の活力を維持・発展させていくため、都市単独の取組とともに、都市間で相互に連携した取組によるまちづくりを進めていきます。

### (2) 新たな連携による都市づくりに向けた取組

---

#### ①市民と行政の協働による都市づくり

まちづくりの情報提供などを積極的に行い、住民ニーズの把握やコンセンサスの形成、また、その結果をまちづくりに反映し、住民自らが主体となって進めることができる、協働の仕組みづくりに取り組みます。

##### ■主な取組

- ・まちづくりに関する情報を住民にわかりやすく提供することに努めます。
- ・住民ニーズの把握やコンセンサスの形成に努め、それらをまちづくりに反映していく仕組みづくりや、施策への反映が可能となるような柔軟な体制づくりに取り組みます。
- ・まちの主役は住民であるため、計画への参加のみならず、住民が主体的かつ自主的にまちづくりに取り組み、住み心地の良いコミュニティが形成・存続されるような取組を支援します。
- ・まちづくり活動団体間の連携を促進する場の提供やまちづくりリーダーの育成など自発的なまちづくり活動の支援を積極的に行います。
- ・都市において企業活動を行う事業者は、まちづくりの役割を担うことから、まちづくりへの関心・関与が深まるような支援策を検討します。

#### ②周辺市町や関係機関等との連携・調整による都市づくり

周辺都市や関係機関等との調整を図りながら、広域的な視点に立った都市機能の連携や補完、人がつながることによる関係人口の創出・拡大、さらには、災害時における広域的な応援・受援体制の構築など、仕組みづくりに取り組みます。

##### ■主な取組

- ・周辺の市町との連携により、既存ストックの活用や各区域の賑わいの確保など効率的・有効なまちづくりの推進を図ります。
- ・まちづくりに関わる様々な分野における関係機関等への協力要請や関係施策との適切な連携のもと、総合的かつ計画的な都市整備に向けた施策の推進に努めます。

観音寺都市計画区域マスタープラン方針図

