

# 第1回 都市計画区域マスタープラン等 検討委員会資料

令和8年1月26日

香川県土木部都市計画課

(1) はじめに	2
(2) 線引き廃止の経緯と実施方策	7
(3) 線引き廃止後の土地利用動向と評価	17
(4) 国制度・社会情勢の変化	35
(5) 基本方針の方向性について	44
(6) 今後の流れ	51

# (1) はじめに

## 都市計画区域マスタープラン等検討委員会の目的

都市を取り巻く社会情勢の変化や都市計画法の趣旨

線引き廃止に関する総合的な評価を行うこと 等

「集約型都市構造の実現に向けたまちづくり基本方針」（以下、基本方針という。）  
及び「都市計画区域マスタープラン」の見直しに向け検討を行うこと

## 基本方針と都市計画区域マスタープランとは

### 上位関連計画

- ・ 人生100年時代のフロンティア県・香川 実現計画（計画期間：令和3年度～令和7年度）
- ・ 香川県土地利用基本計画（昭和50年6月策定、令和7年3月変更）

市町総合計画

### 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月策定、令和3年5月一部改訂）

- 持続可能なまちづくりの基本的な考え方を明らかにするものとして、香川県が策定（法定ではない）
- 都市計画区域マスタープランについての県の基本的な考え方を示すもの
- 記載事項は、
  - ・ 集約型都市構造を実現するための方針や取組等

### 都市計画区域 マスタープラン

（都市計画区域の整備、開発及び保全の方針）  
（都市計画法第6条の2）

- 都市計画区域ごとに都道府県が策定
- 記載事項は、
  - ・ 区域区分（市街化区域と市街化調整区域の線引き）の決定の有無及び当該区域区分を定めるときはその方針
  - ・ 都市計画の目標
  - ・ 主要な都市計画の決定の方針

即す

### 市町村マスタープラン

（市町村の都市計画に関する基本的な方針）  
（都市計画法第18条の2）

- 市町村が策定
- 記載事項は、法定されていないが、例えば、
  - ・ 市町村のまちづくりの理念や都市計画の目標
  - ・ 全体構想（目指すべき都市像とその実現のための主要課題等）
  - ・ 地域別構想（あるべき市街地像等）

個々の都市計画

# (1) はじめに

## 基本方針の概要

### 第1章 都市を取り巻く環境の変化

- ・ 都市の現状、線引き廃止に伴う土地利用の動向、まちづくりに関わる法改正の動き
- ・ 集約型都市構造の必要性

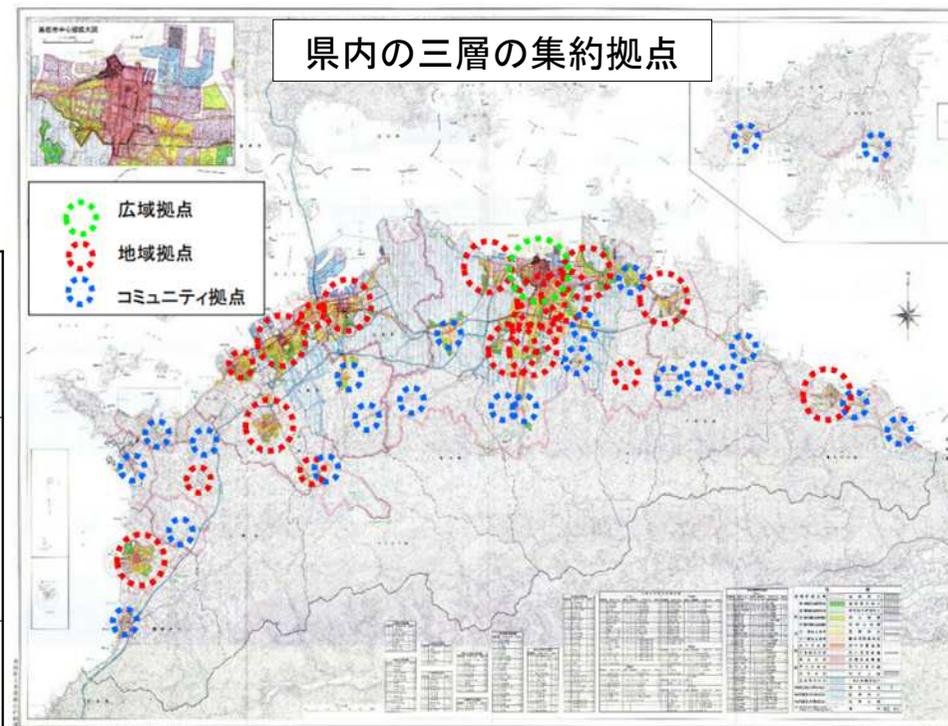
### 第2章 都市づくりの目標

- ・ 土地利用の誘導方針
- ・ 都市ビジョン

### 第3章 本県における集約型都市構造

- ・ 集約型都市構造の基本的考え、基本方向
- ・ 集約拠点

広域拠点	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 人口集中地区の中に、高次の都市機能が集約</li><li>・ 県内全域を代表する都市拠点であり、都市間競争に優位な都市構造を有する拠点</li></ul>
地域拠点	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 人口集中地区があり、社会経済活動に必要な都市機能が集積</li><li>・ インフラ等の都市基盤が整備され、公共交通(軌道系)によるアクセスが可能な都市圏における拠点</li></ul>
コミュニティ拠点	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 市民生活に必要な小規模商業・サービス施設の立地する既存集落的区域</li><li>・ 歩いて暮らせる徒歩圏域の拠点</li></ul>



### 第4章 集約型都市構造の実現に向けた方針と取組

- ・ 適正な土地利用の規制・誘導
- ・ 集約拠点への都市機能の集積
- ・ 拠点市街地の賑わいづくり

### 第5章 大規模集客施設の適正立地に向けて

- ・ 大規模集客施設の適正立地の判断基準、広域調整、
- ・ 大規模集客施設の適正立地に係る都市計画の決定、変更に関する運用について
- ・ 大規模小売店舗の立地に関する取組

# (1) はじめに

## 見直しの経緯・目的

### 国制度の変化

H12  
都市計画法及び建築基準法の改正

H18~H19  
まちづくり三法の改正  
(都市計画法、大規模店舗立地法、  
中心市街地活性化法)

H26  
都市再生特別措置法等の一部改正  
(「立地適正化計画」制度を創設)

### 基本方針 (香川県)

#### H19.10 策定

- 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
- 集約型都市構造の実現に向けた対応  
方針の視点
  - ・ 適正な土地利用の規制・誘導
  - ・ 集約拠点への都市機能の集積
  - ・ 拠点市街地の賑わいづくり

### 区域マスタープラン (香川県)

H12.12~H15.7  
香川県の新しい都市計画の見直しの検討

#### H16.5 前計画、策定

- ・ 基準年 H12
- ・ 目標年 R2

線引き廃止

H20.1 前計画、部分見直し

H24.10 前計画、中間見直し

#### R3.5 現行計画、策定

- ・ 基準年 H27
- ・ 目標年 R22 (区域区分・施設整備・  
市街地整備については、R12)

令和6年度 線引き廃止から20年

見直し

見直し

# (1) はじめに

## 検討の進め方

本日

第1回  
区域マスタープラン等  
検討委員会

都市を取り巻く社会情勢の変化や都市計画法の趣旨

線引き廃止に関する総合的な評価

➡(3) 線引き廃止後の土地利用動向と評価  
P17~33

左記以外の社会情勢の変化や  
都市計画法の趣旨

➡(4) 国制度・社会情勢の変化 P35~42

基本方針

基本方針の方向性

➡(5) 基本方針の方向性について P44~49

※    : 本日、ご議論  
いただきたい点

R8.10頃

第2回

区域マスタープラン

素案

骨子案

パブリックコメント

R9.2頃

第3回

案

素案

策定

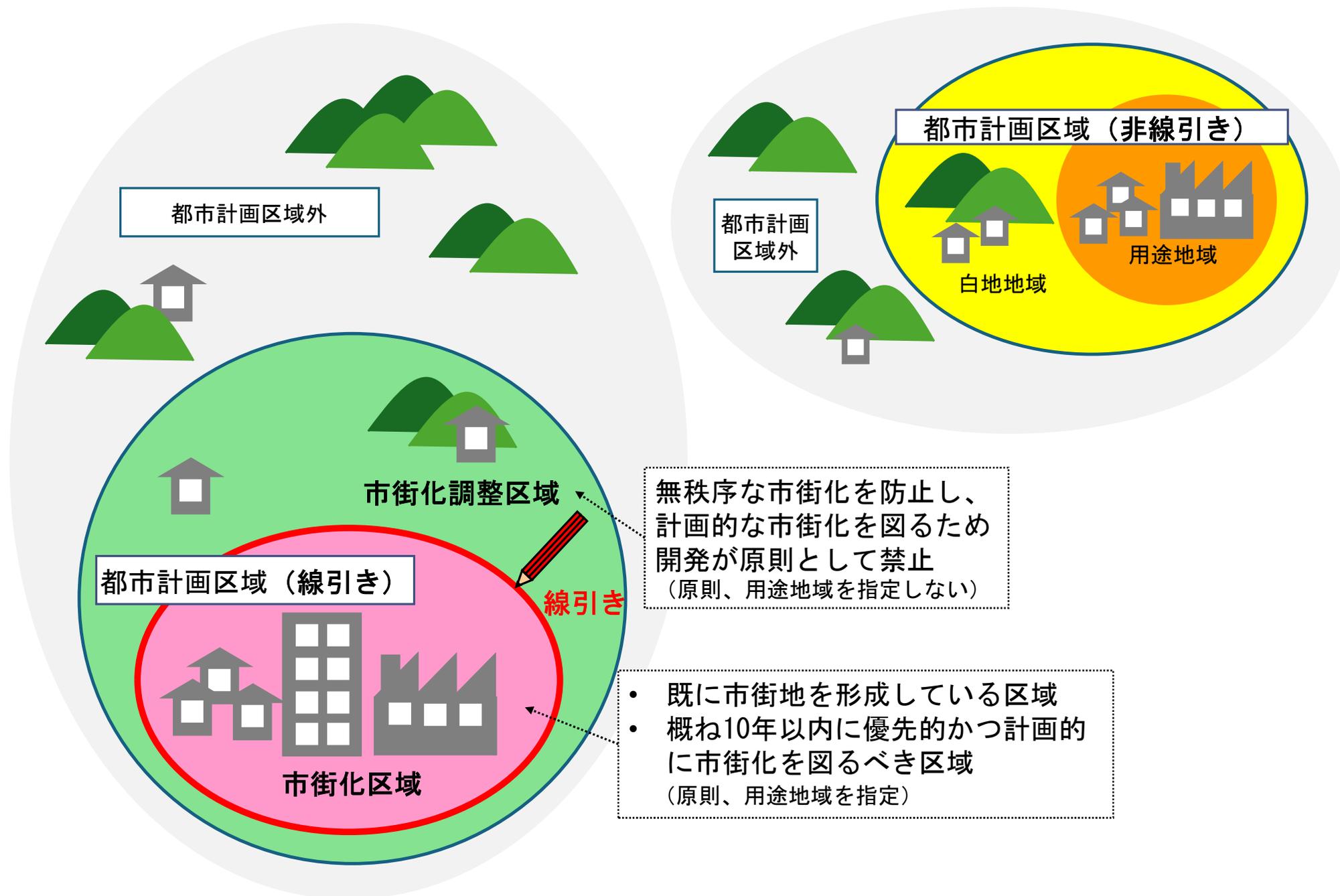
都市計画法に基づく手続き

策定

(1) はじめに	2
(2) 線引き廃止の経緯と実施方策	7
(3) 線引き廃止後の土地利用動向と評価	17
(4) 国制度・社会情勢の変化	35
(5) 基本方針の方向性について	44
(6) 今後の流れ	51

## (2) 線引き廃止の経緯と実施方策

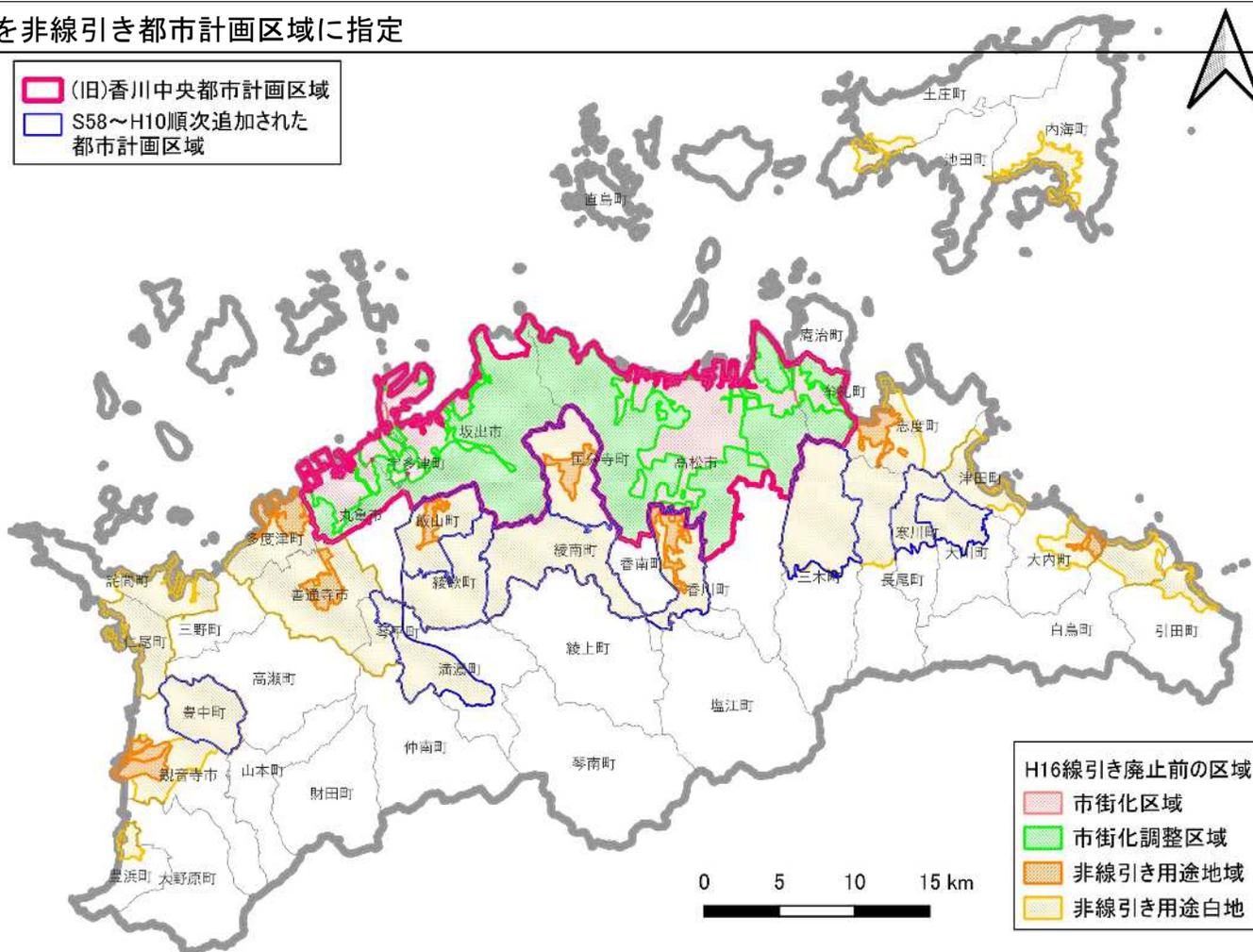
### 線引き（区域区分）とは



# (2) 線引き廃止の経緯と実施方策

## 線引きの実施と都市計画区域の拡大

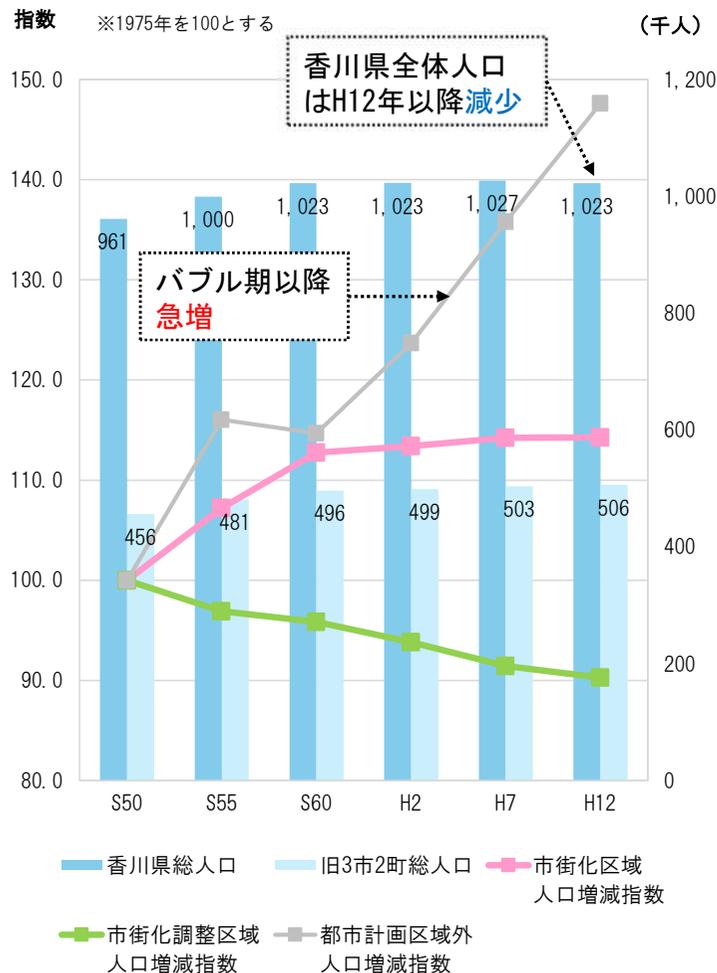
線引きの実施と都市計画区域の拡大の概要※		※旧市町単位で新規指定された場合のみ記載
S46年	(旧)香川中央都市計画区域 (旧高松市の一部、旧丸亀市の一部、坂出市、旧牟礼町、宇多津町) を指定し、線引きを実施	
S58年	旧大川町の一部、旧寒川町の一部を非線引き都市計画区域に指定	
S59年	旧国分寺町、旧香川町、旧飯山町、旧豊中町を非線引き都市計画区域に指定	
S62年	旧綾歌町を非線引き都市計画区域に指定	
H 2年	旧満濃町の一部をを非線引き都市計画区域に指定	
H 3年	旧三木町の一部を非線引き都市計画区域に指定	
H10年	旧綾南町を非線引き都市計画区域に指定	



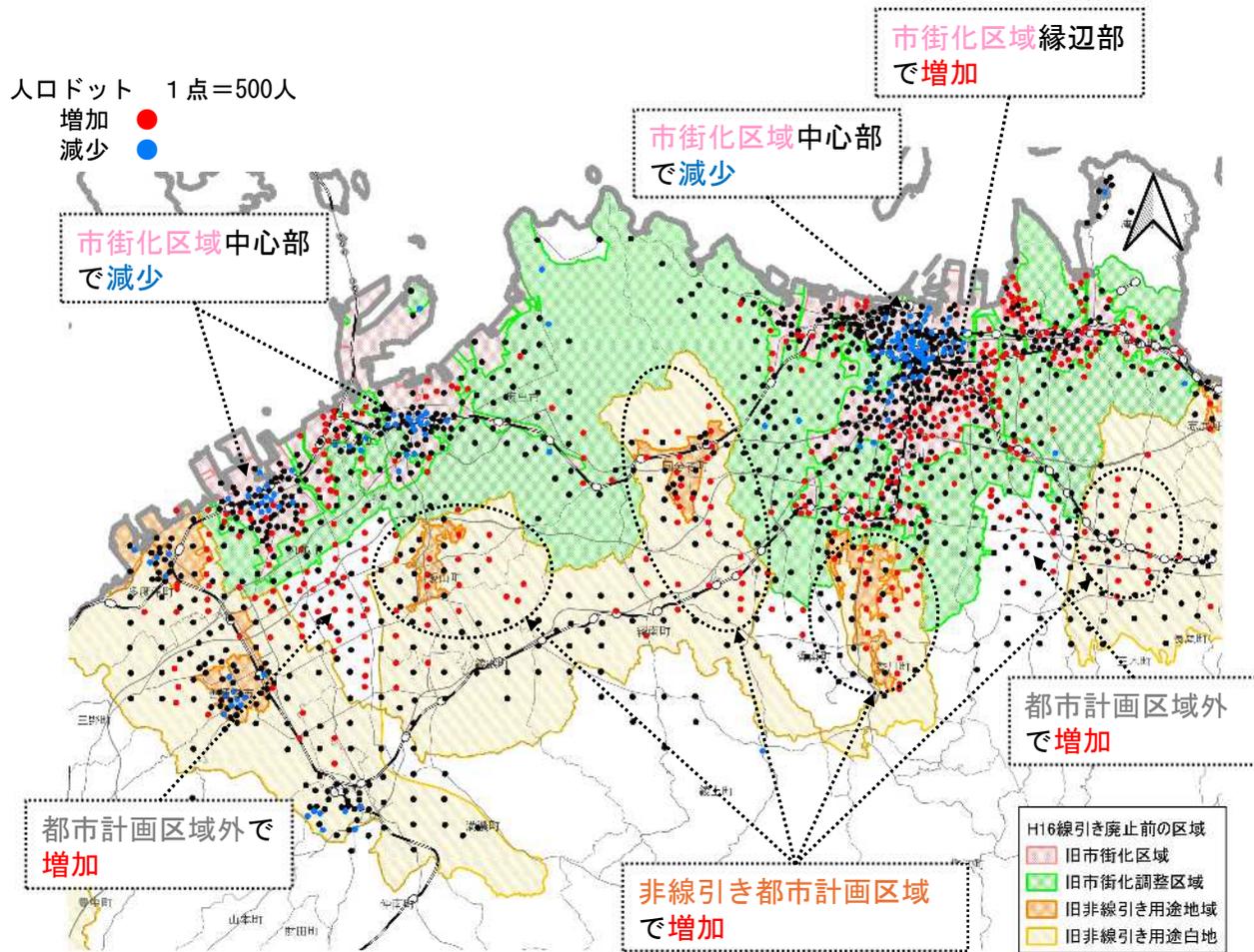
# (2) 線引き廃止の経緯と実施方策

## 線引き廃止前の課題

旧香川中央都市計画区域  
を含む旧3市2町の人口推移  
(旧高松市・旧丸亀市・坂出市・旧牟礼町・宇多津町)



人口分布・増減  
S46年⇒H12年



出典：香川県資料、都市計画年報(1975年)、国勢調査(1980年以降)

- 市街化区域の中でも中心部では人口が減少傾向にあり、市街化調整区域を飛び越え、都市計画区域外や非線引き都市計画区域で人口が増加しつつあった
- 都市計画区域外での開発の進行による、基盤整備や訪問福祉サービス等の非効率性が生じ、将来の生活環境確保が課題となっていた

# (2) 線引き廃止の経緯と実施方策

## 線引き廃止後の市街地形成のあり方

「香川県都市計画基本構想検討委員会報告書（平成14年5月）」

P92, 93「Ⅲ香川県における将来都市像と今後の対応方針 §2都市計画における今後の対応方針 2. 香川中央都市計画区域」より

### 1) 都市的土地利用のコントロールについて

線引きに代わる新たな土地利用コントロールシステムの導入について具体的な目途が立った段階で、県としては線引き制度適用見直しの手続きに入ることが適切である。

### 2) 都市計画区域について

各市町ごとに都市計画区域を設定することは適切ではなく、～高松を中心とした都市圏と丸亀、坂出を中心とした都市圏を新たな都市計画区域として設定することがひとつの考え方である。また、高松市と丸亀市の都市計画区域外の地域については、周囲を都市計画区域に囲まれていることから都市計画区域に編入することが望ましい。

「香川県都市計画基本構想調査報告書（平成16年3月）」 P5「§2都市圏の将来像 1. 今後の市街地形成のあり方」より

- 香川県の都市部においては、これからの人口減少時代を迎えて、線引き都市計画区域とその外側の土地利用規制のアンバランスを解消し、本来の低密分散型の住まい方も許容しつつ、まとまりを有する都市圏の形成を図ることが必要である。
- 今後は、中心市と周辺町を合わせて1つの都市圏として捉え、基本的には中心市街地から郊外に向かって土地利用密度が徐々に下がり、中心部では新たな都市機能の導入や既存施設の有効活用等により都市の魅力を高めていくとともに、郊外部では香川らしい自然に囲まれた環境を形成することができるよう総合的な土地利用コントロール方策を導入していくものとする。
- これらにより、従来の市街地形成の流れからはドーナツ状に取り残されていた市街化調整区域のうち、公共交通施設や拠点的な地区に近接するなど条件の良い地区においては、今後は一定以上の住環境水準を有する開発を許容し、また、それより郊外部に位置する地域においては無秩序な施設立地や市街地拡大の抑制を図り、都市圏全体として、まとまりとメリハリを有した地域構造の形成を誘導するものとする。
- さらに、これらの都市像の実現を先導するため、特徴ある高次都市機能の集積を図る事業を重点的に実施すべき地区を明確化するものとし、「拠点地区」として位置づける。各圏域においては、これらの地区を中心とした都市活動を促進すべく公共交通網や都市基盤施設の整備と有機的に連動した地域構造を形成し、生活利便性と良好な環境を兼ね備えた秩序ある都市圏の形成を誘導するものとする。

線引き廃止後の市街地形成のあり方	
<b>I 土地利用の適正化</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 線引き都市計画区域とその外側の規制のアンバランスを是正</li> <li>・ 中心から郊外へ段階的に土地利用密度が低下する構造へ誘導</li> </ul>
<b>II 中心市街地の都市機能の強化、魅力の向上</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 中心市街地では新たな都市機能の導入や既存施設の有効活用等により都市の魅力を高める</li> </ul>
<b>III 郊外での無秩序な施設立地や市街地拡大を抑制</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 「香川らしい自然を生かした環境」を確保</li> <li>・ 公共交通・拠点に近い地区での一定水準の開発を許容しつつ、無秩序な市街地拡大を抑制</li> </ul>
<b>IV 拠点地区の位置付け</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 高次都市機能の集積を図る「拠点地区」の位置付け</li> <li>・ 公共交通網や都市基盤施設と連動した地域構造を形成</li> </ul>

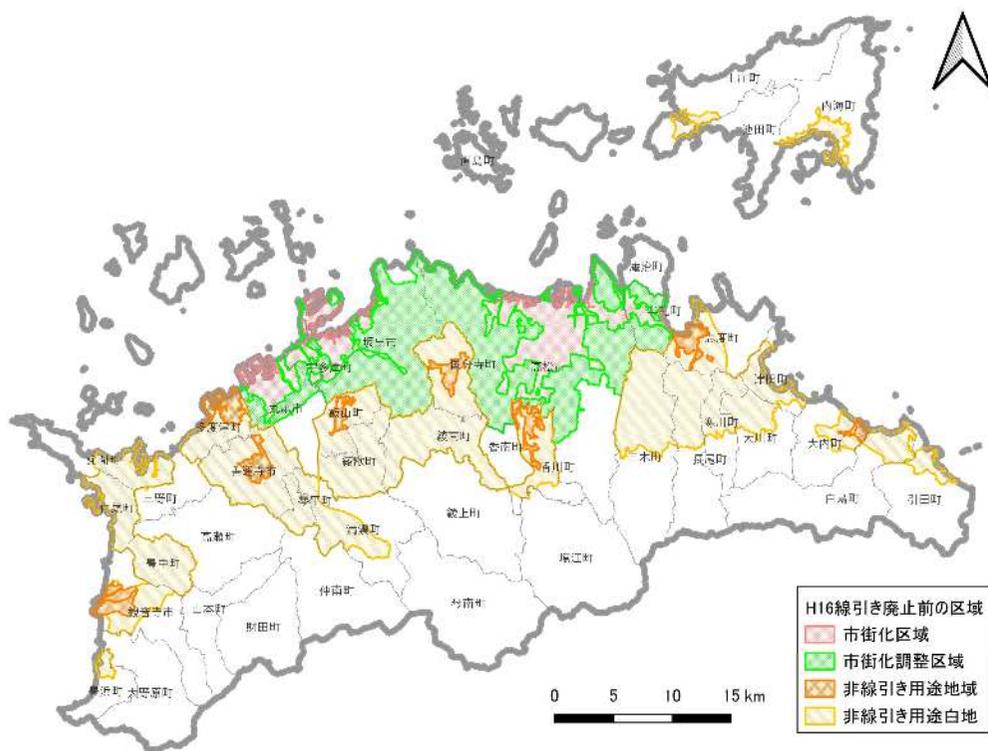
実施方策

都市計画区域の拡大・再編	
<b>総合的な土地利用コントロール方策</b>	
①	用途白地地域における特定用途制限地域の指定
②	開発許可基準の見直し <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 許可基準面積の引き下げ、最低敷地規模の設定</li> </ul>
③	用途白地地域の容積率・建ぺい率の適正化
④	風致地区の指定、見直しの検討
⑤	用途地域の見直しや新規指定 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 局所的に市街化圧力が当面の間残る可能性のある地域について検討 ⇒H17.3.25 高松市で用途地域拡大</li> </ul>
<b>中心市街地の魅力向上に向けた行政の取り組み</b>	

# (2) 線引き廃止の経緯と実施方策

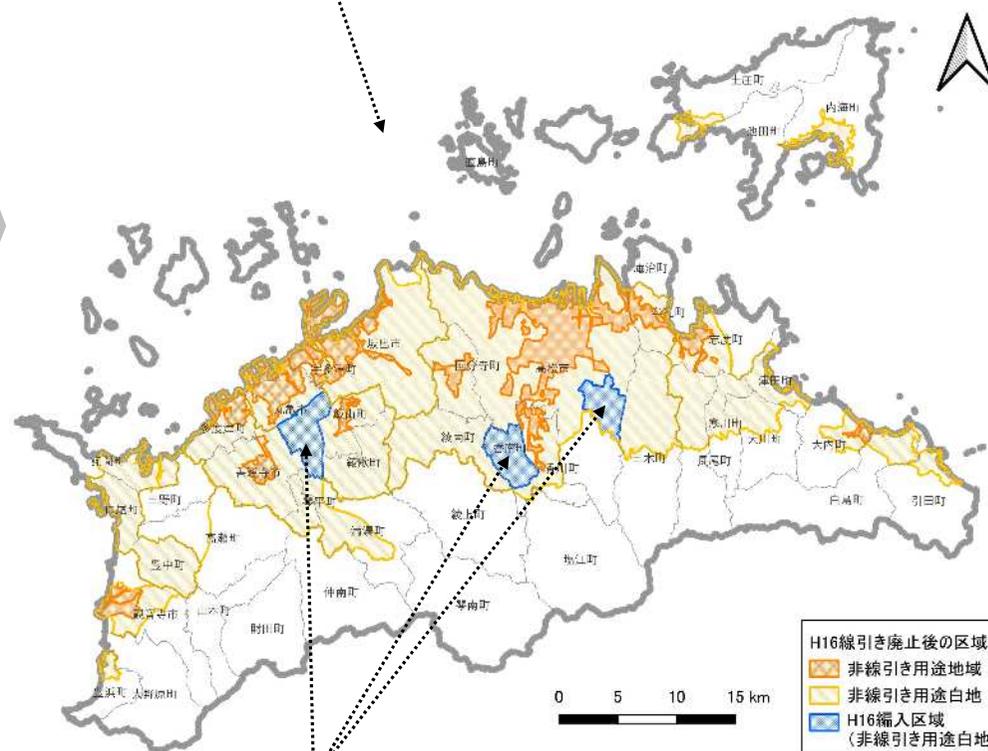
## 線引き廃止と都市計画区域の再編

線引き廃止前の都市計画区域



線引き廃止後の都市計画区域

23の都市計画区域から  
12の都市計画区域に再編



都市計画区域に編入

※図は線引き廃止後当初の設定状況

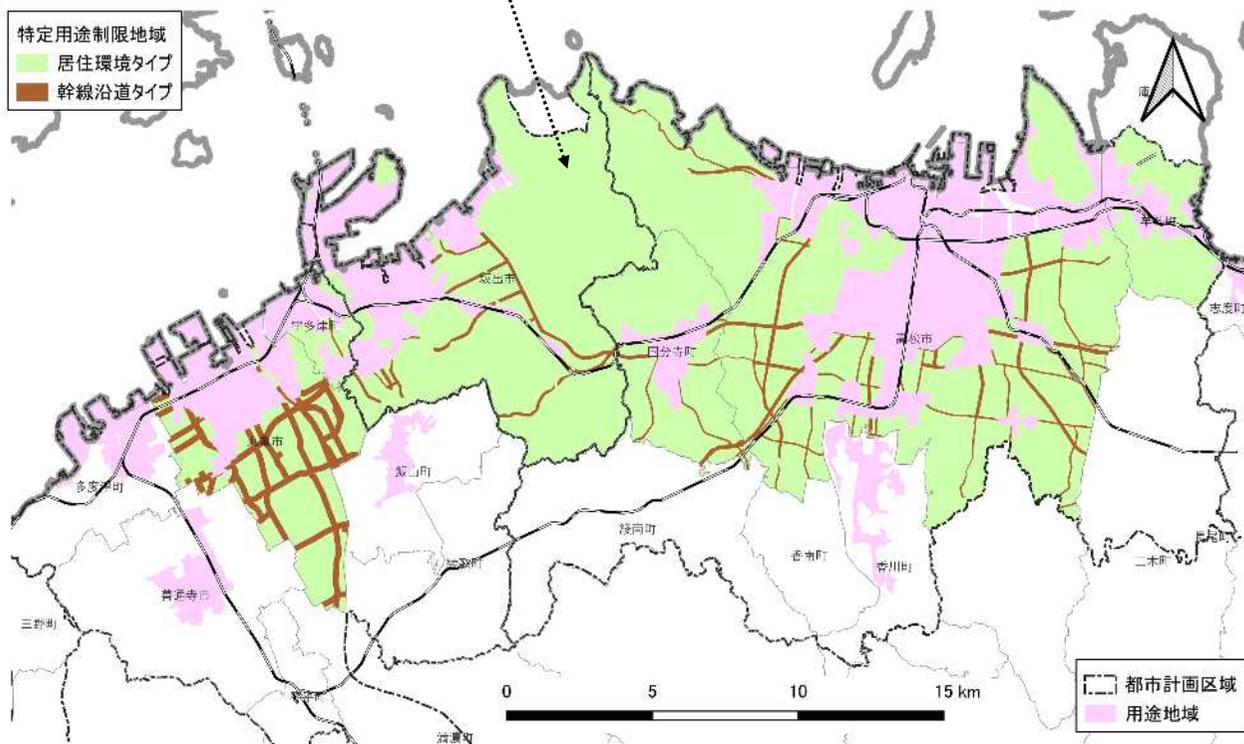
# (2) 線引き廃止の経緯と実施方策

## 総合的な土地利用コントロール方策 (①特定用途制限地域)

良好な住環境の創出を目的として、従来の市街化調整区域を中心とした区域を指定

地域の実情に応じて市町毎に決定

店舗等の立地を一定程度許容



※図は線引き廃止後当初の設定状況

規制対象 (線引き廃止当初)

	幹線沿道タイプ		居住環境タイプ	
	幹線沿道タイプ	客席200㎡以上の劇場、映画館等	一般・環境保全型	1,500㎡以上の店舗・事務所、ホテル、旅館、遊戯施設、劇場、映画館等
(旧)高松市	幹線沿道型	客席200㎡以上の劇場、映画館等	一般・環境保全型	1,500㎡以上の店舗・事務所、ホテル、旅館、遊戯施設、劇場、映画館等
(旧)牟礼町	-	-	居住環境保全型	1,500㎡以上の店舗・事務所、ホテル、旅館
(旧)国分寺町	幹線沿道型	店舗等への制限なし	環境保全型	ホテル、旅館
丸亀市	幹線沿道一般型	店舗等への制限なし	一般環境保全型	3,000㎡以上の店舗
坂出市	幹線沿道一般型	店舗等への制限なし	一般環境保全型	ホテル、旅館、パチンコ店
宇多津町	幹線沿道居住型	3,000㎡以上の店舗・事務所等、ホテル、旅館等	居住環境保全型	2階以上または1,500㎡以上の店舗・事務所、ホテル、旅館

※このほか、危険性や環境を悪化させる恐れがある工場等や、性風俗営業施設については各地域とも制限

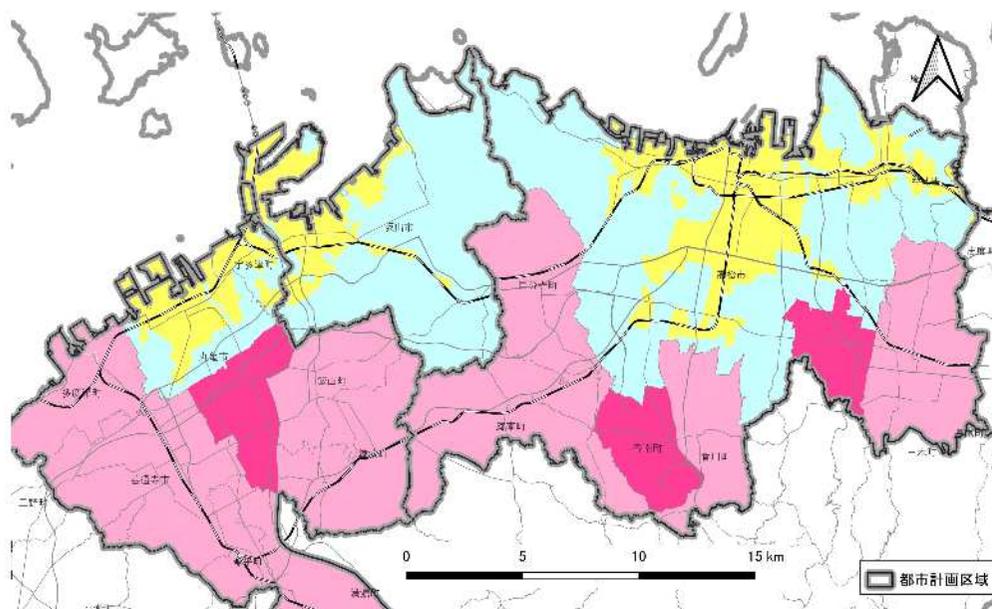
## (2) 線引き廃止の経緯と実施方策

### 総合的な土地利用コントロール方策 (②開発許可基準の見直し)

#### 見直しによる開発許可対象面積の変化

旧香川中央都市計画区域を含む  
都市計画区域（高松広域、坂出、中讃広域）では

- ・ 非線引き都市計画区域における法定面積より引き下げ、開発動向をきめ細かく把握
- ・ 届出対象面積を一律1,000㎡以上とした

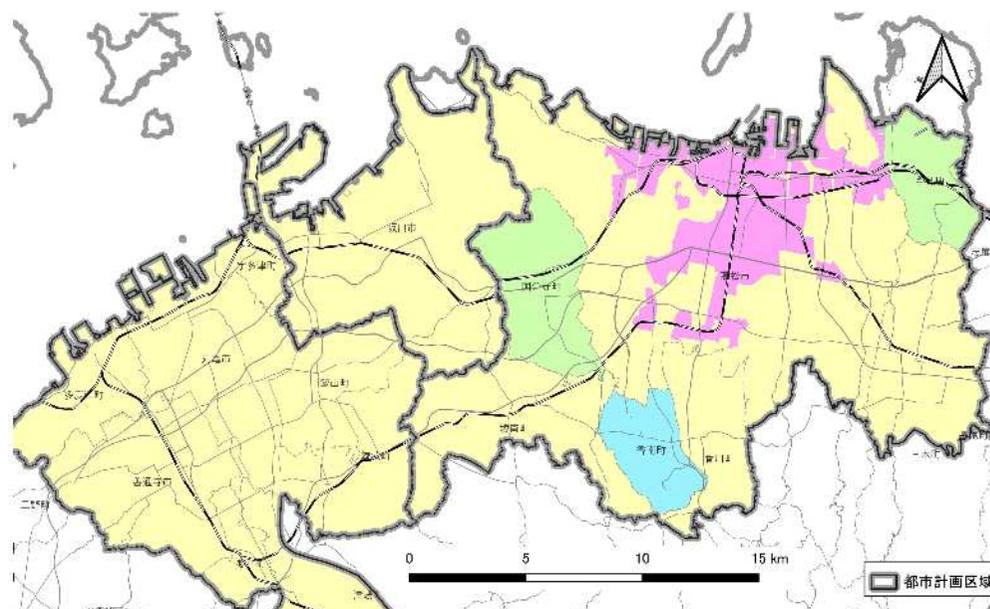


対象面積の変化  
(H16見直しの前後)

- |   |  |
|---|--|
| <span style="color: lightblue;">■</span> 原則として開発不可⇒1,000㎡ | <span style="color: pink;">■</span> 3,000㎡⇒1,000㎡      |
| <span style="color: yellow;">■</span> 1,000㎡⇒1,000㎡       | <span style="color: darkpink;">■</span> 10,000㎡⇒1,000㎡ |

#### 開発行為における住宅地1区画の最低敷地規模

良好な居住環境の創出を目指し、郊外へ行くほど、  
1区画の最低敷地規模を広く設定



線引き廃止時の  
開発許可制度  
(最低敷地規模)

- |  |  |
|--|--|
| <span style="color: pink;">■</span> 最低敷地規模100㎡   | <span style="color: lightgreen;">■</span> 最低敷地規模165㎡ |
| <span style="color: yellow;">■</span> 最低敷地規模150㎡ | <span style="color: lightblue;">■</span> 最低敷地規模200㎡  |

※図は線引き廃止後当初の設定状況

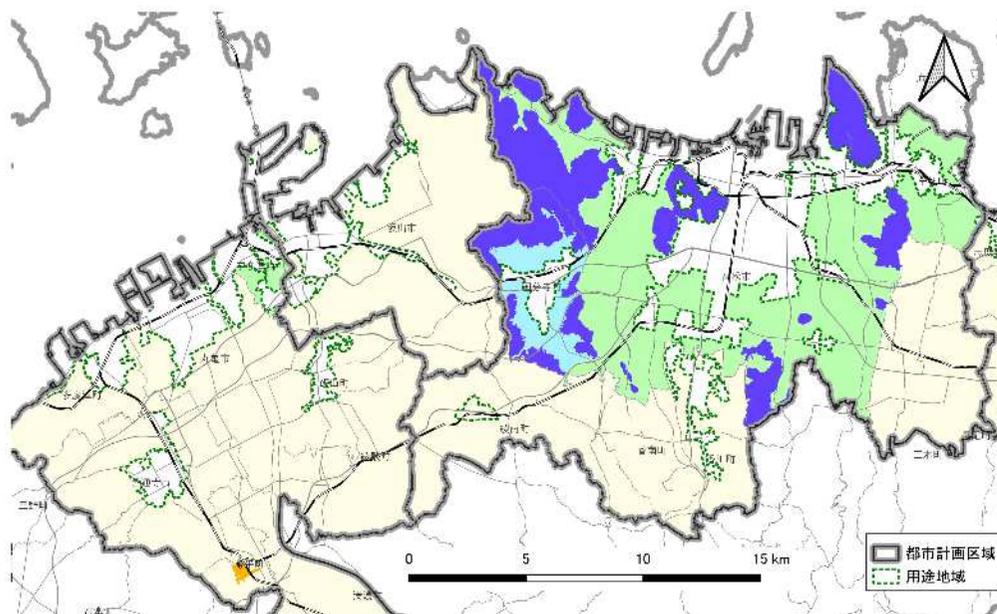
## (2) 線引き廃止の経緯と実施方策

総合的な土地利用コントロール方策

(③用途白地地域の容積率・建ぺい率の適正化 ④風致地区の指定、見直し)

### 用途白地地域の容積率・建ぺい率

法定上限値（容積率400%・建ぺい率70%）から規制を強化（容積率200%・建ぺい率70%を基本として、地域の実情に応じた値を指定）

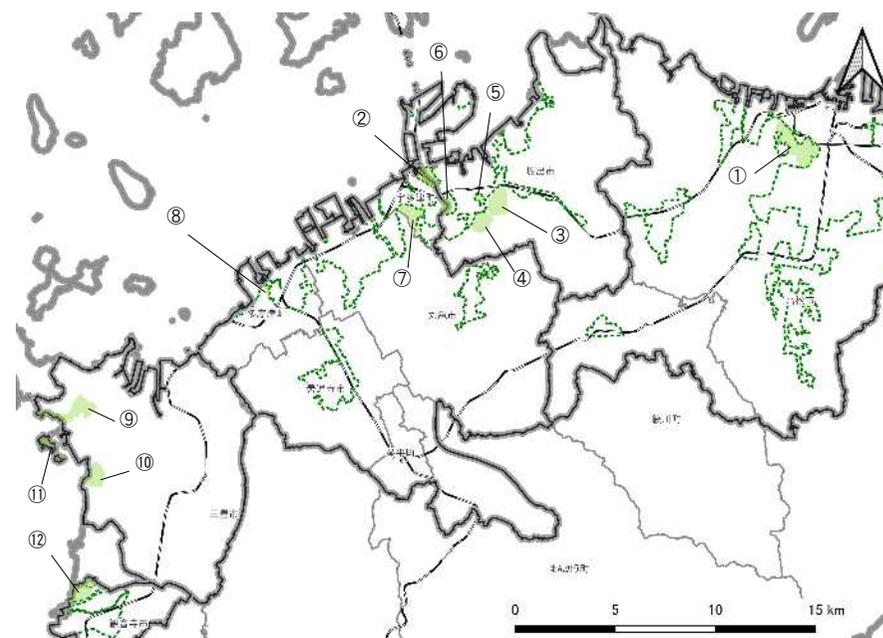


※図は線引き廃止後当初の設定状況

■ 容積率100/建ぺい率60 道路幅員による容積率制限0.4	■ 容積率200/建ぺい率60 道路幅員による容積率制限0.6	■ 容積率400/建ぺい率70 道路幅員による容積率制限0.6
■ 容積率200/建ぺい率60 道路幅員による容積率制限0.4	■ 容積率200/建ぺい率70 道路幅員による容積率制限0.6	

### 風致地区

旧市街化調整区域内の都市近郊緑地のうち、他法令による十分な保全措置が講じられていない地区を新たに指定



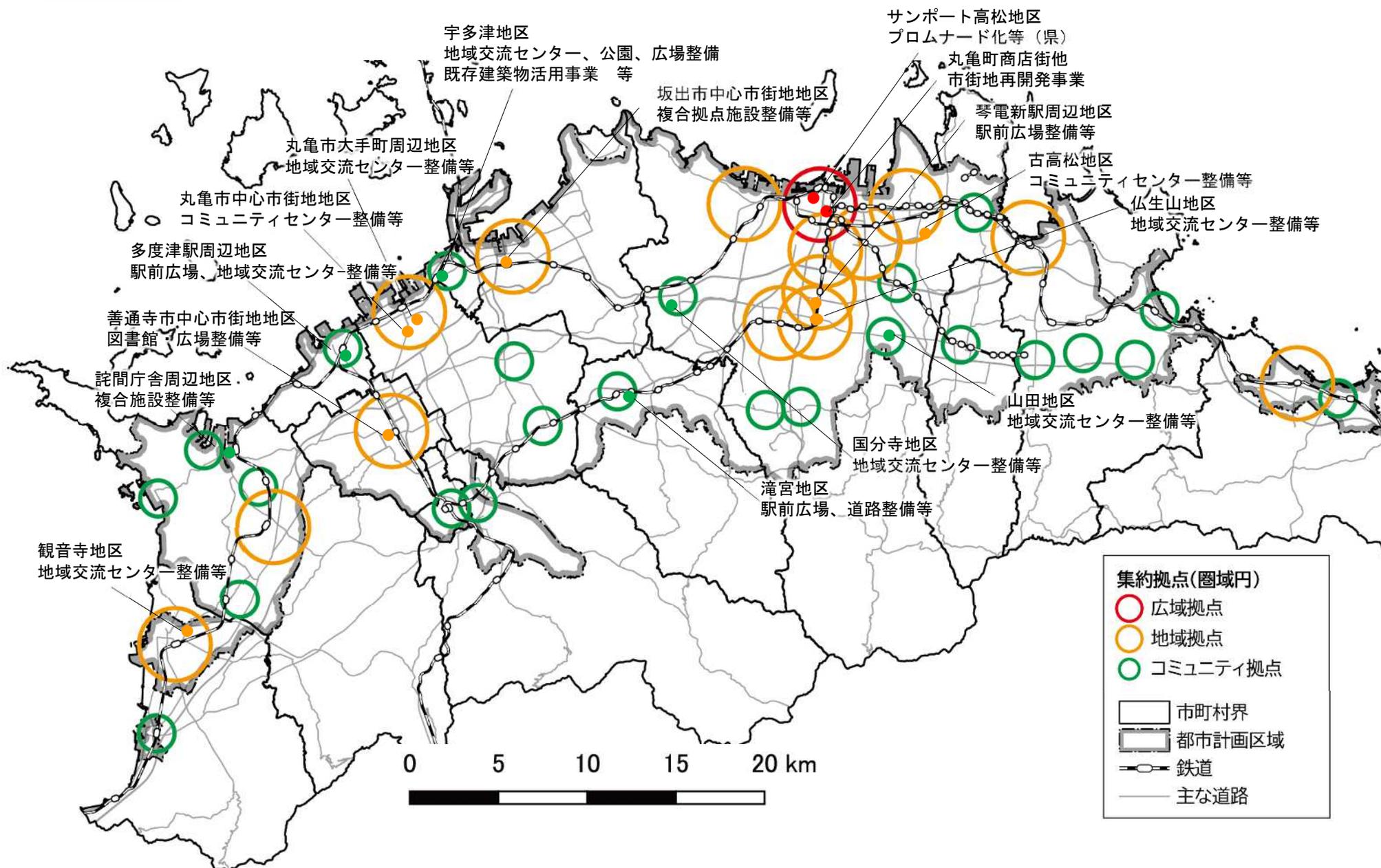
① 高松	一部変更
② 聖通寺山	一部変更
③ 金山	新規指定
④ 常山	新規指定
⑤ 笠山	新規指定
⑥ 角山	新規指定

⑦ 青ノ山	新規指定
⑧ 桃陵	変更なし
⑨ 妙見山	一部変更
⑩ 四国山	一部変更
⑪ 蔦島	変更なし
⑫ 琴弾	変更なし

## (2) 線引き廃止の経緯と実施方策

中心市街地の魅力向上に向けた行政の取り組み（主な都市再生整備計画関連事業、市街地再開発事業）

H17年～



(1) はじめに	2
(2) 線引き廃止の経緯と実施方策	7
(3) 線引き廃止後の土地利用動向と評価	17
(4) 国制度・社会情勢の変化	35
(5) 基本方針の方向性について	44
(6) 今後の流れ	51

# (3) 線引き廃止後の土地利用動向と評価

## 線引き廃止後の都市計画の評価手法

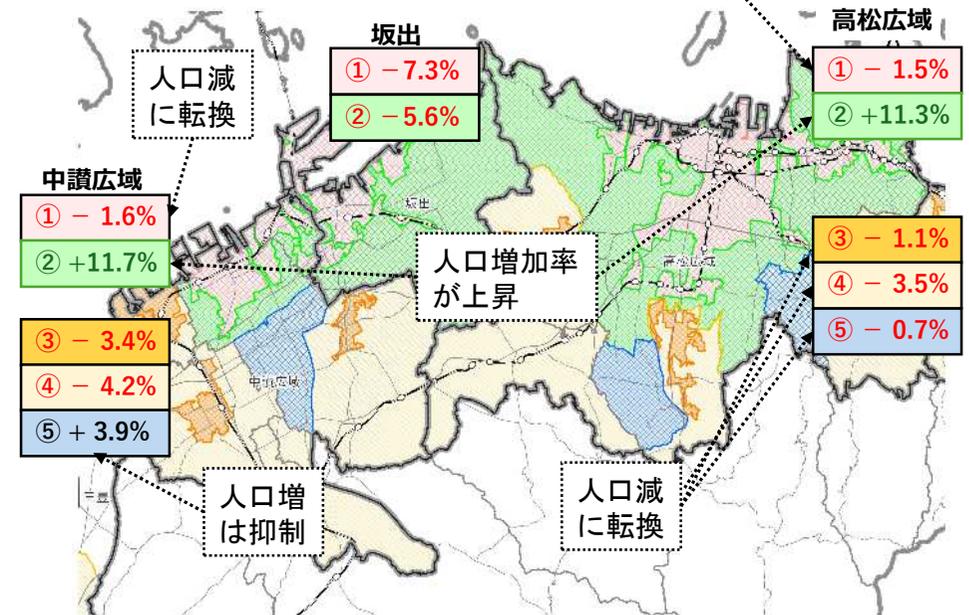
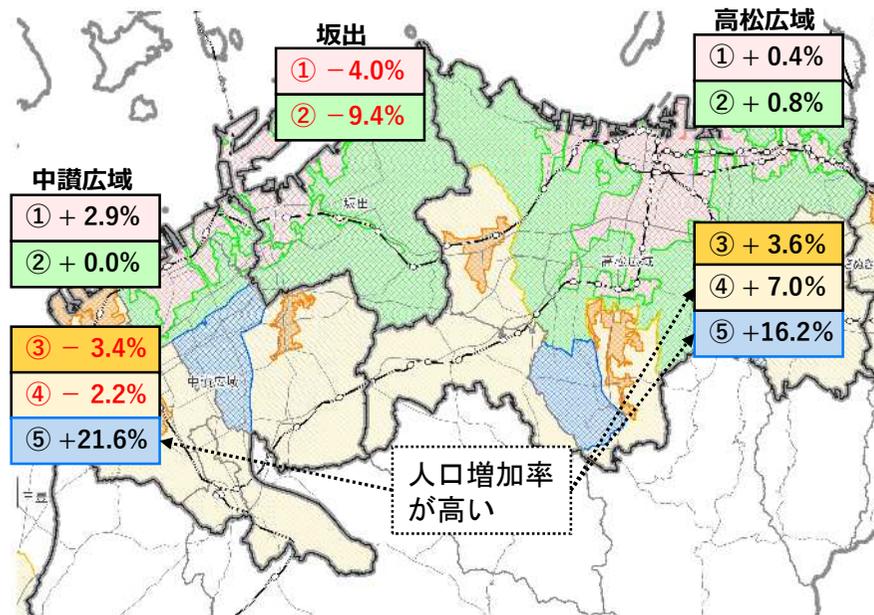
線引き廃止後の市街地形成のあり方		使用データ及び分析方法
I 土地利用の適正化	<ul style="list-style-type: none"> <li>線引き都市計画区域とその外側の規制のアンバランスを是正</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 土地利用規制のアンバランスはおおむね解消。(P11~P14)</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>中心から郊外へ段階的に土地利用密度が低下する構造へ誘導</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>【1】旧区域別の人口増減率</li> <li>【2】地価の変動状況</li> </ul>
II 中心市街地の都市機能の強化、魅力の向上	<ul style="list-style-type: none"> <li>中心市街地では新たな都市機能の導入や既存施設の有効活用等により都市の魅力を高める</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 中心市街地の魅力向上に向けた取り組みを実施 (P15)</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>【1】旧区域別の人口増減率 (再掲)</li> <li>【3】空き家・空き地の動向</li> <li>【4】中心市街地における商業系建物・事業所の動向</li> <li>【5】学校・病院の立地の変化</li> </ul>
III 郊外での無秩序な施設立地や市街地拡大を抑制	<ul style="list-style-type: none"> <li>「香川らしい自然を生かした環境」を確保</li> <li>公共交通・拠点に近い地区での一定水準の開発を許容しつつ、無秩序な市街地拡大を抑制</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>【1】旧区域別の人口増減率 (再掲)</li> <li>【6】大規模小売店舗の新設状況</li> <li>【7】旧区域別の農地転用件数の推移</li> <li>【8】旧区域別の開発許可件数の推移</li> <li>【9】企業の新規立地</li> <li>【10】道路維持費の状況</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>【4】中心市街地における商業系建物・事業所の動向 (再掲)</li> <li>【11】拠点内人口の集約状況</li> <li>【12】拠点の配置と立地適正化計画策定状況の関係性</li> <li>【13】拠点における公共交通網の状況</li> </ul>
IV 拠点地区の位置付け	<ul style="list-style-type: none"> <li>高次都市機能の集積を図る「拠点地区」の位置付け</li> <li>公共交通網や都市基盤施設と連動した地域構造を形成</li> </ul>	

# (3) 線引き廃止後の土地利用動向と評価

## 【1】旧区域別の人口増減率

線引き廃止前  
(H7年⇒H17年)

線引き廃止後  
(H17年⇒H27年)



旧区域

- ① 旧市街化区域
- ② 旧市街化調整区域
- ③ 旧非線引き用途地域
- ④ 旧非線引き用途白地
- ⑤ 編入区域

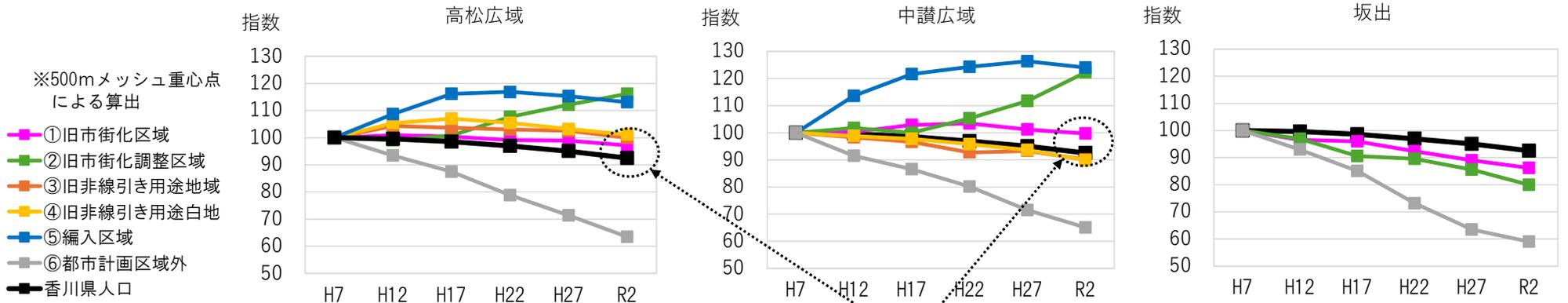
都市計画区域(現行)

人口増加傾向は都市の内側へ移行

# (3) 線引き廃止後の土地利用動向と評価

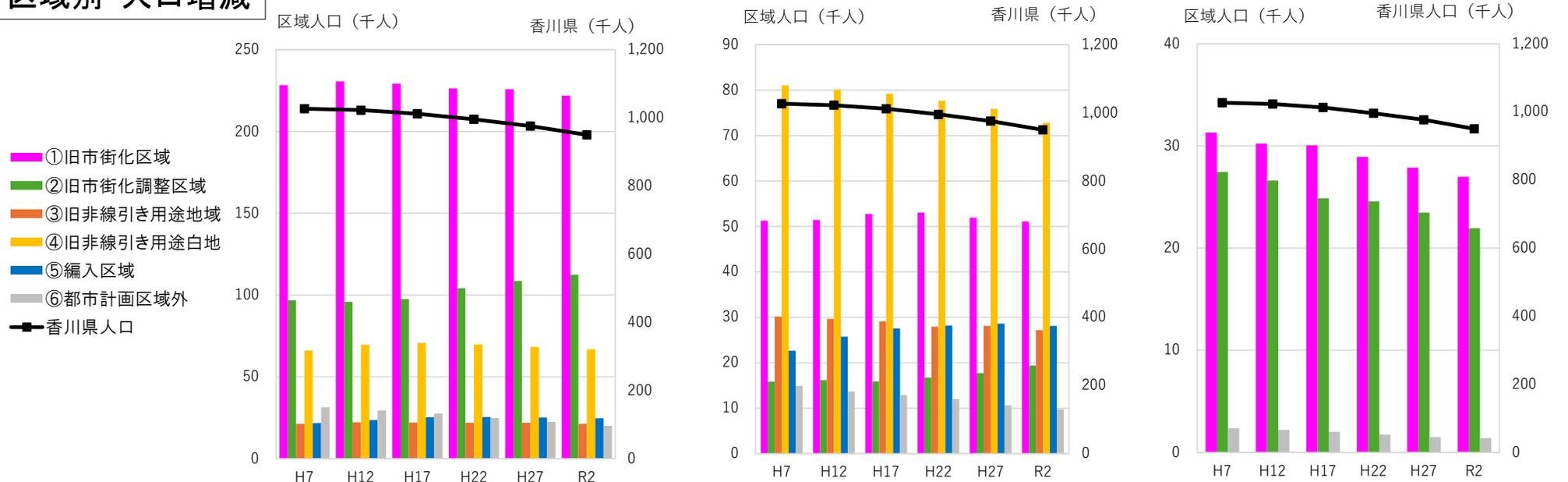
## 【1】旧区域別の人口増減率

### 区域別 人口増減割合



旧市街化区域においても人口減。ただし、県全体と比べれば減少割合は小さい

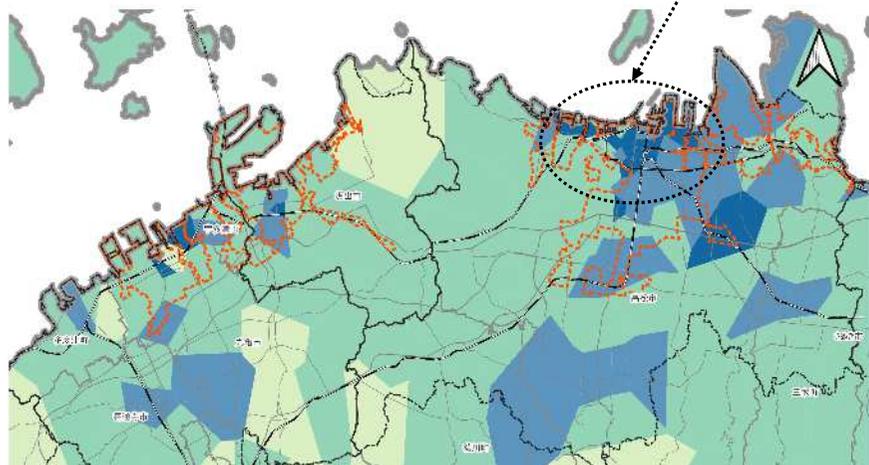
### 区域別 人口増減



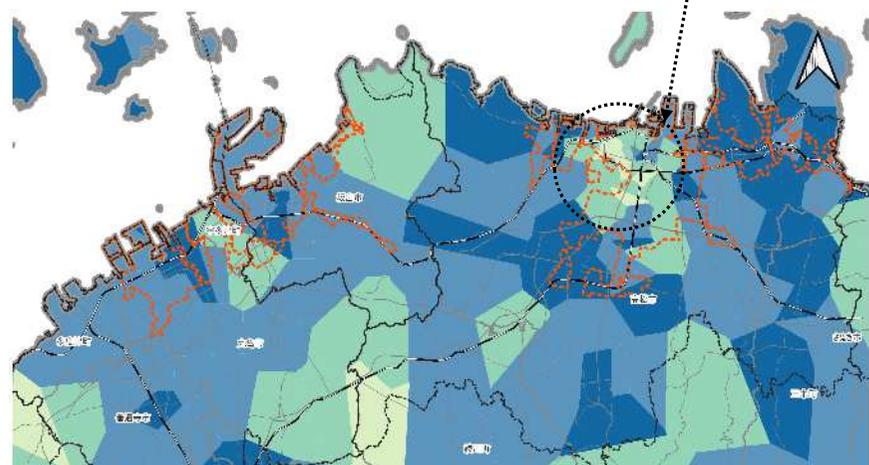
# (3) 線引き廃止後の土地利用動向と評価

## 【2】地価の変動状況

線引き廃止前  
(H12年⇒H16年)

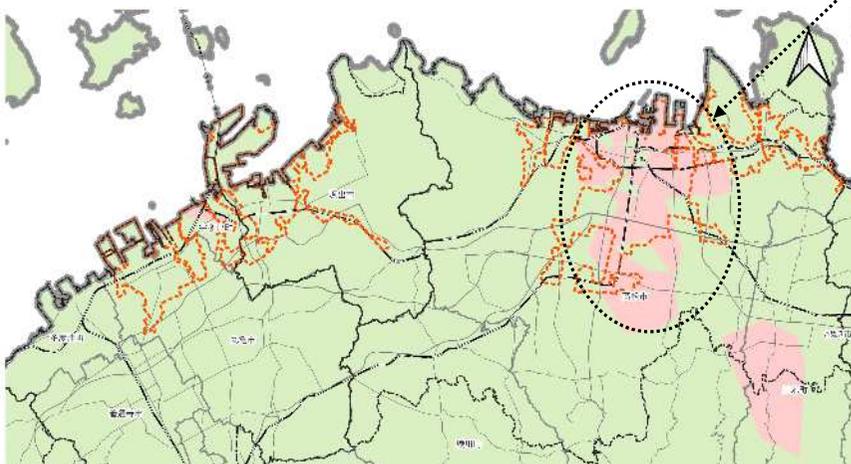
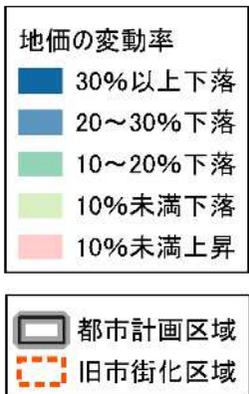


線引き廃止直後  
(H17年⇒H21年)



近年の動向  
(H30年⇒R4年)

全体に下落率が緩やかになる中、  
中心市街地において上昇傾向



# (3) 線引き廃止後の土地利用動向と評価

## 【3】空き家の動向

### 県内の住宅・空き家戸数の推移

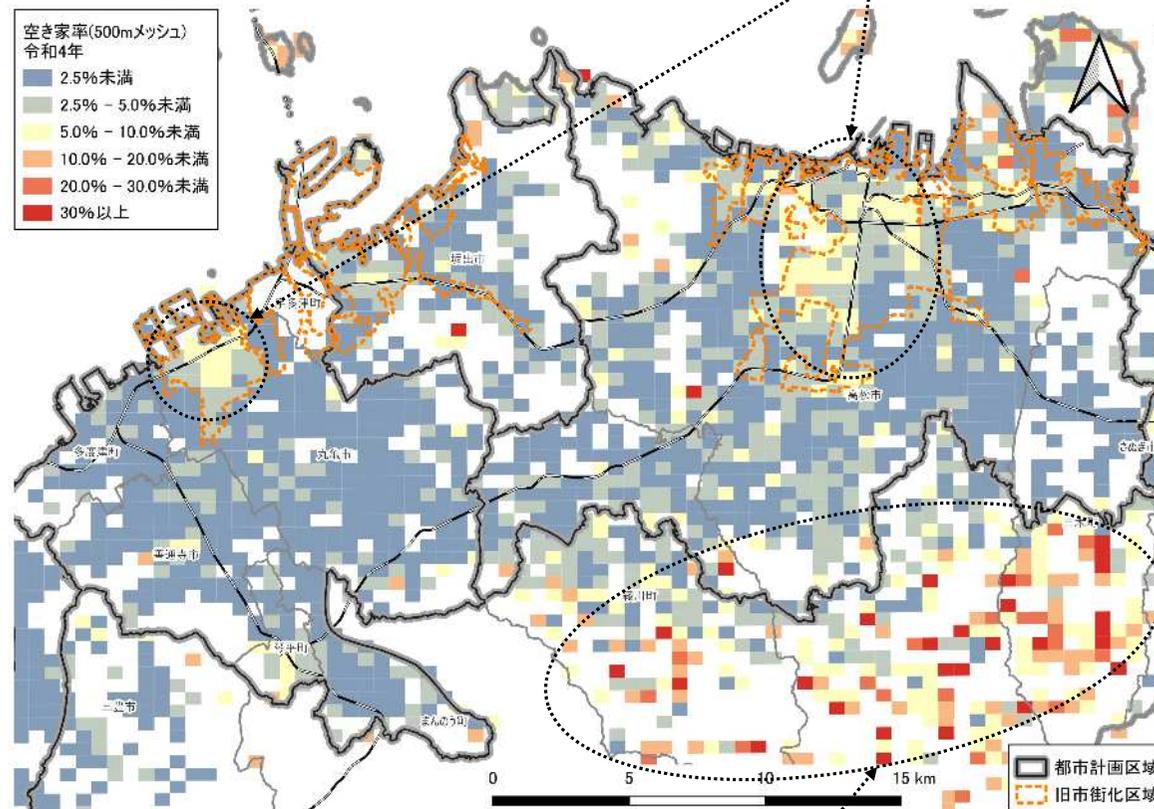
空き家の増加傾向は、近年緩やか



※住宅・土地統計調査における「空き家」とは、建築中のものを除き、居住世帯がない住宅を指す

### 空き家率の分布 (R4年)

中心市街地の空き家率は周辺より高い



都市計画区域外の空き家率が高い

# (3) 線引き廃止後の土地利用動向と評価

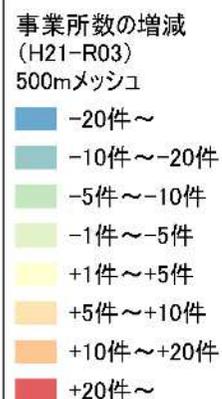
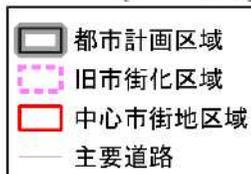
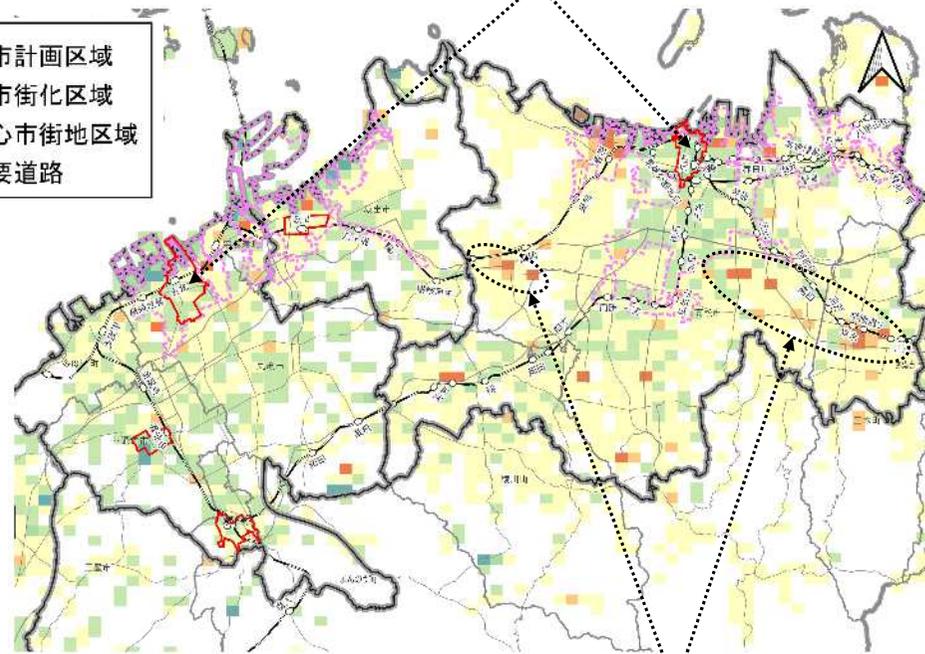
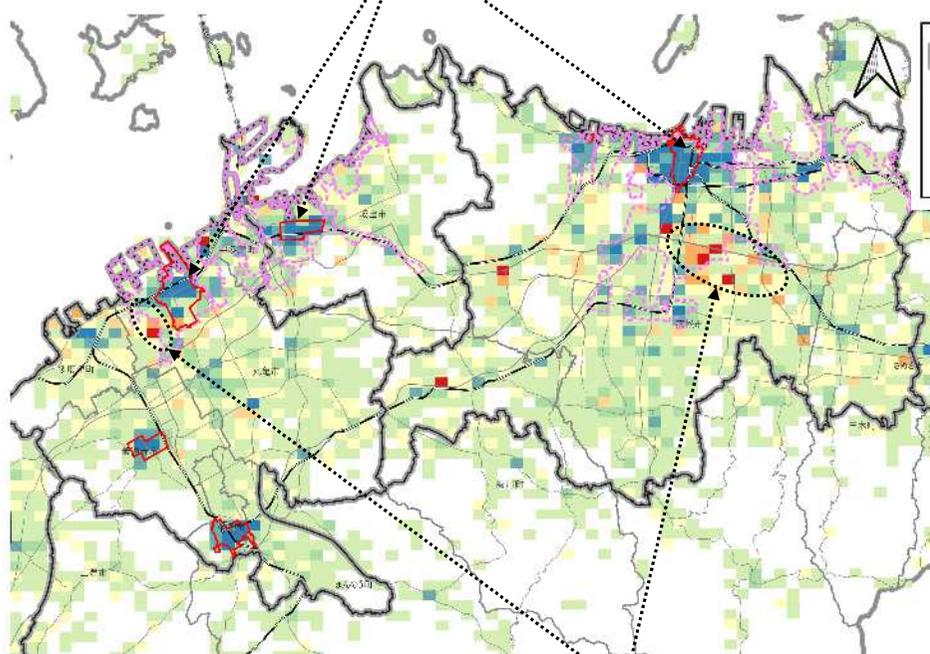
## 【4】 中心市街地における事業所・商業系土地利用の動向

事業所数の増減 (H21年⇒R3年)

商業系土地利用割合の変化 (H24年⇒R4年)

中心市街地では事業所が減少

中心市街地では商業系の土地利用の割合が減少



幹線道路沿いを中心に  
旧市街化区域の縁辺部  
で事業所数が増加

※「事業所」とは、日本標準産業分類大分類のうち  
T-「分類不能の産業」を除く全産業の事業所



幹線道路沿いを中心に  
旧市街化調整区域で  
商業系土地利用の割合  
が増加

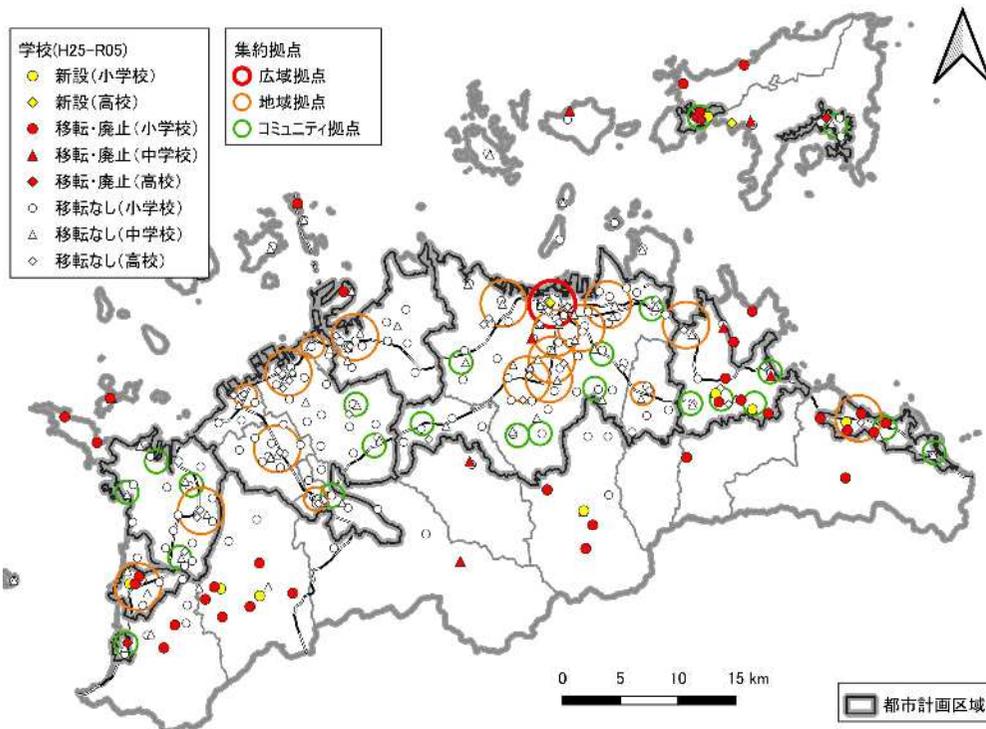
※「商業系土地利用」は、土地課税台帳、家屋課税台帳等  
を基に分類

出典：R4都市計画基礎調査（土地利用現況）  
経済センサス（基礎調査、活動調査）

# (3) 線引き廃止後の土地利用動向と評価

## 【5】 学校・病院の立地の変化

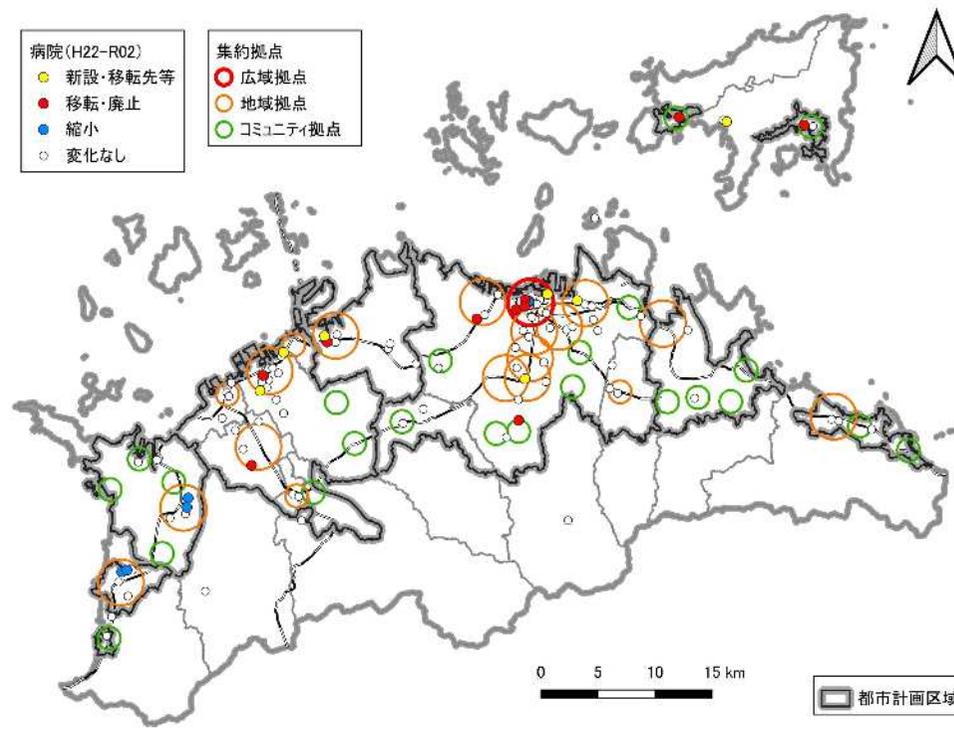
小学校・中学校・高校の立地の変化  
H25年⇒R5年



- ・ 拠点内で統廃合を行う場合には、拠点内に再立地することが多い（拠点外に統合・移転した学校もある）
- ・ 特に拠点外で統廃合が進んでいる

※ 「新設」は統廃合による新規移転先を含む  
 ※ 「移転なし」は現地での合併を含む  
 ※ 支援学校は含まない

病院の立地の変化  
H22年⇒R2年



- ・ 移転や統廃合を行う場合には、ほぼ拠点内に再立地している（拠点外に統合・移転した病院もある）
- ・ 拠点内においても廃止・縮小が見られ、県内における病院の総数は減少傾向となっている

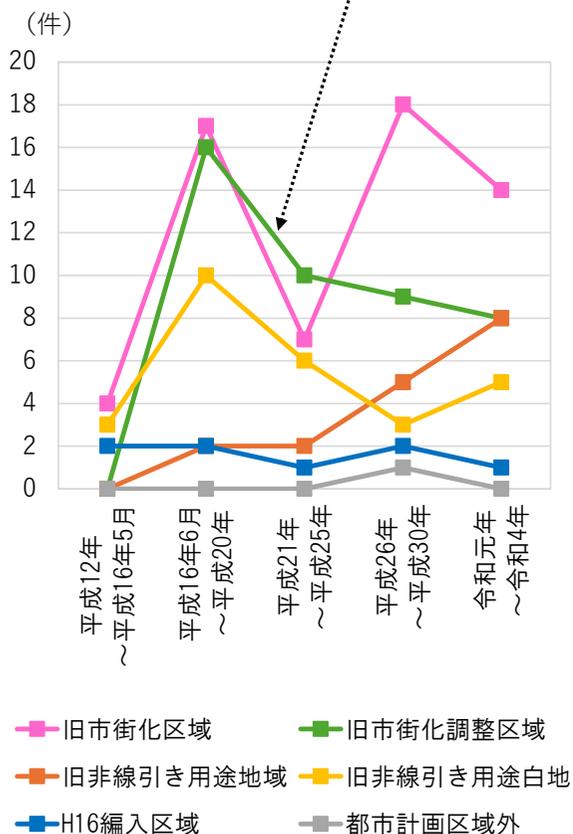
※ 病床20床以上の医療施設を「病院」として定義  
 ※ 「縮小」とは、20床以上から20床未満へとなり病院の定義を満たさなくなったもの  
 ※ 統合による新設・移転、20床未満から20床以上となり新たに病院の定義を満たしたものは「新設・移転先等」に含む

# (3) 線引き廃止後の土地利用動向と評価

## 【6】大規模小売店舗の新設状況

### 大規模小売店舗新設件数の推移

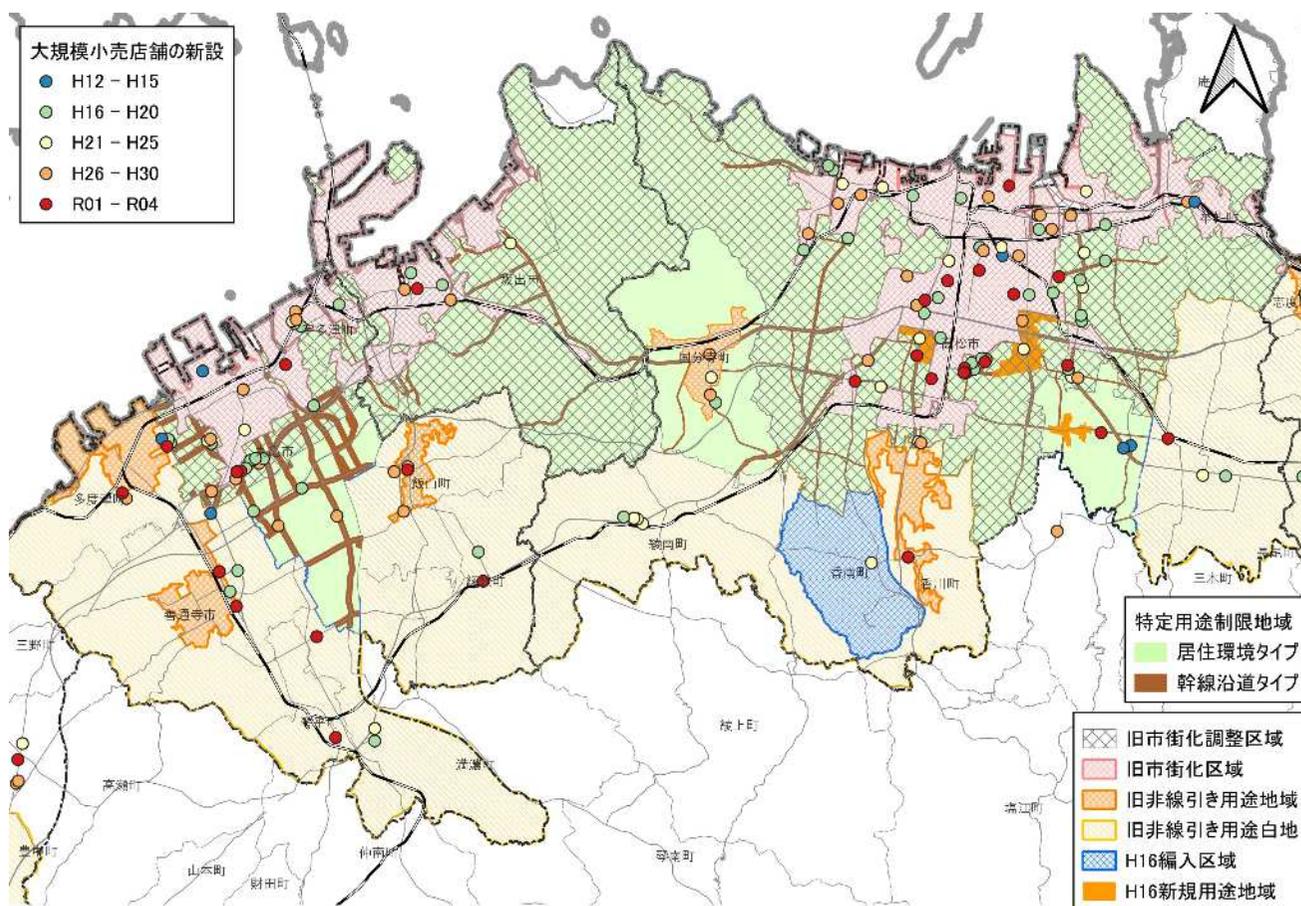
旧市街化調整区域では、線引き廃止後に急増し、近年は減少傾向



※高松広域・中讃広域・坂出・さぬき都市計画区域に含まれる5市6町の集計

### 大規模小売店舗の新設状況 (H12年～R4年)

旧市街化区域縁辺部や幹線道路沿いに多い

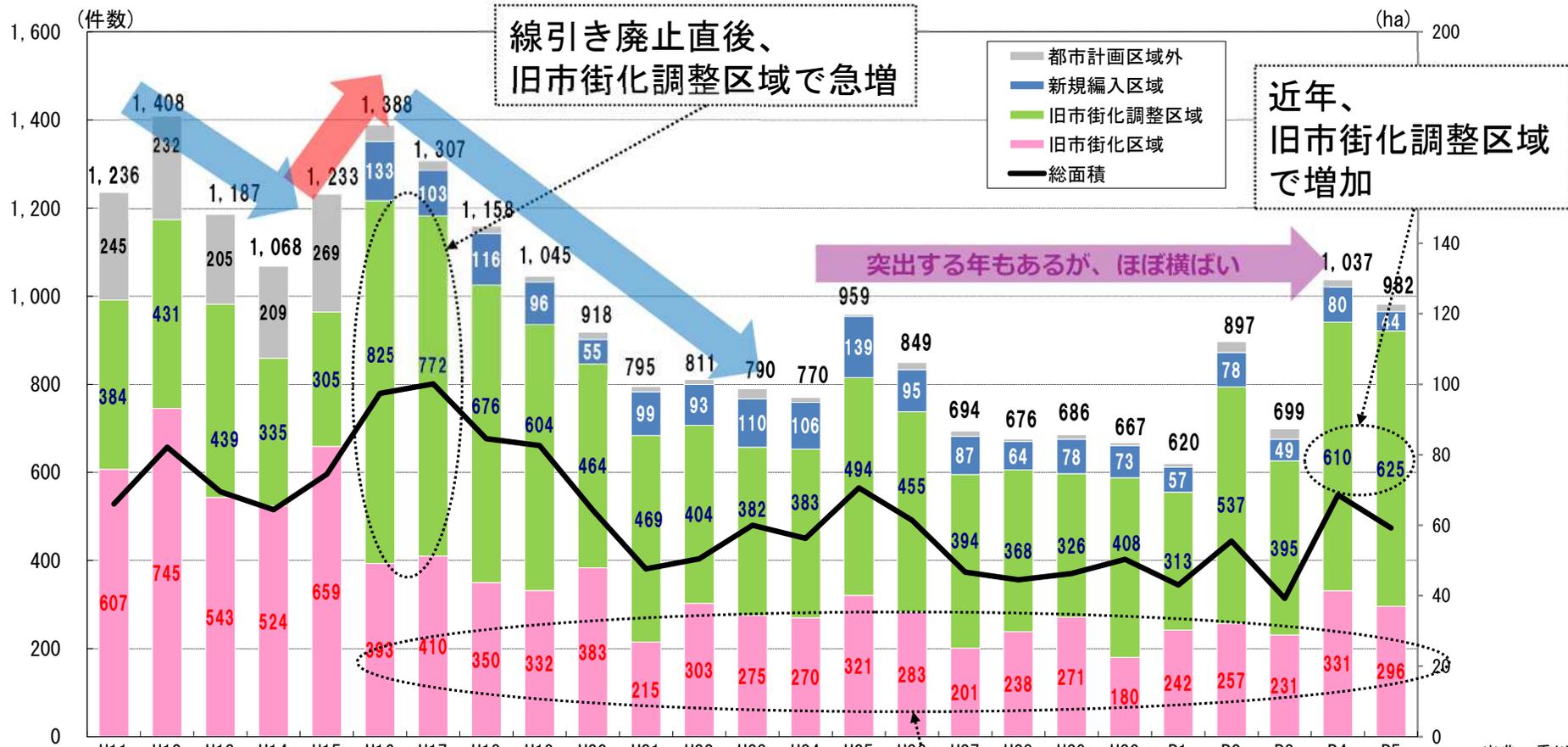


※特定用途制限地域と旧非線引き用途白地・H16編入区域が重なる箇所は、特定用途制限地域を図示

# (3) 線引き廃止後の土地利用動向と評価

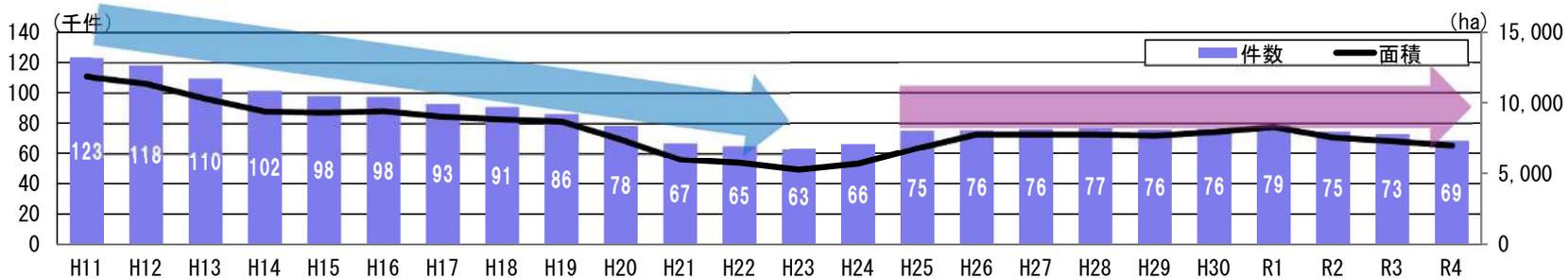
## 【7】旧区域別の農地転用件数の推移

旧香川中央都市計画区域を含む旧3市2町（旧高松市・旧丸亀市・坂出市・旧牟礼町・宇多津町）



出典：香川県資料

全国

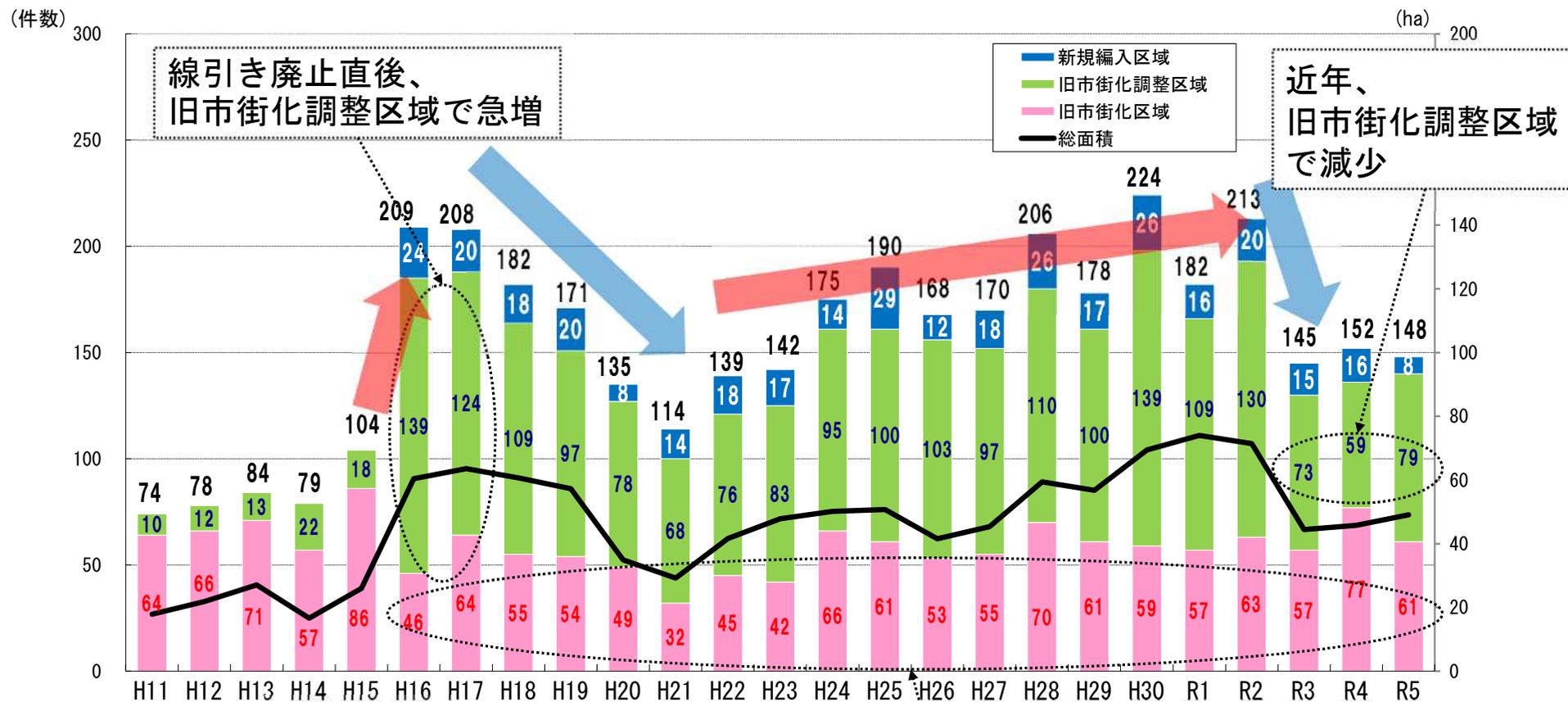


出典：農林水産省「農地転用許可制度について」

# (3) 線引き廃止後の土地利用動向と評価

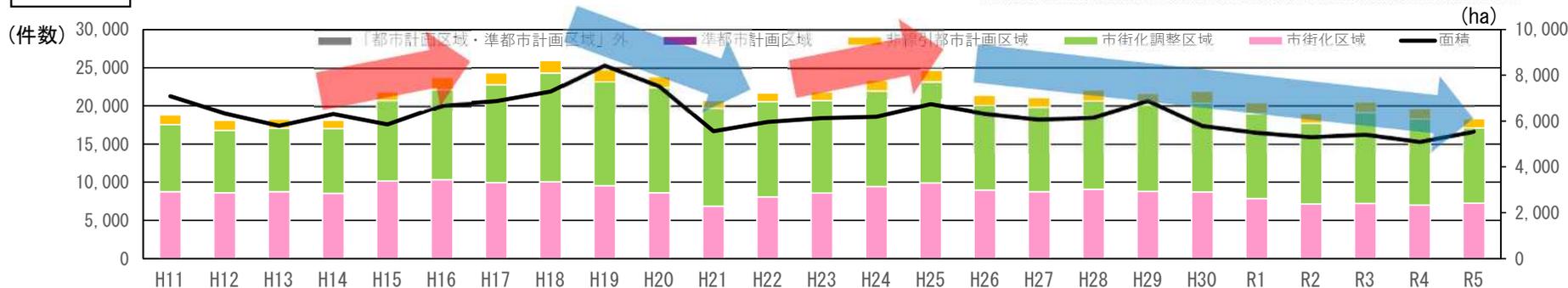
## 【8】旧区域別の開発許可件数の推移

旧香川中央都市計画区域を含む旧3市2町（旧高松市・旧丸亀市・坂出市・旧牟礼町・宇多津町）



出典：香川県資料

### 全国



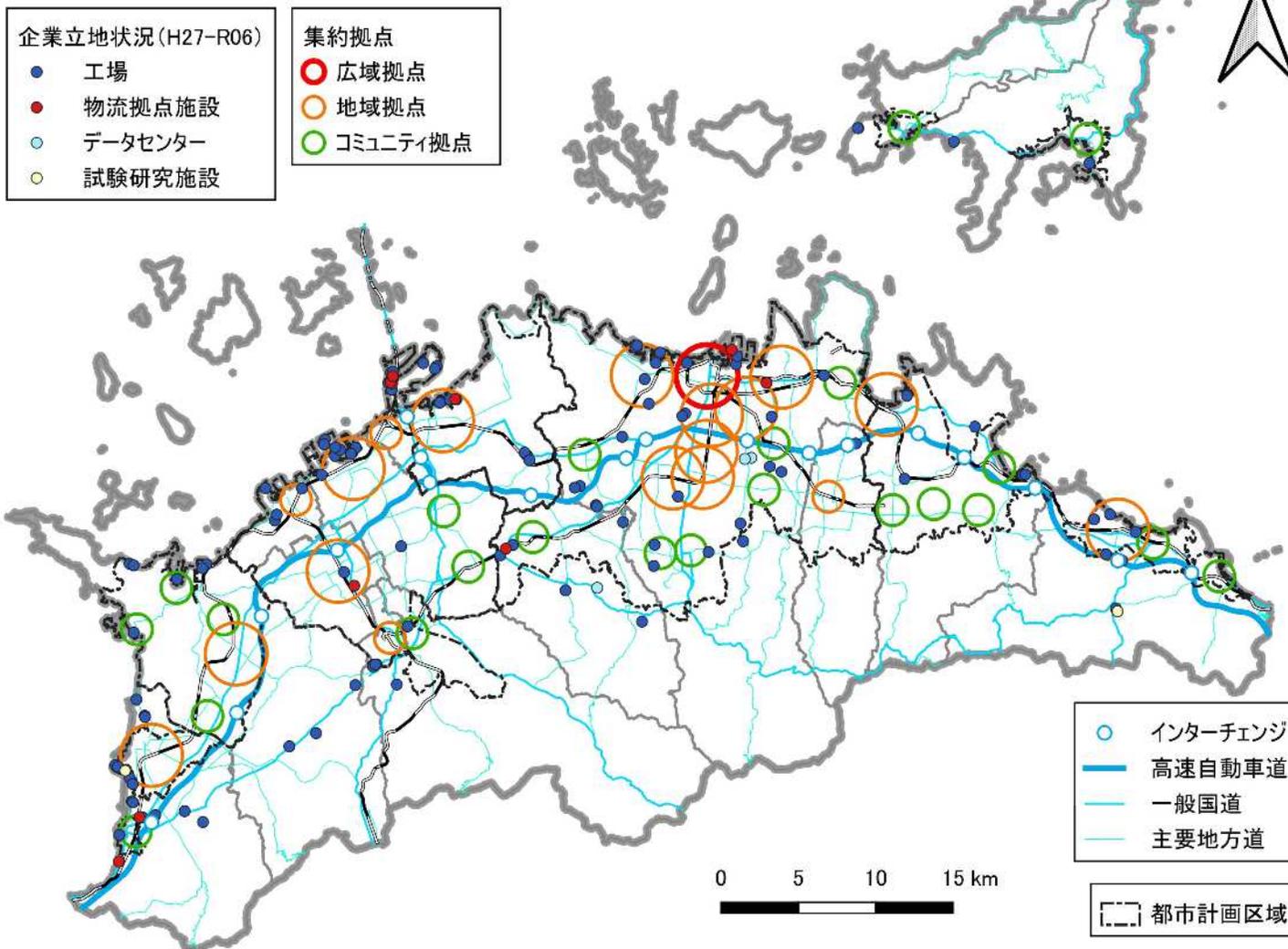
出典：国土交通省「開発許可制度の概要」

# (3) 線引き廃止後の土地利用動向と評価

## 【9】企業の新規立地

助成措置による企業立地の状況  
H27年～R6年

※工場、物流拠点施設、試験研究施設、データセンターを抜粋

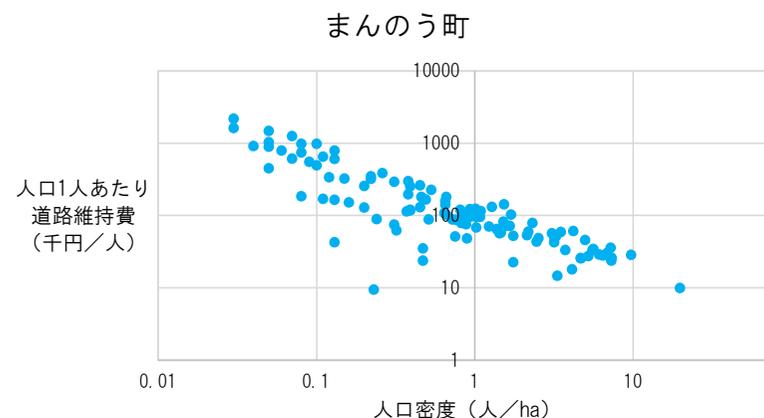
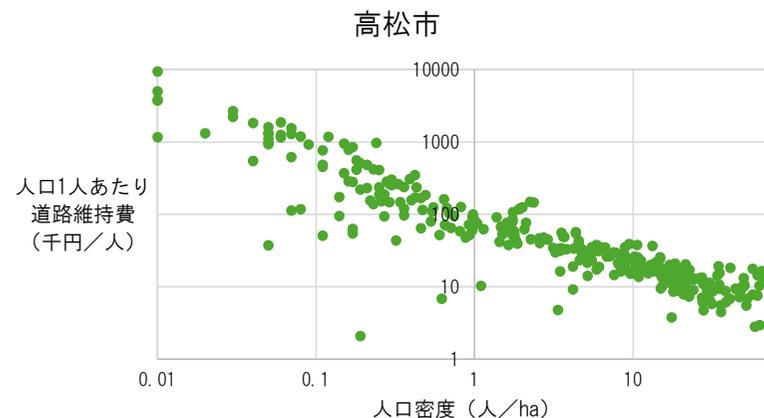
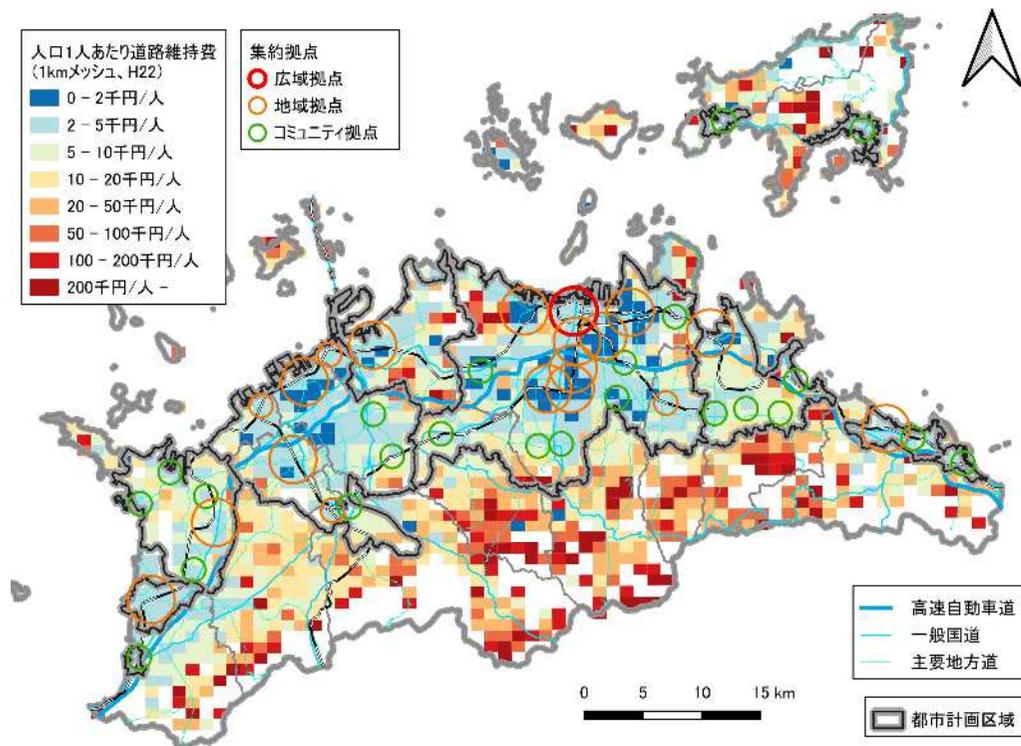


- 県の助成措置を受けた企業の新規立地は、まとまった面積規模の開発が可能な集約拠点外の主要道路沿いまたは臨海部の埋立地に多い

# (3) 線引き廃止後の土地利用動向と評価

## 【10】 道路維持費の状況

人口1人あたり道路維持費  
H22(2010)年



- 都市計画区域外において、特に高い傾向が見られる。
- 都市計画内においては、集約拠点内で比較的安く抑えられている。

- 都市部と山間部のいずれにおいても、人口密度が高くなるほど人口1人あたり道路維持費が低くなる傾向となっている。

※道路維持費は、橋梁補修・舗装補修・その他修繕・維持の合計

※全県の道路維持費と実延長(国道・県道・市道)から算出した道路延長1mあたり維持費を用い、1kmメッシュごとの道路延長・人口から算出。ただし、データの都合により1kmメッシュの道路延長には高速道路が含まれる

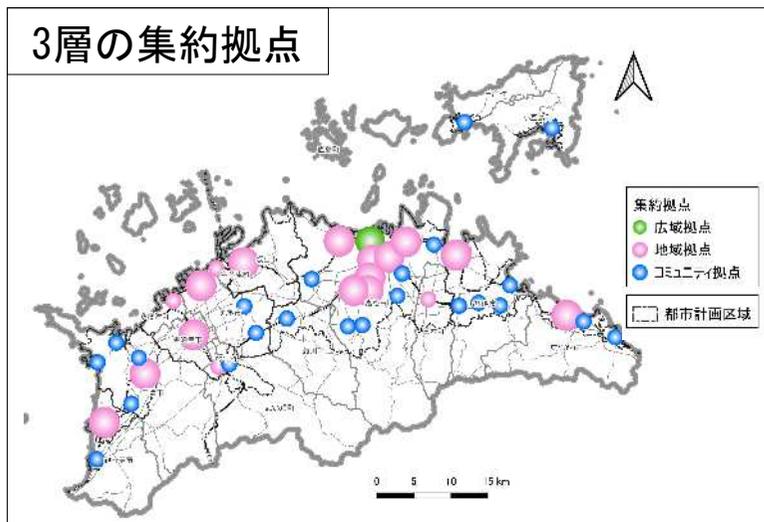
※各1kmメッシュの人口密度及び人口1人あたり道路維持費を、対数グラフ上にプロット(人口密度ゼロは含まない)

※都市部の代表として高松市、山間部の代表としてまんのう町に含まれるメッシュを抽出

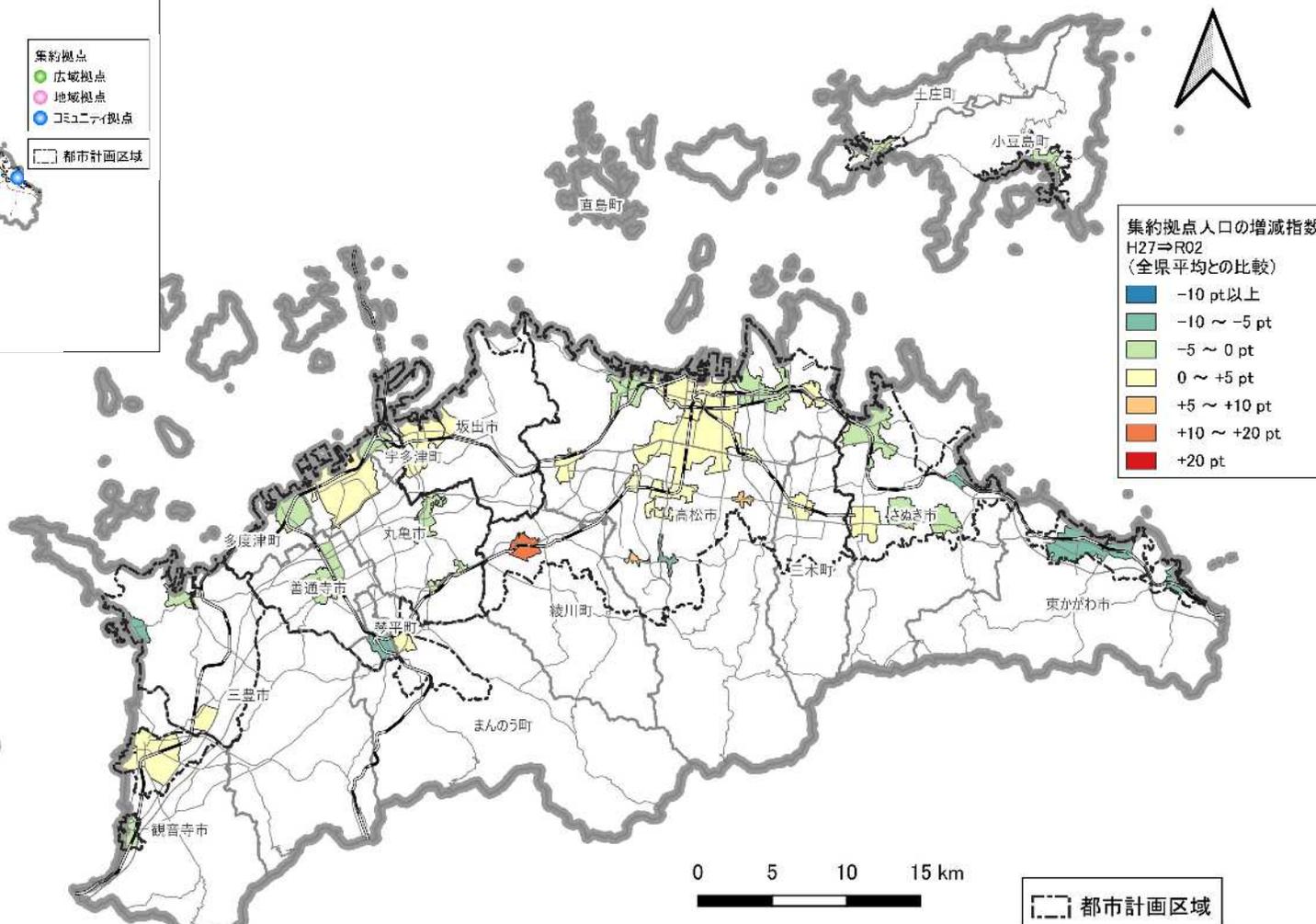
# (3) 線引き廃止後の土地利用動向と評価

## 【11】拠点内人口の集約状況

3層の集約拠点



集約拠点人口の増減指数 (H27年⇒R2年)  
全県平均との比較



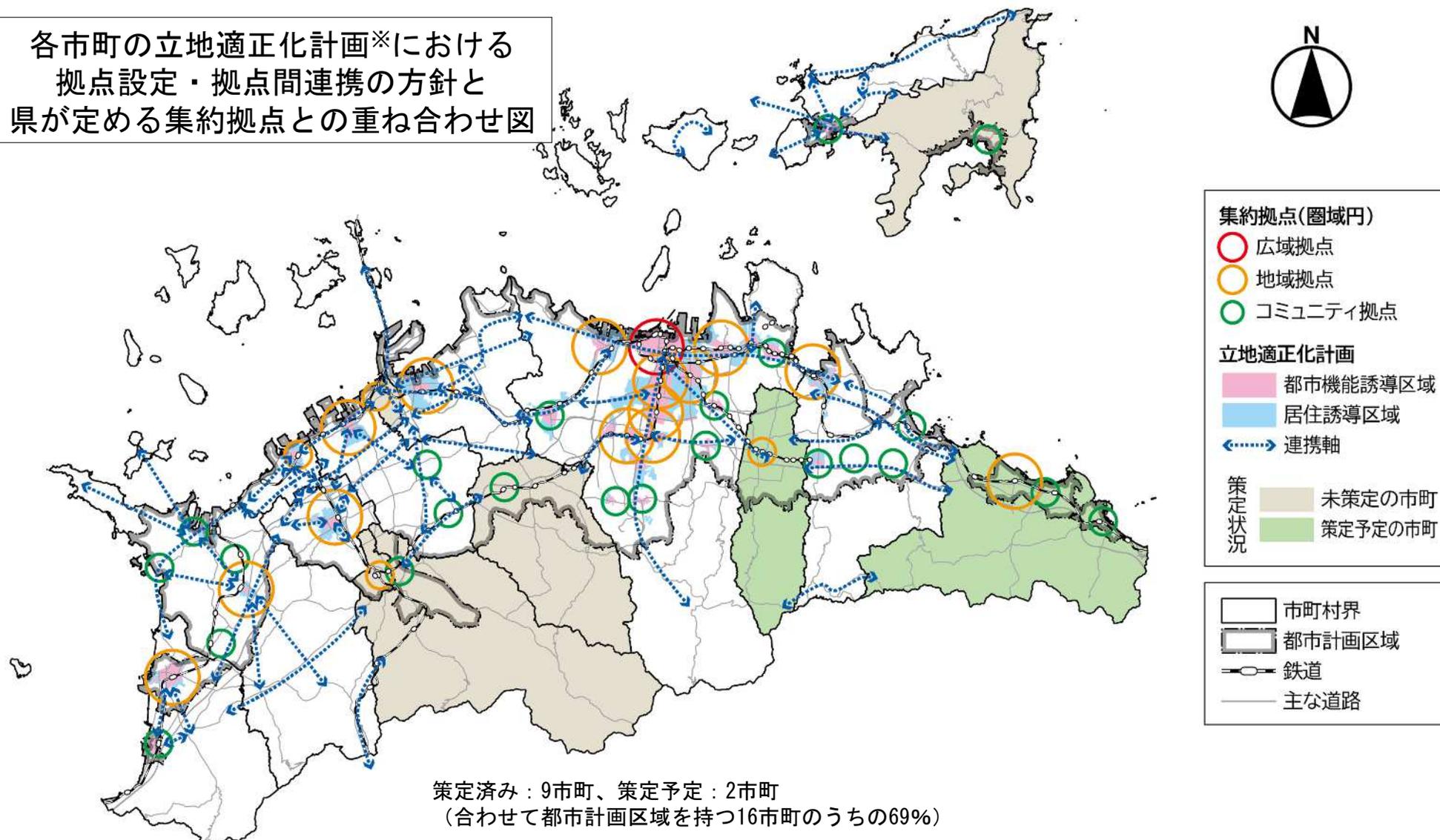
※全県平均の増減指数 (97.3) との差を表示

- 広域拠点や地域拠点の多くで、全県平均の人口増減割合を上回る
- 全県平均と比べ、人口増減割合が下回る拠点も存在する

# (3) 線引き廃止後の土地利用動向と評価

## 【12】拠点の配置と立地適正化計画策定状況の関係性

各市町の立地適正化計画※における  
拠点設定・拠点間連携の方針と  
県が定める集約拠点との重ね合わせ図



- 各市町の立地適正化計画は、「基本方針」及び「区域マスタープラン」にて示す、集約拠点の考え方に即して策定
- 立地適正化計画未策定の市町もある

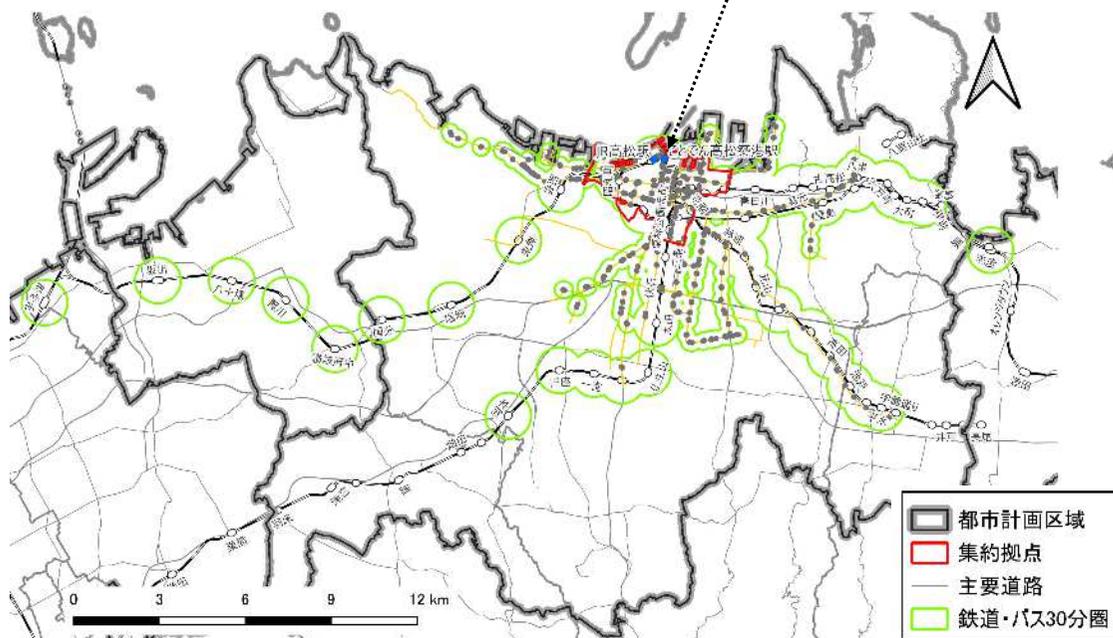
※ 都市再生特別措置法 (H26.8施行) に基づき、居住や医療・福祉・商業等の都市機能の誘導・集約を図り、持続可能な都市構造を目指して市町が策定する計画。(P36参照)

# (3) 線引き廃止後の土地利用動向と評価

## 【13】 拠点における公共交通網の状況

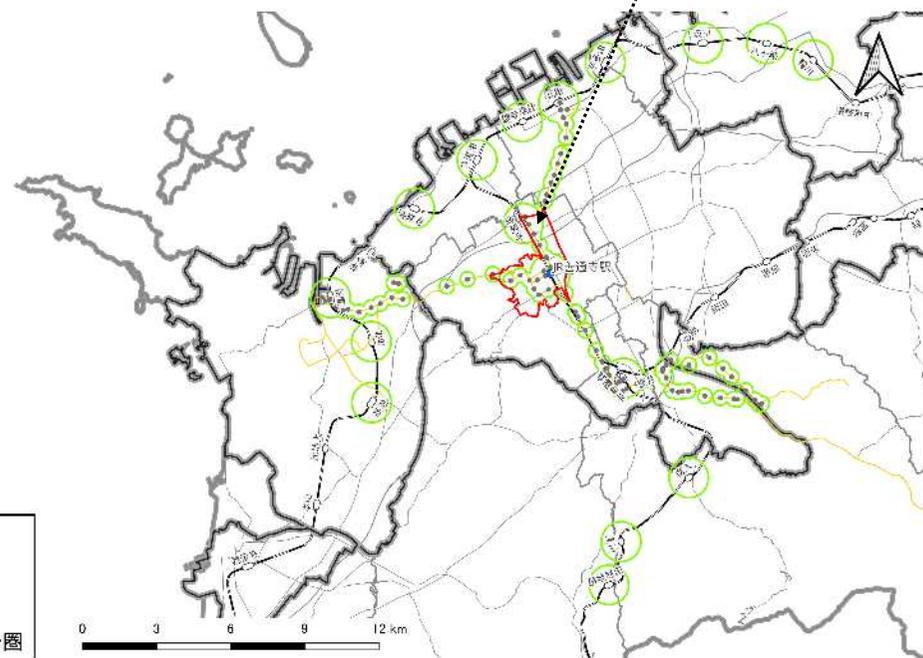
高松駅・高松築港駅から公共交通30分圏

集約拠点の人口増減割合は  
全県平均を上回る



善通寺駅から公共交通30分圏

集約拠点の人口増減割合は  
全県平均を下回る



	H27		R2		H27→R2 増減 ポイント
	人口(人)	カバー率	人口(人)	カバー率	
鉄道のみ	246,315	25.2%	255,475	26.9%	1.7%
バスのみ	163,710	16.8%	166,075	17.5%	0.7%
鉄道+バス	287,949	29.5%	323,170	34.0%	4.5%

※ 駅勢圏：半径800m、バス勢圏：半径300m

公共交通の  
人口カバー率は増加

	H27		R02		H27→R2 増減 ポイント
	人口(人)	カバー率	人口(人)	カバー率	
鉄道のみ	58,734	6.0%	58,410	6.1%	0.1%
バスのみ	28,141	2.9%	27,227	2.9%	0.0%
鉄道+バス	75,105	7.7%	75,893	8.0%	0.3%

※ 駅勢圏：半径800m、バス勢圏：半径300m

公共交通の  
人口カバー率は微増

# (3) 線引き廃止後の土地利用動向と評価

## これまでの成果及び現状からの評価

赤字 … 対策が必要な項目

評価の視点	これまでの成果及び現状
I 土地利用の適正化	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 土地利用規制のアンバランスはおおむね解消。(P.10~P.14)</li> <li>○ 非線引き都市計画区域や都市計画区域外で人口減に転換。人口増加傾向は都市の内側へ移行。【1】</li> <li>○ 地価は中心市街地において上昇傾向。【2】</li> </ul>
II 中心市街地の都市機能の強化、魅力の向上	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 中心市街地の魅力向上に向けた取り組みを実施(P15)</li> <li>○ 旧市街化区域においても人口減。県全体と比べれば減少割合は小さい【1】</li> <li>○ 空き家の増加傾向は、近年緩やか。都市計画区域外の空き家率が高い。 中心市街地の空き家率は周辺より高い。【3】</li> <li>○ 中心市街地では事業所や商業施設が減少。旧市街化区域の縁辺部の一部で増加傾向。【4】</li> <li>○ 小中学校は、特に拠点外で統廃合が進んでいる。 病院は、拠点内においても廃止・縮小が見られ、病院の総数は減少傾向。 拠点にあった学校・病院が拠点外に統合された事例もある。【5】</li> </ul>
III 郊外での無秩序な施設立地や市街地拡大を抑制	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 旧非線引き都市計画区域や都市計画区域外での人口増は抑制。【1】</li> <li>○ 旧市街化調整区域では人口増、傾向は継続。【1】</li> <li>○ 大規模小売店舗の新設は旧市街化区域縁辺部や幹線道路沿いで多い。【6】 旧市街化調整区域では、線引き廃止後に急増し、近年は減少傾向。</li> <li>○ 農業転用、開発許可ともに、旧市街化調整区域で線引き廃止後に急増、近年は減少傾向。 旧市街化区域では一定数を維持。【7・8】</li> <li>○ 企業の新規立地は、まとまった面積規模の開発が可能な集約拠点外の主要道路沿いまたは臨海部の埋立地に多い。【9】</li> <li>○ 人口1人あたりの道路維持費は、人口密度が高くなるほど低い。【10】</li> </ul>
IV 拠点地区の位置付け	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 地域拠点にあたる旧市街化区域の縁辺部で事業所や商店が増加。【4】</li> <li>○ 広域拠点や地域拠点の多くで、全県平均の人口増減割合を上回る。 全県平均と比べ人口増減割合が下回る拠点も存在。【11】</li> <li>○ 各市町の立地適正化計画は、集約拠点の考え方に即して策定。未策定市町あり。【12】</li> <li>○ 地域公共交通の人口カバー率は微増。【13】</li> </ul>

# (3) 線引き廃止後の土地利用動向と評価

## 評価のまとめと今後の課題

### 線引き廃止の評価のまとめ

- 線引き廃止前は、非線引き都市計画区域や都市計画区域外で人口増加傾向にあったが、線引き廃止後は、その傾向が都市計画区域内に移行し、広域的には集約の傾向にあり、線引き廃止は一定の効果があったと考えられる。
- 都市計画区域内の人口は、旧市街化調整区域で増加傾向、旧市街化区域では、県全体の人口減少に比べ割合は小さいものの減少傾向にあり、中心・拠点への集約には至っていないため、さらなる中心市街地の魅力向上や都市機能の集積とともに、引き続き郊外部での適切な土地利用コントロールが必要。

### 線引き廃止の評価を踏まえた今後の課題

#### ○ 中心市街地のさらなる魅力向上

- ・ 中心・拠点への居住の誘導
- ・ 事業所や商業施設の集積
- ・ 空き家対策等

#### ○ 集約拠点の機能強化

- ・ 地域公共交通と土地利用の連携
- ・ 事業所や商業施設の集積（再掲）
- ・ 立地適正化計画の策定促進

#### ○ 郊外部での土地利用コントロール

- ・ 適切な土地利用規制と制度運用（地域地区、開発許可、農地転用 等）
- ・ 大規模小売店舗等の適正立地

(1) はじめに	2
(2) 線引き廃止の経緯と実施方策	7
(3) 線引き廃止後の土地利用動向と評価	17
(4) 国制度・社会情勢の変化	35
(5) 基本方針の方向性について	44
(6) 今後の流れ	51

# (4) 国制度・社会情勢の変化

## 1) 主な制度改正等

公布日	制度の概要	関連法等
平成26年5月	「 <b>立地適正化計画</b> 」制度の創設	都市再生特別措置法
平成29年6月	「地域経済牽引事業（ <b>地域未来投資</b> ）」の促進	地域未来投資促進法
平成30年7月	<b>低未利用地の利用促進制度</b> （都市のスポンジ化対策）の創設	都市再生特別措置、都市計画法
令和2年6月	立地適正化計画に <b>防災指針</b> の策定の義務付け	都市再生特別措置法
令和5年4月	都市計画情報の <b>オープンデータ化</b> の推進	個人情報保護法、オープン化ガイダンス
平成4年4月	<b>復興事前準備</b> への支援制度創設	復興事前準備ガイドライン、社総金交付要綱
令和6年5月	緑の基本計画の法定化、 <b>グリーンインフラ</b> の推進	都市緑地法

## 2) 近年の国の動向①

社会資本整備審議会都市計画部会 都市計画基本問題小委員会 中間とりまとめ（令和5年4月14日）

### ●都市政策の方向性の提言「多様な価値観や社会の変化を包摂するまちづくりを目指して」

#### コンパクト・プラス・ネットワークの取組推進と広域的な都市計画の取組

- ✓ 日常生活を営む**エリアの魅力向上**。
- ✓ **公共交通軸の確保とまちづくりの取組の連携**。
- ✓ 市町村域全体に目配りした**メリハリのある土地利用コントロールの導入**。
- ✓ 都道府県から市町への**広域的な観点**等からの技術的支援。

#### エリアマネジメントと変化に対応した柔軟なまちづくり

- ✓ **エリアマネジメントの維持・継続**、**エリアマネジメント団体**制度の柔軟化。
- ✓ **都市施設の再構築**に向けた制度の活用。
- ✓ 時間軸を踏まえた立地適正化計画の柔軟な運用等。
- ✓ 市街地整備事業の円滑化に向けた運用改善等。

#### まちづくりGXとデジタル技術の活用

- ✓ 都市の**緑地の確保**や**エネルギーの有効活用**、民間資金の導入。
- ✓ 都市政策における**データの利用**や**デジタル技術の利活用**。
- ✓ **スマートシティ**の取組強化や都市計画情報の**デジタル化・オープンデータ化**。

## 3) 近年の国の動向②

都市の個性の確立と質や価値の向上に関する懇談会 中間とりまとめ（令和7年5月16日）

### ●都市再生の方向性の提言「成熟社会の共感都市再生ビジョン」

#### 目指すべき都市再生の方向性

- ✓ 精神的な豊かさや生活の質、価値の向上に重きを置く**成熟社会に移行**。
- ✓ **都市の個性と質や価値**に着目し、大都市と地方都市とが連携しながら、中長期的に**持続可能な都市**の再生を図る必要。

#### 取り組むべき施策

- ✓ 協働型都市再生による**ウェルビーイングの向上**
- ✓ 余白を楽しむ**パブリックライフ**の浸透
- ✓ 地域資源の保全と活用による**シビックプライド**の醸成
- ✓ 業務機能をはじめ多様な機能の集積による**稼ぐ力**の創出
- ✓ 共創・支援型エリアマネジメントによる**地域経営**

## 着眼点

### ○ コンパクト・プラス・ネットワークの推進

- ・ 居住と都市機能の集積
- ・ 公共交通軸の確保
- ・ 公共交通とまちづくりの連携

### ○ まちの魅力向上

- ・ 都市の個性と質や価値に着目
- ・ ウェルビーイングの向上
- ・ 都市施設の再構築

### ○ 地域の稼ぐ力

- ・ 新たな産業と民間投資の促進
- ・ 民間団体との協働

### ○ 災害の激甚化への対応

- ・ 防災指針の策定
- ・ 復興事前準備の推進

### ○ 気候変動対策

- ・ 都市の緑地の確保
- ・ CO2排出量の削減

### ○ DXの活用

- ・ デジタル技術の利活用
- ・ オープンデータ化の推進

# (4) 国制度・社会情勢の変化

## 「立地適正化計画」制度の創設

### コンパクト・プラス・ネットワークのための計画制度

- 都市再生特別措置法及び地域公共交通活性化再生法に基づき、都市全体の構造を見渡しなが、**居住機能や医療・福祉・商業等の都市機能の誘導**と、それと連携して、公共交通の改善と地域の輸送資源の総動員による**持続可能な移動手段の確保・充実**を推進。
- 必要な機能の誘導・集約に向けた市町村の取組を推進するため、**計画の作成・実施を予算措置等で支援**。

#### 立地適正化計画（市町村が作成）

【改正都市再生特別措置法】(平成26年8月1日施行)

##### 都市機能誘導区域

生活サービスを誘導するエリアと当該エリアに誘導する施設を設定

拠点エリアへの医療、福祉等の都市機能の誘導

- ◆ 都市機能（福祉・医療・商業等）の立地促進
  - 誘導施設への税財政・金融上の支援
  - 福祉・医療施設等の建替等のための容積率の緩和
  - 公的不動産・低未利用地の有効活用
- ◆ 歩いて暮らせるまちづくり
  - 歩行空間の整備支援
- ◆ 区域外の都市機能立地の緩やかなコントロール
  - 誘導したい機能の区域外での立地について届出、市町村による働きかけ
  - 誘導したい機能の区域内での休廃止について届出、市町村による働きかけ

##### 居住誘導区域

居住を誘導し人口密度を維持するエリアを設定

公共交通沿線への居住の誘導

- ◆ 区域内における居住環境の向上
  - 住宅事業者による都市計画等の提案制度
- ◆ 区域外の居住の緩やかなコントロール
  - 一定規模以上の区域外での住宅開発について、届出、市町村による働きかけ

多極ネットワーク型コンパクトシティ



#### 地域公共交通計画（市町村・都道府県が作成）

【改正地域公共交通活性化再生法】

(令和2年11月27日施行)

※従前の地域公共交通網形成計画(H26創設)から名称変更

- ◆ まちづくりとの連携
- ◆ 地方公共団体が中心となった地域公共交通ネットワークの形成の促進

##### ①地域公共交通利便増進実施計画

- 路線等の見直し
- 等間隔運行、定額制乗り放題運賃等のサービスを促進等

##### ②地域旅客運送サービス継続実施計画

- 路線バス等の維持が困難な場合に、地方公共団体が、関係者と協議の上、公募により代替する輸送サービス（コミュニティバス、デマンド交通、タクシー、自家用有償旅客運送、福祉輸送等）を導入

立地適正化計画

地域公共交通計画

連携

好循環を実現

国土交通大臣の認定

関係法令の特例・予算支援の充実

# (4) 国制度・社会情勢の変化

## 【参考】集約型都市構造とコンパクト・プラス・ネットワーク

「集約型都市構造」を法制度化し、かつ公共交通と両輪（対等）で推進していく土地利用施策としたものが「コンパクト・プラス・ネットワーク」

### コンパクトシティ政策への転換までの主な経緯



○人口減少・高齢化の急速な進行に起因する様々な課題が顕在化。  
○これに伴い、我が国の都市政策は、郊外部の開発圧力の規制的手法によるコントロールを基に、拡散した市街地をコンパクト化して都市の持続性を確保する「集約型都市構造化」の本格的展開に大きく転換。

➤ 1997 (H9).6 「今後の都市政策のあり方について」  
(都市計画中央審議会基本政策部会中間とりまとめ)  
○「都市化社会」から「都市型社会」へ移行  
○「都市の拡張への対応」から、都市の中へ目を向けた「都市の再構築」へ

✓ 人口減少を見据え、都市が拡大するという前提を見直し  
✓ 都市の外側から内側へ目を向け始めた端緒

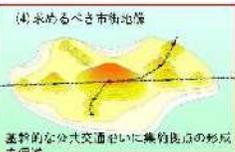
➤ 2003 (H15).12 「都市再生ビジョン」(社会資本整備審議会答申)  
○拡散型都市構造から「集約・修復保全型都市構造」への転換  
○工場跡地やバブル期に生じた細分化された土地の利用密度の向上と都市機能の集積等により、市街地をコンパクトに

✓ 目前に迫った人口減少への対応が急務  
✓ 都市政策の基本方向に「コンパクト」を本格的に位置付け

➤ 2006 (H18).2 「新しい時代の都市計画はいかにあるべきか(第一次答申)」  
(社会資本整備審議会答申)  
○都市機能の拡散と中心市街地の空洞化  
⇒ サービス提供効率の低下、自動車利用の加速、環境負荷の増大等  
○「集約型都市構造」の実現により、都市圏の持続的な発展を確保

まちづくり3法の見直し【H18】  
・大規模集客施設の立地制限  
・病院等の公共公益施設の開発許可の対象化等

➤ 2007 (H19).7 「新しい時代の都市計画はいかにあるべきか(第二次答申)」  
(社会資本整備審議会答申)  
○集約型都市構造の実現に向けた戦略的取組  
➤多様な主体及び施策の連携による「総力戦」へ  
➤都市交通施策と市街地整備との連携  
➤集約型都市構造の実現に向けた公共交通の重要性

✓ 求めるべき市街地像として「集約型都市構造」のイメージが登場  


**集約型都市構造**  
広域的サービスを担う商業、行政、医療、文化等の諸機能の立地を集約し、自動車に依存しないアクセシビリティを確保することで、多くの人にとっての暮らしやすさと都市圏全体の持続的な発展を確保することを目指す都市構造。

➤ 2012 (H24).9 「都市計画に関する諸制度の今後の展開について」  
(都市計画制度小委員会中間とりまとめ)  
○東日本大震災を契機としたエネルギー需給の変化によるエネルギー制約等  
⇒ 「集約型都市構造化」を通じた低炭素・循環型社会の構築が重要課題

都市の低炭素化の促進に関する法律(エコまち法)の制定【H24】  
・都市のCO2削減に向けた市町村の取組を支援

➤ 2013 (H25).7 都市再構築戦略検討委員会中間とりまとめ  
○快適な暮らしと活力ある経済活動が行われるまちを実現するため、都市構造の再構築(リノベーション)が必要  
➤ 地方都市: 居住の集積(集住)と生活と経済を支える都市機能を再配置  
➤ 大都市: 高齢者が健康に暮らせるまちづくりと医療・福祉の効率的な提供

都市再生特別措置法の改正【H26】  
・立地適正化計画制度の創設により、コンパクトシティを本格的に推進

➤ 2014 (H26).7 「国土のグランドデザイン2050」  
○キーワードは、コンパクト+ネットワーク  
➤コンパクト化に加え、ネットワーク化により都市機能に応じた圏域人口を確保し、質の高いサービスを効率的に提供  
➤コンパクト+ネットワークにより、国全体の「生産性」を高める国土構造に

地域公共交通活性化再生法の改正【H26】  
・地域公共交通網形成計画制度の創設

**コンパクト・プラス・ネットワーク**  
地域の活力と生活機能を確保するために、地域公共交通と連携してコンパクトなまちづくりを進めること。立地適正化計画制度や、地域公共交通網形成計画(現・地域公共交通計画)制度が設けられた。

# (4) 国制度・社会情勢の変化

## 立地適正化計画に防災指針の策定の義務付け、復興事前準備への支援制度創設

頻発・激甚化する自然災害への対応として、

- ・ 災害に強いまちづくりとコンパクト・プラス・ネットワークの実現を同時に図るため、立地適正化計画において、都市の防災に関する機能の確保に関する指針（防災指針）も定める
- ・ 被災後、早期に的確な復興まちづくりに着手できるよう、防災・減災対策と並行して、平時から復興まちづくりのための準備をする復興事前準備の取組みを推進

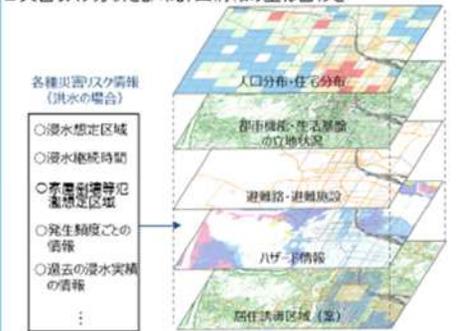
### 立地適正化計画による居住の安全確保（防災指針の概要）



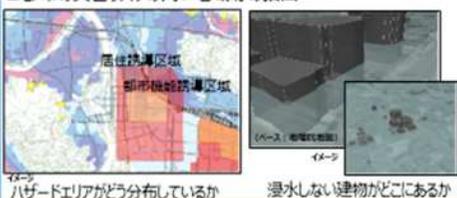
- 居住の安全確保等の防災・減災対策の取組を推進するため、都市再生特別措置法の一部を改正し、立地適正化計画に「防災指針」を記載することを位置づけ、令和2年9月7日より施行。
- 立地適正化計画においては災害リスクを踏まえて居住や都市機能を誘導する地域の設定を行い、区域内に浸水想定区域等の災害ハザードエリアが残存する場合には適切な防災・減災対策を「防災指針」として位置付けることが必要。

#### ○防災指針の概要

##### ■災害リスク分析と都市計画情報の重ね合わせ

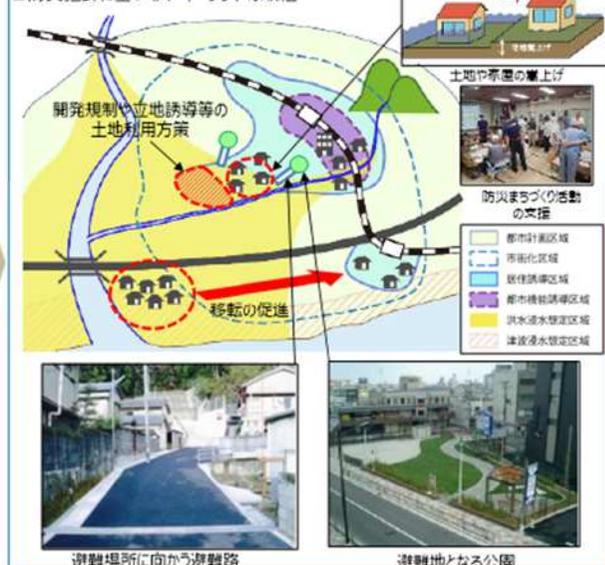


##### ■都市の災害リスクの高い地域等の抽出



防災まちづくりの将来像・目標と取組方針の設定

##### ■防災指針に基づくハード・ソフトの取組



防災指針の手引き：https://www.mlit.go.jp/toshi/city\_plan/toshi\_city\_plan\_tk\_000035.html

### 復興事前準備の取組内容について

平時から災害が発生した際のことを想定し、どのような被害が発生しても対応できるよう、復興に資するソフト的対策を事前に準備しておくこと

#### 基礎データ

#### 基礎データの事前整理、分析

どのような基礎データがあるのかを確認し、まちの課題を分析しておく。不足データの追加・充実、継続的な更新等、基礎データを整備しておく。

#### 訓練

#### 復興訓練の実施

職員が復興まちづくりへの理解と知識を得るための、復興訓練を実施する。

#### 体制

#### 復興体制の事前検討

復興まちづくりにおいて、どのような体制で、どの部署が主体となって進めていくのかを明確に決めておく。

#### 手順

#### 復興手順の事前検討

どのような対応が、どのような時期に生じるのかを把握、整理し、どのような手順で実施していくのかを決めておく。

#### 目標

#### 復興における目標等の事前検討

市町村での被害想定とまちの課題をもとに、被災後の復興まちづくりの目標と実施方針を検討しておく。

出典：都市計画制度の概要「立地適正化計画制度」p39（国土交通省）  
https://www.mlit.go.jp/toshi/city\_plan/toshi\_city\_plan\_tk\_000043.html  
「復興まちづくりのための事前準備ガイドライン（概要版）」（国土交通省）  
https://www.mlit.go.jp/toshi/toshi\_tobou\_fr\_000036.html より作成

# (4) 国制度・社会情勢の変化

## 「地域経済牽引事業（地域未来投資）」の促進

- 「地域未来投資促進法」（平成29年7月施行）は、地域の特性を生かして高い付加価値を創出し、地域に経済的効果を及ぼす「地域経済牽引事業」を促進するもの。
- 国内生産拠点の整備や、地域経済に対する効果が大きい製造業の工場等の立地を促すことで、国内投資の促進と地域経済の活性化を図るため、工場等周辺の関連インフラの整備に対し、総合的な支援を講じるとともに、産業立地に係る手続きの迅速化を図る（R5.11.2閣議決定）。



令和5年11月総合経済対策

<b>インフラ整備 (予算)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市再生整備計画事業（社会資本整備総合交付金）の支援対象を拡充し、関連インフラの整備を支援</li> <li>新たな交付金制度により、工業用水、下水道、道路の関連インフラの整備を支援</li> </ul>										
<b>土地利用転換 の迅速化</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>手続きのスピードアップ <ul style="list-style-type: none"> <li>農地転用、開発許可等に係る手続きを同時並行的に進め、土地利用転換手続きに要する期間を大幅に短縮。</li> </ul> </li> <li>開発許可（市街化調整区域）の柔軟化 <ol style="list-style-type: none"> <li>許可要件の見直し <ul style="list-style-type: none"> <li>○工場の新設（地域未来投資促進法第18条関係） <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="background-color: #cccccc;">現行</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>流通結節点近傍の食品関連物流施設等</li> <li>高速IC近傍の次世代モビリティ対応物流施設</li> </ul> </td> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">+</td> <td style="background-color: #cccccc;">改正</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>ICや幹線道路周辺において自治体が定めた区域に立地する工場、物流施設等</li> </ul> </td> </tr> </table> </li> <li>○既存工場の増設（都市計画法第34条第7号関係） <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="background-color: #cccccc;">現行</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>質的改善（作業工程や輸送の効率化等）が図られることが必須</li> </ul> </td> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">+</td> <td style="background-color: #cccccc;">改正</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>量的拡大（生産量の拡大等）のみが図られる場合</li> </ul> </td> </tr> </table> </li> </ul> </li> <li>(2) 開発許可の後の工事期間の短縮（都市計画法第37条関係） <ul style="list-style-type: none"> <li>特例制度の活用により、宅地の造成工事に併せ、建物の建築工事を進めることで、竣工までの期間を大幅に短縮。</li> </ul> </li> </ol> </li> </ol>	現行	<ul style="list-style-type: none"> <li>流通結節点近傍の食品関連物流施設等</li> <li>高速IC近傍の次世代モビリティ対応物流施設</li> </ul>	+	改正	<ul style="list-style-type: none"> <li>ICや幹線道路周辺において自治体が定めた区域に立地する工場、物流施設等</li> </ul>	現行	<ul style="list-style-type: none"> <li>質的改善（作業工程や輸送の効率化等）が図られることが必須</li> </ul>	+	改正	<ul style="list-style-type: none"> <li>量的拡大（生産量の拡大等）のみが図られる場合</li> </ul>
現行	<ul style="list-style-type: none"> <li>流通結節点近傍の食品関連物流施設等</li> <li>高速IC近傍の次世代モビリティ対応物流施設</li> </ul>	+	改正	<ul style="list-style-type: none"> <li>ICや幹線道路周辺において自治体が定めた区域に立地する工場、物流施設等</li> </ul>							
現行	<ul style="list-style-type: none"> <li>質的改善（作業工程や輸送の効率化等）が図られることが必須</li> </ul>	+	改正	<ul style="list-style-type: none"> <li>量的拡大（生産量の拡大等）のみが図られる場合</li> </ul>							

# (4) 国制度・社会情勢の変化

## 緑の基本計画の法定化、グリーンインフラの推進、まちづくりGX

### まちづくりGX

G7香川・高松都市大臣会合でも取り上げられた、地球的・国家的規模の課題である①気候変動への対応（CO<sub>2</sub>の吸収、エネルギーの効率化・暑熱対策等）や②生物多様性の確保（生物の生息・生育環境の確保等）に加えて、コロナ禍を契機とした人々のライフスタイルの変化を受けた③Well-beingの向上（健康の増進、良好な子育て環境等）の要望に対応するため、大きな役割を有している都市緑地の多様な機能の発揮及び都市におけるエネルギーの面的利用の推進を図る取組を進める。

#### 施策の概要

#### 都市に取組が求められる3つの視点

##### ①気候変動への対応



都市緑化等によるCO<sub>2</sub>の吸収 エネルギーの面的利用のイメージ

##### ②生物多様性の確保



生息・生育空間の保全・再生・創出

##### ③Well-beingの向上



緑陰のある居心地の良い歩行空間 環境教育の場

#### 4つの重点取組テーマ

##### 1. 緑地に関する官民の共通認識の形成

- 都市計画の中に自然的基盤をより明確に位置付けると共に、国・地方公共団体による都市の緑地に関する目標を打ち出す。
- 広域の見地から計画的に緑のネットワークを形成し、緑の機能発揮による魅力的でコンパクトなまちづくりを推進。

##### 2. 都市の緑地に対する民間投資の促進

- ESG投資<sup>※1</sup>やTNFD<sup>※2</sup>等の世界的な潮流を踏まえ、良質な都市の緑地を創出・維持するプロジェクト等を客観的指標で積極的に評価し、民間資金を集める仕組みを導入。
- ※1 ESG投資：従来の財務情報だけでなく、環境・社会・ガバナンスの要素も考慮した投資  
※2 TNFD(Taskforce on Nature-related Financial Disclosures):自然に関する企業のリスク管理と開示の枠組みを構築するために設立された国際組織

##### 3. 地方公共団体等による緑地の保全・整備の推進等

- 都市の貴重な緑地の保全や質の向上に関し、地方公共団体による取組への支援の充実と共に、国の関与や民間参画を強化する仕組みを構築。

##### 4. 都市のエネルギー利用の再エネ化・効率化

- エネルギー密度の高いエリアにおいて、再エネ化等の取組に対する集中的な支援や、デジタル技術を活用したエネルギー利用の効率化に向けた仕組みを導入するなど、取組を深化。

#### 「都市緑地法等の一部を改正する法律」 (R6. 5. 29公布、R6. 11. 8施行)

- 国主導による戦略的な都市緑地の確保  
緑地の保全等に関する国の基本方針の策定、都市計画における緑地の位置付けの向上
- 貴重な都市緑地の積極的な保全・更新
- 緑と調和した都市環境整備への民間投資の呼び込み

# (4) 国制度・社会情勢の変化

## 都市計画情報のオープンデータ化の推進、デジタル技術の活用

### 都市政策全般のDX～<UDXビジョン(2022年7月策定)>まちづくりのDX 国土交通省

人口減少・少子高齢化の中で、豊かで多様な暮らし方を支える「人間中心のまちづくり」の実現に向けて、3D都市モデルの整備・活用・オープンデータ化、デジタル技術を用いた都市空間再編やエリアマネジメントの高度化、データを活用したオープンイノベーション創出等を進めるなど、これまでのまちづくりの在り方を変革し、新たな価値の創出や社会的課題の解決を図るため、まちづくり分野のDXを推進する。

このため、「まちづくりのデジタル・トランスフォーメーション実現ビジョン」に基づき、重点取組テーマとして位置づけた各施策について、地方公共団体や関係省庁と連携して強力に推進していく。

#### 施策の概要

#### 3つのビジョン

#### 豊かな生活、多様な暮らし方・働き方を支える「人間中心のまちづくり」の実現

「まちづくりのデジタル・トランスフォーメーション実現ビジョン (Ver1.0)」  
をとりまとめ (2022年7月)

- 「人間中心のまちづくり」実現に向けた政策目的として、3つの「まちづくりDXのビジョン」を設定



#### Sustainability 持続可能な都市経営

将来を見据えた都市計画、都市開発、まちづくり活動により長期安定的な都市経営を実現



#### Well-being 一人ひとりに寄り添うまち

住民ニーズを的確にとらえ、その変化にも敏感に適應するオンデマンド都市を実現



#### Agile-governance 機動的で柔軟な都市設計

社会情勢の変化や技術革新に柔軟に対応し、サービスを深化させ続ける都市を実現

#### 4つの重点取組テーマ

- 3つのビジョンを実現する具体的な目標として、4つの「重点取組テーマ」を設定

①都市空間DX

②エリマネDX

③まちづくりデータの高度化・オープンデータ化

④3D都市モデルの整備・活用・オープンデータ化

ハード・ソフトの連携による都市マネジメント

都市空間の整備と既存ストックの有効活用の連携により、都市機能を高める都市マネジメントを推進

アプリケーション/サービス層

フィジカル

**都市活動の質/都市生活の利便性向上**  
・ エリアマネジメント推進  
・ モビリティによる回遊性向上  
・ パークマネジメント  
・ 住民参加・合意形成 等

**現実の都市空間・施設の整備**  
・ インフラ整備  
・ コンパクト・プラス・ネットワーク  
・ オープンスペース・ウォークアブル空間創出  
・ 防災まちづくり 等

エリマネDX

**デジタル技術を活用した都市サービスの提供**  
・ エリアマネジメントへのデジタル技術活用  
・ 3D都市モデル等を活用したソリューション  
・ 住民参加・合意形成の高度化 等

**デジタル・インフラの整備・オープンデータ化**  
・ 3D都市モデル等のデジタル・インフラの整備  
・ まちづくりデータのオープンデータ化  
・ デジタル人材育成 等

デジタル技術の活用による、地域単位でのきめ細かい住民ニーズの把握と高度な都市サービスの提供を実現

オープンデータ化

まちづくりに関する官民の多様なデータのオープンデータ化を進め、市場創出/オープン・イノベーションを実現

Project PLATEAU

まちづくりDXのデジタル・インフラとしての役割を果たしていくため、3D都市モデルの整備・活用・オープンデータ化のエコシステムを構築

サイバー

データに基づく予測、解析、検証や都市サービスへの対応等により都市空間の最適な再構築を実現

都市空間DX

インフラ/データ層

# (4) 国制度・社会情勢の変化

## 都市の個性の確立と質や価値の向上に関する懇談会 中間取りまとめ 「成熟社会の共感都市再生ビジョン」

都市の個性の確立と質や価値の向上に関する懇談会 設置の趣旨

- 人口減少の本格化、建築費の高騰、SDGs への貢献など、都市を巡る状況が大きく変化。
- これからの都市は、短期的な収益性や経済合理性だけではなく、中長期的な視点や地域文化を育む観点からも、地域資源を活用してシビックプライドを醸成する「個性の確立」や、暮らす人・働く人・訪れる人を惹きつける「質や価値の向上」を図ることが重要。

都市再生の方向性

取り組むべき施策

### 必要な視点のポイント

- ①「経済的価値」と「公共的価値」を官民連携で両立するために計画段階からの協働を促進



- ②都市の固有の魅力に着目し、地域資源である既存ストックの活用を促進



- ③まちを「育てていく」という視点により、将来の可変性・柔軟性を許容する「余白」の創出を促進



### 1. 協働型都市再生によるウェルビーイングの向上

- 事業環境の変化を踏まえ、限られた事業費の中で収益を最大化する観点から、**魅力的な施設の整備及び管理運営に課題。**
- 脱炭素化等による環境負荷の低減、地域固有の文化の振興等に対応する**都市再生の理念を構築し、ウェルビーイングの向上を促進。**
- 持続的なエリアマネジメント、地方創生、アフォーダブルリティの確保等、**ソフト面を含む多様な工夫を講じる公共貢献の評価を促進。**

### 2. 余白を楽しむパブリックライフの浸透

- 都市に**将来の可変性・柔軟性を許容する「余白」を残すこと**で、**パブリックスペースにおける多様な活動を創出する視点を重視。**
- ウォークアブル政策とほこみち・交通政策との連携、民地も含むパブリックスペースの更なる利活用、事業初期期の準備段階の充実を促進。**

### 3. 地域資源の保全と活用によるシビックプライドの醸成

- 登録有形文化財、地方指定文化財、昭和期に建てられた魅力的な建造物など、**毀損・滅失の危機にある地域資源をまちづくりに活用。**
- シビックプライドの醸成による域内への磁力の強化、国内外の観光客の誘客による域外から稼ぐ力の強化・保全への再投資が必要。**
- 関係省庁で連携して、**歴史まちづくりの裾野の拡大、将来的な活用を前提としたエリア価値を高める地域資源の保全を促進。**

### 4. 業務機能をはじめ多様な機能の集積による稼ぐ力の創出

- 都市は、**創造的活動を活性化する「共創の場」**として、ヒト・コト・アイデアが集い、出会い、新たな価値やイノベーションを創造・創出する舞台。
- 立地適正化計画に業務機能はじめ様々な機能を位置付ける等により、**居住機能との近接性の確保による居住者の利便性向上を促進。**

### 5. 共創・支援型エリアマネジメントによる地域経営

- エリアマネジメント団体は、**主体的に地域に関わり合いながら、居住者や来訪者等と新たな価値や営みを共創し、地域経営を担う存在へ。**
- 計画段階から将来的な管理運営を見据えた仕組みづくりや、エリアマネジメントの官民協調領域を位置付けた活動計画の策定を促進。**

(1) はじめに	2
(2) 線引き廃止の経緯と実施方策	7
(3) 線引き廃止後の土地利用動向と評価	17
(4) 国制度・社会情勢の変化	35
(5) 基本方針の方向性について	44
(6) 今後の流れ	51

# (5) 基本方針の方向性について

## 基本理念と5つの目標

### 課題と着眼点

線引き廃止評価からの課題

- 中心市街地のさらなる魅力向上
  - ・ 中心・拠点への居住の誘導
  - ・ 事業所や商業施設の集積
  - ・ 空き家対策等

- 集客拠点の機能強化
  - ・ 地域公共交通と土地利用の連携
  - ・ 事業所や商業施設の集積
  - ・ 立地適正化計画の策定促進

- 郊外部での土地利用コントロール
  - ・ 適切な土地利用規制と制度運用
  - ・ 大規模小売店舗等の適正立地

近年の都市政策における着眼点

- コンパクト・プラス・ネットワークの推進
  - ・ 居住と都市機能の集積
  - ・ 公共交通軸の確保
  - ・ 公共交通とまちづくりの連携

- まちの魅力向上
  - ・ 都市の個性と質や価値に着目
  - ・ ウェルビーイングの向上
  - ・ 都市施設の再構築

- 地域の稼ぐ力
  - ・ 新たな産業と民間投資の促進
  - ・ 民間団体との協働

- 災害の激甚化への対応
  - ・ 防災指針の策定
  - ・ 復興事前準備の推進

- 気候変動対策
  - ・ 都市の緑地の確保
  - ・ CO2排出量の削減

- DXの活用
  - ・ デジタル技術の利活用
  - ・ オープンデータ化の推進

### 基本理念

都市機能の集約と連携による  
安全で魅力と活力ある都市づくり

### 5つの目標

#### 目標1 「新しい集約型都市構造（コンパクト・プラス・ネットワーク）」の実現を目指した持続可能な都市づくり

- 集約拠点と公共交通を主としたネットワークの形成
- 適正な土地利用規制・誘導
- 立地適正化計画等に基づく中心市街地再生
- 都市基盤施設の集積と維持更新コスト低減

#### 目標2 個性を生かした高質空間を創出する都市づくり

- 居心地が良く歩きたくなるウォーカブルなまち
- 暮らしやすい環境づくりを通じた地域コミュニティ
- 個性のある市街地=「まちの顔」の賑わいと活力の創出

#### 目標3 レジリエントな都市※1づくり

- 災害リスクを踏まえた防災まちづくり
- 大規模災害の発生に備えた復興事前準備

#### 目標4 カーボンニュートラル※2な都市づくり

- コンパクト・プラス・ネットワークの推進による脱炭素まちづくり
- エネルギー消費の効率化
- 自然と共生する都市づくり

#### 目標5 多様な主体の連携による持続可能な都市づくり

- 民間投資による地域の稼ぐ力の創出
- 官民連携、多様な主体の参画による地域経営
- 新技術の活用等による効率的な都市運営

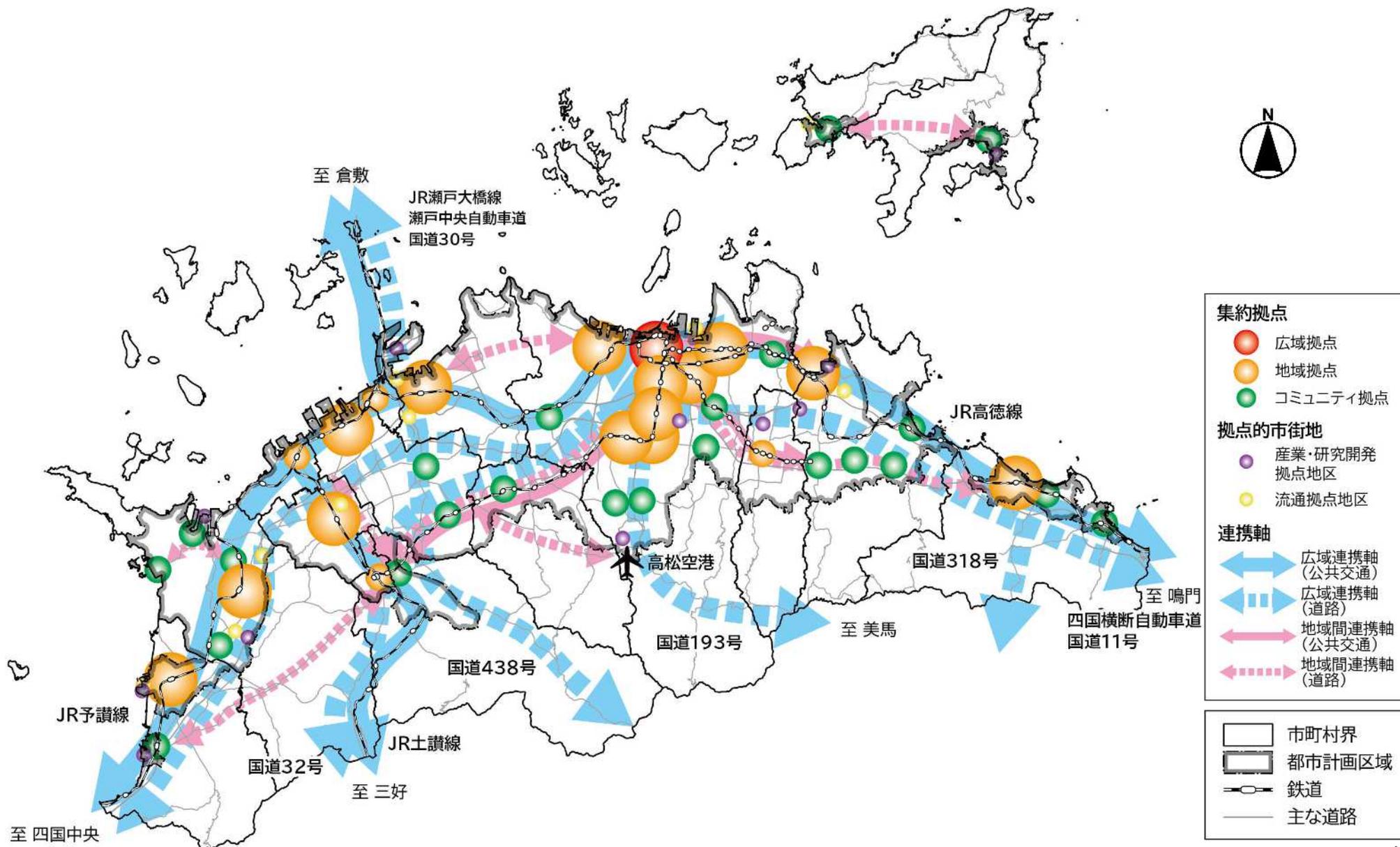
※1 持続可能な成長、幸福度、包括的成長を確保するために、ショックを吸収し、新しい状況に適応し、自身を変革し、将来のショックやストレスに備える能力を持つ都市（OECD報告書（暫定版）の概要 2016.6）

※2 二酸化炭素をはじめとする温室効果ガスの「排出量」から、植林、森林管理などによる「吸収量」を差し引いて、合計を実質的にゼロにすること（環境省HP）

# (5) 基本方針の方向性について

## 目指す将来都市構造

目標1の「新しい集約型都市構造（コンパクト・プラス・ネットワーク）」の実現を目指した持続可能な都市づくりに向けて、集約拠点と公共交通を主としたネットワーク（連携軸）を位置づける。



# (5) 基本方針の方向性について

## 集約拠点の考え方

赤字 … 新たに追加する考え方

	拠点的種類	位置づけ	まちづくりの方向性
三層からなる集約拠点	広域拠点	四国及び本県の発展を牽引する <u>多元的な戦略</u> をもつ中核拠点	<ul style="list-style-type: none"> <li>広域的な中枢業務機能、高次救急医療、多様なニーズに対応した商業、教育、文化、交流等の高次の都市機能が集積した中心市街地を形成する</li> <li>鉄道のターミナルを有し、複数の公共交通や幹線道路による広域的な交通ネットワークの中心地</li> </ul>
	地域拠点	地域の自立を支え・牽引するため、 <u>複数の市町にわたるサービスや機能</u> あるいは <u>市町内で唯一の機能</u> を有する都市圏・地域の拠点	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市・経済活動を支える行政、医療、商業、教育、文化等の機能を有し、不足する機能は広域拠点を含む他の拠点間で連携、補完する</li> <li>広域的な公共交通ネットワークの一部を担い、交通結節点や既存ストックを活かし、地域間移動する鉄道や拠点間を結ぶバス路線で接続</li> </ul>
	コミュニティ拠点	他の拠点と相互に補完しあいながら、 <u>人々の身近な活動を支える生活圏の中心</u> となる拠点	<ul style="list-style-type: none"> <li>日常生活を支える公共公益施設、日用品を扱う商業等の機能を提供</li> <li>日常の移動に対して、鉄道・路線バス・コミュニティバス等を確保</li> </ul>
拠点的市街地	産業・研究開発拠点地区	産業・研究開発機能が集積し、三層の拠点地区とともに、 <u>都市活動を先導し地域経済活動を支える地区</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>既存機能を基盤とした<u>産業・研究開発機能の高度化</u>や<u>次世代産業への転換</u>を促進する地区</li> <li>周辺地区の土地利用や環境との調和に配慮</li> </ul>
	流通拠点地区	港湾や主要幹線道路等による <u>結節機能を活かして都市活動の展開</u> を図る地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>幹線通り沿いや高速インターチェンジ及び港湾周辺において、広域的な<u>物流ネットワークの効率化</u>を支援する地域</li> <li>周辺地区の土地利用や環境との調和に配慮</li> </ul>

# (5) 基本方針の方向性について

## 連携軸の考え方

連携軸…都市圏の骨格を形成し、集約拠点同士を鉄道・道路で有機的に連携させる軸

連携軸	位置づけ・役割	路線等
① 広域連携軸	四国内外への移動・物流・交流を支える基幹的な広域ネットワーク	<ul style="list-style-type: none"><li>• JR予讃線・高德線・土讃線・瀬戸大橋線</li><li>• 四国横断自動車道、瀬戸中央自動車道</li><li>• 一般国道11号・30号・32号・193号・318号・438号</li></ul>
② 地域連携軸	都市内外の主要拠点・観光・物流・生活圏を結ぶ補完ネットワーク	<ul style="list-style-type: none"><li>• 琴電（琴平線・長尾線・志度線）</li><li>• 高松環状道路、高松空港連絡道路</li><li>• 一般国道319号・377号・436号</li><li>• さぬき浜街道、主要県道</li></ul>
③ 都市内物流軸	物流・産業・交通拠点を結び、物流効率を高め、交通負荷軽減に寄与するネットワーク	集約拠点、産業・研究開発拠点、流通拠点とインターチェンジや主要港湾を結ぶ幹線道路（高規格道路、主要県道等）

# (5) 基本方針の方向性について

## 新基本方針の骨子案

赤字 …… 新たに追加する考え方  
5つのうち関連する目標… 〈目標〇〉

現行基本方針目次	新基本方針目次案	想定する主な記載、変更内容等
はじめに	はじめに	—
第1章 都市を取り巻く環境の変化	第1章 都市を取り巻く環境の変化	<ul style="list-style-type: none"> <li>現行基本計画策定以降の都市計画法等への対応</li> <li>線引き廃止の背景・経過の検証結果を反映</li> </ul>
第2章 都市づくりの目標	第2章 都市づくりの目標	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市づくりの基本理念と5つの目標を設定</li> <li>将来都市構造の考え方の明示</li> <li>拠点（集約拠点・拠点的市街地）の設定</li> <li>集約拠点間を連携する都市軸の設定 〈いずれも目標1〉</li> <li>立地適正化計画と連携したインキュベーション施設※等の新たな都市機能の導入による集約拠点中心部の魅力・価値向上〈目標1, 2, 5〉</li> <li>民間企業へのインセンティブ等も考慮した都市機能の誘導を推進〈目標1, 2, 5〉</li> <li>自動運転など先端技術の導入に向けた検討〈目標1, 5〉</li> </ul>
第3章 本県における集約型都市構造		
第4章 集約型都市構造の実現に向けた方針と取組	第3章 土地利用に関する基本的な考え方	<ul style="list-style-type: none"> <li>各種制度を組み合わせた適切な土地利用規制・誘導〈目標1〉</li> <li>交通ネットワークを活かした広域的な産業・物流機能の計画的な立地促進〈目標1, 5〉</li> <li>災害リスクを考慮した市街地の再構築〈目標3〉</li> </ul>

※ 創業初期段階の事業拡大等を支援するために、事務所スペースや事業の立ち上げに関するサポートを提供する施設

# (5) 基本方針の方向性について

## 新基本方針の骨子案

赤字 … 新たに追加する考え方  
5つのうち関連する目標… 〈目標〇〉

現行基本方針目次	新基本方針目次案	想定する主な記載、変更内容等
第5章 大規模集客施設の適正立地に向けて		別途ガイドラインにて対応
	第4章 都市施設の整備に関する基本的な考え方	○ 交通施設 ・ <u>道路幅員構成の見直し</u> 等による <u>ウォーカブル</u> の推進 〈目標1, 2〉
	第5章 市街地開発事業に関する基本的な考え方	・ 既成市街地における <u>柔軟な市街地開発</u> の実施 〈目標1, 2〉
	第6章 自然的環境の整備または保全に関する基本的な考え方	・ <u>グリーンインフラ</u> ※としての <u>都市緑化を促進</u> 〈目標4〉
	第7章 防災まちづくりの基本的な考え方	・ <u>災害リスクを踏まえた土地利用の見直し</u> ・ 災害の激甚化・頻発化を踏まえた <u>流域治水</u> の推進 ・ 従来の防災・減災対策に加え <u>復興事前準備</u> の取り組みを推進 〈いずれも目標3〉
	第8章 持続可能な都市運営の実現に向けた基本的な考え方	・ <u>民間活力の活用</u> や <u>ストックマネジメント</u> による持続可能な都市経営 ・ <u>デジタル技術の活用</u> や <u>オープンデータ化</u> の推進による効率的な都市経営 〈いずれも目標5〉

※ 社会資本整備や土地利用等のハード・ソフト両面において、自然環境が有する多様な機能（生物の生息の場の提供、良好な景観形成、気温上昇の抑制等）を活用し、持続可能で魅力ある国土づくりや地域づくりを進めるもの。（H27閣議決定 国土形成計画）

### 今回ご議論をいただきたいこと

#### 線引き廃止に関する総合的な評価

- ・ 線引き廃止の成果・現状
- ・ 今後の課題

#### 基本方針の方向性

- ・ 将来都市構造、拠点・都市軸の考え方
- ・ 基本方針の骨子案

いただいたご意見を反映

### 第2回検討委員会

新たな基本方針（素案）について  
都市計画区域マスタープラン（骨子案）について