
坂出市
立地適正化計画

平成 31 年 3 月策定
令和 6 年 3 月改訂

坂出市

目 次

序章 計画の基本的事項

| | |
|----------------|---|
| 1. 坂出市立地適正化計画 | 1 |
| 1.1. 立地適正化計画とは | 1 |
| 1.2. 計画策定の目的 | 1 |
| 1.3. 計画の位置付け | 2 |
| 1) 法的根拠 | 2 |
| 2) 位置付け | 2 |
| 1.4. 計画対象区域 | 3 |
| 1.5. 計画期間 | 4 |

第Ⅰ章 坂出市の現状および将来見通し

| | |
|-----------------------|----|
| 1. 現状および将来見通し | 5 |
| 1.1. 人口等 | 5 |
| 1) 総人口 | 5 |
| 2) 高齢化率 | 8 |
| 1.2. 土地利用 | 9 |
| 1.3. 都市交通 | 10 |
| 1.4. 都市機能 | 13 |
| 1.5. 防災 | 14 |
| 1.6. 行財政等 | 15 |
| 1) 財政状況 | 15 |
| 2) 公共施設の維持管理 | 16 |
| 2. 市民の意向 | 17 |
| 2.1. 坂出市の良さ（自慢できるところ） | 17 |
| 2.2. 坂出市の不満（嫌いなところ） | 18 |
| 2.3. 居住の継続性 | 19 |
| 3. 現状および将来見通しの整理 | 20 |

第Ⅱ章 立地適正化計画の基本的方針

| | |
|---------------------|----|
| 1. めざすべき都市の姿 | 21 |
| 1.1. まちづくりの基本理念・将来像 | 21 |
| 1.2. 立地適正化計画の基本方針 | 22 |

第Ⅲ章 誘導区域および誘導施設等の設定

| | |
|--------------------|----|
| 1. 誘導区域および誘導施設等の設定 | 25 |
| 1.1. 居住誘導区域 | 25 |
| 1) 区域設定の考え方 | 25 |
| 2) 区域の設定 | 25 |
| 1.2. 都市機能誘導区域 | 30 |
| 1) 区域設定の考え方 | 30 |
| 2) 区域の設定 | 30 |
| 1.3. 都市機能誘導施設 | 33 |
| 1) 施設設定の考え方 | 33 |
| 2) 施設の設定 | 33 |

目 次

第IV章 計画実現に向けて

| | |
|----------------------------------|----|
| 1. 計画実現に向けての施策..... | 35 |
| 1.1. 計画実現に向けた取り組み..... | 35 |
| 1) 都市機能の維持・強化..... | 36 |
| 2) 密集市街地の環境改善..... | 36 |
| 3) 交通利便性のさらなる向上..... | 37 |
| 1.2. 建築等行為の届出制度..... | 38 |
| 1) 居住誘導に係る届出制度（都市再生特別措置法）..... | 38 |
| 2) 都市機能誘導に係る届出制度（都市再生特別措置法）..... | 39 |
| 2. 計画の評価..... | 40 |
| 2.1. 目標値の設定..... | 40 |
| 2.2. 計画の進行管理..... | 41 |

序章 計画の基本的事項



1. 坂出市立地適正化計画

1.1. 立地適正化計画とは

人口増加による成長社会やモータリゼーションの進展を背景として、多くの地方都市ではこれまで郊外での開発が進み、市街地が拡散してきました。しかし、今後は急速な人口減少および少子高齢化の進展に伴い、市街地の低密度化が予測され、一定の人口密度に支えられてきた医療・福祉・商業等の生活を支えるサービスの提供が将来的に困難となり、特に高齢者など交通弱者においてその傾向が顕著となるおそれがあります。また、公共施設の多くが整備から長期間を経過しており、厳しい財政状況のなか、社会資本の老朽化への対応も求められています。

そのため今後は、交通利便性が高く、一定程度の都市機能が集約した都市の中心地域において、都市機能の維持・誘導による生活利便性の確保を図るとともに、その周辺地域の居住誘導により都市機能の存続を支える人口密度を確保し、併せて地域公共交通ネットワークを形成することにより、財政的にも持続可能な「コンパクトシティ+ネットワーク」の考え方に基づくまちづくりを推進していくことが重要となっています。

このような中、2014年8月に都市再生特別措置法（以下「法」という。）が改正され、『立地適正化計画制度』が創設されました。立地適正化計画は、都市計画法を中心とした従来の土地利用に加え、これまで都市計画では明確に位置付けられてなかった各種の都市機能に着目し、その魅力を活かすことにより「コンパクトシティ+ネットワーク」の実現に向けたまちづくりの指針となる計画であり、この計画に基づき緩やかなコントロールを図ることにより、暮らしやすく、持続可能なまちづくりを展開することが期待されます。

1.2. 計画策定の目的

本市の人口は、1977年2月の67,734人（常住人口）をピークとして減少し、将来推計によると、年少人口（0～14歳）および生産年齢人口（15～64歳）の減少や老年人口（65歳以上）の増加が今後も続き、2040年には人口が約4万人となることが予測されています。また、生産年齢人口減少に伴い財政収入が減少するなか、社会保障費の増加、インフラの老朽化に伴う維持管理費の増加などにより、財政状況の悪化も懸念されます。さらに、本市の土地利用の状況をみると、モータリゼーションの進展により市街地が拡大し、低密度な市街地が拡散している状況が伺えます。

一方で、本市はJR予讃線、路線バスおよび循環型バスなど公共交通の充足、交通アクセスの良好なJR坂出駅周辺における生活に必要な都市機能（医療、福祉、商業施設など）の集積など、現時点で多くの強みを有しています。しかし、今後も人口減少および少子高齢化が進展し、市街地の低密度化がさらに進めば、都市機能の維持が困難となり、高齢者など特に交通弱者の生活利便性の低下が懸念されます。

こうしたことから、都市機能の維持・確保および効果的な生活サービスの提供、一定の人口密度や人口規模が確保された市街地の形成、公共交通の充実などを包括的に進め、生活利便性の確保と持続可能な都市経営を実現することを目的として、今後のまちづくりの方針を示す、「坂出市立地適正計画」を策定します。

1.3. 計画の位置付け

1) 法的根拠

立地適正化計画は、法第 81 条第 1 項に基づき策定するものであり、法的手続きを経て公表されると、法第 82 条に基づき坂出市都市計画マスタープランの一部とみなされます。

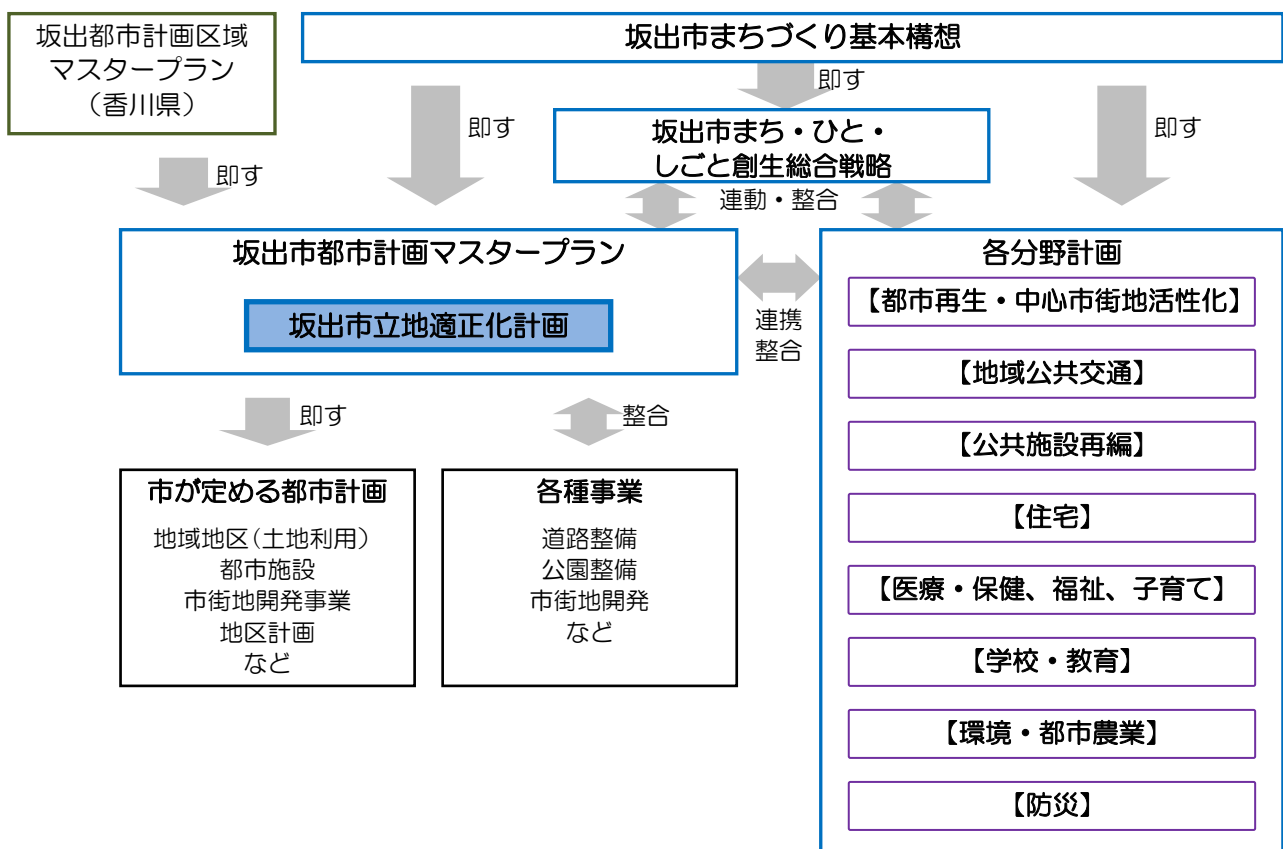
また、法第 81 条第 9 項では、「立地適正化計画は、議会の議決を経て定められた市町村の建設に関する基本構想ならびに都市計画法第 6 条の 2 の都市計画区域の整備、開発および保全の方針に即するとともに、同法第 18 条の 2 の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。」と規定されています。

2) 位置付け

坂出市立地適正化計画は、本市の最上位計画である「坂出市まちづくり基本構想」および香川県が定める「坂出都市計画区域マスタープラン」を上位計画として位置付けます。

また、本市の人口減少対策に係る計画である「坂出市まち・ひと・しごと創生総合戦略」と連動し、計画の整合性を図ります。

さらには、本計画の推進により期待される効果を一層発現させるため、中心市街地活性化や地域公共交通のほか、医療・保健、福祉、子育てなど様々な分野と連携し、計画の整合性を図ります。



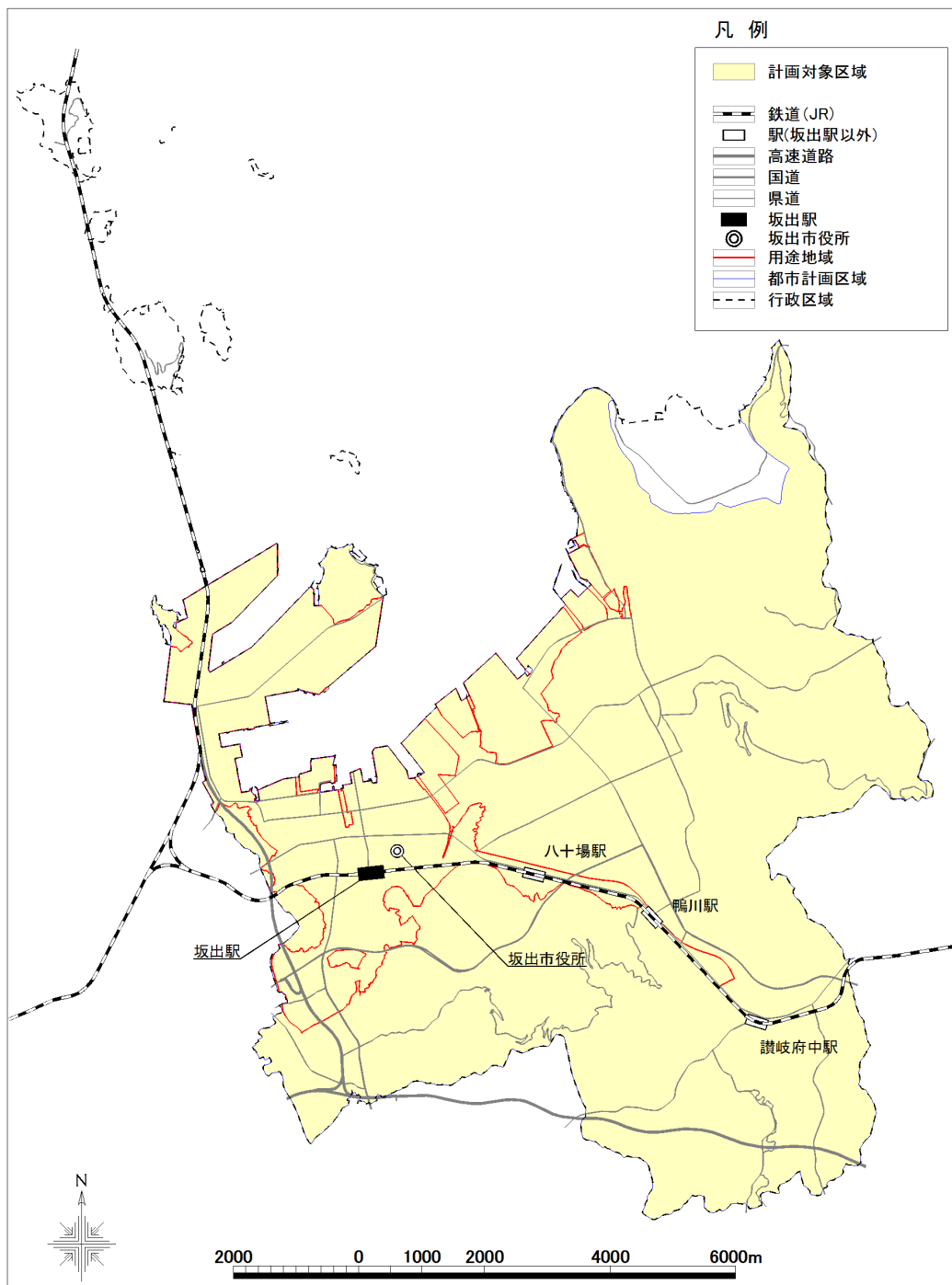
1.4. 計画対象区域

立地適正化計画の対象区域について、法第81条第1項では「都市計画区域内の区域について、立地適正化計画を作成することができる。」とされており、都市計画運用指針では「都市全体を見渡す観点から、都市計画区域全体を対象とすることが基本となる。」とされています。

こうしたことから、坂出市立地適正化計画の対象区域は、「坂出都市計画区域」とします。

↓

**坂出市立地適正化計画の対象区域は
「坂出都市計画区域」とします**



1.5. 計画期間

立地適正化計画の計画期間について、都市計画運用指針では「立地適正化計画の検討に当たっては、一つの将来像として、おおむね 20 年後の都市の姿を展望することが考えられる。」とされています。

これは、立地適正化計画が、居住や都市機能を短期間で強制的に移転させるのではなく、時間をかけて居住や都市機能を集約することを目標としているからです。

こうしたことから、本計画の計画期間を概ね 20 年間とし、目標年次を 2038 年と設定します。

また、計画策定後は社会経済情勢の変化や土地利用の状況等を踏まえ、必要に応じて計画の見直しを行います。



坂出市立地適正化計画の計画期間は

「概ね 20 年間(目標:2038 年)」と設定します

第I章 坂出市の現状および将来見通し



1.現状および将来見通し

1.1. 人口等

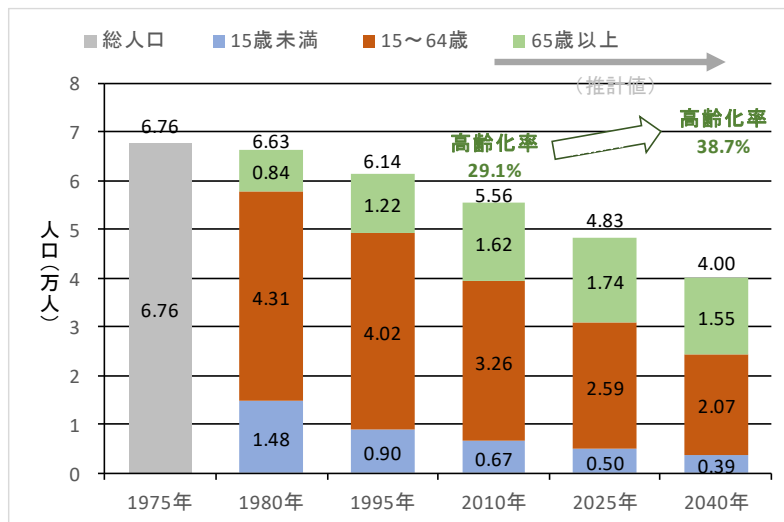
1) 総人口

①人口の推移

本市の総人口は 1977 年 2 月の 67,734 人(常住人口)をピークとして減少傾向にあり、2015 年現在 53,164 人(国勢調査)です。

『日本の地域別将来推計人口(平成 25 年 3 月推計)』(国立社会保障・人口問題研究所)によると、今後も人口減少が続き、2040 年には 40,022 人となることが予測されています。

年齢別 3 区分別人口をみると、年少人口(0~14 歳)および生産年齢人口(15~64 歳)が減少し、老年人口(65 歳以上)が増加することが予測され、2040 年の高齢化率は 38.7%となることが予測されています。



出典：国勢調査、「日本の地域別将来推計人口(H25.3推計：国立社会保障・人口問題研究所)

また、各区域別の人口をみると以下の通りであり、人口減少に伴い、各区域の人口密度が低下することが予測されています。一方、老年人口をみると、中心となるDID区域および用途地域で増加することが予測されています。

■区域別人口推計結果

| 区域 | 年次 | 区域面積 (ha) | 総人口 (人) | 人口密度 (人/ha) | 65歳以上人口(人) |
|----------------|-------|-----------|---------|-------------|------------|
| DID区域 | 2010年 | 946.0 | 23,436 | 24.8 | 6,448 |
| | 2040年 | | 17,254 | 18.2 | 6,700 |
| 用途地域 | 2010年 | 1,881.0 | 31,893 | 17.0 | 8,763 |
| | 2040年 | | 23,487 | 12.5 | 9,040 |
| 用途地域 (工専・工業除く) | 2010年 | 1,162.0 | 31,893 | 27.4 | 8,763 |
| | 2040年 | | 23,487 | 20.2 | 9,040 |
| 都計区域 | 2010年 | 8,768.0 | 54,082 | 6.2 | 15,493 |
| | 2040年 | | 39,132 | 4.5 | 15,072 |
| 行政区 | 2010年 | 9,249.0 | 55,555 | 6.0 | 16,106 |
| | 2040年 | | 39,914 | 4.3 | 15,439 |

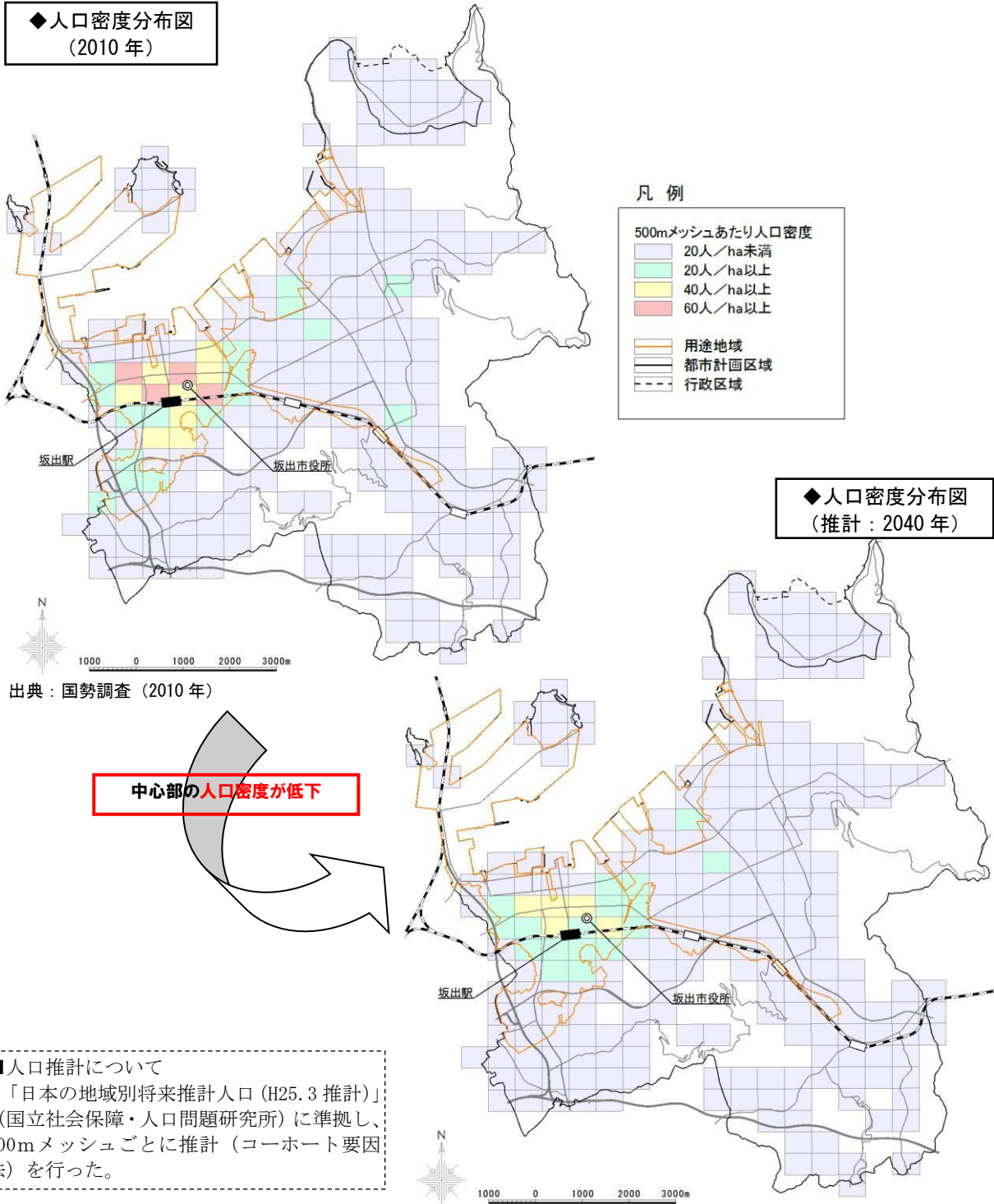
※人口は100mメッシュで算出(国調の公表値とは異なる)

②人口密度

本市は、JR坂出駅周辺を中心とした交通利便性の高い地域に人口が分布しています。

2010年の現況人口密度分布をみると、JR坂出駅周辺の中心部では60人/haを上回る地区もありますが、全般的に低密度な市街地が広がっていることが伺えます。

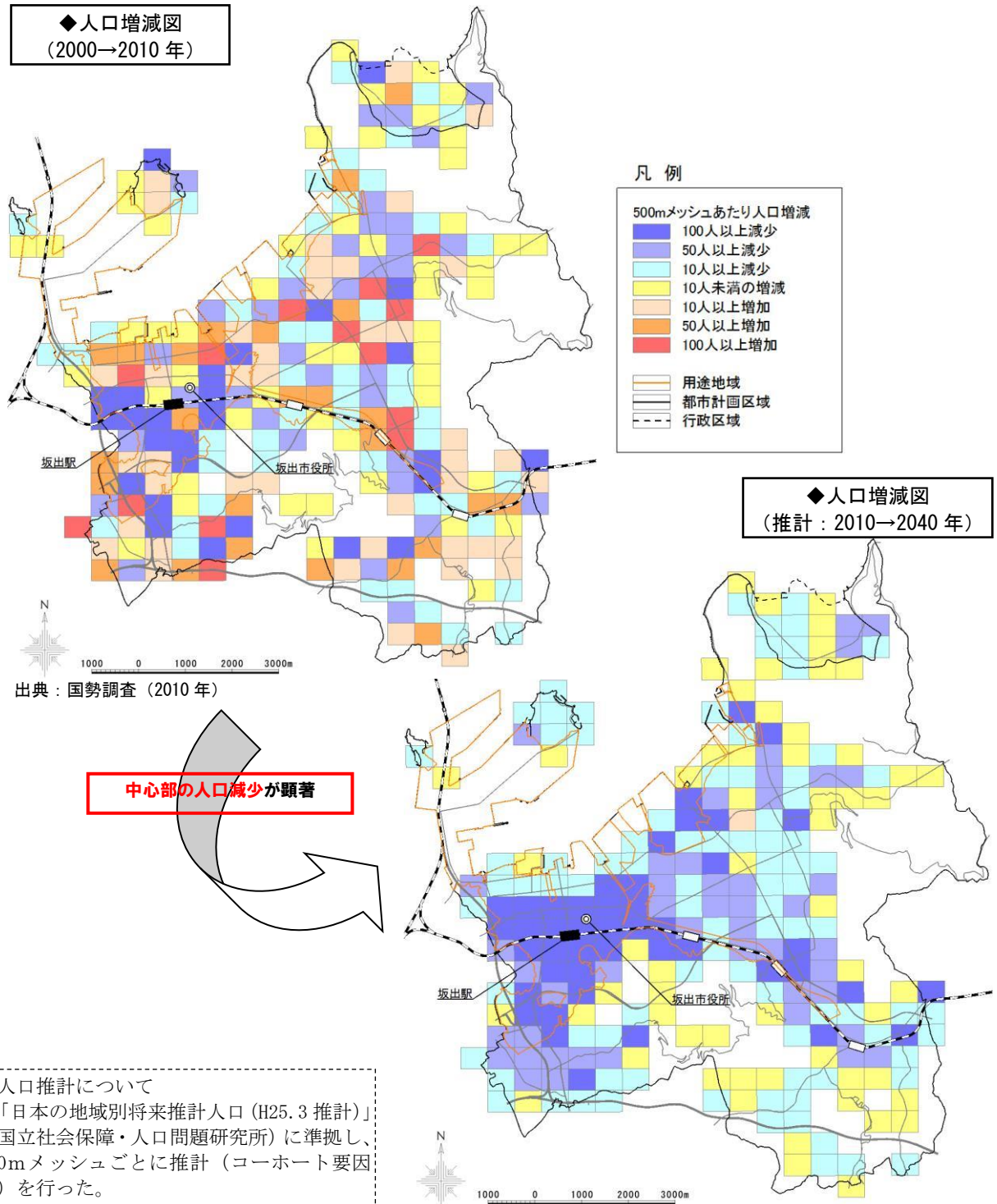
また、2040年には中心部の人口密度も低下し、市街地の目安となる40人/ha（都市計画運用指針）を上回る地区も中心部の一部に限られることが予測されます。



③人口増減

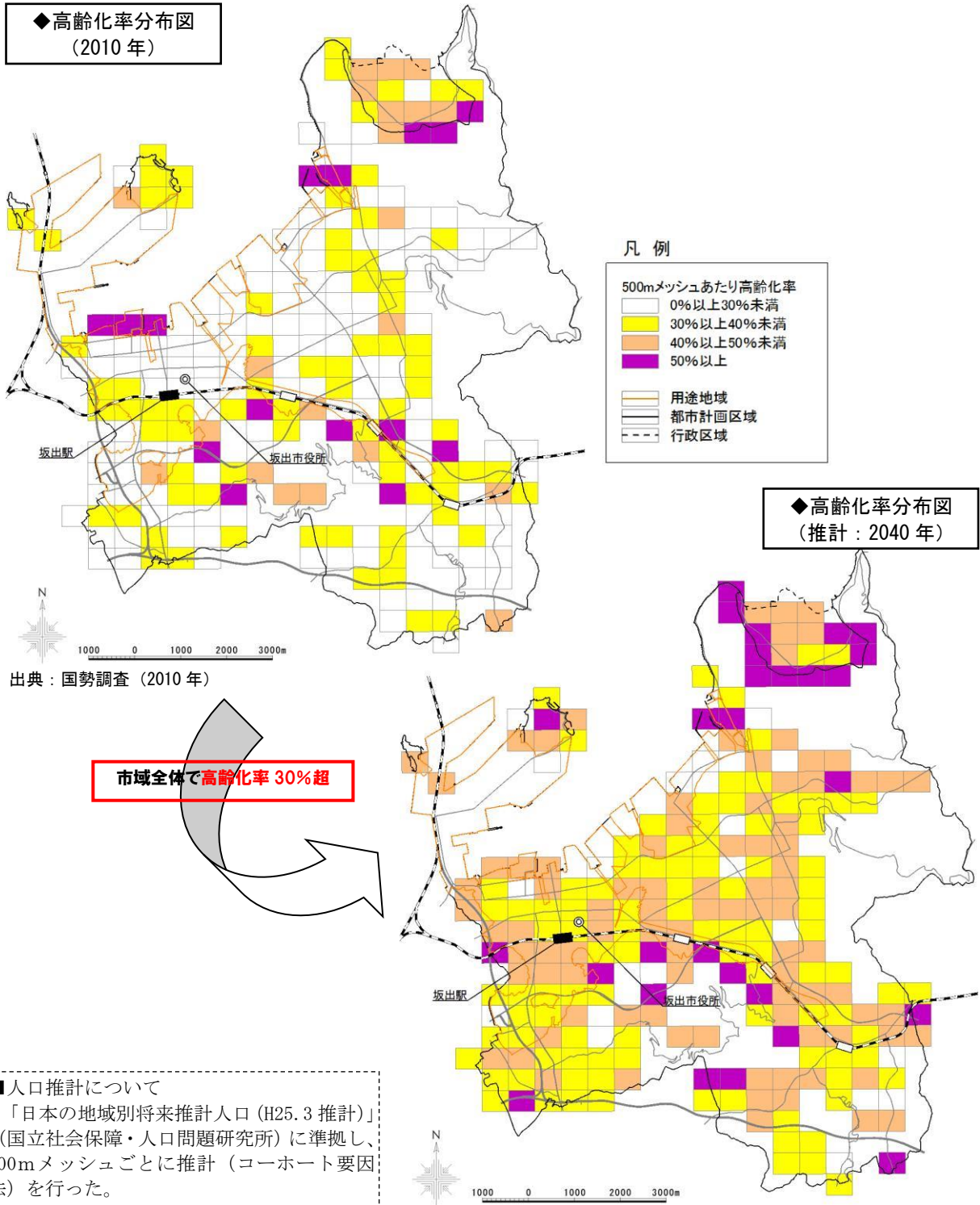
2000 年から 2010 年までの 10 年間の人口増減をみると、JR 坂出駅周辺の中心部では減少傾向が強く、100 人以上減少している地区も見られます。一方で、郊外部では、農地等の宅地開発などにより、大幅に人口が増加している地区も見られます。

また、2010 年から 2040 年の 30 年間の推計人口増減をみると、市域全体で減少すると予測され、特に JR 坂出駅周辺の中心部では減少傾向が強く見られます。



2) 高齢化率

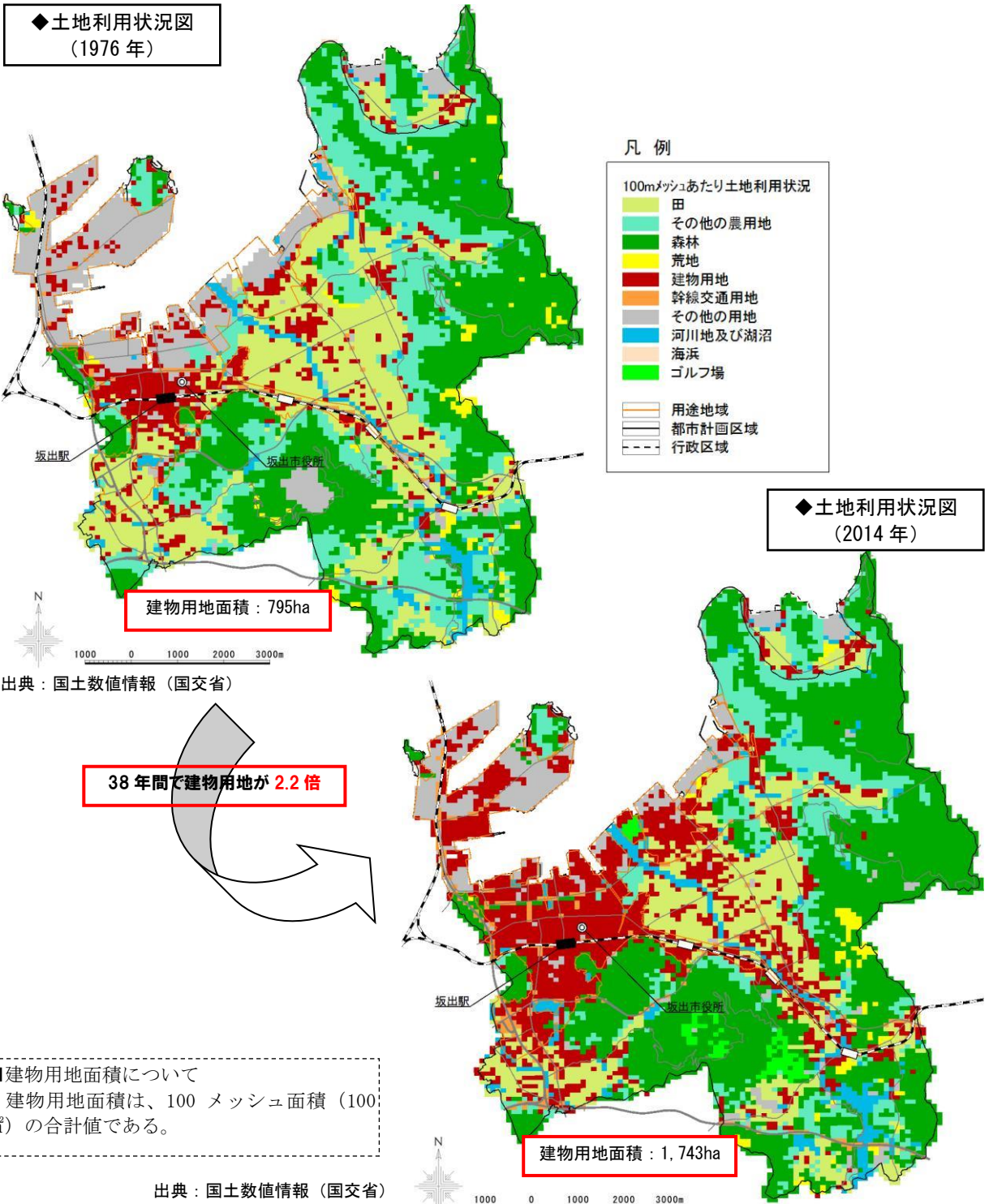
高齢化率の分布をみると、今後も高齢化が進展し、2040 年には市域全体で高齢化率 30% を超え、多くの地域では高齢化率 40% を超えることが予測されます。



1.2. 土地利用

土地利用の状況をみると、1976 年には建物用地が 795ha であったものが、2014 年には 1,743ha となり、38 年間で 2.2 倍に拡大しています。

一方で、人口は 1977 年をピークとして減少が続いていることから、低密度な建物用地が拡大している状況が伺えます。



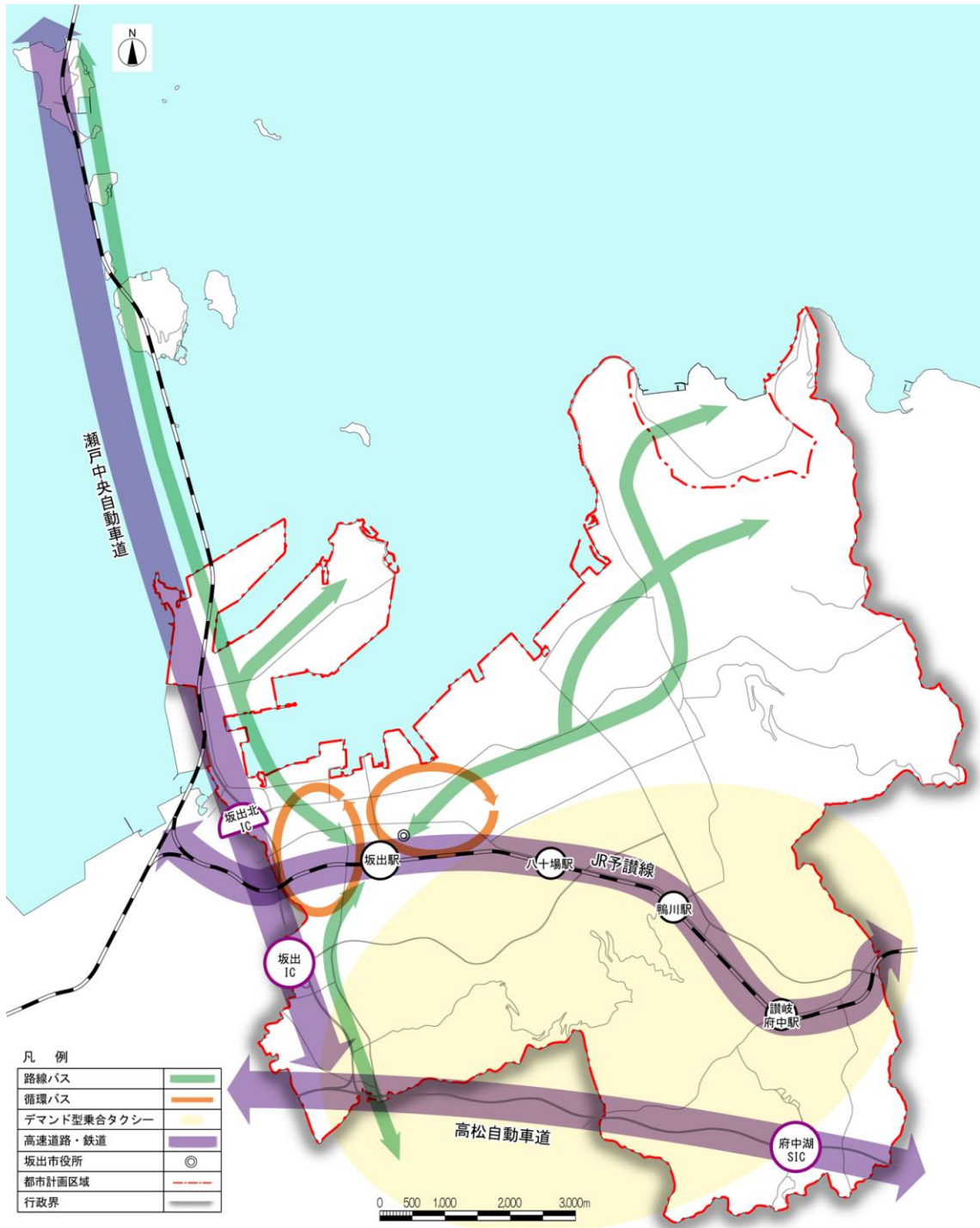
1.3. 都市交通

①都市交通網

本市は、瀬戸中央自動車道および高松自動車道、JR予讃線が広域的な交通軸を形成しています。

市内の公共交通をみると、JR坂出駅を起点として、市内各地へ路線バスやデマンド型乗合タクシーが運行し、市中心部には東西 2 ルートの循環バスが運行しています。

◆都市交通網図



②公共交通の利便性

公共交通の利便性をみると、公共交通徒歩圏に居住する人口割合は2010年現在、用途地域内で85%を超え、将来的にも同様の状況であることが予測されています。

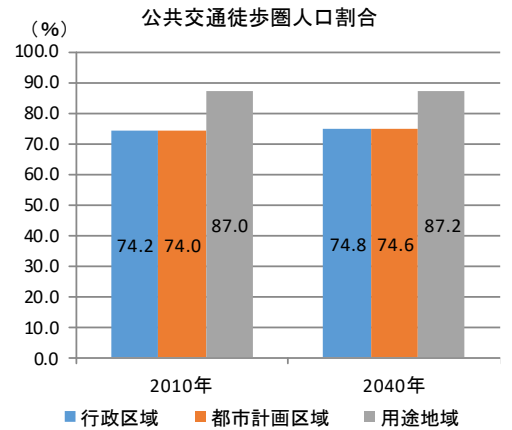
また JR 坂出駅は、JR 岡山駅から約 40 分、JR 高松駅から約 15 分と交通利便性が高く、1 日乗降者数は四国管内で県庁所在地の中心駅に次ぐ 5 番目となっています。

■ 駅別乗降者数一覧(H29)

| | | |
|---|----|---------|
| 1 | 高松 | 25,882人 |
| 2 | 徳島 | 16,224人 |
| 3 | 松山 | 14,344人 |
| 4 | 高知 | 10,554人 |
| 5 | 坂出 | 10,552人 |

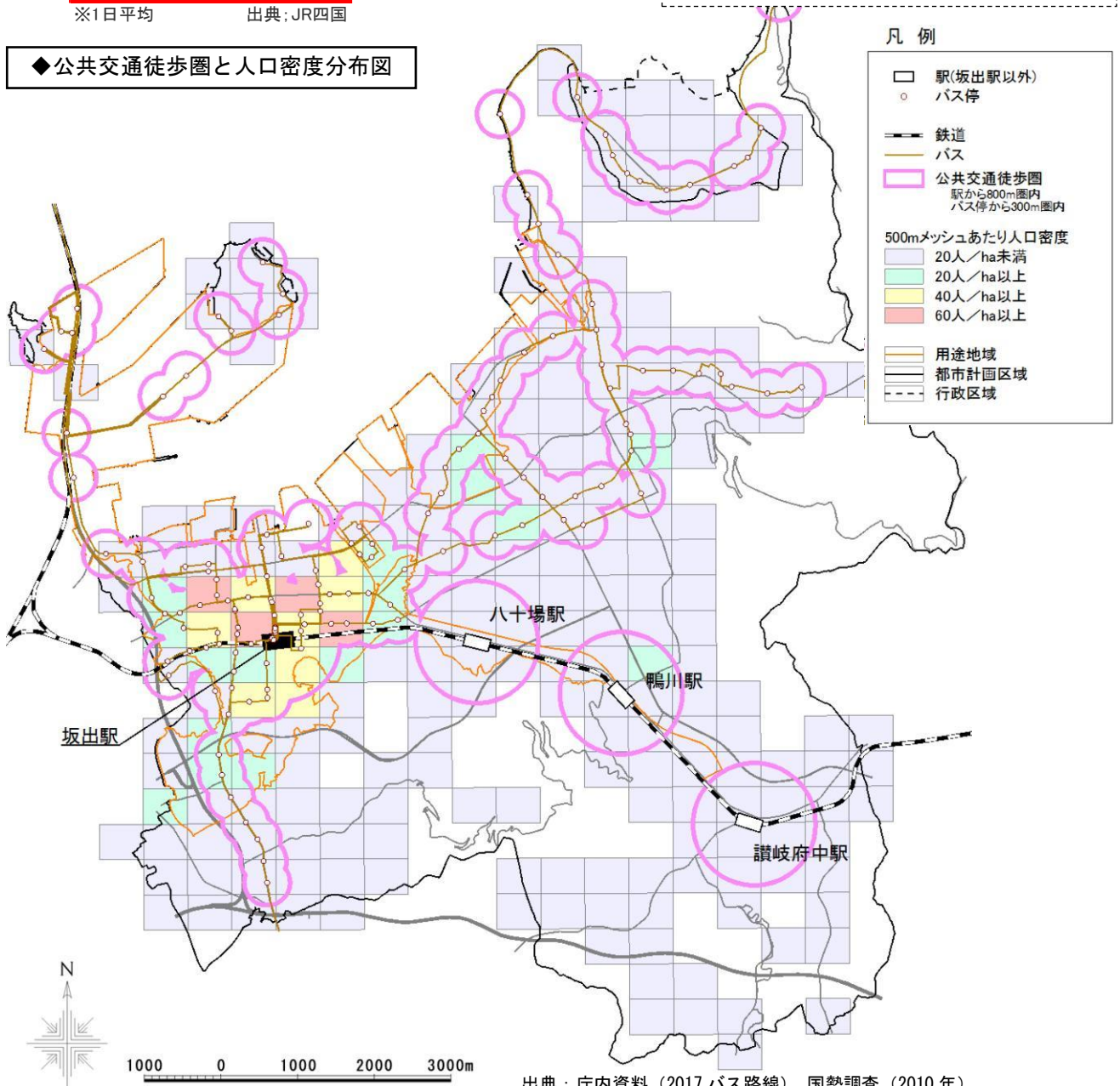
※1日平均

出典：JR四国



■ 人口割合について
「アクセシビリティ指標活用の手引き(案)(H26)」(国総研)に準拠して100mメッシュ人口分布を作成し、公共交通徒歩圏に重心が含まれる100mメッシュ人口の割合を算出した。

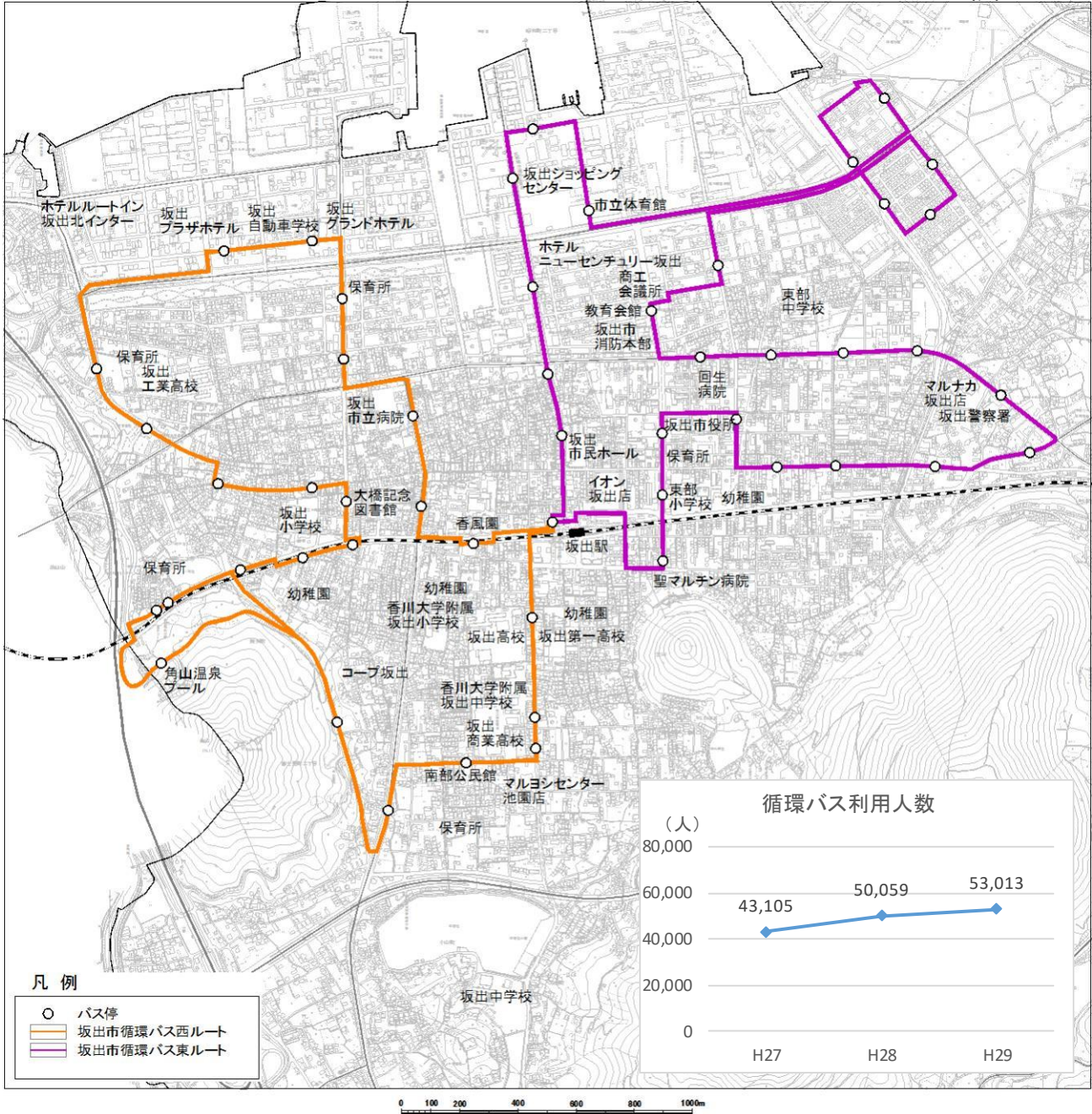
◆ 公共交通徒歩圏と人口密度分布図



出典：庁内資料(2017バス路線)、国勢調査(2010年)

JR坂出駅を起点として市中心部を走る循環バスは、東ルート、西ルートの2ルートで運行しており、その利用人数は年々増加傾向にあります。

◆循環バスルート図



1.4. 都市機能

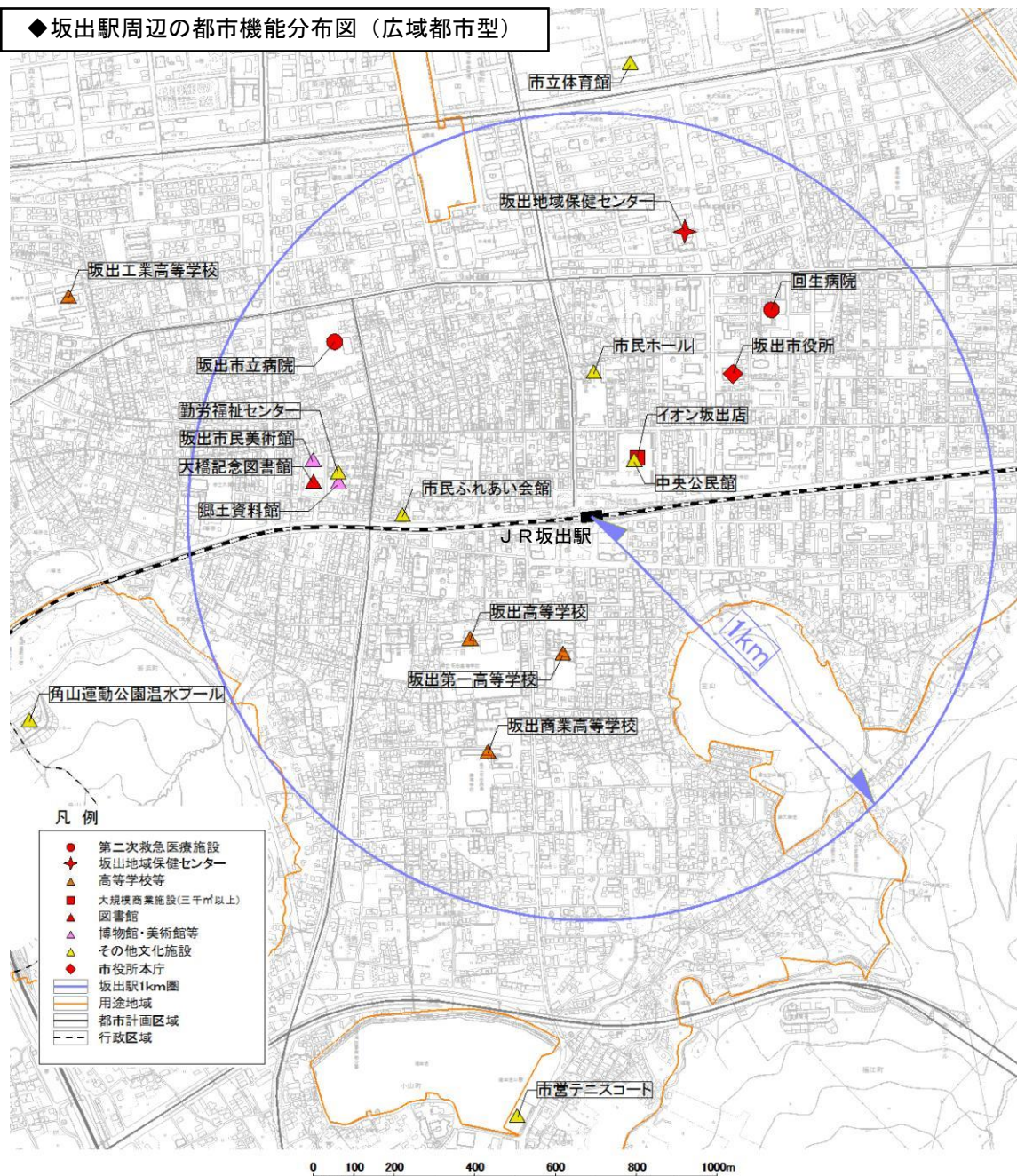
坂出市および坂出市を超える圏域で必要とされる広域都市型の都市機能の状況をみると、坂出駅から半径 1km 圏内では想定される都市機能の全ての施設が立地しており、利便性の高い地域であることが伺えます。

■都市機能(広域都市型)の立地状況

| 区分 | 想定される都市機能施設 | 坂出駅 1km圏 |
|----|--------------------|-------------|
| 商業 | 大規模商業施設(店舗面積3千㎡以上) | 1 |
| 医療 | 病院(第二次救急医療施設) | 2 |
| 保健 | 保健センター | 1 |
| 行政 | 本庁 | 1 |
| 教育 | 高等学校等 | 3 |
| 文化 | 図書館 | 1 |
| | 博物館・美術館等 | 2 |
| | その他文化施設 | 4 |

(※) 広域都市型の都市機能：
坂出市全域および坂出市を超える圏域で必要とされる施設およびその機能

◆坂出駅周辺の都市機能分布図(広域都市型)

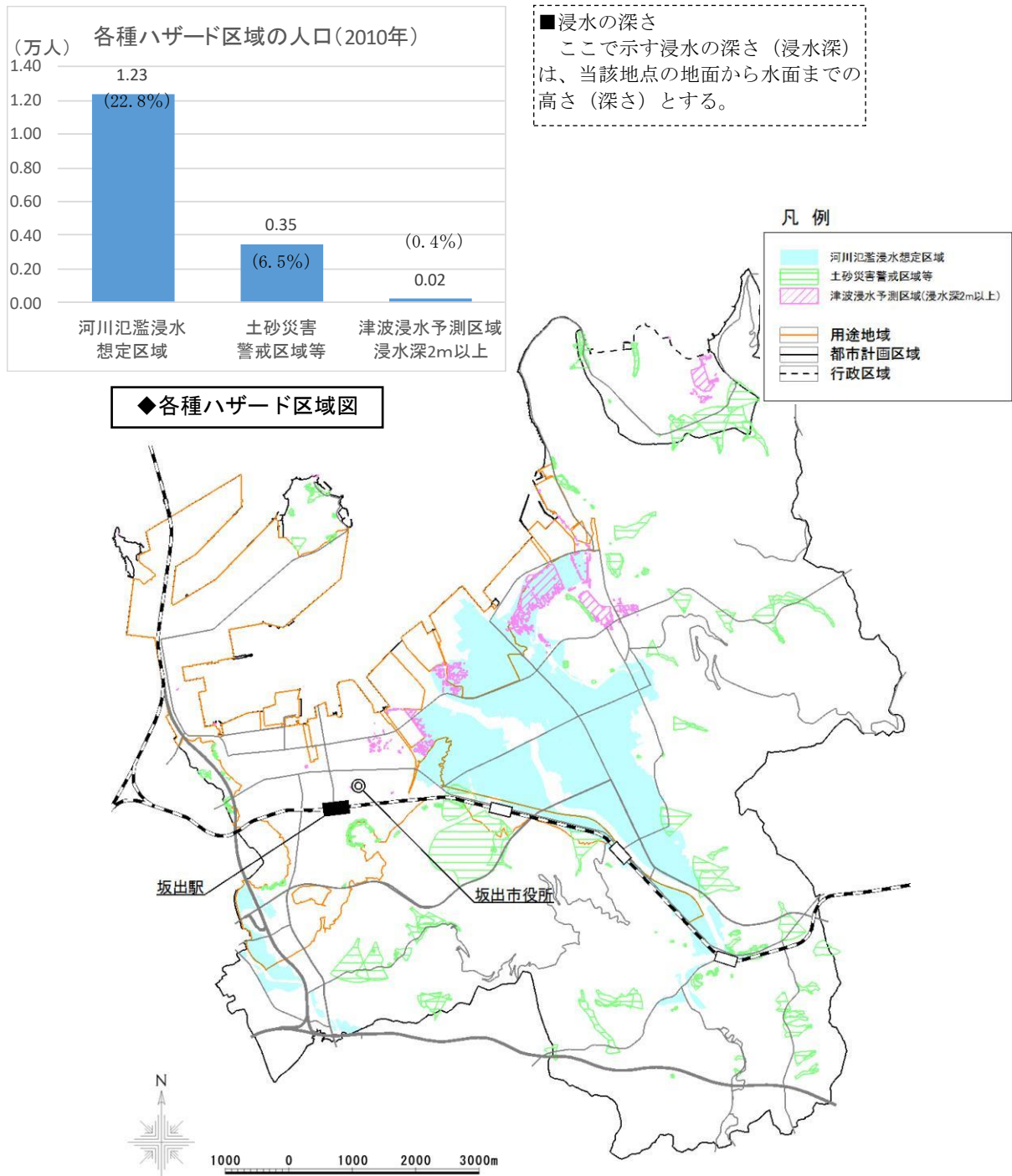


1.5. 防災

海と山に囲まれた本市には各種ハザード区域が数多く存在し、河川氾濫浸水想定区域には 23% 程度、土砂災害警戒区域等には 7% 程度、津波浸水予測区域（浸水深 2m 以上）には 0.4% 程度の人口が居住しています。このため本市では、護岸の嵩上げ、補強等の海岸施設や河川施設の改修を行うとともに、自主防災組織の育成や防災訓練の実施などのソフト対策を実施しています。

また、市中心部においても狭隘道路で構成された住宅密集地が存在し、地震・火災発生時の大きな被害が懸念されます。

※浸水深 2m 前後で建物被害に大きな差があり、浸水深 2m 以下の場合には建物が全壊となる割合は大幅に低下する。（国土交通省都市局報道発表資料「東日本大震災による被災現況調査結果について（第 1 次報告）」（平成 23 年 8 月））



■ 浸水の深さ
ここで示す浸水の深さ（浸水深）は、当該地点の地面から水面までの高さ（深さ）とする。

1.6. 行財政等

1) 財政状況

財政の健全化判断比率をみると、全ての基準を下回り、本市の財政状況が「健全状態」であることを示す結果となっています。

また、財政状況の推移を見ると、財政力指数は概ね横ばいであるものの、歳出額および税収額はともに微減傾向にあります。

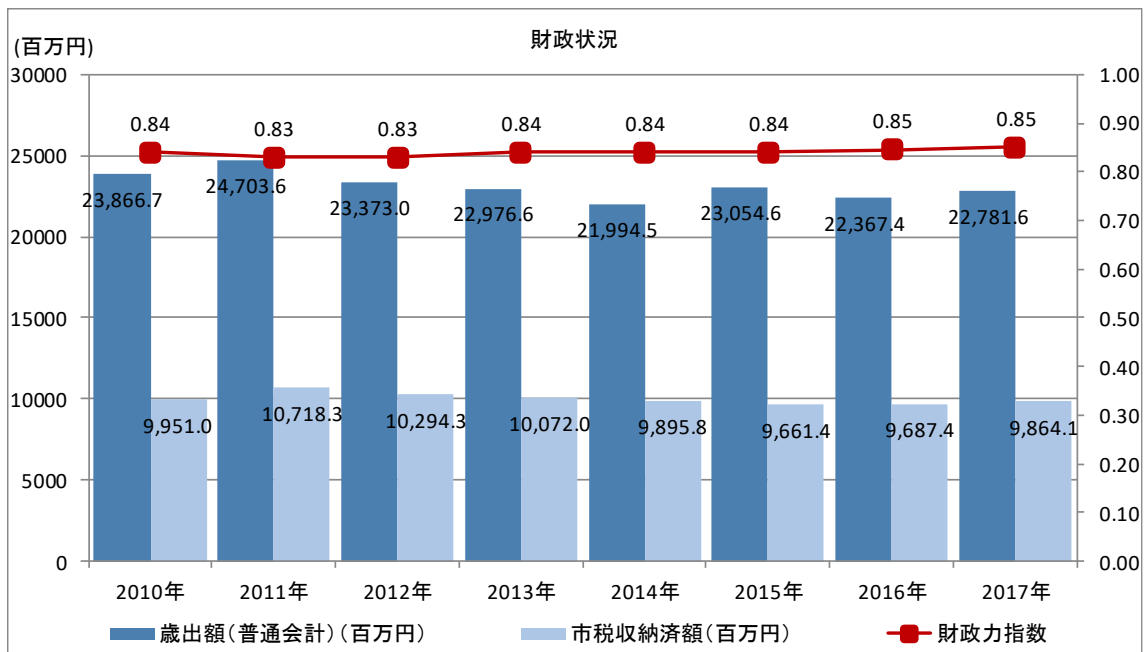
平成29年度決算により算定した健全化判断比率について

(地方公共団体の財政の健全化に関する法律第3条第1項の規定による公表)

| 健全化判断比率 | 平成29年度決算 | 早期健全化基準 | 財政再生基準 |
|-----------|----------------|---------|--------|
| ①実質赤字比率 | — (△1.28%) | 12.90% | 20.00% |
| ②連結実質赤字比率 | — (△38.20%) | 17.90% | 30.00% |
| ③実質公債費比率 | 11.7% | 25.0% | 35.0% |
| ④将来負担比率 | 81.5% | 350.0% | |

備考

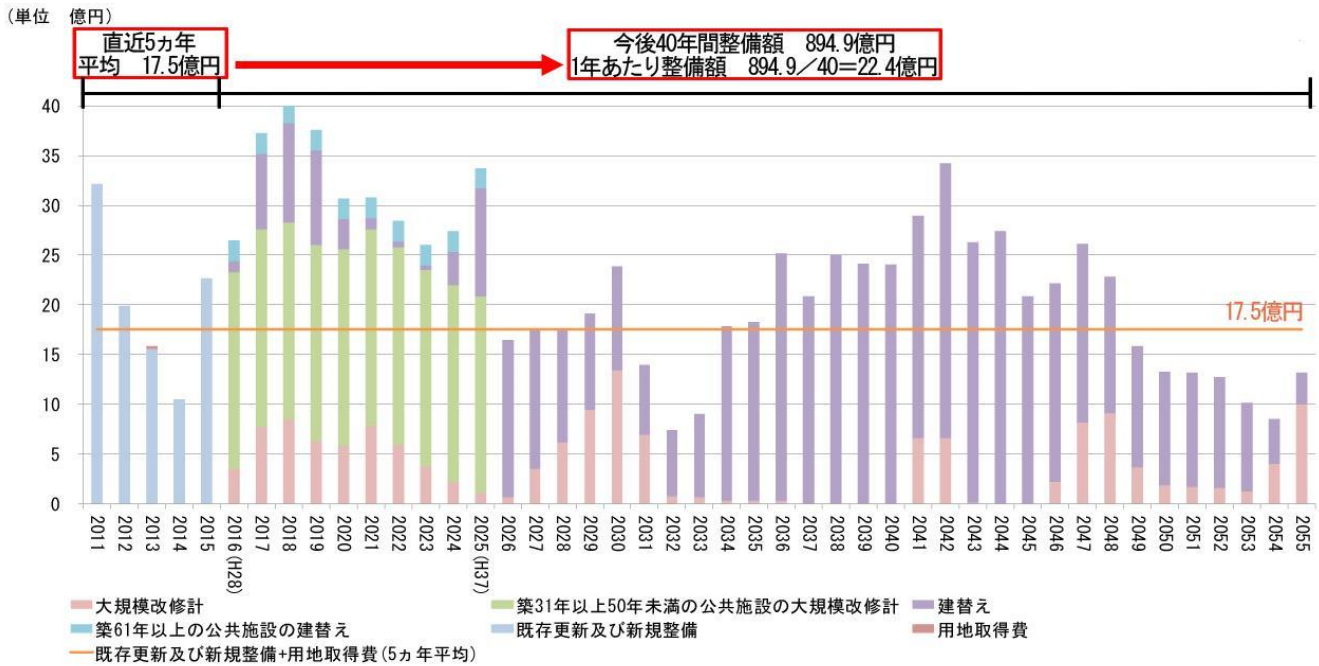
実質赤字額または連結実質赤字額がない場合は、「—」を記載し、参考に黒字の比率を(△)で記載しています。



2) 公共施設の維持管理

以下の図は、建物系公共施設の将来の更新費用推計の結果を示しています。本市が所有する建物系公共施設について、現状規模のまま維持を行った場合、今後 40 年間の整備額は約 894 億 9 千万円（1 年あたり平均約 22 億 4 千万円）必要となります。

建物系公共施設の更新費用
(現在保有している公共施設の全てをそのまま保有した場合の試算)



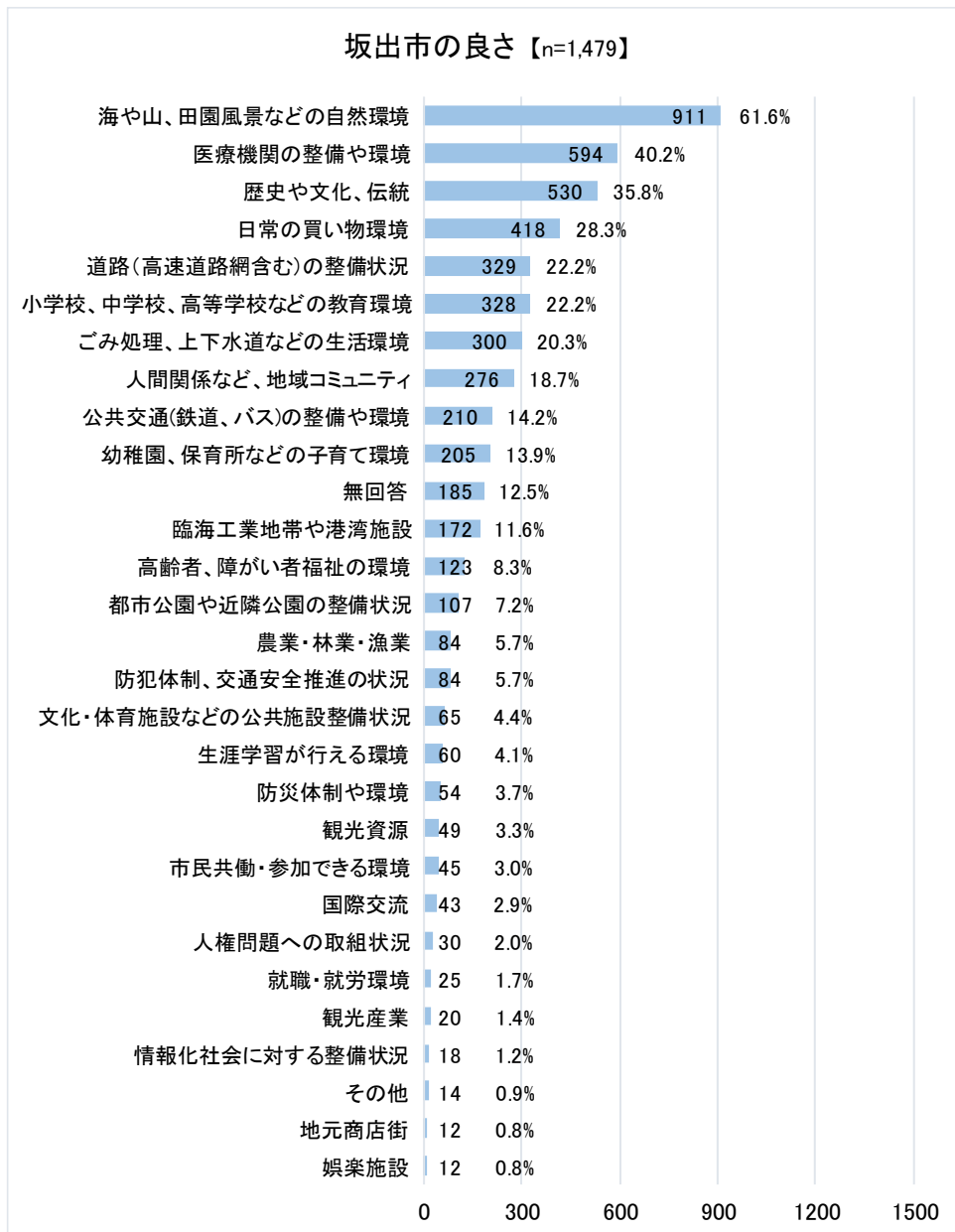
出典：坂出市公共施設等総合管理計画（2016.12）

2.市民の意向

市民アンケート調査（2014 年 12 月実施：「坂出市まちづくり基本構想」）の結果より、以下のような市民の意向が伺えます。

2.1. 坂出市の良さ（自慢できるところ）

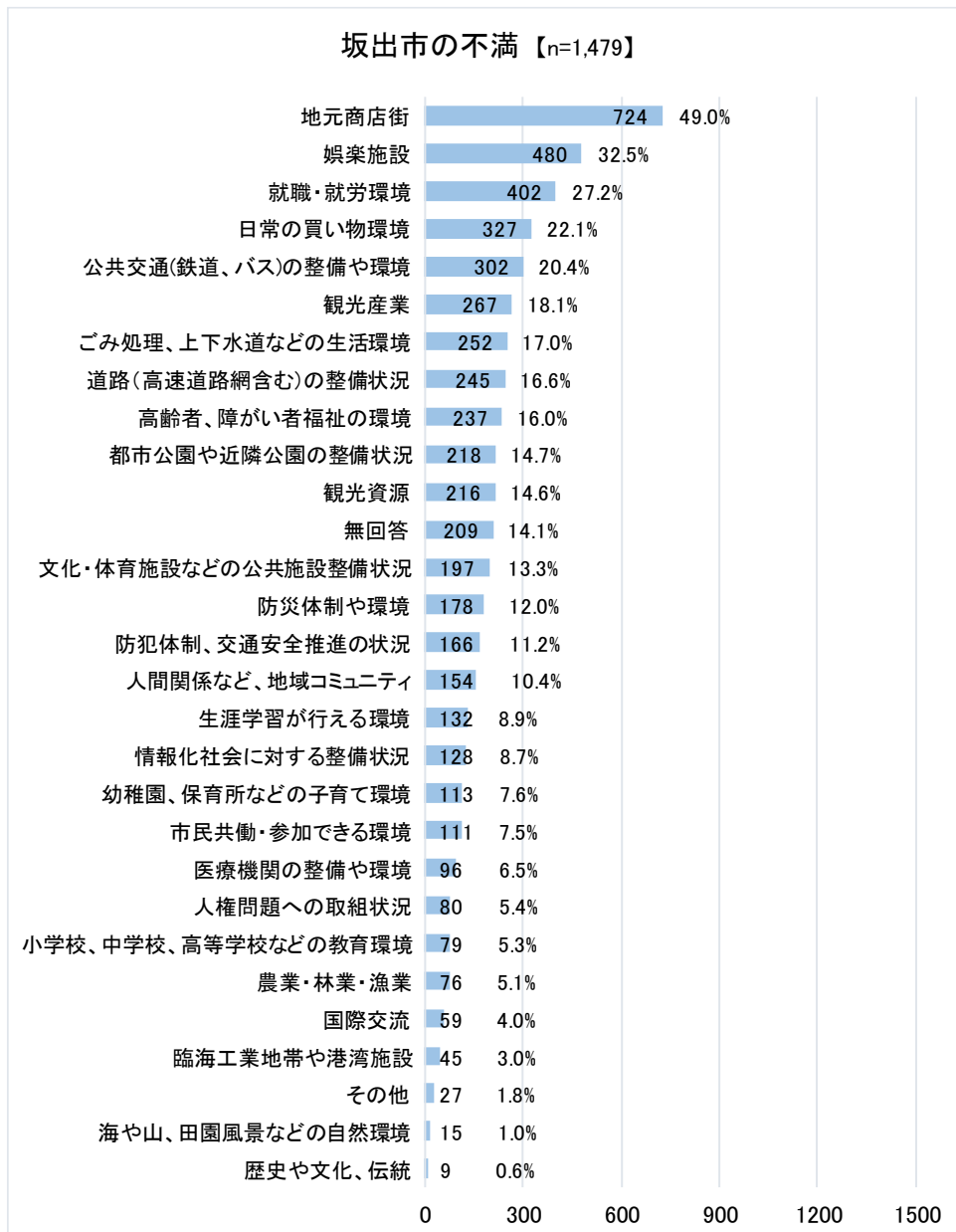
「医療機関の整備や環境」について 40%超、「日常の買い物環境」「小学校、中学校、高等学校などの教育環境」について 20%超の市民が「良さ」として捉えており、これらの強みを活かしたまちづくりを展開していくことが必要であることが伺えます。



2.2. 坂出市の不満（嫌いなところ）

坂出駅周辺の商業機能の強化が必要であることが伺えます。

また、「公共交通（鉄道、バス）の整備や環境」について、先に示した「坂出市の良さ」では約14%の市民が良いと感じている一方で、20%超の市民が不満と感じていることから、前述の商業施設を含めた都市機能の適正配置とそれらを有効に結ぶ公共交通の維持・強化が必要であることが伺えます。

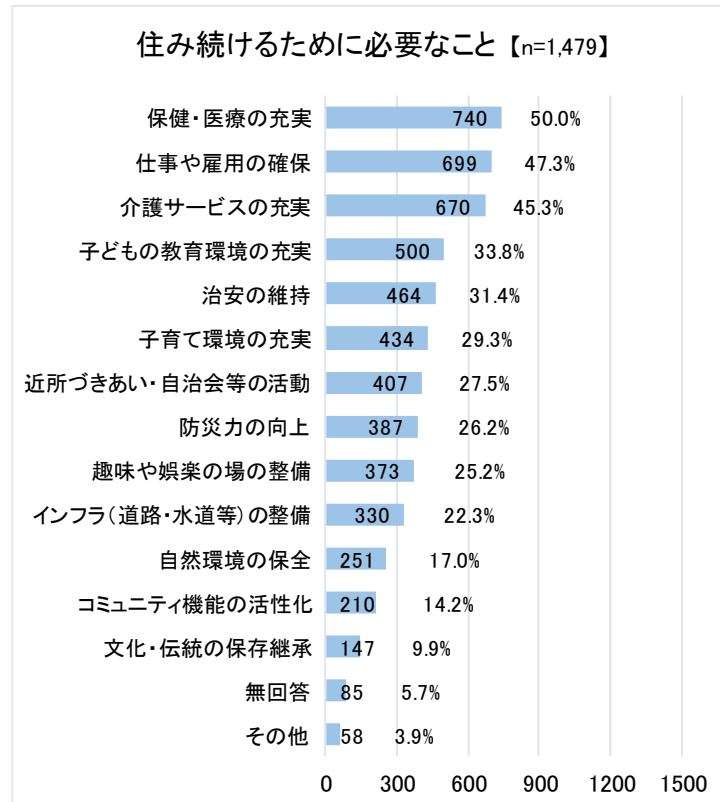
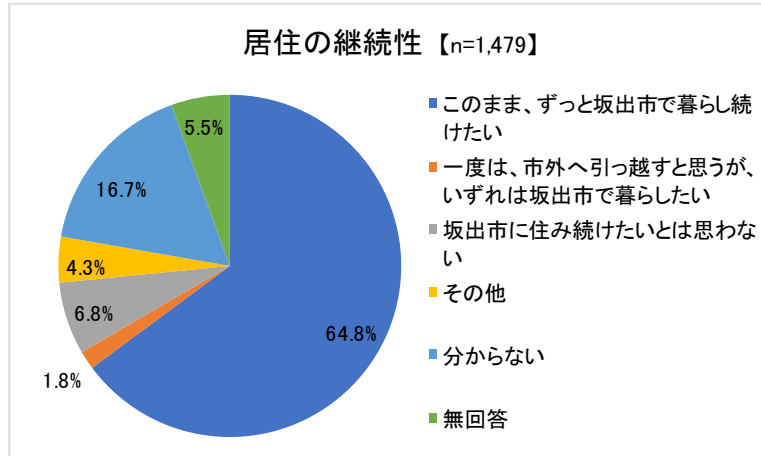


2.3. 居住の継続性

居住の継続性をみると、坂出市で暮らしたいと肯定的な回答が65%超となっています。

また、住み続けるために必要なこととして、「保健・医療の充実」「介護サービスの充実」「子どもの教育環境の充実」が求められています。

こうしたことから、「保健・医療」や「教育環境」など、現在、坂出市が強みとしている機能を活かしながら、魅力ある持続可能なまちづくりを展開し、定住人口を確保していくことが必要です。



3.現状および将来見通しの整理

現状および将来見通し、市民の意向などから、本市の都市構造に関する今後の方向性を以下の通り整理します。

| 項目 | 現状および将来見通し | 方向性 |
|--------------|--|--|
| 1.1. 人口等 | ○人口減少と高齢化が今後も進むことが予測されるが、市民意向では定住意向が高い。 | ○人口減少・高齢化を前提としたまちづくりを推進。 |
| | ○JR坂出駅周辺（中心部）を中心に利便性の高い地域に人口が分布しているが、将来的にはJR坂出駅周辺の人口密度の低下が予測される。 | ○全ての人が暮らしやすいまちづくりをめざし、まちなかの利便性を維持・強化することにより、JR坂出駅周辺で一定の人口密度を維持することが必要。 |
| 1.2. 土地利用 | ○約40年間で建物用地が約2倍に拡大する一方で人口は減少しており、低密度な市街地が拡大している。 | ○人口減少・高齢化を前提とし、計画的な土地利用による、持続可能なまちづくりを推進。 |
| 1.3. 都市交通 | ○公共交通徒歩圏に居住する人口割合は現状では高い。今後も人口減少、高齢化を踏まえた市民の移動手段の確保が必要。 | ○移動手段の確保や中心部へのアクセス向上のため、公共交通ネットワークを維持・強化。 |
| | ○JR坂出駅は、JR岡山駅まで約40分、JR高松駅まで約15分と交通利便性は高く、乗車人員は四国で第5位。 | ○利便性の高いJR坂出駅とバス・タクシー等の公共交通の結節機能を強化。 |
| | ○JR坂出駅前からは、循環バス、路線バスが運行。 | ○循環バスなど、まちなかの交通利便性向上。 |
| 1.4. 都市機能 | ○大規模商業施設、第二次救急医療施設、坂出市役所（本庁）、高等学校等、文化施設等の広域都市型の都市機能は、JR坂出駅から半径1km内で概ね充足している。特に、医療や教育に関する都市機能のまちなか集積が本市の特徴。 ○市民意向においても、「医療機関の整備や環境」「日常の買い物環境」「教育環境」が本市の良さとして認識されている。 | ○本市の特徴を活かしつつ、坂出駅周辺における広域都市型の都市機能を維持・強化。 |
| 1.5. 防災 | ○総人口のうち、河川氾濫浸水想定区域に23%程度、土砂災害ハザード区域に7%程度の人口が居住している。 | ○各種自然災害に対するソフト・ハードの防災・減災対策の推進。 |
| | ○中心市街地において、狭隘な道路で構成された住宅密集地が存在し、地震・火災時の被害拡大が懸念される。 | ○密集市街地の環境改善。 |
| 1.6. 行財政等 | ○現状の財政状況は「健全」を示しているが、歳出額および税収額は減少傾向。 | ○財政状況にも持続可能な、効率的な都市運営。 |
| | ○多くの公共施設で老朽化が進み、今後、大規模改修や修繕、建替等が必要となる。 | ○公共施設の再編・適正配置。 |

第Ⅱ章 立地適正化計画の基本的方針



1.めざすべき都市の姿

1.1. まちづくりの基本理念・将来像

まちづくりの基本理念と将来像は、本市の最上位計画となる「坂出市まちづくり基本構想(2016.3)」において以下の通り定めています。

立地適正化計画では、このまちづくりの基本理念および将来像を引き継ぎます。

◆まちづくりの基本理念

瀬戸内の要衝都市としての拠点性や豊富な地域資源を生かした、活力あるまちづくりを推進するとともに、坂出市民憲章の理念を踏まえ、これまで受け継がれてきた豊かな自然や歴史を愛し、人と文化を尊び、市民相互に信頼し助け合い、市民一人ひとりの人格や人権が尊重される、市民共働のまちづくり

◆まちづくりの将来像

【働きたい 住みたい 子育てしたい 共働のまち さかいで】

1.2. 立地適正化計画の基本方針

人口減少、高齢化が進む中、都市機能や公共交通の維持強化を図り、持続可能で暮らしやすいまちづくりを進めることが必要であり、また、災害に強い安全なまちづくりを推進することが重要となっています。

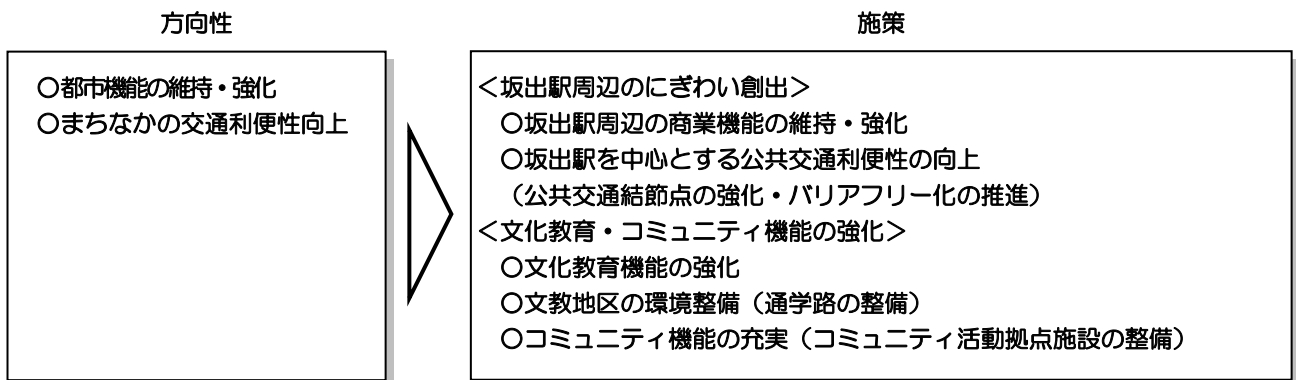
こうしたなかで、立地適正化計画では、都市の中心地域において都市機能を維持・強化することにより生活利便性を確保するとともに、中心地域と周辺地域を結ぶ公共交通ネットワークを形成することで持続可能なまちづくりをめざす「コンパクトシティ+ネットワーク」の考え方にもとづき、まちづくりを推進するため、以下のとおり基本的な方針を設定します。

方針 1 強みを活かしたまちなかの魅力づくり

本市の中心市街地には、広域都市型の都市機能^(※)が概ね充足していることから、JR坂出駅の交通利便性の高さなど、本市の持つ優位性を活かし、文化教育、商業機能等の都市機能の維持・強化を推進することで、まちなかの魅力の増進を図ります。

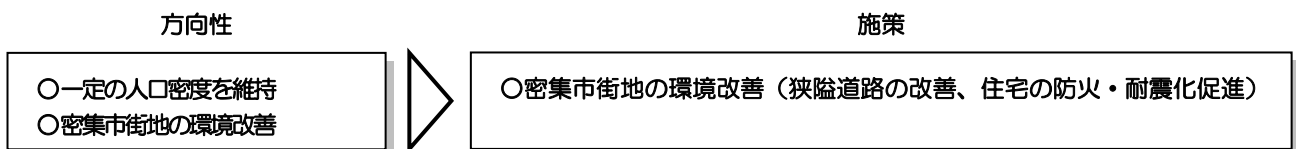
(※) 広域都市型の都市機能：

大規模商業施設、総合病院、行政施設（市役所等）、高等学校、文化施設（図書館、美術館等）等の坂出市全域および坂出市を超える圏域で必要とされる施設およびその機能



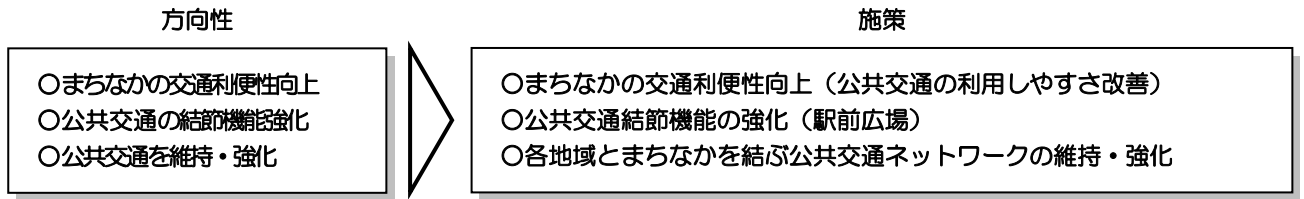
方針 2 まちなかの環境改善による居住の推進

都市機能を維持・強化するためには、その周辺に一定の人口密度を確保する必要があることから、密集市街地の環境改善等により、まちなかの安全を確保し高齢者や若者など多様な世代のまちなか居住を促進します。




方針3 公共交通によるまちなかと各地域の連携強化

まちなかの交通利便性を向上させるとともに、各地域とまちなかを結ぶ公共交通結節機能を強化するなど交通利便性向上を図り、まちなかの魅力を周辺地域へ展開していきます。



この立地適正化計画の基本方針を踏まえて、次章以降では、重点的に施策を実施すべき区域および機能を維持・強化すべき施設を設定するとともに、計画の実現に向けての具体的な施策等を示します。

第三章 誘導区域および誘導施設等の設定



1. 誘導区域および誘導施設等の設定

まちづくりの将来像の実現に向け、生活利便性の向上や持続可能な都市経営を図るため、立地適正化計画で示すことが法で規定された「居住誘導区域」「都市機能誘導区域」「都市機能誘導施設」を設定します。

1.1. 居住誘導区域

1) 区域設定の考え方

都市機能誘導区域に集積する都市機能を維持・強化するため、人口減少の中にあっても一定の人口密度を確保する区域です。

そのため、都市機能誘導区域の周辺において、徒歩・自転車・公共交通により都市機能誘導区域へ容易にアクセスでき、加えて、将来的にも一定の人口密度の確保が見込まれる区域を居住誘導区域として設定します。

2) 区域の設定

区域設定の考え方に基づき、居住誘導区域を以下の通り設定します。

- 都市機能誘導区域の周辺で、主に住居・商業系用途地域が指定されたエリア
- 公共交通の利用が容易なエリア（鉄道駅 800m圏内、バス停 300m圏内）
- 現時点の将来推計で人口密度 30 人/ha 程度が確保されることが見込まれるエリア
- ※上記エリアを検討する際には、現状の市街地の広がりや地形地物を考慮する。

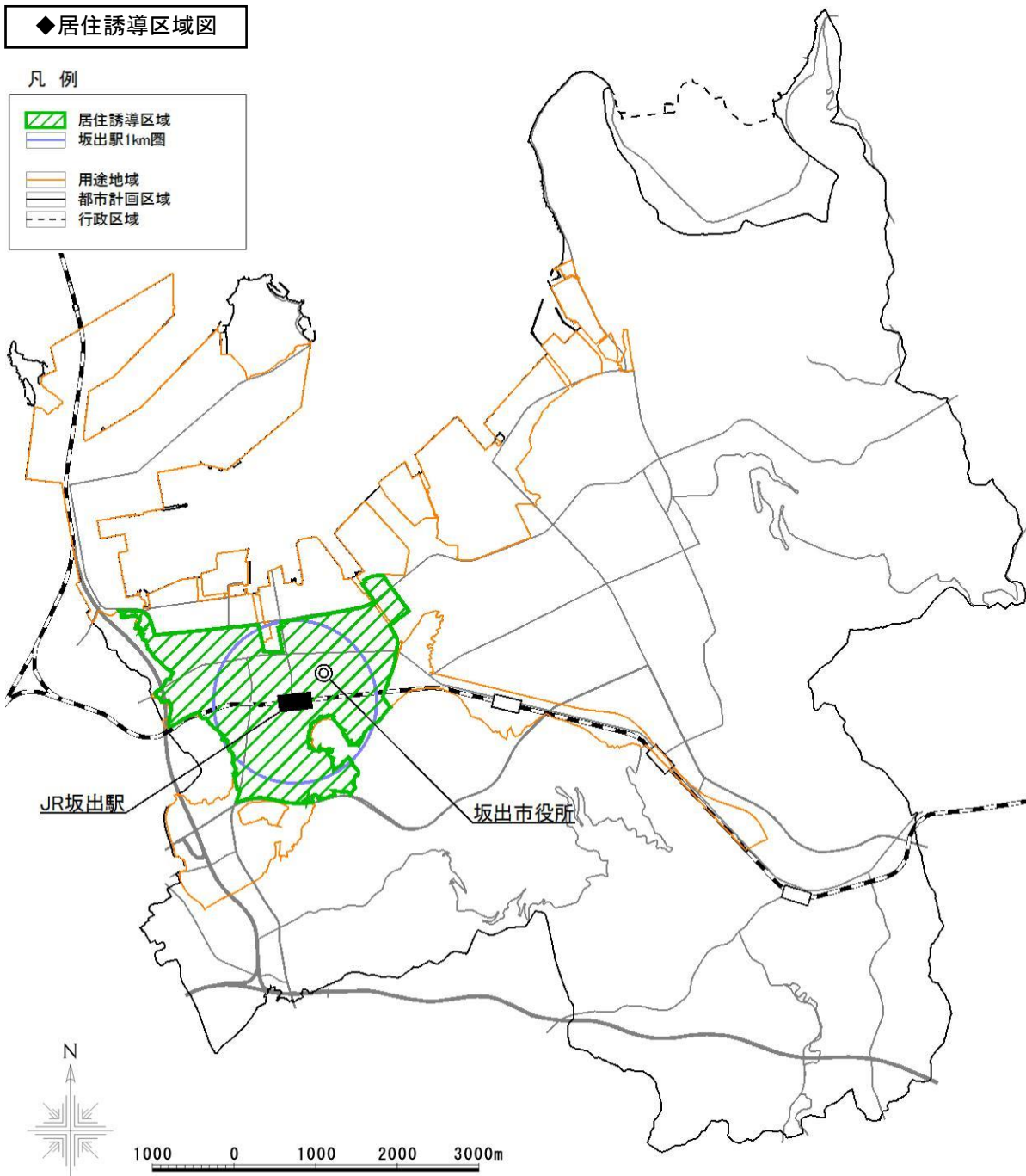
【(原則として) 区域に含めないエリア】

- 工業系用途地域、用途白地地域
 - 農用地区域
 - 土砂災害特別警戒区域
 - 土砂災害警戒区域
 - 土砂災害防止対策の推進に関する法律による基礎調査のエリア
→土砂災害（特別）警戒区域を代用
 - 津波浸水想定における浸水区域
→「津波浸水想定（L2 最大）」の浸水深が 2m以上のエリア
 - 自然公園特別地域、保安林
 - 急傾斜地崩壊危険区域
 - 浸水想定区域（河川氾濫）
- ※浸水深 2m前後で建物被害に大きな差があり、浸水深 2m以下の場合には建物が全壊となる割合は大幅に低下する。（国土交通省都市局報道発表資料「東日本大震災による被災現況調査結果について（第1次報告）」（平成 23 年 8 月）

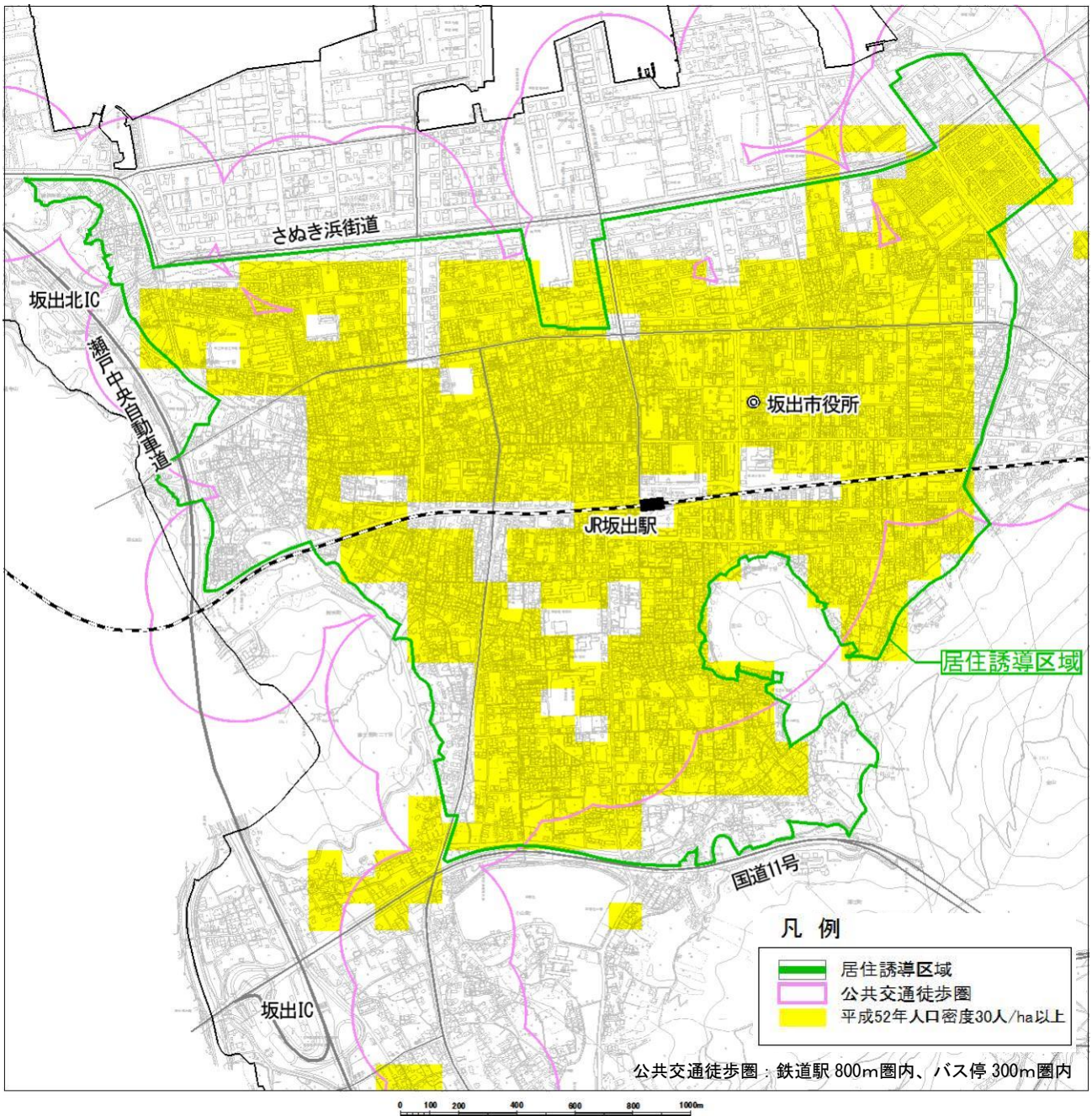
◆居住誘導区域図

凡例

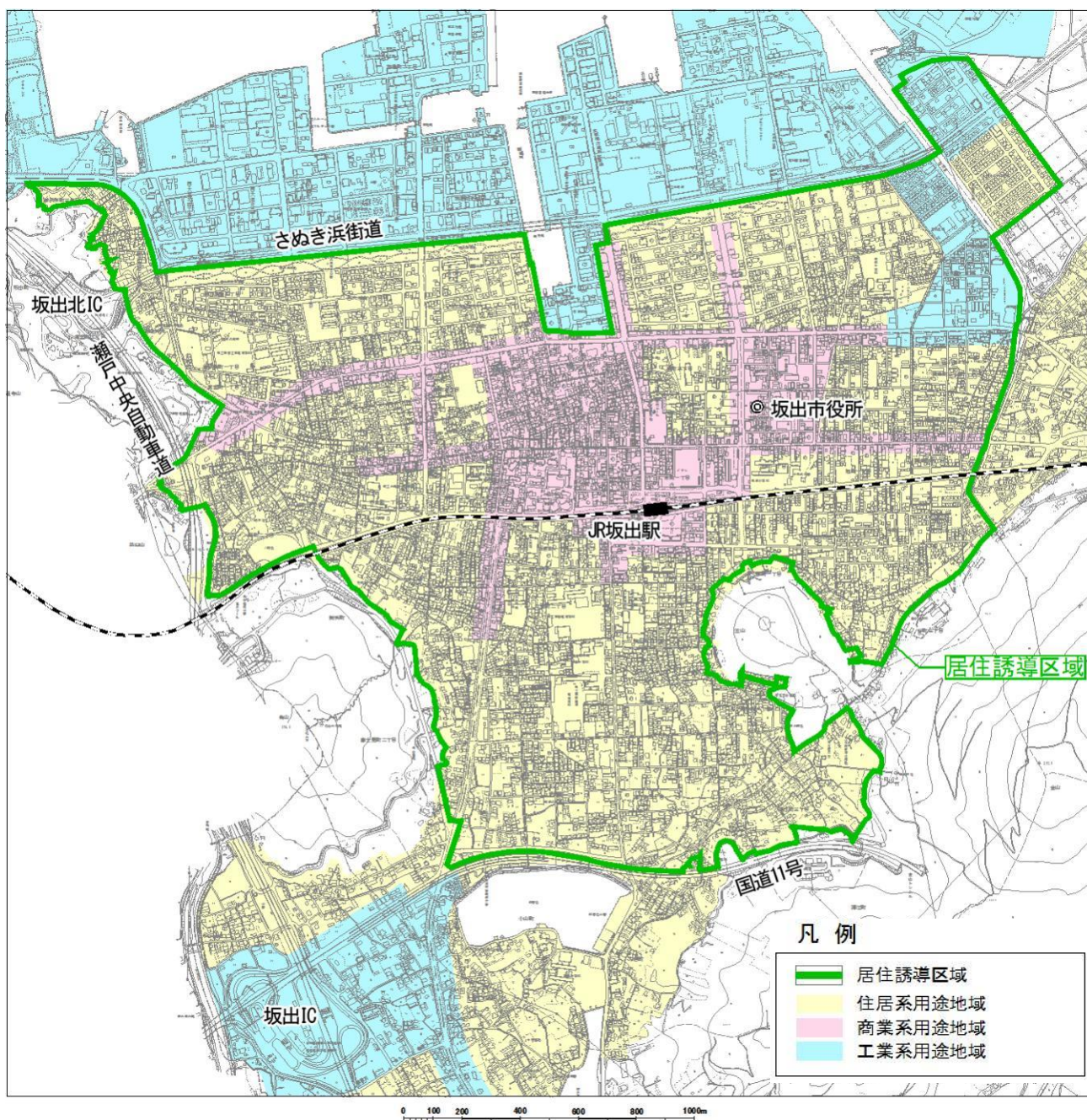
- 居住誘導区域
- 坂出駅1km圏
- 用途地域
- 都市計画区域
- 行政区



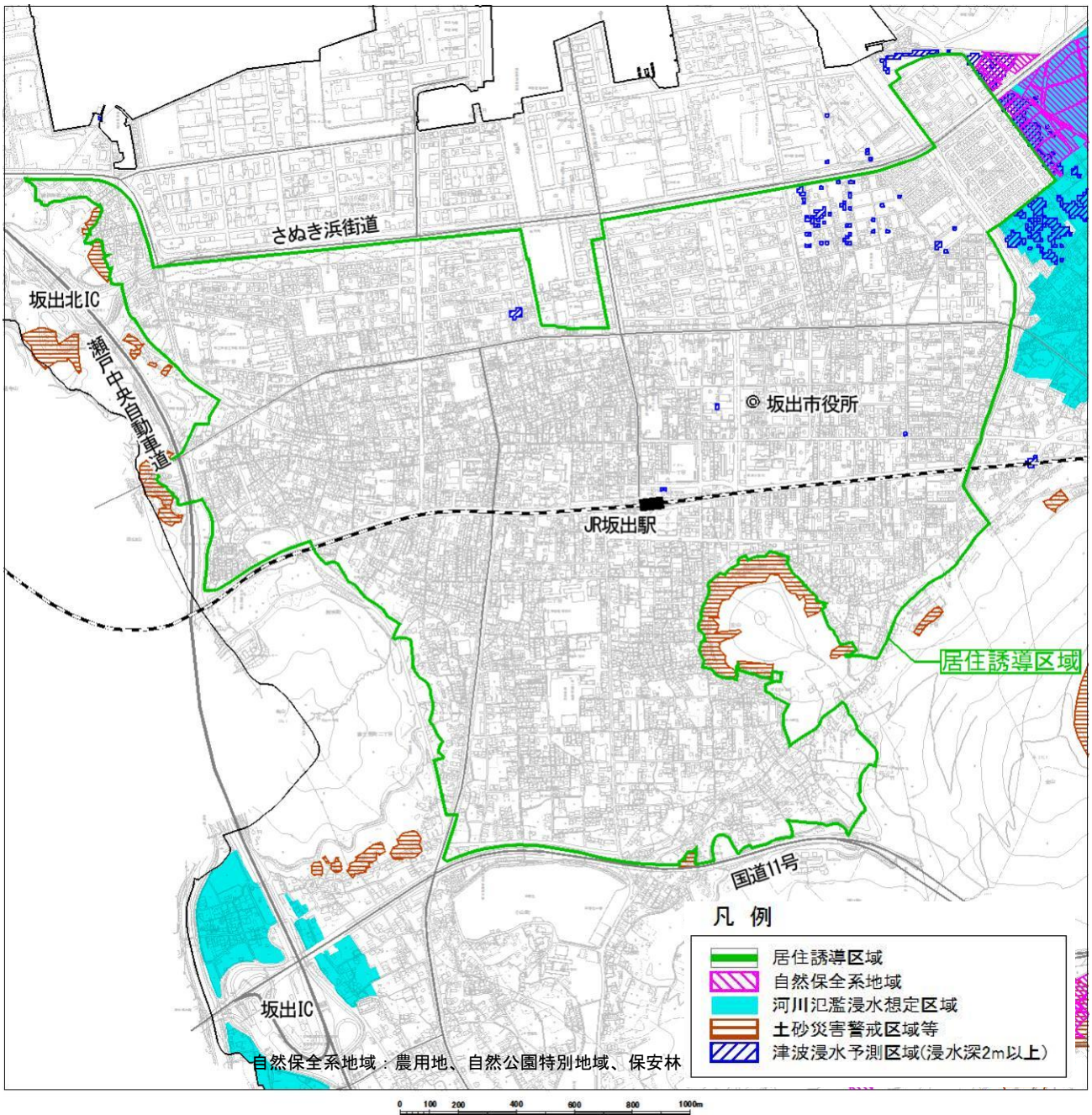
◆居住誘導区域図（推計人口密度・公共交通徒歩圏）



◆居住誘導区域図（用途地域）



◆居住誘導区域図（自然保全系地域、ハザード区域）



1.2. 都市機能誘導区域

1) 区域設定の考え方

都市機能を集積し、維持・強化することで、まちなかの魅力の増進を図る、本市の中心的役割を担う区域です。

そのため、商業地域および近隣商業地域を基本として、現に各種の都市機能が一定程度集積しており、加えて、市内各所からの公共交通アクセスに優れている JR 坂出駅周辺の区域を都市機能誘導区域として設定します。

また、まちなかにぎわい創出と、良好な市街地環境の確保を目的として、都市機能誘導区域を立地誘導促進施設協定の対象とし、一団の敷地の土地所有者等の全員合意により、広場・緑地・通路等、居住者等の利便の促進に寄与する施設（立地誘導促進施設）の整備、管理が図られるよう支援します。

2) 区域の設定

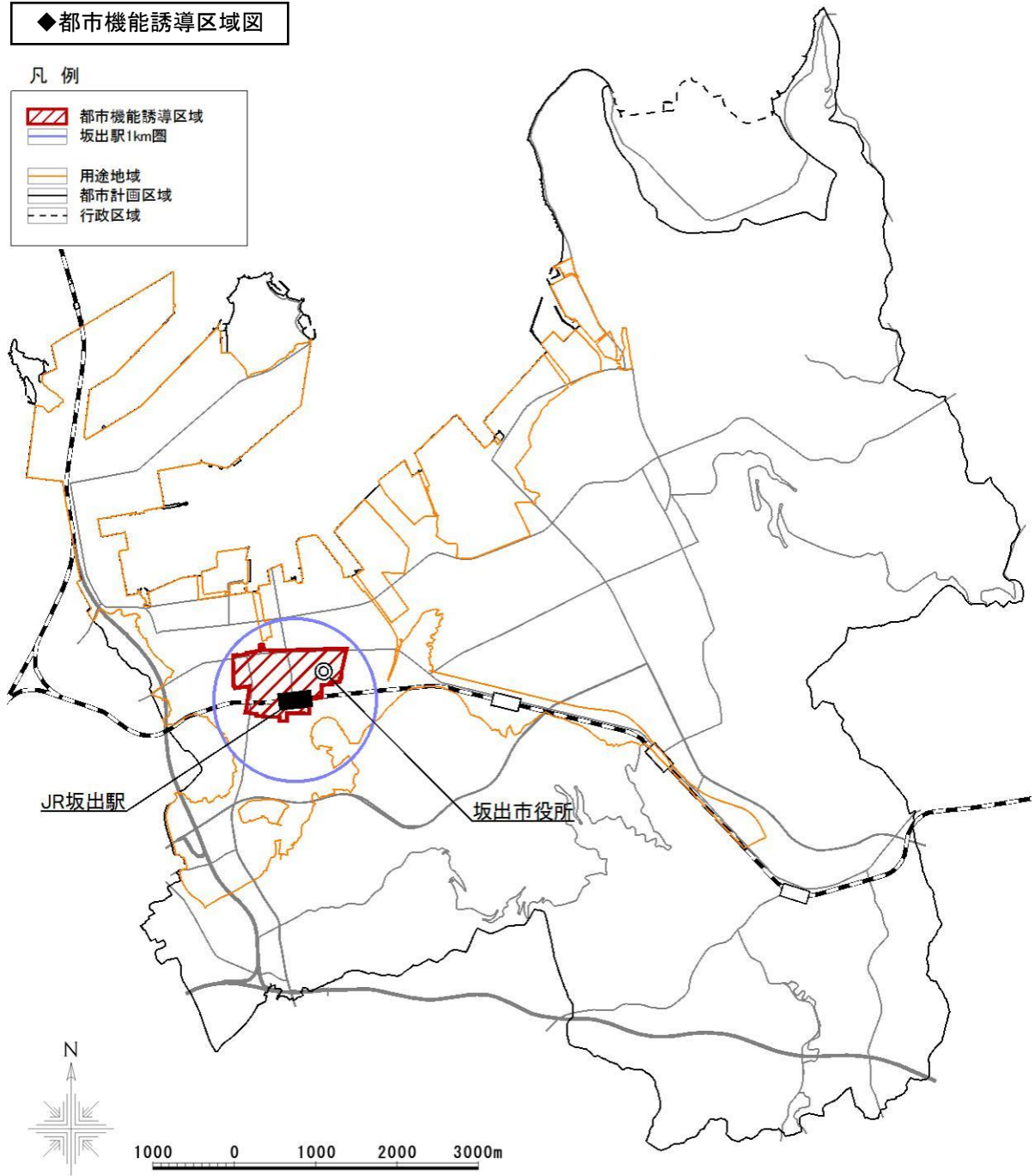
区域設定の考え方に基づき、都市機能誘導区域を以下の通り設定します。

【区域に含めるエリア】

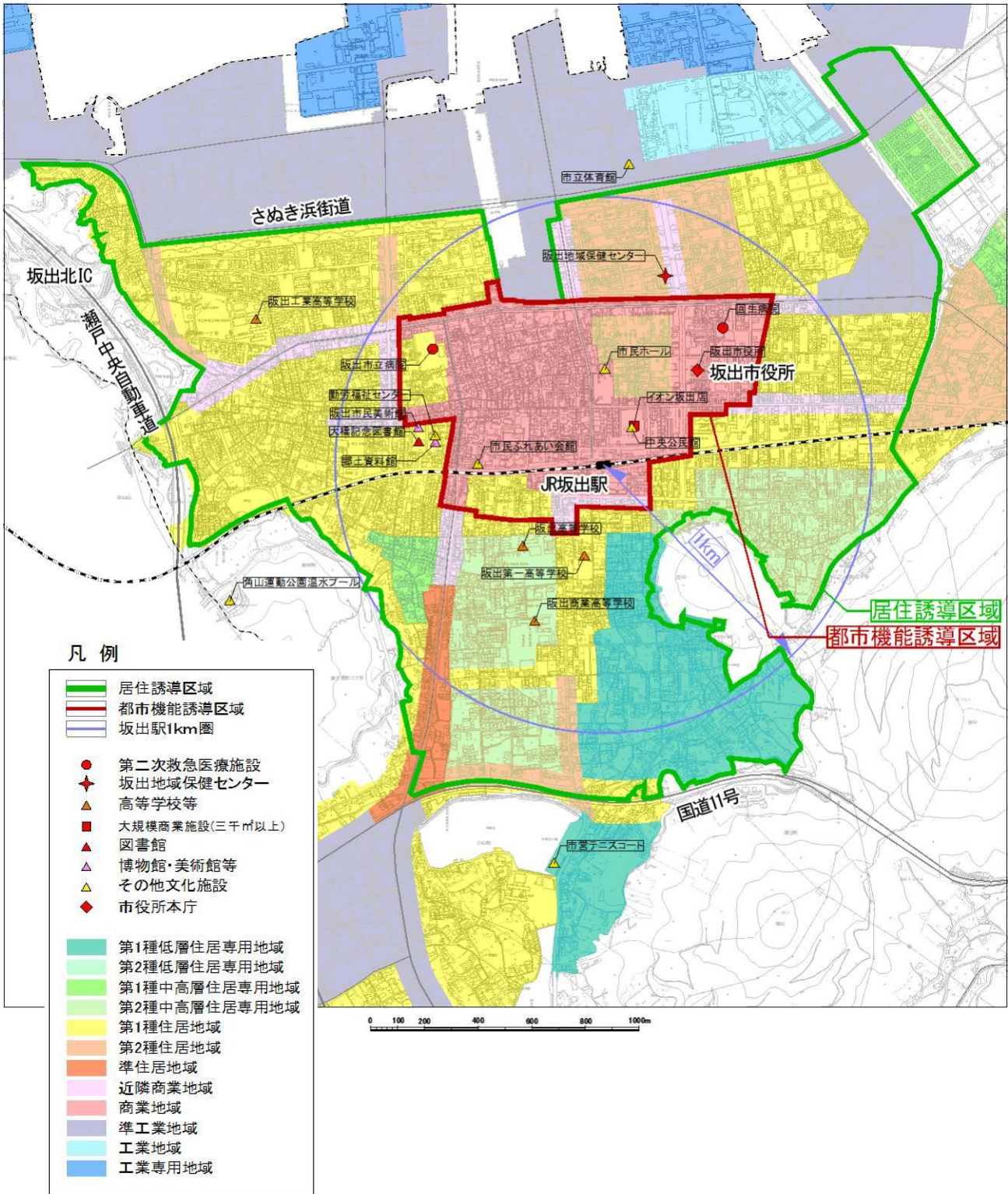
- 商業地域および近隣商業地域を基本として、現に各種の都市機能が集積し、今後もこれら都市機能の維持・集積を図る区域
- JR坂出駅を中心とした概ね半径 1km の区域
- 人口集中地区（D I D）

◆都市機能誘導区域図

- 凡例
-  都市機能誘導区域
 -  坂出駅1km圏
 -  用途地域
 -  都市計画区域
 -  行政区域



◆都市機能誘導区域図（都市機能・用途地域）



1.3. 都市機能誘導施設

1) 施設設定の考え方

都市機能誘導施設は、都市の人口や都市機能等の状況を勘案し、都市機能誘導区域内に誘導（維持）すべき施設のことであり、商業、医療・保健、行政、教育、文化などの施設が考えられます。

坂出市では、本市の強みを活かし、まちなかの魅力の維持・向上を図る観点から維持・増進が不可欠な施設を設定します。

具体的には、本市の中核を担う区域に誘導（維持・増進）し、都市全体の魅力向上に寄与する施設であることから、より広範囲の集客が期待され、総合的なサービスを提供する広域都市型の施設を設定します。

2) 施設の設定

施設設定の考え方に基づき、都市機能誘導施設を以下の通り設定します。

なお、JR 坂出駅から半径 1km 圏内の施設についても、都市機能誘導施設に準じる施設とし、引き続き施設の維持に努めていきます。

| 機能 | 誘導施設 |
|----------|--|
| 商業 | 大規模商業施設（店舗面積 3 千㎡以上） |
| 医療 保健 | 病院（第二次救急医療施設） 保健センター（地域保健法第 18 条） |
| 行政 | 市役所（本庁） 中核的な公共施設（広域を対象として総合的なサービスを提供する施設） |
| 教育 | 高等学校等（幼稚園、小学校、中学校を除く学校＜学校教育法＞） |
| 子育て | 子育て世代活動支援センター |
| 文化 交流 | 文化施設（図書館、美術館、市民ホールなど、広域を対象として総合的なサービスを提供する施設） 地域交流センター、観光交流センター、テレワーク拠点施設 |

第IV章 計画実現に向けて



1.計画実現に向けての施策

1.1. 計画実現に向けた取り組み

1) 都市機能の維持・強化

<①坂出駅周辺のにぎわい創出>下図 ①

- ・坂出駅周辺の商業機能の維持・強化
- ・文化・コミュニティ機能の充実
(文化施設・コミュニティ活動拠点施設の整備)
- ・坂出駅を中心とする公共交通利便性の向上
(公共交通結節点の強化)
(バリアフリー化の推進)

1) 都市機能の維持・強化

<②文化教育機能の強化>下図 ②

- ・文化教育機能の強化
- ・文教地区の環境整備 (通学路の整備)

2) 密集市街地の環境改善 下図 ③

- ・密集市街地の環境改善
(狭隘道路の改善、住宅の防火・耐震化促進)



3) 交通利便性のさらなる向上

- ・まちなかの交通利便性向上 (公共交通の利用しやすさ改善)
- ・公共交通結節機能の強化 (駅前広場)
- ・各地域とまちなかを結ぶ公共交通ネットワークの維持・強化

1) 都市機能の維持・強化

①坂出駅周辺のにぎわい創出

- 坂出駅周辺の商業機能の維持・強化
- 文化・コミュニティ機能の充実
(文化施設・コミュニティ活動拠点施設の整備)
- 坂出駅を中心とする公共交通利便性の向上
(公共交通結節点の強化・バリアフリー化の推進)

JR坂出駅周辺のにぎわい創出という観点から、商業機能の維持・強化を図ります。

また、JR坂出駅周辺は本市の中心的役割を担う区域であることから、市民活動の中心地として、市内外問わず多様な世代のために、文化施設およびコミュニティ活動拠点施設の整備を進め、文化・コミュニティ機能の充実を図ります。

加えて、駅前広場における公共交通結節機能を強化するとともに、公共交通機関や駅周辺の広場、道路等のバリアフリー化を推進することで、JR坂出駅を中心とする公共交通利便性の向上を図ります。

②文化教育機能の強化

- 文化教育機能の強化
- 文教地区の環境整備 (通学路の整備)

本市は、市内各地域からの交通アクセスが良好なJR坂出駅周辺に各種都市機能が集積し、生活利便性が高い状況となっています。

特に、JR坂出駅周辺には教育関連施設が充実していることから、文化教育機能の強化を図るとともに、通学路の整備を進め、文教地区の安全確保を図ります。

2) 密集市街地の環境改善

- 密集市街地の環境改善
(狭隘道路の改善、住宅の防火・耐震化促進)

交通アクセスが良好で、各種都市機能が集積するJR坂出駅周辺は、利便性に優れており、総合病院などの医療関連施設が充実しているなど、暮らしやすい環境が整っている地域です。また、人口減少時代において都市機能の維持に向けた人口密度を確保していくためにも、まちなかの居住を積極的に促進する必要があります。

そうした中で、本市のまちなかにおいては、狭隘な道路で構成された住宅密集地が存在し、地震・火災発生時には被害拡大が懸念されることから、安全性を確保し、まちなかの居住を促進するため、密集市街地の環境改善(狭隘道路の改善、住宅の防火・耐震化促進)を図ります。

3) 交通利便性のさらなる向上

- まちなかの交通利便性向上（公共交通の利用しやすさ改善）
- 公共交通結節機能の強化（駅前広場）
- 各地域とまちなかを結ぶ公共交通ネットワークの維持・強化

JR 坂出駅は、JR 岡山駅まで約 40 分、JR 高松駅まで約 15 分と利便性に優れています。その JR 坂出駅を起終点として、中心市街地の病院や学校、公共施設、商業施設等を巡る循環バスが運行しており、また、駅前広場からは各地域を結ぶ路線バスやデマンド型乗合タクシーが運行しています。

今後は、公共交通の利用しやすさを改善する等、まちなかの交通利便性をさらに向上させるとともに、駅前広場の再整備や周辺道路の拡幅整備を行い、公共交通結節機能を強化することで中心市街地と郊外部のアクセス強化を図り、郊外においてもまちなかの利便性を享受できるよう中心市街地と市内各地区が一体となった公共交通ネットワークの維持・強化を図ります。

1.2. 建築等行為の届出制度


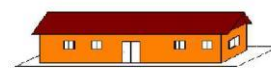



立地適正化計画のめざす、まちづくりの実現に向けて、法の規定に基づき、以下の通り建築等行為の届出制度を運用します。

なお、この届出制度は、建築等行為の動向を把握し、緩やかな土地利用の誘導を図るための制度であり、これらの行為を禁止したり、規制したりするものではありませんが、開発行為等が住居や都市機能の立地誘導を図る上で支障があると認められる時は、届出者との調整や勧告を行うことがあります。

1) 居住誘導に係る届出制度（都市再生特別措置法）

居住誘導区域外における住宅開発等の動向を把握するため、居住誘導区域外で以下の行為を行うおうとする場合には、行為に着手する30日前までに届出が必要となります。

○届出が必要となる行為

| | |
|--|--|
| <p>■開発行為</p> <p>① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為</p> <p>② 1戸または2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの</p> | <p>①の例示 3戸の開発行為  届</p> <p>②の例示 1,300㎡ 1戸の開発行為  届</p> <p>800㎡ 2戸の開発行為  不要</p> |
| <p>■建築等行為</p> <p>① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合</p> <p>② 建築物を改築し、または建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合</p> | <p>①の例示 3戸の建築行為  届</p> <p>1戸の建築行為  不要</p> |

2) 都市機能誘導に係る届出制度（都市再生特別措置法）

都市機能誘導区域外における誘導施設の立地動向を把握するため、都市機能誘導施設を対象として、都市機能誘導区域外で以下の行為を行おうとする場合には、行為に着手する日の 30 日前までに届出が必要となります。

また、都市機能誘導区域内の既存の誘導施設を休止または廃止しようとする場合は、休止（廃止）しようとする日の 30 日前までに届出が必要となります。

○届出が必要となる行為

■開発行為

- ・都市機能誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合

■建築等行為

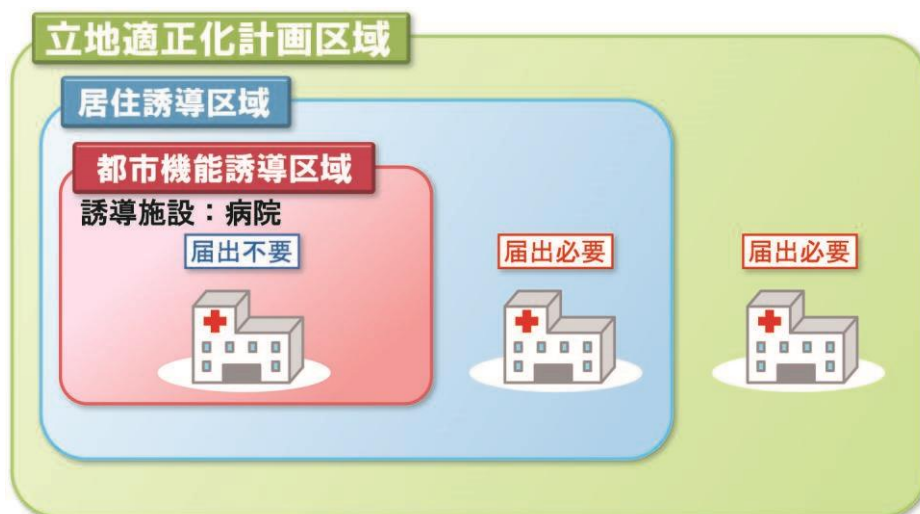
- ①都市機能誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
- ②建築物を改築し、都市機能誘導施設を有する建築物とする場合
- ③建築物の用途を変更し、都市機能誘導施設を有する建築物とする場合

■休止・廃止

- ・都市機能誘導区域内の誘導施設を休止または廃止しようとする場合

○届出の対象となる施設（誘導施設）

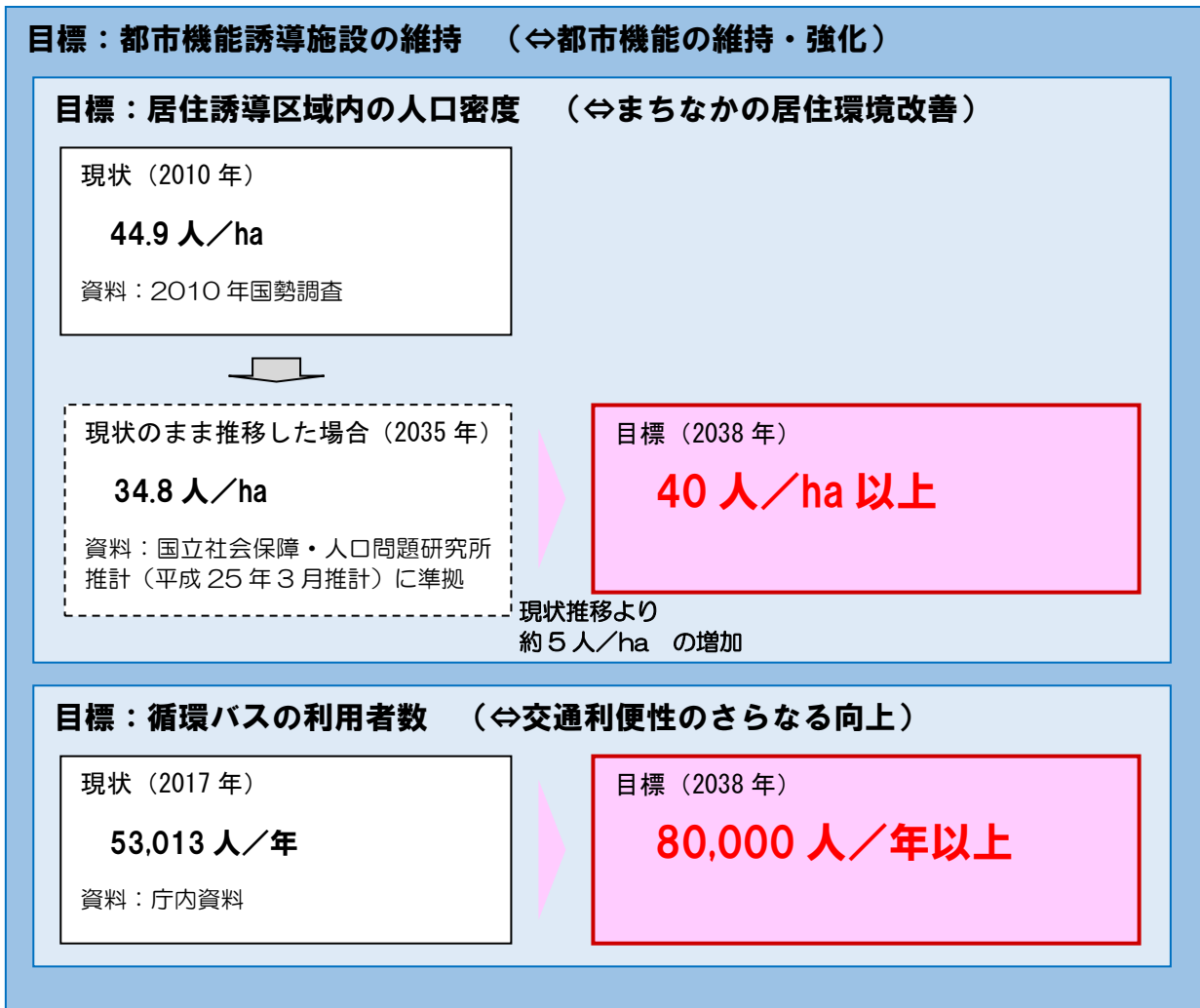
- ・大規模商業施設（店舗面積 3 千㎡以上）
- ・病院（第二次救急医療施設）
- ・保健センター（地域保健法第 18 条）
- ・市役所（本庁）、中核的な公共施設（広域を対象として総合的なサービスを提供する施設）
- ・高等学校等（幼稚園、小学校、中学校を除く学校〈学校教育法〉）
- ・文化施設（図書館、美術館、市民ホールなど広域を対象として総合的なサービスを提供する施設）



2.計画の評価

2.1. 目標値の設定

概ね 20 年後（2038 年）を目標とする本計画の進捗状況や効果等を客観的かつ定量的に把握するため、次の通り目標値を設定します。



2.2. 計画の進行管理

本計画で位置づけた取り組みを着実に推進するとともに、実施効果を点検し、定期的な見直しを行うために、PDCAサイクルを構築し計画の進行管理を実施します。



①計画の策定 (Plan)

目標を実現するための計画（区域、施策、事業等）を策定します。

②計画の実施 (Do)

施策やプロジェクト等を実施します。併せて、その成果の測定も行います。

③計画の点検 (Check)

指標等に照らし合わせて、成果を点検・評価します。

④計画の見直し (Action)

点検結果をもとに計画を見直し、改善に必要な措置を講じます。

坂出市立地適正化計画

発行年月：平成 31 年 3 月

発行：坂出市建設経済部都市整備課

〒762-8601

香川県坂出市室町二丁目 3 番 5 号

TEL：0877-44-5017

FAX：0877-44-4585

HP：<http://www.city.sakaide.lg.jp/soshiki/tosiseibi/>



坂出市公認キャラクターさかいでまる