

さぬき市立地適正化計画 改定版 概要版

令和3（2021）年3月策定 令和5（2023）年3月改定 計画期間：令和3（2021）年4月～令和22（2040）年

立地適正化計画制度の概要

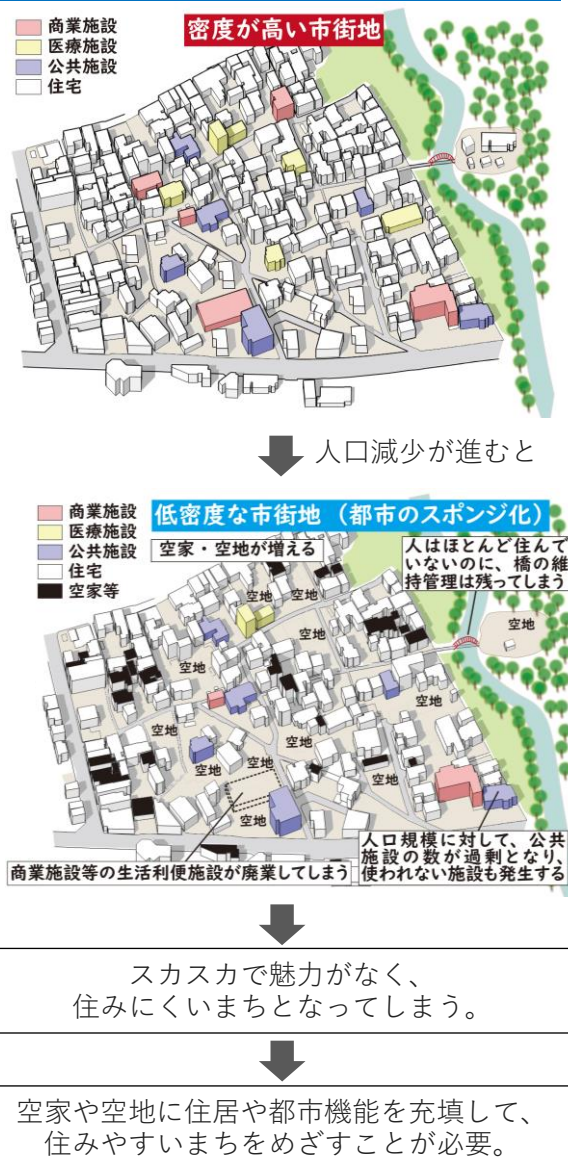
立地適正化計画策定の背景と目的

本市は、既に人口減少社会となっており、今後、更なる人口減少が進めば、一定の人口集積があることを前提に立地している商業施設や医療施設などの生活に欠かせない生活利便施設が廃業・撤退に追い込まれるおそれがあります。

生活利便施設が無くなれば、空き店舗、空きテナントは増え、生活利便性が低下します。そうすると、そこに住んでいた人達が利便性の高い場所へと移転し、空家や空地等がさらに増加する負の連鎖に陥り、スポンジのように穴が空いて空洞化する「都市のスポンジ化」が進むことになります。都市のスポンジ化が進めば、公共施設や道路・橋・下水道などのインフラ施設の利用者数も減り、費用対効果の薄い非効率な都市となり、公共施設等の維持管理が困難になるおそれもあります。

これら予想される問題に対応するためには、集まって住む「コンパクトにまとまったまちづくり」が必要となります。集まって住むことで人口密度を保つことができれば、日常生活に必要な生活利便施設（医療・福祉・商業・行政など）が維持され、そこに住む人の利便性が失われる可能性は低くなります。また、公共施設やインフラ施設をこれまでどおり維持管理し続けることも期待できます。

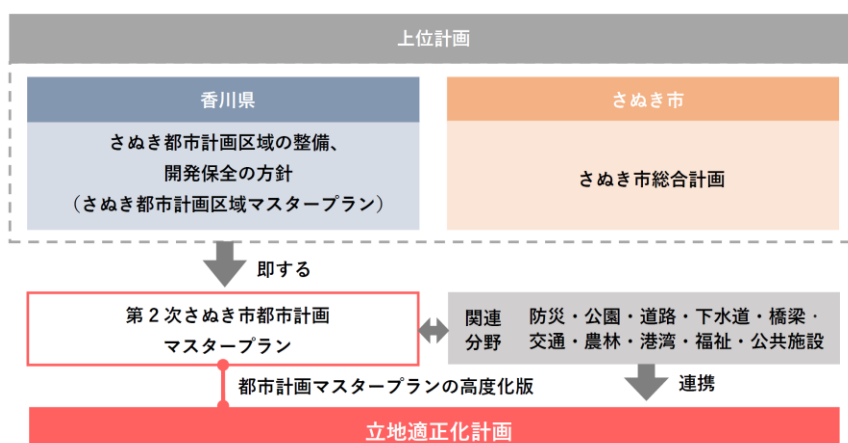
こうした考え方の下、持続可能な都市づくりに向け、立地適正化計画を策定します。



立地適正化計画の位置づけ

立地適正化計画は、都市全体を見渡したマスタープランとしての性質を持つものであることから、都市計画マスタープランの一部とみなされます。

計画の対象となる区域
さぬき都市計画区域
（＝立地適正化計画区域）

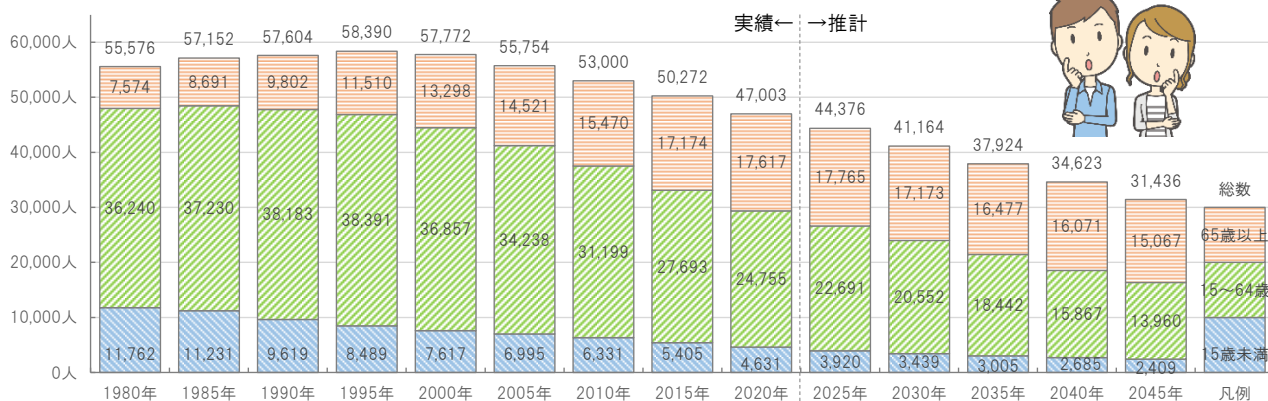


さぬき市の姿

今後ますます、人口減少・少子高齢化が進み、特に子育て・経済・産業の中心である若者の減少による次世代の担い手減少と活力低下が懸念されます。

2045(令和 27 年)年の
65 歳以上の人口割合は 47.9%、
15 歳～64 歳の人口割合は 44.4%。
人口減少も進む予測です。

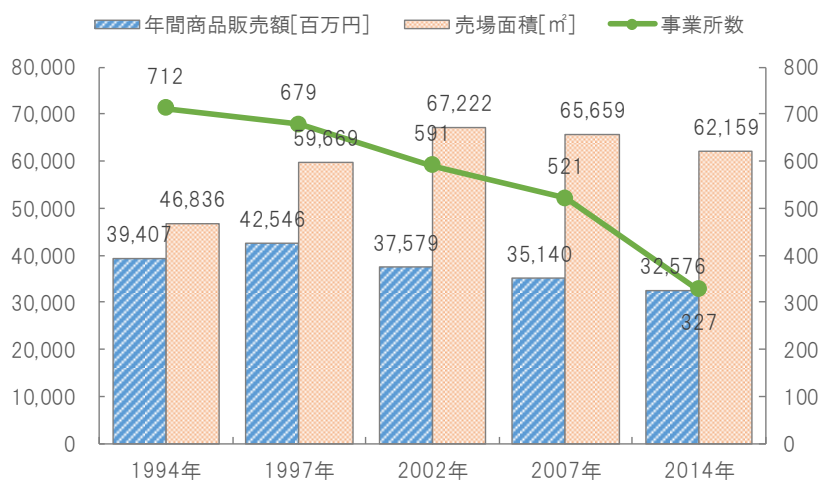
[年齢 3 区分別人口推移]



データ：国勢調査／日本の地域別将来推計人口（平成 30（2018）年推計）（国立社会保障・人口問題研究所）

市全体で小売業の事業所数と年間商品販売額の減少が見られます。

[商業統計（小売業）]



データ：商業統計（経済産業省）

商業施設の大型化が進んで、
小さな商業施設が減っている
可能性がありそうです。
年間商品販売額が減っている
ことから、商業全体の元気が
落ち込んできている
かもしれません。



立地適正化計画にて解決すべき都市の課題

将来を担う若者の定住促進

高齢者が生活しやすい基盤整備の推進

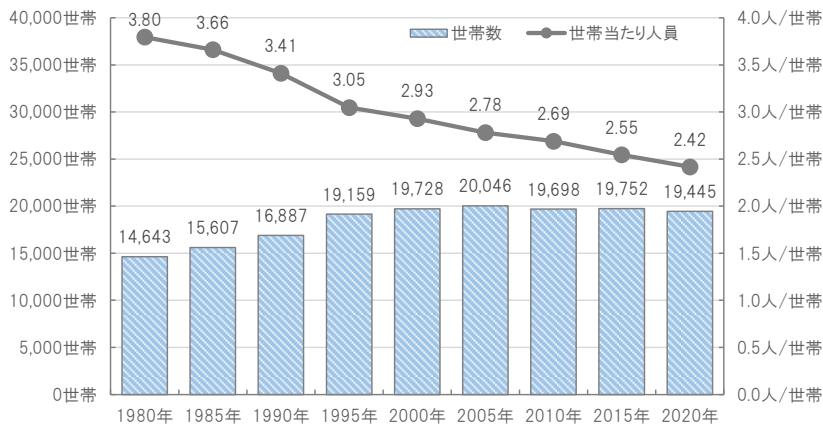
無秩序な市街地の拡大の防止による公共施設・インフラの適正化

まちの空洞化を防ぐための拠点内への開発誘導

災害に対する
市街地の強靱化

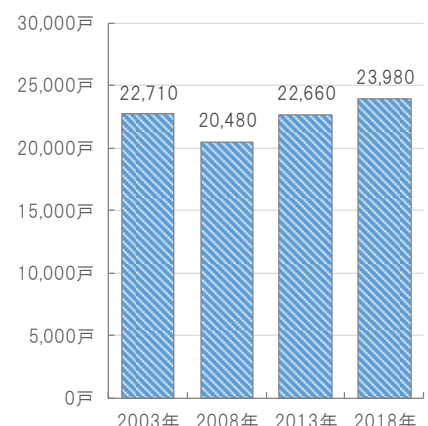
世帯数と住宅数は増加傾向にあります。今後の人口減少を考えると、空家が増加し、空洞化（都市のスポンジ化）が進むことが懸念されます。

[世帯数の推移]



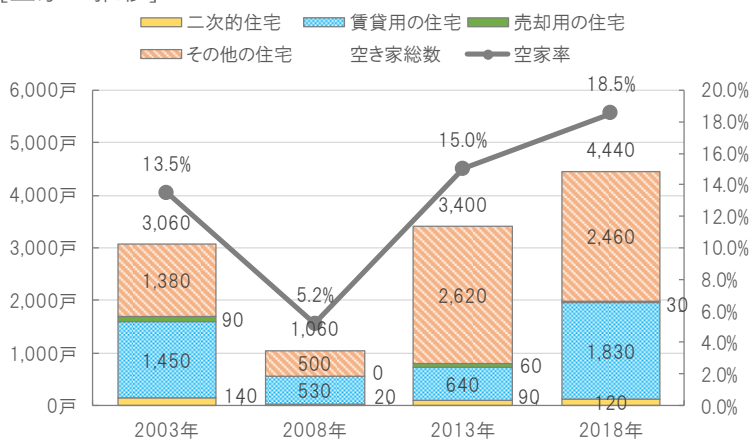
データ：国勢調査

[住宅数の推移]



データ：住宅・土地統計調査

[空家の推移]



データ：住宅・土地統計調査

住宅数と世帯数が
増えている傾向ですが、
その一方で空家数も
増えています。



減災につながる
まちづくりが
大切です。



津波浸水想定、土砂
災害関連想定、河川
洪水浸水想定など、
様々な災害が予測
されています。



出典：さぬき市ハザードマップ（左）・さぬき市土砂災害ハザードマップ（中）・香川県洪水浸水想定区域（右）

まちづくりの方針

土地・建物資源の活用・開発が進み、徒歩・公共交通・自転車でも生活できる、高密度・効率的・強靱な市街地形成を目指す。

人口密度が高く、生活利便性が高い都市拠点・生活拠点において、空家・空地・低未利用地といった「土地・建物資源」の積極的な活用・開発が進むよう支援・誘導を図ります。これにより、若者や子ども、高齢者にとって必要な都市機能の集積を進め、徒歩や公共交通、自転車でも不便なく安心して日常生活が送れる、高密度で効率的市街地形成を目指します。さらに、災害に対して強靱な市街地となるよう、防災対策を講じます。

立地適正化に向けた方針と誘導施策

課題解決のための誘導方針と誘導施策

都市の課題の解決やまちづくり方針を実現するための誘導方針と誘導施策を定めます。



行政だけでなく、事業者の皆さんと協力(官民連携)して進めます。

誘導方針：若者が住みたい・住み続けたいと思える居住地づくり

市の発展と産業・経済の大きな担い手である若者の居住誘導に向け、子を育てる環境を充実させ、住みたい・住み続けたいと思える快適な都市をつくります。

○ 土地・住宅（新築・中古）の取得支援・定住促進

- 民間事業者と連携した、空家の市場流通促進に向けた調査研究
- 空家・空地取得補助事業
- 空家リフォーム支援事業
- 転入者への定住奨励金事業
- 三世帯同居・近居支援金事業

○ 妊娠・出産・子育ての切れ目のない支援ができる都市機能の充実

- 子育て支援施設（公共）の適正供給
- 子育て支援施設（民間）の立地支援事業
- 「妊婦さん＆地域公共交通応援チケット」の配布
- 学校施設の建替等による安全性・利便性の強化

誘導方針：高齢者のまちなか居住の促進に向けた環境づくり

高齢化率の増加が予想されている中、生活利便性の高いまちなか（居住誘導区域）への居住を薦めるため、車でなくても生活できる市街地をつくります。

○ 生活の移動手段の確保

- 居住誘導区域内における電動自転車、シニアカー導入促進の検討
- 高齢者等福祉タクシー助成事業の継続

○ 郊外から拠点への住み替え支援

- 高齢者等の住み替え支援制度（国土交通省）の周知
- 民間事業者と連携した、空家の市場流通促進に向けた調査研究〔再掲〕
- 空家・空地取得補助事業〔再掲〕
- 空家リフォーム支援事業〔再掲〕



誘導方針：無秩序な市街化を抑制する

郊外の田園地域における無秩序で大規模な農地転用による市街地の拡大を抑制し、持続可能で効率的な公共施設・インフラが維持できるよう、メリハリのある都市をつくります。

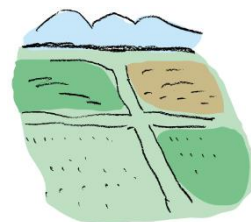
○ 農用地区域における大規模な開発抑制

- 誘導区域以外の農用地区域の保全

○ 公共施設・インフラの多機能化・複合化等による適正化

- 公共施設マネジメントの推進
- 計画的な公共施設整備（公民館・学校施設建替・美術館等）

○ 郊外から拠点への住み替え支援〔再掲〕



誘導方針：まちの空洞化を防ぐ

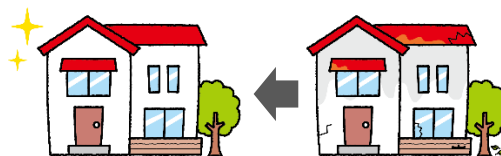
郊外における無秩序な市街地の拡大抑制と併せ、空洞化が進んでいる拠点（居住誘導区域）への開発を誘導し、人口密度や都市機能の集積による生活利便性の高い都市をつくります。

○ 日常生活に必要な都市機能（商業・医療・福祉等）の維持・充実

- 中心市街地の活性化に向けた取組の強化
- 誘導施設立地補助事業の創設検討
- 誘導施設の空き店舗・空テナント活用補助事業の創設検討
- 経営相談費用補助（中小企業診断士相談費用等）事業の創設検討

○ 土地・建物資源（空家・空地・空き店舗・ほか空き物件）の活用促進

- 市有地の有効活用検討
- 民間事業者と連携した、空家の市場流通促進に向けた調査研究〔再掲〕
- 空家・空地取得補助事業〔再掲〕
- 空家リフォーム支援事業〔再掲〕
- 創業支援事業補助金事業
- 企業誘致の推進



誘導方針：災害に対して強靱なまちをつくる

市民が安心して生活できるよう、災害に対して強靱な防災施設・建物・インフラ等が整った市街地の形成や更新と、正しい防災知識の普及を進めます。

○ 災害に対して強靱な基盤整備

- 安全な避難場所・避難路の確保
- 防災施設の強靱化（浸水対策施設整備）
- 堅牢な住宅への更新支援（共同建替等）
- 強靱な市街地形成に向けた住宅の耐震改修補助事業
- 危険空家の除却推進

○ 正しい防災知識の普及

- ハザードマップの周知
- 防災・減災教育の実施



各誘導方針に共通する誘導施策

○ 安全・安心な主要道路・通学路の整備

- 徒歩・自転車等の安全通行に向けた、主要道路のバリアフリー化や歩道改良等

○ 公共交通の維持・充実

- 自家用車でなくても生活できる生活交通の確保とモビリティマネジメントの推進
- 乗り継ぎ拠点の整備（鉄道駅、各庁舎、商業施設 等）
- JR 志度駅南口の利用利便性等強化
- 駅周辺駐輪場整備

○ 公園の維持・充実

- 公園施設長寿命化の推進
- 需要に応じた公園整備

○ 適切な土地利用ルールの指定・見直し検討

- 良好な居住環境の保全に向けた、適切な土地利用ルール（用途地域等）の指定・見直し検討



居住誘導区域・都市機能誘導区域

立地適正化計画は、公共交通や日常生活の利便性が高い中心拠点や生活拠点の周辺へ居住を緩やかに誘導し、人口密度を維持することにより拠点機能の持続性を向上させ、人口減少時代においても生活利便性や公共交通、地域コミュニティが持続的に確保されることを目指すものです。この考え方に基き、居住誘導区域と都市機能誘導区域を指定します。

全ての居住者を
一定のエリアへ強制的に、
短期間に集約させるものでは
ありません。
居住地は市民の皆さんが
自らの意思で決めます。

居住誘導区域

人口減少時代を迎えても、一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスや地域コミュニティが持続的に確保されるよう、緩やかに居住を誘導していく区域。

都市機能誘導区域

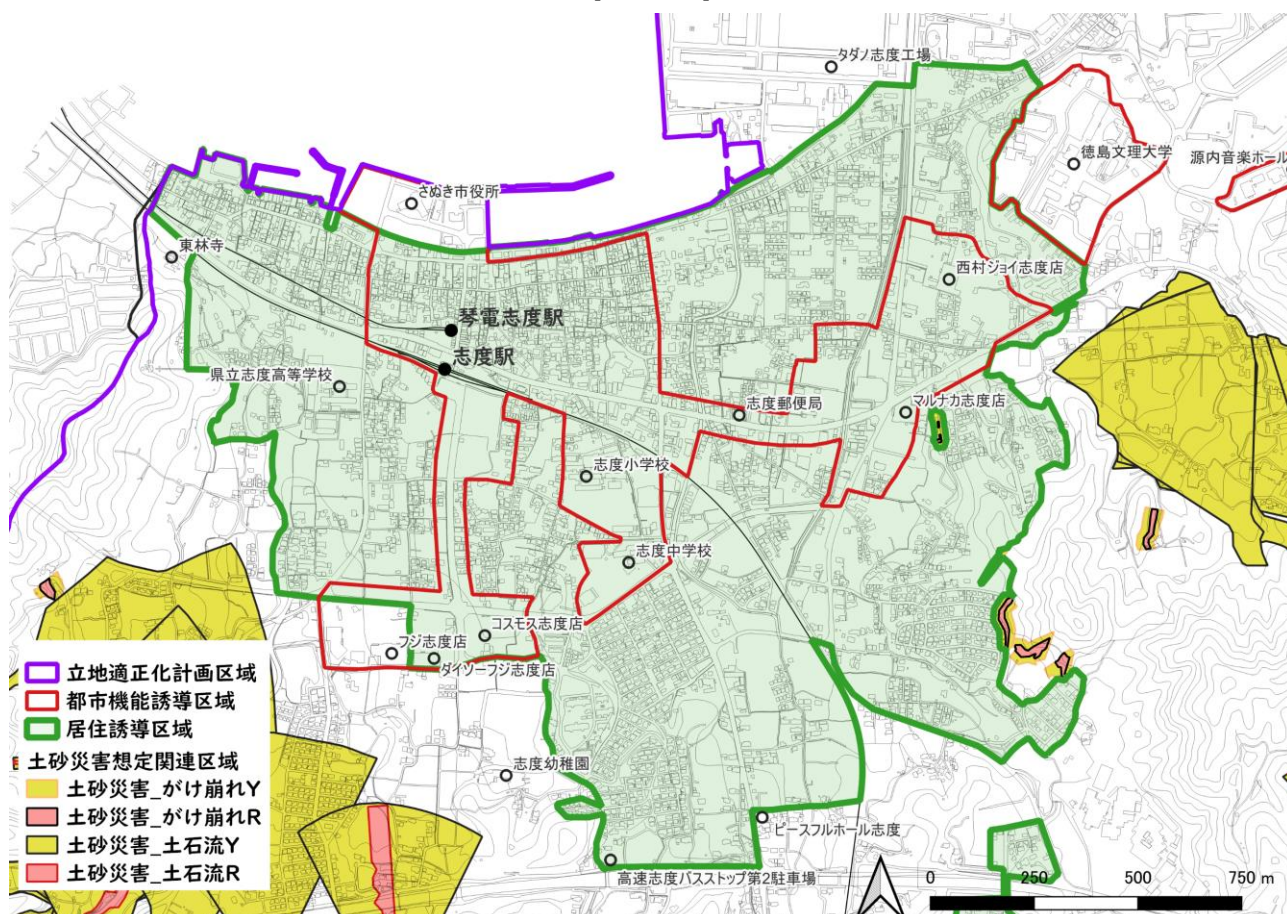
商業・医療・子育て支援施設等が、都市の中心拠点や生活拠点に立地することにより、これら各種サービスの効率的な提供を図る区域。



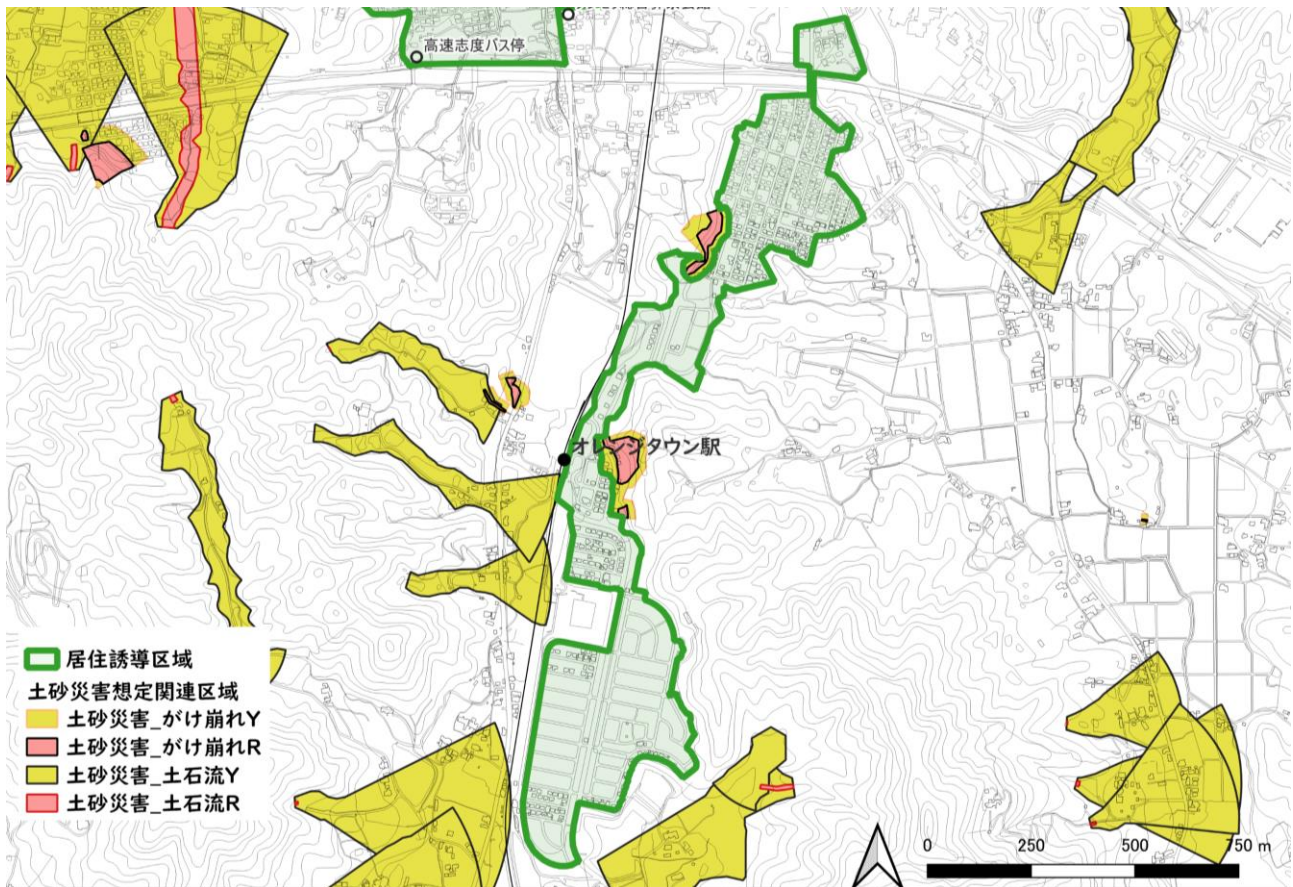
詳細の区域は、都市整備課窓口又は市の HP でご確認ください。

URL : <https://www.city.sanuki.kagawa.jp/>

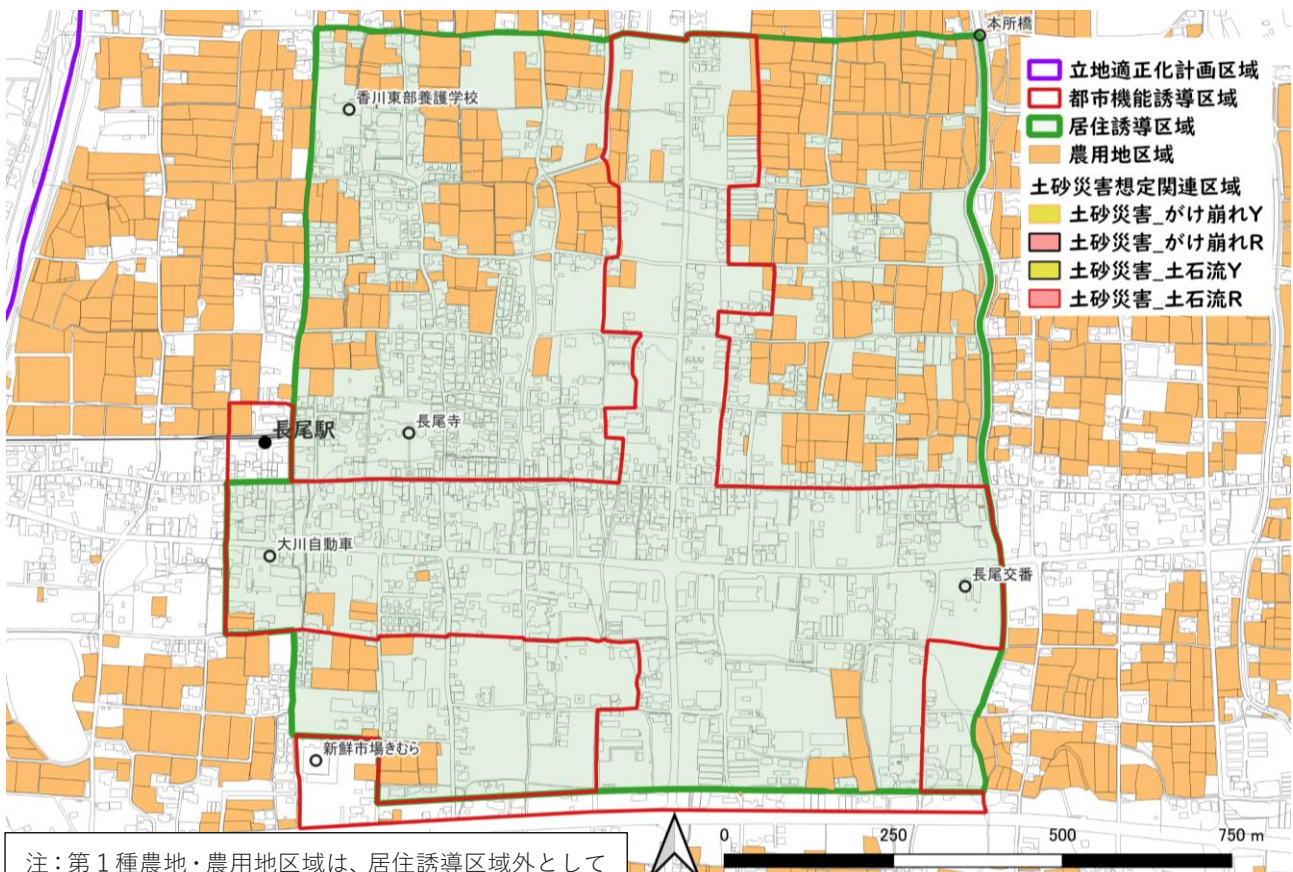
[志度地区]



[南志度ニュータウン・オレンジタウン]



[長尾地区]



注：第1種農地・農用地区域は、居住誘導区域外として扱う。ただし、第1種農地・農用地区域でなくなった際には、居住誘導区域に含まれることとする。

誘導施設

誘導施設は、都市機能誘導区域ごとに立地を維持・誘導する、商業・医療・子育て支援施設等であり、以下の施設を定めます。

区分	誘導施設	定義	志度 地区	長尾 地区
行政	市役所(さぬき市役所)	●地方自治法第4条第1項に規定する施設	○	—
福祉	地域包括支援センター	●介護保険法第115条の46に規定する施設	○	○
	地域福祉センター	●さぬき市地域福祉センター条例第1条に規定する施設	○	○
子育て	地域子育て支援センター・児童館	●特別保育事業の実地について（児発第445号）に規定する地域子育て支援センター事業による地域子育て支援センター ●児童福祉法第40条に規定する児童厚生施設のうちの児童館	○	○
	保育所・幼稚園・認定こども園	●児童福祉法第39条に規定する保育所 ●学校教育法第22条に規定する幼稚園 ●就学前の子どもに関する教育、保育などの総合的な提供の推進に関する法律第2条第6項に規定する認定こども園	○	○
教育	小学校・中学校	●学校教育法第29条に規定する小学校 ●学校教育法第45条に規定する中学校	○	○
	大学	●学校教育法第83条に規定する大学	○	—
商業	生鮮食料品または医薬品を扱う小売店舗	●生鮮食品又は医薬品を扱う小売店舗（コンビニエンスストアは除く） 例：スーパーマーケット、八百屋、魚屋、ドラッグストア、調剤薬局など	○	○
	ホームセンター	●日本標準産業分類のホームセンターに属する事業所	○	○
金融	銀行等・郵便局	●銀行法第2条第1項に規定する銀行（銀行・信用金庫・信用組合・農林中央金庫・ゆうちょ銀行等）	○	○
医療	病院・診療所	●医療法第1条の5第1項に規定する病院 ●医療法第1条の5第2項に規定する診療所	○	○
文化	図書館	●図書館法第2条第1項に規定する図書館	○	○
	大型集会施設（ホール）	●志度音楽ホール（ホール部分面積650㎡）以上のホールを有する集会施設	○	—
	運動施設	●日本標準産業分類のフィットネスクラブに属する施設のほか、運動機器等を有する屋内施設 例：フィットネスクラブ、室内プール（スイミングスクール含む）、トレーニングジム、スタジオ、道場など	○	○
	屋内遊び場	●アスレチック施設を有する屋内施設（いわゆるゲームセンターは含まない） 例：トランポリン、ボルダリング、デジタルスポーツ、親子向けのアトラクションなど	○	○

防災指針

防災指針の目的

都市再生特別措置法 第 81 条 2 項 5 号に基づく防災指針は、居住や都市機能の誘導を図る上で必要となる都市の防災に関する機能の確保を図るための指針です。

様々な災害のうち、洪水、雨水出水、津波、高潮による浸水エリアは広範囲に及び、既に市街地が形成されていることも多いことから、この範囲を居住地から全て除くことは現実的に困難です。水害に限らず、土砂災害、地震等のあらゆる災害リスクをできる限り回避あるいは低減させるため、必要な防災・減災対策を計画的に実施していくことが求められます。

このため、災害リスクを踏まえた課題を抽出し、都市の防災に関する機能の確保のため、防災指針を定めるとともに、この方針に基づく具体的な取組を位置付けます。

居住誘導区域及び都市機能誘導区域内の被害を少しでも抑えるために災害に対してより強靱な市街地への更新を目指す指針です。



居住促進区域及び都市機能誘導区域が抱える災害リスク

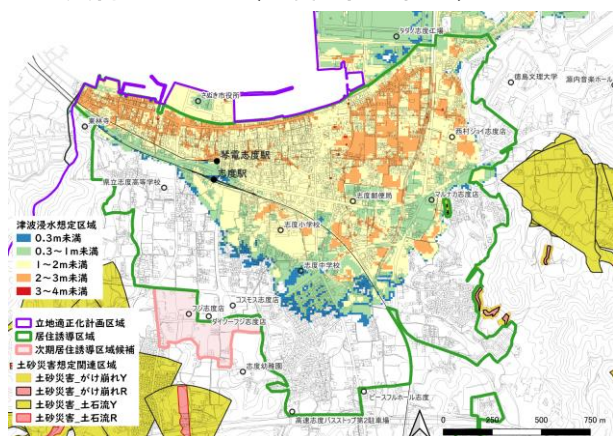
防災指針の対象となる区域は、「居住誘導区域」及び「都市機能誘導区域」となります。この区域に含まれる、もしくは近接する災害を以下に整理します。

	志度地区	南志度ニュータウン ・オレンジタウン	長尾地区
土砂災害特別警戒区域 土砂災害警戒区域	○	○	
津波浸水想定区域	◎		
高潮浸水想定区域	◎		
液状化	○		○
ため池浸水想定区域	○		○
大規模盛土造成地	○	○	

※「◎」はさぬき市において、特に大規模な被害が想定される災害。

※土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域は、居住誘導区域外として扱っている。ただし、居住誘導区域に近接して、土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域があることから、居住誘導区域に影響を及ぼす災害リスクとして捉え、防災指針を整理することとする。

主な災害リスク（志度地区を例に）



- ◇ 居住誘導区域の 59.7%が津波・高潮浸水想定区域
- ◇ ため池浸水では、JR 高徳線以南で浸水が想定
- ◇ 浸水区域に人口、老年人口が多い
- ◇ 高潮の浸水継続時間は「～12 時間」
- ◇ 垂直避難できる 2 階建て以上の高い建物が少ない
- ◇ 災害想定区域に要配慮者の利用施設が多く存在

防災・減災に向けた課題

想定される災害リスクに応じた防災・減災に向けた課題を地区ごとに以下の通り、整理します。

	課題	居住誘導区域		
		志度	南志度ニュータウン・オレンジタウン	長尾
土砂災害特別警戒区域 土砂災害警戒区域	土砂災害防止施設の整備のほか、新たな建物の抑制や安全な場所への移転を促すなど、居住者の生命を守ることを第一とした防災・減災対策が必要。	●	●	
津波浸水想定区域	特に大規模な被害が想定される水災害に対して避難先の確保や宅地・住宅の浸水対策の普及が必要。特に、さぬき市では、水災害のリスクが高いことから、重点的な対策が求められる。	●		
高潮浸水想定区域				
ため池浸水想定区域		●		●
液状化	住宅所有者や新規建設を予定している住民等に液状化対策や地震保険への加入を勧めることが必要。	●		●
大規模盛土造成地	調査を行い、危険性の有無を把握することが必要。	●	●	

防災まちづくりの将来像と全体取組方針

市民が安全・安心に生活できるよう、市民・事業者・行政のみんなで協力して防災・減災対策を進め、災害に対して強靱なまちを実現するために、以下の将来像を掲げます。

防災・減災の知識が広まり、災害対策が整った強靱な市街地へ更新が進んでいる。



全体取組方針		
各種災害に共通		災害種別ごとに、防災・減災意識と避難意識を醸成する。
津波・高潮・ため池浸水		浸水対策を推進し、水災害に強靱な市街地へ更新する。
土砂災害等	土砂災害	早めの避難や移転を促し、建築物を増やさない。
	液状化	液状化対策を広め、強靱な宅地を増やす。
大規模盛土造成地		調査により安全性を評価し、問題があった場合は、早急に対応を検討する。

具体的な取組

防災まちづくりの取組方針に基づく具体的な取組内容を以下の通り定めます。なお、発生頻度の高い災害区域については、優先的に取組を進めていきます。

防災・減災の正しい知識・対策の普及

意識醸成

市民自らが、生命・財産を守り、被災時に適切な行動ができるよう、防災・減災の正しい知識や対策を広め、市民の防災力を高めます。

- ハザード情報・マップの随時更新と認知向上
- 防災教育（子ども向け・大人向け）の実施
- 地区の災害特性に合わせた住民一人ひとりの防災行動計画(マイタイムライン・マイマップ等)や地区防災計画の作成推進
- 建物の耐震診断・耐震改修支援
- 災害時要配慮者利用施設における避難確保計画の策定支援
- 道路に面する倒壊のおそれのある危険なブロック塀等の撤去の促進
- 地震保険・火災保険の加入促進
- 宅地の液状化対策の啓発

防災・避難意識の醸成

意識醸成

被災時の迅速かつ適切な避難行動につながるよう、防災組織の強化や避難意識を醸成します。

- 災害時要配慮者が参加した、「リアル」な避難訓練の推進
- 消防団（水防）組織の活動強化対策
- 災害時要配慮者の把握と対応
- 早めの避難スイッチを押す災害情報の発信方法の構築（河川水位情報の事前周知など）
- 避難所を市民が運営できる避難所運営マニュアルの作成

避難所・避難場所・避難路等の確保

水災害

一時的に避難でき、必要な資機材・物資等を確保できる場所を、官民連携により確保します。

- 避難所や民間施設における資機材、非常用電源等の備蓄物資の充実
- 避難所・避難場所への防災施設（かまどベンチ、マンホールトイレなど）の整備
- 避難所・避難場所の安全性の向上
- 民間施設を利用した、一時避難場所としての利用に係る協定の推進
- 避難所・避難場所の新規指定検討
- 災害時に安全な避難路等の確保・無電柱化の推進

浸水リスクを低減させる水災害に強い市街地への更新促進

水災害

行政・市民の各自の防災・減災対策により、水災害に強靱な市街地への更新を進めます。

- 浸水リスクの高い宅地における浸水対策の支援・促進
- 堤防・水門等の防災施設の強靱化
- 下水道のストックマネジメントの推進
- 津波避難ビルの指定などその他の垂直避難ができる場所の確保
- ため池の防災対策
- 内水排水機能の強化・新規整備

土砂災害等のリスクが高い箇所の住民に対する措置

土砂災害等

土砂災害による被災リスクが高い箇所において、住民の生命・財産を守るため、適切に対策します。

- 建築物の新規建設の抑制
- 大規模盛土造成地における宅地擁壁等の危険度調査及び擁壁等の強化
- 土砂災害防止施設の整備
- 災害リスクの低い場所への移転支援

目標と効果

目標

①都市機能誘導区域内の誘導施設の維持・誘導

現状（令和 2（2020）年） 現在の誘導施設に類する施設の立地（本編参照）

目標（令和 22（2040）年）

- 現状の立地数を維持し、誘導施設のいずれもゼロにしない
- 現状 0 の施設の都市機能誘導区域への立地を誘導する

②総人口に占める誘導区域内居住人口割合の増加

現状（令和 2（2020）年） 28.3% ⇒ 目標（令和 22（2040）年） 35%

③居住誘導区域における公共交通徒歩圏人口割合の維持

現状（令和 2（2020）年） 94.9% ⇒ 目標（令和 22（2040）年） 95%

④居住誘導区域内の空家の減少

現状（平成 27（2015）年） 306 戸（空家実態調査結果）

目標（令和 22（2040）年） 空家実態調査対象住宅の空家の減少

⑤自主防災組織カバー率

現状（令和 4（2022）年） 89.67% ⇒ 目標（令和 22（2040）年） 93%

⑥地区防災計画策定件数

現状（令和 4（2022）年） 2 件 ⇒ 目標（令和 22（2040）年） 16%

⑦避難確保計画を策定済の要配慮者利用施設の割合

現状（令和 4（2022）年） 91.18% ⇒ 目標（令和 22（2040）年） 100%

効果

①居住誘導区域内人口密度の増加

現状（令和 2（2020）年） 32.8 人/ha ⇒ 目標（令和 22（2040）年） 33 人/ha

②公共交通の 1 日当たり利用者数の維持

現状（令和 2（2020）年） 7,082 人/日 ⇒ 目標（令和 22（2040）年） 7,080 人/日

③居住誘導区域内の高齢者人口の増加

現状（令和 2（2020）年） 4,395 人 ⇒ 目標（令和 22（2040）年） 5,360 人

届出制度

届出の詳細は、「さぬき市立地適正化計画 届出制度の手引き」をご覧ください。

本計画で設定する居住誘導区域及び都市機能誘導区域の外側で一定規模以上の開発行為や建築等行為を行う場合等は、都市再生特別措置法に基づき、市長に事前（行為着手の 30 日前まで）の届出が必要となります。この届出は、誘導区域外における一定規模以上の開発行為や建築等行為等の動向を把握するために設けられています。

策定日：令和 3 年 3 月策定 令和 5 年 3 月改定

発行：さぬき市 建設経済部 都市整備課 〒769-2195 香川県さぬき市志度 5385-8

TEL:087-894-1113

FAX:087-894-3444