

さぬき市
立地適正化計画
改定版

2021（令和3）年3月策定
2023（令和5）年3月改定

2023（令和5）年3月
Pref Kagawa Sanuki City
 香川県 さぬき市

目 次

1 はじめに -----	1
1 - 1 立地適正化計画策定の背景と目的-----	1
1 - 2 立地適正化計画の概要 -----	2
1 - 3 立地適正化計画の位置付け -----	3
2 都市の現状と課題 -----	6
2 - 1 都市の現状と課題 -----	6
2 - 2 人口集中地区 -----	11
2 - 3 市街化の状況 -----	13
2 - 4 公共交通 -----	17
2 - 5 自然・環境 -----	21
2 - 6 災害想定区域 -----	23
2 - 7 商業 -----	28
2 - 8 財政 -----	30
2 - 9 生活利便性評価 -----	33
2 - 10 立地適正化計画にて解決すべき都市の課題 -----	36
3 立地適正化に向けた方針 -----	39
3 - 1 まちづくりの方針 -----	39
3 - 2 目指すべき都市の骨格構造 -----	40
3 - 3 課題解決のための誘導方針 -----	41
4 居住誘導区域 -----	42
4 - 1 居住誘導区域の設定の考え方 -----	42
4 - 2 居住誘導区域 -----	44
5 都市機能誘導区域・誘導施設 -----	50
5 - 1 都市機能誘導区域の設定の考え方 -----	50
5 - 2 誘導施設の設定の考え方 -----	51
5 - 3 都市機能誘導区域・誘導施設 -----	53
6 誘導施策 -----	56
6 - 1 誘導区域における立地適正化に向けた誘導施策 -----	56
7 防災指針 -----	59
7 - 1 災害リスク分析 -----	59
7 - 2 防災・減災に向けた課題 -----	67
7 - 3 防災まちづくりの将来像・取組方針 -----	68
7 - 4 具体的な取組 -----	72
7 - 5 取組ロードマップ -----	74
8 目標と効果 -----	75
8 - 1 目標と効果 -----	75
8 - 2 計画の進捗管理 -----	80
9 届出制度 -----	81
9 - 1 届出の概要 -----	81
9 - 2 居住誘導区域 -----	81
9 - 3 都市機能誘導区域 -----	82
10 資料編 -----	83
10 - 1 策定経過 -----	83
10 - 2 委員名簿 -----	88
10 - 3 用語解説 -----	92
10 - 4 都市計画情報一覧 -----	95

I はじめに

I-1 立地適正化計画策定の背景と目的

全国的に人口減少・少子高齢化が進行する中、本市においても、生産年齢人口（15歳～64歳）の減少や高齢化率（総人口に対する65歳以上の人口割合）の上昇が進んでおり、既に人口減少社会となっています。

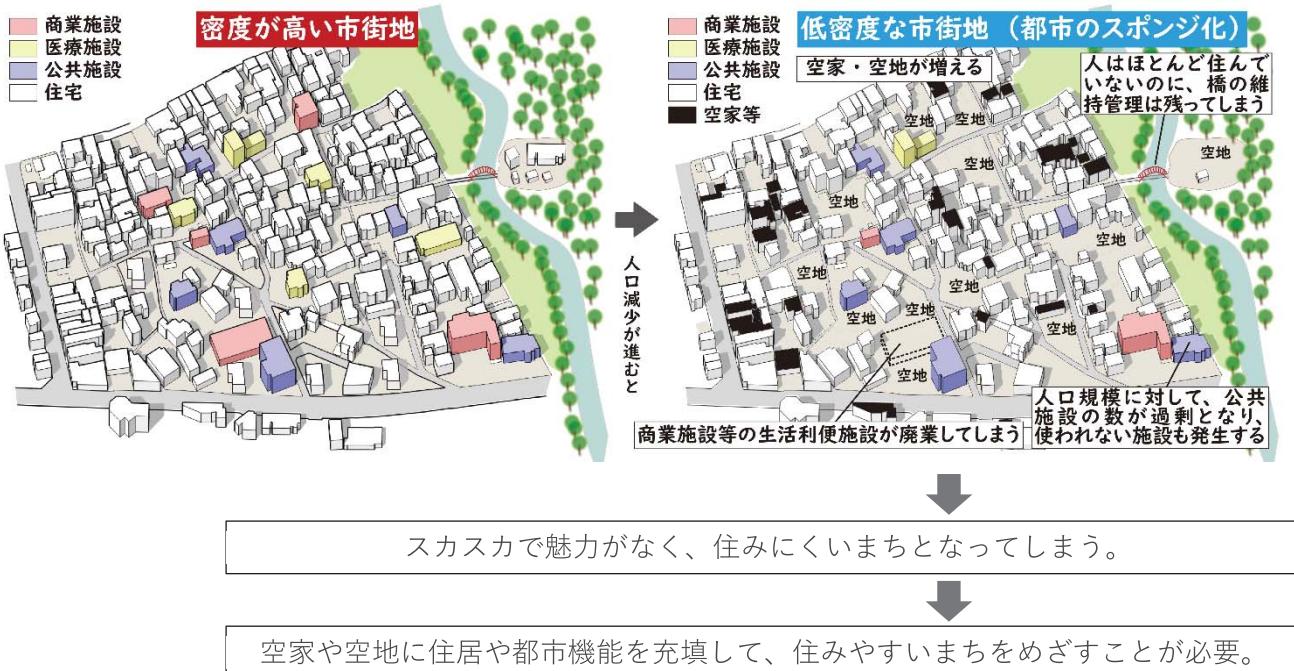
今後、更なる人口減少が進めば、一定の人口集積があることを前提に立地している商業施設や医療施設などの生活に欠かせない生活利便施設が廃業・撤退に追い込まれるおそれがあります。生活利便施設が無くなれば、空き店舗、空きテナントは増え、生活利便性が低下します。そうすると、そこに住んでいた人達が利便性の高い場所へと移転し、空家や空地等がさらに増加する負の連鎖に陥り、スポンジのように穴が空いて空洞化する「都市のスポンジ化」が進むこととなり、閑散としたさびしいまちとなってしまうことになります。都市のスポンジ化が進めば、公共施設（ハコモノ）や道路・橋・下水道などのインフラ施設の利用者数も減り、費用対効果の薄い非効率な都市※となり、インフラ施設の維持管理が困難になるおそれもあります。

このように、本市を取り巻く環境は、今後ますます厳しくなることが予想されます。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。

※費用対効果の薄い非効率な都市：例えば、少人数しか使わない（受益者が少ない）施設に数億円かけて維持管理することは、限られた予算の中で、効率的な都市経営とは言えません。

[都市のスポンジ化のイメージ]



I - 2 立地適正化計画の概要

(1) 基本的な考え方

我が国では、全国的に進む人口減少により、市街地の低密度化が進み、生活利便施設の維持や地域の活力維持が困難になる地域が生じており、まちづくりにおいて大きな課題となっています。

このような状況を踏まえ、国は、2014（平成26）年に都市再生特別措置法を改正し、立地適正化計画制度を創設しました。

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。全ての居住者を一定のエリアへ強制的に短期間で集約させるものではありません。

(2) 立地適正化計画制度の概略

立地適正化計画では、都市計画区域全域に「立地適正化計画の区域」、原則として、用途地域に「居住誘導区域」、その内側に「都市機能誘導区域」を設定します。

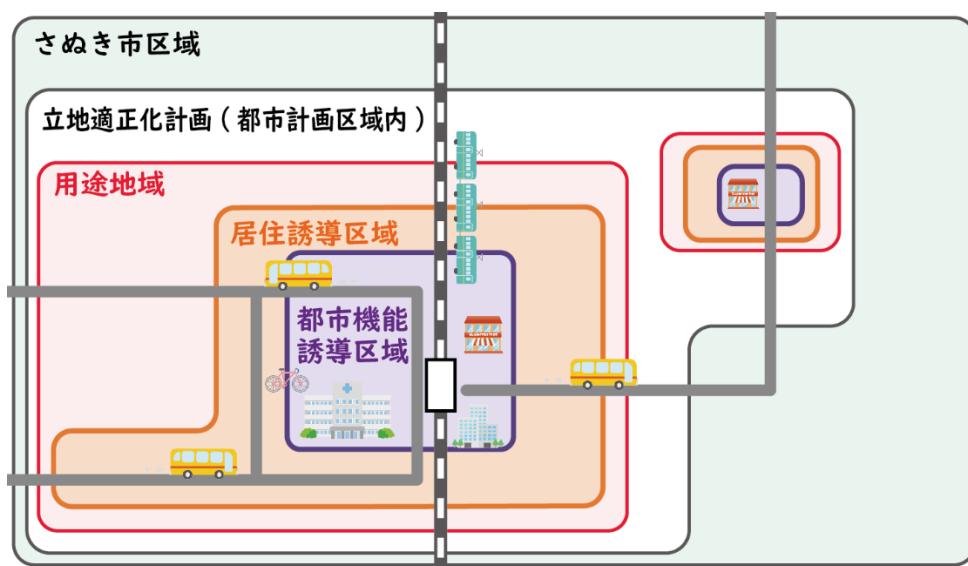
① 居住誘導区域

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です。

② 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です。

[立地適正化計画の区域・居住誘導区域・都市機能誘導区域の設定イメージ]



よくある誤解 居住誘導区域に住まないと（引っ越ししないと）いけないのでしょうか？

全ての居住者を居住誘導区域に集約させるものではありません。 例えば、農業等に従事している方が郊外の農村部に居住するなど、従来通り、居住を選択することは可能です。また、誘導は、短期間、強制的なものではなく、時間をかけながら緩やかに進めていくこととなります。

③届出制度

一定規模以上の開発行為や建築等行為の動向を把握するとともに、届出者に対して誘導区域内における誘導施策等に関する情報提供を行うことにより、区域内への立地を検討いただくため、都市再生特別措置法に基づき、市へ事前の届出が必要になります。

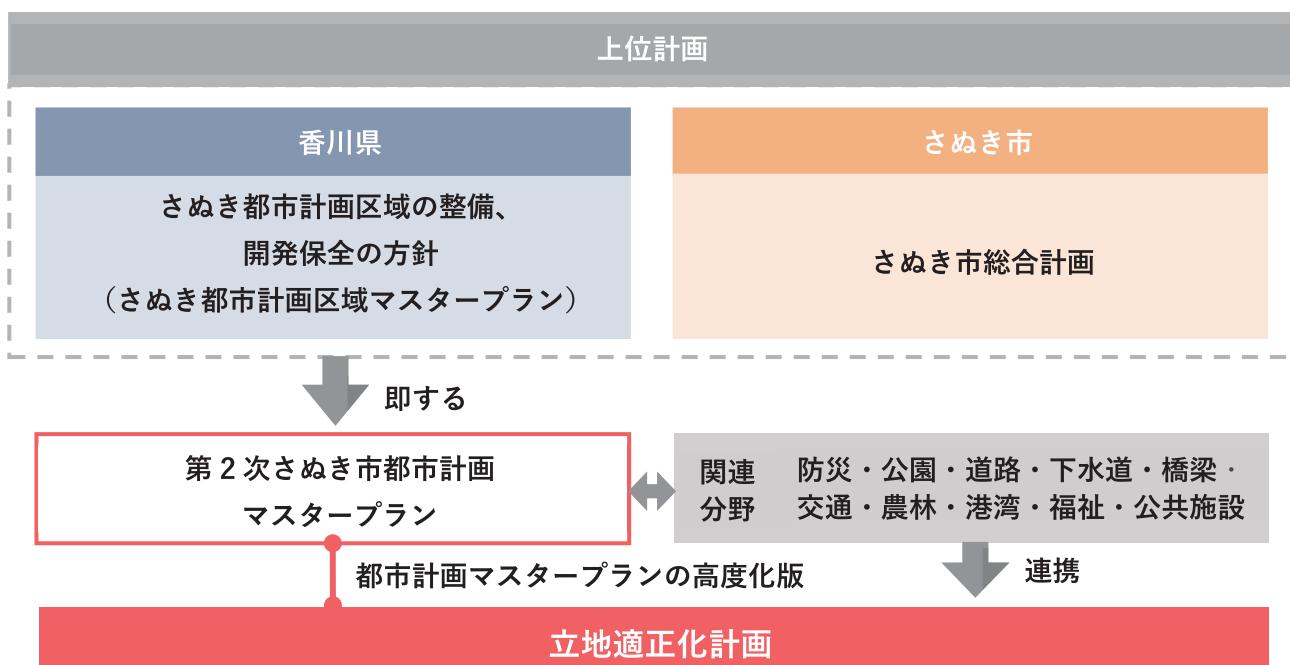
I - 3 立地適正化計画の位置付け

(I) 立地適正化計画と関連計画・関連分野との関係

立地適正化計画と関連計画・関連分野の関係は下記のとおりです。

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。

[立地適正化計画の位置付け]



(2) 第2次さぬき市都市計画マスターplan (抜粋)

さぬき市都市計画マスターplanにおいて、立地適正化計画に関連する部分の抜粋を以下に示します。

① さぬき市の将来像

沿岸部、山間部、平野部それぞれの暮らしを守り 互いに補完しあう暮らし輝く コシのあるまち
～しひれるふるさと エレキテル コミュニティ～

② 基本理念

最重要となる理念

災害等が起こったとしても自分たちの生命と暮らしを守り抜く“強い”まちづくり

基本理念1	基本理念2	基本理念3
都市機能や拠点・にぎわいなどの暮らしを持続する“まとまり”を大切にしたまちづくり	地域間のネットワークを深化させ互いに“補完”し合うまちづくり	さぬき市に住む一人ひとりが主体となったさぬき市を守り、支える“想（おもい）”のあるまちづくり

③ 将来都市構造

都市拠点

市の中で最も人口と生活利便施設の集積が見られ、商業・医療・福祉・子育て・教育・交流・文化・業務・行政等の高次の都市機能を担う拠点として、概ね用途地域の範囲である「志度拠点」を位置付けます。

生活拠点

人口と生活利便施設の集積が比較的見られ、身近な地域において、商業・福祉・生活サービス等の近隣サービス機能を担う拠点として「大川・寒川・長尾拠点」「津田拠点」を位置付けます。

文教拠点

徳島文理大学香川校、志度音楽ホール、21世紀館さんがわ、寒川図書館等を生かして、教育・文化活動を先導する拠点として、「志度中央地区周辺」「寒川図書館周辺」を位置付けます。

市街地ゾーン

志度の市街地、津田の市街地、及び主要地方道高松長尾大内線沿道の一部の市街地都市的土地利用の集積を図り、良好な都市環境の備わった秩序ある高質な集約的市街地形成を図るべきゾーンとして位置付けます。

[将来都市構造図]



データ：第2次さぬき市都市計画マスターplan

(3) 立地適正化計画の計画期間

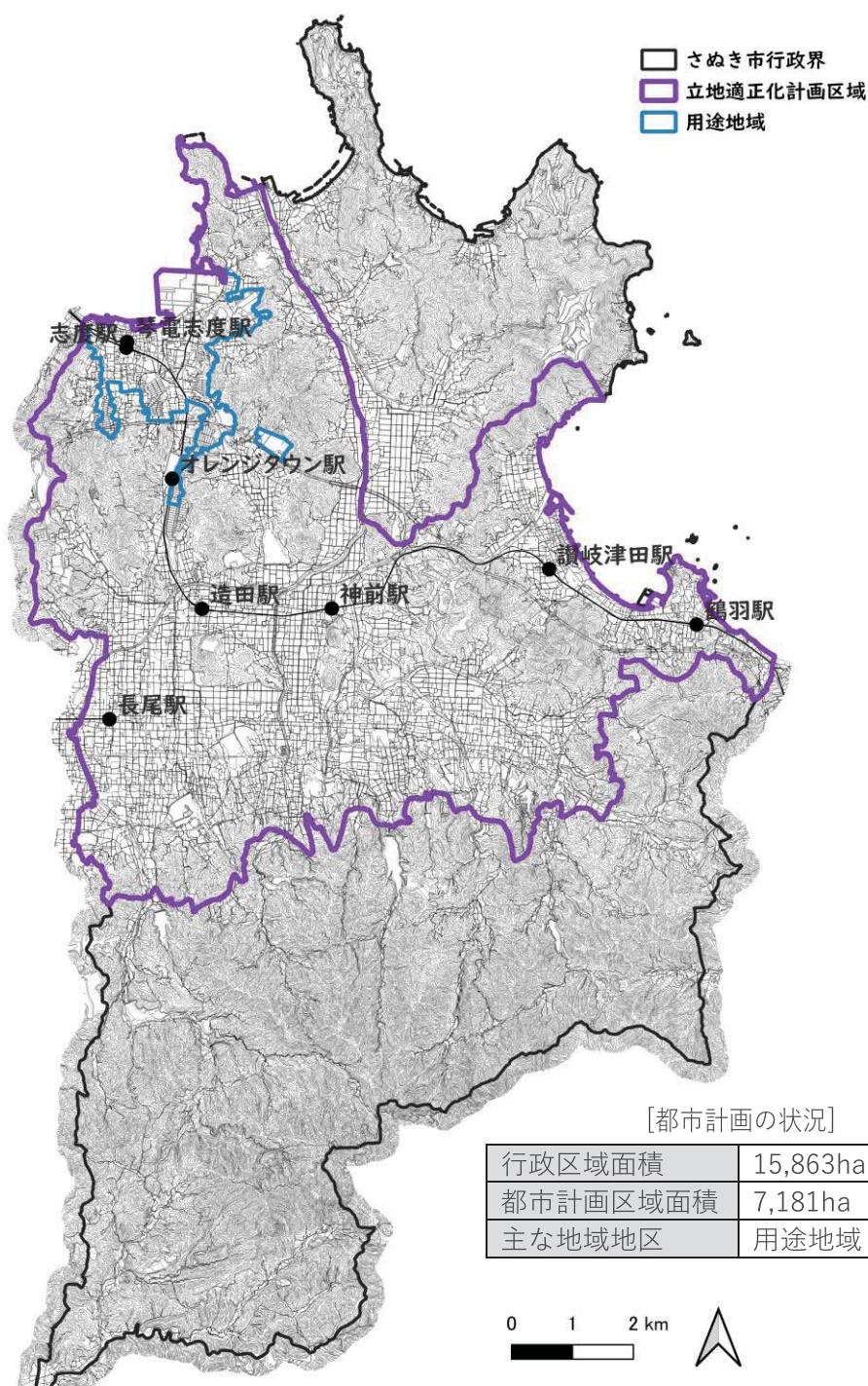
本計画は、概ね20年後の都市の姿を展望しつつ、計画の期間は、さぬき市都市計画マスタープランとの一体的な運用を図る観点から、2040（令和22）年までとします。

なお、人口構造や社会情勢の変化に対応した柔軟な計画とすることから、概ね5年ごとに評価・検証を行い、必要に応じて見直しを検討します。

(4) 立地適正化計画区域

本計画区域は、「さぬき都市計画区域（下図の紫線）」に設定します。

[立地適正化計画区域]



2 都市の現状と課題

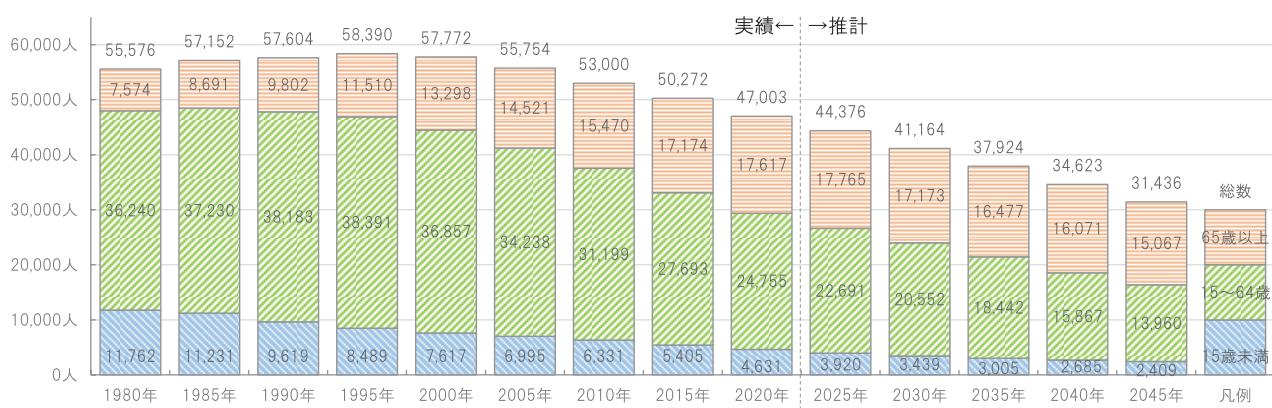
2-1 都市の現状と課題

(1) 人口・世帯

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る。

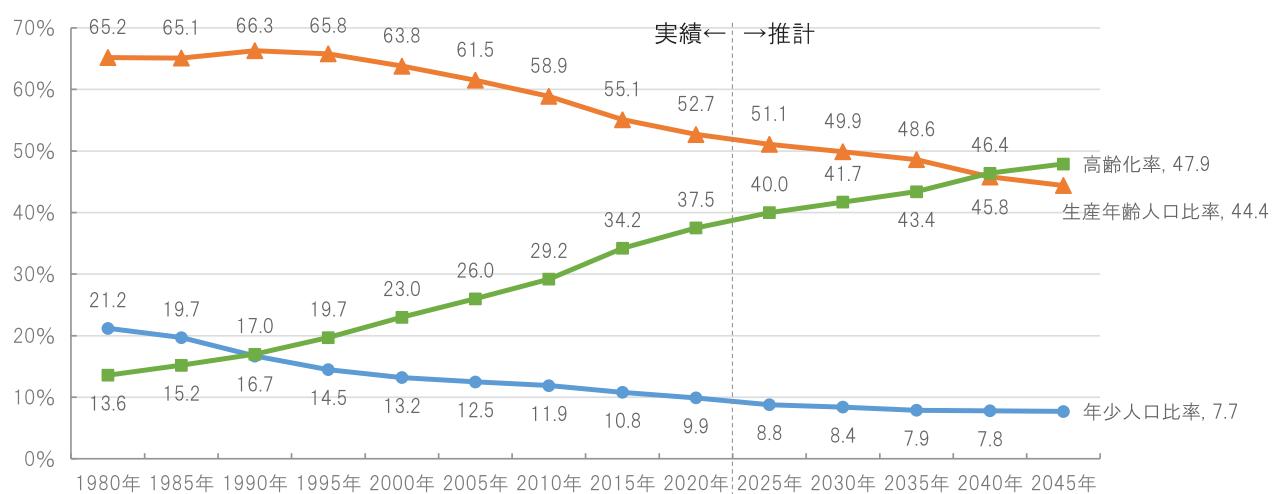
- 1995（平成7）年に人口のピークを迎え、その後減少に転じ、2020（令和2）年は47,003人となりました。今後、2035（令和17）年には4万人を下回り、更なる人口減少が予想されます。
- 生産年齢人口（15～64歳）及び年少人口（15歳未満）の減少が著しく、より少子高齢化が進むことが予想されます。
- 高齢化率は右肩上がりに上昇している一方で、生産年齢人口及び年少人口比率は減少を続けています。

[年齢3区分人口の推移]



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）

[年齢3区分人口割合の推移]

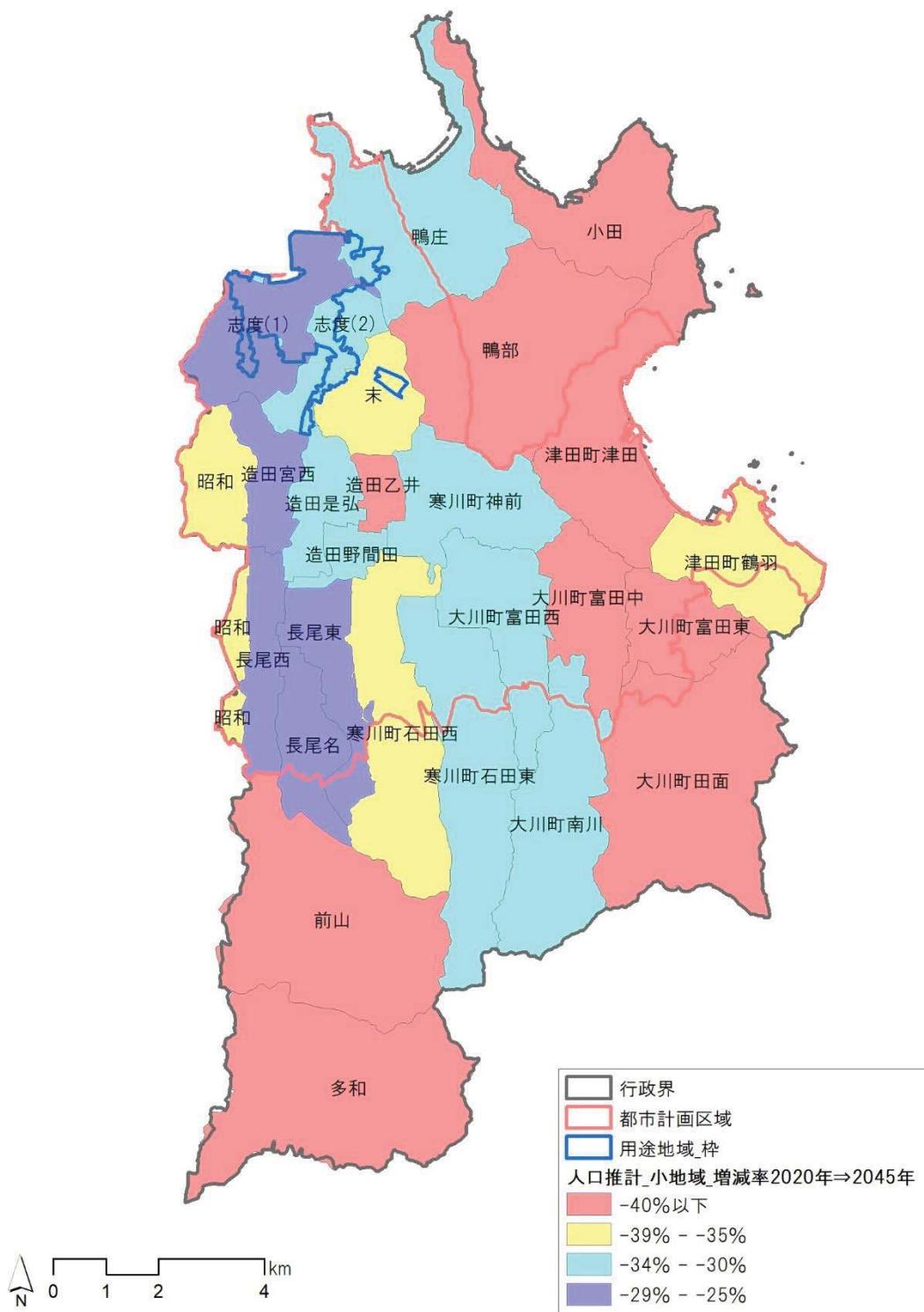


データ：国勢調査／日本の地域別将来推計人口（平成30（2018）年推計）（国立社会保障・人口問題研究所）

**人口減少が各地で進み、併せて超高齢社会が進行している。
特に、都市計画区域外における高齢化が顕著に進む。**

- 2020（令和2）年から2045（令和27）年の人口増減率を推計すると、全地域で25%以上の減少が予想されます。その中、造田乙井・前山・多和・小田・鴨部・津田町津田・大川町富田中・大川町富田東・大川町田面が特に減少率が大きく40%以下となることが予想されます。
- 2020（令和2）年の高齢化率は、全地域で29%以上になることが想定されています。2045（令和27）年になると、全域で高齢化が進み、高齢化率50%を超える地域は12地域となることが予想されます。最も高齢化率が低い志度（1）・長尾西であっても、40%を超えていいます。

[2020（令和2）年から2045（令和27）年の人口増減率（小地域別人口推計）]



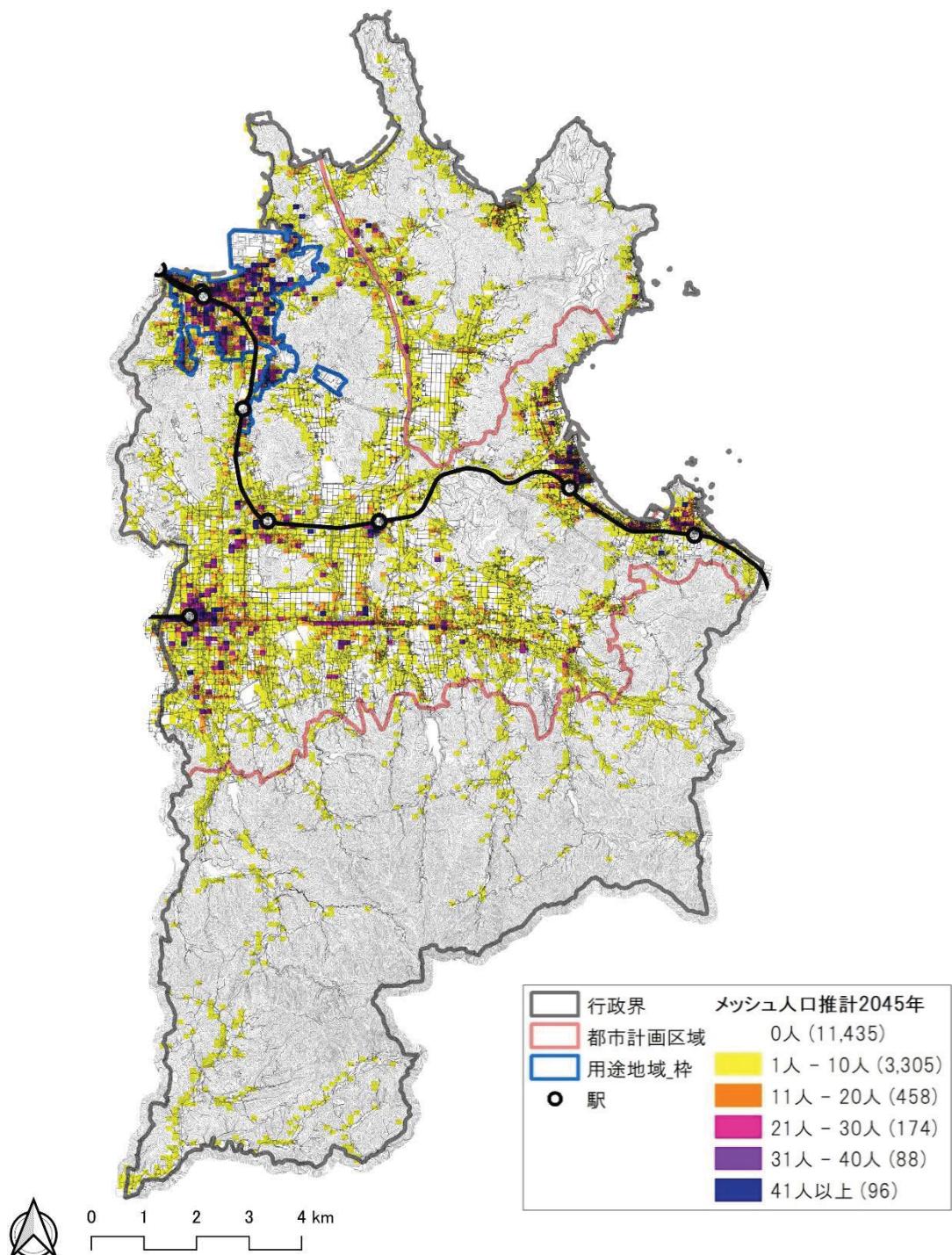
[2045（令和27）年 高齢化率（小地域別人口推計）]



用途地域内（志度地区）・長尾駅周辺・讃岐津田駅北側・鶴羽駅北側で人口集中が見られるが、市全体の平地部に広く人口が分布している。

- 用途地域内（志度地区）・長尾駅周辺・讃岐津田駅北側・鶴羽駅北側で人口集中が見られます。また、長尾街道沿道付近・寒川庁舎・造田駅・小田地区においても、前記の場所ほどではないものの、周囲より人口が多い状況です。

[2045（令和27）年 人口将来推計]



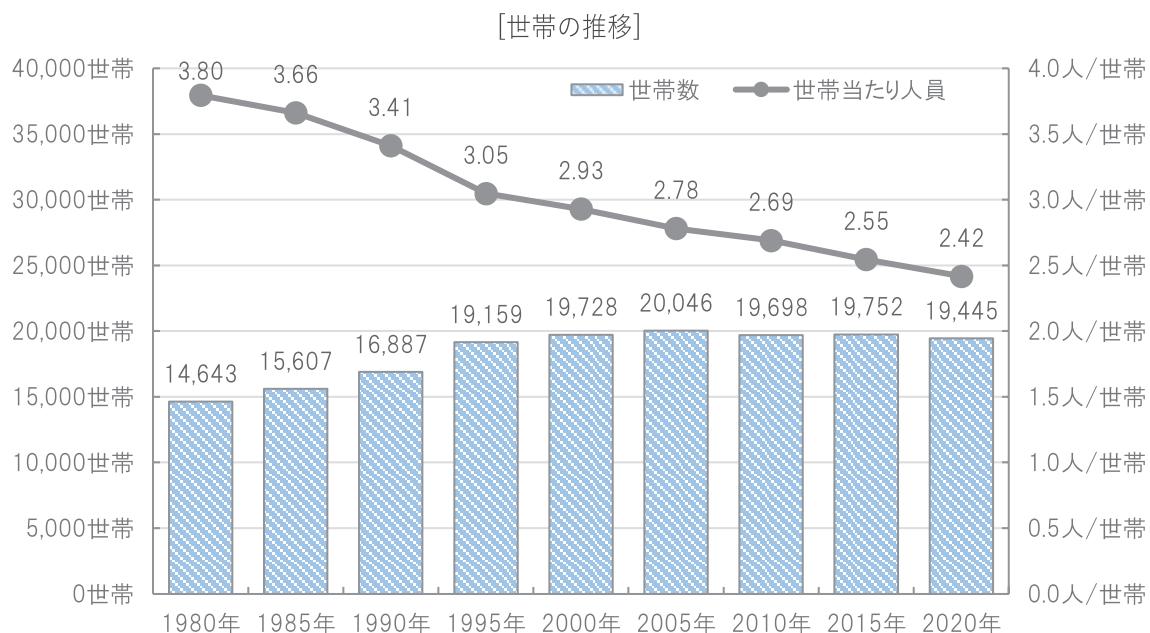
※メッシュ人口推計2045年の（ ）内の数字は、メッシュの数を示す。

データ：将来人口・世帯予測ツール（国土交通省 国土技術政策総合研究所）

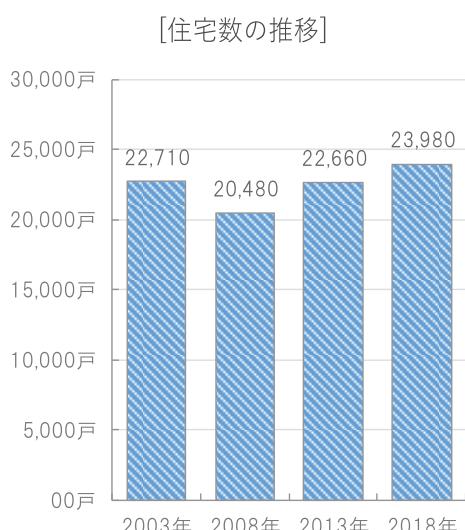
(2) 世帯

世帯数と住宅数は増加傾向にあるが、今後の人口減少を考慮すると、空家の増加、空洞化・スponジ化の促進が懸念される。

- 世帯数は上昇から横ばいとなっていますが、世帯当たり人員は減少し続けています。
- 住宅着工は減少傾向にありますが、世帯数の増加と世帯当たり人員の減少から、住宅数は増えています。



データ：国勢調査



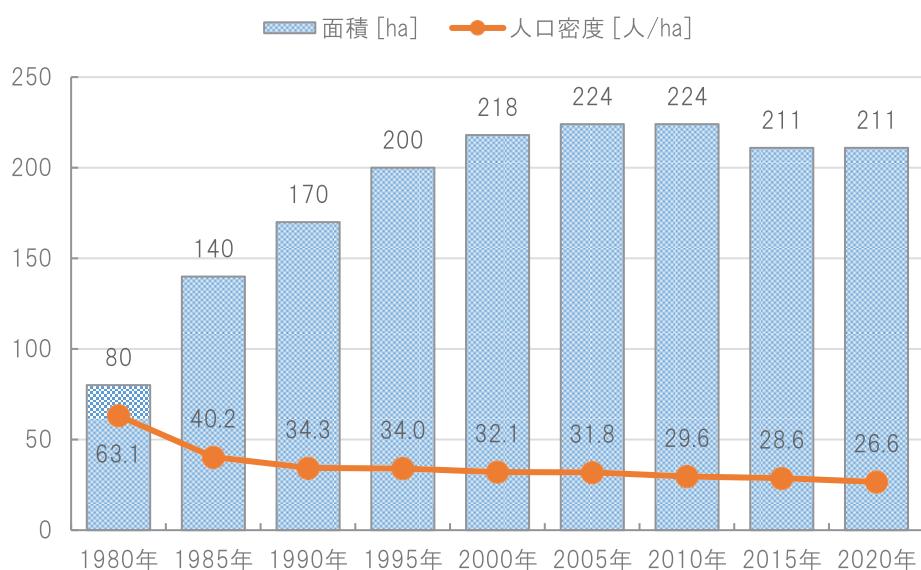
データ：住宅・土地統計調査

2-2 人口集中地区

人口集中地区の面積が減少に転じ、人口密度も減少していることから、まちの空洞化が進んでいる可能性がある。

- 人口集中地区は、志度エリアのみに指定されており、人口集中地区の面積は年々広くなっていますが、2015（平成27）年で減少に転じました。
- 人口集中地区の面積が広くなるにつれて人口密度は減少し、2020（令和2）年では26.6人/haとなっています。これは、1985（昭和60）年から埋立て地（工業地域）の一部が人口集中地区に組み込まれ、1990（平成2）年に埋立て地（工場エリア）全体が組み込まれたため、1980（昭和55）年と1985（昭和60）年に比べて、変化が大きくなっています。
- 1990（平成2）年以降、徐々に住宅地において人口集中地区の面積が広がりました。1990（平成2）年以降、人口密度が減少していることから、空洞化が進んでいる可能性があります。

[人口集中地区の面積・人口密度の推移]

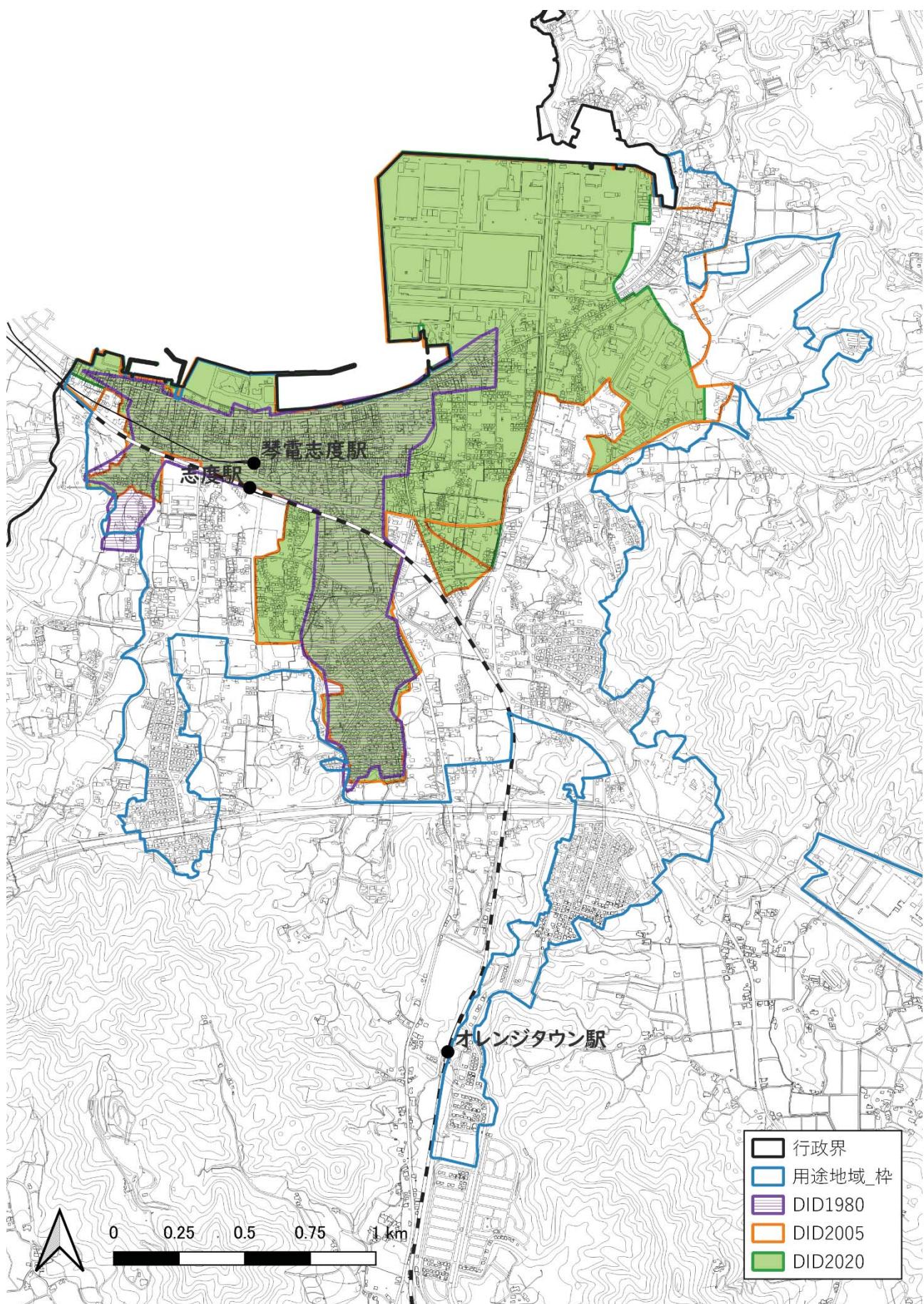


データ：国勢調査

※人口集中地区

原則として人口密度が1平方キロメートル当たり4,000人以上の基本単位区等が市区町村の境域内で互いに隣接して、それらの隣接した地域の人口が国勢調査時に5,000人以上を有する地域。

[人口集中地区の推移]



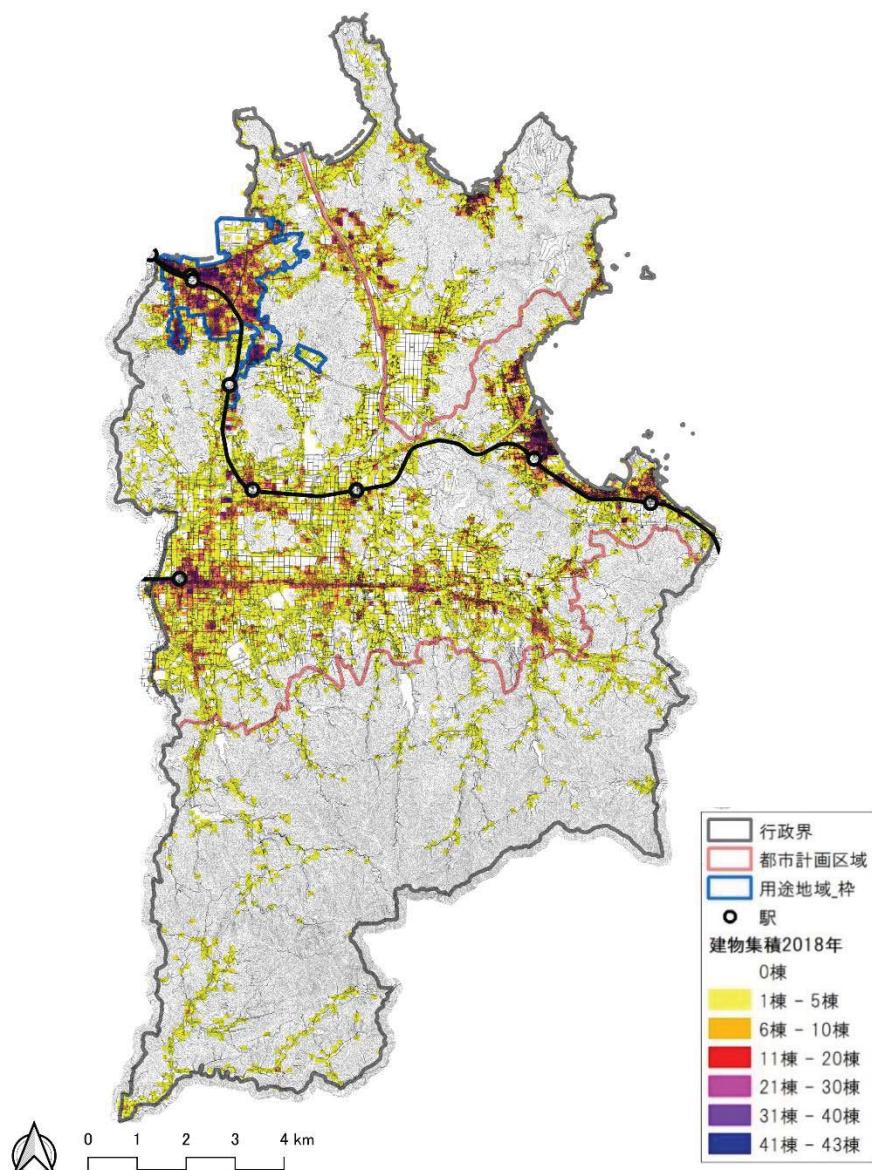
データ：人口集中地区（国勢調査）

2-3 市街化の状況

市街化の拡大が見られ、平地部は広く建物が立地している中、空家は増加していることから、市全体で空洞化・スponジ化していると考えられる。

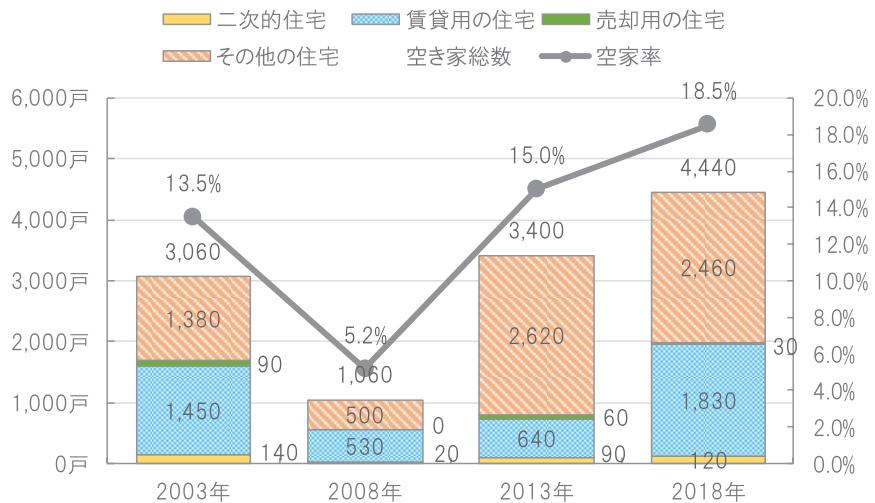
- 2018（平成30）年時点では、用途地域内（志度地区）・長尾駅周辺・讃岐津田駅北側・鶴羽駅北側・長尾街道沿道付近にて、建物の集積が見られますが、平地に広く薄く建物が立地しています。
- 住宅・土地統計調査によれば、空家総数及び空家率が増加しています。そのうち、利用用途が不明である「その他の住宅」が占める割合が多くなっています。
- 市の空家等実態調査（2015（平成27）年）によれば、空家と想定される住宅は1,338戸あり、市全域に分布しています。そのうち、「C 部分的に危険な損傷が認められる」592戸、「D 建築物全体に危険な損傷が認められ、放置すれば倒壊の可能性が高まると考えられる」119戸、「E 建築物全体に危険な損傷が激しく、倒壊の可能性が考えられる」64戸あり、C～Dの合計775戸は、全体の57.9%となっています。

[100mメッシュ建物集積状況 2018（平成30）年]



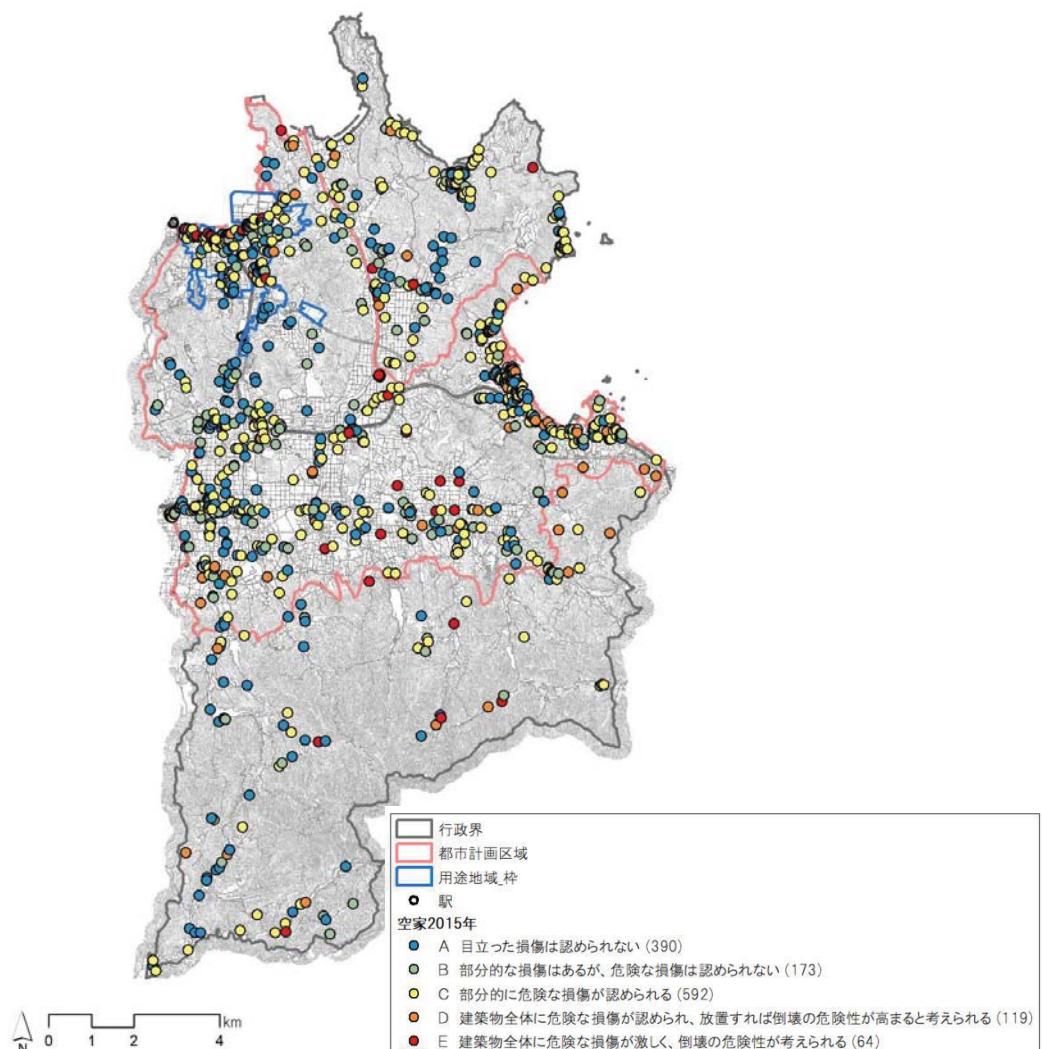
データ：建物ポイントデータ（市作成データ）

[空家数の推移]



データ：住宅・土地統計調査

[空家分布状況 2015（平成 27）年]

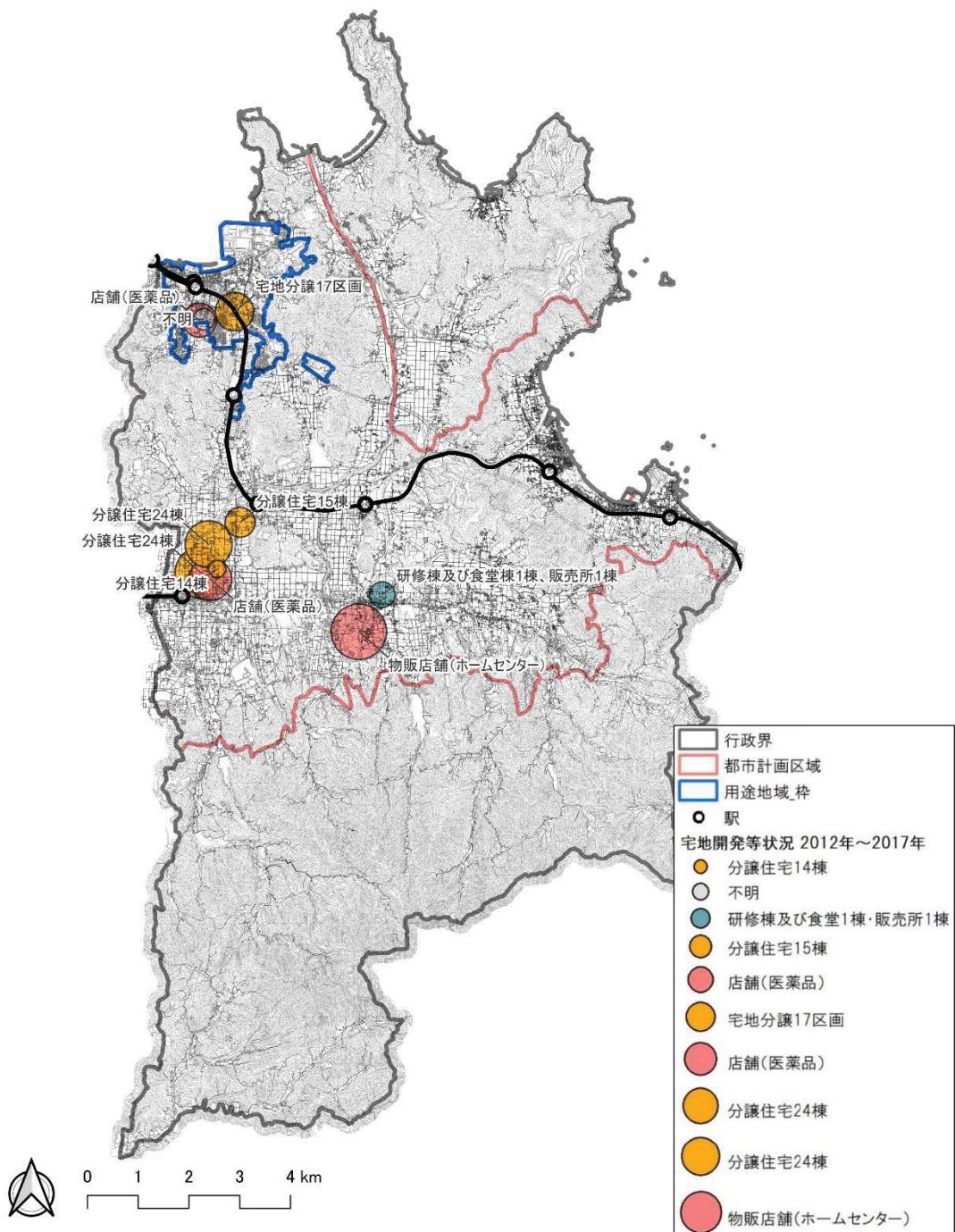


データ：さぬき市空家等実態調査

**主要拠点にて大規模開発が行われている。
新築は、主要拠点である程度集積しているように見えるが、広く分布している。**

- 2012（平成24）年～2017（平成29）年の期間では、用途地域内（志度地区）・長尾駅周辺・寒川庁舎周辺の主要拠点において大規模な宅地等開発が行われています。
- 都市計画区域内において、新築が多く見られます。特に、用途地域内（志度地区）・長尾駅周辺から寒川庁舎周辺を通る長尾街道周辺、津田駅周辺・鶴羽駅周辺において、新築の一定の集積が見られます。

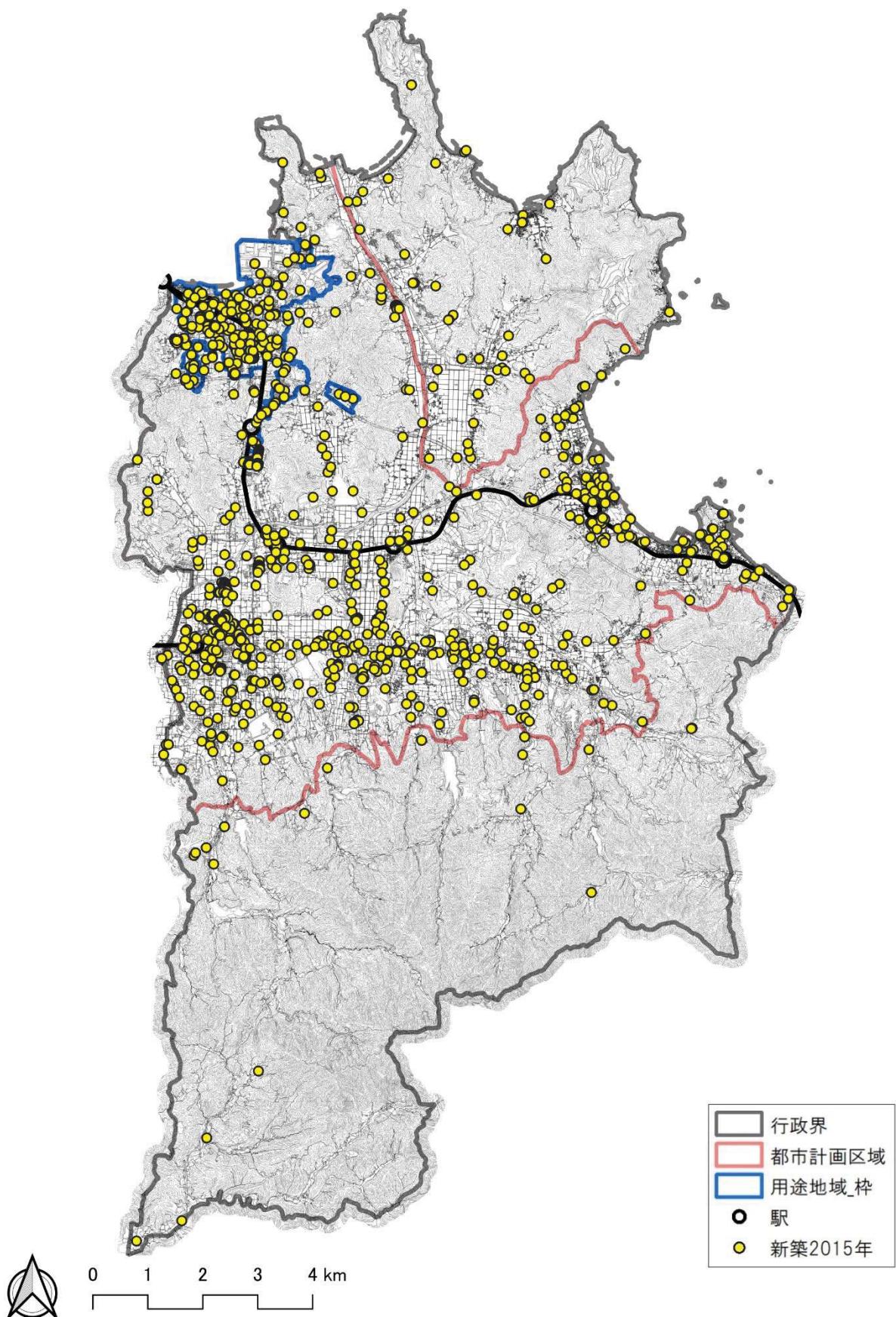
[宅地開発状況 2012（平成24）年～2017（平成29）年]



※宅地開発等状況の凡例の円の大きさは、面積比で分類している。

データ：2017（平成29）年度 都市計画基礎調査

[新築開発動向 2015（平成27）年]



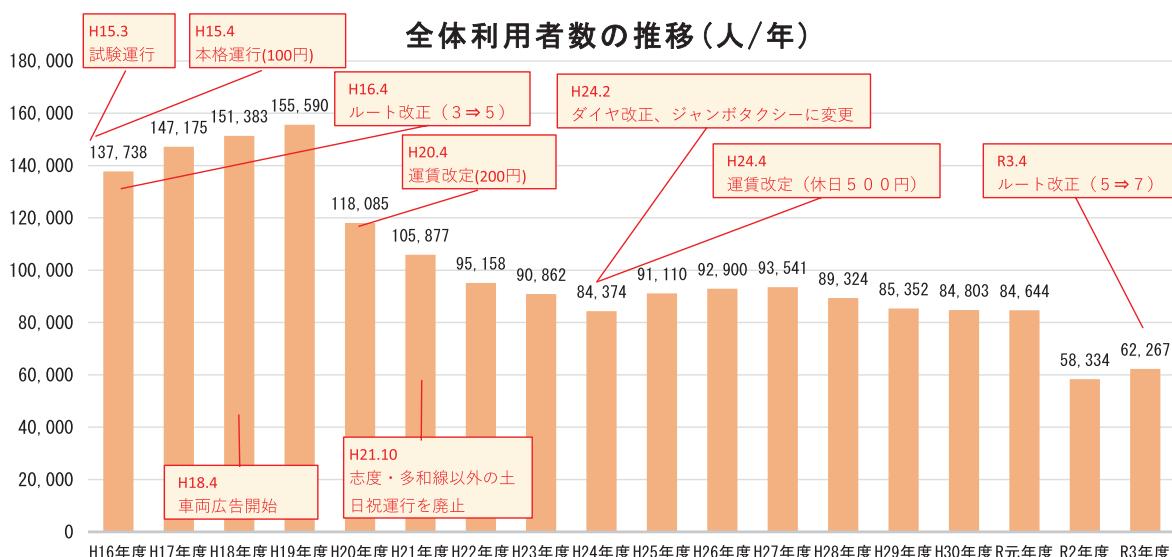
データ：2017（平成29）年度 都市計画基礎調査

2-4 公共交通

市民一人当たり自動車登録台数が増加傾向にある中、コミュニティバス・大川バスの利用者は、減少傾向、JR 及びことでんの利用者も、総じて減少傾向となっている。

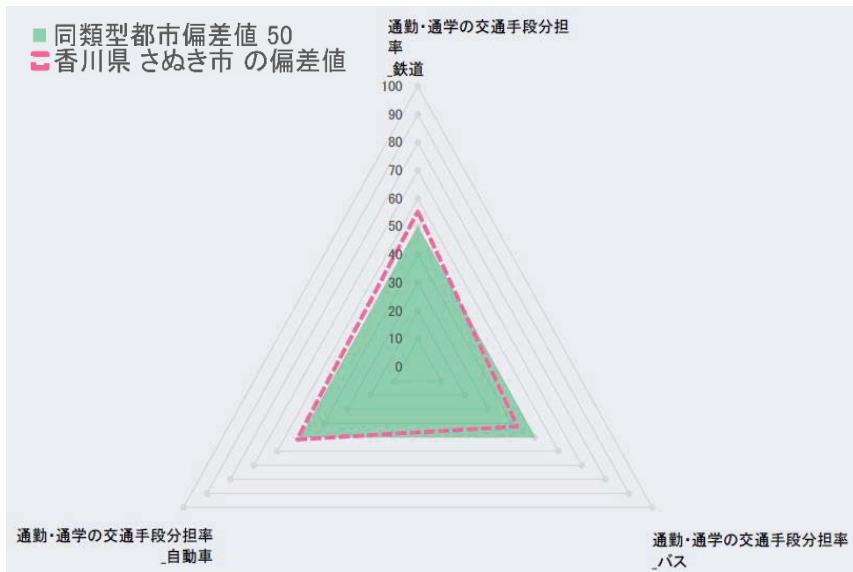
- 市内では、コミュニティバスと大川バスが運行されています。
- コミュニティバスの利用者は、2003（平成15）年度本格運行開始後、2007（平成19）年度までは増加していましたが、減少傾向に転じ、2010（平成22）年度には10万人を割り込み、2019（令和元）年度までは8.5万人前後となりました。2020（令和2）年以降は、新型コロナウイルスの影響により、利用者が大幅に減少しています。
- 大川バス引田線の利用者（市内19停留所の利用者の合計）は、2019（令和元）年度は4.9万人でしたが、2021（令和3）年度には、4.2万人まで減少しています。
- 同類都市との偏差値比較では、バスの交通手段の偏差値が低い状況です。

[コミュニティバス利用者の推移]



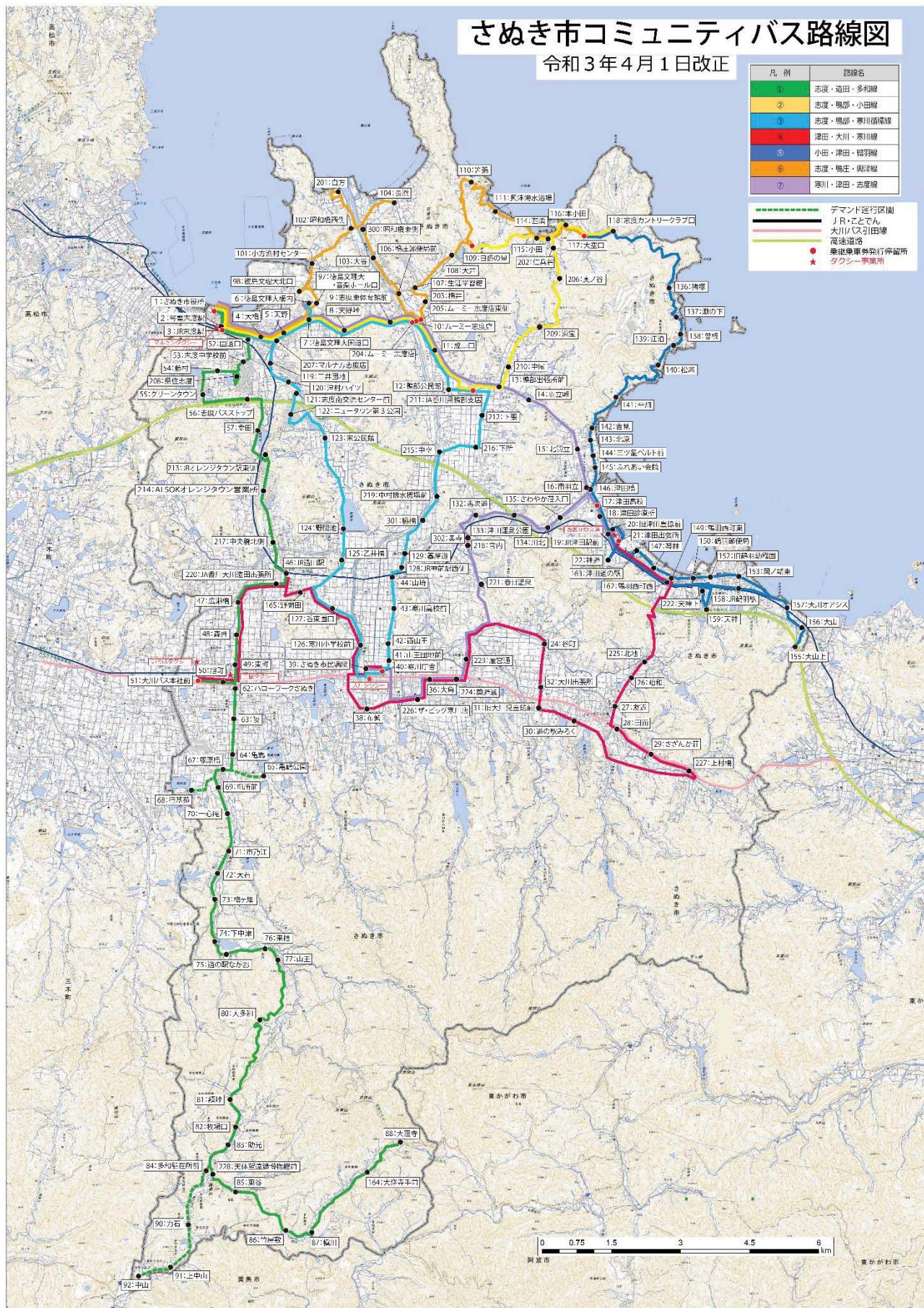
データ：市保有データ

[通勤通学の交通手段分担率（同類型都市偏差値比較）]



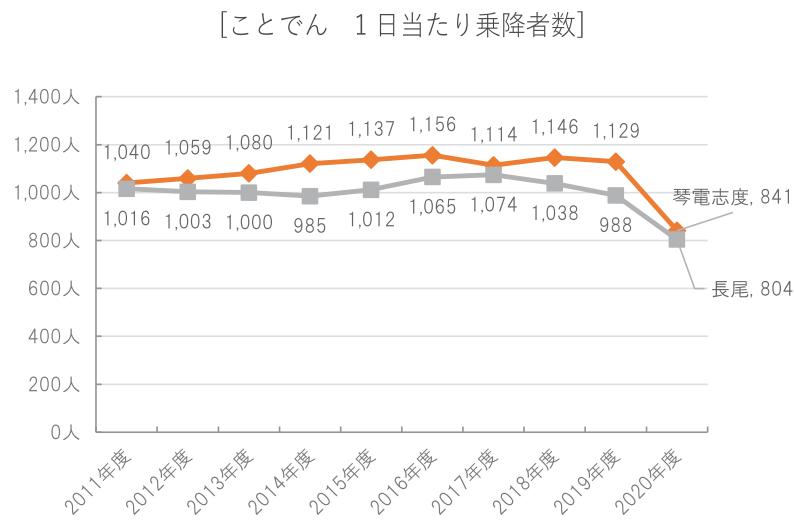
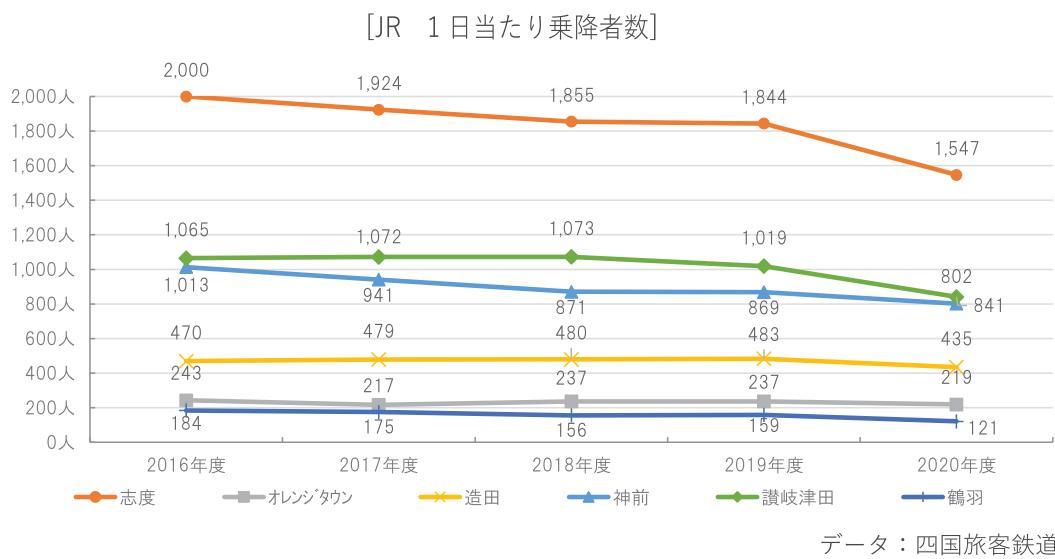
データ： 2017（平成29）年度 都市モニタリングシート・レーダーチャート自動作成ツール

[コミュニティバス路線図]

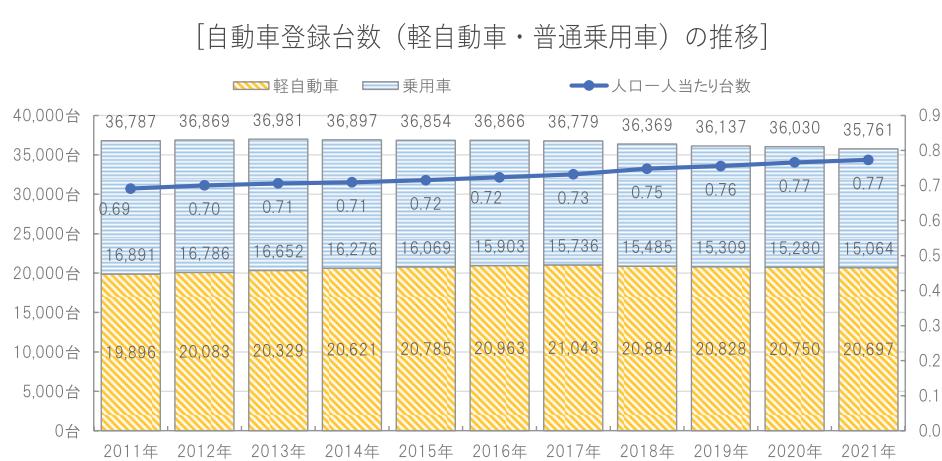


データ：市保有データ

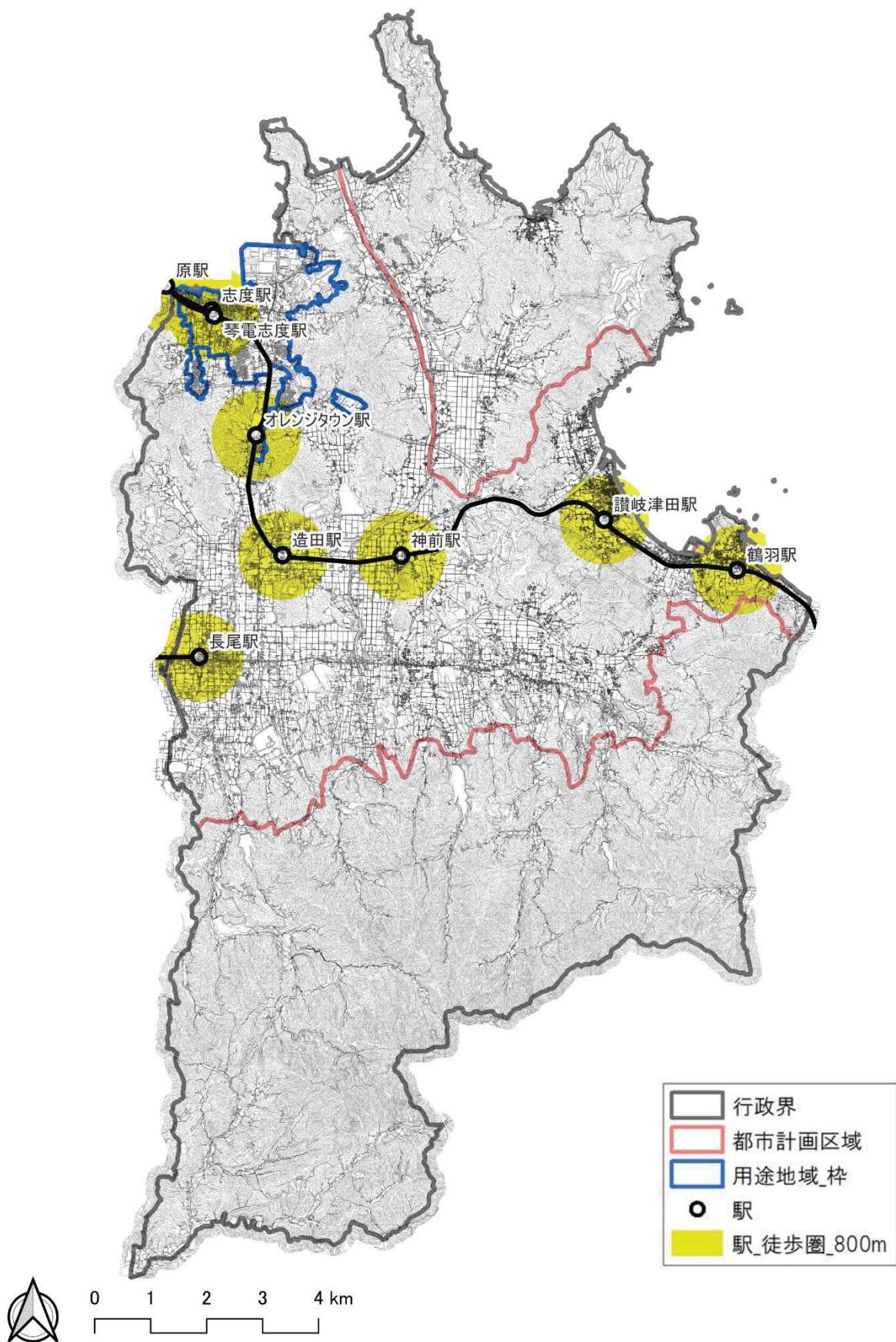
- 市内には、ことでん長尾線（長尾駅）及びことでん志度線（琴電志度駅）、JR高徳線（志度駅、オレンジタウン駅、造田駅、神前駅、讃岐津田駅、鶴羽駅）が通っています。
- JRでは、すべての駅で減少傾向にあり、ことでんでは、琴電志度駅は、2016（平成28）年まで、長尾駅は2017（平成29）年まで増加傾向となっていますが、それ以降減少しています。



- 自動車登録台数は微減傾向にありますが、人口一人当たり台数は増加傾向にあります。



[鉄道駅の位置及び徒歩圏]



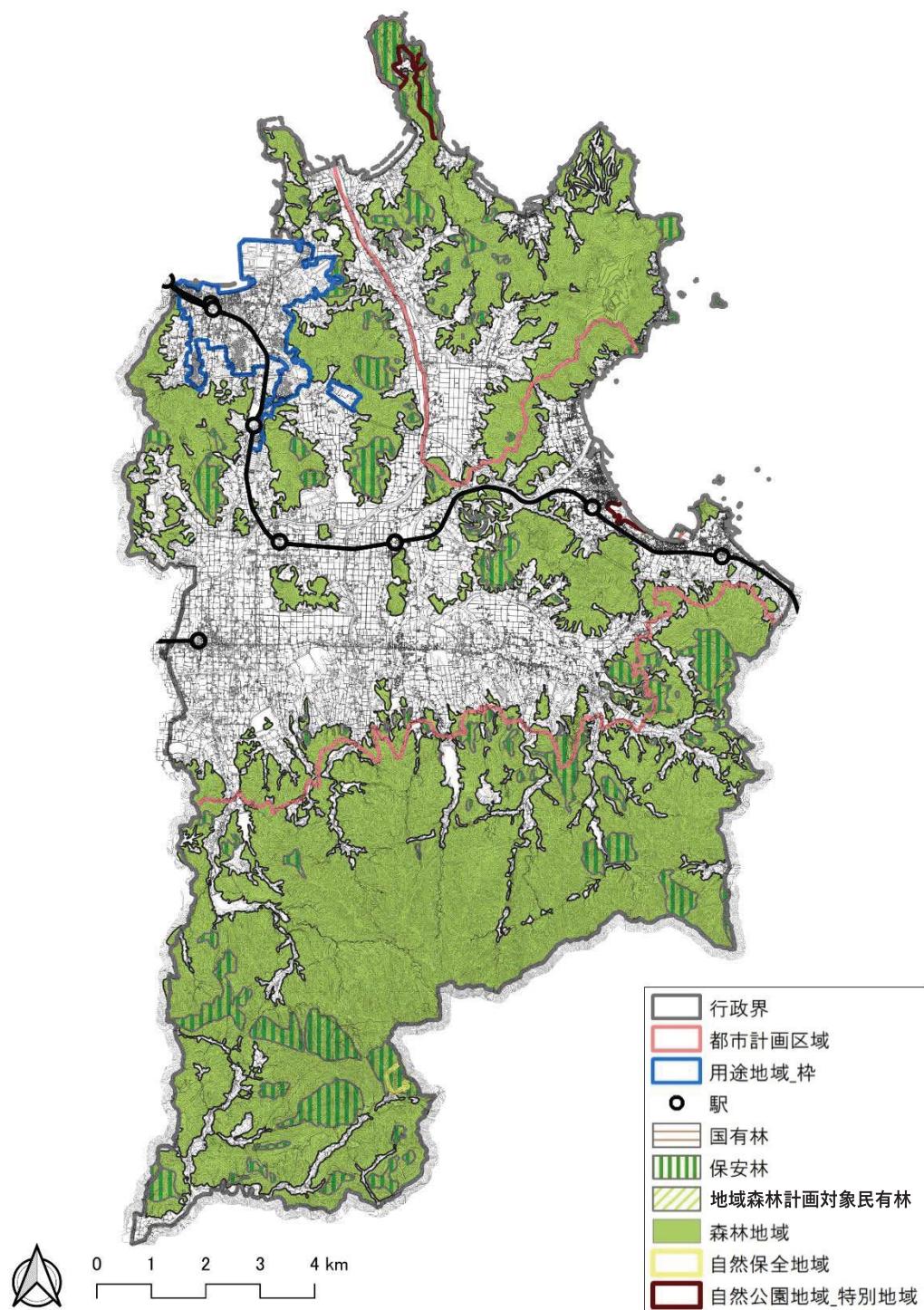
※駅からの徒歩圏800mは、「都市構造の評価に関するハンドブック（国土交通省都市局都市計画課）」より設定。

2-5 自然・環境

積極的な市街化を想定していない区域が、市全域に指定されている。

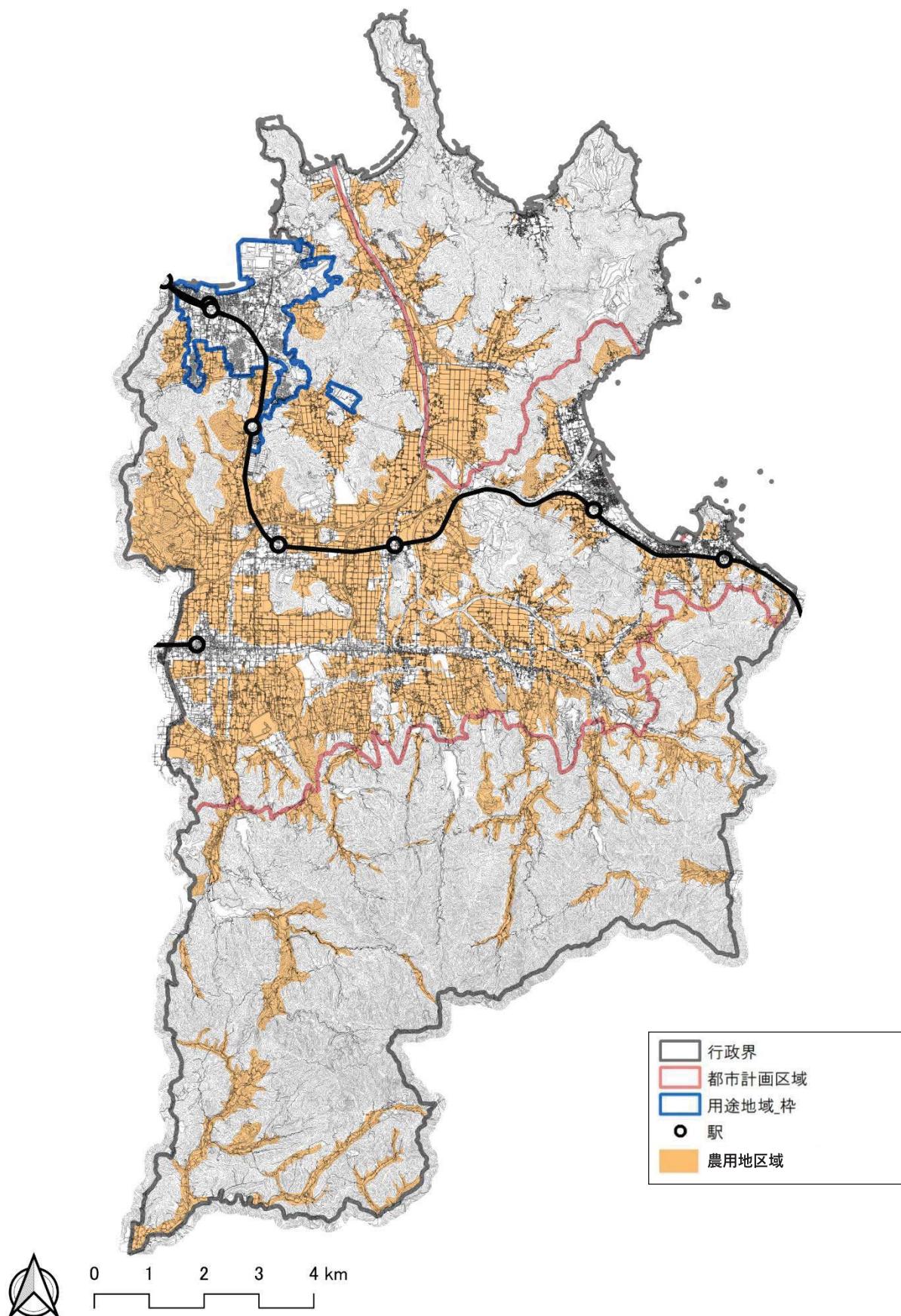
- 森林や自然環境を保全する地域が、山林部に指定されています。
- 市内には、農業上の用途区分が定められており、原則としてその用途以外の目的に使用することはできない農用地区域が、多くの平地部に指定されています。

[森林地域・自然公園地域・自然保全地域]



データ：国土数値情報 森林地域データ・自然公園地域データ・自然保全地域データ

[農用地区域]



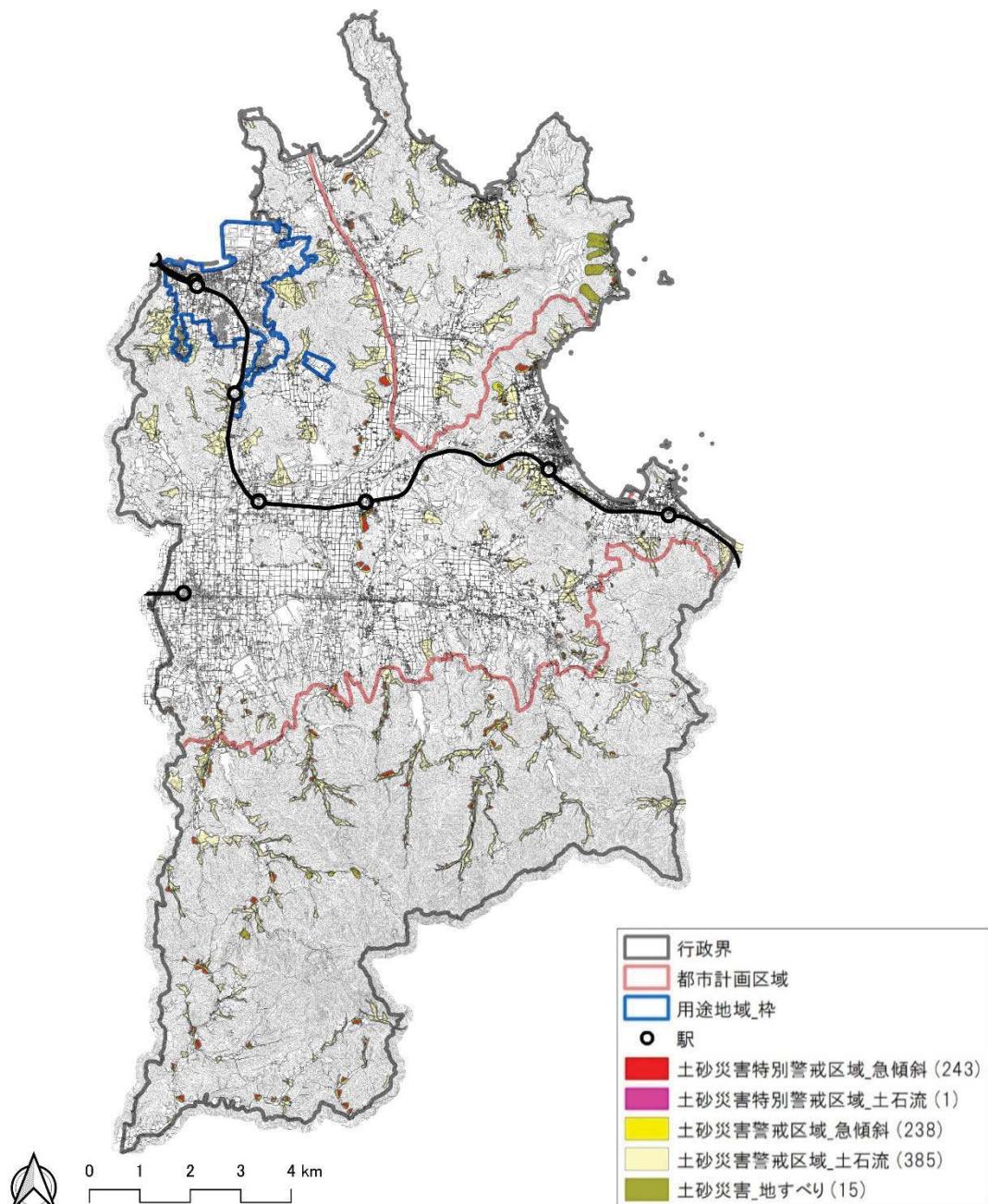
データ：市保有データ

2-6 災害想定区域

土砂災害・河川浸水・津波浸水想定区域内には、相当数の人口が居住していることが推定される。
特に津波浸水想定区域では、人口が密集しているエリアへの被害が危ぶまれる。

- 山林のふもと付近で土砂災害が想定される区域が指定されています。
- 鴨部川・津田川において、河川が氾濫した際の浸水が想定されており、最も多い浸水深は0.5～1.0mとなっています。
- 志度地区・鴨庄地区・小田地区・津田地区・鶴羽地区において、津波浸水想定区域が指定されています。

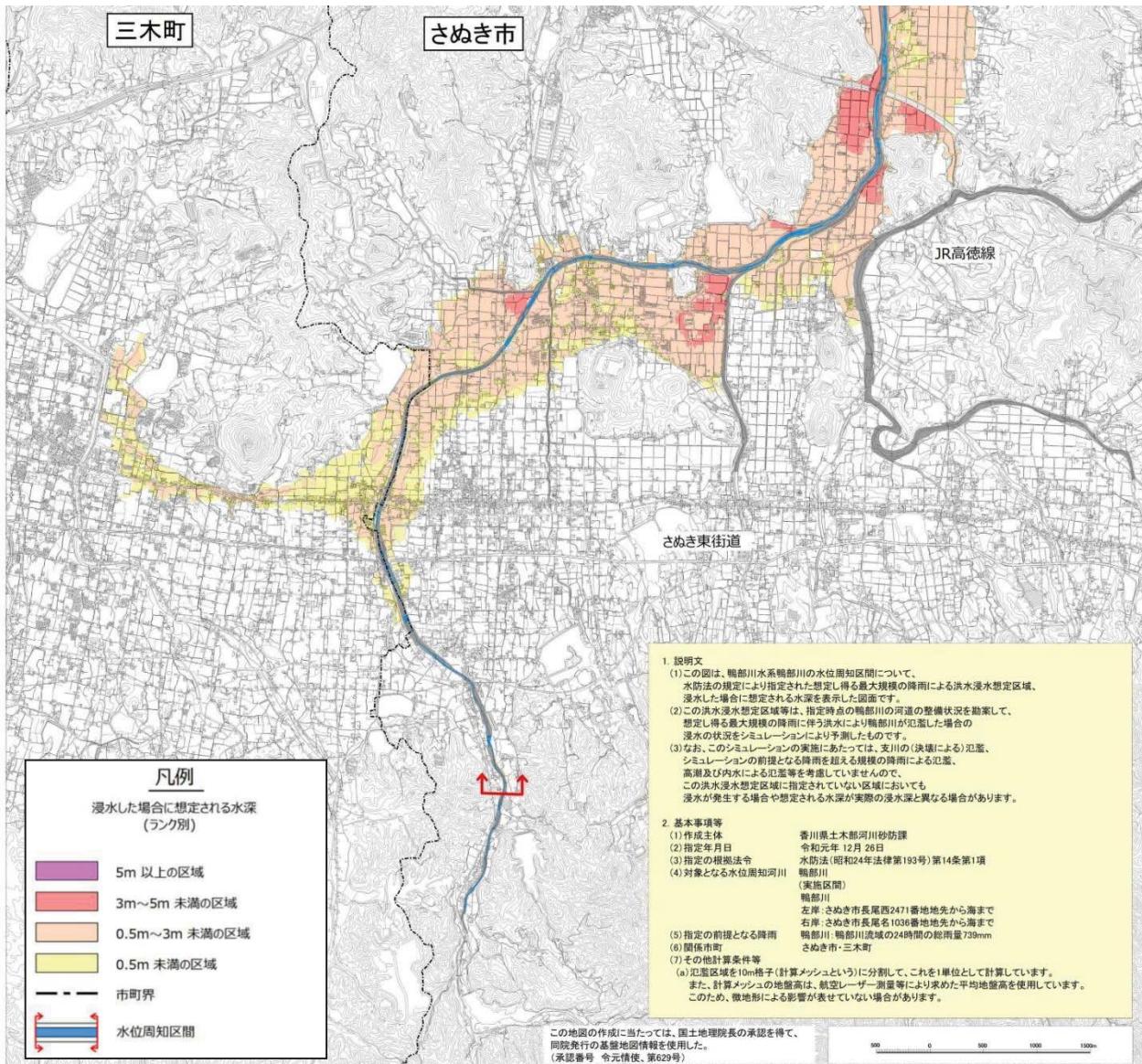
[土砂災害想定区域]



※土砂災害凡例の（ ）内の数字は、エリア数を示す。

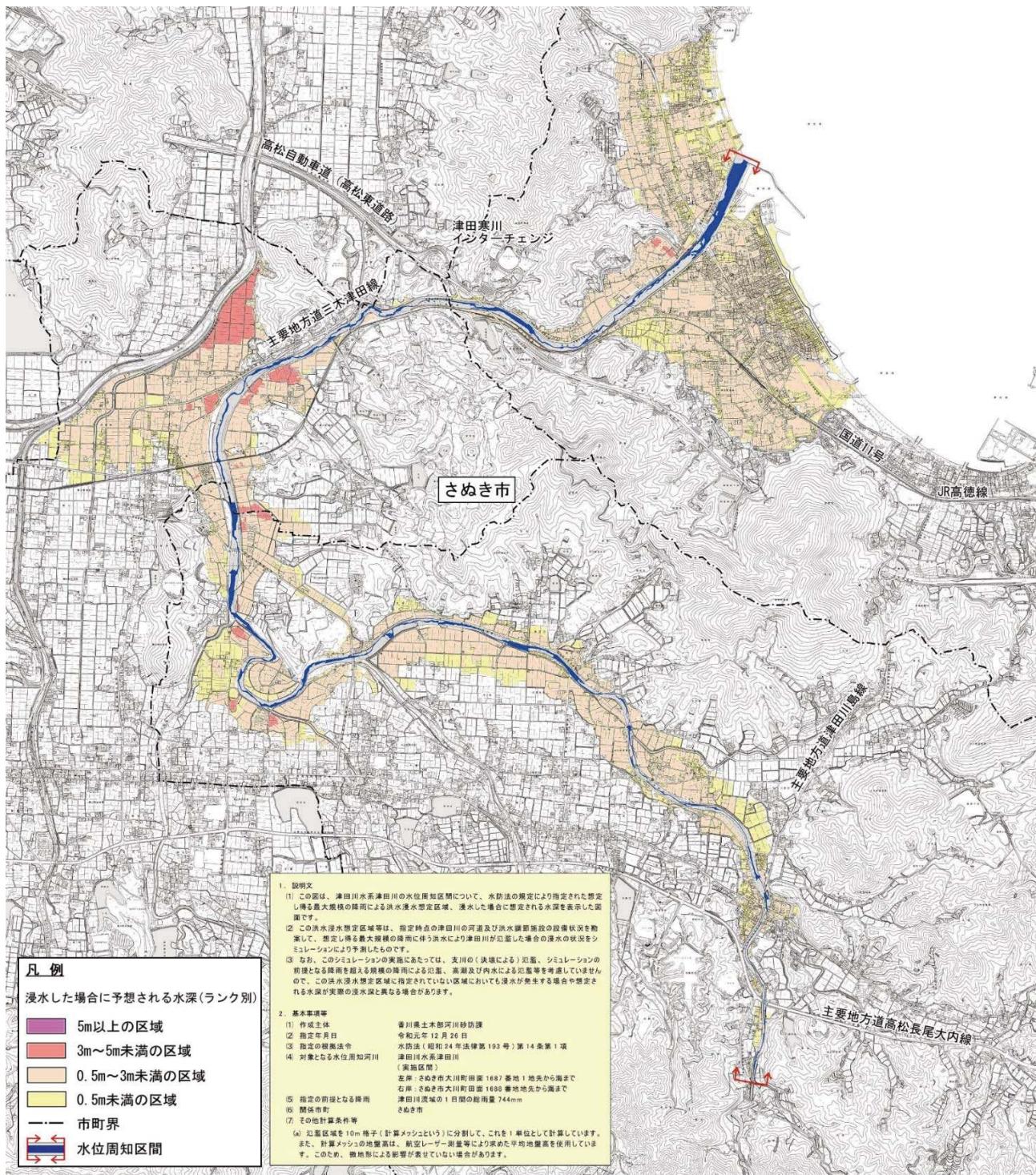
データ：さぬき市ハザードマップ

[鴨部川浸水想定区域（千年確率）]



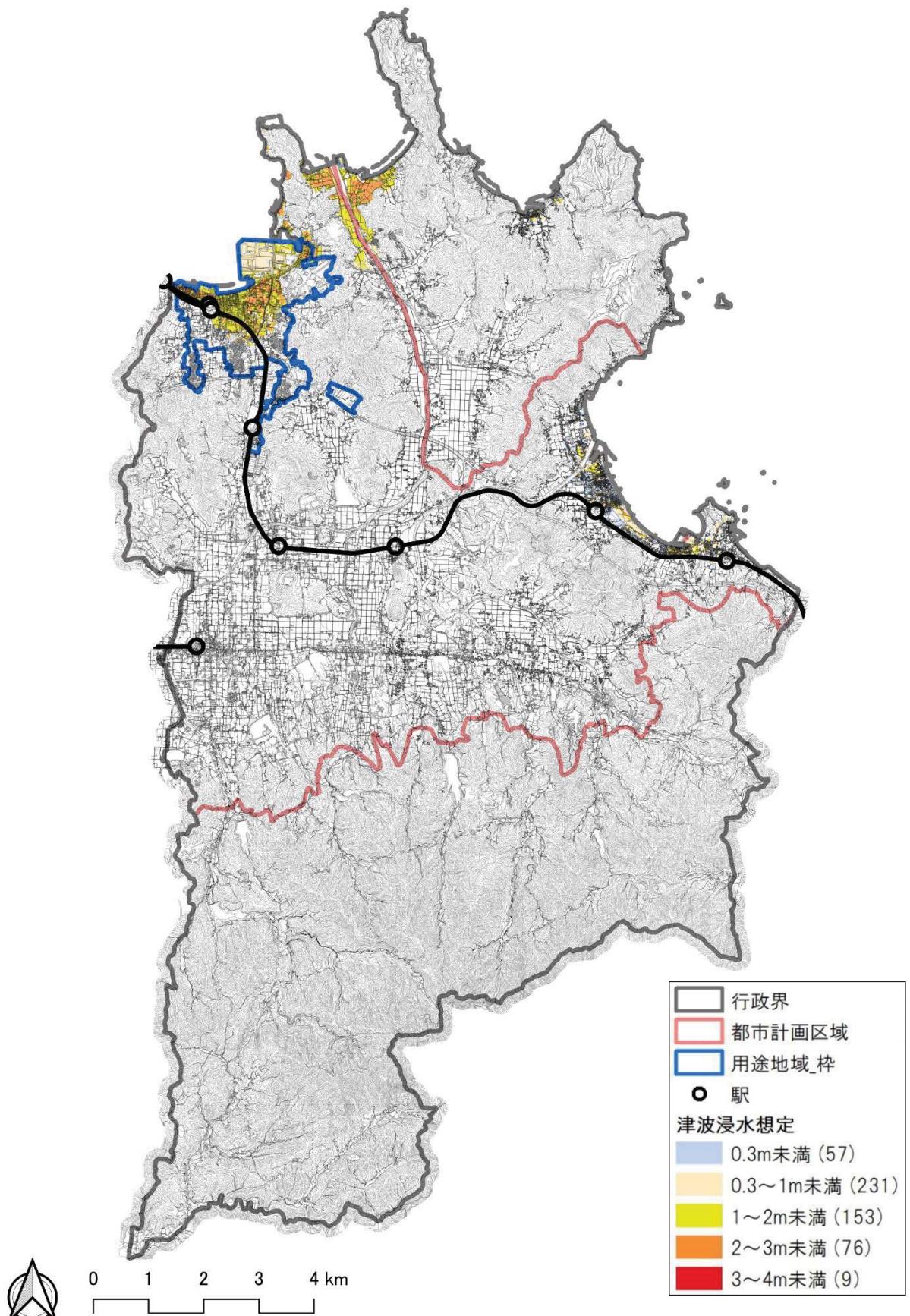
データ：香川県管理河川の洪水浸水想定区域等（香川県ホームページ）

[津田浸水想定区域（千年確率）]



データ：香川県管理河川の洪水浸水想定区域等（香川県ホームページ）

[津波浸水想定区域]



※津波浸水想定区域凡例の（ ）内の数字は、メッシュの数を示す。

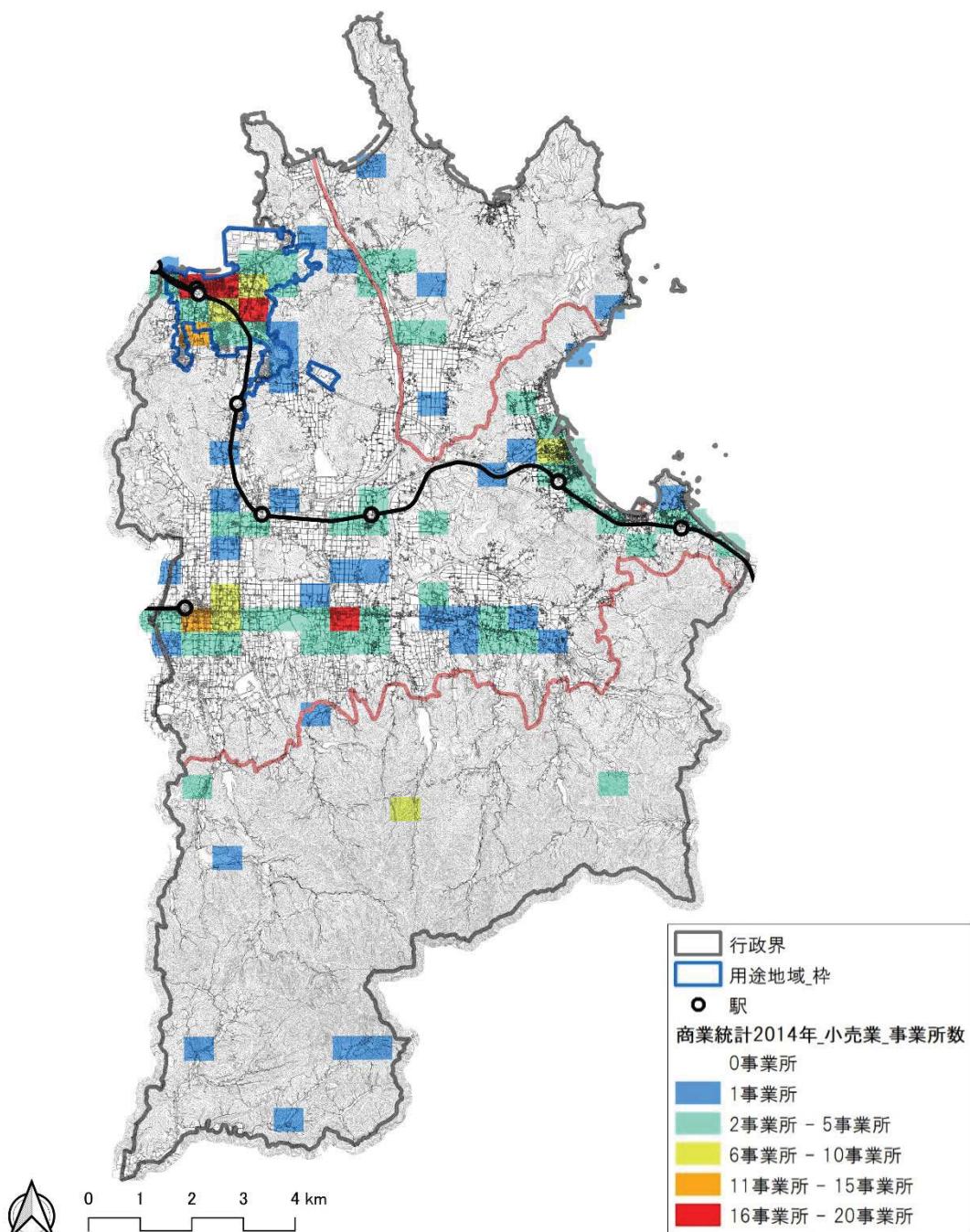
データ：国土数値情報

2-7 商業

用途地域内（志度地区）、長尾駅周辺から寒川庁舎付近、讃岐津田駅北部において、小売業の事業所数が集積しているが、市全体で商業活力の低下が見られる。

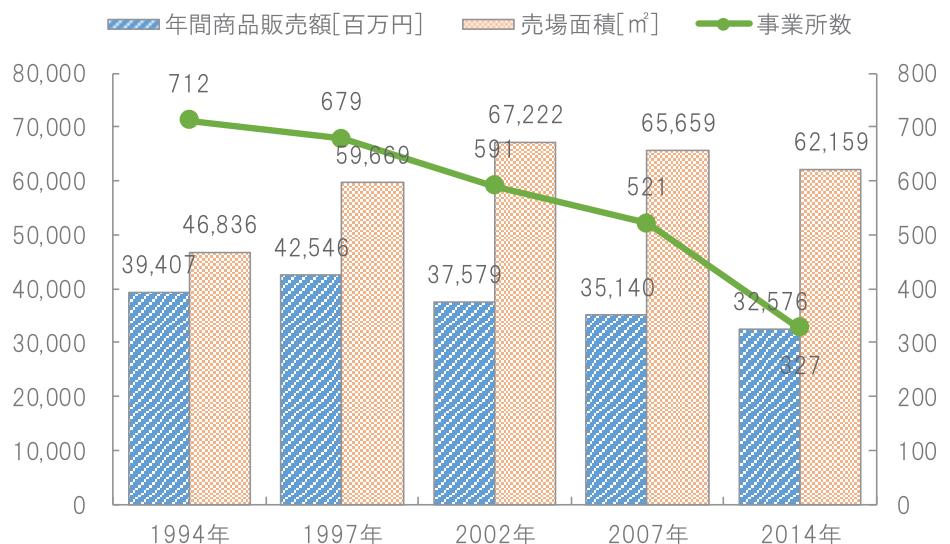
- 用途地域内（志度地区）、長尾駅周辺から寒川庁舎付近、讃岐津田駅北部において、小売業の事業所数が集積しています。
- 市全体の小売業の事業所数について、2014（平成26）年は1994（平成6）年の半数以下となっています。年間販売額は1997（平成9）年が近年で最も高いですが、減少傾向にあります。売り場面積は2002（平成14）年が近年で最も広いですが、減少傾向にあります。

[2014（平成26）年 小売業 事業所数]



データ：商業統計（経済産業省）

[商業統計データ]



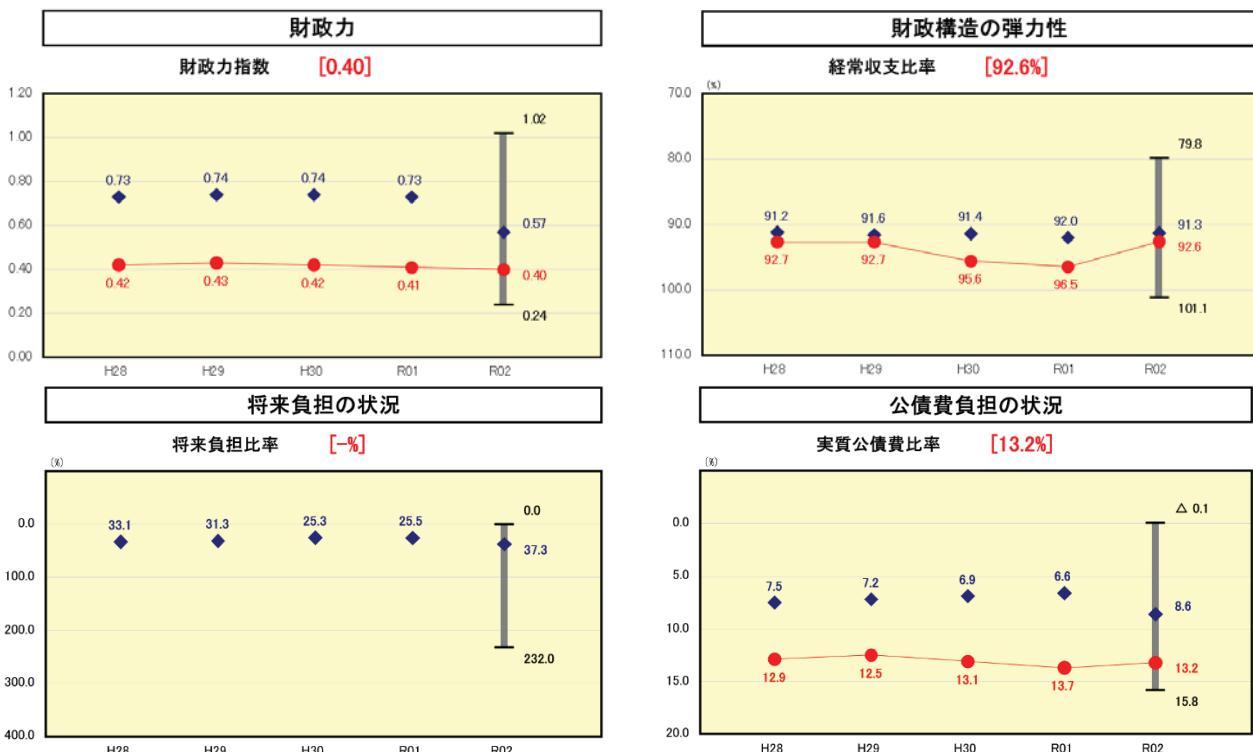
データ：商業統計（経済産業省）

2-8 財政

将来負担比率マイナスで推移しているものの、財政状況はゆとりがなく、収入に対する負債返済の割合が高い。
今後、財政状況はさらに厳しくなることが予測される中、公共施設においては、老朽化が進んでおり、現状のままの施設の規模を維持することが困難になる。

- 財政力指数は、県平均・類似団体平均に比べて低く推移しています。
- 経常収支比率は、県平均・類似団体平均に比べて高く推移しており、92.6%であるため、財政にゆとりがない状況です。
- 実質公債費比率は、県平均・類似団体平均に比べて高く推移しており、収入に対して負債返済の割合が高くなっています。

[財政指標]



財政力指数

1を下回れば地方交付税交付金が支給される交付団体となる。

経常収支比率

地方自治体の財政の弾力性を示す指標として、県税や地方交付税など使い道が自由な一般財源に対する、必ず支出しなければならない経費の割合。80%までが適正とされ、100%に近いほど財政にゆとりがないことになる。

実質公債費比率

自治体の収入に対する負債返済の割合を示す。18%以上だと、新たな借金をするために国や都道府県の許可が必要。25%以上だと借金を制限される。

将来負担比率

地方公共団体が現在抱えている負債の大きさを、財政規模に対する割合で表したもの。この比率が高いと、将来的に財政が圧迫される可能性が高くなり、都道府県・政令市では400%、市町村では350%を超えると、危険水域と考えられている。

- 当該団体値
- ◆ 類似団体内平均値
- 類似団体内の最大値及び最小値

データ：財政状況資料集（総務省）

- 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（使用していない施設を除く。）、2015（平成27）年時点から今後40年間で大規模改修や建替に必要な費用は、約911億円（年平均約22億8千万円）を超えるものと想定されます（P32参照）。一方で、過去5年間に公共施設の更新や大規模改修に投じた歳出（投資的経費）は、道路や河川などのインフラへの投資を含めて年平均で約21億円となっています。道路や橋梁などインフラでも老朽化が進んでおり、投資的経費の全てを公共施設へ割り当てるることは困難となっています。
- 建物系、土木系、企業会計全ての公共施設の更新費用の推計では、2015（平成27）年時点から今後40年間で約2,409億2千万円かかることが分かりました。年平均を計算すると、毎年約60億2千万円かかる試算となっています。公共施設とインフラ全体の直近5か年の投資的経費は、1年当たり平均は38億5千万円であることから、全体の財源不足額は21億7千万円となります。

[公共施設とインフラ全体の直近5か年の投資費用（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）]

	建物系	土木系	企業会計	合計
更新費用[億円] (40年間の平均)	22.8	15.4	22.0	60.2
投資的経費[億円] (5カ年の平均)	15.3	5.7	17.5	38.5
不足分	7.5	9.7	4.5	21.7

資料：さぬき市公共施設等総合管理計画

- さぬき市公共施設等総合管理計画では、1年当たり6.9億円の更新費用の削減の試算が行われています（P32参照）。この結果、現状の1年当たりの投資的経費（平均）38.5億円と比較すると、依然として1年当たり14.8億円の財源が不足する予測となっています。

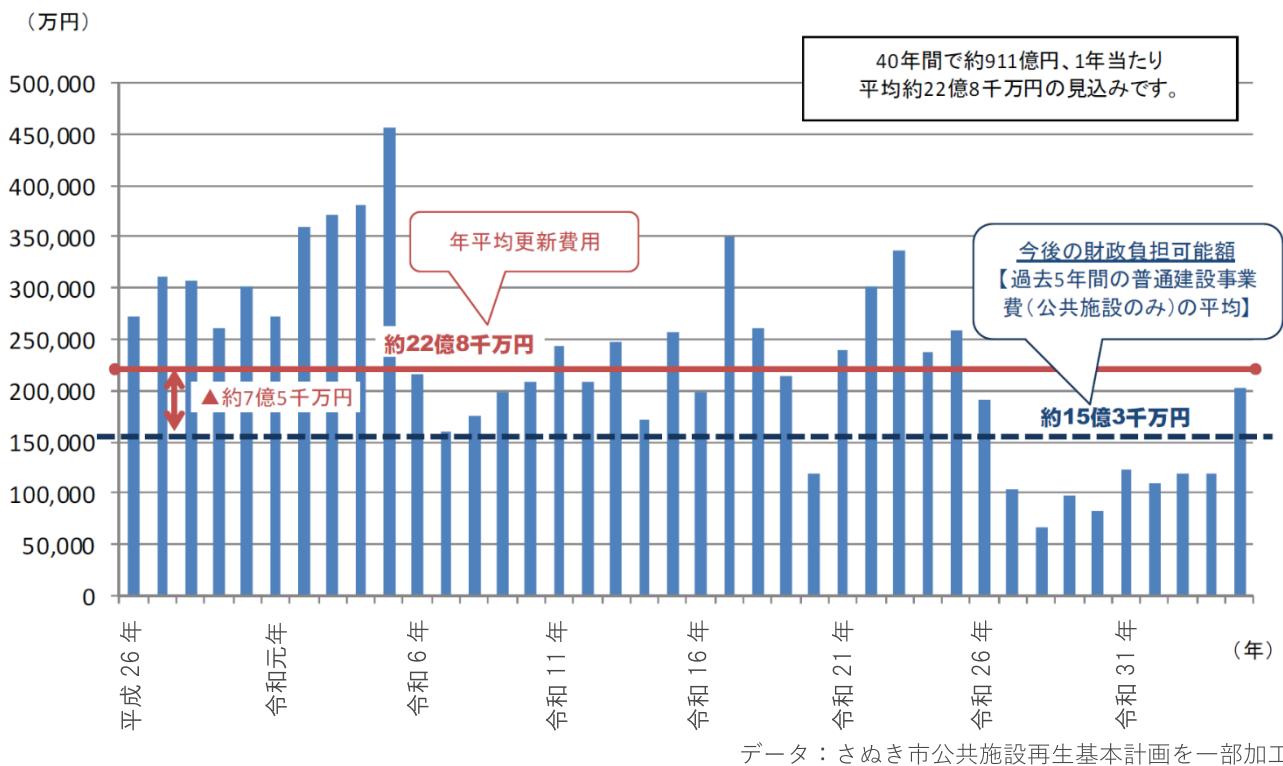
[計画に基づき公共施設の廃止・統合等を行った場合]

	建物系	土木系	企業会計	合計
更新費用[億円] (40年間の平均)	15.9	15.4	22.0	53.3
投資的経費[億円] (5カ年の平均)	15.3	5.7	17.5	38.5
不足分[億円]	0.6	9.7	4.5	14.8

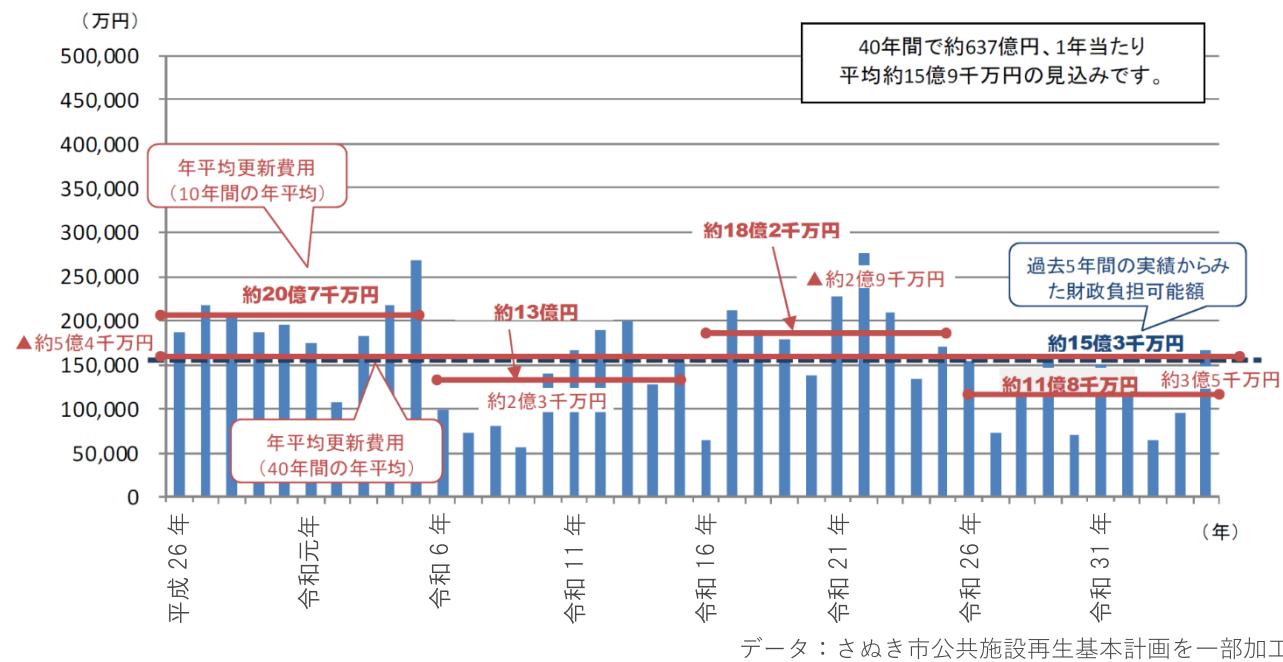
資料：さぬき市公共施設等総合管理計画

- 今後、人口減少・少子高齢化が進むとともに、市の財政が大きく好転することが考えられない社会経済情勢下では、公共施設の再配置を進めるとともに、持続可能な公共施設の保有量へと縮減を進めていく必要があります。

[今後40年間の将来更新費用（現状維持の場合）]



[今後40年間の将来更新費用（計画実施後の試算）]

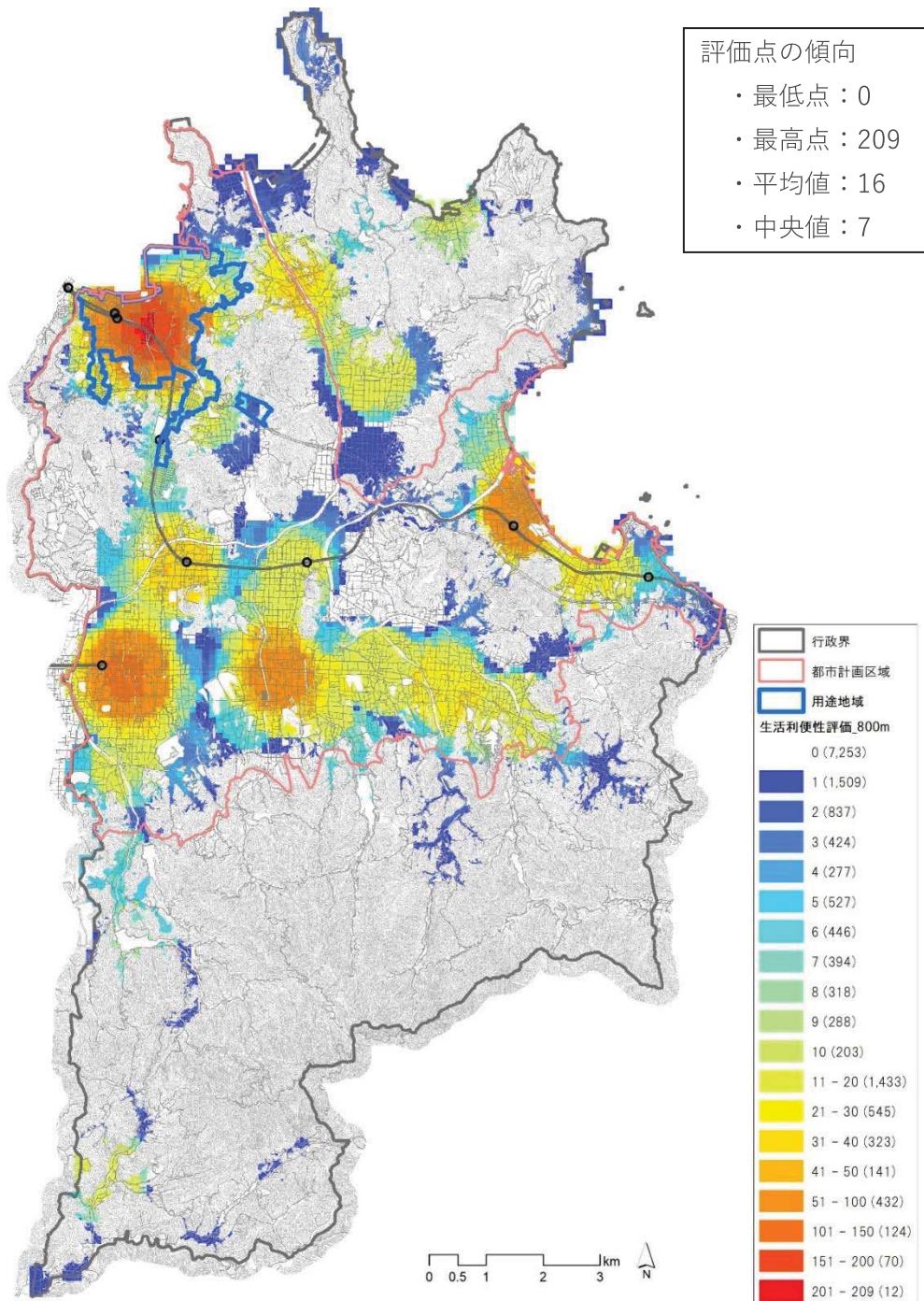


2-9 生活利便性評価

用途地域内・ことでん長尾駅周辺・寒川庁舎周辺・JR 讀岐津田駅周辺は、
比較的生活利便性が高いエリアとなっている。

- 生活利便性評価（徒歩圏800m）の結果、用途地域内・ことでん長尾駅周辺・寒川庁舎周辺・JR 讀岐津田駅周辺において、比較的生活利便性が高いエリアと考えられます。

[生活利便性評価 徒歩圏800m]



注：生活利便性評価は、計画策定当初の令和元年度時点に実施している。改定に当たっても、計画策定当初の生活利便性評価を踏襲している。

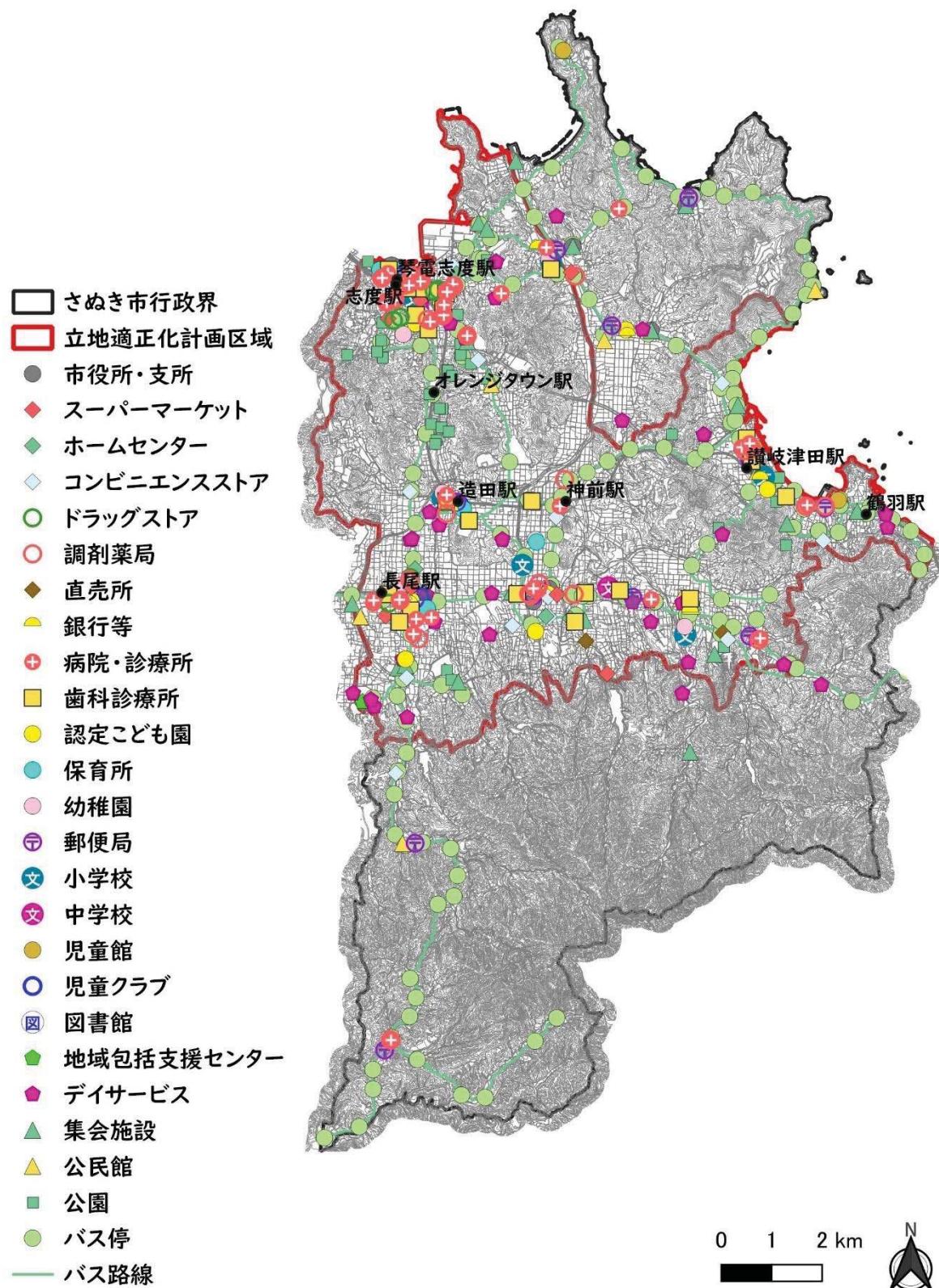
※生活利便性評価凡例の（ ）内の数字は、メッシュの数を示す。

【参考】生活利便性評価の算出方法

生活利便施設の徒歩圏内については、その施設への行き来がしやすいと判断し、その評価点が高いほど（徒歩圏内にある施設の数が多いほど）生活利便性が高いと考えます。

<生活利便施設>

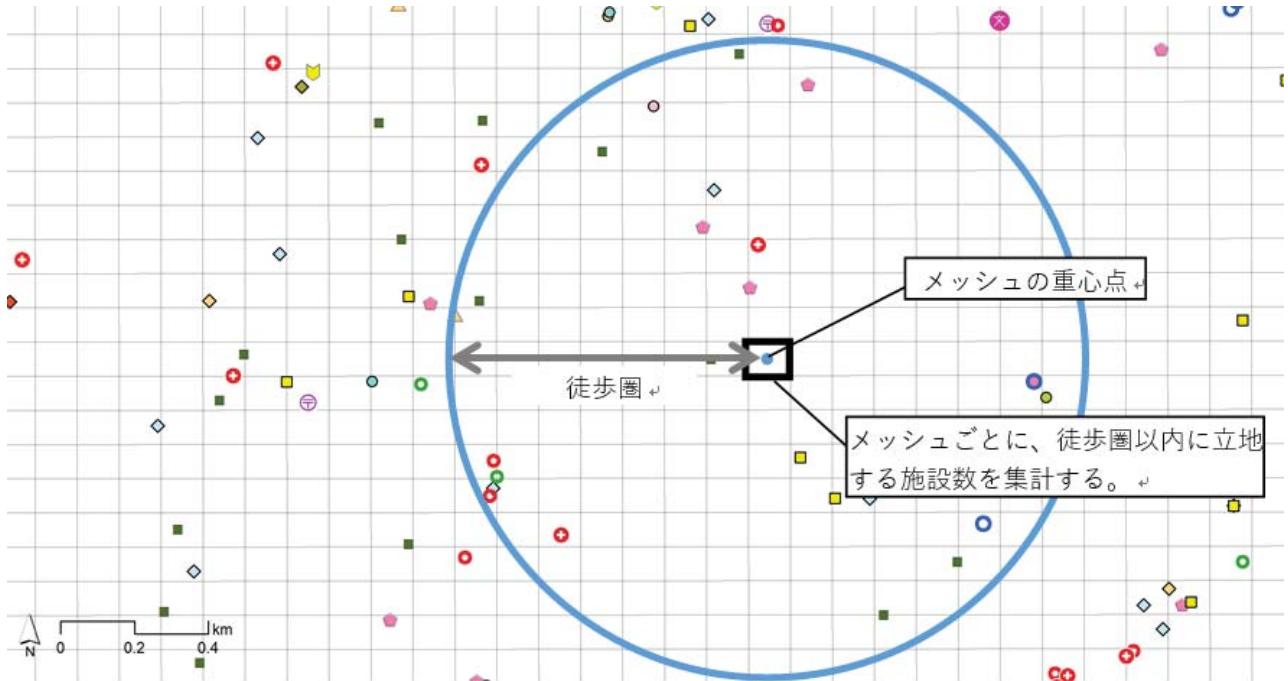
[生活利便施設]



<評価点の集計方法>

メッシュごとに徒歩圏800m以内（バス停は300m）に立地する上記の施設数を集計し、これを施設ごとに行います。施設数が多くなるほど、様々な施設の利用ができることから、生活利便性が高いメッシュと判断します。

評価については、アンケート調査結果を参考に、市民生活に重要な施設に重み付けして足し上げています。



<アンケート調査結果>

「良く利用している」「たまに利用している」の合計が、50%を超えている項目（右表）については、生活において特に重要な施設として、生活利便性評価において重み付けの加算倍率を設定します。

加算倍率は以下の施設で設定し、該当する施設数に乗じて、評価点を算出しています。（例：スーパーが2店舗ある場合、 $2 \times 6 = 12$ 点）

	よく利用している +たまに利用して いる	倍率	加算倍率
a. スーパーなど食料品店	97.9%	6	50%未満 1
b. ドラッグストア	84.0%	5	51-60% 2
c. 調剤薬局（院内処方除く）	52.1%	2	61-70% 3
d. コンビニエンスストア	81.8%	5	71-80% 4
e. ホームセンター	79.1%	4	81-90% 5
f. 金融機関・郵便局	91.2%	6	91-100% 6
g. 病院・診療所	67.2%	3	
h. 幼稚園・保育所・認定こども園	36.3%	1	
i. 高齢者福祉施設（デイサービスセンター、介護施設など）	18.0%	1	
j. バス停	8.3%	1	
k. 鉄道	24.2%	1	

*「利用対象でない」と「無回答」を除いて計算

データ：さぬき市のまちづくり・公共交通の政策検討に向けたアンケート調査（2019（令和元）年8月）

2-10 立地適正化計画にて解決すべき都市の課題

(1) 都市計画に関する主な問題点と重要課題

2-1～2-9に加え、「まちづくり市民会議」「都市計画検討庁内プロジェクト会議」の結果も踏まえ、主な問題点と重要課題を整理します。

■人口・世帯

主 な 問 題 点	都市機能の維持が困難
	<ul style="list-style-type: none">○ 消費活動の低下による商業・医療等の都市機能の維持が困難になる可能性が懸念される。
	都市の空洞化が進む
	<ul style="list-style-type: none">○ 空家の増加や都市のスポンジ化（空洞化）が進むことが懸念される。
	若者が減少
	<ul style="list-style-type: none">○ 子育て、地域経済・産業の主たる担い手である若者が減少している。
重 要 課 題	<ul style="list-style-type: none">● 人口減少・市街地の空洞化の進行を見据え、ある程度生活利便性の高い地区への人口集積が必要。● 若者が住みみたい・住み続けたい・子育てしたいと思える都市づくりが必要。

■土地利用・市街地

主 な 問 題 点	都市の空洞化が進む
	<ul style="list-style-type: none">○ 空家・空地・空き店舗の増加による都市のスポンジ化（空洞化）が進むことによる非効率な市街地形成となることが懸念される。○ 基盤整備がされているオレンジタウンにおいて、住宅建設が進んでいない。
	都市機能が不便
	<ul style="list-style-type: none">○ 生活に必要な施設の維持や利便さの評価（満足度）が低い。
重 要 課 題	<ul style="list-style-type: none">● 無秩序な市街地の拡大と空洞化を防ぎ、都市機能の維持と生活利便性の向上が図られる効率的な都市づくりが必要。

■都市施設（道路・公園・交通等）・景観

主 な 問 題 点	都市計画道路の未整備路線の存在、道路の不具合・危険性
	<ul style="list-style-type: none">○ 都市計画道路の整備が完了していない路線が残されている。○ 歩道や車道が狭い道路（長尾街道等）、通学路がある。学生の通学が危険。また、路面の老朽化も見られる。
	公園の量の不足、維持管理不足
	<ul style="list-style-type: none">○ 公園が不足しているが、維持管理が追いつかない。
	公共交通が不便
	<ul style="list-style-type: none">○ コミュニティバスの利便性（本数・時間・近さ）が低い。JRの本数も少ない。
重 要 課 題	<ul style="list-style-type: none">● 都市計画道路の整備の見直しと道路の安全性確保、適切な維持管理が必要。● 維持管理を見据えた公園の適正量の整備が必要。● 公共交通の利便性向上に向けた適正化が必要。

■都市防災・防犯

主な問題点	<p>人口が集積している場所に災害想定がある</p> <ul style="list-style-type: none">○ 人口が集積している場所に、災害危険性が想定される区域が指定されている。 <p>避難の安全性に不安</p> <ul style="list-style-type: none">○ 災害危険性のある場所に避難場所が設定されている場合がある。○ 避難場所への移動手段が適當とは言えないところがある。避難場所が遠い。
重要点	<ul style="list-style-type: none">● 災害危険性があると想定される区域の居住のあり方を見直し、災害に対する強靭な市街地形成を図る必要がある。● 災害時における避難場所や公共設備の安全確保、避難経路・避難路の確保が必要となる。

■自然環境・都市環境

主な問題点	<p>市街地の拡大が懸念</p> <ul style="list-style-type: none">○ 農用地区域において、農地転用による市街地の拡大が懸念される。 <p>水質基準の超過</p> <ul style="list-style-type: none">○ 水質基準を超えている河川・海域がある。
重要点	<ul style="list-style-type: none">● 自然環境を保全する法的制限を維持しつつ、生物多様性を守り、農用地区域の無秩序な開発を抑制する必要がある。

■財政

主な問題点	<p>公共施設の維持・更新費用の捻出が懸念</p> <ul style="list-style-type: none">○ 財政状況のゆとりがないことから、都市づくりに係る費用の捻出が困難となる可能性がある。○ 公共施設の更新等に充てられる投資的経費が不足することが試算されており、現状のままの施設の規模を維持することが困難になる。○ 道路・建物のメンテナンスが間に合わない。
重要点	<ul style="list-style-type: none">● 今後、人口減少・少子高齢化が進むとともに、市の財政が大きく好転することが考えられない社会経済情勢下では、公共施設の再配置を進めるとともに、持続可能な公共施設の保有量へと縮減を進めていく必要がある。

(2) 立地適正化計画にて解決すべき都市の課題

“（1）都市計画に関する主な問題点と重要課題”を踏まえて、立地適正化計画にて解決すべき都市の課題を以下のように整理します。

将来を担う若者の定住促進

市の発展と産業・経済の大きな担い手である若者の獲得に向け、子育てしやすいなどの環境を充実させ、住みたい・住み続けたいと思える、快適な都市づくりが必要。

高齢者が生活しやすい基盤整備の推進

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への居住を薦め、車でなくても生活できる都市づくりが必要。

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

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づくりが必要。

まちの空洞化を防ぐための拠点内への開発誘導

郊外における無秩序な市街地の拡大と併せ、空洞化が進んでいる拠点への開発を誘導し、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づくりが必要。

災害に対する

市街地の強靭化

市民が安心して生活できるよう、災害に対して強靭な防災施設・建物・インフラ等が整った市街地形成・更新が必要。

3 立地適正化に向けた方針

3-1 まちづくりの方針

“2 都市の現状と課題”において整理した内容を踏まえ、「まちづくりの方針」を次のとおり定めます。

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・強靭な市街地形成を目指す。**

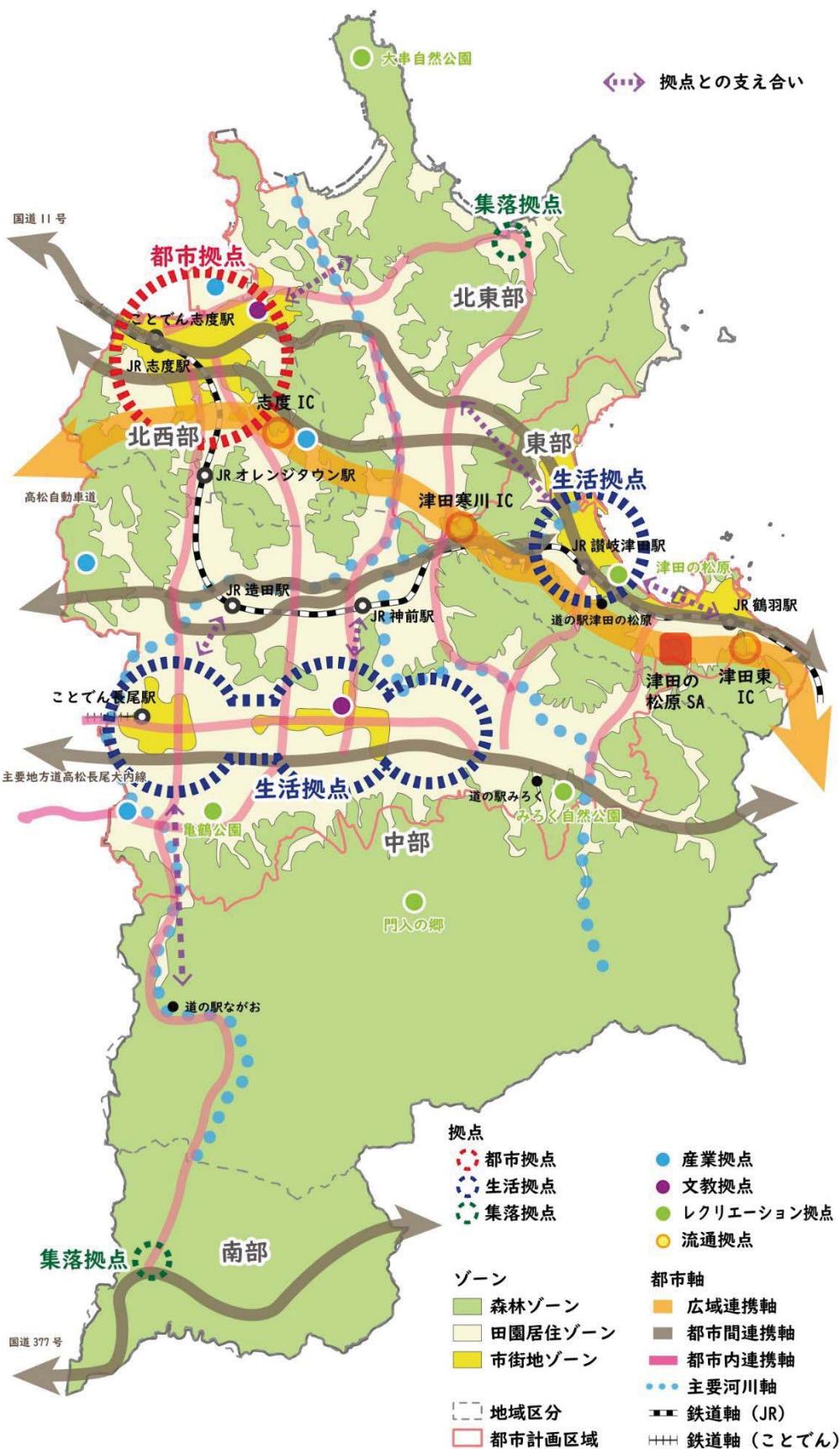
人口密度が高く、生活利便性が高い都市拠点・生活拠点において、空家・空地・低未利用地といった「土地・建物資源」の積極的な活用・開発が進むよう支援・誘導を図ります。これにより、若者や子ども、高齢者にとって必要な都市機能の集積を進め、徒歩や公共交通、自転車で不便なく安心して日常生活が送れる、高密度で効率的な市街地形成を目指します。

- 既成市街地では、都市基盤や建物等の老朽化が進んでいるところが見られます。また、空家や空地も見られ、居住地としての魅力が低減している場所もあります。こうした既成市街地において、新たな居住者（又は元居住者）の目にとまり、居住地として選ばれるよう都市基盤の高質化を図り、都市機能誘導・居住誘導で土地資源が活用されるよう、まちの新陳代謝を促し、土地利用に躍動が見える市街地形成を目指します。
- 土砂災害警戒区域・河川浸水想定区域等の災害危険性が想定される場所では、居住誘導区域・都市機能誘導区域への除外や防災に対する市街地の強靭化など、地域事情を考慮して適切な防災対策を図ります。
- 計画的に整備された住宅地では、整然とした都市基盤を強みに空地への居住誘導を図ります。
- 都市機能の維持・誘導に向けて、生活利便性の高いエリアへの居住誘導を進め、コンパクトで自家用車に頼らずとも生活できる、効率の良い持続可能な市街地形成を図ります。

3-2 目指すべき都市の骨格構造

第2次さぬき市都市計画マスターplanの「将来都市構造」を都市の骨格構造として目指します。

[将来都市構造]



3-3 課題解決のための誘導方針

“2-10 立地適正化計画にて解決すべき都市の課題”や“3-1 まちづくりの方針”、“3-2 目指すべき都市の骨格構造”的実現に向けて、以下の誘導方針を定めます。

(1) 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、子ども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。

(2) 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。

(3) 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。

(4) 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。

(5) 災害に対して強靭なまちをつくる

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形成・更新と正しい防災知識の普及を進めます。

4 居住誘導区域

4-1 居住誘導区域の設定の考え方

居住誘導区域は、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する区域として設定します。

本市において居住誘導区域を設定する区域は、「居住誘導区域の指定の考え方（都市計画運用指針（国土交通省））」と「居住誘導区域の設定フロー」に基づき、さぬき市都市計画マスタープランに位置付けた拠点周辺の区域、人口集中地区等で人口密度が高い区域、生活利便性評価の高い区域、良好な都市基盤が整っている区域等を踏まえ、総合的に判断した上で設定します。この考え方を踏まえ、居住誘導区域の対象は、本市でも生活利便施設が集積しており、人口密度が高い「都市拠点」である「志度地区」及び住宅基盤が整っている「南志度ニュータウン・オレンジタウン地区」、そして「生活拠点」である「長尾地区」とします。

区域の境界は、判断しやすいよう、原則、用途地域界や地形地物（線路や道路、河川等）とし、市街地の連続性を考慮して設定します。

災害想定のうち、津波浸水想定区域は、志度地区沿岸部の広範囲に及んでいますが、現在よりも災害に対して強靭な市街地形成をはかるための「防災指針」を位置付け、防災・減災対策に取り組むこととします。なお、土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域は、近年の自然災害の傾向から、発生可能性が高くなっていると想定し、居住誘導区域から除くこととします。

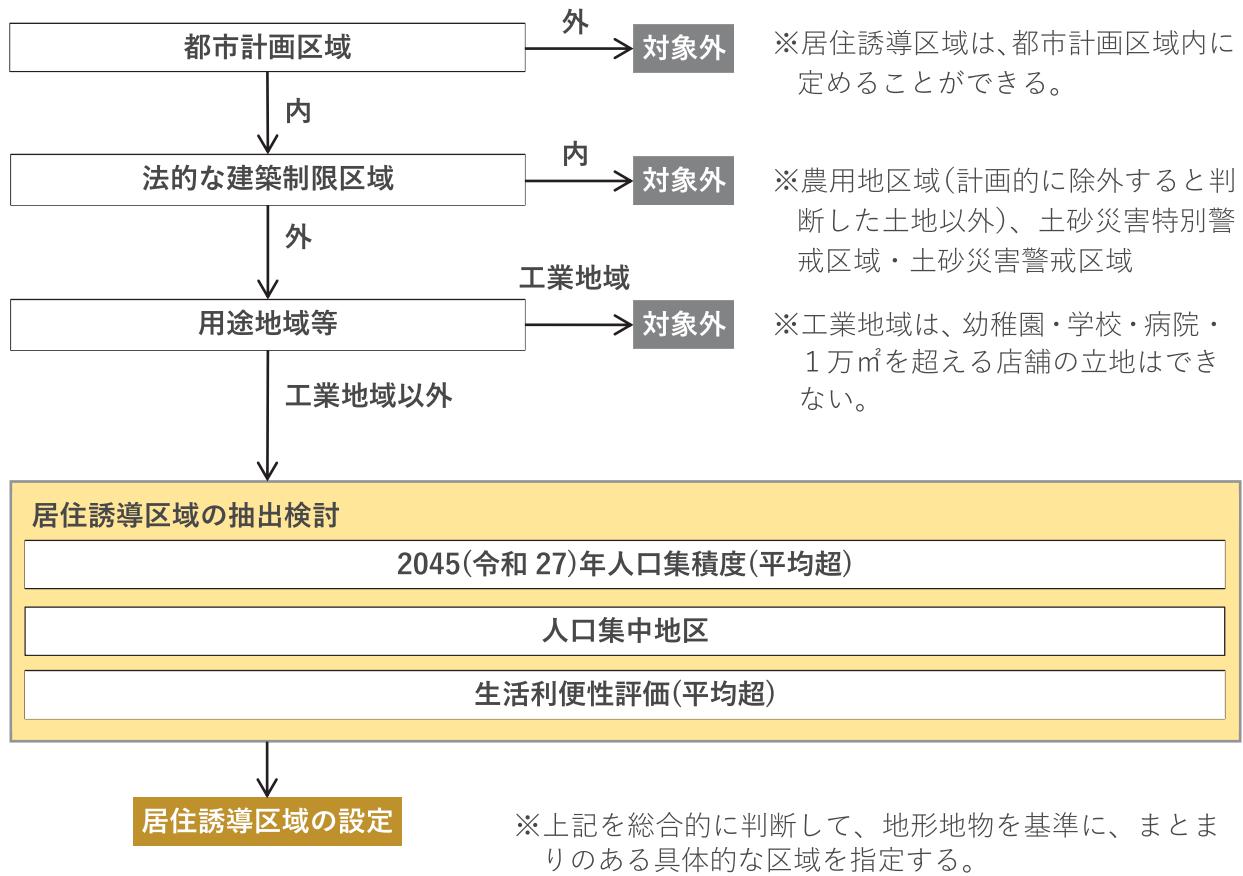
[居住誘導区域の指定の考え方（都市計画運用指針（国土交通省））]

居住誘導区域は、人口減少の中にあっ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、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域である。このため、居住誘導区域は、都市全体における人口や土地利用、交通や財政の現状及び将来の見通しを勘案しつつ、居住誘導区域内外にわたる良好な居住環境を確保し、地域における公共投資や公共公益施設の維持運営などの都市経営が効率的に行われるよう定めるべきである。

居住誘導区域を定めることが考えられる区域として、以下が考えられる。

- 都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺の区域
- 都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市の中心拠点及び生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域
- 合併前の旧町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域

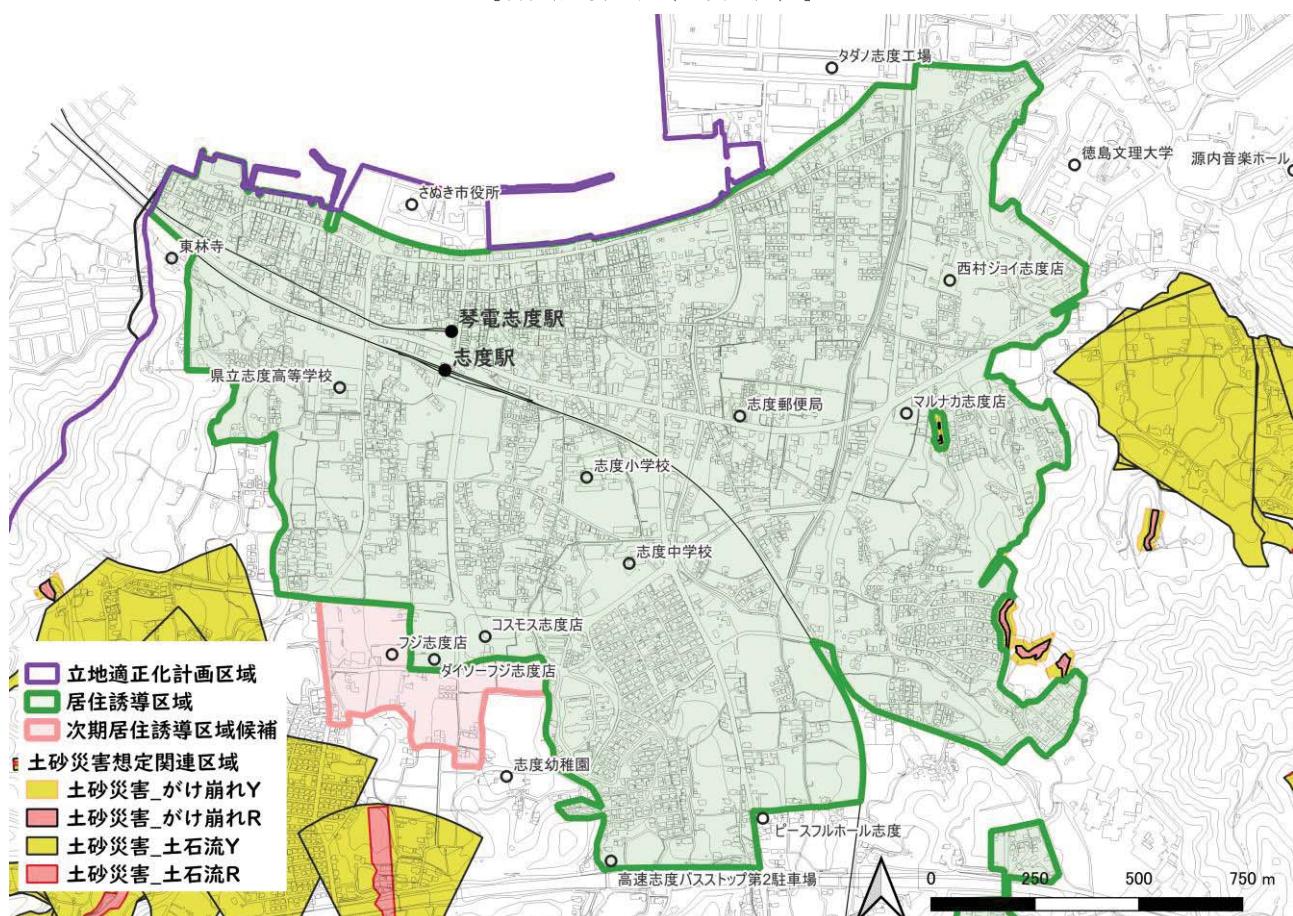
[居住誘導区域の設定フロー]



4-2 居住誘導区域

“4-1 居住誘導区域の設定の考え方”を踏まえて、居住誘導区域を次のとおり設定します。

[居住誘導区域（志度地区）]

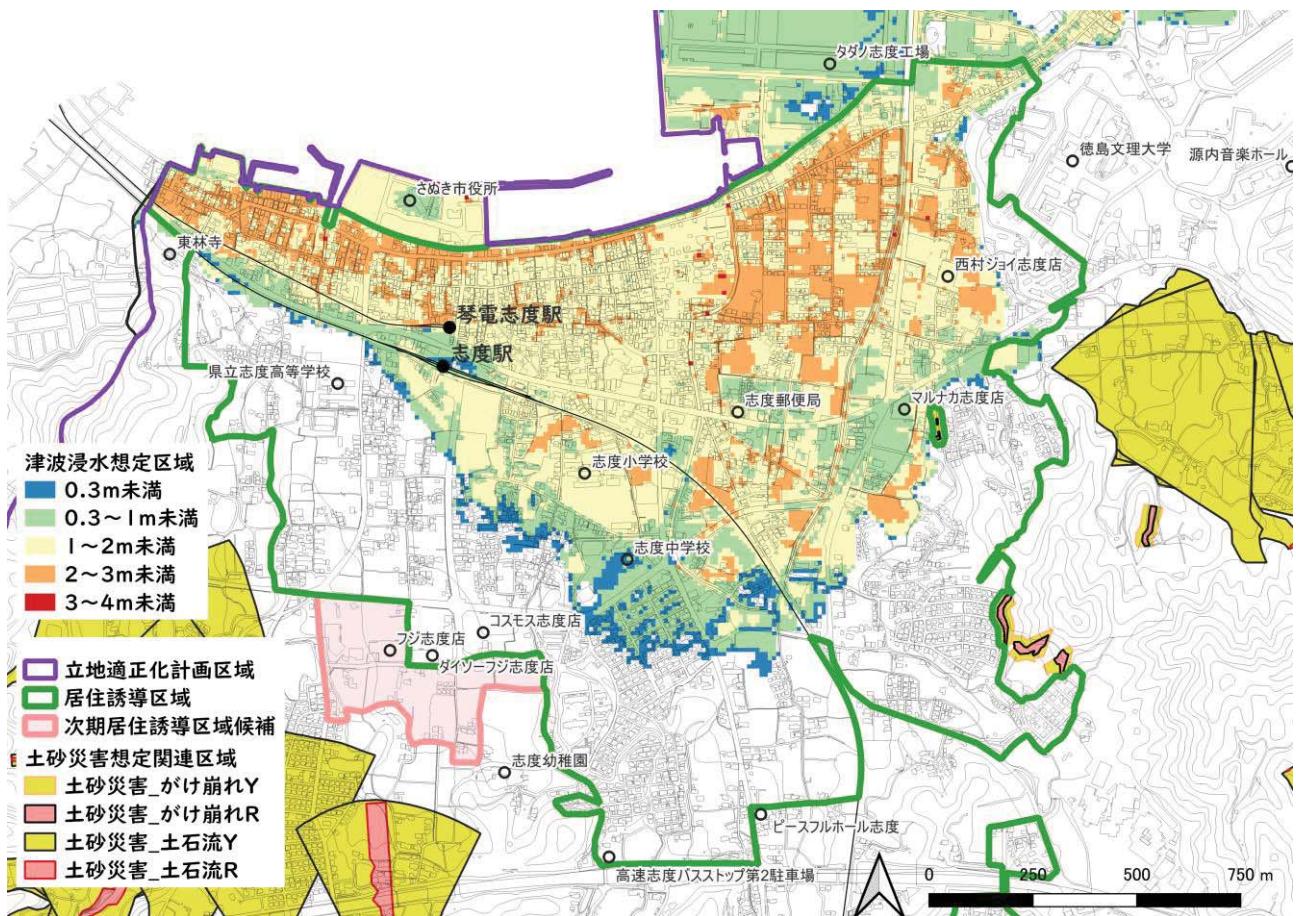


※志度地区的居住誘導区域内の人口密度

	2020（令和2）年人口	面積	人口密度
志度地区	9,516人	257ha	37.0人/ha

データ：2020（令和2）年人口は、将来人口・世帯予測ツールV2（H27国調対応版） 国土交通省 国土技術政策総合研究所を活用して算出/面積はGIS図上計測

[津波浸水想定区域]



志度地区は、瀬戸内海に面した土地にまちが作られ、私たちの先人たちは、このまちを守り、発展させてきました。今でも86番札所の志度寺や昔ながらの住宅が残されている一方、商業施設や学校が立地し、JR志度駅や琴電志度駅の交通結節点もあり、多くの人が行き交い、生活する市街地となっています。

このような志度地区において、防災対策はこれからも進めていきますが、被害を少しでも抑えるために浸水に強い建物の立地を推奨するなど、災害に対してより強靭な市街地への更新を目指すためにも、居住誘導区域に指定するものとします。

【参考】津波浸水想定区域（津波ハザードマップ）

■津波ハザードマップ

この津波ハザードマップは、香川県地震・津波被害想定調査により公表された南海トラフを震源とする地震により発生が予想されている最大クラス（※）の津波被害想定に基づき作成しています。



最大クラスの地震・津波とは、千年に一度あるいはそれよりもっと低い頻度で発生するが、発生すれば甚大な被害をもたらす地震・津波です。南海トラフで最大クラスの地震が発生した場合、さぬき市の最大震度は震度**6強**、その揺れは最大で約**4分間**続くことが予想されています。

■被害想定

市内の主な港の最高津波水位



浸水面積 浸水の深さが1cm以上となる地域の面積

528ha

志度港における海面変動開始時間等（津波の影響ができるまでの想定時間）

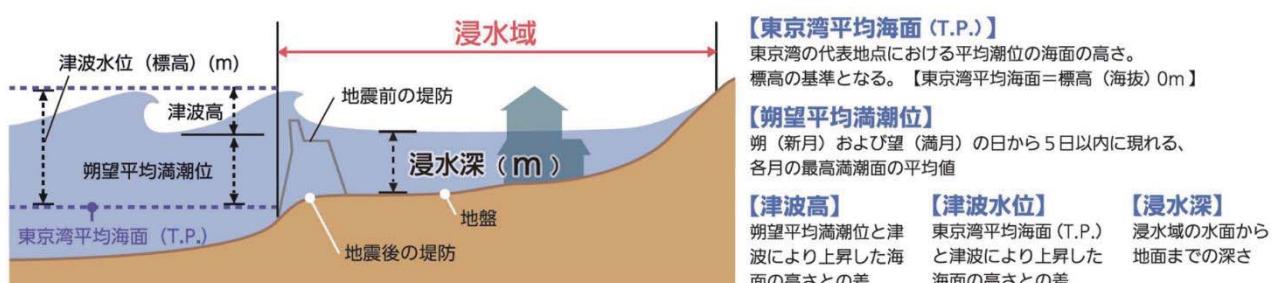
※想定時間はあくまで目安の時間であり、想定時間まで最大波が到達しないということではありません。



■津波被害想定の条件

香川県地震・津波被害想定調査の津波被害想定は、次のような条件でシミュレーションしています。

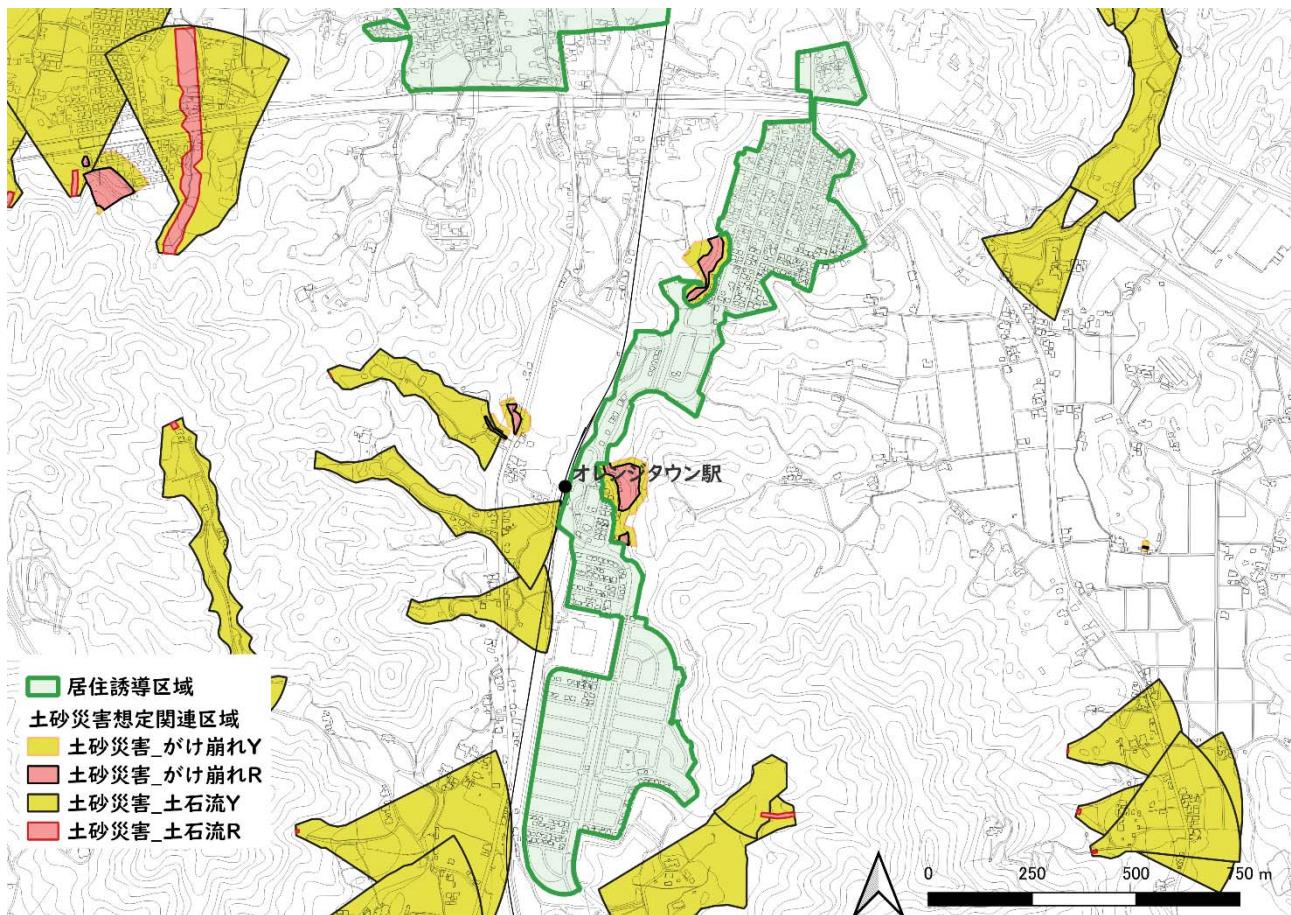
- 条件1** 四国沖の南海トラフを震源域とするMw(※)9.1の地震により最大クラスの津波が発生 ※モーメントマグニチュード
- 条件2** 地震発生時の海面は満潮時（朔望平均満潮位）とする
- 条件3** 地震による海底地盤の沈降（地盤沈降量）を考慮する
- 条件4** 液状化による陸域の沈降量を考慮する
- 条件5** 堤防や防波堤は破壊され機能しない（※） ※コンクリート構造物は100%、盛土構造物（土で築造された堤防等）は75%沈下、津波が堤防などを乗り越えた場合は破壊



注意していただきたい事項

- このハザードマップは、最大クラスの津波が悪条件下において発生した場合に想定される浸水の区域（浸水域）と水深（浸水深）を表しています。
- 最大クラスの津波は、現在の科学的知見を基に計算したものであり、これよりも大きな津波が発生する可能性がないというものではありません。
- このハザードマップの浸水域や浸水深は津波による災害や被害の発生範囲を決定するものではありません。
- 浸水域や浸水深は、局所的な地面の凹凸や建築物の影響、地震による地盤変動、構造物の変状などにより、浸水域外でも浸水が発生したり、浸水深がさらに大きくなる場合があります。
- 浸水域や浸水深は、津波の第一波ではなく、第二波以降に最大となる場所もあります。

【居住誘導区域】(南志度ニュータウン・オレンジタウン)

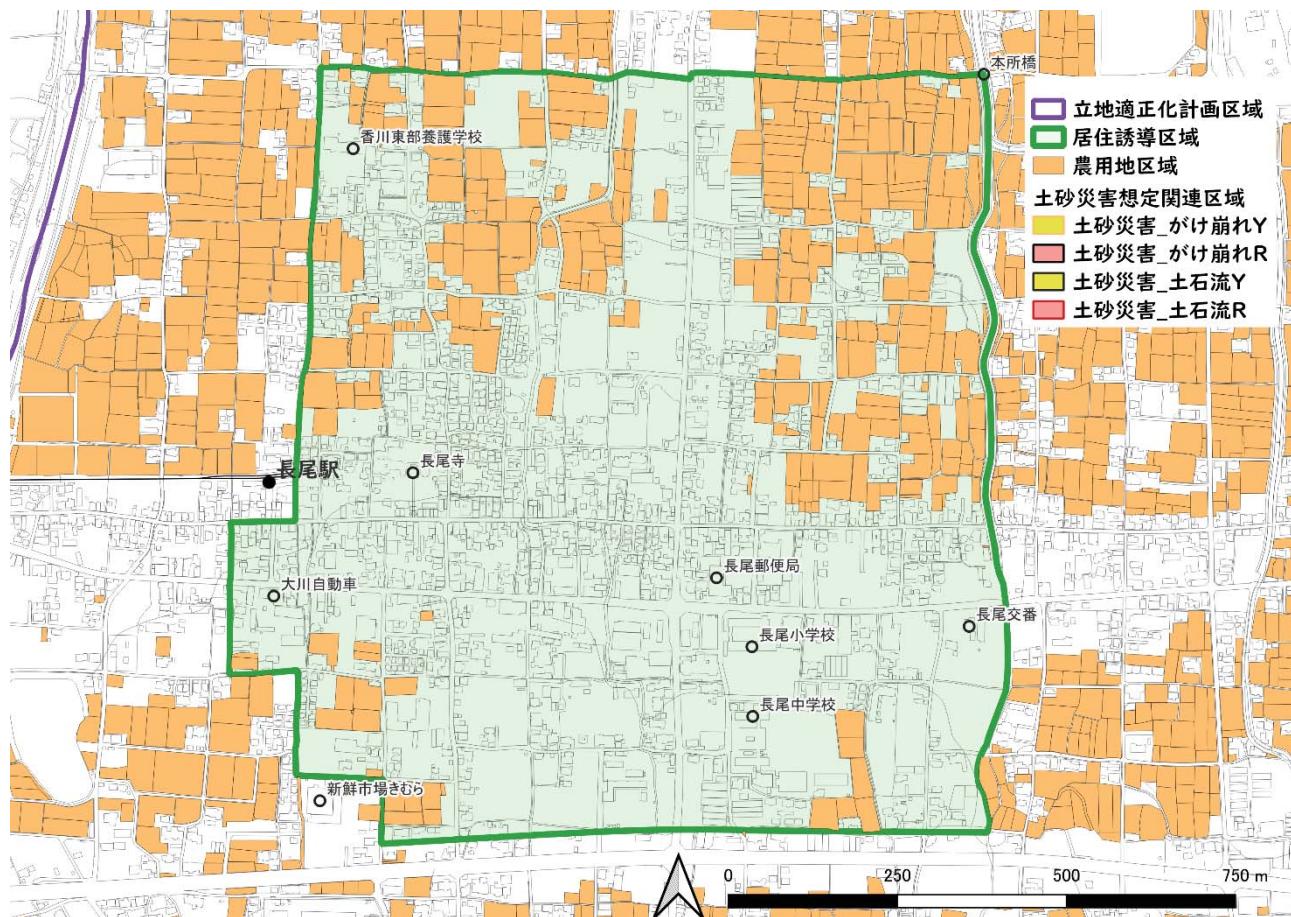


※南志度ニュータウン・オレンジタウンの居住誘導区域内の人口密度

	2020（令和2）年人口	面積	人口密度
南志度ニュータウン オレンジタウン	1,131人	38ha	30.0人/ha

データ：2020（令和2）年人口は、将来人口・世帯予測ツールV2（H27国調対応版） 国土交通省 国土技術政策総合研究所を活用して算出/面積はGIS図上計測

[居住誘導区域] (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。(図示している農用地区域は、2020(令和2)年1月1日時点)

※長尾地区的居住誘導区域内の人口密度

	2020(令和2)年人口	面積	人口密度
長尾地区	2,788人	115ha	24.2人/ha

データ：2020(令和2)年人口は、将来人口・世帯予測ツールV2(H27国調対応版) 国土交通省 國土技術政策総合研究所を活用して算出/面積はGIS図上計測

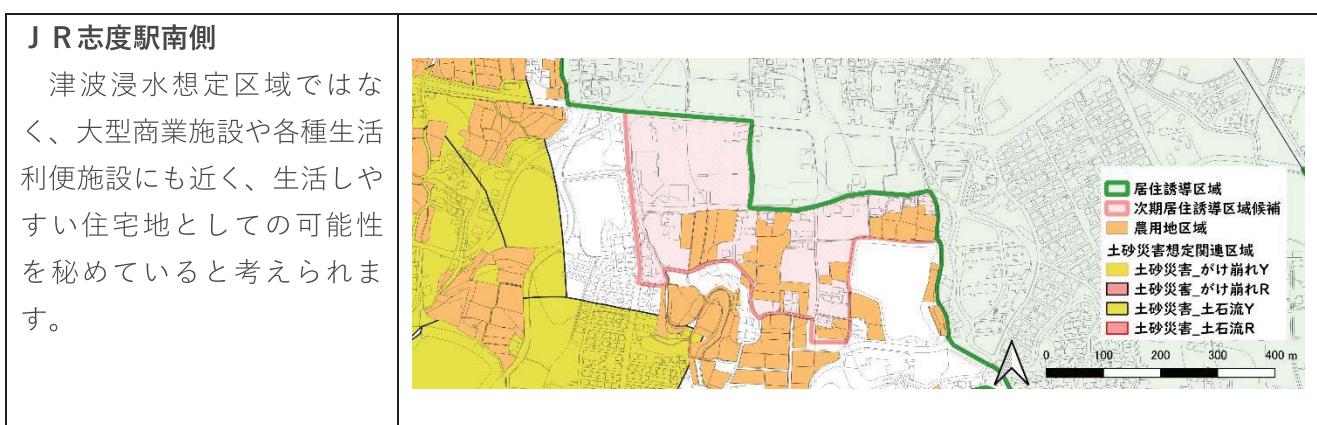
※全体の居住誘導区域内の人口密度

	2020(令和2)年人口	面積	人口密度
志度地区	9,516人	257ha	37.0人/ha
南志度ニュータウン オレンジタウン	1,131人	38ha	30.0人/ha
長尾地区	2,788人	115ha	24.2人/ha
合計	13,435人	410ha	32.8人/ha

【次期居住誘導区域候補の考え方】

居住誘導区域は、時間をかけて住宅等の市街地形成を進める区域です。市街地形成を進める際には、住みやすい居住地とするために、建築物の立地・土地利用に関する一定のルールが必要となります。このルールには、用途地域や特定用途制限地域等があります。例えば、用途地域が指定されていない区域では、住宅の隣に工場、畜舎等、住宅地に混在することが望ましくない用途の建物が立地する可能性があり、住宅地内に無秩序に混在することで、振動・騒音・匂い・日照等による居住性の低下につながるおそれがあります。

居住誘導区域は、生活利便施設や公共交通の近接性等を踏まえて指定していますが、志度居住誘導区域には、用途地域を指定している区域と指定していない区域があります。特に、用途地域を指定していない区域「次期居住誘導区域候補」は、農用地区域や第1種農地が含まれているため、今後、関係者・関係機関の意見も伺いながら、適切な土地利用のルール（用途地域等）を検討していきます。また、農用地の調整や土地利用のルールの指定には、時間を要することが想定されていることから、適切な土地利用のルールを定めた後に居住誘導区域に編入（立地適正化計画の改定）することを想定しています。



5 都市機能誘導区域・誘導施設

5-1 都市機能誘導区域の設定の考え方

都市機能誘導区域は、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が図られるよう、原則、居住誘導区域内に設定します。

本市において都市機能誘導区域を設定する区域は、下記の「都市機能誘導区域の指定の考え方（都市計画運用指針（国土交通省））」と「設定フロー」を踏まえ、総合的に判断した上で設定します。

区域の境界は、判断しやすいよう、原則、用途地域界や地形地物（線路や道路、河川等）とし、市街地の連続性を考慮して設定します。

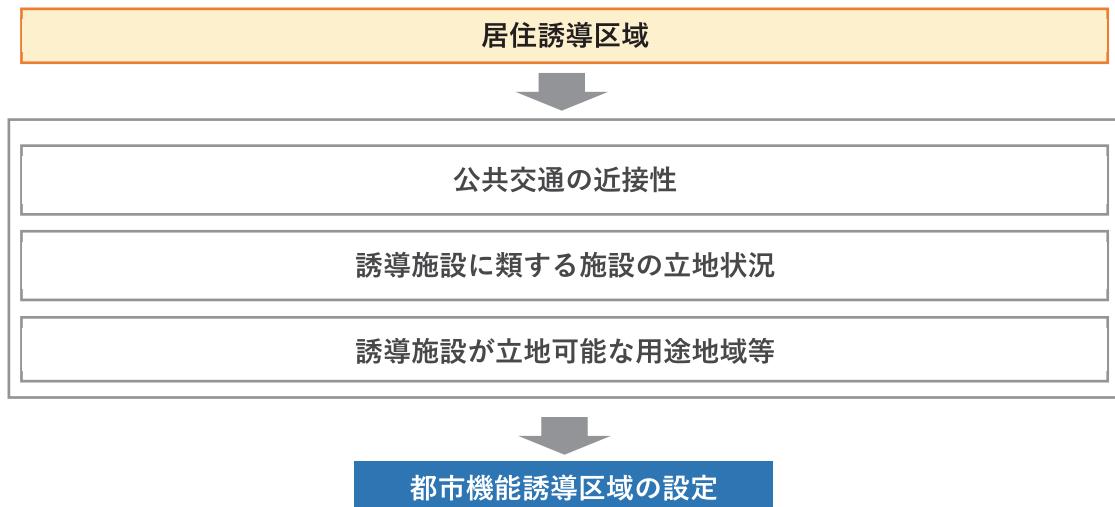
災害想定のうち、津波浸水想定区域は、志度地区沿岸部の広範囲に及んでいますが、現在よりも災害に対して強靭な市街地形成をはかるための「防災指針」を位置付け、防災・減災対策に取り組むこととします。なお、土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域は、近年の自然災害の傾向から、発生可能性が高くなってきていると想定し、居住誘導区域から除くこととします。

[都市機能誘導区域の指定の考え方（都市計画運用指針（国土交通省））]

都市機能誘導区域は、例えば、都市全体を見渡し、鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域や、周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等、**都市の拠点となるべき区域を設定**することが考えられる。また、都市機能誘導区域の規模は、**一定程度の都市機能が充実している範囲で、かつ、徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲**で定めることが考えられる。

- 都市機能誘導区域は、区域内の人口や経済活動のほか、公共交通へのアクセス等を勘案して、市町村の主要な中心部のみならず、例えば合併前旧町村の中心部や歴史的に集落の拠点としての役割を担ってきた生活拠点等、地域の実情や市街地形成の成り立ちに応じて必要な数を定め、それぞれの都市機能誘導区域に必要な誘導施設を定めることが望ましい。

[都市機能区域の設定フロー]



※総合的に判断して、地形地物を基準に、まとまりのある具体的な区域を指定する。

5-2 誘導施設の設定の考え方

① 誘導施設の対象となる施設

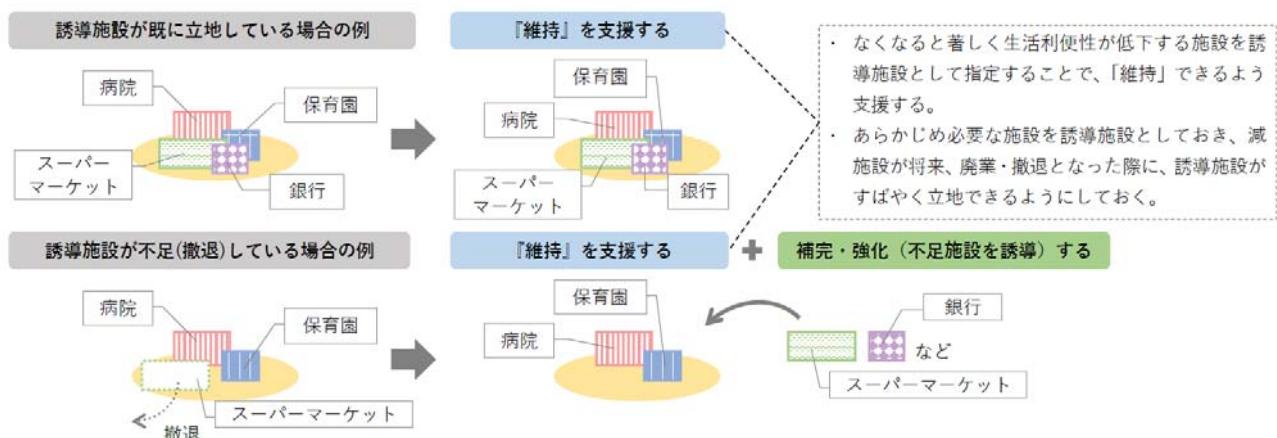
誘導施設は、都市機能誘導区域毎に立地を維持・誘導する、商業・医療・子育て支援施設等とされています。また、「都市計画運用指針」では、誘導施設が次のとおり例示されています。

- 病院・診療所等の医療施設、老人デイサービスセンター等の社会福祉施設、小規模多機能型居宅介護事業所、地域包括支援センター、その他の高齢化の中で必要性の高まる施設
- 子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる幼稚園や保育所等の子育て支援施設、小学校等の教育施設
- 集客力があり、まちの賑わいを生み出す図書館、博物館等の文化施設や、スーパーマーケット等の商業施設
- 行政サービスの窓口機能を有する市役所支所等の行政施設

出典：都市計画運用指針（国土交通省）

② 誘導施設の誘導パターン

誘導施設の誘導は、以下のパターンが考えられます。



③ 誘導施設選定の視点

誘導施設設定の主旨と、上記①～②を踏まえて、以下の視点で誘導施設の選定を検討しました。

視点 1	誘導施設は「 <u>都市機能増進施設</u> （ <u>居住者の共同の福祉や利便性の向上を図るために必要な施設</u> であって、 <u>都市機能の増進に著しく寄与するもの</u> である）」であることから、多くの市民が集まり利用できる、 <u>集客性・生活利便性を高める施設</u> を選定の候補とする。
視点 2	都市機能誘導区域は、「 <u>都市機能の充足による居住誘導区域への居住の誘導</u> 」を図ることを目的としていることから、 <u>居住地の選択につながりやすい誘導施設（日常の暮らしの質を高める施設）</u> を選定の候補とする。

※都市計画運用指針より、「2) 都市機能の充足による居住誘導区域への居住の誘導、人口密度の維持による都市機能の持続性の向上等、住宅及び都市機能の立地の適正化を効果的に図るという観点から、居住誘導区域と都市機能誘導区域の双方を定めることとされている。」

これら例示された誘導施設に加え、「さぬき市都市計画マスターplan」「都市計画区域マスターplan（県計画）」「まちづくり市民会議（2019（令和元）年）10月実施」「さぬき市のまちづくり・公共交通の政策検討に向けたアンケート調査（2019（令和元）年8月）」「都市計画検討庁内プロジェクト会議」「立地適正化計画で解決すべき都市の課題」「まちづくりの方針」から考えられる誘導施設候補を誘導施設選定の視点で評価して、以下の施設を誘導施設として設定します。

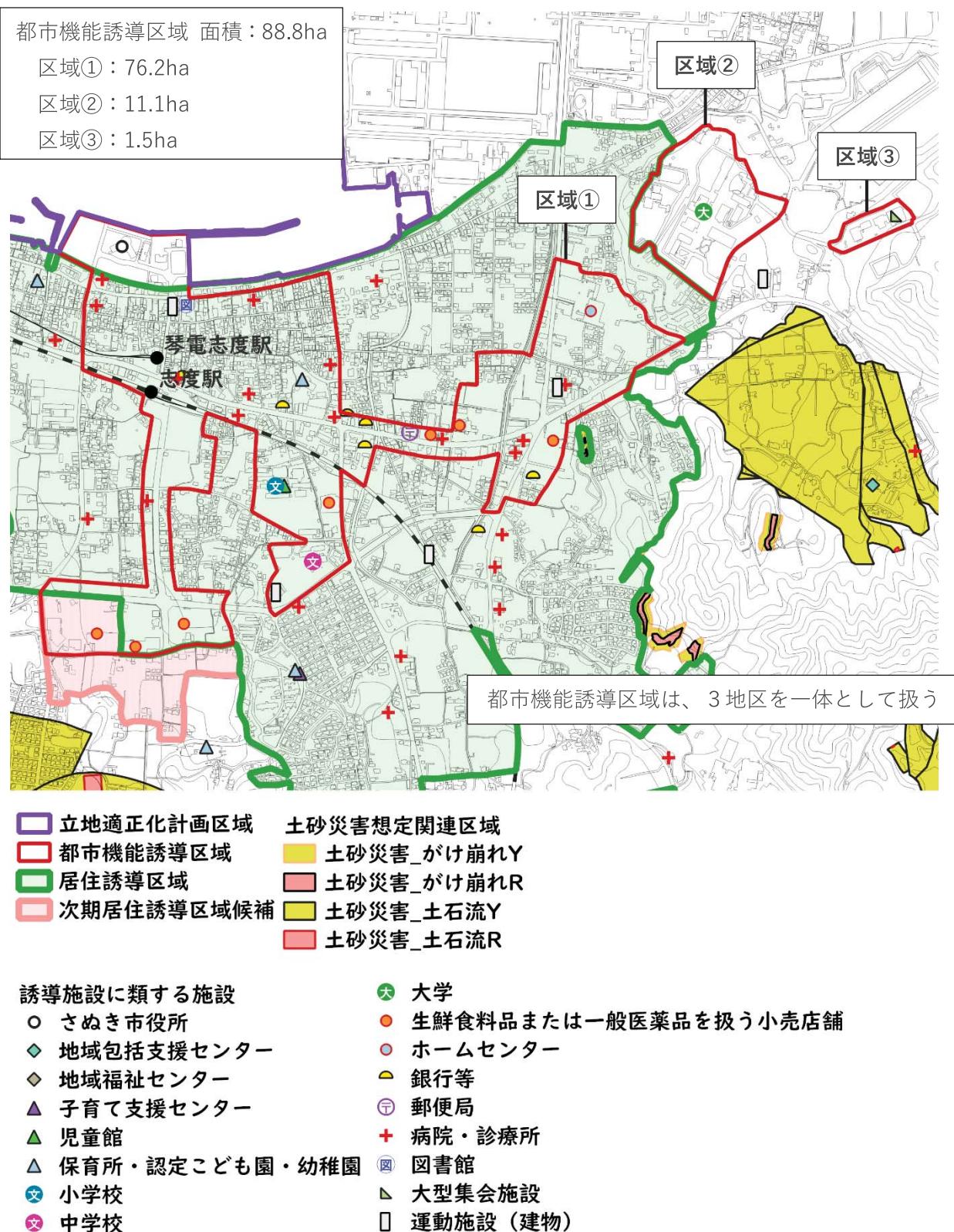
[誘導施設]

区分	施設名	施設配置の考え方	志度地区	長尾地区
行政	市役所（さぬき市役所）	市内の行政を司る拠点として重要。	○	—
福祉	地域包括支援センター	高齢化が進むと予測されている中、高齢者のニーズが高まると考えられ、生活利便性を高めるために重要。	○	○
	地域福祉センター	高齢化が進むと予測されている中、高齢者のニーズが高まると考えられ、生活利便性を高めるために重要。	○	○
子育て	地域子育て支援センター・児童館	子育て世代の生活利便性を高めるために重要。	○	○
	保育所・認定こども園・幼稚園	子育て世代の生活利便性を高めるために重要。	○	○
教育	小学校・中学校	子育て世代の生活利便性を高めるために重要。	○	○
	大学	大学生の居住者増が期待できる。	○	—
商業	生鮮食料品又は医薬品を扱う小売店舗	市民生活に不可欠な機能。ただし、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	市民生活において、あると便利な機能。	○	○
金融	銀行等・郵便局	市民生活や事業者等において、必要な機能。	○	○
医療	病院・診療所	市民生活に不可欠な機能。	○	○
文化	図書館	市民の文化的活動を豊かにする。	○	○
	大型集会施設（ホール）	全市的な市民会館（大型集会施設）を誘導施設とする。	○	—
その他	運動施設（建物）	集客性が高く、市民の健康増進に役立つ施設であり、豊かな生活につながる。	○	○
	屋内遊び場	屋内遊び場は子育て世代にとって魅力的な施設。	○	○

5-3 都市機能誘導区域・誘導施設

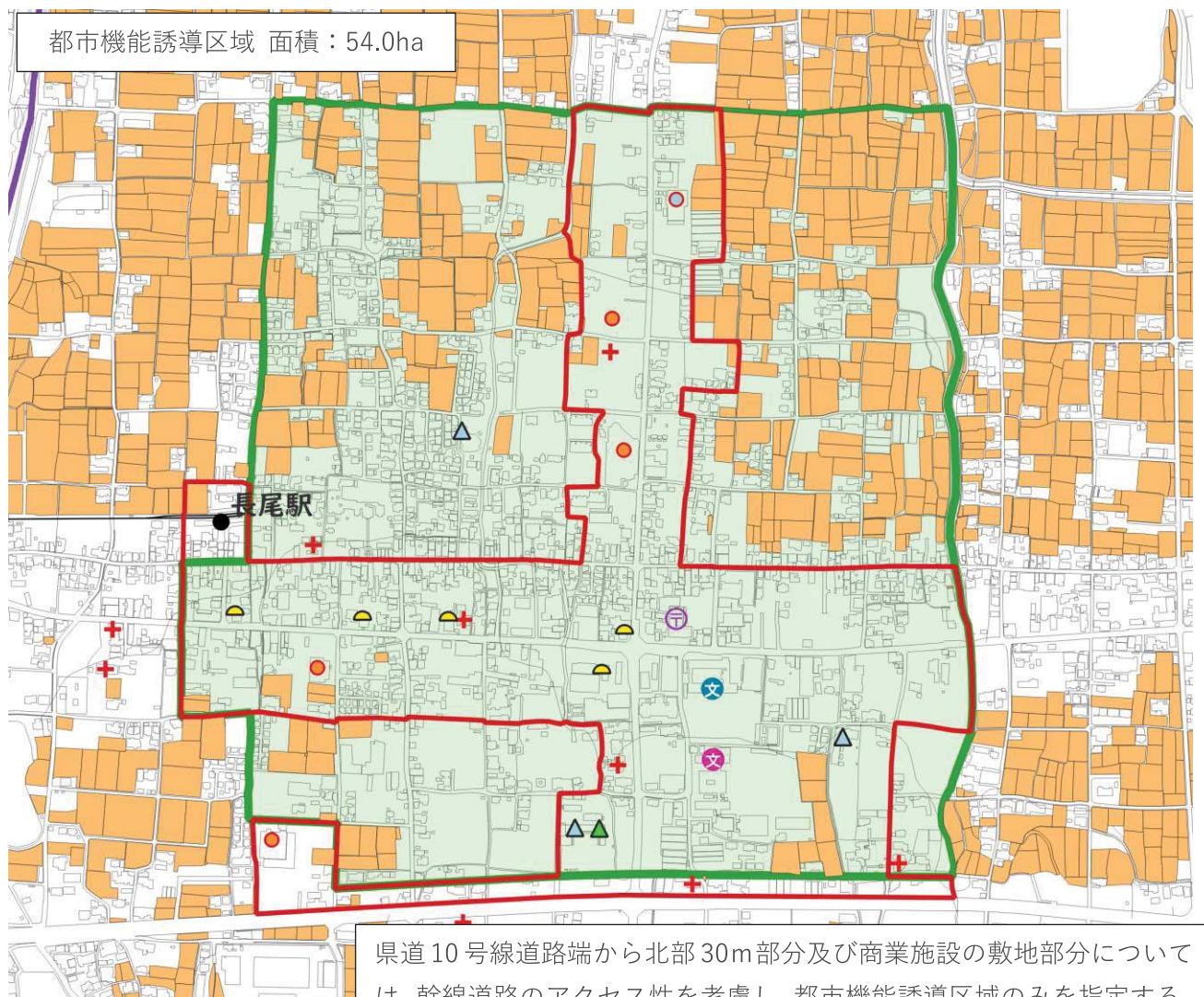
“5-1 都市機能誘導区域の設定の考え方”と“5-2 誘導施設の設定の考え方”を踏まえて、都市機能誘導区域及び誘導施設を次のとおり設定します。

[都市機能誘導区域（志度地区）]



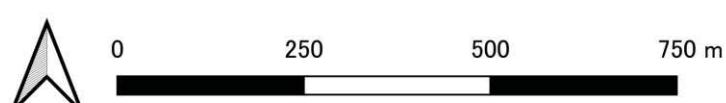
0 250 500 750 m

[都市機能誘導区域（長尾地区）]



立地適正化計画区域
紫色枠
都市機能誘導区域
赤色枠
居住誘導区域
緑色枠
農用地区域
オレンジ色

- | |
|------------------------|
| ○ 生鮮食料品または一般医薬品を扱う小売店舗 |
| ● ホームセンター |
| △ 銀行等 |
| □ 郵便局 |
| ◆ 病院・診療所 |
| ■ 図書館 |
| ▲ 運動施設（建物） |
- 地域包括支援センター
◆ 地域福祉センター
△ 子育て支援センター
▲ 児童館
△ 保育所・認定こども園・幼稚園
■ 小学校
■ 中学校



注：第 1 種農地・農用地区域は、都市機能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、都市機能誘導区域に含まれることとする。（図示している農用地区域は、2020（令和 2）年 1 月 1 日時点）

■誘導施設の定義

区分	誘導施設	定義
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	生鮮食料品又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650m ² ）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

6 誘導施策

居住誘導区域への居住の誘導や都市機能誘導区域への誘導施設の誘導は、立地適正化計画の根拠法である都市再生特別措置法に基づく届出制度を運用することに加え、各種誘導施策を実施することにより、時間をかけながら緩やかに行います。

また、誘導施策の実施に当たっては、積極的に民間事業者との対話を行い、官民連携を図ります。

6-1 誘導区域における立地適正化に向けた誘導施策

A 共通施策

A-1 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

A-2 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
 - ・ コミュニティバスの見直し再編（定時定路線）
 - ・ 次世代技術等を使った新モビリティ導入の検討
 - ・ レンタサイクルの充実
- ✧ 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

A-3 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

A-4 適切な土地利用ルールの指定・見直し検討

- ✧ 良好的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

B 『若者が住みたい・住み続けたいと思える居住地づくり』の施策

B-1 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
- ✧ 三世代同居・近居支援金事業

B-2 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
- ✧ 「妊娠さん＆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

C 『高齢者のまちなか居住の促進に向けた環境づくり』の施策

C-1 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

C-2 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】

D 『無秩序な市街化を抑制する』施策

D-1 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

D-2 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）

D-3 郊外から拠点への住み替え支援【再掲】

- ✧ 高齢者等の住み替え支援制度（国土交通省）の周知【再掲】
- ✧ 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】

E 『まちの空洞化を防ぐ』施策

E-1 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

E-2 土地・建物資源（空家・空地・空き店舗・ほか未利用地等）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

F 『災害に対して強靭なまちをつくる』施策

F-1 災害に対して強靭な基盤整備

- ✧ 安全な避難場所・避難路の確保
- ✧ 防災施設の強靭化（浸水対策施設整備）
- ✧ 堅牢な住宅への更新支援（共同建替等）
- ✧ 強靭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

F-2 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

7 防災指針

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が多いことから、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。

7-1 災害リスク分析

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。

なお、さぬき市において、特に大規模な被害が想定される災害は、「津波浸水想定」と「高潮浸水想定」です。（「津波浸水想定」と「高潮浸水想定」の区域の範囲は類似していることから、次頁の図面上では、「津波浸水想定」を表示し分析しており、「高潮浸水想定」も同様の事象が起きると想定して分析している。）

これらの災害について、「志度地区」「南志度ニュータウン・オレンジタウン」「長尾地区」の地区別に災害リスク分析を行います。

[ハザード情報]

	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	○	○	

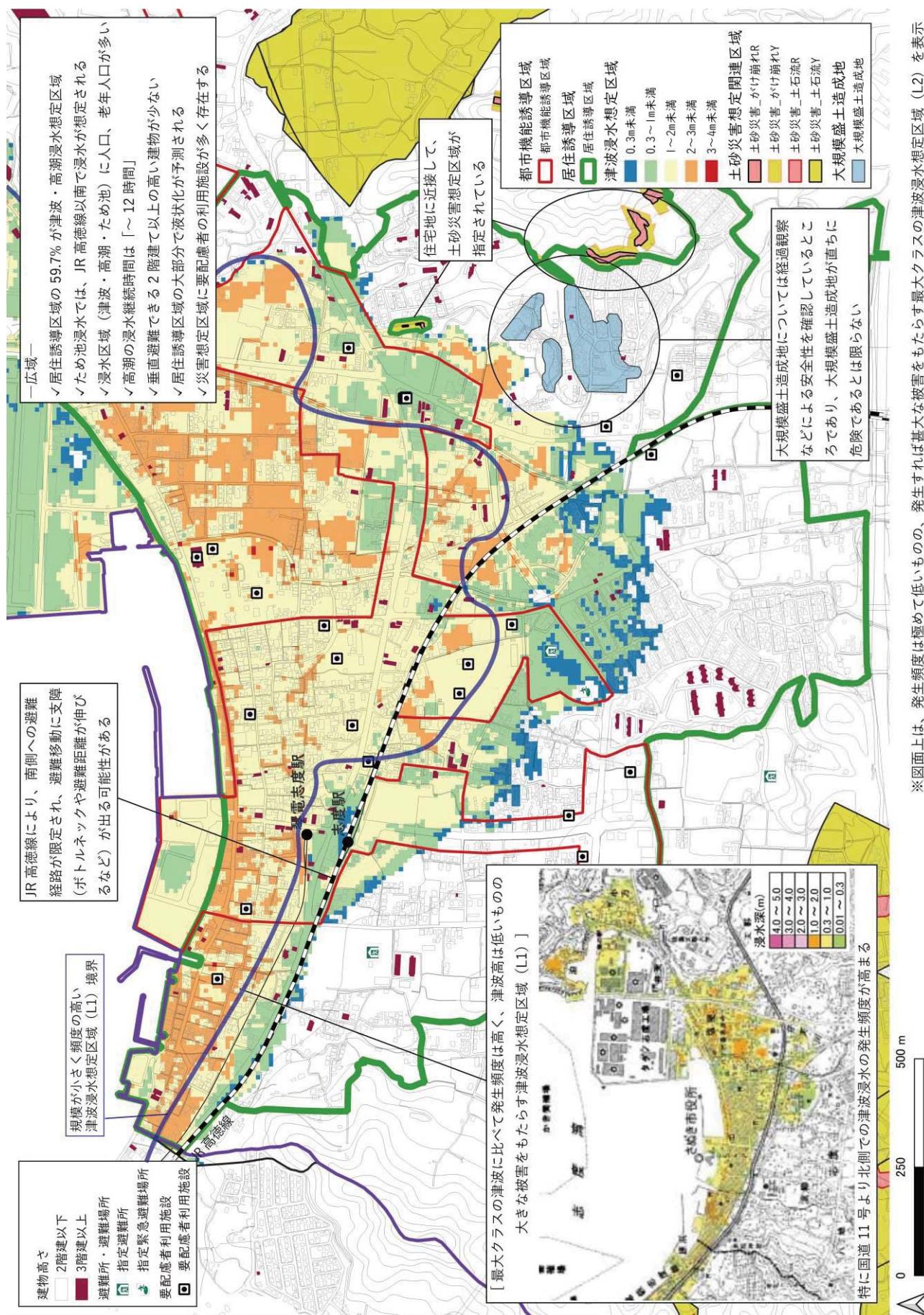
※災害リスクの類似性で3つの地区に地区区分している。

※「◎」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。

(I) 志度居住誘導区域の災害リスク

[志度地区的災害リスク分析図]



※図面上は、発生頻度は極めて低いものの、発生すれば甚大な被害をもたらす最大クラスの津波浸水想定区域（L2）を表示

居住誘導区域内の各災害リスクの暴露情報

■津波浸水想定区域（高潮浸水も同様と想定）

- 浸水暴露^{※1}面積割合は 59.7%、浸水暴露人口^{※2}は 5,158 人（54.2%）、暴露施設割合は 81.4%である。
- 浸水深 1～2m未満において、暴露面積・暴露人口・暴露建物が最も多いことから、建物の 1 階部分の浸水被害が多くなることが予想される。
- 暴露施設には、要配慮者となり得る人がいる建物が含まれている。

■ため池浸水想定区域

- 暴露人口^{※2}は、5,542 人（58.2%）と想定される。
- 暴露施設割合は 94.3%であることから、ほとんどの都市機能で浸水被害が想定される。
- 暴露施設には、要配慮者となり得る人がいる建物が含まれている。

■土砂災害警戒区域等（居住誘導区域に接する部分。土砂災害警戒区域等は居住誘導区域に含まない。）

- 居住誘導区域に接する土砂災害警戒区域等に含まれる暴露住宅は、11 棟（推定 27 人）となっている。

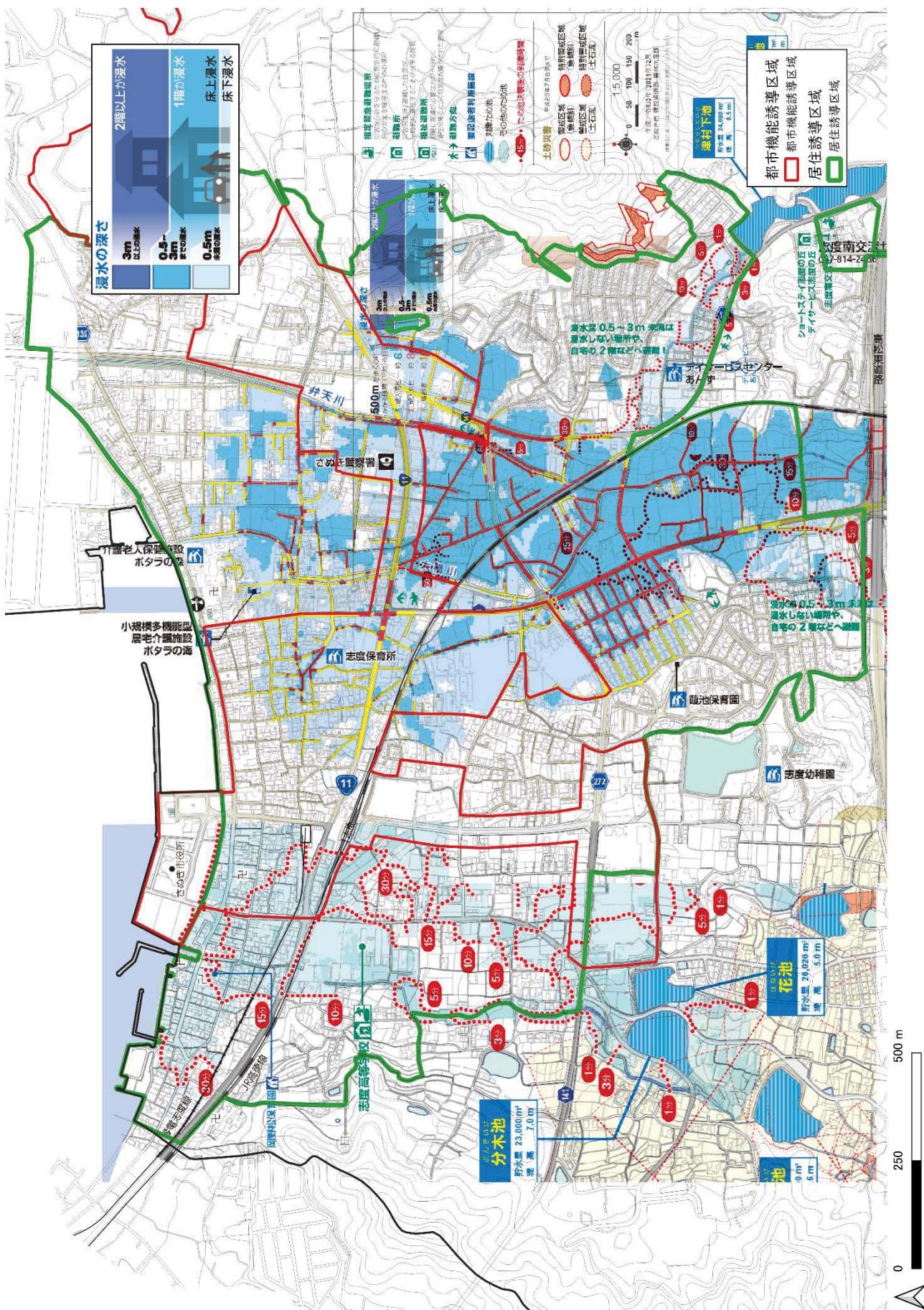
■大規模盛土造成地

- 大規模盛土造成地に含まれる暴露住宅は、114 棟（推定 276 人）となっている。

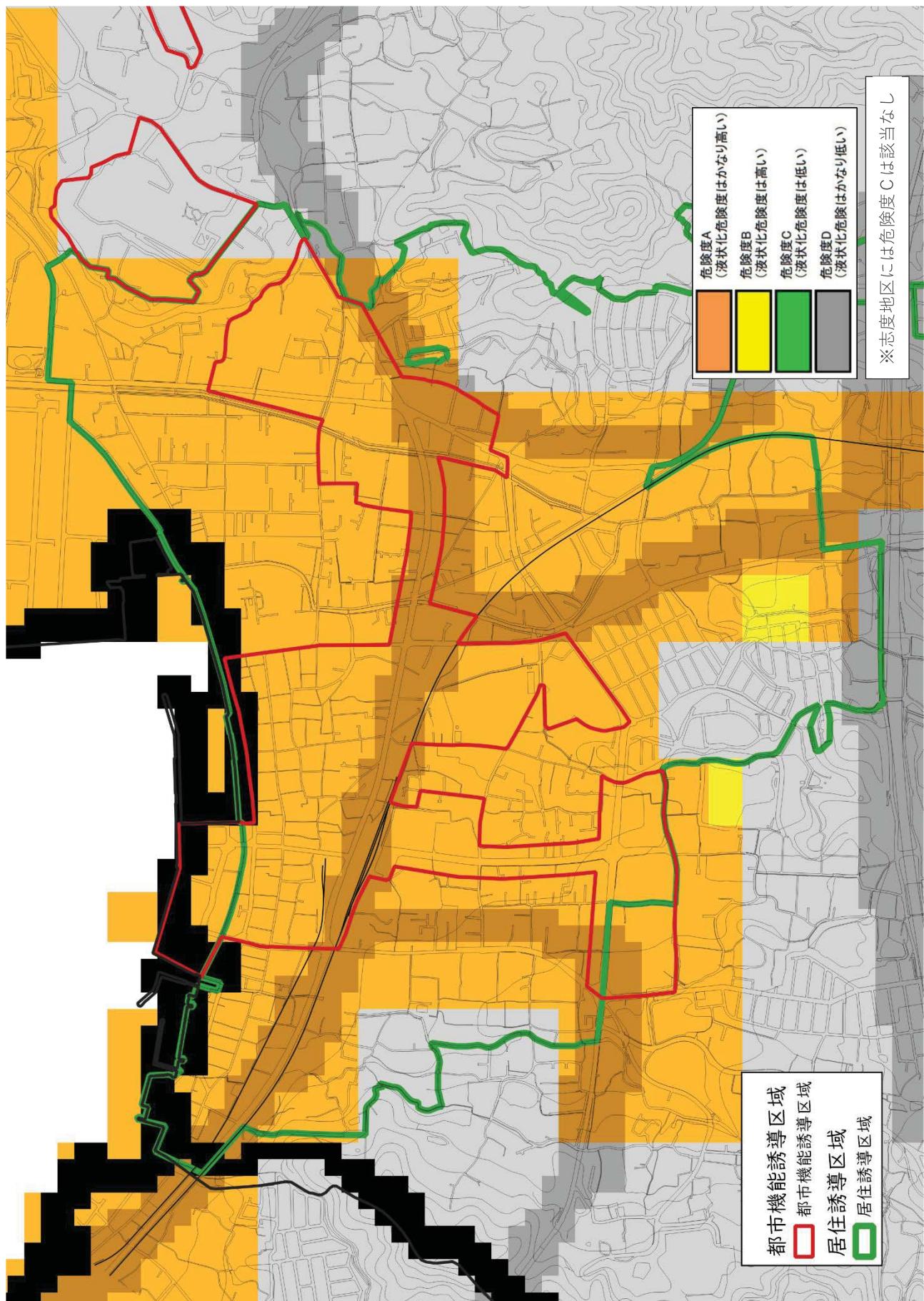
※1 暴露とは、居住誘導区域のうち災害リスクのある区域に含まれる面積・人口・建物を示す。

※2 メッシュ単位の推計人口で集計しているため、地図の災害ハザード範囲と誤差がある。なお、「将来人口・世帯予測ツール V2（H27 国調対応版）国土交通省国土技術政策総合研究所」の 2020（令和 2）年推計値を使用。

[参考：ため池浸水想定区域（関連している複数のため池ハザードマップを重ねている）]

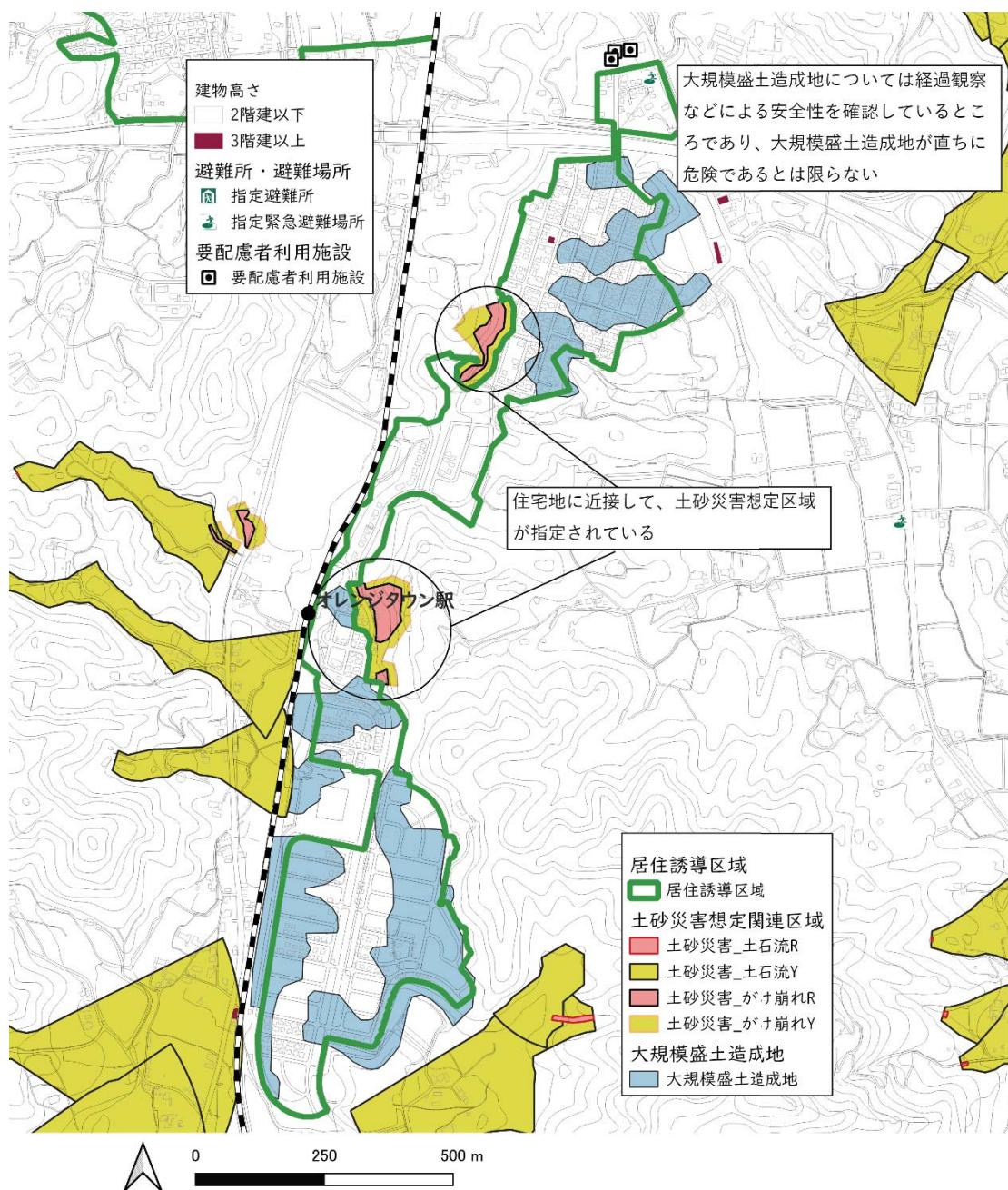


[参考：液状化危険度予想（南海トラフの最大クラスの地震）]



(2) 南志度ニュータウン・オレンジタウン居住誘導区域の災害リスク

[南志度ニュータウン・オレンジタウンの災害リスク分析図]



居住誘導区域内の各災害リスクの暴露情報

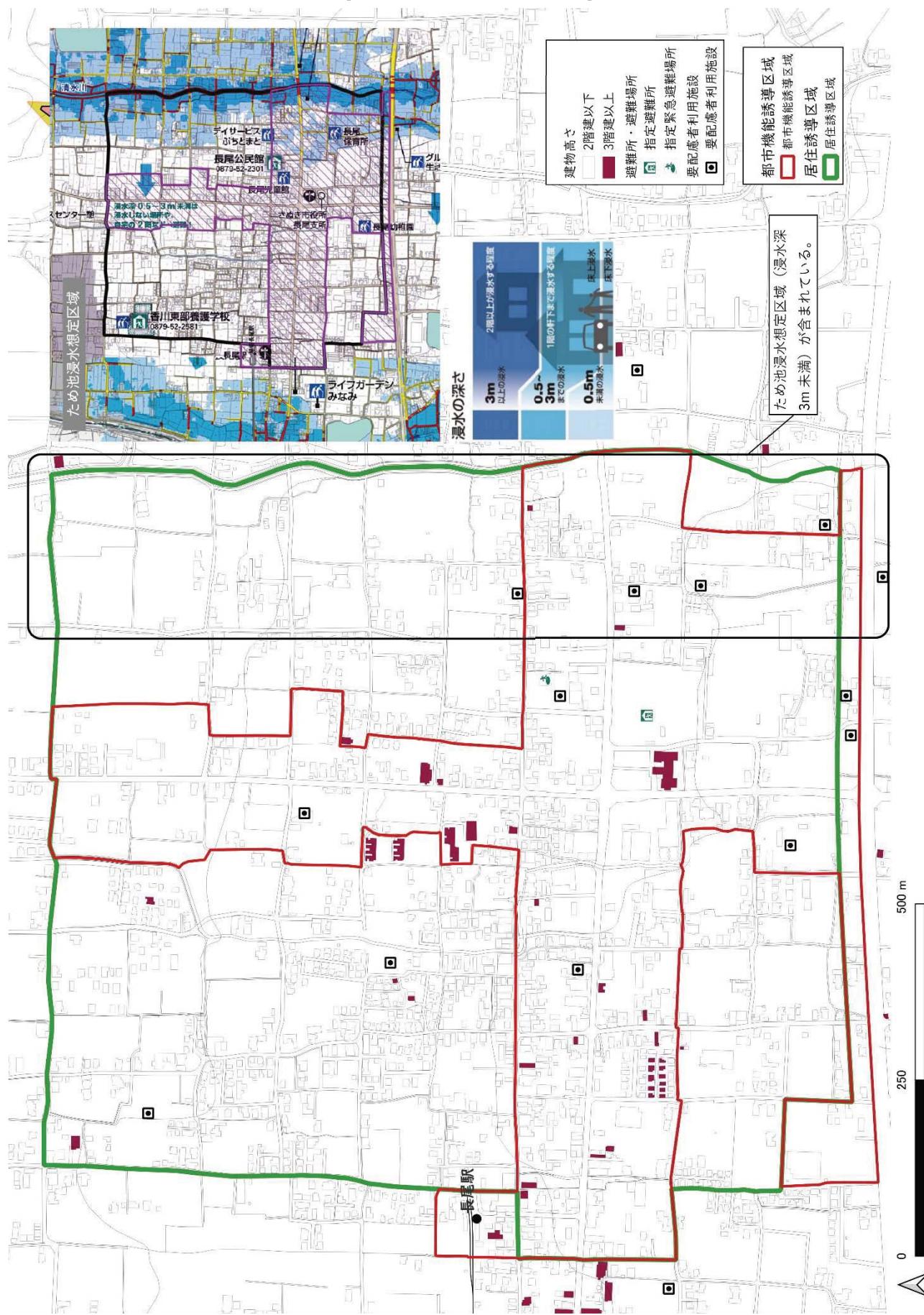
- 土砂災害警戒区域等（居住誘導区域に接する部分。土砂災害警戒区域等は居住誘導区域に含まない。）
- 居住誘導区域に接する土砂災害警戒区域等に含まれる暴露住宅は、23棟（推定 56人）となっている。

■ 大規模盛土造成地

- 大規模盛土造成地に含まれる暴露住宅は、336棟（推定 813人）と想定される。

(3) 長尾居住誘導区域の災害リスク

[長尾地区の災害リスク分析図]



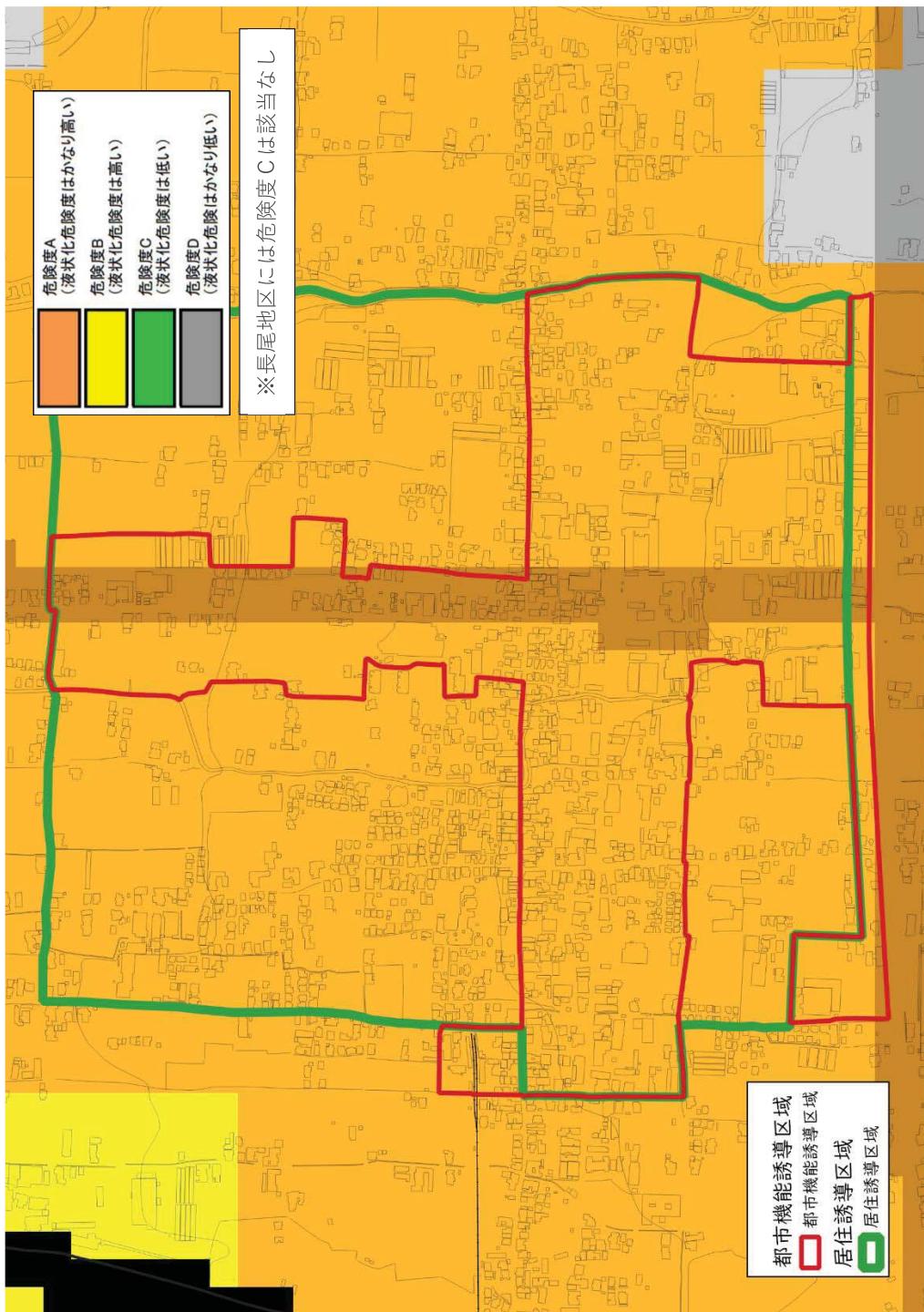
居住誘導区域内の各災害リスクの特徴

■ため池浸水想定区域

- 暴露人口※は、600 人（20.6%）と想定される。
- 暴露施設割合は 15.2% となっている。
- 暴露施設には、要配慮者となり得る人がいる建物が含まれている。

※メッシュ単位の推計人口で集計しているため、地図の災害ハザード範囲と誤差がある。なお、「将来人口・世帯予測ツール V2 (H27 国調対応版) 国土交通省国土技術政策総合研究所」の 2020 (令和 2) 年推計値を使用。

[参考：液状化危険度予想（南海トラフの最大クラスの地震）]



7-2 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。

[地区別の防災・減災に向けた課題]

	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 高潮浸水想定区域	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。	●		
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。	●	●	

※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。

7-3 防災まちづくりの将来像・取組方針

災害リスク分析や防災・減災に向けた課題に基づき、立地適正化計画で目指す防災まちづくりの将来像と取組方針を定めます。取組方針は全体取組方針と地区別の取組方針を定めます。

なお、さぬき市では、水災害への対応が、特に重要となります。さらに、災害リスクが高い区域は、人口や都市機能が集積している拠点（志度地区・長尾地区）であり、大規模な被害の可能性があります。

居住誘導区域・都市機能誘導区域の指定により、将来的に人口・都市機能の集積を目指すことから、減災・防災対策を重点的に実施することが求められます。

(1) 防災まちづくりの将来像

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、災害に対して強靭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靭な市街地へ更新が進んでいる。

(2) 全体取組方針

[全体取組方針]

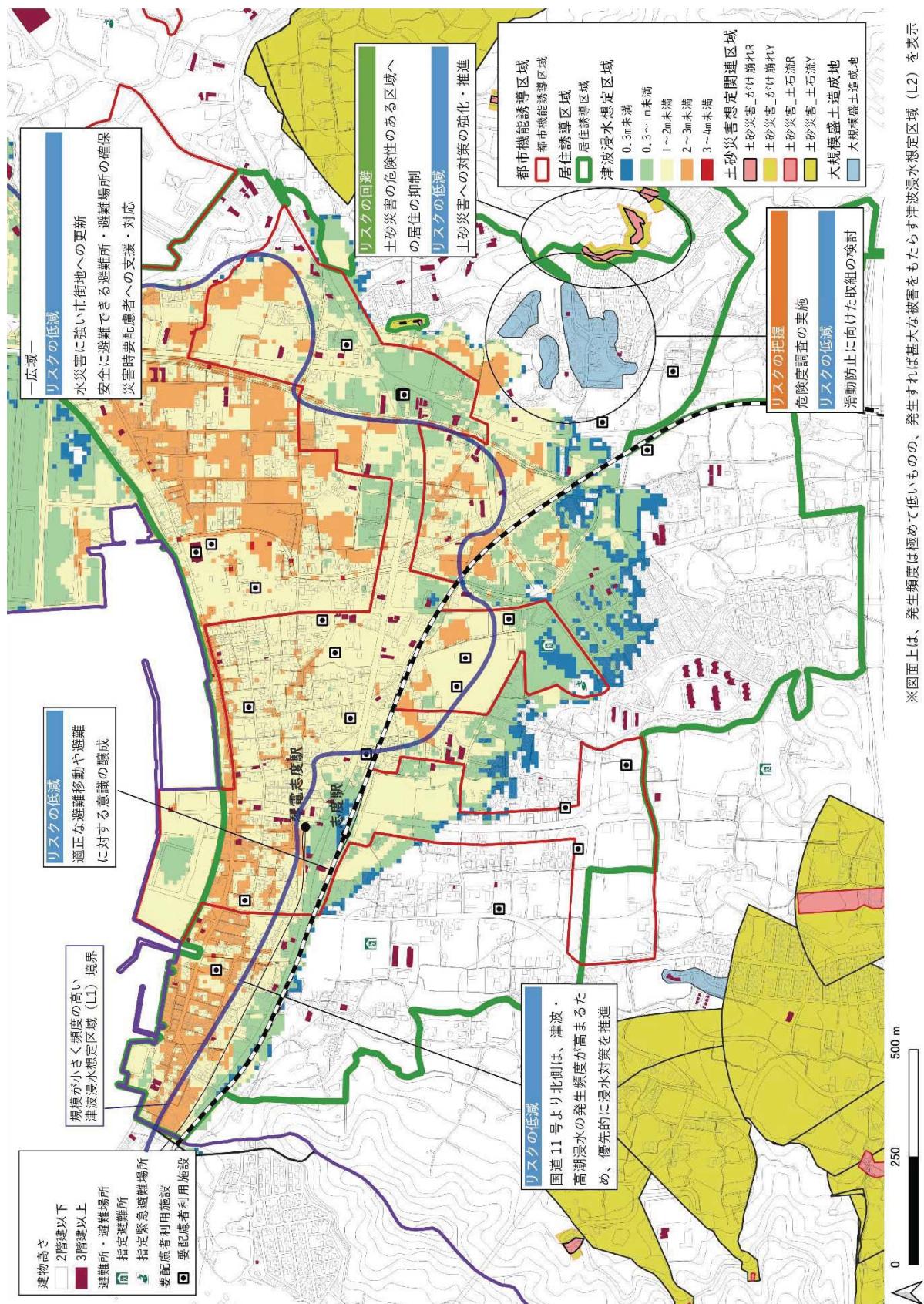
		全体取組方針	志度	南志度ニュータウン・オレンジタウン	長尾
各種災害に共通		災害種別ごとに、防災・減災意識と避難意識を醸成する。	●	●	●
津波・高潮・ため池浸水		浸水対策を推進し、水災害に強靭な市街地へ更新する。	●	—	●
土砂災害等	土砂災害	早めの避難や移転を促し、建築物を増やさない。	●※	●※	—
	液状化	液状化対策を広め、強靭な宅地を増やす。	●	—	●
大規模盛土造成地		調査により安全性を評価し、問題があった場合は、早急に対応を検討する。	●	●	—

※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。

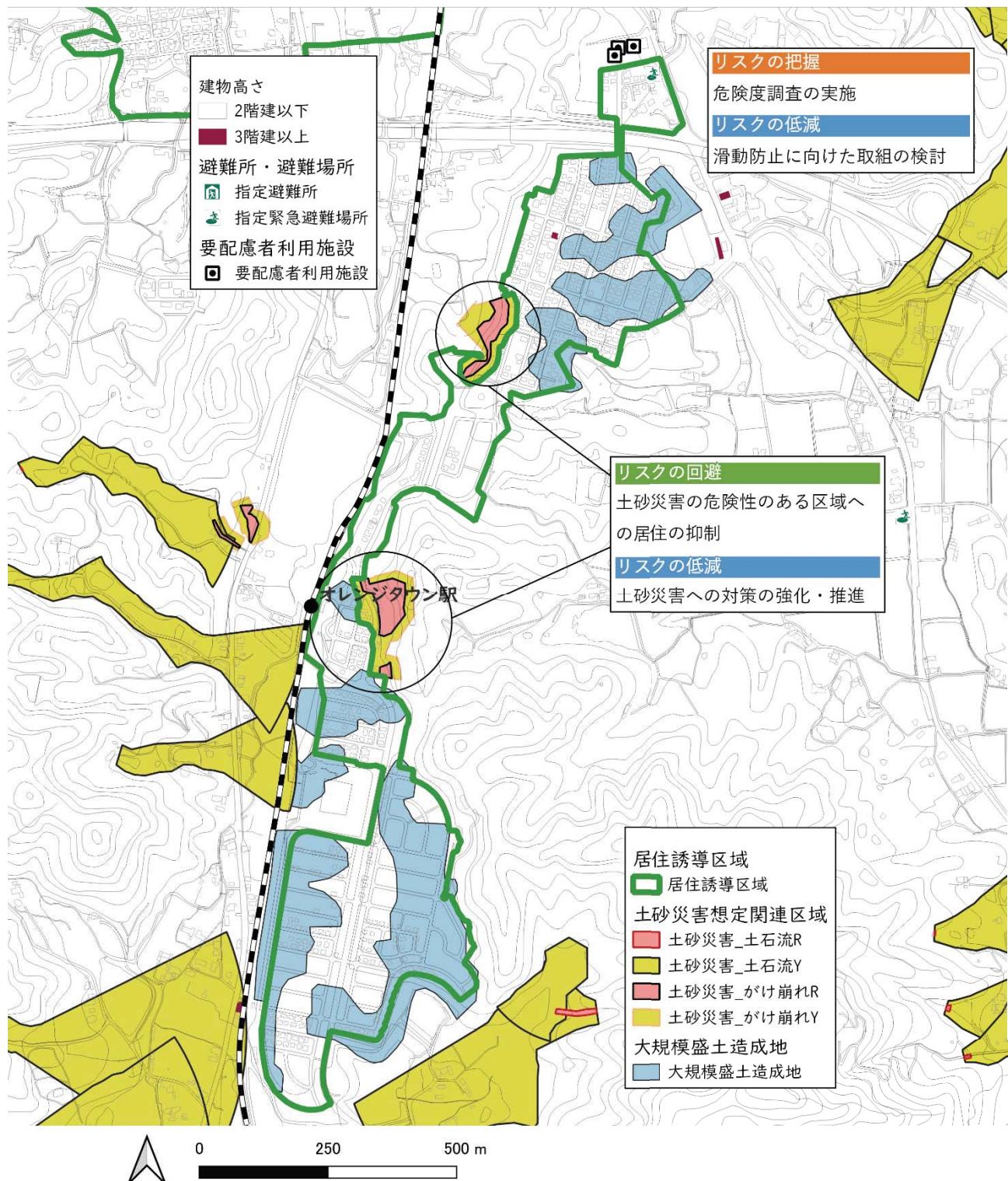
(3) 地区別の取組方針

居住誘導区域における全体取組方針に基づき、地区別の防災まちづくりの取組方針を「リスクの低減」「リスクの回避」「リスクの把握」で整理します。

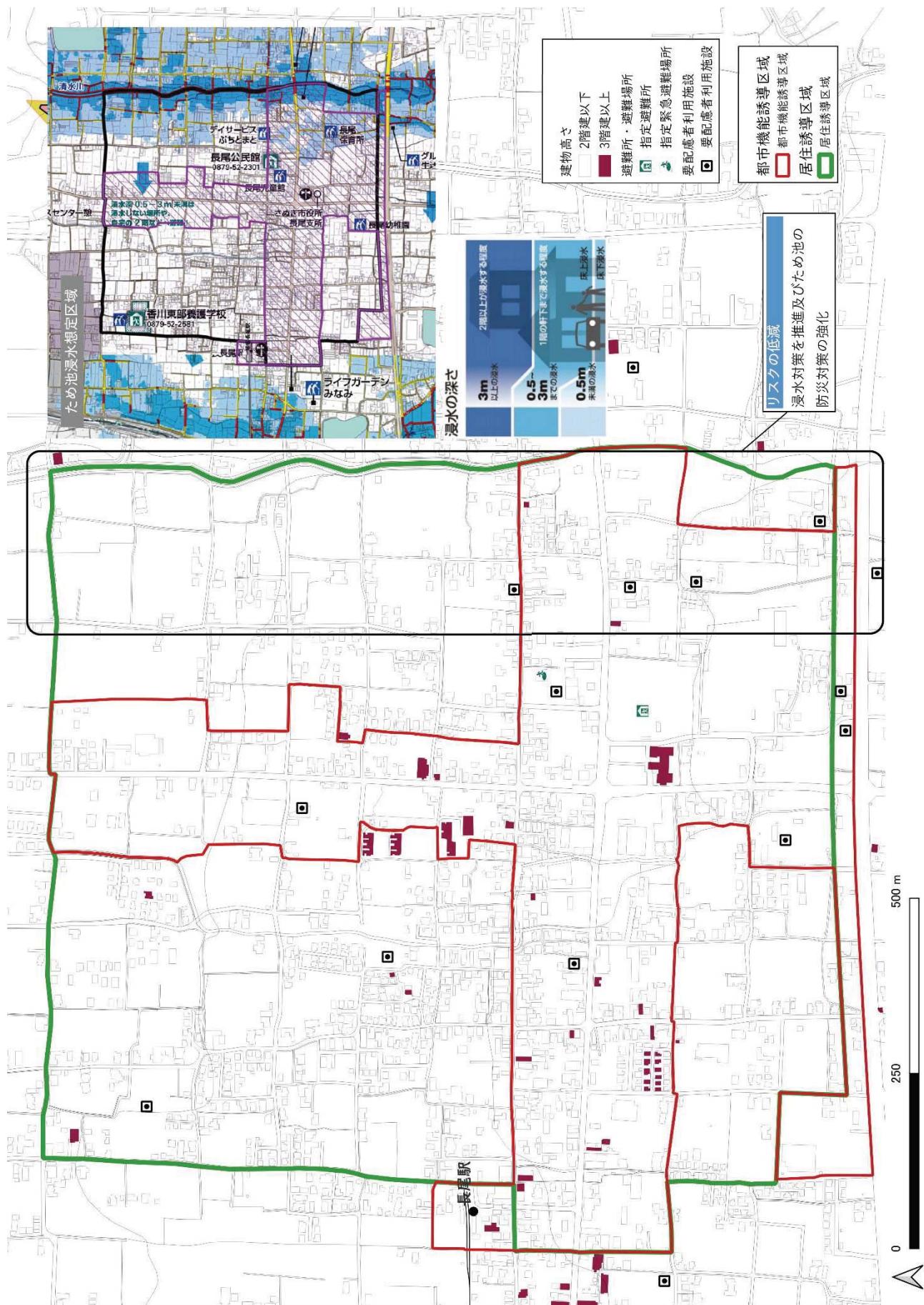
[志度地区の取組方針]



[南志度ニュータウン・オレンジタウンの取組方針]



[長尾地区の取組方針]



7-4 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。

[取組体系]

防災 まちづくり の将来像	全体取組方針	地区別 取組方針	項目・取組
整った強靭な市街地へ更新が進んでいる。 防災・減災の知識が広まり、災害対策が	【共通】 <ul style="list-style-type: none">災害種別ごとに、防災・減災意識と避難意識を醸成する。	リスクの低減	① 防災・減災の正しい知識・対策の普及
	【水災害】 <ul style="list-style-type: none">浸水対策を推進し、水災害に強靭な市街地へ更新する。		② 防災・避難意識の醸成
	【土砂災害等・大規模盛土造成地】 <ul style="list-style-type: none">早めの避難や移転を促し、建築物を増やさない。液状化対策を広め、強靭な宅地を増やす。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。	リスクの低減 リスクの回避 リスクの把握	③ 避難所・避難場所・避難路等の確保 ④ 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 ⑤ 土砂災害等のリスクが高い箇所の住民に対する措置

① 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。

<取組・検討内容>

- ア. ハザード情報・マップの随時更新と認知向上
- イ. 防災教育（子ども向け・大人向け）の実施
- ウ. 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
- エ. 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
- オ. 建物の耐震診断・耐震改修支援
- カ. 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
- キ. 地震保険・火災保険の加入促進
- ク. 宅地の液状化対策の啓発

② 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。

<取組・検討内容>

- ケ. 消防団（水防）組織の活動強化対策
- コ. 災害時要配慮者が参加した、「リアル」な避難訓練の推進
- サ. 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）
- シ. 災害時要配慮者の把握と対応
- ス. 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

③ 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。

<取組・検討内容>

- セ. 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
- ソ. 避難所・避難場所の安全性の向上
- タ. 避難所・避難場所の新規指定検討
- チ. 災害時に安全な避難路等の確保・無電柱化の推進
- ツ. 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
- テ. 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

④ 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、水災害に強靭な市街地への更新を進めます。

<取組・検討内容>

- ト. 浸水リスクの高い宅地における浸水対策の支援・促進
- ナ. 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
- ニ. 堤防・水門等の防災施設の強靭化
- ヌ. 下水道のストックマネジメントの推進
- ネ. ため池の防災対策
- ノ. 内水排水機能の強化・新規整備

⑤ 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。

<取組・検討内容>

- ハ. 建築物の新規建設の抑制
- ヒ. 土砂災害防止施設の整備
- フ. 災害リスクの低い場所への移転支援
- ヘ. 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

7-5 取組ロードマップ

[取組ロードマップ]

項目・取組	取組方針	地区	実施予定期間		
			計画序盤 (概ね 2028 年まで)	計画中盤 (概ね 2034 年まで)	計画終盤 (2040 年まで)
(1) 防災・減災の正しい知識・対策の普及 【共通】		長尾地区 ンタ南北志度 ンカウン志度 ンタウン・ニ オオレ	● ● ● ●	● ● ● ●	● ● ● ●
ア、ハザード情報・マップの随時更新と認知向上	意識醸成	志度地区 志度地区	● ● ● ●	● ● ● ●	● ● ● ●
イ、防災教育（子どもも向け・大人向け）の実施	水災害 液状化 土砂災害	大規模造成	● ● ● ●	● ● ● ●	● ● ● ●
ウ、地区的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			● ● ● ●	● ● ● ●	● ● ● ●
エ、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			● ● ● ●	● ● ● ●	● ● ● ●
オ、建物の耐震診断・耐震改修支援			● ● ● ●	● ● ● ●	● ● ● ●
カ、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			● ● ● ●	● ● ● ●	● ● ● ●
キ、地震保険・火災保険の加入促進			● ● ● ●	● ● ● ●	● ● ● ●
ク、宅地の液状化対策の啓発			● ● ● ●	● ● ● ●	● ● ● ●
(2) 防災・避難意識の醸成 【共通】			● ● ● ●	● ● ● ●	● ● ● ●
ケ、消防団（消防）組織の活動強化対策			● ● ● ●	● ● ● ●	● ● ● ●
コ、災害時要配慮者が参加した、「リアル」な避難訓練の推進			● ● ● ●	● ● ● ●	● ● ● ●
サ、早めの避難スイッチを押す災害情報の発信方法の講築（河川水位情報の事前周知など）			● ● ● ●	● ● ● ●	● ● ● ●
シ、災害時要配慮者の把握と対応			● ● ● ●	● ● ● ●	● ● ● ●
ス、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			● ● ● ●	● ● ● ●	● ● ● ●
(3) 避難所・避難場所・避難路等の確保 【水災害】			● ● ● ●	● ● ● ●	● ● ● ●
セ、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			● ● ● ●	● ● ● ●	● ● ● ●
ソ、避難所・避難場所の安全性の向上			● ● ● ●	● ● ● ●	● ● ● ●
タ、避難所・避難場所の新規指定検討			● ● ● ●	● ● ● ●	● ● ● ●
チ、災害時に安全な避難路等の確保・無電柱化の推進			● ● ● ●	● ● ● ●	● ● ● ●
ツ、都市公園等への防災設備（かまどベンチ、マンホールトイレなど）の整備			● ● ● ●	● ● ● ●	● ● ● ●
デ、民間施設を利用した、一時避難場所としての利活用による協定の推進			● ● ● ●	● ● ● ●	● ● ● ●
(4) 漫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】			● ● ● ●	● ● ● ●	● ● ● ●
ト、漫水リスクの高い宅地における漫水対策の支援・促進			● ● ● ●	● ● ● ●	● ● ● ●
ナ、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			● ● ● ●	● ● ● ●	● ● ● ●
ニ、堤防・水門等の防災施設の強靭化			● ● ● ●	● ● ● ●	● ● ● ●
ヌ、下水道のストックマネジメントの推進			● ● ● ●	● ● ● ●	● ● ● ●
ネ、ため池の防災対策			● ● ● ●	● ● ● ●	● ● ● ●
ノ、内水排水機能の強化・新規整備			● ● ● ●	● ● ● ●	● ● ● ●
(5) 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】			● ● ● ●	● ● ● ●	● ● ● ●
ハ、建築物の新規建設の抑制			● ● ● ●	● ● ● ●	● ● ● ●
ヒ、土砂災害防止施設の整備			● ● ● ●	● ● ● ●	● ● ● ●
フ、災害リスクの低い場所への移転支援			● ● ● ●	● ● ● ●	● ● ● ●
ヘ、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			● ● ● ●	● ● ● ●	● ● ● ●

8 目標と効果

8-1 目標と効果

(I) 目標

“6-1 誘導区域における立地適正化に向けた誘導施策”の総合的な取組により目指す目標を、次のとおり定めます。

目標 1：都市機能誘導区域内の誘導施設の維持・誘導

誘導施設による生活利便性の維持に向け、誘導施設に位置付けた施設の立地状況を測るため、都市機能誘導区域内の誘導施設の維持を指標とします。

現状：2020（令和2）年

誘導施設	施設数		備考
	志度地区	長尾地区	
市役所	1	—	
地域包括支援センター	0	0	現状、居住誘導区域外に立地
地域福祉センター	0	0	現状、居住誘導区域外に立地
地域子育て支援センター	0	0	現状、居住誘導区域外に立地
児童館	1	1	
保育所・認定こども園・幼稚園	1	2	
小学校	1	1	
中学校	1	1	
大学	1	—	
生鮮食料品又は医薬品を扱う小売店舗	7	4	
ホームセンター	1	1	
銀行等	8	5	
郵便局	1	1	
病院・診療所	15	4	
図書館	1	0	
大型集会施設	1	—	
運動施設（建物）	3	0	
屋内遊び場	0	0	現状、居住誘導区域外に立地

目標：2040（令和22）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

目標2：総人口に占める誘導区域内居住人口割合の増加

居住誘導区域への人口集積の状況を測るため、総人口に占める居住誘導区域内の人口割合の増加を指標とします。

現状：2020（令和2）年 28.3%

目標：2040（令和22）年 35%

<算出方法の概要>

a 総人口	47,401 人	2020（令和2）年10月末時点	住民基本台帳人口
b 居住誘導区域内人口	13,435 人		
志度地区	9,516 人		将来人口・世帯予測ツールV2 (H27国調対応版) 国土交通省 国土技術政策総合研究所
南志度ニュータウン・オレンジタウン	1,131 人	2020（令和2）年時点	
長尾地区	2,788 人		
総人口に占める誘導区域内居住人口割合（現状）	28.3 %	=b ÷ a × 100%	
c 将来総人口	38,481 人	2040（令和22）年	さぬき市人口ビジョン
d 将来居住誘導区域内人口	13,435 人		
志度地区	9,516 人		誘導施策により、2020（令和2）年時点の居住誘導区域内人口を維持すると仮定
南志度ニュータウン・オレンジタウン	1,131 人	2040（令和22）年	
長尾地区	2,788 人		
総人口に占める誘導区域内居住人口割合（目標）	34.9 %	=d ÷ c × 100%	目標値はキリの良い値を設定

目標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

自家用車がなくても、公共交通を活用し、歩いて暮らせるまちの実現を測るため、公共交通機関への徒歩圏（JR駅800m圏内・バス停300m圏内）内の人口割合の維持を指標とします。

現状：2020（令和2）年 94.9%

目標：2040（令和22）年 95%

<算出方法の概要>

a 居住誘導区域内公共交通徒歩圏内人口	12,755 人	2020（令和2）年時点	将来人口・世帯予測ツールV2 (H27国調対応版) 国土交通省 国土技術政策総合研究所
b 居住誘導区域内人口	13,435 人	2020（令和2）年時点	将来人口・世帯予測ツールV2 (H27国調対応版) 国土交通省 国土技術政策総合研究所
居住誘導区域における公共交通徒歩圏人口割合（現状）	94.9 %	=a ÷ b × 100%	目標値はキリの良い値を設定

目標4：居住誘導区域内の空家の減少

都市の空洞化の改善状況を測るため、居住誘導区域内の空家の減少を指標とします。

現状：2015（平成27）年 306戸（空家実態調査結果）

目標：2040（令和22）年 空家実態調査対象住宅の空家の減少

“7 防災指針”の取組により目指す目標値を、次のとおり定めます。

目標5：自主防災組織カバー率

防災・減災への対策への進捗を測るため、自主防災組織カバー率を指標とします。

現状：2022（令和4）年 89.67%

目標：2040（令和22）年 93%

目標6：地区防災計画策定件数

防災・減災への対策への進捗を測るため、地区防災計画策定件数を指標とします。

現状：2022（令和4）年 2件

目標：2040（令和22）年 16件

目標7：避難確保計画を策定済の要配慮者利用施設の割合

防災・減災への対策への進捗を測るため、避難確保計画を策定済の要配慮者利用施設の割合を指標とします。

現状：2022（令和4）年 91.18%

目標：2040（令和22）年 100%

(2) 効果

“（1）目標”の達成により期待される効果を次のとおり定めます。

効果1：居住誘導区域内人口密度の増加

居住誘導区域への人口集積の効果を測るために、居住誘導区域内の人口密度の増加を指標とします。

現状：2020（令和2）年 全体：32.8人/ha

志度地区：37.0人/ha、南志度ニュータウン・オレンジタウン地区：30.0人/ha、長尾地区：24.2人/ha

効果：2040（令和22）年 全体：33人/ha

志度地区：37人/ha、南志度ニュータウン・オレンジタウン地区：30人/ha、長尾地区：24人/ha

<算出方法の概要>

a 居住誘導区域内人口	13,435 人	
志度地区	9,516 人	将来人口・世帯予測ツール V2
南志度ニュータウン・オレンジタウン	1,131 人	2020（令和2）年時点 (H27国調対応版) 国土交通省 國土技術政策総合研究所
長尾地区	2,788 人	
b 居住誘導区域面積	410 ha	
志度地区	257 ha	2020（令和2）年時点 GIS 図上計測
南志度ニュータウン・オレンジタウン	38 ha	
長尾地区	115 ha	
c 居住誘導区域内人口密度（現状）	32.8 人/ha	
志度地区	37.0 人/ha	
南志度ニュータウン・オレンジタウン	30.0 人/ha	= a ÷ b
長尾地区	24.2 人/ha	
d 将来居住誘導区域内人口（目標2反映値）	13,435 人	
志度地区	9,516 人	誘導施策により、2020（令和2）年時点の居住誘導区域内人口を維持すると仮定
南志度ニュータウン・オレンジタウン	1,131 人	
長尾地区	2,788 人	
e 将来居住誘導区域内人口密度（効果）	33 人/ha	
志度地区	37 人/ha	
南志度ニュータウン・オレンジタウン	30 人/ha	= d ÷ b 小数点第3位で四捨五入 目標値はキリの良い値を設定
長尾地区	24 人/ha	

効果2：公共交通の1日当たり利用者数の維持

公共交通（JR・ことでん・コミュニティバス）の維持の効果を測るため、公共交通の1日当たり利用者数を指標とします。

現状：2020（令和2）年 7,082人/日

効果：2040（令和22）年 7,080人/日

<算出方法の概要>

a JR乗降者数（市内合計）	4,672 人/日	2018（平成30）年時点	国土数値情報
b ことでん	2,188 人/日	2017（平成29）年時点	国土数値情報
c コミュニティバス（志度エリアを起点とする路線及び長尾エリアを通る路線）	222 人/日	2020（令和2）年時点	市保有データ
d 合計	7,082 人/日	=a+b+c	目標値はキリの良い値を設定

効果3：居住誘導区域内の高齢者人口の増加

可能な限り、高齢者は生活利便性の高い場所での居住が望ましいことから、高齢者の居住誘導区域内への定住状況を測るため、立地適正化計画区域における居住誘導区域外の高齢者人口に対する、居住誘導区域内の高齢者人口の増加を指標とします。

現状：2020（令和2）年 4,395人

効果：2040（令和22）年 5,360人

<算出方法の概要>

a 居住誘導区域内老人人口（現状）	4,395 人		
志度地区	3,099 人		将来人口・世帯予測ツールV2
南志度ニュータウン・オレンジタウン	399 人	2020（令和2）年時点	（H27国調対応版）国土交通省 国土技術政策総合研究所
長尾地区	897 人		
b 将来高齢化率（市全体）	39.9 %	2040（令和22）年	さぬき市人口ビジョン
c 居住誘導区域内将来人口（目標2反映値）	13,435 人		
志度地区	9,516 人		誘導施策により、2020（令和2）
南志度ニュータウン・オレンジタウン	1,131 人	2040（令和22）年	年時点の居住誘導区域内人口を 維持すると仮定
長尾地区	2,788 人		
d 居住誘導区域内将来老人人口（効果）	5,360 人		
志度地区	3,797 人		
南志度ニュータウン・オレンジタウン	451 人	= b × c	目標値はキリの良い値を設定
長尾地区	1,112 人		

8-2 計画の進捗管理

コンパクトにまとまったまちづくりの実現に向けて、本計画に基づいて進めていくことになります。

本計画の進捗状況については、都市計画マスタープランと連動しながら、計画（Plan）を実行（Do）に移し、その効果・成果を検証（Check）し、必要な改善策（Action）を講じながら、計画の質的向上につなげる「PDCAサイクル」によって、概ね5年ごとに評価・検証・見直し検討を行います。

府内関係部局において、計画（Plan）、実行（Do）、点検・評価（Check）、改善（Action）の各段階において関わり、またその結果については市ホームページを通じて住民・事業者等にも公表します。

なお、必要に応じて、都市再生特別措置法に基づく「都市再生協議会」の設立を検討します。

立地適正化計画は、時間軸をもって段階的に都市機能・居住誘導を図ることが求められるため、PDCAサイクルに基づいた計画の見直し以外にも、人口構造や社会情勢の変化、都市機能誘導区域・居住誘導区域の状況や都市計画制度の変更・見直しなど、本市を取り巻く社会経済情勢に大きな変化が生じた場合には、必要に応じて柔軟な見直しを行います。



9 届出制度

9-1 届出の概要

本計画で設定した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、市長へ事前の届出が必要になります。

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の動向を把握するとともに、届出者に対して誘導区域内における誘導施策等に関する情報提供を行うことにより、区域内への立地を検討いただくために設けられています。

9-2 居住誘導区域

居住誘導区域外において以下に当てはまる届出対象行為は、市長への届出が必要となります。

■届出対象行為（都市再生特別措置法 第88条第1項）

居住誘導区域外	<ul style="list-style-type: none">敷地が居住誘導区域内外にまたがる場合は、居住誘導区域内として扱う（届出不要）。ただし、土砂災害に関する区域が含まれる場合は届出対象とする。
届出対象 開発行為*	<p>①3戸以上の住宅の建築目的の開発行為</p>  <p>例： 開発行為（土地の区画形質の変更）</p> <p>②1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為が1,000 m²以上のもの</p>  <p>例： 開発行為 1,300 m² 開発行為 800 m²</p>
建築等 行為	<p>①3戸以上の住宅を新築しようとする場合</p>  <p>例：</p> <p>②建築物を改築し、又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> 

*都市計画法第4条第12項に規定する開発行為で、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行なう土地の区画形質の変更をいう。

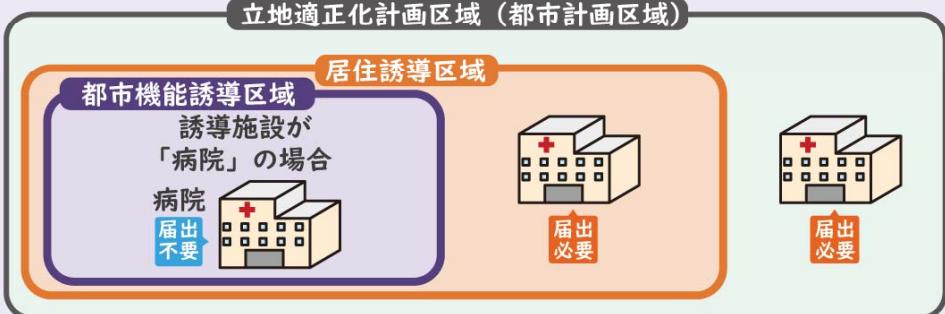
■届出の時期（都市再生特別措置法 第88条第1項）

開発行為等に着手する30日前までに届出を行う。

9-3 都市機能誘導区域

都市機能誘導区域外で誘導施設を有する建築物の開発行為や建築等行為を行おうとする場合や、都市機能誘導区域内で誘導施設の廃止・休止をする場合は、市長への届出が必要となります。

■届出対象行為（都市再生特別措置法 第108条第1項）

都市機能誘導区域外		● 敷地が都市機能誘導区域内外にまたがる場合は、都市機能誘導区域内として扱う（届出不要）。
届出対象	開発行為*	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 ①誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 ②建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合 ③建築物の用途を変更し誘導施設を有する建築物とする場合
	建築等行為	<p style="text-align: center;">立地適正化計画区域（都市計画区域）</p> 

*都市計画法第4条第12項に規定する開発行為で、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行なう土地の区画形質の変更をいう。

■届出の時期（都市再生特別措置法 第108条第1項）

開発行為等に着手する30日前までに届出を行う。

■届出対象行為（都市再生特別措置法 第108条の2第1項）

都市機能誘導区域内		● 市が、都市機能誘導区域内における誘導施設の廃止・休止の動きを把握とともに、その施設の有効活用など機能維持に向けた手を打つ機会を確保するための制度。 ● 敷地が都市機能誘導区域内外にまたがる場合は、都市機能誘導区域内として扱う（届出必要）。
届出対象	誘導施設の休廃止	都市機能誘導区域内で、誘導施設を休止又は廃止しようとする場合 例： 

■届出の時期（都市再生特別措置法 第108条の2第1項）

誘導施設を休止又は廃止しようとする日の30日前までに届出を行う。

10 資料編

10-1 策定経過

(1) 市民アンケート

「第2次さぬき市都市計画マスタープラン」の改定及び「さぬき市立地適正化計画」の策定、「さぬき市地域公共交通課題解決」のため、都市計画や生活環境、公共交通に関する市民意向を把握し、計画策定等の基礎資料とするため、市民アンケートを実施しました。

	開催日	配布数・回収数
さぬき市のまちづくり・公共交通の政策検討に向けたアンケート調査	2019（令和元）年 8月26日～9月2日	配 布：3,000通 回収数：1,179通 (紙面：1,095票 WEB：84票) 回収率：39.3%

(2) さぬき市まちづくり市民会議

さぬき市まちづくり市民会議は、「都市計画マスタープラン」「立地適正化計画」の策定及び「地域公共交通」の見直しに当たり、市民の皆さんのが日常的に感じる想いやお住まいの地域を取り巻く環境の実態を把握することやまちをDIYする（自分たちの手でまちを良くする）きっかけとなることを目的として開催しました。

	開催日	主な内容
第1回	2019（令和元）年 9月16日	「都市計画・交通を知る」をテーマに、“見えない線を見る”バスツアーや座学を行った。 また、ワークショップは、ワールドカフェ方式により、さぬき市の「自慢できること」「困っていること」など市民の皆さんのがお互いに対話しながら、意見を取りまとめた。
第2回	2019（令和元）年 10月5日	「理想的な暮らし」をテーマに、市民の皆さんのが住んでいる地区に分かれ、地区ごとに生活施設・インフラ・公共交通・防災の4つの部門について対話を行った。 また、会議の最後にこれまでの対話を踏まえて、理想的な暮らしに必要な「地域の拠点」について対話し、取りまとめたものを発表していただき、意見を共有した。
第3回	2019（令和元）年 10月26日	「理想的な暮らしにむけてアクションしよう」をテーマに、市民の皆さんのが住んでいる地区に分かれ、地区ごとにそれぞれ必要なもの、暮らしを豊かにするためにあつたら嬉しいもの、豊かな暮らしを実現するために自分たちができることについて対話を行った。 また、会議の最後にこれまでの対話を踏まえて、自分たちの住んでいる地区を宣伝するタイトルとアクションできることについて発表し、意見を共有した。

(3) 都市計画検討庁内プロジェクト会議

都市計画検討庁内プロジェクト会議は、「都市計画マスタープラン」「立地適正化計画」の策定及び「地域公共交通」の見直しに当たり、職員が日常的に感じる想いや日頃の市民から寄せられる声などを共有・把握することで、まちを DIY する（自分たちの手でまちを良くする）きっかけとなることを目的として開催しました。

	開催日	主な内容
第1回	2019（令和元）年 9月27日	「都市計画・交通を知る」「さぬき市が抱える問題点」をテーマに、都市計画と公共交通についての講義を行った後、さぬき市の都市の問題、交通の問題、日ごろ寄せられる市民の意見について対話を行った。それらを踏まえ、「さぬき市が将来さらに困りそうな問題」について対話を行った。最後に、班ごとに「さぬき市の抱える問題点」について発表し、意見を共有した。 ※都市計画マスタープラン検討業務と合同開催
第2回	2019（令和元）年 11月22日	「地域別まちづくり方針の検討」をテーマに対話を行った。まちづくり市民会議や第1回都市計画検討庁内プロジェクト会議の結果をもとに、まちの性格やどんな役割を担っているかを考え、地区別のまちづくり方針の検討を行った。ワークショップの最後に発表を行い、それぞれの地区について、まちづくりの方向性とそれに必要な課題、都市機能について共有をした。 ※都市計画マスタープラン検討業務と合同開催
第3回	2019（令和元）年 12月13日	「地域別まちづくり方針を具体化する」をテーマに対話を行った。第2回都市計画検討庁内プロジェクト会議の結果をもとに、地区のまちづくり方針を達成するために、どんな状態であつたら良いか、どう整っていればよいかについて、検討を行った。また、職員としてできること・やりたいこと、部署としてできることについて意見を共有した。 ※立地適正化計画部会①（都市計画マスタープラン検討業務と合同開催）
第4回	2020（令和2）年 7月30日	志度拠点、大川・寒川・長尾拠点の居住誘導区域・都市機能誘導区域の範囲、誘導施設について検討した。 ※立地適正化計画部会②
第5回	2020（令和2）年 8月31日	志度拠点及び大川・寒川・長尾拠点において、居住誘導、都市機能誘導を図るための具体的な取組を検討した。 ※立地適正化計画部会③

(4) さぬき市立地適正化計画検討会議

立地適正化計画は、大学・交通・医療・金融・建築・行政等の有識者で構成される「さぬき市立地適正化計画検討会議」にて検討しました。

	開催日	議題
第1回	2020（令和2）年 3月2日	(1) さぬき市の都市構造に関する現況整理及び都市の課題 (2) 都市の骨格構造（案）
第2回	2020（令和2）年 6月4日	(1) まちづくり方針（案）検討・誘導方針（案） (2) 志度誘導区域の設定
第3回	2020（令和2）年 10月16日	(1) 都市の課題（案）・まちづくり方針（案）の確認 (2) 居住誘導区域・都市機能誘導区域の設定の考え方及び範囲 (3) 誘導施設の設定の考え方及び施設の選定
第4回	2021（令和3）年 1月18日	(1) 居住誘導区域・都市機能誘導区域の範囲の確認 (2) 誘導施策及び目標と効果に対する意見交換 (3) 徳島文理大学（香川キャンパス）に関する検討
第5回	2021（令和3）年 3月1日	立地適正化計画の最終確認

以下、立地適正化計画改定における検討

第6回	2022（令和4）年 3月10日	(1) 新たに設定する居住誘導区域の範囲について (2) 新たに定める防災指針について
第7回	2022（令和4）年 10月4日	(1) 居住誘導区域・都市機能誘導区域の編入・追加について (2) 防災指針について
第8回	2022（令和4）年 11月25日	さぬき市立地適正化計画改定素案について
第9回	2023（令和5）年 2月8日 (書面会議)	さぬき市立地適正化計画改定案について



(5) さぬき市都市計画審議会

立地適正化計画は、学識経験者や関係団体等で構成される、「さぬき市都市計画審議会」の審議を経て策定しました。

	開催日	議題
第8回	2020（令和2）年 3月2日	(1) さぬき市の都市構造に関する現況整理及び都市の課題 (2) まちづくりの将来像（案）と基本理念（案）
第11回	2021（令和3）年 3月12日	(1) さぬき都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（さぬき 都市計画区域マスタープラン）について (2) 第2次さぬき市都市計画マスタープランについて (3) さぬき市立地適正化計画について

以下、立地適正化計画改定における検討

第12回	2022（令和4）年 3月30日 (書面会議)	(1) さぬき市立地適正化計画に係る新たに設定する居住誘導区 域について (2) 今後の土地利用コントロールの在り方について (3) さぬき市立地適正化計画に係る新たに作成する防災指針に ついて
第13回	2022（令和4）年 10月19日	さぬき市立地適正化計画における居住誘導区域等の追加に係る 土地利用規制について
第14回	2023（令和5）年 2月16日	さぬき市立地適正化計画の改定について



(6) さぬき市都市計画策定庁内関係部局会議

立地適正化計画は、さぬき市庁内の関係部局で構成される、「さぬき市都市計画策定庁内関係部局会議」にて協議を行い、検討しました。

	開催日	議題
第1回	2020（令和2）年 2月14日	(1) さぬき市都市構造に関する現況整理及び都市の課題 都市計画マスタープラン (2) まちづくりの基本理念（案）と将来像（案） 立地適正化計画 (3) 都市の骨格構造（案）
第2回	2020（令和2）年 4月15日	立地適正化計画 (1) 解決すべき都市の課題（案）・まちづくり方針（案） (2) 誘導区域（案）
第3回	2020（令和2）年 9月17日	都市計画マスタープラン (1) 都市計画マスタープランの構成（案）について (2) 将来像（案）と将来都市構造（案）について (3) 全体構想について 立地適正化計画 立地適正化計画の進捗状況について
第4回	2020（令和2）年 9月24日	立地適正化計画 (1) 居住誘導区域・都市機能誘導区域の設定の考え方及び範囲の検討 (2) 誘導施設の設定の考え方及び施設の選定 都市計画マスタープラン 都市計画マスタープラン（地域別構想）について
第5回 (書面開催)	2021（令和3）年 2月19日～24日	都市計画マスタープラン (1) 素案内容の最終確認 立地適正化計画 (2) 素案内容の最終確認
第6回	2022（令和4）年 9月12日	立地適正化計画 (1) 居住誘導区域と都市機能誘導区域の追加について (2) 土地利用に係る新たなルールについて
第7回	2022（令和4）年 11月16日	立地適正化計画 (1) 防災指針素案の最終確認

(7) パブリックコメント

2022（令和4）年12月26日～2023（令和5）年1月25日まで、「パブリックコメント（市民意見提出手続）」を実施しました。

I 0-2 委員名簿

(I) さぬき市立地適正化計画検討会議（策定時）

順不同・敬称省略、所属及び役職は委嘱当時

任期：令和2年2月10日～令和3年3月31日

区分	属性	氏名	所属	役職
学識経験者	座長	紀伊 雅敦	香川大学創造工学部	教授
公共交通	委員	灘井 裕紀 (R2.3.31まで) 永易 雅志 (R2.4.1から)	四国旅客鉄道株式会社総合企画本部	担当課長
公共交通	委員	藤本 重信	高松琴平電気鉄道株式会社	運輸サービス部長
公共交通	委員	佐藤 邦明	大川自動車株式会社	代表取締役
医療・福祉	委員	宮崎 雅仁	(一社) 大川地区医師会	会長
商工・金融	委員	大森 亮昌	百十四銀行地域創生部	副調査役
建築・不動産	委員	有馬 耕一	(公社) 香川県宅地建物取引業協会	理事
建築・不動産	委員	谷野 友香	(一社) 香川県建築士会東讃支部	建築士
行政機関	委員	荒金 恵太 (R2.3.31まで) 安達 幸信 (R2.4.1から)	国土交通省四国地方整備局建設部 都市・住宅整備課	課長
行政機関	委員	都村 仁 (R2.3.31まで) 萬藤 満 (R2.4.1から)	香川県土木部都市計画課	課長

(2) さぬき市立地適正化計画検討会議（改定時）

順不同・敬称省略、所属及び役職は委嘱当時

任期：令和3年4月1日～令和5年3月31日

区分	属性	氏名	所属	役職
学識経験者	座長	紀伊 雅敦	香川大学創造工学部	教授
公共交通	委員	永易 雅志	四国旅客鉄道株式会社総合企画本部	担当課長
公共交通	委員	阿部 佑哉	高松琴平電気鉄道株式会社	運輸サービス部リーダー
公共交通	委員	上野 尚昭	大川自動車株式会社	運輸部長
医療・福祉	委員	宮崎 雅仁	(一社) 大川地区医師会	会長
商工・金融	委員	大森 亮昌	百十四銀行地域創生部	調査役
建築・不動産	委員	有馬 耕一	(公社) 香川県宅地建物取引業協会 大川地区連絡会	地区長
建築・不動産	委員	谷野 友香	(一社) 香川県建築士会東讃支部	事業副部長
行政機関	委員	安達 幸信 (R4.3.31まで) 関口 智彦 (R4.4.1から)	国土交通省四国地方整備局建設部 都市・住宅整備課	課長
行政機関	委員	佐治 康弘 (R4.3.31まで) 尾幡 季之 (R4.4.1から)	香川県土木部都市計画課	課長

(3) さぬき市都市計画審議会（策定時）

順不同・敬称省略、所属及び役職は委嘱当時

任期：平成 31 年 4 月 1 日～令和 3 年 3 月 31 日

区分	属性	氏名	所属	役職
1 号	会長	梶山 博司	徳島文理大学理工学部	教授
1 号	委員	紀伊 雅敦	香川大学創造工学部	教授
1 号	委員	松原 俊幸	さぬき市農業委員会	会長
1 号	委員	本間 立治	さぬき市社会福祉協議会	副会長
1 号	委員	尾崎 勝	さぬき市商工会	会長
1 号	委員	佐藤 恭一	香川県建築士会東讃支部	支部長
2 号	委員	間嶋 三郎	市議会議員	—
2 号	委員	岩崎 治樹	市議会議員	—
2 号	委員	中村 聖二	市議会議員	—
2 号	委員	真部 茂	市議会議員	—
2 号	委員	松岡 裕明	市議会議員	—
3 号	委員	生田 徹 (R2.3.23まで) 三宅 孝憲 (R2.3.24から)	さぬき警察署	署長
4 号	委員	廣瀬 治	香川県長尾土木事務所	所長
5 号	委員	頼富 勉	さぬき市連合自治会	会長
5 号	委員	木村 イツ子	さぬき市婦人団体連絡協議会	会長
5 号	委員	筒井 美佐子	さぬき市男女共同参画推進協議会	会長
5 号	委員	池添 浩子	J A 香川県大川北部地域女性部	部長

※区分は以下のとおり。

1 号：学識経験者

2 号：市議会議員

3 号：関係行政機関の職員

4 号：香川県の職員

5 号：その他市内に住所を有する者（市民代表者）

(4) さぬき市都市計画審議会（改定時）

順不同・敬称省略、所属及び役職は委嘱當時

任期：令和3年4月1日～令和5年3月31日

区分	属性	氏名	所属	役職
1号	会長	梶山 博司	徳島文理大学理工学部	副学長・学部長
1号	委員	紀伊 雅敦	香川大学創造工学部	教授
1号	委員	松原 俊幸	さぬき市農業委員会	会長
1号	委員	本間 立治	さぬき市社会福祉協議会	副会長
1号	委員	尾崎 勝	さぬき市商工会	会長
1号	委員	佐藤 恭一	香川県建築士会東讃支部	監事
2号	委員	多田 雄平	市議会議員	—
2号	委員	鏡原 光代	市議会議員	—
2号	委員	中澤 誠	市議会議員	—
2号	委員	森田 浩之	市議会議員	—
2号	委員	谷木 伸行	市議会議員	—
3号	委員	堀川 浩伸	さぬき警察署	署長
4号	委員	佐治 康弘	香川県長尾土木事務所	所長
5号	委員	國方 光廣	さぬき市連合自治会	会長
5号	委員	木村 イツ子	さぬき市婦人団体連絡協議会	会長
5号	委員	筒井 美佐子	さぬき市男女共同参画推進協議会	会長
5号	委員	池添 浩子	J A香川県大川北部地域女性部	部長

※区分は以下のとおり。

1号：学識経験者

2号：市議会議員

3号：関係行政機関の職員

4号：香川県の職員

5号：その他市内に住所を有する者（市民代表者）

か**開発行為**

都市計画法第4条第12項に規定する開発行為で、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいう。

河川浸水想定区域

水防法の規定により指定された想定し得る最大規模の降雨による洪水浸水想定区域、浸水した場合に想定される水深を表示したもの。

減災

震災などによる被害、特に死傷者をできるだけ少なくするよう事前に十全な対策を立てておこうとする考え方。また、その取組。

工業地域

主として工業の利便を増進するため定める地域。

高齢化率

総人口に対する65歳以上の人口の割合。

コミュニティ

居住地域を同じくし、利害をともにする共同社会。町村・都市・地方など、生産・自治・風俗・習慣などで深い結びつきをもつ共同体。地域社会。

さ**森林地域**

森林の土地として利用すべき土地があり、林業の振興又は森林の有する諸機能の維持増進を図る必要がある地域であり、森林法第2条第3項に規定する国有林の区域又は、同法第5条第1項の地域森林計画の対象となる民有林の区域として定められることが相当な地域。

自然公園地域

優れた自然の風景地で、その保護及び利用の増進を図る必要がある地域である。

自然保全地域

良好な自然環境を形成している地域で、その自然環境の保全を図る必要がある地域である。

生活利便施設

本計画において、日常生活に必要な医療・福祉・商業・教育・公共施設・交通施設・行政等のサービス提供施設をいう。

生産年齢人口比率

総人口に対する15歳以上64歳以下の人口の割合。

た**第一種低層住居専用地域**

低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域。

地域森林計画対象民有林

対象となる民有林は、自然的経済社会的諸条件及びその周辺の地域における土地利用の動向からみて森林として利用することが相当と認められる森林である。

投資的経費

道路、橋、公園、学校、公営住宅の建設など、社会資本の整備に要する費用。

特定用途制限地域

用途地域が定められていない土地の区域内において、その良好な環境の形成又は保持のため当該地域の特性に応じて合理的な土地利用が行われるよう、制限すべき特定の建築物等の用途の概要を定める地域。

都市機能

商業・医療・福祉・子育て・教育・交流・文化・業務・行政等のサービスを提供する施設。

都市計画運用指針

国として、今後、都市政策を進めていく上で都市計画制度をどのように運用していくことが望ましいと考えているか、また、その具体的な運用が、各制度の趣旨からして、どのような考え方の下でなされることを想定しているか等についての原則的な考え方を示した、技術的助言の性格を有する指針。

都市計画区域

自然的・社会的条件、人口、産業、土地利用、交通量等の現況とその推移を考慮して、一体の都市として、総合的に整備し、開発し及び保全する必要のある区域として指定されたもの。

都市計画マスタートップ

都市計画法第18条の2に基づいて策定される計画であり、市町村が定める「市町村の都市計画に関する基本的な方針」として位置付けられている。

都市再生特別措置法

都市機能の高度化及び都市の居住環境の向上を図り、併せて都市の防災に関する機能を確保するため、都市の再生の推進に関する基本方針等について定めるとともに、当別の措置を講じ、もって社会経済構造の転換を円滑化し、国民経済の健全な発展及び国民生活の向上に寄与することを目的としている法律。立地適正化計画は、この法律によるもの。

土砂災害警戒区域

通称イエローゾーンといい、急傾斜地の崩壊等が発生した場合には住民等の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、当該区域における土砂災害を防止するため警戒避難体制を特に整備すべき土地の区域。

土砂災害特別警戒区域

通称レッドゾーンといい、土砂災害警戒区域のうち、急傾斜地の崩壊等が発生した場合には建築物に損壊が生じ住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、一定の開発行為の制限及び居室を有する建築物の構造の規制をすべき土地の区域。

土地の区画形質の変更

土地の区画、形、質を変更すること。区画の変更：道路や水路などの公共施設を新設・廃止・移動に伴い土地の区画を変更すること。形の変更：盛土・切土により土地の形状を変更すること。質の変更：農地等の宅地以外の土地を、建築物や特定工作物の用に供するために、土地の有する性質を変更すること。

な

年少人口比率

総人口に対する14歳以下の人口の割合。

農用地区域

農業振興地域内における集団的に存在する農用地や、土地改良事業の施行にかかる区域内の土地などの生産性の高い農地等、農業上の利用を確保すべき土地として指定された土地である。

農用地区域に指定した土地は、農業上の用途区分が定められており、原則としてその用途以外の目的に使用することはできない。

は

ハザードマップ

自然災害による被害の軽減や防災対策に使用する目的で、被災想定区域や避難場所・避難経路などの防災関係施設の位置などを表示した地図。

バリアフリー

高齢者・障害者等が生活していく上で障壁（バリア）となるものを除去（フリー）すること。物理的、社会的、制度的、心理的な障壁、情報面での障壁などすべての障壁を除去する考え方。

避難経路

避難する場合の経路で、自主防災組織、住民等が設定する。

避難路

避難する場合の道路で、市町村が指定に努める。

費用対効果

かけた費用に対してどのくらい効果があるかをはかる指標。

保安林

水源のかん養、土砂の崩壊その他の災害の防備、生活環境の保全・形成等、特定の公益目的を達成するために指定される森林。保安林では、森林の機能を確保するため、立木の伐採や土地の形質の変更等が規制される。

ま

モビリティマネジメント

一人ひとりのモビリティ（移動）が、社会的にも個人的にも望ましい方向（過度な自動車利用から公共交通等を適切に利用する等）に変化することを促す政策。

や

用途地域

第1種低層住居専用地域から工業専用地域までの13種類の地域の総称。それぞれの地域に合わせた適切な土地利用を図るため、建築基準法と連動して、建築物の用途、容積率、構造などに関し一定の制限を加えている。

要配慮者利用施設

社会福祉施設、学校、医療施設、その他の主として防災上の配慮を要する人が利用する施設。

10-4 都市計画情報一覧

[都市計画情報一覧]

区域	面積 (ha)
行政区域	15,863
都市計画区域	7,181
用途地域	475
第1種低層住居専用地域	60
第2種低層住居専用地域	—
第1種中高層住居専用地域	13
第2種中高層住居専用地域	56
第1種住居地域	120
第2種住居地域	19
準住居地域	—
田園住居地域	—
近隣商業地域	28
商業地域	—
準工業地域	90
工業地域	89
工業専用地域	—
立地適正化計画区域	
居住誘導区域	410
志度地区	257
南志度ニュータウン・オレンジタウン地区	38
長尾地区	115
都市機能誘導区域	143
志度地区	89
長尾地区	54

※居住誘導区域及び都市機能誘導区域の面積は GIS 図上計測

さぬき市立地適正化計画 改定版

2023（令和5）年3月 改定

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

さぬき市
立地適正化計画
改定版