

改訂版丸亀市都市計画マスタープラン（丸亀市立地適正化計画）の
概要

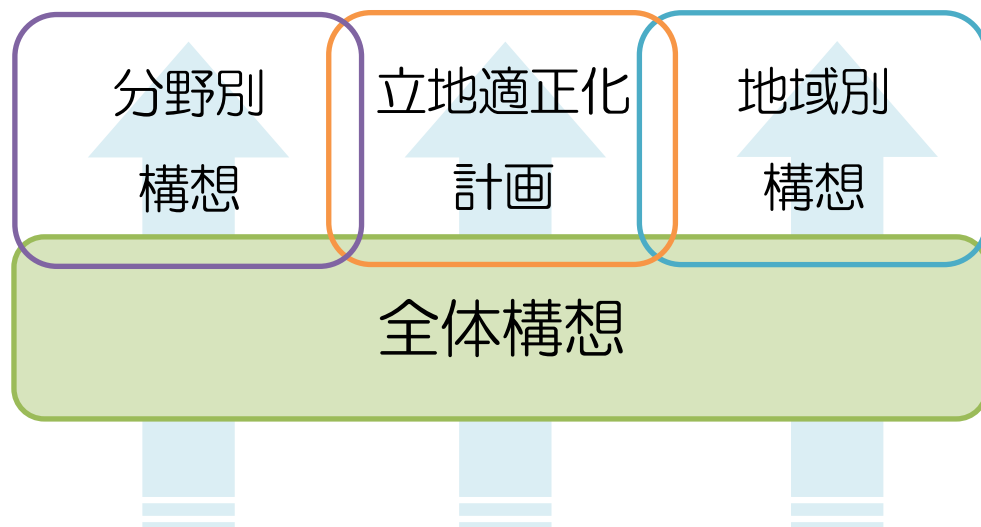
① 都市計画マスタープランとは何か

「都市計画マスタープラン」とは、市町村がその創意工夫の基に地域の実情と市民の意見を反映させ、都市計画に関する基本的な方針を定めるものです。

- 実現を目指す具体的な都市の将来像を明確化します。
- 個別の都市計画に対する市民合意を促進します。
- 個別の都市計画（土地利用規制・都市計画事業等）の決定、変更の指針となります。

丸亀市（以下、「本市」という。）では、2007年度（平成19年度）に「丸亀市都市計画マスタープラン」（以下、「都市計画マスタープラン」という。）を策定しました。この計画は、2026年度までの20年間を目標期間としていますが、中間年度を過ぎたことから、今回、立地適正化計画の策定に合わせて、都市計画マスタープランの見直しを行い、将来を見据えて、より一層コンパクトシティを志向し、持続可能なまちづくりを進めていこうとしています。

今回の改訂版都市計画マスタープランは、全体構想、分野別構想、立地適正化計画、地域別構想の4本立ての構成としました。それぞれの構想、計画が関連しながら、階層ごとに将来に向けたまちづくりの方向性を示しています。



② 立地適正化計画とは何か

2014年(平成26年)8月の改正都市再生特別措置法によって創設された立地適正化計画制度は、従来の都市計画法を中心とした土地利用の計画に加えて、これまで明確な位置付けのなかった各種の都市機能に着目し、それらを誘導することにより、コンパクトシティ形成に向けた取組を推進しようとするものです。

従来の都市計画は、都市計画法に基づくマスタープランや土地利用規制、都市施設の整備を中心として、拡大する都市において、いかに供給をコントロールするかに主眼が置かれていました。

しかし、供給が充足されたこれからの時代は、まちを持続させていくために、既存のストックの効率的な活用や、多様化する市民ニーズへの対応をどのように行っていくかといった、時代に合った都市マネジメントの視点を持つことも必要になります。

そういった状況を踏まえ、本市においても、立地適正化計画を策定し、都市がどのような課題を抱えているか、また、持続可能な都市としてどのような姿を目指すのかを明らかにした上で、これからの都市計画における戦略を示します。

③ 丸亀市の現状

本市においては、これまでの人口増加、経済成長の時代に、都市が中心から外に向けて拡大を続け、市街地から郊外部、そして農村部まで宅地等の開発が進み、拡散型の都市構造が形成されています。

郊外部にも住宅や商業施設などが立地するようになったことは、まちの発展の象徴のように捉えられる一方で、中心市街地の空洞化やスプロール化といった都市課題も生み出しました。

人口減少、低成長の時代に転じた今、都市計画も転換期を迎えており、山積する都市課題を解決するために、今後どのようなまちづくりを進めていくかが問われています。

④ 丸亀市のこれからの課題

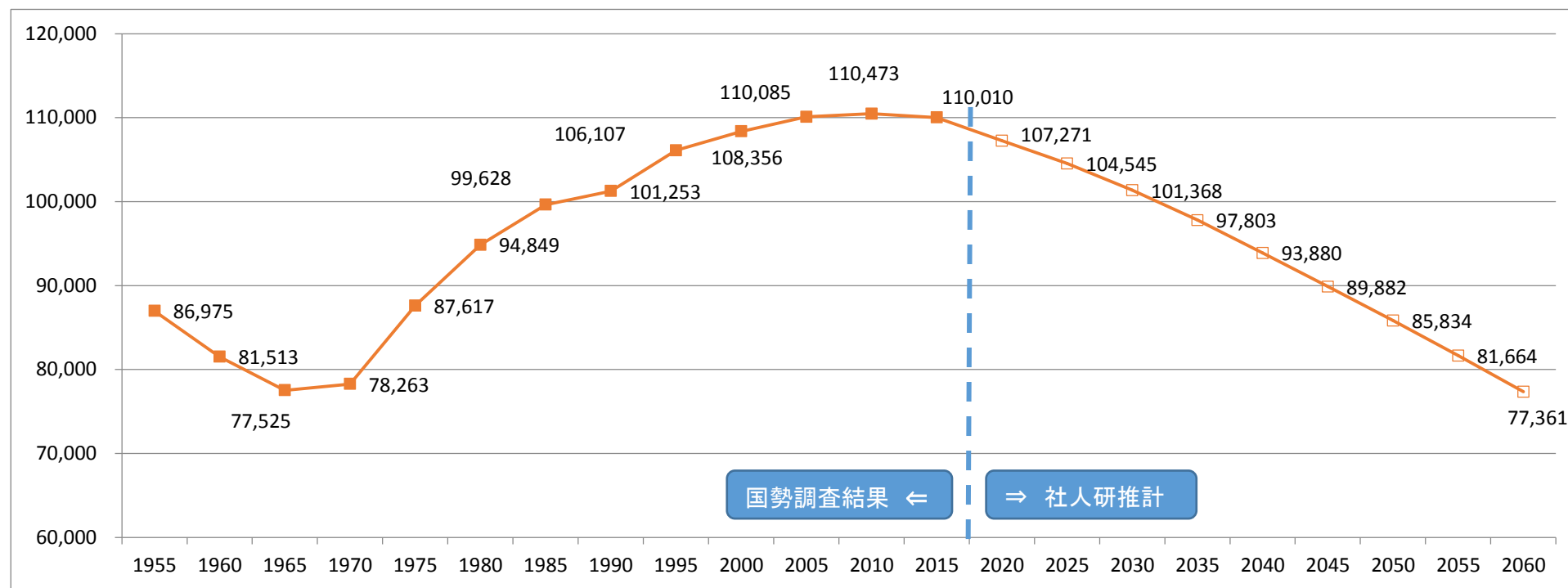
■本市の人口割合の推移と将来予測

	1980年	2010年	2040年	2060年
年少人口割合	23.0%	15.1%	11.5%	10.9%
生産年齢人口割合	65.1%	62.2%	53.5%	53.5%
高齢者人口割合	11.9%	22.7%	34.9%	35.6%

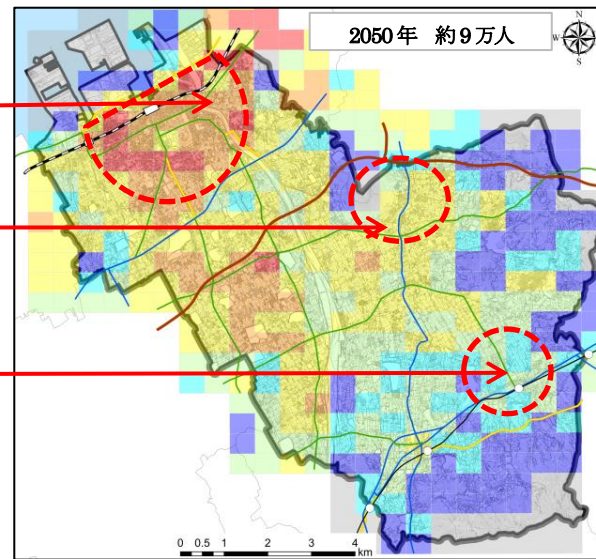
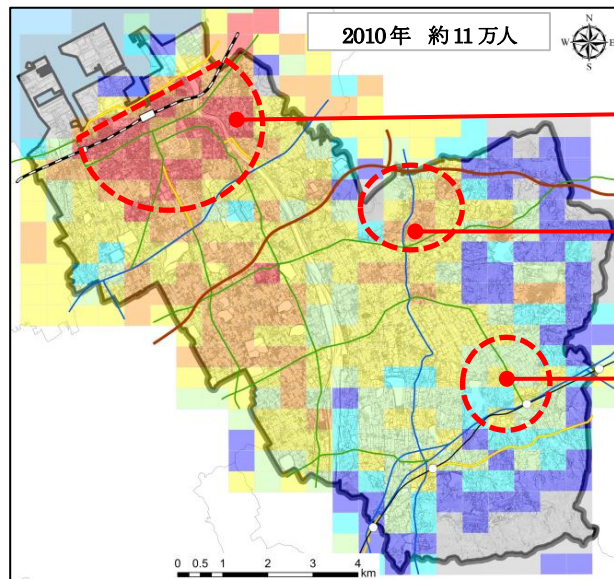
課題①

●人口の減少、人口密度の低下は、これまでの都市計画の手法や都市構造といった、まちづくりの根幹にまで影響を及ぼすため、新しい考え方、方向性への転換が求められます。

■本市の人口の推移と将来予測

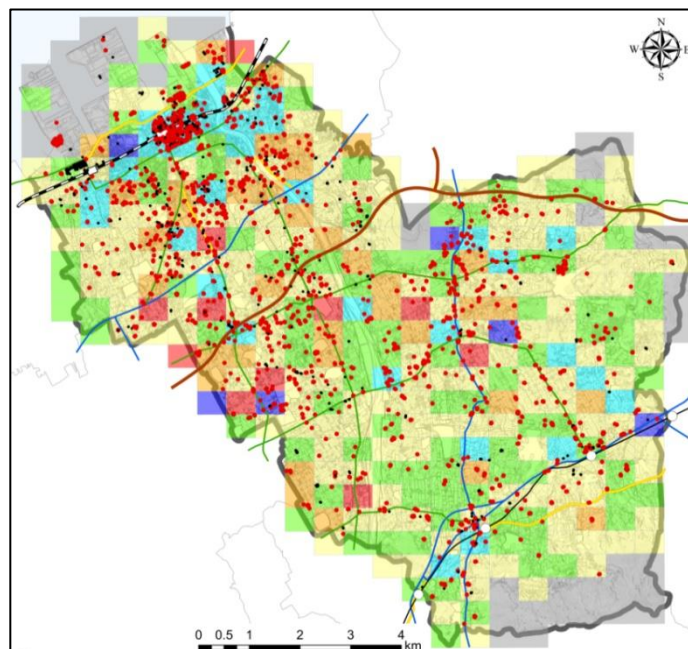


■人口分布の予測図



凡例

- 鉄道 (JR)
 - 鉄道 (こつでん)
 - 高速道路
 - 一般国道
 - 主要地方道
 - 一般県道
- 500mメッシュ (2010年総人口)
- 1000人以上
 - 501 - 1000人
 - 201 - 500人
 - 101 - 200人
 - 51 - 100人
 - 50人以下
 - 居住人口なし
- 丸亀市行政界



凡例

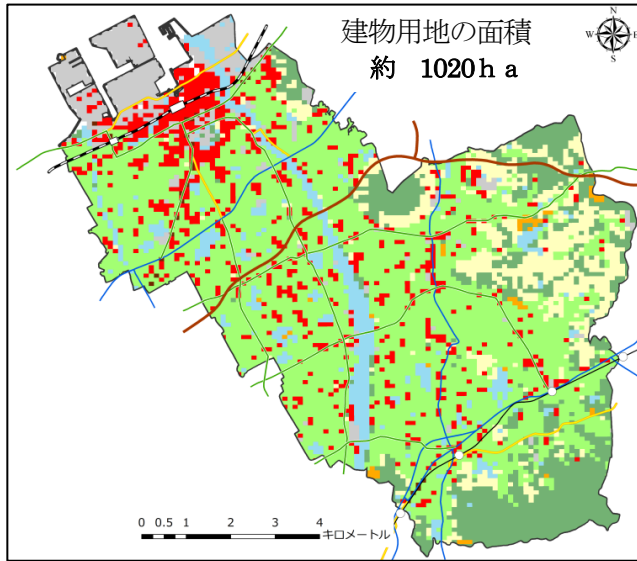
- 鉄道 (JR)
 - 鉄道 (こつでん)
 - 高速道路
 - 一般国道
 - 主要地方道
 - 一般県道
- 空き家状況 (閉栓年)
- 2000年以降の空き家
 - 1999年以前に閉栓
- 2000～2010年における人口動向
- 200人以上増加
 - 100 - 200人増加
 - 1 - 100人増加
 - 1 - 100人減少
 - 100 - 200人減少
 - 200人以上減少
 - 居住人口なし

課題②

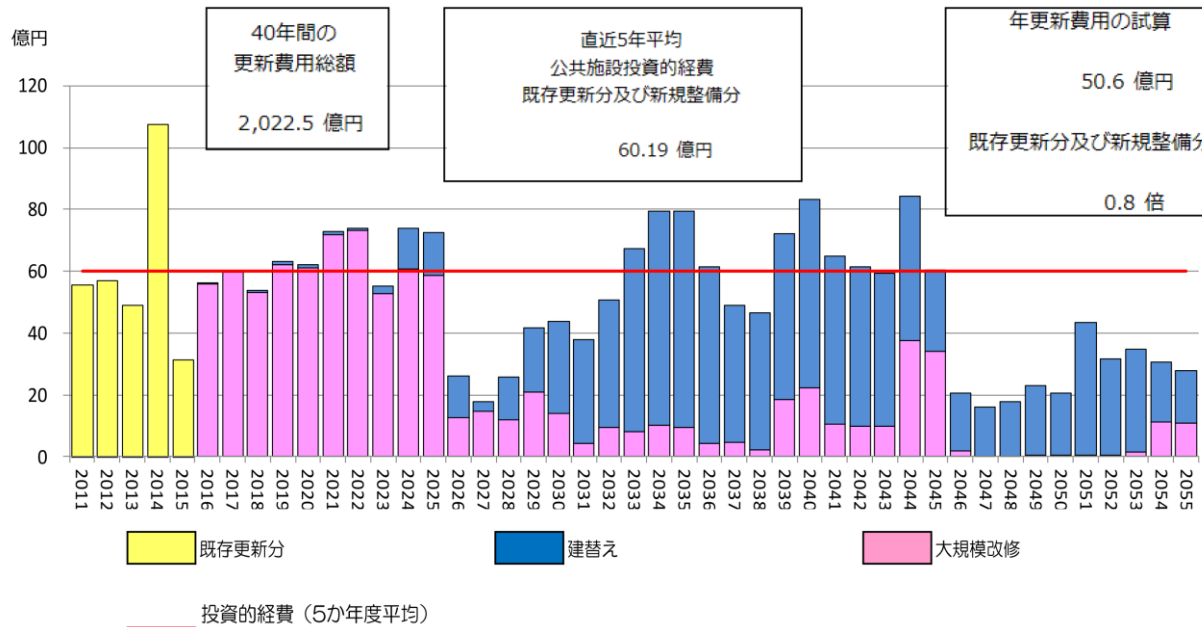
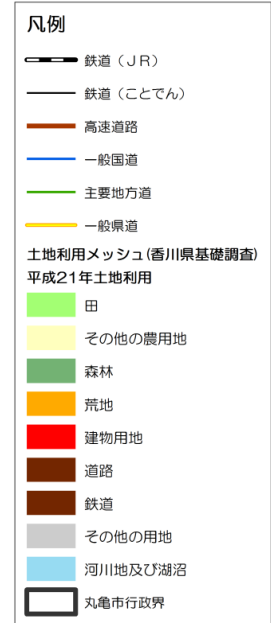
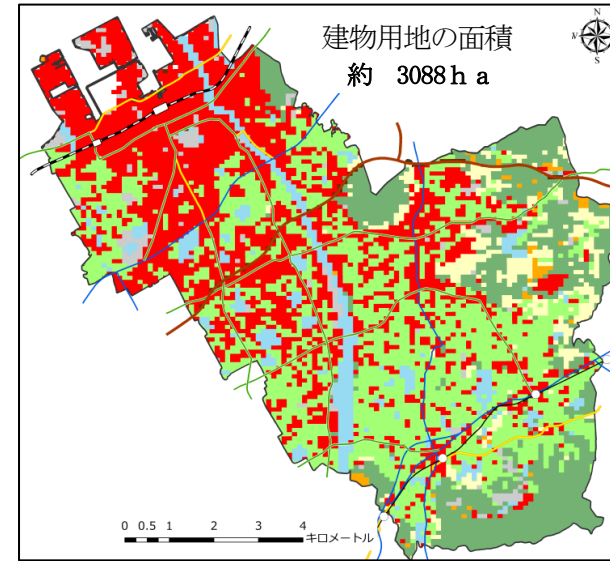
● 拡散した市街地が人口減少に伴って収縮し、ますます空き地や空き家が増加することで、全体的な土地利用、都市基盤整備などを抜本的に見直す必要があります。

■空き家の分布と人口増減状況の重ね合せ図

■1976年 土地利用状況図



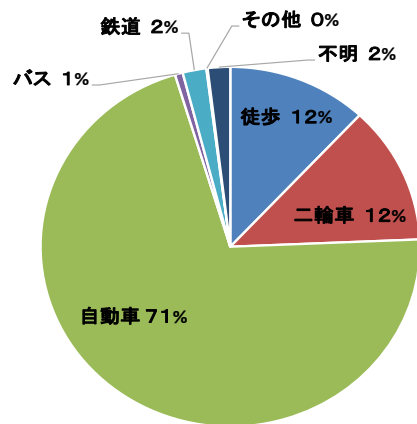
■2009年 土地利用状況図



課題③

●今後も、税の減収要因となる地価の低迷や生産年齢人口の減少といった傾向が続くと予測され、公共施設の維持管理経費などが厳しい財政をさらに圧迫すると見込まれることから、より一層、効率的なまちづくりが求められます。

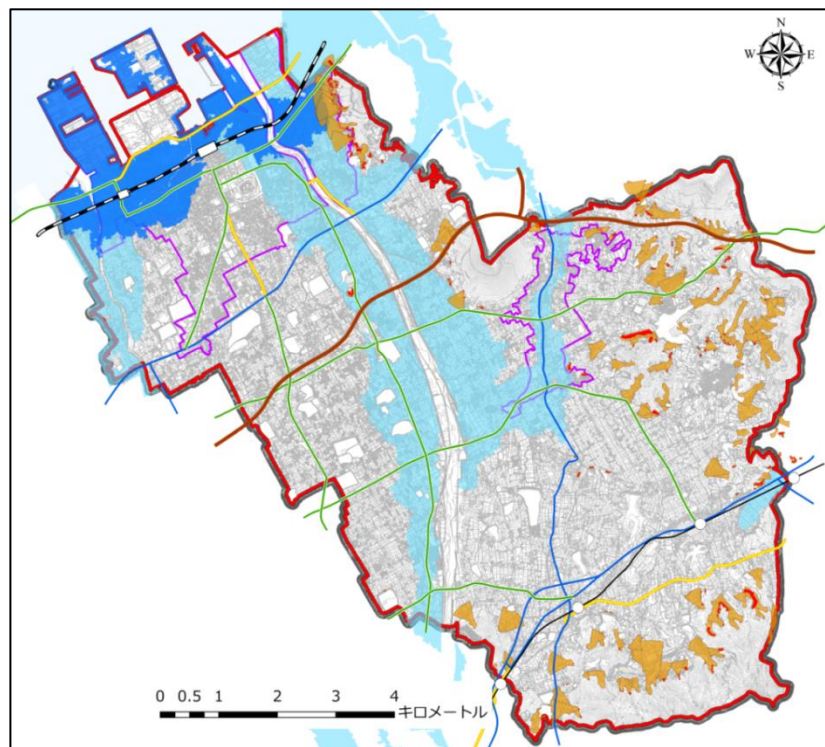
■建物系公共施設の更新費用



■交通手段分担率

課題④

●現在の暮らしやすさは、過度な自動車依存に支えられていますが、今後の超高齢社会、都市の変化の中で、移動の円滑化、交通政策を考え直す必要があります。



■洪水・土砂災害・津波浸水区域図

課題⑤

●市民の生命や財産を守るため、災害に強い都市基盤整備や生活安全性の向上など、安全安心のまちづくりが求められます。

⑤ 課題に対する対応策

今後の都市の縮退局面に向けて、現在、国においては、立地適正化計画制度など様々な都市計画の課題に対応するために必要となる新たな制度設計が行われており、そういった制度を積極的に活用して、新しい都市計画への転換を図ります。

また、土地利用規制や都市施設の整備、市街地開発といった都市計画法に基づく制度は、都市の成長・拡大を前提に設計されているため、これらの制度をこれからの社会に合うよう、工夫して活用することで、これまでの都市計画の課題解決に繋がります。

- ◎ 時代に適した都市構造への転換
- ◎ 新たな土地利用ルールづくり
- ◎ 都市計画施設の見直し
- ◎ 都市のスポンジ化対策

将来に向かって希望の持てる都市として持続していくために、コンパクトシティを推進し、都市基盤や都市機能の集約されたまちなかの再生を図るとともに、郊外においては、地域の特色を生かした多様なまちづくりを進めます。

また、遊休化した資源の有効活用やそれぞれの得意分野を生かした公民連携により一層力を入れて、効果的かつ効率的な施策や事業の展開による魅力的なまちづくりを目指します。

- ◎ コンパクトシティの形成
- ◎ まちなかの再生
- ◎ リノベーションまちづくりの推進

都市が徐々に密度を低下させながら縮小しても、地域住民のだれもが一定の生活利便性を確保できるよう、交通ネットワークの充実を図り、地域内の移動手段を確保します。

また、地域の賑わい創出に向けて、市外からの交流人口の増加を促すために、地域外との連絡の円滑化を図ります。

- ◎ コンパクトプラスネットワークのまちづくり
- ◎ 交通体系の再構築

地震や集中豪雨といった大規模な自然災害による脅威から市民生活を守るとともに、交通事故や犯罪など身近な生活の安心が脅かされないよう、安全安心のまちづくりを進めます。

- ◎ 災害に強い都市基盤の整備
- ◎ 防犯や安全対策に配慮した都市施設の整備

⑤ 目指す将来像

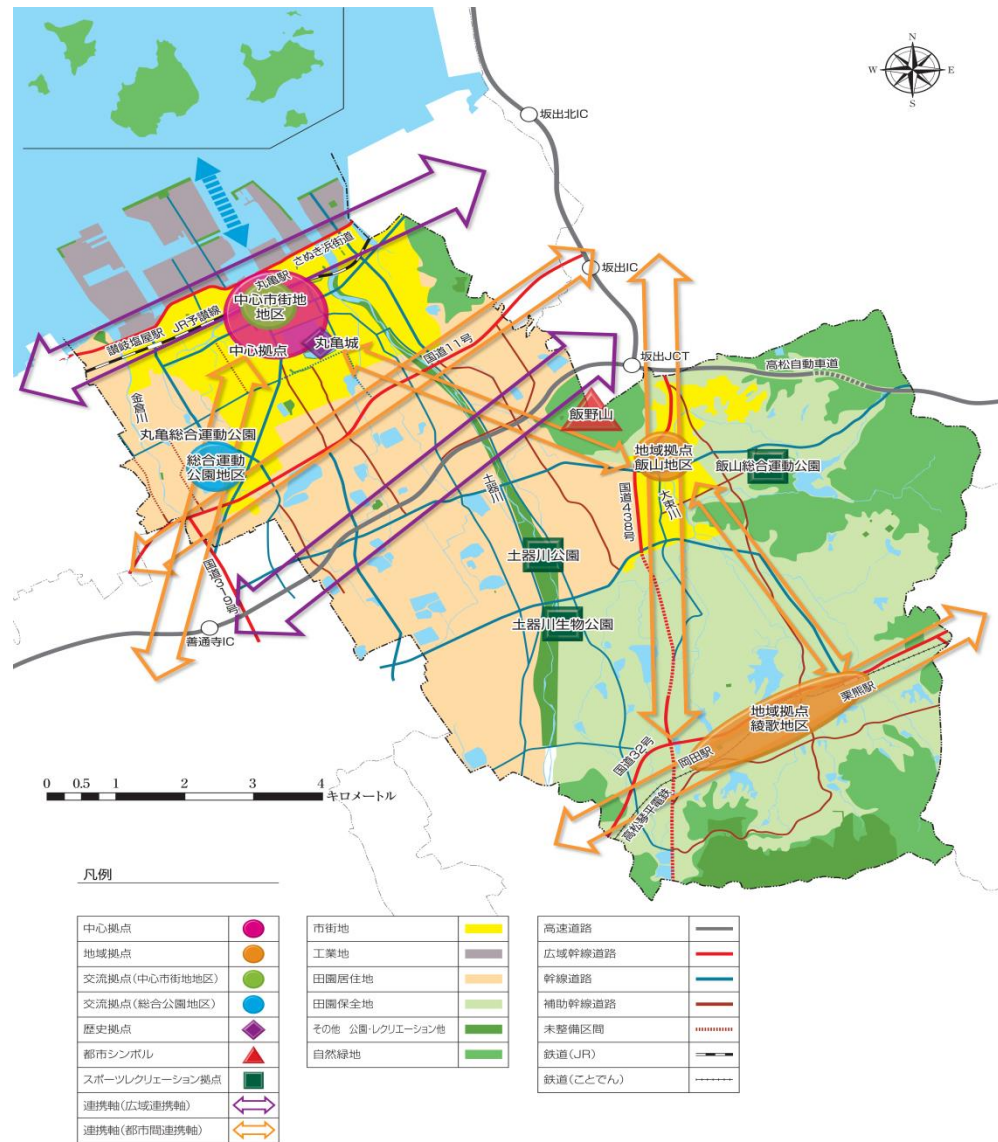
【考え方】

既存ストックの活用、都市機能集約による持続可能な都市構造への転換

【拠点のエリア設定と概要】

エリア	拠点設定	概要
中心市街地地区	中心拠点	<ul style="list-style-type: none"> ● JR 丸亀駅～中央商店街～大手町地区周辺 <p>交通結節点である JR 丸亀駅から中央商店街、市庁舎などの位置する大手町事務所地区、丸亀城に至るこの地域は、既成の中心市街地であり、行政、業務、商業、教育、文化等の都市機能が集積しています。</p> <p>より高次の都市機能を集約し、拠点にふさわしい、人が集い、暮らしやすく訪れたい地域形成を目指します。</p>
	交流拠点	<ul style="list-style-type: none"> ● 丸亀港～JR丸亀駅～中央商店街～大手町～丸亀城周辺 <p>市のシンボルである丸亀城、猪熊弦一郎現代美術館などの施設、お城まつりや瀬戸内国際芸術祭といったイベントなど人の集う要素に溢れており、観光・交流、賑わいの中心となる拠点の形成を目指します。</p>
飯山地区	地域拠点	<ul style="list-style-type: none"> ● 国道 438 号～飯山市民総合センター周辺 <p>国道 438 号と県道善通寺府中線が交差するこの地域は、かつては旧飯山町の拠点地域であり、バス交通の利便性が高く、行政や商業などの都市機能の集積地です。</p> <p>適切な土地利用のもと、快適な居住環境と一定の生活利便性の備わった地域の形成を目指します。</p>
綾歌地区	地域拠点	<ul style="list-style-type: none"> ● ことでん栗熊駅～岡田駅沿線 <p>ことでんと国道 32 号が並行し、行政や商業などの都市機能集積地が点在するこの地域は、旧綾歌町の拠点地域であり、市外への交通アクセスが良好な一方で、田園地帯の潤いのある自然環境が残されています。</p> <p>適切な土地利用のもと、生活利便性が損なわれず、ゆとりのある居住環境が保持できる地域の形成を目指します。</p>
総合運動公園地区	交流拠点	<ul style="list-style-type: none"> ● 丸亀総合運動公園周辺 <p>県陸上競技場や市民球場、市民体育館など県内有数のスポーツ施設の集積地であり、スポーツ観戦や日常的な運動の場として、賑わいや交流、健康づくりに資する拠点の形成を目指します。</p>

■将来都市構造図



【拠点と軸の種類】

中心拠点…交通、商業、業務、文化などの機能が充実した地域の核となるエリアで、居住や高次の都市機能の集約、土地利用の高度化などにより、暮らしやすさと賑わいや魅力のある生活環境の形成を目指します。

地域拠点…居住と生活関連サービスが集積したエリアで、生活利便機能の集積、中心拠点との交通ネットワークの形成などにより、快適な生活環境の形成を目指します。

交流拠点…地域特有の資源を有するエリアで、それらの活用、魅力化などにより、市内外から人が集い、賑わいあふれるエリアの形成を目指します。

広域連携軸…県内外を結び、広域的なヒトやモノの流通を支えるとともに、物流効率を高めます。

都市間連携軸…市内及び近隣市町を結び、円滑な移動を支えるとともに、広域連携軸を補完します。

【まちづくりの方針】

今後、社会状況に見合った都市のコンパクト化が求められる一方で、そこに暮らす人びとの価値観やニーズは多様化していることから、今ある資源を有効に活用する“効率性”の観点と、様々な地域の特性、個人のライフステージに合った、満足できる暮らしを追求する“多様性”の観点を重視して、

地域資源を賢く使って 豊かな暮らしをつくる

を本市のまちづくりの方針とします。

【目指す将来像】

丸亀ならではのポテンシャルを存分に生かし、持続可能で、多様性のあるまちづくりを基本として、

だれもが誇りと愛着を感じる 魅力あるまち

を目指す将来像とします。

⑥ 立地適正化計画制度に係る都市機能誘導区域の設定

都市機能誘導区域は、医療、福祉、商業等の都市機能を誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域です。

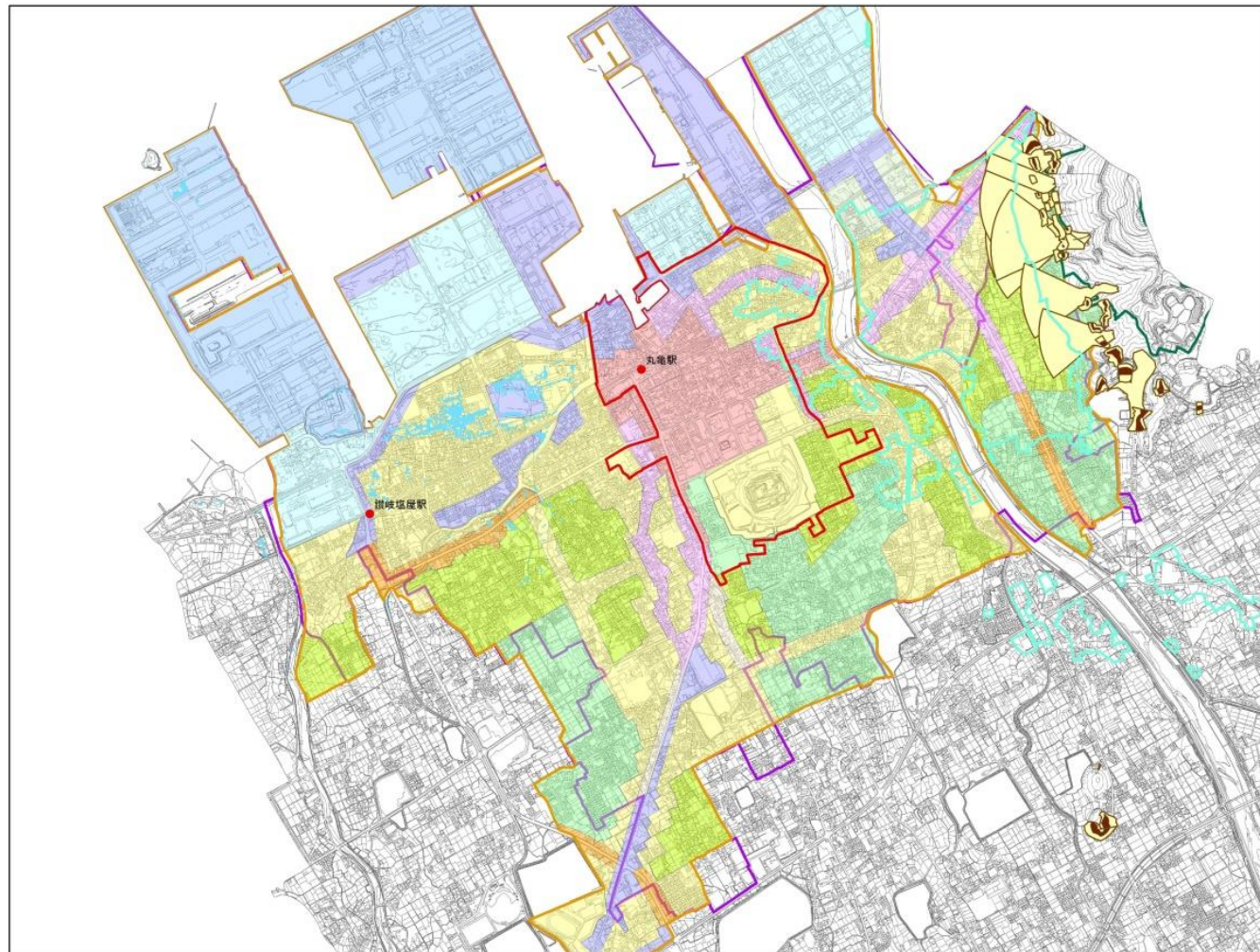
都市の居住者の共同の福祉又は利便を図るために必要な機能を民間投資等により将来確保するため、区域内に誘導したい（あるいは、維持したい）機能や誘導するために講ずべき施策を明示する必要があります。

都市機能誘導区域は、中心拠点のみに設定します。

範囲としては、市役所付近を中心に半径500m程度、面積にして155haです。

既存中心市街地の一定の機能集積を生かして、それらの区域外への拡散を防ぐとともに、より高次で、生活利便性や魅力を高める機能の集積を狙い、市の中心と呼ぶにふさわしい暮らしやすく、訪れたいエリアの形成を目指します。

都市機能誘導区域図



凡例

	都市機能誘導区域 (中心拠点)
	河川浸水想定区域 (2m以上)
	津波浸水想定 (2m以上)
	土砂災害特別警戒区域 (レッド)
	土砂災害警戒区域 (イエロー)
	風致地区
	用途地域
	H27DID

0 0.325 0.65 1.3 1.95 2.6 キロメートル

1:20,000

⑦ 立地適正化計画制度に係る都市機能誘導施設の設定

都市機能誘導施設とは、都市機能誘導区域に立地を誘導すべき都市機能増進施設で、医療・福祉・商業等の都市機能や生活サービス施設などを都市機能誘導区域に誘導、集約することでこれらの各種サービスの効率的な提供を図り、人口が減少する将来においても市民生活を支えるとともに、都市の魅力の向上を図るために指定するものです。

誘導施設を設定する際には、都市機能誘導区域及び都市全体における施設の充足状況や配置などを勘案し、必要な施設を定めることとします。

本市が目指す将来像を実現するため、以下のとおり、中長期的な視点に立って、生活利便性と都市の魅力を高め、地域の活力を維持・増進する機能を有する施設を誘導することとします。

なお、施設の誘導には、既存施設の維持や集約、複合化、機能強化の考え方を含みます。

■都市機能誘導施設の設定

No.	施設の種類	考え方
①	小売店舗（食料品等生活必需品）	食料品などの生活必需品の取扱店は、日常生活に必要不可欠であり、誘導施設に位置付ける。
②	金融機関	日常生活や企業の経済活動を支えるために必要な施設として、誘導施設に位置付ける。
③	一般病院（内科・外科・小児科等）	地域医療支援病院など一定の規模、機能を有し、地域医療の中心的役割を担う医療機関について、誘導施設に位置付ける。
④	保健福祉センター・地域包括支援センター	保健福祉や介護の総合的な支援を行う公共施設であり、誘導区域内の都市機能強化の意味から、誘導施設に位置付ける。
⑤	子育て支援施設	共働きや職住近接といった現代型のライフスタイルで生活する上で、子育て環境の確保は重要であることから、誘導施設に位置づける。
⑥	高等教育機関（専門学校、大学等）	教育環境の向上と若い世代が集まることによる賑わいの創出に寄与できる施設であり、誘導施設に位置付ける。
⑦	社会教育施設（図書館、ホール等）	趣味や嗜好に応じた文化的で豊かな暮らしの実現や交流促進に貢献できるため、誘導施設に位置付ける。
⑧	市庁舎・国・県官公署	多くの人々が利用しやすく、日常生活の利便性を確保できるため、誘導施設に位置付ける。

【届出制度の創設】

都市機能誘導区域外において、誘導施設の整備を行おうとする場合には、市長への届出制度により適切に立地を誘導し、都市機能の集積を図ります。

都市機能誘導区域外における届出

本計画により、都市機能誘導区域外での一定の行為には、原則として、行為等に着手する30日前までに市への届出が義務付けられます。

●届出の対象となる行為

- ・ 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
- ・ 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
- ・ 建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合
- ・ 建築物の用途を変更して誘導施設を有する建築物とする場合

●届出に対する対応

市は、何らかの支障が生じると判断した場合、必要な調整や勧告（規模の縮小、行為等の中止、区域内の公有地へのあっせん等）を行うことができます。また、勧告を受けたものに対しては、必要な措置を講じるよう努めなければなりません。

※宅地建物取引に関する事項

宅地建物取引主任者は、宅地建物取引の相手方に対し、都市機能誘導区域外における建築等の届出義務を説明しなければなりません。（重要事項説明の項目に追加）

⑧ 立地適正化計画制度に係る居住誘導区域の設定

居住誘導区域とは、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す。

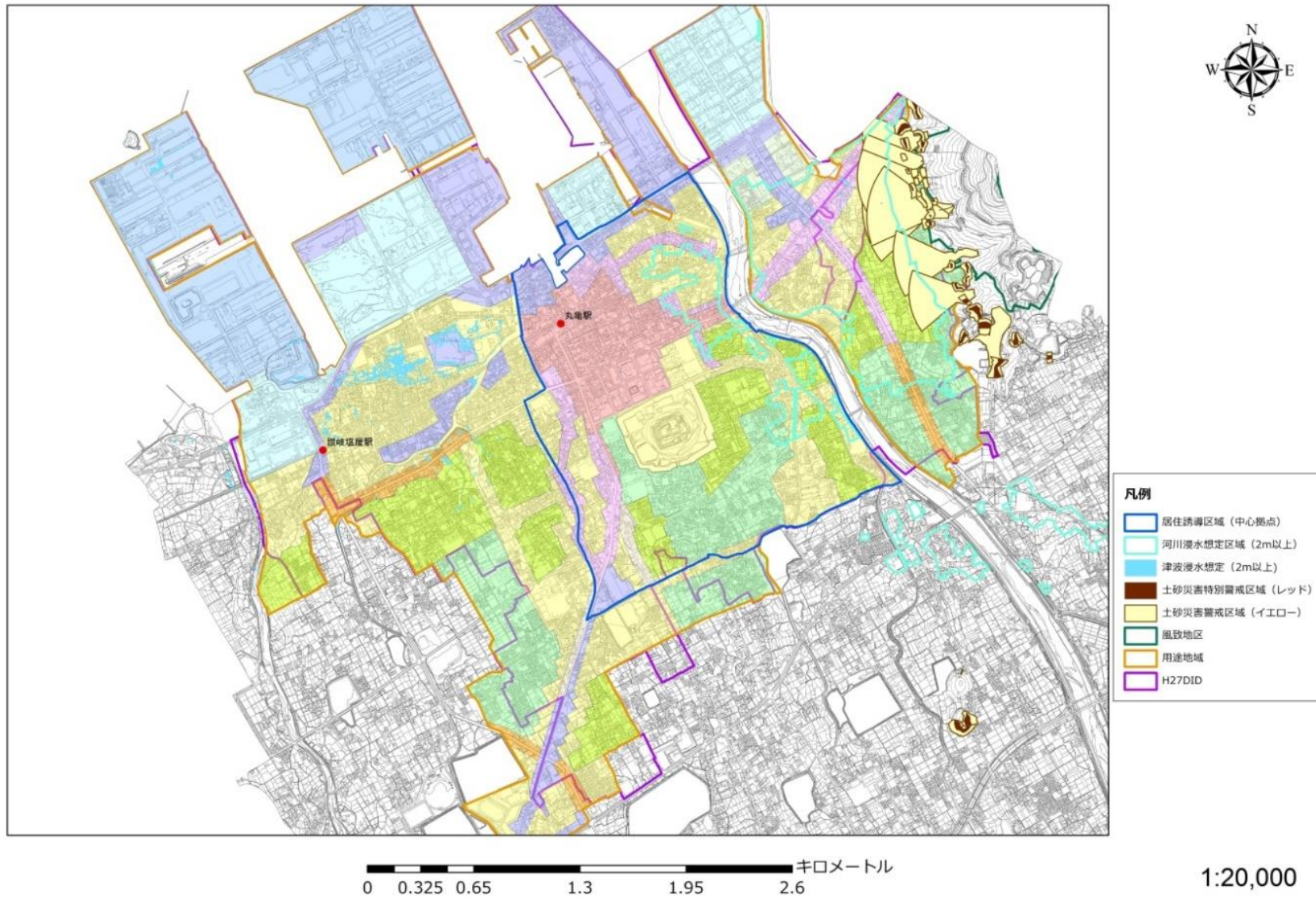
居住誘導区域は、中心拠点のみに設定します。

人口減少社会においても、国勢調査における人口集中地区の基準である40人/haを将来にわたって維持できる範囲とします。

範囲としては、丸亀城付近を中心に半径700m程度、面積にして338haです。

様々な都市機能が集約する都市機能誘導区域周辺のメリットを生かして、子育て、介護等の問題を解消でき、車に頼らなくても、安全で、安心して、豊かに暮らせるエリアの形成を目指します。

■居住誘導区域図



【届出制度の創設】

居住誘導区域外において、一定規模以上の住宅開発等を行おうとする場合には、市長への届出制度により適切に居住を誘導し、人口密度の維持を図ります。

居住誘導区域外での届出

本計画により、居住誘導区域外での一定の行為には、原則として、行為等に着手する30日前までに市への届出が義務付けられます。

●届出の対象となる行為

＜居住誘導区域外＞

- 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1000㎡以上のもの
- 3戸以上の住宅を新築しようとする場合
- 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等とする場合
- 人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものの建築目的の開発行為及び新築

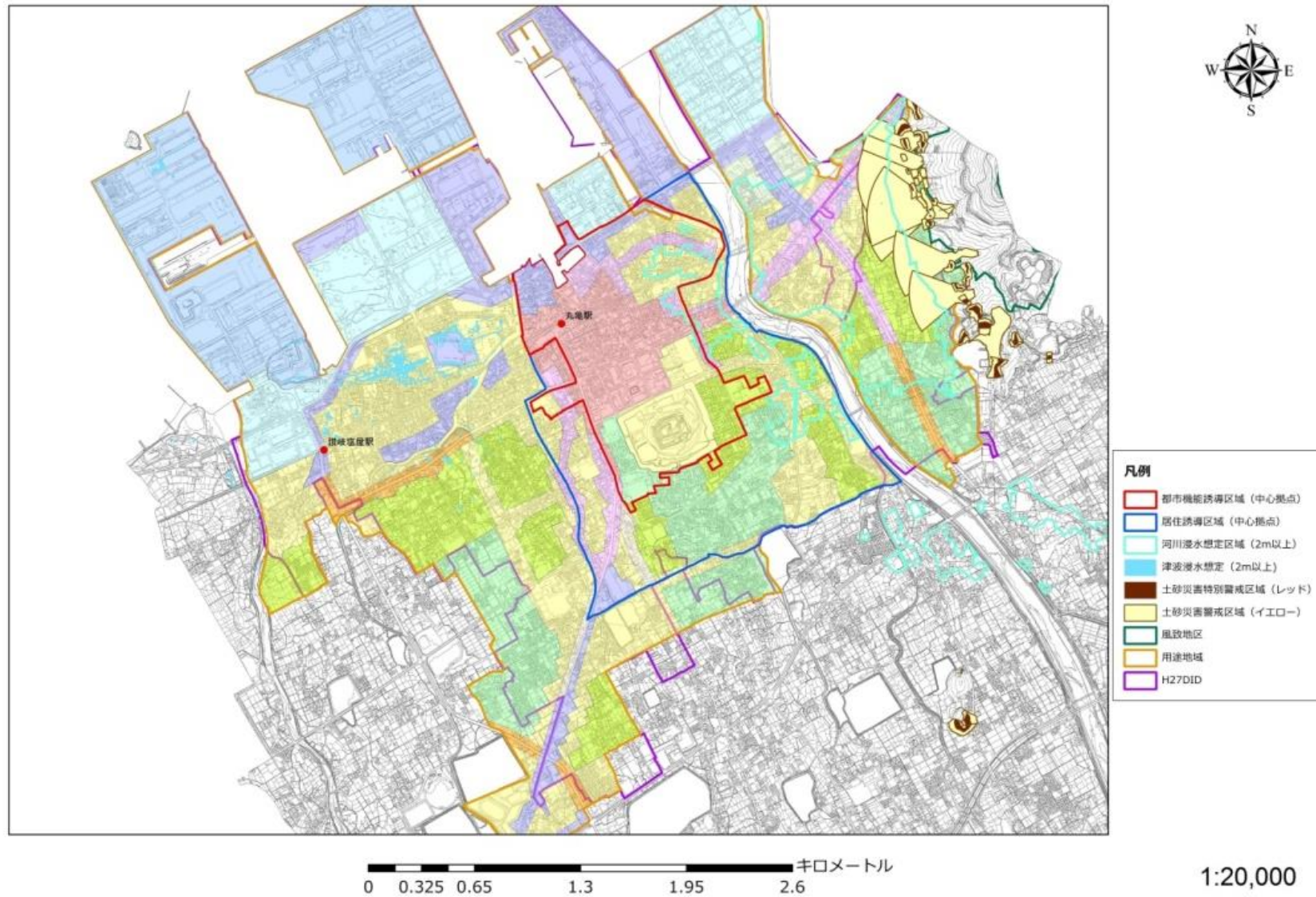
●届出に対する対応

市は、何らかの支障が生じると判断した場合、必要な調整や勧告（規模の縮小、行為等の中止、区域内の公有地へのあっせん等）を行うことができます。また、勧告を受けたものに対しては、必要な措置を講じるよう努めなければなりません。

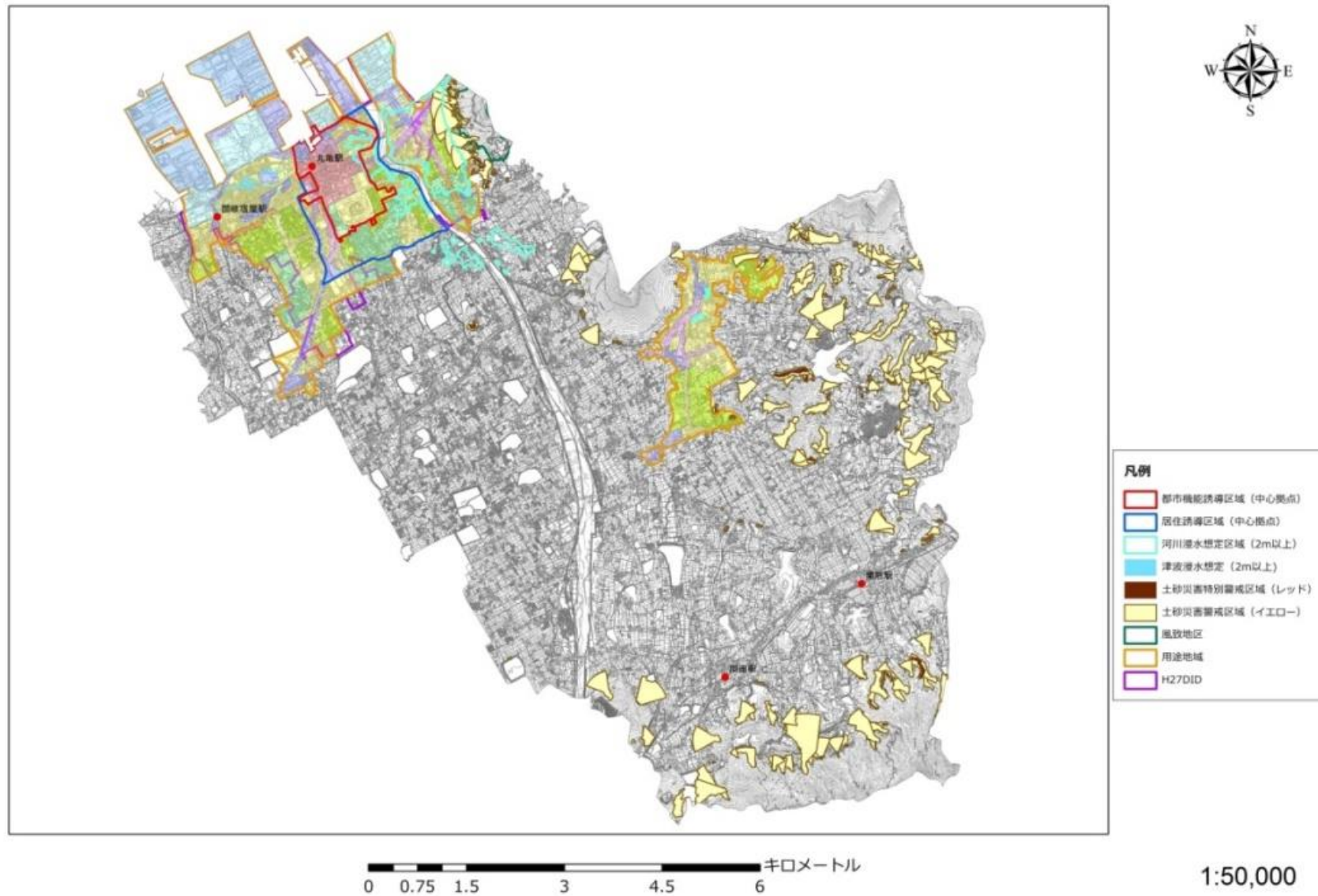
※宅地建物取引に関する事項

宅地建物取引主任者は、宅地建物取引の相手方に対し、都市機能誘導区域外における建築等の届出義務を説明しなければなりません。（重要事項説明の項目に追加）

■都市機能誘導区域と居住誘導区域の重ね図



■立地適正化計画区域全域から見た都市機能誘導区域と居住誘導区域



⑨ 立地適正化計画の目標設定

■成果指標の一覧

成果指標	実績値 (調査年次)	目標値 (2038年)
実績値の算出方法		
居住誘導区域内における人口密度	45.9人/ha (2015年)	41.3人/ha
国勢調査結果から算出		
丸亀城～中央商店街～JR丸亀駅～丸亀港エリアの来訪者数	12,200人 (2015年)	14,600人
<ul style="list-style-type: none"> ・丸亀城天守の1日あたり入場者数 ・JR丸亀駅の1日あたり乗降客数 ・中央商店街の1日あたり通行者数 ・丸亀港の1日あたり乗降客数の合計 【十の位を四捨五入】		
大手町地区4街区の公共施設の維持管理経費	—	2016年度から 15%節減
※今後、大手町4街区において整備予定の市庁舎等複合施設、駐車場などの維持管理経費を再編整備前と比較する。		
自動車の交通手段分担率	71% (2015年)	68%
「無秩序な都市の拡大防止と良好な市街地の整備」に対する市民満足度	45.6% (2016年)	55%
総合計画策定に係るアンケート調査から算出		