

# 平成30年度第1回 高松市コンパクト・エコシティ推進懇談会

## 議 事

- 1 高松市立地適正化計画の一部改定について
- 2 住宅施策の基本指針となる条例制定に向けて
- 3 その他

# 議 事 1

高松市立地適正化計画の一部改定について

# 1 ことでん新駅（太田～仏生山駅間）について

## (1) 基本計画の概要

### ○ 新駅（太田～仏生山駅間）

新駅からの支線となるフィーダー交通及び公共交通空白地域を抱える中部東地域や中部西地域を面的にカバーする交通結節拠点としての機能を担う。

### 駅前広場

### 路線バス・コミュニティバス

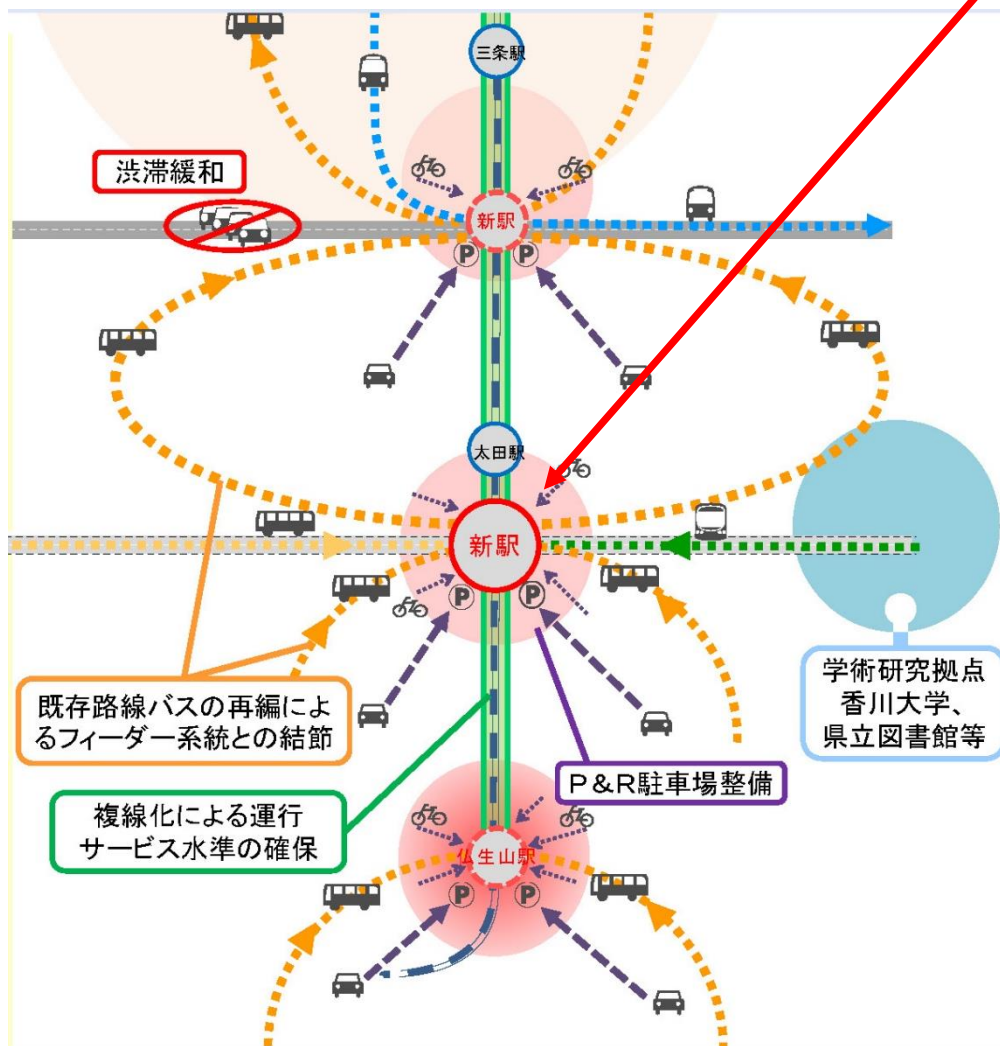
- 再編により、既存系統に加え複数路線の接続が可能となるバス数を確保
- 起終点（ターミナル）となる駅前広場の整備

### その他（送迎車両、タクシー等）

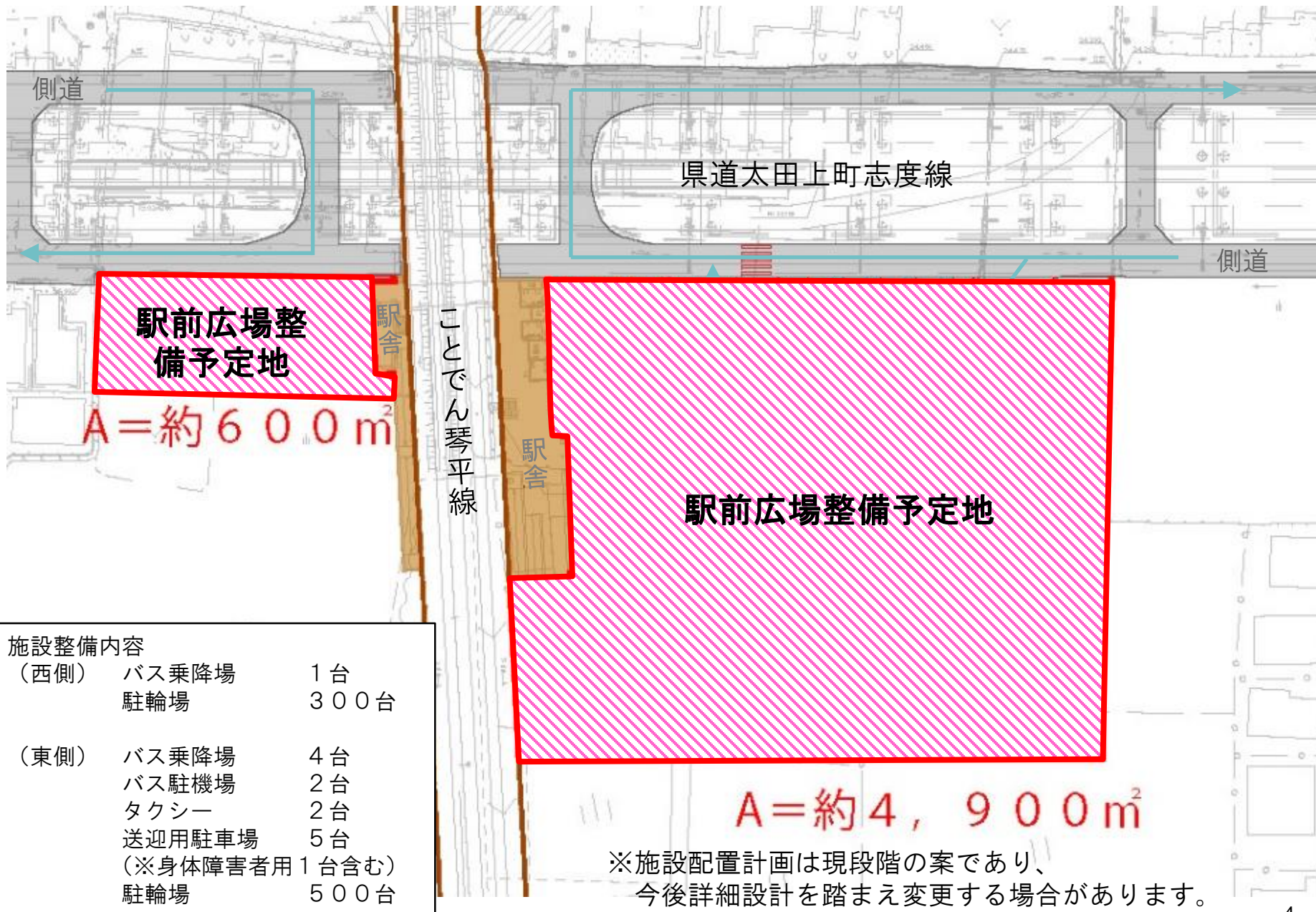
- 鉄道の東西各方面からの送迎車両（K&R）及びタクシーに配慮した空間の確保
- 停車による側道利用交通への影響が生じないように、駅前広場及び路側にて処理
- P&Rについて、高架下の活用など、活用可能面積に応じて、駐車容量を確保

### 自転車

- 東西各方面からの利用に配慮した駐輪場の確保
- 東側は香川大学工学部等、自転車需要の多い施設が立地しているため、東側への容量確保を重視



## (2) 駅前広場(案)の概要



## 2 高松市立地適正化計画の改定

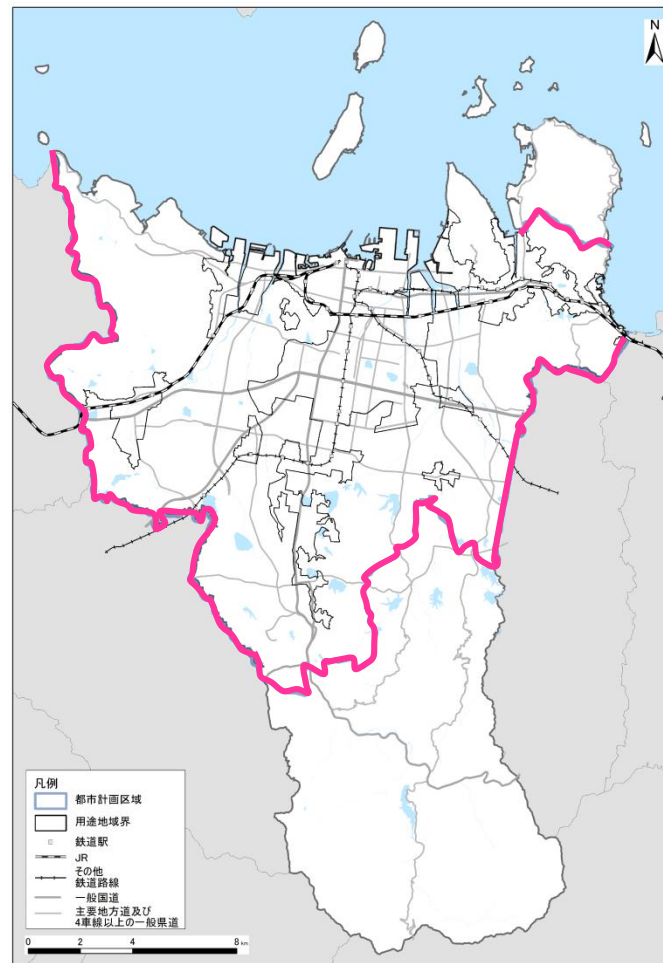
### (1) 計画の構成

章	項目
1章	計画策定の目的と位置付け
2章	高松市の現状と課題
3章	立地の適正化に関する基本的な方針
4章	<b>都市機能誘導区域</b>
5章	誘導施設
6章	<b>居住誘導区域</b>
7章	届出制度
8章	公共交通に関する事項
9章	誘導施策
10章	計画の推進に向けて
11章	立地適正化計画区域外におけるまちづくりの方向性

内容変更箇所

### (3) 計画対象区域

- 計画対象区域は、都市計画区域全域

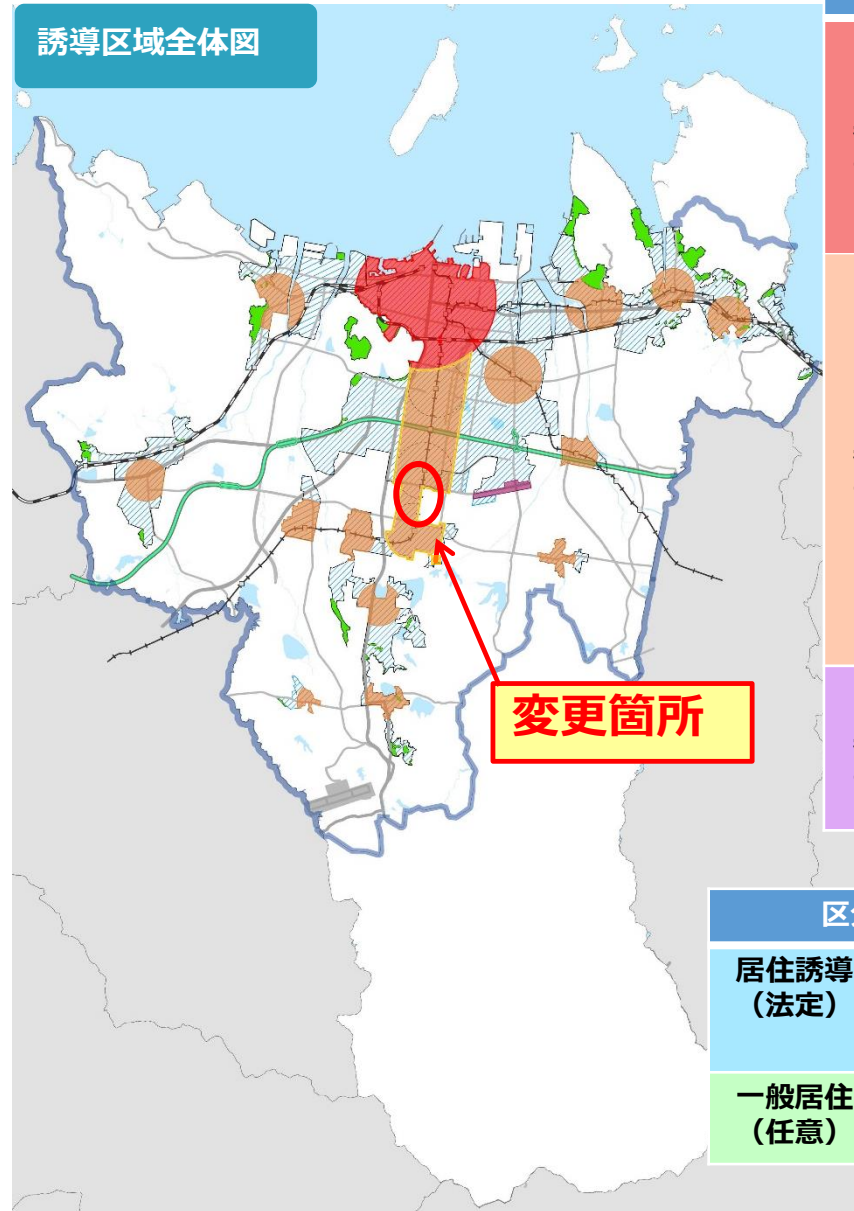


### (2) 計画期間

- 都市計画マスタープランの目標年次に合わせて、平成30（2018）年から平成40（2028）年まで
- コンパクトなまちづくりの実現には長時間を要するため、30年、50年後の都市の将来を見据えた計画

## (4) 誘導区域の全容

誘導区域全体図



区分	誘導の考え方	拠点	設定範囲
広域 都市機能 誘導区域	環瀬戸内海圏の中核都市にふさわしい広域的な拠点性の強化と都市の魅力の向上に向けた広域的な役割をもった都市機能の維持・誘導を図る。	広域交流 拠点	拠点の中心から半径2 kmの範囲
一般 都市機能 誘導区域	居住に近い地域で利便性の高いサービスを受けられるよう、日常生活に係る身近な都市機能の維持・誘導を図る。	中央連携軸	広域都市機能誘導区域の南から仏生山駅までの範囲のうち、太田第2地区、太田地区、仏生山地区の3拠点の接線に含まれる範囲
		地域交流 拠点	拠点の中心から半径800mの範囲
		生活交流 拠点	拠点の中心から半径600mの範囲
学術 都市機能 誘導区域	研究開発や新規産業創出の拠点として、学術・研究等の都市機能の維持・誘導を図る。	学術研究 拠点	香川インテリジェントパーク

区分	区域の考え方	設定条件
居住誘導区域 (法定)	人口密度の維持による医療・商業等の生活サービス機能の維持、確保を通じ、暮らしやすさの向上を図る。	人口、利便性、都市基盤、拠点周辺等
一般居住区域 (任意)	現在良好な定住環境が確保されていることから、今後とも良好な都市基盤を保全する。	—

## (5) 居住誘導区域の変更

### 6. 居住誘導区域

#### 6.1 居住誘導区域の基本的な考え方

##### (1) 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のことです。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のほか、交通や財政の現状及び将来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とされています。

国の指針では、居住誘導区域に定められることが考えられる区域について、下記のとおり定めています。

##### 【居住誘導区域に定めることが考えられる区域】

居住誘導区域に定めることが考えられる区域

- ア 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
- イ 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
- ウ 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

### (3) 用途地域外における居住誘導区域の設定

#### 2) 人口増加地区の居住誘導区域

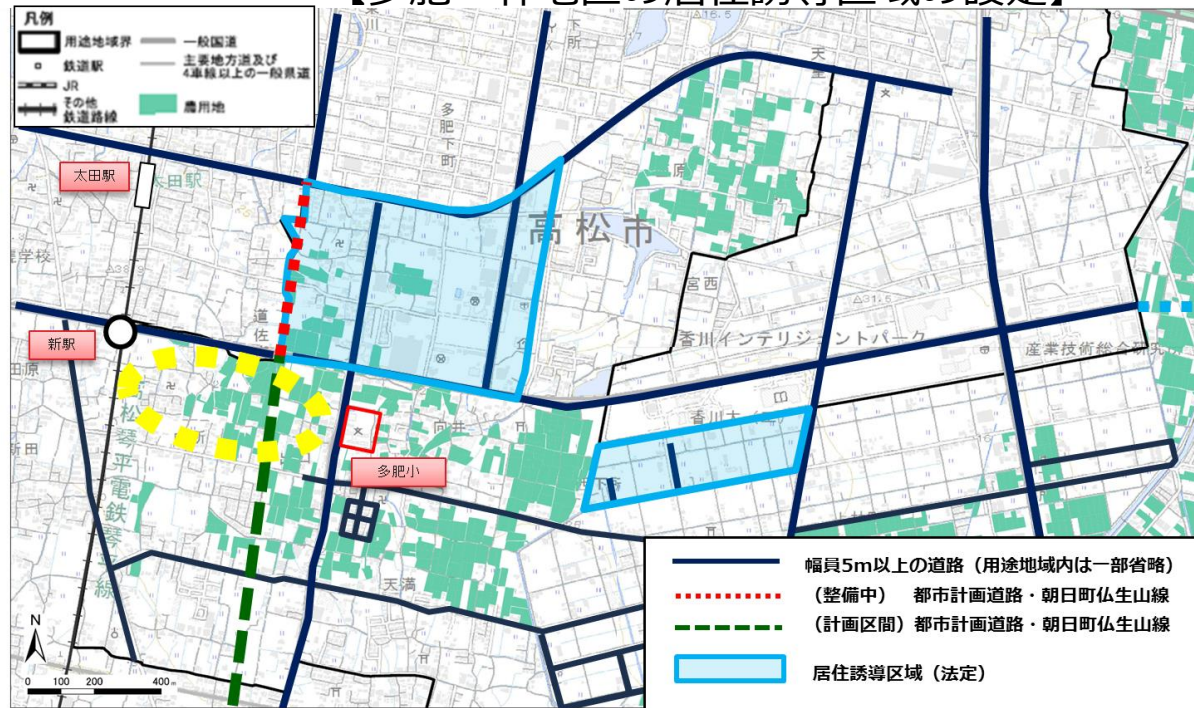
##### c) 多肥・林地区の居住誘導区域の設定について

用途地域境界に隣接していること、幅員5m以上の道路が一定整備されていること及び農用地が比較的小さいことの3つの条件を満たしたエリアを居住誘導区域として設定します(青色表示)。

**太田～仏生山駅間新駅の周辺地域(黄色破線)**は、都市計画における用途白地地域であることや、優良農地が点在していることなどから、現時点では居住誘導区域に設定しませんが、ことடன்新駅(太田～仏生山駅間)基本計画等との整合性も図りながら、今後のまちづくりの在り方(コンセプト)について、地区住民等との協議・検討を行ってまいります。

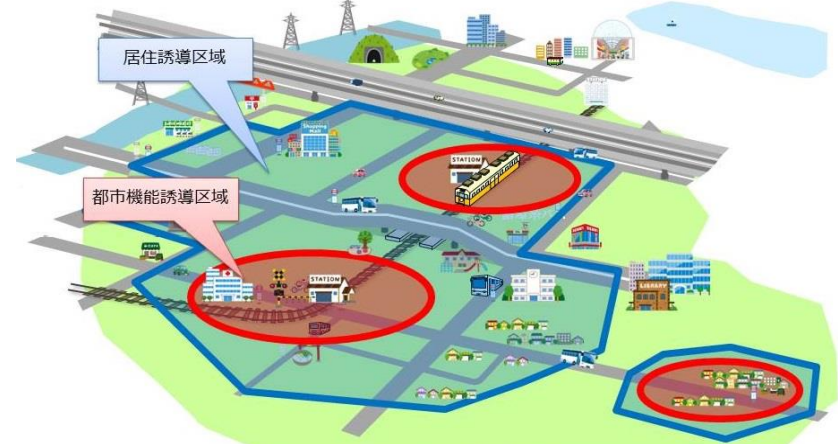
なお、新駅は、各モード(バス・電車・自転車・自動車等)との結節機能が高い交通結節拠点として、駅前広場などの附帯施設の整備を計画しています。

#### 【多肥・林地区の居住誘導区域の設定】





## 【居住誘導区域のイメージ】



### 6章 P74

#### (2) 本市における居住誘導区域の考え方

居住の誘導を図る上では、道路、下水道等一定の都市基盤が整備されていることや、医療・福祉・商業等の生活サービス機能を備えるとともに、公共交通ネットワークの利便性が高く、拠点等へのアクセスが確保されていることが必要です。

また、こうした機能の維持、確保を図る上では、現在一定以上の人口集積があり、施策の展開等により、今後も人口の増加又は維持が見込まれる区域であることが必要です。

これを踏まえ、本市における居住誘導区域の考え方を下記のとおりとします。

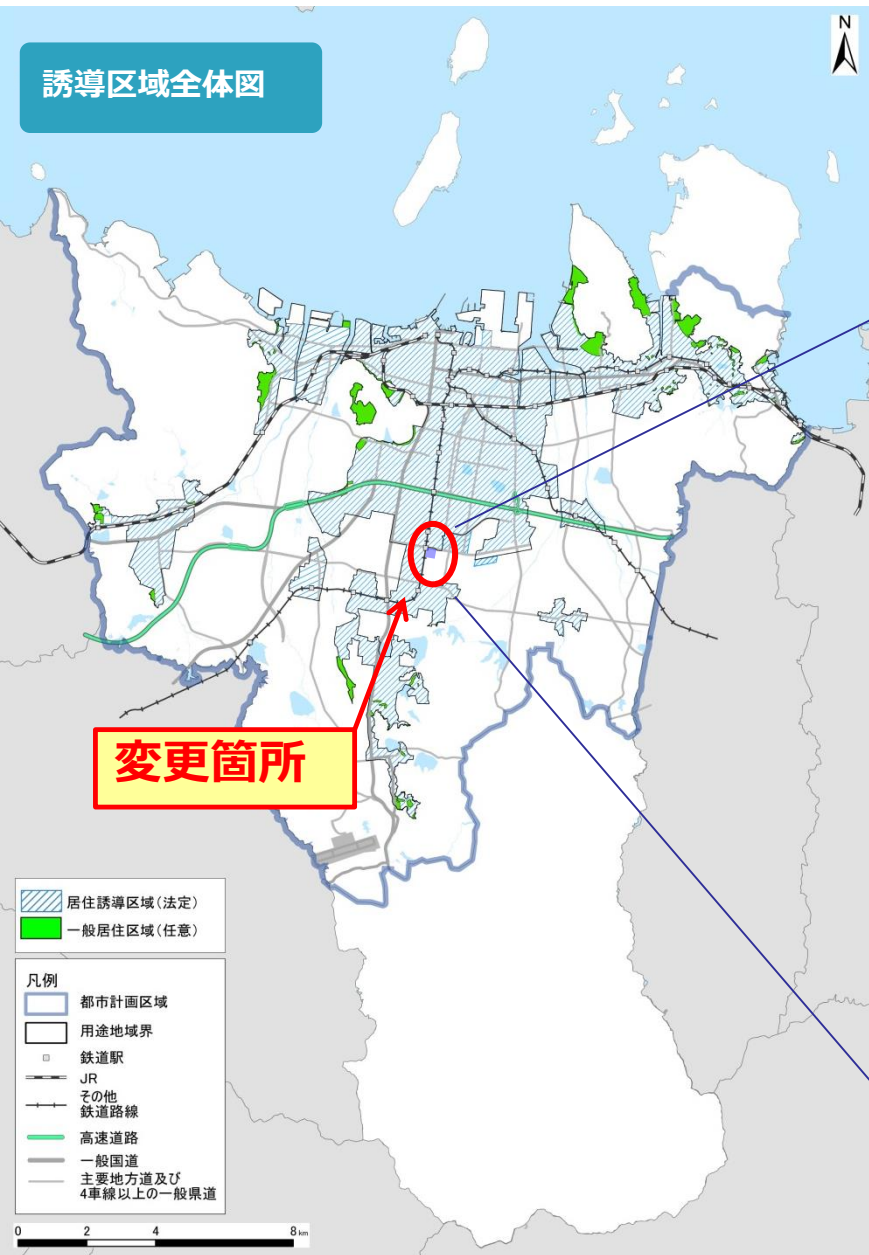
#### 本市における居住誘導区域の考え方

- ・ 現在一定以上の人口集積があり、今後も増加が見込まれる区域
- ・ 既に道路や公園、下水道等の都市基盤が整備されている区域
- ・ 生活サービス機能の集積があり、公共交通ネットワークの利便性が高い区域
- ・ **都市計画マスタープランの集約拠点における公共交通結節拠点の整備区域及びその周辺区域**

#### 【改定内容①】

設定の考え方に、この項目を追加

# 誘導区域全体図

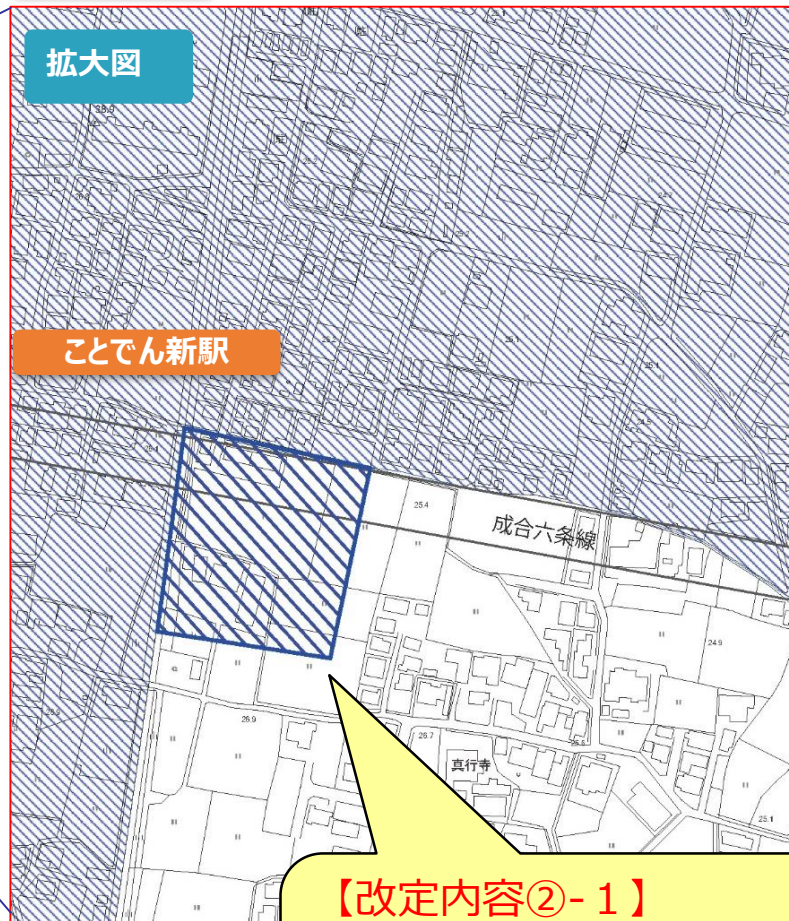


改定内容

6章 P86

拡大図

ことடன்新駅



【改定内容②-1】

ことடன்新駅（太田～仏生山駅間）の駅前広場整備に係る区域を追加

# (6) 都市機能誘導区域の変更

4章 P48 (抜粋)

改定前

改定後



【改定内容②-2】  
駅前広場整備に係る  
区域を追加

凡例

スーパーマーケット	診療所 (外科(整形外科))
銀行等	診療所 (小児科)
診療所 (内科)	診療所 (内科・外科(整形外科))

凡例

鉄道網	用途地域
駅	第一種低層住居専用地域
JR	第二種低層住居専用地域
その他の路線	第一種中高層住居専用地域
道路網	第二種中高層住居専用地域
高速道路	第一種住居地域
一般国道	第二種住居地域
主要地方道	準住居地域
一般県道	近隣商業地域
拠点	商業地域
広域交流拠点	工業地域
地域交流拠点	工業専用地域
診療所	準工業地域
生活交流拠点	

凡例

スーパーマーケット	診療所 (外科(整形外科))
銀行等	診療所 (小児科)
診療所 (内科)	診療所 (内科・外科(整形外科))

凡例

鉄道網	用途地域
駅	第一種低層住居専用地域
JR	第二種低層住居専用地域
その他の路線	第一種中高層住居専用地域
道路網	第二種中高層住居専用地域
高速道路	第一種住居地域
一般国道	第二種住居地域
主要地方道	準住居地域
一般県道	近隣商業地域
拠点	商業地域
広域交流拠点	工業地域
地域交流拠点	工業専用地域
診療所	準工業地域
生活交流拠点	

### 3 まとめ

頁	改定内容
<p><b>44頁</b> 4. 都市機能誘導区域 4.3 都市機能誘導区域の設定     (1) 都市機能誘導区域の設定         1) 都市機能誘導区域         (全体図)</p>	<p>一般都市機能誘導区域の変更に伴う、 図面修正</p>
<p><b>48頁</b> 4. 都市機能誘導区域 4.3 都市機能誘導区域の設定     (1) 都市機能誘導区域の設定         2) 都市機能誘導区域（地区別詳細図）         d) 広域都市機能誘導区域（太田駅周辺地区）</p>	<p>一般都市機能誘導区域の変更に伴う、 図面修正</p>
<p><b>74頁</b> 6. 居住誘導区域 6.1 居住誘導区域の基本的な考え方     (2) 本誌における居住誘導区域の考え方</p>	<p>本市における居住誘導区域の考え方について、 「・都市計画マスタープランの集約拠点における公共交通結節拠点の整備区域、及びその周辺区域」を追記</p>
<p><b>86頁</b> 6. 居住誘導区域 6.3 居住誘導区域の設定     【居住誘導区域】</p>	<p>居住誘導区域の変更に伴う、図面修正</p>

## 4 今後のスケジュール

1月23日  
高松市都市計画審議会

※都市再生特別措置法抜粋  
立地適正化計画を作成（変更についても準用）しようとするときは、市町都市計画審議会の意見を聞かなければならない。

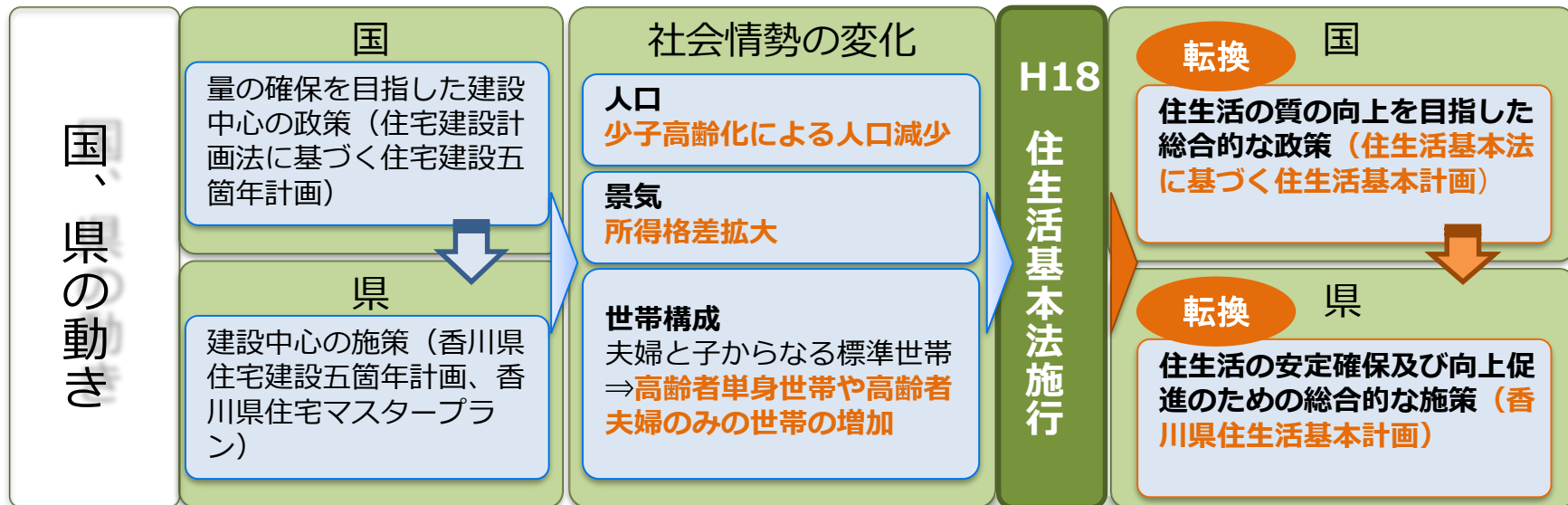
2月26日  
高松市コンパクト・エコシティ推進懇談会

3月末  
高松市立地適正化計画  
改定

## 議 事 2

住宅施策の基本指針となる条例の制定に向けて

# 1 住生活を取り巻く現状【国・県の動向】



## ■ 住生活基本法の基本理念

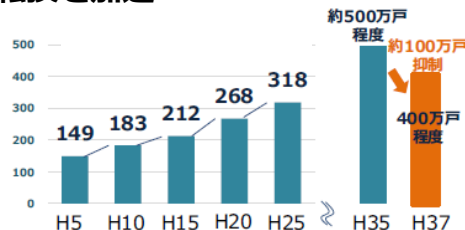
- ・ 良質な住宅ストックの形成と将来世代への承継
- ・ 多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備
- ・ 良好な居住環境の形成
- ・ 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

ポイント：少子高齢化・人口減少社会を正面から受け止めた、新たな住宅政策の方向性を提示

若年・子育て世帯や高齢者が安心して暮らすことができる住生活の実現



既存住宅の流通と空き家の利活用を促進し、住宅ストック活用型市場への転換を加速



住生活を支え、強い経済を実現する担い手としての住生活産業を活性化



## 2 住生活を取り巻く現状【都市のスポンジ化】

### 都市のスポンジ化への対応の必要性

- 都市計画に関する重要政策として、人口減少社会にあっても利便性が確保された都市生活を持続させるため、人口密度が適度に維持された市街地の形成を目指す、コンパクトシティ政策を推進。
- しかしながら、「都市のスポンジ化」が都市全体にランダム性をもって発生。コンパクトシティ政策を推進していく上で重大な支障となっている。

- \*都市のスポンジ化：都市の内部において、空き地、空き家等の低未利用の空間が、小さな敷地単位で、時間的・空間的にランダムに、相当程度の分量で発生する現象
- \*都市の低密度化：人口減少に伴い都市全体の人口密度や土地利用密度が低下する現象



地方都市の商業地の空き地の例 (■講師)



戸建住宅団地の空き地の例\*(グレー部)  
\*出典：「都市をたたく」編集者(2016)

### 都市のスポンジ化がもたらす課題

#### ■都市の低密度化

- 生活利便性の低下
- 行政サービス、インフラの維持管理、既往の投資の非効率化

#### ■空き地・空き家等の大量発生

- 治安、景観、居住環境の悪化、災害危険性の増大



雑草の繁茂



廃材の堆積

#### ■中心部における土地の低未利用

- 都市全体の機会損失
- 郊外への需要流出

- 発生したスポンジ化への対処のほか、まだ顕在化していない地域での予防的な措置をあわせて、都市計画上の課題として対策を講じる必要。
- 一方、使い道が失われた土地等は、マイナス面だけでなく、暫定的な需要の受け皿や施設の種地、ゆとり空間の創出など、プラス面の要素も。



低未利用な土地



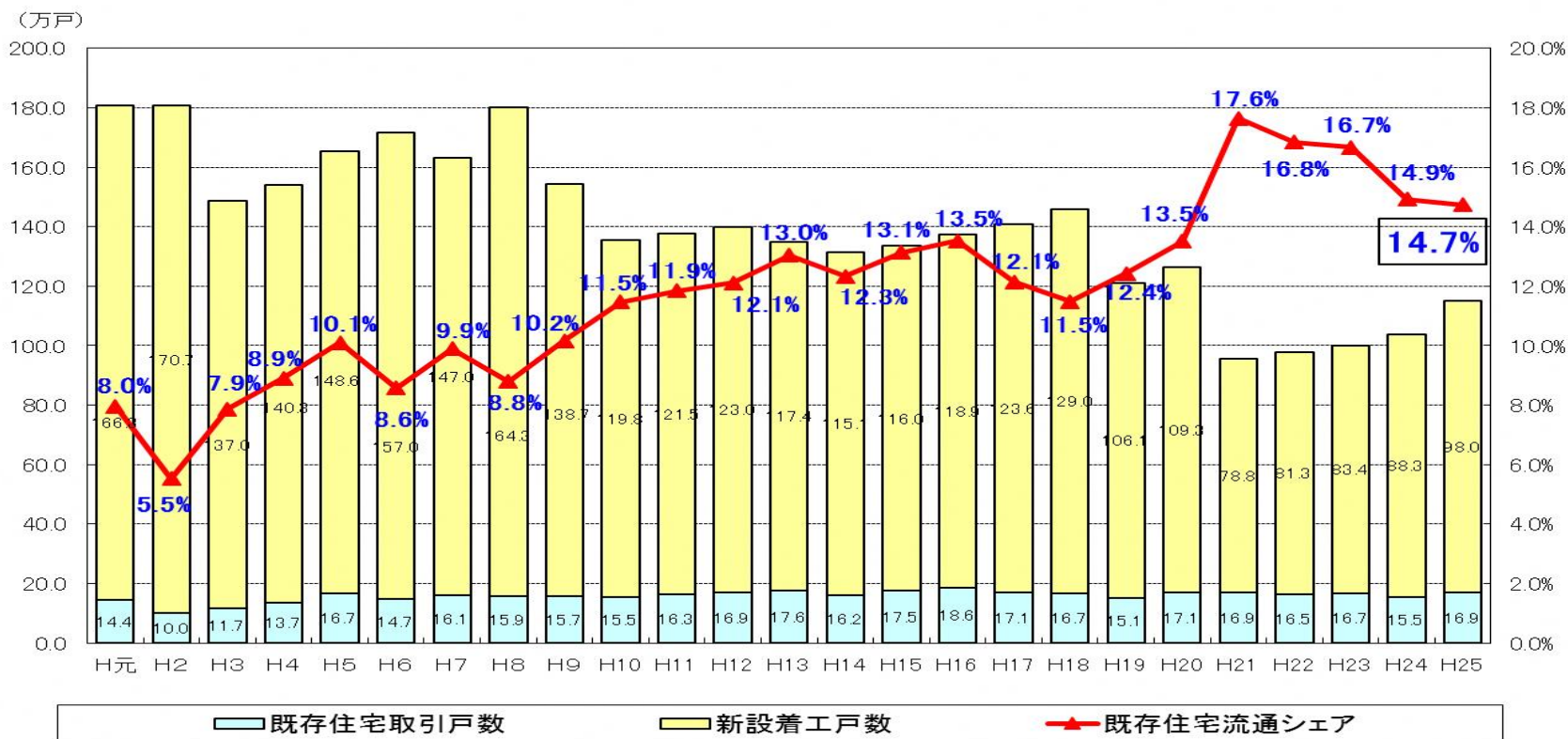
広場として活用

※イメージ：松山市の事例(みんなのひろば)



### 3 住生活を取り巻く現状【既存住宅の市場流通】

#### 既存住宅流通シェアの推移（全国）



(資料) 住宅・土地統計調査 (総務省)、住宅着工統計 (国土交通省)

平成21年をピークに既存住宅流通シェアは減少傾向  
 ➡既存住宅市場の活性化が必要

## 4 住生活を取り巻く現状【空き家の現状①】

都道府県別空き家率（二次的住宅を除く）（平成25年・20年住宅・土地統計調査）

空き家率：**高い**

平成25年		平成 20年	増減	
1	山梨県	17.2%	16.2%	+1.0%
2	愛媛県	16.9%	14.5%	+2.4%
3	高知県	16.8%	15.7%	+1.1%
4	徳島県	16.6%	14.9%	+1.7%
5	香川県	16.6%	15.1%	+1.5%
6	鹿児島県	16.5%	14.8%	+1.7%
7	和歌山県	16.5%	16.5%	±0.0%
8	山口県	15.6%	14.6%	+1.0%
9	岡山県	15.4%	14.2%	+1.2%
10	広島県	15.3%	13.7%	+1.6%

四国に集中

～

空き家率：**低い**

平成25年		平成 20年	増減	
47	宮城県	9.1%	13.2%	△4.1%
46	沖縄県	9.8%	9.8%	±0.0%
45	山形県	10.1%	10.6%	△0.5%
44	埼玉県	10.6%	10.3%	+0.3%
43	神奈川県	10.6%	10.0%	+0.6%
42	東京都	10.9%	10.8%	+0.1%
41	福島県	11.0%	12.4%	△1.4%
40	滋賀県	11.6%	11.6%	±0.0%
39	千葉県	11.9%	12.0%	△0.1%
38	愛知県	12.0%	10.7%	+1.3%

## 4 住生活を取り巻く現状【空き家の現状②】

- H29年度 住宅着工統計による再<sup>※</sup>建築状況の概要（国土交通省）

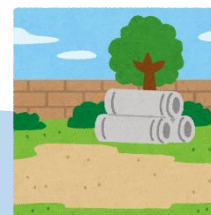
### 【香川県】

（単位：戸、％）

年度	新設住宅 着工戸数	再建築戸数	再建築率	【参考】 全国平均率
28年度分	6,789	228	3.7	7.9
29年度分	6,946	149	2.1	7.4

※再建築とは、既存の住宅の全部又は一部を除却し、引き続き当該敷地内において住宅を着工することをいう

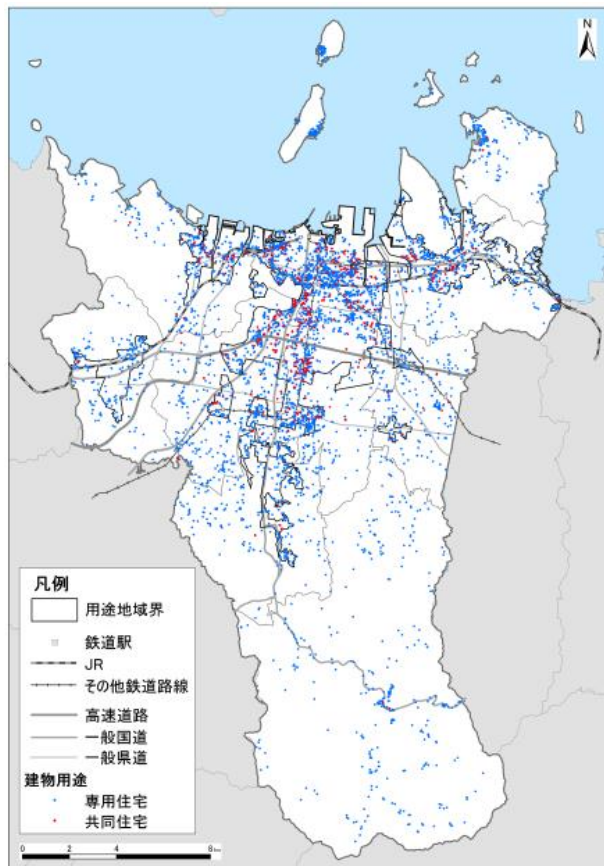
香川県は全国に比べ、再建築率が低い  
➔ 都市のスポンジ化の懸念大



# 5 住生活を取り巻く現状【既存ストック活用の必要性】

## ■ 空き家の現状【高松市】

● 空き家の分布状況（平成26年7月時点）

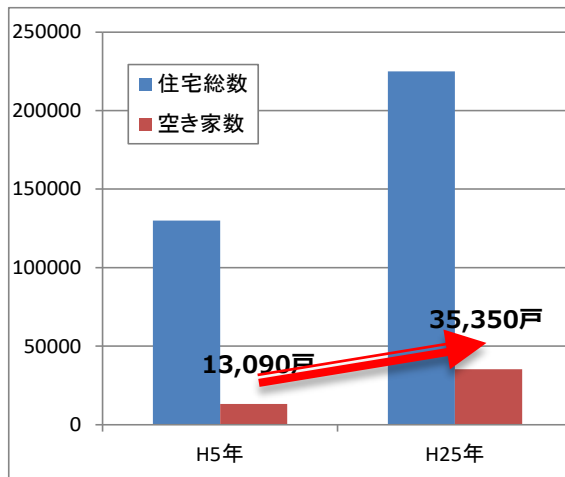


(資料) H30.3 高松市立地適正化計画

中心市街地を中心に広範囲に分布

● 高松市内の空き家数の推移

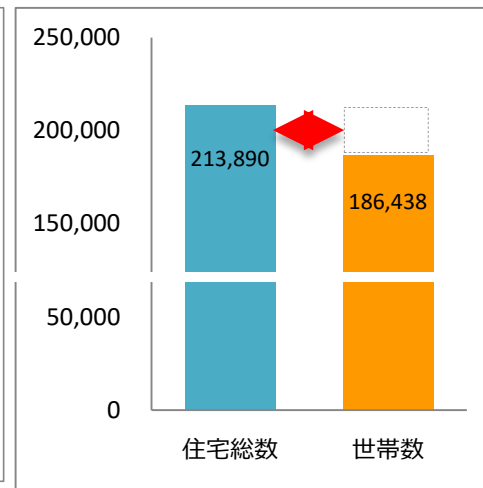
空き家数は20年で  
**22,000件（約2.7倍）増加**



(資料) 高松市空き家等対策計画、統計年報

● 高松市内の世帯数と住宅戸数の比較

世帯数との差  
**約27,000戸の過剰供給**




空き家の現状と核家族化、高齢化を鑑みると  
**今後も空き家の増加が想定される**  
このようなことから…

**既存ストックを活用した定住推進の仕組みが必要**

## 6 住生活を取り巻く現状【住宅ストックの質】

- 住宅の耐震化の進捗状況（高松市耐震改修促進計画（H29改定））

### 【高松市】

	平成15年度	平成20年度	平成25年度	平成32年度
総戸数	15.9万戸	16.4万戸	17.7万戸	
耐震性あり	11.2万戸	12.5万戸	13.9万戸	
耐震性なし	4.7万戸	<b>3.9万戸</b>	<b>3.8万戸</b>	目標耐震化率
耐震化率	70%	76%	78%	90%

新規ストックの耐震化が進む一方、既存ストックの耐震化上昇率は鈍化

# 7 条例制定の必要性

## 課題

少子高齢化・人口減少

住宅ストックの過剰供給

市街地の拡大

セーフティネット

空き家問題

都市のスポンジ化

課題解決のため、各計画・事業が個別に住宅政策を実施

住宅政策の基本指針がないため、統括されていない

### ■ 高松市の現状...

#### 計画

高松市市営住宅長寿命化計画

市営住宅に係るライフサイクルコスト縮減

高松市空家等対策計画

生活環境の保全並びに災害及び犯罪の予防

立地適正化計画

「多核連携型コンパクト・エコシティ」の実現

#### 事業

サービス付き高齢者向け住宅登録制度

高齢者が安心して生活できる住まいづくり

子育て世代親元近居等支援事業

離れて暮らす子ども世帯及び親世帯等への支援

高松市移住促進家賃等補助事業

移住・定住を促進することによる地域の活性化

新たな住宅セーフティネット制度

住宅確保要配慮者の増加に対応

住宅政策の基本指針が必要

既存

新規

住宅施策の基本指針となる条例

本市の住宅課題に対応した施策・事業の展開を後押し

既存計画・事業の見直しや新たな住宅施策の検討

将来的に...

既存の計画や事業は見直し時に、**条例の制定を契機**として、**新たな住宅施策の展開**を目指していく

### 質問

住宅政策を総合的に推進し、良好な住環境を形成していくための**条例を制定する**考え

### 答弁

- 国においては、平成28年3月に改定した、「住生活基本計画」において、今後の住宅政策の方向性として、**空き家や既存住宅の利用促進**を示している。
- 本市としても、立地適正化計画の策定を契機として、「多核連携型コンパクト・エコシティ推進計画」に基づく、居住誘導のインセンティブ施策を始め、老朽危険家屋に対する措置等の空き家対策など、「住宅」や「住まい」に関わる住宅政策の推進に総合的に取り組むこととしている。
- 今後、本市でも、小さな穴があくように空き家・空き地が生じる、いわゆる「都市のスポンジ化」が急速に進む可能性があることや、中心部における新築マンションや郊外部での住宅開発など、住宅需要の現状や課題を明確化し、「住宅」や「住まい」に関わる**市民、事業者、行政**が、コンパクトで持続可能なまちづくりに向けて、**住宅政策の方向性を共有して**、取り組む必要がある。
- このようなことから、**総合的な住宅政策の推進や良好な住環境の形成に取り組むため、その基本指針となる条例の制定に向け、検討を進めたい。**

# 9 条例制定に向けて

## 条例の基本理念・骨子（イメージ）

### 住宅・住まい

コンパクトな  
まちづくり

住生活産業の  
成長

住宅確保  
要配慮者

良質な住宅の  
供給

既存ストックの  
活用

... etc

### その他施策

移住・定住の  
促進

子育て支援

コミュニティの  
再生

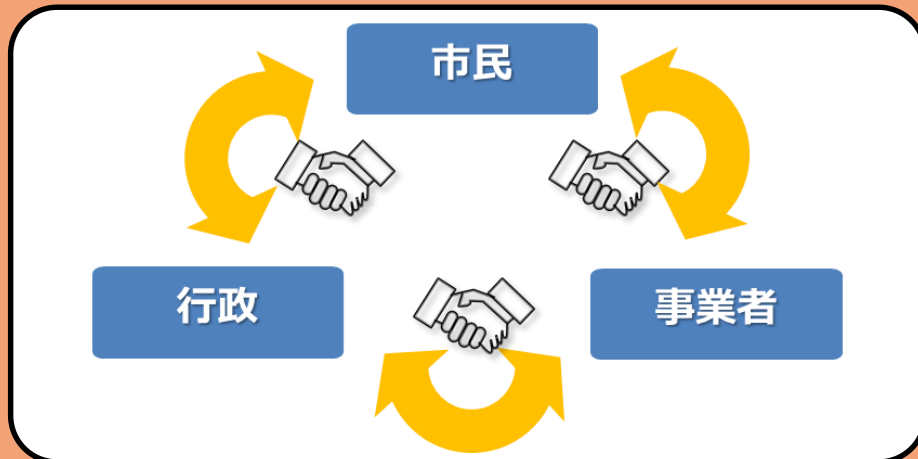
... etc

### 協働

役割分担

市民の意識改革

... etc



施策

- ★豊かな住まいづくり
- ★コンパクト・エコシティの実現



# 10 スケジュール (案)

