

高松市立地適正化計画の 一部改定(案)について

令和2年2月18日
高松市 都市計画課

高松市立地適正化計画（H30.3策定）の概要



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2km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。	—

都市機能誘導区域、居住誘導区域を設定し、今後緩やかな誘導を図ることで、30年後、50年後においても安定した行政サービスの提供ができる持続可能なまちづくりを目指すもの。

(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

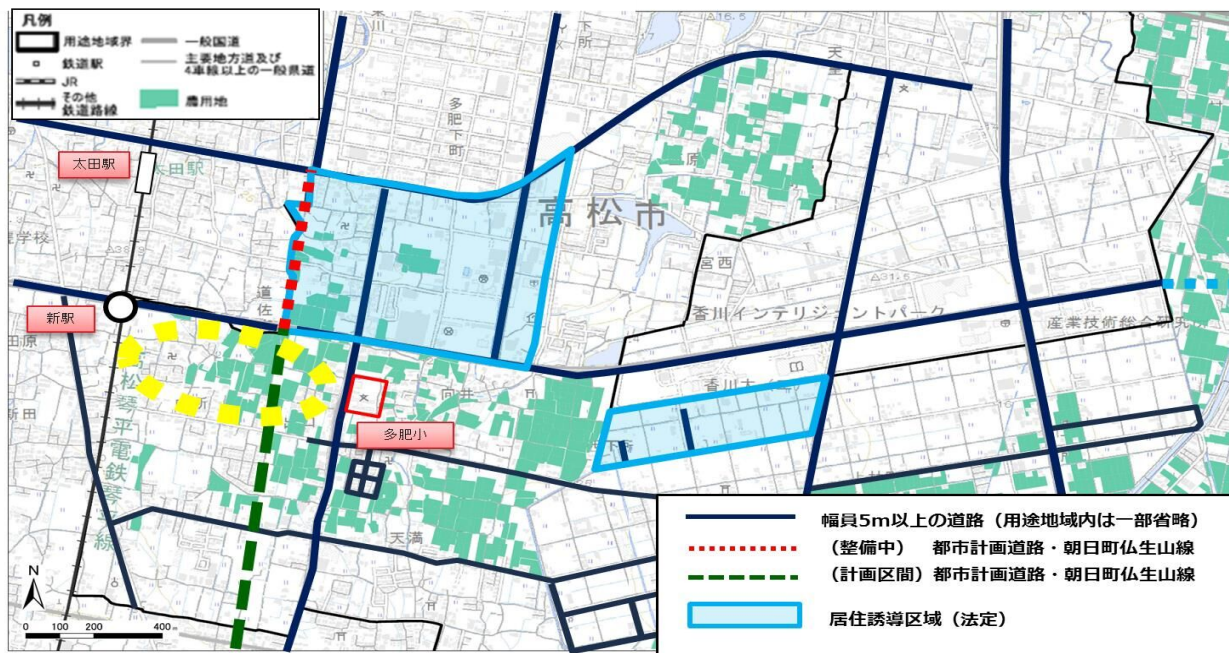
c) 多肥・林地区の居住誘導区域の設定について

用途地域境界に隣接していること、幅員 5 m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少ないことの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、**ことでん新駅（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】



これまでの経緯等（高松市立地適正化計画と関連事業）

- H30.3
- ・高松市立地適正化計画策定
 - ・ことடன்新駅（太田～仏生山駅間）基本計画策定

- H31.3
- ・高松市立地適正化計画の一部改定
（ことடன்新駅（太田～仏生山駅間）駅前広場部分を居住誘導区域及び都市機能誘導区域に追加）
 - ・ことடன்新駅（太田～仏生山駅間）周辺地区都市再生整備計画公表

- R1.6
- ・都市構造の集約化に向けた施策パッケージ取りまとめ

- R2.3
- ・ことடன்新駅（太田～仏生山駅間）駅前広場部分の都市計画決定予定

- R2.7
- ・土地利用規制策施行（特定用途制限地域の見直し、
開発許可基準の見直し）

整合

**R2 .7までに
「太田～仏生山駅間新駅の周辺地域」を居住誘導区域、都市機能誘導区域に設定**

区域の見直しの必要性

- ① 居住誘導区域外での開発圧力の抑制
 - ・ 住宅系開発許可基準の見直しによる土地利用規制の実施
 - ・ 特定用途制限地域の見直しによる店舗立地規制の実施
- ② 公共事業との整合性、連携
 - ・ 都市計画道路成合六条線沿線における特定用途制限地域の指定
 - ・ ことでん新駅（太田～仏生山駅間）整備
 - ・ 都市計画道路朝日町仏生山線の整備
- ③ コンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりの実現
 - ・ 公共交通の利便性が高い、駅周辺への居住や生活利便施設の誘導
 - ・ ことでん新駅（太田～仏生山駅間）整備に合わせたバス路線の再編



ことでん新駅（太田～仏生山駅間）周辺に**居住誘導区域**及び**都市機能誘導区域**を設定する。

都市構造の集約化に向けた施策パッケージ（抜粋）

No.	課名	項目	事業概要	令和元年度	令和2年度	令和3年度～
【土地利用規制策】						
1	都市計画課	特定用途制限地域の見直し	店舗に係る特定用途制限地域の見直し ・幹線沿道Ⅰ型 3,000㎡⇒変更なし ・幹線沿道Ⅱ型 3,000㎡⇒1,500㎡ ・一般・環境保全型 1,500㎡⇒500㎡	・都市計画審議会 ・都市計画の変更 →変更内容の周知	R2.7.27 施行	
2	建築指導課	居住誘導区域外の用途白地地域における適正な住居系開発行為の誘導施策	住居系開発行為の区域外道路要件及び一体的な開発として扱う期間要件の見直し ・区域外道路要件 幅員 4.0m⇒5.0m ・一体的な開発として扱う期間要件 完了公告後1年⇒5年	R1年度6月末に要綱等改定・公布後、1年間の経過措置期間を確保	R2.7.27 施行	
【居住誘導策】						
6	都市計画課 住宅・まちづくり推進室	フラット35を活用したコンパクトシティ形成のための居住誘導施策	住宅金融支援機構と協定を結び、居住誘導区域内に住宅を建設・購入する者に一定の財政支援を行うとともに、対象者のフラット35のローン金利を引き下げる。	・条例策定検討 ・中古住宅市場調査	R1.10.1 施行	
【郊外住環境保全策】						
14	道路整備課	生活道路整備事業	地域住民が良好な生活環境を確保するため、整備要望があった道路のうち、採択要件に該当する道路について、優先度に応じて拡幅改良及び局部改良を行うもの	・中・長期採択路線の整備検討 ・局部改良優先度見直し	・要綱の改定を検討	R2年10月施行（予定）

※居住誘導区域における生活道路整備の充実

【土地利用規制策】 開発許可基準の見直し

見直しの内容

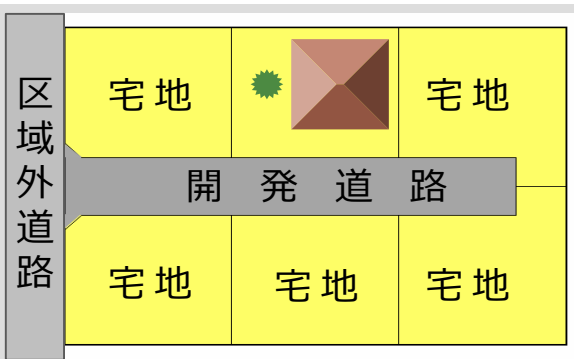
《開発指導技術基準》

《開発指導要綱》

		区域外道路（開発面積1.0ha未満）	一体開発として取り扱う期間
用途 白地地域	居住誘導 区域内	幅員4.0m以上 （現行基準から変更なし）	完了公告後1年間 （現行基準から変更なし）
	居住誘導 区域外	【改正前】幅員4.0m以上 ↓ 【改正後】幅員5.0m以上	【改正前】完了公告後1年間 ↓ 【改正後】完了公告後5年間

◇開発許可対象面積とは
1 開発の開発面積 →

➤ 開発許可の対象とすることで、良好な宅地水準の確保を図る



現在の開発許可対象面積の基準

用途地域 1, 0 0 0㎡以上

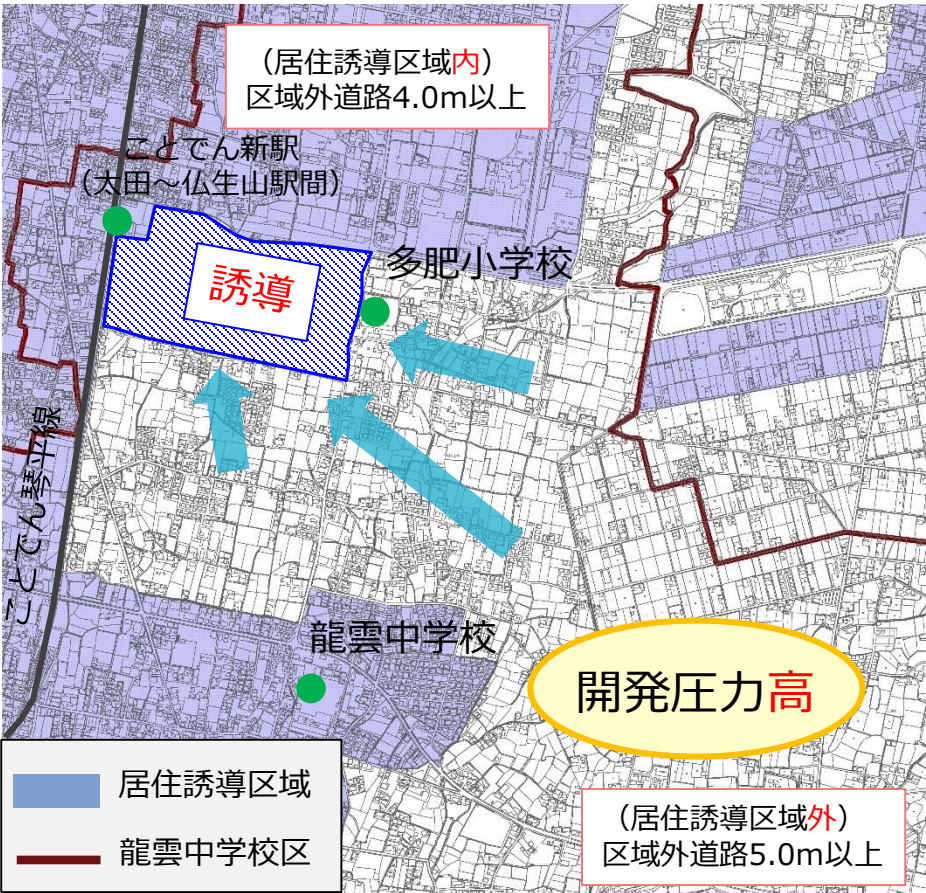
用途白地地域 7 0 0㎡以上

- ・ 区域外道路の要件強化により、居住誘導区域外の開発行為を抑制
- ・ 一体開発として取り扱う期間の延長により、居住誘導区域外の開発行為を抑制

開発圧力の状況

居住誘導区域外における開発状況

	平成29年度（H30.3集計）			平成30年度（H31.3集計）		
	件数（件）	戸数（戸）	面積（㎡）	件数（件）	戸数（戸）	面積（㎡）
龍雲中学校区	14	161	52,892	32	296	72,386
全体	78	903	224,235	146	1,571	367,691
割合（％）	17.9	23.6	17.8	21.9	19.7	18.8



立地適正化計画策定後（H30.3）において、居住誘導区域外における開発行為全体の約 2 割が多肥地区を含む龍雲中学校区で行われており、依然として開発圧力が高いことが伺える。

住居系開発行為の開発許可基準の見直しに合わせ、幹線道路の整備が見込まれ、新駅を中心として公共交通ネットワークの利便性が高く、医療・福祉・商業等の生活サービスを備える区域である居住誘導区域を設定し、一定の開発を受け入れることが必要である。

「太田～仏生山駅間新駅の周辺地域」の居住誘導区域等の設定について

都市機能誘導区域の設定要件

【区域要件】太田駅周辺地区、仏生山地区の拠点の接線に含まれる範囲

(太田駅周辺地区、仏生山地区：拠点の中心からの半径800mの範囲)

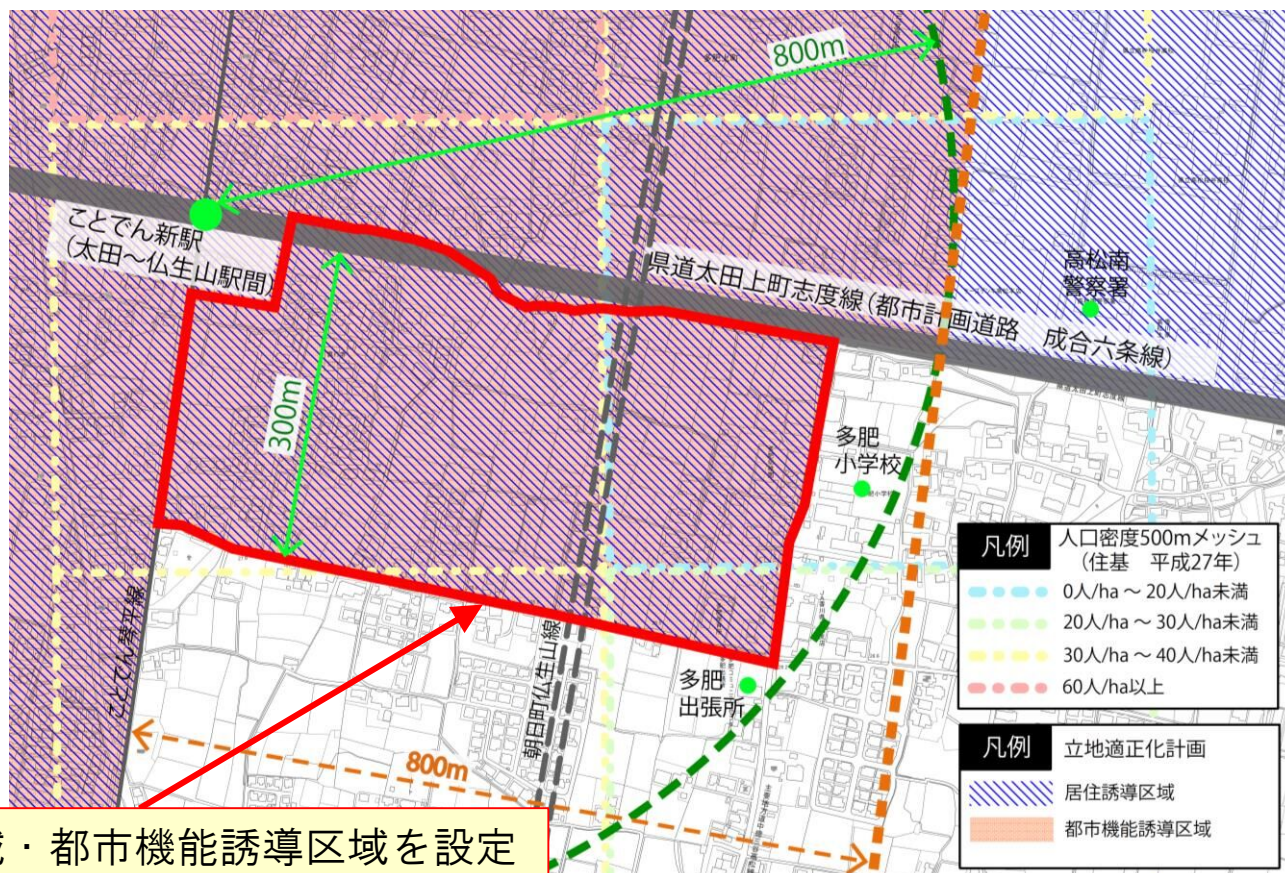
居住誘導区域の設定要件

【人口要件】 30人/ha以上 → 30.1人/ha

【利便性要件】 鉄道駅から800m圏内又は4車線以上の一般県道及び市道の300m圏内

【一定の基盤が整備された区域】 都市計画道路（計画道路を除く）等整備済み区域

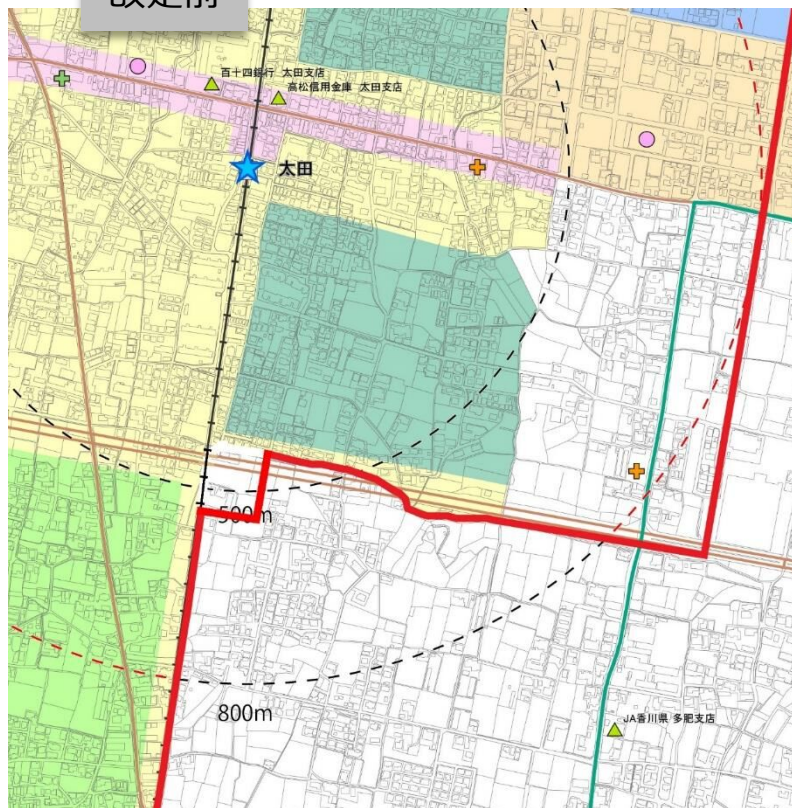
居住誘導区域・都市機能誘導区域の設定条件に当てはまる



居住誘導区域・都市機能誘導区域を設定

【一般都市機能誘導区域】

改定前



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
生活交流拠点	準工業地域

改定後



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
生活交流拠点	準工業地域

【居住誘導区域】



平成27年に水防法一部改正

（洪水浸水想定区域）

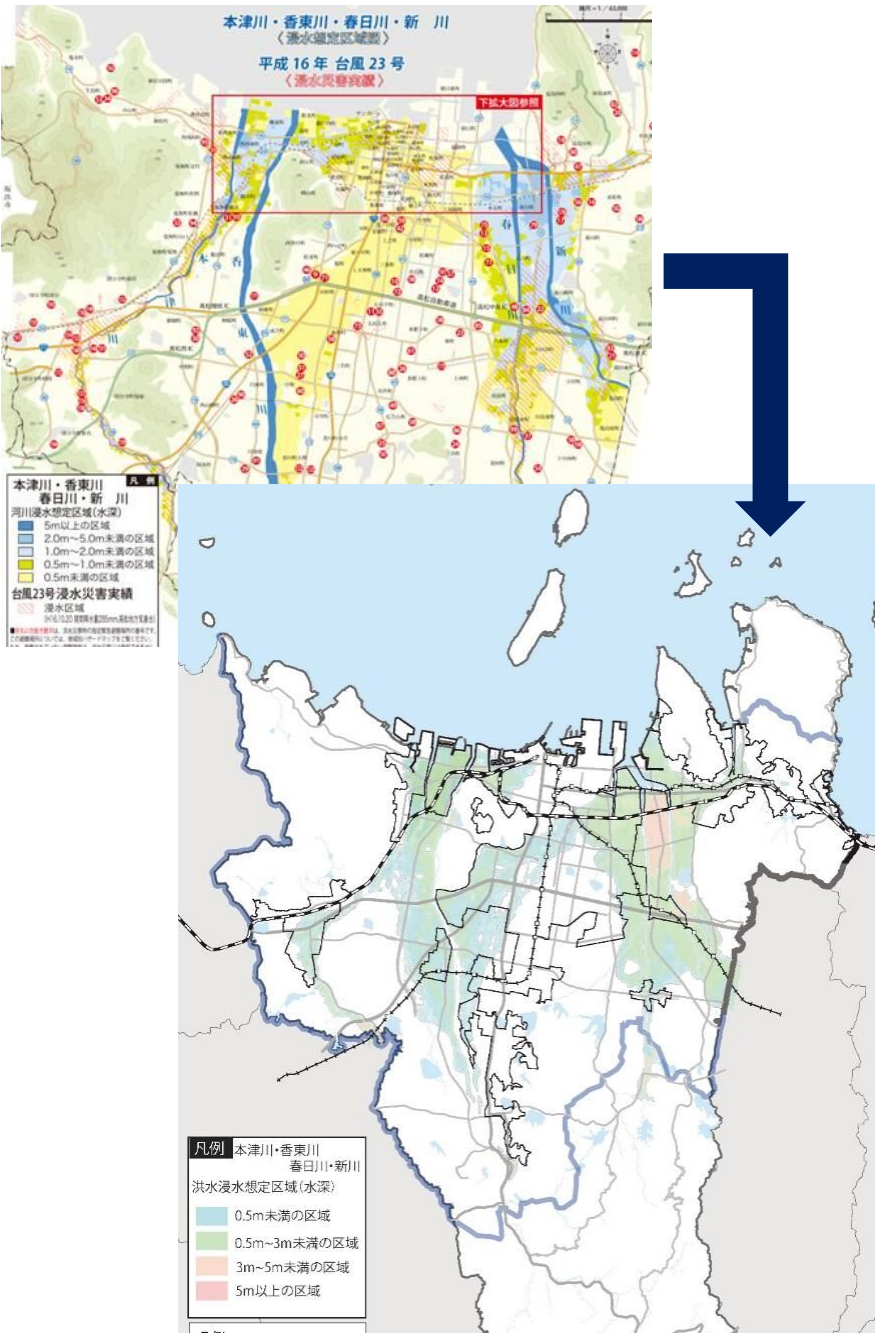
第14条 国土交通大臣は、第10条第2項又は第13条第1項の規定により指定した河川について、都道府県知事は、第11条第1項又は第13条第2項の規定により指定した河川について、洪水時の円滑かつ迅速な避難を確保し、又は浸水を防止することにより、水災による被害の軽減を図るため、国土交通省令で定めるところにより、**想定最大規模降雨**（**想定し得る最大規模の降雨**であって国土交通大臣が定める基準に該当するものをいう。以下同じ。）により当該河川が氾濫した場合に浸水が想定される区域を**洪水浸水想定区域**として指定するものとする。

※想定し得る最大規模の降雨」は、「瀬戸内」地域として、降雨継続時間別、面積別に最大となる降雨量が設定されており、算出した雨量は、大半の河川で**年超過確率1／1,000程度の降雨量を上回るもの**となっている。

平成31年3月 香川県が「新川」「春日川」「香東川」「本津川」の**想定最大規模降雨による洪水浸水想定区域図**を公表

災害時の被害を最小化する「防災・減災」の考え方を基本として、居住誘導区域を設定しており、居住地決定の参考となるよう地域住民への適切な周知・啓発を行うため、**新たに公表された洪水浸水想定区域図に改める。**

水防法改正に伴う洪水浸水想定区域図の更新について



	(改定前) 浸水想定区域図	(改定後) 洪水浸水想定区域図
対象降雨	河川整備の目標とする降雨	想定し得る最大規模の降雨 (年超過確率1/1000)
降雨条件	流域に降った雨はすべて河川に集中する	〃
排水条件	排水機能無し	排水河川、排水ポンプを設定
メッシュサイズ	約50m (香東川 約100m)	約10m
排水ポンプ稼働条件	—	降雨終了後、排水ポンプが機能発揮
地盤高	都市計画図より読み取り	国土地理院の航空レーザー測量結果
下流端水位	朔望平均満潮位	計画高潮位(既往最高潮位)

- ◇ 対象降雨量の増加
 - ◇ 浸水表示の単位であるメッシュサイズの変更により、より正確な浸水範囲を表示
 - ◇ 排水条件を考慮
- 浸水面積や浸水深が増減

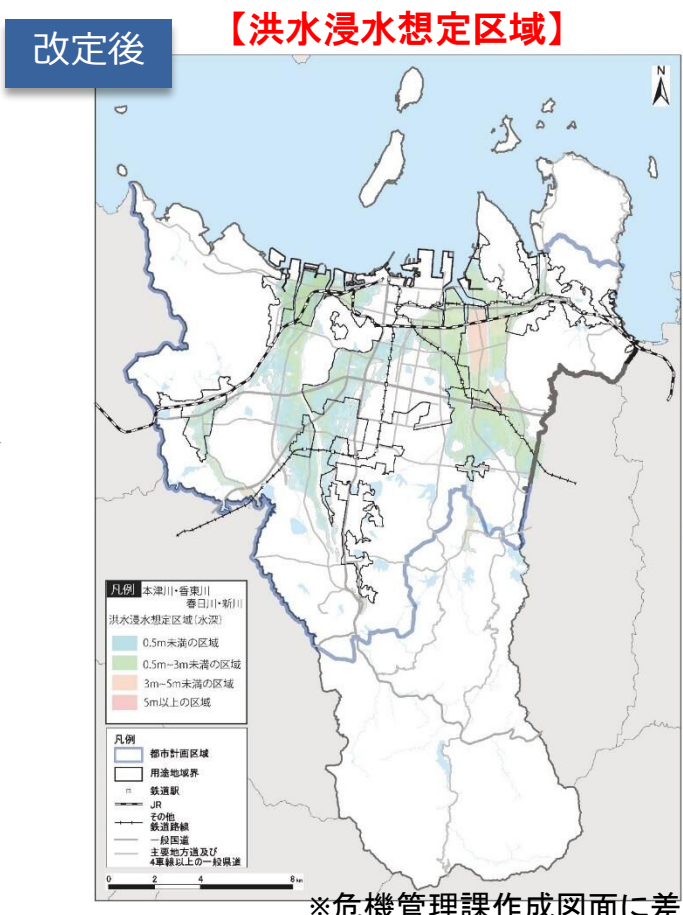
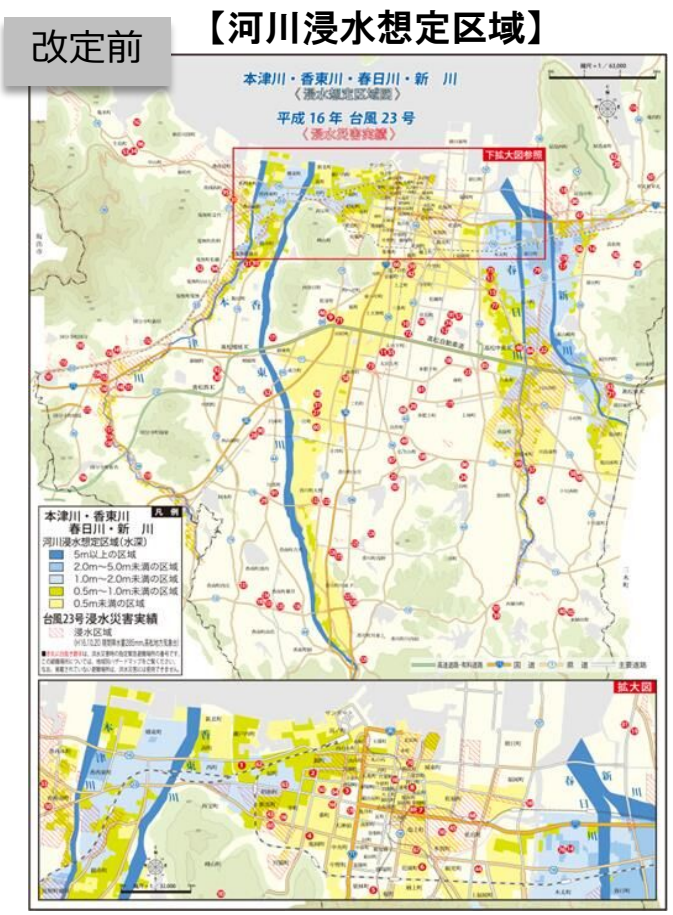
※ 現在、危機管理課が避難所情報を示した洪水浸水想定区域図を作成中(年度内に完成予定)
令和2年度に洪水浸水想定区域図を各戸配布予定

6) 洪水浸水想定区域等の分布

洪水浸水想定区域※1は、河川沿線だけでなく、市街地全体に分布しています。津波浸水想定※2は、沿岸部を中心に東西に分布しており、春日町・木太町ではJR高徳線より南にも分布しています。

※1：洪水浸水想定区域：水防法第14条に基づき、想定し得る最大規模の降雨(大半の河川で年超過確率1/1,000程度の降雨量)により当該河川が氾濫した場合に想定される浸水区域と水深

※2：津波浸水想定：最大クラスの津波が悪条件下で発生した場合に想定される浸水域と浸水深



令和2年3月中旬～4月中旬

パブリックコメントの実施

令和2年5月下旬

高松市都市計画審議会（意見聴収）

高松市コンパクトエコシティ推進懇談会（変更案諮問）

※都市再生特別措置法抜粋
立地適正化計画を作成（変更）
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

令和2年7月まで

高松市立地適正化計画改定（予定）