

平成 2 9 年度第 2 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(仮称)原案について
- 2 立地適正化計画策定に伴う適正な土地利用誘導について
 - (1) 特定用途制限地域の見直しについて
 - (2) 住居系開発行為の誘導について
 - (3) サービス付き高齢者向け住宅に係る意見聴取について
- 3 その他

議 事 1

高松市立地適正化計画(仮称)原案について

1 説明会等の実施結果について

実施概要

○高松市コンパクト・エコシティ推進懇談会

開催日：H29.3.1 意見総数：26件

○高松市都市計画審議会

開催日：H29.3.28 意見総数：5件

○パブリックコメント

募集期間：H29.4.25～5.31
意見総数：31件

○医師会説明会

開催日：H29.7.11 意見総数：1件

説明会等	日程	回数 (回)	参加人数 (人)	意見総数 (件)
説明会	H29.4.25 ～5.31	15カ所 (16回)	287	89
市政出前ふれあい トーク（多肥）	H29.5.18	1	42	
市政出前ふれあい トーク（香南）	H29.5.24	1	14	
市政出前ふれあい トーク（円座）	H29.7.25	1	54	
建築関係事業者向け 説明会	H29.8.4	2	35	

実施結果

	A 意見の趣旨等を 反映し、計画案 に盛り込むもの	B 意見の趣旨等は、 計画案に盛り込 み済みのもの	C 今後の検討課題 とし参考とする もの	D 計画案に盛り込 まないもの	E その他質問等	計
①計画全般について	1	2	7	0	25	35
②都市機能誘導区域について	0	1	0	0	2	3
③誘導施設について	0	0	1	2	4	7
④居住誘導区域について	1	2	2	0	2	7
⑤公共交通について	0	2	5	2	29	38
⑥誘導施策について	1	0	26	0	7	34
⑦誘導区域外について	0	3	1	0	1	5
⑧その他	1	0	8	2	12	23
計	4	10	50	6	82	152

計画案に
盛り込む

2 素案からの主な修正・追加項目

立地適正化計画【原案】

章	目次
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	都市機能誘導区域
5 章	誘導施設
6 章	居住誘導区域
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

主な修正・追加項目

①ハザード区域

香川県の土砂災害警戒区域の変更に伴い、ハザード区域を最新データに更新した。

②区域境界

居住誘導区域の設定ルールに従って設定した居住誘導区域と一般居住区域の境界について、地形地物に従い境界を定めた。

③新駅（太田～仏生山駅間）周辺の土地利用

琴電太田駅～仏生山駅の新駅整備等を見据え、土地利用等について検討し、考え方を示した。

④施策体系

施策の方針に対応した施策を設定し、取り組むべき内容を具体的表現で示した。

⑤数値目標・効果指標の設定

本計画の推進により、市民の皆様が享受できる効果をメリットとして示すため、設定する施策目標とその達成により期待される効果を設定した。

⑥用語解説の追加

文言の意味が理解しづらいという意見を踏まえ、巻末に用語解説のページを追加した。

修正項目

追加項目

3 素案からの修正・追加項目（詳細）

○第2章 高松市の現状と課題

	意見又は修正理由	提案者	対応
1	平成29年4月、香川県の土砂災害警戒区域等のデータ修正に伴い、ハザード区域全般を最新図面及びデータに更新するとともに、都市機能誘導区域と居住誘導区域を修正する。	—	【修正済】 ・ 2章 【P23～P26】 上記、図面更新に伴い、下記区域図等も修正した。 ・ 4章 都市機能誘導区域 【P44,P45,P53,P54,P55,P59,P61】 ・ 6章 居住誘導区域【P77,P86】

素案

原案

P24

2) 土砂災害警戒区域の分布

土砂災害警戒区域2,241haのうち、約7.8%の174haが用途地域内に分布しています。

2) 土砂災害警戒区域の分布

土砂災害警戒区域**2,248**haのうち、約**8%**の**179**haが用途地域内に分布しています。

【土砂災害警戒区域の分布】



出典：国土数値情報

【土砂災害警戒区域の分布】



出典：香川県提供資料

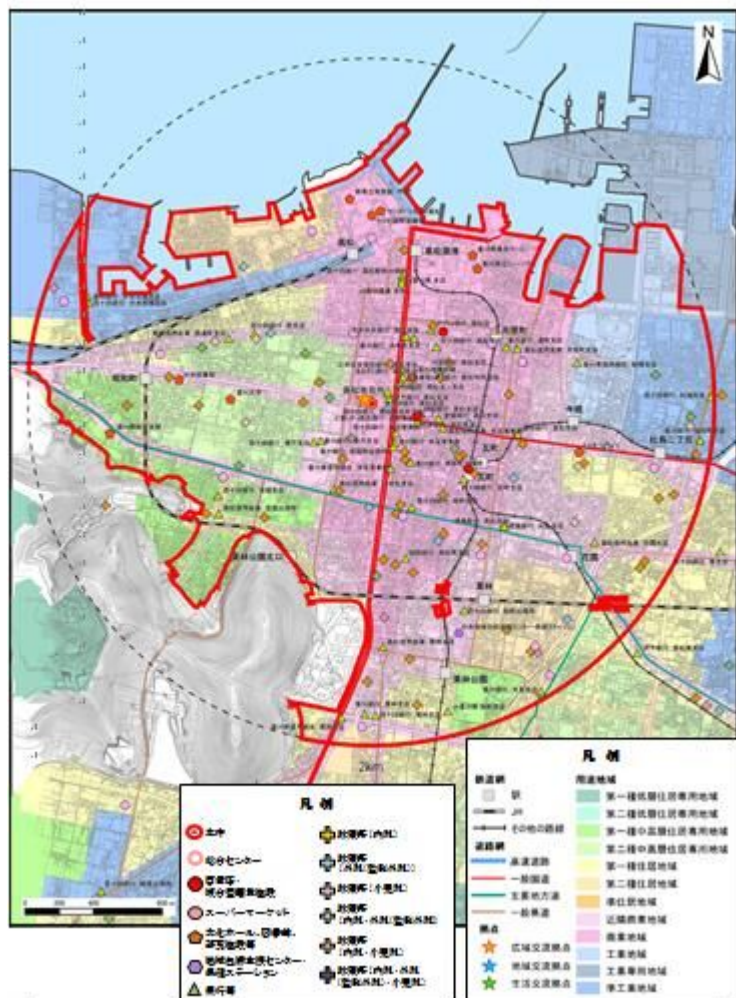
(平成 29 年 9 月提供時点)

2章ハザード区域の更新に伴い、4章都市機能誘導区域（6カ所（広域、一般（香西地区、牟礼東地区、牟礼西地区、香川南地区、香南地区））、6章居住誘導区域の関係図面を修正する。

抜粋

素案

- 2) 都市機能誘導区域（地区別詳細図）
- a) 広域都市機能誘導区域



原案

4章 P44

- 2) 都市機能誘導区域（地区別詳細図）
- a) 広域都市機能誘導区域（都心地域）



○第2章 高松市の現状と課題

	意見又は修正理由	提案者	対応
2	居住誘導区域に設定する浸水想定区域について、災害リスクと防災の取組を十分認識した上で、居住を判断できるよう努めるべきである。	懇談会	【修正済】 ・記載内容変更【P27～P28】

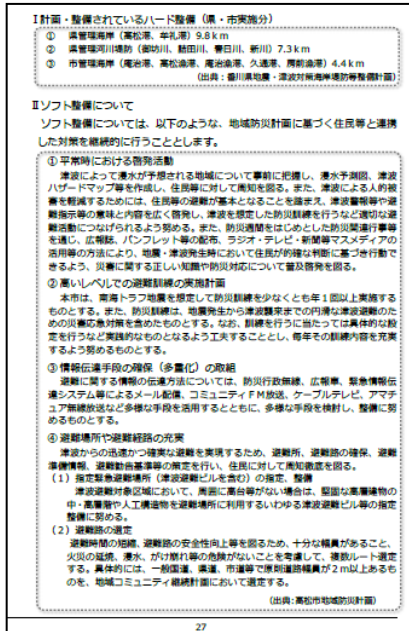
素案

原案

P27

ハード整備

これらのリスクに対応するため、以下に示すハード整備や地域防災計画に基づく住民等と連携したソフト対策を継続的に行うこととしています。



I 計画・整備されているハード整備（県・市実施分）

浸水対策のハード整備については、以下のような対策を進めています。

【地震・津波対策海岸堤防等整備】

- ① 県管理海岸（高松港、牟礼港）9.8 km
 - ② 県管理河川堤防（御坊川、詰田川、春日川、新川）7.3 km
 - ③ 市管理海岸（庵治港、高松漁港、庵治漁港、久通港、房前漁港）4.4 km
- （出典：香川県地震・津波対策海岸堤防等整備計画）

【浸水対策整備】

- ① 中部バイパス（第1～第3）幹線 合計 約6.5 km（平成15(2003)年度～平25(2013)年度整備完了）
 - ② 福岡ポンプ場増設工事（平成28(2016)年度末整備完了）
 - ③ 西部バイパス幹線 約2.0 km（平成28(2016)年度～整備中）
 - ④ 日新ポンプ場整備工事（計画）
- （出典：高松市中心市街地浸水対策計画）

P28

ソフト整備

④避難場所や避難経路の充実

津波からの迅速かつ確実な避難を実現するため、避難所、避難路の確保、避難勧告等の発令基準の策定を行い、住民に対して周知徹底を図る。

なお、市民の皆様の居住地決定の参考となるように、これらのリスクと対策についてホームページなどで可能な限り周知に努めてまいります。

災害リスクと対応策について可能な限り周知に努める旨を記載。

○第3章 立地の適正化に関する基本的な方針

	意見又は修正理由	提案者	対応
3	平成29年10月、都市計画区域の面積が変更となったため修正する。	—	【修正済】 (素案) 239.92km ² ⇒ (原案) 240.29km ² 【P32】
4	まちづくりの理念をわかりやすく表示する。	—	【修正済】 ・イラストで表示 【P33】
5	まちづくりの方針に、「ひととひとが繋がる」視点が欠けていたことから、コミュニティ及び地域包括ケアの視点を追加する。	—	【追加済】 (原案) ウ コミュニティの活性化と地域包括ケアシステムの構築による地域力の強化 【P34】

項番4

素案

まちづくりの理念	
「コンパクト・プラス・ネットワークで繋がる ひと 地域 未来」	
目指す都市の姿のイメージ	
ひととひとが繋がる	交流が活発化、コミュニティ活動が活性化したまち
地域と地域が繋がる	公共交通による各拠点間等の移動が円滑で便利なまち
ひとと地域が繋がる	大学やM I C E施設など地域資源を活かした賑わいのあるまち
ひとと未来が繋がる	子育て世代や高齢者が安全で安心して暮らせるひとにやさしいまち
地域と未来が繋がる	コンパクトで都市経営が効率化された持続可能なまち

原案

P33



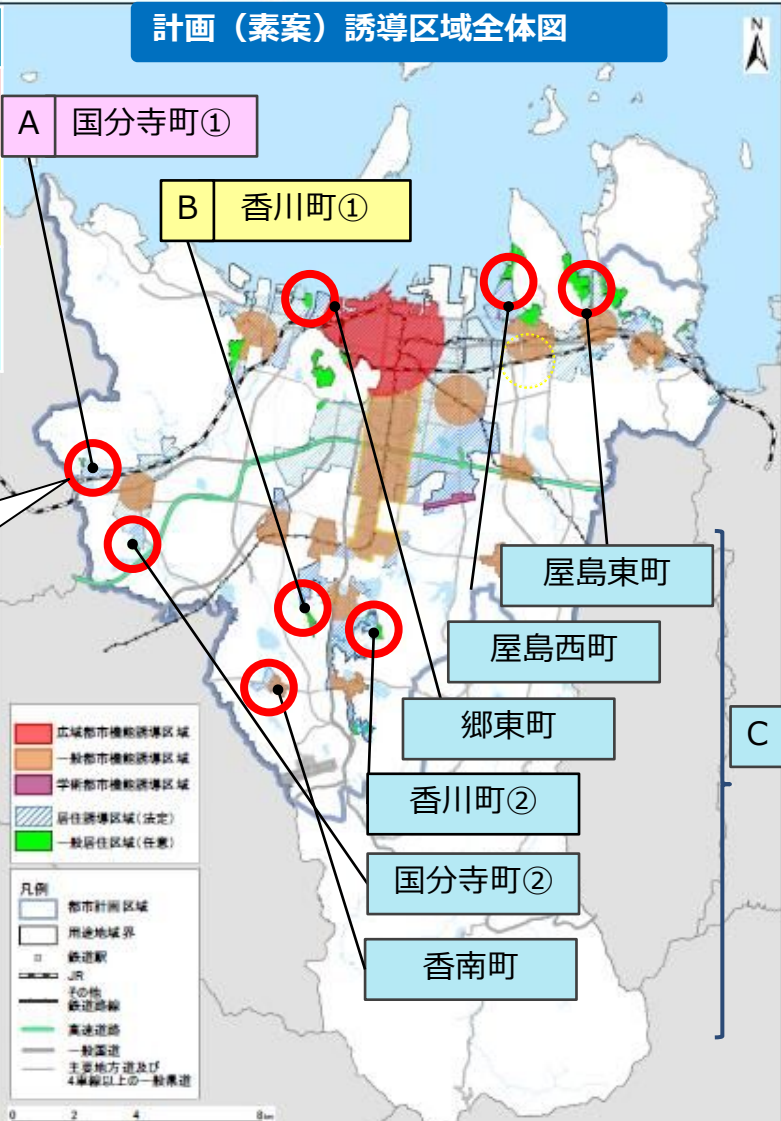
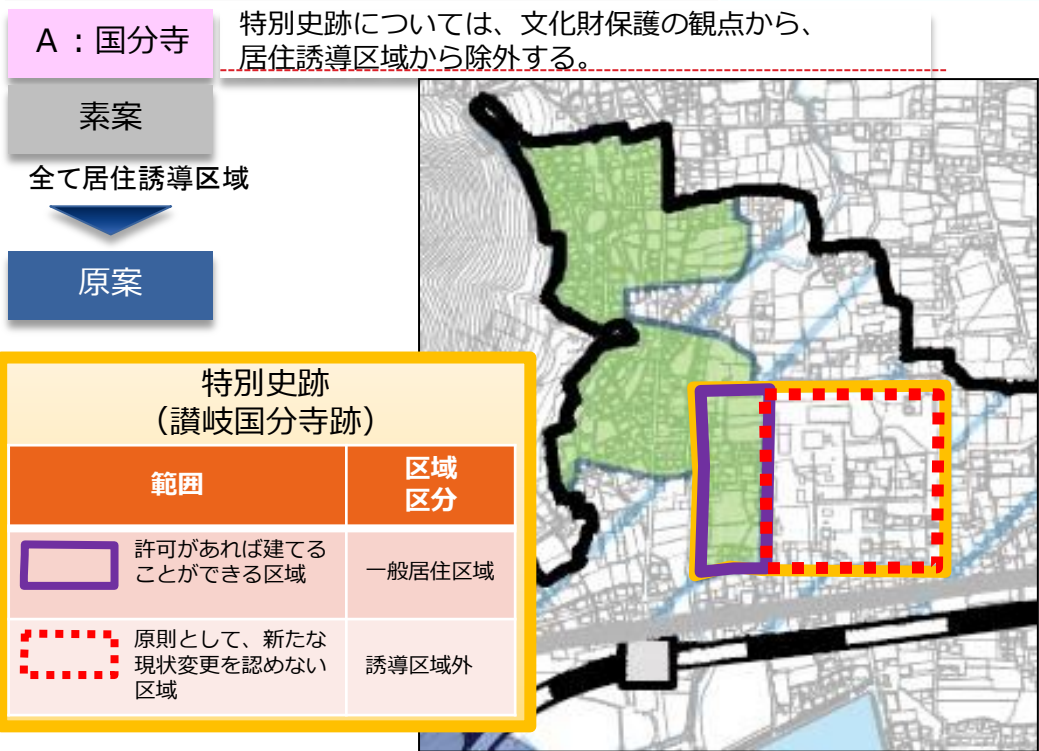
○第5章 誘導施設

	意見又は修正理由	提案者	対応
6	都市機能誘導施設である体育館の定義を確定する。	—	【記載済】 ・規定していなかった定義を確定した。 (原案) 収容人数5,000人以上有する体育館 【P69】

○第6章 居住誘導区域

	意見又は修正理由	提案者	対応
7	計画（素案）において、区域境界が団地を分断している箇所等、精査する必要がある。	－	【修正済】 下記、区域境界の考え方に沿って、区域境界を定めた。 【P75～P77,P84,P86】

居住誘導区域設定における区域境界の考え方	
ア 特別史跡については、文化財保護の観点から居住誘導区域から除外する。	A：国分寺町①
イ 用途白地地域が隣接する工業地域部分は、居住誘導区域から除外する。	B：香川町①
ウ 区域境界が団地を分断している場合、団地一体を居住誘導区域に含める。	C：香川町②、屋島東町、屋島西町、国分寺町②、郷東町、香南町
エ 地形地物に応じて区域設定する。	



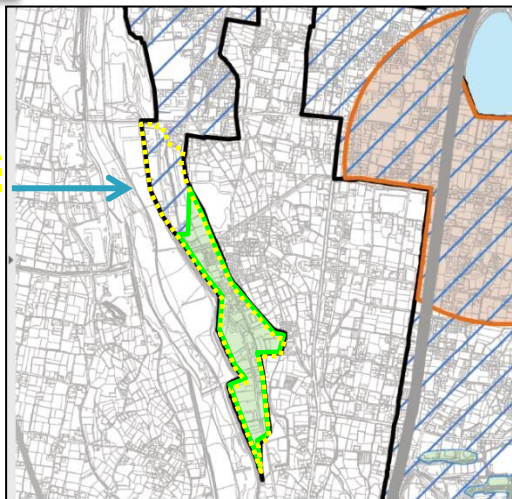
B：香川町①

用途白地地域が隣接する工業地域は、居住誘導区域から除外する。

素案

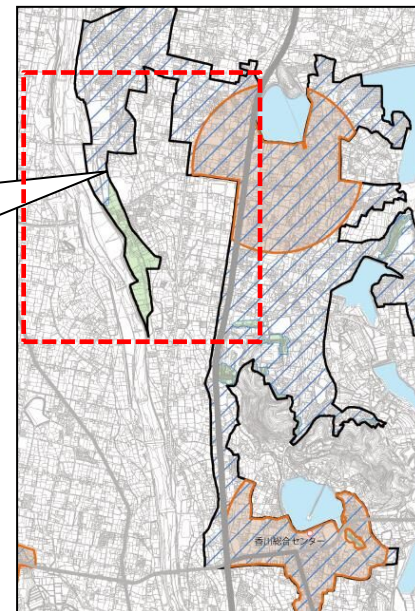
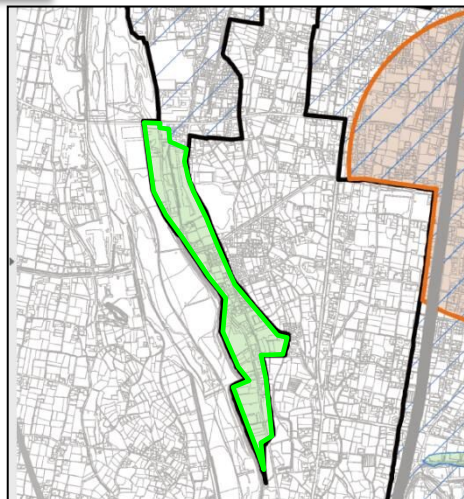
工業地域がメッシュで分断されている。

工業地域



原案

用途白地地域が隣接する工業地域は、居住誘導区域から除外する。

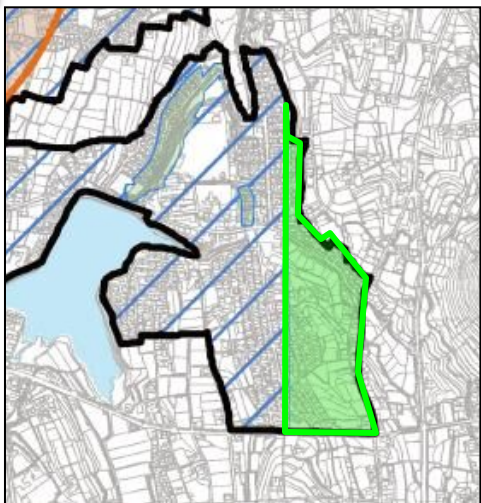


C：香川町②ほか

区域境界が団地を分断している場合、団地一体を居住誘導区域に含める。

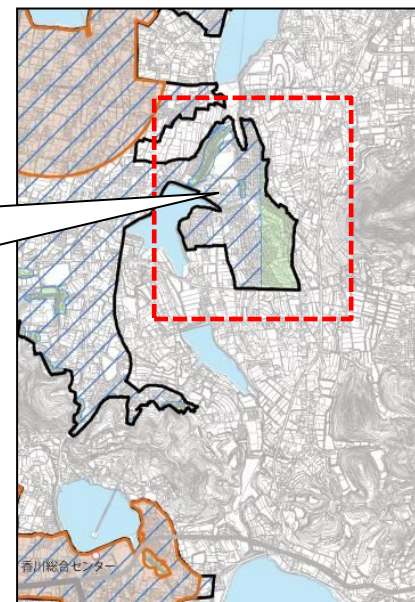
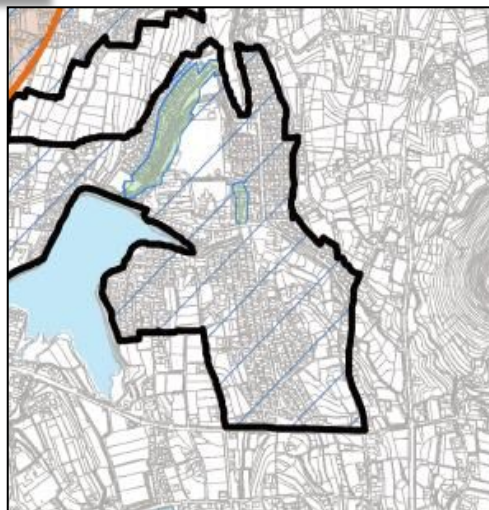
素案

同一団地において一般居住区域となっている。



原案

団地一体を居住誘導区域とする。



	意見又は修正理由	提案者	対応
8	多肥・林地区の居住誘導区域の設定について、現時点における考え方を示す。	—	【修正済】 ・記載内容変更【P83】

P83

素案

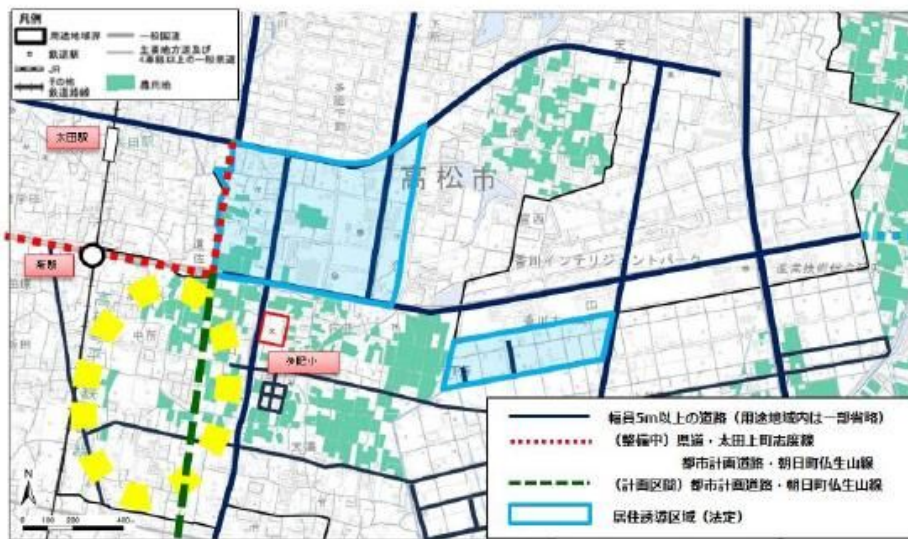
原案

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、周辺道路が幅員5m以上あること及び農用地の比較的小さいエリアを居住誘導区域として設定します。

太田～仏生山駅間新駅設置の周辺地域（黄色破線）では、現時点では居住誘導区域に設定しませんが、今後、地区住民等とのまちづくりの協議や、新駅整備に向けての進捗状況などを踏まえた上で、居住誘導区域の設定を検討します。

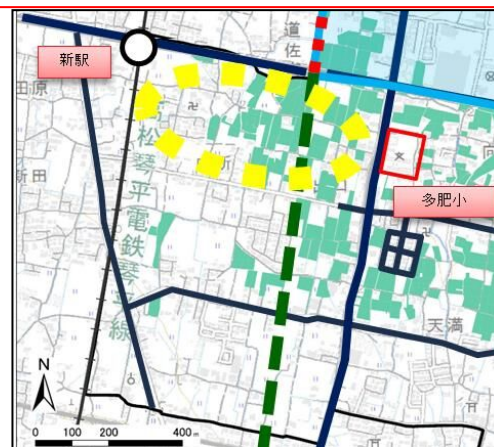
【多肥・林地区の居住誘導区域の設定】



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。



○第7章 届出制度

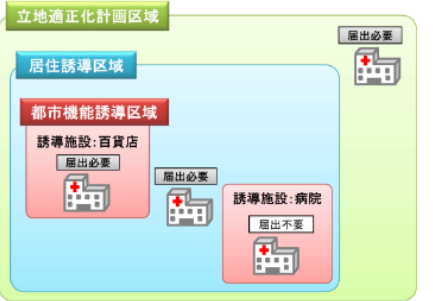
	意見又は修正理由	提案者	対応
9	都市機能誘導区域及び居住誘導区域の届出対象行為の図について、国の例示資料から高松市版にわかりやすく表示する。	－	【修正済】 【P87,P88】 届出については、別途手引きを作成する。

素案

原案

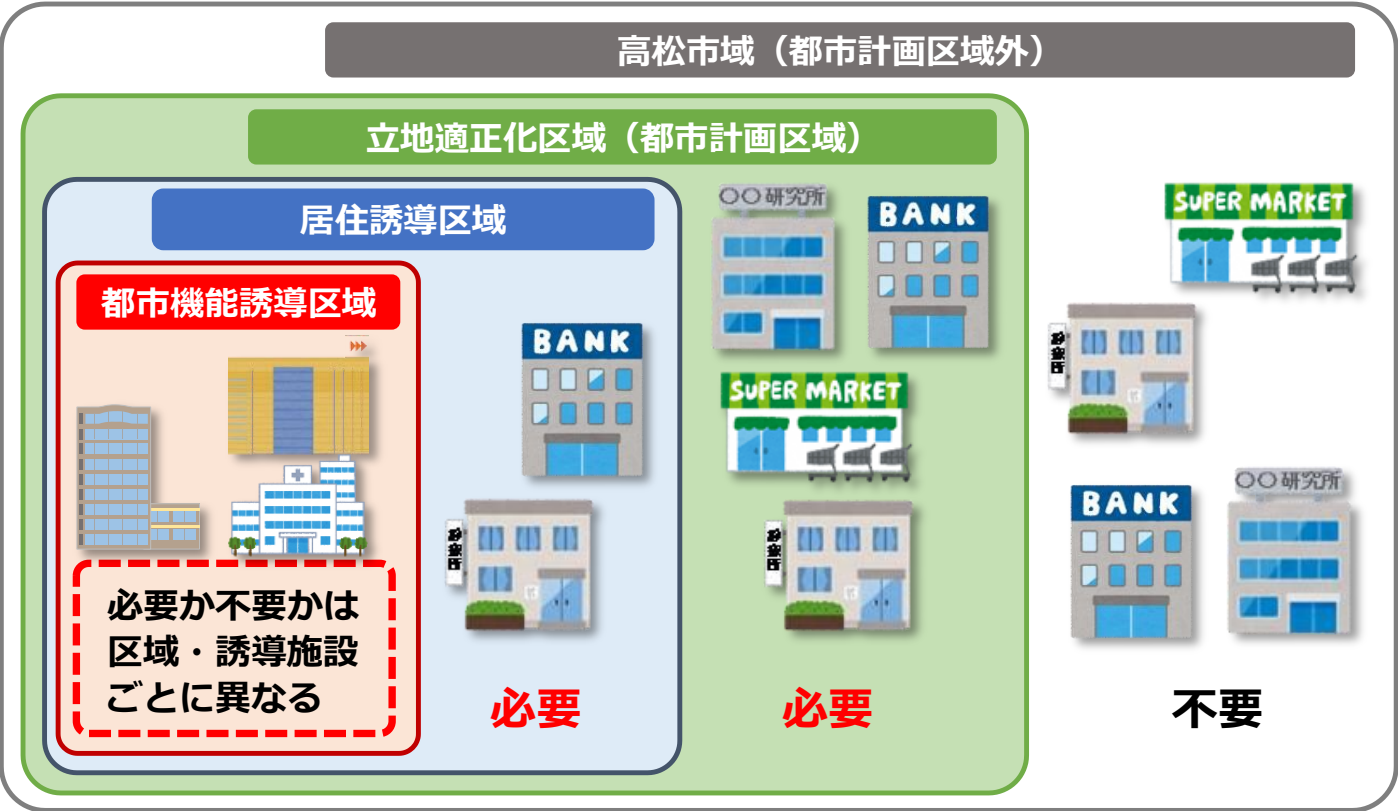
P87

【都市機能誘導区域における届出対象行為の例】



出典：国土交通省資料

【都市機能誘導区域外における届出対象行為の例】



【居住誘導区域における届出対象行為の例】

〇開発行為	〇建築行為
①3戸以上の住宅の建築目的の開発行為 ②1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その建物が1,000㎡以上のもの ③住宅以外で、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で行う開発行為 (例えば、養老施設や有料老人ホーム等)	①3戸以上の住宅を新築しようとする場合 ②人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを新築しようとする場合 (例えば、養老施設や有料老人ホーム等) ③建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等(①、②)とする場合
①の例示 3戸の開発行為	①の例示 3戸の建築行為
②の例示 1,300㎡ 1戸の開発行為	①の例示 1戸の建築行為
③の例示 800㎡ 2戸の開発行為	

出典：国土交通省資料

【居住誘導区域外における届出対象行為の例】

開発行為の例

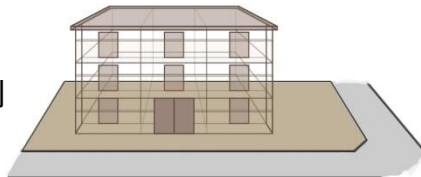
- ・3戸以上の住宅の建築を目的とする開発行為

例



必要

例



必要

- ・1戸又は2戸の住宅の建築を目的とする開発行為で、1,000㎡以上のもの

例



必要

例



不要

800㎡

建築行為の例

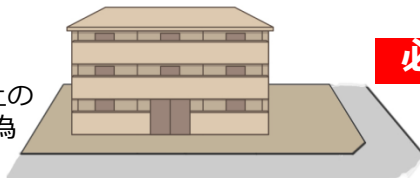
- ・3戸以上の住宅を新築しようとする場合

例

3戸の
建築行為

必要

例

3戸以上の
建築行為

必要

例

1戸の
建築行為

不要

例

2戸の
建築行為

不要

○第9章 誘導施策

	意見又は修正理由	提案者	対応
10	立地適正化計画において、具体的に取り組む施策を明確にすべきである。	懇談会	【修正済】 ・施策を明示するとともに、キーワードで表現していた取り組むべき内容を具体的表現で示した。【P93】

素案

【施策として取り組む内容】

施策の方針	取り組むべき内容（現時点の想定事項）	主な誘導施策
1 都市機能・生活機能の集約・強化	・地域拠点におけるより身近な場所で、住民福祉や利便性の向上につながる幅広い行政サービスを提供します。 ① キーワード 行政組織再編 総合センター 高松市新病院（仮称） ・民間の力を活用し、各拠点に必要な都市機能の誘導や高質化により都市の活力の維持・向上を図ります。 ① キーワード PPP ・中心市街地に効果的な支援を実施し、にぎわい向上や都市機能の強化・集積を図ります。 ① キーワード 中心市街地活性化	都市機能誘導施策
2 居住人口の維持 （居住誘導に関する直接的な施策）	・公共施設等の既存ストックの活用や、定住に向けたインセンティブの設定等により、定住人口の維持・誘導の枠組みを構築します。 ① キーワード 空き家 移住 ・高松市のブランドイメージの向上や、人材の確保により、発展性のあるまちづくりに取り組みます。 ① キーワード UIターン 大学連携 MICE	居住誘導施策
3 地域の暮らしやすさの向上 （居住誘導区域内での取組）	・安全で安心して暮らせる魅力的な環境を創出し、誰もが歩きたくなるようなまちづくりに取り組みます。 ① キーワード 地域包括ケア 防災・減災 ・地域コミュニティの再生と強化を進め、あらゆる世代の人が地域で暮らしやすい環境を構築します。 ① キーワード 参画・協働 地域まちづくり交付金	

4 公共交通ネットワークの再編	・持続可能な公共交通体系を構築するため、鉄道を基軸とした公共交通ネットワークを再構築します。 ① キーワード 交通結節点整備 バス路線再編 パーク・アンド・ライド ・公共交通の利便性の向上により利用促進を図ります。 ① キーワード モビリティマネジメント バス待ち環境改善 ICカードによる乗継・高齢者割引	都市機能誘導施策
5 都市経営の効率化	・既存施設の有効活用や、長寿命化により、維持保全費用の削減や保有総量の適正化に努め、行政経営の効率化を図ります。 ① キーワード ファシリティマネジメント ・行政サービスの集約・再編により、市民サービスの向上と都市経営の効率化を図ります。 ① キーワード 行政組織再編（再編） ワンストップサービス	都市機能誘導施策
6 市街地拡大の抑制	・都市機能や居住、農地利用など、目指すべき都市の骨格構造に即した土地利用を促進し、快適で暮らしやすい居住環境を維持します。 ① キーワード 土地利用規制の見直し 農地の保全 ・中心市街地の未利用地や既存ストックを活用し、生活利便性が高いエリアへ居住を誘導することにより、市街地拡大を抑制します。 ① キーワード まちなか居住 丸亀町商店街等再開発	居住誘導施策

施策区分		施策の方針	施策	取り組むべき内容
都市機能の誘導を図るための施策		1 都市機能・生活機能の集約・強化	都市機能の誘導や高質化	・都市再生整備計画（仏生山地区）のほか、「都市再構築戦略事業」や「都市機能立地支援事業（民間補助）」の導入を検討し、医療・福祉・商業など、各拠点の特性に応じた都市機能について、民間活力も活用しながら、維持・誘導を図ります。
			中心市街地の魅力の強化	・中心市街地活性化事業の活用など、中心市街地ににぎわい向上に資する効果的な支援を実施し、広域交流拠点としての都市機能の集約・強化を図ります。
	居住の誘導を図るための施策	2 居住人口の維持・誘導 （居住誘導に関する直接的な施策）	定住人口の維持・誘導	・空き家バンク制度や空き家改修補助事業などの既存ストックの活用や、定住に向けたインセンティブの設定等を構築し、定住人口の維持・誘導を図ります。
			選ばれる地域づくりの推進	・地域の特性に応じた魅力の向上により、若者や子育て世代などから選ばれる、移り住みたい地域づくりを推進します。
		3 地域の暮らしやすさの向上 （居住誘導区域内での取組）	良好な居住環境の創出	・地震・津波対策海岸堤防等整備計画や公園整備事業などの推進により、誰もが安全で安心して健やかに暮らせる魅力的な環境を創出します。
			人との繋がりのある地域づくりの推進	・地域コミュニティの再生と、地域包括ケアシステムなどの強化を進め、あらゆる世代の人が地域で暮らしやすい環境を構築します。
		4 公共交通ネットワークの再編	持続可能な公共交通ネットワークの再構築	・新駅整備事業や複線化事業等の鉄道幹線軸強化を初めとし、これらの結節を基本としたフィーダー系統などのネットワークの再構築を図ります。
			公共交通の利便性の向上	・ＩＣカードを利用した乗り継ぎ割引などの公共交通の利便性の向上による利用促進を図ります。
		5 都市経営の効率化	効率的で効果的な行財政運営の推進	・ファシリティマネジメント推進事業を始めとする既存公共施設の有効活用などによる行財政運営の適正化に努めます。
				・既存事業の集約再編などによる行政サービスの効率化を図ります。
		6 市街地拡大の抑制	土地利用の適正化	・都市機能や居住、農地利用など、目指すべき都市の骨格構造に即した土地利用を推進し、居住環境を維持します。
			市街地の有効活用	・中心市街地等の未利用地や既存ストックを活用し、生活利便性が高いエリアへ居住を誘導することにより、市街地拡大を抑制します。

○第 1 0 章 計画の推進に向けて

	意見又は修正理由	提案者	対応
11	計画（素案）時点で定めていなかった数値目標・効果指標を設定する。	－	【記載済】 ・目標・効果指標を設定した。【P95～P99】

評価指標と目標値について

施策の方針	施策	指標名	指標の説明	都市機能誘導区域			現状値 (H28)	目標値 (H40)
1 都市機能・生活機能の集約・強化	都市機能の誘導や高質化	都市機能誘導区域内の誘導施設の立地率（%）	（現状）誘導施設の種類／ （全体）誘導施設の種類	広域	広域交流拠点	都心地域	100%(17/17)	100%
				一般	地域生活交流拠点	木太地区	100%(5/5)	
						太田第 2 地区	100%(5/5)	
						太田地区	100%(5/5)	
						仏生山地区	63%(5/8)	
						中央連携軸	100%(5/5)	
						一宮地区	100%(5/5)	
						円座地区	80%(4/5)	
						屋島地区	80%(4/5)	
						香西地区	100%(7/7)	
					生活交流拠点	牟礼東地区	57%(4/7)	
						牟礼西地区	80%(4/5)	
						川添地区	100%(5/5)	
						川島地区	71%(5/7)	
						国分寺地区	100%(7/7)	
						香川南地区	71%(5/7)	
						香川北地区	60%(3/5)	
						香南地区	20%(1/5)	
				学術	学術研究拠点	香川インテリジェントパーク	100%(4/4)	

施策の方針	施策	指標名	指標の説明	現状値	目標値
1 都市機能・生活機能の集約・強化	中心市街地の魅力の強化	中央商店街の歩行者通行量（人）	中央商店街の歩行者通行量（休日、15地点）	130,566人 (H28)	133,000人 (H40)
2 居住人口の維持・誘導（居住誘導に関する直接的な施策）	定住人口の維持・誘導	居住誘導区域内の人口密度（人/ha）	居住誘導区域内の人口密度	46.4人/ha (H28)	人口減少下においても、現状維持（46.4人/ha） (H40)
	選ばれる地域づくりの推進	居住誘導区域内の社会増（人）	居住誘導区域内の1年間の（転入－転出）人口（市内間の転居含む）	△502人 (H28)	700人 (H40)
3 地域の暮らしやすさの向上（居住誘導区域内での取組）	良好な居住環境の創出	居住誘導区域内からの転居及び転出率（%）	居住誘導区域内の人口のうち、区域内からの転居及び転出人口の割合	4.61% (H28)	4.48% (H40)
	人との繋がりのある地域づくりの推進	住民主体によるサービスを提供している地区の割合（%）	地域福祉ネットワーク会議が設置され、かつ、住民主体によるサービスB（訪問型又は通所型）を提供している地区の割合	13.6% (H29.10)	100% (H40)
4 公共交通ネットワークの再編	持続可能な公共交通ネットワークの再構築	交通結節点におけるバス路線の結節数（都心部を除く）（路線）	交通結節拠点となる鉄道駅に、結節させるバス路線総数（都心部を除く）	3路線 (H28)	18路線 (H40)
	公共交通の利便性の向上	公共交通機関利用率（%）	本市の人口のうち、公共交通機関利用者数の割合	14.7% (H28)	17.3 (H40)

施策の方針	施策	指標名	指標の説明	現状値	目標値
5 都市経営の効率化	効率的で効果的な行財政運営の推進	行政組織再編後の総合センター窓口事務量増加率（%）	総合センター移行前から移行後の窓口事務量（所要時間）増加率	112.5%※1 (H29)	133.8% (H40)
	土地利用の適正化	居住誘導区域外の開発許可面積比率（%）	市全体の開発許可面積のうち、居住誘導区域外の開発許可面積の割合	0.18% (H28)	0.07% (H40)
6 市街地拡大の抑制	市街地の有効活用	中心市街地の居住人口の割合（%）	中心市街地活性化エリア内の人口の割合	4.8% (H28)	5.1% (H40)

※ 1 H29.2月～7月の数値

目標により期待される効果

指標名	指標の説明	現状値 (H28)	目標値 (H40)
住みやすさの満足度	市民満足度調査 (居住年数10年未満の住みよい、 まあまあ住みよいの割合)	82.0%	86.4%
自立高齢者率	介護・支援を必要としていない65歳以上の 高齢者の割合	79.1%	73.9%※2

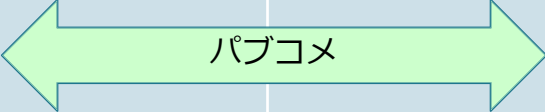
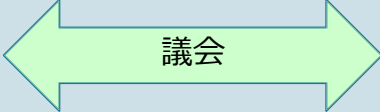
※ 2 自立高齢者率は、第6期高松市高齢者保健福祉計画にて、団塊の世代が全て後期高齢者となる平成37年度の目標値を算出しており、本計画においてはその目標値を40年度の目標値として設定することとします。

○その他

	意見又は修正理由	提案者	対応
12	文言の意味が理解しづらい。一般の方にも頭に入りやすい言葉が望ましい。 計画の主旨は理解できるので、より具体的な数字による比較などがあればわかりやすい。	パブリックコメント	【追加済】 ・用語解説のページを追加【P102～P107】
13	市民がこの計画を見えると思うので、いろんな人が分かるようにコンパクト・エコシティの和訳を入れてはどうか。	懇談会	

4 今後のスケジュール

平成29年度

項 目	1月	2月	3月
立地適正化計画			
	 1/11 総務消防・建設水道 合同調査会 (立地(原案))		 3/30策定 公表 4/1運用開始
	 1/17 第2回 推進懇談会 (立地(原案))		
	 1/30 都市計画審議会(立地(原案))		
		 2/1 届出事前周知  2/8,2/9事業者説明会	