



発行 宇多津町 建設課

〒 769-0292 香川県綾歌郡宇多津町1881番地

【TEL】 (0877) 49 - 8012 【FAX】 (0877) 49 - 8016

【E-mail】 kensetsu@town.utazu.kagawa.jp

宇多津町都市計画マスタープラン
「自然と歴史に抱かれ、新時代に輝く都市」をめざして

平成16年(2004年)10月

香川県 宇多津町



自然と歴史に抱かれ、



新時代に輝く都市

をめざして



香川県 宇多津町

ごあいさつ

宇多津町は、21 世紀という新たな時代を迎え、目覚ましい国際化や情報化の進展、小子高齢化、環境問題、価値観とライフスタイルの多様化、経済・産業の変革など、社会情勢の大きなうねりの中、平成 11 年(1999 年)には町制百年を迎え、新たな歴史の一步を踏み出したところであります。

また、宇多津町の都市計画は昭和 47 年(1972 年)10 月より区域区分(線引き)のある都市計画区域として、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るための土地利用、都市施設の整備、市街地開発事業について鋭意進めてまいりました。

しかしながら、近年の時代背景のもと、平成 16 年(2004 年)5 月 17 日より、県において都市計画区域の再編や区域区分(線引き)が廃止されるなど、県下一斉に既存都市計画が大きく見直され、新たな都市計画の枠組みによる各種制度の運用が開始されたところであります。

このような状況の中、宇多津町は 20 年後の都市計画を展望するため、「宇多津町都市計画マスタープラン」を策定いたしました。

この都市計画マスタープランは、本町固有の恵まれた自然条件や都市機能はもとより、先人が培ってきた歴史や文化、産業などの特性に配慮した、人や地球環境に優しいまちづくりを目指すための方針とする一方、行政はもとより町民参画の協働による都市づくりや地域づくりの推進のための指針として活用をしてまいりたいと考えています。

最後に、本計画の策定にあたりまして貴重なご意見・ご提案等をいただきました「宇多津町都市計画マスタープラン検討委員会」の皆様をはじめ関係各位の皆様に、心から厚くお礼申し上げます。

平成 16 年 10 月

宇多津町長 谷 川 実

目 次

頁

はじめに

1. 都市計画マスタープラン策定の主旨	1
2. 都市計画マスタープランの位置づけと役割	2
3. 対象区域	3
4. 目標年次	3
5. 都市計画マスタープランの構成	3
6. 都市計画マスタープラン策定の経緯	4

第1章 都市づくりに係る宇多津町の現況

1. 宇多津町の沿革	5
2. 都市づくりに係る宇多津町の現況	6
3. 上位計画・関連計画	11
4. 配慮すべき時代の流れ	12
5. 町民意向の把握	14
6. 都市計画における主要課題	17

第2章 全体構想

1. 都市づくりの方向性	
(1) 基本的な考え方	18
(2) 目指すべき都市の姿と都市づくりの目標	18
2. 都市づくりにおける基本方針	20
3. 将来都市構造	
(1) 都市づくりで想定する人口	25
(2) 将来都市構造	
1) 都市の骨格	26
2) 土地利用を進める上でのゾーン	26
3) これからの都市づくりの中心を担う拠点地区	27
4. 部門別方針	
(1) 土地利用	
1) 土地利用の基本的な考え方	29
2) 土地利用の配置及び利用形態別の方針	30
(2) 道路・交通	
1) 道路・交通の基本的な考え方	34
2) 公共交通機関の整備方針	34
3) 道路の整備方針	35

(3) 公園・緑地等	
1) 公園・緑地等の基本的な考え方	38
2) 公園・緑地等の整備方針	39
(4) 都市環境	
1) 都市環境の基本的な考え方	41
2) 都市環境の形成方針	41
(5) 都市防災	
1) 都市防災の基本的な考え方	43
2) 都市防災の推進方針	43
(6) 都市景観	
1) 都市景観形成の基本的な考え方	44
2) 都市景観の形成方針	44
(7) その他の都市施設の基本方針	45

第3章 地域別構想

1. 地域別構想について	46
2. 地域別構想	
(1) 新都市地域	47
(2) 北部地域	53
(3) 南部地域	59

第4章 目指すべき都市の将来像の構築に向けて

1. 実現のための基本的な取り組み	67
2. 地域レベルでの都市づくりの推進にむけて	68
3. その他都市づくりの推進にむけて	69

資料編

1. 宇多津町都市計画マスタープラン検討委員会 諮問書	70
2. 宇多津町都市計画マスタープラン検討委員会 答申書	71
3. 宇多津町都市計画審議会 諮問書	72
4. 宇多津町都市計画審議会 答申書	73
5. 宇多津町都市計画マスタープラン検討委員会経緯	74
6. 宇多津町都市計画マスタープラン検討委員会委員名簿	75
7. 宇多津町都市計画マスタープラン検討委員会規約	76
8. 用語集	77

はじめに

1. 都市計画マスタープラン策定の主旨

望ましい"町の将来像"を町民の皆さんと一緒に考えながら、町が策定する都市計画に関する基本的な方針です。

産業・社会構造の変化の急速な進展や、住民の価値観の多様化等に適切に対応して、ゆとりと豊かさを実感できる、快適な都市づくりを進めるためには、望ましい都市像を都市整備の目標として明確にし、様々な施策を総合的かつ体系的に展開していくとともに、これらの都市整備に関わる施策の体系を住民に分かりやすいものとして提示することが求められています。

こうした背景のもと、平成4（1992）年の都市計画法の改正により「市町村の都市計画に関する基本的な方針」（都市計画マスタープラン）が制度化され、市町村ごとに策定することになりました。

「宇多津町都市計画マスタープラン」は、こうした法の理念を踏まえ、望ましい"町の将来像"を町民の皆さんと一緒に考えながら、一番身近な自治体である町が定める都市計画に関する基本的な方針を定めたものです。



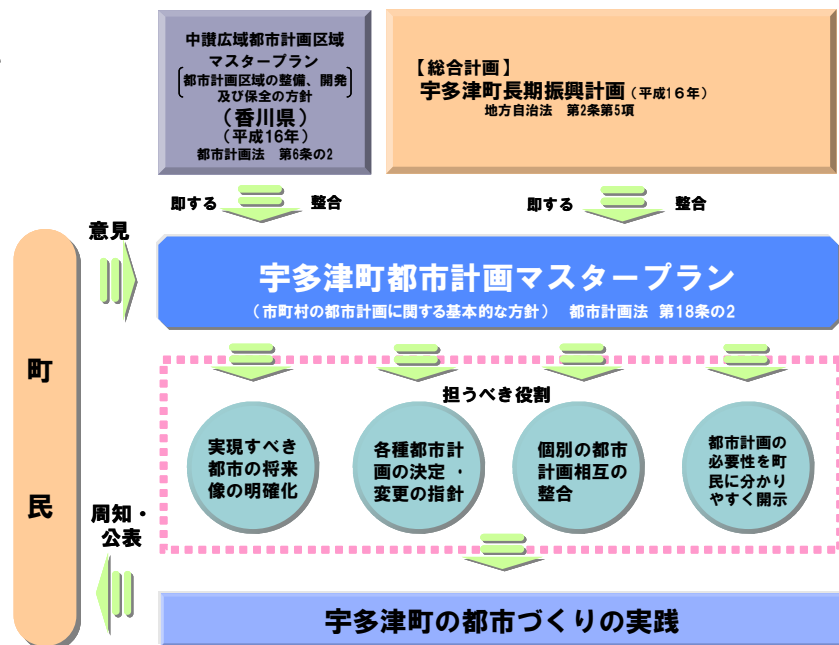
2. 都市計画マスタープランの位置づけと役割

町の「長期振興計画」や県の「都市計画区域マスタープラン」等の上位計画、既に示されている町の各種計画と整合・調整を図りながら策定を進めました。

(1) 位置づけ

策定にあたっては、宇多津町の現状や課題を整理・把握して、「市町村の建設に関する基本構想＝宇多津町長期振興計画」（平成16（2004）年4月）や「都市計画区域※の整備、開発及び保全の方針＝中讃広域都市計画区域マスタープラン」（平成16（2004）年5月）（香川県）等の上位計画を踏まえ、「都市や地域の将来のあるべき姿や都市整備の基本的な方向性を示す」という役割を担います。（以下、※は巻末資料用語集参照）

■位置づけ



(2) 役割

「宇多津町都市計画マスタープラン」は、具体的には次の役割を担います。

□実現すべき都市の将来像の明確化

様々な地域特性を踏まえ、町民の意見を反映させながら、将来の都市の姿や都市づくりの方針を「実現すべき都市の将来像」として明確にする。

□各種都市計画の決定・変更の指針

土地利用や道路、上下水道、公園等の都市施設※について都市計画決定や変更する際の方向性を示す。

□個別の都市計画相互の整合

土地利用や都市施設等に係る個別の都市計画を、「宇多津町都市計画マスタープラン」に基づき、定めることで相互の整合を図る。

□都市計画の必要性を町民に分かりやすく開示

町民に対し都市計画の位置づけや必要性を分かりやすく開示する。

3. 対象区域

対象区域は、都市計画区域と同様、町全域（8.07km²）とします。

「宇多津町都市計画マスタープラン」では、対象区域を都市計画区域と同様、町土全域（8.07km²）とします。

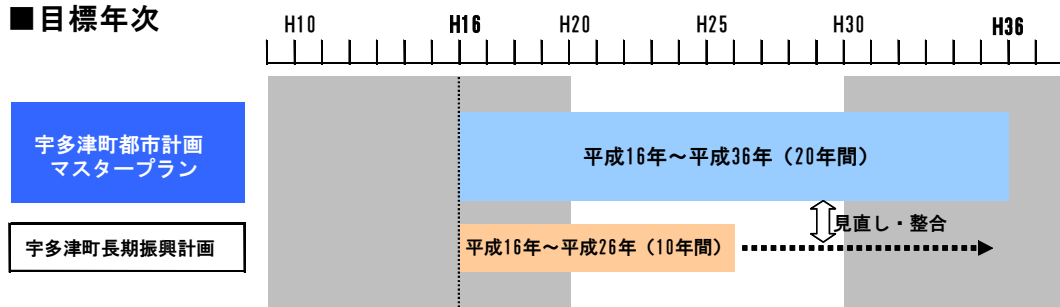
4. 目標年次

目標年次は、20年後の平成36（2024）年とします。

「宇多津町都市計画マスタープラン」では、20年後の宇多津町の将来像を展望し定めることとし、目標年次を平成36（2024）年とします。

また、内容については、宇多津町長期振興計画等の上位計画が見直された場合はもとより、社会・経済情勢や都市整備の方向性に大きな変化が生じたときには、必要に応じて適宜見直していくものとします。

■目標年次

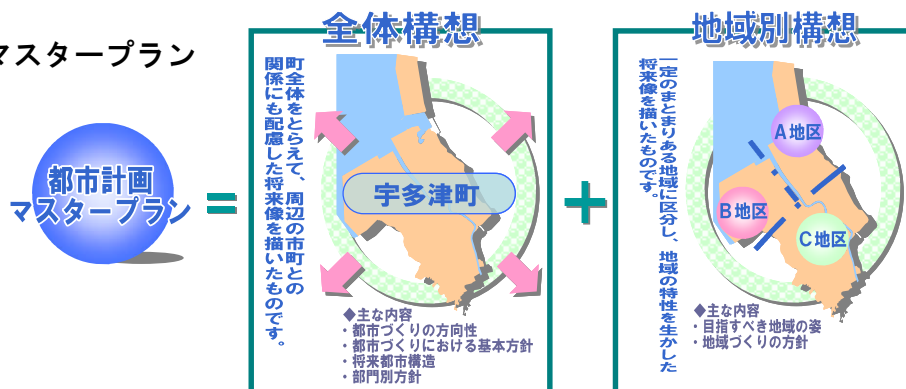


5. 都市計画マスタープランの構成

町全体の将来像を示す「全体構想」と、地域ごとの将来像を示す「地域別構想」で構成します。

「宇多津町都市計画マスタープラン」は、町全体の将来像を示す「全体構想」と地域ごとの将来像を示す「地域別構想」で構成します。

■都市計画マスタープランの構成

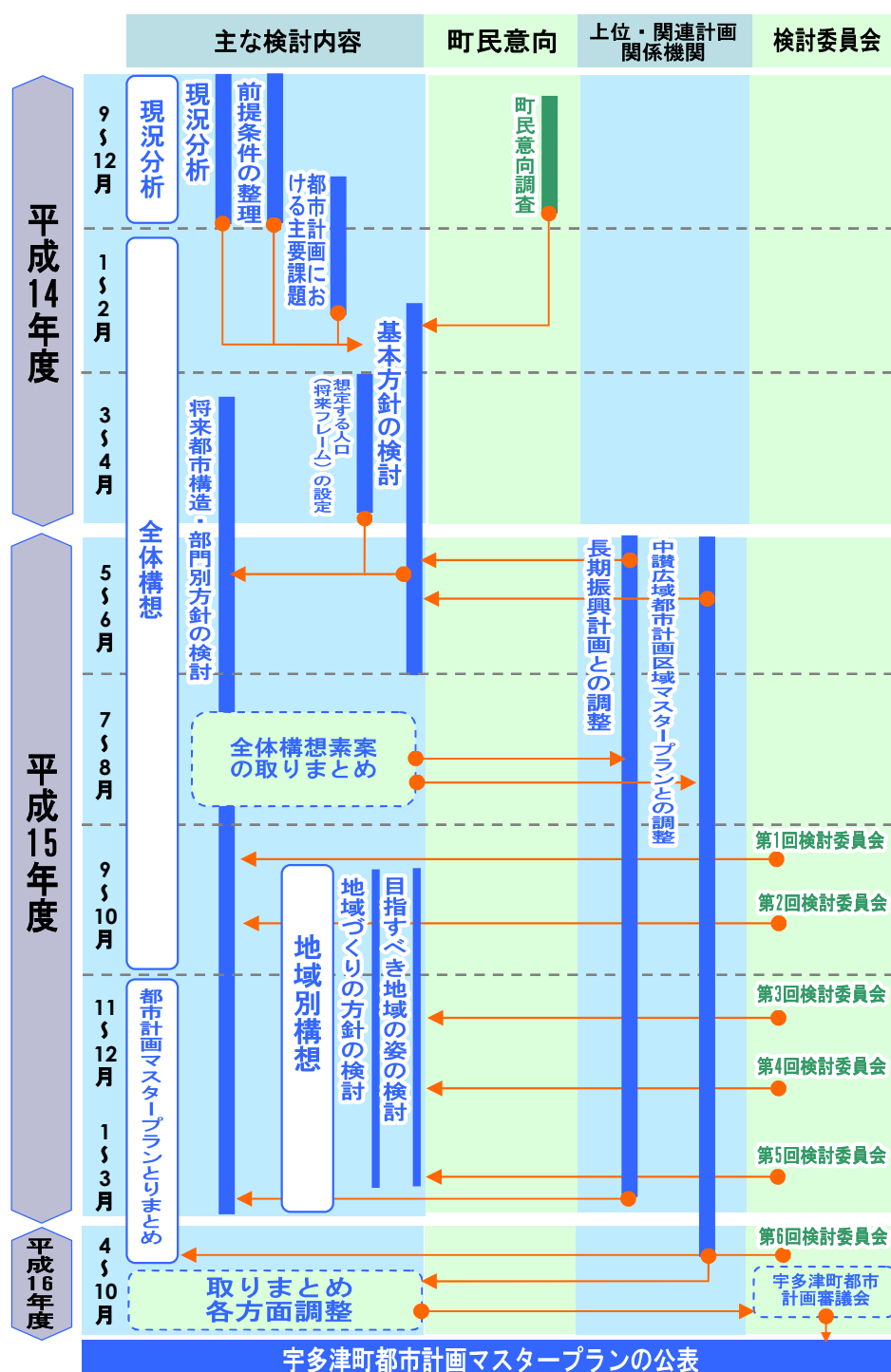


6. 都市計画マスタープラン策定の経緯

「宇多津町都市計画マスタープラン」の策定作業は、平成14年度に現況把握、町民アンケートを通じた意見収集を行ないました。

平成15年度は、学識経験者や町内の各種団体の代表者等で構成する「宇多津町都市計画マスタープラン検討委員会」を設置し、住民の視点より、様々なご意見・ご指導をいただきながら「素案」を作成し、その後、県との協議や「宇多津町都市計画審議会」への諮問を経て、平成16（2004）年10月に策定の運びとなりました。

■都市計画マスタープランの策定経緯



第 1 章 都市づくりに係る宇多津町の現況

1. 宇多津町の沿革

○紀元前2～3世紀ごろ：現在の大東川沿岸の農耕集落が形成

本町の歴史は古く、紀元前2～3世紀ごろに現在の大東川沿岸の津の郷付近に農耕集落が形成されていたことが知られています。

○紀元7世紀後半：瀬戸内海の海上交通の要として「鵜足津」と呼ばれる自然港を中心に栄える

紀元7世紀後半には、瀬戸内海の海上交通の要として「鵜足津」と呼ばれる自然港を中心に栄え、平安時代には「津の郷」の名で、讃岐でも有数の船着場として人や物資の往来がますます盛んになっていました。

○平安～鎌倉時代：郷照寺、聖通寺、西光寺、聖徳院などの数多くの寺院が建立され、繁栄

平安時代から鎌倉時代にかけて、郷照寺、聖通寺、西光寺、聖徳院などの数多くの寺院が建立されており、当時の繁栄の様子が伺えます。

○室町時代：細川頼之侯の居館が置かれ四国管領の中心地に。戦国期には聖通寺城が築城され、宗教文化の栄える城下町として、今日の本町の基盤を形成

室町時代には、細川頼之侯の居館が置かれ四国管領の中心地となり、長興寺、多聞寺、本妙寺、浄願寺などの寺院が建立されています。戦国期には聖通寺城が築城され、宗教文化の栄える城下町として、今日の本町の基盤が形成されていきました。

○江戸時代：塩田が開かれ、高松藩の藩倉がおかれ活発な経済活動が営まれる

江戸時代初期には、塩田が開かれるとともに、高松藩の藩倉がおかれ江戸時代を通じて活発な経済活動が営まれました。

○明治時代～現在：全国一の「塩のまち」として発展したが、塩田の廃止以後は、塩田跡地を埋め立てた新市街地の建設など、町経済の中心は商業・サービス業に移行しつつあり、近年では居住人口の大幅な増加が見られる

明治31（1898）年2月に宇多津町として町制を施行し、そのころから新しい塩田が次々に開かれ、昭和に至るまで全国一の「塩のまち」として発展しました。

その後、新たな製塩法が主流となるに伴い、昭和46（1971）年に塩田が廃止されました。

塩田が廃止されて以後は、塩田跡地を埋め立てた新市街地が建設され、町経済の中心は商業・サービス業に移行しつつあります。

また、新市街地の良好な居住環境を有する住宅地では、大幅な人口増加が見られます。

2. 都市づくりに係る宇多津町の現況

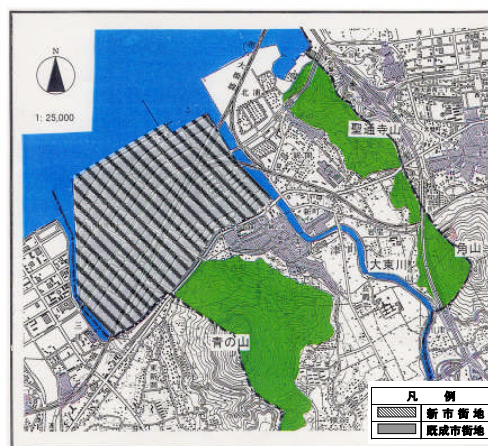
古くからの歴史・文化や自然と新しい市街地の調和する都市

本町は、香川県の中央臨海部に位置し、東は坂出市、西は丸亀市に接した南北5.8km、東西3.4km、面積8.07km²の比較的小さな町です。

町の臨海部に位置する新市街地では、江戸・明治以来操業されてきた製塩業が昭和46（1971）年にその歴史を閉じ、塩田跡地を埋め立て移設されたJR宇多津駅を中心に、新たな都市づくりが進められています。

また、町の中央部を大東川が貫流し、南北の細長い扇状地に、市街地の形成や田園地帯が広がり、これらを取り囲むように青の山、聖通寺山、角山などの山々が位置する古くからの歴史・文化や自然と新しい市街地の調和する都市です。

北に市街地と南に田園地帯が広がり、これを取り囲むように青の山、聖通寺山、角山などの山々が位置する



塩田跡地を埋め立てた新市街地



青の山山麓部に広がる既成市街地と、分布する社寺
四国霊場第78番札所などの歴史的資源



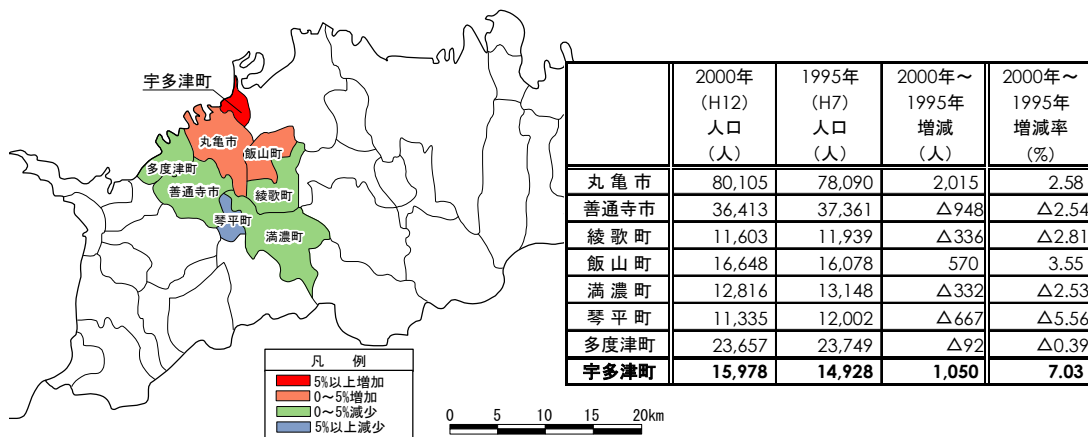
宇多津に住む人が増える一方、少子高齢化の傾向がみられます。

本町の人口は、住民基本台帳によると、平成16（2004）年で1万6,440人となっており、世帯数においては、6,852世帯と年々増加傾向にあります。

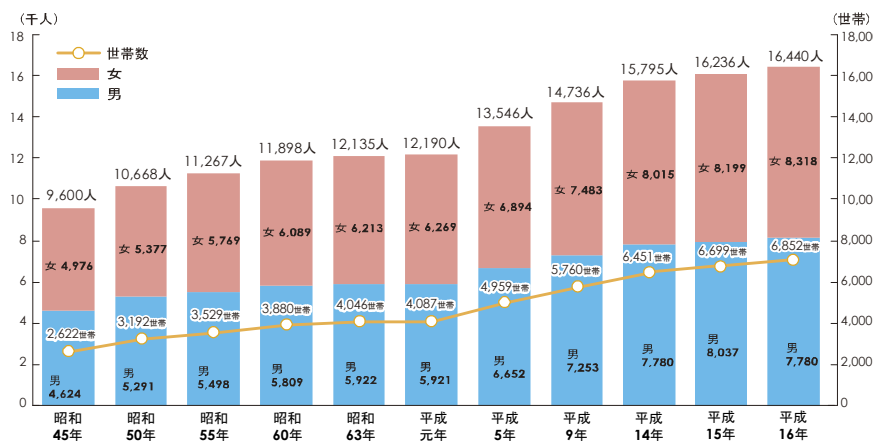
また、平成12（2000）年の国勢調査によると、1万5,978人となっており、平成7（1995）年から平成12（2000）年にかけての人口の推移をみると、県下では国分寺町（7.61%増）に次ぐ人口の伸び（7.03%増）となっており、中讃広域都市計画区域を構成する市町（2市6町）の中で比較しても、最も高い人口増加率となっています。

一方、平成2（1990）年から平成12（2000）年の年令3区分別人口の構成比の推移を見ると、生産年齢人口の構成比（68.0%→68.3%）はほとんど変化がありませんが、年少人口の構成比が減少し（19.8%→17.3%）、高齢人口の構成比が増加（12.2%→14.4%）するなど、少子高齢化の傾向がみられます。

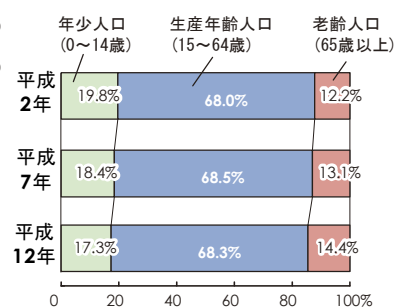
■中讃広域都市計画区域内の市町別の人口動向 資料：平成7年/平成12年国勢調査結果



■宇多津町の人口動向（各年4月1日現在）資料：住民基本台帳



■年令3区分別人口構成比の推移 資料：国勢調査結果

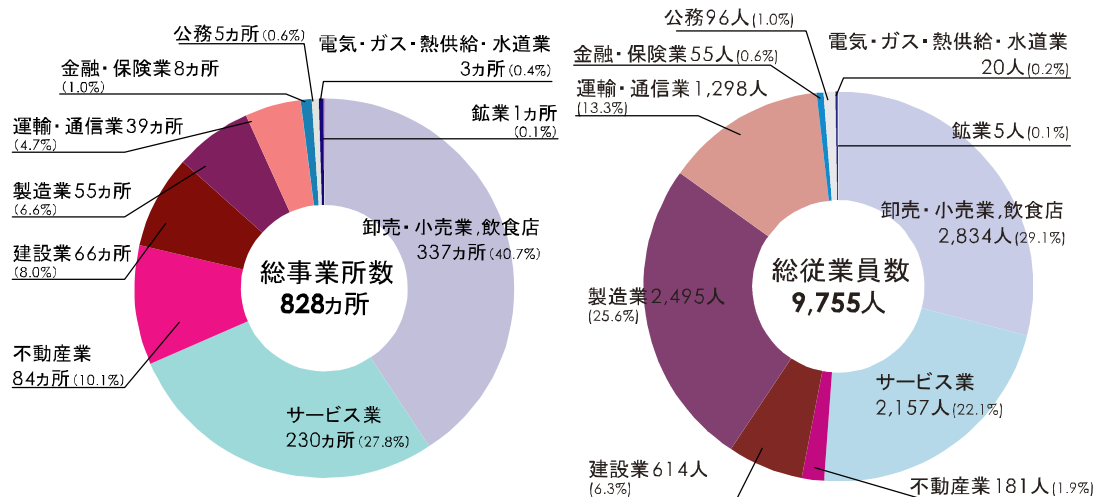


**卸売業・小売業やサービス業の進展、農家数や製造品出荷額の減少など
農業・工業の低迷が伺われます。**

本町の総従業者数は、平成13（2001）年度現在9,755人で、業種別で見ると卸売・小売業、飲食店が2,834人（29.1％）で最も多く、以下、製造業2,495人（25.6％）、サービス業2,157人（22.1％）、運輸・通信業1,298人（13.3％）、建設業614人（6.3％）、ほかの順となっています。

■事業所数および従業者数の状況（平成13年）

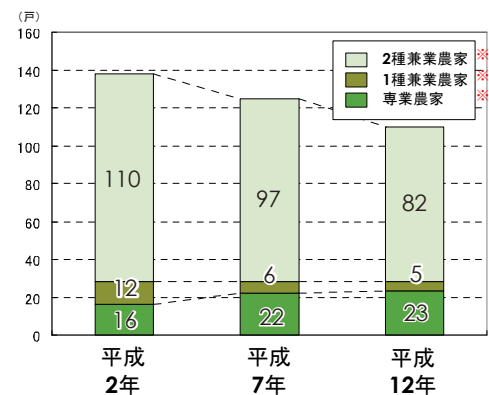
資料：総務省統計局「平成13年事業所・企業統計調査報告」



農業は、平成2（1992）年から平成12（2000）年の農家数の推移を見ると、自給的農家を除いた総数で138軒から110軒と減少傾向にあります。

■農家数の推移（自給的農家を除く）

資料：各年農業センサス



工業は事業所数、従業者数、製造品出荷額ともに減少傾向にあります。

■事業所、従業者数及び製品出荷額の推移

資料：各年工業統計調査
（従業員数4人以上）

年度	事業所数	従業員数	製品出荷額 (百万円)
平成8	31	1,996	57,947
平成9	30	2,044	57,398
平成10	35	2,098	49,805
平成11	29	2,147	52,807
平成12	32	2,255	51,981
平成13	28	1,984	48,543
平成8～13年 増減率	-10%	-1%	-16%

既成市街地の成熟化と新市街地の沈静化がみられます。

既成市街地では建物の老朽化や生活道路※網の未形成など、住環境や防災上の問題が懸念され、新市街地では賑わいが沈静化してきているほか、未利用地も一部見られます。

既成市街地では建物の老朽化や生活道路網の未形成など、住環境や防災上の問題が懸念されます。



既成市街地の様子



新市街地では、主要な観光施設等での集客数が減少をする他、一部未利用地も見られ、町の顔としての集積や賑わいは沈静化してきています。



新市街地の様子



新たな都市計画区域の枠組みにともなう総合的な土地利用コントロール方策の導入が必要です。

昭和43（1968）年制定された都市計画法は、昭和30年代後半から昭和40年代にかけての高度経済成長の過程で、都市への人口や諸機能の急速な集中が進み、市街地の無秩序な外延化が全国共通の課題として深刻化されたことを受け、「都市化※社会」（急速な都市化に対応するための新市街地の形成）を中心とする都市づくりを目標にされたものです。

本町においても、3市2町で構成する「香川中央都市計画区域」として昭和46（1971）年10月、町全域を市街化区域※と市街化調整区域※に区分（以下「線引き※」という。）し計画的な都市化を図るため、様々な取り組みを進めてきました。

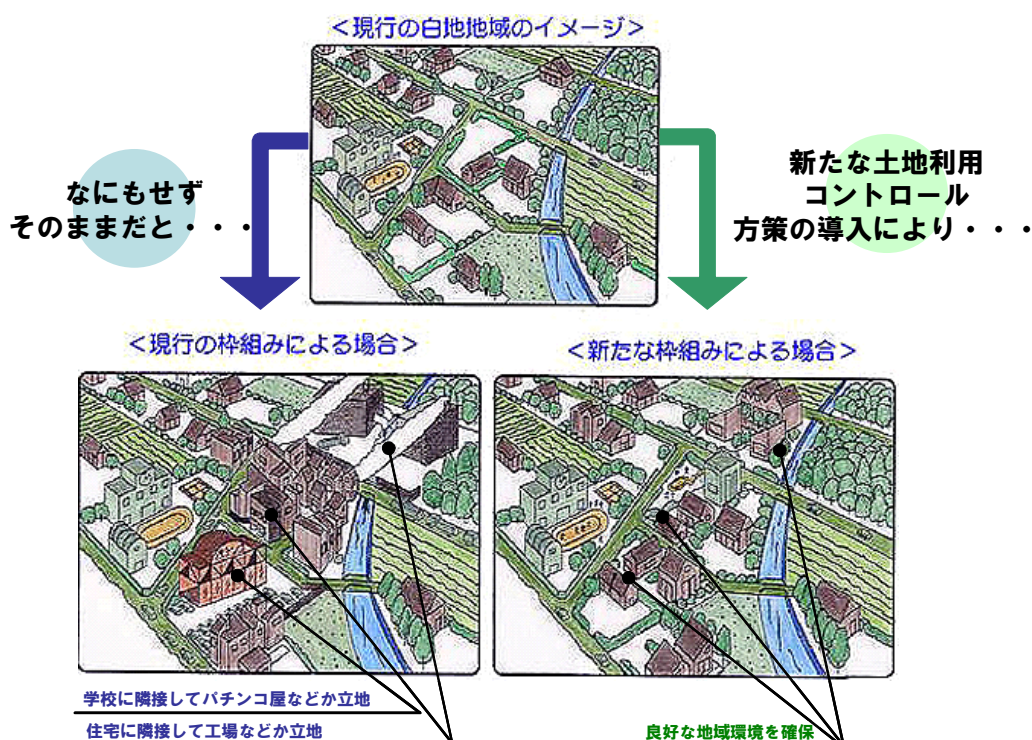
しかしながら、近年、社会・経済情勢も大きく変化しており、このような状況を背景に平成12（2000）年に都市計画法が改正され、平成16（2004）年5月、香川県においても現行の都市計画が大幅に見直されました。

特に本町に関係するものとして

都市計画区域の再編により、新たに2市6町で構成する「中讃広域都市計画区域」の中に位置することとなり、この区域の都市計画の基本方針となる「中讃広域都市計画区域マスタープラン」に基づき、「線引き」が廃止されることとなりました。

これにより、従来の市街化調整区域は、用途地域※の指定がない区域となり、原則として土地利用に関して特段の制限が無くなることから、今後は、住宅はもとより、大型の店舗や工場等の立地も可能となります。

よって、これらの無秩序な開発を防止し、当該地域の良い環境を保持しつつ、一定の土地利用が行なわれるよう、新たな土地利用コントロール方策の導入が必要と考えられています。



3. 上位計画・関連計画

本マスタープランの上位計画や関連計画において示されている基本的な考え方や都市づくりに係る方針等について、以下に取りまとめます。

(1) 宇多津町長期振興計画（平成16（2004）年4月）：宇多津町

■目標年次：2013年度(平成25年度)

■重点施策

1. 新宇多津都市の活性化
2. 既成市街地における良好な居住空間の確保
3. 南部地域における田園居住空間の形成
4. 地域特有の資源を活かした地域振興
5. 心身ともに健やかに暮らせる地域の形成
6. 地域の一体感の醸成

(2) 中讃広域都市計画区域マスタープラン（平成16（2004）年5月） ：香川県

■宇多津・・・【中讃広域都市計画区域】

■都市づくりの基本理念

多様な都市機能や歴史を受け継ぐ貴重な環境資源を活かし、互いに連携した香川らしい都市圏の形成を目指す

- ため池が点在する平野部をはじめとして丘陵部から臨海部の工業地域まで多様なそれぞれの個性を活かした空間の形成
- 歴史的資源近傍においては歴史が身近に感じられる空間づくりを行うなど周辺地区との連携も考慮した市街地の整備
- 広域幹線道路※や河川沿線にまとまりと秩序を有する市街地の形成を誘導することを基本とし、活動軸や環境軸としての機能にふさわしい土地利用が展開されるよう用途地域や容積率等を指定
- 既存の鉄道駅周辺については、地区にふさわしい土地利用を誘導し、その特性に見合った市街地形成
- 青ノ山、飯野山や象頭山などの環境資源のほか、身近な山林やため池、農地などの緑についても積極的に保全を図り、郊外部においてはそれらと調和した田園的な地区の整備を誘導

(3) その他関連計画：宇多津町

○宇多津新都市活性化計画

■策 定：2002年度(平成14年度)

「やすらぎ・賑わいあふれる臨海都市“うたづ”」

- ・潤いのある海辺空間整備
- ・JR宇多津駅周辺整備
- ・賑わいのある都市軸の形成

○宇多津既存市街地整備計画

■策 定：1992年度(平成4年度)

「歴史に触れられる生活感あふれるまちづくり」

- ・人口定住促進
- ・都市魅力の向上
- ・歴史的遺産及び街並みの保全と活用

4. 配慮すべき時代の流れ

本マスタープランは、以下に示す時代の流れに配慮した都市づくりの視点を持ち、策定する必要があります。

■ 高度成長の時代から成熟した時代へ

高度成長、右肩上がりでの経済の発展、バブル経済の崩壊、その後の長引く不景気と、社会・経済状況は近年大きく変化しました。経済の発展や人口の大幅な増加が常である時代は終わりを告げ、時代の見通しは不透明な状況にあります。

こうした中、21世紀という新しい時代を向かえ、過去の回想にとどまることなく、成熟期を迎えつつあるとの認識のもと、新しい社会的価値観にもとづく都市づくりの理念を示していく必要があります。

■ 環境と共生※する社会へ

これまでの都市づくりは、開発に重きがおかれ、一方では環境への負荷※に対する意識が低いまま進められてきました。今後は、環境問題への地球規模での取り組みの必要性が求められる中、環境との共生という視点は、これからの新しい都市づくりに欠かせないものとなっています。

これからは、様々な環境への負荷を低減するとともに、環境保全・共生を意識した市街地形成や都市基盤※整備のあり方を考えていく必要があります。

■ ユニバーサルデザイン※の都市づくり

子供から高齢者まで幅広い世代間の交流や男女共同参画など、町民の誰もが快適で豊かに暮らせる社会環境の充実のため、ユニバーサルデザインによる都市づくりが求められます。

■ 地域とのつながりを感じ暮らせる都市づくり

労働時間短縮による余暇時間増大などの社会情勢の変化に加え、「物質的豊かさ」から「心の豊かさ」が求められるなど人々の価値観も多様化してきています。

こうした中、町民自身が地域とのつながりを感じながら暮らし、愛着や誇りをもてる都市づくりが求められます。

■ 高度情報化※社会の進展

近年、あらゆる分野で「情報化」が進展しています。これからは、情報化の地域格差を解消し、地方都市における起業・就業機会の増大や、地域間交流の機会を拡大するために欠かせない情報技術や情報基盤の整備・活用を進めることが求められます。

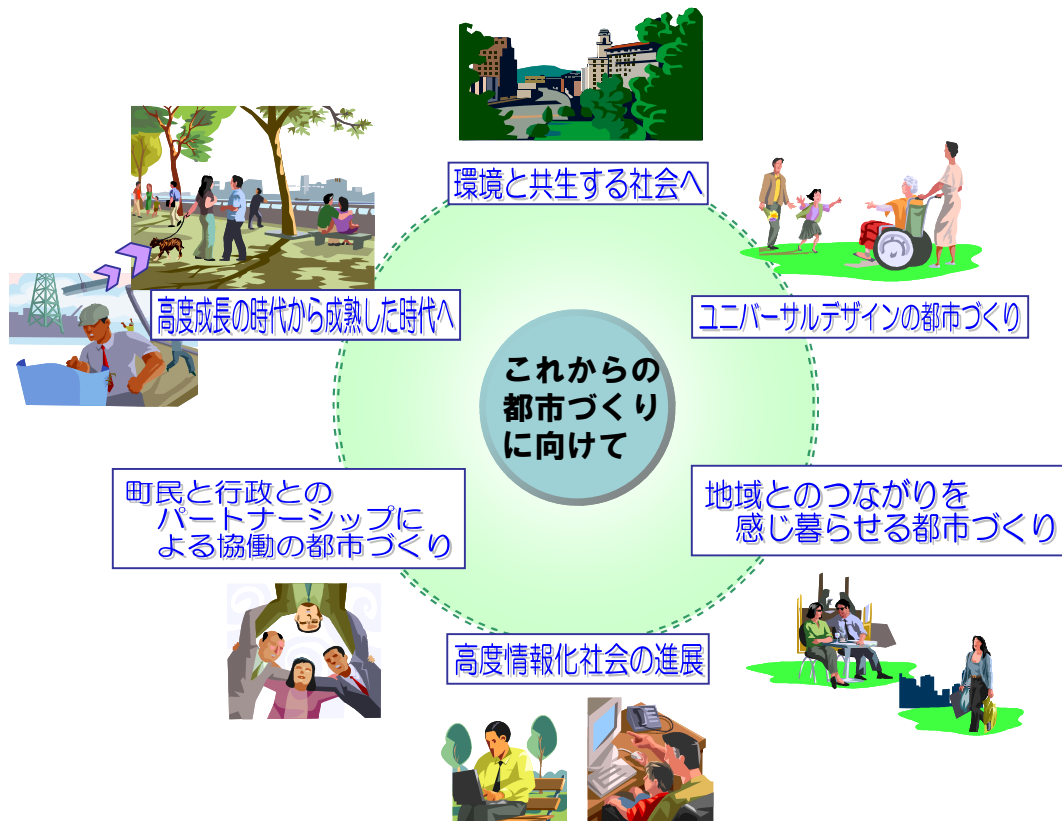
■ 町民と行政とのパートナーシップ※による協働の都市づくり

これからの都市づくりには、町民の参画が欠かせないものとされ、全国的にも各種様々な取り組みが行なわれています。

身近な視点での都市づくりが期待される中、従来の行政主導で行なわれてきた都市づくりへの取り組みを見直し、今後は、町民と行政とのパートナーシップによる協働の都市づくりが求められています。

また、より効率的な行政運営が求められる中、新たな事業手法として民間の資金や知識を活用することも、これからの都市づくりにとって重要な役割を果たしていくものと期待されています。

■ 配慮すべき時代の流れ



5. 町民意向の把握

平成14（2002）年10月に実施した「宇多津町町民意向調査」から、本マスタープランと関連する内容を以下に整理します。

○調査対象者

20歳以上の町民1,500人（年齢別による無作為抽出）

○配布及び回収方法

郵送による配布及び回収

○調査時期

平成14（2002）年10月4日～平成14（2002）年10月18日

○回収状況

661票（44.1%）

【宇多津町の評価】

- ・総合的に判断した「宇多津町」の評価は、2.96票と「普通」3.0票の評価を若干下回っています。

評価の高い項目

「上下水道などの基盤整備」（3.35票）

「買い物などの生活利便性」（3.31票）

「自然環境などの豊かさ」（3.17票）

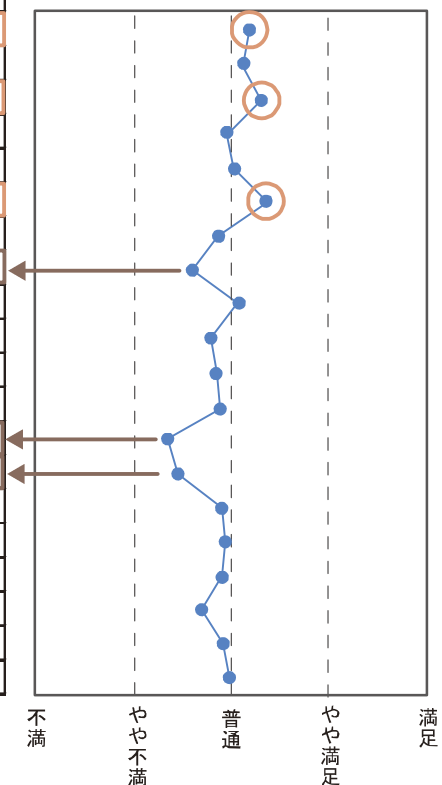
評価の低い項目は、

「魅力的な就業の場や機会」（2.34票）

「観光施設やイベントに関する状況」（2.46票）

「防災・交通安全・防犯などの施設や体制」（2.61票）

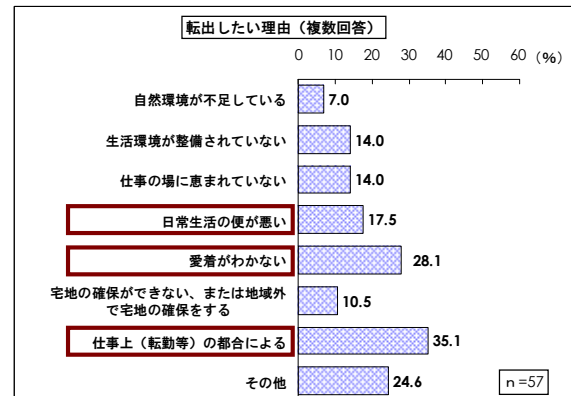
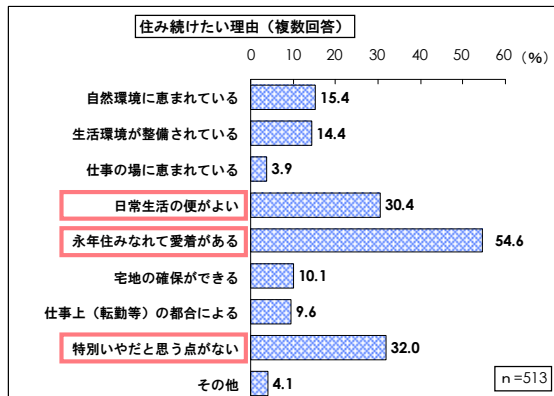
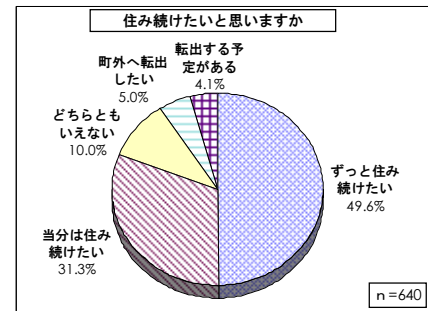
項 目	評価点
(1) 自然環境などの豊かさ	3.17
(2) 自然や集落・街並みなどの景観	3.12
(3) 買い物などの生活利便性	3.31
(4) 住宅や住宅地周辺の環境	2.97
(5) 道路や交通の利便性	3.02
(6) 上下水道などの基盤整備	3.35
(7) 公園や子供の遊び場	2.85
(8) 防災・交通安全・防犯などの施設や体制	2.61
(9) ごみやし尿などの処理施設や体制	3.06
(10) 保健・医療に関する施設や制度	2.79
(11) 高齢者や障害者などの福祉に関する施設や制度	2.86
(12) 子育てなどの施設や体制	2.87
(13) 魅力的な就業の場や機会	2.34
(14) 観光施設やイベントに関する状況	2.46
(15) 小・中学校教育に関する施設や環境	2.92
(16) 生涯学習に関する施設や環境	2.93
(17) 芸術・文化に関する施設や環境	2.89
(18) スポーツやレクリエーションに関する施設や環境	2.69
(19) 近所づきあいや地域の人間関係	2.91
(20) (1)～(19)を踏まえ総合的に判断した「宇多津町」	2.96



※評価点：「満足」を5票、「やや満足」を4票、「普通」を3票、「やや不満」を2票、「不満」を1票として、回答者の平均点を算出

【定住希望】

「これからもずっと住み続けたい」が49.6%
 「当分は住み続けたい」が31.3%
 定住希望は8割を超える。



住み続けたい理由

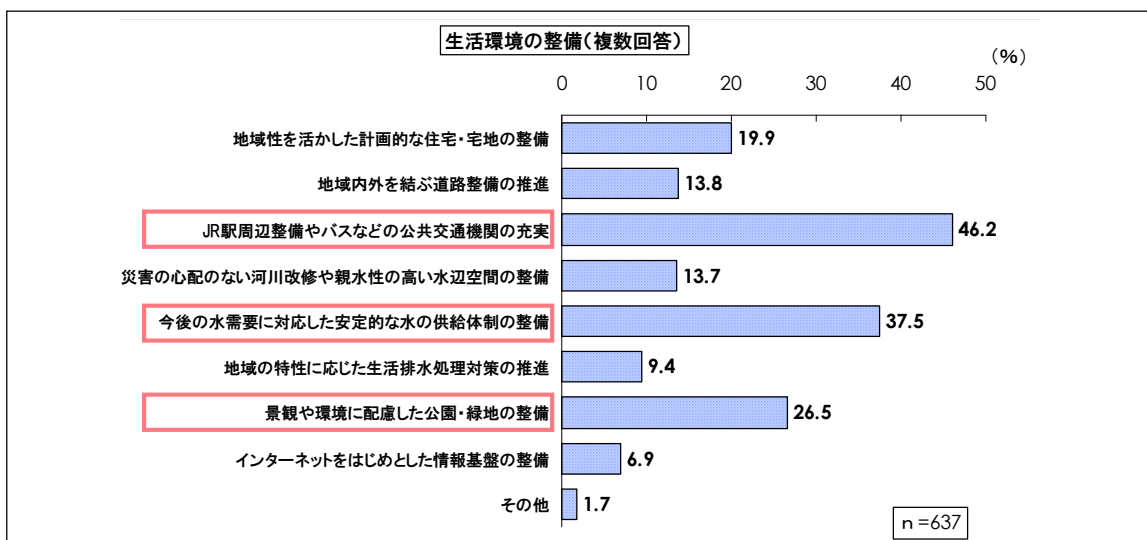
「永年住みなれて愛着がある」が54.6%と最も多い。
 「特別いやだと思わない」(32.0%)
 「日常生活の便がよい」(30.4%)

転出したい理由

「仕事上（転勤等）の都合による」が35.1%と最も多い。
 「愛着がわかない」(28.1%)
 「日常生活の便が悪い」(17.5%)

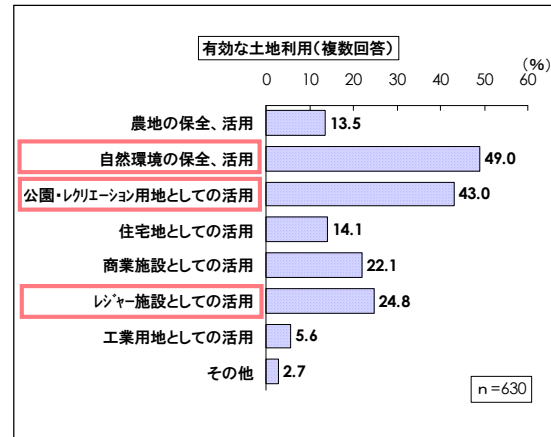
【生活環境の整備として、重点的に進めるべき事項】

「JR駅周辺整備やバスなどの公共交通機関の充実」(46.2%)
 「今後の水需要に対応した安定的な水の供給体制の整備」(37.5%)
 「景観や環境に配慮した公園・緑地の整備」(26.5%)



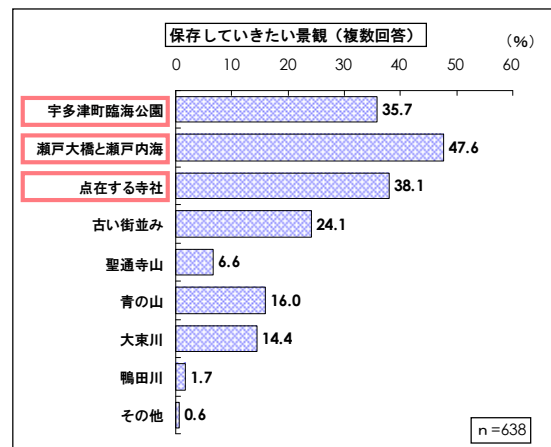
【有効な土地利用として、重点的に活用する方法】

「自然環境の保全、活用」(49.0%)
 「公園・レクリエーション用地としての活用」(43.0%)
 「レジャー施設としての活用」(24.8%)



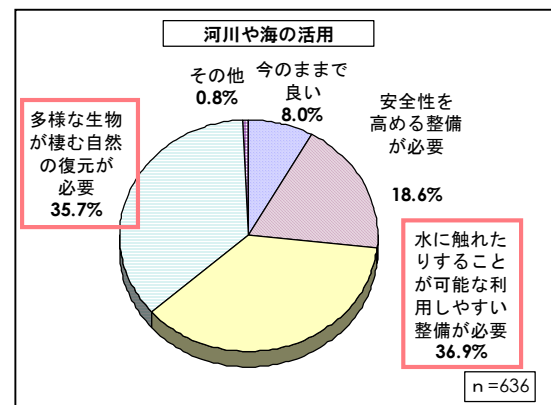
【特に保全していきたい景観】

「瀬戸大橋と瀬戸内海」(47.6%)
 「点在する寺社」(38.1%)
 「宇多津町臨海公園」(35.7%)



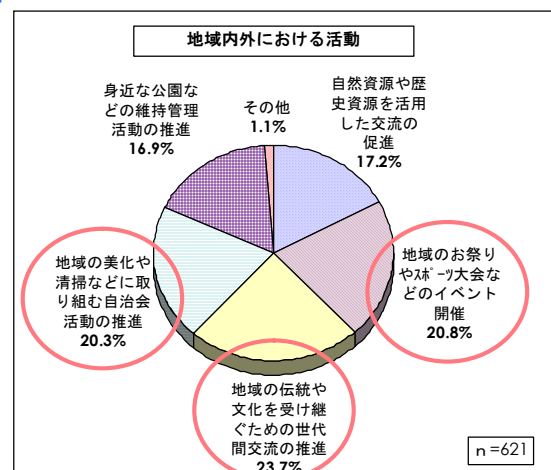
【河川や海の望ましい活用方法】

「水に触れたりすることが可能な、利用しやすい整備が必要」(36.9%)
 「多様な生物が棲む自然の復元が必要」(35.7%)



【地域内外における活動として重要なもの】

「地域の伝統や文化を受け継ぐための世代間交流の推進」(23.7%)
 「地域のお祭りやスポーツ大会などのイベント開催」(20.8%)
 「地域の美化や清掃などに取り組む自治会活動の推進」(20.3%)



6. 都市計画における主要課題

本町の現況や町民の意向等から伺われる課題として、特に都市計画に関する内容を以下に整理します。

1 人と自然を大切にした都市整備

- 秩序ある土地利用と併せ公共交通を主体とした交通体系等の実現を目指し、環境への負荷が少ない、自然と共生する都市としていくことが必要です。
- 今後、一層の少子高齢化の進展が見込まれるなど、高齢者や障害者等とはもとより、だれもが安心して住み・暮らせるために、あらゆる面での都市の機能充実が必要です。

2 「新市街地」と「既成市街地」の調和と活力の維持・向上

- これからの都市づくりにおいて、「新市街地」は、本町のシンボリックな都市機能を備えた市街地として、また、恵まれた交通利便性を活かした観光拠点として活力のある魅力的な土地利用が必要です。
- 一方、歴史的な街並みも有し、町役場等の公共施設が集積する「既成市街地」は、高齢者や障害者等に配慮した住環境の改善や防災機能の向上を図るなど、成熟した都市としての取り組みが必要です。

3 地域特有の資源や蓄積の維持・活用

- 河川や海岸線、山々の緑等の自然をはじめ、社寺や伝統的街並みといった歴史的・文化的にも貴重な資源を保全し、都市づくりに活かすことにより、住み、働く魅力を演出し、これを定住の促進や新しい産業の育成につなげていくことが必要です。
- 新たな整備に投資するだけでなく、これまで蓄積されてきた都市基盤などを維持・活用していくことが必要です。

4 恵まれた交通条件や地理的条件の活用による定住人口の増加

- 本町は、高速道路、高速鉄道、主要国道や主要県道など、交通条件や地理的条件に特に恵まれていることから、今後、都市の活力を一層高めていくためにもこれら都市機能の活用や、充実により定住人口の増加につなげていくことが必要です。

第 2 章 全体構想

1. 都市づくりの方向性

(1) 基本的な考え方

- これからは「生活・人とそれを支える自然環境」に重点を置いた都市づくりを目標とし、今まで蓄積されてきた都市基盤や古くからの歴史や文化等を活かすことで新たな魅力を創出し、本町で住み、働きたいと思えるような、個性が輝く都市づくりを進めます。
- 新市街地と既成市街地の役割を明確にし、多様なニーズに対応した土地利用を目指し、秩序ある市街化の誘導を図ります。
また、地域の現状に応じたメリハリのある都市機能の集積を図りながら、田園環境や水辺環境等にも配慮した都市づくりを進めます。

(2) 目指すべき都市の姿と都市づくりの目標

【目指すべき都市の姿】

都市づくりの基本的な考え方を受け、「目指すべき都市の姿」を以下のよう
に定めます。

自然と歴史に抱かれ、新時代に輝く都市 うたづ

【都市づくりの目標】

「目指すべき都市の姿」の実現に向け、都市づくりの5つの目標を以下の
ように定めます。

- 水や緑の環境と都市の快適性が調和した都市づくり
- 活発で魅力あふれる都市づくり
- 安心・快適に暮らせる都市づくり
- ゆとりと潤いのある生活環境のもと豊かさを感じる都市づくり
- 町民と行政の協働による都市づくり

● 水や緑の環境と都市の快適性が調和した都市づくり

本町は、比較的小さな町域の中に、海岸、河川、山といった水や緑の環境を有し、住宅や産業の集積が進む新市街地、歴史的・文化的資源に恵まれた伝統的街並みや良好な田園空間を有する既成の市街地等、対称的な二つの顔を持ち合わせています。

今後も、水と緑の豊かな環境と都市の快適性が共存する本町の特性を活かして、身近に自然を楽しみ、高次な都市機能の利便性も享受できる都市づくりを進めます。

● 活発で魅力あふれる都市づくり

本町は、四国の玄関口に位置し、交通利便性の高い地域であることから、通勤・通学・買物・観光・レクリエーション等、様々な面でポテンシャルの高い地域といえます。

特に、新市街地の都市基盤を活用した産業・観光機能の充実等、大きな可能性を持ち合わせている地域といえます。

これら本町が持つ地域特性をより活用し、交通体系、交流拠点機能の充実を図り、人や物が交流する活発で魅力あふれる都市づくりを進めます。

● 安心・快適に暮らせる都市づくり

全国的に人口が減少傾向にある市町村が多い中、地理的条件や交通条件など生活利便性に恵まれた本町の人口は増加傾向にあります。

しかしながら、本町においても少子高齢化は避けて通ることのできない課題ともいえます。今後は、高齢者や障害者はもとより、「すべての人にやさしい」都市環境の整備を進めます。

また防災機能の充実や防犯対策の強化を図り、誰もが安心して快適に暮らせる都市づくりを進めます。

● ゆとりと潤いのある生活環境のもと豊かさを感じる都市づくり

人々の価値観が多様化する中、新たなライフスタイルについて考慮し、ゆとりと潤いのある生活環境づくりとして、緑に囲まれた田園住宅^{*}や、低層の建築物が広がる美しい街並みの創出を実現し、町民が暮らしの豊かさを感じる都市づくりを進めます。

● 町民と行政の協働による都市づくり

これまでの都市づくりは主に行政主導で進められてきました。

これからは、地域の町民や企業等への参画を促し、町民と行政の協働による都市づくりを進めます。

2. 都市づくりにおける基本方針

水や緑の環境と都市
の快適性が調和
した都市づくり

- 1 水や緑の環境と伝統的文化が調和した市街地の形成
- 2 広域交流特性を活かした賑わいある高次拠点の創出
- 3 新たな産業の創出を促す土地利用誘導や骨格的道路網の形成



□ 基本方針 □

1 水や緑の環境と伝統的文化が調和した市街地の形成

身近にある水辺空間や緑の空間と一体となった魅力ある都市空間や歴史的資源と調和した街並みを形成し、水や緑等の都市の環境と歴史的・伝統的な文化とが調和した市街地の形成を目指します。

2 広域交流特性を活かした賑わいある高次拠点の創出

恵まれた交通条件を活かし、県内外への広域交流拠点として都市機能の充実・強化を図るとともに、賑わいある高次拠点の創出を目指します。

3 新たな産業の創出を促す土地利用誘導や骨格的道路網の形成

観光施設や企業、大学等の既存の都市資源を活用しつつ、新たな産業の創出を促すための土地利用誘導や地域の骨格となる道路網の形成を目指します。

活発で魅力あふれる
都市づくり

1 海辺を中心とした潤いのある都市空間の形成

2 賑わいのある都市軸の形成

3 中枢拠点地区としての「都市の顔」の形成



□ 基本方針 □

1 海辺を中心とした潤いのある都市空間の形成

かつて「海のまち」「塩田のまち」として発展してきた本町に、海を身近に感じられる空間を再生することは、地域の個性の確立にも極めて重要であることから、海辺を中心とした親水性、回遊性の向上や臨海公園周辺の一体的整備などにより潤いのある都市空間の形成を目指します。

2 賑わいのある都市軸の形成

新時代にふさわしい都市の核として、商業機能の誘致などによる土地利用の促進や個性的な連続性のある都市景観の創出により賑わいのある都市軸の形成を目指します。

3 中枢拠点地区としての「都市の顔」の形成

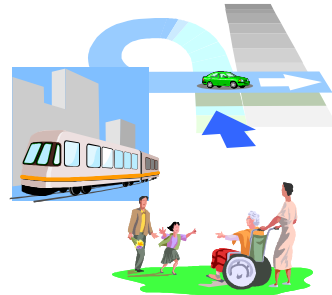
JR宇多津駅一帯を、「都市の顔」として、情報発信機能や商業・業務機能が集積する中枢拠点地区に位置づけ、これら高次の都市機能の充実・強化や魅力ある都市空間の形成を目指します。

安心・快適に暮らせる
都市づくり

1 すべての人が移動しやすい交通環境の構築

2 安全で快適な人にやさしい都市空間の形成

3 歩くことを重視した都市づくり



□ 基本方針 □

1 すべての人が移動しやすい交通環境の構築

歩行空間のバリアフリー※化やJR宇多津駅の利便性の向上など、高齢者や障害者はもとよりすべての人が移動しやすい交通環境の構築を目指します。

2 安全で快適な人にやさしい都市空間の形成

緊急時や災害時の避難地や避難路の整備とあわせ密集住宅地※の建物の不燃化を促進するなど、安全性の高い都市空間の形成を目指します。

また、あらゆる施設でユニバーサルデザインの導入を図り、快適で人にやさしい都市空間の形成を目指します。

3 歩くことを重視した都市づくり

人が「歩く」という視点を重視し、歩行空間と一体となったポケットパーク※の整備や沿道の緑化を図ることで、「歩く」ことが楽しくなるような都市づくりを目指します

ゆとりと潤いのあ
る生活環境のもと
豊かさを感じる
都市づくり

- 1 無秩序な市街化の防止や農地・集落地と調和した土地利用の推進
- 2 環境にやさしい生活基盤をもった都市づくりの推進
- 3 環境に対する負荷の少ない都市空間の創出



□ 基本方針 □

1 無秩序な市街化の防止や農地・集落地と調和した土地利用の推進

今後予想される定住人口の増加に対応し、秩序ある市街化を進めるため、特に郊外の農地や集落地における無秩序な土地利用を防止しつつ、地域の原風景を活かした計画的で秩序ある土地利用を目指します。

2 環境にやさしい生活基盤をもった都市づくりの推進

環境に対して負荷を与えない生活基盤をもった都市を目指し、河川周辺の自然環境や生活環境に配慮した河川環境の改善や、下水道の普及等に努めます。

3 環境に対する負荷の少ない都市空間の創出

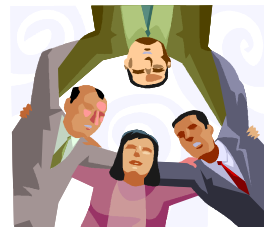
排気ガスや騒音等による市街地環境の悪化を防止するため、身近な移動手段としての自転車の利用や歩行者に配慮した道のネットワーク化や、パーク・アンド・ライド※等の導入による車交通の抑制等、環境に負荷の少ない都市を目指します。

町民と行政の協働
による都市づくり

1 都市づくり情報の公開・共有

2 都市づくりへの町民参加のしくみづくり

3 町民主体の都市づくり活動に対する支援



□ 基本方針 □

1 都市づくり情報の公開・共有

地域の町民や企業等への参画を促し、町民と行政の協働による都市づくりを進めるためには、町民と行政が都市づくりに関する共通の認識を持つことが重要です。

今後は、あらゆる手段を活用し、都市づくりに関する情報発信を行い、情報の共有化を目指します。

2 都市づくりへの町民参加のしくみづくり

これからの都市づくりは、効率的な都市整備を図るためにも、町民の意向や地域の特性などを把握し、町民と行政の協働により進めていくことが重要です。

そのため、各種計画づくりの段階で、多くの町民の参加が得られるようなしくみづくりに取り組みます。

3 町民主体の都市づくり活動に対する支援

地域のお祭りやスポーツ大会等のイベントによる世代間交流の育成や、地域の美化や清掃など、町民主体の都市づくり活動の支援に積極的取り組みます。

3. 将来都市構造

(1) 都市づくりで想定する人口

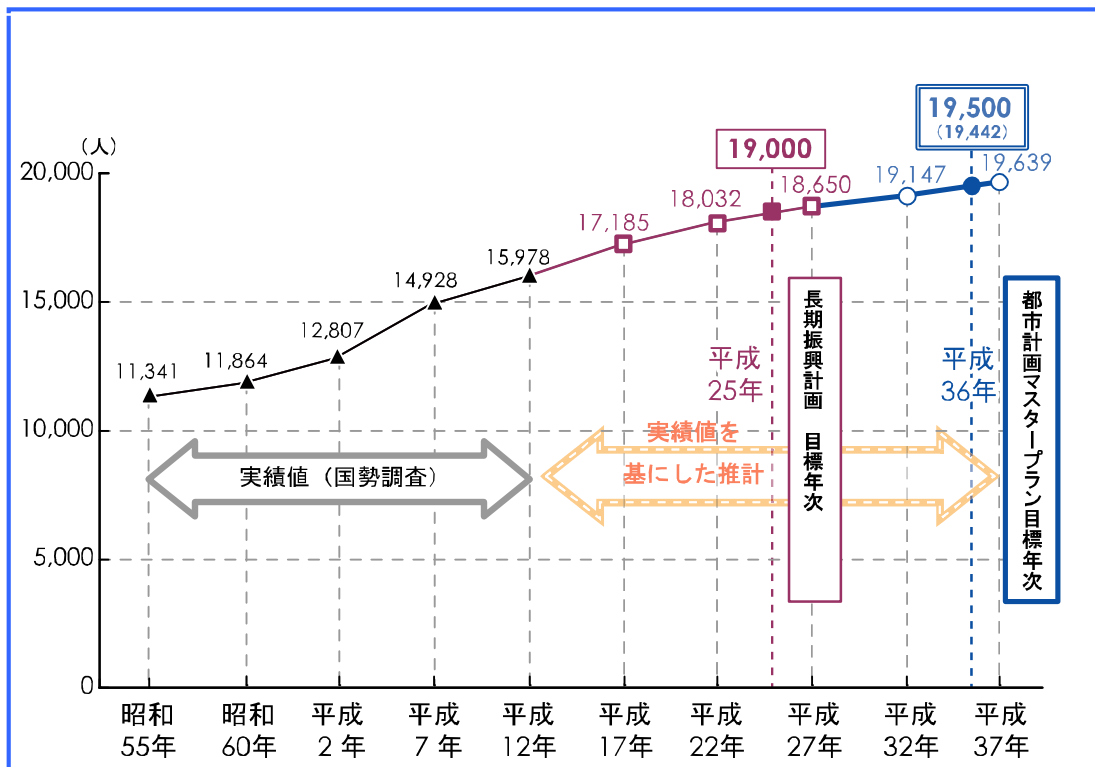
目標年次（平成36（2024）年）の将来人口

19,500（19,442）人

全国的に人口減少をみせる市町村が多い中、本町の人口は増加傾向にあります。

しかしながら、近い将来、全国的な人口減少が予測され、本町においても、新市街地での人口の増加に対し、既成市街地では人口の減少がみられるなど、人口定住における課題もみられます。

これを踏まえ、本マスタープランで想定する人口は、上位計画である「宇多津町長期振興計画」の将来人口見通しとの整合を図り、今後も定住条件※の向上に努め、平成36（2024）年における人口を19,500人と想定します。



※人口規模は、昭和55年から平成12年までの国勢調査の結果をもとに、コーホート※変化率法により推計を行った。

(2) 将来都市構造

「都市づくりの目標」を実現するため、概ね20年後の将来都市構造について、以下の三つの要素に区分し定めます。

1) 都市の骨格

都市づくりの骨格（線）的要素である基軸について、将来これらが受け持つべき機能やつながりを整理し、以下に示します。

【都市軸】

○鉄道軸（JR瀬戸大橋線・JR予讃線）

【役割】広域の公共交通機関としての主要都市軸

○道路軸

〈広域連携軸〉

・臨海部の東西都市軸（さぬき浜街道）

【役割】沿道機能の集積による都市機能充実を進めるための主要都市軸

・中央部の東西都市軸（主要地方道高松善通寺線）

【役割】沿道機能の適正化による都市秩序を保持するための主要都市軸

・南部の東西都市軸（国道11号）

【役割】沿道機能の適正化による都市秩序を保持するための主要都市軸

・南北都市軸（一般県道富熊宇多津線・一般県道飯野宇多津線）

〈地域連携軸〉

・その他都市計画道路

【役割】沿道土地利用転換・促進と自然環境との共生を図るための主要都市軸

【環境軸】

○水と緑のネットワーク（大東川等の河川、瀬戸内海、山々の緑）

【役割】自然・レクリエーション軸として、都市の潤いとなる軸

2) 土地利用を進める上でのゾーン

都市づくりの面的要素である土地利用について、将来の土地利用目的に応じゾーン区分し、以下に示します。

○新市街地ゾーン

主に新市街地としての魅力付けと未利用地の計画的な活用促進を進める地区

○一般市街地ゾーン

工業集積地では産業振興による雇用の促進や物流機能の拡充のための道路整備を促進するとともに、土地の利用用途が混在している地区については、住環境に配慮した用途の規制や誘導を進める地区

○既成市街地ゾーン

主に生活環境として、道路や公園等の都市基盤の整備を図るとともに、防災機能の向上と街並みの保全等、景観に配慮した都市づくりを進める地区

○田園居住ゾーン

農用地等の秩序ある土地利用の転換を促し、良好な田園環境に配慮した住環境の整備を進める地区

○自然環境ゾーン

風致地区※の森林等、貴重な緑を積極的に保全し、自然景観や生物保護を目指す地区

3) これからの都市づくりの中心を担う拠点地区

都市づくりの中心（点）的要素である拠点地区について、その機能に応じて以下に示します。

○中枢拠点

JR宇多津駅周辺

「都市の顔」として高次の商業・業務機能等の集積を目指す地区

○沿道商業拠点

国道11号沿道

恵まれた交通条件を活かした沿道型商業施設等の立地を目指す地区

○地域拠点

既成市街地

歴史的・文化的資源である社寺や伝統的街並みを有し、地域の特性を活かした市街地整備を目指す地区

○海辺交流拠点

臨海公園周辺

瀬戸内海の水辺空間を活用し、新市街地の活性化や水と緑のネットワーク形成の促進を目指す地区

将来都市構造



4. 部門別方針

ここでは、先に示した「2. 都市づくりにおける基本方針」や「3. 将来都市構造」をより具体化するため、都市計画の部門別に方針を整理します。

(1) 土地利用

1) 土地利用の基本的な考え方

秩序ある土地利用と地域経済の活性につながる土地利用誘導を進めます

商業系の土地利用はJR宇多津駅周辺やさぬき浜街道等の主要幹線道沿道で人が集積する地区に、工業系の土地利用は従来の工業地一帯に地区を限定し、それ以外は住宅系の土地利用を基本とし、秩序ある土地利用を目指します。

また、商業、業務、工業等の産業系の土地利用については、今後の社会・経済動向をふまえながら、地域経済の活性につながる土地利用の誘導に努めます。

段階的な市街地形成を進めます

JR宇多津駅周辺の商業地は土地の高度利用を基本とし、公共交通機能の拠点として位置づけ、今後の都市化の状況に応じながら、「都市の顔」の形成に努めます。

住宅地については、鉄道利便性が高いJR宇多津駅周辺に中高層の共同住宅を配置するとともに、その他の住宅地は、比較的低層の良好な居住環境を有する住宅街の形成を目指します。

自然環境との調和を図りながら、限られた土地資源の有効活用を図ります

新たな都市計画区域の枠組み（区域区分※（線引き）の廃止）により、豊かな自然と田園景観の新たな居住空間の形成を目指します。

また自然環境との調和を図りながら生活基盤をはじめとした環境整備に取り組み、限られた土地資源の有効活用を目指します。

2) 土地利用の配置及び利用形態別の方針

「1) 土地利用の基本的な考え方」で示された方向性に基づき、土地利用用途の形態別方針を定め配置します。

具体的には、以下の通りです。

①住宅地

〈都市型住宅地〉

【位置】

概ねJR宇多津駅周辺を対象とします。

【土地利用方針】

- ・広域交通の利便性に恵まれ、商業・業務施設等に近接する生活利便性の高い住宅地としての形成を図ります。
- ・中高層の共同住宅等を基本とし、都市型の居住環境の形成を進めます。

〈一般住宅地〉

【位置】

上記以外の地域で工業地域を除いた区域を対象とします。

【土地利用方針】

- ・様々な暮らしのニーズに応え、居住者に快適な生活環境を提供するために、地域の特性に応じ、個性ある低層を基本とした住宅地の形成を図ります。
- ・工業施設が近接する地区では、良好な就業環境を確保し、周辺環境との調和が図られた安全で快適な住宅地を形成します。
- ・特に既成市街地の木造住宅が密集する地域では、住宅の不燃化を推進するとともに、総合的な住環境整備のための事業を導入する等、防災機能も備えた住宅地の形成を図ります。
- ・道路・公園等の都市基盤が整っていない地区では、基盤施設の改善により、生活環境の向上を図ります。

②商業・業務地

〈中枢商業・業務地〉

【位置】

JR宇多津駅周辺を対象とします。

【土地利用方針】

- ・JR宇多津駅周辺は、JR瀬戸大橋線やJR予讃線、さぬき浜街道による恵まれた交通利便性等により、都市の中核拠点にふさわしい個性ある地区として、商業、観光、業務等機能が高次集積した「中枢商業・業務地」と位置づけ、訪れる人が、歩くことを楽しみながら買い物をし、集い、賑わう複合的なアメニティ空間としての整備を図ります。

〈地域型商業・業務地〉

【位置】

地域拠点である既成市街地ゾーン内の商店街周辺や主要地方道高松善通寺線、国道11号沿道を対象とします。

【土地利用方針】

- ・町民ニーズの多様化に対応しながら、身近な買い物の利便性を確保するため、商業施設の集積がみられる既成市街地ゾーン内の商店街周辺や主要地方道高松善通寺線、国道11号沿道を「地域型商業地」として位置づけ、地域に密着した商業空間としての再生を図ります。

③工業地

〈既存工業地〉

【位置】

既存の工業地を対象とします。

【土地利用方針】

- ・産業の基幹である製造業を中心とした産業集積地の環境の充実に図ります。
- ・工場等が住宅に隣接する地区では、工場敷地内の緑化や工場施設の集約による空地の確保などの環境整備を促し、工場施設の町民への開放や企業の社会貢献活動への参加等、地域と共存する工業地を目指します。

④森林地・緑地等

〈市街地近郊緑地〉

【位置】

市街地に隣接する山や丘陵地一帯を対象とします。

【土地利用方針】

- ・無秩序な土地利用を防止するとともに、都市近郊の貴重な緑の資源として、積極的な保護・育成に努めます。

⑤用途白地地区※

【位置】

用途地域の指定のない地域を対象とします。

【土地利用方針】

- ・用途地域の指定のない地域は、美しい農村景観や田園風景が保存されている地域であることから、地域特性に配慮した将来的な土地利用を誘導する手法の検討を進めるとともに、農業政策サイドの土地利用方針との調整を図りながら、秩序ある土地利用を進めます。
- ・土地利用を行なうにあたり、騒音、振動等の発生が予想される施設、周辺地域の静寂な環境や風紀に著しく大きな負担を発生させる施設など、周辺の良い環境に支障を来す恐れがある建築物等に対し立地の制限を行ない、環境と調和したゆとりのある土地利用を基本とします。

土地利用の方針図



土地利用の配置および利用形態別の方針

【住宅地】

- 都市型住宅地
- 一般住宅地

【商業・業務地】

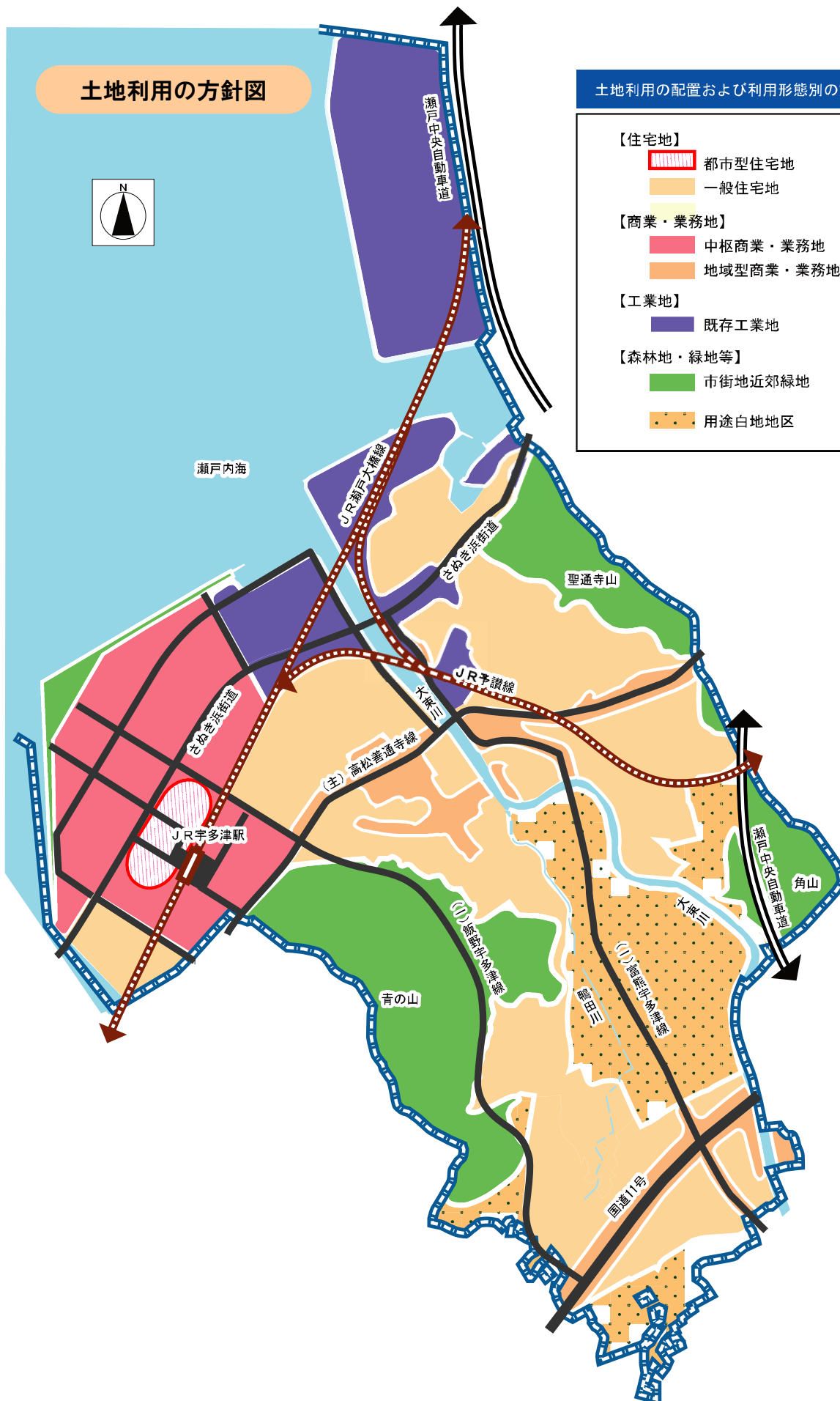
- 中枢商業・業務地
- 地域型商業・業務地

【工業地】

- 既存工業地

【森林地・緑地等】

- 市街地近郊緑地
- 用途白地地区



(2) 道路・交通

1) 道路・交通の基本的な考え方

公共交通の利便性向上を目指します

産業や観光レクリエーション機能の充実、生活利便の向上、情報・文化の交流などに重要な役割を果たす、骨格道路のネットワークの形成を図ります。

一方、高齢者等の交通弱者に対応した鉄道・バスなどの公共交通の利便性向上を目指します。

すべての人が移動しやすい交通施設のバリアフリー化を目指します

歩行者や自転車の安全で快適な空間を確保するため、歩道の段差解消、通行に支障となる電柱等の移設、ベンチや手すりの設置、JR宇多津駅構内のエレベーター設置等、すべての人が移動しやすい交通施設のバリアフリー化を目指します。

2) 公共交通機関の整備方針

①基本的な考え方

都市活動における近隣市町との連携や、瀬戸大橋による広域交流の活発化に対応し、従来の車交通からの脱却を目指し、交通弱者や環境へ配慮した公共交通ネットワークの形成を目指します。

そのため、恵まれた既存公共交通網を十分に生かしながら、鉄道やバスなどの公共交通機能の充実・整備を進めます。

②配置の方針

○鉄道の交通利便性の向上

岡山や高松・丸亀方面へ移動する主要交通機関である鉄道は、JR宇多津駅利用者の利便性向上のため、発着電車の増便等、関係機関と調整のもと進めます。

○駅舎の改善

JR宇多津駅において、エレベーター等の設置をはじめとする施設改善を関係機関と調整のもとに進めます。

○その他公共交通の強化

民営の定期バス路線の休止を踏まえ、今後、高齢者等の移動手段の確保に向け、行政支援のバス路線や福祉タクシー制度の活用など、新たな交通システムについて取組めます。

3) 道路の整備方針

①基本的な考え方

町民の日常生活はもとより、産業や物流等の多様な都市活動を支える車交通の社会的役割を考慮し、より便利で快適な交通環境や道路交通網の整備を進めます。

特に、住宅が密集する地区においては、通過交通を極力排除するとともに、生活道路としての機能の改善を進めます。また、少子高齢化社会に対応した道路のバリアフリー化を目指し、安全で快適な歩行者空間の整備を進めます。

②配置の方針

○幹線道路の整備

高松や丸亀・坂出等の近隣市町への中心的な移動手段として、広域幹線道路のネットワークを確立します。

町域を東西に横断するさぬき浜街道（3.1.301 宇多津海岸線）、主要地方道高松善通寺線（3.4.305 国道11号）、国道11号（3.3.302 宇多津丸亀線）と、町域を南北に縦貫する、一般県道富熊宇多津線（3.4.307 富熊宇多津線）、一般県道飯野宇多津線（3.4.306 宇多津中央線）を広域交通の骨格とします。

また、これらと連携する町内各地域間を連絡する地域幹線道路のネットワークを確立します。

○広域幹線道路

- ・さぬき浜街道 (3.1.301 宇多津海岸線)
- ・主要地方道高松善通寺線 (3.4.305 国道11号)
- ・国道11号 (3.3.302 宇多津丸亀線)
- ・一般県道富熊宇多津線 (3.4.307 富熊宇多津線)
- ・一般県道飯野宇多津線 (3.4.306 宇多津中央線)

○地域幹線道路

- ・ 3.3.303 宇多津港線 ・ 3.3.304 宇多津駅南口線
- ・ 3.2.308 宇多津駅公園線 ・ 3.4.309 田町網の浦線
- ・ 3.4.310 田町青の山線 ・ 3.4.311 宇多津臨港線
- ・ 3.4.312 宇多津臨海公園線 ・ 3.4.313 宇多津駅北口線
- ・ 3.4.314 宇多津宇夫階線 ・ 3.5.318 大東川西線
- ・ 3.5.319 十楽寺川津線

○生活道路の整備

市街地の日常生活上重要な道路については、歩行者・自転車の通行の安全性や快適性を確保し、消防活動等に支障を来たす狭隘で行き止まりの箇所は、建物の建替え等にあわせた幅員拡大や交差点での隅切り設置など、地域の実情にあった手法による整備を進めます。

○安全で快適な歩行者空間の整備

歩行者や車いすの利用者などの安全性と快適性を確保するため、幹線道路で歩道と車道の分離を図るとともに、歩道の段差解消や点字ブロックの設置などを進めます。

また、魅力ある歩行空間を演出するため、植栽帯の設置等、緑化を推進します。特に交通結節点※であるJR宇多津駅周辺や宇多津駅公園線を中心に、魅力的な回遊性※の高い空間の創出を進めます。

○整備未着手の都市計画道路について

事業未着手の都市計画道路は、本マスタープランで示す、「都市づくりにおける基本方針」や「将来都市構造」と照らし合わせつつ、広域的な見地から地域の特性に応じた道路配置の検討・見直しを進めることとします。

□本町における事業未着手の都市計画道路（3.4.309 田町網の浦線、3.4.310 田町青の山線、3.5.319 十楽寺川津線）については、先の考え方に加え、現状と照らし合わせつつ、都市計画決定がなされてから20年余り経過しており、社会状況等も大きく変化していることなども併せて検討することが必要です。

したがって、今後は、均一な道路網を計画・整備するのではなく、住宅地、商業地等の土地利用状況を考慮しつつ、本マスタープランで示す「都市づくりにおける基本方針」や「将来都市構造」と照らし合わせつつ、広域的、多面的な見地から点検・検証を行い、香川県や周辺市町とも十分な調整を行いながら、地域の特性に応じた道路配置の検討・見直しを進めることとします。

(3) 公園・緑地等

1) 公園・緑地等の基本的な考え方

潤いある海辺・水辺空間の創出を進めます

臨海都市を特徴づける都市空間においては、親水性、回遊性の視点が重要であり、臨海公園や瀬戸内、大東川と鴨田川、点在するため池等、水をテーマとした潤いや安らぎが感じられるような水辺空間の創出を進めます。

既成市街地での潤いある緑の創出を進めます

既成市街地に見られる住宅密集地では、まとまったオープンスペース※が不足していることから、居住環境の質的向上を目指し、公有地の有効活用や空き地を公園や緑地として利用することにより、潤いある緑の空間を確保します。

大きな緑と身近な緑のネットワークの形成を目指します

貴重な山の緑やそこに見られる様々な生態系を保全するとともに、公園等の公共の緑や住宅地内の私有の緑を連続させ、町全体で一体的な緑の街並みを形成します。

防災機能としての水と緑のネットワークづくりを進めます

火災時の消防利水や災害時の一時避難地や連絡道として水と緑のネットワークを活用します。

2) 公園・緑地等の整備方針

○自然の緑

町内に点在する山とその山麓部は、本町の緑と水のネットワークの基幹要素であり、都市近郊の風致として、また、多様な生物の生息・生育の場として特に重要であり、今後とも都市の貴重な緑として守り育てます。

○緑化推進拠点等

瀬戸内海に面する臨海公園や緑地周辺を、水と緑のネットワーク形成を図るうえで重要な緑化推進拠点に位置づけます。また、社寺の敷地に見られる緑や、既存の公園を緑の拠点とし保存・充実を図るとともに、新たに街区公園や近隣公園の整備を進めます

○ネットワークを形成する緑

河川、海辺、主要幹線道路などの緑化を図り、山や各地に点在する公園等の緑の拠点と一体化することで、都市の潤いとなる緑の空間を演出する「水と緑のネットワーク」の形成を目指します。

○緑豊かな街並みの形成

学校や公民館、福祉・文化施設など公的施設の積極的な緑化を図るとともに、住宅や工場についても緑化を促すなど、緑豊かな街並みの形成を目指します。

公園・緑地等の方針図



公園・緑地等

- 自然の緑
- 緑化推進拠点
- 水と緑のネットワーク
- 緑の拠点（既存公園）
- 緑の拠点（社寺）



(4) 都市環境

1) 都市環境の基本的な考え方

歴史・文化を誇りにおもいながら生活できる都市環境を目指します

本町は、古くからの歴史や伝統と新しく発展する都市としての両面を持つことから、町民だれもが歴史や文化に誇りを感じられ、新旧が互いに協調し融合する都市環境を目指します。

身近な自然環境の恩恵を感じることができる都市環境を目指します

海、山、公園、河川やため池など、身近に生物が生息し、豊かな自然環境とふれあう場を演出することで、自然の恵を感じられる都市環境を目指します。

地球環境に思いやりある都市環境を目指します

日常生活で発生する家庭廃棄物の問題については、個々の自覚はもとより、地域単位での取り組みが重要です。そのため、町民自らが考え、町全体でゴミ等の廃棄物の減量化のための体制を確立し地球環境に思いやりのある都市環境を目指します。

2) 都市環境の形成方針

■取り組むべき個別課題

〈町民の健康や安全な生活環境を保全する事項〉

○大気汚染の低減

特に車輛交通量の多い地域では、道路環境の改善のための交通体系の見直しにより、車輛交通による公害防止に取り組みます。

〈宇多津の地域特性を次世代に継承していくために守るべき事項〉

○河川環境の改善

公共下水道や各種生活排水処理施設の整備の促進を図るほか、家庭排水についての町民への啓発や浄化槽の適正な維持管理を行い、河川やため池の水質悪化を防止するため積極的に取り組みます。

○豊かな自然や生き物を育む場の保全

大東川や鴨田川周辺の自然環境と山に生息する生態系の保全に向け取り組みます。

〈町民、事業者、行政が身近な問題として取り組むべき事項〉

○ゴミ減量化の促進

町民、事業者・行政が一体となって、ゴミの減量、分別、リサイクルを進め、不法投棄やポイ捨てなどをさせないように取り組みます。

○環境美化活動の推進

駅周辺や海岸線における環境美化活動を推進するとともに、ボランティア、シルバー人材センター等の活動支援を図ります。

○環境保全意識の高揚

個々の町民が自主的に環境問題に直接取り組むために、広報やホームページ等を活用した町民の意識の高揚を図ります。

(5) 都市防災

1) 都市防災の基本的な考え方

災害に強い都市づくりを目指します

住宅密集地区の建築物の不燃化・耐震化を促し、災害時の身近な避難場所となるオープンスペースの確保、狹隘道路※の拡幅等により災害に強い都市づくりを目指します。

防災活動基盤の形成・防災ネットワークの構築を目指します

災害時の迅速な対応を可能とする通信手段の確保や緊急活動体制の整備等の防災ネットワークの構築を目指します。

身近な生活環境の安全性確保を目指します

災害時の被害を最小限に抑えると同時に、被災者の生活再建に重要な、電気、ガス、水道等のライフラインの機能強化を図るとともに、防火水槽の設置を推進し、身近な生活環境の安全性確保を目指します。

2) 都市防災の推進方針

○都市防災機能の向上

道路改良や公園・緑地等の整備により公共空地を確保することで、火災時の類焼を防ぐ等、都市防災機能の向上を図ります。

将来的な大規模地震の発生に備え、建物被害を最小限に止めるために、建物の耐震・耐火性の改善を促進します。

○災害時の安全性の向上

特に既成市街地周辺では、生活道路の整備を促進し、消防活動等に支障となる地区の解消を目指すとともに避難路として位置づけます。

また、避難場所や収容避難施設として、役場、学校等を地域防災拠点と位置づけ、防災行政無線の整備・充実に努めます。

○総合的な治水対策の推進

大東川、鴨田川をはじめとした河川や排水施設の整備を推進するとともに、保水・遊水機能の保全に努めます。

○自主防災組織の育成と支援

火災や災害発生時の初期消防や自衛消防等、町民による自発的・組織的な防災活動に取り組む自主防災組織の育成と支援を図ります。

(6) 都市景観

1) 都市景観形成の基本的な考え方

地域の個性を活かした都市景観を創出します

既成市街地の歴史的・文化的資源、海岸・河川・ため池等に見られる水辺空間など、地域の持つ貴重な環境資源を活かしつつ、道路や沿道建築物の一体的な景観に配慮した都市景観の創出を図ります。

そのため、青の山々麓に立地する社寺等の歴史的景観や伝統的な街並みの保全に努めるとともに、新市街地に見られる大規模な建築物や幹線道路沿道における景観誘導や修景に取り組みます。

緑豊かな山地景観や田園景観を保全します

市街地周辺の田園風景や、市街地に近接する良好な緑等の自然景観は、将来にわたりに残すべき本町固有の原風景として保全に努めます。

宇多津町らしさを演出する海辺景観の再生・創出を目指します

臨海公園とその背後地を一体的な海辺の空間として位置づけ、海岸部の親水性や回遊性の向上に努め、潤いある海辺景観の再生・創出を目指します。

町民と行政が一体となって都市景観づくりを進めます

町民の都市景観に対する意識を高め、官民一体となった景観づくりを推進していきます。

2) 都市景観の形成方針

○各種景観形成事業の計画的・積極的な検討

JR宇多津駅周辺の景観の向上や環境美化を推進するとともに、町内の電柱類の地中化や景観に配慮した河川整備、公共施設や住宅等の施設内緑化等について、計画的に進めます。

○望ましい景観形成に向けたルールづくり

景観法の基本理念を受け、町独自の景観ガイドラインや景観条例の策定を図るとともに、地区計画、建築協定等の導入や、風致地区をはじめ景観形成に係わる指導等に努めます。

(7) その他の都市施設の基本方針

■河 川

治水対策を推進し、だれもが親しめる河川空間を創出します

大東川や鴨田川については、関係機関の協力のもと、安全な河川空間としての治水対策を推進します。

また、町の貴重な自然環境として、保全・活用を図り、町民だれもが親しめる河川空間を創出します。

■上下水道

快適な生活環境としての上下水道整備を推進します

上水道については、今後予想される人口増加に対応するため、供給協定水量の拡大や配水施設の充実により供給の安定化に努めます。

下水道については、今後とも計画的、効率的な施設整備を進めるとともに、供用済区域において、水洗化率の向上に努めます。

■ゴミ処理

廃棄物の排出量の減量化に取り組めます

ゴミの発生抑制に取り組むことが最重要課題であり、年々増大するゴミ処理需要に対して、家庭内の生ゴミ処理・活用、分別収集、リサイクル運動など、ゴミの減量化を今後一層推進し、資源循環型社会の構築を目指します。

第 3 章 地域別構想

1. 地域別構想について

全体構想では、概ね20年後の町全体のあるべき姿、各部門別の方針を総合的に示しましたが、地域別構想では、全体構想との整合を図りながら、各地域ごとのあるべき地域像や地域づくり施策の方向について示します。

地域別構想は、地域の実情を勘案した、地域別の将来像、整備方針などを明らかにし、町民に身近な地域づくりの方向を示すことで、今後の地域づくりを町民・事業者・行政のパートナーシップのもとに積極的に推進していくための指針とし活用することを目的とします。

【地域区分の考え方】

地域別構想の策定にあたり、町民に身近な地域づくりの方針とするため、町域を一定のまとまりのある地域に区分します。

【地域区分の方針】

- 都市計画上の明確な区分要素である河川として、町域を南北に二分する大東川的位置を参考にした
- 都市が持つ機能全般を考慮し新市街地を一の地域とした
- 用途地域が定められている地域は土地利用や道路の連続性について考慮するとともに、南部に見られる一団の農地は、現在用途地域の指定のない区域が大半を占め、総合的な土地利用誘導の方策を定める必要があるため一の地域とした

以上を踏まえ町土を

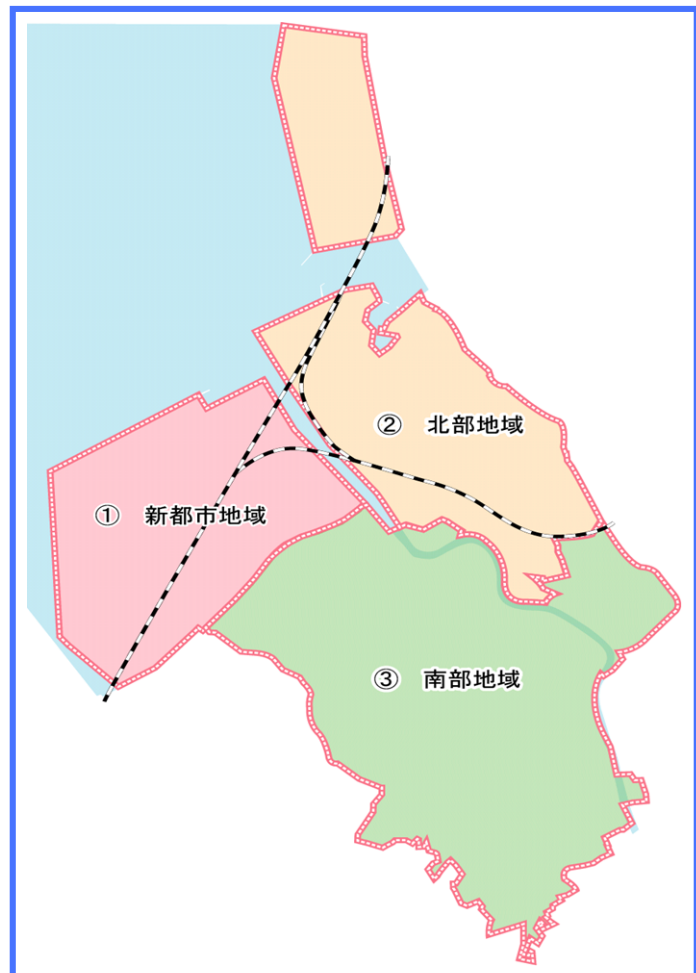
①新都市地域 (約191ha)

②北部地域 (約241ha)

③南部地域 (約375ha)

の3つの地域に区分します。

■ 地域区分図



2. 地域別構想

(1) 新都市地域

【地域の概要】

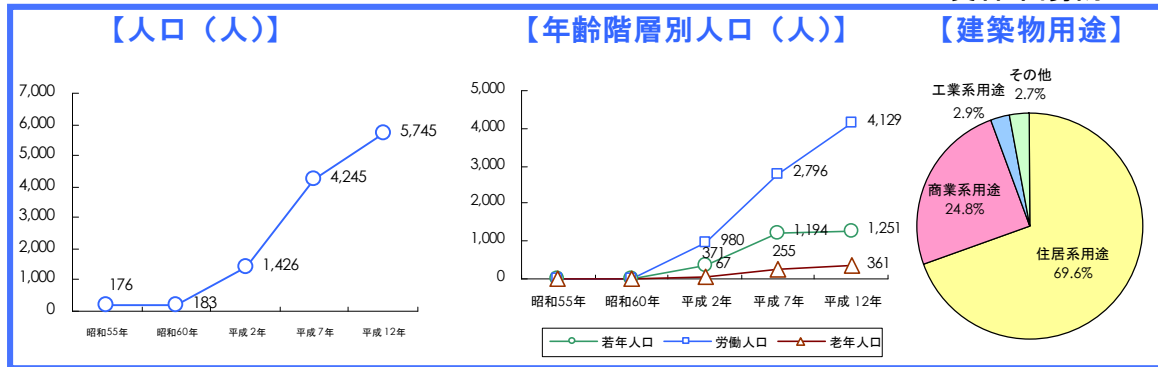
本地域は、通称「新宇多津新都市」（以下「新都市」という。）と呼ばれている地域です。

瀬戸大橋やさぬき浜街道、JR瀬戸大橋線をはじめとする交通体系が充実する本町の中核としての機能をもつ地域です。

居住人口や労働人口は大幅に増加しており、既存建物の用途は住居系・商業系用途が大半を占めています。



資料：国勢調査

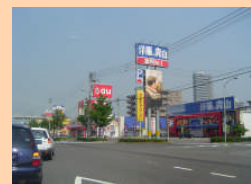


【地域の現況・特性】

○新都市全域に用途地域が指定されています。この内、住居系の用途地域では、比較的厳しい土地利用の制限が課されるため、指定用途に沿った良好な住宅街が形成されています。



○商業系・工業系の用途地域では、土地利用の制限が緩いこともあって、商業施設・観光施設・遊戯施設・教育施設・共同住宅等の雑然とした土地利用が展開され、用途の混在化が見られます。



○商業・サービス施設が立地し、町内外を問わず多くの利用者がみられます。

○町の主要な観光施設（ゴールドタワー、ガラス館等）の立地する地域です。



○塩田跡地を土地区画整理事業※により、都市開発したことから、都市計画道路・公共下水道・公園・緑道等の都市基盤が充実している地域です。



新都市地域 現況特性図



【地域の課題】

①市街地など

- さぬき浜街道沿線は沿道型の商業・サービス施設が集積し、北部にはゴールドタワー等の観光施設も立地することから、町内はもとより町外からも多くの人が訪れています。
しかし、近年は集客数が減少傾向にあることから、今後、広域的な集客力を高め地区の賑わいを創出するために、道路・鉄道等の恵まれた都市交通の基盤を活用し、一体的な魅力ある市街地としての整備が必要です。
- 本地域の建物別用途については、さぬき浜街道以北を中心とした準工業地域やJR宇多津駅周辺の商業地域において、商業・業務施設と中高層の住宅等が混在する地区や、一部未利用地が見られます。
今後は、土地利用の適正な誘導を図ると共に、新都市にふさわしい都市環境や景観に配慮した地域づくりが求められます。

②交 通

- JR宇多津駅は、JR瀬戸大橋線・JR予讃線が乗り入れ、町の重要かつ広域的な交通結節点となっており、広域交通拠点としての機能を高めるために、列車便数の増便等による利便性の向上が望まれます。
一方、近隣の総合病院等主要施設への交通手段としては、自家用車が中心となっており、高齢者等の移動手段としての新たな交通システムについての検討が求められます。
- さぬき浜街道等の幹線道路では広幅員の歩道が整備されていますが、一部生活道路において狭幅員の歩道も見られます。
また、JR宇多津駅を中心に高齢者・障害者等のあらゆる人が円滑に移動できる快適な歩行者空間の確保が望まれます。

③水・緑など

- 本地域は、東側で大東川、西側で安達川に接していることから、都市防災上の機能や地域の潤い空間として、これらを活用していくことが望まれます。
- 風光明媚な瀬戸内海に面する臨海公園は、親水性の確保により、町民の憩い・安らぎの空間としての活用が望まれます。
歴史的にも海と深い関わりを持つ本町に、潮の薫り漂う海辺を演出することで、宇多津の都市の魅力である、“アメニティ豊かな臨海都市”の創出が望まれます。

【目指すべき地域の姿と地域づくりの方針】

① 目指すべき地域の姿

宇多津の中心としての賑わいと活気ある地域づくり

- JR宇多津駅周辺を町の拠点地区に位置づけ、商業・業務機能の活性化等を図り、魅力ある商業・業務地区として賑わいと活気ある地域づくりを目指します。
- JR宇多津駅と臨海公園を結ぶ宇多津駅公園線沿道を都市軸として位置づけ、新都市にふさわしい魅力的で賑わいのある都市空間の形成を目指します。

② 地域づくりの方針

活力ある広域的商業・業務拠点の整備を進めます

賑わいのある商業・業務集積空間の形成

JR宇多津駅周辺では、大規模店舗、専門店、飲食店、サービス業等の商業・業務施設の立地・集積を誘導するとともに、魅力ある都市景観の形成に努め、賑わいと活力のある商業・業務集積空間を形成します。

また、地域の魅力を高める文化施設等の立地を促します。

JR宇多津駅を中心とした交通機能の強化

広域的な交通結節点であるJR宇多津駅を中心とした交通体系の確立を目指し、列車便数の増便や駅前広場の充実、路線バスの再開等、関係機関と協力のもと交通機能の強化を図ります。

新都市地域「都市軸」の整備

JR宇多津駅と臨海公園を南北に結ぶ宇多津駅公園線沿いを、連続する魅力的な都市空間として創出するため歩道空間を「都市軸」と位置づけ、商業機能の集積化を図るとともに、地区の特徴となるモニュメントやエントランスゲートの設置等、景観にも配慮した都市軸の整備を図ります。

安全で快適な歩行者動線の確保

JR宇多津駅周辺を中心に、幹線道路や一部生活道路において、必要に応じ建築物の壁面後退、公開空地の確保、潤いある緑の配置等に努めるとともに、高齢者や障害者等のあらゆる人々が安全で快適に移動できるために、段差の解消や駅構内のエレベーター設置等について関係機関と協力のもと進めます。

良好な市街地の維持・改善と未利用地の有効活用を進めます

良好な都市型住宅の誘導・整備

JR宇多津駅を中心とした商業地及びその周辺地区は、駅と近接する利便性を活かし、商業機能と居住機能が複合した都市型住宅を誘導する等、土地利用の高度化を図り賑わいの創出や商業機能の活性化を進めます。

良好な中低層住宅地の維持保全

地域内の南東部と南西部にある住宅地域は、引き続き周辺環境と調和した住宅地として、生活道路や公園等の改良等に努め、良好な生活環境を保全します。

未利用地の土地誘導

地域内に一部みられる未利用地は、住宅系用途以外の土地は、商業・業務系用途を主とした土地利用を誘導するものとし、今後の経済動向等を勘案しつつ、地域の現状に即した土地利用を目指します。

水辺と緑を活かして地域の潤いを高めます

潤いのある海辺空間の整備

かつて「海のまち」「塩田のまち」として発展してきた本町に海を感じられる空間を再生することは、地域の個性の確立にも極めて重要であり、「潤いのある海辺空間」の創出が、魅力ある新都市の形成や活性化に大きな役割を果たすものと期待されています。

そこで、臨海公園及び緑地等の海辺の空間を活用し、親水性の高い回遊動線を確保し、レクリエーション拠点として魅力ある海辺空間の創出を目指します。

河川空間の保全・活用

地域に隣接する大東川や安達川は、水の空間として、貴重な資源となっています。今後もこれら河川を水の空間として保全・活用を図るとともに、環境美化に取り組めます。

緑豊かな道路環境の整備

主要幹線道路等の緑化を推進するため、町民の自主的な活動と連携を図り、潤いあふれる道づくりに取り組めます。

また、ボランティアによる道路の美化活動や道路の里親制度※（アダプト制度）の導入等、町民の参画を促します。

新都市地域 将来構想図



(2) 北部地域

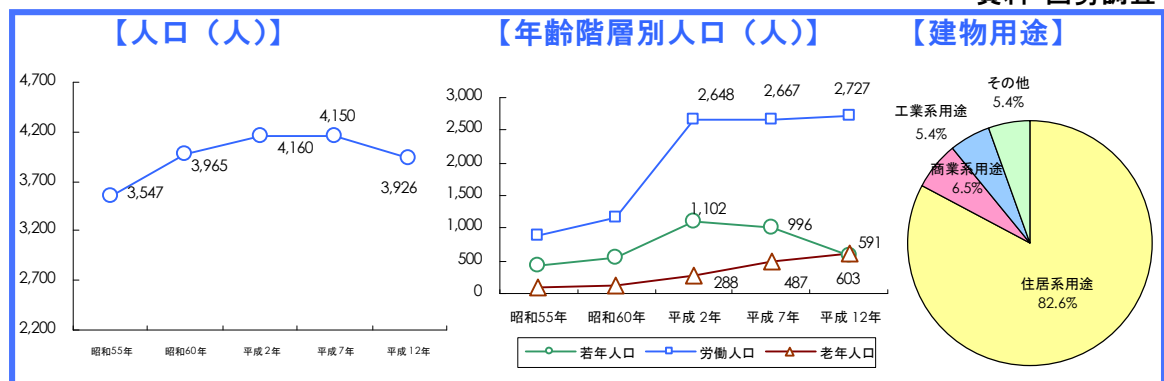
【地域の概要】

本地域は、町の北部に位置し、番の州地区の大規模な工業地帯の一部と、大東川以東に展開される市街地・工業地・農地により構成されています。また、地域の東側に自然豊かな聖通寺山がそびえる等、職・住が近接する自然に恵まれた地域です。

居住人口はここ数年減少傾向にあり、労働人口は微増しているものの、少子高齢化の傾向が見られます。また、既存建物の用途は住居系用途が主となっています。



資料：国勢調査



【地域の現況・特性】

○聖通寺山・茶臼山を除く地域は用途地域の指定があります。

○住居系の用途地域では、比較的厳しい土地利用の制限が課されるため、指定用途に沿った土地利用がみられるものの、一部の地区で農地（非宅地）利用が集積する地区もみられます。



○聖通寺山は風致地区の指定があることから、自然の緑が守られ、都市に近接する貴重な緑の景観を有しています。

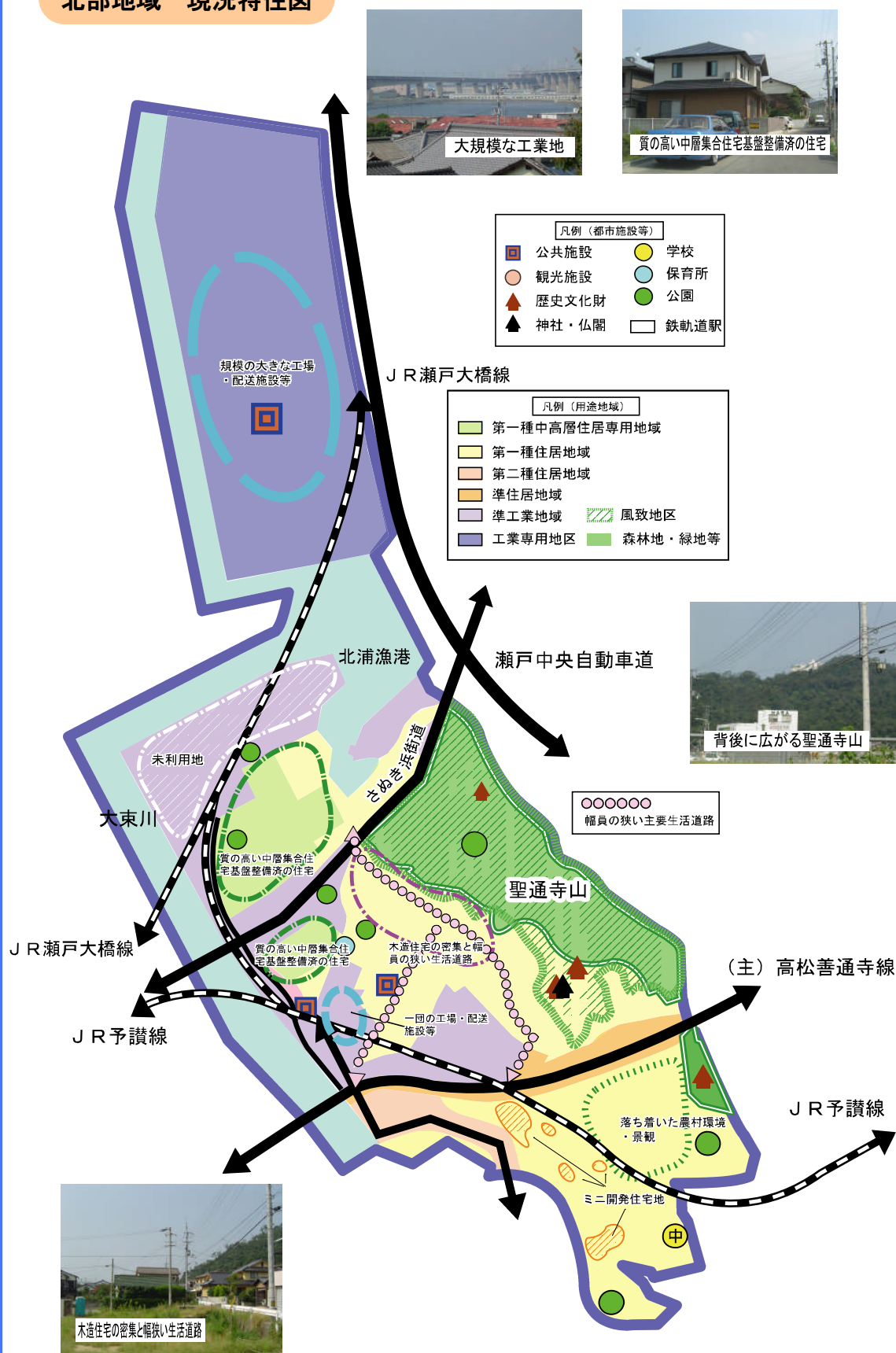
○さぬき浜街道以北の臨海部にある工業専用地域・準工業地域では、広幅員の道路等、工業基盤が整備されています。
また、その周辺の住居系の用途地域の大部分では、良質な低層住宅地が形成されています。



○さぬき浜街道以南の市街地では、敷地が不成形な木造住宅が密集しており、道路幅員が狭い箇所が多く見られます。



北部地域 現況特性図



【地域の課題】

①市街地など

- さぬき浜街道以北の住宅地の大部分は、民間事業者の個別開発によって形成された比較的新しい住宅地であり、道路等の生活基盤は概ね整っていますが、それ以外の住宅地は、敷地の不形成な木造住宅の密集や狭小で行止まりの道路が多く見られる等、生活環境や防災面での改善が望まれます。
- 工業地では、積極的な企業誘致により、工業の振興に努めてきました。近年の工業推移を見ると、事業数は年々減少傾向にあり、従業者数も平成12年を境として減少に転じています。これらの状況や今後の産業・経済の動向も見据え、製造施設の誘致以外に、新たな土地利用を目指し、用途の転換も視野に入れた取り組みが必要です。

②交 通

- 一部の住宅地では、生活基盤である道路のさぬき浜街道や主要地方道高松善通寺線等の主要幹線へのアクセス不足の改善が必要です。
- 隣市への公共交通として定期バスが運行されていましたが、現在は休止されており、高齢化も進む中、高齢者等の移動手段として、新たな交通システムの構築が望まれます。

③水・緑など

- 地域の西側に接する大東川は、都市防災上の機能や地域の潤い空間としての活用が望まれます。
- 地域の東側に接する聖通寺山は、風致地区に指定され風致公園でもあることから、都市の貴重な緑の資源として、引き続き保全に努める必要があります。

【目指すべき地域の姿と地域づくりの方針】

①目指すべき地域の姿

働く場と住む場が調和する自然豊かな魅力ある地域づくり

- 本地域は、大規模な工業地や戸建の住宅地、山林や海岸・河川等、多様な要素から構成される地域です。

今後は、工業地・住宅地としても成熟期を迎えつつある中、緑豊かで良好な職住環境を維持することを基本とし、それぞれが持つ地区の特性に即したきめ細かな施策により、地区の魅力の向上を目指します。

②地域づくりの方針

既存工業地の充実を進めます

他用途への転換も視野に入れた土地利用の推進

番の州地区以外の臨海部の埋立地では、現在、準工業地域の用途指定がされていますが、現在多くの未利用地が見られることから、今後は、他の用途への転換も視野に入れた土地利用の推進を図ります。

企業ニーズに応じた工業基盤の充実

既存の工業基盤をさらに活用するため、情報化社会に対応した基盤整備等を促進し、企業のニーズに応じた環境づくりを進めます。

住宅地の保全・改善と利便性の向上を目指します

住宅地の改善と良好な中低層住宅地の保全・形成

生活基盤である道路・公園等の施設が不足している新開地区・坂下地区の住宅地は、必要な生活基盤の充実を図り、主要地方道高松善通寺線以南にみられる一団の農地が保全されている地区については、今後、地区計画※等の活用により、地区の特性に即した、良好な住宅地の形成を目指します。

また、さぬき浜街道周辺の民間開発事業により造成された一団の住宅地区は、引き続き周辺環境と調和した良好な住宅地として、必要に応じ道路や公園等の改良を行ない、現存する良好な生活環境の保全に努めます。

住宅地と工業地の共存・秩序化

本地域の中央部にみられる住宅と工場等が近接する地区は、工場機能の集約や工場敷地の緑化等による空地や緑の確保を促すとともに、住宅環境との共存を目指します。

新たな交通システムの検討

高齢者等の移動手段確保等のため、新たな交通システムの構築に向け検討を進めます。

生活道路・幹線道路の改良・整備の推進

日常生活に欠かすことのできない道路は、地区の特性を十分考慮しつつ、歩行者等の安全の確保や防災機能も備えた利便性の高い生活道路として改良・整備を進めます。

また、広域的な連携軸でもある主要地方道高松善通寺線の改良を関係機関と連携し推進します。

地域の貴重な自然環境の保全を進めます

聖通寺山周辺の緑の保全

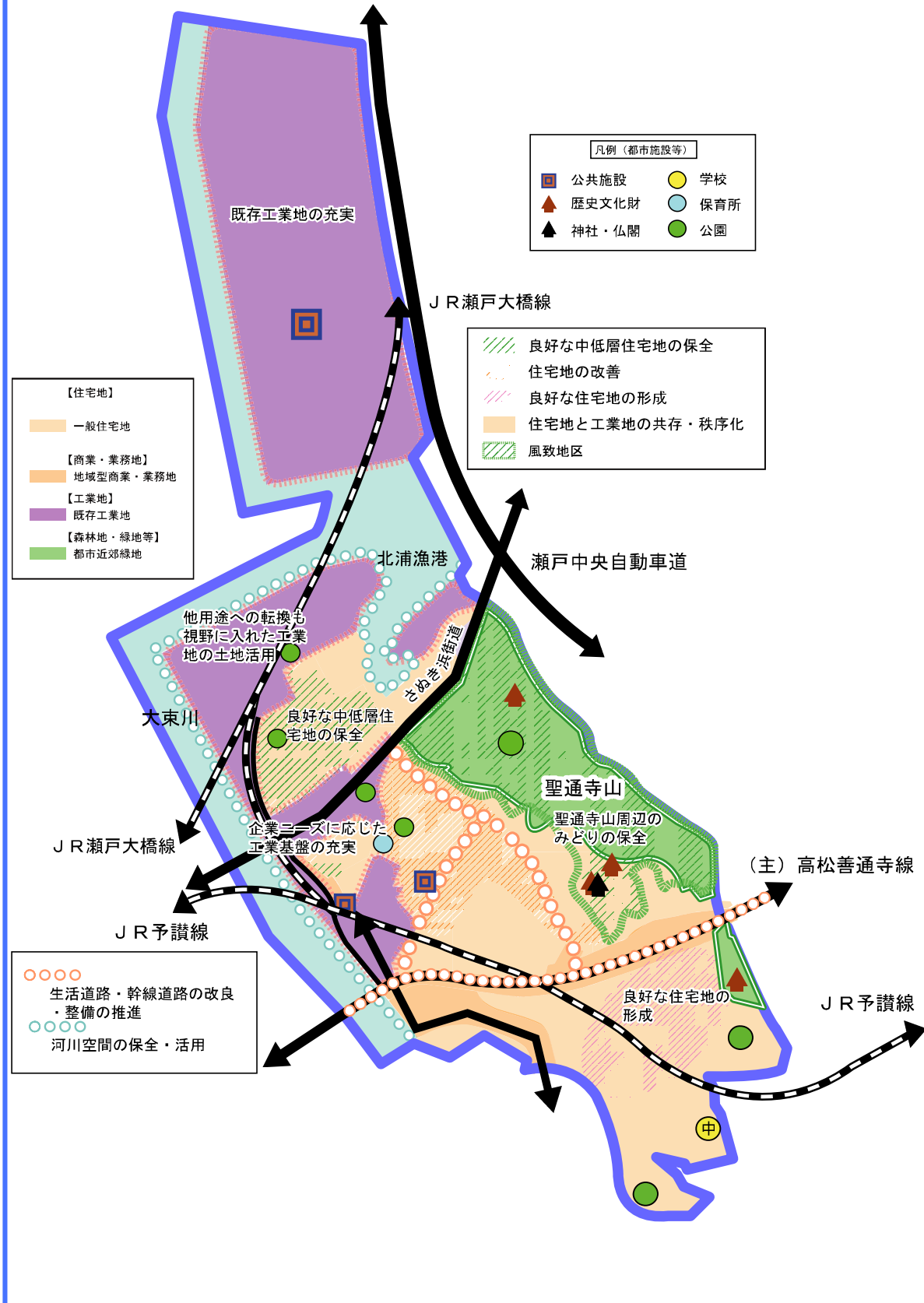
聖通寺山は、都市の緑の景観として貴重な資源となっています。今後も引き続き風致地区として保全していくとともに、この貴重な資源を町民の憩いの場として活用を図ります。

河川空間の保全・活用

本地域の西側に隣接する大東川は、水の空間として貴重な資源となっています。

今後も河川を水の空間として保全・活用を図るとともに、環境美化に取り組みます。

北部地域 将来構想図



(3) 南部地域

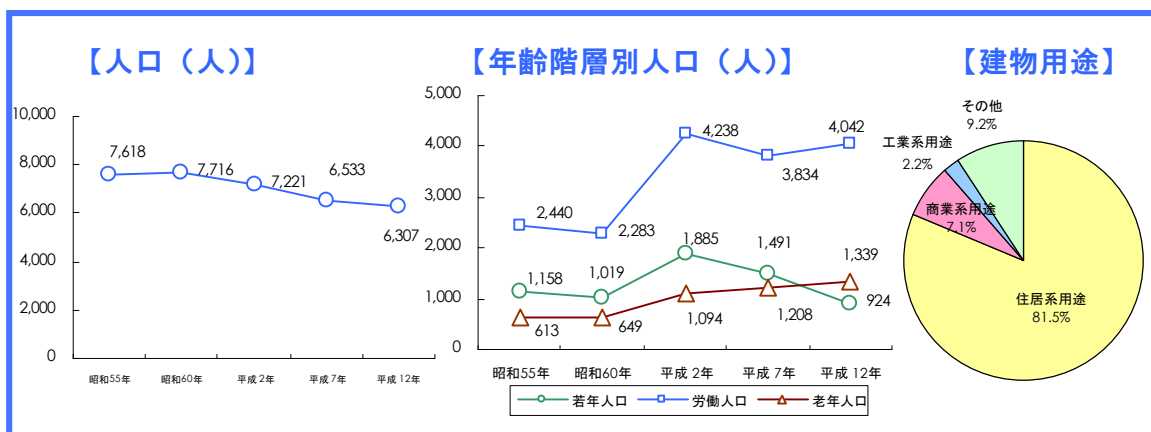
【地域の概要】

本地域は、通称「既成市街地」と呼ばれる古くからの歴史と伝統的街並みを有する町役場周辺地区と、町南部に位置する、良好な農地が広範囲に広がる田園環境が保全されている地域からなります。



居住人口は減少傾向にあり、少子高齢化の傾向も見られます。また、既存建物の用途は、住居系用途が大半を占め一部商業系用途がみられます。

資料：国勢調査



【地域の現況・特性】

【既成市街地】

- 全域で用途地域が指定されています。
- 町役場周辺は、長い歴史を経て形成されてきた伝統的街並みや社寺等により、独特の落ちつきのある地区となっています。
- 市街地では、駐車場の不足に加え狭隘な生活道路や不形成な敷地が多い等、車輛や歩行者などの通行の安全確保に問題が生じています。
- 市街地に旧来からある商店街では経営者の高齢化や後継者不足等による衰退化が懸念されています。
- 老朽家屋が年々増加しており、災害時の危険性や、公園や遊び場の空間が少ない等防災上の問題点も伺えます。

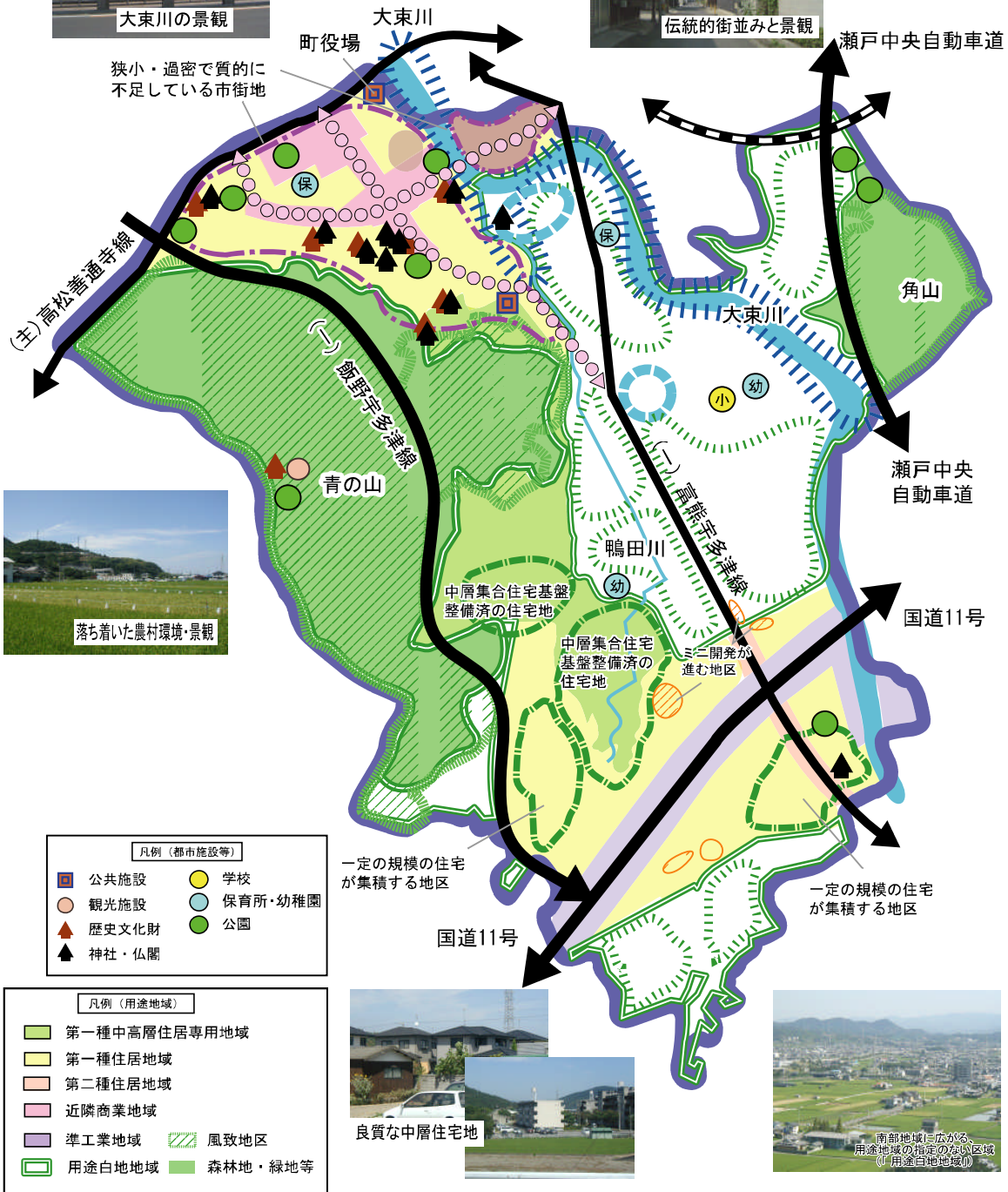
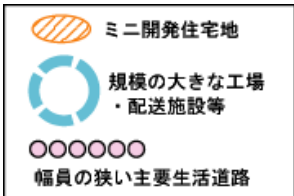


【町南部】

- 一団の優良な農地が多くを占めており、落ち着いた田園環境が保全されています。また青の山々麓の一部地区では中層の集合住宅が立地しています。
- 青の山、角山等は、都市近郊の自然資源として貴重な緑の空間となっています。また、青の山々麓部には社寺が数多く点在し、隣接する既成市街地と密接なつながりを持つ、自然環境と歴史景観が調和した地域の特徴的空間を形成しています。
- 一般県道富熊宇多津線周辺や一部の農地では、敷地の細分化等によるミニ開発が見られます。
- 国道11号沿線には沿道商業や沿道サービス施設が立地し、町内外を問わず多くの利用者がみられます。
- 農地を中心とした用途地域の指定がない地域（用途白地地域）では、今後、地域の特性に応じた合理的な土地利用が求められます。



南部地域 現況特性図



【地域の課題】

①市街地など

【既成市街地】

- 近年、町の中心市街地としての役割は新都市へ移行しつつあり、市街地の空洞化が見られることから、今後、新たな都市機能としての役割が必要になっています。
- 建物の老朽化が進む成熟した住環境であることから、今後は市街地の更新を進める必要があります。
- 伝統的な落ちつきのある街並みが残されており、今後、これらの保全・活用を視野に入れた計画的な土地利用が必要です。

【町南部】

- 小学校や規模の大きい工場等の立地など、一部の地区で用途の混在が見られます。
- 青の山南側の山麓では、民間や公営の大規模な中層の集合住宅が立地しています。
- 用途地域の指定のない一団の農地は、落ち着いた農村環境が形成されており、今後の土地利用において、無秩序な土地利用を制限し、田園居住地域として秩序ある土地利用が必要です。
- 国道11号沿道は、利便性の高い沿道商業・沿道サービス施設の立地が見られ、今後も引き続き充実が必要です。

②交 通

【既成市街地】

- 狭幅員の道路が多く見られることから、防災面や住環境上の改善が必要です。
- 各道路の構成が不明確な状況となっています。
- 幹線道路である一般県道富熊宇多津線にアクセスする道路は狭小で、接続箇所も限定されています。

【町南部】

- 都市計画道路十楽寺川津線を始めとした地域を東西に横断する都市計画道路が未整備であり、中央を南北に縦断する一般県道富熊宇多津線に交通が集中しています。

③水・緑など

【既成市街地】

- まとまったオープンスペースが確保されておらず、公園や広場などの整備・充実が必要です。
- 伝統的街並みや社寺等が保全されている既成市街地は、建物の建替や撤去等により街並み景観が改変しつつあります。

【町南部】

- 大東川及び鴨田川は、都市防災の観点からの整備に加え、市街地に潤いを与える貴重な資源としての活用が望まれます。
- 青の山、角山は、本町の重要な自然環境であり、貴重な緑の空間として、引き続き保全に努める必要があります。また、現存する田園環境にも配慮した土地利用を進める必要があります。

【目指すべき地域の姿と地域づくりの方針】

【既成市街地】

①目指すべき地域の姿

落ちつきと趣きのある誰もが住みやすい地域づくり

- 今後、住宅地として成熟期を迎えつつある中で、これまで育んできた町の歴史・文化を感じ、緑豊かな環境を維持していくことを基本としつつ、街並みの景観に配慮した建築物の建替等を促し、限られた土地を有効活用しながら住環境の向上に努め、町民に親しまれ、愛される、落ちつきと趣きのある誰もが住みやすい地域づくりを目指します。

②地域づくりの方針

市街地の改善と既存資源の活用による定住性の高い住宅地の形成を進めます

細かな環境改善による、良好な居住環境の形成

木造住宅が密集する市街地については、町民の意向をふまえながら、地区計画等の整備手法を柔軟かつ適切に活用するとともに、道路環境の見直しや、公園等のオープンスペースの創出等、きめ細かな生活環境の改善を町民と行政の協働により進め、災害に強く定住性の高い住宅地の形成を目指します。

既存商店街の活性化に資する街並みの整備や生活基盤の充実

既存商店街の活性化を促し、日常生活に必要な買い物の利便性の向上を図るとともに、新都市地域の商業・業務機能と役割分担による街並みの整備・充実を図ります。

生活道路網の整備

主要な生活道路を中心に、歩行者や自転車利用者の安全に配慮した、防災機能も有するネットワーク道路の形成を目指すとともに、事業未着手の都市計画道路については、土地利用状況等を考慮し、「2. 都市づくりにおける基本方針」や「3. 将来都市構造」と照らし合わせつつ、広域的な見地から地域の特性に応じた道路配置の検討・見直しにより整備を進めます。

また、町民と行政の協働による緑化の推進や道路等のバリアフリー化に取り組み、快適で回遊性の高い歩行空間の充実を目指します。

歴史・文化や自然に囲まれた落ちつきと趣きのある市街地の形成を目指します

歴史資源の保全と活用

宇夫階神社、四国霊場第78番札所でもある郷照寺などの歴史的資源を、周辺樹林地や参道等の地区景観と合わせ一体的に保全・活用します。

既成市街地の街並みの形成

既成市街地では、旧街道等の面影を活かしながら、魅力的で落ち着いた趣のある街並みの形成を町民と行政の協働により進めます。

【町南部】

① 目指すべき地域の姿

豊かな緑に囲まれた潤いある地域づくり

- 町南部地域は、戸建住宅地、中低層団地、商業地、農地・集落地とこれらを囲む山林等、多様な要素からなる地域です。
今後は、それぞれの地区特性に応じた土地利用を図り、主に住宅地としての魅力の向上に努めます。また、「用途白地地域」では、良好な田園環境を保全しつつ、社会情勢や交通条件等を勘案し田園居住地域として、秩序ある土地利用の促進を目指します。

② 地域づくりの方針

周辺の自然環境と調和した良好な居住環境の形成を目指します

用途混在や宅地の細分化防止、緑化の充実などによる良好な居住環境の保全

面的に整備された戸建住宅地や中層の集合住宅地などについては、地区計画等の活用により、土地利用用途の混在や宅地の細分化の防止の他、緑化の充実に努めるとともに、狭幅員や行止まりの道路の解消や公園等のオープンスペースの創出により良好な居住環境の形成を目指します。

用途白地地域における良好な環境の形成・保全のための土地利用コントロール

用途白地地域の一団の農地等は、落ち着いた田園環境が形成されており、今後はその良好な田園環境を保全しつつ、地域の特性に応じた、合理的で秩序ある土地利用が行われるよう、「特定用途制限地域^{*}」を指定し、緑豊かなゆとりのある良好な居住空間の形成を目指します。

利便性の高い商業地の形成を目指します

沿道商業・業務施設集積の積極的誘導

国道11号沿道は、恵まれた交通条件を活かし、大規模店舗、専門店、飲食店等のサービス施設等の商業・業務機能の集積を積極的に誘導するとともに、魅力ある広域的利便性の高い沿道商業地を目指します。

地域生活を支える幹線道路の整備を進めます

「2. 都市づくりにおける基本方針」や「3. 将来都市構造」と整合し、地域の特性に応じた道路配置等の検討・見直しに基づく幹線道路の整備

事業未着手の都市計画道路は、土地利用状況を考慮し、「2. 都市づくりにおける基本方針」や「3. 将来都市構造」と照らし合わせつつ、広域的な見地から地域の特性に応じた道路配置の検討・見直しに基づき幹線道路の整備を進めます。

地域生活に潤いをもたらす水や緑の活用と保全を進めます

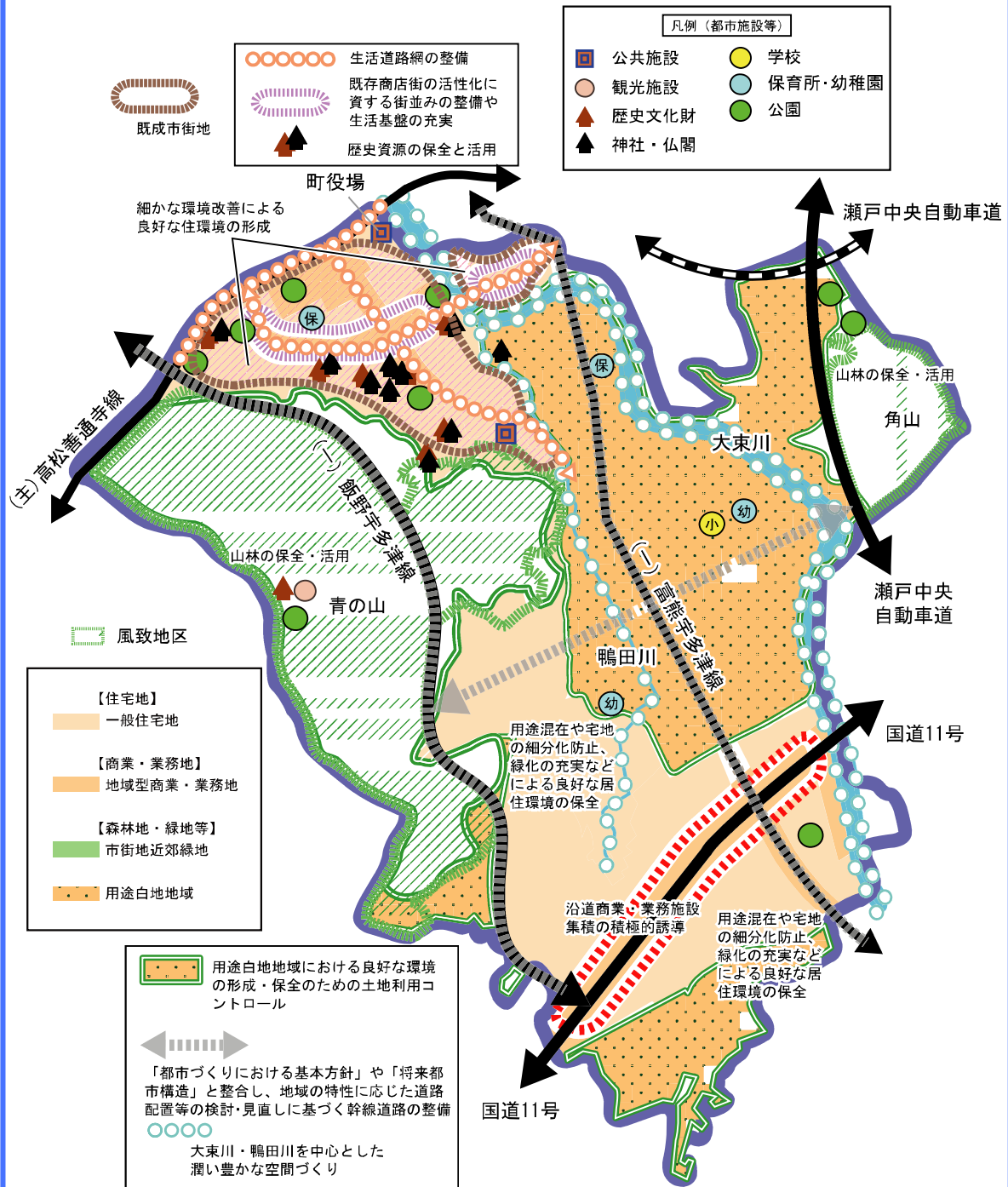
山林の保全・活用

青の山、角山等の地域の山林を、風致地区の指定により保全に努めるとともに、貴重な自然資源を町民が憩える場として活用を図ります。

大東川・鴨田川を中心とした潤い豊かな空間づくり

町民が身近に水に親しむ場として、大東川・鴨田川やため池を活用した水辺空間の整備を推進します。またこれら水環境の保全に向け、下水道整備を推進する等、水質浄化を促進します。

南部地域 将来構想図



第4章 目指すべき都市の将来像の構築に向けて

1. 実現のための基本的な取り組み

本マスタープランを実現し、「目指すべき都市の将来像」の構築に向け、以下のような取り組みを進めていきます。

● 幅広い部門との連携・調整による総合的な都市整備の推進

本マスタープランは、本町の将来に向けた都市整備に関する総合的な指針であり、道路や公園をはじめ、住宅、景観等の個別の分野における整備を一体的に進めていくための基本方針として位置づけるものであります。

また、これからの都市づくりは、こうした都市整備に関わる分野だけでなく、福祉、文化、教育、防災や治安等、様々な分野との関連性をもって進めていく必要があることから、今後は、幅広い部門との連携や調整を図りながら、総合的かつ計画的な都市整備を推進していきます。

● 既存の施設を有効活用した効率的な都市整備の推進

都市整備には多くの時間と費用が必要です。しかしながら、今後の自治体財政の見通しは必ずしも楽観できる状況ではありません。そのため、今後の都市整備においては、これまで整備されてきた建物や基盤施設等を十分に維持・活用するものとし、限られた財源を有効かつ効果的に活用していくために、整備の必要性や緊急性、事業化への熟度、費用対効果等について総合的・客観的な視点から優先順位等について慎重に検討し整備を進めていきます。

● 町民と行政のパートナーシップの構築

本マスタープランを具体化・実現化していくためには、町民の理解と協力が不可欠であり、効率的な都市整備のためにも、町民のニーズや地域の特性を的確に把握し、町民主体の都市づくりを進めていくことが重要です。

そのため、今後は計画づくりの段階での町民参画など、幅広く町民の意向が反映される仕組みづくりを進めます。

また、町民に身近な地区レベルの都市づくりについて、計画やルールづくりだけでなく、その実現に向けた町民の自主的・主体的な取り組みを支援する仕組みづくりを進めます。

● 周辺自治体や関係機関等との連携と調整

公共施設の整備や土地利用の規制・誘導等については、より広域的な観点による事業の推進が求められることから、国、県、周辺自治体、及び関係機関等との連携や調整を密に図っていきます。

2. 地域レベルでの都市づくりの推進にむけて

本マスタープランを実現し、地域別構想に示す「目指すべき地域の将来像」の構築に向け、以下のような取り組みを進めていきます。

● 地区レベルでの都市づくりの推進

今後は、地域のつながりを大切にするとともに、町民に身近な地区レベルでのきめ細やかな都市づくりが重要になります。よって、必要に応じた町民主体の計画づくりや事業の推進に対する支援を行っていきます。

● 町民相互の連帯感の醸成に寄与する都市づくり支援体制の確立

町民参画による地域・地区レベルの都市づくりを支援するための組織とシステムづくりを進めます。

特に、新都市地域では、都市化の進展に伴い地域の人々のつながりも希薄となり、軽犯罪等が多発する傾向にあります。今後は、自治会組織、地域や世代間の交流活動を活性化し、町民の相互理解を深め、連帯感の醸成に寄与できる支援体制の確立を目指します。

3. その他都市づくりの推進にむけて

● 都市整備のルールづくり

町民参加による地域レベルでの都市づくりの推進、地区計画の活用、生活環境の改善、良好な都市景観の形成や山林等の自然環境の保全・活用など様々な事項について、新たな条例の制定等も視野に入れた町独自のルールづくりを進めます。

● 都市計画マスタープランの見直し

社会・経済情勢や地域の実態等の変化により本マスタープランの見直しの必要性が生じた場合には、これからの都市づくりの主体となる町民と行政の協働により見直しを行います。

資料編

1. 宇多津町都市計画マスタープラン検討委員会 諮問書

平成 15 年 9 月 30 日

宇多津町都市計画マスタープラン検討委員会
会 長 三 宅 耕 三 殿

宇多津町長 谷 川 実



宇多津町都市計画マスタープランの素案について（諮問）

宇多津町都市計画マスタープラン策定のための素案について検討願いたい。

2. 宇多津町都市計画マスタープラン検討委員会 答申書

平成 16 年 6 月 8 日

宇多津町長 谷 川 実 殿

宇多津町都市計画マスタープラン検討委員会
会 長 三 宅 耕 三



宇多津町都市計画マスタープランの素案について（答申）

平成 15 年 9 月 30 日付けで諮問された、宇多津町都市計画マスタープランの素案について、別紙のとおり成果として取りまとめたので報告します。

なお、下記事項について、特に配慮されたく要望いたします。

1. 本マスタープランの実現化に向け、幅広い町民の参加による都市づくりを支援する仕組みや体制・制度の充実、町民への都市づくりに関する情報提供などの取り組みを進められたい。
2. 本マスタープランに掲げる宇多津の都市づくりの実施にあたっては、これまで育んできた都市基盤と水や緑を保持・活用しつつ、景観や環境に十分配慮したものとされたい。
3. 既成市街地については、街の風情を大切にしつつ、誰もが住みやすい環境の形成に向けて一層の対応を図られたい。
4. 新市街地の中枢拠点としての活性化や低未利用地の一層の利用・活用対応を図られたい。
5. 用途白地地域については、田園環境との調和を図りながら、良好な居住空間としての整備に向けた取り組みを進められたい。
6. 都市化の進展に伴い、軽犯罪が多発する傾向にあり、今後は、町民と行政の協力のもと防犯対策の推進を図られたい。

3. 宇多津町都市計画審議会 諮問書

16 宇建都計第 1 号
平成 16 年 8 月 12 日

宇多津町都市計画審議会
会長 北 川 博 敏 殿

宇多津町長 谷 川 実



平成 16 年度第 1 回宇多津町都市計画審議会への諮問について

このことについて、次の案件について諮問します。

記

議案 番号	件 名
1	宇多津町都市計画マスタープランについて

4. 宇多津町都市計画審議会 答申書

16 宇都計審第 1 号

平成 16 年 8 月 20 日

宇多津町長 谷川 実 殿

宇多津町都市計画審議会
会長 北 川 博 敏



答 申

平成 16 年 8 月 12 日付けで諮問された次の案件については、原案どおりで依存がない旨を報告します。

記

議案 番号	件 名
1	宇多津町都市計画マスタープランについて

5. 宇多津町都市計画マスタープラン検討委員会経緯

H15.9.30 検討委員会の設立 委員の委嘱、委員会への諮問 " 第1回検討委員会

都市計画MPとは？
都市づくりの宇多津町の現状
上位計画・関連計画の概要（町長期振興計画・県都市計画区域MPなど）
町民意向の把握（町民アンケート結果による）

H15.10.29 第2回検討委員会

全体構想の検討
都市づくりの現状と課題
都市づくりの方向性・目標
都市づくりの基本方針
想定人口・将来都市構造・部門別構想

H15.12.1 第3回検討委員会

地域別構想の検討
各地域の現況・特性及び課題
（1）新都市地域
（2）北部地域
（3）旧市街地域→南部地域
想定人口・将来都市構造・部門別構想
その他
特定用途制限地域の指定について

H16.1.27 第4回検討委員会

地域別構想の検討
各地域の現況・特性及び課題
目指すべき地域の姿、地域づくりの方針

H16.3.30 第5回検討委員会

H16.5.31 第6回検討委員会

都市計画MP（素案）の取りまとめ

H16.6.8 宇多津町都市計画MP検討委員会の答申

6. 宇多津町都市計画マスタープラン検討委員会 委員名簿

(順不同 敬称略)

	氏 名	団 体 名 等	備 考
1	三宅 耕三	香川短期大学	
2	池内 清	自治会連合会	
3	桑名 清子	婦人会	
4	木下 良雄	老人クラブ連合会	
5	松岡 秀子	まちづくり女性会議	
6	岡本 猛	身体障害者協会	
7	西本 昌嗣	商工会青年部	
8	高木 正信	農業委員会	
9	福由 常雄	漁業協同組合	
10	塚本 正彦	四国環境測定センター（環境関係）	
11	高尾 豊行	(有)アトリエT ₂ （建築関係）	
12	城金 良和	香川県坂出土木事務所	～H16.3.31
	堀田 和憲		H16.4.1～
13	滝口 正志	宇多津町助役	

7. 宇多津町都市計画マスタープラン検討委員会 規約

(名 称)

本会は、「宇多津町都市計画マスタープラン検討委員会」と称する。

(目 的)

本会は、県が定める「都市計画区域マスタープラン」及び町が定める「宇多津町長期振興計画」等の上位計画をふまえ、都市の将来像を明確に表し、長期的な視野のもと、これからのまちづくりに必要な都市計画の総合的な指針となる「宇多津町都市計画マスタープラン」の素案を作成することを目的とする。

(検討事項)

本会は、前条の目的を達成するため、次に掲げる事項について検討する。
実現すべき都市の将来像に関する事
各種都市計画の決定・変更の指針に関する事
個別の都市計画相互の整合に関する事
その他必要と認める事項

(組 織)

本会の委員は、第2条の目的に添った団体の推薦者又は個人をもって組織し、その委員は、町長が委嘱する。

2 委員は、当該検討事項にかかる協議が終了したときは、解任されるものとする。

(会 長)

本会に会長を置き、委員の互選によってこれを定める。

2 会長は委員会を代表し、会務を総理する。

3 会長に事故があるときは、会長があらかじめ指名する委員が、その職務を代理する。

(会 議)

本会は、必要に応じて会長が招集し、その議事運営に当たる。

2 本会は、第3条に定める検討事項について協議し、その素案を町長に提出する。

(庶 務)

本会の事務局は建設経済課に置く。

(雑 則)

この規約に定めるもののほか、本会の運営に関し必要な事項は、会長が別に定める。

附 則

この規約は、平成15年9月30日から施行する。

8. 用語集

(あいうえお順)

●オープンスペース

墓地や畑等単一の限定された機能に供する外部空間を除く、街路や広場、公園などの一般に開放された公共の空間。

●回遊性

人の動きの中で、ひとつの場所の中で完結するのではなく、異なる場所相互の間にも発生し、その結果として都心空間全体で定流的に回る歩行者の流れ。

●環境負荷

人の活動により環境に加えられる影響であって、環境保全上の支障の原因となるおそれのあるもの（事象）。

●幹線道路

国道や県道と地域内を結ぶ2車線以上の幅員を有する主要道路。

●^{きょうあい}狹隘道路

幅員が4m未満の公道。

●共生（自然との～ 環境との～）

地球上にヒトを含むさまざまな生物が、さまざまな関係をもちながら、互いに絶滅することなく調和を保って存在していく考え。

●区域区分(＝線引き)

都市計画法では、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分できるとされており、この市街化区域と市街化調整区域との区分をいう。

●交通結節点

鉄道駅、道路のインターチェンジ、自動車から徒歩やバスなどその他の交通機関に乗り換えるための停車・駐車施設。

駅前広場など交通導線が集中的に結節する箇所。

●高度情報化（社会）

あらゆる者が平等に情報の入手・処理・発信を行うことが可能となる社会。情報通信基盤の高度化や、各種の情報通信システムによる広域的な情報ネットワークの形成、インターネットの世界的な広がりもその一環。

●コーホート（変化率法）

コーホートとは、同年（または同期間）に出生した集団のことをいい、コーホート法とは、その集団ごとの時間変化を軸に人口の変化を捉える方法をいう。

コーホート変化率法は 2 時点におけるコーホートの変化率を用いて推計してくもので、本マスタープランにおいては、昭和 55 年国勢調査から平成 12 年国勢調査までを使用している。

例えば宇多津町で観測された 20～24 歳の人口は、5 年後には 25～29 歳に達する。その年齢の集団は 20～24 年前に出生したものであり、その人口集団を年次的に追跡し、集団の軌跡の変化率を用いて人口を推計したもの。

●里親制度（アダプト制度）

1985 年(昭和 60 年) に、ハイウェイでの散乱ごみ問題が深刻化するアメリカで導入された清掃美化活動が始まり。

アダプト(Adopt) とは、直訳すると「養子縁組をする」という意味。市町村などが管理する公園や道路、河川、空き地などの公共の場所を「子ども」に見立て、「里親」となってくれるボランティアとの間で「養子縁組」をし、自主的な美化活動を求める制度。

別名、里親制度ともいわれ、市町村と里親との役割を明確にし、できる範囲で気軽に取り組むのが特徴。

●市街化区域

都市計画法に基づく都市計画区域の内、市街地として積極的に開発・整備する区域で、既に市街地を形成している区域及びおおむね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域。

●市街化調整区域

都市計画法に基づく都市計画区域の内、市街化を抑制すべき区域。

●生活道路

日照や通風の確保などの良好な環境の保持や、消防車や救急車などの緊急車両の通行、火災の延焼を防ぐ役目などを果たす生活に密着した道路。

●専業農家

世帯員の中に兼業従事者が一人もいない農家。

●第 1 種兼業農家

農業を主とする兼業農家。

●第 2 種兼業農家

農業を従とする兼業農家。

●地区計画

地区の特性に応じて、道路・公園などの施設の配置や建築物の用途・敷地・形態などについて、住民などの意向を十分に反映した計画を定め、土地利用や建築物の規制・誘導を図るまちづくり制度。

●地方分権

国に集中している権限や財源を県や市町村に移し、住民と自治体の協力にもとづき、地域のことは地域で決められるようにすること。

● 中枢機能

高次都市施設や広域行政施設、都市型産業など、広域圏の発展を牽引していくための中心的な機能。

● 定住条件

一定の場所に住居を構えて住むための環境。

● 低未利用地

都心などの土地の有効利用を図るべき地域に残されている単独では利用することが著しく非効率な虫食い土地や企業の撤退等に伴う跡地などの土地。

● 田園住宅

農山村地域、都市の近郊その他の良好な自然的環境を形成している地域に所在する一戸建ての住宅。

● 特定用途制限地域

都市計画法に基づく地域地区の一つで、非線引き都市計画区域のうち、用途地域が指定されていない区域（非線引き白地地域）に定めることができるもので、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を定めた地域のこと。

● 都市化

村落に対して、人口・人口密度が大きく、第二次・第三次産業に従事する人の割合が高い集落を都市という。都市の地域を市街地といい、主に居住地域、工業地域、商業地域の各機能からなり、中心部には官公庁や事務所、商業施設が集中し、その周辺に住宅地や工業地域が形成される。その都市の発展により、都市の周辺の農村部では農地の宅地化や工場・商業施設などの進出など、都市としての性格を持つようになる現象。

● 都市基盤（施設）

一般的に道路、河川、上下水道施設、エネルギー供給施設、通信施設などの生活・産業基盤や、学校、病院、公園などの公共施設のこと。

● 都市計画区域

人口の増加や産業の発展に対応する中で、一体の都市として、土地利用の規制・誘導、都市施設の整備、市街地開発事業等を行い、総合的に整備、開発及び保全を図る区域。

● 都市施設

都市計画法第11条による、1. 道路、都市高速鉄道、駐車場等の交通施設、2. 公園、緑地、広場、墓園等の公共空地、3. 水道、下水道、汚物処理場、ごみ焼却場等の供給施設又は処理施設、4. 河川等の水路、5. 学校、図書館等の教育文化施設、6. 病院、保健所等の医療施設又は社会福祉施設、7. 市場、と畜場又は火葬場、8. 一団地の住宅施設、9. 一団地の官公庁施設、10. 流通業務団地、11. その他政令で定める施設。

●土地区画整理事業

土地区画整理法に基づき、公共施設の整備・改善及び宅地の利用増進を図ることを目的とした事業で、土地の所有者が道路、公園などの公共施設用地を生み出すために土地の一部を提供し（減歩）、宅地の形を整えて交付する（換地）などにより、面的、一体的に土地利用の増進を図る事業。

●パーク・アンド・ライド

自宅から鉄道駅・バス停の周辺などに整備された駐車場までマイカーを利用し、そこからは公共交通機関へ乗り継ぐという自動車と公共交通機関とを有効に組み合わせた交通手段。自動車交通量の抑制を図る交通需要管理の手法の一種。

●パートナーシップ

協働・協力の意。まちづくりにおいては、市民、事業者、行政が、それぞれ自立した主体として、それぞれが他者の主体性を尊重し、かつ、相互作用による創造的な効果を発揮していく関係のこと。

●バリアフリー

高齢者や障害者などが社会生活を送る上での物理的、社会的、制度的心理的及び情報面での障害バリアを取り除くという考え方。

●風致地区

都市計画法に基づく地域地区の一つで、都市の風致を維持するため、風致地区内においては、都道府県の条例により、建築物の建築、宅地の造成、木竹の伐採等の行為について必要な規制が定められている。

●ポケット・パーク

都市の中の憩い、休憩の用途に供する小さな空間で、民間の土地を出し合ったり、公立の公園にならない公有地又は民間の土地を借用したりして作ったもの。

●密集住宅地（市街地）

都市基盤整備が不十分で宅地が細分化しており、老朽化した木造住宅が多いなど、環境面や防災面に様々な問題を抱える住宅地（市街地）。

●ユニバーサルデザイン

できるだけ多くの人々が利用可能であるように製品、建物、空間をデザインすること。

●用途白地地域

都市計画区域のうち用途地域の指定がされていない区域。

●用途地域

都市計画法に基づく地域地区の一つで、良好で快適な環境を備えた町土を形成するために現状と将来のまちの方向を踏まえ、それぞれの地域に周辺環境や快適さを損なうような建物が建つことがないよう、建築物の用途や密度（建ぺい率、容積率）などを規制・導入し、より良いまちの実現に向け、それぞれの地域の特性に応じて定めるもの。