

岡山市立地適正化計画 (原案)

「概要版」

1 立地適正化計画とは

■ 立地適正化計画策定の背景

・本市の市街地は、自動車を中心としたライフスタイルの進展に伴い、これまで郊外へ拡大を続けてきましたが、本市の人口は令和2年をピークに減少すると予測されています。

今後の人口減少が予測される中、このままの状態では市街地の拡大が進行すると、市街地における人口密度が低下し、医療・福祉・商業等の生活サービスの低下や公共交通の衰退などの問題が顕在化するなど、市民生活の質ならびに都市の持続性や活力の低下が懸念されます。

・本市では、このような状況を踏まえ、人口減少下においても持続的に発展できる都市づくりに向けて、総合計画や都市計画マスタープランを改定し、地域生活圏の各拠点と都心とが利便性の高い公共交通で結ばれた「コンパクトでネットワーク化された都市づくり」を進める方針としています。

・この方針を実現するための実行戦略として、都市計画マスタープランの一部となる「立地適正化計画」を策定します。

■ 立地適正化計画の制度概要

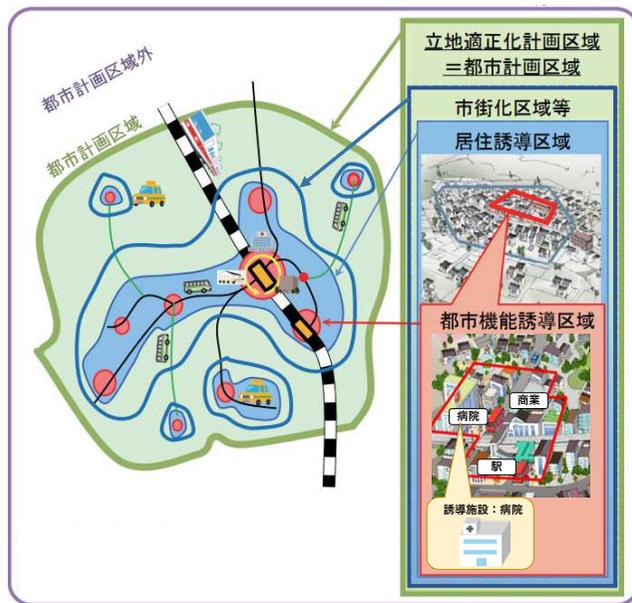
・立地適正化計画とは、都市全体の観点からの医療・福祉・商業等の都市機能や居住の立地、公共交通の充実に関する包括的な計画です。

・従来の都市計画の規制を前提に、「都市機能誘導区域」や「居住誘導区域」を定め、届出制度などの誘導手法を通じ、長期的な時間軸の中で都市機能や居住を誘導することで、緩やかに都市をコントロールする制度です。

【立地適正化計画に定める事項】

- 立地適正化計画区域
都市計画区域
- 立地適正化計画の基本方針
- 都市機能誘導区域
医療・福祉・商業といった生活サービス施設等の立地を誘導する区域
- 誘導施設
都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき施設として位置づけたもの
- 居住誘導区域
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、居住を誘導する区域
- 計画の実現に向けた取組
居住や都市機能の誘導を図るために展開する施策

など



国土交通省資料を基に作成

2 都市づくりの課題と方向性

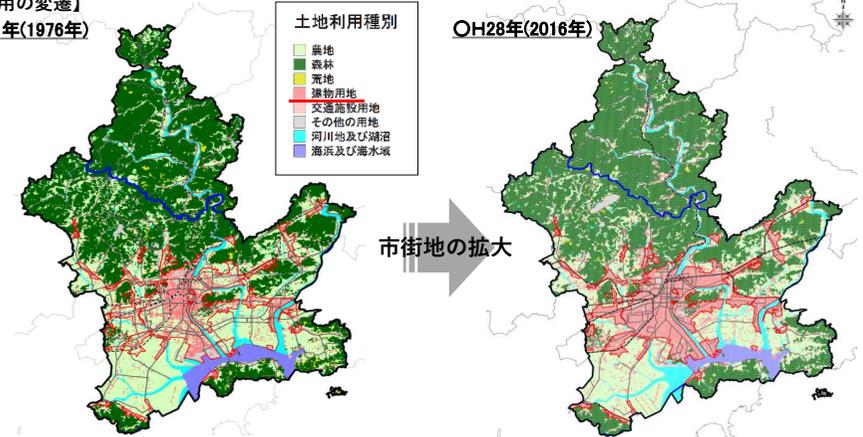
今後、人口減少や高齢化、拡大した市街地での低密度化が進行することにより、様々な課題の発生が懸念されます。

こうした状況下においても、都市を持続的に発展するものとしていくため、「コンパクトでネットワークされた都市づくり」を推進する必要があります。

【人口推移と将来人口の見通し】



【土地利用の変遷】 OS51年(1976年)



	S51年		H28年
建物用地	6,671ha	約2.1倍	13,366ha
人口	53.5万人	約1.3倍	70.5万人

※人口：国勢調査S50,H27の数値

今後の人口減少により、さらに低密度な市街地が形成されていくおそれ

■ 都市づくりの課題

- 生活利便性の維持
- 公共交通の維持・確保
- 都心の賑わい
- 健全な都市経営
- など

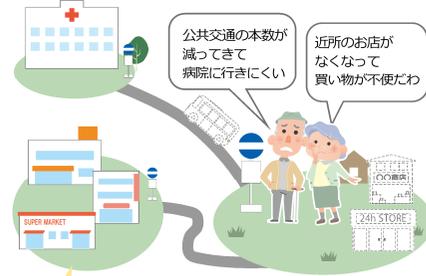
■ 都市づくりの方向性

「コンパクトでネットワーク化された都市づくり」の推進

懸念される課題

近所のお店や公共交通の減少

- 人口減少により、一定の人口密度に支えられてきた生活サービス施設の維持が困難になるおそれ。
- 路線バスの運行区間は平成6年から平成28年の約20年間で約24%減少。



賑わいの低下

- 市全体の小売業年間商品販売額はほぼ横ばいだが、中心市街地の販売額や市全体に占める割合は減少傾向。



厳しい都市経営

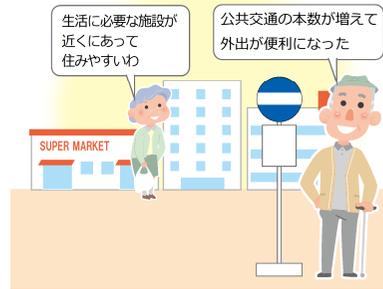
- 歳出予算（普通会計）は、平成7年から平成27年の20年間で扶助費が2.5倍以上増加するなど、義務的経費が増加した一方、投資的経費は半減。



期待される効果

車が無くてもおでかけがしやすいね！

- 居住を公共交通沿線などに緩やかに誘導し、徒歩や公共交通での通院や買い物などを可能とすることで、市民の生活利便性を維持・向上。



まちなかは、にぎやかで楽しいね！

- 買い物等でまちなかに集まる人々の維持・増加が期待され、市民の消費活動が拡大。



施設や道路も安心して使えるね！

- 市街地が集約化されることにより、公共施設やインフラの維持・管理等の行政サービスが効率化。



都市づくりの方向性

コンパクトでネットワーク化された都市づくり

3 立地適正化計画の基本方針

都市計画マスタープランで位置づけた都市づくりの理念、将来の都市構造などにに基づき、基本方針を定めます。

■ 都市づくりの基本理念

人とまちが健幸で、持続的に発展する交流拠点都市 岡山

■ 将来の都市構造

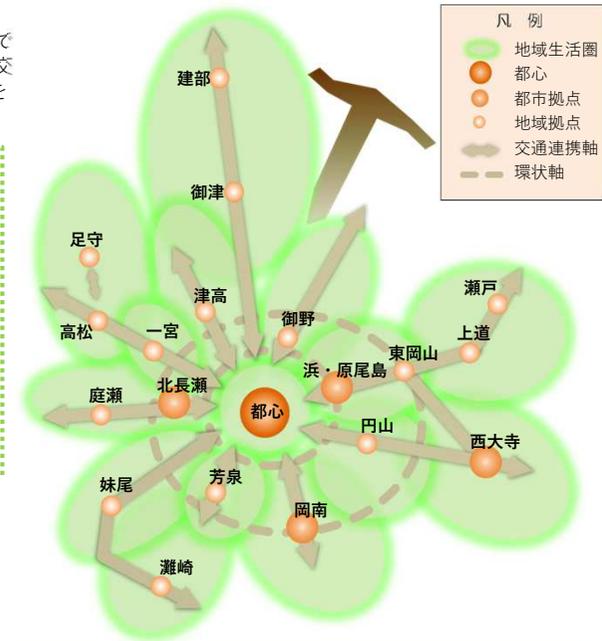
- 将来の都市の形として、「コンパクトでネットワーク化された都市構造」（公共交通を中心としたマスカット型都市構造）を位置づけています。

～マスカット型都市構造とは～

地域生活圏の一つひとつをマスカットの実にたとえ、それぞれの地域（実）が充実し、都心を中心に有機的に連携することにより、都市（房）全体が躍動・成長する姿を表現しています。

～“健幸”とは～

「市民が健康かつ幸せに、安全・安心で豊かな暮らしを営むこと。また、生活の場となる‘まち’が、健全で幸せを感じられる空間であること」をイメージしています。



■ 立地適正化計画の基本方針

- 居住や都市機能を誘導する区域を定め、一定の人口密度を維持するとともに、必要な都市機能を確保し、それらの区域を公共交通ネットワークで結ぶことにより、人口減少・超高齢社会においても、若年者から高齢者まで歩いて健康に暮らすことができるなど、生活の質が高く活力あふれる持続可能な都市を目指します。
- 人口減少が想定される中、一定の人口密度を保つ適正な市街地規模を維持する観点から、低密度な市街地の拡散を防止するとともに、中山間地などの集落地域の活性化を図り、市全体として、持続的に発展する都市を目指します。

【立地適正化計画で目指す都市のイメージ】

居住誘導区域

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

都市機能誘導区域

医療・福祉・商業といった生活サービス施設等の立地を誘導

交通ネットワーク

利便性が高く、人と環境にやさしい交通ネットワークを構築



5 誘導施設

■ 誘導施設の基本的な考え方

都市機能誘導区域とする都心・各拠点の位置づけを踏まえ、都市の活力・賑わいの創出と居住者の生活利便性の維持・向上を図るよう、都心・各拠点に必要な都市機能を選定し、誘導施設を設定します。

■ 誘導施設の一覧

誘導施設	都市機能誘導区域		
	都心	都市拠点	地域拠点
医療機能	特定機能病院※1	●	
	地域医療支援病院※2	●	●
	一般病院	●	●
福祉機能	ふれあいセンター	●	●
	大規模商業施設（店舗面積10,000㎡以上）	●	●
商業機能	商業施設（生鮮食品の取り扱いがある店舗面積1,000㎡以上）	●	●
	大学・専修学校	●	●
教育機能	大学・専修学校	●	●
	ホール	●	
	美術館、博物館	●	
文化機能	図書館	●	●
	市役所	●	
行政機能	区役所、支所、地域センター	●	●
	区役所、支所、地域センター	●	●
業務施設	オフィスビル	●	
集客交流機能	コンベンション施設	●	

※1 高度の医療の提供、高度の医療技術の開発及び高度の医療に関する研修を実施する能力等を備える病院
 ※2 地域の医療機関との患者の紹介や逆紹介などによる医療連携を推進するほか、医療機器等の共同利用、地域の医療従事者への研修等を通じて、かかりつけ医等を支援する能力を備える病院

6 届出制度

以下の行為を行おうとする場合には、着手する30日前までに本市への届出が必要となります。

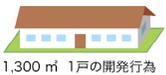
■ 都市機能誘導区域外において事前届出が必要な行為

開発行為	・ 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
建築等行為	・ 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誘導施設を有する建築物とする場合

■ 都市機能誘導区域内において事前届出が必要な行為

誘導施設の休廃止	・ 都市機能誘導区域内において、誘導施設の休止又は廃止を行う場合
----------	----------------------------------

■ 居住誘導区域外において事前届出が必要な行為

開発行為	①3戸以上の住宅の建築目的の開発行為	①の例示 届出必要  3戸の開発行為
	②1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの	②の例示 届出必要  1,300㎡ 1戸の開発行為
建築等行為	①3戸以上の住宅を新築しようとする場合	届出不要  800㎡ 2戸の開発行為
	②建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合	①の例示 届出必要  3戸の建築行為
		届出不要  1戸の建築行為

7 「コンパクトでネットワーク化された都市づくり」の実現に向けた取組

「コンパクトでネットワーク化された都市づくり」の実現に向け、以下の施策に取り組みます。

● 都市機能誘導に関する取組

民間事業者による誘導施設整備への事業支援や魅力ある都市空間の創出、公共施設の有効活用などに取り組みます。

● 居住誘導に関する取組

良好な居住環境の維持・向上や安全・安心な居住地の形成などに取り組みます。

● 周辺地域の維持・活性化に関する取組

地域コミュニティの維持・活性化や移動手段の確保などに取り組みます。

● 交通ネットワークに関する取組

地域生活圏の各拠点と都心部とを結ぶ公共交通の利便性向上など便利で快適な交通ネットワークの構築に取り組みます。

■ 施策イメージ



■ PDCAサイクルによる進行管理

おおむね5年毎に、PDCAのマネジメントサイクルによる進行管理を行い、「評価指標」や「モニタリング項目」を検証・評価し、必要に応じて立地適正化計画の見直しを行います。

