

岡山市立地適正化計画(改定原案)の概要



岡山市 都市整備局
都市・交通部 都市計画課

岡山市立地適正化計画(改定原案)の概要

1 岡山市立地適正化計画

○本市では、「コンパクトでネットワーク化された都市づくり」の実現に向けて、岡山市立地適正化計画を令和3年3月に策定している。

<立地適正化計画とは>

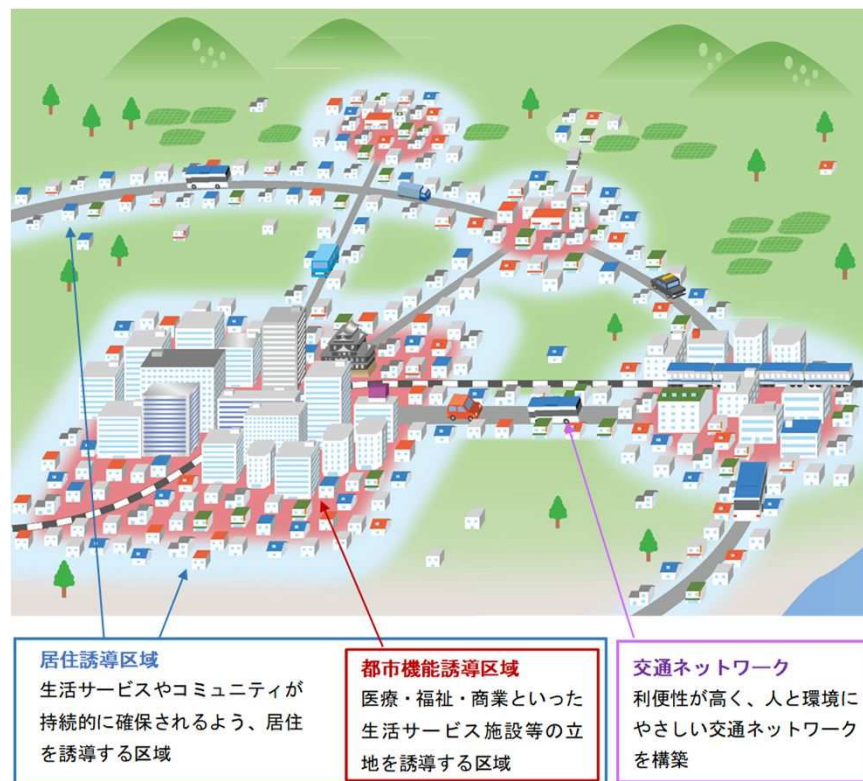
- ・都市全体の観点からの医療・福祉・商業等の都市機能の立地や居住の誘導、公共交通の充実に関する包括的な計画
- ・従来の都市計画の規制を前提に、「都市機能誘導区域」や「居住誘導区域」を定め、届出制度等の誘導手法を通じ、長期的な時間軸の中で都市機能や居住を誘導することで、緩やかに都市をコントロールする制度

<岡山市立地適正化計画の基本方針>

○都市機能や居住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す

■立地適正化計画の基本方針のイメージ図



岡山市立地適正化計画(改定原案)の概要

2 改定の背景

- 計画策定後、おおむね5年が経過したことから、施策の実施状況などについて、令和7年11月に評価・検証を行った。
- 都市再生特別措置法の改正による立地適正化計画への防災指針等の位置付けや、岡山市第七次総合計画など上位・関連計画の改定を踏まえ、「岡山市立地適正化計画」を改定する。

3 改定の方向性

＜国の動きや上位・関連計画の改定等を踏まえた「改定における視点」＞

- ・ 更なる人口減少、少子高齢化社会への対応
- ・ 都市の脱炭素化の推進
- ・ 災害リスクへの対応
- ・ 都市緑地の保全や緑化の推進
- ・ 更なる都市機能・居住の誘導
- ・ 空き家など低未利用土地の利活用
- ・ 公共交通と連動した取組の推進
- など



改定の方向性

「コンパクトでネットワーク化された都市づくり」を推進するため、
災害リスクへの対応や更なる都市機能・居住誘導等を図る

岡山市立地適正化計画(改定原案)の概要

4 主な改定のポイント

■岡山市立地適正化計画（現行計画）の構成

- 1 はじめに <一部情報を更新>
- 2 現状と課題 <一部情報を更新>
- 3 都市づくりの方向性
- 4 立地の適正化に関する基本方針 <一部情報を更新>
- 5 都市機能誘導区域 **見直し <Point2>**
- 6 誘導施設 **見直し <Point3>**
- 7 居住誘導区域 **見直し <Point2>**
- 8 コンパクトでネットワーク化された都市構造の実現に向けた取り組み **見直し <Point4>**
- 9 評価・見直し <一部情報を更新>

追加
<Point1>

Point 1 防災指針の追加

- ・災害リスク分析を行い、主に居住誘導区域内における防災対策・安全確保策を取りまとめた防災指針を作成

Point 2 誘導区域の見直し

- ・“公共交通連携まちづくり型”都市機能誘導区域の追加
- ・誘導区域境界を道路など地形地物等へ見直し

Point 3 誘導施設の見直し

- ・都市拠点の役割を踏まえた見直し
- ・特定業務施設等の新たな位置づけ

Point 4 誘導施策の見直し

- ・防災や緑化、更なる都市機能・居住の誘導など改定における視点を踏まえた取り組みを追加・拡充

※主な改定のポイント以外にも、情報の更新等により見直した箇所があります。

岡山市立地適正化計画(改定原案)の概要

Point 1 防災指針の追加

- 近年、頻発・激甚化している自然災害に対応するため、都市再生特別措置法の改正により、立地適正化計画に「防災指針」（都市機能や居住等の誘導を図るうえで必要となる都市の防災機能の確保に関する指針）を位置づけることとされている。
- 防災指針では、災害リスクを踏まえた防災上の課題を抽出し、主に居住誘導区域内における災害リスクを出来るだけ回避あるいは低減させるため、必要な防災・減災対策を位置づける。

<災害リスク分析>

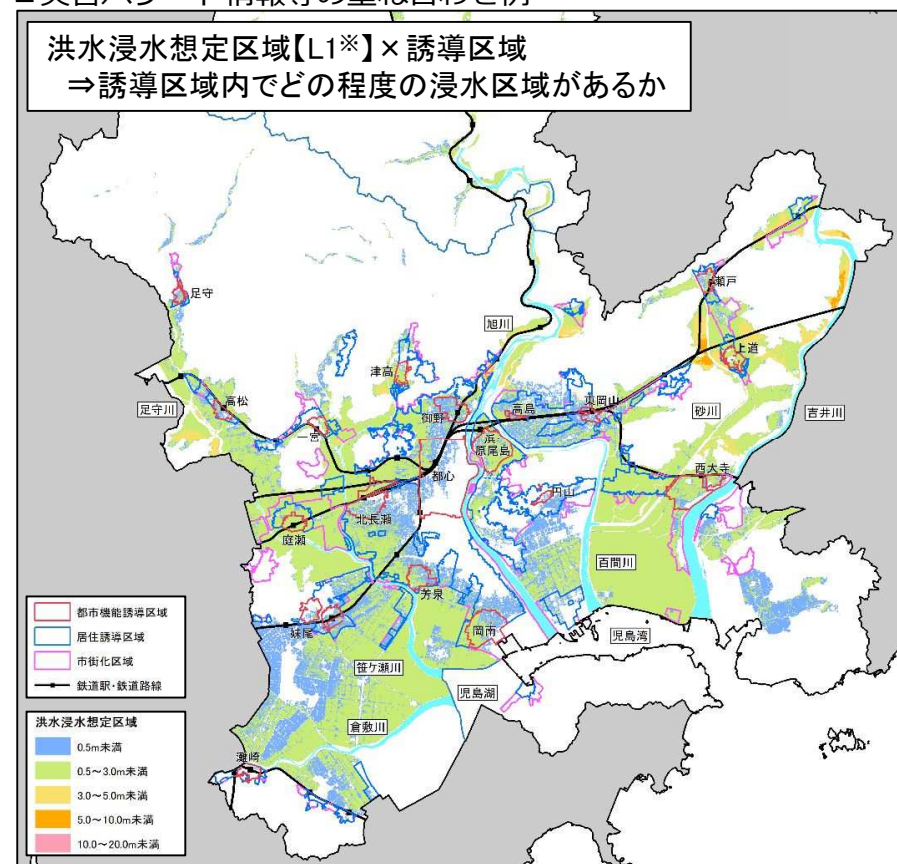
- ・災害ハザード情報と都市の情報を重ね合わせ、災害リスク分析を行う。

■災害リスク分析の一覧

災害ハザード情報		都市の情報	災害リスク分析の視点
水害	浸水想定区域 (洪水・内水・高潮)	誘導区域	誘導区域内の災害ハザードの分布状況の把握
	津波災害警戒区域		
土砂災害	土砂災害警戒区域 土砂災害特別警戒区域 急傾斜地崩壊危険区域 地すべり防止区域	人口分布	災害ハザード内の居住人口の把握
		建物階数	垂直避難が対応可能か
地震	震度分布 液状化危険度分布	避難施設	水平避難可能な避難施設が近くにあるか
	大規模盛土造成地		

※本市の過去の浸水被害も踏まえ、水害においては、人口分布や建物階数など詳細な重ね合わせ分析を行う。

■災害ハザード情報等の重ね合わせ例



※L1(計画規模):河川整備の基本となる降雨

岡山市立地適正化計画(改定原案)の概要

＜防災・減災対策の取組方針＞

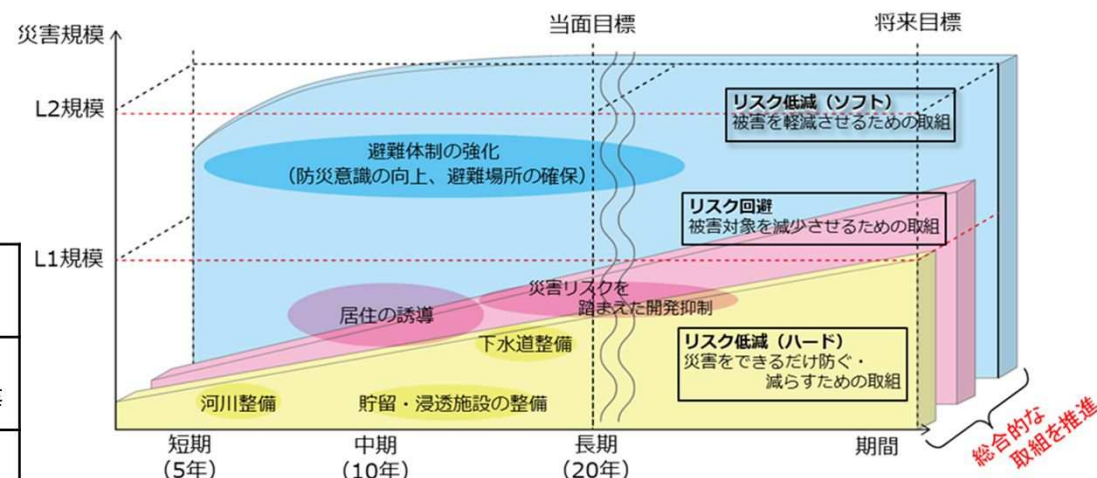
- ・リスク低減（ハード・ソフト）やリスク回避の取組を総合的に推進することにより、災害リスクを踏まえた「安全で安心して暮らせる都市づくり」を目指す。

⇒L1規模の災害：リスク低減（ハード）、リスク回避、リスク低減（ソフト）

⇒L2規模の災害：リスク低減（ソフト）

リスク低減（ハード）	災害をできるだけ防ぐ・減らすための取組み (取組例) 河川整備、下水道整備等
リスク回避	被害対象を減少させるための取組み (取組例) 居住の誘導、災害リスクを踏まえた開発抑制等
リスク低減（ソフト）	被害を軽減させるための取組み (取組例) 防災意識の向上、避難場所の確保等

■取組方針（災害規模・取組内容・期間）のイメージ



資料：国土交通省「水害リスクを踏まえた防災まちづくりのガイドライン」を基に岡山市作成
 L1規模(洪水の場合)：1年間での発生頻度が1/100～150程度の降雨量
 L2規模(洪水の場合)：1年間での発生頻度が1/1000程度の降雨量

＜具体的な取組＞

- ・取組方針に基づき、リスク回避、リスク低減に必要な具体的な取組を本指針に位置づける。

■具体的な取組（例）

取 組	取組主体	災害種別						スケジュール		
		洪水	内水	高潮	津波	土砂災害	地震	短期(5年)	中期(10年)	長期(20年)
リスク低減（ハード）	河川整備	●						→	→	→
	下水道整備		●					→	→	→
	建築物及びインフラ施設の耐震化の推進						●	→	→	→
リスク回避	立地適正化計画に基づく居住の誘導	●	●	●	●	●		→	→	→
	災害リスクを踏まえた開発の抑制	●	●	●	●	●		→	→	→
リスク低減（ソフト）	自主防災組織の結成促進	●	●	●	●	●	●	→	→	→
	ハザードマップ等を活用した啓発の実施	●	●	●	●	●	●	→	→	→
	防災訓練の実施	●	●	●	●	●	●	→	→	→

岡山市立地適正化計画(改定原案)の概要

Point 2 誘導区域の見直し【“公共交通連携まちづくり型”都市機能誘導区域の追加】

○バス路線の再編など新たな公共交通の動きとの連動を図るため、公共交通の利便性を活かした都市機能の誘導を目的とした“公共交通連携まちづくり型”都市機能誘導区域を新たに追加する。

■都市機能誘導の基本的な考え方

【公共交通連携まちづくり型】新たに追加

- ①公共交通の利便性の高い駅など交通結節点周辺（都心・各拠点を除く）のうち、②公共交通の利用環境が改善が行われ、③計画的な市街地整備が見込まれる事業区域へ都市機能を誘導・集積する。

①公共交通の利便性の高い駅など交通結節点周辺（都心・各拠点を除く）

（例）・「地域公共交通計画」に基づくバス路線再編の乗継ポイント（乗継拠点）周辺 等



②公共交通の利用環境の改善

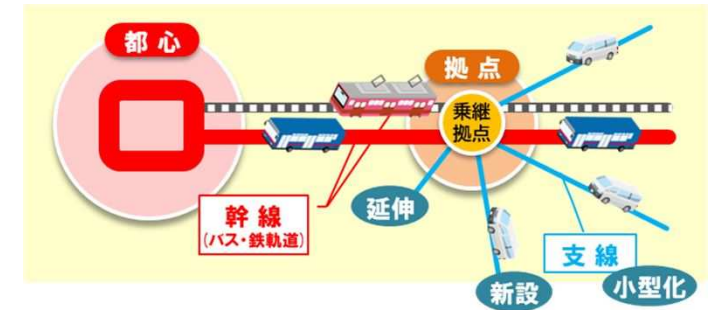
（例）・駅前広場の整備
・バス路線再編に伴う乗継拠点の整備
・駅前広場や鉄道駅等への歩行空間の整備 等



③計画的な市街地整備が見込まれる事業区域

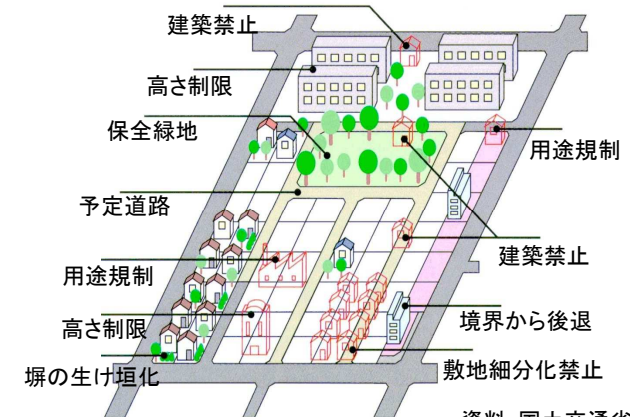
（例）・土地区画整理事業
・地区計画制度を活用した計画的な開発事業
・地方公共団体等の公的機関による住宅等の開発事業 等

■バス路線再編イメージ（再編後）



資料：岡山市地域公共交通計画

■地区計画制度のイメージ



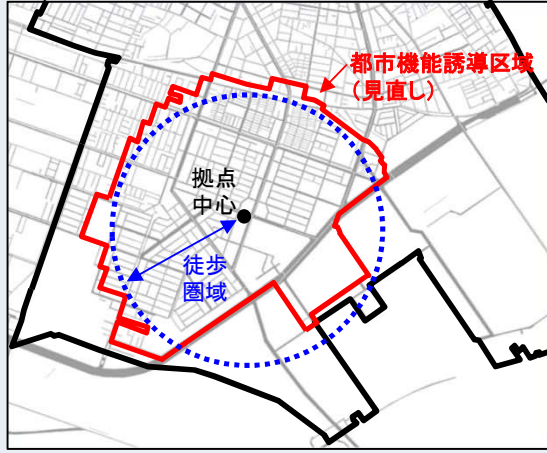
資料：国土交通省

岡山市立地適正化計画(改定原案)の概要

Point 2 誘導区域の見直し【誘導区域境界を道路など地形地物等へ見直し】

- 現行計画では、拠点中心や公共交通沿線から一定の徒歩圏域を、都市機能誘導区域及び居住誘導区域としている。
- 都市再生特別措置法に基づく届出制度の運用や、都市機能・居住誘導に関する支援策等を検討するうえで、誘導区域にかかる土地（建築敷地）を明確にするため、誘導区域境界の設定を地形地物（道路や河川など）等に見直す。

■都市機能誘導区域における見直しイメージ例

	現行計画	見直し
区域境界の設定	拠点中心から一定の距離（徒歩圏域）で境界を設定	拠点中心から一定の距離（徒歩圏域）を含む地形地物等で境界を設定
イメージ	 都市機能誘導区域（現行計画） 拠点中心 徒歩圏域	 都市機能誘導区域（見直し） 拠点中心 徒歩圏域
徒歩圏域	■誘導区域境界と徒歩圏域が一致	■誘導区域境界と概ね徒歩圏域が一致
届出の運用等	■届出制度を運用する際、誘導区域境界線上の土地（建物敷地）における誘導区域内外の判断が困難	■届出制度の運用や今後の都市機能・居住誘導に関する施策を検討する場合において、境界線上の土地の判断が容易となる

<届出制度とは> 都市再生特別措置法に基づき、都市機能誘導区域内・外及び居住誘導区域外での一定規模以上の開発や建築行為などを行う際に、市町村へ事前に届出を行う制度

<地形地物とは> 道路や河川など都市計画基本図上で識別が可能となる境界

岡山市立地適正化計画(改定原案)の概要

Point 3 誘導施設の見直し【都市拠点の役割を踏まえた見直し】

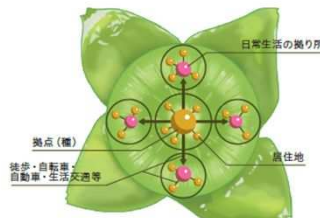
- 第七次総合計画において、人口減少・少子高齢化が進む中、誰もが「すこやかに」「しあわせに」暮らすためには、毎日利用する生活サービスはそれぞれの地域で、休日のお出かけや高度な医療といった質の高いサービスは都心・都市拠点で利用できることが重要としている。
- 都市拠点は、都市計画マスタープランにおいて、都心を補完する役割を担うものとしていることから、都市の成長をけん引する高次な都市機能や賑わい・交流機能など市内外の人々が利用するような広域的な施設は、都心だけではなく都市拠点にも立地ができるよう誘導施設の位置付けを見直す。

コンパクトでネットワーク化された マスカット型都市構造



- 凡例
- 地域の生活圏(粒)
 - 都心・都市拠点(種)
 - 地域拠点(種)
 - 日常生活の拠り所
 - 公共交通軸
 - 環状道路軸

地域の生活圏(粒)のイメージ



資料:岡山市第七次総合計画(前期中期計画)

都市機能が担う役割



資料:岡山市第七次総合計画(前期中期計画)より作成

誘導施設一覧(見直し)

●都市拠点に追加する誘導施設

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	●	
	地域医療支援病院	●	
	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)	●	●
	教育機能	●	●
文化機能	大学・専修学校	●	
	ホール	●	
	美術館、博物館	●	
行政機能	図書館	●	●
	市役所	●	
	区役所、支所、地域センター	●	●

岡山市立地適正化計画(改定原案)の概要

Point 3 誘導施設の見直し【特定業務施設等の新たな位置づけ】

- 都市機能の更なる集積・連携による地域の活性化として、まちなかでの業務施設等の立地を促進するため、都市再生特別措置法の一部が改正され、立地適正化計画に「特定業務施設等の誘導」の位置づけが可能となった（令和8年5月27日公布）。
- 本市では、居住者の雇用機会の増大又は昼間人口の増加による誘導施設の維持に寄与する施設について、新たに「特定業務施設等」を位置づけ、誘導を図るものとする。

■誘導施設と特定業務施設の概要

	誘導施設	特定業務施設等
目的	都市の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するもの	居住者の雇用機会の増大又は昼間人口の増加による誘導施設の維持に寄与し、かつ、良好な居住環境と調和するもの
対象となる施設	・医療施設 ・社会福祉施設 ・子育て支援施設 ・教育施設 ・文化施設 ・商業施設 ・行政施設	・業務施設 ・新たな事業の創出もしくは事業の展開の促進を図るための施設 ・観光旅客の来訪及び滞在の促進に資する施設

■特定業務施設等の一覧（見直し）

特定業務施設等の分類			都市機能誘導区域	
	施設概要	特定業務施設等	都心・都市拠点	地域拠点
業務施設	居住者・来訪者の働く場となる施設	■ オフィスビル※	●	
業務支援施設	創業やイノベーション等、地域の『稼ぐ力』の創出につながる施設	■ インキュベーション施設	●	
集客施設	居住者・来訪者の生活・滞在の質の向上に繋がる施設	■ コンベンション施設※ ■ アリーナ等のスポーツ施設 ■ ホテル ■ 広域の公園緑地・広場	●	

※オフィスビルとコンベンション施設については、現行計画の「誘導施設（業務施設・集客交流機能）」から、「特定業務施設等」へ位置づけを見直す 10

岡山市立地適正化計画(改定原案)の概要

Point 4 誘導施策の見直し

○誘導施策では、立地適正化計画の基本方針に基づき、これまで通り「都市機能誘導」、「居住誘導」、「地域コミュニティの維持・活性化」、「交通ネットワーク」に関する取組を推進するとともに、「改定における視点」や上位・関連計画との連携等を踏まえ見直しを行う。

■立地適正化計画に追加・拡充する主な誘導施策

●都市機能誘導に関する取組

- ・民間活力を生かした都市機能を誘導するため、**都市再開発方針に基づく市街地再開発事業を促進**する。
- ・緑化や防災など民間発意による公共貢献を取り入れた整備や誘導施設等について、**容積率を緩和する特例制度や市街地再開発事業の補助要件の拡充を検討**する。
- ・誘導施設の立地を促進するため、用途地域など**土地利用制度の適切な見直しを検討**する。

●居住誘導に関する取組

- ・都市の緑地保全や緑化を推進し、良好な居住環境を確保するため**緑化地域制度など地域地区の導入検討**を行う。
- ・安全で安心して暮らせる居住環境を整備するため、**防災指針に基づき、防災・減災対策を総合的に推進**する。
- ・**居住誘導と連携した空き家の支援を検討**するとともに、必要に応じて、**空家等活用促進区域の設定を検討**する。

●地域コミュニティの維持・活性化に関する取組

- ・地域コミュニティの維持・活性化が図れるよう、市街化調整区域における人口減少が著しい区域において、**20戸連たん制度や空き家の用途変更緩和制度の利用促進に取り組む**。

●交通ネットワークに関する取組

- ・持続可能な公共交通ネットワークを構築するため、**居住誘導区域と連動し、バス路線の再編や乗り継ぎ拠点の整備に取り組む**。

岡山市立地適正化計画(改定原案)の概要

その他 評価指標の見直し

- 現行計画では、コンパクトでネットワーク化された都市づくりの進捗状況を確認するため、「都市のコンパクト化」と「ネットワーク化」に関する2つの項目を評価指標として設定している。
- このたび、誘導区域の見直しや、岡山市地域公共交通計画との評価指標の共有化、上位計画である第七次市総合計画において、国立社会保障・人口問題研究所による将来推計人口（R5推計）を使用していることを踏まえ、評価指標の目標値等を見直す。

■都市のコンパクト化に関する指標

＜評価指標の設定の考え方＞

今後、居住誘導区域内の人口密度は、緩やかに落ち込むことが想定されますが、本計画の取り組みを進めることで、目標年次（令和20年）においても、計画策定時と同等の59人/haを維持することを目標とします。

指標	基準値（H27年）	目標値（R20年）
居住誘導区域内人口密度	58.2 人/ha	59 人/ha

出典：H27年：国勢調査

R20年：国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」（R5推計）より算出

■ネットワーク化に関する指標

＜評価指標の設定の考え方＞

公共交通沿線の人口密度を維持し、都心や拠点に必要な都市機能を確保するとともに、それらの区域を結ぶ公共交通ネットワークの利便性向上に関する施策を推進することで、目標年次（令和20年）において、自宅から身近な拠点※に徒歩や公共交通で30分以内に行ける人口割合は、岡山市地域公共交通計画における目標値設定の考え方に準じて、総人口の50%（34.8万人）を目標とします。

指標	基準値（H27年）	目標値（R20年）
自宅から身近な拠点に徒歩や公共交通で30分以内に行ける人口割合	総人口の42% 【30.3万人】	総人口の50% 【34.8万人】

※身近な拠点とは、居住地から徒歩や公共交通による所用時間が最短の拠点（都心・都市拠点・地域拠点）

出典：岡山市地域公共交通計画より作成

H27年：国勢調査

R20年：国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」（R5推計）より算出