

岡山市

立地適正化計画

(改定原案)

令和3年(2021年)3月 策定

令和 年(年) 月 改定

岡山市



みんなが便利に暮らせる 「マスカット」のような都市の形

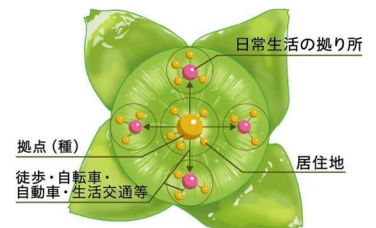
岡山市でも人口減少が進むと、都市の活力を支える担い手や都市機能を利用する人が減ってしまいます。そうすると、お店や病院、バス路線などの生活サービスが維持できなくなり、今ある「便利な暮らし」を送ることができなくなるかもしれません。さらに、空き家の増加やインフラの老朽化などにより、都市を維持することが難しくなります。

そこで、岡山市が目指すのが「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」です。

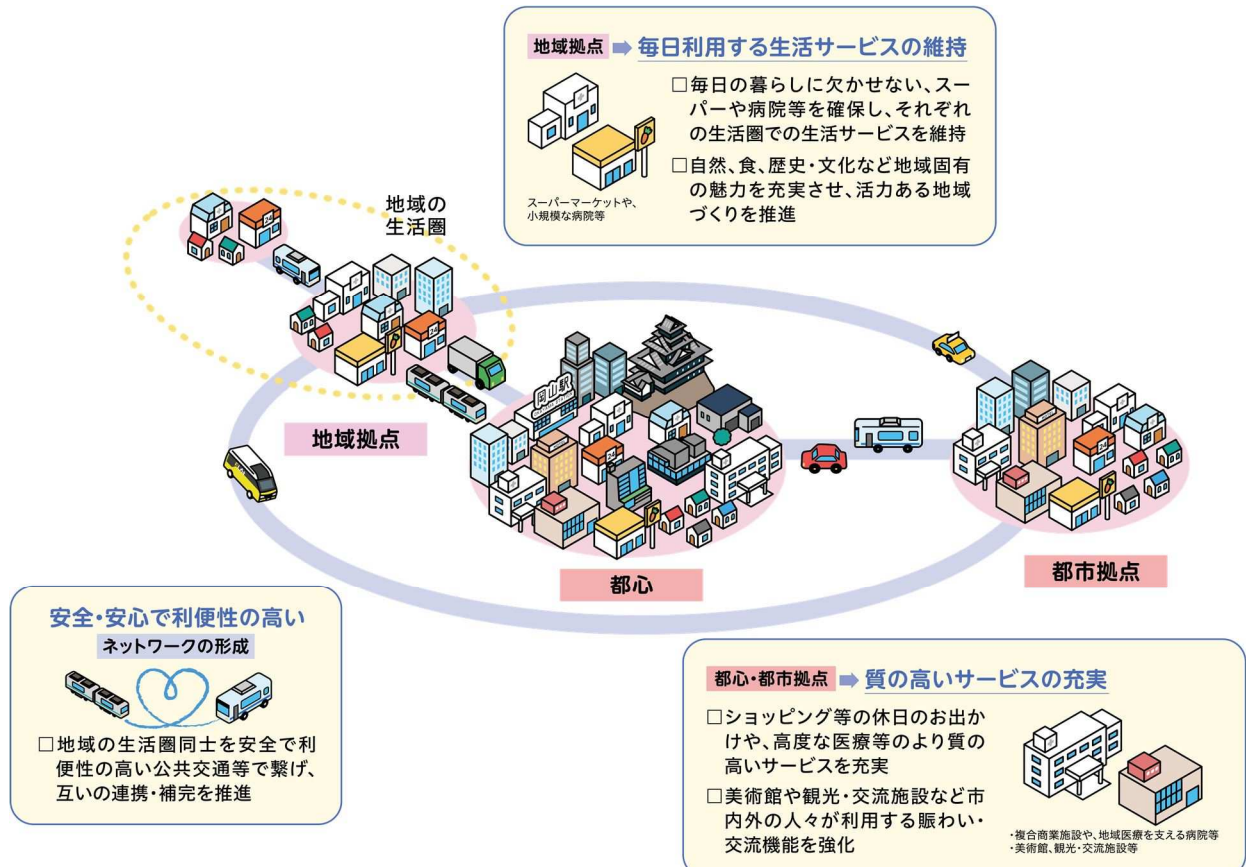
岡山市をマスカットに見立て、それぞれの拠点<種>に応じて、「質の高いサービス」や「毎日利用する生活サービス」を確保し、それぞれの地域の生活圏<粒>ではまとまりのあるまちをつくることで、商圏人口に支えられた身近な生活サービスが維持されます。そして、誰もが利用できる「安全・安心で利便性の高い公共交通」でつなげ、岡山市<房>全体で支え合います。



地域の生活圏(粒)のイメージ



～人口が減少しても、必要なサービスが近くにあり、誰もが安心して移動できる～
そんな持続可能な都市を、岡山市は目指しています。



－ 目 次 －

第1章 はじめに	1
1 計画策定の背景と目的	2
2 立地適正化計画の概要	3
3 立地適正化計画の位置づけ	5
4 対象区域	6
5 目標年次	6
6 立地適正化計画と持続可能な開発目標（SDGs）との関係性	7
第2章 現状と課題	9
1 人口動向	10
2 都市の現状と問題点	13
3 課題の整理	26
第3章 都市づくりの方向性	29
1 コンパクトでネットワーク化された都市づくり	30
2 都市のコンパクト化により期待される効果	31
第4章 立地の適正化に関する基本方針	35
1 第七次総合計画におけるめざす都市の形	36
2 都市計画マスタープランにおける都市づくりの基本方針	38
3 立地適正化計画の基本方針	40
第5章 都市機能誘導区域	41
1 都市機能誘導区域とは	42
2 都市機能誘導の基本的な考え方	42
3 都市機能誘導区域の設定フロー	43
4 都市機能誘導区域の設定	43
5 都市機能誘導区域	47
第6章 誘導施設等	49
1 誘導施設とは	50
2 誘導施設の基本的な考え方	50
3 誘導施設の設定	52
4 誘導施設	53
5 特定業務施設等	55

第7章 居住誘導区域.....	57
1 居住誘導区域とは	58
2 居住誘導の基本的な考え方.....	58
3 居住誘導区域の設定フロー	59
4 居住誘導区域の設定	59
5 居住誘導区域.....	63
第8章 防災指針	65
1 防災指針とは.....	66
2 防災の基本的な考え方	66
3 防災指針の検討フロー	67
4 災害リスク分析.....	68
5 課題の整理.....	71
6 取組方針.....	73
7 具体的な取組.....	78
8 評価指標の設定	80
第9章 コンパクトでネットワーク化された都市構造の 実現に向けた取組	81
1 基本的な考え方	82
2 都市機能誘導に関する取組.....	85
3 居住誘導に関する取組	87
4 地域コミュニティの維持・活性化に関する取組	90
5 交通ネットワークに関する取組	91
6 届出制度.....	92
第10章 評価・見直し	95
1 評価指標の設定	96
2 計画的な進行管理と見直し.....	97

第 1 章

はじめに

計画策定の背景と目的、立地適正化計画の概要、
計画の位置づけ、目標年次等を示します。



第 1 章

はじめに

1 計画策定の背景と目的

我が国の都市における今後のまちづくりは、人口減少と高齢化を背景として、高齢者や子育て世代にとって、安心できる健康で快適な生活環境を実現すること、財政面及び経済面において持続可能な都市経営を可能とすることが大きな課題となっています。

こうした中、医療・福祉・商業等の生活利便施設がまとまって立地し、高齢者をはじめとする住民が居住地から公共交通や徒歩により、これらの施設にアクセスできるなど、福祉や交通なども含めて都市全体の構造を見直し、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考えで進めていくことが重要です。

このような背景を踏まえ、平成 26 年 8 月に都市再生特別措置法が改正され、行政と住民や民間事業者が一体となってコンパクトなまちづくりに取り組むための計画である立地適正化計画を市町村が策定することが可能となりました。

岡山市では人口減少問題に対する様々な施策に取り組んでいるところですが、今後の人口減少や高齢化社会の進行が予測されており、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等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。

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、平成 29 年 3 月に岡山市第六次総合計画、平成 31 年 4 月に岡山市都市計画マスタープランを改定し、都心と各地域の拠点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「岡山市立地適正化計画」を令和 3 年 3 月に策定しました。

その後、策定から概ね 5 年が経過したことから、施策の実施状況などについて評価・検証を行うとともに、引き続き「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、立地適正化計画への防災指針の位置づけなど都市再生特別措置法の改正や、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」を改定します。

2 立地適正化計画の概要

(1) 立地適正化計画とは

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。

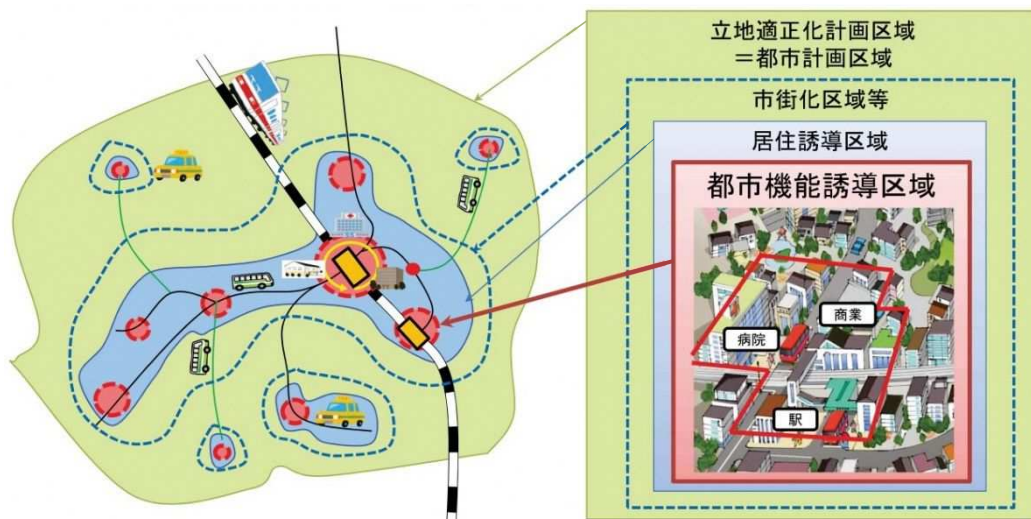
従来の都市計画の規制を前提に、「都市機能誘導区域」や「居住誘導区域」を定め、届出制度などの誘導手法を通じ、長期的な時間軸の中で都市機能や居住を誘導することで、緩やかに都市をコントロールする制度です。

◆都市全体を見渡したマスタープラン

都市に立地する特定の機能だけでなく、医療・福祉・商業等の多様な都市機能や居住を対象とし、都市全域を見渡したマスタープランとして機能する。

◆都市計画と民間施設誘導の融合

民間施設の整備に対する支援や立地を緩やかに誘導する仕組みと、インフラ整備や土地利用規制など従来の制度との融合によるまちづくり。



◆都市計画と公共交通の一体化

生活サービス機能や居住の誘導によるコンパクトなまちづくりと地域交通の再編との連携により、「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくりを進める。

◆時間軸をもったアクションプラン

計画の達成状況を評価し、状況に合わせて、都市計画や居住誘導区域を不断に見直すなど、時間軸をもったアクションプランとして運用することで効果的なまちづくりが可能。

出典：国土交通省資料をもとに作成

図 1-1 立地適正化計画のイメージ

(2) 立地適正化計画に定める主な事項

◆立地適正化計画区域

立地適正化計画の対象となる区域

◆立地の適正化に関する基本的な方針

将来都市構造や都市づくりの基本理念を踏まえた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

◆誘導施設等

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

◆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

◆計画の実現に向けた取組

都市機能や居住の誘導を図るために展開する施策

4 対象区域

立地適正化計画の区域は都市全体を見渡す観点から、都市計画区域全体を立地適正化計画の区域とすることが基本とされています。そのため、本計画では、岡山市の都市計画区域全域を対象とします。

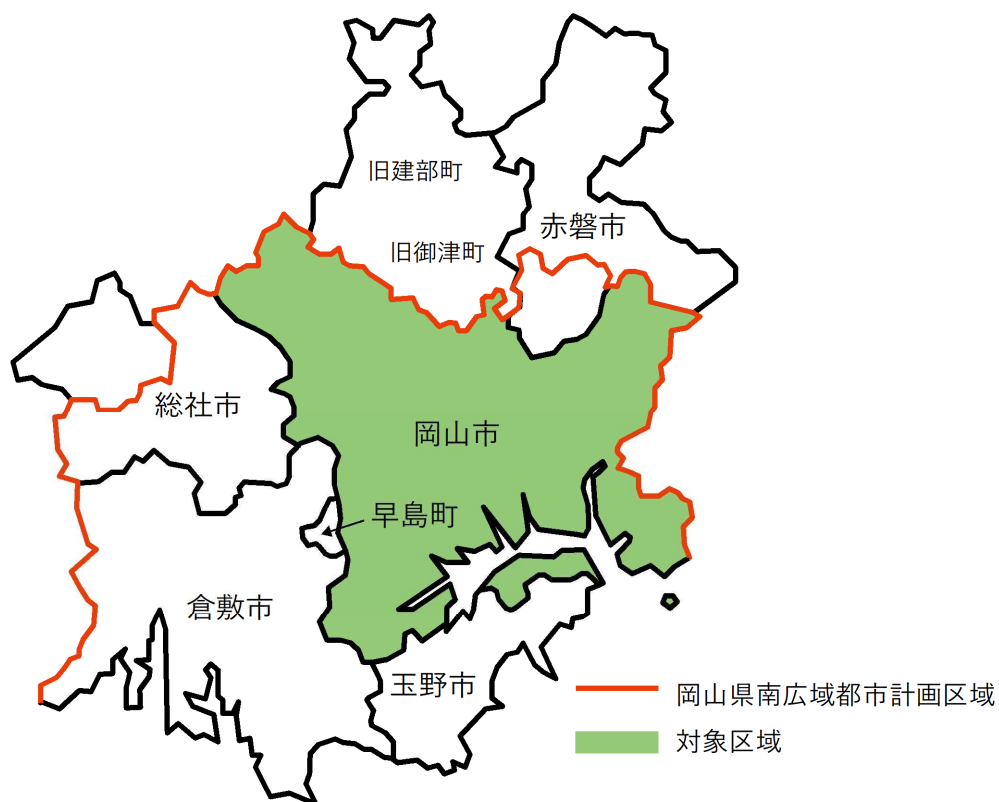
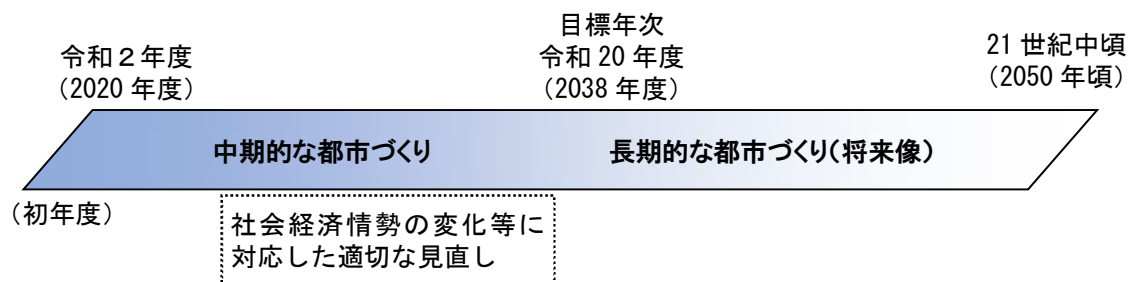


図 1-3 対象区域

5 目標年次

目標年次は、概ね 20 年後の都市の姿を展望し、令和 20 年度（2038 年度）とします。

なお、都市の将来像は長期的視点に立って 21 世紀中頃を念頭に描くこととします。



6 立地適正化計画と持続可能な開発目標（SDGs）との関係性

持続可能な開発目標（SDGs）は「誰一人取り残さない」持続可能で多様性と包摂性のある社会の実現のため、経済、社会、環境等の広範な課題に対して、先進国を含むすべての国々が 2030 年までに取り組む目標を定めたもので、17 のゴールから構成されています。

SDGs が目指す社会は、岡山市立地適正化計画が目指す「コンパクトでネットワーク化された都市づくり」と方向性を同じくするものであることから、本計画の推進は SDGs の目標達成にも寄与します。



図 1-4 SDGs の 17 のゴール

第 2 章

現状と課題

人口の将来見通しを踏まえ、将来懸念される都市づくりの課題を多面的に示します。



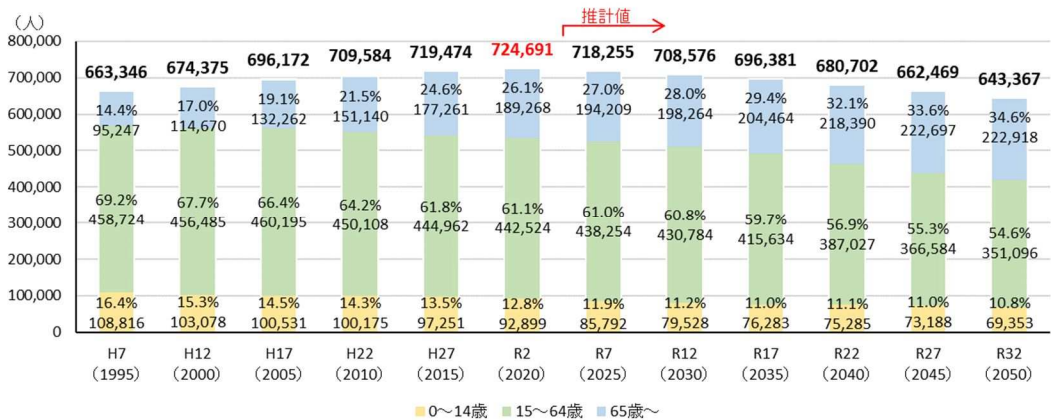
現状と課題

1 人口動向

(1) 総人口・年齢区分別人口

本市の人口は、令和2年（2020年）頃をピークに減少に転じて令和32年（2050年）には約64万人となり、約8.1万人が減少すると推計されています。

平成7年（1995年）～令和2年（2020年）の25年間で、高齢者の大幅な増加、年少人口の減少が進んでおり、この状況がさらに進展し、令和27年（2045年）には3人に1人が高齢者になると見込まれています。



出典：R2 以前は国勢調査、R7 以降は国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」（R5 推計）
※現在の市域で集計
※総人口は年齢不詳を含む（但し、人口比率は年齢「不詳」を除いて算出）

図 2-1 人口推移と将来人口の見通し

(2) 市街化区域の人口密度

市街化区域の人口密度は、55.8 人/ha（平成 27 年（2015 年））から 51.9 人/ha（令和 32 年（2050 年））となり、人口密度の低下が顕著になると想定されています。



出典：R2 以前は国勢調査、R7 以降は国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」（R5 推計）
※R7 以降は 100mメッシュ男女別 5 歳階級人口より算出

図 2-2 将来の人口及び人口密度の推移

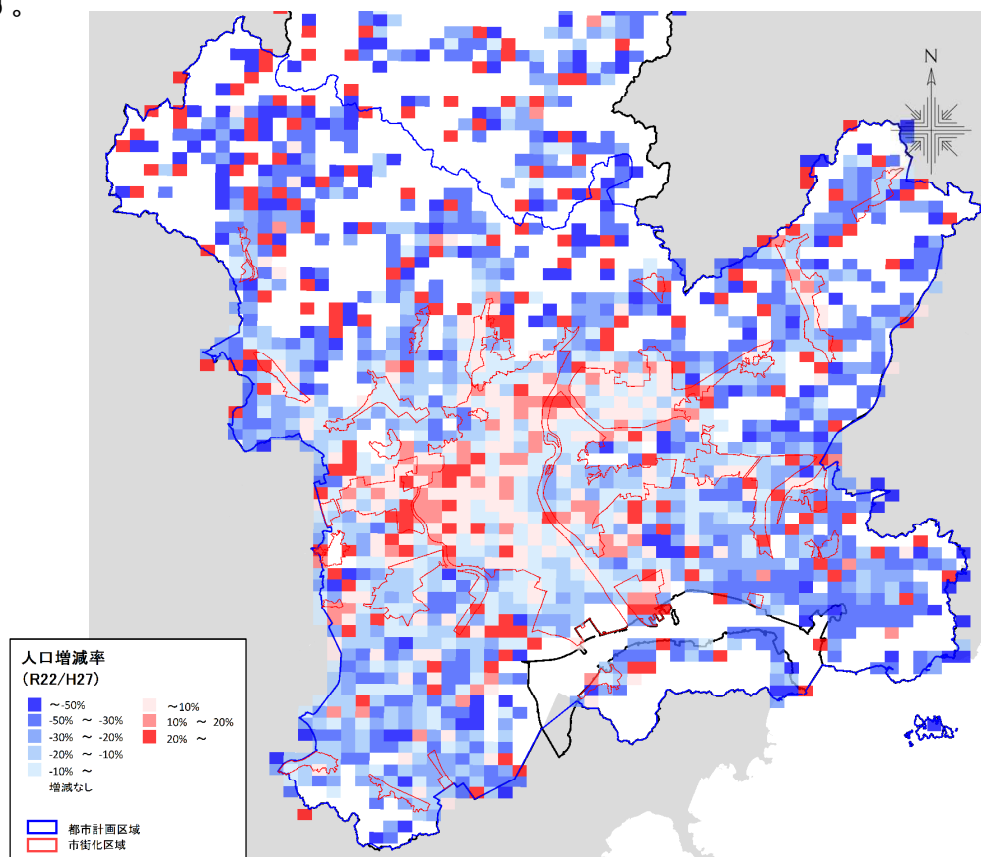
表 2-1 市街化区域内人口及び平成 27 年（2015 年）との差の推移

	H27年	R2年	R7年	R12年	R17年	R22年	R27年	R32年
市街化区域の人口	581,113	590,190	589,592	585,278	578,461	568,089	555,067	540,774
H27年との差	—	9,077	8,479	4,165	-2,652	-13,024	-26,046	-40,339

(3) 地区別人口の推移

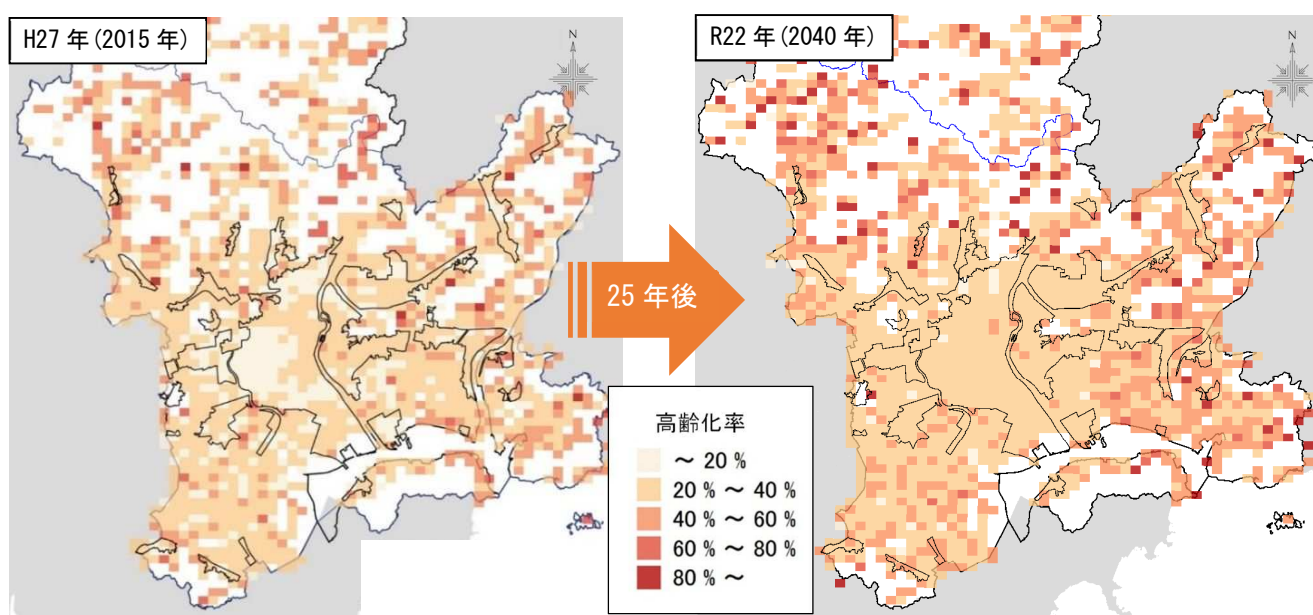
平成 27 年（2015 年）から令和 22 年（2040 年）における人口増減をみると、大半の地区で減少すると想定されています。

また、高齢化率は市街化区域内でも高くなり、20%以上になると想定される地区が多く見られます。



出典：H27 は国勢調査、R22 は国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」（R5 推計）より作成

図 2-3 メッシュ別人口増減率【R22 年（2040 年） / H27 年（2015 年）】

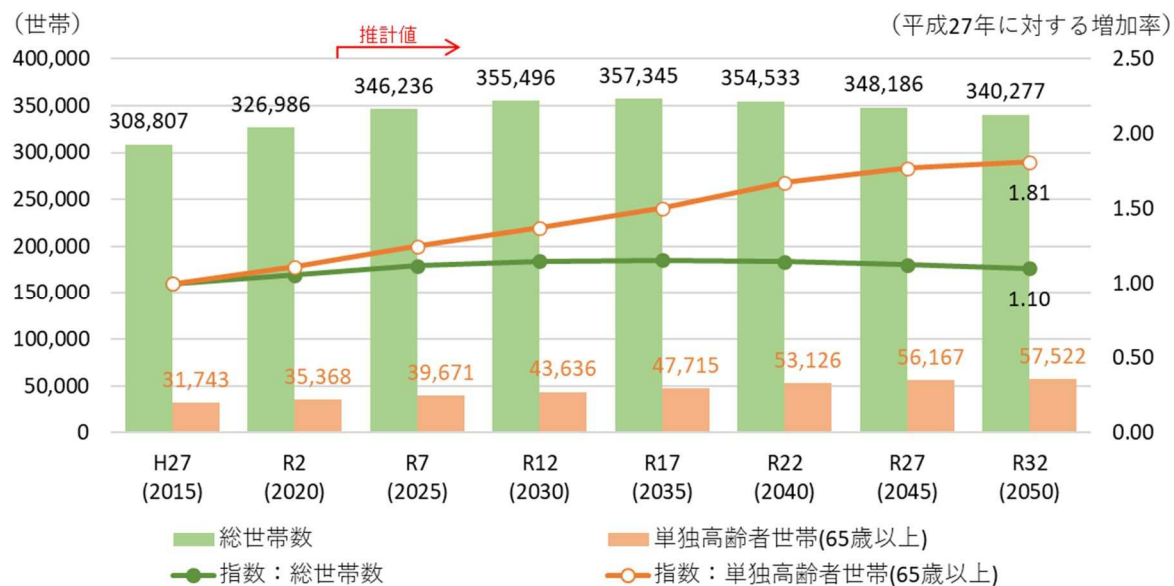


出典：H27 は国勢調査、R22 は国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」（R5 推計）より作成

図 2-4 メッシュ別高齢化率の推移

(4) 世帯数

本市の世帯数は令和 17 年（2035 年）でピークを迎え、その後は減少に転じる見通しです。
また、世帯主が 65 歳以上の単独高齢者世帯が著しく増加する見通しです。



出典：R2 以前は国勢調査、R7 以降は国土技術政策研究所「将来人口・世帯予測ツール Ver. 3」より算出

図 2-5 世帯数の推移

2 都市の現状と問題点

人口動向を踏まえた都市の現状分析により、都市の問題点を抽出します。

(1) 市街地の低密度化

1) 土地利用の変化と開発許可の状況

懸念される問題：郊外部の開発や人口減少による市街地の低密度化

本市の建物用地面積は昭和 51 年（1976 年）から令和 3 年（2021 年）の 45 年間で、市街化区域は約 2.1 倍、市街化調整区域は約 1.9 倍に増加しています。しかし、この間の人口は市街化区域で約 1.4 倍の増加、市街化調整区域は横ばいであり、低密度な市街地が拡散している状況です。

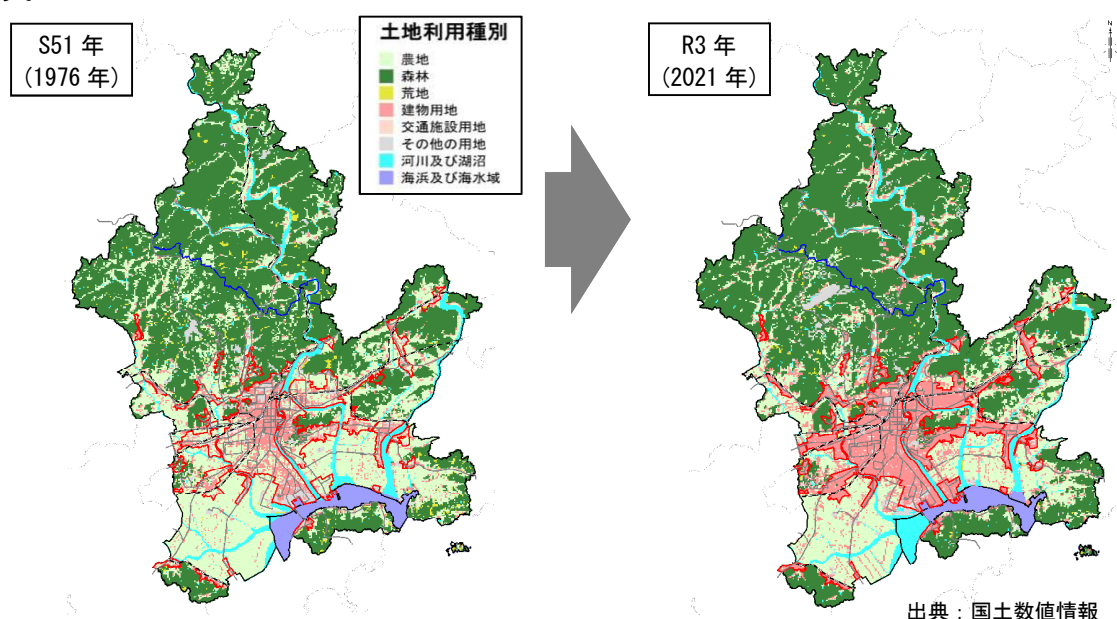
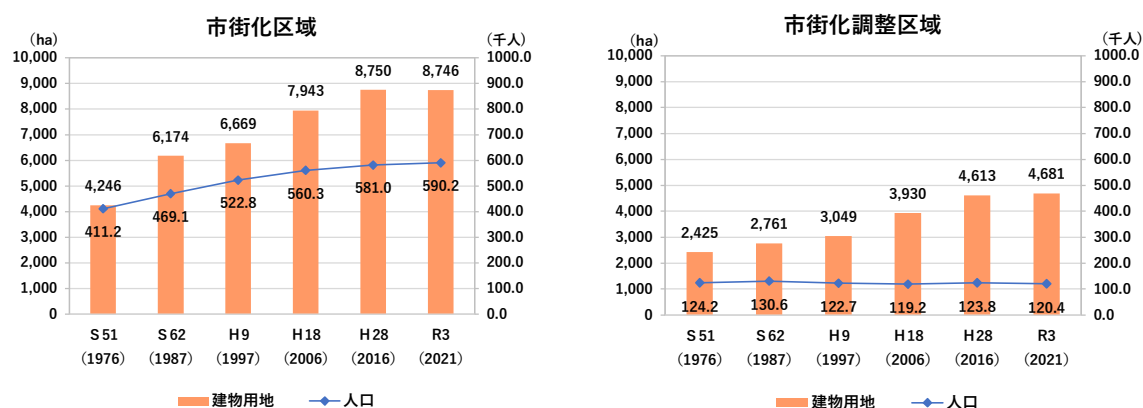


図 2-6 土地利用の変遷



出典：人口…国勢調査 S50、S60、H7、H17、H27、R2

建物用地…国土数値情報土地利用 3 次メッシュ 1/10 細区分 (100m メッシュ)

※現在の市域及び市街化区域で集計

※100m メッシュ単位で、地図記号や衛星画像から代表となる土地利用種別を判定している

図 2-7 建物用地と人口の推移

本市の市街化調整区域での開発許可件数は政令指定都市の中でも多く、市街化区域に近接した縁辺部など郊外での開発が進行している状況です。令和8年（2026年）4月には、市街化調整区域における開発許可制度の見直しを行ったことから、開発許可件数は大幅に減少する見込みはあるものの、今後の人口減少により、さらなる市街地の低密度化が懸念されます。

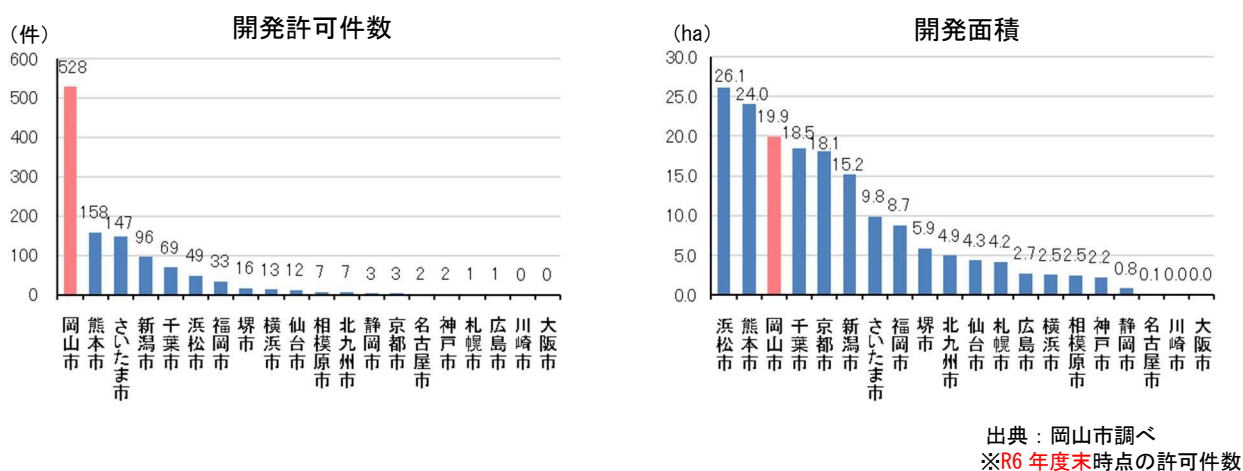
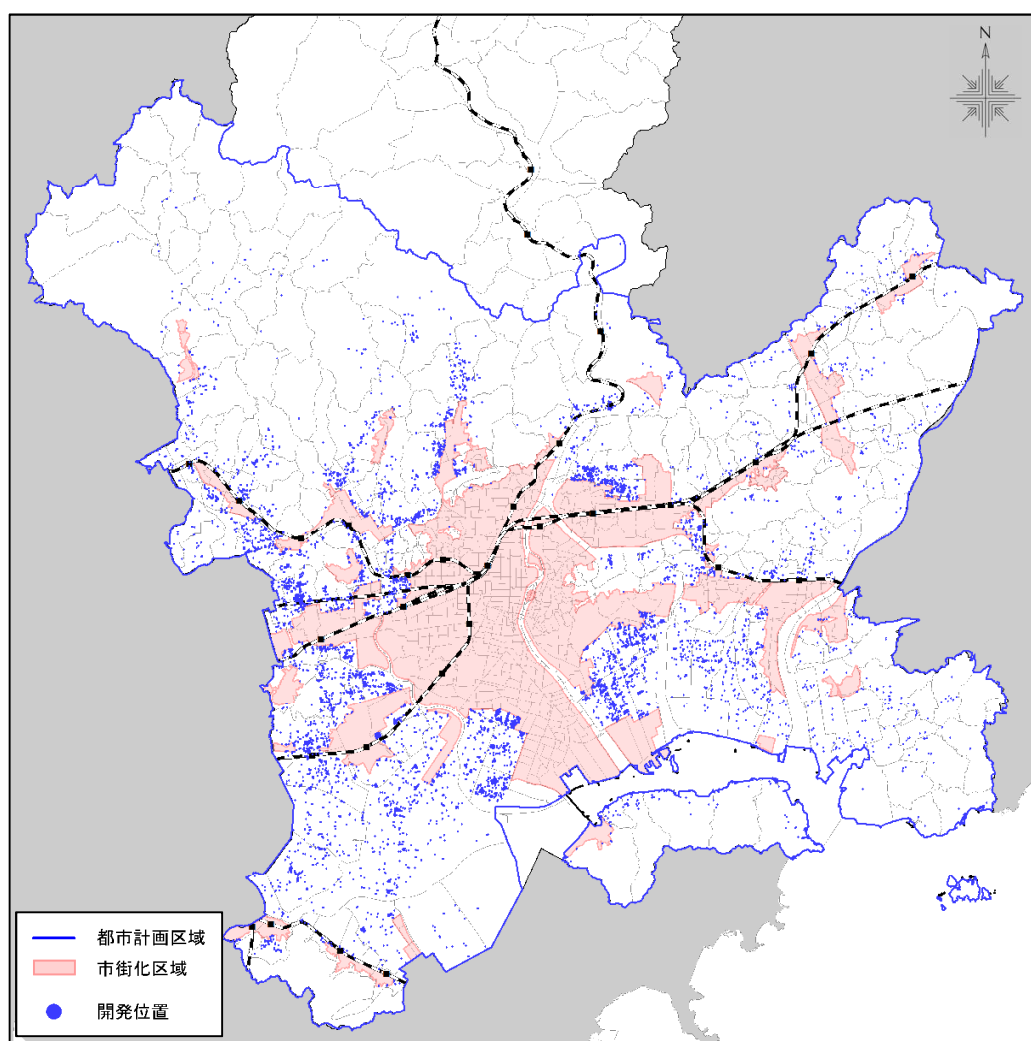


図 2-8 市街化調整区域の開発許可件数及び開発面積（令和6年度政令指定都市比較）



出典：岡山市調べ（H13～R7年度分、第34条11号完了分のみ）

図 2-9 市街化調整区域の開発許可位置図

2) 空き家の状況

懸念される問題：空き家のさらなる増加による生活環境への悪影響

本市の空き家数は平成 5 年（1993 年）以降増加傾向にあり、全国平均を超える空き家率となっています。

一般に人口が減少すると空き家率が高くなる傾向があることから、今後の人口減少により、空き家がさらに増加し、防災・防犯、衛生面等で生活環境に悪影響を及ぼすことが懸念されます。

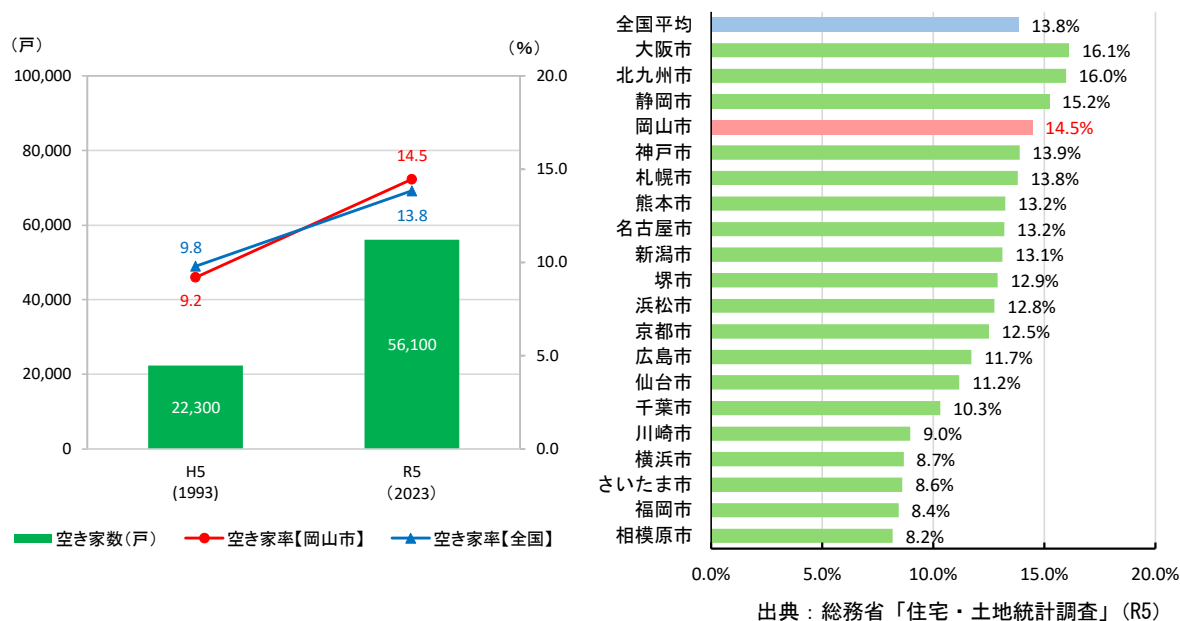
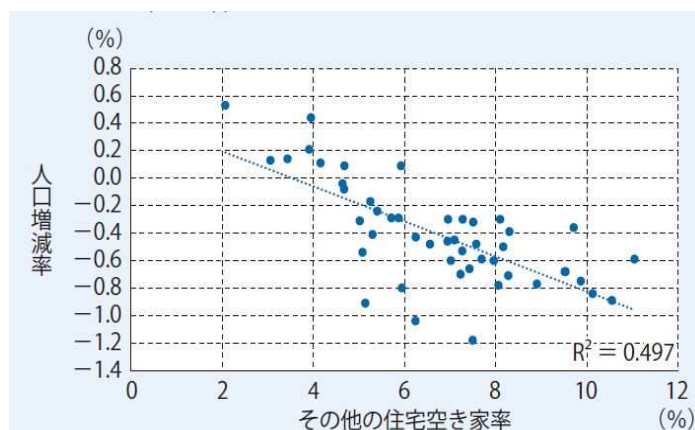


図 2-10 空き家の推移

図 2-11 空き家率（政令指定都市比較）



出典：総務省「人口推計」(H25.10 現在)、「住宅・土地統計調査」(H25)をもとに国土交通省作成

※その他の住宅とは、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

図 2-12 都道府県別その他の住宅空き家率と人口増減率の関係

(2) 都心の魅力や賑わいの低下

1) 都心の低未利用土地等

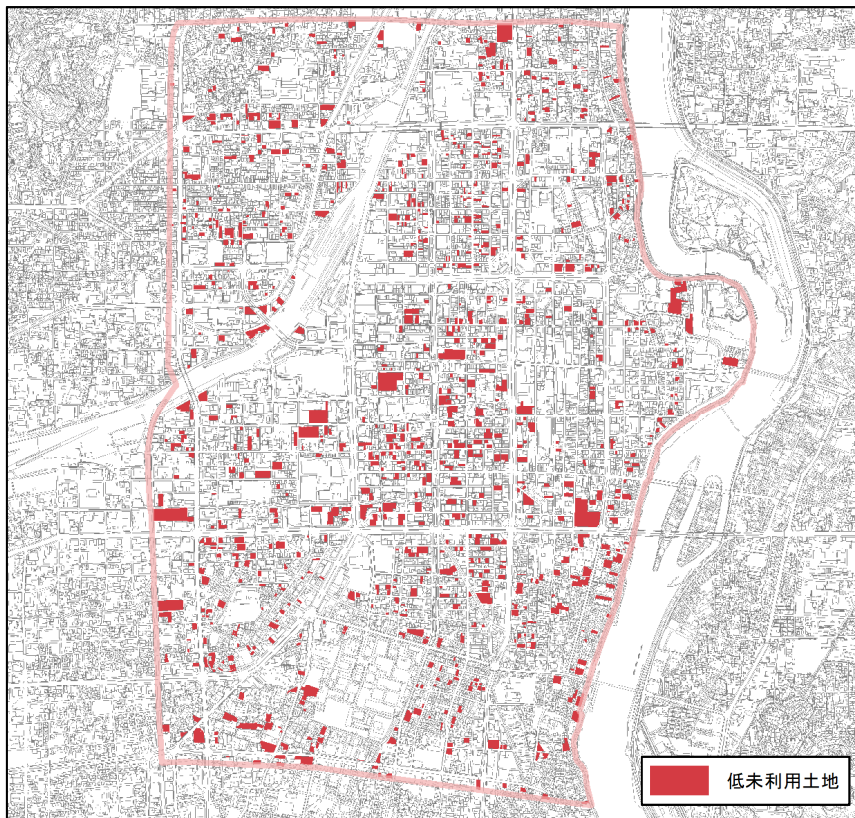
懸念される問題：土地利用の更新の停滞や歩行者数の減少などによる都心の魅力や賑わいの低下

都心（中心市街地）では、**空き家や空き地、平面駐車場など低未利用土地**の敷地面積が約**6.4%**を占め、コインパーキング等の小規模な駐車場が多く点在するなど虫食い状に低未利用土地が発生しており、全体としては高度利用と都市機能の更新が進んでいない状況です。

また、都心の歩行者数は、約 30 年間で**概ね**半減しており、小売業における都心（5 学区※）の販売額は減少傾向にあります。

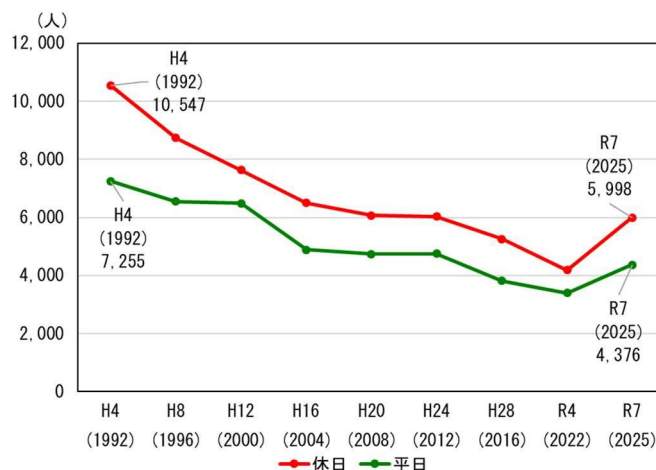
今後もこのような傾向が続くと、都心の魅力や賑わいの低下が懸念されます。

※5 学区：岡山中央、石井、出石、鹿田、清輝



出典：都市計画基礎調査
(R4、R5)

図 2-13 都心の低未利用土地



出典：市内中心部歩行者通行量
データより算出

図 2-14 都心の歩行者交通量

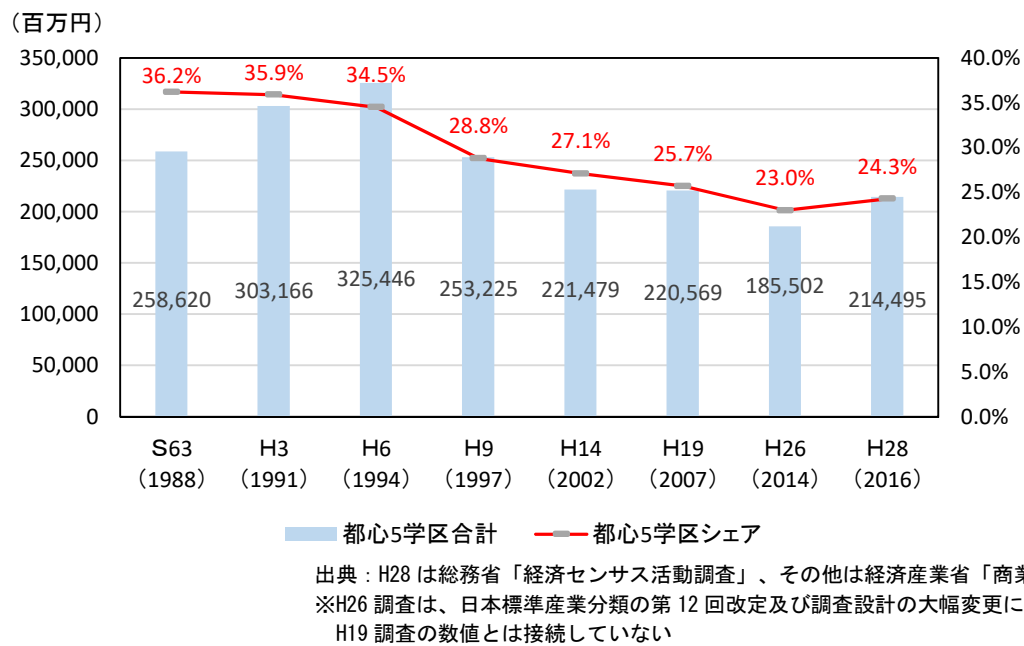
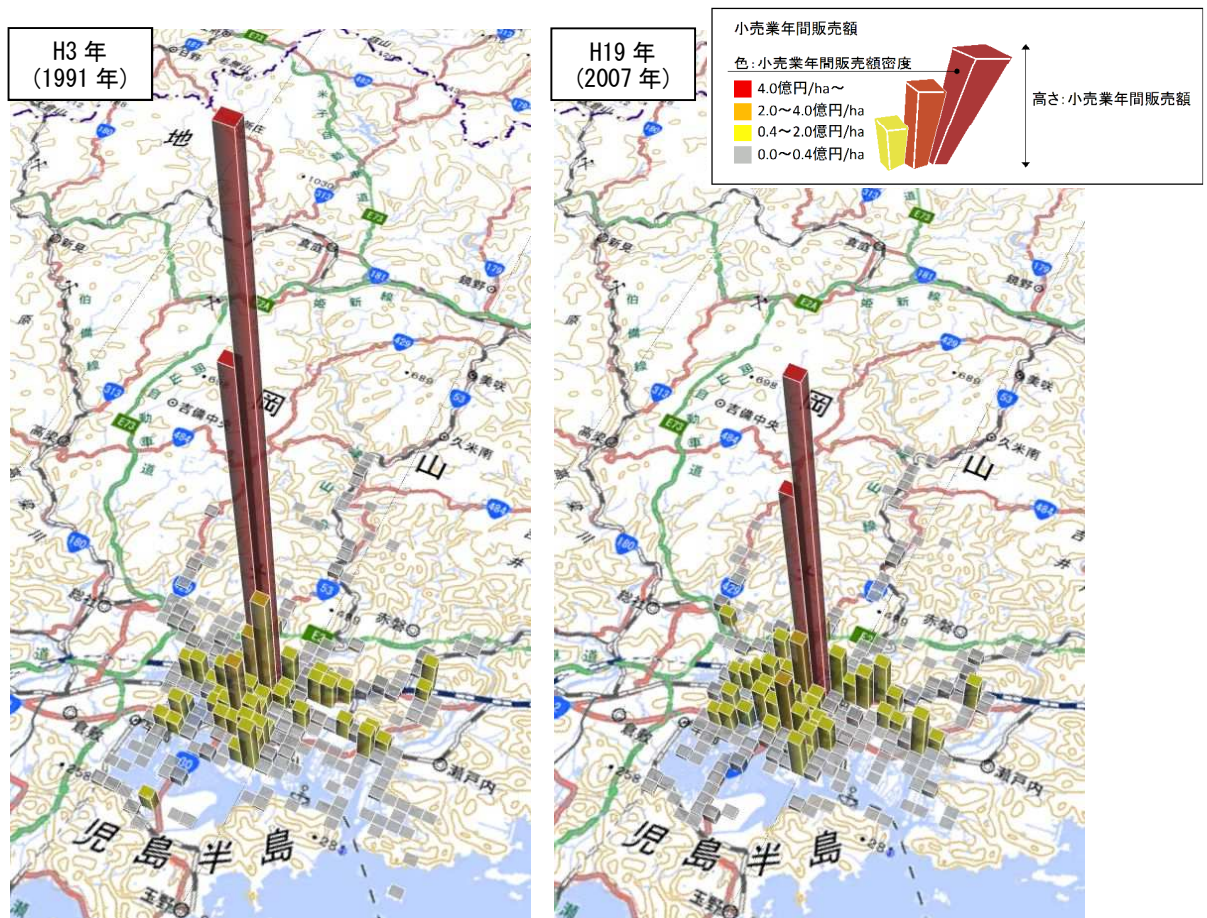


図 2-15 本市の小売業年間商品販売額の合計に対する 5 学区のシェア



出典：都市構造可視化計画、地理院地図より作成

図 2-16 小売業年間販売額の推移

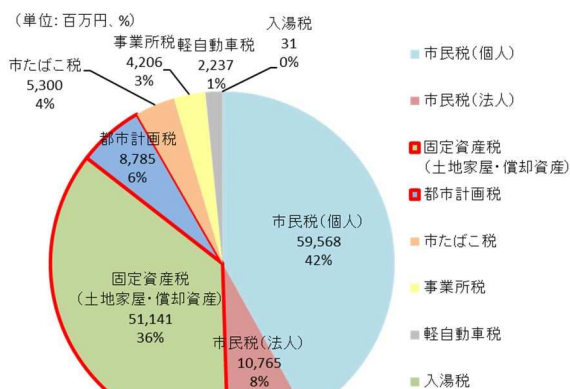
2) 都心の地価動向

懸念される問題：都心の魅力や賑わいの低下などによる都心の地価の低下、税収の減少

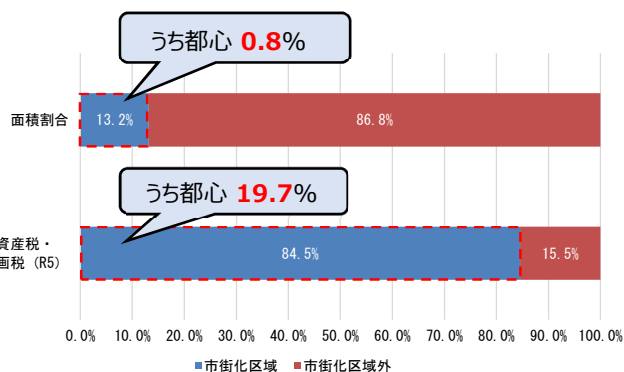
市街化区域の中でも、特に都心では、僅かな面積であるにもかかわらず、税収において高い割合を占めています。

一方、都心の地価はこれまでに大きく低下している状況です。

今後の人口減少による都心の魅力や賑わいの低下などにより、都心の地価の維持や税収の確保に影響が及ぶことが懸念されます。



出典：令和8年度当初予算書



出典：岡山市資料 (R5.1)

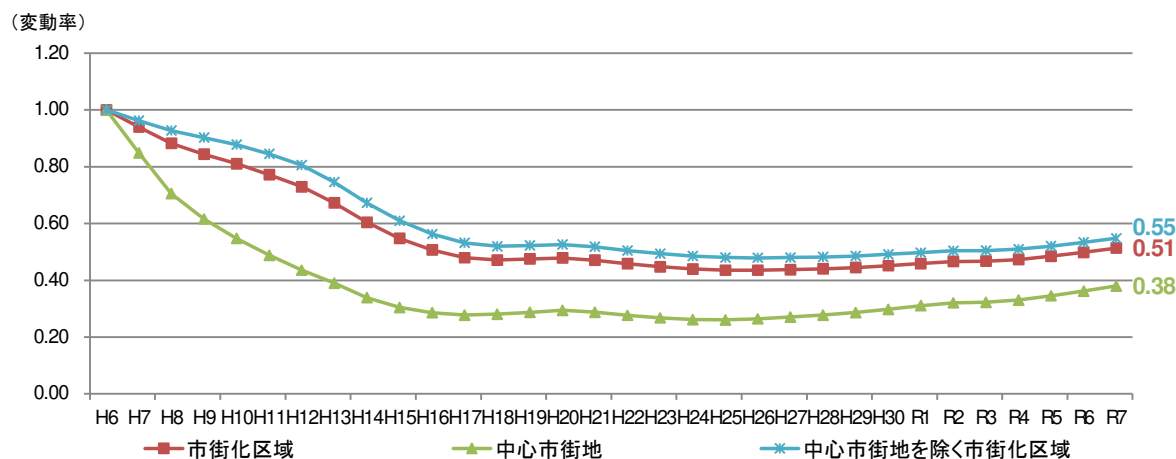
固定資産税及び都市計画税の割合は、課税標準額の割合で算出した概算割合

固定資産税＝固定資産税課税標準額×税率1.4%

都市計画税＝都市計画税課税標準額×税率0.3%

図 2-17 本市の市税の内訳

図 2-18 土地・家屋に係る固定資産税及び都市計画税の割合



変動率は、H6～R7までのデータがそろっている地点を対象に、H6の値を基準（1.0）として算出したもの

出典：地価公示、都道府県地価調査

図 2-19 地価の変動

(3) 生活サービスの低下

懸念される問題：人口減少による生活サービス施設の撤退

生活サービス施設（商業施設、金融施設など）は、居住人口の分布などに合わせて立地しています。

生活サービス施設の商圈について国が示す資料によると、都市型コンビニエンスストアの場合、店舗から 500m 圏内に 3,000 人の居住者が必要とされており、これを人口密度に換算すると、約 40 人/ha になります。

今後の人口減少により、周辺の人口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ことが懸念されます。

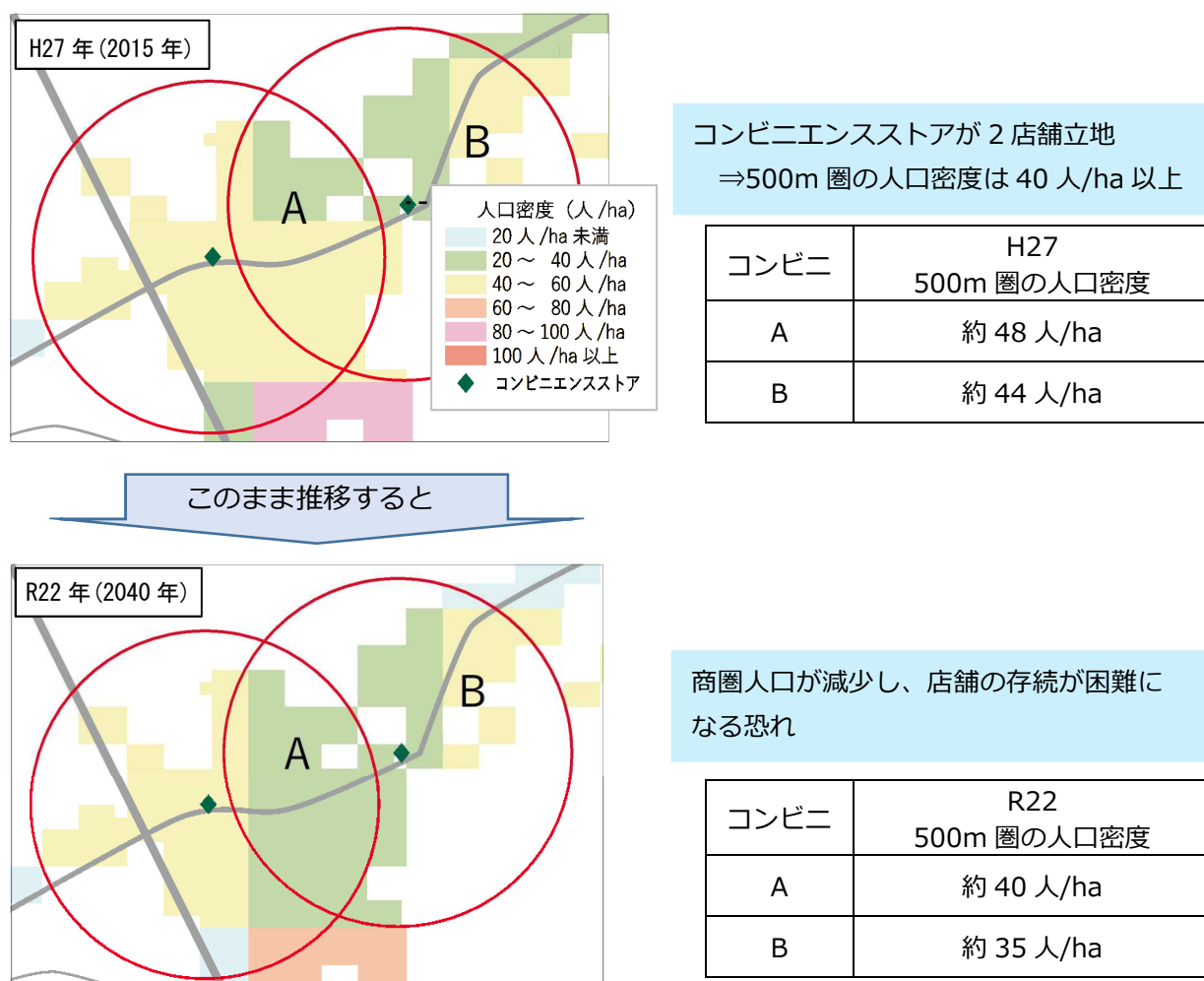


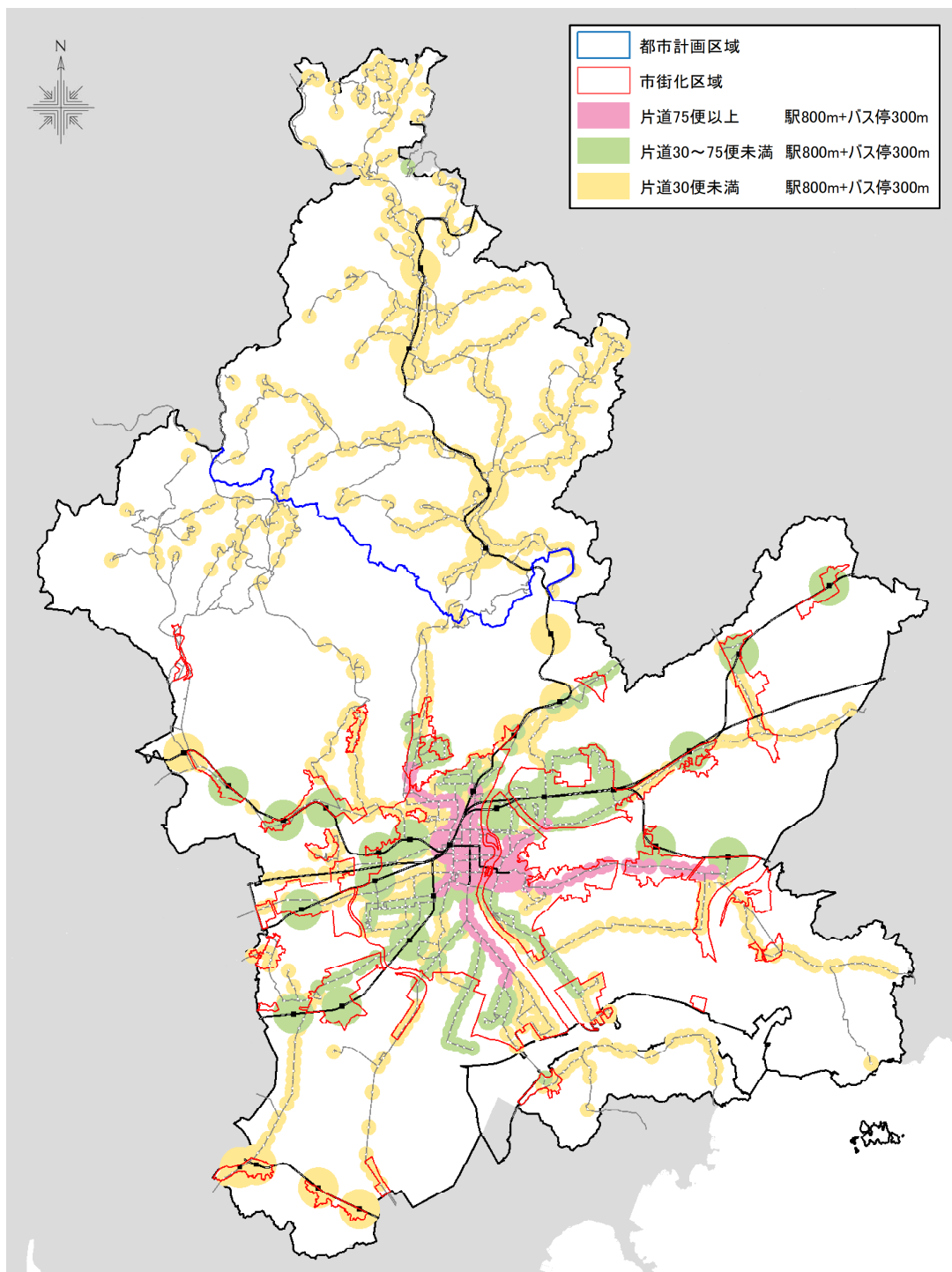
図 2-20 コンビニエンスストアの立地と人口密度の関係性

(4) 公共交通のサービス水準の低下

1) 公共交通の状況

懸念される問題：利用者の減少に伴う公共交通のサービス水準の低下

本市の公共交通ネットワークは都心を中心に放射状にカバーされており、市街化区域など人口密度が高い地域での運行頻度は高く、周辺部では低くなっています。



出典：各社時刻表（R5.10）より作成

図 2-21 公共交通ネットワーク図(平日)

また、路線バスの運行区間は平成6年（1994年）から令和4年（2022年）の約30年間で約26%減少し、人口減少が著しい中山間地域などでは運行廃止が多くなっています。

今後の人口減少により、利用者の減少に伴う公共交通のサービス水準の低下が懸念されます。

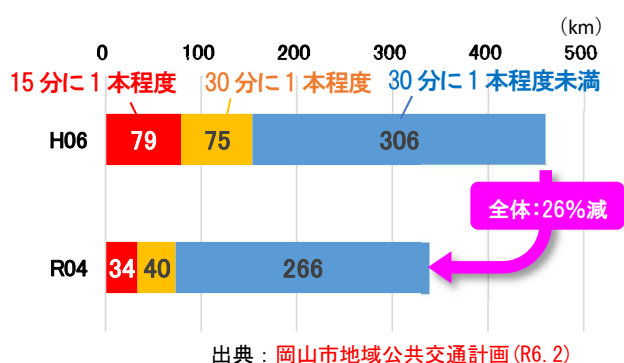


図 2-22 路線バスの運行区間と便数

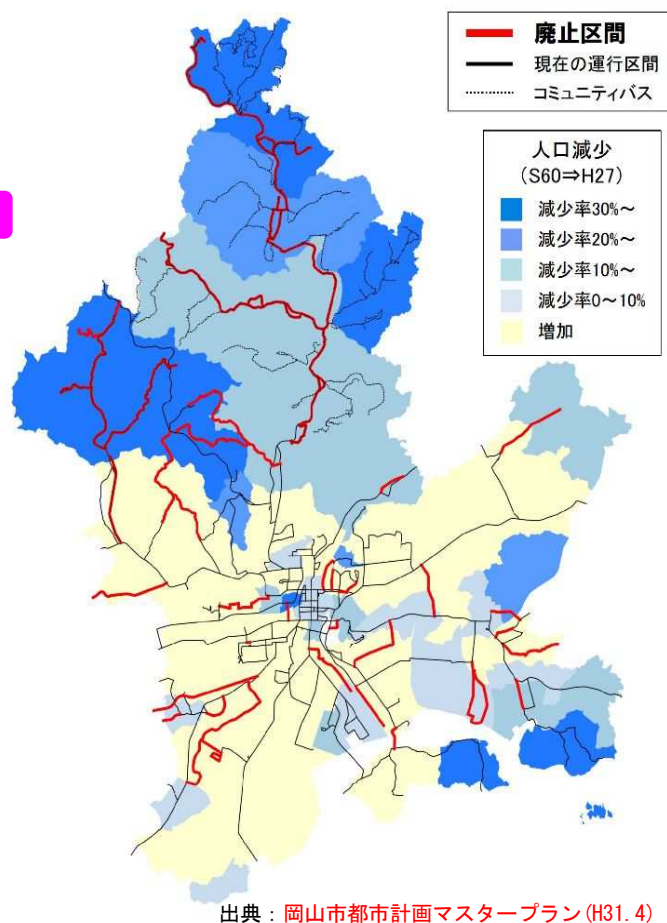


図 2-23 路線バスの廃止区間と人口減少率

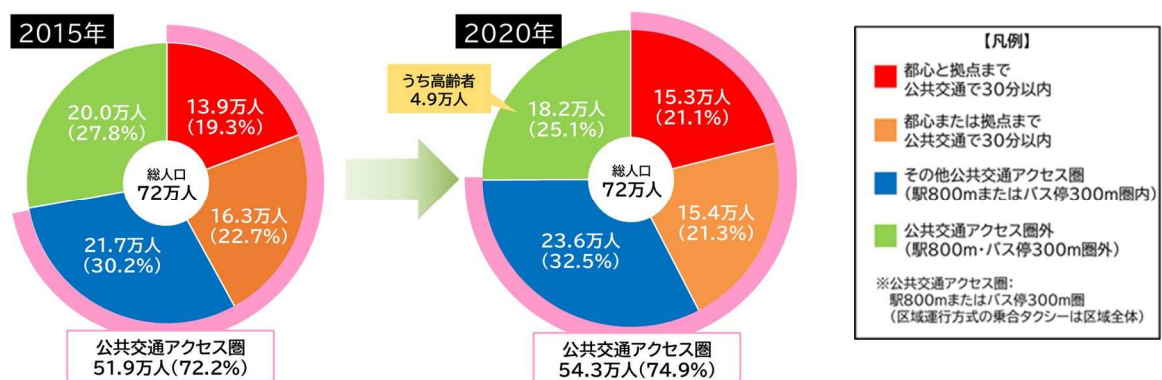
2) 公共交通アクセシビリティ

懸念される問題：高齢化の進行による交通弱者の増加

鉄道駅やバス停にアクセスしやすい地域（鉄道駅半径 800m 圏内、バス停半径 300m 圏内の地域）の居住人口は令和 2 年（2020 年）では、約 54 万人であり、総人口の 75% を占めています。

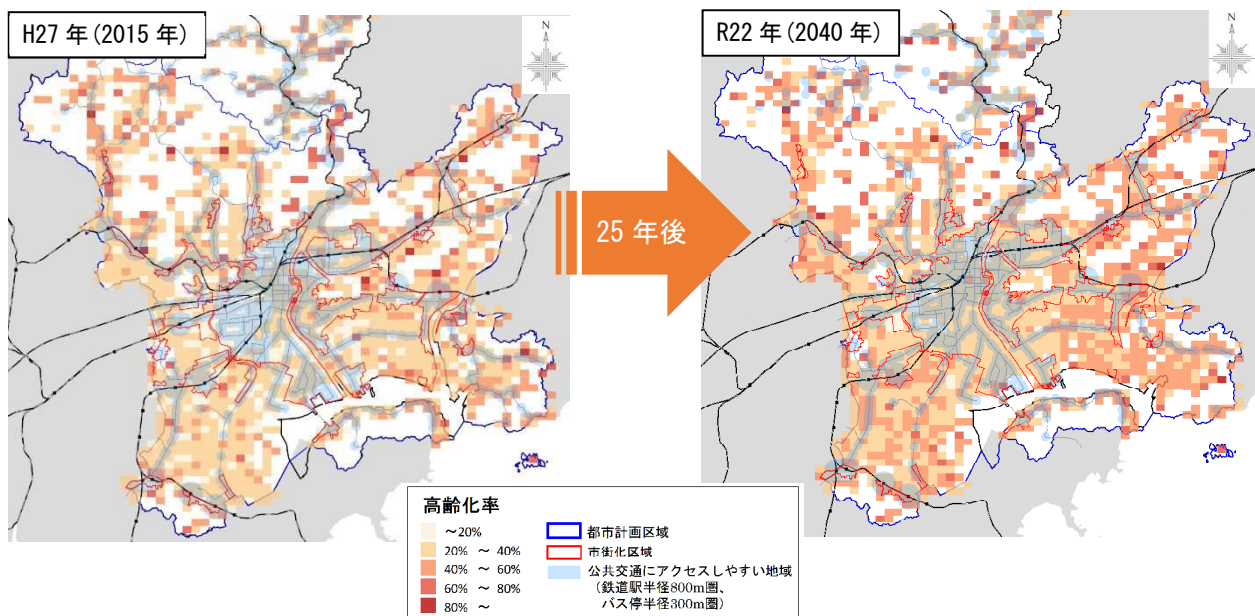
一方、残りの約 18 万人（総人口の 25%）の市民は、鉄道駅やバス停にアクセスしづらい地域（鉄道駅半径 800m 圏外、バス停半径 300m 圏外）に居住しています。

鉄道駅やバス停にアクセスしづらい地域の多くでは、高齢化が進行すると想定されており、今後移動が困難となる交通弱者が増加することが懸念されます。



出典：岡山市地域公共交通計画（R6. 2）

図 2-24 公共交通アクセシビリティと居住人口（令和 2 年（2020 年））



出典：H27 は国勢調査、R22 は国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」（R5 推計）より作成

図 2-25 公共交通アクセス圏とメッシュ別高齢化率の推移

(5) 厳しい都市経営

1) 本市の財政状況と医療費の推移

懸念される問題：高齢化の進行に伴う社会保障費の増加による厳しい財政状況

本市の歳出予算（普通会計）は、平成7年（1995年）から令和6年（2024年）の約30年間で約1.6倍となっており、そのうち扶助費は約4倍となっています。また、義務的経費の割合が歳出総額の59%に増加した一方、投資的経費は14%に減少しています。

また、本市の1人当たり医療費は政令指定都市平均よりも高く、年々増加しています。

高齢化の進行に伴い、今後さらに社会保障費が増加し、財政状況がより厳しくなることが懸念されます。

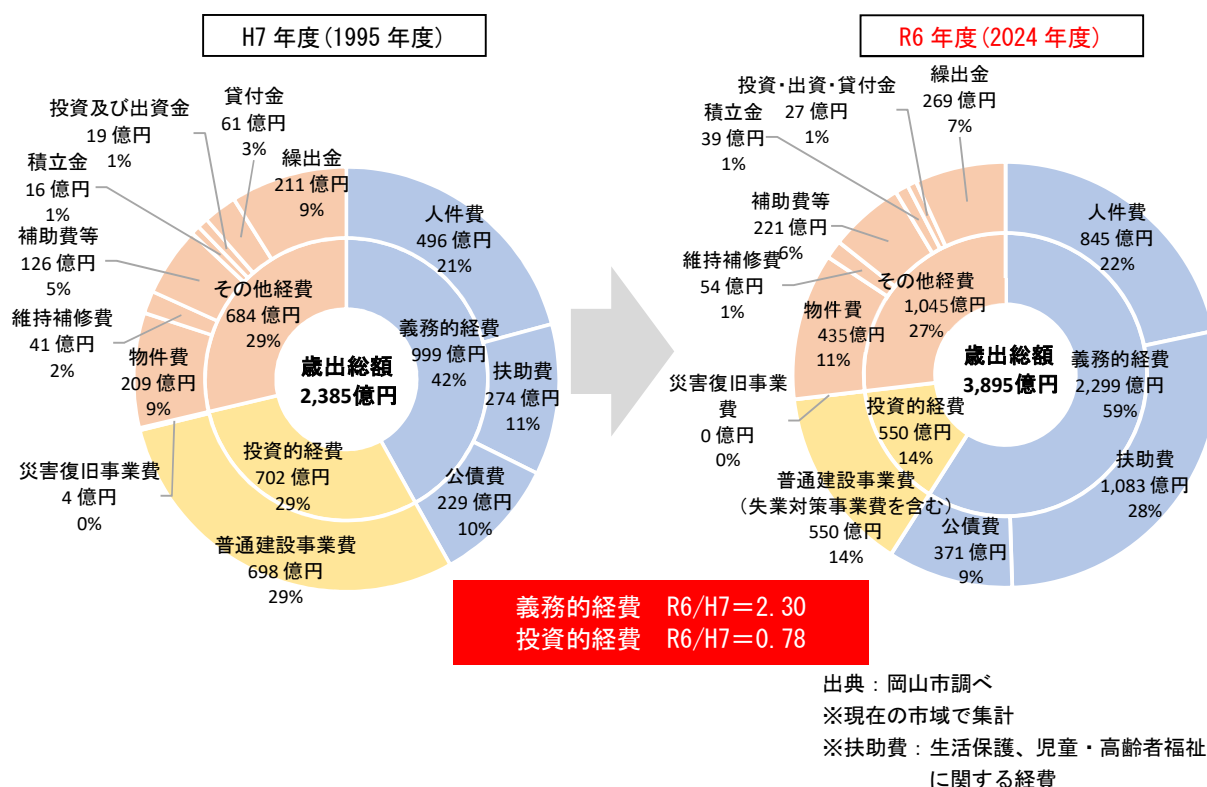


図 2-26 財政状況の推移(普通会計)

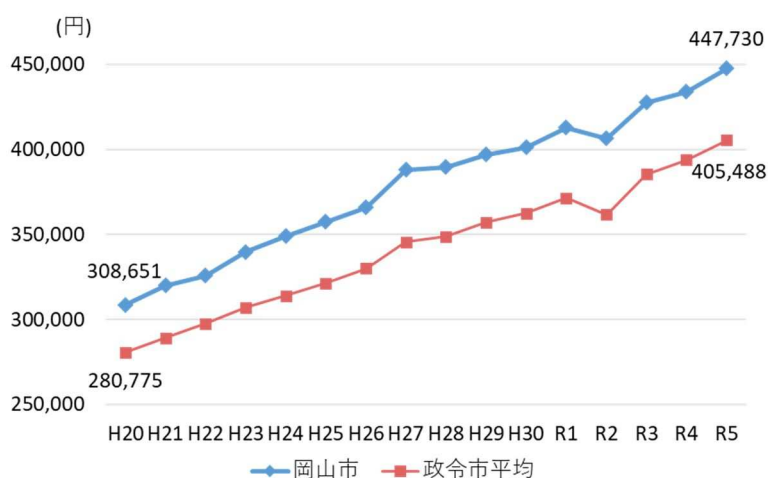


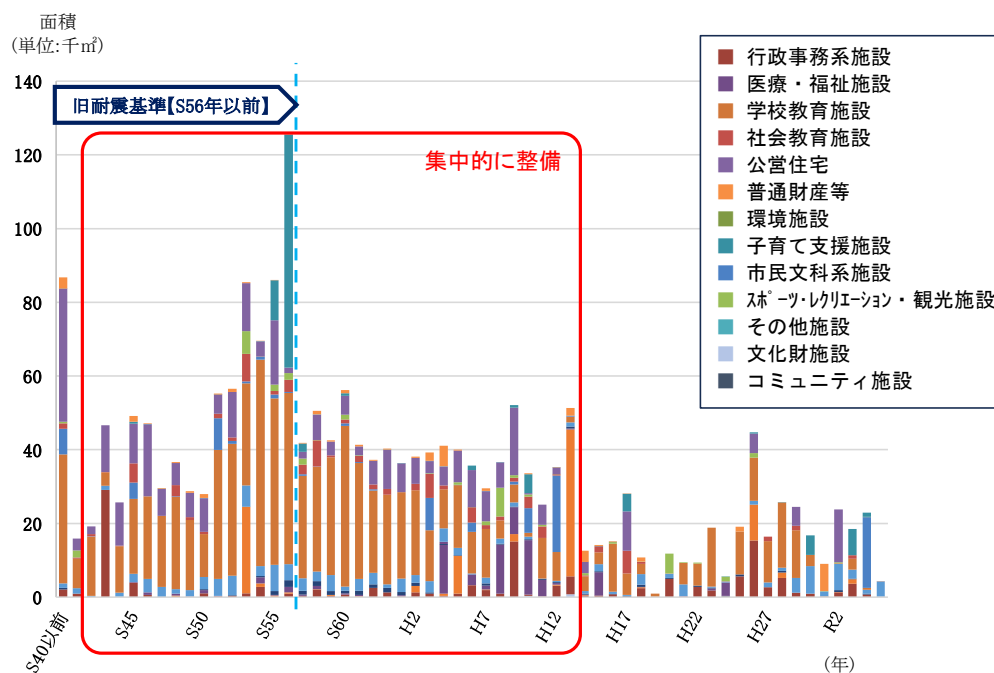
図 2-27 国民健康保険 1人当たり年間医療費の推移

2) インフラ更新費用の増加

懸念される問題：老朽化した公共施設やインフラの維持管理費等の増加による財源不足

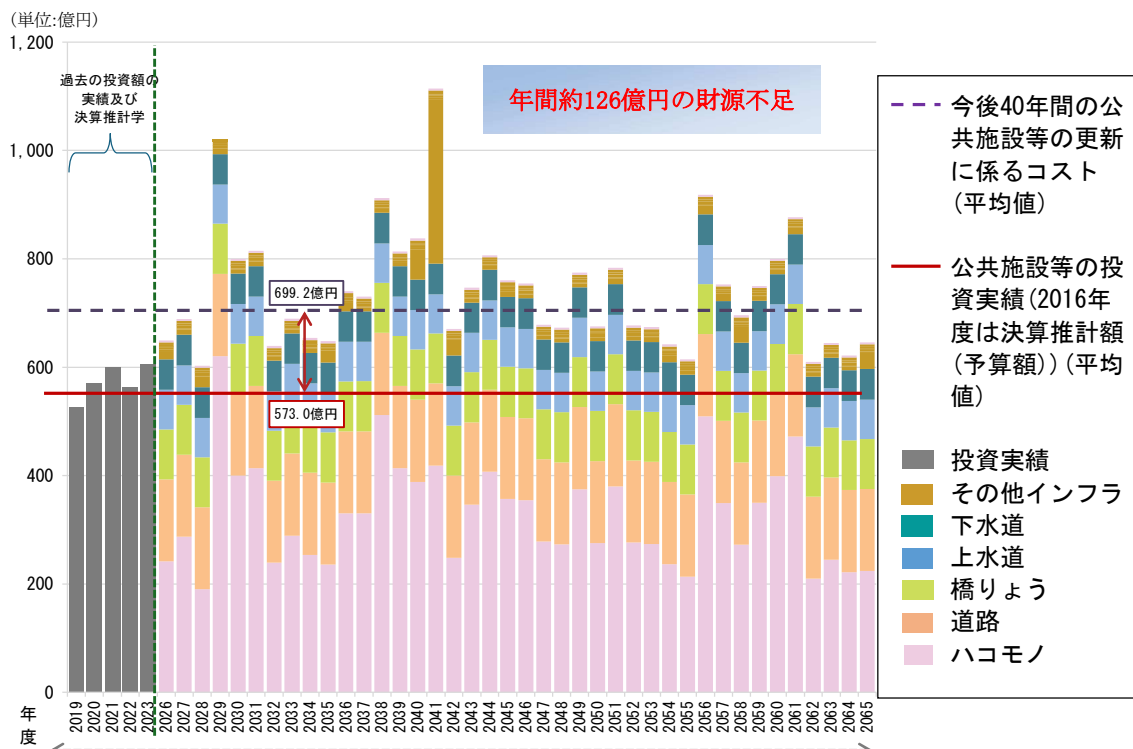
本市では、昭和 43 年（1968 年）から平成 13 年（2001 年）に集中して公共施設やインフラ整備を行っており、今後はこれらの施設の耐震化や修繕、建替え等の費用の増加が見込まれます。

今後、既存施設を全て保持する場合、更新費用が必要となるため、大幅な財源不足が懸念されます。



出典：第 2 期岡山市公共施設等総合管理計画（R8.3）

図 2-28 公共施設の建築年別整備状況



出典：第 2 期岡山市公共施設等総合管理計画（R8.3）より作成

図 2-29 公共施設及びインフラに係る将来の更新費用推計

人口減少や高齢化による都市の問題点

空き家の増加



土 地 利 用

- ・市街地のさらなる低密度化
- ・空き家の増加による生活環境への悪影響

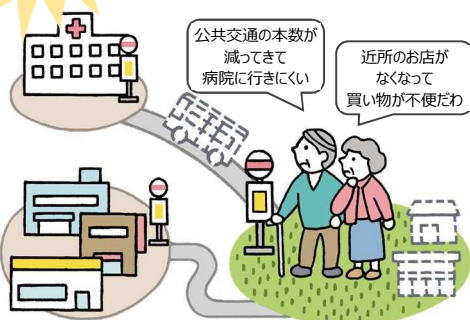
賑わいの低下



都 心（中 心 市 街 地）

- ・低未利用土地の増加、土地利用更新の停滞、都心の歩行者数の減少
- ・都心の地価の維持や税収の確保が困難

近所のお店や公共交通の減少



生 活 サ ー ビ ス

- ・周辺の人口により支えられてきた生活サービスの低下

公 共 交 通

- ・利用者の減少に伴う、公共交通のサービス水準の低下
- ・高齢化の進行による交通弱者の増加

厳しい都市経営



都 市 経 営

- ・社会保障費の増加による厳しい財政状況
- ・インフラ更新費用の増加による大幅な財源不足

3 課題の整理

本市の都市の現状と問題点を踏まえ、都市づくりの課題を整理します。

土地利用

低密度な市街地から、まとまりのある市街地に

- 本市では、市街地の縁辺部や幹線道路の沿道における市街化の進行により、低密度な市街地が広がっています。
- また、空き家は増加傾向にあり、今後の人口減少でさらに空き家が増加していくことで、防災・防犯、衛生面等で生活環境に悪影響を及ぼすおそれがあります。
- 都市の持続性を高めていくためには、低密度な市街地の拡散を防止するなど、人口や都市規模に応じた適正な土地利用を推進していく必要があります。

都心（中心市街地）

空洞化する都心から、活力ある都心へ

- 都心においては、駐車場などの低未利用土地が多く、今後の人口減少でさらに低未利用土地が虫食い状に増加する市街地のスポンジ化が進み、魅力や賑わいが低下することが懸念されます。
- また、都心の地価は下落傾向にあり、今後の人口減少に伴う魅力や賑わいの低下などにより、地価の維持や税収の確保に影響が及ぶことが懸念されます。
- 政令指定都市岡山の顔である都心では、中四国の交流拠点として求心力・中枢性を一層高めるため、高次都市機能の充実・強化を図る必要があります。

生活サービス

市民の生活利便性の確保

- 市民の生活に必要な生活サービス施設は、居住人口の分布などに合わせて立地しており、今後の人口減少によって、これらの施設の維持が困難になることが懸念されます。
- 人口減少や高齢化が進行する中においても、生活利便性が維持できるように、地域の拠点に医療・福祉・商業等の都市機能や居住の緩やかな誘導を図る必要があります。

公共交通

公共交通を主体とした生活スタイルへ

- 今後、人口減少に伴う公共交通のサービス水準の低下や、高齢化に伴う交通弱者の増加が懸念されます。
- このため、公共交通を中心に都心と各地域の拠点を結ぶ連携軸の強化や周辺地域における移動手段の確保を図るなど、自動車に過度に頼ることなく歩いて健康に暮らせるまちづくりを進める必要があります。

都市経営

良質な都市インフラの確保と健全な都市経営

- 高齢化の進行等による社会保障費の増加に加え、公共施設、橋梁や上下水道等のインフラの耐震化や建替え、修繕・更新などにかかる維持管理費の増加が見込まれます。
- このため、健康寿命の延伸に向けた取組などによる社会保障費の抑制や、公共施設・インフラの適正管理など、人口減少・超高齢社会においても持続的な発展を支える健全な都市経営を行うことが必要です。
- また、老朽化が進行するインフラの適切な維持・更新に努めるなど、安全で安心して暮らせる都市基盤の整備が必要です。

第 3 章

都市づくりの方向性

都市づくりの課題を受け、都市づくりの方向性について示します。



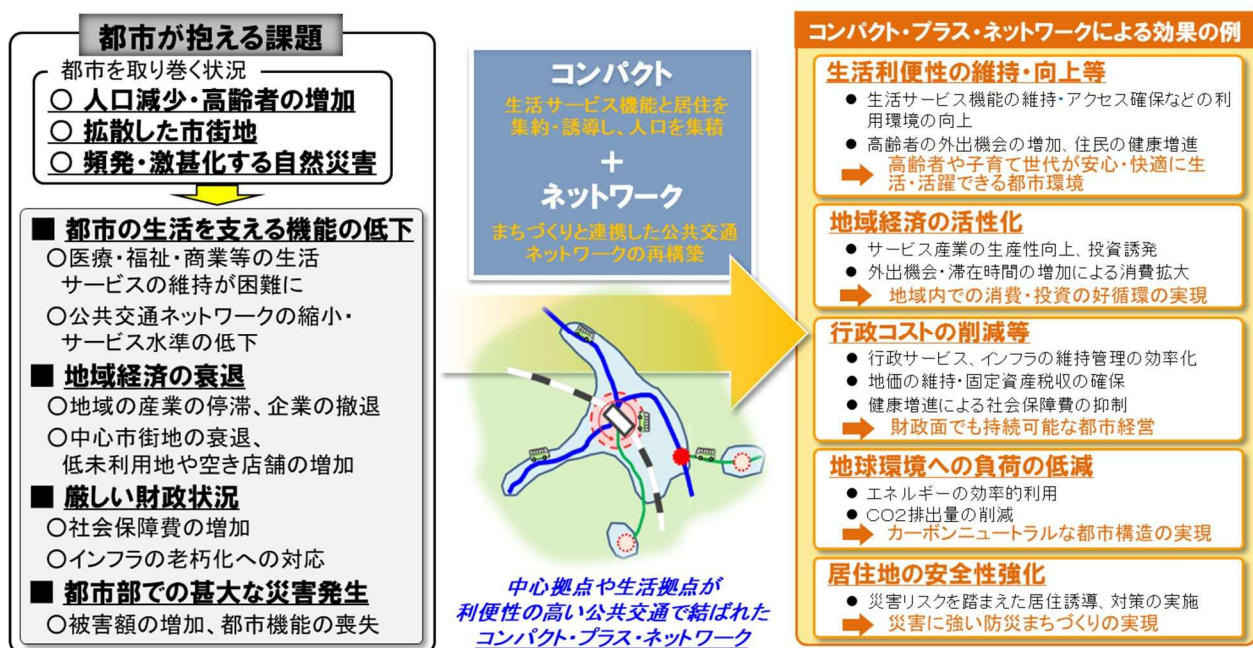
都市づくりの方向性

1 コンパクトでネットワーク化された都市づくり

薄く広がった市街地を抱えたまま、今後人口減少が進行すると、一定の人口密度に支えられてきた医療・福祉・商業等の生活サービスの提供が将来困難になりかねません。

そこで、都市機能や居住を公共交通沿線や日常生活の拠点に緩やかに誘導し、都市のコンパクト化を進めることで、都市機能や居住の集積による「密度の経済」を発揮し、住民の生活利便性の維持・向上、サービス産業の生産性向上による地域経済の活性化、行政サービスの効率化等による行政コストの削減などを図ります。

また、都心と各地域の拠点とを利便性の高い公共交通で結ぶことにより、誰もが移動しやすく、各拠点にアクセスしやすいなど、生活の質が高く、活力あふれる持続可能な都市の実現を目指します。



出典：国土交通省資料

図 3-1 コンパクト・プラス・ネットワークによる効果

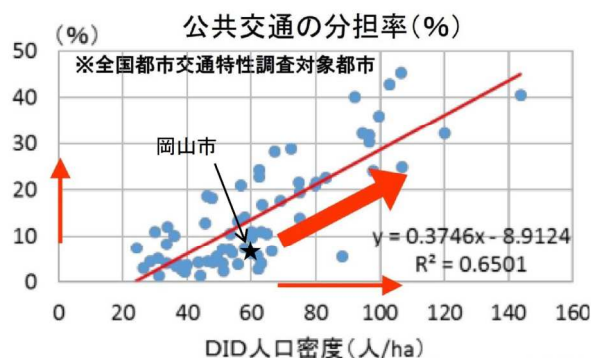
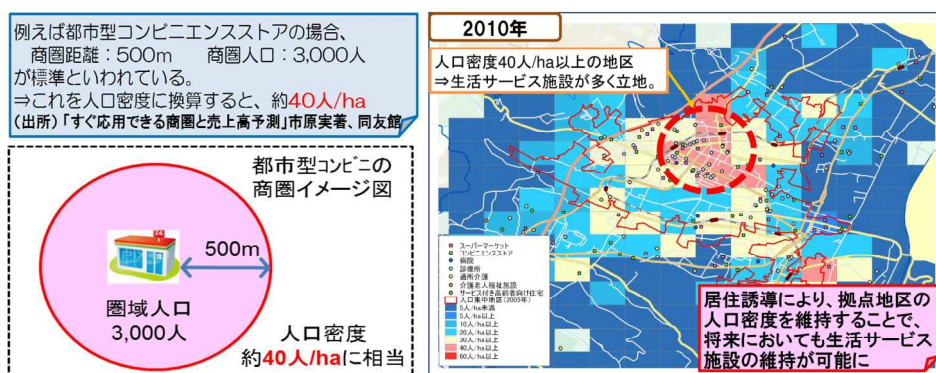
2 都市のコンパクト化により期待される効果

都市のコンパクト化を進めることで、以下のような効果が期待されます。

(1) 生活利便性の維持・向上

医療、商業等の生活サービス施設や公共交通の維持には、一定の人口密度の維持が不可欠です。

居住を公共交通沿線や日常生活の拠点に緩やかに誘導して、一定の人口密度を維持し、居住と生活サービス施設との距離を短縮することにより、生活サービス施設や公共交通を支え、市民の生活利便性の維持・向上が期待されます。



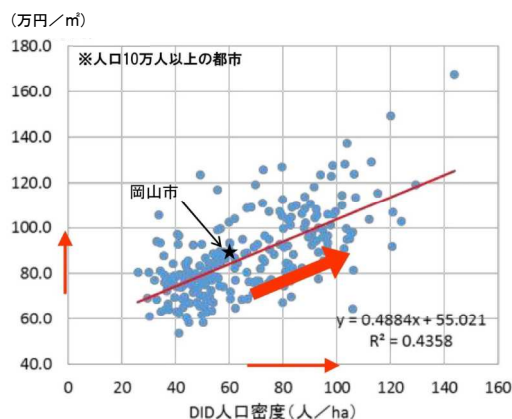
出典：国土交通省資料

図 3-2 人口密度と生活サービス施設・公共交通との関係

(2) サービス産業の販売効率の向上（小売業）

人口密度が高いほど、小売業売場面積あたりの年間商品販売額が高い傾向にあります。

都市のコンパクト化により、買い物等で都心や各拠点に集まる人々や滞在する時間が増加し、消費活動の拡大や、床面積あたりの販売効率の向上などが期待されます。



出典：国土交通省資料

図 3-3 市街化区域等における小売業売場面積あたりの年間商品販売額（万円/㎡）

(3) 行政コストの縮減と地価の維持

人口密度が高いほど、公共施設やインフラの維持・管理業務やゴミ収集等の行政サービスにおける1人あたりの財政支出が抑制される傾向にあります。

都市のコンパクト化により、行政コストの縮減や都心等での土地利用の増進による地価の維持が期待されます。

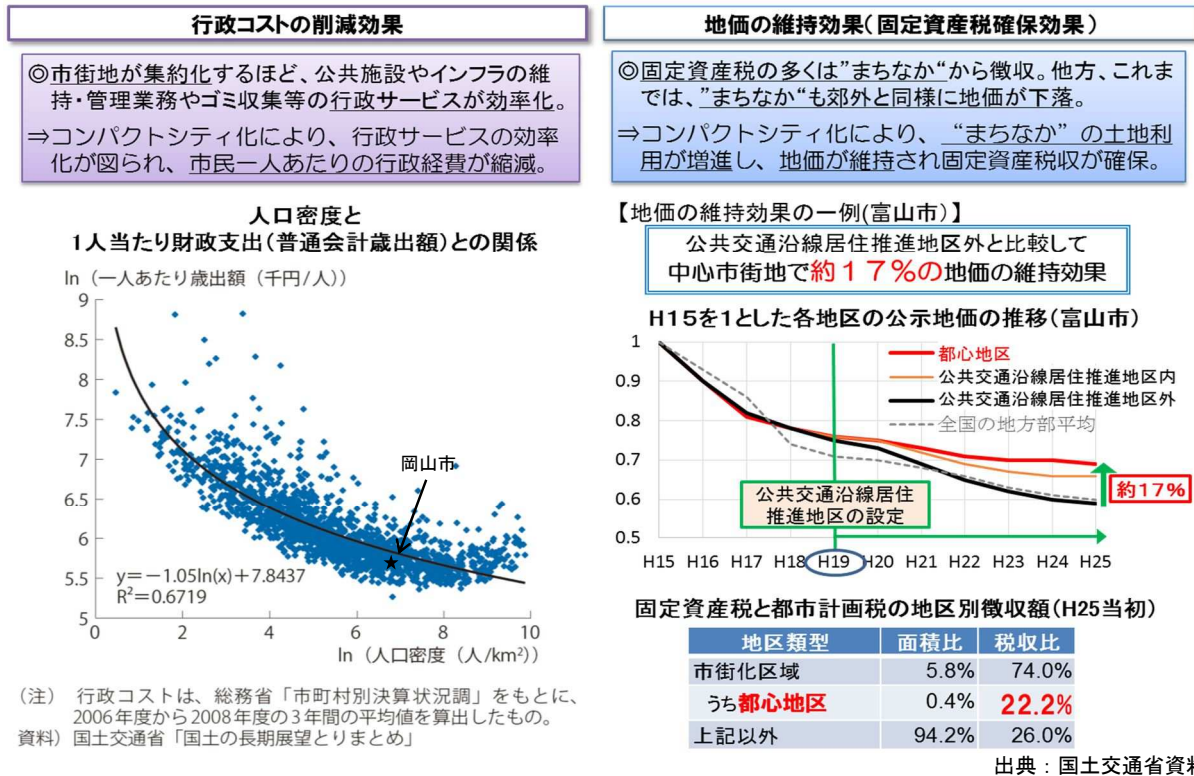


図 3-4 行政コストの縮減と固定資産税の維持

(4) 健康の増進

都市のコンパクト化に伴い、高齢者の外出機会や市民の歩行量が増加することで、健康増進が図られ、医療費の抑制が期待されます。

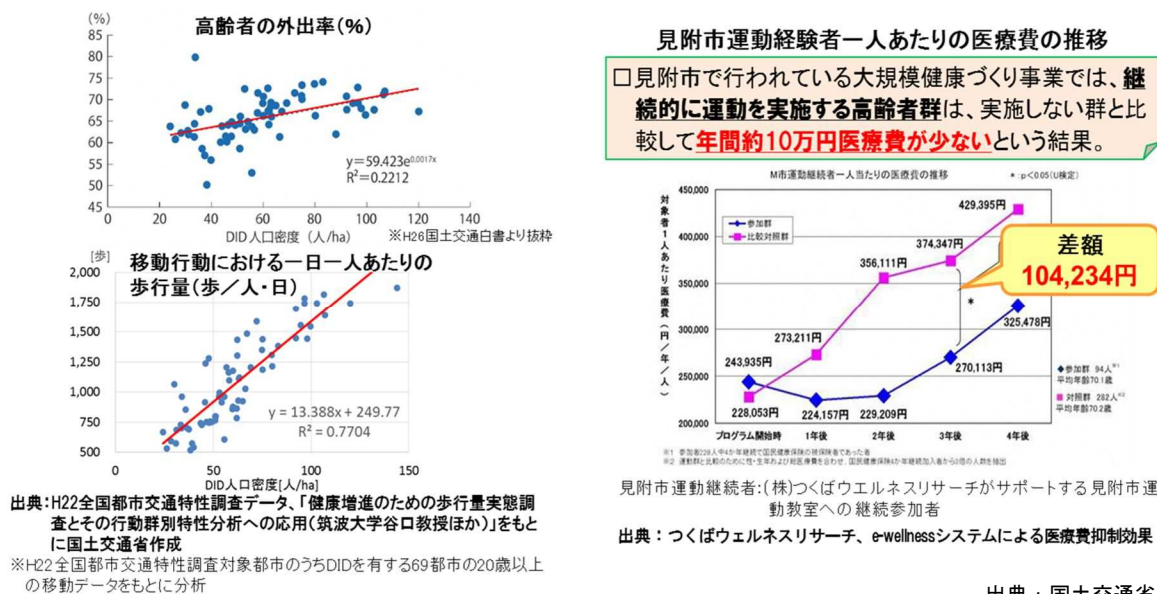
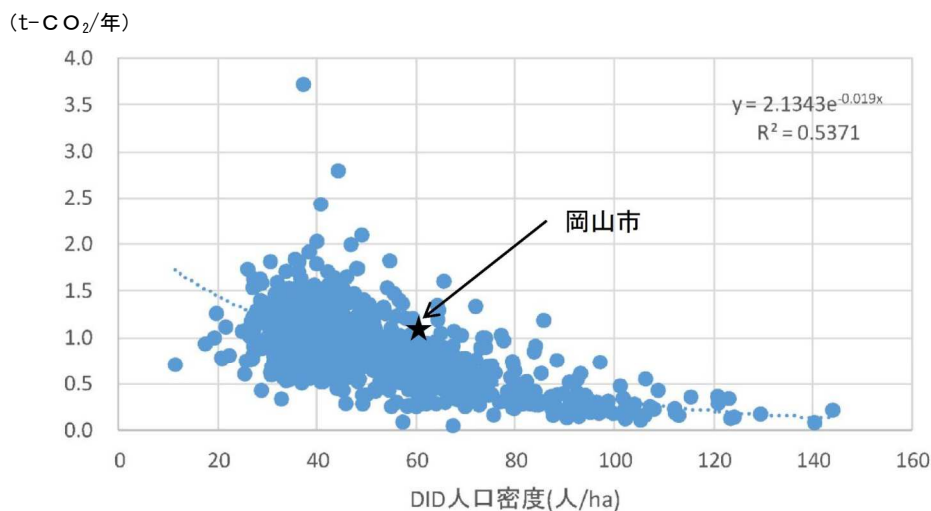


図 3-5 健康の増進

(5) 環境負荷の低減

人口密度が高いほど、自動車交通によるCO₂排出量が少なくなる傾向がみられます。

都市のコンパクト化により、公共交通を主体としたライフスタイルへの転換が進めば、CO₂排出量の削減や排気ガスによる汚染の低減など、環境面での効果も期待されます。



出典：国土交通省資料

図 3-6 市民一人当たりの自動車CO₂排出量 (t-CO₂/年)

都市のコンパクト化により期待される効果

市民生活の利便性の維持・向上

- ・生活サービスの維持・向上
- ・公共交通サービスの維持・向上

都市活動の活発化

- ・外出機会・滞在時間の増加による消費拡大
- ・地価の維持・固定資産税収の確保

都市経営の効率化

- ・行政サービスの維持・効率化
- ・健康増進による社会保障費の抑制

地球環境への負荷の低減

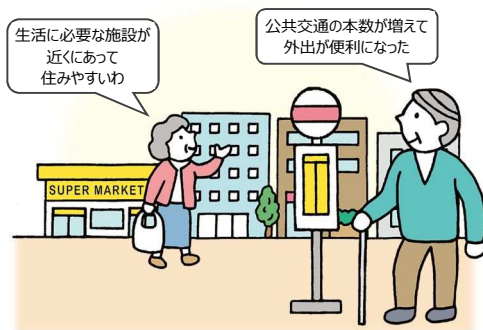
- ・CO₂排出量の削減



環境がよくて子育てしやすいね！



まちなかは、にぎやかで楽しいね！



車が無くてもおでかけがしやすいね！



施設や道路も安心して使えるね！

図 3-7 効果イメージ