

第 4 章

立地の適正化に関する基本方針

「コンパクトでネットワーク化された都市づくり」を進めるための立地の適正化に関する基本方針を示します。



立地の適正化に関する基本方針

立地適正化計画の基本方針は、上位計画である岡山市第七次総合計画のめざす都市の形を踏まえるとともに、岡山市都市計画マスタープランの理念、目標、将来都市構造などに基づき定めるものとします。

1 第七次総合計画におけるめざす都市の形

(1) めざす都市の形

岡山市第七次総合計画では、めざす都市の形として「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」を位置づけ、「都市の活力を高め、市民の暮らしを支える拠点の形成」と「安全・安心で利便性の高いネットワークの形成」の2つの方向性を定めています。

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

それぞれの拠点〈種〉においてスーパーや病院などの都市機能を確保し、それぞれの地域の生活圏〈粒〉の生活サービスを維持していきます。

さらに、歴史・文化など地域固有の魅力を発揮〈充実〉し、公共交通で結ばれた他の地域の生活圏〈粒〉との連携・補完が進むことで、岡山市〈房〉全体が支え合いながら成長する「コンパクトでネットワーク化された都市」を形成し、岡山市の特産の一つである〈マスカット・オブ・アレキサンドリア〉のように、「地域のつぶが光り、支え合う岡山市」をめざします。

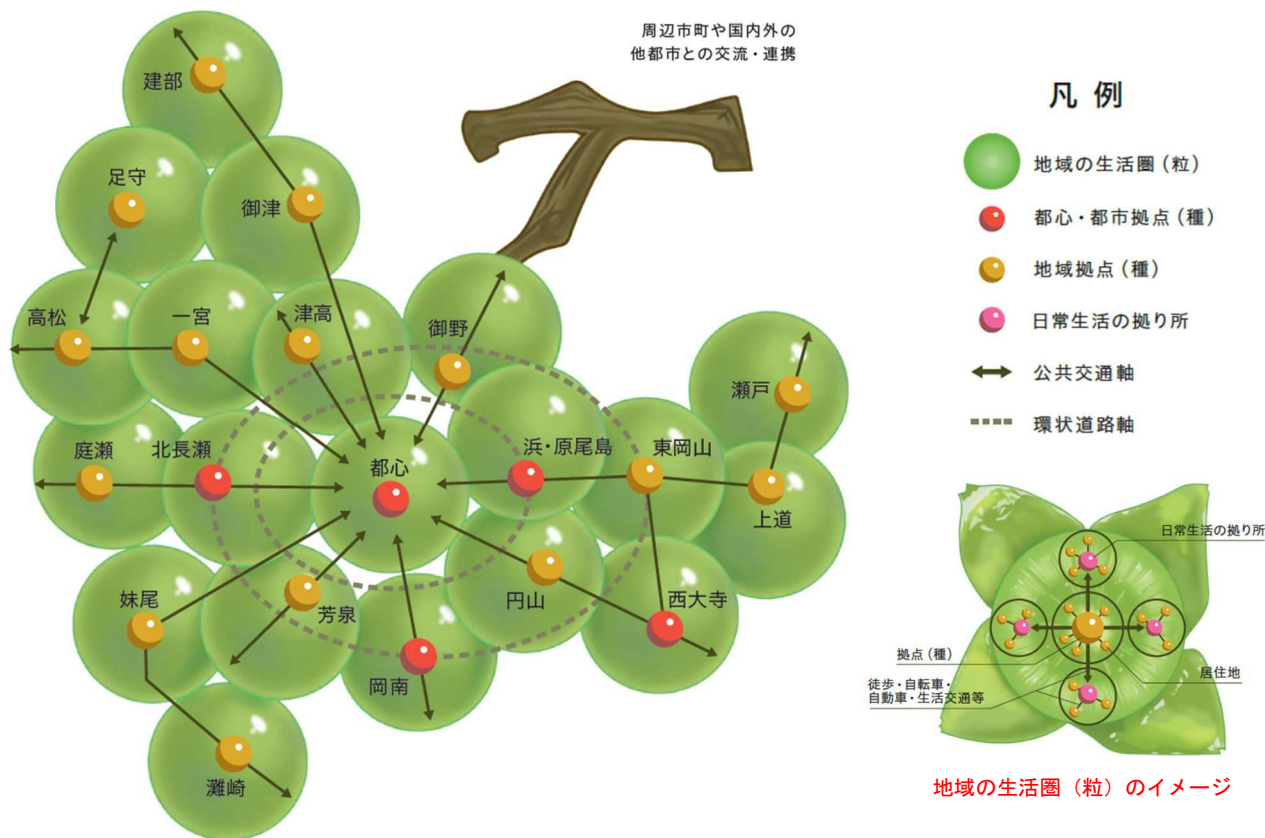


図 4-1 コンパクトでネットワーク化されたマスカット型都市構造

方向性 1

都市の活力を高め、市民の暮らしを支える拠点の形成

- 各地域には、市民の日常生活の行動を基にした生活圏や、都市の成り立ち等を考慮し、「都心」、「都市拠点」、「地域拠点」を位置づけています。
- これらの拠点は、それぞれの特性に応じて、商業・業務、医療・福祉等の様々な都市機能の集積を図ることなどを通じて、こどもから高齢者まで誰もが暮らしやすいサービスを提供するとともに、都市の成長エンジンとして発展することで、都市活動や市民生活を支えます。



図 4-2 公共交通でつながる「まち」

方向性 2

安全・安心で利便性の高いネットワークの形成

- 鉄道やバス等を中心に地域特性に応じて、徒歩、自転車、自動車、生活交通等を組み合わせて、利便性が高く、人とまちを元気にする交通ネットワークを構築します。
- 都心や各地域の拠点をつなぐ連携軸では、公共交通の利便性を向上させるとともに、道路整備を推進し、都心と各地域との交流・連携を促進します。
- 中四国をつなぐ瀬戸内の中枢拠点都市として、周辺市町や国内外の諸都市とのネットワークを強化していきます。

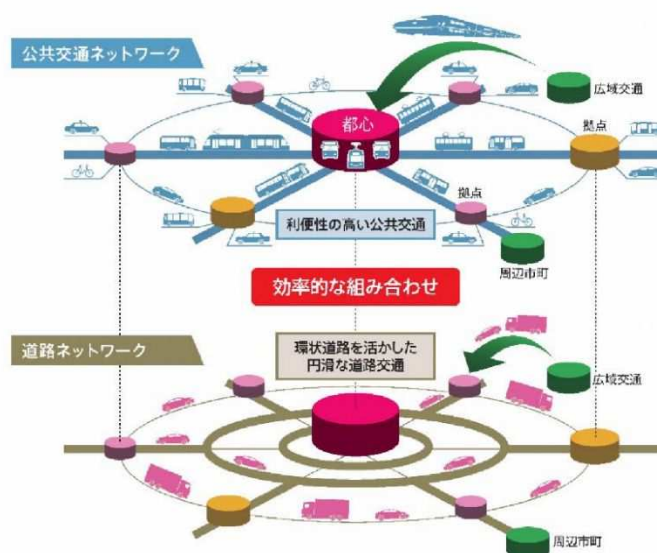


図 4-3 公共交通と道路のネットワークイメージ

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

(1) 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

これからの時代は、出生率の継続的な減少により人口増加は見込めず、高齢化が進行する地域社会になることを前提として受け止めつつ、情報化や国際化などを見据えて、各地域での暮らし方、都市空間の作り方や使い方などを再構築し、市民生活の質と都市の活力の向上を図り、中四国の拠点都市としての発展を目指すことが重要となります。

人が活動することで「まち」に活気が生まれ、人々が都市的な空間を歩き、様々な情報に出会い交流することで、都市の創造性を高めます。

このため、本市独自の魅力や特徴を磨きながら次世代に引き継ぎ、充実した社会資本ストックを有効に活かして、一定程度の密度をもった空間を維持し、人と人、人とまちが繋がる「コンパクトでネットワーク化された都市づくり」への取組を加速させることが重要です。

このような取組を進めることで、人口減少・超高齢社会においても、誰もが「すこやかに」「しあわせに」暮らすことができ、人やまちが健幸で、持続的に発展し未来に躍動する交流拠点都市を目指すこととしています。

マスタープランで掲げる「健幸」とは！
「市民が健康かつ幸せに、安全・安心で豊かな生活を営むこと。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。

(2) 都市づくりの基本目標

都市づくりの基本理念に沿って、6つの都市づくりの基本目標を定めています。

- 目標① 中四国の広域交流拠点を目指した都市づくり
- 目標② 各地域の拠点を中心としたコンパクトでネットワーク化された都市づくり
- 目標③ 誰もが移動しやすい都市づくり
- 目標④ 水と緑にあふれた美しく風格ある都市づくり
- 目標⑤ 安全・安心で暮らしやすい都市づくり
- 目標⑥ 市民との協働による都市づくり

(3) 将来都市構造

都心	● 政令指定都市岡山の顔であり、市全体や都市圏の発展をけん引し、国内外の人々が交流する拠点とします。
都市拠点	● 複数の地域生活圏の都市活動や市民生活を支える拠点として、都心を補完する役割を担います。
地域拠点	● 地域生活圏における市民生活の拠点として、地域住民の日常生活を支えます。
市街地	● 円滑な都市活動を担う市街地として、都心から郊外のゆとりある市街地まで、段階的な密度構成とします。
自然環境地域	● 豊かな自然環境等を保全・育成・活かしながら、集落地域の維持・活性化を図る地域です。
交通連携軸	● 都心と都市・地域拠点及び、都心と空港など交通拠点を結ぶ軸を位置づけます。
都市環状軸	● 都心へ流入する自動車交通を整序し、渋滞緩和等を図ることを目的として、内、中、外の3環状線とします。

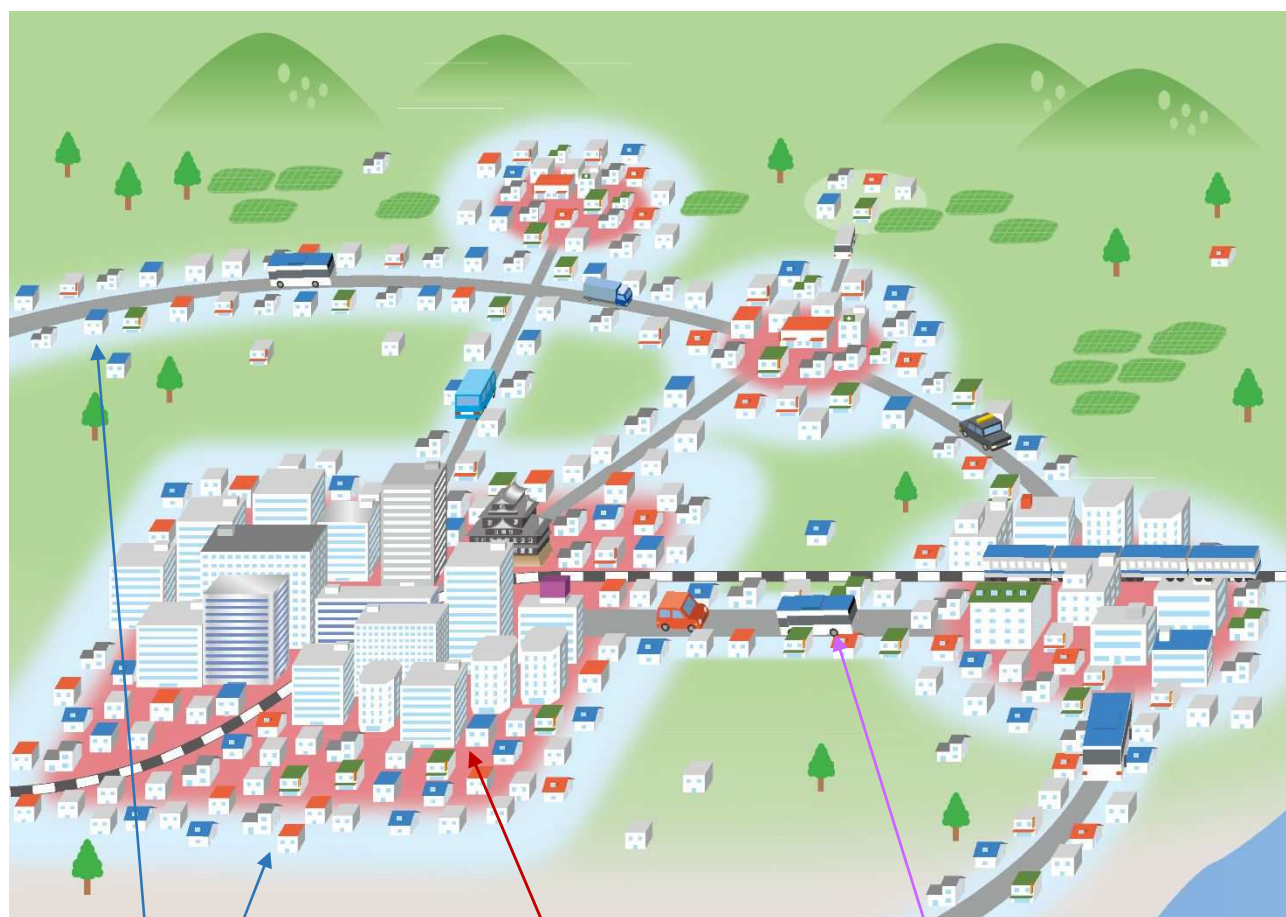


図 4-4 都心・拠点の将来都市構造（拠点と連携軸）

3 立地適正化計画の基本方針

都市づくりの課題や方向性、上位計画等を踏まえ、立地適正化計画の基本方針を以下のように定めます。

- 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。



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、居住を誘導する区域

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

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

図 4-5 基本方針のイメージ

第 5 章

都市機能誘導区域

都市機能誘導区域を定める際の考え方と区域を示します。



都市機能誘導区域

1 都市機能誘導区域とは

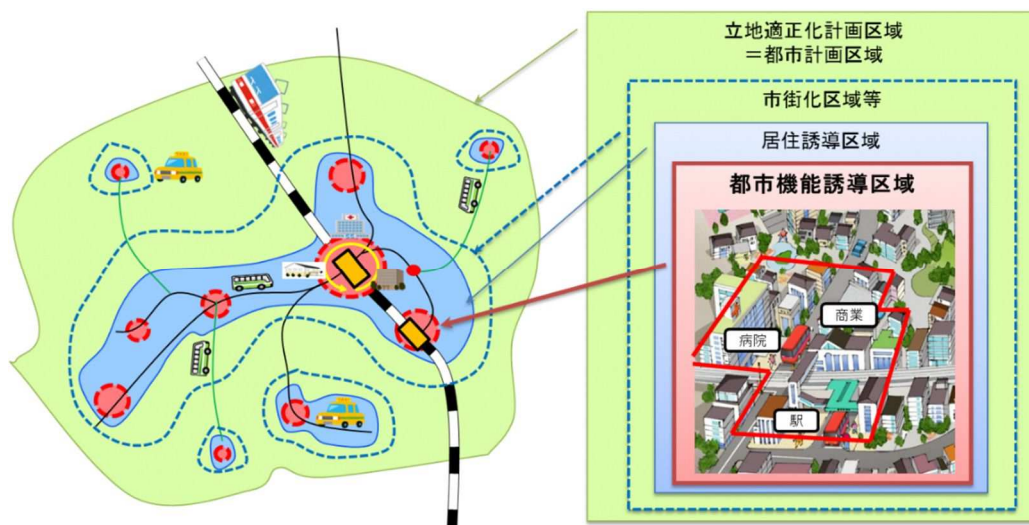
都市機能誘導区域は、医療・福祉・商業といった生活サービス施設等の立地を誘導する区域です。医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供が図られ、郊外部を含めた地域生活圏の利便性が持続的に確保されます。

都市計画運用指針（第13版 国土交通省）では、都市機能誘導区域について以下の区域を設定することが考えられるとされています。

都市機能誘導区域は、例えば、都市全体を見渡し、鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域や、周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等、都市の拠点となるべき区域を設定することが考えられる。

また、都市機能誘導区域の規模は、一定程度の都市機能が充実している範囲で、かつ、徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲で定めることが考えられる。

出典：国土交通省 第13版 都市計画運用指針（R7.3）



出典：国土交通省資料

図5-1 都市機能誘導区域のイメージ図

2 都市機能誘導の基本的な考え方

本市における都市機能誘導の基本的な考え方を、以下のように定めます。

【将来都市構造型】 将来都市構造に位置づけた都心・都市拠点・地域拠点へ、それぞれの拠点特性に応じた都市機能を誘導・集積します。

【公共交通連携まちづくり型】 公共交通の利便性が高い駅など交通結節点（都心・各拠点は除く）のうち、公共交通の利用環境の改善が行われ、計画的な市街地整備が見込まれる事業区域へ、必要に応じた都市機能を誘導・集積します。

3 都市機能誘導区域の設定フロー

本市では、次のフローに従い都市機能誘導区域を設定します。

都市機能誘導の基本的な考え方

- ・【将来都市構造型】 将来都市構造に位置づけた都心及び各拠点に都市機能を誘導
- ・【公共交通連携まちづくり型】 公共交通の利便性が高い交通結節点のうち、公共交通の利用環境の改善が行われ、計画的な市街地整備が見込まれる事業区域に都市機能を誘導

都市機能誘導区域の設定

- ・類型毎に都市機能誘導区域の設定方針を整理
- ・区域の中心と境界の設定方法を整理

都市機能誘導区域

4 都市機能誘導区域の設定

(1) 都市機能誘導区域の設定方針

1) 将来都市構造型

都心の都市機能誘導区域は、将来都市構造に位置づけた都心（中心市街地）とします。

都市拠点、地域拠点の都市機能誘導区域は、それぞれの役割や圏域規模などを踏まえ、都市拠点は拠点中心からの徒歩圏域に、地域拠点は区域全体が徒歩圏域となるように、区域を定めます。

■都市機能誘導区域の設定方針【将来都市構造型】

- ・将来都市構造に位置づけた都心及び各拠点に、都市機能誘導区域を設定
 - ⇒将来都市構造に位置づけた都心の区域
 - ⇒都市拠点の中心から 800m 圏
 - ⇒地域拠点の中心から 400m 圏



図 5-2 都心（中心市街地）の区域

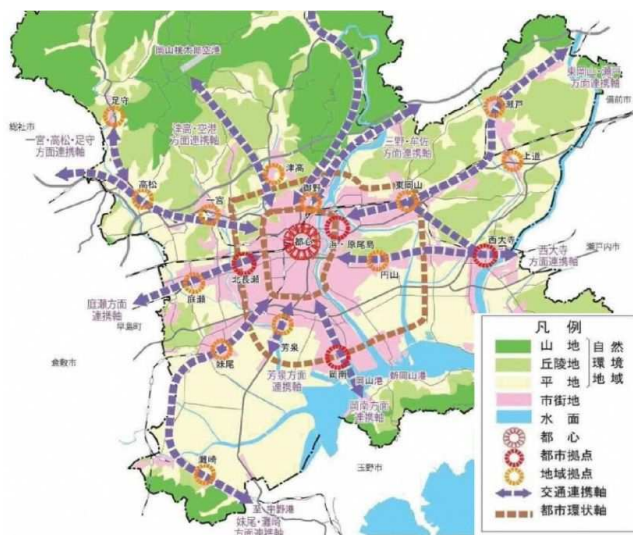


図 5-3 都心・拠点の将来都市構造（再掲）

2) 公共交通連携まちづくり型

公共交通連携まちづくり型都市機能誘導区域は、交通結節点を持つ公共交通利便性などを踏まえ、交通結節点からの徒歩圏域となるように、区域を定めます。

■都市機能誘導区域の設定方針【公共交通連携まちづくり型】

- ・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、公共交通の利用環境の改善が行われ、計画的な市街地整備が見込まれる事業区域に都市機能誘導区域を設定
⇒交通結節点の中心から概ね 800m圏に含まれる事業区域

① 公共交通の利便性の高い駅など

交通結節点周辺（都心・各拠点は除く）

- (例) ・地域公共交通計画に基づくバス路線再編の
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

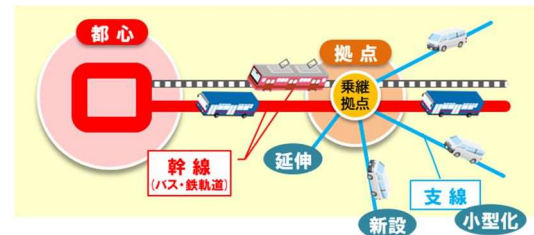


図 5-4 バス路線の再編イメージ

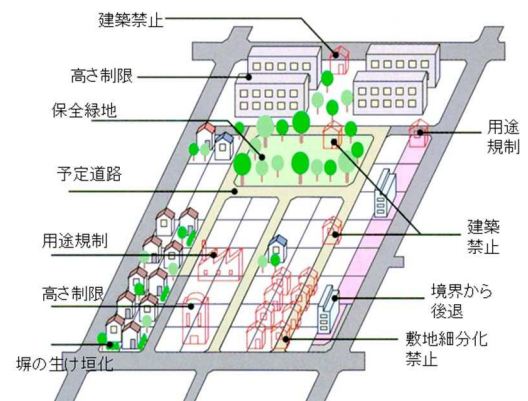


図 5-5 地区計画制度のイメージ図

(2) 拠点中心と区域境界の設定

1) 拠点中心の設定【将来都市構造型】

拠点中心は、各地域の特性に応じた都市機能が集積する拠点と高次な都市機能が集積する都心を利用性の高い公共交通で結ぶことや周辺施設へのアクセス性を考慮し、以下のとおり設定します。

① 鉄道駅やバスセンターがある拠点

・拠点に鉄道駅やバスセンターがある場合は、鉄道駅・バスセンターを拠点の中心とする。

※鉄道駅・バスセンターが土砂災害などのハザードエリアに含まれる場合は、②鉄道駅やバスセンターがない拠点と同様の扱いとする。

※鉄道駅やバスセンターとは別の場所に、多様な都市機能が集積し、かつ公共交通サービスが提供されている場所がある場合には、既存の都市機能を維持するため、例外的に都市機能集積地^{※1}にも都市機能誘導区域を設定する。

(都市機能集積地の中心は、不特定多数の利用者が多様な目的で利用する行政施設^{※2}とする。)

※1:商業、医療、行政機能がまとまって立地している場所

※2:区役所・支所・地域センター

② 鉄道駅やバスセンターがない拠点

・拠点に鉄道駅やバスセンターがない場合は、都市機能集積地を拠点の中心とする。

⇒都市機能集積地に行政施設がある場合は、行政施設を拠点の中心とする。

⇒都市機能集積地に行政施設がない場合は、都市機能集積地内にある乗降客数の最も多いバス停を拠点の中心とする。

2) 区域境界の設定【将来都市構造型・公共交通連携まちづくり型】

都市機能誘導区域の具体的な区域境界は、都市機能誘導区域の設定方針に基づき、以下のとおり設定します。

・【将来都市構造型】都市機能誘導区域の境界線は、各拠点の中心からの一定の距離（都市拠点 800m 圏、地域拠点 400m 圏）を含む地形地物（道路や河川など）等を原則とする。

・【公共交通連携まちづくり型】都市機能誘導区域の境界線は、交通結節点の中心から概ね 800 m 圏に含まれる事業区域とする。

・ただし、次の区域は都市機能誘導区域に含めない。

□ 防災上の観点から含めない区域

- ・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
- ・浸水想定区域（3m 以上）【洪水・内水・高潮】
- ・津波災害警戒区域（3 m以上）
- ・大規模盛土造成地

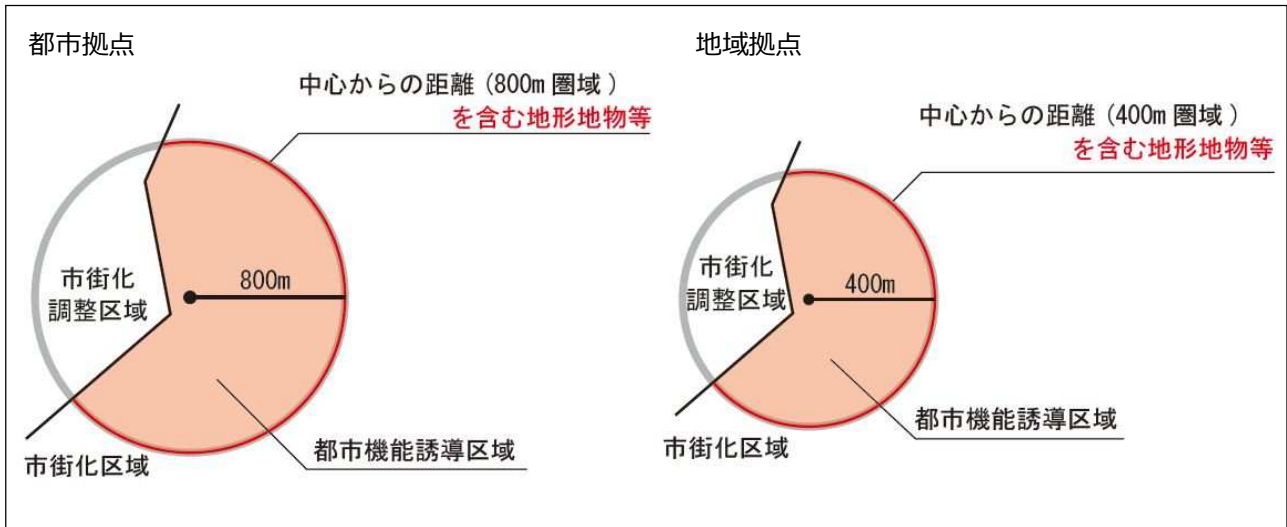
□ 都市計画制限等を踏まえ含めない区域

- ・工業専用地域、工業地域
- ・流通業務地区
- ・臨港地区
- ・都市計画マスタープランに位置づけている産業拠点・物流拠点
- ・第一種低層住居専用地域

第一種低層住居専用地域は低層住宅の良好な居住環境を保護する地域であることから、都市機能誘導区域に含めない。

「含めない区域」とする考え方の詳細は第 7 章 P61 を参照

【将来都市構造型】



【公共交通連携まちづくり型】

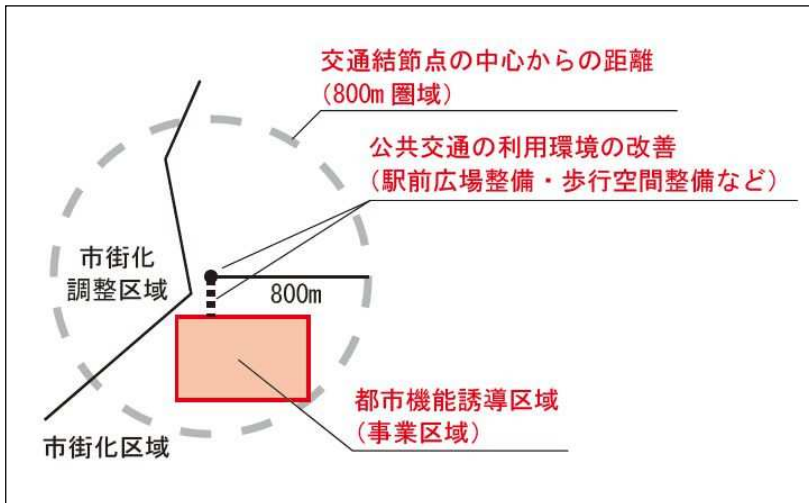
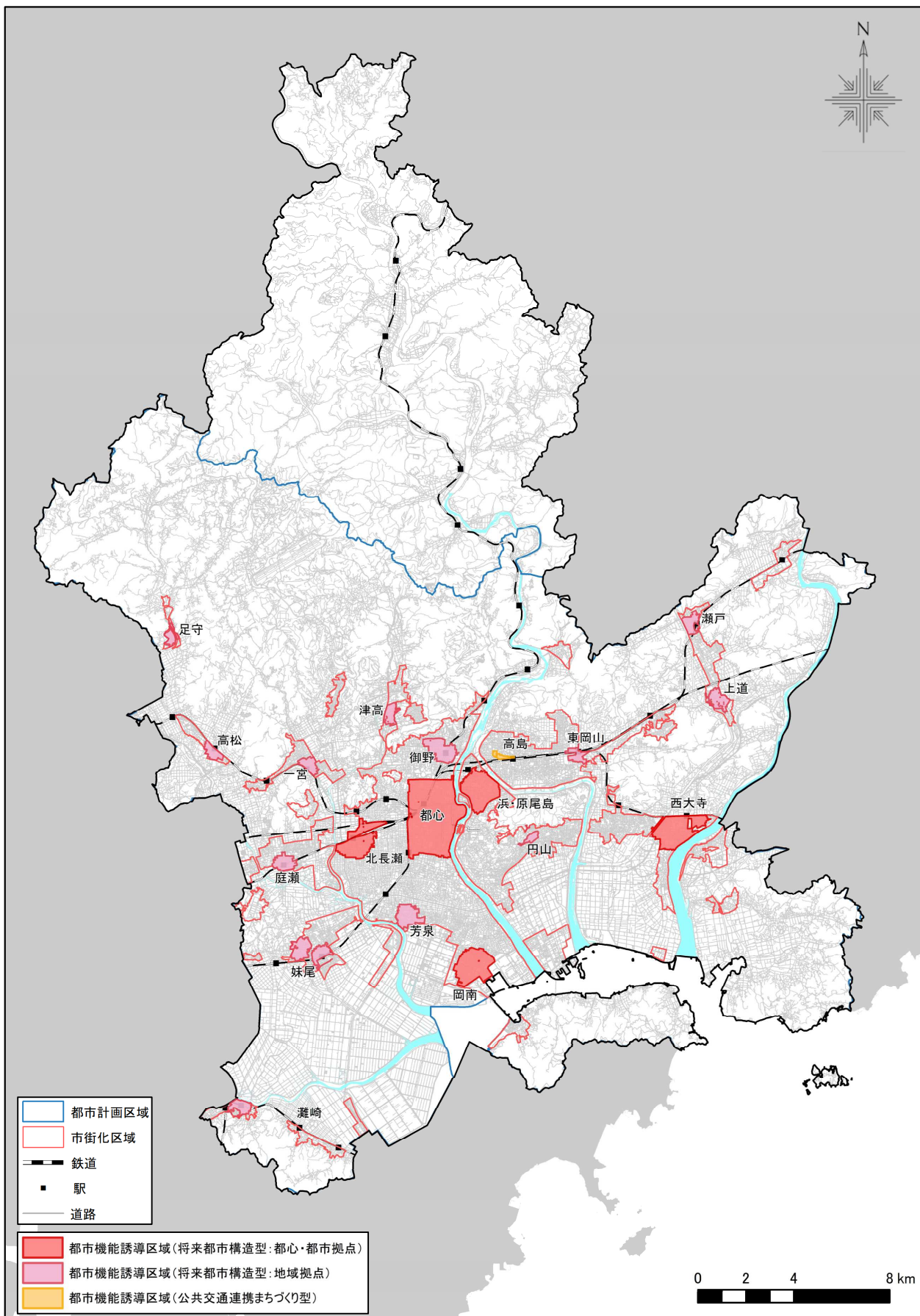


図 5-6 都市機能誘導区域の設定イメージ図

5 都市機能誘導区域

これまでの考え方等に基づき設定した都市機能誘導区域を示します。



詳細な誘導区域図は、岡山市ホームページ「岡山市立地適正化計画」に掲載します。

第1章
はじめに

第2章
現状と課題

第3章
都市づくりの方向性

第4章
立地の適正化に
関する基本方針

第5章
都市機能誘導区域

第6章
誘導施設

第7章
居住誘導区域

第8章
防災指針

第9章
実現に向けた取組

第10章
評価・見直し

第 6 章

誘導施設等

都市機能誘導区域に誘導する施設の設定方針と
拠点別の誘導施設等を示します。



誘導施設等

1 誘導施設とは

誘導施設は、都市機能増進施設（医療施設、福祉施設、商業施設その他の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）のうち、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です。

このため、都市機能誘導区域や市全体における現在の年齢別の人口構成や将来の人口推計、施設の充足状況や配置等を勘案して、必要な施設を定めることが望ましいとされています。

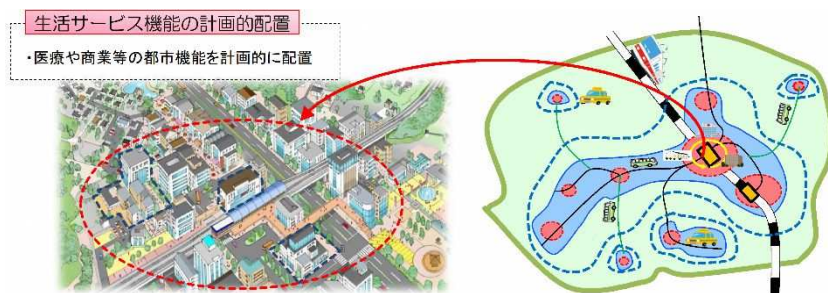
都市計画運用指針（第13版 国土交通省）では、誘導施設について以下の施設を定めることが考えられるとされています。

誘導施設は、居住者の共同の福祉や利便の向上を図るという観点から、

- ・ 病院・診療所等の医療施設、老人デイサービスセンター等の社会福祉施設、小規模多機能型居宅介護事業所、地域包括支援センターその他の高齢化の中で必要性の高まる施設
- ・ 子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる幼稚園や保育所等の子育て支援施設、小学校等の教育施設
- ・ 集客力がありまちの賑わいを生み出す図書館、博物館等の文化施設や、スーパーマーケット等の商業施設
- ・ 行政サービスの窓口機能を有する市役所支所等の行政施設

などを定めることが考えられる。

出典：国土交通省 第13版 都市計画運用指針（R7.3）



出典：国土交通省資料

図 6-1 誘導施設のイメージ

2 誘導施設の基本的な考え方

本市における誘導施設の基本的な考え方を、以下のように定めます。

【将来都市構造型】 将来都市構造における都心・拠点ごと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・拠点ごとに必要な都市機能を選定し、誘導施設を設定します。

【公共交通連携まちづくり型】 交通結節点周辺の居住者や公共交通利用者の利便性の維持・向上を図るよう、事業区域ごとに必要な都市機能を選定し、誘導施設を設定します。

表 6-1 都心・拠点などに求められる都市機能

種類		求められる都市機能
将来都市構造型	都心・都市拠点	・市内外の人々が利用するような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 ・複数の生活圏の人々が利用するような都市的サービス機能や地域の賑わい・交流機能
	地域拠点	・生活圏の人々が利用するような日常的な生活サービス機能
公共交通連携まちづくり型		・公共交通の利便性を活かし、交通結節点周辺の居住者や公共交通利用者を支えるサービス機能



図 6-2 施設圏域のイメージ【将来都市構造型】

■参考【立地適正化計画の手引き（令和7年4月改訂 国土交通省）】

■誘導施設のイメージ

機能	中心拠点	地域・生活拠点
行政機能	■中核的な行政機能 例. 本庁舎	■日常生活を営む上で必要となる行政窓口機能等 例. 支所、福祉事務所等の各地域事務所
介護福祉機能	■市町村全域の住民を対象とした高齢者福祉の指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例. 総合福祉センター	■高齢者の自立した生活を支え、又は日々の介護、見守り等のサービスを受けることができる機能 例. 地域包括支援センター、在宅系介護施設、コミュニティサロン 等
子育て機能	■市町村全域の住民を対象とした児童福祉に関する指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例. 子育て総合支援センター	■子どもを持つ世代が日々の子育てに必要なサービスを受けることができる機能 例. 保育所、こども園、児童クラブ、子育て支援センター、児童館 等
商業機能	■時間消費型のショッピングニーズ等、様々なニーズに対応した買い物、食事を提供する機能 例. 相当規模の商業集積	■日々の生活に必要な生鮮品、日用品等の買い回りができる機能 例. 延床面積●m²以上の食品スーパー
医療機能	■総合的な医療サービス（二次医療）を受けることができる機能 例. 病院	■日常的な診療を受けることができる機能 例. 延床面積●m²以上の診療所
金融機能	■決済や融資等の金融機能を提供する機能 例. 銀行、信用金庫	■日々の引き出し、預け入れなどができる機能 例. 郵便局
教育・文化機能	■住民全体を対象とした教育文化サービスの拠点となる機能 例. 文化ホール、中央図書館	■地域における教育文化活動を支える拠点となる機能 例. 図書館支所、社会教育センター

※どのような機能が必要であるかは、それぞれの都市において検討が必要ですが、参考までに地方中核都市クラスの都市において拠点類型ごとに想定される各種機能のイメージを提示しています。

3 誘導施設の設定

【将来都市構造型】

都市の居住者の共同の福祉や利便性の向上のために必要な施設を抽出し、それらが区域外に立地した場合のまちづくりに与える影響を考慮しながら、将来都市構造における都心・拠点ごとの位置づけに応じた分類を行い、誘導施設を設定します。

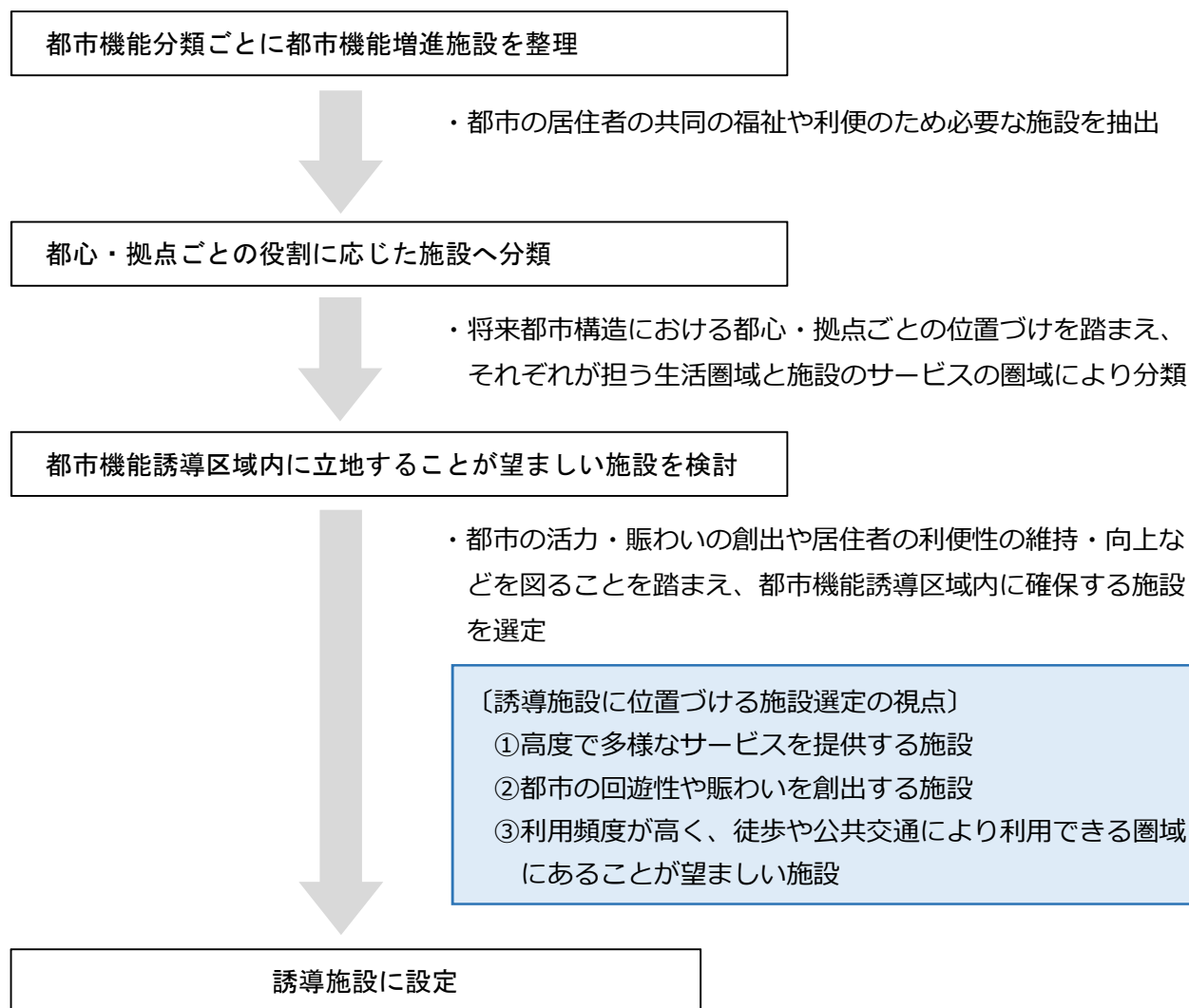


図 6-3 誘導施設の検討の流れ

【公共交通連携まちづくり型】

駅など交通結節点周辺の居住者や公共交通利用者の利便性の維持・向上に必要な施設を抽出し、計画的な市街地整備における事業計画を踏まえ、誘導施設を設定します。

4 誘導施設

【将来都市構造型】

都心・都市拠点では、市内外の人々が利用するような都市の成長をけん引する高次な都市機能や賑わい・交流機能及び複数の生活圏の人々が利用するような都市的サービス機能や地域の賑わい・交流機能を担う施設を誘導施設とします。

地域拠点では、生活圏の人々が利用するような日常的な生活サービス機能を担う施設を誘導施設とします。

【公共交通連携まちづくり型】

公共交通連携まちづくり型で位置づける区域では、公共交通の利便性を活かし、交通結節点周辺の居住者や公共交通利用者を支えるサービス機能を誘導施設とします。

なお、誘導施設は、将来都市構造の実現のために都市機能誘導区域に立地することが望ましい施設を示すものであり、都市機能誘導区域外への立地を規制するものではありません。

また、誘導施設は、市が新たに整備（建替え・改修）する施設を示したり、施設整備に対する市や国等の支援を約束するものでもありません。

表 6-2 誘導施設の一覧【将来都市構造型】

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	●	
商業機能	大規模商業施設（店舗面積 10,000 ㎡以上）	●	
	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	大学・専修学校	●	●
文化機能	ホール	●	
	美術館、博物館	●	
	図書館	●	●
行政機能	市役所	●	
	区役所、支所、地域センター	●	●

※今回誘導施設に設定していない施設についても、社会情勢の変化などに応じ、誘導施設への設定を検討していきます。

表 6-3 誘導施設の一覧【公共交通連携まちづくり型】

都市機能誘導区域	誘導施設
高島	商業施設（生鮮食品の取り扱いがある店舗面積 1,000 ㎡以上）

※計画的な市街地整備の検討状況や社会情勢の変化などに応じ、誘導施設の見直しを検討していきます。

表 6-4 誘導施設の定義

都 市 機 能 分 類		
	施 設	定 義
医療	特定機能病院	医療法第 4 条の 2 に規定する特定機能病院
	地域医療支援病院	医療法第 4 条に規定する地域医療支援病院
	一般病院	医療法第 1 条の 5 に規定する病院
福祉	ふれあいセンター	岡山市ふれあいセンター条例第 2 条に規定する施設
商業	大規模商業施設	大規模小売店舗立地法第 2 条第 2 項に規定する店舗面積 10,000 ㎡以上の商業施設
	商業施設	大規模小売店舗立地法第 2 条第 2 項に規定する店舗面積 1,000 ㎡以上の商業施設で、生鮮食品の取り扱いがあるもの
教育	大学	学校教育法第 1 条に規定する大学
	専修学校	学校教育法第 124 条に規定する専修学校
文化	ホール	劇場、音楽堂等の活性化に関する法律第 2 条第 1 項に規定する施設で客席数が概ね 1,000 席以上のもの
	博物館・美術館	博物館法第 2 条第 1 項に規定する博物館・美術館 文化財保護法第 53 条に規定する公開承認施設
	図書館	図書館法第 2 条第 1 項に規定する図書館
行政	市役所	地方自治法第 4 条第 1 項に規定する施設
	区役所・支所・地域センター	地方自治法第 252 条の 20 第 1 項に規定する施設

5 特定業務施設等

特定業務施設等（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や、観光旅客の来訪及び滞在の促進に資する施設）は、居住者の雇用機会の増大や、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であり、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です。

本市では、居住者・来訪者の働く場となる業務施設や、創業やイノベーション等地域の「稼ぐ力」の創出につながる業務支援施設、居住者・来訪者の生活・滞在の質の向上につながる集客施設を抽出するとともに、将来都市構造における都心・拠点ごとの位置づけを踏まえ、特定業務施設等を設定します。

表 6-5 特定業務施設等の一覧

特定業務施設等		都市機能誘導区域	
		都心・都市拠点	地域拠点
業務施設	オフィスビル	●	
業務支援施設	インキュベーション施設	●	
集客施設	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	●	

表 6-6 特定業務施設等の定義

都市機能分類		
	施設	定義
業務施設	オフィスビル	延べ床面積 3,000m ² 以上の事務所
業務支援施設	インキュベーション施設	新たな価値を生み出すイノベーションの創出や地域経済の活性化を促進する施設
集客施設	コンベンション施設	会議場又は展示場の機能を有し、1,000 人以上を収容する施設
	アリーナ等のスポーツ施設	広域から利用される賑わい・交流機能や防災機能を有するスポーツ施設
	ホテル	総客室数が 50 室以上のホテル
	広域の公園緑地・広場	広域から利用される賑わい・交流機能や防災機能を有する公園緑地・広場

第 7 章

居住誘導区域

居住誘導区域を定める際の考え方と区域を示します。



居住誘導区域

1 居住誘導区域とは

居住誘導区域は、人口減少の中にあっても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です。

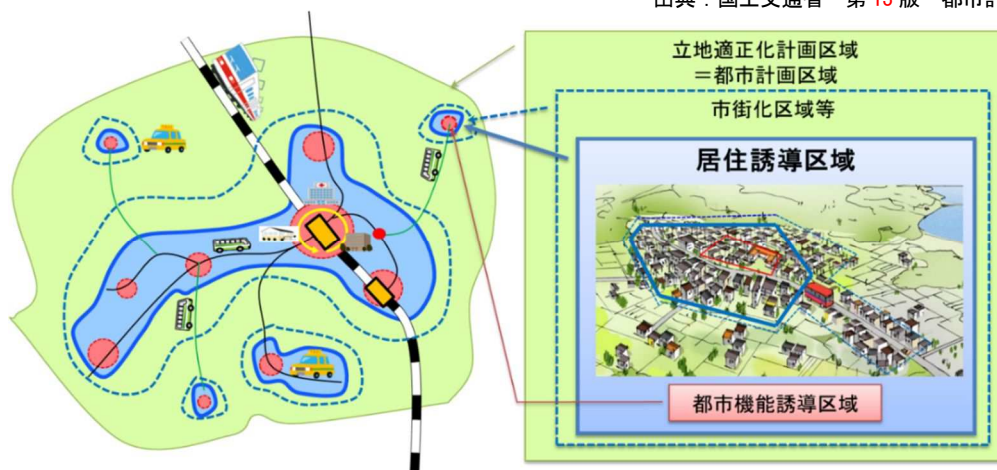
このため、居住誘導区域は、都市全体における人口や土地利用、交通や財政の現状及び将来の見通しを勘案しつつ、居住誘導区域内外にわたる良好な居住環境を確保し、地域における公共投資や公共公益施設の維持運営などの都市経営が効率的に行われるよう定めるべきとされています。

また、市街化調整区域や災害の危険性が高い区域等は、居住誘導区域に含まないこととされています。

都市計画運用指針（第13版 国土交通省）では、居住誘導区域の設定について以下の区域を設定することが考えられるとされています。

- ・ 都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺の区域
- ・ 都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市の中心拠点及び生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域
- ・ 合併前の旧町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域

出典：国土交通省 第13版 都市計画運用指針（R7.3）



出典：国土交通省資料

図 7-1 居住誘導区域の設定イメージ図

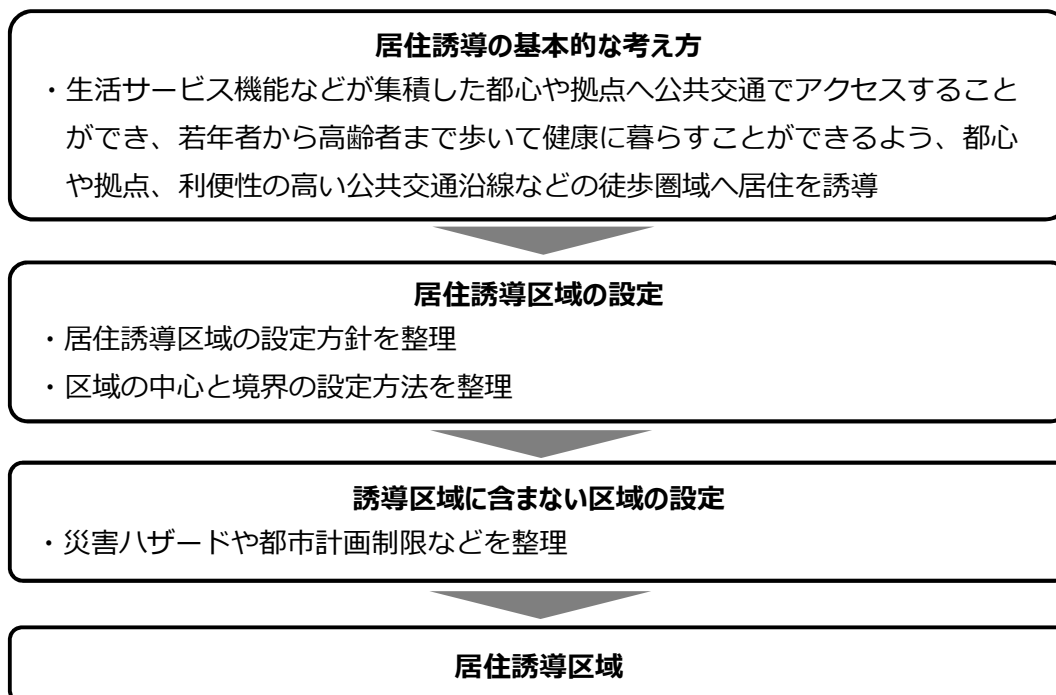
2 居住誘導の基本的な考え方

本市における居住誘導の基本的な考え方を、以下のように定めます。

- ・ 一定のエリアにおいて人口密度を維持し、生活サービス機能及びコミュニティを持続的に確保するとともに、生活サービス機能などが集積した都心や拠点へ公共交通でアクセスすることができ、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よう、将来都市構造に位置づけた都心や拠点、利便性の高い公共交通沿線などの徒歩圏域へ居住を誘導します。

3 居住誘導区域の設定フロー

本市では、次のフローに従い居住誘導区域を設定します。



4 居住誘導区域の設定

(1) 居住誘導区域の設定方針

本市では、拠点や主要な駅周辺、公共交通沿線などに居住や生活サービス施設などを誘導し、自動車に過度に頼らず、歩いても暮らせる利便性の高い市街地を形成するため、居住誘導区域は徒歩圏域で設定することとし、以下のとおりとします。

なお、徒歩圏域は、国土交通省「都市構造の評価に関するハンドブック」における定義を採用します。

⇒徒歩圏域：拠点・鉄道駅では半径 800m 圏、バス停では誘致距離を考慮して 300m 圏

■居住誘導区域の設定方針

- 1) 将来都市構造に位置づけた都心及び各拠点の徒歩圏域
⇒都心の境界及び各拠点の中心から 800m 圏
- 2) 利便性の高い公共交通沿線の徒歩圏域
⇒鉄道駅から 800m 圏及び路面電車の電停から 300m 圏
⇒運行本数（片道）概ね 30 本／日以上バス路線から 300m 圏
- 3) 良好な居住環境が形成されている区域のうち、公共交通沿線の徒歩圏域
⇒土地区画整理事業などによる基盤整備区域のうち、バス路線から 300m 圏

(2) 区域境界の設定

具体的な区域境界は、拠点周辺や公共交通沿線の徒歩圏域を基本として、以下のとおり設定します。

・原則、以下の1)～3)の圏域を含む地形地物(道路や河川など)等を境界とする※。

1) 将来都市構造に位置づけた都心及び各拠点の徒歩圏域

【都心の圏域】

- ・都心および都心の境界から 800m 圏とする。

【拠点の圏域】

- ・各拠点の中心から 800m 圏とする。

(各拠点の中心は、都市機能誘導区域において定めた中心)

2) 利便性の高い公共交通沿線の徒歩圏域

① 鉄道駅および路面電車の電停による区域

【圏域】

- ・鉄道駅の中心から 800m 圏、路面電車の電停の中心から 300m 圏とする。

② 利便性の高いバス路線による区域

【圏域】

- ・利便性の高いバス路線は運行本数(片道)概ね 30 本/日以上路線とし、バス路線の道路両端から 300m の区域を境界とする。

3) 良好な居住環境が形成されている区域のうち、公共交通沿線の徒歩圏域

【圏域】

- ・土地区画整理事業などによる基盤整備区域のうち、公共交通沿線の徒歩圏域とし、バス路線の道路両端から 300m の区域を境界とする。

・ただし、次頁に示す区域は居住誘導区域に含めない。

※ 圏域を含む地形地物を境界とすることで、居住に適さない区域が大幅に広がる場合は、個別に検討を行う。

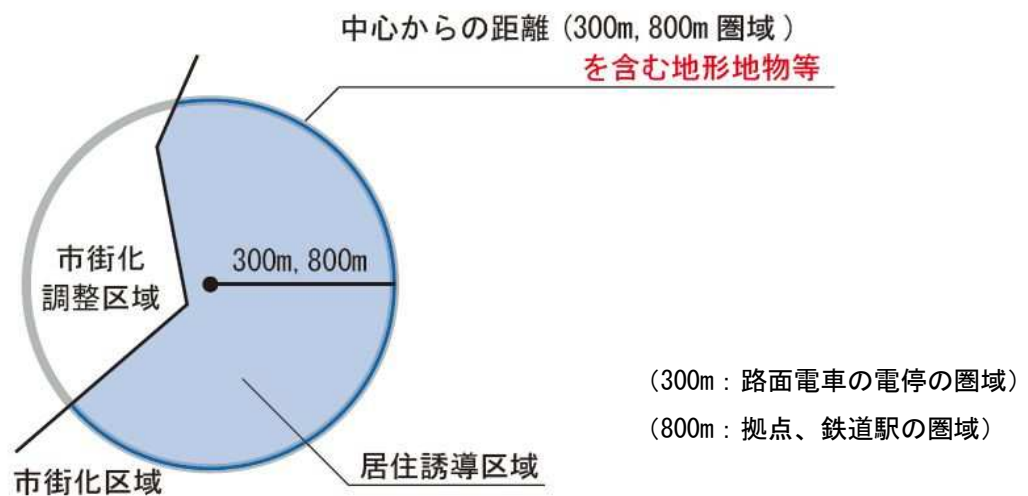


図 7-2 居住誘導区域の設定イメージ図
(拠点、鉄道駅および路面電車における圏域)

(3) 誘導区域に含めない区域

次の区域は都市計画運用指針に示されている「居住誘導区域の設定」や、**防災指針（第8章）**における「**災害リスクを踏まえた居住誘導区域の設定方針**」を踏まえ、居住誘導区域に含めないこととします。

□防災上の観点から含めない区域

- ・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** ・浸水想定区域（3m以上）【洪水・内水・高潮】
- ・津波災害警戒区域（3m以上） ・大規模盛土造成地

□都市計画制限等を踏まえ含めない区域

- ・工業専用地域、工業地域 ・流通業務地区 ・臨港地区
- ・都市計画マスタープランに位置づけている産業拠点・物流拠点

- ・**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**
⇒突発的に発生する土砂災害は事前の避難対応が困難であることから、居住誘導区域に含めない
- ・**浸水想定区域【洪水^{※1}・内水・高潮^{※2}】、津波災害警戒区域**
⇒2階床下部分を超える浸水（3m以上）が想定される区域は、垂直避難だけでは生命を守ることが困難であることから、居住誘導区域に含めない
- ・**大規模盛土造成地^{※3}**
⇒全ての盛土が直ちに危険とはならないが、地震等における宅地被害の可能性があることから、居住誘導区域には含めない
- ・**工業専用地域、流通業務地区**
⇒住宅の建築を制限していることから、居住誘導区域に含めない
- ・**本市独自に検討した区域**
⇒住宅の建築を制限している区域（臨港地区）および適切な居住環境であるとはいいがたい工業地域や都市計画マスタープランに位置づけている産業拠点・物流拠点等については、居住誘導区域に含めない

※1 計画規模降雨：1年間にその規模を超える降雨が発生する確率が1/100～1/150の降雨

※2 平成16年台風第16号の規模に基づく高潮モデル：平成16年の実際の台風の観測データ等を用いて高潮浸水シミュレーションを実施したモデル

※3 安全性が確認された場合や必要な防災対策が講じられた場合は、居住誘導区域に含める事を検討する。
（既に居住誘導区域に大規模盛土造成地が含まれている場合においては、今後の調査で危険性が明らかになれば、対策等も考慮した上で居住誘導区域からの除外を検討する）

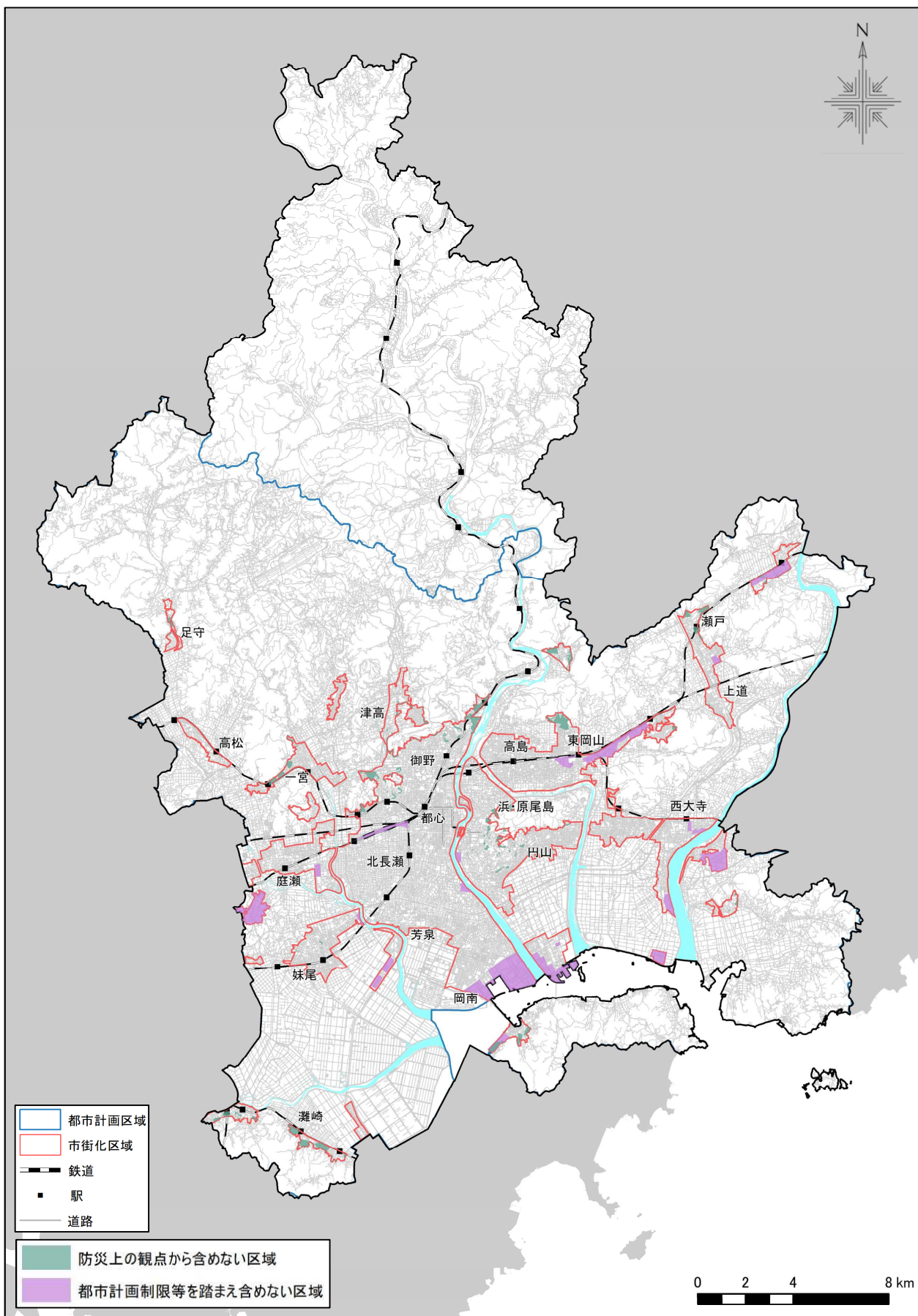
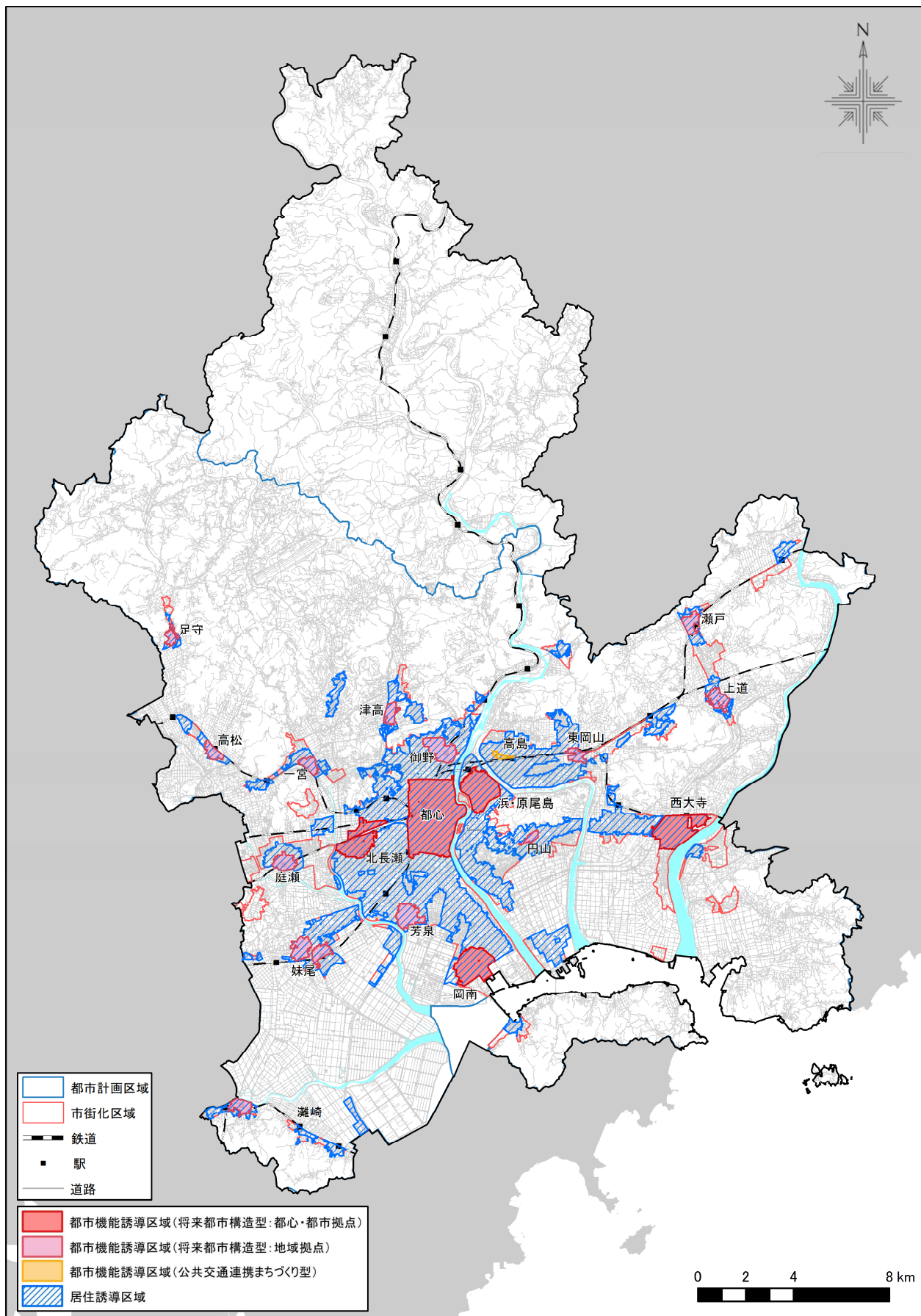


図 7-3 居住誘導区域に含めない区域

これまでの考え方等に基づき設定した居住誘導区域を示します。



詳細な誘導区域図は、岡山市ホームページ「岡山市立地適正化計画」に掲載します。

