

岡山市

立地適正化計画

概要版

令和3年(2021年)3月

岡山市



1 立地適正化計画とは

■ 立地適正化計画策定の背景と目的

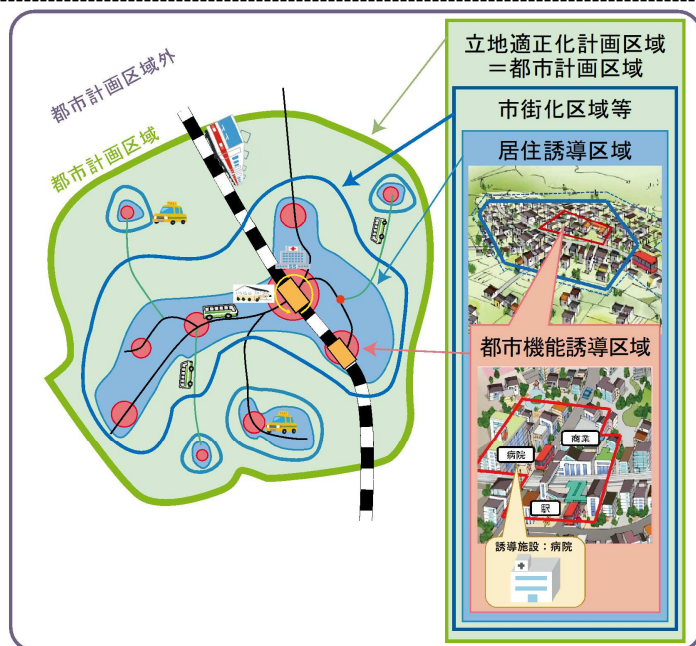
- ・本市の市街地は、自動車を中心としたライフスタイルの進展に伴い、これまで郊外へ拡大を続けてきましたが、本市の人口は令和2年をピークに減少すると予測されています。
- ・今後の人口減少が予測される中、このままの状態です市街地の拡大が進行すると、市街地における人口密度が低下し、医療・福祉・商業等の生活サービスの低下や公共交通の衰退等の問題が顕在化するなど、市民生活の質ならびに都市の持続性や活力の低下が懸念されます。
- ・本市では、このような状況を踏まえ、人口減少下においても持続的に発展できる都市づくりに向けて、総合計画や都市計画マスタープランを改定し、都心と各地域の拠点とが利便性の高い公共交通で結ばれた「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主な事項】

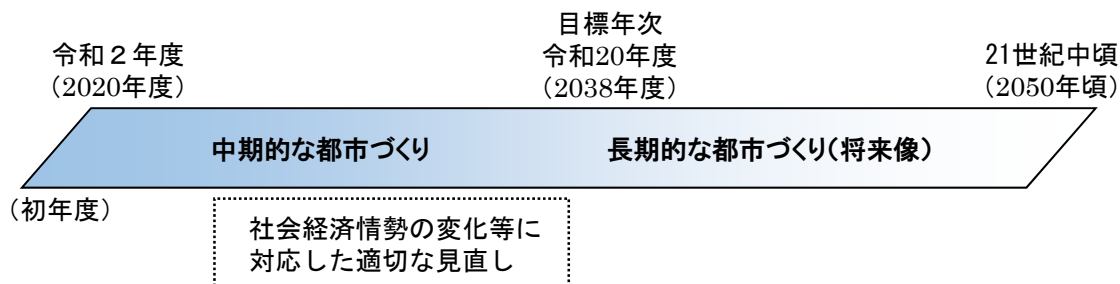
- 立地適正化計画区域
- 立地の適正化に関する基本的な方針
- 都市機能誘導区域
医療・福祉・商業といった生活サービス施設等の立地を誘導する区域
- 誘導施設
都市機能誘導区域ごとに立地を誘導する施設として位置づけたもの
- 居住誘導区域
一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導する区域
- 計画の実現に向けた取組
都市機能や居住の誘導を図るために展開する施策



国土交通省資料を基に作成

■ 立地適正化計画の目標年次

- ・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。



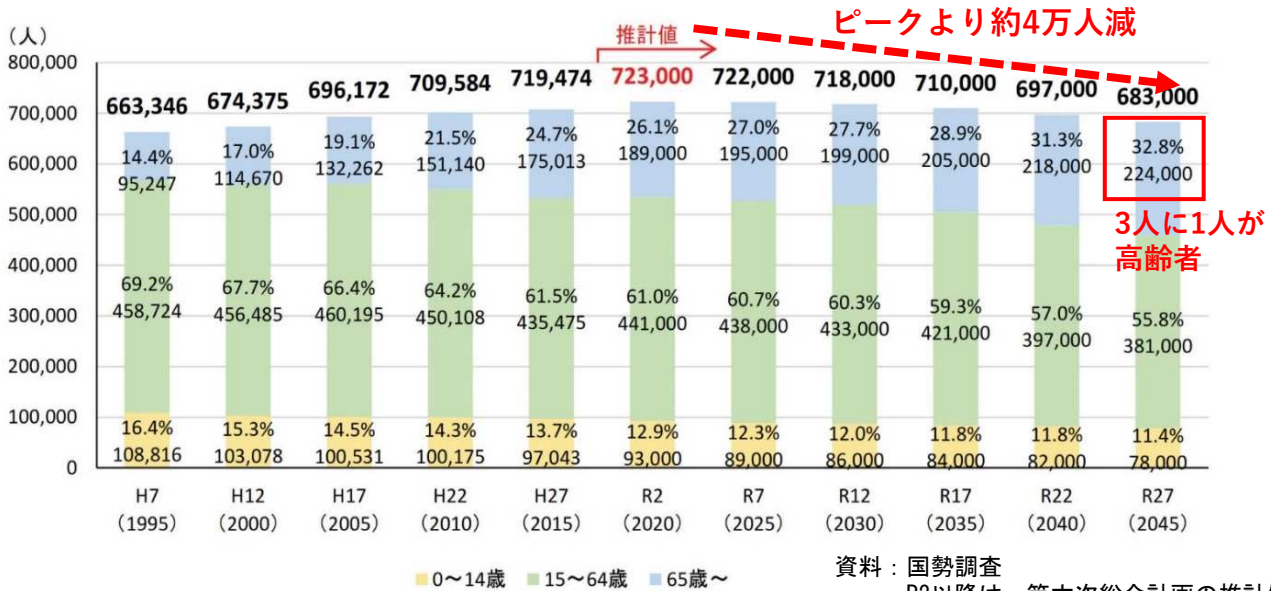
2 都市づくりの課題と方向性

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、都市の持続的な発展を図るため、「コンパクトでネットワーク化された都市づくり」を推進することが必要です。

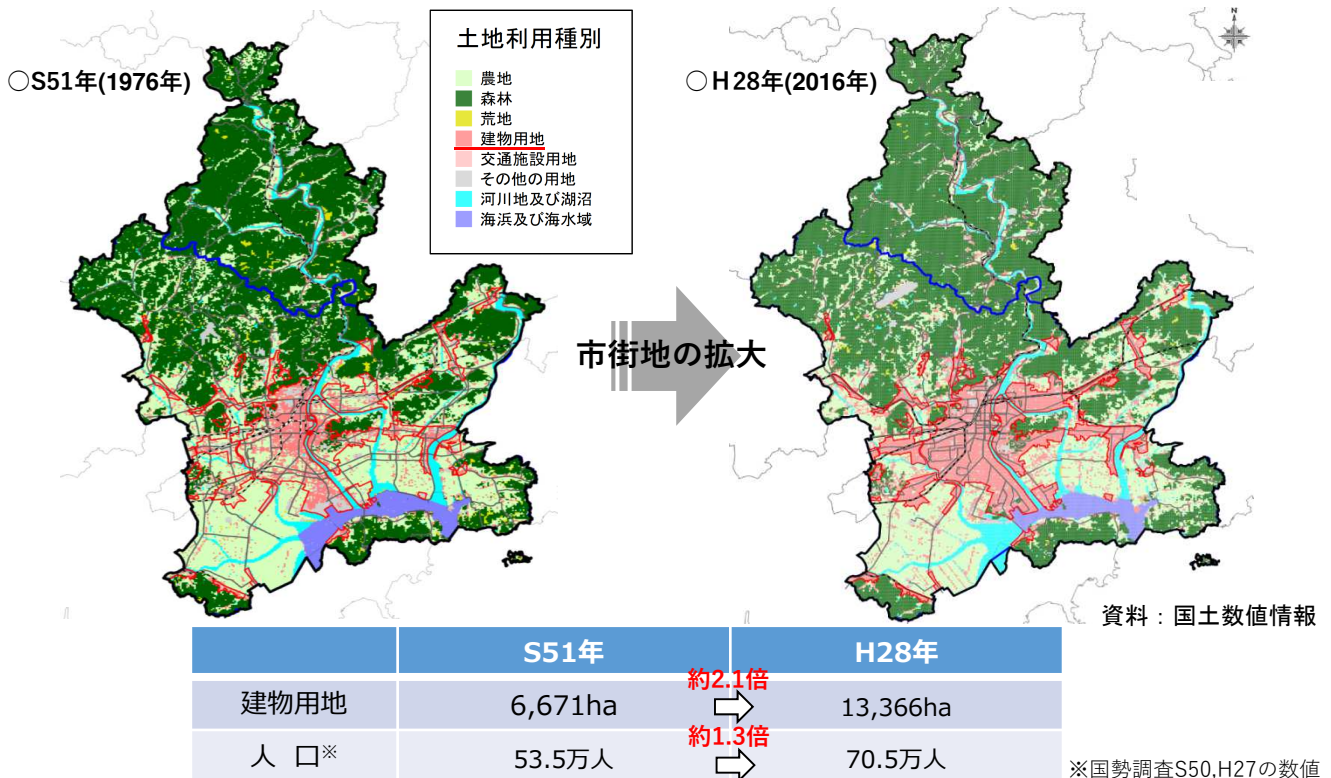
【人口推移と将来人口の見通し】

- 人口は、令和2年頃をピークに減少に転じて令和27年には約68万人となり、約4万人が減少すると推計されています。また、同年には3人に1人が高齢者になると見込まれています。



【土地利用の変遷】

- 建物用地面積は昭和51年から平成28年の40年間で約2.1倍に増加しているが、人口は約1.3倍の増加であり、低密度な市街地が拡散している状況です。



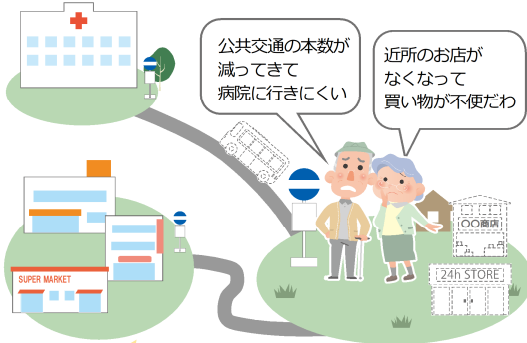
今後の人口減少により、さらに低密度な市街地が形成されていくおそれ

人口減少や高齢化の進行により、 25年後の2045年には4万人の減少、3人に1人が65歳以上の高齢者に

懸念される課題

近所のお店や公共交通の減少

- 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。

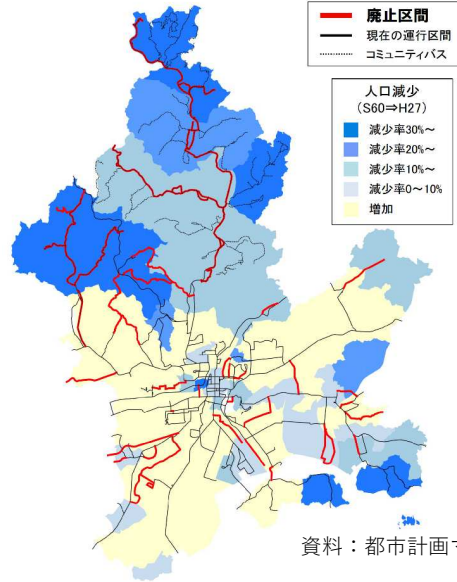


厳しい都市経営

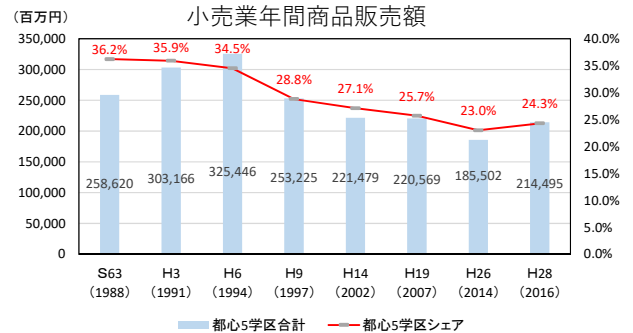
- 歳出予算（普通会計）は、平成7年から平成27年の20年間で扶助費が2.5倍以上増加するなど、義務的経費が増加した一方、投資的経費は半減。



■路線バスの廃止区間と人口減少率

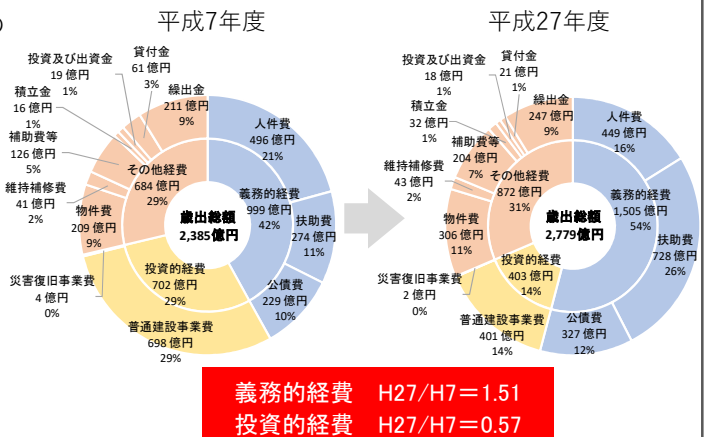


■本市の小売業年間商品販売額の合計 に対する5学区のシェア



資料：H28は経済センサス活動調査、その他は商業統計調査
※H26年調査は、日本標準産業分類の第12回改定及び調査設計の大幅変更に伴い、H19年調査の数値とは接続していない

■財政状況の推移（普通会計）



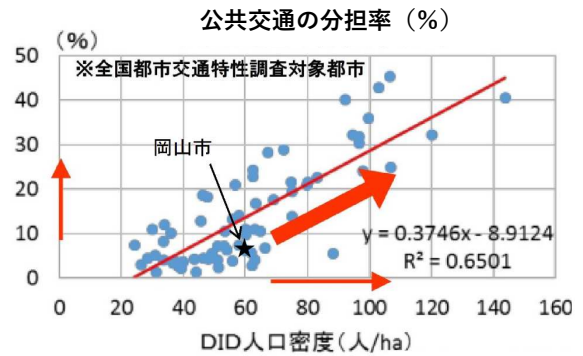
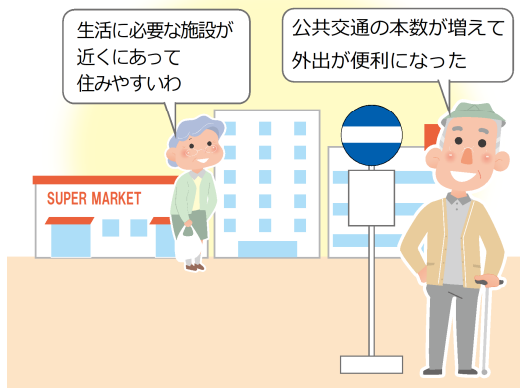
資料：岡山市調べ
※扶助費：生活保護、児童・高齢者福祉に関する経費

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」

期待される効果

車が無くてもおでかけがしやすいね！

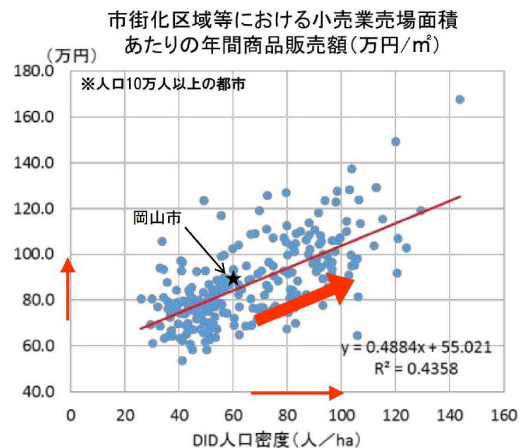
- ・居住を公共交通沿線などに緩やかに誘導し、徒歩や公共交通での通院や買い物などを可能とすることで、市民の生活利便性を維持・向上。



資料：国土交通省資料

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。



資料：国土交通省資料

施設や道路も安心して使えるね！

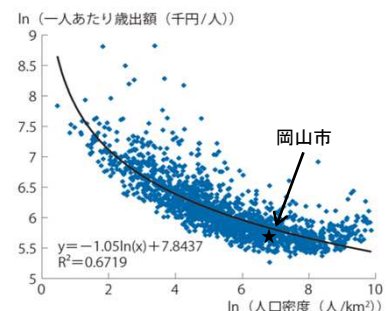
- ・市街地が集約化されることにより、公共施設やインフラの維持・管理等の行政サービスが効率化。



行政コストの削減効果

◎市街地が集約化するほど、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が効率化。
⇒コンパクトシティ化により、行政サービスの効率化が図られ、市民一人あたりの行政経費が縮減。

人口密度と1人当たり財政支出(普通会計歳出額)との関係



(注) 行政コストは、総務省「市町村別決算状況調」をもとに、2006年度から2008年度の3年間の平均値を算出したもの。
資料) 国土交通省「国土の長期展望とりまとめ」

資料：国土交通省資料

3 立地の適正化に関する基本方針

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

- ・ 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」に活力が生まれ、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。

■ 都市空間形成の基本方向

- ・ 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）を位置づけるとともに、「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。

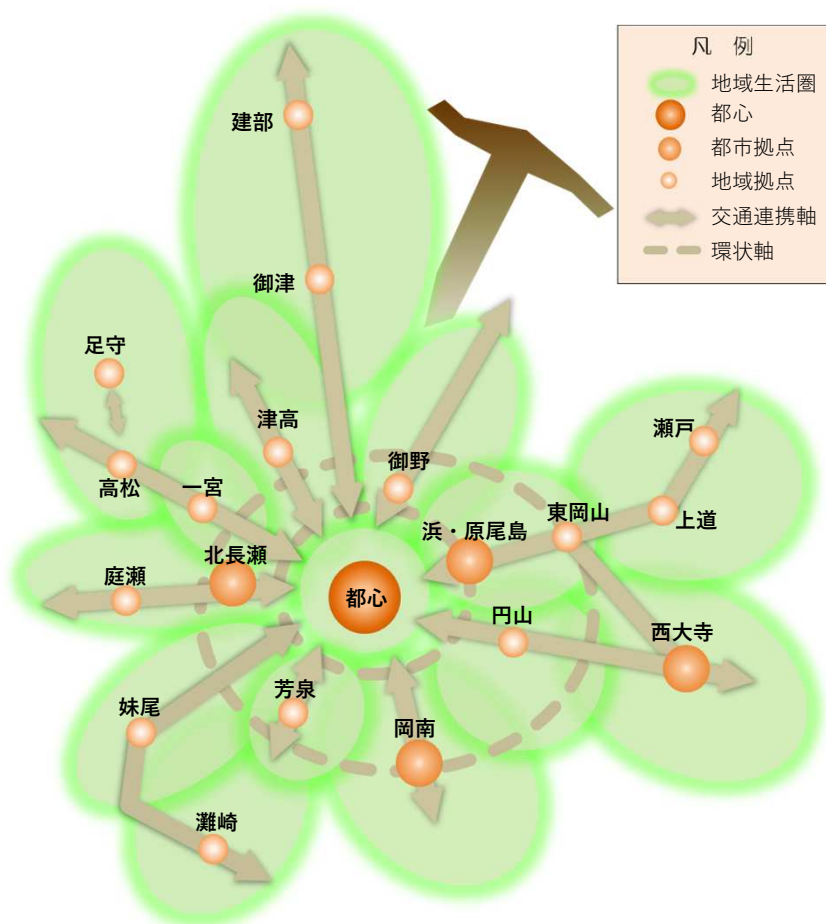
～マスカット型都市構造とは～

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。

■ 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

- ・ 都心と各地域の拠点に、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など、子どもから高齢者まで誰もが暮らしやすい、密度の高いまとまりのある都市空間を形成します。
- ・ 各地域の拠点は、市民の日常生活の行動を基にした地域生活圏や都市の成り立ち等を考慮し、「都市拠点」、「地域拠点」の2種類の拠点を設定します。

■密度の高いまとまりのある都市空間イメージ

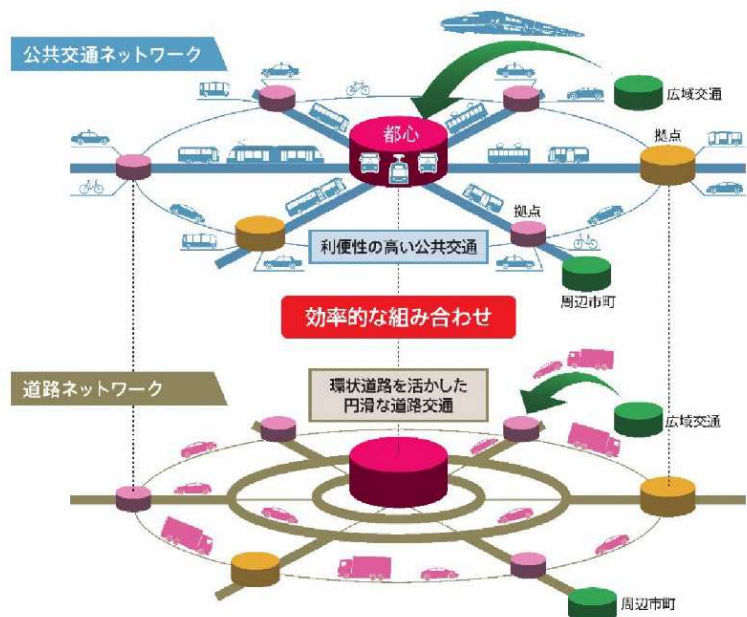


方向性 2

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、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します。
- ・ 都心と各地域の拠点をつなぐ交通連携軸は、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。
- ・ 広域交流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。

■交通ネットワークイメージ



■ 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

4 都市機能誘導区域・居住誘導区域

都市機能誘導区域 ■

■都市機能誘導の基本的な考え方

- ・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。

都市拠点・・・北長瀬、浜・原尾島、西大寺、岡南

(4拠点)

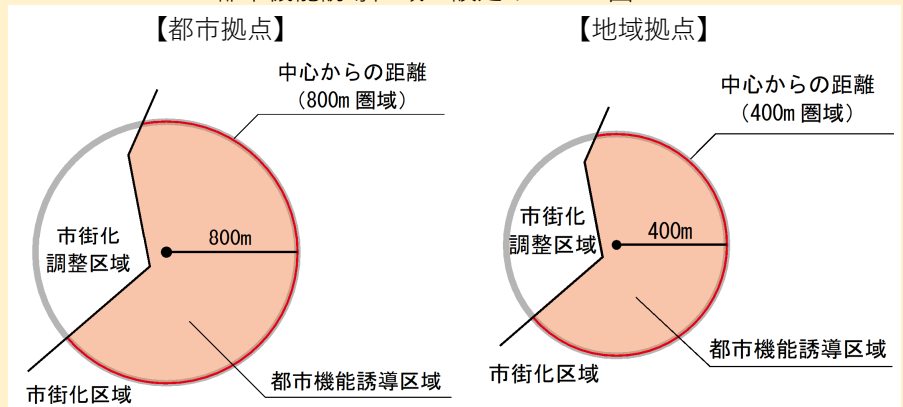
地域拠点・・・庭瀬、一宮、高松、足守、津高、御野、円山、東岡山、上道、瀬戸、芳泉、妹尾、灘崎

(13拠点)

■都市機能誘導区域の設定

- ・都心及び各拠点に、都市機能誘導区域を設定
- ・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設定
 - ⇒都心(中心市街地)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

■都市機能誘導区域の設定イメージ図



居住誘導区域 ■

■居住誘導の基本的な考え方

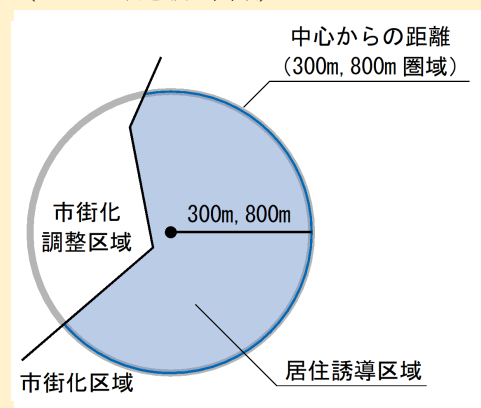
- ・都心や各拠点、利便性の高い公共交通沿線などの徒歩圏域へ居住を誘導します。

■居住誘導区域の設定

- ・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
- ・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/日以上バス路線の道路両端から300mの区域
- ・良好な居住環境が形成されている区域の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、バス路線の道路両端から300mの区域

■居住誘導区域の設定イメージ図

(300m：路面電車の電停の圏域)
(800m：鉄道駅の圏域)

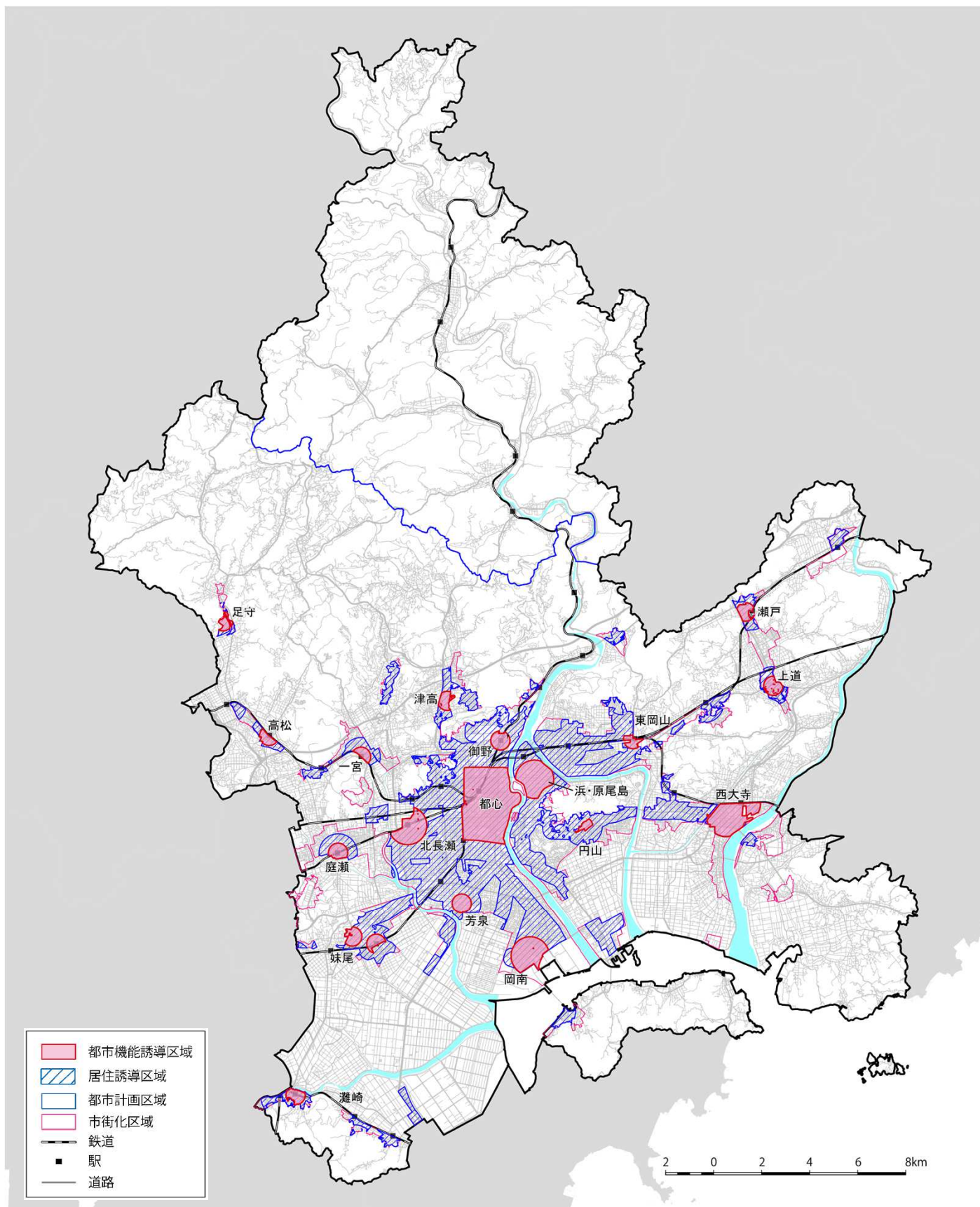


■誘導区域に含めない区域

- ・防災上の観点から含めない区域
 - 土砂災害特別警戒区域／土砂災害警戒区域
 - 急傾斜地崩壊危険区域
 - 洪水浸水想定区域※ (3m以上)

※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) による洪水浸水想定区域
- ・都市計画制限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
 - 新産業ゾーン
 - 第一種低層住居専用地域 (都市機能誘導区域のみ)

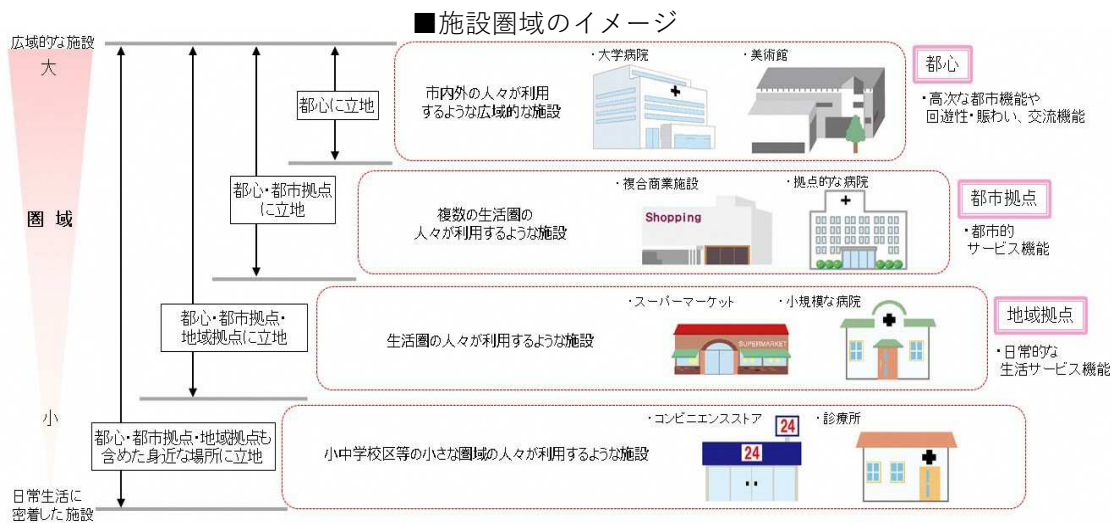
■ 誘導区域図



5 誘導施設

■ 誘導施設の基本的な考え方

- ・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。



■ 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	●	●	
商業機能	大規模商業施設（店舗面積 10,000 m ² 以上）	●	●	
	商業施設（生鮮食品の取り扱いがある店舗面積 1,000 m ² 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	●	●	●
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 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

「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。

● 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。

● 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。

● 交通ネットワークに関する取組

- ・都心と各地域の拠点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



7 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

8 評価・見直し

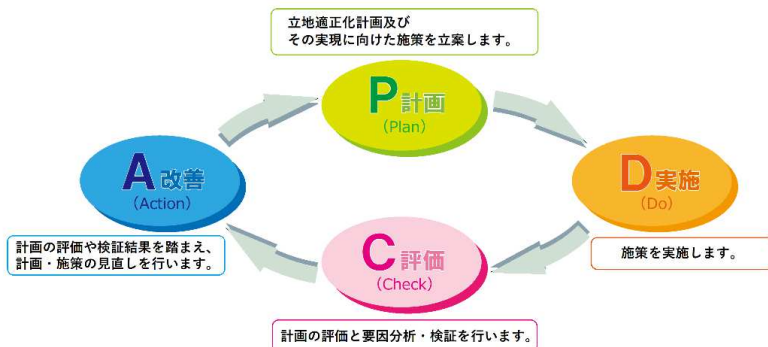
■ 評価指標の設定

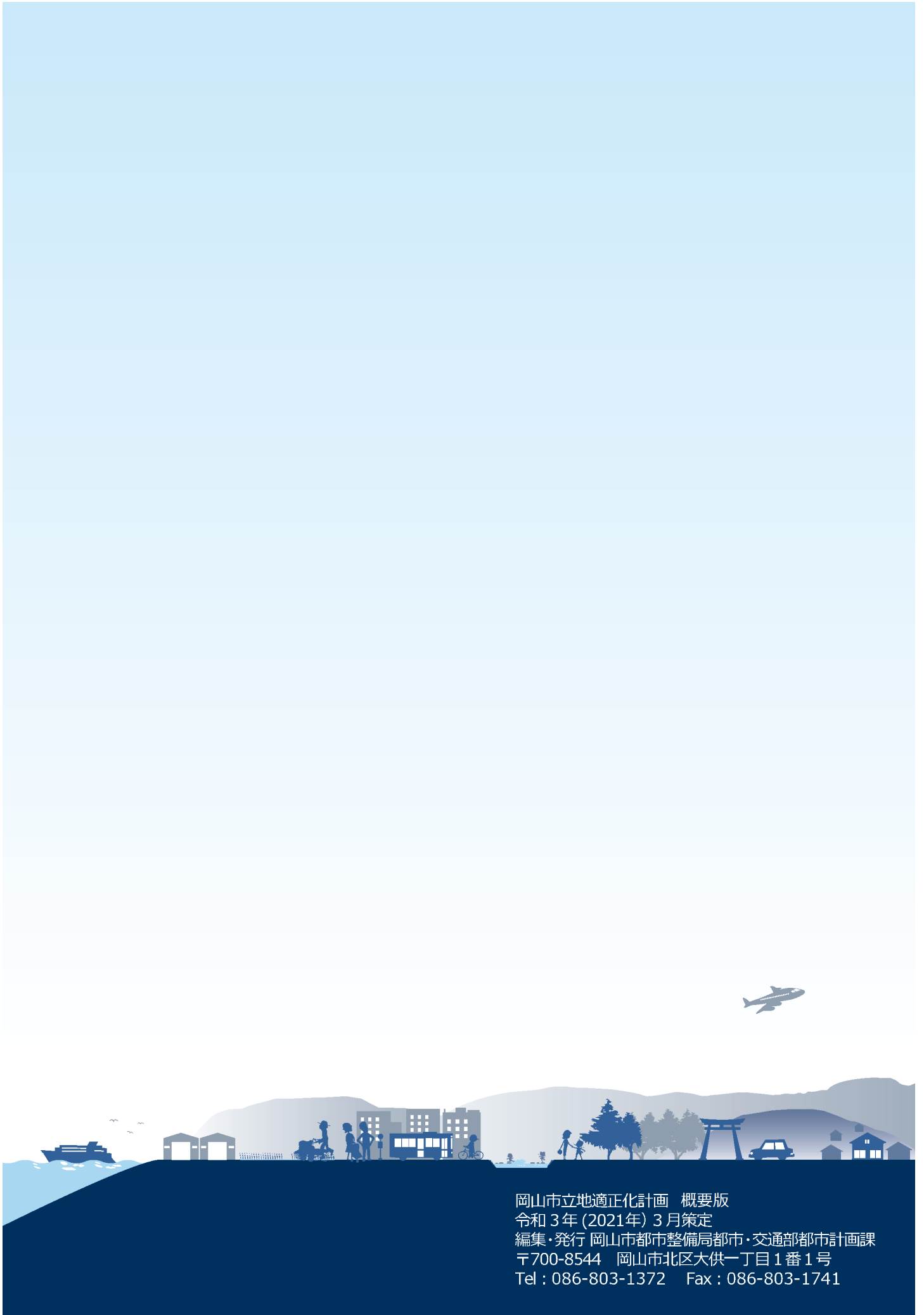
本市では、コンパクトでネットワーク化された都市づくりの進捗状況を確認するため、以下の指標を立地適正化計画の評価指標として設定します。

指標	基準値（平成27年）	目標値（令和20年）
居住誘導区域内人口密度	58.4人/ha	60.0人/ha
自宅から都心や身近な拠点に公共交通で30分以内に行ける人口	30.3万人 (総人口の42%)	36.1万人 (総人口の51%)

■ 計画的な進行管理と見直し

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。





岡山市立地適正化計画 概要版

令和3年(2021年)3月策定

編集・発行 岡山市都市整備局都市・交通部都市計画課

〒700-8544 岡山市北区大供一丁目1番1号

Tel : 086-803-1372 Fax : 086-803-1741