

岡山市立地適正化計画基本方針（案） 概要版

1. 立地適正化計画とは

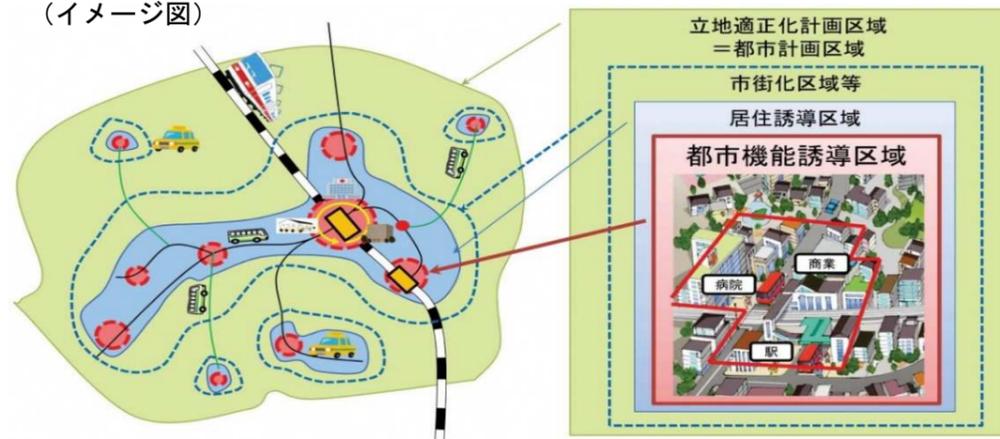
○立地適正化計画策定の背景

- ・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。一方で本市の市街地は、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。
- ・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、空き地・空き家の増加や公共交通の衰退などの問題が深刻となり、市民生活の質や都市の持続性、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、人口減少下にあっても、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、長期的な時間軸の中で居住や都市機能を誘導することにより、都市構造を徐々に転換し、将来都市像の実現を図ります。

○立地適正化計画制度の概要

- ・立地適正化計画とは、都市全体の観点からの居住や医療・福祉・商業等の都市機能の立地、公共交通の充実に関する包括的なマスタープランです。
- ・従来の都市計画の規制を前提に、居住誘導区域や都市機能誘導区域を定め、届出制度などの誘導手法により、緩やかに都市をコントロールする制度です。

(イメージ図)



出典：国土交通省資料

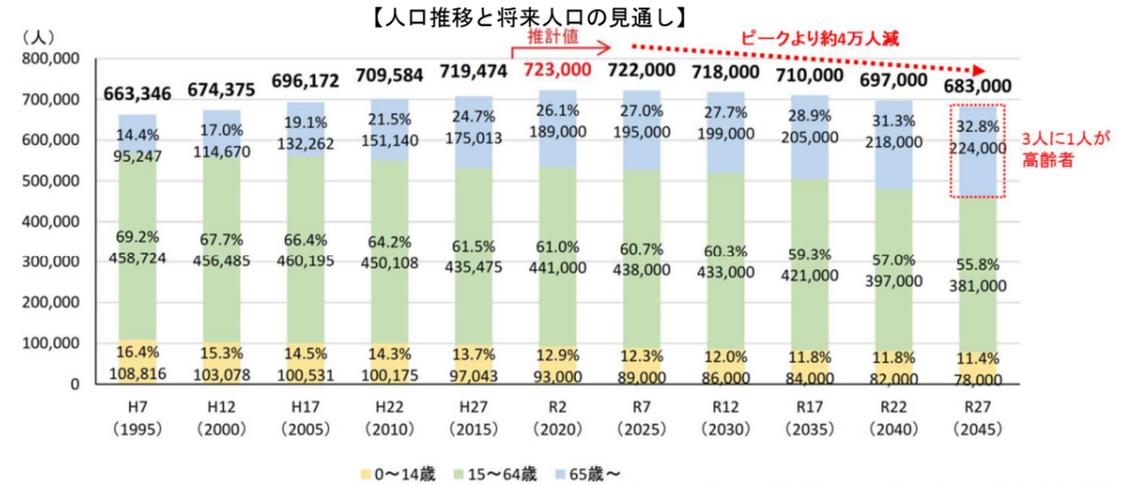
○立地適正化計画に定める主な事項

- 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
- 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
- 都市機能誘導区域
医療・福祉・商業といった民間の生活サービス施設等の誘導を図る区域
- 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
- 誘導施策
居住や都市機能の誘導を図るために展開する施策

2. 将来懸念される課題 ～人口減少・高齢化の進行によって～

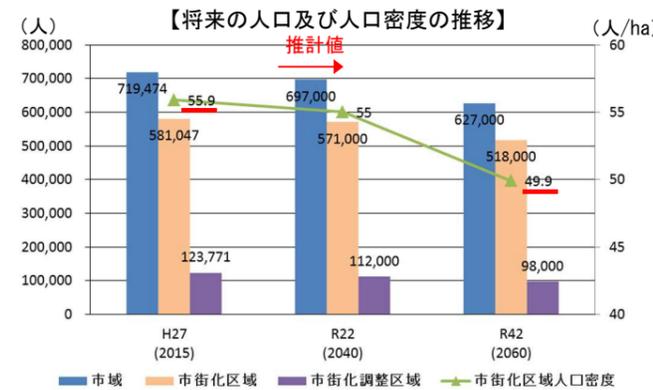
○人口減少・高齢化の進行

- ・人口は、令和2年（2020年）頃をピークに減少に転じて令和27年（2045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。



○市街化区域の人口密度低下

- ・市街化区域の人口密度は、55.9人/ha（2015年）から49.9人/ha（2060年）となり、人口密度の低下が顕著になると想定されます。

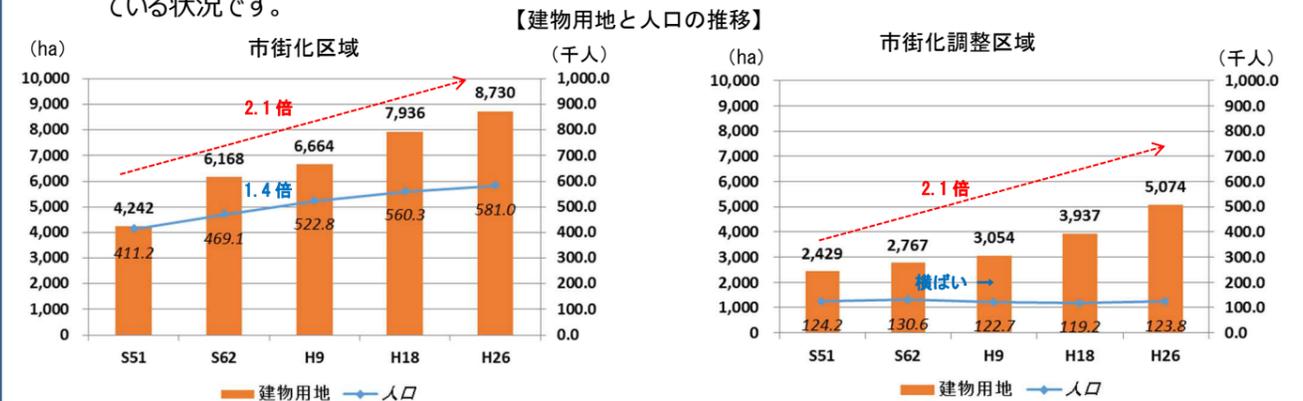


	H27年	R22年	R42年
市街化区域人口	581,047	571,000	518,000
H27年との差	—	約 -10,000	約 -63,000

出典：岡山市都市計画課による推計
※平成7年から平成27年まで、5年毎の市街化区域の人口比率の推移を基に、今後の市街化区域の人口比率を推計。

○市街地の低密度化

- ・約40年間で建物用地面積は市街化区域、市街化調整区域ともに、約2.1倍に増加しています。
- ・この間の人口増加は市街化区域で約1.4倍、市街化調整区域は横ばいで推移し、低密度な市街地が拡散している状況です。



【出典】人口：国勢調査 S50、S60、H7、H17、H27、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

【将来懸念される課題】本市の25年後（2045年）の人口は約68万人（ピークから約4万人減）、3人に1人が65歳以上

- ・岡山市でも、2020年から人口減少が始まる見込みです。
- ・現在のまちの状態のまま人口減少・高齢化が進むと、将来、様々な課題の発生が懸念されます。

近所のお店や公共交通の減少

○公共交通の衰退

・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%減少し、人口減少が著しい中山間地域などで運行廃止が多い状況。



【路線バスの運行区間と便数】



出典：岡山市調べ

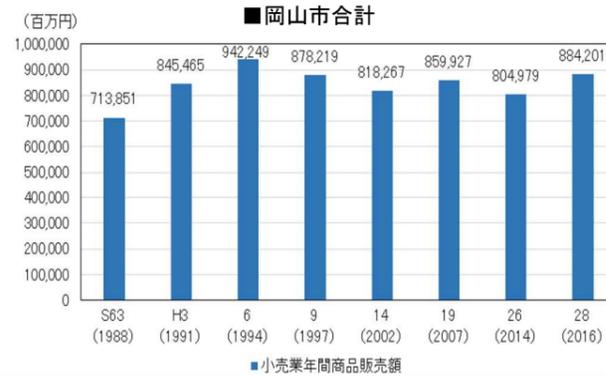
賑わいの低下

○中心市街地の賑わいの低下

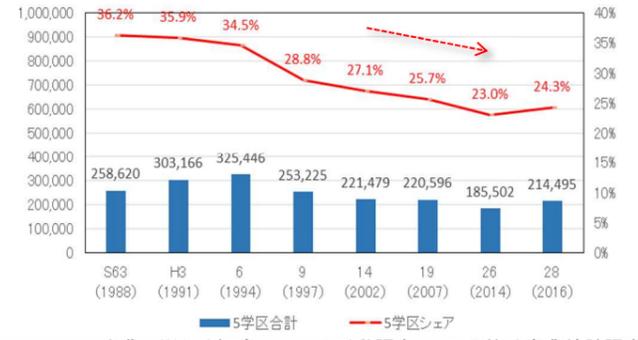
・市全体の小売業年間商品販売額はほぼ横ばいだが、中心市街地（5学区※）の販売額や市全体に占める割合は減少傾向。

※5学区
：岡山中央、石井、出石、鹿田、清輝

【小売業年間商品販売額の推移】



【岡山市合計に占める5学区の割合】



出典：H28は経済センサス活動調査、その他は商業統計調査

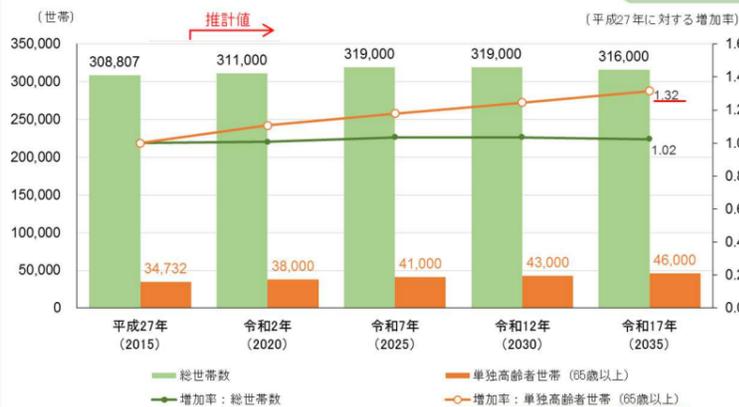
地域コミュニティの衰退

○単独高齢者世帯の増加

・今後、65歳以上の単独高齢者世帯が著しく増加する見通し。



【世帯数の推移】



出典：総務省「国勢調査」、R2以降は岡山市推計

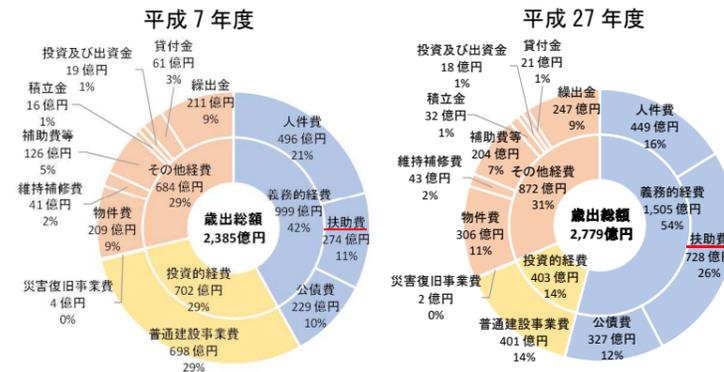
厳しい都市経営

○厳しい都市経営

・本市の歳出予算（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。



【財政状況の推移（普通会計）】



義務的経費 H27/H7=1.51
投資的経費 H27/H7=0.57

出典：岡山市調べ（現在の市域で集計）

空き家の増加

○空き家の増加

・本市の空き家数は、平成5年以降の20年間で約2.5倍に増加。



【空き家の推移】



出典：岡山市空家等対策計画（掲載値をグラフ化）

お店や病院が近くにあるって暮らしやすいね！

生活サービスの維持

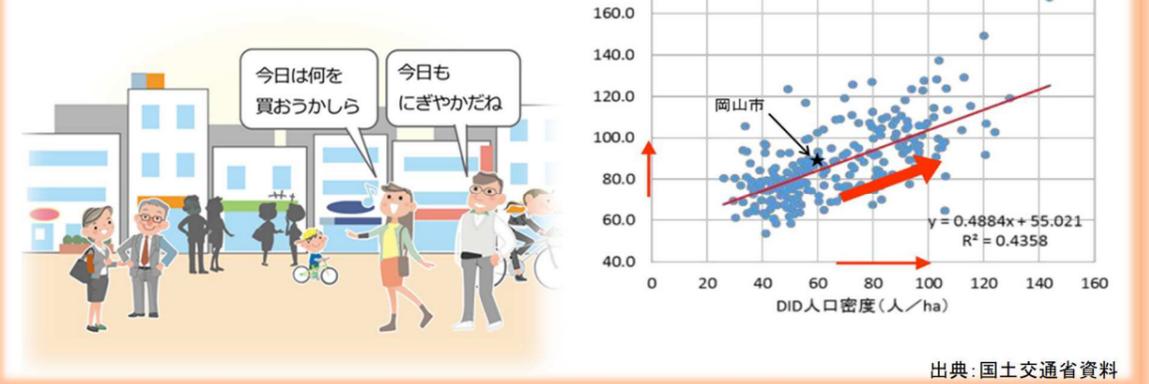
・居住を公共交通沿線や日常生活の拠点に緩やかに誘導し、人口集積を図り、居住と生活サービス施設や公共交通との距離を短縮することにより、生活サービス施設や公共交通を支え、市民の生活利便性を維持。



まちなかは、にぎやかで楽しいね！

サービス産業の生産性の向上

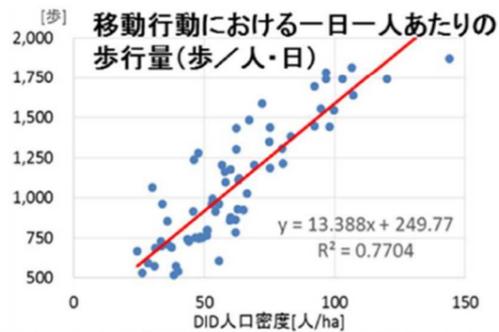
・市街地の集約に伴い、買い物等でまちなかに集まる人口の増加が期待され、市民の消費活動が拡大。



元気な地域で暮らしやすいね！

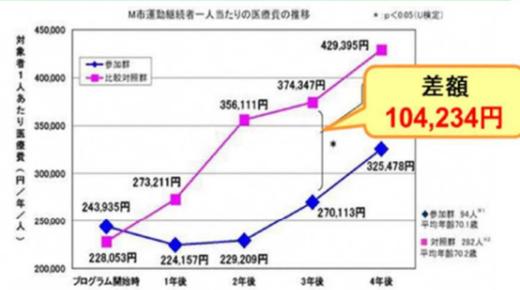
健康の増進

・都市のコンパクト化により、高齢者の外出機会や市民の歩行量が増加し、市民の健康増進や医療費の抑制が見込まれる。



見附市運動経験者一人あたりの医療費の推移

□見附市で行われている大規模健康づくり事業では、継続的に運動を実施する高齢者群は、実施しない群と比較して年間約10万円医療費が少ないという結果。



見附市運動継続者(株)つくばウェルネスリサーチがサポートする見附市運動教室への継続参加者
出典：つくばウェルネスリサーチ、e-wellnessシステムによる医療費抑制効果

出典：国土交通省資料

公共サービスも充実してるね！

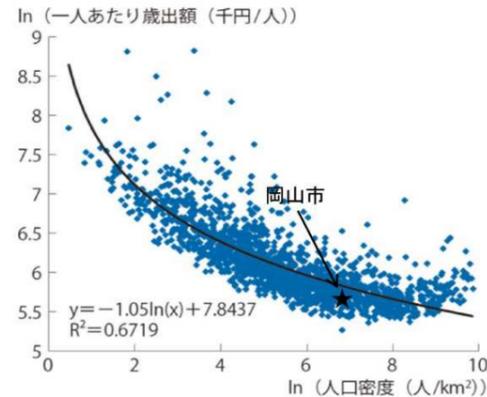
行政コストの縮減と固定資産税の維持

・市街地が集約するほど、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。

・固定資産税の多くは「まちなか」から徴収。都市のコンパクト化により、「まちなか」の土地利用が増進し、地価が維持され固定資産税収が確保。



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。

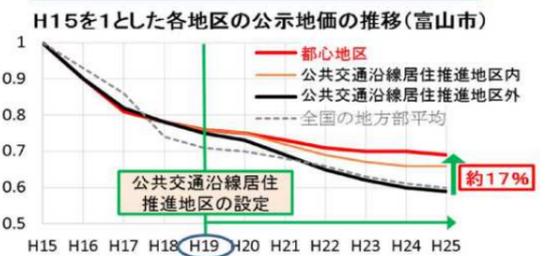
出典：国土交通省資料

空き家が少なくなって安心だね！



【地価の維持効果の一例(富山市)】

公共交通沿線居住推進地区外と比較して中心市街地で約17%の地価の維持効果



固定資産税と都市計画税の地区別徴収額(H25当初)

地区類型	面積比	徴収比
市街化区域	5.8%	74.0%
うち 都心地区	0.4%	22.2%
上記以外	94.2%	26.0%

出典：国土交通省資料

3. 都市づくりの方向性

○コンパクト・プラス・ネットワークとは

- ・薄く広がった市街地を抱えたまま、今後人口が減少すると、医療、商業等の生活サービス施設や公共交通を維持することが困難となる恐れがあります。
- ・都市のコンパクト化は、居住や都市機能の集積により、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などを実現するための有効な政策手段です。
- ・生活の質が高く活力あふれる持続可能な都市を実現するため、地域生活圏の各拠点と都心とを利便性の高い公共交通で結ぶ必要があります。



4. 都市のコンパクト化に向けた基本方針

○都市づくりの基本理念（岡山市都市計画マスタープランより）

人とまちが健幸で、持続的に発展する交流拠点都市 岡山

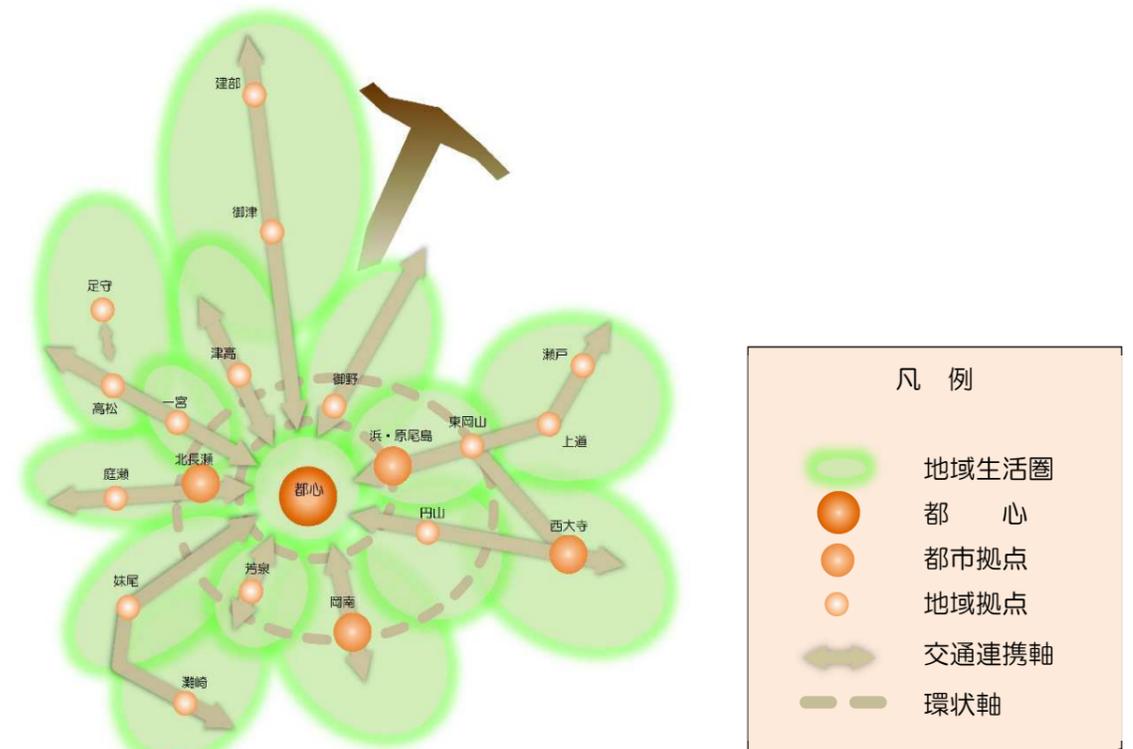
- ・これからの時代は出生率の継続的な減少から人口増加は見込めず、高齢化が進行する地域社会になることを前提として受け止め、人口減少や高齢化が進む中であっても、市民生活の質と都市の活力の向上を図り、中四国の拠点都市としての発展を目指すことが重要となります。
- ・人口減少・超高齢社会においても、若年者から高齢者まで誰もが「すこやかに」「しあわせに」暮らすことができ、人やまちが健幸で、持続的に発展し未来に躍動する交流拠点都市を目指します。

○都市空間形成の基本方針（岡山市都市計画マスタープランより）

- ・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）を位置づけます。
- ・都市空間形成の基本方向として、次の2つの方向性を定めます。

- 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
- 方向性 2** 安全・安心で利便性の高いネットワークの形成

【マスカット型都市構造】



○立地適正化計画の基本方針

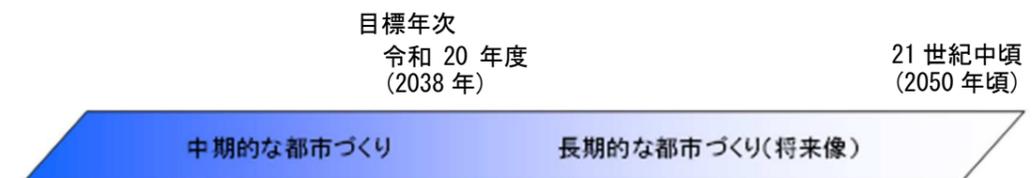
- ・将来懸念される課題や都市づくりの方向性、上位計画等を踏まえ、以下のとおり立地適正化計画の基本方針を定めます。

○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。



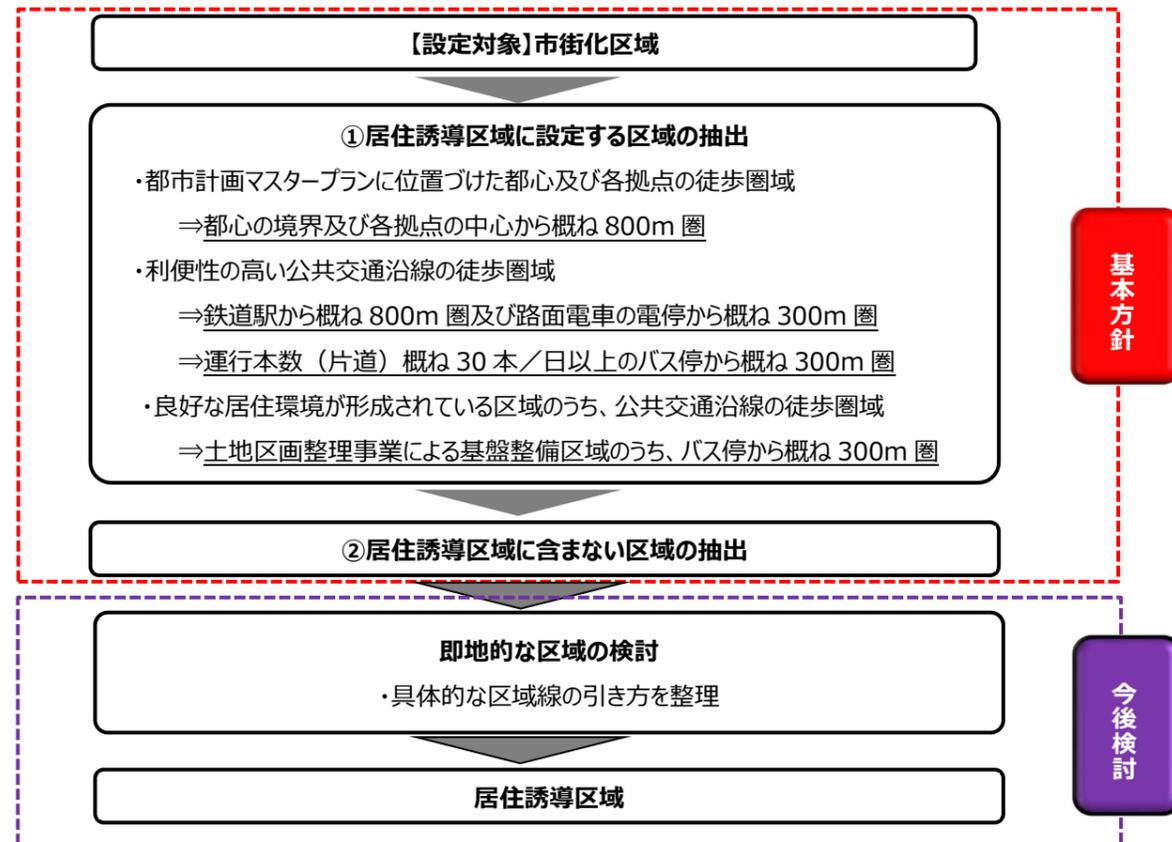
※なお、策定後は、概ね5年ごとに計画の進捗状況について調査・分析及び評価を実施し、必要に応じて見直しを行います。

5. 居住の誘導方針

○居住誘導区域の設定方針

- ・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られた都心や拠点、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。

居住誘導区域の設定方針フロー



※居住誘導区域に含まない区域

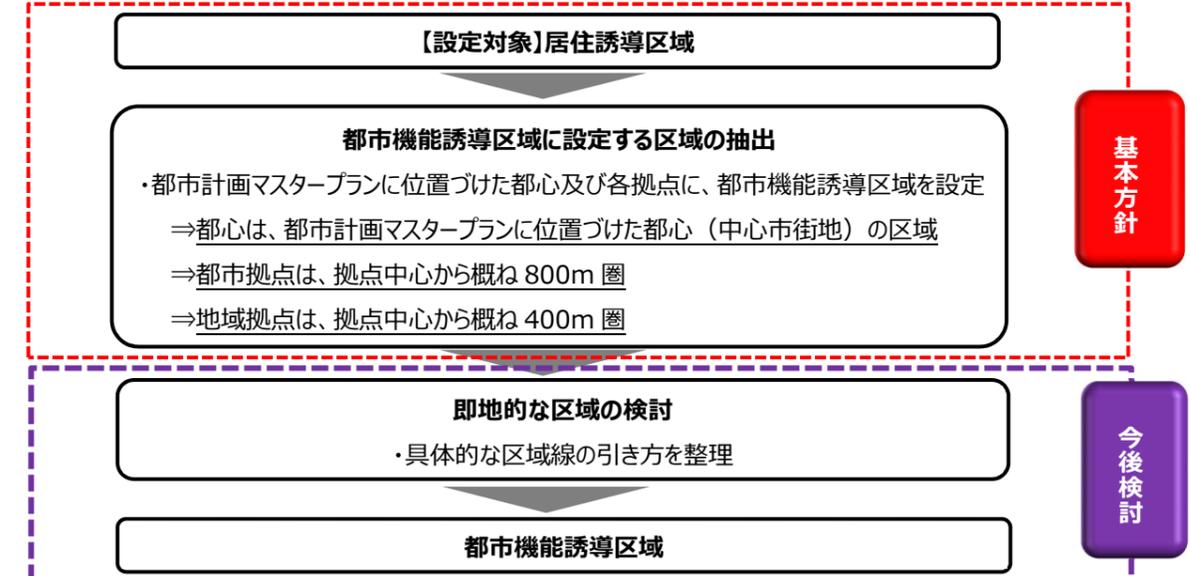
- ・土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域
- ・津波浸水想定区域、河川氾濫浸水想定区域のうち、1階の軒下を超える浸水（2m以上）が想定される区域
- ・工業専用地域、流通業務地区
- ・住宅の建築を制限している区域（臨港地区、新産業ゾーン）および適切な居住環境であるとはいえない工業地域、山林、大規模な墓地等

6. 都市機能の誘導方針

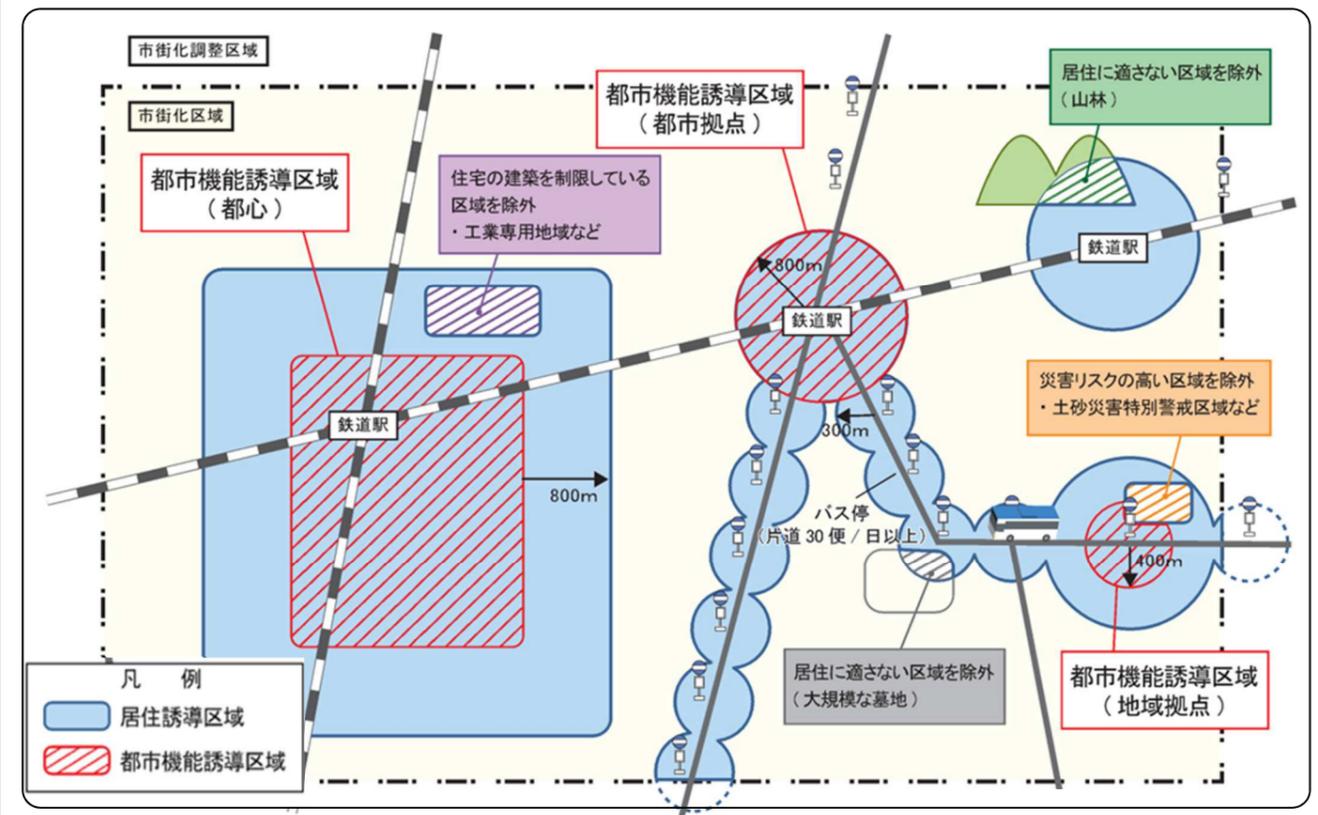
○都市機能誘導区域の設定方針

- ・都市計画マスタープランに位置づけた都心・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の誘導・集積を図ります。
- ・地域拠点については、必要な都市機能の誘導に加え、既存の都市機能の維持という観点も踏まえ、誘導区域に設定します。

都市機能誘導区域の設定方針フロー



○居住誘導区域・都市機能誘導区域の設定イメージ



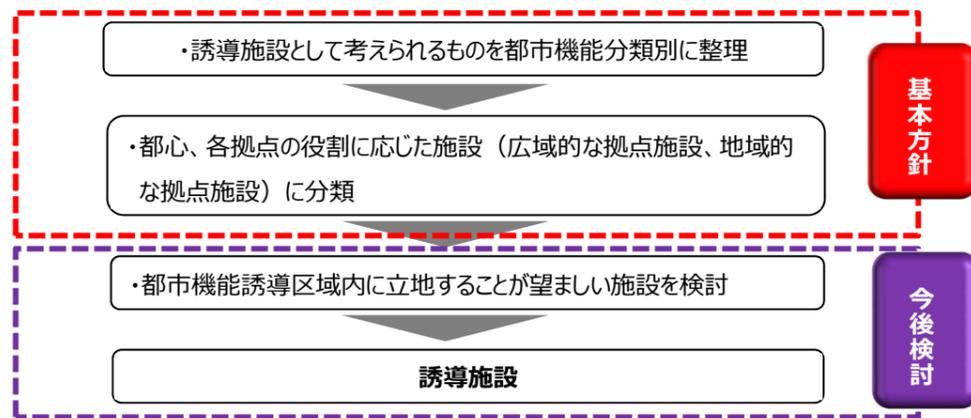
7. 誘導施設の設定方針

○誘導施設の設定方針

- ・都市計画マスタープランにおける拠点ごとの位置づけや市民アンケート結果を踏まえつつ、生活の利便性向上と維持の面から、都心・各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。

種類	都市機能選定の考え方
都心	市全体や都市圏の発展をけん引、国内外の人々が交流する機能
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、都心を補完する機能
地域拠点	地域生活圏における地域住民の日常生活を支える機能

誘導施設の設定方針フロー



○都市機能の分類について

- ・施設の立地状況を確認し、国土交通省資料の都市機能分類イメージや他都市の事例を参考としつつ、今後関係部局等と協議を行いながら検討を進めます。

※地方中核都市クラスの都市において、拠点類型毎に想定される各種の都市機能分類イメージ

	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、福祉事務所など各地域事務所
介護福祉機能	■ 市町村全域の市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、コミュニティ等
子育て機能	■ 市町村全域の市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など、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. 延床面積〇m ² 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. 延床面積〇m ² 以上の診療所
金融機能	■ 決済や融資など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	■ 市民全体を対象とした教育文化ハブの拠点となる機能 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

出典：国土交通省資料

8. 届出制度

○居住誘導区域外における届出

- ・都市再生特別措置法第 88 条の規定に基づき、居住誘導区域外で下記の行為を行う場合、これらの行為に着手する日の 30 日前までに、行為の種類や場所などについて、市長への届出が必要となります。

○開発行為

- ① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- ② 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1000㎡以上のもの
- ③ 住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものの建築目的で行う開発行為 (例えば、寄宿舍や有料老人ホーム等)

①の例示
3戸の開発行為

②の例示
1,300㎡
1戸の開発行為

800㎡
2戸の開発行為

○建築等行為

- ① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合
- ② 人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを新築しようとする場合 (例えば、寄宿舍や有料老人ホーム等)
- ③ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等(①、②)とする場合

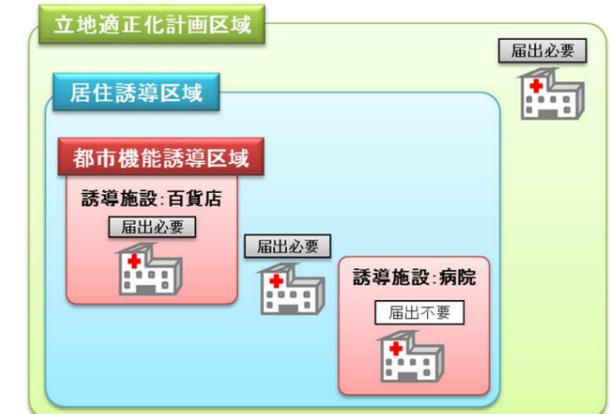
①の例示
3戸の建築行為

1戸の建築行為

出典：国土交通省資料

○都市機能誘導区域外における届出

- ・都市再生特別措置法第 108 条の規定に基づき、都市機能誘導区域外で誘導施設を有する建築物の建築や開発行為等を行うおうとする場合、これらの行為に着手する日の 30 日前までに、行為の種類や場所などについて、市長への届出が必要となります。



出典：国土交通省資料

9. 誘導施策

- ・居住や都市機能の誘導を図るために展開する施策については、今後関係部局等と協議を行いながら検討を進めます。

【参考】今後のスケジュール

