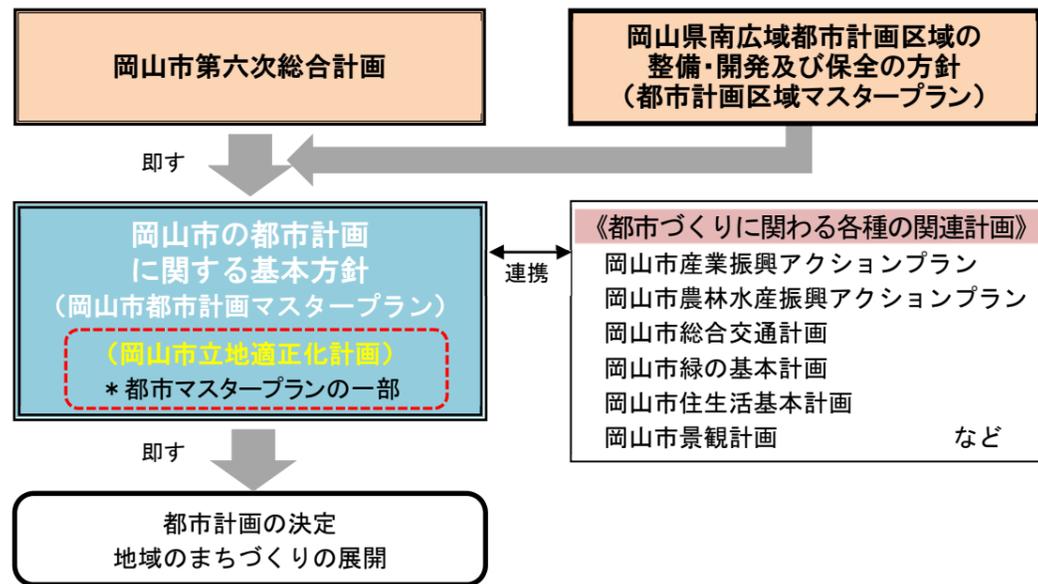


4. 都市のコンパクト化に向けた基本方針

(1) 計画の位置付け

- 立地適正化計画は、「岡山市都市計画マスタープラン」に位置づけている「コンパクトでネットワーク化された都市づくり」の実現に向けた実行戦略となる計画であり、「岡山市第六次総合計画」、県が策定する「都市計画区域マスタープラン」に即して定めます。
- 本計画は、都市再生特別措置法第82条により都市計画マスタープランの一部とみなされることから、本市都市計画の基本方針の一部と位置づけられます。

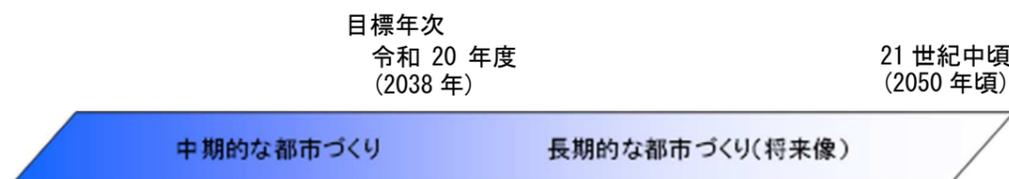


(2) 対象区域

- 立地適正化計画の区域は都市再生特別措置法第81条第1項により都市計画区域内において定めるとされており、都市全体を見渡す観点から、都市計画区域全体を区域とすることが基本となります。そのため、本計画は岡山市の都市計画区域全域を対象とします。(旧御津町、旧建部町は対象外)

(3) 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。

(4) 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)

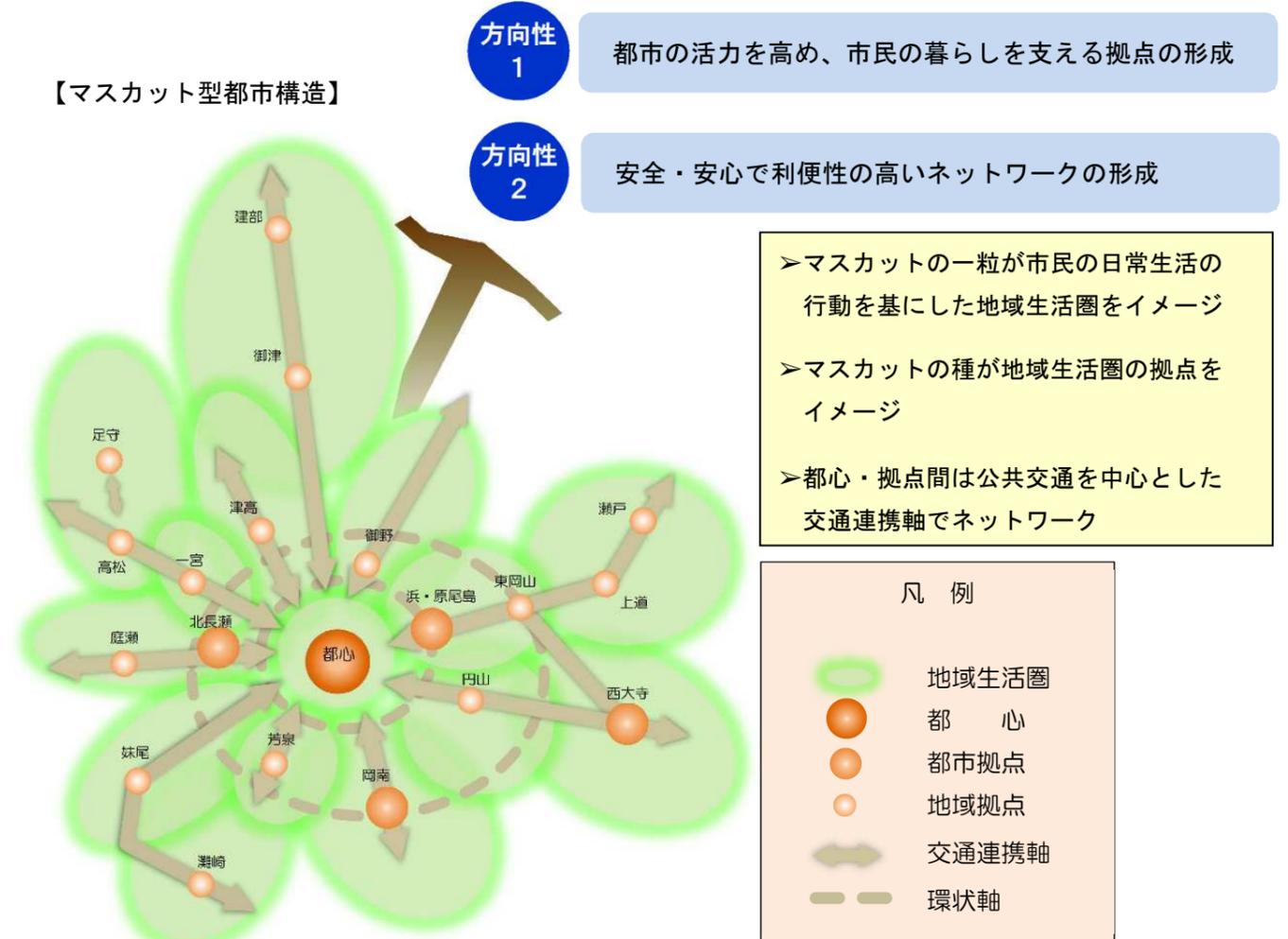
- これからの時代は出生率の継続的な減少から人口増加は見込めず、高齢化が進行する地域社会になることを前提として受け止め、人口減少や高齢化が進む中であっても、市民生活の質と都市の活力の向上を図り、中四国の拠点都市としての発展を目指すことが重要となります。
- 人口減少・超高齢社会においても、若年者から高齢者まで誰もが「すこやかに」「しあわせに」暮らすことができ、人やまちが健幸で、持続的に発展し未来に躍動する交流拠点都市を目指します。

人とまちが健幸で、持続的に発展する交流拠点都市 岡山

(5) 都市空間形成の基本方向(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、「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つの方向性を定めます。

【マスカット型都市構造】



- マスカットの一粒が市民の日常生活の行動を基にした地域生活圏をイメージ
- マスカットの種が地域生活圏の拠点をイメージ
- 都心・拠点間は公共交通を中心とした交通連携軸でネットワーク

【参照】土地利用の基本方針（岡山市都市計画マスタープランより）

○活力ある暮らしを支える土地利用

- 都心は、充実した社会資本ストックを活かし、空き店舗や駐車場等の低未利用地の利活用や、市街地再開発事業の促進など土地の有効かつ高度利用を通じて、商業・業務、教育・文化、福祉・医療、コンベンションなど高次都市機能の集積を図り、様々な人が住み・交流する賑わいの空間として、政令指定都市岡山の顔、中四国の広域交流拠点として再生を図ります。
- 都市拠点は、各種の商業施設、一定規模を有する医療施設、金融機関の支店など都市的サービス機能の集積を促進し、都心を補完し、複数の地域生活圏の中心としての都市機能の向上を図ります。
- 地域拠点は、主に日常的な買い物施設、一次診療を中心とした医療施設、郵便局等の金融機関など、日常的な生活サービス機能の充実により、地域生活圏の居住者の生活や交通の中心としての機能向上を図ります。
- 産業拠点・物流拠点については、産業政策との整合を図りつつ、高速道路網や鉄道網など広域交通網が充実したクロスポイントとしての特徴を活かして、産業の集積や活性化を図ります。

○環境と調和した暮らしを支える土地利用

- 公共交通沿線などの利便性が高い地域に居住を緩やかに誘導し、過度な自動車依存を抑制するなど、環境負荷の少ない市街地を形成します。
- 豊かに広がる田園や市街地を取り囲む里山、河川などの自然環境は、市民が健全な生活を営む上で必要不可欠であり、市民との協働のもと保全を図ります。
- 市街化調整区域の農地は、食糧生産機能のみならず、遊水機能や生態系の保全機能など多面的機能を有しており、都市生活を支える重要な地域として保全を図ります。

○便利な暮らしを支える土地利用

- 拠点や主要な駅周辺、公共交通沿線地区などに居住や日常生活施設などを誘導し、公共交通施策と連携して過度に自動車に頼らず、歩いても暮らせる利便性の高い市街地を形成します。
- 無秩序な市街地の拡大の抑制を原則としつつ、農林漁業との健全な調和と、災害防止の観点や自然環境保全等への配慮のもと、コンパクトでネットワーク化された都市構造に資する市街化区域の再編を図るなど、市街地の規模を適切に管理するとともに、空き家や空き地等を有効活用した既成市街地の再構築などを促進し、市街地の再生・成長を図ります。
- 市街化調整区域では、優良な農地や自然環境等の保全を図るとともに、適切な土地利用の規制誘導により、集落地域のコミュニティの維持・活性化を図ります。

○安全・安心な暮らしを支える土地利用

- 土砂災害等の対策、雨水排水対策、建築物の耐震化等による市街地の防災性の向上を図るとともに、土砂災害など災害危険度の高い地域における市街化の抑制や、公共交通や道路等の都市基盤の充実した地域への居住の誘導などにより、災害に強い都市を構築します。

【参照】区域区分の設定方針（岡山市都市計画マスタープランより）

- 人口減少が想定される中、一定の密度を保つ適正な市街地規模を維持する観点から、既成市街地の再生を図ることとし、原則として市街化区域の拡大は行わないこととします。
- 一方、拠点周辺や主要な駅周辺などでは、コンパクトな市街地の形成にとって、真に必要な場合には、立地適正化計画への位置づけや計画的な市街地形成を前提として、農林漁業との健全な調和を図るとともに、災害防止の観点や自然環境への配慮のもと、住居系市街地を主として市街化区域への編入を図ります。
- 産業の振興を図るうえで、その規模や位置が必要と認められ、計画的な市街地整備を行うことが必要な産業・物流系市街地については、整備の見通しが明らかになった段階で、農林漁業等との調整のもと、必要に応じ市街化区域への編入を図ります。
- 将来的に市街化が見込めない地区や、防災上市街地として適切ではない地区、あるいは、長期的な居住の誘導等により市街地が縮小した地区等については、状況に応じて市街化調整区域への編入を図ります。
- 市街化調整区域については、「市街化を抑制する」という市街化調整区域の理念のもと、優良な農地や自然環境等の保全を原則として、市街化区域縁辺部等での無秩序な開発の進行を防止するとともに、中山間地などの集落地域では、集落活性化に資するよう、50戸連担制度や市街化調整区域の地区計画制度も含めた、開発許可制度の全体的な運用の見直しを図ります。

5. 居住の誘導方針

(1) 居住誘導区域とは

【基本的な考え方】

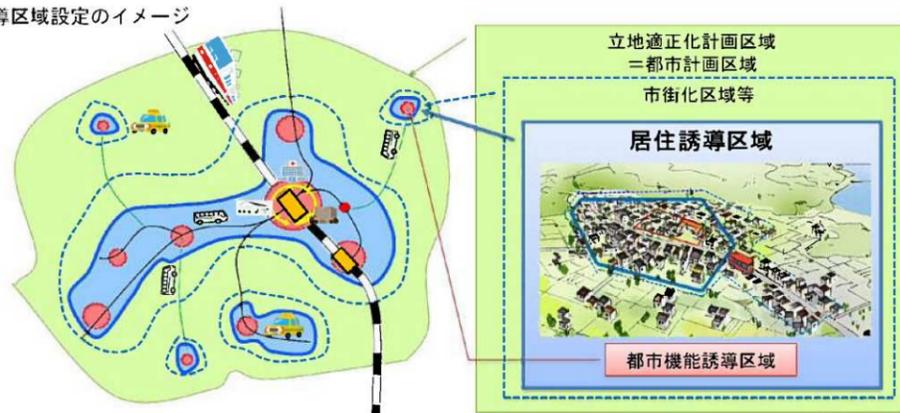
- ・居住誘導区域は、人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域です。
- ・このため、居住誘導区域は、都市全体における人口や土地利用、交通や財政の現状及び将来の見通しを勘案しつつ、居住誘導区域内外にわたる良好な居住環境を確保し、地域における公共投資や公共公益施設の維持運営などの都市経営が効率的に行われるよう定めるべきとされています。
- ・また、市街化調整区域や災害の危険性が高い区域等は、居住誘導区域に含まないこととされています。

【居住誘導区域の設定】

- ・居住誘導区域を定めることが考えられる区域として、以下が考えられる。
 - －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

(第10版 都市計画運用指針(国土交通省)より)

(参考) 居住誘導区域設定のイメージ



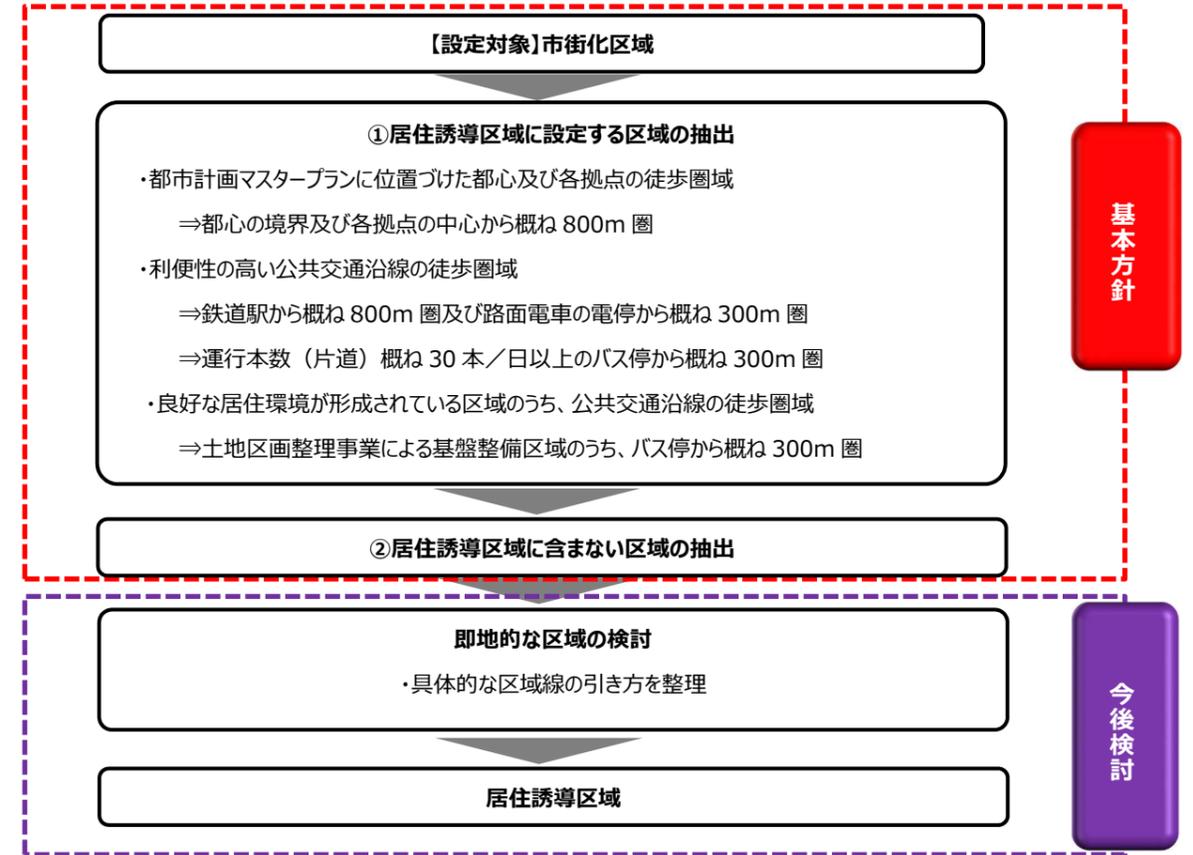
出典: 国土交通省資料

(2) 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、都市計画マスタープラン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。

※拠点周辺や主要な駅周辺などでは、コンパクトな市街地の形成にとって、真に必要な場合には、立地適正化計画への位置づけや計画的な市街地形成を前提として、農林漁業との健全な調和を図るとともに、災害防止の観点や自然環境への配慮のもと、住居系市街地を主として市街化区域への編入を図り、編入後は、居住誘導区域に設定します。

(3) 居住誘導区域の設定方針フロー



(4) ①居住誘導区域に設定する区域の抽出 ～本市における区域設定の考え方～

- ・拠点や主要な駅周辺、公共交通沿線などに居住や日常生活施設などを誘導し、過度に自動車に頼らず、歩いて暮らせる利便性の高い市街地を形成するため、本市の居住誘導区域は徒歩圏域で設定します。
- ・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：拠点・鉄道駅は半径800m、バス停は誘致距離を考慮して300m。

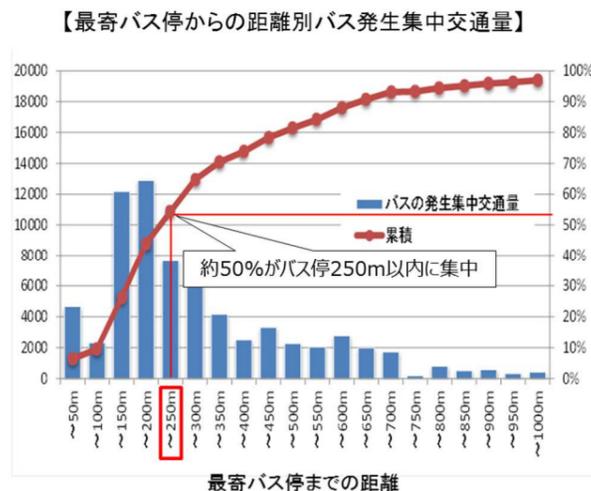
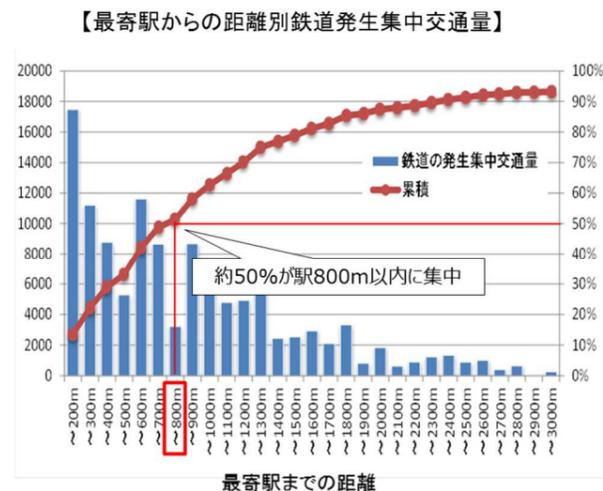
分類	本市の定義
都心・拠点周辺	都市計画マスタープランに位置づけられた都心の境界及び各拠点の中心から概ね800m圏
利便性の高い公共交通沿線	鉄軌道：鉄道駅から概ね800m圏及び路面電車の電停から概ね300m圏
	バス：運行本数(片道)概ね30本/以上のバス停から概ね300m圏
良好な居住環境が形成されている区域	土地区画整理事業による基盤整備区域のうち、バス停から概ね300m圏

「都市構造の評価に関するハンドブック」について

- ・各都市におけるコンパクトなまちづくりを支援する参考図書として、現況及び将来における都市構造のコンパクトさを生活の利便性、健康・福祉などの6つの分野から多角的に評価する手法をとりまとめたもの。

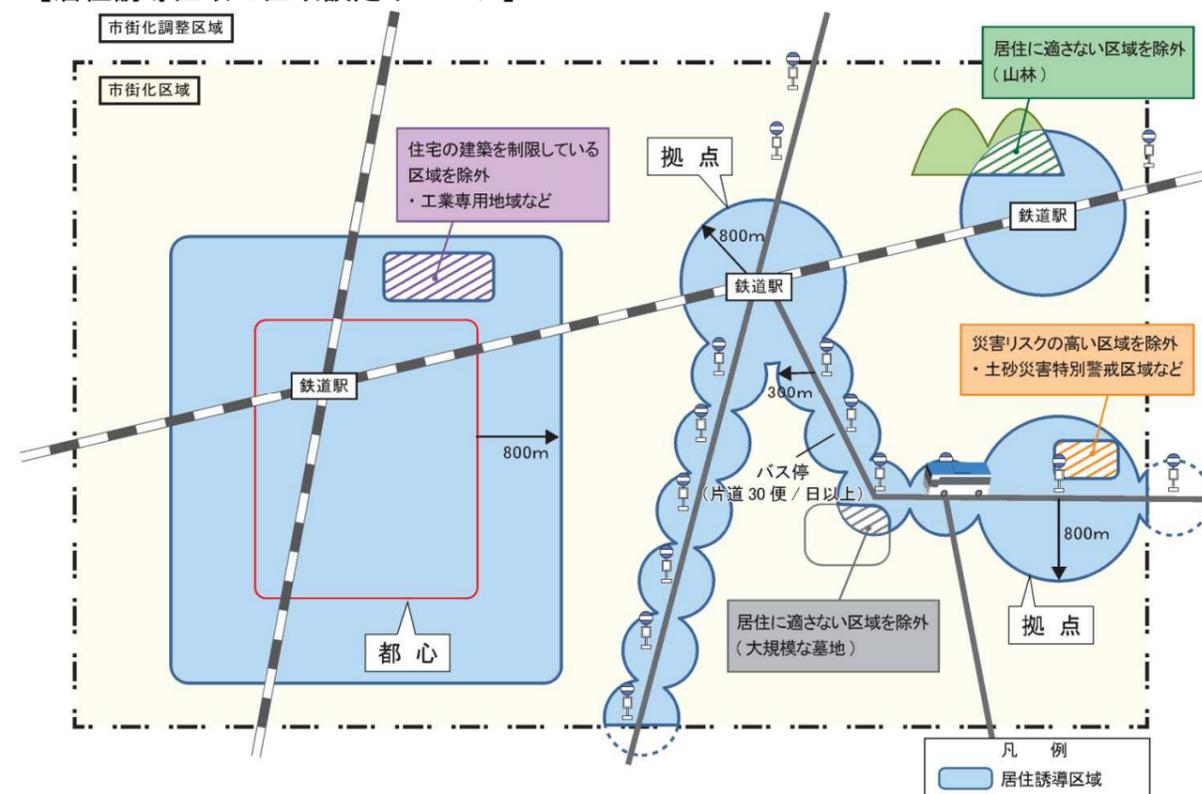
(4) ①居住誘導区域に設定する区域の抽出 ～圏域の設定～

- 本市における徒歩圏域を、パーソントリップ調査の距離別発生集中交通量をもとに検証したところ、公共交通利用者の過半数が利用する圏域は下記のとおりでした。
 - 鉄道利用者の過半数の出発地は、駅から800m以内。
 - バス利用者の出発地は、バス停から250m以内(≒300m)。
- ⇒過半数の利用圏域は、「都市構造の評価に関するハンドブック」の徒歩圏域と符合する。



出典：H24 岡山・倉敷・総社交通実態調査(パーソントリップ調査)

【居住誘導区域の区域設定イメージ】



(4) ②居住誘導区域に含まない区域の抽出

- 都市計画運用指針に示されている「居住誘導区域の設定」を参考に検討を行い、居住誘導区域に含まない区域を設定します。

- 「原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき」とされている区域
 - 土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域
⇒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、居住誘導区域に含まない
- 「総合的に勘案し、居住誘導が不適と判断される場合は、居住誘導区域に含まないこととすべき」とされている区域
 - 土砂災害警戒区域
⇒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、居住誘導区域に含まない
 - 津波浸水想定区域、河川氾濫浸水想定区域
⇒水害は、気象予報や河川水位の観測データ等を用いた予測が可能であり、事前の避難対策等で被害を軽減できることから、津波および河川氾濫の場合、1階の軒下を超える浸水(2m以上)が想定される区域を除き、居住誘導区域に含める
- 「居住誘導区域に含めることについては慎重に判断を行うことが望ましい」とされている区域
 - 工業専用地域、流通業務地区
⇒住宅の建築を制限していることから、居住誘導区域に含まない
- 本市独自に居住誘導区域に含まない区域
 - ⇒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、大規模な墓地等については、居住誘導区域に含まない

(5) 届出制度

○建築等の届出

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

- ①3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
 - 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、寄宿舎や有料老人ホーム等）
- ①の例示
3戸の開発行為 届
- ②の例示
1,300㎡
1戸の開発行為 届
- 800㎡
2戸の開発行為 不要

○建築等行為

- ①3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、寄宿舎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 届
- 1戸の建築行為 不要

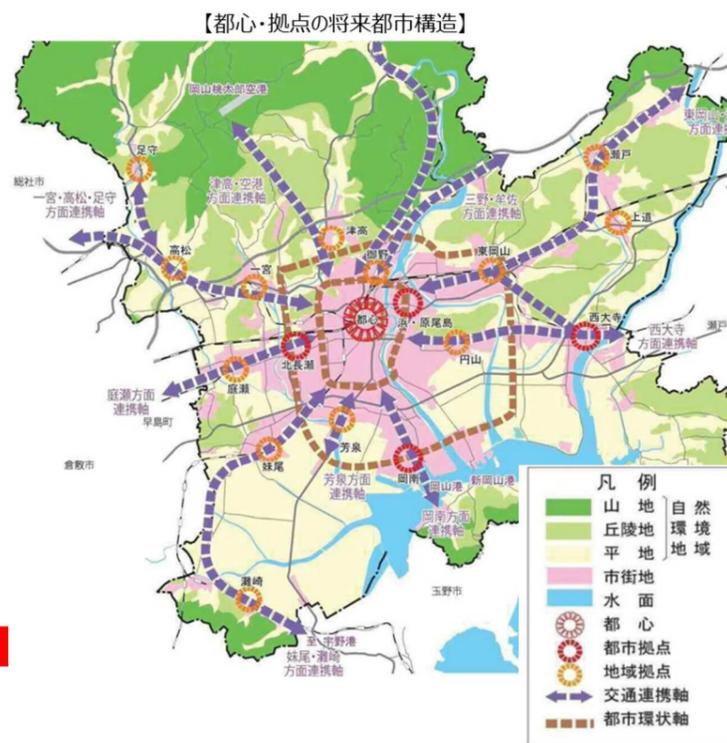
出典：国土交通省資料

(6) 誘導施策

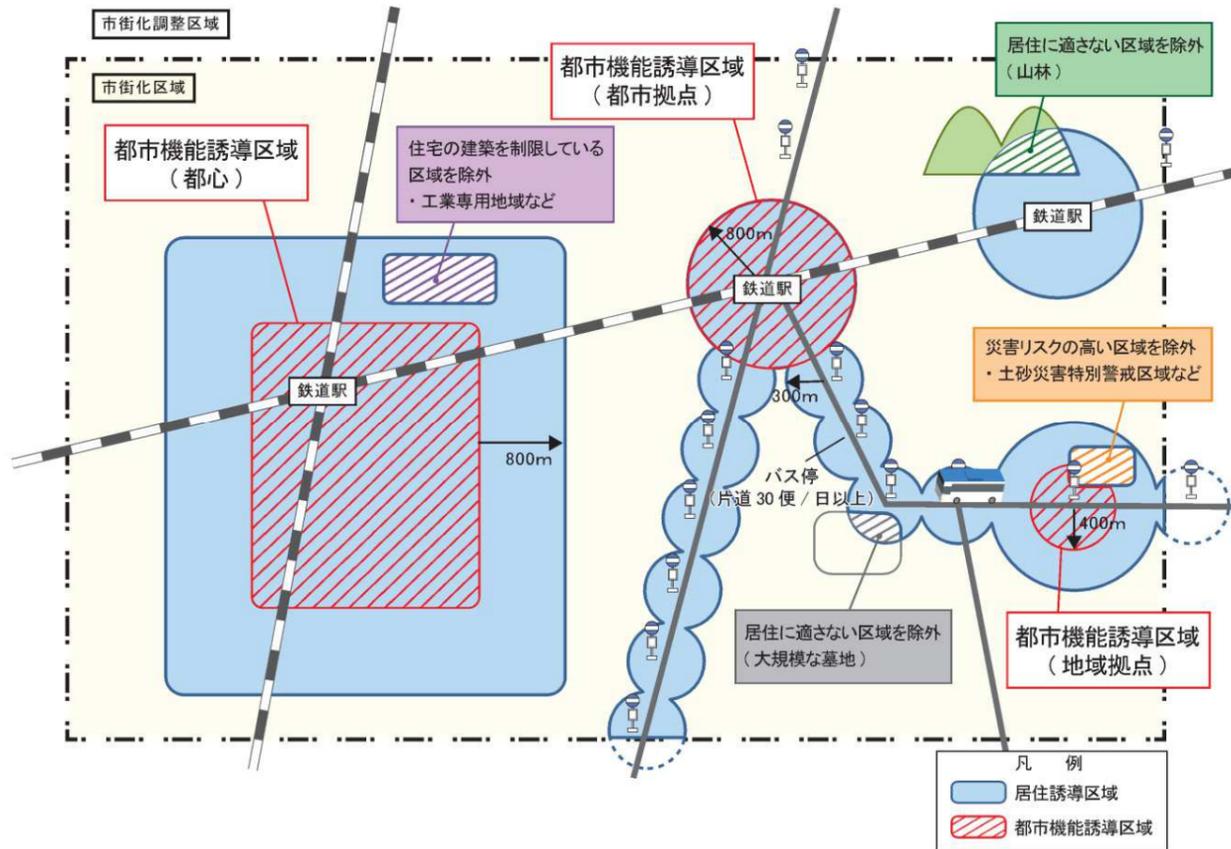
- 居住の誘導を図るために展開する施策については、今後関係部局等と協議を行いながら検討を進めていきます。

(4) 都市機能誘導区域に設定する区域の抽出 ～都心・拠点ごとの区域設定～

- 都心は、都市計画マスタープランに位置づけた都心（中心市街地）とします。
- 都市拠点は、周辺地域から公共交通によりアクセスして都市機能を利用することを想定し、拠点中心から一般的な徒歩圏域である概ね800m圏とします。
- 地域拠点は、拠点内の居住者が徒歩により都市機能を利用することを想定し、拠点中心から概ね400m圏とします。



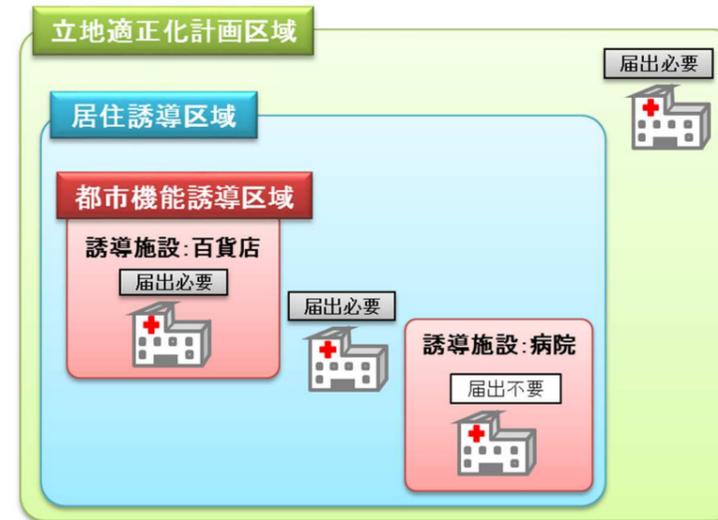
【都市機能誘導区域の区域設定イメージ】



(5) 届出制度

○建築等の届出

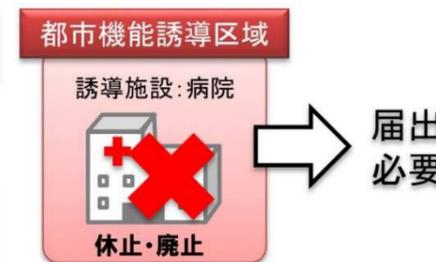
都市再生特別措置法第108条の規定に基づき、都市機能誘導区域外で誘導施設を有する建築物の建築や開発行為等を行おうとする場合、これらの行為に着手する日の30日前までに、行為の種類や場所などについて、市長への届出が必要となります。



出典：国土交通省資料

○休廃止等の届出

都市再生特別措置法第108条の2の規定に基づき、都市機能誘導区域内において、当該都市機能誘導区域に係る誘導施設を休止又は廃止しようとする場合、休止又は廃止しようとする日の30日前までに、市長への届出が必要となります。



出典：国土交通省資料

(6) 誘導施策

- 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ていきます。

7. 誘導施設の設定方針

(1) 誘導施設とは

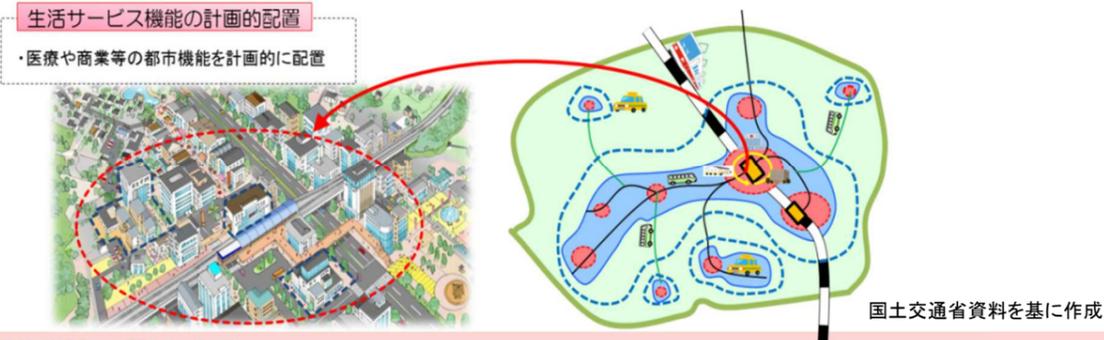
【基本的な考え方】

- ・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。

【誘導施設の設定】

- ・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、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。

(第10版 都市計画運用指針(国土交通省)より)



(2) 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。

(拠点ごとのイメージ)

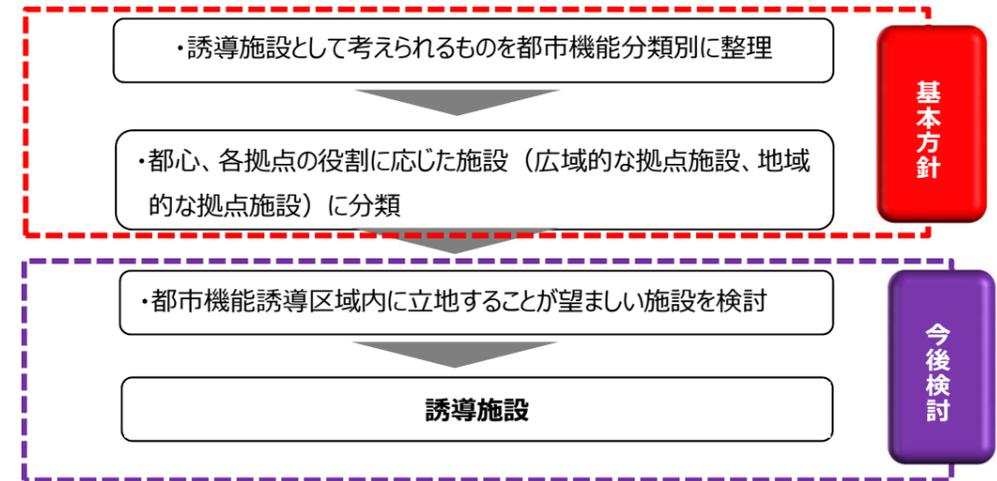


種類	都市機能選定の考え方
都心	市全体や都市圏の発展をけん引、国内外の人々が交流する機能
都市拠点	複数の地域生活圏の都市活動や市民生活を支え、都心を補完する機能
地域拠点	地域生活圏における地域住民の日常生活を支える機能



出典:岡山市都市計画マスタープラン

(3) 誘導施設の設定方針フロー



(4) 都心・各拠点ごとの都市機能選定について

- ・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. 延床面積〇m2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施設の拠点となる機能 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

(参考)市独自の誘導施設

機能	誘導施設	備考
業務	大規模オフィス	延床面積1万m ² 以上の事務所
宿泊	シティホテル	総客数が50室以上で、15m ² 以上の1人用客室と22m ² 以上の2人用客室の合計が総客室の1/2以上有するもの
集客・交流	コンベンション施設	一室の床面積1千m ² 以上の会議施設

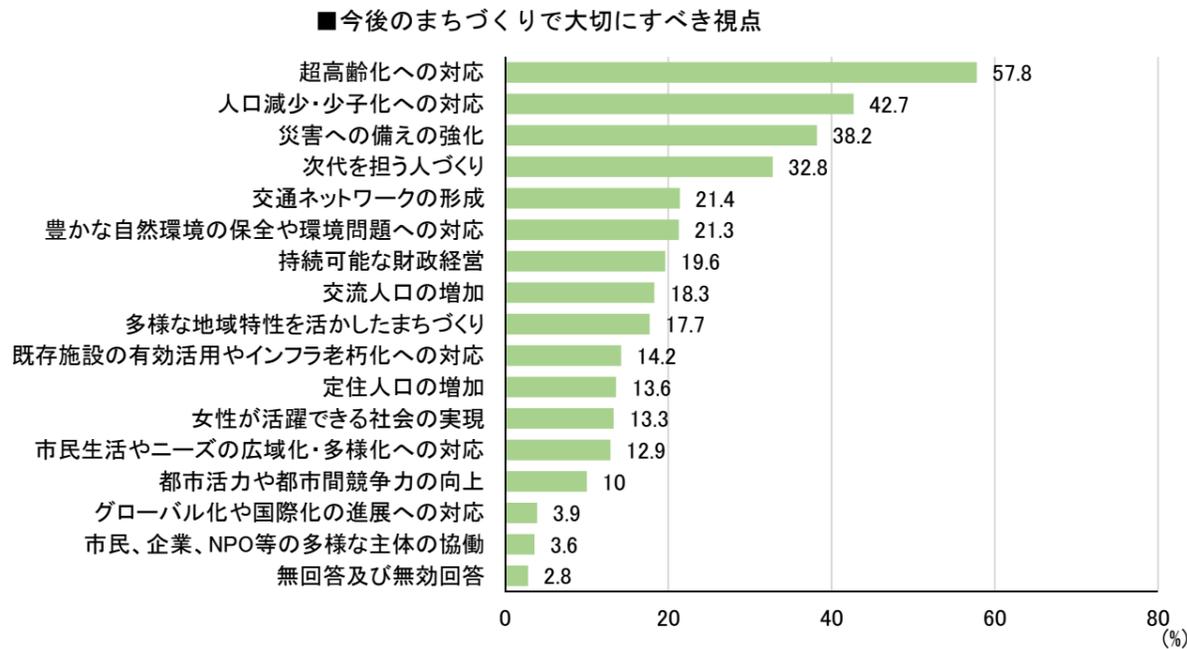
広島市の事例
・オフィスビル、ホテル等の法定外の施設についても「誘導施設に準ずるもの」として設定。

8. 参考

(1) 市民ニーズ

○まちづくりで大切にすべき視点

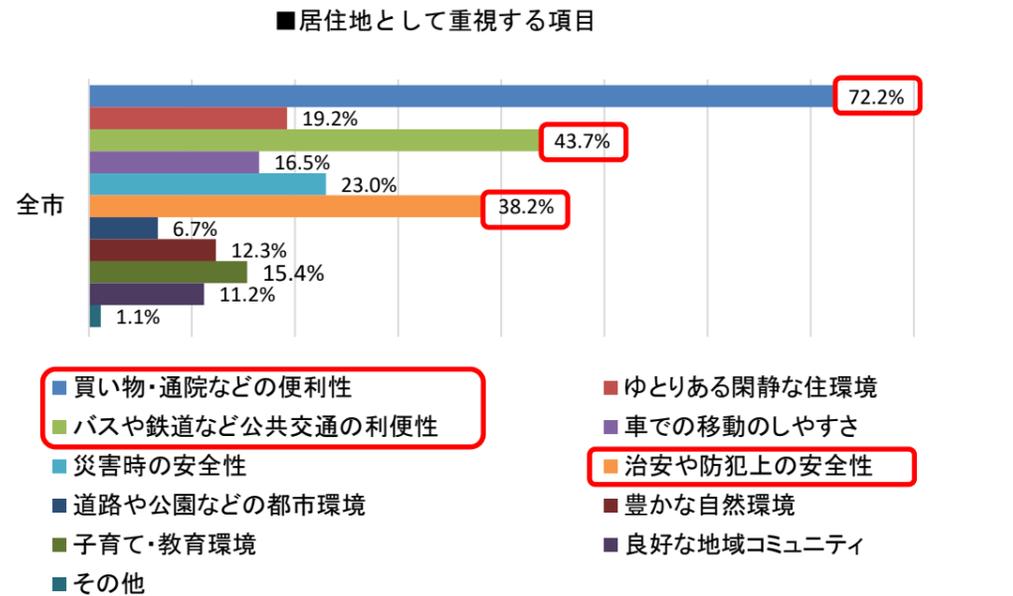
- 市民は、今後のまちづくりの視点として、超高齢社会、人口減少・少子化、災害への備え、人づくり、交通、環境保全などを重要視しています。



出典：H27 岡山市市民意識調査

○居住地条件

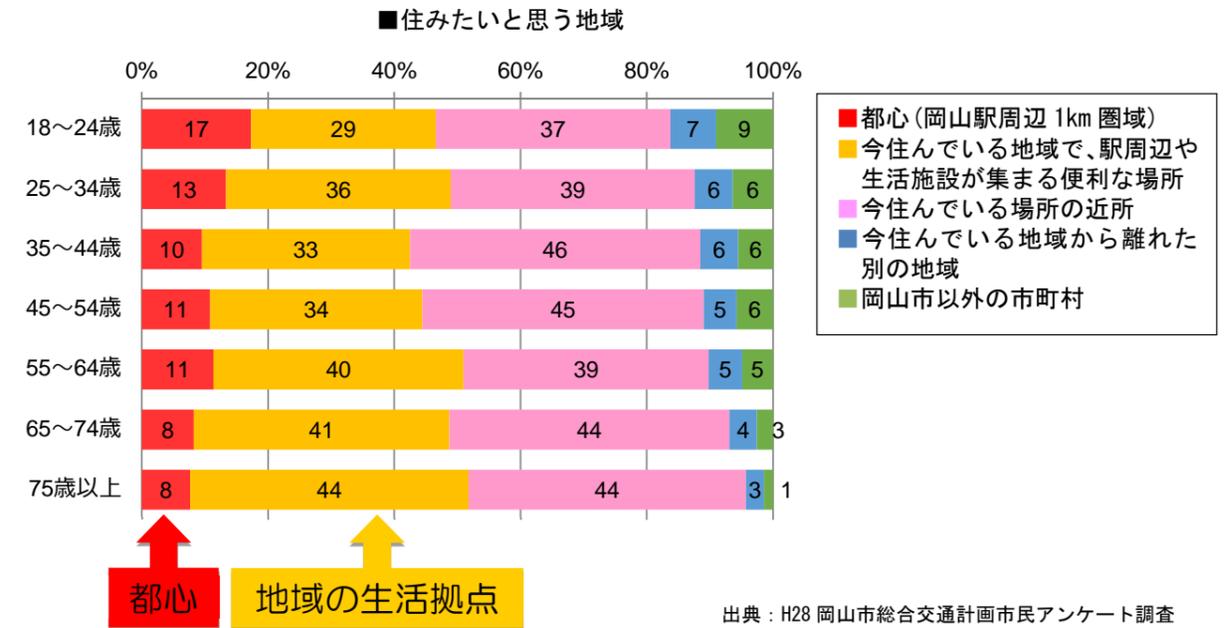
- 市民が、居住環境として重視する項目は、買い物・通院などの利便性の割合が最も高く、次いでバスや鉄道など公共交通の利便性、治安や防犯上の安全性の割合が高い状況です。



出典：H28 住まいとまちづくりに関する市民アンケート調査

○居住地

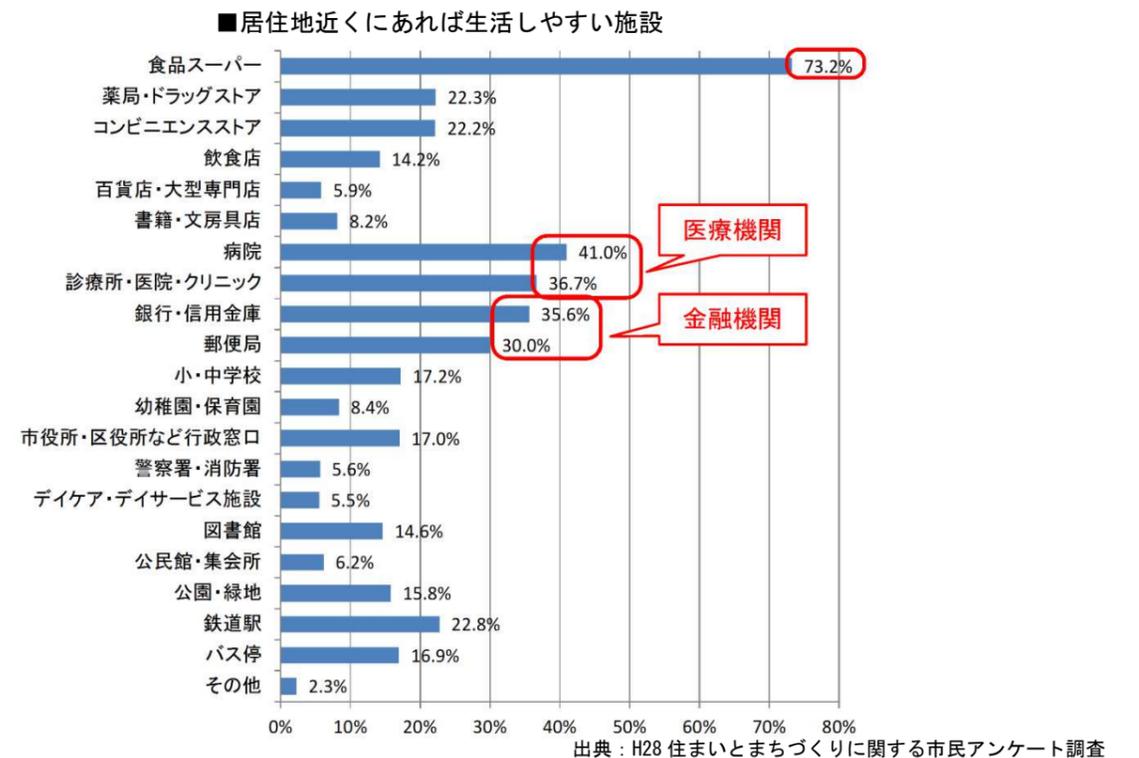
- 市民は、住み慣れた環境を重視し、「今住んでいる場所の近所」が各年代においてニーズが高いが、若い世代ほど「都心」に対する居住のニーズが高く、年齢が高まると「地域の生活拠点」へのニーズが高くなっています。



出典：H28 岡山市総合交通計画市民アンケート調査

○居住地条件

- 市民が、居住地近くにあれば生活しやすい施設のニーズとしては、食品スーパーが最も多く、次いで医療機関、金融機関の割合が高くなっています。



出典：H28 住まいとまちづくりに関する市民アンケート調査

(2) Q & A

Q 都心への一極集中が進み、周辺部が切り捨てられたりしないの？

A 本市では、第六次総合計画を策定し、人口減少や少子高齢化の進展が見込まれる中であっても、持続的に発展できる都市を形成するため、周辺地域に活力ある拠点が形成され、都心、地域の拠点、地域生活圏の各エリアがネットワークで結ばれた「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。

これは、日常的なサービスは地域の拠点を中心に、より高次のサービスは都心で受けることができ、多様な人、モノ、情報が活発に行き交い、市域全域で機能や役割を補完し合いながら、都心及び周辺部がともに発展する都市の形成を目指すもので、立地適正化計画は、この方針を実現するための実行戦略であると考えています。

Q 誘導区域外になると、住めなくなったり、施設の立地ができなくなるの？

A 本計画は、市民の皆様のお住いの場所や施設の立地を規制するものではありません。

お住いの建て替えや引っ越し、施設を立地する際に、場所選びの参考となるよう、本市が考える都市の将来像をお示しし、緩やかな誘導を図ろうとするものです。

なお、居住誘導区域外でも、既存の居住地については、ゆとりある郊外での暮らしや、自然と調和した暮らしなど、居住環境の維持を図ります。

Q 届出制度はどんな意味があるの？

A 誘導区域外で、一定規模の建築や開発行為を行う場合は、法律の規定により届出が必要となりますが、その際には、市から公共交通や防災等に関する様々な情報をお伝えしていくことなどを考えています。

届出制度は、皆様がお住いや施設の立地場所を選ぶ際に、本計画やまちづくりについて考えていただくきっかけになるものと考えています。

Q ネットワークの計画はどうなっているの？

A 「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、現在、利便性の高い公共交通サービスを安定的に提供することを目標とする地域公共交通網形成計画の策定を進めており、今後、この計画とも連携を図りながら、立地適正化計画の策定を進めていきます。

(3) 今後のスケジュール

