

第3回赤磐市立地適正化計画策定等検討協議会 資料

2021年（令和3年）8月18日

第2回協議会にて事務局が抽出した解決すべき主な課題

1. 山陽団地の持続可能化
2. 子育て世帯等の転入傾向の維持・推進
3. 市街化区域の更なる有効利用
4. 公共交通(バス)の利便性の維持・改善
5. 拠点と連携したにぎわいや交流の創出
6. 住宅団地における優位性の有効活用



○第2回検討協議会における主な発言

- 山陽ICと岡山吉井線をリンクさせた魅力的な企業誘致や居住を考えるなど、市街化調整区域も含めて将来を検討することも必要と考える。
- 市内に公立の高等学校がないため、市外へ通学しており、都市計画の観点から通学における利便性の向上が必要と考える。
- 山陽児童館・子育て支援センターの位置について、縁辺部(市街化調整区域)に立地しているのはマイナスと感じており、中心部にある方がよい。
- 山陽団地の持続可能化について、どうしていくかということに非常に興味がある。
- 人(住む人、働く人、観光する人)を市内に留められる策を考えてほしい。
- どの自治体も既存をベースにしているため都市計画通りに土地利用がなされていないのが現状。赤磐市は、今の市街化区域があまり効率的に使われていない。市街化区域、調整区域の再編を含めて将来を考えてほしい。



赤磐市の解決すべき新たな課題が見えてきた

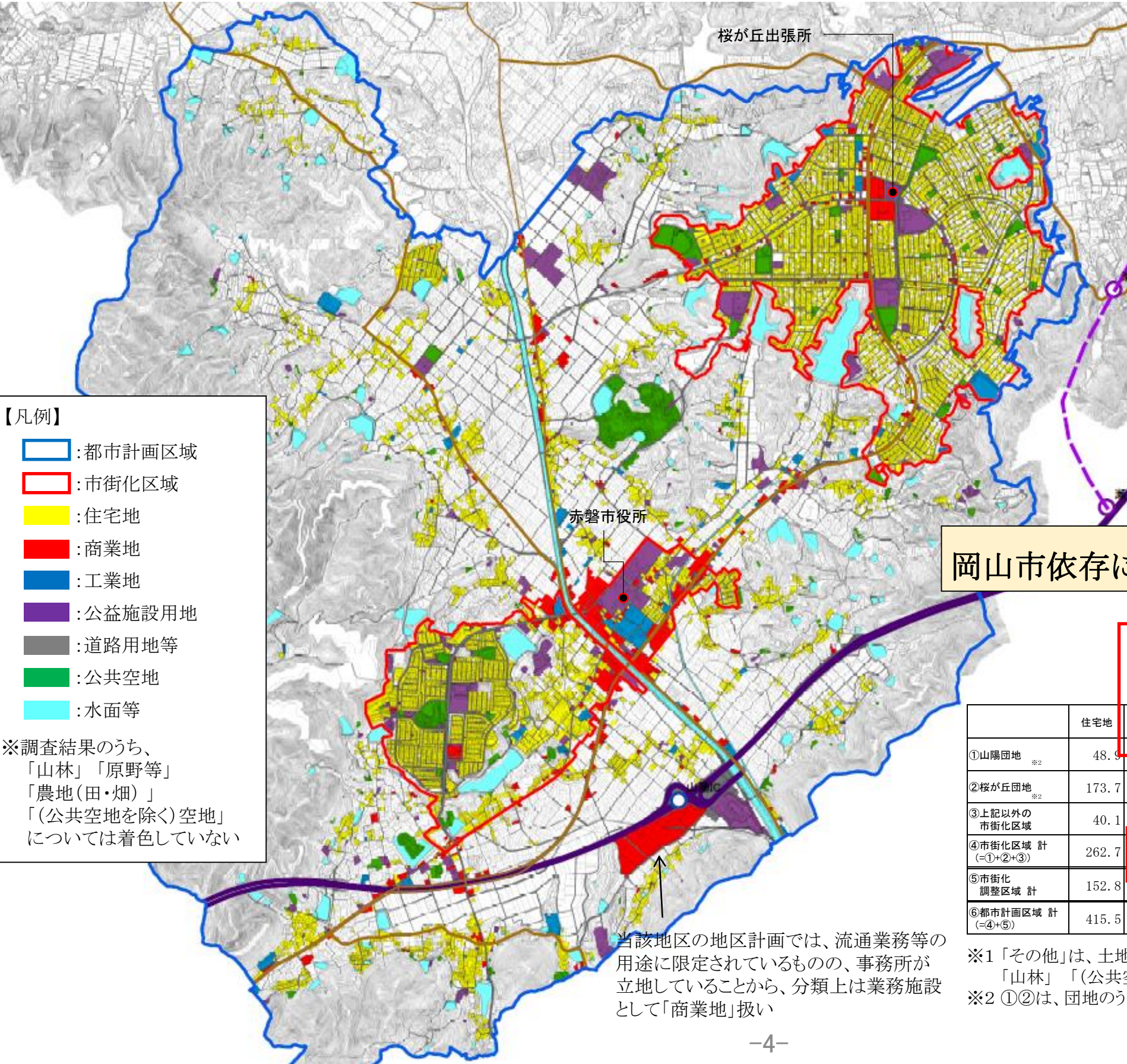
新たな課題① 都市機能の脆弱性と非効率な都市構造

新たな課題② 持続可能な都市運営の危機

解決すべき課題の再整理

■土地利用現況

(再掲)



凡 例	建物用途の例示
住宅地	専用住宅、共同住宅、商業・業務併用住宅 など
商業地	店舗、業務施設（事務所）、宿泊施設、パチンコ店 など
工業地	工業施設、工場 など
公益施設用地	官公庁施設、郵便局、病院、公会堂、学校、保育所、寺院、老人ホーム、保育所 など
道路用地等	道路、立体駐車場 など
公共空地	公園、運動場、墓園 など
水面等	河川、ため池、用水路 など

岡山市依存による都市機能の脆弱性

総社市23.2% 総社市HPより

約7%

	住宅地	商業地	工業地	公益施設用地	道 路用地等	公共空地	水面等	その他※1	合 計
①山陽団地 ※2	48.9	1.3	0.0	6.0	21.8	6.7	0.0	10.9	95.6
②桜が丘団地 ※2	173.7	10.7	8.3	28.0	88.8	20.4	1.0	94.8	425.7
③上記以外の市街化区域	40.1	17.7	8.1	17.0	18.6	1.6	9.5	41.1	153.7
④市街化区域計 (=①+②+③)	262.7	29.7	16.4	51.0	129.2	28.7	10.5	146.8	675.0
⑤市街化調整区域計	152.8	31.5	13.6	35.2	159.2	32.2	94.9	2500.6	3020.0
⑥都市計画区域計 (=④+⑤)	415.5	61.2	30.0	86.2	288.4	60.9	105.4	2647.4	3695.0

※1 「その他」は、土地利用現況図において着色していない、「農地(田・畑)」「山林」「(公共空地を除く)空地」等の合計値
※2 ①②は、団地のうち市街化区域に含まれている区域のみを集計

県南広域 5市1町の比較

	人口 (人)	商業販売額 (百万円)	工業出荷額 (百万円)
岡山市	(1) 725,108	(1) 3,194,080	(2) 1,063,535
倉敷市	(2) 474,793	(2) 1,047,738	(1) 3,878,611
玉野市	(5) 56,582	(5) 82,283	(3) 341,660
総社市	(4) 69,106	(6) 75,856	(6) 255,390
赤磐市	(8) 42,686	(12) 43,652	(15) 94,425
早島町	(19) 12,376	(4) 159,701	(25) 7,486

()内は県内順位

岡山県 市町村ハンドブックより 令和3年度版

商業販売額については、**県南広域の中で最も低く、県内では12番目である。**
工業出荷額については、**県南広域の中で2番目に低く、県内では15番目である。**

岡山市依存による**都市機能の脆弱性**

桜が丘団地

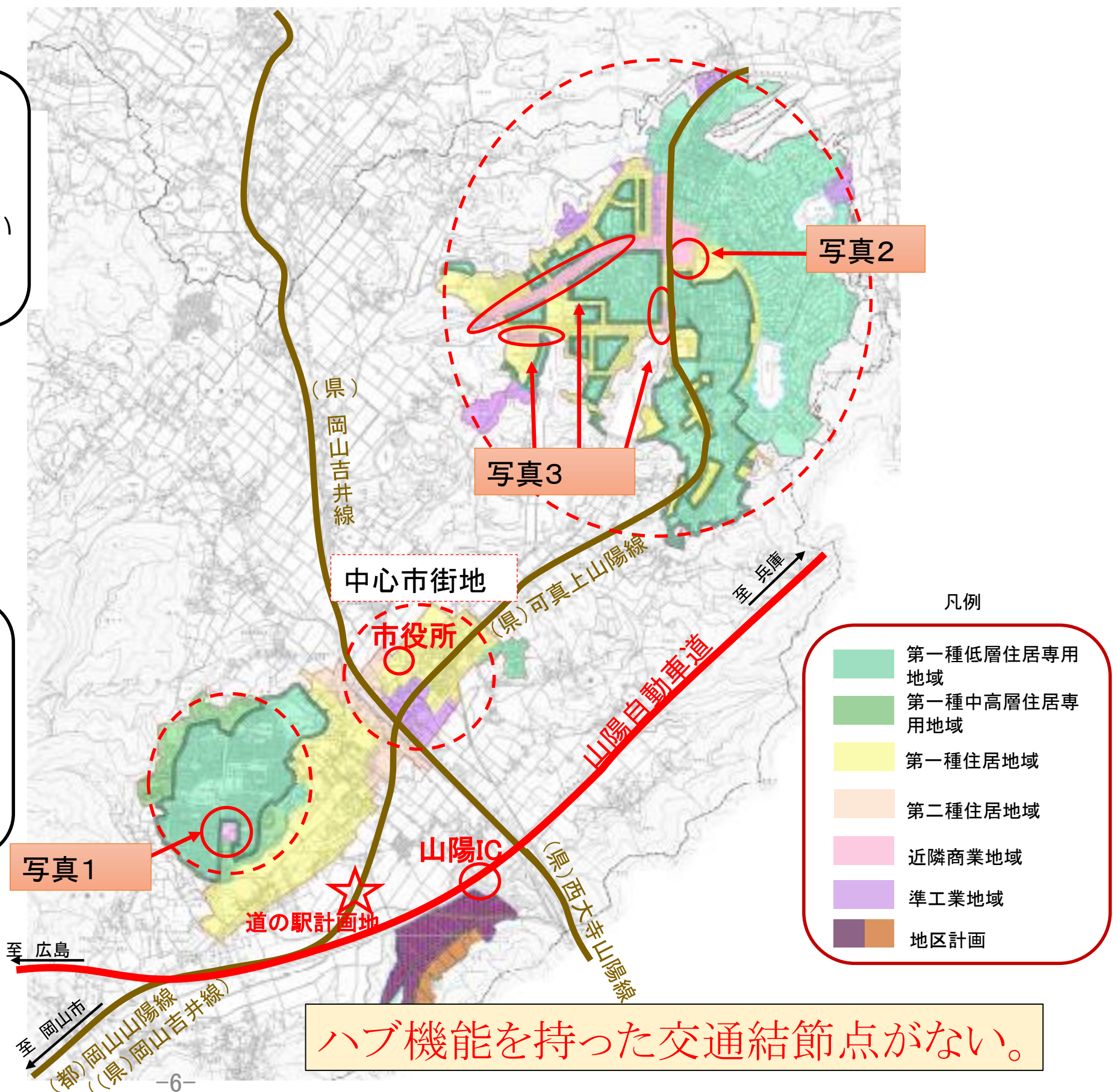
S61.8 市街化区域編入（桜が丘西）
S63.4 市街化区域編入（桜が丘東）

住居系用途と団地中央及び幹線道路沿いに商業系用途を配置

山陽団地

S46.9 市街化区域都市計画決定

住居系用途と団地中央に商業系用途を配置



山陽ショッピングセンター（H15.3閉店） 写真1

R3.7.26撮影



桜が丘中央ショッピングセンター（H14.3大規模小売店舗の廃止届を提出） 写真2

R3.7.26撮影



近隣商業地域にある住宅系用途 写真3



R3.7.26撮影

岡山市のベッドタウンとして依存し成長してきた山陽地域

山陽地域は高次都市拠点岡山市のベッドタウンとして**岡山市に依存し成長**してきた。近年、人口減少、少子高齢社会を迎え、また岡山市内でもコンパクト+ネットワークのまちづくりを進めている状況の中で、**ベッドタウンとしての役割が低下**しつつある。これまで岡山市に商業、産業など依存してきたことから、山陽地域の**都市機能の脆弱性**が顕在化してきている。

また、ベッドタウンとして成長してきたにも関わらず、県南広域都市計画区域の中で山陽地域のみ鉄道で結ばれておらず、公共交通はバスに依存している。**ハブとなる交通結節点もなく、市域内外のネットワークとしての都市機能も弱い。**

都市機能の脆弱性（資料1～4）

時代のニーズに対応していない完結型の都市構造

これまで市では、山陽団地や桜が丘団地それぞれの地域で完結するまちを目指し用途を配置し、まちづくりを進めてきた。しかしながら、人口減少、少子高齢社会の進展に伴い、商業施設の**空き店舗の解消が進まない**など、時代の移り変わりとともに変化してきた市民のニーズに対応できておらず、現状の都市構造では非効率となっている。

（商業系の店舗の立地を見込んで用途を配置していたが、計画通りの土地利用が進まなかったエリアも存在）

非効率な都市構造（資料4～6）

持続可能なまちとして存続、発展していくには

脆弱な都市機能の改善と非効率な都市構造からの脱却を図っていく必要がある。

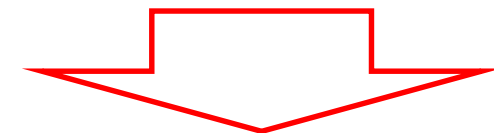
新たな課題① 都市機能の脆弱性と非効率な都市構造

新たな課題② 持続可能な都市運営の危機

解決すべき課題の再整理

赤磐市は、平成の大合併により、平成17年(2005年)に4町が合併し誕生した。当時は県内の多くの市町村で人口が減少しているにもかかわらず、岡山市のベッドタウンとして山陽地域を中心に人口が増加してきたが、平成17年頃をピークに減少に転じている。

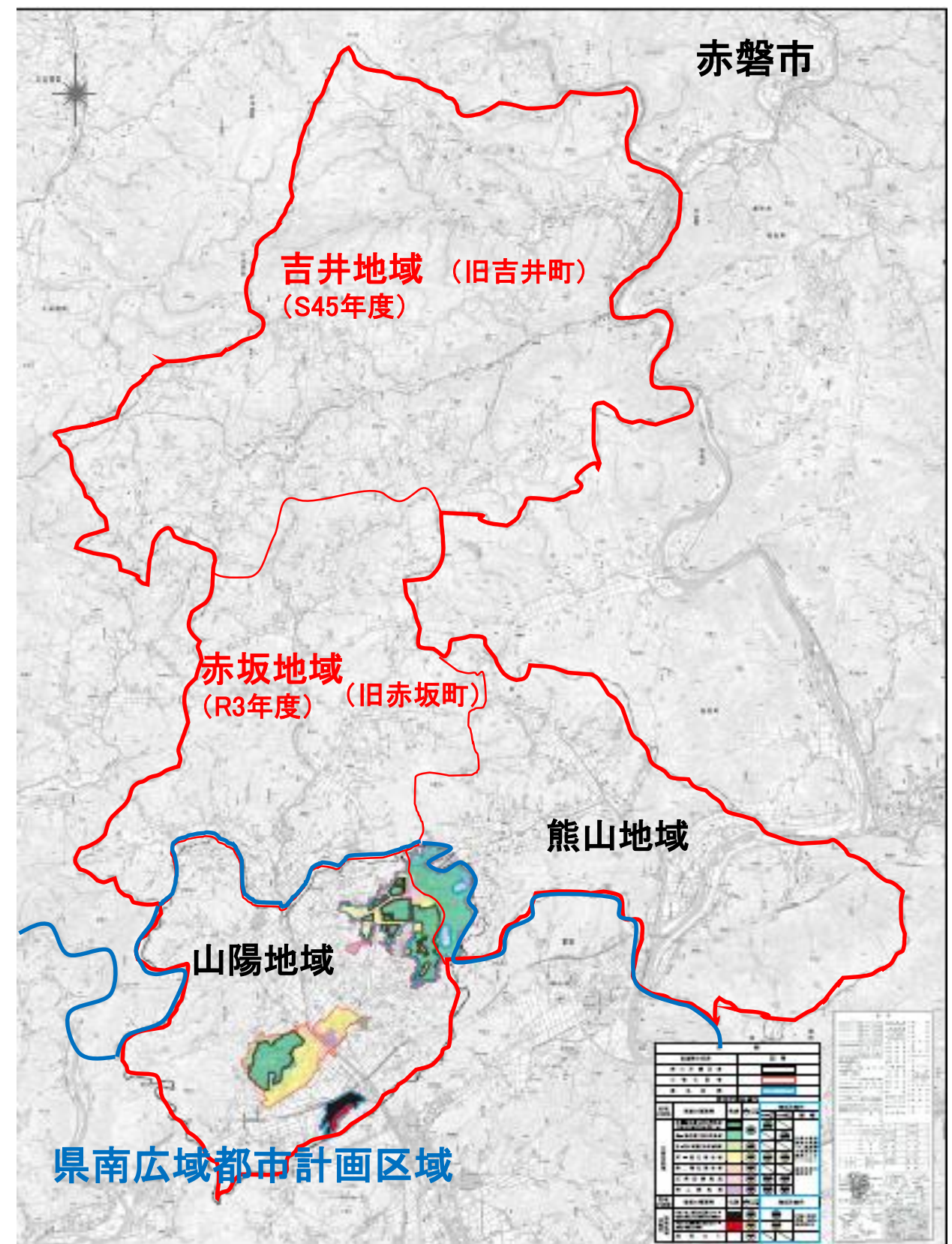
令和3年度には山陽地域の北側に位置する旧赤坂町が**過疎地域**に指定された。旧吉井町は昭和45年度に指定されており、合併した4町のうち半分が過疎指定されたこととなる。



脆弱な財政基盤

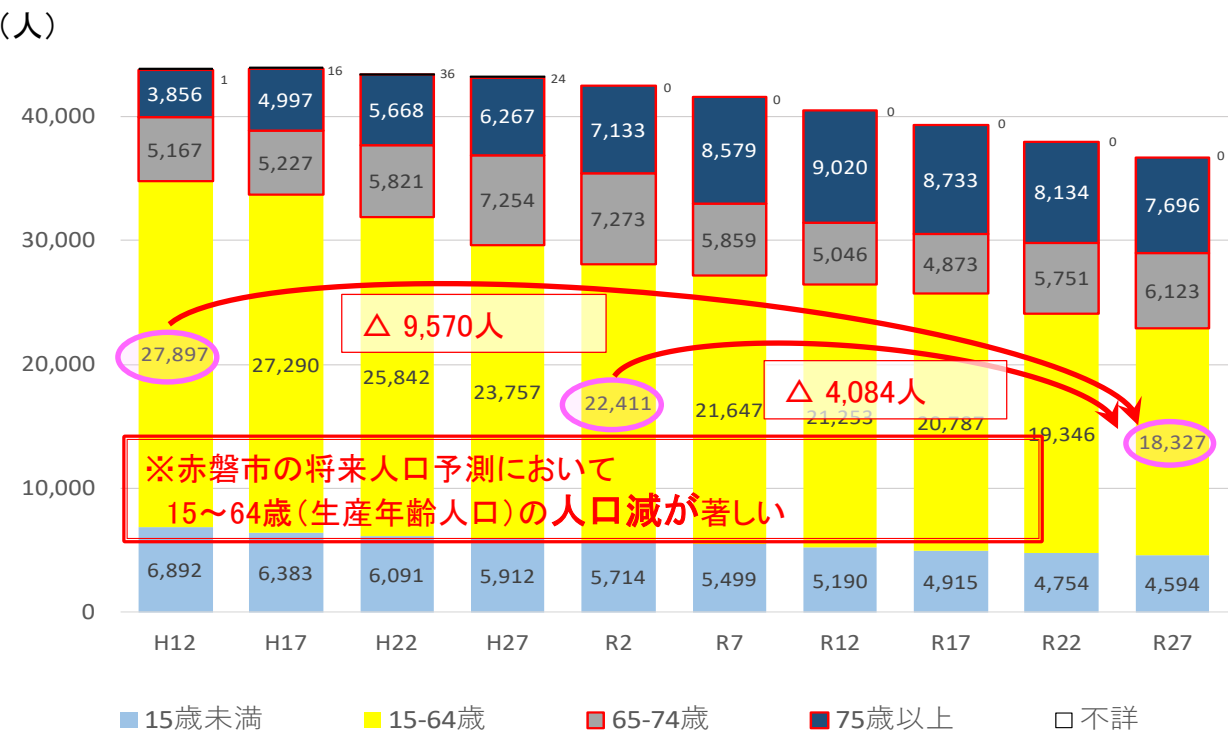
※過疎地域の要件とは

人口減少率などの「人口要件」と財政力指数などの「財政力要件」の両方に該当する必要がある。
要するに、過疎地域に指定されるということは、人口減少が進んでおり、かつ財政力がないということである。



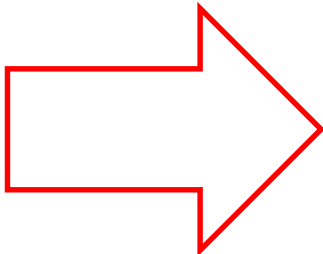
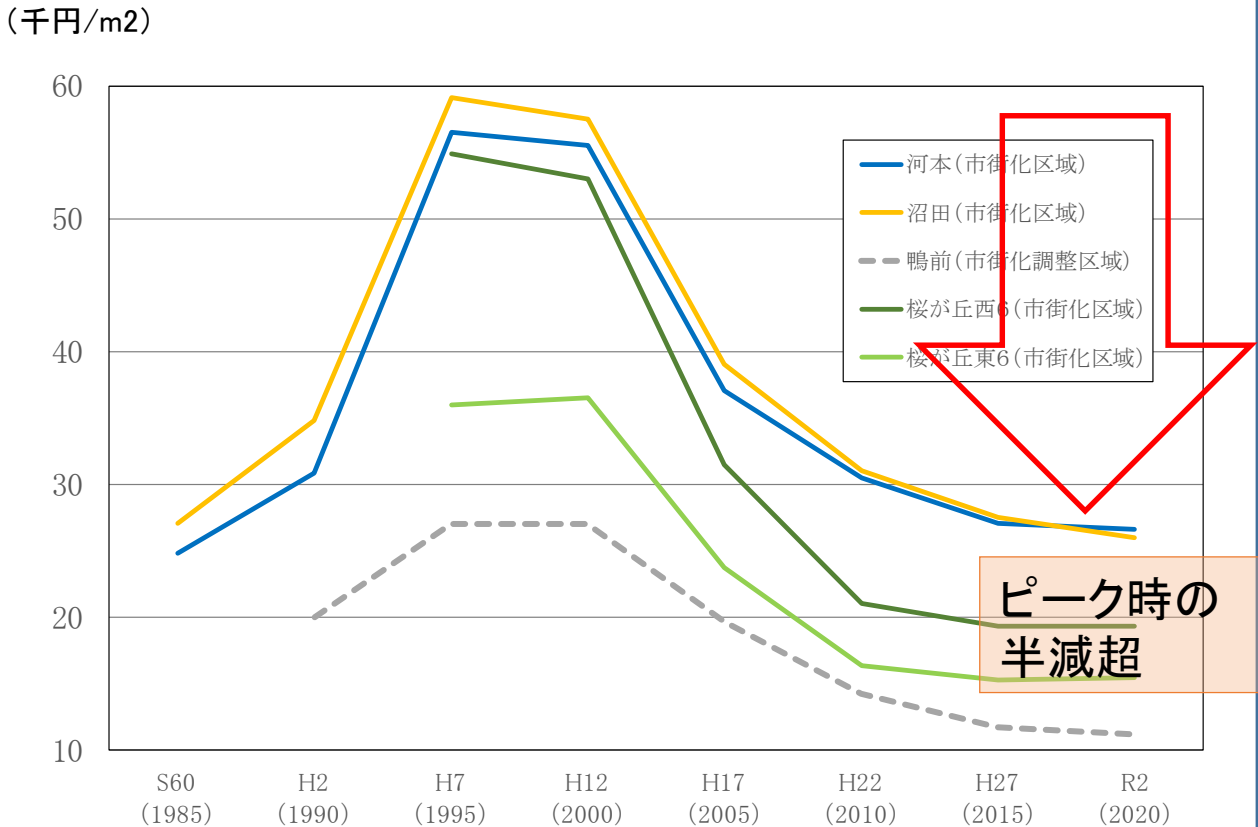
■人口の推移

(再掲)



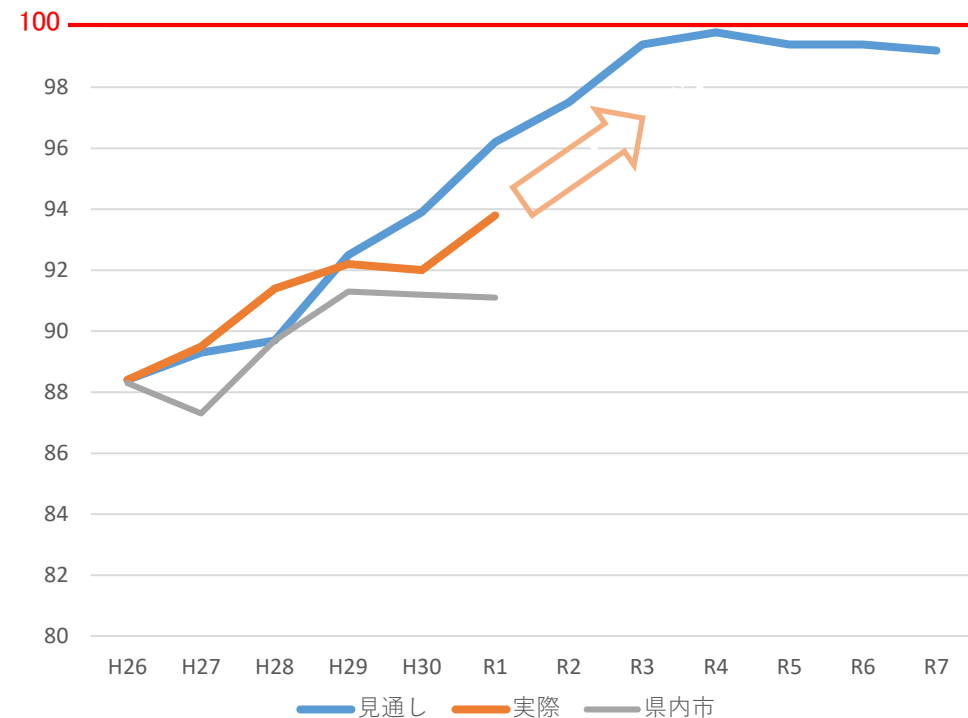
■都市計画区域における地価の推移

(再掲)



生産年齢人口の減少や地価の下落などによる**税収の減少**、高齢社会の進行による**社会保障費の増加**が見込まれている。

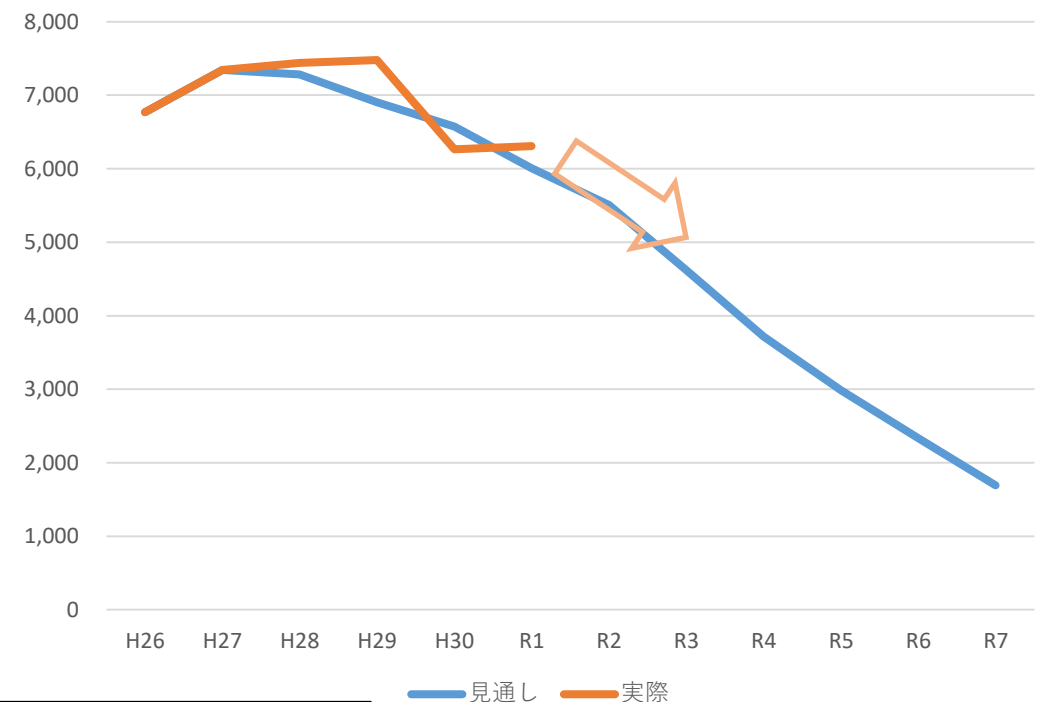
■経常収支比率の推移



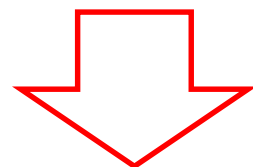
実際、県内市：市町村ハンドブックより 令和3年度版
見通し：赤磐市中長期財政見通し(H28.3)

■財政調整基金の推移

(百万円)

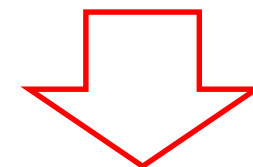


少子高齢社会の進行により、財政構造の弾力性を表す経常収支比率は**非常に高く、財政の硬直化が進む**と見通されている。

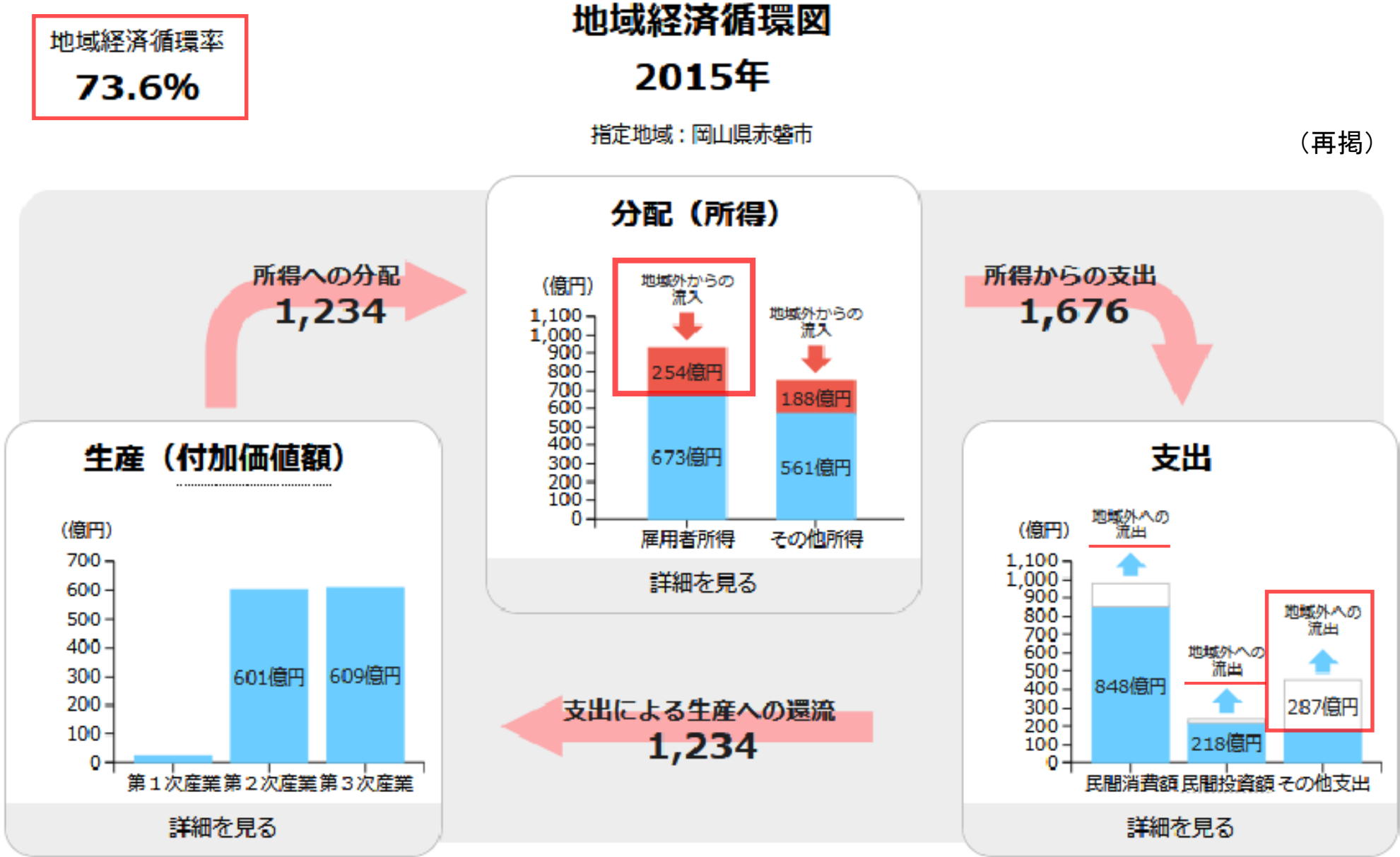


財政の**硬直化**

収支のバランスが崩れ、財源不足を財政調整基金からの繰入れで補っていかねばならないと見通されている。



財政調整基金の**枯渇**⇒収支不足(市民サービス低下)

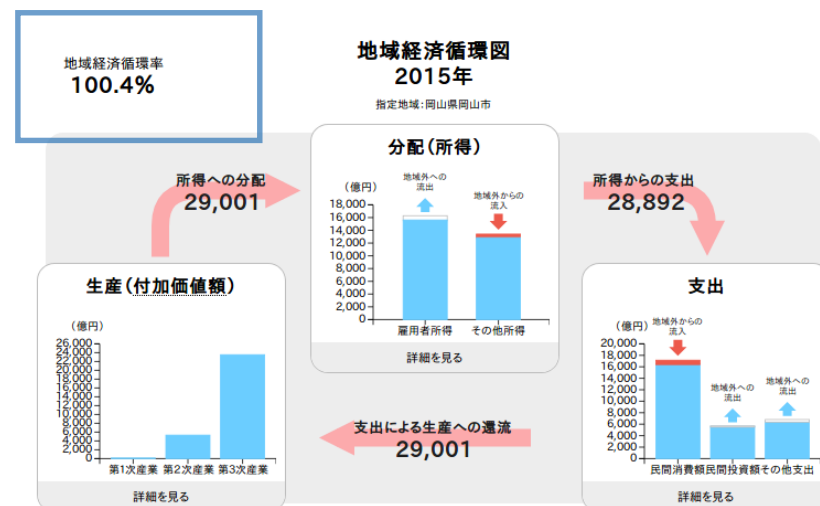


市域外で稼ぎ、市域外で消費している。

県南広域 5市1町の比較

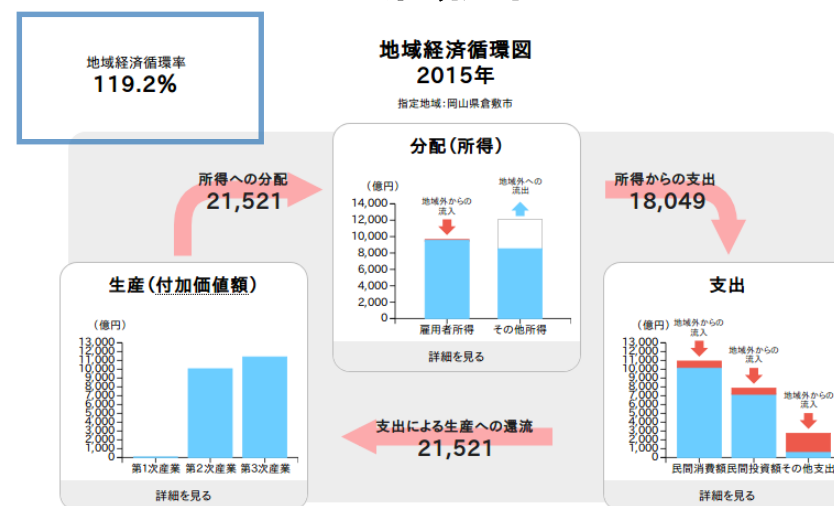
岡山市

地域経済循環図
2015年
指定地域:岡山県岡山市



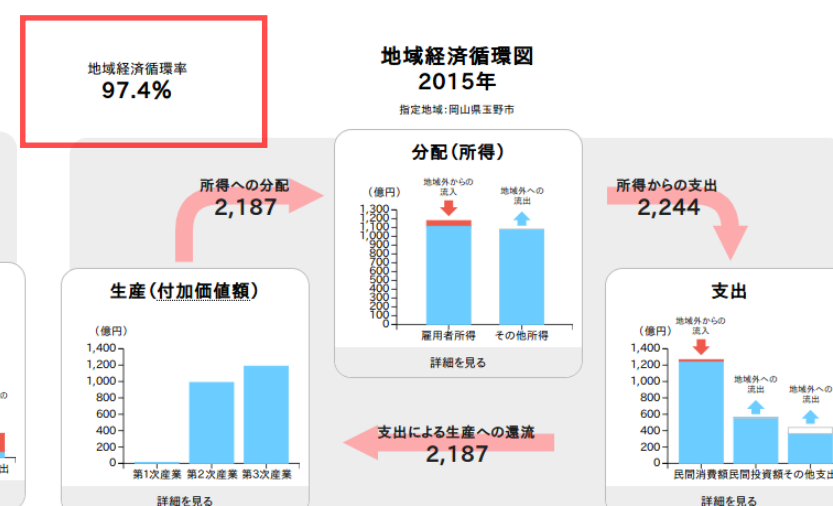
倉敷市

地域経済循環図
2015年
指定地域:岡山県倉敷市



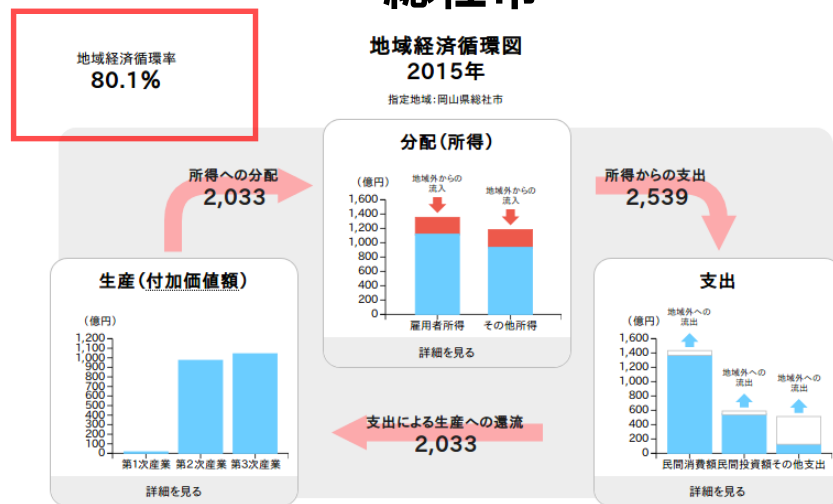
玉野市

地域経済循環図
2015年
指定地域:岡山県玉野市



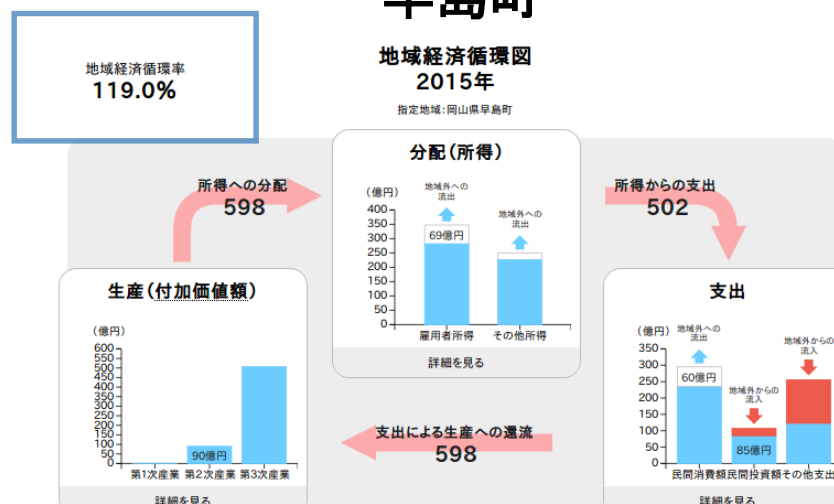
総社市

地域経済循環図
2015年
指定地域:岡山県総社市



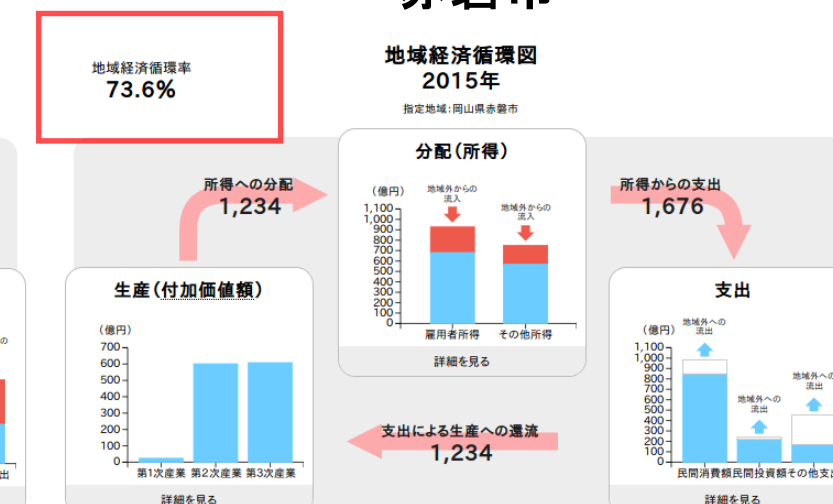
早島町

地域経済循環図
2015年
指定地域:岡山県早島町



赤磐市

地域経済循環図
2015年
指定地域:岡山県赤磐市



※RESAS(地域経済分析システムより)

赤磐市は県南広域の中で、域内で生み出された所得がどの程度、域内に還流しているかを表した地域経済循環率が**最も低い**。

県南広域 5市1町の比較

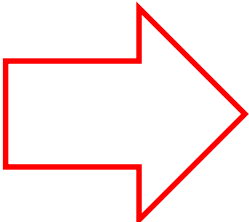
	人口 (人)	※財政力指数	商業販売額 (百万円)	工業出荷額 (百万円)
岡山市	(1) 725,108	(2) 0.80	(1) 3,194,080	(2) 1,063,535
倉敷市	(2) 474,793	(1) 0.87	(2) 1,047,738	(1) 3,878,611
玉野市	(5) 56,582	(6) 0.58	(5) 82,283	(3) 341,660
総社市	(4) 69,106	(4) 0.60	(6) 75,856	(6) 255,390
赤磐市	(8) 42,686	(11) 0.46	(12) 43,652	(15) 94,425
早島町	(19) 12,376	(3) 0.70	(4) 159,701	(25) 7,486

()内は県内順位

岡山県 市町村ハンドブックより 令和3年度版

赤磐市の人口は県内で8番目であるが、財政力指数は県内で**11番目**である。
(財政力指数は0. 51以下が過疎指定の要件の一つとなっている。)

⇒**稼ぐ力が弱い**



このままでは、人口減少⇒税収減⇒市財政のひっ迫⇒市民サービスの低下⇒魅力低下⇒人口減少

悪循環となり**都市運営の危機**となる

※財政力指数とは：
地方公共団体の財政力を示す指数で、基準財政収入額を基準財政需要額で除して得た数値の過去3年間の平均値。
財政力指数が高いほど、普通交付税算定上の留保財源が大きいことになり、財源に余裕があるといえる。

総務省HPより

新たな過疎地域を抱えた赤磐市

- ・赤磐市の抱える問題の一つに過疎化がある。R3年度には新たに旧赤坂町が過疎地域に指定された。市域全体で過疎化が進んでおり、財政運営に支障をきたしている。 （資料7）
- ・生産年齢人口の減少や地価の下落などによる税収の減少、高齢社会の進行による社会保障費の増加が見込まれている。 （資料8）
- ・経常収支比率は高く、財政調整基金は右肩下がりとなり、財政の硬直化が進んでいる。 （資料9）
- ・岡山市のベッドタウンとして発展してきた特性上、市域外で稼ぎ、市域外で消費するという経済構造となっており、人を市域外から市域内に留める施設が山陽地域にはない。 （資料10～12）
- ・新型コロナ危機の影響が、今後様々な分野で生じることが見込まれており、市の財政悪化をさらに加速させることが懸念されている。
- ・新型コロナ終息後であっても、一度落ち込んだ税収の回復には長い期間を要する。また、撤退、廃業した企業はすぐには戻ってこないと考えられる。
- ・人口減少による低密度化に伴い、医療・福祉などの生活サービス施設が成り立たなくなることが懸念されているが、新型コロナの影響により、廃業が急速に進む恐れがある。（⇒他都市では、患者の受診控えによりクリニックの廃業も急増しているとの報道あり。）

持続可能なまちとして存続、発展していくには

アフターコロナを見据え、人を市内に留められる新たなまちづくりにより都市運営の危機からの脱却を図っていく必要がある。

新たな課題① 都市機能の脆弱性と非効率な都市構造

新たな課題② 持続可能な都市運営の危機

解決すべき課題の再整理

解決すべき主な課題の再整理

■解決すべき主な課題(第2回協議会)

- ① 山陽団地の持続可能化
- ② 子育て世帯等の転入傾向の維持・推進
- ③ 市街化区域の更なる有効利用
- ④ 公共交通(バス)の利便性の維持・改善
- ⑤ 拠点と連携したにぎわいや交流の創出
- ⑥ 住宅団地における優位性の有効活用

+

■新たな課題

- ⑦都市機能の脆弱性と非効率な都市構造
- ⑧持続可能な都市運営の危機

■市民のニーズ

⑨公共交通網の充実

⑩子育て関連支援の充実

⑪職住近接のまちづくり

⑫道路交通網の充実

⑬高齢者福祉の充実

⑭雇用・勤労者対策の充実

課題の再整理
(カテゴリー別)

赤磐市の立地適正化計画「課題～ターゲット」

＜＜ 課題Ⅰ 都市構造 ＞＞

- ・岡山市のベッドタウンとして都市機能を依存してきたことにより、都市の機能が脆弱であり、また、非効率な都市構造となっている。
- ・魅力的な店舗などの滞留型施設が少なく、買い物客や観光客が市域外へ流出している。
- ・住宅団地内の店舗等に空きが目立つなど、まちの魅力が低下している。
- ・岡山市など遠方への通勤者が多く、職住近接のまちづくりができていない。

＜＜課題Ⅱ 土地利用・都市機能＞＞

- ・市街化区域内の空き家や空き店舗、狭小な低未利用地などが点在し、まちの魅力が低下している。
- ・店舗や子育て施設などの都市機能が分散し魅力が乏しいことで、世代循環による定住の促進が進んでいない。
- ・人口の減少に伴い人口密度が低下し、商業、医療・福祉等の生活サービス機能が維持できなくなる恐れがある。
- ・鉄道駅が無く公共交通の中心はバスであるが、一部路線の廃止など利便性が低下している。また、ハブとなる交通結節点もないなど、市域内外のネットワーク機能も弱い。

＜＜ 課題Ⅲ 居住環境 ＞＞

- ・山陽団地では、人口減少や高齢化などのいわゆるオールドタウン化が進行している。
- ・既に都市基盤が整っている住宅団地で、世代循環が上手に行われていない。
- ・空き家が増加している。
- ・高齢化の進展等により交通弱者が増加している。

＜＜ 目指すべきまちづくりの方向性 ＞＞

効率的で魅力のあるまちの実現

適切な土地利用と公共交通の利便性向上による都市機能の強化

まちの特性を生かした良好な居住環境の整備

＜＜ まちづくりの基本方針 ＞＞

人々が“いきいき”と生活し“独自”のまちとして“きらり”と発展していく、
「活力ある、住みよい、住みたい」まち赤磐
～アフターコロナを見据えた都市の再生～

＜＜ 第2次 赤磐市総合計画 ＞＞

人“いきいき”まち“きらり”活力ある、住みよい、住みたい、赤磐市

赤磐市の立地適正化計画 ～今後の進め方～

