

# 赤磐市立地適正化計画 (中間とりまとめ)



- ・都市計画区域マスタープラン（令和2年4月）より

## ■集約型都市構造の実現を目指した都市づくり

人口減少、少子高齢社会に対応していくため、集約型都市構造の実現を目指し、公共交通を軸に複数の拠点が連携する都市構造、すなわち、**多極ネットワーク型コンパクトシティの形成による持続可能な都市づくりを推進**する。

このため、中心市街地や地域の拠点に、拠点間の適切な役割分担のもとで**医療・福祉、商業等の都市機能を集積**させるとともに、これらの拠点周辺や公共交通の利便性の高い地域へ居住の誘導を図り、あわせて、まちづくりと連携した、利便性の高い公共交通ネットワークの構築を進める。

集約型都市構造を目指すにあたっては、（中略）立地適正化計画等に基づき、公共交通の利便性が高い区域等、持続可能な都市づくりを推進する上で、真に必要となる区域については、市街化区域へ編入することや、地形的な条件等により将来にわたり都市的土地利用が見込まれない区域については、市街化調整区域に編入するなど、集約型都市構造の実現に資するよう**市街化区域の再編を図る**。

- ・赤磐市立地適正化計画策定等検討協議会

### 【第1回】

項目別の現況及び将来見通しの把握（R2.9.25）

### 【第2回】

課題の分析及び解決すべき課題の抽出（R2.12.24）

### 【第3回】

課題の再検討及び基本方針の検討（R3.8.18）

- ・都市機能の脆弱性と非効率な都市構造
- ・持続可能な都市運営の危機 ⇒⇒⇒ 『赤磐の疲弊』

### 【第4回】

目指すべき都市の骨格構造、課題解決のための施策・誘導方針の検討（R4.2.2）

⇒⇒⇒ 『赤磐版コンパクト+ネットワークの構築』

『新たな時代に対応した都市構造の再編』

『赤磐の魅力を活かした移住定住の促進』

集約型都市構造による持続可能な都市とは

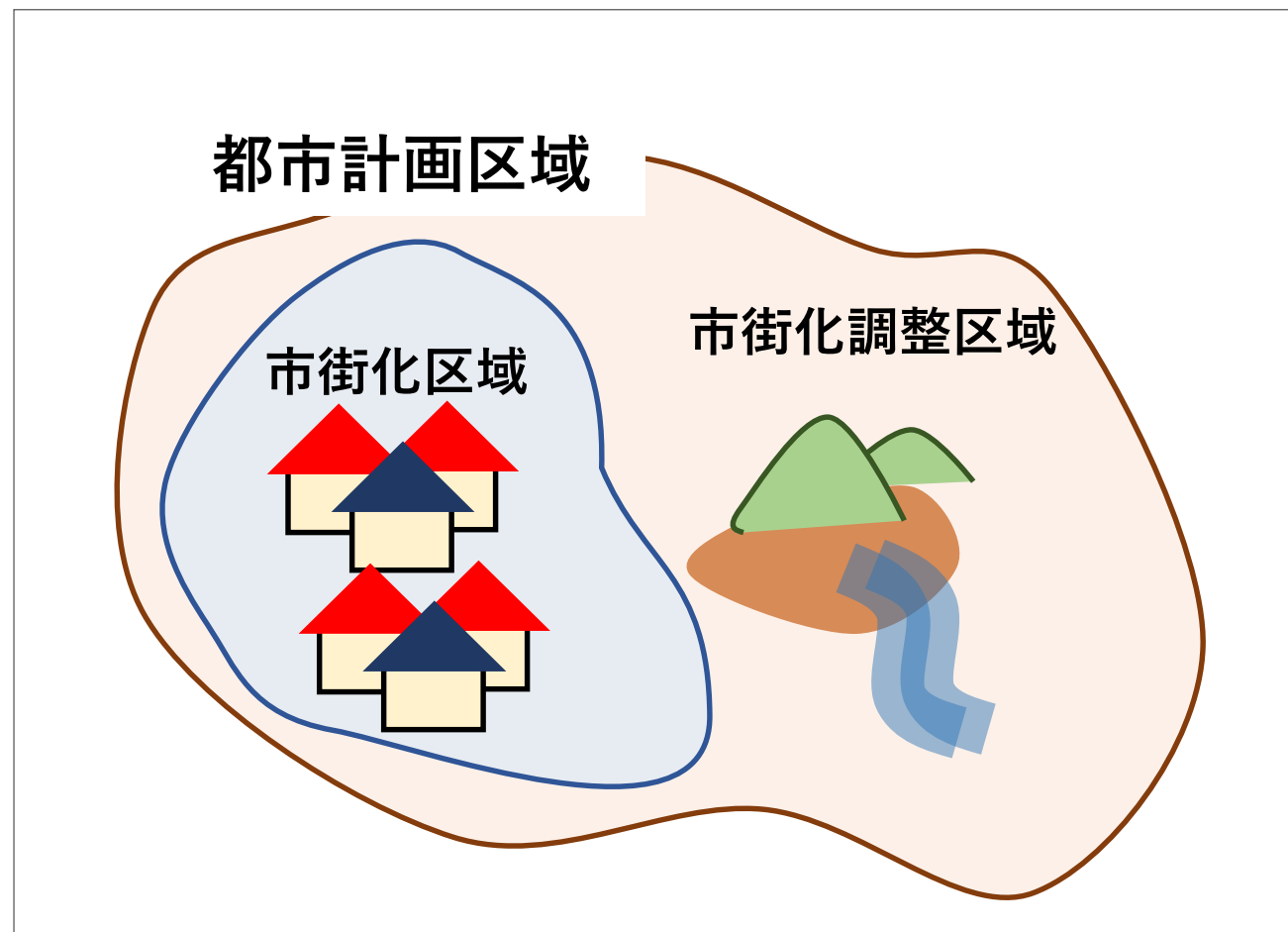
中心市街地や地域の拠点に、医療・福祉、商業等の都市機能や居住機能がコンパクトに集積し、それらが利便性の高い公共交通ネットワークで結ばれ、住民の利便性や公共投資の効率性の維持・向上が図られた都市のこと



## ○用語

本資料での標記	意味
市街化区域	都市計画区域のうち市街地として積極的に開発・整備する区域で、既に市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域をいう。
市街化調整区域	市街化を抑制すべき区域をいう。市街化調整区域においては、積極的な都市整備を予定しておらず、開発許可制度により開発が規制されている。
用途地域	都市計画区域内において、都市機能及び都市環境の維持推進を図るため、建築物の用途・形態・容積率等について守るべき最低限のルールを定めるもの。

〈市街化区域・市街化調整区域の概念図〉



〈用途地域〉

第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域
低層住宅の専用地域	小規模な店舗の立地を認める低層住宅の専用地域	中高層住宅の立地を認める住宅の専用地域
第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域
必要な利便施設の立地を認める住宅の専用地域	大規模な店舗、事務所の立地を制限する住宅のための地域	住宅地のための地域
準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域
自動車関連施設等と住宅が調和して立地する地域	農地等と調和して、低層住宅が立地する地域	近隣の住宅地の住民のための店舗、事務所等の利便の増進を図る地域
商業地域	準工業地域	工業地域
店舗、事務所等の利便の増進を図る地域	環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便の増進を図る地域	工業の利便の増進を図る地域
工業専用地域		
工業の利便の増進を図るための専用地域		

出典：岡山県の都市計画2021



### << 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  
～”ベッドタウン”から”コネクティッドシティ”へ つながり交流する都市への転換～

### << 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





## << 目指すべきまちづくりの方向性 >>

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

効率的で魅力のあるまちの実現

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  
～”ベッドタウン”から”コネクティッドシティ”へ つながり交流する都市への転換～

### ストーリー①

赤磐版コンパクト+ネットワークの構築

- 【ストーリーを実現させるための施策】
- ・人口減少に対応した都市のコンパクト化、一体化
  - ・ハブ機能を持った新たな交通結節点の整備
  - ・各拠点に役割を持たせることによる必要な都市機能の集積・集約
  - ・各拠点を効率的に結ぶネットワークの強化
  - ・市域外の拠点とのネットワークの強化による通勤・通学の利便性の向上
  - ・公共交通の利便性向上による、子育て世代も高齢者も安心して歩いて暮らせるまちづくりの促進

### ストーリー②

新たな時代に対応した都市構造の再編

- 【ストーリーを実現させるための施策】
- ・疲弊した都市の再生に向けた都市構造の再構築
  - ・都市構造の再編による、賑わいや交流のエリアとなる魅力的で新たな拠点の形成
  - ・時代の変化に対応した商業系から住居系への見直しなど適切な用途の再編
  - ・市の玄関口（顔）となり、中心となる「つながり」「交流する」エリアの創造
  - ・市外へ流出している買物客、観光客を市域内へ呼び込む、滞留させる仕組みの構築
  - ・アフターコロナを見据えた職住近接のまちづくり

### ストーリー③

赤磐の魅力を活かした移住定住の促進

- 【ストーリーを実現させるための施策】
- ・生活利便性の高い地域、より基盤の整った地域、安全な地域への居住の誘導によるコンパクト化
  - ・空き地や空き家の活用促進と世代循環による定住の促進
  - ・若者と高齢者が世代を超えて交流できる場、仕組みの構築
  - ・移住就業支援事業など各種支援制度の活用による移住定住の促進
  - ・様々な世代が住み継ぎつながる居住地としての住宅団地の維持・改善



## ストーリー① 赤磐版コンパクト+ネットワークの構築

### 【ストーリーを実現させるための施策】

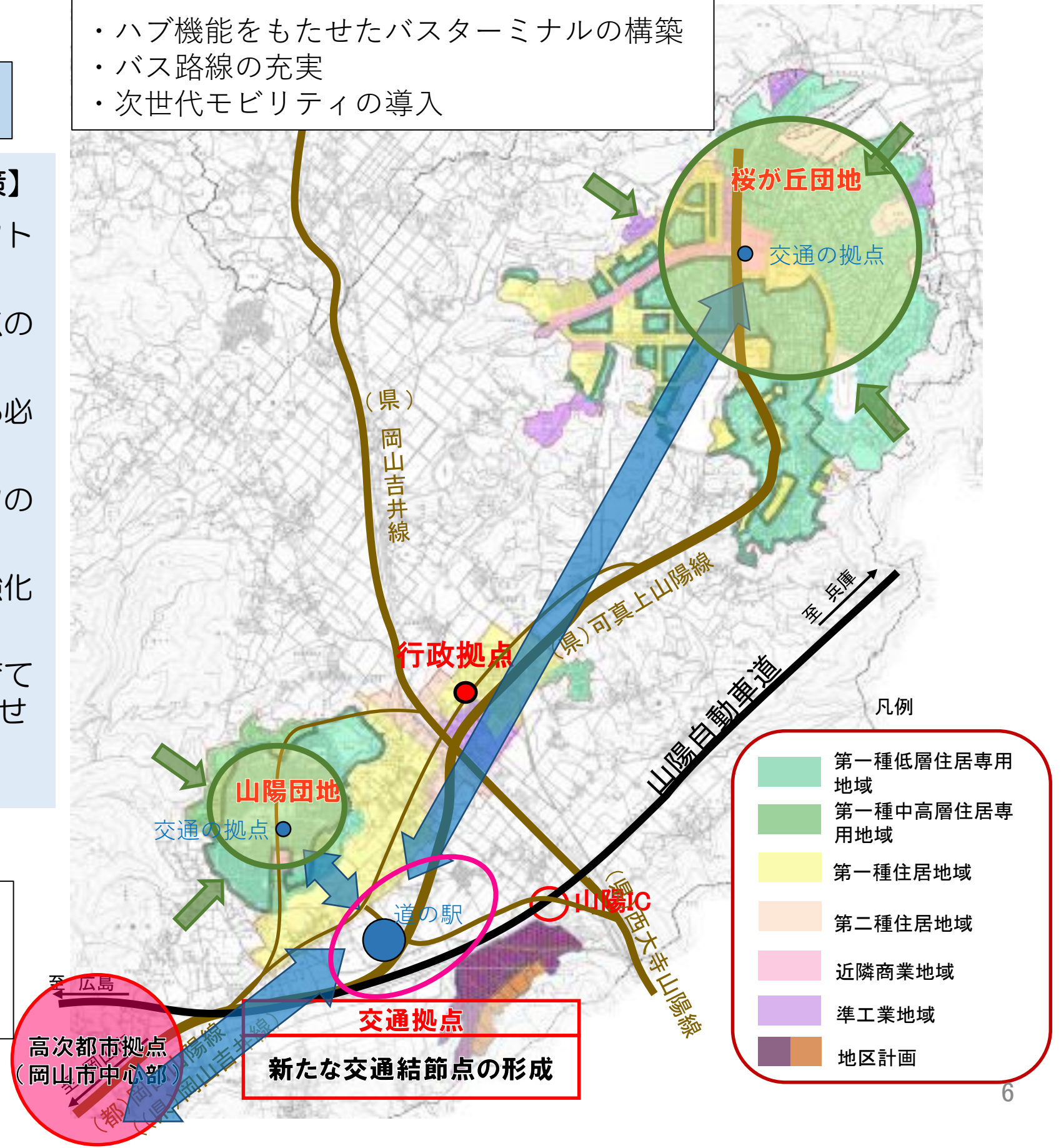
- ・人口減少に対応した都市のコンパクト化、一体化
- ・ハブ機能を持った新たな交通結節点の整備
- ・各拠点に役割を持たせることによる必要な都市機能の集積・集約
- ・各拠点を効率的に結ぶネットワークの強化
- ・市域外の拠点とのネットワークの強化による通勤・通学の利便性の向上
- ・公共交通の利便性向上による、子育て世代も高齢者も安心して歩いて暮らせるまちづくりの促進

### 都市機能の集積・集約（例）

- ・子育て支援施設
- ・病院
- ・福祉施設 など

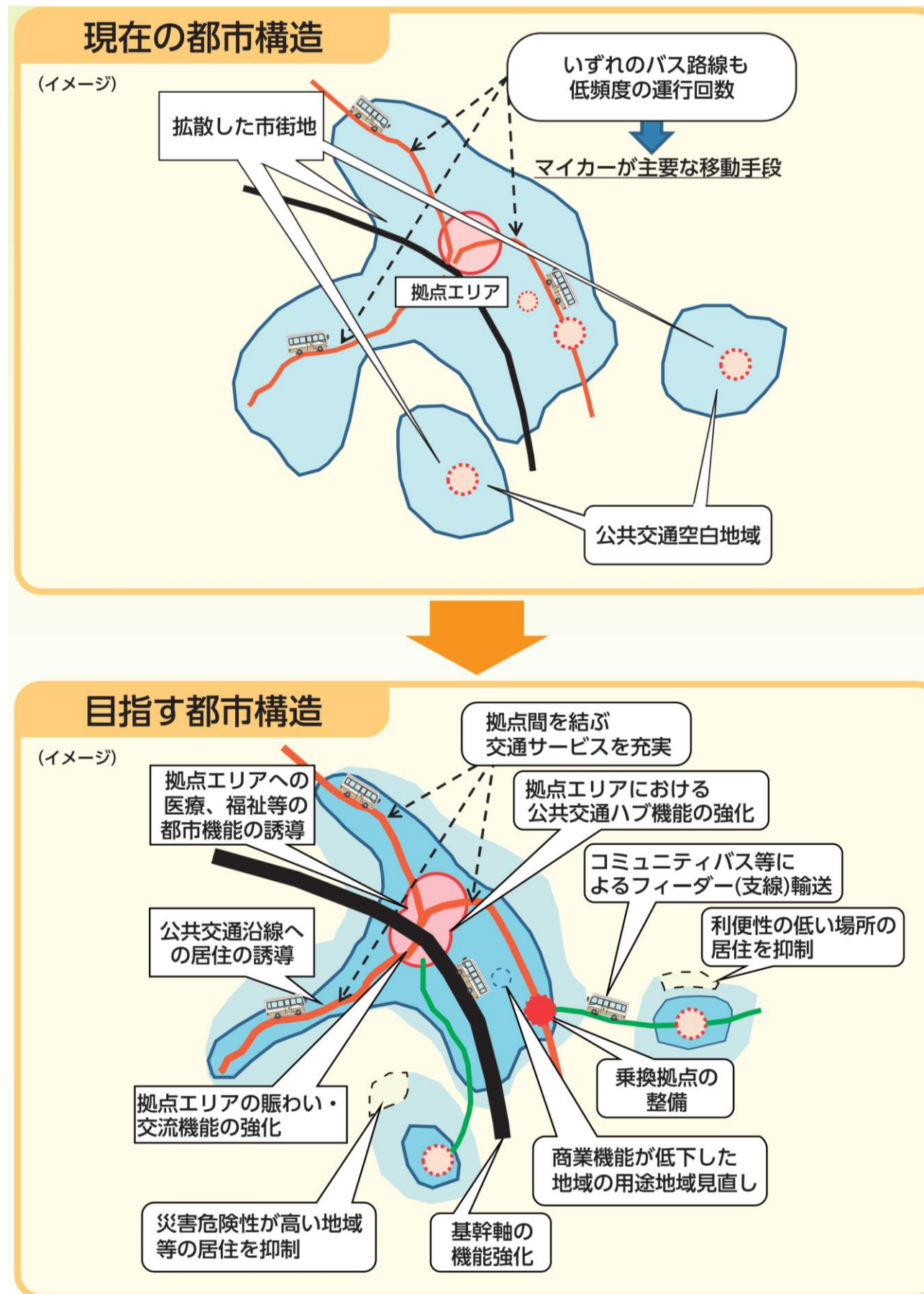
### 公共交通の利便性向上（例）

- ・ハブ機能をもたせたバスターミナルの構築
- ・バス路線の充実
- ・次世代モビリティの導入





## 7







ストーリー③

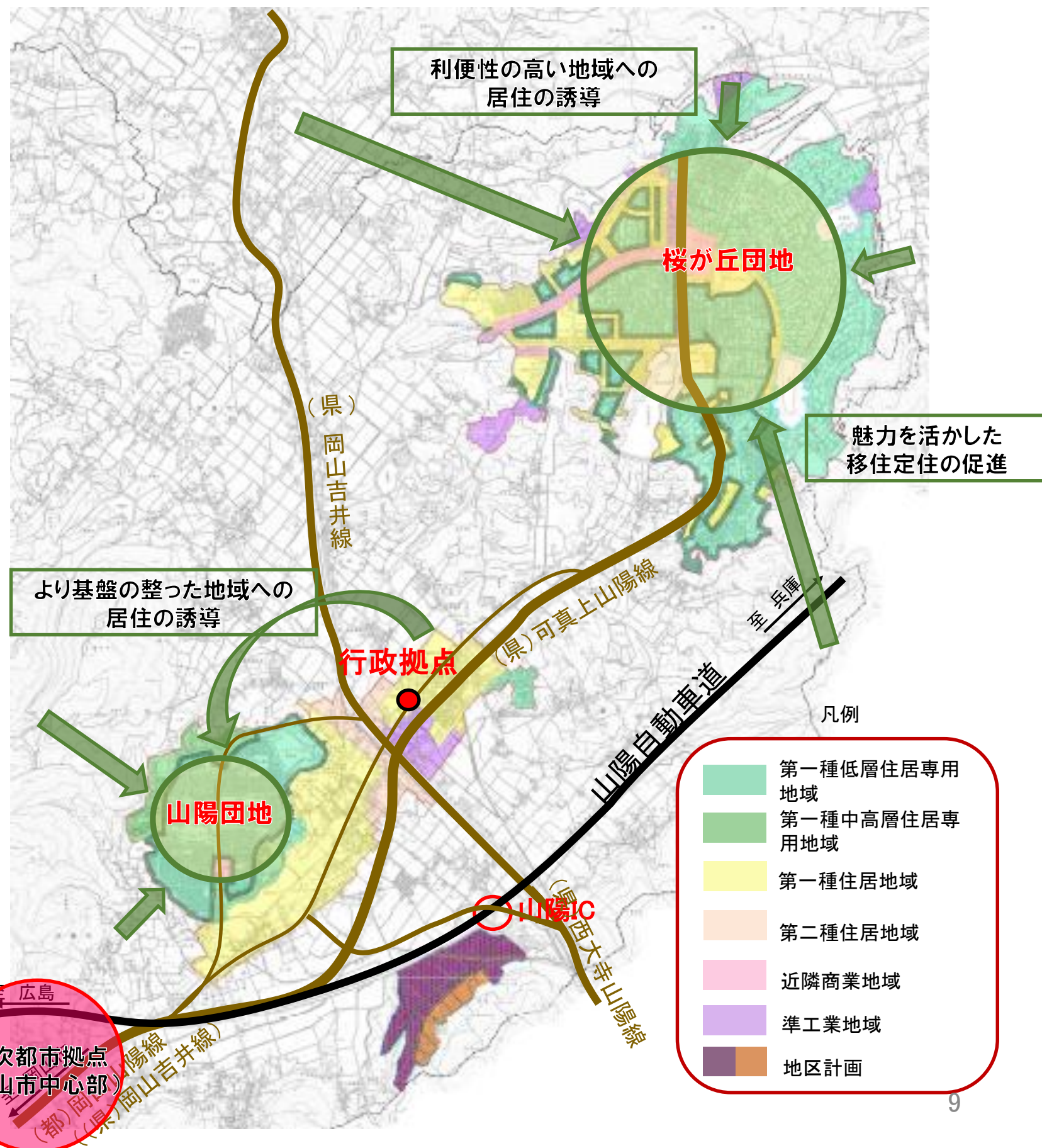
赤磐の魅力を活かした移住定住の促進

【ストーリーを実現させるための施策】

- 生活利便性の高い地域、より基盤の整った地域、安全な地域への居住の誘導によるコンパクト化
- 空き地や空き家の活用促進と世代循環による定住の促進
- 若者と高齢者が世代を超えて交流できる場、仕組みの構築
- 移住就業支援事業など各種支援制度の活用による移住定住の促進
- 様々な世代が住み継ぎつながる居住地としての住宅団地の維持・改善

団地の有効利用・定住促進（例）

- 空き家バンク
- 空き家改修費補助制度の周知
- 移住就業支援事業
- 家財撤去費の補助制度



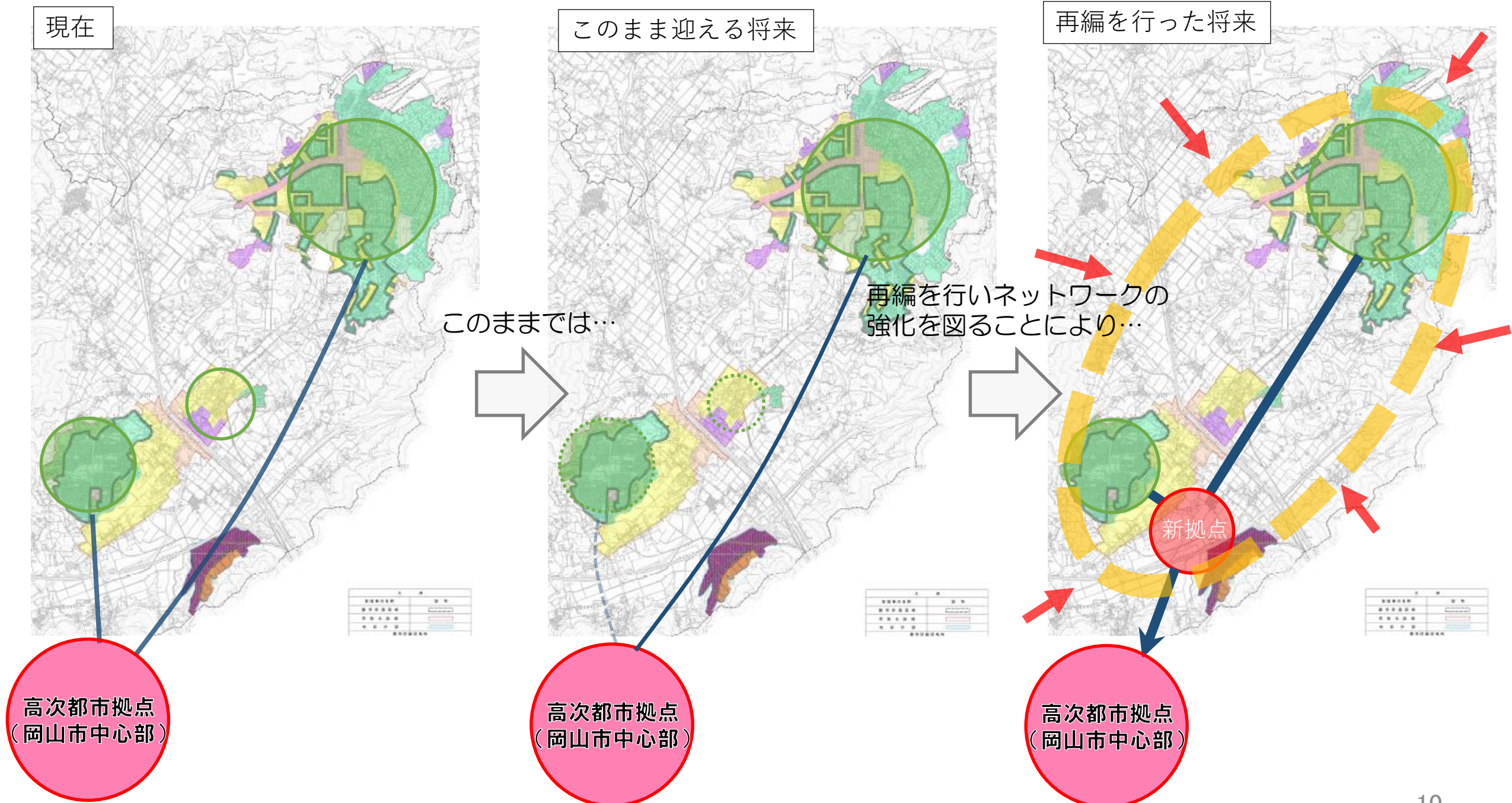


## ○集約型都市構造実現に向けたイメージ

各拠点が高次都市拠点である岡山市とつながり、それぞれが独立したネットワークを形成している。

人口が減少している地域とのつながりが薄くなり、それぞれが独立したネットワークの維持が難しくなる。

新たな拠点を軸として、ネットワークの強化やコンパクトで一体となった都市の形成が図れる。







# 自立する都市『新生あかいわ』 ベッドタウンからコネクティッドシティへ ～「人」「地域」「都市」をつなぐ～

## 目指す将来の姿

- ① ネットワークの強化、充実によるコンパクトで効率的・一体的な都市『新生あかいわ』
- ② 時代のニーズに沿う役割（生活・行政・交通＋交流）に特化した各拠点
- ③ 地域内と地域外が広域的につながり、賑わい・交流を創出する新たな拠点
- ④ あかいわの魅力を享受し職住が近接した生活と、広域的に人が集まる魅力的な都市

これらを重層的に結び、つながり交流する都市への転換を図る。

