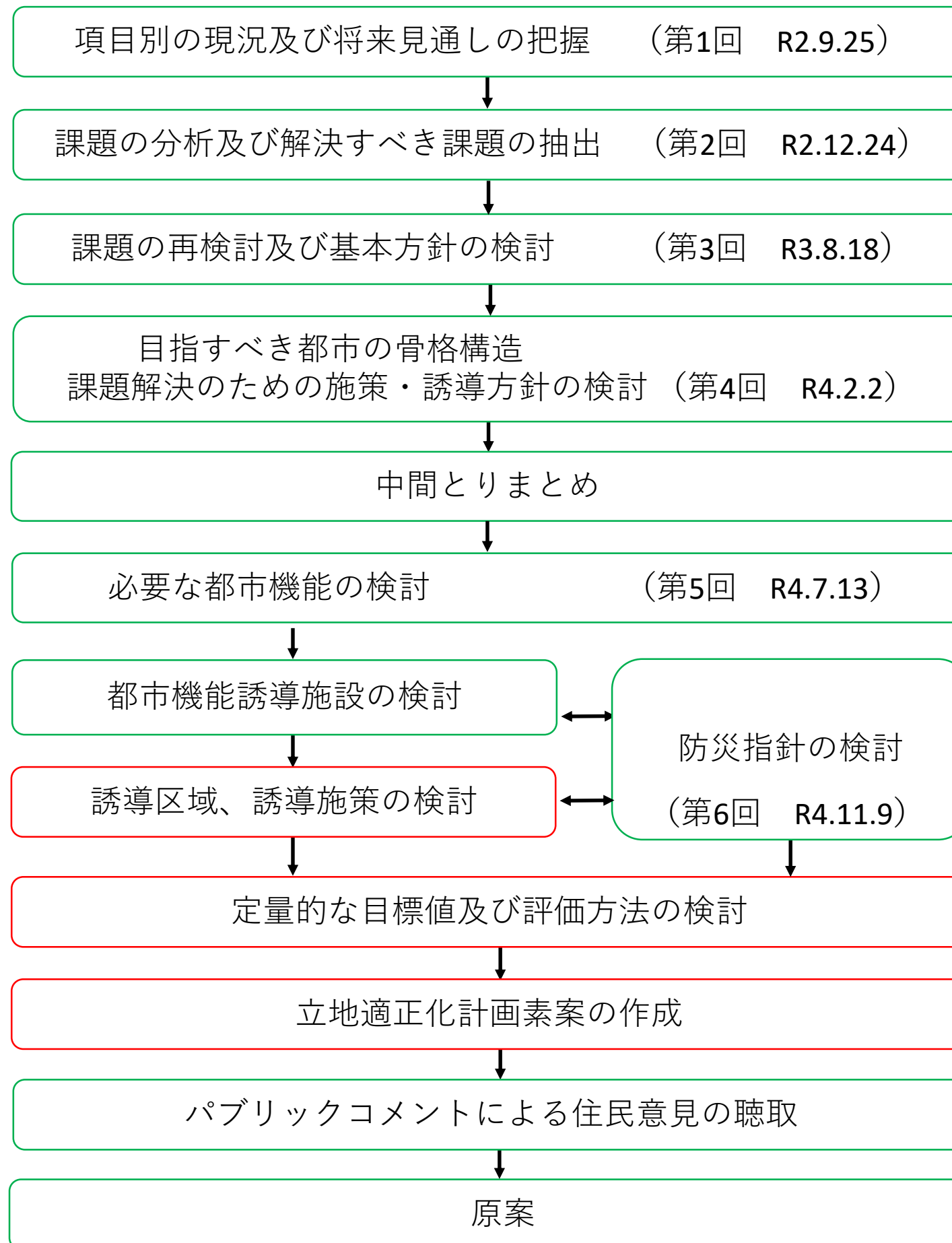


第7回赤磐市立地適正化計画策定等検討協議会 誘導区域 編

2023年（令和5年）3月23日

今回 (R5.3.23)





赤磐の目指す将来の姿の実現に向け、居住誘導と都市機能誘導に関する以下の「立地の適正化に関する基本的な方針」を設定。

目指す将来の姿

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～

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

基本的な方針

①利便性の高い地域への誘導

「人と地域」をつなぐ

②安全な地域への誘導

「人と地域」をつなぐ

③都市基盤の整っている地域への誘導

「人と地域」をつなぐ

④交流拠点の整備

「人と人」をつなぐ

⑤交通拠点の整備

「地域と都市」をつなぐ

⑥各拠点へ必要な機能を集約、集積

「地域と地域」をつなぐ

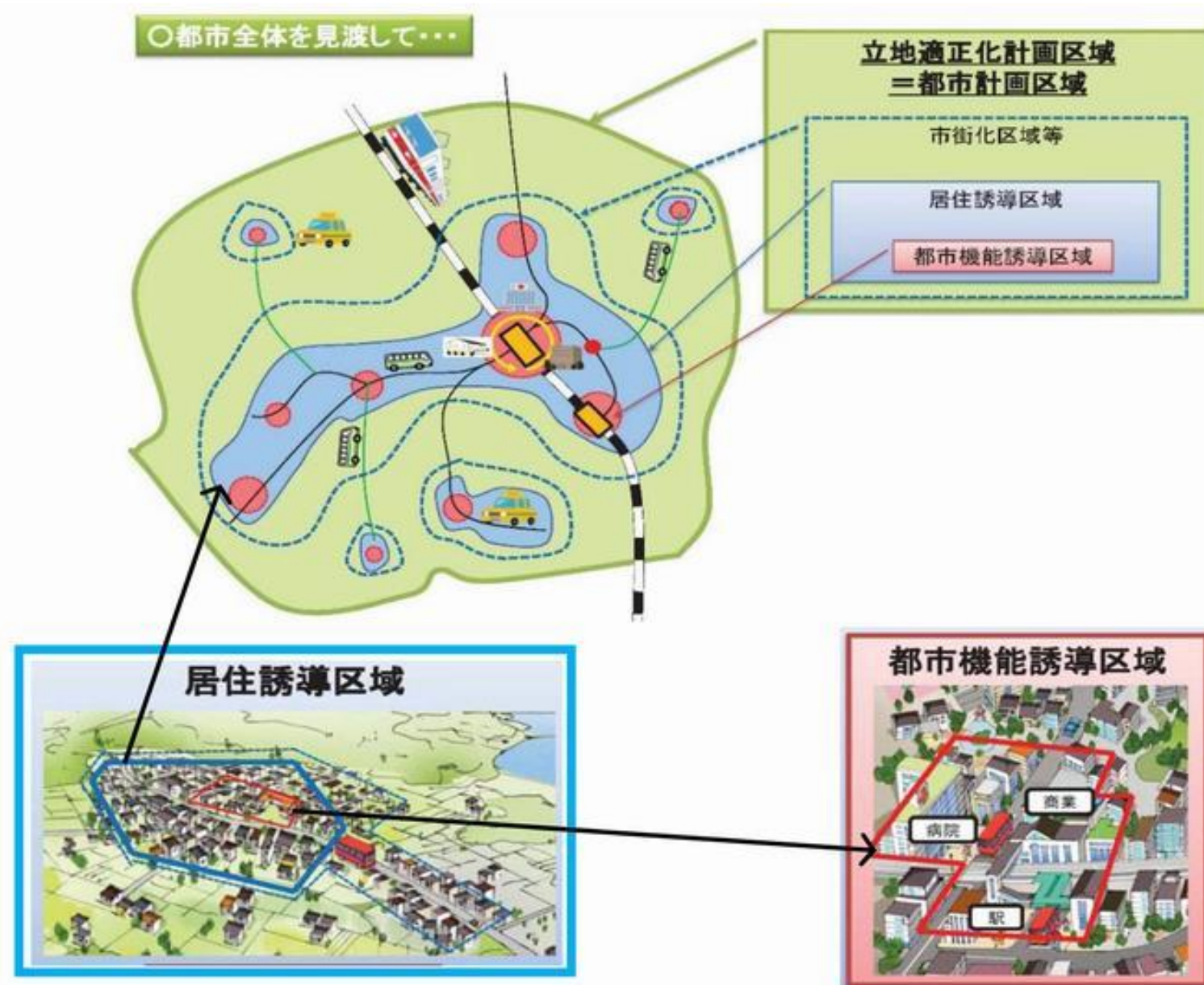
居住誘導

都市機能誘導



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ある。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、災害リスクの現状及び将来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などの都市経営が効率的に行われるよう定めるべきである。
- 都市機能誘導区域は、各拠点地区における生活サービス施設等の土地利用の実態や都市基盤（基幹的な公共交通路線、道路等）、公共施設、行政施設の配置を踏まえ、徒歩等の移動手段による各種都市サービスの回遊性など地域としての一体性等の観点から具体の区域を検討する。



望ましい区域像

居住誘導区域

- 1) 生活利便性が確保されている区域
- 2) 生活サービス機能の持続的確保が可能な面積範囲内の区域
- 3) 災害に対するリスクが低い、あるいは今後低減が見込まれる区域

都市機能誘導区域

各拠点地区の中心となる駅、バス停や公共施設から徒歩、自転車で容易に回遊することが可能で、かつ、公共交通施設、都市機能施設、公共施設の配置、土地利用の実態等に照らし、地域としての一体性を有している区域

居住誘導区域について



対応 方針 1

交通利便性の高い 地域への誘導

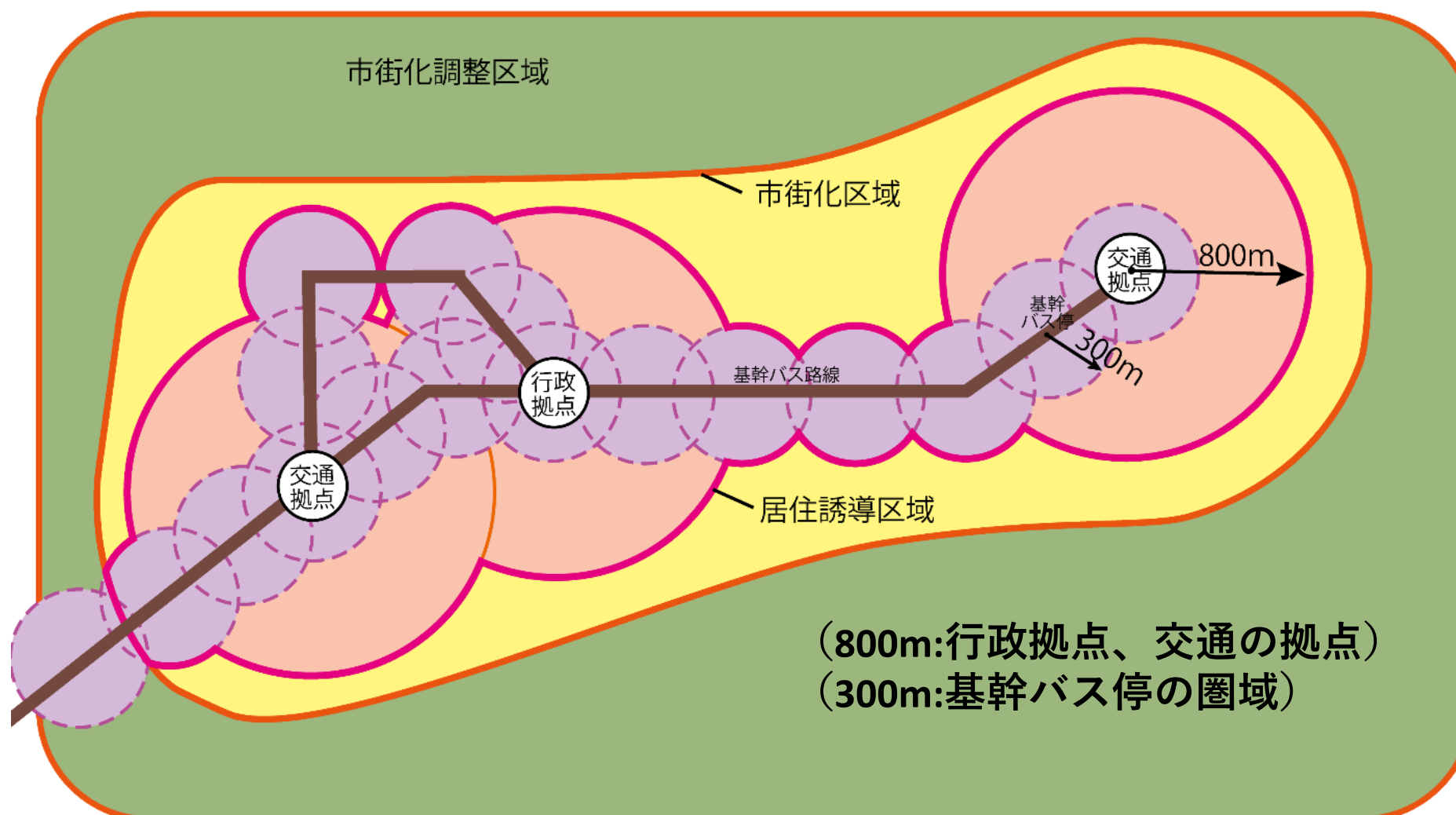
山陽地域は、岡山市のベッドタウンとして住宅団地を中心とする市街地が構成されているが、今後の少子高齢、人口減少社会にも対応しうよう、自動車に過度に頼らず、子育て世代も高齢者も誰もが安心して歩いて暮らせる利便性の高い市街地を形成するため、居住誘導区域は徒歩圏域で設定することとする。

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」における圏域を採用します。

⇒行政拠点、交通の拠点から800m、基幹バス停から300mを誘導区域に設定する。

■居住誘導区域設定イメージ図 （行政拠点、交通の拠点および基幹バス停における圏域）

都市構造の評価に関するハンドブック（H26、国土交通省）における圏域
一般的な徒歩圏：800m
バスの誘致距離：300m





対応方針2

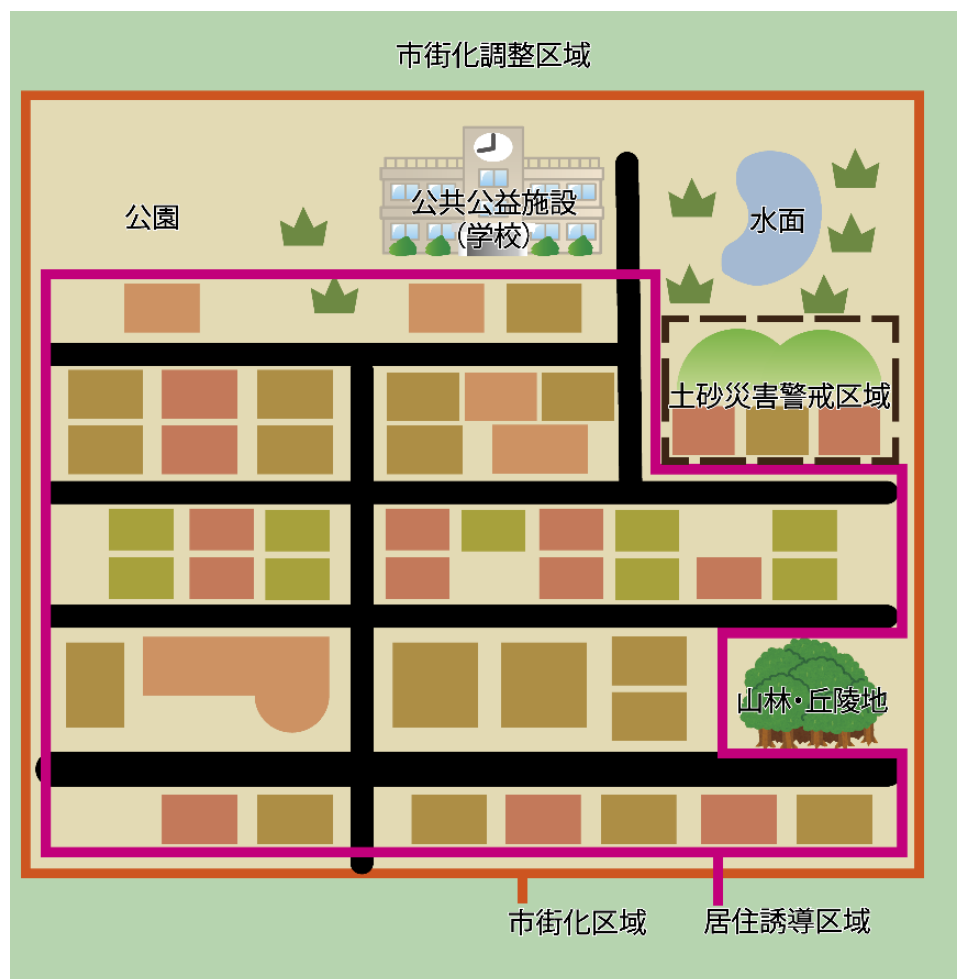
安全な市街地の形成

都市計画運用指針、及び防災指針編を参考に各種災害が予想されている区域を居住誘導区域から除外する。
⇒土砂災害警戒区域を除外する。

対応方針3

既存の土地利用との整合性

市街化調整区域に接する区域、又は5ha以上の一団の区域で、公共公益施設、公園、山林、水面等として利用され、居住に適さない区域については、居住誘導区域から除外する。



都市計画関連の規制等におけるいわゆるレッドゾーン、イエローゾーン等の扱い

レッドゾーン	区域	方針
都市計画運用指針により原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域	災害危険区域 ＜建築基準法＞	居住誘導区域に指定しない 赤磐市内にはなし
	地すべり防止区域 ＜地すべり等防止法＞	居住誘導区域に指定しない 市街化区域内にはなし
	急傾斜地崩壊危険区域 ＜急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律＞	居住誘導区域に指定しない 市街化区域内にはなし
	土砂災害特別警戒区域 ＜土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律＞	居住誘導区域に指定しない 市街化区域内にはなし
	津波災害特別警戒区域 ＜津波防災地域づくりに関する法律＞	居住誘導区域に指定しない 赤磐市内にはなし

イエローゾーン	区域	方針
原則として、災害リスク、警戒避難体制の整備状況、災害を防止し、又は軽減するための施設の整備状況や整備の見込み等を総合的に勘案し、居住を誘導することが適当でないと判断される場合は、原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域	浸水想定区域 ＜水防法＞	2階床下部分を超える浸水（3m以上）が想定される区域は、垂直非難だけでは生命を守ることが困難なことから、居住誘導区域には指定しない 市街化区域内にはなし
	土砂災害警戒区域 ＜土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律＞	土砂災害については、突発的に発生し、事前の避難対応が困難なことから、居住誘導区域に指定しない
	津波災害警戒区域 ＜津波防災地域づくりに関する法律＞	居住誘導区域に指定しない 赤磐市内にはなし
	津波浸水想定（区域） ＜津波防災地域づくりに関する法律＞	居住誘導区域に指定しない 赤磐市内にはなし

大規模盛土	方針
滑動崩落が生じるおそれ大きい盛土の場合は、地震のほか、降雨による地下水位の変動等が要因の一つとなり、被災する可能性がある。	現在、調査を進めており、調査の結果被災する可能性が高い大規模盛土造成地については、居住誘導区域外とすることを検討する。



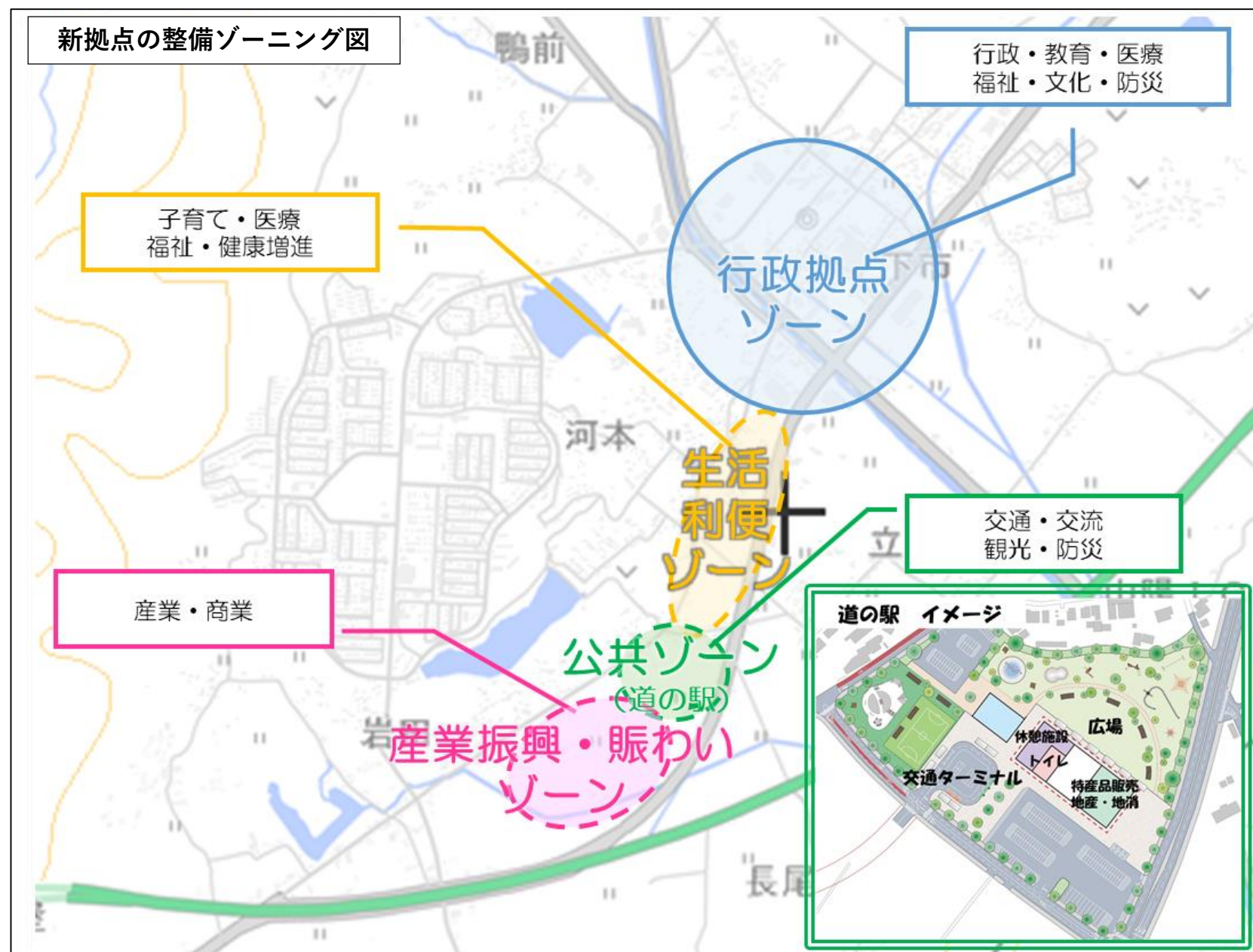
対応
方針
4

新拠点形成に係る 誘導準備区域の設定

本市では都市計画マスタープラン等において、河本・岩田地区周辺に交通結節点を含む新たな都市拠点を整備することとしている。現在、交通ターミナルを含む道の駅の計画が着実に進んでおり、公共交通の利便性が非常に高い地域となることが確実である河本・岩田地区を市街化区域へ編入した後に居住誘導区域に設定するよう、新拠点周辺の800m圏域について、対応方針2や3を踏まえて居住誘導準備区域として設定する。

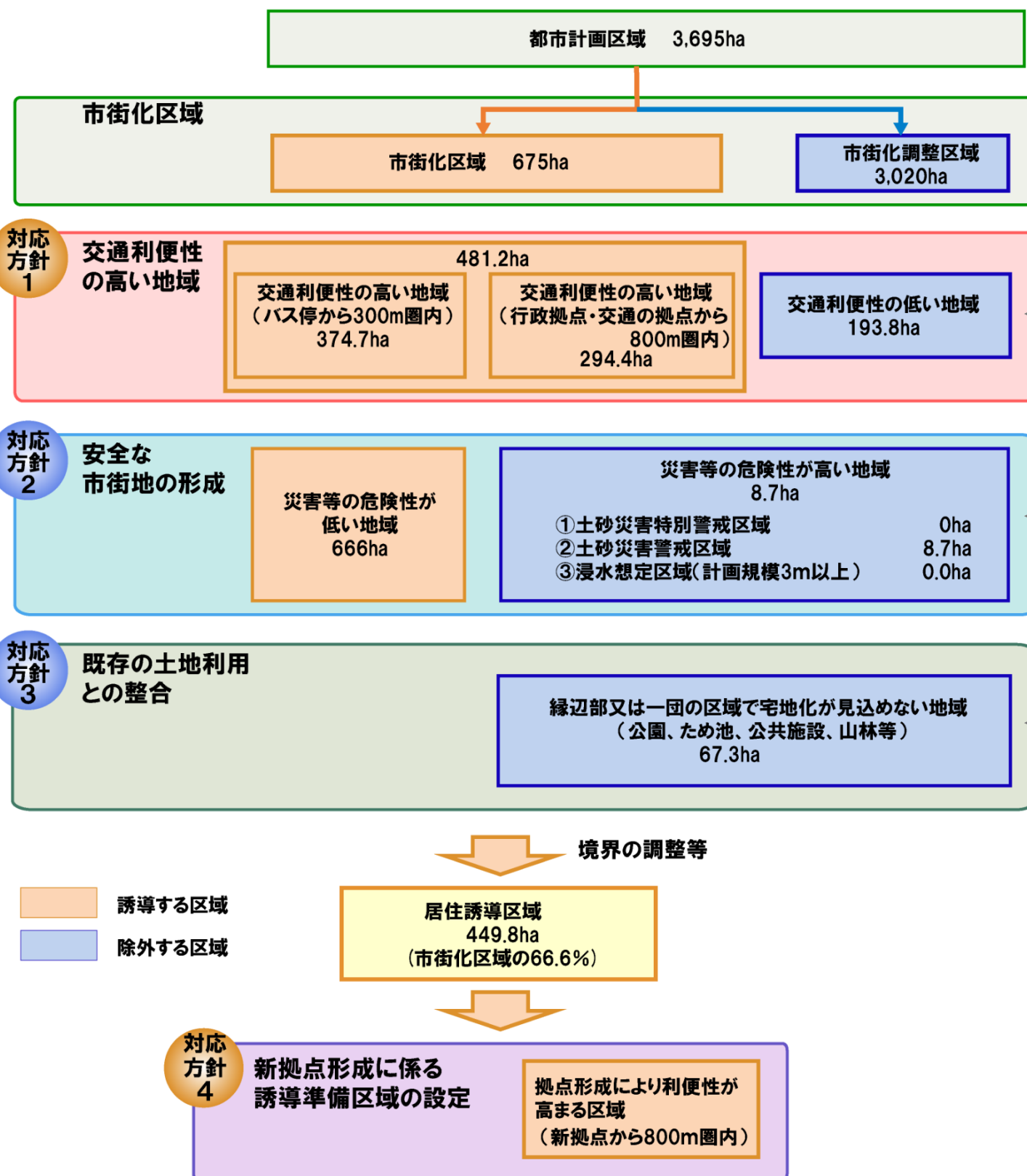
※誘導準備区域とは

誘導区域は市街化区域内にのみ設定することができると法律で定められています。検討している新拠点については、現在は市街化調整区域であるため、本計画では、誘導準備区域とし、市街化区域へ編入された後に、パブリックコメントや市都市計画審議会での意見聴取等、立地適正化計画の変更に係る手続きを経て、誘導区域に設定します。





居住誘導区域の設定フロー



基本的な考え方

1)岡山市のベットタウンである住宅団地を中心とする市街地が構成されているが、今後の少子高齢化や人口減少に対応した居住誘導区域を設定する。

⇒交通利便性の高い地域に居住を誘導する。

2)災害に強い安全な市街地で安心して暮らせるよう居住誘導区域を設定する。

⇒防災指針により整理する誘導区域に含めない区域を除外する。

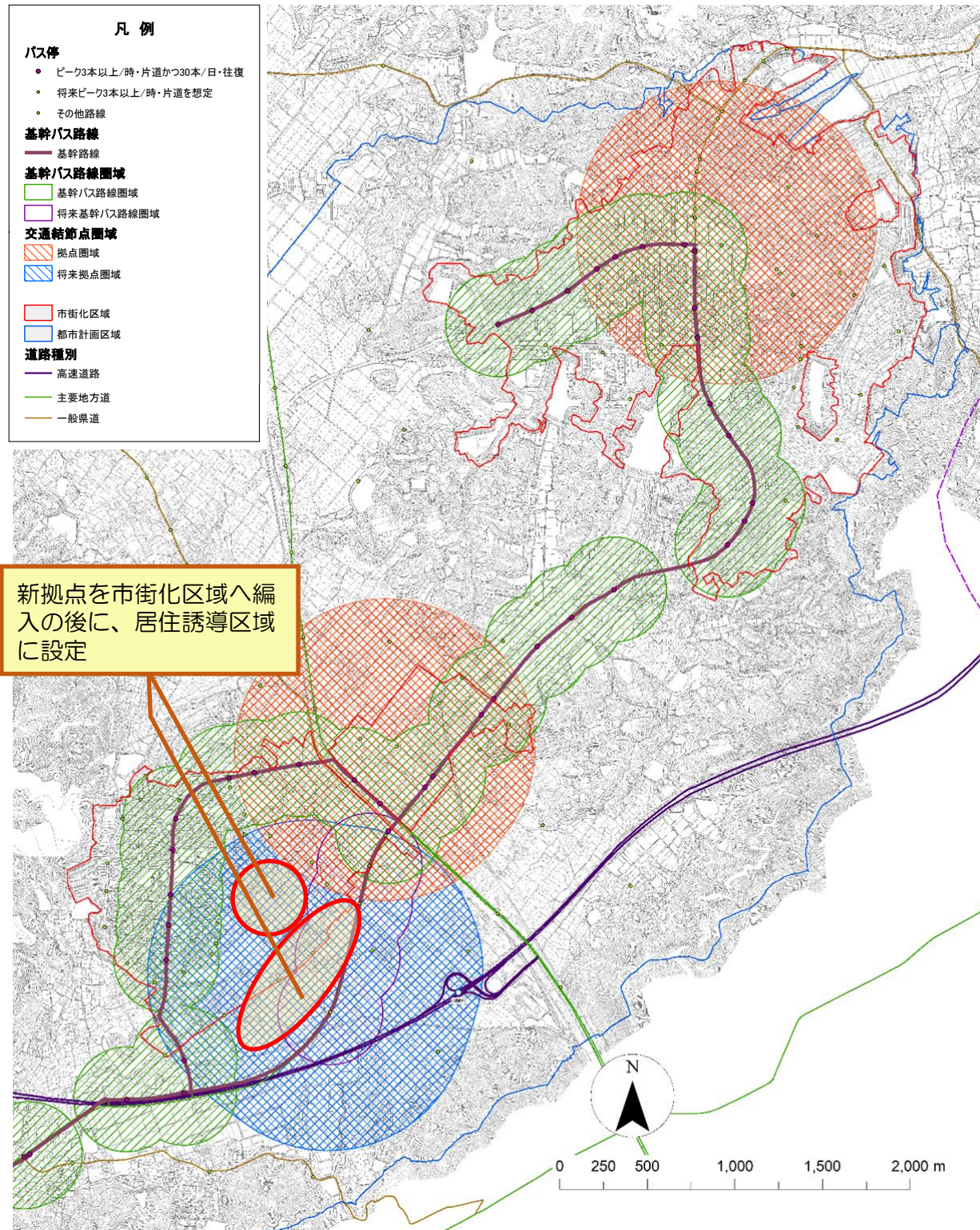
3)今後も居住の用途に供さない土地利用が見込まれている地域を居住誘導区域から除外する。

⇒市街化調整区域に接する区域、又は5ha以上の一団の区域で、公共公益施設、公園、山林、水面等として利用され、居住に適さない区域を居住誘導区域から除外する。



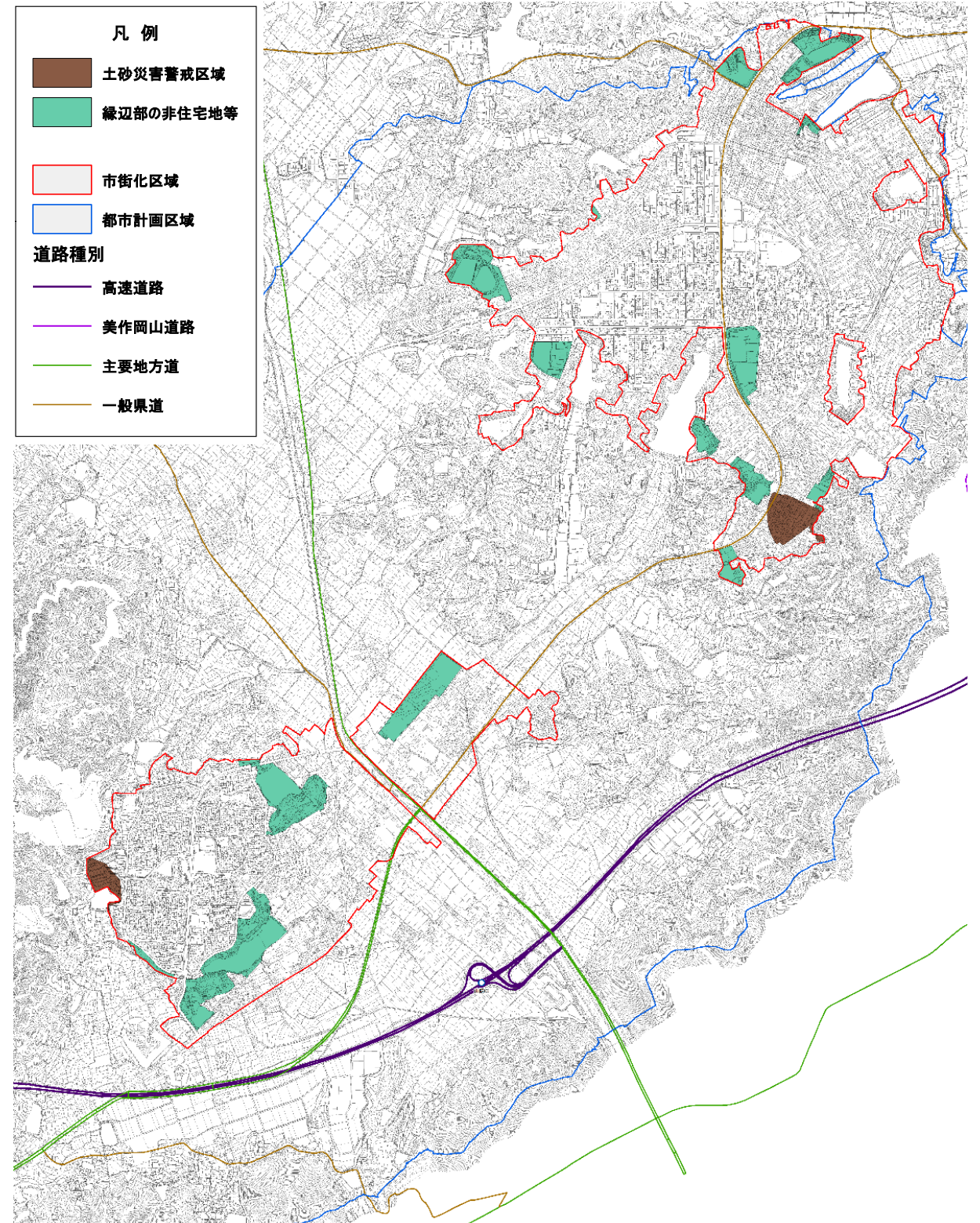
誘導する区域

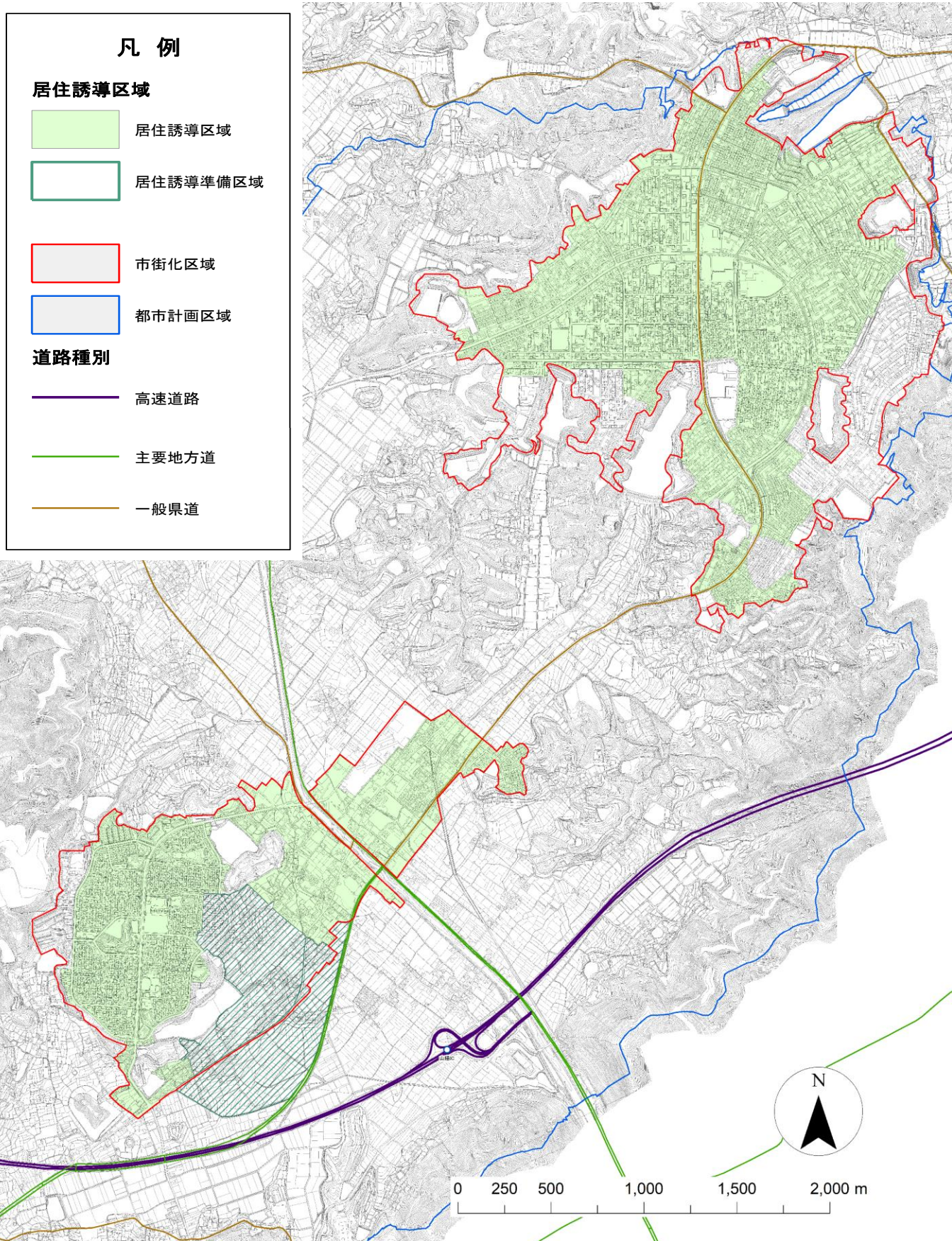
対応方針 1：交通利便性の高い地域
対応方針 4：新拠点形成に係る誘導準備区域の設定



除外する区域

対応方針 2：安全な市街地の形成
対応方針 3：既存の土地利用との整合





(参考) 居住誘導区域及び市街化区域の人口密度

	R2					
	居住誘導区域			市街化区域		
	人口 (人)	可住地 (ha)	人口密度 (人/ha)	人口 (人)	可住地 (ha)	人口密度 (人/ha)
桜が丘	15,407	191.6	80.4	18,841	252.2	74.7
山陽団地	3,767	42.6	88.4	4,695	51.2	91.7
その他	1,813	52.1	34.8	2,856	85.3	33.5
合計	20,987	286.3	73.3	26,392	388.7	67.9

	R22					
	居住誘導区域			市街化区域		
	人口 (人)	可住地 (ha)	人口密度 (人/ha)	人口 (人)	可住地 (ha)	人口密度 (人/ha)
桜が丘	18,399	191.6	96.1	22,500	252.2	89.2
山陽団地	2,338	42.6	54.8	2,914	51.2	56.9
その他	1,947	52.1	37.4	3,067	85.3	36.0
合計	22,684	286.3	79.2	28,481	388.7	73.3

※人口密度は、人口を該当区域の可住地(図上計測値)で除した値
※R22の人口密度は、居住誘導施策を講じず、現状の傾向が続くと想定した場合の推計値
※居住誘導準備区域は含まない

資料：国勢調査、都市計画基礎調査

都市機能誘導区域について



《拠点の中心の設定》

- 1) 行政拠点・・・市役所を中心とする
- 2) 交通+交流拠点（新拠点）・・・
交通ターミナルを配置予定である
道の駅を中心とする

《基本方針》

- ・各拠点の中心から徒歩圏域（おおむね半径800m以内）
となるよう区域を設定

《区域境界の設定》

- ・各拠点の中心からおおむね半径800m以内で、一定程度の都市機能が充実している範囲、又は将来的に都市機能の充実が確実に見込まれる範囲で、かつ徒歩や自転車等により容易に移動できることを加味し、土地利用の現況や、河川や広幅員道路など地形・地物による面的な分断を考慮した区域とする。

《都市機能誘導区域から除外する区域》

防災上の観点から含めない区域

- ・防災指針により整理する誘導区域に含めない区域

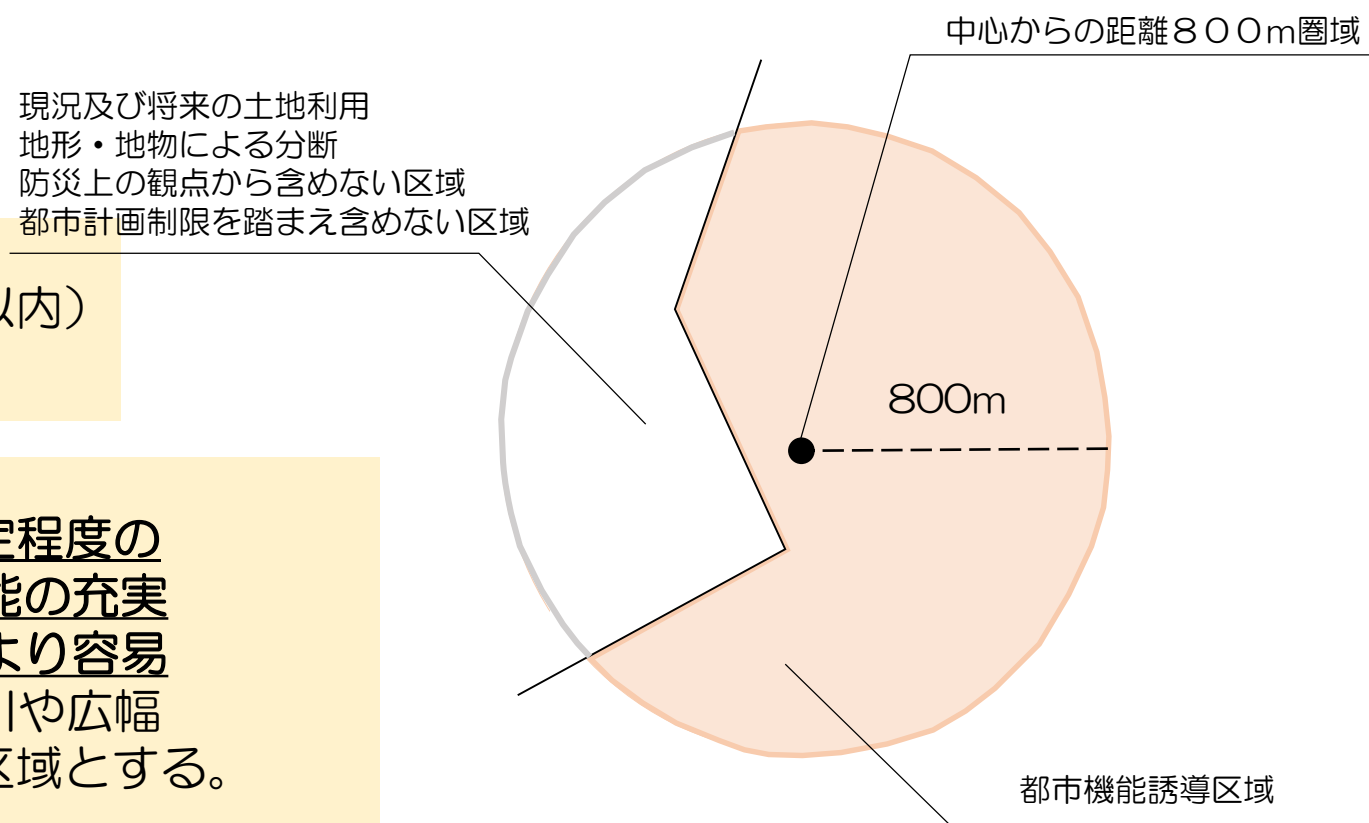
都市計画制限を踏まえ含めない区域

- ・工業地域、工業専用地域（市内に該当なし）

《交通+交流拠点（新拠点）の取り扱い》

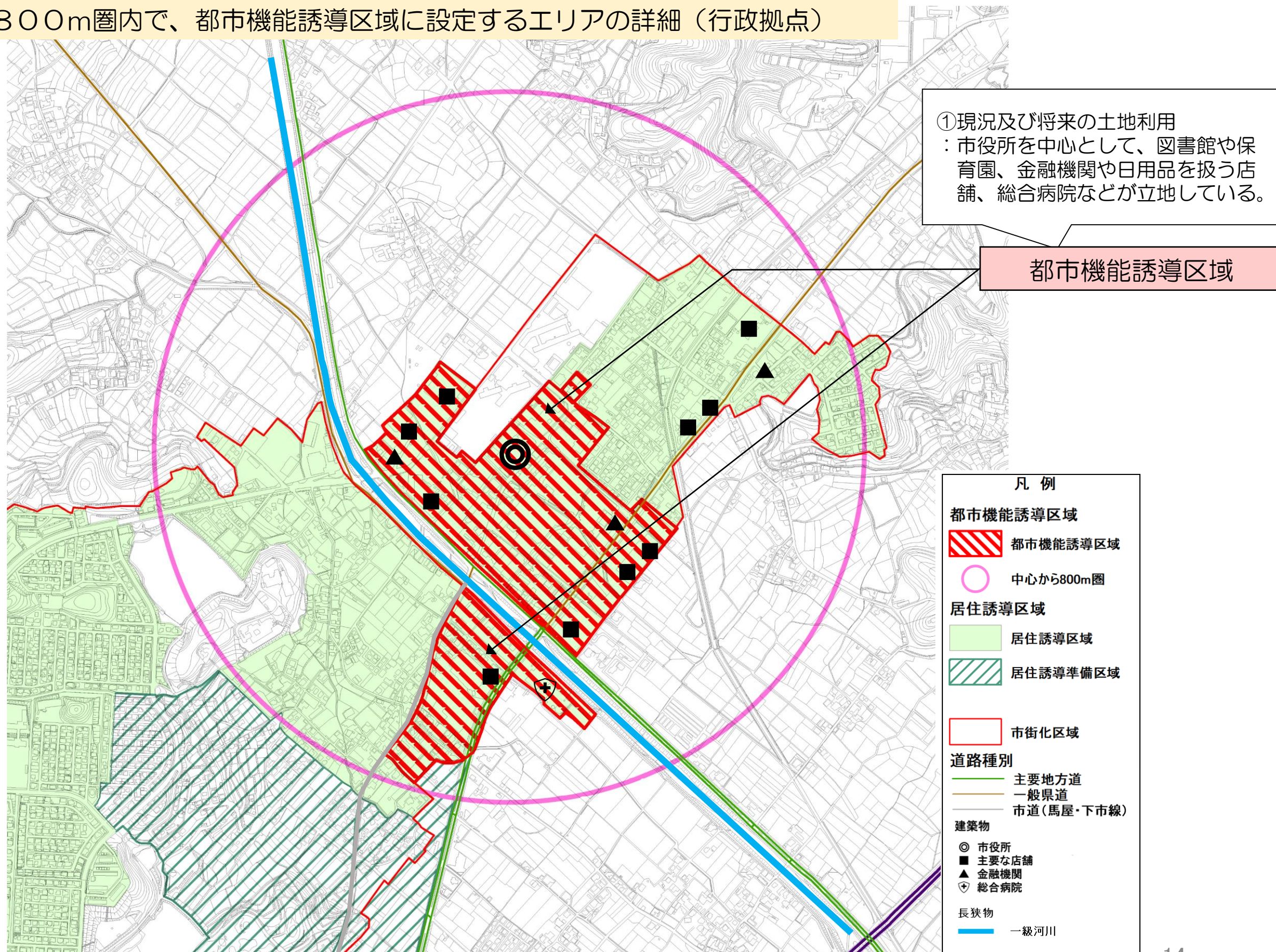
- ・新拠点は現在、市街化調整区域であり、都市機能誘導区域として位置づけができない。
一方で新拠点は、市街化区域編入後に都市機能の充実が図られる予定であることから、『都市機能誘導準備区域』とし、市街化区域編入後に改めて都市機能誘導区域として設定する。

■都市機能誘導区域のイメージ図



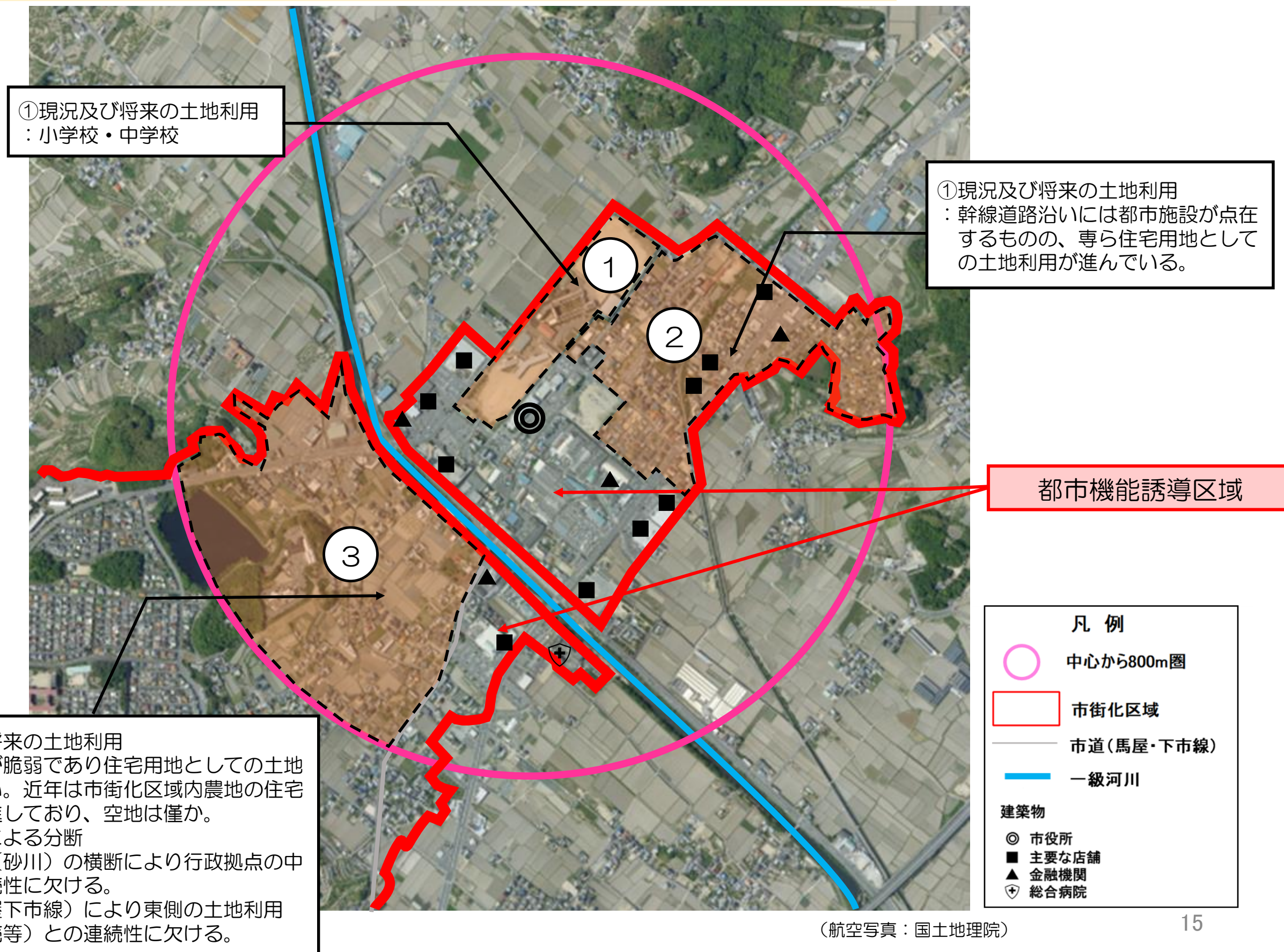


中心から800m圏内で、都市機能誘導区域に設定するエリアの詳細（行政拠点）





中心から800m圏内で、都市機能誘導区域に含めないエリアの詳細（行政拠点）

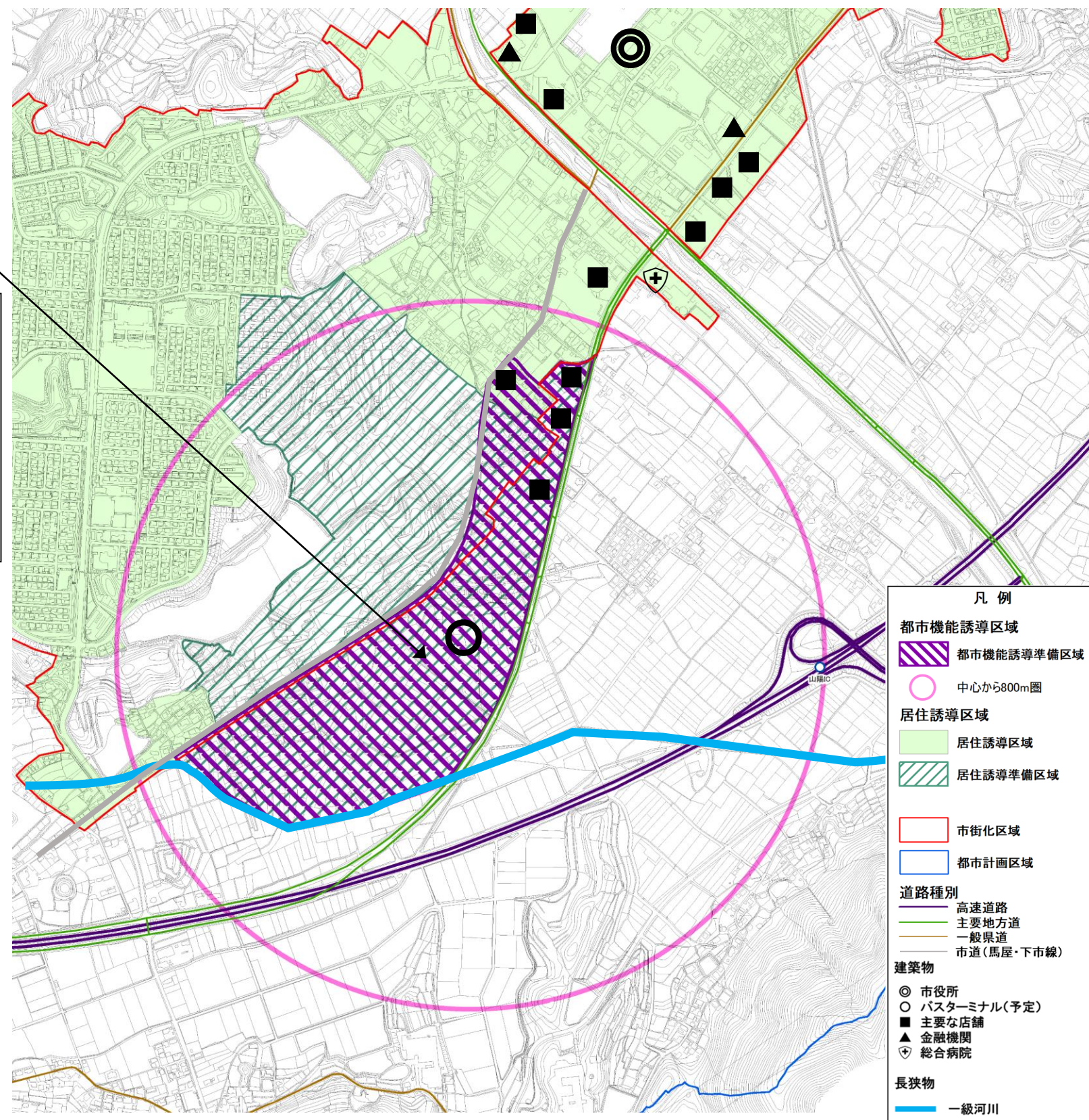




中心から800m圏内で、都市機能誘導準備区域に設定するエリアの詳細（新拠点）

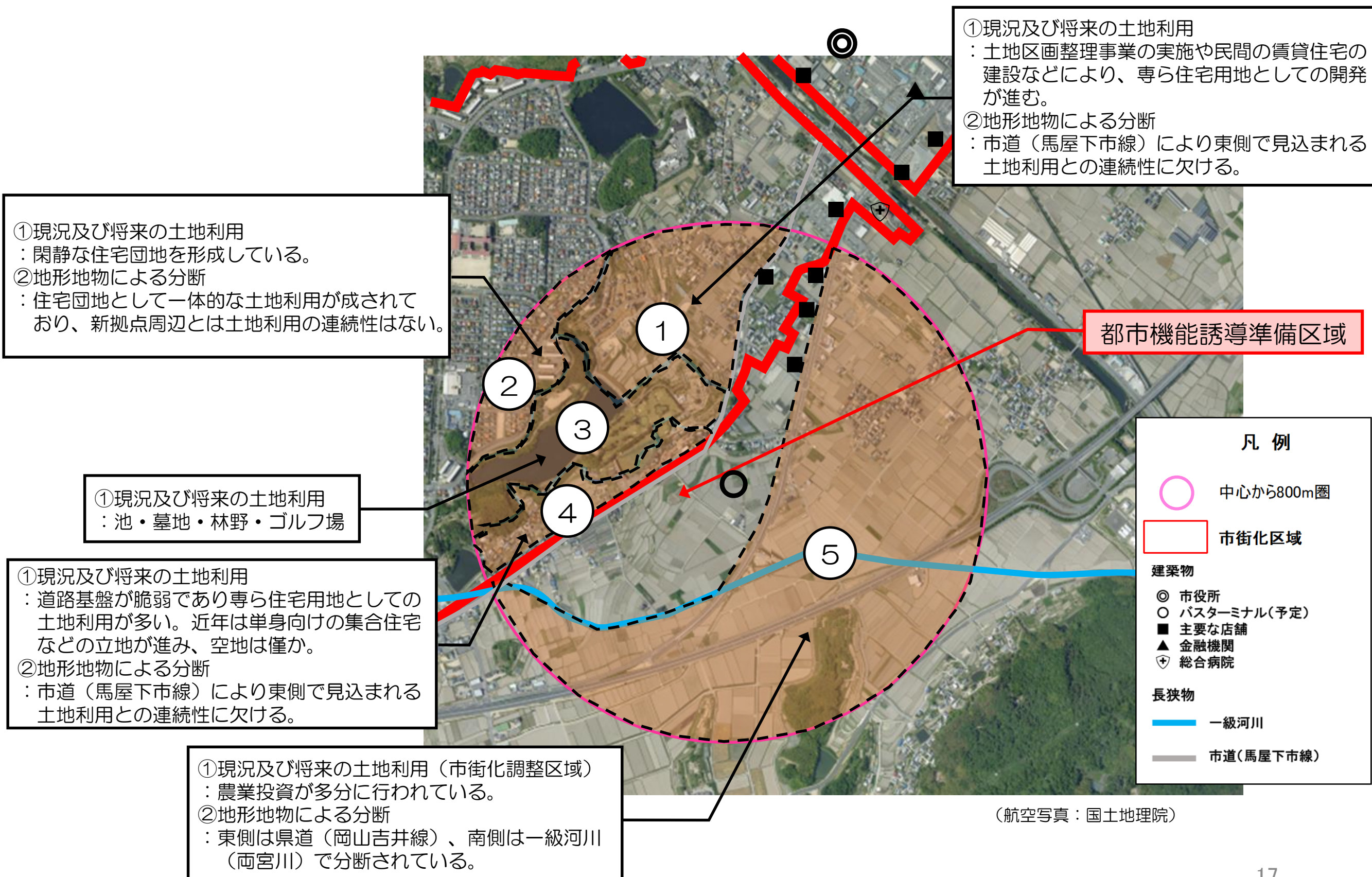
都市機能誘導準備区域

①現況及び将来の土地利用
：交通ターミナルを中心に、市に必要な都市施設を配置。交通利便性の高いエリアに集積することによって都市の利便性の向上や集約化が図られる。
また、市内の各地域や岡山市、更には県外とも交通網で結ばれることで、ネットワークの強化が図られる。



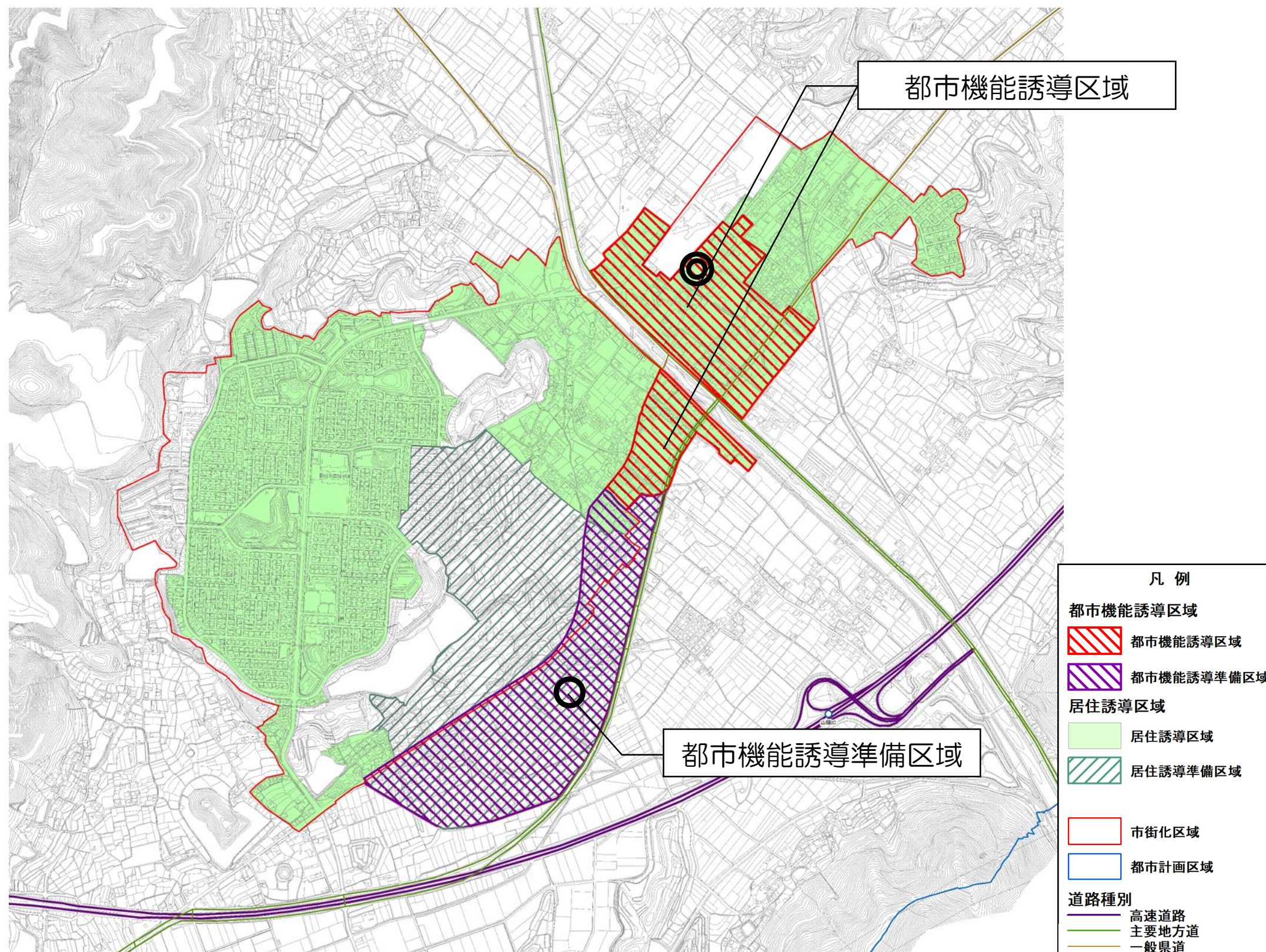


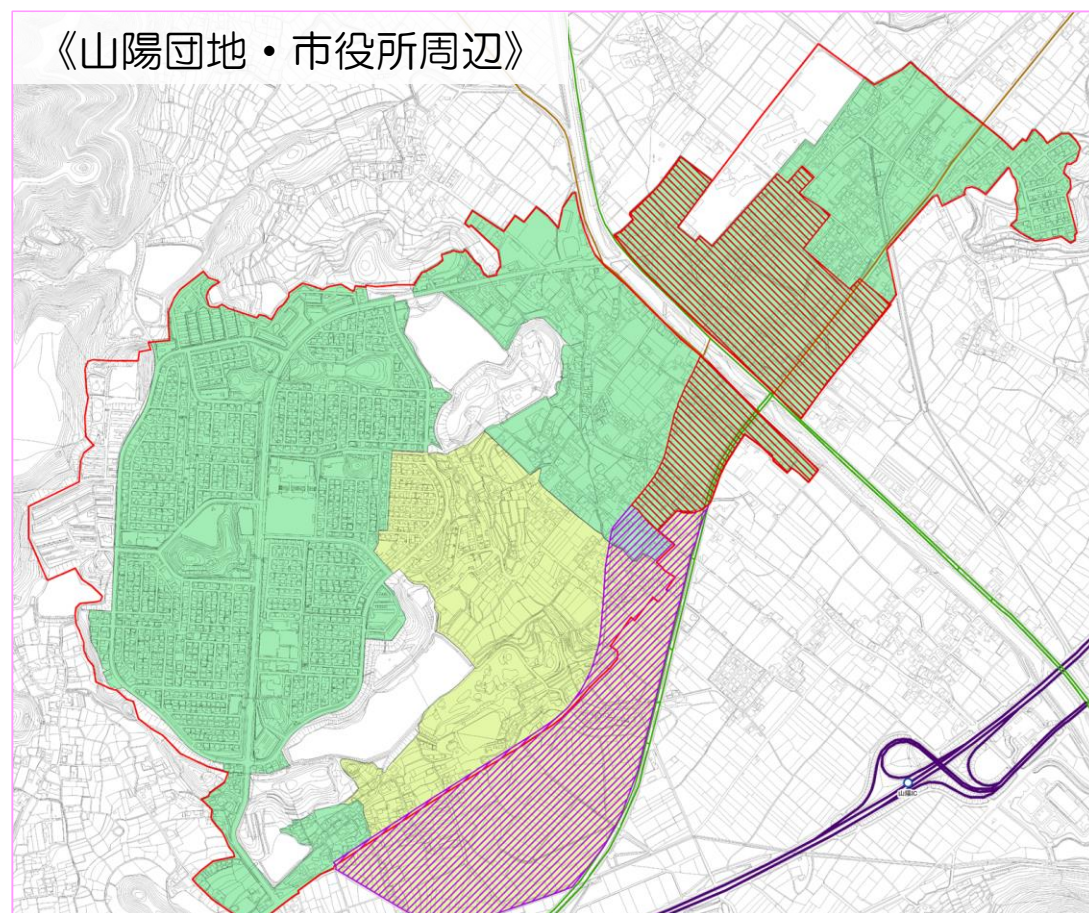
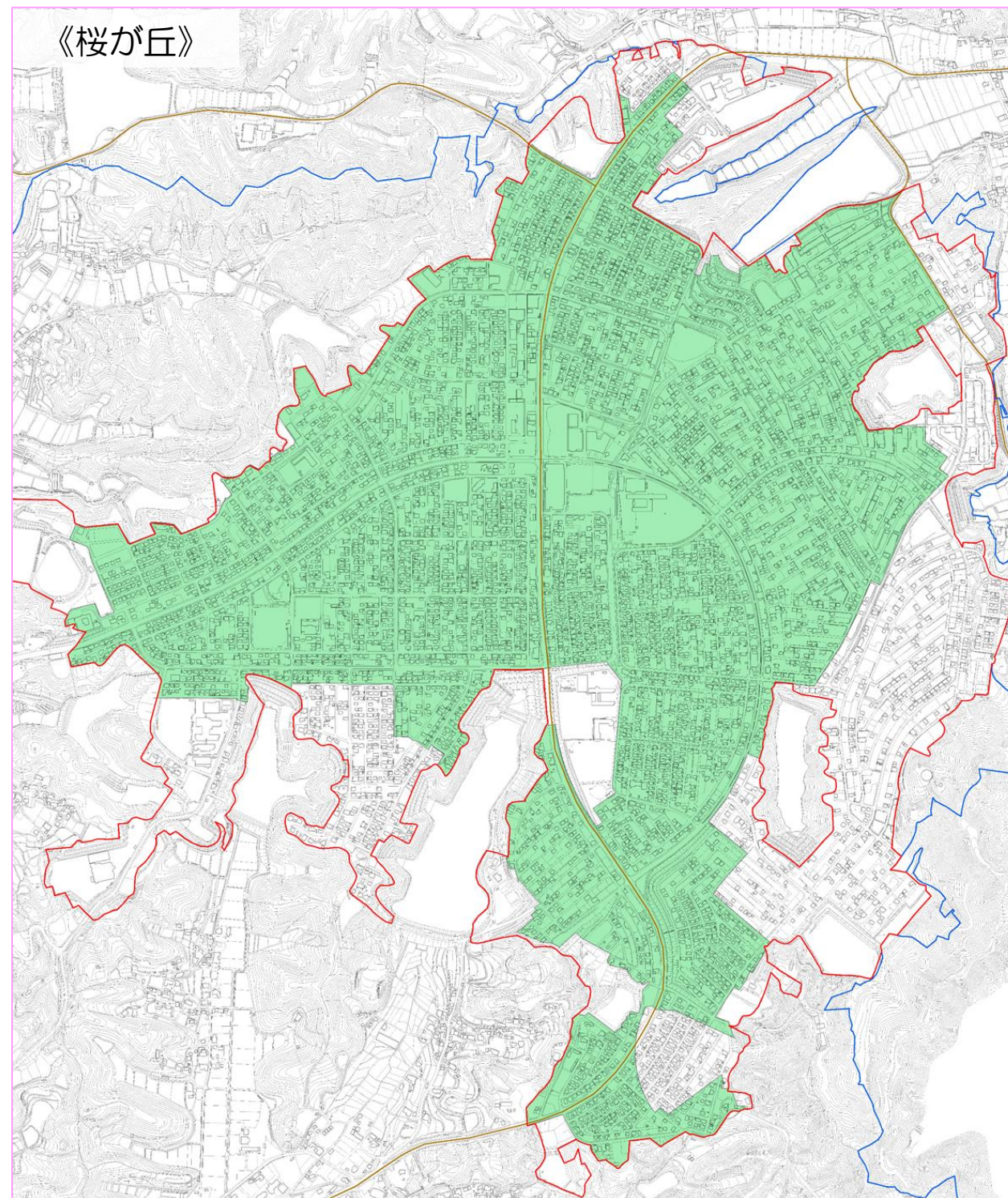
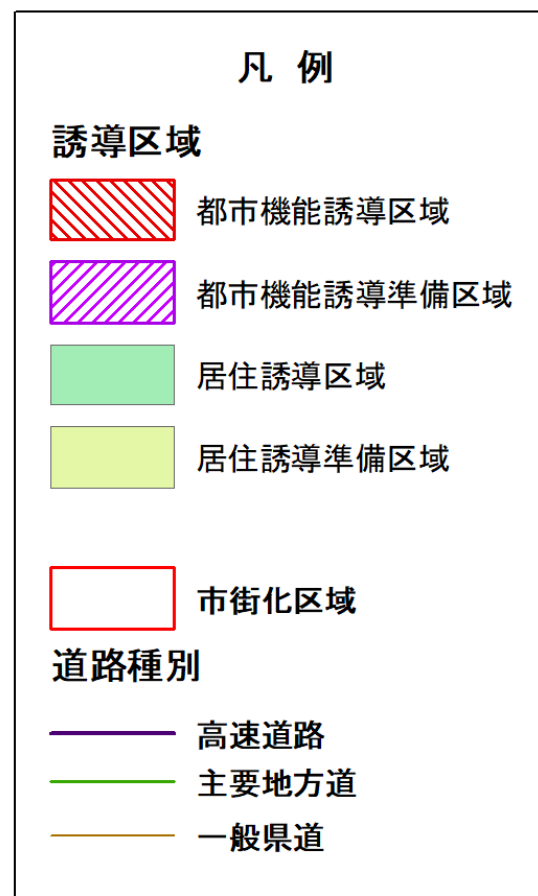
中心から800m圏内で、都市機能誘導準備区域に含めないエリアの詳細（新拠点）





行政拠点 + 新拠点







●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	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1, 000㎡以上のもの
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 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