

都市計画変更に係る説明会

日時：2024年3月10日 14時～

場所：山陽小学校 体育館

1. 開会
2. 都市計画変更について
3. 質疑応答
4. 閉会



赤磐市の新たなまちづくり

を検討しています

現在の赤磐市では、人口減少等に伴い、解決すべき課題が顕在化しています。

人口が減少することで、
**低密度で、
コストが高く、
利便性の低い、**
市街化が進行しています。

- 生産年齢人口の減
 - 少子高齢化
 - 世代循環の停滞
 - 利用者減少に伴う交通ネットワークの縮小、交通利便性の低下
 - 空き家や空き店舗の増加による都市のスポンジ化
 - 都市機能の不足によるまちの魅力の低下
 - 住宅団地のオールドニュータウン化
- 持続可能な都市運営の危機

このままでは「まち」が・・・

■交通利便性の低下

人口減少に伴い、公共交通の利用者が減少し、公共交通サービスの維持ができなくなります。車を利用できないお年寄りなどが、手段を失い、生活が不便になります。

■生活空間としての魅力の喪失

人口減少に伴い、生活を支える福祉・医療サービスや商店、金融機関などが衰退し、生活基盤が弱体化します。

■公共サービスの危機

人口減少に伴い、税収は減少する一方、社会保障費の増大やインフラ・公共サービスの維持管理費は膨らむため、都市運営の危機を迎えてしまいます。

■環境負荷の増大

車の利用が増えることで、多くのエネルギーを消費するとともに、環境負荷の大きなまちになってしまいます。

- 都市機能を利用性の高い地域に集約
- 公共交通沿線や、基盤の整った住宅団地への居住誘導
- 利便性の低い場所や危険な場所への居住を抑制
- 住宅団地と都市機能が集約された場所を公共交通で結ぶ
- 土地利用構想に合わせた用途地域の見直し

都市構造を再編し集約型都市構造の実現

【目指す将来の姿】

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』
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
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
あかいわの魅力を享受し職住が近接した生活ができ、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ります。
コンパクト&ネットワークの実現

赤磐市では、現在新たなまちづくりの基本方針となる
立地適正化計画の策定を進めています。

※令和4年広報あかいわ9月号折込み配布

立地適正化計画の策定に向けた有識者協議会

時 期：令和2年9月25日～令和5年10月24日 延べ8回開催

立地適正化計画の策定に向けた説明会等

- 新たなまちづくり（立地適正化計画策定中間とりまとめ）市民説明会
時 期：令和4年9月9日・11日
- 赤磐市におけるまちづくり説明会
時 期：令和5年3月2日・3日・6日
- 新たなまちづくり（立地適正化計画の素案）市民説明会
時 期：令和5年4月23日 延べ6回

立地適正化計画（素案）のパブリックコメント及び都市計画審議会

- 立地適正化計画（素案）のパブリックコメントの実施
時 期：令和5年7月3日～7月31日
- 都市計画審議会による意見聴取
時 期：令和5年3月15日、令和5年8月28日

立地適正化計画（案）の公表

- パブリックコメント等を踏まえた計画の最終案
時 期：令和5年11月30日

権利者等説明会

- 河本・岩田
時 期：令和4年10月28日・30日
令和5年 4月27日・28日
令和5年 9月22日・26日・28日
令和5年11月 4日
令和5年11月16日
令和6年 1月29日
令和6年 3月 1日
- 山陽団地
時 期：令和5年 7月 5日
- 桜が丘
時 期：令和5年 7月 9日 延べ13回

岡山県南広域都市計画区域における都市計画変更の説明会

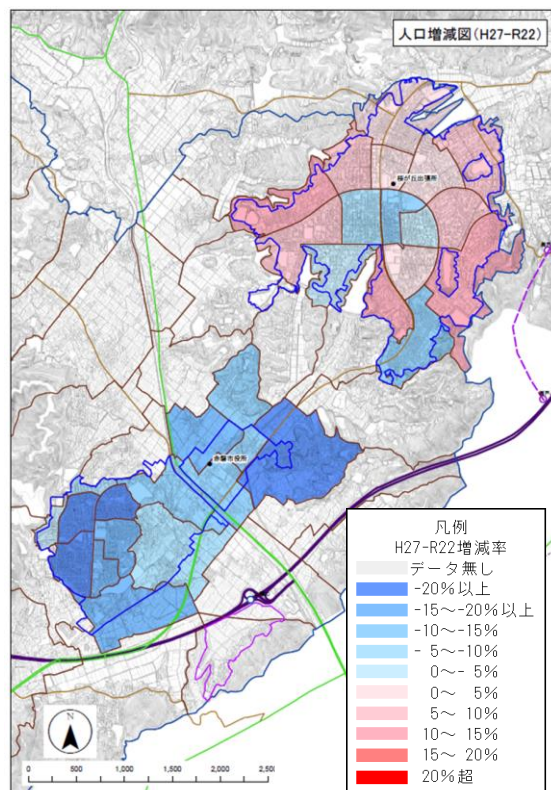
- 立地適正化計画に基づく都市計画変更案の説明



※赤磐市立地適正化計画から

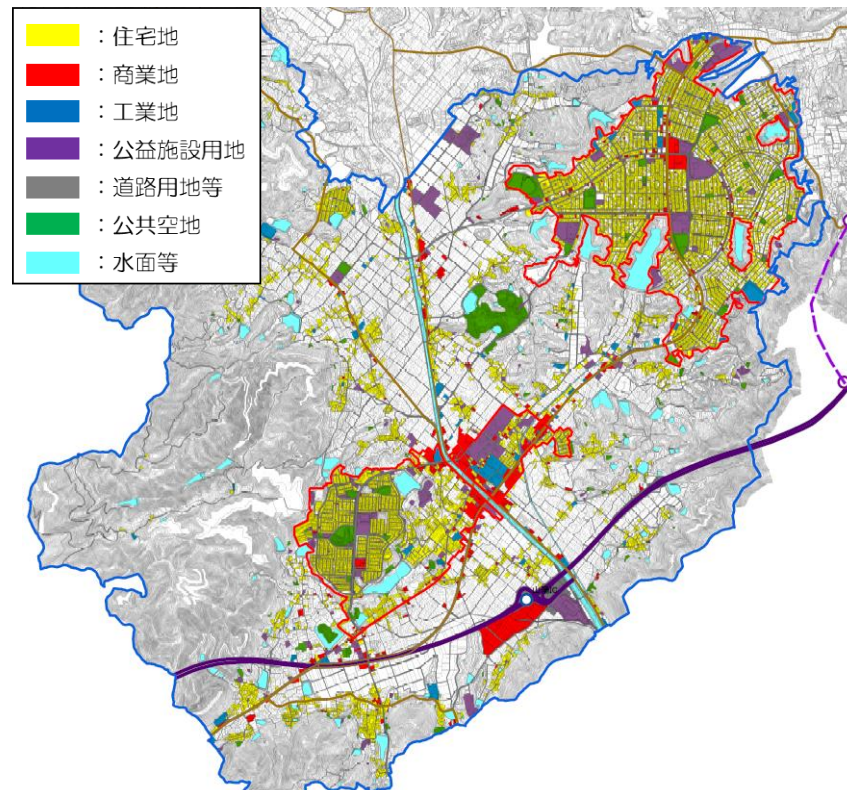
人口の将来予測で生じる大きな地域差

国勢調査の数値より推計

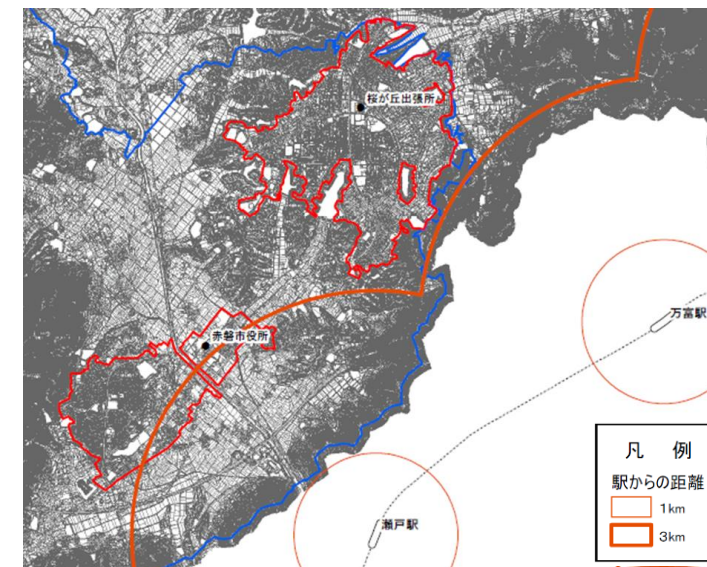


住宅に偏った土地利用（都市機能の不足）

都市計画基礎調査（2018年度実施）

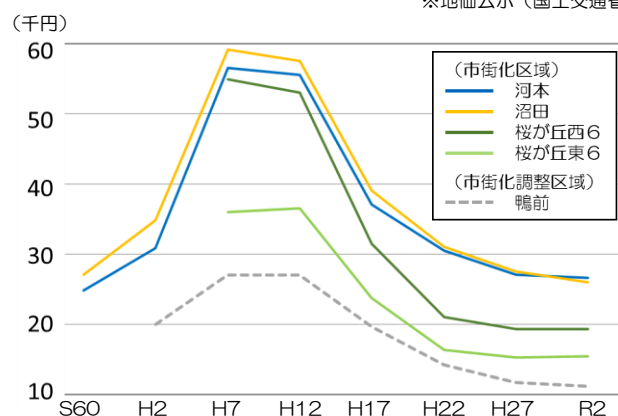


交通利便性の低さ



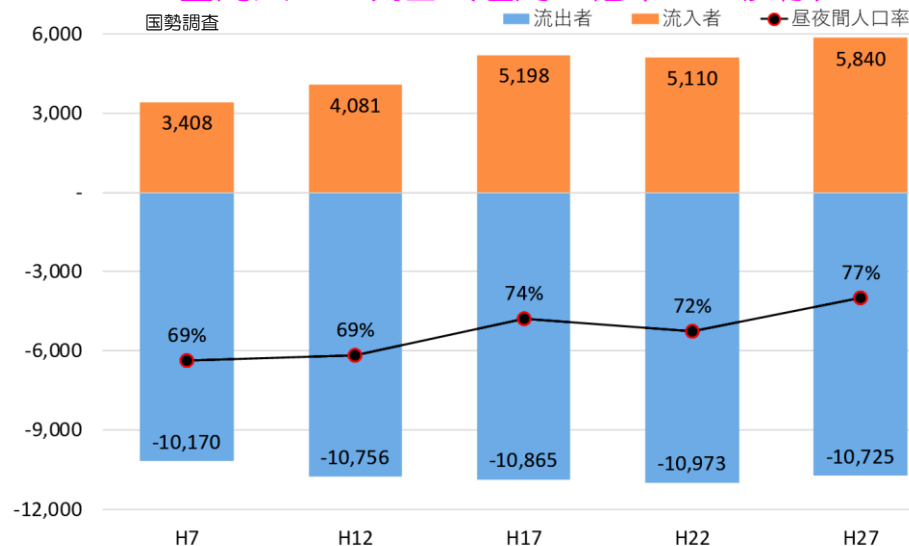
地価の下落傾向

※地価公示（国土交通省）



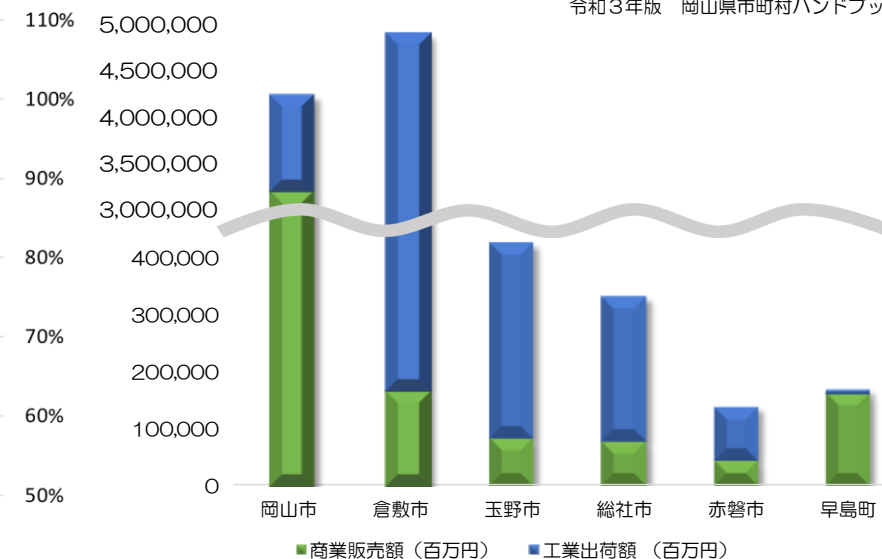
昼間人口の流出（雇用の他市への依存）

国勢調査



稼ぐ力の弱さ（都市の脆弱性）

令和3年版 岡山県市町村ハンドブック





※赤磐市立地適正化計画から

ストーリー①：赤磐版コンパクト+ネットワークの構築

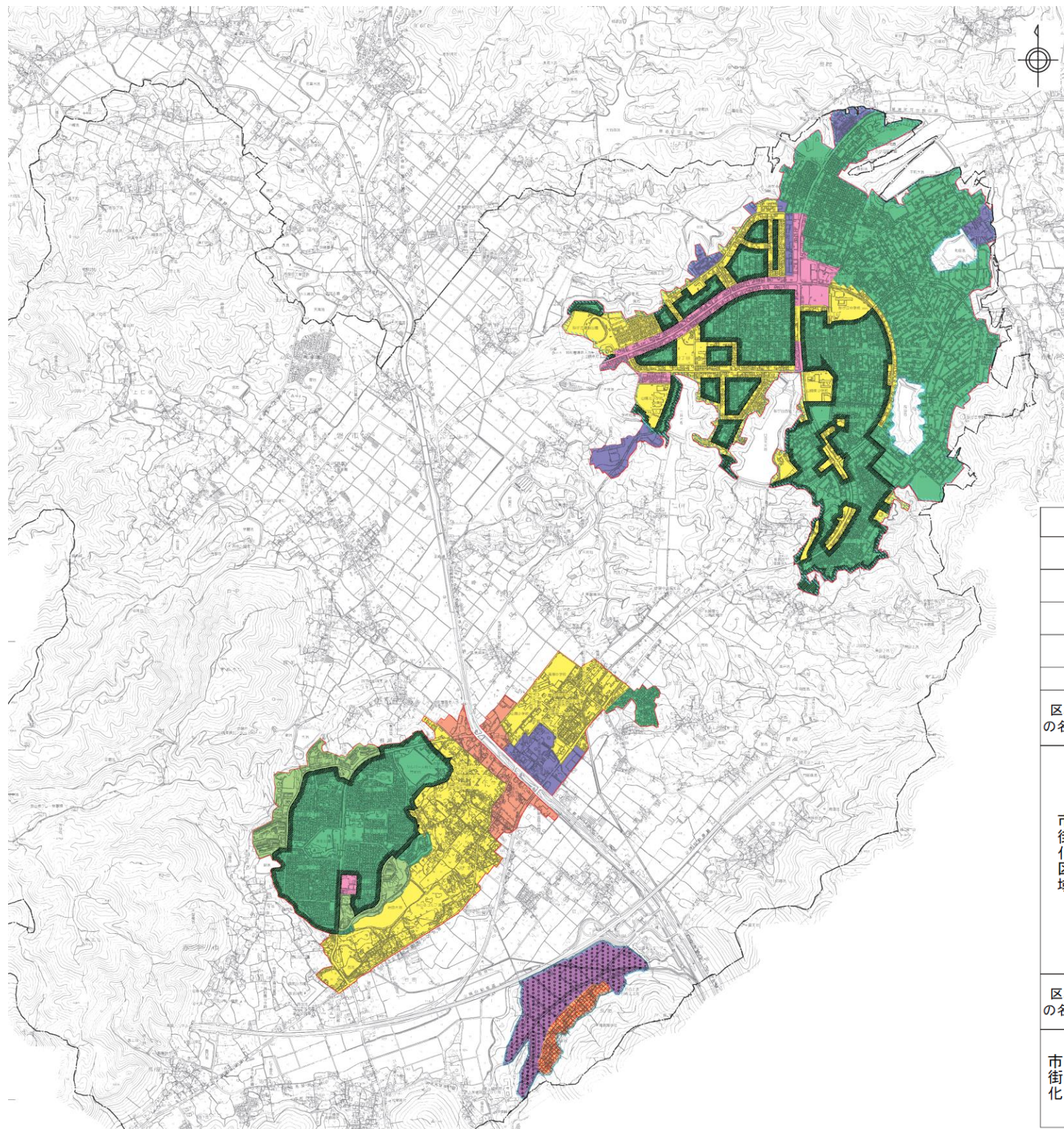
ストーリー②：新たな時代に対応した都市構造の再編

- ・疲弊した都市の再生に向けた都市構造の再構築
- ・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

ストーリー③：赤磐の魅力を活かした移住定住の促進

○都市構造の再編（居住誘導、都市機能誘導）

施策	概要	エリア
都市計画の見直しによる 都市構造の再編	I 利便性の高いエリアの市街化区域への編入。	河本・岩田
	II 将来都市構造の実現に向けた市街化調整区域への編入（逆線引き）。	山陽団地、桜が丘
	III 新たな都市像に対応した用途の再編。	山陽団地、桜が丘、市役所周辺



凡 例						
区域等の名称			記 号			
都 市 計 画 区 域						
市 街 化 区 域						
地 区 計 画						
都市計画区域内						
区域 の名称	地域の種類等	色 別	容 積 率 建 ぺ ー 率	地区計画内		備 考
市街化区域	第一種低層住居専用地域 (外壁の後退距離の限度1m)					外壁の後退距離の限度1m（道路は前面道路幅員により1～2m） 別途用途制限有り
	第一種低層住居専用地域					
	第一種中高層住居専用地域					
	第一種住居地域					
	第二種住居地域					
	近 隣 商 業 地 域					
	準 工 業 地 域					
区域 の名称	地域の種類等	色 別	容 積 率 建 ぺ ー 率	地区計画内		備 考
市街化調整区域	あかいわ山陽総合流通センター地区計画区域(流通業務・産業育成)					外壁の後退距離、用途の制限等あり
	あかいわ山陽総合流通センター地区計画区域(住居)					
	指 定 な し					



（変更後）

Ⅱ 市街化調整区域への編入

Ⅲ 用途地域の変更

第一種住居 → 第二種住居

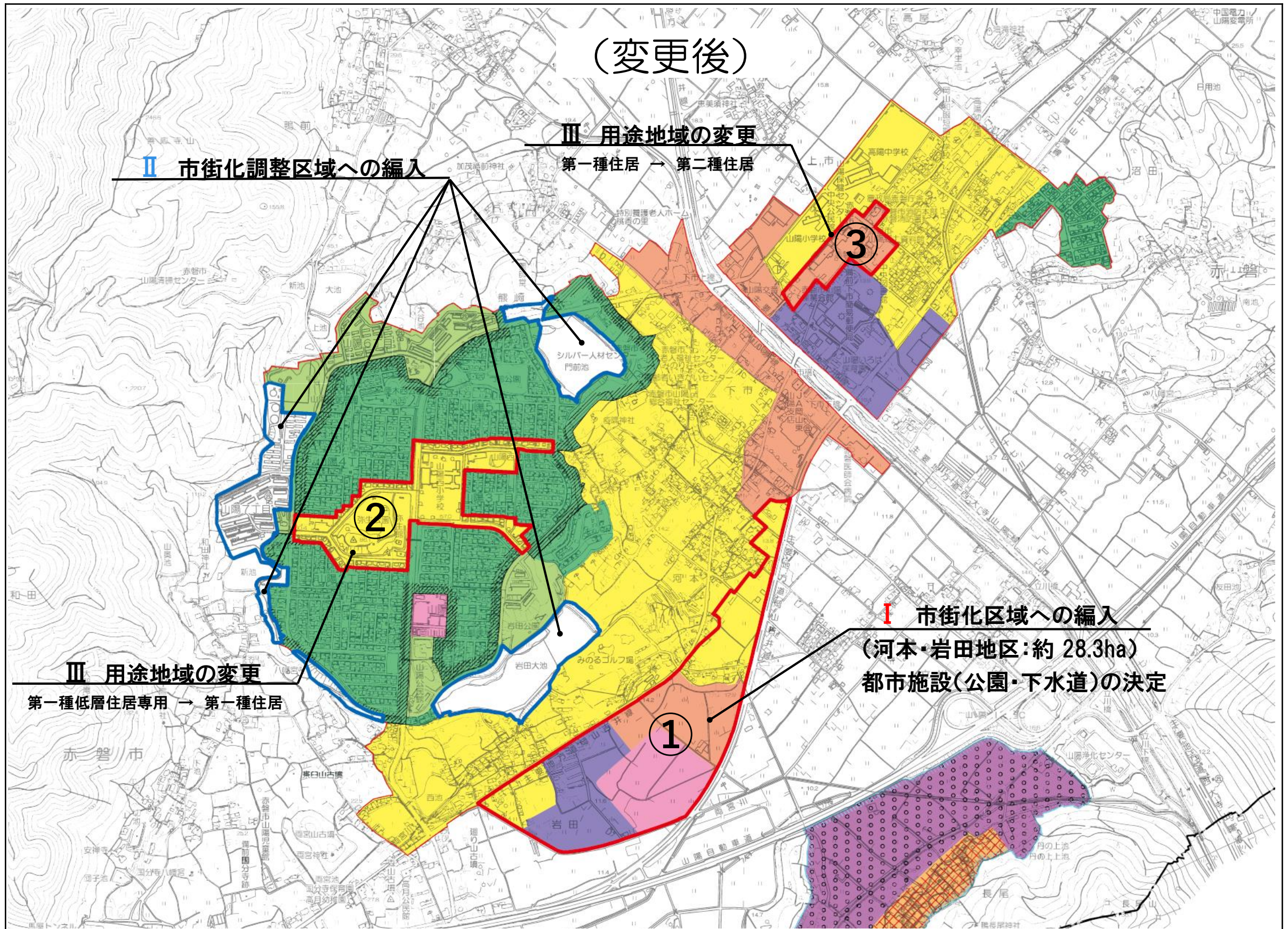
Ⅰ 市街化区域への編入

（河本・岩田地区：約 28.3ha）

都市施設（公園・下水道）の決定

Ⅲ 用途地域の変更

第一種低層住居専用 → 第一種住居



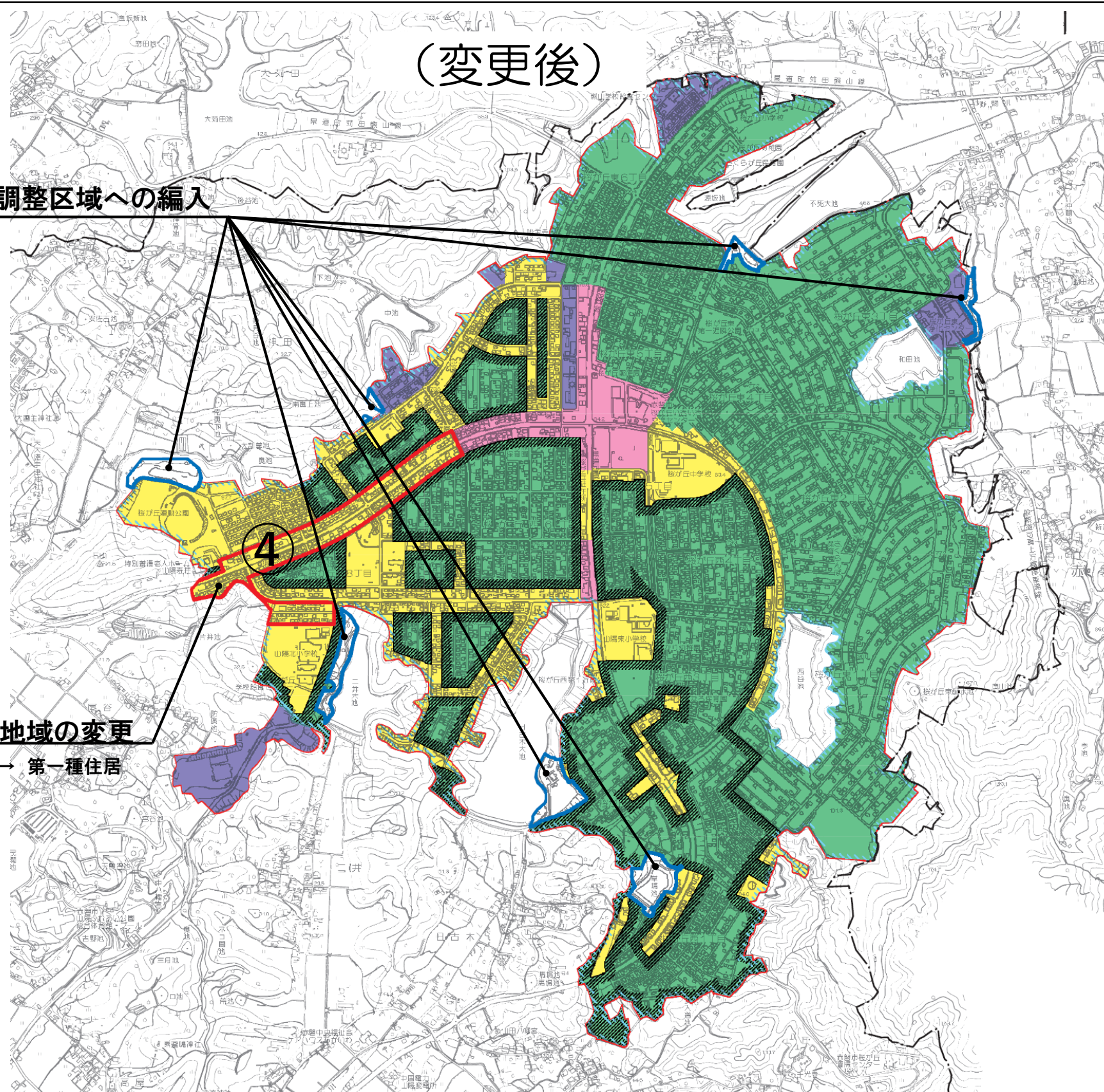


（変更後）

Ⅱ 市街化調整区域への編入

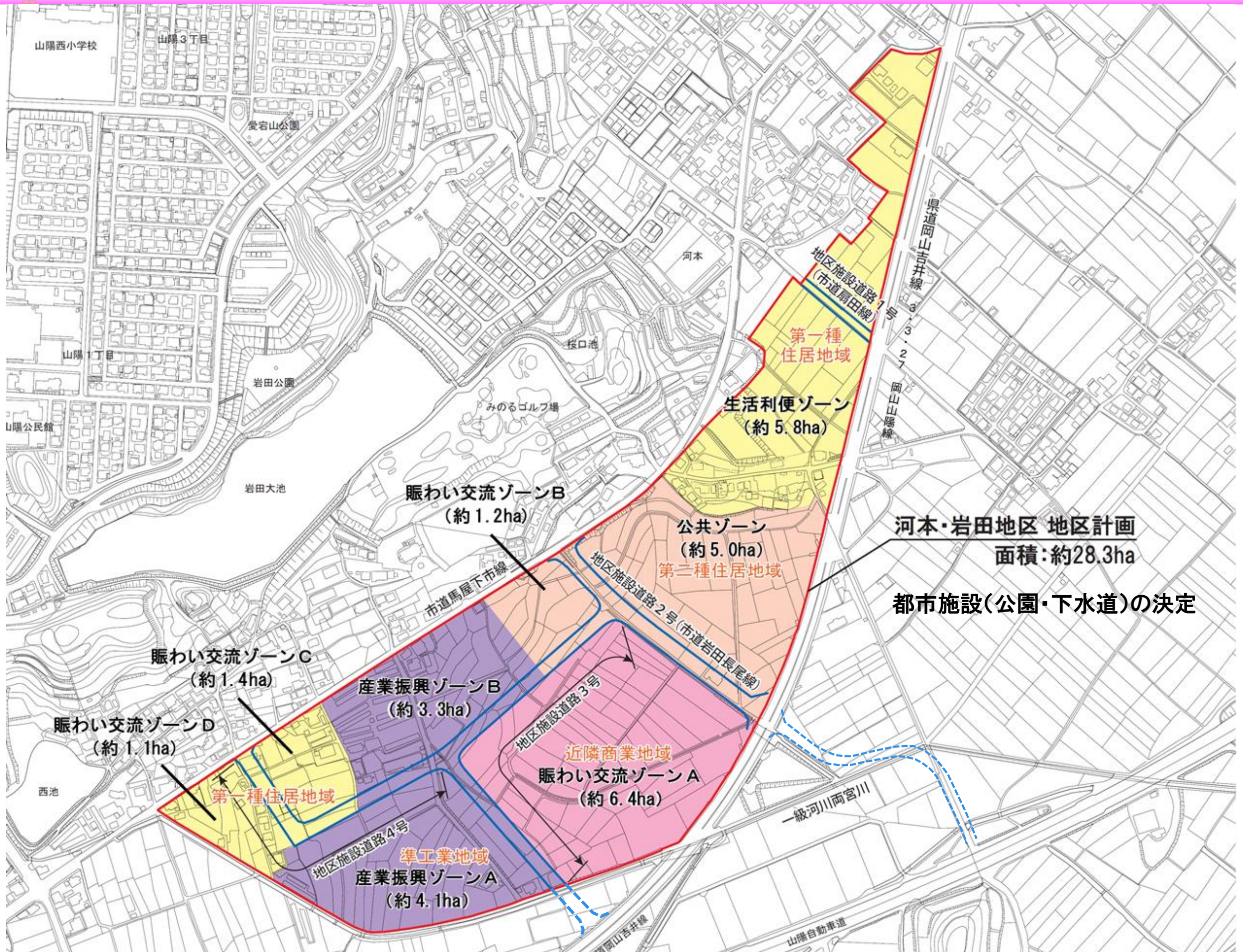
Ⅲ 用途地域の変更

近隣商業 → 第一種住居





① 河本・岩田地区における用途地域及び地区計画の決定





① 河本・岩田地区における用途地域及び地区計画の決定

地区計画の方針（概要）

名 称		赤磐市 河本・岩田地区 地区計画
位 置		赤磐市 河本・岩田 地内
地区計画の目標		赤磐市立地適正化計画において位置付けている立地を推進する都市施設を、誘導・配置するとともに、既存集落における住環境の保全に配慮した健全な市街地の形成を図ることを目標とする。
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	周辺の住環境や営農条件等に配慮しつつ、当地区の特性に応じた土地の有効かつ合理的な利用を図るため、次に掲げる4つの地区に区分する。 1 生活利便ゾーン 主として医療・福祉・健康増進などの生活に密着したサービスの増進を図る施設の立地を促進するために定める地区 2 公共ゾーン 交通結節点となる交通ターミナルを中心とした多様な交通手段との連携、地域振興や市民の交流を促すために定める地区 3 賑わい交流ゾーン 主として住環境に配慮した賑わいと交流を創出し、滞留できるような商業施設の立地を促進するために定める地区 4 産業振興ゾーン 主として周辺住環境に配慮した環境負荷や危険性の少ない軽工業や研究開発施設の立地を促進するために定める地区

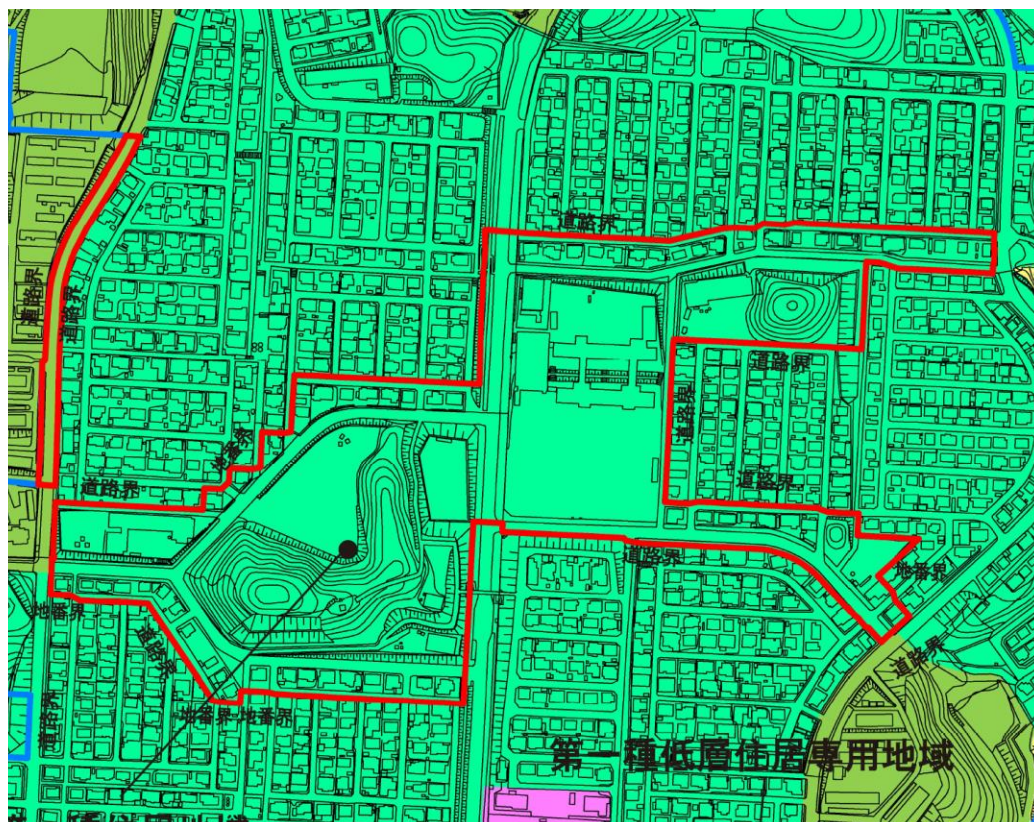
地区計画による建築物の用途制限の概要

地区の区分		生活利便ゾーン	公共ゾーン	賑わい・交流ゾーン				産業振興ゾーン	
				A	B	C	D	A	B
用途地域		第一種住居地域	第二種住居地域	近隣商業地域	第二種住居地域	第一種住居地域	第一種住居地域	準工業地域	
地区計画で誘導する施設（主なもの）		・サービス付き高齢者向け住宅 ・健康増進施設（スポーツクラブ等） （3,000㎡以下） ・診療所	・バスターミナル ・道の駅 ・地域交流センター	・商業施設（複合型） ※市内に存在しない広域の商圈を持つ滞留型で、都市の活気や賑わいを創出する施設を想定	・ホテル、旅館 ・温浴施設	・商業施設（1,500㎡以下） ・事務所（1,500㎡以下）	・商業施設（1,500㎡以下） ・事務所（1,500㎡以下）	・工場（軽工業） ・研究開発施設 ・事務所	
地区計画で制限する施設（主なもの）		・商業施設（1,500㎡超）※ ・事務所（1,500㎡超） ・ホテル、旅館 ・パチンコ屋等 ・自動車修理工場	・住宅（戸建、集合） ・パチンコ屋等 ・自動車修理工場	・住宅（戸建） ・ホテル、旅館 ・パチンコ屋等	・住宅（戸建） ・商業施設（1,500㎡超） ・事務所（1,500㎡超） ・パチンコ屋等 ・自動車修理工場	・住宅（戸建） ・ホテル、旅館 ・パチンコ屋等 ・自動車修理工場	・ホテル、旅館 ・パチンコ屋等 ・自動車修理工場	・住宅（戸建、集合） ・商業施設（1,500㎡超） ・ホテル、旅館 ・パチンコ屋等	
敷地面積の最低限度		200㎡	—	10,000㎡	3,000㎡	200㎡	200㎡	10,000㎡	3,000㎡
壁面後退	道路境界	1m	5m	5m	2m	2m	1m	5m	2m
	隣地境界	—	2m	2m	2m	2m	—	2m	2m
	その他	—	市道馬屋下市線に接する土地については、建築物等の外壁又はこれにかわる柱の面から、道路中心線までの距離は、歩行空間を2m確保でき、市道路管理者と協議した場合を除いて8m程度とする。						

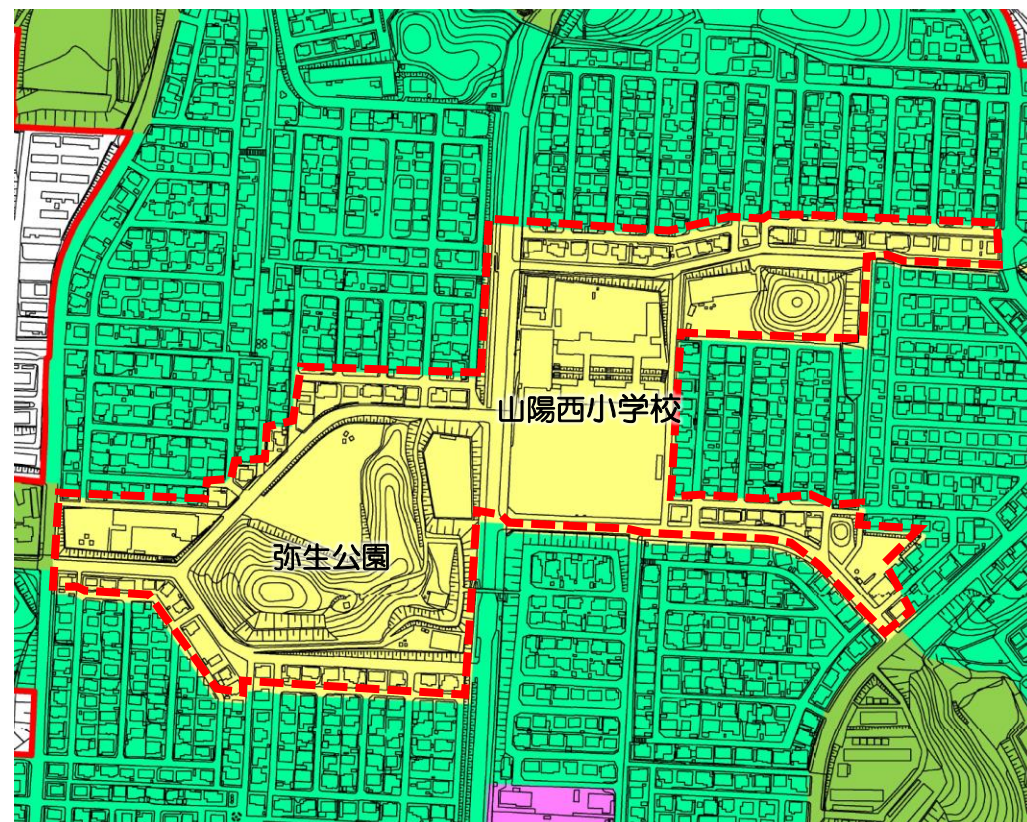
※特例により一部2,000㎡超



(旧)



(新)



用途地域を **第一種低層住居専用** ⇒ **第一種住居** に変更します。

■ 用途地域の見直しにより変わること

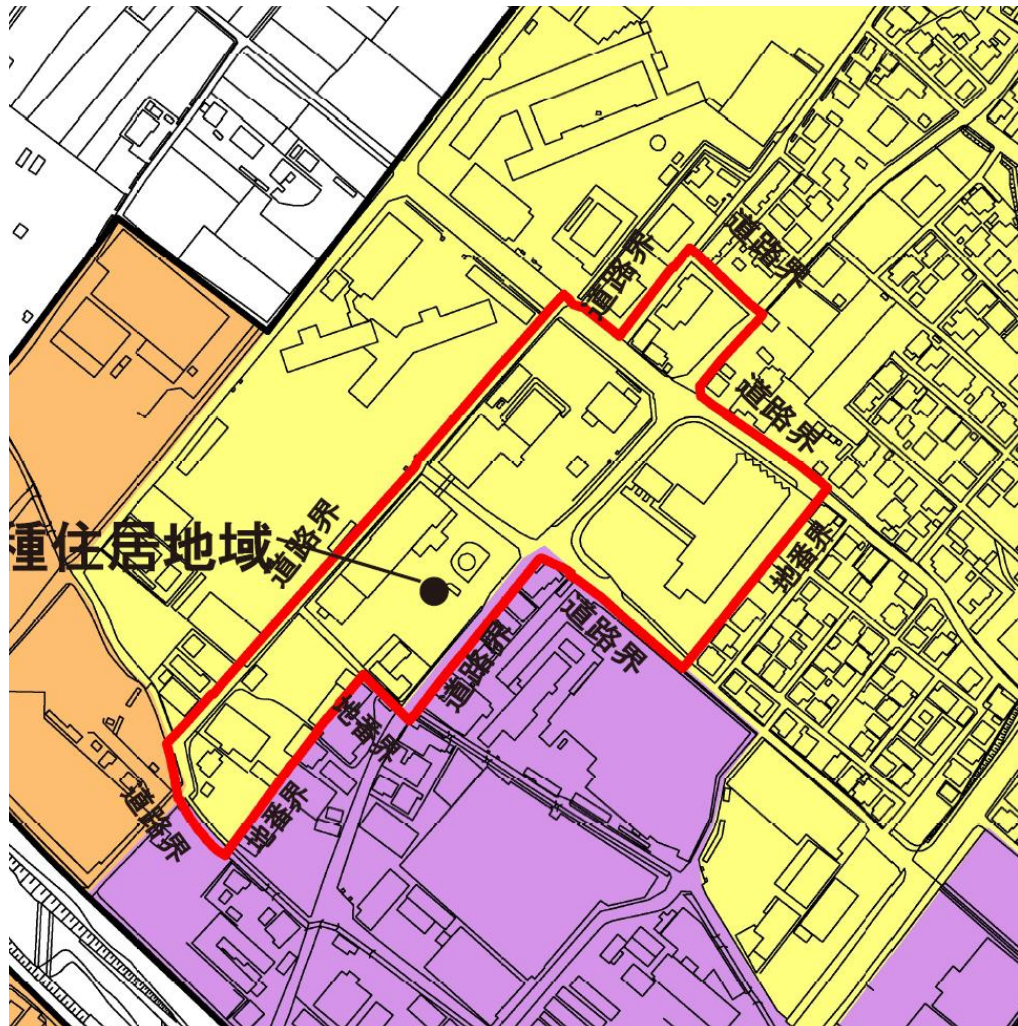
建てることのできる建物の種類が増える

- ・独立した**カフェ**や**コインランドリー**といった生活を便利で豊かにする店舗を建てるようになります。
- ・公共施設の利活用として都市公園内の**カフェ**なども建てることできるようになります。

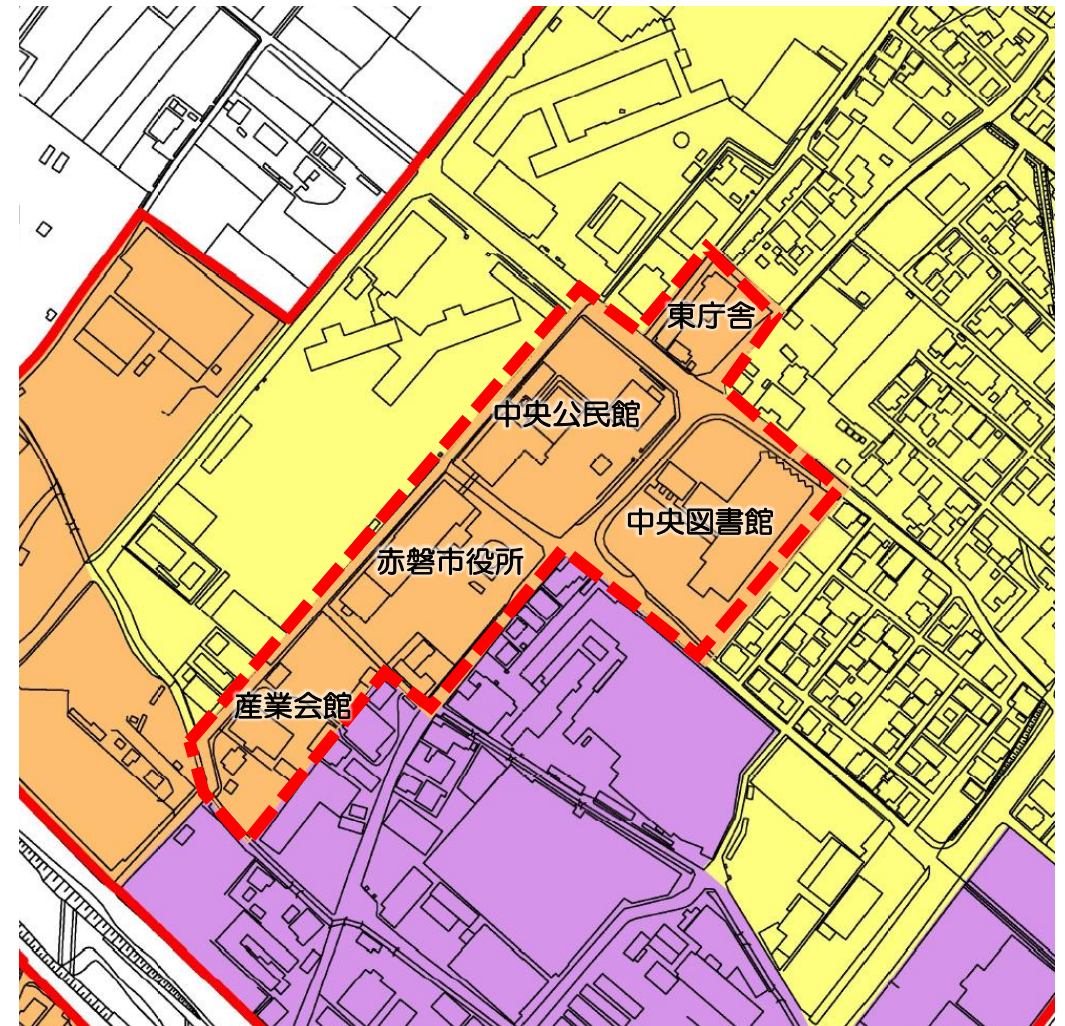
現在	見直し
第一種低層 住居専用 独立した 店舗	第一種住居 カフェなどが 建てられる



(旧)



(新)

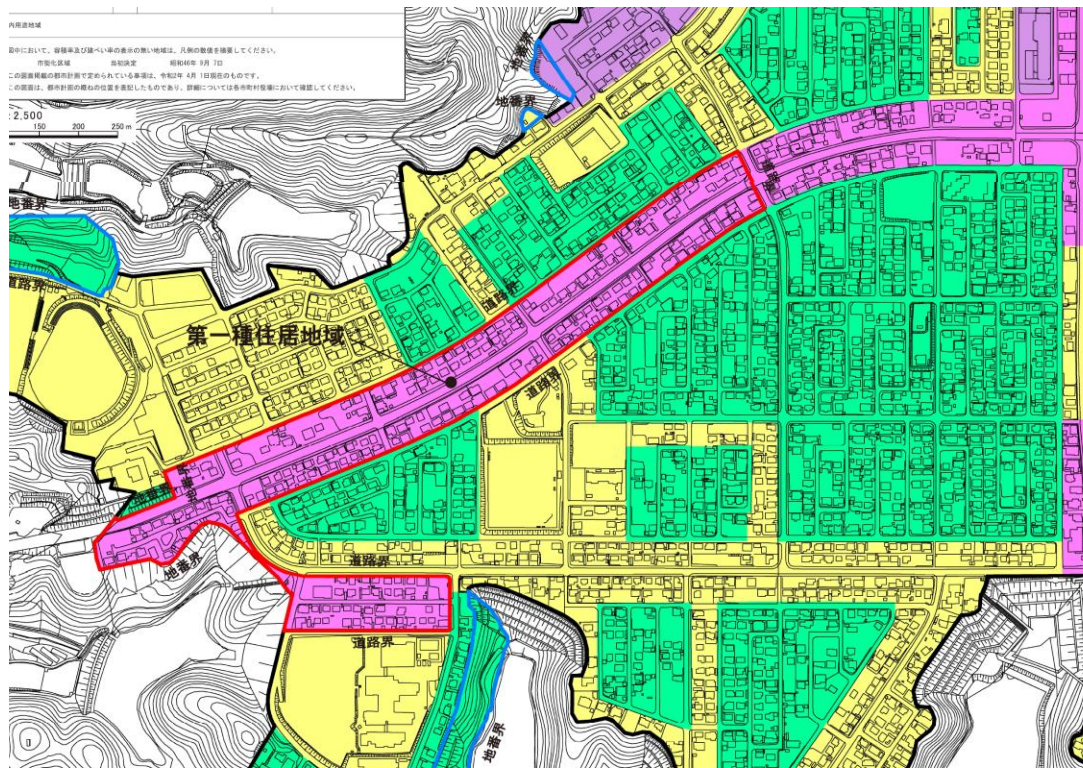


用途地域を **第一種住居** ⇒ **第二種住居** に変更します。

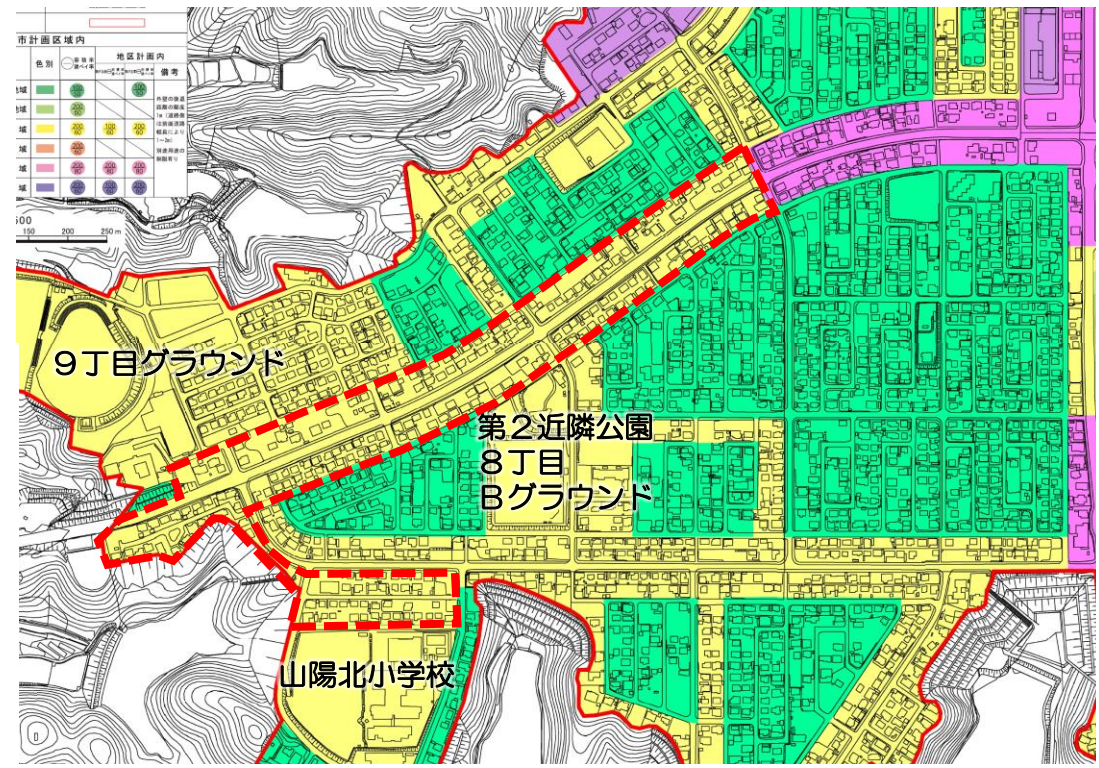
将来的な都市機能の集約や公共施設の複合化を見据えて変更します。



(旧)



(新)



用途地域を **近隣商業** ⇒ **第一種住居** に変更します。

※なお、地区計画により建築可能な建築物は現在も第一種住居のみです。

現在の景観を踏まえて**閑静でゆったりしたまちなみ**を**維持**していきます。

■ 用途地域の見直しにより変わること

建築可能な建築物

建てることのできる**建物の種類**は**現在と変わりません**。

建ぺい率

80% ➡ 60%

最低敷地面積

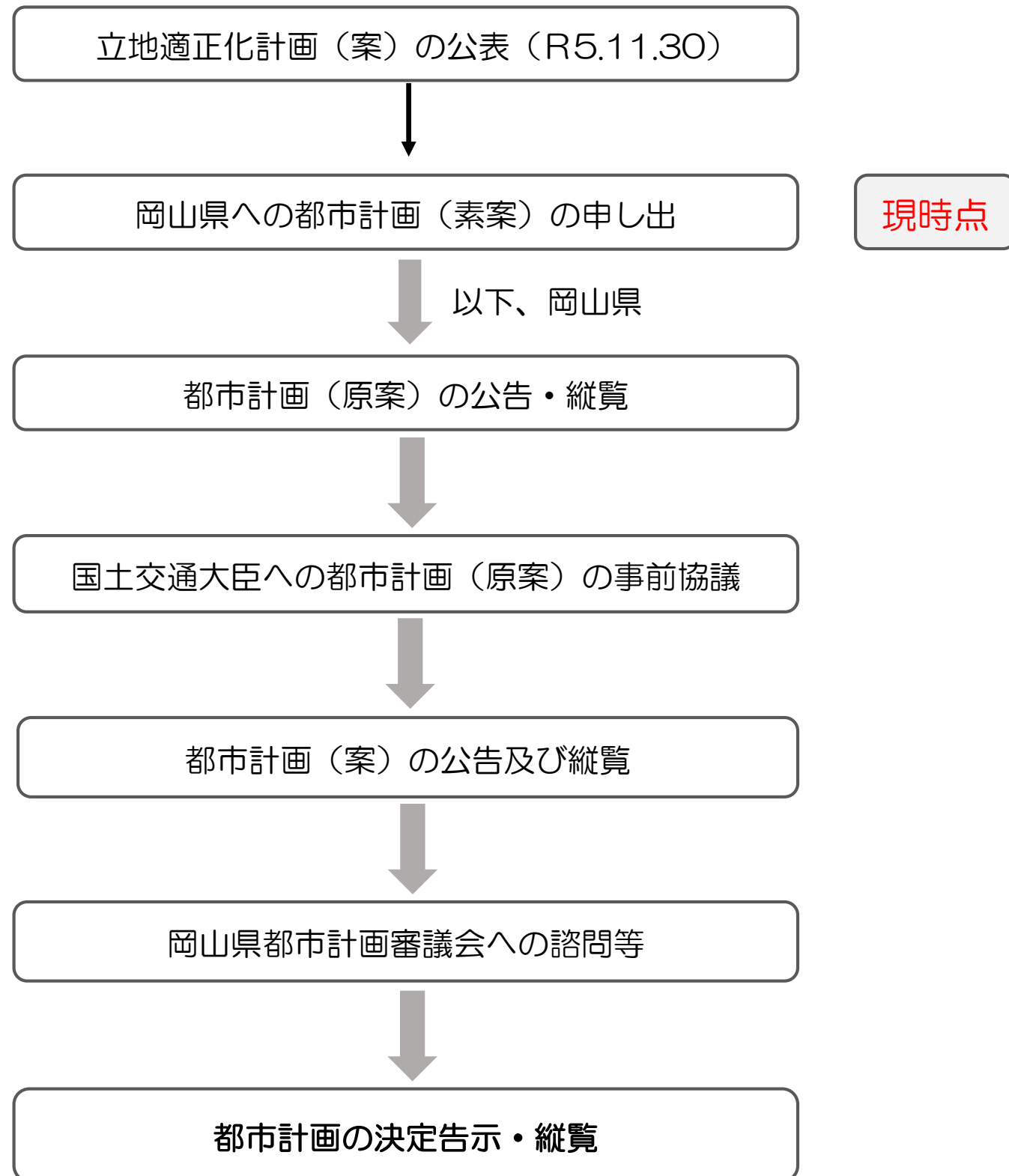
無指定 ➡ 200㎡

敷地の中で建てられる面積の割合のことです。

敷地面積の最低限度を設定し、土地の細分化を防ぎます。 ※地区計画により指定。

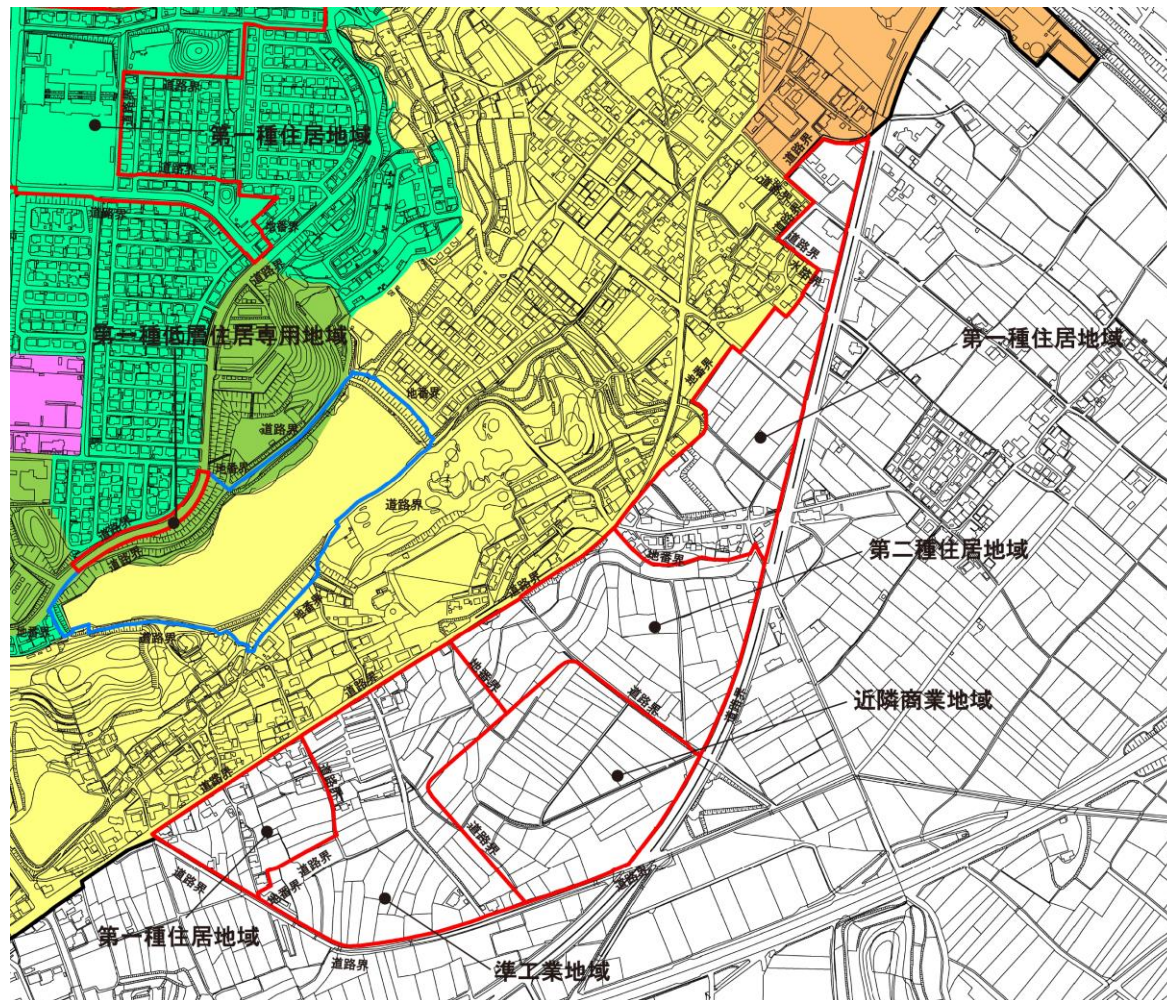


都市計画の変更手続きに向けた流れ

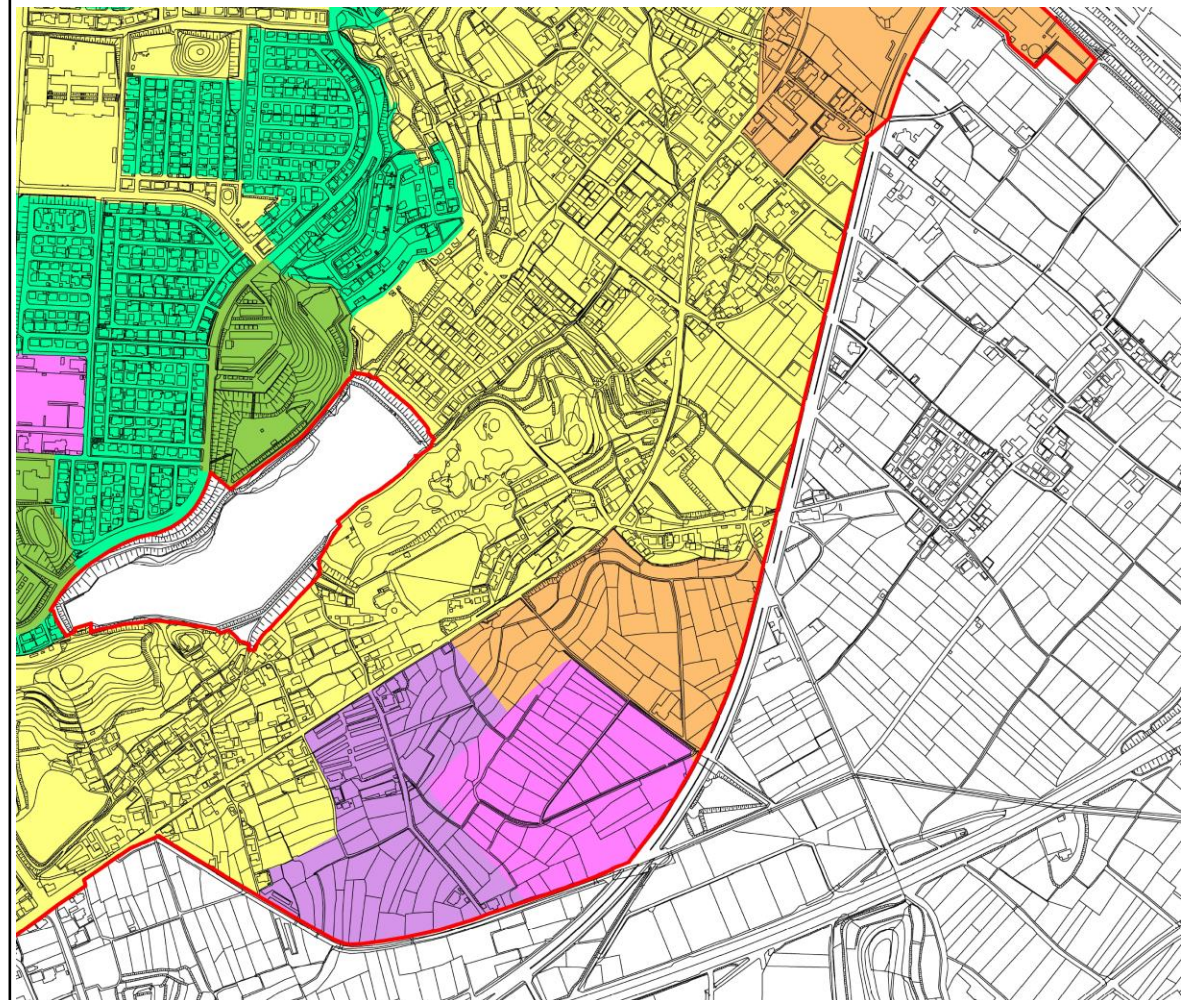




（旧）

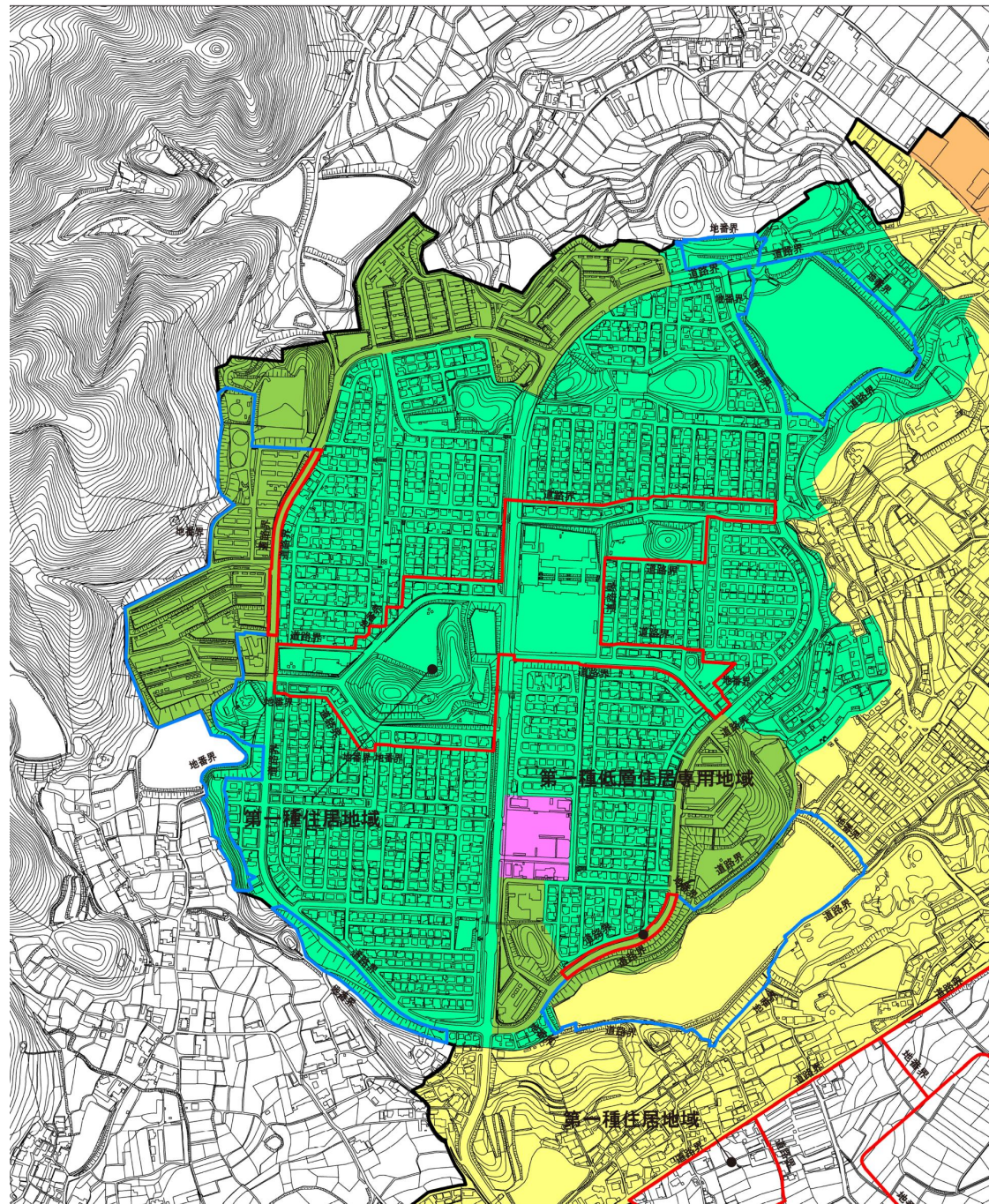


（新）

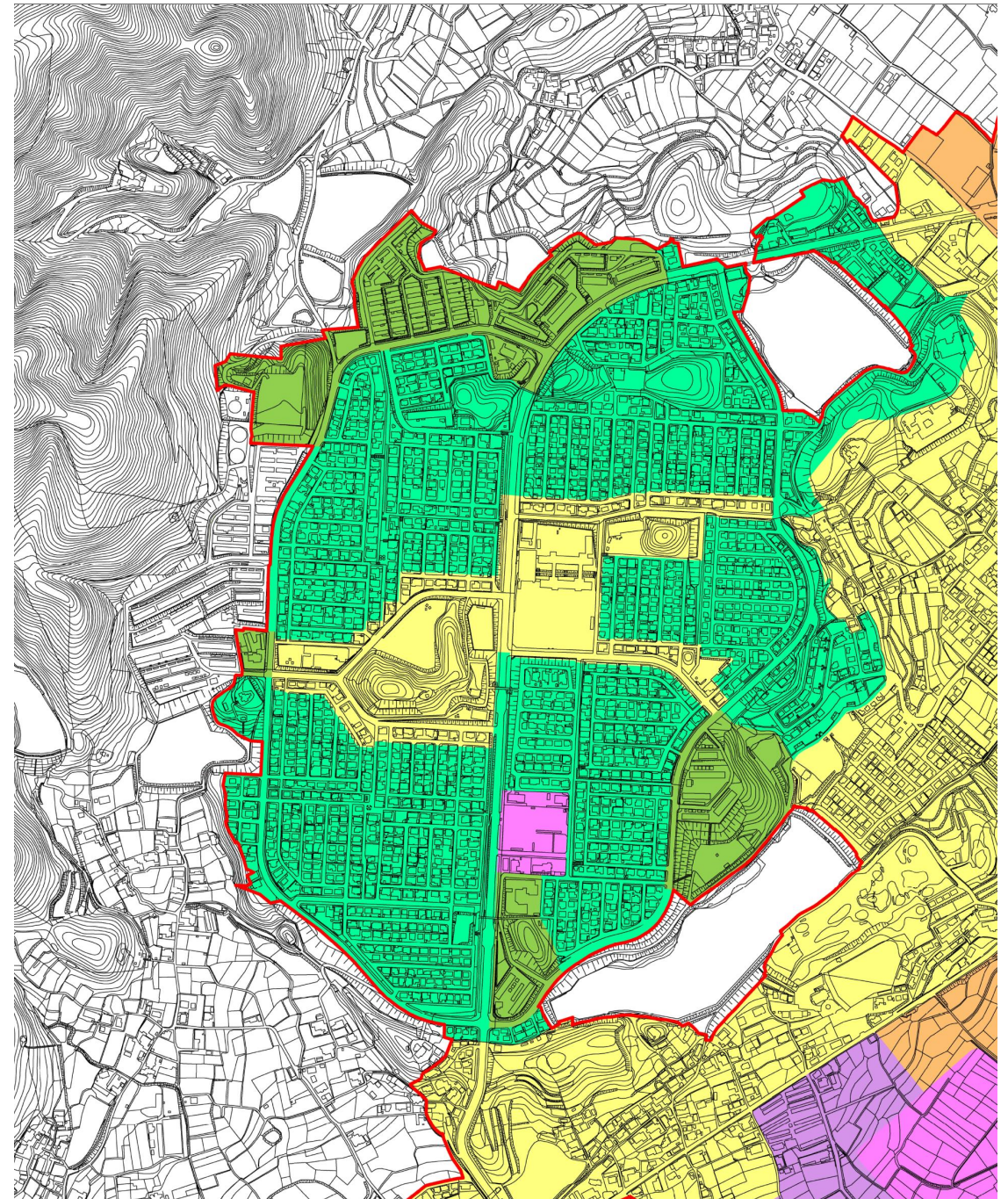




（旧）

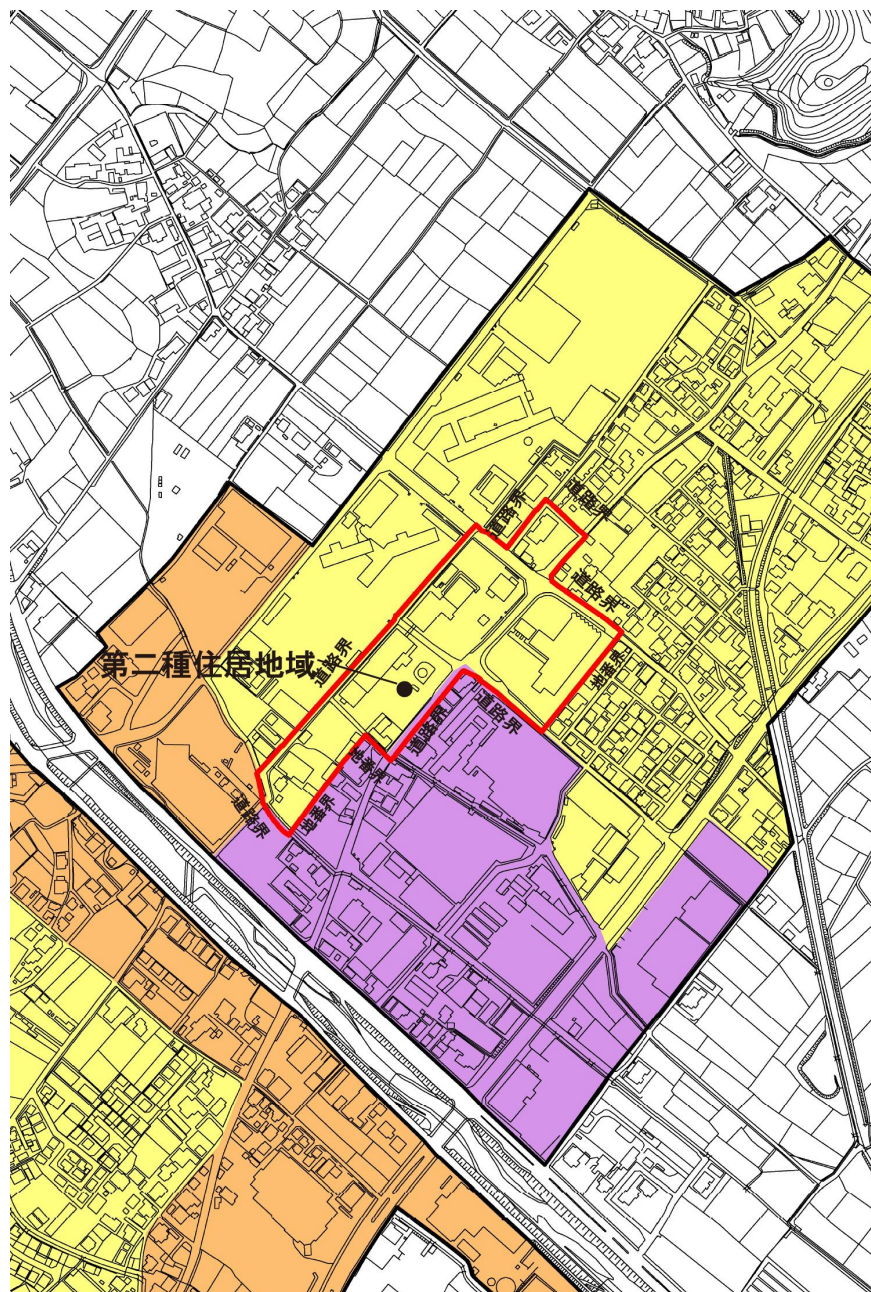


（新）

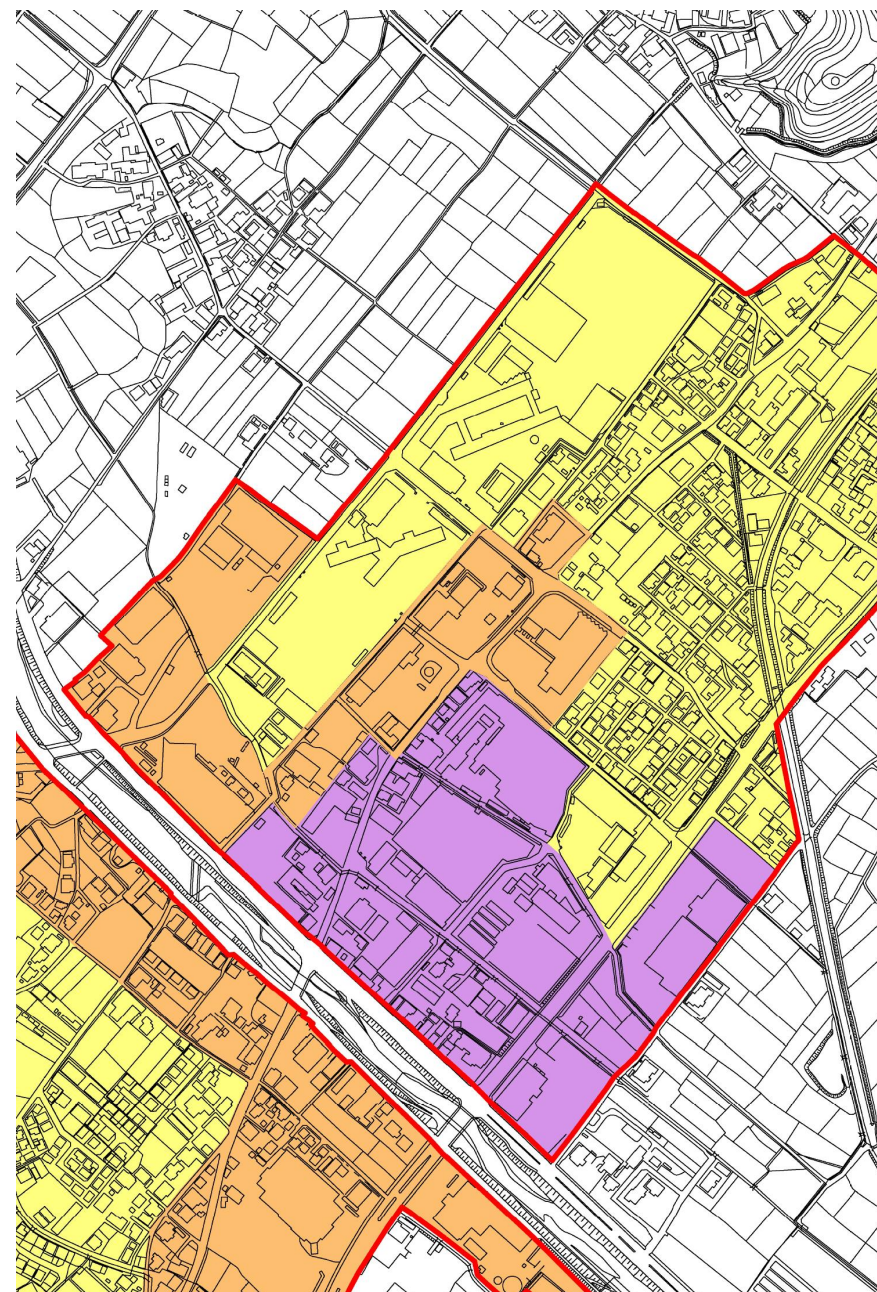




(旧)



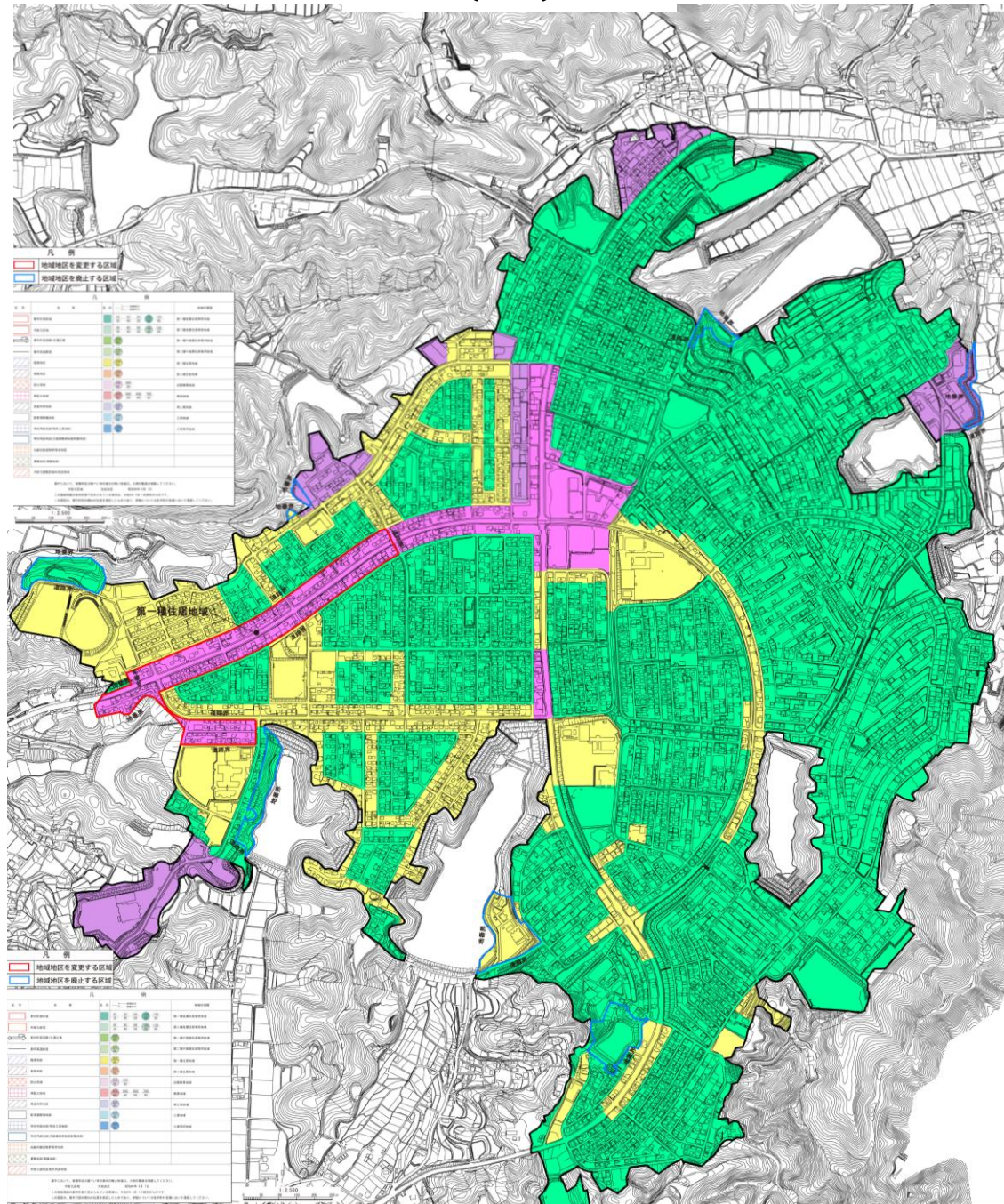
(新)



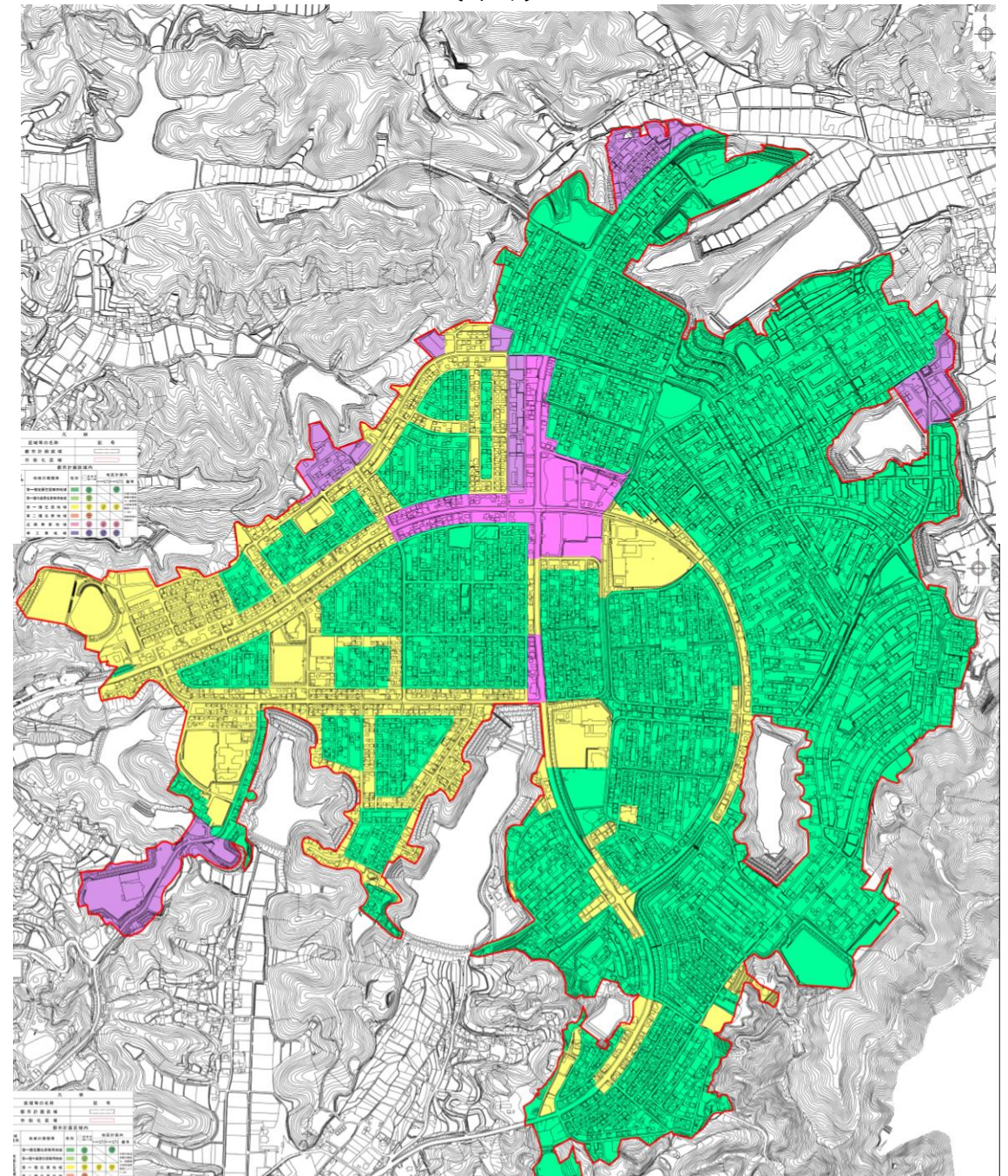


④ 桜が丘における都市計画の変更（広域図）

(旧)



(新)



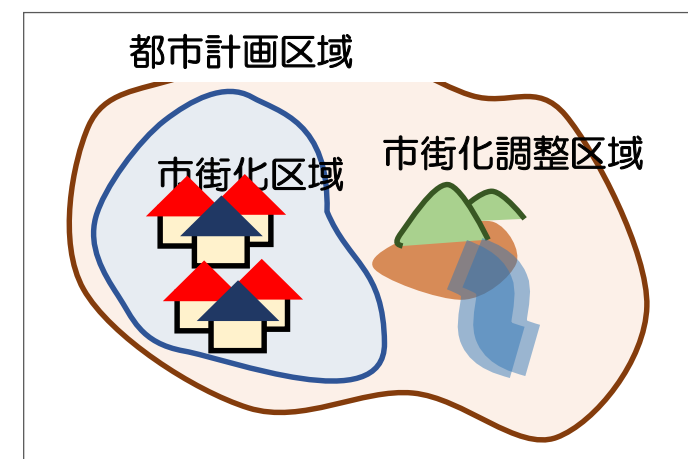


語句	意味
市街化区域	都市計画区域のうち市街地として積極的に開発・整備する区域で、既に市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域をいう。
市街化調整区域	市街化を抑制すべき区域をいう。市街化調整区域においては、積極的な都市整備を予定しておらず、開発許可制度により開発が規制されている。
用途地域	都市計画区域内において、都市機能及び都市環境の維持推進を図るため、建築物の用途・形態・容積率等について守るべき最低限のルールを定めるもの。
地区計画	地区計画とは、地域にふさわしい街並みの形成のため地域の特性に合わせて定める建築物などに関するルールのこと。 地区内の建築物などを地区計画の内容に沿って規制・誘導することで目標とするまちづくりの実現を図るもの。

〈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地のための地域	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		

〈市街化区域・市街化調整区域の概念図〉



〈地区計画〉

