

赤磐市立地適正化計画

令和6年4月
(令和7年4月 一部改訂)
赤磐市

計画作成及び改訂年月	改訂履歴
令和 6 年 4 月	赤磐市立地適正化計画を作成。
令和 7 年 4 月	令和 6 年 1 2 月 2 0 日告示の都市計画変更（区域区分、用途地域、地区計画）に伴い、「誘導準備区域」を「誘導区域」に変更。

— 目 次 —

はじめに 立地適正化計画の概要.....	1
1. 立地適正化計画について.....	1
(1)立地適正化計画とは.....	1
(2)立地適正化計画で定める主な事項.....	1
(3)計画の意義と役割.....	2
2. 赤磐市立地適正化計画について.....	3
(1)計画作成の背景と目的.....	3
(2)計画の位置づけ.....	3
(3)対象区域.....	3
(4)目標年次.....	4
(5)本計画の構成.....	4
第1章 現況把握及び将来の見通し.....	5
1. 赤磐市の概況.....	5
(1)赤磐市の位置.....	5
(2)赤磐市の地勢と気候.....	5
(3)市街地の広がり.....	5
(4)人口動態・特性.....	6
(5)土地利用等.....	11
(6)公共交通の利用状況.....	15
(7)都市機能の現状の整理.....	17
(8)主な公共公益施設の立地状況.....	27
(9)都市施設の整備状況.....	28
(10)産業.....	31
(11)建築物.....	36
(12)市街地整備事業等.....	41
(13)地価.....	43
(14)災害危険区域等.....	45
(15)財政.....	48
(16)市民意向（市民アンケート結果）.....	51
2. 赤磐市の魅力.....	52
(1)県都岡山市中心部への時間的距離の短さ.....	52
(2)大規模災害からの安全性の高さ.....	53
(3)子育てするなら赤磐市.....	54
(4)広域交通の利便性の高さ（東西南北の拠点になりうる）.....	55
3. 上位・関連計画.....	56
(1)岡山県南広域都市計画区域マスタープラン 令和2年4月.....	56
(2)第2次赤磐市総合計画 令和2年3月一部改訂.....	57
(3)都市計画マスタープラン 令和元年6月.....	58
4. 人口の将来見通し.....	60
(1)人口の将来見通し.....	60
(2)地域別の将来見通し.....	61
(3)住宅地需要の将来見通し.....	61

5. まちづくりの問題・課題	62
(1)人口・土地利用.....	62
(2)公共交通	63
(3)公共施設の維持管理・更新.....	63
(4)都市機能	63
(5)産業.....	64
(6)防災.....	64
(7)財政・地価	64
(8)市民意向	65
第2章 まちづくりの基本方針	66
1. 解決すべき主な課題.....	66
2. まちづくりの基本的な考え方	68
3. まちづくりの方針と課題解決のための施策・誘導方針	69
(1)まちづくりの方向性とまちづくりの基本方針（ターゲット）	69
(2)課題解決のための施策・誘導方針（ストーリー）	70
4. 将来都市像(都市計画区域).....	71
第3章 誘導区域等の設定	72
(1)居住誘導区域の検討	72
(2)都市機能誘導区域の検討.....	80
(3)都市機能誘導施設の検討.....	86
第4章 誘導施策の検討	104
(1)誘導施策とは	104
(2)具体的な誘導施策	104
第5章 都市構造の再編施策に関する詳細	110
(1)利便性の高いエリアの市街化区域への編入.....	110
(2)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）	112
(3)新たな都市像に対応した用途の再編.....	117
第6章 目標値の設定	124
(1)施策の達成度を図るための指標.....	124
第7章 防災指針	125
(1)災害リスクの高い地域等の抽出及び方針	125
(2)地域ごとの防災上の課題の整理.....	130
(3)具体的な取組、目標値の検討	132
第8章 施策の達成状況に関する進行管理	134
(1)進捗管理スケジュールの検討	134

はじめに 立地適正化計画の概要

1. 立地適正化計画について

(1) 立地適正化計画とは

我が国の都市における今後のまちづくりは、人口の急激な減少と高齢化を背景として、子育て世代や高齢者にとって、安心できる健康で快適な生活環境を実現すること、財政面及び経済面において持続可能な都市経営を可能とすることが大きな課題です。

こうした中、医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、子育て世代にはじまり、高齢者まで全ての世代にわたる住民が、公共交通によりこれらの生活利便施設等にアクセスできるなど、福祉や交通なども含めて都市全体の構造を見直し、『コンパクト・プラス・ネットワーク』の考えで進めていくことが重要です。

都市再生特別措置法（以下、「法」という。）は、このような背景の基に改正（平成 26 年 8 月施行）され、行政と住民や民間事業者が一体となったコンパクトなまちづくりを促進するための「立地適正化計画制度（法第 81 条第 1 項）」が創設されました。

これまでの制度との違いとしては、初めて「コンパクトなまちづくり」と「公共交通によるネットワーク」の連携が具体的に措置されたこと、また、「コンパクトなまちづくり」を進めるためには、居住や福祉などの民間の施設や活動が重要であることから、都市全体を見渡ししながらその誘導を図ることに初めて焦点が当てられています。

赤磐市立地適正化計画では、既存の公共施設と都市集客力のある公共施設を整備するとともに、不足する都市機能を誘導し、これらと連携した公共交通に関する施策を講じることで、賑わいのあるコンパクトで便利なまち、子育てしやすいまちを形成していくことを目指します。

(2) 立地適正化計画で定める主な事項

●基本的な方針

住宅及び誘導施設の立地の適正化に関する基本的な方針。

●居住誘導区域

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に居住を誘導する区域。

●都市機能誘導区域

医療、福祉、商業等の都市機能を誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域。

●誘導施設

都市の居住者の共同の福祉や利便のため必要な施設。医療施設、社会福祉施設、子育て支援施設、教育施設、商業施設、行政施設等。

●誘導施設を誘導する施策方針

都市機能誘導区域ごとに、誘導施設を誘導するための市町村の施策。

●防災指針

立地適正化計画の居住誘導区域内で行う防災対策・安全確保策を定めるもの。

（避難路、防災公園等の避難地、避難施設等の整備、警戒避難体制の確保など）

(3) 計画の意義と役割

○都市全体を見渡したマスタープラン

立地適正化計画は、居住機能や医療・福祉・商業、公共交通等のさまざまな都市機能の誘導により、都市全域を見渡したマスタープランとして位置づけられる市町村マスタープランの高度化版とも言える計画です。

○都市計画と公共交通の一体化

居住や都市の生活を支える機能の誘導によるコンパクトなまちづくりと地域交通の再編との連携により、『コンパクト・プラス・ネットワーク』のまちづくりを進めます。

○都市計画と民間施設誘導の融合

民間施設の整備に対する支援や立地を緩やかに誘導する仕組みを用意し、インフラ整備や土地利用規制など従来の制度と立地適正化計画との融合による新しいまちづくりが可能になります。

○市町村の主体性と都道府県の広域調整

計画の実現には、隣接市町村との協調・連携が重要です。また、都道府県は、立地適正化計画を作成している市町村の意見に配慮し、広域的な調整を図ることが期待されています。

○市街地空洞化防止のための選択肢

居住や民間施設の立地を緩やかにコントロールできる、市街地空洞化防止のための新たな選択肢として活用することが可能です。

2. 赤磐市立地適正化計画について

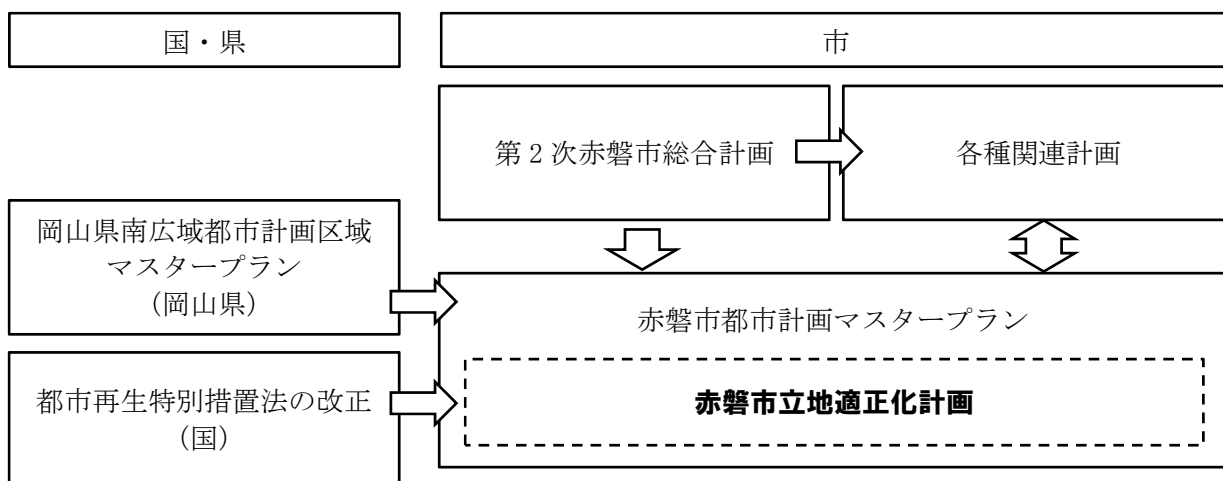
(1) 計画作成の背景と目的

全国的に本格的な人口減少、少子高齢社会が到来するなか、本市においても人口減少、少子高齢化が進んでいます。このような社会経済情勢の変化に伴い、地域の活力低下や人口減少に伴う大幅な歳入の減少、高齢社会による社会福祉費の増大、空き家の増加、公共施設の老朽化による維持管理更新費の増大などが予測されています。また、低密度な市街地化により、従来からの都市機能（医療・子育て支援・教育文化・福祉・商業）や生活サービスを維持・継続できない状況も危惧されています。

このため、まちづくりの総合的な計画である総合計画や都市計画マスタープランを踏まえて、人口密度の維持や生活利便施設の誘導・集積などにより必要な都市機能や生活サービスを確保し、子育て世代などの若年層にも魅力的な都市の形成を推進するため、「赤磐市立地適正化計画」を作成しました。

(2) 計画の位置づけ

立地適正化計画は、市町村の総合計画、都道府県の都市計画区域マスタープランに即するとともに、市町村の都市計画マスタープランとの調和が保たれ、かつ、都市の防災に関する機能の確保が図られるよう配慮されたものでなければならぬとされています（法第 81 条第 9・10 項）。また、法定事項が記載された立地適正化計画が法定の手続きにより公表されたときは、市町村の都市計画マスタープランの一部とみなされます（法第 82 条）。赤磐市立地適正化計画は、赤磐市都市計画マスタープランの一部とみなされ、各種関連計画での施策との連携を図りながら、コンパクトで便利なまちの形成に向けた具体的なまちづくり施策を定め、取り組んでいきます。



(3) 対象区域

対象区域は、都市再生特別措置法第 81 条において、都市計画法第 4 条第 2 項に規定する都市計画区域内の区域について作成することが出来ると規定されているため、本市の都市計画区域内を本計画の対象区域とします。

(4) 目標年次

目標年次は、令和 2 年（2020 年）度を基準年度とし、目標年次はおおむね 20 年後の令和 22 年（2040 年）度とします。

ただし、上位・関連計画の改定や社会経済情勢の変化に対応し、適切に見直しを行います。

(5) 本計画の構成

本計画の構成は、「現状把握及び将来の見通し」の分析を踏まえ、市全体の将来ビジョン等を示す「まちづくりの基本方針」、誘導区域や誘導施設の設定や方針を示す「誘導区域等の設定」、「誘導施策の検討」、目標及び効果指標の設定と進行管理における考え方を示す「目標値の設定」、都市の防災に関する機能の確保を図るための指針となる「防災指針」、「施策の達成状況に関する進行管理」で構成します。

■位置図

