

第2章 まちづくりの基本方針

1. 解決すべき主な課題

まちづくりの問題・課題や本市の魅力を踏まえ、解決すべき主な課題として以下の8つを設定しました。

①山陽団地の持続可能化

【上記を課題とした理由】

市街化区域の中でも「人口減少」「人口密度の低下」「高齢化」「公共交通の利便性の低下」「(公営住宅を含む)空き家率の増加」等が顕著である一方、既に都市基盤が整い、自然環境が豊かな上に災害の危険が少ない山陽団地については、良質な住宅地確保の観点から、住宅団地として持続可能とすることが必要と考えるため。

②子育て世帯等の転入傾向の維持・推進

【上記を課題とした理由】

岡山市等のベッドタウンとして、市街化区域を中心に子供や子育て世代の転入超過が継続していることから、生産年齢人口の確保や人口減少を食い止める主な手段としてこの傾向を維持し、更には転入超過を加速させることで、子育て世帯をエンジンとして他の世帯も含めて暮らしやすいまちとすることが、持続可能な都市づくりに必要と考えるため。

加えて、市民意向では「子育て関連」の各項目は重要度が高いとされているため。

③市街化区域の更なる有効利用

【上記を課題とした理由】

市街化区域内の未利用地は、着実に減少してきているものの、低未利用地の有効利用や、住宅団地内の商業系用途地域の有効活用は、持続可能な都市づくりに必要と考えるため。

また、今後発生が予測される空き家や空地进行を効率的に有効活用する必要があるため。

加えて、市民意向では「都市基盤整備」は重要度が高いものの満足度が低いとされているため。

④公共交通（バス）の利便性の維持・改善

【上記を課題とした理由】

本市の主な公共交通はバスであり、高次都市拠点（岡山駅周辺）と本市を繋ぐ軸を形成している一方、鉄道駅のような核となる公共交通施設がなく、(立地適正化計画の基本的な考え方である)公共交通と連携したまちづくりができていないため。

また、市内交通に関して、中心市街地といった拠点へのアクセス性を高めるとともに、広域交通に関して、国土連携道路（山陽自動車道）を利用している高速バスの利便性も高める必要があるため。

加えて、市民意向では「公共交通の利便性」は重要度が高いものの満足度が低いとされているため。

⑤拠点と連携したにぎわいや交流の創出

【上記を課題とした理由】

ベッドタウンの特性として、中心部は交流人口の増加に資するような滞留型の市街地構造ではなく、市民が自然と集まるような魅力的な場ではないことから、日々の生活の観点からも魅力が乏しいと考えるため。

また、市街地周辺にある日本遺産などの地域資源や良好な田園風景との連携は、観光業や(「食」などに関連する)農業といった地域経済の課題解決の観点から、持続可能な都市づくりに必要と考えるため。

⑥住宅団地における優位性の有効活用

【上記を課題とした理由】

山陽団地だけでなく、桜が丘の住宅団地では、将来的にも空き家や空地の増加が見込まれる一方、既に都市基盤が整い、自然環境が豊かな上に災害危険区域も少ないことから、空き家の利活用や既存建築物除却後の跡地利用は、優良住宅地や都市機能の効率的な確保に繋がるため。

⑦都市機能の脆弱性と非効率な都市構造

【上記を課題とした理由】

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が、ベッドタウンとしての役割の低下とともに、山陽地域の都市機能の脆弱性が顕在化してきており、これらを改善していく必要があるため。

あわせて、当初目指した都市像とは異なる土地利用が形成されている地域があり、これらの地域については、現状や将来見通しを踏まえて適切な土地利用の形成や転換を図る必要があるため。

さらに、ため池や原野等の将来的に都市的土地利用への転換が見込まれない地域について、防災等の観点も踏まえて居住に適さない地域として明示するなど開発等を抑制する必要があるため。

また、県南広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が、交通結節点もなく市域内のネットワークとしての都市機能も弱いため、高齢化や新たな賑わい・交流等に対応して公共交通の強化を図る必要があるため。

⑧持続可能な都市運営の危機

【上記を課題とした理由】

本市の財政状況は年々厳しくなっており、今後も過疎化の進行や高齢化による社会保障費の増大、老朽化した公共施設等の維持管理費の増大等さらに厳しい財政運営となることが予想されるとともに、アフターコロナを見据えた職住近接の都市づくりなど、これまでのベッドタウンを中心とした都市づくりから人を市内に留められる新たなまちづくりへの転換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ため。

また、低密度な市街地の広がりにより公共投資の増大等が懸念され、逆線引き等も含めて将来にわたって効率的な都市運営を進めていく必要があるため。

2. まちづくりの基本的な考え方

本市では、1970年代以降、岡山市圏域への通勤に適した立地条件を背景に旧山陽町や旧熊山町で大型住宅団地の整備が進んだ結果、現在、都市計画区域内には市内の約7割の人口が集中し、その約8割が市街化区域に居住しています。都市計画区域外では、ある程度都市機能が集積している旧赤坂町、旧熊山町、旧吉井町の中心部やその周辺に多くの人が居住し、地域拠点を形成しています。

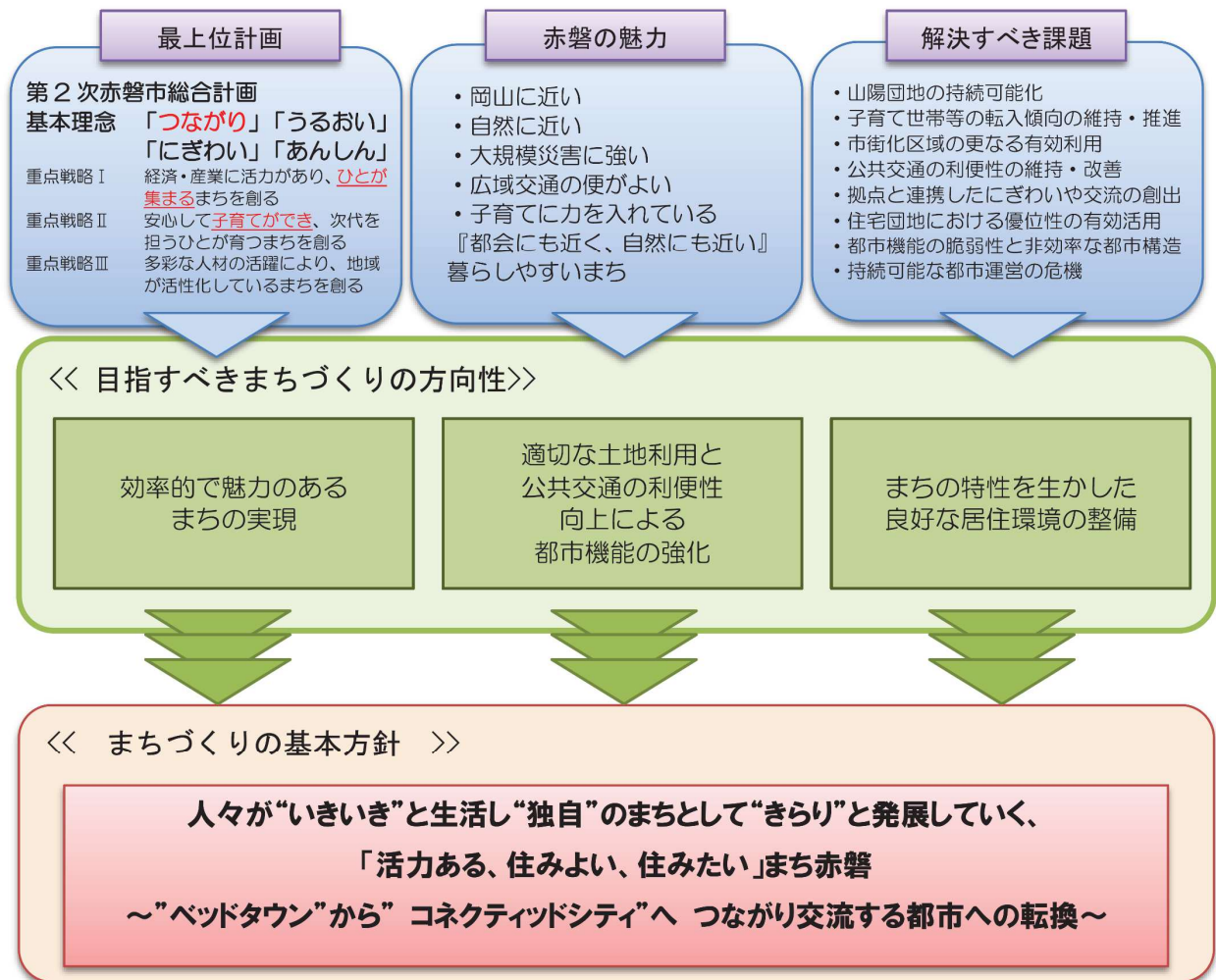
現在、少子高齢化を伴う人口減少や過疎化の進行等により、一部の地域では一定の人口密度によって支えられてきた生活サービス機能（生活利便施設、商業施設、公共交通、医療・介護、福祉、教育、物流等）の提供に支障が出始めているところもあり、このままだとこれらの生活サービス機能を維持することができなくなる見込みと予想されます。また、今後、人口減少が一層進むことが予想されることから、より多くの地域で生活サービス機能が低下することが懸念されます。

このため、持続可能な都市経営、高齢者の生活環境や子育て環境の向上、地球・自然環境の保全、防災等の幅広い観点から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、限られた資源の集中的・効率的な利用で持続可能な都市・社会を実現していくことが重要となっています。

3. まちづくりの方針と課題解決のための施策・誘導方針

(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）

上位計画や本市の魅力、解決すべき主な課題等を踏まえ、「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」の3つをまちづくりの方向性とし、その実現のためのまちづくりの基本方針を以下のように定めました。



(2) 課題解決のための施策・誘導方針（ストーリー）

まちづくりの方針を踏まえた課題解決のための施策・誘導方針（ストーリー）を次の通りとします。

<課題解決のための施策・誘導方針>

ストーリー①：赤磐版コンパクト+ネットワークの構築

- ・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

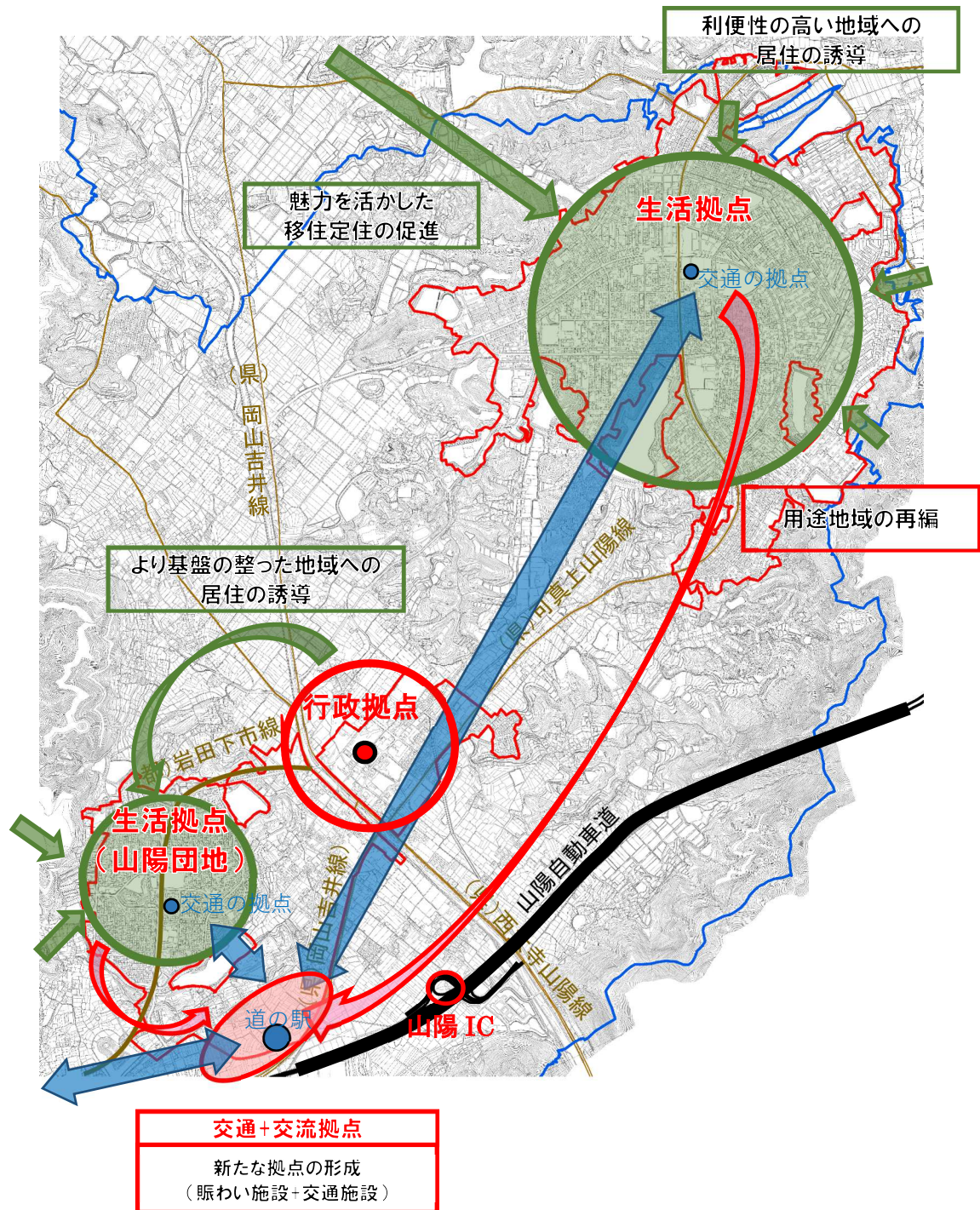
- ・疲弊した都市の再生に向けた都市構造の再構築
- ・都市構造の再編による、賑わいや交流のエリアとなる魅力的で新たな拠点の形成
- ・時代の変化に対応した商業系から住居系への見直しなど適切な用途の再編
- ・市の玄関口（顔）となり、中心となる「つながり」「交流する」エリアの創造
- ・市外へ流出している買物客、観光客を市域内へ呼び込む、滞留させる仕組みの構築
- ・アフターコロナを見据えた職住近接のまちづくり

ストーリー③：赤磐の魅力を活かした移住定住の促進

- ・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

4. 将来都市像（都市計画区域）

将来都市像は、都市計画マスタープランの将来都市構造図との整合を図りつつ、まちづくりの方針（ターゲット）と課題解決のための施策・誘導方針（ストーリー）を見据え、岡山市や山陽 IC に近い河本・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し、都市機能や居住の集積を図るとともに、他の拠点と利便性の高い公共交通で結ぶことにより、公共交通を軸に複数の拠点が連携する都市構造の形成を図ります。



拠点類型	地区	拠点の特性
生活拠点	山陽団地 桜が丘	生活を支えるサービスを提供する拠点
行政拠点	市役所周辺	市民に行政機能、病院等の機能を提供する拠点
交通+交流拠点	河本・岩田地区	各拠点と公共交通で結ばれ、賑わい、交流機能を提供する拠点