

第3章 誘導区域等の設定

(1) 居住誘導区域の検討

① 基本的な考え方（都市計画運用指針から抜粋）

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す。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とされています。

② 本市における基本的な考え方

運用指針を踏まえ、交通利便性が高い地域を基本に居住誘導区域を設定します。ただし、災害リスクの高い地域や市街地外縁部の居住に適さない地域は居住誘導区域から除外します。

③ 居住誘導区域の設定手順

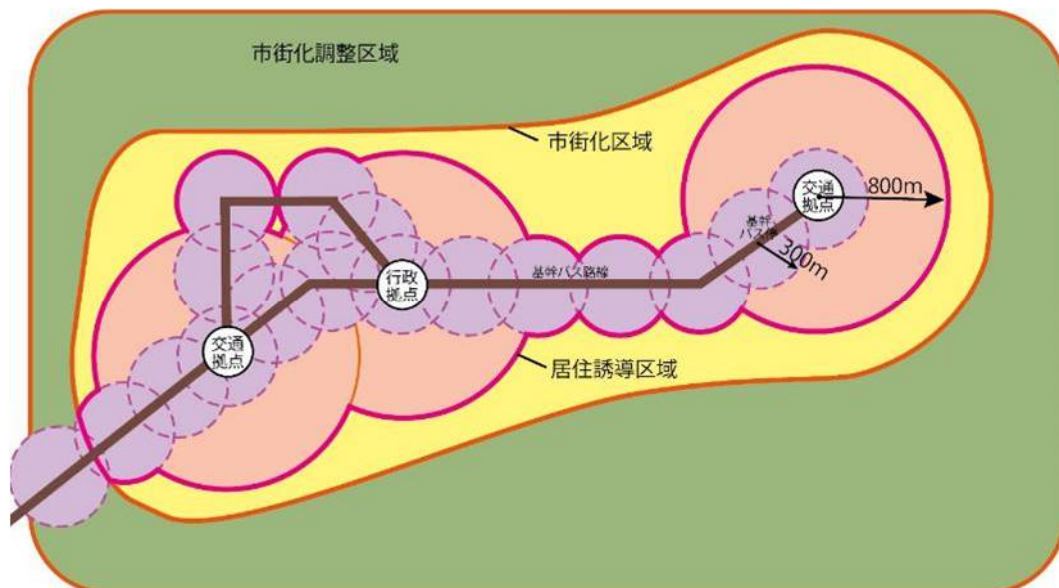
以下の対応方針のもと居住誘導区域を設定します。

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るよう、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します。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、新拠点の中心から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します。

⇒土砂災害警戒区域を除外する。

【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】

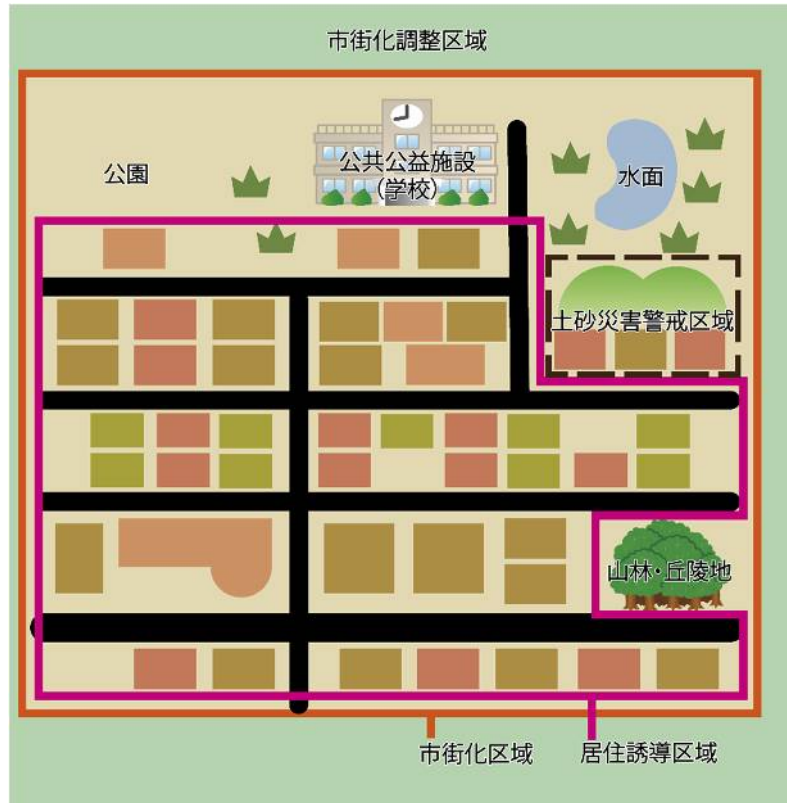
レッドゾーン	区域	方針
都市計画運用指針により原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域	災害危険区域 <建築基準法>	居住誘導区域に指定しない [赤磐市内：なし]
	地すべり防止区域 <地すべり等防止法>	居住誘導区域に指定しない [市街化区域内：なし]
	急傾斜地崩壊危険区域 <急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律>	居住誘導区域に指定しない [市街化区域内：なし]
	土砂災害特別警戒区域 <土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律>	居住誘導区域に指定しない [市街化区域内：なし]
	津波災害特別警戒区域 <津波防災地域づくりに関する法律>	居住誘導区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

大規模盛土	方針
滑動崩落が生じるおそれが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。	調査中であり、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、公共公益施設や公園、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します。



対応方針4:土地利用計画に基づく新たな市街地の形成(居住誘導準備区域)

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ます。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します。

※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。

a) 新拠点の居住誘導区域への編入

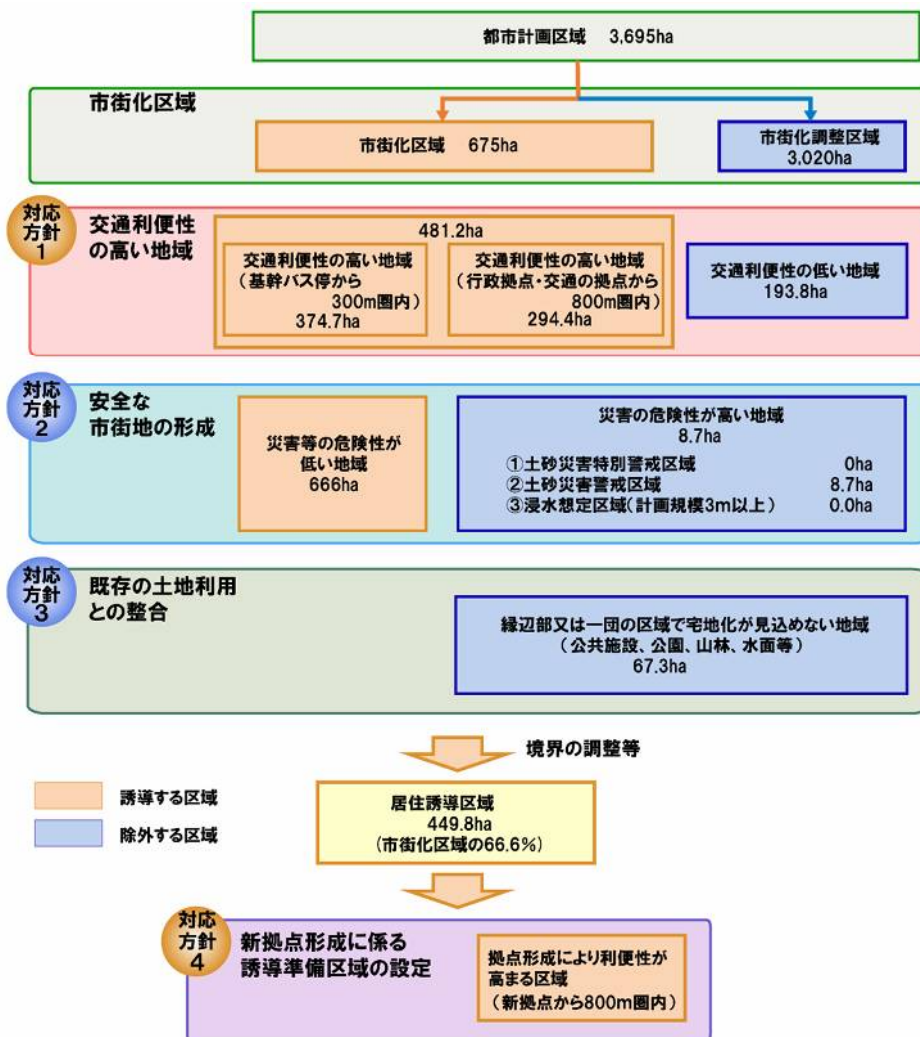
新拠点については新たに都市機能、施設を配置し、市街化区域に編入することとしています。このため、新拠点については居住誘導準備区域とし、新拠点が市街化区域に編入された時点で居住誘導区域の指定を検討します。

b) 山陽団地の一部等の居住誘導区域への編入

新拠点の整備により、都市拠点からの800m圏域が広がり、既存の住宅地が居住誘導区域の要件(対応方針1)に該当することから、新拠点が市街化区域に編入された時点で、山陽団地の一部等について居住誘導区域の指定を検討します。

④居住誘導区域の設定

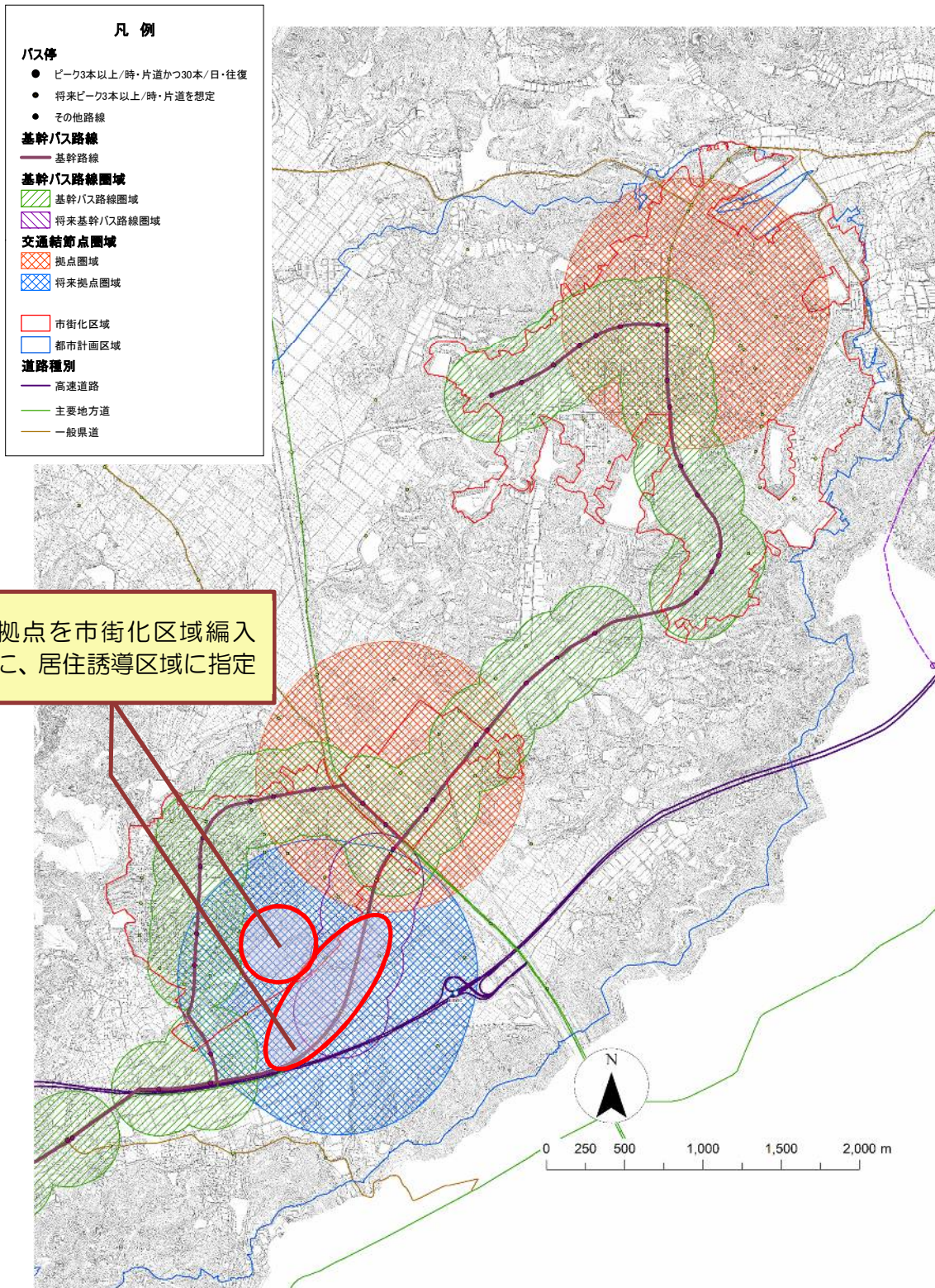
各対応方針に従い区域を検討した結果、居住誘導区域は以下のとおり 449.8ha となりました。



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: 土地利用計画に基づく新たな市街地の形成

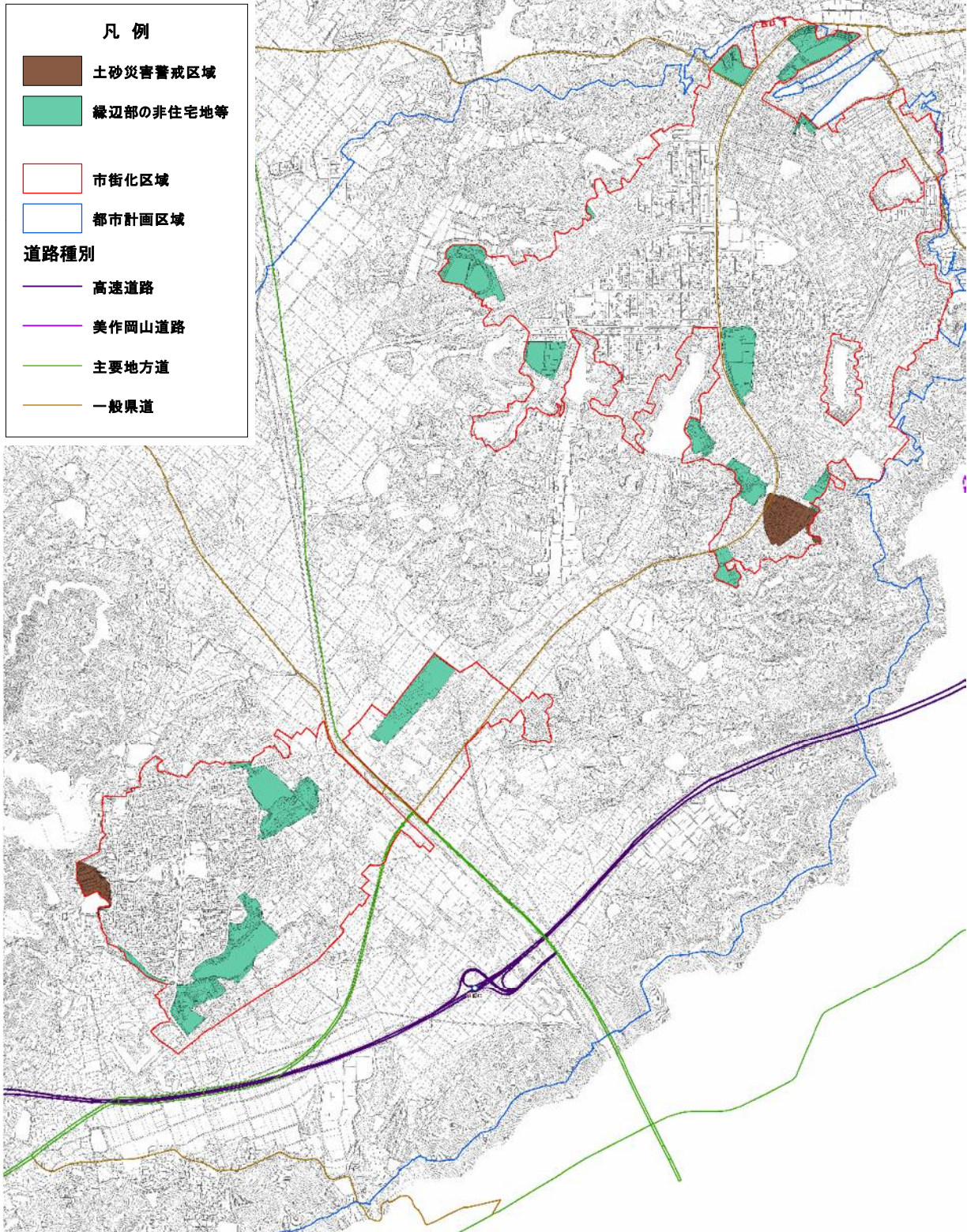


都市構造の評価に関するハンドブック（H26、国土交通省）において、日常生活サービスの徒歩圏を一般的な徒歩圏である半径800mを採用し、バス停は誘致距離を考慮し300mとしていることを参考に圏域を設定した。

※基幹路線は、現況の路線をもとに、交通結節点の整備状況等を踏まえ設定した。

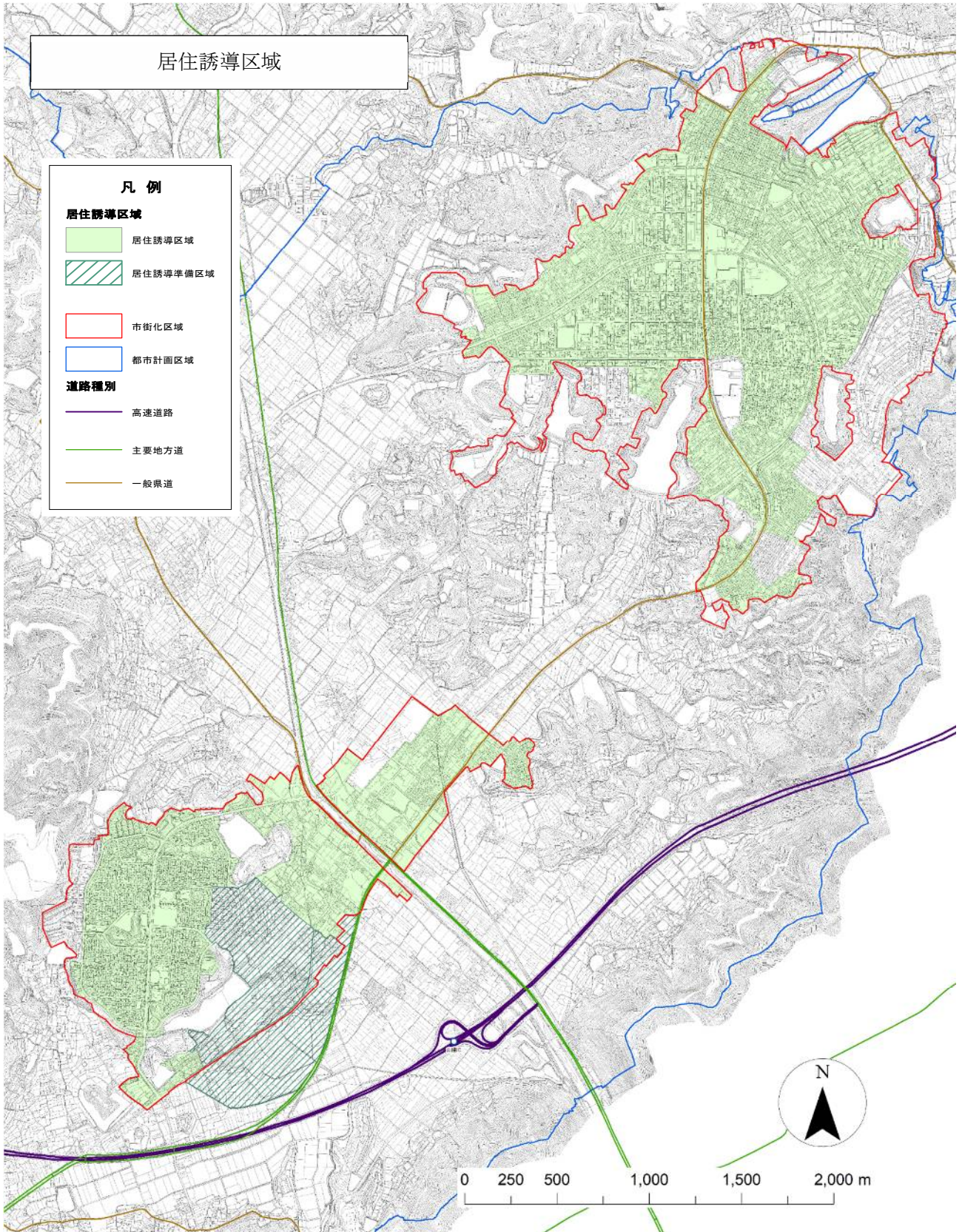
除外する区域

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



浸水深は計画規模（流域の24時間総雨量228mm）を想定し、一般的な家屋の2階の床面に浸水するおそれがある水深 3.0m に設定した。

浸水深3.0m以上の区域は市街化区域内には存在しない。



(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、人口は該当区域の可住地(図上計測値)で除した値

※R22の人口密度は、居住の誘導を行わず、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

(2)都市機能誘導区域の検討

①基本的な考え方（都市計画運用指針から抜粋）

- ・医療・福祉・子育て支援・商業といった民間の生活サービス施設の立地に焦点が当てられる中では、これらの施設を如何に誘導するかが重要となります。このような観点から都市機能誘導区域が新たに設けられ、誘導したい機能と支援措置を事前明示することにより、エリア内の具体的な場所は問わずに、生活サービス施設の誘導を図るものです。
- ・原則として、都市機能誘導区域は、居住誘導区域内において設定されるもので、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点等に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が図られるよう定めるべきとされています。

②都市機能誘導区域として想定される区域（都市計画運用指針から抜粋）

- ・都市機能誘導区域は、例えば、都市全体を見渡し、鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域や、周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等、都市の拠点となるべき区域を設定することが考えられるとされています。
- ・また、都市機能誘導区域の規模は、一定程度の都市機能が充実している範囲で、かつ、徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲で定めることが考えられるとされています。

③本市における都市機能誘導区域の設定手順

a) 設定の考え方

- ・国の運用指針では、原則として居住誘導区域の中に都市機能誘導区域を定める必要があります。
- ・都市計画マスタープランにおける将来都市像において、市役所周辺地区と山陽団地周辺の河本・岩田地区の2地区を都市拠点として設定していることから、本計画においてもこの2拠点を都市機能誘導区域を設定します。

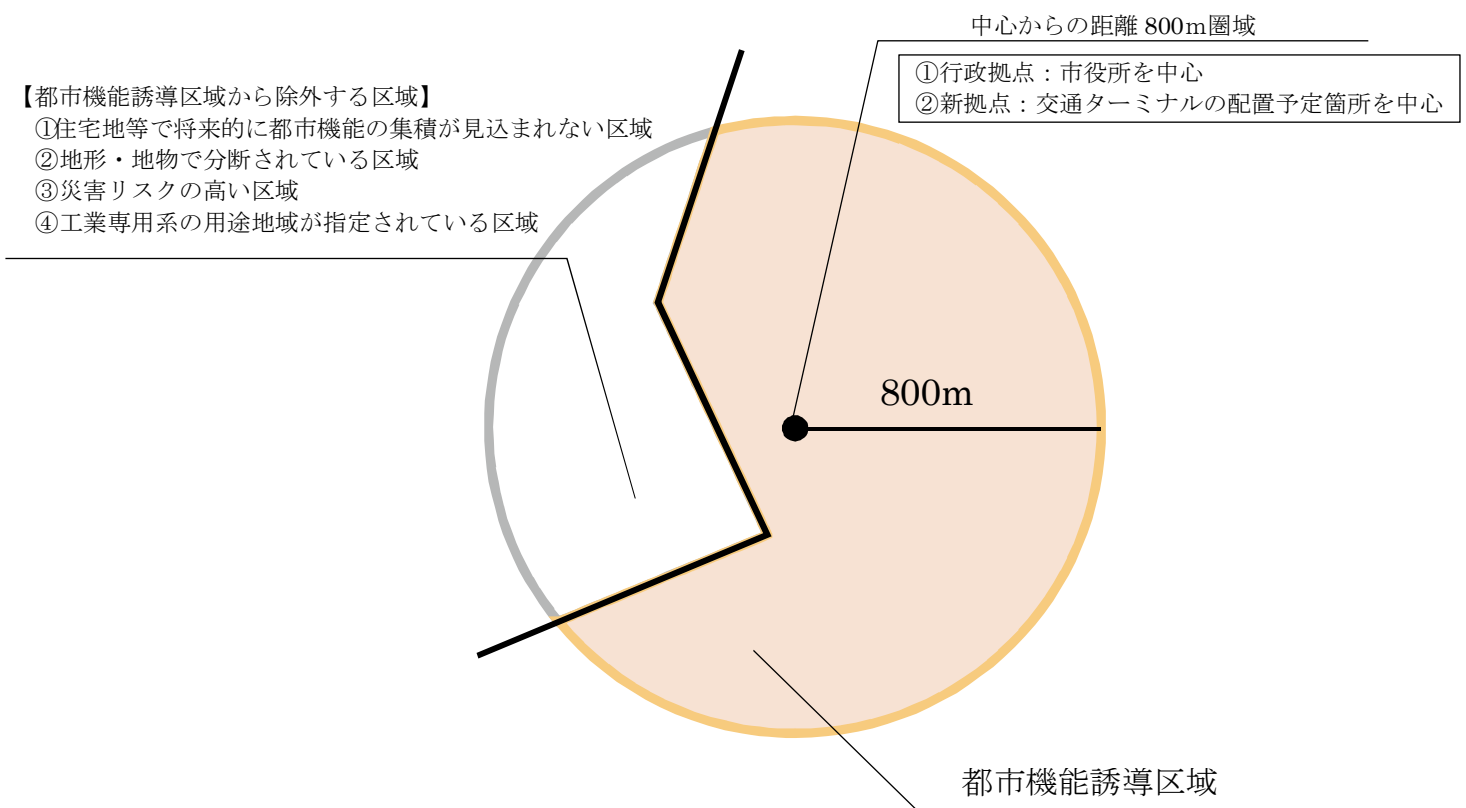
b) 区域設定の基本方針

各拠点の中心からおおむね800mの圏域において、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します。ただし、災害リスクの高い地域や工業系に特化した区域は、都市機能誘導区域に含めないものとします。

※交通+交流拠点（新拠点）の取り扱いについて

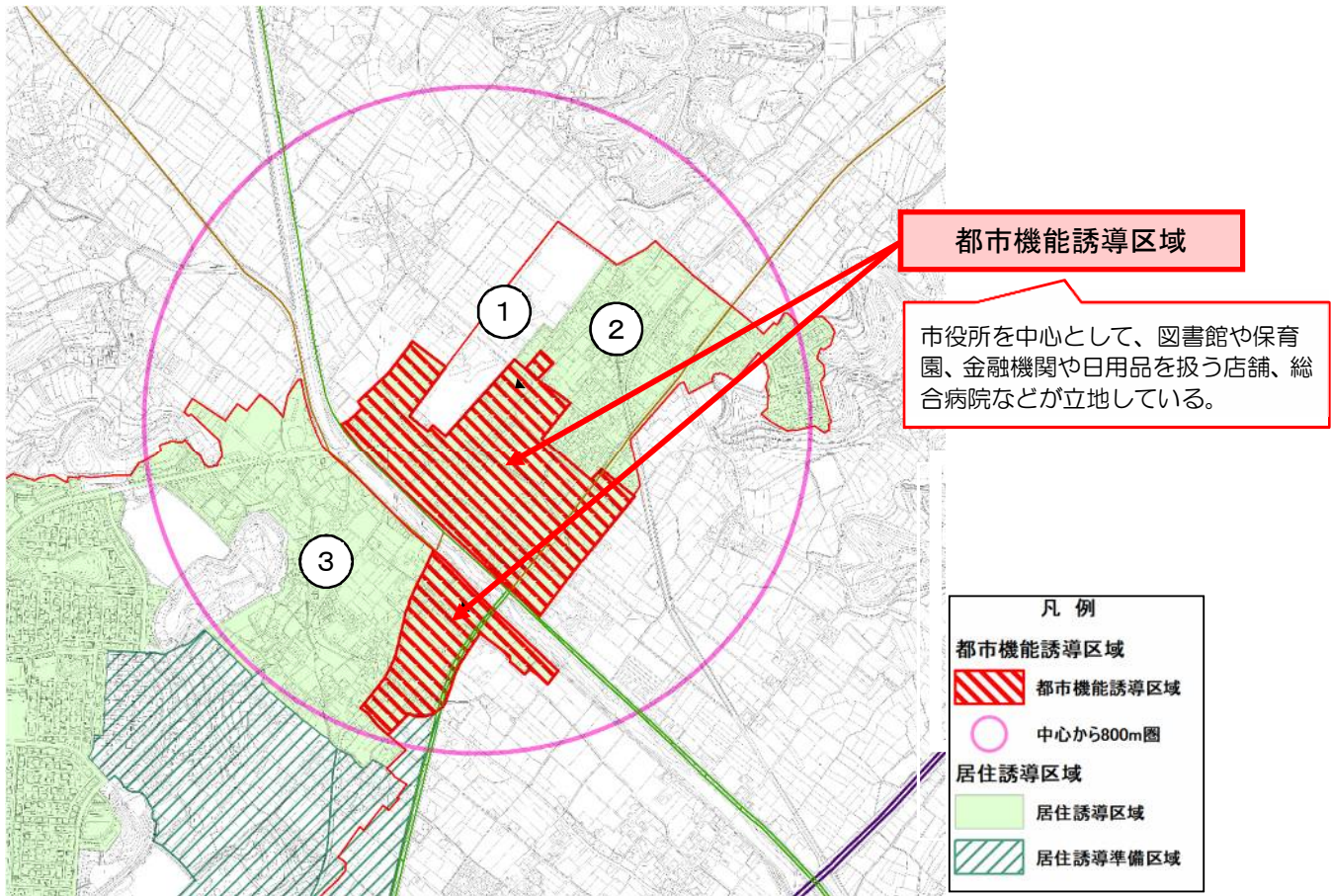
- ・新拠点は現在、市街化調整区域であり、都市機能誘導区域として位置づけができない。一方で新拠点は、市街化区域編入後に都市機能の充実が図られる予定であることから、『都市機能誘導準備区域』とし、市街化区域編入後に改めて都市機能誘導区域として設定する。

■本市における都市機能誘導区域のイメージ



④具体的な区域

行政拠点(市役所を中心とする区域)



① : a) 現況及び将来の土地利用 : 小学校・中学校となっている。

② : a) 現況及び将来の土地利用 : 幹線道路沿いには都市施設が点在するものの、専ら住宅用地としての土地利用が進んでいる。

③ : a) 現況及び将来の土地利用 : 道路基盤が脆弱であり住宅用地としての土地利用が多い。近年は市街化区域内農地の住宅開発が急進しており、空地は僅か。

: b) 地形地物による分断 : 一級河川(砂川)の横断により行政拠点の中心との連続性に欠ける。

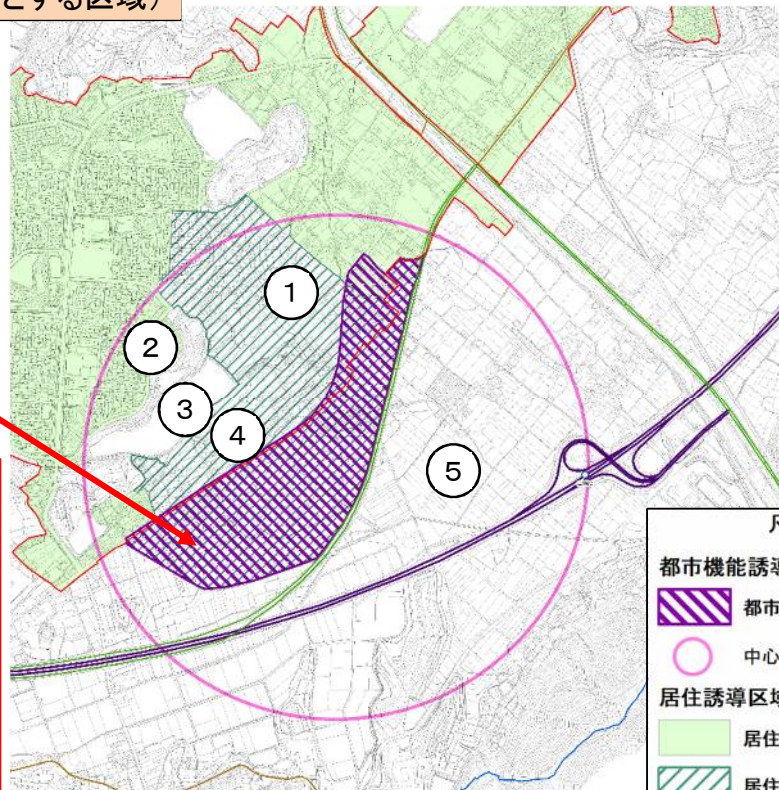
市道(馬屋下市線)により東側の土地利用(金融・小売等)との連続性に欠ける。

新拠点(交通結節点を中心とする区域)

都市機能誘導準備区域

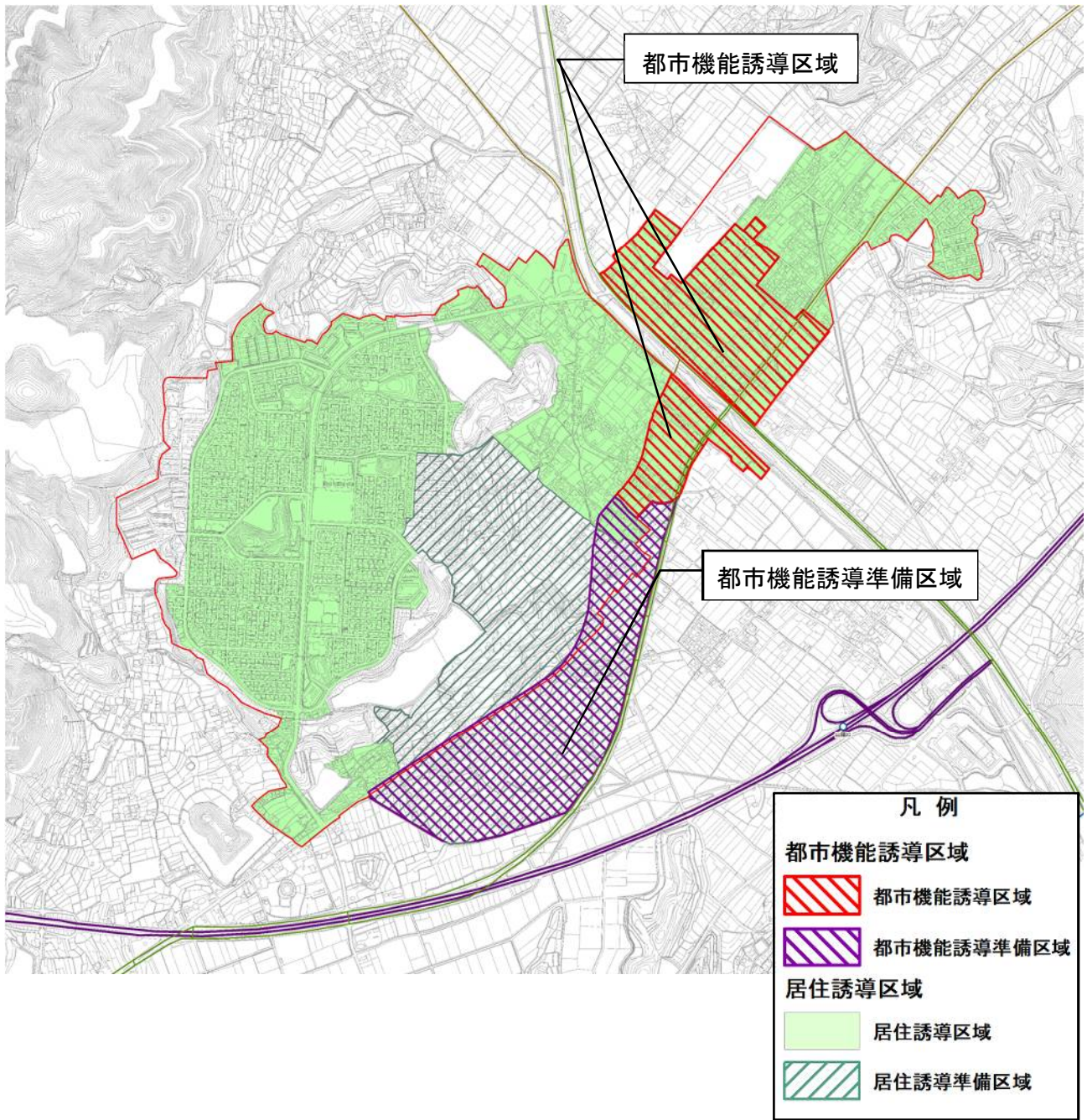
交通ターミナルを中心に、市に必要な都市施設を配置。交通利便性の高いエリアに集積することによって都市の利便性の向上や集約化が図られる。

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。



- ① : a) 現況及び将来の土地利用 : 土地区画整理事業の実施や民間の賃貸住宅の建設などにより、専ら住宅用地としての開発が進む。
: b) 地形地物による分断 : 市道(馬屋下市線)により東側で見込まれる土地利用との連続性に欠ける。
- ② : a) 現況及び将来の土地利用 : 閑静な住宅団地を形成している。
: b) 地形地物による分断 : 住宅団地として一体的な土地利用が成されており、新拠点周辺とは土地利用の連続性はない。
- ③ : a) 現況及び将来の土地利用 : 池・墓地・林野・ゴルフ場となっている。
- ④ : a) 現況及び将来の土地利用 : 道路基盤が脆弱であり専ら住宅用地としての土地利用が多い。近年は単身向けの集合住宅などの立地が進み、空地は僅か。
: b) 地形地物による分断 : 市道(馬屋下市線)により東側で見込まれる土地利用との連続性に欠ける。
- ⑤ : a) 現況及び将来の土地利用 : 農業投資が多分に行われている。
: b) 地形地物による分断 : 東側は県道(岡山吉井線)、南側は一級河川(両宮川)で分断されている。

都市機能誘導区域・都市機能誘導準備区域



都市機能誘導・居住誘導区域

