

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

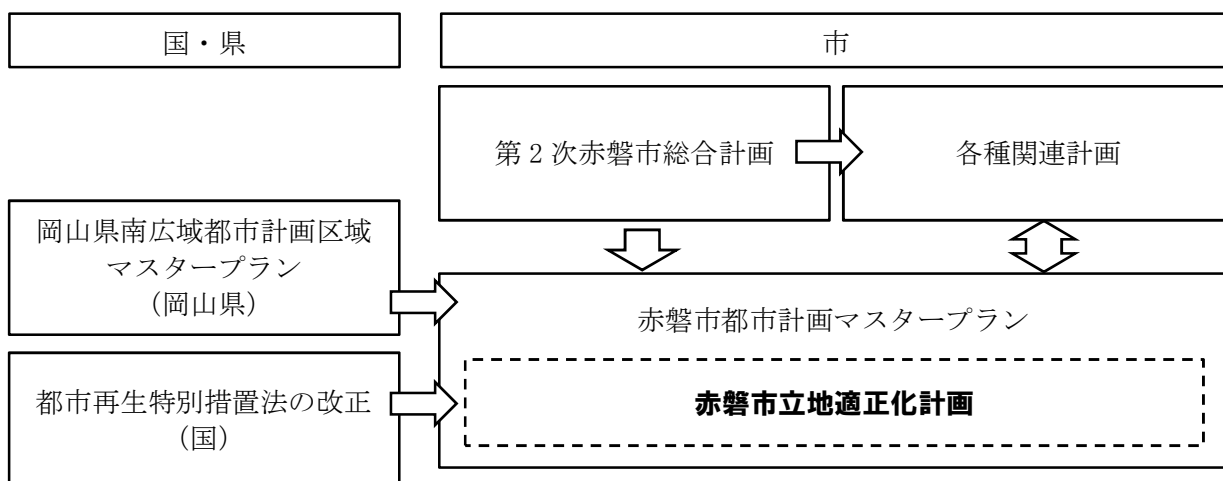
(1) 計画作成の背景と目的

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



第1章 現況把握及び将来の見通し

1. 赤磐市の概況

(1) 赤磐市の位置

本市は、中心地（赤磐市役所）の位置が北緯 34 度 45 分、東経 134 度 01 分に位置し、岡山県南東部にあります。

総面積は 209.36km² を有し、県土の 2.9% を占めています。北部は美咲町、久米南町、東部を和気町、南西部を岡山市にそれぞれ隣接し、市内には JR 山陽本線熊山駅があり、市の中心部から岡山市中心部へは直線で約 14km の距離にあります。

(2) 赤磐市の地勢と気候

本市の東部には吉井川が流れており、中央から南部の平野には、赤磐市役所周辺に市街地が、砂川兩岸に田園地帯が広がっています。北部から東部にかけては、吉井高原をはじめとする山地や丘陵地となっており、緑の豊かな地域でもあります。

気候は瀬戸内式気候に属し、年間を通じて温暖で、比較的晴天が多く、「晴れの国おかやま」を象徴しています。

また、積雪も少なく、本市は自然条件に恵まれた地域です。

(3) 市街地の広がり

現在、本市の市域面積は 20,936ha であり、そのうち、3,695ha を都市計画区域に指定しています。都市計画区域内では、675ha を市街化区域（用途地域）に指定しています。

本市における平成 27 年の DID（人口集中地区）人口は約 16,336 人で、DID 面積は 3.05 km² です。DID の変遷をみると、昭和 55 年に山陽団地への居住人口の増加により DID となり、平成 12 年に桜が丘への居住人口の増加により一団の DID が現れ、人口及び面積が大幅に増加しています。

■ 区域別面積

	行政区域	都市計画区域	市街化区域
面積（ha）	20,936	3,695	675

※令和 4 年 3 月現在

■ DID 人口と面積、人口密度の推移

	昭和 55 年	昭和 60 年	平成 2 年	平成 7 年	平成 12 年	平成 17 年	平成 22 年	平成 27 年	令和 2 年
人口（人）	7,782	8,329	7,411	7,018	12,261	12,943	15,274	16,336	13,868
面積（k m ² ）	1.0	1.0	1.0	1.0	2.12	2.25	2.86	3.05	2.63
人口密度（人/ha）	77.8	83.3	74.1	70.2	57.8	57.5	53.4	53.6	52.7

資料：国勢調査

(4) 人口動態・特性

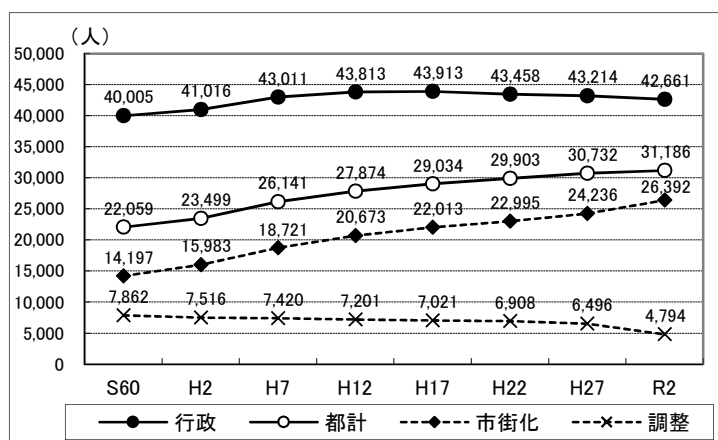
a) 人口・世帯数

① 人口の推移

行政区域の人口の推移をみると、平成 17 年までは増加を続けてきましたが、平成 22 年では減少に転じ、今後もこの傾向が続くと予想されます。

一方、都市計画区域、及び市街化区域の人口は増加を続けており、今後もこの傾向が続くと予想されます。

市街化区域の状況をみると、東部（桜が丘）で人口が大きく増加し、西部（既成市街地や山陽団地等）は人口が減少しています。



■ 人口の推移

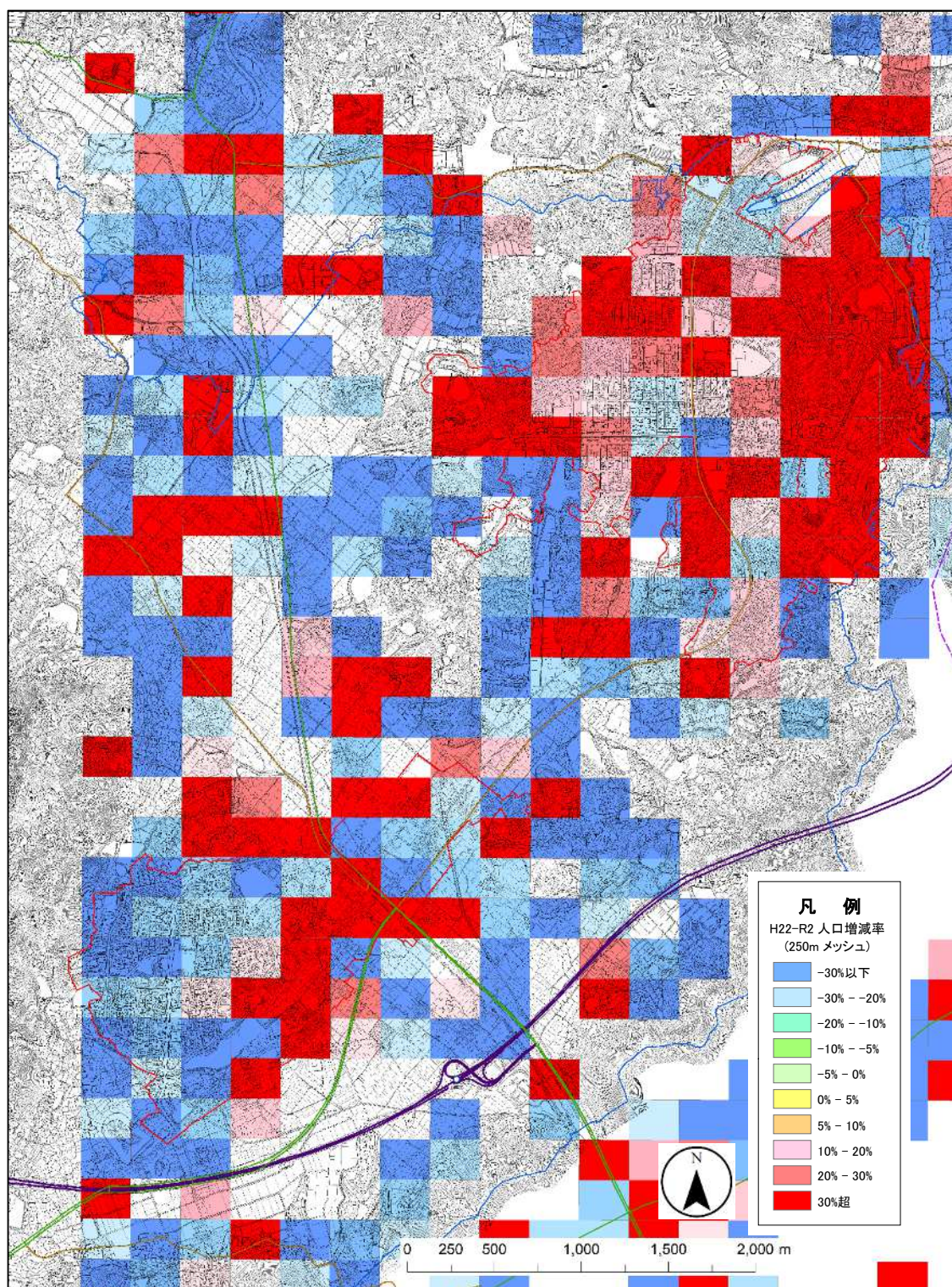
	昭和 60 年	平成 2 年	平成 7 年	平成 12 年	平成 17 年	平成 22 年	平成 27 年	令和 2 年	R2/H12 の増減率
行政区域	40,005	41,016	43,011	43,813	43,913	43,458	43,214	42,661	-2.6%
都市計画区域	22,059	23,499	26,141	27,874	29,034	29,903	30,732	31,186	11.9%
市街化区域	14,197	15,983	18,721	20,673	22,013	22,995	24,236	26,392	27.7%
西部			9,354	8,812	8,641	8,233	7,715	—	-17.5%
東部			9,367	11,861	13,372	14,762	16,521	—	76.4%

前回より増加 前回より減少

資料：国勢調査、都市計画基礎調査

②250m メッシュ別人口増減（H22-R2）の状況

平成 22 年から令和 2 年にかけての人口増減の状況をみると、大規模な住宅団地で大きく特性が異なり、桜が丘では人口が増加していますが、山陽団地では減少しています。また、県道岡山吉井線沿道等で、人口が増加しているメッシュが多くなっています。



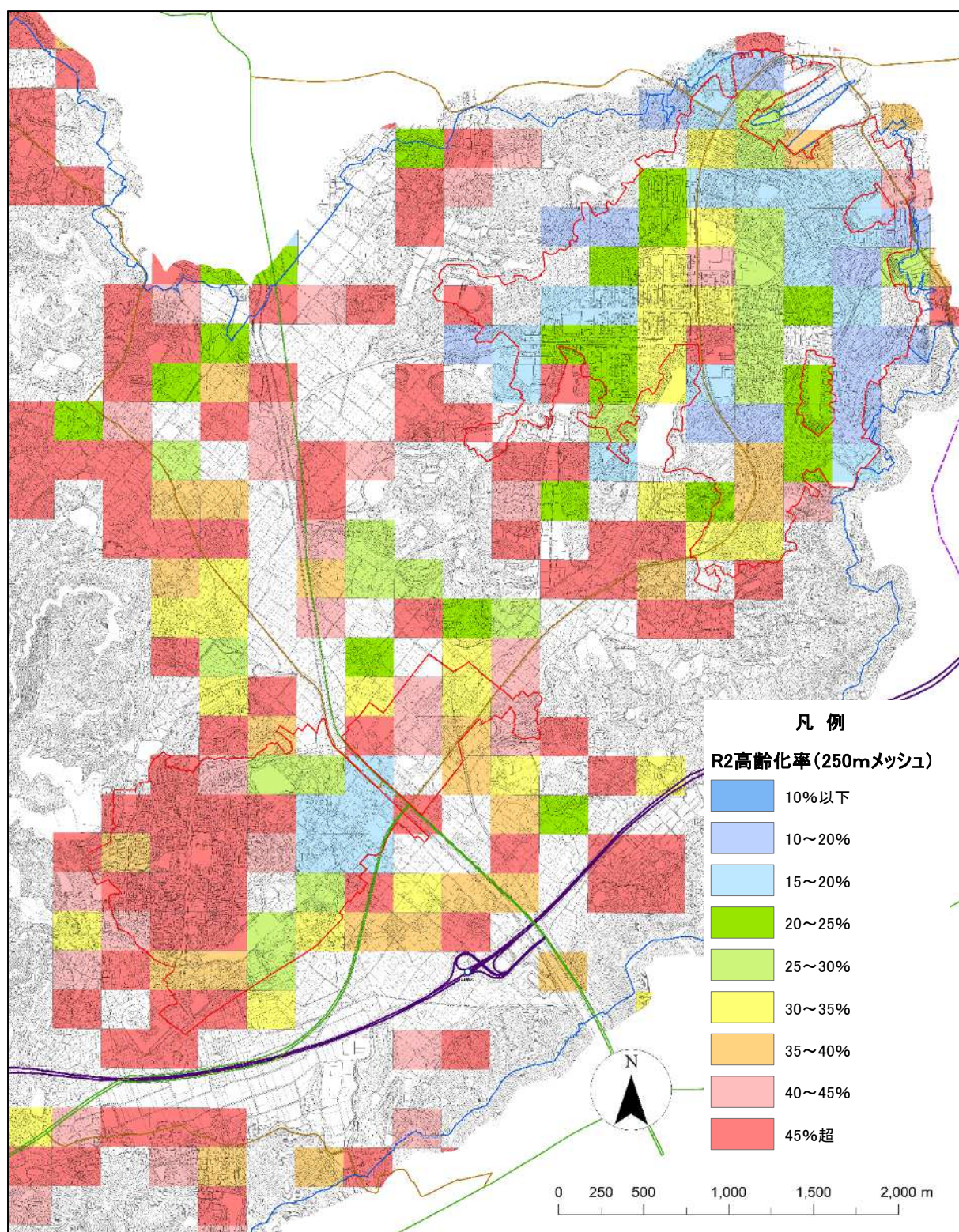
資料：国勢調査 (H22, R2)

※赤枠：市街化区域（令和 6 年 4 月時点）

③少子・高齢化の状況

令和2年の市街化区域内の高齢化の状況をみると、桜が丘や砂川右岸の地区では高齢化率が20%未満の地区が多くみられ、特に桜が丘東で高齢化率が低くなっています。

一方、山陽団地は高齢化率が高く、45%を超えている地区が多くみられ、都市活力の低下等が懸念されます。

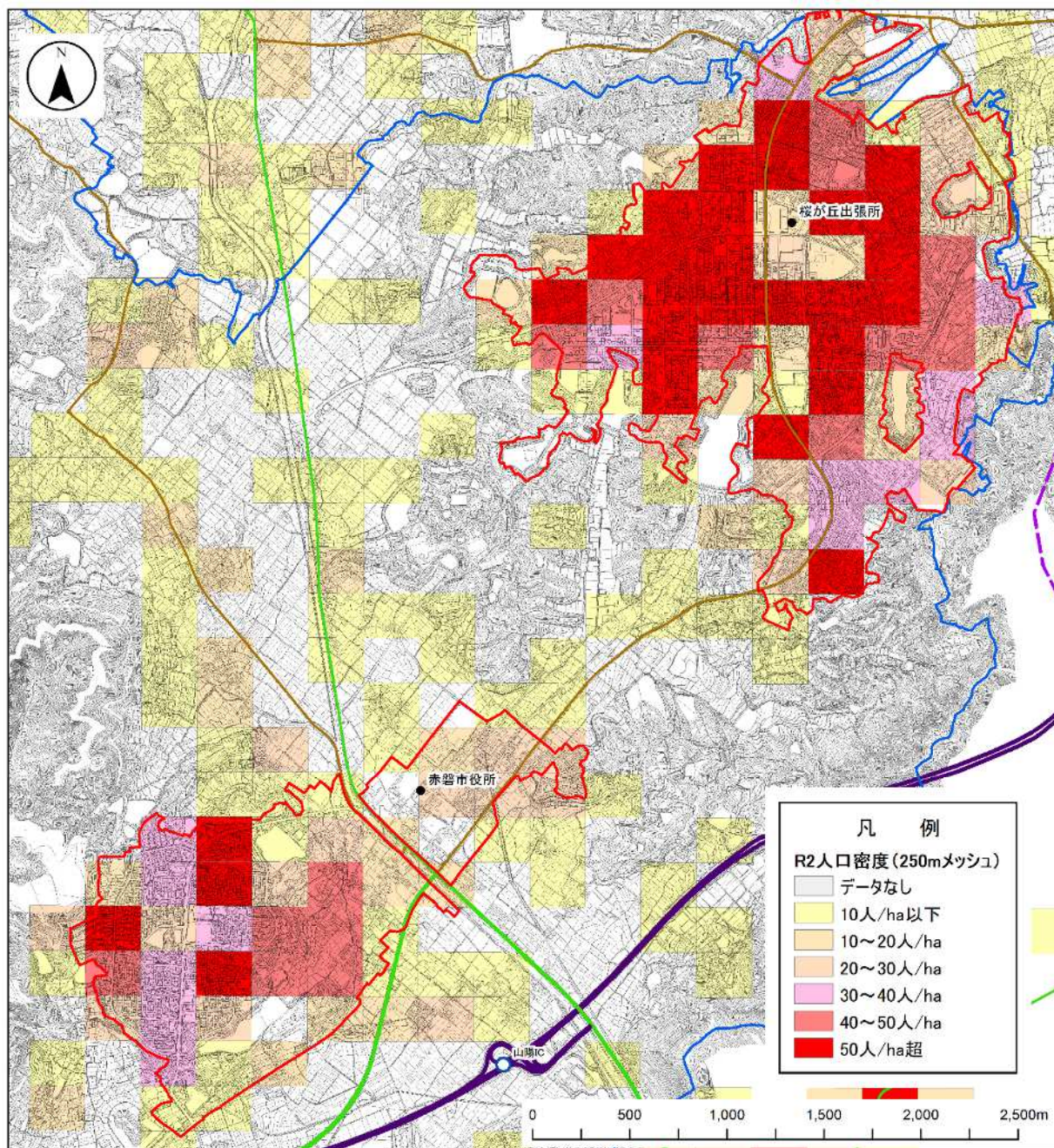


※赤枠：市街化区域（令和6年4月時点）

資料：国勢調査(R2)

④250m メッシュ別人口密度の状況

250m メッシュでの令和2年の人口密度をみると、市街化区域内の住宅団地（桜が丘、山陽団地）では人口密度が40人/ha以上のメッシュが多く、その他の市街化区域はやや人口密度が低くなっています。また、市街化調整区域ではほとんどの地区が10人/ha以下となっています。



※赤枠：市街化区域（令和6年4月時点）

資料：国勢調査(R2)

b) 通勤の動向

本市に居住している就業者（常住地による就業者）のうち、半数程度が市外で就業しており、就業先は岡山市が特に多く、市外で働く就業者の7割を占めています。

本市内で働いている就業者（従業地による就業者）は、令和2年は15,911人で、市内に居住している就業者と比較すると8割弱となっており、市内に働く場が少なく市外で働く人が多い状況にあるといえます。特に、全就業者の約35%が岡山市で従業しており、依存度が高くなっています。

■通勤流動

	常住地による 就業者数 (人)	流出		従業地による 就業者数 (人)	流入		従／常 就業者比 率 (%)
		就業者数 (人)	流出率 (%)		就業者数 (人)	流入率 (%)	
平成7年	21,698	10,170	46.9	14,936	3,408	22.8	68.8
平成12年	21,881	10,756	49.2	15,206	4,081	26.8	69.5
平成17年	21,860	10,865	49.7	16,193	5,198	32.1	74.1
平成22年	20,520	10,973	53.5	14,869	5,110	34.4	72.5
平成27年	20,826	10,725	51.5	15,972	5,840	36.6	76.7
令和2年	20,552	10,676	51.9	15,911	5,903	37.1	77.4

	流出先				
	第1位	第2位	第3位	第4位	第5位
平成7年	岡山市	瀬戸町	備前市	和気町	御津町
平成12年	岡山市	瀬戸町	備前市	和気町	御津町
平成17年	岡山市	瀬戸町	備前市	和気町	瀬戸内市
平成22年	岡山市	備前市	和気町	瀬戸内市	倉敷市
平成27年	岡山市	備前市	和気町	瀬戸内市	倉敷市
令和2年	岡山市 7,168人	和気町 825人	備前市 759人	瀬戸内市 629人	倉敷市 278人

	流入先				
	第1位	第2位	第3位	第4位	第5位
平成7年	岡山市	瀬戸町	和気町	佐伯町	備前市
平成12年	岡山市	瀬戸町	和気町	佐伯町	備前市
平成17年	岡山市	瀬戸町	和気町	備前市	瀬戸内市
平成22年	岡山市	和気町	備前市	瀬戸内市	美作市
平成27年	岡山市	和気町	備前市	瀬戸内市	美作市
令和2年	岡山市 3,805人	和気町 574人	備前市 357人	瀬戸内市 309人	美作市 216人

資料：国勢調査

【人口動態・特性の概要】

本市の人口動態・特性をみると、市全体の人口が減少に転じた中でも桜が丘の人口増加等により、都市計画区域及び市街化区域の人口は堅調に増加しています。市街化区域内の人口は都市計画区域人口の約78%を占め、市街化区域人口の約89%は桜が丘及び山陽団地に居住しています。

また、桜が丘では高齢化率が低いことから、新たな居住者は現役世代が多いと考えられます。

通勤の状況をみると、市内に居住する就業者の約半数が市外で就業しており、その約7割が岡山市に就業していることから、岡山市のベッドタウンとしての特徴を持っていると考えられます。

(5) 土地利用等

a) 土地利用の状況

土地利用の状況をみると、市街化区域内の農地の割合は 3.9%と岡山県南広域都市計画区域（以下、「県南広域」という。）を構成する市町で最も低く、下市や河本、岩田の一部に農地が残る程度となっています。一方で、桜が丘には戸建て住宅用地がその他の空地として多く残っていますが、家屋の新築が進み、人口の増加とともに確実に減少しています。

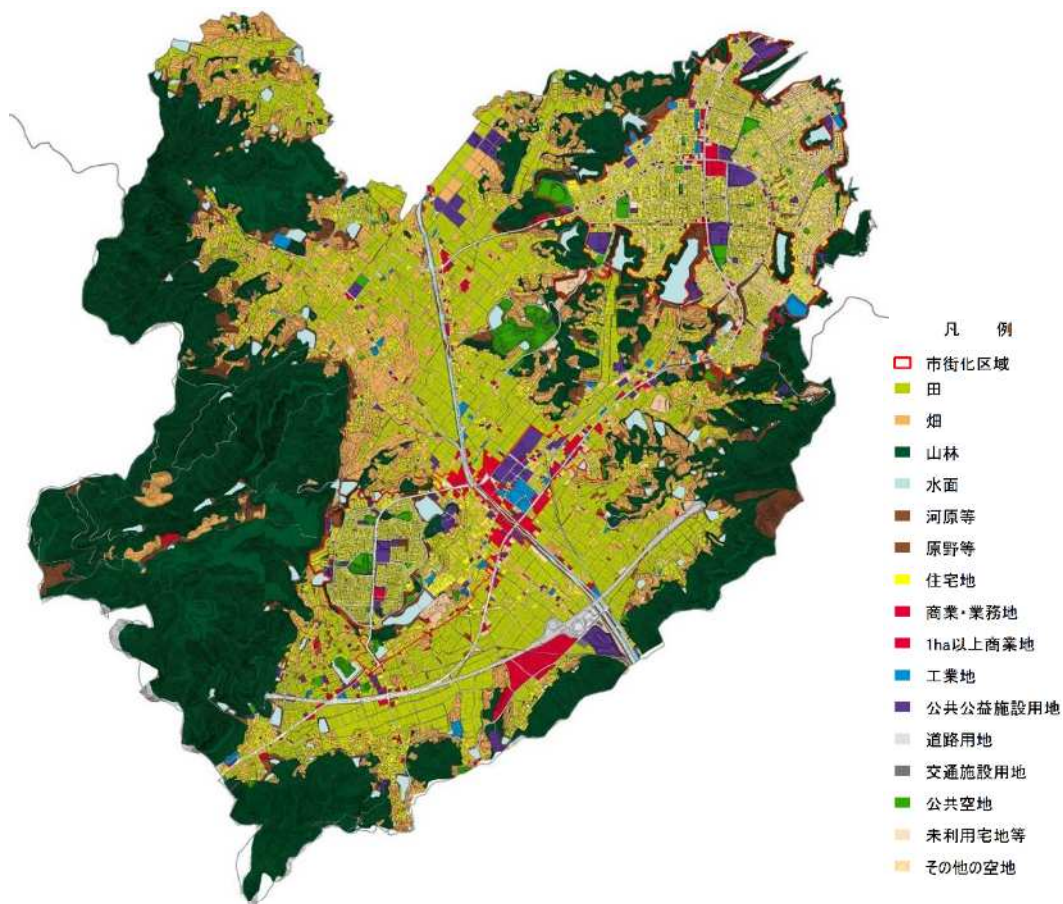
市街化調整区域では農地及び森林の土地利用がほとんどとなっていますが、幹線道路沿道等では一部建物用地の土地利用がみられます。

県南広域で比較すると、市街化区域内の宅地の状況は、住宅地の割合が約 85%となっており、県南広域の平均を 20 ポイント程度上回っています。一方で、工業地の割合は約 5%と県南広域で最も低く、面積も総社市の 1 割程度となっています。また、商業地の割合も約 10%と玉野市に次ぐ低い割合となっており、商業や工業を岡山市等に依存し、他都市に比べて都市機能が脆弱であることがうかがえます。

単位：上段 ha、下段 %

市街地区分	自然的土地利用					都市的土地利用								合計	現況 可住地
	農地	山林	水面	その他 自然地	小計	宅地				公共 公益	道路等	その他 の空地	小計		
						小計									
						住宅	商業	工業							
市街化区域	26.5 (3.9)	18.9 (2.8)	10.3 (1.5)	28.6 (4.2)	84.2 (12.5)	256.9 (38.1)	29.7 (4.4)	15.3 (2.3)	301.8 (44.7)	75.9 (11.3)	131.5 (19.5)	81.5 (12.1)	590.8 (87.5)	675.0 (100.0)	442.2 (65.5)
市街化調整区域	983.9 (32.6)	1,359.7 (45.0)	85.8 (2.8)	134.3 (4.4)	2,563.8 (84.9)	151.7 (5.0)	34 (1.1)	13.3 (0.4)	199.1 (6.6)	66.0 (2.2)	169.4 (5.6)	21.7 (0.7)	456.2 (15.1)	3,020.0 (100.0)	2,570.1 (85.1)
合計	1,010.4 (27.3)	1,378.6 (37.3)	96.1 (2.6)	162.9 (4.4)	2,648.0 (71.7)	408.6 (11.1)	63.7 (1.7)	28.6 (0.8)	500.9 (13.6)	141.9 (3.8)	300.9 (8.1)	103.2 (2.8)	1,047.0 (28.3)	3,695.0 (100.0)	3,012.3 (81.5)

資料：平成 28 年市調査（一部修正）



※赤枠：市街化区域（令和 6 年 4 月時点）

■ 県南広域における土地利用現況（H30）

単位：上段 ha、下段 %

		自然的土地利用					都市的土地利用					合計	現況 可住地
		農地	山林	水面	その他の 自然地	小計	宅地	公共 公益等	道路等	その他 の空地	小計		
市街化区域	岡山市	557.6	271.3	143.2	128.0	1,100.1	5,730.1	1,050.1	1,953.7	556.0	9,289.8	10,389.9	6,478.6
		(5.4)	(2.6)	(1.4)	(1.2)	(10.6)	(55.2)	(10.1)	(18.8)	(5.4)	(89.4)	(100.0)	(62.4)
	倉敷市	991.0	363.9	253.8	195.8	1,804.5	6,766.4	943.3	1,882.3	690.6	10,282.5	12,087.0	6,604.7
		(8.2)	(3.0)	(2.1)	(1.6)	(14.9)	(56.0)	(7.8)	(15.6)	(5.7)	(85.1)	(100.0)	(54.6)
	玉野市	129.1	194.9	27.3	56.6	407.8	881.8	146.0	241.3	92.1	1,361.2	1,769.0	1,066.7
		(7.3)	(11.0)	(1.5)	(3.2)	(23.1)	(49.8)	(8.3)	(13.6)	(5.2)	(76.9)	(100.0)	(60.3)
	総社市	94.8	14.3	7.0	15.7	131.8	560.3	56.6	147.5	41.8	806.2	938.0	567.0
		(10.1)	(1.5)	(0.7)	(1.7)	(14.0)	(59.7)	(6.0)	(15.7)	(4.5)	(86.0)	(100.0)	(60.4)
	赤磐市	26.5	18.9	10.3	28.6	84.2	301.8	75.9	131.5	81.5	590.8	675.0	442.2
		(3.9)	(2.8)	(1.5)	(4.2)	(12.5)	(44.7)	(11.3)	(19.5)	(12.1)	(87.5)	(100.0)	(65.5)
市街化調整区域	岡山市	21.7	44.3	6.1	14.1	86.1	136.3	38.6	55.7	8.3	238.9	325.0	188.7
		(6.7)	(13.6)	(1.9)	(4.3)	(26.5)	(41.9)	(11.9)	(17.1)	(2.5)	(73.5)	(100.0)	(58.1)
	倉敷市	1,820.5	907.5	447.7	438.8	3,614.6	14,376.7	2,310.5	4,412.0	1,470.2	22,569.3	26,183.9	15,347.9
		(7.0)	(3.5)	(1.7)	(1.7)	(13.8)	(54.9)	(8.8)	(16.8)	(5.6)	(86.2)	(100.0)	(58.6)
	玉野市	14,162.9	20,414.0	2,461.6	2,718.7	39,757.3	3,311.6	1,203.5	2,833.3	916.9	8,265.2	48,022.5	38,561.4
		(29.5)	(42.5)	(5.1)	(5.7)	(82.8)	(6.9)	(2.5)	(5.9)	(1.9)	(17.2)	(100.0)	(80.3)
	総社市	5,066.3	11,554.4	922.2	1,018.6	18,561.4	2,003.0	690.3	1,426.3	572.9	4,692.6	23,254.0	19,087.6
		(21.8)	(49.7)	(4.0)	(4.4)	(79.8)	(8.6)	(3.0)	(6.1)	(2.5)	(20.2)	(100.0)	(82.1)
	赤磐市	1,246.4	5,599.9	273.3	315.7	7,435.3	377.9	214.2	242.8	233.8	1,068.7	8,504.0	7,396.2
		(14.7)	(65.8)	(3.2)	(3.7)	(87.4)	(4.4)	(2.5)	(2.9)	(2.7)	(12.6)	(100.0)	(87.0)
合計	岡山市	2,595.2	8,509.2	418.0	517.5	12,039.8	813.4	251.7	530.5	214.6	1,810.2	13,850.0	12,077.1
		(18.7)	(61.4)	(3.0)	(3.7)	(86.9)	(5.9)	(1.8)	(3.8)	(1.5)	(13.1)	(100.0)	(87.2)
	倉敷市	983.9	1,359.7	85.8	134.3	2,563.8	199.1	66.0	169.4	21.7	456.2	3,020.0	2,570.1
		(32.6)	(45.0)	(2.8)	(4.4)	(84.9)	(6.6)	(2.2)	(5.6)	(0.7)	(15.1)	(100.0)	(85.1)
	玉野市	160.1	62.8	18.6	11.3	252.8	57.6	23.7	62.6	40.3	184.2	437.0	310.4
		(36.6)	(14.4)	(4.3)	(2.6)	(57.9)	(13.2)	(5.4)	(14.3)	(9.2)	(42.1)	(100.0)	(71.0)
	総社市	24,214.94	47,499.94	4,179.54	4,716.05	80,610.48	6,762.56	2,449.32	5,265.03	2,000.11	16,477.02	97,087.50	80,003.01
		(24.9)	(48.9)	(4.3)	(4.9)	(83.0)	(7.0)	(2.5)	(5.4)	(2.1)	(17.0)	(100.0)	(82.4)
	赤磐市	14,720.5	20,685.3	2,604.8	2,846.7	40,857.4	9,041.7	2,253.6	4,787.0	1,472.8	17,555.0	58,412.4	45,040.0
		(25.2)	(35.4)	(4.5)	(4.9)	(69.9)	(15.5)	(3.9)	(8.2)	(2.5)	(30.1)	(100.0)	(77.1)
	倉敷市	6,057.3	11,918.3	1,176.0	1,214.4	20,366.0	8,769.4	1,633.6	3,308.6	1,263.5	14,975.0	35,341.0	25,692.3
		(17.1)	(33.7)	(3.3)	(3.4)	(57.6)	(24.8)	(4.6)	(9.4)	(3.6)	(42.4)	(100.0)	(72.7)
合計	岡山市	1,375.5	5,794.8	300.6	372.3	7,843.1	1,259.7	360.1	484.1	325.8	2,429.9	10,273.0	8,463.0
		(13.4)	(56.4)	(2.9)	(3.6)	(76.3)	(12.3)	(3.5)	(4.7)	(3.2)	(23.7)	(100.0)	(82.4)
	倉敷市	2,690.0	8,523.4	425.0	533.2	12,171.6	1,373.7	308.3	678.1	256.4	2,616.4	14,788.0	12,644.1
		(18.2)	(57.6)	(2.9)	(3.6)	(82.3)	(9.3)	(2.1)	(4.6)	(1.7)	(17.7)	(100.0)	(85.5)
	玉野市	1,010.4	1,378.6	96.1	162.9	2,648.0	500.9	141.9	300.9	103.2	1,047.0	3,695.0	3,012.3
		(27.3)	(37.3)	(2.6)	(4.4)	(71.7)	(13.6)	(3.8)	(8.1)	(2.8)	(28.3)	(100.0)	(81.5)
	総社市	181.8	107.1	24.7	25.3	338.9	193.9	62.4	118.3	48.5	423.1	762.0	499.1
		(23.9)	(14.1)	(3.2)	(3.3)	(44.5)	(25.4)	(8.2)	(15.5)	(6.4)	(55.5)	(100.0)	(65.5)
	赤磐市	26,035.47	48,407.49	4,627.24	5,154.87	84,225.08	21,139.24	4,759.84	9,676.99	3,470.27	39,046.34	123,271.42	95,350.89
		(21.1)	(39.3)	(3.8)	(4.2)	(68.3)	(17.1)	(3.9)	(7.9)	(2.8)	(31.7)	(100.0)	(77.4)

注）公共公益等：公共公益施設とその他公的施設の合計

道路等：道路と交通施設の合計

資料：H30 都市計画基礎調査

■ 県南広域における土地利用現況（宅地）（H30）

単位：上段 ha、下段 %

		市街化区域				市街化調整区域				合計			
		宅地				宅地				宅地			
		住宅	商業	工業	小計	住宅	商業	工業	小計	住宅	商業	工業	小計
岡山市	倉敷市	4,032.6	995.9	701.6	5,730.1	2,507.2	423.2	381.2	3,311.6	6,539.8	1,419.1	1,082.8	9,041.7
		(70.4)	(17.4)	(12.2)	(100.0)	(27.7)	(4.7)	(4.2)	(36.6)	(72.3)	(15.7)	(12.0)	(100.0)
倉敷市	玉野市	3,647.3	748.1	2,371.0	6,766.4	1,611.1	250.3	141.6	2,003.0	5,258.4	998.4	2,512.6	8,769.4
		(53.9)	(11.1)	(35.0)	(100.0)	(18.4)	(2.9)	(1.6)	(22.8)	(60.0)	(11.4)	(28.7)	(100.0)
玉野市	総社市	555.2	85.4	241.1	881.8	276.0	49.3	52.6	377.9	831.3	134.8	293.7	1,259.7
		(63.0)	(9.7)	(27.3)	(100.0)	(21.9)	(3.9)	(4.2)	(30.0)	(66.0)	(10.7)	(23.3)	(100.0)
総社市	赤磐市	342.6	66.3	151.3	560.3	664.0	62.1	87.3	813.4	1,006.6	128.5	238.6	1,373.7
		(61.1)	(11.8)	(27.0)	(100.0)	(48.3)	(4.5)	(6.4)	(59.2)	(73.3)	(9.4)	(17.4)	(100.0)
赤磐市	早島町	256.9	29.7	15.3	301.8	151.7	34.0	13.3	199.1	408.6	63.7	28.6	500.9
		(85.1)	(9.8)	(5.1)	(100.0)	(30.3)	(6.8)	(2.7)	(39.7)	(81.6)	(12.7)	(5.7)	(100.0)
早島町	合計	89.7	19.3	27.3	136.3	32.6	8.3	16.8	57.6	122.3	27.5	44.0	193.9
		(65.8)	(14.1)	(20.0)	(100.0)	(16.8)	(4.3)	(8.6)	(29.7)	(63.1)	(14.2)	(22.7)	(100.0)
合計		8,924.3	1,944.7	3,507.7	14,376.7	5,242.65	827.24	692.67	6,762.6	14,166.94	2,771.94	4,200.36	21,139.2
		(62.1)	(13.5)	(24.4)	(100.0)	(24.8)	(3.9)	(3.3)	(32.0)	(67.0)	(13.1)	(19.9)	(100.0)

資料：H30 都市計画基礎調査

b) 用途地域の状況

本市では、岡山市のベッドタウンという位置づけで大型住宅団地が開発され、土地利用の状況にあわせて、ほとんどが住居系の用途地域を指定しています。

商業系の用途地域は、山陽団地内と桜が丘の幹線道路沿道等に近隣商業地域を指定しているのみです。

また、工業系の用途地域は、工業専用地域及び工業地域の指定はなく、準工業地域が小規模に指定している程度となっています。

なお、桜が丘内は地区計画により、近隣商業地域、準工業地域ともに用途を制限しており、商業系、産業系の用途地域の面積も小さく設定されています。特に、近隣商業地域については、中心部を除く沿道部は専ら戸建て住宅としての土地利用がなされており、用途地域を設定した当初の土地利用計画と乖離が生じています。

■各用途地域の面積一覧表

(ha)

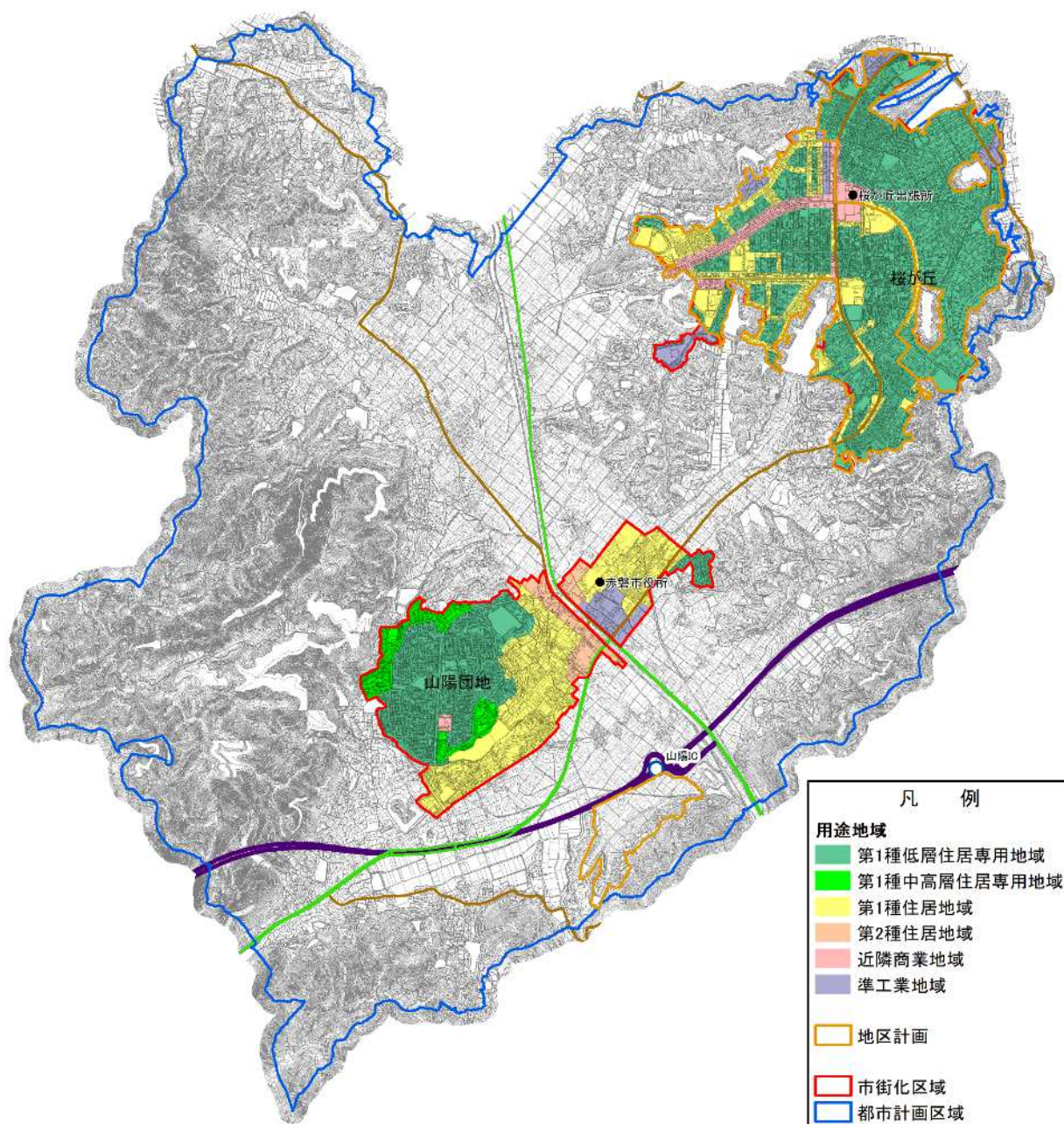
1 低層	1 中高	1 住居	2 住居	近商	準工	合計
422	22	157	19	25	31	675

資料：令和3年都市計画現況調査（国土交通省）

■県南広域及び本市と人口規模が同規模以上の都市との用途地域割合の比較

市町名	都市計画区域 人口 千人	用途地域 面積 ha	用途地域の割合		
			住居系の割合	商業系の割合	工業系の割合
岡山市	702.4	10,413.0	65.7%	11.7%	22.6%
倉敷市	481.0	12,087.0	51.7%	4.7%	43.6%
玉野市	56.2	1,769.0	63.5%	10.5%	25.9%
総社市	65.9	938.1	68.3%	7.1%	24.6%
赤磐市	32.2	675.2	91.8%	3.6%	4.5%
早島町	12.6	325.1	56.2%	3.4%	40.4%
津山市	83.1	1,909.5	60.7%	12.1%	27.1%
笠岡市	46.0	1,563.0	40.4%	4.7%	54.9%
井原市	31.1	748.0	48.4%	8.8%	42.8%
備前市	28.2	957.0	51.7%	8.9%	39.4%

資料：令和3年都市計画現況調査（国土交通省）



資料：都市計画基礎調査

【土地利用等の概要】

本市の土地利用の状況をみると、住宅地は桜が丘と山陽団地の2つの大きな住宅団地があり、整然とした住宅地が形成され、その他の住宅地は古くからの集落地を基盤とした住宅地となっています。また、近年は、既存の市街地でも河本地区で土地区画整理事業が行われるなど、新たな住宅地が形成されており、市街化区域内の未利用地の解消が進んでいます。

商業地は砂川沿いや県道岡山吉井線、可真上山陽線沿い等に商業施設が立地していますが、大規模な商業施設の立地は少なく、商業地としてのまとまりはあまりみられません。

工業地は下市地区に2ha程度の一団の工場が立地していますが、都市計画区域内の工場は小規模なものが多くなっています。また、近年は山陽インターチェンジ周辺に広域的な産業基盤の構築を図るため、地区計画を指定し、中核流通業務拠点の形成を進めています。

(6) 公共交通の利用状況

道路交通は、山陽自動車道が市南部をほぼ東西に横断しており、南西部には山陽インターチェンジがあり、広域高速交通の利便性が高い地域となっています。

また、都市計画区域内では、県道岡山吉井線や西大寺山陽線、可真上山陽線の交通量が多く、市内外を結ぶ基幹軸となっています。

鉄道は、県南広域では結ばれておらず、都市計画区域外である熊山地域の JR 熊山駅や隣接する岡山市の JR 瀬戸駅等があるものの、いずれも徒歩圏から大きく外れています。

鉄道の充実していない本市の都市計画区域では、公共交通をバスに大きく依存しています。そのバス路線は、市内に広く通っており、市街化区域内はほとんど徒歩圏となっています。しかし、路線により運行本数に大きな違いがあり、民間交通事業者の路線バスは、美作線（ネオポリス方面）ではおおよそ 1 時間に 2～4 便程度運行され、基幹的公共交通路線（日 30 本以上の運行頻度（おおむねピーク時片道 3 本以上に相当）の鉄道路線及びバス路線をいう。）となっています。その他の路線は、赤磐市広域路線バスでは運行間隔が 4 時間あまりとなっています。また、赤磐市民バスは、都市計画区域内では、週 5 日の運行で、1 日 3 便（循環）の路線が多くなっています。

また、バスへの依存度が高いにもかかわらず、ハブ機能を持った交通結節点はなく、各路線間及び鉄道との連携や市域内外とのネットワーク機能の面において課題を抱えています。

民間交通事業者の路線バスのサービス状況

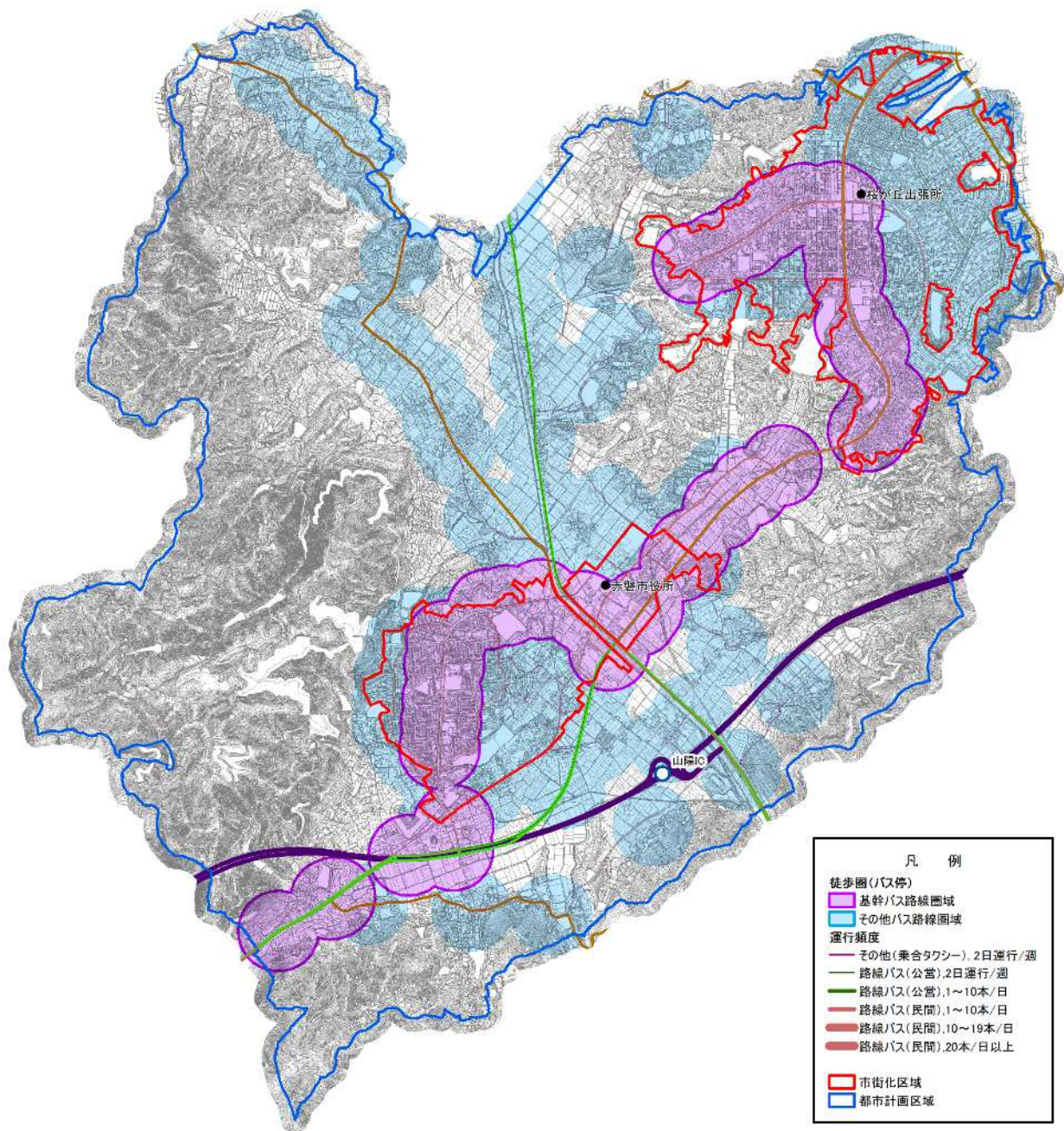
運行主体	路線	運行時間	日運行便数
宇野自動車(株)	美作線（町苅田・林野駅方面）	平日 06:01～19:55 土日祝 06:10～19:56	平日 6 往復 土日祝 6 往復
	美作線（ネオポリス方面）	平日 06:14～22:57 土日祝 06:34～22:54	平日 49 往復 土日祝 39 往復
	ネオポリス・瀬戸線 （ネオポリス方面）	平日 06:05～23:00 土日祝 06:34～22:56	平日 41 往復 土日祝 33 往復
	ネオポリス・瀬戸線 （平島・瀬戸駅経由）	平日 05:40～21:40 土日祝 06:58～20:27	平日 12 往復 土日祝 7 往復

令和 4 年 6 月 1 日現在
資料：各社ホームページ

赤磐市民バスのサービス状況

地域	路線	運行日※	運行時間	日運行便数	運賃
山陽・赤坂	西山線	月～金	08:35～16:20	3 往復	200 円均一
	山陽団地線	月～金	09:25～13:04	2 往復	
	高陽北西線	火・金	08:30～17:04	3 往復	
	高月・高陽南線	火・金	09:12～16:24	3 往復	
赤坂	笹岡線	火・金	08:08～12:39 (夏)	1 往路・2 復路	
	北佐古田線		09:10～13:20 (夏)	1 往路・2 復路	
熊山	可真・桜が丘東線	月～土	06:39～18:23	6 往復	
	小野田線		06:49～17:56	6 往復	
	豊田・熊山線		06:46～18:03	6 往復	
	石蓮寺線	月・木	08:30～11:55	2 往復	
	松木・下市線	月～土	09:10～17:15	4 往復	
吉井	是里線	月・水・木	08:15～16:45	2 往復	
	中山線		09:40～18:00	2 往復	
	滝山線	火・金	07:45～17:40	3 往復	
	河原屋線		08:35～16:50	3 往復	
	西勢実・中勢実線	火・水・金	08:25～16:06	3 往復	
	暮田・平山線	月・木	07:33～18:10	4 往復	

令和 4 年 6 月 1 日現在
資料：市政推進課



※赤枠：市街化区域（令和6年4月時点）

※「基幹バス路線圏域」は、日30本以上の運行頻度かつピーク時片道3本以上バス停からの圏域とした。

※徒歩圏は、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（バス誘導300m）とした。

【公共交通の概要】

本市の都市計画区域の公共交通網は、区域内に鉄道駅がないため、路線バスを中心とした公共交通体系となっています。基幹的公共交通路線は、桜が丘と岡山市を結ぶ美作線のみで、その他の路線は運行頻度が低くなっており、また、交通結節点もないことから、乗り換えの利便性も低い状況となっています。

(7) 都市機能の現状の整理

「医療、福祉、子育て支援、商業」などの施設分布現況から、将来を見据えた適切な施設の維持・管理を図るため、本市における各種施設の立地状況を整理しました。

なお、徒歩圏は、高齢者がよく利用する施設は 500m に、その他の施設は 800m として算出しました。（都市構造の評価に関するハンドブック参照）

a) 商業施設

商業施設は、1,000 m²を超える食料品販売店舗と地域密着型のコンビニエンスストアについて立地状況を整理しました。

都市計画区域における食料品販売店舗は、面的な集積は少なく、幹線道路沿道に集積しています。特に、県道岡山吉井線沿いの下市地区に施設の集積がみられます。

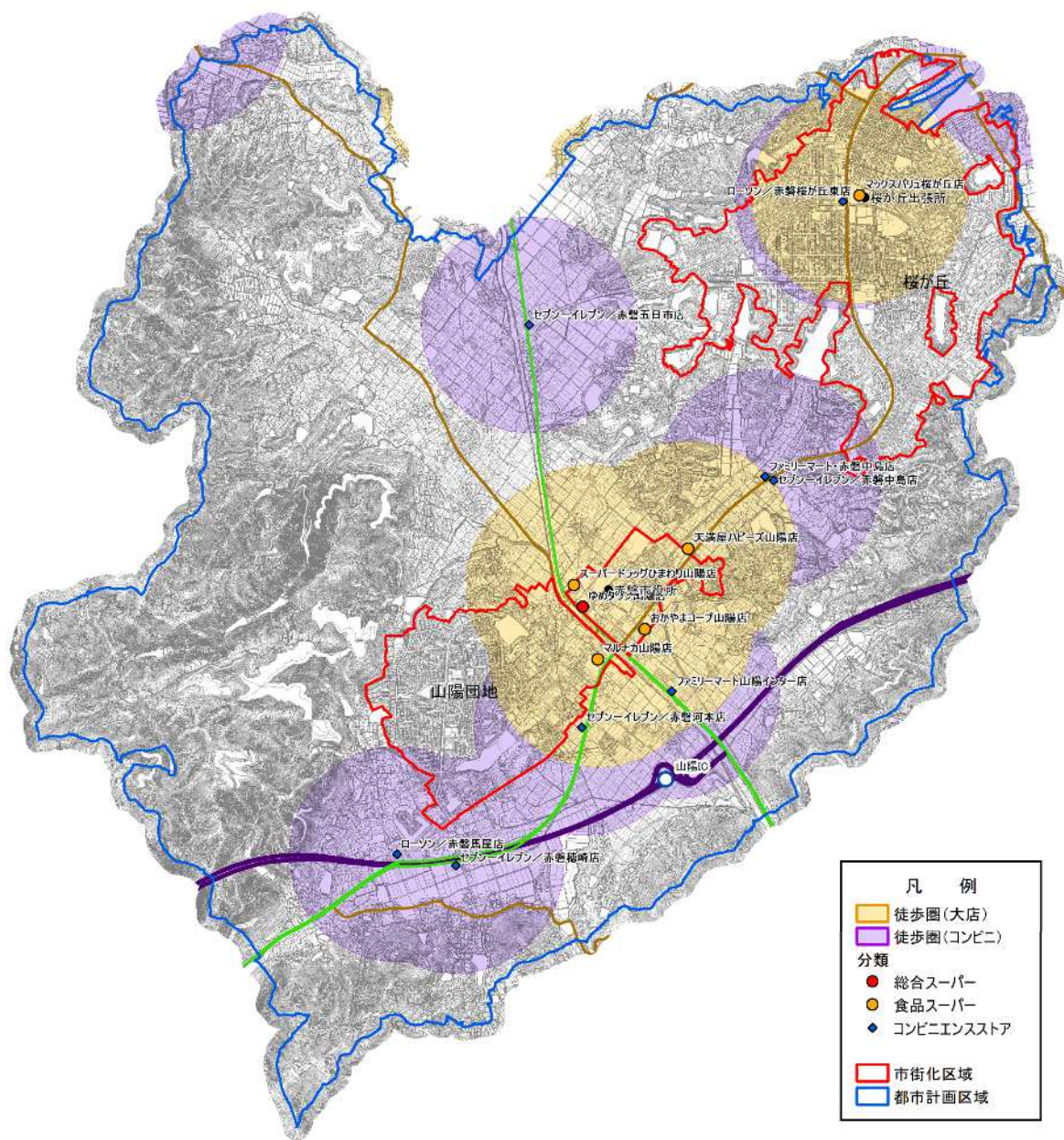
近年、地域の生活を支える役割を担いつつあるコンビニエンスストアは、都市計画区域内では幹線道路沿道に 9 箇所ありますが、市街化区域内には 2 箇所しか立地していません。

一方、人口密度が高い桜が丘や山陽団地では、多くの区域が住居専用地域に指定され商業施設の立地が厳しく制限されているため、商業施設は市役所周辺に比べて少なく、食料品販売店舗やコンビニエンスストアの徒歩圏から外れる地域が多いことから、日常の利便性が低くなっています。

分類	名称	住所
大規模店舗 (食料品販売店舗)	ゆめタウン山陽	下市 473
	マルナカ山陽店	下市 133
	天満屋ハピーズ山陽店	沼田 1282-1
	マックスバリュ桜が丘店	桜が丘東 5 丁目 5-279
	スーパードラッグひまわり山陽店	下市 477-1
	おかやまコープ山陽店	下市 277-1
コンビニエンス ストア	ローソン 赤磐桜が丘東店	桜が丘東 5 丁目 5-297
	ローソン 赤磐馬屋店	馬屋 583 - 1
	セブン-イレブン 赤磐五日市店	五日市 259-1
	セブン-イレブン 赤磐河本店	河本 1076-1
	セブン-イレブン 赤磐中島店	中島 84-1
	セブン-イレブン 赤磐穂崎店	穂崎 763-2
	ファミリーマート 山陽インター店	立川 1092-1
	ファミリーマート 赤磐中島店	中島 70-1

		食料品販売店舗		コンビニエンスストア	
		500m(参考)	800m	500m(参考)	800m
市街化区域	圏内人口	1,734	10,591	4,195	11,789
	全体人口	24,236	24,236	24,236	24,236
	カバー率	7.2%	43.7%	17.3%	48.6%
市街化調整区域	圏内人口	441	1,088	741	2,368
	全体人口	6,496	6,496	6,496	6,496
	カバー率	6.8%	16.7%	11.4%	36.4%
都市計画区域	圏内人口	2,175	11,678	4,936	14,157
	全体人口	30,732	30,732	30,732	30,732
	カバー率	7.1%	38.0%	16.1%	46.1%

※圏域は、都市構造の評価に関するハンドブック(H26、国土交通省)における一般的な徒歩圏である 800m とし、参考に高齢者の徒歩圏 500m の状況を記載している。



※赤枠：市街化区域（令和6年4月時点）

※徒歩圏は、都市構造の評価に関するハンドブック（H26、国土交通省）における一般的な徒歩圏である800mとした。

□参考：商業施設徒歩圏（800m）における人口カバー率・平均人口密度の類似都市との比較

指標項目	単位	全国平均	都市類型平均	赤磐市	偏差値	
					全国	類型
人口カバー率	%	40.5	31.6	40.5	50.0	54.2
平均人口密度	人/ha	18.7	10.2	8.8	45.5	48.5

（商業統計メッシュ（専門スーパー、総合スーパー、百貨店のあるメッシュ）をもとに算定）

※都市類型平均は、10万人未満都市の平均

資料：国土交通省

b) 福祉施設

老人福祉法第5条の3に規定される「老人福祉施設」である、老人デイサービスセンター、老人短期入所施設、養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、軽費老人ホーム、老人福祉センター及び老人介護支援センターの状況を整理しました。

老人デイサービスセンターは、山陽地域に15施設、赤坂地域及び熊山地域、吉井地域に各2施設が立地しています。

老人短期入所施設は、山陽地域に特別養護老人ホームと併設して立地しています。

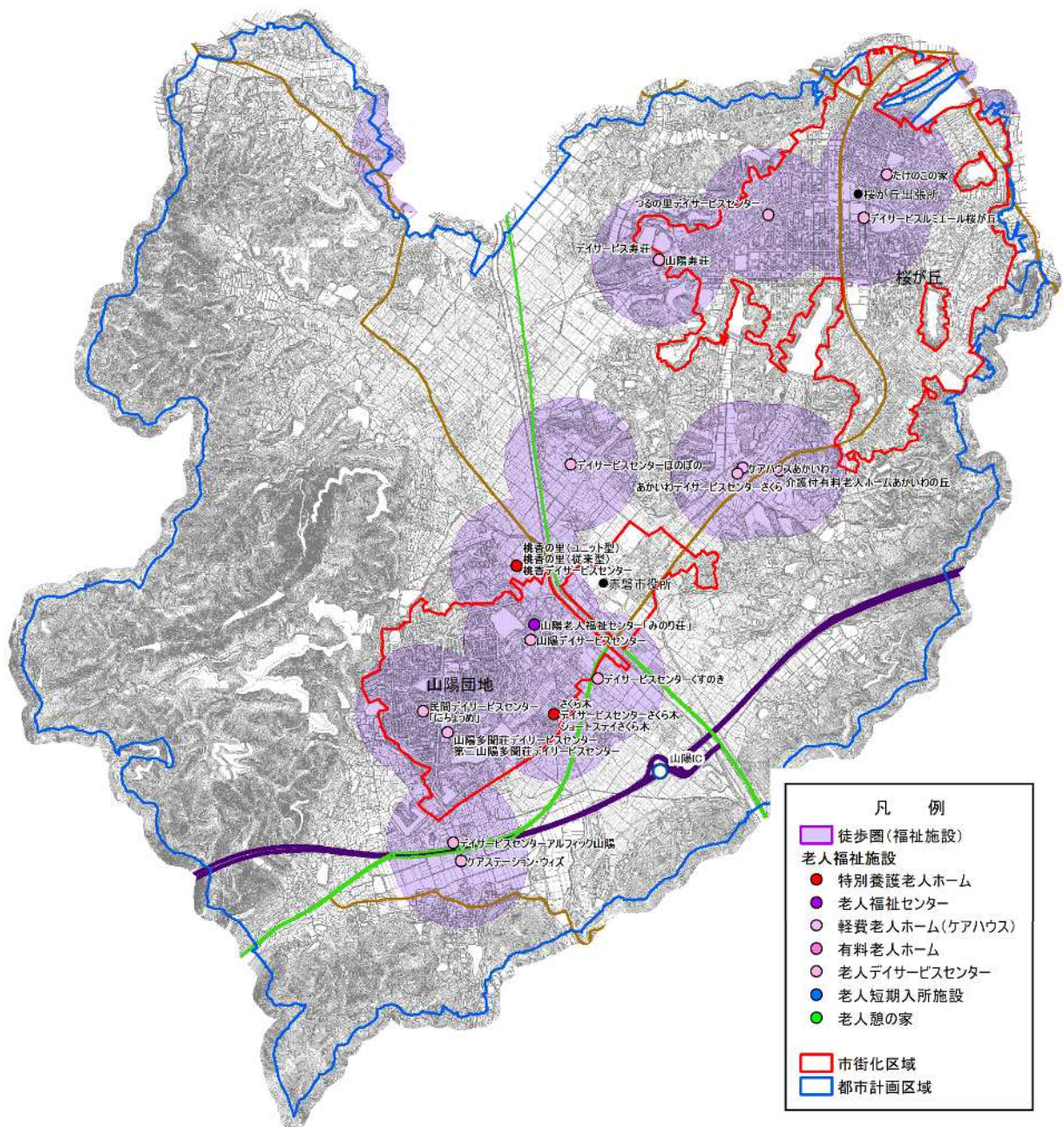
養護老人ホームは市内に立地はなく、特別養護老人ホームが山陽地域に4施設、赤坂地域及び熊山地域、吉井地域に各1施設が立地しています。また、軽費老人ホームが、山陽地域と吉井地域に各1施設立地しています。

分類	名称	住所
老人デイサービスセンター	桃香デイサービスセンター	熊崎 276-1
	あかいわデイサービスセンターさくら	日古木 33-1
	ケアステーション・ウィズ	穂崎 888-4
	たけのこの家	桜が丘東 4-4-467
	つるの里デイサービスセンター	桜が丘西 9-17-17
	デイサービスセンターアルフィック山陽	岩田 57-1
	デイサービスセンターくすのき	河本 1143
	デイサービスセンターさくら木	河本 488-1
	デイサービスセンターほのぼの	正崎 959-1
	デイサービスルミエール桜が丘	桜が丘西 5-11-8
	デイサービス寿荘	桜が丘西 9-1-1
	山陽デイサービスセンター	河本 778-1
	山陽多聞荘デイサービスセンター	山陽 1-6-3
	第二山陽多聞荘デイサービスセンター	山陽 1-6-3
	民間デイサービスセンター「にちようめ」	山陽 2-10-8
老人短期入所施設	ショートステイさくら木	河本 488-1
特別養護老人ホーム	山陽寿荘	桜が丘西 9-1-1
	桃香の里(ユニット型)	熊崎 276-1
	桃香の里(従来型)	熊崎 276-1
	さくら木	河本 488-1
軽費老人ホーム(ケアセンター)	ケアハウスあかいわ	日古木 33-3
老人福祉センター	山陽老人福祉センター「みのり荘」	下市 574-2

資料：国土数値情報（H27年度）ほか

		福祉施設	
		500m	800m(参考)
市街化区域	圏内人口	14,006	20,373
	全体人口	24,236	24,236
	カバー率	57.8%	84.1%
市街化調整区域	圏内人口	1,260	2,776
	全体人口	6,496	6,496
	カバー率	19.4%	42.7%
都市計画区域	圏内人口	15,265	23,149
	全体人口	30,732	30,732
	カバー率	49.7%	75.3%

※圏域は、都市構造の評価に関するハンドブック(H26、国土交通省)における高齢者の一般的な徒歩圏である500mとした。



※赤枠：市街化区域（令和6年4月時点）

※圏域は、都市構造の評価に関する
ハンドブック（H26、国土交通省）に
おける高齢者の一般的な徒歩圏で
ある500mとした。

□参考：福祉施設徒歩圏（800m）における人口カバー率・平均人口密度の類似都市との比較

指標項目	単位	全国平均	都市類型 平均	赤磐市	偏差値	
					全国	類型
人口カバー率	%	41.0	34.8	61.4	57.2	60.5
平均人口密度	人/ha	14.8	7.3	8.7	47.1	51.8

資料：国土交通省（公共介護施設：国土数値情報の施設分類の通所系施設、
民間介護施設：厚生労働省の介護サービス情報公開システムをもとに算定）
※都市類型平均は、10万人未満都市の平均

c) 医療施設

市内には、病院は赤磐医師会病院の1箇所、診療所は39箇所あり、その他歯科医院が23箇所あります。病院及び診療所の立地状況をみると、市街化区域に8箇所、市街化調整区域に14箇所立地しています。病院と診療所をあわせた市街化区域内の人口カバー率をみると、90.8%となっており、市街化区域全体をおおむねカバーしています。

なお、内科以外で受診者が限定される産婦人科（1施設）や眼科（2施設）、耳鼻咽喉科（2施設）、皮膚科（3施設）などは施設数が少ない状況にあります。

		医療機関	
		500m	800m(参考)
市街化区域	圏内人口	17,697	22,014
	全体人口	24,236	24,236
	カバー率	73.0%	90.8%
市街化調整区域	圏内人口	1,842	3,807
	全体人口	6,496	6,496
	カバー率	28.4%	58.6%
都市計画区域	圏内人口	19,539	25,821
	全体人口	30,732	30,732
	カバー率	63.6%	84.0%

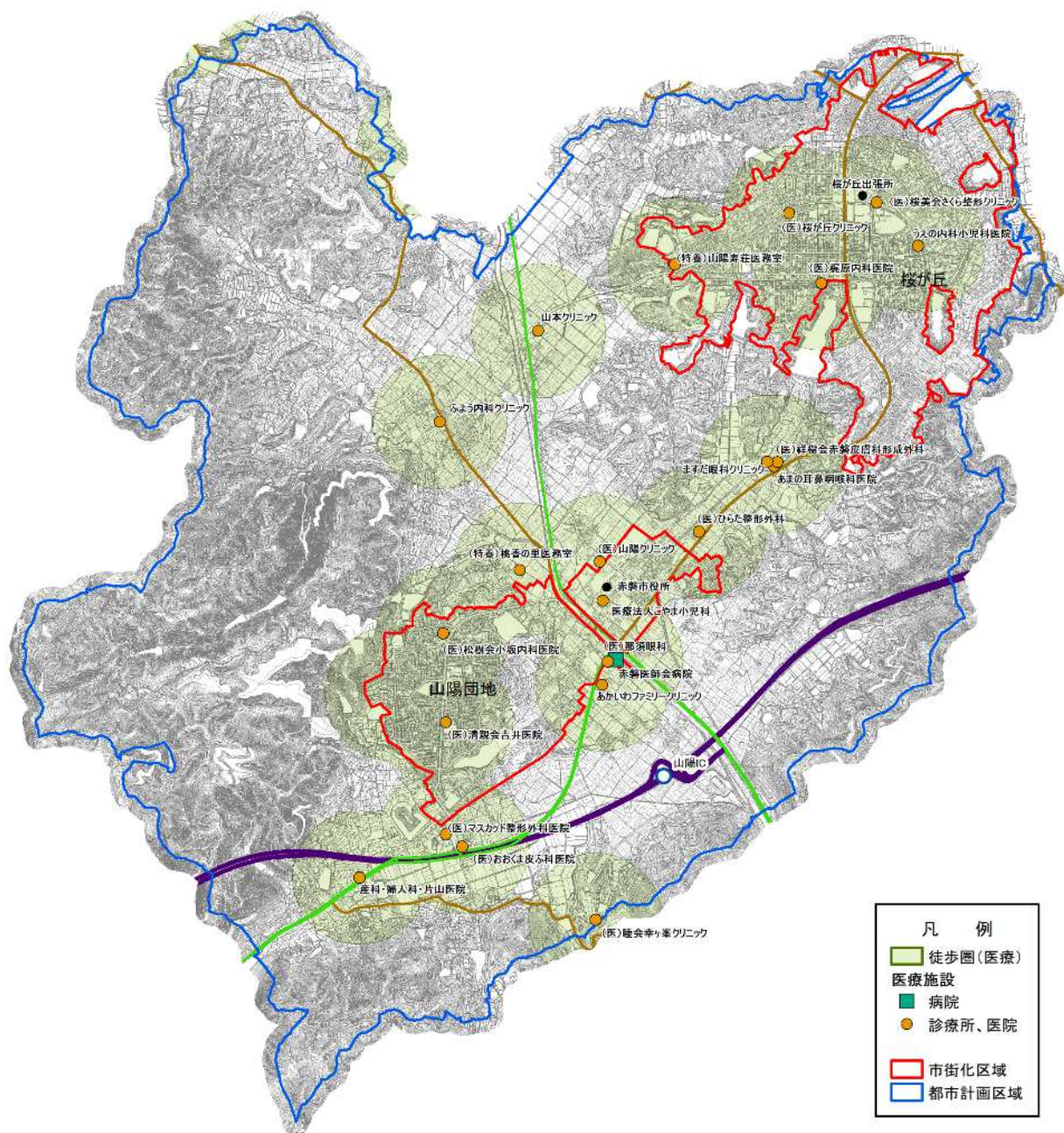
※圏域は高齢者の一般的な徒歩圏である500mとした。

□ 参考：医療施設徒歩圏（800m）における人口カバー率・平均人口密度の類似都市との比較

指標項目	単位	全国平均	都市類型 平均	赤磐市	偏差値	
					全国	類型
人口カバー率	%	62.3	54.1	74.1	55.0	60.1
平均人口密度	人/ha	15.1	8.2	7.1	45.8	48.4

資料：国土交通省（医療施設（病院・診療所で内科または外科を有する施設）国土数値情報をもとに算定）

※都市類型平均は、10万人未満都市の平均



※赤枠：市街化区域（令和6年4月時点）

※圏域は、都市構造の評価に関するハンドブック（H26、国土交通省）における高齢者の一般的な徒歩圏である500mとした。

d) 子育て支援施設

子育て支援施設は 17 保育園（公立 7 か所、私立 10 か所）、6 幼稚園、1 こども園があり都市計画区域内に 15 施設が立地し、その内 13 施設が市街化区域内に立地しています。保育園と幼稚園、こども園をあわせた市街化区域内の人口カバー率は、97.6%となっており、市街化区域全体をほぼカバーしています。

名称		所在地	定員	入園児童数				
				平成22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度
私立	山陽桜保育園	山陽4-12	100	95	92	87	95	96
	山陽いろは保育園	下市411	120	100	100	98	104	113
	山陽国分寺保育園	穂崎780-1	50	50	60	56	47	46
	さんこう保育園	西中220-15	70	77	63	58	60	70
	あすなろ保育園	桜が丘西3-14-19	200	159	145	156	180	199
	清風いろは保育園	桜が丘西6-10-21	150	115	127	117	127	141
	桜が丘地域保育センター	桜が丘西8-15-2	100	70	86	90	100	99
	さくらが丘保育園	桜が丘東6-6-704	150	129	130	127	139	149
	さくらんぼ保育園	桜が丘東2-2-809	80	59	60	60	60	75
	いちょうの森こども園	桜が丘東3-3-496	-	-	-	-	-	-

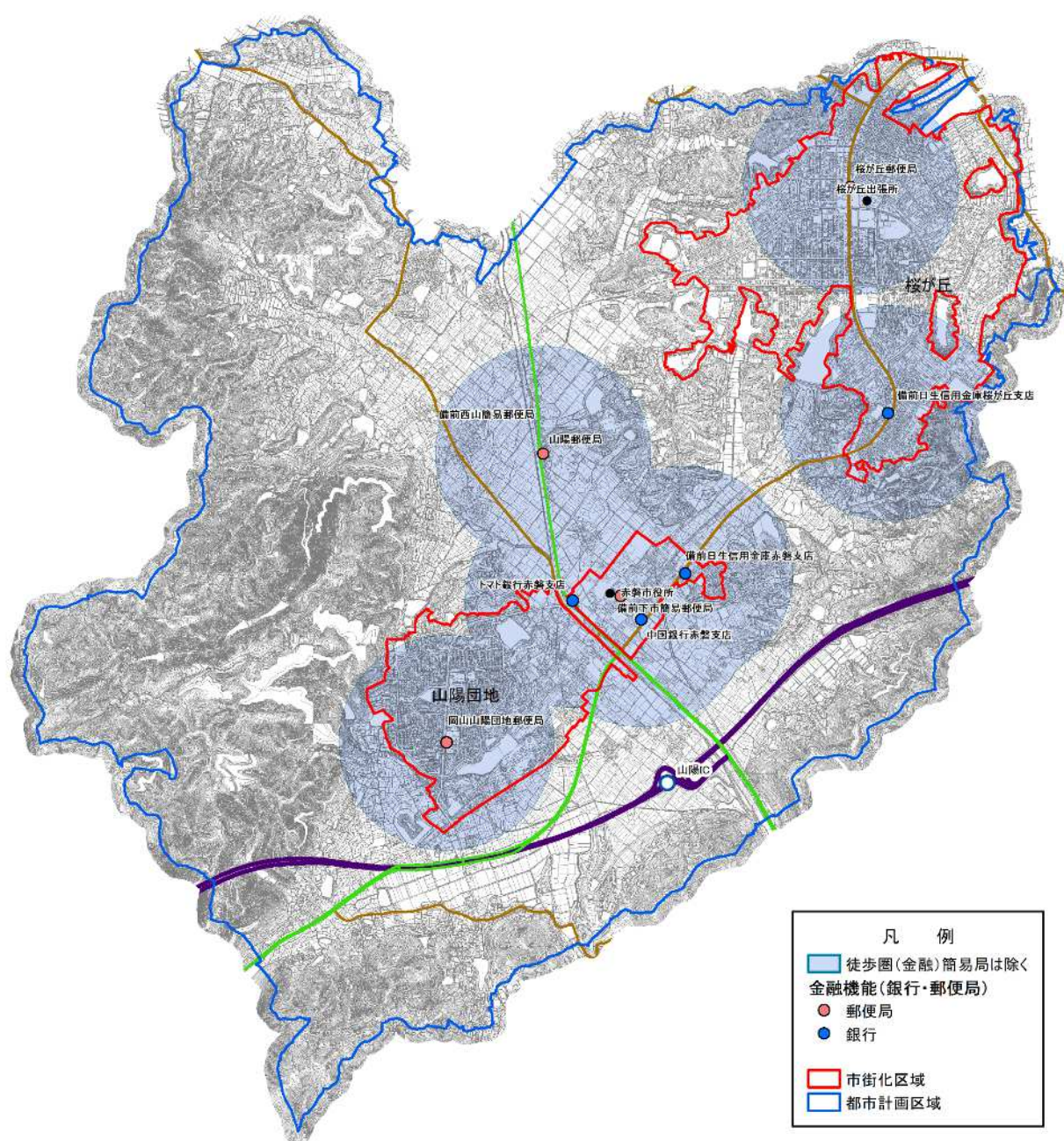
名称	所在地	入園児童数				
		平成22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度
山陽幼稚園	高屋434	—	74	72	66	55
	高陽幼稚園（統合）	29				
	西山幼稚園（統合）	7				
山陽西幼稚園	山陽3-10	43	27	25	18	19
ひかり幼稚園	桜が丘西3-30	75	80	95	88	89
山陽北幼稚園	桜が丘西9-13-1	108	116	111	110	103
桜が丘幼稚園	桜が丘東6-6-692	54	51	58	48	59
いちょうの森こども園	桜が丘東3-3-496	-	-	-	-	-

		子育て支援施設	
		500m(参考)	800m
市街化区域	圏内人口	19,082	23,646
	全体人口	24,236	24,236
	カバー率	78.7%	97.6%
市街化調整区域	圏内人口	1,015	2,461
	全体人口	6,496	6,496
	カバー率	15.6%	37.9%
都市計画区域	圏内人口	20,097	26,107
	全体人口	30,732	30,732
	カバー率	65.4%	84.9%

e) 金融機関

郵便局は、市街化区域に3箇所あります。銀行は下市地区に2箇所支店が立地し、信用金庫は桜が丘と沼田に1箇所ずつ支店が立地しています。

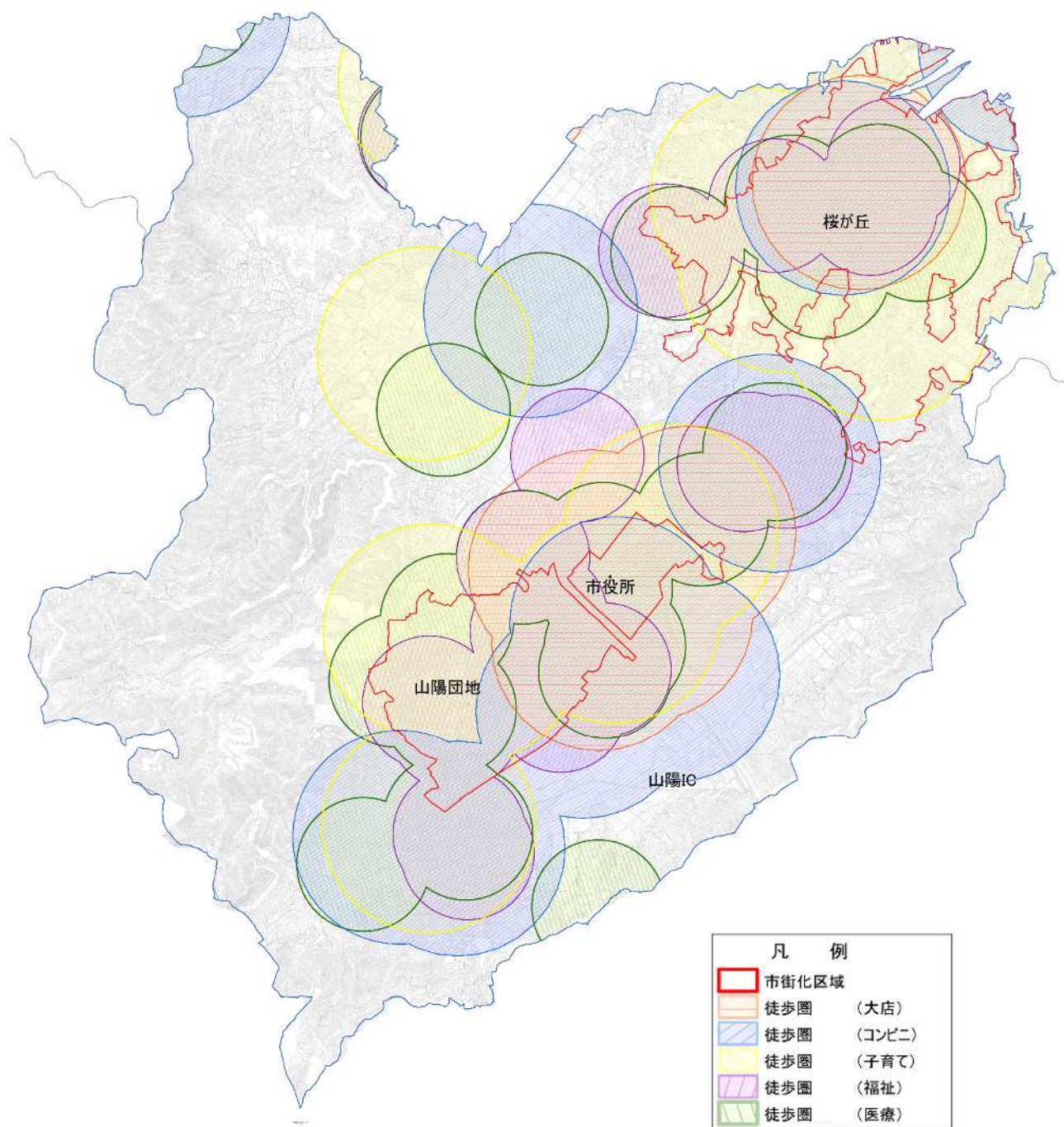
	名称	所在地
郵便局	岡山山陽団地郵便局	山陽1丁目6-1
	桜が丘郵便局	桜が丘東5丁目5-389
	山陽郵便局	正崎606-1
銀行	中国銀行赤磐支店	下市305-8
	トマト銀行赤磐支店	下市480-4
信用金庫	備前日生信用金庫桜が丘支店	桜が丘西1丁目11-6
	備前日生信用金庫赤磐支店	沼田890-9



※赤枠：市街化区域（令和6年4月時点）

※圏域は、都市構造の評価に関するハンドブック（H26、国土交通省）における一般的な徒歩圏である800mとした。

f) 都市機能の集積状況



※赤枠：市街化区域（令和6年4月時点）

【都市機能の現状の概要】

本市の都市機能の集積状況をみると、商業施設は大規模な商業施設のサービス圏域は下市地区周辺と桜が丘の一部に限られますが、近年は幹線道路沿道等にコンビニエンスストアが進出するなど、市街化区域内では山陽団地や桜が丘の一部を除きおおむね徒歩圏域に入っています。

高齢者施設と医療施設は、高齢者の利便性を考慮して徒歩圏を500mで設定すると下市地区や河本地区、桜が丘の一部で徒歩圏域外となっています。（各施設の誘致圏でみて）

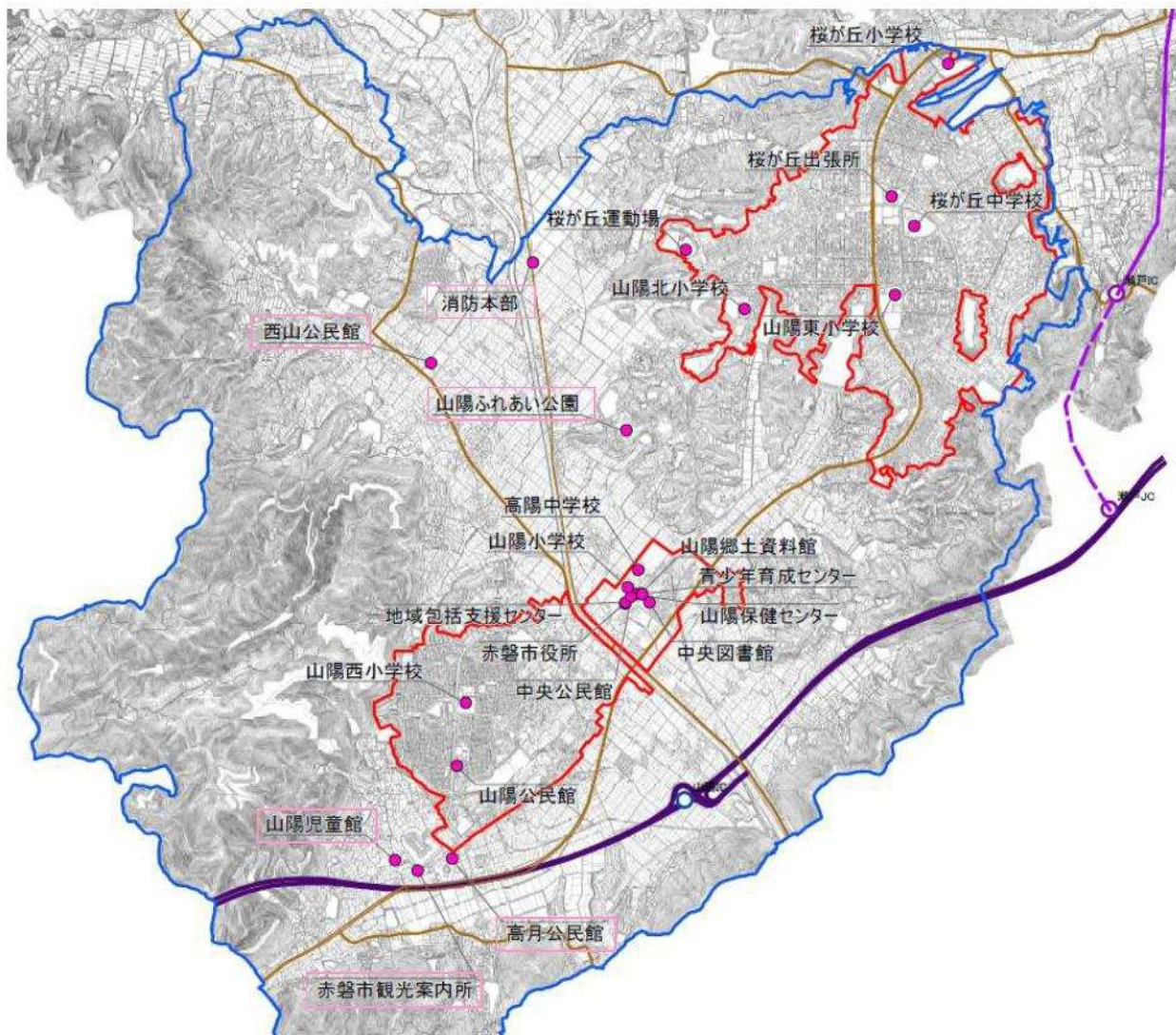
子育て支援施設は、市街化区域のほぼ全域が徒歩圏となっています。

上記の4つの圏域を重ね合わせると、商業施設は山陽団地周辺と桜が丘南側で集積度が低く、その他の施設は桜が丘南側以外ではおおむね充足しています。

(8) 主な公共公益施設の立地状況

主な公共・公益施設（23 施設）の立地状況をみると、市街化区域内に約 7 割が立地しています。

一方、市街化調整区域にも公民館や総合公園、児童館等の不特定多数が訪れる施設が立地しています。



※赤枠：市街化区域（令和6年4月時点）

(9) 都市施設の整備状況

a) 道路

本市には、都市計画決定した道路（都市計画道路）が2路線あり、整備率は100%となっています。本市の整備率は、県南広域及び岡山県の整備率を上回っています。

■都市計画道路の概要

都市計画 区域名称	市町名	都市計画道路		
		総延長 m	整備済延長 m	整備率 %
岡山県南広域	赤磐市	6,930	6,930	100.0
	全域	750,600	492,260	65.6
岡山県		1,042,166	635,916	61.0

注：R3.3.31現在

資料：岡山県都市計画課「岡山県の都市計画」

ただし、整備済延長及び整備率はR2.3.31現在

路線番号	種別	路線名	幅員 m	計画延長 m	整備済延長 m	備考
3・3・27	幹線街路	岡山山陽線	24.5	3,770 15,040	3,770 -	赤磐市 合計
3・4・赤401	〃	岩田下市線	16	3,160	3,160	
				6,930	6,930	

注：R3.3.31現在

資料：岡山県都市計画課「岡山県の都市計画」

b) 公園・緑地

本市には、都市計画決定した公園が9箇所、25.76haあり、供用率は98.4%となっています。本市の供用率は、県南広域及び岡山県の供用率を上回っています。

また、本市には、都市計画決定した緑地もあり、供用率は100.0%となっています。

■都市計画決定した公園の概要

都市計画 区域名称	市町名	街区公園		近隣公園		地区公園		総合公園			
		箇所 数	面積 ha	箇所 数	面積 ha	箇所 数	面積 ha	箇所 数	面積 ha		
岡山県南 広域	赤磐市	6	2.46	2	5.50	-	-	1	17.80		
	全域	415	100.93	29	64.20	9	52.00	12	165.10		
岡山県		482	119.04	38	83.90	14	88.90	19	272.40		
都市計画 区域名称	市町名	運動公園		風致公園		特殊公園		合計		供用 面積 ha	供用率 %
		箇所 数	面積 ha	箇所 数	面積 ha	箇所 数	面積 ha	箇所 数	面積 ha		
岡山県南 広域	赤磐市	-	-	-	-	-	-	9	25.76	25.36	98.4
	全域	9	153.70	8	449.50	3	37.80	485	1,023.23	889.69	86.9
岡山県		18	266.68	11	466.60	4	46.30	586	1,343.82	1,164.08	86.6

注：R3.3.31現在

資料：岡山県都市計画課「岡山県の都市計画」

ただし、供用面積及び供用率はR2.3.31現在

種別	番号	公園名	計画決定 面積 ha	供用 面積 ha	備考
街区	2・2・山1	便木西公園	0.78	0.78	
	2・2・山2	四辻公園	0.17	0.17	
	2・2・山3	後山西公園	0.21	0.21	
	2・2・山4	愛宕山公園	0.23	0.23	
	2・2・山5	祇園公園	0.51	0.51	
	2・2・山6	岩田公園	0.56	0.56	
近隣	3・3・山1	弥生公園	3.70	3.70	
	3・3・山2	門前公園	1.80	1.80	
総合	5・5・山1	山陽町総合公園	17.80	17.40	
			25.76	25.36	

注: R3.3.31現在

資料: 岡山県都市計画課「岡山県の都市計画」

ただし、供用面積はR2.3.31現在

及び庁内資料

※ 総合 5・4・山2 赤磐市総合公園 (R6.12.20 告示)

■都市計画緑地の概要

都市計画 区域名称	市町名	計画		供用 面積 ha	供用率 %
		箇所 数	面積 ha		
岡山県南 広域	赤磐市	2	0.84	0.80	95.2
	全域	28	1,059.24	265.50	25.1
岡山県		33	1,122.50	312.66	27.9

注: R3.3.31現在

資料: 岡山県都市計画課

ただし、供用面積

「岡山県の都市計画」

及び供用率はR2.3.31現在

番号	緑地名	計画決定 面積 ha	供用 面積 ha	備考
山1	弥生緑道	0.54	0.50	
山2	門前緑道	0.30	0.30	
		0.84	0.80	

注: R3.3.31現在

資料: 岡山県都市計画課

ただし、供用面積は

「岡山県の都市計画」

R2.3.31現在

及び庁内資料

c) 公共下水道

本市の下水道処理は、山陽地域では公共下水道、赤坂地域では合併処理浄化槽、熊山地域及び吉井地域では特定環境保全公共下水道、農業集落排水及び合併処理浄化槽によって行っています。

都市計画区域内の公共下水道は、計画している処理区域 990ha のうち 75.5%を整備しています。

■公共下水道の概要

都市計画 区域名称	市町名	計画・ 供用の別	排水区域 (ha)	処理区域 (ha)	ポンプ場		処理場		整備率 (%)
					箇所数	面積(m ²)	箇所数	面積(m ²)	
県南 広域	赤磐市	計画	990	990	5	1,980	2	64,300	75.5
		供用	747	747	5	1,980	2	64,300	
	全域	計画	26,380	26,380	92	267,350	16	927,600	78.8
		供用	20,792	20,792	75	184,237	18	840,680	
岡山県		計画	37,943	37,965	138	326,852	34	1,448,162	78.2
		供用	29,661	29,661	108	224,049	36	1,353,149	

※R2.3.31 現在

資料: 都市計画現況調査

d) その他の施設

本市には、その他の都市施設として、都市計画決定したごみ焼却場を計画（整備）及び供用しています。

■ごみ焼却場の概要

都市計画 区域名称	市町名	番号	名称	面積(ha)		処理能力(t/16h)	
				計画	供用	計画	供用
岡山県南	赤磐市	赤1	赤磐市環境センター	3.11	3.11	44	44

注：R3.3.31現在

資料：岡山県都市計画課「岡山県の都市計画」

ただし、供用はR2.3.31現在

【都市施設の整備状況の概要】

本市の都市施設の状況をみると、都市計画道路及び都市計画公園は、おおむね整備が完了しています。また、公共下水道も、市街化区域はおおむね整備が完了しています。

その他の都市施設（ごみ焼却場）は、整備が完了しています。

(10) 産業

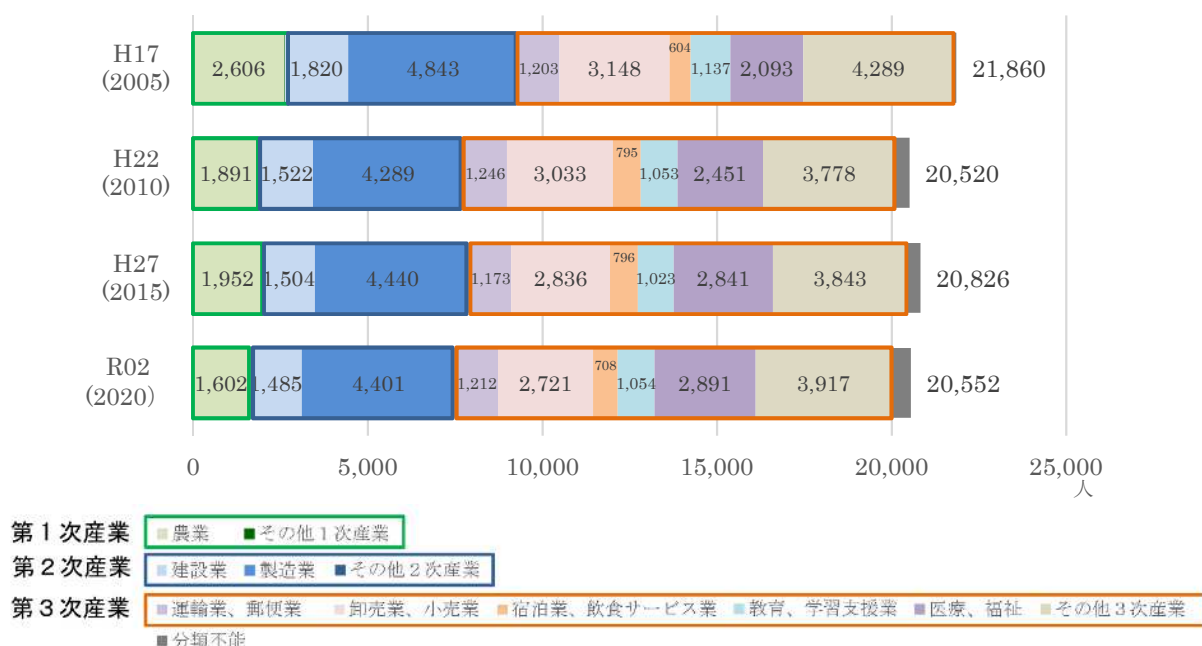
a) 産業別就業人口

本市の就業者数は、減少傾向にありますが、近年の減少率は小さくなっています。

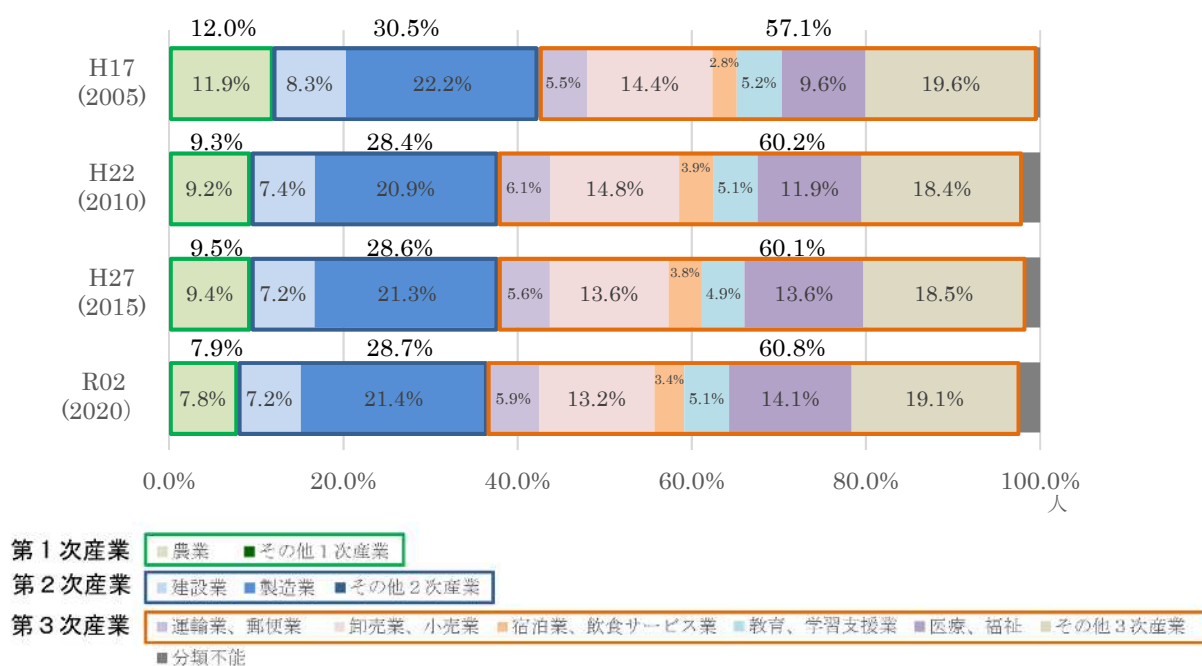
業種別の就業者数は、令和2年では製造業が一番多く、次いで、医療・福祉関係と卸売業・小売業がほぼ同数となっています。

就業者全体に占める産業別の就業者割合は、第1次産業、第2次産業ともに減少傾向であり、第3次産業は増加傾向となっています。また、産業別では、医療・福祉関係の割合が大きく増加しています。

■ 就業者数（行政区）



■ 就業者割合（行政区）

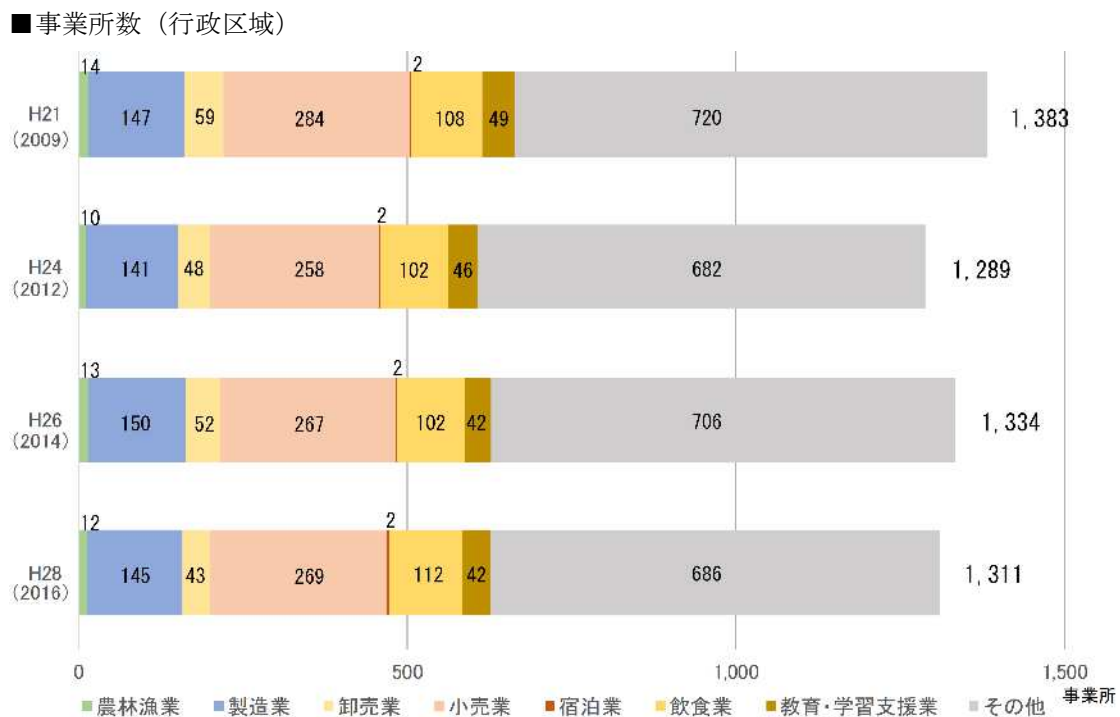


b) 事業所数

本市の事業所数は、近年はおおむね横ばいとなっています。

業種別の事業所数は、平成 28 年では、小売業が一番多く、次いで、製造業となっています。一方、農林漁業は平成 28 年で 12 事業所、観光業に係る宿泊業は 2 事業所と少ない状況にあります。

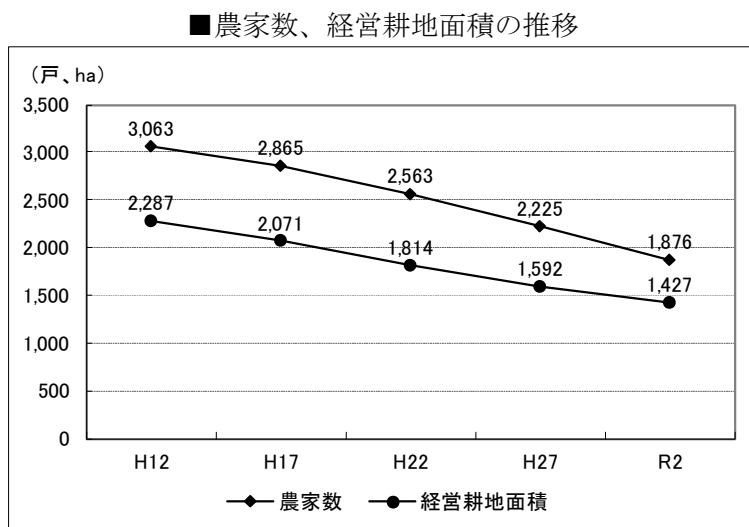
事業所割合の推移は、どの業種もおおむね横ばいとなっています。



c) 農業

本市は、温暖な気候と肥沃な農地を活用して、水稻をはじめ、桃やぶどうなどの果樹、野菜などの栽培が行われてきました。これらの特産物は、ブランド（銘柄）品として品質、味ともに良く、高級品としてよく知られています。また、県農業研究所、農業大学校も立地しており、農業が盛んな地域です。

しかし、農家数、経営耕地面積は減少が続いています。



d) 工業

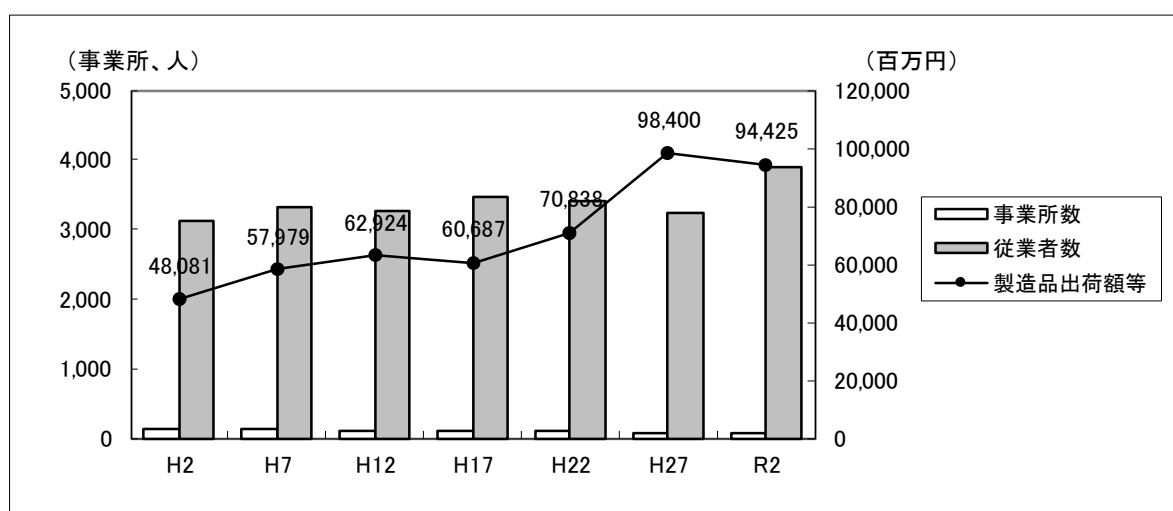
平成2年から令和2年の従業者数は横ばいから微増傾向となっており、令和2年の従業者数は3,895人となっています。

事業所数は減少しているものの、製造品出荷額等は増加傾向となっており、今後も増加していくことが予想されます。

工業出荷額は、県内15市中13位で、県南広域では早島町の次に低い値になっており、近隣市町への従業者の流出がうかがえます。

項目	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
事業所数（カ所）	124	129	112	104	88	86	72
従業者数（人）	3,110	3,325	3,259	3,465	3,409	3,219	3,895
製造品出荷額等（百万円）	48,081	57,979	62,924	60,687	70,838	98,400	94,425

資料：工業統計



資料：工業統計

上段：実績値、下段：県内順位						
	岡山市	倉敷市	玉野市	総社市	赤磐市	早島町
人口（人）	725,108 (1)	474,793 (2)	56,582 (5)	69,106 (4)	42,686 (8)	12,376 (19)
工業出荷額 （百万円）	1,063,535 (2)	3,878,611 (1)	341,660 (3)	255,390 (6)	94,425 (15)	7,486 (25)
1人当たり工業 出荷額（百万円）	1.47	8.17	6.04	3.70	2.21	0.60

資料：岡山県 市町村ハンドブック（令和3年度版）

e) 商業（商業販売額、商業床面積の推移）

商業施設の年間商品販売額は、平成 14 年をピークに減少傾向にあります。売り場面積も、同様に平成 14 年がピークとなっていますが、平成 19 年では一度減少した売り場面積が増加に転じています。

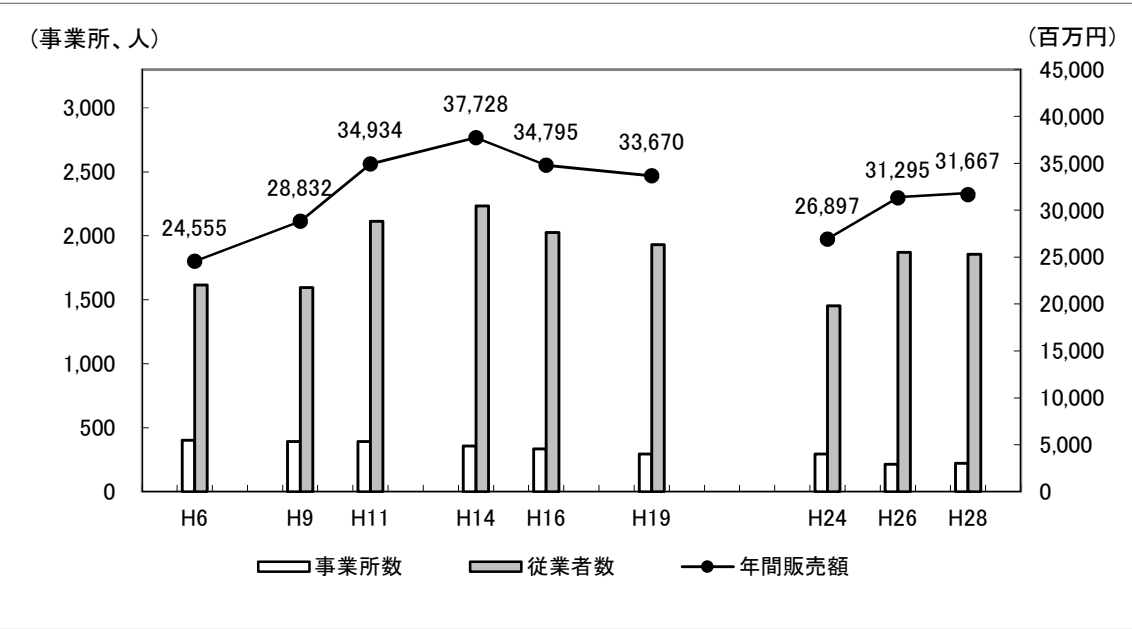
商品販売額と売り場面積の推計をみると、実績値にばらつきはあるものの、今後は緩やかに増加していくことが推測されます。

商業販売額は、県内 15 市中 10 位で、県南広域では最も低い販売額になっており、岡山市等へ依存していることがうかがえます。

■商品販売額等の推移

	事業所数	従業者数 人	年間商品 販売額 百万円	売り場面積 ㎡	備 考
H6	402	1,615	24,555	31,789	一部、秘匿を含む
H9	393	1,596	28,832	34,963	一部、秘匿を含む
H11	392	2,113	34,934	42,161	
H14	356	2,234	37,728	44,028	
H16	334	2,027	34,795	42,920	
H19	293	1,930	33,670	43,813	
H24（参考）	205	1,454	26,897	48,212	
H26（参考）	215	1,871	31,295	55,328	
H28（参考）	221	1,856	31,667	52,498	

※商業統計調査（H19まで）と経済センサス（H21以降）では調査方法が一部異なるため、直接比較できない。
資料：商業統計、経済センサス



資料：商業統計、経済センサス

上段：実績値、下段：県内順位

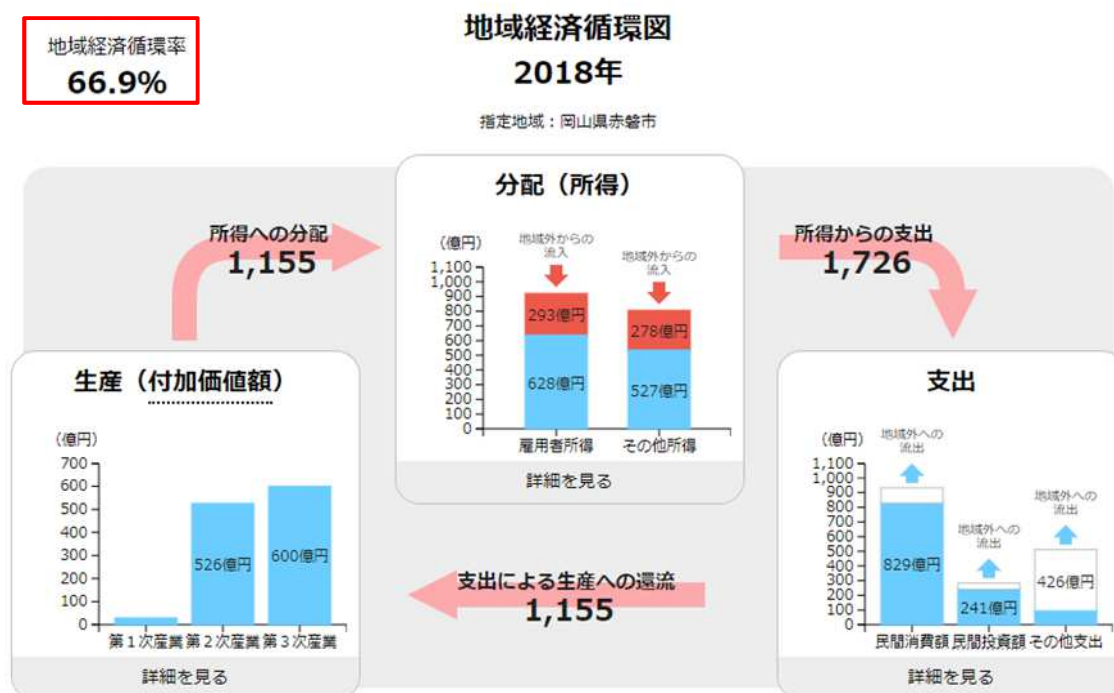
	岡山市	倉敷市	玉野市	総社市	赤磐市	早島町
人口（人）	725,108 (1)	474,793 (2)	56,582 (5)	69,106 (4)	42,686 (8)	12,376 (19)
商業販売額 （百万円）	3,194,080 (1)	1,047,738 (2)	82,283 (5)	75,856 (6)	43,652 (12)	159,701 (4)
1人当たり商業 販売額（百万円）	4.40	2.21	1.45	1.10	1.02	12.90

資料：岡山県 市町村ハンドブック（令和3年度版）

f) 地域経済の状況

本市の付加価値額（儲けとなる生産）は、第1次産業が極めて少ない状況となっています。

また、地域経済循環率（値が100%から低くなるほど他地域から流入する所得への依存度が高い）をみると66.9%となっており、地域外から流入する所得への依存が高く、市の経済力は地域の外に依存していることを示しています。この数値は県南広域5市1町の中で最も低いものであり、他都市への依存度が高いことを示しています。



資料：「地域産業連関表」（環境省）、「地域経済計算」（株式会社価値総合研究所受託作成）

地域経済循環マップの解説

- 上記マップは、地域内企業の経済活動を通じて「生産」された付加価値が、労働者や企業の所得として「分配」され、これが消費や投資として「支出」された後、再び地域内企業に還元するという経済の循環を表したもの
- 付加価値額とは、「もうけ」
- 雇用者所得とは、「住民が労働の対価として受け取る賃金や給料など」
- 其他所得とは、財産所得や企業所得、交付税、社会保障給付、補助金など「雇用者所得以外の所得」
- 其他支出とは、移輸出入収支額や市役所からの発注など
- ※移輸出入収支額
 - 全ての産業において購入するもののうち、域内で購入するものと域外で購入するものの収支額
- 地域経済循環率とは、生産（付加価値額）を分配（所得）で除した値であり、地域経済の自立度を示している。（値が低いほど他地域から流入する所得に対する依存度が高い。）

【産業の概要】

本市の就業者数の推移をみると、近年は横ばい傾向にあり、第1次及び第2次産業就業者の割合が減少し、第3次産業就業者の割合が増加しています。

商業販売額や工業出荷額は緩やかな増加傾向にあります。

経済の循環状況では、地域経済循環率が66.9%となっており、他都市への依存度が高くなっています。

(11) 建築物

a) 新築建築物の状況

平成 23 年 4 月から平成 27 年 12 月の都市計画区域内の新築建築物の状況をみると、総数は 990 件で、地区別では市街化区域内の桜が丘が 736 件（74%）、その他市街化区域が 130 件（13%）、市街化調整区域が 124 件（13%）となっています。

階数をみると、3 階以上の建築物は 7 件で、全体の 1%未満と非常に少ない状況となっています。

構造は、木造が 667 件と全体の 67%を占めています。

b) 課税建築物の建築年の状況

課税建築物の建築年の状況をみると、旧耐震基準である 1981 年以前の建築物の割合が約 4 割を占めています。特に、山陽団地では旧耐震基準の建築物の割合が非常に高くなっています。

建築年	棟数	割合
1961 年以前	1,293	6.9%
1962 年～1981 年	6,043	32.2%
1982 年～2000 年	7,548	40.2%
2001 年～2015 年	3,899	20.8%
不詳	1,471	—
合計	20,254	100.0%

資料：家屋課税台帳（平成 29 年 1 月 1 日現在）

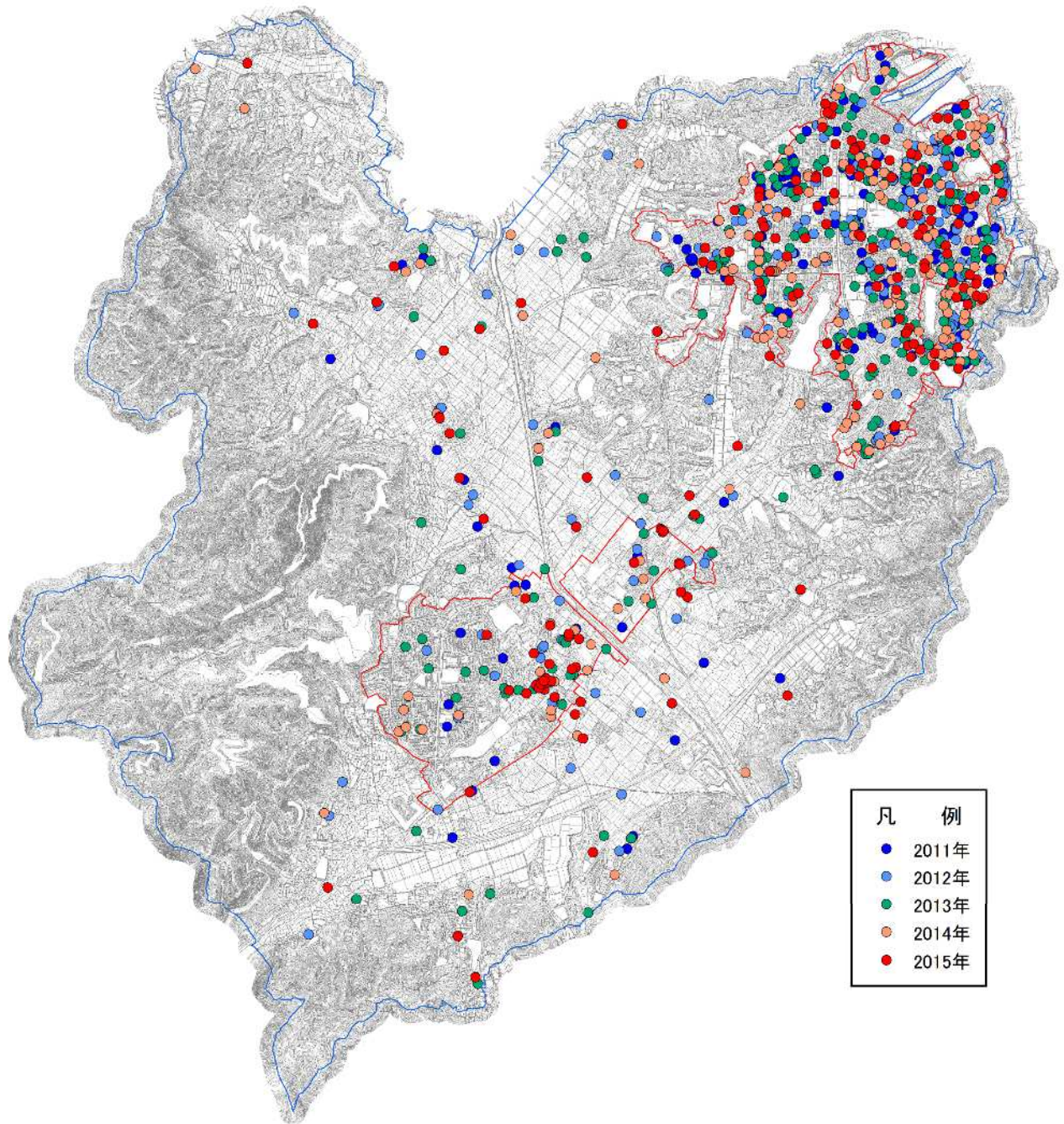
c) 課税建築物の構造の状況

課税建築物の構造の状況をみると、木造の割合が 61.7%と最も多く、次いで軽量鉄骨造が 23.8%となっており、この 2 つで 8 割を超えています。

構造	棟数	割合
木造	12,504	61.7%
軽量鉄骨造	4,820	23.8%
鉄骨造	1,298	6.4%
鉄筋コンクリート造	174	0.9%
鉄骨鉄筋コンクリート造	55	0.3%
C B 造	402	2.0%
プレハブ造	1,001	4.9%
合計	20,254	100.0%

資料：家屋課税台帳（平成 29 年 1 月 1 日現在）

新築建築物の状況図

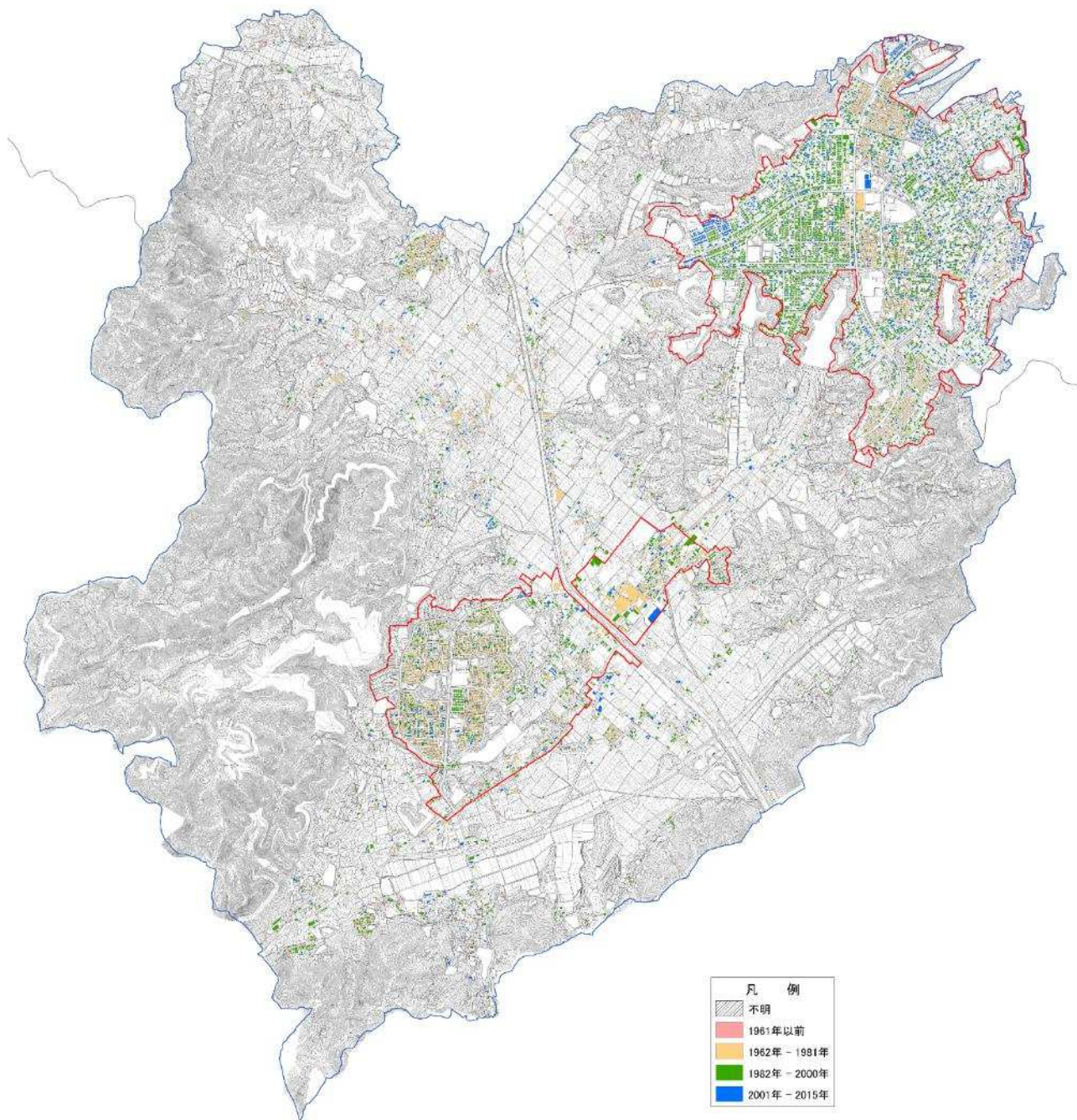


※赤枠：市街化区域（令和6年4月時点）

資料：平成28年調査

平成23年4月～平成27年12月の新築建築物が対象

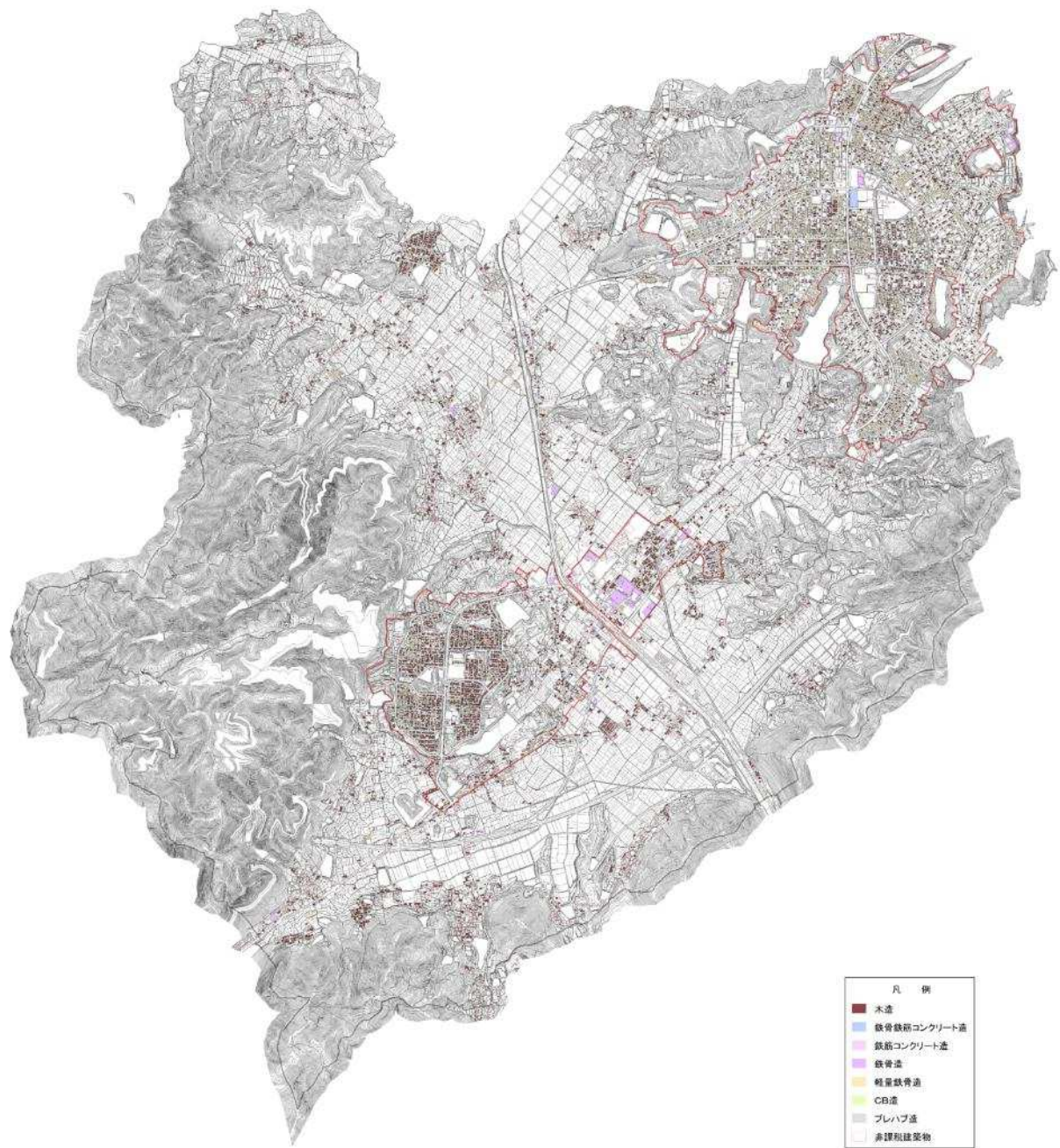
課税建築物の建築年状況図



※赤枠：市街化区域（令和6年4月時点）

平成29年1月現在の課税建築物が対象

課税建築物の構造状況図



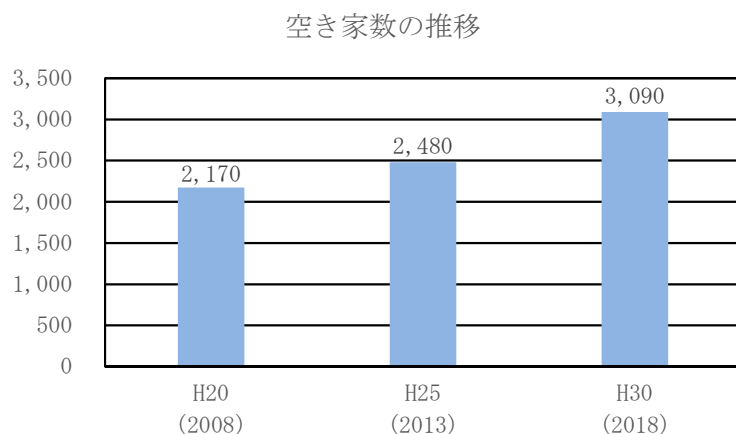
※赤枠：市街化区域（令和6年4月時点）

平成29年1月現在の課税建築物が対象

d) 空き家の状況

住宅・土地統計調査によると、本市の空き家は増加傾向にあり、平成20年から平成30年にかけて約4割増加しています。

市街化区域では、山陽団地及び桜が丘で10%前後の空き家率となっていますが、桜が丘では新築件数も多いなど建築活動が活発に行われており、新たな世帯の流入も進んでいます。一方で、山陽団地については建築活動も停滞しており、空き家数が今後も増加していき、オールドニュータウン化が進行することが考えられます。



資料：住宅・統計調査

■市街化区域における家屋・空き家戸数

	家屋戸数	空き家戸数	空き家率	
山陽団地	1,012	85	8.4%	8.6%
桜が丘	2,360	244	10.3%	
上記以外の市街化区域を含む地区	761	25	3.3%	

資料：赤磐市調べ（H28(2016)年時点）

【建築物の概要】

建築物の状況をみると、人口が増加している桜が丘で新築建築物が多くみられます。

課税建築物の状況をみると、旧耐震基準下（1981年以前）に建てられた建築物の割合が約4割を占めています。建物の構造をみると、木造建築物の割合が約6割を占めていますが、新しい建築物が多い桜が丘では軽量鉄骨の割合が多くなっています。

空き家の状況をみると、都市計画区域全体に広く点在しています。

(12) 市街地整備事業等

本市の市街地開発は、岡山県や民間、組合等による開発が行われています。

a) 新住宅市街地開発事業

本市の市街地開発は、昭和 44 年から山陽団地が岡山県を事業主体として整備され、公営住宅ゾーン、戸建住宅ゾーンが共存し、保育園、幼稚園、小学校、商業施設、公園等が計画されています。計画人口 1.1 万人に対し、現在約 4.4 千人が居住しています。

地区名	施行者	計画決定 面積 (ha)	当初決定		最終変更		工事完了 公告年月日
			年月日	告示番号	年月日	告示番号	
山陽団地	県	105.0	S44.6.11	3072	S54.9.21	県 780	S53.3.31

b) 土地区画整理事業

桜が丘西では、民間事業者による大規模住宅団地開発が行われ、良好な居住環境が形成されています。なお、桜が丘東は、当時都市計画区域外であったため、土地区画整理事業の施行者が同時施行で、岡山県土保全条例による開発（当初認可：昭和 49 年 5 月 16 日、面積：183ha、計画人口：13,490 人）を行っており、合計約 460ha の開発が行われています。

また、河本地区では、土地区画整理事業が平成 29 年に完了し、新たな住宅地のまちなみが形成されています。

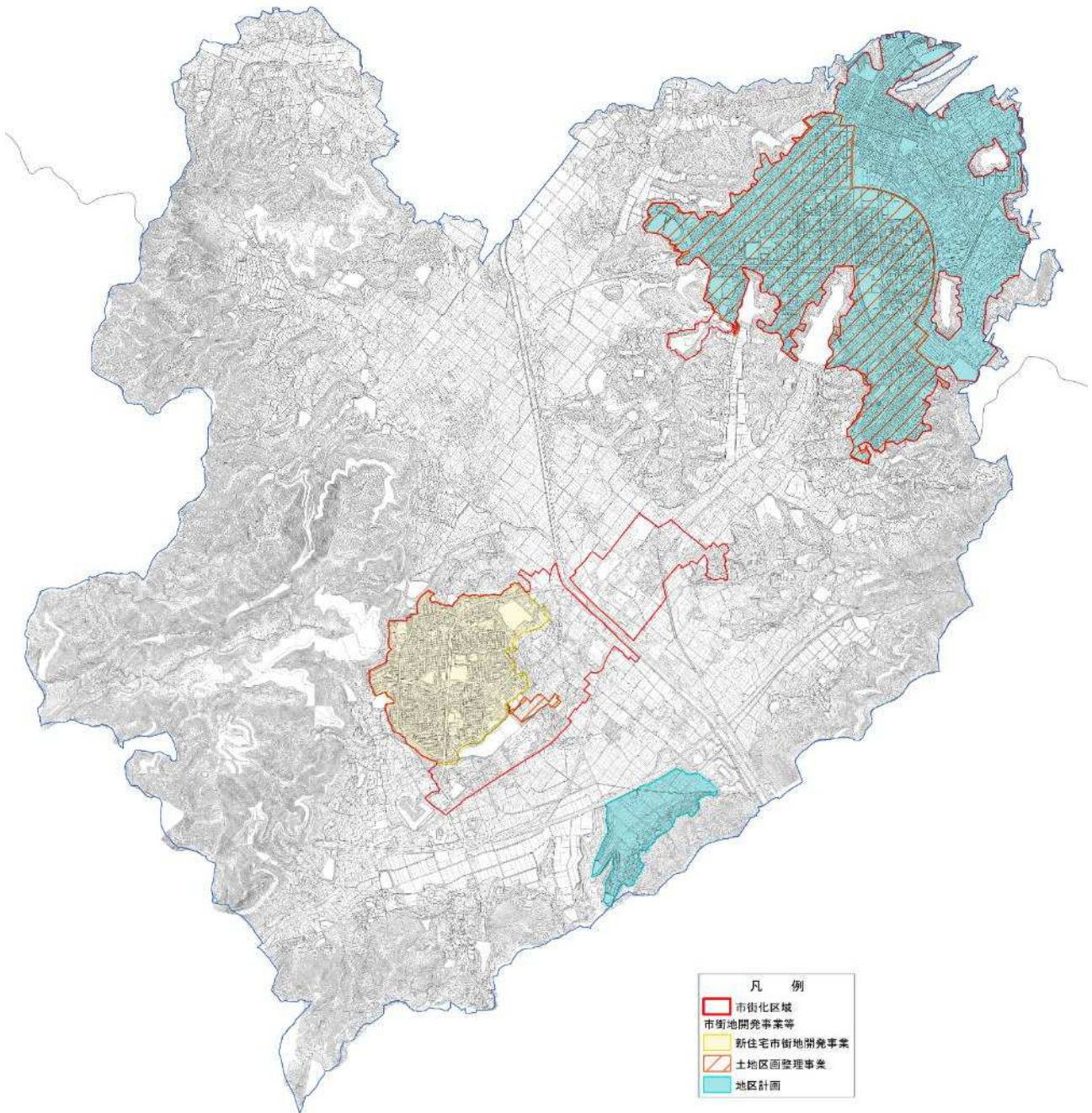
地区名	当初認可 年月日	面積 (ha)	備 考
桜が丘西	S49.8.21	279.3	
河本	H27.3.17	3.4	約 100 区画

c) 地区計画

桜が丘は民間の大規模住宅団地開発により緑豊かで良好な居住環境が形成されていることから、西地区と東地区で地区計画を定め、用途の混在の防止と居住環境の保全に努めています。

また、山陽インター周辺では、交通利便性に恵まれた立地条件を備えていることから、既存集落における住環境との健全な調和を保ちつつ、本市の中核流通業務拠点の形成を目指し、地区計画を定めています。

市街地開発事業等実施状況図



※都市計画図（令和6年4月時点）

【市街地整備事業等の概要】

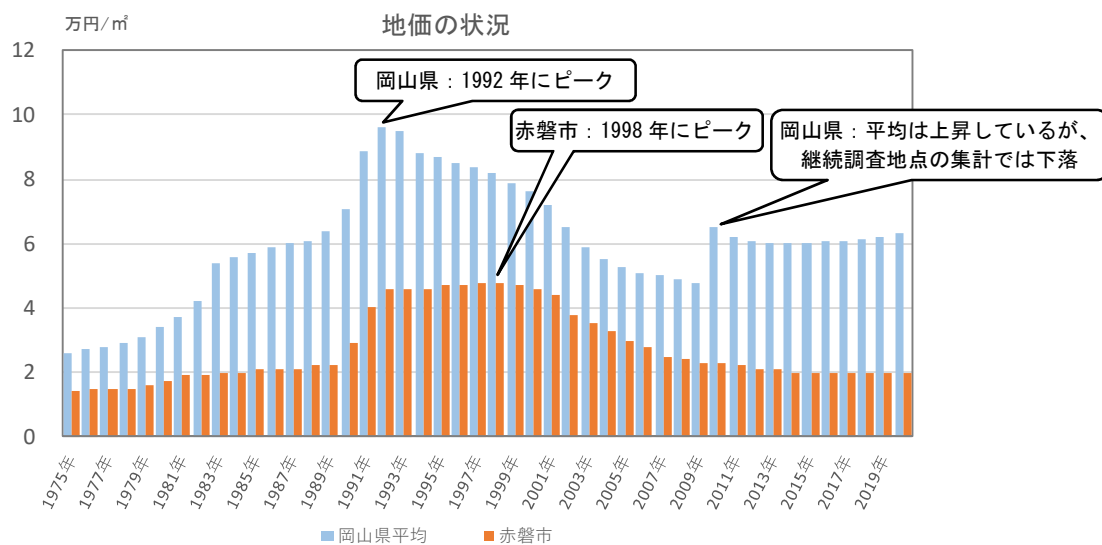
山陽団地と桜が丘で大規模な市街地整備事業が行われています。近年は、小規模な土地区画整理事業の実施や地区計画の指定による市街地開発が行われています。

(13) 地価

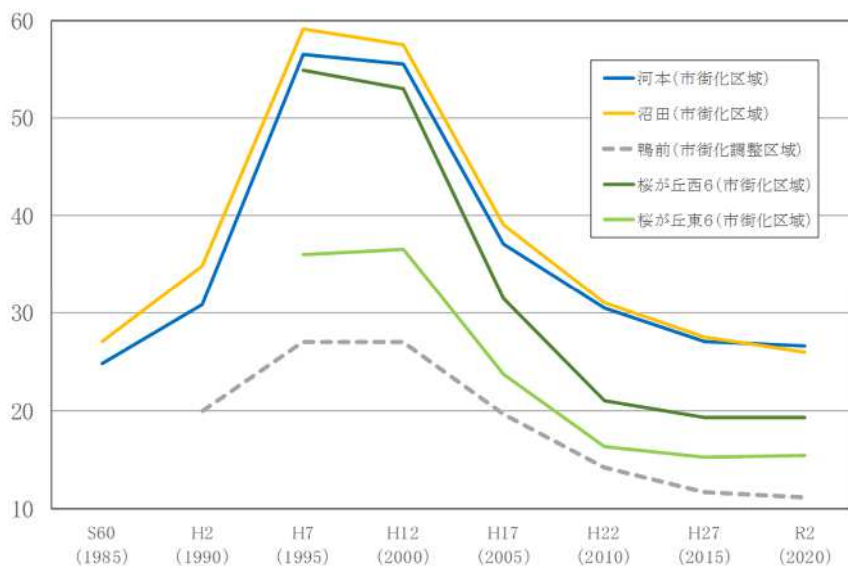
本市の地価は、1993 年に下落傾向となった県平均に対し 1998 年までは上昇していましたが、その後は下落しています。近年、下落幅は減少傾向にあります。

2020 年（令和 2 年）の地価の状況をみると、沼田地区の県道可真上山陽線沿道が 59,500 円/㎡で最も高く、次いで下市地区の住宅地の 37,400 円/㎡となっています。住宅団地では、山陽団地の 22,600 円/㎡（令和 2 年）に対し、桜が丘は 19,300 円/㎡となっています。

	岡山県平均	変動率	赤磐市	変動率
1975 年	2.6 万円/㎡		1.4 万円/㎡	
1976 年	2.7 万円/㎡	+3.57%上昇	1.5 万円/㎡	+6.93%上昇
1977 年	2.8 万円/㎡	+3.06%上昇	1.5 万円/㎡	+0.68%上昇
1978 年	2.9 万円/㎡	+4.22%上昇	1.5 万円/㎡	+3.65%上昇
1979 年	3.1 万円/㎡	+5.23%上昇	1.6 万円/㎡	+3.68%上昇
1980 年	3.4 万円/㎡	+9.43%上昇	1.7 万円/㎡	+6.62%上昇
1981 年	3.7 万円/㎡	+9.59%上昇	1.9 万円/㎡	+10.06%上昇
1982 年	4.2 万円/㎡	+14.31%上昇	1.9 万円/㎡	+3.76%上昇
1983 年	5.4 万円/㎡	+27.81%上昇	2.0 万円/㎡	+2.76%上昇
1984 年	5.6 万円/㎡	+3.77%上昇	2.0 万円/㎡	+2.19%上昇
1985 年	5.7 万円/㎡	+2.18%上昇	2.1 万円/㎡	+2.30%上昇
1986 年	5.9 万円/㎡	+2.84%上昇	2.1 万円/㎡	+1.93%上昇
1987 年	6.0 万円/㎡	+2.44%上昇	2.1 万円/㎡	+1.42%上昇
1988 年	6.1 万円/㎡	+1.48%上昇	2.2 万円/㎡	+1.25%上昇
1989 年	6.4 万円/㎡	+3.53%上昇	2.2 万円/㎡	+3.69%上昇
1990 年	7.1 万円/㎡	+12.40%上昇	2.9 万円/㎡	+26.81%上昇
1991 年	8.9 万円/㎡	+24.71%上昇	4.0 万円/㎡	+38.79%上昇
1992 年	9.6 万円/㎡	+7.35%上昇	4.6 万円/㎡	+15.83%上昇
1993 年	9.5 万円/㎡	-1.07%下落	4.6 万円/㎡	+0.44%上昇
1994 年	8.8 万円/㎡	-7.25%下落	4.6 万円/㎡	-0.71%下落
1995 年	8.7 万円/㎡	-0.38%下落	4.7 万円/㎡	+2.10%上昇
1996 年	8.5 万円/㎡	-2.67%下落	4.7 万円/㎡	+1.33%上昇
1997 年	8.4 万円/㎡	-1.68%下落	4.8 万円/㎡	+1.01%上昇
1998 年	8.2 万円/㎡	-2.16%下落	4.8 万円/㎡	+0.29%上昇
1999 年	7.9 万円/㎡	-3.42%下落	4.7 万円/㎡	-1.84%下落
2000 年	7.6 万円/㎡	-4.08%下落	4.6 万円/㎡	-2.46%下落
2001 年	7.2 万円/㎡	-5.55%下落	4.4 万円/㎡	-4.27%下落
2002 年	6.5 万円/㎡	-9.60%下落	3.8 万円/㎡	-12.79%下落
2003 年	5.9 万円/㎡	-8.25%下落	3.5 万円/㎡	-8.30%下落
2004 年	5.5 万円/㎡	-6.76%下落	3.3 万円/㎡	-7.29%下落
2005 年	5.3 万円/㎡	-4.76%下落	3.0 万円/㎡	-7.43%下落
2006 年	5.1 万円/㎡	-3.98%下落	2.8 万円/㎡	-8.09%下落
2007 年	5.0 万円/㎡	-1.90%下落	2.5 万円/㎡	-8.15%下落
2008 年	4.9 万円/㎡	-0.83%下落	2.4 万円/㎡	-4.63%下落
2009 年	4.8 万円/㎡	-1.78%下落	2.3 万円/㎡	-3.46%下落
2010 年	6.5 万円/㎡	+33.42%上昇	2.3 万円/㎡	-3.58%下落
2011 年	6.2 万円/㎡	-3.45%下落	2.2 万円/㎡	-3.36%下落
2012 年	6.1 万円/㎡	-2.46%下落	2.1 万円/㎡	-2.56%下落
2013 年	6.0 万円/㎡	-1.62%下落	2.1 万円/㎡	-2.35%下落
2014 年	6.0 万円/㎡	+0.63%上昇	2.0 万円/㎡	-1.64%下落
2015 年	6.0 万円/㎡	+0.22%上昇	2.0 万円/㎡	-1.47%下落
2016 年	6.1 万円/㎡	+0.44%上昇	2.0 万円/㎡	-0.99%下落
2017 年	6.1 万円/㎡	-0.07%下落	2.0 万円/㎡	-0.70%下落
2018 年	6.1 万円/㎡	+1.19 上昇	2.0 万円/㎡	-0.40%下落
2019 年	6.2 万円/㎡	+1.47%上昇	2.0 万円/㎡	-0.10%下落
2020 年	6.3 万円/㎡	+2.03%上昇	2.0 万円/㎡	-0.10%下落



市内の地価の推移をみると、平成12年から平成17年にかけて大きく下落しており、特に桜が丘西6の下落幅が大きくなっています。近年の下落幅は減少傾向にあり、市街化区域では増加に転じている地点もみられます。



【地価の概要】

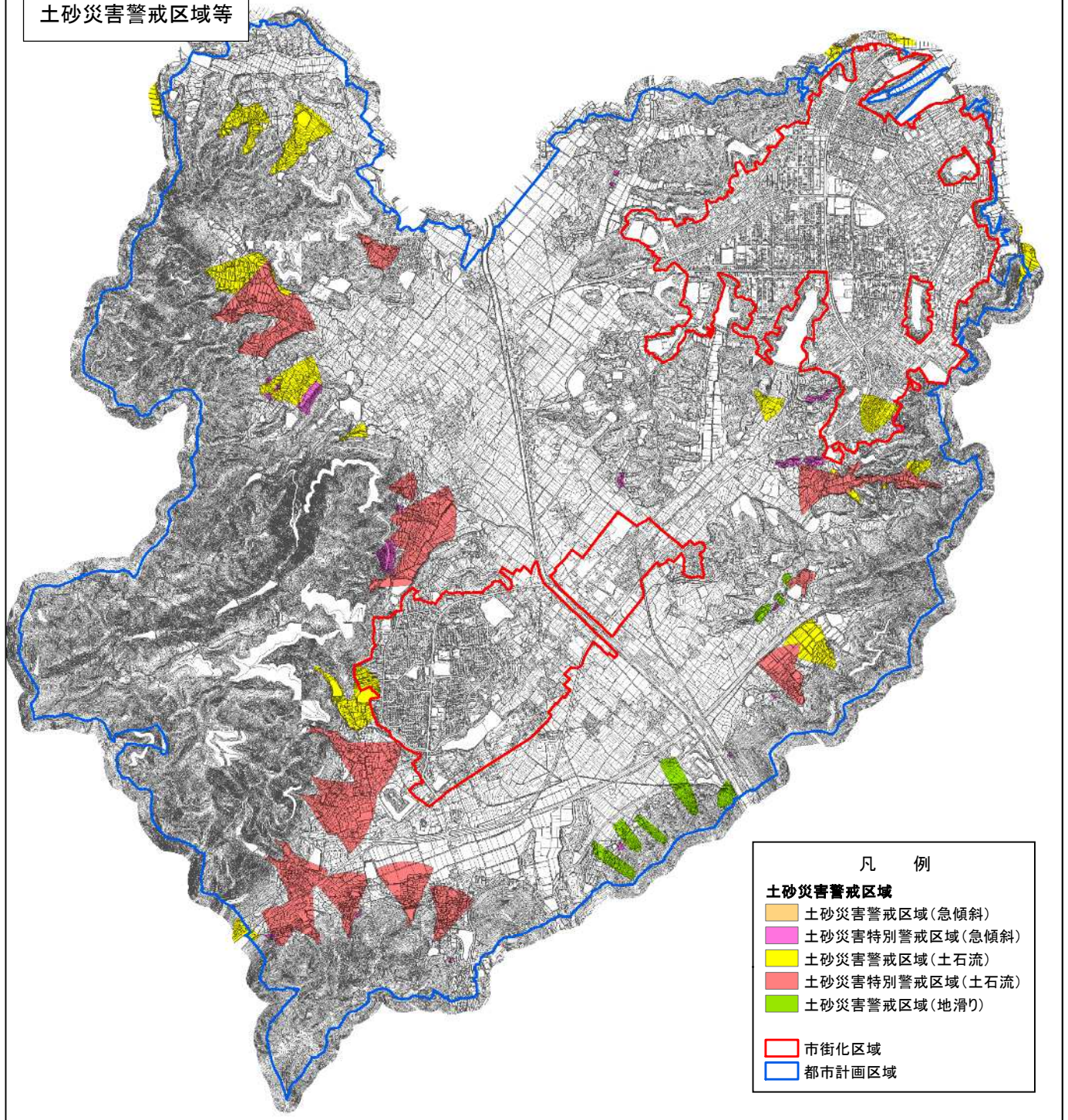
本市の地価は、1998年までは上昇し、その後は下落していますが、近年、下げ止まり傾向にあり、一部の地点では増加に転じています。

(14) 災害危険区域等

a) 土砂災害警戒区域等

市街化区域では、山陽団地及び桜が丘西での一部に土砂災害警戒区域（土石流）が指定され、桜が丘西の市街化区域と市街化調整区域の境界の一部には土砂災害特別警戒区域（急傾斜）が指定されています。

土砂災害警戒区域等



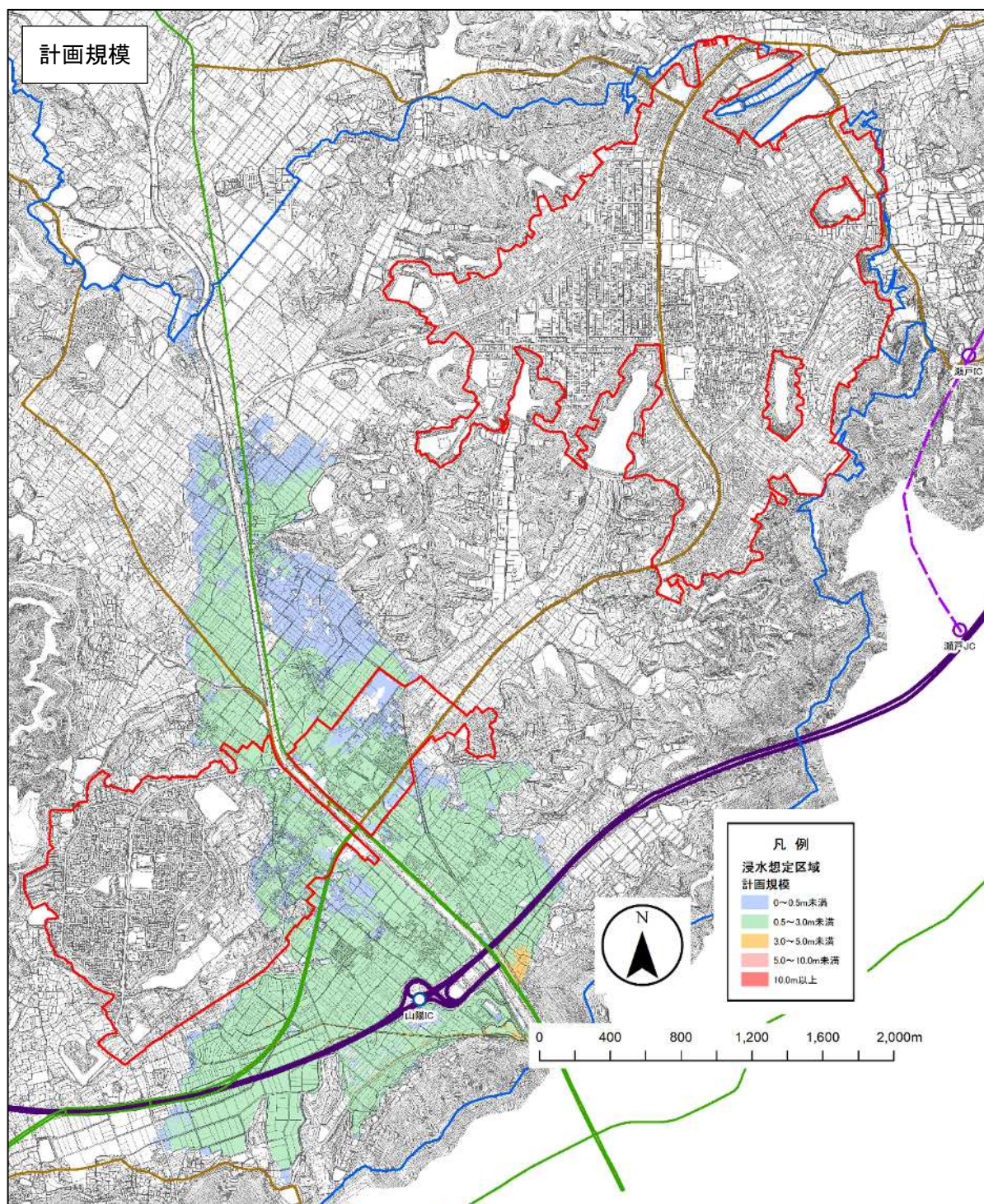
※赤枠：市街化区域（令和6年4月時点）

b) 浸水想定区域

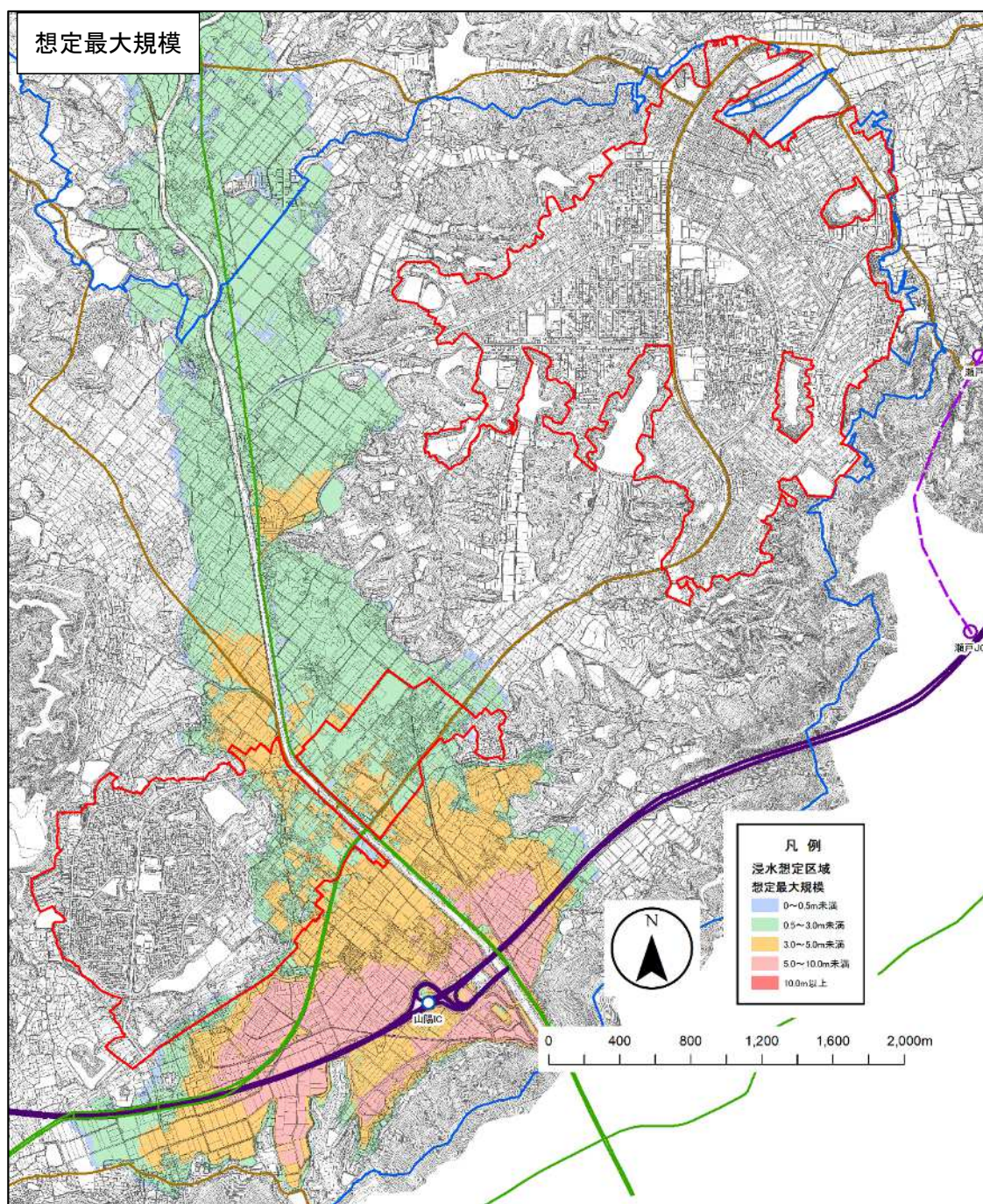
計画規模では、砂川沿いの広い範囲が浸水想定区域となっていますが、市街化区域では 3m を超える浸水深となっている地域はありません。

想定最大規模では、下市地区の市街地の一部で 3m を超える浸水深の区域がみられ、その多くは農地等の地盤が低い区域となっていますが、一部は住宅地となっています。

近年では、平成 24 年に床上・床下浸水被害が、平成 25 年に床下浸水被害が発生しています。



※赤枠：市街化区域（令和 6 年 4 月時点）



※赤枠：市街化区域（令和6年4月時点）

【災害危険区域等の概要】

市街地内の土砂災害警戒区域をみると、山陽団地及び桜が丘西での一部に土砂災害警戒区域（一部は特別警戒区域）が指定され、いずれも住宅が立地しています。

浸水想定区域をみると、計画規模では砂川の両岸に3m未満の浸水想定区域が広がり、想定最大規模では下市地区の市街地の一部で3mを超える浸水深の区域がみられ、一部は住宅地となっています。

(15) 財政

今後の歳入は、生産年齢人口の減少などにより、(自主的財源である) 地方税の減収が見込まれています。

歳出は、扶助費の増加に伴い、義務的経費(人件費、扶助費、公債費)が増加傾向であり、平成 29 年では歳出の 5 割を超えています。今後も義務的経費は高い割合で推移することが見込まれます。

経常収支比率は外部要因による一時的な減少傾向にあり、財政調整基金は平成 29 年までは増加傾向にありましたが、近年はやや減少傾向となっています。

財源の余力を示す財政力指数は年々低下しており、平成 22 年以降は過疎地域指定要件となる 0.51 (平成 29 年度～令和元年度の 3 カ年平均) を下回っています。県南広域 5 市 1 町で比較すると、他市が県内の上位にある一方で本市は 11 位にとどまっています。

年度	歳入 (千円)	歳出 (千円)	財政力指数	経常収支比率 (%)	財政調整基金 (千円)	標準財政規模 (千円)
H17	18,450,184	16,874,116	0.474	89.4	2,448,822	10,758,747
H18	20,533,983	19,581,197	0.506	95.3	2,550,177	10,896,802
H19	18,659,077	17,755,222	0.534	94.4	2,579,146	11,063,568
H20	18,244,721	17,494,628	0.536	93.6	2,877,733	11,844,312
H21	19,257,704	18,108,080	0.52	91.4	3,206,216	12,420,387
H22	19,786,627	18,693,563	0.49	89.6	4,203,832	12,874,353
H23	18,860,559	17,897,425	0.47	90.4	4,867,415	12,992,641
H24	21,393,659	20,014,499	0.46	91.1	4,704,365	12,845,955
H25	23,192,195	22,419,001	0.46	88.1	5,733,715	12,996,141
H26	19,623,262	18,630,754	0.461	88.4	6,769,185	12,948,215
H27	19,183,979	18,228,411	0.467	89.5	7,343,109	12,884,029
H28	20,162,486	19,131,333	0.47	91.4	7,437,549	12,686,888
H29	19,363,132	18,428,738	0.46	92.2	7,478,938	12,534,450
H30	21,548,618	19,915,278	0.46	92.0	6,265,710	12,437,812
R1	20,150,131	19,125,239	0.46	93.8	6,305,214	12,137,139
R2	26,593,352	24,988,114	0.46	90.9	5,274,885	12,459,629

資料：岡山県 HP、財政状況資料集

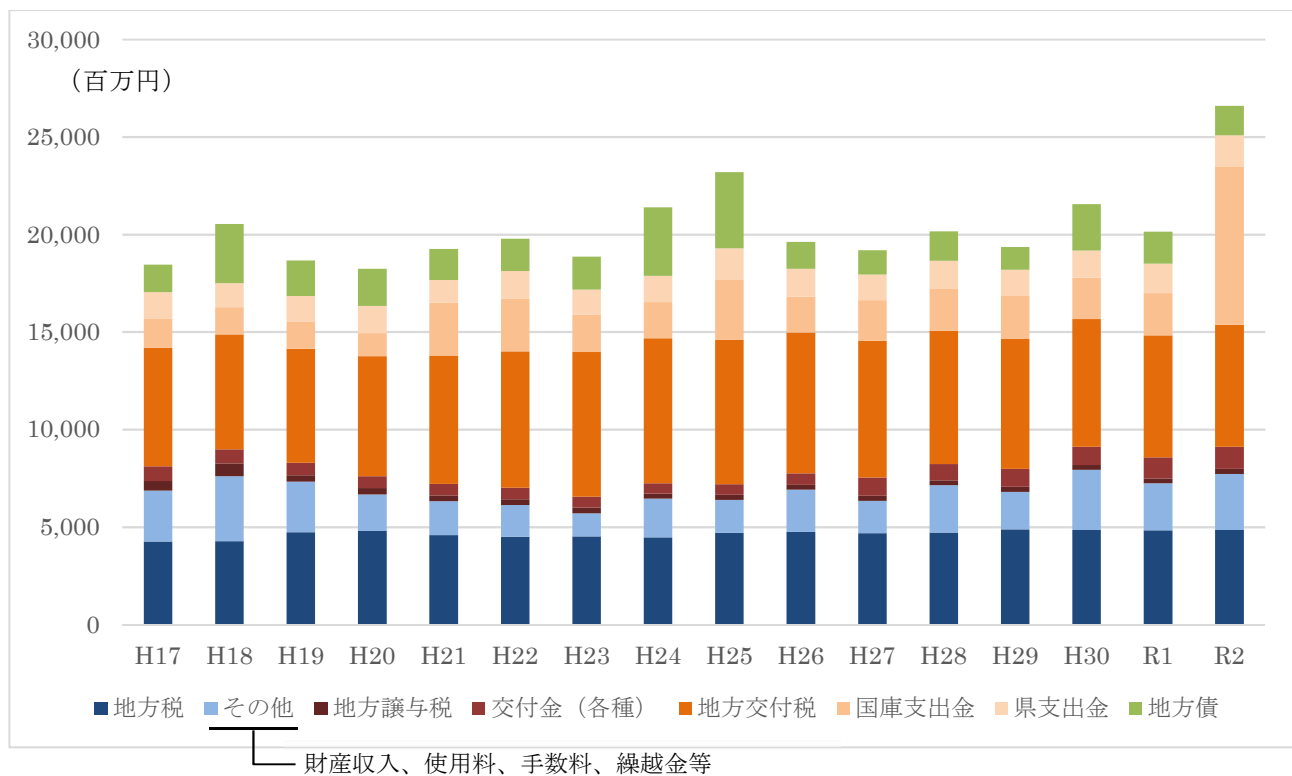
上段：実績値、下段：県内順位

	岡山市	倉敷市	玉野市	総社市	赤磐市	早島町
人口 (人)	725,108 (1)	474,793 (2)	56,582 (5)	69,106 (4)	42,686 (8)	12,376 (19)
令和元年度財政力指数 (3 カ年平均)	0.8 (2)	0.87 (1)	0.58 (6)	0.6 (4)	0.46 (11)	0.7 (3)

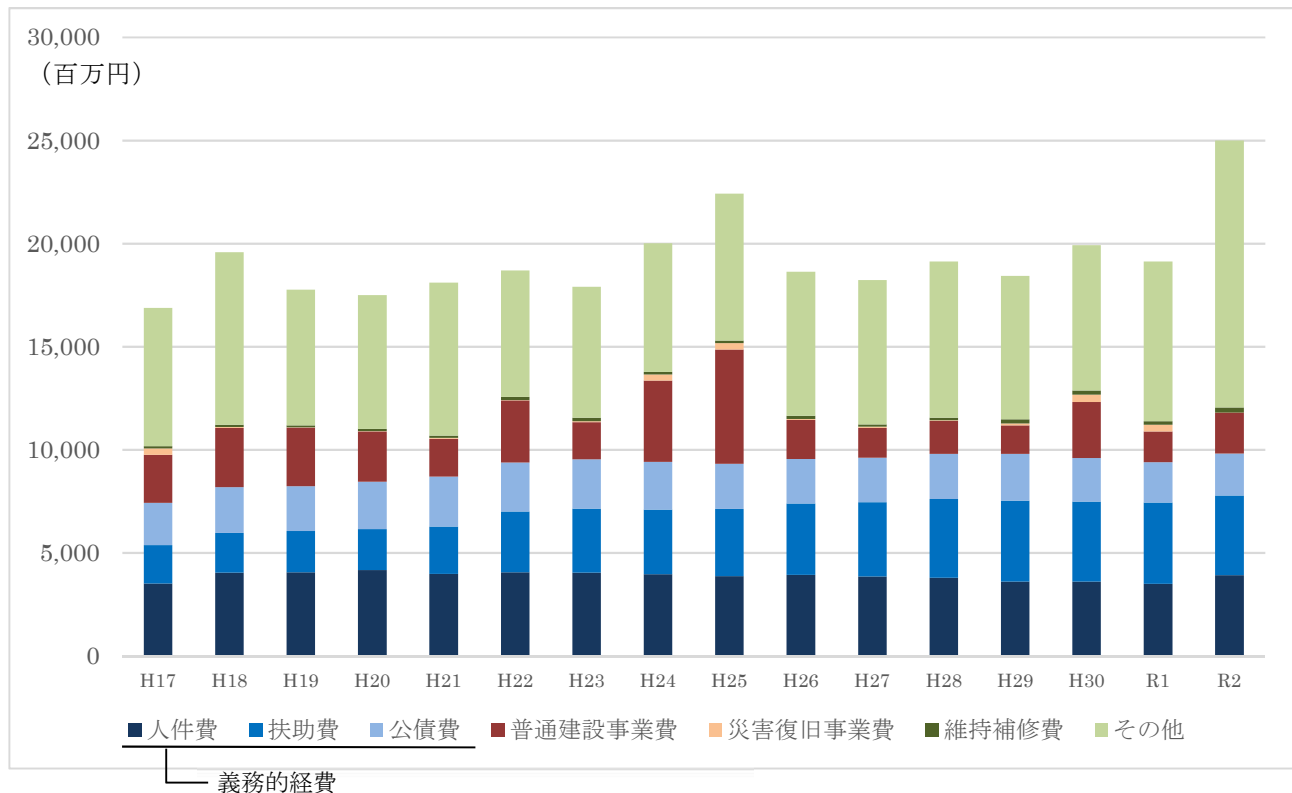
資料：岡山県 市町村ハンドブック (令和 3 年度版)

■歳入及び歳出の状況

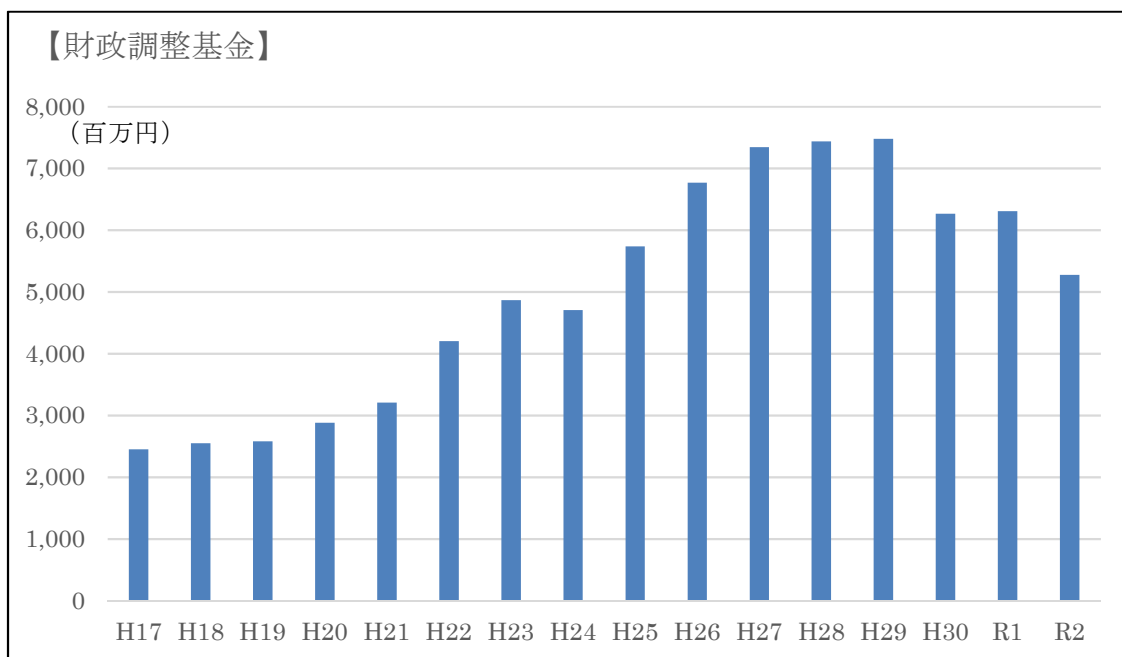
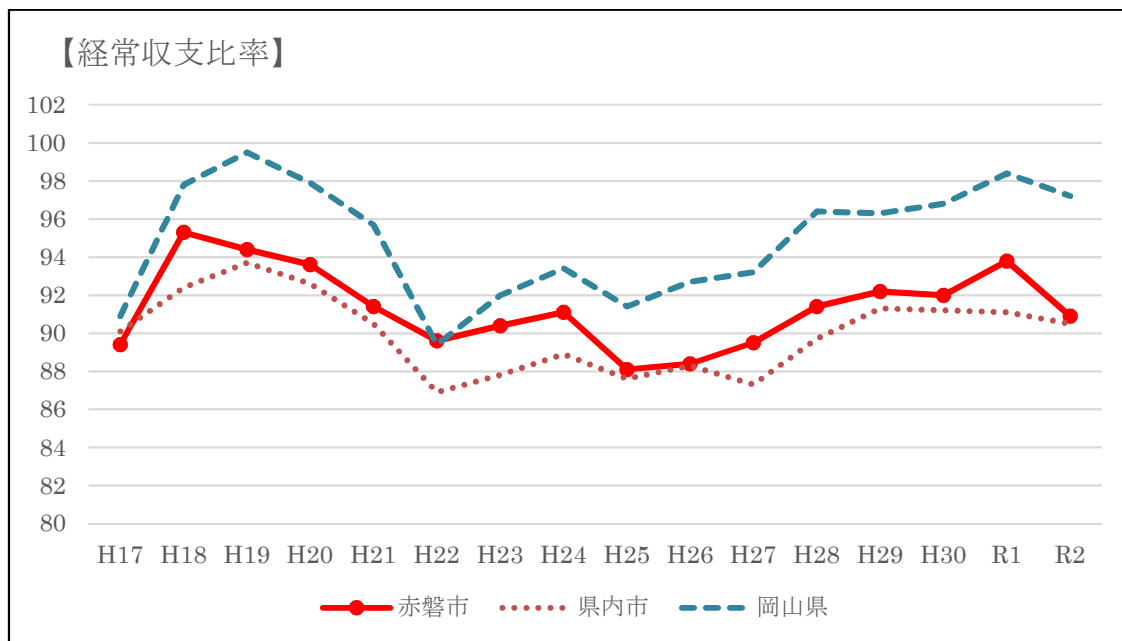
【歳入】



【歳出】



■財政における重要指標



資料：岡山県 HP（市町村の決算状況（普通会計））による

【財政の概要】

財源の余力を示す財政力指数は年々減少しており、平成 22 年以降は過疎指定要件となる 0.51 を下回っています。県南広域 5 市 1 町と比較すると、他市が県内の上位にある一方で本市は 11 位にとどまっています。

(16) 市民意向（市民アンケート結果）

公共交通の充実や道路交通網の充実、バス路線や運行体系についてなど、都市の基盤に関わる項目は、「重要度が高く、満足度が低い」項目となっており、特に公共交通の充実は、最も満足度が低い項目となっています。

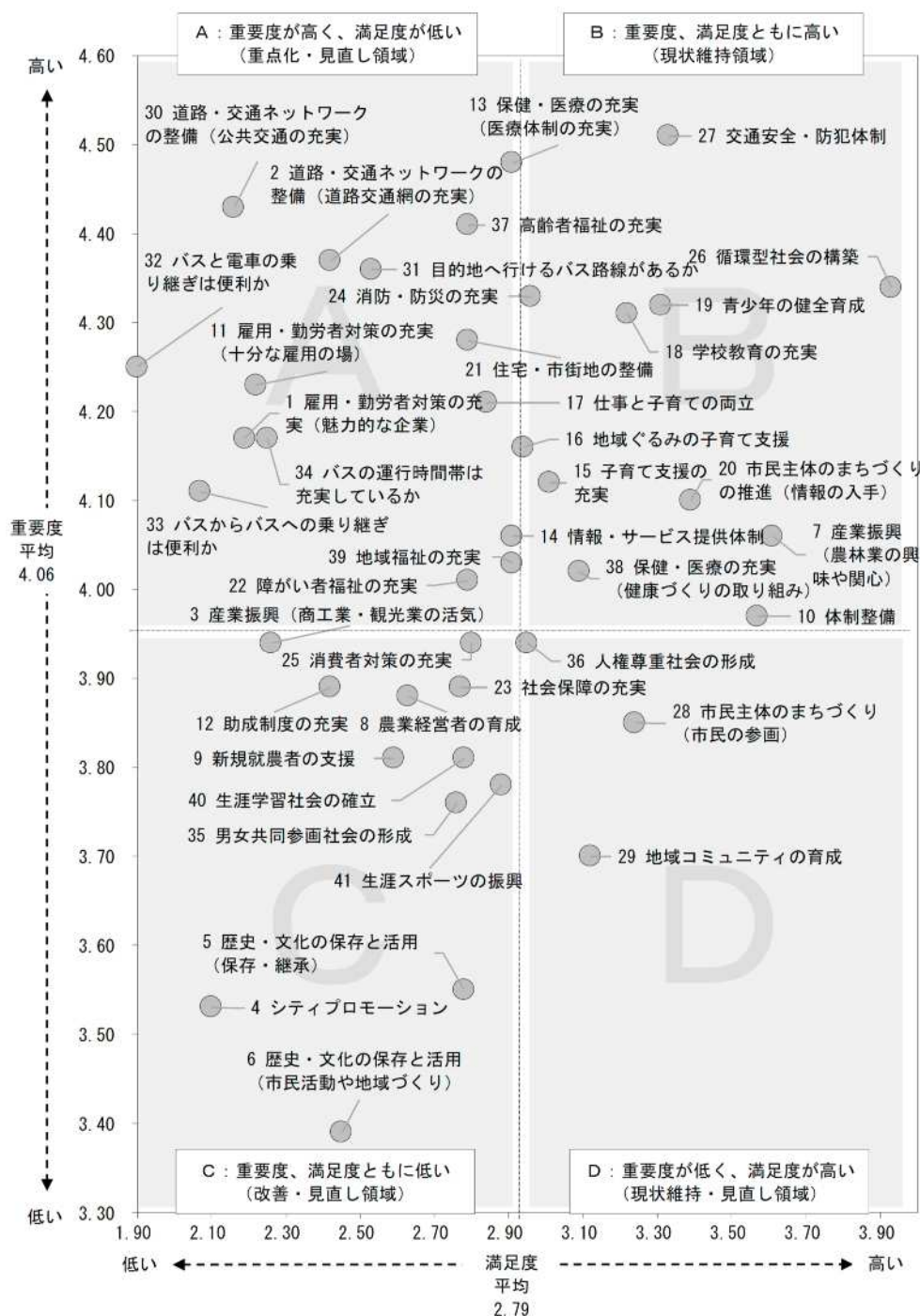
子育て関連の項目は、多くの項目において重要度が高くなっています。

雇用・勤労者対策の項目は、満足度が極めて低くなっています。

医療・福祉関連の項目は、医療体制及び高齢者福祉に関して重要度が極めて高くなっています。

安全・安心の項目は、重要度が極めて高くなっています。

■市民アンケート結果



※資料：第2次赤磐市総合計画及び赤磐市まち・ひと・しごと創生総合戦略推進に係る市民アンケート調査（R2.11）

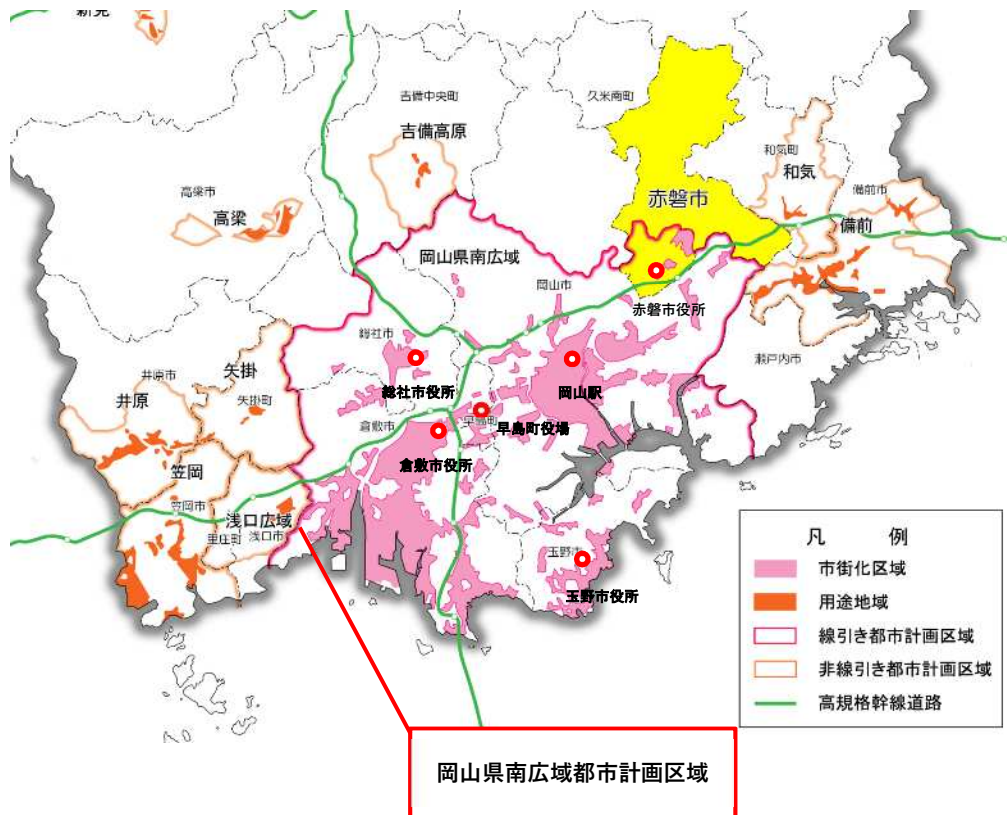
2. 赤磐市の魅力

人が集い、交流を育む上で魅力となり得る本市の特性を、利便性や安全性などの視点から整理しました。

(1) 県都岡山市中心部への時間的距離の短さ

岡山市を除く県南広域 4 市 1 町では、各役所から中四国地方有数の拠点駅である岡山駅までの車での移動時間は、本市が一番短くなっています。

このように、本市は県南広域において県都岡山市へのアクセス性が高く、通勤や通学をはじめ日常生活における利便性の高い地域となっています。



○県南広域 4 市 1 町の各役所から岡山駅への時間・距離

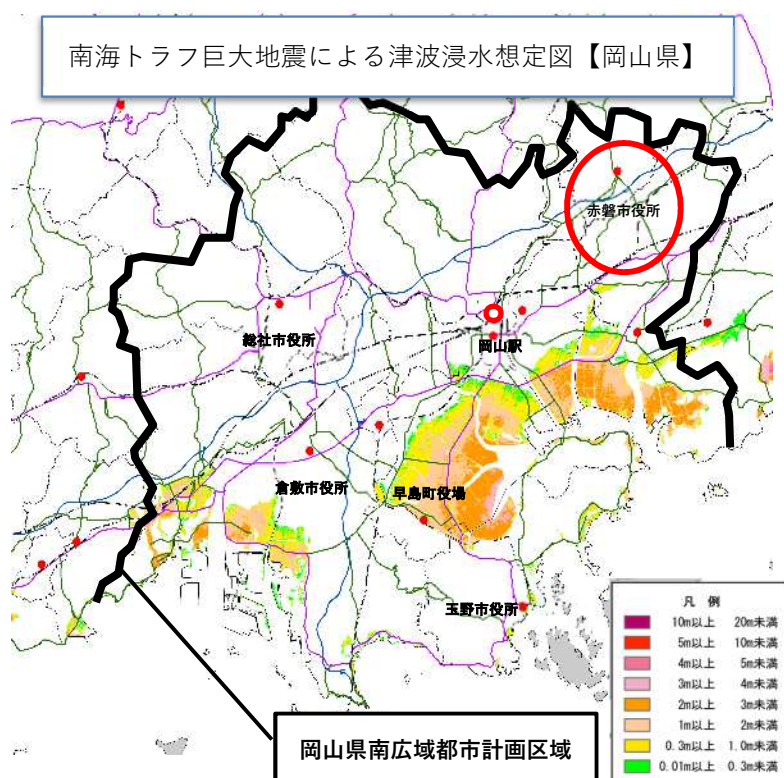
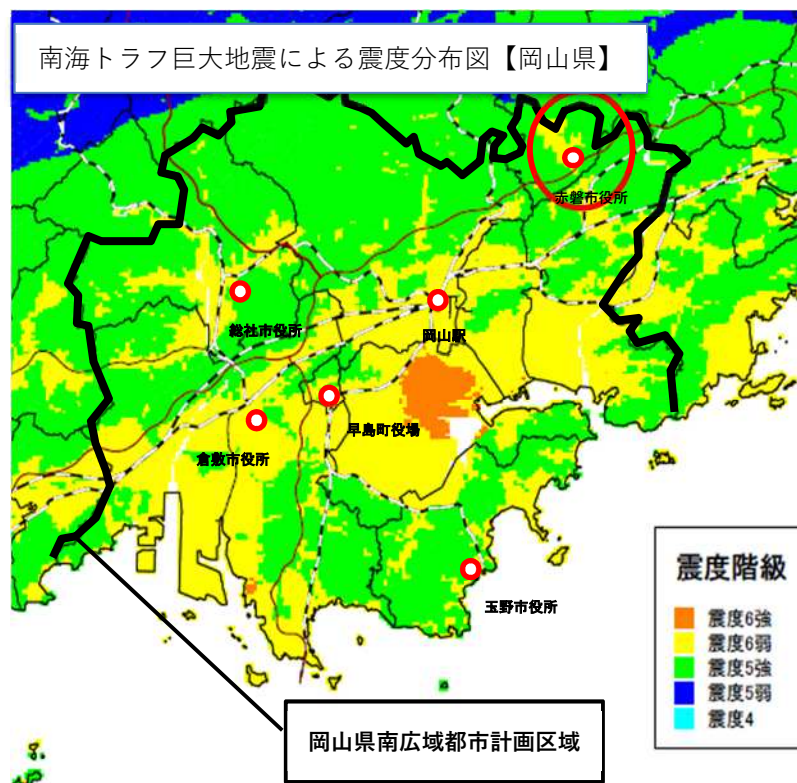
市町名	距離	時間
倉敷市	18.4km	約 40 分
総社市	18.6km	約 40 分
玉野市	24.8km	約 47 分
赤磐市	15.1km	約 25 分
早島町	13.2km	約 30 分

(2) 大規模災害からの安全性の高さ

本市は南海トラフ巨大地震による震度分布図をみると、震度5強の地域が多く、県南広域の中では相対的に震度が低い地域が多くなっています。

また、海岸から離れているため津波による浸水へのリスクは想定されていません。

このように、本市は県南広域において大規模災害からの安全性の高い地域となっています。



(3) 子育てするなら赤磐市

本市では「子育てするならあかいわ市」をスローガンに様々な子育て支援施策を推進しています。
このように、様々な取組を行っており、若者世代の住みやすさの点からも良好な環境にあります。

○特徴的な取組

【育児の支援】

・子どもに関する相談窓口「りんくステーション」の設置

(りんくステーションとは：子育て世代包括支援センターと障害者基幹相談支援センターをまとめた相談窓口)

⇒どこに相談すれば良いかわからない子育ての悩みを一括して相談可能。さまざまなケースに対応し、必要な情報を的確に提供できる。

【学校での取組】

・小学校 35 人学級の実施(平成 26 年度～)

⇒児童に指導が行き届きやすい体制を整備。

【児童にやさしい】

・小学校1校あたりの市街化区域面積が最も小さい。図書館については 2 番目に小さい

⇒児童が小学校や図書館に通いやすい。

○県南広域 5 市 1 町の子ども医療費助成一覧

市町名	助成対象	
	入院	通院
岡山市	中学 3 年まで	小学 6 年まで
倉敷市	中学 3 年まで	小学 6 年まで
総社市	中学 3 年まで	中学 3 年まで
玉野市	中学 3 年まで	中学 3 年まで
赤磐市	18 歳まで	18 歳まで
早島町	中学 3 年まで	中学 3 年まで

令和 3 年 2 月赤磐市調べ

○学校・図書館 1 施設あたりの市街化区域面積

単位：ha/施設

市町村名	市街化区域面積/小学校数	市街化区域面積/図書館数
岡山市	212.0	1298.8
倉敷市	268.6	2417.4
総社市	312.7	938.0
玉野市	176.9	1769.0
赤磐市	135.0	675.0
早島町	325.0	325.0

令和 3 年 2 月赤磐市調べ

(4) 広域交通の利便性の高さ（東西南北の拠点になりうる）

本市は山陽自動車道や美作岡山道路、県道岡山吉井線などの自動車交通の利便性が高く、広域交通拠点としてのポテンシャルを持っています。

このように、本市は良好な広域的なネットワークを有しており、県内、県外への交通アクセスが優れた地域となっています。



○最寄り IC から県南広域 5 市 1 町の各役所までの時間・距離

市町名	距離	時間
岡山市	7.7km	約 22 分
倉敷市	7.3km	約 18 分
総社市	5.6km	約 13 分
玉野市	19.1km	約 37 分
赤磐市	2km	約 5 分
早島町	2.4km	約 7 分

3. 上位・関連計画

(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

a) おおむねの人口

県南広域の人口は、平成22年の133.8万人から平成37年の129.7万人と、4.1万人の減少を見込んでいる。

また、市街化区域人口も108.1万人から106.9万人と、1.2万人の減少を見込んでいる。

b) 産業の規模

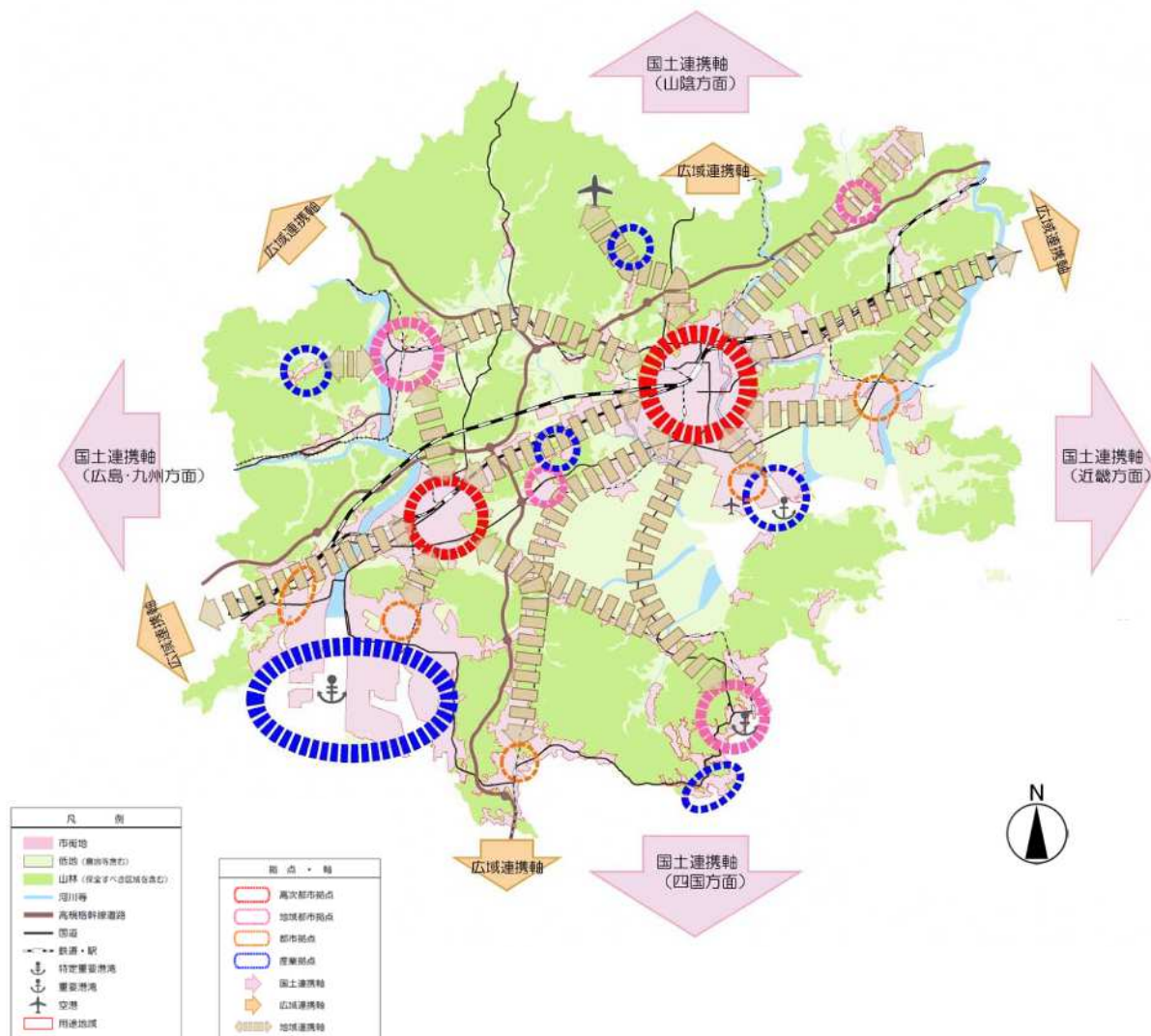
県南広域の将来における産業の規模は、工業出荷額及び商業販売額ともに増加している。

工業出荷額は、平成22年の59,048億円から平成37年の65,518億円と、6,470億円の増加を見込んでいる。

商業販売額は、平成19年の43,781億円から平成37年の41,847億円と、1,934億円の減少を見込んでいる。

c) 将来都市構造

将来都市構造では、本市の市街地及びその周辺が地域都市拠点に位置づけられている。



(2) 第 2 次赤磐市総合計画 令和 2 年 3 月一部改訂

a) 将来の赤磐市の姿

人 “いきいき” まち “きらり” 活力ある、住みよい、住みたい、赤磐市

b) 将来人口の目標

令和 6(2024)年度末の赤磐市の総人口目標 42,000 人

(令和 6(2024)年度末の赤磐市の合計特殊出生率 1.61 を目指します。)

c) まちづくりの重点戦略及び戦略プログラム

- 【重点戦略Ⅰ】 経済・産業に活力があり、ひとが集まるまちを創る
- 【重点戦略Ⅱ】 安心して子育てができ、次代を担うひとが育つまちを創る
- 【重点戦略Ⅲ】 多彩な人材の活躍により、地域が活性化しているまちを創る

重点戦略Ⅰ	経済・産業に活力があり、ひとが集まるまちを創る
戦略プログラム	企業誘致による安定的で良質な雇用創出プログラム

1 目標指標（5 年間（令和 6 年度末）の目標）	
新たな企業用地の確保	6 ha 以上（平成 30 年度末 民間開発を含む 6.1 ha）
新規企業立地件数	7 件（平成 30 年度末 操業を開始した企業 5 件）
新規立地企業の雇用創出数	55 人（平成 27 年度～平成 30 年度）⇒300 人（令和 2 年度～令和 6 年度）
2 重点施策（戦略プログラムの中で、より重点的に取り組む施策）	
①	■新たな企業用地の確保■ 市内の工業団地の利用率が 9 割を超えており、新たな企業用地の確保が必要不可欠となっています。 このため、企業立地適地調査の実施による用地の選定、確保・整備や、居抜き物件を含めた、民有の空き 用地の情報収集、必要なインフラ整備を積極的に推進し、新たな企業の立地を受け入れることができる環境を整備す ることで、企業誘致の促進を図ります。
②	■規制の見直しによる企業誘致の促進■ 関係計画との整合性を図りながら、農業振興地域農用地からの除外や都市計画区域内における区域区分の土地利用 規制を見直し、都市拠点において、企業や生活利便施設等の立地を進め、雇用の場の確保と賑わいの場の創出を通じ て、定住人口と交流人口及び関係人口の増加につながる多面的・複合的な土地利用を推進します。
③	■積極的な企業誘致の展開■ 全国の企業に対して、トップセールス、企業訪問活動やホームページでの情報発信等の様々な方法により、広域交 通網の充実による交通の利便性の良さ、大規模災害リスクの少なさ、穏やかな気候風土等を強みとした誘致活動を推 進します。 また、県との連携や企業訪問により、誘致を見込める企業の情報収集活動を積極的にを行うほか、民有の空き用地の 情報収集に努めると共に、企業立地の情報提供や誘致に関するアドバイス、コーディネート等を行うことのできる人 的資源を活用し、より効率的な企業誘致活動を推進します。
④	■魅力的な企業の誘致促進■ 地域の既存産業の活性化につながる企業や雇用の確保が見込まれる企業、若者の地元定着、U I J ターンの促進に 繋がる企業、環境、医療分野などの先端技術に関連する企業、誘客が期待できる商業施設等を誘致し、安定的で良質 な地元雇用の確保を促進します。 また、立地に対する優遇制度の充実を図り、更なる誘致促進と雇用の拡大を推進します。
⑤	■立地企業の人材確保支援■ 企業が安心して市内に立地することができるよう、企業が求める人材の確保を支援するため、赤磐市産業支援セン ターの体制強化及び人材確保支援施策の充実を図ります。 ハローワーク、県、高等学校、専門学校・大学等、幅広い関係機関との連携を強化し、求職者の情報把握に努めま す。また、学校等と連携し、工場見学ツアーや就職説明会を開催し、市内企業の認知度の向上を図ります。求職者と 企業のマッチングを促進し、企業が求める人材を確保することで、市内就業者数の増加による人口の増加及び地域経 済の活性化を図ります。
⑥	■地域の若者の定着、U I J ターン就職の推進■ 企業の立地促進や立地企業の魅力を伝えていくことで、地域の若者の地元就職促進や U I J ターンによる就業促進 を図ります。 このため、企業、ハローワーク等の関係機関と連携して、高等学校、専門学校・大学で就職説明会を開催し、企業 の魅力や求人情報の積極的な PR を図ります。 また、赤磐市出身者を中心としたネットワーク組織を都市圏で構築し、市出身者などが交流できる機会をもち、 「市にゆかりのある人のつながり」を強化し、進学等で都市圏に住んでいる若者を、多方面からサポートする体制を 整えます。 このネットワーク組織や SNS 等を活用して、「地元行事等の地域ニュース」、「就業・就農情報等のしごと情 報」、「居住環境情報」等を随時発信し、地元とのつながりを築き、帰省を促し、U ターンへのきっかけづくりを行 います。 市在住の若者世代については、地域に関わる機会を創ることで、地域への関心を高め、定住や将来的な U ターン に繋がります。

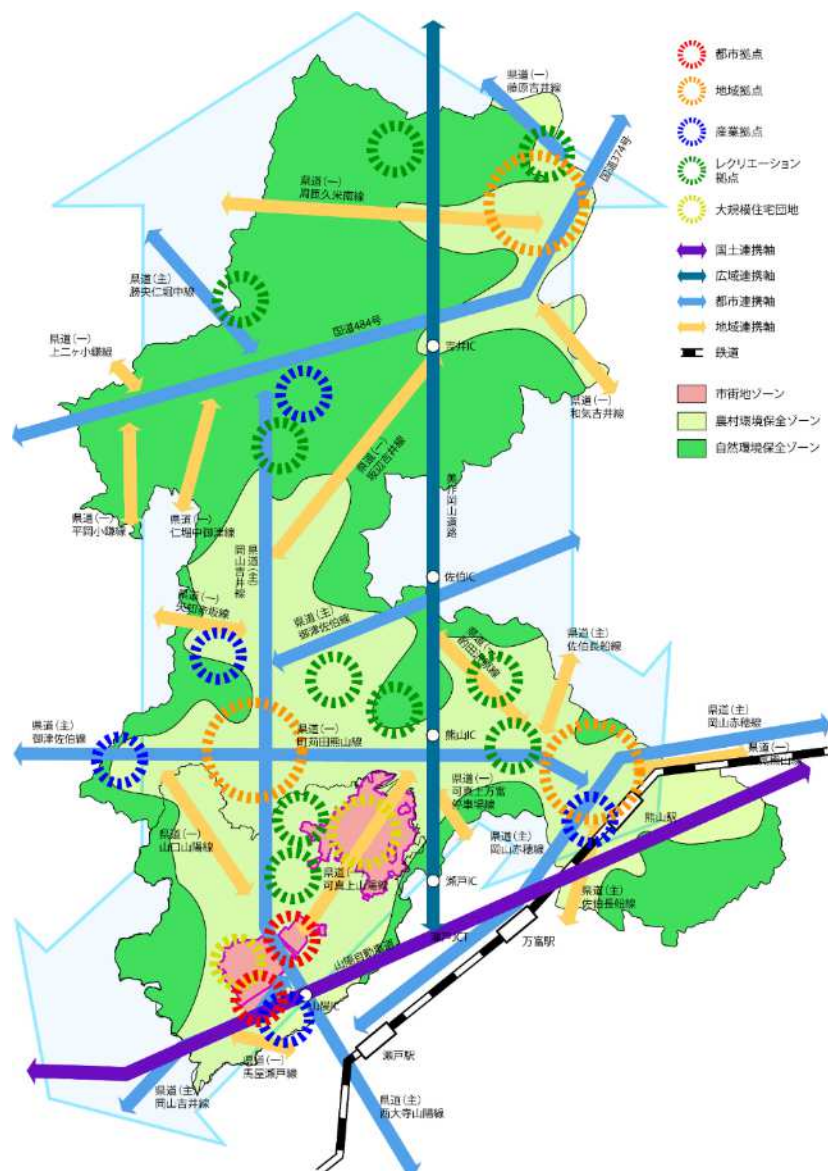
(3) 都市計画マスタープラン 令和元年 6 月

a) 将来都市像

● 拠点

都市的な機能の集積を目指す地域として人や物、情報などを集積し、中心性を高めます。

都市拠点	○市役所を中心とする既成市街地を都市拠点として位置づけ、市の中心拠点はもとより、県南東部地域の拠点として、商業施設や行政機関をはじめとする都市機能の集積を図ります。 ○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。
地域拠点	○赤坂支所周辺を地域拠点として位置づけ、日常生活の利便施設を誘導し、地域の利便性向上に努めるとともに、周辺の農村集落の居住環境に配慮しながら、高付加価値型の企業の誘致を図ります。 ○熊山支所及び JR 熊山駅周辺を地域拠点として位置づけ、JR 熊山駅前広場の整備などにより交通の利便性を高めるとともに、熊山診療所を核に、医療・介護・福祉機能の集積を図ります。 ○吉井支所周辺を地域拠点として位置づけ、自然とのふれあいや交流の拠点としての役割を担うとともに、津山地域や勝英地域から人や物の流れを受け入れる北の玄関口として、都市機能の集積を図ります。
産業拠点	○仁堀、熊山、山口などの工業団地及び山陽 IC の周辺地を産業拠点として位置づけ、地域において良質で安定した雇用を確保するため、産業機能の集積を図ります。
レクリエーション拠点	○山陽ふれあい公園や赤坂ファミリー公園、熊山運動公園、吉井 B&G 海洋センターなどのスポーツ施設は、スポーツ・レクリエーション拠点として位置づけ、整備・充実を図ります。 ○岡山農業公園ドイツの森（是里ワイナリー）や吉井竜天オートキャンプ場、竜天天文台公園、熊山英国庭園などの施設は、観光・レクリエーション拠点として位置づけ、自然とのふれあいを大切にした施設・設備の充実を図ります。
大規模住宅団地	○山陽団地や桜が丘団地を大規模住宅団地と位置づけ、良好な居住環境の保全に努めます。



b) 地域別構想

●地域の都市づくりの方針（山陽地域）※抜粋

中心市街地	○赤磐市役所付近は、赤磐市の中心地であり、官公庁や事務所、商業施設を集積し、中心市街地としての都市機能が備わるよう土地利用を促進します。
新市街地	○河本・岩田地区周辺では、交通結節点を整備し、都市機能や居住の集積を図るなど、持続可能な都市構造を実現するための新たな都市拠点として、計画的、効率的な土地利用を推進します。
商業地	○山陽団地及び桜が丘西にある商業地は、居住エリアと隣接する商業地、あるいは地域の交流拠点として、住民の日常生活に必要な利便施設の立地を誘導します。
工業地	○準工業地域で住宅と工業が混在する箇所では、安全性や街並み景観に配慮した良好な市街地環境の形成を促します。
一般住宅地	○赤磐市役所周辺の住宅地では、中低層住宅を誘導するとともに、空家や空地を利用した道路、公園、オープンスペースの確保など居住環境の改善を検討します。 ○桜が丘西では専用住宅地同様、低層を中心とした住宅を誘導し、良好な居住環境の維持・向上に努めます。
専用住宅地	○大規模住宅団地には、低層を中心とした専用戸建住宅を誘導し、良好な居住環境の維持・向上に努めます。
農村環境 保全地	○山陽自動車道や県道山口山陽線周辺などのまとまった優良農地については、積極的な保全と農地の基盤整備に努めます。 ○農村集落等の生活道路などの整備により、利便性の向上を図るとともに、農業生産環境と調和した開発の誘導に努めます。
流通業務等集 積地	○山陽 IC の周辺地においては、農林漁業との健全な調和を図りつつ、流通業務などの立地集約化を推進します。
自然環境 保全地	○山陽団地や桜が丘団地の背後に広がる山地や丘陵地については、自然環境の保全を図ります。
レクリエーシ ョン地	○山陽ふれあい公園、桜が丘運動公園などのスポーツ施設については、生涯スポーツの拠点の一つとして、施設や設備の充実を図ります。

■方針図（山陽地域）



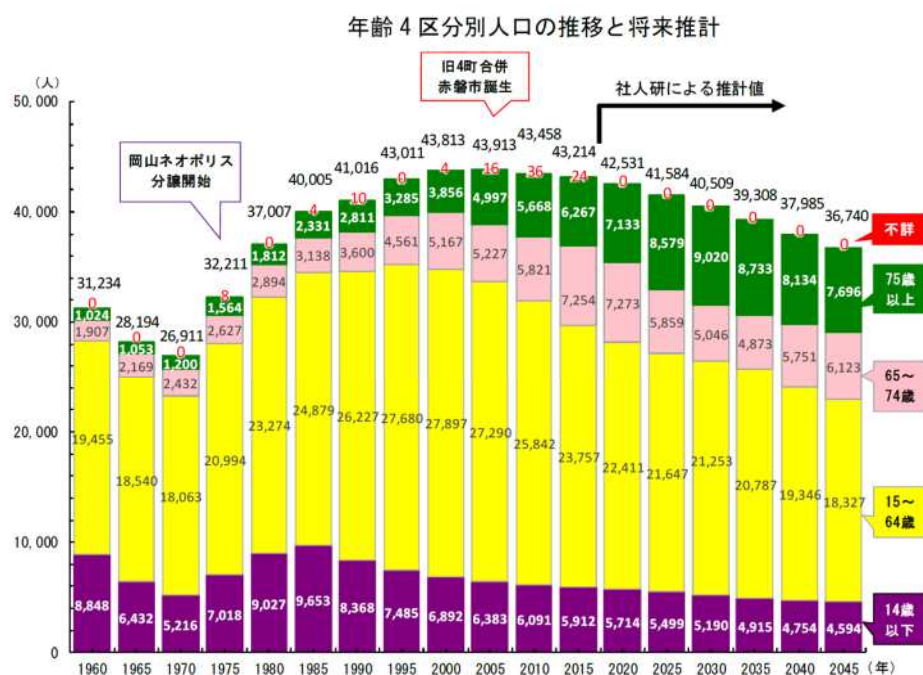
4. 人口の将来見通し

(1) 人口の将来見通し

本市の総人口は、大型住宅団地の分譲以降増加を続けてきましたが、平成 17（2005）年の 43,913 人をピークに減少を続け、令和 22（2040）年には 37,985 人と、ピーク時から約 1 割を超える人口減少が見込まれています。

また、年齢別の人口構成も高齢者の割合が大幅に増加し、年少人口及び生産年齢人口の減少が続くと予測されています。

市街化区域の人口は増加傾向で、行政区域に対する割合も増加しています。今後もこの傾向は続くと予想され、令和 17（2035）年には 28,075 人と平成 27（2015）年の 24,236 人に対して約 16%（3,839 人）の増加となっています。



資料：総務省「国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（平成30年3月推計）」

	実績								推計			
	1985 (S60)	1990 (H2)	1995 (H7)	2000 (H12)	2005 (H17)	2010 (H22)	2015 (H27)	2020 (R2)	2025 (R7)	2030 (R12)	2035 (R17)	2040 (R22)
行政区域	40,005	41,016	43,011	43,813	43,913	43,458	43,214	42,661	41,584	40,509	39,308	37,985
市街化区域	14,197 35.5%	15,983 39.0%	18,721 43.5%	20,673 47.2%	22,013 50.1%	22,995 52.9%	24,236 56.1%	26,392 (61.9%)	26,745 (64.3%)	27,493 (67.9%)	28,075 (71.4%)	28,481 (75.0%)

資料：国勢調査、日本の地域別将来推計人口（平成 30 年 3 月推計）（国立社会保障・人口問題研究所）

(2) 地域別の将来見通し

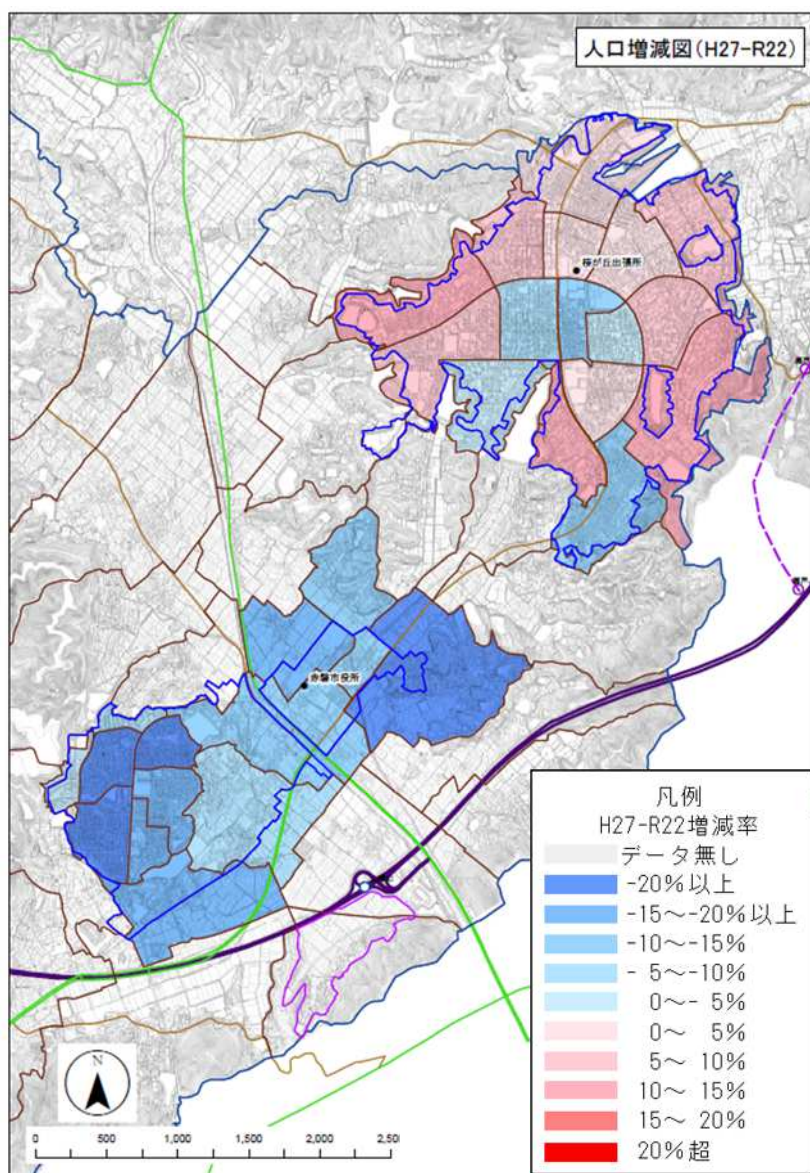
市街化区域内人口は増加が見込まれていますが、地域別に状況をみると、桜が丘以外は人口が減少しており、令和22年では東西の市街地で人口密度の差が大きくなることが予想されています。

	市街化区域					
	R2			R22		
	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	18,841	252.2	74.7	22,500	252.2	89.2
山陽団地	4,695	51.2	91.7	2,914	51.2	56.9
その他	2,856	85.3	33.5	3,067	85.3	36.0
合計	26,392	388.7	67.9	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

資料：国勢調査、都市計画基礎調査等



※青枠：市街化区域（令和6年4月時点）

(3) 住宅地需要の将来見通し

本市では、今後も市街化区域内人口の増加が見込まれており、一世帯当たり人員の減少とあわせると、新たな住宅地の確保が必要になることが見込まれます。このため、市街化区域内における農地の宅地への転用や空き家の活用等を図りつつ、将来人口に対応した住宅地等の土地の確保を図る必要があります。

5. まちづくりの問題・課題

(1) 人口・土地利用

a) 人口

本市の総人口は、平成 17（2005）年の 43,913 人をピークに減少を続け、令和 22（2040）年には 37,985 人になると推計されています。一方で、30 代以下の世代の転入者数が多く、就学前人口及び小学生入学人口数は増加傾向にあります。また、昼夜間人口比率が低く、通勤状況は流出・流入ともに岡山市からが 6 割を超えています。市域全体では、人口減少が今後も続くと思込まれることから、多面的な課題に対応していくとともに、人口減少と少子高齢化に対応したまちづくりを進めていくことが重要となっています。

一方で、山陽団地や桜が丘西などの人口集中地区（DID 地区・平成 27 年）の面積は 3.05k m²で、16,336 人が居住しており、山陽団地への入居が進んだ昭和 55 年当時（面積 1.0k m²、人口 7,782 人）と比較すると、面積は桜が丘西が増加し約 3 倍、人口は約 2 倍となり、現在も、桜が丘西・東においては、年間 150 件程度の新築が行われるなど、面積、人口ともに依然として拡大を続けている状況です。

市街化区域内では、人口や世帯数の増加等により住宅用地が不足することが予想されることから、市街化調整区域への無秩序な拡散を防ぐため、将来人口に即した適切な規模の住宅用地を計画的に確保する必要があります。また、山陽団地の高齢化などによる低密度化が予想される西部市街地に企業を誘致し働く場を確保するなど、政策的に居住を誘導することにより、居住を誘導すべき区域の低密度化の抑制や生活サービスの持続的な確保、コミュニティの維持を図る必要があります。

b) 土地利用

本市の都市計画区域は、区域区分制度の適用により、市街化区域と市街化調整区域に分けています。このため、市街化区域は公共施設や商業施設が集中し、市街化調整区域は市街化を抑制した秩序ある市街地を形成しています。また、市街化区域内の低未利用地は 8 年間で約 5 割が住宅地等に転用されており、着実に低未利用地が減少しています。

本市の住宅地は、東西の丘陵部に開発された 2 つの大規模住宅団地に集積しており、この地域に市街化区域内人口の約 9 割が居住するなど、県内の他都市とは異なる都市構造上の特徴を有しています。2 つの住宅団地を比較すると、桜が丘では人口の増加がみられるものの、山陽団地では高齢化の進行と空き家の増加がみられます。また、両団地ともに一部に商業系の用途地域を指定しているものの、住宅に特化した土地利用形成を目指しており、最寄り品などの買い物等においても自家用車等の利用が必要になっており、今後の高齢化の進行等を踏まえると都市構造の再構築が必要となっています。

今後、高齢化が進行していく中で、都市の活力を維持・増進していくためには、若者世代の働く場の確保にも繋がる産業基盤の強化や、市内の各拠点や岡山市などとの公共交通ネットワークの強化に繋がる交通結節点の整備も重要となってくることから、必要に応じて区域区分などの土地利用規制を見直し、それらの開発を可能とする用地を確保する必要があります。

(2) 公共交通

モータリゼーション以前にはバス等の公共交通の役割は現在に比べて非常に大きく、多くの利用者が見込め、路線・サービスも充実していました。しかし、モータリゼーションが進み、各家庭にマイカーが普及すると、市民のマイカーへの依存度が高まり、バスをはじめとした公共交通の利用者は減少傾向にあります。

身近な公共交通機関であるバス路線は市街化区域をおおむねカバーしていますが、市民バスや広域路線バスなど郊外部を運行しているバスは運行本数が少ない路線が多く、利便性が低い地域もみられます。また、市街地に鉄道駅などの交通結節点がないことから、乗り換えの利便性が低いことも利用者減少の一因となっています。さらに、路線の廃止や減便などにより、公共交通の利便性は低下傾向にあります。

輸送量の多い鉄道は、市域内に JR 山陽本線が通っているものの、都市計画区域外に熊山駅があるのみで、1 日あたりの乗者数は 1,358 人（令和元年度）となっています。市中心部からは隣接する岡山市の瀬戸駅が近いことから、瀬戸駅の利用者も多くみられますが、中心部からは約 3km、桜が丘の住宅団地からは約 5km 離れており、また、山陽団地などの西部市街地から瀬戸駅に直接乗り入れるバス路線も無いため、鉄道の利便性も低い状況にあります。

人口減少が進む中で、公共交通を取り巻く状況は、さらに厳しくなることが予想されますが、一方で高齢化の進行等により、公共交通を必要とする市民の増加が予想されます。特に、本市は中心拠点と人口の多い住宅団地が離れているため、身近な公共交通であるバスの役割はより重要となります。このため、利便性の向上に向け、市営バス路線の再編や交通結節点の整備など、交通事業者だけでなく、地域や行政が主体的に関わり、市民の生活を支える公共交通について考える必要があります。

また、公共交通の利便性が高い地域に生活利便施設や雇用の場を集積するなど、まちづくりと公共交通を一体的に考える必要があります。

(3) 公共施設の維持管理・更新

高度経済成長期に集中的に整備した社会資本が今後一斉に老朽化することが懸念され、老朽化した施設の増加による維持管理費の増加が見込まれます。今後も生産年齢人口の減少による税収の減少や社会保障費の増大等により厳しい財政状況が続けば、既存施設の維持管理・更新にも支障を来す恐れがあり、老朽化した施設の割合が増大すると、重大な事故や致命的な損傷等の発生するリスクが高まることが予想されています。

このため、公共施設の適切な管理と需要に即した集約や再配置、公的不動産を活用した民間活力の活用等を推進する必要があります。

(4) 都市機能

本市は規模の小さな都市の中に大規模住宅団地が 2 団地つくられた都市形成の過程から、市内での商業や工業の産業基盤は弱く、従業者の半数程度が岡山市や備前市、和気町等の市外で従業しています。このため、人口規模に比べて中心市街地の規模・機能も小さく、高次の都市機能は岡山市等の他都市に依存している状況にあります。

都市機能の多くが市街化区域に立地していますが、市域全体では人口が減少することから、商業・医療・福祉施設などの日常生活サービス施設の利用者が減少し、市街化区域内の施設についてもサービス水準の低下や施設自体の存続も困難となるおそれがあります。また、人口密度の高い山陽団地や桜が丘では土地利用規制等により一部の都市機能の立地が制限されているため、離れた地域や

近隣都市へ自家用車での移動を余儀なくされるなど自家用車に依存した都市構造になっています。

このため、将来の人口規模や需要に即した施設の整備、再編を進めるとともに、公共交通の充実等による利便性向上や、都市機能が集積した拠点周辺への居住の誘導を図るなど、日常生活サービスの利用者を確保する必要があります。

また、都市機能を集約する受け皿が既存市街地でないことから、現行の都市構造のままでは幹線道路沿道などに分散したり、岡山市に依存したままになることが予想されるため、にぎわい・交流機能を集積したまちの魅力向上にもつながるエリアを市内及び市外からの交通利便性が高い地域に整備するなど、都市機能の効率的な配置を検討する必要があります。

(5) 産業

本市の就業者数は減少・横ばい傾向にあります。また、地域経済については、付加価値額（もうけ）は第1次産業が極めて少なく、支出は域外に流出している状況にあります。

産業別にみると、農業は従事者の高齢化や販路の多様性等の課題がありますが、観光業と密接に関連しており高付加価値化への取組等により活性化が期待されます。商業及び工業は、製造業を中心に売上高等が増加していますが、他都市に比べて基盤は弱い状況にあります。観光業では、核となる宿泊施設は極めて少ない状況にあります。

(6) 防災

台風や集中豪雨、地震などの災害は毎年のように全国各地で発生しており、暮らしに大きな被害を与えています。

本市では、土砂災害による被害件数は少ないものの、浸水被害は数年おきにおこっており（地域防災計画参照）、市街化区域においても浸水想定（想定最大規模）が3mを超える地域があります。砂川の河川改修を計画的に進めるなど総合的な防災対策を実施する必要があります。

自然災害以外では、近年、人口減少や核家族化により、適切な管理が行われずに放置された空き家が増加しており、老朽化による倒壊や屋根材の飛散、不審者の侵入、ゴミの放置など防災、防犯、衛生、景観等の面で地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしています。

これらの空き家を、定住促進の受け皿や地域コミュニティの活動拠点として利活用することにより、周辺環境の改善や地域の活性化につなげていく取組を進める必要があります。（解決すべき主な課題参照）

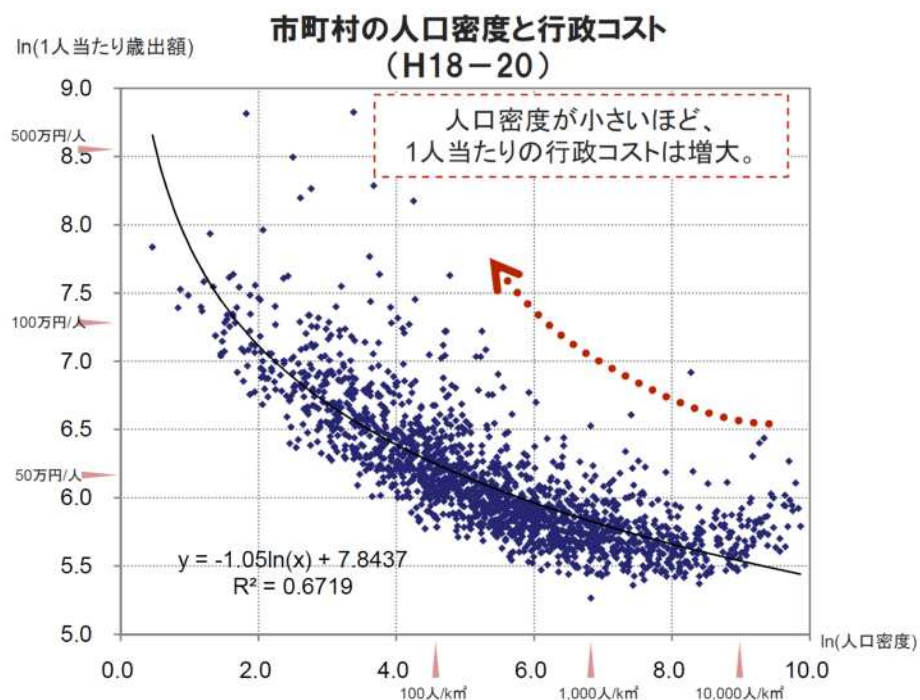
(7) 財政・地価

本市の財政状況を中期的に見通した際、歳入では地方交付税のうち、合併の特例による加算が平成27年度から令和2年度にかけて段階的に縮減されているとともに、今後も人口減少等により税収が減少することが予想されます。また、財政の余力を示す財政力指数は年々低下しており、現在は過疎地域指定の要件である0.51を切る状況になっており、このままでは都市運営が加速度的に厳しくなる懸念があります。

このような財政状況の中、人口減少社会、超高齢社会の到来による社会保障費の増大とともに、高度経済成長期に建設した公共施設の一斉更新問題が発生するなど安全・安心への対応も必要となります。また、国や地方の財政が悪化していくことが推測されるなか、これまで当たり前であった行政主導による多様な市民サービスも、これからは行政による事業継続が困難なものとなる可能性があります。

これらの諸課題に対応していくためには、積極的な行財政改革や財政健全化への取組を継続的に行之、しっかりとした財政基盤を築いていく必要があります。

また、人口密度が小さいほど市民1人当たりの行政コストが増大することから、効率的な都市運営を行うためには、人口密度を高めたコンパクトなまちづくりを進める必要があります。



(出典) 国土交通省「国土の長期展望」(2011年)

行政コストは、総務省「平成18年～20年市町村別決算状況調」をもとに、国土交通省国土計画局作成。平成18～20年の3年の平均値をもとに算出。

(8) 市民意向

市民アンケート結果では、「都市基盤整備等」「子育て関連」「医療・福祉関連」「安全・安心」は、重要度が高い項目となっており、具体的な項目では「公共交通の充実」「道路交通網の充実」「高齢者福祉の充実」「医療体制の充実」「消防・防災の充実」「交通安全・防犯体制の充実」が重要度の極めて高い項目となっています。

また、「都市基盤整備等」「雇用・勤労者対策」は、満足度が低い項目となっており、具体的な項目では「公共交通の充実」「道路交通網の充実」「魅力的な企業」「雇用・勤労者対策の充実」が満足度の極めて低い項目となっています。

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。

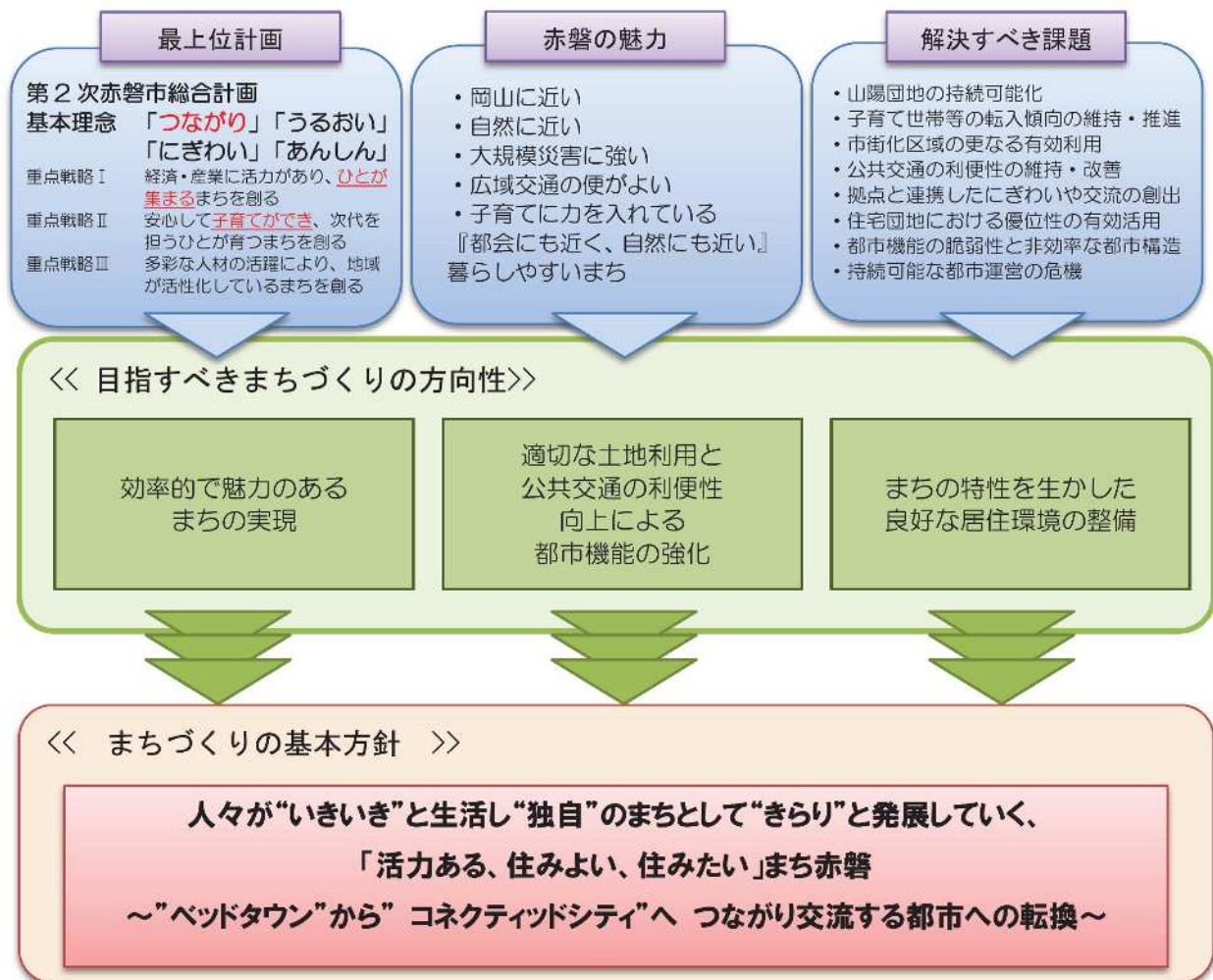
現在、少子高齢化を伴う人口減少や過疎化の進行等により、一部の地域では一定の人口密度によって支えられてきた生活サービス機能（生活利便施設、商業施設、公共交通、医療・介護、福祉、教育、物流等）の提供に支障が出始めているところもあり、このままだとこれらの生活サービス機能を維持することができなくなる見込みと予想されます。また、今後、人口減少が一層進むことが予想されることから、より多くの地域で生活サービス機能が低下することが懸念されます。

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

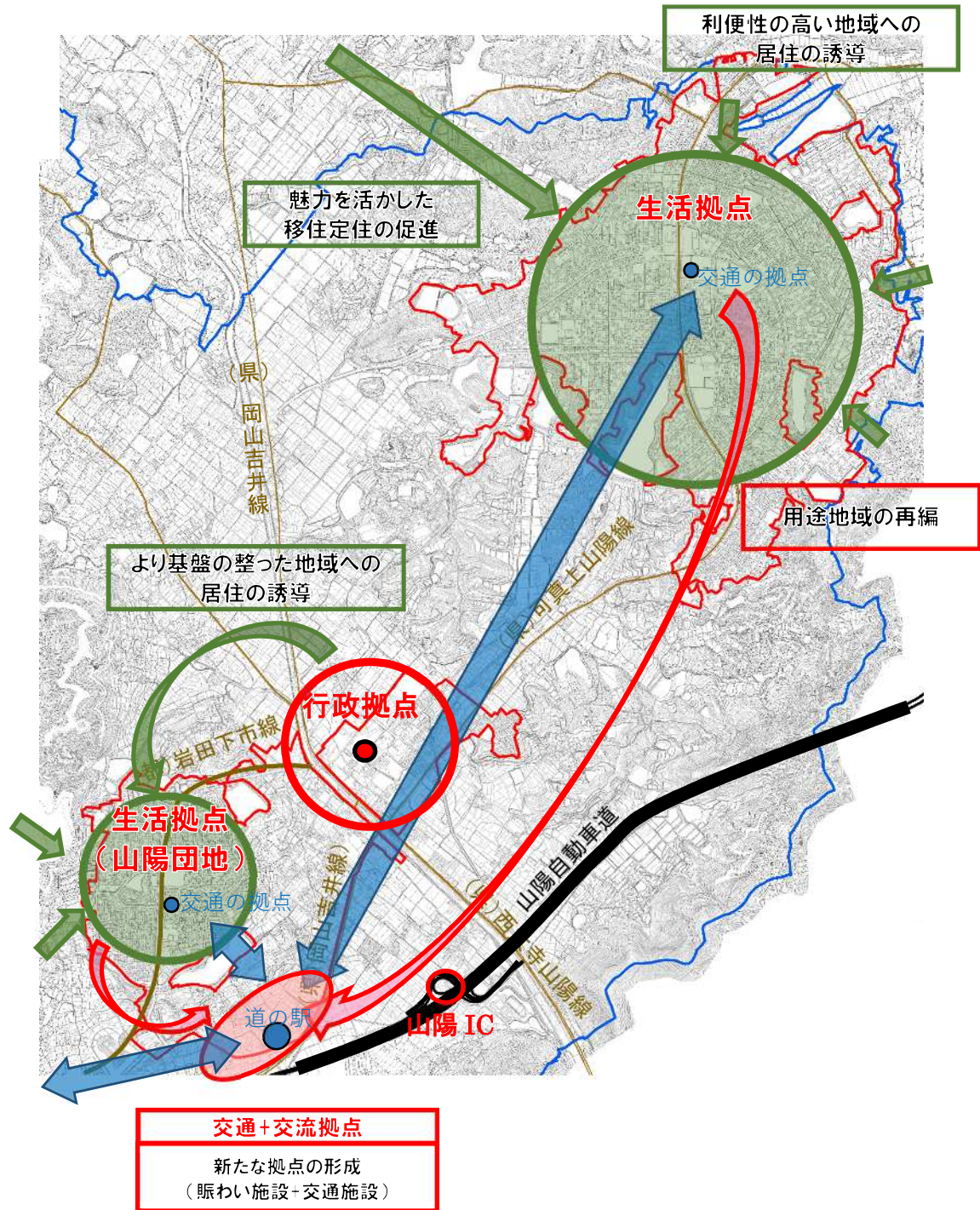
- ・疲弊した都市の再生に向けた都市構造の再構築
- ・都市構造の再編による、賑わいや交流のエリアとなる魅力的で新たな拠点の形成
- ・時代の変化に対応した商業系から住居系への見直しなど適切な用途の再編
- ・市の玄関口（顔）となり、中心となる「つながり」「交流する」エリアの創造
- ・市外へ流出している買物客、観光客を市域内へ呼び込む、滞留させる仕組みの構築
- ・アフターコロナを見据えた職住近接のまちづくり

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

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

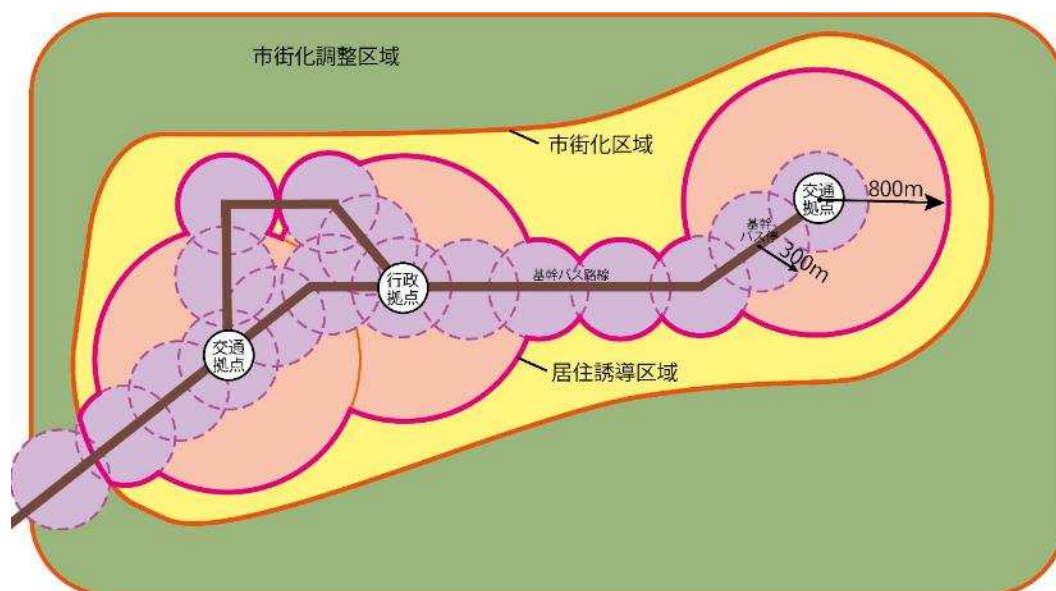
以下の対応方針のもと居住誘導区域を設定します。

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】

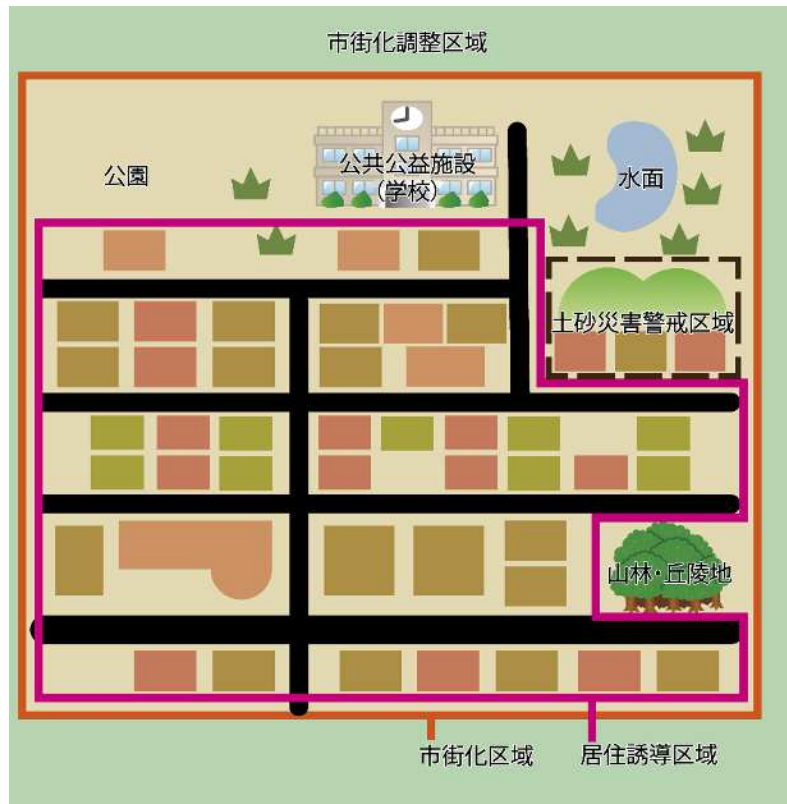
レッドゾーン	区域	方針
都市計画運用指針により原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域	災害危険区域 ＜建築基準法＞	居住誘導区域に指定しない [赤磐市内：なし]
	地すべり防止区域 ＜地すべり等防止法＞	居住誘導区域に指定しない [市街化区域内：なし]
	急傾斜地崩壊危険区域 ＜急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律＞	居住誘導区域に指定しない [市街化区域内：なし]
	土砂災害特別警戒区域 ＜土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律＞	居住誘導区域に指定しない [市街化区域内：なし]
	津波災害特別警戒区域 ＜津波防災地域づくりに関する法律＞	居住誘導区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



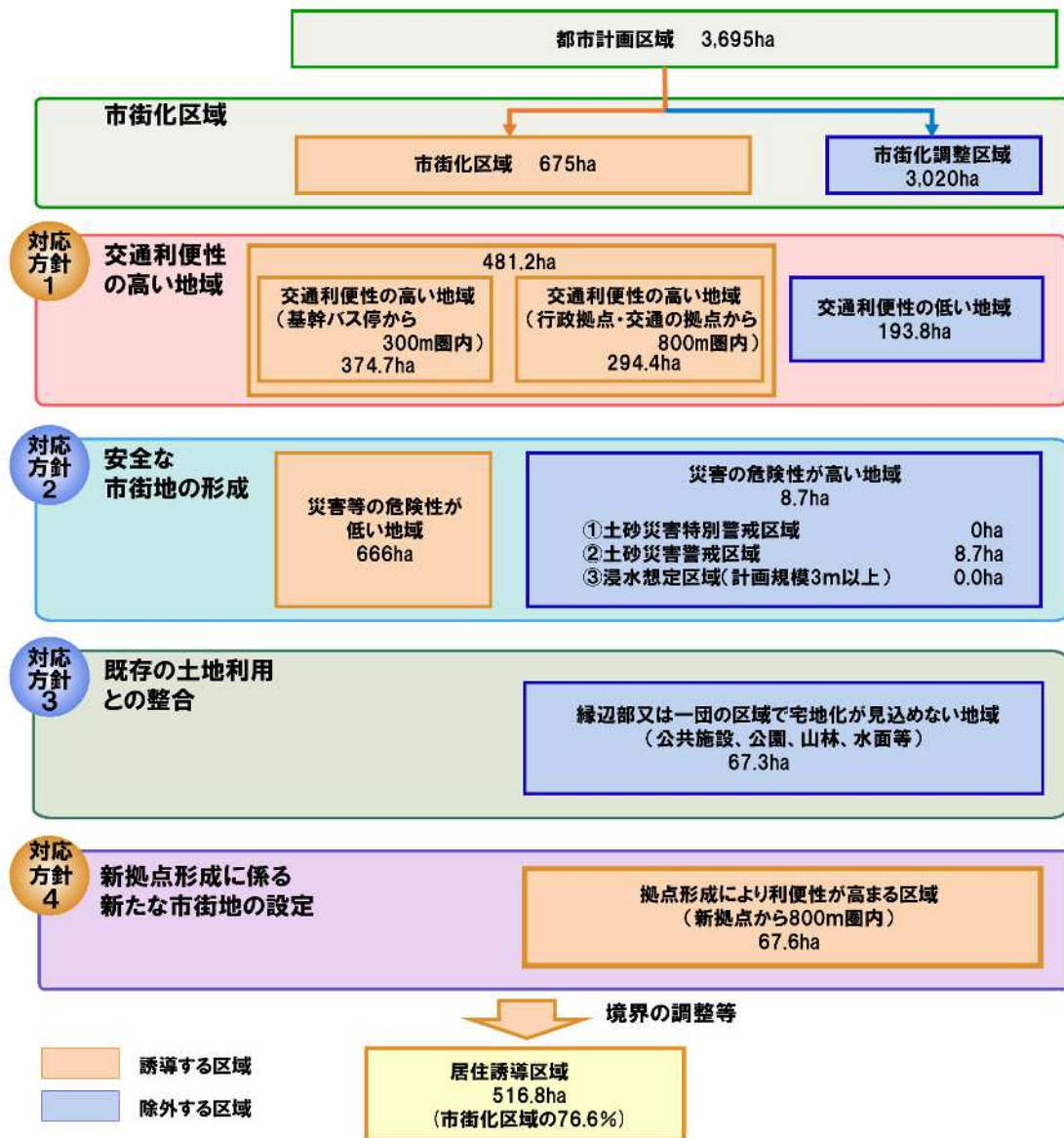
対応方針 4: 土地利用計画に基づく新たな市街地の形成

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※したことから、居住誘導準備区域としていた新拠点周辺の 800m 圏域について、居住誘導区域として設定します。

(※令和 6 年 1 2 月 2 0 日告示)

④居住誘導区域の設定

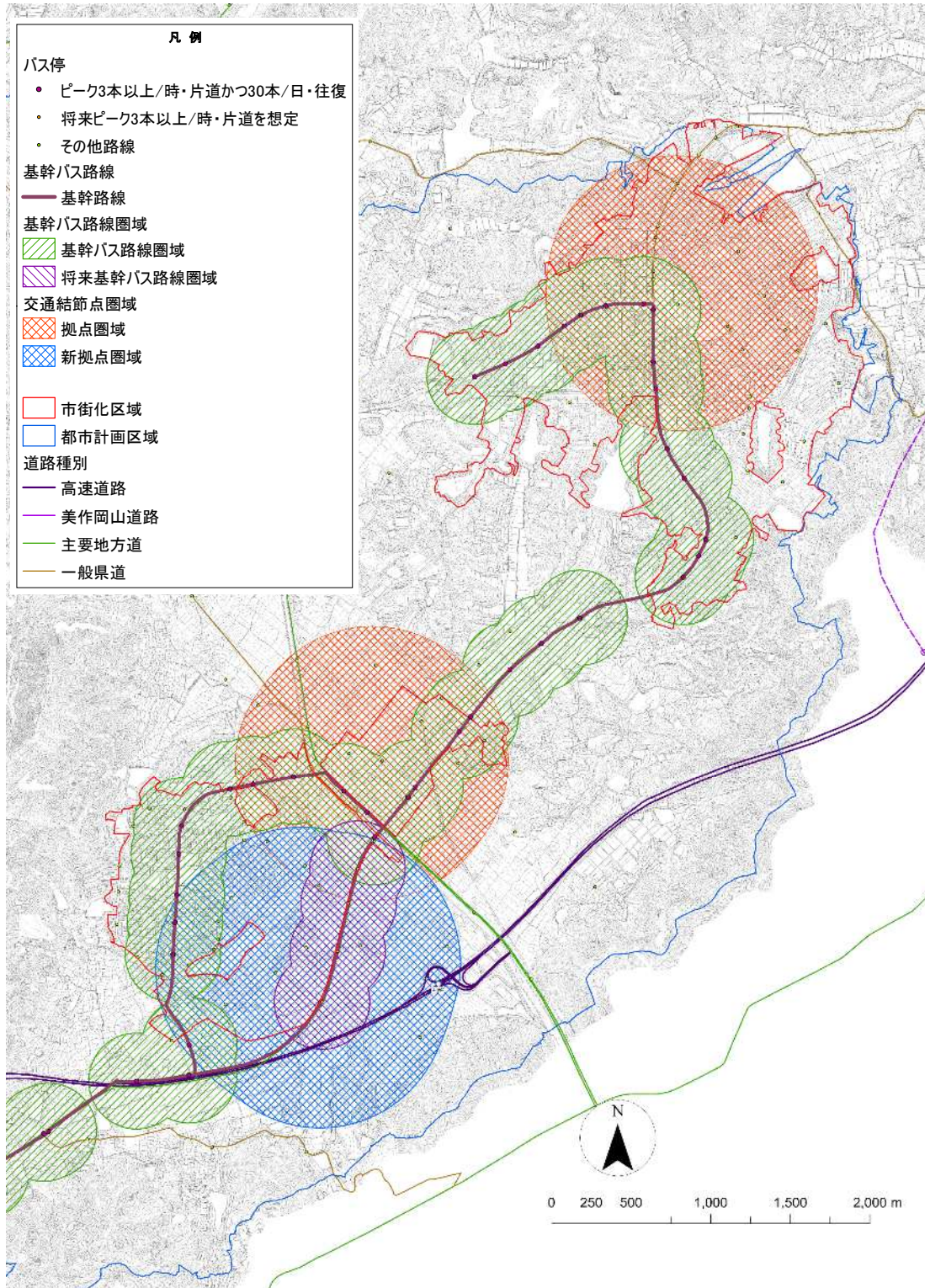
各対応方針に従い区域を検討した結果、居住誘導区域は以下のとおり 516.8ha となりました。



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



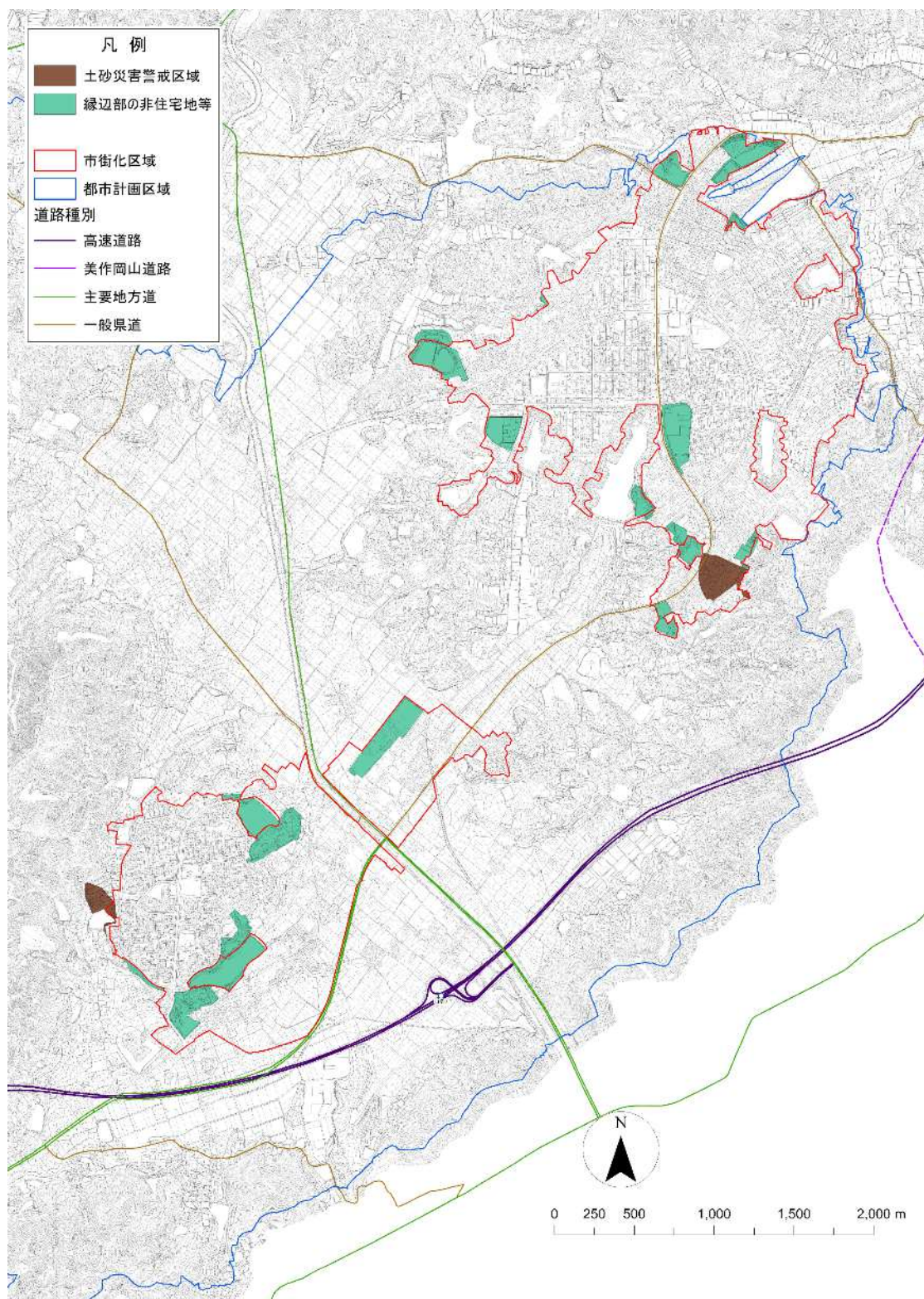
都市構造の評価に関するハンドブック（H26、国土交通省）において、日常生活サービスの徒歩圏を一般的な徒歩圏である半径800mを採用し、バス停は誘致距離を考慮し300mとしていることを参考に圏域を設定した。

※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

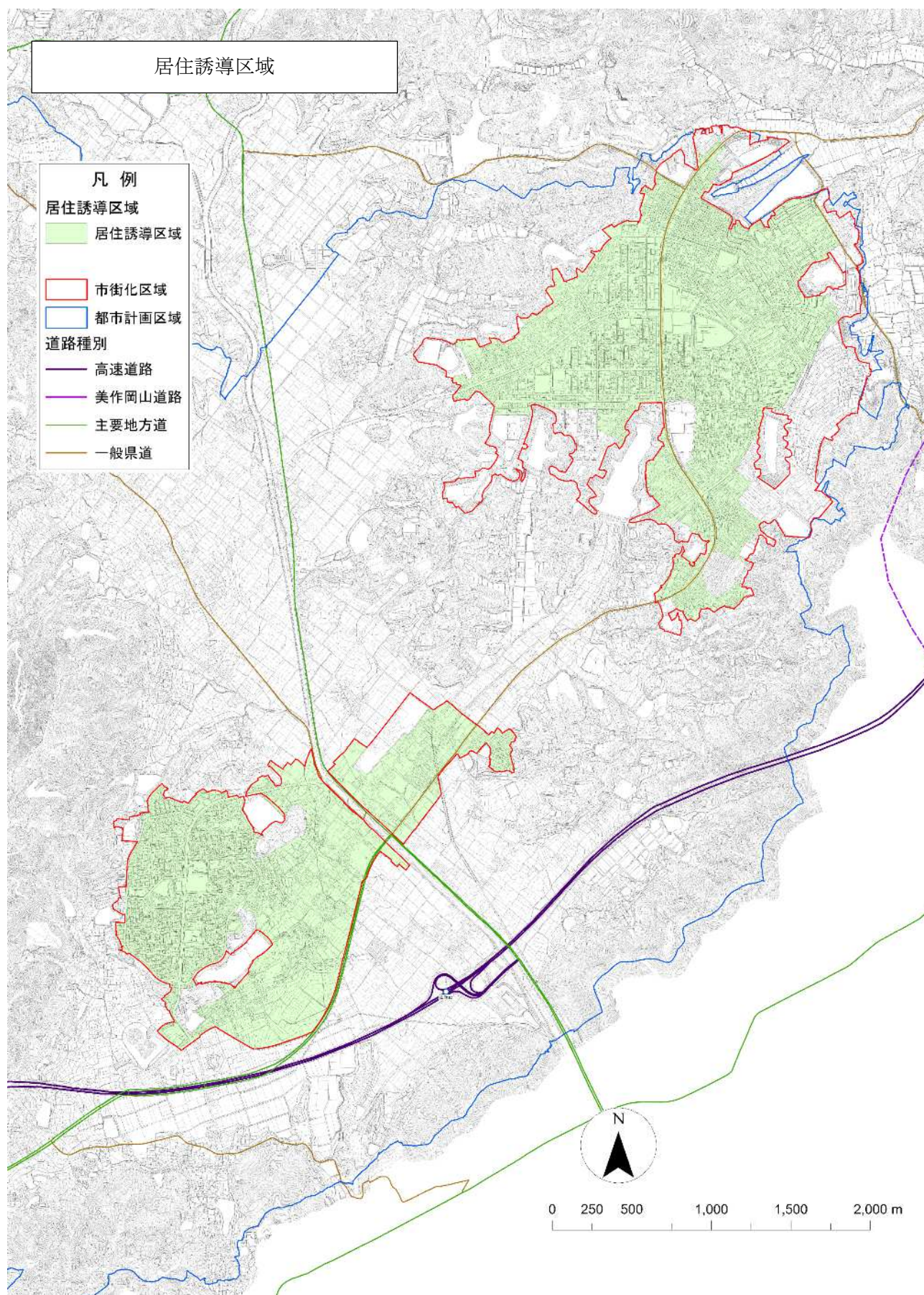
対応方針2:安全な市街地の形成

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

※可住地は、令和6年4月時点の居住誘導区域及び市街化区域で算出

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

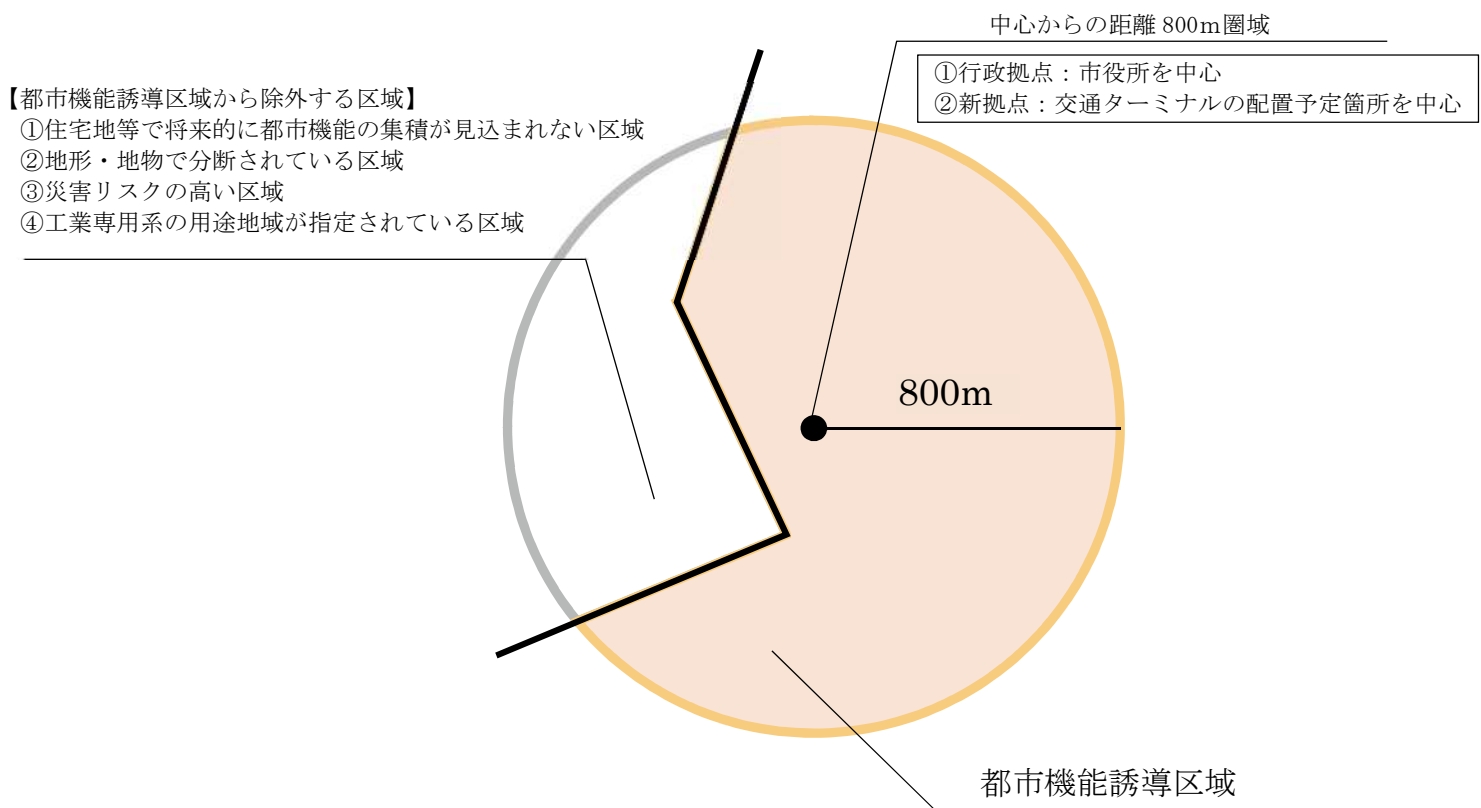
a) 設定の考え方

- ・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

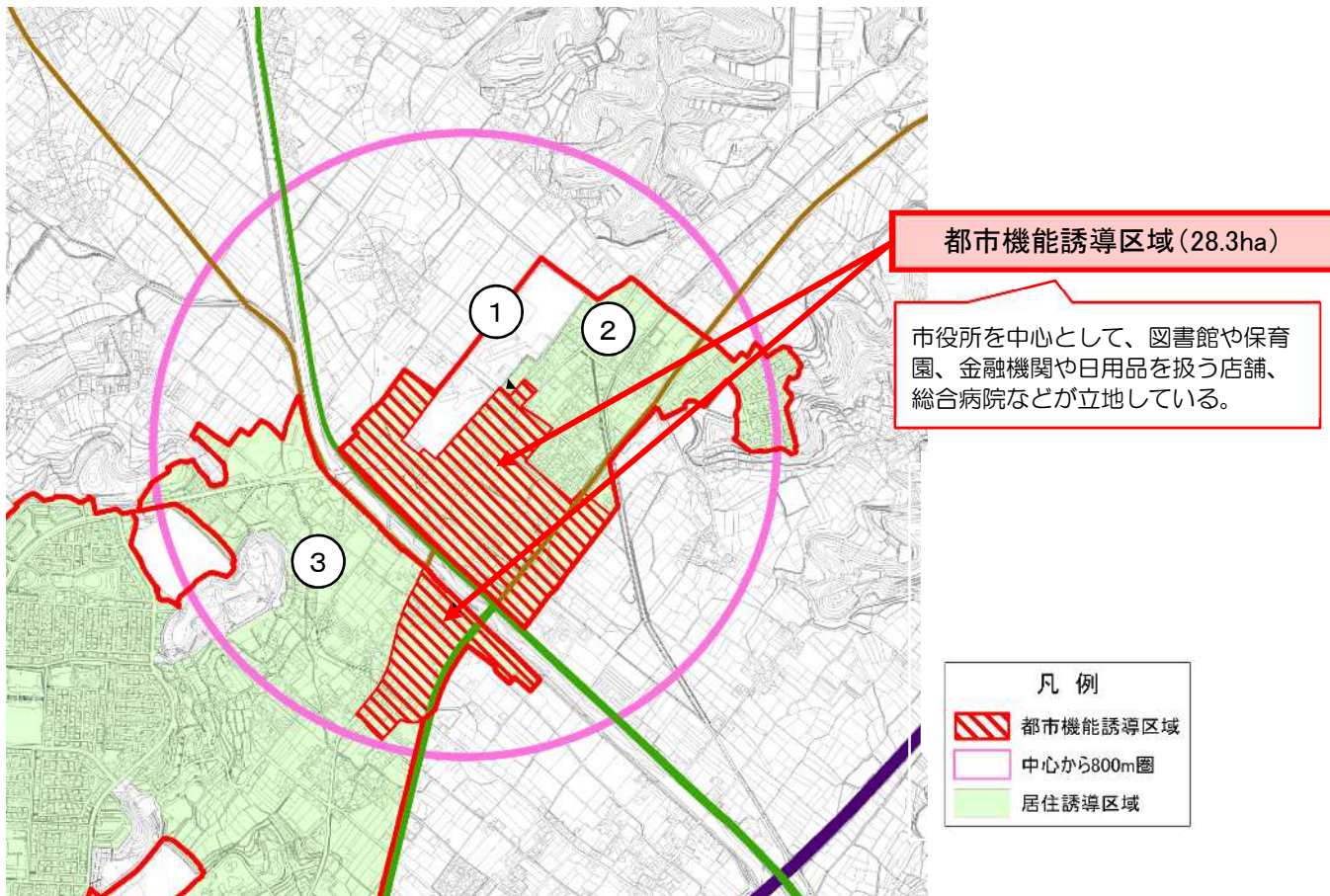
各拠点の中心からおおむね800mの圏域において、一定程度の都市機能が充実している範囲、又は将来的に都市機能の充実が確実に見込まれる範囲で、かつ徒歩や自転車等により容易に移動できることを加味し、土地利用の現況や、河川や広幅員道路など地形・地物による面的な分断を考慮した区域とします。ただし、災害リスクの高い地域や工業系に特化した区域は、都市機能誘導区域に含めないものとします。

■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：縁辺部の非住居地（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。

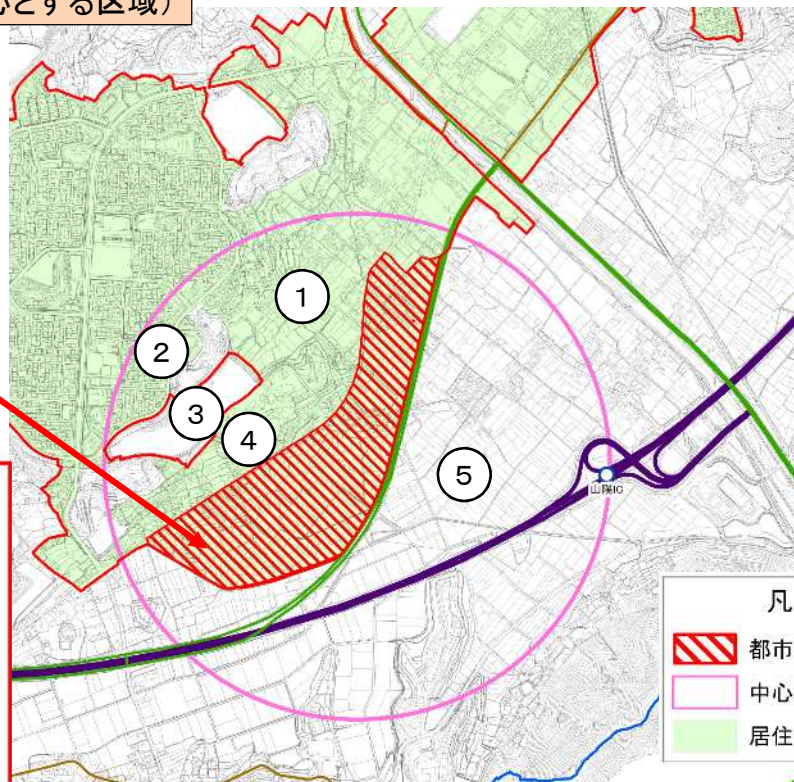
市道（馬屋下市線）により東側の土地利用（金融・小売等）との連続性に欠ける。

新拠点(交通結節点を中心とする区域)

都市機能誘導区域(33.6ha)

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。

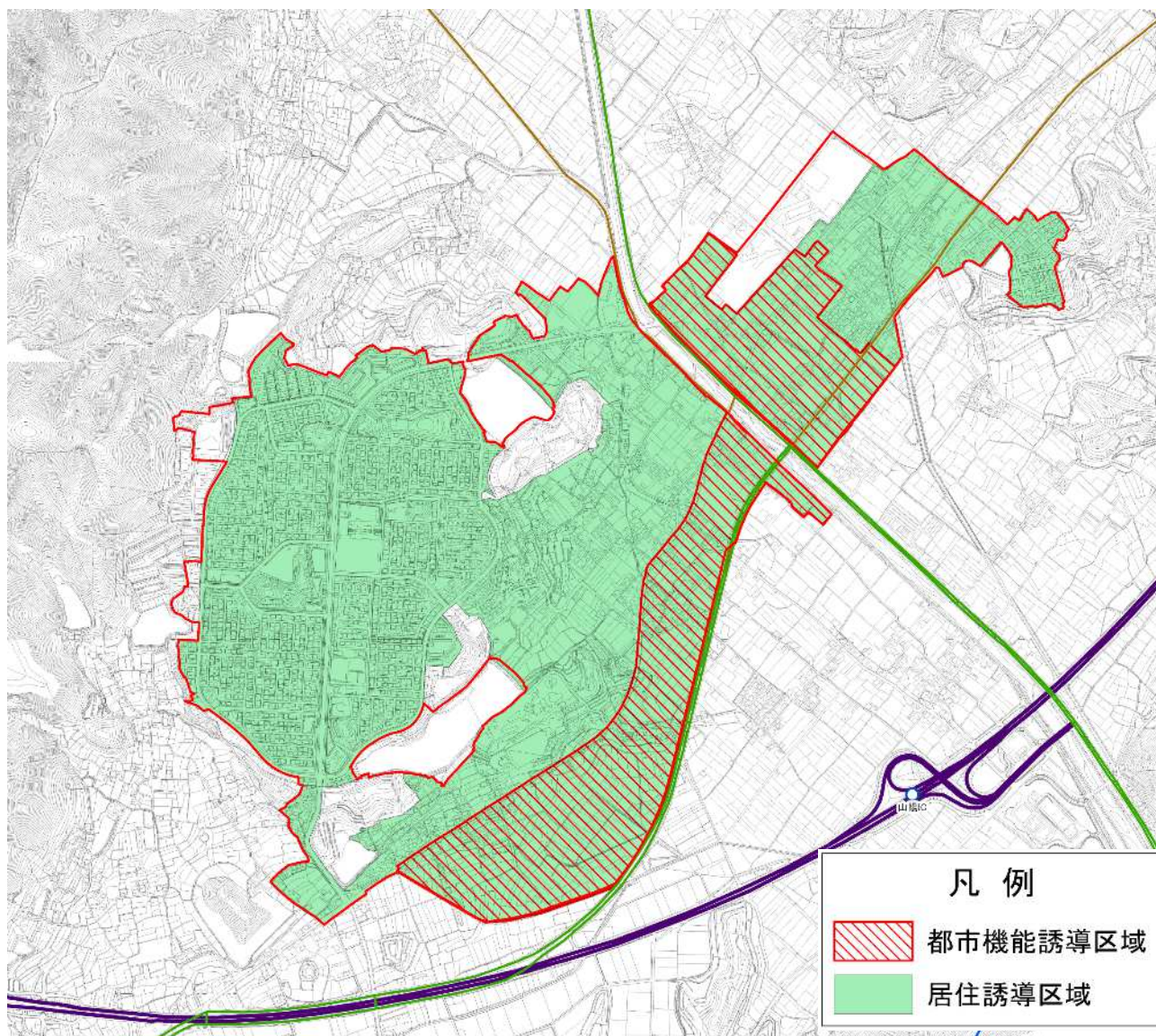
また、市内の各地域や岡山市、更には 県外とも交通網で結ばれることで、ネットワークの強化が図られる。



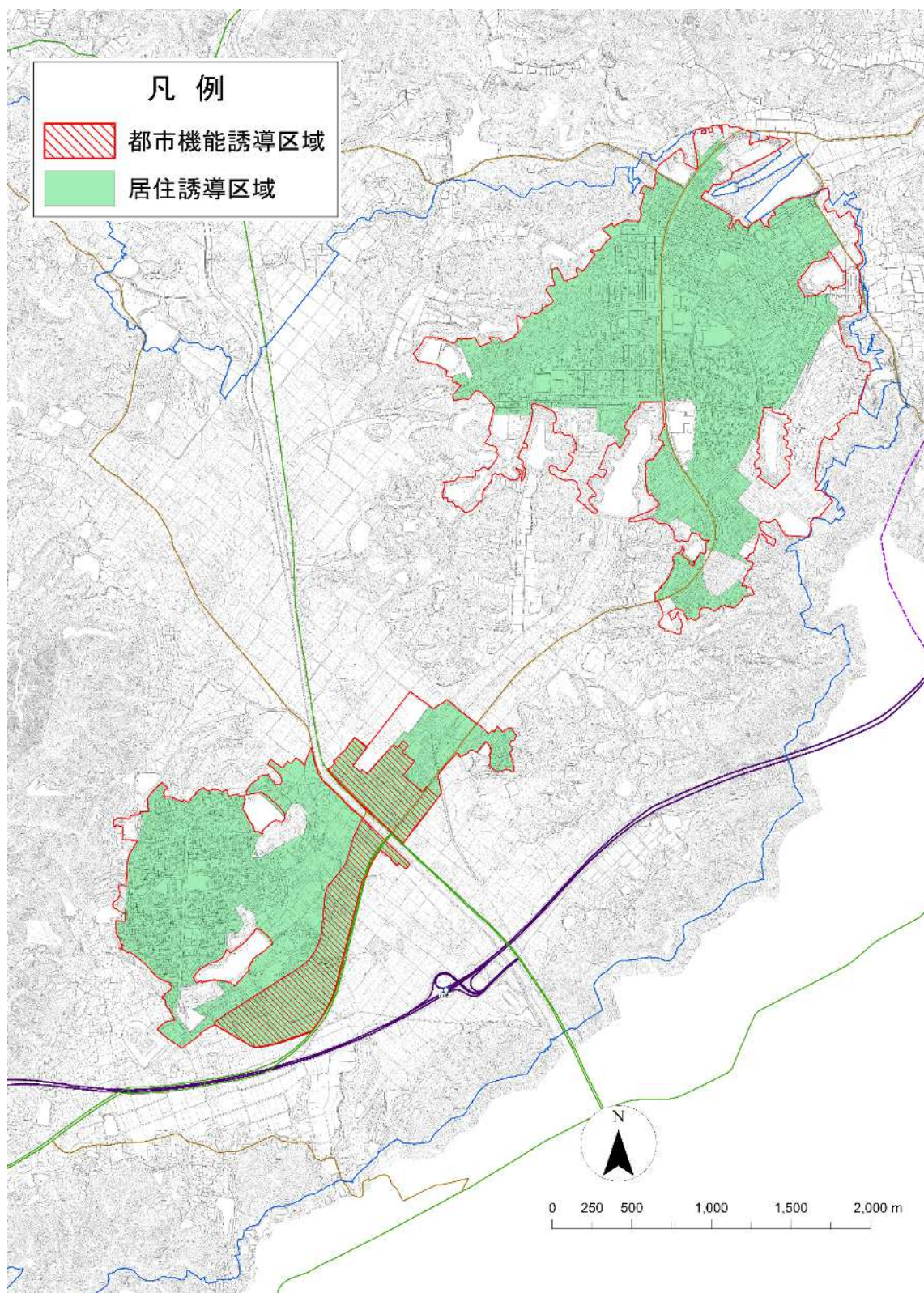
- ①：a) 現況及び将来の土地利用：土地区画整理事業の実施や民間の賃貸住宅の建設などにより、専ら住宅用地としての開発が進む。
 : b) 地形地物による分断：市道（馬屋下市線）により東側で見込まれる土地利用との連続性に欠ける。
- ②：a) 現況及び将来の土地利用：閑静な住宅団地を形成している。
 : b) 地形地物による分断：住宅団地として一体的な土地利用が成されており、新拠点周辺とは土地利用の連続性はない。
- ③：a) 現況及び将来の土地利用：池・墓地・林野・ゴルフ場となっている。
- ④：a) 現況及び将来の土地利用：道路基盤が脆弱であり専ら住宅用地としての土地利用が多い。近年は単身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

基本方針に基づき区域を検討した結果、都市機能誘導区域は 61.9ha となりました。



都市機能誘導・居住誘導区域



(3)都市機能誘導施設の検討

①都市機能誘導施設の概要

a) 都市機能誘導施設とは（都市再生特別措置法第 81 条及び「立地適正化計画作成の手引き」より）

都市機能誘導施設とは、医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するものとされています（都市機能増進施設）。専ら都市の居住者以外の者の宿泊のみに特化した宿泊施設や、都市の居住者の共同の福祉や利便に寄与しないオフィス（例えば、都市の居住者に商品やサービスを提供する機能を有しない事務所）等の施設は、誘導施設として想定しないとされています。

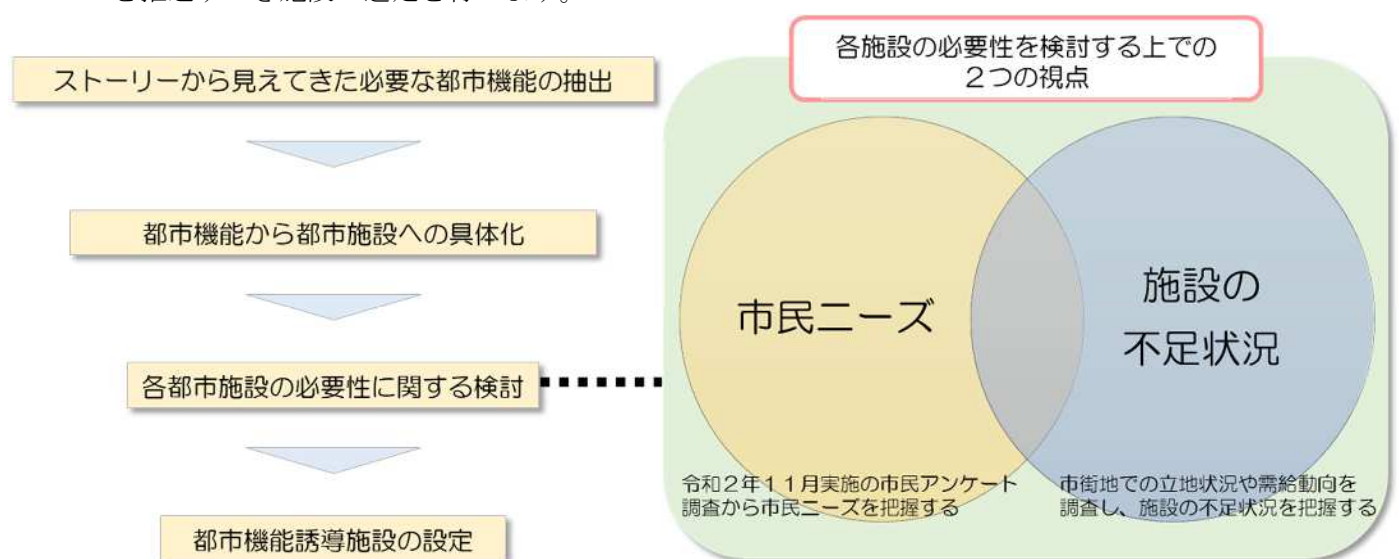
b) 都市機能誘導施設に位置づけることのメリット（都市計画運用指針から抜粋）

- ・都市構造再編集中支援事業など、国が実施する都市計画に関わる各種の交付金事業等の採択要件になっています。
- ・都市機能の導入事業（民間誘導施設等整備事業計画）に係る用地確保のために土地等を取得する場合の課税の特例措置等が設けられています。

②都市機能誘導施設設定の基本方針

まず、第 2 章 3(2)課題解決のための施策・誘導方針（ストーリー）において掲げた 3 つのストーリーから見えてきた必要な都市機能を抽出し、それらの都市機能を都市施設に具体化します。

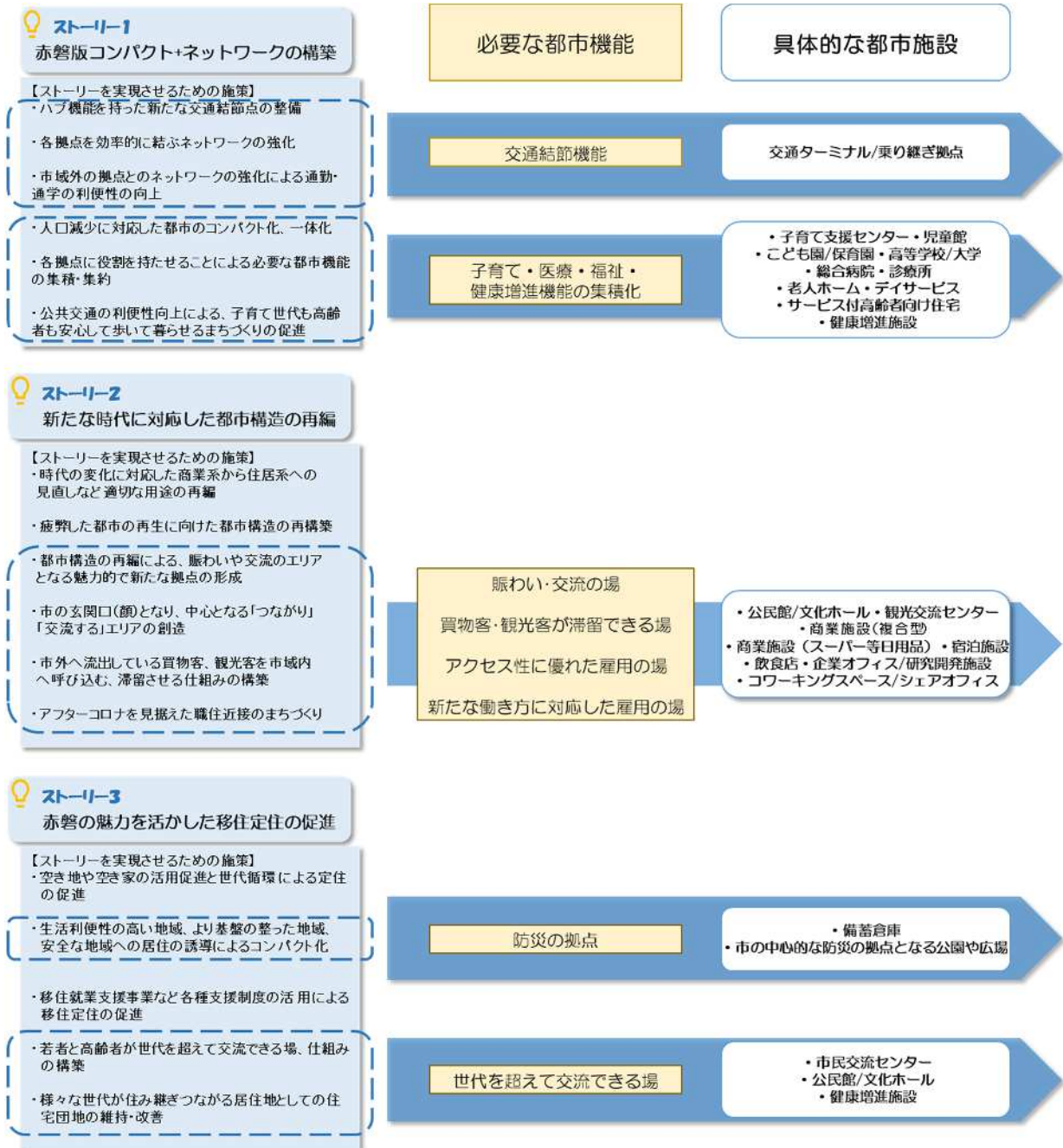
そして具体化された各都市施設の必要性について、市民ニーズと施設の不足状況の 2 つの視点から検討を行ったうえで、各都市施設の特性を踏まえて、都市機能誘導区域にあたる都市拠点に立地を推進すべき施設の選定を行います。



③都市施設の抽出と必要性の検討

a) ストーリーから見てきた必要な都市機能の抽出と都市施設への具体化

各ストーリーを実現させるための施策から必要な都市機能を抽出し、それらの都市機能を都市施設に具体化しました。

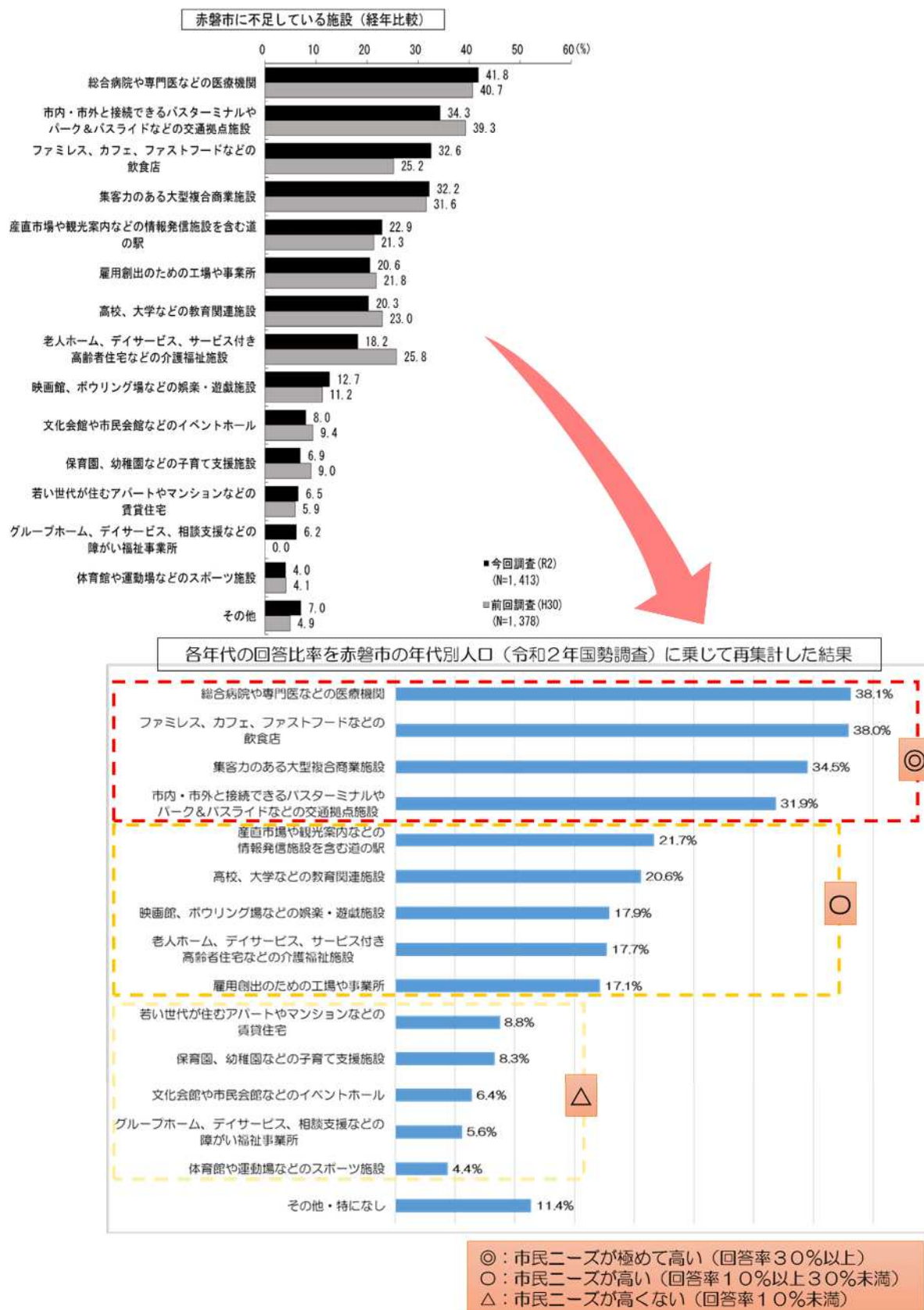


b) 市民ニーズの把握

令和２年度第２次赤磐市総合計画の策定に係る市民アンケート調査報告書を分析し、「赤磐市に不足している施設」として多くの回答があったものは市民ニーズが高い施設としました。

1-4-4 赤磐市に不足している施設

赤磐市に不足している施設、あったらいいと思っている施設はなんですか。あなたの考えに最も近いものを３つ選び、順位をつけて記入してください。



c) 施設の不足状況の調査

各都市施設の市街化区域内での立地状況を調査し、立地がない又は供給量が不足している施設を抽出しました。

(1) 各都市施設の不足状況一覧

◎：市街化区域内に立地していない
○：市街化区域内に立地しているが供給量が不足している
△：市街化区域内に立地しており供給量も不足していない

都市機能	施設	施設の不足状況
交通	交通ターミナル	◎
子育て	子育て支援センター	○
	児童館	◎
	こども園 保育園	△
教育	高等学校 大学	◎
医療	総合病院	—
	診療所	○
福祉	老人ホーム	○
	デイサービス	△
	サービス付 高齢者向け住宅	○
健康増進	健康増進施設 (温浴・トレーニング)	◎

都市機能	施設	施設の不足状況
文化	公民館	△
	文化ホール	◎
	観光交流センター	◎
	市民交流センター	◎
商業	商業施設 (スーパー等日用品)	△
	商業施設 (複合型)	◎
	宿泊施設	◎
	飲食店	○
産業	企業オフィス 研究開発施設	○
	コワーキングスペース シェアオフィス	◎
防災	備蓄倉庫	○
	市の中心的な防災の 拠点となる公園や広場	◎

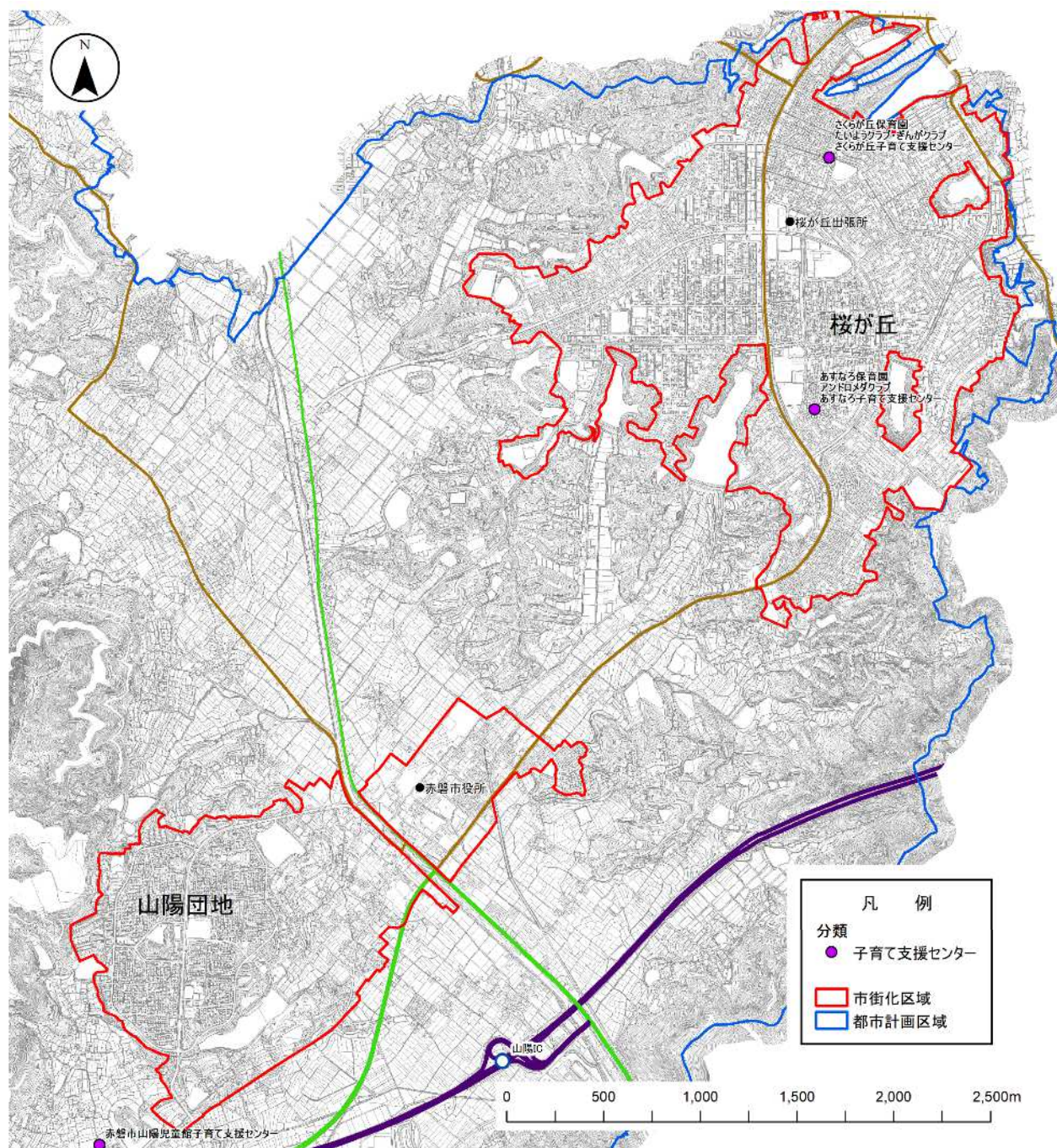
(2)各都市施設の不足状況の詳細

子育て支援センター

○：市街化区域内に立地しているが供給量が不足している

桜が丘の2つの保育園に併設されているが、総合的な子育てのための支援施設は立地していません。

また、平成26年度に27,201人であった延べ利用人数は、平成30年度には32,260人にまで増加しており、共働きや核家族化によりニーズは拡大しています。

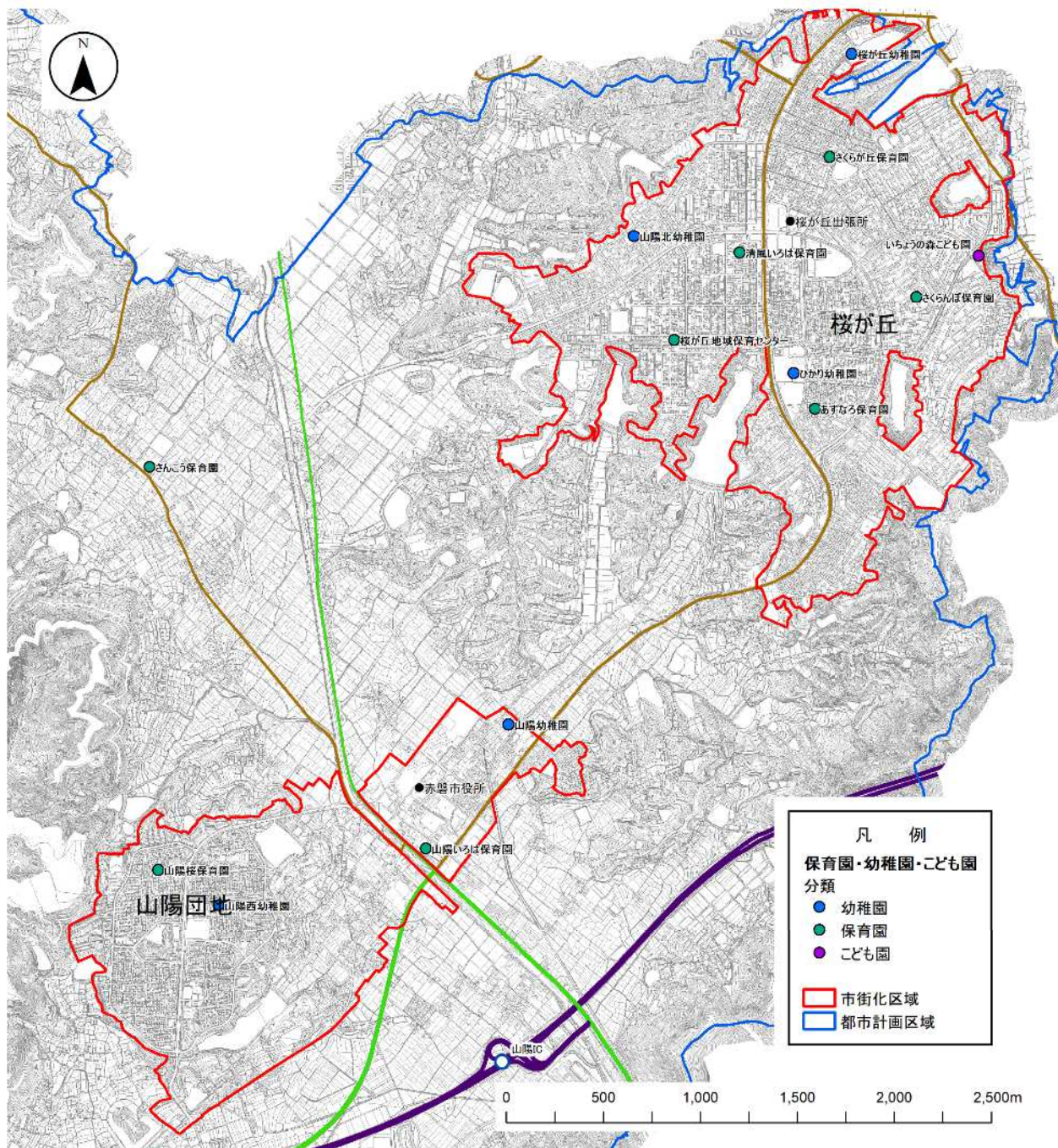


※赤枠：市街化区域（令和6年4月時点）

こども園・保育園

△：市街化区域内に立地しており供給量も不足していない

市役所周辺 1 園、山陽団地 1 園、桜が丘 6 園が立地しており、待機児童はほとんど発生していません。また、幼稚園を含めた市街化区域のカバー率（800m 圏）は約 98%となっています。

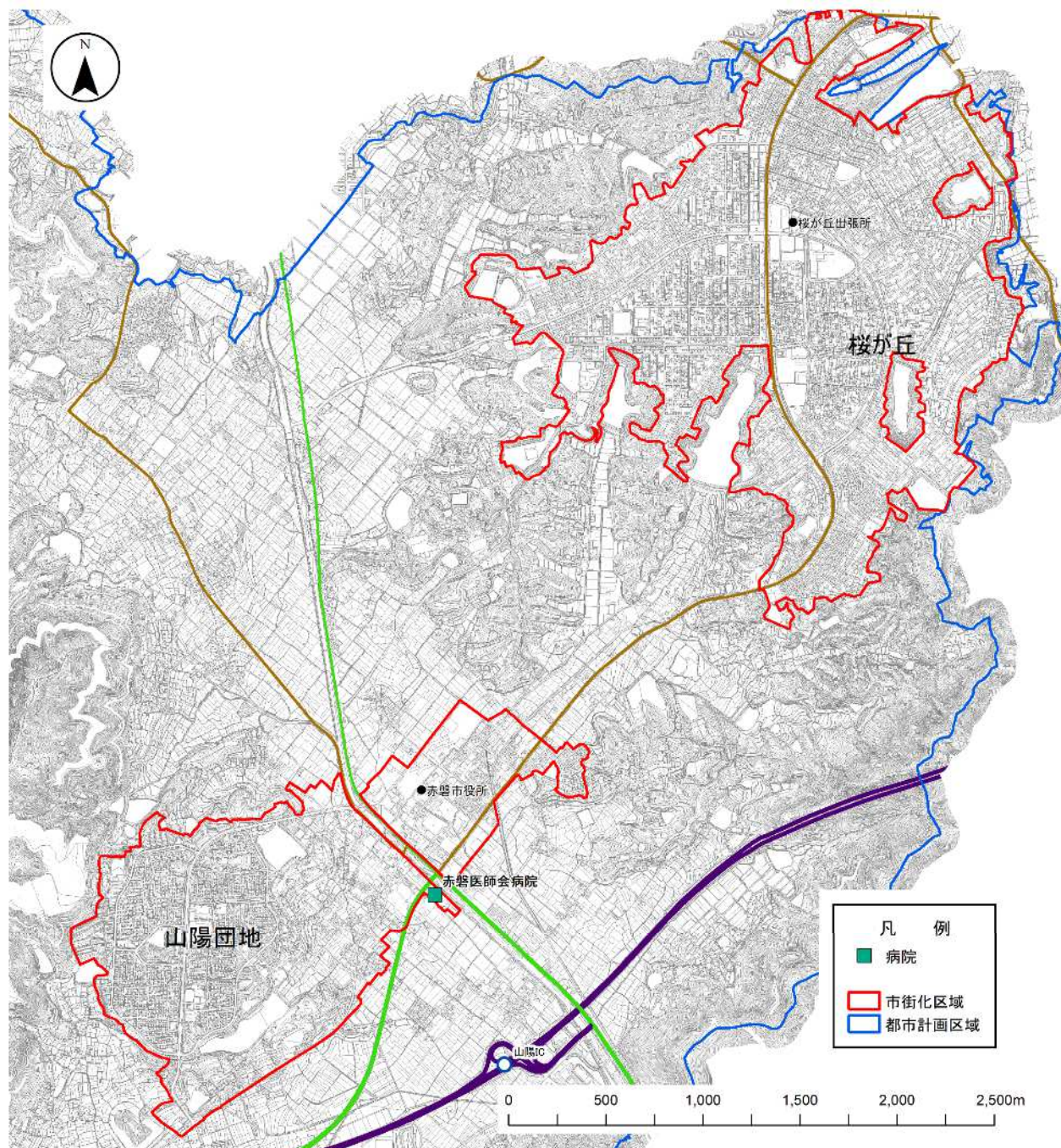


※赤枠：市街化区域（令和 6 年 4 月時点）

総合病院

評価せず：他の計画により立地を調整する施設

1 か所立地していますが、総合病院の医師数の確保等については地域保健医療計画により、県南東部保健医療圏内で調整するものであるため、不足状況について評価しません。

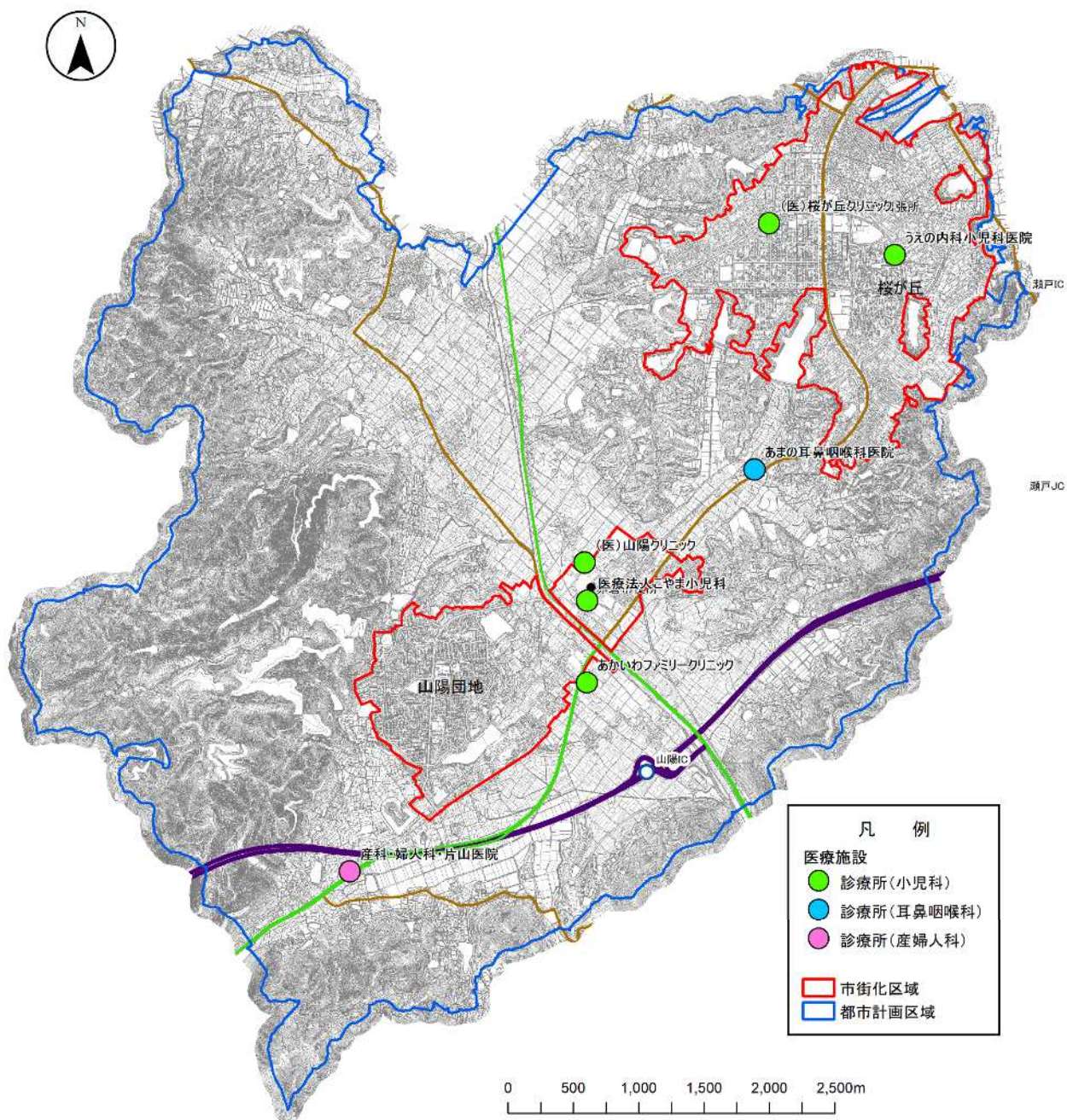


※赤枠：市街化区域（令和6年4月時点）

診療所

○：市街化区域内に立地しているが供給量が不足している

産婦人科は市街化区域内に立地していません。また、小児科は市街化区域内に複数立地していますが、山陽団地には立地がないなど、診療科によっては不足が生じています。

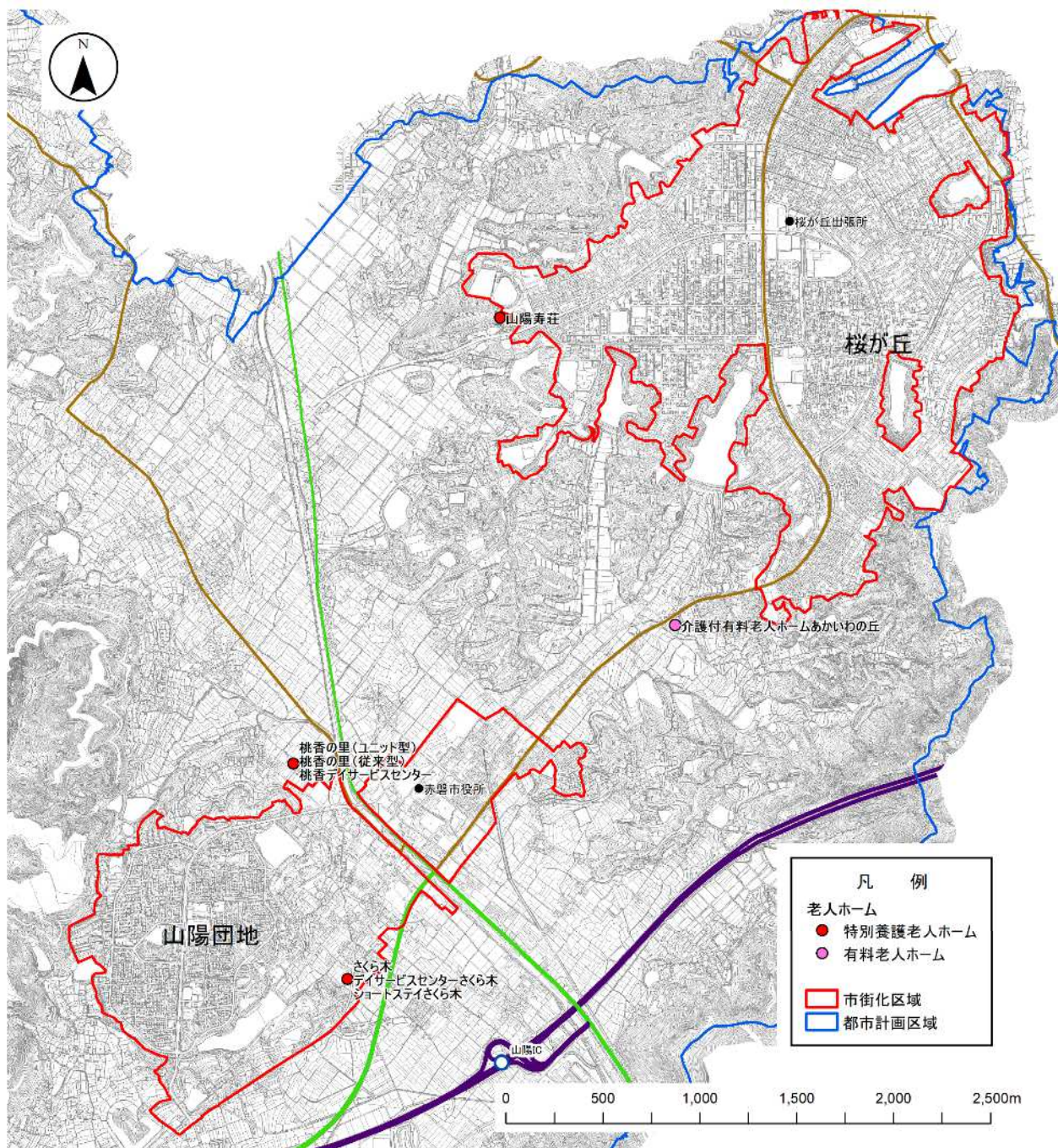


※赤枠：市街化区域（令和6年4月時点）

老人ホーム

○：市街化区域内に立地しているが供給量が不足している

特別養護老人ホームは市街化区域及びその縁辺部に 3 か所立地していますが、待機倍率（調査時）が 2 倍を超えており、供給量は不足しています。

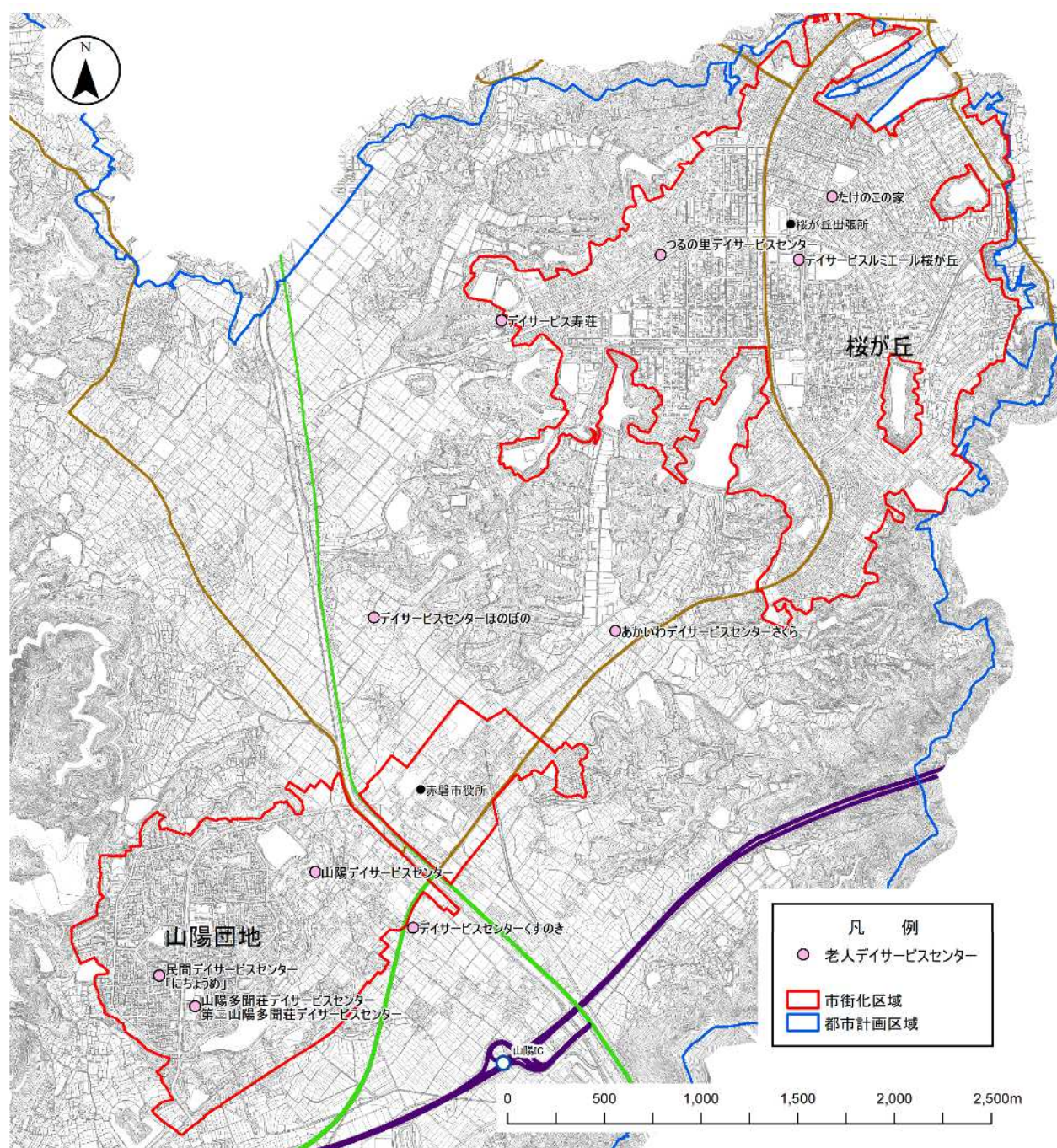


※赤枠：市街化区域（令和 6 年 4 月時点）

デイサービス

△：市街化区域内に立地しており供給量も不足していない

市街化区域内に複数立地しており、定員にも余裕があります。（調査時）

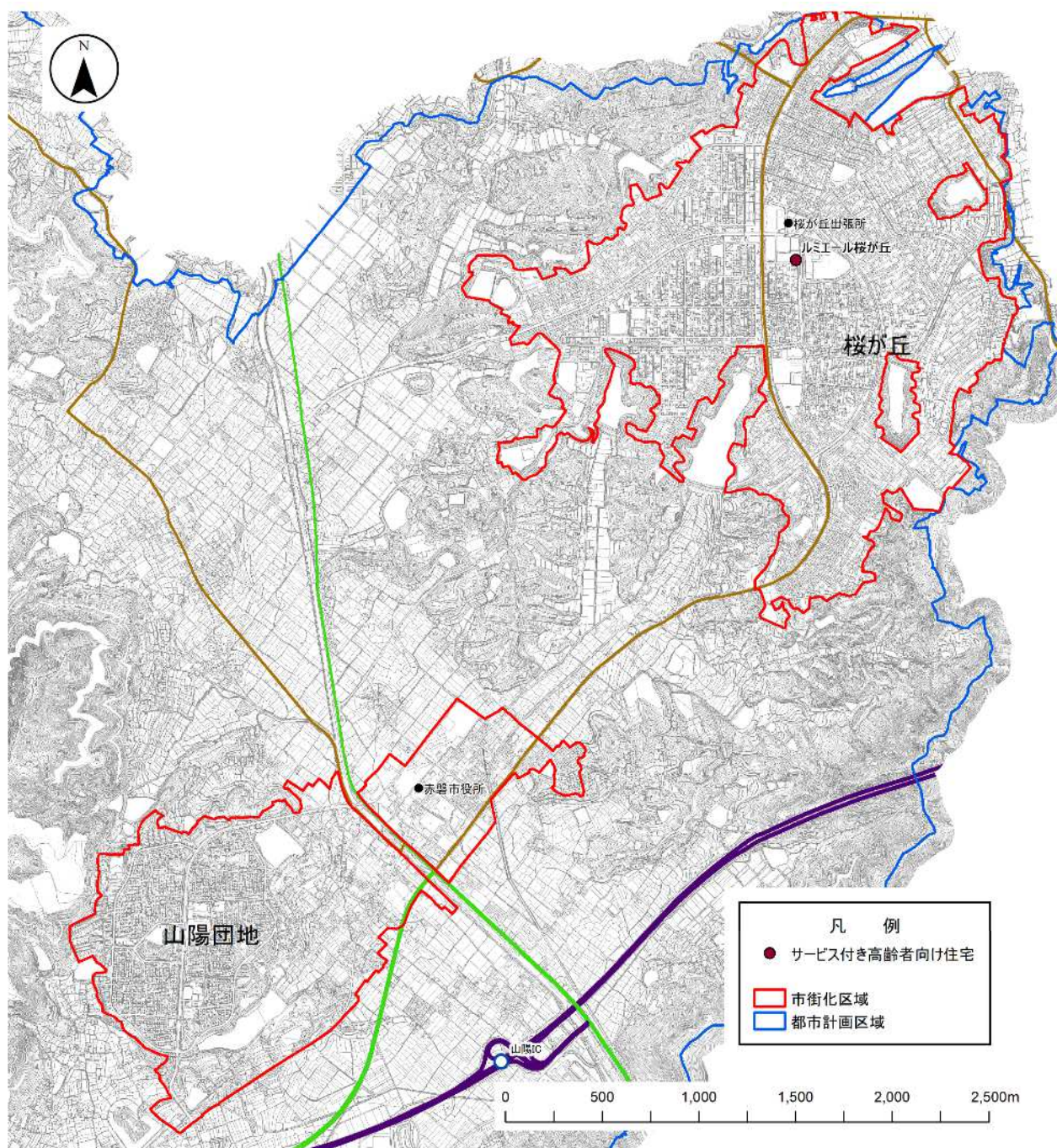


※赤枠：市街化区域（令和6年4月時点）

サービス付高齢者向け住宅

○：市街化区域内に立地しているが供給量が不足している

市街化区域内に1か所ありますが、待機倍率が1.4倍であり、供給量は不足しています。(調査時)

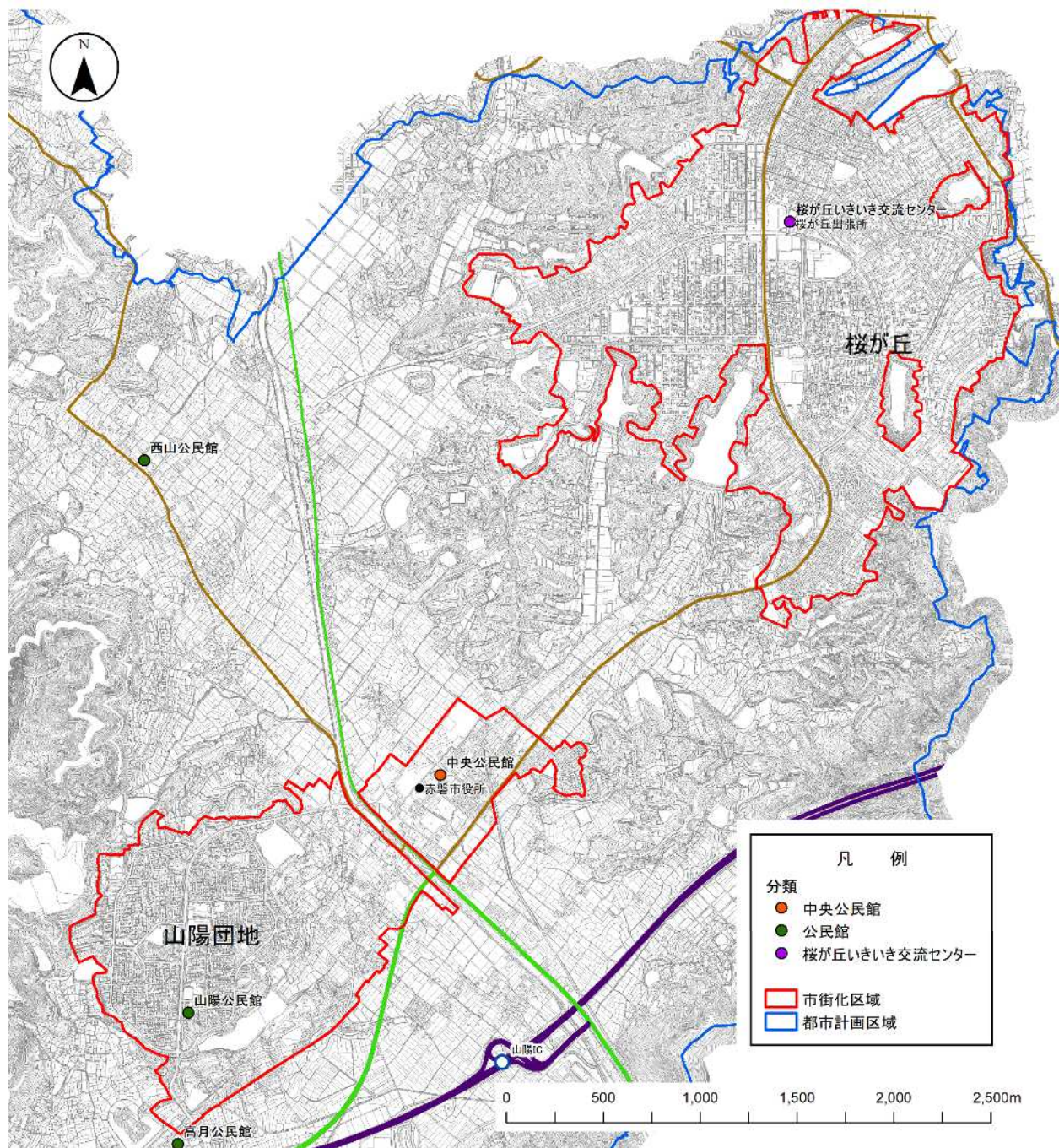


※赤枠：市街化区域（令和6年4月時点）

公民館

△：市街化区域内に立地しており供給量も不足していない

市街化区域内に中央公民館、山陽公民館、いきいき交流センターが立地しています。各部屋の利用状況も安定しており、供給量は不足していません。

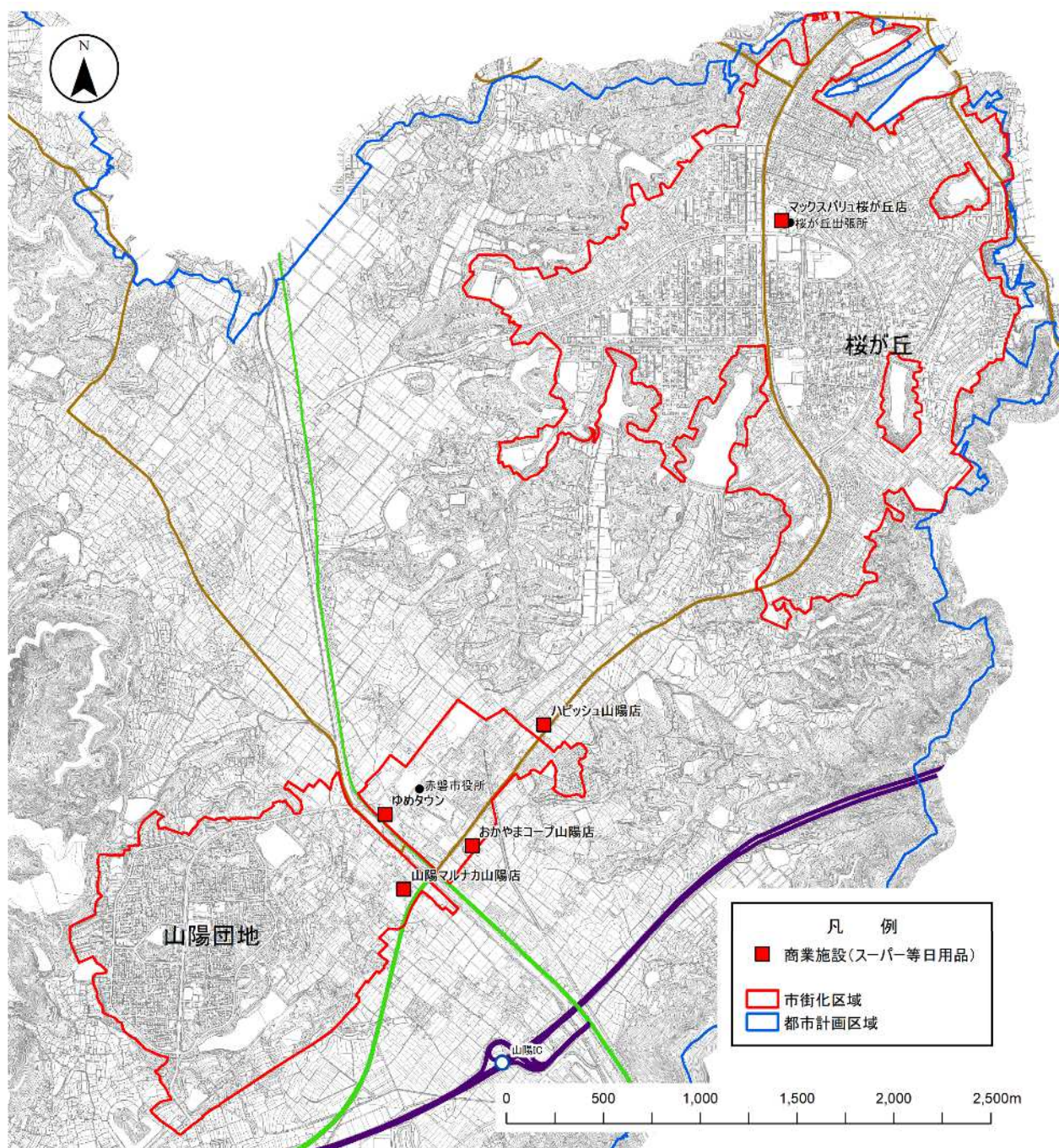


※赤枠：市街化区域（令和6年4月時点）

商業施設（スーパー等日用品）

△：市街化区域内に立地しており、供給量も不足していない

市街化区域内にはスーパーが4か所立地しています。また、過去約20年間に渡って日用品等を扱う新たな商業施設の立地はありません。

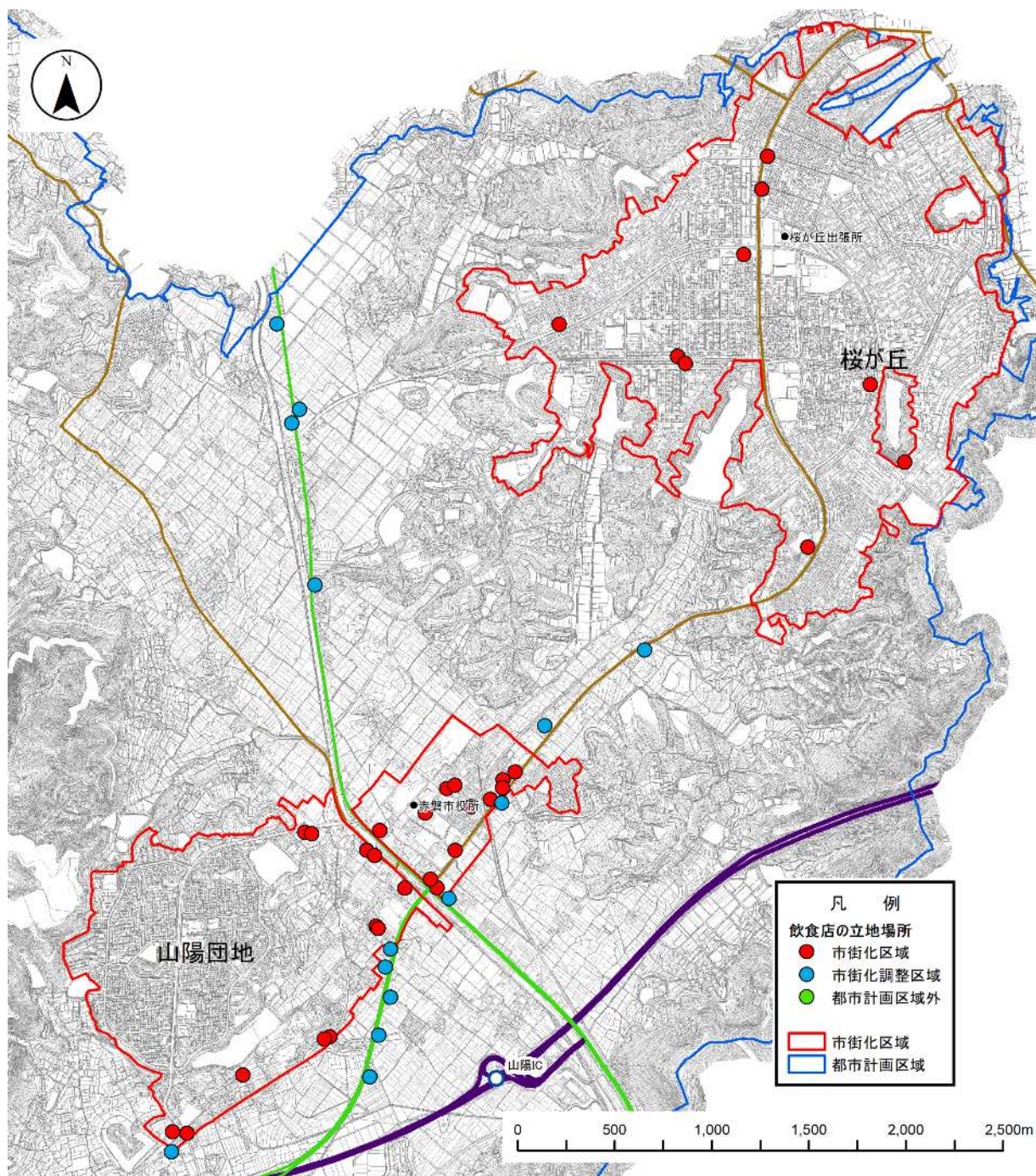


※赤枠：市街化区域（令和6年4月時点）

飲食店

○：市街化区域内に立地しているが供給量が不足している

市街化区域内には、大小合わせて約 30 店舗の立地がありますが、人口 1 万人当たりの飲食店数は県内 27 市町村で 21 番目の水準であり、人口 3 万人～6 万人規模の 11 市の中では 9 番目となっており、十分とはいえません。



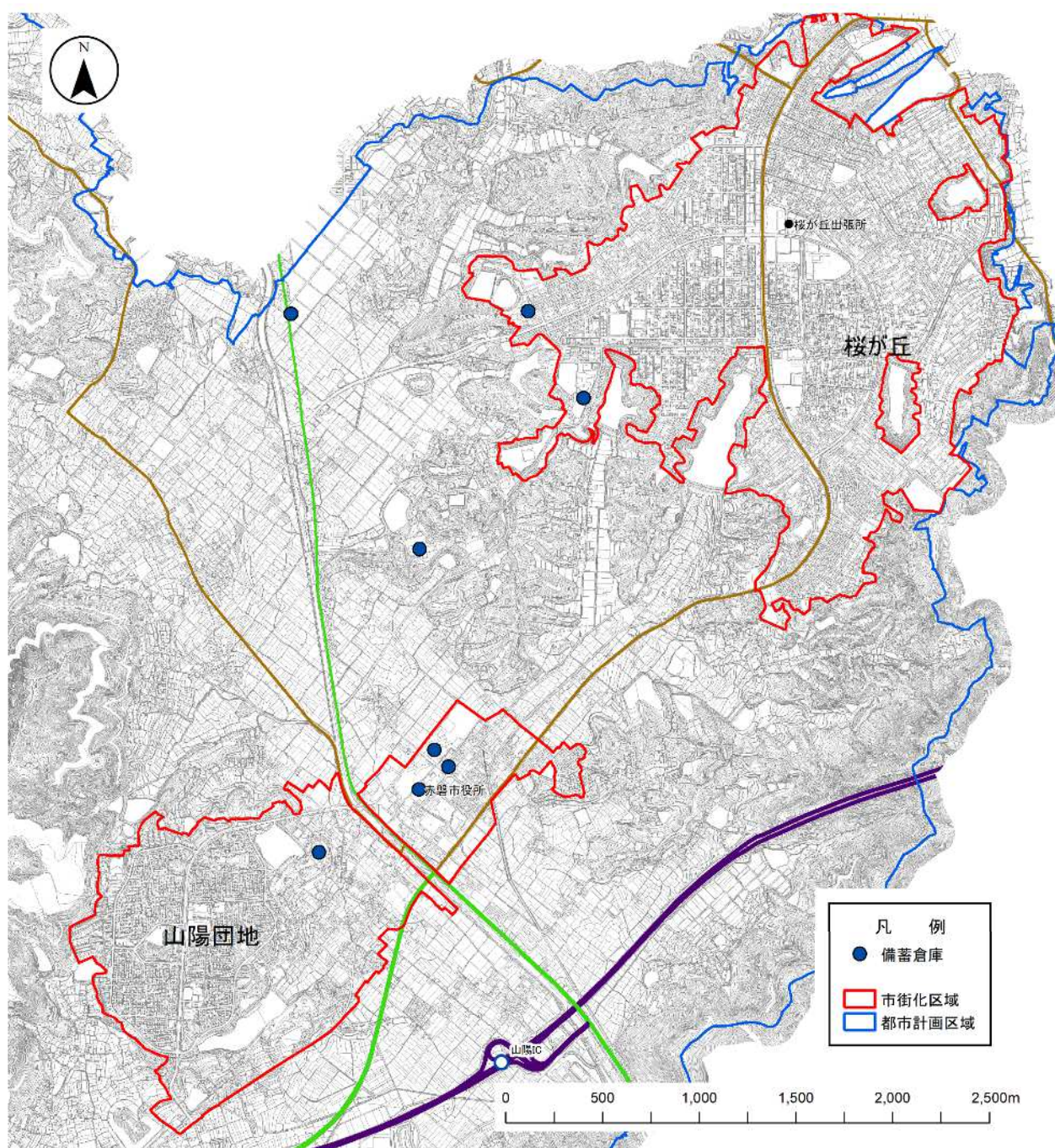
※赤枠：市街化区域（令和 6 年 4 月時点）

100

備蓄倉庫

○：市街化区域内に立地しているが供給量が不足している

行政拠点や桜が丘には立地がありますが、山陽団地や新拠点周辺には立地がありません。



※赤枠：市街化区域（令和6年4月時点）

d) 都市拠点に必要性の高い施設の抽出

以下の基準により、拠点で必要性が高く、立地を推進する施設を抽出しました。

なお、施設の特徴を踏まえて、都市拠点に立地を推進する施設と生活拠点を含む都市全体に立地を推進する施設に分類しました。

【抽出基準】

市民ニーズ又は施設の不足状況のいずれかが◎の施設

市民ニーズ及び施設の不足状況が両方○の施設

都市機能	都市施設	市民ニーズ	施設の不足状況	都市拠点に立地を推進	生活拠点を含む都市全体に立地を推進
交通	交通ターミナル	◎	◎	●	
子育て	子育て支援センター	△	○		
	児童館	△	◎		●
	こども園・保育園	△	△		
教育	高等学校・大学	○	◎	●	
医療	総合病院	◎	—	●	
	診療所	◎	○		●
福祉	老人ホーム	○	○		●
	デイサービス	○	△		
	サービス付高齢者向け住宅	○	○		●
健康増進	健康増進施設(温浴・トレーニング)	△	◎	●	
文化	公民館	△	△		
	文化ホール	△	◎	●	
	観光交流センター	○	◎	●	
	市民交流センター	○	◎	●	
商業	商業施設(スーパー等日用品)	△	△		
	商業施設(複合型)	◎	◎	●	
	宿泊施設	△	◎	●	
	飲食店	◎	○		●
産業	企業オフィス研究開発施設	○	○	●	
	コワーキングスペース・シェアオフィス	△	◎		●
防災	備蓄倉庫	△	○		
	市の中心的な防災の拠点となる公園や広場	△	◎	●	

上記表の拠点は、都市計画マスタープランで設定した以下の拠点としました。

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
都市拠点	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

e) 都市機能誘導施設等の設定

これまで整理した施設の状況や本市の都市特性等を踏まえて、以下の施設を都市機能誘導施設に設定しました。

■都市機能誘導施設

都市機能	施設	定義
交通	交通ターミナル	・複数のバス路線の発着点となっている施設で、他の多様な交通手段とも接続された施設
福祉	サービス付き高齢者向け住宅	・高齢者の居住の安定確保に関する法律に規定されるサービス付き高齢者向け住宅
健康増進	健康増進施設 (温浴・トレーニング)	・日本標準産業分類にある「その他の公衆浴場業」に該当する施設で、薬治、美容など特殊な効果を目的として公衆又は特定多数人を対象として入浴させる施設 ・日本標準産業分類にある「フィットネスクラブ」に該当する施設で、室内プール、トレーニングジム、スタジオなど複数の運動施設を有し、会員に提供する施設
文化	市民交流センター	・世代間交流、子育て、サークル活動、生涯学習、コワーキングなどの市民活動を幅広く支援する施設
商業	商業施設（複合型）	・賑わいと交流を創出し、滞留できる魅力的な施設

また、都市機能誘導施設を補完し、都市機能誘導区域への立地を促進する施設として、以下の施設を設定しました。

■都市機能誘導施設以外の立地を促進する施設

都市機能	施設
子育て	児童館
医療	診療所
文化	観光交流センター
商業	宿泊施設
	飲食店
産業	企業オフィス、研究開発施設
	コワーキングスペース、シェアオフィス
防災	市の中心的な防災の拠点となる公園や広場

■他の関係機関との調整や広域連携により立地を検討する施設

都市機能	施設
医療	総合病院
福祉	老人ホーム
教育	高等学校、大学
文化	文化ホール

第4章 誘導施策の検討

誘導施策とは、都市機能誘導区域及び居住誘導区域への機能誘導の促進に加え、これらの区域外への機能立地を抑制するために講ずる施策です。

(1)誘導施策とは

①居住誘導施策

- ・居住誘導区域外に一定規模以上の住宅を建築しようとするときは、市への届出が法で定められています。
- ・本市では、その他に基盤整備にかかる施策や居住者の生活利便性を高めるための支援策等に取り組み、計画の目標（将来都市像）実現を目指します。

※なお、立地適正化計画による居住の誘導は、強制力を伴ったり、規制的手法によって移転を促したりするものではなく、長い時間をかけてゆっくりと居住誘導区域内へ居住を誘導するものです。

②都市機能誘導施策

- ・都市機能誘導区域内に必要な施設の立地促進を図るとともに、都市機能誘導区域外への施設の流出を抑制するため、施設整備等に関する支援や来訪者の利便性を高めるための支援策等に取り組み、計画の目標（将来都市像）実現を目指します。

(2)具体的な誘導施策

施策1 空き家の活用支援（居住誘導）

- ・空き家は既存ストックとして重要な都市の資産であり、その流動化を促進させることにより、居住の誘導を図る。

施策	概要	エリア
空き家の利活用と除却に対する支援	居住誘導区域内の空き家を除却し、利活用を図る者に対し、解体費用の一部を補助することを検討。	居住誘導区域
	公営住宅の供給量に不足が生じた場合は、住宅困窮者等に対し、居住誘導区域内の空き家を活用するなどの対策を講じる。	居住誘導区域

施策2 移住定住に対する支援（居住誘導）

- ・本市への移住の促進と県内企業等への就職支援を行うことで市域の人口増につながり、居住の誘導、地域の活性化が図られる。

施策	概要	エリア
移住就業者に対する支援	東京等の首都圏から本市に転入し、県内企業等に就職した場合に支援金を交付。	全域

施策 3 市街地の拡散抑制（居住誘導）

- ・市街化区域の外に無秩序に広がる宅地化を抑制し、居住誘導区域内への居住の誘導を強化する。

（※令和 7 年 4 月 1 日施行）

施策	概要	エリア
無秩序な市街地の拡散抑制	50 戸連たん制度（都市計画法第 34 条第 11 号）の廃止 [※] による開発許可制度の厳格化を行う。	市街化調整区域

施策 4 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・岩田地区
	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）。	市街化区域
	III 新たな都市像に対応した用途の再編。	都市機能誘導区域 居住誘導区域

I 利便性の高いエリアの市街化区域への編入

- ・本市では、解決すべき都市の課題に対応するため、交通ターミナルを含む道の駅の整備が進んでおり、公共交通の利便性が高く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、市に不足する都市機能を誘導する。

（※令和 6 年 1 2 月 2 0 日告示）

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）

- ・高齢化の進行や空き家の増加傾向など、都市の課題が顕在化してきており、厳しい財政制約の下で、持続可能な都市運営を可能とするため、集約型都市構造による都市づくりを推進している。しかし、市街化区域を単純に拡大するのではなく、居住誘導区域から外れた区域のうち、将来に渡って市街化の見込みのない区域や、必要性の低下している（都市として非効率となっている）区域について、市街化調整区域への編入[※]を行い、居住誘導の実効性を高める。

（※令和 6 年 1 2 月 2 0 日告示）

III 新たな都市像に対応した用途の再編

- ・本市では、昭和 46 年 9 月 7 日に都市計画区域を指定して以来、約 50 年が経過しており、その間人口の増加とともに桜が丘など新たな住宅団地の開発が行われ、市街化区域が少しずつ拡大してきた。一方で、用途地域的大幅な見直しというものは一度も行っていない。したがって、都市機能誘導及び居住の誘導を進めるため、都市全体を見渡し、用途地域を見直す[※]ことで、各拠点の目指すべき都市像を実現していく。

（※令和 6 年 1 2 月 2 0 日告示）

（※施策 4 の詳細については、次章を参照。）

施策5 都市機能の集積による新たな拠点の形成（都市機能誘導）

- ・都市機能誘導施設をはじめとする市に必要な都市施設の立地促進に向け、都市計画の活用や各種支援施策を講じる。

また、公共施設についても複合化による都市拠点への集積を図り、都市としての魅力向上と効率的な行政運営に努める。

施策	概要	エリア
誘導施設整備に係る支援措置	特定民間中心市街地経済活力向上事業計画に基づく施設整備に対し、税制優遇や低利融資等の支援を実施。	都市機能誘導区域
	民間事業者が実施する誘導施設等の整備に対する支援（まち再生出資）の活用。	

施策6 観光拠点の整備（都市機能誘導）

- ・市内各地域の観光地への発着点となり得る拠点を整備することで、市内への観光客の滞留や周遊を促進する。また、岡山県の東の玄関口として、全国に向けて広く岡山をPRする役割を兼ね備える。

施策	概要	エリア
道の駅における観光・地域振興機能の強化	市内観光の回遊性向上に資する観光案内拠点を整備。	都市機能誘導区域
	主に市内の特産品の販売を取り扱う地域振興施設を整備。	

施策7 職住近接型の雇用創出（都市機能誘導）

- ・岡山市等に大きく依存する雇用の場について、市内の生活拠点に近接した地に雇用の受け皿となる企業の進出等を促進する環境を整備し、働く世代の移住・定住を図る。

施策	概要	エリア
企業立地に係る優遇措置	企業による事業所や研究所の新設に対し、当該用地及び建物に係る固定資産税相当額を5年間補助する。	全域
	企業による事業所や研究所の新設に係る、設備投資や土地取得、市内在住者の新規雇用に対して補助を行う。	
都市機能誘導施設等の立地促進	『都市機能誘導施設』や『都市機能誘導施設以外の立地を促進する施設』の新設に対する支援を検討。	都市機能誘導区域

施策 8 市民交流施設の整備（都市機能誘導）

- ・若者や高齢者、子育て世帯など多様な世代が相互に交流し、まちの魅力や郷土愛の醸成に寄与する市民交流施設を整備する。

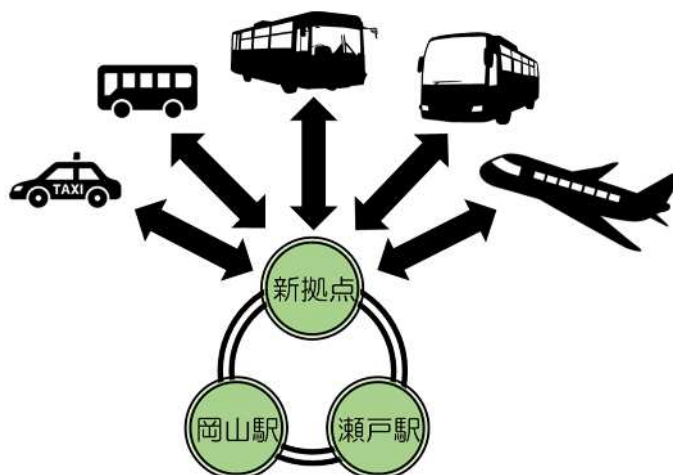
施策	概要	エリア
市民交流施設の整備	都市構造再編集集中支援事業や、都市再生整備計画事業等を活用し、子育て支援や生涯学習、文化活動、コワーキングなど市民の活動を幅広く支援することができる施設を整備。	都市機能誘導区域

施策 9 交通結節点の整備（交通ネットワーク施策）

- ・各交通事業者との連携を密にし、新設する交通ターミナルでの円滑な連携に向けた協議を進める。

施策	概要	エリア
交通ターミナルを中心とした多様な交通手段との連携及び機能強化	岡山駅～新拠点～瀬戸駅間を新たな交通軸として位置づける。	都市機能誘導区域
	民間企業との連携により、新拠点を路線バスや高速バスの発着点とし、タクシーや新たなモビリティなどの移動手段と接続した利便性の高い交通結節点の整備を図る。	
	既存の民間バスや市民バスの連携等による待ち時間の短縮など利便性の向上を図る。	
	快適な待合環境の整備と併せて、電子掲示板（デジタルサイネージ）の設置、バスロケーションシステムの活用により利便性向上を図る。	全域

（新拠点における新たな交通軸のイメージ）

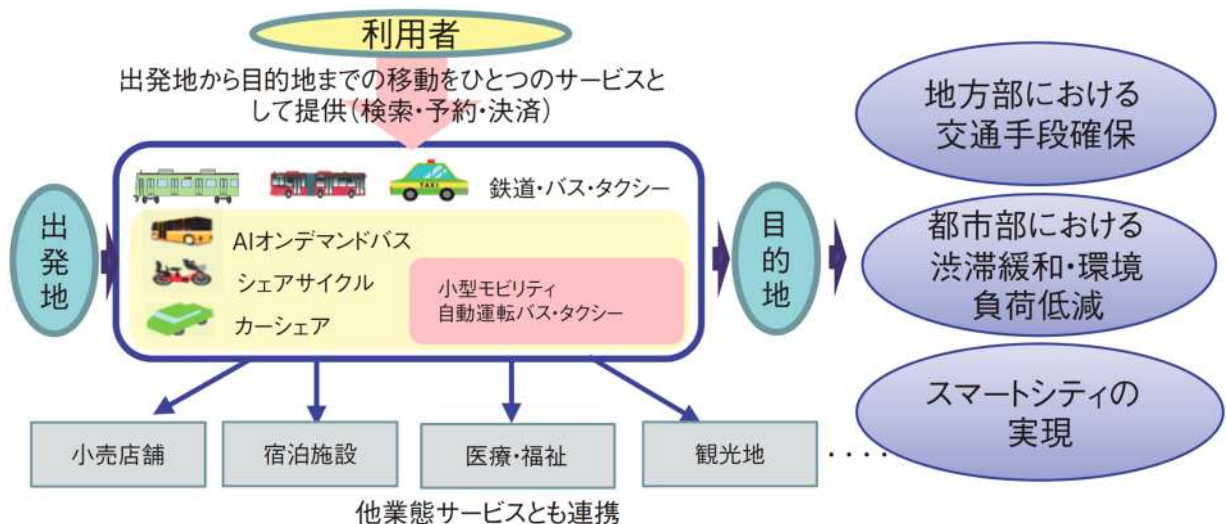


施策 10 交通ネットワークの強化（交通ネットワーク施策）

- ・賑わいと交流の創出や、不足する都市機能の集積立地により高まる公共交通需要の将来予測等を踏まえ、事業者への情報提供や支援を講じるとともに、交通サービスの担い手不足や、ラストワンマイル等の課題に対し、先進技術の活用等による対策を講じる。

施策	概要	エリア
高まる需要に対応した供給能力の充実	民間企業との連携により、増加する需要に応じて、市内各拠点を結ぶバスを運行する。	全域
	増加する多様な移動需要に対応するため、タクシー等の運転手の担い手不足解消に向けた支援を行う。	
先進技術等の実証を踏まえた取り組みの検討	自動走行システムや超小型モビリティ等の技術を取り入れた新たな移動手段の導入を検討する。	居住誘導区域 都市機能誘導区域
	桜が丘を中心とした基幹路線の通勤・通学需要に対し、シェアサイクルやシェアキックボード等の利用を促進する環境を整える。（モビリティハブの整備）	
	新たなモビリティ関連サービスの実装を通じて移動課題の解決に資するとともにMaaS導入に向けた環境づくりを進める。	全域

（MaaS の体系図）



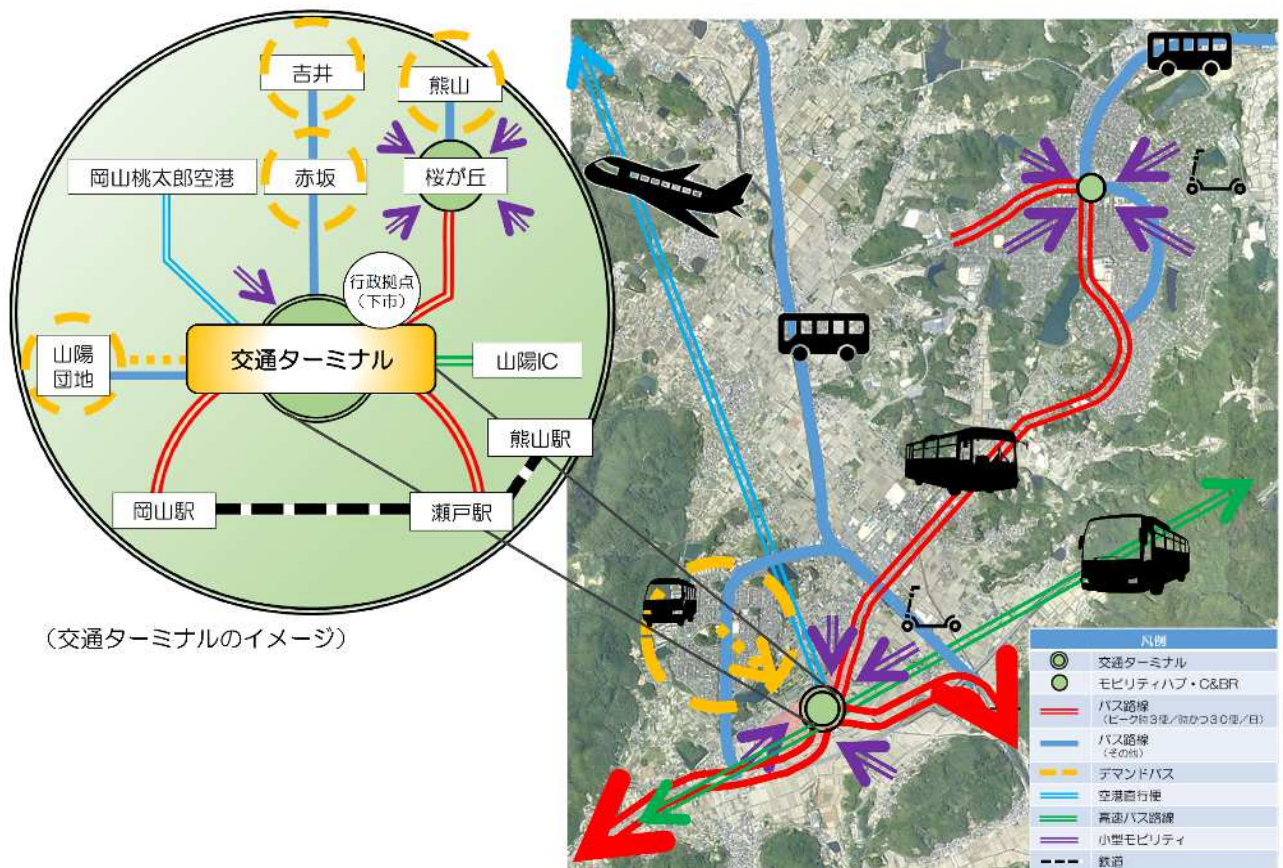
資料：令和元年版交通政策白書

施策 11 交通サービスの充実（交通ネットワーク施策）

- ・高齢者をはじめとする地域住民の移動手段となっている路線バスのサービス向上に向けた取り組みや、地域の現状に応じた適切なサービスの提供を進める。

施策	概要	エリア
高齢者等に対する交通サービスの充実	交通系 IC カードを活用し、高齢者及び障害者の運賃割引制度を導入し利便性向上を図る。 各地域の高齢者等の日常的な買い物・通院需要に対し、新拠点等の目的地まで移動をサポートするため、デマンド交通を拡充する。	全域

（交通ネットワーク施策の実施による将来交通ネットワーク図）



第 5 章 都市構造の再編施策に関する詳細

(1)利便性の高いエリアの市街化区域への編入

(※令和 6 年 1 2 月 2 0 日告示)

a) 市街化区域編入の方針等

①市街化区域編入の考え方

- ・本市では、解決すべき都市の課題に対応するため、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高く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、市に不足する都市機能を誘導します。

②市街化区域編入の方針

- ・周辺の農林漁業との健全な調和を図るための調整や、防災上の留意事項に関する検討、地権者等の合意形成、国や県等関係機関との調整を踏まえたうえで、確実に市街化が見込まれる区域について市街化区域へ編入します。

③市街化区域編入の目的

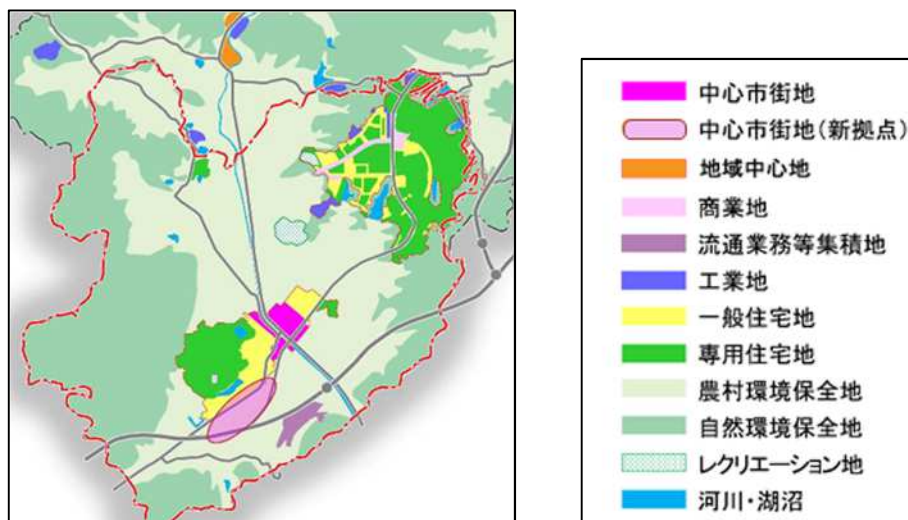
- ・公共交通の拠点として利便性を高め、市民等が期待しているにぎわいと交流を創出する都市拠点を実現するため。

④市街化区域編入による影響

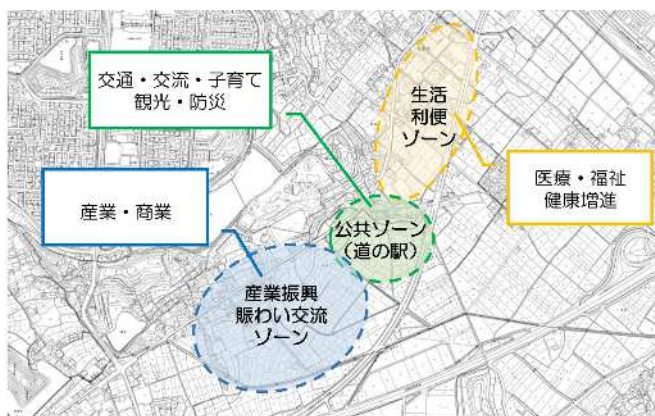
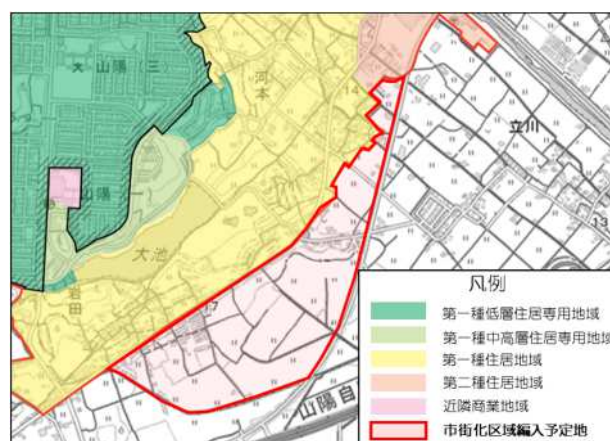
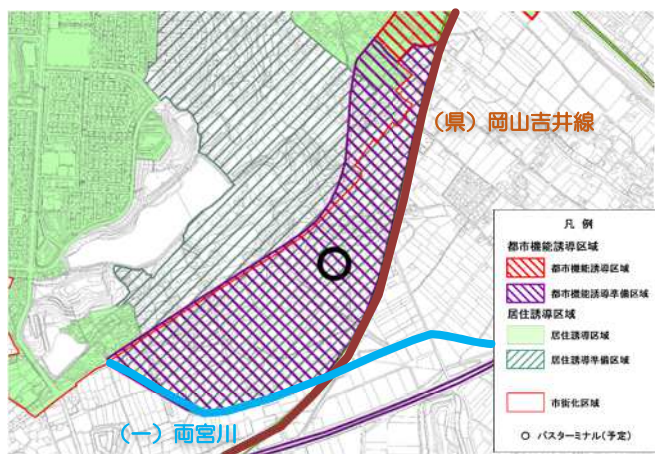
- ・無秩序な開発や都市に不足する機能以外の立地
 - ➡地区計画により、用途の制限等を定めることで、秩序ある開発の促進と良好な都市環境の形成を図ります。
- ・都市機能の集積立地による周辺交通量の増加
 - ➡区域内での道路の新設や既存道路の拡張、適切な右折レーンの確保等により円滑な交通体系を確保します。
- ・道路や上下水道などの公共インフラ投資の増加
 - ➡市街化区域の編入のみでなく、一体的に市街化調整区域への編入も行うことで、都市構造の再編を進めます。

b) 市街化区域編入検討区域

- ・赤磐市都市計画審議会での議論を経て、河本・岩田地区周辺を新拠点として、赤磐市都市計画マスタープランに位置づけている区域について編入を検討します。



- ・具体的な区域としては、「都市機能誘導準備区域の設定（前述）」において位置付けた区域のうち、現在市街化調整区域となっている区域とします。



都市機能誘導施設等が立地可能な適切な用途地域を設定し、地区計画を同時に都市計画決定することで、市のまちづくりが実現するようよりきめ細やかな土地利用の誘導を行う。

想定している主な用途地域

生活利便ゾーン：第一種住居地域
※店舗等の床面積の制限等あり

公共ゾーン：第二種住居地域
※遊戯施設等の床面積の制限等あり

産業振興、賑わい交流ゾーン：近隣商業地域、準工業地域
※店舗等の床面積の制限等あり

(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)

(※令和6年12月20日告示)

a)市街化調整区域編入の方針等

①市街化調整区域編入の考え方

- ・高齢化の進行や空き家の増加、バス路線の減便・廃止による利便性の低下など、都市の課題が顕在化してきており、厳しい財政制約の下で、持続可能な都市運営を可能とするため、集約型都市構造による都市づくりに資する都市構造の再編として、市街化区域を単純に拡大するだけではなく、居住誘導区域から外れた区域のうち、「都市的土地利用の見込まれない区域」や、「安全性、利便性、都市化傾向の低い区域」について、市街化調整区域への編入を行い、居住誘導の実効性を高めます。

②市街化調整区域編入の方針

- ・市街化区域の中から客観的に評価を行い、候補地を選定し、市街化調整区域への編入を行うことで、居住誘導の実効性を高めます。

【対象区域】

- ・都市的土地利用の見込まれない区域
- ・住民の生命や財産に危害が生じる恐れのある区域
- ・利便性の低い区域
- ・都市化傾向が縮小しつつある区域

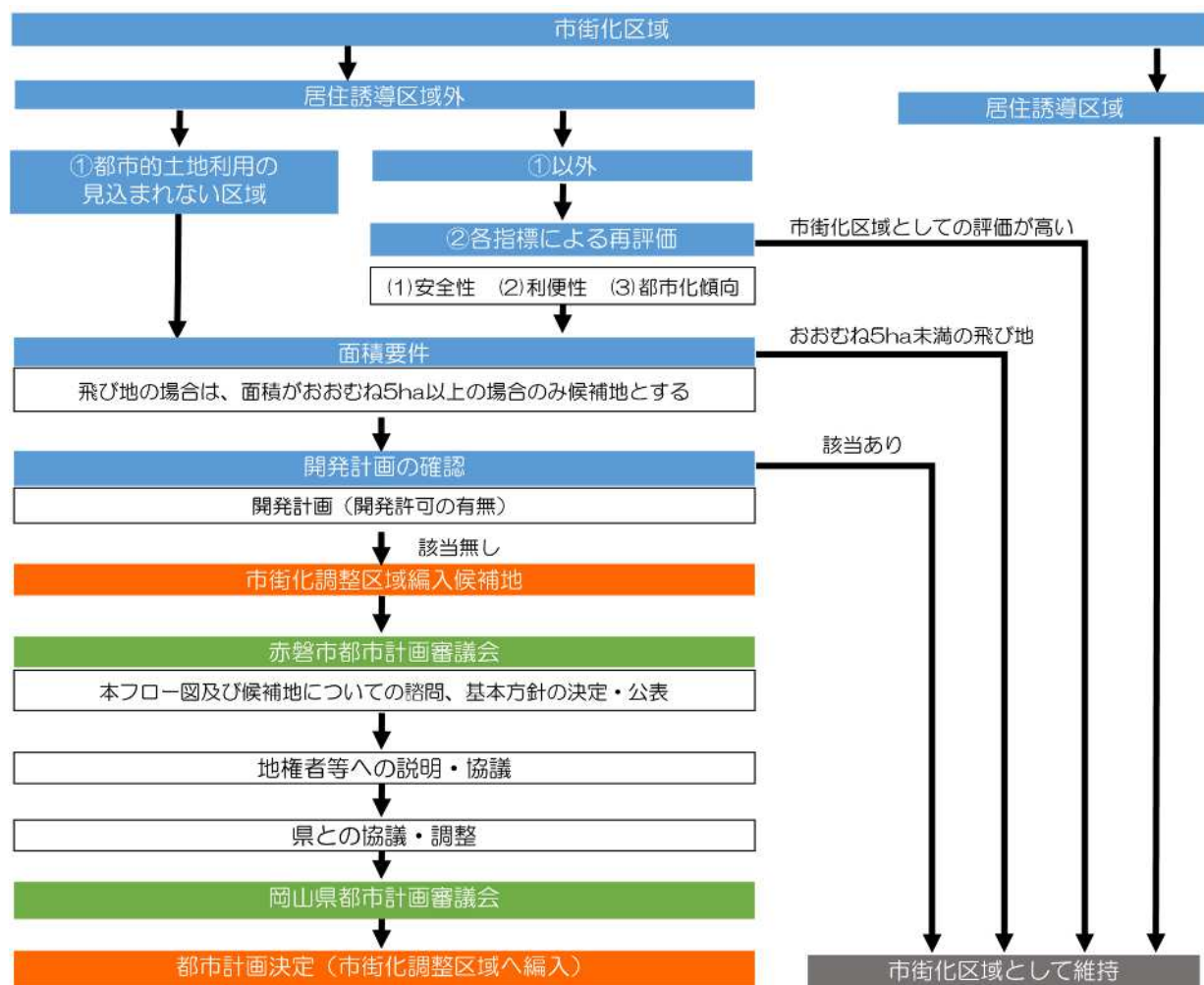
③市街化調整区域編入の目的

- ・長期にわたり都市的な土地利用の形成が見込まれない区域において、土地利用の実情に即した適切な誘導・管理を行うため。

④市街化調整区域編入による影響

- ・原則として建築物を建てられない（資産価値の低下）
 - ➡建築物の建築に制限がかかるため、土地の売買が困難となり、長期的には市街化区域内への居住誘導が図られます。
- 市街化区域を希望する市民への影響を抑制するため、市街化調整区域への編入候補地のうち、権利者との合意形成が図られた区域のみ法手続きに移します。

b) 市街化区域から市街化調整区域への編入（逆線引き）の流れ



c) 逆線引き判定手順

①都市的土地利用の見込まれない地域

- ・現況の土地利用が池や山林など、都市的土地利用の見込まれない区域については、候補地とします。

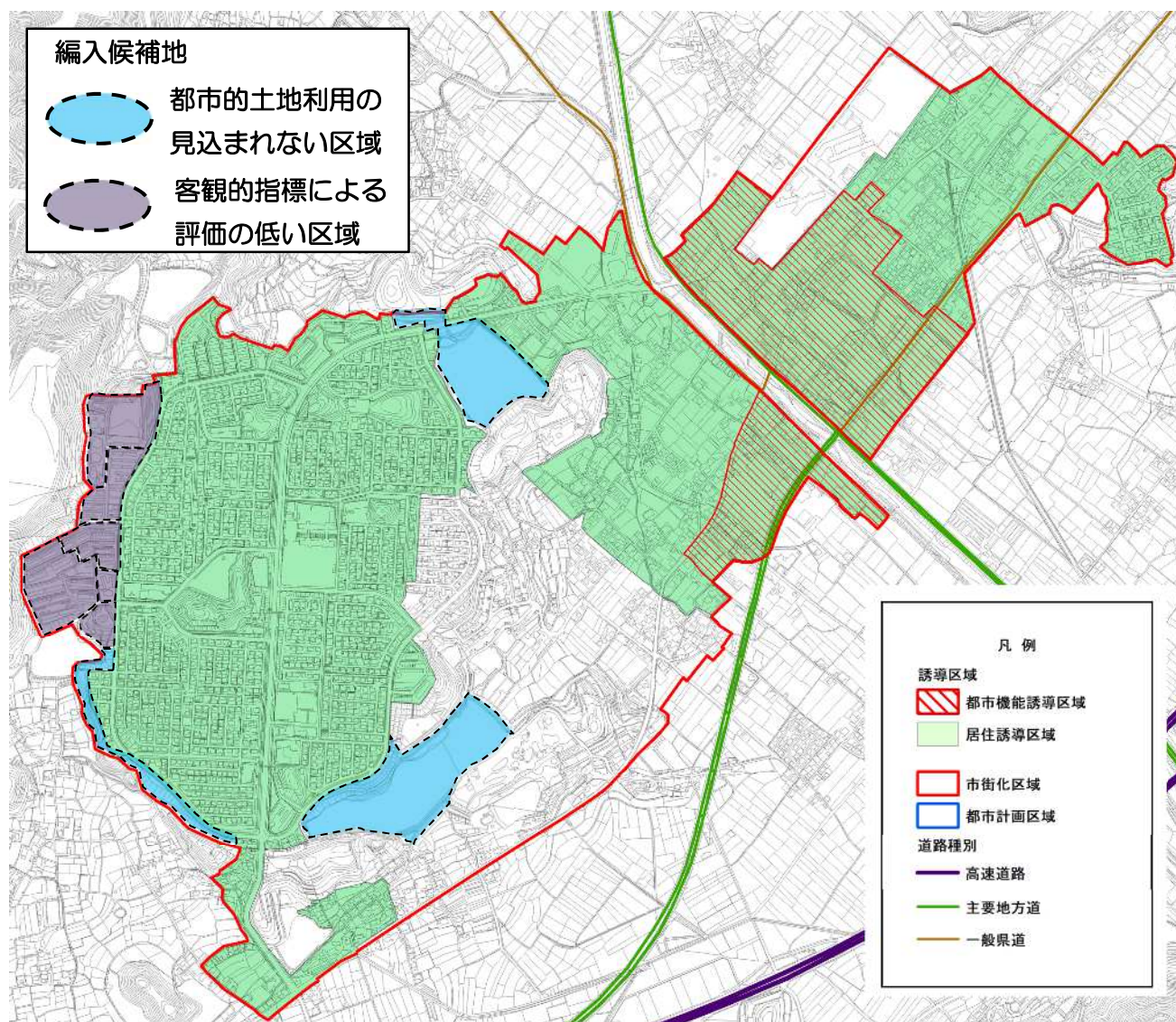
②都市的土地利用の見込まれない地域以外の地域

- ・《安全性》《利便性》《都市化傾向》の3つの指標から評価を付し、相対的に評価の低い区域を候補地として選定します。

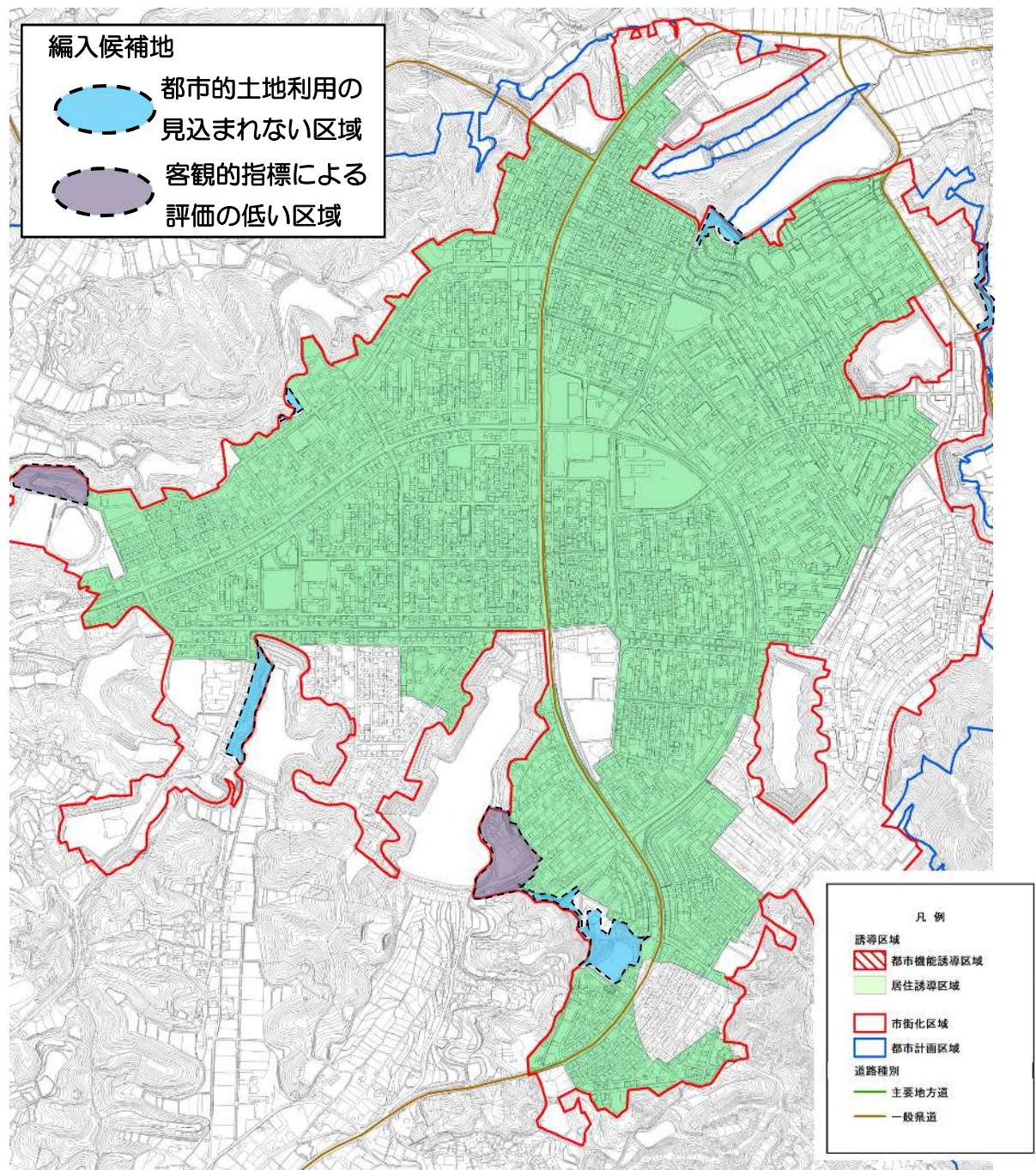
区分		基本的な考え方	評価方法
(1)安全性	災害危険性	土砂災害警戒区域等に該当する場合は評価が低い	土砂災害警戒区域：△ 該当なし：○
(2)利便性	交通利便性	主要なバス停や中心拠点から離れた区域は評価が低い	中心拠点から半径 800m 又は 主要バス停から半径 300m の圏域外：△ 上記圏域内：○
(3)都市化 傾向	【住宅地】 人口の増減傾向	人口が減少傾向にある区域は評価が低い	人口減少傾向：△ 人口横ばい又は増加傾向：○
	【住宅地以外】 土地利用傾向	長らく都市的土地利用が為されていない区域は評価が低い	都市的土地利用が為されていない：△ " が為されている：○

d) 市街化調整区域編入検討区域

①山陽団地



②桜が丘



(3)新たな都市像に対応した用途の再編

(※令和6年12月20日告示)

a) 用途地域再編の方針

①見直し方針

- ・本市では、昭和46年9月7日に都市計画区域を指定して以来、約50年が経過しており、その間人口の増加とともに桜が丘など新たな住宅団地の開発が行われ、市街化区域が少しずつ拡大してきました。一方で、用途地域の大幅な見直しというものは一度も行われていません。したがって、都市機能誘導及び居住の誘導を進めるため、都市全体を見渡し、用途地域を見直すことで、各拠点の目指すべき都市像を実現していきます。

b) 見直しに当たっての留意事項

①指定経緯の尊重

- ・従前の規制などこれまでの経緯に配慮します。

②規制の強化又は緩和

- ・用途地域等を変更する場合は、現行の各種規制からの強化又は緩和となることに留意し、土地利用の混乱を防止し、周辺地域にも配慮した良好な市街地の形成に努めます。なお、規制の強化となる場合には、既存の建築物に対し、多数の不適合建築物が発生しないよう留意します。

③連続性への配慮

- ・極端な形態規制の差が生じないように、その連続性に配慮します。

c) 用途地域再編の流れ



d) 用途地域見直し地域の選定

① 山陽団地

i) 土地利用の現状と見直し方針

【住居専用地域】

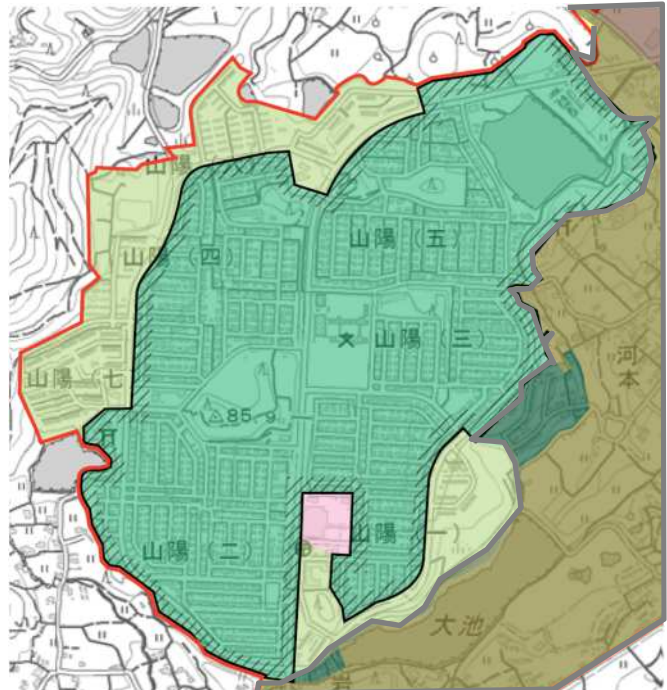
- ・第一種低層住居専用地域は、生活拠点である山陽団地のほぼ全域を占めており、実際の土地利用もほぼ住宅として利用されている。空き家の増加が顕著であり、利活用や再建築も進んでいない。
- ・第一種中高層住居専用地域全域には、公営住宅が立地している。

⇒住む場所としての魅力を向上し、世代循環を促すためには、住環境を保護しながらも日常生活を豊かにする小規模な店舗等の各所への充実が望ましいが、住居専用地域では対応できない。(見直し候補地 A)

【近隣商業地域】

- ・周辺住民への日用品を供給するための地域ではあるが、ショッピングセンターが撤退後は長らく未利用となっている。

⇒中央に位置する近隣商業地域は、団地全体の生活利便性の維持・向上を図るべき地域として維持していく。



- ：第一種低層住居専用地域
- ：第一種中高層住居専用地域
- ：近隣商業地域

②桜が丘

i) 土地利用の現状と見直し方針

【住居系用途地域】

- ・第一種低層住居専用地域は、生活拠点である桜が丘の約 75%を占めており、閑静な住宅街を形成している。
- ・第一種住居地域は、生活拠点である桜が丘の約 18%を占めており、戸建て住宅の他、小中学校や保育所、学習塾、カフェなどが立地している。

⇒利便性の高い生活拠点において、居住の受け皿としての役割を果たしており、この傾向を維持する。

【近隣商業地域】

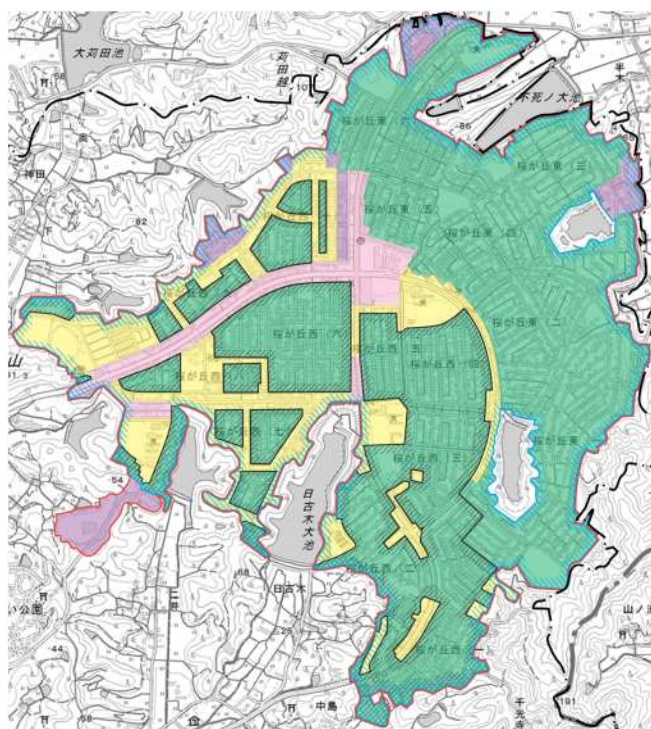
- ・中央、幹線道路沿いに配置しているが、幹線道路沿いについては一般住宅が立地している。

⇒中央部周辺については、団地全体の生活利便性の維持・向上を図るべき地域として維持していく。一方で幹線道路沿いは、住居地域と同様の土地利用であり、今後も良好な住環境を保護すべきだが、近隣商業地域では支障がある。(見直し候補地 B)。

【準工業地域】

- ・軽工業など住環境の悪化をもたらすおそれのない工場が立地している。

⇒職住近接のまちづくりに即しており、この傾向を維持する。



- ：第一種低層住居専用地域
- ：第一種住居地域
- ：近隣商業地域
- ：準工業地域

③その他市街地

i)土地利用の現状と見直し方針

【第一種低層住居専用地域】

- ・戸建て住宅が立地しており、閑静な住宅街を形成している。

⇒職住近接のまちづくりに即しており、この傾向を維持する。

【第一種住居地域】

- ・市役所や銀行などの都市機能と住居や小中学校などが混在している。

⇒都市機能誘導区域の中心地として、必要な都市機能の立地促進や公共施設の複合化を推進する地域が含まれるが、第一種住居地域では対応できない恐れがある。（見直し候補地C）

【第二種住居地域】

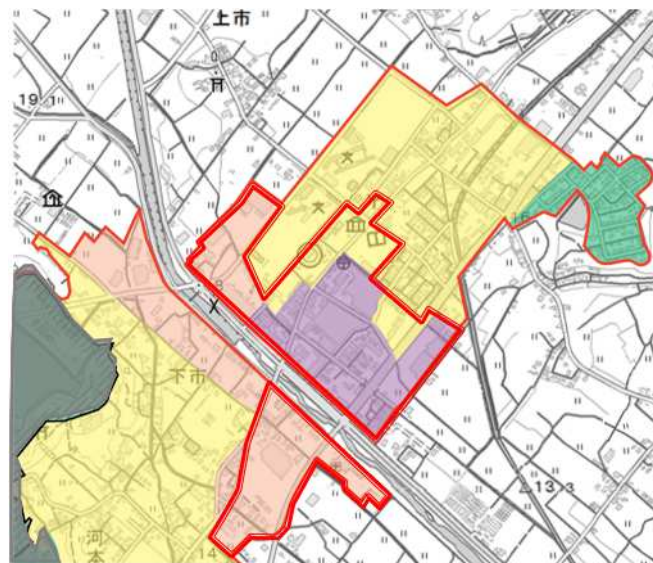
- ・幹線道路沿線にスーパーなどの商業施設や遊戯施設、総合病院が立地している。

⇒市街化区域内の需要を支える大小さまざまな店舗や都市機能が立地しており、この傾向を維持していく。

【準工業地域】

- ・工場や家電量販店などの商業施設が立地している。

⇒市内雇用者を多く抱える工業施設や、小売店舗の集積があり、職住近接のまちづくりに即している。

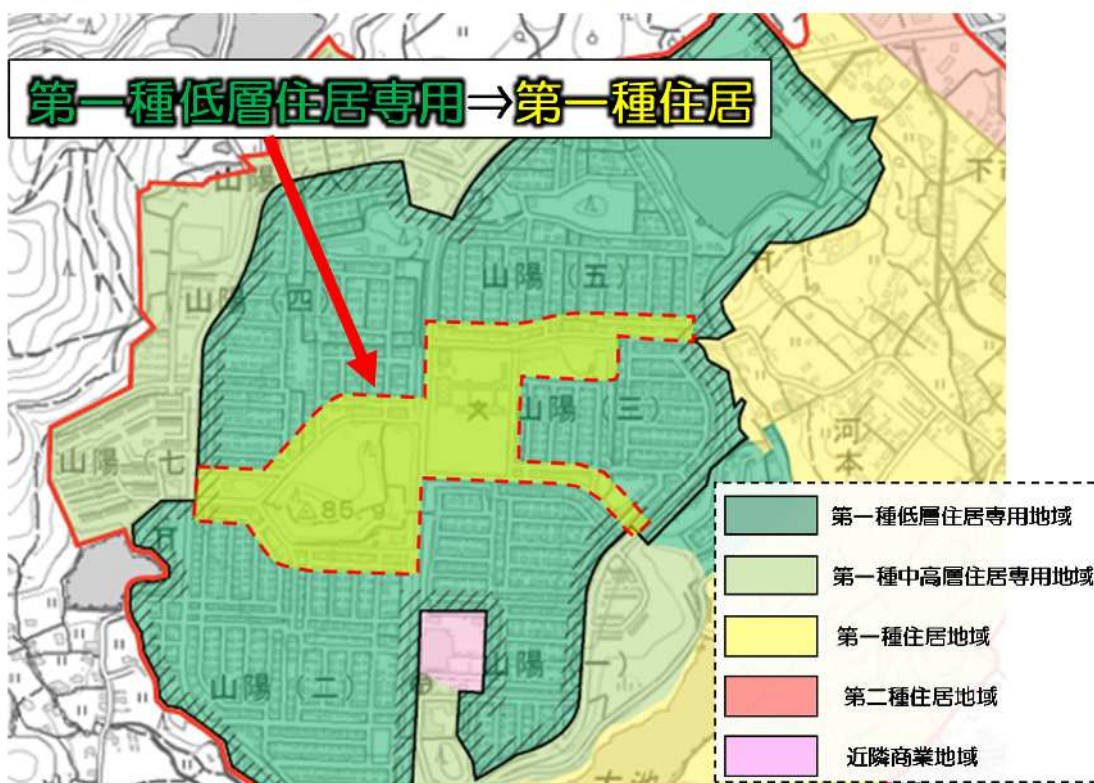
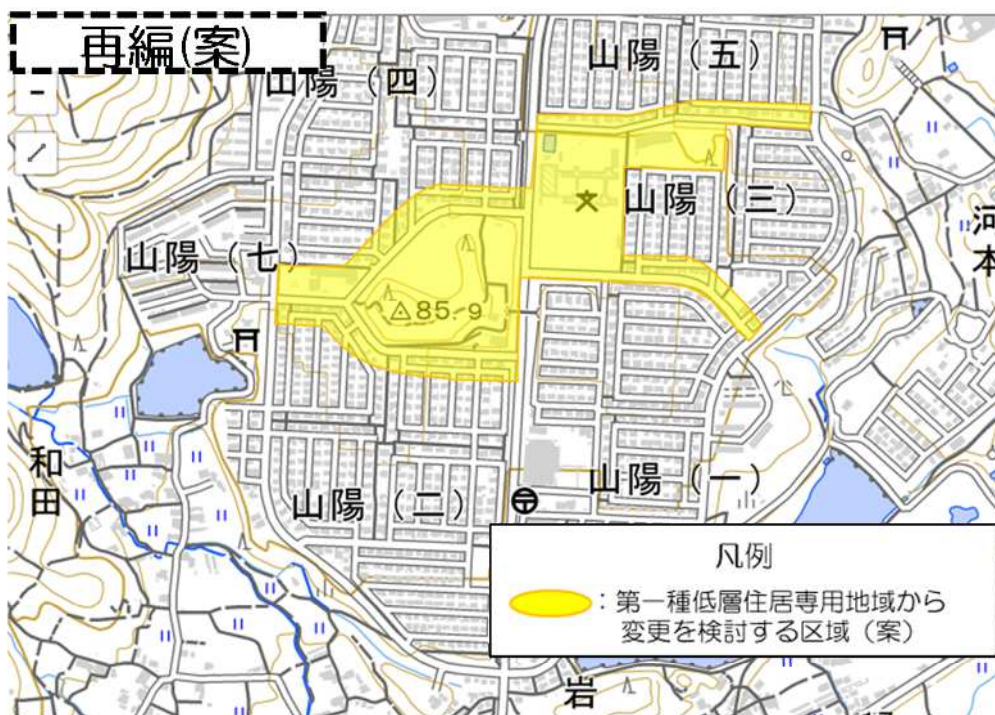


- ：第一種低層住居専用地域
- ：第一種住居地域
- ：第二種住居地域
- ：準工業地域
- ：都市機能誘導区域

e) 用途地域再編案

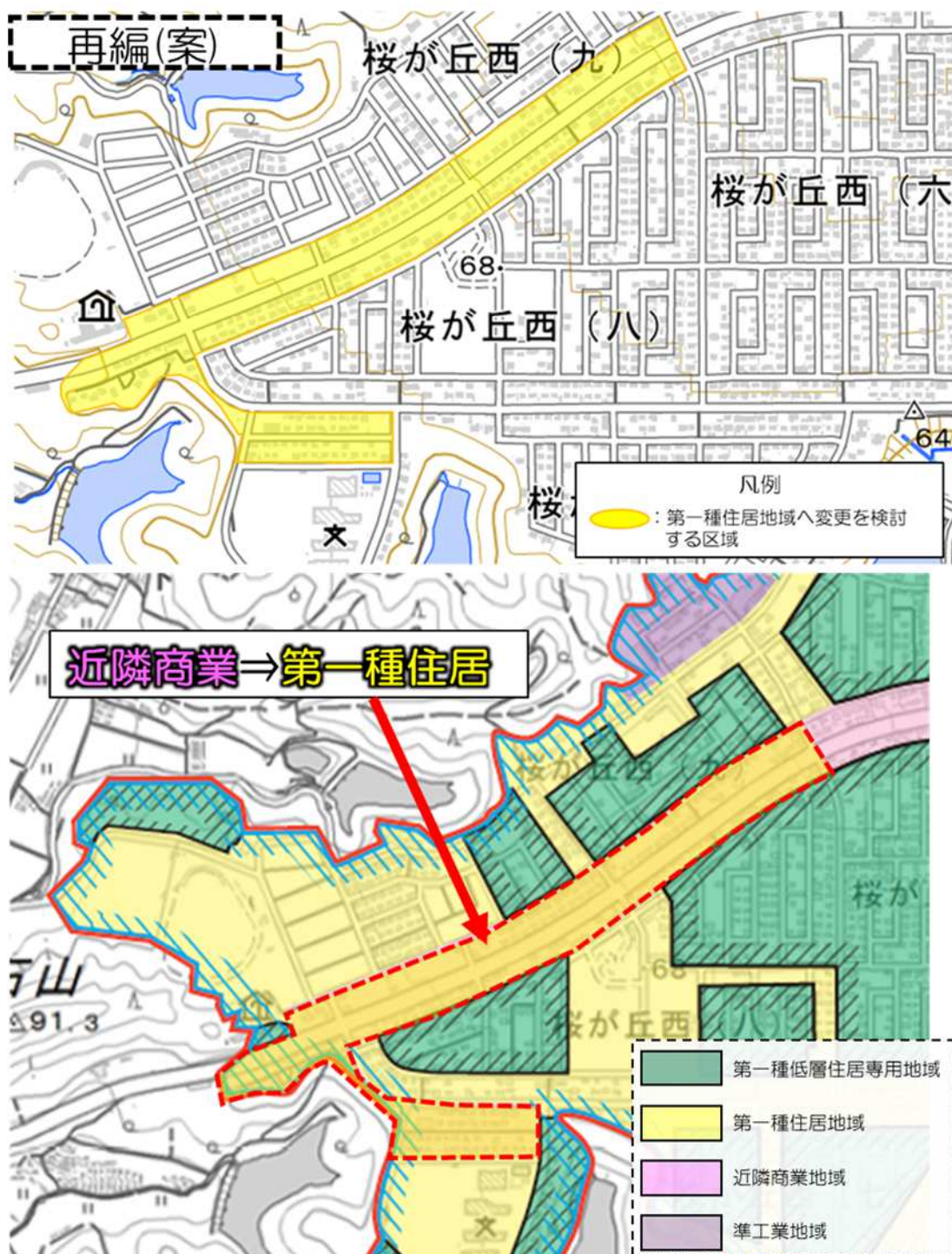
① 見直し候補地 A

- ・ 団地の憩いの場である公園を中心とした主要道路沿線のアクセス性を勘案して設定します。
- ・ 設定されたエリアについては、大規模な店舗等の立地を制限しながらも、一定の利便施設の立地を許容すべき地域として第一種住居地域へ変更します。



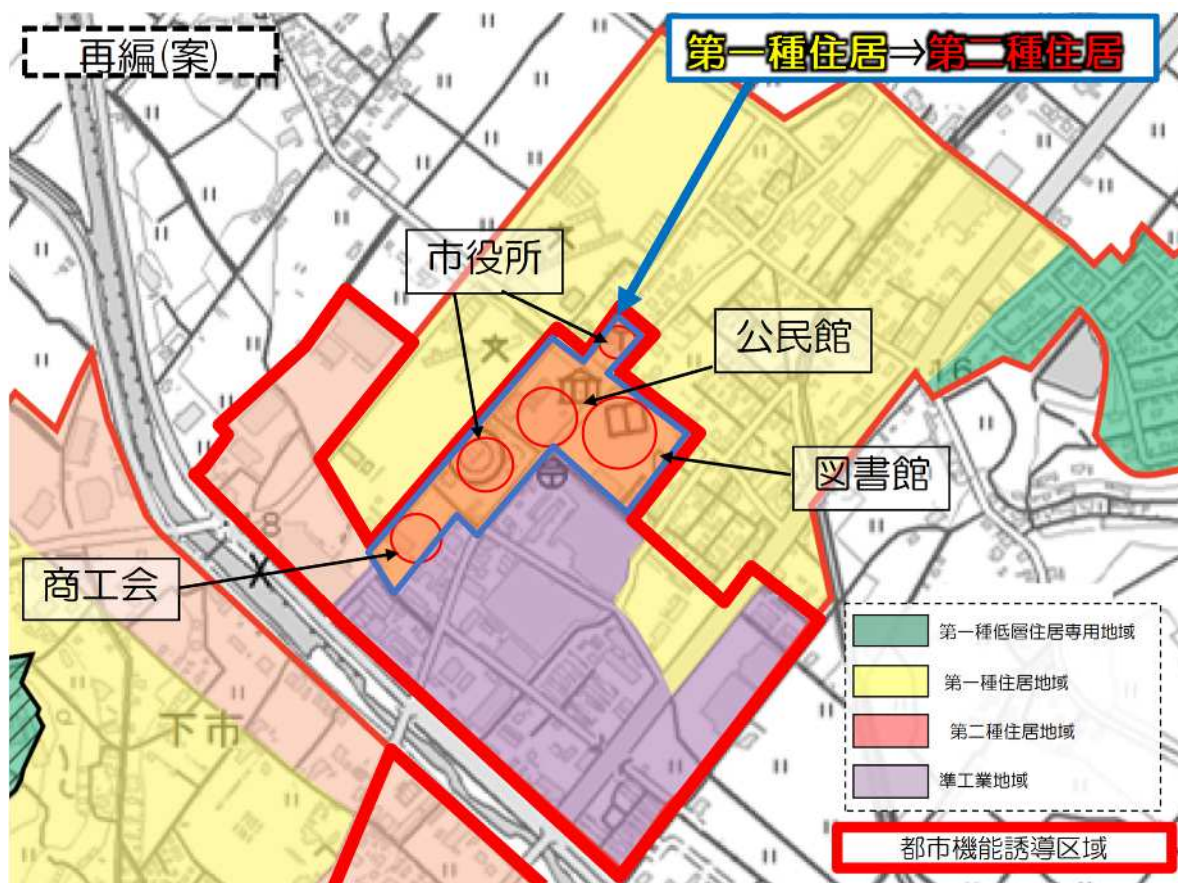
②見直し候補地 B

- ・幹線道路沿いの近隣商業地域において、周辺の住居地域と同様の土地利用が連続しており、今後も良好な住環境を保護すべきエリアを設定します。
- ・設定されたエリアについては、周辺の住居地域との連続性や、幹線道路沿いという利便性の特質を考慮し、小規模な店舗等の立地を許容しながら住環境との調和を図る地域として第一種住居地域へ変更します。



③見直し候補地 C

- ・将来的な都市機能の集約や公共施設の複合化を念頭に、第一種住居地域のうち、市役所等の公共施設が集積するエリアを設定します。
- ・設定されたエリアについては、一定規模の施設面積を許容しながら、周辺住宅との共存に配慮した地域として第二種住居地域へ変更します。



第 6 章 目標値の設定

(1) 施策の達成度を図るための指標

立地適正化計画の実現に向けて、施策の達成度を図るための指標として、本計画の大きな視点である「都市機能誘導」、「居住誘導」、「公共交通」、「防災」の 4 つのキーワードから指標を設定しました。

目標値

キーワード	指標名	現況値	目標値 (R22・2040年)	出典
都市機能誘導	昼夜間人口比率	87.6 (R2)	100.0	国勢調査
	本市に常住する就業者のうち本市内に就業する人口割合（自宅含む）	46.4% (R2)	53.1%	国勢調査
居住誘導	居住誘導区域内の人口密度	73.3人/ha (R2)	83.0人/ha	図面計測
	居住誘導区域内の空き家数	354戸 (R2)	260戸	市調査
公共交通	公共交通利用者数（市民バス）	32,766人 (R3)	43,000人以上 (R10)	市独自調査
	通勤・通学時の交通手段が自家用車のみの割合	76.8% (R2)	68.4%	国勢調査

※ 公共交通利用者数（市民バス）の目標値及び目標年は、赤磐市地域公共交通計画（令和 6 年 3 月作成）の数値

※ 居住誘導区域内の現況値は、R2 時点の区域から算出

第7章 防災指針

近年、頻発化・激甚化により自然災害により生命や財産、社会経済に甚大な被害が生じております。このような自然災害に対応するため、令和2年6月に都市再生特別措置法が改正され、立地適正化計画に防災指針の項目が新たに位置づけられました。

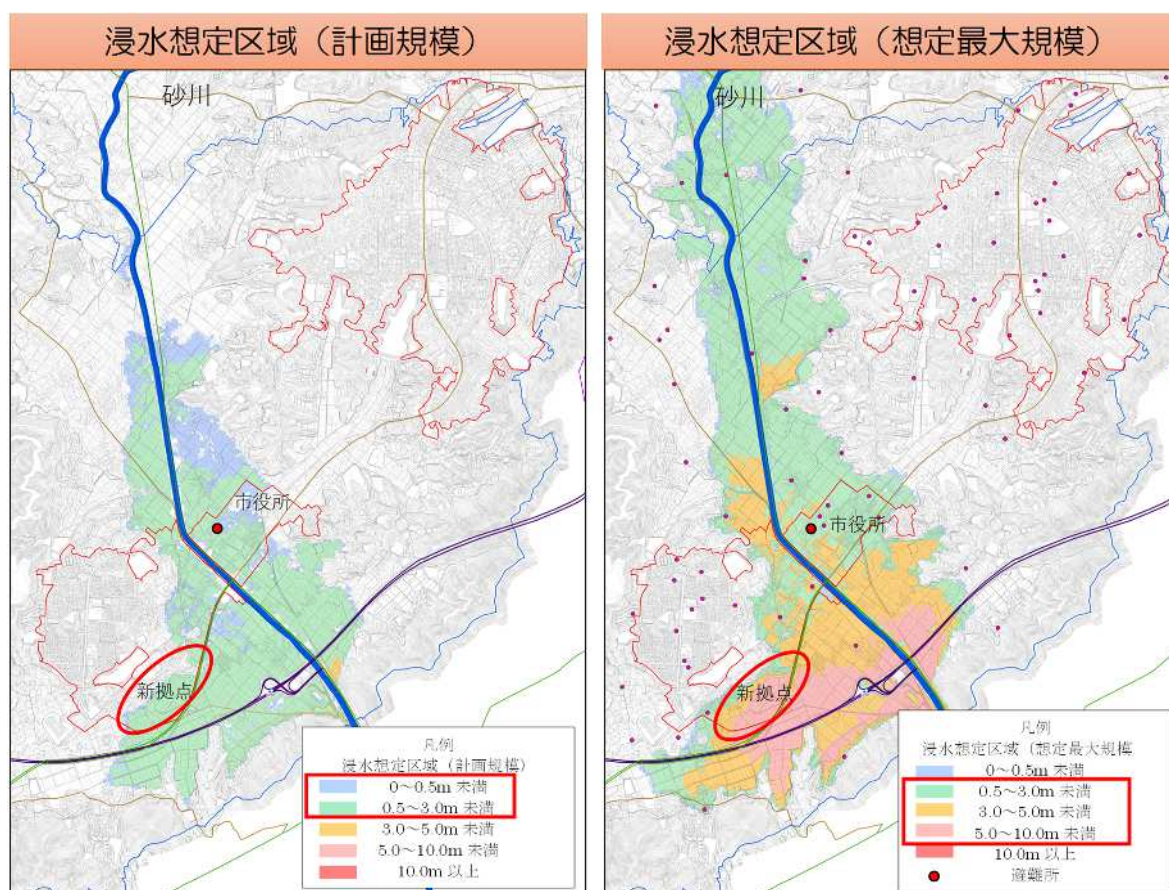
本計画においても、災害リスクの分析・課題の抽出を踏まえ、居住誘導区域の設定を行い、そして、居住誘導区域内の災害リスクに対しては、計画的かつ着実に必要な防災・減災対策に取り組むことを目的として、防災指針を定めます。

(1)災害リスクの高い地域等の抽出及び方針

災害リスクの高い地域等を抽出・分析し、それぞれのハザードに対し居住誘導区域を定める方針を検討します。

①洪水に対するリスク

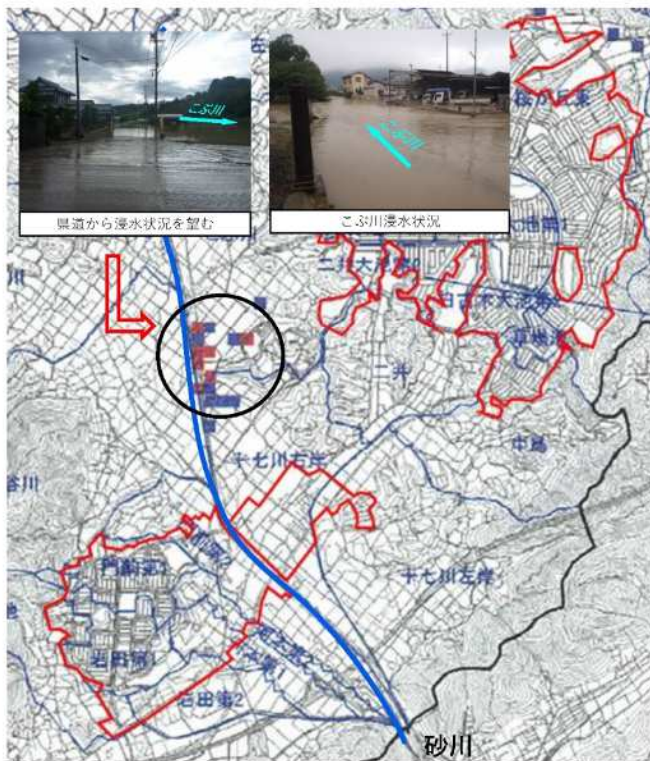
- ・都市計画区域の中央を南北に砂川が流れ、その支流が東西に流れています。
- ・計画規模による浸水想定をみると、市街化区域では砂川沿いの平地部に浸水区域が広がり、その多くは0.5m～3mの浸水深となっています。また、新拠点では多くの区域が0.5m～3mの浸水深となっています。
- ・想定最大規模による浸水想定をみると、市街化区域の浸水範囲は同様ですが、3m～5mの浸水深の区域が点在しています。また、現況が農地で地盤の低い新拠点では5m以上の浸水深の区域がみられます。



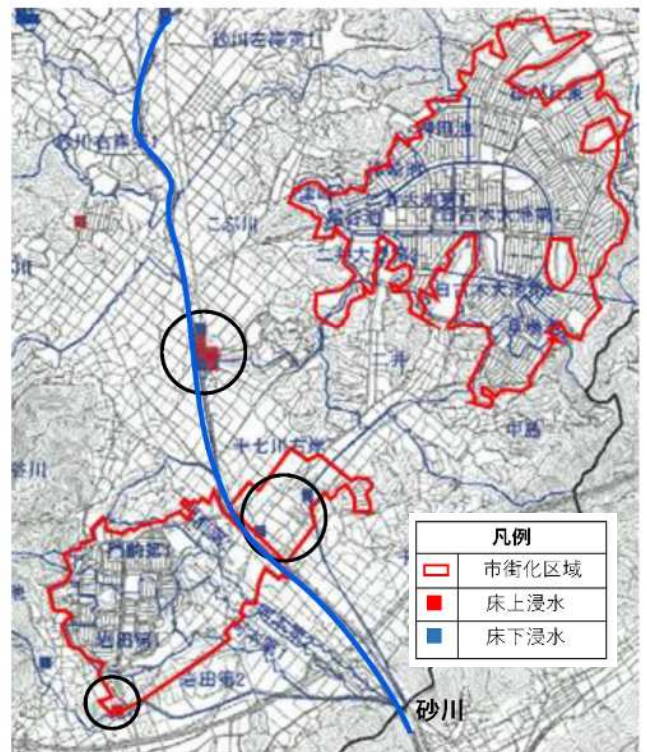
②内水浸水に対するリスク

- ・市街地に降った雨が河川への排水やポンプ等の雨水処理能力を超えてしまうことで水が溢れ、土地や建物が水に浸かる内水浸水についての浸水想定区域図は令和7年度までに作成することを目標に準備しているところです。
- ・なお、平成30年の豪雨の際には市街化区域内で内水浸水が数か所で発生しています。

平成24年7月豪雨



平成30年7月豪雨

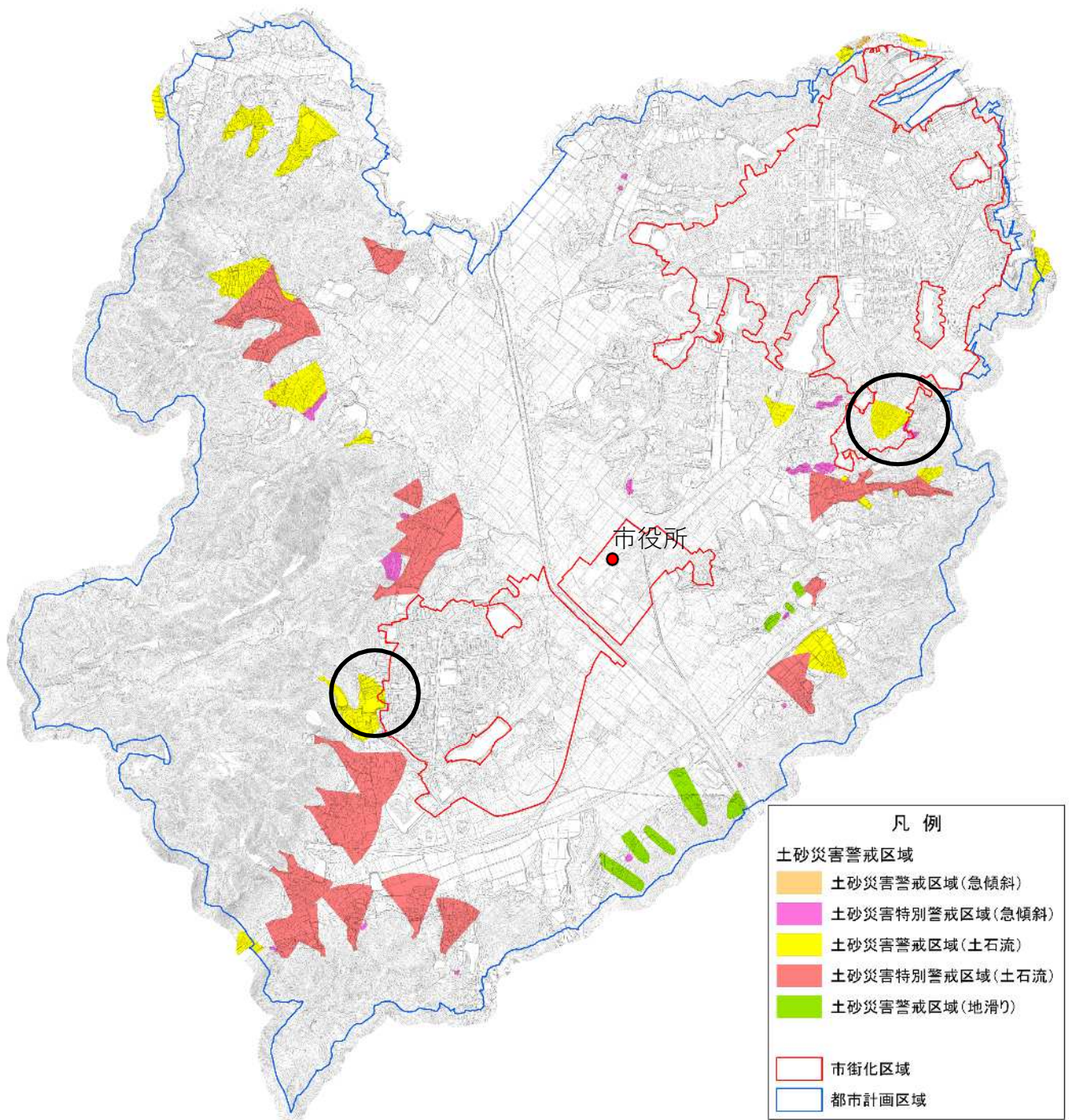


※市街化区域は、災害時点の区域

③土砂災害に対するリスク

- ・本市では、市街化区域に土砂災害特別警戒区域はありませんが、土砂災害警戒区域は桜が丘と山陽団地に1箇所ずつ指定されています。
- ・桜が丘の土砂災害警戒区域には既に戸建て住宅が多数立地し、山陽団地の土砂災害警戒区域には中高層の県営住宅が立地しています。
- ・市街化区域内の土砂災害警戒区域には要配慮者利用施設は立地していません。

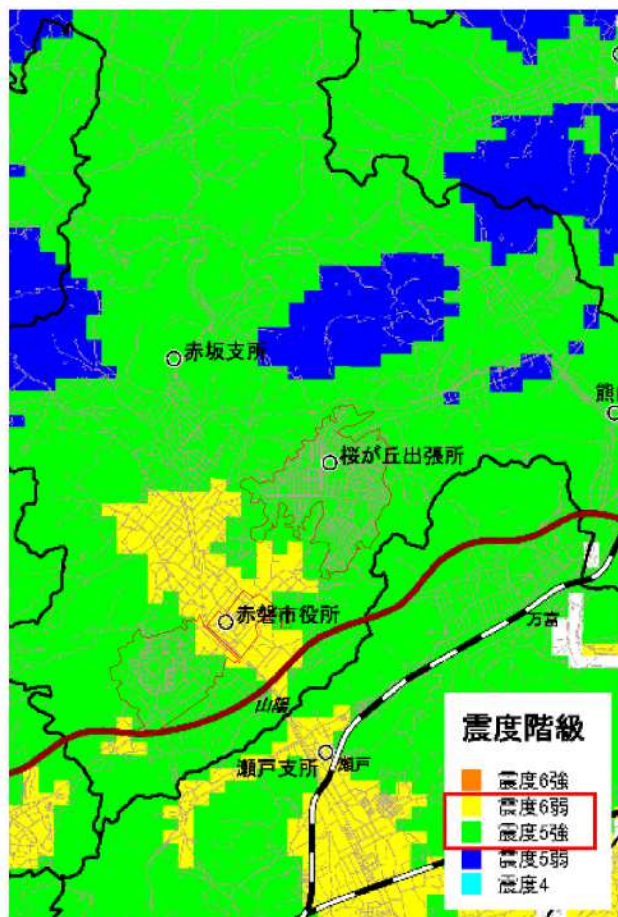
土砂災害警戒区域等



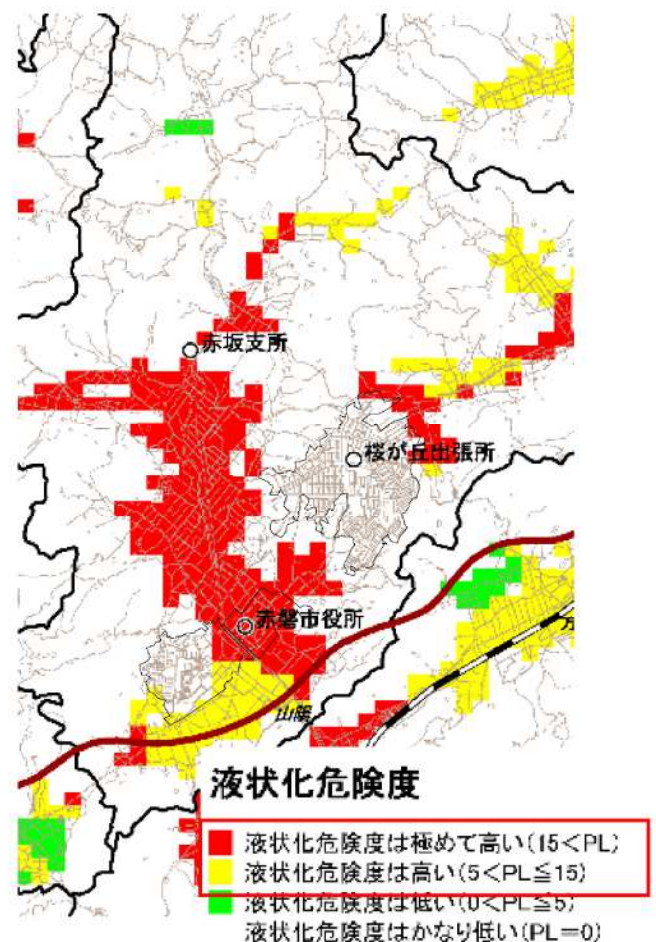
④液状化に対するリスク

- ・岡山県では、国が平成 24 年 8 月に公表した南海トラフ巨大地震による震度分布、津波浸水域等を受け、国が用いたデータに、県独自に収集した地質データ等を追加し、より詳細な震度分布と液状化危険度分布を推計しています。
- ・震度分布をみると、市役所周辺の市街地で震度 6 弱の震度が想定されており、近隣都市と同程度の災害リスクとなっています。
- ・液状化の危険度をみると、震度階級が震度 6 弱の地域と液状化の危険度が極めて高い地域が重なっています。
- ・大規模住宅団地では液状化の危険度はかなり低い状況となっています。

南海トラフ巨大地震による震度分布図



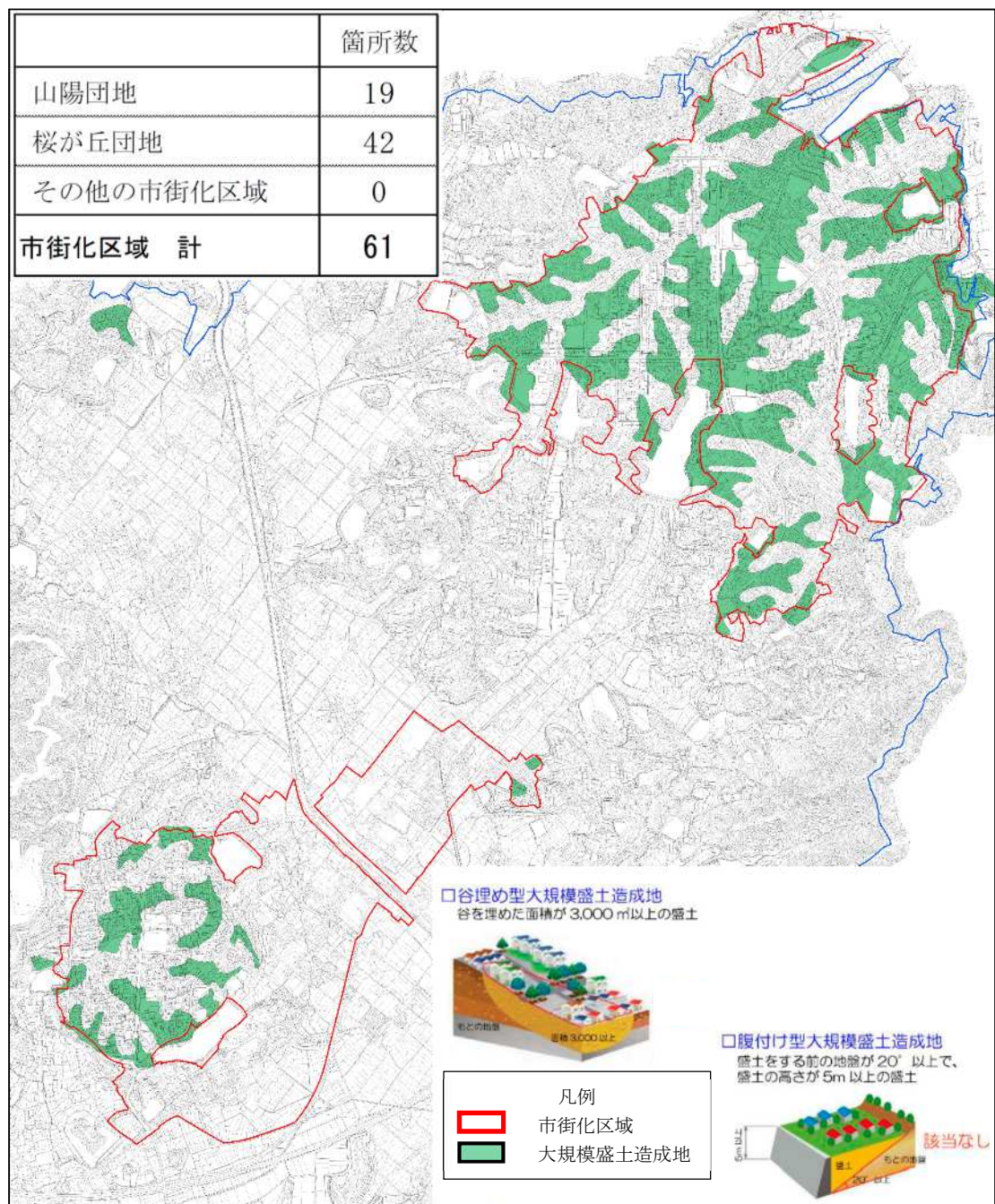
南海トラフ巨大地震による液状化危険度分布図



⑤大規模盛土に対するリスク

- ・大規模盛土造成地は、市街化区域内では桜が丘及び山陽団地に谷埋め型の盛土造成地が分布しています。
- ・これらの大規模盛土造成地は、直ちに危険性のある区域ではなく、今後、二次スクリーニングによる安全性の検証を行う予定です。

大規模盛土造成地



(2)地域ごとの防災上の課題の整理

地域ごとの防災上の課題を整理し、取組対策を検討します。

①桜が丘の市街化区域

浸水

- ・ 浸水想定区域はないため、洪水の面では災害リスクは低い状況にあります。
- ・ 内水浸水については、地理的特性上浸水リスクは低いと考えられます。

土砂災害

- ・ 桜が丘の南側の一部に土砂災害警戒区域があり、すでに住宅地となっています。区域の規模は小さいものの、災害発生時には人命に関わることも懸念されるため、住民への周知をはじめ各種対策を講じていく必要があります。

地震

- ・ 全区域が震度 5 強の区域となっており、家屋の倒壊防止や災害時の安全な避難体制の確保などを進める必要があります。

その他

- ・ 大規模盛土造成地が桜が丘にあるため、第二次スクリーニングによる安全性の検証を踏まえて、適切な対応をしていく必要があります。
- ・ 危険である盛土が確認された際には、滑動崩落防止事業を速やかに検討していきます。

②砂川西(右岸)の市街化区域

浸水

- ・ 砂川沿いの下市と河本地区等の一部には、計画規模 (L1) で 0.5~3m 未満の浸水深の区域が広がっていますが、3m 未満の浸水深の地域では災害時において、2 階以上に避難することにより人命への危険は少なくなっています。そこで、浸水深が 3m 以上の区域について、居住誘導区域に含めないことでリスクを回避していきます。
- ・ 内水浸水については、内水浸水想定区域図の公表とあわせて、検討することが必要です。なお、山陽団地は高台に位置するため、浸水のリスクは少なくなっています。

土砂災害

- ・ 山陽団地内の西側の一部に土砂災害警戒区域があります。

地震

- ・ 全区域が震度 5 強の区域となっており、家屋の倒壊防止や災害時の安全な避難体制の確保などを進める必要があります。

その他

- ・ 大規模盛土造成地が山陽団地にあるため、第二次スクリーニングによる安全性の検証を踏まえて適切な対応をしていく必要があります。

③砂川東(左岸)の市街化区域

浸水

- ・砂川沿線の公共施設等の集積地が計画規模(L1)では0.5～3m未満の浸水深となっています。砂川西地域と同様に、災害時において多くの建物では2階以上に避難することにより人命への危険は少ないですが、平屋家屋や3m以上の浸水深の地域などでの避難場所への安全な移動の確保、浸水が長時間継続した場合や孤立した場合等への対策を講じる必要があります。また、市役所等の災害拠点となる施設は災害に強い施設への改修やバックアップ体制の整備などを検討する必要があります。
- ・内水浸水については、平成30年7月豪雨の際に数か所で浸水被害が生じており、内水浸水想定区域図が公表された際に改めて、検討する必要があります。

土砂災害

- ・市街化区域内に土砂災害警戒区域はないため、土砂災害の面では災害リスクは低い状況にあります。

地震

- ・多くの区域が震度6弱の区域となっており、家屋の倒壊防止や災害時の安全な避難体制の確保などを進める必要があります。特に、市役所等は災害時の拠点となることから、耐震化等災害対策の強化が重要です。

④その他の市街化区域

浸水

- ・L2規模の洪水では、市街化区域内に3m以上の浸水域（垂直避難が困難）が存在しており、河本地区の3m以上の浸水域に要配慮者関連施設が1か所立地しているため、避難所の周知及び避難訓練を促進していくとともに、道路が冠水していても、安全な避難ができる対策を講じていく必要があります。

(3)具体的な取組、目標値の検討

具体的なハード対策・ソフト対策の取組内容を検討するとともに、取組の進捗状況を評価する指標及び目標値を設定します。

①取組内容と工程計画

- ・頻発・激甚化する水害の軽減・解消や土砂災害等に対する人的被害の防止などに向け、災害種別ごとの具体的な取組内容について検討しました。なお、取組及びスケジュールについては、必要に応じて随時追加・変更等を行います。

分類	取組内容	実施主体	実現目標		
			短期(5年)	中期(10年)	長期(20年)
水災害	市街地内の雨水排水路等整備の推進	赤磐市			
	農業用ため池を活用した流出抑制対策	赤磐市			
	流域治水機能の向上に向けた水田の有効活用	赤磐市			
	内水浸水想定区域図の作成	赤磐市			
	避難場所、避難経路等の周知及び避難訓練の促進	赤磐市			
土砂災害	危険箇所、避難場所の周知	赤磐市			
地震災害	建物や都市インフラの耐震化推進及びソフト対策の充実	赤磐市等			
大規模盛土造成地	大規模盛土造成地の安全性の確認（第2次スクリーニング）	赤磐市			
	（危険性が認められた際には、）滑動崩落防止対策の確実な実施	赤磐市			（必要な場合）
共通	ハザードマップ等を活用した災害リスクの事前周知	赤磐市			
	安全な避難場所、避難路の確保と備蓄資材の充実	赤磐市			
	避難情報伝達体制の強化（防災メール・ラジオ等）	赤磐市			
	自主防災訓練への支援	赤磐市			

②防災に関する目標値

- ・各種取組の計画的な進捗推進を図り、立地適正化計画の実現を図るために、目標値（防災）を以下の通り設定します。

分類	評価指標	基準値	目標値 (R22・2040年)
水災害	田んぼダムに取り組む自治組織の数（砂川流域） 【目指す状態】 多くの自治組織で田んぼダムに取り組み、砂川周辺農地の保水機能が向上している。	1 組織 (R3)	10 組織
地震災害	特定建築物 [※] の耐震化率（都市計画区域内） 【目指す状態】 避難所となる公共施設、避難路沿道建築物や要配慮者利用施設等の耐震化が完了している。	91% (R1)	100%
大規模盛土造成地	大規模盛土造成地面積（居住誘導区域等）のうち安全性の確認を実施した面積の割合（都市計画区域内） 【目指す状態】 大規模盛土造成地（居住誘導区域）における安全性が確認されている。	0% (R3)	100%
共通	防災士講習受講者数（都市計画区域内） 【目指す状態】 防災士のリーダーシップの下、自主防災意識が高まり有事に備えた体制の強化が図られる。	9 名 (R3)	18 名
	自主防災組織活動支援事業補助金を活用する地区の数（都市計画区域内） 【目指す状態】 市内の多くの地区が災害の危険性を認識している。	2 地区 (R3)	15 地区

※特定建築物：耐震改修促進法第 14 条に定める特定既存耐震不適格建築物と用途・規模要件が同じであるすべての建築物

（多数の者が利用する建築物、危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物や避難路沿道建築物のこと）

第 8 章 施策の達成状況に関する進行管理

(1) 進捗管理スケジュールの検討

- ・本計画によるまちづくりを進めていくため、おおむね 5 年毎に計画に記載された施策・事業の実施状況について PDCA サイクルによる調査、分析及び評価を行います。評価にあたっては、地域の実態、変化、整備進捗などを把握しながら、横断的な計画の進行管理を行い、各方針の進捗や実施状況等についての評価を行います。
- ・また、社会経済の変化や地域の実態などにより計画見直しの必要性を検証し、改訂が必要な場合には市民の参加のもとに柔軟に見直しを行います。

