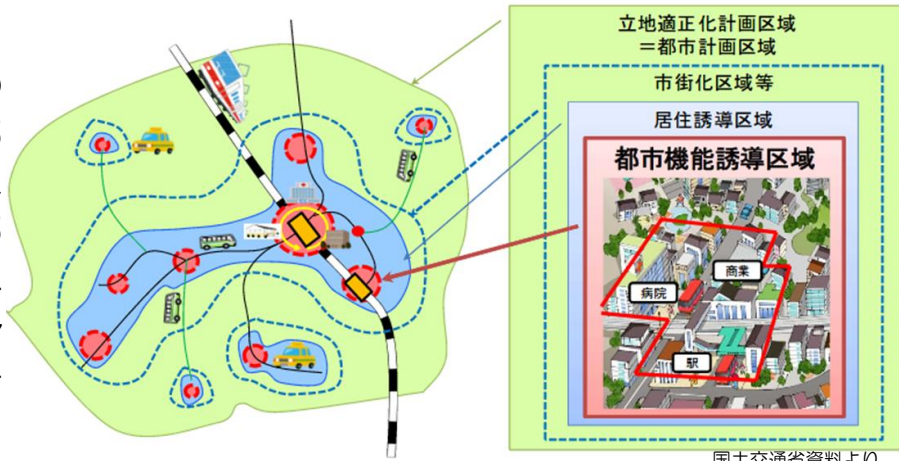


赤磐市立地適正化計画（令和7年4月 一部改訂） 概要版

■立地適正化計画とは

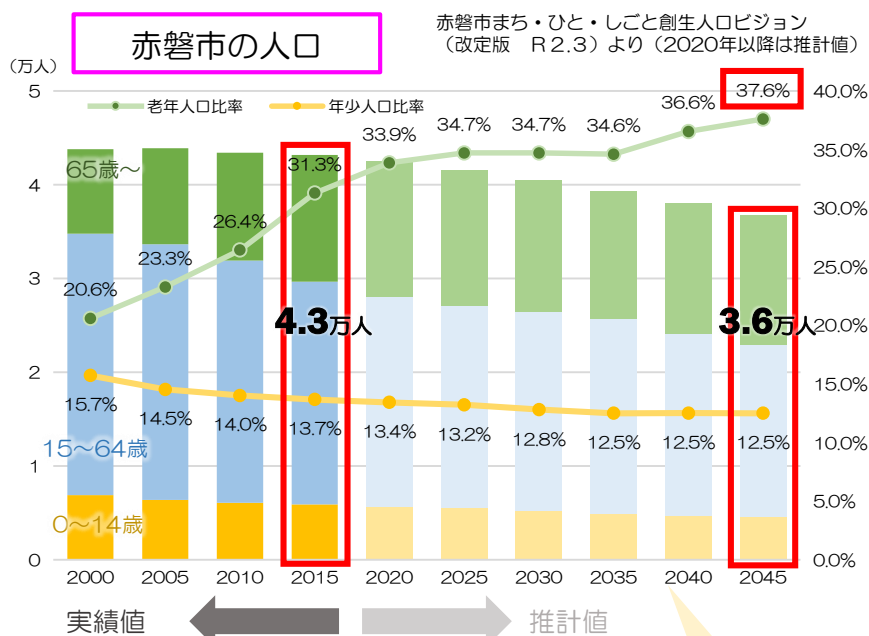
都市全体を見渡しながらかの将来の都市像を描いた計画であり、都市計画法を中心とした従来の土地利用の計画に加えて居住や都市機能の誘導により、今後の人口減少・少子高齢社会に対応した「活力ある、住みよい、住みたい」まちを目指すものです。



■作成の目的と背景

少子高齢化・人口減少社会を背景に、地域の活力低下や税収の減少、老朽化した公共施設の維持管理コストの増大など、持続可能な都市運営が困難になりつつあります。このままでは公共交通や医療・福祉・商業などの都市機能の維持もできなくなるなど、更なる問題が生じることも懸念されます。

将来にわたって生活サービスや公共施設を維持しながら、市民誰もが住みやすい持続可能なまちづくりを進めていくため、立地適正化計画を作成し、交通便利性の高い地域への都市機能や居住の誘導を図るための取り組みを促進します。



2035年には総人口が4万人を下回り、老年人口比率は上がり続けると予測されています



人口減少・少子高齢化
インフラの老朽化
生活サービスの衰退...



■計画の位置づけと目標年度

赤磐市
総合計画

赤磐市都市計画マスタープラン

赤磐市立地適正化計画

連携

公共交通計画や公共施設
等総合管理計画等、
まちづくりに関する計画

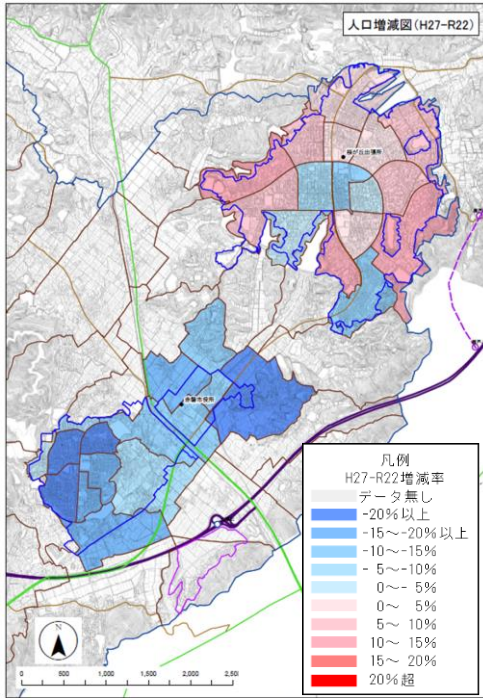
概ね20年後の都市の将来像を展望し、目標年度を令和22年度（2040年）とします。

1. 現状と課題

赤磐市の現状と課題

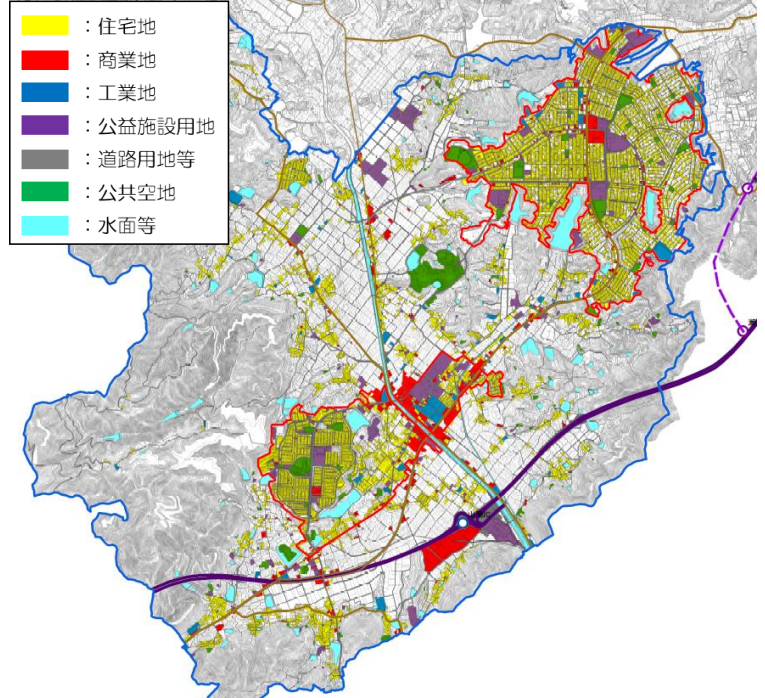
人口の将来予測で生じる大きな地域差

国勢調査の数値より推計



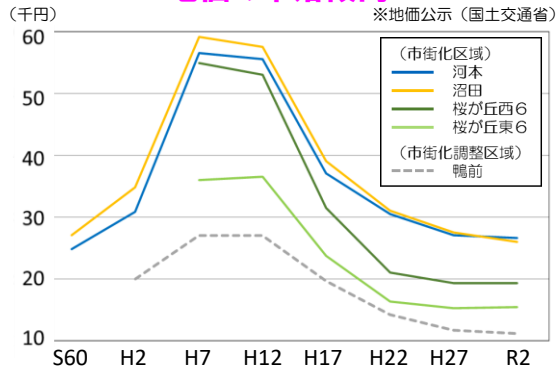
住宅に偏った土地利用(都市機能の不足)

都市計画基礎調査(2018年度実施)



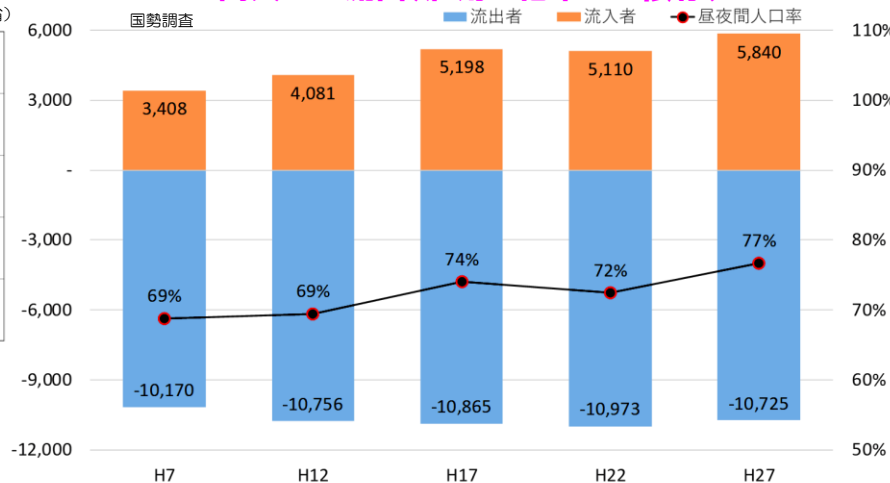
地価の下落傾向

※地価公示(国土交通省)

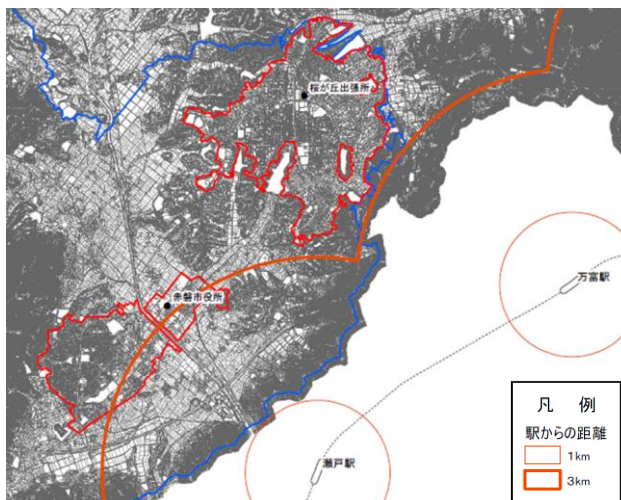


昼間人口の流出(雇用の他市への依存)

国勢調査

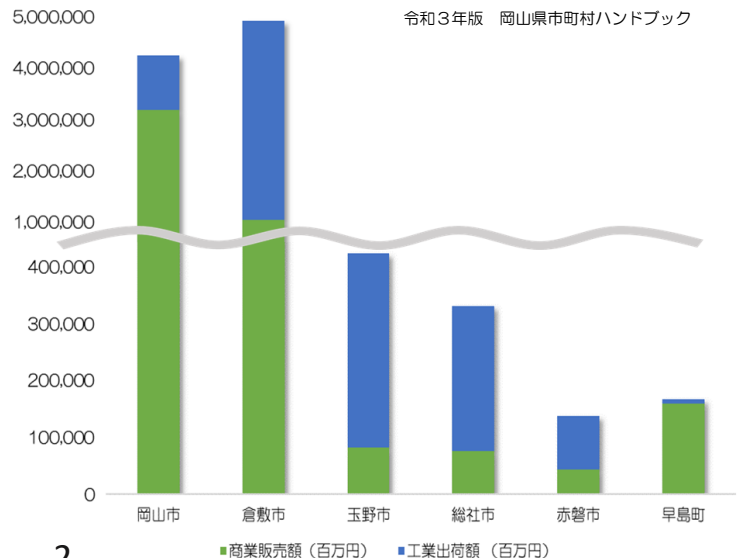


交通利便性の低さ



稼ぐ力の弱さ(都市の脆弱性)

令和3年版 岡山県市町村ハンドブック



1. 現状と課題

課題の整序

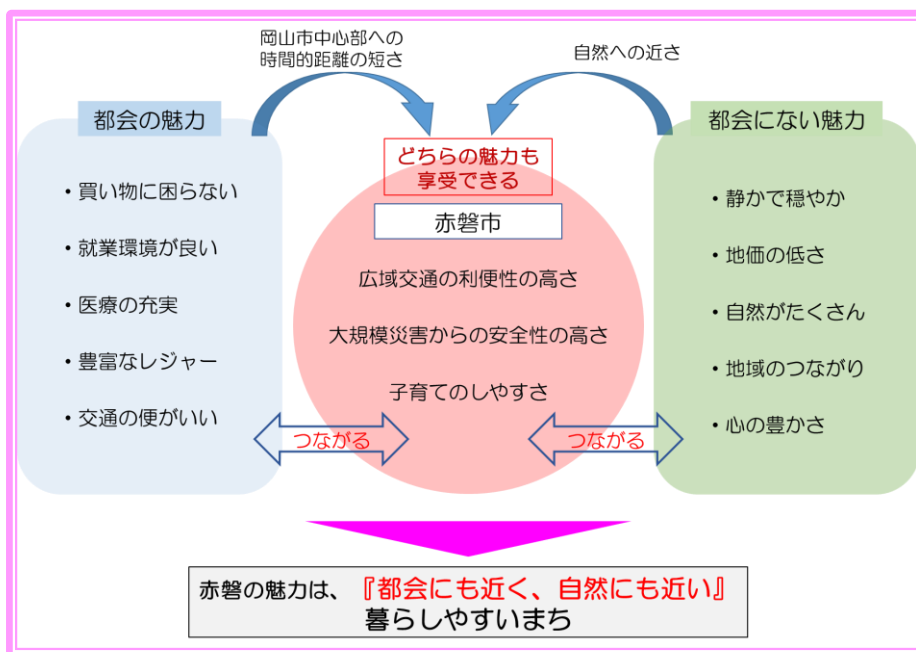
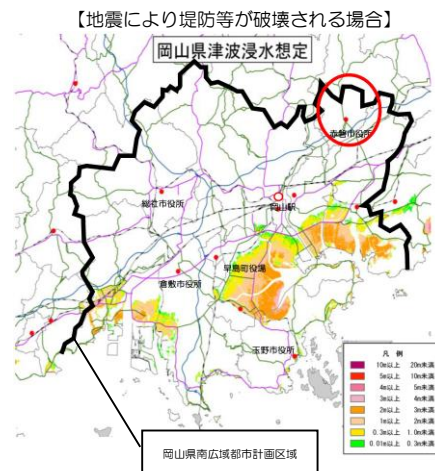
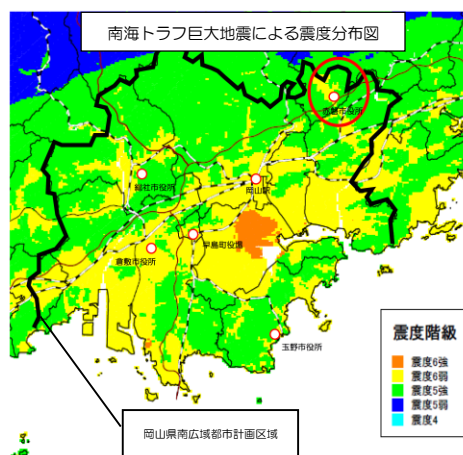


あかいはの魅力

広域道路交通網の充実と
高次都市拠点(岡山市)までの近さ

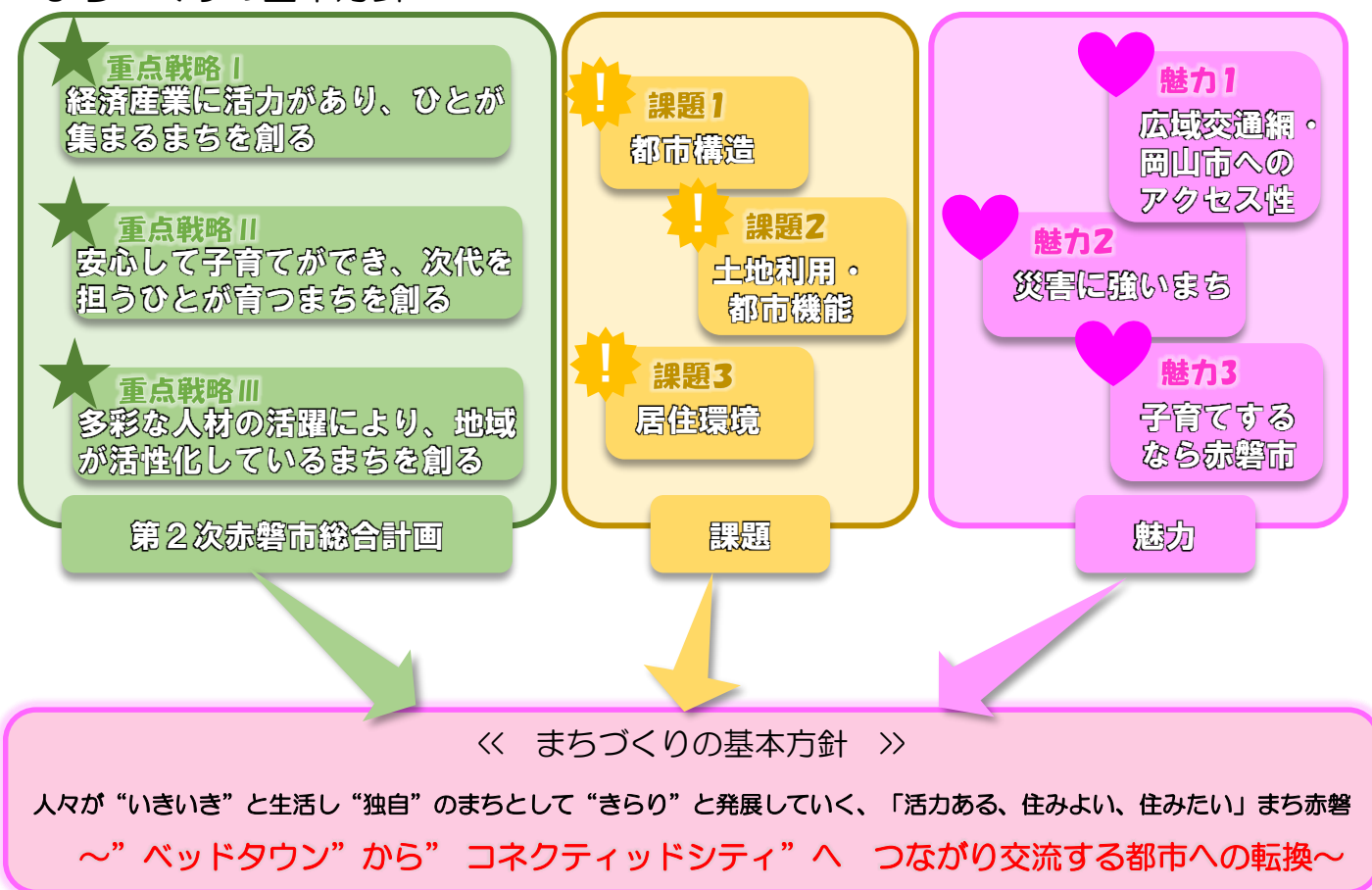


災害に強いまち

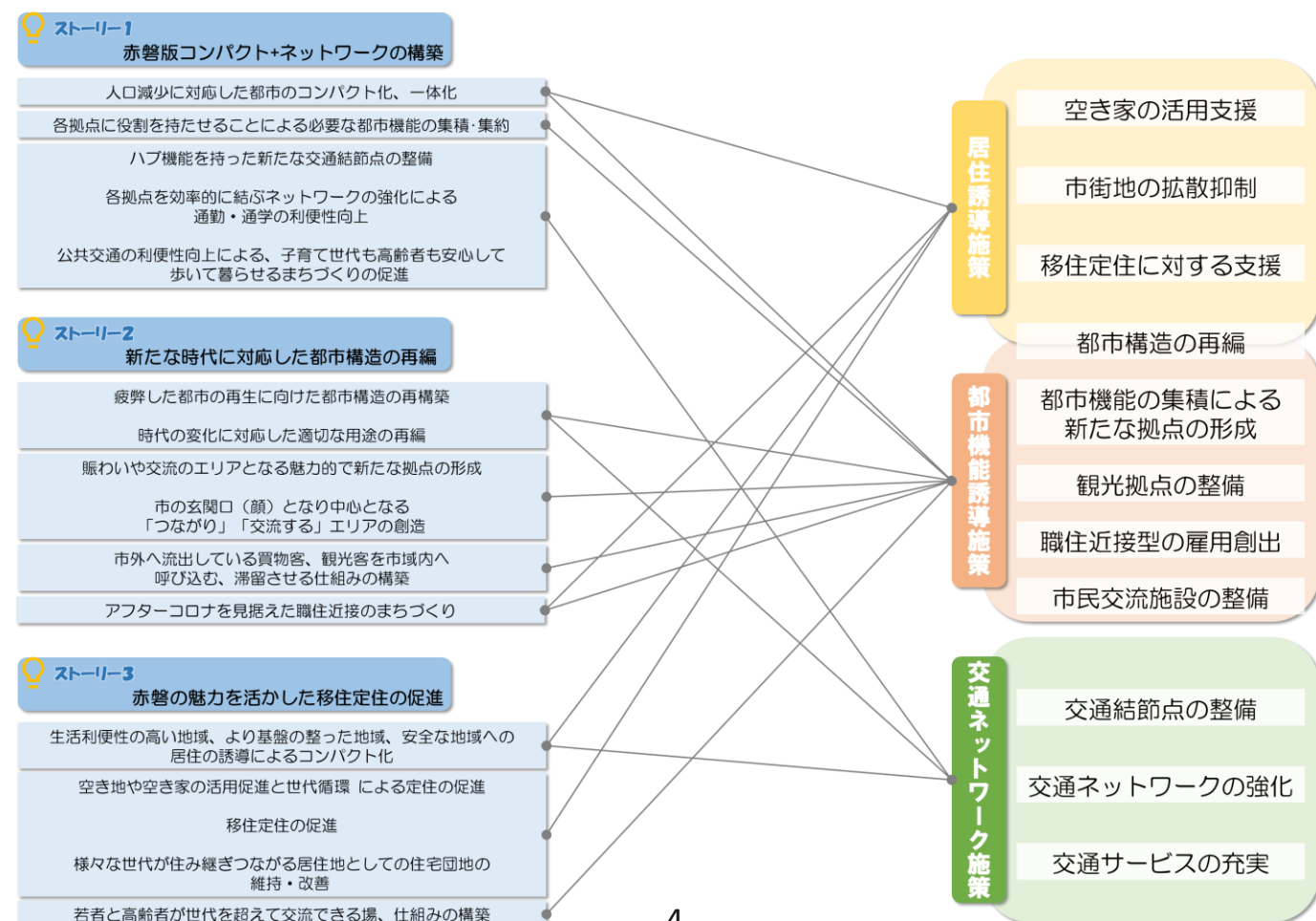


2. 立地の適正化に関する基本的な方針

まちづくりの基本方針



課題解決のためのストーリーと施策展開



3. 都市機能と居住の誘導

■ 都市機能と居住を誘導するために取り組む施策

○ 主要な施策を掲載

居住誘導施策

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。
(※令和7年4月1日から施行)

空き家の活用支援

- ・ 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。



移住定住に対する支援

- ・ 東京圏等から赤磐市に転入し、県内企業等に就職した場合に支援金を交付。



都市構造の再編

(※令和6年12月20日変更告示)

- ・ 利便性の高いエリアの市街化区域への編入。
- ・ 将来都市構造の実現に向けた市街化調整区域への編入。
- ・ 新たな都市像に対応した用途地域の再編。

都市機能の集積による新たな拠点の形成

- ・ 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。

観光拠点の整備

- ・ 市内観光の回遊性向上に資する観光案内拠点を整備。
- ・ 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。



職住近接型の雇用創出

- ・ 『都市機能誘導施設』や『立地を促進する施設』の新設に対する支援を検討。

市民交流施設の整備

- ・ 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。

都市機能誘導施策

交通結節点の整備

- ・ 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。
- ・ 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。

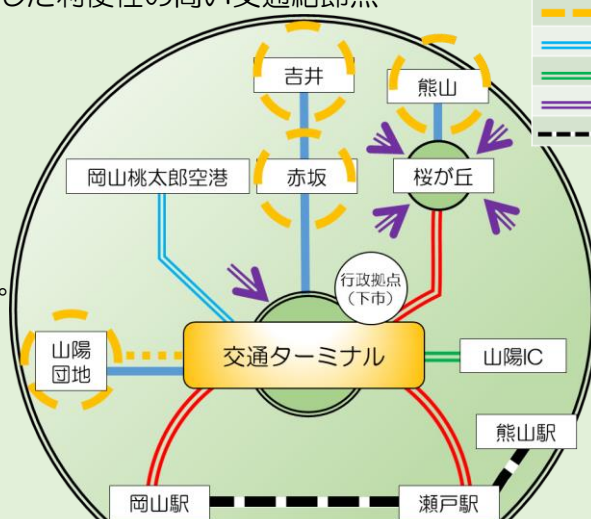
交通ネットワークの強化

- ・ 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。

交通サービスの充実

- ・ 各地域の高齢者等の日常的な買い物・通院需要に対し、目的地までの移動をサポートするため、デマンド交通を拡充する。

◎	交通ターミナル
○	モビリティハブ
—	主要バス路線 [ピーク時3便/時 かつ30便/日]
—	バス路線 (その他)
—	デマンドバス
—	空港直行便
—	高速バス路線
—	小型モビリティ
—	鉄道



交通ネットワーク施策による将来交通ネットワーク図

交通ネットワーク施策

3. 都市機能と居住の誘導

■ 誘導区域の設定

居住誘導区域の考え方

交通利便性の高い地域への誘導

基幹バス停に近いエリア（300m圏）や、市役所・桜が丘中央の各拠点の徒歩圏内（800m圏）を居住誘導区域に含めます。

安全な市街地の形成

土砂災害警戒区域を居住誘導区域から除外します。

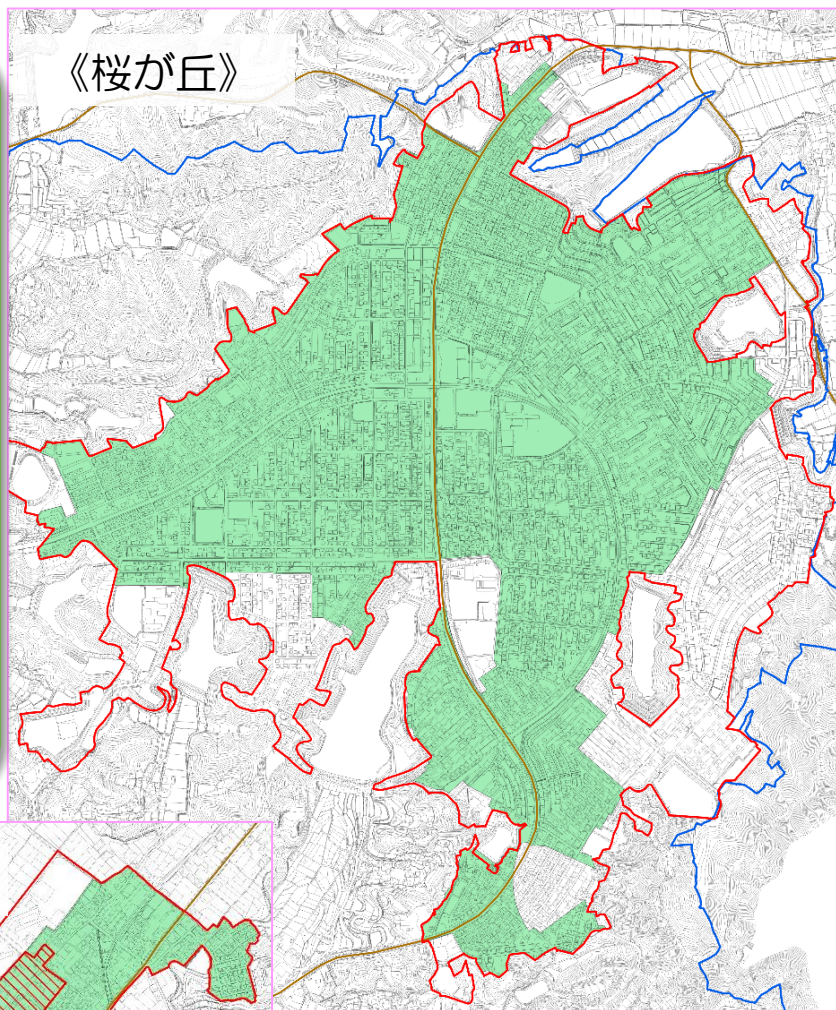
既存の土地利用との整合性

市街化区域縁辺部の池や山林、公共公益施設等を居住誘導区域から除外します。

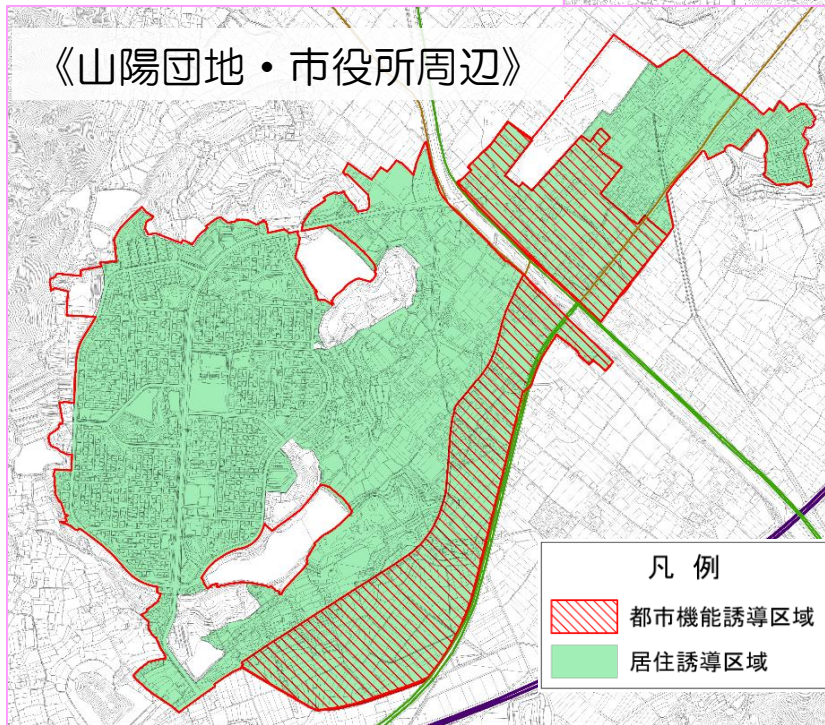
NEW 新拠点形成に係る誘導区域の設定

交通ターミナルを含む新拠点の整備を行う河本・岩田地区を市街化区域へ編入（※令和6年12月20日変更告示）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。

《桜が丘》



《山陽団地・市役所周辺》



凡 例

-  都市機能誘導区域
-  居住誘導区域

誘導区域とは・・・

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等を持続的に確保できるよう、ゆっくりと時間をかけて居住や都市機能を誘導する区域です。

都市機能誘導区域の考え方

拠点の中心を設定

市役所を中心とする行政拠点を、都市機能誘導区域の中心に設定し、中心の徒歩圏内（800m圏）かつ、居住誘導区域内を都市機能誘導区域に含みます。

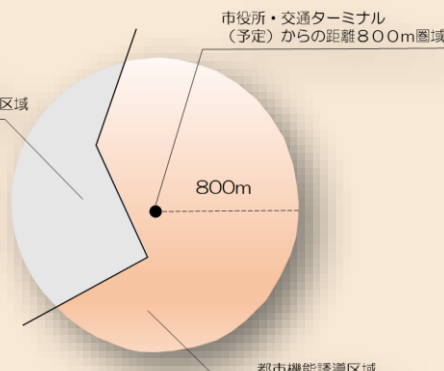
境界の設定

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などを考慮した境界を設定します。

NEW 新拠点形成に係る誘導区域の設定

河本・岩田地区における交通ターミナルを含む新拠点を市街化区域に編入（※令和6年12月20日変更告示）したことから、都市機能誘導準備区域としていた新拠点周辺の800m圏域について、都市機能誘導区域に設定します。

現況及び将来の土地利用
地形・地物による分断
防災上の観点から含めない区域
都市計画制限を踏まえ含めない区域



3. 都市機能と居住の誘導

都市機能誘導施設の設定

3つのストーリーから見えてきた必要な都市機能を市民ニーズや施設の不足状況から具体化し、都市の中心に立地を促進すべき施設を抽出しました。

ストーリー1
赤磐版コンパクト+ネットワークの構築

ストーリー2
新たな時代に対応した都市構造の再編

ストーリー3
赤磐の魅力を活かした移住定住の促進

交通結節機能
世代を超えて交流できる場
子育て・医療・福祉・健康増進機能の集積
アクセス性に優れた雇用の場
新たな働き方に対応した雇用の場
防災の拠点
賑わい・交流の場
買物客・観光客が滞留できる場

『都市機能誘導施設』

都市機能誘導施設とは、立地適正化計画に位置付けることで国等から財政上、金融上、税制上の各種支援を受けることができる施設です。

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

『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

3. 都市機能と居住の誘導

■ 施策『都市機能の集積による新たな拠点の形成』 イメージ図



4. 目指す将来の姿

目指す将来の姿

ネットワークの強化・充実によるコンパクトで効率的・一体的な都市『新生あかいわ』

時代のニーズに沿う役割（生活・行政・交通＋交流）に特化した各拠点

地域内と地域外が広域的につながり、賑わい・交流を創出する新たな拠点

あかいわの魅力を享受し職住が近接した生活と、広域的に人が集まる魅力的な都市

持続可能なまち
あかいわへ



将来像1 都市構造

他市依存からの脱却
自立した**効率的な都市構造**
空家・空き店舗の好循環
便利で魅力的なまちへ
職住近接と
賑わい・交流の創出による
市域内への人の流入

将来像2 土地利用
都市機能

**良好な世代循環と
活発な土地利用**
地域内外を強く結びつける
公共交通の利便性向上
人口密度の維持による
医療・福祉・商業など
都市機能の充実

将来像3 居住環境

生活拠点としての
魅力向上による
山陽団地の**活性化**
子育て世帯の流入による
地域コミュニティの再興
誰ひとり取り残さない
公共交通の充実

課題1 都市構造

他市依存型の
非効率な都市構造と疲弊
空家・空き店舗が目立ち
まちの魅力が低下
労働・買い物など
市域外への人の流出

居住誘導施策による
人口密度の維持

都市機能誘導施策による
都市施設の誘導

交通ネットワーク施策
による交通利便性の強化

課題2 土地利用
都市機能

**世代循環の鈍化と
土地利用の停滞**
公共交通の中心である
バスの利便性低下
人口減少の進行による
医療・福祉・商業など
都市機能衰退の危機

課題3 居住環境

山陽団地の
オールドニュータウン化
空家の増加により
希薄になる地域コミュニティ
高齢化の進展等による
交通弱者の増加

＜ まちづくりの基本方針 ＞

人々が“いきいき”と生活し“独自”のまちとして“きらり”と発展していく、「活力ある、住みよい、住みたい」まち赤磐
～”ベッドタウン”から”コネクティッドシティ”へ つながり交流する都市への転換～

5. 評価

■目標指標の設定

本市では、コンパクトでネットワーク化された都市づくりの進捗状況を把握するため、以下の指標を立地適正化計画の目標指標として設定します。

キーワード	指標	現況値	目標値 (R22・2040年)
都市機能 誘導	昼夜間人口比率	87.6(R2)	100.0
	赤磐市に常住する就業者のうち赤磐市内に 就業する人口割合（自宅含む）	46.4%(R2)	53.1%
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
	居住誘導区域内の空き家数	354戸(R2)	260戸
公共交通	公共交通利用者数（市民バス）	32,766人(R3)	43,000人(R10) ※
	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%

※ 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

6. 届出制度

以下の行為を行おうとする場合には、着手する30日前までに本市への届出が必要となります。

●都市機能誘導区域外において事前届出が必要な行為

開発行為	・誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合
建築等行為	・誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 ・建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合 ・建築物の用途を変更し誘導施設を有する建築物とする場合

●都市機能誘導区域内において事前届出が必要な行為

誘導施設の休廃止	・都市機能誘導区域内において、誘導施設の休止又は廃止を行う場合
----------	---------------------------------

●居住誘導区域外において事前届出が必要な行為

開発行為	①3戸以上の住宅の建築目的の開発行為 ②1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの
建築等行為	①3戸以上の住宅を新築しようとする場合 ②建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合

赤磐市 建設事業部 建設課

TEL : 086-955-1485 FAX : 086-955-6860
Mail : foKei@city.akaiwa.lg.jp