

岡山市立地適正化計画の評価・検証について



令和7年11月

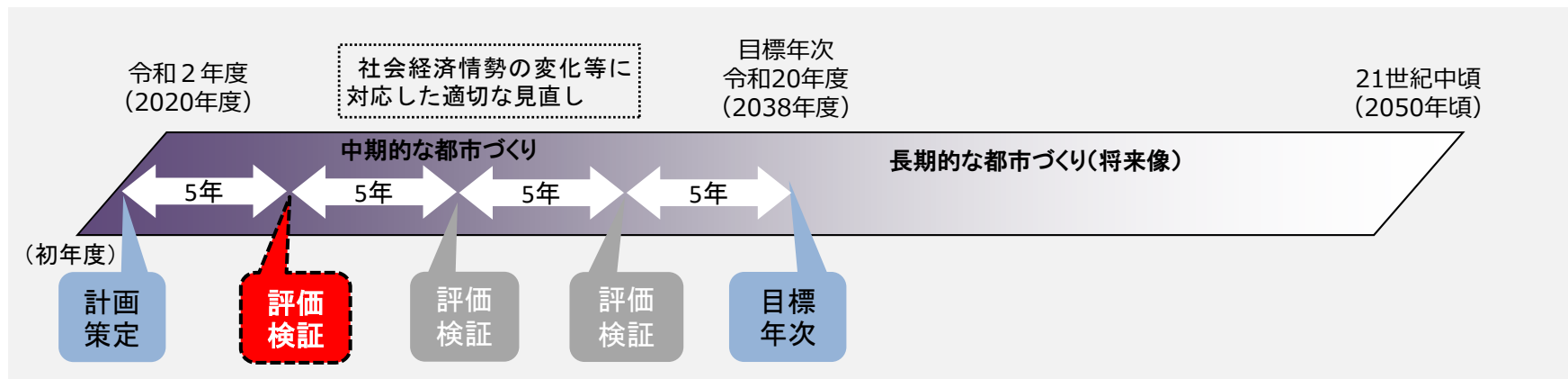
岡山市立地適正化計画の評価・検証について

はじめに

本市では、人口減少や少子高齢化の進展が見込まれるなかにあっても、持続的に発展できる都市を形成するため、各地域に活力ある拠点が形成され、都心、地域の拠点、地域生活圏の各エリアが公共交通ネットワークで結ばれた「コンパクトでネットワーク化された都市づくり」を進める方針としています。

「コンパクトでネットワーク化された都市づくり」の実現に向けて、本市の都市計画に関する基本方針となる「岡山市都市計画マスタープラン」を平成31年4月に改定後、その実行戦略となる「岡山市立地適正化計画」を令和3年3月に策定し、様々な取り組みを推進しています。

このたび、計画策定からおおむね5年が経過することから、都市再生特別措置法第84条の規定に基づき、施策の実施状況などについて、評価指標やモニタリング項目を用いて評価・検証を行いました。



— 目次 —

1. 立地適正化計画の概要	2
2. 都市づくりの現状と課題の再認識	6
3. 立地適正化計画の評価・検証	10
4. 評価結果と今後の都市づくりについて	37

1. 立地適正化計画の概要

1. 立地適正化計画の概要

立地適正化計画とは

<都市再生特別措置法第81条>

市町村は、都市計画区域内について、住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るための計画を作成することができる

- ◆都市全体の観点からの**医療・福祉・商業等の都市機能や居住の立地、公共交通の充実に関する包括的な計画**
- ◆従来の都市計画の規制を前提に、「都市機能誘導区域」や「居住誘導区域」を定め、届出制度等の誘導手法を通じ、**長期的な時間軸の中で都市機能や居住を誘導することで、緩やかに都市をコントロールする制度**
- ◆計画に定める具体的な事項

- 立地適正化区域
- 立地の適正化に関する基本的な方針
- 都市機能誘導区域
- 誘導施設
- 居住誘導区域
- 計画の実現に向けた取組 等

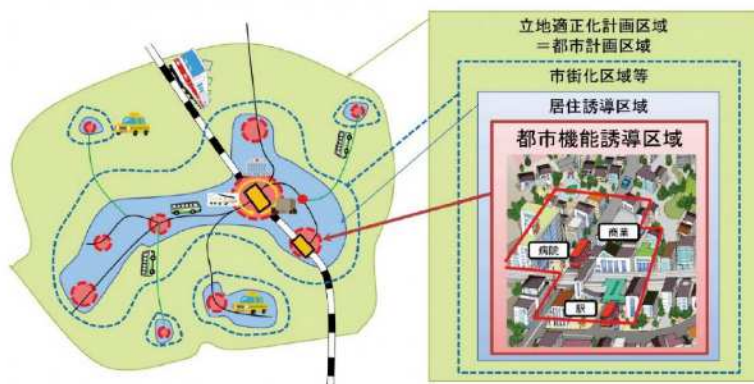
立地適正化計画のイメージ

◆都市全体を見渡したマスタープラン

都市に立地する一部の機能だけでなく、居住や医療・福祉・商業等のさまざまな都市機能と、都市全体を見渡したマスタープランとして機能。

◆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と、インフラ整備や土地利用規制など従来の制度との融合によるまちづくり。



◆都市計画と公共交通の一体化

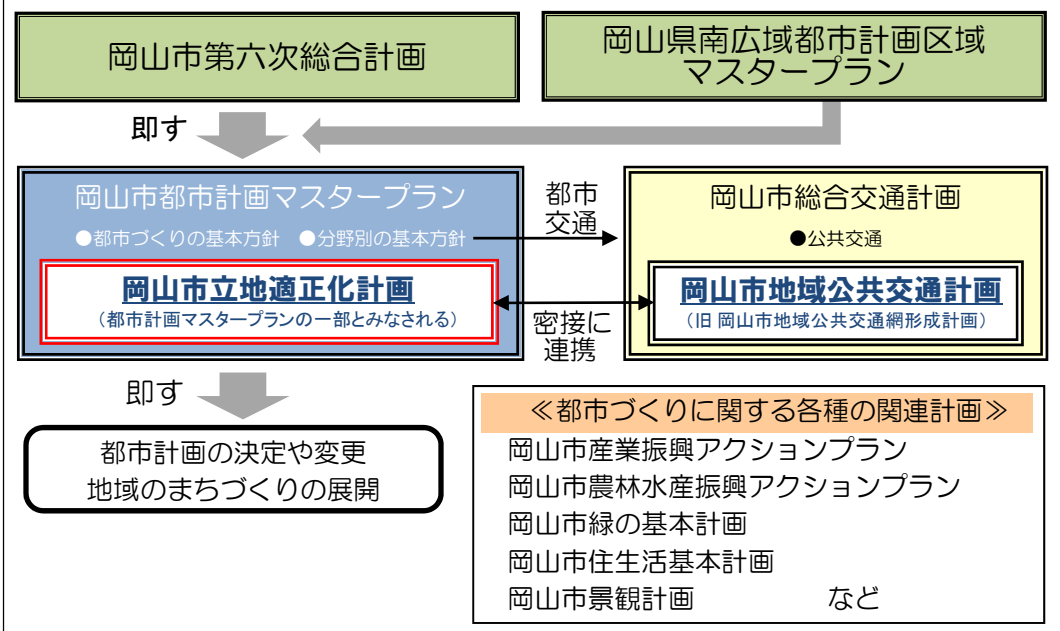
居住や都市の生活を支える機能の誘導によるコンパクトなまちづくりと地域交通の再編との連携により、「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくりを進める。

◆時間軸をもったアクションプラン

計画の達成状況を評価し、状況に合わせて、都市計画や居住誘導区域を不断に見直すなど、時間軸をもったアクションプランとして運用することで効果的なまちづくりが可能。

資料：国土交通省

計画の位置付け



対象区域

- **岡山市の都市計画区域全域**を対象としている



計画の目標年次

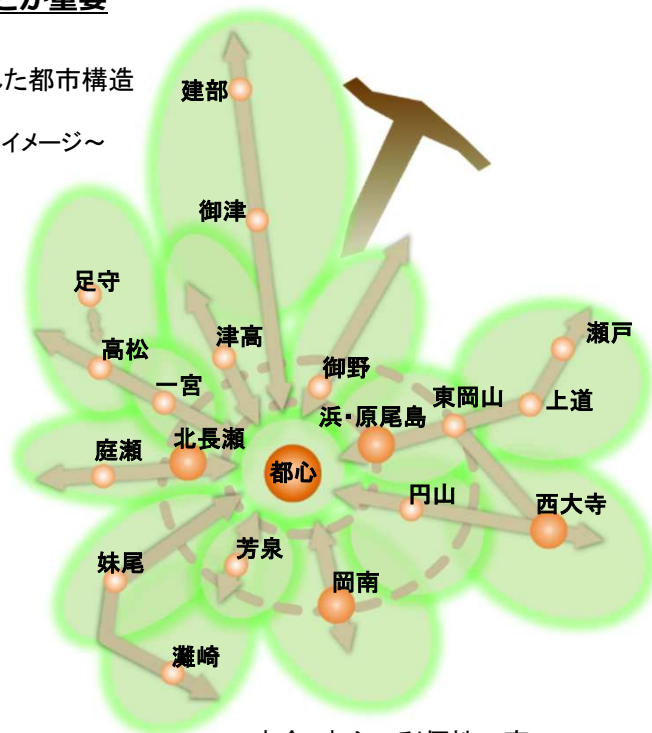
- おおむね20年後の都市の姿を展望し、**令和20年度（2038年度）**としている
- 都市の将来像は、長期的な視点にたって2050年頃を念頭に描いている

1. 立地適正化計画の概要

都市計画マスタープランにおける都市づくりの基本方針

- ▶ 本市独自の魅力や特徴を磨きながら次世代に引き継ぎ、充実した社会資本ストックを有効に活かして、一定程度の密度をもった空間を維持し、人と人、人とまちが繋がる「コンパクトでネットワーク化された都市づくり」への取組を加速させることが重要

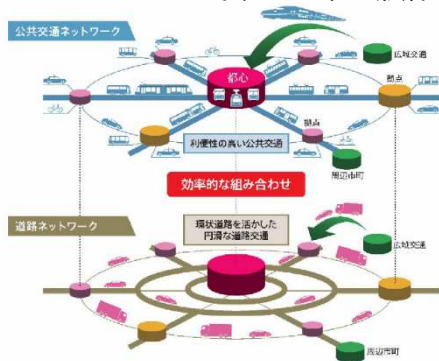
- コンパクトでネットワーク化された都市構造
～公共交通を中心とした
「マスカット型都市構造」のイメージ～



- 都市の活力を高め、市民の暮らしを支える拠点の形成



- 安全・安心で利便性の高いネットワークの形成



立地適正化計画の基本方針

- ▶ **都市機能や居住を誘導する区域を定め、一定の人口密度を維持する**とともに、**必要な都市機能を確保**し、それらの区域を**公共交通ネットワークで結ぶ**ことにより、人口減少・超高齢社会においても、若年者から高齢者まで歩いて健康に暮らすことができるなど、生活の質が高く活力あふれる持続可能な都市を目指す
- ▶ 人口減少が想定される中、一定の人口密度を保つ適正な市街地規模を維持する観点から、**低密度な市街地の拡散を防止**するとともに、**中山間地などの集落地域の活性化**を図り、市全体として、持続的に発展する都市を目指す

■基本方針のイメージ図



居住誘導区域

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、居住を誘導する区域

都市機能誘導区域

医療・福祉・商業といった生活サービス施設等の立地を誘導する区域

交通ネットワーク

利便性が高く、人と環境にやさしい交通ネットワークを構築

1. 立地適正化計画の概要

コンパクトでネットワーク化された都市構造の実現に向けた取組

- 「都市機能の維持・確保」、「一定区域内での人口密度維持」、「利便性の高い交通ネットワークの構築」、「周辺地域の維持・活性化」といった観点を踏まえ、**各種施策の展開により長期的な時間軸の中で緩やかに都市機能及び居住の誘導を図る**

■ 施策の考え方

● 都市機能誘導に関する取組

民間事業者による誘導施設整備への事業支援や魅力ある都市空間の創出、公共施設の有効活用などに取り組みます。

● 居住誘導に関する取組

良好な居住環境の維持・向上や安全・安心な居住地の形成などに取り組みます。

持続的に
発展する
都市へ

● 周辺地域の維持・ 活性化に関する取組

地域コミュニティの維持・活性化や移動手段の確保などに取り組みます。

● 交通ネットワークに 関する取組

都心と各地域の拠点とを結ぶ公共交通の利便性向上など、便利で快適な交通ネットワークの構築に取り組みます。



評価・見直し

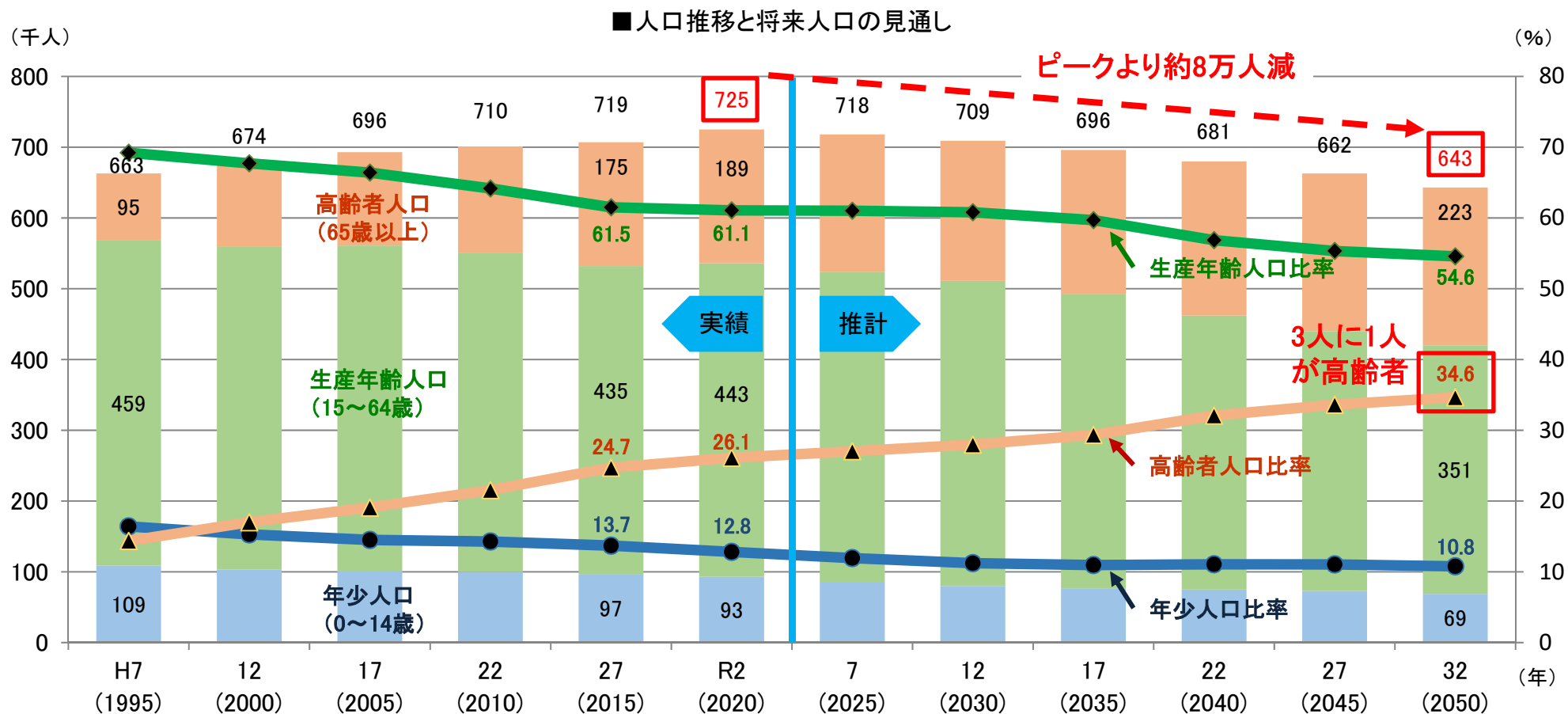
- 都市再生特別措置法第84条に基づき、**おおむね5年毎に、施策の実施状況などについて、評価指標やモニタリング項目などを用いて検証・評価**します。
- また、PDCAサイクルによる適正な進行管理を行うとともに**必要に応じて、立地適正化計画の見直し**を行います。

2. 都市づくりの現状と課題の再認識

2. 都市づくりの現状と課題の再認識

人口減少や高齢化

- 本市の人口は、これまで一貫して増加してきたが、**令和2年(2020年)頃をピークに減少局面に入っており、令和32年(2050年)には約64万人となり、約8万人減少**することが見込まれている。
- 平成7年～令和2年の25年間で、高齢者人口の大幅な増加、年少人口の減少が進んでおり、この状況がさらに進展し、令和32年には、**3人に1人は高齢者**になることが見込まれている。



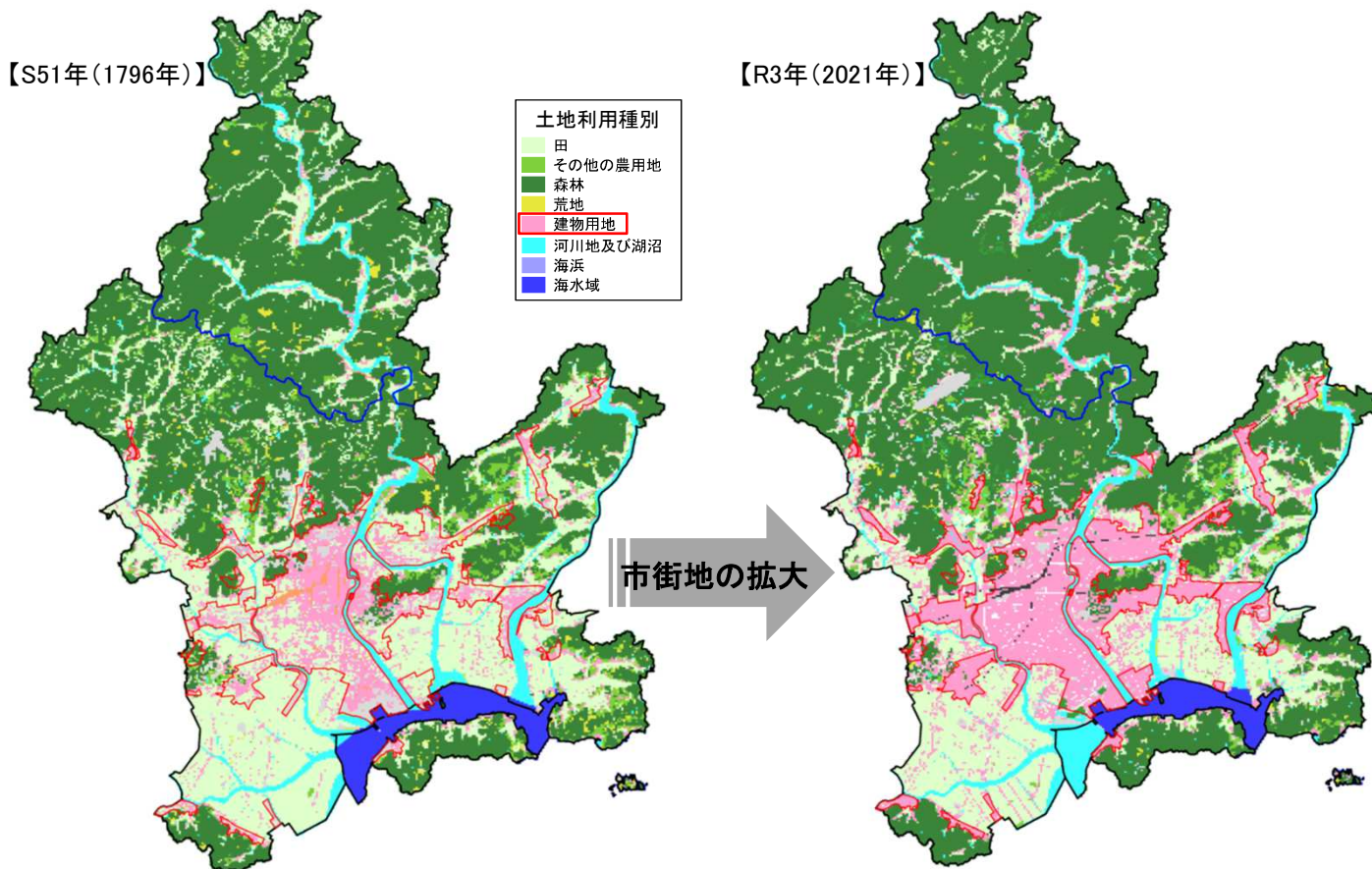
(資料) 令和6年度第2回岡山市基本政策審議会資料より抜粋
 総務省「国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口(令和5年推計)」から作成
 注: 人口等は現在市域。人口総数には年齢「不詳」を含む。ただし、人口比率は年齢「不詳」を除いて算出。

2. 都市づくりの現状と課題の再認識

市街地の低密度化

- **本市の建物用地面積は、昭和51年から令和3年までの45年間で、約2.0倍に増加しているものの、人口は約1.3倍の増加に留まっており、低密度な市街地が拡散している状況。**
- 今後の人口減少により、**さらに低密度な市街地が形成されていくおそれがある。**

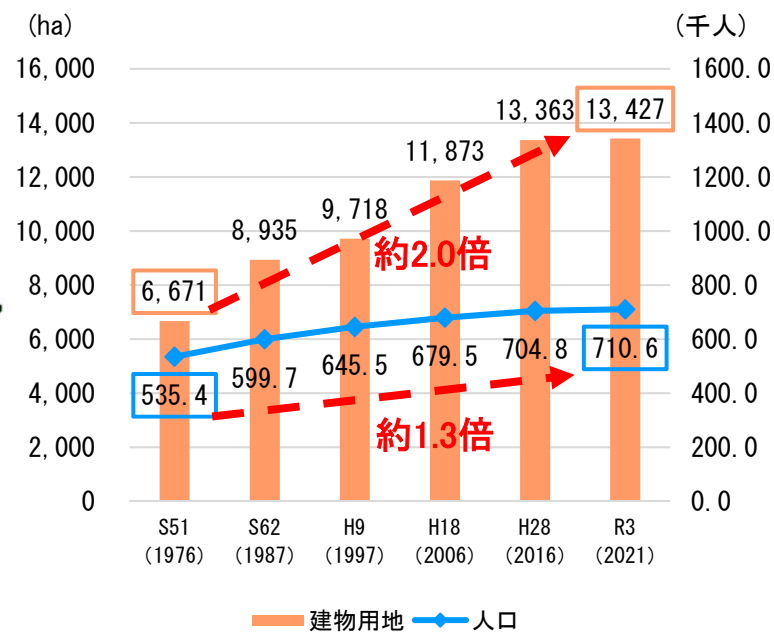
■土地利用の変遷



資料：国土数値情報

■建物用地と人口の推移

(都市計画区域)



資料：

【人口】総務省「国勢調査S50,S60,H7,H17,H27,R2」
 【建物用地】国土数値情報土地利用3次メッシュ1/10細区分（100mメッシュ）
 ※現在の市域及び市街化区域で集計
 ※100mメッシュ単位で、地図記号や衛星画像から代表となる土地利用種別を判定している。

2. 都市づくりの現状と課題の再認識

都市づくりの現状と課題の再認識

- ▶ 本市では、既に人口減少の局面に突入しており、今後のさらなる人口減少や高齢化、拡大した市街地での低密度化が進行することにより、土地利用、都心（中心市街地）、生活サービス、公共交通、都市経営などにおいて、様々な課題の発生が懸念される。
- ▶ こうした状況下においても、**都市の持続的な発展を図るため、「コンパクトでネットワーク化された都市づくり」を推進する必要がある。**

人口減少や高齢化により懸念される都市の問題点と“課題”

土地利用

- ・市街地のさらなる低密度化
- ・空き家の増加による生活環境への悪影響

空き家の増加



“低密度な市街地から
まとまりのある市街地に”

都心（中心市街地）

- ・低未利用地の増加、土地利用更新の停滞、中心市街地の歩行者数の減少
- ・中心市街地の地価の維持や税収の確保が困難

賑わいの低下



“空洞化する都心から
活力ある都心へ”

生活サービス

- ・周辺の人口により支えられてきた生活サービスの低下

近所のお店や公共交通の減少



“市民の
生活利便性の確保”

“公共交通を主体とした
生活スタイルへ”

都市経営

- ・社会保障費の増加による厳しい財政状況
- ・インフラ更新費用の増加による財源不足

厳しい都市経営



“良質な都市インフラの確保
と健全な経営”

市民生活の利便性の 維持・向上

- ▶ 生活サービス、公共交通サービスの維持・向上

都市活動の活発化

- ▶ 外出機会・滞在時間の増加による消費拡大
- ▶ 地価の維持・固定資産税の確保

都市経営の効率化

- ▶ 行政サービスの維持・効率化
- ▶ 健康増進による社会保障費の抑制

地球環境への 負荷の低減

- ▶ CO2排出量の削減

コンパクトでネットワーク化された都市づくり

3. 立地適正化計画の評価・検証

3. 立地適正化計画の評価・検証

評価手法

▶ おおむね5年間における、都市機能や居住の誘導、周辺地域の維持・活性化、交通ネットワークに関する各種取組の実施状況や、評価指標・モニタリング項目の推移状況を把握することで、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確認する。

■評価指標

(1)都市のコンパクト化に関する指標

指標	基準値 (H27年)	目標値 (R20年)
居住誘導区域内人口密度	58.4人/ha	60.0人/ha

(2)ネットワーク化に関する指標

指標	基準値 (H27年)	目標値 (R20年)
自宅から都心や身近な拠点に公共交通で30分以内に行ける人口	30.3万人 (総人口の42%)	36.1万人※ (総人口の51%)

※岡山市総合交通計画のR7年（2025年）の目標値を引用し、これをR20年においても維持すると設定。

■モニタリング項目

■都市機能に関する項目

・誘導施設の立地状況 ・都心の歩行者交通量

■居住に関する項目

・人口動態、高齢化率、人口集中地区（DID）人口密度
・空き家率 ・市街化調整区域の開発許可件数

■公共交通に関する項目

・代表交通手段分担率 ・JR岡山駅の乗降客数
・地元検討組織が主体となった生活交通が導入されている地域の人口

■その他の項目

・健康寿命 ・温室効果ガス排出量 ・地価 ・市民意識調査 など

■取組の施策体系

コンパクトでネットワーク化された都市構造の実現に向けた取り組み

都市機能誘導に関する取組

- 施策1 民間活力を生かした都市機能の誘導
- 施策2 魅力ある都市空間の創出
- 施策3 公共施設マネジメントの推進と公的不動産の有効活用

居住誘導に関する取組

- 施策4 良好な居住環境の形成
- 施策5 安全・安心な居住地の形成
- 施策6 居住促進に向けた情報提供・支援

周辺地域の維持・活性化に関する取組

- 施策7 周辺地域の維持・活性化

+

交通ネットワークに関する取組

- 施策8 便利で快適な交通ネットワークの構築
- 施策9 健幸な暮らしを支える交通への転換

3. 立地適正化計画の評価・検証 <評価指標>

居住誘導区域内人口密度

推移状況：○

- 居住誘導区域内人口密度は、平成27年から令和2年にかけて上昇しており、令和2年には、実績値が基準年(平成27年)からの推計値より0.1ポイント上振れしている。

■都市のコンパクト化に関する指標

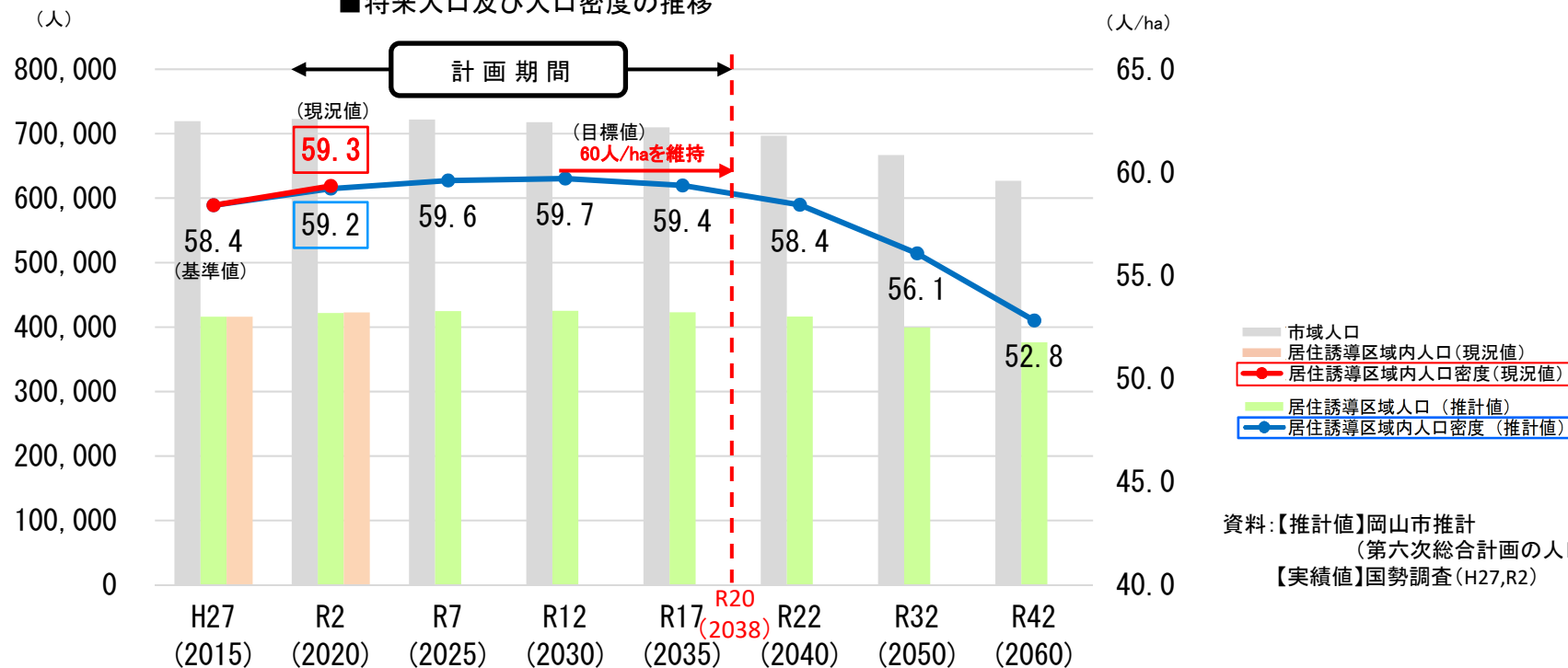
指標	基準値(H27年)	現況値(R2年)	目標値(R20年)
居住誘導区域内人口密度	58.4 人/ha	59.3 人/ha	60.0 人/ha

<評価指標の設定の考え方>

都市をコンパクト化し、一定の人口密度を保つことにより、生活サービスの維持や行政コストの縮減などが図られます。

今後、居住誘導区域内の人口密度は緩やかに落ち込むことが想定されますが、そのような中であっても人口密度を維持し、現在の利便性の高い生活環境を持続的に確保することができるよう、居住誘導区域内の人口密度を現在と同等の60.0人/haとすることを目標とします。

■将来人口及び人口密度の推移



資料：【推計値】岡山市推計
(第六次総合計画の人口推計(H27を基準年)を基に算出)
【実績値】国勢調査(H27,R2)

3. 立地適正化計画の評価・検証 <評価指標>

自宅から都心や身近な拠点に公共交通で30分以内に行ける人口

推移状況: ○

▶ 自宅から都心や身近な拠点に公共交通で30分以内に行ける人口は、平成27年から令和2年にかけてわずかに増加している。

■ ネットワーク化に関する指標

指標	基準値(H27年)	現況値(R2年)	目標値(R20年)
自宅から都心や身近な拠点に公共交通で30分以内に行ける人口	30.3万人 【総人口の42%】	30.7万人 【総人口の42%】	36.1万人 【総人口の51%】

※岡山市総合交通計画の令和7年(2025年)の目標値を引用し、これを令和20年においても維持すると設定

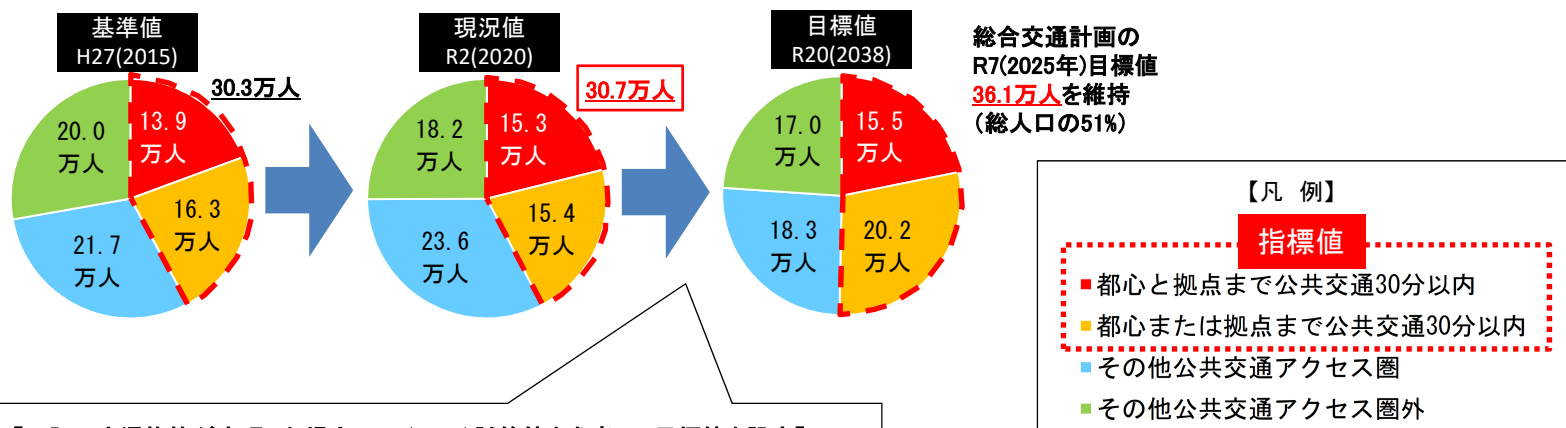
<評価指標の目標値の考え方>

利便性の高い公共交通ネットワークを確保することにより、自動車に過度に頼らず、若年者から高齢者まで歩いて暮せるまちづくりを進めることで、歩行数の増加による健康増進などが見込まれます。

こうした市民生活の質の向上を目指す観点から、自宅から都心や身近な拠点に公共交通で30分以内に行ける人口を36.1万人とすることを目標とします。

■ 自宅から都心や公共交通で30分以内に行ける人口

(目標値は、下記の交通施策が実現した場合の2025年の試算値を参考に設定)



【下記の交通施策が実現した場合のR7(2025)試算値を参考に、目標値を設定】

- ・桃太郎線LRT化
- ・路面電車の岡山駅乗り入れ
- ・幹線バス路線の増便(15本に1本)
- ・生活交通の導入(10地区)
- ・その他の公共交通ネットワークの現状維持
- ・都心部の再開発による人口増

資料:岡山市推計(第六次総合計画の人口推計を基に算出) 国勢調査(H27,R2)

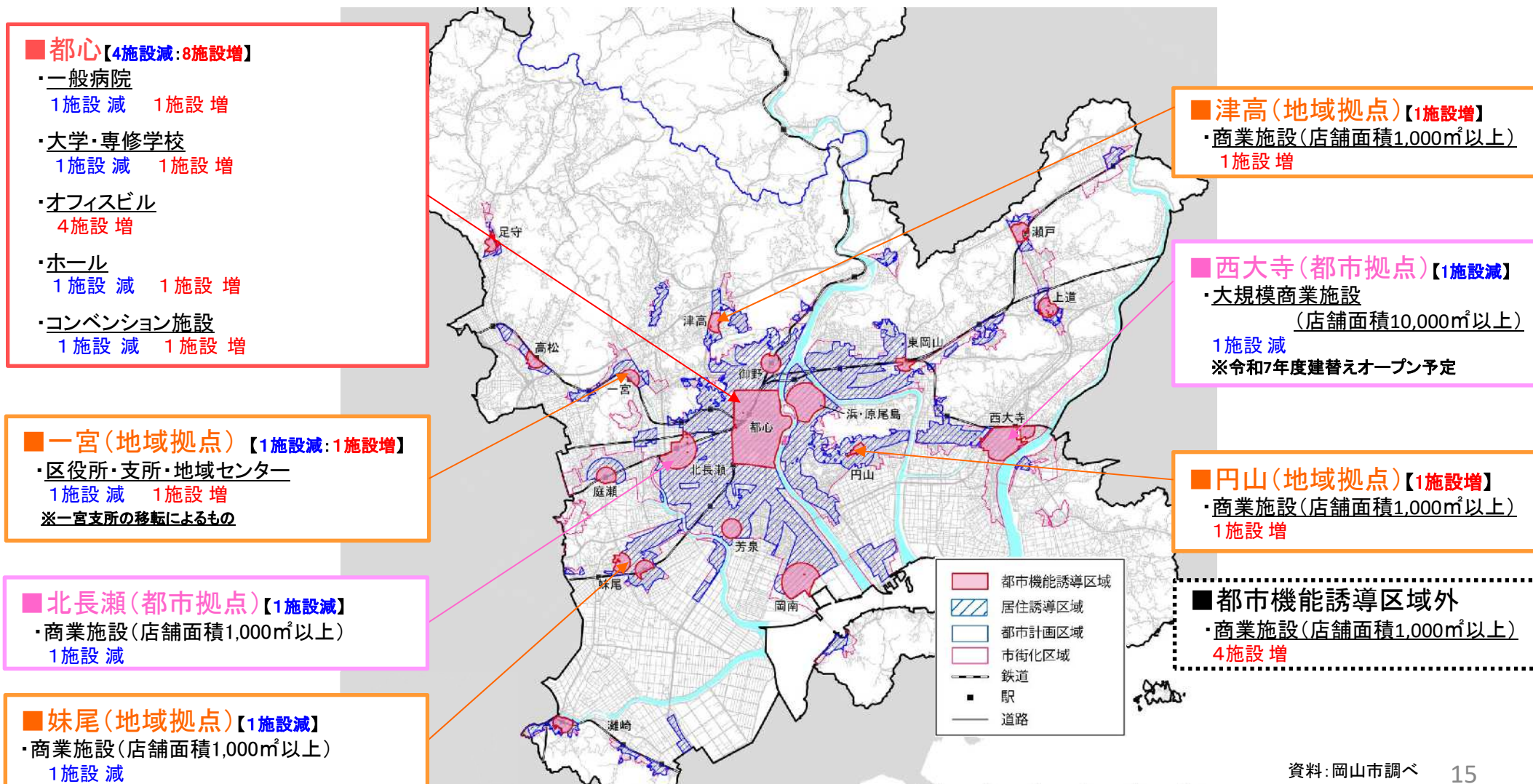
3. 立地適正化計画の評価・検証 <都市機能の誘導>

【モニタリング項目】 都市機能誘導区域内の誘導施設の立地状況

推移状況: ○

- 都心では、ホール・コンベンション施設の都市機能更新等とともに、オフィスビルが新たに立地している。
- 都市拠点・地域拠点では、主に商業施設の撤退や新規開店が一部見受けられるものの、**全体的に現状の施設数を維持**している。
- 都市機能誘導区域外においては、商業施設が新たに4施設立地している。

■ 誘導施設の立地状況【R2年度(立適策定時)～R6年度の増減】



3. 立地適正化計画の評価・検証 <都市機能の誘導>

<参考> 都市機能誘導区域内の誘導施設の立地状況(都心・拠点毎)

■誘導施設の立地状況【R2年度(立適策定時)～R6年度の増減】

上段:R6年度

下段:R2年度(立適策定時)

分類	小分類	都市機能誘導区域内の施設数	都心	都市拠点(800m圏)4拠点				地域拠点(400m圏)13拠点												
				北長瀬	浜・原尾島	西大寺	岡南	庭瀬	一宮	高松	足守	津高	御野	東岡山	上道	瀬戸	円山	芳泉	妹尾	灘崎
医療	特定機能病院	1 (1)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
	地域医療支援病院	4 (4)	2 (2)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
	一般病院	18 (18)	6 (6)	0 (0)	2 (2)	5 (5)	2 (2)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	0 (0)
福祉	ふれあいセンター	1 (1)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	0 (0)
商業	大規模商業施設 (店舗面積 10,000㎡以上)	7 (8)	4 (4)	0 (0)	1 (1)	1 (2)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
	商業施設(生鮮食品の取 り扱いがある店舗面積 1,000㎡以上)	31 (31)	3 (3)	2 (3)	1 (1)	5 (5)	1 (1)	1 (1)	0 (0)	2 (2)	0 (0)	2 (1)	0 (0)	0 (0)	3 (3)	1 (1)	3 (2)	3 (3)	3 (4)	1 (1)
教育	大学・専修学校	22 (22)	20 (20)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
文化	ホール	2 (2)	2 (2)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
	美術館、博物館	4 (4)	4 (4)	0 (0)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
	図書館	5 (5)	2 (2)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
行政	市役所	1 (1)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
	区役所、支所、地域セン ター	9 (9)	1 (1)	0 (0)	1 (1)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	1 (1)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	1 (1)	0 (0)	1 (1)	0 (0)
業務	オフィスビル(※都心 のみ新規立地を把握)	4 —	4 —	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
集客交流	コンベンション施設	5 (5)	5 (5)	0 (0)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
合計		114 (111)	55 (51)	3 (4)	5 (5)	14 (15)	6 (6)	1 (1)	1 (1)	4 (4)	2 (2)	2 (1)	1 (1)	0 (0)	3 (3)	4 (4)	4 (3)	3 (3)	5 (6)	1 (1)

誘導施設の対象とする区域以外の拠点で立地しているもの

資料:岡山市調べ

3. 立地適正化計画の評価・検証 <都市機能の誘導>

【モニタリング項目】 都心の歩行者交通量

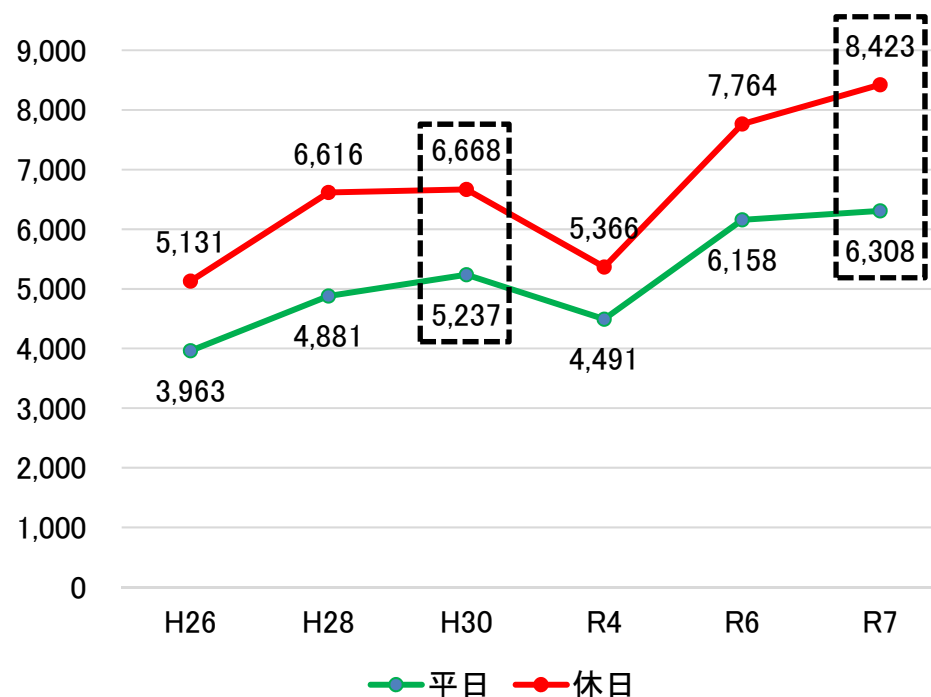
推移状況: ○

▶ 都心の歩行者交通量は、新型コロナウイルス感染症の影響により一時期落ち込んだものの、岡山城リニューアルや岡山芸術創造劇場ハレノワの開館、ハレまち通りの整備などまちなか全体の回遊性を向上させる取組により増加している。

■ 都心の歩行者交通量計測箇所位置図 (AIカメラ)



■ 歩行者交通量の推移 (平日・休日)



1箇所当たりの1日平均歩行者交通量(平日・休日)を算出
 ・令和4年以前: 調査員による調査【3月の指定日(平日・休日の各1日)の通行量】
 ・令和6年以降: AIカメラによる調査【3月の平日及び休日の月平均通行量】
 ・計測時間は、午前9時から午後6時までの計9時間

資料: 市内中心部歩行者通行量データを用いて算出

3. 立地適正化計画の評価・検証 <都市機能の誘導>

【モニタリング項目】 都心・都市拠点の推計滞在人口

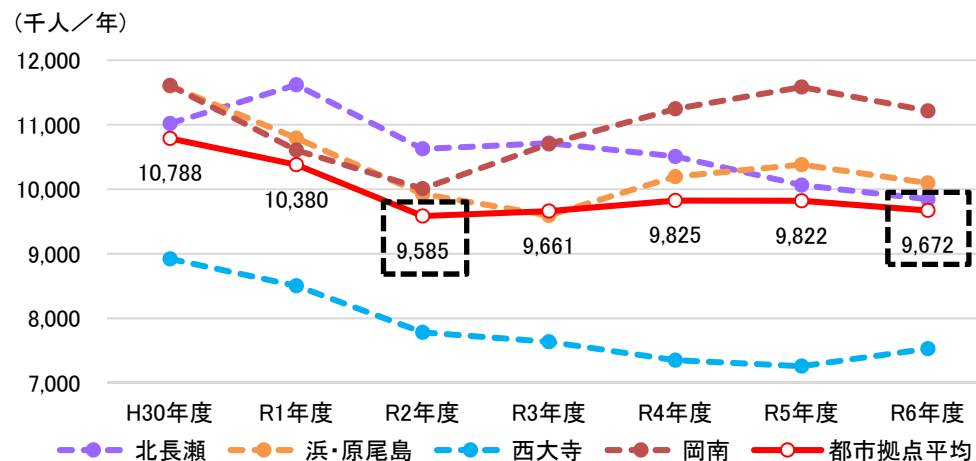
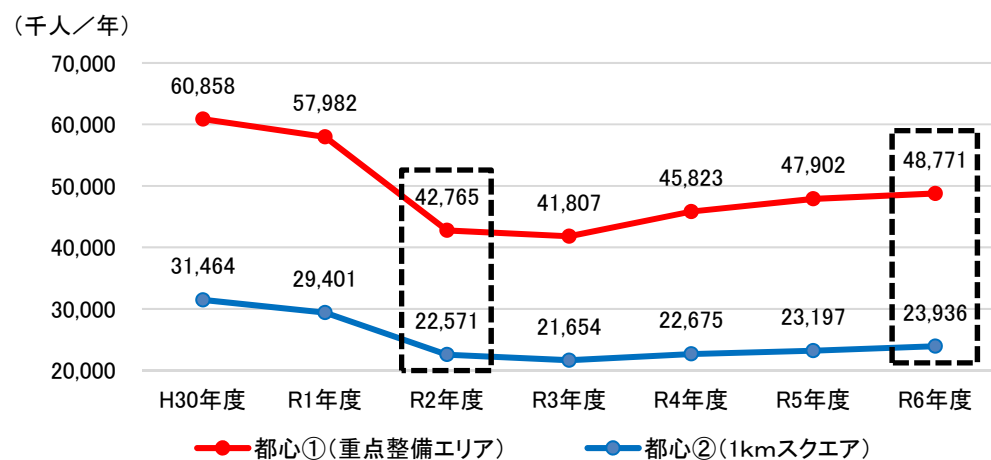
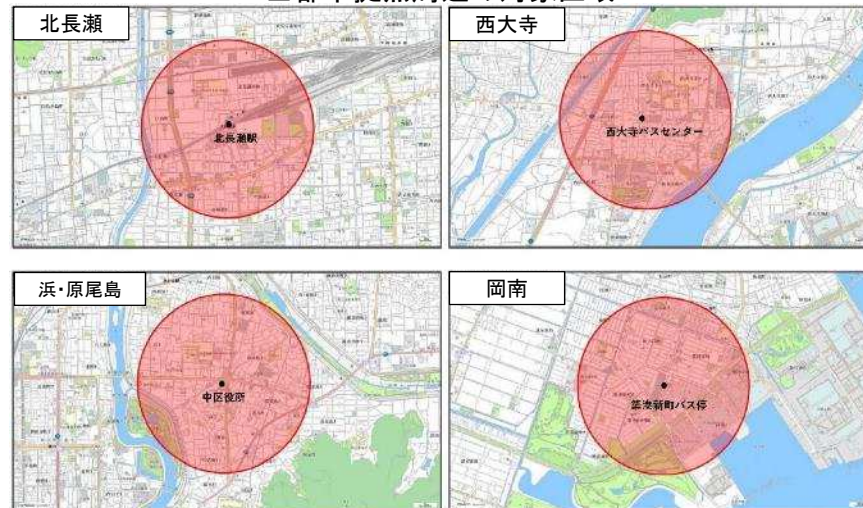
推移状況: ○

- 都心では、新型コロナウイルス感染症の影響もあり、一時的に滞在人口が従前に比べ減少しているが、その後、徐々に回復傾向となっている。
- 都市拠点においては、拠点毎で推移は異なるが、全体平均では、都心同様、新型コロナウイルス感染症の影響もあり、一時的に滞在人口が従前に比べ減少しているものの、その後、徐々に回復傾向となっている。

■ 都心の対象区域



■ 都市拠点周辺の対象区域



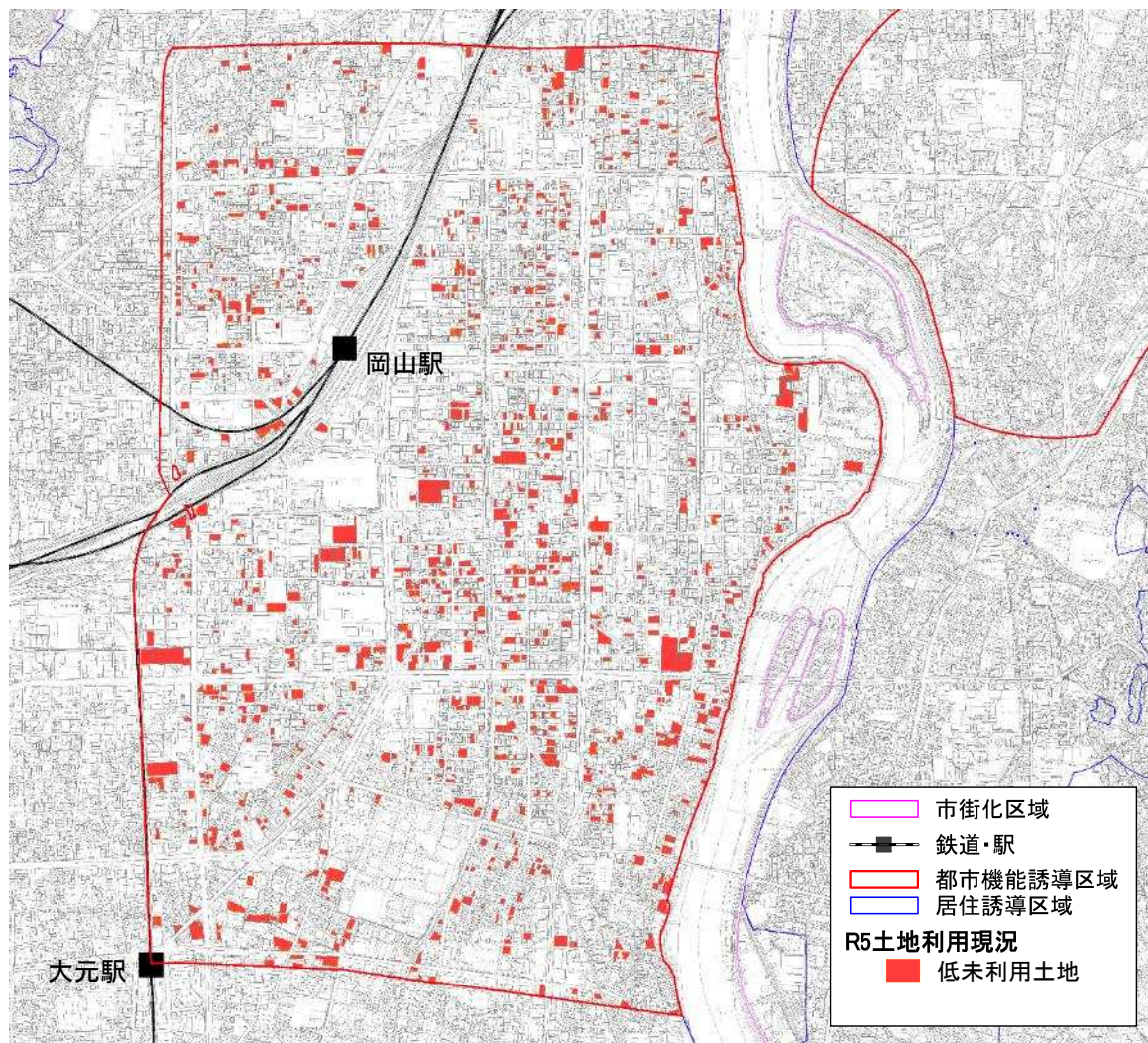
資料: 人流データ
 ※滞在人口はそれぞれの計測範囲に15分以上滞在した人数
 ※都心の各エリアの滞在人口は当該範囲にある125mメッシュの滞在人口を合計したもの(各エリアの境目によってはメッシュの重複あり)
 ※各都市拠点の滞在人口は岡山市立地適正化計画の考え方を参考に、設定した拠点の中心から800m圏の範囲にある125mメッシュの滞在人口を合計したもの
 ※auスマートフォンユーザーのうち個別同意を得たユーザーを対象に、個人を特定できない処理を行って集計されたデータの提供を受け、市で再集計した。
 データ提供: KDDI・技研商事インターナショナル「KDDI Location Analyzer」

3. 立地適正化計画の評価・検証 <都市機能の誘導>

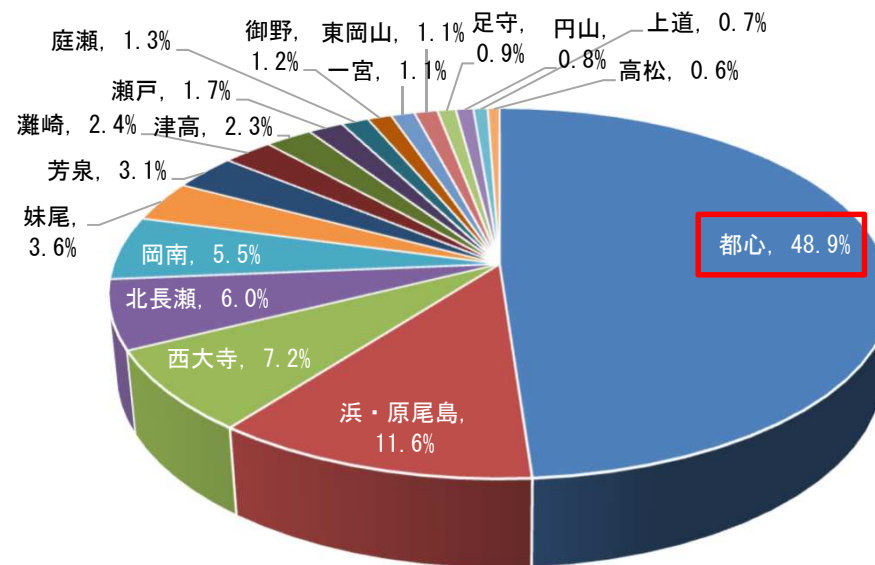
【モニタリング項目】 都心等の低未利用土地の面積

- 低未利用土地は都心において多く存在しており、都市機能誘導区域全体の低未利用土地のうち約5割を占めている。
- 次いで、浜・原尾島や西大寺、北長瀬、岡南の都市拠点内で低未利用土地が多く存在している。

■ 都心の低未利用土地分布図



■ 各都市機能誘導区域の低未利用土地の面積割合
 (都市機能誘導区域全体の低未利用土地面積=100%)



資料：R5都市計画基礎調査
 (低未利用土地：未利用宅地、その他の空地を抽出)

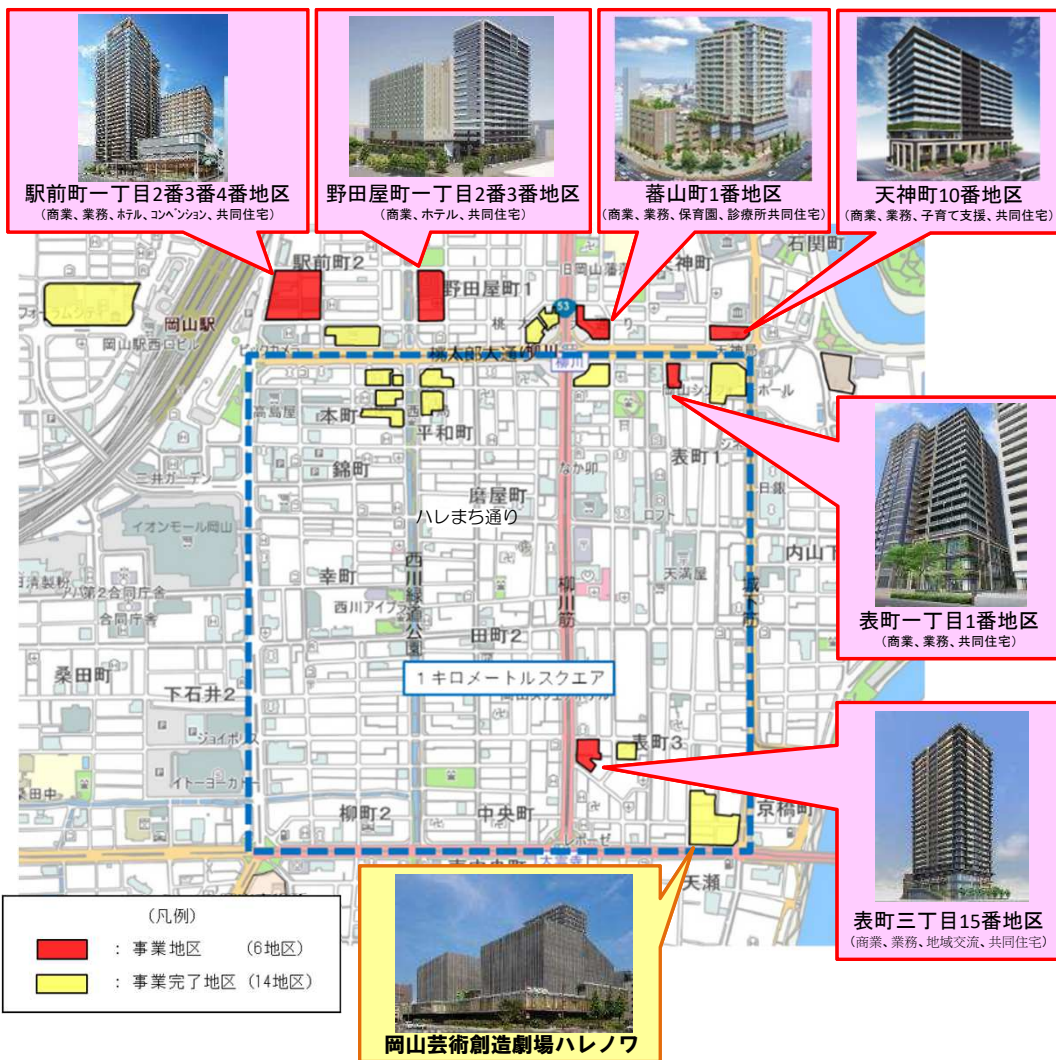
3. 立地適正化計画の評価・検証 <都市機能の誘導>

■都市機能誘導に関する主な取組(概ね5年間)

民間活力を生かした都市機能の誘導

- ▶ 民間活力を後押しし、高次都市機能や居住機能の充実・強化を図るため、市街地再開発事業を促進（都心において6地区が事業中）。
- ▶ 新市民会館「岡山芸術創造劇場ハレノワ」が完成。

■市街地再開発事業の事業地区



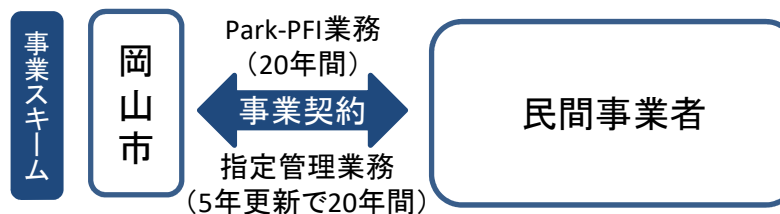
魅力ある都市空間の創出

- ▶ 都市拠点の一つである北長瀬の岡山操車場跡地において、健康増進や賑わい創出、防災公園としての機能を有する「北長瀬未来ふれあい総合公園」を整備（R5.4供用）。
- ▶ 一部を民間事業者者に有償貸付し、魅力と活力ある拠点づくりを推進。

■北長瀬未来ふれあい総合公園



■P-PFI制度と指定管理者制度を組み合わせた管理・運営



3. 立地適正化計画の評価・検証 <都市機能の誘導>

■ 都市機能誘導に関する取組一覧

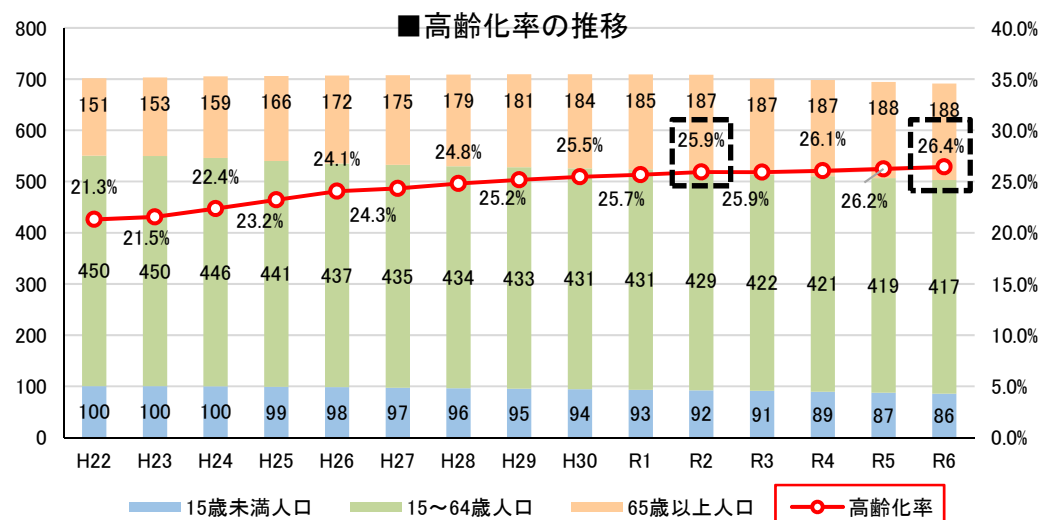
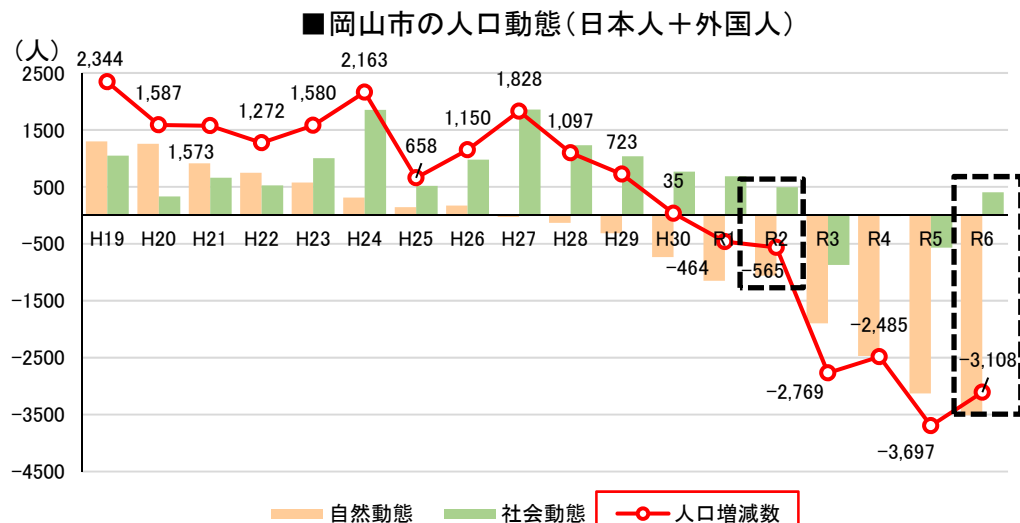
取組施策	取組状況
施策1 民間活力を生かした都市機能の誘導	
<ul style="list-style-type: none"> ➢ <u>都市機能の整備に関する国の支援施策の活用</u>や市街地総合再生計画に基づく<u>市街地再開発事業の促進</u>などにより、都市機能の誘導に取り組みます。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 市街地再開発事業の促進（6地区事業中） ■ 岡山芸術創造劇場ハレノワのオープン（R5.9月）
<ul style="list-style-type: none"> ➢ 誘導施設について、<u>容積率を緩和する特例制度の拡充</u>などを検討します。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 未実施
施策2 魅力ある都市空間の創出	
<ul style="list-style-type: none"> ➢ 優良な民間開発を適切に誘導し、<u>土地の集約化や大街区化、高度利用、緑やオープンスペースの確保</u>などにより、良好な都市空間の創出に取り組みます。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 市街地再開発事業の促進に併せて高度利用地区を指定(2地区) ■ 総合設計制度の活用（1件）
<ul style="list-style-type: none"> ➢ <u>楽しく歩け集える、道路や公園等の公共空間づくり</u>を進めるとともに、<u>空き地や空き家、小規模な駐車場等の低未利用地の利活用を促進</u>し、都心の賑わいと回遊性の向上に取り組みます。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ ハレまち通り一車線化（R4.4月全区間供用開始） ■ 下石井公園リニューアル（芝生化）（R6.3月完了）
<ul style="list-style-type: none"> ➢ 地域コミュニティやまちづくり団体が空き地や空き家を活用し、共同で整備・管理する空間・施設について、<u>地権者合意による協定制度（立地誘導促進施設協定）の周知や協定締結の支援</u>に取り組みます。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 未実施
<ul style="list-style-type: none"> ➢ 公共空間等の利活用に向け、<u>賑わいづくりに携わる民間事業者等の育成やエリアマネジメントの体制づくりの検討</u>を行います。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 都市再生推進法人の指定（3法人） ■ 北長瀬未来ふれあい総合公園におけるPark-PFI制度と指定管理者制度を組み合わせた管理・運営
<ul style="list-style-type: none"> ➢ <u>拠点周辺や主要な駅周辺について、都市基盤整備や面的な市街地整備等を必要に応じて検討し、拠点性の向上</u>などに取り組みます。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 北長瀬未来ふれあい総合公園の整備（R5.4月供用） ■ 岡山駅前広場への路面電車乗り入れ整備 ■ 駅前広場の整備【庭瀬駅(R6.3月供用)、高島駅(R7.9月供用)、上道駅(実施中)など】
施策3 公共施設マネジメントの推進と公的不動産の有効活用	
<ul style="list-style-type: none"> ➢ 誘導施設に位置づけた公共施設の新設・更新にあたっては、「<u>岡山市公共施設等総合管理計画</u>」と連携しながら、<u>都市機能誘導区域への立地を検討</u>します。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 岡山市公共施設等総合管理計画の新規施設整備方針へ、引き続き「コンパクトでネットワーク化された快適で多様なまちづくり」の方針を位置付け（R5.3月改定） ■ 一宮地域センターの移設（R4.5月）
<ul style="list-style-type: none"> ➢ <u>都市機能誘導区域内の公的不動産については、誘導施設の整備への活用</u>などを検討します。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 未実施

3. 立地適正化計画の評価・検証 <居住の誘導>

【モニタリング項目】人口動態、高齢化率

推移状況: △

- 近年の人口動態を確認すると、自然動態・社会動態ともに減少傾向となっており、**令和元年以降人口は減少傾向が続いている。**
- 高齢者の増加、年少人口・生産年齢人口の減少に伴い、**高齢化率は上昇傾向**となっている。

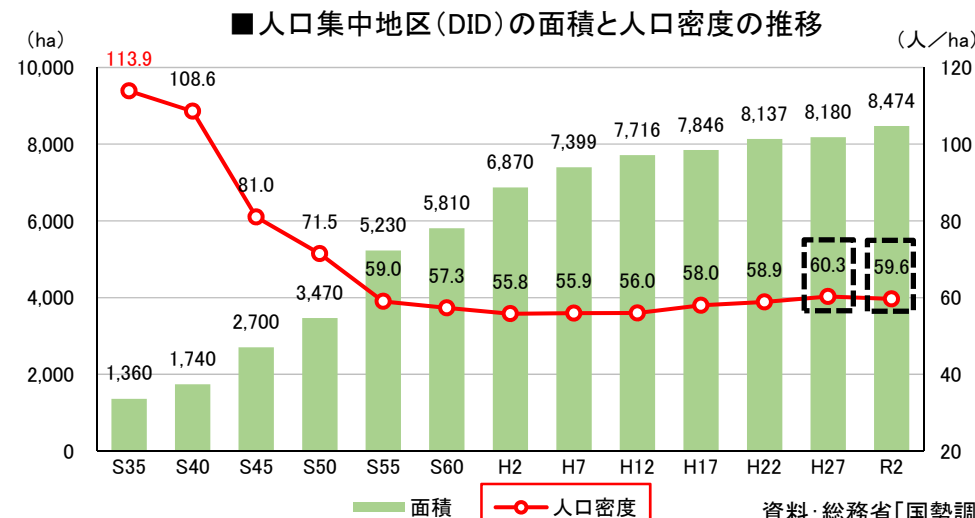


資料:岡山県毎月流動人口調査(年報)
前年10月1日~9月30日

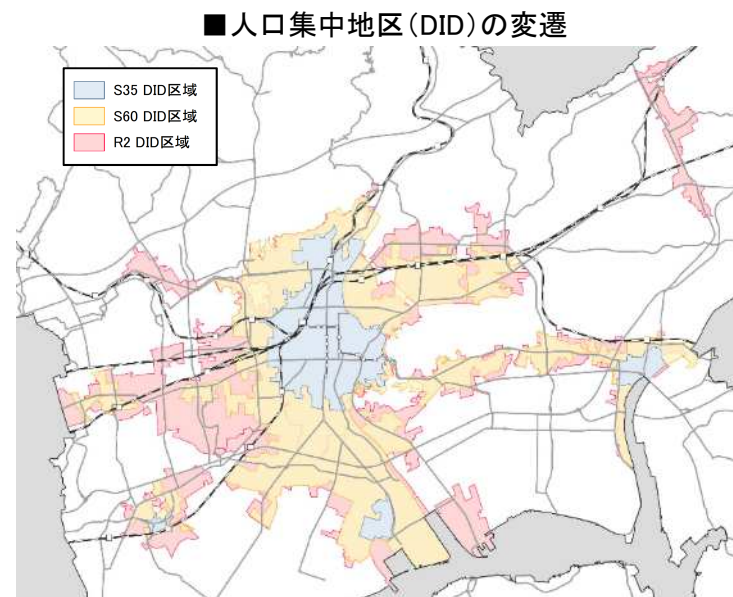
【モニタリング項目】人口集中地区(DID)人口密度

推移状況: △

- 本市の人口集中地区(DID)は、昭和35年の設定当初から令和2年の60年間で、面積は約6.2倍に増加しています。
- **DID人口密度は、近年の5年間で短期的には低下しているものの、長期的には、微増傾向**となっている。



資料:総務省「国勢調査」



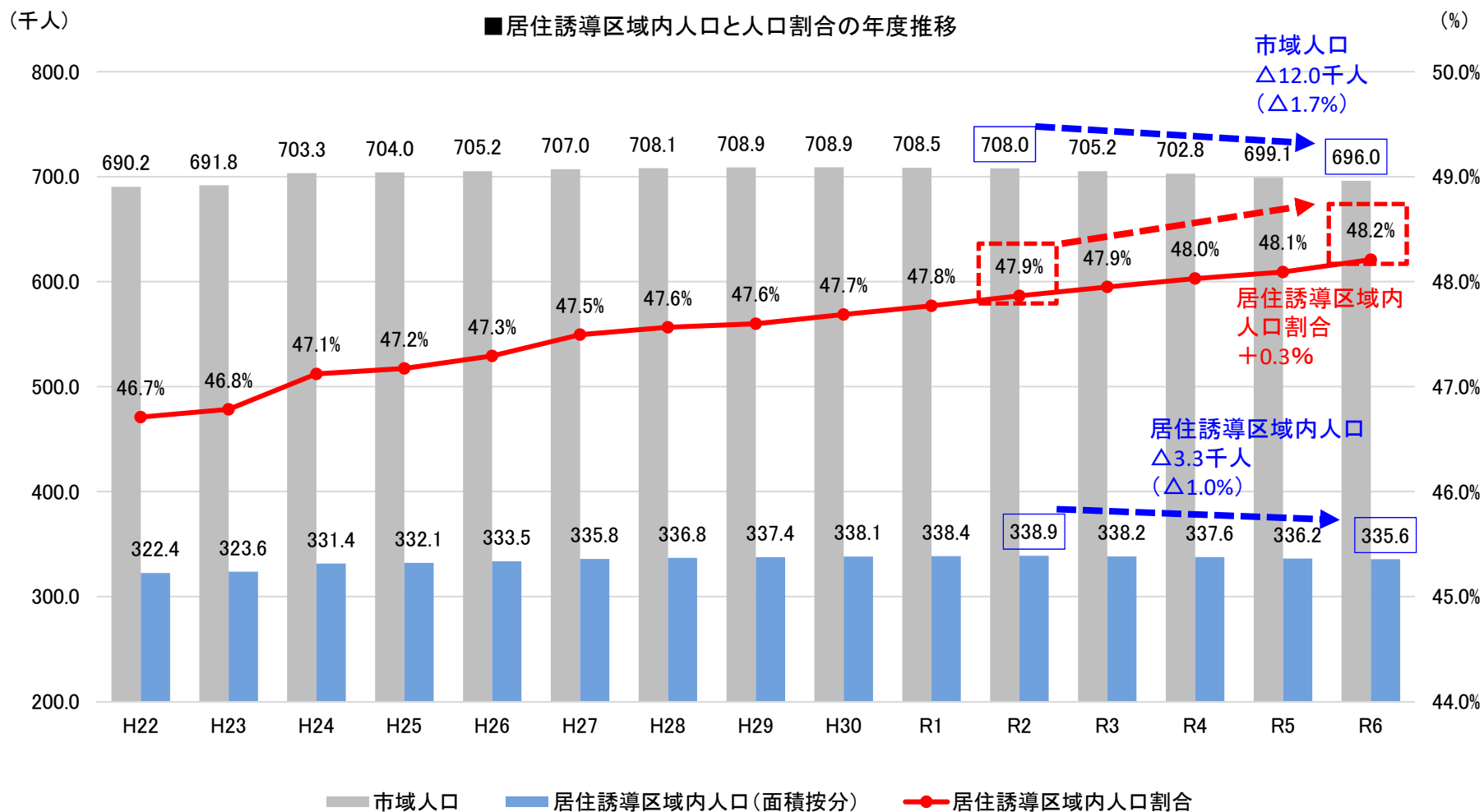
資料:総務省「国勢調査」

3. 立地適正化計画の評価・検証 <居住の誘導>

【モニタリング項目】 居住誘導区域内人口割合

推移状況: ○

- ▶ 住民基本台帳ベースでは、市域人口は平成30年頃をピークに減少し、居住誘導区域内人口は令和2年をピークに減少している。
- ▶ しかし、**市域全体と比較すると居住誘導区域における人口減少率は小さく、居住誘導区域内人口割合は増加している**ことが分かる。



※住民基本台帳(町丁目別:毎年9月)を利用し、居住誘導区域に接する町丁目を面積案分し居住誘導区域内人口を算出

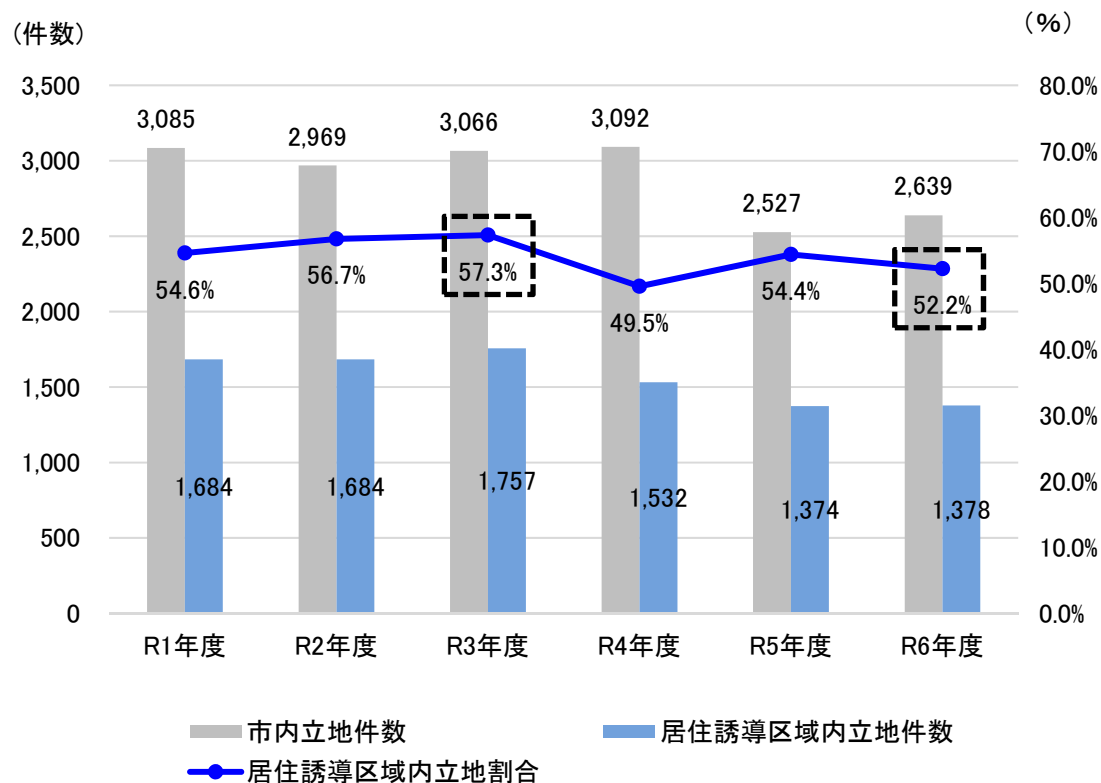
3. 立地適正化計画の評価・検証 <居住の誘導>

【モニタリング項目】 居住誘導区域内の新築建築物の立地割合

推移状況：△

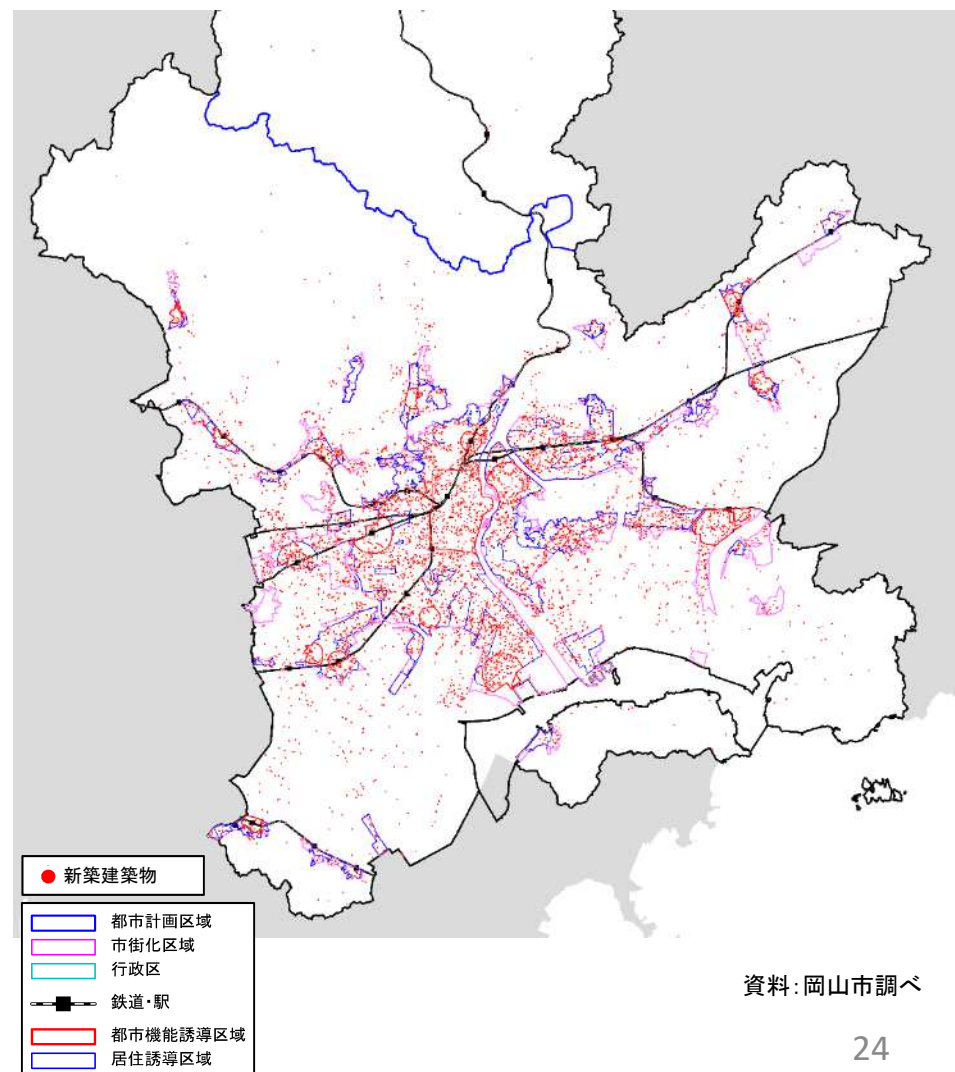
- 市域及び居住誘導区域内の新築建築物件数は、令和4年以降低下傾向にあり、**居住誘導区域内の新築建築物は約1400件で推移している。**
- 居住誘導区域内での建築件数割合は低下傾向であるが、居住誘導区域外より高い割合で推移している。**

■ 居住誘導区域内における新築建築物の立地件数及び割合の推移



資料：岡山市調べ

■ 新築建築物の分布 (R3～R6)



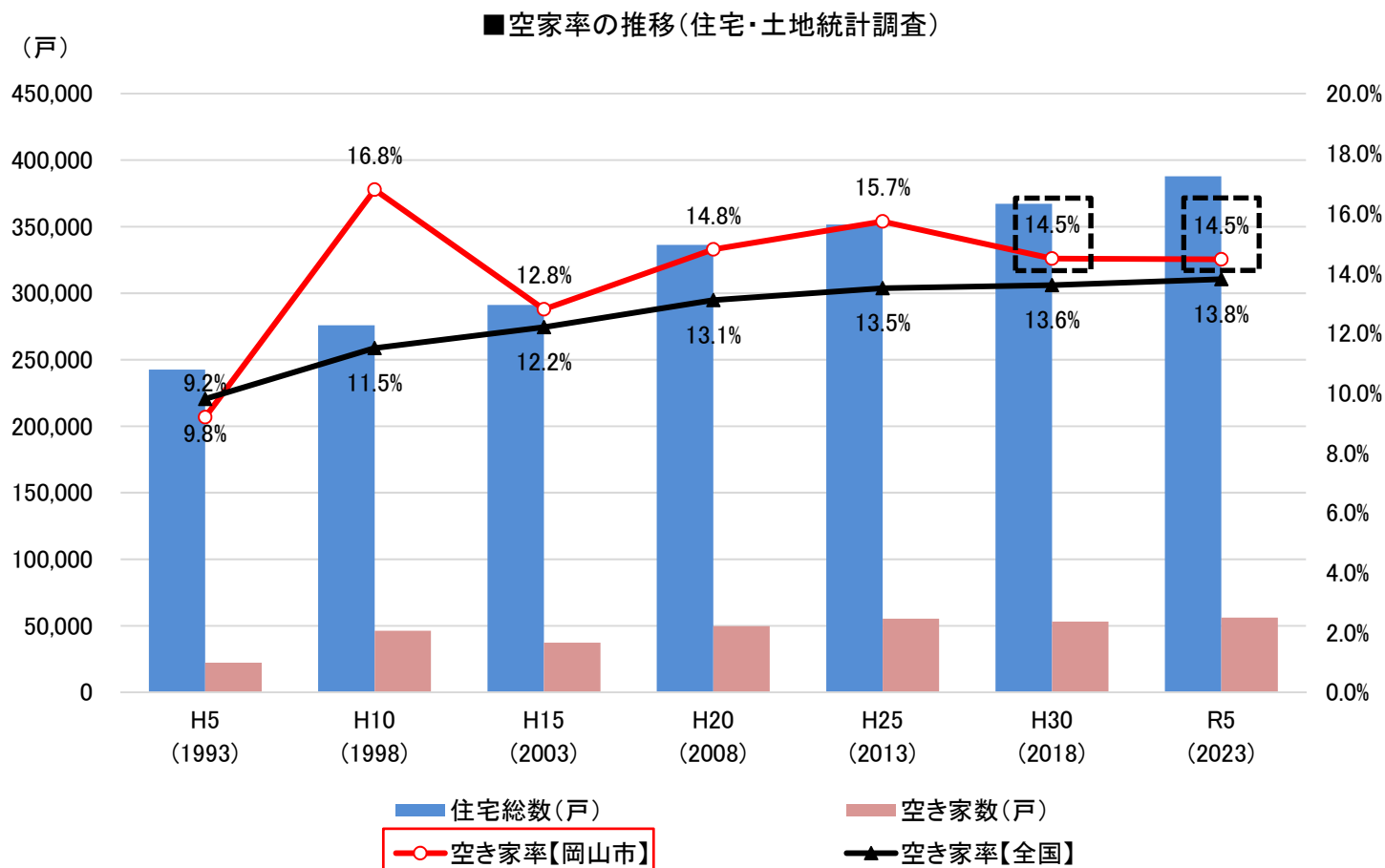
資料：岡山市調べ

3. 立地適正化計画の評価・検証 <居住の誘導>

【モニタリング項目】 空き家率

推移状況：横ばい

- 総務省が実施した「住宅・土地統計調査」では、本市の空き家数は平成5年以降増加傾向にあり、**全国平均を超える空き家率となっており、近年は14.5%で推移**している。
- なお、本市が実施した空家等実態調査では、市域全体の空き家棟数が、平成27年は8,660棟、令和6年は13,054棟(速報値)と約1.5倍に増加している。



住宅・土地統計調査(単位:戸)・・・総務省において、概ね5年毎に調査単位区内から無作為に抽出した住宅及び住宅以外で人が居住する建物並びにこれらに居住している世帯(1調査単位区当たり17住戸、計約340万住戸・世帯を対象に調査
 岡山市空家等実態調査(単位:棟)・・・岡山市内に存在する空き家について、全数調査を実施しているため、調査手法や単位において「住宅・土地統計調査」とは結果が異なる

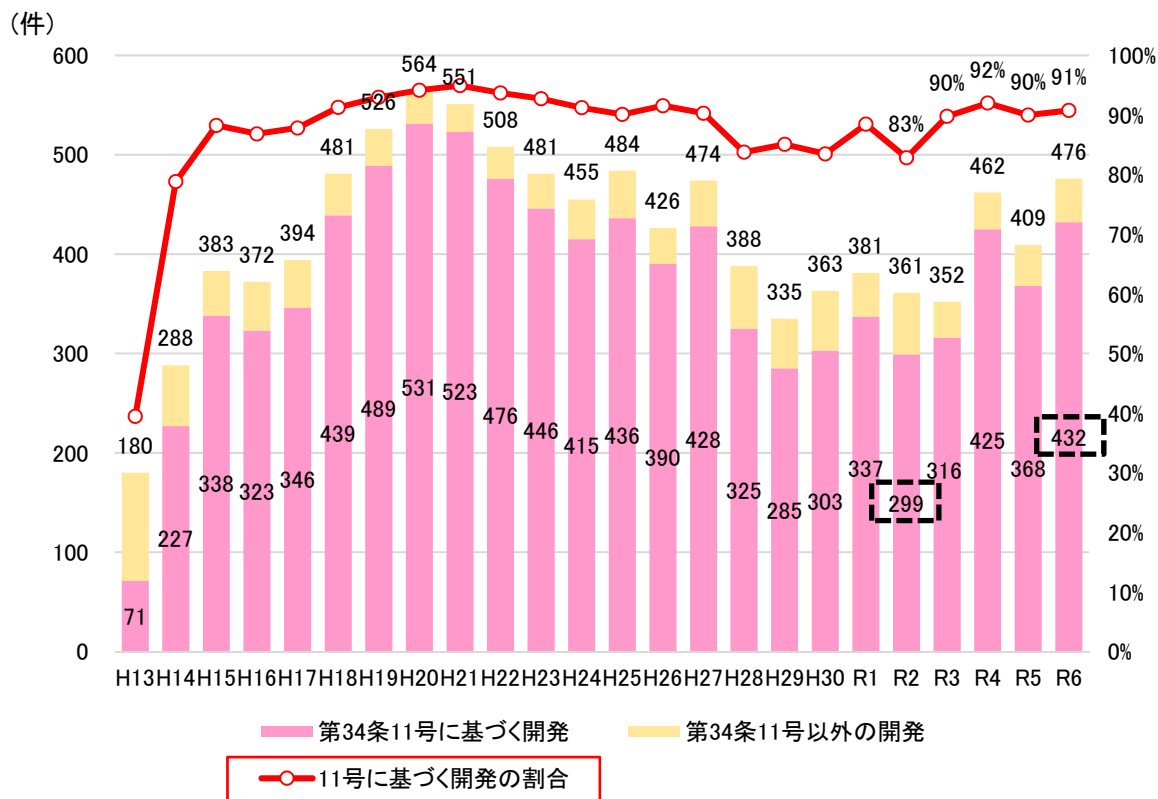
3. 立地適正化計画の評価・検証 <居住の誘導>

【モニタリング項目】市街化調整区域の開発許可件数

推移状況: △

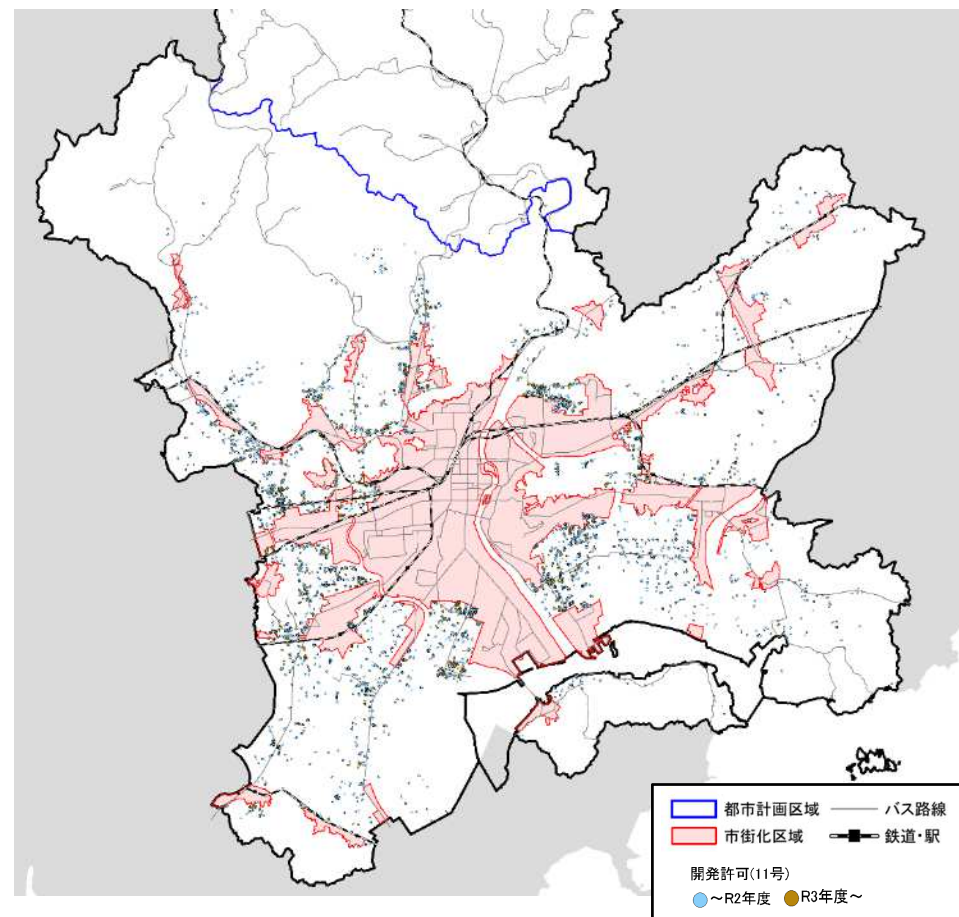
- 市街化調整区域の開発許可は、**市街化区域に近接した地区で行われており、郊外部での開発が進行している状況。**
- 都市計画法第34条11号の規定に基づく条例（いわゆる50戸連たん制度）による開発件数は、全体の9割近くを占めており、**条例廃止の在り方を検討した令和4年度以降、件数が増加傾向**となっている。
- 令和8年4月には、**都市計画法34条11号の規定に基づく条例が廃止**されるため、**市街化調整区域における開発件数は大幅に減少する見込み**である。

市街化調整区域の開発許可件数の推移



資料:岡山市調べ
完了公告日を含む年度に開発許可の件数を計上

市街化調整区域の開発許可位置図



資料:岡山市調べ
(H13~H30年度分、第34条11号完了のみ)

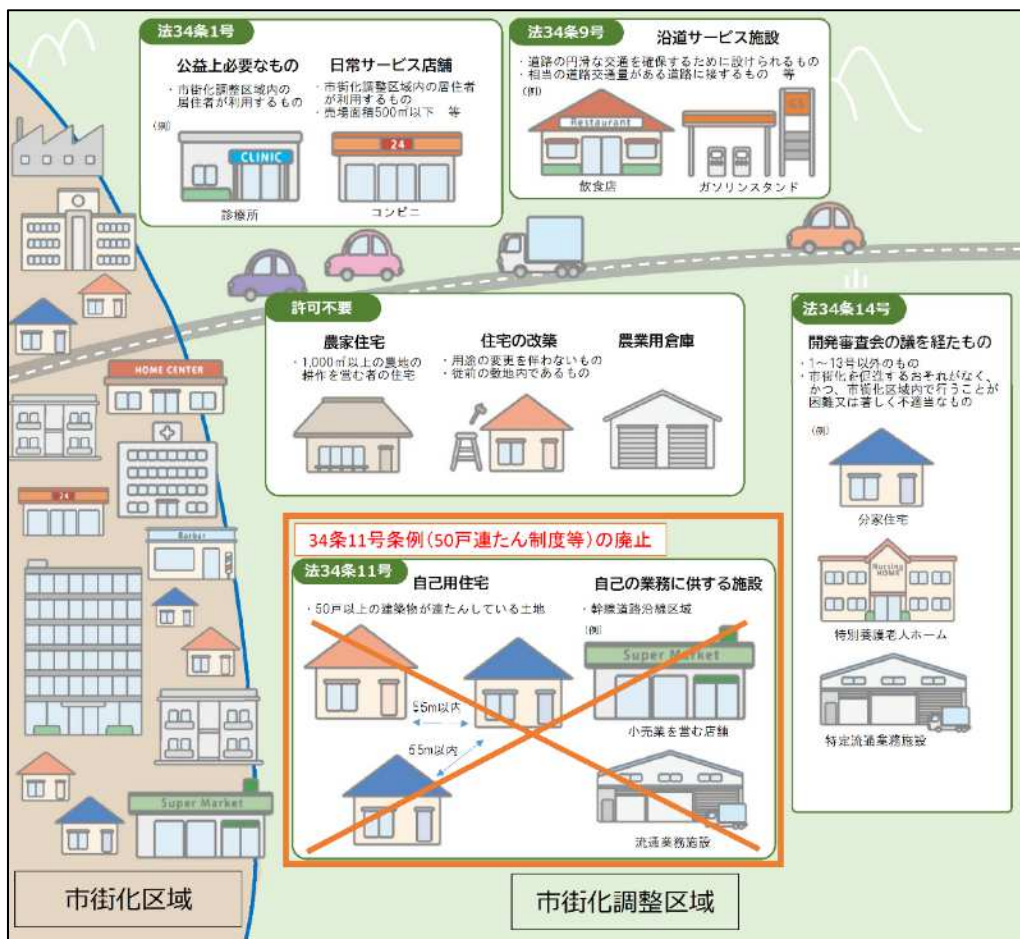
3. 立地適正化計画の評価・検証 <居住の誘導>

■ 居住誘導に関する主な取組(概ね5年間)

良好な居住環境の形成

- ▶ 低密度な市街地の拡大を抑制するため、市街化調整区域における開発許可制度のうち、都市計画法34条11号の規定に基づく条例(50戸連たん制度)を廃止(2年間の経過措置後であるR8.4月から廃止)。

■ 市街化調整区域の開発許可制度の見直し(50戸連たん制度の廃止)



安全・安心な居住地の形成

- ▶ 「岡山市空家等対策計画」に基づき、危険な空家に対する助言・指導、除却助成による解体促進や、空き家情報バンクによる流通促進、リフォーム助成による利活用を促進。
- ▶ 産官学で連携した「空き家を生まないプロジェクト」を実施。

令和6年3月末現在

■ 空家等適正管理支援事業(除却)の実績

	R3	R4	R5	計
一般除却件数	25	16	12	53

■ 空家情報バンクの実績

	R3	R4	R5	計
登録件数	10	26	21	57
成約件数	8	19	7	34
成約率(%)	80.0	73.0	33.3	59.6

■ 空家等適正管理支援事業(リフォーム)

	R3	R4	R5	計
一般リフォーム件数	19	17	15	51

■ 空き家を生まないプロジェクトの実績

	R3	R4	R5	計
地区数	1	3	3	7

3. 立地適正化計画の評価・検証 <居住の誘導>

■ 居住誘導に関する取組一覧

取組施策	取組状況
施策4 良好な居住環境の形成	
<ul style="list-style-type: none"> ▶ <u>適切な土地利用の推進や居住環境の維持・向上に資する都市基盤整備</u>などにより、良好な居住環境の形成を図ります。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 50戸連たん制度に関する条例の廃止（R8.4月施行）
<ul style="list-style-type: none"> ▶ <u>駅前広場、鉄道駅等へのアクセス道路や自転車走行空間の整備</u>などにより、身近な拠点へのアクセス性の向上に取り組みます。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 駅前広場の整備【庭瀬駅(R6.3月供用)、高島駅(R7.9月供用)、上道駅(実施中)など】【再掲】 ■ 自転車通行空間の整備
<ul style="list-style-type: none"> ▶ <u>歩道の整備や段差解消</u>など、人にやさしいみちづくりに取り組みます。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 通学路等の歩道整備の推進
<ul style="list-style-type: none"> ▶ <u>市民ニーズの変化や利用形態に合わせた公園の再整備や適切な維持管理</u>などにより、市民が憩い集える公園の整備に取り組みます。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 北長瀬未来ふれあい公園の整備（R5.4月供用）【再掲】 ■ 下石井公園リニューアル（芝生化）（R6.3月完了）【再掲】
<ul style="list-style-type: none"> ▶ <u>主要な道路や公共空間における緑のボリュームアップ</u>を図るとともに、地区計画や岡山市景観計画による誘導、岡山市緑化基金による助成などを通じ、<u>生垣や建物の壁面、屋上などを利用した住宅地の緑化</u>にも取り組みます。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 緑のボリュームアップ事業（R6からは都心の街路樹に加え、西大寺駅及び北長瀬駅周辺地区を加え取組を拡大）
施策5 安全・安心な居住地の形成	
<ul style="list-style-type: none"> ▶ <u>多様化する都市災害に対し、国、県等と一体となり、河川、道路、下水道等の都市基盤の整備を総合的かつ計画的に推進</u>し、安全で安心して住み続けられる居住環境の整備に取り組みます。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ ハード対策（今保・白石ポンプ場整備、旭川ダム再生事業への要望等） ■ ソフト事業（自主防災組織結成支援、事前水位調整の定着）
<ul style="list-style-type: none"> ▶ <u>防災訓練や出前講座、ハザードマップの配布</u>などを通じ、防災情報の周知や防災意識の向上に取り組みます。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 防災訓練や出前講座の実施 ■ ハザードマップの配布
<ul style="list-style-type: none"> ▶ 「<u>岡山市空家等対策計画</u>」に基づき、<u>特定空家等の解消や空き家情報バンク、空き家の診断・リフォーム・除却に対する助成</u>など、空き家の適正な管理や利活用の促進により、良好な市街地環境の保全に取り組みます。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 空き家情報バンクの利用促進 ■ 空家の除却・リフォームへの助成支援
<ul style="list-style-type: none"> ▶ <u>既存住宅ストックの計画的な修繕の啓発、バリアフリー化のリフォーム助成支援、長期優良住宅の促進</u>などにより、良質な住宅ストックの確保に取り組みます。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 岡山市すこやか住宅リフォーム助成制度の推進 ■ 長期優良住宅の認定制度の運用
<ul style="list-style-type: none"> ▶ <u>需要に応じた市営住宅の供給や適正な管理運営、サービス付き高齢者向け住宅制度の普及</u>などにより、住宅セーフティネットの構築に取り組みます。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 岡山市営住宅等長寿命化計画に基づく、市営住宅の適切な管理の推進
施策6 居住促進に向けた情報提供・支援	
<ul style="list-style-type: none"> ▶ 多様な居住ニーズへの対応を図るため、<u>住み替え意向のある居住者に対する適切な民間賃貸住宅や空き家情報の提供</u>などに不動産団体と連携して取り組みます。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 住まい探しの支援サービスの推進（県内の15自治体及び不動産業界団体と連携・協力） ■ 空き家情報バンクの利用促進【再掲】
<ul style="list-style-type: none"> ▶ 大都市圏等からの住み替え意向のある方に対する<u>移住相談会の開催やUIターン就職支援</u>などにより、移住・定住の促進に取り組みます。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 就職支援ニーズへの対応を強化するため、「おかやまぐらし相談センター」を東京、大阪に設置（R3）

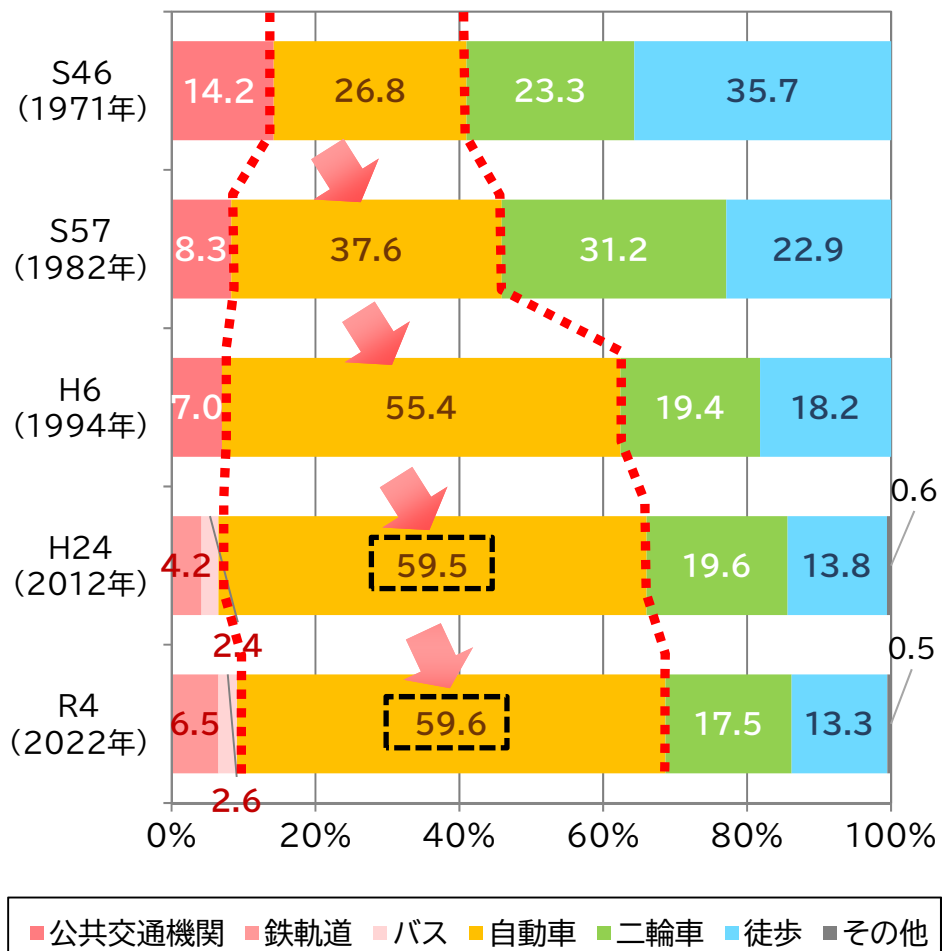
3. 立地適正化計画の評価・検証 <交通ネットワーク>

【モニタリング項目】 代表交通手段分担率(自動車)

推移状況: △

- 移動手段の約60%が自動車であり、公共交通（電車・路面電車・バス）は、わずか9%に留まり、**依然として自動車への依存度が高い状況**となっている。

■岡山市の交通手段分担率の推移



資料: パーソントリップ調査

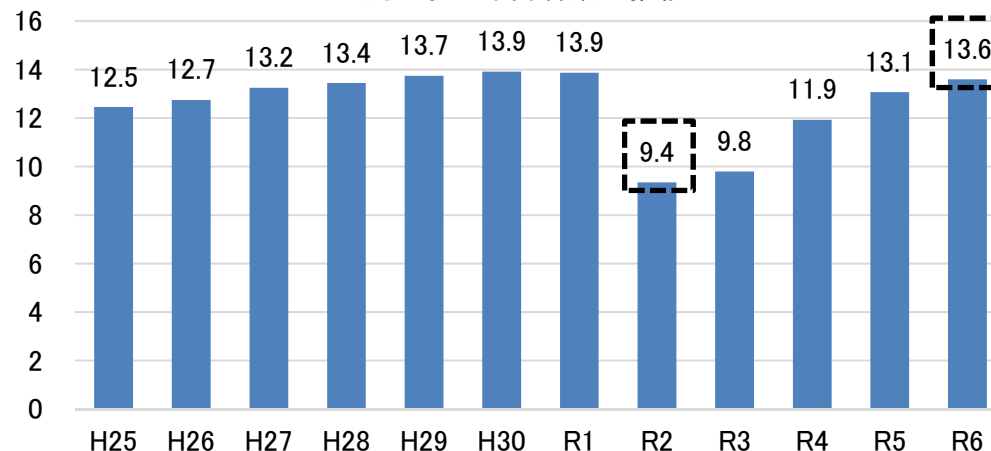
【モニタリング項目】 JR岡山駅の乗降客数

推移状況: ○

- JR岡山駅の乗降客数及び各公共交通の利用者数について、**新型コロナウイルス感染症拡大の影響もあり、令和2年以降は大幅に利用者数が減少し、その後回復傾向に転じている。**

(万人/日)

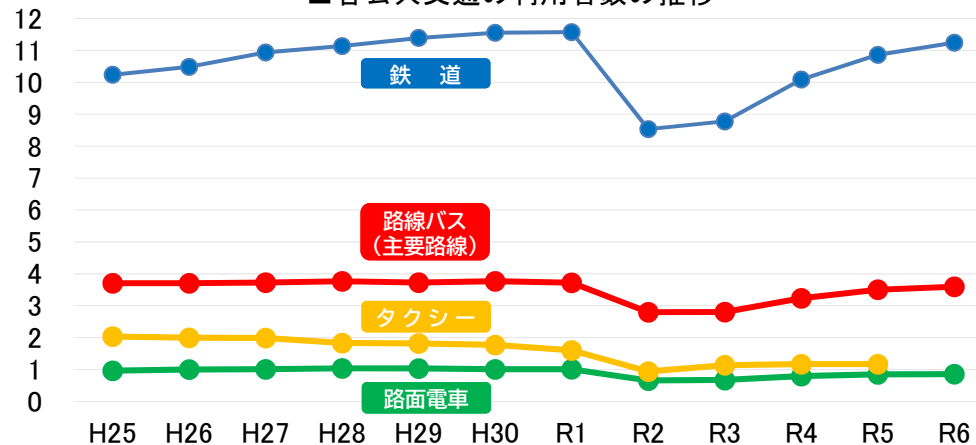
■JR岡山駅の乗降客数の推移



資料: JR西日本提供

(万人/日)

■各公共交通の利用者数の推移



資料: 交通事業者提供

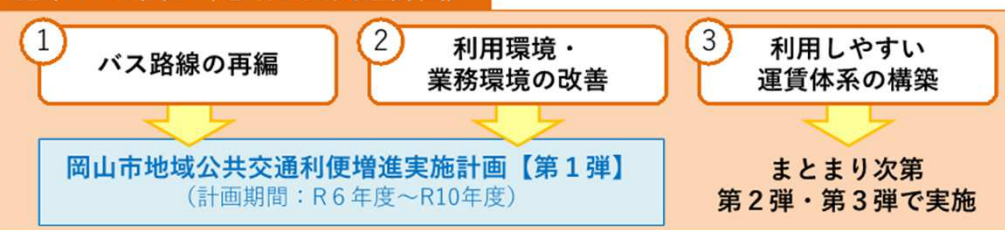
3. 立地適正化計画の評価・検証 <交通ネットワーク>

交通ネットワークに関する主な取組(概ね5年間)

便利で快適な交通ネットワークの構築①

- ▶ 持続可能な公共交通ネットワークの構築に向けて、バス路線の再編、利用環境・業務環境の改善、利用しやすい運賃体系の構築を3本柱とした「地域公共交通計画」を策定(R6.2月策定)。
- ▶ バス路線再編等を具体化する「地域公共交通利便増進実施計画」を策定(R6.3月策定)。

施策の3本柱(地域公共交通計画)



バス路線の維持・拡充に向けた新形態

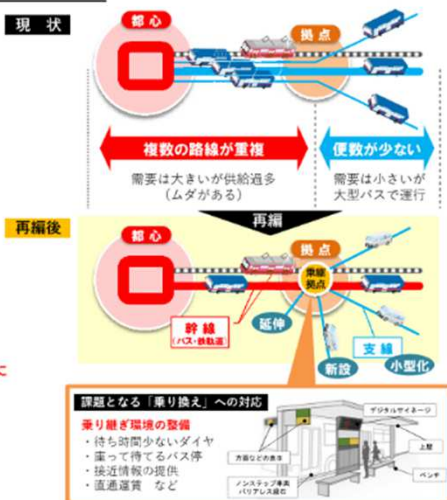
実施計画<第1弾>

<4つのポイント>

- 1. 需要に応じて幹線と支線に分割**
重複路線の集約等により、生み出された余力で支線を新設・延伸・増便(駅・商業施設・病院へ接続)
- 2. 支線は小型車両で運行(普通2種免許)**
運行経費の削減と運転手不足への対応
- 3. 支線は公設民営(幹線は民設民営)**
小型車両の調達や乗り継ぎ環境の整備等について、市が負担
- 4. 運行支援で支線を安定維持**
支線の収支率は30%程度と低いため、運行経費の最大65%まで市が支援することで、支線を持続可能に

これらの4つのポイントの組み合わせが岡山モデル

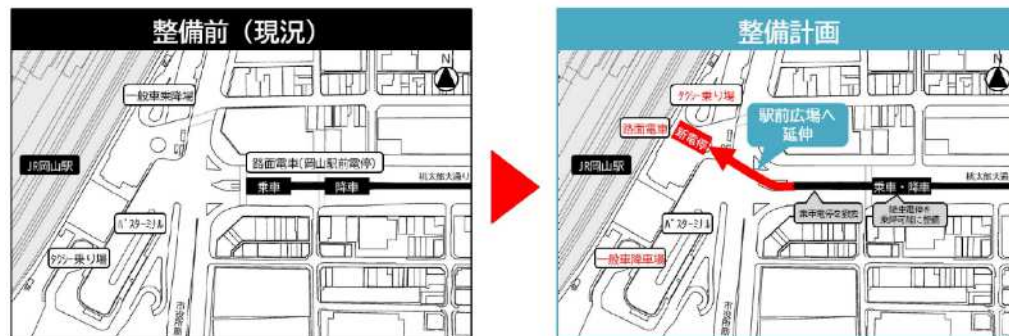
10方面・17系統の支線を創設



便利で快適な交通ネットワークの構築②

- ▶ 岡山駅に交通結節機能の強化とともに、回遊性の向上、都心の活性化を目的に、令和8年度末までの完成を目指し、路面電車の岡山駅前広場乗入れ整備を推進。
- ▶ 併せて、タクシーゾーン(R5.12月供用)と一般車ゾーン(R7.3月供用)の入れ替え、案内所の整備等、駅前広場の利便性向上に取り組んでいる。

整備概要図



岡山駅前で電停整備イメージ



岡山駅前広場整備イメージ



タクシーゾーン(R5.12月供用開始)



3. 立地適正化計画の評価・検証 <交通ネットワーク>

■ 交通ネットワークに関する主な取組(概ね5年間)

取組施策	取組状況
施策8 便利で快適な交通ネットワークの構築	
<ul style="list-style-type: none"> ➢ <u>バス路線の再編や桃太郎線のLRT化、路面電車の延伸・環状化等の基盤整備など</u>により、公共交通のサービス水準の向上や安定的な提供に取り組みます。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ バス路線再編等に向けた「地域公共交通計画」(R6.2月)と「地域交通利便増進実施計画」(R6.3月)の策定 ■ 路面電車の延伸・環状化に向けた都市計画決定 (R3.9月)
<ul style="list-style-type: none"> ➢ <u>駅前広場の整備や岡山駅への路面電車の乗り入れ、パーク&ライド・バスライド駐車場や乗り継ぎ拠点の整備など</u>により、鉄道駅やバス停などの交通結節機能の強化に取り組みます。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 駅前広場の整備【庭瀬駅(R6.3月供用)、高島駅(R7.9月供用)、上道駅(実施中)など】【再掲】 ■ 岡山駅前広場への路面電車乗り入れ整備【再掲】 ■ サイクル&ライド駐車場の整備(上道駅) (事業中)
<ul style="list-style-type: none"> ➢ <u>ICカードの利用環境の拡充や乗り継ぎ割引、高齢者割引の導入など</u>、利用しやすい運賃体系の構築に取り組みます。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ ハレカシステムの導入 6社⇒7社【宇野・岡電・下電・中鉄・東備・八晃・両備】 【中鉄が全線に拡大(R3.10月)、八晃導入(R5.12月)】 ■ 高齢者・障害者等の路線バス・路面電車を半額にするハレカハーフの開始 (R3)
<ul style="list-style-type: none"> ➢ <u>案内表示の拡充や多言語化、バスロケーションシステムの改善・拡充など</u>、わかりやすい案内情報の提供に取り組みます。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ バスロケーションシステムの拡充(5社→7社) ※宇野・岡電・下電・中鉄・東備・八晃・両備
<ul style="list-style-type: none"> ➢ <u>環状道路整備による都心の通過交通の抑制、ボトルネック交差点の改良による渋滞緩和、都心・拠点間の放射状道路の整備など</u>、バス交通を含めた自動車交通の移動の円滑化に取り組みます。 ➢ <u>歩行空間等のバリアフリー化、自転車走行空間の整備、無電柱化の推進など</u>、道路利用環境の向上に取り組みます。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 外環状線の整備 <ul style="list-style-type: none"> ・ 暫定供用：市道藤田浦安南町線 (R4) ・ 事業中：国道180号岡山環状南道路、国道180号岡山西バイパス (主)岡山赤穂線、(市)江並升田線 ■ 中環状線の整備 <ul style="list-style-type: none"> ・ 事業中：(都)下中野平井線(旭川工区) ■ 放射状道路の整備 <ul style="list-style-type: none"> ・ 事業中：(主)岡山吉井線、(主)西大寺山陽線、(主)飯井宿線、 (市)西大寺上中川町1号線、(主)岡山牛窓線、 (一)岡山倉敷線、(主)岡山児島線 ■ 自転車通行空間の整備、シェアサイクル「ももちゃり」の充実 ■ 電線共同溝整備事業の推進
施策9 健全な暮らしを支える交通への転換	
<ul style="list-style-type: none"> ➢ <u>交通手段の選択を自動車から公共交通に転換するように促す「モビリティマネジメント」</u>に取り組みます。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ スマート通勤おかやまの実施(毎年実施) ■ ノーマイカーデーの普及啓発(毎年実施)
<ul style="list-style-type: none"> ➢ 公共交通中心の交通体系への転換を図るとともに、<u>電気自動車などの次世代自動車の普及による温室効果ガスの削減</u>に取り組みます。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 低公害車(燃料電池自動車、電気自動車等)の導入に対する経費の一部を助成することにより、普及を促進

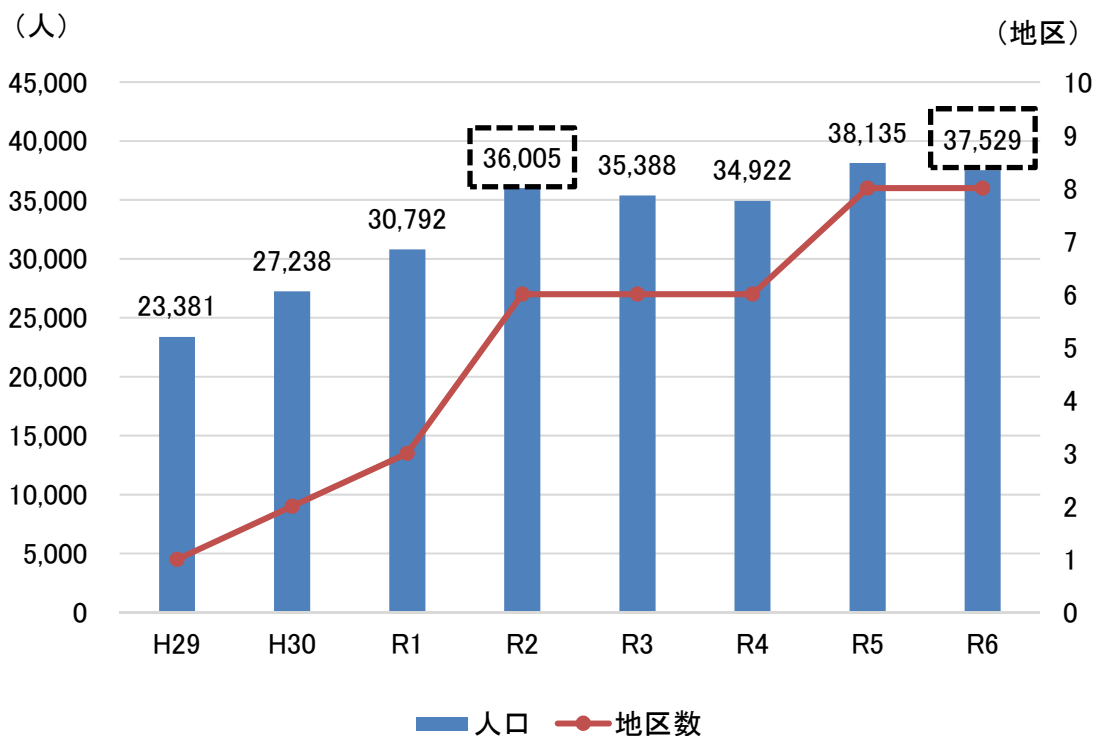
3. 立地適正化計画の評価・検証 <周辺地域の維持・活性化>

【モニタリング項目】 地元検討組織が主体となった生活交通が導入されている地域の人口

推移状況: ○

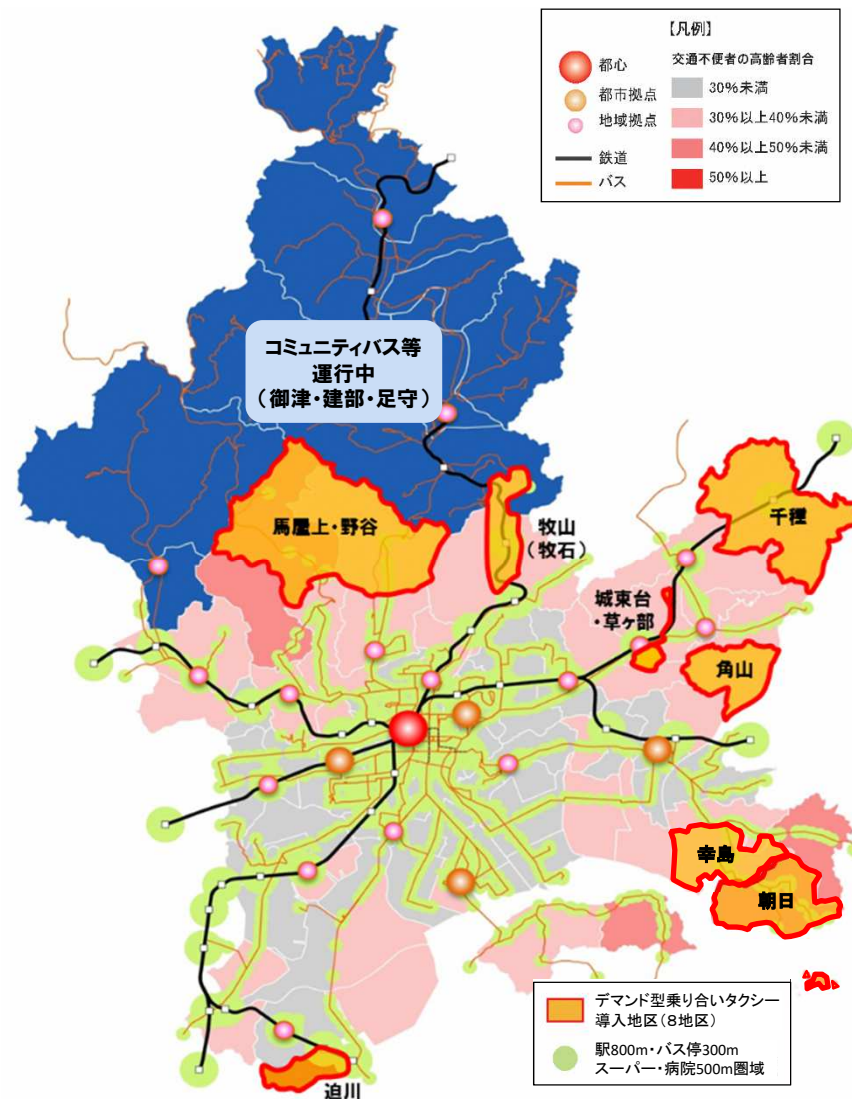
▶ デマンド型乗り合いタクシー導入地区数の増加に伴い、**地元検討組織が主体となった生活交通が導入されている地域の人口も、増加傾向**となっている。

■ 地元検討組織が主体となった生活交通が導入されている地域の人口



資料: 岡山市調べ(住民基本台帳 各年9月末集計)
人口には、コミュニティバス等を運行している御津・建部地区、足守地区が含まれています。
地区数は、デマンド型乗り合いタクシーの導入地区を示しています。(試験運行含む)

■ デマンド型乗合いタクシー等の導入地区



3. 立地適正化計画の評価・検証 <周辺地域の維持・活性化>

■ 周辺地域の維持・活性化に関する主な取組(概ね5年間)

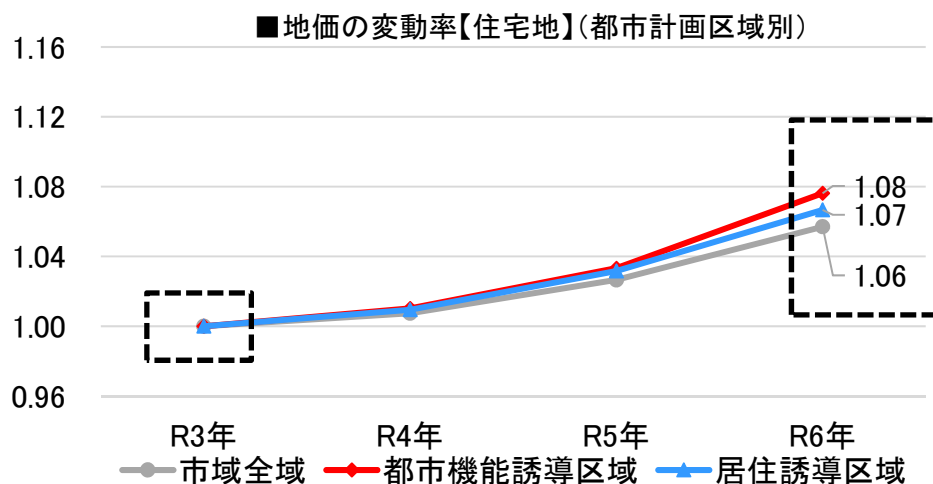
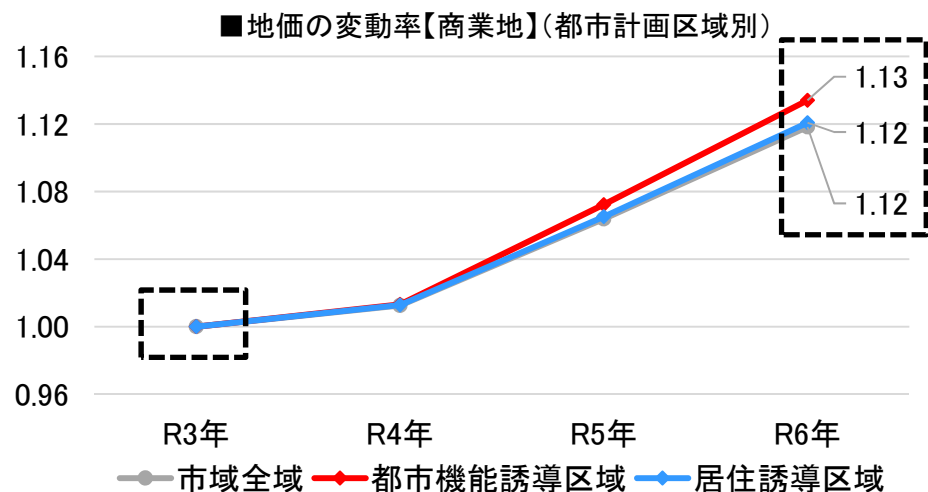
取組施策	取組状況
施策7 周辺地域の維持・活性化	
<ul style="list-style-type: none"> ➢ 農業活動などの調整を図りつつ、<u>開発許可制度の適切な運用など</u>により、周辺地域の活性化に資する土地利用に取り組みます。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 市街化調整区域における開発許可制度の見直し【人口減少が著しい区域における20戸連たん制度の新設や空家の用途変更の緩和（R6.6月運用開始）】
<ul style="list-style-type: none"> ➢ 「<u>地域おこし協力隊</u>」制度等を活用し、<u>三大都市圏をはじめとする都市地域から中山間・周辺地域等へ、地域活動を担う人材を受け入れ</u>、地域の活性化などに取り組みます。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 地域おこし協力隊（延べ17名）の受け入れ
<ul style="list-style-type: none"> ➢ <u>地域活動の拠点である公民館を活用するなど、人々のつながりができる環境づくり</u>に取り組みます。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 各公民館に配置された地域担当職員を活用した地域の担い手づくりを推進 ■ 公民館での地域応援人づくり講座の開催
<ul style="list-style-type: none"> ➢ 自然環境や歴史・文化資産といった地域が持つ固有の資源をいかした、<u>周辺地域の活力の維持・向上につながる産業や観光の振興</u>に取り組みます。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 史跡造山古墳群保存整備（R5.4月一般公開） ■ 高松城址公園資料館整備（R5.6月リニューアルオープン）
<ul style="list-style-type: none"> ➢ 産業政策上の位置付けや具体的な事業の見通しを踏まえつつ、大規模な敷地を必要とする場合やインターチェンジ周辺等の特別な立地を必要とする場合には、<u>市街化調整区域の地区計画などの活用により、産業の集積や活性化</u>に取り組みます。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 市街化調整区域において、産業拠点周辺での既存工場の拡張等を可能とする開発許可制度や地区計画制度の見直し（R6.11運用開始）
<ul style="list-style-type: none"> ➢ 都心・拠点への移動や買い物・通院など、<u>地域の生活を支える公共交通の維持・確保</u>に取り組みます。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ バス路線再編等に向けた「地域公共交通計画」（R6.2月）と「地域交通利便増進実施計画」（R6.3月）の策定【再掲】
<ul style="list-style-type: none"> ➢ 公共交通の不便な地域において、<u>地元検討組織との協働により、地域特性に応じた新たな生活交通の導入や既存生活交通の維持・改善</u>に取り組みます。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 生活交通（デマンド型乗合いタクシー）の導入（8地区）、導入検討中（2地区）

3. 立地適正化計画の評価・検証 <その他の関連項目>

【モニタリング項目】地価の変動率

推移状況：○

➤ 商業地・住宅地では、**令和3年以降、都市機能誘導区域・居住誘導区域ともに上昇傾向**となっている。

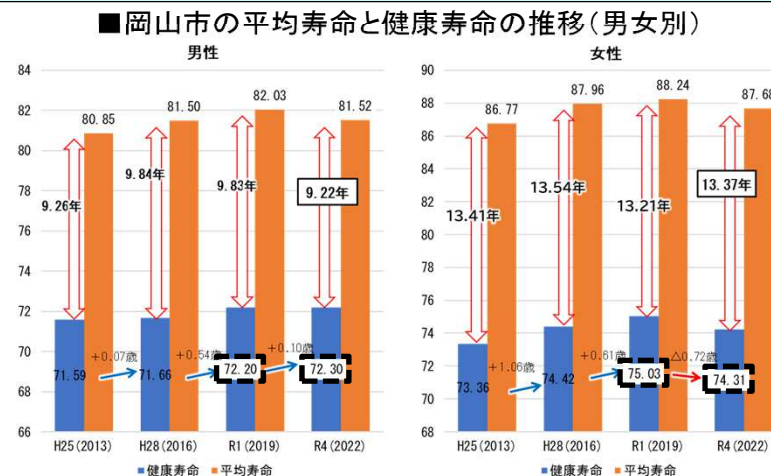


資料：公示地価(国土交通省)より作成
変動率は、データがそろっている地点を対象に、R3年の値を基準(1.0)として算出したもの

【モニタリング項目】健康寿命

推移状況：○(男性)、△(女性)

➤ 直近の推移では、**コロナ禍の影響により、伸びは鈍化しているが、長期的には延伸傾向**となっている。

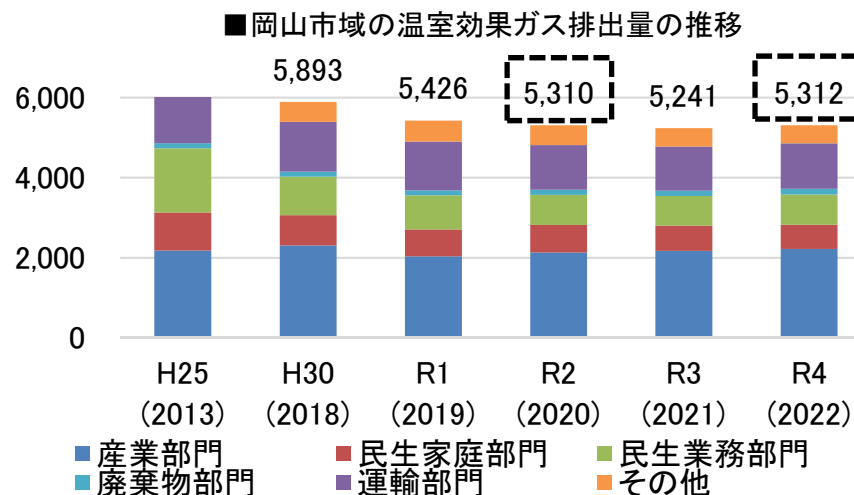


資料：令和6年度厚生労働行政推進調査事業費補助金(循環器疾患・糖尿病等生活習慣病対策総合研究事業)分担研究報告書「健康寿命の算定・評価、関連要因に関する検討ー2022年指標値の算定と推移評価、関連要因の検討ー」

【モニタリング項目】温室効果ガス排出量

推移状況：△

➤ 直近の推移では、**コロナ禍からの社会・経済活動の回復によるエネルギー消費量の増加等が考えられ微増**しているものの、**長期的には減少傾向を維持**している。



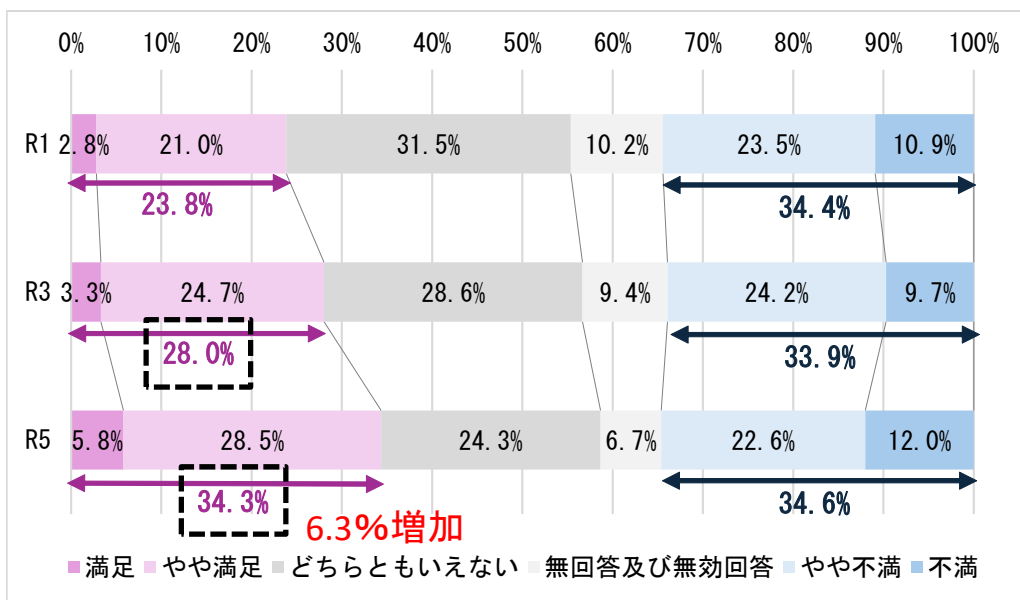
3. 立地適正化計画の評価・検証 <その他の関連項目>

【モニタリング項目】 市民意識調査の満足度

推移状況: ○

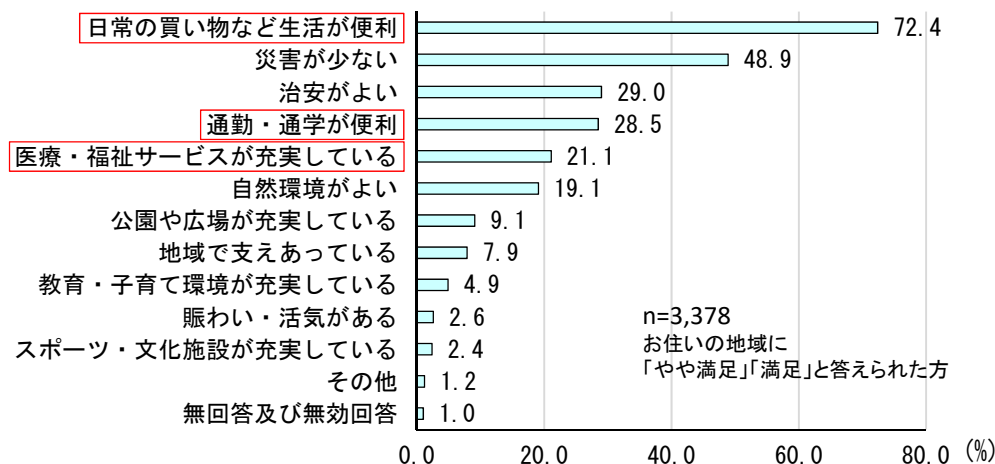
- 令和5年度では令和3年度に比べて、「コンパクトで機能的な都市づくり」に対する満足度が上昇しており、「満足」また「やや満足」と回答した割合が**6.3%増加**している。
- 住まいの地域を満足に感じる理由では、「**日常の買い物など生活が便利**」が一番高い。一方で、不満足に感じる理由でも、同様に「**日常の買い物など生活が不便**」が一番高い。

■市民意識調査「コンパクトで機能的な都市づくり」に対する満足度の推移

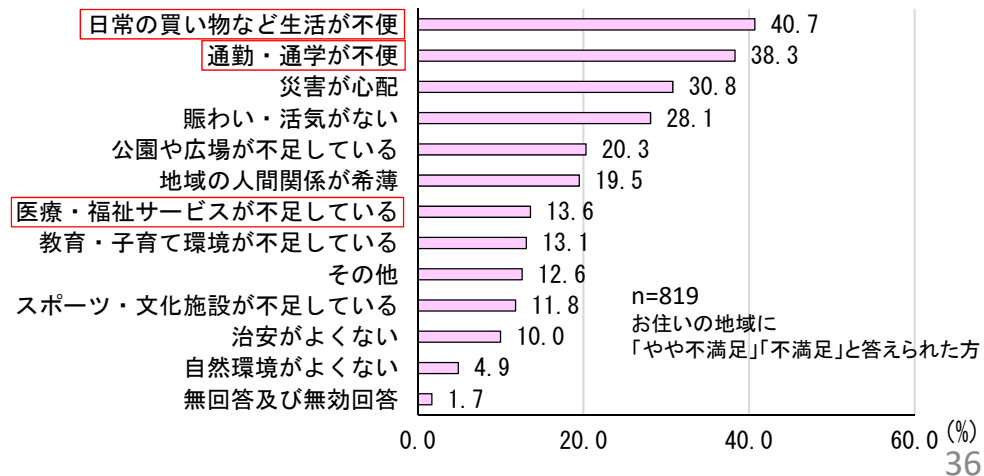


資料: 市民意識調査結果 (R1,R3,R5)より

■お住いの地域を満足に感じる理由 (R5年度)



■お住いの地域を不満足に感じる理由 (R5年度)



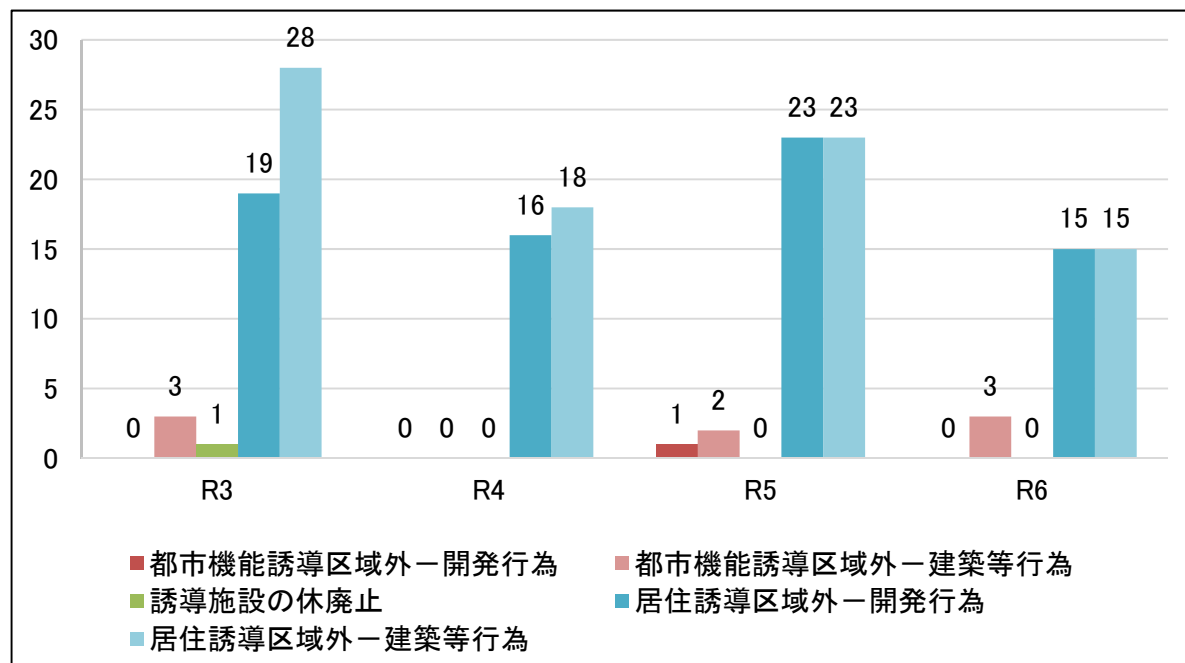
3. 立地適正化計画の評価・検証 <その他の関連項目>

■届出制度について(概ね5年間)

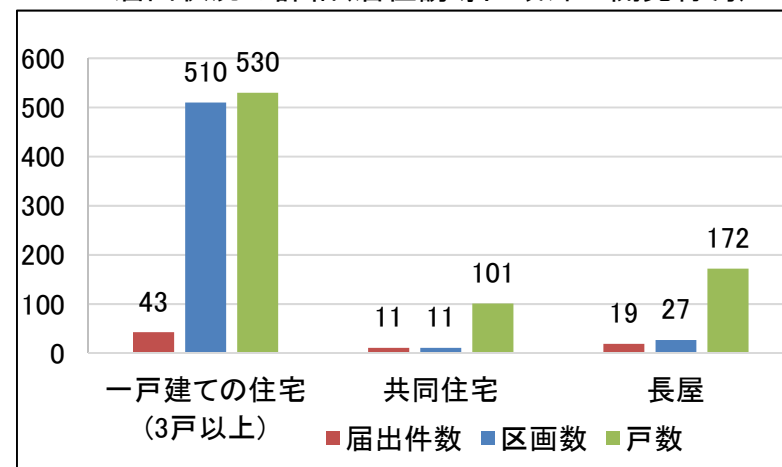
都市再生特別措置法に基づく届出の受理状況

- 都市機能誘導区域外での開発行為及び建築等行為は9件、誘導施設の廃止が1件となっている。
- 居住誘導区域外での開発行為及び建築等行為の届出は157件であり、特に一定規模以上の分譲住宅等が居住誘導区域外に比較的多く立地していることが分かる。

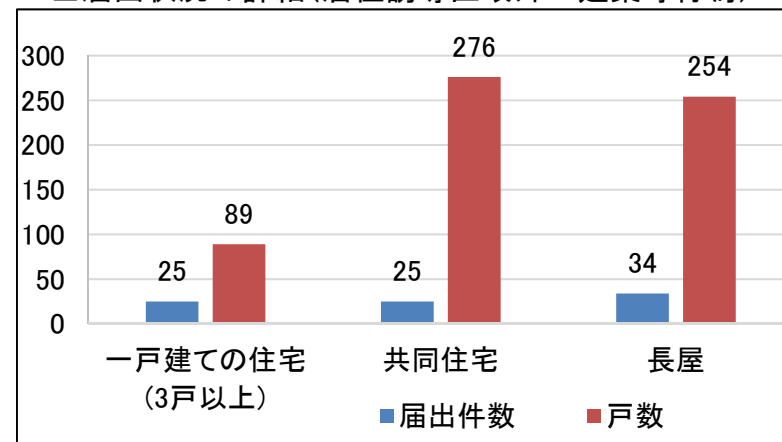
■都市再生特別措置法に基づく届出状況



■届出状況の詳細(居住誘導区域外-開発行為)



■届出状況の詳細(居住誘導区域外-建築等行為)



■届出状況の詳細(都市機能誘導区域外-開発・建築行為, 誘導施設の休廃止)

【都市機能誘導区域外-開発・建築行為】

- 一般病院 2件(うち、開発行為1件, 建築行為1件)
- 商業施設(生鮮食品の取り扱いがある店舗面積1000㎡以上)7件 (建築行為7件)

【誘導施設の休廃止】

- 商業施設(生鮮食品の取り扱いがある店舗面積1000㎡以上)1件 (建築行為1件)

4. 評価結果と今後の都市づくりについて

4. 評価結果と今後の都市づくりについて

【 】は、「コンパクトでネットワーク化された都市づくり」に向けた推移状況を示している

評価指標

都市のコンパクト化を示す指標

- 居住誘導区域内人口密度【○】

ネットワーク化を示す指標

- 自宅から都心や身近な拠点に公共交通で30分以内に行ける人口【○】

主なモニタリング項目と取り組み

都市機能誘導

<主なモニタリング項目>

- 都市機能誘導区域内の誘導施設の立地状況【○】
- 都心の歩行者交通量【○】
- 都心・都市拠点の推計滞在人口【○】
- 都心等の低未利用地土地の面積【-】
- 地価の変動率【○】

<主な取り組み>

- 市街地再開発事業の促進
- 北長瀬未来総合ふれあい公園の整備 など

<主なモニタリング項目>

- 人口動態・高齢化率【△】
- 人口集中地区（DID）人口密度【△】
- 居住誘導区域内人口割合【○】
- 居住誘導区域内の新築建築物の立地割合【△】
- 空き家率【横ばい】
- 市街化調整区域の開発許可件数【△】

<主な取り組み>

- 市街化調整区域における開発許可制度のうち、都市計画法第34条11号の規定に基づく条例（50戸連たん制度）を廃止（R8.4施行）
- 「岡山市空家等対策計画」に基づく空き家の適切な管理と利活用 など

居住誘導

交通ネットワーク

<主なモニタリング項目>

- 代表交通手段分担率（自動車）【△】
- JR岡山駅の乗降客数【○】

<主な取り組み>

- 「地域公共交通計画」や「地域公共交通利便増進計画」の策定
- 路面電車の岡山駅前広場乗入れ整備 など

周辺地域の維持・活性化

<主なモニタリング項目>

- 地元検討組織が主体となった生活交通が導入されている地域の人口【○】

<主な取り組み>

- 「20戸連たん制度の新設」や「空き家の用途変更の緩和」といった市街化調整区域における開発許可制度の見直し
- 新たな生活交通（デマンド型乗合いタクシー）の導入 など

今後の都市づくりについて

評価・検証では、**都市のコンパクト化を示す評価指標「居住誘導区域内人口密度」やネットワーク化を示す評価指標「自宅から都心や身近な拠点に公共交通で30分以内に行ける人口」が上昇傾向を示していることから、「コンパクトでネットワーク化された都市づくり」に向けて進捗していることが把握できた。**

一方で、**一部のモニタリング項目では低下しており、短期的には効果が現れていないことが把握できた。**本計画は、長期的な時間軸の中で都市機能や居住を誘導していく計画であることから、**今後も評価指標やモニタリング項目の動きを注視していく必要がある。**

本市が既に人口減少局面に突入していることを再認識し、今回の評価・検証結果や、国の動き、上位計画である市総合計画等の動きも踏まえ、柔軟に本計画の見直しを図り、今後も引き続き、「コンパクトでネットワーク化された都市づくり」に向けた取組を推進していく。