

岡山市立地適正化計画基本方針（案）

目 次	
1. 立地適正化計画とは	1
2. 将来懸念される課題	2
3. 都市づくりの方向性	7
4. 都市のコンパクト化に向けた基本方針	9
5. 居住の誘導方針	12
6. 都市機能の誘導方針	14
7. 誘導施設の設定方針	16
8. 参考	17

1. 立地適正化計画とは

(1) 立地適正化計画策定の背景

本市の人口は、令和2年をピークに減少すると予測されています。一方で本市の市街地は、自動車を中心としたライフスタイルの進展に伴い、これまで郊外へ拡大を続けてきました。

今後の人口減少が予測される中、このままの状態では市街地の拡大が進行すると、空き地・空き家の増加や公共交通の衰退などの問題が深刻となり、市民生活の質や都市の持続性、活力の低下が懸念されます。

本市では、このような状況を踏まえ、人口減少下であっても、持続的に発展できる都市づくりに向けて、総合計画や都市計画マスタープランを改定し、地域生活圏の各拠点と都心とが利便性の高い公共交通で結ばれた「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。

この方針を実現するための実行戦略として、都市計画マスタープランの一部となる「立地適正化計画」を策定し、長期的な時間軸の中で居住や都市機能を誘導することにより、都市構造を徐々に転換し、将来都市像の実現を図ります。

(2) 立地適正化計画制度の概要

立地適正化計画とは、都市全体の観点からの居住や医療・福祉・商業等の都市機能の立地、公共交通の充実に関する包括的なマスタープランです。

従来の都市計画の規制を前提に、居住誘導区域や都市機能誘導区域を定め、届出制度などの誘導手法により、緩やかに都市をコントロールする制度です。

(イメージ図)

■都市全体を見渡したマスタープラン

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

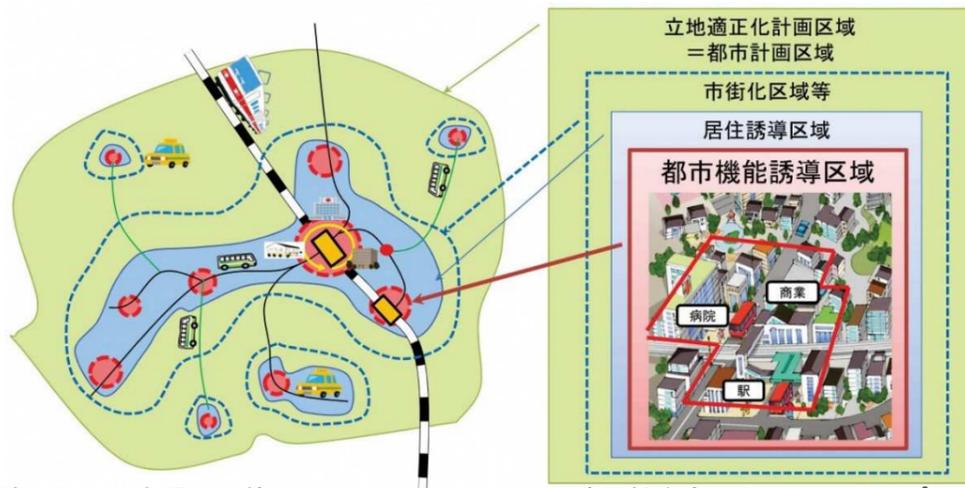
民間施設の整備に対する支援や立地を緩やかに誘導する仕組みと、インフラ整備や土地利用規制など従来の制度との融合によるまちづくり。

■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。



国土交通省資料を基に作成

(3) 立地適正化計画に定める主な事項

立地適正化計画では以下の内容について定め、コンパクトなまちづくりに取り組みます。

■立地適正化計画区域

■立地の適正化に関する基本的な方針

■居住誘導区域

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、居住を誘導する区域

■都市機能誘導区域

医療・福祉・商業といった民間の生活サービス施設等の誘導を図る区域

■誘導施設

都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき施設として位置づけたもの

■誘導施策

居住や都市機能の誘導を図るために展開する施策

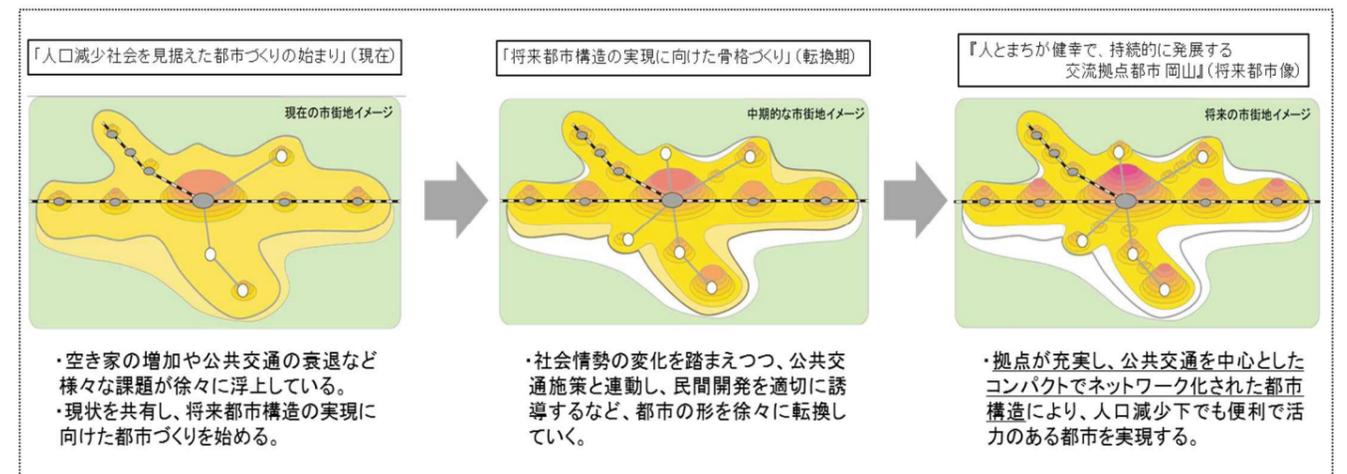
(4) 計画の実現に向けて

まちづくりには長い年月を要するため、長期的視点から計画策定に取り組むとともに、策定後は計画内容の発信と届出制度を活用した情報提供、施策の展開などにより、居住と都市機能の緩やかな誘導を図り、「コンパクトでネットワーク化された都市づくり」を進めていきます。

市民や事業者のみなさまには、本市の考える居住誘導区域や都市機能誘導区域、誘導施設、誘導施策等をお示しすることにより、お住まいの場所を選ぶときや、施設を立地する際の参考にしていただきたいと思います。

このような市民、事業者、行政の協働による長期的な取り組みを継続して行うことで、将来にわたって誰もが快適に住み続けることができる、持続可能な都市の実現を図ります。

【時間軸を考慮した都市の誘導イメージ】



出典：岡山市都市計画マスタープラン

2. 将来懸念される課題 ～人口減少・高齢化の進行によって～

本市の25年後（2045年）の人口は約68万人（ピークから約4万人減）、3人に1人が65歳以上

- ・岡山市でも、2020年から人口減少が始まる見込みです。
- ・現在のまちの状態のまま人口減少・高齢化が進むと、将来、様々な課題の発生が懸念されます。

将来懸念される課題

近所のお店や公共交通の減少



空き家の増加



賑わいの低下



地域コミュニティの衰退



厳しい都市経営



- ・「立地適正化計画」を活用し、居住や都市機能の計画的な誘導を図り、人口減少下にあっても持続的に発展可能なまちづくりに取り組むことで・・・

こういう都市の実現を目指します！

お店や病院が近くあって暮らしやすいね！



空き家が少なくなって安心だね！



まちなかは、にぎやかで楽しいね！



元気な地域で暮らしやすいね！



公共サービスも充実してるね！

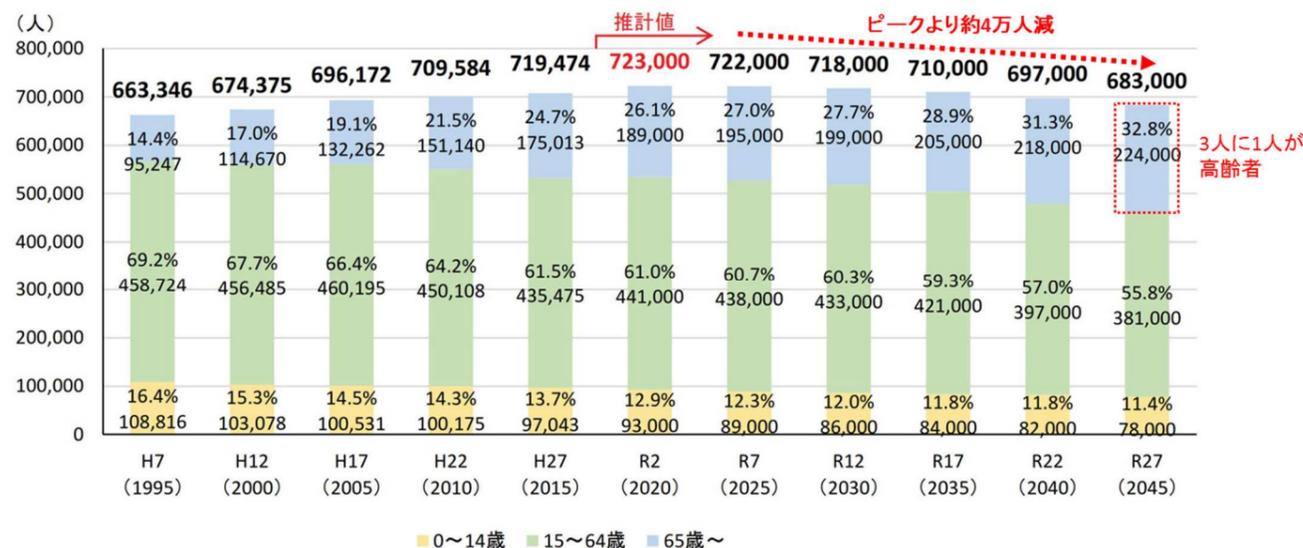


(1) 人口減少・高齢化の進行

○将来人口について

- 人口は、令和2年（2020年）頃をピークに減少に転じて令和27年（2045年）には約68万人となり、約4万人が減少すると推計されています。
- また、令和27年（2045年）には3人に1人が高齢者になると見込まれています。

【人口推移と将来人口の見通し】

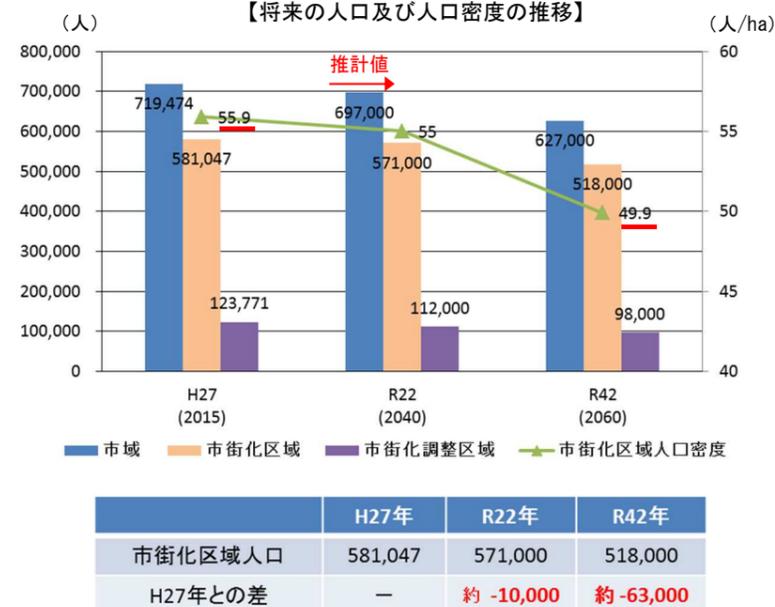


出典：総務省「国勢調査」。R2以降は、第六次総合計画の推計値

○市街化区域の将来人口について

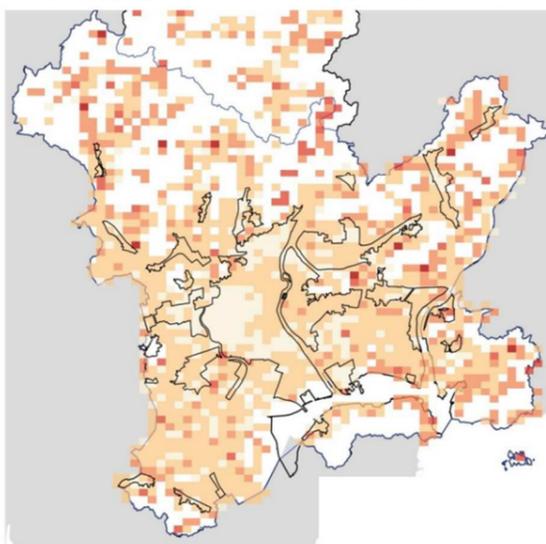
- 岡山市第六次総合計画で示している人口推計について、同条件で令和42年（2060年）まで推計すると、人口は令和2年（2020年）のピークから約9.6万人減少すると推計されます。
- 市街化区域の人口密度は、55.9人/ha（2015年）から49.9人/ha（2060年）となり、人口密度の低下が顕著になると想定されます。

【将来の人口及び人口密度の推移】

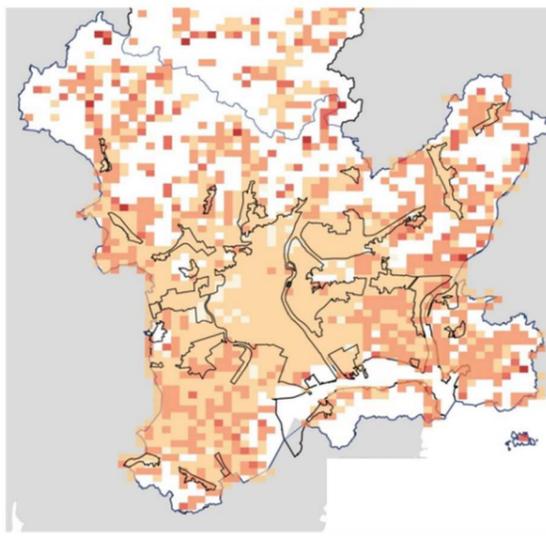


出典：岡山市都市計画課による推計
※平成7年から平成27年まで、5年毎の市街化区域の人口比率の推移を基に、今後の市街化区域の人口比率を推計。

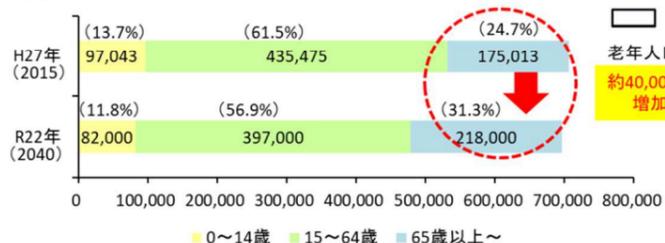
メッシュ別高齢者人口率【H27年(2015)】



メッシュ別高齢者人口率【R22年(2040)】



25年後

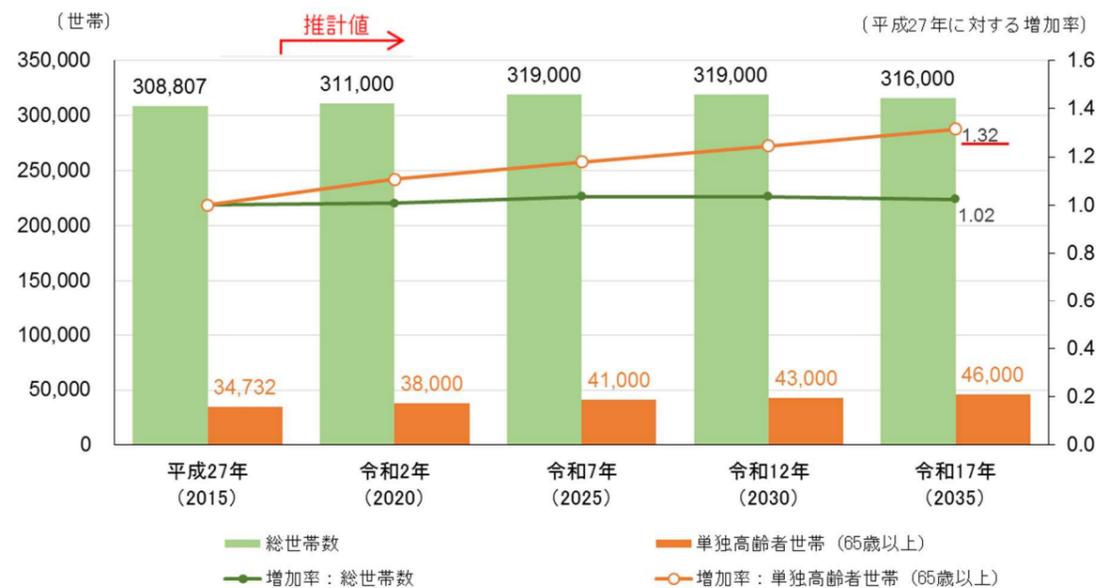


出典：【H27】国勢調査
【R22】第六次総合計画の推計値

○世帯数について

- 世帯数のピークは令和7~12年と見込まれており、その後は減少に転じる見通しです。
- 65歳以上の単独高齢者世帯が著しく増加する見通しであり、社会的孤立のリスクや地域コミュニティの低下が懸念されます。

【世帯数の推移】

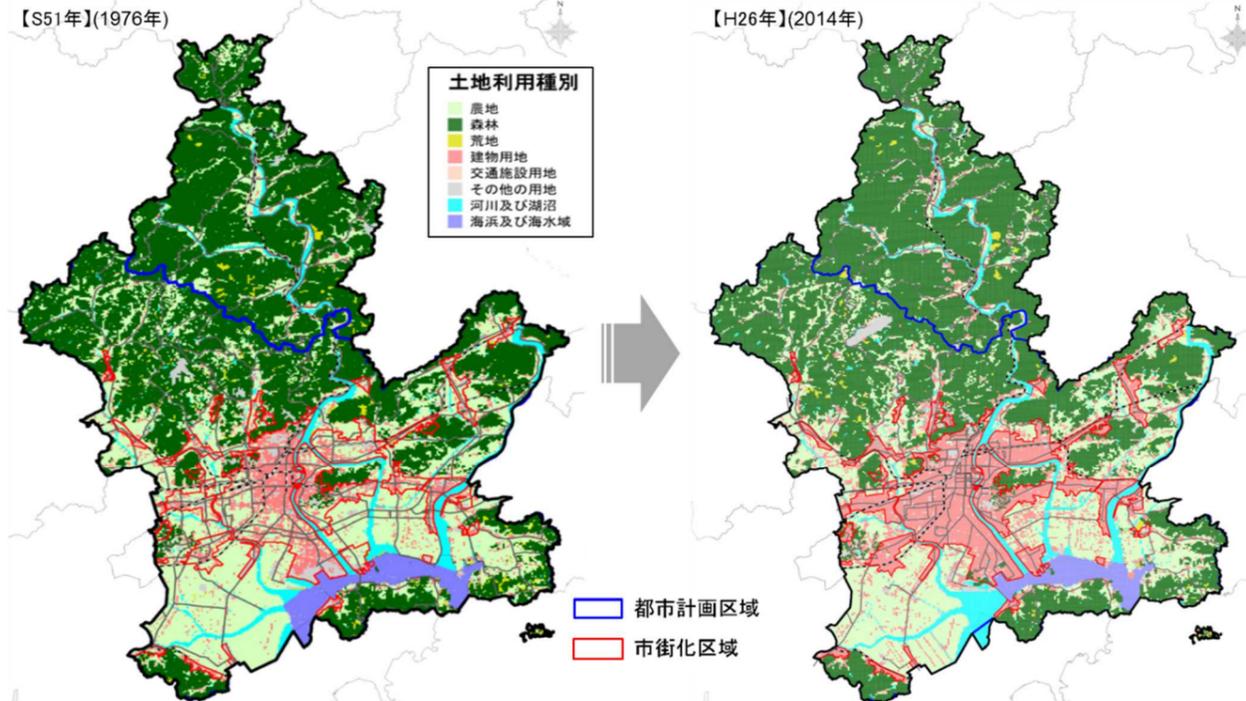


出典：総務省「国勢調査」、R2以降は岡山市推計

(2) 市街地の低密度化

○土地利用の変化

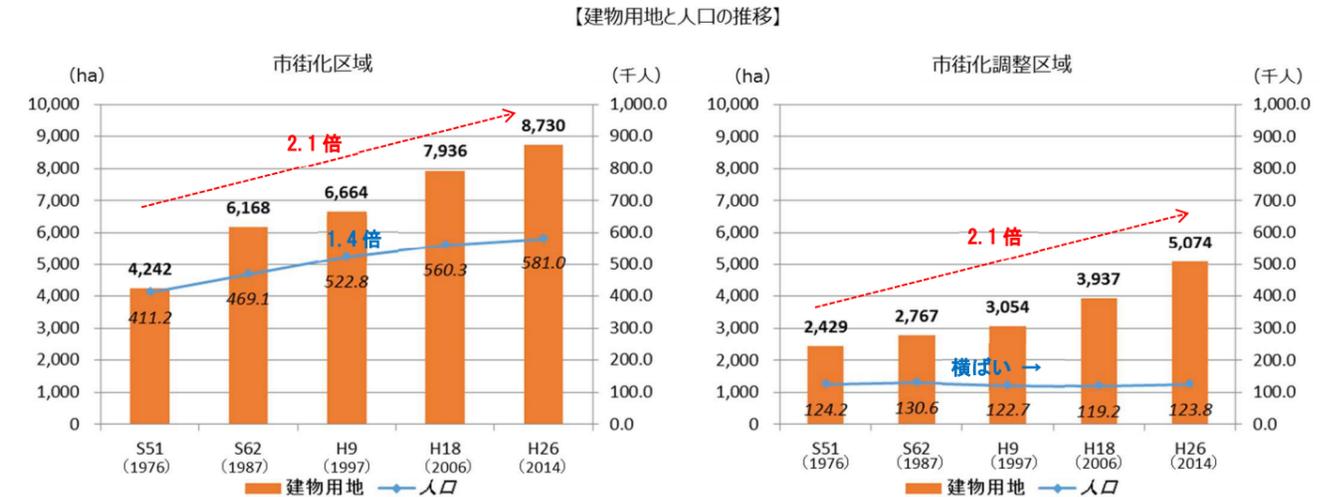
- 本市の市街地（建物用地）は、昭和51年から平成26年の約40年間で、人口増加に合わせ平野部を中心に拡大してきました。



出典：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)
※S51の市街化区域は現時点
※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

○市街地の低密度化

- 昭和51年から平成26年までの約40年間、建物用地面積は市街化区域、市街化調整区域ともに、約2.1倍に増加しています。
- この間の人口増加は市街化区域で約1.4倍、市街化調整区域は横ばいで推移し、低密度な市街地が拡散している状況です。
- 想定される今後の人口減少により、更なる市街地の低密度化が懸念されます。



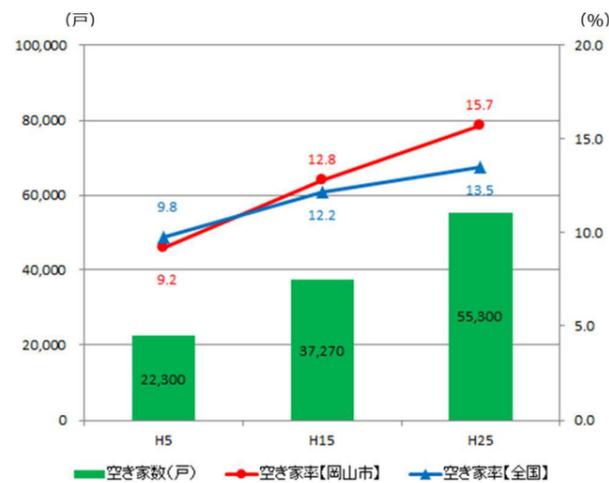
【出典】
人口：国勢調査 S50、S60、H7、H17、H27
建物用地：国土数値情報土地利用3次メッシュ1/10細区分(100mメッシュ)
※現在の市域及び市街化区域で集計
※100mメッシュ単位で、地図記号や衛星画像から代表となる土地利用種別を判定している

(3) 空き家の増加

○空き家の増加

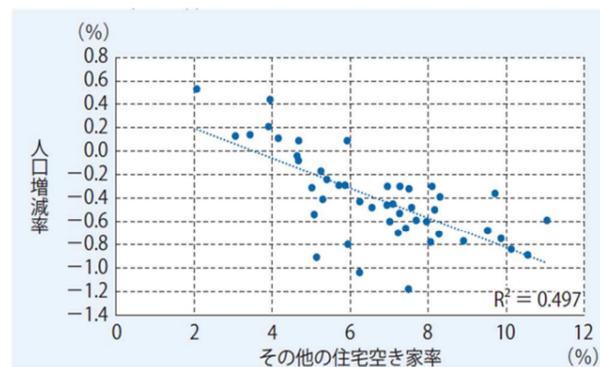
- 本市の空き家数は、平成5年以降の20年間で約2.5倍に増加しています。
- 想定される今後の人口減少により、空き家の更なる増加が懸念されます。

【空き家の推移】



出典：岡山市空家等対策計画(掲載値をグラフ化)

【都道府県別その他の住宅空き家率と人口増減率の関係】



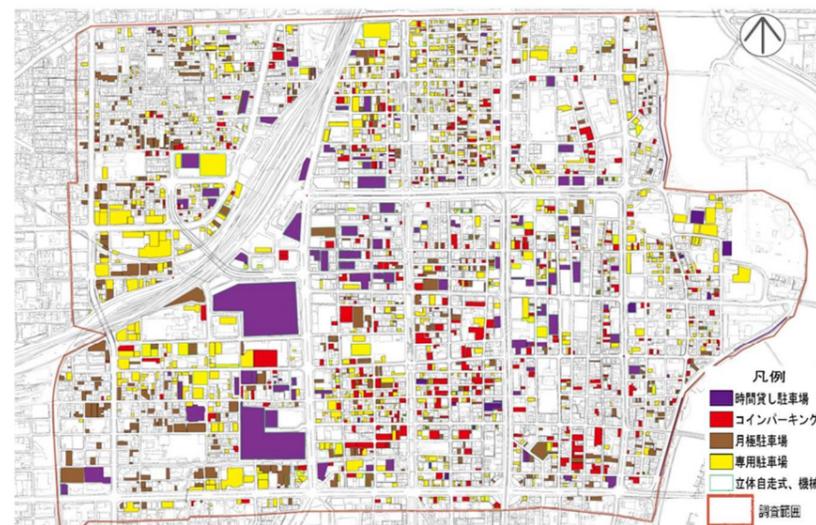
出典：国土交通省資料
※その他の住宅：転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

(4) 中心市街地の賑わいの低下

○中心市街地の空き地の拡大・歩行者交通量の減少

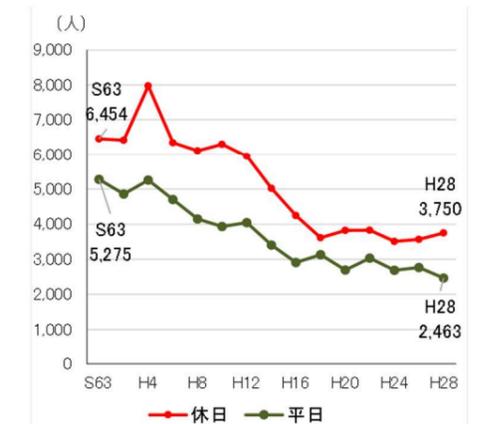
- 中心市街地では、店舗用も含めた駐車場の敷地面積が約15%を占め、コインパーキング等の小規模な駐車場が多く点在しており、全体としては高度利用と都市機能の更新が進んでいない状況です。
- 中心市街地の3商店街（表町・駅前町・奉還町）の歩行者数は、約30年間で半減しています。
- 想定される今後の人口減少により、更なる賑わいの低下が懸念されます。

【中心市街地の駐車場】



出典：岡山市調べ (H27)

【中心市街地の3商店街の歩行者交通量】



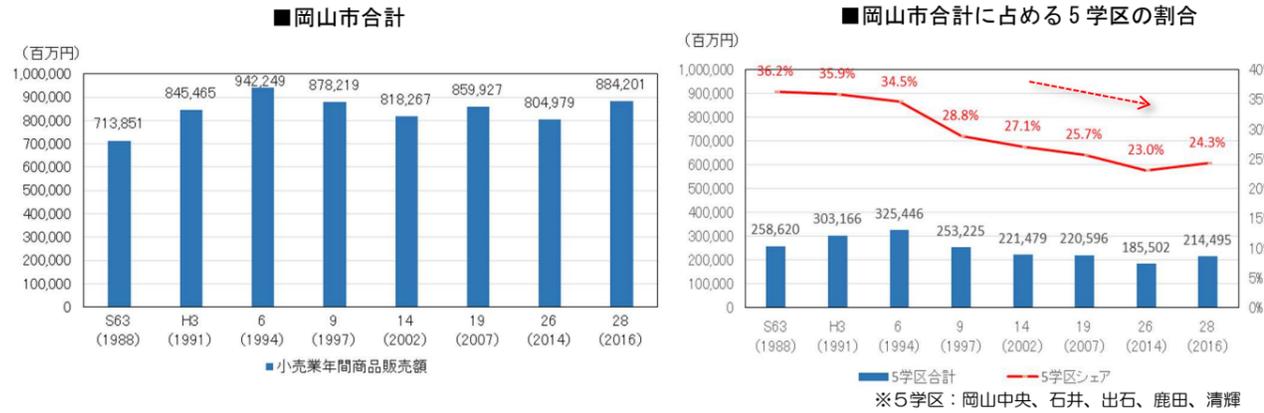
出典：岡山市商店街通行量調査
※表町・駅前・奉還町商店街で全期間調査地点の平均

(4) 中心市街地の賑わいの低下

○中心市街地の販売額

- 岡山市全体における小売業年間商品販売額はほぼ横ばいですが、商業施設の郊外化等の影響により、中心市街地（5学区*）の販売額や市全体に占める割合は減少傾向です。

【小売業年間商品販売額の推移】

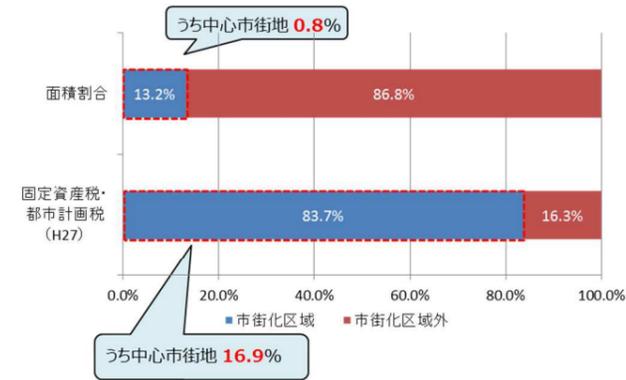


出典：H28は経済センサス活動調査、その他は商業統計調査
※H26年調査は、日本標準産業分類の第12回改定及び調査設計の大幅変更に伴い、H19年調査の数値とは接続しない。

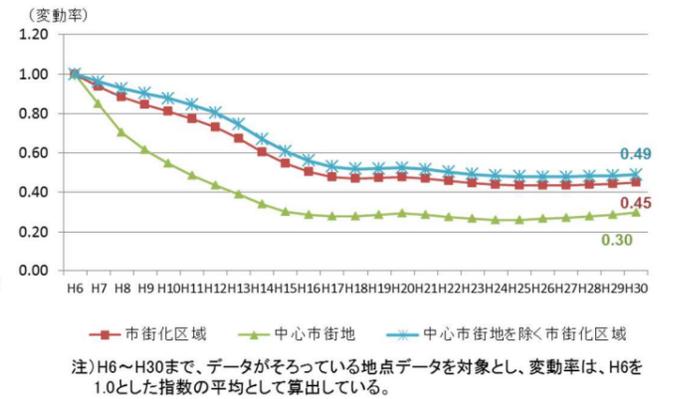
○中心市街地の地価の下落

- 市街化区域、特に中心市街地は、面積が僅かであるにもかかわらず、税収に占める割合が高くなっています。
- 中心市街地の地価はこれまで大きく減少しており、税収を維持していく上でも中心市街地の魅力と賑わいの創出は重要な課題です。

【土地・家屋に係る固定資産税及び都市計画税の割合】



【岡山市における地価の変動】



地価公示、都道府県地価調査を基に作成

出典：岡山市調べ

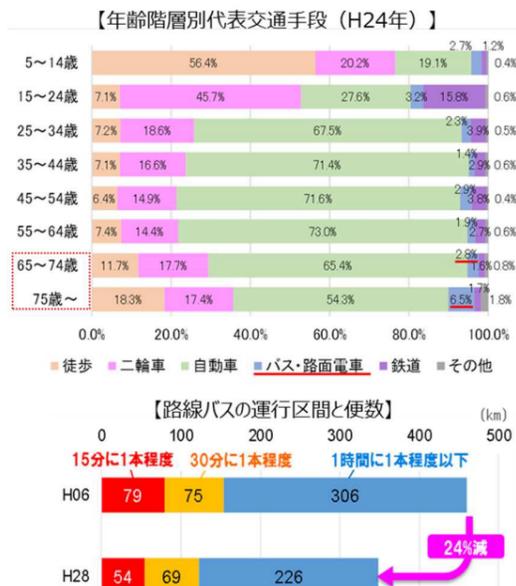
(5) 公共交通のサービス水準の低下

○公共交通の衰退

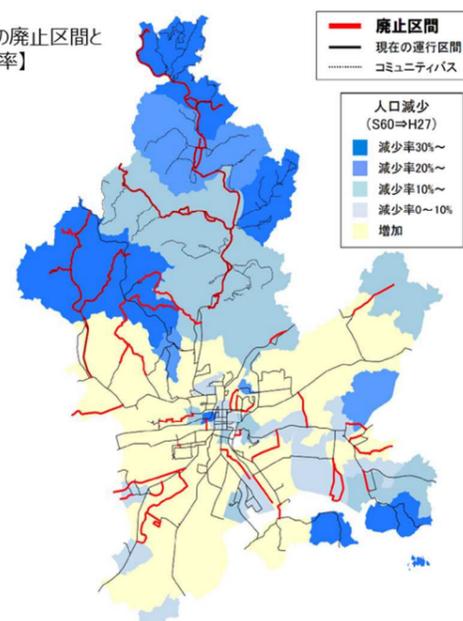
- 本市の代表交通手段は自動車利用が中心で公共交通の割合が少ないものの、65歳以上の高齢者については、徒歩やバス等の分担率が高くなっています。
- 路線バスの運行区間は平成6年から平成28年の約20年間で約24%減少し、人口減少が著しい中山間地域などで運行廃止が多い状況です。
- 想定される今後の人口減少により、利用者の減少に伴うバスサービス水準の低下が懸念されます。

○公共交通不便地域での交通弱者の増加

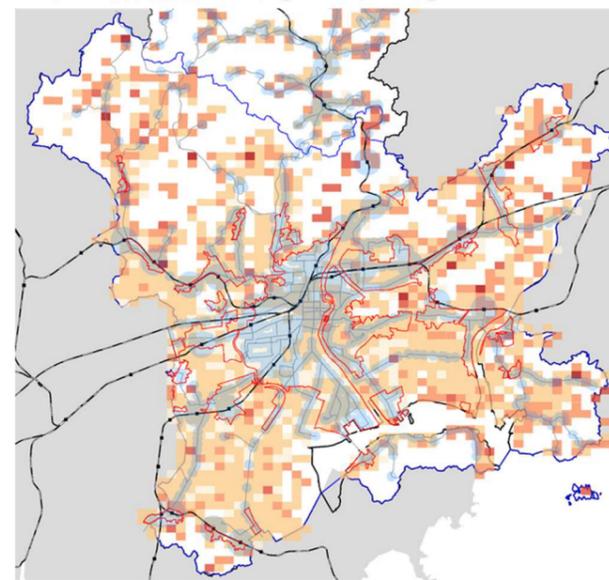
- 鉄道駅やバス停にアクセスしづらい地域（鉄道駅半径800m圏外、バス停半径300m圏外）の多くで、高齢化が進行していくと推計されます。
- 今後、これらの地域で一層高齢化が進むことにより、外出が困難となる交通弱者の増加が懸念されます。



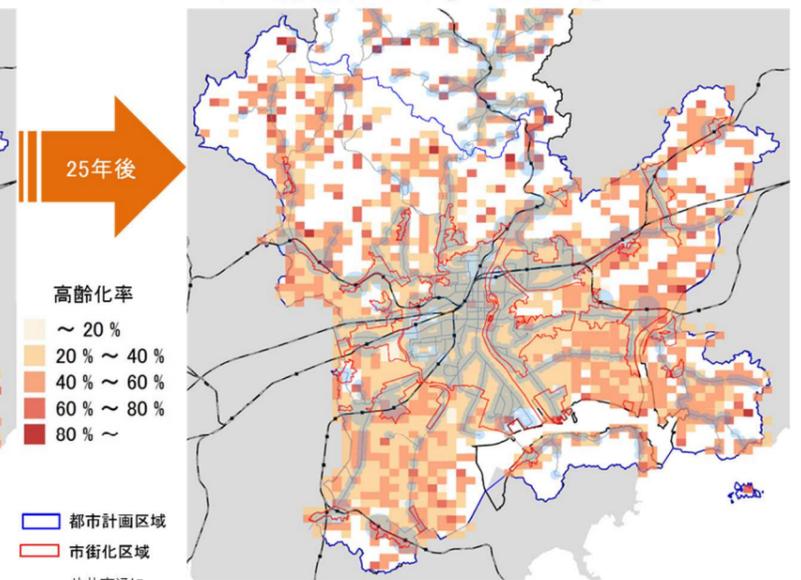
【路線バスの廃止区間と人口減少率】



メッシュ別高齢者人口率【H27年(2015)】



メッシュ別高齢者人口率【R22年(2040)】



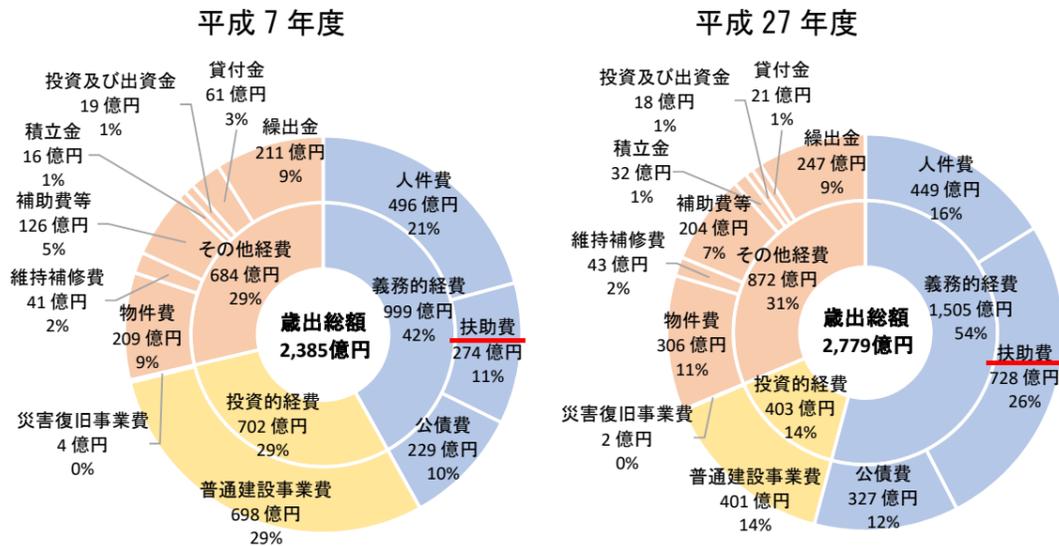
出典：
【H27】国勢調査
【R22】第六次総合計画の推計値

(6) 厳しい都市経営

○本市の財政状況と医療費の増加

- 本市の歳出予算（普通会計）は、平成7年から平成27年の20年間で扶助費が2.5倍以上増加し、義務的経費の割合が歳出総額の54%に増加した一方、投資的経費は半減しています。
- 本市の1人当たり医療費は政令市平均よりも高く、年々増加しています。
- 高齢化の進展に伴い、今後さらなる社会保障費の増加が見込まれる状況です。

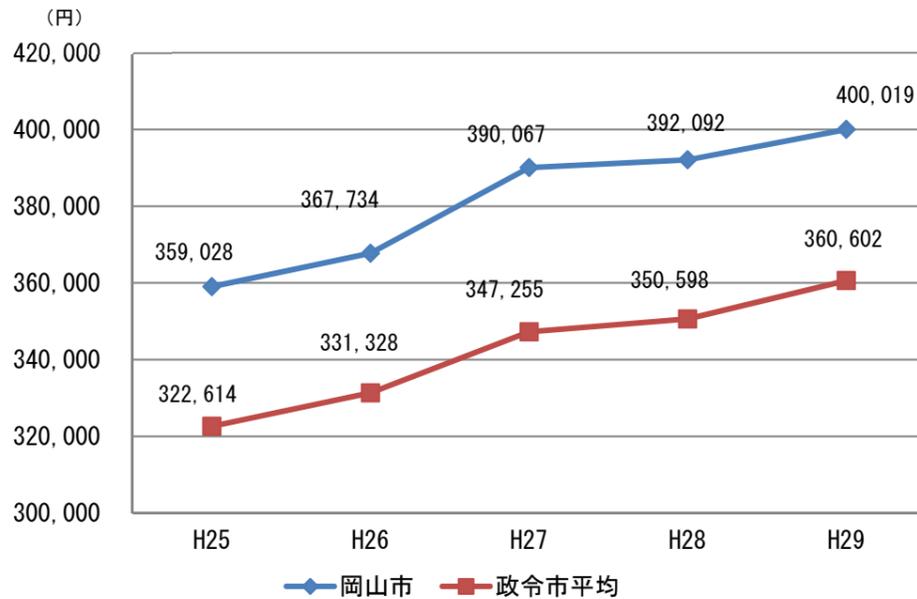
【財政状況の推移（普通会計）】



義務的経費 H27/H7=1.51
 投資的経費 H27/H7=0.57

出典：岡山市調べ
 ※扶助費：生活保護、児童・高齢者福祉等に関する経費
 ※現在の市域で集計

【国民健康保険1人当たり年間医療費の推移】

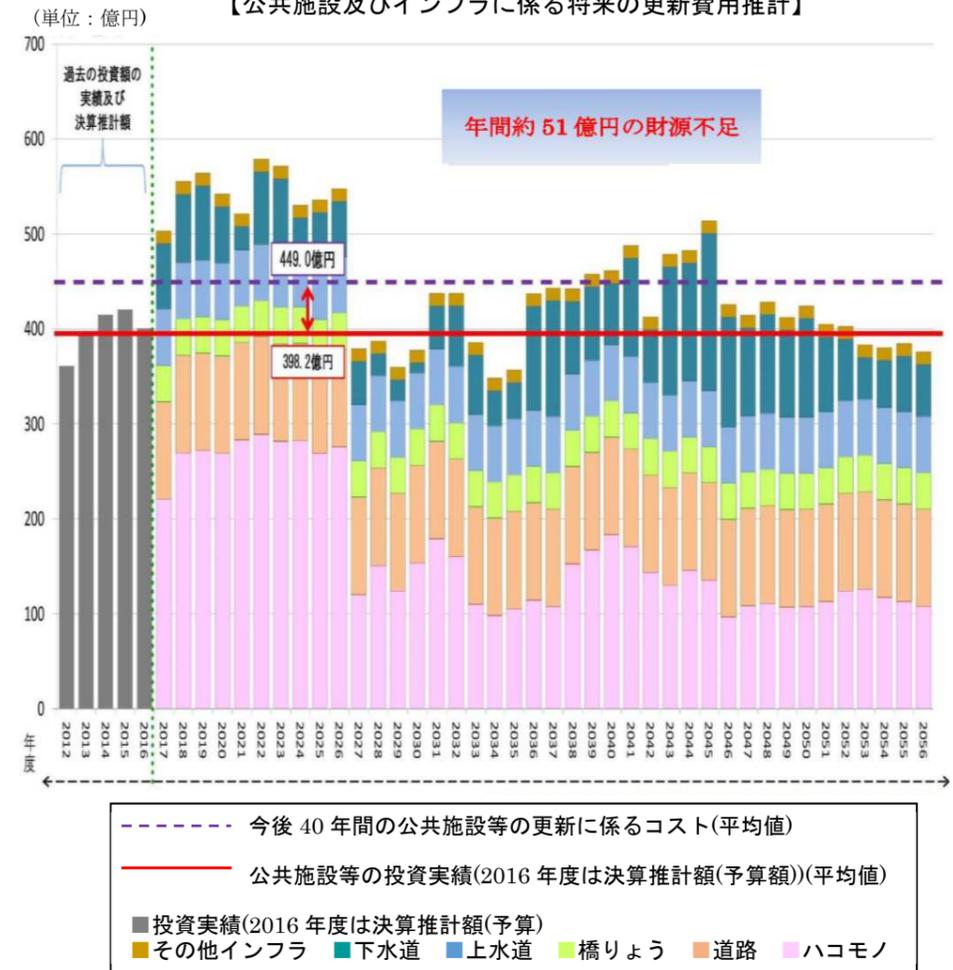


出典：岡山市調べ

○インフラ更新費用の増加

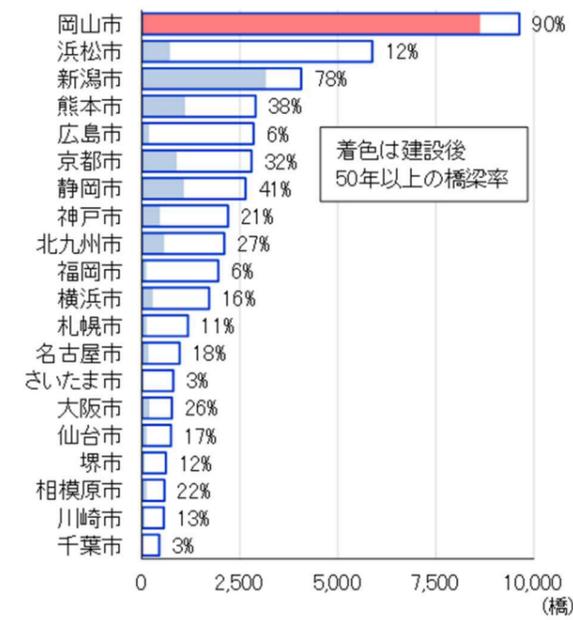
- 今後、老朽化した公共施設・インフラの更新や修繕等に係る費用の増加が見込まれており、大幅な財源不足が懸念されます。

【公共施設及びインフラに係る将来の更新費用推計】



出典：岡山市公共施設等総合管理計画

【橋長2m以上の橋梁数(政令指定都市比較)】



出典：国土交通省資料 (H26.3末)

3. 都市づくりの方向性

(1) コンパクトでネットワーク化された都市づくり

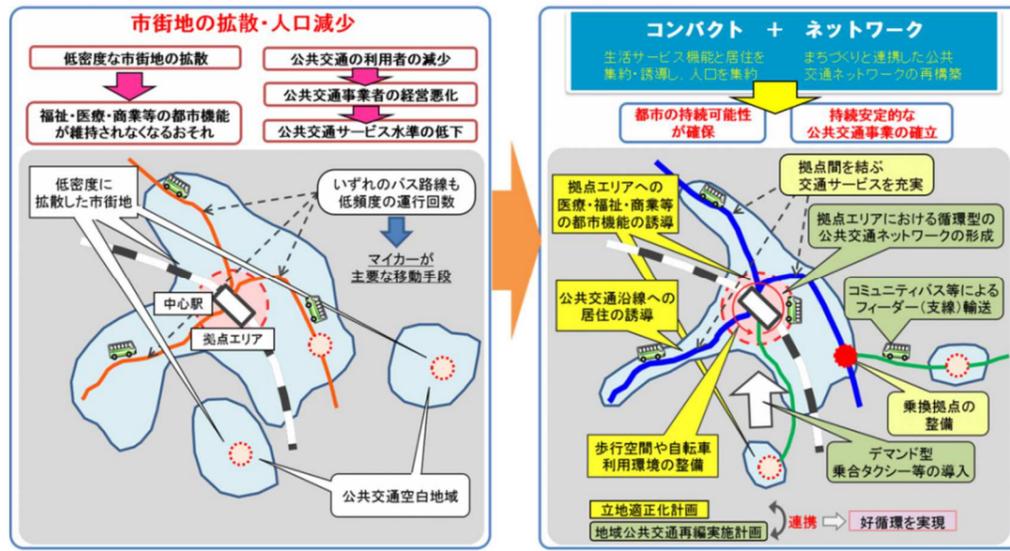
○立地適正化計画策定の背景

～コンパクト・プラス・ネットワークとは～

- ・薄く広がった市街地を抱えたまま、今後人口が減少すると、医療、商業等の生活サービス施設や公共交通を維持することが困難となり、歩いて又は公共交通で日常生活を営むことが困難となる恐れがあります。
⇒居住を公共交通沿線や日常生活の拠点に緩やかに誘導
⇒居住と生活サービス施設との距離を短縮することにより、市民の生活利便性を向上

～コンパクト・プラス・ネットワークのねらい～

- ・都市のコンパクト化は、居住や都市機能の集積による「密度の経済」の発揮を通じて、住民の生活利便性の維持・向上、サービス産業の生産性向上による地域経済の活性化、行政サービスの効率化等による行政コストの削減などを実現するための有効な政策手段です。
- ・生活の質が高く活力あふれる持続可能な都市を実現するため、地域生活圏の各拠点と都心とを利便性の高い公共交通で結ぶ必要があります。



国土交通省資料を基に作成



国土交通省資料を基に作成

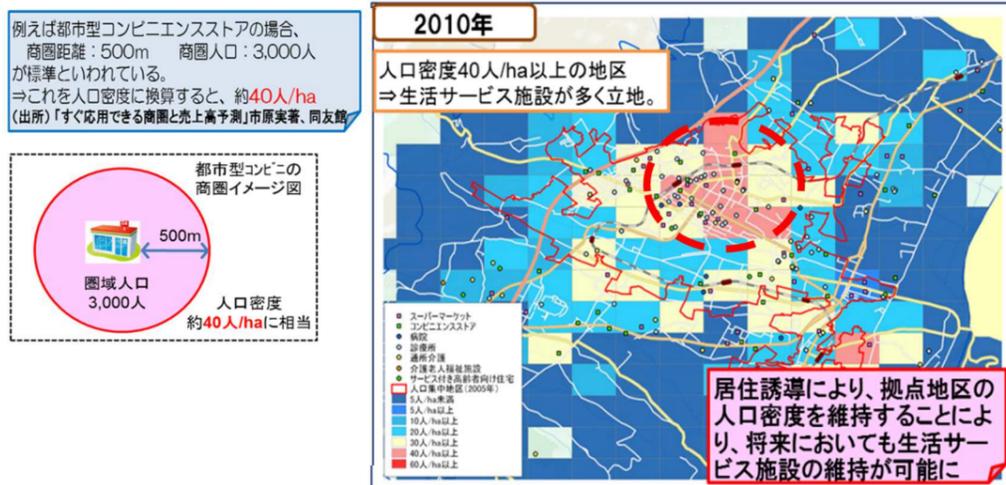
(2) 都市のコンパクト化により期待される効果

○生活サービスの維持

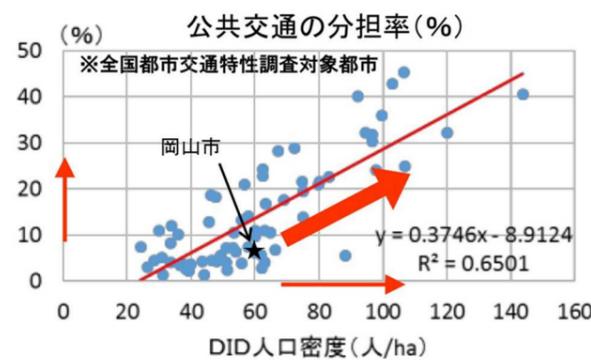
- ・医療、商業等の生活サービス施設や公共交通の維持には、一定の人口集積が不可欠です。
⇒居住を公共交通沿線や日常生活の拠点に緩やかに誘導し、人口集積を図り、居住と生活サービス施設や公共交通との距離を短縮することにより、生活サービス施設や公共交通を支え、市民の生活利便性を維持。

○サービス産業の生産性の向上（小売商業）

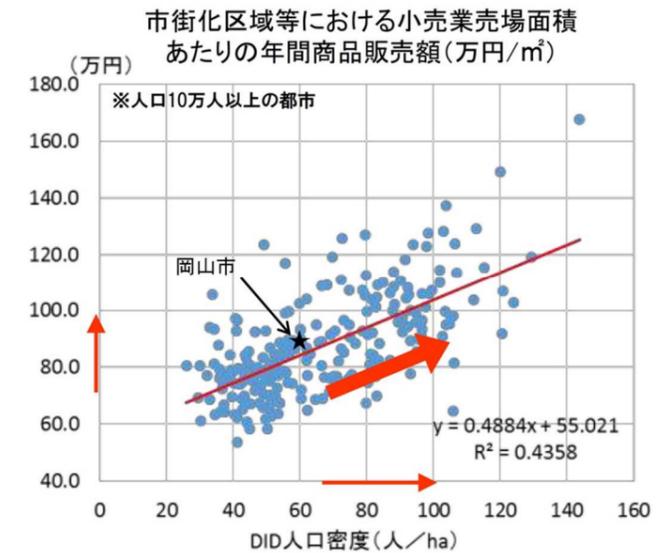
- ・市街地の集約に伴い、買い物等でまちなかに集まる人口の増加が期待されます。
⇒より多くの方がより長い時間まちなかに滞在し、市民の消費活動が拡大。
⇒床面積あたりの販売効率が向上。



出典：国土交通省資料



出典：国土交通省資料

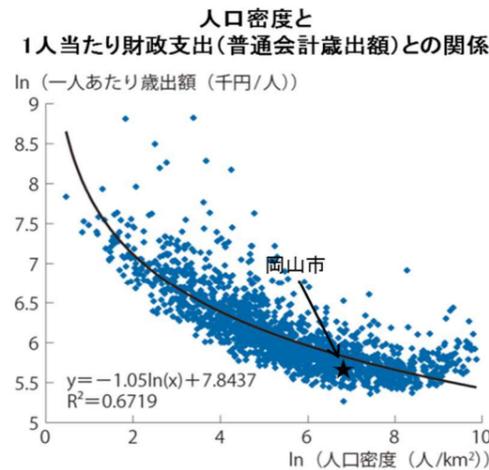


出典：国土交通省資料

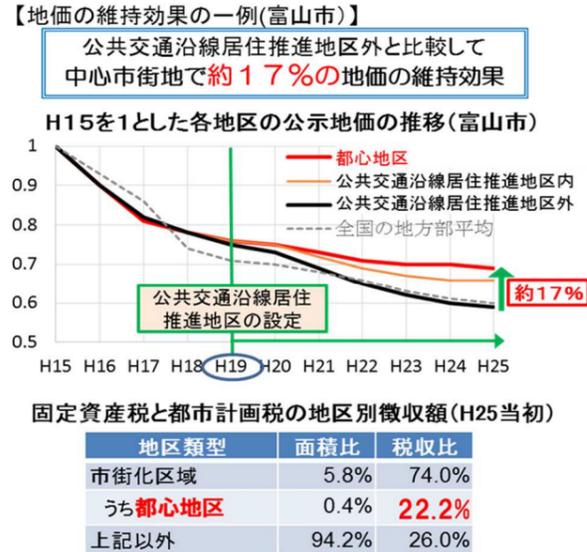
(2) 都市のコンパクト化により期待される効果

○行政コストの縮減と固定資産税の維持

- 市街地が集約化するほど、公共施設やインフラの維持・管理等の行政サービスが効率化します。
⇒都市のコンパクト化により、行政サービスの効率化が図られ、市民一人あたりの行政経費が縮減。
- 固定資産税の多くは「まちなか」から徴収されていますが、「まちなか」も郊外と同様に地価が下落傾向にあります。
⇒都市のコンパクト化により、「まちなか」の土地利用が増進し、地価が維持され固定資産税収が確保。



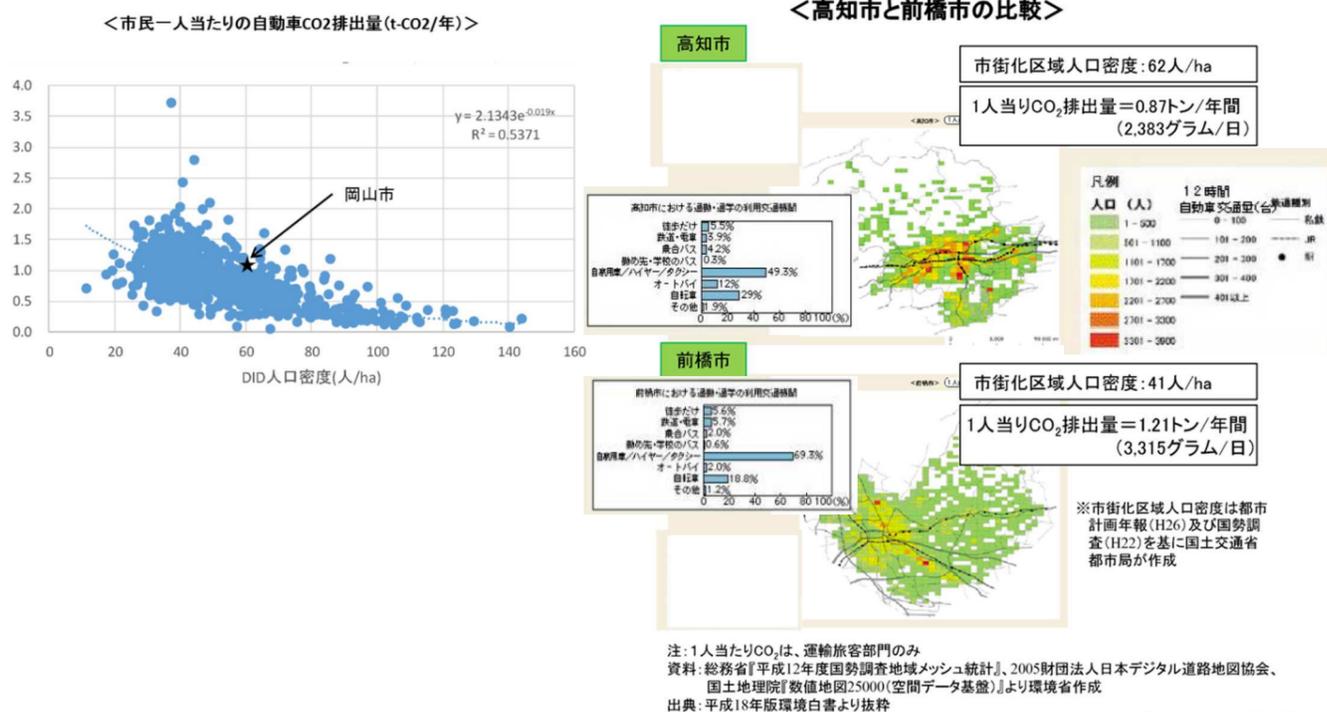
(注) 行政コストは、総務省「市町村別決算状況調」をもとに、2006年度から2008年度の3年間の平均値を算出したもの。
資料) 国土交通省「国土の長期展望とりまとめ」



出典: 国土交通省資料

○環境負荷の低減

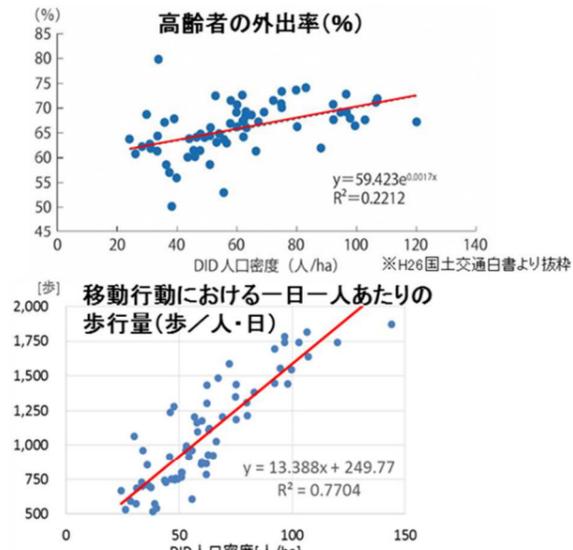
- 都市の人口密度が高いほど、自動車交通によるCO₂排出量が少なくなる傾向がみられます。
⇒人口・面積が同規模の高知市と前橋市を比較すると、都市構造にまとまりがあり、自動車交通への依存度が低い高知市の方がCO₂排出量が少ない。



出典: 国土交通省資料

○健康の増進

- 都市が集約化され、居住地と拠点地区が接近するほど徒歩や公共交通を利用して日常生活を営む市民が増加することが期待されます。
⇒都市のコンパクト化により、高齢者の外出機会や市民の歩行量が増加し、市民の健康増進や医療費の抑制が見込まれる。



出典: H22全国都市交通特性調査データ、「健康増進のための歩行量実態調査とその行動群別特性分析への応用(筑波大学谷口教授ほか)」をもとに国土交通省作成

※H22全国都市交通特性調査対象都市のうちDIDを有する69都市の20歳以上の移動データをもとに分析

見附市運動経験者一人あたりの医療費の推移

見附市で行われている大規模健康づくり事業では、継続的に運動を実施する高齢者群は、実施しない群と比較して年間約10万円医療費が少ないという結果。



見附市運動継続者:(株)つくばウェルネスリサーチがサポートする見附市運動教室への継続参加者

出典: つくばウェルネスリサーチ、e-wellnessシステムによる医療費抑制効果

出典: 国土交通省資料

○歩行量の増加に伴う効果

- 本市では、平成26年から健康ポイント事業を実施し、平成26・27年の参加者を対象に健康状態の変化を調査しました。
・歩数の増加により、肥満度を表すBMIの減少や医療費抑制効果等が確認されました。

■調査対象者(参加者)の概要

【参加者数】4,431人(H26年度3,431人、H27年度追加1,000人)

【性別】男性:39% 女性:61%

【年代】40歳代:23% 50歳代:20% 60歳代:30% 70歳代:24% 80歳以上:3%

【運動状況】スポーツ無関心層:20% 不十分層:54% 実施層:26%

スポーツ無関心層: 過去5年間に自治体・民間の運動教室、スポーツの参加経験がなく、国の推奨活動量(8,000歩/日)を満たしていない者

スポーツ不十分層: 過去5年間に自治体・民間の運動教室、スポーツの参加経験があるが、国の推奨活動量(8,000歩/日)を満たしていない者

スポーツ実施層: 国の推奨活動量(8,000歩/日)を満たしている者

■歩数の増加(参加者平均値)

参加時に6,468歩/日であった歩数が、実施後に厚生労働省が推奨している活動量8,000歩/日を上回り、18ヶ月後も8,620歩/日と維持された。

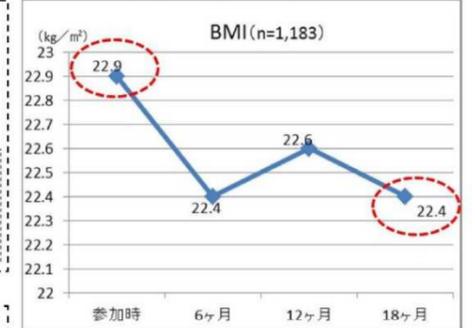
■一人当たりの医療費抑制効果

参加群における一人あたり総医療費増加額は8.1万円であり、対象群における総医療費増加額と比較しての医療費抑制額は4.1万円。

	H27-H25
対象群の増額	12.2万
参加群の増額	8.1万



■H26参加者におけるBMIの推移



参加者のBMIの平均値が減少
参加時: 22.9⇒18ヶ月後: 22.4

その他、参加時のBMIが25.0以上の肥満者のうち、30%が18ヶ月後に普通体重(BMI18.5~24.9)に改善

※対照群: 健康ポイント事業非参加者群

出典: 岡山市調べ