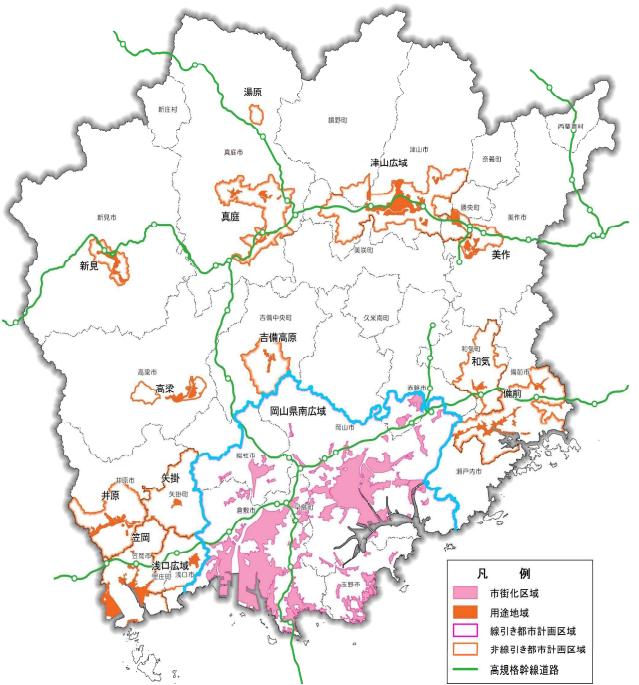


# ◇岡山県南広域都市計画区域マスターplan A3 概要版

## 1.都市計画区域の概要

本区域は、下表に掲げる市町の範囲で構成されている。

市町村名	範 囲	規 模(ha)
岡山市	行政区域の一部	58,600
倉敷市	〃	35,385
玉野市	〃	10,273
総社市	〃	14,788
赤磐市	〃	3,695
早島町	行政区域の全部	762
合計	—	125,503



## 2.都市計画の目標

### (1)都市づくりの現状と課題

#### ◆人口減少・少子化・高齢化の進行

- ・岡山県の人口は平成17(2005)年をピークに減少しており、国立社会保障・人口問題研究所の将来推計では、本区域においても、令和2(2020)年をピークに、人口が減少に転じると予想されている。
- ・また、本区域内市町の高齢化率は令和2(2020)年において27.8%で、平成22(2010)年と比較すると5.2ポイント増加し、年少人口率も1.1ポイント減少するなど、少子化・高齢化が進んでおり、税収入の減少、福祉施策等の行政コストの増大が見込まれる。

一方、既存の集落等では都市機能等が低下している地域もみられる。このため、人口減少・少子化・高齢化に対応し、効率的な都市構造の実現による持続可能な都市運営が求められている。

#### ◆公共交通の維持・充実の必要性

- ・マイカー利用の増加などによる公共交通利用者数の減少に加え、ドライバー等人手不足の深刻化の影響などにより、路線バスの廃止や鉄道・路線バス等の減便が見られる。また今後は、高齢化の進展に伴い、自動車等を運転して移動することが困難となる高齢者が増えることが懸念される。
- ・このため、まちづくりと一体となった利便性の高い公共交通ネットワークの構築を進めるとともに、公共交通利用を促進し、公共交通の維持・充実を図る必要がある。

#### ◆公共施設等の戦略的な維持管理・更新の必要性

- ・高度経成長期等に集中的に整備された公共施設等が老朽化し、今後の維持管理・更新費用が大幅に増加することが見込まれている。
- ・このため、人口減少・財政制約下での効率的・効果的な維持管理・更新に向けて、既存ストックの長寿命化・統廃合などによりトータルコストの縮減・平準化を図るとともに、将来のまちのあり方を見据えた公共施設の集約化・再配置の推進など戦略的な取組が求められている。

#### ◆市街化調整区域における市街化の進行

- ・本区域の市街化区域内では、人口の増加が見られ、人口集積が進みつつあるが、市街化区域と隣接する地域や主要な幹線道路沿道等をはじめとする地域では宅地化が進む等、市街化調整区域において、市街地の拡がりがみられる地域がある。このような状況は、新たな都市基盤の整備やそれに伴う維持管理費等、行政コスト増大の一因となっている。
- ・このため、原則として市街化調整区域における市街地の更なる拡大を抑制する必要がある。

#### ◆中心市街地の衰退

- ・モータリゼーションの進展による都市の外延化に伴い、郊外部では幹線道路沿道を中心に大型の商業施設の立地がみられる。一方で、これまで社会経済活動の中心的役割を果たしてきた中心市街地では、市街地再開発事業による民間開発等が見られるものの、商店街の活力の低下のほか、虫食い状に小規模な低・未利用地が発生するなど、中心市街地の衰退・空洞化が進行している。今後、人口減少により、中心市街地の衰退に一層の拍車がかかり、中心市街地の魅力の低下が懸念される。
- ・このため、郊外における適切な規制とあわせ、中心市街地の活性化を図る必要がある。

#### ◆安全・安心な都市づくりの必要性

- ・本県は災害の比較的小ない県といわれているが、近年の気候変動に伴い、本区域内でも豪雨災害による甚大な被害が発生するなど、頻発、激甚化する自然災害への対応が求められている。また、著しい地震・津波災害が生じるおそれのある南海トラフ地震の発生や、大きな被害をもたらす可能性がある断層型地震の発生、大型台風の接近等に伴う高潮被害や土砂災害等の自然災害の増加が懸念されている。
- ・このため、災害に強い都市施設や防災施設の充実、避難路の確保、災害ハザードエリアにおける開発抑制等の災害防止に配慮した土地利用など、災害に強い都市づくりを促進する必要がある。
- ・また、すべての人にとって安全・安心で暮らしやすいまちづくりを進めるためには、増加が懸念されている空き家への対応や、犯罪防止への配慮、「どこでも、誰でも、自由に、使いやすく」というユニバーサルデザインの考え方に基づく利用しやすい施設整備とともに、子育て世帯が安心・快適に暮らせる生活空間の形成が必要である。
- ・加えて、大規模な火災に対する市街地の安全性を高めるため、まちの不燃化を進める必要がある。

#### ◆環境負荷の低減と自然環境保全の必要性

- ・郊外部への市街地の拡大や自動車利用の増加等により環境負荷が増大しており、2050年カーボンニュートラルの実現に向けて、環境負荷の小さい公共交通や自転車利用等を促進するなど、脱炭素型ライフスタイルの定着を図る必要性が高まっている。
- ・また、本区域には緑豊かな森林や吉井川、旭川、高梁川の三大河川、瀬戸内海など豊かな自然環境を有しており、環境負荷を低減するこれらの資源を保全していく必要がある。あわせて、国土の保全や洪水防止、環境保全などの役割も果たす郊外の農地の保全に努め、無秩序な市街地の拡大を抑制するとともに環境を保全していく必要がある。
- ・さらに、これまでの取組等を生かして、住民との協働による環境負荷の低減を図る取組を推進する必要がある。

#### ◆産業振興による活力向上の必要性

- ・経済のグローバル化による国際競争の激化やデジタル技術の進展など、産業を取り巻く環境は厳しくなっており、国際競争力の強化やデジタル化への対応とともに、地域の特性・優位性を生かした新たな産業基盤の構築や地場産業の活性化を図る必要がある。
- ・また、戦略的な企業誘致を行うにあたり、県南内陸部の市街化区域内に大規模立地を可能とするまとまった適地が少なくなっている状況となっており、秩序ある土地利用のもとで計画的に産業の振興を図る必要がある。

#### ◆特色ある地域資源の有効活用の必要性

- ・人々のライフスタイルや価値観が多様化する中、「心の豊かさ」が実感できる質の高い暮らしが求められている。
- ・本区域には、瀬戸内海や市街地の後背となっている森林などの自然、岡山城跡や吉備路の古墳群などの歴史的資源、岡山後楽園や倉敷美観地区などの文化的資源など、多くの地域資源がある。
- ・一方で、多くの地域資源が広範囲に分布しているため、これらの資源の有機的な連携を図り、交流人口の増加等を図る必要がある。
- ・また、デジタル技術を活用した地域資源の多様な魅力の発信や、来訪者の円滑な移動や快適な滞在の支援に取り組む必要がある。

#### ◆連携による相互補完の必要性

- ・人口が減少する中で効率的な都市運営を行っていくためには、関係自治体や団体等が広域的な連携と役割分担のもとで、地域の特性にあわせた相互補完を図り、住民ニーズに応じた質の高い医療・福祉・教育等のサービス

を提供していく必要がある。

- ・また、人口減少・少子高齢社会においても一定の圈域人口を有し活力ある社会経済を維持するための拠点を形成することを目的とした連携中枢都市圏構想の実現に向けた取組も進められているところであるが、圈域の更なる発展に向けて、デジタル技術を活用するなど、取組内容を深化させる必要がある。
- ・さらに、中四国の中枢拠点としてアジアや世界との結びつきを強め、グローバルな発展を目指す必要がある。

## (2)都市づくりの基本理念

岡山県南広域都市計画区域は、岡山市・倉敷市の県内2大都市を中心に地形的条件や都市間の結びつき等を考慮して5市1町で構成する広域都市計画区域が設定されている。このため、人口は岡山県全体の約72%、商業販売額<sup>※1</sup>は約83%、工業出荷額<sup>※2</sup>は約76%を占め、岡山県の地域経済を支える地域となっている。

また、本区域はグローバルゲートウェイ<sup>※3</sup>となっている岡山桃太郎空港や水島港、広域的な交通軸となっている高速道路（山陽自動車道や瀬戸中央自動車道、中国横断自動車道）、JR山陽新幹線をはじめとする鉄道などの交通基盤が充実するなど中四国のクロスポイントに位置し、中四国の拠点として発展を続けている。

このような状況を踏まえ、岡山県南広域都市計画区域の都市づくりの基本理念を「中四国の中枢拠点としてふさわしい力強い都市づくり」とする。

※1 商業販売額：経済産業省が実施する商業統計調査における「年間商品販売額」を指す。

※2 工業出荷額：経済産業省が実施する経済構造実態調査における「製造品出荷額等（製造業計）」を指す。

※3 グローバルゲートウェイ：経済・文化・観光等の様々な国際交流や連携活動を展開するうえで、圏域の玄関口となる交通・物流基盤を意味しており、国際空港や国際港湾機能を指す。

## (3)都市づくりの方針

岡山県南広域都市計画区域の都市づくりの方針を以下のとおり設定し、住民、企業等、多様な主体との協働・連携による都市づくりを進めていく。

#### ■集約型都市構造の実現を目指した都市づくり

人口減少、少子高齢社会に対応していくため、集約型都市構造の実現を目指し、立地適正化計画の実効性の向上を図り、公共交通を軸に複数の拠点が連携する都市構造、すなわち、多極ネットワーク型コンパクトシティの形成による持続可能な魅力ある都市づくりを推進する。

このため、中心市街地や地域の拠点に、拠点間の適切な役割分担のもとで医療・福祉、商業等の都市機能を集積させるとともに、これらの拠点周辺や公共交通の利便性の高い地域へ居住の誘導を図り、あわせて、まちづくりと連携し、地域の実情に応じた利便性の高い公共交通ネットワークの維持・充実を図る。

集約型都市構造の実現を目指すにあたっては、現行の市街化区域を基本に、適正かつ合理的な土地利用を誘導し、市街化区域内の低・未利用地を十分活用するとともに、空き家の利活用に努める。また、市街化調整区域においては、各市町の実情に応じ、市街化を促進するおそれがなく、既存コミュニティの維持等、最低限必要な場合を除き、原則として市街地の更なる拡大を抑制する。一方で、立地適正化計画等に基づき、公共交通の利便性が高い区域等、持続可能な都市づくりを推進する上で真に必要となる区域については、市街化区域に編入することや、地形的な条件等により将来にわたり都市的土地利用が見込まれない区域については、市街化調整区域に編入するなど、集約型都市構造の実現に資するよう市街化区域の再編を図る。

#### ■にぎわいのある中心市街地の形成を目指した都市づくり

行政、医療・福祉、商業、教育・文化などの都市機能が集積している中心市街地では、これまで長年にわたり蓄積された既存ストックや公共交通を生かすとともに、土地の有効・高度利用を促進するなど社会経済活動における中心的役割の再構築を図る。

また、中心市街地は交通条件や生活利便施設に恵まれた居住空間でもあることから、高齢者や子育て世帯も安心して歩

いて暮らせるまちづくりを目指す。

#### ■安全・安心で暮らしやすい都市づくり

災害における避難路や避難場所などの機能を備えた都市基盤の整備やまちの不燃化を計画的・効果的に行うなど、災害に強い都市づくりに努める。また、都市施設の長寿命化・耐震化を進めるとともに、災害時におけるライフラインの早期復旧体制の構築に努める。あわせて、本区域は低平地が多い地域でもあることから、総合的な治水対策により浸水被害の防止・軽減に努めていく。加えて、防災や減災の観点に留意した都市づくりを進めるため、立地適正化計画と防災との連携強化を図るとともに、災害の発生のおそれのある区域については、災害防止の観点から市街化の抑制に努める。

さらに、すべての人にとって安全・安心で暮らしやすいまちづくりを進めるため、子育て世帯が安心・快適に暮らせる生活空間の形成や、空き家対策を推進するとともに、道路整備や公共施設整備などにおいて、犯罪防止への配慮やユニバーサルデザインの視点に立った都市づくりを進める。

#### ■カーボンニュートラルの実現を目指した都市づくり

2050年カーボンニュートラルの実現に向けて、脱炭素型の都市づくりに留意し、集約型都市構造の実現を目指すとともに、電気自動車等の更なる普及や地域の実情に応じた利便性の高い公共交通ネットワークの維持・充実及び利用促進を図る。また、本区域の平坦な地形と晴れの国岡山という特性を生かして、安全で快適な自転車走行空間を整備するとともに、駐輪場やレンタサイクルなど自転車の利用環境の向上に努め、活発に自転車利用が行われる都市づくりを進める。

さらに、都市緑化の推進と緑地の保全も温室効果ガスの一つである二酸化炭素の吸収源確保という観点から、市街地では人口規模等に応じた身近で多様な公園緑地等の整備を進めるとともに、民有地の緑化を推進するなど、まちづくりGXを推進する。郊外部では、優良農地や背景となっている森林等の豊かな自然環境を保全し、人と自然が共生する快適な農村環境の形成に努める。

#### ■産業振興による活力あふれる力強い都市づくり

高速道路網や空港・港湾施設等の交通基盤が充実した優位性を生かして、企業間・産学官連携による取組や産業のデジタル化を推進し、中四国ののみならず、アジア有数の競争力をを持つ産業集積地としての発展を目指す。

また、地域経済を支える臨海部の工業地帯等におけるカーボンニュートラルに資する取組を推進するとともに、臨海部の工業地帯や内陸部の工業団地、流通業務団地等の生産基盤の充実、戦略的な誘致活動による新たな産業の育成、地域の特性に応じた地場産業の活性化を図るなど、秩序ある土地利用のもとで計画的に産業の振興を図る。

#### ■個性と魅力あふれる都市づくり

瀬戸内海、岡山後楽園や倉敷美観地区、吉備路などの自然、歴史、文化など地域特性を生かし、良好な景観形成にも配慮した個性と魅力あふれる都市づくりを進める。

また、文化芸術、スポーツなど地域独自の魅力を有する資源を生かしたまちづくりを推進し、地域の活性化を図る。

さらに、本区域内外の主要な観光資源のネットワーク化などにより多様な地域資源の有効活用を促進するとともに、観光分野におけるDXに取り組み、持続可能な魅力ある観光地づくりを進めるなど、交流人口の増加を図り、にぎわいのあるまちづくりを進める。

#### ■連携による相互補完とグローバルな発展を目指した都市づくり

岡山市及び倉敷市を中心として関係自治体が広域的に連携し、デジタル技術の活用や地域間アクセスの向上による地域の利便性と一体性の向上を図るとともに、相互補完による都市づくりを行う。

そのために、本区域内の道路網の整備や公共交通のネットワーク網を維持・充実するとともに、周辺都市とを結ぶ幹線道路の整備や鉄道の利便性向上などに努める。

さらに、県内や中四国の地域間にとどまらず、全国やアジア、世界との結びつきを強め、グローバルな発展を目指すため、岡山駅をはじめとする交通結節点におけるターミナル機能の強化やグローバルゲートウェイである空港・港湾の機能強化を図る。

# ◇岡山県南広域都市計画区域マスタープランA3 概要版

## (4) 地域毎の市街地像

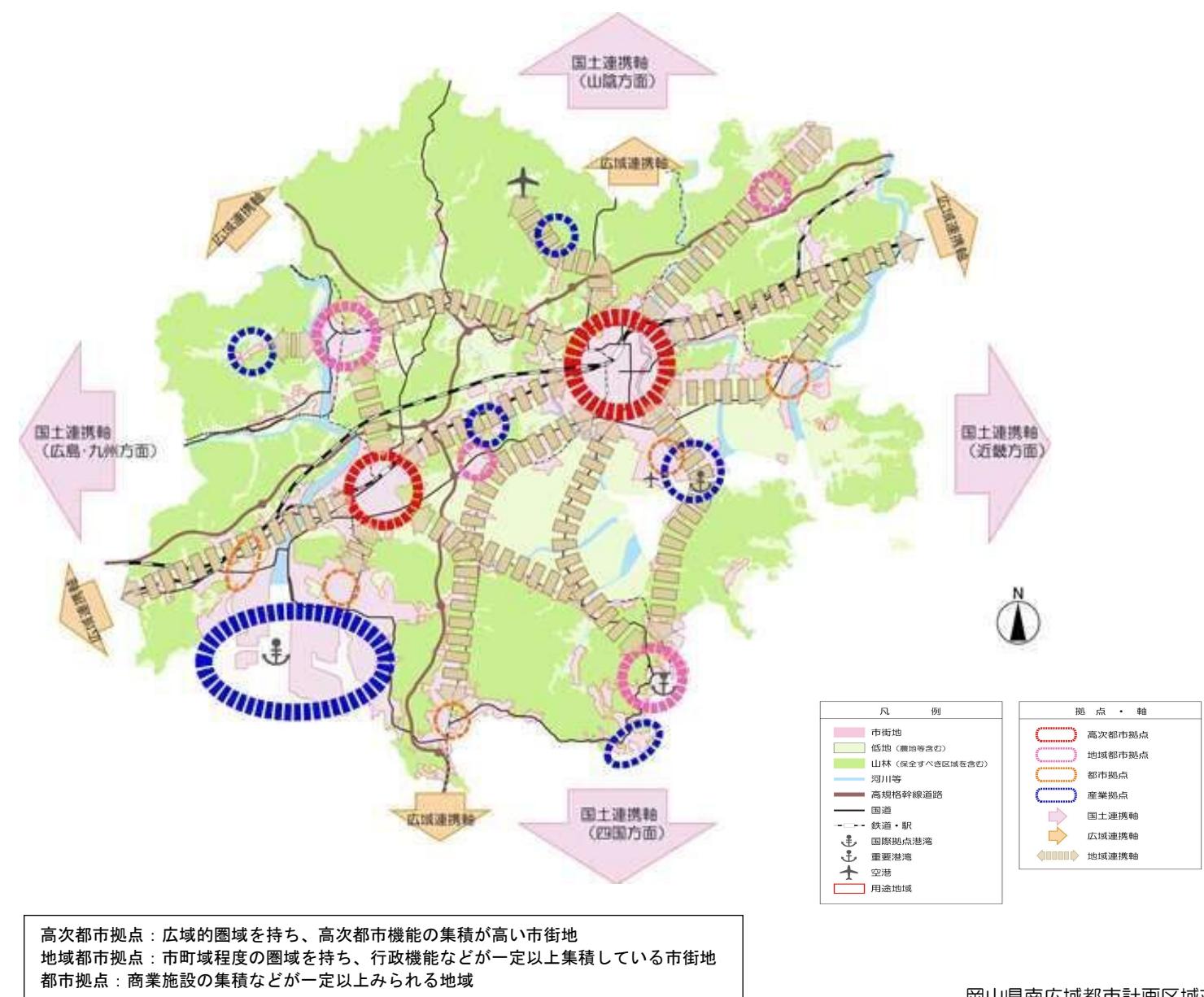
### ● 岡山地域

- ・政令指定都市である岡山市では、中四国地方の広域交通のクロスポイントであることを生かし、商業・業務、行政、教育・文化、医療・福祉、コンベンションなど、広域圏における高次都市機能を集積・充実するとともに、国内外からの観光・コンベンション、ビジネス等の交流を活発化し、中枢都市としての拠点性を高める。
- ・各地域の特性に応じた都市機能が集積する活力ある拠点を形成し、これと高次都市機能が集積した都心部とが、利便性の高い公共交通等で相互に結ばれた、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。
- ・水と緑や歴史・文化などを生かして、多くの住民や来訪者が集い、賑わいあふれる空間を創出するとともに、住民と協働した都市全体の緑化の推進、おかげやまの原風景を生かした魅力的な景観づくりを進めるなど、水と緑にあふれた美しく風格のある都市づくりを進める。

### ● 倉敷地域

- ・中核市である倉敷市は、商業・業務、文化、医療・福祉、教育など、広域圏における高次都市機能を集積・充実し、歩いて暮らせる利便性の高い市街地の形成や、広域的な住民ニーズ、多様なニーズに対応できる魅力ある拠点形成を図るとともに、拠点相互間の連携強化を目指す。
- ・全国有数規模を誇り、岡山県の発展を支える水島臨海工業地帯等については、コンビナートにおけるカーボンニュートラルの実現に向けた取組を進めるとともに、生産機能・物流機能の集積強化を図る。

## (5) 将来都市構造



- ・歴史・文化的景観が残っている地区は、建造物の外観の保全や修景、歴史・文化的資源に親しむ散策路などの回遊空間の形成を図り、美しさと風格のある都市景観の創造と観光交流が一体となった取組を推進する。

### ● 玉野地域

- ・本州と四国を結ぶ海上交通の要衝となっている玉野市は、観光資源等を生かしたまちの魅力づくりや公共交通を軸に複数の拠点が連携するコンパクトシティの形成により、快適で活力ある都市空間づくりを目指す。
- ・地域の基幹産業となっている造船産業の操業環境の向上を促進するとともに、新たな産業の創出を促し、活力のあるまちづくりを推進する。
- ・海等の豊かな自然と港等を活用し、多様な人々がふれあう交流拠点、瀬戸内海の玄関口としての機能充実に努める。

### ● 総社地域

- ・総社駅を中心に公共施設及び商業・業務施設などが集積している総社市は、周辺に形成されている内陸型工業団地や岡山自動車道岡山総社ICに近接する立地特性等を生かし、一定の都市機能を備えた職住が近接する複合市街地として、居住環境の向上、産業の振興を図る。
- ・旧山陽道沿いのまちなみ景観や備中国分寺の五重塔をはじめとする歴史的な建造物・遺構の保全、活用を図るなど、古代吉備文化の薫る歴史的景観を生かしたまちづくりを進める。

### ● 赤磐地域

- ・市街地周辺に広がる良好な田園風景や自然環境との調和に努めながら、拠点周辺や公共交通の利便性が高い地域に生活利便施設を誘導するとともに、交通利便性の高い土地においては、あらかじめ地区を特定した上で、にぎわいと雇用の創出や産業の振興を図り、職住が近接する利便性の高い市街地としての整備を進める。

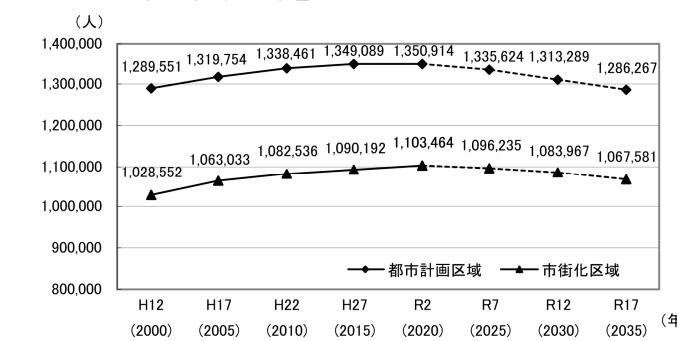
### ● 早島地域

- ・誰もが住みやすく、住み続けたくなるまちを目指し、公共施設を中心としたコンパクトで魅力あるまちづくりを進め、住環境の整備や都市機能の充実を図る。
- ・魅力と活力に満ちたまちを目指し、国道2号、山陽自動車道、瀬戸中央自動車道の結節点である、早島ICの優位性を生かした、流通・商業を中心とした産業の活性化を図る。

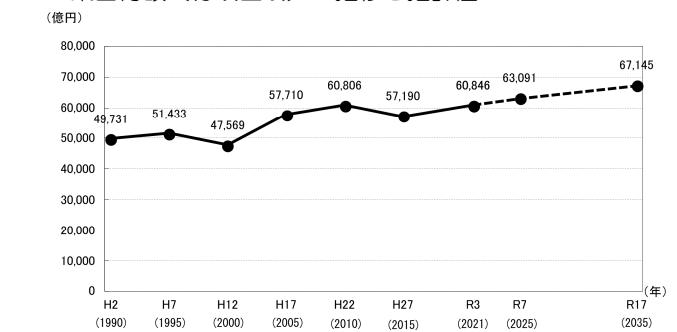
- ① 目標年次に市街化区域及び市街化調整区域に配置されるべきおおむねの人口及び産業の規模

	令和2年	令和17年
都市計画区域内人口	1,350,914人	約1,286千人
市街化区域内人口	1,103,464人	約1,068千人

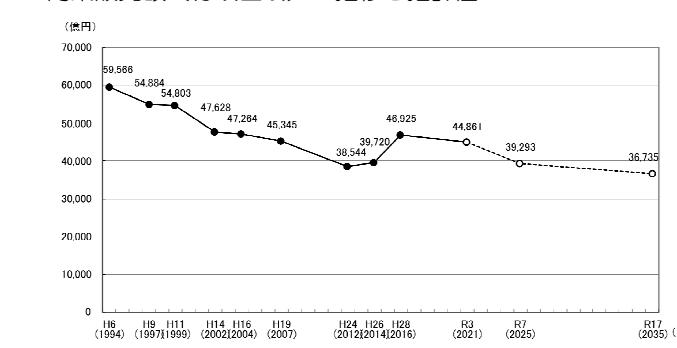
### ■ 人口の推移と将来の見通し



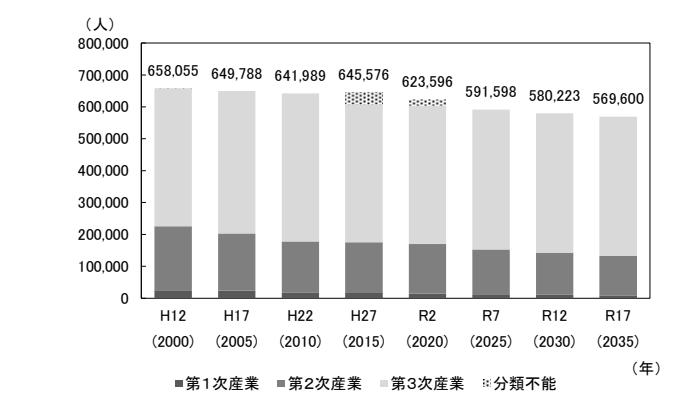
### ■ 工業出荷額（行政区域）の推移と推計値



### ■ 商業販売額（行政区域）の推移と推計値



### ■ 就業構造（産業大分類別人口の推移と推計値）



### ② 市街化区域のおおむねの規模

本区域における人口、産業の見通し、市街化の現状及び動向、計画的市街地整備の見通しを勘案し、市街化区域のおおむねの規模を次のとおり想定する。

区分	令和2年	令和17年
市街化区域	26,185 ha	おおむね 26,900 ha

# ◇岡山県南広域都市計画区域マスタープランA3 概要版

## 4. 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

### (1) 土地利用の基本方針

集約型都市構造の実現を目指し、現行の市街化区域を基本に、住宅、商業、工業などの適正かつ合理的な土地利用を誘導し、**市街化区域内の低・未利用地を十分活用するとともに、空き家の利活用に努める。**

また、**立地適正化計画の実効性の向上を図り、市街化区域内の拠点や公共交通の利便性の高い地域へ居住を誘導し、医療・福祉、商業等の生活サービスに公共交通でアクセスできる土地利用を推進する。**

さらに、災害防止の観点や環境保全等に配慮した区域区分や地域地区の指定、変更を行い、建築物の規制、誘導により合理的な土地利用に努め、適正な用途の純化を図る。

あわせて、市街地における地区の特性に十分配慮した地区計画の活用を積極的に行い、地区の特性にふさわしい良好な都市環境の維持・形成を図る。

加えて、市街地を取り巻く美しい田園景観や豊かな自然環境の保全を図り、**市街化調整区域においては、原則として市街地の更なる拡大を抑制する。**

### (2) 主要用途の配置の方針

#### ① 商業業務地

##### ○ 中心商業業務地

本区域は、高速道路や鉄道など広域交通網の結節点にあたり、中四国における中枢拠点都市として発展を続けている。また、政令指定都市である岡山市や中核市である倉敷市では、広域圏における高次都市機能を集積、充実し、拠点性を高める必要がある。

そのため、岡山駅周辺を含む岡山市中心部及び倉敷駅周辺の既成市街地に、中心商業業務地を配置し、都市圏の発展をけん引する。

また、都市開発事業を推進し、土地の高度利用や高密度利用を図るとともに、居心地がよく歩きたくなる都市空間づくりに努める。

##### ○ 一般商業地

中心商業業務地の周辺及び玉野市や総社市、赤磐市、岡山市の西大寺、岡南、倉敷市の児島、玉島、水島の既成市街地に、商業業務地を配置するとともに、周辺市街地においても住宅地の日常の購買需要を賄う商業地を配置する。

##### ② 工業地

岡山県や我が国の経済を支える重要な産業拠点として、倉敷市の水島及びその周辺に重化学工業を中心とした工業地を配置し、良好な生産基盤の整備や環境面に配慮した工業地の育成に努める。

岡山市の岡南や総社市の久代、玉野市の臨海部などの既存工業地においても産業拠点として工業地を配置し、環境面に配慮した工業地の確保に努める。

岡山市の金岡東町地区や瀬戸町万富地区、総社市の井尻野、玉野市の玉原地区などの既存の工場集積地は、周辺環境との調和に配慮しつつ、地域特性を生かした工業地として配慮し、機能の強化など産業基盤の構築を図る。

また、地域の特性に応じて秩序ある土地利用のもとで計画的に工業地を適宜配置する。

##### ③ 流通業務地

広域交通網の整備による流通の広域化、大量化に対応して、輸送の集約化、合理化等の物流システム化を推進するため、岡山市の大内田及び早島町の矢尾に流通業務地区を配置し、より一層の充実を図る。

その際、土地利用に関する基本的な考え方を考慮したうえで、社会経済情勢の動向等を踏まえた流通業務施設を配置する。

また、農林漁業との健全な調和や周辺の土地利用との調和に配慮しつつ、鉄道、道路、空港、港湾、インターチェンジ等に配慮した流通業務施設を配置する。

##### ④ 住宅地

###### ○ 一般住宅地

既成市街地内の住宅地については、中高層を含む比較

的高密度の土地利用を促進するとともに、都市施設の整備など居住環境の整備・保全に努め、利便性の高い住宅地を形成する。

既成市街地の周辺部に配置する住宅地は、中低層を含む比較的ゆとりのある密度の土地利用を促進するとともに、良好な居住環境を有する住宅地として形成を図る。

###### ○ 専用住宅地

郊外に配置する住宅地は、自然環境と調和のとれた低層を中心としたゆとりある良好な住宅地の形成を図る。

## (3) 市街地における建築物の密度の構成に関する方針

### ① 商業業務地

#### ○ 中心商業業務地

本区域の中核として、都市基盤の整備を促進し、歩行空間を確保しながら、高密度な商業業務地の形成を図る。

#### ○ 一般商業地

それぞれの地区の中心として、都市基盤の整備を促進し、中密度な商業業務地の形成を図る。

### ② 工業地

#### ○ 工業専用地域

工業専用地域については、緩衝緑地帯の設置等周辺環境の整備を図りながら、空地や緑地を確保したゆとりのある低密度な工業地の形成を図る。

#### ○ 工業専用地域以外の地域

工業専用地域以外の工業地についても、一定の空地や緑地を確保した比較的低密度な工業地の形成を図る。

### ③ 流通業務地

#### ○ 流通業務地区など

機能の充実に努めるとともに、空地や緑地を確保したゆとりのある流通業務地の形成を図る。

### ④ 住宅地

#### ○ 商業業務地の周辺地区

商業業務地の周辺地区については、地域の実情に応じて、中密度や高密度な住宅地の形成を図る。

#### ○ その他の一般住宅地

良好な居住環境を有する住宅地として、総じて低密度の利用を図る。

## (4) 市街地における住宅建設の方針

本区域は、住宅の着工戸数が多く生産活動が比較的活発に行われているものの、人口減少、少子化・高齢化が進行する中で、今後は量から質への転換を図る必要がある。

このため、立地適正化計画等による適切な居住の誘導により、市街地の拡大を抑制するとともに、災害ハザードエリアにおける開発を抑制し、災害からの被害軽減に努める。

また、ユニバーサルデザインの普及とともに、犯罪防止や子育て環境等に配慮し、誰もが安全・安心な住生活を送ることができる居住環境の形成を図る。

加えて、都市基盤が整備されている中心市街地やその周辺では、職住近接する利点を生かせるよう、空き家・空き店舗や各種制度の活用などにより、居住者が中心市街地やその周辺で安心して便利に暮らせる居住環境の形成を図る。

また、地域の特性に応じて秩序ある土地利用のもとで計画的に工業地を適宜配置する。

## (5) 市街地において特に配慮すべき問題等を有する市街地の土地利用の方針

### ■ 土地の高度利用

岡山駅、倉敷駅を中心とする商業業務地においては、公共施設の整備や公共空地の確保も含め、市街地再開発事業等の促進に努め、都市機能の更新や土地の健全な高度利用、高密度利用を図る。

特に、岡山駅周辺・表町地域については、都市再生の必要がある地域として、都市開発事業を推進し、にぎわいのある交流拠点を形成していく。

### ■ 用途転換、用途純化又は用途の複合

環境保全等に配慮した地域地区の指定、変更を行い、建築物の規制、誘導により合理的な土地利用に努め、適正な用途の純化を図る。

また、一団の住宅地など、住居の専用性を高めることが必要な場合には用途の純化を促進するとともに、中心部においては、高密度な市街地形成を促進する。

特に、住工混在により、良好な市街地形が図られていない場合や騒音、振動及び悪臭など工場周辺の居住環境に影響が生じた場合等においては、移転を含む住工分離を促していく。

さらに、地域の特性に応じて、土地の高密度・低密度利用を考慮した形態規制の誘導を図る。

### ■ 居住環境の改善又は維持

既成市街地において居住環境上問題のある地区は、区画道路、公園等の整備を図りつつ、居住環境の改善に努める。

また、道路沿道などの騒音や振動が著しい地区については、居住環境の維持に配慮した適正な土地利用の誘導を図る。

### ■ 市街化区域内の緑地又は都市の風致や景観の維持

岡山市の岡山後楽園・岡山城跡周辺や倉敷市の倉敷美観地区、酒津など良好な自然環境や史跡、庭園等の歴史的景観を持つ区域は、それら資源の保全、活用により都市の風致や景観の維持・向上を図る。

### ■ 低・未利用地、遊休地に関する方針

集約型都市構造の実現を目指すにあたり、市街化区域内の低・未利用地や遊休地、空き家を十分に活用するため、都市基盤の整備や地区計画制度の導入等を図る。

一方、地形的な条件等により将来にわたり都市的土地利用が見込まれない区域は市街化調整区域への編入を図る。

### ■ 災害防止に関する方針

砂防指定地、急傾斜地崩壊危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域については、さらなる市街化の抑制に努める。

その他、災害の発生のおそれのある区域についても、災害の危険度や対策の状況、立地適正化計画の防災指針に定める取組方針等を踏まえつつ、さらなる市街化の抑制に努める。

## (6) 市街化調整区域の土地利用の方針

### ■ 優良な農地との健全な調和に関する方針

吉井川、旭川、高梁川の下流部等に形成されている市街化調整区域内の農用地は、広い水田地帯を形成している。

その中でも、農用地区域等の農業生産基盤が整備された優良な農地は、今後とも良好な状態で維持・保全するとともに、その有効利用を図るなど、周辺の自然環境や集落と調和した土地利用の形成を図る。

### ■ 災害防止に関する方針

砂防指定地、急傾斜地崩壊危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域については、市街化の抑制を図る。

その他、災害の発生のおそれのある区域についても、災害の危険度や対策の状況等を踏まえつつ、市街化の抑制を図る。

災害リスクの低い既存の集落については、必要に応じ、災害リスクの低い市街化区域への居住の誘導を検討するなど、災害からの被害軽減に努める。

### ■ 自然的環境の形成の観点から必要な保全に関する方針

瀬戸内海国立公園の一部をなす瀬戸内海沿岸のほか、岡山市北部の半田山、笠井山、岡山市東部の操山、芥子山を中心とする森林一帯、岡山市北西部の京山、矢坂山一帯及び県立自然公園に指定されている部分のほか、総社市に位置する福山から倉敷市の酒津にわたる一帯等は自然環境形成上保全すべき地区とする。

その中で、必要な部分については風致地区や緑地保全地域等の都市計画を定め、積極的に保全を図る。

その他、水島臨海工業地帯の北側並びに水島臨海工業地帯と児島の市街地との間に広がる森林は自然環境形成の観点から保全する。

### ■ 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

集約型都市構造の実現を目指した都市づくりを進めることで、市街化調整区域においては、原則として市街地の更なる拡大を抑制する。

このため、既成市街地の人口動態等を踏まえつつ、地域の実情に応じ立地基準を強化するなど、開発許可制度の厳格な運用を図る。

一方、集約型都市構造の実現または産業の振興を図るうえで、計画的な市街地整備を行うことが必要な地区については、その整備の見通しが明らかになつた段階で、関係機関との調整を行い、必要に応じ市街化区域への編入を行う。

また、集約型都市構造の実現に支障なく、かつ、市町村の都市計画に関する基本的な方針等に位置づけがあり、市町のまちづくりにとって十分に合理的な必要性がみられるものに限り、農林漁業との健全な調和や周辺の土地利用との調和を図ったうえで、地区計画制度の活用を検討する。

## 5. 都市施設に関する主要な都市計画の決定の方針

### (1) 交通施設の都市計画の決定の方針

#### ① 基本方針

##### 1) 交通体系の整備の方針

- ◆ 公共交通の路線網や拠点の維持・充実、サービスの向上
- ◆ 災害に強く、生活や産業を支える交通ネットワークの充実
- ◆ 必要に応じた計画の見直しによる効率的な施設整備

本区域は、岡山桃太郎空港や水島港、広域的な交通軸となっている高速道路（山陽自動車道や瀬戸中央自動車道、中国横断自動車道）、JR山陽新幹線をはじめとする鉄道などの交通基盤が充実するなど中四国のクロスポイントに位置し、中四国の拠点として発展を続けている。

また、本区域の主要な道路は、岡山市、倉敷市を中心とする放射状を形成しているため、通過交通と地域内交通が交錯し、都市周辺部の人口増加もあって、中心市街地及びその周辺部において交通の脹そうがみられる。このような状況の中で、効率的な交通網を確立するため各種交通手段の機能分担に配慮しながら、円滑で利便性の高い都市交通が確保されるよう総合的に交通体系を整備する必要がある。

その上、超高齢社会への対応が求められており、鉄道・バス等の公共交通は、地域住民、特に移動手段を持たない高齢者や子どもにとって重要な交通機関であるため、**路線網、駅等の拠点の維持・充実やサービスの向上を図り、誰もが快適に利用できる交通体系の確立を目指す**。また、2050年カーボンニュートラルの実現に向けて、脱炭素型の都市づくりに留意し、公共交通と自動車交通を効率的に組み合わせ、さらに自転車の利用環境を整えることにより、過度に自動車に依存しない、人と環境にやさしい総合交通システムの形成を目指す。

さらに、中四国の中枢拠点にふさわしい都市圏を目指すため、広域的な交流連携や本区域内の連携を図る幹線道路の整備を進め、**災害に強く、生活利便性や産業基盤の向上を図り、都市間の相互補完が図られる交通ネットワークを充実させる**。その際、社会経済情勢の動向等を踏まえて都市計画道路の配置、規模等を検証したうえで、**必要に応じて計画を見直し、地域課題や土地利用に関する基本的な考え方を考慮しながら効率的な施設整備を行う**。

なお、整備にあたっては、犯罪防止やユニバーサルデザイン、沿道環境とともに、子育て世帯の視点にも配慮する。

### 2) 整備水準の目標

#### ■ 道路

令和6年現在の都市計画道路の改良率は66.7%であり、着実に増加している。今後は交通体系の整備の方針に基づき、長期未整備の都市計画道路や上位計画等に位置づけられていない道路等については、必要に応じて計画を見直し、地域課題や土地利用に関する基本的な考え方を考慮しながら効率的な施設整備を行う。

### ② 主要な施設の配置の方針

#### ■ 国土連携道路

本区域と近畿方面、広島・九州方面、山陰方面、四国方面を結ぶ国土連携道路として、山陽自動車道、中国横断自動車道、瀬戸中央自動車道を配置する。

#### ■ 広域連携道路

