

# 備前市立地適正化計画【概要版】

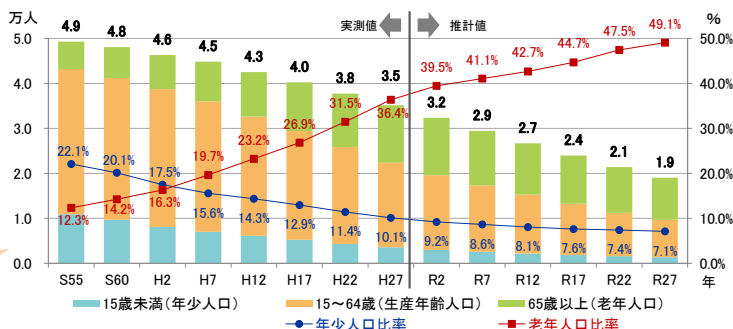
令和4（2022）年3月

## 備前市立地適正化計画とは（計画の目的）

- 人口減少・少子高齢化が進行中、多くの人々が住み、集い、働く場所である市街地環境を過去の人口増加を背景に形成された状況（規模）のまま、維持することは困難です。

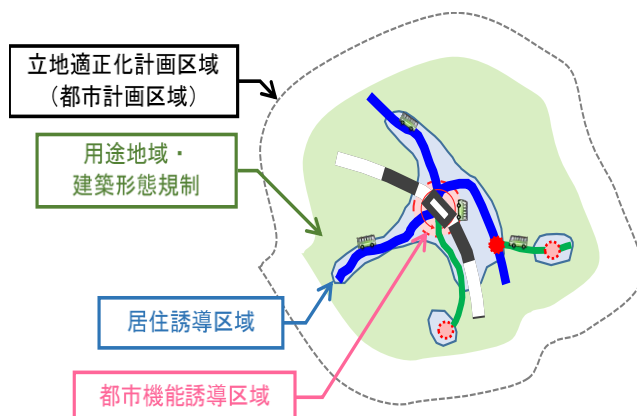
令和27年には総人口が2万人を下回り、65歳以上の比率は約50%と予測

年齢階層別人口・人口比率の推移と将来推計  
（国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所より）



- そのため、備前市では都市再生特別措置法第81条に基づき、『備前市立地適正化計画』を策定し、**中心市街地や地域の拠点に居住機能や医療・福祉・商業等の都市機能の集約化**を図るとともに、**まちづくりと連携した利便性の高い公共交通ネットワークの構築**を進め、それらの拠点や公共交通の利便性の高い地域へ居住の誘導を図ります。
- 備前市立地適正化計画では、「備前都市計画区域」を対象区域として、都市再生特別措置法の規定に基づき『居住誘導区域』や『都市機能誘導区域』を設定しています。
- 誘導区域外での住宅や誘導施設の開発・建築等**や**都市機能誘導区域内での誘導施設の休廃止**については、本計画公表以降、都市再生特別措置法に基づき**届出が必要**になります。

- 計画区域**：都市全体を見渡す観点から、都市計画区域全体が対象（備前都市計画区域）
- 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・商業等の都市機能（誘導施設）の立地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

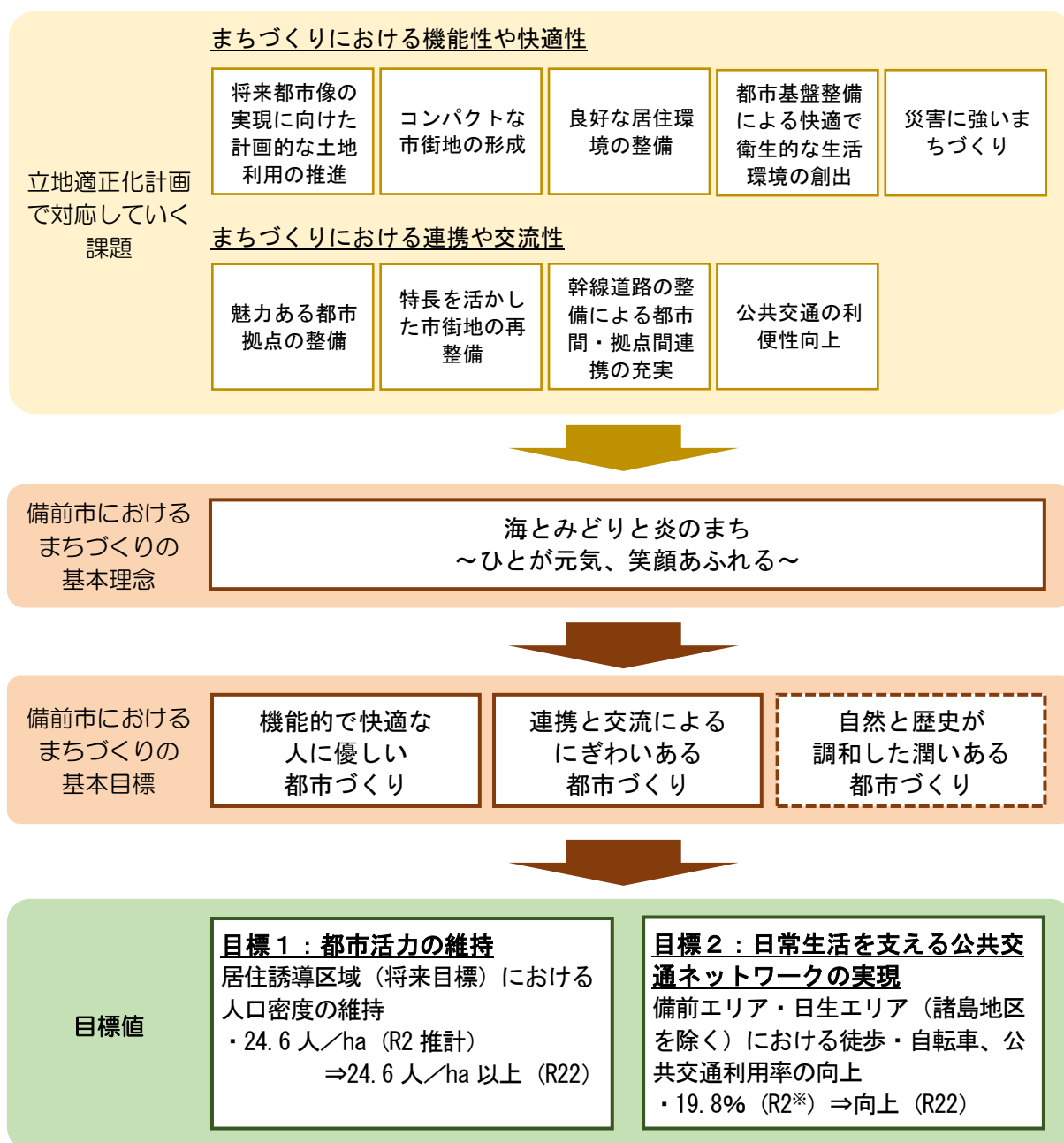


## 目標年次・計画期間

- 1つの将来像として、概ね20年後の都市の姿を展望するとともに、備前市総合計画の計画期間等を踏まえて、令和22（2040）年度を目標年次に、令和4（2022）年度から令和22（2040）年度までの19年間を計画期間とします。

## 立地の適正化に関する基本的な方針と目標値

- ▶ 本市では、将来の都市計画に関する基本的な方針を定める『備前市都市計画マスタープラン』を策定しています。都市計画マスタープランでは、下図に示すようなまちづくりの基本理念・基本目標を掲げています。
- ▶ 本計画では、この基本目標のうち、主に「機能的で快適な人に優しい都市づくり」「連携と交流によるにぎわいある都市づくり」の実現に向けた具体的な方策となります。
- ▶ また、本計画に則り実施される各種施策の進捗状況及びその効果を確認し、より効果的に計画を実現していくため、「都市活力の維持」と「日常生活を支える公共交通ネットワークの実現」を目標値として設定します。



※コンパクトなまちづくりを目指した『備前市立地適正化計画』の策定に向けた市民アンケート調査（令和2（2020）年6月実施）より

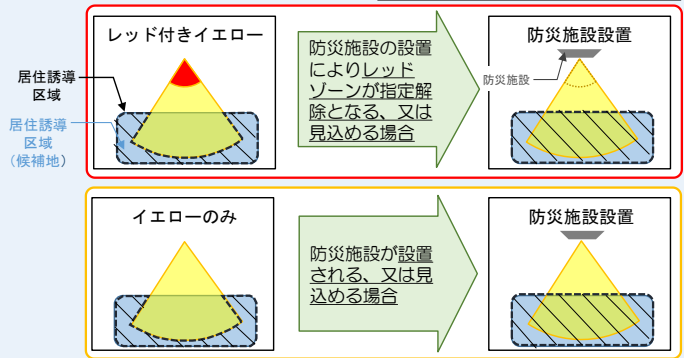
## 誘導区域の設定

- 本市は、現状は車社会ですが、今後の高齢化の更なる進行等を見越して、鉄道等の公共交通を中心とした市街地の形成（維持）が重要であるため、本計画の対象区域である都市計画区域内の8つの鉄道駅周辺において、居住誘導区域及び都市機能誘導区域を設定します。

### 居住誘導区域の設定

- ⇒人口密度や都市機能の集積状況、公共交通によるアクセス性、用途地域等の設定状況に係る評価指標の総合評価が、相対的に高い箇所を中心に居住誘導区域（候補地）を抽出。
- ⇒居住誘導区域（候補地）内の対策未実施の土砂災害（特別）警戒区域は、防災施設が設置される、又は見込めるまで居住誘導区域から除きます。
- ⇒居住誘導区域（候補地）内の浸水想定3m以上の箇所は、居住誘導区域から除きます。

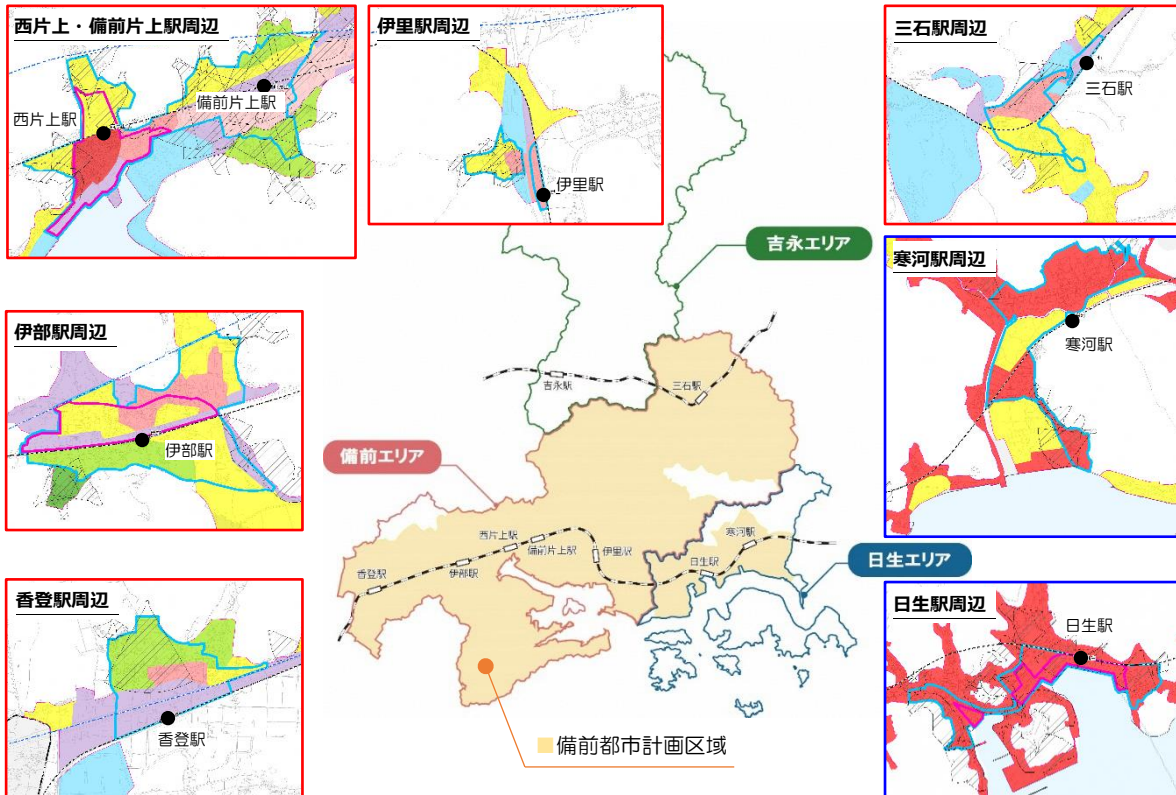
#### 「土砂災害（特別）警戒区域」の取扱いイメージ



### 都市機能誘導区域の設定

- ⇒市又はエリアの中心拠点として、必要な都市機能の集積状況や商業系用途地域の設定状況等を踏まえ、これらの都市機能の維持・充実を図るべきエリアを都市機能誘導区域に設定。

◇誘導施設一覧 ※区域の詳細は市ホームページをご確認ください



居住誘導区域	第一種低層住居専用地域	近隣商業地域	建ぺい率60%容積率200%
都市機能誘導区域	第一種中高層住居専用地域	商業地域	建ぺい率70%容積率400%
防災施設の設置（見込み）後に誘導区域とする箇所を含む土砂災害（特別）警戒区域	第二種中高層住居専用地域	準工業地域	
	第一種住居地域	工業地域	
	第二種住居地域		

## 誘導施設の設定

- ▶ 本計画において設定する誘導施設（都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき生活サービス施設）は以下のとおりです。

### ◇誘導施設一覧

都市機能分類		誘導施設	
大分類	小分類		都市機能誘導区域内に立地する施設※1
行政機能	市役所	○	備前市役所
	支所・出張所	○	日生総合支所
教育機能	高等学校、中学校、小学校、支援学校	○ (高等学校)	備前緑陽高等学校・片上高等学校
介護・福祉機能	地域包括支援センター	○	地域包括支援センター、地域包括支援センター東サブセンター
保健・医療機能	二次緊急医療機関	○	備前病院、草加病院、日生病院
	総合病院		
文化機能	美術館・博物館・資料館	○	備前焼ミュージアム、BIZEN 中南米美術館
	図書館	○	市立図書館、市立図書館日生分館
	文化ホール・会館	○	備前焼伝産産業会館、市民センター、日生市民会館
商業機能	スーパーマーケット	○	山陽マルナカ備前店、業務スーパーFC 備前店、マックスバリュ備前店、PAONE 日生店
	大規模小売店※2（スーパーマーケット以外）	○	ドラッグストアコスモス備前店、エディオン備前店
金融機能	銀行・信用金庫	○ (ATMのみを除く)	備前日生信用金庫本店営業部、備前日生信用金庫片上支店、トマト銀行片上支店、中国銀行片上支店 備前日生信用金庫日生支店、中国銀行日生支店

※1. 施設は令和3（2021）年6月末時点。

赤字：都市機能誘導区域（現時点）内に立地する施設

青字：都市機能誘導区域（将来目標）内に立地する施設

※2. 大規模小売店：大規模小売店舗立地法第5条の規定による届出対象となる店舗（小売業を行なうための店舗の用に供する床面積が 1,000 m<sup>2</sup>を超える店舗）

## 誘導施策

大区分	小区分	施策
居住の誘導	住環境の向上	都市基盤整備（水道及び下水道）の維持管理、公営住宅の再編・長寿命化の推進 など
	土地利用	伊部・浦伊部地区の土地区画整理事業廃止後のまちづくりの推進 など
	居住誘導区域外	都市再生特別措置法に基づく届出制度の活用 など
	交通環境の向上	持続可能な公共交通網の形成 など
	防災・減災対策	避難ルートを加味した各種災害に応じた指定避難所等の見直しなど
誘導施設の立地誘導	都市機能の維持・充実	公共施設の再編や低未利用地を活かした、都市・地域拠点の活性化推進など
	交通環境の向上	地域公共交通網形成計画の推進 など
	防災・減災対策の推進	指定避難所等の役割を担う公共施設等の強化・充実 など

備前市 産業部 都市住宅課 都市計画係

問合せ先

〒705-8602 岡山県備前市東片上 126 番地 本庁舎 4 階

電話：0869-64-3301【代表】、0869-64-1834【都市計画係】