

# 倉敷市 立地適正化計画

2021.3



より良い未来に向けた 活力と魅力あふれるまちづくり  
誰もが暮らしやすく 今よりも暮らしやすい **まち** のカタチへ





# 目次

## 1 立地適正化計画について

1-1	計画策定の背景・目的	2
1-2	計画の位置づけ	5
1-3	計画の対象区域	5
1-4	計画期間	5

## 2 本市の都市特性と人口の将来見通し

2-1	市の概要	8
2-2	これまでの人口動向	9
2-3	都市特性とまちづくりを取り巻く状況	10
2-4	人口の将来見通し	41

## 3 解決すべき課題の抽出

3-1	将来を見通したまちづくりの現状・問題点	48
3-2	解決すべきまちづくりの課題	50
3-3	コンパクト・プラス・ネットワークにより期待される効果	51

## 4 立地適正化計画の基本的な方針

4-1	まちづくりの理念・まちの将来像（倉敷市都市計画マスタープラン）	56
4-2	立地適正化計画の目標	57
4-3	まちづくりの方向性	58
4-4	将来都市構造	60
4-5	立地の適正化に関する基本的な方針	63

## 5 居住誘導区域

5-1	基本的な考え方	66
5-2	居住誘導区域の設定	68
5-3	ゆとりエリアのまちづくり（居住誘導区域を設定しないエリア）	78
5-4	住宅等の誘導に係る届出	82

## 6 都市機能誘導区域

6-1	基本的な考え方	84
6-2	誘導施設	85
6-3	都市機能誘導区域の設定	88
6-4	都市機能誘導区域ごとの誘導施設の設定	91
6-5	誘導施設の誘導に係る届出	104

## 7 立地適正化計画の推進施策

7-1	施策の体系 .....	110
7-2	居住の立地の適正化に関する施策 .....	111
7-3	都市機能の立地の適正化に関する施策 .....	115
7-4	ゆとりエリアのまちづくりに関する施策 .....	118
7-5	持続可能な公共交通網の形成に関する施策 .....	119
7-6	周辺市町との広域連携 .....	120
7-7	低未利用土地利用等指針 .....	121

## 8 計画の実現に向けて

8-1	計画の評価・進捗管理の考え方 .....	124
8-2	評価指標と目標値 .....	124
8-3	計画の進捗状況に関するモニタリング .....	127

## 9 施策編

施策の体系 .....	132	
9-1	居住の立地の適正化に関する施策 .....	133
9-2	都市機能の立地の適正化に関する施策 .....	146
9-3	ゆとりエリアのまちづくりに関する施策 .....	157
9-4	持続可能な公共交通網の形成に関する施策 .....	160

## 10 防災指針

10-1	基本的な考え方 .....	162
10-2	災害リスクの分析 .....	164
10-3	防災まちづくりに関する課題の整理 .....	171
10-4	取組の方針 .....	174
10-5	具体的な取組とスケジュール .....	180
10-6	目標値の設定 .....	182
10-7	今後の進め方 .....	183

## 資料編

計画策定の経緯 .....	185
用語解説 .....	195

# 1 立地適正化計画について



## 1 立地適正化計画について

2 本市の都市特性と人口の将来見通し

3 解決すべき課題の抽出

4 立地適正化計画の基本的な方針

5 居住誘導区域

6 都市機能誘導区域

7 立地適正化計画の推進施策

8 計画の実現に向けて

9 施策編

10 防災指針

- 1-1 計画策定の背景・目的
- 1-2 計画の位置づけ
- 1-3 計画の対象区域
- 1-4 計画期間

# 1 立地適正化計画について

## 1-1 計画策定の背景・目的

### (1) 立地適正化計画とは

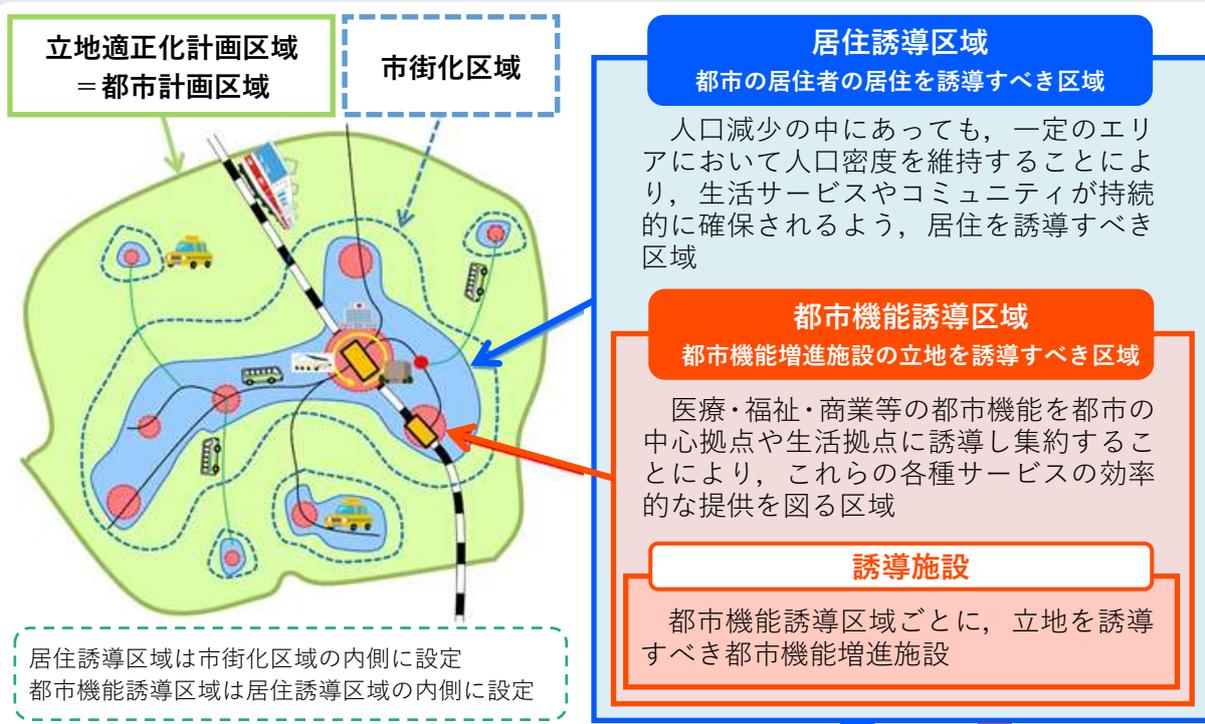
立地適正化計画は、都市再生特別措置法（第81条第1項）に定められている「住宅及び都市機能増進施設<sup>※</sup>の立地の適正化を図るための計画」の呼称であり、都市計画の総合的な指針としての役割を果たす都市計画マスタープランの一部とみなされるとともに「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考え方に基づいた、都市全体の観点からの居住や医療・福祉・商業等の都市機能の立地、公共交通の充実に関する包括的なマスタープランです。

また、本計画は、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。

※都市機能増進施設：医療施設、福祉施設、商業施設などの都市の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与する施設

#### 立地の適正化に関する基本的な方針 住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化に関する基本的な方針

一定の人口密度の維持や、生活サービス機能の計画的配置及び公共交通の充実のための施策を実現するうえでの基本的な方向性等



#### 誘導施策 居住又は都市機能の誘導を図るための施策

税制・金融上の特例措置，誘導施設の整備等に対する支援，都市計画に係る施策により誘導を促進するとともに，医療，福祉，商業等の様々な分野で取り組む施策と連携を図りながら，総合的に居住や都市機能の誘導を図るもの

図1-1 立地適正化計画に定める主な事項・区域の概念図

出典：国土交通省「改正都市再生特別措置法等について（平成27年6月1日時点版）より整理

## 【解説】立地適正化計画がめざす『コンパクトなまちづくり』とは？

### ■ 人口減少・超高齢社会に対応したまちの成長・成熟のシナリオ

立地適正化計画は、人口減少や超高齢社会等の課題に正面から向き合い、今後のまちづくりの方向性を示すものとして、市民、民間事業者、行政等、まちに係る全ての人にとって重要な計画です。

立地適正化計画でめざす「コンパクトなまちづくり」は、これらの課題を踏まえ、人口密度の維持、まちなか及び地域の拠点の価値の向上などにより、住民生活、都市活動、都市経営等の面で持続可能なまちづくりを実現することを目的に、**ある程度時間をかけて都市の体質改善を図るとともに、地域固有の価値を活かした「より豊かな暮らし」の実現などをめざすこと**としており、単なるまちの縮小や衰退に繋がるシナリオではありません。

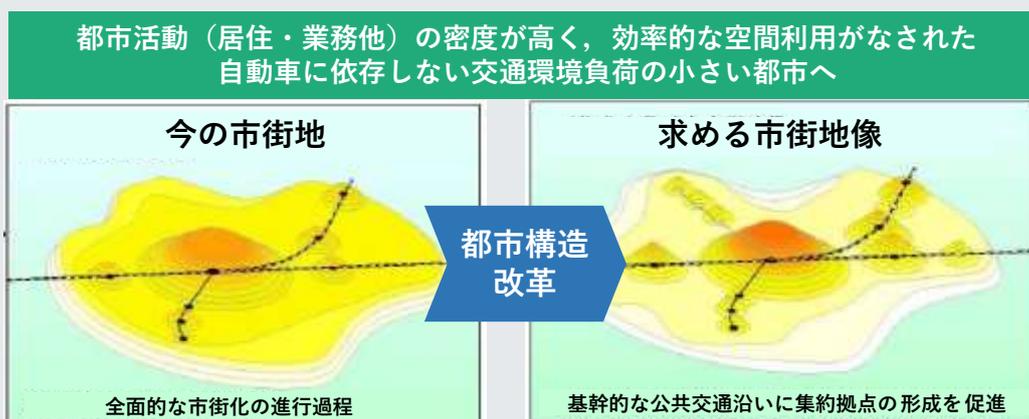


図1-2 都市の体質改善のイメージ（拡散型から集約型へ）

出典：国土交通省 集約型都市構造の実現に向けて

表1-1 コンパクトなまちづくりのメリット

『コンパクト・プラス・ネットワーク』の理念のもと、都市全体の構造を見直すことにより、**全ての住民にとってメリットがあります。**

社会的なメリット	経済的なメリット	環境面のメリット
<b>暮らしの質の向上</b> <b>誰もが快適に生活できる</b>	<b>地域経済の活性化</b> <b>ビジネス環境の維持・向上</b>	<b>地球環境への負荷の低減</b> <b>脱炭素社会に向けた都市構造</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 必要な施設や公共交通が利用しやすく、移動時間が短くなるなど、生活の質が向上する。</li> <li>▶ 歩いて暮らせるまちなかで、自転車利用や徒歩の増加による健康増進効果が期待できる。</li> <li>▶ 自動車を利用できない人々が移動しやすい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 様々なヒトやモノが集まることで、集積の経済が働き、サービス産業の生産性の向上や投資の誘発に繋がる。</li> <li>▶ 住民の外出機会の増加やまちなか滞在時間の増加により、地域内の消費拡大が期待できる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 移動距離の短縮による自動車利用の低減、エネルギーの効率的な利用等により、温室効果ガス排出量の削減に繋がる。</li> <li>▶ 地域の土地資源の最適利用が図られ、農地や生物多様性の保全に繋がる。</li> </ul>
	<b>行政コストの削減等</b> <b>財政面でも持続可能な都市経営</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ インフラ投資と維持費の低減が図られる。公共行政サービスの効率化により公的な社会福祉サービスの水準の維持ができる。</li> </ul>	

参考：国土交通省都市局 コンパクト・プラス・ネットワークの推進について  
 OECD（経済協力開発機構） OECDグリーン成長スタディ コンパクトシティ政策 より要約

## (2) 立地適正化計画制度創設の背景

我が国の都市における今後のまちづくりは、人口の急激な減少と高齢化を背景として、

- 高齢者や子育て世代にとって、安心できる健康で快適な生活環境を実現すること
- 財政面及び経済面において持続可能な都市経営を可能とすること

などが大きな課題となっています。

こうした中、医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、高齢者をはじめとする住民が公共交通によりこれらの生活利便施設等にアクセスできるといった、福祉や交通なども含めて都市全体の構造を見直すなど、**地域公共交通と連携して、コンパクトなまちづくり（コンパクト・プラス・ネットワーク）を進める**ことが重要です。

このため、国において平成26年8月に都市再生特別措置法の一部改正、同年11月に地域公共交通活性化再生法が一部改正され、都市の中心拠点や生活拠点などに医療・福祉・商業等の施設や住宅を誘導し、集約するなど、コンパクトなまちづくりに取り組むための制度（立地適正化計画制度）や地方公共団体が中心となり、まちづくりと連携して面的な公共交通ネットワークを再編するための新たな法的な枠組みが整備されました。

## (3) 計画策定の目的

本市では、倉敷市都市計画マスタープランにおいて、『**市民と創る ころゆたかな 倉敷**』～**豊かさ創造、豊かさ実感**～』をまちづくりの理念として掲げ、様々な施策について取り組んできました。

しかしながら、近年、人口減少・少子高齢化、地球環境問題の深刻化、災害リスクの高まりなど、本市を取り巻く環境が大きく変化していることから、更なる都市の魅力づくりや、質の高い住環境、財政面・経済面での持続可能な都市運営、災害に強いまちづくりへの対応などが求められます。

このことから、医療・福祉・商業等の多様な都市機能が適切に配置・連携され、環境や防災などにも配慮された魅力的で安全なまちの形成等に向けて取り組む必要があります。

これらを踏まえ、立地適正化計画制度を活用し、まちづくりの目標や方向性、基本的な方針、推進施策、防災指針等を定め、実効性のある取組を、市民、民間事業者、行政等が連携して推進するため、倉敷市立地適正化計画（以下、本計画という。）を策定します。



図1-3 倉敷市都市計画マスタープラン

## 1-2 計画の位置づけ

本計画は、上位計画である「倉敷市第七次総合計画」及び「岡山県南広域都市計画区域マスタープラン」に即して計画された「倉敷市都市計画マスタープラン」(都市計画法第18条の2)の一部とみなされます(都市再生特別措置法第82条)。また、「倉敷市地域公共交通網形成計画」をはじめ、医療、福祉、商業等の各政策分野における諸計画と連携・整合を図ります。

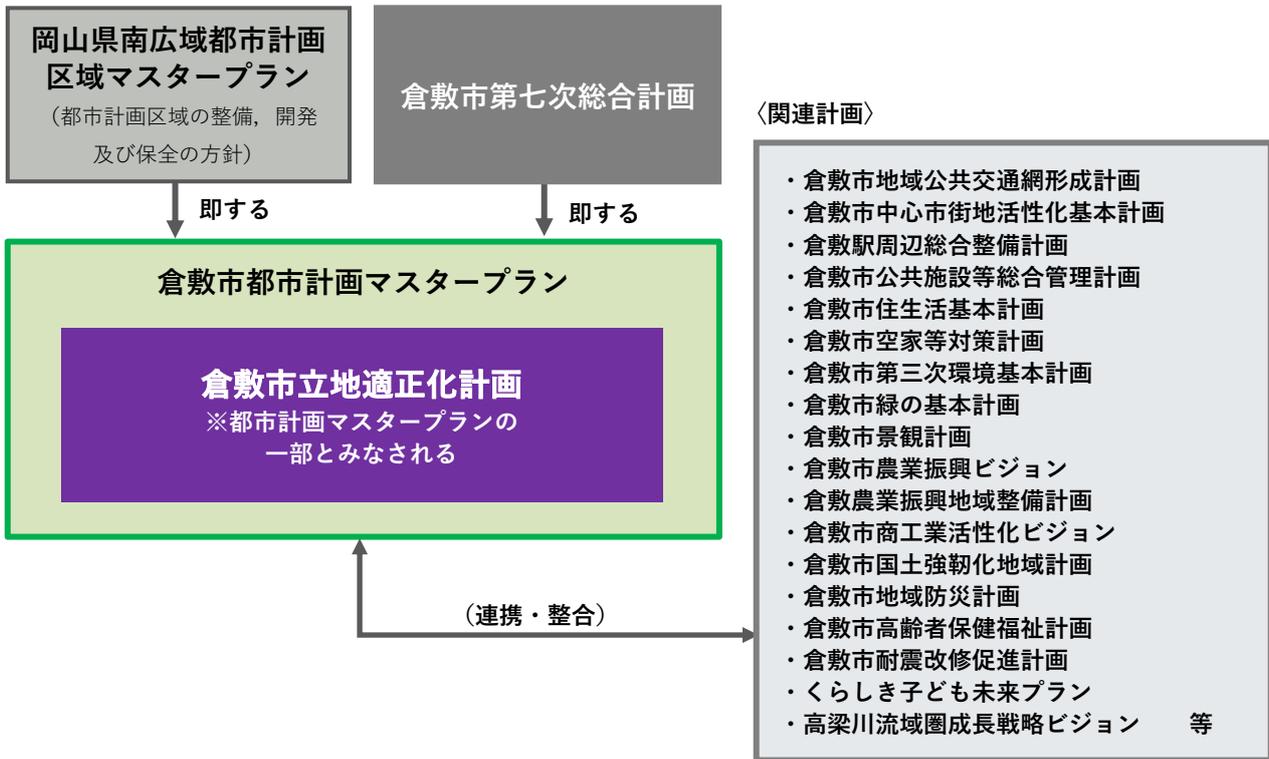


図1-4 上位・関連計画との関係性

## 1-3 計画の対象区域

立地適正化計画の区域は、都市全体を見渡す観点から、都市計画区域全体に定めることが基本となっています(都市再生特別措置法第81条第1項)。そのため、本計画の対象区域は、倉敷市都市計画区域(倉敷市行政区域から島しょ部を除く 35,341ha)とします。

## 1-4 計画期間

本計画は、本市がめざす将来の都市の姿を展望し、時間をかけて緩やかに居住や都市機能を誘導するものであり、計画期間を概ね20年と設定します。

なお、上位・関連計画の改定や社会・経済情勢の変化に対応した柔軟な計画とするため、適宜(概ね5年ごと)、計画見直しの検討を行います。

計画の期間：概ね20年 目標年次：2040年度(令和22年度)



## 2 本市の都市特性と人口の将来見通し

1 立地適正化計画について

2 本市の都市特性と人口の将来見通し

3 解決すべき課題の抽出

4 立地適正化計画の基本的な方針

5 居住誘導区域

6 都市機能誘導区域

7 立地適正化計画の推進施策

8 計画の実現に向けて

9 施策編

10 防災指針

- 
- 2-1 市の概要
  - 2-2 これまでの人口動向
  - 2-3 都市特性とまちづくりを取り巻く状況
  - 2-4 人口の将来見通し

## 2 本市の都市特性と人口の将来見通し

### 2-1 市の概要

本市は、岡山県の南西部に位置し、面積は355.63km<sup>2</sup>で、東に岡山市、早島町、玉野市と、西は浅口市、矢掛町と、北は総社市と隣接しています。

昭和42年2月に新産業都市として、水島臨海工業地帯を形成する旧倉敷市・児島市・玉島市の3市が合併し、その後、昭和46年3月に都窪郡庄村を、昭和47年5月に都窪郡茶屋町をそれぞれ編入合併しました。また、平成14年には、全国で30番目の中核市に移行し、平成17年8月には浅口郡船穂町及び吉備郡真備町を編入合併し、現在に至ります。

本市の都市計画区域は、5市1町（岡山市・倉敷市・玉野市・総社市・赤磐市・早島町）で構成される、岡山県南広域都市計画区域に位置づけられています。

また、近年は、高梁川流域圏の7市3町（新見市・高梁市・総社市・早島町・倉敷市・矢掛町・井原市・浅口市・里庄町・笠岡市）と高梁川流域連携中枢都市圏（以下、高梁川流域圏という。）を構成し、本市はその中核である連携中枢都市に位置づけられています。



図2-1 地域・地区

倉敷市都市計画マスタープランでは、一定の生活圏の広がりをもつ地域として、8つの地域・地区（倉敷地域・児島地域・玉島地域・水島地域・庄地区・茶屋町地区・船穂地区・真備地区）を定め、各地域・地区の特性に応じたまちづくりを推進していくこととしています。



図2-2 岡山県南広域都市計画区域・高梁川流域圏

## 2-2 これまでの人口動向

### (1) 総人口

✓ 高度経済成長期には急激な人口増加が見られたものの、近年は微増傾向

水島臨海工業地帯の発展に伴い、高度経済成長期頃には急激な人口増加が見られましたが、1975年（昭和50年）頃から2015年（平成27年）までは緩やかに増加しています。2015年（平成27年）における本市の人口は、477,118人となっています。

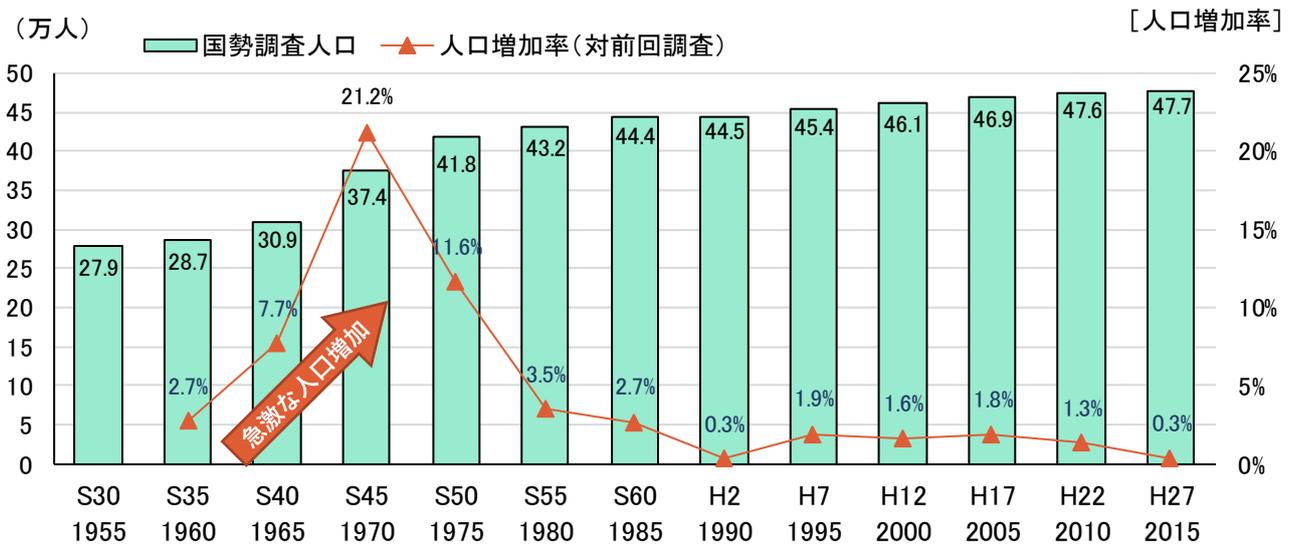


図 2-3 総人口・人口増加率の推移

出典：総務省統計局 国勢調査（※旧合併市町の人口は合算）

### (2) 年齢階層別人口

✓ 少子高齢化が進展、2015年（平成27年）の高齢化率は25.6%と年々増加傾向

年少人口（～14歳）及び生産年齢人口（15～64歳）割合は減少傾向にある一方で、老年人口（65歳～）割合は増加傾向にあり、2015年（平成27年）の高齢化率は、25.6%となっています。

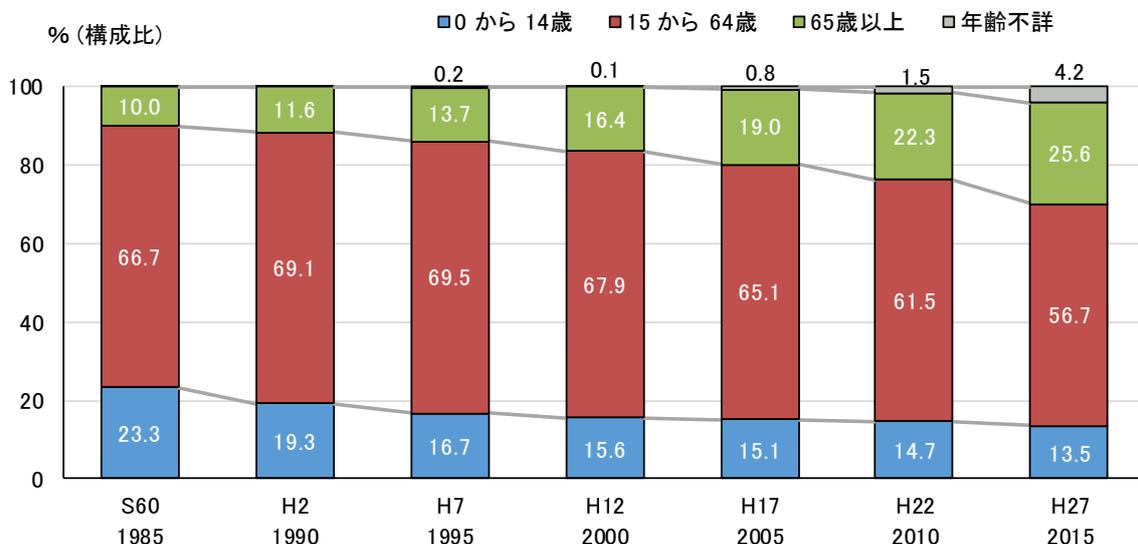


図 2-4 人口構成の推移

出典：総務省統計局 国勢調査（※旧合併市町の人口は合算）

## 2-3 都市特性とまちづくりをとりまく状況

### (1) 人口分布・人口集中地区(DID)

#### ア 人口密度の分布

- ✓ 合併の経緯により、各地域・地区に人口が分散して分布
- ✓ 郊外部での居住も多く、市街化区域内は人口密度が低い市街地が形成

これまでの市町村合併の経緯等により、各地域・地区で市街地が形成されており、人口分布は市内各所に分散しています。

また、郊外部にかけて人口密度が低い市街地が形成されており、2015年(平成27年)の人口集中地区(DID)の人口は288,666人(全市人口に占める割合は60.5%)、人口密度は約32.4人/haであり類似都市と比較して低位な状況です。

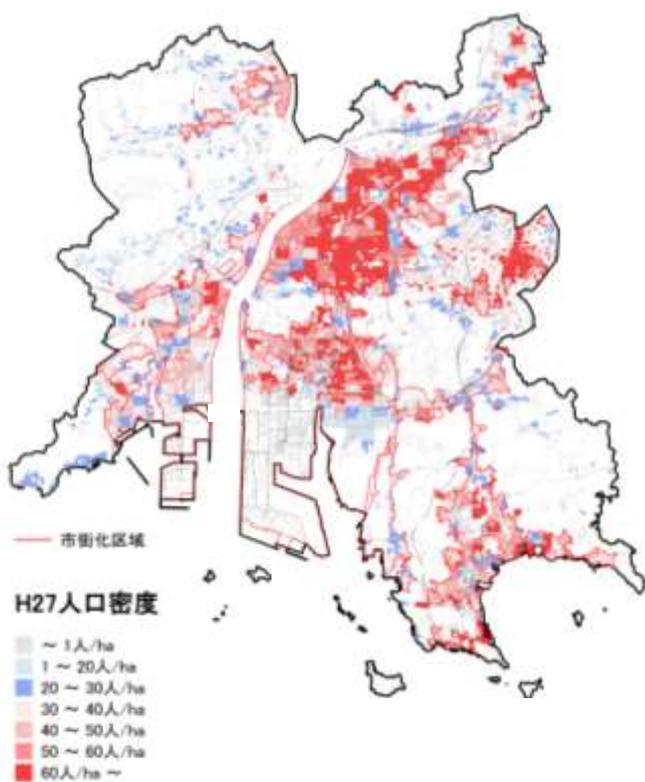


図2-5 人口密度の分布  
2015年(平成27年)

出典：総務省統計局 平成27年国勢調査  
(地域メッシュ統計より作成)

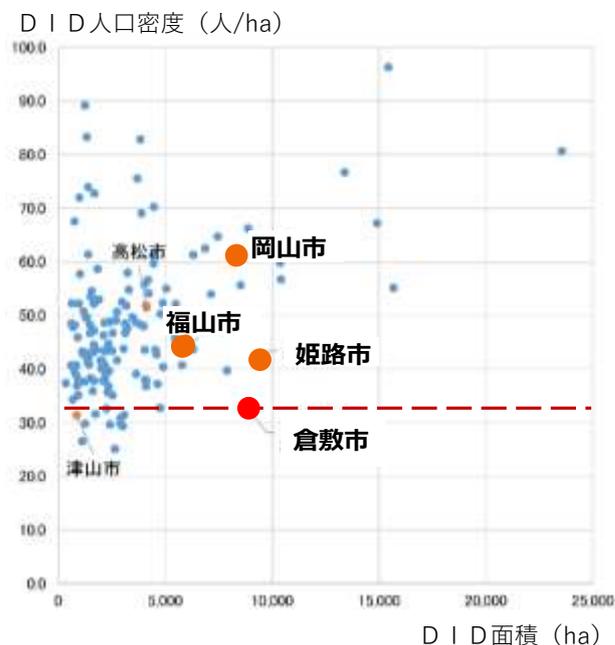


図2-6 人口集中地区(DID)の比較  
(三大都市圏を除く人口10万人以上の都市)

出典：国土交通省 都市計画現況調査(平成28年)  
※平成27年時点の人口密度

#### 人口集中地区(DID)

原則として人口密度が1km<sup>2</sup>当たり4,000人以上の基本単位区等が市区町村の境域内で互いに隣接し、それらの隣接した地域の人口が国勢調査時に5,000人以上を有する地域

※人口密度に限らず、工業地帯等都市的傾向の強い区域も含まれる

## イ 人口集中地区（DID）の変遷

✓ DIDの面積は約50年間（1965～2015年）で3.6倍に拡大

2015年（平成27年）の人口集中地区（DID）の面積は、約8,902haであり、約50年前の1965年（昭和40年）のDIDと比較すると、約3.6倍となっています。

DID人口密度とあわせて推移をみると、1960～1970年代のモータリゼーションの進展以降、低密度な人口集中地区が拡大していったことがわかります。

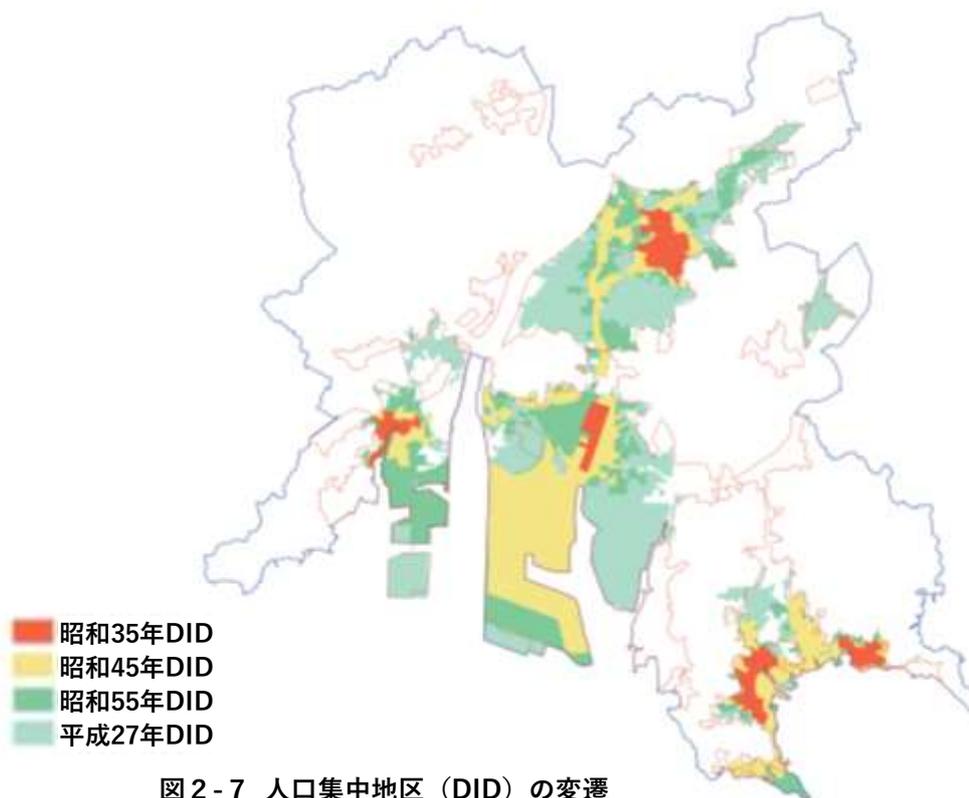


図2-7 人口集中地区（DID）の変遷

出典：総務省統計局 国勢調査

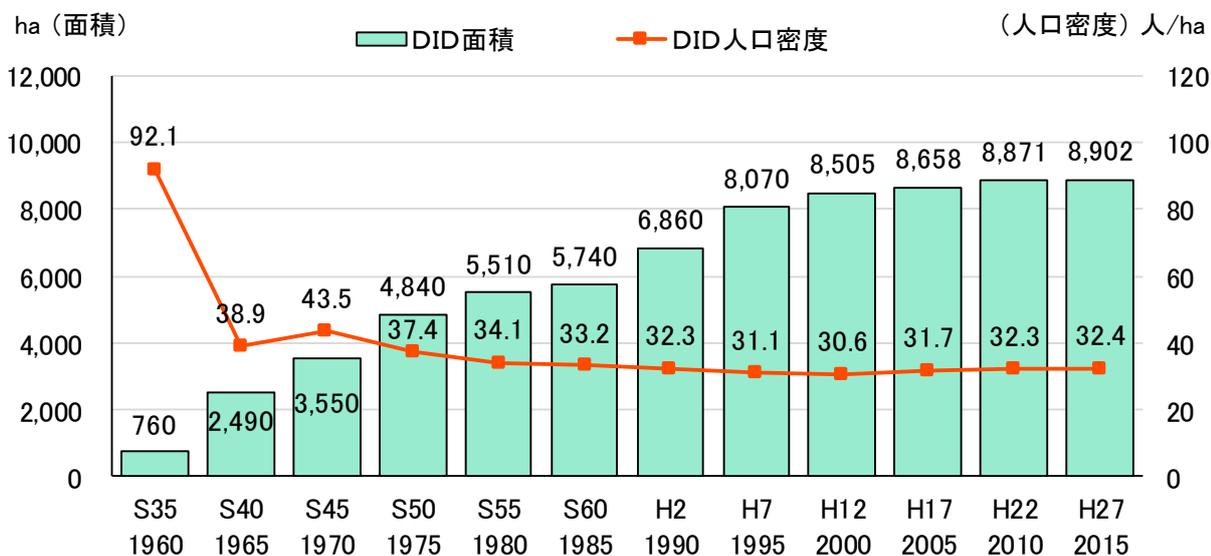


図2-8 人口集中地区（DID）の面積と人口密度の推移

出典：総務省統計局 国勢調査（※昭和35年～平成17年以前：合併市町合算値）

## (2) 土地利用

### ア 土地利用の変遷

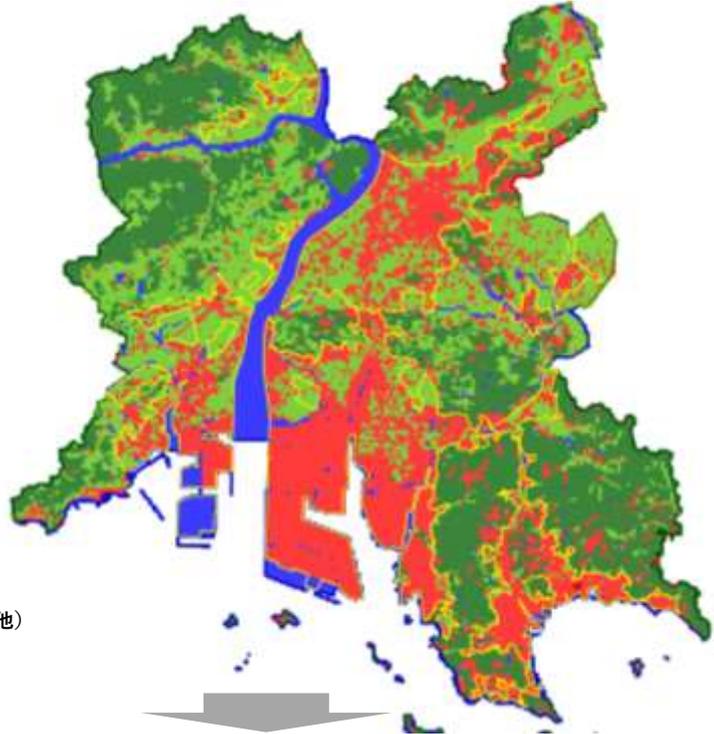
✓ 市街地の面積は、約40年間（1976～2014年）で1.6倍に拡大

市街地（住宅地・商業地などの都市的土地利用がされているエリア）の面積は、1976年（昭和51年）から2014年（平成26年）までの約40年間で、約1.6倍に拡大しています。特に、倉敷地域や水島地域の郊外部では、農地が宅地に転用されることが分かります。

1976年（昭和51年）

市街地面積：約9,764 ha

- 農地（田・畑・果樹園等）
- 森林
- 市街地（都市的土地利用・荒地・その他）
- 水域



2014年（平成26年）

市街地面積：約15,590 ha

- 農地（田・畑・果樹園等）
- 森林
- 市街地（都市的土地利用・荒地・その他）
- 水域

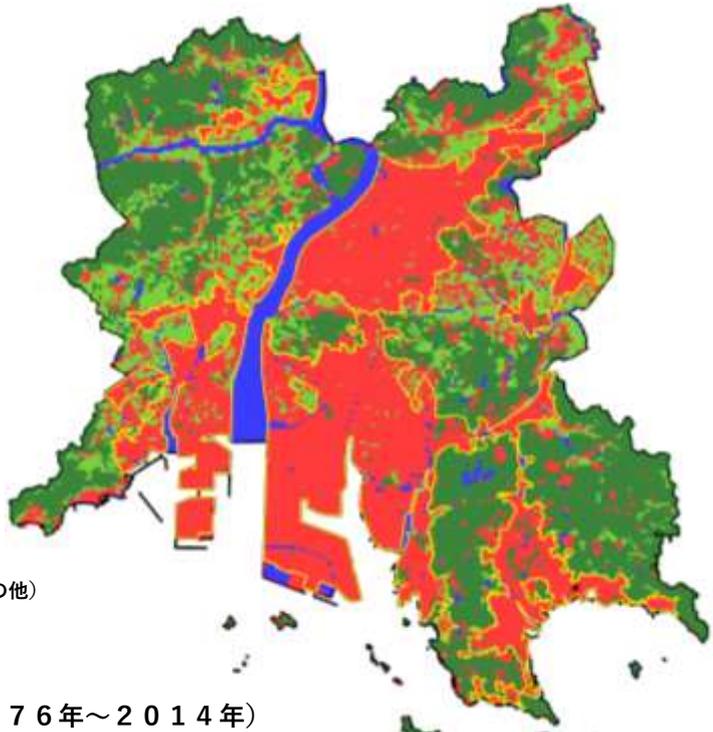


図2-9 土地利用の変遷（1976年～2014年）

出典：国土数値情報 土地利用細分メッシュデータ

## イ 土地利用の現況

- ✓ 市街化区域内の約15%（2018年現在）で都市的土地利用がされておらず、市街化調整区域の約20%で住宅地等の都市的土地利用がなされている

2018年度（平成30年度）の調査によると、市街化区域の土地利用は、約85.1%が都市的土地利用（商業地・住宅地・工業地等）、約14.9%が自然的土地利用（農地・山林等）です。

市街化区域内の土地利用を俯瞰すると、住宅地内に小規模の農地が残存する混在型の土地利用が多いことが特徴として挙げられます。

一方、市街化調整区域では、約79.8%が自然的土地利用、約20.2%が都市的土地利用です。市街化調整区域における都市的土地利用の割合は、年々微増しており、住宅用地等の土地利用が見られます。

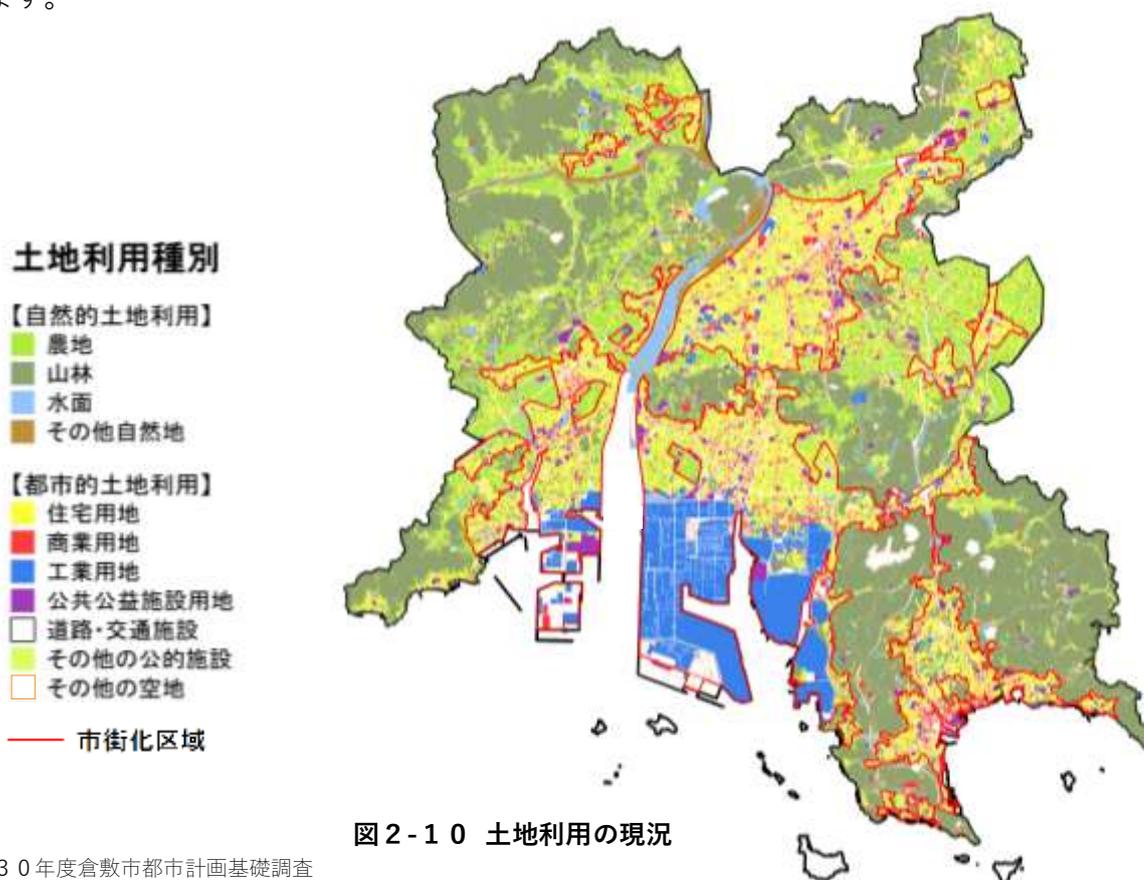


図2-10 土地利用の現況

出典：平成30年度倉敷市都市計画基礎調査

表2-1 区域区別の土地利用種別面積及び区域区分面積に対する構成比

区域区分	市街化区域		市街化調整区域	
	土地利用面積：ha	構成比：%	土地利用面積：ha	構成比：%
自然的土地利用	1,804.5	14.9	18,561.4	79.8
農地	991.0	8.2	5,066.3	21.8
山林・水面・その他自然地	813.5	6.7	13,495.1	58.0
都市的土地利用	10,282.5	85.1	4,692.6	20.2
宅地（住宅用地・商業用地）	4,395.3	36.4	1,861.4	8.0
宅地（工業用地）	2,371.0	19.6	141.6	0.6
公共公益施設用地	943.3	7.8	690.3	3.0
道路・交通施設	1,882.3	15.6	1,426.3	6.1
その他の公的施設	0.0	0.0	0.0	0.0
その他の空地	690.6	5.7	572.9	2.5
区域区分面積（計）	12,087.0		23,254.0	

出典：平成30年度倉敷市都市計画基礎調査

※構成比欄の黄色着色は、欄内の割合を棒グラフで示したものの

## ウ 低未利用土地の状況

- ✓ 倉敷駅周辺の中心市街地や各地域の中心部等で市街地の空洞化が進展
- ✓ 主要駅周辺においても、未利用宅地等が多く、無秩序な土地利用となっている

倉敷駅周辺の中心市街地や水島地域の中心部等では、時間貸し路外駐車場等、有効に活用されていない土地（未利用宅地等）が増加するなど、市街地の空洞化が進展しています。

また、児島駅周辺や新倉敷駅周辺などでは、土地利用の増進を図るため土地区画整理事業が実施されていますが、事業完了から数十年が経過する現在も、駐車場等の未利用宅地等が多く存在し、無秩序な土地利用となっています。

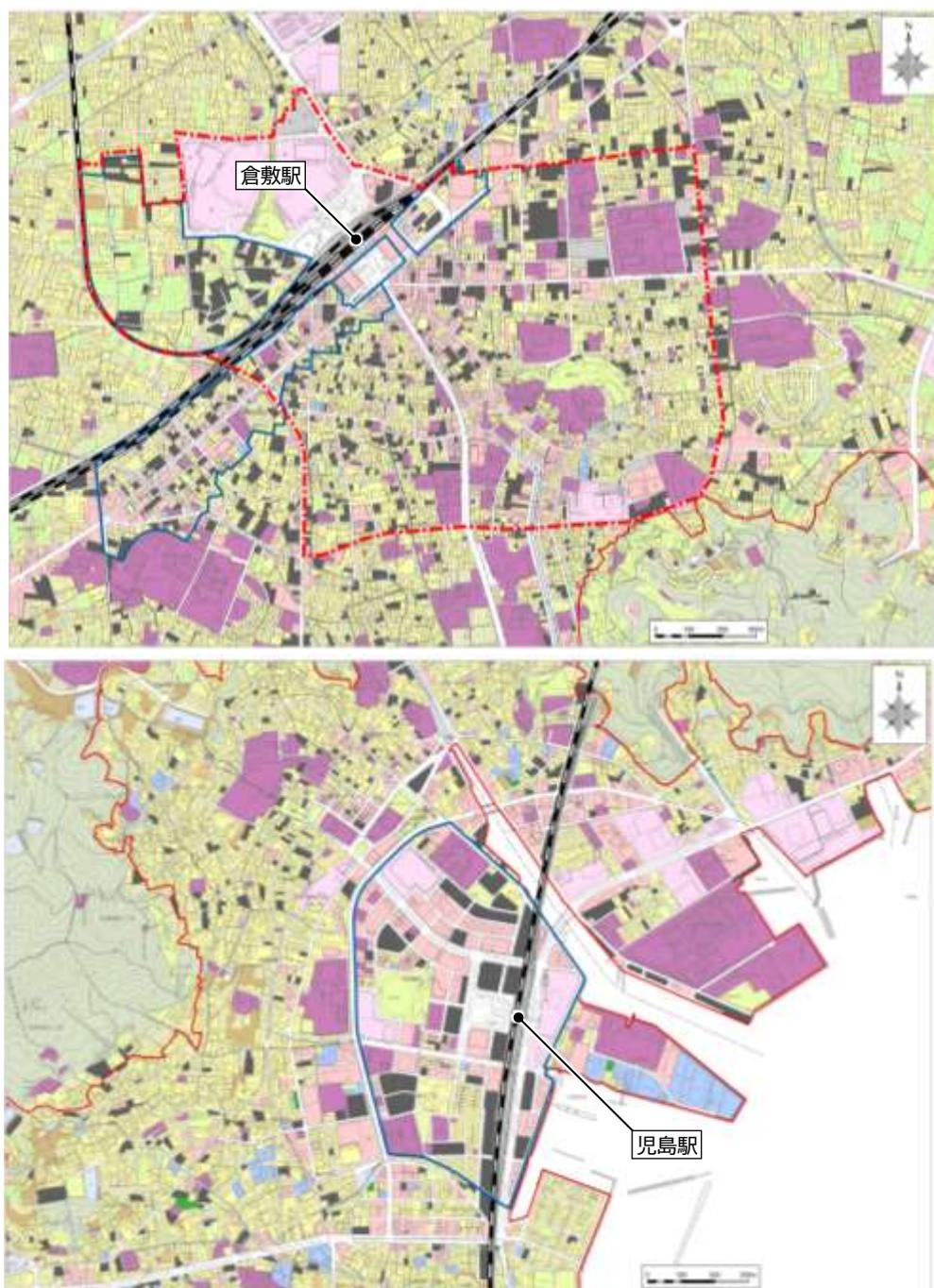


図2-11 倉敷駅周辺・児島駅周辺における未利用宅地等の発生状況

出典：平成30年度倉敷市都市計画基礎調査

### (3) 農地転用・開発許可の状況

✓ 市街化調整区域において、非効率なミニ開発が進行したが、農地転用規制・開発許可の厳格化により、2013年から開発許可件数が減少傾向

市街化調整区域では、2001年（平成13年）の都市計画法に係る開発行為の許可基準の緩和以降、都市計画法第34条11号（50戸連たん）に基づく自己用住宅の開発が進展し、非効率なミニ開発の進行や優良農地の減少等が顕在化しました。

そのため、市街化調整区域の市街化抑制と優良農地の保全に向け、農地転用規制・開発許可を厳格化し、2012年（平成24年）11月から、市街化調整区域における無秩序な住宅開発の抑制を行っています。このことにより、2013年（平成25年）から市街化調整区域の開発許可件数が減少傾向となっています。

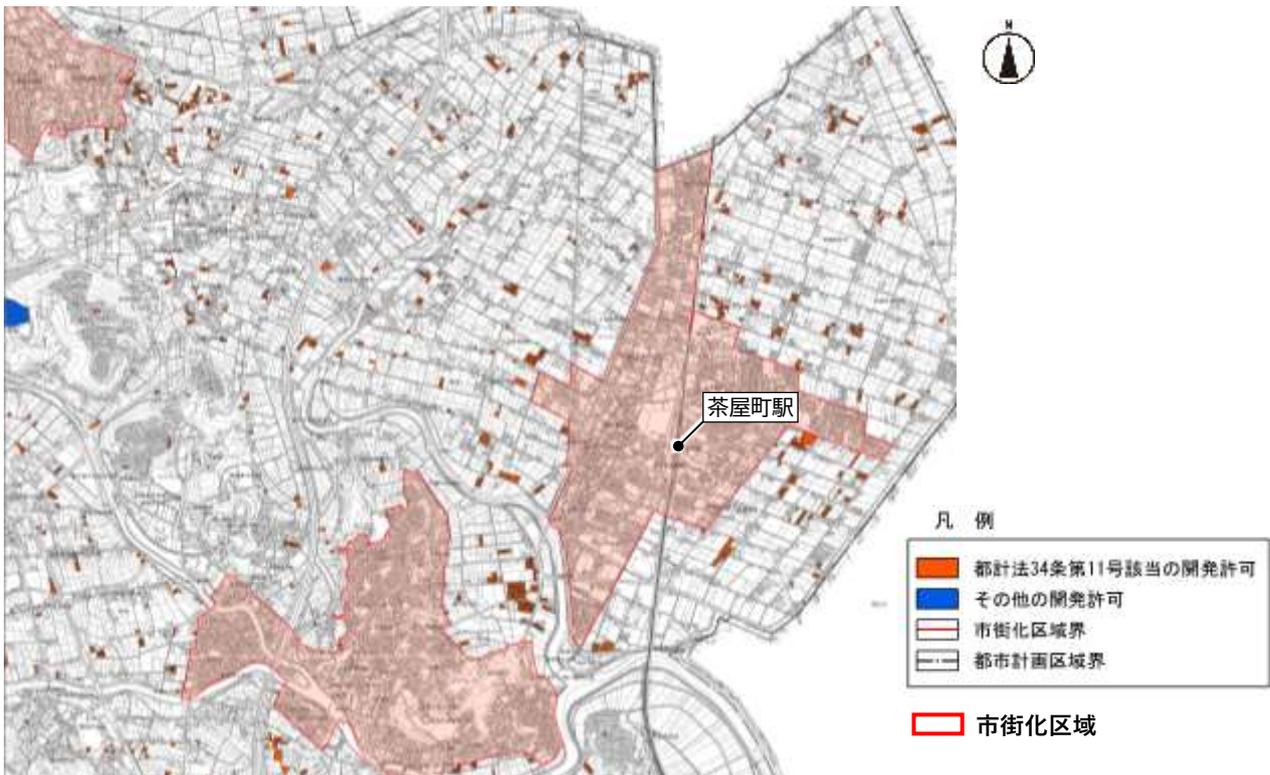


図2-12 茶屋町地区周辺における市街化調整区域へにじみ出した開発の状況  
(都市計画法第34条11号該当の開発許可敷地の分布)

出典：平成25年度倉敷市都市計画基礎調査

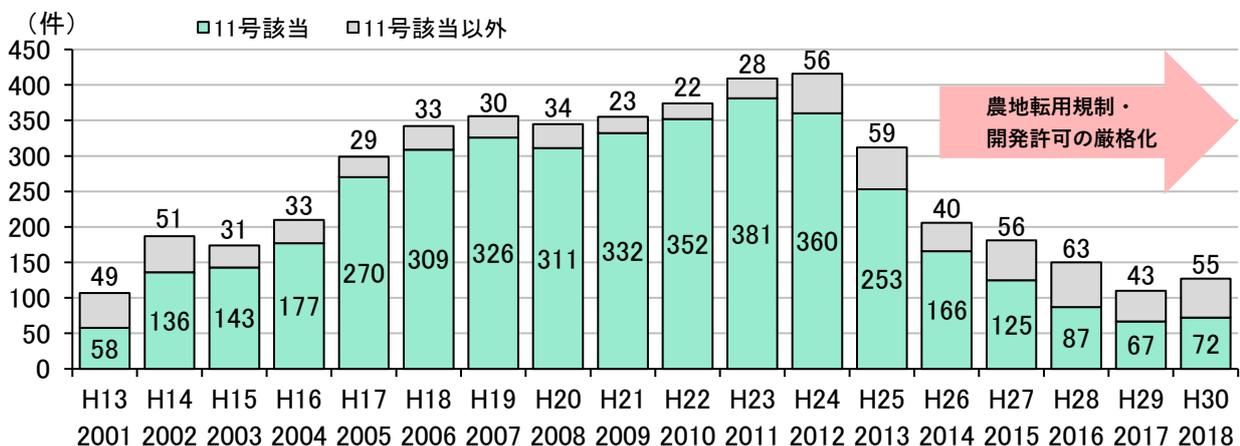


図2-13 市街化調整区域における開発許可件数の推移

#### (4) 空き家の状況

✓ 空き家率は概ね全国平均と同水準であり、空き家が密集して発生している場所が存在

2013年（平成25年）の空き家数は約27,000戸、空き家率13%で、1998年（平成10年）から15年間で約7,600戸増えています。

また、2014年（平成26年）における空家等実態調査によると、まちなかや郊外部等に空き家が密集して発生している地区が存在しています。

空き家が適切に管理されない場合、防災・防火・防犯・衛生面等で、市民生活や住環境に様々な悪影響を与えることから、本市では平成29年に「倉敷市空家等対策等の推進に関する条例」を定め、空き家の管理・活用・除却等の総合的な対策に努めています。

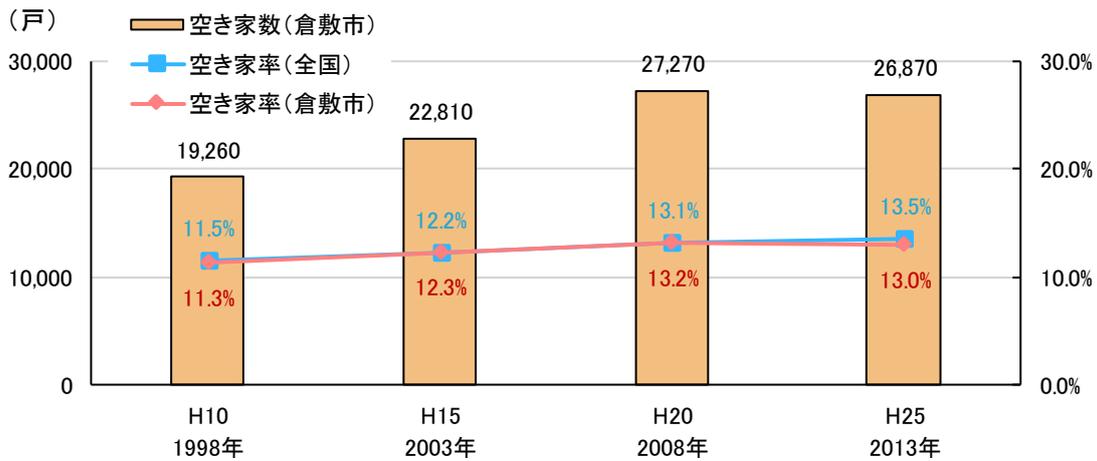


図2-14 空き家数・空き家率の推移

出典：総務省統計局 住宅・土地統計調査（船穂地区は含まない）

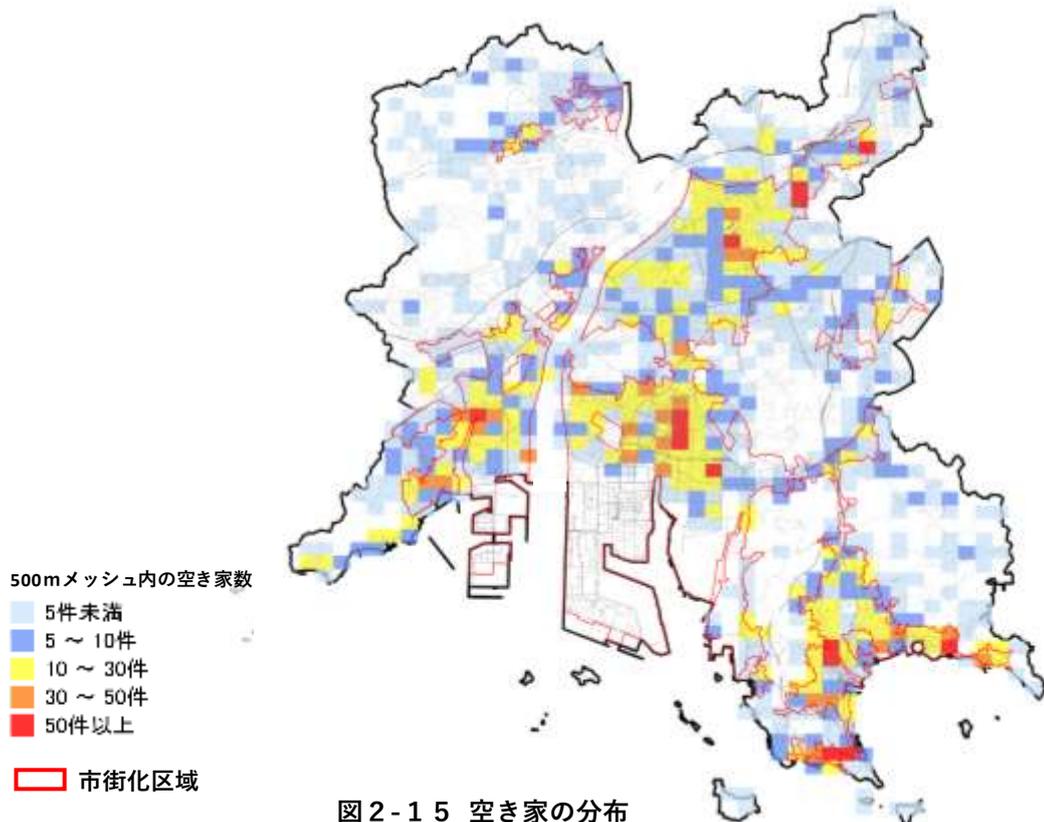


図2-15 空き家の分布

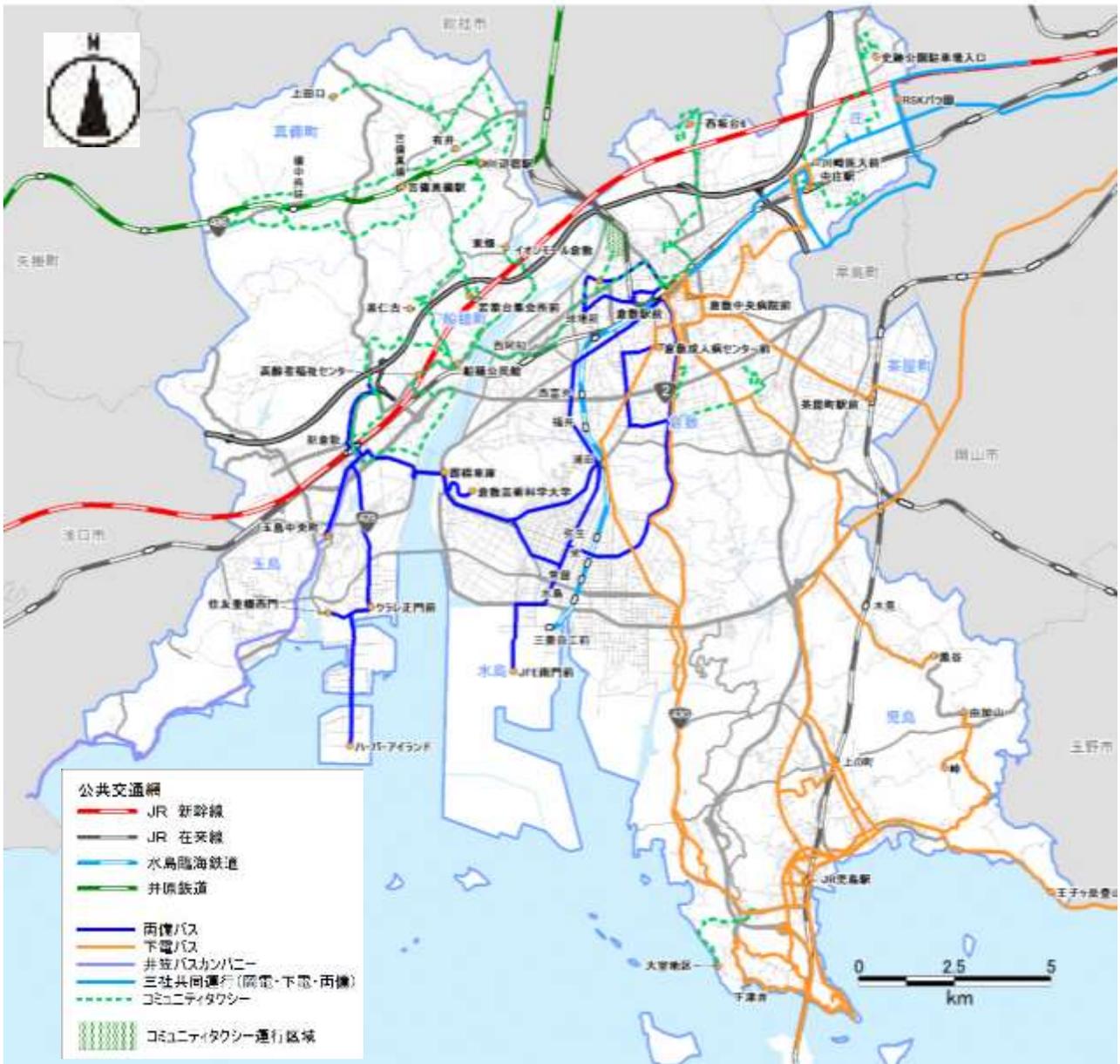
出典：平成26年度倉敷市空家実態調査（500mメッシュ内の空き家数をカウントし図化）

## (5) 公共交通

### ア 公共交通ネットワークの状況

✓ 鉄道、路線バス、コミュニティタクシーにより公共交通ネットワークが形成

市内の公共交通ネットワークは、鉄道3社、路線バス4社が運行する路線によって形成されているほか、公共交通が不便な地域では、地域が主体となって運行するコミュニティタクシーが運行されています。



※両備バス・両備：両備バスカンパニー（両備ホールディングス株式会社）  
下電バス・下電：下津井電鉄株式会社  
井笠バスカンパニー：株式会社井笠バスカンパニー  
岡電：岡山電気軌道株式会社

図2-16 市内の公共交通ネットワーク

出典：倉敷市地域公共交通網形成計画

## ① 鉄道

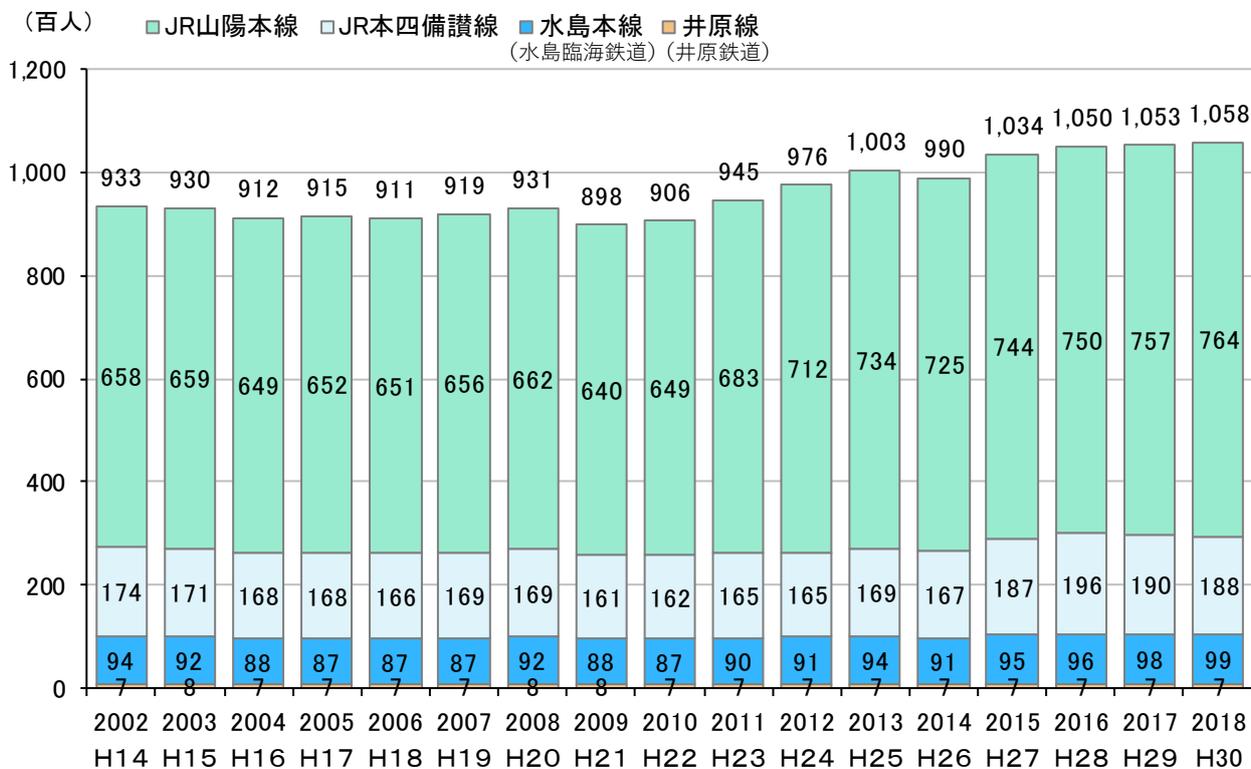
### ✓ 近年、鉄道の利用者数（乗降客数）が増加傾向

本市の鉄道は、広域的なネットワークである西日本旅客鉄道（以下 JR という。）の山陽新幹線、山陽本線、伯備線、本四備讃線、倉敷市の中心部と水島臨海工業地帯を結ぶ水島臨海鉄道の水島本線、総社市から真備地区を経由し福山市神辺町までを結ぶ井原鉄道の井原線によりネットワークが形成されています。

鉄道の利用者数（乗降客数）は、2002年度（平成14年度）の年間933万人が、2018年度（平成30年度）には年間1,058万人となり、近年増加傾向にあります。



図2-17 水島臨海鉄道（左）・井原鉄道（右）



※乗降客数＝乗車人員＋降車人員（不明な場合は乗車人員×2）

※乗降客数は、市内各駅の合算値であり、JR山陽本線の乗降客数には、JR伯備線の利用者数を含む

※井原鉄道は、平成16年度から2年に1回、平成22年度から3年に1回の調査であるため、調査結果がない年度については、前年度の調査結果を採用

図2-18 鉄道の乗降客数（1日あたり）の推移

出典：JR西日本、水島臨海鉄道、井原鉄道

## ② 路線バス

✓ 路線バスの利用者数（輸送人員）は、18年間（2001～2018年）で38%減少

市内の路線バスの主要路線は、倉敷駅を起点に児島、水島、茶屋町を結ぶ路線、新倉敷駅を起点に水島を結ぶ路線であり、このほか、倉敷駅、児島駅、新倉敷駅を中心とした、鉄道駅と地域内の居住地等を結ぶ路線が運行されています。

路線バスの利用者数は、2001年度（平成13年度）の年間約615万人が、2018年度（平成30年度）には384万人となり、約38%減少しています。

また、走行キロも、2001年度（平成13年度）に対して約32%減少しています。

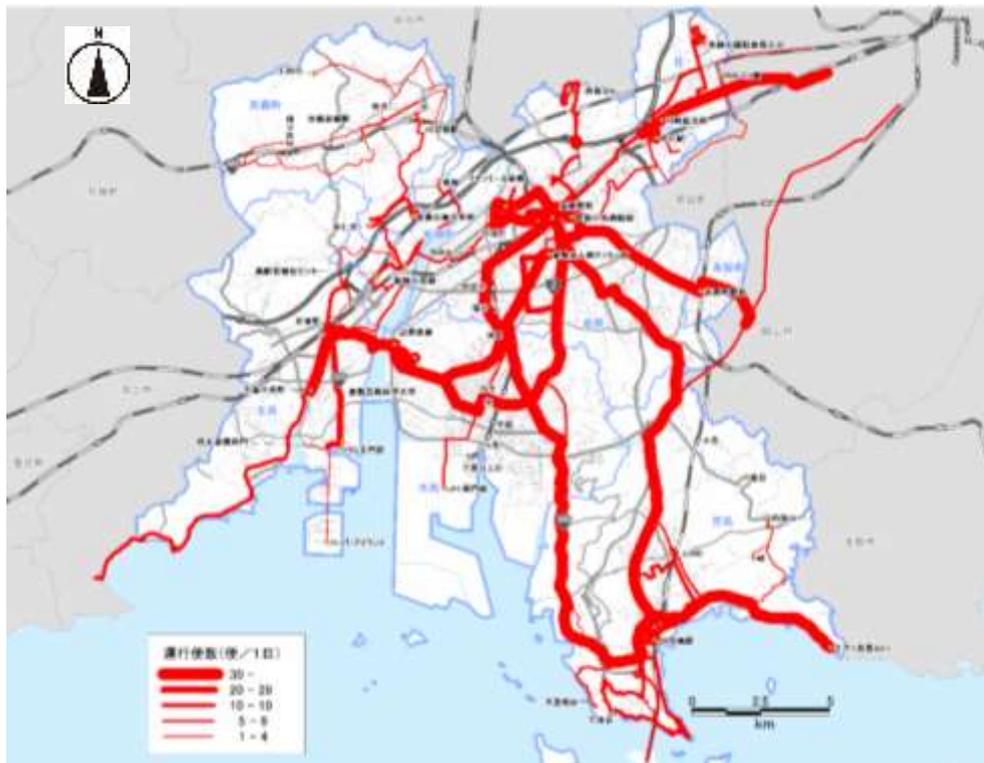
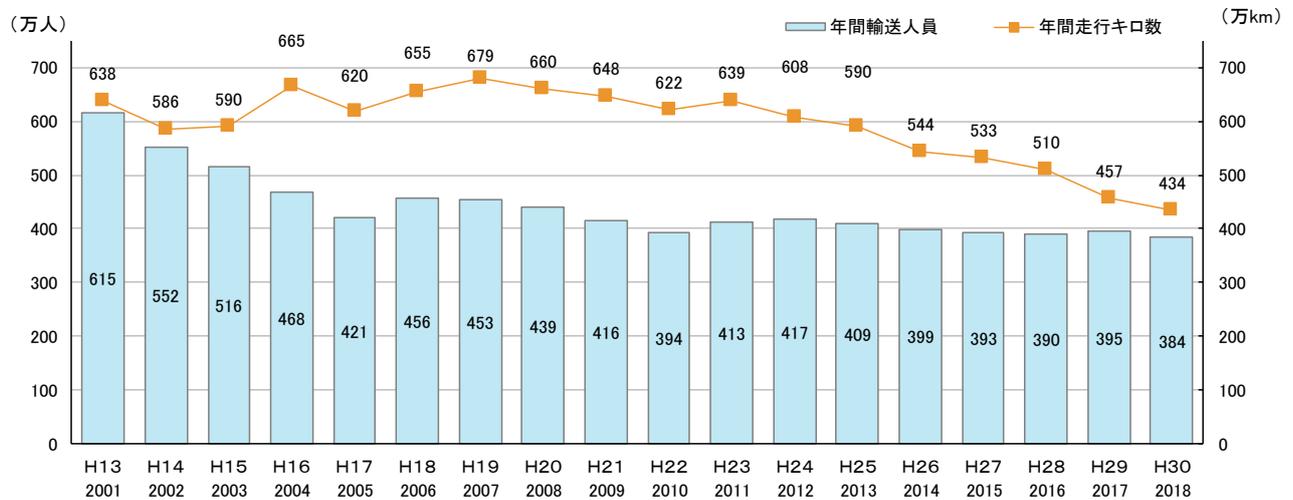


図2-19 路線バスのネットワーク（コミュニティタクシーを含む）

※片道を1便としてカウント

出典：倉敷市地域公共交通網形成計画



※コミュニティタクシー、貸切は含んでいない。

図2-20 路線バス輸送人員と走行キロの推移

出典：倉敷市統計書

✓ 利用者数の減少などに伴い、2019年度までに郊外部等のバス路線が多く廃止

路線バスの利用者数の減少や、2002年度（平成14年度）の道路運送法の改正（路線バス事業者の参入・撤退の自由化）以降、2019年度（令和元年度）までに郊外部等のバス路線が多く廃止されています。

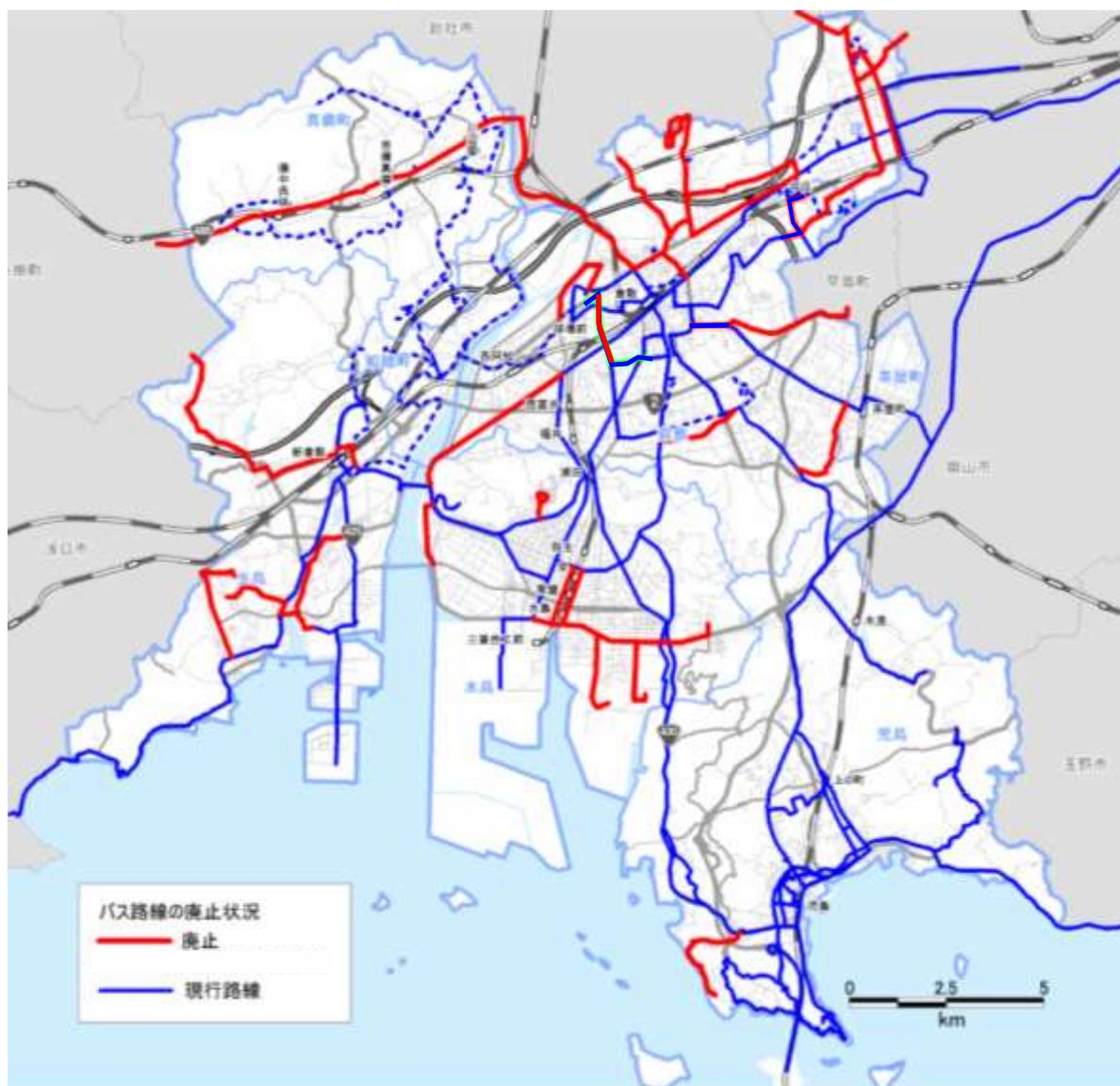


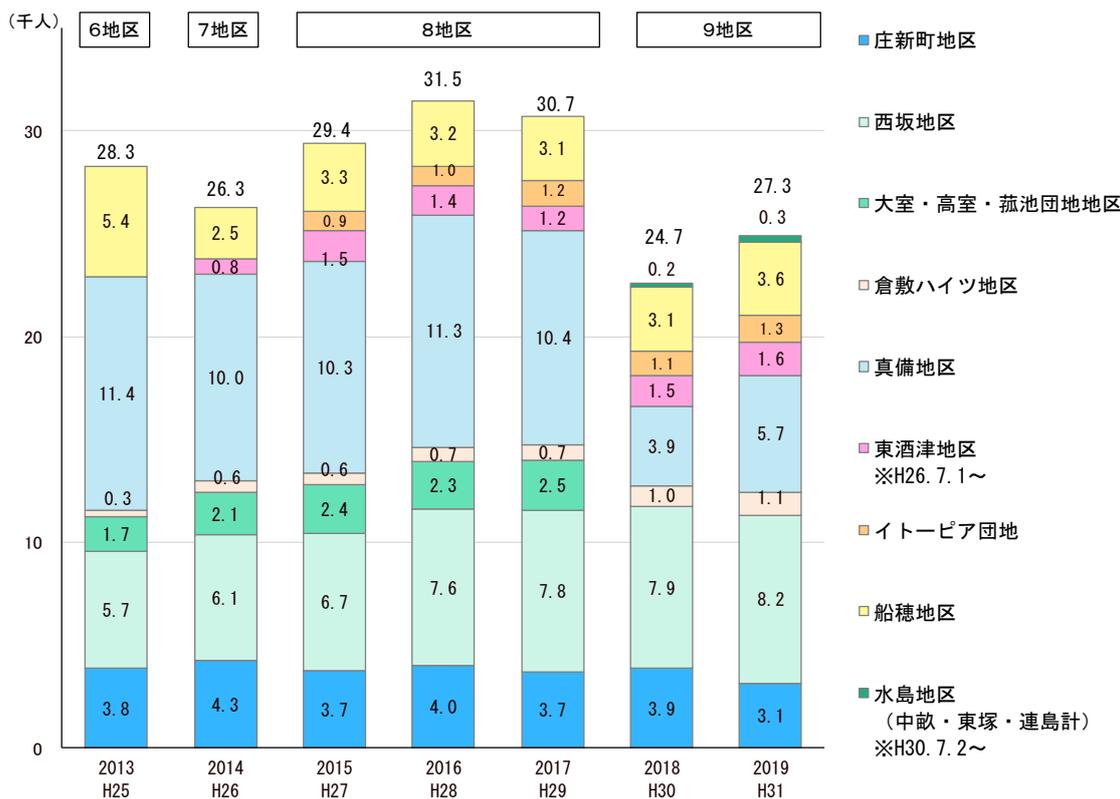
図2-21 バス路線の廃止状況  
(2002年度（平成14年度）～2019年度（令和元年度）)

### ③ コミュニティタクシー

✓ バス路線廃止地域や交通不便地域など、市内9地区において年間延べ約3万人が利用

本市では、バス路線が廃止された地域や交通不便地域において、地域が主体となって運営するコミュニティタクシーが運行されています。

市内では、平成19年度以降、運行エリアが徐々に増加し、令和2年現在、水島地区を加えた9地区で運行され、年間延べ約3万人程度が利用しています。



出典：倉敷市乗合タクシー（コミュニティタクシー）年度別実績

図2-22 コミュニティタクシー利用者数の推移

## イ 交通不便地域

- ✓ 公共交通サービス圏域の外側には市人口の約36%（2015年現在）にあたる約17万人が居住

公共交通のサービス圏域の外側（交通不便地域）では、2015年（平成27年）に約17万人（市人口の約35.8%）が居住しており、医療・商業・教育の施設の立地も見られます。

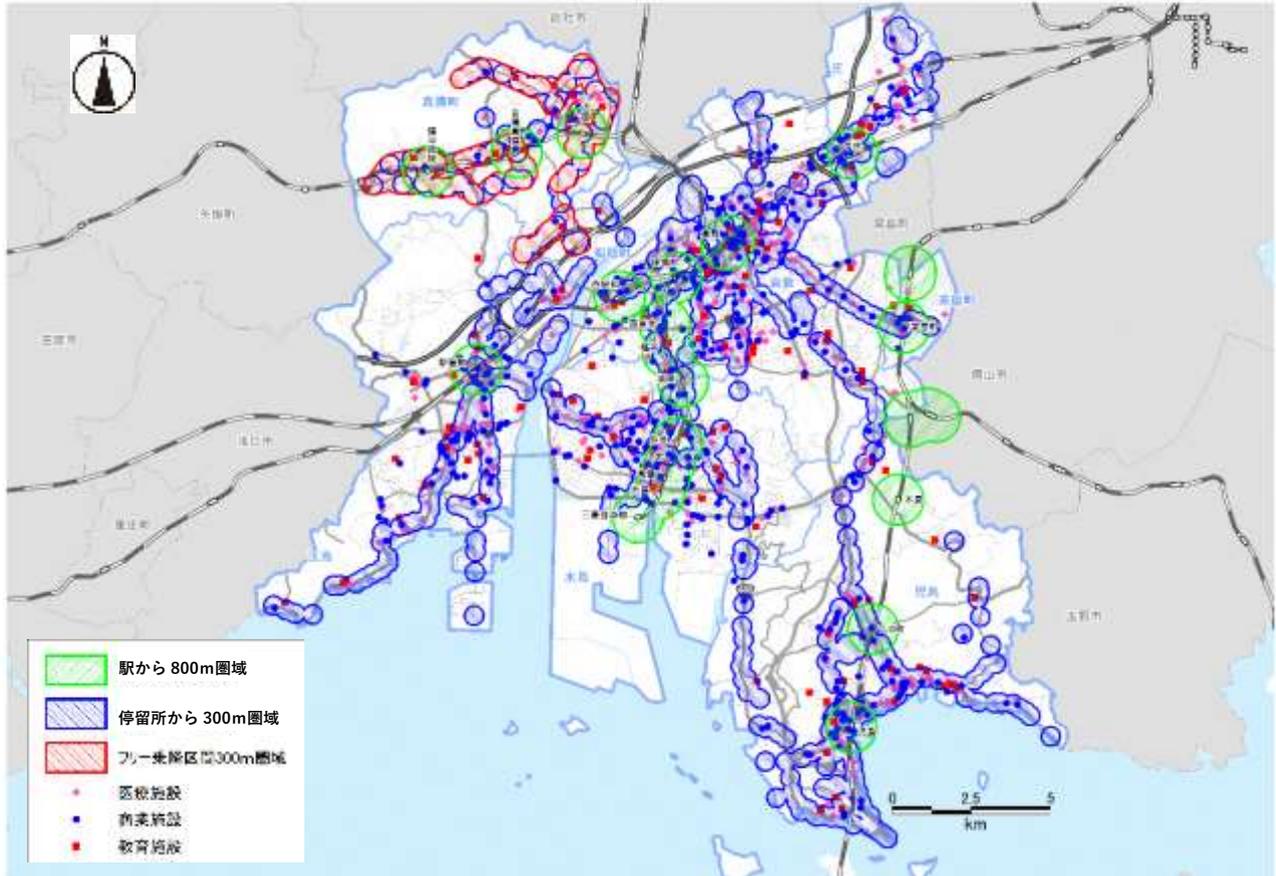


図2-2-3 施設の分布と公共交通サービスの範囲

出典：倉敷市地域公共交通網形成計画

表2-2 地域・地区別の公共交通サービス圏域内外に居住する人口

地域・地区	全人口			65歳以上人口			75歳以上人口		
	人口(人)	圏外(人)	圏外人口の割合(%)	人口(人)	圏外(人)	圏外人口の割合(%)	人口(人)	圏外(人)	圏外人口の割合(%)
倉敷	187,844	59,839	31.9	38,552	12,480	32.4	17,894	5,684	31.8
児島	72,722	22,016	30.3	18,977	5,662	29.8	9,008	2,689	29.9
玉島	64,938	35,114	54.1	16,852	9,657	57.3	8,227	4,597	55.9
水島	88,906	36,730	41.3	18,070	6,704	37.1	7,876	2,754	35.0
庄	16,470	8,699	52.8	3,195	1,756	55.0	1,501	855	56.9
茶屋町	15,177	3,403	22.4	2,768	688	24.9	1,266	317	25.0
船穂	7,100	1,419	20.0	1,879	366	19.5	915	194	21.2
真備	22,356	2,858	12.8	5,722	861	15.1	2,440	427	17.5
総計	475,513	170,078	35.8	106,015	38,175	36.0	49,127	17,517	35.7

出典：倉敷市地域公共交通網形成計画

※圏外人口の割合欄の黄色着色は、欄内の割合を棒グラフで示したもの

## (6) 施設立地

- ✓ 市街化区域では、医療施設・商業施設・金融施設のほとんどが歩いて利用できる環境にある

医療・商業・金融の生活サービスを提供する施設（日常生活サービス施設）は、居住の分布にあわせて市内各所に分散して立地しています。

そのため、市街化区域では、ほとんどの場所でこれらの施設が徒歩圏内（施設から800m）に立地しており、歩いて利用できる利便性の高い居住環境が形成されています。

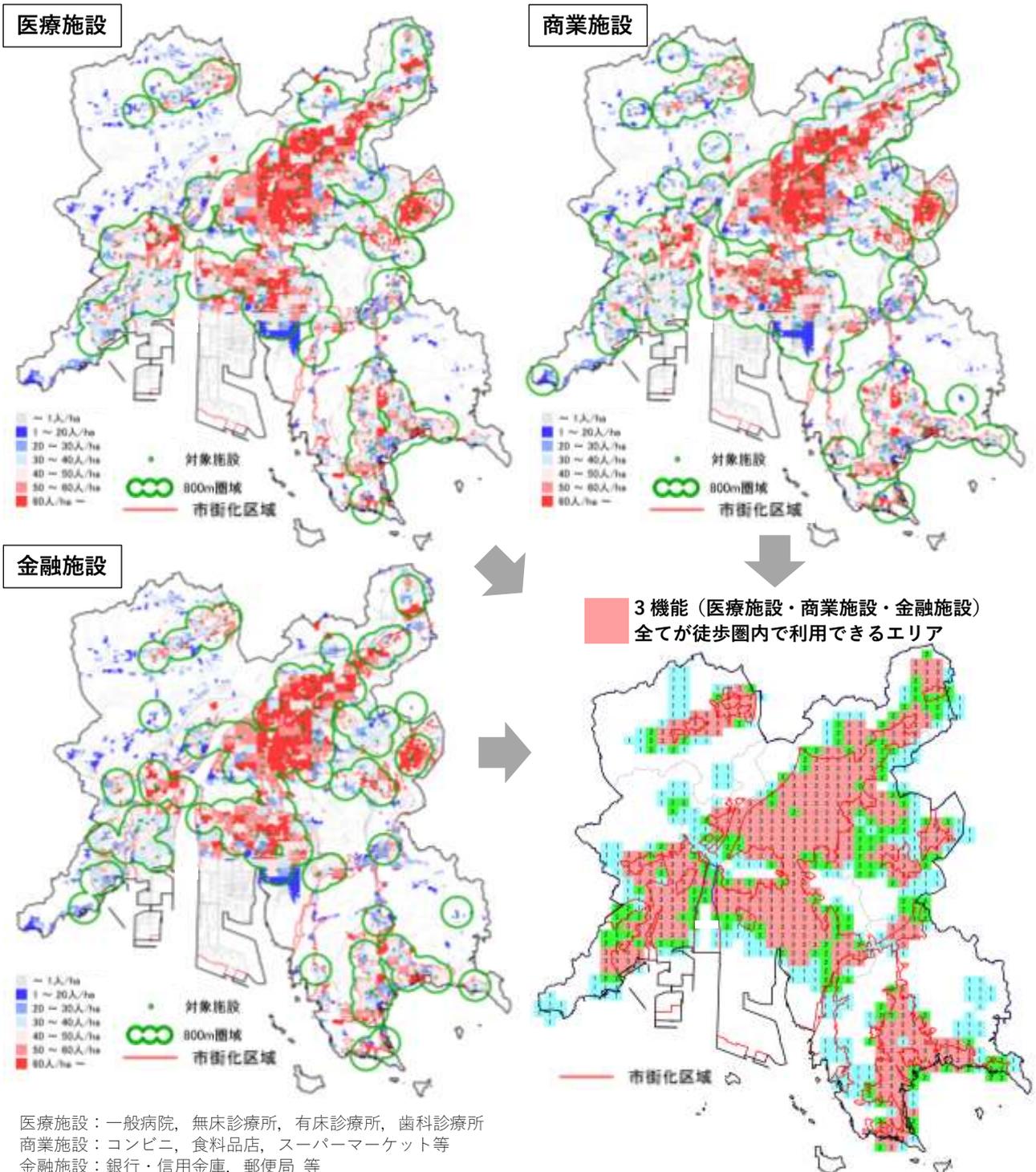
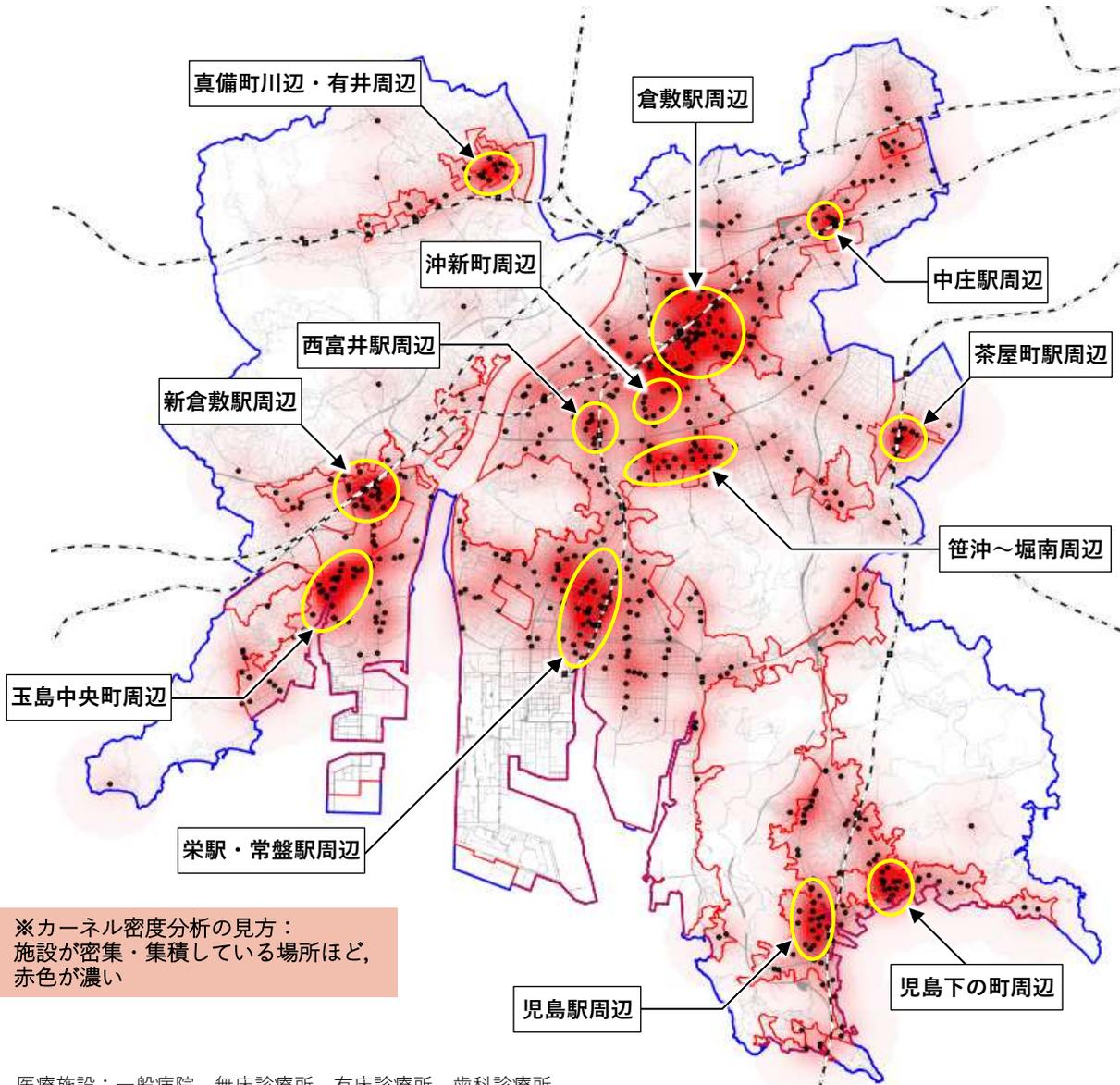


図2-24 日常生活サービス施設（医療施設・商業施設・金融施設）の立地状況・徒歩圏カバー状況

出典：おかやま医療情報ネット（平成26年），電話帳（平成26年）等をもとに作成

✓ 地域・地区において日常生活サービス施設の「集積地」が複数形成

日常生活サービス施設の集積状況（近接度・立地数）は、駅周辺など地域・地区の中心部、幹線道路沿道などで多く見られ、これらの施設が集積した「集積地」が複数形成されています。



医療施設：一般病院，無床診療所，有床診療所，歯科診療所  
商業施設：コンビニ，食料品店，スーパーマーケット等  
金融施設：銀行・信用金庫，郵便局 等

図2-25 日常生活サービス施設（医療施設・商業施設・金融施設）の立地状況・主な集積地  
〈カーネル密度分析〉

出典：おかやま医療情報ネット（平成26年），電話帳（平成26年）等をもとに作成

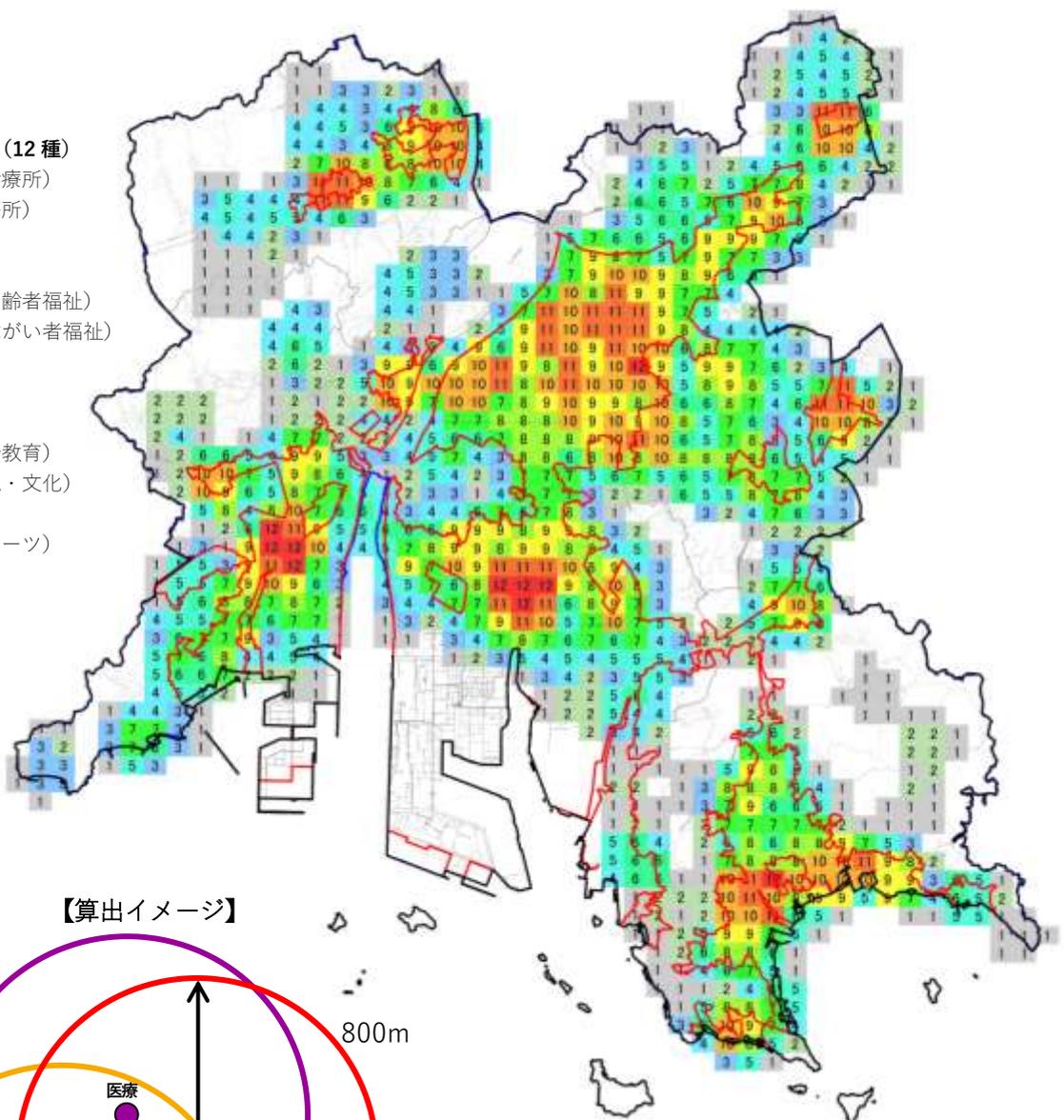
✓ 各地域・地区の中心部等では、多種多様な機能が集積

主要駅※や支所等が立地する各地域・地区の中心部には、様々な施設が集積しています。これらの場所は、日常生活サービス施設の集積地とも概ね一致しており、こうした場所では買い物や通院等の様々な活動がしやすく、利便性が高いことなどから、多くの人が集まるため、効率よくサービス提供ができる場所であると考えられます。

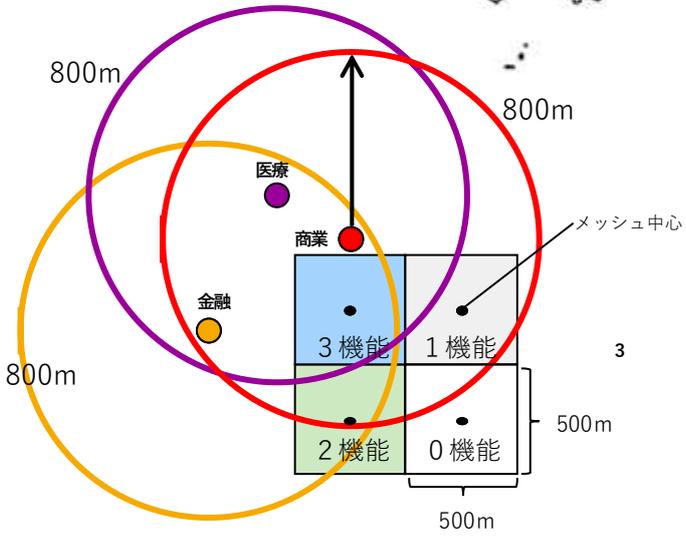
※主要駅とは、ここでは倉敷市地域公共交通網形成計画で広域交通拠点・交通拠点・乗継拠点の位置づけのある駅（倉敷駅・児島駅・新倉敷駅・栄駅・中庄駅・茶屋町駅・吉備真備駅・西阿知駅）として定義

施設の種類 (12種)

- ①医療 (病院・診療所)
- ②医療 (歯科診療所)
- ③商業
- ④金融
- ⑤介護・福祉 (高齢者福祉)
- ⑥介護・福祉 (障がい者福祉)
- ⑦子育て支援
- ⑧教育
- ⑨行政
- ⑩交流施設 (社会教育)
- ⑪交流施設 (交流・文化)
- ⑫交流施設 (健康増進, スポーツ)



【算出イメージ】



1	5	9
2	6	10
3	7	11
4	8	12

500m四方に立地する施設の種類の数をカウントし可視化。数字は500m四方に立地する施設の種類数を示す

市街化区域

図2-26 施設集積地の分析

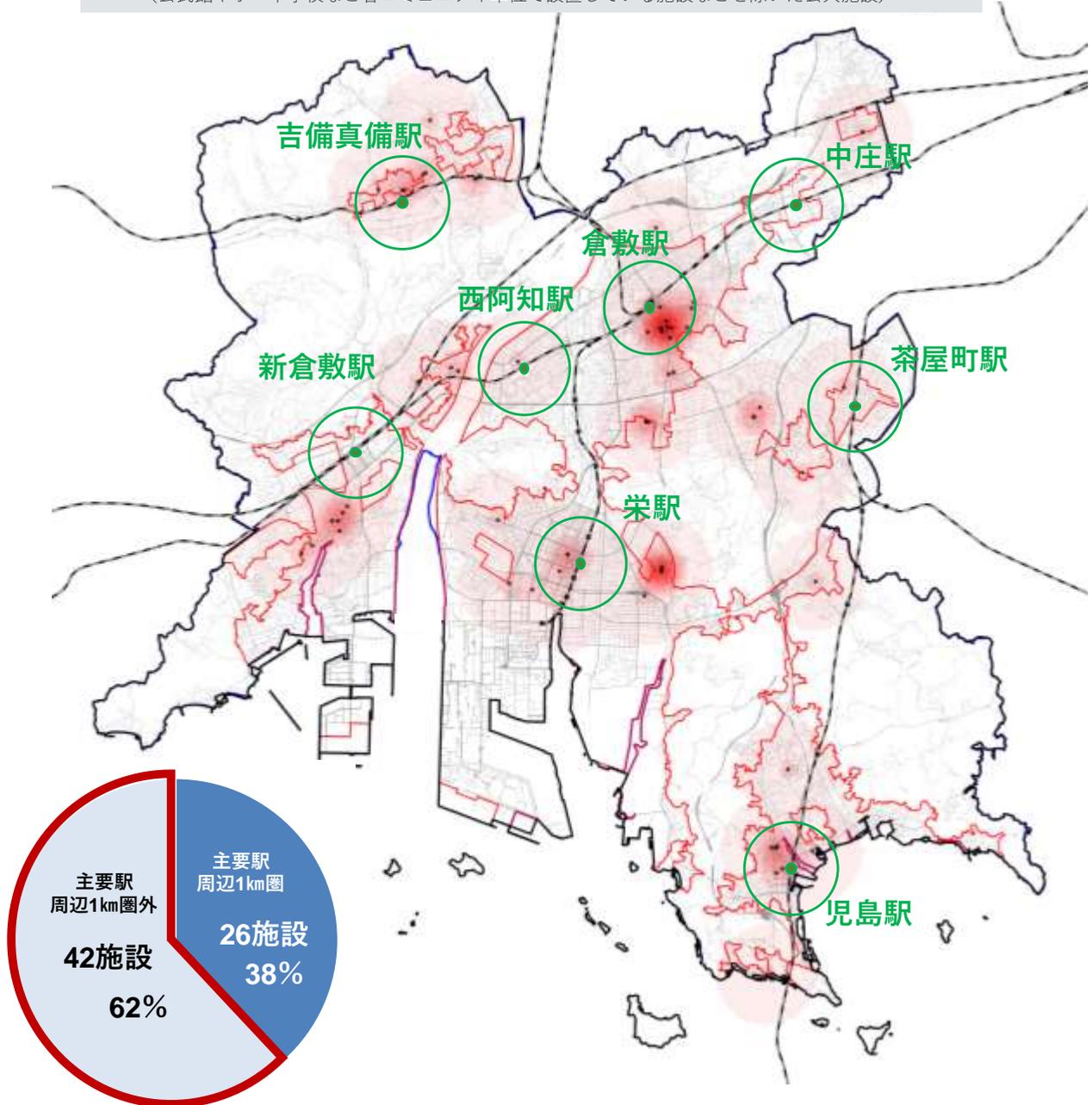
出典：おかやま医療情報ネット（平成26年）、電話帳（平成26年）等をもとに作成

✓ 公共施設の約62%（2014年現在）が主要な鉄道駅から離れた場所に立地

多くの市民が利用する公共施設\*は、各地域・地区の人口規模やモータリゼーションの進展により市内各所に分散して立地しており、約62%（2014年（平成26年）現在）の施設は主要駅から1km以上離れた場所に立地しています。

また、公共交通の結節点である新倉敷駅周辺、中庄駅周辺、西阿知駅周辺には、主要な公共施設は立地してない状況です。

※ 多くの市民が利用する公共施設とは、市役所・支所、市民交流センター、文化ホール、図書館など各地域・地区に1箇所程度立地するような公共施設。  
（公民館や小・中学校など各コミュニティ単位で設置している施設などを除いた公共施設）



※カーネル密度分析の見方  
施設が密集・集積している場所ほど、赤色が濃い

- 市街化区域
- 公共施設
- 主要鉄道駅
- 主要駅1km圏

図2-27 主な公共施設の立地状況  
(カーネル密度分析)

出典：倉敷市公共施設白書（平成27年）

## (7) 市民の生活行動

### ア 代表交通手段

✓ 市民の約65%（2012年現在）が日常的な移動手段として「自家用車（同乗を含む）」を利用

2012年（平成24年）の調査によると、代表交通手段の構成比は「自動車（運転）」が最も高く、全体で54.4%になっており、これに対し、鉄道やバス、タクシーといった公共交通の割合は約10分の1の5.8%です。

75歳以上の後期高齢者においても、「自動車（運転）」の分担率が37.4%を占めています。

<拡大処理後> ランダムに抽出し調査されたデータについて、ゾーン別・性別・年齢構成別に抽出率の逆数を乗じ市全体の実態を推計



図2-28 年齢階層別の代表交通手段分担率

出典：平成24年交通実態調査（パーソントリップ調査）より ※拡大処理後

### イ 外出の状況

✓ 後期高齢者（75歳以上）の外出率（平日）は他の年代と比較して低い

2012年（平成24年）の調査によると、後期高齢者（75歳以上）の平日の外出率は44.7%であり、市民全体の外出率（80.2%）と比較して低くなっています。

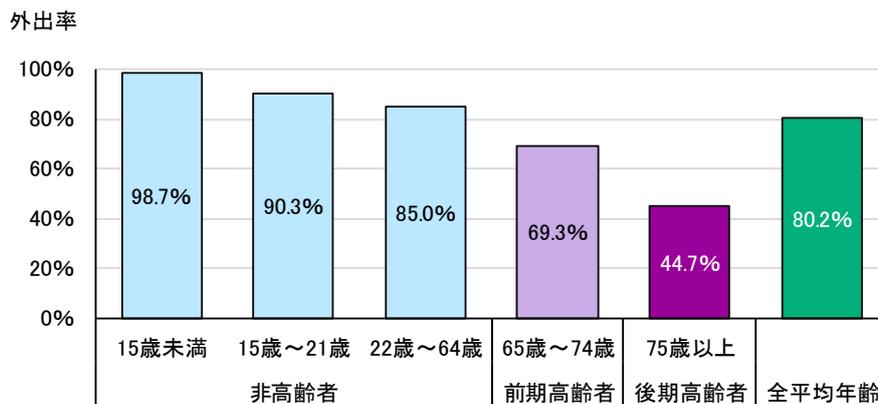


図2-29 年齢別の外出率

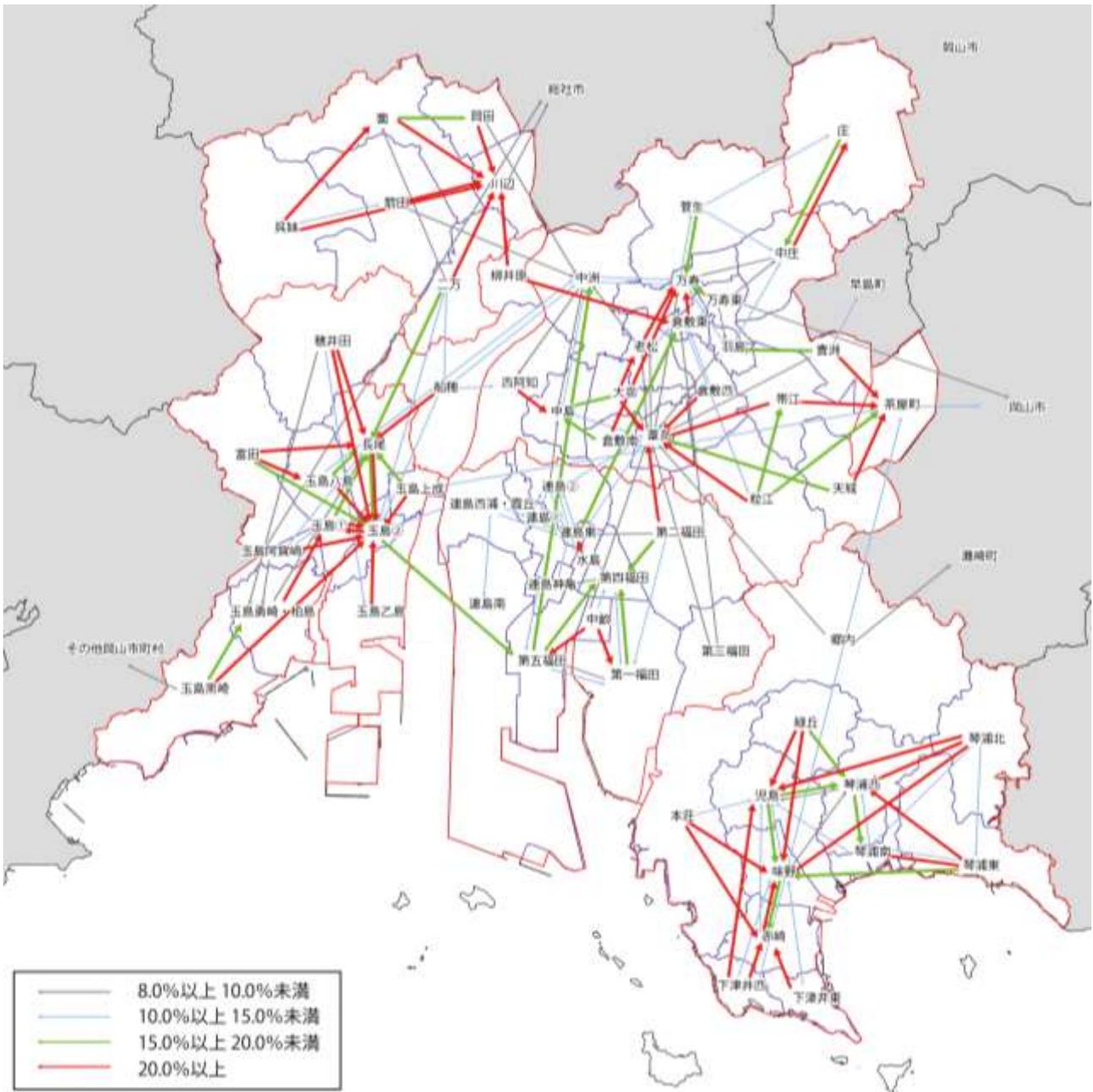
出典：平成24年交通実態調査（パーソントリップ調査）より ※拡大処理後

## ウ 市民の買い物先

- ✓ 多くの市民は居住する地域・地区内の身近な場所で買い物をしている（地域・地区を単位とする生活圏が形成）

市民の居住地と買い物先の関係では、倉敷駅周辺や複合型大規模商業施設が立地する場所への買い物など、地域・地区を越えた買い物行動も存在しますが、傾向として、多くの買い物行動は居住する地域・地区内で完結していることから、身近な場所で買い物をしていることがわかります。

また、買い物先の目的地として多くの人が集まる地区は、日常生活サービス施設の集積地と概ね一致していることがわかります。



居住地ゾーンから目的地ゾーンへの流出率8.0%以上を図化

図2-30 市民の買い物行動（居住地と目的地の関係）

（原典資料：平成24年交通実態調査（パーソントリップ調査）より集計）

## (8) 商業活力

### ア 小売業の状況

✓ 店舗の大型化が進み、小売業事業所総数は20年間（1994～2014年）で約半減

小売業事業所総数は、2014年（平成26年）現在で2,823箇所であり、1994年（平成6年）の5,213箇所から約46%減少しています。

一方、1事業所あたりの売場面積は、20年間で約1.9倍増加しており、小規模な店舗の撤退や大型商業施設の出店が伺えます。

市全体の小売業の売場床効率（売場面積あたりの年間商品販売額）は、景気動向による影響もありますが、長期的に減少傾向にあります。

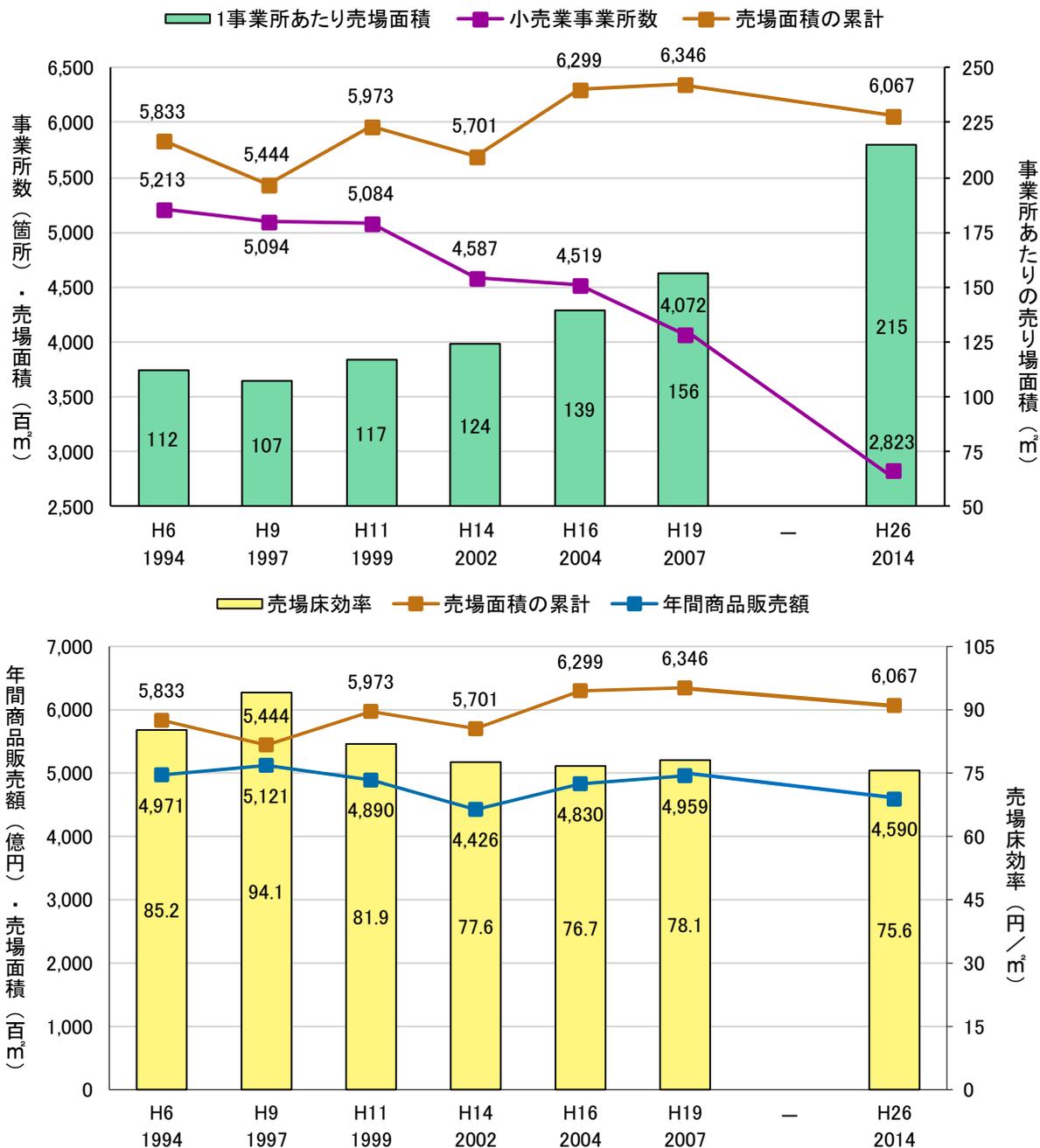


図2-31 小売業の推移

出典：総務省統計局 商業統計調査（平成6年～平成16年：旧船穂町・旧真備町合算値）

## イ 商店街等通行量

✓ 各地域の商店街では、通行量が長期的に減少しているが、倉敷駅周辺の中心市街地の通行量は、近年、回復傾向にある。

倉敷駅周辺の中心市街地の歩行者・自転車通行量は、JR倉敷駅北側の複合型大規模商業施設開業や中心市街地活性化基本計画に基づく取組などにより、近年は回復傾向にあります。

一方で、児島・玉島・水島の商店街等の通行量は、長期的に減少しており、特に、児島商店街、水島商店街の空き店舗数が19年間（1994年（平成6年）～2013年（平成25年））で倍増するなど、商業機能が低下しています。

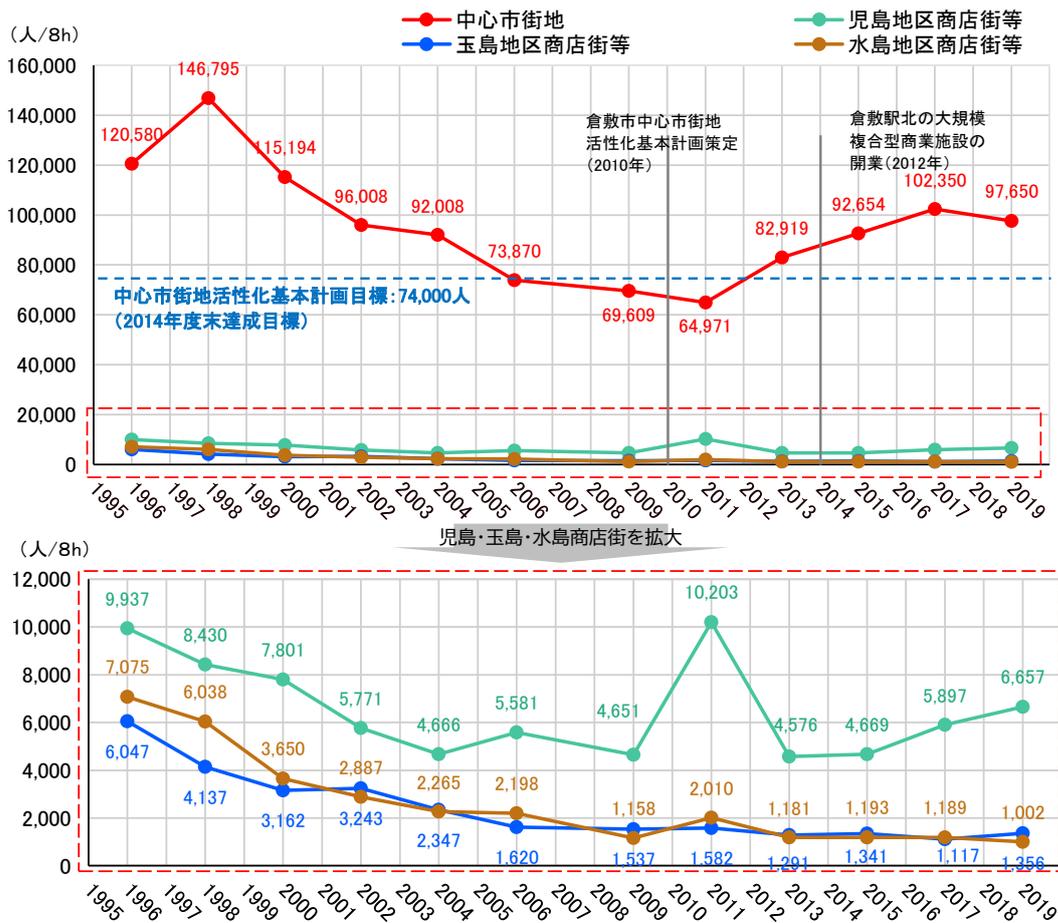


図 2-3 2 商店街等の通行量の推移（日曜日）

通行量調査を基に作成

※通行量：歩行者・自転車の計。倉敷地区（中心市街地）の調査地点には、倉敷駅の駅構内や駅北口等の調査地点を含む

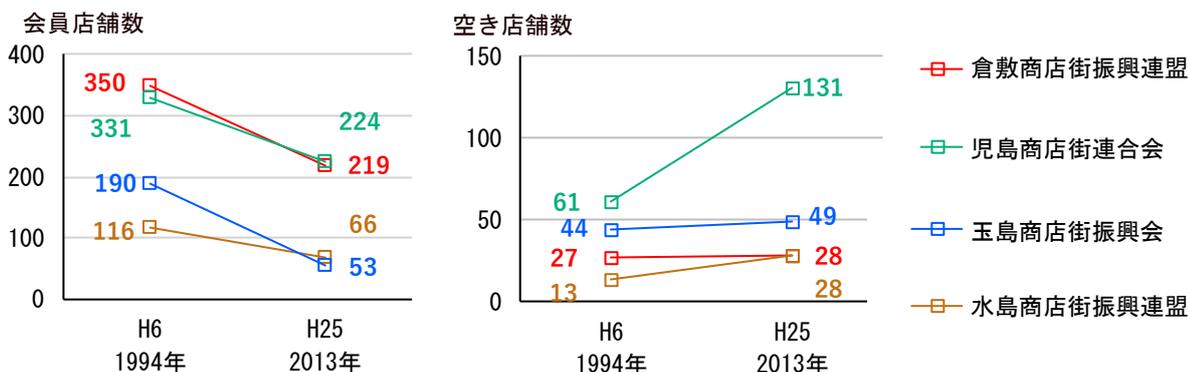


図 2-3 3 各商店街の会員店舗数・空き店舗数の推移

出典：倉敷市商工業活性化ビジョン

## (9) 災害ハザードエリア等

### ア 土砂災害特別警戒区域・警戒区域の指定

#### ✓ 市街化区域内に土砂災害の危険性のある区域が存在

2020年(令和2年)5月現在で、土砂災害警戒区域 605箇所、土砂災害特別警戒区域 259箇所が指定(岡山県)されています。市街化区域内においても、丘陵地や山裾と隣接する場所などで指定されています。

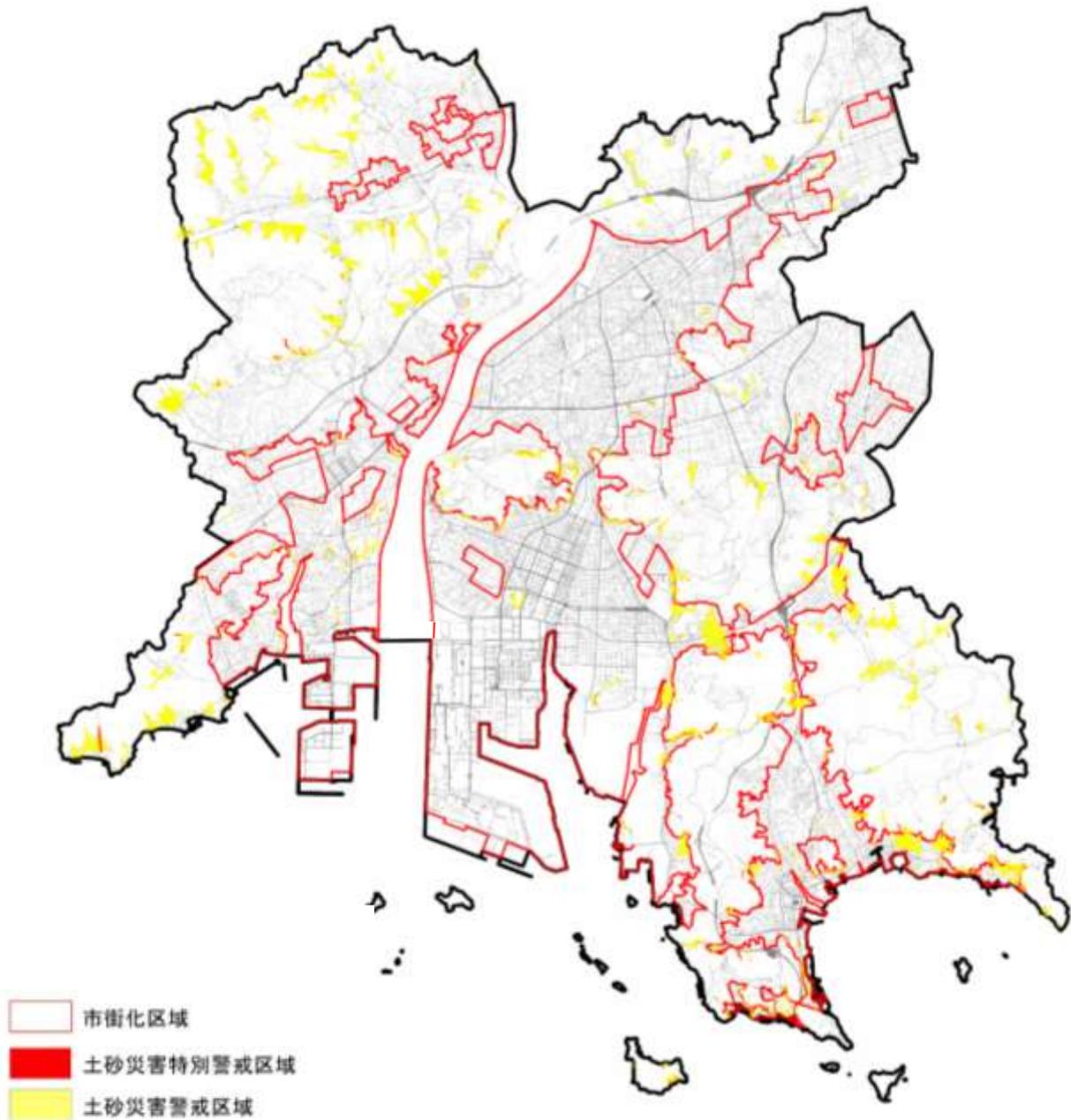


図2-34 土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域の指定状況

出典：岡山県

## イ 津波浸水想定

- ✓ 津波の河川遡上により、玉島地域や水島地域では、海岸線から離れた場所でも浸水被害が発生する可能性がある

南海トラフ巨大地震は、今後30年間で高い確率（70%以上）で発生する可能性があり、市内でも沿岸部を中心に広い範囲で津波が押し寄せることが予測されています。

岡山県では、国の南海トラフ巨大地震（最大クラス想定）による津波高及び浸水域等の推計を受け、これに詳細な地形データを用いてシミュレーションを実施した「津波浸水想定」を公表しています。

これによると、市内では、児島地域、玉島地域、水島地域、茶屋町地区、船穂地区で浸水被害の発生が想定され、特に玉島地域や水島地域では、河川を遡上・流下した津波が河川堤防を越えることで広範囲にわたり浸水被害をもたらす可能性を指摘しています。

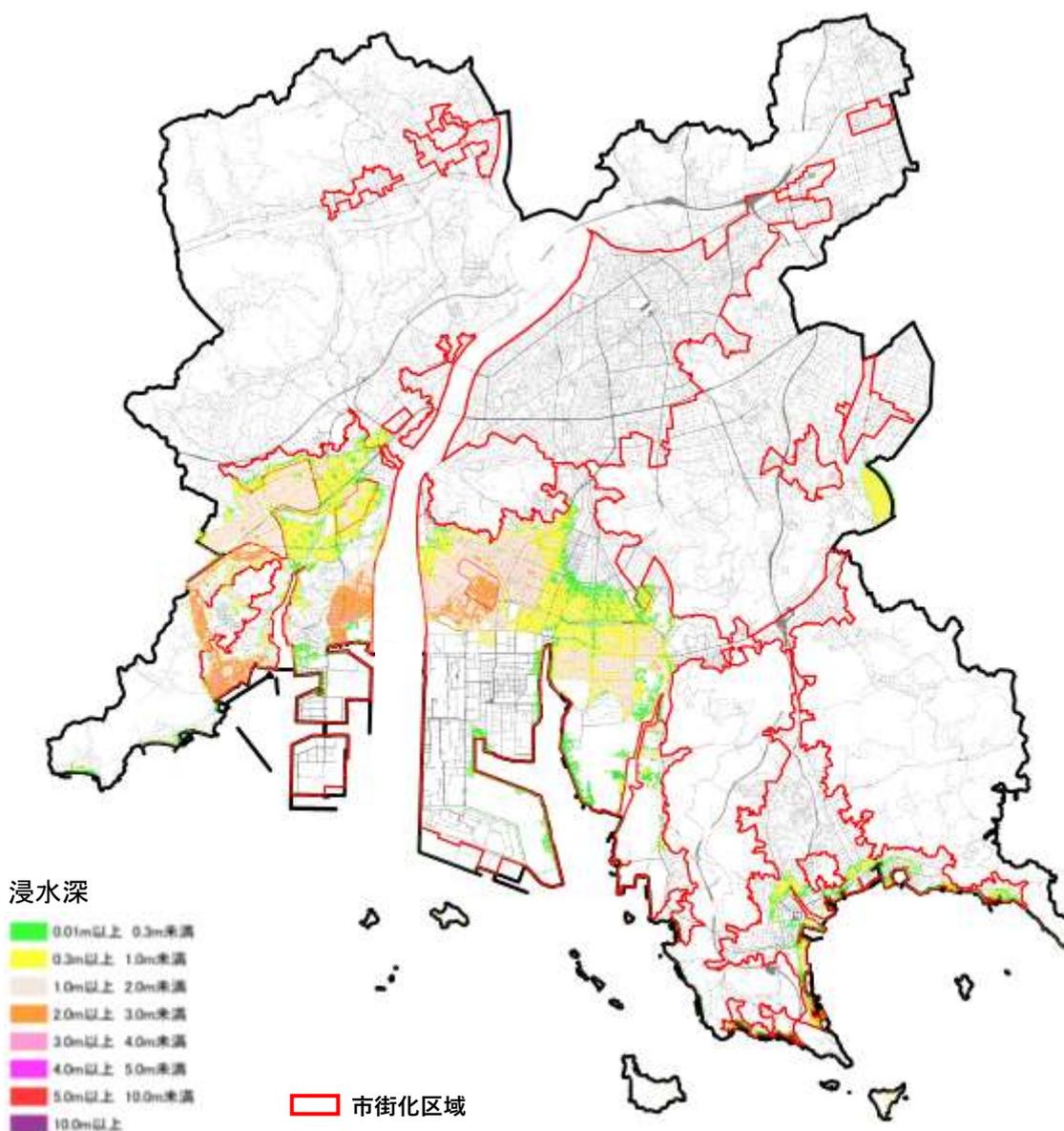


図2-35 岡山県津波浸水想定（※南海トラフ巨大地震想定最大クラス）

出典：岡山県地質調査研究推進本部：岡山県津波浸水想定（平成25年3月）

## ウ 洪水浸水想定

✓ 高梁川や小田川が氾濫した場合、市街化区域の広範囲が浸水

国・県は、河川が氾濫した場合の浸水の状況をシミュレーションにより予測を行い、計画降雨や想定しうる最大規模の降雨により洪水が想定される区域、浸水深を公表しています。

これによると、市内には、高梁川及び小田川の氾濫により浸水が想定されるエリアが広く存在しており、児島地域を除く市街化区域のほとんどが浸水想定区域に指定されています。

特に、真備地区では、小田川の氾濫による5 m以上の浸水が想定されています。

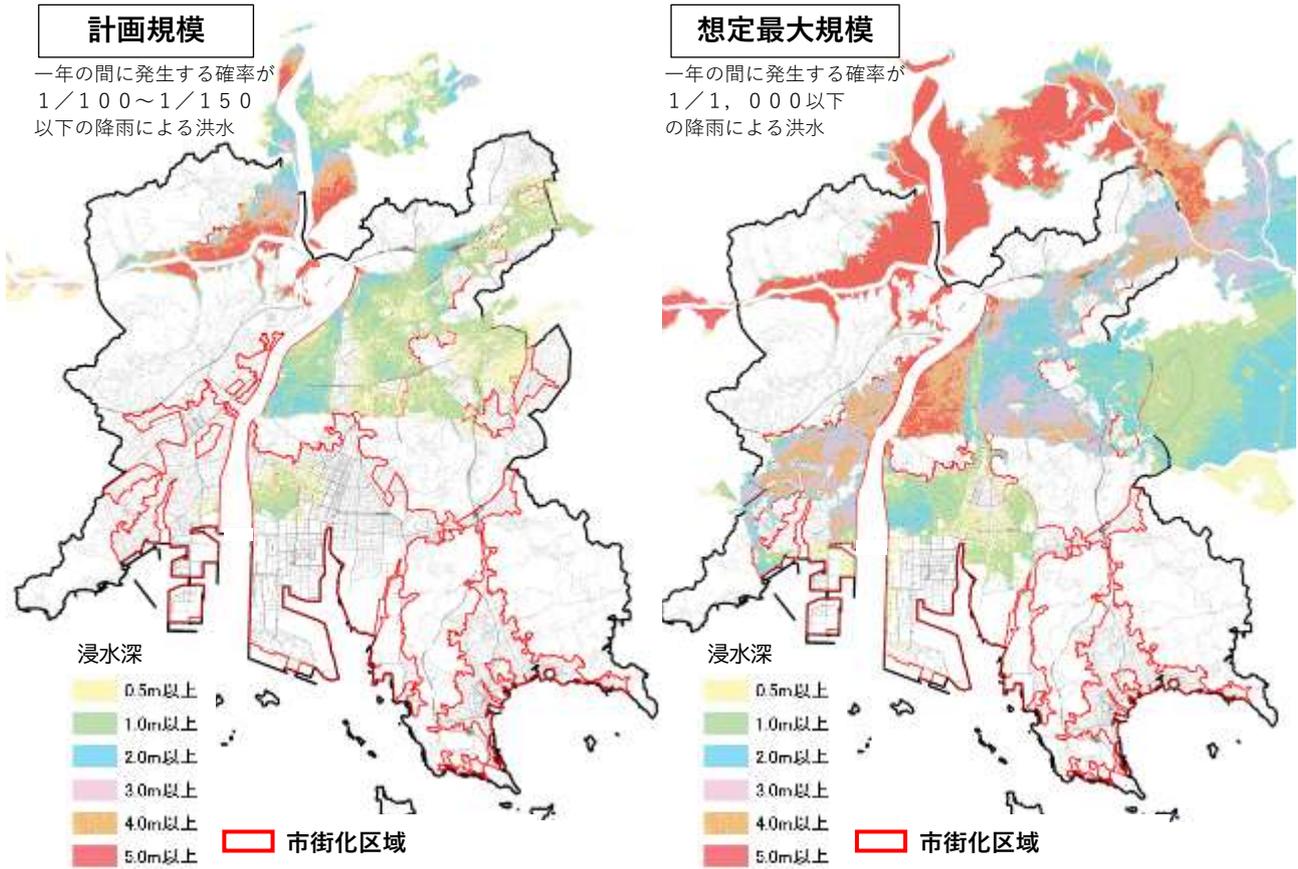


図 2-36 洪水浸水想定（左：計画規模，右：想定最大規模）※高梁川・小田川を対象

出典：「国土交通省中国地方整備局岡山河川事務所，岡山県土木部河川課」の資料をもとに作成

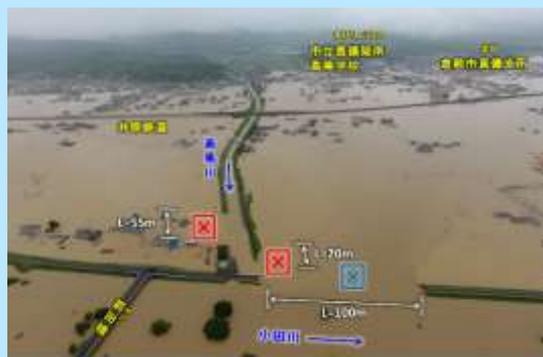
災害の記憶

### ～平成最悪の豪雨被害 平成 30 年 7 月豪雨～

平成30年7月豪雨では中国・四国地方を中心に各地で甚大な被害が発生しました。

真備地区では、小田川等の堤防決壊により、約1,200ha（町の約3割）が完全に水没し、死者51名、5,700棟超の住家が全壊・大規模半壊・半壊するなど未曾有の大災害となりました。

近年、全国的な災害の頻発・激甚化が指摘されており、改めて災害に強い安全・安心な都市づくりの必要性が再認識されています。



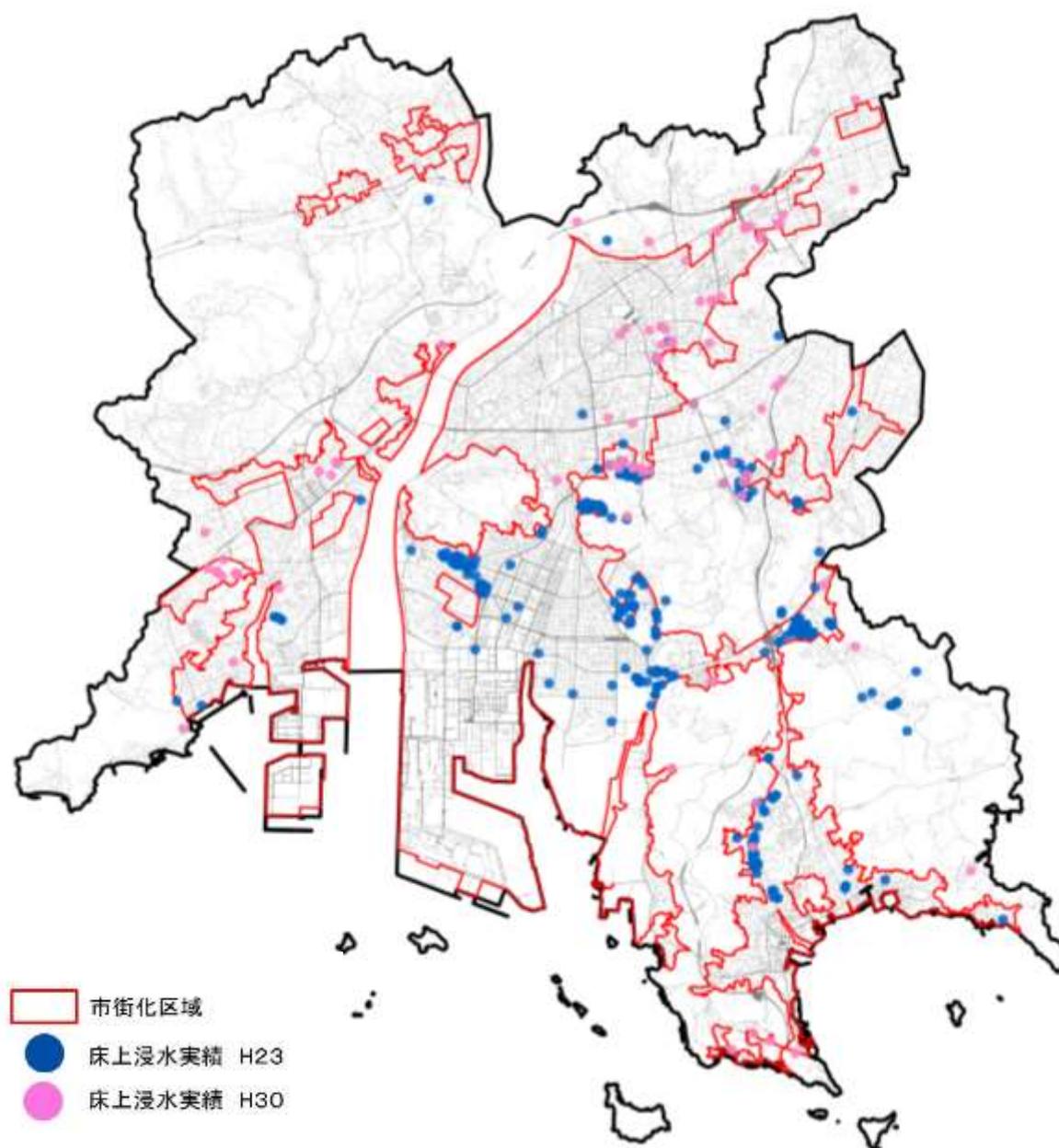
撮影日時：平成30年7月7日 14時～17時頃  
出典：倉敷市

## エ 内水浸水実績

### ✓ 内水による浸水被害が顕在化，広域化

本市の地形は、河川水位等の背水影響を受けやすく、加えて近年では、都市化の進展により浸透域が減少し、浸水被害の顕在化，広域化が進んでいます。

特に、「平成23年台風12号による降雨」による内水床上浸水実績箇所は467箇所「平成30年7月豪雨」では92箇所発生しています。



※平成30年7月豪雨による内水浸水実績は真備地区を除く

図2-37 床上浸水実績の分布

## オ 大規模盛土造成地

### ✓ 大規模盛土造成地の約4割が市街化区域内に存在

大規模盛土造成地は、2018年（平成30年）3月現在で、市内全域に305箇所が存在しています。そのうち市街化区域内には、約4割の123箇所存在し、丘陵地や山裾と隣接する場所などに比較的多く存在しています。

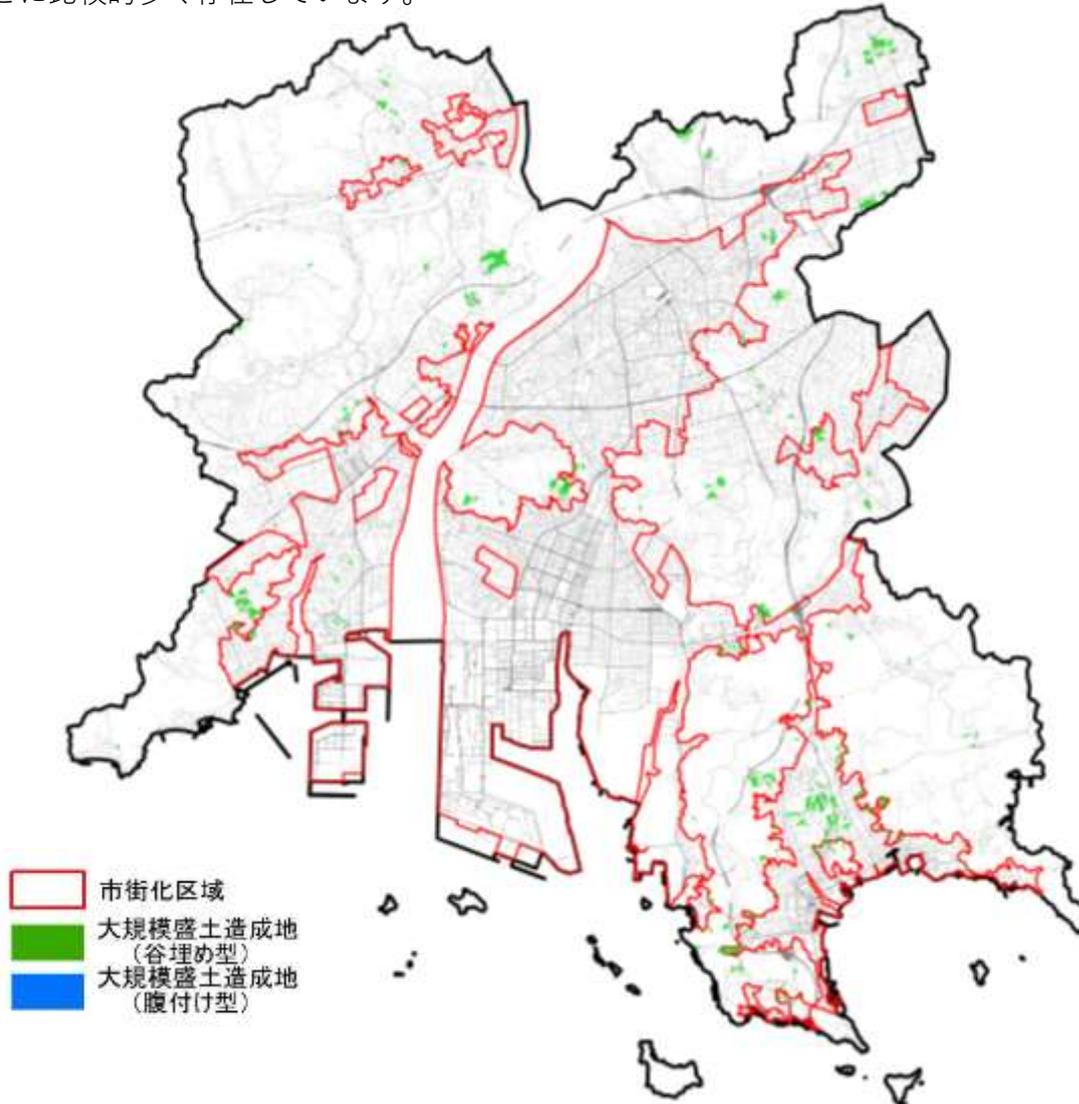
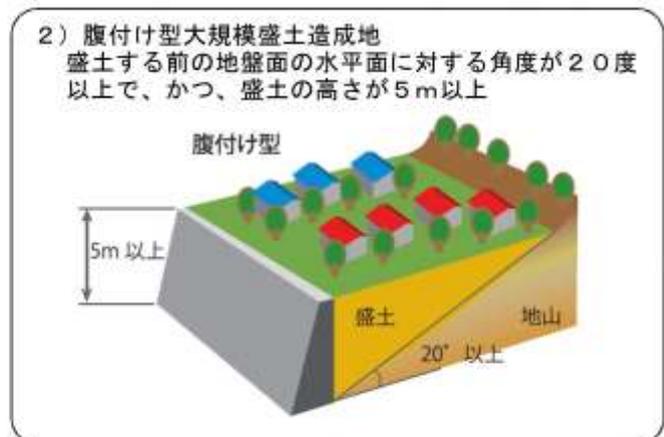
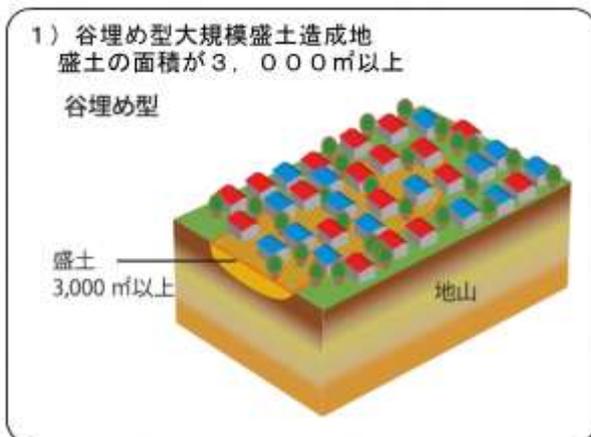


図2-38 大規模盛土造成地の分布



出典：国土交通省

## (10) 社会基盤

### ア 都市計画道路の整備状況

✓ 都市計画道路の整備率は約76%（2020年）であり、未整備延長は約82km

都市の骨格を形成する都市計画道路の計画延長に対する整備率は約76%、延長約261km（令和2年3月末現在（暫定供用含む））であり、特に、玉島地域・船穂地区・真備地区で、整備率が低くなっています。

地区名	計画延長(m)	整備済延長(m)	暫定整備済延長(m)	供用部(%)
倉敷	125,040	68,480	21,839	72.24
水島	91,110	66,200	12,810	86.72
児島	38,430	28,590	7,800	94.70
玉島	64,090	20,390	21,670	65.62
船穂・真備	24,210	10,060	2,970	53.82
合計	342,880	193,720	67,089	76.07

出典：倉敷の都市計画2020

	都市計画道路(規格改良済)		市事業中箇所
	都市計画道路(暫定改良済)		県事業中箇所
	都市計画道路(未着手)		国事業中箇所

図2-39 都市計画道路の整備状況（令和2年3月末）

### イ 公共下水道の整備状況

✓ 市街化区域内の下水道整備事業は概ね完了

公共下水道は、令和2年3月末現在、下水道管きょ延長約2,020km、下水処理場4箇所、ポンプ場24箇所を整備しており、市街化区域での下水道（污水）整備事業は概ね完了している状況です。

項目	単独公共下水道		流域関連公共下水道	合計
	ha	人		
処理面積	5,399	197,886	3,387	8,786
処理人口	197,886	190,045	177,897	387,931
管きょ延長	1,197,935	821,673	177,897	2,019,608
水洗化人口	181,060	177,897	177,897	358,957
水洗化率	91.5	93.6	93.6	92.5
住基人口	237,948	243,594	243,594	481,542
普及率	83.2	78.0	78.0	80.6



図2-40 公共下水道の整備状況（令和元年度）

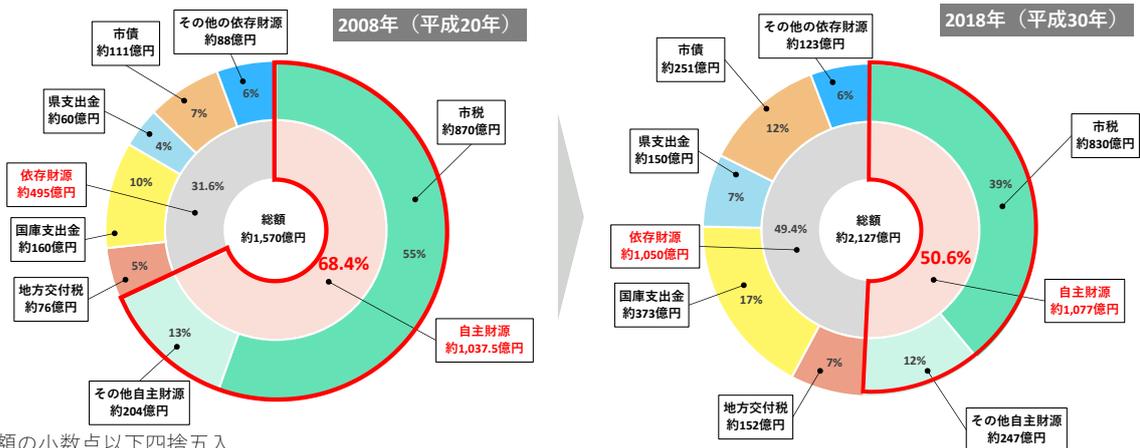
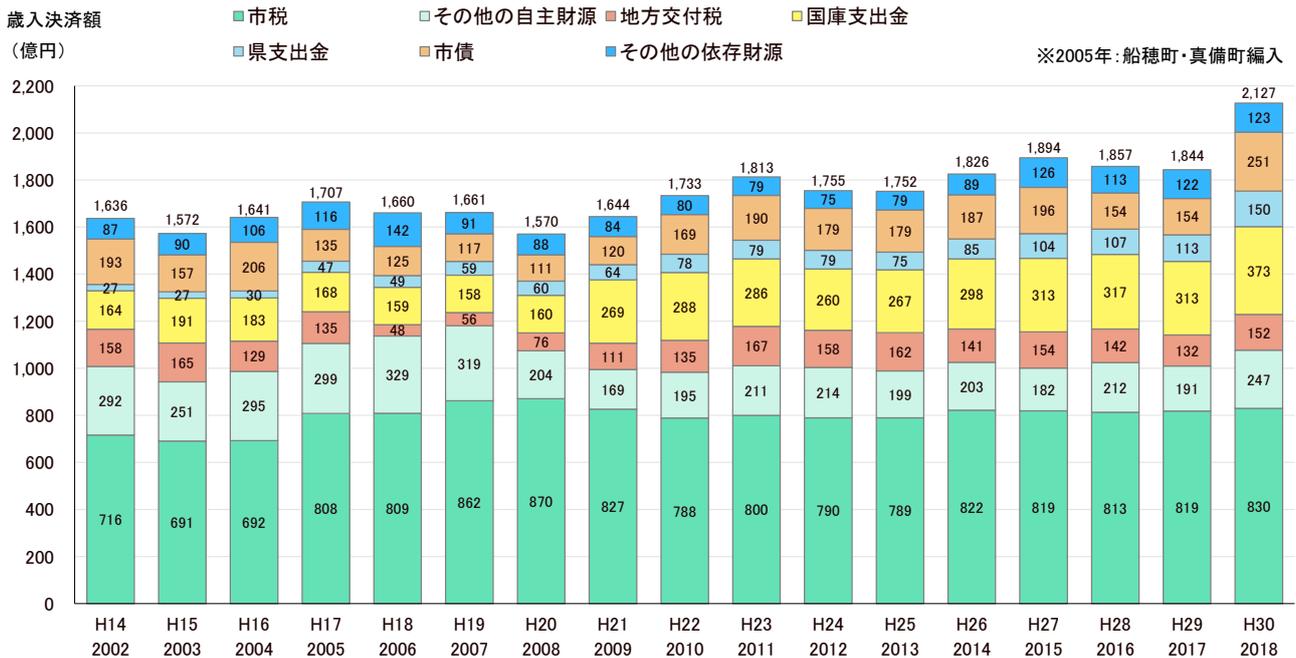
出典：倉敷市下水道事業概要

## (11) 行政運営

### ア 財政の状況

✓ 市税収入が伸び悩み、歳入総額に占める自主財源比率は10年間（2008～2018年）で低下

本市では、近年、行財政改革を積極的に推進し、健全な財政運営に取り組んでいますが、自主財源の過半を占める市税収入は伸び悩む状況が続いており、歳入総額に占める自主財源の比率は、2018年（平成30年）現在で約50.6%と、10年前と比較し低下しています。



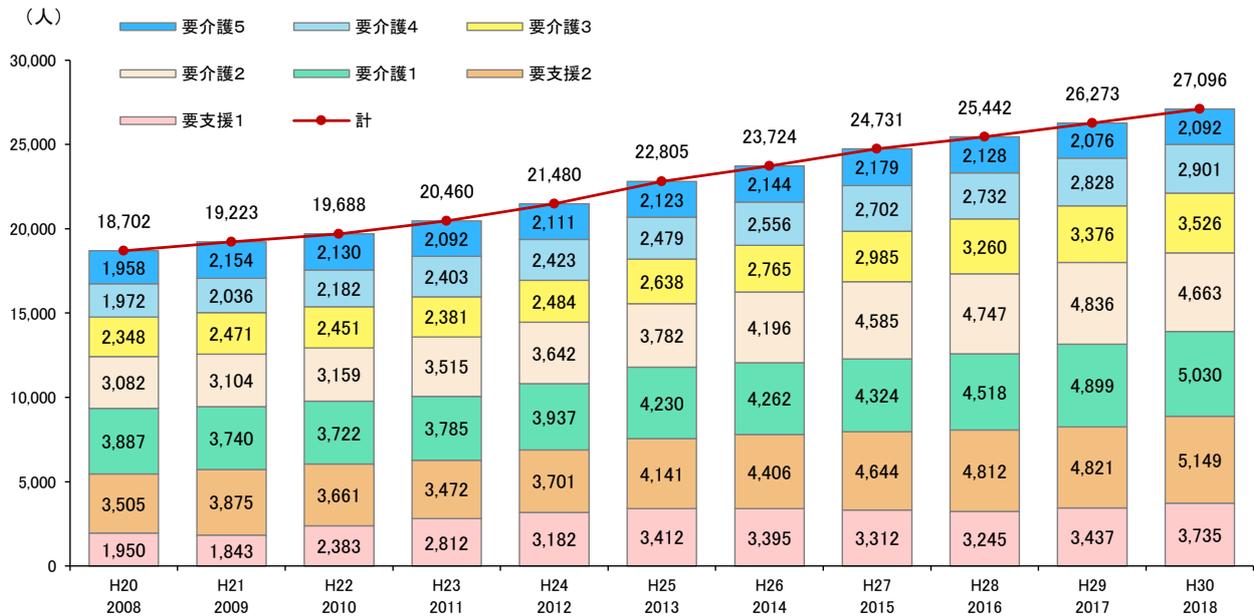
※決算額の小数点以下四捨五入  
 ※2004年（平成16年）以前の数値は、旧船穂町・旧真備町分を除く

図2-41 歳入決算額の状況（一般会計・財源別）

出典：倉敷市の財政

✓ 要介護（要支援）認定者数は増加傾向であり、介護保険事業費・後期高齢者医療事業費は11年間で約1.5倍に増加

高齢化率の上昇や高齢者の増加に伴い、要介護（要支援）認定者数は2008年（平成20年）から2018年（平成30年）の11年間で約1.4倍に増加しており、介護保険事業費・後期高齢者医療事業費は、2008年（平成20年）から2018年（平成30年）までの11年間で、約1.5倍に増加しています。



※要介護（要支援）認定者数：介護保険における要介護認定制度に基づき介護サービスの利用が必要であると認定された者

図2-42 要介護（要支援）認定者数の推移【保険者単位】

出典：厚生労働省「地域包括ケア『見える化』システム」



※決算額の小数点以下四捨五入

図2-43 介護保険事業費・後期高齢者医療事業費（歳出決算額）

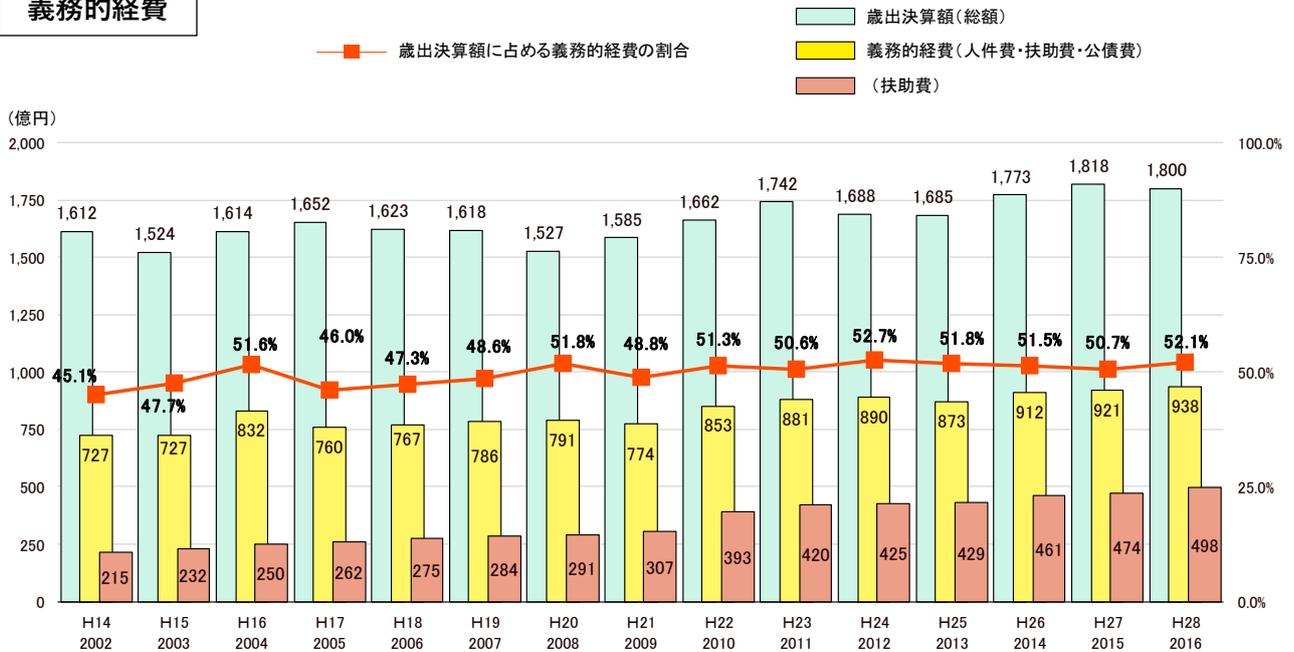
出典：倉敷市の財政

## ✓ 歳出総額に占める投資的経費（建設事業などに活用できる費用）は横ばい傾向

扶助費が増加傾向にあり、2016年（平成28年）の歳出決算額に占める人件費・扶助費・公債費等の義務的経費の割合は、約52.1%となっています。

一方で、まちづくりに充てる経費である投資的経費は、歳出決算額の約9.5%となっています。今後、更なる扶助費の増加も予想されることから、十分な投資的経費を確保することが一層厳しくなると想定されます。

### 義務的経費



### 投資的経費



※決算額の小数点以下四捨五入

図2-44 歳出決算額に占める投資的経費・義務的経費の推移

出典：倉敷市の財政（※決算額の小数点以下四捨五入）

※2004年（平成16年）以前の数値は、旧船穂町・旧真備町分を除く

## イ 公共施設の維持・管理・更新

✓ 公共施設の一斉更新時期の到来により、2054年には公共施設の約4割が維持困難に

公共施設の多くは、人口増加が進んだ1970年代～80年代にかけて整備されており、公共施設全体の延床面積で見ると平成28年現在、築40年以上の建物が全体の37%、20年以上が83%を占めるなど老朽化が進んでいます。

今後は、大規模改修や建替えの時期が集中的に訪れるため、修繕・更新などの経費の増加が見込まれます。本市では、2054年（令和36年）までの公共施設の更新費用の総額は、約6,859億円にのぼると推計しており、仮に、現状の投資的経費（更新費用等）を今後も同程度で維持するとした場合、約42%の公共施設が維持できなくなると試算しています。

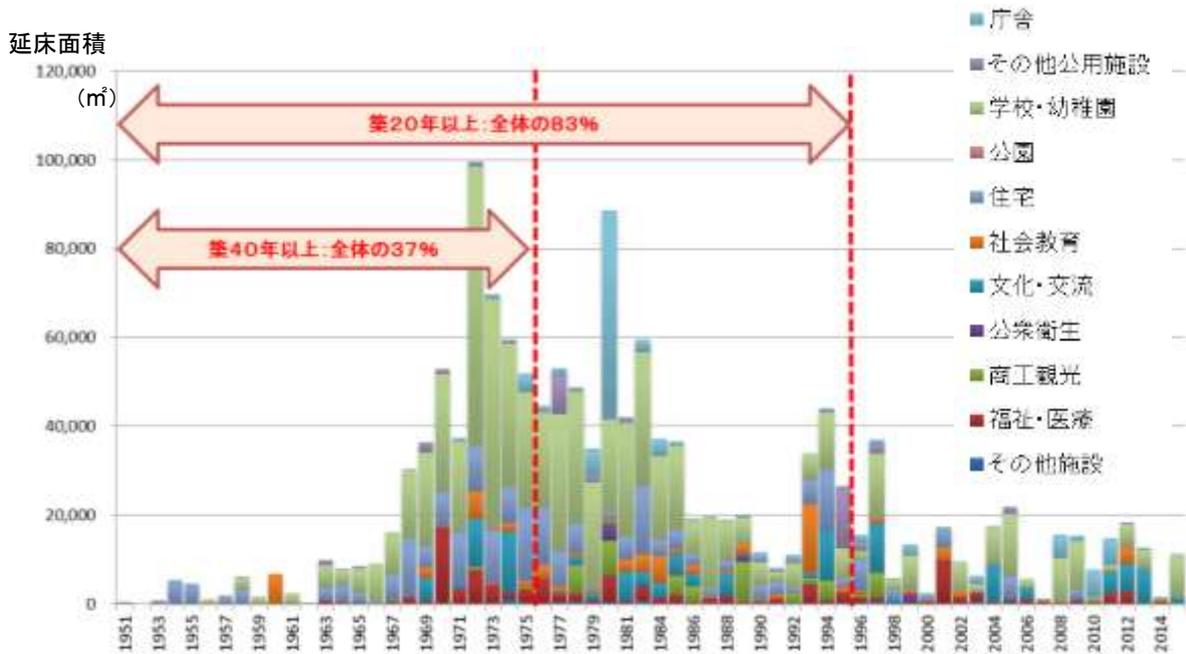


図2-45 公共施設（建築物）の建築年別床面積

出典：倉敷市公共施設等総合管理計画（平成28年6月）

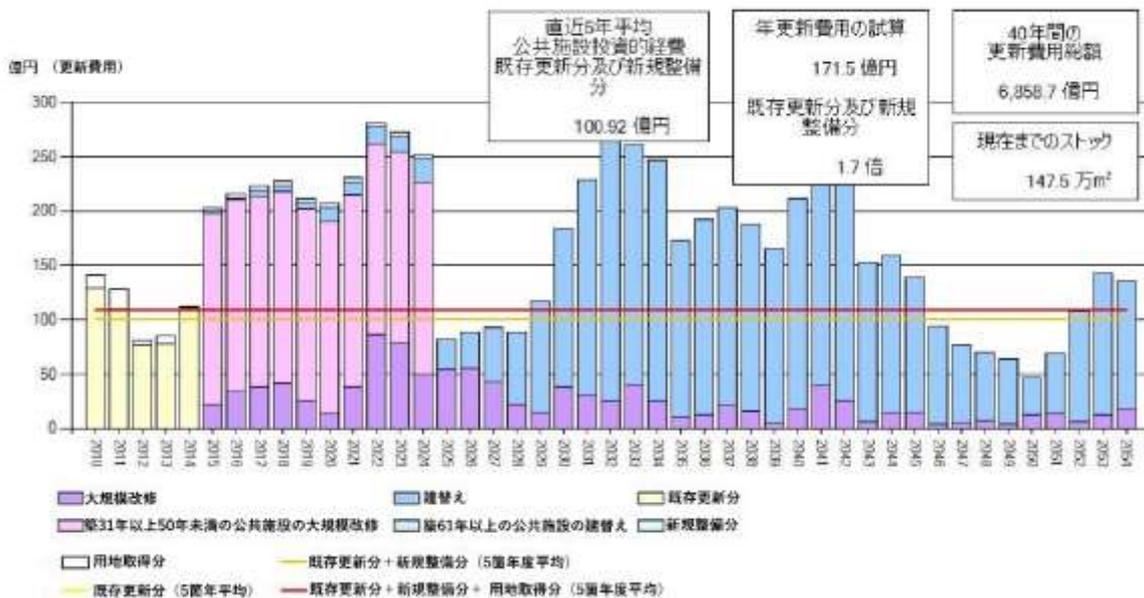


図2-46 将来の更新費用の推計（公共施設）

出典：倉敷市公共施設等総合管理計画（平成28年6月）

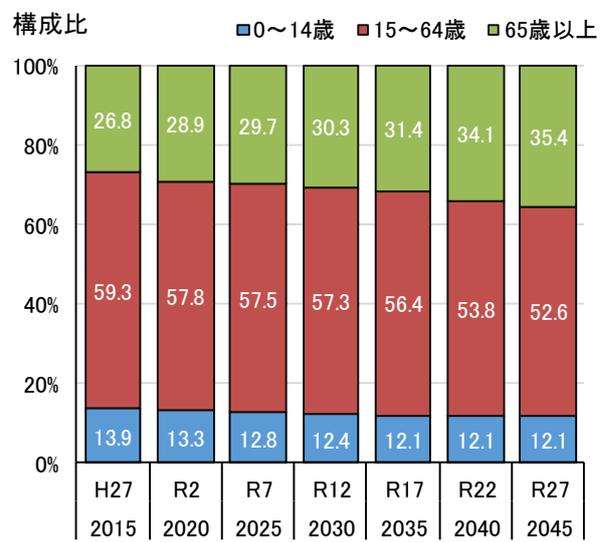
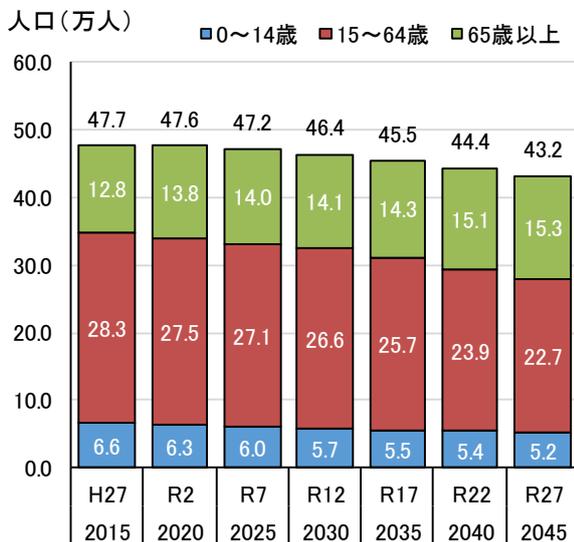
## 2-4 人口の将来見通し

### (1) 本市の将来推計人口

- ✓ 人口はピーク期を迎え、今後は緩やかに減少
- ✓ 少子高齢化が進展し、2040年（令和22年）には3人に1人が高齢者、後期高齢者は約3割増加

国立社会保障・人口問題研究所の「日本の地域別将来推計人口」（2018年（平成30年）推計）の結果（以下、社人研推計結果という。）によれば、本市の総人口はこのまま緩やかに減少し、概ね20年後の2040年（令和22年）には、2025年（令和7年）の人口から約3.3万人減少した約44.4万人になると予測されています。

年齢階層別では、年少人口（0～14歳）及び生産年齢人口（15～64歳）は減少していく一方で、老年人口（65歳～）は増加が続く見通しであり、2040年（令和22年）の高齢化率は約34.1%にまで達し、後期高齢者は約3割増加すると予測されています。



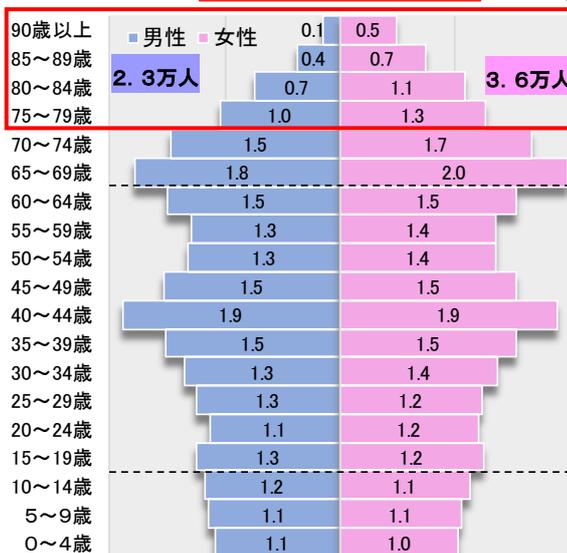
2015年(平成27年)

2040年(令和22年)

後期高齢者人口 5.9万人

約3割増加

後期高齢者人口 8.5万人



老年人口  
約2.3  
万人増

生産年齢  
人口  
約4.4  
万人減

年少人口  
約1.2  
万人減

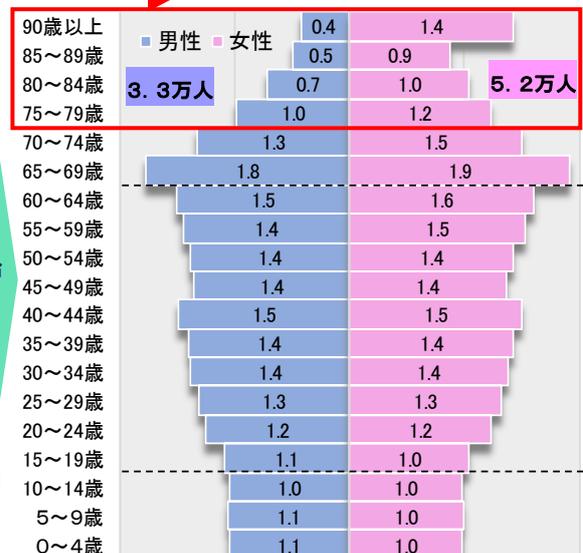


図2-47 年齢階層別人口の見通し

出典：総務省統計局 国勢調査，国立社会保障・人口問題研究所 将来人口（平成30年推計）

## (2) 地域・地区別の将来人口

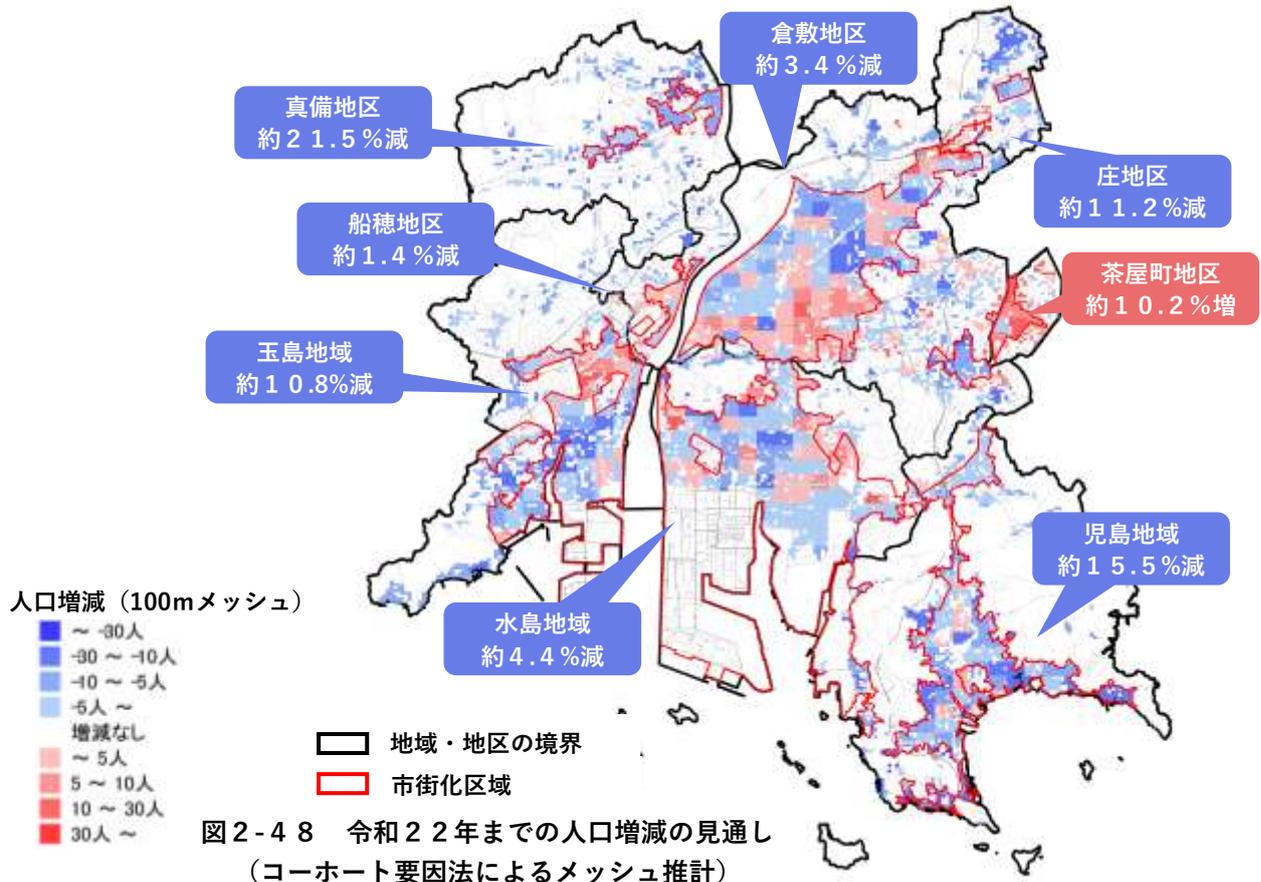
### ア 地域・地区別の人口

- ✓ 短期的には人口増加が予測される地区もあるが、中長期的には全ての地域・地区で人口減少

社人研推計結果をもとに各地域・地区の細やかな将来人口を推計した結果、このままの状況で推移した場合、短期的（2040年（令和22年）まで）には人口が増加する地区もありますが、中長期的には全ての地域・地区で人口減少が進展するものと予測されています。

表 2-3 各地域・地区の人口見通し（万人）

	平成27年	令和2年	令和7年	令和12年	令和17年	令和22年	令和27年	令和32年
	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年	2050年
倉敷	19.77	19.82	19.77	19.63	19.40	19.09	18.74	18.36
児島	6.95	6.76	6.59	6.38	6.13	5.87	5.63	5.39
玉島	6.36	6.28	6.16	6.01	5.84	5.67	5.51	5.34
水島	8.62	8.82	8.75	8.63	8.46	8.24	8.02	7.80
庄	1.61	1.52	1.51	1.49	1.46	1.43	1.40	1.36
茶屋町	1.47	1.63	1.64	1.64	1.64	1.62	1.61	1.59
船穂	0.70	0.76	0.74	0.73	0.71	0.69	0.66	0.64
真備	2.23	2.04	1.99	1.92	1.84	1.75	1.67	1.60
全市	47.71	47.62	47.15	46.43	45.47	44.37	43.24	42.08



（原典資料：総務省統計局 国勢調査，国立社会保障・人口問題研究所 将来人口（平成30年推計）

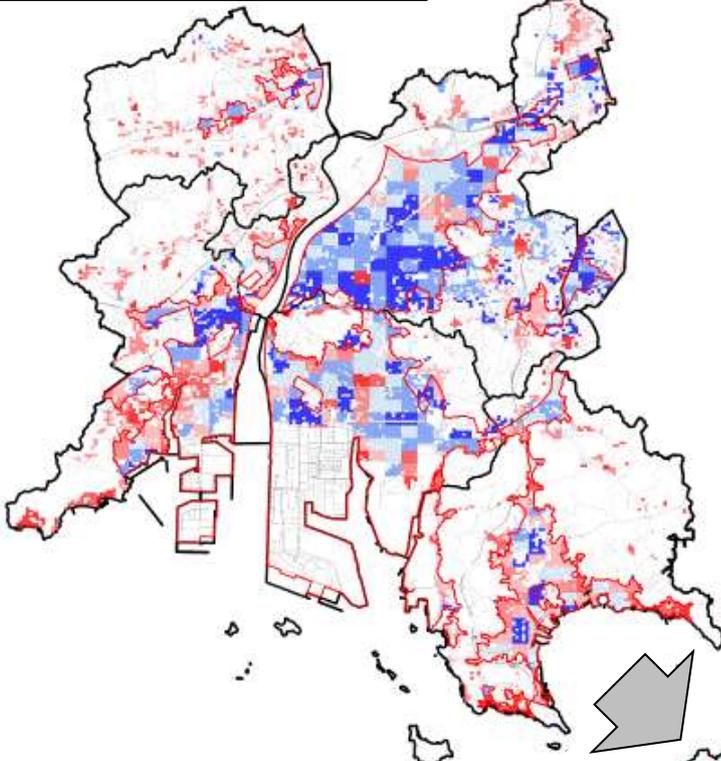
出典：500メッシュ別将来推計人口（平成30年国土交通省国土政策局推計）をもとに作成\*

\*倉敷市人口推計（令和元年推計）の結果を踏まえ、地区単位の動向を補正（全市に対する各地域・各地区の人口比考慮）

## イ 地域・地区別の高齢化率

- ✓ 市内のほとんどの地域・地区において、今後約25年（2015～2040年）で、高齢化率が30%を超えると予測
- ✓ 特に、高齢化率が40%を超える地区も発生すると予測

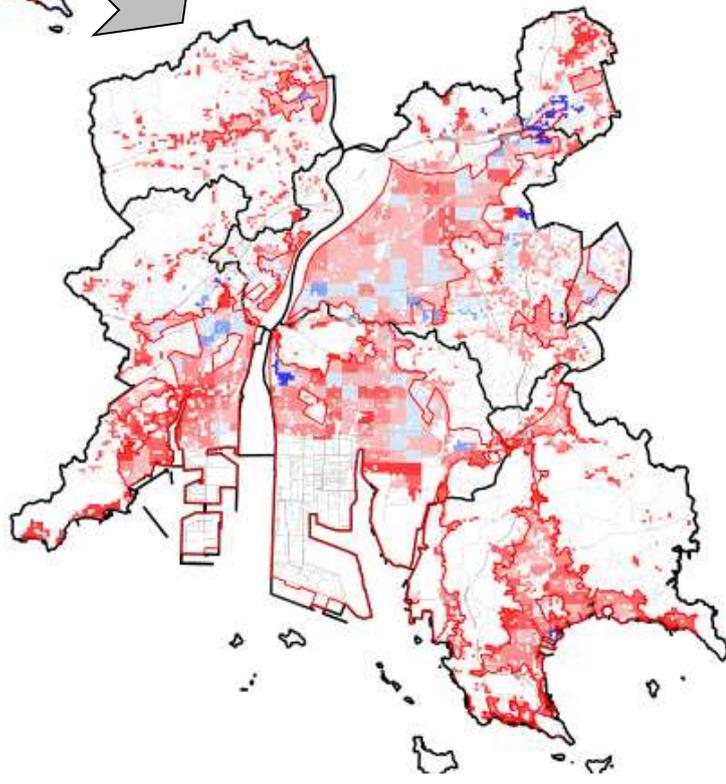
2015年（平成27年）



児島地域や玉島地域，真備地区などを中心とした市街化調整区域の集落や郊外住宅団地等では，2015年（平成27年）現在，高齢化率が高い傾向にありますが，社人研推計結果によると2040年（令和22年）には，市内のほとんどの地域・地区で高齢化率が30%を超える状況になると予測されています。

特に，現在も高齢化率が高い居住地を中心に，2040年（令和22年）には，高齢化率が40%を超える状況になると予測されています。

2040年（令和22年）



**図2-49 2015年（平成27年）年及び2040年（令和22年）における高齢化率**  
 （原典資料：総務省統計局 国勢調査，国立社会保障・人口問題研究所 将来人口（平成30年推計）  
 出典：500メッシュ別将来推計人口（平成30年国土交通省国土政策局推計）をもとに作成\*  
 ※倉敷市人口推計（令和元年推計）の結果を踏まえ，地区単位の動向を補正

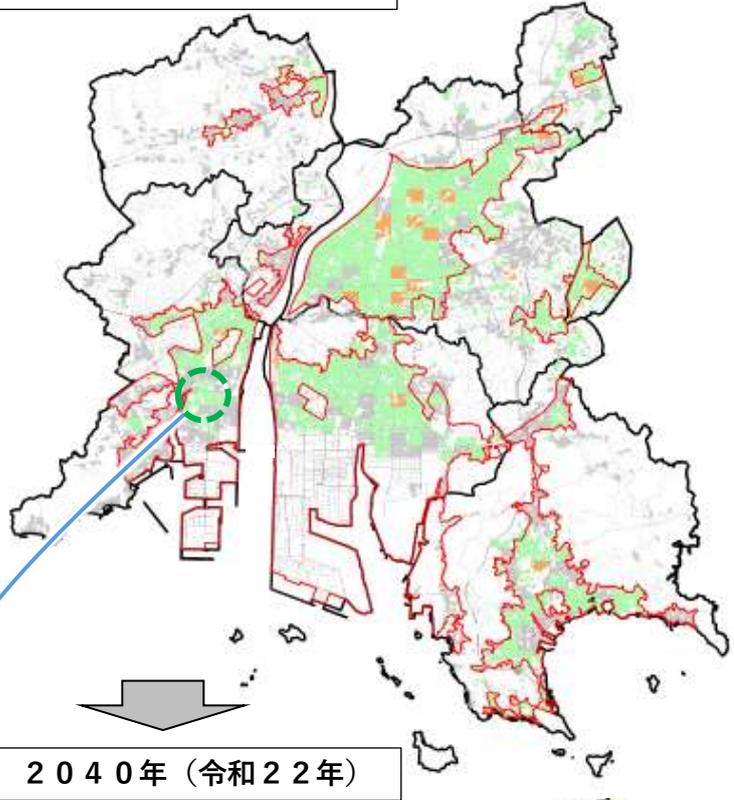
### (3) 人口密度の分布予測

- ✓ 人口減少に伴い2040年（令和22年）には人口密度40人/haを下回るエリアが増加

社人研推計結果によると、現在の人口減少がこのままの状況で推移した場合、市街地の人口密度はさらに低下すると予測されています。

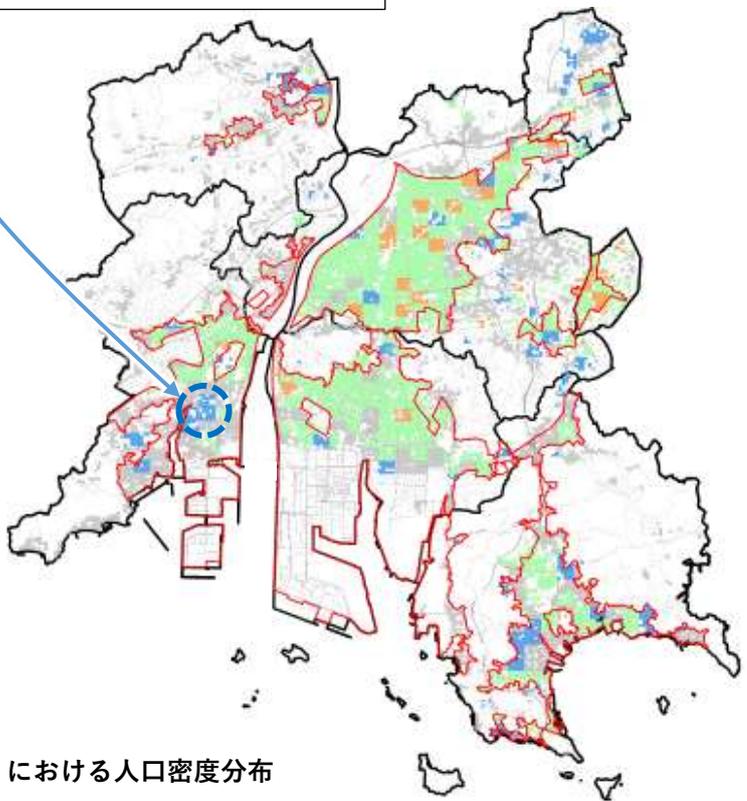
また、2015年（平成27年）現在では、既成市街地の人口密度の基準\*である40人/haを上回っていたものの、2040年（令和22年）には、人口密度が40人/ha未滿となる地域がスポンジの穴のように発生すると予測されています。

2015年（平成27年）



2040年（令和22年）

スポンジ化



※国の都市計画運用指針における既成市街地（市街化区域）の人口密度基準：40人/ha

□ 地域・地区の境界

□ 市街化区域

■ 40人/ha以上（H27）⇒40人/ha未滿（R22）

■ 10人/ha以上～40人/ha未滿

■ 40人/ha以上～80人/ha未滿

■ 80人/ha以上～

図2-50 2015年（平成27年）及び2040年（令和22年）における人口密度分布

（原典資料：総務省統計局 国勢調査，国立社会保障・人口問題研究所 将来人口（平成30年推計）  
出典：500メッシュ別将来推計人口（平成30年国土交通省国土政策局推計）をもとに作成\*  
※倉敷市人口推計（令和元年推計）の結果を踏まえ，地区単位の動向を補正

～倉敷市における市街地の人口分布と施設立地の関係～

地域経済学の理論では、診療所やスーパーマーケットなど、日常生活を支える生活サービス施設は、採算性を担保するため、人口密度が高い場所ほど多くの施設が立地する傾向にあると言われています。

本市の特性としても、多くの商業施設が集まって立地する場所ほど、周辺の人口密度が高い傾向にあり、特に、人口密度と商業施設の立地の関係を分析すると、人口密度が20人/haを下回る場所では、商業施設が立地する確率が急激に減少しています。

このことから、将来の人口減少に伴い市街地の人口密度が低下する場所では、商業施設等の日常生活サービスの維持が難しくなり、生活の利便性の低下が懸念されます。

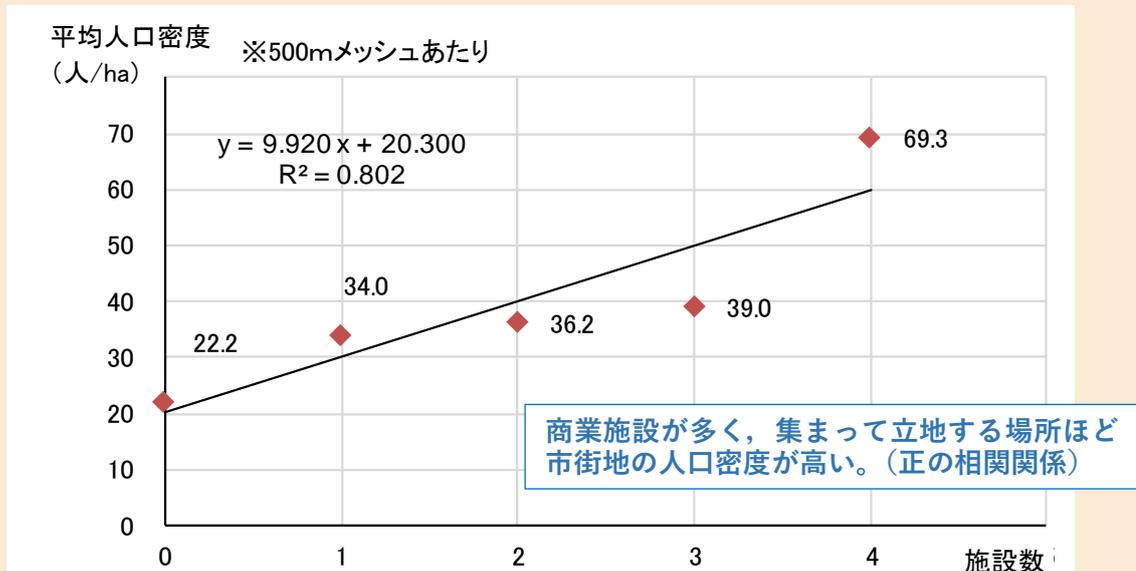


図 2 - 5 1 市街地の平均人口密度と商業施設の立地数の関係

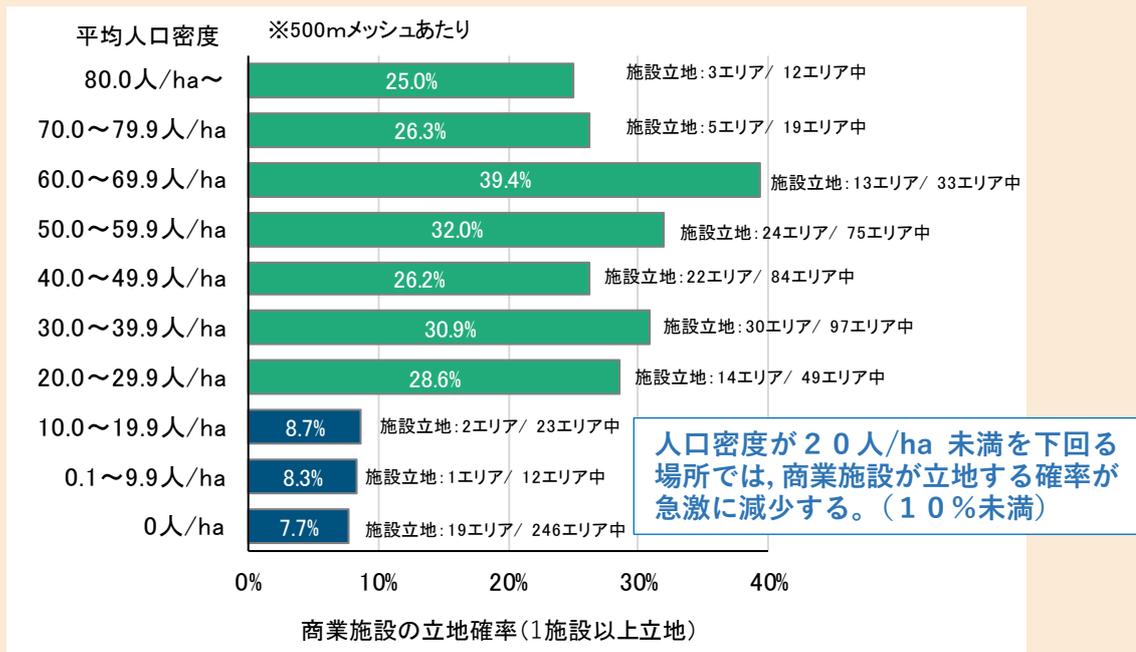


図 2 - 5 2 市街地の平均人口密度別の商業施設の立地確率

出典：総務省統計局 国勢調査（地域メッシュ統計データ）、電話帳より作成した商業施設（スーパーマーケット、コンビニ、食料品店）より倉敷市分析 ※市街化区域にかかるメッシュを対象



# 3 解決すべき課題の抽出

1 立地適正化計画について

2 本市の都市特性と人口の将来見通し

3 解決すべき課題の抽出

4 立地適正化計画の基本的な方針

5 居住誘導区域

6 都市機能誘導区域

7 立地適正化計画の推進施策

8 計画の実現に向けて

9 施策編

10 防災指針

- 3-1 将来を見通したまちづくりの現状・問題点
- 3-2 解決すべきまちづくりの課題
- 3-3 コンパクト・プラス・ネットワークにより期待される効果



## 3 解決すべき課題の抽出

### 3-1 将来を見通したまちづくりの現状・問題点

「2 本市の都市特性と人口の将来見通し」を踏まえ、将来を見通した本市のまちづくりの現状・問題点を整理します。

#### (1) 市民生活におけるまちの現状・問題点

✓ 人口減少や高齢化の進展による、生活を支える機能の低下が懸念されます。

- 今後、人口は緩やかに減少し、特に後期高齢者の増加が予測されています。
- 郊外部では、人口密度が低い市街地が広がっており、商業等の各種日常生活サービス施設は、居住にあわせて点在しています。
- 人口減少に伴う様々な日常生活サービス施設の利用者の減少は、それら施設の撤退に繋がり、日常生活をおくるうえで不便な地域の拡大が予想されます。
- 身近な場所に公共交通が運行されていない居住地では、自家用車を運転できない高齢者等は移動手段の確保ができず日常生活に支障をきたしています。

#### (2) 住環境におけるまちの現状・問題点

✓ 住宅の老朽化や家族形態の変化により空き家が増加しています。

- 少子高齢化の進展、郊外部等での住宅需要の低下により、空き家が発生し、地域の安全・衛生・生活環境・景観などに悪影響を与えています。
- 家族形態の変化により、高齢者単独の世帯も増えており、相続時に親族がとりあえず空き家としている住宅（先送り空き家）が問題視されています。また、所有者が改修・除去費用を負担する余裕がないことや、建築基準法の接道要件などの制約により、再建築、大規模修繕等が困難となっています。
- 放置された住宅は、老朽化により資産価値が更に低下した「負動産」となるため、結果として管理・売却・賃貸等がなされない「放棄空き家」の発生に繋がっており、今後は、こうした空き家が更に増加していくことが懸念されます。

#### (3) 都市交通におけるまちの現状・問題点

✓ 利用者の減少に伴い、公共交通のサービス水準が低下しています。

- 中心市街地から各地域・地区を結ぶ放射状の幹線やそれを補完する支線等により、公共交通ネットワークが形成されています。
- 路線バスの利用者の減少に伴い、多くの路線の減便・廃止が進み、通勤、通学、買い物、通院等移動の利便性が低下しており、今後、利用者の減少が続いた場合、不採算路線からの撤退が加速するなど、日常生活の支障となることが懸念されます。
- 厳しい経営環境、労働時間の長時間化、高齢化等を背景として担い手不足等が生じ、運行回数の削減や車両の更新が困難となるなど、路線バスやタクシーなどの公共交通のサービス水準の確保が困難な状況にあります。
- 路線バス等の撤退は、自家用車を運転できない高齢者等の外出の機会が減少することなどに繋がり、健康的な社会生活を営むことが困難となるおそれがあります。

#### (4) 都市活力におけるまちの現状・問題点

✓ 都市のスポンジ化により、まちの賑わいや機能が低下しています。

- 中心市街地や各地域・地区の中心部では、多種多様な機能が集積しています。一方で、空き地や路外駐車場等としての利用など、有効に土地利用が行われていない場所が存在します。
- 児島・玉島・水島地域の商店街では、商店や事業所の閉店・閉鎖が目立ち、歩行者通行量が大きく減少するなど、かつての賑わいが低下しています。
- 市街地の郊外化や人口密度の低下に起因して、都市の内部で空き地や空き家が小さな敷地単位でランダムに発生する「都市のスポンジ化」が進んでいます。こうした状況がこのまま放置された場合は、土地のポテンシャルが十分に発揮されないだけでなく、治安や景観の悪化等、まちとしての魅力や価値の低下にも繋がり、更に商業機能等が撤退するといった負の循環に繋がる可能性があります。

#### (5) 防災におけるまちの現状・問題点

✓ 自然災害の頻発・激甚化により、災害に対するまちの脆弱性が顕在化しています。

- 地震や火災等に脆弱な木造密集市街地の形成、市街化の進展に伴う郊外への大規模な土地造成、土砂災害警戒区域等への住宅の立地が進むなど、自然災害のリスクがある居住地が存在しています。
- 近年の気候変動に伴う豪雨等による内水氾濫や、平成30年7月豪雨での小田川等の氾濫による浸水被害、近い将来発生することが予想されている南海トラフ巨大地震による大規模な被害の発生など、頻発・激甚化する自然災害に対する市街地の脆弱性が懸念されます。

#### (6) 行政運営におけるまちの現状・問題点

✓ 多くの公共施設・社会基盤の老朽化が進み、更新時期を迎えつつあります。

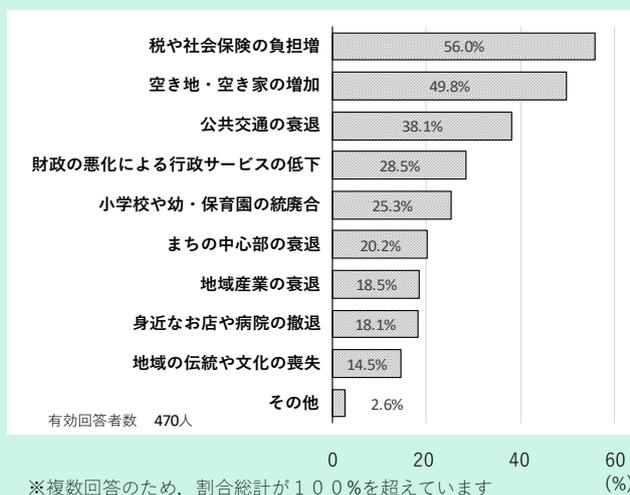
- 高度経済成長期に集中的に整備された公共施設や社会基盤が老朽化しており、大規模修繕や更新等多大な経費が必要となっています。また、生産年齢人口の減少に伴う税収減や財政に占める社会保障関係経費の増大により、その修繕や更新等に必要な費用の確保が難しくなります。
- 郊外部などの低密度な市街地において、道路などのインフラ等の新規整備や更新を続けることは、維持・修繕費用等の更なる増大を招き、将来世代に多大な負担を残すことに繋がります。

#### 市民の声

##### ～人口減少・少子高齢化の問題～

平成29年に実施した市民モニター制度アンケート調査の結果によれば、「人口減少や少子高齢化の進展による懸念事項」として、「税や社会保険の負担増」・「空き家・空き地の増加」・「公共交通の衰退」などの回答が多く挙げられています。

資料：市民モニター制度アンケート調査結果  
(平成29年度)「まちづくりについて」



## 3-2 解決すべきまちづくりの課題

まちづくりの現状・問題点を踏まえた課題を整理します。

### 課題1 生活を支える機能の維持

- ✓ 都市機能（医療・福祉・商業等の各種日常生活サービス機能）の維持に向け、**市街地の拡大・低密度化に歯止め**をかける必要があります。
- ✓ 各地域・地区の暮らしやすさを高めるためにも、**都市機能は利便性が高く効率的なサービスの提供が図られる場所に誘導**する必要があります。

### 課題2 居住地での暮らしやすさの向上

- ✓ 少子高齢化に対応したまちづくりに向け、**多世代の多様なライフスタイルや居住ニーズに応じた住環境の確保**、暮らしやすさを高めるための都市機能の充実等により、市民の生活の質を高めていく必要があります。
- ✓ 住み慣れた地域での安全・安心な暮らしの維持・向上のため、**良好な居住環境を維持し、空き家・空き地等について適切に対応**していく必要があります。

### 課題3 誰もが移動しやすい交通手段の確保

- ✓ 高齢化が進展する中で、誰もが移動しやすい環境を整えていくためには、現在の**公共交通ネットワークの維持や公共交通が不便な地域の改善**を図る必要があります。
- ✓ 環境負荷の低減をはじめ、公共交通のサービス水準の維持や利用しやすさの向上のため、**過度な自家用車依存からの脱却を図り、公共交通を快適に利用できる環境を提供**する必要があります。

### 課題4 拠点市街地の求心力の維持・向上

- ✓ 都市全体の活力を維持するため、各地域・地区の拠点となる市街地の**魅力を高め、賑わいを創出し、その効果を波及**させていく必要があります。
- ✓ 倉敷駅周辺は、本市の広域拠点のみならず、**高梁川流域圏の活力を牽引する役割を担う拠点として、より一層の都市機能の強化や圏域連携**を図る必要があります。

### 課題5 災害に対する安全性の向上

- ✓ 市民の生命や財産等を守るため、本市が抱える様々な災害リスクと市街地の特性等との関係を十分に把握し、**頻発・激甚化する自然災害のリスクに対応し、市民生活の安全性を向上**させていく必要があります。

### 課題6 公共施設の質・量・立地の適正化

- ✓ 限られた財源の中、安全で快適な市民生活と持続可能なまちづくりの実現に向け、公共施設の施設総量の適正化を基本に、**公共サービスを効率的に提供できる施設への更新や誰もが利用しやすい場所への施設の再配置**を計画的に進めていく必要があります。

市民・民間事業者・行政等が連携し、  
**「コンパクト・プラス・ネットワーク」**  
のまちづくりに取り組むことが必要です

### 3-3 コンパクト・プラス・ネットワークにより期待される効果

コンパクト・プラス・ネットワークによるまちづくりを進めることは、生活環境の維持・改善や都市経営の健全化など、様々な視点で多くの効果が期待されます。

まちづくりの課題の解決に向けては、こうした効果が発現されるように、市民、民間事業者、行政等が連携しながら、立地適正化計画に基づき居住や都市機能の緩やかな誘導を図るなど、**攻めの視点**に立ったまちづくりを推進していくことが必要です。

- ✓ 市街地の人口密度が高まり、日常生活を支える生活サービス施設の周辺（利用圏内）に多くの人が居住するため、生活サービス施設の撤退等が抑制できる

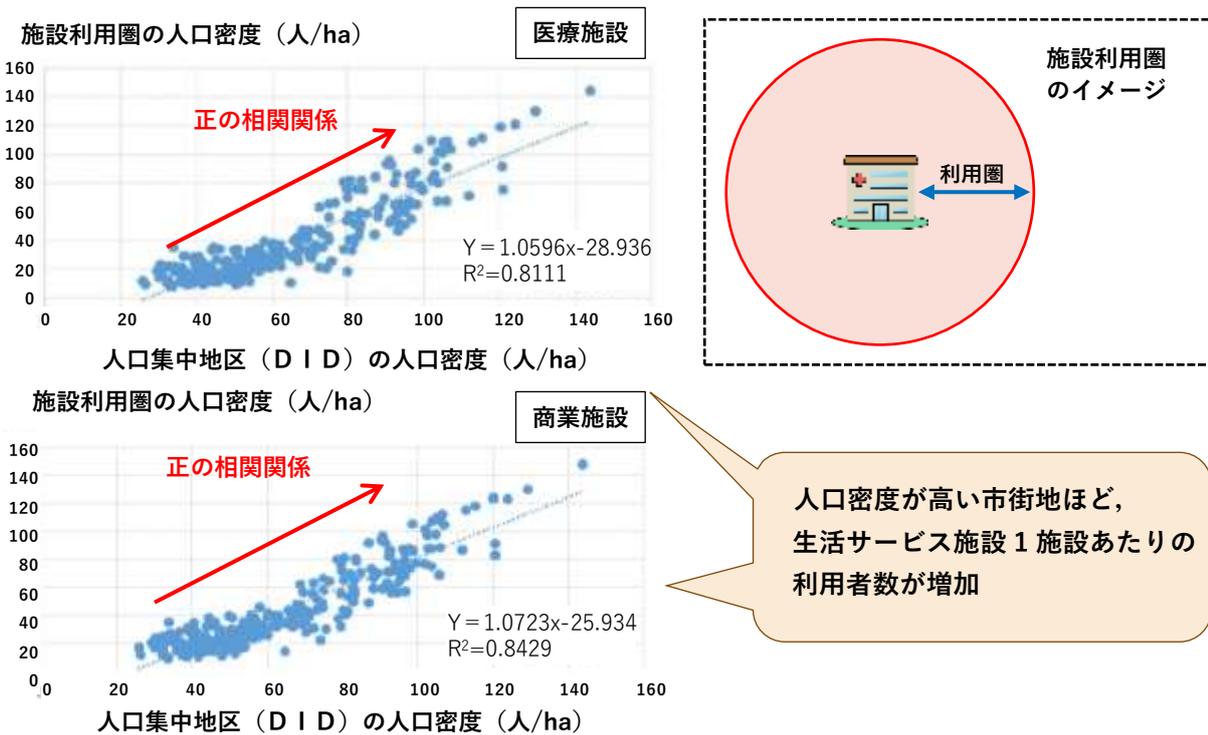


図 3-1 各都市における人口集中地区の人口密度と生活サービス施設の利用圏平均人口密度の関係  
出典：国土交通省資料

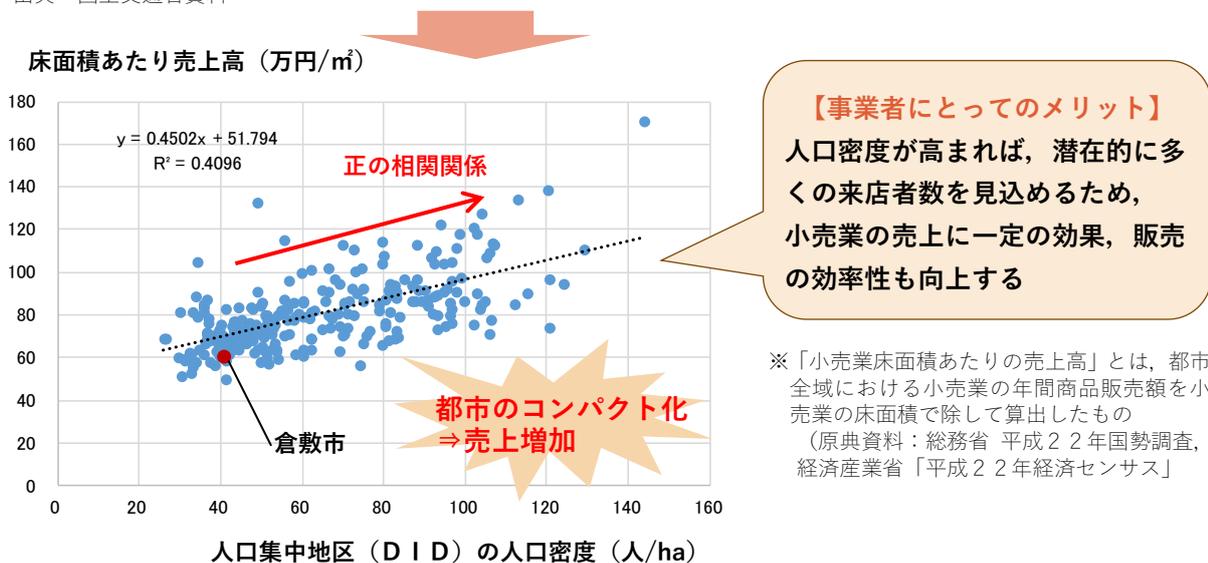
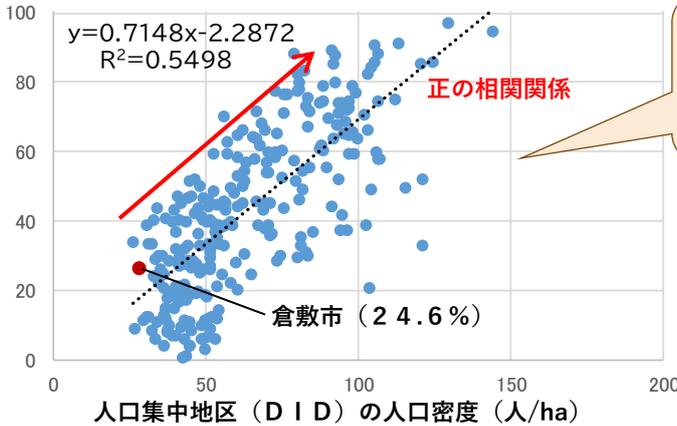


図 3-2 各都市における人口集中地区の人口密度と小売商業床面積あたりの売上高  
出典：国土交通省資料

- ✓ 人口密度が高い場所には「集積の経済」が発現され、様々な日常生活サービス施設が集積
- ✓ これらの施設に徒歩や公共交通機関でアクセスできることにより、生活の利便性が高まるとともに、外出が促進され、健康の増進にも繋がるといったライフスタイル面での効果も期待できる

日常生活サービス施設（医療、福祉、商業、公共交通）の徒歩圏充足率（％）



【市民にとってのメリット】

人口密度が高い市街地では、様々な生活サービスが徒歩圏内で享受できる

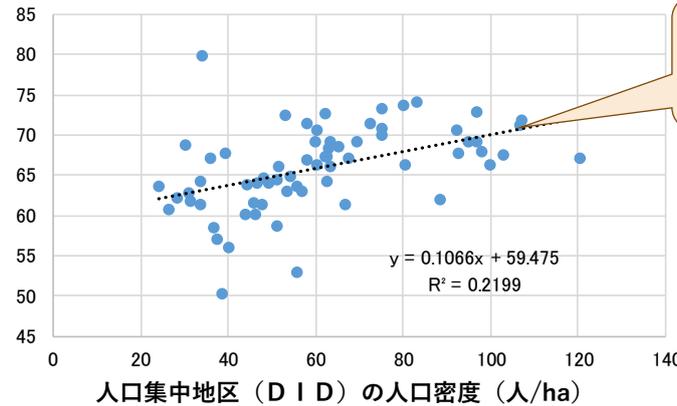
※「日常生活サービスの徒歩圏充足率」とは、生活サービス施設（医療施設、福祉施設、商業施設、基幹的公共交通路線）の徒歩圏に居住する人口の総人口に占める比率を算出したもの

（原典資料：総務省「平成22年国勢調査」、厚生労働省「介護サービス情報公開システム」、経済産業省「商業統計調査」）

図3-3 各都市における人口集中地区の人口密度と生活サービス施設の充足率（人口カバー率）の関係

出典：国土交通省資料

高齢者の外出率（％）



歩いて暮らせる市街地の人口密度が高い都市ほど、高齢者の外出率が高い

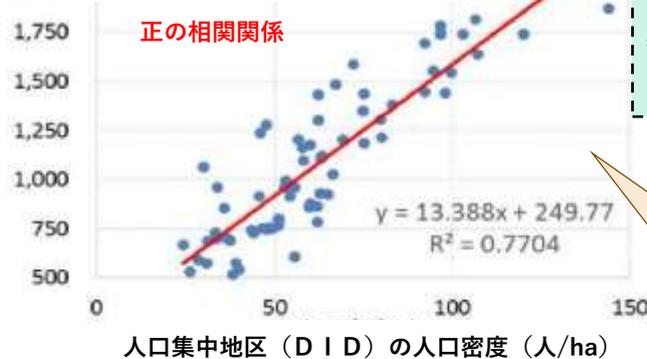
※「外出率」とは、高齢者の外出者数を高齢者調査対象者数で除したもの

（原典資料：国土交通省 平成22年全国都市交通特性調査データ、総務省 平成22年国勢調査）

図3-4 各都市における人口集中地区の人口密度と高齢者の外出率の関係

資料：国土交通省（国土交通白書）

移動行動における1日1人あたりの歩行量（歩/人・日）



＜高齢者を対象とした筑波大学の研究（試算）＞  
 一歩あたり0.061円の医療費抑制効果  
 ⇒1日あたり500歩増えれば、  
 1年間で1人あたり約1万円以上の医療費削減

※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

【行政にとってのメリット】

市街地の人口密度が高いほど、市民の歩行量が増加。歩く機会が増えれば、健康な市民が増加し、医療費の抑制効果が期待される

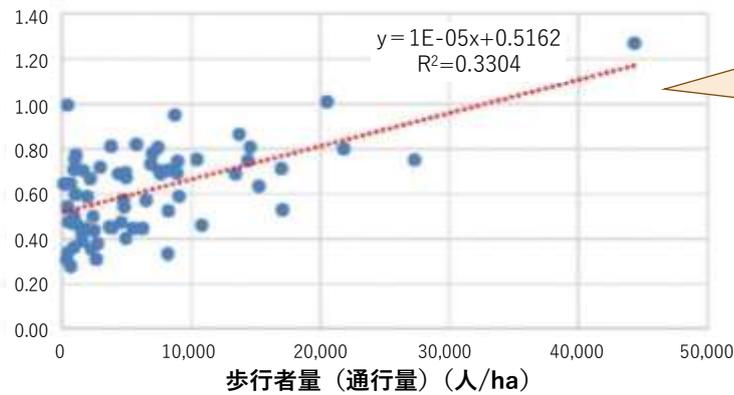
（原典資料：平成22年全国都市交通特性調査データ、「健康増進のための歩行量実態調査とその行動群別特性分析への応用（筑波大学谷口守教授ほか）」

図3-5 各都市における人口集中地区の人口密度と歩行量の関係、医療費削減効果

資料：国土交通省（国土交通白書）

- ✓ 様々な都市機能を拠点に集め、「公共交通によりアクセスしやすい環境をつくること」、「居心地がよく、歩きたくなる空間をつくること」でまちなかに賑わいが創出される

百万円/㎡（床面積あたり売上高）



【事業者にとってのメリット】

歩行者通行量が増えると小売業の売上高が増加する傾向

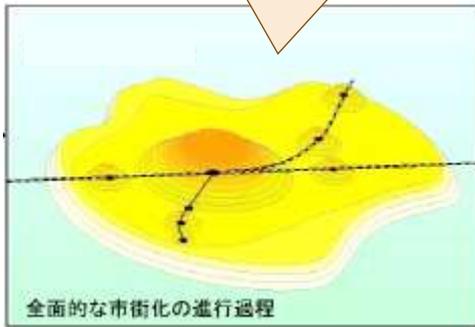
注）歩行者量（通行量）は、計測地点のうち通行量が最も多い地点の数値（平成26年度又はそれに最も近い年度を引用）を12時間通行量に換算。売上高は、中心市街地区域が含まれる商店街の年間商品販売額を売場面積で除して算出  
※認定された中心市街地活性化基本計画における各都市（対象68都市）の歩行者量（通行量）計測数値、経済産業省「平成26年商業統計調査」から国土交通省作成

図3-6 歩行者通行量と小売業の販売効率の関係

出典：国土交通省「まちの活性化を測る歩行者調査ガイドライン（平成30年6月）」

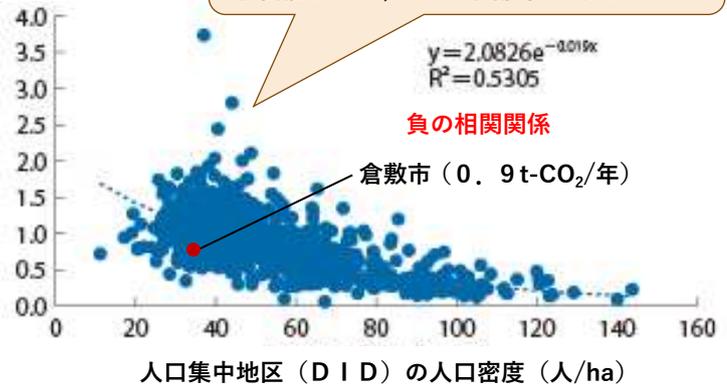
- ✓ 人口密度が高く、公共交通が利用しやすいまちになれば、自家用車から少しずつ公共交通を利用して暮らすライフスタイルに変化し、環境にもやさしいまちになる

人口密度が低い都市は、市街地が薄く広がっており、自家用車などによる移動距離が長くなる



市民一人あたりのCO<sub>2</sub>排出量（t-CO<sub>2</sub>/年）

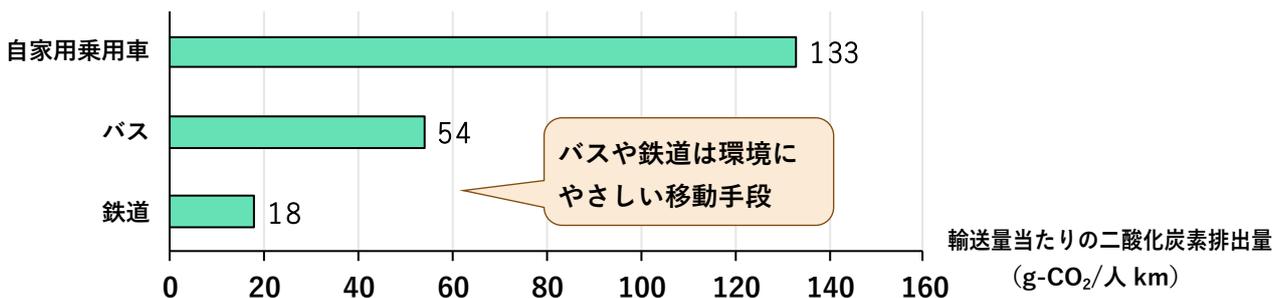
人口密度が高い都市ほど自動車による移動距離が短く、エコな都市になる



（原典資料：総務省 平成22年国勢調査、国土交通省「平成22年 道路交通センサス」）

図3-7 各都市における人口集中地区の人口密度と自動車二酸化炭素排出量の関係

出典：総務省（平成22年国勢調査）、国土交通省（平成22年 道路交通センサス）

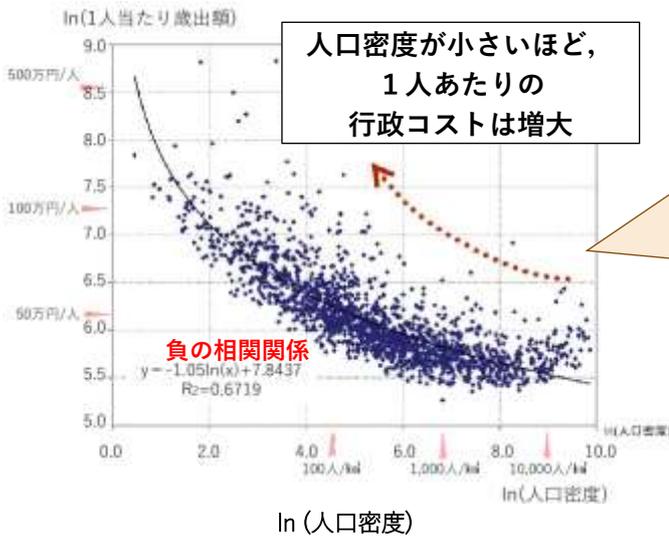


バスや鉄道は環境にやさしい移動手段

図3-8 輸送量あたりのCO<sub>2</sub>排出量の比較（2018年度）

出典：国土交通省環境政策課資料

- ✓ 都市のコンパクト化は、行政サービスの効率化にもつながり、医療・福祉に係る公共サービスの充実や、頻発・激甚化する自然災害への備えなど、必要な公共事業を集中・継続して実施できる



**【行政にとってのメリット】**  
 公共施設やインフラの維持・管理業務やごみ収集等の行政サービスが効率的に実施できる

**【市民にとってのメリット】**  
 行政サービスが効率化されれば、市民一人あたりの行政経費が縮減（市民の負担減）

更に、都市のコンパクト化と公共施設のマネジメント（公共施設の統廃合・再配置）を連動させて取り組むことにより、相乗効果が発揮され、行政コストの大幅な削減効果が期待できる

※行政コストは、総務省「市町村決算状況調」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

出典：国土交通省（国土審議会第3回長期展望委員会資料）

図3-9 市町村の人口密度と行政コストの関係

- ✓ 居住や都市機能の立地を適正化することで、住宅地全体の地価の維持や不動産の資産価値の安定的な確保が期待できる
- ✓ 都市のコンパクト化の取組により、集約エリアでの地価が維持され、固定資産税や都市計画税の安定的な確保が期待できる

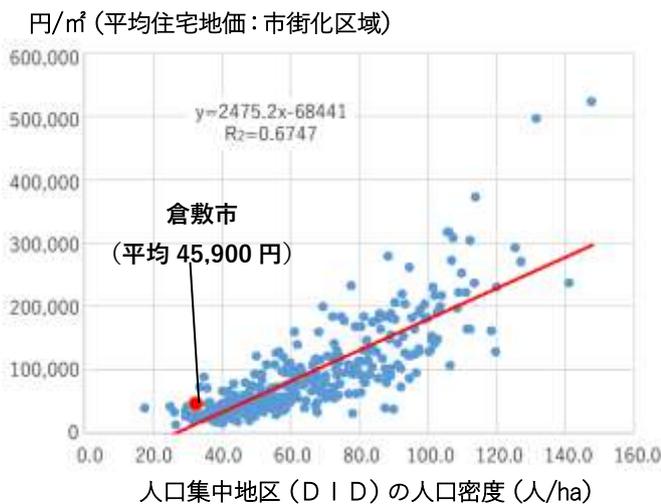
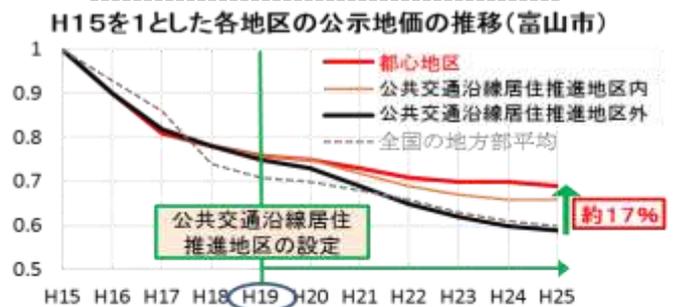


図3-10 各都市における人口集中地区の人口密度と住宅地の平均地価価格の関係

出典：国土交通省（都市モニタリングシート（2017年度版））

公共交通沿線居住推進地区外と比較して  
 中心市街地で約17%の地価の維持効果



固定資産税と都市計画税の地区別徴収額(H25当初)

地区類型	面積比	徴収比
市街化区域	5.8%	74.0%
うち都心地区	0.4%	22.2%
上記以外	94.2%	26.0%

図3-11 コンパクトシティの取組による地価維持効果の例（富山市）

出典：国土交通省（コンパクト・プラス・ネットワークの推進について）

# 4 立地適正化計画の 基本的な方針

1 立地適正化計画について

2 本市の都市特性と人口の将来見通し

3 解決すべき課題の抽出

4 立地適正化計画の基本的な方針

5 居住誘導区域

6 都市機能誘導区域

7 立地適正化計画の推進施策

8 計画の実現に向けて

9 施策編

10 防災指針

4-1 まちづくりの理念・  
まちの将来像

4-2 立地適正化計画の目標

4-3 まちづくりの方向性

4-4 将来都市構造

4-5 立地の適正化に関する  
基本的な方針



# 4 立地適正化計画の基本的な方針

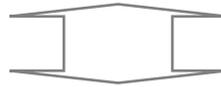
## 4-1 まちづくりの理念・まちの将来像（倉敷市都市計画マスタープラン）

これからのまちづくりは、経済的发展だけでなく環境問題、自然災害のリスク等を意識しながら、これまでに整備を進めてきた社会基盤等のストックや豊かな地域資源を保全・活用する必要があります。

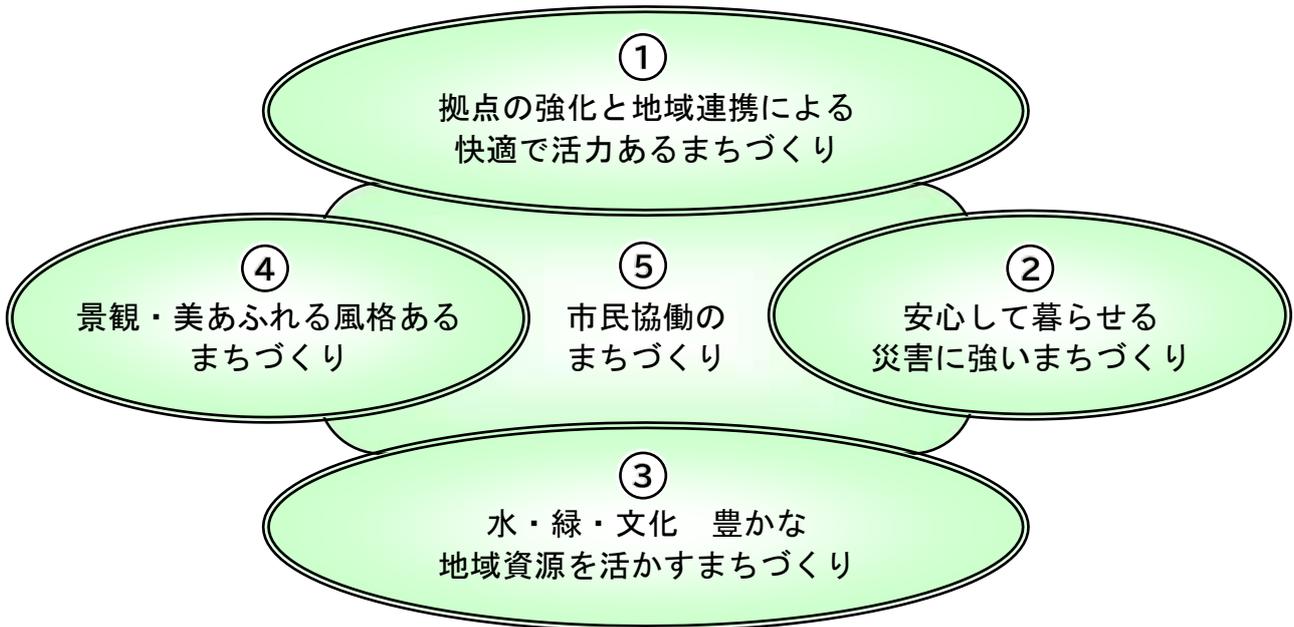
このため、次世代が快適な生活を享受するために、市民一人ひとりが過大な環境負荷を残さないようにしながら、コンパクトで利便性が高い持続可能なまちづくりや災害に強いまちづくりなどを進め、市民が安心して豊かさを実感できるまちの実現をめざします。

### <まちづくりの理念>

『市民と創る ころゆたかな 倉敷』～豊かさ創造，豊かさ実感～



### <まちづくりの目標>



### まちの将来像

まち全体としての総合力を発揮する  
「多極ネットワーク型」のコンパクトで持続可能な都市

図4-1 まちづくりの理念・目標とまちの将来像（倉敷市都市計画マスタープラン）

## 4-2 立地適正化計画の目標

「持続可能なまちづくり」を実現させていくためには、これまで積み重ねてきたまちづくりを継承するだけでなく、より長期的な視点から、次世代へ繋ぐまちづくりに取り組むとともに、攻めの視点に立って「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくりを推進していくことが必要です。

本計画では、都市計画マスタープランのまちの将来像に掲げる『まち全体としての総合力を発揮する「多極ネットワーク型」のコンパクトで持続可能な都市』の実現に向け、市民・民間事業者・行政等の積極的な連携により「より良い未来に向けた 活力と魅力あるまちづくり」をめざして、現在のまちを「誰もが暮らしやすく 今よりも暮らしやすい まちのカタチ」へと再構築していくことを目標とします。

### 立地適正化計画の目標

より良い未来に向けた 活力と魅力あふれるまちづくり  
～誰もが暮らしやすく 今よりも暮らしやすい まちのカタチへ～



図4-2 立地適正化計画によりめざすまちのカタチのイメージ

## 4-3 まちづくりの方向性

### (1) めざすべきまちづくりの方向性

「多極ネットワーク型」のコンパクトな都市の実現に向け、居住と都市機能の立地の適正化、持続可能な公共交通網の形成を基幹とし、市街地の郊外部や市街化調整区域における生活環境の維持などについても配慮しながら、総合的なまちづくりを戦略的に展開していきます。

#### めざすべきまちづくりの方向性

#### ① 誰もが手軽にいつでも移動できる持続可能な公共交通網の形成

コンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりは公共交通との連携が不可欠です。

現在の自家用車や自転車等での移動による利便性は損なうことなく、誰もが手軽にいつでも移動できる持続可能な公共交通網を形成することで、地域の特性に応じた様々な交通手段により移動できるまちをめざします。



#### ② 誰もが安全・安心・快適・健康に暮らせる生活圏の形成

各地域・地区の拠点や利便性の高い公共交通沿線等を中心に、誰もが安全・安心・快適・健康に暮らせる生活圏の形成をめざします。

様々な災害に対しては、被害を最小限に留める強靱なまちづくりと、より安全な地域への居住等の誘導を連携させ、災害に強いまちをめざします。



#### ③ 暮らしを支え、活気を生み出す魅力的な拠点の形成

各地域・地区の中心部では、市民の暮らしの拠り所<sup>※</sup>や活力創出の場として、魅力ある拠点となる市街地の形成をめざします。

倉敷駅周辺は、倉敷市の広域拠点のみならず、高梁川流域圏の広域拠点として、都市機能の効果を高める施設を集積させ、更なる賑わいを創出する市街地の形成をめざします。

※拠り所(よりどころ)…たよるところ



#### ④ ゆとりある良好な居住環境の維持

市街地の郊外部や市街化調整区域では、居住者の多様なライフスタイルや住まい方が継続できる、ゆとりある居住環境と地域コミュニティの維持をめざします。



## (2) まちづくりの考え方

本計画の目標である「誰もが暮らしやすく 今よりも暮らしやすい まちのカタチへ」を実現するため、めざすべきまちづくりの方向性を踏まえ、以下の考え方により、様々なライフスタイルにあわせて居住地を選択できるまちづくりを進めていきます。

### ○ 各地域・地区の特性に応じた拠点を分散配置

・倉敷・児島・玉島・水島・庄・茶屋町・船穂・真備といった旧来からの各地域・地区のまとまりを重視し、各地域・地区に拠点を分散配置し、公共交通によりネットワーク化されたまちのカタチをめざします。

### ○ 中長期的な時間軸での緩やかな誘導

・市外からの転入やライフステージに応じた住み替え等の機会を捉えて、**利便性の高い市街地での暮らしを推奨**します。ただし、強制的な居住の移転を推進するものではありません。

### ○ 多様なライフスタイルが選択できる

・拠点や公共交通沿線での便利な暮らしや郊外部でのゆとりある暮らし等、多様なライフスタイルにあわせて居住地が選択できるまちづくりにより、**居住地の特性や居住者の価値観等に応じて、「豊かな暮らし」の実現**をめざします。

様々なライフスタイルにあわせて居住地を選択できるまちづくり



図4-3 居住地別の暮らしのイメージ

## 4-4 将来都市構造

### (1) 倉敷市都市計画マスタープランにおける都市構造の方針

本市は、合併によって都市を拡大・発展してきました。このため、現在の市を構成する各地域・地区の中心部には、それぞれに都市機能や個性的で魅力にあふれる地域資源があり、また、臨海部には国内有数の水島臨海工業地帯があります。これら各地域・地区の中心部と水島臨海工業地帯について、それぞれの拠点をおよび位置づけています。

- ・ **広域拠点**・・・倉敷駅周辺の本市中心部
- ・ **地域拠点**・・・児島、玉島、水島の中心部
- ・ **地区拠点**・・・庄、茶屋町、船穂、真備の中心部
- ・ **産業拠点**・・・臨海部の工業・物流などの集積地

凡	例
	鉄道軸
	鉄道高架計画区間
	高速道路軸
	主要幹線道路軸
	環状道路軸
	広域拠点ゾーン
	地域拠点ゾーン
	地区拠点ゾーン
	産業拠点ゾーン
	産業集積ゾーン
	文化・公共ゾーン
	定住環境ゾーン（利便性の高い市街地）
	定住環境ゾーン（ゆとりある市街地）
	農業系土地利用ゾーン
	自然環境保全ゾーン
	水辺ゾーン



図4-4 都市構造の方針

出典：倉敷市都市計画マスタープラン

これらの拠点における都市機能・地域資源を積極的に活かした均衡ある発展や、各拠点の連携による、まち全体としての総合力の向上をめざして、以下の5つの基本方針に即し、本市の都市構造の実現を図ります。

#### 【倉敷市の顔となる「広域拠点」の強化】

「広域拠点」では、市全域及び高梁川流域圏の拠点として、高次都市機能の集積強化を図ります。

#### 【各地域・地区の魅力を先導する「地域拠点」・「地区拠点」の強化】

「地域拠点」では、それぞれの特性を活かしながら、地域の発展を支える核として都市機能の集積強化を図ります。

「地区拠点」では、それぞれの特性に応じて都市機能の一部を分担しながら、身近な生活を支える都市機能の向上を図ります。

#### 【本市の活力増進を担う「産業拠点」の強化】

「産業拠点」では、本市の活力を生み出す我が国屈指の工業地帯として、生産機能・物流機能の集積強化を図ります。

#### 【拠点間連携機能の強化】

優れた個性や魅力の備わった広域拠点、地域拠点・地区拠点、産業拠点間相互を結び、都市の軸となる都市計画道路の整備や公共交通ネットワークの充実などにより、連携機能を強化し、都市の活力・総合力を高めます。

#### 【拠点・拠点間連携軸への居住の誘導】

拠点及び拠点間を結ぶ連携軸となる公共交通沿線では、安全・安心で良好な居住環境を備えた場所において、緩やかな居住の誘導を図り、歩いて暮らせるコンパクトなまちづくりを進めます。

## (2) 公共交通網形成計画における基本的な方針

地域公共交通は、人々が自立した生活を営むうえで欠かせないサービスであり、今後も、暮らしを支える社会基盤の一つとして捉え、そのサービスの維持・充実を図る必要があります。

このため、本市では「誰もが手軽にいつでも移動できる持続可能な公共交通網」を形成することを目的として、平成29年3月に「倉敷市地域公共交通網形成計画(以下、網形成計画という。)」を策定しています。

網形成計画は「コンパクト・プラス・ネットワーク」の“ネットワーク”を担う重要な計画であり、公共交通網の将来像として、広域交通拠点である倉敷駅を中心に、各地域・地区の交通拠点を放射状に利便性の高い公共交通(幹線)で結び、その他の公共交通(支線)等で補完することにより、市内の各地域・地区や市外からすべての地域・地区へ移動可能なネットワークをめざすとしています。

<b>幹線</b>	市内交通の骨格となる公共交通として、地域・地区間の移動手段を担う。
<b>支線</b>	地域・地区の特性に応じて各拠点と居住エリアや施設等を結ぶ公共交通として、広域交通や幹線に接続する地域・地区内の移動手段を担う。
<b>広域交通拠点</b>	倉敷駅
<b>交通拠点</b>	児島駅、新倉敷駅、栄駅、茶屋町駅、中庄駅
<b>乗継拠点</b>	西阿知駅、浦田駅、吉備真備駅、イオンモール倉敷、霞橋車庫、観音堂、玉島中央町、稗田十字路



図4-5 公共交通網の将来像(倉敷市内)

資料：倉敷市地域公共交通網形成計画

### (3) 立地適正化計画でめざす都市の骨格構造（拠点と連携軸）

都市計画マスタープランでの拠点設定や公共交通網の将来像を踏まえ、拠点の特性や公共交通結節点としての役割に応じて、広域拠点型、交通拠点型、生活拠点型の3種類の拠点を定めるとともに、利便性の高い公共交通網により拠点間を相互に結ぶ連携軸（幹線）を将来都市構造の構成要素として位置づけます。

また、各拠点が受け持つ圏域として、地域（倉敷・児島・玉島・水島）・地区（庄・茶屋町・船穂・真備）ごとの生活圏を「地域生活圏」と位置づけます。

広域拠点型	各拠点和公共交通で結ばれ、市全域及び高梁川流域圏の広域拠点として、高次な都市サービスを提供する拠点のタイプ
交通拠点型	主要な交通結節点及び地域・地区の生活圏の中心として、都市サービスや生活を支えるサービスを提供する拠点のタイプ
生活拠点型	旧合併町の中心部であり、地区の生活圏の中心として、生活を支えるサービスを提供する拠点のタイプ
地域生活圏	地域・地区を中心とする生活圏のまとまり
連携軸 (公共交通連携軸)	市内交通の骨格として、地域・地区間の移動手段を担う拠点間を結ぶ利便性の高い公共交通路線（幹線）

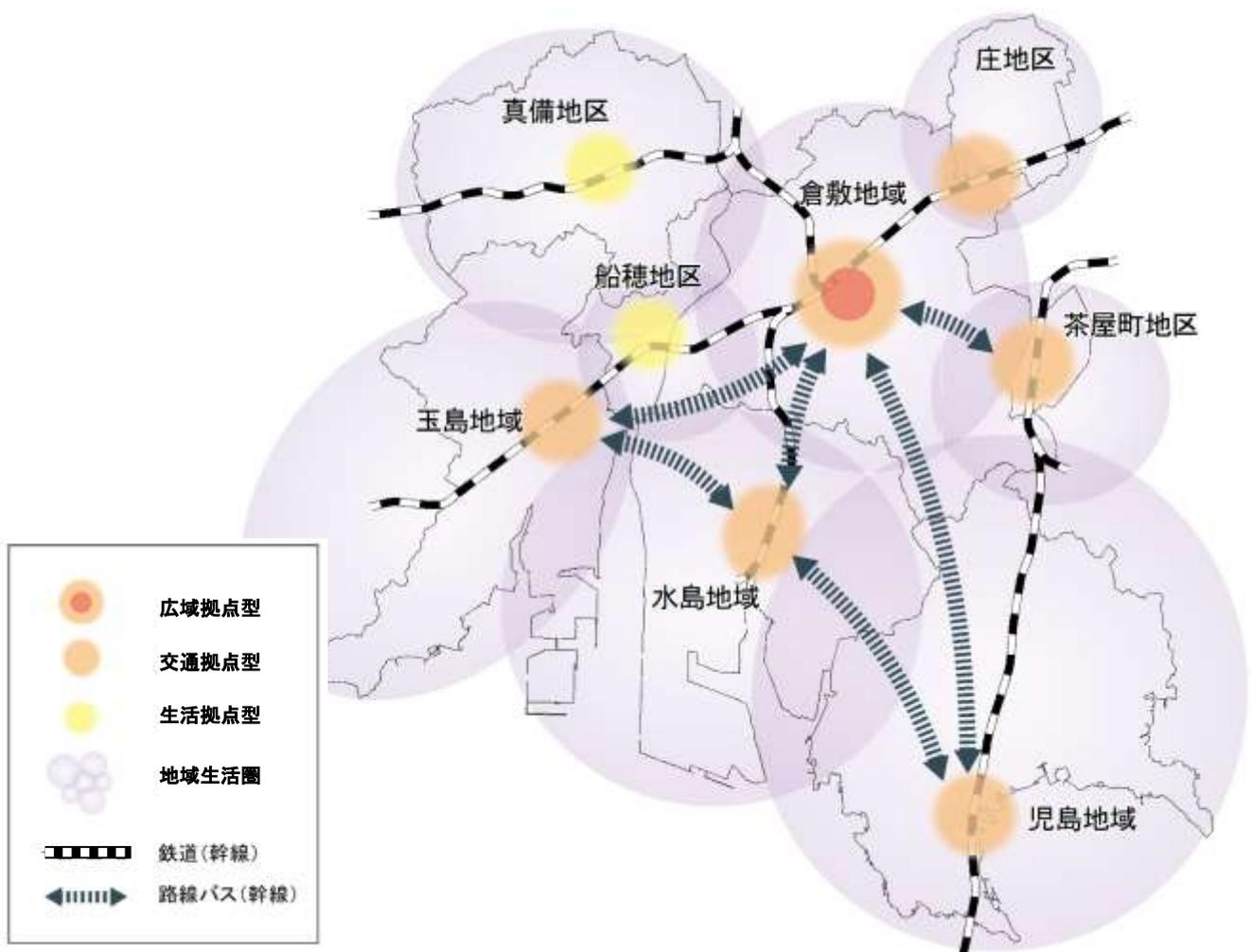
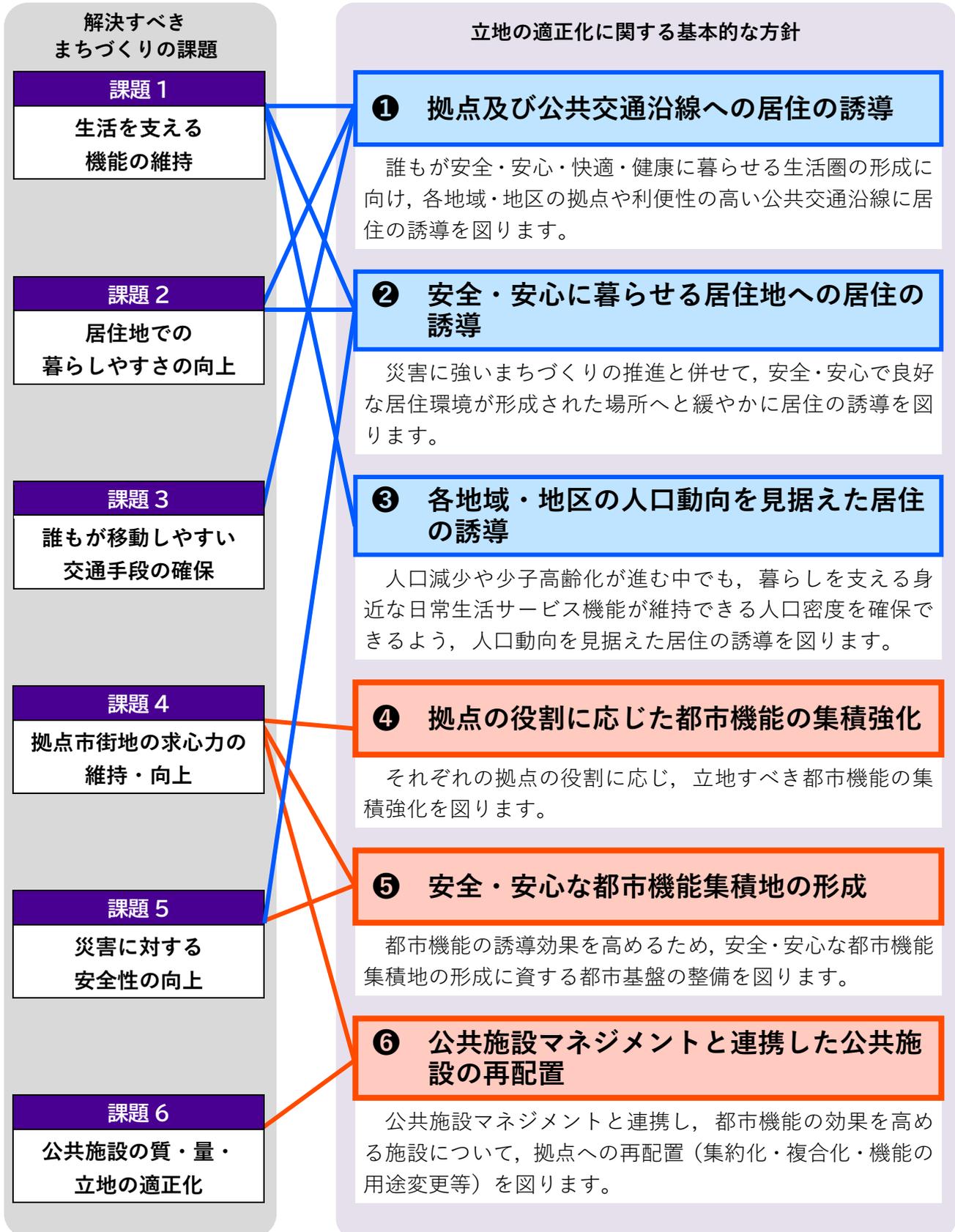


図4-6 立地適正化計画でめざす都市の骨格構造

## 4-5 立地の適正化に関する基本的な方針

まちづくりの課題の解決に向けて、めざすべきまちづくりの方向性や将来都市構造の設定を踏まえ、以下の「立地の適正化に関する基本的な方針」を定めます。





# 5 居住誘導区域

1 立地適正化計画について

2 本市の都市特性と人口の将来見通し

3 解決すべき課題の抽出

4 立地適正化計画の基本的な方針

5 居住誘導区域

6 都市機能誘導区域

7 立地適正化計画の推進施策

8 計画の実現に向けて

9 施策編

10 防災指針

- 5-1 基本的な考え方
- 5-2 居住誘導区域の設定
- 5-3 ゆとりエリアのまちづくり
- 5-4 住宅等の誘導に係る届出



# 5 居住誘導区域

## 5-1 基本的な考え方

本市がめざす「誰もが暮らしやすく 今よりも暮らしやすい まちのカたちへ」を実現するためには、まちづくりの方向性の一つである「誰もが安全・安心・快適・健康に暮らせる生活圏の形成」に向けて、持続的に日常生活サービス機能や公共交通が確保されるように、市街地の人口密度を維持・向上させていくことが必要です。

このため、まちづくりの考え方である「様々なライフスタイルにあわせて居住地を選択できるまちづくり」を踏まえ、市街化区域のうち、歩きたくなる「まちなか」での暮らしや、公共交通が便利な市街地での暮らしの実現をめざすエリアを居住誘導区域とします。

### 居住誘導区域の将来像と暮らしのイメージ

<p>まちなかの交通拠点 (主要鉄道駅周辺等) 等</p>	<p>誰もが安全・安心・快適・健康に暮らせる区域 =人口減少が進行しても人口密度を維持する区域 【居住誘導区域】</p>
<p>拠点での暮らし</p> 	<p>利便性の高い市街地での暮らし</p> 
<p>歩きたくなる「まちなか」での暮らし</p>	<p>公共交通が便利な市街地での暮らし</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>公共交通・都市基盤・日常生活サービスが整い、都市的な居住環境を維持するエリア</li> <li>人口密度や公共交通が維持され、子どもから高齢者まで、自家用車を利用しなくても日常生活サービスが確保される</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>日常生活サービス施設に加え、交流や暮らしやすさが創出され、拠点への来訪につながる施設が立地している</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>暮らしを支える身近な日常生活サービス施設が立地している</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>駅まで徒歩や自転車でいける範囲に戸建て・集合住宅があり、通勤、通学、買い物、通院など、鉄道やバスを利用した便利な生活ができる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>拠点と結ぶバスの便数が多い停留所まで歩いていける範囲に戸建て・中層住宅があり、通勤・通学・買い物・通院など、鉄道やバスを利用した便利な生活ができる</li> </ul>

一方で、無秩序な市街地の拡散を抑制するとともに、郊外部の居住環境や農村集落の維持等、居住誘導区域を設定しないエリアを「ゆとりエリア」とし、更に、**市街化区域の居住誘導区域外を「良質な居住環境の中でのゆとりある暮らし」、市街化調整区域を「豊かな自然と調和したスローライフ」**がおくれるエリアとします。

これらのエリアでは、人口密度にこだわらず、それぞれの地区の特性に応じたライフスタイルやワークスタイルも可能となるまちづくりを進めます。

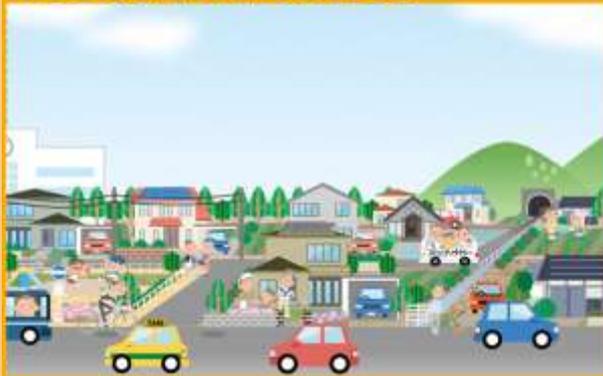
また、居住誘導区域の設定により、一定の人口密度を確保することで、各種日常生活サービス機能が維持され、その**サービスを利用することが可能となり、ゆとりエリアでの暮らしを維持**することにも繋がります。

### ゆとりエリアの将来像と暮らしのイメージ

良質な居住環境の中でゆとりある暮らしができる区域

(市街化区域の居住誘導区域外)

#### ゆとりある郊外部での暮らし



#### 良質な居住環境でのゆとりある暮らし

- ・都市基盤や住宅等のストックが活用でき、多様化する居住ニーズの受け皿として、ゆとりと利便性を兼ね備えた新たな居住環境の創出も期待できる
- ・自家用車、タクシー、自転車などの利用により、居住誘導区域の日常生活サービス施設を利用できる
- ・低層の戸建て住宅等を中心とする閑静な地区で、落ち着いた環境の中、広い敷地（庭付き戸建て、ガレージ付きマイホーム等）で生活ができる

豊かな自然と調和したスローライフが実現できる区域

(市街化調整区域)

#### 自然と調和した暮らし



#### 豊かな自然と調和した暮らし

- ・農地や里山などの自然に囲まれた環境で、ゆっくりとした生活（スローライフ）ができる
- ・自家用車、タクシーなどの利用や、移動手段を確保することにより、居住誘導区域の日常生活サービス施設を利用できる
- ・既存集落では、農林漁業を支える居住地として、職住近接のゆとりある暮らしが維持できる
- ・住宅団地では、豊かな自然環境に囲まれた住宅地として、マイホーム志向の子育て世代等が生活できる

## 5-2 居住誘導区域の設定

### (1) 居住誘導区域の設定方針

居住誘導区域は、市街化区域の内側に設定することとし、国の都市計画運用指針には「都市全体における人口や土地利用、交通や財政、災害リスクの現状及び将来の見通しを勘案しつつ、居住誘導区域内外にわたる良好な居住環境を確保し、地域における公共投資や公共公益施設の維持運営などの都市経営が効率的に行われるよう定めるべき」とされています。

このことから、本計画の「居住の立地の適正化に関する基本的な方針」を踏まえ、以下のとおり居住誘導区域の設定方針を定めます。

#### < 居住誘導区域の設定方針 >

##### ■ 拠点及び利便性の高い公共交通沿線を基本とする

鉄道駅の周辺や利便性の高いバス路線沿線を基本とし、また、旧合併町の拠点となる市街地にも居住誘導区域を設定します。

##### ■ 安全・安心で良好な居住環境が確保された区域に設定する

法令等により居住や住宅の建築が制限されている区域、現時点で開発がなされていない区域や将来にわたり都市的土地利用が行われない区域を除いて、居住誘導区域に設定します。

また、安全・安心で良好な居住環境の視点から、災害のリスクやその対策の状況、土地利用の状況等を踏まえ、居住の誘導を図るべきでないと判断する区域を除いて、居住誘導区域に設定します。

##### ■ 各地域・地区の人口動向を見据え、適切な範囲で設定する

各地域・地区の将来の人口動向を見据え、市街地としての適切な人口密度の確保が可能な範囲を居住誘導区域として設定します。

※なお、居住誘導区域は、今後の市街化区域、公共交通網やハザード区域等の見直しにより、必要に応じて見直すものとします。

## (2) 災害ハザードエリア等における居住誘導区域の設定の考え方

人口減少・少子高齢化の本格化，自然災害の頻発・激甚化など，社会経済情勢が大きく変化している中，市民や市街地の安全性を確保するためには，災害に強く，持続可能で強靱な都市構造へと転換する必要があります。

そのため，居住誘導区域内外にわたり，防災・減災対策とコンパクトなまちづくりとの連携を強化し，安全なまちづくりを進めることが必要です。

こうした背景や，平成30年7月豪雨の経験，災害ハザードエリア等における住宅等の新規立地の抑制や移転の促進，防災まちづくりなどの観点などが示された令和2年の都市計画法，都市再生特別措置法の改正等を踏まえ，災害の種類に応じた災害ハザードリスク，警戒避難体制の整備状況，災害を防止・軽減するための施設の整備状況等を総合的に勘案したうえで，**居住を誘導することが適当ではないと判断する区域は原則，居住誘導区域から除外します。**

これらのことを踏まえ，居住誘導区域から除外する災害ハザードリスクは，想定される自然災害のうち，土砂災害・津波・洪水を主な対象とします。

なお，都市計画としての防災対策については，主に土地利用規制・誘導であると考えており，河川整備や避難体制の強化等が主である防災対策とは，時間軸，対象，対策手法等の面で違いがあることから，それぞれの連携を強化し総合的な施策を講じていきます。

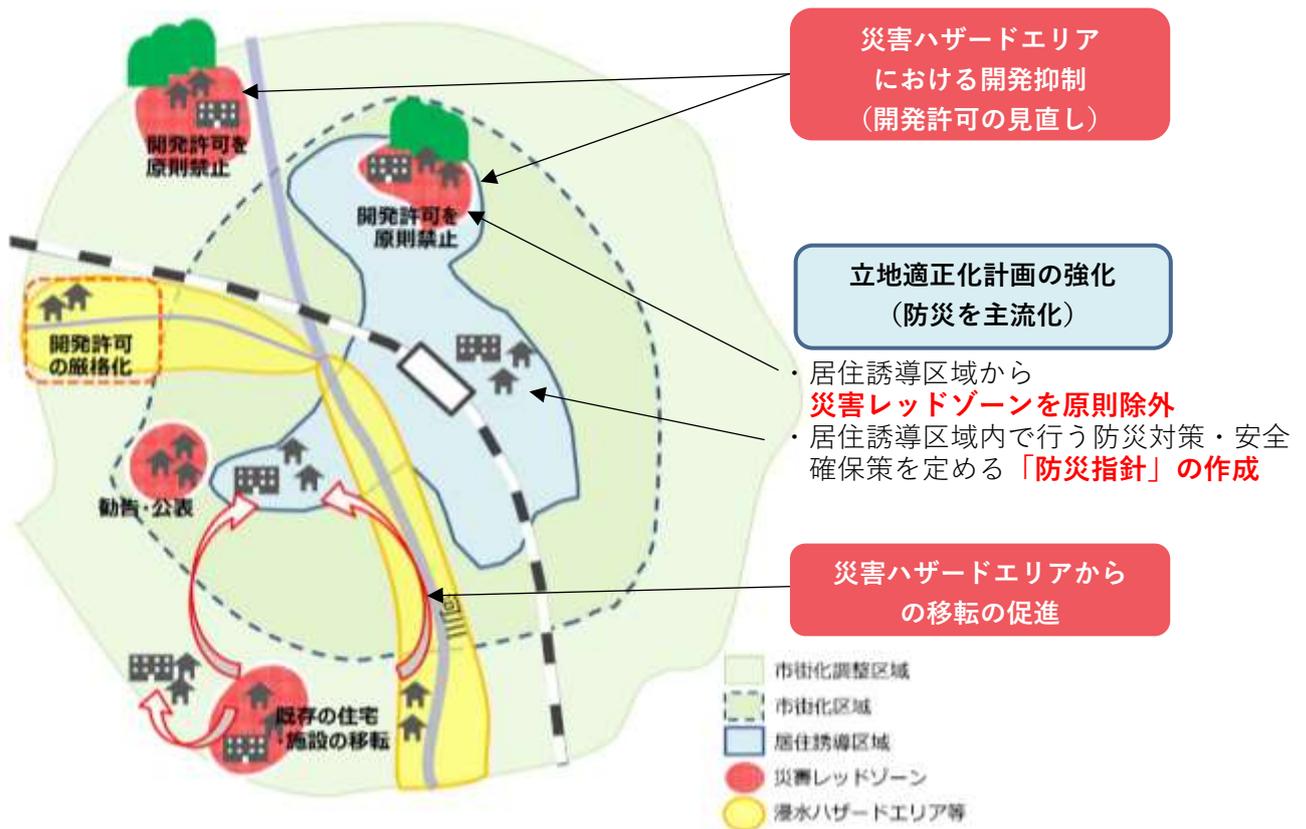


図 5-1 頻発・激甚化する自然災害に対応した「安全なまちづくり」

資料：国土交通省（防災・減災等のための都市計画法・都市再生特別措置法等の改正内容について）

## ア 土砂災害リスクへの対応

土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）、災害防止上必要な対策がなされている地区を除く急傾斜地崩壊危険区域については、土砂災害防止法や国の指針等により、住宅等（自己居住用を除く）の開発は原則禁止されており、「原則、居住誘導区域に含まない区域」として位置づけられています。

また、土砂災害警戒区域（イエローゾーン）については、国の指針に「災害リスク、警戒避難体制の整備状況、災害を防止し、又は軽減するための施設の整備状況や整備見込み等を総合的に勘案し、居住の誘導が適当ではない場合は、原則、居住誘導区域に含まないこととすべき」とされていることや、以下の理由を踏まえ、総合的に災害リスク等を判断した結果、居住を誘導すべきでない判断し、居住誘導区域に含めないこととします。

- ① 急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、住民等の生命又は身体に危害が生じるおそれがあると認められる区域であること
- ② 土砂災害発生タイミングは分かりにくく、近年の水災害の中では土砂災害による死者数が多いこと
- ③ 降雨が契機の場合は、一般的に避難までのリードタイムがある一方、地震を契機とした突発的な土砂災害の場合は、避難ができず人的被害が発生する可能性があること

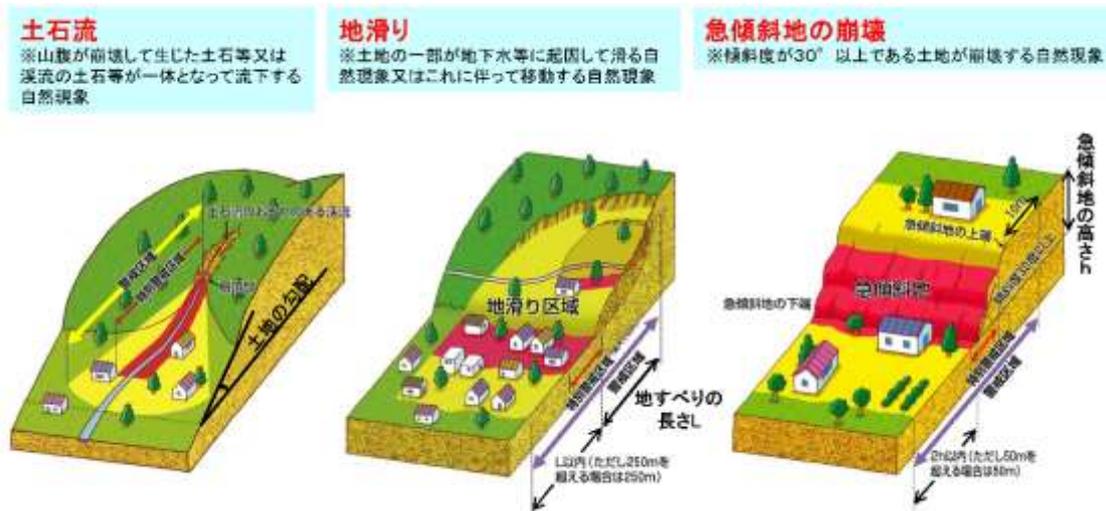


図5-2 土砂災害警戒区域・特別警戒区域の指定範囲（イメージ）

資料：国土交通省社会資本審議会「気候変動を踏まえた水災害対策検討小委員会」第2回（令和2年2月13日）配布資料  
まちづくりと連携した水災害対策について（土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律）

表5-1 土砂災害リスクに対する居住誘導区域の設定

土砂災害特別警戒区域（指定前を含む）※1	居住誘導区域には含めない
急傾斜地崩壊危険区域（未対策）※2	
土砂災害警戒区域（指定前を含む）※1	

※1：調査実施済みの区域指定前のレッドゾーン及びイエローゾーンについては、今後区域指定が見込まれるため、居住誘導区域に含めないことにする

※2：災害防止上必要な対策がなされていない地区については居住誘導区域に含めない

## イ 津波リスクへの対応

津波による災害リスクについては、南海トラフ巨大地震を前提とした、最大クラスの地震・津波が大潮・満潮時などの悪条件に発生した場合の浸水想定を示す「津波浸水想定」として公表（岡山県）されています。

大規模地震の発生に伴う津波等による浸水ハザードエリアは、沿岸部を中心にそのエリアが広範囲になることから、国の指針には「災害リスク、警戒避難体制の整備状況、災害を防止し、又は軽減するための施設の整備状況や整備見込み等を総合的に勘案し、居住の誘導が適当ではない場合は、原則、居住誘導区域に含まないこととすべき」とされています。

このことを踏まえ、以下の理由により総合的に災害リスク等を判断した結果、浸水深が2.0m以上のハザードエリアについては、居住を誘導すべきでない判断し、居住誘導区域に含めないこととします。

- ① 東日本大震災における津波被害など、過去の津波被害に関する調査・分析の結果から、津波による浸水深と被害の関係を国や各種研究機関等が公表しており、浸水深2.0m以下の場合、木造建築物が全壊となる割合が大幅に低下する傾向にある

浸水深2.0mを超えると、半数以上の木造家屋に構造被害が発生

資料：津波被災市街地復興手法検討調査  
(2012年4月)  
国土交通省 都市局

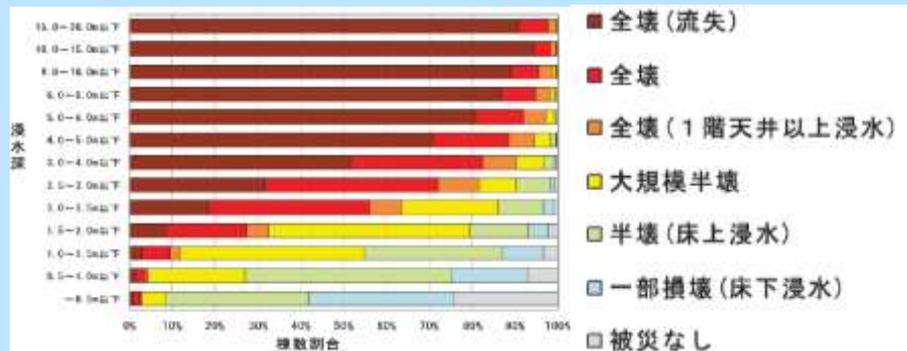


図 5-3 浸水深に対する建物被害の割合

- ② 東日本大震災の被災地<sup>※1</sup>では、復興まちづくりや土地利用の考え方において、①や過去の学術研究等から判断して、建築物に壊滅的被害を及ぼさない許容浸水深の目安を概ね2.0m以下としている
- ③ 津波浸水想定に基づき津波災害特別警戒区域（レッドゾーン）が指定されるが、先行自治体<sup>※2</sup>では、津波災害特別警戒区域の指定基準（基準水位）を2.0mとしている

※1：岩手県県土整備部 「復興まちづくり/土地利用の考え方について」

※2：静岡県交通基盤部河川砂防局 「津波災害警戒区域及び津波災害特別警戒区域の指定の手引き」

表 5-2 津波浸水リスクに対する居住誘導区域の設定

津波浸水想定区域	浸水深2.0m以上を居住誘導区域に含めない
----------	-----------------------

一方で、浸水深2.0m未満のハザードエリアについては、沿岸部を中心とした市街化区域内の広範囲において想定されていますが、既に市街地として一定の都市基盤が整備された人口密度の高い居住地が存在しています。

また、津波第一波が到達するまでには地震発生から約3.5時間のリードタイムがあり、このことを踏まえた住民等の避難対策を軸としたハード・ソフトの施策を柔軟に組み合わせて総動員する「多重防御」による地域づくりの推進や、地域の状況に応じた総合的な対策を講じることを前提として、津波による想定浸水深2.0m未満のハザードエリアについては、居住誘導区域から除外しないこととします。

## ウ 洪水リスクへの対応

### ■ 対象とする降雨について

洪水等による浸水ハザードエリアについては、国の指針により「災害リスク、警戒避難体制の整備状況、災害を防止し、又は軽減するための施設の整備状況や整備見込み等を総合的に勘案し、居住の誘導が適当ではない場合は、原則、居住誘導区域に含まないこととすべき」とされています。

また、近年の全国的な水災害の頻発・激甚化の発生を踏まえると、浸水による危険性が高い場所においては、適切な防災対策・安全確保策が実施されるまでは居住の積極的な誘導を図るべきではないと考えます。

なお、水防法（第14条）で規定する浸水想定区域（想定最大規模）は、想定し得る最大規模の降雨により河川の氾濫等が発生した場合に浸水が想定される区域であり、発生する確率は非常に低い一方で、河川整備等のハード対策では対処が困難となる大規模な洪水を想定しています。

これらのことを踏まえ、洪水リスクへの対応としては、水害に強いまちの実現に向け、ハード対策（河川改修・浸水対策等）とソフト対策（土地利用規制・誘導等）が連携したまちづくりが重要との考えを前提に、居住誘導区域を設定するうえでは、ハード対策で浸水が解消しない想定最大規模（L2）の浸水想定区域でなく、計画規模（L1）の浸水想定区域を対象とします。

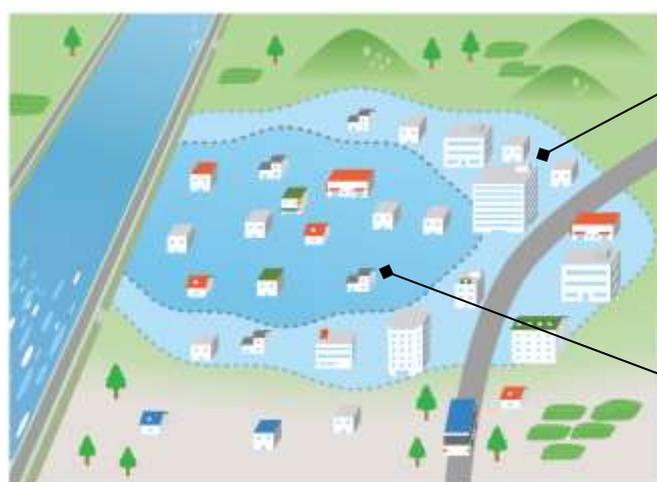


図5-4 浸水想定区域のイメージ

#### 想定最大規模（L2）の浸水想定区域

1,000年ごとに1回発生する周期的な降雨ではなく、一年の間に発生する確率が1/1,000以下の降雨による洪水によって浸水が想定される範囲

#### 計画規模（L1）の浸水想定区域

100～150年ごとに1回発生する周期的な降雨ではなく、一年の間に発生する確率が1/100～1/150以下の降雨による洪水によって浸水が想定される範囲（堤防や河川改修等の河川整備の目標とする降雨）

倉敷市洪水・土砂災害ハザードマップによると、本市の市街化区域では、広範囲にわたり浸水が想定されています。しかしながら、既に一定の都市基盤が整備された市街地や、公共交通の利便性が高く、人口密度が一定程度ある居住地が広がっていることなどから、**これらの区域の全てを居住誘導区域から除外することは、まちづくりの視点からは望ましくない**と考えます。

このことを踏まえ、以下の理由により、総合的に災害リスク等を判断した結果、**比較的発生頻度が高い計画規模の降雨**により河川の氾濫等が発生した場合に、**想定される浸水深が3.0m以上の区域**については、居住誘導区域には含めないこととします。

**① 浸水深が3.0mを超えた場合、家屋等の2階部分も浸水し、一般的な木造2階建ての住宅等では垂直避難が困難な場合が生じる。また、木造家屋に構造的な被害が発生し、ほとんどの家屋が全壊（全壊判定）となる**



図5-5 浸水深の目安

出典：国土交通省 水管理・国土保全局 河川環境課 水防企画室 国土技術政策総合研究所 河川研究部 水害研究室  
 洪水浸水想定区域図作成マニュアル（第4版）より作成

表5-3 洪水浸水リスクに対する居住誘導区域の設定

洪水浸水想定区域（計画規模）	浸水深3.0m以上を居住誘導区域に含めない
	浸水深3.0m未満は居住誘導区域に含める

一方で、洪水浸水想定区域（計画規模）のうち、浸水深3.0m未満の区域は市街地等の広範囲にわたっていますが、洪水等による浸水は事前予知がある程度可能であり、他の災害と比較し、気象情報・警報等の発令から避難完了までの時間（リードタイム）は比較的長く、あらかじめ積極的なリスクの周知や、地域と連携した警戒避難体制の整備・強化等を行うことにより人的被害の発生を防ぐことが可能となります。

また、浸水深が浅い場所では、家屋倒壊等の被害が比較的少なく、2階以上の建築物については垂直避難も可能であることなどから、**浸水によるリスクを十分に踏まえたうえで、「市民の生命・財産及び日々の暮らしを守る」の視点から、災害を防止・軽減するための対策や居住者の安全確保に向けた対策を積極的に講じることを前提として、居住誘導区域に含めることとします。**

## ■ 居住誘導準備区域について

洪水浸水想定区域（計画規模）は、河川整備計画等に基づく河川改修等の治水対策等が着実に実施された後には、区域の見直し（縮小など）が見込まれます。

そのため、現在、浸水リスクを有するものの、今後の災害を防止・軽減するための施設の整備等、必要な防災対策を実施し、その後に居住誘導区域に含めることも考えられる区域については、本市が独自で設定する「**居住誘導準備区域**」として位置づけます。

なお居住誘導準備区域においては、今後、倉敷市洪水・土砂災害ハザードマップの見直しに応じ、居住誘導区域への編入について検討します。

## エ 大規模盛土造成地への対応

本市では、盛土造成地の調査を行い、概ねの位置・規模やその範囲を示した大規模盛土造成地マップを公表しています。

一般的に盛土の部分は元の自然の地盤より柔らかく、特に、阪神・淡路大震災や東日本大震災などでは、大きな崩落や変形、沈下などの被害が多く発生したことから、以下の理由により大規模盛土造成地は居住誘導区域に含めないこととします。

今後、総合的に災害リスクを調査し、安全性が確認できた場合や必要な防災対策が講じられた場合は、居住誘導区域に編入することを検討します。

- ① 大規模盛土造成地においては、全ての盛土が直ちに危険というわけではないが、過去の地震をみても宅地被害が生じており、盛土に危険性があることを認識することも重要であり、その安全性が確認できるまでは含めることができない

表 5-4 大規模盛土造成地の設定

大規模盛土造成地	居住誘導区域に含めない
----------	-------------

## オ 雨水出水（内水氾濫）・地震等、その他の災害リスクへの対応

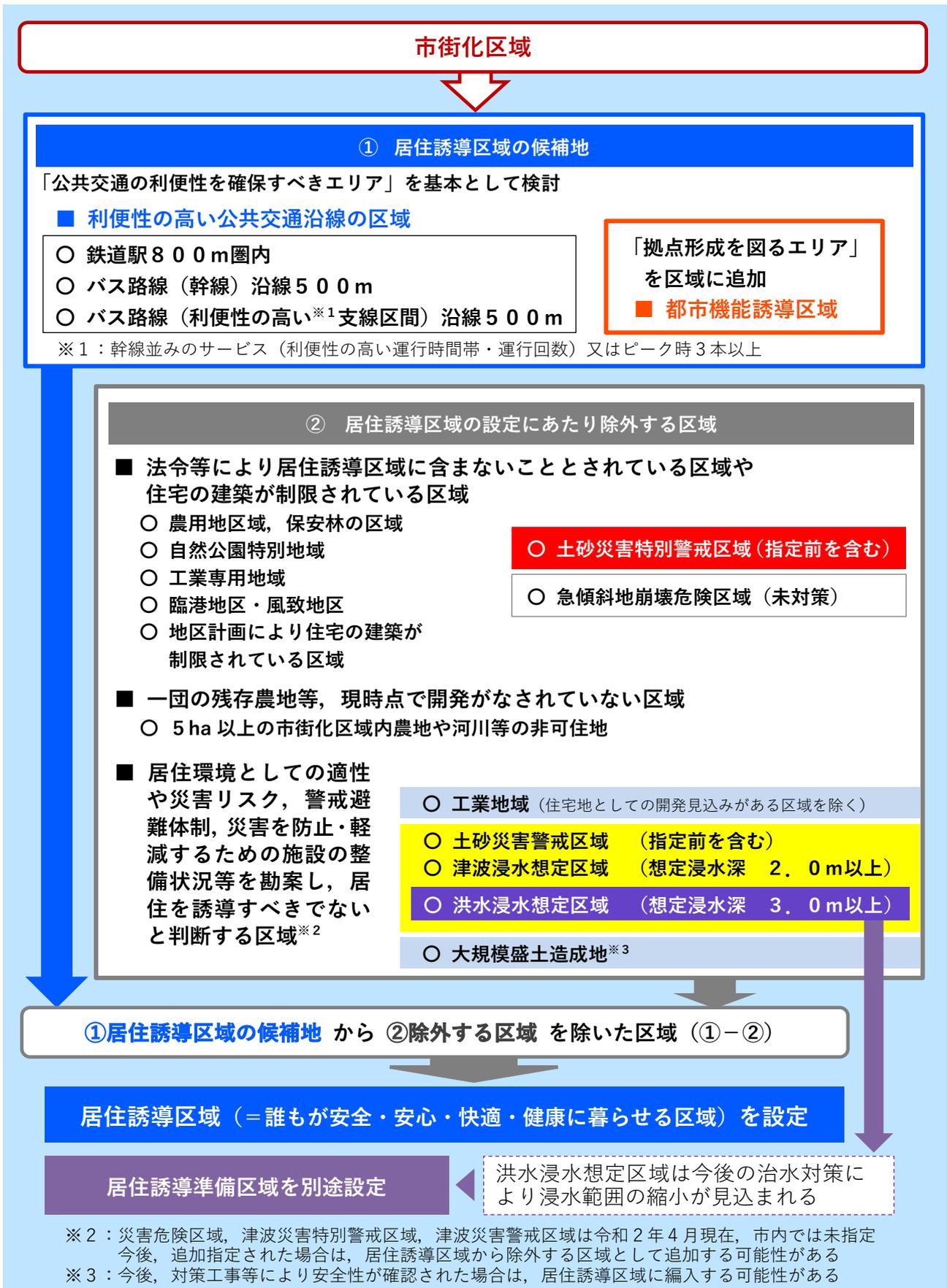
土砂災害や、津波、洪水のほかにも、雨水出水（内水氾濫）やため池の決壊により浸水が想定される区域、地震の発生に伴い液状化現象が発生する可能性が高い区域など、災害リスクのある区域が市内各所に存在しています。

これらの災害リスクのある区域については、居住誘導区域に含めますが、引き続き、その災害リスクの周知に努めるとともに、倉敷市地域防災計画等に基づく各種防災対策や、国・県・市の防災担当部署と連携しながら必要となる安全確保対策を推進していきます。

【⇒ 10 防災指針】

### (3) 居住誘導区域の設定方法・設定基準

居住誘導区域の設定方針を踏まえながら、以下のとおり居住誘導区域の設定方法・設定基準を定めます。



#### (4) 居住誘導区域

居住誘導区域の設定方法・設定基準を踏まえ、居住誘導区域、居住誘導準備区域を示します。

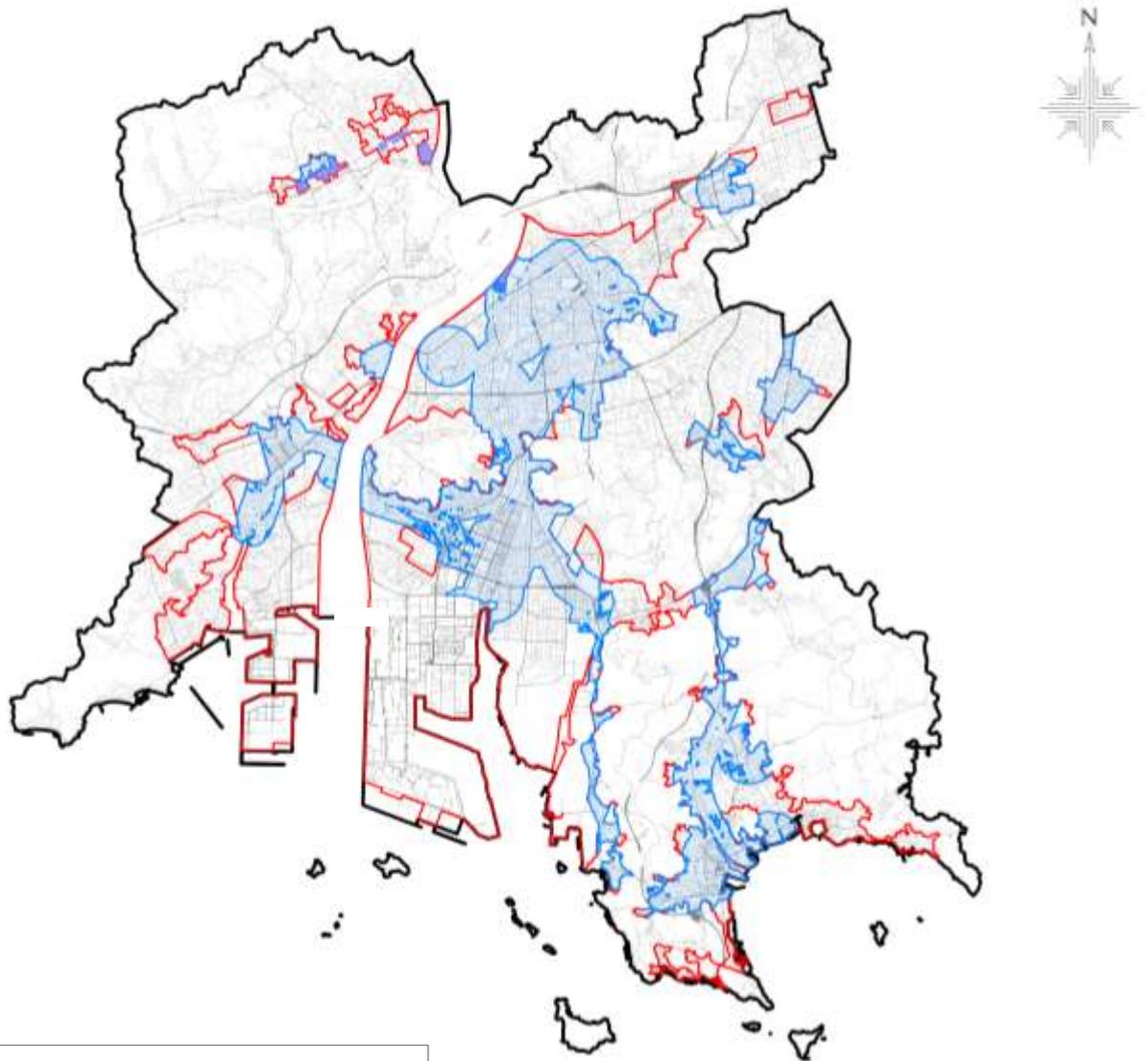


図 5 - 6 居住誘導区域

居住誘導区域面積	約 5, 109 ha
市街化区域面積に対する割合	42.3%

なお、居住誘導準備区域については、小田川合流点付替え事業等、今後の抜本的な治水対策の進捗により、洪水浸水想定区域の縮小や想定浸水深の低下が見込まれることから、倉敷市洪水・土砂災害ハザードマップが見直され、想定浸水深が3.0mを下回る場合、居住誘導区域への編入を検討します。

居住誘導準備区域については、市民や事業者等に対し、ハザードエリアであることの再周知など意識啓発を図るとともに、河川整備等のハード対策や警戒避難体制の整備・強化等のソフト対策を先導的に行います。これらの対策を推進するにあたっては、行政だけでなく、市民や事業者等と連携して、より安全・安心な居住環境づくりを進めます。

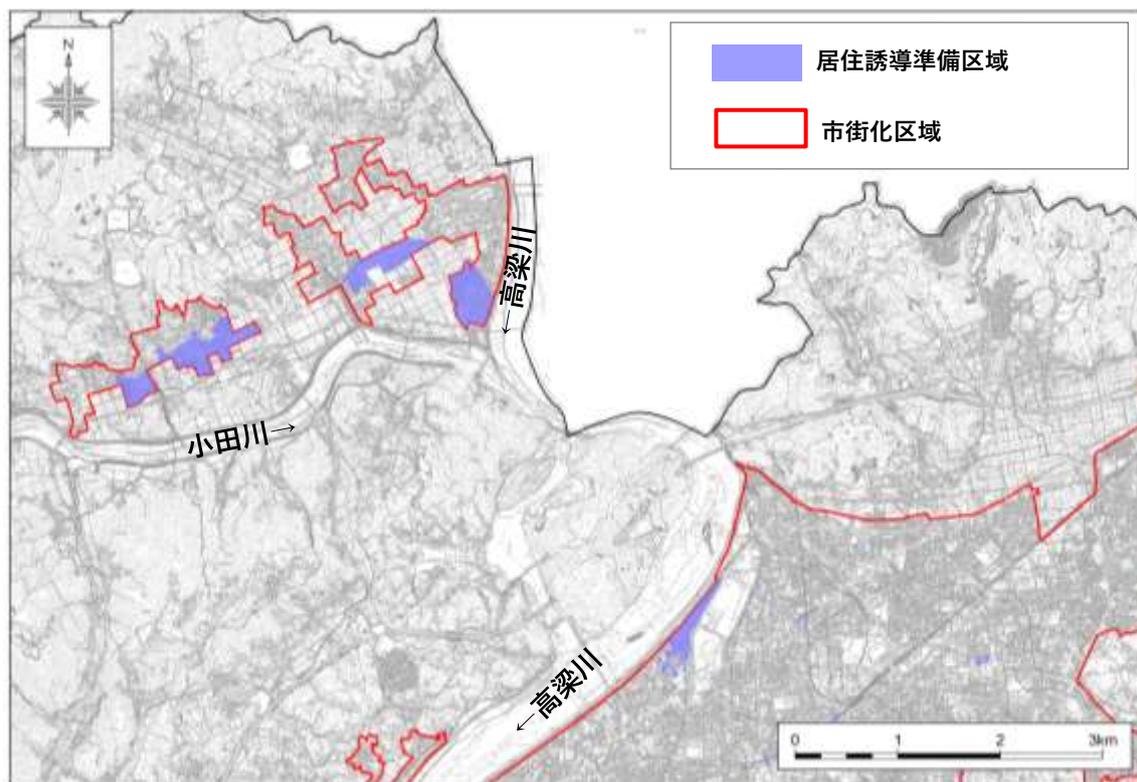


図 5-7 居住誘導準備区域

河道の状態	高梁川水位		小田川水位	
	不等流		不等流	不定流
	酒津 水位	合流点 水位	3.4k堤防からの越水	
H30.7豪雨時点	約12.2m	約15.3m	越水有	越水有
小田川合流点付替え後 (R5年度末)	約11.5m	約14.3m	越水無	越水無

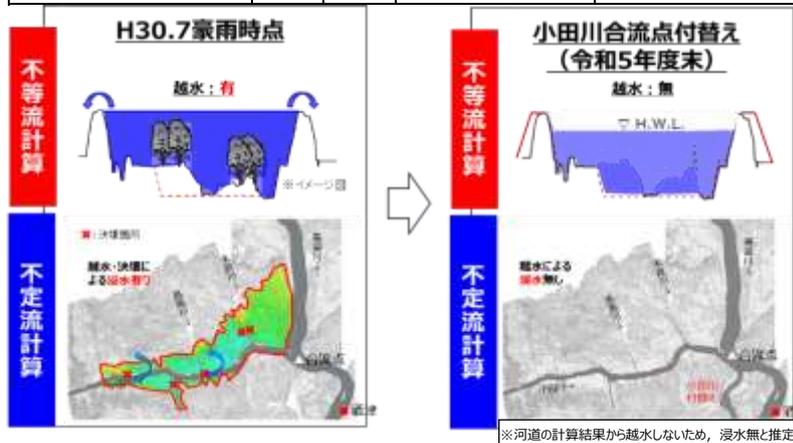


図 5-8 小田川合流点付替え事業の効果

出典：国土交通省

小田川合流点付替えが完了することでバックウォーター現象の影響が解消<sup>\*</sup>され、平成30年7月豪雨による洪水では、小田川において堤防からの越水は生じないと推定されます。

(※：合流点付替え後のバックウォーター現象の影響は現柳井原貯水池内で収まる。)

小田川合流点付替え事業の効果については、これまでも酒津地点等での水位の低減量を示しているが、当該結果は高梁川で治水計画の目標としている洪水が流れた場合に、事業によって小田川での水位低減量が最も大きくなる洪水パターンで算定しているものであり、実績の洪水で算定した今回の結果とは異なる

## 5-3 ゆとりエリアのまちづくり (居住誘導区域を設定しないエリア)

### (1) ゆとりエリアの特性と課題

ゆとりある良好な居住環境の維持をめざす「ゆとりエリア」は、都市計画法の区域区分による市街化区域の居住誘導区域外と市街化調整区域があります。

また、ある程度の社会基盤の整備がなされている良好な住環境が形成された居住地から、緑地や農地等の良好な自然環境に囲まれた居住地まで、多様な居住環境があるなど、その特性が異なるため、それぞれの特性や課題に対応したまちづくりを進めていくことが必要です。

表5-5 ゆとりエリアの居住地(特性・課題)

居住地の分類		特性	課題
市街化区域の居住誘導区域外(郊外部の住宅地など)		<ul style="list-style-type: none"> <li>○公共交通沿線外の住宅地</li> <li>○居住誘導区域と比較し、公共交通の利便性等は劣るものの、既に一定の居住や施設が立地しており、居住誘導区域の居住地と生活環境は変わらない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○生活環境の悪化や市街地の低未利用地の回避</li> <li>○高齢者等の日常生活を支える生活交通の維持・確保</li> </ul>
市街化調整区域	50戸連たん制度による既存住宅地	○平成12年の都市計画法の改正以降、都市計画法第34条11号(50戸連たん)等に基づく自己用住宅の開発により形成された住宅地	<ul style="list-style-type: none"> <li>○周辺の営農環境と居住環境の調和</li> <li>○高齢者等の日常生活を支える生活交通の維持・確保</li> </ul>
	郊外住宅団地	○モータリゼーションの進展により、高度経済成長期から平成初期において、市街化調整区域の丘陵部等で開発された大規模住宅団地	<ul style="list-style-type: none"> <li>○空き家・空き地への対応</li> <li>○世代間バランスの確保に向けた住環境の改善</li> <li>○高齢者等の日常生活を支える生活交通の維持・確保</li> </ul>
	既存集落	<ul style="list-style-type: none"> <li>○高度経済成長期以前から形成されている既存集落</li> <li>○主に農業等を生業とする世帯が居住する職住近接型の居住地</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○空き家・空き地への対応</li> <li>○子育て世代等の流出の抑制に向けた住環境の改善</li> <li>○営農環境や集落コミュニティが維持できる人口の確保</li> <li>○高齢者等の日常生活を支える生活交通の維持・確保</li> </ul>

## (2) 基本的な方針

ゆとりエリアの将来像や暮らしのイメージ、特性を踏まえ、基本方針を定めます。

### 方針：土地利用の適正化と生活環境・コミュニティの維持

#### 市街化区域のゆとりエリア

低層の戸建て住宅等を主体としたゆとりある住宅地として、既存の都市基盤・住宅ストック等を活用しながら、子育て世代等の居住ニーズに対応した良質な住環境の維持・創出に努めます。

また、市街地内の緑地や農地の保全について検討を進めるとともに、身近な自然とふれあいの場となる公園、緑地などを活用し、コミュニティと交流を活かすまちづくりを進めます。

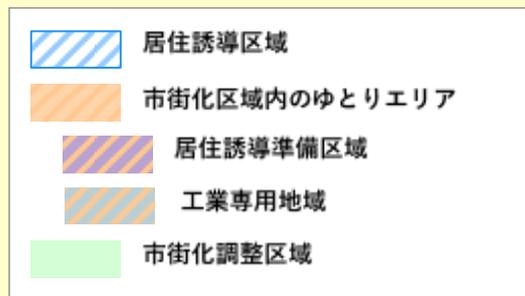
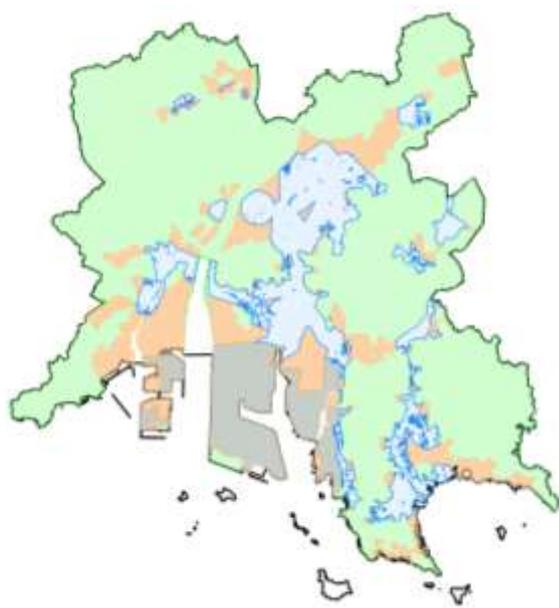
#### ゆとりエリアの公共交通

最寄りの拠点等にアクセスできる地域が主体となった移動手段の維持・確保に努めます。

#### 市街化調整区域

無秩序な市街化の抑制に努め、農林漁業との調和を図り、優良農地や里山景観などの環境を保全するとともに、既存集落等では、良好な生活環境・コミュニティの維持・向上を図ります。

- 50戸連たん制度による既存住宅地  
農地・緑地等の保全と市街化の抑制を図り、ゆとりある居住環境の維持を図ります。
- 郊外住宅団地  
豊かな自然に囲まれた住宅地として、良好な住環境の維持を図り、子育て世代の居住などによる世代間バランスの確保やコミュニティの維持を図ります。
- 既存集落  
農林漁業を支えるための環境や、良好な住環境・コミュニティの維持を図ります。



※なお、市街化区域のゆとりエリアのうち、工業専用地域では、用途地域の用途制限に関する規制により、住宅等の立地について制限されています

図5-9 各居住地のエリア区分

～高梁川デルタに形成された市街地と水害史～

明治期



現在の本市の市街地一体は、過去には干潟や海が広がっていましたが、戦国時代末期に干拓事業の先駆けとして、宇喜多秀家が汐止め堤防（宇喜多堤）を築いたことを契機に、児島湾に向けて干拓事業が営々と続けられ、明治期には一面が農地となりました。

開拓されたばかりの土地は塩分が多く、塩分に強い「綿」や「い草」の栽培が盛んに行われました。それらを原料とする倉敷の繊維産業が花開き、引き継がれ、現在では製品出荷額日本一の「繊維のまち」になっています。

明治26年10月洪水実績



また、古代から現代まで本市の発展を支えてきた高梁川は、明治期までは、酒津以南で東西2つに分かれていました。

この東西高梁川の堤防は規模が小さく貧弱で毎年のように洪水がおきており、特に明治26年に既往最大規模の大洪水が発生したことを契機に高梁川は西高梁川に一本化されることになりました。

出典：国土交通省河川局

大正期～昭和初期



明治44年の起工から、大正14年の竣工により酒津で東高梁川のせき止め堤防がつくられ、東高梁川は廃川となり、西高梁川の一部は締め切られ、柳井原貯水池として整備されました。

この改修によって新たに生まれた土地（廃川敷）には、昭和17年に三菱重工業（株）航空機製作所岡山工場が立てられ、何千戸もの社員住宅が立ち並びました。これを礎とし、戦後の水島港の整備とあわせ、現在の水島地域の市街地形成や水島臨海工業地帯の発展を支えてきました。

出典：国土地理院旧版地形図（この地図の作成に当たっては、国土地理院長の使用/複製承認を得ています。）  
（この地図は、時系列地形図閲覧サイト「今昔マップ on the web」(C)谷 謙二)により作成したものです。）



昭和 40 年頃

昭和 42 年の高梁川の一級河川の指定を受け、国管理区間である高梁川本川 26.5 km (河口～穴栗)、支川小田川 7.9 km では、昭和 44 年度から脆弱な堤防、老朽化した護岸の補強を主体とした改修工事を着手しています。

小田川では、昭和 47 年 7 月洪水、昭和 51 年 9 月洪水により、大規模な内水氾濫が発生したため、昭和 49 年から沿川で排水機場（11 箇所）が整備されました。



平成 10 年頃

下流では、水島工業地帯が国内屈指の重化学工業の生産拠点として発展し、人口増加とともに、氾濫域への資産集中や居住の立地が進みました。

国土交通省では、高梁川下流部の治水計画の安全性を高める必要性が生じたことから、平成元年に高梁川の工事实施基本計画を改訂し、小田川は高梁川と分離して柳井原貯水池を経て、現在の合流点より約 4.6 km 下流で合流させる計画とし、治水・利水・環境の総合的な河川の整備をめざした河川整備基本方針（平成 19 年策定）や、今後概ね 30 年間に行う河川の具体的な整備目標・実施内容を示した「高梁川水系河川整備計画【国管理区間】」（平成 22 年策定・平成 29 年変更）に即して、河川整備を進めています。

### 小田川合流点付替え事業



出典：国土交通省

平成 30 年 7 月豪雨では、小田川等で氾濫し、甚大な被害が生じました。

これを受け、国・県・市は、真備緊急治水対策プロジェクトとして、小田川等の堤防整備（嵩上げ、堤防強化）などを連携・協力して進めています。

合流点の付替えをはじめ、洪水後の災害関連事業は、令和 5 年度を目標としており、これにより、**小田川及び高梁川下流部の治水安全度は飛躍的に向上します。**

一方、近年の気候変動による降雨量の増加等を踏まえ、堤防等の「**施設の能力には限界があり、能力を上回る洪水は発生するもの**」へと意識を変革していくことが必要です。住民・行政等の各主体が水害リスクに関する知識と心構えをこれまで以上に共有し、万が一氾濫した場合でも、被害の軽減を図るための対策を進める等、川に親しみ、恵みを楽しみながら、社会全体で洪水に備えるなど、「**水防災意識社会**」の再構築が求められています。

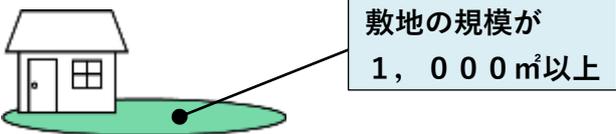
## 5-4 住宅等の誘導に係る届出

都市再生特別措置法に基づき、以下の行為を行う場合、着手する日の30日前までに行為の種類や場所などについて、市への届出が必要となります。

この届出制度は、市が居住誘導区域外における住宅開発等の動きを把握し、居住の誘導のための施策に関する情報提供や調整等を行う機会として活用することを目的としています。

なお、当該届出に係る行為が居住誘導区域内における住宅の立地の誘導を図るうえで支障があると認められるときは、住宅等の立地を適正なものとするために必要な勧告を行う場合があります。

表5-6 届出の対象行為

5 居住誘導区域 居住誘導区域外（ゆとりエリア）	開発行為	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為</li> </ul>  <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で1,000㎡以上の規模のもの</li> </ul> 
	建築等行為	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 3戸以上の住宅を新築する場合</li> <li>・ 建築物を改築し、又はその用途を変更して3戸以上の住宅とする場合</li> </ul> 

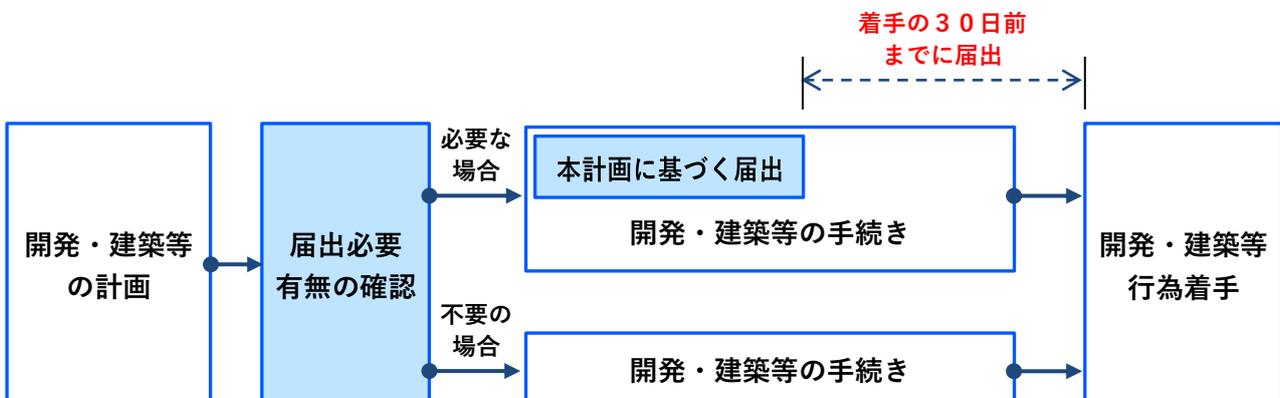


図5-10 届出の流れ

# 6 都市機能誘導区域

1 立地適正化計画について

2 本市の都市特性と人口の将来見通し

3 解決すべき課題の抽出

4 立地適正化計画の基本的な方針

5 居住誘導区域

6 都市機能誘導区域

7 立地適正化計画の推進施策

8 計画の実現に向けて

9 施策編

10 防災指針

6-1 基本的な考え方

6-2 誘導施設

6-3 都市機能誘導区域の設定

6-4 都市機能誘導区域ごとの  
誘導施設の設定

6-5 誘導施設の誘導に係る届出



# 6 都市機能誘導区域

## 6-1 基本的な考え方

本市がめざす「誰もが暮らしやすく 今よりも暮らしやすい まちのカタチへ」を実現するためには、まちづくりの方向性の一つである「誰もが安全・安心・快適・健康に暮らせる生活圏の形成」に向けて、居住の誘導により市街地の人口密度を維持・向上させていくことに加え、多くの人が利用する都市機能の利便性が高く効率的なサービスの提供が図られる場所へ誘導し、「暮らしを支え、活気を生み出す魅力的な拠点の形成」を進めることが必要です。

こうしたまちづくりの方向性を踏まえたうえで、住宅及び都市機能の立地の適正化を効果的に進めるために、人口、土地利用、施設の立地状況や公共交通など、それぞれの現状及び将来見通しを勘案して、都市機能誘導区域及び誘導施設\*を設定します。

※誘導施設：都市機能誘導区域ごとにその立地を誘導すべき都市機能増進施設

### 都市機能の誘導によるコンパクト・プラス・ネットワークの戦略イメージ

① 誰もが手軽にいつでも移動できる  
持続可能な公共交通網の形成



③ 暮らしを支え、活気を生み出す  
魅力的な拠点の形成

- 広域圏（市全域や高梁川流域圏など市外を含めた広範囲な圏域）からの利用が見込まれる「**高次都市機能**」や地域生活圏全体からの利用が見込まれる「**交流や暮らしやすさを創出する都市機能**」を、多くの人が集まりやすい主要な鉄道駅周辺や旧合併町の中心などに集め、各地域・地区の拠点市街地を形成することで、**様々なサービスを効率的に提供**することができます。
- 各拠点が「**歩きたくなるまちなか**」として、多くの人々にとって魅力ある都市空間となり、賑わい創出による地域経済活動の活性化等、様々な相乗効果が期待できます。
- 多くの人が公共交通を利用して拠点に訪ねることで、**公共交通の利用促進にもつながる**ことが期待されます。



② 誰もが安全・安心・快適・健康に暮らせる  
生活圏の形成

各地域・地区の中心部等に「**交流や暮らしやすさを創出する都市機能**」が集まる拠点をつくることは、「**歩きたくなるまちなか**」や「**公共交通が便利な市街地**」での暮らしの質を更に高めることに繋がります。



④ ゆとりある良好な居住環境の維持

各地域生活圏の中に暮らしの拠点ができると、ゆとりエリアでの「**良好な居住環境でのゆとりある暮らし**」や「**豊かな自然と調和した暮らし**」など「地域生活圏全体」の居住環境の維持にも繋がります。

## 6-2 誘導施設

### (1) 誘導施設の考え方

都市機能となる施設は、めざすべきまちの将来像やまちづくりの方向性を踏まえ、各々の施設の立地特性や規模、提供するサービス内容・利用形態等により、主要な鉄道駅周辺や商業集積地等にまとまって立地する「**拠点立地型の施設**」と、人口分布や地域のコミュニティのまとまりにあわせて点在して立地する「**分散立地型の施設**」の大きく2つに区分されます。

「**拠点立地型の施設**」については、都市機能誘導区域に立地することで、多くの人が集まり、都市機能増進効果が最大限に発揮できることから、誘導施設とします。

また「**分散立地型の施設**」については、都市機能誘導区域に限らず、各居住地に近接した日常生活圏単位に分散して立地することで身近で利用しやすい環境が形成されることから、誘導施設に位置づけないこととします。



図6-1 誘導施設のイメージ

表6-1 拠点立地型の施設と分散立地型の施設

区分	拠点立地型の施設		分散立地型の施設
施設	病院、百貨店、スーパーマーケット、銀行、大学、文化施設等		身近な診療所、調剤薬局、コンビニ、個人商店、ATM、郵便局、小・中学校、公民館、憩いの家等
利用圏	広域圏 市全域や高梁川流域圏など広範囲の生活圏	地域生活圏 各地域・地区単位のまとまり	日常生活圏 中学校区程度のまとまり
施設の特性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・1施設あたりの利用者が多い</li> <li>・一定の利用圏域を有する</li> <li>・分散立地型の施設と比較すると立地する施設数は少ない</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>・人口分布や地域コミュニティのまとまりに応じて立地</li> <li>・施設の利用圏域は小さい</li> <li>・主な利用者は近隣住民</li> <li>・市内全体での施設数は多い</li> </ul>
施設立地の効果	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公共交通等によりアクセスしやすく、多くの人が集まりやすい場所に立地することで、福祉や利便の向上に繋がる</li> <li>・都市機能の増進効果が最大限に発揮でき、効率的なサービスの提供や拠点機能の向上に寄与する</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>・各居住地の身近な場所に立地することで利用しやすい</li> </ul>

また、誘導施設を「**高次都市機能**」と「**交流や暮らしやすさを創出する都市機能**」に区分し、以下のとおり位置づけます。

表 6-2 誘導施設

機能	拠点立地型の施設	
	高次都市機能	交流や暮らしやすさを創出する都市機能
	市全域や高梁川流域圏の都市活力や暮らしの質を高める機能	多世代の交流や暮らしやすさの向上に寄与し、拠点への来訪に繋がる機能
医療	高度医療（専門医療・先進医療等）が受けられる機能 ○高次医療施設	日常的な診療に加え、入院加療や救急医療等、総合医療サービスが受けられる機能 ○一般病院
介護福祉	介護・福祉の指導・相談・活動の全市的な拠点となる機能 ○総合保健福祉センター	介護・福祉の指導・相談・活動の最寄りの拠点となる機能 ○保健福祉センター ○障がい者支援センター ○老人福祉センター
子育て支援	子育ての指導・相談・活動の全市的な拠点となる機能 ○子育て支援センター	子どもや親同士の交流、多様な子育て支援サービス等が受けられる地域の拠点となる機能 ○乳幼児一時預かりサービス施設 ○子育て世代包括支援センター ○児童館
商業	様々なニーズに対応した時間消費型の商業機能や非日常的な贈答品・高級品等の買物ができる機能 ○百貨店・複合型大規模商業施設	生鮮品や日用品類等の様々な商品をワンストップで購入でき、まちの賑わいを生み出す集客力の高い機能 ○大規模集客施設 ○スーパーマーケット
金融	—	金銭の引き出し・預け入れに加え、融資・預金等の相談ができる機能 ○銀行・信用金庫等
教育	専門的な教育や高等教育を受けることができる機能 ○大学・大学院・短期大学 ○専修学校（専門学校）	—
交流	広域的な芸術・文化・生涯学習・市民交流・レクリエーション・観光等の拠点機能 ○コンベンション施設・観光交流センター ○博物館・美術館・博物館類似施設 ○全市的な市民交流施設 ○全市的な文化施設 ○中央図書館	地域における文化・生涯学習・市民交流・レクリエーション等の拠点となる機能 ○地域の市民交流施設 ○地域の文化施設 ○屋内スポーツ施設、健康増進施設 ○地域の図書館
その他	多様な機能が複合化された施設 ○複合施設 (市街地再開発事業で整備された複合施設)	—

## (2) 誘導施設に位置づけない施設

誘導施設として位置づけない「**分散立地型の施設**」については、各日常生活圏に必要な「**暮らしを支える身近な生活機能**」として捉え、各施設の特性に応じ、その立地の適正化を図ることとします。

特に、人口減少によるサービスの低下や撤退が懸念される施設については、居住誘導区域への緩やかな誘導を図るなど、そのサービスが持続的に提供される環境づくりをめざします。

### 分散立地型の施設の配置等の考え方

#### ■ 高齢者等の介護・福祉に係る施設

高齢者にとって身近な地域の中で必要なサービスが完結するように基盤整備を進めていくとの考え方に立ち、「温もりあふれる健康長寿のまち倉敷（倉敷市版の地域包括ケアシステム）」の実現に向け、民間事業者等との連携を図りながら、各日常生活圏域の需要に応じた施設の維持・充実に取り組みます。

出典：倉敷市高齢者保健福祉計画及び倉敷市介護保険事業計画

#### ■ 幼稚園・保育園・認定こども園など

公立・私立（民間）を問わず、幼稚園・保育所・認定こども園のそれぞれの特徴を活かしながら‘総合力’で供給の確保に努めます。

幼稚園と保育所の機能を併せ持つ施設である認定こども園について、適宜、私立幼稚園、民間保育所に情報提供を行うとともに、認定こども園への移行を希望する場合には積極的にその支援を行います。

公立幼稚園・公立保育所については、別に定める適正配置計画に基づき、幼稚園の多機能化や、認定こども園の設置などを実施します。

出典：くらしき子ども未来プラン（倉敷市子ども・子育て支援事業計画）

#### ■ その他の民間施設

居住誘導区域への居住の誘導により、施設の立地に関する市場原理を緩やかにコントロールしていくことで、居住誘導区域やその周辺に立地する各施設のサービスの維持や充実に促すことを基本的な考え方とします。

また、居住誘導区域の居住環境の向上に資する施設で、居住誘導区域への誘導の必要性が認められる施設については、都市再生特別措置法に基づく「居住環境向上施設」に位置づけ、居住誘導区域への立地を誘導していくことについても検討します。

#### ■ その他の公共施設

小・中学校等の教育施設や公民館・憩いの家等の交流施設は、それぞれの地域の日常生活に根ざした施設であることから、公共施設等総合管理計画（個別計画）との連携を図り、適正管理や適正配置を図ります。

## 6-3 都市機能誘導区域の設定

### (1) 都市機能誘導区域の設定方針

都市機能誘導区域は、都市全体を見渡し、鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域や、周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等の「都市の拠点となるべき区域」に、医療・福祉・商業等の都市機能を誘導することにより、これらの各種サービスの効率的な提供が図られるように定めるべきとされています。

このことから、本計画の「将来都市構造」の拠点設定や都市機能の立地の適正化に関する基本的な方針を踏まえ、設定方針と都市機能誘導区域を設定します。

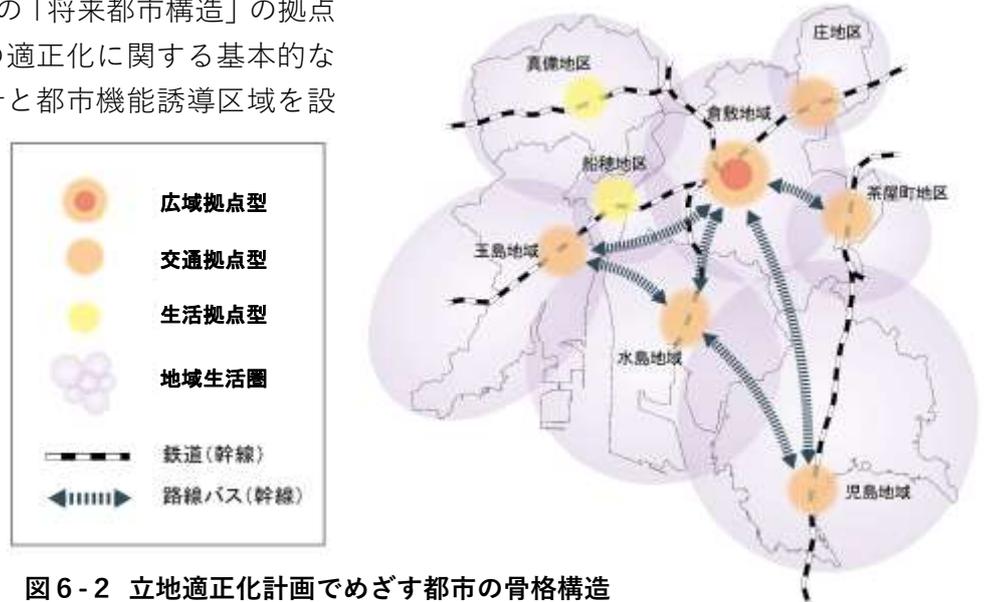


図6-2 立地適正化計画でめざす都市の骨格構造

### < 都市機能誘導区域の設定方針 >

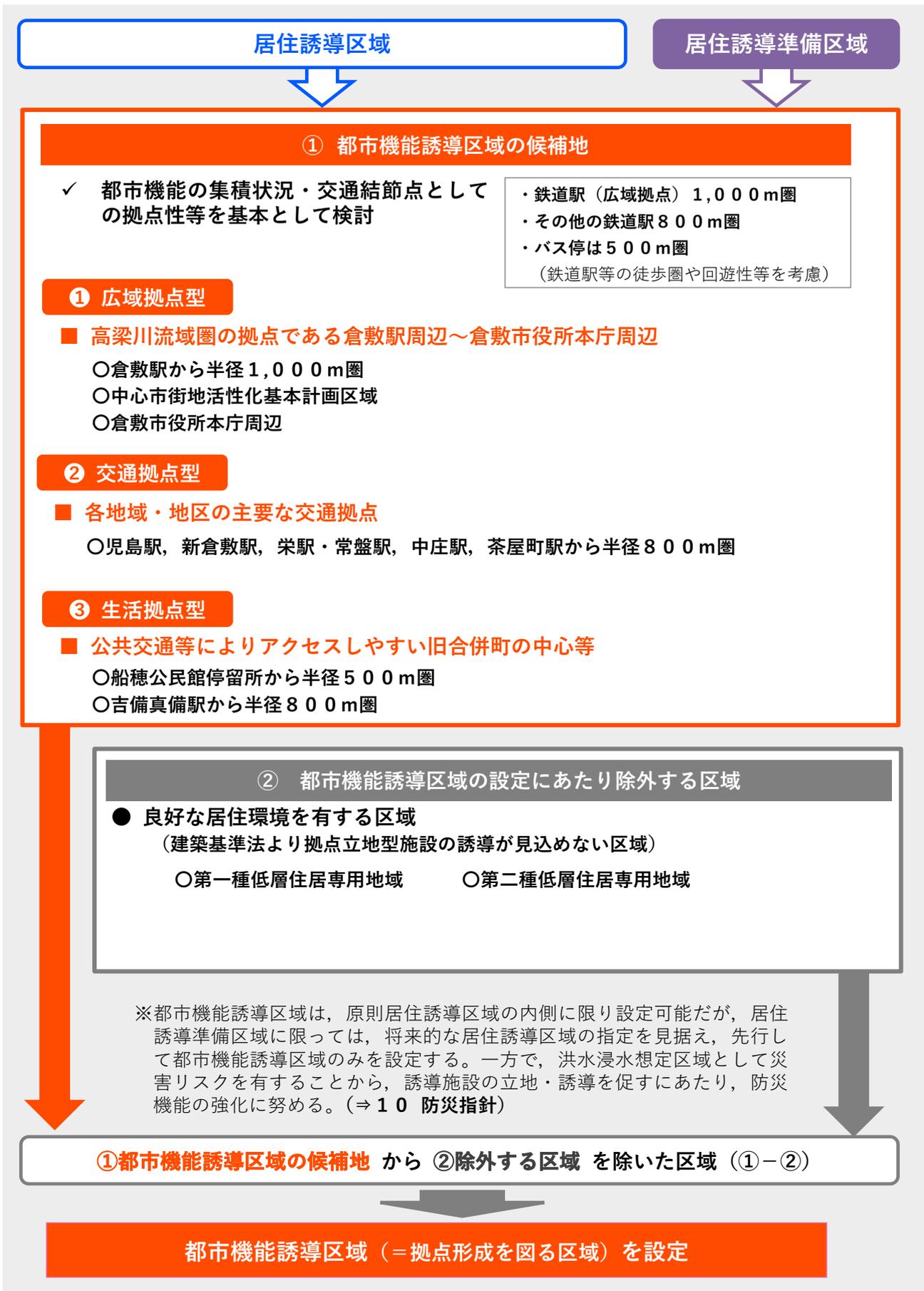
- 地域生活圏全体から公共交通によりアクセスしやすいエリアなどに、3種類の都市機能誘導区域（① 広域拠点型 ② 交通拠点型 ③ 生活拠点型）を設定する

区域は、拠点としての一体性や今後のまちづくりの方針（公共施設の再配置等）や都市機能の集積状況等を踏まえ、鉄道駅・バス停留所等を中心とする適切な範囲で設定します。

種別	設定方針	都市機能誘導区域	
① 広域拠点型	公共交通網の将来像や現状のアクセス性、都市機能の集積状況等を踏まえ、倉敷駅周辺（中心市街地周辺）を広域拠点に設定する	倉敷	倉敷駅周辺地区
② 交通拠点型	公共交通網の将来像や現状のアクセス性、都市機能の集積状況等を踏まえ、各地域・地区の主要な交通拠点に設定する	児島	児島駅周辺地区
		玉島	新倉敷駅周辺地区
		水島	栄駅・常盤駅周辺地区
		庄	中庄駅周辺地区
③ 生活拠点型	旧合併町の拠点であり、公共交通等により地域生活圏全体からアクセスでき、公共施設等が立地している生活拠点に設定する	茶屋町	茶屋町駅周辺地区
		船穂	船穂拠点地区
		真備	吉備真備駅周辺地区

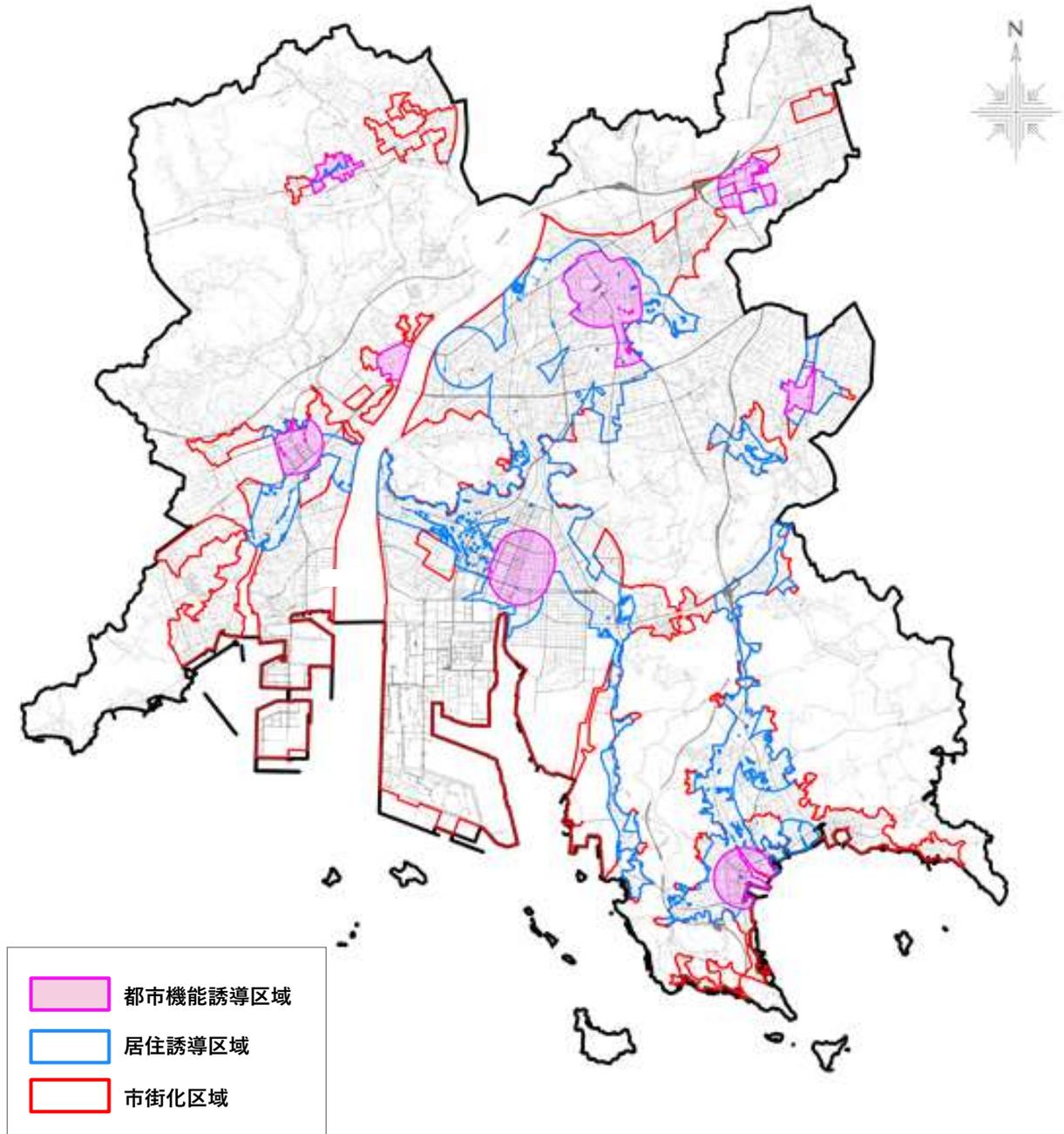
## (2) 都市機能誘導区域の設定方法・設定基準

都市機能誘導区域の設定方針を踏まえ、以下のとおり都市機能誘導区域を設定します。



### (3) 都市機能誘導区域

都市機能誘導区域の設定方法・設定基準を踏まえ、都市機能誘導区域を設定します。



6

都市機能誘導区域

図 6 - 3 都市機能誘導区域

都市機能誘導区域面積	約 1, 1 5 5 ha
市街化区域面積に対する割合	9. 5%

## 6-4 都市機能誘導区域ごとの誘導施設の設定

### (1) 誘導の考え方

誘導施設については、各拠点の機能の強化を図るべく、地域特性（拠点が担う生活圏の人口規模や施設の立地状況、施設立地の可能性等）を踏まえ、都市機能の増進効果が高い施設を拠点性の高い拠点へ誘導していくことを基本的な考え方とします。

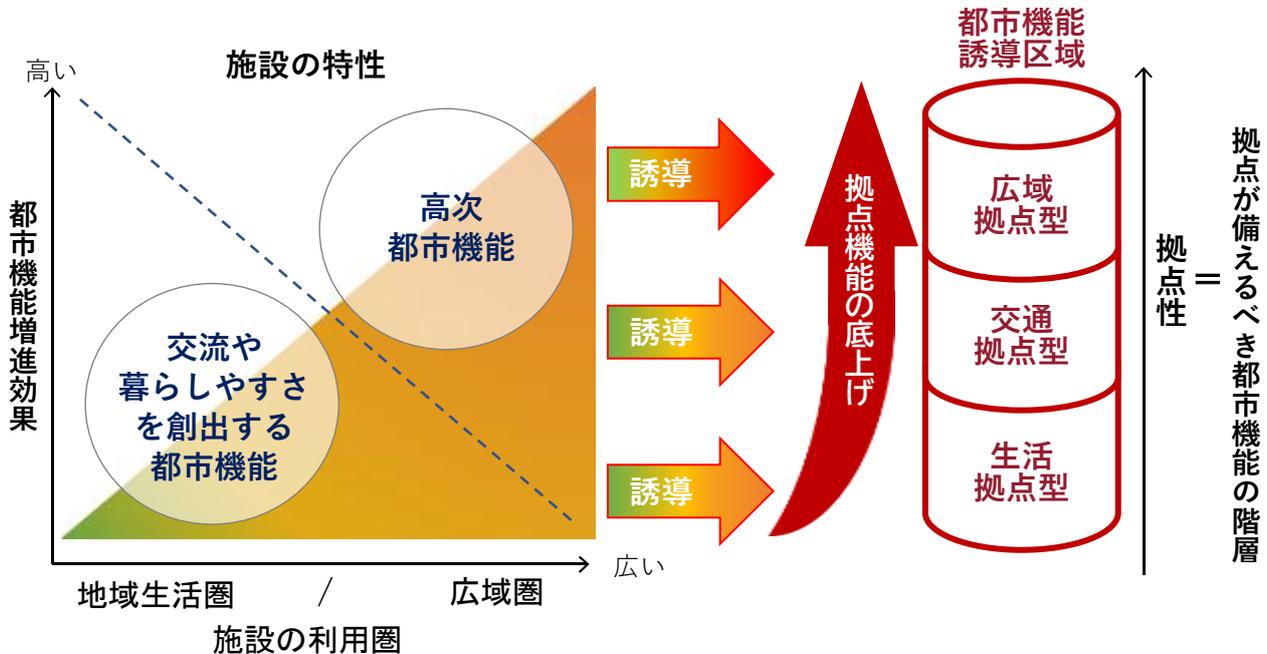


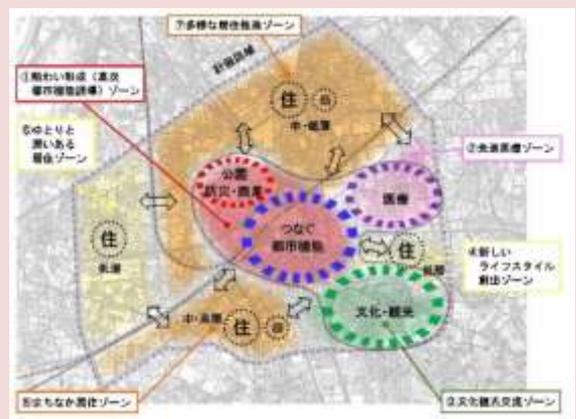
図6-4 拠点の階層と各拠点で誘導すべき都市機能の考え方

関連計画

### ～倉敷の顔づくり計画（倉敷駅周辺総合整備計画）～

JR倉敷駅周辺については、倉敷地域の核としてのみならず、中核市である倉敷市の広域拠点としてふさわしい市街地形成が求められています。本市では、都市計画マスタープランに示すように、高次都市機能の集積強化を重点的に図ることとしており、また、平成29年3月に策定した倉敷駅周辺総合整備計画では、駅周辺の3つの核「公園・防災・商業」「医療」「文化・観光」の「ポテンシャル」を活かせるように、3つの核の中間に位置する駅直近～阿知・鶴形地区に都市機能の集積を図ることとしています。

特に、駅直近においては、東西ビル等を含めた再開発により、駅の利便性・集客力を最大限に活かした高次都市機能（子育て支援センター・福祉センター・図書館等のサテライト施設、中小規模のコンベンション施設等）を集積・誘導し、交流や滞留の促進を図ることをめざしています。



## (2) 各都市機能誘導区域の誘導施設

都市機能誘導区域ごとの誘導施設は、次のとおり定めます。

施設種別	施設記号	誘導施設			拠点種別			
					地域・地区		拠点	
					用途記号*			拠点記号
医療	M1	高次医療施設	地域医療支援病院・特定機能病院					
	M2	一般病院	大規模	病床数200床以上	08260			
	M3		中小規模	病床数100床以上				
介護福祉	N1	総合保健福祉センター		サテライト施設 出張所を含む	-			
	N2	保健福祉センター			-			
	N3	障がい者支援センター			08210			
	N4	老人福祉センター	サテライト施設 出張所を含む					
子育て支援	P1	子育て支援センター	サテライト施設 出張所を含む		-			
	P2	乳幼児一時預かりサービス施設			08070 08132 08180 08210			
	P3	子育て世代包括支援センター	サテライト施設 出張所を含む		-			
	P4	児童館			08210			
商業	C1	百貨店・複合型大規模商業施設	店舗面積2万㎡以上		08440			
	C2	大規模集客施設	店舗面積1万㎡以上		08440 08438 08450 08530 08540			
	C3	スーパーマーケット	5,000㎡以上		08440			
	C4		3,000㎡以上					
	C5		500㎡以上					

※用途記号：建築基準法施行規則（別記様式）に定める建築物又は建築物の部分の用途の区分の記号

- ：機能を新たに確保：都市機能誘導区域内に立地なし
- ◆：機能を維持：既に都市機能誘導区域内に同様の機能が立地
- ：誘導施設の対象としない

広域	交通					生活		誘導施設の設定方針	施設記号
	倉敷	児島	玉島	水島	庄	茶屋町	船穂		
倉敷駅周辺地区	児島駅周辺地区	新倉敷駅周辺地区	栄駅・常盤駅周辺地区	中庄駅周辺地区	茶屋町駅周辺地区	船穂拠点地区	吉備真備駅周辺地区		
A	B	C	D	E	F	G	H		
◆	—	—	—	◆	—	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>・生活圏域の規模、施設の立地の可能性や必要性を踏まえ、地域特性に応じた規模の施設を設定</li> <li>・岡山県保健医療計画を踏まえ設定</li> <li>高次医療施設：現在立地する施設の維持を基本</li> <li>一般病院：同計画の方針と調整し設定</li> </ul>	M1
◆	◆	●	◆	—	—	—	—		M2
◆	◆	●	◆	◆	—	—	●		M3
●	—	—	—	—	—	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>・主に公共施設（事業委託施設を含む）であることを踏まえ、上位・関連計画や公共施設マネジメントの方針等に基づき、政策的に誘導する施設を設定</li> </ul>	N1
—	◆	●	◆	—	—	—	—		N2
●	◆	●	◆	—	—	—	●		N3
●	—	—	—	—	—	—	—		N4
●	—	—	—	—	—	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>・主に公共施設（事業委託施設を含む）であることを踏まえ、上位・関連計画や公共施設マネジメントの方針等に基づき、政策的に誘導する施設を設定</li> </ul>	P1
◆	●	●	◆	●	◆	◆	●		P2
●	◆	●	◆	●	●	●	◆		P3
◆	●	●	◆	—	—	—	—		P4
◆	—	—	—	—	—	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>・立地の維持を図る施設と新規立地が期待できる施設を設定</li> </ul>	C1
◆	◆	◆	●	◆	—	—	—		<ul style="list-style-type: none"> <li>・生活圏域の規模を踏まえた施設の立地の可能性や必要性を踏まえ、地域特性に応じた規模の施設を設定</li> </ul>
◆	◆	◆	◆	◆	◆	—	—	C3	
—	—	—	—	—	—	—	◆	C4	
—	—	—	—	—	—	●	—	C5	

施設種別	施設記号	誘導施設		拠点種別	
				地域・地区	
				拠点	
				用途記号*	拠点記号
金融	<b>F1</b>	銀行・信用金庫等		08458	08470
教育	<b>E1</b>	大学・大学院・短期大学	サテライト施設 出張所を含む	08110	
	<b>E2</b>	専修学校（専門学校）		08120	
交流	<b>A1</b>	コンベンション施設		08550	08650 08400
		観光交流センター			-
	<b>A2</b>	博物館・美術館・博物館類似施設		08150	
	<b>A3</b>	全市的な市民交流施設		08140	08530
		地域の市民交流施設			
	<b>A4</b>	全市的な文化施設		08550	08530
		地域の文化施設			
	<b>A5</b>	屋内スポーツ施設・健康増進施設		08380	08230
<b>A6</b>	中央図書館	サテライト施設 出張所を含む		08140	
	地域の図書館	サテライト施設 出張所を含む			
その他	<b>D1</b>	複合施設（市街地再開発事業で整備された複合施設）			-

※用途記号：建築基準法施行規則（別記様式）に定める建築物又は建築物の部分の用途の区分の記号

- ：機能を新たに確保：都市機能誘導区域内に立地なし
- ◆：機能を維持：既に都市機能誘導区域内に同様の機能が立地
- ：誘導施設の対象としない

広域	交通					生活		誘導施設の設定方針	施設記号
	倉敷	児島	玉島	水島	庄	茶屋町	船穂		
倉敷駅周辺地区	児島駅周辺地区	新倉敷駅周辺地区	栄駅・常盤駅周辺地区	中庄駅周辺地区	茶屋町駅周辺地区	船穂拠点地区	吉備真備駅周辺地区		
A	B	C	D	E	F	G	H		
◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	・暮らしやすさを創出するうえでは必要不可欠な機能であるため設定	F1
●	●	—	—	◆	—	—	—	・倉敷駅周辺地区：立地の維持を図る施設と新規立地が期待できる施設を設定	E1
◆	—	—	—	—	—	—	—	・児島駅周辺地区：新規立地が期待できる施設を設定	E2
◆	—	—	—	—	—	—	—	・中庄駅周辺地区：立地の維持を図る施設として設定	
◆	—	—	—	—	—	—	—	・立地の維持を図る施設と新規立地が期待できる施設を設定	A1
◆	—	—	—	—	—	—	—		A2
◆	—	—	—	—	—	—	—	・主に公共施設（事業委託施設を含む）であることを踏まえ、上位・関連計画や公共施設マネジメントの方針等に基づき、政策的に誘導する施設を設定	A3
—	◆	●	◆	—	—	—	—		
◆	—	—	—	—	—	—	—		A4
—	◆	●	◆	—	—	—	—		
◆	◆	●	◆	—	—	—	—		A5
◆	—	—	—	—	—	—	—		A6
—	◆	●	◆	●	●	◆	●		
●	—	—	—	—	—	—	—	・商業、医療、交流など、多様な機能を連携させた複合施設の誘導を図る	D1

## A 倉敷



6

都市機能誘導区域

### 高次都市機能

- 高次医療施設  
(地域医療支援病院)
- 総合保健福祉センター  
(サテライト施設等を含む)
- 子育て支援センター  
(サテライト施設等を含む)
- 百貨店・複合型大規模商業施設  
(店舗面積2万㎡以上)
- 大学・大学院・短期大学  
(サテライト施設等を含む)
- 専修学校(専門学校)
- コンベンション施設
- 観光交流センター
- 博物館・美術館・博物館類似施設
- 全市的な市民交流施設
- 全市的な文化施設
- 中央図書館  
(サテライト施設等を含む)
- 複合施設  
(市街地再開発事業で整備された複合施設)

### 交流や暮らしやすさを創出する都市機能

- 一般病院【大規模・中小規模】  
(100床以上)
- 障がい者支援センター
- 老人福祉センター
- 乳幼児一時預かりサービス施設
- 子育て世代包括支援センター  
(サテライト施設等を含む)
- 児童館
- 大規模集客施設  
(店舗面積1万㎡以上)
- スーパーマーケット  
(店舗面積5,000㎡以上1万㎡未満)
- 銀行・信用金庫等
- 屋内スポーツ施設・健康増進施設

図6-5 都市機能誘導区域と誘導施設(倉敷駅周辺地区)

## B 児島



### 高次都市機能

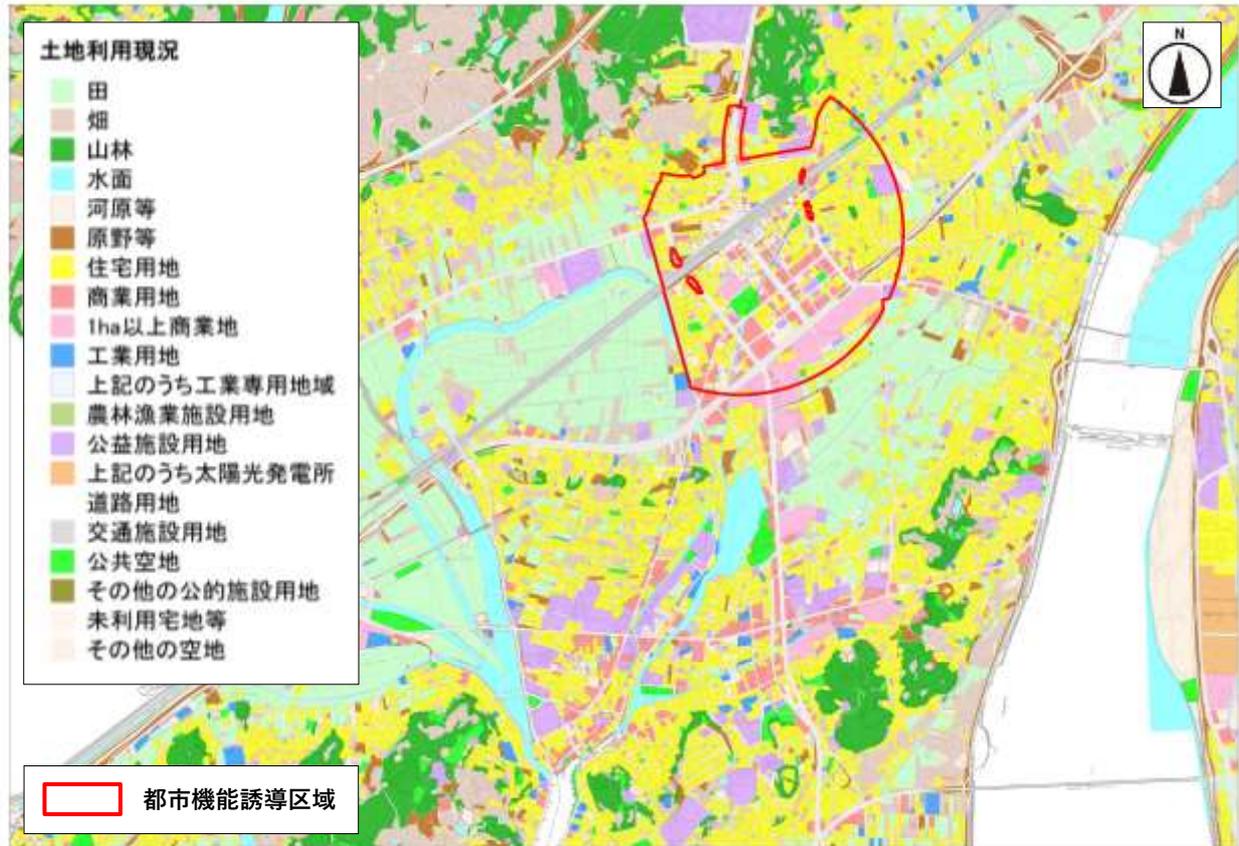
- 大学・大学院・短期大学  
(サテライト施設等を含む)

### 交流や暮らしやすさを創出する都市機能

- |   |  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>○一般病院【大規模・中小規模】<br/>(100床以上)</li> <li>○保健福祉センター</li> <li>○障がい者支援センター</li> <li>○乳幼児一時預かりサービス施設</li> <li>○子育て世代包括支援センター<br/>(サテライト施設等を含む)</li> <li>○児童館</li> <li>○大規模集客施設<br/>(店舗面積1万㎡以上)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>○スーパーマーケット<br/>(店舗面積5,000㎡以上1万㎡未満)</li> <li>○銀行・信用金庫等</li> <li>○地域の市民交流施設</li> <li>○地域の文化施設</li> <li>○屋内スポーツ施設・健康増進施設</li> <li>○地域の図書館<br/>(サテライト施設等を含む)</li> </ul> |
|---|--|

図 6 - 6 都市機能誘導区域と誘導施設 (児島駅周辺地区)

## C 玉島



### 交流や暮らしやすさを創出する都市機能

- 一般病院【大規模・中小規模】  
(100床以上)
- 保健福祉センター
- 障がい者支援センター
- 乳幼児一時預かりサービス施設
- 子育て世代包括支援センター  
(サテライト施設等を含む)
- 児童館
- 大規模集客施設  
(店舗面積1万㎡以上)
- スーパーマーケット  
(店舗面積5,000㎡以上1万㎡未満)
- 銀行・信用金庫等
- 地域の市民交流施設
- 地域の文化施設
- 屋内スポーツ施設・健康増進施設
- 地域の図書館  
(サテライト施設等を含む)

図6-7 都市機能誘導区域と誘導施設(新倉敷駅周辺地区)

## D 水島



6

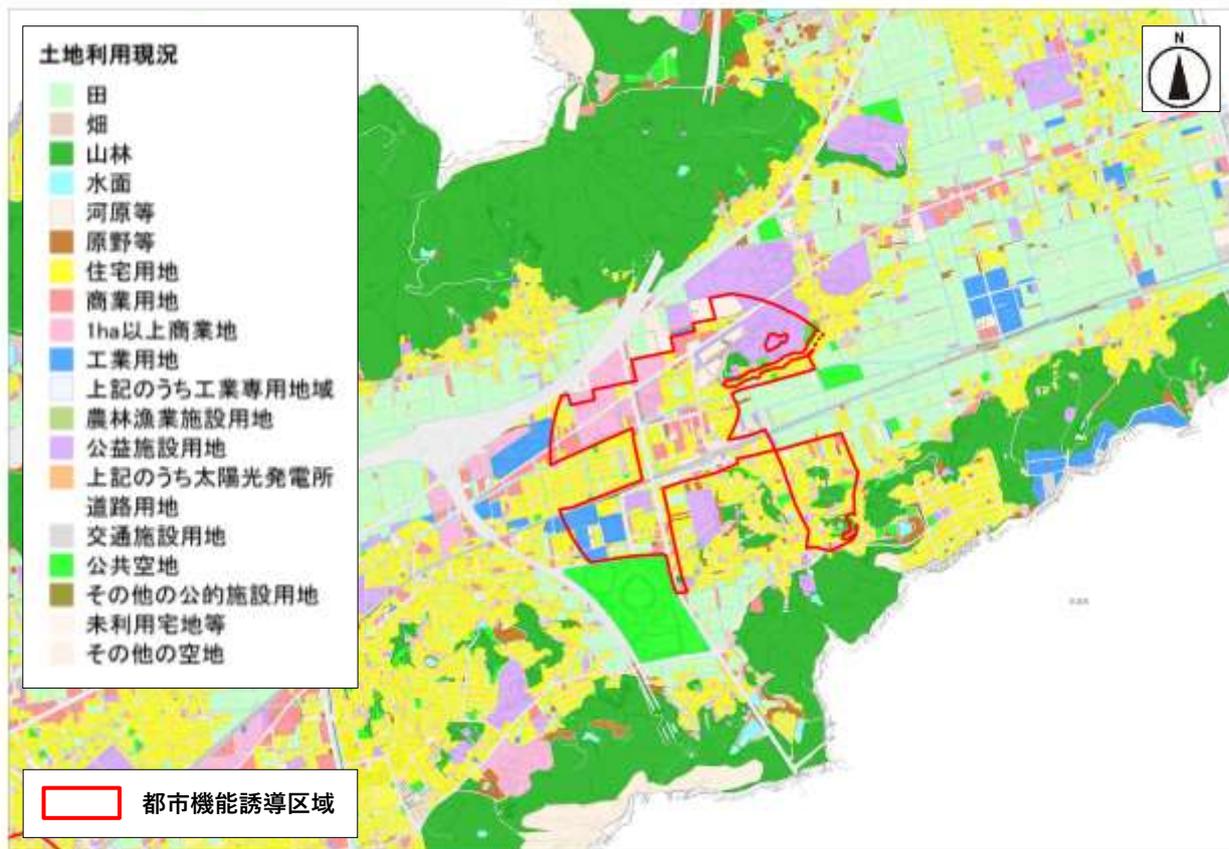
都市機能誘導区域

### 交流や暮らしやすさを創出する都市機能

- 一般病院【大規模・中小規模】  
(100床以上)
- 保健福祉センター
- 障がい者支援センター
- 乳幼児一時預かりサービス施設
- 子育て世代包括支援センター  
(サテライト施設等を含む)
- 児童館
- 大規模集客施設  
(店舗面積1万㎡以上)
- スーパーマーケット  
(店舗面積5,000㎡以上1万㎡未満)
- 銀行・信用金庫等
- 地域の市民交流施設
- 地域の文化施設
- 屋内スポーツ施設・健康増進施設
- 地域の図書館  
(サテライト施設等を含む)

図6-8 都市機能誘導区域と誘導施設(栄駅・常盤駅周辺地区)

# E 庄



6

都市機能誘導区域

## 高次都市機能

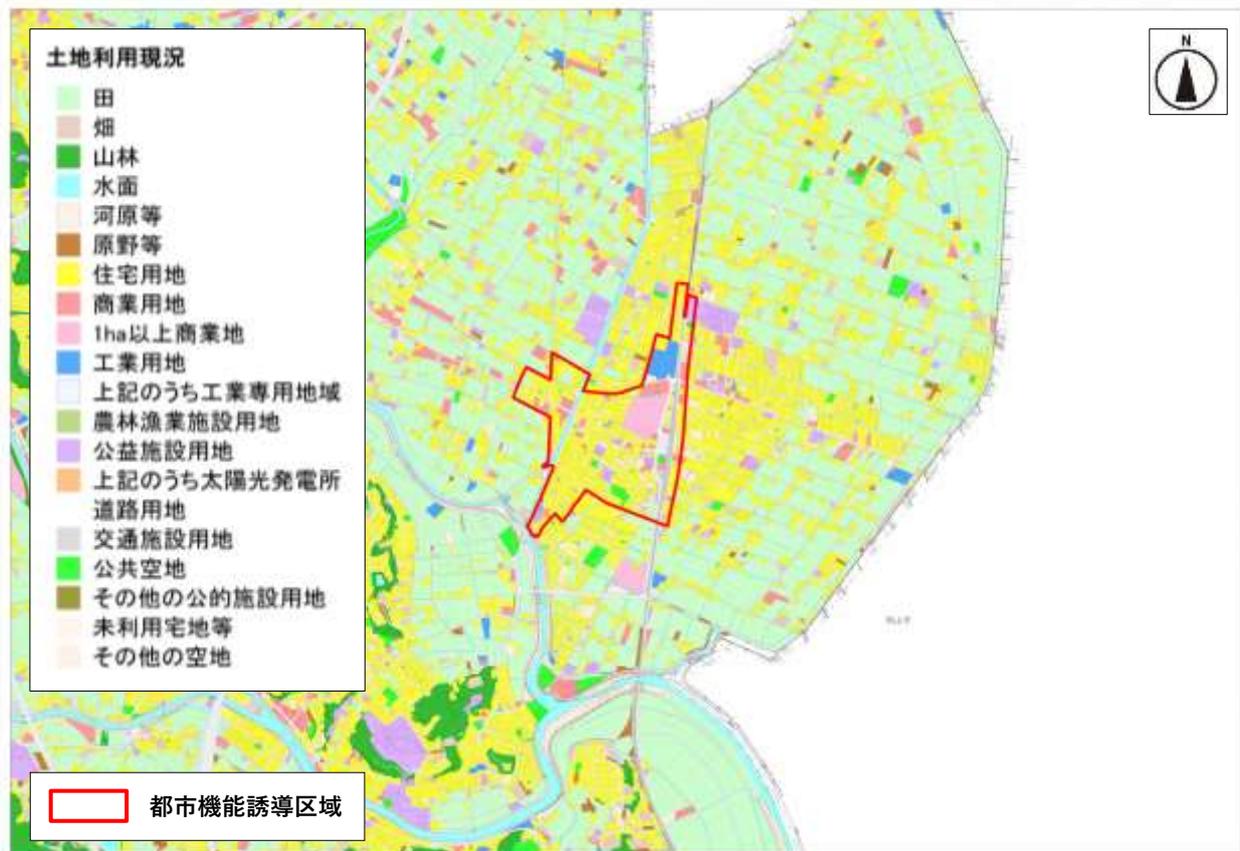
- 高次医療施設  
(特定機能病院)
- 大学・大学院・短期大学  
(サテライト施設等を含む)

## 交流や暮らしやすさを創出する都市機能

- 一般病院【中小規模】  
(100床以上200床未満)
- 乳幼児一時預かりサービス施設
- 子育て世代包括支援センター  
(サテライト施設等を含む)
- 大規模集客施設  
(店舗面積1万㎡以上)
- スーパーマーケット  
(店舗面積5,000㎡以上1万㎡未満)
- 銀行・信用金庫等
- 地域の図書館  
(サテライト施設等を含む)

図 6 - 9 都市機能誘導区域と誘導施設 (中庄駅周辺地区)

## F 茶屋町



### 交流や暮らしやすさを創出する都市機能

- 乳幼児一時預かりサービス施設
- 子育て世代包括支援センター  
(サテライト施設等を含む)
- スーパーマーケット  
(店舗面積5,000㎡以上1万㎡未満)
- 銀行・信用金庫等
- 地域の図書館  
(サテライト施設等を含む)

図6-10 都市機能誘導区域と誘導施設（茶屋町駅周辺地区）

## G 船穂



### 交流や暮らしやすさを創出する都市機能

- 乳幼児一時預かりサービス施設
- 子育て世代包括支援センター  
(サテライト施設等を含む)
- スーパーマーケット  
(店舗面積500㎡以上3,000㎡未満)
- 銀行・信用金庫等
- 地域の図書館  
(サテライト施設等を含む)

図6-11 都市機能誘導区域と誘導施設（船穂拠点地区）

## H 真備



### 交流や暮らしやすさを創出する都市機能

- 一般病院【中小規模】  
(100床以上200床未満)
- 障がい者支援センター
- 乳幼児一時預かりサービス施設
- 子育て世代包括支援センター  
(サテライト施設等を含む)
- スーパーマーケット  
(店舗面積3,000㎡以上5,000㎡未満)
- 銀行・信用金庫等
- 地域の図書館  
(サテライト施設等を含む)

図6-12 都市機能誘導区域と誘導施設（吉備真備駅周辺地区）

## 6-5 誘導施設の誘導に係る届出

都市再生特別措置法に基づき、以下の行為を行う場合、着手する日の30日前までに行為の種類や場所などについて、市への届出が必要となります。

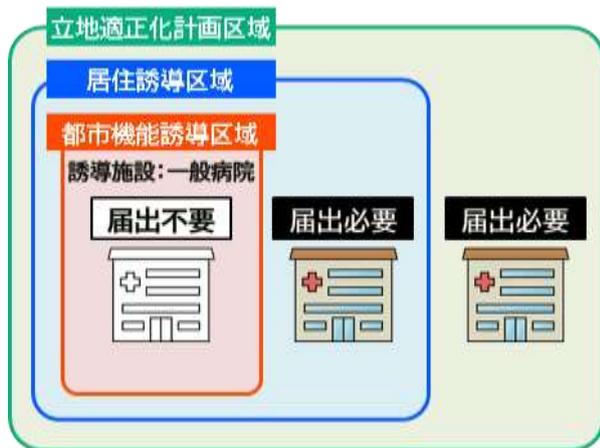
この届出制度は、市が都市機能誘導区域外における誘導施設の整備の動きや都市機能誘導区域内における誘導施設の休止・廃止の動きを把握し、誘導施設の立地誘導のための施策に関する情報提供や調整等を行う機会として活用することを目的としています。

なお、当該届出に係る行為が都市機能誘導区域内における都市機能の立地の誘導を図るうえで支障があると認められるときは、誘導施設の立地を適正なものとするために必要な勧告を行う場合があります。

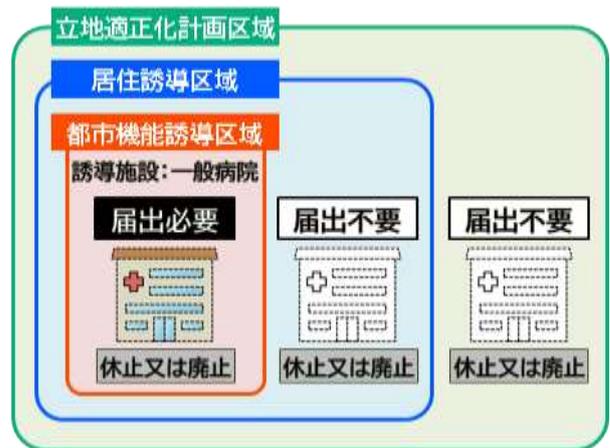
表 6-3 届出の対象行為

都市機能 誘導区域	外	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
		建築等 行為	・ 誘導施設を有する建築物を新築する場合 ・ 建築物を改築し、又はその用途を変更して誘導施設を有する建築物とする場合
	内	休・廃止	・ 誘導施設を休止又は廃止する場合

(例) 一般病院を新築する場合

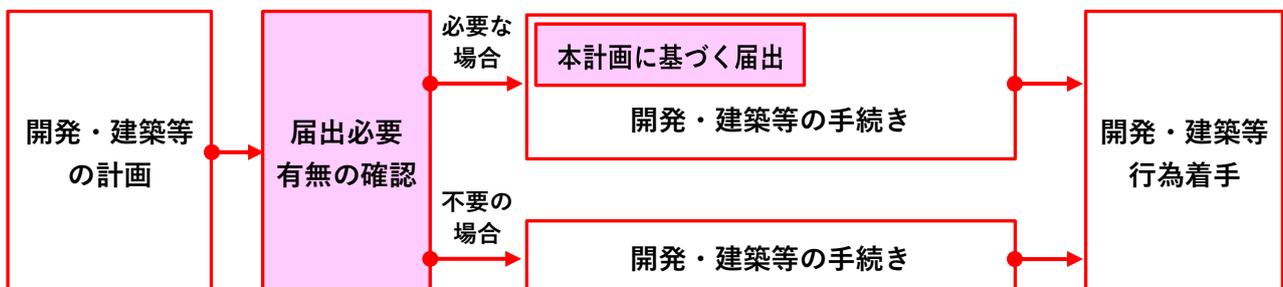


(例) 一般病院を休止又は廃止する場合



着手の30日前  
までに届出

【開発・建築等】



【休止・廃止】(※都市機能誘導区域内)

誘導施設を休止・廃止する場合は、その30日前までに届出が必要

図 6-1 3 都市機能誘導区域外の届出の流れ

表 6-2 届出対象とする施設 (1/3)

機能	用途記号	誘導施設	施設の詳細【規模・種類等】
医療	08260	高次医療施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>医療法第 4 条に定める「地域医療支援病院」</li> <li>医療法第 4 条の 2 に定める「特定機能病院」</li> </ul>
		一般病院（大規模）	<ul style="list-style-type: none"> <li>医療法第 1 条の 5 に定める「病院」</li> <li>※ 各都市機能誘導区域の誘導施設の位置付けに基づき、 ①病床数 200 床以上と②100 床以上 200 床未満で区分</li> </ul>
		一般病院（中小規模）	
介護・福祉	-	総合保健福祉センター	<ul style="list-style-type: none"> <li>市条例に基づき市が設置する施設</li> <li>※ 小規模のサテライト施設を含む</li> </ul>
	-	保健福祉センター	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域保健法第 18 条に規定する「市町村保健センター」として市条例に基づき市が設置する施設</li> <li>※ 小規模のサテライト施設を含む</li> </ul>
	08210	障がい者支援センター	<ul style="list-style-type: none"> <li>障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律第 5 条に規定する「地域活動支援センター*」のうち I 型の施設</li> <li>※ 事業主体である市が認めた者へ委託する場合を含む</li> </ul>
	08210	老人福祉センター	<ul style="list-style-type: none"> <li>老人福祉法第 15 条に規定する「老人福祉センター」のうち、市条例に基づき市が設置する施設</li> <li>※ 小規模のサテライト施設を含む</li> </ul>
子育て支援	-	子育て支援センター	<ul style="list-style-type: none"> <li>倉敷市子育て支援センター事業実施要綱で定める「倉敷市子育て支援センター」</li> <li>※ 小規模のサテライト施設を含む</li> </ul>
	08070 08132 08180 08210	乳幼児一時預かりサービス施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>一時預かり事業実施要綱等の国が定める基準に従い施設を整備・運営する「乳幼児一時預かりサービス施設*」</li> <li>※ 事業主体である市が認めた者へ委託する場合を含む</li> </ul>
	-	子育て世代包括支援センター	<ul style="list-style-type: none"> <li>母子健康包括支援センター事業（母子保健型子育て世代包括支援センター*）に基づく施設</li> <li>※ 倉敷市 妊婦・子育て相談ステーションすくすく</li> </ul>
	08210	児童館	<ul style="list-style-type: none"> <li>市条例に基づき市が設置する「児童館・児童センター」</li> </ul>
	08440	百貨店 複合型大規模商業施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>建築基準法別表第一（四）の「百貨店」・「マーケット」・「物品販売業を営む店舗*1,2」に該当する商業施設であり、店舗面積 2 万㎡を超えるもの。</li> <li>※1 複合用途の建築物を含む</li> <li>※2 飲食物品、日用品等の販売店その他の地域住民の生活に関する需要に応じて行う商品の販売又は役務の提供を行う施設に限る</li> </ul>
08440 08438 08450 08530 08540	大規模集客施設		

表6-2 届出対象とする施設 (2/3)

機能	用途記号	誘導施設	施設の詳細【規模・種類等】
商業	08440	スーパーマーケット	<ul style="list-style-type: none"> <li>生鮮品・日用品の販売を主目的とする商業施設<sup>*1</sup>のうち、下記のいずれかに該当する施設<sup>*2</sup> <ul style="list-style-type: none"> <li>建築基準法別表第一(四)の「マーケット」又は「物品販売業を営む店舗」に該当<sup>*3</sup></li> <li>大規模小売店舗(大規模小売店舗立地法の届出対象施設)</li> </ul> </li> <li>各都市機能誘導区域の誘導施設の位置付けに基づき、①店舗面積5千㎡以上、②5千㎡未満3千㎡以上、③3千㎡未満で区分                     <ul style="list-style-type: none"> <li>※1 食品衛生法の規定による営業許可が必要な販売業の施設に限る</li> <li>※2 誘導施設「大規模集客施設」、「百貨店」、「複合型大規模商業施設」に該当する施設は除く</li> <li>※3 主要用途に供する部分の面積の合計が500㎡以上。また、用途記号【08438】の日用品の販売を主たる目的とする店舗は除く</li> </ul> </li> </ul>
金融	08458 08470	銀行・信用金庫等	<ul style="list-style-type: none"> <li>銀行法、信用金庫法、労働金庫法、中小企業等協同組合法、信用組合による金融事業に関する法律、農業協同組合法、農林中央金庫法に基づき、資金の貸付(融資)等を行う金融機関、又はこれらに類するサービス業を営む店舗(窓口を有する施設)</li> </ul>
教育	08110	大学・大学院 短期大学	<ul style="list-style-type: none"> <li>学校教育法第1条に定める「大学<sup>*1,2</sup>」                     <ul style="list-style-type: none"> <li>※1 小規模のサテライト施設を含む</li> <li>※2 大学院・短期大学を含む</li> </ul> </li> </ul>
	08120	専門学校	<ul style="list-style-type: none"> <li>学校教育法第124条に定める「専修学校」のうち、専門課程を有する施設</li> </ul>
交流	08550 08650 08400	コンベンション施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>市条例に基づき市が設置する公共コンベンション施設<sup>*1</sup></li> <li>旅館業法第2条第2号に定めるホテル等の内、100人以上の会議等を開催することができるホールや会議室・レセプションルーム等のコンベンション機能を有する施設</li> <li>100人以上の会議等を開催することができるホールやコンベンション機能を有する施設<sup>*2,3</sup> <ul style="list-style-type: none"> <li>※1 倉敷駅周辺総合整備計画に位置付ける中小規模のコンベンション施設を想定</li> <li>※2 建築物衛生法に規定する特定建築物(床面積3,000㎡以上)であり、市内外からの集客が見込まれるなど、倉敷駅周辺地区の活性化等に資することが認められる施設</li> <li>※3 神社、寺院、教会その他これらに類するもの、及びその公会堂・集会場・冠婚葬祭場を除く</li> </ul> </li> </ul>
	-	観光交流センター	<ul style="list-style-type: none"> <li>地区を訪れる観光客への観光案内や観光客と地域住民との交流のための施設であり、市条例に基づき市が設置する施設</li> </ul>
	08150	博物館・美術館	<ul style="list-style-type: none"> <li>博物館法第2条第1項に定める博物館・博物館法第29条に定める博物館相当施設のうち、市条例に基づき市が設置する施設又は一般社団法人・一般財団法人・公益社団法人・公益財団法人等が設置するもの                     <ul style="list-style-type: none"> <li>※ 既存施設との関連性が高く、その近傍に立地することで有効な活用が図られる施設を除く</li> </ul> </li> </ul>
	-	博物館類似施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>博物館法第2条第1項施設以外の博物館に類する施設<sup>*1</sup>のうち、市条例に基づき市が設置する施設又は一般社団法人・一般財団法人・公益社団法人、公益財団法人等が設置するもの<sup>*2,3</sup>。                     <ul style="list-style-type: none"> <li>※1 博物館法上の登録・指定は受けていないものの博物館と同種の事業を行う博物館類似施設</li> <li>※2 建築物衛生法に規定する特定建築物(床面積3,000㎡以上)であり、市内外からの集客が見込まれるなど、倉敷駅周辺地区の活性化等に資することが認められる施設</li> <li>※3 既存施設との関連性が高く、その近傍に立地することで有効な活用が図られる施設を除く</li> </ul> </li> </ul>

表 6-2 届出対象とする施設 (3/3)

機能	用途記号	誘導施設	施設の詳細【規模・種類等】
交流	08140 08530	全市的な市民交流施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域住民の相互交流を目的とし、地域の活性化の拠点となる文化・交流等の都市活動・コミュニティ活動を支える中核的な施設として市条例に基づき市が設置する施設</li> </ul>
		地域の市民交流施設	
	08550 08530	全市的な文化施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>市条例に基づき市が設置する施設</li> </ul>
		地域の文化施設	
	08380 08230	屋内スポーツ施設・健康増進施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>社会教育調査規則第3条第13号に定める体育施設<sup>*1</sup>のうち、市条例に基づき市が設置する施設<sup>*2</sup> <ul style="list-style-type: none"> <li>※1 一般の利用に供する目的で地方公共団体、独立行政法人又は民間が設置した体育館、水泳プール及び運動場等のスポーツ施設</li> <li>※2 倉敷市球技施設条例や倉敷市公園条例に規定する施設等、都市公園法第2条第2項の公園施設等に該当する施設を除く</li> </ul> </li> </ul>
	08140	中央図書館	<ul style="list-style-type: none"> <li>図書館法第2条第1項に定める図書館及びこれに類する施設（同法第29条に規定する図書館同種施設）のうち、市条例に基づき市が設置する施設<sup>*</sup> <ul style="list-style-type: none"> <li>※ 小規模のサテライト施設等を含む</li> </ul> </li> </ul>
地域の図書館			
その他	-	複合施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>市街地再開発事業で整備された複合施設</li> </ul>

【解説】 特定建築物

- 建築物における衛生的環境の確保に関する法律の規定による特定用途（興行場、百貨店、集会場、図書館、博物館、美術館、遊技場、店舗、事務所、学校、旅館）に供する延べ面積が3,000平方メートル以上の施設



# 7 立地適正化計画の 推進施策

1 立地適正化計画について

2 本市の都市特性と人口の将来見通し

3 解決すべき課題の抽出

4 立地適正化計画の基本的な方針

5 居住誘導区域

6 都市機能誘導区域

7 立地適正化計画の推進施策

8 計画の実現に向けて

9 施策編

10 防災指針

7-1 施策の体系

7-2 居住の立地の適正化  
に関する施策

7-3 都市機能の立地の適正化  
に関する施策

7-4 ゆとりエリアのまちづくり  
に関する施策

7-5 持続可能な公共交通網  
の形成に関する施策

7-6 周辺市町との広域連携

7-7 低未利用土地利用等指針



# 7 立地適正化計画の推進施策

## 7-1 施策の体系

立地適正化計画の推進に向けて、居住誘導区域・都市機能誘導区域等の基本的な考え方や設定方針を踏まえ、区域の特性に応じた施策を展開する必要があります。

このため、居住や都市機能の立地の適正化に加え、持続可能な公共交通網の形成や居住誘導区域外となるゆとりエリアへの対応などを含め、「めざすべきまちづくりの方向性」に沿った以下の体系に基づき、推進施策の方向性を示します。

また、各施策の具体的な内容や取組・事業等は、本計画の「9 施策編」において整理します。

めざすべきまちづくりの方向性

施策の柱



## 7-2 居住の立地の適正化に関する施策

「誰もが安全・安心・快適・健康に暮らせる生活圏の形成」に向けては、自然災害のリスクに適切に対応しながら、居住環境を向上させる取組や住み替えの円滑化を図るとともに、公共交通の利用環境を向上させていくための施策が必要です。

このため、**様々な施策を組み合わせ、緩やかに居住の誘導を進めながら、市街地の人口密度を維持することで、暮らしを支える身近な日常生活サービス機能の維持や新たな立地を図ります。**

### 1 居住エリアの環境向上

居住誘導区域への居住の誘導を促進するため、生活利便性の向上に資する都市基盤整備や複合的かつ合理的な土地利用への誘導により、コンパクトで利便性の高い市街地の形成を推進します。

また、居住誘導区域の生活環境や魅力を向上させていくため、暮らしを支える身近な日常生活サービス機能の充実や地域包括ケアシステムの推進、暮らしに豊かさや安らぎ、うるおいもたらずフラワーガーデンシティの取組等、医療・介護・福祉・子育て支援、公園・緑地など様々な分野が連携し、コンパクトなまちづくりを組み合わせ、市民、民間事業者、行政等との連携・協力のもと、様々な施策を総合的に推進します。

これらにより、各分野の取組の相乗効果を発揮して、倉敷に住み続けたいと実感できる質の高い居住環境の形成と、安全・安心・快適・健康なうるおいあふれる豊かな住生活の実現を図ります。

- 1-1 コンパクトで利便性の高い市街地の形成
- 1-2 暮らしを支える身近な日常生活サービス機能の立地の適正化
- 1-3 まちづくりと連携した地域包括ケアシステムの推進
- 1-4 フラワーガーデンシティの形成・展開
- 1-5 居住環境づくりと連携したまちなみや景観の保全・形成

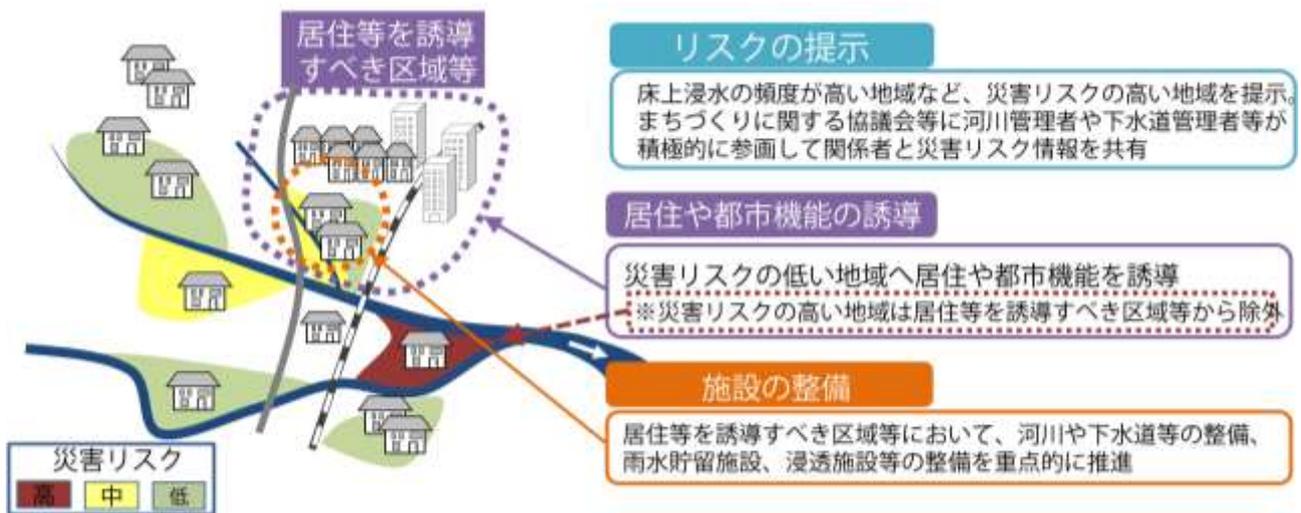
## 2 災害リスクに対応した安全・安心な居住環境の形成

コンパクトなまちづくりを進めるうえで、都市の安全性の確保は極めて重要な要素であることから、居住誘導区域の内と外のそれぞれで、本計画の「10 防災指針」を踏まえた都市の防災機能の強化や地域防災力の強化に向けた取組を総合的かつ集中的に推進します。

特に、近年の気候変動等に伴い、頻発・激甚化する自然災害への対応としては、水災害に強い浸水対応型のまちづくりを推進するため、河川整備等や警戒避難体制の整備・強化に加え、災害ハザードエリアにおける土地利用の規制のあり方について検討します。更に、南海トラフ巨大地震をはじめとする大規模災害への備えとして、建物の耐震化、地区内の道路空間や広場等の確保など、安全な市街地の形成を進めます。

これらの取組を推進するにあたっては、市民や国・県等の関係機関と連携し、ハード・ソフトの両面から防災・減災対策を進めていきます。

- 2-1 水災害に強い浸水対応型のまちづくり
- 2-2 地震・津波に強い防災・減災まちづくり
- 2-3 まちづくりと連携した災害予防



※社会資本整備審議会 河川分科会 気候変動に適応した治水対策検討小委員会「水災害分野の気候変動適応策のあり方について～災害リスク情報と危機感を共有し、減災に取り組む社会へ～ 中間とりまとめ」を踏まえ、国土交通省作成

図7-1 防災施策と連携したコンパクトなまちづくり

出典：国土交通省 立地適正化計画作成の手引き（平成30年4月25日改訂）

### 3 良質な住宅ストックの形成と住み替えの円滑化

地域における豊かな住生活の実現に向け、耐久性等に優れた良質な住まいの供給、環境共生や省エネに配慮した住宅の普及、人にやさしい住宅の普及等、人と環境が調和した良質な住宅ストックの形成と循環利用を促進します。

また、市民の様々な居住ニーズに応じて居住の選択の幅が広がるよう、住宅市場の活性化により、居住誘導区域の既存住宅の積極的な活用を促進するとともに、子育て世代や高齢者等、それぞれのライフスタイルやライフステージに応じた居住誘導区域への転居を支援するなど、住み替え行動の円滑化を図ります。

- 3-1 安心して暮らせる良質な住宅ストックの形成
- 3-2 既存住宅の積極的な活用
- 3-3 円滑な住み替えの支援

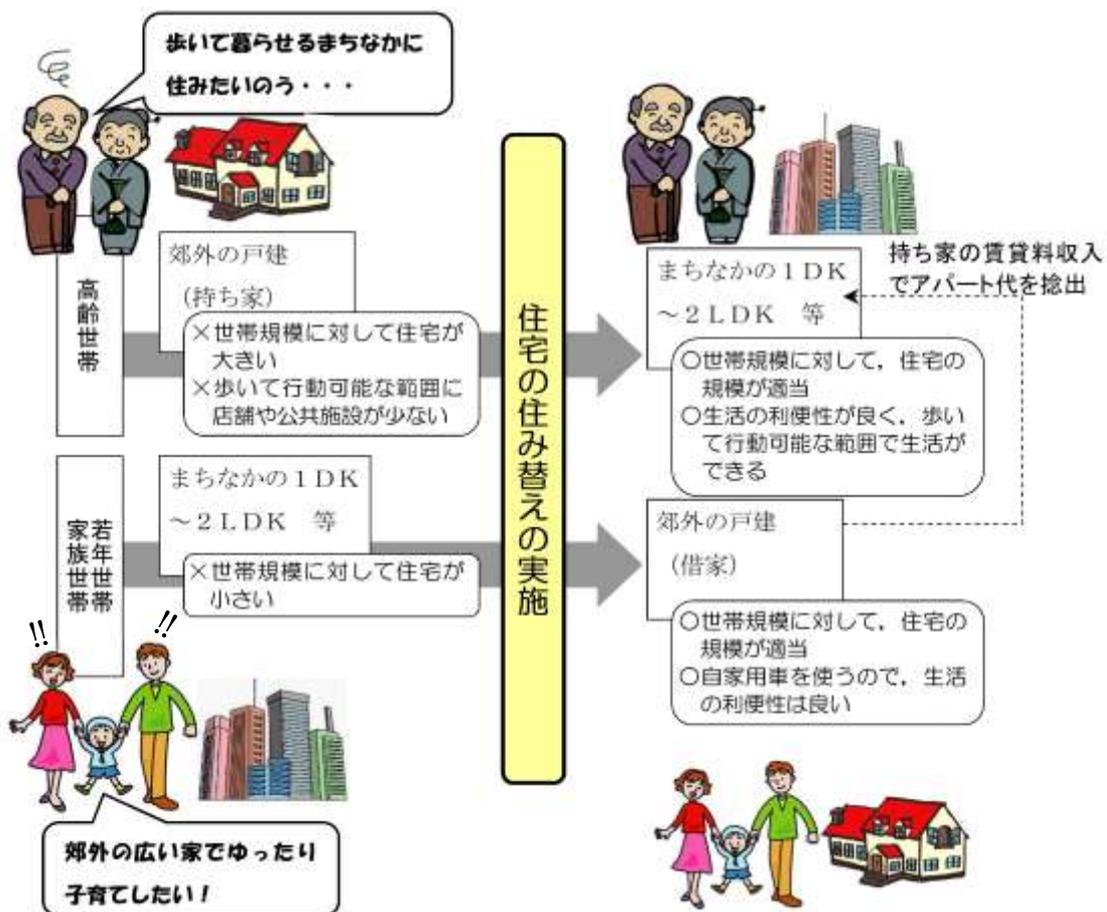


図7-2 住宅の住み替えイメージ

出典：倉敷市住生活基本計画

## 4 居住誘導に向けた公共交通利用環境の向上

居住誘導区域では、通勤・通学・買い物・通院など日常生活のあらゆる場面で公共交通による移動が可能となるよう、利便性の高い運行回数の確保など、都市機能誘導区域内の各施設まで円滑に移動できる利便性の高い公共交通網の実現に努めます。

また、公共交通ネットワークのつなぎ目となる交通結節点での乗り継ぎの利便性向上などによる機能強化を図るとともに、自転車の利用環境の向上などにより、鉄道や路線バスの利用圏域の拡大を図ります。

- 4 - 1 幹線のサービス強化
- 4 - 2 交通結節点機能の強化
- 4 - 3 自転車等の利用環境の向上

## 7-3 都市機能の立地の適正化に関する施策

「暮らしを支え、活気を生み出す魅力的な拠点の形成」に向けては、拠点の安全性や魅力、地域としての価値を高め、拠点の役割に応じた誘導施設を誘導するための支援を講じるなど、誘導施設を効率的に誘導していくための施策が必要です。

このため、それぞれの地域・地区の特性を生かしながら、都市機能の集積強化、公共施設の再配置などにより、魅力的な都市機能誘導区域の実現を図ります。

### 5 拠点の機能強化と都市機能集積地の形成

都市機能の立地・再編を推進するため、都市機能の集積を促すための空間の確保や都市基盤を整備するとともに、都市機能の導入が様々なアクティビティの展開に繋がるような市街地へと再構築し、次に示す官民連携によるまちなか再生の取組とも連動させながら、エリアの価値や持続性の向上に繋げていきます。

特に、駅周辺の市街地は交通結節点として重要な機能を有するとともに、まちの顔として中核的な役割を担うことが期待される場所であることから、多様な市街地整備の手法を組み合わせ、駅とその周辺市街地の一体的な再構築を推進していきます。

また、災害リスクに対応するため、本計画の「10 防災指針」を踏まえた、安全・安心な都市機能の集積地の形成に向けた市街地整備を推進していきます。

さらに、民間事業者による都市機能の整備を促進するため、都市機能の整備等に関する国等の支援制度（財政支援・金融支援・税制支援等）の周知・活用を図るとともに、市独自の支援（都市計画制限を緩和する特例等）を検討・実施します。

- 5-1 広域拠点の機能強化
- 5-2 安全・安心な都市機能の集積地の形成
- 5-3 国等の支援制度の活用に向けた支援
- 5-4 誘導施設の立地・整備に対する支援

「公民連携」で「ビジョンを共有」し、「多様な手法・取組」を組み合わせ、『「空間」・「機能」確保のための開発』から「エリアの価値と持続可能性を高める更新」へ

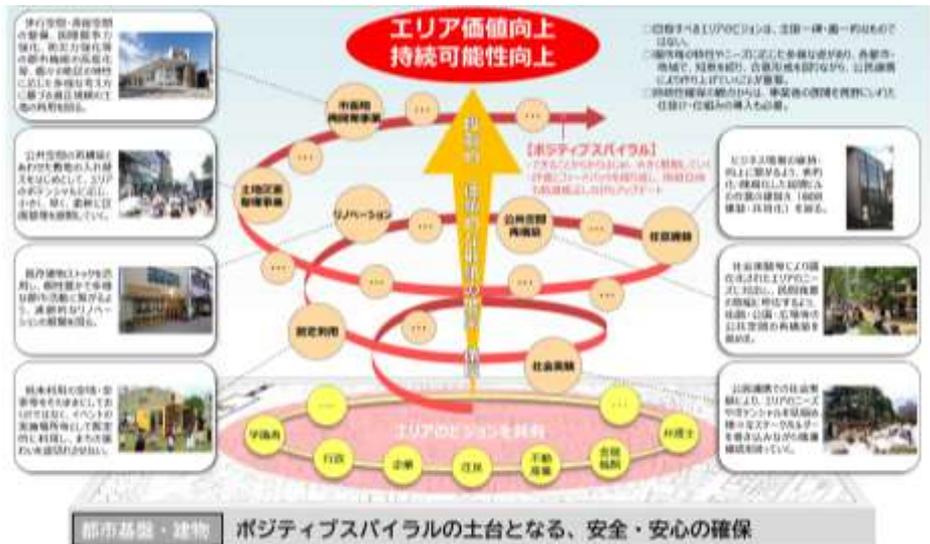


図 7-3 今後の市街地整備のあり方

出典：国土交通省 今後の市街地整備のあり方に関する検討会 『「空間」・「機能」確保のための開発』から『「価値」・「持続性」を高める複合的更新』へ ～市街地整備2. 0～（令和2年3月）

## 6 官民連携によるまちなか再生

官民連携によるまちなかの再生に向けて、拠点の活性化や誘導施設の導入効果の向上に資する地域住民・地権者・民間事業者等の取組を支援し、多様な都市機能の集積・強化と良好な都市環境の保全・創出を継続的に図ります。

また、都市のスポンジ化対策として、官民連携により拠点内の低未利用地が有効活用しやすい環境整備に向けた体制づくりを進めるとともに人中心の空間へ転換し、民間投資と共鳴しながら「居心地が良く歩きたくなるまちなか」を形成していきます。

これらの取組により、多様な人材・関係人口の出会い・交流を通じたイノベーションの創出や人間中心の豊かな生活を実現する都市の構築をめざしていきます。

- 6-1 官民連携によるまちづくり活動の活性化
- 6-2 都市のスポンジ化対策
- 6-3 居心地が良く歩きたくなるまちなかの形成



図7-4 公共的空間を活用した官民連携まちづくりのイメージ

出典：国土交通省「官民連携まちづくりのひろがり」

## 7 都市機能誘導と連携した公共交通利用環境の向上

拠点間相互の連携強化や居住地から拠点までの公共交通の利便性の向上に向け、公共交通ネットワークの強化を図るとともに、広域交通拠点や交通拠点等の交通結節点での乗り継ぎの利便性向上などによる機能強化を図ります。

また、まちなかへの自動車の流入抑制や歩きたくなるまちなかの形成に向けた取組と連携し、公共交通等で移動しやすいまちなか空間を創造していきます。

- 7-1 交通結節点機能の強化
- 7-2 超高齢社会に対応したバリアフリー環境の整備
- 7-3 公共交通を優先するまちづくり

## 8 公共施設の適正配置

財政負担の軽減・平準化、公共施設等の最適な配置の実現に向け、長期的な視点から施設の更新・統廃合・長寿命化などを計画的に進めるため、コンパクトなまちづくりの取組と連携し、総合的なマネジメントを進めます。

また、公共施設の再配置に伴い発生する遊休地となる公的不動産（PRE）は、新たな都市機能の整備地等として有効活用に努めます。

### ① 公共施設等の総合的なマネジメント

- 公共施設の総量の縮減を基本とし、施設の量・質・コストの適正化を図る。
- 安全で快適な市民生活と持続可能なまちづくりの実現に向け、支出可能な財政規模と将来的な人口規模等を十分に考慮し、可能な限り現在の機能や利便性が維持できるよう最適な施設配置を検討する。
- 個別の施設整備は、PPP/PFI 事業等の官民連携・民間活力導入の手法を積極的に検討する。

### ② 都市機能の誘導に向けた公的不動産の活用

- 公共施設の統廃合により見直すことになった土地や建物については、都市機能や居住を誘導するための受け皿として、売却処分や他用途への転換を図る。
- 未利用財産については、将来活用する見込みの有無を判断し、民間活力の導入も視野に入れ、その手法を検討する。

#### 8 - 1 公共施設の整備・再配置及び公有地等の有効活用

## 7-4 ゆとりエリアのまちづくりに関する施策

コンパクトなまちづくりを進めるにあたっては、市街地拡散の抑制を図ることが極めて重要であるため、ゆとりエリアでは、居住誘導区域外における建築・開発行為に関わる届出制度の周知などを図り、一定規模以上の新たな住宅の建築や住宅開発の抑制に努める必要があります。

また、「ゆとりある良好な居住環境の維持」に向けて、居住や都市機能の立地の適正化と連携しながら、居住誘導区域や都市機能誘導区域までの移動手段を確保するとともに、地域の特性を生かし、地域が主体となって進める柔軟かつ継続的なまちづくりの施策が必要です。

そのため、「ゆとりエリアのまちづくりに関する基本的な方針」に即し、**地域特性に応じた土地の適正管理と利用の誘導に向けた仕組みづくり、暮らしを支える交通サービスの維持・確保など、ゆとりと良好な生活環境を兼ね備えた居住を維持**するための施策を講じます。

### 9 地域特性に応じた土地の適正管理と利用の誘導

「ゆとりある良好な居住環境の維持」を進めるうえで支障となる都市のスポンジ化など、居住環境に悪影響をもたらす空き家や住宅跡地の発生等に対し、その発生抑制や空き家等の適切な管理や利用を促進するなどの対策を講じます。

特に、郊外部にみられる大規模住宅団地の再生・活性化や既存集落でのコミュニティの維持が図れるよう、地域が主体となり取り組むまちづくりを支援します。

また、ゆとりエリアの土地利用については、農地や緑地の保全、営農環境と調和した住環境の維持に努めるとともに、規制・誘導により集約型都市構造への転換に向けた土地利用の適正化を図ります。

9-1 ゆとりある住環境の形成

9-2 無秩序な市街地の拡散抑制

### 10 暮らしを支える交通サービスの維持・確保

ゆとりエリアの居住地では、地域や公共交通事業者と連携し、地域特性に応じて路線バスやタクシーなどにより、最寄りの拠点や主要施設等までの移動手段が確保できるよう、乗り継ぎ環境の向上などにより、地域地区内の交通サービスを活性化することで、公共交通の維持・確保に努めます。

また、公共交通が不便な地域では、高齢者等の交通弱者の移動を支援するため、地域等が主体となって運営するコミュニティタクシーの利用を促進するとともに、新たな運行形態による移動手段を確保することにより、誰もが安心して移動できる環境づくりを支援します。

10-1 暮らしを支える交通サービスの活性化

## 7-5 持続可能な公共交通網の形成に関する施策

「誰もが手軽にいつでも移動できる持続可能な公共交通網の形成」に向けては、居住や都市機能の誘導と連携した公共交通利用環境の維持・向上や、ゆとりエリアにおける暮らしを支える交通サービスの維持・確保に向けた取組に加え、**市民や地域企業、交通事業者、行政が連携し、過度な自家用車利用から公共交通利用への転換**を図るための取組を進めます。

### 11 公共交通サービスの向上と利用の促進

過度な自家用車利用から公共交通利用への転換を図るため、関係者や地域と協働し、公共交通を快適に利用できる環境づくりや公共交通を利用したくなる環境づくり、その利用促進を進め、選ばれる公共交通の実現を図ります。

- 1 1 - 1 鉄道サービスの向上と利用の促進
- 1 1 - 2 快適な公共交通の環境づくりによる魅力の向上・利用促進
- 1 1 - 3 モビリティ・マネジメントの推進による利用の促進



図 7-5 持続可能な公共交通網の形成に向けた関係主体の役割

出典：倉敷市地域公共交通網形成計画

## 7-6 周辺市町との広域連携

人口減少・少子高齢化が進む中、効率的な都市運営を行うためには、関係自治体等が広域的な連携と役割分担のもと、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・商業・教育等のサービスを提供していく必要があります。

特に、倉敷駅周辺地区は、本市の広域拠点のみならず、高梁川流域圏<sup>※</sup>の広域拠点として、都市機能の効果を高める施設を集積させ、更なる賑わいの創出と拠点性の向上を図ることとしており、圏域を構成する周辺市町と連携し、高次都市機能の配置や機能分担、市域を跨いだ交通施策等を推進していきます。

※高梁川流域圏の市町：7市3町（新見市・高梁市・総社市・早島町・倉敷市・矢掛町・井原市・浅口市・里庄町・笠岡市）

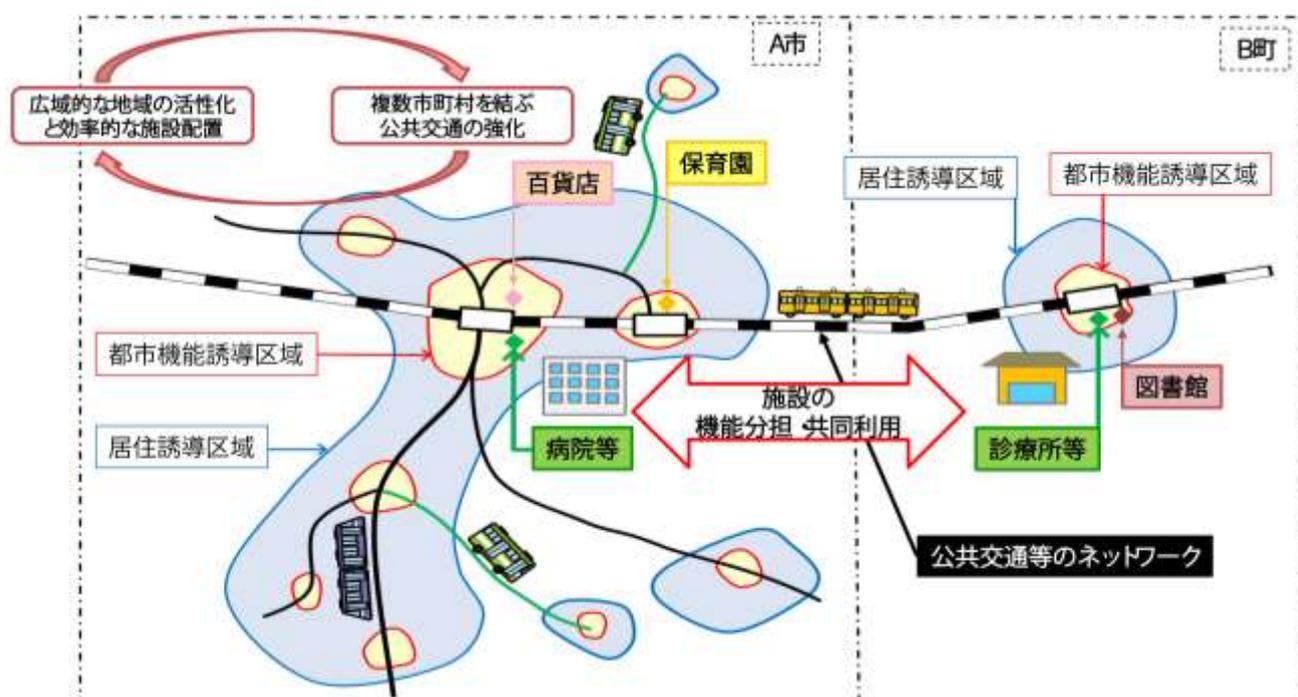


図7-6 周辺市町との広域連携施策のイメージ

出典：国土交通省

## 7-7 低未利用土地利用等指針

### (1) 都市のスポンジ化対策の必要性

本市の主要な鉄道駅周辺（都市機能誘導区域を設定）では、低未利用土地（未利用土地）が多く存在しているとともに、居住誘導区域の内外にわたり空き家が発生しており、今後は、こうした空き家の撤去等により、住宅跡地等が多数発生していくと想定されます。

このため、都市のスポンジ化に適切に対応し、立地の適正化に向けた取組を効率的かつ効果的に進めていくため、低未利用土地利用等指針を定めます。

### (2) 低未利用土地利用等指針

#### ア 低未利用土地利用等指針

種別	指針
利用指針	【都市機能誘導区域内】 オープンカフェや広場など、商業施設、医療施設等の利用者の利便を高める施設としての利用を推奨すること
	【居住誘導区域内】 リノベーションによる既存住宅の再生及び良好な居住環境整備のための敷地統合などによる利用を推奨すること
管理指針	【空き家】 定期的な空気の入れ換えなどの適切な清掃を行うこと
	【空き地等】 雑草の繁茂及び害虫の発生を予防するための定期的な除草や、不法投棄などを予防するため、柵の設置などによる適切な措置を講じ、適切な管理を行うこと

#### イ 行政による対応・支援

- 低未利用土地が住宅や都市機能の誘導に著しく支障をきたす場合は、地権者等に対して適切に管理されるよう理解に努める。
- 空き家等に関する意識啓発、相談対応、空き家化の予防、適切な管理の促進、活用の推進、特定空き家等に対する適切な対応・措置などの空き家等対策を実施する。
- 低未利用土地は、時間的・空間的にランダムに発生するため、その適切な管理を促すだけでなく、有効利用を促すことが必要である。このことから、複数の土地の権利の交換・集約、区画の再編等を通じて、低未利用土地の利用促進につながる場合は、必要に応じて低未利用土地の地権者等と利用希望者とを市がコーディネートすることを検討する。

### (3) 低未利用土地権利設定等促進事業区域

#### ア 低未利用土地権利設定等促進事業区域の設定箇所

低未利用土地権利設定等促進事業区域は、都市機能誘導区域及び居住誘導区域内で設定しますが、具体的な区域の範囲は、「低未利用土地権利設定等促進計画」の策定において、個別に検討・設定します。

#### イ 低未利用土地権利設定等促進事業に関する事項

促進すべき権利設定等の種類	地上権，賃借権，所有権 等
立地を誘導すべき誘導施設等	都市機能誘導区域における誘導施設 居住誘導区域における住宅 等 <sup>※</sup>

※今後、居住誘導区域で居住環境向上施設を設定する場合は、上記の「立地を誘導すべき誘導施設等」の対象とする

# 8 計画の実現に向けて

1 立地適正化計画について

2 本市の都市特性と人口の将来見通し

3 解決すべき課題の抽出

4 立地適正化計画の基本的な方針

5 居住誘導区域

6 都市機能誘導区域

7 立地適正化計画の推進施策

8 計画の実現に向けて

9 施策編

10 防災指針

8-1 計画の評価・進捗管理の  
考え方

8-2 評価指標と目標値

8-3 計画の進捗状況に関する  
モニタリング



# 8 計画の実現に向けて

## 8-1 計画の評価・進捗管理の考え方

本計画の実現に向けては、より効果を高めるための目標値を設定します。また、施策の進捗状況やその効果の発現等について、各年単位でのモニタリングを継続的に実施するとともに、概ね5年ごとに施策・事業の実施状況について調査・分析及び評価を行います。また、社会経済情勢やニーズの変化等も踏まえ、計画の妥当性を精査・検証したうえで、必要に応じて計画を見直します。

## 8-2 評価指標と目標値

まちづくりの方向性に沿って、以下のとおり評価指標と目標値を設定します。

### (1) 誰もが安全・安心・快適・健康に暮らせる生活圏の形成

本市の居住誘導区域全体の人口密度は、41.9人/ha（平成27年）であり、国が示している「既成市街地の人口密度の基準である40人/haを下回らないこととすべきである」という基準を満たしています。

今後、本市の人口は減少すると推定されているため、立地適正化計画の推進により、居住誘導区域内の人口密度（平成27年）を維持することをめざします。

指標 1：居住誘導区域への誘導		
評価指標	基準値（平成27年）	目標値（令和22年）
居住誘導区域内人口密度	41.9人/ha	41.9人/ha

※基準値は国勢調査メッシュデータ（500mメッシュ）より算出

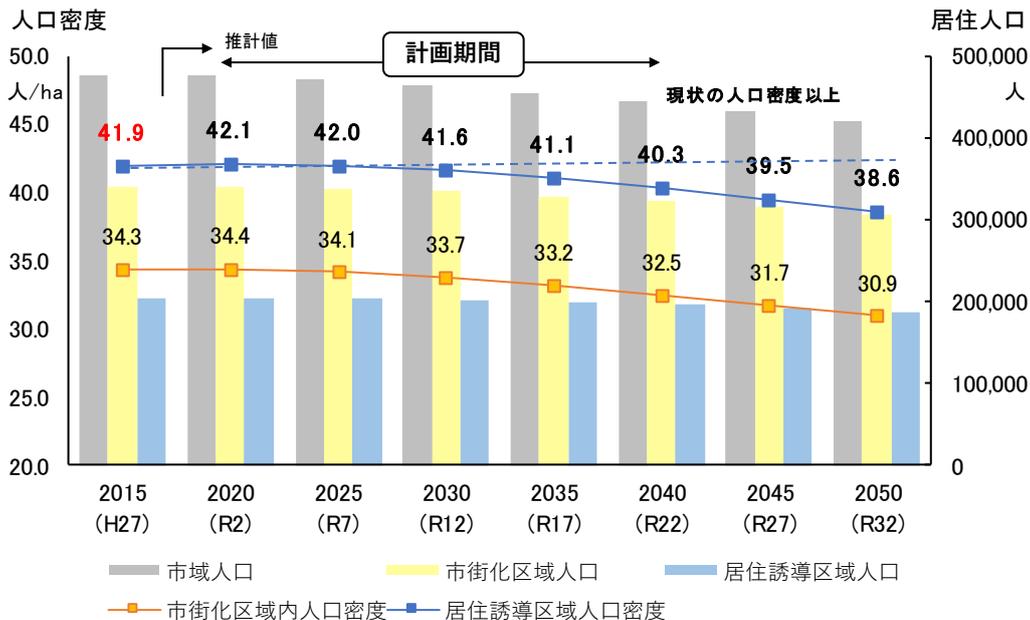


図8-1 将来人口及び居住誘導区域内の人口密度の推移

資料：500mメッシュ別将来推計人口（平成30国政局推計）より倉敷市都市計画課集計・作成  
 原典資料：総務省「平成27年国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（平成29年1月推計）」の推計値、「日本の地域別将来推計人口（平成30年3月推計）」の推計値及び仮定値（生残率、子ども女性比、純移動率）

## (2) 暮らしを支え、活気を生み出す魅力的な拠点の形成

広域拠点である倉敷駅周辺地区において、都市機能の強化が図られることで更なるにぎわいが創出されるため、歩行者数等の増加をめざします。

指標 2：歩行者・自転車通行量（休日）		
評価指標	基準値（令和元年）	目標値（令和12年）
中心市街地 <sup>※1</sup> の歩行者・自転車通行量	116,656 人/日	128,000 人/日

※1：中心市街地活性化基本計画の目標値を算出する調査地点（中心市街地エリア内27箇所における、休日1日の午前10時から午後6時までの歩行者及び自転車通行量）

誘導施設は、効率的なサービスの提供や拠点機能の向上に寄与するため、現在立地する誘導施設の立地を維持することも必要です。このことから、誘導施設として位置づける民間施設の休廃止により都市機能が衰退しないことをめざします。

指標 3：都市機能誘導区域の都市機能の維持【誘導施設の休廃止の届出件数】		
評価指標	基準値 <sup>※2</sup>	目標値 <sup>※3</sup>
誘導施設の休廃止の届出件数	■ ■ 件/5年	0 件/5年

※2：基準値は、令和3年度から令和7年度までの5年間で休廃止届出があったものの累計（令和8年度設定予定）

※3：目標値は、令和18年度から目標年の令和22年度までの5年間で休廃止届出があったものの累計

## (3) ゆとりある良好な居住環境の維持

居住誘導区域外となるゆとりエリアでは、ゆとりある良好な居住環境を維持していくことが必要ですが、無秩序な市街地の拡散を抑制しつつ、ゆとりエリアの居住環境が損なわれないように適切なバランスを保つことが重要です。

このことから、まちづくりに対しての目標値の設定は行いませんが、「居住誘導区域外の届出件数」、「市街化調整区域における開発許可件数」、「土地利用（農地・未利用宅地等）の面積推移」、「空き家件数」などについて、定期的なモニタリングを行い、その実態把握に努めます。

#### (4) 誰もが手軽にいつでも移動できる持続可能な公共交通網の形成

居住誘導区域への居住の誘導や公共交通利用環境の向上の取組により、公共交通のサービス水準が継続的に維持され、中長期的に公共交通の利用者数が維持・増加していくことを見込み、過去5年の年間利用者数のピーク値を基準に、利用者数がそれ以上になることをめざします。

JRについては、本市の場合、利用者数に市外からの来訪者数が多く含まれており、居住の誘導や都市機能の誘導など、立地適正化計画による取組以外による影響（利用者数の変動）が想定されるため、目標値として集計する数値には含めないこととします。

指標4：公共交通の利用者数（JRを除く鉄道・バス）		
評価指標	基準値（平成30年）	目標値※5（令和22年）
水島臨海鉄道・井原鉄道・路線バス（幹線・支線）・コミュニティタクシーの年間利用者数※4	5,323千人/年	5,640千人/年以上

※4：鉄道の年間利用者数は、便宜上「1日あたりの利用者数（計）÷2」を年あたり（×365日）として算出。基準値とする、水島臨海鉄道・井原鉄道・路線バス（幹線・支線）の年間利用者数は、これに路線バスの年間輸送人員（前年度の10/1～該年度の9/30）各路線計）とコミュニティタクシーの利用者数を足し合わせたもの

※5：平成26年度～平成30年度（5年間）の最高値

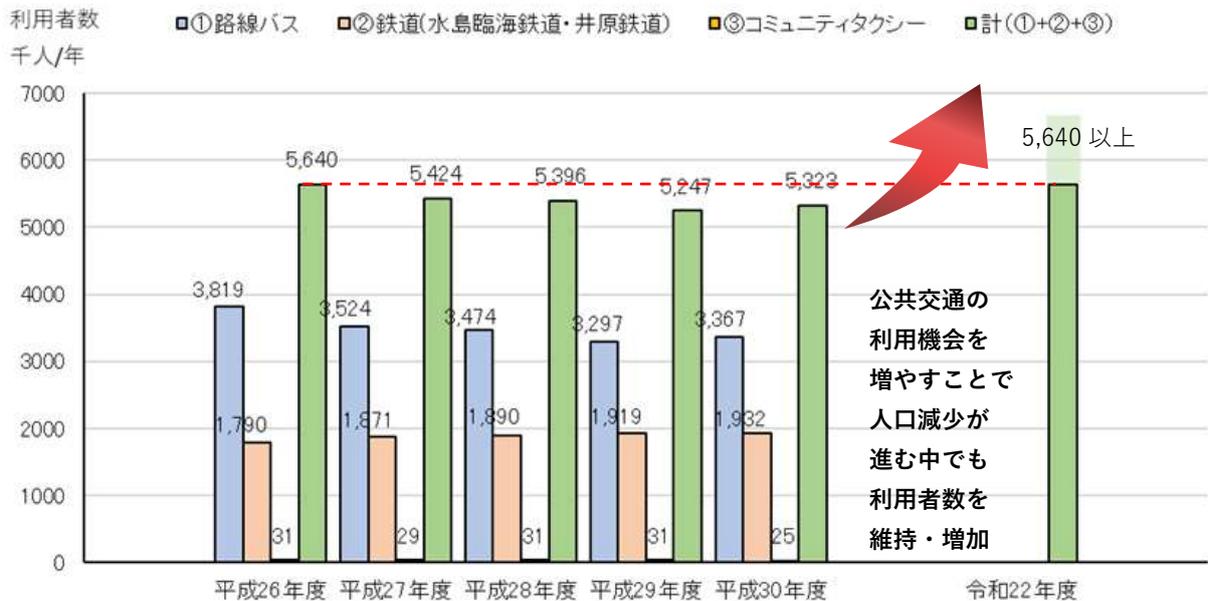


図8-2 公共交通の年間利用者数の推移と目標（JRを除く鉄道・バス）

出典：水島臨海鉄道，井原鉄道，両備ホールディングス，下津井電鉄，井笠バスカンパニーほか

## 8-3 計画の進捗状況に関するモニタリング

設定した目標値の達成により発現される効果の把握や、本計画の進捗状況の確認のため、次に示す項目についてモニタリングを実施します。

### (1) 居住や都市機能の立地誘導・土地利用動向に関するモニタリング

記号	調査項目	モニタリング方法	頻度
A	人口分布： 居住誘導区域内外の人口分布	・各年の住民基本台帳（4月末）による町丁目別の人口 <sup>※1</sup>	毎年
B	誘導効果： 居住誘導区域外での建築・開発	・居住誘導区域外の届出による届出件数	毎年
C	誘導効果： 都市機能誘導区域内外の誘導施設の立地	・都市機能誘導区域外の届出や誘導施設の休廃止の届出，建築確認申請等	毎年
D	地価動向	・地価公示・都道府県地価調査による居住誘導区域，都市機能誘導区域毎の最高・最低・平均価格	毎年
E	開発許可申請件数	・市街化調整区域における開発許可申請件数（都市計画法第34条11号該当）	毎年
F	エリア別の土地利用動向	商業用地の面積	概ね 5年ごと
G		商業地（1ha以上）の面積	
H		公益施設用地の面積	
I		公共空地の面積	
J		宅地の面積	
K		田・畑の面積	
L		未利用宅地の面積	
		・都市計画基礎調査の土地利用現況調査による都市機能誘導区域，居住誘導区域，市街化区域のゆとりエリア，市街化調整区域毎の土地利用区分の面積集計 <sup>※2</sup>	

※1：住民基本台帳人口は，居住誘導区域内外の別には集計されないため，居住誘導区域の境界がまたがる町丁目について，居住誘導区域内外の面積比率により人口を比例配分して算定

※2：都市計画基礎調査のGIS（地理情報システム）データより算出。なお，集計にあたっては，それぞれの地域・地区別に面積を算出

## (2) 計画推進施策に関連するモニタリング項目の設定

記号	分野	調査項目	現状値	関連計画目標値	関連計画
1	全般	現在住んでいるところが住みやすいと感じている人の割合	57.5% (令和元年度)	71.0% (令和12年度)	倉敷市第七次総合計画(3-10)
2	交通	幹線の年間利用者数	3,558,958人 (令和元年度)	3,470,000人 (令和3年度)	倉敷市地域公共交通網形成計画
3		コミュニティタクシーの年間利用者数	27,331人 (令和元年度)	32,800人 (令和3年度)	
4		交通弱者(移動手段がない人)が不便なく移動できていると思っている人の割合	23.0% (令和元年度)	41.0% (令和12年度)	倉敷市第七次総合計画(3-9)
5	緑・公園	身近な都市公園等に歩いていける地域の割合	75.9% (平成26年度)	78.0% (令和7年) 80.0% (令和17年)	倉敷市緑の基本計画
6		身近な地域の緑の量が多いと感じている人の割合	33.9% (平成26年度)	37.1% (令和7年) 40.0% (令和17年)	
7	防災	自主防災組織カバー率	73.3% (令和元年度)	100.0% (令和12年度)	倉敷市第七次総合計画(3-5)
8		住宅の耐震化率	85% (令和元年度)	95% (令和7年度)	倉敷市耐震改修促進計画
9		被災後に応急活動・復旧活動拠点となる建築物の耐震化率	100% (令和元年度)	100% (令和7年度)	
10		被災時に救援活動拠点となる建築物の耐震化率	94% (令和元年度)	95% (令和7年度)	
11		不特定多数の者が利用する建築物の耐震化率	88% (令和元年度)	95% (令和7年度)	
12		その他建築物の耐震化率	86% (令和元年度)	95% (令和7年度)	
13		津波避難ビルの施設数	24箇所 (平成28年度)	27箇所 (令和3年度)	倉敷市国土強靱化計画

記号	分野	調査項目	現状値	関連計画目標値	関連計画
14	住宅	サービス付き高齢者向け住宅の普及数	806戸 (令和元年度)	1,200戸 (令和7年)	倉敷市住生活基本計画
15		新築住宅(戸建て)における認定長期住宅優良住宅の割合	34.9% (令和元年度)	50% (令和7年)	
16		既存住宅(戸建て)の流通シェア	12.5% (令和元年度)	20% (令和7年)	
17	公共施設	公共施設の利用者数 (延べ人数/年度)	4,200千人 (令和元年度)	4,710千人 (令和12年度)	倉敷市第七次総合計画(5-4)
18	市街地活性化	中心市街地の居住人口	7,507人 (令和2年度)	8,000人 (令和7年度)	倉敷市中心市街地活性化基本計画
19		市内商店街の休日一日当たりの通行量	116,656人/休日 (令和元年度)	128,000人/休日 (令和12年度)	倉敷市第七次総合計画(3-8)
20		商業年間商品販売額	1,047,738百万円/年 (平成28年度)	1,152,512百万円/年 (令和8年度)	倉敷市第七次総合計画(2-6)
21	子育て	合計特殊出生率	1.59 (平成30年度)	1.72 (令和7年度)	倉敷市第七次総合計画(第2期倉敷みらい創生戦略)
22	環境	市全域から排出される温室効果ガスの削減割合	6.1% (平成29年度)	11.6% (令和12年度)	クールらしきアクションプラン
23	その他	平均寿命と健康寿命の差	男性1.3年 女性4.0年 (令和元年度)	—	健康らしき21



# 9 施策編

1 立地適正化計画について

2 本市の都市特性と人口の将来見通し

3 解決すべき課題の抽出

4 立地適正化計画の基本的な方針

5 居住誘導区域

6 都市機能誘導区域

7 立地適正化計画の推進施策

8 計画の実現に向けて

9 施策編

10 防災指針

9-1 居住の立地の適正化  
に関する施策

9-2 都市機能の立地の適正化  
に関する施策

9-3 ゆとりエリアのまちづくり  
に関する施策

9-4 持続可能な公共交通網の  
形成に関する施策



# 施策の体系

めざすべきまちづくりの方向性

施策

① 誰もが手軽にいつでも移動できる持続可能な公共交通網の形成

② 誰もが安全・安心・快適・健康に暮らせる生活圏の形成

③ 暮らしを支え、活気を生み出す魅力的な拠点の形成

④ ゆとりある良質な居住環境の維持

## 居住の立地の適正化

### 1 居住エリアの環境向上

- 1-1 コンパクトで利便性の高い市街地の形成
- 1-2 暮らしを支える身近な日常生活サービス機能の立地の適正化
- 1-3 まちづくりと連携した地域包括ケアシステムの推進
- 1-4 フラワーガーデンシティの形成・展開
- 1-5 居住環境づくりと連携したまちなみや景観の保全・形成

### 2 災害リスクに対応した安全・安心な居住環境の形成

- 2-1 水災害に強い浸水対応型のまちづくり
- 2-2 地震・津波に強い防災・減災まちづくり
- 2-3 まちづくりと連携した災害予防

### 3 良質な住宅ストックの形成と住み替えの円滑化

- 3-1 安心して暮らせる良質な住宅ストックの形成
- 3-2 既存住宅の積極的な活用
- 3-3 円滑な住み替えの支援

### 4 居住誘導に向けた公共交通利用環境の向上

- 4-1 幹線サービス強化
- 4-2 交通結節点機能の強化
- 4-3 自転車等の利用環境の向上

## 都市機能の立地の適正化

### 5 拠点の機能強化と都市機能集積地の形成

- 5-1 広域拠点の機能強化
- 5-2 安全・安心な都市機能集積地の形成
- 5-3 国等の支援制度の活用に向けた支援
- 5-4 誘導施設の立地・整備に対する支援

### 6 官民連携によるまちなか再生

- 6-1 官民連携によるまちづくり活動の活性化
- 6-2 都市のスポンジ化対策
- 6-3 居心地が良く歩きたくなるまちなかの形成

### 7 都市機能誘導と連携した公共交通利用環境の向上

- 7-1 交通結節点機能の強化
- 7-2 超高齢化社会に対応したバリアフリー環境の整備
- 7-3 公共交通を優先するまちづくり

### 8 公共施設の適正配置

- 8-1 公共施設の整備・再配置及び公有地等の有効活用

## ゆとりエリアのまちづくり

### 9 地域特性に応じた土地の適正管理と利用の誘導

- 9-1 ゆとりある住環境の形成
- 9-2 無秩序な市街地の拡散抑制

### 10 暮らしを支える交通サービスの維持・確保

- 10-1 暮らしを支える交通サービスの活性化

## 持続可能な公共交通網の形成

### 11 公共交通サービスの向上と利用の促進

- 11-1 鉄道サービスの向上と利用の促進
- 11-2 快適な公共交通の環境づくりによる魅力の向上・利用促進
- 11-3 モビリティ・マネジメントの推進による利用の促進

## 9-1 居住の立地の適正化に関する施策

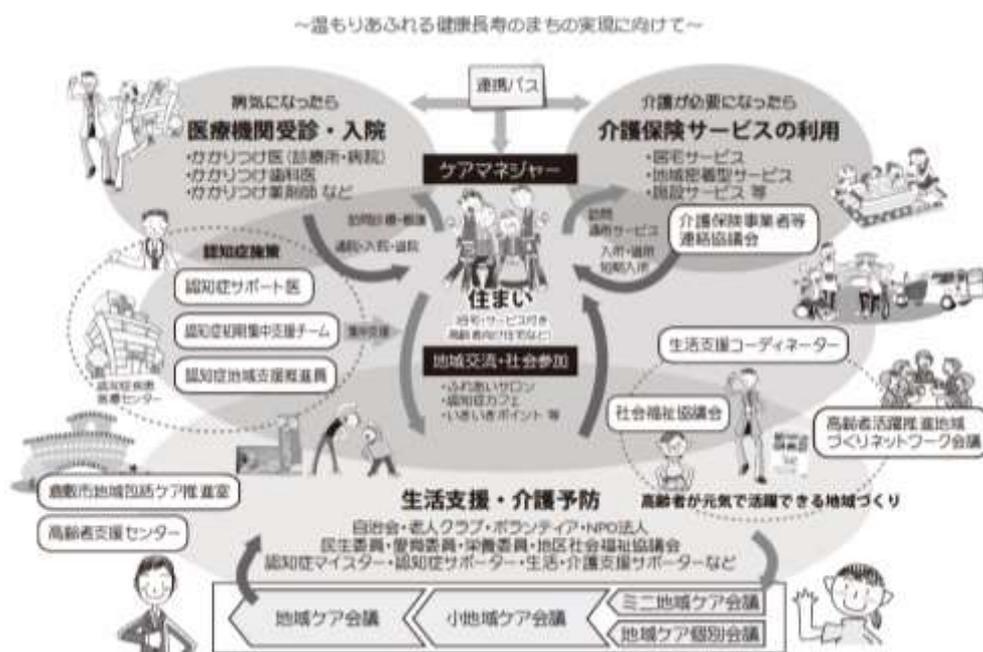
誰もが安全・安心・快適・健康に暮らせる生活圏の形成に向けて

### 1 居住エリアの環境向上

施策 1-1	コンパクトで利便性の高い市街地の形成	
<b>施策の概要</b>	<b>【1】暮らしやすさを向上させる基盤整備・市街地整備</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 市街地の基盤整備やまちなか居住に資する住宅街区の形成など、多様な手法による居住環境の改善や向上に資する市街地整備を総合的かつ集中的に推進します。</li> <li>● 特に、木造老朽家屋の密集や狭隘な生活道路など、居住環境に課題を抱える既存市街地では、都市基盤の整備と併せた建物更新やオープンスペースを創出します。</li> <li>● 安全な歩行空間の確保や自転車走行環境の改善など、歩いて暮らせる、ゆとり・憩い、うるおいのある、安全で暮らしやすい市街地の形成を図ります。</li> </ul>	
<b>取組・事業</b>	① 市街地開発の導入検討 (身の丈にあった柔軟な再開発・土地区画整理事業、優良建築物等整備事業等)	<b>居住誘導区域</b>
	② 街区や宅地の外郭を形成する都市計画道路の整備 ③ 街区を形成する区画道路の整備 ④ 生活道路安全対策(ゾーン30) ⑤ 自転車走行空間の整備	
<b>施策の概要</b>	<b>【2】適切な住宅立地と秩序ある土地利用の誘導</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 居住誘導区域の外で行う一定規模以上の住宅地の開発・住宅建築等については、立地適正化計画に基づく届出制度を活用し、土地開発業者等に対して、災害リスクに関する情報や本計画の趣旨等を積極的に提供することで、災害リスクを踏まえた居住や土地利用の促進を図ります。</li> <li>● 既存市街地では、住宅と商業等の複合的な土地利用による利便性の高い市街地の形成をめざし、土地利用の転換について検討します。</li> <li>● 都市環境の改善等による優良な市街地開発を行う事業に対しては、法定容積率に対し容積率の割増を与える特例制度の適用を検討します。</li> <li>● 居住誘導区域で宅地化が現に進行している地区等では、低未利用土地の集約などにより、宅地や公共施設用地、オープンスペースなどとして、土地の合理的かつ健全な活用を図ります。</li> </ul>	
<b>取組・事業</b>	① 居住誘導区域外の届出制度を活用した情報提供 ② 用途地域の見直し、地区計画制度の活用 ③ 建築基準法の容積率特例制度の活用検討 (高度利用地区、一団地の総合的設計制度等) ④ 低未利用土地権利設定等促進計画の検討 ⑤ 土地区画整理事業等の面的整備を検討	<b>居住誘導区域</b>

<b>施策 1-2</b>	<b>暮らしを支える身近な日常生活サービス機能の立地の適正化</b>	
<b>施策の概要</b>	<b>【1】 居住環境の向上に資する施設の整備</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 医療施設や小売店舗等の日常生活に必要な施設について、居住誘導区域への適切な立地を推進するため、容積率、用途制限の緩和が可能となる誘導地区の指定に向けた検討を進めます。</li> </ul>	
<b>取組・事業</b>	① 都市再生特別措置法に基づく居住環境向上施設及び居住環境向上用途誘導地区の指定に向けた検討	<b>居住誘導区域</b>
<b>施策の概要</b>	<b>【2】 介護・福祉施設、子育て支援施設の立地の適正化</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 誘導施設に位置づけられない分散立地型の介護・福祉施設、子育て支援施設のうち、高齢者や子育て世代の暮らしを支援するため、居住誘導区域での充実が求められる施設について、その整備費等の支援を検討します。</li> <li>● コンパクトなまちづくりと連携し、公立幼稚園・公立保育園の適正な配置を進めます。</li> </ul>	
<b>取組・事業</b>	① 居住誘導区域と連動した倉敷市民間社会福祉施設等整備費補助金等の拡充 ② 居住誘導区域の設定を踏まえた幼稚園の多機能化、認定こども園への移行、幼稚園の統合等	<b>居住誘導区域</b>

<b>施策 1-3</b>	<b>まちづくりと連携した地域包括ケアシステムの推進</b>	
<b>施策の概要</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 住まい・医療・介護・予防・生活支援が連携し、高齢者を地域全体で支えあうネットワーク社会を構築します。</li> </ul>	
<b>取組・事業</b>	① 各種窓口の連携強化・相談体制の充実 ② 倉敷市認知症カフェの拡充 ③ 地域での支えあい活動の場の拡大 等	<b>全市</b>



本市における地域包括ケアシステムのイメージ (今後)

施策1-4 フラワーガーデンシティの形成・展開		
施策の概要	<b>【1】身近な都市公園等の整備・再編</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 利用者ニーズを反映しながら、市民の憩いの場やふれあいの場となる都市公園等の適正配置を進めます。</li> <li>● 多世代の交流等が図れるよう、「まちに開かれ、多様な機能が発揮できる空間」への転換を図るなど、人々が利用したくなる公園・緑地の新たな使い方を検討し、都市公園の再編を進めます。</li> </ul>	
	<b>取組・事業</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 身近に歩いていける街区公園等の整備</li> <li>② 都市公園の再編に向けた調査・検討 (小規模な公園や利用率の低い公園の機能の見直し、利用者ニーズにあった統廃合、隣接施設との一体的な整備など)</li> </ul>	全市
施策の概要	<b>【2】官民連携による緑化の推進や市民緑地・広場の創出</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 積極的に緑化に取り組む地域や事業所等を支援します。</li> <li>● 居住誘導区域での暮らしに、豊かさや安らぎ・うるおいをもたらす花や緑あふれるまちづくりを進めるため、市民・企業等と連携して、市民緑地・広場の創出に向けた仕組みづくりに努めます。</li> </ul>	
	<b>取組・事業</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 居住誘導区域での緑化推進モデル地区・緑化重点地区の指定や助成制度の検討</li> <li>② 開発に伴う緑地の確保等、民有地の緑化推進</li> <li>③ 緑のカーテンの推進（壁面緑化事業）</li> <li>④ 公共施設等の緑化</li> <li>⑤ 市民緑地認定制度の導入に向けた検討</li> </ul>	居住誘導区域
		全市



様々な主体や施設と連携した都市公園のイメージ

資料：国土交通省「都市公園のストック効果向上に向けた手引き」

**【市民緑地認定制度とは】**

民有地を地域住民の利用に供する緑地として設置・管理する者が、設置管理計画を作成し、市区町村長の認定を受けて、一定期間当該緑地を設置・管理・活用する制度

施策 1-5		居住環境づくりと連携したまちなみや景観の保全・形成	
施策の概要	【1】良好なまちなみや景観の保全・形成		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 各地域・地区の景観資源や地形的な特徴のほか、歴史・文化的な背景を生かし、その場所にふさわしい個性的で魅力的な町並み景観の形成を推進します。特に、居住誘導区域内の建築物の高さに関する誘導基準を定め、住宅地景観の一体的な空間の創出に努めます。</li> <li>● 良好な景観の形成と風致を維持するとともに、公衆に対する危害を防止するため、形状、面積、色彩、意匠等、必要な規制の基準を定めます。</li> <li>● 景観に配慮した公共事業により、地域の価値向上や豊かさをもたらし、後世に伝える資産となるよう、良質な公共空間を創出します。</li> </ul>		
取組・事業	<ol style="list-style-type: none"> <li>① 倉敷市景観計画に基づく一定規模以上の建築物の形態意匠等の誘導（地域との調和、配置、緑化、高さ、色彩等）</li> <li>② 地区計画による建築物の規制・誘導（用途、規模・高さ、色彩、壁面後退、緑化等）</li> <li>③ 景観資源を活用したまちづくりの推進（屋外広告物モデル地区における不適格広告物の除去に対する補助制度の創設）</li> <li>④ 屋外広告物の安全性等の向上（有資格者による点検の義務化（一定の高さを超えるもの）、張り紙の撤去、違反広告物の指導等）</li> <li>⑤ 公共事業景観ガイドラインによる良質な公共空間の創出</li> </ol>	全市	
施策の概要	【2】歴史的な地域資源を生かしたまちづくり		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 美観地区などの歴史的な町並みを保存・継承するとともに、NPO・市民団体等と協働し、維持・保全活動を推進します。</li> </ul>		
取組・事業	<ol style="list-style-type: none"> <li>① 保存地区内における建造物の修理等に対する助成（伝統的建造物群保存地区、伝統美観保存地区、町並み保存地区）</li> <li>② 旧街道景観整備事業（阿知2・3丁目、川西町）</li> <li>③ NPO・市民団体との協働による歴史的な町並み保存活動の推進</li> </ol>	全市	

## 2 災害リスクに対応した安全・安心な居住環境の形成

施策 2-1 水災害に強い浸水対応型のまちづくり	
<b>施策の概要</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 主要排水施設の増強等や老朽化した施設の改築，更新等の長寿命化及び機能強化による雨水対策を推進します。</li> <li>● 雨水貯留機能の確保に向け，内水被害の軽減に資する雨水流出抑制施設等の設置に対する支援拡充を検討します。</li> <li>● 浸水に強い住宅の建て方等について，知識や工夫の普及を図ります。</li> <li>● 浸水時に指定された避難所に避難することが困難な地区では，必要に応じて新たな避難地の整備や，命を守るために緊急的に身の安全を確保するための身近な「浸水時緊急避難場所」を設けます。</li> <li>● 車を利用して避難することも踏まえた安全・安心な避難経路を確保するため，関係機関との連携により，避難時に支障となる狭隘道路の解消や水路への転落防止対策に努めます。また，地域との協働により避難所等への誘導や浸水深を示す標識の設置等に取り組みます。</li> </ul>
<b>取組・事業</b>	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 70%;"> <ol style="list-style-type: none"> <li>① 主要排水施設の増強 (排水路，下水道管きよ，ポンプ場等の増強，雨水貯留管やバイパス管の新設，老朽化した下水管路施設や排水施設の改築・更新等)</li> <li>② 雨水貯留施設の設置支援の周知・拡充 (雨水流出抑制施設設置補助金)</li> <li>③ 住宅設計における浸水対策等の周知</li> <li>④ 浸水時緊急避難場所の整備・指定</li> <li>⑤ 避難地・避難路等の検討・整備 (都市防災総合推進事業)</li> <li>⑥ 避難所等への誘導 (まるごとまちごとハザードマップ等)</li> </ol> </div> <div style="width: 25%; text-align: center; vertical-align: middle;"> <b>全市</b> </div> </div>

**施策 2-2 地震・津波に強い防災・減災まちづくり**

<b>施策の概要</b>	<b>【1】地震等に強いまちづくり</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 狭隘な生活道路や木造家屋が密集した市街地などでは、老朽家屋の建替えや耐震化を促進するとともに、火災発生時の緊急車両の通行を確保するため、道路基盤の整備を推進します。</li> <li>● 道路や公園等の整備により、火災延焼を防ぐ空間を創出することで、災害に強い市街地を形成します。</li> <li>● 耐震・耐火性を備えた建物への更新（建て替え、共同化など）やオープンスペースを確保するなど、密集市街地の解消を図ります。</li> <li>● 電柱倒壊の防止対策を進めるとともに、緊急輸送道路や避難路の整備を進めます。</li> <li>● 車を利用して避難することも踏まえた安全な避難経路を確保するとともに、住宅密集地における一次避難地や火災の延焼防止となる公園を適正に配置します。</li> <li>● 大規模盛土造成地の滑動崩落への対策を進めるため、市民への情報提供を図るとともに、耐震化等による安全対策を検討します。</li> <li>● 住宅等の不燃化・耐震化を促進するとともに、道路等の公共施設、ライフライン等の耐震化を推進します。</li> </ul>	
<b>取組・事業</b>	① 狭隘道路の解消 ② 市街地整備事業の推進 （土地区画整理事業，市街地再開発事業等）	<b>居住誘導区域</b>
	③ 無電柱化の促進 ④ 都市計画道路の整備 ⑤ 避難地・避難路等の検討・整備 （都市防災総合推進事業） ⑥ 大規模盛土造成地の安全対策の検討 （宅地耐震化推進事業，大規模盛土造成地マップの周知） ⑦ 不燃化・耐震化に向けた各種取組 （建築物の不燃化・耐震化，ブロック塀の耐震化，道路・橋梁，上下水道・交通施設等の耐震化等）	<b>全市</b>

<b>施策の概要</b>	<b>【2】津波に強いまちづくり</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 津波発生後、直ちに津波の影響を受けない高台などの安全な場所に避難ができるよう、一次避難地や避難経路を確保します。</li> <li>● 津波に対応した「指定緊急避難場所」や民間施設等を活用した「津波避難ビル」など、津波避難場所等の拡充を図るとともに、津波ハザードマップの作成（更新）により、津波の危険性の周知に努めます。</li> <li>● 津波浸水区域内の行政関連施設や要配慮者に関わる施設の耐浪化を進めるとともに、施設配置の見直し等、地域の実情にあわせた対策を検討します。</li> </ul>	
<b>取組・事業</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>① 津波に対する安全な建築物の情報提供 （津波に対し構造耐力上安全な建築物の設計法等に係る技術的助言，津波避難ビル等の構造上の要件に係る暫定指針等）</li> <li>② 高台避難地・避難路等の検討・整備 （都市防災総合推進事業）</li> <li>③ 津波避難場所等の拡充 （指定緊急避難場所，津波避難ビル）</li> </ol>	<b>全市</b>

**施策 2-3 まちづくりと連携した災害予防**

施策の概要	【1】治水・砂防対策等の推進	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 国・県・市の連携・協力により、河川改修等のハード対策の促進や適切な維持管理に努めるとともに、各河川・ダムの管理者・自治体等が連携・協力して、高梁川流域におけるソフト対策など、流域治水に取り組みます。</li> <li>● 土砂災害の危険性を有する区域では、砂防堰堤や急傾斜地崩壊対策施設等、砂防関連施設の整備を促進します。</li> <li>● 高潮等による被害を防止するため、河川堤防及び河川構造物の防災対策と機能確保に取り組みます。</li> </ul>	
取組・事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 国・県・市等の連携によるハード・ソフトを併せた治水対策・維持管理等 (河川改修, 河道掘削・樹木伐開, 高梁川水害タイムライン等)</li> <li>② 真備緊急治水対策プロジェクトの推進 (小田川合流点付替え事業, 小田川等の堤防強化, 小田川の河道掘削, 末政川等小田川支川の堤防嵩上げ, 危機管理型水位計の活用, 防災教育や防災知識の普及, 水防体制の強化等)</li> <li>③ 県と連携した砂防関連施設の整備</li> <li>④ 高潮堤防, 水門, 排水機場等の適切な維持管理</li> </ul>	全市
施策の概要	【2】災害リスクの周知と災害ハザードエリアからの移転支援	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 浸水想定区域や土砂災害警戒区域等、防災上考慮すべきハザードエリアでの災害リスクの周知を図るとともに、警戒避難体制の整備・強化に努めます。</li> <li>● 土砂災害による人的被害を防止するため、がけ地の崩落等による危険が著しい区域にある危険住宅については、移転や除却などによる被害防止対策を推進するなど、居住誘導区域への住み替えを誘導するための支援を検討します。</li> <li>● 土砂災害特別警戒区域等（災害レッドゾーン）における自己の業務用施設（店舗、病院、社会福祉施設、旅館、ホテル、工場等）の開発を原則禁止する。また、市街化調整区域の災害ハザードエリアでは、住宅等の開発許可を厳格化します。</li> <li>● 災害レッドゾーン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箇所では、住民意向等を踏まえたうえで、新規住宅立地を抑制する規制などの導入を検討します。</li> </ul> <p style="text-align: right;"><b>【⇒施策 9-2：無秩序な市街地の拡散抑制】</b></p>	
取組・事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 各種ハザードマップの随時見直し、周知の徹底 (洪水・土砂災害, 津波, 内水等)</li> <li>② 土砂災害警戒区域を表示する看板等の設置検討</li> <li>③ 倉敷市がけ地近接等危険住宅移転事業費補助金</li> </ul>	全市
	<ul style="list-style-type: none"> <li>④ 災害ハザードエリアにおける開発許可の厳格化</li> <li>⑤ 災害ハザードエリアでの土地利用規制・建築規制等に向けた検討</li> </ul>	居住誘導区域外

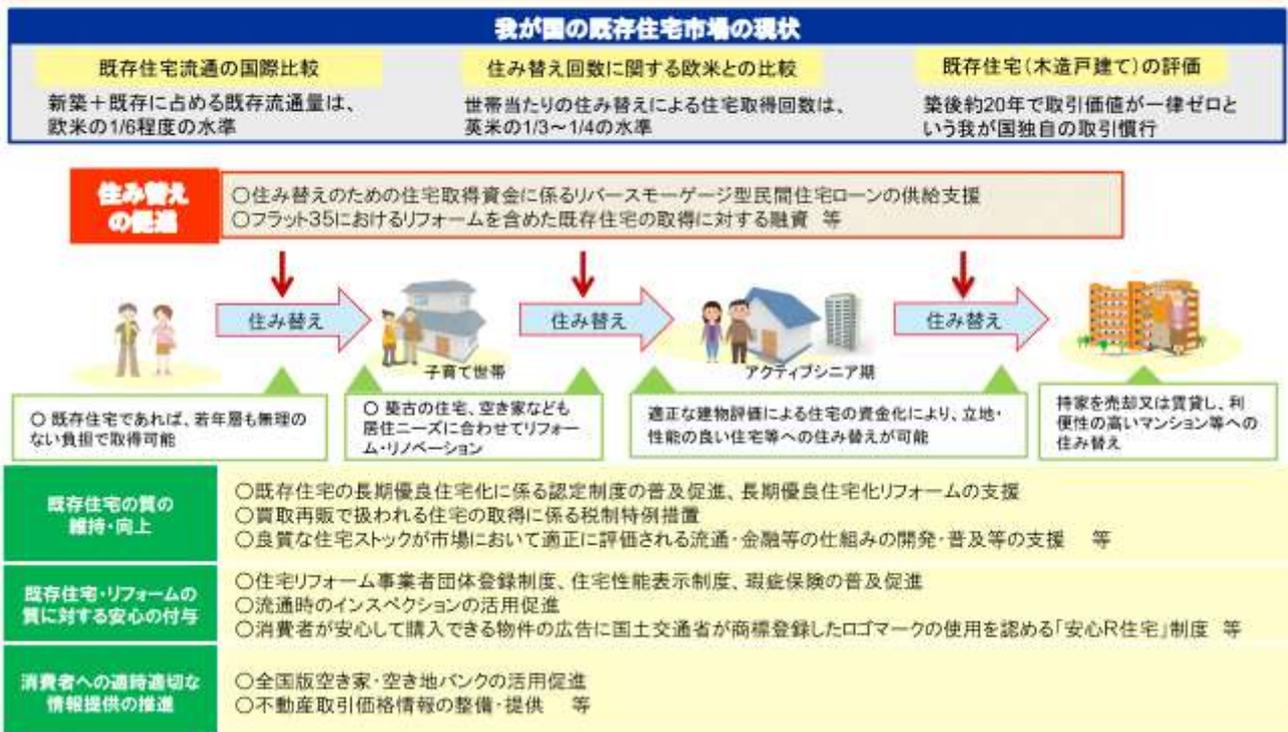
<p><b>施策の概要</b></p>	<p><b>【3】地域・企業と連携した防災・減災体制の推進</b></p>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 要配慮者が円滑に避難できる支援体制の構築に向け、自主防災組織の育成に努めます。</li> <li>● 地域の防災意識と災害対応力の向上を図るため、住民による地区防災計画や防災マップの作成支援、防災教育の推進、避難行動要支援者の避難対策を推進します。</li> <li>● 住民による相互の連絡体制の構築や高齢者等への声かけ、マイ・タイムラインの作成等、「自助」、「共助」による住民の早期避難を促す避難体制づくりを促進します。</li> <li>● 浸水想定区域や土砂災害警戒区域内にある要配慮者が利用する施設において、施設利用者の円滑かつ迅速な避難経路の確保を図るため、施設管理者に対して、避難誘導や教育・訓練等に関する事項を定めた計画の作成を支援します。</li> <li>● 防災や避難等に関する情報が、住民に迅速かつ分かりやすく提供・周知できるよう、あらゆる手段により伝達できる環境を整備します。</li> <li>● 企業の防災組織との連携を強化し、災害対応のための協定の締結を進めます。</li> <li>● 事業者が被災後早期復旧するための、事業継続計画（BCP）の策定を支援します。</li> </ul>	
<p><b>取組・事業</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>① 自主防災組織への支援 （自主防災組織活動支援事業）</li> <li>② 協働による地区防災計画の策定 （地区防災計画作成推進事業）</li> <li>③ 防災意識・知識向上のための教育・支援等 （防災啓発事業）</li> <li>④ マイ・タイムラインの策定支援</li> <li>⑤ 分かりやすい避難情報の提供 （マスメディア、ホームページ、ソーシャルメディア、防災無線等）</li> <li>⑥ 防災意識の向上につながる資料の保存・活用</li> <li>⑦ 避難確保計画の作成支援</li> <li>⑧ 各種支援団体との災害対応のための連携協定の締結</li> <li>⑨ がんばる中小企業応援事業費補助金（BCP 策定支援）の普及啓発</li> </ol>	<p><b>全市</b></p>

### 3 良質な住宅ストックの形成と住み替えの円滑化

施策3-1 安心して暮らせる良質な住宅ストックの形成		
施策の概要	<b>【1】高齢者・障がい者等が暮らしやすい住まいづくり</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 地域優良賃貸住宅やサービス付き高齢者向け住宅等，高齢者や障がい者等が安心して暮らせる賃貸住宅や民間住宅でのセーフティネット住宅について，まちなかへの供給を促進します。</li> <li>● 住宅のバリアフリー改修を促進します。</li> </ul>	
取組・事業	① サービス付き高齢者向け住宅等の供給促進 （制度の周知，登録制度の普及促進） ② 住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度及び改修事業の周知 ③ 住宅のバリアフリー改修に係る固定資産税の減額制度の周知	全市
施策の概要	<b>【2】子育てしやすい住まいづくり</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 子育て世代の居住の安定を図るため，賃貸しやすく，良好な居住水準を保てるよう，良質な住宅の供給を促進します。</li> </ul>	
取組・事業	① 子育て世帯向け賃貸住宅の供給促進 （地域優良賃貸住宅の供給促進のための検討） ② 子育て世代に役立つ情報提供 （相談窓口の設置，三世帯同居等に役立つ住宅情報の提供）	居住誘導区域
	③ 長期優良住宅化リフォーム推進事業の周知	全市
施策の概要	<b>【3】省エネ・エコ住宅の普及</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 都市の脱炭素化に資する省エネルギー性能の高い建築物や環境に配慮した住宅の建築を促進します。</li> <li>● 地球温暖化防止に向けて，家庭からの温室効果ガス排出抑制を図るため，省エネ・エコ住宅の普及を促進します。</li> </ul>	
取組・事業	① 省エネルギー住宅に関する制度の情報提供	全市
	② 倉敷市戸建住宅用太陽光発電システム設置費補助制度の拡充検討	居住誘導区域
	③ 倉敷市次世代エコハウス整備促進補助制度の拡充検討	
	④ 倉敷市創エネ・低炭素住宅促進補助制度の拡充検討	
施策の概要	<b>【4】的確な市営住宅の供給</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 建替え時期を迎えた市営住宅については，建設年度や立地条件，団地規模，需給等を総合的に勘案し，居住者のニーズも踏まえたうえで，公共交通の利便性が高い場所等，適正な場所での集約統合に努めます。</li> </ul>	
取組・事業	① 福祉施策等と連携した公営住宅供給の検討	全市

<b>施策3-2 既存住宅の積極的な活用</b>	
<b>施策の概要</b>	● 活用可能な空き家等を若者層や子育て世代などに魅力のある住宅として再生するとともに、店舗などの事業拠点や地域コミュニティの拠点などに活用することで、エリアの価値向上、地域の活性化や町並み保存等を促進します。
<b>取組・事業</b>	① 空き家を住宅として活用するための改修費用への支援 ② 空き家等の活用や流通促進に向けた空き家等の情報提供・マッチングの仕組み（空き家バンク機能等）の検討 ③ 空き家・空室等を住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅として活用する改修費用の支援の検討
	<b>居住誘導区域</b>

既存住宅の質の維持・向上、適正な建物評価ルールの定着等により既存住宅・リフォーム市場の活性化を図り、ライフスタイル・ライフステージに応じた住み替えの円滑化を図る。



### 国土交通省等による既存住宅・リフォーム市場活性化による住み替えの促進の取組

資料：国土交通省「コンパクトシティの形成に関連する支援施策集」

施策3-3 円滑な住み替えの支援	
施策の概要	<b>【1】安心して住宅取得・賃貸等ができる環境の整備</b> ● 住宅取得や賃貸において、わかりやすく適切な判断ができるよう、住宅に関する情報提供や相談体制を構築し、居住選択の拡大を図ります。
	① 住宅関連支援制度の統括情報の提供、相談体制の充実等 <span style="float: right;"><b>全市</b></span>
施策の概要	<b>【2】子育て世代等に対する住み替え支援</b> ● 結婚や出産を契機とした住宅取得や住み替えの支援を検討します。
	① 結婚や出産を契機とした転入・転居世帯への支援の検討 <span style="float: right;"><b>全市</b></span>
施策の概要	<b>【3】高齢者世帯の住み替え支援</b> ● 高齢者世帯等に対して、郊外部の戸建住宅からまちなかへの住み替えを支援します。 ● 健やかなシニアライフの実現に向けた住み替えの支援を検討します。
	① 高齢者住み替え支援制度や持ち家資産活用制度（リバースモーゲージ、サブリース）の普及・啓発に向けた情報提供、相談窓口の充実 ② サービス付き高齢者向け住宅整備事業の周知 <span style="float: right;"><b>全市</b></span>
施策の概要	<b>【4】移住・定住の促進</b> ● 首都圏等、県外・高梁川流域圏外からの移住希望者など、新たな居住者が定住しやすい環境づくり、移住支援を行います。
	① 移住希望者のためのお試し住宅の提供 ② 移住希望者のための支援・相談窓口の設置 ③ 移住支援情報の周知 <span style="float: right;"><b>全市</b></span>

## 4 居住誘導に向けた公共交通利用環境の向上

施策 4-1 幹線のサービス強化	
施策の概要	● 市内交通の骨格として、地域・地区間を結ぶ鉄道，路線バス（幹線）のサービスを強化し，利便性と快適性の向上を図ります。
取組・事業	① 利便性の高い運行時間帯，運行回数の確保 ② 交通事業者間での連携による利用しやすいダイヤの確保 （乗り換えしやすい接続ダイヤ/利用者にとって覚えやすいパターンダイヤの維持・検討）

居住誘導区域

### 利便性の高い運行回数

朝（始発～10時台）	1時間あたり2回以上※
夕（16時台～20時台）	
その他の時間帯	2時間あたり1回以上※
合計	1日あたり26回以上※

※往復運行で1回

施策 4-2 交通結節点機能の強化	
施策の概要	● 乗継拠点の環境整備を進め，利便性向上を図ります。 ● 乗り継ぎや目的地として多くの人の利用が見込まれる主要な停留所の環境整備を進め，快適性向上を図ります。
取組・事業	① 乗継拠点の整備・改善 （乗り継ぎ動線の案内等） ② 主要な停留所における待合環境の整備 （上屋・ベンチ等の整備）

居住誘導区域

施策 4-3 自転車等の利用環境の向上	
施策の概要	● 鉄道や路線バスの利用圏域を拡大するため，自転車等の利用環境向上により，公共交通利用者の拡大を図ります。
取組・事業	① サイクル&ライド自転車駐車場の整備 ② 既存自転車駐車場の利用環境の向上や効率的な運用 （整理・美化・空きスペースへの誘導等）

居住誘導区域

## 9-2 都市機能の立地の適正化に関する施策

暮らしを支え、活気を生み出す魅力的な拠点の形成に向けて

### 5 拠点の機能強化と都市機能集積地の形成

#### 施策 5-1 広域拠点の機能強化

##### 【1】 倉敷駅と周辺市街地の一体的再構築（駅まち再構築）

- 施策の概要**
- 倉敷駅周辺総合整備計画で位置づける賑わい形成ゾーン（高次都市機能誘導ゾーン）では、高梁川流域圏の連携中枢都市としての玄関口にふさわしい都市機能の更新、良好な都市景観、安全で快適な都市環境を創造するため、土地の合理的かつ健全な高度利用を図るための市街地再開発事業を推進します。
  - 倉敷駅の利便性・集客力を最大限に活かした高次都市機能を集積・誘導し、交流や滞留の促進を図るため、駅に隣接する地区の再整備に向けた検討を進めます。
  - 倉敷駅の交通結節性の強化（駅や駅前広場のリニューアル）により、賑わいを生む駅周辺のポテンシャルの向上を図ります。

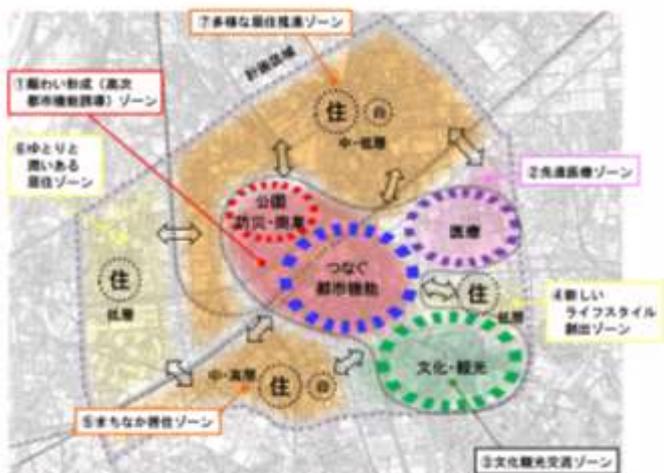
##### 【⇒施策 7-1：交通結節点機能の強化】

- （都）駅前古城池霞橋線沿線の東西市街地等、建物・都市基盤等の老朽化が進む街区では、市街地開発事業の取組により、防災性の高い建物への新・改築への誘導を検討します。
- 地区内に虫食い状に立地する小規模駐車場については、その集約化と土地の高度利用を図るため、多様で柔軟な市街地整備手法の活用による環境改善を検討します。

##### 【⇒施策 6-2：都市のスポンジ化対策】

- 取組・事業**
- ① 倉敷市阿知 3 丁目東地区第一種市街地再開発事業
  - ② 倉敷駅周辺の再開発と倉敷駅前広場の再整備に向けた検討
  - ③ 市街地開発の導入検討【再掲】  
（身の丈にあった柔軟な再開発・土地区画整理事業、優良建築物等整備事業等）

都市機能  
誘導区域



倉敷駅周辺の土地利用計画図

出典：倉敷駅周辺総合整備計画



倉敷市阿知 3 丁目東地区第一種市街地再開発事業

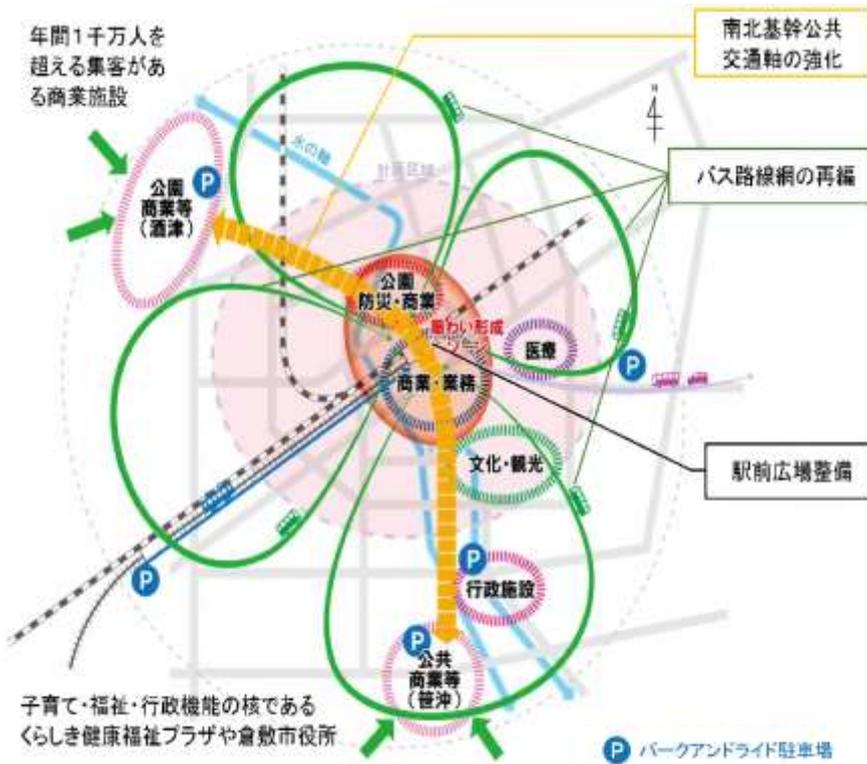
出典：倉敷市阿知 3 丁目東地区市街地再開発組合

<b>施策の概要</b>	<p><b>【2】 土地区画整理事業と鉄道高架の整備推進による市街地の一体化</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 倉敷駅北側の市街地では、安全・安心で快適な都市空間をめざしたまちづくりとして、土地区画整理事業を推進し、都市機能と防災機能の強化を図ります。</li> </ul> <p style="text-align: center;"><b>【⇒施策5-2：安全・安心な都市機能集積地の形成】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 倉敷駅周辺の中心市街地を分断する鉄道を連続して高架化することにより、踏切除却や道路との立体交差を一挙に実現し、都市交通の円滑化と安全性の向上、都市機能と防災機能の強化を図り、市街地の一体化を促進します。</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 倉敷駅周辺第二土地区画整理事業</li> <li>② 倉敷駅付近連続立体交差事業<sup>※1</sup></li> <li>③ 高架側道や関連道路の整備<sup>※2</sup></li> </ul> <p>※1,2：事業について関係機関と協議が調ったものではありません</p>	<b>都市機能 誘導区域</b>



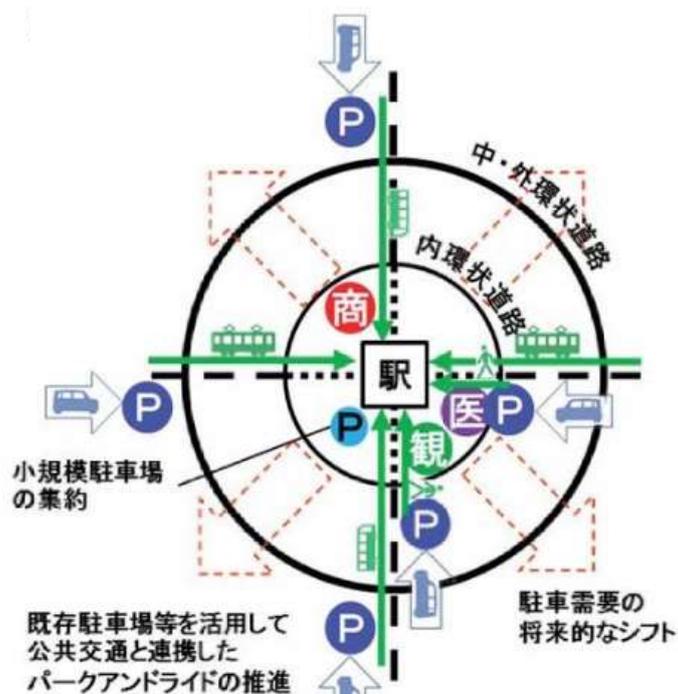
防災性や利便性の高い市街地形成のイメージ  
(倉敷駅周辺第二土地区画整理事業)

<b>施策の概要</b>	<b>【3】 広域拠点の骨格となる放射状・環状道路等の整備</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 鉄道南北市街地の連携強化，倉敷駅へのアクセス向上，通過交通の排除，防災性の向上等に資する放射状道路と環状道路等の整備を推進します。</li> </ul>	
<b>取組・事業</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 環状道路（都）北浜日吉線の整備 等</li> <li>② 倉敷駅付近連続立体交差事業<sup>*1</sup>【再掲】</li> <li>③ 高架側道や関連道路の整備<sup>*2</sup>【再掲】</li> </ul> <small>※1,2：事業について関係機関と協議が調ったものではありません</small>	<b>都市機能 誘導区域</b>
<b>施策の概要</b>	<b>【4】 歩行者・自転車にやさしいまちづくり</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 倉敷駅を中心に歩行者が様々な経路を選択できるよう，特色ある複数の歩行者動線を確保するとともに，道路空間や交通の状況に応じて，適切な自転車走行空間や駐輪場の確保を図ります。</li> </ul>	
<b>取組・事業</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 歩行者動線の整備 (水辺の遊歩道やまちかど広場等)</li> <li>② 自転車走行空間や駐輪場整備の検討</li> </ul>	<b>都市機能 誘導区域</b>
<b>施策の概要</b>	<b>【5】 公共交通ネットワークの再編</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 倉敷駅を中心とする南北基幹公共交通軸として，酒津～倉敷駅～倉敷美観地区～笹沖間を高頻度運行のバス路線で繋がります。</li> <li>● 南北基幹公共交通軸を補完するバス路線網の再編により，道路整備等と併せて，様々な都市機能や住宅地をつなぐなど，利便性と快適性の向上を図ります。</li> </ul> <p style="text-align: right;"><b>【⇒施策7-3：公共交通を優先するまちづくり】</b></p>	
<b>取組・事業</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 南北基幹公共交通軸の強化と公共交通ネットワークの再編</li> </ul>	<b>都市機能 誘導区域</b>
<b>施策の概要</b>	<b>【6】 駐車場の整備・再配置</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 将来の需給バランスに応じた適切な駐車場の整備誘導を図るとともに，駐車場供給量不足及び中心部への自家用車等の流入抑制対策として，各環状道路と放射状道路の交差部付近の既存駐車場等を活用し，公共交通と連携したパークアンドライドを推進します。</li> <li>● 地区内に虫食い状に立地する小規模駐車場については，その集約化と土地の高度利用を図るため，多様で柔軟な市街地整備手法の活用による環境改善を検討します。【再掲】</li> <li>● 歩行者動線を考慮した駐車場の配置の適正化を検討します。</li> </ul>	
<b>取組・事業</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>① パーク＆ライド駐車場整備の検討</li> <li>② 駐車場配置適正化区域の指定検討</li> </ul>	<b>都市機能 誘導区域</b>



- 倉敷駅を中心とする南北基幹公共交通軸の強化  
 乗り継ぎなしで、酒津（公園，商業施設等）～倉敷駅（公園，商業施設等）～倉敷美観地区（文化・観光施設）～笹沖（公共，商業施設等）を高頻度運行（約10分間隔）でつなぎます。
- 基幹公共交通軸を補完するバス路線網の再編  
 道路整備等と併せて，様々な都市機能や住宅地をつなぐバス路線網を再編し，利便性と快適性の向上を図ります。

公共交通ネットワーク再編の方向性  
 （倉敷駅周辺地区）のイメージ  
 出典：倉敷駅周辺総合整備計画



倉敷駅周辺地区の駐車場整備方針図  
 出典：倉敷駅周辺総合整備計画

施策 5-2 安全・安心な都市機能集積地の形成			
施策の概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 誘導施設の立地誘導の促進に資する老朽化した都市基盤の再整備や都市計画施設等の改修を重点的に進めます。</li> <li>● 土地の高度利用を図る地区では、必要に応じて防火地域、準防火地域を拡大するとともに、指定済みの地域では、面的な市街地整備事業を導入するなど、建築物の不燃化、まちの不燃化を図ります。</li> <li>● 災害ハザードエリアに立地する民間の病院、福祉施設等について、都市機能誘導区域へ移転する際の制度の周知とその活用を支援します。</li> </ul>		
取組・事業	<table border="1"> <tr> <td> <ol style="list-style-type: none"> <li>① 倉敷駅周辺第二土地区画整理事業【再掲】</li> <li>② 都市機能集積を促す面的事業による区画道路等の整備の検討</li> <li>③ 官民連携による市街地浸水対策の検討 (雨水貯留施設の整備, 透水性舗装, 雨水浸透ますの設置等)</li> <li>④ 老朽化した道路・橋梁等の都市基盤の再整備や, 下水道, 公園等の都市施設の改修等</li> <li>⑤ 用途地域の変更に伴う防火地域等の指定の検討</li> <li>⑥ 防災移転計画の作成支援</li> </ol> </td> <td>都市機能誘導区域</td> </tr> </table>	<ol style="list-style-type: none"> <li>① 倉敷駅周辺第二土地区画整理事業【再掲】</li> <li>② 都市機能集積を促す面的事業による区画道路等の整備の検討</li> <li>③ 官民連携による市街地浸水対策の検討 (雨水貯留施設の整備, 透水性舗装, 雨水浸透ますの設置等)</li> <li>④ 老朽化した道路・橋梁等の都市基盤の再整備や, 下水道, 公園等の都市施設の改修等</li> <li>⑤ 用途地域の変更に伴う防火地域等の指定の検討</li> <li>⑥ 防災移転計画の作成支援</li> </ol>	都市機能誘導区域
<ol style="list-style-type: none"> <li>① 倉敷駅周辺第二土地区画整理事業【再掲】</li> <li>② 都市機能集積を促す面的事業による区画道路等の整備の検討</li> <li>③ 官民連携による市街地浸水対策の検討 (雨水貯留施設の整備, 透水性舗装, 雨水浸透ますの設置等)</li> <li>④ 老朽化した道路・橋梁等の都市基盤の再整備や, 下水道, 公園等の都市施設の改修等</li> <li>⑤ 用途地域の変更に伴う防火地域等の指定の検討</li> <li>⑥ 防災移転計画の作成支援</li> </ol>	都市機能誘導区域		

<b>施策 5-3</b>	<b>国等の支援制度の活用に向けた支援</b>	
<b>施策の概要</b>	● 国の税制上の特例措置や、(一財)民間都市開発推進機構等による金融支援制度の周知を図ります。	
<b>取組・事業</b>	① 国等による税制優遇措置等の周知等 ② 都市機能整備等に関する各種金融支援の周知等 ③ 都市再生特別措置法に基づく財政支援制度の周知等	<b>都市機能 誘導区域</b>

<b>施策 5-4</b>	<b>誘導施設の立地・整備に対する支援</b>	
<b>施策の概要</b>	<b>【1】 施設整備費等に関する支援</b>	
	● 誘導施設の整備や改修に対する市独自の支援について検討します。	
<b>取組・事業</b>	① 誘導施設(医療施設, 商業施設, 金融施設)に対する雨水貯留施設の設置補助の検討 ② 倉敷市雨水流出抑制施設設置補助金制度の拡充検討	<b>都市機能 誘導区域</b>
<b>施策の概要</b>	<b>【2】 誘導施設の立地に係る容積率の緩和</b>	
	● 誘導施設として位置づける「高次医療施設」, 「一般病院」の整備・更新(増築等を含む)を都市機能誘導区域で行う場合の容積率の緩和について検討します。	
<b>取組・事業</b>	① 特定用途誘導地区の指定(高次医療施設, 一般病院)	<b>都市機能 誘導区域</b>
<b>施策の概要</b>	<b>【3】 誘導施設に関する届出制度の活用</b>	
	● 都市機能誘導区域外における誘導施設の整備動向や, 都市機能誘導区域内における誘導施設の休止・廃止の動きを把握し, 民間事業者等に対して誘導施設の立地誘導の施策に関する情報提供や調整等を行う機会として届出制度を活用します。	
<b>取組・事業</b>	① 届出制度を活用した誘導(物件や支援措置等の情報提供)	<b>都市機能 誘導区域</b>

## 6 官民連携によるまちなか再生

施策 6-1 官民連携によるまちづくり活動の活性化	
施策の概要	<b>【1】まちづくりの担い手育成</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 地域や民間のまちづくり団体と連携し、拠点の活性化等に資するまちづくり活動の担い手となる人材育成を図るため、その仕組みの構築や活動母体の運営に対する支援を行います。また、官民連携で公共空間（道路・公園・広場等）を活用し、まちの賑わい・交流の場を創出します。</li> </ul>
	取組・事業 ① 公共空間（道路・公園・広場等）を活用した社会実験の実施 <span style="float: right;">都市機能誘導区域</span>
施策の概要	<b>【2】エリアマネジメント活動の推進</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 自立・持続的な地域のエリアマネジメントを目的とする事業を行う都市再生推進法人・まちづくり法人等の活動を支援します。</li> </ul>
	取組・事業 ① 認定エリアマネジメント団体への無利子融資 <span style="float: right;">都市機能誘導区域</span>

施策 6-2 都市のスポンジ化対策	
施策の概要	<b>【1】低未利用土地の利活用</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 低未利用土地の適切な管理や集約等による利用の促進を図るための方策について検討を進めます。</li> <li>● 地域コミュニティやまちづくり団体により、低未利用土地を活用した交流広場やコミュニティ施設など、共同で整備・管理する身の回りの公共空間の創出を図ります。</li> </ul>
	取組・事業 ① 低未利用土地の有効活用に向けた調査・検討 <span style="float: right;">都市機能誘導区域</span>
施策の概要	<b>【2】誘導施設に関する届出制度の活用</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 誘導施設として位置づける施設を所有する民間事業者等に対し、誘導施設の休廃止に係る届出を積極的に行ってもらえるよう周知を図ります。</li> </ul>
	取組・事業 ① 休廃止施設の活用を促進するための周知等 <span style="float: right;">都市機能誘導区域</span>

### 施策6-3 居心地が良く歩きたくなるまちなかの形成

#### 施策の概要

- 都市機能誘導区域を車中心から人中心のまちなか空間に転換するため、官民連携により「居心地が良く歩きたくなるまちなか」を形成します。

#### 取組・事業

- ① まちなかウォークアブル区域（賑わいあふれるまちなかづくりに必要な施策を重点的・集中的に講じる区域）の指定及びウォークアブルな空間整備  
（道路、公園、広場等の既存ストックの改修改変、街路の広場化、バリアフリー環境の創出、公共空間の高質化等）
- ② アイレベルの刷新  
（建物1階部分の修景整備）
- ③ 滞在者の快適性の向上  
（滞在環境の向上に関する社会実験や調査）
- ④ 景観の向上  
（景観資源の活用、外観修景、照明施設の整備、道路の美装化等）

都市機能  
誘導区域



#### 「居心地が良く歩きたくなるまちなか」のイメージ

出典：国土交通省 「あなたのまちを、居心地が良く歩きたくなるまちなかへ」

## 7 都市機能誘導と連携した公共交通利用環境の向上

### 施策 7-1 交通結節点機能の強化

<b>施策の概要</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>公共交通機関相互のネットワークを繋ぐ広域交通拠点、交通拠点、乗継拠点において、拠点の特性に応じた整備・改善により、利便性の向上を図ります。</li> </ul>	
<b>取組・事業</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>① 広域交通拠点の整備・改善《倉敷駅》 (水島臨海鉄道・JRの乗り継ぎの利便性を向上、倉敷駅付近連続立体交差事業<sup>*1</sup>【再掲】、鉄道高架に合わせた利便性の高い駅前広場整備<sup>*2</sup>)</li> <li>② 交通拠点の整備・改善《新倉敷駅、児島駅、中庄駅、茶屋町駅》 (案内看板の改善、バリアフリー化など)</li> <li>③ 乗継拠点の整備・改善《吉備真備駅》 (乗り継ぎ動線の案内など)</li> </ol> <p><small>※1,2：事業について関係機関と協議が調ったものではありません</small></p>	<b>都市機能誘導区域</b>

### 施策 7-2 超高齢社会に対応したバリアフリー環境の整備

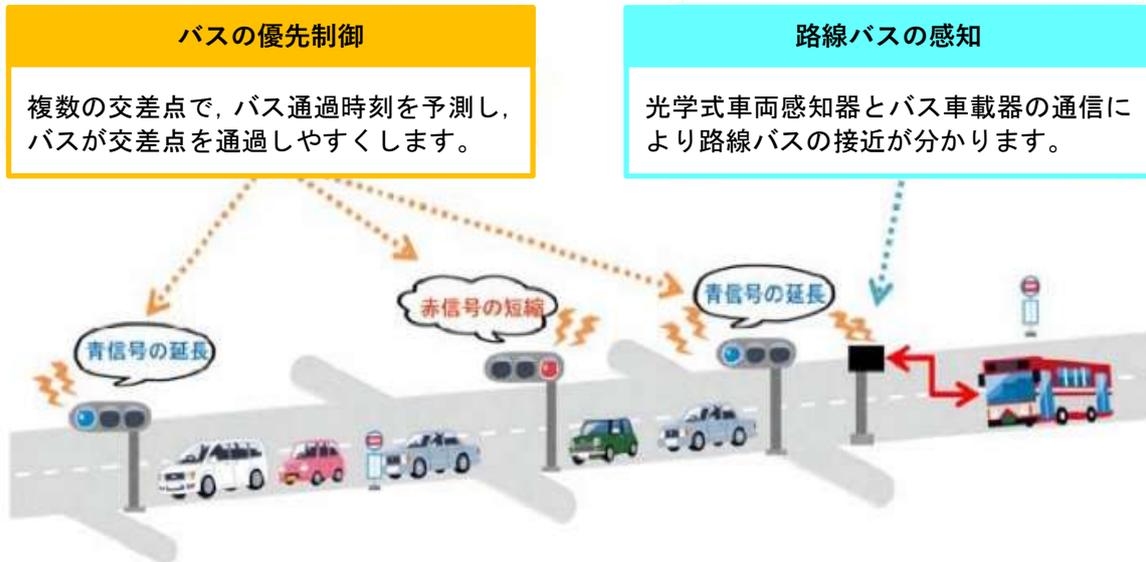
<b>施策の概要</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>高齢者・障がい者等をはじめ、誰もが安全で快適に生活できる市街地となるよう、民間事業者等と連携し、公共交通機関、住宅、建築物、歩行空間、公園等の一体的かつ総合的なバリアフリー化を図ります。</li> </ul>	
<b>取組・事業</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>① 無電柱化やバリアフリーに配慮した歩行空間の整備</li> <li>② 事業者や施設管理者等へのバリアフリーに関する意識の啓発</li> </ol>	<b>都市機能誘導区域</b>



ユニバーサルデザインによるバリアフリー環境の整備イメージ

出典：国土交通省

施策7-3 公共交通を優先するまちづくり	
施策の概要	<b>【1】公共交通での移動が便利な「まちなか空間」の創造</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 中心市街地の回遊性を高めるため、既存のバス路線を活かしたまちなかでの移動ニーズに応える路線展開や、既存の循環路線との連携を強化するとともに、まちなかへの自家用車の流入の抑制に向けた検討など、公共交通の利便性の向上を図ります。</li> </ul>
	① 南北基幹公共交通軸の強化と公共交通ネットワークの再編【再掲】 ② パーク＆ライド駐車場の整備の検討【再掲】 ③ 駐車場配置適正化区域の指定検討【再掲】
取組・事業	① 南北基幹公共交通軸の強化と公共交通ネットワークの再編【再掲】 <b>居住誘導区域</b> ② パーク＆ライド駐車場の整備の検討【再掲】 ③ 駐車場配置適正化区域の指定検討【再掲】 <b>都市機能誘導区域</b>
施策の概要	<b>【2】公共交通を優先する快適な走行環境の整備</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 定時性を高めるため、中心市街地周辺での快適な走行環境の整備を検討します。</li> </ul>
取組・事業	① 路線バスの走行円滑化によるサービス改善 （公共交通優先レーンや公共車両優先システム（PTPS）の研究） <b>居住誘導区域</b>
施策の概要	<b>【3】幹線サービスの強化【再掲】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 市内交通の骨格として、地域・地区間を結ぶ鉄道、路線バス（幹線）のサービスを強化し、利便性や快適性の向上を図ります。</li> </ul>
取組・事業	① 路線バス（幹線）の利便性・快適性の向上【再掲】 <b>居住誘導区域</b>



公共車両優先システム（PTPS）のイメージ

出典：倉敷市地域公共交通網形成計画

## 8 公共施設の適正配置

施策 8-1	公共施設の整備・再配置及び公有地等の有効活用	
<b>施策の概要</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 都市機能誘導区域での公共施設の整備や再配置（集約化，複合化，用途変更）を進めます。</li> <li>● 公共施設の整備・更新にあたっては，計画・設計段階から民間のノウハウを活用して効率的なサービス提供や施設規模の適正化等を検討し，財政支出の削減と平準化を図ります。</li> <li>● 公共施設の再配置に伴い発生する遊休地となる公的不動産（PRE）は，新たな都市機能の整備地等として有効活用に努めます。</li> <li>● 公有地等の賃貸及び売却等の斡旋については，国等とも連携し，効率的かつ効果的に進めます。</li> </ul>	
<b>取組・事業</b>	① 倉敷市公共施設等総合管理計画 個別計画の策定・運用 ② PPP/PFI 等の民間活力の導入手法の検討	<b>全市</b>
	③ （仮称）倉敷市地域創生センター整備事業 （倉敷市阿知3丁目東地区第一種市街地再開発事業） ④ 倉敷北児童センター・老人福祉センター西岡荘再整備事業 ⑤ 栄駅・常盤駅周辺地区（水島）の公共施設の再配置検討 ⑥ 公的不動産（PRE）ポータルサイトへの情報提供	<b>都市機能誘導区域</b>

## 9-3 ゆとりエリアのまちづくりに関する施策

ゆとりある良好な居住環境の維持に向けて

### 9 地域特性に応じた土地の適正管理と利用の誘導

施策 9-1 ゆとりある住環境の形成		
施策の概要	<b>【1】 空き家・跡地等の適正管理</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 空き家の発生抑制・適正管理に取り組みます。</li> <li>● 居住人口の減少により、空き地等が増加しつつある既存集落や住宅団地等において適正な管理を図ることが必要な場合には、居住環境の悪化の防止に努めます。</li> </ul>	
	<table border="1"> <tr> <td> <b>取組・事業</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 空き家等の課題について関心を高めるための意識啓発</li> <li>② 多様な空き家等対策に繋がる相談窓口の充実</li> <li>③ 空き家等の発生抑制のための制度・仕組みの利用促進</li> <li>④ 空き家等の適切な管理を促進するための制度・仕組みの利用促進</li> <li>⑤ 特定空家等の把握と適切な措置</li> </ul> </td> <td style="text-align: center; vertical-align: middle;"><b>全市</b></td> </tr> </table>	<b>取組・事業</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 空き家等の課題について関心を高めるための意識啓発</li> <li>② 多様な空き家等対策に繋がる相談窓口の充実</li> <li>③ 空き家等の発生抑制のための制度・仕組みの利用促進</li> <li>④ 空き家等の適切な管理を促進するための制度・仕組みの利用促進</li> <li>⑤ 特定空家等の把握と適切な措置</li> </ul>
<b>取組・事業</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 空き家等の課題について関心を高めるための意識啓発</li> <li>② 多様な空き家等対策に繋がる相談窓口の充実</li> <li>③ 空き家等の発生抑制のための制度・仕組みの利用促進</li> <li>④ 空き家等の適切な管理を促進するための制度・仕組みの利用促進</li> <li>⑤ 特定空家等の把握と適切な措置</li> </ul>	<b>全市</b>	
施策の概要	<b>【2】 自然環境や営農環境と調和した居住空間の形成</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 市街化調整区域の既存集落では、耕作放棄地の発生防止や農林漁業の振興を図るとともに、地域が主体となったコミュニティの維持や豊かな自然と調和したスローライフの実現に向け、地区計画制度等の活用により都市計画と農業振興が調和した土地利用を検討します。</li> <li>● 首都圏等、県外・高梁川流域圏外からの移住希望者など、新たな居住者が定住しやすい環境づくり、移住支援を行います。【再掲】</li> </ul>	
	<table border="1"> <tr> <td> <b>取組・事業</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 市街化調整区域における地区計画の運用</li> <li>② 遊休農地等の有効活用の検討</li> <li>③ 移住希望者のためのお試し住宅の提供 【再掲】</li> <li>④ 移住希望者のための支援・相談窓口の設置 【再掲】</li> <li>⑤ 移住支援情報の周知 【再掲】</li> </ul> </td> <td style="text-align: center; vertical-align: middle;"><b>ゆとりエリア</b></td> </tr> </table>	<b>取組・事業</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 市街化調整区域における地区計画の運用</li> <li>② 遊休農地等の有効活用の検討</li> <li>③ 移住希望者のためのお試し住宅の提供 【再掲】</li> <li>④ 移住希望者のための支援・相談窓口の設置 【再掲】</li> <li>⑤ 移住支援情報の周知 【再掲】</li> </ul>
<b>取組・事業</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 市街化調整区域における地区計画の運用</li> <li>② 遊休農地等の有効活用の検討</li> <li>③ 移住希望者のためのお試し住宅の提供 【再掲】</li> <li>④ 移住希望者のための支援・相談窓口の設置 【再掲】</li> <li>⑤ 移住支援情報の周知 【再掲】</li> </ul>	<b>ゆとりエリア</b>	

施策 9-2	無秩序な市街地の拡散抑制	
施策の概要	【1】 郊外住宅開発を抑制する規制的手法の導入	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 居住誘導区域を指定しない市街化区域において、都市基盤施設の状況や人口動向等を踏まえ、将来にわたり都市的土地利用が見込まれないと判断される区域では、住民意向等を十分に踏まえたうえで、新規住宅立地の抑制を図るための規制等について導入を検討します。</li> <li>● 特に、土砂災害特別警戒区域等、土砂災害のリスクの高い区域のうち、現状で住宅等の立地が進展していない箇所では、住宅系用途を目的とした開発・建築行為の制限について検討するとともに、災害リスクの将来的な変化を見据え、市街化調整区域への編入を検討します。</li> </ul>	
取組・事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 住民要望等に基づく区域区分の見直しの検討</li> <li>② 土砂災害特別警戒区域の市街化調整区域への編入の検討</li> </ul>	ゆとりエリア (市街化区域)
施策の概要	【2】 市街化調整区域にふさわしい土地利用への誘導	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 都市計画法第34条第11号に基づく倉敷市条例の廃止等により、無秩序な市街地拡散の抑制に努めます。</li> <li>● 農業振興地域制度の適切な運用により、農林業との調和を図り、優良農地や自然環境の保全を図ります。</li> </ul>	
取組・事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 都市計画法第34条第11号に基づく倉敷市条例の廃止等に向けた検討</li> <li>② 農業振興地域制度の適切な運用</li> </ul>	ゆとりエリア (市街化調整区域)

## 10 暮らしを支える交通サービスの維持・確保

施策 10-1 暮らしを支える交通サービスの活性化	
施策の概要	<b>【1】地域・地区内交通の活性化</b> ● 地域・地区内交通としての路線バス（支線）・タクシーについて、日常生活に利用できるサービスレベルの確保をめざします。
取組・事業	① 日常生活に利用できる最低限の運行時間帯、運行回数の確保 ② 幹線との乗り継ぎ環境の向上（ダイヤの整備・周知等） ③ タクシーを活用した生活支援（買い物代行・妊婦タクシー等） <span style="float: right;">ゆとりエリア</span>
施策の概要	<b>【2】コミュニティタクシー等の普及・拡大</b> ● 地域等が主体となって運営するコミュニティタクシーを新たに導入する地域や利用しやすい環境づくりを支援することで、普及促進を図ります。また、導入しやすく、利用しやすい制度への見直しを検討します。
取組・事業	① 乗合タクシー運行費補助 ② 出前講座の開催 ③ 需要予測、試験運行等による本格運行可能性の検証 ④ 導入しやすく、利用しやすい制度の検討 <span style="float: right;">ゆとりエリア</span>

### 日常生活に利用できる最低限の運行時間帯・運行回数

朝（始発～10時台）	1時間あたり1回以上※
夕（16時台～20時台）	
その他の時間帯	2時間あたり1回以上※

※往復運行で1回とする。



コミュニティタクシー（西坂地区）の様子

## 9-4 持続可能な公共交通網の形成に関する施策

誰もが手軽にいつでも移動できる持続可能な公共交通網の形成に向けて

### 11 公共交通サービスの向上と利用の促進

施策 11-1 鉄道サービスの向上と利用の促進			
施策の概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 地域住民と鉄道事業者の協働により、鉄道駅周辺環境の整備や沿線の魅力を発信するなど、鉄道を活かしたまちづくりに取り組むことで、より多くの人に愛され、また利用される鉄道をめざします。</li> </ul>		
取組・事業	<table border="1"> <tr> <td>                     ① 駅周辺環境の向上や沿線の魅力についての情報提供                      （駅広場への植栽、駅の美化、沿線の施設・イベント案内パンフレットの作成等）                       ② 「愛される鉄道」への取組や「使える鉄道」の情報提供                      （車両の装飾、接続ダイヤやパターンダイヤの導入等）                 </td> <td style="text-align: center; vertical-align: middle;"><b>全市</b></td> </tr> </table>	① 駅周辺環境の向上や沿線の魅力についての情報提供 （駅広場への植栽、駅の美化、沿線の施設・イベント案内パンフレットの作成等）  ② 「愛される鉄道」への取組や「使える鉄道」の情報提供 （車両の装飾、接続ダイヤやパターンダイヤの導入等）	<b>全市</b>
① 駅周辺環境の向上や沿線の魅力についての情報提供 （駅広場への植栽、駅の美化、沿線の施設・イベント案内パンフレットの作成等）  ② 「愛される鉄道」への取組や「使える鉄道」の情報提供 （車両の装飾、接続ダイヤやパターンダイヤの導入等）	<b>全市</b>		

施策 11-2 快適な公共交通の環境づくりによる魅力の向上・利用促進			
施策の概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 交通系ICカードやバスロケーションシステムなどにより、利便性の高いサービスを提供し、公共交通を利用したくなる環境をつくれます。</li> <li>● おでかけの足として「使える公共交通」とするため、市民・来訪者にわかりやすい情報提供などにより、誰もが気持ちよく利用できる環境をつくれます。</li> </ul>		
取組・事業	<table border="1"> <tr> <td>                     ① 交通系ICカード・バスロケーションシステムの導入・改善・利用促進                       ② わかりやすい情報の提供                      （公共交通マップや総合時刻表の作成、情報案内板や経路案内の改善等）                       ③ 乗務員の接遇や利用者等のマナーの向上                      （利用者意見を取り入れた接遇改善、車内提示物でのマナー周知等）                 </td> <td style="text-align: center; vertical-align: middle;"><b>全市</b></td> </tr> </table>	① 交通系ICカード・バスロケーションシステムの導入・改善・利用促進  ② わかりやすい情報の提供 （公共交通マップや総合時刻表の作成、情報案内板や経路案内の改善等）  ③ 乗務員の接遇や利用者等のマナーの向上 （利用者意見を取り入れた接遇改善、車内提示物でのマナー周知等）	<b>全市</b>
① 交通系ICカード・バスロケーションシステムの導入・改善・利用促進  ② わかりやすい情報の提供 （公共交通マップや総合時刻表の作成、情報案内板や経路案内の改善等）  ③ 乗務員の接遇や利用者等のマナーの向上 （利用者意見を取り入れた接遇改善、車内提示物でのマナー周知等）	<b>全市</b>		

施策 11-3 モビリティ・マネジメントの推進による利用の促進			
施策の概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 過度な自家用車利用から公共交通利用への転換を図るため、学校、地域企業等を対象としたモビリティ・マネジメントを推進します。</li> </ul>		
取組・事業	<table border="1"> <tr> <td>① 学校・企業等を対象としたモビリティ・マネジメントの推進                      （鉄道・バス教室の開催、ノーマイカー通勤の実施、おかやま愛カード（運転免許証自主返納カード）の普及推奨 等）</td> <td style="text-align: center; vertical-align: middle;"><b>全市</b></td> </tr> </table>	① 学校・企業等を対象としたモビリティ・マネジメントの推進 （鉄道・バス教室の開催、ノーマイカー通勤の実施、おかやま愛カード（運転免許証自主返納カード）の普及推奨 等）	<b>全市</b>
① 学校・企業等を対象としたモビリティ・マネジメントの推進 （鉄道・バス教室の開催、ノーマイカー通勤の実施、おかやま愛カード（運転免許証自主返納カード）の普及推奨 等）	<b>全市</b>		

#### 【モビリティ・マネジメントとは？】

ひとり一人の住民や、一つ一つの職場組織等に働きかけ、「過度に自動車に頼る生活」から「公共交通や徒歩などを含めた多様な交通手段を適度に『かしこく』利用する生活」へと少しずつ、自発的に変えていくことを促す、コミュニケーションを中心とした一連の取組

# 10 防災指針

1 立地適正化計画について

2 本市の都市特性と人口の将来見通し

3 解決すべき課題の抽出

4 立地適正化計画の基本的な方針

5 居住誘導区域

6 都市機能誘導区域

7 立地適正化計画の推進施策

8 計画の実現に向けて

9 施策編

10 防災指針

- 10-1 基本的な考え方
- 10-2 災害リスクの分析
- 10-3 防災まちづくりにおける課題の整理
- 10-4 取組の方針
- 10-5 具体的な取組とスケジュール
- 10-6 目標値の設定
- 10-7 今後の進め方



# 10 防災指針（都市の防災に関する機能の確保に関する指針）

## 10-1 基本的な考え方

### (1) 立地適正化計画と防災まちづくりの連携

我が国の都市における防災は、関東大震災、阪神・淡路大震災の被害を教訓とした建築物の耐火等を中心に、これまで様々な対策が進められてきましたが、一方で東日本大震災による津波被害や南海トラフ巨大地震の懸念等を踏まえ、様々な災害に対応したまちづくりが求められています。

このような中、平成30年7月豪雨災害をはじめ、全国各地で河川堤防の決壊等による浸水や土砂災害などが発生し、人命や家屋、社会経済に甚大な被害が生じており、今後も気候変動の影響から、更に降雨量の増加や海面水位の上昇により、水災害が頻発・激甚化することが懸念されます。

このため、立地適正化計画に基づいてコンパクトなまちづくりを推進するうえでは、防災の観点も考慮したまちづくりを連携して進めていくことが必要です。

### (2) 防災指針の基本的な考え方

様々な災害のうち、洪水、雨水出水、津波等による浸水エリアは広範囲におよび、本市においては既に市街地が形成されていることから、この範囲を居住誘導区域から全て除くことは現実的に困難な状況です。

また、地震については、影響の範囲や程度を測地的に定め、居住誘導区域から除外することにも限界があります。

このため、居住誘導区域における災害リスクをできる限り回避、あるいは低減させるため、必要な防災・減災対策を「防災指針」に定め、計画的に実施します。

(3) 検討フロー

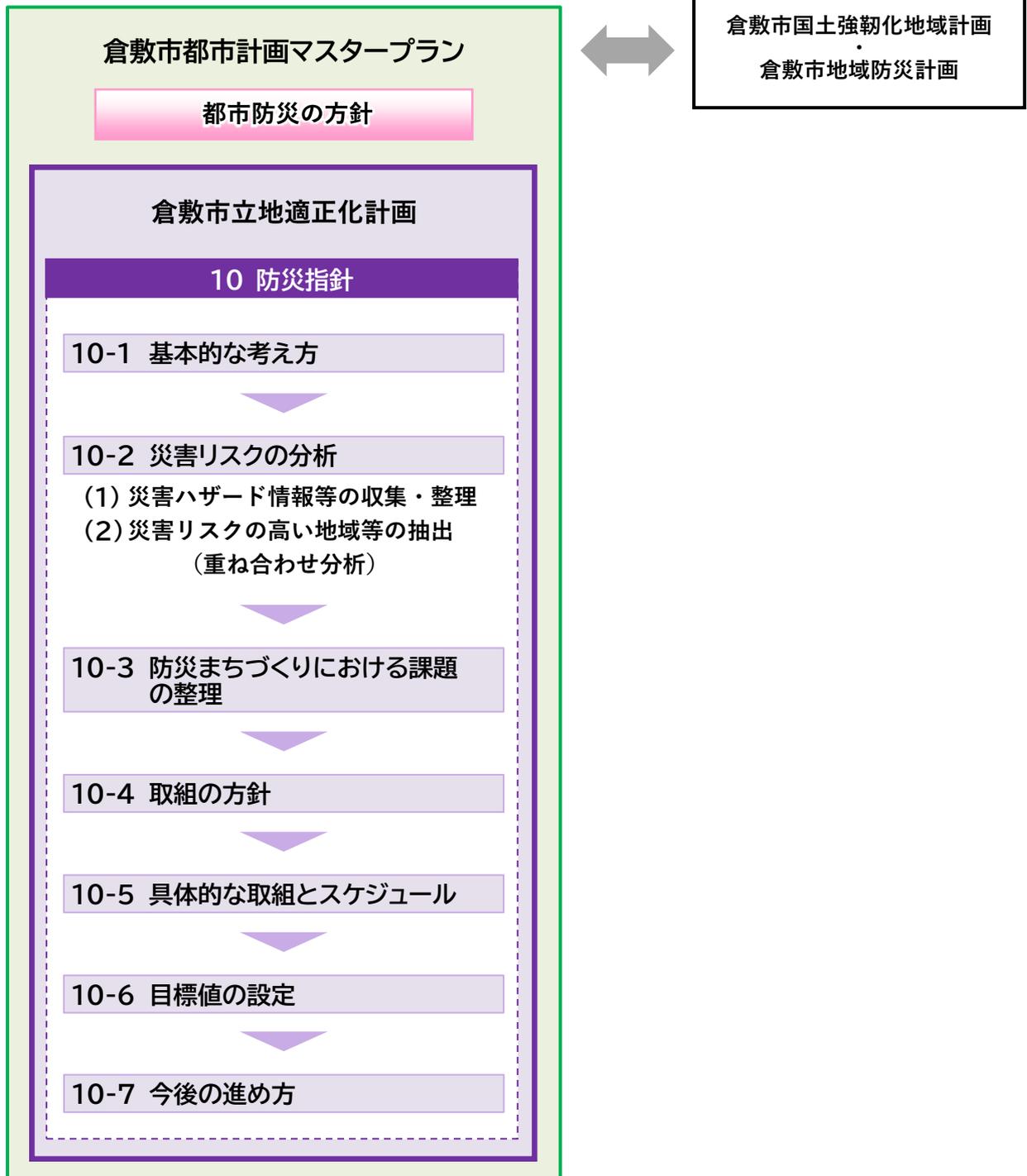


図10-1 検討フロー

## 10-2 災害リスクの分析

### (1) 災害ハザード情報等の収集・整理

表10-1 ハザード情報

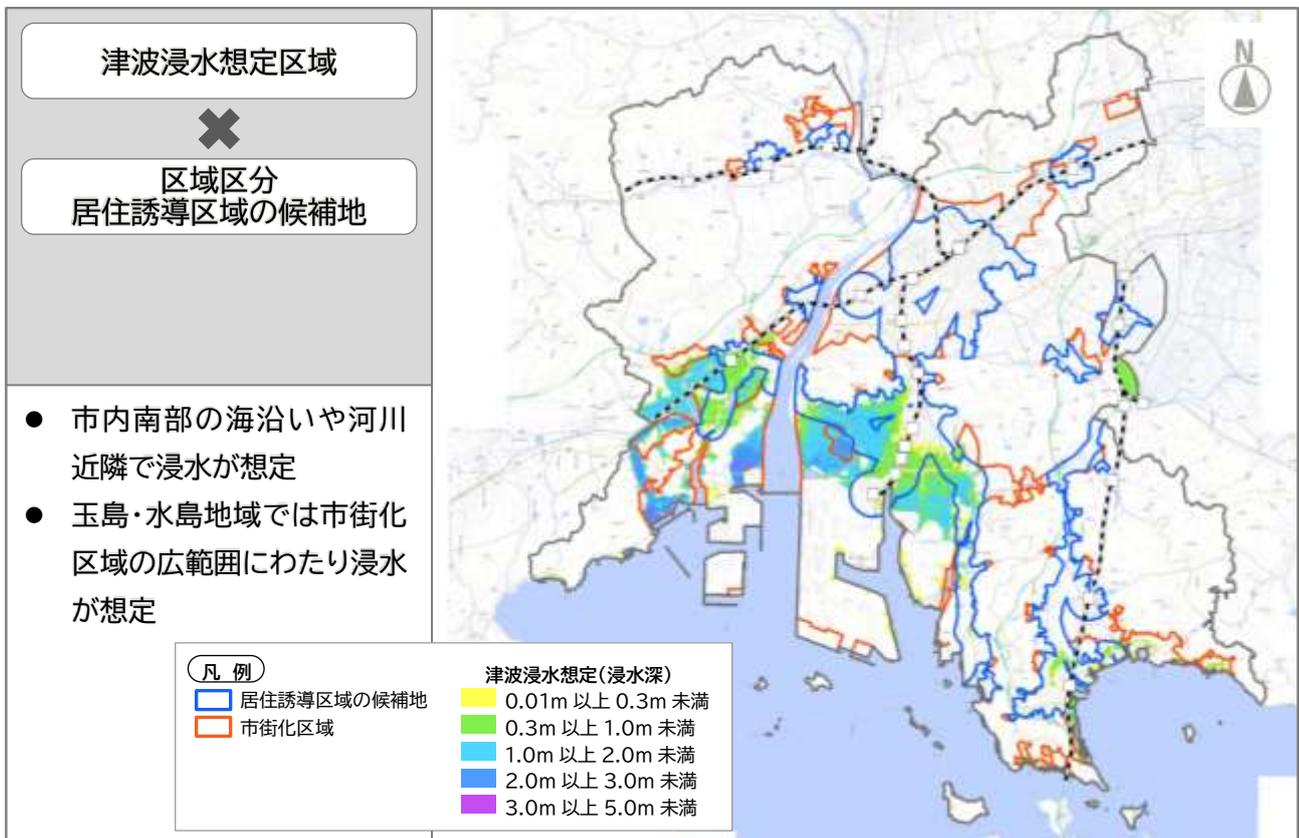
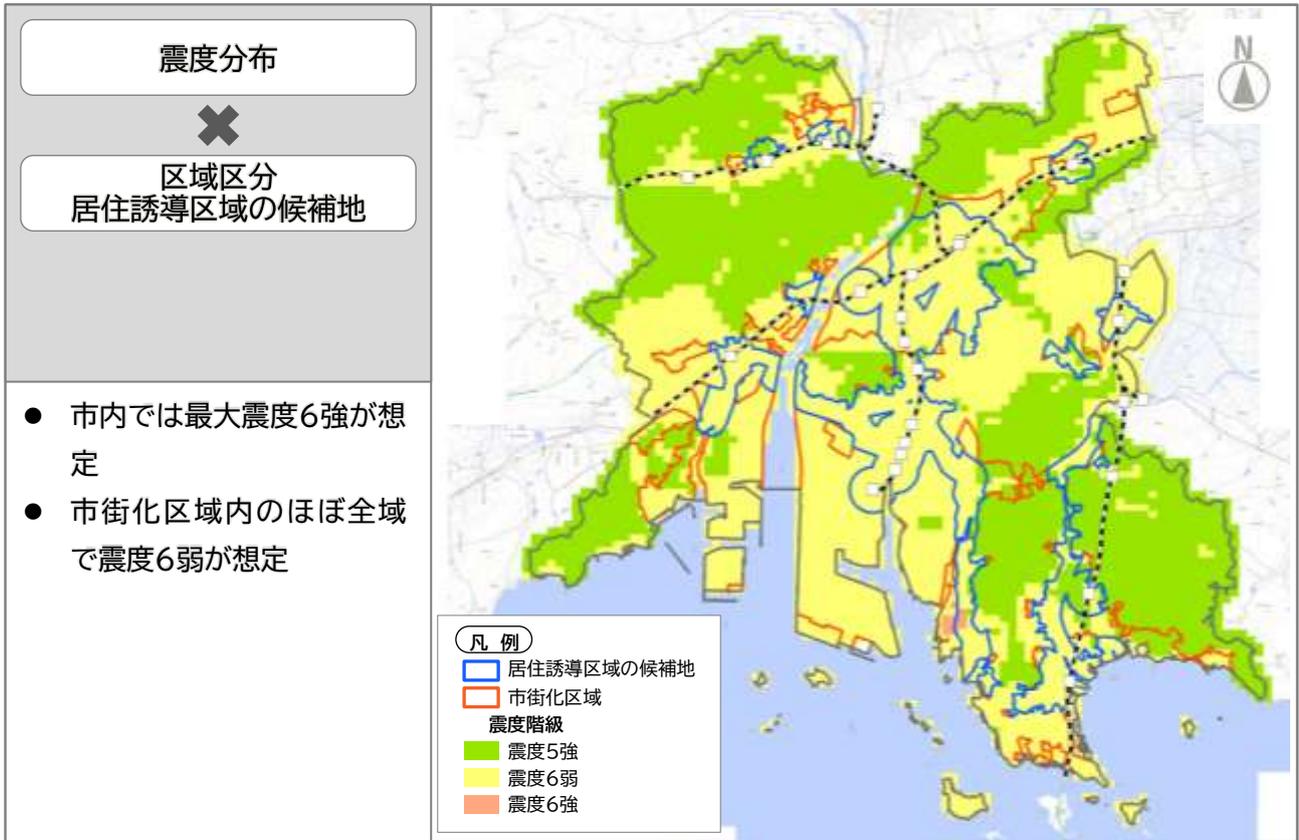
災害種別	ハザード情報等	出典
地震	震度分布	岡山県震度分布図
	液状化危険度分布	岡山県液状化危険度分布図
津波	津波浸水想定区域	岡山県津波浸水想定図
洪水	洪水浸水想定区域（計画規模）	岡山県浸水想定区域図 倉敷市洪水・土砂災害ハザードマップ
雨水出水	内水浸水想定区域（想定最大規模）	倉敷市内水ハザードマップ
	内水床上浸水実績	倉敷市雨水管理総合計画
土砂災害	土砂災害特別警戒区域（指定前含む）	岡山県土砂災害情報・特別警戒情報
	土砂災害警戒区域（指定前含む）	岡山県土砂災害情報・特別警戒情報
	急傾斜地崩壊危険区域（未対策）	岡山県
その他	大規模盛土造成地	倉敷市大規模盛土造成地マップ
	治水地形分類図	国土地理院
	デジタル標高地形図	国土地理院
	旧版地形図	国土地理院

表10-2 都市の情報

項目	情報
人口	人口分布（H27国勢調査）、R22将来人口（社人研推計結果）
都市計画情報	区域区分、居住誘導区域など
都市機能	施設（病院、商業、子育て支援、行政、高齢者、障がい者など） 避難所分布（指定避難所、緊急避難場所）

## (2) 災害リスクの高い地域等の抽出(重ね合わせ分析)

収集・整理したハザード情報と都市の情報を重ね合わせるにより、災害リスクの分析を行い、災害リスクの高い地域を抽出します。



津波浸水想定区域



区域区分

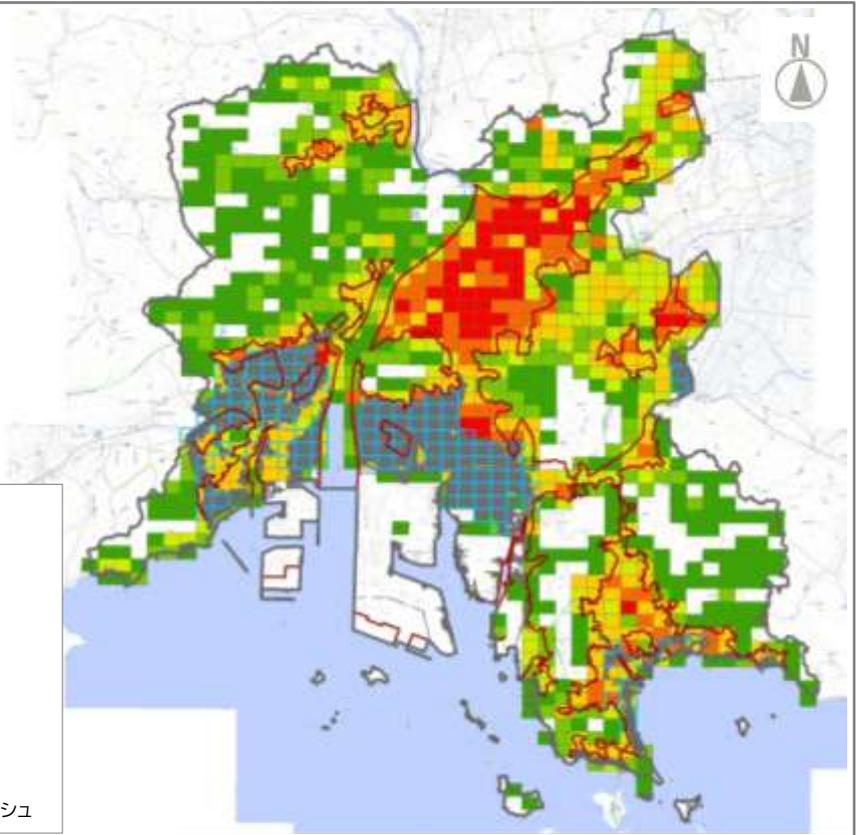


人口分布

- 浸水区域に約8万人が居住

凡例

- 市街化区域
- 人口メッシュ
  - 1人~100人
  - 100人~250人
  - 250人~500人
  - 500人~1000人
  - 1000人~1500人
  - 1500人以上
- 津波
  - 津波浸水想定区域
  - 津波浸水想定区域内人口メッシュ



洪水浸水想定区域  
(計画規模)

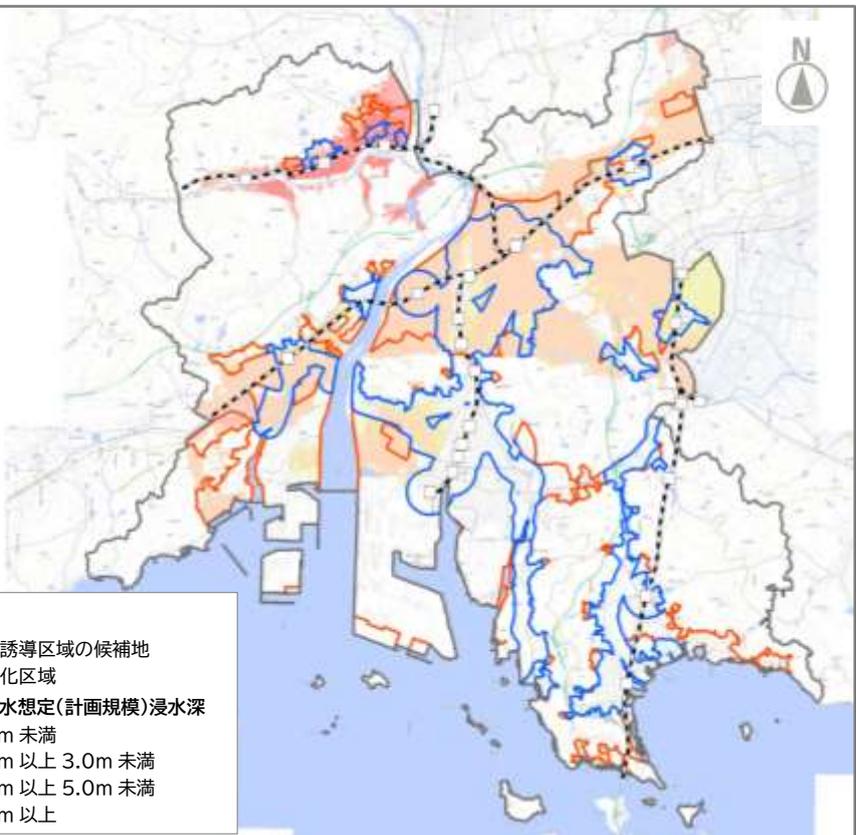


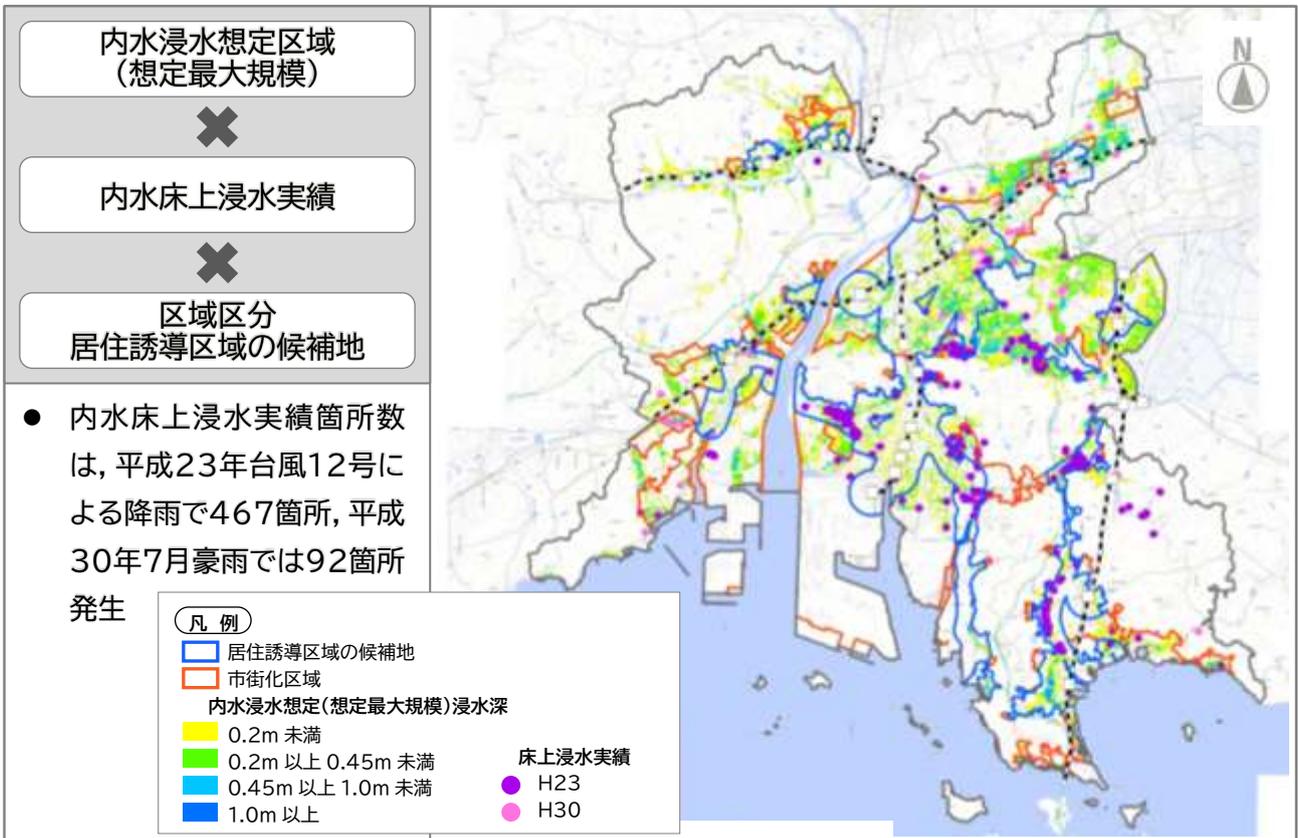
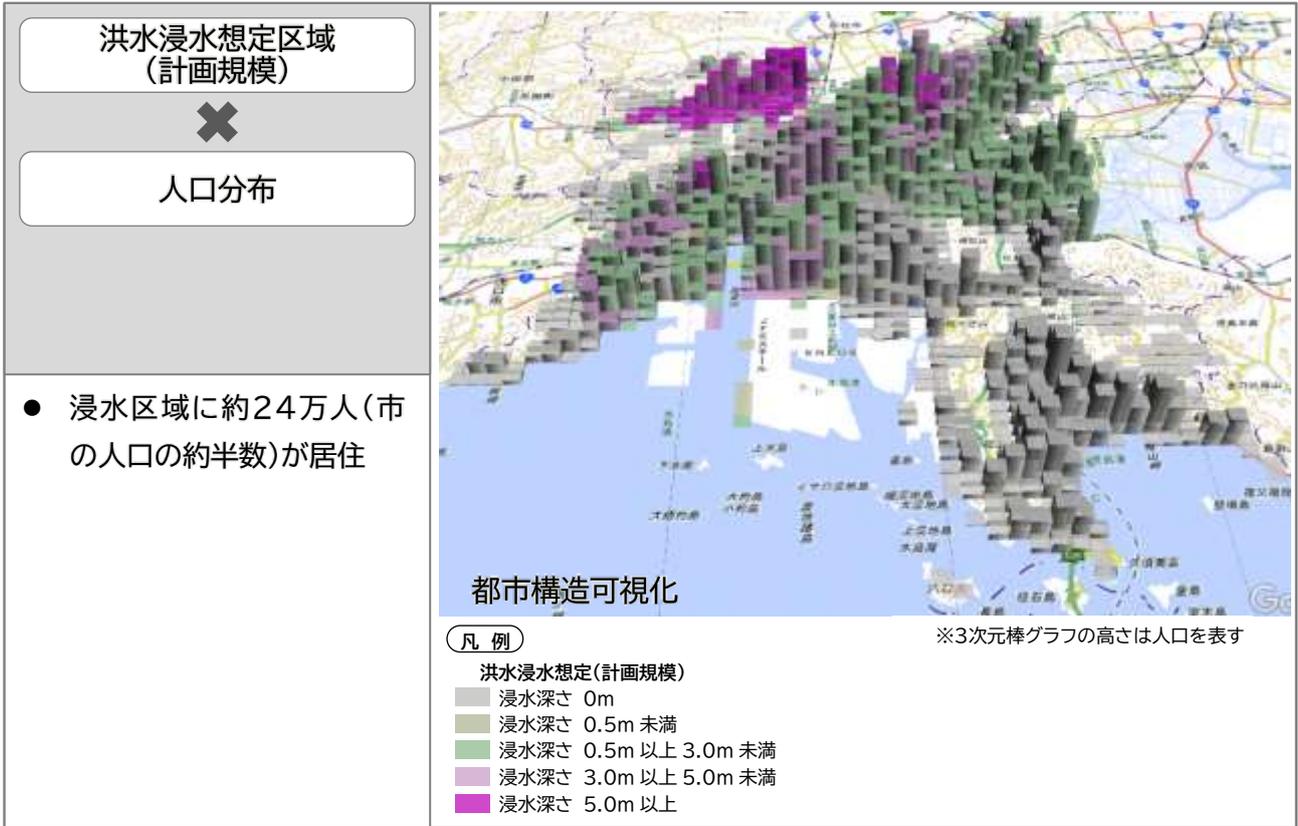
区域区分  
居住誘導区域の候補地

- 高梁川・小田川等の氾濫により浸水が想定される区域が広く存在
- 中心市街地の大部分が浸水することが想定
- 市街化区域のうち約3割が浸水

凡例

- 居住誘導区域の候補地
- 市街化区域
- 洪水浸水想定(計画規模)浸水深
  - 0.5m 未満
  - 0.5m 以上 3.0m 未満
  - 3.0m 以上 5.0m 未満
  - 5.0m 以上



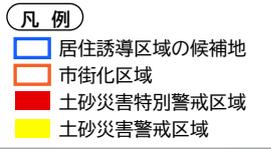
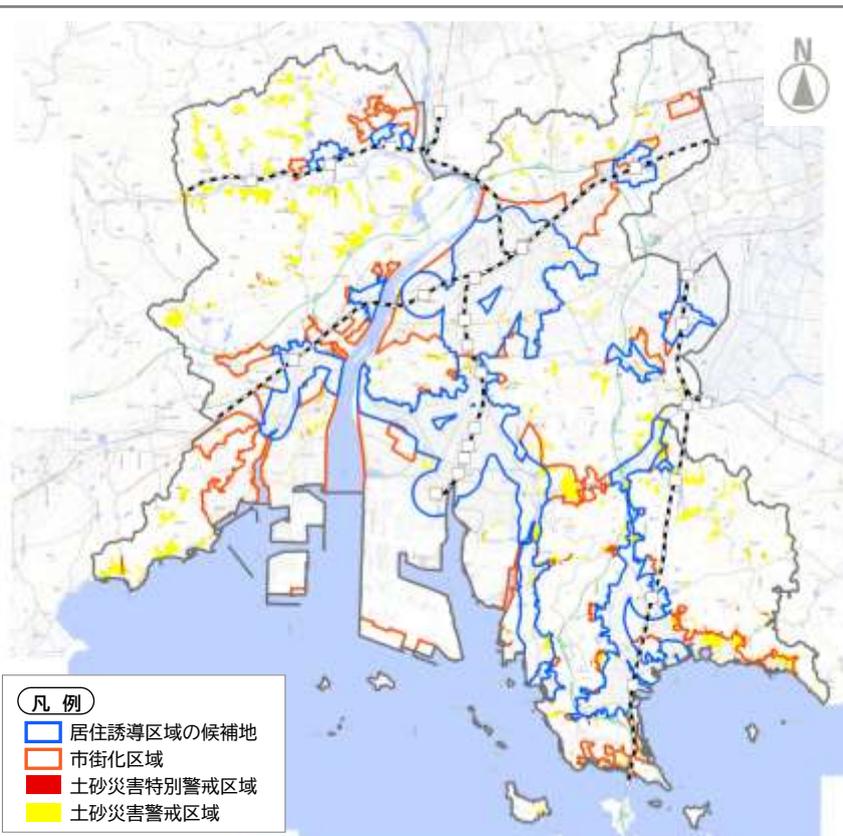


土砂災害警戒区域等



区域区分  
居住誘導区域の候補地

- 平成30年3月時点で、土砂災害警戒区域 602箇所、土砂災害特別警戒区域 182箇所が指定(岡山県)
- 市街化区域内でも、丘陵地や山裾と隣接する場所などで多く指定

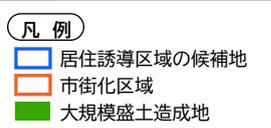
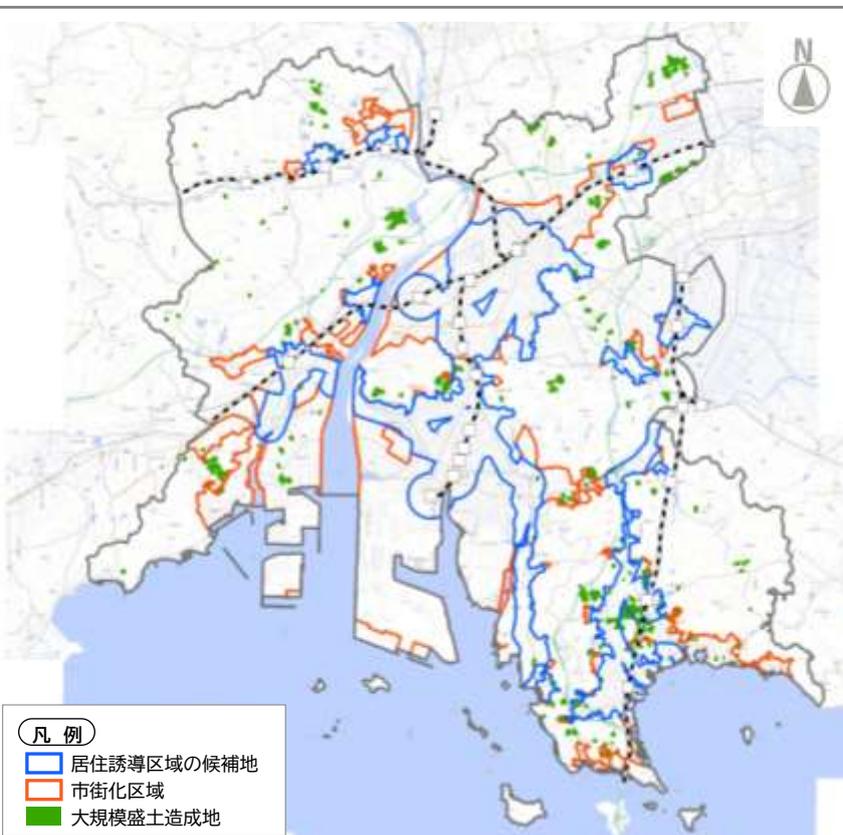


大規模盛土造成地



区域区分  
居住誘導区域の候補地

- 305箇所の大規模盛土造成地が存在し、そのうち居住誘導区域の候補地内に61箇所存在



災害ハザード  
(洪水・土砂災害・大規模盛土造成地)

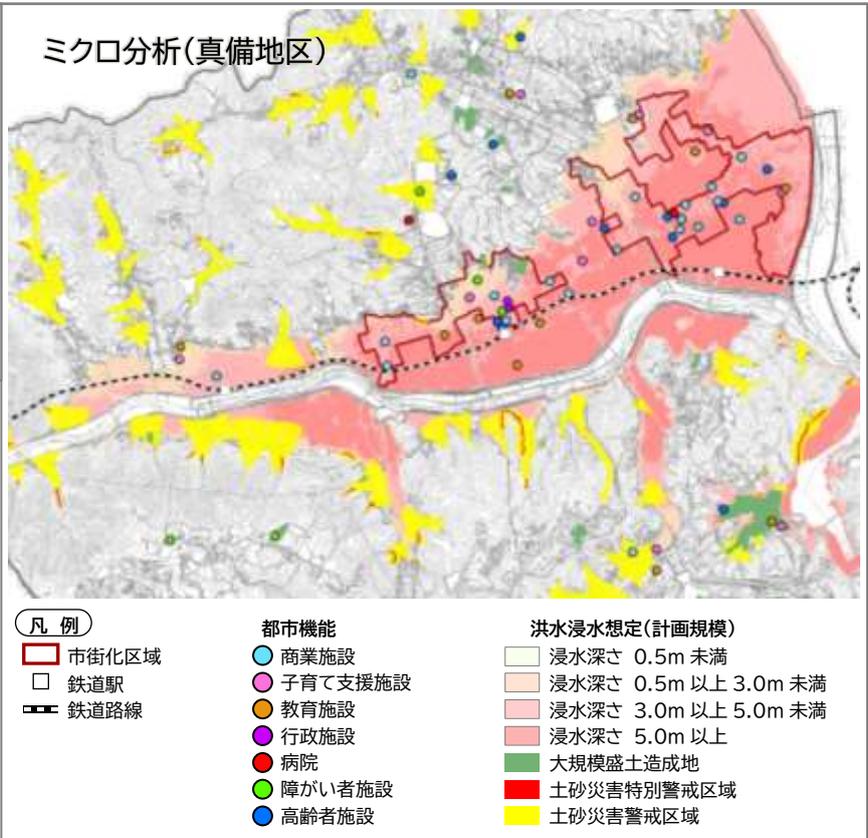
×

区域区分

×

都市機能分布

- 真備地区では市街化区域と市街化調整区域の双方に洪水浸水想定区域が広がっており、想定浸水深(計画規模)が3mを超える市街化区域に都市機能が集積
- 市街化調整区域では、土砂災害のおそれのある箇所が分布
- 市街化区域の一部には、洪水浸水想定区域ではないものの、大規模盛土造成地である居住地が存在



洪水浸水想定区域  
(計画規模)

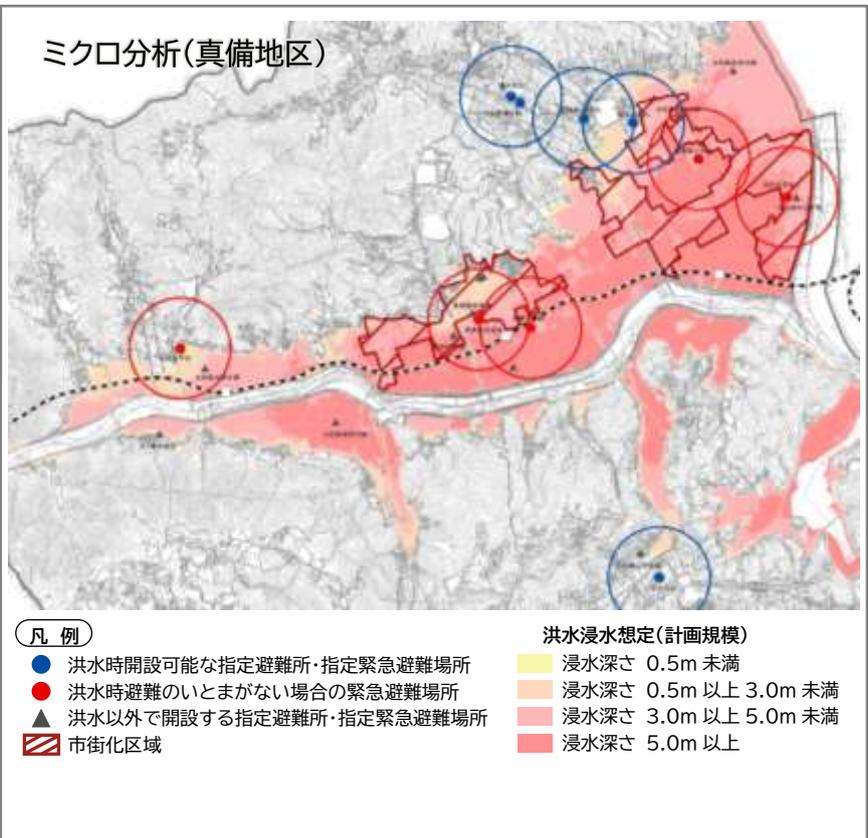
×

区域区分

×

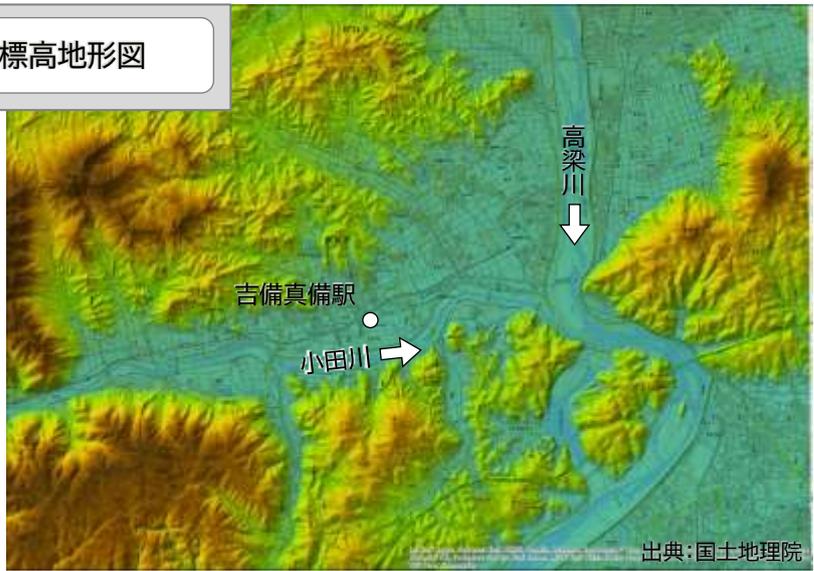
避難所分布

- 真備地区では、洪水浸水想定区域が広範囲にわたっていることから、小学校、中学校等の垂直避難が可能な施設は、浸水想定区域内であっても指定避難場所等に指定
- 一部では、これらの指定避難所等からの距離が遠く、一時避難が困難な地域が存在



### デジタル標高地形図

- 真備地区の平野部は、高梁川・小田川の堆積作用によって形成された氾濫平野
- 小田川と未政川の接続部は、後背湿地
- 地形的に水が集まりやすく、天井川が存在するなど、歴史的にも浸水が頻繁に発生



出典：国土地理院

### 治水地形分類図

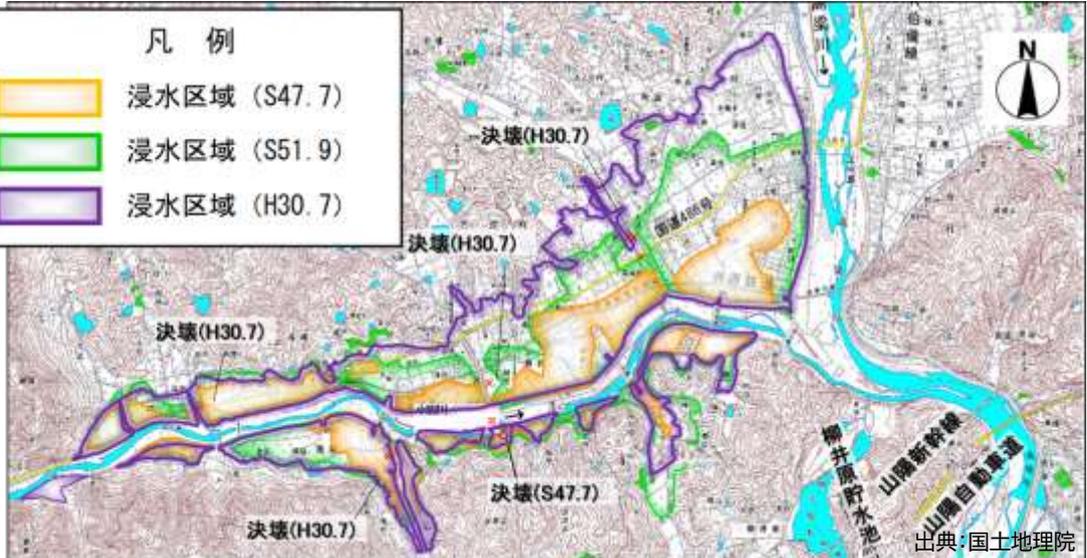
- 凡例
- 低地：氾濫平野
  - 低地：後背湿地
  - 低地：旧河道
  - 微高地（自然堤防）



出典：国土地理院

### 過去の浸水実績

- 凡例
- 浸水区域 (S47.7)
  - 浸水区域 (S51.9)
  - 浸水区域 (H30.7)



出典：国土地理院

## 10-3 防災まちづくりにおける課題の整理

災害リスクの分析を踏まえ、以下のとおり災害種別毎に課題の整理と対応の方向性を示します。

### (1) 地震

#### ア 現状

本市に大きな影響をもたらす地震として「陸域の近い直下型地震」と「南海トラフを震源とする海溝型地震」が想定されています。

特に、南海トラフを震源とする大地震は、これまで約100年から150年の間隔で発生しており、江戸時代以前に発生した安政南海地震では、岡山県南部でも甚大な被害が発生したと記録されています。

また、昭和21年に発生した、昭和南海地震から長い年月が経過しており、政府の地震調査委員会では、南海トラフを震源とする巨大地震は「今後30年以内に70%から80%の確率で発生する」と公表されています。更に、岡山県の被害想定では、本市において最大震度6強の揺れが発生すると想定されています。

本市では、狭隘な生活道路や木造家屋の密集により、火災発生時の緊急車両や地震やそれに伴う火災に脆弱な地区が存在しています。

また、昭和40年代、水島臨海工業地帯の発展がもたらす社会増や社会構造の変化を背景に、郊外の丘陵地で造成工事（盛土）を行い、宅地化が進展しました。一般的に、盛土の部分がもとの自然地盤より軟らかく、阪神・淡路大震災や東日本大震災などでは、特に大きな崩落や変形、沈下などの被害が多く発生したことから、本市においても、今後、郊外の丘陵地で盛土造成された団地等において、大地震による被害の発生が懸念されます。

更に、農地の拡大や塩田の造成など、古くから多くの干拓や埋立事業が履行されてきたことから、液状化の危険度が高い場所が多く分布しています。

#### イ 課題と方向性

地震はいつ、どこで、どの程度の規模で発生するか予測不可能であり防ぐことはできないことから、想定を超える被害となることも意識しながら、都市の防災機能の向上を図ることが必要です。

地震は、地震動そのもので命を落とすことは少なく、建物の倒壊などの二次的要因により死傷する災害であり、言い換えれば、予防措置により被害を大幅に減少させることが重要です。

また、既成市街地（木造密集市街地等）など、延焼と避難困難の視点といったリスクが高い地区においては、防災上の課題を優先的・重点的に解決していくことが必要です。

更に、大規模盛土造成地において危険性が認められる場合は、宅地地盤の被害を防止するため、滑動崩落防止対策を推進していくことが必要です。

### (2) 津波

#### ア 現状

本市では、宝永4年（1707年）、嘉永7年（1854年）など、津波災害の記録が残されています。

今後、南海トラフ巨大地震とそれに伴う津波が発生した場合、西日本を中心に甚大な被害をもたらすことが懸念されています。

本市は、南海トラフ地震防災対策推進地域（南海トラフ地震防災対策特別措置法第3条）に指定されており、岡山県の津波浸水想定（想定最大規模クラス）によれば、沿岸部を中心に約350haが2メートル以上浸水し、津波による建物被害（全壊）は、約2,900棟、死者数は約1,300名に上ると想定されています。

## イ 課題と方向性

巨大地震に伴う津波に対しては、海岸保全施設等のハード対策や住民避難を中心に市民一人ひとりが迅速かつ主体的に避難行動がとれるよう、自助、共助の取組を強化するなど、ハード・ソフトの施策を柔軟に組み合わせた対策が必要です。

津波への対応は、行政、市民、民間事業者等、個々の果たすべき役割を踏まえ、それぞれが着実にその対応を果たしつつ、有機的に連携し、対策に万全を期することが必要です。

津波による被害は、地形や町の広がり、津波の外力等のように、各地域によって大きく実情が異なることから、重要施設の耐浪化だけでなく、これらの施設配置の見直し、災害リスクの低い場所への居住等の誘導や土地利用規制等、長い時間を必要とする対策を含めて、地域の実情にあわせた総合的な津波対策を検討することが必要です。

## (3) 洪水(外水氾濫)

### ア 現状

高梁川やその支川である小田川周辺をはじめ、児島湾に流入する倉敷川、笹ヶ瀬川等の周辺低地等において、これまで浸水被害が繰り返し発生しています。

真備地区では、小田川等の氾濫により、明治26年、昭和47年、昭和51年、昭和60年、平成30年など、度重なる浸水被害が発生しています。

特に、平成30年の7月豪雨災害では、真備地区の低地部のほぼ全域（約1,200ha）が浸水するなど、甚大な被害が発生しました。

今後、発生頻度は低いものの、想定最大規模の降雨により、高梁川・小田川等の氾濫による洪水が発生した場合、居住誘導区域の広範囲が浸水すると想定されています。特に、真備地区では、浸水深が10m以上になると想定されています。

## イ 課題と方向性

本市では、平野部の平地や沿岸部の干拓地、埋立地に市街地が広がっており、居住誘導区域に、洪水による浸水想定区域を全く含めないことは、現実的ではないと考えられるため、一定の浸水深以下の浸水想定区域は、居住誘導区域に含めることとしています。

このため、気候変動に伴う大型台風の恒常化や集中豪雨等、今後、確実に増大する水害リスクに備えるためには、

- ① 洪水を防ぐための河川改修等を実施する「治水対策」
- ② 洪水が起こったとしても確実に生命を守るようにする「避難対策」
- ③ 被害があったとしても容易に復旧できる「浸水対応型のまちづくり」

を一体的に進め、「浸水から命を守る」ための避難を最優先とし、地域力を向上させるとともに、水害に対応できる市街地構造への転換が必要です。

洪水（外水氾濫）への対応は、避難地・避難路の整備など、浸水想定を踏まえたハード対策（浸水に対応できる都市空間づくり）に加え、多様な主体による防災意識の向上や警戒避難体制の整備・強化などのソフト対策（浸水に対応できる地域社会）を柔軟に組み合わせるとともに、立地の誘導や土地利用の規制など、総合的な対策を地域の状況に応じて取り組むことが必要です。

## （４）雨水出水（内水氾濫）

### ア 現状

本市は、河川水位等の背水影響を受けやすい地形となっており、加えて近年では、市街地の拡大に伴う水田地帯の宅地化の進展などにより、浸透域や湛水能力が減少し、浸水被害の顕在化、広域化が進んでいます。

特に、平成23年台風12号による降雨や平成30年7月豪雨では、堤内地での内水氾濫による床上・床下等の浸水被害が複数の地区で発生しています。

また、全国的に下水道の整備目標（本市では時間最大降雨46mm/hrを採用）を超える短期的・集中的な豪雨が多発しており、下水道の段階的な整備だけでは市民の生命や財産を守ることが困難な状況です。

### イ 課題と方向性

全国では、気候変動に起因する局地的な集中豪雨などにより、多くの建物や車両等の浸水による被害が発生しており、本市においても浸水対策は喫緊の課題となっています。

雨水出水（内水氾濫）への対応は、用排水路などの既存ストックの活用や雨水ポンプ場の整備など、浸水想定を踏まえたハード対策と、市民による浸水対策や多様な主体による防災意識の向上などのソフト対策を柔軟に組み合わせて取り組むことが必要です。

## （５）土砂災害

### ア 現状

近年は、局地的大雨が増加している傾向にあり、全国各地で土砂災害が多発しています。

本市では、高度経済成長期の市街地拡大や郊外部の大規模な宅地造成により、土砂災害に対し脆弱な居住지가形成されており、特に、丘陵地や山裾にある住宅地等では、長雨や集中豪雨等を起因とした土石流、急傾斜地の崩壊等が発生した場合、家屋の倒壊や住民の生命に危険を及ぼすなど、甚大な被害が懸念されます。

### イ 課題と方向性

防災への対応に向けては、施設整備等によるハード対策に加え、警戒避難体制の整備等のソフト対策とともに、立地の誘導や土地利用の規制など、まちづくりと連携して取り組むことが必要です。

このため、急傾斜地等の危険箇所など災害リスクが高い場所での開発行為が自然災害を増大させていることに留意する必要があります。

また、土砂災害の危険性など災害に関する情報の一層の普及・浸透を図り、地域住民の日常的な防災意識の向上を図ることが必要です。

## 10-4 取組の方針

取組の方針は、以下のとおりとし、災害リスクの回避や低減を行います。

### (1) 地震

#### 【建築物の不燃化、耐震化】 リスクの低減

- 居住誘導区域への居住誘導や都市機能誘導区域への都市機能の誘導と連携し、建築物の新築・建替え・改修時には、地震や延焼火災等に強い建物・住まいづくりを普及・促進します。特に、緊急輸送道路においては沿道建築物の耐震化を促進します。

#### 【インフラの耐震化】 リスクの低減

- 狭隘な生活道路が多い地区など、災害発生時に延焼と避難困難リスクが重なるエリアにおいては、災害時の避難や応急活動の場となる公園・広場、多くの住民が避難する避難路や都市計画道路等の整備を推進します。
- 緊急輸送道路においては、無電柱化や上下水道管の耐震化等を推進します。
- 上下水道等の基幹施設や老朽管の改修に併せて計画的に耐震化を推進します。

#### 【まちの不燃化・オープンスペースの確保】 リスクの低減

- 居住誘導区域内の防災上の問題を抱える既成市街地（木造密集市街地等）では、燃えにくいまちづくりを推進するため、建築物の不燃化、耐震化と併せて、主要な防災空間である道路、河川、公園、緑地などの公共空間を体系的に確保し、ゆとりある安全な市街地環境の整備に努めます。
- オープンスペースの確保にあたっては、居住誘導区域や都市機能誘導区域で進める都市のスポンジ化対策と連携し、防災に資する空地として、民間の空き地等の積極的な活用を図ります。

#### 【宅地の耐震化】 リスクの低減

- 大地震等が発生した場合に、大きな被害（地盤の滑動、崩落、液状化）が発生するおそれのある宅地では、その安全性の確保に努めます。
- 特に、大規模盛土造成地では、全ての盛土が直ちに危険というわけではありませんが、過去の地震をみても宅地被害が発生しているため、盛土に危険性があることを認識することが重要です。このため、その危険性の周知・宅地の調査を進めるとともに、必要な処置を図ります。

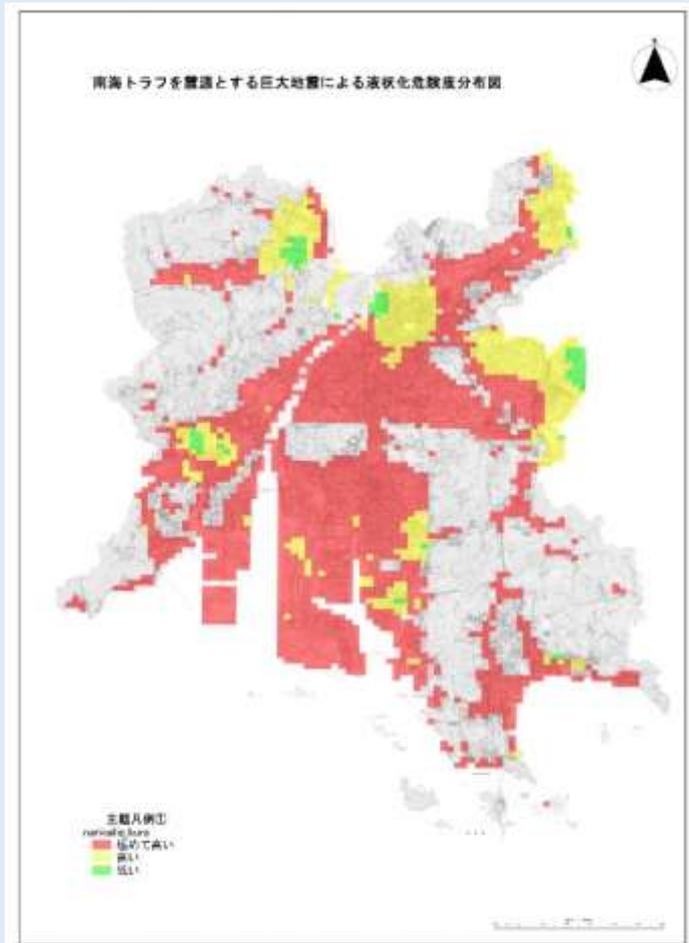
## 地震に伴う液状化被害への対応について

農地の拡大や塩田の造成など、古くから多くの干拓や埋立事業が履行されてきた海岸付近には、液状化の危険度が高い場所が多く分布しており、液状化被害への注意が必要です。

また、歴史的に過去の地震の発生時に液状化被害があった場所においては、再度、液状化が発生する可能性が高いといわれており、注意が必要です。

一方、現在の液状化被害の予防的対策として完全なものはなく、また、既存建物等の液状化対策には多くの費用が必要となる場合もあります。

そのため、貴重な財産や安心して暮らせる環境を守っていきけるよう「液状化危険度分布図」を活用し、市民一人ひとりが、地域の土地の組成、歴史などに関心を持ち、地域の特性を把握し事前に地盤調査を実施するなど、液状化被害を最小化するよう取り組む必要があります。



南海トラフを震源とする巨大地震による液状化危険度分布図

出典：倉敷市地域防災計画

## (2) 津波

### 【まちづくりと連動した警戒避難体制の整備・強化】

リスクの回避

リスクの低減

- 津波からの迅速かつ確実な避難を実現するため、徒歩による避難を原則として、地域の実情を踏まえつつ、できるだけ短時間で避難が可能となるよう、避難地・避難路の確保に努めます。
- 津波防護施設等による浸水の防止が困難な場所では、津波避難場所や津波避難経路の確保による警戒避難体制の整備・強化、施設整備、土地利用等が有機的に連携した津波防災対策を積極的に推進します。
- 津波に対応した「指定緊急避難場所」や民間施設等を活用した「津波避難ビル」など、津波避難場所等の拡充を図るとともに、津波ハザードマップの作成（更新）により、津波の危険性の周知に努めます。

### 【まちの耐浪化】

リスクの低減

- 不特定多数の人が利用する施設や要配慮者に関わる施設等は、津波による浸水の危険性が低く、かつ、避難後においても孤立しない場所への誘導や建物の構造強化（耐浪化・耐震化）など、立地・構造等の視点から施設の安全性の確保に努めます。

### 【海岸等防災対策】

リスクの低減

- 国・県との連携・協力のもと、海岸堤防、防潮水門等海岸保全施設の整備・補強を図ります。なお、これらの整備には長期間を要するため、地域住民とコミュニケーションを図りながら避難行動を促進します。

## 2つのレベルの津波を想定

本市では、「津波災害対策の基本的な考え方」として、東日本大震災の教訓や、南海トラフ巨大地震での被害想定を踏まえ、津波災害対策については、次の2つのレベルの津波を想定しています。

<p>【レベル1】 最大クラスの津波に比べて発生頻度は高く、津波高は低いものの、大きな被害をもたらす津波</p>	<p>住民等の「命を守る」ことを基本として、被害の最小化を主眼とする「減災」の考え方に基づき、住民財産の保護、地域の経済活動の安定化、効率的な生産拠点の確保の観点から、海岸保全施設等の計画的な整備・補強を進めることで、津波による被害をできるだけ軽減する。</p>
<p>【レベル2】 発生頻度は極めて低いものの、発生すれば甚大な被害をもたらす最大クラスの津波</p>	<p>海岸保全施設等の整備で対応できる規模では無いことから、「命を守る」ことに加え、住民等の避難を軸に、住民の防災意識の向上、避難場所（津波避難ビル等を含む。）や避難路・避難階段の整備・確保等の警戒避難体制の整備・強化など、津波浸水想定を踏まえたハード・ソフトの施策を柔軟に組み合わせて総動員する「多重防御」による地域づくりを推進し、地域の状況に応じた総合的な対策を講じる。 また、住宅又は施設を災害リスクの低い区域へ誘導するなど、移転の促進を図る。</p>

### (3) 洪水(外水氾濫)

#### 【浸水対応型のまちづくり】

リスクの回避

リスクの低減

- 国・県・市の連携・協力により、河川改修等のハード対策の促進や適切な維持管理に努めるとともに、各河川・ダム管理者・自治体等が連携・協力して、高梁川流域におけるソフト対策など、流域治水に取り組みます。
- 浸水リスクが高い場所では、必要に応じて中長期的視点からの土地利用の規制や立地の誘導などにより、地域の合意形成の熟度に応じた対策を検討します。
- 浸水時に指定された避難所に避難することが困難な地区では、必要に応じて新たな避難地の整備や、命を守るために緊急的に身の安全を確保するための身近な「浸水時緊急避難場所」を設けます。
- 車を利用して避難することも踏まえた安全・安心な避難経路を確保するため、関係機関との連携により、避難時に支障となる狭隘道路の解消や水路への転落防止対策に努めます。また、地域との協働により避難所等への誘導や浸水深を示す標識の設置等に取り組みます。
- 避難地・避難路の整備による浸水想定区域外への避難だけでなく、浸水想定区域内の安全な場所への垂直避難を組み合わせた避難環境を整え、災害時における水が引くまでの間、許容できる生活レベルが担保される市街地の形成をめざします。
- 居住誘導区域の浸水想定区域では、多様な主体の協働のもと、都市基盤や建築物等の耐水対策等の推進により、災害時における都市機能の確保、災害からの早期復旧ができる体制を整えます。

#### 流域治水の取組

気候変動による水害リスクの増大に備えるためには、集水域（雨が降り河川に流れ込む範囲）と河川区域のみならず、氾濫域も含めて一つの流域として捉え、地域の特性に応じ、

- ① 氾濫をできるだけ防ぐ・減らすための対策
  - ② 被害対象を減少させるための対策
  - ③ 被害の軽減、早期復旧・復興のための対策
- をハード・ソフト一体で総合的に取り組みます。

#### (4) 雨水出水(内水氾濫)

【浸水対応型のまちづくり】

リスクの回避

リスクの低減

- 国・県・市の連携・協力により、河川改修等のハード対策の促進や適切な維持管理に努めるとともに、各河川・ダム管理者・自治体等が連携・協力して、高梁川流域におけるソフト対策など、流域治水に取り組みます。
- 既存の下水道施設や下水道以外の雨水排水施設（既存ストック）の排水能力を最大限に活用し、段階的に浸水対策を実施します。
- 居住誘導区域では、居住や都市機能の立地誘導にあわせて都市基盤や建物の耐水化を図るとともに、多様な主体の協働のもと、貯留・排水施設の整備や雨水の流出抑制策の推進に努めます。
- 車を利用して避難することも踏まえた安全・安心な避難経路を確保するため、関係機関との連携により、避難時に支障となる狭隘道路の解消や水路への転落防止対策に努めます。

表 10-3 倉敷市雨水管理総合計画による浸水対策の段階的整備目標

想定外力等	目標レベル	防災目標		減災目標
	目標名称	レベル1	レベル1'	レベル2
	降雨規模 (再度災害防止)	計画降雨 <sup>※1</sup> W=1/10 (46mm/h)		想定最大規模降雨 <sup>※</sup> (130mm/h)
	土地利用	流出係数 <sup>※</sup> =現況(※1)		流出係数 <sup>※</sup> =将来(※2)
整備段階		アウトカム目標		
当面	浸水実績箇所(※3)の床上浸水解消			人命の確保 壊滅的被害の回避
中期	浸水想定区域(※4)の 床下浸水解消	浸水想定区域の 床上浸水解消		
長期	浸水想定区域の 浸水の概ね全面解消 (概ね完全ドライ(※5))	浸水想定区域の 床上・床下浸水解消 (道路冠水許容)		
超長期	浸水の全面解消 (完全ドライの達成)			

※1：現況流出係数は平成30年度時点における現況の市内土地利用状況から算定。

※2：将来流出係数は平成30年度時点における将来の用途地域から算定。

※3：平成23年9月台風12号、及び平成30年7月豪雨における浸水実績箇所。

※4：浸水想定区域は流出解析モデルによる浸水シミュレーション<sup>※</sup>で浸水想定される区域。

(p.52「6.2.2 対策案の妥当性の検証」参照)

※5：浸水シミュレーション<sup>※</sup>における市街地の浸水深10cm未満を想定。

## (5) 土砂災害

### 【砂防と連携した開発の抑制】

リスクの回避

リスクの低減

- 土砂災害の未然防止，被害の軽減を図るため，土砂災害警戒区域等の指定により，警戒避難体制の整備・強化や県と連携した砂防関係施設の整備を計画的に推進し，災害の防止に努めます。
- 居住誘導区域外となる土砂災害特別警戒区域等では，都市計画制度をはじめとする規制・誘導手法により，住宅等の新規立地の抑制も含めた総合的な土砂災害対策を推進します。

### 【リスクコミュニケーションの充実】

リスクの回避

リスクの低減

- 土砂災害警戒区域等の災害ハザードエリアの居住者や新規居住を検討する市民等に対しては，行政だけでなく，民間事業者等も含めた多様な主体や方法により，様々な機会をとらえて，防災対策や災害リスク等に関する正しい情報の提供を積極的に行います。
- 住民の居住の選択肢を広げるため，災害ハザードエリアから居住誘導区域への自発的な移転の誘導に向けた支援に努めます。

# 10-5 具体的な取組とスケジュール

## (1) 防災・減災対策に向けた取組

施策の体系	災害リスク（主なもの）						リスク対策	取組・事業	実施主体	実施時期の目標			
	地震	津波	洪水（外水氾濫）	雨水出水（内水氾濫）	土砂災害	その他				短期（5年）	中期（10年）	長期（20年）	備考
2-1 - ①			○	○			低減	主要排水施設の増強	市				▶ 継続実施
2-1 - ②				○			低減	雨水貯留施設の設置支援の周知・拡充 <small>（雨水流出抑制施設設置補助金）</small>	市				▶ 継続実施
2-1 - ③			○	○			低減	住宅設計における浸水対策等の周知	民・市				▶ 継続実施
2-1 - ④			○	○			低減	浸水時緊急避難場所の整備・指定	市	▶			
2-1 - ⑤			○	○			低減	避難地・避難路等の検討・整備 <small>（都市防災総合推進事業）</small>	市				▶ 継続実施
2-1 - ⑥			○	○			低減	避難所等への誘導 <small>（まるとまちごとハザードマップ等）</small>	市	▶			
2-2 【1】 ①	○	○					低減	狭隘道路の解消	市				▶ 継続実施
2-2 【1】 ②	○	○					低減	市街地整備事業の推進 <small>（土地区画整理事業、市街地再開発事業等）</small>	市				▶ 継続実施
2-2 【1】 ③	○	○					低減	無電柱化の促進	県・市				▶ 継続実施
2-2 【1】 ④	○	○					低減	都市計画道路の整備	県・市				▶ 継続実施
2-2 【1】 ⑤	○	○					低減	避難地・避難路等の検討・整備 <small>（都市防災総合推進事業）</small>	市				▶ 継続実施
2-2 【1】 ⑥	○						低減	大規模盛土造成地の安全対策の検討 <small>（宅地耐震化推進事業、大規模盛土造成地マップの周知）</small>	市	▶			▶
2-2 【1】 ⑦	○						低減	不燃化・耐震化に向けた各種取組 <small>（建築物の不燃化・耐震化、ブロック塀の耐震化、道路・橋梁、上下水道・交通施設等の耐震化等）</small>	市				▶ 継続実施
2-2 【2】 ①	○						低減	津波に対する安全な建築物の情報提供 <small>（津波に対し構造耐力上安全な建築物の設計法等に係る技術的助言、津波避難ビル等の構造上の要件に係る暫定指針等）</small>	市				▶ 継続実施
2-2 【2】 ②	○						低減	高台避難地・避難路等の検討・整備 <small>（都市防災総合推進事業）</small>	市				▶ 継続実施
2-2 【2】 ③	○						低減	津波避難場所等の拡充 <small>（指定緊急避難場所、津波避難ビル）</small>	市	▶			
2-3 【1】 ①			○				低減	国・県・市等の連携によるハード・ソフトを併せた治水対策・維持管理等 <small>（河川改修、河道掘削・樹木伐開、高梁川水害タイムライン等）</small>	国・県・市				▶ 継続実施
2-3 【1】 ②			○				低減	真備緊急治水対策プロジェクトの推進 <small>（小田川合流点付替え事業、小田川等の堤防強化、小田川の河道掘削、末政川等小田川支川の堤防嵩上げ、危機管理型水位計の活用、防災教育や防災知識の普及、水防体制の強化等）</small>	国・県・市	▶			
2-3 【1】 ③					○		低減	県と連携した砂防関連施設の整備	県・市				▶ 継続実施
2-3 【1】 ④		○	○				低減	高潮堤防、水門、排水機場等の適切な維持管理	県・市				▶ 継続実施
2-3 【2】 ①		○	○	○	○		低減	各種ハザードマップの随時見直し、周知の徹底 <small>（洪水・土砂災害、津波、内水等）</small>	市				▶ 継続実施
2-3 【2】 ②					○		低減	土砂災害警戒区域を表示する看板等の設置検討	県・市				▶ 継続実施
2-3 【2】 ③					○		回避	倉敷市がけ地近接等危険住宅移転事業費補助金	市				▶ 継続実施
2-3 【2】 ④			○		○		回避	災害ハザードエリアにおける開発許可の厳格化	市	▶			
2-3 【2】 ⑤			○		○		回避	災害ハザードエリアでの土地利用規制・建築規制等に向けた検討	市	▶			

施策の体系	災害リスク（主なもの）						リスク対策	取組・事業	実施主体	実施時期の目標			
	地震	津波	洪水（外水氾濫）	雨水出水（内水氾濫）	土砂災害	その他				短期（5年）	中期（10年）	長期（20年）	備考
2-3 【3】 ①	○	○	○	○	○	○	低減	自主防災組織への支援 （自主防災組織活動支援事業）	市				▶ 継続実施
2-3 【3】 ②	○	○	○	○	○	○	低減	協働による地区防災計画の策定 （地区防災計画作成推進事業）	市			▶	
2-3 【3】 ③	○	○	○	○	○	○	低減	防災意識・知識向上のための教育・支援等 （防災啓発事業）	市				▶ 継続実施
2-3 【3】 ④	○	○	○	○	○	○	低減	マイ・タイムラインの策定支援	市				▶ 継続実施
2-3 【3】 ⑤	○	○	○	○	○	○	低減	分かりやすい避難情報の提供 （マスメディア、ホームページ、ソーシャルメディア、防災無線等）	市				▶ 継続実施
2-3 【3】 ⑥	○	○	○	○	○	○	低減	防災意識の向上につながる資料の保存・活用	市				▶ 継続実施
2-3 【3】 ⑦	○	○	○	○	○	○	低減	避難確保計画の作成支援	市				▶ 継続実施
2-3 【3】 ⑧	○	○	○	○	○	○	低減	各種支援団体との災害対応のための連携協定の締結	市				▶ 継続実施
2-3 【3】 ⑨	○	○	○	○	○	○	低減	がんばる中小企業応援事業費補助金 （BCP策定支援）の普及啓発	市				▶ 継続実施
5-1 【1】 ①	○					○	低減	倉敷市阿知3丁目東地区第一種市街地再開発事業	市		▶		
5-1 【2】 ①	○			○		○	低減	倉敷駅周辺第二土地区画整理事業	市		▶		
5-1 【3】 ①	○						低減	環状道路（都）北浜日吉線の整備等	市				▶
5-2 - ②	○					○	低減	都市機能集積を促す面的事業による区画道路等の整備の検討	市		▶		
5-2 - ③				○			低減	官民連携による市街地浸水対策の検討 （雨水貯留施設の整備、透水性舗装、雨水浸透ますの設置等）	市		▶		
5-2 - ④	○			○			低減	老朽化した道路・橋梁等の都市基盤の再整備や、下水道、公園等の都市施設の改修等	市				▶ 継続実施
5-2 - ⑤	○					○	低減	用途地域の変更に伴う防火地域等の指定の検討	市		▶		
5-2 - ⑥	○	○	○	○	○		回避	防災移転計画の作成支援	市				▶ 継続実施
5-4 【1】 ①				○			低減	誘導施設（医療施設、商業施設、金融施設）に対する雨水貯留施設の設置補助の検討	市		▶		
5-4 【1】 ②				○			低減	倉敷市雨水流出抑制施設設置補助金制度の拡充検討	市		▶		
9-2 【1】 ②					○		回避	土砂災害特別警戒区域の市街化調整区域への編入の検討	県・市		▶		

## 10-6 目標値の設定

取組の方針に沿って、以下のとおり評価指標と目標値を設定します。

指標1：総合的な治水対策		
評価指標	基準値（令和2年）	目標値（令和7年）
公園施設の浸水対策（雨水浸透枳・貯留施設・透水性舗装）の実施公園数	0箇所	35箇所

指標2：内水対策		
評価指標	基準値（令和2年）	目標値（令和7年）
開発行為等における雨水流出抑制協議の実施数	0件	40件

指標3：要配慮者の避難対策等		
評価指標	基準値（令和2年）	目標値（令和7年）
地区防災計画策定件数	14件	150件

## 10-7 今後の進め方

都市の防災機能の確保における行政の役割は大きい一方、頻発・激甚化する自然災害に対しては、行政による対応には限界があることから、市民、民間事業者等、全ての人々が主体的に防災・減災対策に取り組み、それぞれの役割に応じて連携することが必要です。

### 行政の役割

- 行政は、建築物やインフラ等の強化を進める中心的な主体として、事業の計画的な推進に努めます。
- 平成30年7月豪雨災害の経験を活かし、行政組織内の関係部署はもとより、国・県・市等の役割分担に応じ、それぞれが連携しながら施策を推進していきます。
- 住民への防災教育、地区防災計画の作成支援等において、専門的な知見を有する学識経験者等と連携・協力していきます。

### 市民の役割

- 頻発・激甚化する自然災害に対して、行政による対応には限界があるため、市民一人ひとりが都市の災害リスクを理解したうえで、「自分の命は自分で守る」という意識の醸成を図ります。
- 地域レベルの防災機能の確保に向けた取組では、市民が「自分たちのまちの課題はどこにあり、今後はどのようなまちにしていきたいか」などを考えながら、災害に強いまちづくりの担い手であることを認識し自助・共助の取組を促進するなど、地域の防災力強化に向け、主体的に関わります。

### 民間事業者等の役割

- 民間事業者は、事業継続計画（BCP）の策定など、企業活動を通じた防災・減災対策に限らず、民間のノウハウや社会貢献活動等を通じた防災まちづくりに参画します。
- 事業活動にあたり、ライフラインの確保や救援物資の備蓄など、都市機能維持に向けた対策を進めます。





## 計画策定の経緯

### (1) 検討経緯について

本計画の策定にあたっては、市民や関係者の皆様の御意見を伺いながら検討を進めました。

年月日	事項
平成29年 4月14日 ～ 4月24日	①市民モニターアンケート 「まちづくりについて」
平成30年 7月 1日 ～ 7月31日	②事業者（商業・医療・金融・住宅事業者）アンケート 「人口減少・少子高齢化に向けたまちづくり」
令和 元年11月15日	高梁川流域市町意見交換会 ・公共交通、誘導施設の連携について
令和 2年 1月 8・10・14・15日	公共交通事業者（鉄道3者・バス4者・協会2者）との意見交換 ・立地適正化計画の策定にあたって
令和 2年 2月 4日	公共交通事業者意見交換会 ・公共交通網の将来像と居住及び都市機能の誘導について
令和 2年 6月30日 7月 1日	倉敷、児島、玉島商工会議所、つくば、船穂真備商工会との意見交換 ・立地適正化計画の策定にあたって
令和 2年 7月 2日	倉敷市連合医師会との意見交換 ・誘導施設設定の考え方について
令和 2年 7月10日	倉敷市地域公共交通会議（書面） ・立地適正化計画の策定状況について
令和 2年 7月17日	つくば、船穂真備商工会との意見交換 ・誘導区域、誘導施設設定の考え方について
令和 2年 7月10日 ～ 7月20日	③市民モニターアンケート 「まちづくりについて」
令和 2年 8月17日	児島商工会議所説明会 「コンパクトなまちづくりについて」
令和 2年 9月10日	宅地建物取引業協会倉敷支部説明会 「コンパクトなまちづくりについて」
令和 2年 9月28日	岡山県建築士会倉敷支部との意見交換 ・立地適正化計画の考え方について
令和 2年 9月29日	岡山県建築士会児島支部との意見交換 ・立地適正化計画の考え方について
令和 2年10月 6日	宅地建物取引業協会備中支部説明会 「コンパクトなまちづくりについて」
令和 2年10月 1日 ～10月26日	④パブリックコメント ・倉敷市立地適正化計画（素案）について
令和 2年10月 6・9・11日	⑤住民説明会（5会場6回） 「倉敷市立地適正化計画（素案）について」
令和 2年10月26日	倉敷市都市計画審議会へ検討状況を報告 ・倉敷市立地適正化計画（素案）について
令和 2年11月25日	倉敷商工会議所説明会 「倉敷市立地適正化計画について」
令和 2年12月 1日	倉敷市立地適正化計画（原案）公表
令和 3年 2月12日	倉敷市都市計画審議会へ諮問 ・倉敷市立地適正化計画（案）について

## (2) 市民意見募集等について

市民の皆様の居住環境や施設のニーズや、関係者の皆様の施設の立地意向等に関する御意見を伺い、計画の検討に活用しました。

### ① 市民モニターアンケート

アンケートテーマ	「まちづくりについて」
実施期間	平成29年4月14日～4月24日
対象者	モニター登録された市民等1,156人
回答総数（回答率）	470（40.7%）

### ② 事業者（商業・医療・金融・住宅事業者）アンケート

アンケートテーマ	「人口減少・少子高齢化に向けたまちづくり」
実施期間	平成30年7月1日～7月31日
対象者	市内に施設を有する事業者（商業・医療・金融・住宅事業者）等98者
回答総数（回答率）	35（35.7%）

### ③ 市民モニターアンケート

アンケートテーマ	「まちづくりについて」
実施期間	令和2年7月10日～7月20日
対象者	モニター登録された市民等1,252人
回答総数（回答率）	598（47.8%）

### ④ パブリックコメント

計画策定に向けた「素案」について、公表するとともに市民の皆様の御意見を募集しました。

実施期間	令和2年10月1日～10月26日
提出者数	21人
意見件数	45件

### ⑤ 住民説明会

パブリックコメントの実施にあわせて、計画素案の内容に関する説明会を実施しました。

開催日と場所	令和2年10月6日 ぐらしき健康福祉プラザ101・102会議室 令和2年10月6日 児島支所大会議室 令和2年10月9日 玉島支所大会議室 令和2年10月9日 真備保健福祉会館大会議室 令和2年10月11日 ライフパーク倉敷視聴覚ホール (午前・午後) 以上、5会場、計6回
--------	---

### ⑥ 学識経験者からの助言

アドバイザー	岡山大学 名誉教授 阿部 宏史 筑波大学大学院 システム情報系社会工学域 教授 谷口 守
概要	居住誘導区域と都市機能誘導区域の設定の考え方 誘導区域と災害リスクの高いハザードエリアの考え方 など

### (3) 市民モニターアンケート結果

#### 「まちづくりについて」(令和2年7月10日～7月20日実施)

送付数: 1,252件  
 回答数: 598件  
 回答率: 47.8%  
 担当課: 都市計画課(086-426-3455)

#### 【アンケートの目的】

倉敷市が目指す「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくり実現のため、現在の日常生活のスタイルや、将来のまちづくりについてお考えを伺いました。  
 ※「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくり…生活に必要な医療・福祉・商業などの施設や住居等がなるべく「まちなか」にまとまって立地し、多くの市民が徒歩や公共交通によりこれらの施設にアクセスできるまちづくりのこと

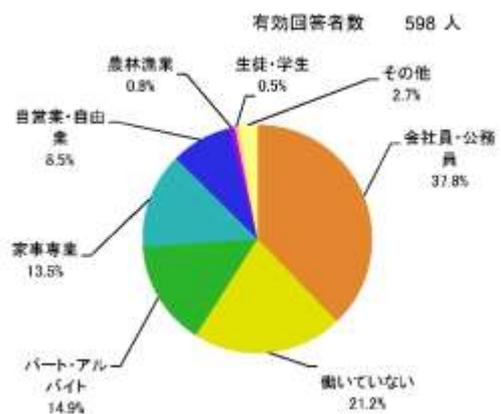
#### 【担当者のコメント】

- 「住まいの場所で重視すること」として、「買い物・病院・銀行等生活に身近な施設が近い」が、他の項目を引き離して最も多く選ばれています(71.2%)。
- 倉敷市のまちづくりに関する取組の中では、「河川整備等による治水対策」「バスなどの公共交通の充実」「狭い生活道路の解消」の満足度が低く、改善が求められています。
- 「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくりを進めることについては、「必要である」「どちらかと言うと必要」との意見が88%であり、多くの方から必要性を認識していただいています。皆さまからのご意見をもとに、倉敷市のまちづくりで求められていること、改善が必要なことを検討していき、「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくりに向けた取り組みを行ってまいります。ご協力ありがとうございました。

#### 問1 ご職業は？

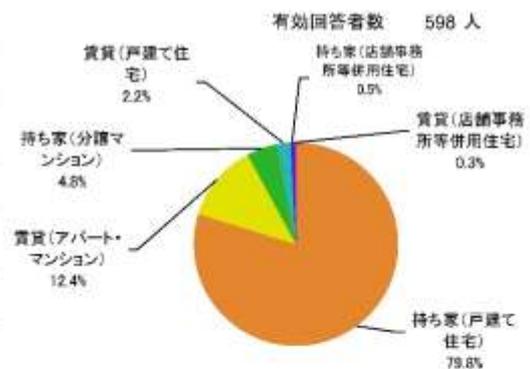
選択肢	回答者数
会社員・公務員	226 人
働いていない	127 人
パート・アルバイト	89 人
家事専業	81 人
自営業・自由業	51 人
農林漁業	5 人
生徒・学生	3 人
その他	16 人

その他(抜粋)  
 ・年金生活者 など



#### 問2 住んでいる住宅は？

選択肢	回答者数
持ち家(戸建て住宅)	477 人
賃貸(アパート・マンション)	74 人
持ち家(分譲マンション)	29 人
賃貸(戸建て住宅)	13 人
持ち家(店舗事務所等併用住宅)	3 人
賃貸(店舗事務所等併用住宅)	2 人



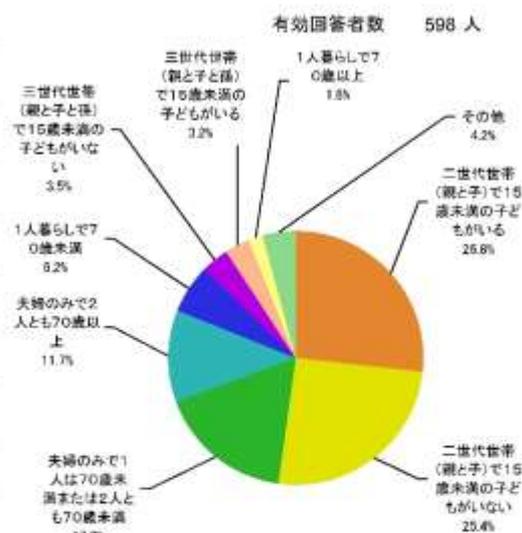
「まちづくりについて」(令和2年7月10日～7月20日実施)

問3 同居されている世帯の構成は？

選択肢	回答者数
二世帯世帯(親と子)で15歳未満の子どもがいる	160 人
二世帯世帯(親と子)で15歳未満の子どもがいない	152 人
夫婦のみで1人は70歳未満または2人とも70歳未満	103 人
夫婦のみで2人とも70歳以上	70 人
1人暮らしで70歳未満	37 人
三世帯世帯(親と子と孫)で15歳未満の子どもがいない	21 人
三世帯世帯(親と子と孫)で15歳未満の子どもがいる	19 人
1人暮らしで70歳以上	11 人
その他	25 人

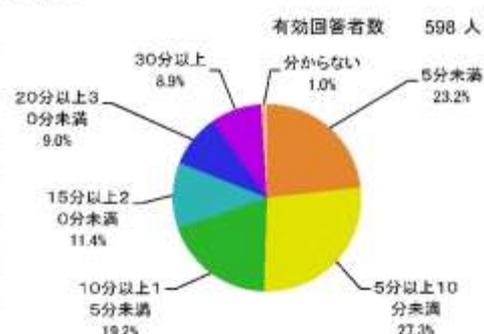
その他(抜粋)

・ 4世代15歳未満なし など



問4 お住まいから最寄りの駅やバス停まで、歩いて何分かかりますか？

選択肢	回答者数
5分未満	139 人
5分以上10分未満	163 人
10分以上15分未満	115 人
15分以上20分未満	68 人
20分以上30分未満	54 人
30分以上	53 人
分からない	6 人



問5 主な外出目的は？(3つまで選択可)

選択肢	回答者数
買物	516 人
私用(食事, 習い事, レジャー, 観光等)	335 人
通勤・通学	306 人
通院	149 人
銀行・郵便局	106 人
送迎	78 人
業務(会議, 配送, 訪問, 出張等)	43 人
ボランティア活動	40 人
その他	15 人

その他(抜粋)

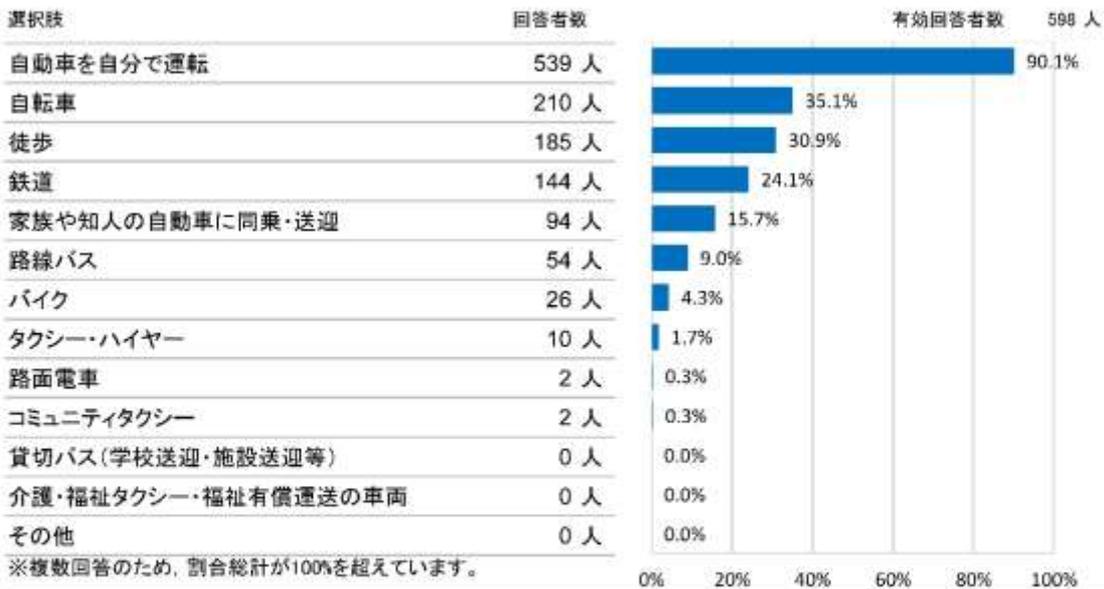
・ 親の介護 など

※複数回答のため、割合総計が100%を超えています。



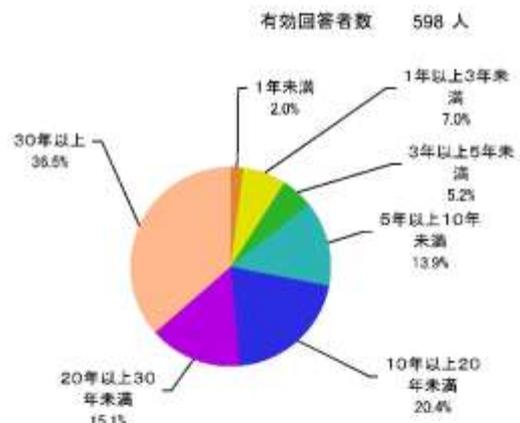
「まちづくりについて」(令和2年7月10日～7月20日実施)

問6 主な外出手段は？(3つまで選択可)



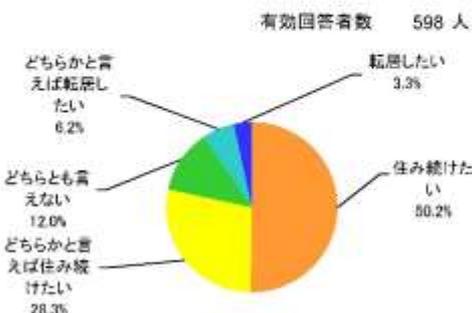
問7 現在の場所に住んで何年になりますか？

選択肢	回答者数
1年未満	12人
1年以上3年未満	42人
3年以上5年未満	31人
5年以上10年未満	83人
10年以上20年未満	122人
20年以上30年未満	90人
30年以上	218人



問8 現在の住まいに住み続けたいですか？

選択肢	回答者数
住み続けたい	300人
どちらかと言えば住み続けたい	169人
どちらとも言えない	72人
どちらかと言えば転居したい	37人
転居したい	20人



「まちづくりについて」(令和2年7月10日～7月20日実施)

問9 転居するとすれば、どのようなきっかけが考えられますか？(複数選択可)



その他(抜粋)

・ 災害、老後に施設に入る など

※複数回答のため、割合総計が100%を超えています。

問10 あなたが住みたいと望むところは？



※問10選択肢イメージ図



「まちづくりについて」(令和2年7月10日～7月20日実施)

問11 住まいの場所で重視することは？(3つまで選択可)



※複数回答のため、割合総計が100%を超えています。

■ 倉敷市のまちづくりに関する個別の取組について(問12～問17)

問12 「まちなかの活性化と地域間の連携によるまちづくり」の点で満足度が低い取組は？(3つまで選択可)



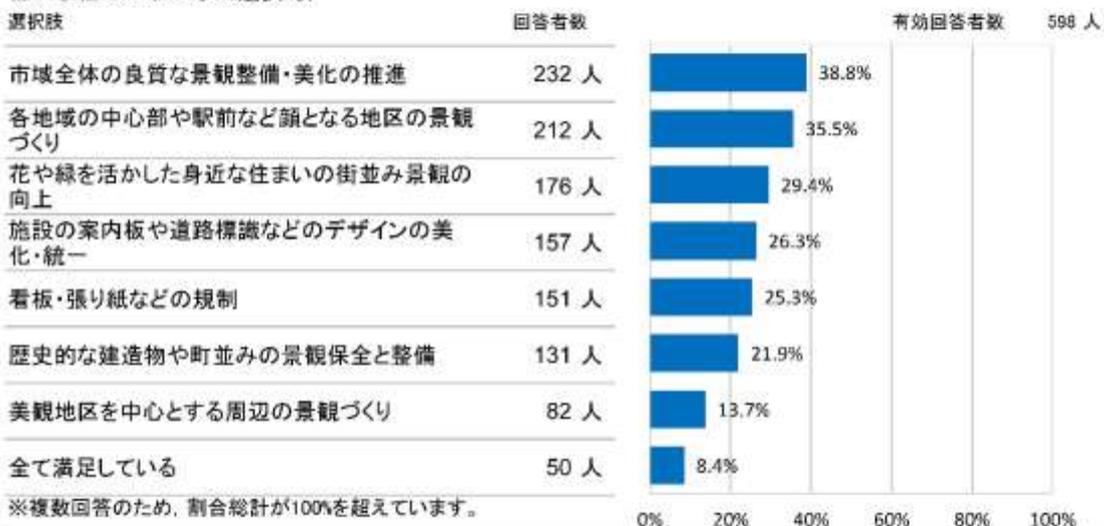
※複数回答のため、割合総計が100%を超えています。

「まちづくりについて」(令和2年7月10日～7月20日実施)

問13 「水・緑・文化 豊かなコミュニティと交流を活かすまちづくり」の点で満足度が低い取組は？(3つまで選択可)



問14 「景観・美あふれる風格あるまちづくり」の点で満足度が低い取組は？(3つまで選択可)



問15 「安全・安心・快適で暮らしやすいまちづくり」の点で満足度が低い取組は？(3つまで選択可)



「まちづくりについて」(令和2年7月10日～7月20日実施)

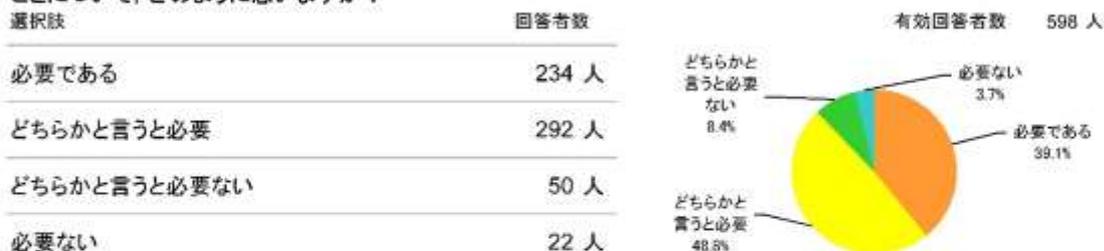
問16「災害に強いまちづくり」の点で満足度が低い取組は？  
(3つまで選択可)



問17「市民協働のまちづくり」の点で満足度が低い取組は？  
(3つまで選択可)



問18「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくりを進めることについて、どのように思いますか？

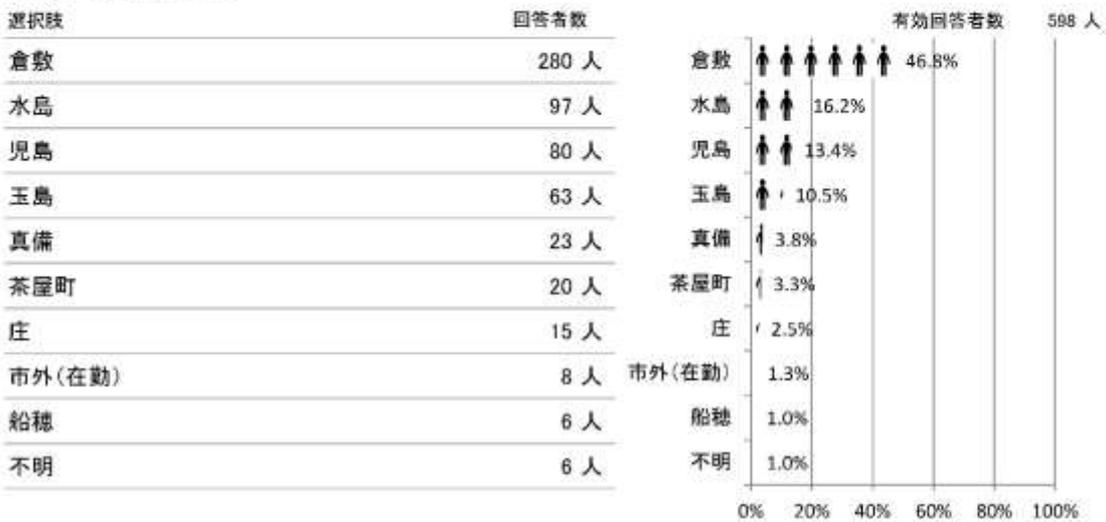


「まちづくりについて」(令和2年7月10日～7月20日実施)

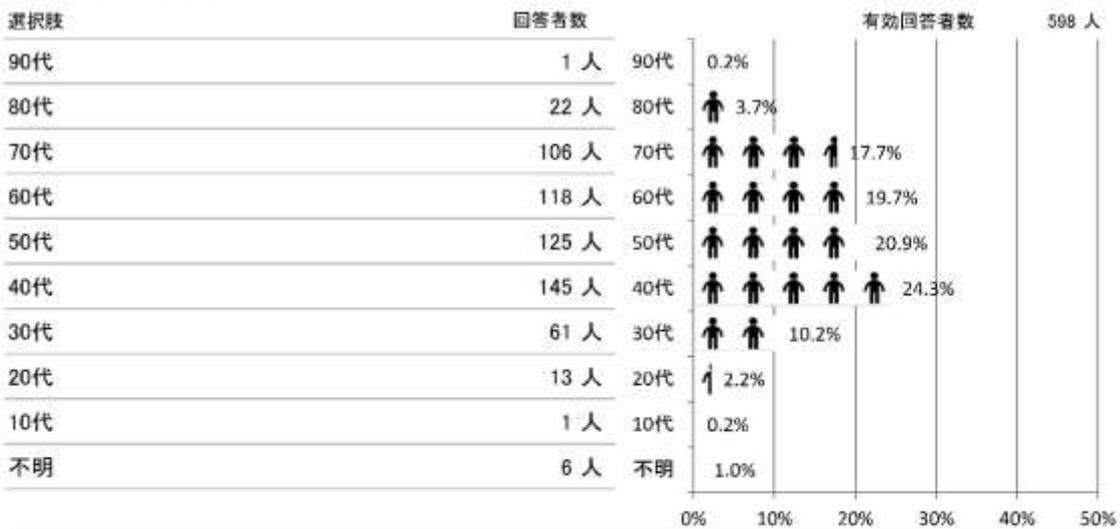
モニターの属性(性別)



モニターの属性(地区)



モニターの属性(年代)



### あ行

#### 空家バンク

賃貸又は売却を希望する空き家の情報を集約し、建物の利用を希望する人に情報提供や斡旋などをする仕組み。自治体や民間活動団体で運営していることが多く、中山間地域の活性化や市街地の空洞化対策など、様々な目的がある。

---

#### インフラ

インフラストラクチャーの略称。

⇒「都市基盤」参照

---

#### 液状化

地震の振動により地盤が液状の性質を示し、地表構造物の沈み込みなどが発生する現象。埋立地などで発生しやすい。

---

#### NPO

Non Profit Organization の略称であり、ボランティア活動などの社会貢献活動を行う、営利を目的としない団体の総称。このうち「NPO 法人」とは、特定非営利活動促進法（NPO 法）に基づき法人格を取得した「特定非営利活動法人」の一般的な総称。

---

#### エリアマネジメント

地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民・事業主・地権者などによる主体的な取組。

---

#### オープンスペース

公園・広場・河川・農地など、建物によって覆われていない土地、あるいは敷地内の空地の総称。

---

### か行

#### 開発許可

市街化区域及び市街化調整区域の区域区分を担保し、良好かつ安全な市街地の形成と無秩序な市街化の防止を目的とした制度。良質な宅地水準を確保するための技術基準と、市街化調整区域では許可できる開発行為の類型を限定する立地基準からなる。市街化区域においては1,000 m<sup>2</sup>以上、市街化調整区域においては全ての開発行為について原則として許可を要することとなっている。

---

#### 官民連携

⇒「PPP」参照

---

#### 義務的経費

地方公共団体の歳出のうち、任意に節減できない極めて硬直性の強い経費。一般的には、人件費、扶助費、公債費で構成される。

---

#### 急傾斜地崩壊危険区域

崩壊するおそれのある急傾斜地（傾斜度が30度以上の土地）で、その崩壊により一定規模以上の人家、官公署、学校、病院、旅館等に危害が生じるおそれのある土地及びこれに隣接する土地のうち、一定の行為を制限する必要がある土地の区域を都道府県知事が指定した区域のこと。急傾斜地法第3条に基づき指定される。

---

#### 緊急輸送道路

阪神淡路大震災での教訓を踏まえ、地震直後から発生する緊急輸送を円滑に行うため、高速道路、一般国道及びこれらを連絡する県道と知事が指定する防災拠点を相互に連絡する道路。

重要度に応じて3種類に分類されている。

---

## 区域区分

無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るために、都市計画区域を市街化区域（計画的に市街化を図るべき区域）と市街化調整区域（市街化を抑制する区域）とに区分する都市計画法に基づく制度。

⇒「市街化区域」「市街化調整区域」参照

---

## 区画整理事業／土地区画整理事業

都市計画区域内の土地について、土地の区画形質の変更を行い、道路、公園、下水道等の公共施設の新設又は改良と換地処分により土地の権利関係を新たに確定する事業。

---

## 減災

被害の発生を完全に防ぐことが出来ないため、いざ災害が発生した場合には、発生し得る被害を最小限に食い止めるための施策や取組。

---

## 交通不便地域

駅や停留所から離れているなどの理由により、鉄道やバスなどの公共交通を利用しにくい地域のこと。

---

## 公共施設等総合管理計画

厳しい財政状況が続く中で、今後、人口減少等により公共施設等の利用需要が変化していくことが予想されることを踏まえ、公共施設等の全体の状況を把握し、長期的な視点をもって、更新・統廃合・長寿命化などを計画的に行うことを目的とした計画。

---

## 公共施設マネジメント

自治体等が保有する全ての公共施設等（庁舎や学校、公民館などの建物だけではなく、道路や橋、上下水道などのインフラを含む。）について、人口、財政状況、住民ニーズ、利用実態、将来の姿などを総合的に検討して、管理や活用を行っていくこと。

---

## 公共車両優先システム（PTPS）

Public Transport Priority System の略称であり、公共交通の定時性確保と利用者の利便性向上を目的として、バス専用・優先レーンを設置、優先信号制御（赤信号の短縮、青信号の延長等）等により、バスなどの公共交通の車両が優先的に通行できるようにするシステムのこと。

---

## 公的不動産（PRE）

Public Real Estate の略称であり、国や地方公共団体が保有する不動産のこと。

---

## 交通結節点

駅前広場（鉄道とバス・自動車・自転車等）や駐車場（自動車と自転車・徒歩等）など複数あるいは異なる交通手段の接続が行われる場所。

---

## 公民連携

⇒「官民連携」参照

---

## 50戸連たん（制度）

市街化調整区域における建築物の建築等の許可制度であり、市街化区域に隣近接し、市街化区域と一体的な日常生活圏を構成している地域であって、50以上の建築物が連たんしている地域のうち、本市の条例で規定する基準に適合する区域において、住宅、共同住宅、店舗等の建築物を許可する制度。

---

## コミュニティ

一般的に地域共同体又は地域共同社会。

行政の分野では、都市化の進展に伴う伝統的な地域共同体の消滅により発生した様々な問題を解決するために、新しい形の地域社会の形成を志向する際に使用。都市計画の分野では、主として、住民相互の協力と連帯による地域のまちづくり事業や身近な生活環境施設の整備事業などにおいて使われる。

---

## コミュニティタクシー

本市では、路線バスが廃止された地域や交通不便地域の移動手段を確保するため、地域が運営の主体となり、運行時刻やルート、停留所の位置などに利用者の意見を反映し「自分たちの交通」として乗り合って利用する移動手段と定義している。

---

## コンパクトシティ

⇒「集約型都市構造」参照

---

## コンパクト・プラス・ネットワーク

人口減少・高齢化が進む中、特に地方都市においては、地域の活力を維持するとともに、医療・福祉・商業等の生活機能を確保し、都市の居住者が安心して暮らせるよう、公共交通と連携して、コンパクトなまちづくりを進める考え方のこと。

---

## コンベンション

大会や会議、学会、展示会など、共通の目的やテーマを掲げて一定の場所に集まる様々な催しで、特に大規模なものを指す。

---

## さ行

## サービス付き高齢者向け住宅

平成 23 年「高齢者の居住の安定確保に関する法律（高齢者住まい法）」の改正により創設された登録制度に基づく住宅で、高齢者が安心して居住できるよう、バリアフリー構造はもとより生活相談・安否確認サービスを備えた住宅。

---

## サブリース

管理会社が転貸目的として賃貸施設をオーナーから一括して借り上げる方式。

---

## 市街化区域

都市計画区域のうち、市街地として積極的に開発・整備する区域で、既に市街地を形成している区域及び概ね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域。

---

## 市街化調整区域

都市計画区域のうち、市街化を抑制すべき区域。

---

## 市街地再開発事業

都市再開発法に基づき、市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることを目的に、都市計画法と都市再開発法で定めるところに従って行われる建築物及び建築敷地の整備並びに公共施設の整備を行う事業。

---

## 事業継続計画（BCP）

企業が自然災害などの緊急事態に遭遇した場合において、事業資産の損害を最小限にとどめつつ、中核となる事業の継続あるいは早期復旧を可能とするために、平常時に行うべき活動や緊急時における事業継続のための手段や手順などを取り決めておく計画のこと。

---

## 市民緑地

土地所有者等の申し出により、当該土地等の所有者と地方公共団体などが契約を締結し、緑地や緑化施設を公開する制度。これにより、地域の人々が利用できる公開された緑地が提供される。

---

## 集約型都市構造

都市の無秩序な拡散を抑制し、都市機能の集積を促進する集約拠点とその他の地域を公共交通ネットワークで有機的に連携させる都市のこと。

---

## 少子高齢化

### [少子化]

子どもの出生率の低下により、子どもの数が減少すること。

### [高齢化]

総人口に占める高齢者（65歳以上）の人口の割合を「高齢化率」というが、この割合が7%を超えた社会を「高齢化社会」、14%を超えた社会を「高齢社会」、21%を超えている社会を「超高齢社会」という。

## 人口集中地区（DID）

Densely Inhabited Districts の略称であり、国勢調査の基本単位区で、①人口密度が4,000人/km<sup>2</sup>以上であり、②隣接する基本単位区との人口合計が5,000人以上となる地区のこと。

## 新産業都市

1962（昭和37）年に制定された新産業都市建設促進法により、工業開発拠点に指定された地域。地方での工業開発を図り、大都市圏への人口・産業の集中の防止と地域格差の是正を目的に指定。

## ストック

蓄え、資産のこと。社会資本整備の分野では、道路や港湾、上下水道、公園などの社会資本が整備された量や、施設そのものを示す場合もある。「住宅ストック」という意味では、ある時点までにその地域に蓄積されている既存住宅のこと。

## 生活圏

地域に暮らす人々が生活機能を共有し、生活の土台としている圏域であり、地域の資源や特色を活かした将来の姿を共有すべき圏域。

## 生産年齢人口

生産活動の中核をなす15歳から64歳の人口。

## セーフティネット

経済的な危機に陥っても最低限の安全を保障する社会的な制度や対策。

## ソーシャルメディア

情報通信技術を活用した個人からの情報発信機能及び他者とのコミュニティ機能を備えた、社会的な交流要素を持つメディアのこと。

ブログ、SNS（ソーシャル・ネットワーキング・サービス）、動画共有サイト等が当てはまる。

## た 行

## 大規模盛土造成地

盛土造成地のうち、①谷埋め型で盛土の面積が3,000m<sup>2</sup>以上のもの、②腹付け型で盛土する前の地盤面の水平面に対する角度が20度以上で、かつ、盛土の高さが5m以上のものこと。

## 高梁川流域圏/高梁川流域連携中枢都市圏

地方圏において、相当規模の中核性を備える中心都市が近隣市町と連携して、人口減少や少子高齢化に対応するための拠点を形成する取組。

高梁川流域の7市3町（新見市・高梁市・総社市・早島町・倉敷市・矢掛町・井原市・浅口市・里庄町・笠岡市）からなる。

## 脱炭素社会

低炭素社会の実現に向けて設定された目標は、地球温暖化を止めるためには不十分であったため、二酸化炭素の排出量を減らすだけでなく、実質的にゼロの状態をめざすとして掲げられた考え方。

## 地域生活圏

⇒「生活圏」参照

## 地域包括ケアシステム

重度な要介護状態となっても住み慣れた地域で自分らしい暮らしを人生の最後まで続けることができるよう、住まい・医療・介護・予防・生活支援が一体的に提供される体制。

---

## 地域防災計画

災害対策基本法に基づき、災害発生時の応急対策や復旧等災害にかかわる事務・業務に関して総合的に定めた計画。

---

## 地域優良賃貸住宅（制度）

高齢者世帯、障がい者世帯、子育て世帯等各地域における居住の安定に特に配慮が必要な世帯の居住の用に供する居住環境が良好な賃貸住宅の供給を促進するため、賃貸住宅の整備等に対する助成や家賃減額への助成を行うもの。

---

## 地区計画

建築物の建築形態、公共施設等の配置などから、それぞれの地区の特性にふさわしい良好な環境を整備、保全するための地区レベルのきめ細かな計画。都市全体の観点から適用される地域地区制度と個別の建築物の規制を行う建築確認制度の中間に位置づけられる。

---

## 地区防災計画

地域コミュニティにおける共助による防災活動を促進し、市町村による防災活動と地区居住者等による防災活動を連携させ、地域防災力の向上を図ることなどを目的として、市町村内の一定の地区の居住者及び事業者（地区居住者等）が共同して行う自発的な防災活動に関する内容を定める計画。災害対策基本法に基づき、地区居住者等は、市町村地域防災計画の一部として、地区防災計画を定めることを市町村防災会議に提案することができる。

---

## 長期優良賃貸住宅（制度）

平成 20 年 12 月交付された「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づき、長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅。建築及び維持保全に関する計画（長期優良住宅建築等計画）を認定する制度がある。

---

## 超高齢社会

⇒ 「少子高齢化」参照

---

## 津波災害警戒区域

津波防災地域づくりに関する法律第 53 条第 1 項に規定する区域。津波浸水想定を踏まえ、津波が発生した場合には住民その他の者の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、当該区域における津波による人的災害を防止するために警戒避難体制を特に整備すべき土地の区域を津波災害警戒区域として指定することができる。

---

## 津波災害特別警戒区域

津波防災地域づくりに関する法律第 72 条第 1 項に規定する区域。都道府県知事は、津波浸水想定を踏まえ、警戒区域のうち、津波が発生した場合には建築物が損壊し又は浸水し、住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、一定の開発行為及び一定の建築物の建築又は用途の変更の制限をすべき土地の区域を、津波災害特別警戒区域として指定することができる。

---

## 低炭素型の都市構造

深刻化する地球環境問題の克服に貢献するために、二酸化炭素をはじめとした温室効果ガスの排出が小さい「低炭素社会」を実現させる都市構造のこと。低炭素型の都市構造を形成していくためには、集約型都市構造の構築などの都市の計画、再生可能エネルギーの都市への導入、省エネルギーを通じた排出削減対策を有機的に組み合わせていくことが考えられる。

---

## 低未利用土地

適正な利用が図られるべき土地であるにもかかわらず、長期間に渡り利用されていない「未利用地」と、周辺地域の利用状況に比べて利用の程度（利用頻度、整備水準、管理状況など）が低い「低利用地」の総称。

---

## 低未利用土地権利設定等促進計画/事業区域

低未利用土地の利用促進等を図るため、一定の区域内の低未利用土地を対象として、土地所有者等の同意を得て、権利の設定等を促進するための計画として市町村が定めることができる。計画を公告したときは、その定める事業区域内で、一括して権利の設定等が行われる。

---

## 投資的経費

道路、橋、公園、学校、公営住宅の建設など、社会資本の整備に要する経費。一般的に、普通建設事業費、災害復旧事業費から構成される。

---

## 都市基盤

道路、鉄道、河川、上下水道、公園、河川、その他の公共施設など、都市の骨格を形成する根幹的な都市施設のこと。

---

## 都市機能

本計画では主に、生活圏域の中心部に立地するような、商業・業務・文化・レクリエーション・行政窓口施設等の各種サービスを提供する機能を備えた施設を指す。

---

## 都市機能増進施設

医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するもの。

---

## 都市機能誘導区域

医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に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べき区域。

---

## 都市計画区域マスタープラン

正式には「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」（都市計画法第6条の2）。

一体の都市として整備、開発及び保全すべき区域として定められる都市計画区域全域を対象として、県が一市町村を超える広域的見地から、区域区分をはじめとした都市計画の基本的な方針を定めるもの。

県内では本市（島しょ部を除く）を含む岡山県南広域都市計画区域などで、都市計画区域マスタープランが策定されている。

なお、都市計画法には、この都市計画区域マスタープランと別に、市町村が定める「市町村の都市計画に関する基本的な方針（都市計画マスタープラン）」が位置づけられている。

---

## 都市計画施設

⇒「都市施設」参照

---

## 都市計画道路

都市の骨格を形成し、円滑な都市活動と良好な都市環境を確保するため、都市計画法に基づき計画決定した道路。

---

## 都市計画マスタープラン

正式には「市町村の都市計画に関する基本的な方針」（都市計画法第18条の2）。

市町村が、都市計画区域内の各市町村の区域を対象として、都市の将来像や土地利用の方向性、都市施設（道路や公園など）の配置方針など、より地域に密着した都市計画に関する事項を明らかにした都市計画の基本的な方針。

---

## 都市公園

都市公園法に基づき管理される公園緑地。

---

## 都市構造

人や産業が集中する拠点の位置と、主要な人や物の流れによって形成されるネットワークなどから捉えた都市の骨格。

---

## 都市再生推進法人

都市再生特別措置法に基づき、地域のまちづくりを担う法人として、市町村が指定するもの。

---

## 都市施設

道路・公園・下水など、都市生活者の利便性の向上や、良好な都市環境を確保するうえで必要な施設。

都市計画法では、道路・公園・上下水道・廃棄物処理施設・河川・学校・病院などを都市施設としており、都市計画に必要なものとして計画決定されたものは「都市計画施設」と定義される。

---

## 都市的土地利用

住宅・商業施設・工場・事務用地や道路など、人工的な諸施設が整備された土地利用の状況。

---

## 都市のスポンジ化

人口減少等の急速な進行に伴い、空き家・空き地が時間的・空間的にランダムに発生する現象。

---

## 土地区画整理事業

土地区画整理法に基づき、都市計画区域内の土地について、公共施設の整備改善及び宅地の利用の増進を図るために行われる土地の区画形質の変更や公共施設の新設又は変更に関する事業。

---

## 土砂災害警戒区域

急傾斜地の崩壊等が発生した場合には住民等の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、知事が指定するもの。

---

## 土砂災害特別警戒区域

土砂災害警戒区域のうち、急傾斜地の崩壊などが発生した場合に、建築物に損壊が生じ住民などの生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる区域で、土砂災害防止法に基づき都道府県知事が指定する。特定の開発行為に対する許可制や建築物の構造規制などが行われる。

---

な行

## 南海トラフ巨大地震

南海トラフ沿いを震源として発生すると予測されている海溝型地震。西日本を中心に甚大な被害を及ぼすと予測されている。

---

は行

## パークアンドライド

自宅から自家用車で最寄りの駅又は停留所まで行き、付近の駐車場に駐車させた後、バスや鉄道等の公共交通機関を利用して目的地に向かうシステム。

---

**排水機場**

ポンプによって河川又は水路の流水を河岸や堤防を横断して排水するために、河岸や堤防の付近に設けられる施設であって、排水ポンプとその付属施設（吐出水槽、樋門等）の総称。

**ハザードエリア**

危険、危険の要因。本計画では、自然災害の潜在的危険性のある区域を指す。

**バスロケーションシステム（バスロケ）**

無線通信やGPSなどを利用してバスの位置情報を収集し、バスの定時運行や利用者への情報提供に役立てるシステムのこと。

**PFI**

Private Finance Initiative の略称であり、公共施設等の設計、建設、維持管理、運営に民間の資金とノウハウを活用し、公共サービスの提供を民間主導で行うことで、効率的かつ効果的な公共サービスの提供を図る事業手法。

**PPP**

Public Private Partnership の略称であり、従来、公共が独占してきた公共事業、サービスの提供を、民間の参画によってより良いものにしようという考え方。

**バリアフリー**

障がいのある人が社会生活をしていくうえで障壁（バリア）となるものを除去すること。

元々は住宅建築用語で、段差などの物理的な障壁を除去する意味で使用されていたが、より広く障がい者の社会参加を困難にしている社会的、制度的、心理的な全ての障壁の除去という意味でも用いられる。

**扶助費**

社会保障制度の一環として、生活困窮者、高齢者、児童、心身障がい者等に対して行っている様々な支援に要する経費。

**「水防災意識社会」の再構築**

近年、気候変動等の影響により、大規模な浸水被害が全国各地で多発していることから、住民・行政等の各主体が水害リスクに関する知識と心構えをこれまで以上に共有し、万が一氾濫した場合でも被害の軽減を図るため、避難や水防等の事前の計画・体制、施設による対応が備えられた社会を再び作り上げること。

**無電柱化**

安全で快適な通行空間の確保、市街地や観光地の景観の向上、安定したライフラインの実現、情報通信ネットワークの信頼性向上を目的に道路上から電柱をなくすこと。地中の共同溝に電線類を収容する手法や裏通りから電線を引き込み表通りの電柱をなくす手法などがある。

**メッシュ**

網の目といった意味を持ち、100mメッシュであれば100m×100mの四角のこと。

**面整備**

道路や下水道施設等の基盤施設の整備を「線整備」というのに対して、それに加えて、建築物等の建設や公園等の整備を目的に土地を整地し、一体でまちを整備することを指す。

**モータリゼーション**

自家用車が大衆に広く普及し、生活必需品化すること。英語で「動力化」、「自動車化」を意味する言葉。

## 持ち家資産活用制度（リバースモーゲージ）

所有する不動産を担保とした融資制度で、高齢者を対象とするもの。存命中は毎月の利子のみを支払い死亡時に担保となっている不動産を売却する等の方法により元金を一括返却する。

---

## モビリティ・マネジメント

過度に自家用車に頼る生活から公共交通などを『かしこく』使う方向へと自発的に転換することを促す、コミュニケーションを中心とした取組のこと。

---

## や行

### 優良建築物等整備事業

様々な形で行われる民間の建築活動の適切な誘導により、市街地環境の向上と良質な市街地住宅の確保を推進するため国や地方公共団体が必要な助成を行う制度。市街地再開発事業と異なり、法律の手続きを必要としない任意の事業。

---

### 優良農地

農業生産性の高い農地、集团的に存在している農地、農業に対する公共投資の対象となった農地など。

---

### ユニバーサルデザイン

年齢や言葉の違い、身体的条件などにかかわらず、最初からできるだけ多くの人にとって使いやすいものであるように製品や環境などをデザインすること。

元のデザインを変更したり、特別な仕様を加えたりすることで今ある障壁を除去する「バリアフリー」から更に深く踏み込んだ考え方とされる。

---

## 容積率

建築物の敷地面積に対する延床面積の割合。用途地域指定区域では建ぺい率とあわせて制限を行う。

---

## 用途地域

土地の効率的な利用、居住環境の保全などを目的として、建築物の用途、建ぺい率、容積率を規制するもので、都市の計画的な土地利用を実現するため定められる地域地区の中でも最も根幹をなすもの。

---

## ら行

### ライフスタイル

個人や集団の生き方。単なる生活様式を超えてその人の独自性を示す際に用いられる。

---

### ライフステージ

人の一生を幼少年期・青年期・壮年期・老年期などに区切った、それぞれの段階。

---

### ライフライン

電気、水道、ガス、通信、輸送など供給処理系、通信情報系、交通系の都市基盤機能で、都市生活を営むうえで不可欠な生命線のこと。

---

### リスクコミュニケーション

リスク要因やそのリスクを低減するための取組について、関係者が情報を共有しつつ、それぞれの立場から意見や情報を交換すること。

リスクに関する正しい知識と理解が深まり、リスク低減に向けた取組を有効に機能させることができる。

---

## 緑化推進モデル地区/緑化重点地区

都市緑地法第4条で規定された「重点的に緑化の推進に配慮を加えるべき地区（緑化重点地区）」のこと。「緑の基本計画」で位置づけることにより、行政による重点的な緑化施策はもとより、市民及び事業者等の主体的な緑化の推進が期待されるとともに、みどりのまちづくりのモデル地区として他地区への波及効果が期待される地区となる。

---

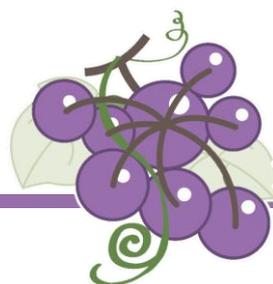
## 連携中枢都市圏（構想）

人口減少・少子高齢社会にあっても、地域を活性化し経済を持続可能なものとし、国民が安心して快適な暮らしを営んでいけるようにするために、地域において、相当の規模と中核性を備える圏域の中心都市が近隣の市町村と連携し、コンパクト化とネットワーク化により「経済成長のけん引」「高次都市機能の集積・強化」及び「生活関連機能サービスの向上」を行うことにより、人口減少・少子高齢社会においても一定の圏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政策。

⇒「高梁川流域連携中枢都市圏」参照

---





## 倉敷市立地適正化計画

倉敷市 建設局 都市計画部 都市計画課  
〒710-8565 倉敷市西中新田640番地  
TEL 086-426-3455 FAX 086-421-1600  
Mail constplan@city.kurashiki.okayama.jp

倉敷市立地適正化計画は  
倉敷市ホームページからもご覧いただけます  
<https://www.city.kurashiki.okayama.jp/37051.htm>

