



倉敷市立地適正化計画

2021.3

概要版



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の立地の適正化を図るための計画」の呼称です。

本計画は、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ものであり「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、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あるとともに、人口の減少による都市機能の立地減少をくい止めるなど持続可能なまちを実現するために市民や民間事業者、行政等が一体となって、これからのまちづくりを考える制度です。

計画の区域

倉敷市都市計画区域

計画期間

概ね20年 > 目標年次:2040年度(令和22年度)

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

拠点での暮らし



まちなか

利便性の高い市街地での暮らし



車がなくても暮らせる
公共交通沿線

ゆとりある郊外部での暮らし

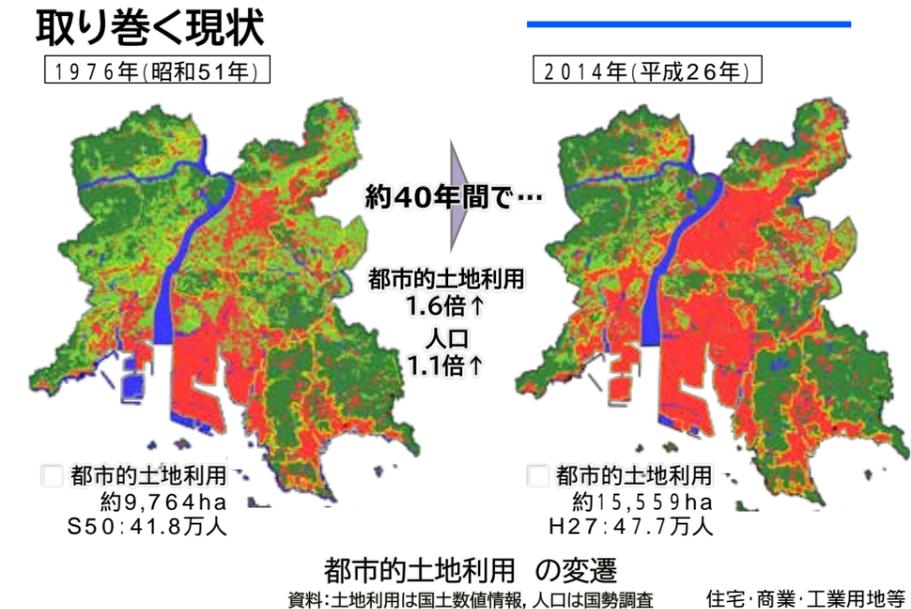
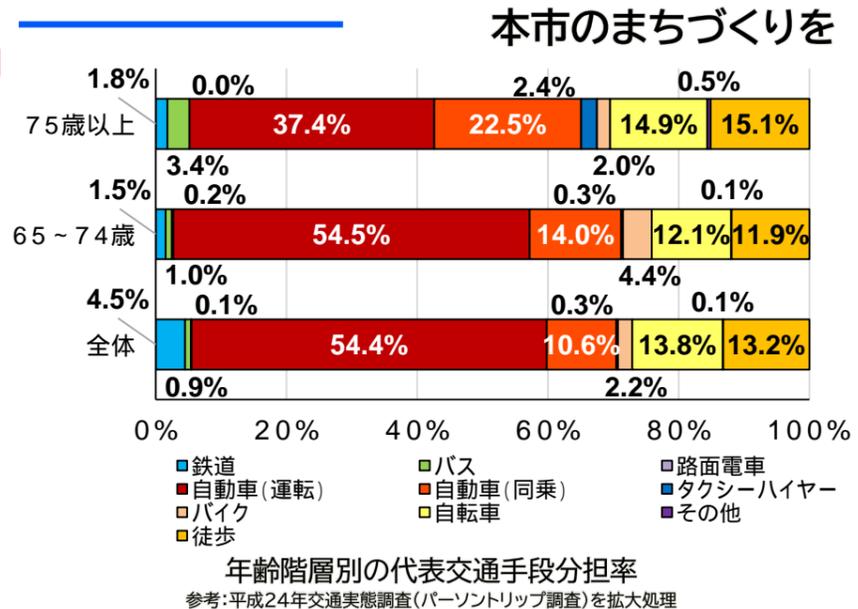
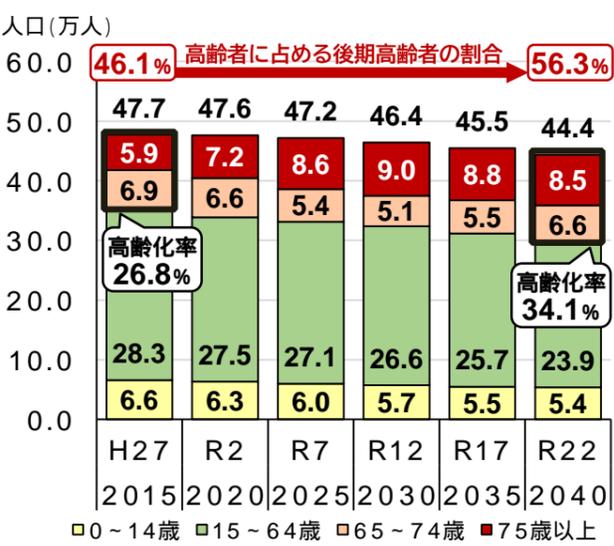


ゆとりのある市街地

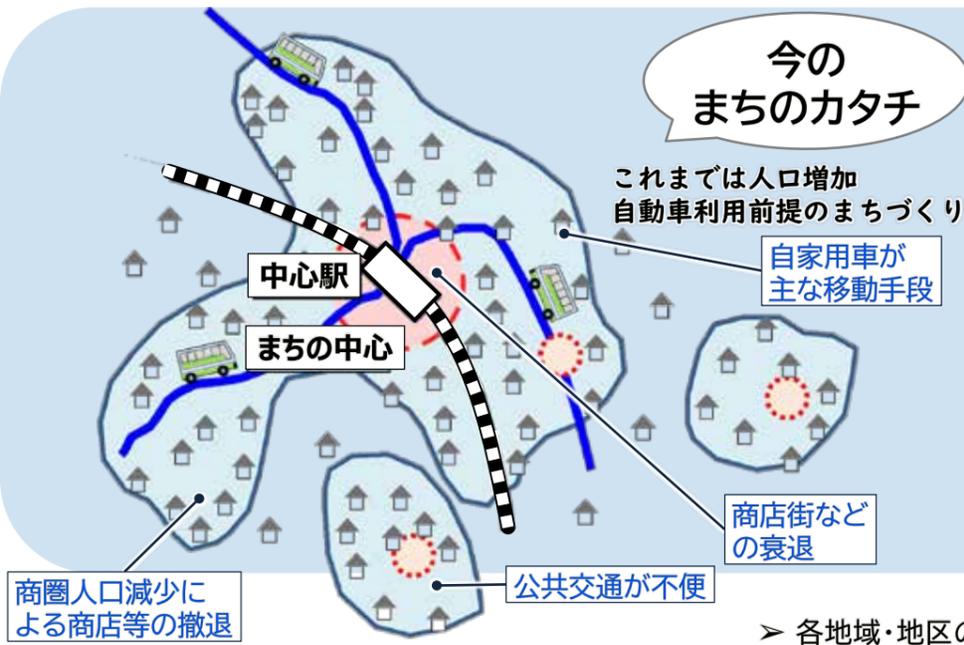
自然と調和した暮らし



田園地・集落地・郊外団地

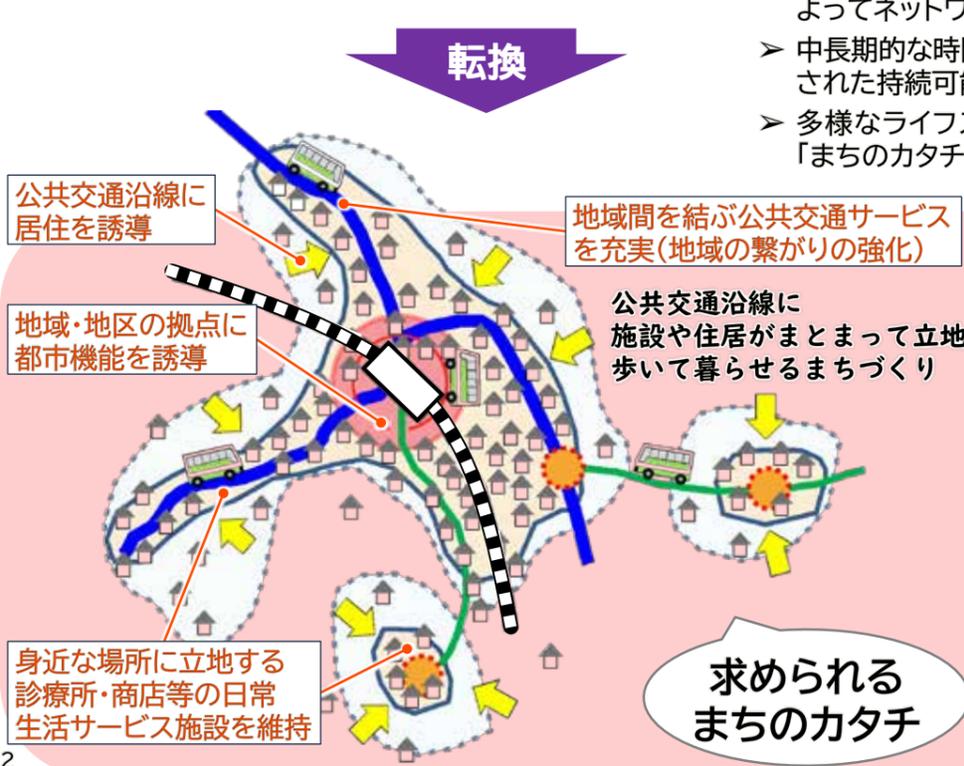


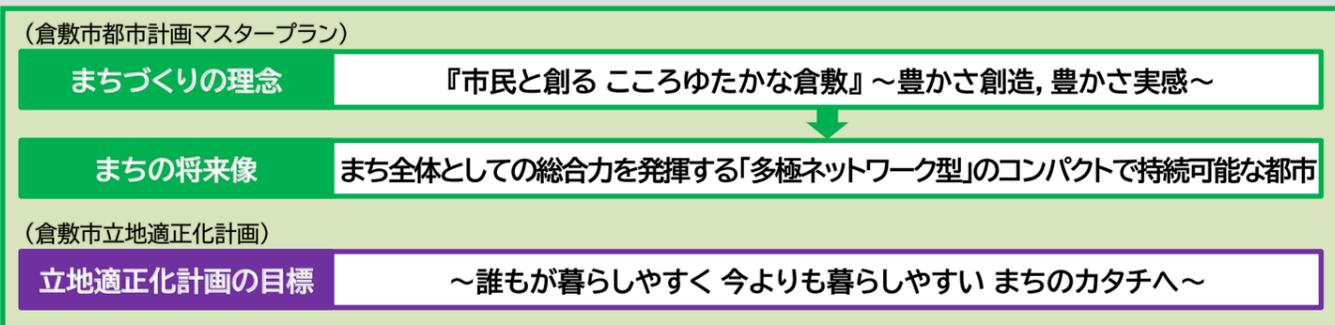
今、まちづくりの転換が求められています



- 各地域・地区の特性に応じた拠点の配置と公共交通によってネットワーク化された「まちのかたち」
- 中長期的な時間軸での緩やかな誘導によりコンパクト化された持続可能な「まちのかたち」
- 多様なライフスタイルにあわせて居住地が選択できる「まちのかたち」

立地適正化計画「コンパクトプラスネットワーク」





解決すべきまちづくりの課題

- 課題 1** 生活を支える機能の維持
- 都市機能を維持するため, 市街地の拡大・低密度化に歯止めをかける
 - 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都市機能を誘導する
- 課題 2** 居住地での暮らしやすさの向上
- 多様なライフスタイルや居住ニーズに応じた住環境を確保するとともに, 暮らしやすさを高めるための都市機能の充実を図る
 - 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する
- 課題 3** 誰もが移動しやすい交通手段の確保
- 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
 - 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
- 課題 4** 拠点市街地の求心力の維持・向上
- 各地域・地区の拠点となる市街地の魅力を高めることで賑わいを創出し, その効果を波及させる
 - 市及び高梁川流域圏の広域拠点である倉敷駅周辺地区では, より一層の都市機能強化と圏域連携を図る
- 課題 5** 災害に対する安全性の向上
- 激甚化・頻発化する自然災害のリスクに対応し, 市民生活の安全性向上を図る
- 課題 6** 公共施設の質・量・立地の適正化
- 持続可能なまちづくりに向けた公共施設の施設総量の適正化を図る
 - 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施設を再配置する

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

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移動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 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。

倉敷駅周辺では, 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。

立地の適正化に関する基本的な方針

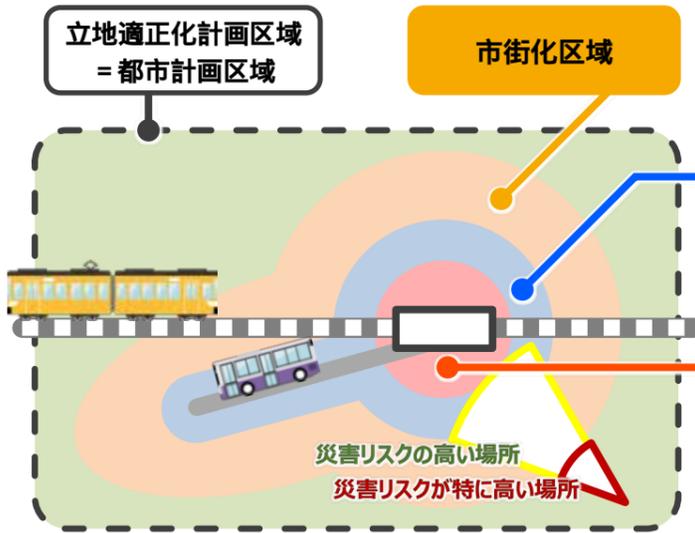
- ① 拠点及び公共交通沿線への居住の誘導**
各地域・地区の拠点や利便性の高い公共交通沿線に居住の誘導を図ります。
- ② 安全・安心に暮らせる居住地への居住の誘導**
災害に強いまちづくりの推進と併せて, 安全・安心で良好な居住環境が形成された場所へと緩やかに居住の誘導を図ります。
- ③ 各地域・地区の人口動向を見据えた居住の誘導**
人口減少や少子高齢化が進む中でも, 暮らしを支える身近な日常生活サービス機能が維持できる人口密度を確保できるよう, 人口動向を見据えた居住の誘導を図ります。
- ④ 拠点の役割に応じた都市機能の集積強化**
それぞれの拠点の役割に応じ, 立地すべき都市機能の集積強化を図ります。
- ⑤ 安全・安心な都市機能集積地の形成**
都市機能の誘導効果を高めるため, 安全・安心な都市機能集積地の形成に資する都市基盤の整備を図ります。
- ⑥ 公共施設マネジメントと連携した公共施設の再配置**
公共施設マネジメントと連携し, 都市機能の効果を高める施設について, 拠点への再配置(複合化等)を図ります。

推進施策の柱

- 居住誘導区域の設定**
- 居住の立地の適正化**
- 居住エリアの環境向上**
都市の基盤整備, 日常生活サービス施設の立地の適正化 等
 - 災害リスクに対応した安全・安心な居住環境の形成**
地震・津波・浸水等に強い防災・減災まちづくり 等
 - 良質な住宅ストックの形成と住み替えの円滑化**
良質な住宅ストックの形成, 既存住宅の積極的な活用 等
 - 居住誘導に向けた公共交通利用環境の向上**
地域・地区間を結ぶ鉄道・路線バスのサービス強化 等
- 都市機能誘導区域の設定**
- 誘導施設の設定**
- 都市機能の立地の適正化**
- 拠点の機能強化と都市機能集積地の形成**
広域拠点の機能強化, 安全・安心な都市機能集積地の形成 等
 - 官民連携によるまちなか再生**
官民連携によるまちづくり活動の活性化, 歩きたくなるまちなか形成 等
 - 都市機能誘導と連携した公共交通利用環境の向上**
交通結節点機能の強化, バリアフリー環境の整備 等
 - 公共施設の適正配置**
公共施設の整備・再配置, 公有地の活用 等
- ゆとりエリアのまちづくり**
- 地域特性に応じた土地の適正管理と利用の誘導**
空き家・空き地対策, 既存コミュニティの維持, 市街地拡散の抑制 等
 - 暮らしを支える交通サービスの維持・確保**
コミュニティタクシー等の普及・拡大 等
- 持続可能な公共交通網の形成**
- 公共交通サービスの向上と利用の促進**
公共交通の利用促進, モビリティマネジメントの推進



居住誘導区域・都市機能誘導区域・誘導施設の設定



居住誘導区域は市街化区域の内側に設定
都市機能誘導区域は居住誘導区域の内側に設定

居住誘導区域

都市の居住者の居住を誘導すべき区域

人口減少の中にあっても、一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域

都市機能誘導区域

都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域

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区域

誘導施設

都市機能誘導区域ごとに、立地を誘導すべき都市機能増進施設

参考：国土交通省「改正都市再生特別措置法等について」



誰もが安全・安心・快適・健康な暮らしができる区域
(人口減少や少子高齢化が進んでも現在の市街化区域内の人口密度を維持)

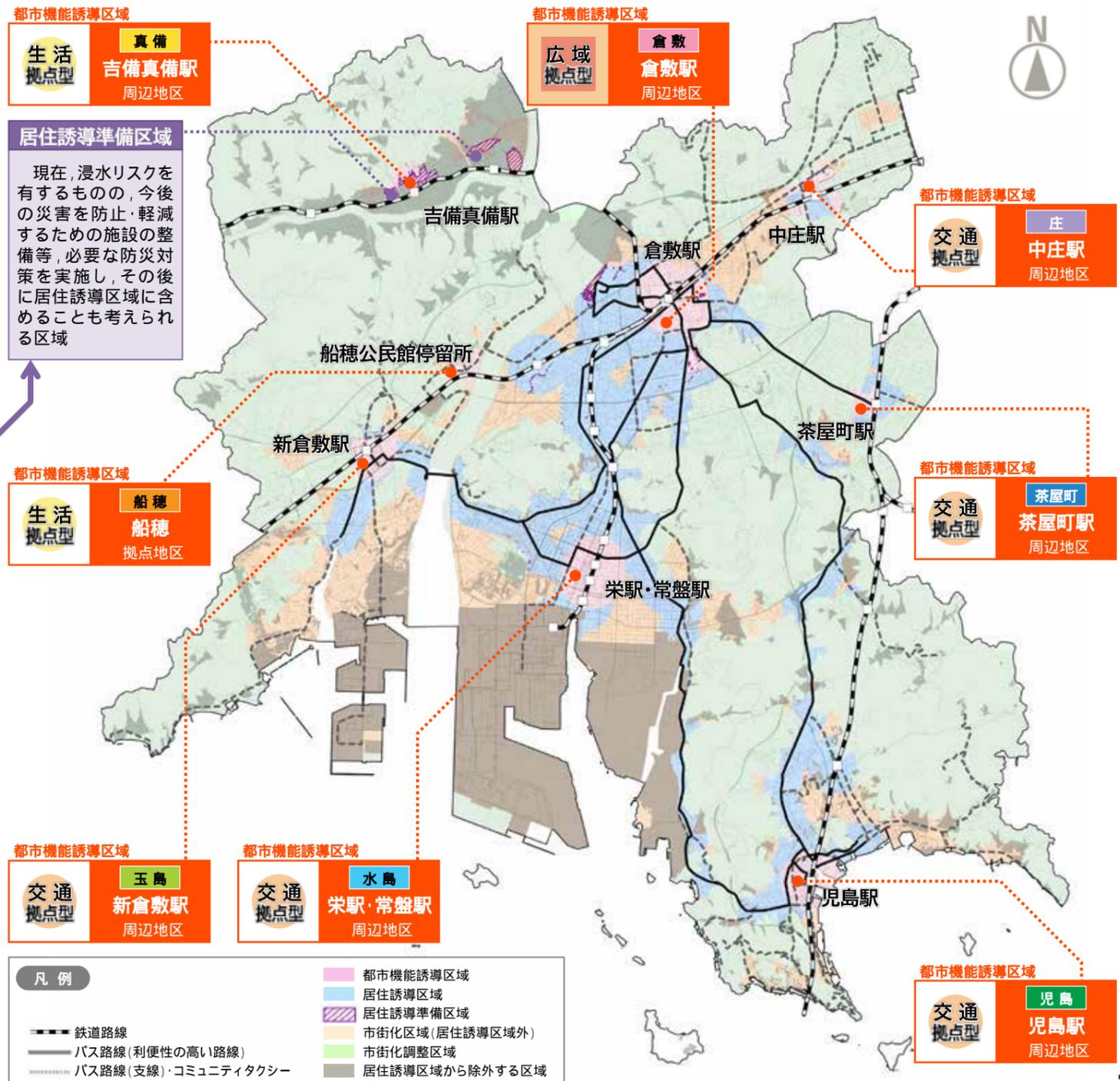
良質な居住環境の中で
ゆとりある暮らしができる区域

豊かな自然と調和した
スローライフが実現できる区域



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

誘導区域図 都市機能誘導区域・居住誘導区域



居住誘導区域・都市機能誘導区域の設定方針

市街化区域

居住誘導区域

居住誘導区域の候補地

「公共交通の利便性を確保すべきエリア」を基本とする

利便性の高い公共交通沿線の区域

- 鉄道駅800m圏内
 - バス路線(幹線)沿線500m
 - バス路線(利便性の高い支線区間)沿線500m
- 利用しやすい便数等が確保された区間



除外する区域

- 農用地区域, 保安林の区域
- 自然公園特別地域
- 工業専用地域
- 臨港地区・風致地区
- 地区計画により住宅の建築が制限されている区域
- 5ha以上の市街化区域内農地や河川等の非可住地
- 工業地域(住宅地としての開発見込みがある区域を除く)
- 土砂災害特別警戒区域(指定前を含む)
- 急傾斜地崩壊危険区域(未対策)
- 土砂災害警戒区域(指定前を含む)
- 津波浸水想定区域(想定浸水深 2.0m以上)
- 洪水浸水想定区域(想定浸水深 3.0m以上)
- 大規模盛土造成地

居住誘導準備区域

居住誘導準備区域

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

都市機能誘導区域

都市機能誘導区域の候補地

「拠点形成を図るエリア」都市機能の集積状況・交通結節点としての拠点性等を基本とする

① 広域拠点型

倉敷駅周辺～倉敷市役所本庁周辺

② 交通拠点型

各地域・地区の主要な交通拠点

③ 生活拠点型

旧合併町の中心等

- 倉敷駅から半径1,000m圏
- 中心市街地活性化基本計画区域
- 倉敷市役所本庁周辺

- 児島駅, 新倉敷駅, 栄駅・常盤駅, 中庄駅, 茶屋町駅から半径800m圏

- 船穂公民館停留所から半径500m圏
- 吉備真備駅から半径800m圏

除外する区域

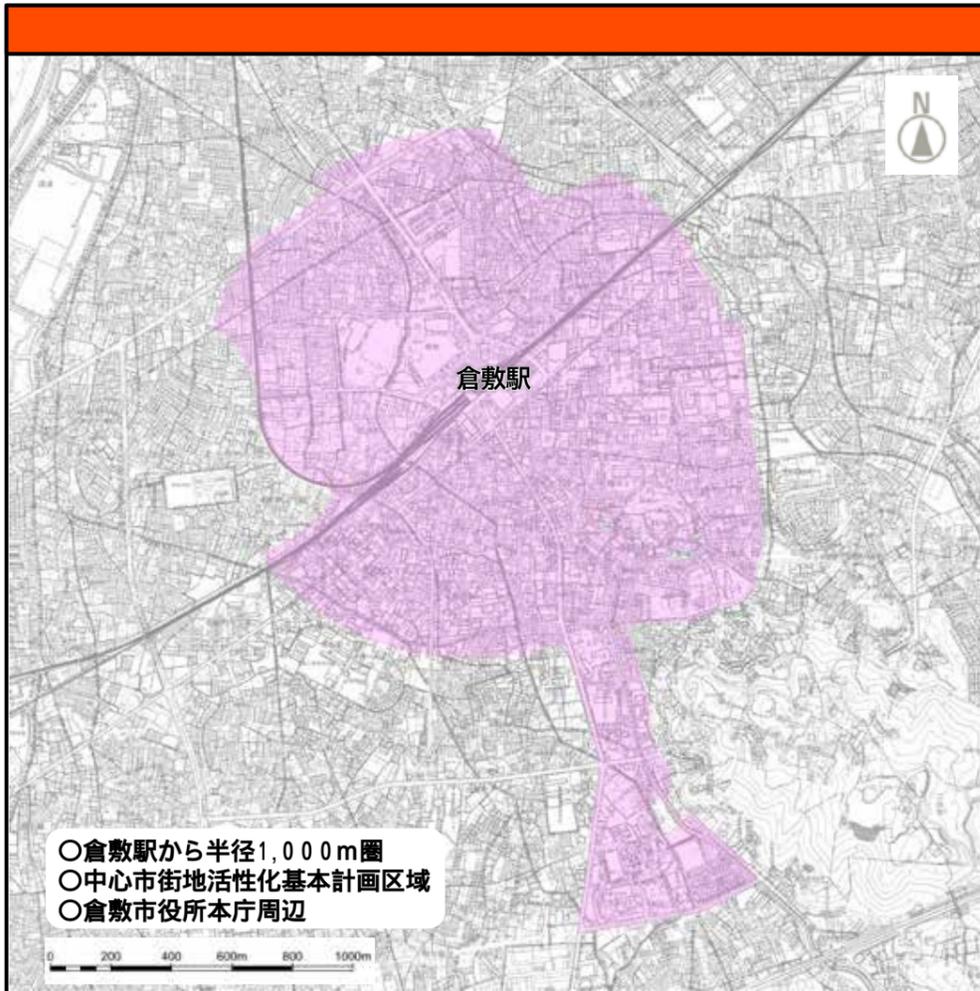
- 第一種低層住居専用地域
- 第二種低層住居専用地域



都市機能誘導区域

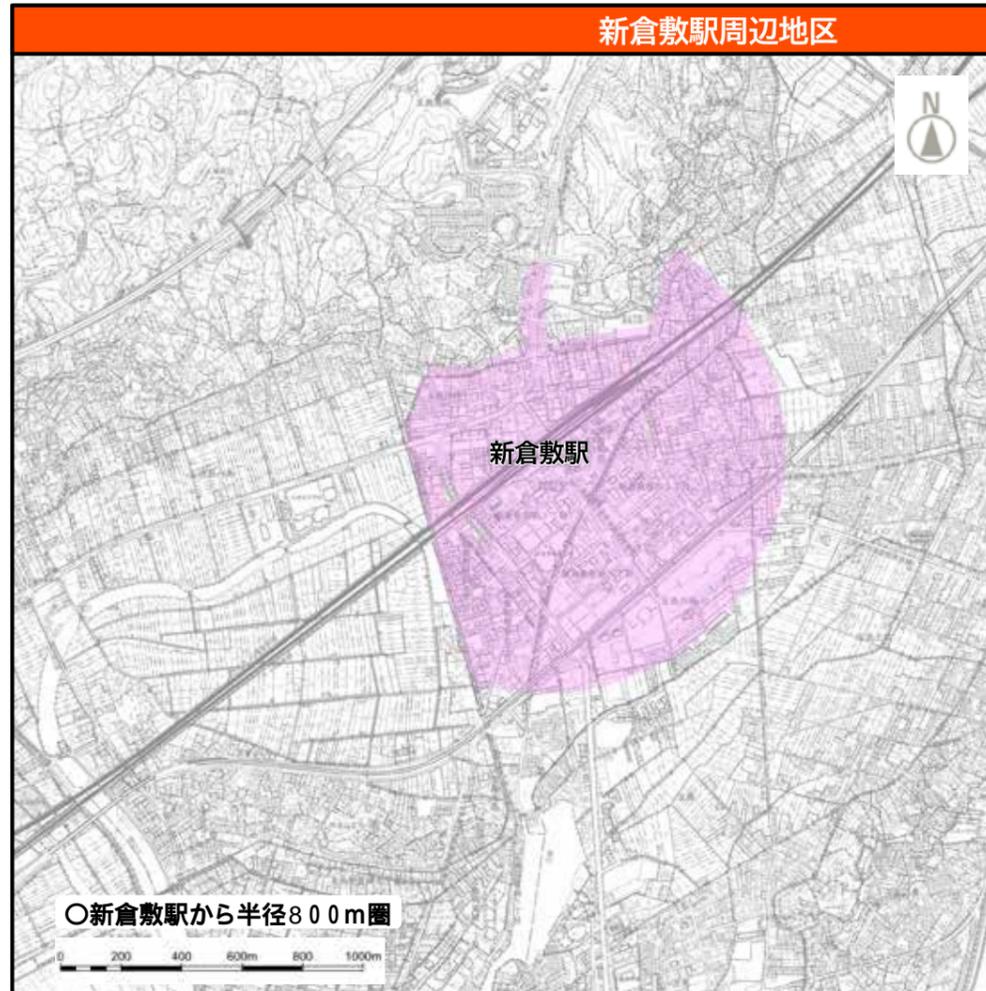
：高次都市機能
(市全域や高梁川流域圏の都市活力や暮らしの質を高める機能)

：交流や暮らしやすさを創出する都市機能
(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)



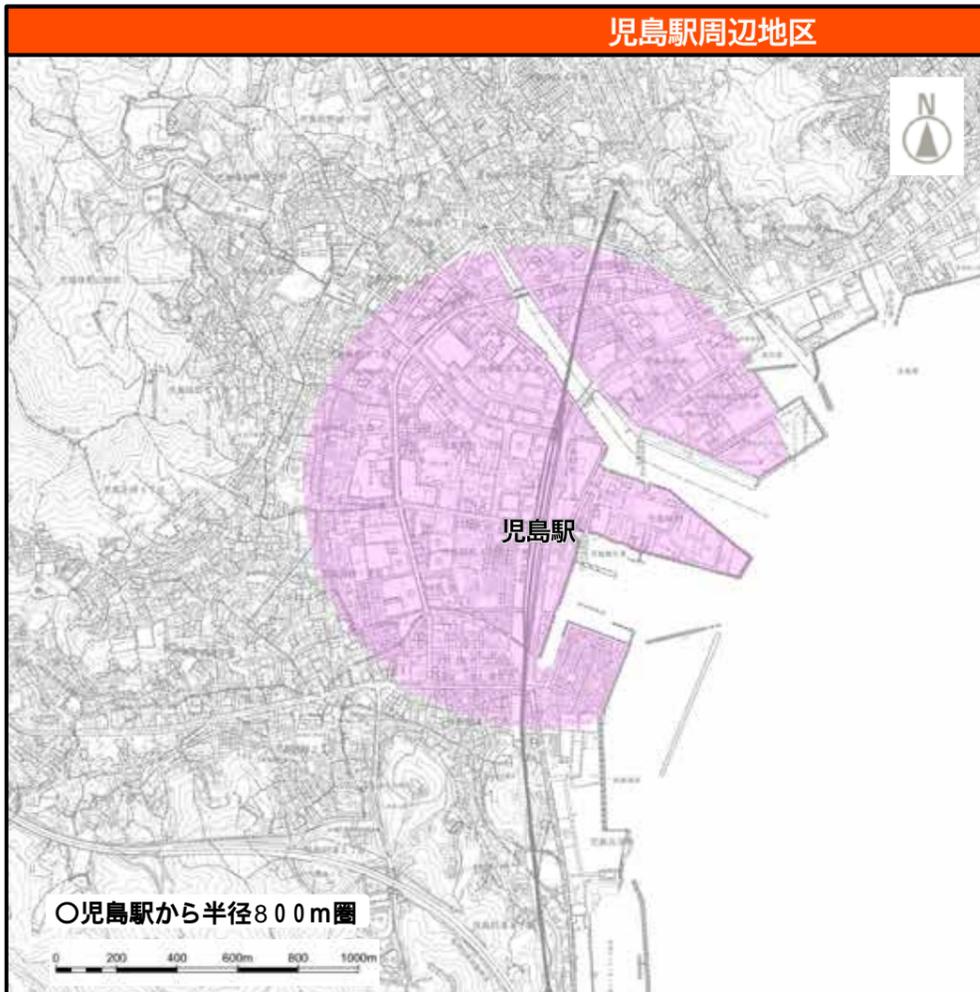
- 誘導施設**
- 高次医療施設(地域医療支援病院)
 - 総合保健福祉センター
 - 子育て支援センター
 - 百貨店・複合型大規模商業施設
 - 大学・大学院・短期大学
 - 専修学校(専門学校)
 - コンベンション施設
 - 観光交流センター
 - 博物館・美術館・博物館類似施設
 - 全市的な市民交流施設
 - 全市的な文化施設
 - 中央図書館
 - 複合施設(市街地再開発)
 - 一般病院(100床以上)
 - 障がい者支援センター
 - 老人福祉センター
 - 乳幼児一時預かりサービス施設
 - 子育て世代包括支援センター
 - 児童館
 - 大規模集客施設
(店舗面積1万㎡以上)
 - スーパーマーケット
(店舗面積5千㎡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

サテライト施設・出張所を含む



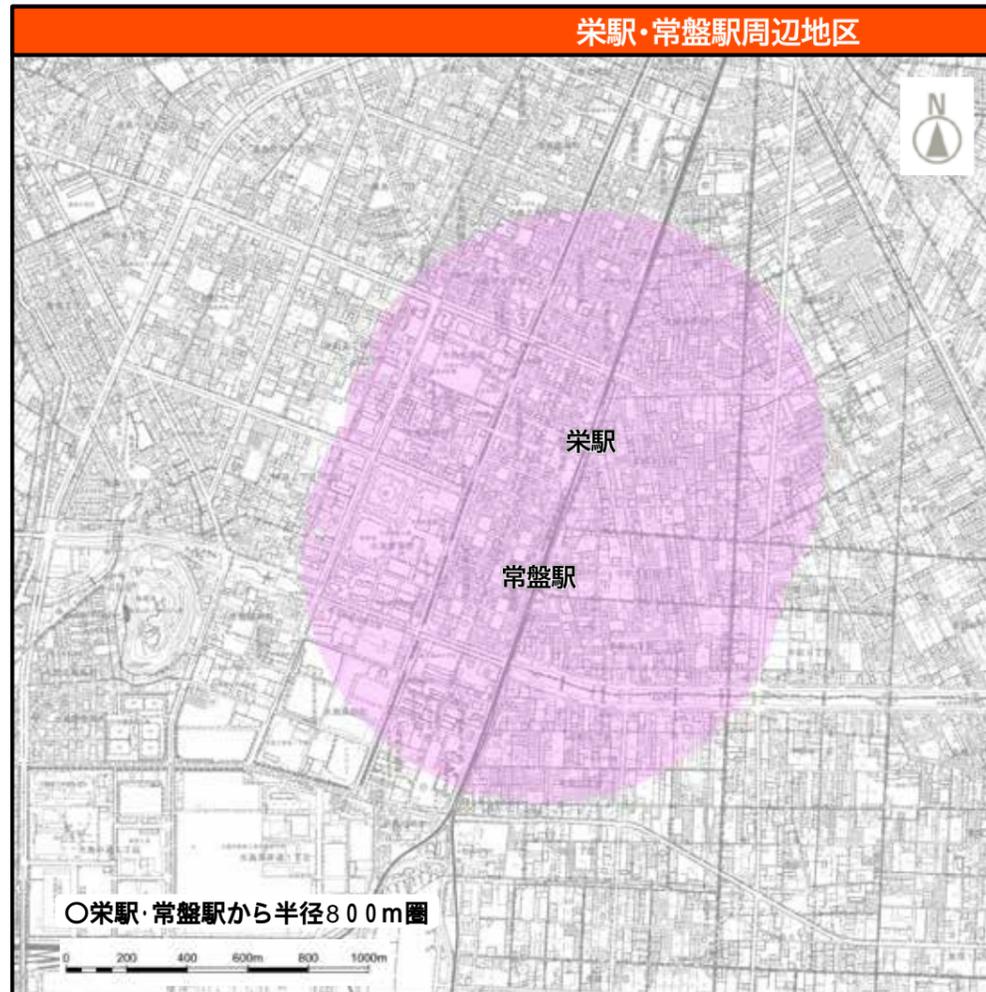
- 誘導施設**
- 一般病院(100床以上)
 - 保健福祉センター
 - 障がい者支援センター
 - 乳幼児一時預かりサービス施設
 - 子育て世代包括支援センター
 - 児童館
 - 大規模集客施設
(店舗面積1万㎡以上)
 - スーパーマーケット
(店舗面積5千㎡以上1万㎡未満)
 - 銀行・信用金庫等
 - 地域の市民交流施設
 - 地域の文化施設
 - 屋内スポーツ施設・健康増進施設
 - 地域の図書館

サテライト施設・出張所を含む



- 誘導施設**
- 大学・大学院・短期大学
 - 一般病院(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
 - 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5千㎡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・出張所を含む



- 誘導施設**
- 一般病院(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
 - 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5千㎡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

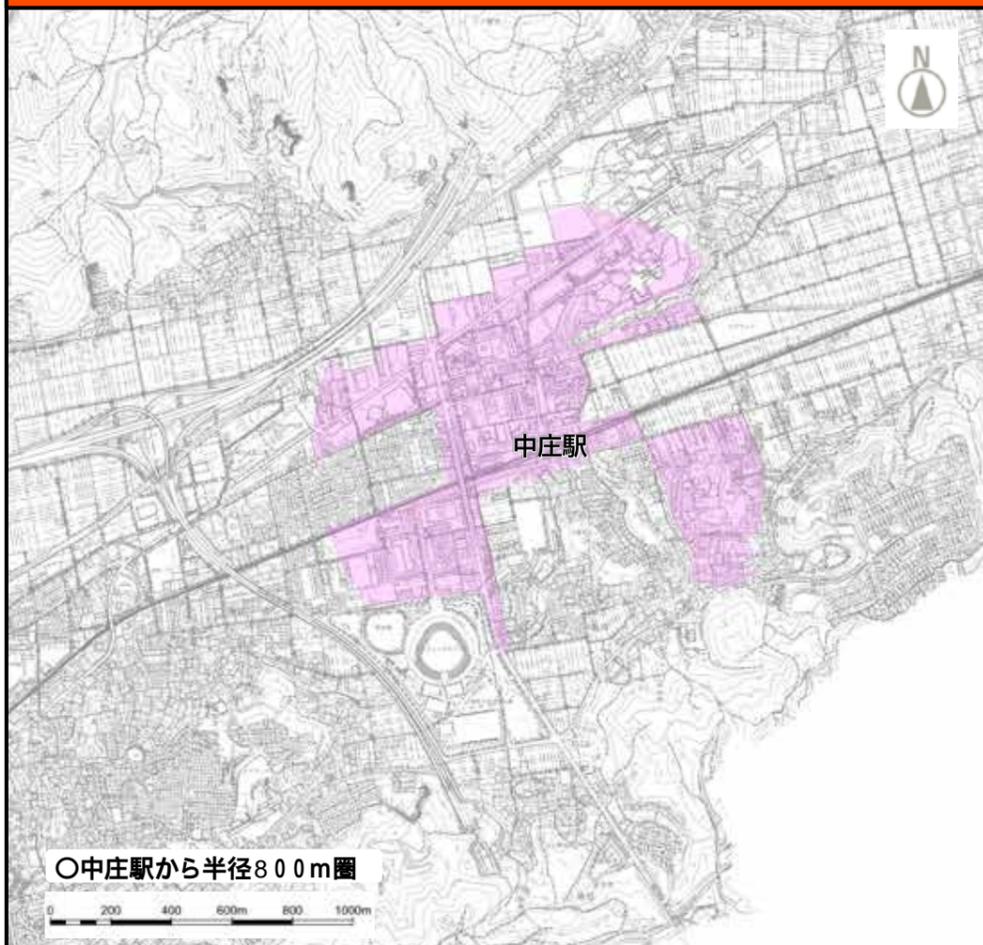
サテライト施設・出張所を含む

都市機能誘導区域

：高次都市機能
(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)

：交流や暮らしやすさを創出する都市機能
(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)

中庄駅周辺地区



- 誘導施設**
- 高次医療施設(特定機能病院)
 - 大学・大学院・短期大学
 - 一般病院
 - (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
 - 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5千㎡以上1万㎡未満)
 - 銀行・信用金庫等
 - 地域の図書館

○中庄駅から半径800m圏

サテライト施設・出張所を含む

船穂拠点地区



- 誘導施設**
- 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
 - スーパーマーケット
 - (店舗面積500㎡以上3千㎡未満)
 - 銀行・信用金庫等
 - 地域の図書館

船穂公民館
停留所

○船穂公民館停留所から半径500m圏

サテライト施設・出張所を含む

茶屋町駅周辺地区



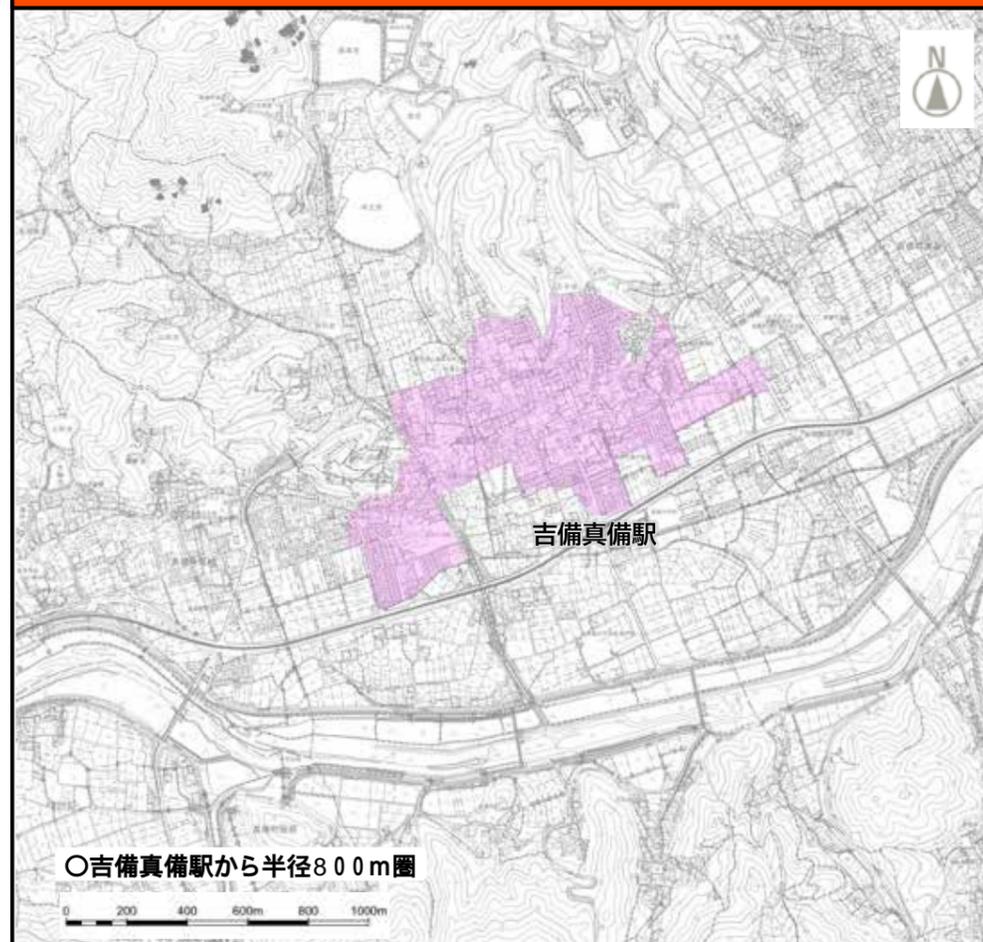
- 誘導施設**
- 乳幼児一時預かりサービス施設
 - 子育て世代包括支援センター
 - スーパーマーケット
 - (店舗面積5千㎡以上1万㎡未満)
 - 銀行・信用金庫等
 - 地域の図書館

茶屋町駅

○茶屋町駅から半径800m圏

サテライト施設・出張所を含む

吉備真備駅周辺地区



- 誘導施設**
- 一般病院
 - (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
 - スーパーマーケット
 - (店舗面積3千㎡以上5千㎡未満)
 - 銀行・信用金庫等
 - 地域の図書館

吉備真備駅

○吉備真備駅から半径800m圏

サテライト施設・出張所を含む

防災指針

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。

都市の防災機能の確保に向けては、行政だけでなく、河川流域すべての関係者の協働により、流域全体で行う「流域治水」へ転換するなど、河川氾濫を防ぐ河川改修等に加え、避難体制の強化を進めるとともに、土地利用規制等について検討します。

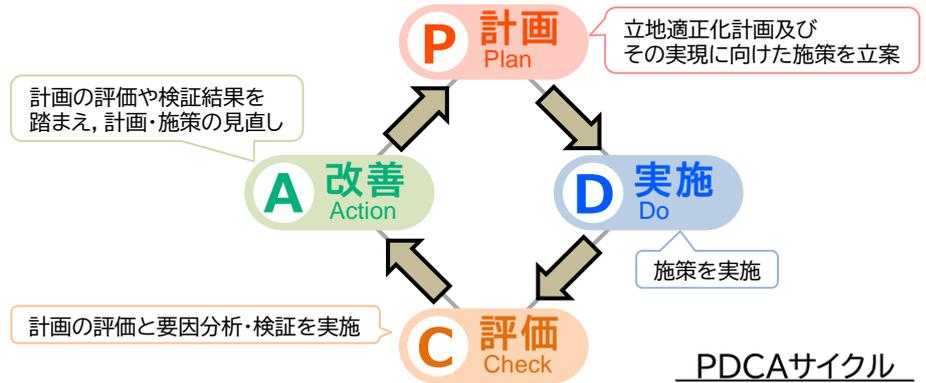
流域治水

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。

計画の実現に向けて

おおむね5年毎に、PDCAのマネジメントサイクルによる進行管理を行い「評価指標」等を調査・分析し、必要に応じて計画の見直しを行います。



PDCAサイクル

評価指標と目標値

	評価指標	基準値	目標値
指標 1	居住誘導区域 居住誘導区域内人口密度	41.9 人/ha (平成27年)	41.9 人/ha (令和22年)
指標 2	都市機能誘導区域 市中心部の歩行者・自転車交通量	116,656 人/休日 (令和元年度)	128,000 人/休日 (令和12年)
指標 3		誘導施設の休廃止の届出件数	0 件/5年 (令和18~22年度の計)
指標 4	市内の公共交通の利用者数(JRを除く) ※鉄道2事業者・路線バス3事業者・コミュニティタクシー	5,640 千人/年 (平成26~30年度の最大値)	5,640 千人/年 (令和22年)

※ 令和8年度に設定

届出制度

都市再生特別措置法の規定に基づく届出が必要となる行為は次のとおりです。

	都市機能誘導区域	居住誘導区域	誘導区域外
誘導施設を有する建築物の建築を目的とする開発行為又は建築等行為	届出不要	届出必要	届出必要
誘導施設の休止・廃止	届出必要	届出不要	届出不要
3戸または1,000㎡以上の住宅の建築を目的とする開発行為又は3戸以上の住宅の建築等行為	敷地の規模が1,000㎡以上の開発行為 届出不要	敷地の規模が1,000㎡以上の開発行為 届出不要	敷地の規模が1,000㎡以上の開発行為 届出必要
	届出不要	届出不要	届出必要
	届出不要	届出不要	届出必要

