笠岡市 立地適正化計画 改訂版
【概要版】

「すむ」・「はたらく」・「たのしむ」，そして「つどう」まち
生活元気都市かさおか

令和６年度改訂

■ 笠岡市立地適正化計画の改訂について

【計画改訂の背景】

都市における今後のまちづくりにおいては，急激な人口減少や少子高齢化など様々な社会経済環境の変化に対応することが大きな課題となっています。あわせて，高齢者や子育て世代など誰もが安心して健康で快適な生活を送ることができる環境を提供することが求められています。

笠岡市では，令和２年７月に笠岡市立地適正化計画を作成し，中心市街地を核とするコンパクトな市街地の形成と既存地域を公共交通で結ぶ都市軸の形成を目指した都市づくりを推進しています。

こうした中，令和５年７月に市民病院建替えに伴う「笠岡市新病院基本計画」を策定し，新病院の建設場所を決定したことにより，本市の都市機能に大きな変化が生じています。また，頻発・激甚化する自然災害への対応が喫緊の課題となっており，災害ハザードを踏まえたまちづくりを実現するための対策強化として防災指針を盛り込むことが求められています。さらに，令和２年国勢調査において，本市の人口集中地区に大きな変化が生じています。

こうした社会情勢への対応として，立地適正化計画に定める誘導区域，誘導施設及び誘導施策を見直すとともに，防災指針を盛り込むこととし，基本理念である“「すむ」・「はたらく」・「たのしむ」，そして「つどう」まち生活元気都市かさおか”の実現を目指します。

人口減少が加速し，今後 20 年間で約 31％の減少が予測されています

【計画の目的と位置づけ】

■計画の目的

立地適正化計画は，医療・福祉・商業等の都市機能や居住を誘導する区域を設定し，これらを誘導するための施策等を推進する計画です。

なお，本計画は強制力を伴ったり，規制的手法によって移転を促したりするものではなく，施策等によりゆるやかに区域内への誘導を図り，持続可能なまちの実現を目的としています。

○立地適正化計画のイメージ

資料：国土交通省

■対象区域と目標年次

対象区域：本市の都市計画区域
目標年次：2035 年（令和 17 年）

■計画の位置づけ

【対象区域】

対象区域は，都市計画区域全域とします。

ただし，都市計画運用指針や立地適正化計画作成の手引き等を踏まえると非線引きの都市計画区域における誘導区域は，一定の人口密度を維持し生活サービス等の確保を図る区域とされています。本市では都市計画マスタープランで設定した生活ゾーン（住居系用途地域）のうち，都市拠点と一体となった区域を主な検討対象区域としました。

■ 笠岡市立地適正化計画におけるまちづくりの現況と問題・課題

項目	現況	問題点
(1)人口	・全市的に人口の減少と少子高齢化が進行 ・用途地域内では笠岡駅周辺人口が特に減少 ・国道2号及び主要幹線沿道では人口が増加	**●人口減少・少子高齢化に伴う課題の顕在化** ・全市的な人口減少，少子高齢化に伴う，住民の生活を支えるサービスの提供や地域活力の維持が困難になる懸念
(2)公共交通	・JR山陽本線（4本程度／時間）が運行 ・笠岡駅が公共交通の拠点で，一日当たり約2，800 人が乗車 ・路線バスは笠岡駅を中心に 10 路線が運行 ・路線バスの停留所からの徒歩圏は，非住居系以外の用途地域内をほとんどカバー ・デマンド型乗合タクシー（予約制）が2路線運行 ・旅客船が笠岡港（住吉）から，フェリーが笠岡港（伏越）から運航	**●公共交通の利用者減とサービス低下の懸念** ・現在の路線バスは，国，岡山県，笠岡市からの補助金によって路線を維持しており，厳しい環境 ・笠岡諸島における人口減少と高齢化の加速度的な進行に伴う，海上交通利用者数の減少
(3)土地利用・都市機能・観光	・国道2号沿道から海岸部にかけての建物密集地や，南部の工業地，幹線道路沿道や住宅団地等に用途地域を指定 ・用途地域外の都市計画区域には特定用途制限地域を指定 ・都市拠点（笠岡駅周辺・番町地区）は，商業業務施設と公共公益施設，住宅が混在 ・スーパーやコンビニは幹線道路沿道に分布 ・大型店は国道2号沿道に多く立地 ・令和4年の観光客は，年間 102 万人 ・令和元年に笠岡諸島が日本遺産に認定 ・南側の干拓地は，農業用地として利用	**●集積の低い市街地** ・都市拠点である市街地中心部は，都市機能施設と住宅が混在した都市機能の集積が低い土地利用 ・用途地域内に一団で開発できる土地が少ない **●生活サービス施設等のサービス低下の懸念** ・商業・業務機能の笠岡駅周辺，番町，国道2号沿道への分散による，中心市街地の空洞化 ・隣接・近接する福山市や倉敷市への消費者の吸引 ・人口減少に伴う日常生活サービス施設のサービスの低下や施設存続の危機 ・観光客の受入施設等の環境整備 ・JR笠岡駅と笠岡諸島交流センターの動線整備
(4)建築物・地価	・開発許可は，用途地域内では年間1件程度，用途地域外では年間数件程度 ・空き家は，市全域に分布し，笠岡地区や金浦地区で集積が顕著 ・地価は平成 22 年以降下落，ただし下落幅は減少傾向	**●空き家・空き地の増加と市街地の空洞化** ・市街地中心部では空き家・空き地の増加等が顕在化 ・近年，適切な管理が行われずに放置された空き家や空き地が増加しており，市街地の空洞化や地域住民の生活環境への影響が懸念
(5)財政等	・令和4年度の普通会計歳入は，256 億円程度，歳出は 249 億円程度 ・市税などの一般財源は横ばい ・防災関連事業や長寿命化事業の実施等により，市債残高は増加傾向 ・老朽化や劣化が進んだ公共施設が多い	**●厳しい財政下での施設更新・サービス維持** ・社会保障や公共施設の更新・長寿命化に要する経費は今後も増加すると予測 ・これまでと同様の行政サービス提供は将来困難となる可能性がある ・改修・整備が必要な公共施設の費用の確保

※災害のおそれのある区域等については「防災指針」により検討

検討すべき課題

■中心市街地の活性化

◇中心市街地の再構築，拠点性の向上

- 中心市街地の活性化に向けて，既存施設や遊休地，空き店舗，空き家等を活用した効率的・効果的な土地利用を推進するほか，多くの人が集う様々な取組を行うことにより，賑わいを創出する必要があります。
- 市街地の南北をつないで笠岡駅の利便性向上を図るほか，積極的なバリアフリー化を図るなど，全ての市民が安全で快適な生活を送れる施設整備を進めることが必要です。
- 活性化を図るため，適正な土地利用規制や誘導を行う必要があります。

◇交流人口の増加

- 中心市街地の再構築や近隣都市と連携した観光促進などによる来訪者の増加を促進することで，地域の活性化を図る必要があります。
- 観光の玄関口である笠岡諸島交流センターとＪＲ笠岡駅との動線整備や利便施設の充実が求められます。

■公共交通網の維持

- 公共交通の果たす役割を踏まえ，需要等に対応した路線，運行ダイヤなどの見直し，新たな運行方法などを検討していく必要があります。
- 交流人口の拡大による海上交通の利用者の確保や，航路の整理，鉄道やバスとの連携強化などにより，航路を堅持する必要があります。

■持続的で，安心・安全な居住環境づくり

◇持続可能な居住環境づくり

- 人口減少や少子高齢化が進んでも，持続的な地域運営ができる体制づくりが必要です。
- 空き家・空き地の有効活用や利便性の高い公共交通沿線への居住の誘導を進め，人口密度の維持や日常生活サービス機能を存続・確保する必要があります。
- 良好な住環境創出のために効率的で均衡ある施設整備，適正な土地利用誘導が求められます。

◇安心・安全な居住環境づくり

- 建物の耐震化や避難場所の周知など，全ての人が安全・安心に暮らせる都市環境の構築が必要です。
- 特に，土砂災害・水害など命に関わる危険性が高い地区等は，防災・減災対策を進める必要があります。

■限られた財源の効果的な活用

- 限られた財源の中で最大の効果が得られるよう，施策の重点化を図るとともに，既存のストックの有効活用が必要です。
- 戦略的かつ継続可能な施設管理体制の構築とともに，公共施設の複合的な利用など柔軟性を持った施設の活用を検討する必要があります。

■ 笠岡市立地適正化計画の基本方針等

【立地適正化に向けた基本方針】

■都市づくりの基本方針

・都市活力を維持するためのコンパクトな市街地の形成と，これまで培われた集落地等の地域資源等を活用した地域の活性化を図るため，多極ネットワーク型の市街地への再構築を目指します。

■都市づくりの基本理念

「すむ」・「はたらく」・「たのしむ」，そして「つどう」まち
生活元気都市かさおか

■基本目標

1.賑わいと活力のあるまちづくり
①中心市街地を拠点に，さまざまな地域と連携するまち
②来訪者等が集い，快適で多様な交流を楽しめるまち

2.交通ネットワークが充実した利便性の高いまちづくり
①交通結節点の整備により公共交通機関で移動しやすいまち
②拠点間がスムーズに連携するまち

3.安心して暮らせる快適で魅力のあるまちづくり
①居住者のだれもが歩いて暮らせるまち
②“この地域に住み続けたい”と思えるまち

4.既存ストックを活用した効率的で持続可能なまちづくり

■ 誘導区域及び誘導施設等

【都市機能誘導区域】

都市機能誘導区域は，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が図られるよう定めるべきであるとされていることから，本市の都市拠点となっている**「笠岡駅周辺地区」**と**「番町地区」**を「都市機能誘導区域」（土砂災害警戒区域を除く）に設定し，必要な機能やサービスの維持・集積を誘導していきます。

『都市機能誘導区域』：中心市街地

【拠点の役割】
多様な都市機能や交通結節機能の集積を生かした「中心拠点」及び県西部地域の「広域拠点」

【目指すべき姿】
日常生活に必要な都市機能や中心部にふさわしい高次都市機能，中高層集合住宅等の維持・集積を図るエリア

【居住誘導区域】

居住誘導区域は，都市機能誘導区域と一体となって利便性の向上を図り，一定の人口密度を維持するために居住の誘導を行う区域です。このため，以下の条件を基本に区域を定めました。

■居住誘導区域の主な設定条件

（居住誘導区域に含める範囲）
- DID（H27 人口集中地区）

（居住誘導区域に含めない範囲）
- 災害の危険性が高い区域
- 区域外縁部の低密度な土地利用区域
- 工業の振興を図る区域

※本市の津波浸水想定は，番町地区や干拓地等に広く想定されていますが，防潮堤の整備や避難訓練の実施などを含む防災意識の高揚に努めているため，居住誘導区域に含めない範囲の対象から除外しました。

【誘導施設】

誘導施設は，広域的な利用が求められる高次都市機能のうち，特に多くの人が集まりやすく，恒常的な賑わい創出が期待できる施設を設定します。

本市では，人が集まり，交流の場となる以下の施設を誘導施設に設定しました。

施設名
大規模小売店舗（1,000 ㎡以上），港湾施設（旅客船ターミナル），老人福祉センター，保健センター，地域包括支援センター，中央公民館，図書館，市民会館，竹喬美術館，市庁舎，病院（内科，外科，整形外科，小児科及び産婦人科の全診療科目を有す）

■ 防災指針

【防災指針の役割】

防災指針は，立地適正化計画で定めている利便性の高いエリアに居住や都市機能の誘導を図るに当たって，災害リスクに対しどのように安全を確保するかということを示す指針となります。

【防災上の課題と方向性】

［土砂災害］

市全域の多くの箇所に土砂災害警戒区域が指定されています。土砂災害対策には地盤の安定化や土砂流出防止が重要であり，ハード整備とともにハザードの周知や避難体制の確保などの総合的な対策が求められます。

［水害］

沿岸部の低平地で津波や高潮の浸水が想定されています。国道２号の一部区間も含まれることから，災害時に各種施設の機能低下や移動の制約等が懸念されるため，海岸保全施設の改良・整備や避難体制の充実等が求められます。

［地震災害］

大きな地震が発生するとその被害は甚大で，交通施設，通信網など，あらゆる機能を失うこととなります。被害を最小限に食い止められるよう，建物の不燃化・耐震化，避難場所の整備，道路網の整備などが求められます。

凡 例

土砂災害警戒区域
- 警戒区域(土石流)
- 特別警戒区域(土石流)
- 警戒区域(急傾斜)
- 特別警戒区域(急傾斜)
- 警戒区域(地すべり)

津波浸水想定区域
- 5.0m以上
- 4.0～5.0m
- 3.0～4.0m
- 2.0～3.0m
- 1.0～2.0m
- 0.3～1.0m
- 0.01～0.3m

- ◎ 市役所
- 居住誘導区域
- 都市機能誘導区域
- 都市計画区域

【課題を踏まえた取組方針】

災害の分類ごとの具体的な取組方針を整理しました。

分類	取組方針	
	市全域	都市機能誘導区域・居住誘導区域
共通 （様々な災害に共通して取り組むべき方針）	**リスクの低減** ○防災訓練の実施等の避難体制・防災体制の充実，避難場所・避難経路の確保 ○市は県など関係機関と連携し，危険箇所の調査及び把握を行うとともに，必要な安全対策を実施 ○ハザードマップの周知等による情報提供・共有 ○災害発生時における人員や資機材の輸送等に向けた市と関係団体における災害協定 ○効果的な災害情報の提供等により，災害時の被害を低減するための取組 ○家庭内での生活必需品の備蓄と災害時の備え（避難路，火を止める等）	
土砂災害	**リスクの回避** ○災害リスクの低いエリアへの立地誘導 **リスクの低減** ○土砂災害防止施設の整備	（誘導区域に土砂災害警戒区域等は含まれない）
水害	**リスクの低減** ○治山治水事業の促進，河川管理の強化及び水防体制の整備等により，水害の予防対策を推進	**リスクの低減** ○沿岸部に水害ハザードが指定されていることから，海岸保全施設の整備等により，水害の予防対策を推進
地震災害	**リスクの低減** ○防災上重要な建築物の不燃化・耐震化 ○一般建築物の不燃化・耐震化 ○液状化対策の啓発・普及	
その他 （大規模盛土造成地）	**リスクの低減** ○定期的な点検により変状の早期発見	（誘導区域に大規模盛土造成地は含まれない）

【取組施策とスケジュール】

取組方針に基づく取組施策とスケジュールを以下のとおり設定します。

リスク対策	取組施策	実施主体	スケジュール		
			短期	中期	長期
回避	①災害リスクの低いエリアへの立地誘導	市	→	･･･	･･･→
低減（ハード）	②海岸保全施設の改良・整備	県・市	―	―	―→
	③堤防整備，河道掘削の実施	県	―	―	―→
	④避難場所の確保及び整備	市・事業者	→	･･･	･･･→
	⑤避難路の安全性等の確保	国・県・市	―	―	―→
	⑥建築物の不燃化・耐震化・液状化対策の推進	市・市民	―	―	―→
	⑦防災拠点となる公共施設の防災機能強化	市 （市民病院）	―	―	―→
			→	･･･	･･･→
	⑧土砂災害防止施設等の整備	県・市	―	―	―→
低減（ソフト）	⑨救急医療体制の整備	市	→	･･･	･･･→
	⑩自主防災組織の活動支援	市	･･･	･･･	･･･→
	⑪防災訓練，防災啓発事業等の実施	市	･･･	･･･	･･･→
	⑫福祉避難所の体制整備	市	→	･･･	･･･→
	⑬要配慮者への支援制度の充実	市・事業者	･･･	･･･	･･･→
	⑭災害に備えた備蓄の確保・管理	市・市民	→	･･･	･･･→
	⑮災害協定の締結	市・事業者	―	―	―→
	⑯各種ハザードマップの更新・周知による災害への備えの啓発	市	･･･	･･･	･･･→
	⑰防災行政無線，河川監視カメラ，SNS 等の多様な情報伝達手段の充実・維持管理	市	･･･	･･･	･･･→
	⑱大規模盛土造成地の継続的な点検	市	･･･	･･･	･･･→

※実線はハード整備・計画作成等，破線は維持管理・計画見直し等を示す。

■ 誘導施策と目標，届出

【都市機能と居住の誘導に向けた施策】

関連する計画等と整合を図りながら，社会情勢の変化等を踏まえ，誘導に向けた施策を実施します。

	主な施策
1. 賑わいと活力のあるまちづくり	
①中心市街地を拠点に， さまざまな地域と連携するまち ②来訪者等が集い， 快適で多様な交流を楽しめるまち	●JR笠岡駅及び周辺の整備 ⇒ＪＲ笠岡駅周辺整備基本構想の推進等 ●商業機能の強化と活性化 ⇒官民連携による機能強化，取組支援等 ●日本遺産の認定を踏まえた，観光施策との連携強化 ⇒交通結節点の周辺整備，他資源との連携等 ●用途地域の見直し，地区計画の検討等 ⇒高容積率の指定による高度利用の推進等 ●官民連携，事業者・住民参加によるまちづくり ⇒官民連携による各種事業実施等
2. 交通ネットワークが充実した利便性の高いまちづくり	
①交通結節点の整備により 公共交通機関で移動しやすいまち ②拠点間がスムーズに連携するまち	●公共交通の確保 ⇒ＪＲ笠岡駅の整備，都市計画道路の整備， 交通利便性の向上，海上交通との連携等 ●歩行者動線の整備 ⇒駅と港の動線の歩道整備やバリアフリー化等
3. 安心して暮らせる快適で魅力のあるまちづくり	
①居住者の誰もが歩いて暮らせるまち ②“この地域に住み続けたい”と 思えるまち	●定住促進施策の推進と拡充 ⇒住宅取得等に対する助成金の推進と拡充等 ●空き家・空き地活用促進支援 ⇒空き家･空き地バンクの活用，適正な管理の要請等 ●用途地域の見直し等 ⇒良好な居住環境の形成に向けた用途地域の見直し等 ●魅力的な住宅地の形成 ⇒住環境整備に対する支援，公営住宅や都市公園の整備・機能充実等 ●生活利便施設等の維持・確保 ⇒適正な施設配置に向けた支援，公共交通網の維持等 ●防災対策の推進 ⇒防災上の懸念がある地区の調査，周知，対策の推進等
4. 既存ストックを活用した効率的で持続可能なまちづくり	
①既存ストックを活用した 効率的で持続可能なまちづくり	●公共公益施設の再配置・改修の検討 ⇒老朽化した公共公益施設の再配置の検討 老朽化した都市計画施設の計画的な改修等 ●市が管理する土地等を活用した都市機能施設の立地誘導等 ⇒公的不動産を活用した都市機能の導入等

【目標値の設定】

目指す都市像の実現に向けて指標とその目標値を，次のとおり設定します。これらの達成状況の確認により，本計画に係る取組の効果検証を行い，社会状況の変化等を踏まえ，施策や事業等の見直しを行います。

【目標とする指標】		基準年 基準値	改訂 2023 年 現況値	目標年 目標値
都市機能の集積		2018 年	2023 年	2035 年
	歩行者・自転車通行量（人／12h） （JR笠岡駅周辺5地点の延べ歩行者・自転車数）	4,968（平日） 4,027（休日）	4,695（平日） 3,284（休日）	5,008（平日） 4,016（休日）
		2017・2018 年度	2019～2022 年度	2021～2035 年度
	空き店舗・空き家等を活用した事業者の件数 （登録空き店舗の転換数（2017～2021） 都市機能誘導区域内の空き店舗等活用事業費補助金交付件数（2022～））	3 件 （2 年間）	6 件 （4 年間）	延べ 40 件 （15 年間）
居住の誘導		2015 年	2020 年	2035 年
	居住誘導区域と重複する都市機能誘導区域内（駅周辺地区）の人口密度（人／ha）	42.2	36.4	48.6
	居住誘導区域内の人口密度（人／ha）	45.3	46.5	46.4
公共交通の維持・確保		2015 年	2022 年	2035 年
	鉄道（千人／年）	1,325	1,034	1,540
	路線バス（千人／年）	435	364	
	航路（千人／年）	177	130	

【都市機能や居住の誘導に関する届出】

都市機能誘導区域外での誘導施設整備や居住誘導区域外での住宅開発等の動きを把握し，誘導施策の情報提供や適正化への調整等を行うため，次の行為をする場合，行為着手の 30 日前までに届出が必要となります。

また，届出に対しては，本計画への適合状況を踏まえて，調整を図ります。

［都市機能誘導区域における届出］

◇都市機能誘導区域外で，誘導施設を有する建築物の建築を目的とする開発行為
◇都市機能誘導区域外で，誘導施設を有する建築物を新築する場合（改築，用途変更含む。）
◇都市機能誘導区域内で，誘導施設を休止又は廃止しようとする場合

［居住誘導区域外における届出］

◇３戸以上の住宅の建築を目的とする開発行為
◇１戸又は２戸の住宅の建築を目的とする開発行為で，その規模が 1,000 ㎡以上のもの
◇３戸以上の住宅を新築する場合（改築，用途変更含む。）

■ 計画の実現に向けて

【計画の評価】

立地適正化計画は，概ね５年ごとに施策の実施状況について調査，分析，評価を行います。

［評価時期］
概ね５年ごと

［評価内容例］
・誘導施策の実施状況について，調査・分析
・目標値の達成状況について，調査・分析

［評価プロセス］
・調査・分析結果を踏まえ，計画の見直し
・笠岡市都市計画審議会への意見照会

［評価結果］
・ホームページによる公表等