笠岡市立地適正化計画

改訂版

令和6年6月

笠岡市

― 目　次 ―

はじめに…… 1
１．計画見直しの背景…… 1
２．計画の目的と位置づけ…… 2
(1)計画の位置づけ…… 2
(2)目標年次…… 3
(3)対象区域…… 4
第１章　現況及び将来の見通し…… 5
１．笠岡市の概況…… 5
(1)笠岡市の位置・地勢…… 5
(2)沿革…… 5
(3)広域的位置づけ…… 5
(4)市街地の広がり…… 5
２．笠岡市の現況と将来見通し…… 7
(1)現況…… 7
(2)将来見通し…… 31
３．上位・関連計画…… 34
(1)第７次笠岡市総合計画　後期基本計画　令和４年４月…… 34
(2)笠岡市都市計画マスタープラン　令和４年３月改訂…… 35
(3)笠岡市都市・地域総合交通戦略　令和４年８月…… 37
(4)笠岡都市計画区域マスタープラン　平成 29 年３月…… 39
(5)笠岡市人口ビジョン　平成 30 年 12 月…… 40
(6)第２期　笠岡市まち・ひと・しごと創生総合戦略　令和４年４月…… 41
(7)第９次笠岡市行政改革大綱（2022 年度～2025 年度）…… 42
(8)笠岡市住宅マスタープラン（笠岡市住生活基本計画）　令和３年３月改訂…… 43
４．立地適正化計画におけるまちづくりの現況・問題・課題…… 44
第２章 都市づくりの基本方針…… 46
１．都市づくりの基本的な考え方・計画の基本理念…… 46
(1)都市づくりの基本方針…… 46
(2)都市づくりの基本理念…… 46
２．都市づくりの基本目標…… 47
(1)賑わいと活力のあるまちづくり…… 47
(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…… 47
(3)安心して暮らせる快適で魅力のあるまちづくり…… 47
(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…… 47
３．将来都市構造…… 48
４．これまでの取組…… 49
第３章 誘導区域の設定…… 50
(1)都市機能誘導区域の検討…… 50
(2)居住誘導区域の検討…… 58
(3)公共交通軸の検討…… 63
(4)土地利用規制との整合性の検証…… 64
第４章 誘導施設の検討…… 65
(1)誘導施設の検討及び抽出…… 65

第５章 防災指針..... 68
(1)防災指針策定の背景..... 68
(2)防災指針の役割..... 68
(3)防災指針の検討の流れ..... 68
(4)災害リスクの整理と分析..... 69
(5)防災上の課題と方向性の整理..... 94
(6)課題を踏まえた取組方針..... 95
(7)取組施策，スケジュール..... 96
(8)目標値の検討..... 99

第６章 誘導施策..... 100
(1)都市機能誘導施策..... 100
(2)居住誘導施策..... 103

第７章 目標値の設定及び評価の方法..... 107
(1)評価指標の検討及び現況値・目標値の設定..... 107
(2)進行管理スケジュール..... 108

はじめに

１．計画見直しの背景

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。このため，厳しい財政環境等を踏まえつつ，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。

笠岡市においても，土地利用規制の見直しや土地区画整理事業などの市街地整備，都市施設の整備などにより，地域の活性化や効率的でまとまりのある市街地の形成を目指してきました。しかし，人口減少や少子高齢化等を背景とした，まちの活力の低下，公共交通利用者の減少，空き家・空き店舗の増加，さらには財政状況の硬直化などから，都市を維持していく上で深刻な課題が顕在化してきています。

本市では，こうした課題を解決するため，2020年（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きましたが，人口減少や少子高齢化は更に進行するとともに，新型コロナウイルス感染症の影響から公共交通利用者が減少するなど，より深刻な状況になりつつあります。

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ることから，立地適正化計画について誘導区域，誘導施設及び誘導施策を見直す必要が生じました。

また，国において頻発・激甚化する自然災害への対策が喫緊の課題となっており，安全で安心なまちづくりを推進するため，都市再生特別措置法の一部を改正する法律が施行（令和２年９月一部施行，令和４年４月全部施行）され，この法整備によって，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が必要とされています。

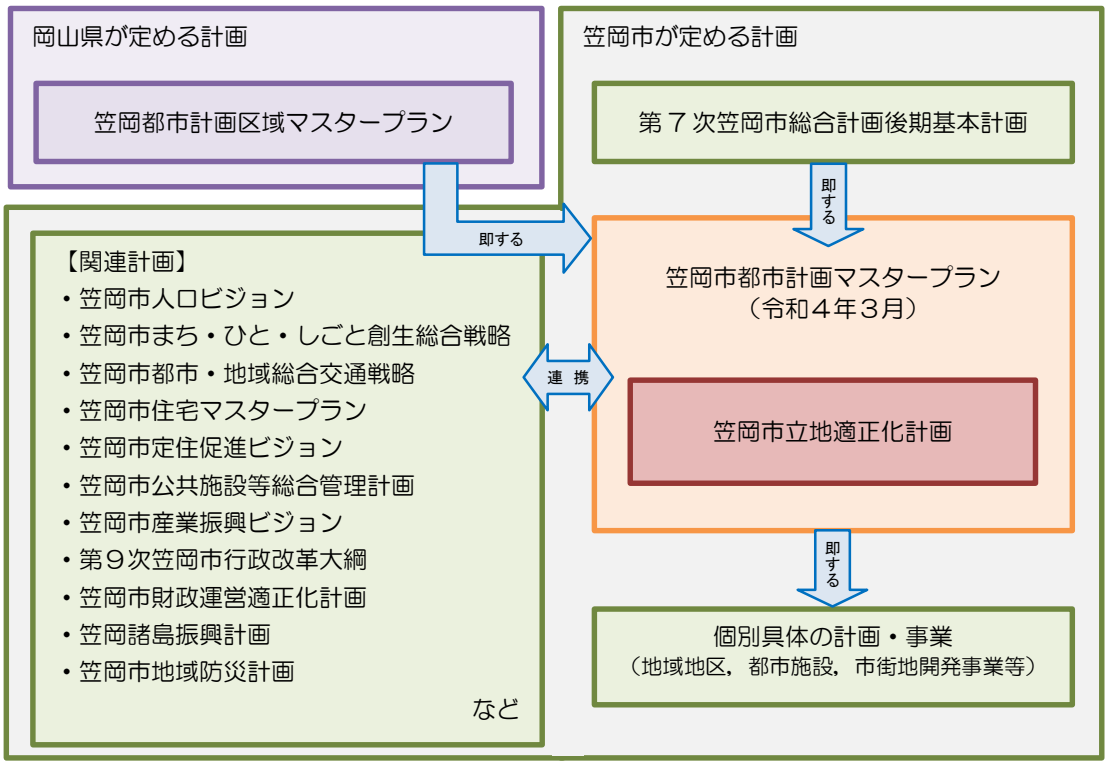
さらに，令和２年国勢調査における人口集中地区の結果が令和４年３月に公表され，本市の人口集中地区に大きな変化が生じています。

こうした社会情勢の変化を受け，本計画を改訂することで，これまで以上に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の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，“「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。

２．計画の目的と位置づけ

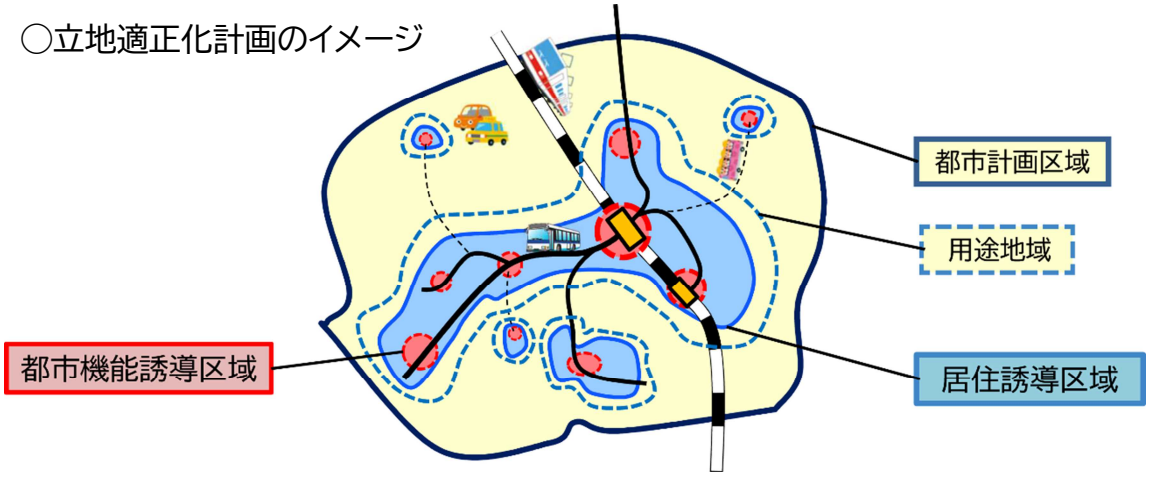
(1) 計画の位置づけ

立地適正化計画は，市町村の総合計画，都道府県の都市計画区域マスタープランに即するとともに，市町村の都市計画マスタープランとの調和が保たれ，かつ，都市の防災に関する機能の確保が図られるよう配慮されたものでなければならないとされています。（都市再生特別措置法（以下「法」という。）第81条第２項第17項）また，法定事項が記載された立地適正化計画が法定の手続により公表されたときは，市町村の都市計画マスタープランの一部とみなされます。（法第82条）



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ための計画です。

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。

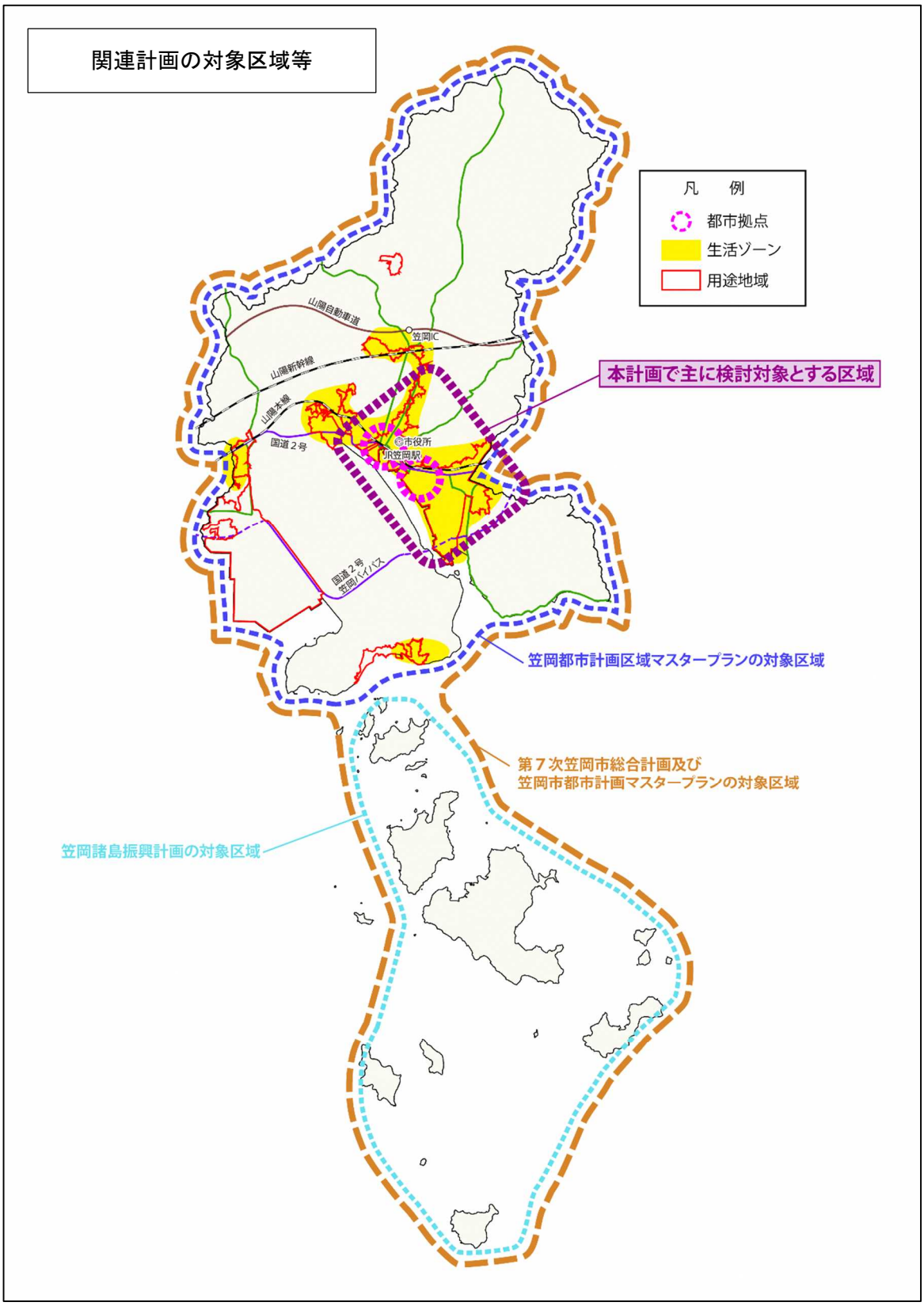


資料：国土交通省

(2) 目標年次

本計画の目標年次は，2035年（令和17年）とします。

(3) 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。