

## 第3章 早島町の将来都市構造

### 3.1 まちづくり方針

#### (1) 早島町の現状と課題から見えてくること

##### 1) 早島町の特長

早島町の概況から見える、早島町の優れた点は下記のとおりであり、将来のまちづくりに向けて活かしていくべき事項と考えられます。

広域的な交通網に恵まれ、岡山・倉敷の2大都市へのアクセスに優れた立地（広域連携が可能）である。

線引き都市であり、国道2号を挟んで、町の中部に比較的コンパクトな住居系市街地が形成されている。

JR 早島駅周辺や町役場付近はまとまった土地が残っており、鉄道とコミュニティバスともに利用しやすい地域である。

##### 2) 上位関連計画で示されているまちづくりの方向性

本計画は、上位計画で定めている都市像の実現を目指すものであり、そこで示されているまちづくりの方向性を反映する必要があります。

##### まちづくりのKey Word

『やさしさ』…住みやすく、住み続けたい、安全・安心、便利・快適なまち

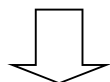
『希望』…恵まれた交通の便を活かしたモノと情報が交わる、魅力・活力のあるまち

##### 3) アンケートによる住民ニーズ

まちづくりアンケートによる、早島町の住民ニーズは下記のとおり整理でき、将来のまちづくりに向けて対応すべき事項と考えられます。

定住意向は高い

⇒ 今後も居住好適地として、住まう場所としての魅力の維持・向上が必要



何が欠けているか？ どうすれば良いか？

⇒アンケートからは、「地域福祉の充実」「道路や公共交通の利便性の向上」「防災・防犯性の確保」の3つが挙げられます。

⇒また、町の北部地域においては、全体的に満足度が低いことから、“南北のバランスへの配慮”も必要と言えます。

#### 4) 早島町が抱える課題の分析結果

人口や土地利用などの客観的データにもとづく分析から、早島町が抱える都市の課題は以下のとおり整理できます。

- ①良好な居住環境の整備・人口密度の維持を図らなければ、住み続けたいまちとして選ばれず、地域活力の低下やコミュニティの維持が困難になる恐れがある。
- ②適切な土地利用を図らなければ、調整区域での無秩序な開発が進行し、計画的なまちづくりができない恐れがある。
- ③コンパクトなまちづくりとともに公共交通を再編しなければ、日常生活や地域間の交流・連携などの活動に支障が生ずる恐れがある。
- ④都市機能の維持を図らなければ、生活利便性が低下する恐れがある。
- ⑤公共投資の適正化を図らなければ、まちの持続性が維持できない恐れがある。

#### (2) まちづくりの目標

本計画は、都市計画マスタープランと一体となり、立地適正化計画の考え方を踏まえて都市が抱える課題を解決していくものです。

都市が抱える課題を解決すること(施策を講ずること)によって実現される成果として、以下のようなまちづくりの目標を設定しました。

**誰もが充実し豊かな暮らしを実感できるまち・早島**

まちづくりの目標の考え方

誰もが：町民すべて

充実し豊かな暮らしを実感：保育、学校、仕事・家事、老後など、人生の各ステージにおいて満足できる環境（交通利便性、日常生活に必要な施設、居住支援や福祉等の行政サービス等）が整っていること

### (3) 課題解決のための施策・方針

早島町が抱える課題を解決し、まちづくりの目標を達成するには、町の特長や上位計画が描くまちづくりの方向性、住民のニーズを踏まえて取り組んでいく必要があります、これまでの整理をもとに、以下の様なまちづくり施策・方針を設定しました。

#### 1) 人口減少への転換を抑止する住みやすく安全・安心なまちの形成

- ①生活優先で安全・安心なまちづくりや地域福祉施策の充実を図ることにより、既存の住宅地においても住み続けられるようにします。
- ②昭和 40～50 年代に開発された団地等で人口の減少、高齢者の増加が予測されていることについては、公共交通の確保や住環境の整備に努め、人口密度やコミュニティ、暮らしやすさの維持を図ります。
- ③今後の町を担う若者や子どもたちが、住みやすく、住み続けられ、また帰ってきたいと思えるよう、就業の場の確保（職住近接）や、交通利便性の高い駅周辺への居住の誘導・集積の促進を図り、通勤圏・行動圏の広さを活かした子育て世代を含む若い世代の定住ができるまちづくりを進めます。
- ④避難路の整備といったハード対策、防災訓練計画の策定といったソフト対策の両面からの方策を検討し、災害リスクの低減を図ります。

#### 2) 既存施設を活かせる土地利用の再編

- ①町の玄関口であり、既に一定の公共施設等が集積している町役場や早島駅周辺、広域交通網のクロスポイントである早島インターチェンジ、都市計画決定されている流通業務地区などの既存施設を活かした土地利用を進めていきます。
- ②早島駅周辺の市街化調整区域においては、住宅開発が無秩序に進行しているため、良好な農業生産の場である農振農用地を保全することを前提に、開発制度の見直しや市街化区域への編入、地区計画等の適用を検討し、役場周辺及び駅周辺のポテンシャルを活用できる適正かつ計画的な土地利用を行っていきます。
- ③地形条件等で市街化の見込みの低いところや、人口密度の低下が進み、市街化区域の要件を満たさない状況が発生した場合においては、市街化調整区域への変更を行い、コンパクト化を図ります。
- ④早島インターチェンジ周辺については、本町の持続可能なまちづくりを進めていく上で重要な企業誘致が期待できることから、周辺環境との調和を図ることを条件とした産業拠点の形成と集積を目指します。

#### 3) 拠点間の連携を図る公共交通ネットワークの構築

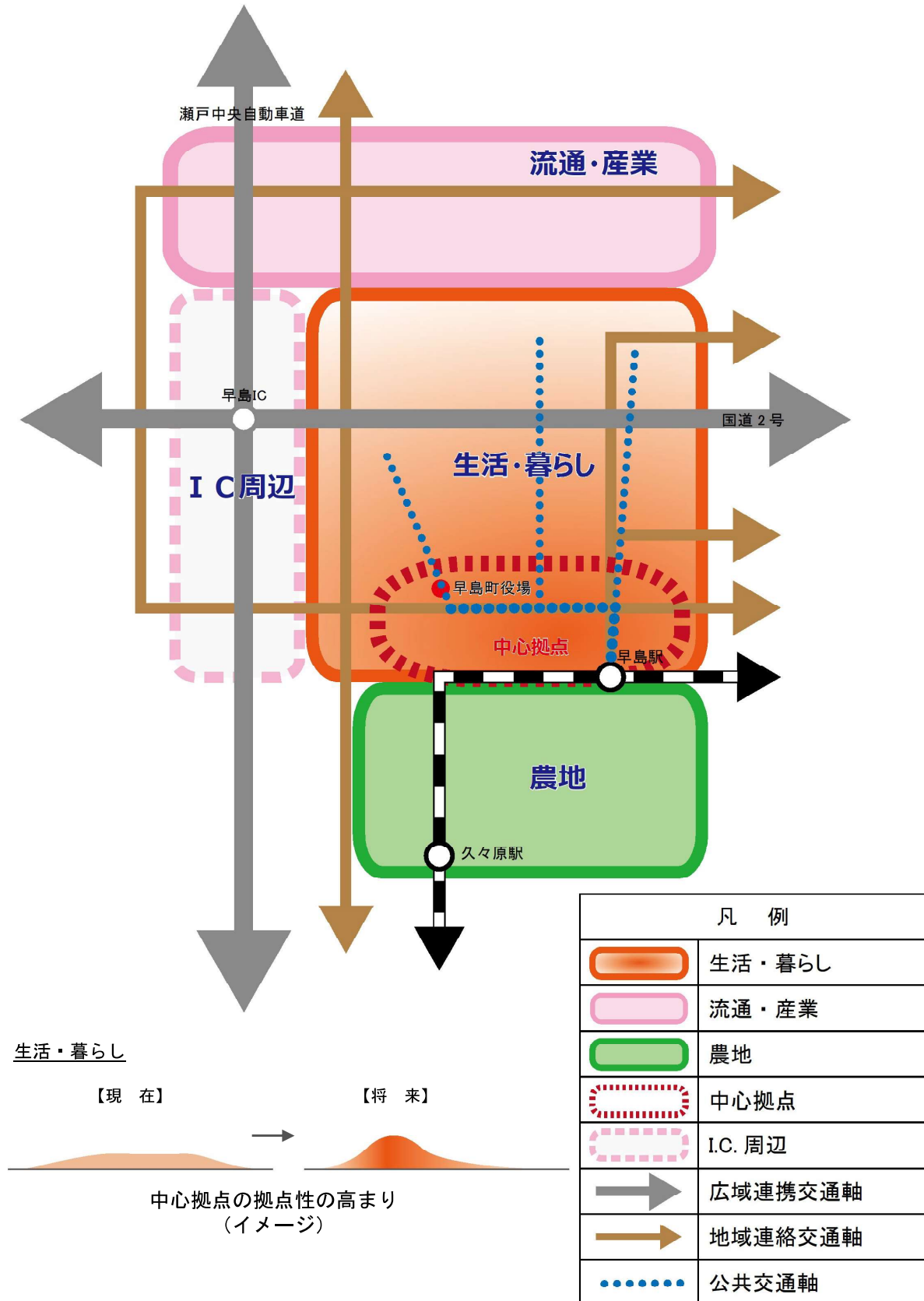
- ①コミュニティバスは、生活利便性の高い役場周辺や早島駅などへの重要な移動手段であり、住民の利用利便性を損ねないよう、継続的な運行を行う必要があることから、将来的には効率化を主とした再編を行うことなどにより、その維持・向上を図ります。

#### 4) 高い満足度が得られる生活利便性の確保

- ①過度な自動車依存は、高齢社会では移動の制約となることから、新たな住居や生活サービス施設の立地は、町役場や早島駅周辺をはじめとする公共交通との連携が図られるエリアに誘導することを基本とし、公共交通を利用した、歩いて暮らせる利便性の高い都市空間を形成します。
- ②公共空間のバリアフリー化や地域福祉施策の充実により安全・安心の向上や子育て世代に加え高齢者も含めた交流や地域活動の場の維持又は整備を図ります。
- ③町内でカバーできない都市機能（買い回り品の購入、高度医療の受診等）については、国道2号やJR線を利用し、岡山市や倉敷市との分担を図ります。
- ④町民サービスの低下を招かないよう、自主財源の確保に努める一方で、公共施設や社会基盤の整備にあたっては、選択と集中の観点にもとづき進めていきます。

### 3.2 目指すべき都市の骨格構造

これまでの暮らしを尊重しつつ、少しずつ生活・暮らしのエリアのなかの中心拠点の拠点性を高めていきます。また、中心部と各生活コミュニティとを公共交通によって連絡し、連携を高めることによって【コンパクトシティ・プラス・ネットワーク】の考え方の実現を図り、持続可能な早島町を形成していきます。



## 都市構成要素の将来方針

都市構成要素	目指すべき将来の姿
生活・暮らし	<ul style="list-style-type: none"> <li>市街化区域内の住居系用途地域を中心に、公共交通との効率的な連携ができる範囲を位置づけ、将来的な時間軸のなかで可能な限りコンパクト化を図ることにより、コミュニティが維持できるようにします。</li> </ul>
流通・産業	<ul style="list-style-type: none"> <li>既存の産業拠点である流通業務団地においては、産業機能の維持を図ります。</li> </ul>
農地	<ul style="list-style-type: none"> <li>良好な農業生産の場である農地の保全を図り、防災面や環境負荷の低減の観点からも市街化調整区域として都市化を抑制します。</li> </ul>
中心拠点	<ul style="list-style-type: none"> <li>主たる公共交通である鉄道及びコミュニティバスの利便性に優れた町役場及び早島駅周辺を中心拠点とし、本町の玄関口として、生活サービス施設の充実や交通結節機能の強化を図ります。</li> </ul>
インターチェンジ周辺	<ul style="list-style-type: none"> <li>早島インターチェンジ周辺においては、その立地特性を生かした計画的な産業拠点の形成を図ることによって就業の場を創出し、まちの活力を生み出します。</li> </ul>
広域連携交通軸	<ul style="list-style-type: none"> <li>岡山・倉敷方面と連絡する JR 鉄道網及び国道 2 号、四国や山陰方面にもつながる高速道路網を広域連携交通として位置づけ、広域的な連携の強化を図り、交流の促進と効率的な施設分担を支援します。</li> </ul>
地域連絡交通軸	<ul style="list-style-type: none"> <li>未整備都市計画道路の整備を含めた既存の県道を地域連絡交通軸に位置づけ、町内の骨格軸の形成を図ります。</li> </ul>
公共交通軸	<ul style="list-style-type: none"> <li>中心拠点と地域をつなぐコミュニティバスを町内移動の主要公共交通ネットワークとして機能させることにより、地域間の連携を維持します。</li> </ul>

※産業拠点の形成においては、市街化調整区域における地区計画の運用指針や別途の計画により対応を図っていきます。