

早島町都市構造再編計画

概要版

早島町都市構造再編計画 「計画策定の背景・必要性」

■計画策定の背景

全国の多くの地方都市では、本格的な人口減少社会を迎えているなか、本町は、岡山市と倉敷市に挟まれていることや、広域的な交通網に恵まれた立地特性を有することもあり、現時点では、急減な人口減少は見られていない。しかし、今後緩やかに人口は減少し、高齢化率は2040年には30%（2016年の岡山県平均29.2%）を超え、年少人口割合は2030年には15%を下回ると予測されている。

人口の減少や高齢化率が増していくと、地域の活力の低下や、医療・福祉、教育・子育て、商業、公共交通などの生活サービスを十分に享受できなくなることが危惧される。



■計画策定の必要性

人口減少社会における我が国のまちづくりの対応として、平成26年8月施行された改正都市再生特別措置法において、コンパクト・プラス・ネットワークの形成を進めていく方針が打ち出された。本町においても将来にわたり持続可能なまちを目指していく必要があり、公共交通の利便性の高い区域の拠点性を高めることを視野に入れて、将来的な立地適正化計画への移行も見据えて、その考え方を踏まえたものとしている。

また、立地適正化計画では対象とならない市街化調整区域のあり方などについても、まちの将来像に位置付けたいと考え、町独自の計画である「早島町都市構造再編計画」として策定することとした。

この計画は、人口減少や高齢化が進む中で、居住機能や医療・福祉施設、商業施設等の都市機能の立地を考え、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よう、都市全体の構造の見直しを図るものであり、そのことにより、財政面の負担を軽減し、持続可能な都市を実現するものである。

■計画の位置づけ

改訂 第4次早島町総合計画  早島町都市計画マスタープラン  早島町都市構造再編計画

(岡山県) 早島町都市構造再編計画 概要版 「早島町の現状と課題」

基礎データ

○人 口：12,154人 (H27国勢調査)
○面 積：762ha
○人口密度：16人/ha

【市街化区域内】9,488人 (78%)
【市街化区域内】325ha (43%)
【市街化区域内】29人/ha (流通業務団地含む)

【市街化調整区域内】2,666人 (22%)
【市街化調整区域内】437ha (57%)
【市街化調整区域内】6人/ha

【都市構造再編計画とは】

将来的な人口減少・高齢化社会の中でも持続可能な町としていくため、立地適正化計画の考え方に基づいて早島町全体の都市構造の見直しを行っていくものであり、まちづくりの総合計画でなく、都市の骨格構造とそのための方針を定めた計画(法的なしぼりはない)である。

また、市街化区域への編入を予定し、当該区域に居住系(住居・商業)を含む場合は、持続可能な都市の将来像等を示した計画を策定する必要があり、それに対応するために作成するものでもある。

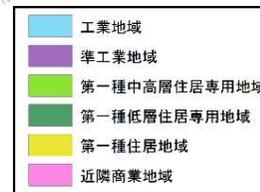
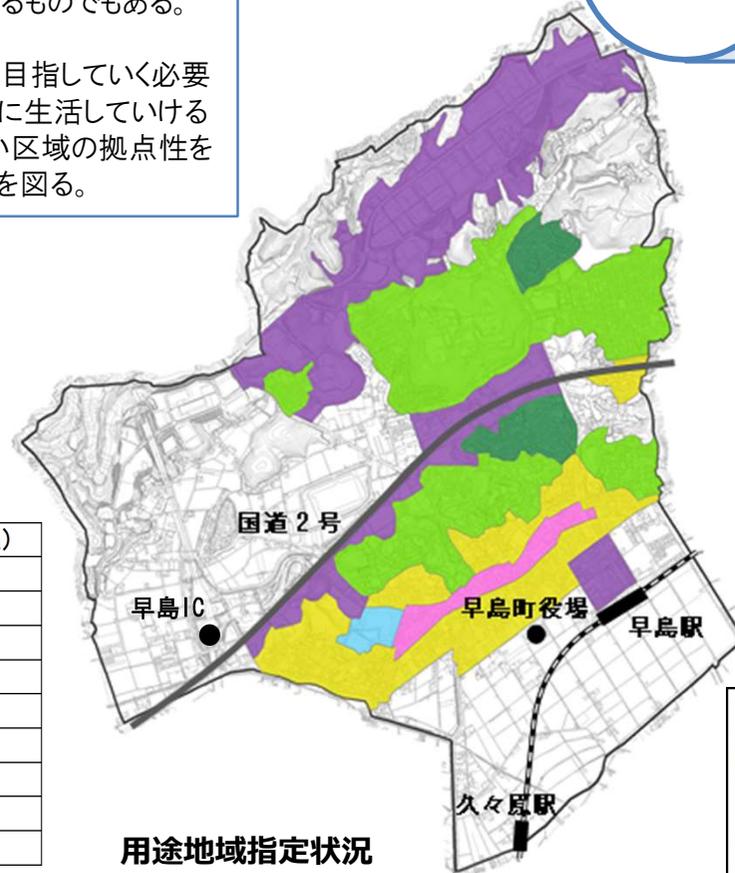
【作成の目的】

将来にわたり持続可能なまちを目指していく必要があり、極力、自家用車に頼らずに生活していけるように、公共交通の利便性の高い区域の拠点性を高め、人口の集約(コンパクト化)を図る。

現在の市街化区域の面積は町域の約43%であり、6種類の用途指定がある。

用途地域	面積 (ha)
市街化区域	325
第一種低層住居専用地域	19
第一種中高層住居専用地域	98
第一種住居地域	66
近隣商業地域	11
準工業地域	126
工業地域	5
市街化調整区域	437
合計	762

用途地域指定状況



A 早島町の特徴

- ・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
- ・線引き都市であり、国道2号を挟んで比較的コンパクトな住居系市街地が形成
- ・JR早島駅や町役場付近はまとまった土地があり、鉄道とバスがともに利用しやすい地域

B

上位・関連計画(改訂 第4次早島町総合計画、早島町都市計画マスタープラン)で示されるまちづくりの方向性

- ・「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

C

町民アンケートによる住民ニーズ

- ・定住意向は非常に高い。
- ・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

【早島町の概況】

- ・県庁所在地で政令市である岡山市と中核市である倉敷市とに挟まれた県下で一番小さな町。
- ・町内にはJR早島駅、JR久々原駅、瀬戸中央自動車道・早島ICなどがあり、広域的な交通網に恵まれている。
- ・国道2号以南は古からの住宅地と農地のある町の中心地、国道2号以北は昭和40～50年代に開発が進んだ丘陵地の住宅団地という2面性があり、“岡山・倉敷のベッドタウン”的な性格を持つ。
- ・交通の要衝でもあることから、北部に岡山県総合流通業務団地(約100ha)が整備され、また、400床の病床数を持つ独立行政法人国立病院機構南岡山医療センターが位置するという特徴を有す。

(岡山県) 早島町都市構造再編計画 概要版 「早島町の現状と課題」

A.早島町の特長

B.上位・関連計画（改訂 第4次早島町総合計画、早島町都市計画マスタープラン）で示されるまちづくりの方向性

C.町民アンケートによる住民ニーズ

D.客観的データにもとづく都市の現状

人口の現状と将来見通し

- ① 2060年には約11%人口減少の見込み。[2015年比]
- ② 市街化区域で人口減少・市街化調整区域で人口増加。
- ③ 市街化区域（流通業務団地除く）の現状の人口密度は41人/haであるが、将来は低下の見込み。
- ④ 町北部の団地では、今後人口減少が進行する一方、国道2号以南では増加。
- ⑤ 国道2号以南では今後、高齢者の増加・高齢化率の上昇（団地では既に高齢化が進行）。

土地利用の状況

- ① 市街化区域の面積は当初決定時の1.5倍に拡大（北部の流通業務団地の拡大）。
- ② 市街化区域より市街化調整区域の方が、自然的土地利用から都市的土地利用へ多く転換。
- ③ 市街化調整区域では、住宅用途としての開発（50戸連たん）が多い。
- ④ 町内の空家は約1%と低く、市街化区域内の未利用地率も約8%と低い。
- ⑤ 町内の地価は現状では下落傾向にはないが、将来的には下落が見込まれる。

交通特性

- ① 早島駅の利用者は増加・久々原駅は横ばい、コミュニティバスの利用者は増加。
- ② 早島駅はJR線の快速電車が停車し、利便性が高い。
- ③ コミュニティバスは低密度地域を含め網羅的に運行。整備費等の増加により経費増。
- ④ 高度医療や買い物回りは隣接市へ移動しており、移動手段は自動車・鉄道が多い。
- ⑤ 鉄道駅・コミュニティバスの双方を利用できる利便性が極めて高い地域は早島駅周辺。

主要施設・生活サービス機能

- ① 大規模スーパーは町内に1店舗しかなく、徒歩でのアクセス困難者は60%と高く、将来においても約半数はアクセス困難者となることが見込まれる。
- ② 公共交通の利便性が低い地域にも生活サービス施設の約半数が立地。
- ③ 町内の主要施設は早島駅周辺・役場の町南部に集中。
- ④ 高等教育機関や産婦人科を有する医療施設等、町内で不足する生活サービス施設がある。

災害危険性・財政

- ① 町南部は将来的に人口が増加する地区となっており、倉敷川、高梁川の浸水域に位置するが、災害時の被害を最小化する防災・減災対策の推進により、住民の生命の安全確保を図る。
- ② 扶助費等の社会保障に掛かる費用が増加。
- ③ 公共施設等の老朽化により、今後40年に掛かる維持更新費用は投資経費の約2.4倍。

課題の分析結果

課題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、（今住んでいる人が町外に進出することによって人口が減り、）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。

課題②

適切な土地利用（既存施設のポテンシャルを活かすこと）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。

課題③

コンパクトなまちづくりとともに公共交通を再編（コミュニティバスの利用利便性の維持・向上）しなければ、（運行経費の増加等によりコミュニティバスの維持ができず、高齢者等の移動手段が確保できなくなることから）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。

課題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。

課題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。

目標

誰もが充実し豊かな暮らしを実感できるまち・早島

課題を解決し、まちづくりの目標を達成するための方針

1) 人口減少への転換を抑止する 住みやすいまちの形成

課題①⑤

- ①生活優先の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（将来的に年少人口の減少が予想されることから、早島町の方針として利便性の高いエリアに若い世代の居住を促すため）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（人口の維持、地域活力やコミュニティを維持し）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

課題②⑤

- 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（今後も計画的なまちづくりを行って）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の保全を前提に、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、（既存施設が集積している）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となる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。

目標

誰もが充実し豊かな暮らしを実感できるまち・早島

課題を解決し、まちづくりの目標を達成するための方針

3) 拠点間の連携を図る 公共交通ネットワークの構築

課題③⑤

- 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、町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（コミュニティバスの利用利便性の）維持・向上を図り（日常生活や地域間の交流・連携などの活動を円滑にし）ます。

4) 高い満足度が得られる生活利便性の確保

課題④⑤

- 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、（人口密度を維持する）新たな住居や（生活利便性の維持に資する都市機能である）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。

(岡山県) 早島町都市構造再編計画 概要版 「誘導区域・誘導施設」

【設定した区域の面積・比率】 生活向上エリア:48ha(現市街化区域の15%)
暮らしのエリア:197ha(現市街化区域の60%)

生活向上エリア

住民の日常生活に必要な生活サービス施設を維持・誘導することにより、効率的な利用やサービスの提供を図るエリア

暮らしのエリア

将来的な人口減少社会にあっても、一定の人口密度を維持することによって生活サービス施設や地域のコミュニティの持続が可能となるよう、居住の誘導を図るエリア

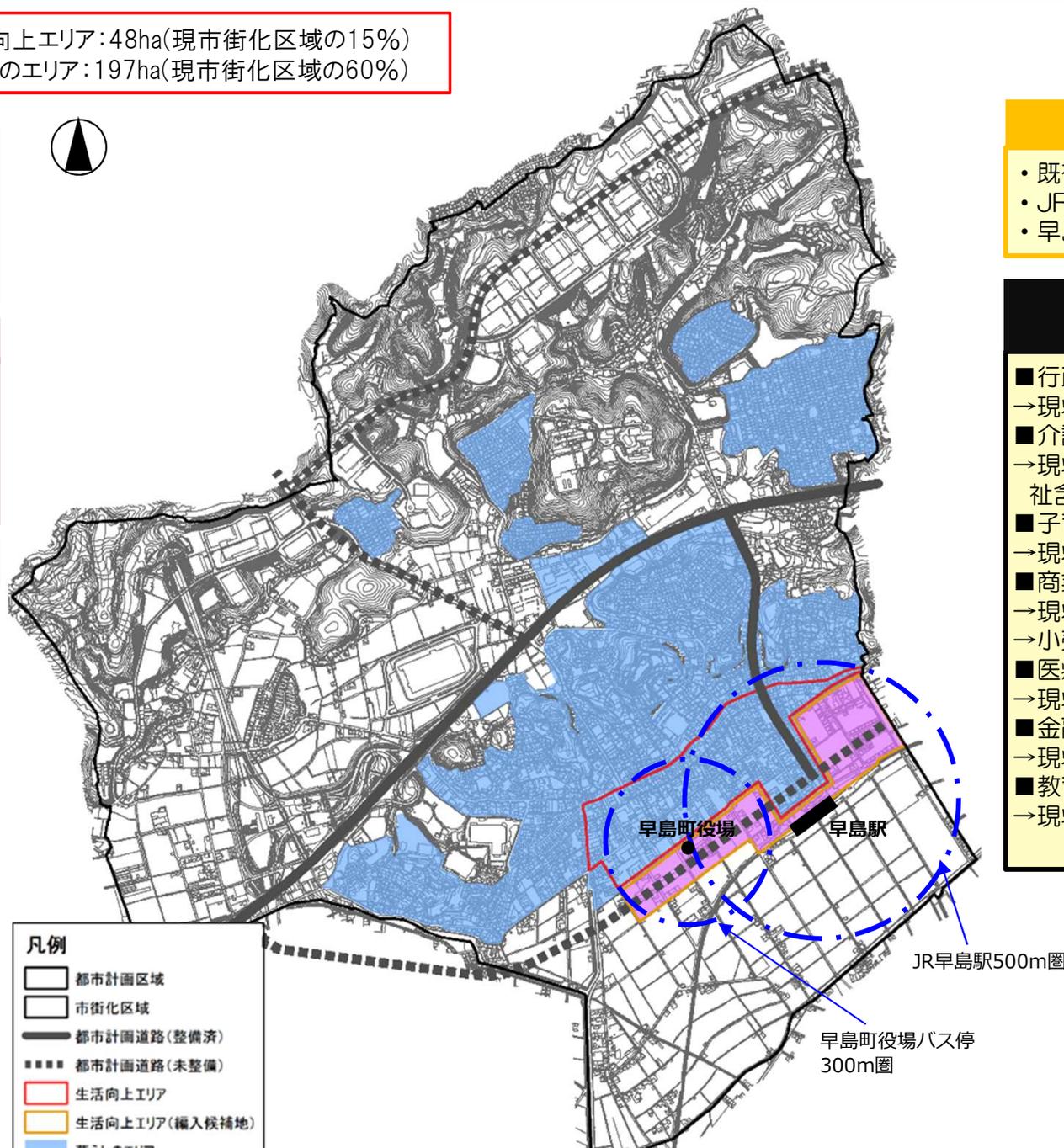
暮らしのエリアの設定方針

【エリアに含めない条件】

- ・市街化調整区域、農用地区域
- ・工業地域
- ・流通業務地
- ・土砂災害特別警戒区域
- ・居住困難地

【エリアを選ぶ条件】

- ・公共交通の利便性が高い
JR早島駅から800m圏
バス停から300m圏
- ・将来も居住が見込まれる
将来人口密度40人/ha以上
- ・高利便性エリア
公共交通が利用しやすく、既存施設が集積



暮らしのエリア・生活向上エリア

生活向上エリアの設定方針

- ・既存施設の集積度合
- ・JR早島駅から500m圏
- ・早島町役場バス停から300m圏

生活向上エリアにおける施設の誘導・維持の考え方

- 行政
→現状の役場、交番を維持
- 介護・福祉
→現状の介護・福祉機能(障がい者福祉含む)を有する施設を維持
- 子育て
→現状の幼稚園、保育所を維持・充実
- 商業
→現状の商業施設を維持
→小売店、飲食店を誘導(早島駅周辺)
- 医療
→現状の医療施設を維持
- 金融
→現状の金融施設を維持
- 教育・文化、交流
→現状の教育・文化・交流施設を維持

(岡山県) 早島町都市構造再編計画 概要版 「誘導施策」

誘導施策の概要

・本計画の目標である「誰もが充実し豊かな暮らしを実感できるまち・早島」の実現に向け、暮らしのエリアへの人口の集積や生活の利便性の向上を図るための支援策に取り組み、暮らしの満足度を高めていきます。

誘導施策の一覧

施策区分	方針	施策
居住を誘導する施策	人口減少への転換を抑止する住みやすいまちの形成	1-①空き家利活用支援事業
		1-②結婚定住奨励事業
	既存施設を活かせる土地利用の再編	2-①50戸連たん制度の廃止
	拠点間の連携を図る公共交通ネットワークの構築	3-①コミュニティバスの利便性向上
都市機能を誘導する施策	高い満足度が得られる生活利便性の確保	4-①歩行者空間の整備
		4-②商業施設誘導支援（税制優遇）
		4-③良好な住環境に誘導する地区計画の策定



(岡山県) 早島町都市構造再編計画 概要版 「人口減少を抑止する町独自の施策」

独自施策の概要

・町が人口減少を抑止するため、町域全体で行う施策について、以下のように結婚定住と子育て支援を中心に設定しました。

独自施策の一覧

施策目的	施策
人口減少を抑止する町独自の施策	① 空き家利活用支援事業
	② 結婚定住奨励事業
	③ 小児医療費助成
	④ 保育園副食費助成

(岡山県) 早島町都市構造再編計画 概要版 「目標値」

目標値の概要

- ・本計画の進行管理の観点、並びに計画の必要性・妥当性を町民等に客観的に示すため、目標値を設定し、定期的（おおむね10年毎）に評価を行います。
- ・目標値の評価結果を踏まえ、本計画の進捗状況や施策の妥当性等について精査し、必要に応じて本計画や関連する都市計画の見直しを図っていくとともに、その他関連計画との連携強化を図っていくことにより、PDCAサイクルの考え方を実践していきます。

指標及び目標値の一覧（一部抜粋）

方針	指標	目標値			内容
人口減少への転換を抑制する住みやすいまちの形成	暮らしのエリアにおける将来人口密度(人/ha)	45.7人/ha 2015年 【約197ha】 【居住者9,000人】	48.0人/ha 2025年	47.8人/ha 2035年 【居住者9,418人】	・国立社会保障・人口問題研究所の将来人口推計(2035年)を踏まえた暮らしのエリアの将来人口密度は44.7人/ha(8,820人)となる。 ・各種の誘導施策を導入することで、トレンドでは将来低下する暮らしのエリアの人口について、町全体に対する人口の集約率を高めていくものとし、47.8人/haを目標値とした。
拠点間の連携を図る公共交通ネットワークの構築	町民アンケート「日常の交通の便」の満足度(5段階評価)	3.04 2015年	3.10 2025年	3.23 2035年	・各種の誘導施策を導入することで、生活向上エリアの拠点性が高まり、また、コミュニティバスの利便性向上により、効率的なバス運行ができれば、暮らしのエリアの生活利便性が高まることから、町民アンケートのバスを含む「日常の交通の便」の満足度の向上を目標値とした。
高い満足度が得られる生活利便性の確保	生活向上エリア内の小売店・飲食店の新規出店(店舗)	— 現在	1店舗 2025年	3店舗 2035年	・各種の誘導施策を導入することにより、人が賑わい・空間的な質も向上した市街地を形成し、利便性の高い生活向上エリアとしていくため、新たな小売店・飲食店の出店数3店舗を目標値としました。
総合評価	早島町に住み続けたいと思う人の割合(%)	89.1% 2016年	93.0% 2025年	93.0% 2035年	・全体的な暮らしやすさが現状よりも評価できるよう、町民の満足度を指標とし、早島町に住み続けたい人の割合93.0%以上を目標値とした。(現状(2020年)では93.0%と高い値であり、それを低下させないようにします。)