【参考図書】

高梁都市計画整備、開発及び保全の方針の変更

〇新旧対照計画書

〇手続きの流れ

新旧対照表

新	旧
高梁都市計画区域の 整備、開発及び保全の方針 （都市計画区域マスタープラン） （原　案） 令和７(2025)年９月 岡　　山　　県	高梁都市計画区域の 整備、開発及び保全の方針 （都市計画区域マスタープラン） 平成２９年３月 岡　　山　　県

新	旧

－ 目　　次 －

Ⅰ．都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の見直しにあたって……1
1.基本的な考え方……3
(1)位置づけと役割……3
①位置づけ……3
②役割……3
③見直しの背景……4
(2)都市計画区域マスタープランと市町村マスタープラン及び立地適正化計画との関係……5
2.岡山県の都市づくりの方針と各都市計画区域の位置づけ……6
(1)岡山県の都市づくりの方針……6
(2)各都市計画区域の位置づけ……7

Ⅱ．高梁都市計画区域の整備、開発及び保全の方針……9
1.都市計画区域の概要……11
(1)都市計画区域の名称及び範囲……11
①名称……11
②これまでの経緯……11
③範囲及び規模……11
2.都市計画の目標……12
(1)高梁都市計画区域における都市づくりの現状と課題……12
(2)高梁都市計画区域の都市づくりの基本理念……15
(3)高梁都市計画区域の都市づくりの方針……15
(4)将来都市構造……19
3.区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針……20
(1)区域区分の有無……20
4.土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針……21
(1)土地利用の基本方針……21
(2)主要用途の配置の方針……21
(3)その他の土地利用の方針……22
①用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針……22
②居住環境の改善又は維持に関する方針……22
③優良な農地との健全な調和に関する方針……22
④災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針……22
⑤自然的環境の形成の観点から必要な保全に関する方針……22
⑥計画的な都市的土地利用の実現に関する方針……22

－ 目　　次 －

Ⅰ．都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の見直しにあたって……1
1.基本的な考え方……3
(1)位置づけと役割……3
①位置づけ……3
②役割……3
③見直しの背景……4
(2)都市計画区域マスタープランと市町村マスタープラン及び立地適正化計画との関係……5
2.岡山県の都市づくりの方針と各都市計画区域の位置づけ……6
(1)岡山県の都市づくりの方針……6
(2)各都市計画区域の位置づけ……7

Ⅱ．高梁都市計画区域の整備、開発及び保全の方針……9
1.都市計画区域の概要……11
(1)都市計画区域の名称及び範囲……11
①名称……11
②これまでの経緯……11
③範囲及び規模……11
2.都市計画の目標……12
(1)高梁都市計画区域における都市づくりの現状と課題……12
(2)高梁都市計画区域の都市づくりの基本理念……14
(3)高梁都市計画区域の都市づくりの方針……14
(4)将来都市構造……17
3.区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針……18
(1)区域区分の有無……18
4.土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針……19
(1)土地利用の基本方針……19
(2)主要用途の配置の方針……19
(3)その他の土地利用の方針……20
①用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針……20
②居住環境の改善又は維持に関する方針……20
③優良な農地との健全な調和に関する方針……20
④災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針……20
⑤自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針……20
⑥計画的な都市的土地利用の実現に関する方針……20

新	旧
5.都市施設に関する主要な都市計画の決定の方針……23 (1)交通施設の都市計画の決定の方針……23 ①基本方針……23 ②主要な施設の配置の方針……25 ③主要な施設の整備目標……25 (2)下水道及び河川の都市計画の決定の方針……26 ①基本方針……26 ②主要な施設の配置の方針……27 ③主要な施設の整備目標……27 (3)その他の都市施設の都市計画の決定の方針……28 ①基本方針……28 ②主要な施設の配置の方針……28 6.市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針……29 (1)主要な市街地開発事業の決定の方針……29 7.自然的環境の整備又は保全に関する主要な都市計画の決定の方針……30 (1)基本方針……30 (2)緑地の確保水準……30 (3)主要な緑地の配置の方針……31 (4)実現のための具体の都市計画制度の方針……31	5.都市施設に関する主要な都市計画の決定の方針……21 (1)交通施設の都市計画の決定の方針……21 ①基本方針……21 ②主要な施設の配置の方針……23 ③主要な施設の整備目標……23 (2)下水道及び河川の都市計画の決定の方針……24 ①基本方針……24 ②主要な施設の配置の方針……25 (3)その他の都市施設の都市計画の決定の方針……26 ①基本方針……26 ②主要な施設の配置の方針……26 6.市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針……27 (1)主要な市街地開発事業の決定の方針……27 7.自然的環境の整備又は保全に関する主要な都市計画の決定の方針……28 (1)基本方針……28 (2)緑地の確保水準……28 (3)主要な緑地の配置の方針……29 (4)実現のための具体の都市計画制度の方針……29

新	旧
Ⅰ．都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の見直しにあたって	*Ⅰ．都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の見直しにあたって*

新	旧

1. 基本的な考え方

(1)位置づけと役割

①位置づけ

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（以下「都市計画区域マスタープラン」という。）は、当該都市の発展の動向、当該都市計画区域における人口、産業の現状及び将来の見通し等を勘案して、長期的視点に立った都市の将来像を明確にするとともに、その実現に向けての大きな道筋を明らかにし、当該都市計画区域における都市計画の基本的な方向性を示すものとして定めるものである。

■都市計画法

（都市計画区域の整備、開発及び保全の方針）
第６条の２　都市計画区域については、都市計画に、当該都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を定めるものとする。
２　都市計画区域の整備、開発及び保全の方針には、第１号に掲げる事項を定めるものとするとともに、第２号及び第３号に掲げる事項を定めるよう努めるものとする。
(1)　次条第１項に規定する区域区分の決定の有無及び当該区域区分を定めるときはその方針
(2)　都市計画の目標
(3)　第１号に掲げるもののほか、土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針
３　都市計画区域について定められる都市計画（第 11 条第１項後段の規定により都市計画区域外において定められる都市施設（以下「区域外都市施設」という。）に関するものを含む。）は、当該都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に即したものでなければならない。

本区域では、策定からおおむね 20 年後の都市の姿を展望したうえで、「都市計画の目標」、「主要な都市計画の決定の方針」を定めるとともに、おおむね 10 年以内に優先的に整備する都市施設、市街地開発事業等の都市計画の基本的な方針を定めている。

②役割

都市計画区域マスタープランの役割は、住民に都市の将来像を示すとともに、個々の都市計画が将来像実現のためにどのような役割を果たすかを示すことである。これらの役割を具体的に示すと、以下の 3 つにまとめられる。

・住民にわかりやすい都市の将来像の提示
・広域的、根幹的な施設及び主要な都市機能配置の合意形成の円滑化
・実効性のある都市の整備、開発、保全の推進

1. 基本的な考え方

(1)位置づけと役割

①位置づけ

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（以下「都市計画区域マスタープラン」という。）は、当該都市の発展の動向、当該都市計画区域における人口、産業の現状及び将来の見通し等を勘案して、長期的視点に立った都市の将来像を明確にするとともに、その実現に向けての大きな道筋を明らかにし、当該都市計画区域における都市計画の基本的な方向性を示すものとして定めるものである。

■都市計画法

（都市計画区域の整備、開発及び保全の方針）
第６条の２　都市計画区域については、都市計画に、当該都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を定めるものとする。
２　都市計画区域の整備、開発及び保全の方針には、第１号に掲げる事項を定めるものとするとともに、第２号及び第３号に掲げる事項を定めるよう努めるものとする。
(1)　次条第１項に規定する区域区分の決定の有無及び当該区域区分を定めるときはその方針
(2)　都市計画の目標
(3)　第１号に掲げるもののほか、土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針
３　都市計画区域について定められる都市計画（第 11 条第１項後段の規定により都市計画区域外において定められる都市施設（以下「区域外都市施設」という。）に関するものを含む。）は、当該都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に即したものでなければならない。

本区域では、策定からおおむね 20 年後の都市の姿を展望したうえで、「都市計画の目標」、「主要な都市計画の決定の方針」を定めるとともに、おおむね 10 年以内に優先的に整備する都市施設、市街地開発事業等の都市計画の基本的な方針を定めている。

②役割

都市計画区域マスタープランの役割は、住民に都市の将来像を示すとともに、個々の都市計画が将来像実現のためにどのような役割を果たすかを示すことである。これらの役割を具体的に示すと、以下の 3 つにまとめられる。

・住民にわかりやすい都市の将来像の提示
・広域的、根幹的な施設及び主要な都市機能配置の合意形成の円滑化
・実効性のある都市の整備、開発、保全の推進

新	旧
③見直しの背景 本県では、県内全都市計画区域の「都市計画区域マスタープラン」を平成16（2004）年５月に策定し、その後、市町村合併等による都市計画区域の再編や社会情勢の変化等にあわせて、随時改定を行ってきた。平成29（2017）年３月には、人口減少の進行や低密度の市街地の拡散に対応した、公共交通を軸に拠点が連携する都市構造による持続可能な都市づくりを推進していくことなどを柱とし、県内全都市計画区域の「都市計画区域マスタープラン」を改定した。 その後も人口減少や少子化・高齢化が進行する中、市街化区域では人口密度が増加し、駅等の拠点への人口集積が進みつつあるものの、更なる人口減少、少子化・高齢化への対応や中心市街地の衰退が見られる地域への対応などが課題となっている。また、マイカー利用の増加などによる公共交通利用者数の減少に加え、ドライバー等の人手不足の深刻化の影響などにより、路線バス等の廃止や減便が見られ、公共交通の利便性が低下するなどの問題が生じている。さらに、税収入の減少や福祉施策等の行政コストの増大に伴う行政経費の制約があるなかで、都市基盤の整備や維持管理コストが増大することにより、適切な都市的サービスの水準を維持できなくなることが懸念される。 加えて、2050年までに温室効果ガスの排出を全体としてゼロにするカーボンニュートラルの実現に向けて、脱炭素に資する都市づくりが求められている。 これらの課題を解決するためには、引き続き、公共交通を軸にした集約型都市構造による持続可能な都市の実現を目指し、すべての世代が住みたいと感じる（＝魅力ある）都市づくりを進めることが必要であり、地域の実情に応じた持続可能な魅力ある都市の将来像を示していくことが求められている。また、頻発、激甚化する自然災害や南海トラフ地震・断層型地震の発生等が懸念されており、災害に強いまちづくりも必要になっていることから、令和２（2020）年に都市再生特別措置法が改正され、都市のコンパクト化と併せて災害に強いまちづくりを進めるため、居住や都市機能の誘導を図る上で、自然災害から生命や財産等を守るために必要となる都市の防災に関する機能の確保を図るための指針（防災指針）を立地適正化計画に定めることとされている。 このような状況を踏まえ、各都市計画区域マスタープランの見直しを行うものである。	**③見直しの背景** 本県では、県内全都市計画区域の「都市計画区域マスタープラン」を平成 16 年５月に策定し、その後、市町村合併等による都市計画区域の再編等にあわせて、随時改定を行ってきた。平成 24 年１月には、人口減少や少子高齢社会に対応した、効率的な都市構造へ緩やかに転換していくことなどを柱とし、県内全都市計画区域の「都市計画区域マスタープラン」を改定した。 その後も人口減少が進行し、超高齢社会が到来するなか、産業の停滞や活力が低下している地域がみられるとともに、幹線道路沿道等における郊外への市街地の拡大により、中心市街地の衰退や空洞化がみられる。また、マイカー利用の増加や人口減少により、路線バスの利用者数が減少し、廃止や減便により公共交通の利便性が低下するなどの問題が生じている。そのほか、税収入の減少や福祉施策等の行政コストの増大に伴う行政経費の制約があるなかで、都市基盤の整備や維持管理コストが増大することにより、適切な都市的サービスの水準を維持できなくなることが懸念される。 これらの課題を解決するためには、既存の都市機能集積を生かし、公共交通を軸にした集約型都市構造の実現を目指すことが必要であり、地域の実情に応じ、それぞれの特性を生かした持続可能な都市の将来像を示していくことが必要になっている。また、南海トラフ地震や断層型地震の発生、局所的な集中豪雨等に伴う市街地の浸水や土砂災害等の自然災害の増加も懸念されており、防災・減災の観点に留意した災害に強いまちづくりも必要になっている。 平成 26 年８月には、改正都市再生特別措置法が施行され、都市全体の構造を見渡しながら、住宅及び医療・福祉、商業その他の居住に関連する施設の誘導と、それと連携した公共交通に関する施策を講じることにより、市町村によるコンパクトなまちづくりを支援する立地適正化計画制度が創設されている。 このような状況を踏まえ、各都市計画区域マスタープランの見直しを行うものである。

新	旧

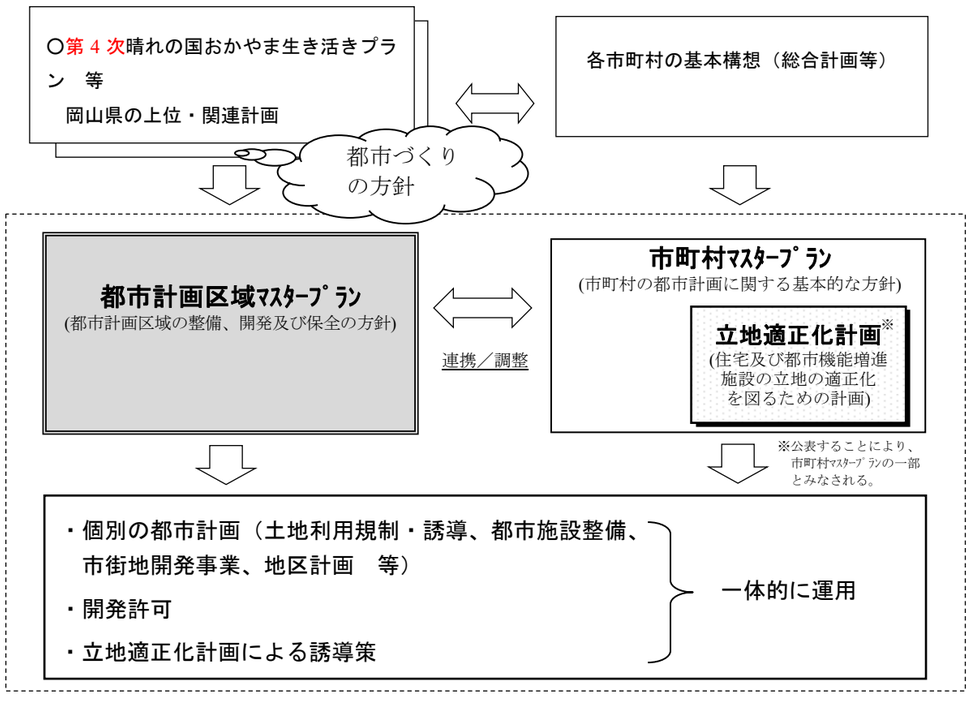
(2)都市計画区域マスタープランと市町村マスタープラン及び立地適正化計画との関係

都市計画区域マスタープランは、一体の都市として整備、開発及び保全すべき区域として定められる都市計画区域全域を対象として、県が一市町村を超える広域的見地から、区域区分をはじめとした都市計画の基本的な方針を定めるものである。

一方で、住民に最も身近な地方公共団体である市町村にあっては、都市計画区域マスタープランに即し、都市計画区域内の各市町村の区域を対象として、より地域に密着した都市計画に関する事項を主とする市町村の都市計画に関する基本的な方針（市町村マスタープラン）を策定することが必要である。さらには、住宅及び都市機能増進施設（医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するもの）の立地の適正化を図るための計画（立地適正化計画）を作成することが求められる。立地適正化計画制度は、都市全体を見渡しながら今後の都市像を描き公共施設のみではなく住宅及び医療・福祉・商業等の民間の施設も対象としてその誘導を図るためのものである。

すなわち、都市計画区域マスタープランでは、広域的、根幹的な都市計画に関する事項を、市町村マスタープラン及び立地適正化計画では、市町村内においておおむね完結する地域に密着した都市計画に関する事項を主として定めることが求められているが、いずれも、中長期的な視点に立った都市の将来像を明確にし、その実現に向けての大きな道筋を明らかにしようとするものである。

従来から、都市計画法に基づく都市計画と関連する諸制度により、都市づくりが行われてきたところであるが、立地適正化計画は市町村マスタープランの一部とみなされるなど都市計画法と一体的に機能させるべきものとされており、都市計画法に基づく土地利用規制や開発許可と立地適正化計画による誘導策を一体的に運用し、都市づくりを進めていくことが求められている。



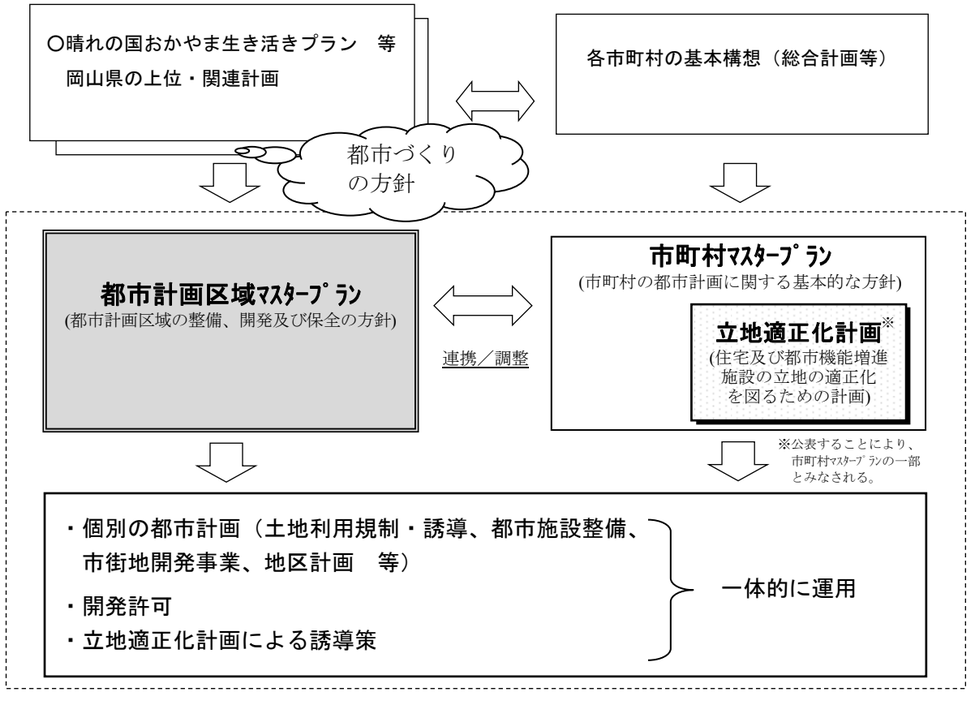
(2)都市計画区域マスタープランと市町村マスタープラン及び立地適正化計画との関係

都市計画区域マスタープランは、一体の都市として整備、開発及び保全すべき区域として定められる都市計画区域全域を対象として、県が一市町村を超える広域的見地から、区域区分をはじめとした都市計画の基本的な方針を定めるものである。

一方で、住民に最も身近な地方公共団体である市町村にあっては、都市計画区域マスタープランに即し、都市計画区域内の各市町村の区域を対象として、より地域に密着した都市計画に関する事項を主とする市町村の都市計画に関する基本的な方針（市町村マスタープラン）を策定することが必要である。さらには、住宅及び都市機能増進施設（医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するもの）の立地の適正化を図るための計画（立地適正化計画）を作成することが求められる。立地適正化計画制度は、都市全体を見渡しながら今後の都市像を描き公共施設のみではなく住宅及び医療・福祉・商業等の民間の施設も対象としてその誘導を図るためのものである。

すなわち、都市計画区域マスタープランでは、広域的、根幹的な都市計画に関する事項を、市町村マスタープラン及び立地適正化計画では、市町村内においておおむね完結する地域に密着した都市計画に関する事項を主として定めることが求められているが、いずれも、中長期的な視点に立った都市の将来像を明確にし、その実現に向けての大きな道筋を明らかにしようとするものである。

従来から、都市計画法に基づく都市計画と関連する諸制度により、都市づくりが行われてきたところであるが、立地適正化計画は市町村マスタープランの一部とみなされるなど都市計画法と一体的に機能させるべきものとして新たに創設されたところであり、今後は、都市計画法に基づく土地利用規制や開発許可と立地適正化計画による誘導策を一体的に運用し、都市づくりを進めていくことが求められる。



新	旧

2. 岡山県の都市づくりの方針と各都市計画区域の位置づけ

各都市計画区域の「都市計画区域マスタープラン」を定めるにあたっては、県土形成の観点から、本県の都市づくりの方向性を示し、各都市計画区域の位置づけやまちづくりの方向を総括するとともに、各種マスタープラン等の策定における共通ベースとする。

(1)岡山県の都市づくりの方針

《2040 年代半ばを見据えた潮流と課題》 『第 4 次晴れの国おかやま生き活きプラン』

●さらなる人口減少社会・超高齢社会の到来
- 将来の人口推計
- 中山間地域や離島を取り巻く状況

●激甚化・頻発化する自然災害
- 平成 30 年 7 月豪雨災害の教訓
- 自助・共助・公助による災害対応

●感染症のリスクと社会経済活動の両立
- 新型コロナウイルス感染症の教訓
- 次なる新興感染症への備え

●デジタル技術の進展と人材育成
- AI やデジタル技術を活用した公共サービスの維持・強化
- デジタル人材の育成

●カーボンニュートラルの実現
- 今後の気候変動の影響
- 2050 年温室効果ガス排出ゼロに向けた取組

●グローバル化のさらなる進展
- ひと・ものの流動性の高まり
- 地球規模の課題解決への積極的な取組

⇩

《2040 年代半ばの目指すべき岡山の姿》 『第 4 次晴れの国おかやま生き活きプラン』

すべての県民が明るい笑顔で暮らす「生き活き岡山」の実現！！

〇結婚・子育ての希望がかなう社会の実現
- ・場所や組織にとらわれない柔軟な働き方が確保され、それぞれの地域からの人口の流出には歯止めがかかっています。
- ・若い世代が結婚や子育てを前向きに捉え、それぞれの希望をかなえています。
- ・社会全体で子育てを応援する気運が醸成され、希望する数の子どもを持ち、安心して子育てできる環境が実現されています。

〇地域を支える産業の振興
- ・東京一極集中の是正の流れを受けた地方への企業分散などにより、交通・物流インフラ整備等がさらに発展するとともに、デジタル技術など成長分野への県内企業の投資が進み、グローバル競争で優位に立つ技術力・生産性を誇っています。
- ・リスクに対応できる柔軟で強靭な産業構造が構築され、中長期的に持続的な成長軌道を維持することが可能となっています。

〇夢を育む教育県岡山の推進
- ・各学校は、先端技術の活用や地域との連携を図りながら、子どもたち一人ひとりの資質・能力を伸ばし、それぞれに応じた探究的・協働的な学びを実現しています。
- ・将来の夢や目標を持ちながら、グローバルな視点を持って、豊かな地域社会の創造・発展に積極的に貢献しようとする志を持った子どもたちが育っています。

〇安心で豊かさが実感できる地域の創造
- ・大規模災害等が発生した際にも、被害が最小化される強靭な県土づくりが進むなど、ソフトとハードを組み合わせた対策がされています。
- ・高齢化が進む地域において、多様な主体が地域社会の担い手として活躍し、高齢者等の交通弱者を含む誰もが生活ニーズを満たすことができる空間の形成が進んでいます。
- ・グリーン成長分野でイノベーションが実現し、経済と環境が両立する取組を通じて、2050 年カーボンニュートラルの実現に向けて着実に前進しています。

⇩

岡山県の都市づくりの方針

1　人口減少・少子高齢社会に対応する魅力ある都市づくり	4　産業の活性化を目指した都市づくり
2　安全・安心で暮らしやすい都市づくり	5　地域資源を生かし交流が広がる都市づくり
3　カーボンニュートラルの実現を目指した都市づくり	6　広域連携により互いに支えあう都市づくり

⇩

「生き活きおかやま」の実現

2. 岡山県の都市づくりの方針と各都市計画区域の位置づけ

各都市計画区域の「都市計画区域マスタープラン」を定めるにあたっては、県土形成の観点から、本県の都市づくりの方向性を示し、各都市計画区域の位置づけやまちづくりの方向を総括するとともに、各種マスタープラン等の策定における共通ベースとする。

(1)岡山県の都市づくりの方針

《時代の潮流と課題》 『晴れの国おかやま生き活きプラン』

●社会構造の変化
- 人口減少・超高齢社会の到来
- グローバル化の進展と我が国の国際競争力の相対的低下

●安全・安心の重要性
- 東日本大震災による防災意識の高まりや絆の再認識
- 犯罪・事故のない暮らしへの要請の高まり
- 環境問題への対応の必要性

●潤いのある生活の重視
- 生活の質を重視し心の豊かさを求めるニーズの高まり
- 多様な主体による公共サービスの質の向上

●地方分権の進展と県の役割の変化
- 地方分権改革の進展
- 市町村合併や岡山市の指定都市移行に伴う県の役割の変化
- 広域的な行政課題の増加

⇩

《2025 年頃の目指すべき岡山の姿》

全ての県民が明るい笑顔で暮らす岡山	中四国の拠点として、グローバルに発展する岡山
①子どもたちが規律を守って伸び伸びと学んでいる	①旺盛なチャレンジ精神と地域挙げての支援
②犯罪や事故のない健やかなコミュニティ	②岡山の強みが生かされ、経済活動が活発化してい
③みんなが主役となる参画社会	③国内外に確立した「岡山ブランド」
④次代を担う若者が住み続ける地域	④広域連携の推進
⑤豊かさを実感できる便利で活力のある地域	⑤人々が集う国内外の交流センター

『晴れの国おかやま生き活きプラン』

⇩

岡山県の都市づくりの方針

1　人口減少・少子高齢社会に対応する都市づくり	4　産業の活性化を目指した都市づくり
2　安全・安心で暮らしやすい都市づくり	5　地域資源を生かし交流が広がる都市づくり
3　環境に配慮したうるおい豊かな都市づくり	6　広域連携により互いに支えあう都市づくり

⇩

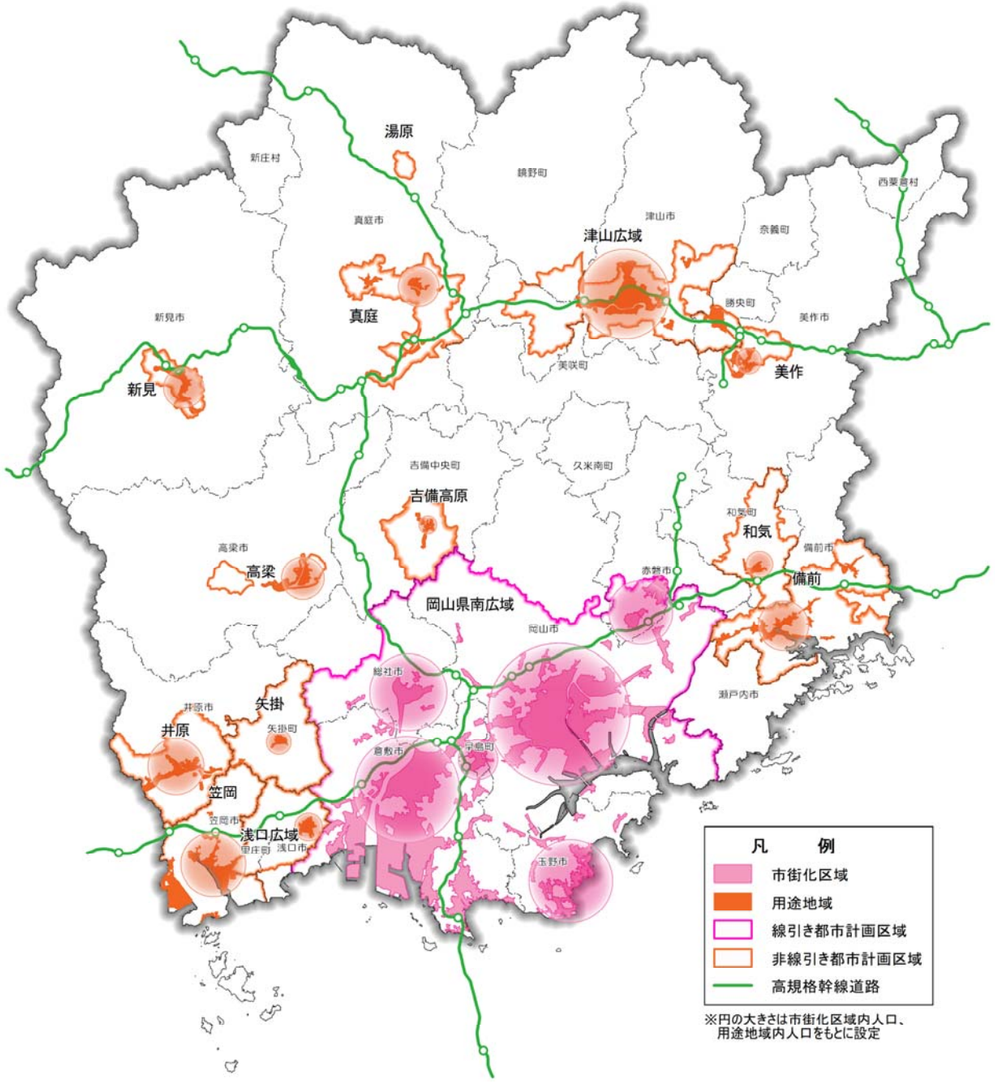
「生き活きおかやま」の実現

新	旧

⑵各都市計画区域の位置づけ

分　　類	地方生活圏の中心都市を含む都市計画区域	２次生活圏の中心都市等を含む都市計画区域	その他の都市計画区域
求められる主な機能など	商工業、医療、文化、教育等について、高度な都市的サービスを提供するための集積など	地方生活圏中心都市と連携しつつ、それらに準じた都市的サービスを提供するための集積など	他の都市と連携しつつ、日常生活に密着した、基礎的な都市的サービスを提供するための集積、地域産業・資源を生かしたまちづくりの舞台など
対象とする都市計画区域	岡山県南広域、津山広域	笠岡、井原、高梁、新見、備前、真庭、美作、浅口広域	和気、矢掛、吉備高原、湯原

注）地方生活圏、２次生活圏：「中国地方要覧（平成16年度版）」による

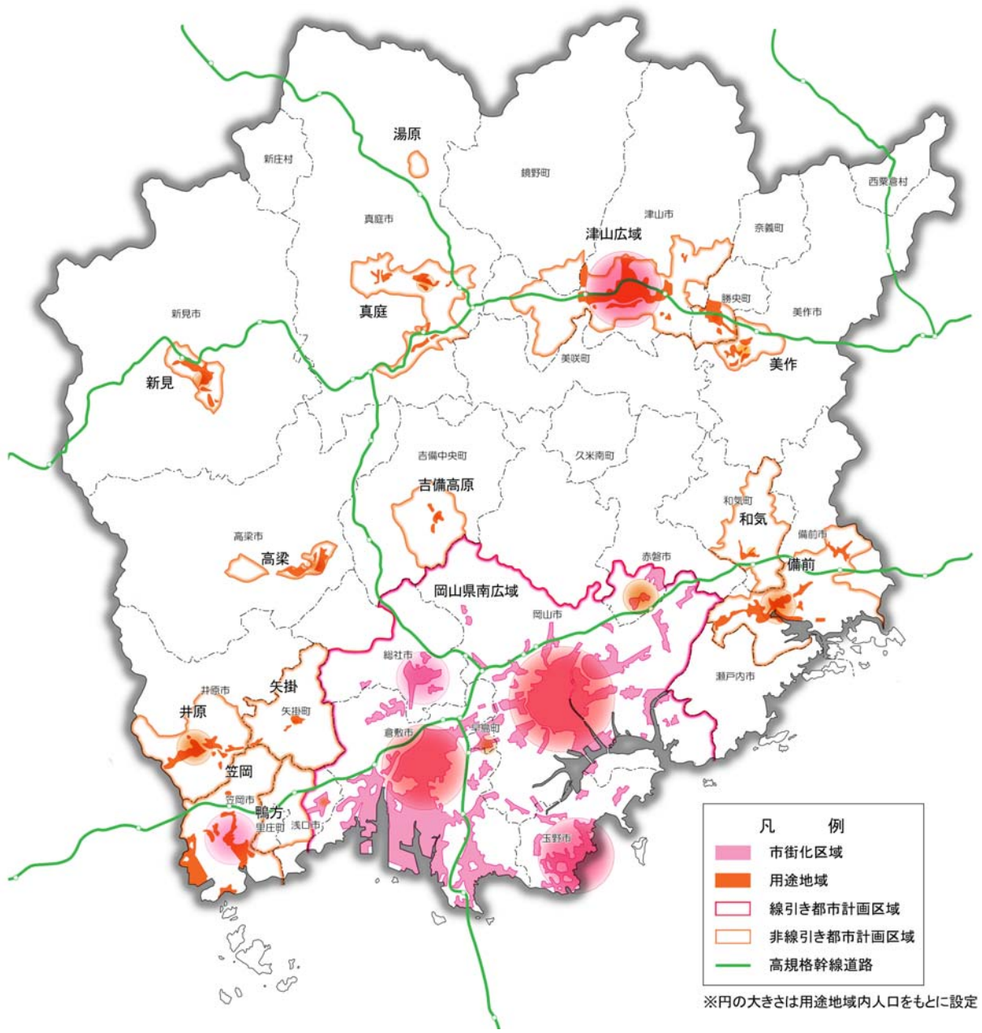


※円の大きさは市街化区域内人口、用途地域内人口をもとに設定

⑵各都市計画区域の位置づけ

分　　類	地方生活圏の中心都市を含む都市計画区域	２次生活圏の中心都市等を含む都市計画区域	その他の都市計画区域
求められる主な機能など	商工業、医療、文化、教育等について、高度な都市的サービスを提供するための集積など	地方生活圏中心都市と連携しつつ、それらに準じた都市的サービスを提供するための集積など	他の都市と連携しつつ、日常生活に密着した、基礎的な都市的サービスを提供するための集積、地域産業・資源を生かしたまちづくりの舞台など
対象とする都市計画区域	岡山県南広域、津山広域	笠岡、井原、高梁、新見、備前、真庭、美作、鴨方	和気、矢掛、吉備高原、湯原

注）地方生活圏、２次生活圏：「中国地方要覧」による



※円の大きさは用途地域内人口をもとに設定

新	旧
Ⅱ．高梁都市計画区域の整備、開発及び保全の方針	*Ⅱ．高梁都市計画区域の整備、開発及び保全の方針*

新	旧

1. 都市計画区域の概要

(1)都市計画区域の名称及び範囲

①名称

高梁都市計画区域

②これまでの経緯

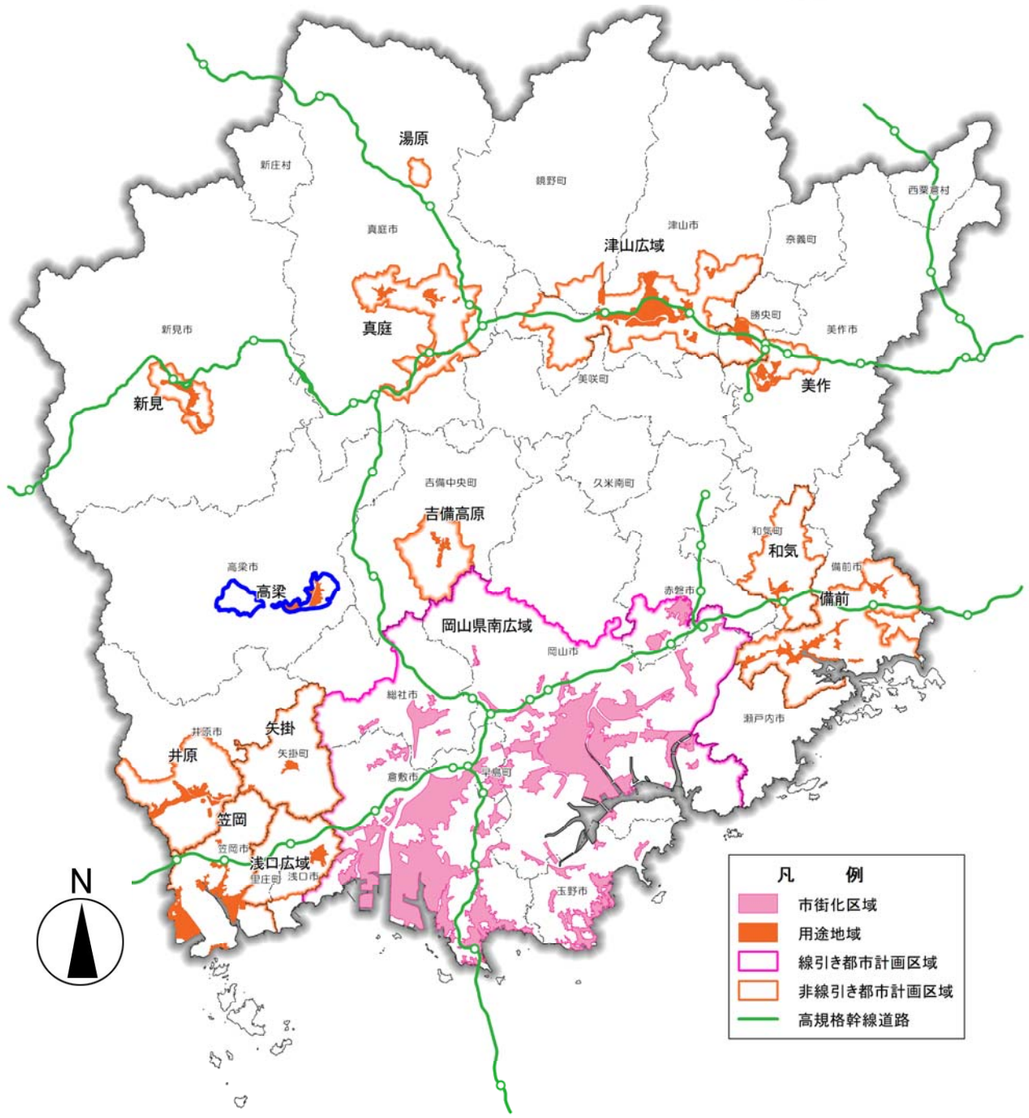
高梁都市計画区域は、平成 18（2006）年６月２日（最終）に決定告示されている。

③範囲及び規模

本都市計画区域は、下表に掲げる市町の範囲で構成されている。

市町村名	範　囲	規模(ha)
高梁市	行政区域の一部	2,100

R7(2025).3.31 現在



1. 都市計画区域の概要

(1)都市計画区域の名称及び範囲

①名称

高梁都市計画区域

②これまでの経緯

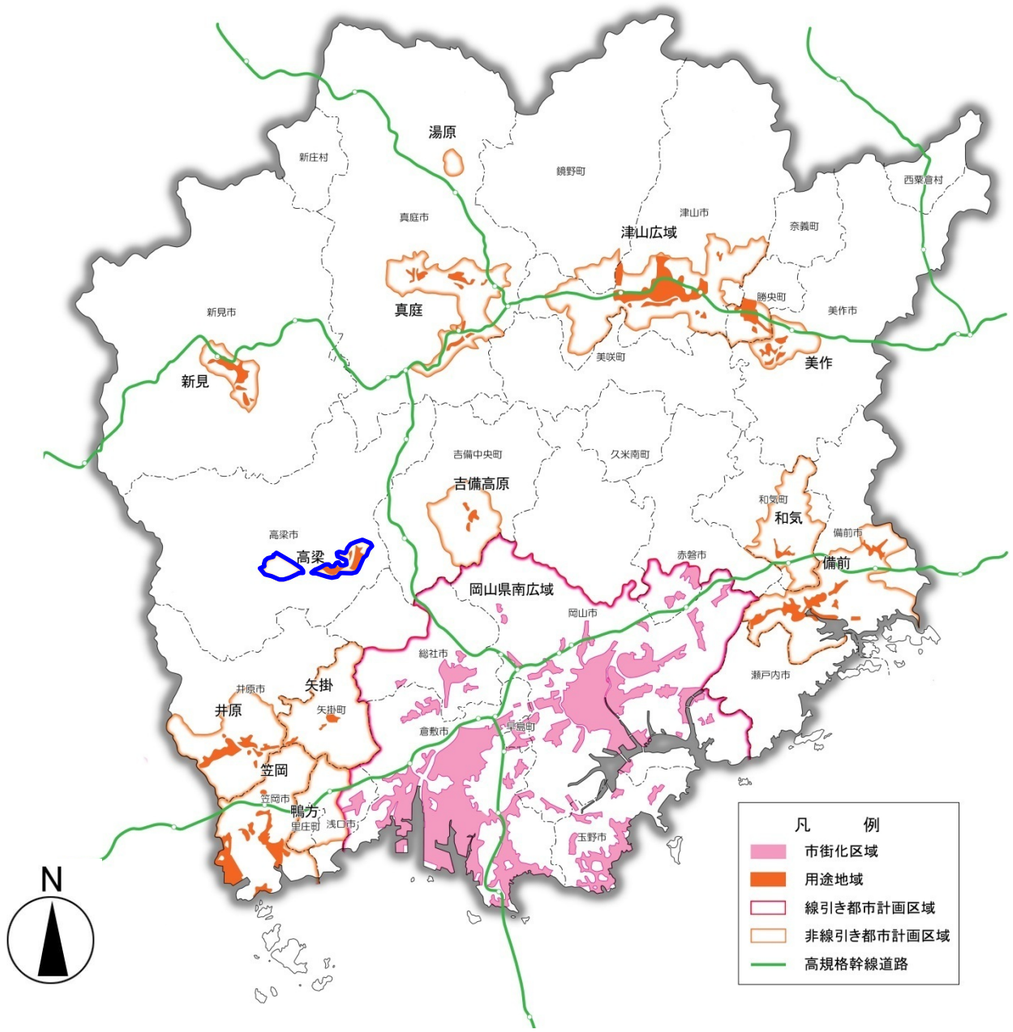
高梁都市計画区域は、平成 18 年６月２日（最終）に決定告示されている。

③範囲及び規模

本都市計画区域は、下表に掲げる市町の範囲で構成されている。

市町村名	範　囲	規模(ha)
高梁市	行政区域の一部	2,100

H28.3.31 現在



新	旧
2. 都市計画の目標 **(1)高梁都市計画区域における都市づくりの現状と課題** **◆人口減少、少子化・高齢化の進行** ・岡山県の人口は平成 17（2005）年をピークに減少しており、高梁都市計画区域においても減少している。国立社会保障・人口問題研究所の将来推計では、今後、人口減少が更に加速すると予想されている。 ・また、高梁市の高齢化率は令和 2（2020）年において 41.4%で、平成 22（2010）年と比較すると 5.8 ポイント増加し、年少人口率も 1.0 ポイント減少するなど、少子化・高齢化が進んでおり、税収入の減少、福祉施策等の行政コストの増大が見込まれる。 ・このため、人口減少、少子化・高齢化に対応し、効率的な都市構造の実現による持続可能な都市運営が求められている。 **◆公共交通の維持・充実の必要性** ・本区域では、公共交通の利便性が比較的高いが、今後は、人口減少などによる公共交通利用者数の減少に加え、ドライバー等人手不足の深刻化の影響などにより、路線バス等の減便等、公共交通サービス水準の低下が予想される。また、高齢化の進行に伴い、自動車等を運転して移動することが困難となる高齢者が増えることも懸念されるため、まちづくりと一体となった利便性の高い公共交通ネットワークの構築を進めるとともに、公共交通利用の促進を図るなど、公共交通の維持・充実を図ることが求められている。 ・また、県西部の各拠点や、倉敷などの高次都市拠点との広域的な公共交通ネットワークの維持・確保に努め、広域連携や地域の生活利便性の向上を図る必要がある。 **◆公共施設等の戦略的な維持管理・更新の必要性** ・高度経済成長期等に集中的に整備された公共施設等が老朽化し、今後の維持管理・更新費用が大幅に増加することが見込まれている。 ・このため、人口減少・財政制約下での効率的・効果的な維持管理・更新に向けて、既存ストックの長寿命化、統廃合などにより、トータルコストの縮減・平準化を図るとともに、将来のまちのあり方を見据えた公共施設の集約化・再配置の推進など、戦略的な取組が求められている。 **◆中心市街地の衰退と日常利便性の低下** ・備中高梁駅周辺の中心市街地には、歴史的な景観やまちなみが残されており、行政、医療、商業などの都市機能が集積している。 ・一方で、古くからある商店街では、大型店や市外の商業施設への顧客流出などによる顧客数の減少や、後継者不足により、閉店・廃業する店が増加しており、地域活力の低下がみられるとともに、空き家、空き店舗も増加している。 ・また、用途地域内には低・未利用地が残存しており、その有効活用を図るためにも都市基盤の整備が必要である。 ・さらに、既存の市街地などでは、買物や医療などの日常生活における利便性が低下している地域がみられる。	**2. 都市計画の目標** **(1)高梁都市計画区域における都市づくりの現状と課題** **◆人口減少、少子化・高齢化の進行** ・岡山県の人口は平成 17 年をピークに減少しており、高梁都市計画区域においても減少している。 ・また、高梁市の高齢化率は平成 22 年において 35.6%となっており、平成 12 年と比較すると 4.8 ポイント増加し、年少人口率も 2.0 ポイント減少するなど、少子化・高齢化が進んでおり、税収入の減少、福祉施策等の行政コストの増大が見込まれる。 ・このため、人口減少、少子化・高齢化に対応し、効率的な都市構造の実現による持続可能な都市運営が求められている。 **◆公共交通の維持・充実の必要性** ・本区域は公共交通の利便性が比較的高いが、今後は、人口減少などにより、公共交通の利用者数が減少することが予想される。また、高齢化の進行に伴い、自動車等を運転して移動することが困難となる高齢者が増えることも懸念されるため、まちづくりと一体となった利便性の高い公共交通ネットワークの構築を進め、公共交通の維持・充実を図ることが求められている。 ・また、県西部の各拠点や、倉敷などの高次都市拠点との広域的な公共交通ネットワークの維持・確保に努め、広域連携や地域の生活利便性の向上を図る必要がある。 **◆公共施設等の戦略的な維持管理・更新の必要性** ・高度経済成長期等に集中的に整備された公共施設等が老朽化し、今後の維持管理・更新費用が大幅に増加することが見込まれている。 ・このため、人口減少・財政制約下での効率的な維持管理・更新に向けて、既存ストックの有効活用を図るとともに、将来のまちのあり方を見据えた公共施設の集約化・再配置の推進など、戦略的な取組が求められている。 **◆中心市街地の衰退と日常利便性の低下** ・備中高梁駅周辺の中心市街地には、歴史的な景観やまちなみが残されており、行政、医療、商業などの都市機能が集積している。 ・一方で、古くからある商店街では、大型店や市外の商業施設への顧客流出などによる顧客数の減少や、後継者不足により、閉店・廃業する店が増加しており、地域活力の低下がみられるとともに、空き家、空き店舗も増加している。 ・また、用途地域内には低・未利用地が残存しており、その有効活用を図るためにも都市基盤の整備が必要である。 ・さらに、既存の市街地などでは、買物や医療などの日常生活における利便性が低下している地域がみられる。

新	旧
◆安全・安心な都市づくりの必要性 ・本県は災害の比較的少ない県といわれているが、近年の気候変動に伴い、本区域内でも豪雨災害による被害が発生するなど、頻発、激甚化する自然災害への対応が求められている。また、著しい地震災害が生じる恐れのある南海トラフ地震の発生やそれ以外にも大きな被害をもたらす可能性がある断層型地震の発生、大型台風の接近等に伴う土砂災害等の自然災害の増加が懸念されている。 ・このため、災害に強い都市施設や防災施設の充実、避難路の確保、災害ハザードエリアにおける開発抑制等の災害防止に配慮した土地利用など、災害に強い都市づくりを促進する必要がある。 ・また、すべての人にとって安全・安心で暮らしやすいまちづくりを進めるためには、増加が懸念されている空き家への対応や、犯罪防止への配慮、「どこでも、誰でも、自由に、使いやすく」というユニバーサルデザインの考え方に基づく利用しやすい施設整備とともに、子育て世帯が安心・快適に暮らせる生活空間の形成が必要である。 ・加えて、大規模な火災に対する市街地の安全性を高めるため、まちの不燃化を進める必要がある。 **◆環境負荷の低減と自然環境保全の必要性** ・市街地の拡大や自動車利用の増加等により環境負荷が増大しており、2050 年カーボンニュートラルの実現に向けて、環境負荷の小さい都市構造への転換や、公共交通の利用促進、電気自動車等の普及など、脱炭素型ライフスタイルの定着を図る必要性が高まっている。 ・また、本区域は高梁川やその支流である成羽川流域に市街地や集落が展開し、後背部は農地や森林が広がっている。このように、水と緑の豊かな自然環境を有しているため、これらの資源と調和した都市づくりを進める必要がある。 ・さらに、これまでの取組等を生かして、住民との協働による環境負荷の低減を図る取組を推進する必要がある。 **◆産業振興による活力向上の必要性** ・経済のグローバル化による国際競争の激化やデジタル技術の進展など、産業を取り巻く環境は厳しくなっており、雇用機会の確保や経済基盤の強化を進めるため、地域の特性・優位性を生かした産業振興に努める必要がある。 **◆特色ある地域資源の有効活用の必要性** ・人々のライフスタイルや価値観が多様化する中、「心の豊かさ」が実感できる質の高い暮らしが求められている。 ・本区域は、備中地方全域に広がる伝統芸能である備中神楽発祥の地であり、また、武家屋敷が並ぶ石火矢町や商家が並ぶ本町、成羽陣屋町などの風情を残すまちなみなど特徴的な歴史資源を有している。なかでも国指定重要文化財である備中松山城や吹屋重要伝統的建造物群保存地区などの観光につながる資源が多く存在しており、これらを保全・活用し、交流人口の増加等を図る必要がある。 ・また、デジタル技術を活用した地域資源の多様な魅力の発信や、来訪者の円滑な移動や快適な滞在の支援に取り組む必要がある。	**◆安全・安心な都市づくりの必要性** ・本県は災害の比較的少ない県といわれているが、大雨による中小河川の氾濫や土砂災害などが発生している。また、著しい地震災害が生じる恐れのある南海トラフ地震の発生やそれ以外にも大きな被害をもたらす可能性がある断層型地震の発生、局所的な集中豪雨等に伴う市街地の浸水や土砂災害等の自然災害の増加が懸念されている。 ・このため、災害に強い都市施設や防災施設の充実、避難路の確保、災害防止に配慮した土地利用など、災害に強いまちづくりを促進する必要がある。 ・また、すべての人にとって安全・安心で暮らしやすいまちづくりを進めるためには、増加が懸念されている空き家への対応や、犯罪防止への配慮、「どこでも、誰でも、自由に、使いやすく」というユニバーサルデザインの考え方に基づく利用しやすい施設整備が必要である。 **◆環境負荷の低減と自然環境保全の必要性** ・市街地の拡大や自動車利用の増加等により環境負荷が増大しており、環境負荷の小さい都市構造への転換や、公共交通の利用促進などによる省資源・省エネルギー型ライフスタイルの定着を図る必要性が高まっている。 ・また、本区域は高梁川やその支流である成羽川流域に市街地や集落が展開し、後背部は農地や森林が広がっている。このように、水と緑の豊かな自然環境を有しているため、これらの資源と調和した都市づくりを進める必要がある。 ・さらに、これまでの取組等を生かして、住民との協働による環境負荷の低減を図る取組を推進する必要がある。 **◆産業振興による活力向上の必要性** ・本区域の産業を取り巻く状況は、国際競争の激化などにより厳しい経営環境となっており、雇用機会の確保や経済基盤の強化を進めるため、産業振興に努める必要がある。 **◆特色ある地域資源の有効活用の必要性** ・人々の価値観が多様化する中、「心の豊かさ」が実感できる質の高い暮らしが求められている。 ・本区域は、備中地方全域に広がる伝統芸能である備中神楽発祥の地であり、また、武家屋敷が並ぶ石火矢町や商家が並ぶ本町、成羽陣屋町などの風情を残すまちなみなど特徴的な歴史資源を有している。なかでも国指定重要文化財である備中松山城や吹屋重要伝統的建造物群保存地区などの観光につながる資源が多く存在しており、これらを保全・活用し、交流人口の増加等を図る必要がある。

新	旧
◆連携による相互補完の必要性 ・人口が減少する中で効率的な都市運営を行っていくためには、広域的な連携と役割分担のもと、県中西部の中心拠点として、周辺地域の特性を生かした相互補完を積極的に図っていく必要がある。 ・なお、高梁市は、高梁川流域圏の各市町と連携して、人口減少・少子高齢社会においても一定の圏域人口を有し、活力ある社会を維持するための拠点を形成することを目的とした連携中枢都市圏構想を推進している。圏域の更なる発展に向けて、デジタル技術を活用するなど、取組内容を深化させる必要がある。	**◆連携による相互補完の必要性** ・人口が減少する中で効率的な都市運営を行っていくためには、広域的な連携と役割分担のもと、県中西部の中心拠点として、周辺地域の特性を生かした相互補完を積極的に図っていく必要がある。 ・なお、高梁市は、高梁川流域圏の各市町と連携して、人口減少・少子高齢社会においても一定の圏域人口を有し、活力ある社会を維持するための拠点を形成することを目的とした連携中枢都市圏構想を推進している。

新	旧
(2)高梁都市計画区域の都市づくりの基本理念 高梁都市計画区域は、古来「備中の国」の中核として、近世では幕藩体制のもとに松山藩の城下町として、また近代以降においても政治、経済、教育の中心地として栄えてきた。そのため、多様な都市機能と多くの文化財や歴史的まちなみが残っている県中西部の中心となる区域であるが、人口減少、少子化・高齢化が進行しており、市街地の空洞化や地域活力の低下が進んでいる。 このような状況を踏まえ、高梁都市計画区域の都市づくりの基本理念を「歴史・文化を生かした、県中西部の中心にふさわしい魅力的な都市づくり」とする。	**(2)高梁都市計画区域の都市づくりの基本理念** 高梁都市計画区域は、古来「備中の国」の中核として、近世では幕藩体制のもとに松山藩の城下町として、また近代以降においても政治、経済、教育の中心地として栄えてきた。そのため、多様な都市機能と多くの文化財や歴史的まちなみが残っている県中西部の中心となる区域であるが、人口減少、少子化・高齢化が進行しており、市街地の空洞化や地域活力の低下が進んでいる。 このような状況を踏まえ、高梁都市計画区域の都市づくりの基本理念を「歴史・文化を生かした、県中西部の中心にふさわしい魅力的な都市づくり」とする。
(3)高梁都市計画区域の都市づくりの方針 第４次晴れの国おかやま生き活きプラン等の上位計画や「岡山県の都市づくりの方針」、本区域の現状・課題、理念等を踏まえ、本区域の都市づくりの方針を以下のとおり設定し、住民、企業等、多様な主体との協働・連携による都市づくりを進めていく。 **■人口減少・少子高齢社会に対応する持続可能な魅力ある都市づくり** 人口減少、少子高齢社会に対応するため、立地適正化計画の実効性の向上を図り、公共交通を軸にしたコンパクトで持続可能な魅力ある都市づくりを推進する。このため、既存の都市施設や公共施設等を積極的に活用し、行政コストの低減を図りつつ、中心市街地や地域の拠点において、さらなる都市機能の集積や公共施設等の集約化・再配置を図るとともに、まちづくりと連携し、地域の実情に応じた利便性の高い公共交通ネットワークを維持・充実し、それらの拠点や公共交通の利便性が高い地域への計画的な居住の誘導を図るなど、持続可能な都市構造の実現を目指す。 **■にぎわいのある中心市街地の形成と地域の利便性を維持する都市づくり** 行政、医療･福祉、商業、教育・文化などの都市機能が集積している中心市街地では、これまで長年にわたり蓄積された既存ストックや公共交通を生かすとともに、空き地や空き家の利活用などにより、中心市街地の空洞化を改善し、歴史的な景観・まちなみを活用した県中西部の中心拠点にふさわしい魅力的な市街地の形成を目指す。 また、日常生活に必要な機能が集積したまとまりのある市街地においては、地域の実情に応じた計画的・効果的な土地利用のもと、地域の拠点として都市機能の維持･集積を図り、高齢者や子育て世帯も安心して暮らせる便利で快適な市街地の形成を目指す。	**(3)高梁都市計画区域の都市づくりの方針** 晴れの国おかやま生き活きプラン等の上位計画や「岡山県の都市づくりの方針」、本区域の現状・課題、理念等を踏まえ、本区域の都市づくりの方針を以下のとおり設定し、住民、企業等、多様な主体との協働・連携による都市づくりを進めていく。 **■人口減少・少子高齢社会に対応する持続可能な都市づくり** 人口減少、少子高齢社会に対応するため、コンパクトで持続可能な都市づくりを推進する。このため、既存の都市施設や公共施設等を積極的に活用し、行政コストの低減を図りつつ、中心市街地や地域の拠点において、さらなる都市機能の集積や公共施設等の集約化を図るとともに、まちづくりと連携した利便性の高い公共交通ネットワークの構築を進め、それらの拠点や公共交通の利便性が高い地域への計画的な居住の誘導を図るなど、地域の実情に応じた効率的な都市構造の実現を目指す。 **■にぎわいのある中心市街地の形成と地域の利便性を維持する都市づくり** 行政、医療･福祉、商業、教育・文化などの都市機能が集積している中心市街地では、これまで長年にわたり蓄積された既存ストックや公共交通を生かすとともに、空き家、空き店舗の利活用などにより、中心市街地の空洞化を改善し、歴史的な景観・まちなみを活用した県中西部の中心拠点にふさわしい魅力的な市街地の形成を目指す。 また、日常生活に必要な機能が集積したまとまりのある市街地においては、地域の実情に応じた計画的・効果的な土地利用のもと、地域の拠点として都市機能の維持･集積を図り、高齢者や子育て世代も安心して暮らせる便利で快適な市街地の形成を目指す。

新	旧
■安全・安心で暮らしやすい都市づくり 災害時における避難路や避難場所などの機能を備えた都市基盤の整備やまちの不燃化、立地適正化計画と防災との連携強化を図り、災害の発生のおそれのある区域について、災害防止の観点から市街化の抑制に努めるなど、災害に強い都市づくりに努める。また、都市施設の長寿命化・耐震化を進めるとともに、災害時におけるライフラインの早期復旧体制の構築に努める。あわせて、本区域の市街地を中心に、総合的な治水対策により浸水被害の防止・軽減に努める。 さらに、すべての人にとって安全・安心で暮らしやすいまちづくりを進めるため、子育て世帯が安心・快適に暮らせる生活空間の形成や、空き家対策を推進するとともに、道路整備や公共施設整備などにおいて、犯罪防止への配慮やユニバーサルデザインの視点に立った都市づくりを進める。	■安全・安心で暮らしやすい都市づくり 災害時における避難路や避難場所などの機能を備えた都市基盤の整備や、災害防止に配慮した土地利用を計画的・効果的に行うなど、災害に強い都市づくりに努める。また、都市施設の長寿命化・耐震化を進めるとともに、災害時におけるライフラインの早期復旧体制の構築に努める。あわせて、本区域の市街地を中心に、総合的な治水対策により浸水被害の抑制に努めていく。 さらに、すべての人にとって安全・安心で暮らしやすいまちづくりを進めるため、空き家対策に努めるとともに、道路整備や公共施設整備などにおいて、犯罪防止への配慮やユニバーサルデザインの視点に立った都市づくりを進める。
■カーボンニュートラルの実現を目指した都市づくり 2050 年カーボンニュートラルの実現に向けて、脱炭素型の都市づくりを目指し、まとまりのある効率的な都市づくりを進めるとともに、電気自動車等の更なる普及や地域の実情に応じた環境負荷の小さい公共交通ネットワークの維持・充実及び利用促進を図るなど、都市の脱炭素化を推進する。 また、市街地を流れる高梁川やその支流である成羽川、郊外に広がる優良な農地と後背部の豊かな自然環境の保全及び調和を図るとともに、緑地や水辺空間を生かした都市づくりを進める。 さらに、環境負荷の低減や都市内のうるおいの確保という観点から、公園緑地等の維持・保全に努め、民有地の緑化を推進するなど、まちづくりＧＸを進める。	■環境にやさしい都市づくり 環境にやさしい都市づくりを目指し、まとまりのある効率的な都市づくりを進めるとともに、環境負荷の小さい公共交通の利用促進を図り、都市の低炭素化を推進する。 また、市街地を流れる高梁川やその支流である成羽川、郊外に広がる優良な農地と後背部の豊かな自然環境の保全及び調和を図るとともに、緑地や水辺空間を生かした都市づくりを進める。 さらに、環境負荷の低減や都市内のうるおいの確保という観点から、公園緑地等の維持・保全に努め、民有地の緑化を推進する。
■産業振興による活力のある都市づくり 雇用の場の確保や地域経済の活性化のため、ＪＲ伯備線や近接する高速道路ＩＣなどによる利便性の高い交通環境を生かしつつ、秩序ある土地利用のもとで計画的に産業の振興を図る。また、産業のデジタル化やカーボンニュートラルに資する取組を推進する。	■産業振興による活力のある都市づくり 雇用の場の確保や地域経済の活性化のため、ＪＲ伯備線や近接する高速道路ＩＣなどによる利便性の高い交通環境を生かしつつ、秩序ある土地利用のもとで計画的に産業の振興を図る。
■個性と魅力あふれる都市づくり 自然、歴史、文化など観光資源や地域特性を生かし、良好な景観形成にも配慮した個性と魅力あふれる都市づくりを進める。 また、文化芸術、スポーツなど地域独自の魅力を有する資源を生かしたまちづくりを推進し、地域の活性化を図る。 そのためには、武家屋敷が建ち並ぶ石火矢町や商家が建ち並ぶ本町、成羽地区の陣屋町などの歴史遺産や、備中神楽等の伝統文化を生かし、地域固有の景観形成にも配慮した特色あるまちづくりを進める。 加えて、本区域内外の観光資源のネットワーク化などにより多様な地域資源の有効活用を促進するとともに、観光分野におけるＤＸに取り組み、持続可能な魅力ある観光地づくりを進めるなど、交流人口の増加を図り、にぎわいのあるまちづくりを進める。	■個性と魅力あふれる都市づくり 自然、歴史、文化など地域特性を生かし、良好な景観形成にも配慮した個性と魅力あふれる都市づくりを進める。 そのためには、武家屋敷が建ち並ぶ石火矢町や商家が建ち並ぶ本町、成羽地区の陣屋町などの歴史遺産や、備中神楽等の伝統文化を生かし、地域固有の景観形成にも配慮した特色ある都市づくりを進める。 さらに、交流人口の増加を図るため、本区域内外の観光資源のネットワーク化などにより多様な地域資源の有効活用を促進し、にぎわいのある都市づくりを進める。

新	旧
■連携による相互補完を目指した都市づくり 近隣都市が互いに支えあう持続可能な魅力ある都市づくりを目指し、デジタル技術を活用するなど、隣接都市や高次都市機能が集積している都市との連携を図り、相互補完体制の構築に努める。 そのために、都市計画区域内の道路網の整備や公共交通のネットワーク網を維持・充実するとともに、周辺都市とを結ぶ幹線道路の整備や鉄道の利便性向上などに努める。	**■連携による相互補完を目指した都市づくり** 近隣都市が互いに支えあう持続可能な都市づくりを目指し、隣接都市や高次都市機能が集積している都市との連携を図り、相互補完体制の構築に努める。 そのために、都市計画区域内の道路網の整備や公共交通のネットワーク網を充実するとともに、周辺都市とを結ぶ幹線道路の整備や鉄道の利便性向上などに努める。

新	旧

「岡山県の都市づくりの方針」、「本区域の都市計画の目標」について概要を以下に示す。

＜岡山県の都市づくりの方針＞

＜上位計画＞
- 第４次晴れの国おかやま生き活きプラン
- 第３期おかやま創生総合戦略
- 岡山県国土強靱化地域計画
- 国土形成計画（中国圏広域地方計画）
- 岡山県土地利用基本計画

＜岡山県の都市づくりの方針＞
1　人口減少・少子高齢社会に対応する魅力ある都市づくり
2　安全・安心で暮らしやすい都市づくり
3　カーボンニュートラルの実現を目指した都市づくり
4　産業の活性化を目指した都市づくり
5　地域資源を生かし交流が広がる都市づくり
6　広域連携により互いに支えあう都市づくり

＜高梁都市計画区域の役割＞

県中西部における中心としての役割を担う区域

＜高梁都市計画区域の都市計画の目標＞

＜関連計画＞
- 高梁市総合計画
- 高梁市都市計画マスタープラン
- 高梁市立地適正化計画　等

＜都市づくりの現状と課題＞
- 人口減少、少子化・高齢化の進行
- 公共交通の維持・充実の必要性
- 公共施設等の戦略的な維持管理・更新の必要性
- 中心市街地の衰退と日常利便性の低下
- 安全・安心な都市づくりの必要性
- 環境負荷の低減と自然環境保全の必要性
- 産業振興による活力向上の必要性
- 特色ある地域資源の有効活用の必要性
- 連携による相互補完の必要性

＜都市づくりの基本理念＞

歴史・文化を生かした、県中西部の中心にふさわしい魅力的な都市づくり

＜都市づくりの方針＞
- 人口減少・少子高齢社会に対応する持続可能な魅力ある都市づくり
- にぎわいのある中心市街地の形成と地域の利便性を維持する都市づくり
- 安全・安心で暮らしやすい都市づくり
- カーボンニュートラルの実現を目指した都市づくり
- 産業振興による活力のある都市づくり
- 個性と魅力あふれる都市づくり
- 連携による相互補完を目指した都市づくり

「岡山県の都市づくりの方針」、「本区域の都市計画の目標」について概要を以下に示す。

＜岡山県の都市づくりの方針＞

＜上位計画＞
- 晴れの国おかやま生き活きプラン
- おかやま創生総合戦略
- 岡山県国土強靱化地域計画
- 国土形成計画（中国圏広域地方計画）
- 岡山県土地利用基本計画

＜岡山県の都市づくりの方針＞
1　人口減少・少子高齢社会に対応する都市づくり
2　安全・安心で暮らしやすい都市づくり
3　環境に配慮したうるおい豊かな都市づくり
4　産業の活性化を目指した都市づくり
5　地域資源を生かし交流が広がる都市づくり
6　広域連携により互いに支えあう都市づくり

＜高梁都市計画区域の役割＞

県中西部における中心としての役割を担う区域

＜高梁都市計画区域の都市計画の目標＞

＜関連計画＞
- 高梁市新総合計画
- 高梁市都市ビジョン　等

＜区域の特性・課題＞
- 人口減少、少子化・高齢化の進行
- 公共交通の維持・充実の必要性
- 公共施設等の戦略的な維持管理・更新の必要性
- 中心市街地の衰退と日常利便性の低下
- 安全・安心な都市づくりの必要性
- 環境負荷の低減と自然環境保全の必要性
- 産業振興による活力向上の必要性
- 特色ある地域資源の有効活用の必要性
- 連携による相互補完の必要性

＜都市づくりの基本理念＞

歴史・文化を生かした、県中西部の中心にふさわしい魅力的な都市づくり

＜都市づくりの方針＞
- 人口減少・少子高齢社会に対応する持続可能な都市づくり
- にぎわいのある市街地の形成と地域の利便性を維持する都市づくり
- 安全・安心で暮らしやすい都市づくり
- 環境にやさしい都市づくり
- 産業振興による活力のある都市づくり
- 個性と魅力あふれる都市づくり
- 連携による相互補完を目指した都市づくり

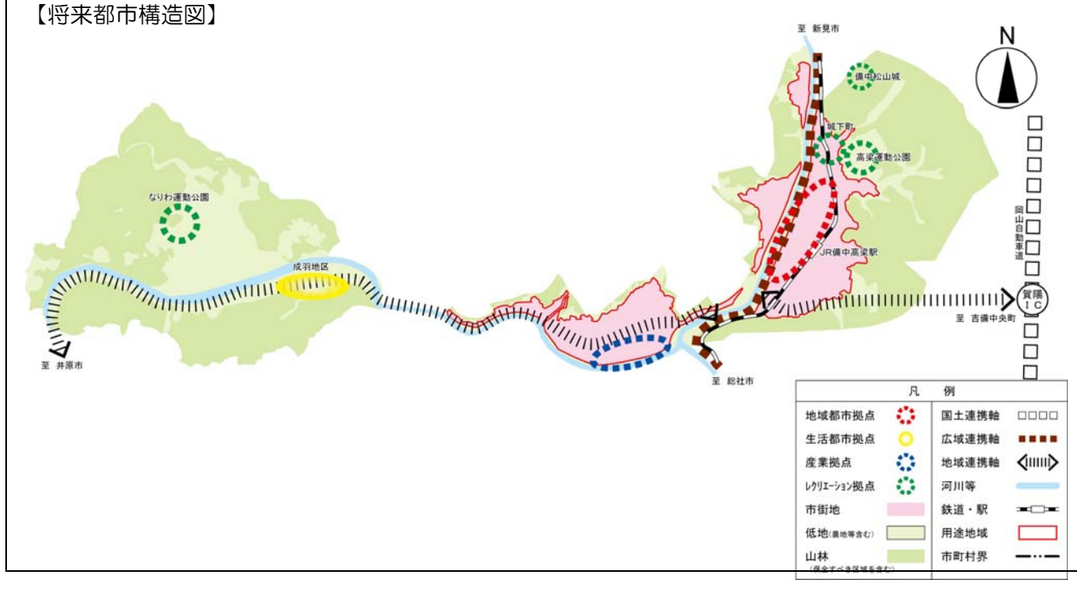
新

(4)将来都市構造

都市づくりの基本理念及び方針に基づき、各拠点の役割分担の下で、拠点間の連携による相互補完により、区域全体の拠点性を向上させるため、将来あるべき都市構造を都市機能が集積する「拠点」と、それらを広域的に結びつける「軸」の要素から以下のとおり設定する。

拠点	**地域都市拠点** 市町域程度の圏域を持ち、行政機能などが一定以上集積している市街地	・備中高梁駅周辺地区は、近隣都市との機能分担を図りながら、県中西部の中心としての都市機能の維持・充実を図る。
	生活都市拠点 地域コミュニティの拠点となり、買物、医療、教育など、日常生活に必要な機能の集積が見られる地区	・成羽地区は日常生活の拠点機能を担う地域として、住民に身近な都市機能の維持に努める。
	産業拠点	・落合地区の既存工業地等を産業拠点として位置づけ、産業機能の集積を図る。
	ﾚｸﾘｴｰｼｮﾝ拠点	・高梁運動公園及びなりわ運動公園は、スポーツ・レクリエーションの拠点としての機能の充実と活用の促進を図る。 ・備中松山城と城下町は、歴史的景観を生かした観光レクリエーションの拠点として、景観の保全と活用の促進を図る。
軸	**広域連携軸**	・本区域と新見方面、岡山・倉敷方面を結ぶ国道 180 号やＪＲ伯備線を広域連携軸と位置づけ、都市圏間の連携強化を図る。
	地域連携軸	・本区域の各拠点や隣接市町を結ぶ幹線道路を地域連携軸と位置づけ、本区域内や隣接市町との連携強化と岡山自動車道や広域連携軸へのアクセス強化を図る。
	水辺軸	・本区域を流れる高梁川、成羽川を水辺軸として位置づけ、水と自然にふれあう場としての充実に努める。

【将来都市構造図】



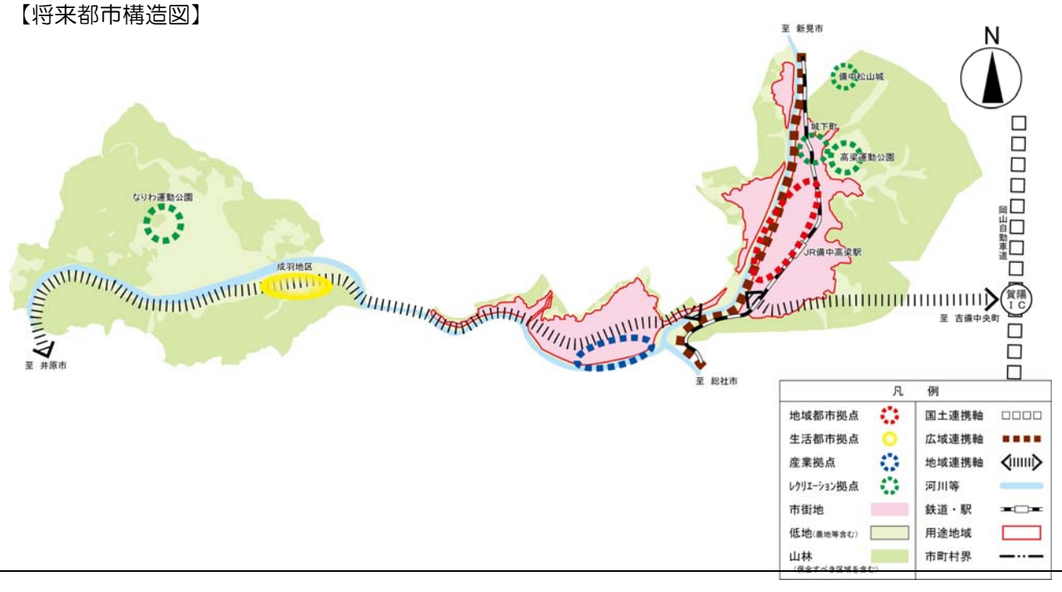
旧

(4)将来都市構造

都市づくりの基本理念及び方針に基づき、各拠点の役割分担の下で、拠点間の連携による相互補完により、区域全体の拠点性を向上させるため、将来あるべき都市構造を都市機能が集積する「拠点」と、それらを広域的に結びつける「軸」の要素から以下のとおり設定する。

拠点	**地域都市拠点** 市町域程度の圏域を持ち、行政機能などが一定以上集積している市街地	・備中高梁駅周辺地区は、近隣都市との機能分担を図りながら、県中西部の中心としての都市機能の維持・充実を図る。
	生活都市拠点 地域コミュニティの拠点となり、買物、医療、教育など、日常生活に必要な機能の集積が見られる地区	・成羽地区は日常生活の拠点機能を担う地域として、住民に身近な都市機能の維持に努める。
	産業拠点	・落合地区の既存工業地等を産業拠点として位置づけ、産業機能の集積を図る。
	ﾚｸﾘｴｰｼｮﾝ拠点	・高梁運動公園及びなりわ運動公園は、スポーツ・レクリエーションの拠点としての機能の充実と活用の促進を図る。 ・備中松山城と城下町は、歴史的景観を生かした観光レクリエーションの拠点として、景観の保全と活用の促進を図る。
軸	**広域連携軸**	・本区域と新見方面、岡山・倉敷方面を結ぶ国道 180 号やＪＲ伯備線を広域連携軸と位置づけ、都市圏間の連携強化を図る。
	地域連携軸	・本区域の各拠点や隣接市町を結ぶ幹線道路を地域連携軸と位置づけ、本区域内や隣接市町との連携強化と岡山自動車道や広域連携軸へのアクセス強化を図る。
	水辺軸	・本区域を流れる高梁川、成羽川を水辺軸として位置づけ、水と自然にふれあう場としての充実に努める。

【将来都市構造図】



新	旧
3. 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針 **(1)区域区分の有無** 本区域には区域区分を定めない。 **〇区域区分を行わない理由** ・本区域は、人口約 1.6 万人の小規模な都市であり、人口は減少しており、将来的にも人口の減少が予測されている。 ・商業販売額※1 は、将来的にほぼ横ばいに推移する状況が予測されている。また、工業出荷額※2 は将来的に増加傾向にあるが、用途地域内の未利用地の積極的な活用により、工業系の新たな土地需要は小さいと予測される。 ・また、用途地域外では、他法令により農用地区域をはじめ、自然環境に重点を置く土地利用規制がなされていることなどから、本区域では急激な市街化の進行は見込まれないと判断される。 ※１　商業販売額：経済産業省が実施する商業統計調査における「年間商品販売額」を指す。 ※２　工業出荷額：経済産業省が実施する経済構造実態調査における「製造品出荷額等」を指す。	**3. 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針** **(1)区域区分の有無** 本区域には区域区分を定めない。 **〇区域区分を行わない理由** ・本区域は、人口約 1.7 万人の小規模な都市であり、人口は減少しており、将来的にも急激な人口の減少が予測されている。 ・商業販売額※1 は、将来的に減少すると予測されている。また、工業出荷額※2 は将来的に増加傾向にあるが、用途地域内の未利用地の積極的な活用により、工業系の新たな土地需要は小さいと予測される。 ・また、用途地域外では、他法令により農用地区域をはじめ、自然環境に重点を置く土地利用規制がなされていることなどから、本区域では急激な市街化の進行は見込まれないと判断される。 ※１　商業販売額：経済産業省が実施する商業統計調査における「年間商品販売額」を指す。 ※２　工業出荷額：経済産業省が実施する工業統計調査における「製造品出荷額等」を指す。

新

4. 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

(1)土地利用の基本方針

市街地では現行の用途地域を基本に、住宅、商業、工業などの適正な配置による土地利用を誘導し、空き地や空き家等の利活用とともに、市街地を取り巻く美しい田園景観や豊かな自然環境の保全を図る。

(2)主要用途の配置の方針

用途	配置の方針
商業業務地	・県中西部の中心都市としての役割を担う商業地を、備中高梁駅周辺に配置する。 ・既成市街地内に住宅地の日常の購買需要を賄う商業地を配置する。
工業地	・工業施設の集積する落合地区の国道 313 号南部に工業地を配置し、環境面に配慮した工業地として育成する。
住宅地	・中高層を含む比較的高密度の住宅地を市街地の中心部に配置し、中低層を含む比較的ゆとりある密度の住宅地を中心部以外の市街地に配置する。 ・また、専用住宅地は防災・減災に配慮しながら市街地の周辺部に配置する。 ・なお、人口減少等の社会状況の変化に応じ、地域の拠点や公共交通の利便性、防災面などに配慮した再配置の検討などにより、コンパクトで利便性の高い住宅地の形成に努める。

(3)その他の土地利用の方針

旧

4. 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

(1)土地利用の基本方針

市街地では現行の用途地域を基本に、住宅、商業、工業などの適正な配置による土地利用を誘導するとともに、市街地を取り巻く美しい田園景観や豊かな自然環境の保全を図る。

(2)主要用途の配置の方針

用途	配置の方針
商業業務地	・県中西部の中心都市としての役割を担う商業地を、備中高梁駅周辺に配置する。 ・既成市街地内に住宅地の日常の購買需要を賄う商業地を配置する。
工業地	・工業施設の集積する落合地区の国道 313 号南部に工業地を配置し、環境面に配慮した工業地として育成する。
住宅地	・中高層を含む比較的高密度の住宅地を市街地の中心部に配置し、中低層を含む比較的ゆとりある密度の住宅地を中心部以外の市街地に配置する。 ・また、専用住宅地は防災・減災に配慮しながら市街地の周辺部に配置する。 ・なお、人口減少等の社会状況の変化に応じ、地域の拠点や公共交通の利便性に配慮した再配置の検討などに努める。

(3)その他の土地利用の方針

新	旧
①用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針 地域の土地利用の状況等に応じた地域地区の変更等を行い、適切な建築物の規制、誘導等により居住環境や商業環境、工場の操業環境などの向上に努める。 また、騒音、振動及び悪臭など工場周辺の居住環境に影響が大きい場合は、移転を含む住工分離を促進していく。 さらに、地域の特性に応じて、土地の高密度・低密度利用を考慮した形態規制の誘導を図る。	**①用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針** 地域の土地利用の状況等に応じた地域地区の変更等を行い、適切な建築物の規制、誘導等により居住環境や商業環境、工場の操業環境などの向上に努める。 また、騒音、振動及び悪臭など工場周辺の居住環境に影響が大きい場合は、移転を含む住工分離を促進していく。 さらに、地域の特性に応じて、土地の高密度・低密度利用を考慮した形態規制の誘導を図る。
②居住環境の改善又は維持に関する方針 既存市街地で住宅や店舗等の建物が密集した地域では、空き家や空き地が増加しており、空き家への入居促進や、空き地を利用した都市基盤の整備やオープンスペースの確保等、居住環境や防災性の改善に努める。 また、道路沿道などの騒音や振動が著しい地区については、居住環境の維持に配慮した適正な土地利用の誘導を図る。 さらに、地区計画や緑地協定、建築協定等を活用し、地域の特性に応じた良好な居住環境の形成に努める。	**②居住環境の改善又は維持に関する方針** 既存市街地で住宅や店舗が密集した地域では、空き家や空き地が増加しており、空き家への入居促進や、空き地を利用した都市基盤の整備やオープンスペースの確保等、居住環境や防災性の改善に努める。 また、道路沿道などの騒音や振動が著しい地区については、居住環境の維持に配慮した適正な土地利用の誘導を図る。 さらに、地区計画や緑地協定、建築協定等を活用し、地域の特性に応じた良好な居住環境の形成に努める。
③優良な農地との健全な調和に関する方針 優良農地や営農意欲の高い農地は現況の土地利用を保全する。	**③優良な農地との健全な調和に関する方針** 優良農地や営農意欲の高い農地は現況の土地利用を保全する。
④災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針 砂防指定地、急傾斜地崩壊危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域については、市街化の抑制を図る。 その他、災害の発生のおそれのある区域についても、災害の危険度や対策の状況、立地適正化計画の防災指針に定める取組方針等を踏まえつつ、市街化の抑制に努める。	**④災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針** 砂防指定地、急傾斜地崩壊危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域については、市街化の抑制を図る。 その他、災害のおそれのある区域についても、災害の危険度や対策の状況を踏まえつつ、市街化の抑制に努める。
⑤自然的環境の形成の観点から必要な保全に関する方針 優れた自然の風景を有する森林、良好な樹林、寺社、文化財・遺跡等については、都市的開発を抑制し、現在の土地利用を維持していく。その中で、必要な部分については公園緑地、風致地区等の都市計画を定め、積極的に保全を図る。	**⑤自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針** 優れた自然の風景を有する森林、良好な樹林、寺社、文化財・遺跡等については、都市的開発を抑制し、現在の土地利用を維持していく。その中で、必要な部分については公園緑地、風致地区等の都市計画を定め、積極的に保全を図る。
⑥計画的な都市的土地利用の実現に関する方針 土地利用の基本方針を踏まえたうえで、質の高い居住環境の創出や産業振興の促進など、新たな土地利用の実現が必要な地区は、周辺地域の農林漁業との健全な調和についてだけでなく、区域のまちづくりにとっての合理性や、効果的かつ効率的な都市づくりの観点からも十分に検討したうえで、用途地域などの指定、変更を行う。	**⑥計画的な都市的土地利用の実現に関する方針** 土地利用の基本方針を踏まえたうえで、質の高い居住環境の創出や産業振興の促進など、新たな土地利用の実現が必要な地区は、周辺地域の農林漁業との健全な調和についてだけでなく、区域のまちづくりにとっての合理性や、効果的かつ効率的な都市づくりの観点からも十分に検討したうえで、用途地域などの指定を行う。

新	旧

5. 都市施設に関する主要な都市計画の決定の方針

(1)交通施設の都市計画の決定の方針

①基本方針

1)交通体系の整備の方針

◆公共交通の拠点の維持・充実、サービスの向上
◆災害に強く、生活や産業を支える交通ネットワークの充実
◆地域課題などを考慮した効率的な施設整備

【現状と目指すべき姿】

・本区域では、岡山自動車道が近接して通り、国道 180 号及びＪＲ伯備線が南北軸、国道 313 号及び 484 号が東西軸を形成しており、県中西部の交通の要衝となっている。

・今後も、鉄道・バス等の公共交通は、地域住民、特に移動手段を持たない高齢者や子どもにとって重要な交通機関であるとともに、環境負荷の小さい移動手段であるため、地域の実情に応じ、路線網、駅等の拠点の維持・充実やサービスの向上を図り、誰もが快適に利用でき、環境にやさしい交通体系の確立を目指す。

・さらに、広域的な交流連携や本区域内の連携強化を図る幹線道路の整備を進め、生活利便性の向上や産業基盤の強化を図り、災害に強く都市間の相互補完が図られる交通ネットワークの充実を図る。その際、地域課題や土地利用に関する基本的な考え方を考慮しながら効率的な施設整備を行う。

・なお、整備にあたっては、犯罪防止やユニバーサルデザイン、沿道環境とともに、子育て世帯の視点にも配慮する。

5. 都市施設に関する主要な都市計画の決定の方針

(1)交通施設の都市計画の決定の方針

①基本方針

1)交通体系の整備の方針

◆公共交通の拠点の充実、サービスの向上
◆災害に強く、生活や産業を支える交通ネットワークの充実
◆地域課題などを考慮した効率的な施設整備

【現状と目指すべき姿】

・本区域では、岡山自動車道が近接して通り、国道 180 号及びＪＲ伯備線が南北軸、国道 313 号及び 484 号が東西軸を形成しており、県中西部の交通の要衝となっている。

・今後も、鉄道・バス等の公共交通は、高齢者や子どもにとって重要な交通機関であるとともに、環境負荷の小さい移動手段であるため、地域特性に応じ、路線網や駅などの拠点の充実やサービスの向上を図り、誰もが快適に利用でき、環境にやさしい交通体系の確立を目指す。

・さらに、広域的な交流連携や本区域内の連携強化を図る幹線道路の整備を進め、生活利便性の向上や産業基盤の強化を図り、災害に強く都市間の相互補完が図られる交通ネットワークの充実を図る。その際、地域課題や土地利用に関する基本的な考え方を考慮しながら効率的な施設整備を行う。

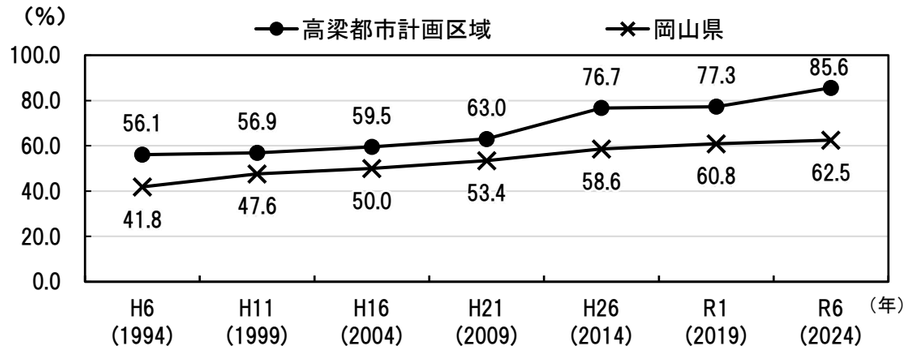
・なお、整備にあたっては、犯罪防止やユニバーサルデザインに配慮した整備を行う。

新

2)整備水準の目標

種別	整備水準の目標
道路	・令和６（2024）年現在の都市計画道路の改良率は 85.6%である。今後は交通体系の整備の方針に基づき、長期未整備の都市計画道路や上位計画等に位置づけられていない道路等については、必要に応じて計画を見直し、地域課題や土地利用に関する基本的な考え方を考慮しながら効率的な施設整備を行う。

【都市計画道路の改良率の推移】



	H6 (1994)		H11 (1999)		H16 (2004)		H21 (2009)		H26 (2014)		R1 (2019)		R6 (2024)	
	改良率	概成率	改良率	概成率	改良率	概成率	改良率	概成率	改良率	概成率	改良率	概成率	改良率	概成率
高梁都市計画区域 （%）	56.1	63.3	56.9	58.9	59.5	61.5	63.0	65.0	76.7	76.7	77.3	77.3	85.6	85.6
岡山県 （%）	41.8	50.6	47.6	55.7	50.0	58.2	53.4	61.7	58.6	66.4	60.8	68.0	62.5	70.0

※各年 3.31現在

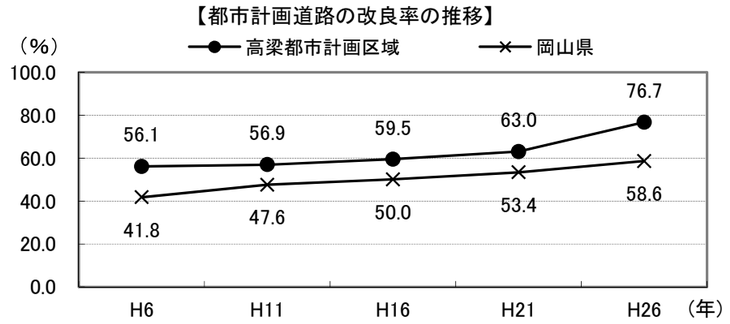
資料：都市計画年報及び都市計画現況調査

旧

2)整備水準の目標

種別	整備水準の目標
道路	・平成 26 年現在の都市計画道路の改良率は 76.7%である。今後は交通体系の整備の方針に基づき、長期未整備の都市計画道路や上位計画等に位置づけられていない道路等については、必要に応じて計画を見直し、地域課題や土地利用に関する基本的な考え方を考慮しながら効率的な施設整備を行う。

【都市計画道路の改良率の推移】



	H6		H11		H16		H21		H26	
	改良率 (%)	概成率 (%)	改良率 (%)	概成率 (%)	改良率 (%)	概成率 (%)	改良率 (%)	概成率 (%)	改良率 (%)	概成率 (%)
高梁都市計画区域	56.1	63.3	56.9	58.9	59.5	61.5	63.0	65.0	76.7	76.7
岡山県	41.8	50.6	47.6	55.7	50.0	58.2	53.4	61.7	58.6	66.4

※各年 3.31現在

資料:都市計画年報

新	旧

②主要な施設の配置の方針

1)道路

種別	配置の方針
広域連携道路	・国道 180 号など、本区域と主要都市を広域的に結ぶ広域連携道路を配置し、必要な整備を進める。
地域連携道路	・国道 313 号や 484 号など、隣接都市との連携強化に資する都市間幹線道路や本区域の各拠点を結ぶ拠点間幹線道路を地域連携道路として配置し、計画的に整備を進める。
都市内道路	・既成市街地内において、まちづくりの骨格となる都市内道路を配置し、地域の課題に応じた整備を進める。

2)公共交通

種別	配置の方針
鉄道	・環境負荷が小さい鉄道の利用促進に努め、誰もが利用しやすく、安全・安心で暮らしやすいまちづくりに資する施設の整備改善に努めていく。
バス	・鉄道との連携も考慮した利便性の高いバス網を構成するとともに、バス待合所等付属施設の整備に努め、誰にでもやさしい公共交通としてのバス利用を促進する。
その他の公共交通	・既存の鉄道、バスを利用することが困難な地域においては、地域住民、自治体、交通事業者等の調整により、コミュニティバスやデマンド型乗合タクシーに加え、AI によるデマンド交通やライドシェアなど最新技術・制度の活用を検討し、地域に適した公共交通を持続的に確保する。

3)その他

種別	配置の方針
駅周辺	・本区域の玄関口としての魅力向上を図るため、備中高梁駅の東西に駅前広場を配置し、東西連絡路を生かした一体的な整備を進める。

③主要な施設の整備目標

優先的におおむね 10 年以内に実施することを予定している路線は次のとおりである。

主要な施設	路線名等
道路	3. 5. 高 3 下町薬師院線 3. 5. 高 4 南町近似線 3. 5. 高 5 轟橋南町線

②主要な施設の配置の方針

1)道路

種別	配置の方針
広域連携道路	・国道 180 号など、本区域と主要都市を広域的に結ぶ広域連携道路を配置し、必要な整備を進める。
地域連携道路	・国道 313 号や 484 号など、隣接都市との連携強化に資する都市間幹線道路や本区域の各拠点を結ぶ拠点間幹線道路を地域連携道路として配置し、計画的に整備を進める。
都市内道路	・既成市街地内において、まちづくりの骨格となる都市内道路を配置し、地域の課題に応じた整備を進める。

2)公共交通

種別	配置の方針
鉄道	・環境負荷が小さい鉄道の利用促進に努め、誰もが利用しやすく、安全・安心で暮らしやすいまちづくりに資する施設の整備改善に努めていく。
バス	・鉄道との連携も考慮した利便性の高いバス網を構成するとともに、バス待合所等付属施設の整備に努め、誰にでもやさしい公共交通としてのバス利用を促進する。
その他の公共交通	・既存の鉄道、バスを利用することが困難な地域においては、地域住民、自治体、交通事業者等の調整により、コミュニティバスやデマンド型乗合タクシーなど、地域に適した公共交通を持続的に確保する。

3)その他

種別	配置の方針
駅周辺	・本区域の玄関口としての魅力向上を図るため、備中高梁駅の東西に駅前広場を配置し、東西連絡路を生かした一体的な整備を進める。

③主要な施設の整備目標

優先的におおむね 10 年以内に実施することを予定している路線は次のとおりである。

主要な施設	路線名等
道路	3. 5. 高 3 下町薬師院線 3. 5. 高 4 南町近似線 3. 5. 高 5 轟橋南町線

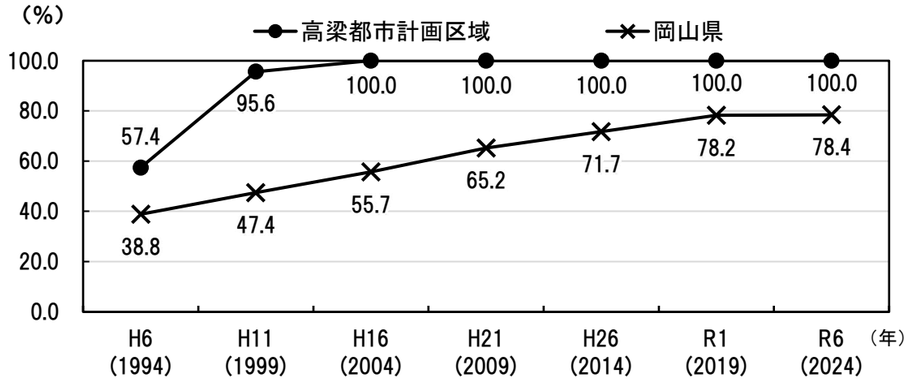
新	旧
(2)下水道及び河川の都市計画の決定の方針 ①基本方針 1)下水道及び河川の整備の方針 (ｱ)下水道 ◆下水道施設の適切な維持管理 【現状と目指すべき姿】 ・本区域では、令和６（2024）年現在、428ha の公共下水道（排水区域）が計画決定され、現在は全域の整備が完了している。 ・今後は、健全な施設運営に努めるとともに、老朽化が進んでいる施設の改築・更新を計画的に行うなど、適切な維持管理に努める。また、必要に応じ、地域課題や土地利用に関する基本的な考え方に配慮した効果的かつ効率的な整備が行われる場合に限り、計画区域の見直しを検討する。 ・また、施設の利用状況や災害時に果たす役割を勘案し、重要度や緊急性の高い施設について、順次、耐震化を図る。 ・さらに、今後は既存施設の老朽化が進んでいくことから、市町村と県で連携しながら、更なる施設の広域化や維持管理の共同化などに取り組むとともに、計画的な点検・調査を行い、予防保全の考え方に基づき計画的に維持管理を進めることで、既存施設の長寿命化を図り、健全な施設運営に努める。	(2)下水道及び河川の都市計画の決定の方針 ①基本方針 1)下水道及び河川の整備の方針 (ｱ)下水道 ◆下水道施設の適切な維持管理 【現状と目指すべき姿】 ・本区域では、平成 26 年現在、428ha の公共下水道（排水区域）が計画決定され、現在は全域の整備が完了している。 ・今後は、健全な施設運営に努めるとともに、老朽化が進んでいる施設の改築・更新を計画的に行うなど、適切な維持管理に努める。また、必要に応じ、地域課題や土地利用に関する基本的な考え方に配慮した効果的かつ効率的な整備が行われる場合に限り、計画区域の見直しを検討する。
(ｲ)河川 ◆計画的な治水対策の推進 【現状と目指すべき姿】 ・本区域には、高梁川等の河川が流下しており、順次その整備が進められている。 ・引き続き、流域の治水安全度向上の観点から緊急性の高い箇所から計画的に整備し、適切な維持管理を行う。 ・また、近年の気候変動の影響による水災害リスクの増大に備えるため、河川流域全体のあらゆる関係者が協働して流域全体の治水対策を推進する。 ・さらに、都市化に伴い浸水の可能性がある区域について、関係機関の様々な浸水対策と連携を図りながら効率的な治水対策を講じる。 ・整備にあたっては、地域における河川の役割等を考慮しつつ、親水性や景観等に配慮した住民に親しまれる水辺の空間づくりを推進する。	(ｲ)河川 ◆計画的な治水対策の推進 【現状と目指すべき姿】 ・本区域には、高梁川等の河川が流下しており、順次その整備が進められている。 ・引き続き、流域の治水安全度向上の観点から緊急性の高い箇所から計画的に整備し、適切な維持管理を行う。 ・また、都市化に伴い浸水の可能性がある区域について、関係機関の様々な浸水対策と連携を図りながら効率的な治水対策を講じる。 ・整備にあたっては、地域における河川の役割等を考慮しつつ、親水性や景観等に配慮した住民に親しまれる水辺の空間づくりを推進する。

新

2)整備水準の目標

種別	整備水準の目標
下水道	・令和６（2024）年の整備率は、公共下水道：100%である。 ・長期的な目標としては、市街地形成に対応して計画的に整備する。
河川	・治水安全度、浸水の実績等から判断して緊急度の高い箇所から順次整備する。

【公共下水道の整備率の推移】



	H6 (1994)	H11 (1999)	H16 (2004)	H21 (2009)	H26 (2014)	R1 (2019)	R6 (2024)
	整備率（公共）	整備率（公共）	整備率（公共）	整備率（公共）	整備率（公共）	整備率（公共）	整備率（公共）
高梁都市計画区域 （%）	57.4	95.6	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
岡山県 （%）	38.8	47.4	55.7	65.2	71.7	78.2	78.4

※各年 3.31現在　　資料：都市計画年報及び都市計画現況調査

整備率＝供用処理区域／計画処理区域

供用処理区域：供用開始告示された処理区域（ha）

計画処理区域：都市計画決定された処理区域（ha）

②主要な施設の配置の方針

種別	配置の方針
下水道 （公共下水道）	・今後は、各施設の適切な維持管理を行うとともに、健全な施設運営に努める。また、必要に応じて基本方針を踏まえた計画区域の見直しを検討する。
河川	・高梁川等の河川において、緊急性の高い箇所から順次整備する。 ・自然景観や生態系に配慮し、多自然川づくりを推進する。

③主要な施設の整備目標

優先的におおむね 10 年以内に実施することを予定している事業等は次のとおりである。

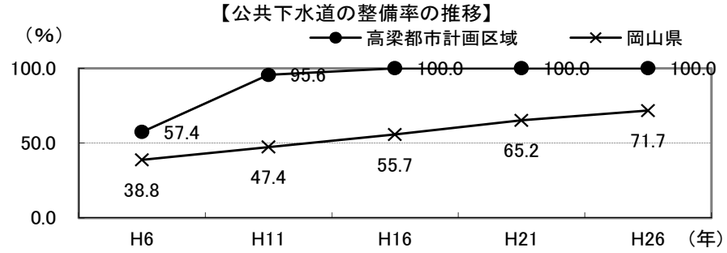
種別	整備概要
河川	高梁川

旧

2)整備水準の目標

種別	整備水準の目標
下水道	・平成 26 年の整備率は、公共下水道：100%である。 ・長期的な目標としては、市街地形成に対応して計画的に整備する。
河川	・治水安全度、浸水の実績等から判断して緊急度の高い河川から順次整備する。

【公共下水道の整備率の推移】



	H6	H11	H16	H21	H26
	整備率(公共)（%）	整備率(公共)（%）	整備率(公共)（%）	整備率(公共)（%）	整備率(公共)（%）
高梁都市計画区域	57.4	95.6	100.0	100.0	100.0
岡山県	38.8	47.4	55.7	65.2	71.7

※各年 3.31現在　　資料:都市計画年報

②主要な施設の配置の方針

種別	配置の方針
下水道 （公共下水道）	・今後は、各施設の適切な維持管理を行うとともに、健全な施設運営に努める。また、必要に応じて基本方針を踏まえた計画区域の見直しを検討する。
河川	・緊急性の高いものから順次整備する。 ・自然景観や生態系に配慮し、多自然川づくりを推進する。

新	旧

(3)その他の都市施設の都市計画の決定の方針

①基本方針

◆計画的な公共施設の整備

【目指すべき姿】

・市街地を中心とする経済的、文化的、社会的な都市動態に対応しながら、健康で文化的な都市生活と機能的な都市活動が確保できるよう、公共施設の効率的かつ合理的な維持運営や整備に努める。

・特に、廃棄物の処理については、県が定める廃棄物処理計画に基づき、排出抑制、再使用、再生利用、熱回収、適正処理などを促進する。

②主要な施設の配置の方針

種別	配置の方針
ごみ処理施設	・高梁地域事務組合の清掃センター、粗大ごみ処理施設、リサイクルプラザ、一般廃棄物最終処分場、し尿処理場の適正な維持管理を図るとともに、その他の廃棄物処理施設についても地域課題や土地利用に関する基本的な考え方を考慮したうえで、適正に配置する。
その他の中核的施設	・高梁市成羽美術館など既存施設の充実・活用を進め、都市機能の集積を図る。 ・火葬場、墓園、市場などのその他の都市施設については、必要に応じて広域的な連携を図り、計画的に配置する。

(3)その他の都市施設の都市計画の決定の方針

①基本方針

◆計画的な公共施設の整備

【目指すべき姿】

・市街地を中心とする経済的、文化的、社会的な都市動態に対応しながら、健康で文化的な都市生活と機能的な都市活動が確保できるよう、公共施設の効率的かつ合理的な維持運営や整備に努める。

・特に、廃棄物の処理については、県が定める廃棄物処理計画に基づき、排出抑制、再使用、再生利用、熱回収、適正処分などを促進する。

②主要な施設の配置の方針

種別	配置の方針
ごみ処理施設	・高梁地域事務組合の清掃センター、粗大ごみ処理施設、リサイクルプラザ、一般廃棄物最終処分場、し尿処理場の適正な維持管理を図るとともに、その他の廃棄物処理施設についても地域課題や土地利用に関する基本的な考え方を考慮したうえで、適正に配置する。
その他の中核的施設	・高梁市成羽美術館など既存施設の充実・活用を進め、都市機能の集積を図る。 ・火葬場、墓園、市場などのその他の都市施設については、必要に応じて広域的な連携を図り、計画的に配置する。

新	旧
6. 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針 **(1)主要な市街地開発事業の決定の方針** **◆計画的な都市基盤の整備** **◆低・未利用地の有効利用** **【目指すべき姿】** ・本区域は、高梁川及び成羽川に沿って市街地が形成されており、良好な居住環境、産業活動や都市活動を確保するために、市街地内では都市基盤の整備を計画的に進め、都市機能の向上を図る。 ・特に、備中高梁駅周辺は、本区域の玄関口にふさわしい都市機能の向上を図る。 ・市街地内の低･未利用地については、市街地開発事業や地区計画制度、民間等による開発事業などを活用し、道路や公園などの都市基盤が整った面的な整備を促進し、土地の有効利用を図る。	**6. 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針** **(1)主要な市街地開発事業の決定の方針** **◆計画的な都市基盤の整備** **◆低・未利用地の有効利用** **【目指すべき姿】** ・本区域は、高梁川及び成羽川に沿って市街地が形成されており、良好な居住環境、産業活動や都市活動を確保するために、市街地内では都市基盤の整備を計画的に進め、都市機能の向上を図る。 ・特に、備中高梁駅周辺は、本区域の玄関口にふさわしい都市機能の向上を図る。 ・市街地内の低・未利用地については、市街地開発事業や地区計画制度、民間等による開発事業などを活用し、道路や公園などの都市基盤が整った面的な整備を促進し、土地の有効利用を図る。

新	旧

7. 自然的環境の整備又は保全に関する主要な都市計画の決定の方針

(1)基本方針

◆自然環境や緑地の保全
◆公園や緑地の計画的な整備と緑化の推進

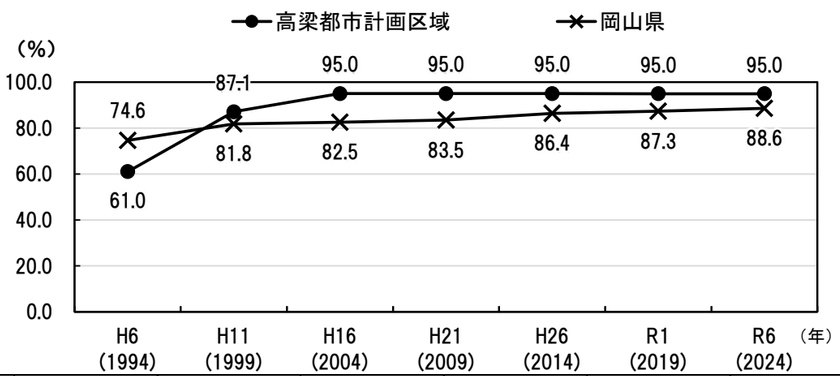
【現状と目指すべき姿】

・本区域は、急峻な地形条件で市域の多くを森林が占め、この豊かな自然が市街地の背景となって美しい景観を形成しているとともに、山地災害の防止や二酸化炭素吸収源等の環境負荷軽減機能を有している。
・また、市街地には住民に身近な街区公園等の公園が整備されているとともに、郊外には高梁運動公園やなりわ運動公園などが整備され、広域のレクリエーション拠点として機能している。
・加えて、令和６（2024）年に全国植樹祭が岡山県内で開催され、記念植樹などを通じて、多くの人が緑にふれあい、森林・緑に対する理解が深まるなど、住民の緑化に対する機運が高まっている。
・このため、多面的な機能を有し貴重な地域資源である豊かな自然環境の保全など、環境負荷の小さな環境にやさしい都市づくりに努める。
・さらに、住民の憩いの場となる公園や緑地の計画的な整備を進めるとともに市街地等の緑化の推進を図るため、緑の広域計画や緑の基本計画の策定を検討するなど総合的な緑の保全と創出を図り、脱炭素型の都市づくりを進める。

(2)緑地の確保水準

種別	整備水準の目標
都市公園等	・本区域における令和６（2024）年現在の都市計画決定された公園の整備率は 95.0%、都市公園等の整備水準は 19.38 ㎡／人である。今後は基本方針に基づき、都市公園等の整備を計画的に進める。

【都市計画決定された公園の整備率（面積）の推移】



	H6 (1994)	H11 (1999)	H16 (2004)	H21 (2009)	H26 (2014)	R1 (2019)	R6 (2024)
	整備率（面積）	整備率（面積）	整備率（面積）	整備率（面積）	整備率（面積）	整備率（面積）	整備率（面積）
高梁都市計画区域 (%)	61.0	87.1	95.0	95.0	95.0	95.0	95.0
岡山県 (%)	74.6	81.8	82.5	83.5	86.4	87.3	88.6

※各年 3.31現在　　資料：都市計画年報及び都市計画現況調査

7. 自然的環境の整備又は保全に関する主要な都市計画の決定の方針

(1)基本方針

◆自然環境の保全
◆公園や緑地の維持・保全と緑化の推進

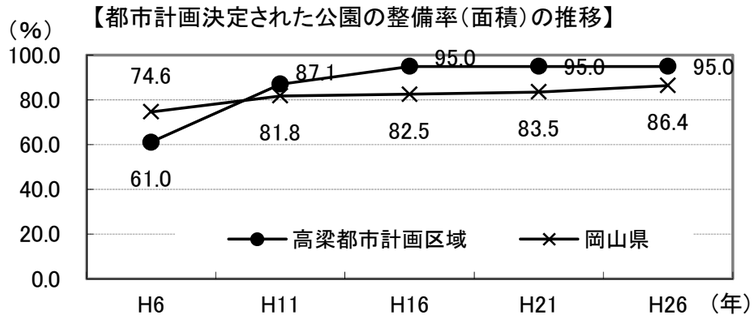
【現状と目指すべき姿】

・本区域は、急峻な地形条件で市域の多くを森林が占め、この豊かな自然が市街地の背景となって美しい景観を形成しているとともに、山地災害の防止や二酸化炭素吸収源等の環境負荷軽減機能を有している。
・また、市街地には住民に身近な街区公園等の公園が整備されているとともに、郊外には高梁運動公園やなりわ運動公園などが整備され、広域のレクリエーション拠点として機能している。
・これらの多面的な機能を有し貴重な地域資源である豊かな自然環境を保全し、環境負荷の小さな環境にやさしい都市づくりに努める。
・さらに、住民の憩いの場となる公園や緑地の維持・保全を進めるとともに市街地等の緑化の推進を図るため、緑の基本計画の策定を検討するなど総合的な緑の保全と創出を図る。

(2)緑地の確保水準

種別	整備水準の目標
都市公園等	・都市計画区域における平成 26 年現在の都市計画決定された公園の整備率は 95.0%、都市公園等の整備水準は 20.36 ㎡／人である。今後は基本方針に基づき、都市公園等の維持・保全を計画的に進める。

【都市計画決定された公園の整備率(面積)の推移】



	H6	H11	H16	H21	H26
	整備率(面積) (%)	整備率(面積) (%)	整備率(面積) (%)	整備率(面積) (%)	整備率(面積) (%)
高梁都市計画区域	61.0	87.1	95.0	95.0	95.0
岡山県	74.6	81.8	82.5	83.5	86.4

※各年 3.31現在　　資料:都市計画年報

新

(3)主要な緑地の配置の方針

用途	配置の方針
環境保全系統	・動植物の生息・生育地、環境負荷の軽減などの機能を有する緑地として、高梁川、成羽川等の河川及び市街地周辺部の樹林等を配置する。
レクリエーション系統	・多様化するレクリエーション需要に応える緑地等として、日常的に利用される住区基幹公園（街区、近隣、地区公園）、住民全体で利用する都市基幹公園（総合、運動公園）、特殊公園（風致公園等）を適切に配置する。
防災系統	・避難地、避難場所等として有効な役割を果たす公園緑地として総合公園、運動公園等を配置し、防災機能を備えた整備を図る。 ・土砂流出や崖くずれ等危険の大きい市街地周辺には災害の防止を図るための緑地を配置する。
景観構成系統	・都市の良好な景観を創出する貴重な緑地として市街地周辺の樹林や高梁川、成羽川等の河川を位置づける。 ・高梁を特徴づける景観として、国指定重要文化財の備中松山城がある臥牛山や頼久寺庭園の借景となっている愛宕山を位置づけ、適切な保全を図る。 ・高梁市景観計画により、市民、事業者、行政の連携と協働による景観づくりを進める。
歴史的環境の保全	・良好な自然環境を支える緑地として、神社仏閣や文化財等と一体となって歴史的風土を保っている樹林を配置する。 ・高梁市歴史的風致維持向上計画の活用により、歴史的風致の維持、向上を図る。
総合的な緑地の配置	・市街地及びその周辺に、全体の配置バランスやアクセス条件を考慮し、基幹公園、特殊公園、都市緑地等の公園緑地を配置する。

(4)実現のための具体の都市計画制度の方針

・本区域の自然環境を支える市街地後背部の森林や河川等は、各種制度を活用しつつ保全・育成を図る。

・緑の広域計画や緑の基本計画の策定の検討や重点的に緑化を図る地区を設定するなど、総合的かつ重点的な緑地の整備を促していく。

・市街地開発事業などの面的整備については、公園、緑地、広場等を都市基盤として総合的に整備を行っていく。

・民有地や企業地などについては、地区計画や緑地協定による緑化推進を促していく。

旧

(3)主要な緑地の配置の方針

用途	配置の方針
環境保全系統	・動植物の生息・生育地、環境負荷の軽減などの機能を有する緑地として、高梁川、成羽川等の河川及び市街地周辺部の樹林等を配置する。
レクリエーション系統	・多様化するレクリエーション需要に応える緑地等として、日常的に利用される住区基幹公園（街区、近隣、地区公園）、住民全体で利用する都市基幹公園（総合、運動公園）、特殊公園（風致公園等）を適切に配置する。
防災系統	・避難地、避難場所等として有効な役割を果たす公園緑地として総合公園、運動公園等を配置し、防災機能を備えた整備を図る。 ・土砂流出や崖くずれ等危険の大きい市街地周辺には災害の防止を図るための緑地を配置する。
景観構成系統	・都市の良好な景観を創出する貴重な緑地として市街地周辺の樹林や高梁川、成羽川等の河川を位置づける。 ・高梁を特徴づける景観として、国指定重要文化財の備中松山城がある臥牛山や頼久寺庭園の借景となっている愛宕山を位置づけ、適切な保全を図る。 ・高梁市景観計画により、市民、事業者、行政の連携と協働による景観づくりを進める。
歴史的環境の保全	・良好な自然環境を支える緑地として、神社仏閣や文化財等と一体となって歴史的風土を保っている樹林を配置する。 ・高梁市歴史的風致維持向上計画の活用により、歴史的風致の維持、向上を図る。
総合的な緑地の配置	・市街地及びその周辺に、全体の配置バランスやアクセス条件を考慮し、基幹公園、特殊公園、都市緑地等の公園緑地を配置する。

(4)実現のための具体の都市計画制度の方針

・本区域の自然環境を支える市街地後背部の森林や河川等は、各種制度を活用しつつ保全・育成を図る。

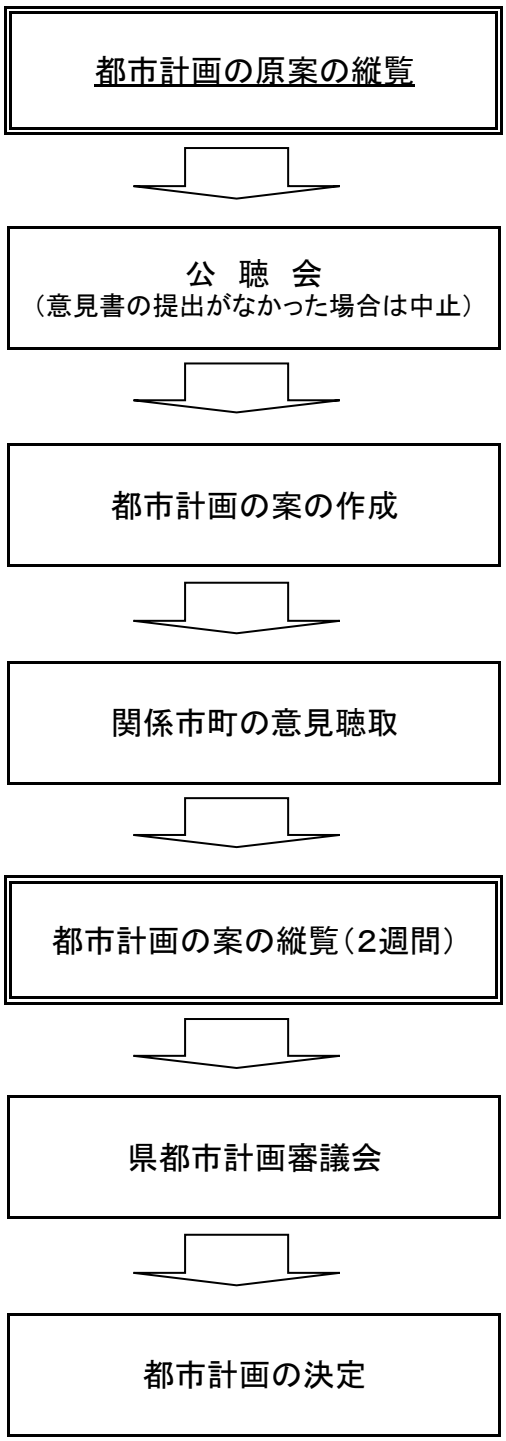
・緑の基本計画策定の検討や重点的に緑化を図る地区を設定するなど、総合的かつ重点的な緑地の整備を促していく。

・市街地開発事業などの面的整備については、公園、緑地、広場等を都市基盤として総合的に整備を行っていく。

・民有地や企業地などについては、地区計画や緑地協定による緑化推進を促していく。

（参考資料）

手 続 き の 流 れ



令和7年
9月5日（金）～ 9月19日（金）

10月上旬 ～ 中旬
※各都市計画区域により日程は異なる