

第166回 岡山県都市計画審議会

日時：令和8年2月9日（月）14時～

場所：TKPガーデンシティ岡山（NTTクレド岡山ビル4階）バンケットルーム4B

第1号～第14号議案 都市計画整備、開発及び保全の方針の変更について(1/9)

都市計画区域マスタープランの概要①

◆都市計画整備、開発及び保全の方針(都市計画区域マスタープラン)とは

都市計画法第6条の2に基づき、都道府県が各都市計画区域を対象に、中長期的な視点から都市の将来像を明確にするとともに、都市計画の基本的な方向性を示すものとして、整備、開発及び保全の方針を定めるものであり、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ることとされている。

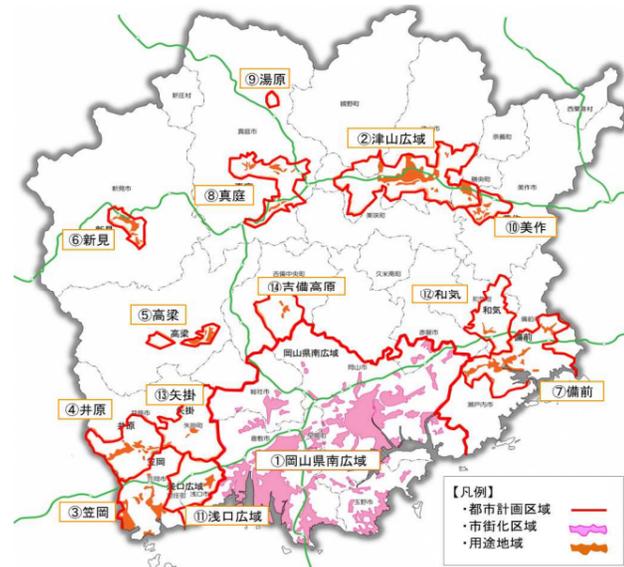
■都市計画法 第6条の2 (都市計画区域の整備、開発及び保全の方針)

- 1 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。
 - 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。

◆都市計画区域マスタープラン策定の経緯

- 平成12年5月 都市計画法改正(第6条の2追加)・・・区域マスを策定の義務化
 平成16年5月 当初決定：全18区域
 平成18年6月 変更決定：高梁(高梁+成羽)、備前(備前+日生)
 ……市町村合併による都市計画区域の再編に伴う変更
 平成21年4月 変更決定：笠岡・・・線引き廃止に伴う変更
 平成24年1月 変更決定：真庭(勝山+落合+久世)
 ……市町村合併による都市計画区域の再編
 全14区域・・・全面改定(集約型都市構造への転換)
 平成29年3月 変更決定：全14区域・・・全面改定(集約型都市構造の実現)
 令和2年4月 変更決定：岡山県南広域(旧金光町を分離)、浅口広域(鴨方+旧金光町)

◆岡山県の都市計画区域(全14区域)



| ■区域区分(※)あり | | 都市計画区域名 | | 対象市町 | |
|------------|--------|---------|-----|------|-------------|
| ① | 岡山県南広域 | 岡山市 | 倉敷市 | 玉野市 | 総社市 赤磐市 早島町 |
| ■区域区分(※)なし | | 都市計画区域名 | | 対象市町 | |
| ② | 津山広域 | 津山市 | 鏡野町 | 勝央町 | |
| ③ | 笠岡 | 笠岡市 | | | |
| ④ | 井原 | 井原市 | | | |
| ⑤ | 高梁 | 高梁市 | | | |
| ⑥ | 新見 | 新見市 | | | |
| ⑦ | 備前 | 備前市 | | | |
| ⑧ | 真庭 | 真庭市 | | | |
| ⑨ | 湯原 | 真庭市 | | | |
| ⑩ | 美作 | 美作市 | | | |
| ⑪ | 浅口広域 | 浅口市 | | | |
| ⑫ | 和気 | 和気町 | | | |
| ⑬ | 矢掛 | 矢掛町 | | | |
| ⑭ | 吉備高原 | 吉備中央町 | | | |

※区域区分
 市街化区域と市街化調整区域との区分のことで、いわゆる「線引き」
 ・市街化区域：既に市街地を形成している区域及び概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域
 ・市街化調整区域：市街化を抑制すべき区域

【凡例】
 ・都市計画区域
 ・市街化区域
 ・用途地域

都市計画区域マスタープランの概要②

◆都市計画区域マスタープランの構成

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 【全区域共通】

- ◇基本的な考え方(位置付け、役割、見直しの背景等)
- ◇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

II. 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 【各区域の実情により異なる】

◇都市計画区域の概要

◇都市計画の目標

- ①都市づくりの現状と課題
- ②都市づくりの基本理念
- ③都市づくりの方針
- ④地域毎の市街地像(岡山県南広域、津山広域都市計画区域のみ)
- ⑤将来都市構造

◇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
- ②区域区分の方針(区域区分がある岡山県南広域のみ)
 - ・目標年次に市街化区域及び市街化調整区域に配置されるべきおおむねの人口及び産業の規模
 - ・市街化区域のおおむねの規模

◇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
- ②主要用途の配置の方針
- ③市街地における建築物の密度の構成に関する方針
- ④市街地における住宅建設の方針
- ⑤市街地において特に配慮すべき問題等を有する市街地の土地利用の方針
- ⑥市街化調整区域の土地利用の方針
 - ※非線引き都市計画区域については、①②の他、必要な項目を「③その他の土地利用の方針」として定めている。

◇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
 - ・基本方針
 - ・主要な施設の配置の方針
 - ・主要な施設の整備目標
- ②下水道及び河川の都市計画の決定の方針
 - ・基本方針
 - ・主要な施設の配置の方針
 - ・主要な施設の整備目標
- ③その他の都市施設の都市計画の決定の方針
 - ・基本方針
 - ・主要な施設の配置の方針
 - ・主要な施設の整備目標

◇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
- ②市街地整備の目標

◇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
- ②緑地の確保水準
- ③主要な緑地の配置の方針
- ④実現のための具体の都市計画制度の方針
- ⑤主要な緑地の確保目標

第1号～第14号議案 都市計画整備、開発及び保全の方針の変更について(2/9)

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

◆見直しの背景

<現行の都市計画区域マスタープラン>

人口減少、少子高齢社会に対応していくため、「公共交通を軸に拠点が連携する都市構造(多極ネットワーク型コンパクトシティ)による持続可能な都市づくり」を推進

<現状・課題>

- 岡山駅周辺、総社駅周辺等で人口増加がみられるなど、市街化区域の人口密度は増加しており、**拠点への人口集積が進みつつあるが、今後の人口減少に対応するためには、更なる人口集積が必要**である。
- マイカー利用の増加等による公共交通利用者数の減少に加え、ドライバー不足等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みられ、**公共交通の利便性が低下**している。
- 近年の気候変動に伴う**頻発・激甚化する自然災害への対応**や、少子化対策のため、**誰もが安心して子育てできる環境づくり**が求められているとともに、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に留意する必要がある。

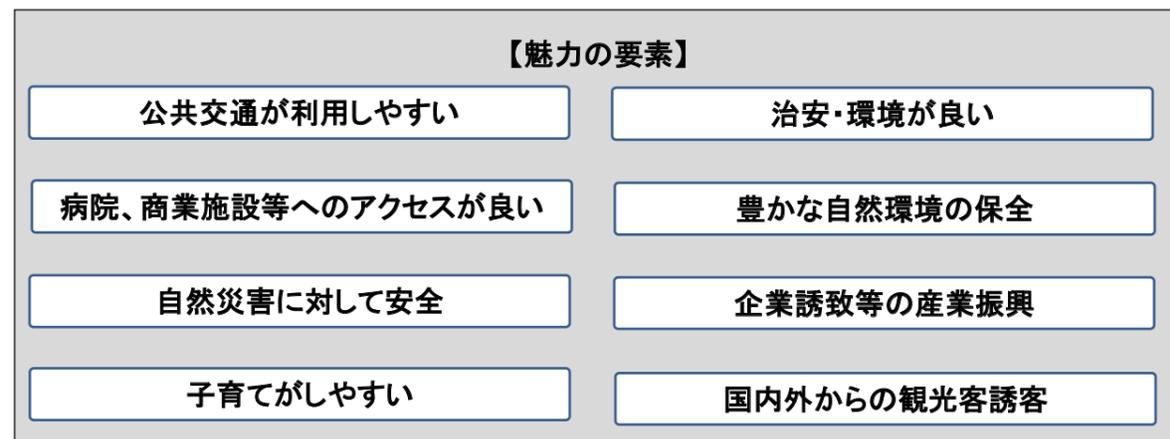
<対応方針>

更なる人口減少、少子化・高齢化の進行により、持続可能な都市運営の必要性がますます高まっていることから、**現行の都市計画区域マスタープランの都市づくりの方針は維持**するが、コンパクトで持続可能な集約型都市構造の実現に向けた取組を加速させるため、**『すべての世代が住みたいと感じる(=魅力ある)都市づくり』**を進める必要がある。

■すべての世代が住みたいと感じる(=魅力ある)都市

多くの人々が交流するとともに、住民が生活しやすい、利便性、快適性にすぐれた都市のことを指す。

魅力ある都市づくりを進めるため、今後の都市づくりに求められる「**魅力の要素**」を岡山県民満足度調査の結果を踏まえ、次のとおり、抽出する。



※「岡山県民満足度調査」

県内在住の18歳以上の男女を対象に、生活の満足度や県施策の重要性についての県民の意向を把握し、今後の施策展開の基礎資料とすることを目的としたアンケート調査

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②

◆「都市づくりの方針」の改定案

<今回(令和8年3月)の改定方針>

更なる人口減少、少子高齢社会に対応していくため、「公共交通を軸に拠点が連携する都市構造(多極ネットワーク型コンパクトシティ)による持続可能な**魅力ある**都市づくり」を推進

<都市づくりの方針>

【現行の都市計画区域マスタープラン】

1 人口減少・少子高齢社会に対応する都市づくり

(線 引) 集約型都市構造の実現

(非線引) 持続可能な都市づくり

(共 通) 公共交通ネットワークの総合的な再編

2 安全・安心で暮らしやすい都市づくり

(共 通) 避難路・避難場所の計画的な整備、都市施設の長寿命化・耐震化、防災・減災に配慮した災害に強い都市づくり

(共 通) ユニバーサルデザインの視点に立った都市づくり

3 環境に配慮したうおい豊かな都市づくり

(線 引) 環境負荷の小さい低炭素型の都市づくり

(非線引) 環境にやさしい都市づくり

(共 通) 環境負荷の小さい公共交通の利用促進や緑化の推進

4 産業の活性化を目指した都市づくり

(線 引) 競争力のある産業集積地としての発展

(共 通) 秩序ある土地利用のもとでの計画的な産業の振興

5 地域資源を生かし交流が広がる都市づくり

(共 通) 自然、歴史、文化など地域特性を生かした個性と魅力あふれる都市づくりの推進

6 広域連携により互いに支えあう都市づくり

(共 通) 周辺都市との役割分担による持続可能な都市運営を実現する効率的で活力ある都市づくり

(共 通) 交通結節点におけるターミナル機能の強化や空港・港湾の機能強化

【改定案】

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

魅力の要素：公共交通が利用しやすい
魅力の要素：病院等へのアクセスが良い

(共 通) **立地適正化計画の実効性の向上**

(共 通) **地域の実情に応じた**

公共交通ネットワークの**維持・充実**

2 安全・安心で暮らしやすい都市づくり

魅力の要素：自然災害に対して安全
魅力の要素：子育てがしやすい
魅力の要素：治安・環境が良い

(共 通) **立地適正化計画と防災との連携**による災害に強い都市づくり

(共 通) **こども・子育てにやさしい都市づくり**

(共 通) 空き家対策の**推進**

3 **カーボンニュートラルの実現を目指した**都市づくり

魅力の要素：豊かな自然環境の保全

(共 通) **まちづくりGXの推進**

4 産業の活性化を目指した都市づくり

魅力の要素：企業誘致等の産業振興

(共 通) **産業分野のカーボンニュートラルに資する取組の推進**

5 地域資源を生かし交流が広がる都市づくり

魅力の要素：国内外からの観光客誘客

(共 通) **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**

6 広域連携により互いに支えあう都市づくり

継
続
針

第1号～第14号議案 都市計画整備、開発及び保全の方針の変更について(3/9)

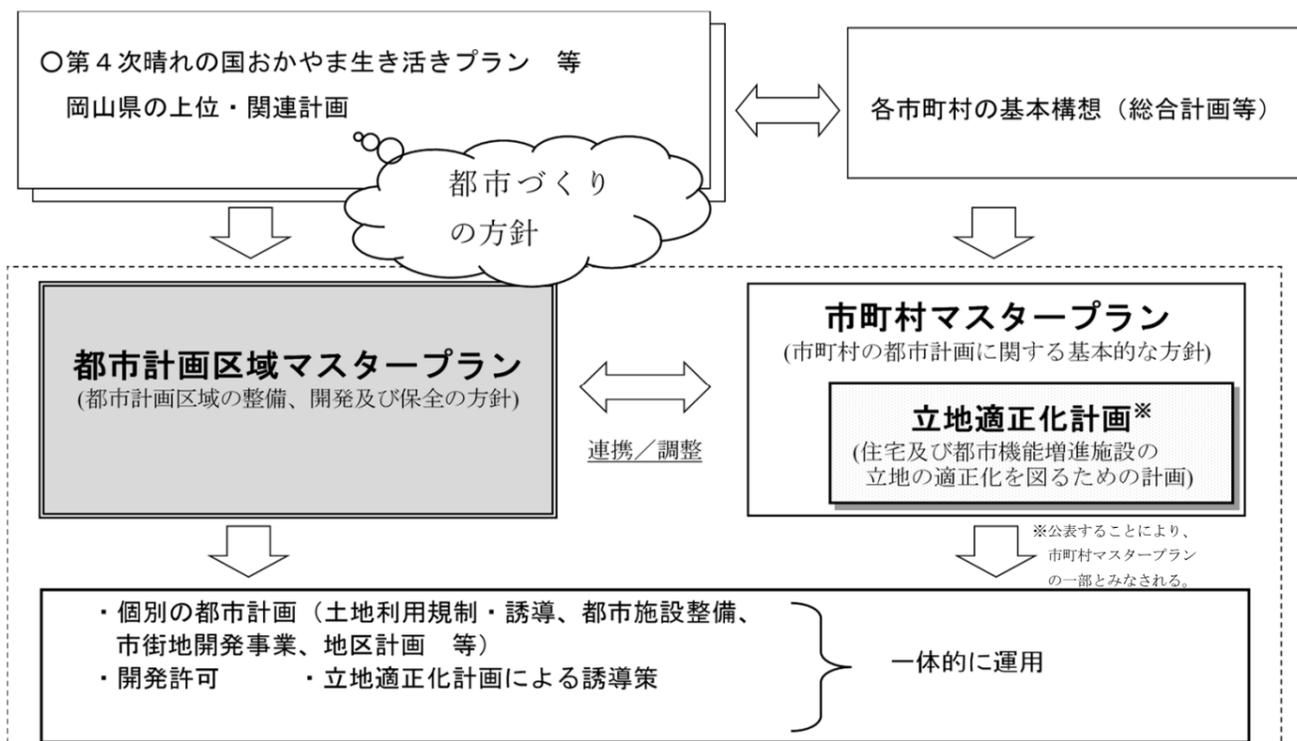
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の見直しにあたって③

◆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定める。

| 策定 | 計画 | 根拠法令 | 概要 |
|----|---------------|--|--|
| 県 | 都市計画区域マスタープラン | 都市計画法第6条の2 (都市計画区域の整備、開発及び保全の方針) | 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、 <u>県が一市町村を超える広域的観点から、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。</u> |
| 市 | 市町村マスタープラン | 都市計画法第18条の2 (市町村の都市計画に関する基本的な方針) | 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、 <u>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を定めるもの。</u> |
| | 立地適正化計画 | 都市再生特別措置法第81条 (住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るための計画) | 都市全体を見渡しながら今後の都市像を描き、 <u>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もの。</u> なお、立地適正化計画が公表されたときは、 <u>市町村の都市計画に関する基本的な方針の一部と見なされる。</u> (法第82条) |

【模式図】



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④

◆岡山県の都市づくりの方針と上位計画との整合

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

- 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
- 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
- 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
- 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
- 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
- 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

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

- 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。
 - ・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。
- 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。
- 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。
- 安心して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靱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。
 - ・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
(全ての都市計画区域共通)

- 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

「生き生きおかやま」の実現

第1号～第14号議案 都市計画整備、開発及び保全の方針の変更について(4/9)

岡山県南広域都市計画区域の整備、開発及び保全の方針①

1. 都市計画区域の概要

(1) 都市計画区域の名称及び範囲(P.11)

- ①名称
岡山県南広域都市計画区域
- ②これまでの経緯
昭和45(1970)年10月16日に決定告示されて以降、旧足守町(現岡山市)、旧真備町(現倉敷市)及び旧熊山町(現赤磐市)が編入される一方、旧金光町(現浅口市)が分離され、現在は5市1町の計6市町から構成されている。
- ③範囲及び規模
岡山市・倉敷市・玉野市・総社市・赤磐市：行政区域の一部
早島町：行政区域の全部
規模：123,503ha(R7(2025).3.31現在)

2. 都市計画の目標

(1) 岡山県南広域都市計画区域における都市づくりの現状と課題(P.12～P.14)

- | | |
|------------------------|---------------------|
| ①人口減少、少子化・高齢化の進行 | ⑥安全・安心な都市づくりの必要性 |
| ②公共交通の維持・充実の必要性 | ⑦環境負荷の低減と自然環境保全の必要性 |
| ③公共施設等の戦略的な維持管理・更新の必要性 | ⑧産業振興による活力向上の必要性 |
| ④市街化調整区域における市街化の進行 | ⑨特色ある地域資源の有効活用の必要性 |
| ⑤中心市街地の衰退 | ⑩連携による相互補完の必要性 |

(2) 岡山県南広域都市計画区域の都市づくりの基本理念(P.15)

『中四国の中枢拠点としてふさわしい力強い都市づくり』

(3) 岡山県南広域都市計画区域の都市づくりの方針(P.15～P.17)

- ①集約型都市構造の実現を目指した都市づくり
- ②にぎわいのある中心市街地の形成を目指した都市づくり
- ③安全・安心で暮らしやすい都市づくり
- ④カーボンニュートラルの実現を目指した都市づくり
- ⑤産業振興による活力あふれる力強い都市づくり
- ⑥個性と魅力あふれる都市づくり
- ⑦連携による相互補完とグローバルな発展を目指した都市づくり

①集約型都市構造の実現を目指した都市づくり

人口減少、少子高齢化社会に対応していくため、集約型都市構造の実現を目指し、立地適正化計画の実効性の向上を図り、公共交通を軸に複数の拠点が連携する都市構造、すなわち、多極ネットワーク型コンパクトシティの形成による持続可能な魅力ある都市づくりを推進する。このため、中心市街地や地域の拠点に、拠点間の適切な役割分担のもとで医療・福祉、商業等の都市機能を集積させるとともに、これらの拠点周辺や公共交通の利便性の高い地域へ居住の誘導を図り、あわせて、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の維持・充実を図る。

集約型都市構造の実現を目指すにあたっては、現行の市街化区域を基本に、適正かつ合理的な土地利用を誘導し、市街化区域内の低・未利用地を十分活用するとともに、空き家の利活用に努める。また、市街化調整区域においては、各市町の実情に応じ、市街化を促進するおそれがなく、既存コミュニティの維持等、最低限必要な場合を除き、原則として市街地の更なる拡大を抑制する。

一方で、立地適正化計画等に基づき、公共交通の利便性が高い区域等、持続可能な都市づくりを推進する上で真に必要となる区域については、市街化区域へ編入することや、地形的な条件等により将来にわたり都市的土地利用が見込まれない区域については、市街化調整区域に編入するなど、集約型都市構造の実現に資するよう市街化区域の再編*を図る。

※市街化区域の再編が無秩序な市街地の拡大に繋がることがないように、区域区分を変更する際の技術的な基準を県が定め、運用している。

岡山県南広域都市計画区域の整備、開発及び保全の方針②

③安全・安心で暮らしやすい都市づくり

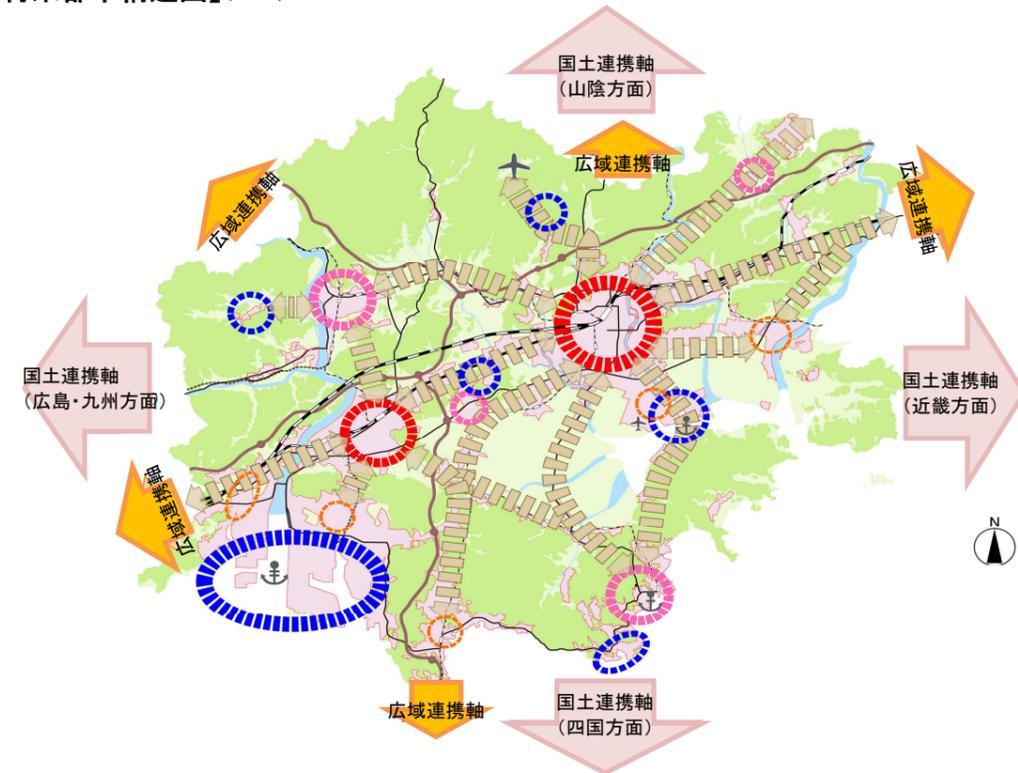
災害時における避難路や避難場所などの機能を備えた都市基盤の整備やまちの不燃化を計画的・効果的に行うなど、災害に強い都市づくりに努める。また、都市施設の長寿命化・耐震化を進めるとともに災害時におけるライフラインの早期復旧体制の構築に努める。あわせて、本区域は低平地が多い地域でもあることから、総合的な治水対策により浸水被害の防止・軽減に努めていく。加えて、防災や減災の観点に留意した都市づくりを進めるため、立地適正化計画と防災との連携強化を図るとともに、災害の発生のおそれのある区域については、災害防止の観点から市街化の抑制に努める。

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。

(4) 地域毎の市街地像(P.19～P.20)

(5) 将来都市構造(P.21～P.22)

【将来都市構造図】(P.23)



| ○ 将来都市構造における「都市拠点」 | | |
|--------------------------|----------------------------------|----------------------|
| 高次都市拠点 | 地域都市拠点 | 都市拠点 |
| 広域的圏域を持ち、高次都市機能の集積が高い市街地 | 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 | 商業施設の集積などが一定以上みられる地域 |
| 岡山、倉敷 | 玉野、総社、赤磐、早島 | 西大寺、岡南、児島、水島、玉島 |

| ○ 将来都市構造における「軸」 | | |
|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|
| 国土連携軸 | 広域連携軸 | 地域連携軸 |
| 本区域と近畿方面、広島・九州方面、山陰方面、四国方面とを結ぶ大動脈 | 本区域と主要都市とを広域的に結ぶ主要幹線道路や鉄道を中心とした動脈 | 本区域と隣接都市や都市内各拠点間を結ぶ幹線道路や鉄道等 |

第1号～第14号議案 都市計画整備、開発及び保全の方針の変更について(5/9)

岡山県南広域都市計画区域の整備、開発及び保全の方針③

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

※区域区分:市街化区域と市街化調整区域の区分(「線引き」とも呼ばれる)

(1) 区域区分の有無(P.24)

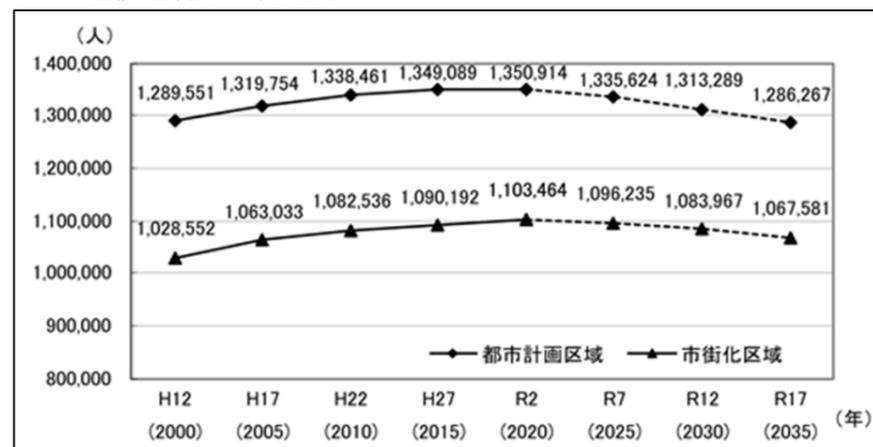
都市計画法第7条により、政令指定都市を含む都市計画区域は区域区分を定めるものとされており、岡山市を含む本区域については、引き続き区域区分を定めるものとする。

(2) 区域区分の方針(P.25～P.29)

- ①目標年次に市街化区域及び市街化調整区域に配置されるべき概ねの人口及び産業の規模
・本区域内人口及び市街化区域内人口を次のとおり想定する。

| | 令和2年 | 令和17年 |
|-----------|------------|----------|
| 都市計画区域内人口 | 1,350,914人 | 約1,286千人 |
| 市街化区域内人口 | 1,103,464人 | 約1,068千人 |

- ・人口の推移と将来の見通し



②市街化区域のおおむねの規模

本区域における人口、産業の見通し、市街化の現状及び動向、計画的市街地整備の見通しを勘案し、次のとおり想定する。

| 区分 | 令和2年 | 令和17年 |
|-------|----------|---------------|
| 市街化区域 | 26,185ha | おおむね 26,900ha |

【参考】市街化区域のおおむねの規模とは

概ね10年後の市街化区域に配置すべき人口・産業を適切に収容し得る市街化区域の面積のおおむねの規模。

市街化区域の概ねの規模は、県が国と協議した上で設定しているものであり、市街化区域面積の上限や拡大目標を定めたものではない。

$$\text{目標年(R17)の市街化区域の概ねの規模 26,900haと想定} = \text{基準年(R2)の市街化区域面積} + \text{居住系の必要面積} + \text{産業系の必要面積} + \text{特定保留地区の面積}$$

- ・**居住系の必要面積**: 目標年における推計人口や市街化区域に収容が可能な人口等から算出
- ・**産業系の必要面積**: 目標年における工業出荷額の増額等の見込み等から算出
- ・**特定保留地区の面積**: 土地区画整理事業等の具体化が確実にされた時点で編入するものとして農林水産省との協議が完了した地区の面積

岡山県南広域都市計画区域の整備、開発及び保全の方針④

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(P.30)

集約型都市構造の実現を目指し、現行の市街化区域を基本に、住宅、商業、工業などの適正かつ合理的な土地利用を誘導し、市街化区域内の低・未利用地を十分活用するとともに、空き家の利活用に努める。また、立地適正化計画の実効性の向上を図り、市街化区域内の拠点や公共交通の利便性の高い地域へ居住を誘導し、医療・福祉、商業等の生活サービスに公共交通でアクセスできる土地利用を推進する。

さらに、災害防止の観点や環境保全等に配慮した区域区分や地域地区の指定、変更を行い、建築物の規制、誘導により合理的な土地利用に努め、適正な用途の純化を図る。

あわせて、市街地における地区の特性に十分配慮した地区計画の活用を積極的に行い、地区の特性にふさわしい良好な都市環境の維持・形成を図る。

加えて、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り、市街化調整区域においては、原則として市街地の更なる拡大を抑制する。

(2) 主要用途の配置の方針(P.30～P.31)

(3) 市街地における建築物の密度の構成に関する方針(P.32)

(4) 市街地における住宅建設の方針(P.32)

立地適正化計画等による適切な居住の誘導により、市街地の拡大を抑制するとともに、災害ハザードエリアにおける開発を抑制し、災害からの被害軽減に努める。等

(5) 市街地において特に配慮すべき問題等を有する市街地の土地利用の方針(P.33)

【災害防止に関する方針】

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、さらなる市街化の抑制に努める。等

(6) 市街化調整区域の土地利用の方針(P.34)

【災害防止に関する方針】

災害リスクの高い既存の集落については、必要に応じ、災害リスクの低い市街化区域内への居住の誘導を検討するなど、災害からの被害軽減に努める。等

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(P.35～P.40)

①基本方針

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。

②主要な施設の配置の方針

【公共交通—その他の公共交通】

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主要な施設の整備目標

(2) 下水道及び河川の都市計画の決定の方針(P.41～P.43)

①基本方針 ②主要な施設の配置の方針 ③主要な施設の整備目標

(3) その他の都市施設の都市計画の決定の方針(P.44)

①基本方針 ②主要な施設の配置の方針 ③主要な施設の整備目標

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(P.45) (2) 市街地整備の目標(P.45)

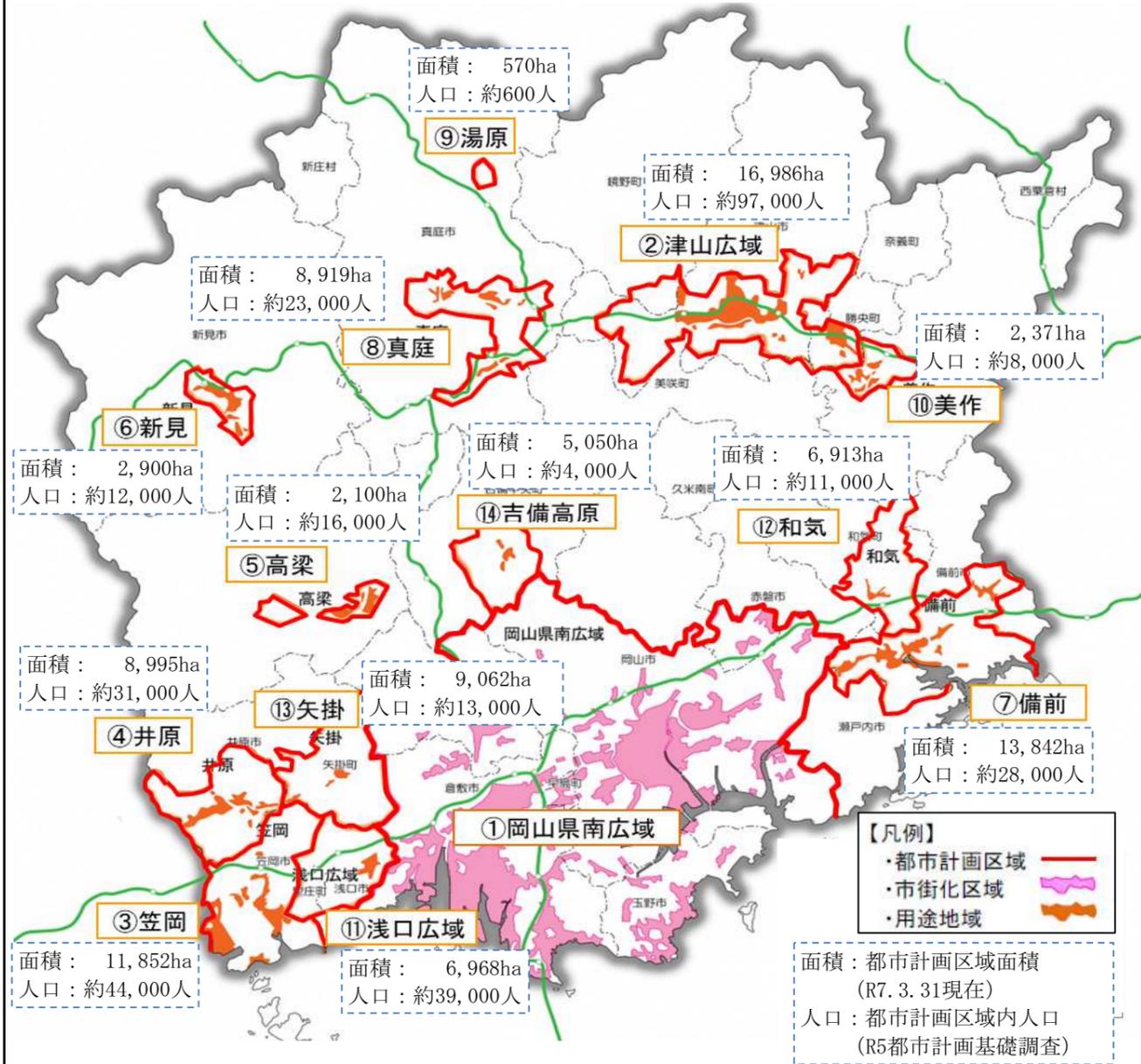
7. 自然的環境の整備又は保全に関する主要な都市計画の決定の方針

(1) 基本方針(P.46) (4) 実現のための具体の都市計画制度の方針(P.48)
 (2) 緑地の確保水準(P.46) (5) 主要な緑地の確保目標(P.48)
 (3) 主要な緑地の配置の方針(P.47)

第1号～第14号議案 都市計画整備、開発及び保全の方針の変更について(6/9)

非線引き都市計画区域の概要①

◆非線引き都市計画区域(全13区域)の概要



| 都市計画区域名 | 対象市町 |
|---------|-------------|
| ②津山広域 | 津山市 鏡野町 勝央町 |
| ③笠岡 | 笠岡市 |
| ④井原 | 井原市 |
| ⑤高梁 | 高梁市 |
| ⑥新見 | 新見市 |
| ⑦備前 | 備前市 |
| ⑧真庭 | 真庭市 |

| 都市計画区域名 | 対象市町 |
|---------|-------|
| ⑨湯原 | 真庭市 |
| ⑩美作 | 美作市 |
| ⑪浅口広域 | 浅口市 |
| ⑫和気 | 和気町 |
| ⑬矢掛 | 矢掛町 |
| ⑭吉備高原 | 吉備中央町 |

非線引き都市計画区域の概要②

◆非線引き都市計画区域の都市づくりの基本理念

- 真庭都市計画区域
県北中部の中心としてふさわしい一体感のある都市づくり
- 湯原都市計画区域
温泉を核とした魅力あふれる観光・交流の都市づくり
- 津山広域都市計画区域
拠点性と求心力を備えた県北の中核となる魅力的な都市づくり
- 美作都市計画区域
地域資源を生かした観光振興などによる、県北東部の中心にふさわしい活力のある都市づくり
- 和気都市計画区域
自然と共生し、にぎわいのある利便性の高い都市づくり
- 備前都市計画区域
周辺都市との連携による、県南東部の中心にふさわしい活力ある都市づくり
- 吉備高原都市計画区域
豊かな自然・景観を生かした、人と環境にやさしい都市づくり
- 矢掛都市計画区域
歴史的まちなみと調和した、利便性の高い快適な都市づくり
- 新見都市計画区域
県北西部の中心にふさわしい活力ある都市づくり
- 高梁都市計画区域
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
- 井原都市計画区域
県南西部の中心にふさわしい個性豊かなにぎわいのある都市づくり
- 笠岡都市計画区域
周辺都市と連携し、県南西部の中心にふさわしい活力ある都市づくり
- 浅口広域都市計画区域
自然や産業など地域の個性を生かした一体性のある都市づくり

◆非線引き都市計画区域の都市づくりの方針

| 岡山県の都市づくりの方針 | 非線引き都市計画区域の都市づくりの方針 | | 備考 |
|---------------------------|--------------------------------|---|----------------------|
| | 方針 | 概要 | |
| 人口減少・少子高齢社会に対応する魅力ある都市づくり | 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 | <ul style="list-style-type: none"> 立地適正化計画の実効性の向上を図り、コンパクトで持続可能な魅力ある都市づくりを推進 都市機能の集積、居住の誘導 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の維持・充実 | |
| 安全・安心で暮らしやすい都市づくり | 安全・安心で暮らしやすい都市づくり | <ul style="list-style-type: none"> 立地適正化計画と防災との連携強化による災害に強い都市づくり 子育て世帯が安心・快適に暮らせる生活空間の形成や、空き家対策の推進 | ※各区域の地域特性により方針を個別に設定 |
| カーボンニュートラルの実現を目指した都市づくり | カーボンニュートラルの実現を目指した都市づくり | <ul style="list-style-type: none"> 都市の脱炭素化を推進 まちづくりGXの推進 | |
| 産業の活性化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 | <ul style="list-style-type: none"> 秩序ある土地利用のもとで計画的に産業の振興を図る 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 | |
| 地域資源を生かし交流が広がる都市づくり | 個性と魅力あふれる都市づくり | <ul style="list-style-type: none"> 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都市づくり 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 | |
| 広域連携により互いに支えあう都市づくり | 連携による相互補完を目指した都市づくり | <ul style="list-style-type: none"> 近隣都市が互いに支えあう持続可能な都市づくり | |

第1号～第14号議案 都市計画整備、開発及び保全の方針の変更について(7/9)

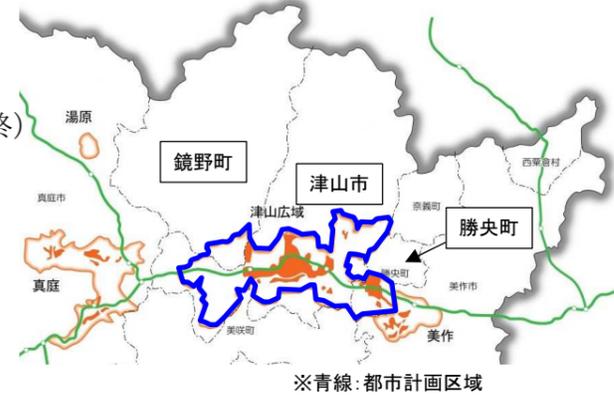
津山広域都市計画区域の整備、開発及び保全の方針①

1. 都市計画区域の概要

(1) 都市計画区域の名称及び範囲(P.11)

- ①名称
津山広域都市計画区域
- ②これまでの経緯
平成5(1993)年8月17日に決定告示(最終)
- ③範囲及び規模
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) |
|------|---------|--------|
| 津山市 | 行政区域の一部 | 13,752 |
| 鏡野町 | 〃 | 1,398 |
| 勝央町 | 〃 | 1,836 |
| 合計 | | 16,986 |



2. 都市計画の目標

(1) 津山広域都市計画区域における都市づくりの現状と課題(P.12～P.14)

- ①人口減少、少子化・高齢化の進行
- ②公共交通の維持・充実の必要性
- ③公共施設等の戦略的な維持管理・更新の必要性
- ④中心市街地の衰退と日常利便性の低下
- ⑤安全・安心な都市づくりの必要性
- ⑥環境負荷の低減と自然環境保全の必要性
- ⑦産業振興による活力向上の必要性
- ⑧特色ある地域資源の有効活用への必要性
- ⑨連携による相互補完の必要性

(2) 津山広域都市計画区域の都市づくりの基本理念(P.15)

『拠点性と求心力を備えた県北の中核となる魅力的な都市づくり』

(3) 津山広域都市計画区域における都市づくりの方針(P.15～P.17)

- ①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
- ②にぎわいのある中心市街地の形成と拠点性を向上させる都市づくり
- ③安全・安心で暮らしやすい都市づくり
- ④カーボンニュートラルの実現を目指した都市づくり
- ⑤産業振興による活力のある都市づくり
- ⑥個性と魅力あふれる都市づくり
- ⑦連携による相互補完を目指した都市づくり

①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、集約型都市構造の実現を目指し、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。

③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な燃焼化、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地の抑制に努めるなど、災害に強い都市づくりに努める。
- ・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。

津山広域都市計画区域の整備、開発及び保全の方針②

④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。
- ・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、計画的な公園緑地等の整備・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。

⑤産業振興による活力のある都市づくり

- ・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。

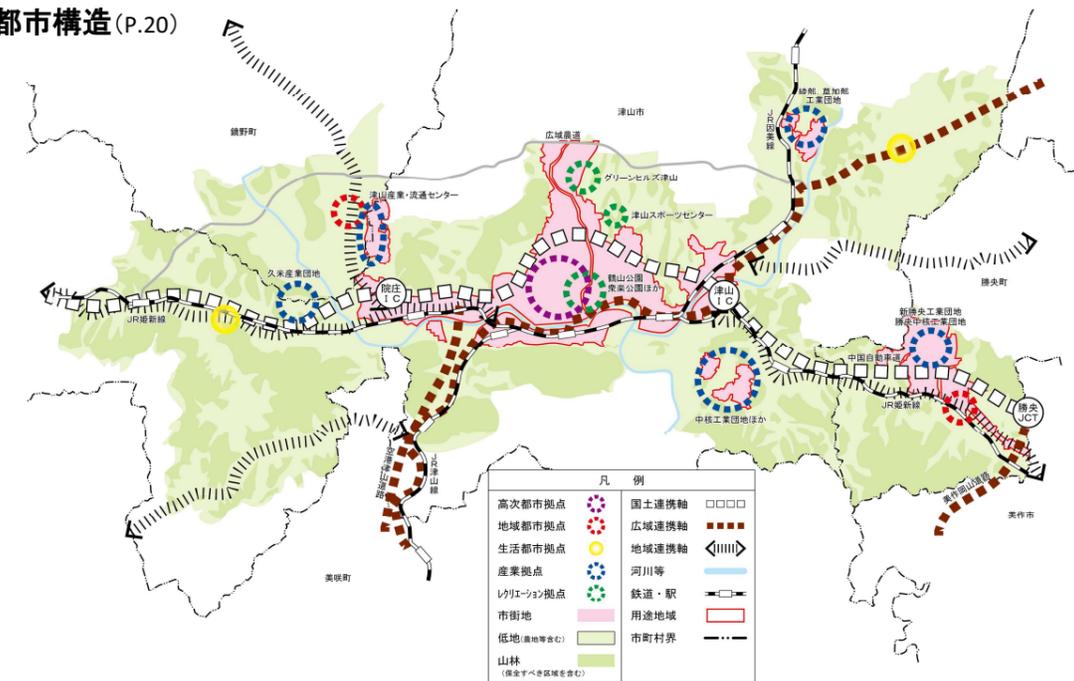
⑥個性と魅力あふれる都市づくり

- ・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。
- ・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。

(4) 地域毎の市街地像(P.19)

- 津山地域 津山市は、経済、商業・業務、行政、教育・文化、医療・福祉など、広域圏における高次都市機能が集積しているため、これら都市機能の維持・誘導を図り、県北地域における中心としての拠点性を高める。
- 鏡野地域 市街地周辺に広がる良好な田園風景や自然環境との調和に努めながら、市街地の生活環境施設の充実とあわせ、拠点への居住の誘導、産業の振興、商業・業務機能の充実を図り、職住が近接する利便性の高いまちづくりを進める。
- 勝央地域 かつて出雲往来でにぎわい、新たなシンボルである勝央ふるさとミュージアムを有するとともに、毎年勝間田天神祭を開催している勝間田地区を中心に、特産品の黒々茶の原料にもなる黒大豆やくだもの栽培をはじめとする農業と、勝央中核工業団地を中心とした工業などがバランス良く調和したまちづくりを目指す。

(5) 将来都市構造(P.20)



第1号～第14号議案 都市計画整備、開発及び保全の方針の変更について(8/9)

津山広域都市計画区域の整備、開発及び保全の方針③

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 (P.21)

本区域には区域区分を定めない。

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 (P.22)

・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 (P.22)

■商業業務地

[中心商業業務地]

- ・本区域は、中国自動車道、地域高規格道路の広域交通網の結節点にあたり、中国地方内陸部及び県北部の拠点都市圏としての役割を果たしながら県南都市圏とともに県土の発展を支える必要がある。
- ・そのため、津山駅周辺を含む津山市中心部に中心商業業務地を配置し、土地の高度利用を進めるとともに、地域商業機能や交流機能を拡充し、利便性の向上を図る。

[一般商業地]

■工業地

■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 (P.22～P.23)

- ①土地の高度利用に関する方針
- ②用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針
- ③居住環境の改善又は維持に関する方針
- ④都市内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針
- ⑤優良な農地との健全な調和に関する方針
- ⑥災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針
- ⑦自然的環境の形成の観点から必要な保全に関する方針
- ⑧計画的な都市的土地利用の実現に関する方針

⑥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。

津山広域都市計画区域の整備、開発及び保全の方針④

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 (P.24～P.27)

- ①基本方針
- ②主要な施設の配置の方針 : 道路・公共交通・その他
- ③主要な施設の整備目標 (優先的におおむね10年以内実施することを予定している路線)
・地域高規格道路 空港津山道路 (津山南道路) ・3・5・津16 河辺高野山西線 他

(2) 下水道及び河川の都市計画の決定の方針 (P.28～P.30)

- ①基本方針
- ②主要な施設の配置の方針 : 下水道 (公共下水道) ・河川
- ③主要な施設の整備目標 (優先的におおむね10年以内実施することを予定している事業等)
[下水道] ・津山公共下水道 (津山処理区) ・津山公共下水道 (勝北処理区)
・鏡野公共下水道 ・勝央公共下水道
[河川] ・吉井川 ・広戸川 ・滝川

(3) その他の都市施設の都市計画の決定の方針 (P.30)

- ①基本方針
- ②主要な施設の配置の方針 : ごみ処理施設・し尿処理場・その他の中核的施設
- ③主要な施設の整備目標 (優先的におおむね10年以内実施することを予定している施設等)
・津山圏域衛生処理組合汚泥再生処理センター

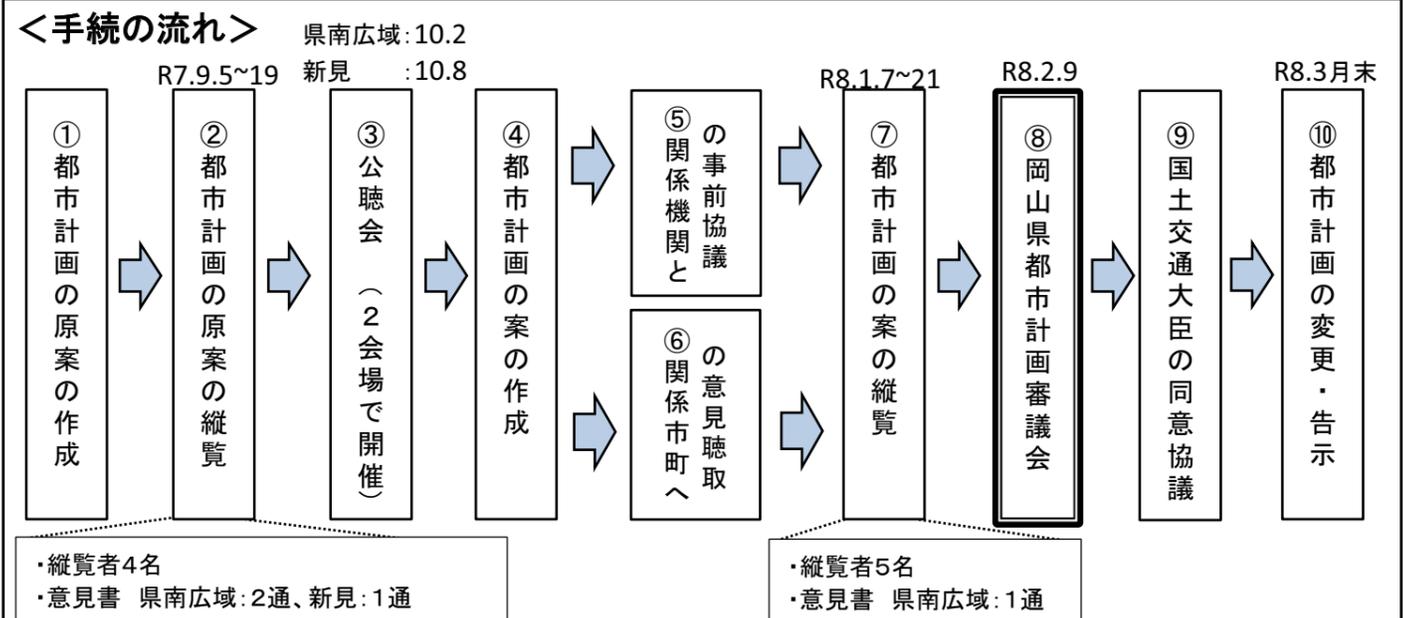
6. 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

(1) 主要な市街地開発事業の決定の方針 (P.31) (2) 市街地整備の目標 (P.31)

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 (P.32) (2) 緑地の確保水準 (P.32) (3) 主要な緑地の配置の方針 (P.33) (4) 実現のための具体の都市計画制度の方針 (P.33)

都市計画の変更手続



第1号～第14号議案 都市計画整備、開発及び保全の方針の変更について(9/9)

住民からの意見(岡山県南広域都市計画区域①)

岡山県南広域都市計画区域マスタープランに対する住民からの意見

○関係法令

都市計画法第17条(都市計画の案の縦覧等)(第2項の抜粋)

関係市町村の住民及び利害関係人は、縦覧期間満了の日までに、縦覧に供された都市計画の案について、都道府県に意見書を提出することができる。

都市計画法第18条(都道府県の都市計画の決定)(第2項の抜粋)

都道府県は、都市計画の案を都道府県都市計画審議会に付議しようとするときは、提出された意見書の要旨を都道府県都市計画審議会に提出しなければならない。

○意見書を提出した人

総社市在住 1名

○意見(一部要約)

人口減少社会を見越してはいるのだろうが、AI等技術開発・進歩は益々進み、車の自動運転も進み、物流量や方法も変わってくるが見込まれるが、その観点を踏まえた道路整備や公共インフラの整備になっているのか。

○意見に対する県の見解

県では、人口減少、少子高齢社会に対応していくため、集約型都市構造の実現を目指し、立地適正化計画の実効性の向上を図り、公共交通を軸に複数の拠点が連携する都市構造、すなわち、多極ネットワーク型コンパクトシティの形成による持続可能な魅力ある都市づくりを推進することとしております。

このため、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の維持・充実を図る必要があることから、主要な施設の配置の方針(公共交通)において、鉄道やバスの利用を促進することに加えて、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方針を新たに示しております。

また、道路等の都市施設の整備については、都市施設に関する主要な都市計画の決定の方針において、社会経済情勢の動向等を踏まえて都市計画道路の配置、規模等を検証したうえで、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こととしております。

個別具体的な都市施設の整備については、地域の実情に精通した市町において、AI等のデジタル技術の進展等も含む社会経済情勢の動向等を踏まえるとともに、都市の将来像を見据えて検討されるものと考えております。

住民からの意見(岡山県南広域都市計画区域②)

○岡山県南広域都市計画区域マスタープラン(案)抜粋

2. 都市計画の目標

(3)岡山県南広域都市計画区域の都市づくりの方針(P.15)

■集約型都市構造の実現を目指した都市づくり

人口減少、少子高齢社会に対応していくため、集約型都市構造の実現を目指し、立地適正化計画の実効性の向上を図り、公共交通を軸に複数の拠点が連携する都市構造、すなわち、多極ネットワーク型コンパクトシティの形成による持続可能な魅力ある都市づくりを推進する。

このため、中心市街地や地域の拠点に、拠点間の適切な役割分担のもとで医療・福祉、商業等の都市機能を集積させるとともに、これらの拠点周辺や公共交通の利便性の高い地域へ居住の誘導を図り、あわせて、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の維持・充実を図る。

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【現状と目指すべき姿】(P.35)

中四国の中枢拠点にふさわしい都市圏を目指すため、広域的な交流連携や本区域内の連携を図る幹線道路の整備を進め、災害に強く、生活利便性や産業基盤の向上を図り、都市間の相互補完が図られる交通ネットワークを充実させる。その際、社会経済情勢の動向等を踏まえて都市計画道路の配置、規模等を検証したうえで、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。

②主要な施設の配置の方針 2)公共交通(P.37)

【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】

・鉄道との連携を前提としたバス網を構成し、鉄道サービスを享受できないエリアをカバーする公共交通網を整備するなど、公共交通の維持・充実を図るとともに、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】

・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。

第15号議案 岡山県南広域都市計画区域区分の変更について(1/2)

位置図

都市計画法による土地利用の制度

区域区分
(都市計画法第7条)

地域地区
(都市計画法第8条)
…建築物の用途、規模、形態等が地域にふさわしいものとなるよう定めるもの

地区計画等
(都市計画法第12条の4)

市街化区域、市街化調整区域

用途地域
※早島町が決定

特別用途地区、高層住居誘導地区、都市再生特別地区、防火地域、景観地区 等

地区計画、沿道地区計画、集落地区計画、歴史的風致維持向上地区計画 等

用途地域

- 第一種低層住居専用地域
- 第二種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 準住居地域
- 田園住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域

ゴシック体：早島町で定められているもの

早島町都市計画マスタープラン(平成28(2016)年3月)

1. 将来都市構造(一部抜粋)

長期的な展望のもと、町民の生活や交流を支える拠点、暮らしや様々な活動の場となるゾーン、人々の交流や流通を支える軸を設定し、都市機能の集約や居住地の適正な誘導を図ることで、コンパクトで持続可能な集約型都市構造の構築をめざします。

- 公益交流拠点(早島町役場周辺)**
集積した公共施設を中心に、町民の生活や多様な交流の中心となる拠点
- 公共交通拠点(JR早島駅周辺)**
新たな定住を呼び込むとともに来訪者を迎え入れる、町民が愛着を持って誇れる拠点
- 生活ゾーン(新定住促進ゾーン)(早島町役場、JR早島駅周辺)**
拠点への近接性を活かした定住促進のための住環境づくり

2. 土地利用の方針(一部抜粋)

拠点周辺や、今後、都市基盤整備等に併せ開発圧力が増加し、計画的に望ましい土地利用へと再編・誘導することが必要な地区等においては、区域区分制度、用途地域等の地域地区、地区計画などによる土地利用規制の見直し・検討を重点的に進めます。

【将来都市構造図】

| 拠点 | ゾーン | 軸 |
|------------------|---------------|---------|
| 公益交流拠点 | 生活ゾーン | 広域都市連携軸 |
| 公共交通拠点(エントランス拠点) | 北部住宅団地ゾーン | 鉄道 |
| 公共交通拠点 | 既成市街地ゾーン | 高速道路 |
| 広域交流拠点 | 新定住促進ゾーン | 広域幹線道路 |
| 地域生活交流拠点 | 流通ゾーン | 都市圏連携軸 |
| | 産業(流通・商業)ゾーン | 都市幹線道路 |
| | 歴史文化ゾーン | 地域間連携軸 |
| | 自然共生ゾーン | 地域幹線道路 |
| | 農地保全ゾーン | |
| | インターチェンジ周辺ゾーン | |
| | 新産業エリア | |

区域区分とは

■区域区分・・・都市計画区域について、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、(都市計画法第7条) **市街化区域**と**市街化調整区域**に区分すること。都市計画法第15条の規定により、**県が決定する都市計画**である。(岡山市域については政令市である岡山市が決定)

市街化区域
「すでに市街地を形成している区域」及び「おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域」
→土地利用(用途地域など)、都市施設(道路、公園、下水道など)や土地区画整理事業に関する都市計画を総合的に定める。

市街化調整区域
「市街化を抑制すべき区域」であり、用途地域や市街地整備に関する都市計画は原則として定めない区域
→開発・建築行為など、市街化を助長するものは厳しく制限される一方、農業振興地域が指定されるなど農地の保全や農業施策が積極的に行われる。

早島町都市構造再編計画(令和3(2021)年11月)

まちづくりの課題

- 適切な土地利用を図らなければ、市街化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。
- 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じる恐れがある。
- 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。

【目指すべき都市の骨格構造】

課題解決のための施策・方針

- 既存施設を活かせる土地利用の再編**
・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などの既存施設を活かした土地利用を進める。
・早島駅周辺の市街化調整区域においては、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う。**
- 高い満足度を得られる生活利便性の確保**
・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する。

主たる公共交通である**鉄道及びコミュニティバス**の利便性に優れる町役場及び早島駅周辺を中心拠点とし、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る。

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

県が定める

都市計画区域マスタープラン(都市計画法第6条の2)
(都市計画区域の整備、開発及び保全の方針)

市町村が定める

市町村マスタープラン(都市計画法第18条の2)
(市町村の都市計画に関する基本的な方針)

立地適正化計画(都市再生特別措置法第81条)※
(住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るための計画)

連携調整

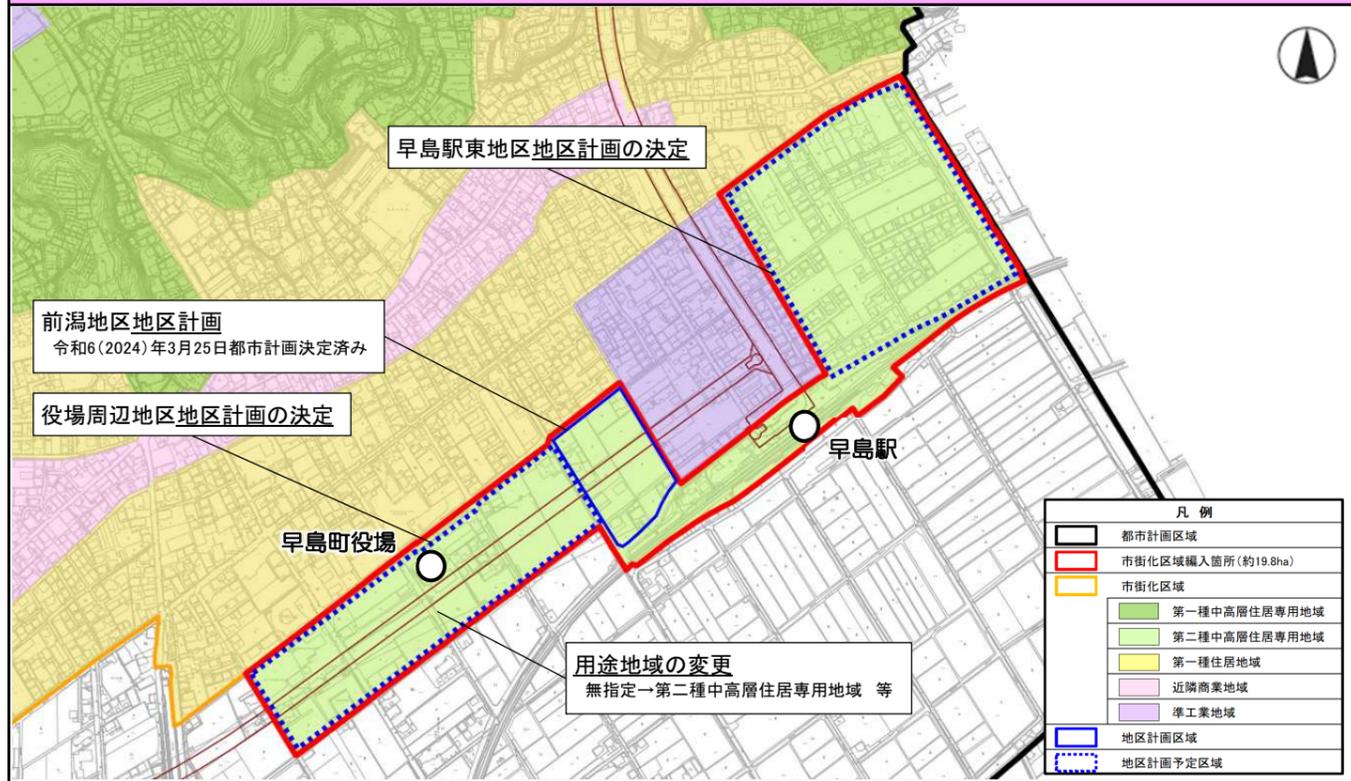
- ・個別の都市計画(土地利用規制・誘導、都市施設整備、市街地開発事業、地区計画 等)
- ・開発許可
- ・立地適正化計画による誘導策

※公表することにより、市町村マスタープランの一部とみなされる。

一体的に運用

第15号議案 岡山県南広域都市計画区域区分の変更について(2/2)

区域区分の変更箇所



都市計画上の観点

○都市計画法(一部抜粋)

第6条の2(都市計画区域の整備、開発及び保全の方針)

3 都市計画は、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。

<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>

都市計画区域マスタープランとの整合

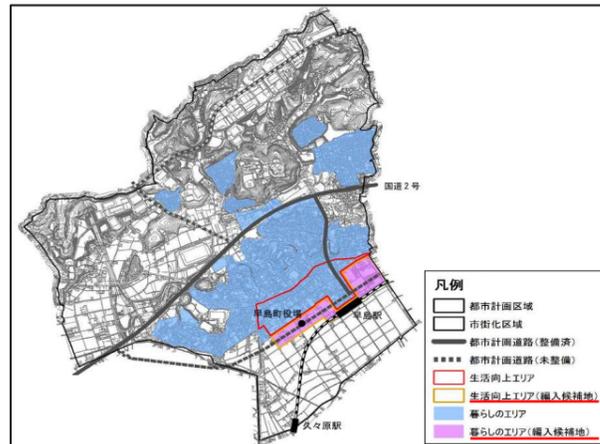
1. 都市づくりの方針(一部抜粋)

■集約型都市構造の実現を目指した都市づくり

立地適正化計画等に基づき、公共交通の利便性が高い区域等、持続可能な都市づくりを推進する上で真に必要となる区域については、市街化区域へ編入する。

⇒・早島町都市構造再編計画に、課題解決のための施策・方針とともに、持続可能な都市の将来像として「目指すべき都市の骨格構造」が記載されている。

・また、早島町都市構造再編計画において、前潟地区の早島町役場及び早島駅周辺の一団の区域を暮らしのエリア(居住誘導区域相当)、生活向上エリア(都市機能誘導区域相当)に設定し、市街化調整区域からの編入候補地として位置付けている。



都市計画区域マスタープランとの整合

2. 土地利用の方針(一部抜粋)

(6) 市街化調整区域の土地利用の方針

～秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針～

集約型都市構造の実現または産業の振興を図るうえで、計画的な市街地整備を行うことが必要な地区については、その整備の見通しが明らかになった段階で、関係機関との調整を行い、必要に応じ市街化区域への編入を行う。

⇒町から次のことを確認しており、計画的な市街地整備の実施見通しが確実であると見込まれる。

- ・早島駅周辺の区域については、既に早島駅を中心とした市街地が形成されている。
- ・早島駅は、コンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりにとって根幹をなす都市施設であり、同区域は、土地利用上、特に必要と認められる区域である。
- ・早島駅周辺以外の区域については、町が地区計画を定めることとしており、地区計画について、関係権利者の9割以上の同意が得られ、また、地元住民との合意形成が図られており、町が地区計画を定めることが確実である。

3. 市街化区域のおおむねの規模

⇒・人口、産業の見通し、市街化の現状及び動向、計画的市街地整備の実施見通しを勘案し、目標年である平成37(2025)年の市街化区域のおおむねの規模を想定。

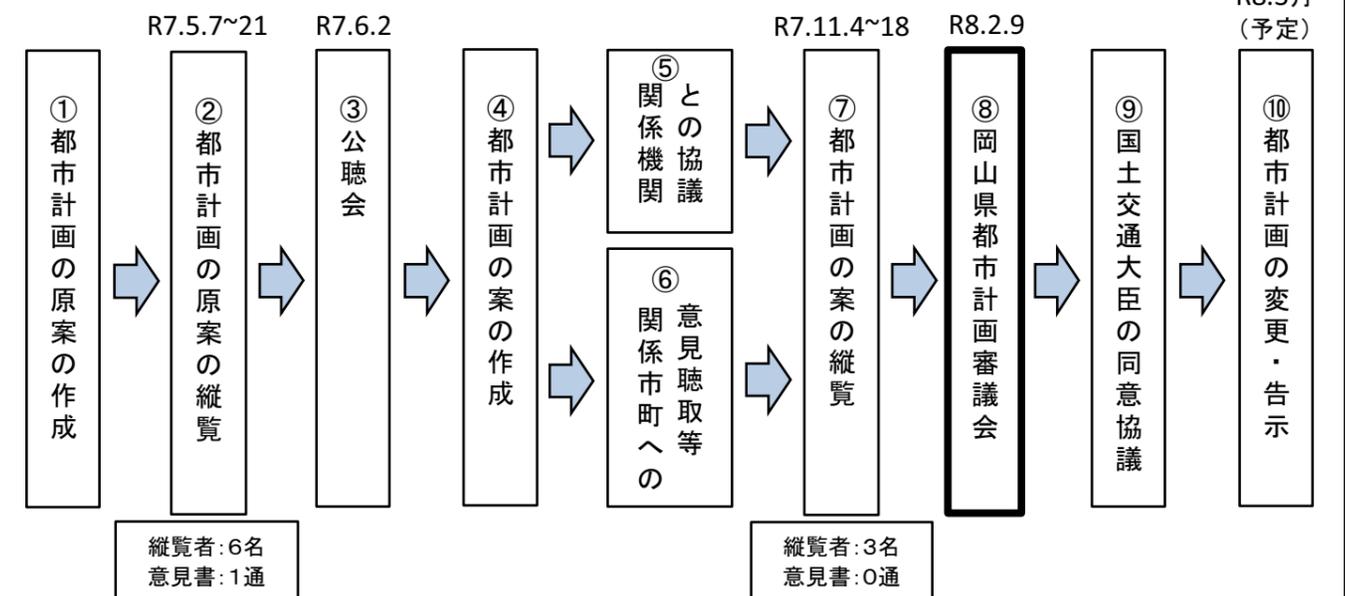
| 現在の市街化区域面積 | 市街化区域編入面積 | 変更後の市街化区域面積 |
|-------------|-----------|-------------|
| 26,221.4 ha | 19.8 ha | 26,241.2 ha |

26,241.2 ha (+ 29.5ha) = 26,270.7 ha < 26,900 ha ⇨ 市街化区域のおおむねの規模の範囲内

↳ 基準年(H22年)以降に、市街化調整区域へ編入した区域の面積

都市計画の変更手続

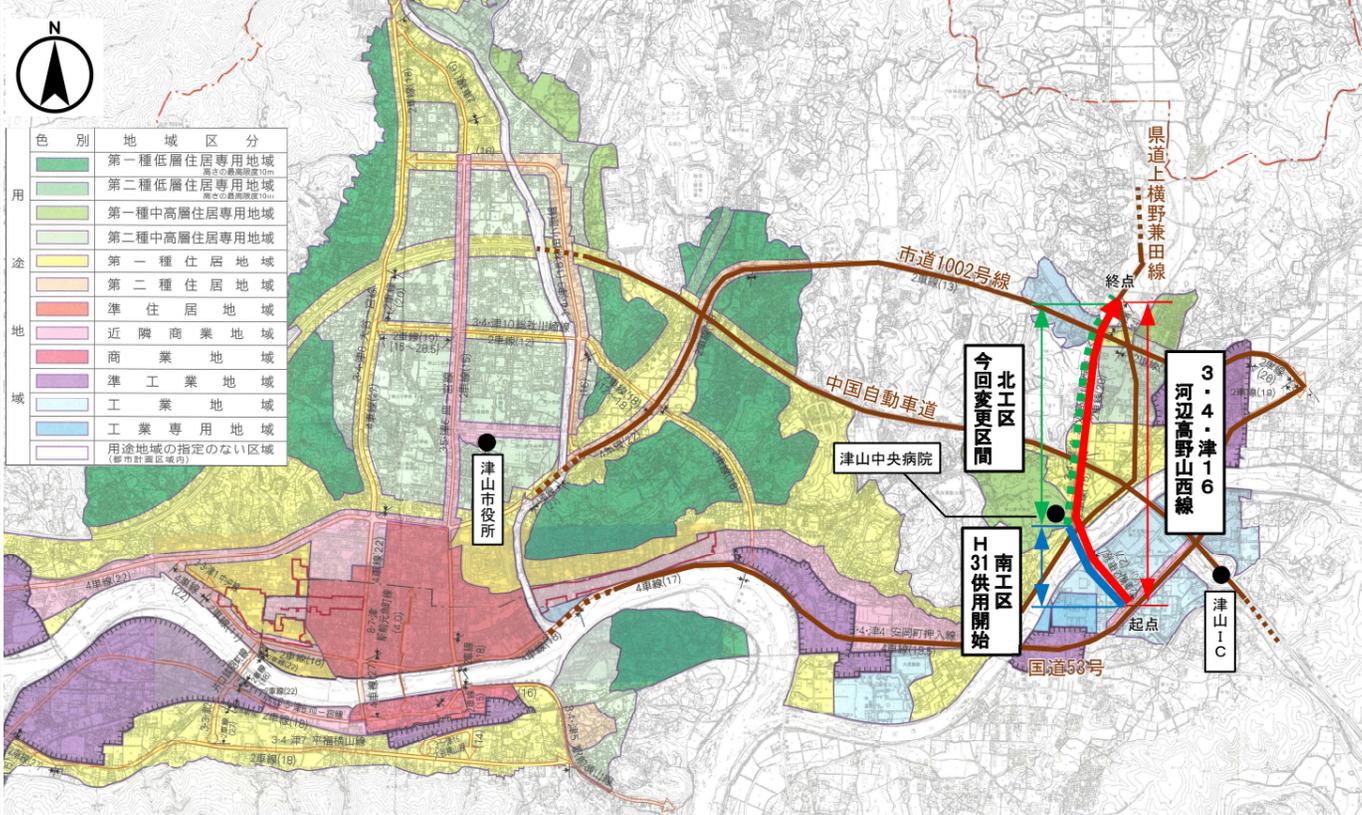
<手続の流れ>



第16号議案 津山広域都市計画道路の変更について(1/2)

都市計画道路 河辺高野山西線の概要

■位置図



■都市計画決定の経緯及び内容

路線名：河辺高野山西線

当初決定：平成11年3月

決定理由：増大する自動車交通需要に対処するとともに、周辺の交通混雑の緩和や沿道土地利用の増進を促し、地域の発展に寄与するため。

| 種類 | 道路 | 区域（延長） | 約 1,940m |
|----|------|-----------------------|---|
| 種別 | 幹線街路 | 車線の数 | 2車線 |
| 名称 | 番号 | 3・4・津16 | その他の構造 |
| | 路線名 | 河辺高野山西線 | |
| 位置 | 起点 | 津山市河辺 | 地表面式の区間における鉄道等との交差の構造 |
| | 終点 | 津山市高野山西 | |
| | | 構造形式 | 地表式 |
| | | 幅員 | 20m |
| | | 地表面式の区間における鉄道等との交差の構造 | JR因美線と立体交差1箇所 中国自動車道と立体交差1箇所 幹線道路と平面交差2箇所 |

■都市計画決定以降の社会情勢等の変化

津山市の人口は平成7年をピークに減少に転じており、モータリゼーションの進展による都市の外延化に伴い、中心市街地の空洞化や商店街の活力の低下が進行。人口減少に対応するため、都市の持続性を確保する「集約型都市構造」への転換が必要となった。

市は、急速に進む人口減少社会に対応し、将来を見据えた持続可能なまちづくりを進めるため、令和元年8月に「津山市立地適正化計画」を策定し、居住や都市機能を誘導する区域をあらかじめ明示することで都市の将来像を明確にし、コンパクトシティの形成を目指すこととしている。

変更理由 及び 変更内容

■変更理由

まちづくりと連携した、良好な道路ネットワークの形成を図るため、津山市立地適正化計画に基づく都市の将来像や土地利用状況を踏まえ、詳細の調査・設計を実施した結果、幅員等の変更を行うものである。また、詳細設計により、道路整備に必要な区域が定まったことから、区域の変更を行うものである。

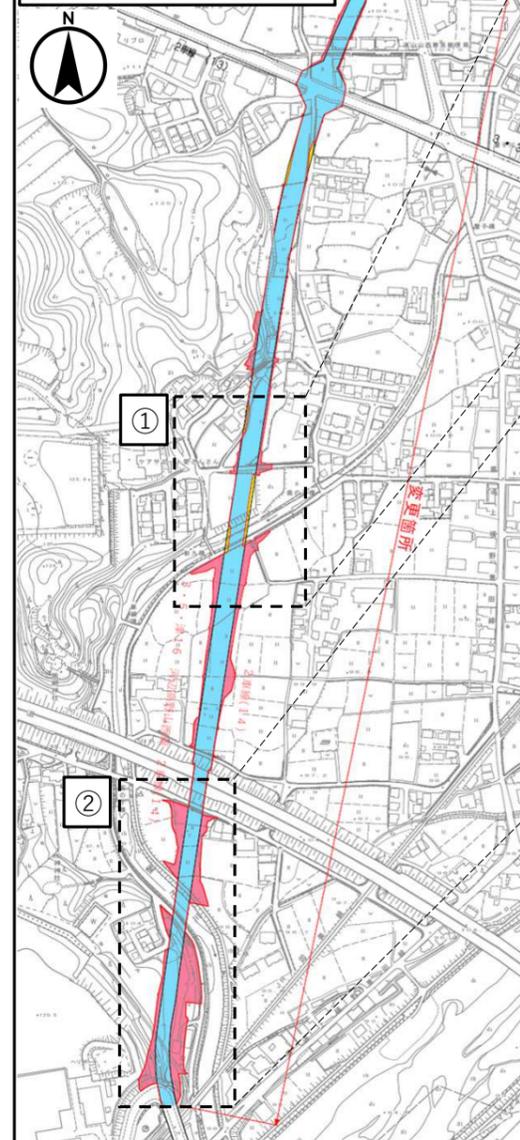
■変更内容

- ・区域：約1,280m（北工区）
- ・幅員：20.0m → 14.0m
- ・都市計画道路の名称（番号）：3・4・津16 → 3・5・津16

変更案の概要

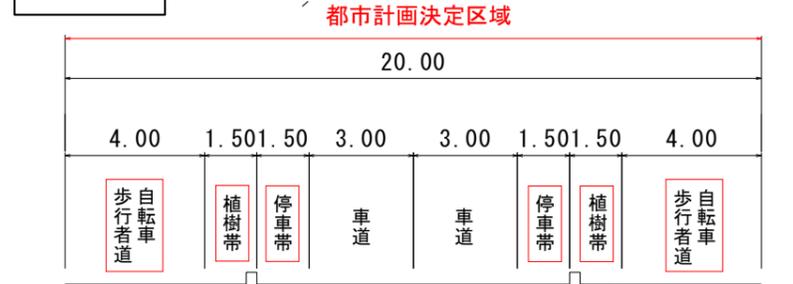
■新旧対照図

- 【凡例】
- 変更のない区域
 - 追加する区域
 - 削除する区域

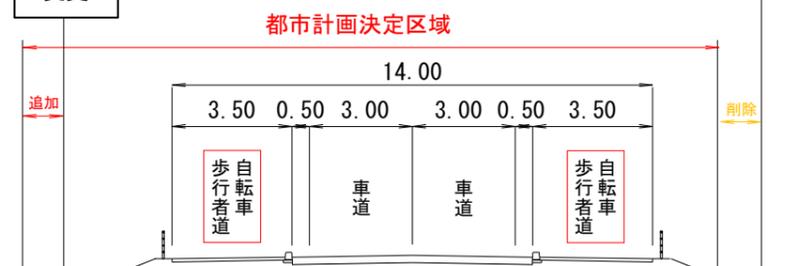


■標準断面図

当初決定



変更



道路規格：第4種第2級

変更案の検討概要①

■立地適正化計画に基づく都市の将来像と本路線周辺の土地利用状況について

・都市の将来像

津山市立地適正化計画では、一定の人口密度を有し、公共交通（バス）の徒歩利用圏内である県道上横野兼田線周辺は居住誘導区域とし、良好な住環境の形成や居住の誘導等を図り、区域内の人口密度を維持する方針としている。一方、医療・福祉・商業等の都市機能は、市中心部に設定された都市機能誘導区域に誘導し、市の中枢機能を維持・確保する方針としている。これらにより、コンパクトシティの形成を目指している。

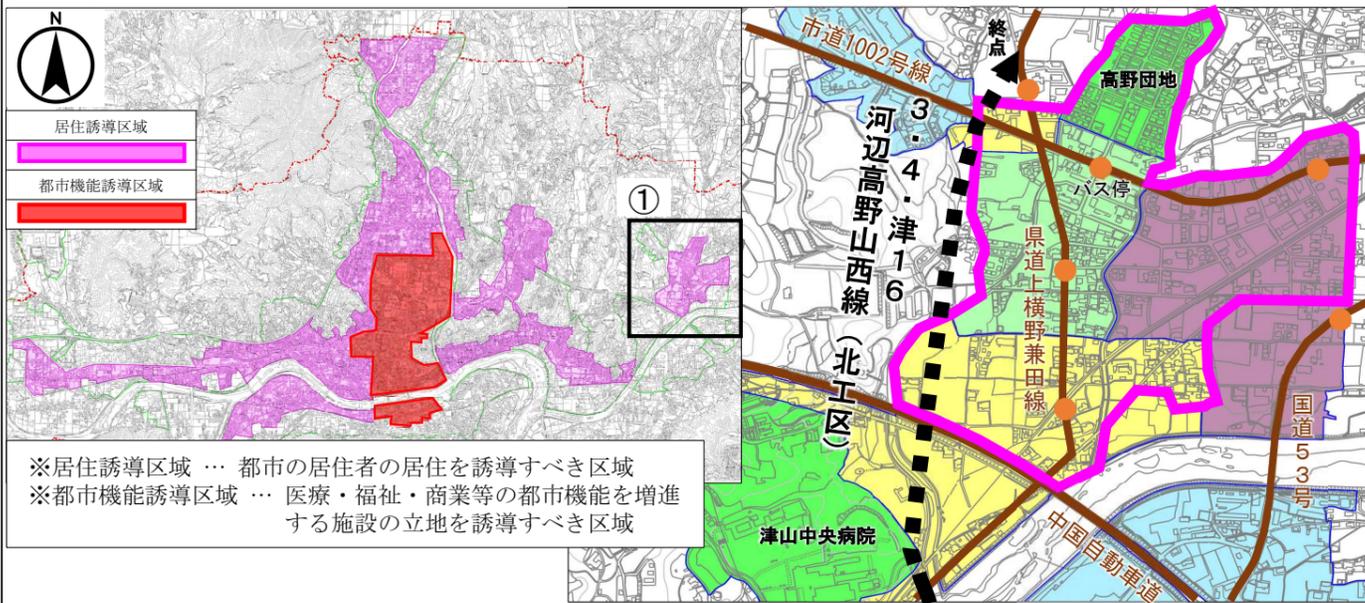
・土地利用状況

高野団地、県道上横野兼田線及び市道1002号線の沿道には住居が集積しているが、北工区の道路予定地付近は主に低未利用地であり、立地適正化計画において、居住誘導区域に設定されているのは、中国自動車道から終点側の一部のみである。

以上のことから、本路線は、当初の「沿道土地利用の増進を促し地域の発展に寄与する道路」としての役割から「道路ネットワークの形成により周辺道路の交通を分散し、良好な住環境を形成することで、持続的な地域コミュニティの形成に資する道路」へと担うべき役割が変化している。

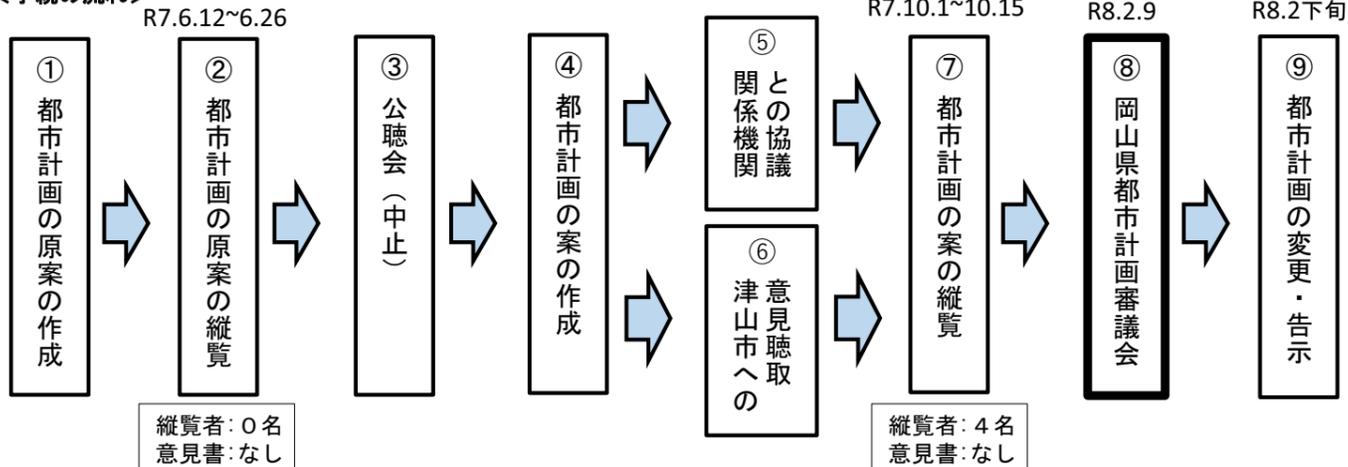
■誘導区域図（全体）

■①拡大図



都市計画の変更手続

<手続の流れ>



変更案の検討概要②

■幅員構成の検証

①停車帯

○道路法に基づく県道の構造の技術的基準及び道路標識の寸法を定める条例 第八条（停車帯）

第四種の道路には、自動車の停車により車両の安全かつ円滑な通行が妨げられないようにするため必要がある場合においては、車道の左端寄りに停車帯を設けるものとする。

・北工区の道路予定地付近の現況は、主に低未利用地であり、また、「商業系の用途地域」及び「都市機能誘導区域」は設定されていない。
※駐停車を誘発し、車両の安全かつ円滑な通行を妨げるような商業施設等が立地される見込みは少ない

⇒ 停車帯は設置しない（路肩0.5mを設置）

②植樹帯

○道路法に基づく県道の構造の技術的基準及び道路標識の寸法を定める条例 第十五条（植樹帯）

第四種第一級及び第二級の道路には植樹帯を設けるものとし、その他の道路には必要に応じ植樹帯を設けるものとする。ただし、地形の状況その他の特別の理由によりやむを得ない場合においては、この限りでない。

・植樹帯は、都市部における良好な道路交通環境の整備、生活環境の確保、公共空間の形成を図る役割があり、第4種道路（都市部）で設けるものとされている。
※都市部＝「市街地を形成している地域または市街地を形成する見込みの多い地域」
・北工区の道路予定地付近の現況は、主に低未利用地であり、また、都市機能誘導区域の設定は無く、居住誘導区域が設定されているのは、中国自動車道から終点側の一部のみであり、今後も市街地を形成する見込みは少ない。
※北工区について、都市部で設けるものとされている植樹帯の必要性は低い

⇒ 植樹帯は設置しない

③自転車歩行者道

○道路法に基づく県道の構造の技術的基準及び道路標識の寸法を定める条例 第十一条（自転車歩行者道）

自動車の交通量が多い第三種又は第四種の道路には、自転車歩行者道を道路の各側に設けるものとする。

自転車歩行者道の幅員は、歩行者の交通量が多い道路にあつては四メートル以上、その他の道路にあつては三メートル以上とするものとする。

路上施設を設ける自転車歩行者道の幅員については、前項に規定する幅員の値に（中略）その他の場合にあつては〇・五メートルを加えて同項の規定を適用するものとする。

・現況の歩行者交通量調査を実施し、将来の歩行者交通量を予測した結果は、101人/日である。
※歩行者の交通量の多い道路の目安とされる500人/日を下回っており、その他の道路となる

⇒ 自転車歩行者道の幅員は、3.5mとする（路上施設帯0.5mを含む）

■道路整備に必要な区域

幅員構成の検証や現地測量、地質調査等を踏まえた、詳細の道路設計により、整備に必要な区域が定まったことから、法面を含めた道路の区域に変更を行う。