

湯原都市計画区域の
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

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. 湯原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) 湯原都市計画区域における都市づくりの現状と課題	12
(2) 湯原都市計画区域の都市づくりの基本理念	13
(3) 湯原都市計画区域の都市づくりの方針	13
(4) 将来都市構造	15
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	16
(1) 区域区分の有無	16
4. 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針	17
(1) 土地利用の基本方針	17
(2) 土地利用に関する方針	17
5. 都市施設に関する主要な都市計画の決定の方針	18
(1) 交通施設の都市計画の決定の方針	18
① 基本方針	18
② 主要な施設の配置の方針	18
(2) 河川の都市計画の決定の方針	19
① 基本方針	19
② 主要な施設の配置の方針	19
(3) その他の都市施設の都市計画の決定の方針	19
① 基本方針	19
② 主要な施設の配置の方針	19

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	20
(1)主要な市街地開発事業の決定の方針	20
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	21
(1)基本方針	21
(2)主要な緑地の配置の方針	21
(3)実現のための具体の都市計画制度の方針	21

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. 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

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。

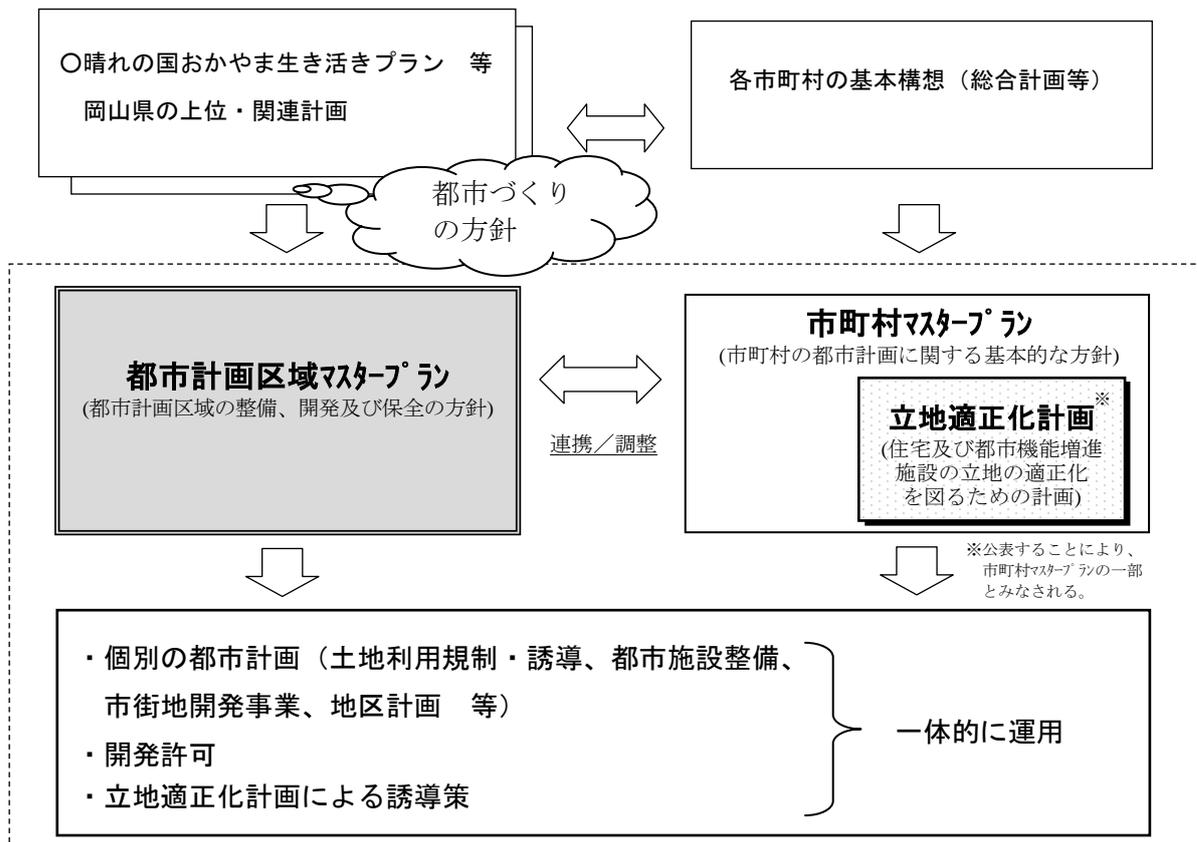
(2) 都市計画区域マスタープランと市町村マスタープラン及び立地適正化計画との関係

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か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。

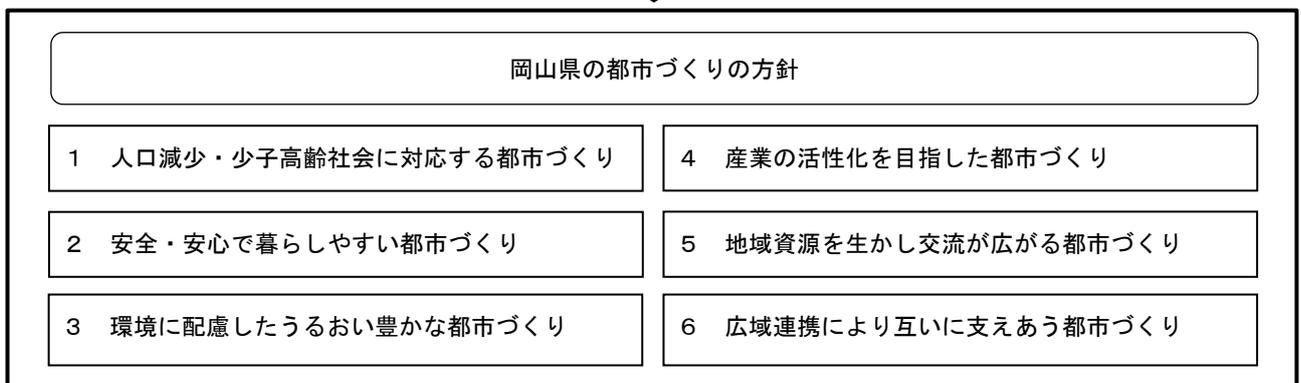
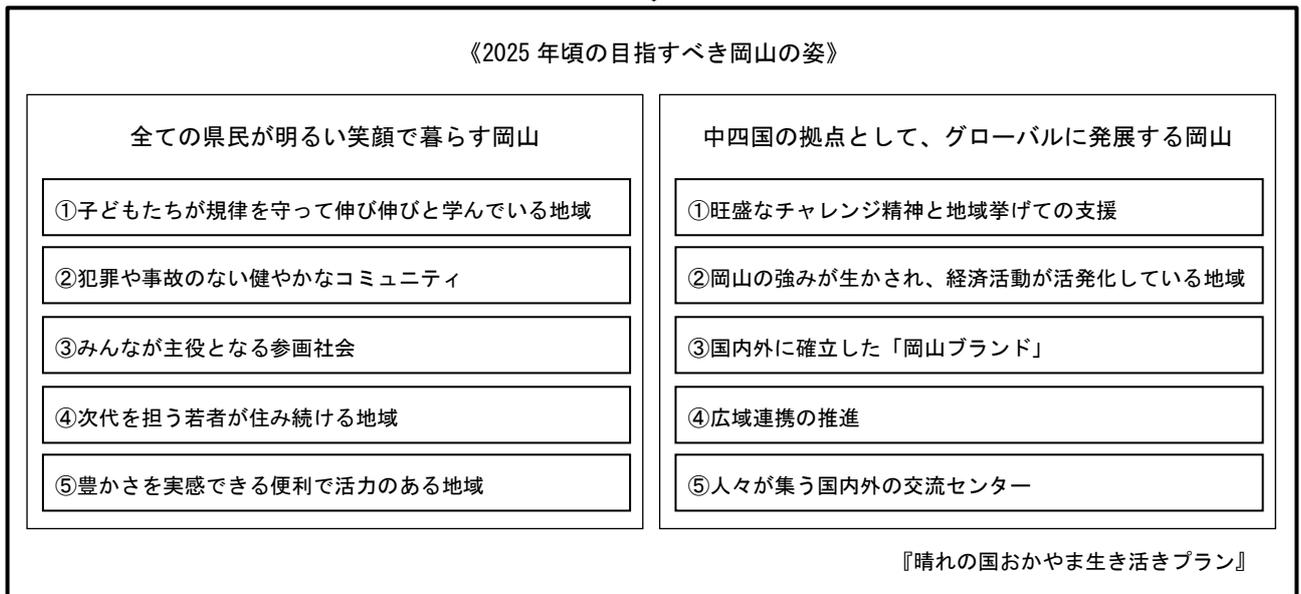
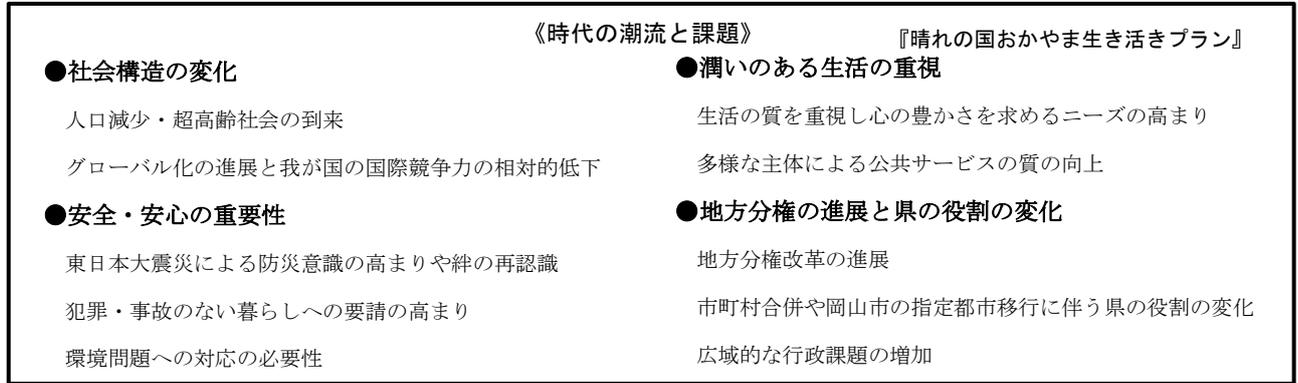
従来から、都市計画法に基づく都市計画と関連する諸制度により、都市づくりが行われてきたところであるが、立地適正化計画は市町村マスタープランの一部とみなされるなど都市計画法と一体的に機能させるべきものとして新たに創設されたところであり、今後は、都市計画法に基づく土地利用規制や開発許可と立地適正化計画による誘導策を一体的に運用し、都市づくりを進めていくことが求められる。



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

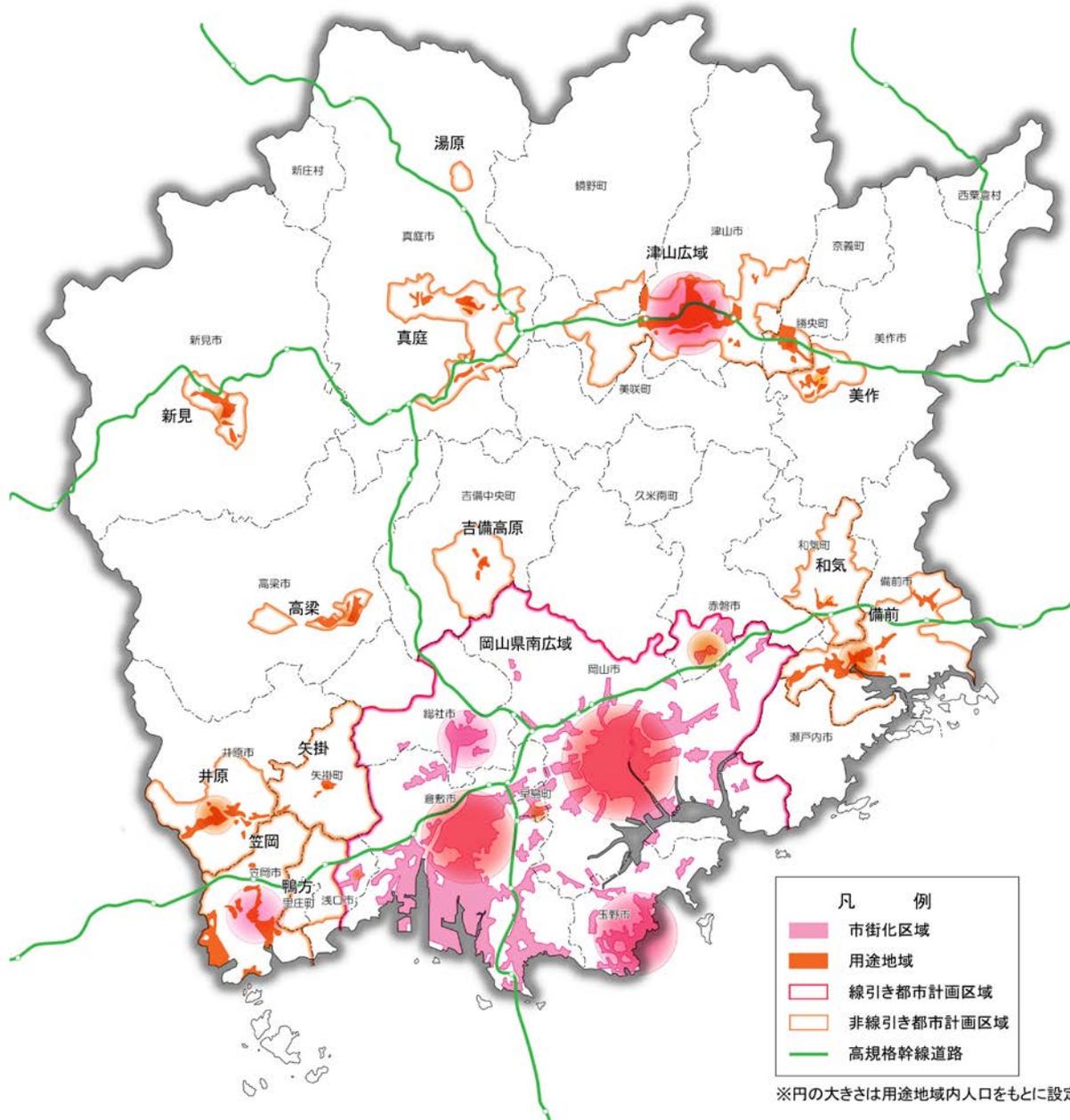


「生き生きおかやま」の実現

(2) 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



Ⅱ. 湯原都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

1. 都市計画区域の概要

(1) 都市計画区域の名称及び範囲

①名称

湯原都市計画区域

②これまでの経緯

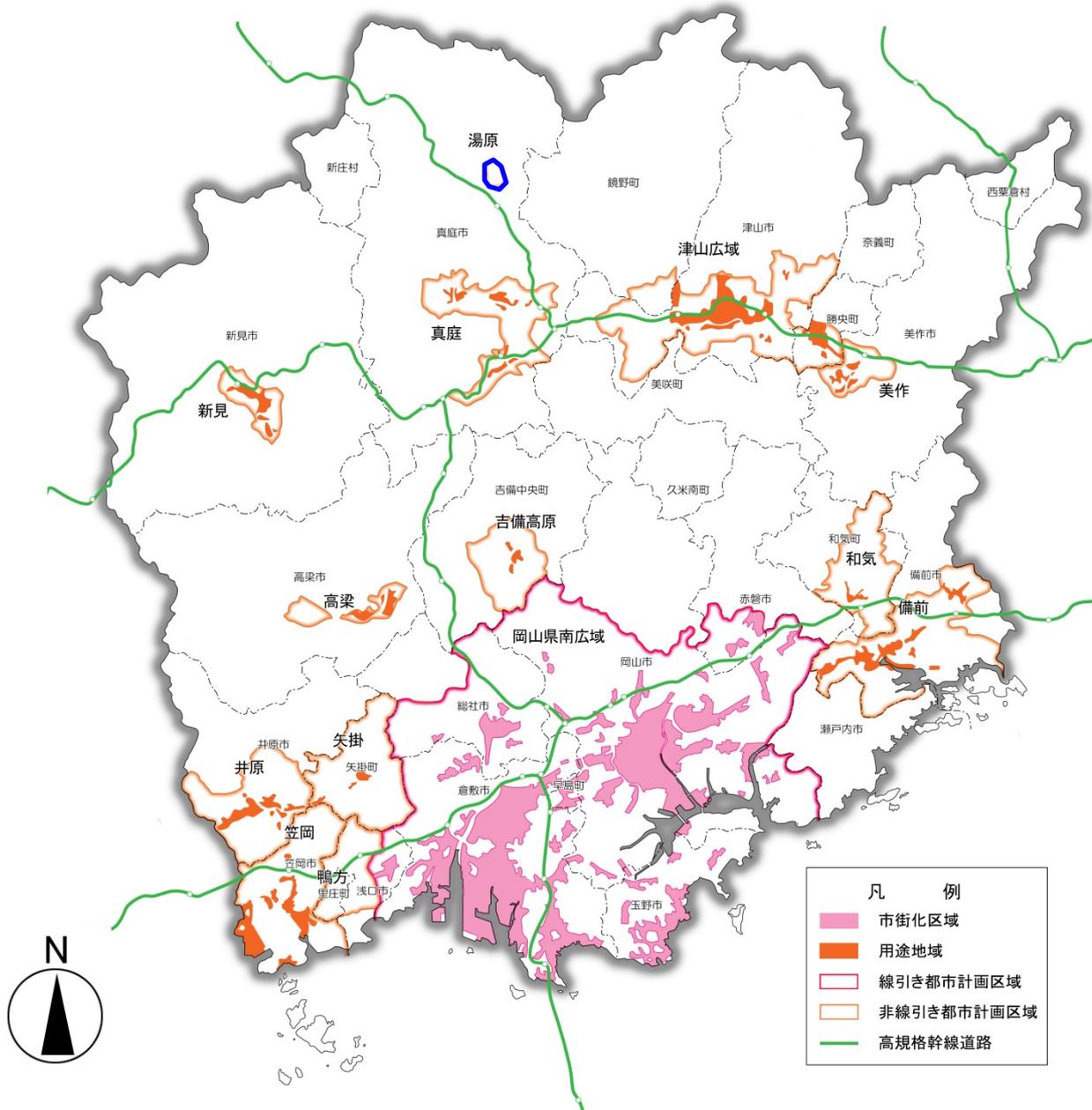
湯原都市計画区域は、昭和 46 年 11 月 16 日(最終)に決定告示されている。

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)
真庭市	行政区域の一部	570

H28.3.31 現在



2. 都市計画の目標

(1) 湯原都市計画区域における都市づくりの現状と課題

◆温泉街の魅力向上の必要性

- ・湯原地区は温泉街を中心とした観光地として栄えてきた街であり、年間約 54 万人もの観光客が訪れており、今後も観光産業を主軸とする必要がある。
- ・また、本区域は旭川に沿って温泉街や集落が展開し、その周辺を取り囲む水辺や森林とあいまって、優れた景観を形成している。この両者が複合する風情ある景観は、観光拠点としての魅力の一つとなっており、自然との調和を図る必要がある。
- ・さらに、これらの魅力ある資源や高速道路 I C に近い利便性を生かした交流人口の増加を図る必要がある。
- ・あわせて、真庭市内には勝山地区の町並み保存地区や神庭の滝、蒜山高原などの観光資源が点在しており、ネットワーク化による周遊性の向上が必要である。

◆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、大型台風の接近時には強風による被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。

(2) 湯原都市計画区域の都市づくりの基本理念

湯原都市計画区域は、湯原温泉を核とした観光地となっており、毎年多くの観光客が訪れている。このため、都市規模は小さいものの高層の観光施設が立地するなど都市的な土地利用が形成されており、今後も来訪者に魅力ある良好な都市環境の形成を目指す必要がある。

このような状況を踏まえ、湯原都市計画区域の都市づくりの基本理念を「温泉を核とした魅力あふれる観光・交流の都市づくり」とする。

(3) 湯原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生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。

■魅力ある温泉街を形成する都市づくり

既存都市施設の有効活用を図りながら、温泉街として魅力ある市街地及び利便性の高い生活環境の形成を目指す。

また、温泉街のまちなみと調和している旭川の水辺、森林などの優れた自然景観等を保全し、観光資源としても積極的に活用する。

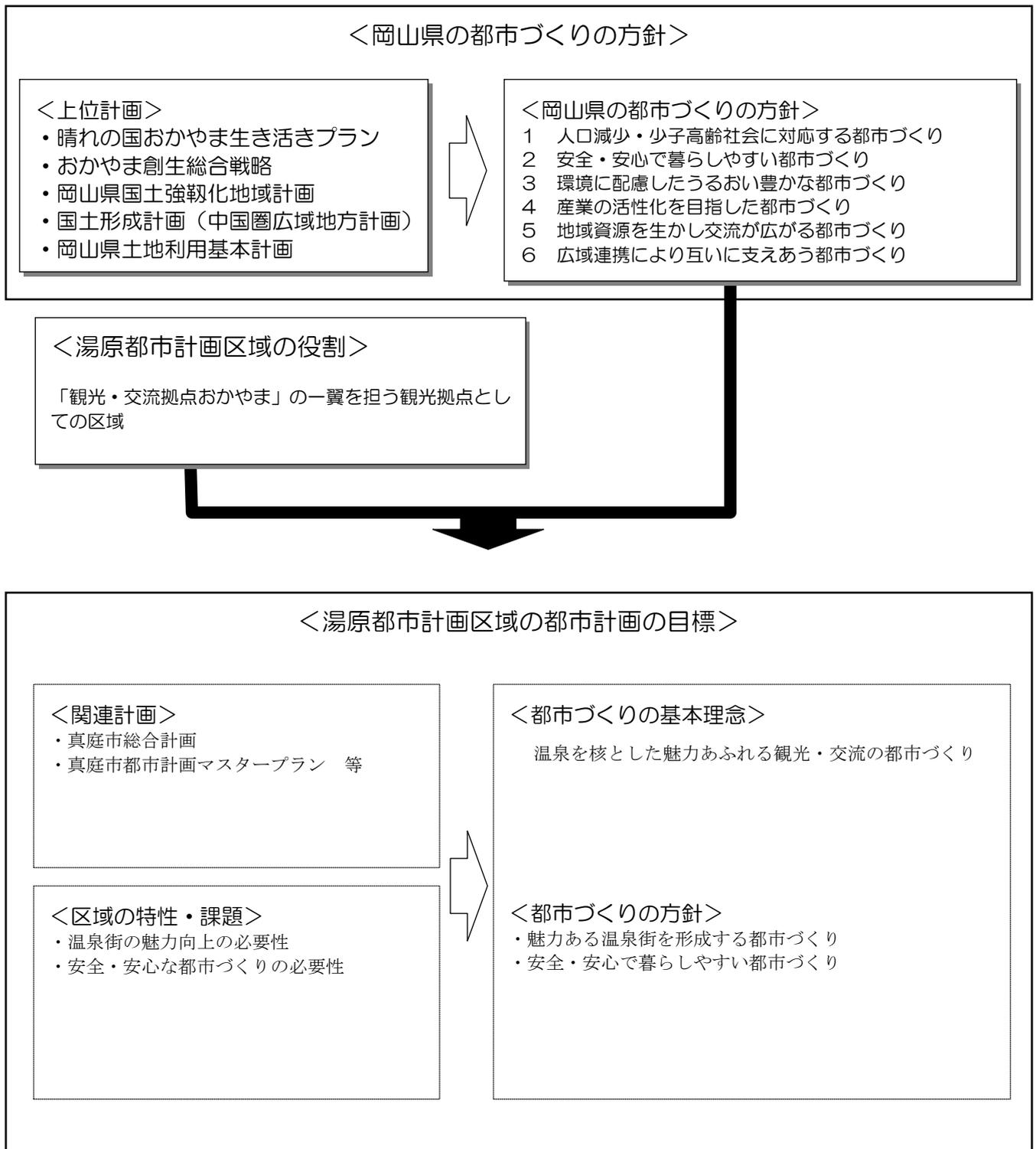
さらに、交流人口の増加を図るため、高速道路 I C に近い利便性を生かし、本区域内外の観光資源のネットワーク化を進めるとともに、公共交通の利便性の向上を図るなど、観光都市としての魅力あふれる都市づくりを進める。

■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。

「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。



(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	都市拠点	<ul style="list-style-type: none"> 旅館等の商業施設が集積した湯原温泉地区を都市拠点と位置づけ、住民、来訪者ともに癒される温泉街として魅力の向上に努める。
	商業・観光施設の集積などが一定以上みられる地域	
軸	地域連携軸	<ul style="list-style-type: none"> 本区域の各拠点や隣接市町村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村との連携強化と米子自動車道へのアクセス強化を図る。
	水辺軸	

【将来都市構造図】



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。

○区域区分を行わない理由

- ・本区域は観光産業を主体とする人口約 800 人の小規模な観光都市であり、将来的には急激な人口の減少が予測される。
- ・主産業の観光は、観光客数が横ばい傾向であり、大規模なリゾート開発も予定されていない。
- ・また、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。

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

本区域には用途地域が指定されていないことから、新たな土地利用規制の検討等に努め、地域の実情に応じた適正な土地利用を誘導するとともに、豊かな自然環境や美しい田園風景の保全を図る。

(2) 土地利用に関する方針

- ・温泉街を中心とした市街地に商業地を配置し、旅館や店舗等が集積する魅力的な商業地として育成する。
- ・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。
- ・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。
- ・優れた自然の風景を有する森林、良好な樹林等については、都市的開発を抑制し、現在の土地利用を維持していく。

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

- ◆公共交通の施設の充実、サービスの向上
- ◆災害に強く、観光や生活を支える交通ネットワークの充実

【現状と目指すべき姿】

- ・本区域では、南北に国道 313 号、近接して米子自動車道が走っており、広域的な交通利便性の高い区域となっている。
- ・バス等の公共交通は、観光客をはじめ、地域の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、バス待合所など施設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。
- ・また、温泉を生かした観光交流拠点としてふさわしい都市を目指すため、広域的な交流連携や本区域内の連携強化を図る道路の整備を進め、災害に強く、生活利便性の向上や観光地としての基盤強化を図る。
- ・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。

②主要な施設の配置の方針

1)道路

種別	配置の方針
地域連携道路	・国道 313 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地域内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
バス	・利便性の高いバス網を構成するとともに、バス待合所等附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。

3)その他

種別	配置の方針
駐車場	・市街地の駐車場については、適正な配置と効率的な利用促進を図る。

(2) 河川の都市計画の決定の方針

①基本方針

1)河川の整備の方針

(ア)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、旭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。

②主要な施設の配置の方針

種別	配置の方針
河川	・河川部は特別天然記念物オオサンショウウオが生息しており、自然景観や生態系に配慮し、良好な河川環境の保全・復元に努める。

(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
中核的施設	・ごみ処理施設、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。

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

- ◆魅力的な都市機能の充実
- ◆低・未利用地の有効利用

【目指すべき姿】

- ・湯原温泉街については、来訪者及び住民にとって魅力ある都市機能の充実を図る。
- ・温泉街の未利用地については、有効利用を図る。

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、郊外部の森林や旭川などの豊かな自然が残り、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、水源かん養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。
- ・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、住民や来訪者の憩いの場となる公園や緑地の計画的な整備を検討するとともに市街地等の緑化の推進、緑地の保全を図るため、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) 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、旭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旭川等の河川を配置する。 ・湯原を特徴づける景観として、湯原温泉街とその周辺を取り囲む自然を位置づけ自然と調和した魅力あるまちなみ景観形成に努める。
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。

(3) 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。
- ・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。