真庭市 まちづくり計画

く 真庭市都市計画 >

令和3年(2021年)3月

「里山資本主義」真庭の挑戦



















目 次

1	まちづくり計画(都市計画マスタープラン)の位置づけ	1
2	まちづくり計画の役割	2
3	まちづくり計画の基本的枠組み	3
	3-1 対象区域	3
	3-2 目標年次	4
	3-3 構成	4
全	:体構想	
1	これからの真庭市におけるまちづくりの前提	6
	1-1 これからのまちづくり	6
	1-2 人口フレーム	7
2	まちづくりの基本理念	
3	まちづくりの基本目標と実施方針	. 10
	3-1 2040年のまにわのすがた	10
	3-2 まちづくりの実施方針	12
4	将来都市構造	. 17
	4-1 土地利用	. 17
	4-2 都市拠点(将来の「まち」の個性と活動の足場となる重要な場所)	18
	4-3 都市軸(将来のまちづくりを支える主要な骨組み)	20
5	まちづくりの部門別方針	. 22
	5-1 土地利用の基本方針	. 22
	5-2 交通の基本方針	. 29
	5-3 公園・緑地の基本方針	. 32
	5-4 都市環境の基本方針	34
	5-5 都市景観の基本方針	37
	5-6 都市防災の基本方針	40
	5-7 まちづくりに関する包括的基本方針	41

地域拠点区分別構想

1	中心市街地	. 45
	1-1 地域づくりのテーマ	. 45
	1-2 地域づくりに向けた目標	. 45
	1-3 地域づくりに向けた方針	. 46
	地域生活拠点	
	2-1 地域づくりのテーマ	. 57
	2-2 地域づくりに向けた目標	. 57
	2-3 地域づくりに向けた方針	. 58
3	まちづくりの推進体制	. 64
	3-1 まちづくりの推進に向けた役割分担	. 64
	3-2 まちづくりの推進体制の充実	. 65
	3-3 まちづくり計画の進行管理	. 66
4	資料編	. 67
	4-1 現況データ集	. 67
	4-2用語集	. 76

1 まちづくり計画(都市計画マスタープラン)の位置づけ

- ○都市計画法に基づく、「市町村の都市計画に関する基本的な方針」
- ○岡山県の定める「都市計画区域マスタープラン」等に即した、本市の都市基盤・都市環境に 関する各種計画の上位計画として位置づける

真庭市まちづくり計画(以下「本計画」という。)は、都市計画法第18条の2の規定に基づく「市町村の都市計画に関する基本的な方針」である都市計画マスタープランとして定めるもので、最上位計画である「真庭市総合計画」や、岡山県が定める「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)」に即して定めるものです。

また、「真庭市総合計画」をはじめとした関連計画との整合を図りながら定める、本市の都市基盤・都市環境に関する各種計画の上位計画としての位置づけを有します。

第2次真庭市総合計画

令和2年(2020年)12月改訂目標年次:令和22年(2040年)

即す

反映

見直し

参考

即す

真庭市人口ビジョン

令和2年(2020年)12月改訂 対象期間:令和22年(2040年)

【旧】真庭市都市計画 マスタープラン

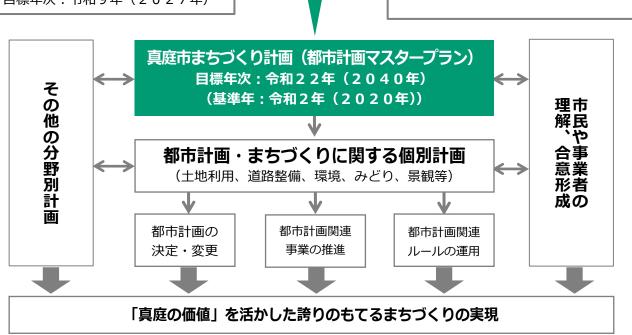
(平成20年(2008年)6月策定) 目標年次:令和9年(2027年)

国土形成計画

(全国計画) (中国圏広域地方計画) (平成28年(2016年)3月閣議決定)

真庭・湯原都市計画区域の 整備、開発及び保全の方針

(平成29年(2017年)3月見直し)



2 まちづくり計画の役割

本計画の有する役割は次のとおりです。

○実現すべき「まち」の備えるべき機能の将来像を明らかにする

本市の有する自然環境や豊かな文化、地域資源、様々な地域特性を踏まえ、多様化する市民の二 ーズの変化にも対応しながら都市基盤・都市環境を高める都市計画行政を進めるために、「実現す べき「まち」の姿」や「そのために必要な取組みの方針」を明確にし、人口減少や少子化・高齢化 という社会情勢においても暮らしやすい地域コミュニティを維持していくためのビジョンを示す 役割を担います。

○本市が定める具体的な都市計画の決定、変更の指針となる

本市において今後展開していく様々な都市計画の根拠となります。

したがって、土地利用やその規制、道路整備やその見直しなど、「都市計画が決定・変更されるべき方向性を示す指針」としての役割を担います。

○都市計画と関連施策の総合性、一体性を確保する

土地利用、都市施設・都市基盤整備等の都市計画分野の施策と、自然環境と地域コミュニティとの調和や景観形成、防災等の広く「まちづくり」に関係する分野の施策との調整を図り、「将来のまちづくりを進めていく上での考え方」の総合性、一体性を確保する役割を担うため、名称を「まちづくり計画」とします。

○都市計画に係る市民や事業者の理解、合意形成を図る礎となる

「将来のまちづくりを進めていく上での考え方」のうち、法に基づく都市計画行政を進めるための、「実現すべき「まち」の姿」や「そのために必要な取組みの方針」を、市民・団体・事業者と共有することにより、本市のまちづくりに対する理解を深め、関連する事業や施策への合意形成や、まちづくりへの幅広い主体の参画を図る礎としての役割を担います。

3 まちづくり計画の基本的枠組み

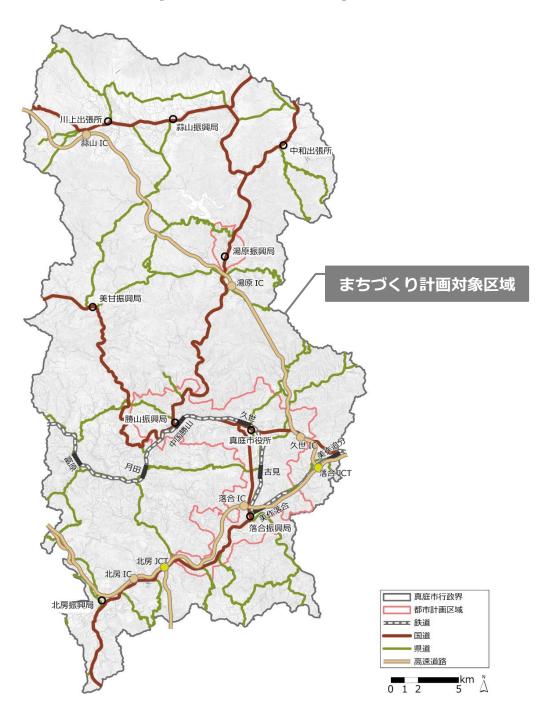
3-1 対象区域

「真庭市全域」を対象とする

本計画の対象区域は、本市全域とします。

都市計画を定める範囲は、原則として本市の都市計画区域内となりますが、都市計画 の手法以外の様々な分野の取組みと連携し、広域の視点を持ちながらまちづくりを進 めていくことが重要であるため、本市全域を対象区域とするものです。

[まちづくり計画の対象区域]



3-2 目標年次

- ○「真庭市総合計画」と整合し、令和22年(2040年)を目標に、「都市計画の基本的な考え方」 を示す
- ○概ね10年後の令和12年(2030年)を中間年次とし、都市計画行政の進捗状況など踏まえ、 必要な見直しを行う

都市基盤・都市環境が整う「実現すべき「まち」の姿」や「そのために必要な取組みの方針」を 実現していくためには、長期的な視野に立って取り組んでいく必要があります。しかし、厳しい社 会経済情勢が続く中で、長期的な展望を確実なものとして予測することは困難となっています。

このため、本市の最上位計画である「真庭市総合計画」の目標年次とも整合を図り、令和22年(2040年)を目標年次とし、「都市計画の基本的な考え方」を示すものとします。また、概ね10年後の令和12年(2030年)を中間年次とし、本計画に基づく都市計画行政の進捗状況などについて評価・解析を行うとともに、必要な見直し等を行っていきます。

3-3 構成

- ○全体構想・・・都市計画行政を進める視野から必要な「取組みの方針」
- ○地域拠点区分別構想・・・真庭都市計画区域と当該区域外の地域における「役割や方向性」

本計画は、「まちづくりの将来像と目標」を示すとともに、これに基づき土地利用や道路整備など、法に基づく都市計画行政を進める視野から必要な取組みの方針を「全体構想」として示します。 また、全体構想を踏まえ、地域拠点区分別にまちづくりの方針を定めます。

特に真庭都市計画区域は、本市の生活利便性を牽引し、市の発展の中核としての役割を担うことから、都市計画区域一体でまとまりのあるまちづくりの地域構想を描きながら、一方で多彩な個性を活かした地域像を描く範囲として勝山・久世・落合の地域構想を策定します。

[まちづくり計画の構成]

全体構想

- 1 これからの真庭市におけるまちづくりの前提
- 2 まちづくりの基本理念
- 3 まちづくりの基本目標と実施方針
- 4 将来都市構造
- 5 まちづくりの部門別方針

地域拠点区分別構想

中心市街地

- 1-1地域づくりのテーマ
- 1-2地域づくりに向けた目標
- 1-3地域づくりに向けた方針
- (1)土地利用の方針
- (2)道路・交通施設の方針
- (3)都市施設の方針
- (4)都市景観の方針
- (5)その他の事項

地域生活拠点

- 1-1地域づくりのテーマ
- 1-2地域づくりに向けた目標
- 1-3地域づくりに向けた方針
- (1)土地利用の方針
- (2)道路・交通施設の方針
- (3)都市施設の方針
- (4)都市景観の方針
- (5)その他の事項

まちづくりの推進体制

4

全体構想

1 これからの真庭市におけるまちづくりの前提

1-1 これからのまちづくり

これまでの成長・拡大を目指すまちづくりから、多様な地域の個性や資産を活かしつつ 地域相互の交流と連携を強化し生活利便性と地域の価値を高め、「まとまりのあるまちづくり」へ

●これまでのまちづくり

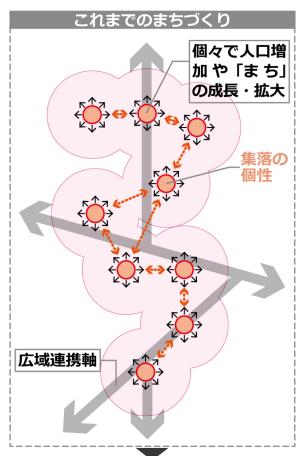
これまでのまちづくりは、人口が増え、経済は成長し、土地の利用は高度化・拡大化し、交通量が増加するなど、「まち」の成長・拡大にいかに対応するかということに重点がおかれ、効率性・機能性重視のまちづくりが個別に進められてきたといえます。

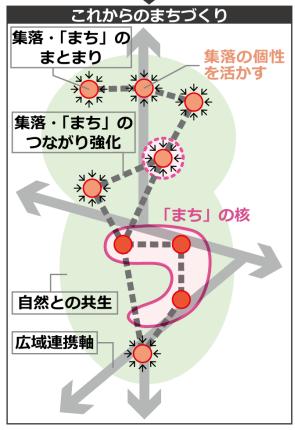
また、急速なモータリゼーションの進展に伴う高速道路網やバイパスの整備など道路交通網の充実により、自動車が利用しやすい環境になる反面、住宅地の郊外化と人口の分散・流出、自動車での来店を前提とした大型店の進出による旧来の商店街の衰退などが進んでいます。

●これからのまちづくり

本市におけるこれからのまちづくりは、一定の適 正な人口規模への収束を念頭に、持続可能で成熟した上質な「まち」を目指し、本市を構成する多様な 地域の個性やあらゆるストック(資産・資源)を活 かし、各地域相互の交流と連携の強化を前提とした 多彩性を活かしたまちづくりが必要です。

「まち」の中で「ひと」と資源、情報が循環し、 だれもが生活しやすく活気にあふれた「真庭ライフ スタイル」を実現できる「まち」を目指します。





1-2 人口フレーム

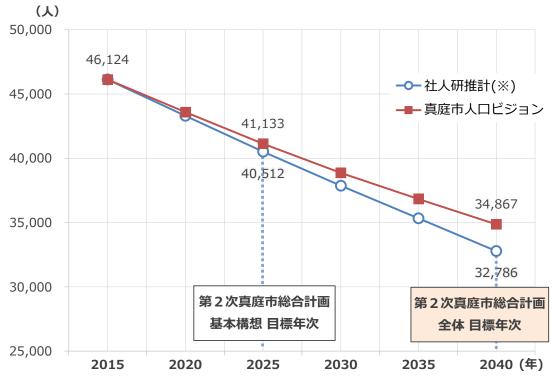
令和22年(2040年)の人口を、3万4千人と想定したまちづくりを進める

このままの人口動態で推移すると、令和22年(2040年)の人口は32,786人(国立社会保障・人口問題研究所の推計)ですが、真庭市人口ビジョンでは、出生率の上昇と、若者や子育て世代の転入促進及び転出抑制並びにUターンの促進を進めることで、令和22年(2040年)の人口は34,000人を達成できる見込みとしています。

本計画における目標年次である令和22年(2040年)の人口フレームは、「第2次真庭市総合計画」や「真庭市人口ビジョン」に示される、市の施策効果を含めた34,000人規模を想定したまちづくりを進めます。

[人口フレーム]

●真庭市の将来人口の推移と長期的な見通し



※2015年までは総務省「国勢調査」、2020年以降は国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口(2018年推計)」

●市独自試算結果に基づく年齢4区分人口構成

	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年
総人口 (人)	46,124	43,590	41,133	38,865	36,833	34,867
年少人口 (人)	5,519	5,142	4,788	4,600	4,344	4,195
比率	12.0%	11.8%	11.6%	11.8%	11.8%	12.0%
生産年齢人口 (人)	23,667	21,252	19,543	18,312	17,654	16,602
比率	51.3%	48.8%	47.5%	47.1%	47.9%	47.6%
高齢人口 (人)	16,938	17,196	16,802	15,953	14,835	14,071
比率	36.7%	39.4%	40.8%	41.0%	40.3%	40.4%
出産年齢女性人口 (人)	6,806	6,433	5,937	5,477	5,199	5,064
比率	14.8%	14.8%	14.4%	14.1%	14.1%	14.5%

出典:真庭市人口ビジョン

●行政が取り組むべき事項

行政は都市構造の骨格に関わる事項や市民の生命、財産に関わる事項など、本計画の中で重要と 位置づけることについて、主体的に取り組みます。

- O 市民と行政が一緒になって議論することができる場づくり
- O 都市計画に関する情報公開・提供
- O 秩序ある土地利用や景観保全など、環境の維持・向上を図るための施策
- O 防災対策など、市民の生命や財産を守るために必要な施策
- 市全体の活性化や「まち」の骨格となる交通施設・公共交通の充実など、これからの本市のま ちづくりを実現するために実施することが不可欠な施策
- O 全ての人にやさしいユニバーサルデザインの都市基盤の整備
- O 商業施設・医療施設・子育て支援施設・福祉施設、公共交通等、市民生活に必要な都市機能の 維持
- O 新たな産業機能の導入など、産業活力の維持・向上を図るための施策

●市民が取り組むべき事項

各地域固有の資源の活用や地域課題の解決など、地域レベルで解決すべき事項については、市民 が積極的に参画・発案し、市民が主体的に活動していくことを基本として、行政はそれら市民活動 に対する支援を行っていきます。

- O 市民と行政が一緒になって議論することができる場づくりと参画
- 身近な生活空間の改善など、地域が抱える問題点を解決するための取組み
- O 本市のまちづくりの実現に向けたルールづくりへの参画とその遵守
- 持続可能な生活に向けた必要な都市機能の積極的な利用

2 まちづくりの基本理念

- 多彩で循環のある地域の集合体としてのまちづくり
- 誰一人取り残さない持続可能な共生のまちづくり
- 「「まち」の活力やにぎわい」を高めるまちづくり

自然の豊かさを享受しつつも、自然災害などの脅威に対応しつつ共に生きることができる強靭な「まち」をつくります。そして、人口減少や少子化・高齢化社会の到来においてもだれもが生活しやすい「まち」となるため、中心市街地を中心に、人の暮らしを支える土台としての共通資本である都市機能が整う、まとまりのある「まち」を形成するとともに、日常生活の基礎となる各地域の個性・自立性・居住性を高めることと、地域間の連携を高めることにより、安らぎと魅力にあふれ、多彩で循環のある地域の集合体としての「まち」を目指します。

今後の本市の発展には、市民が「まち」への愛着と誇りを持ち、「住みたい・住み続けたい」と想い続けることができるような「まち」の育成・充実を図ること、SDGs の理念に沿った持続可能な都市経営の視点を持ちながら、岡山県の北部拠点都市として、「まち」の活力の維持向上と、自然・環境との共生を保つことが求められます。

そのため、他の都市との違いや優位性を築き上げながら、自立した「まち」として、投資の効率性を意識した既存ストックの活用など、都市経営的な視点に立った施策を展開していくことにより「「まち」の活気やにぎわい」を高めます。

さらに、真庭の豊かな自然や歴史、人や文化、築いてきた田園や都市基盤など、これらの「地域資源」を守り育て活用することによる、多自然・低密度・分散居住などのより質の高い暮らしができる分散・ネットワーク型のまちづくりとユニバーサルデザインの考え方によるまちづくりによる地域コミュニティの維持とともに、誰一人取り残さない持続可能で多彩な共生社会のまちづくりを進めます。

こうして、市民が心癒され、安心して暮らすことができる多彩な「まち」として、清流旭川水系と共に将来にわたって繁栄し続ける、持続可能な「まち」である『豊かな自然と共生し 地域の個性が輝く 永続的繁栄杜市まにわ』を目指します。

3 まちづくりの基本目標と実施方針

3-1 2040年のまにわのすがた

本市が目指す「まち」のすがたである、『豊かな自然と共生し 地域の個性が輝く 永続的繁栄杜市まにわ』と「まちづくりの基本理念」のもとに、本市の現況や動向、時代の潮流、市民の様々な意見を踏まえたまちづくりを進めるため、基本目標を次のように定めます。

基本目標1

豊かな自然と共生し、美しい田園環境に包まれた安らぎのある「まち」をつくります。

蒜山高原や津黒高原の山々、裾野に広がる田園環境、旭川水系は、本市の魅力の一つです。また、 農地や林地、河川は、健全な水循環の形成や温暖化の抑制、大気浄化などの環境調節の効果、環境 負荷の少ないエネルギーづくり、木材産業の活発化、おいしい農産物など、自然の恵みによって私 たちの豊かな生活が支えられています。

このような農地や林地、河川などの水・緑資源を守り・活かすことによって、環境負荷の小さなまちづくりを進めます。

基本目標2

中心市街地の都市基盤・都市機能と地域生活拠点の生活利便性を高め、持続可能な「まち」をつくります。

本市の真庭都市計画区域内においては、居住人口の減少や郊外地への開発等により、市街地の拡散が進み、都市活動は分散化する傾向がみられ、従来の中心市街地の持つ活力が薄れる傾向にあります。

真庭都市計画区域内を「中心市街地」として、働く場所、買い物、文化交流、レクリエーションなどの都市機能を充実させることで、多様な市民活動の展開の場として、本市に暮らすことに充実感や魅力を感じることができる「まち」の中核としてのまちづくりを目指します。

真庭都市計画区域外の地域生活拠点においても、その地域特有の多彩な歴史、文化、風土などの資源を維持し、より活用することで、市民が住み続けたいと想える生活利便性を高めます。

基本目標3

多様な産業機能を活かした「まち」をつくります。

本市は、岡山県の北部の交通の要衝に位置しており、高速自動車道路網と5つのICを有する交通利便性の高い地域であり、広大な自然を活用した観光産業や、交通利便性を活かした流通産業機能の充実などの多様な可能性を持ち合わせている地域です。

こうした本市の持つ機能をより充実し、市内の道路交通体系、交流拠点の向上を図るとともに、 既存の高度情報通信網である光ネットワークの適正管理と高速・大容量通信への対応などの更なる 活用により、暮らしやすく、働きやすい「まち」、人と人との出会いや交流の機会が活発な魅力にあ ふれるまちづくりを目指します。

本市では、「里山資本主義」を掲げ、森林資源を中心とした地域資源の活用を行ってきました。2015年には「バイオマス産業都市」に、2018年には「SDGs未来都市」に選定されています。市内外の多様な産業と連携し、地域資源の循環の形成を行い、多彩な地域を、ヒト・モノ・カネが循環する、地域循環共生圏を目指します。

基本目標4

交通環境の充実による安心して暮らせる「まち」をつくります。

今後は、さらなる高齢化も予測され、自家用車の運転に不安を覚える市民も増えると考えられます。そこで、徒歩や自転車、市民との協働を含む公共交通でも移動できる交通環境の充実を目指し、 自家用車がなくても住み続けられるよう、中心市街地や地域生活拠点に移動しやすい交通体系の構築を目指します。

また、子供や高齢者、障がい者、子育て中の親など、誰もが安心かつ快適に生活できる環境の確保を目指します。

基本目標5

安全で快適なユニバーサルデザインによる住宅環境の「まち」をつくります。

本市は、他の都市に比べ持ち家を中心に、比較的ゆとりある規模の住宅環境を有してきました。 しかし、古くからの市街地内には、道路が狭あいな場所も多く空き家や空き店舗の増加による住環 境の悪化が懸念される地域があり、また、市内各地には車がなければ生活が困難となる可能性があ る地域もみられます。過去に大規模な災害が発生している地域もあり、避難施設の整備など自然災 害等に備え、安心して生活できるまちづくりを目指すことが重要になります。

このような傾向を考慮し、市民が「快適な住まい」を持つということは、単に住宅のみでなく、「住宅地の利便性や安全性、ユニバーサルデザインによる環境などが総合的に満足できる地域」をつくることであると捉えて、若者定住向けの住宅、バリアフリーの住宅、地域産業を生かした住宅など、多様な家族像、ニーズに対応できる様々なタイプの住宅供給はもとより、道路等のインフラ整備や適正管理、空き地を活用した交流の場の創出、自然環境の適切な保全とともに、ハード面・ソフト面の両面からなる災害対策による安心して暮らせる住宅地など、安全で快適なユニバーサルデザインによる住宅環境づくりを行い、市街地の住宅地の住宅環境の適正化と交通環境の充実と併せて市内全域の地域コミュニティの維持を図ります。

3-2 まちづくりの実施方針

基本目標ごとに、実施方針を定めます。

基本目標1:豊かな自然と共生し、美しい田園環境に包まれた安らぎのある「まち」をつくります。

実施方針1-1

緑豊かな自然や歴史など「まち」の環境と文化が調和した市街地の形成

中心市街地周辺における自然地域を保全するため、無秩序な宅地化を防ぐとともに、自然地域の 生態系の回復や保全を図りながら、住まいの身近な自然や田園環境と市街地が調和するような土地 利用を行います。

また、歴史的・文化的資源を活用し自然と歴史にふれ合える生活環境や景観の保全により、市民や来訪者が美しさを感じられるまちづくりを進めます。

実施方針1-2

「まち」の個性・共有財産である豊かな田園空間の保全管理と魅力の創出

本市は、旭川等の豊かな水系に育まれた広大な田園空間を有しています。この田園空間は、本市の農業生産の場、市民に潤いを与える場に留まらず、農業活動による環境管理を行うことによって、市域内の集落を水害などの災害から守る機能も有しています。これからのまちづくりにおいて、「まち」の個性、市民の共有財産ともいえるこれら田園環境の維持保全や魅力の向上に努めます。

また、農地、林野、緑地や河川などの身近な自然的環境は、良好な都市環境の形成や自然と共生 した環境負荷の低いまちづくりに必要不可欠であり、市民と行政の協働により、これらの保全管理 や活用、新たな魅力創出の取組みを進めます。

実施方針1-3

豊かな水辺環境の保全・活用と親しみやすい水辺空間の整備

河川や農業用水などが市内の各所を流れるなど、豊かな水辺環境を有しています。これらの整備・改修にあたっては、市民が水に親しめる空間を創出することを心がけます。また、豊かな水辺環境の利活用の検討や管理を市民とともに行う取組みと新たな観光や交流によるにぎわいの場づくりを進めます。

基本目標2:中心市街地の都市基盤・都市機能と地域生活拠点の生活利便性を高め、 持続可能な「まち」をつくります。

実施方針2-1

真庭市の顔である中心市街地のまとまりある一体的な整備

行政、文化、商工業、医療・福祉等の機能集積が進む市域南部の勝山から久世、落合を包括した 真庭都市計画区域を中心とした地域は、旧来別々の都市計画区域として都市基盤、文化施設等の充 実・整備とともに、中心商業地としてのにぎわいのある場所でした。

しかし近年では、商業地の低迷、居住人口の減少などによる中心市街地衰退の課題や、分散する 行政関連施設、市街地内での土地の高度利用や防災機能の向上など多くの共通した課題を有してい ます。

今後は、本市の顔である中心市街地を形成する「持続可能な都市計画区域」として、公共公益施設や都市基盤施設の適正配置や行政サービス拠点の整備、自然環境や歴史・文化等の地域資源を活用した交流の場所づくりを行うとともに、都市機能の集積や商業の振興、各種文化交流施設の有効活用、「まち」の歴史や風情を感じる場所づくりなど、それぞれの地域や特色を活かした多彩な「「まち」の顔」としての一体的な取組みを進めます。

実施方針2-2

地域の個性を活かした魅力的で住みやすい「地域生活拠点」の整備

各旧町村の中心部や集落地は、暮らしに必要なサービス機能を集積・充実しながら、地域文化や歴史など「地域の個性」と市民の暮らしが結び付くことにより、その質を高め、地域住民のゆとりある暮らしやコミュニティ活動を展開していく地域生活拠点を整備します。

また、湯原都市計画区域を中心とした地域は、高速自動車交通の利便性を活かし、蒜山高原、湯原温泉など県下でも有数の観光資源と連動した観光交流拠点としての魅力向上を進めます。

実施方針2-3

地域の連携性の確保に向けた地域間アクセスの向上

本市南部の真庭都市計画区域を中心とした中心市街地と、各旧町村の中心部や集落地による地域 生活拠点の交流と連携の強化を前提とした「役割分担」によるまちづくりを進めるためにも、岡山 自動車道・米子自動車道の広域交通網や国道・主要県道などの既存の交通基盤施設を有効に活用し、 地域の連携性の確保、各公共施設や観光施設へのアクセスの向上を図るための取組みを進めます。

基本目標3:多様な産業機能を活かした「まち」をつくります。

実施方針3-1

既存産業の一層の活性化と新たな産業振興への環境整備

まちづくりを進めるにあたっては、県中北部の中核的な産業拠点である「真庭産業団地」を中心に、既存産業の蓄積、高速交通網等の優位性及び高度情報通信網などを活かした産業振興を積極的に推進しています。

今後は、これまでの産業の一層の活性化と新たな産業振興へ向け、また産業の振興により「まち」の活気を生み出すことができるように、適切な場所への誘導を進めながら周辺の環境整備も併せて進めます。特に土地利用面及び交通網の充実を図り、企業立地の促進、地域の産業・就業拠点としての利便性向上など様々な可能性を総合的に踏まえた取組みを進めます。

実施方針3-2

県内有数の観光資源を活用した観光・交流型産業の発展支援

本市は、蒜山高原、湯原温泉、勝山町並み保存地区など県内有数の魅力的な観光資源に恵まれています。こうした資源を活用した観光交流型産業は、多くの人の来訪を契機とした交流人口の増大など、様々な効果が期待でき「まち」の発展に大きく寄与します。

観光・交流型産業の振興にあたっては、本市に点在する多彩な観光スポットを線で結び、さらに 線から面的広がりを持つ観光への展開を進めるほか、広域かつ長期に滞在できるよう、資源の発掘、 観光交流拠点の整備、宿泊施設の充実、公共交通ネットワークの拡充などを総合的に進めます。

また、IOTを活用した情報発信や利活用の推進による更なる利便性の向上を目指します。

さらに、蒜山高原などの山々や裾野に広がる自然公園は、本市において特徴的な景観であり、貴重な観光資源であるともいえます。これらを構成する山林などの自然空間を積極的に保全管理します。

実施方針3-3

地域木材を使った建物や土地、再生可能エネルギーの普及による循環型のまちづくり

本市は、面積の8割近くを森林が占める中山間地であり、古くから木材の産地として知られ、生産から加工、流通までの体制が整い発展してきました。現在は、従来の木材利用に加え、木質バイオマスや CLT (直交集成板)など多彩な利用促進を図っています。

こうした中で、地域エネルギー自給率100%の取組みを進め、CLT建築物や木質バイオマス等の普及促進を図り、環境負荷の少ない循環型の「まち」を目指します。

基本目標4:交通環境の充実による安心して暮らせる「まち」をつくります。

実施方針4-1

市民の生活を支える多様な交通手段の確保

山間部では、急峻な地形に高齢化率の高い集落が点在し、生活を支えるための交通手段の確保が 重要です。

しかし、路線バス等は、利用者の減少により民間事業者が撤退し、本市がコミュニティバスを運行していますが、財政負担の増加に伴い路線の見直しが必要になっています。

今後は、市民の安全・安心で快適な暮らしを支える移動の利便性や円滑さを高めるために、コミュニティバス運行の見直しを行い、鉄道との円滑な乗り継ぎ環境の整備、利便性向上による利用者の増加施策の展開などを進めます。また、市民ニーズに対応した行政と市民の協働による乗合交通(福祉バス・タクシーなど)や地域自らが行う移動手段、MaaS・スマートモビリティ技術の活用を模索し、利便性が高く安定した移動環境の整備を進めます。

また、本市の公共交通の骨格となる鉄道駅、高速バス停留所におけるパークアンドライドなどの 取組みや、鉄道、バス相互の乗り継ぎ・乗換え環境の向上などによる多様な交通手段の確保を図り ます。

実施方針 4-2

歩くことや自転車が楽しくなる環境の充実

高齢者や障がい者、小さな子供を育てる子育て世代などあらゆる市民が、どこでも安心して暮らせるためには、歩行や自転車での移動のしやすさに重点を置いたまちづくりが必要です。

今後は、車道と歩道の段差解消など、道路空間のバリアフリー化を積極的に進めるとともに、車いすなどが安全に通行できる歩行者空間の確保や周辺のまち並みに調和した潤いのある空間の創出など、歩行や自転車で移動しやすいこと、外出することが楽しくなるような道路環境づくりを進めます。

また、歩行や自転車での移動は、自動車に比べて環境負荷の低減につながるだけでなく、渋滞の 緩和や運動による健康増進にも効果があることから、自家用車でなくても生活しやすい都市基盤の 整備を進めます。 基本目標5:安全で快適なユニバーサルデザインによる住宅環境の「まち」をつくります。

実施方針5-1

あらゆる世代が利便性の高い地域に暮らせる住宅・住環境整備

本市は、県内の他の都市に比べても、比較的ゆとりある規模の住宅環境がつくられてきました。しかし、近年は、都市計画区域内における居住地の郊外化傾向があると同時に、建物の老朽化や空き家の増加、狭あいな道路環境など、住宅地環境としての課題が見受けられます。

また、高齢者等が車を運転できなくなったときに、住み続けることが困難となる可能性がある地域もみられます。さらに、若者定住向けの住宅、バリアフリーの住宅など、住まいに対するニーズも様々であり、多様な住宅環境が求められています。今後は、住宅のみのゆとりだけではなく、住宅周辺の利便性やユニバーサルデザインによる環境整備などの総合的充実を目指し、多様な家族像、ニーズに対応できる質の高い住宅環境づくりを行います。

良好な住環境整備には、道路や上下水道などの総合的なインフラ整備を行うとともに、空き地を 活用したポケットパークの整備による交流の場、憩いの場の創出など、持続可能なゆとりのある住 環境の視点も考慮しながら整備を進めます。

これらにより、市街地の住宅環境の適正化と交通環境の充実と併せて市内全域の地域コミュニティの維持を図ります。

実施方針5-2

安全・安心で住み続けられる都市基盤整備

近年、地球環境の大きな変化もあり発生する各種の災害は、複雑・多様化し、本市においても台風や豪雨などによる大規模な自然災害も発生しています。特に山間部は、急峻な地形であり、山際や河川に沿って集落も多く、災害時にはがけ崩れや幹線道路の不通、河川の氾濫など、住まいにもたらす危険性も大きくなっています。

一方、令和元年11月に、岡山県から旭川、備中川の洪水浸水想定区域図が公表され、人口が集中している都市計画区域内の低地の大部分が浸水する可能性があることが明らかとなりました。

今後は、災害防止の視点から山間部を中心とした自然環境の適切な保全とともに、市民の生命・ 財産を守るため、市民へ災害に対する正しい知識を普及し、避難経路や避難場所の確保、防災施設 の強化等、ハード面・ソフト面の両面で、「真庭市国土強靱化地域計画」及び「真庭市地域防災計 画」に基づき、強靱な「まち」をつくります。

4 将来都市構造

4-1 土地利用

土地利用区分として4つに分け役割を整理します。

(1) 山林ゾーン

自然公園地域、森林地域(国有林・保安林・地域森林計画対象民有林)を適切に運用するとともに、森林火災対策、風倒木災害対策、土砂災害対策などを実施し、市民の安全と山林や生態系を守ります。

また、地域資源である木材を活用した、木質バイオマス事業などを支える林道整備といった、新たな木質産業の発展拡大を支える環境の充実を図りつつも、山林保護、生態系の維持と環境に配慮し、都市的開発は抑制していきます。

さらに、森林や河川などの自然環境は都市環境と調和のある保全・活用を図りながら、交流の場づくりに努めます。

(2)河川・湖沼ゾーン

洪水による浸水想定を踏まえ、災害に対抗できる防災対策を強化し、強靱な市街地形成を図ります。

また、河川・湖沼の水質や生態系を守るとともに、親水・交流の場づくりに努め、共生を図ります。

(3) 市街地ゾーン

本市の「まち」の中核を成す真庭都市計画区域内の市街地ゾーンでは、都市居住・業務施設・都市機能の集積を図り、市街地としての顔づくりを進めていきます。既存の商業・業務施設・公共公益施設などの都市機能を活用し、都市的生活の利便性向上と周辺土地利用との調和を図り、一体的な真庭都市計画区域として用途地域の見直しや拡張などにより都市基盤整備と民間施設の規制誘導を進めることで、にぎわいと回遊性のある「まち」の魅力づくりを目指していきます。

湯原都市計画区域では、自然環境と観光資源の調和を目指し、観光施設などは適切な規制・誘導により無秩序な開発を抑制し、住環境整備は周囲と調和のある景観形成に努めていきます。

(4) 田園居住ゾーン・多自然居住ゾーン

農業振興地域の農用地区域の農地は、まとまった農地等の保全による良好な営農環境の確保と無 秩序な郊外開発を防止するため、都市的開発は抑制していきます。

中山間地域の既存集落は近年被害が大きくなっている自然災害・土砂災害に配慮し、住機能の維持については自然環境を侵さない範囲で限定的に整備していくものとします。また、市街地ゾーンとの交流ネットワークづくりを図り、既存のコミュニティ維持と自然環境との調和ある住環境整備に努めます。

都市計画区域内の用途未指定区域や都市計画区域に隣接している区域についてはまとまりあるまちづくりの観点から基本的には市街化抑制していきますが、既存業務施設など地区の実情に合わせて調整に努めます。

4-2 都市拠点(将来の「まち」の個性と活動の足場となる重要な場所)

(1)中心市街拠点(勝山・久世・落合地区)

本市の都市活動の拠点として勝山、久世、落合の真庭都市計画区域を包括した区域を「中心市街地」として位置づけます。真庭都市計画区域の連担性のある勝山、久世、落合地区は公共公益施設、商工業施設、産業団地と都市機能のポテンシャルが高い地区であり、それぞれの機能や実情にあった都市基盤整備・都市機能の維持更新に努め、良好な住環境と定住拠点、観光地としての整備により、それぞれが連携してまとまりある一体的な中心市街拠点の形成を目指します。一方で、それぞれの地域特性を活かしたまちづくりを進めます。

●歴史・文化地区〈勝山地区〉

勝山振興局周辺地区及び勝山町並み保存地区周辺を中心とした勝山市街地を"歴史・文化地区"と位置づけ、これまで進めてきた景観整備・保全・活用等の取組みを引き続き推進するとともに、 伝統的建造物群保存地区制度を活用するなど、更にまち並み空間の価値を高め、歴史的資源の保全と居住機能などの向上を図ります。

併せて、これらの歴史的資源と地域の営みにより受け継がれてきた伝統行事や文化と一体となって形成される本市の歴史的風致の維持向上を進めながら、文化・教育の情報発信の取組み、都市機能の集積、基盤の整備を図ります。

●行政・産業地区〈久世地区〉

従来からの商業地やその近郊に広がる市街地、さらに真庭産業団地周辺までの久世市街地を"行政・産業地区"と位置づけ、合理的な土地利用や都市機能の更新により、行政・産業機能の拡充とともに居住機能や文化機能などの向上を図りつつ、持続可能な発展に向けて木質バイオマス発電所などによるエネルギーエコタウンへ向けた取組みを進めます。

特に、本庁舎周辺は本市のシンボルとなる地域であり、魅力的な景観の形成と潤いのある水辺、緑地等の環境づくりやアミューズメント要素を併せ持つ施設整備を進めながら、都市機能の集積と基盤の整備を図ります。

●医療・福祉地区〈落合地区〉

垂水から下方、西原に広がる市街地、さらに中国自動車道落合IC周辺の市街地を"医療 福祉地区"と位置づけ、医療活動、保健福祉の中心としてふさわしい都市機能の充実を図るとともに、合理的な土地利用による居住機能の向上を図ります。

併せて、交通利便性の高さを活かした都市機能の集積を促すとともに、周辺の住宅地や田園環境との調和による都市基盤の整備や、産学官の連携による農業等の新たな取組みを進めます。

(2)観光交流拠点(湯原地区・蒜山地区)

本市中北部に位置する湯原都市計画区域及び蒜山高原、津黒高原を観光交流拠点として位置づけ、 交流人口の増大を目指し、多彩な地域資源の活用と自然との共生を図りながら広域的観光・レクリ エーションを支える観光交流拠点として充実・整備を進めます。

(3) 地域生活拠点(北房・美甘・湯原・中和・八束・川上地区)

北房・美甘・湯原・中和・八束・川上地区は、旧町村の中心部周辺を中心に地域生活拠点として位置づけ、身近な生活範囲での整備として里山景観の保全と農村集落の維持、自然と調和した景観形成に努めます。

(4)産業中枢拠点(真庭産業団地など既存の工業地等)

真庭産業団地など既存の工業地等において、近隣及び広域の都市圏との連携を視野に入れた産業機能や流通機能の集積を促すとともに、周辺の住宅地や田園環境との調和を図りながら、本市の生産活動の要としての都市基盤の充実を図ります。

(5)レクリエーション拠点(既存の公園等)

住民に身近な既存の公園等を「レクリエーション拠点」として位置づけ、潤いのある生活環境の保持や良好な景観の形成、レクリエーション需要への対応のみならず、災害時の避難場所や救援活動の拠点としての機能を合わせた充実を図ります。

規模の大きな都市公園等は、広域のレクリエーション拠点や防災拠点としての機能の充実と活用の促進を図り、安全・安心で快適に利用できる公園施設の管理に努めます。

4-3 都市軸(将来のまちづくりを支える主要な骨組み)

(1) 広域交流連携軸

広域高速道路網(岡山自動車道・中国自動車道・米子自動車道)は山陽・阪神・山陰などの主要都市や岡山空港を結ぶ本市の交流と連携の主軸を成し、5つのIC周辺の利活用と国道・県道・市道などのアクセス機能の確保により将来の本市の発展に寄与する都市構造の軸形成を果たします。

(2)地域交流連携軸

広域交流連携軸と連絡する国道・県道などの既存道路網は市外近郊都市と市内を結び、生活あるいは産業の地域ネットワーク機能を持つ地域交流連携軸を形成しており、機能強化あるいは維持することで本市の交流連携を支える中心的な役割を果たします。

また、岡山県北部と鳥取県中部都市を結ぶ、北条湯原道路の整備は、既存の高速道路網などの高 規格道路と連携して、本市の地域産業や観光交流など地域活性化に寄与するため早期完成へと誘導 します。

(3)地域交流連携補完軸

県道・主要な市道などの既存道路網は生活拠点を結び、広域交流・地域交流連携の補完を成しています。今後は、これらの機能強化・維持を進めることで市内の一体的な交流と連携を支えるネットワークを形成し、各拠点の発展に寄与します。

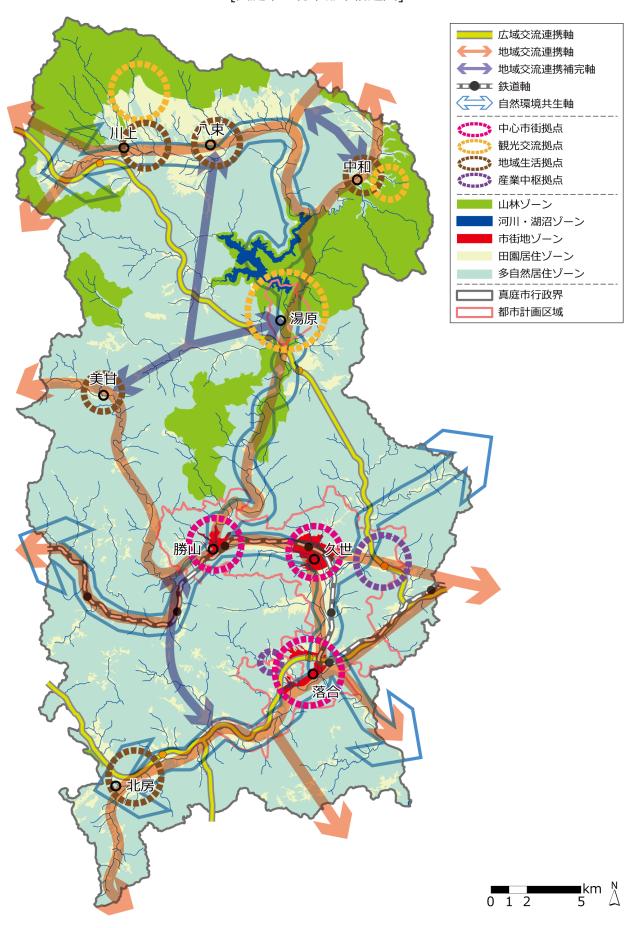
(4) 鉄道軸

高齢社会や環境問題への対応が求められる中、速達性、定時性に優れる鉄道(JR姫新線)は、 山陰・山陽・阪神と本市を結ぶ都市間移動手段として公共交通機関の軸を形成します。

(5) 自然環境共生軸

都市生活に潤いを与える北部の自然景観、温泉地景観、里地里山の田園景観などの恵まれた自然 環境や南北に流れる旭川の水辺を自然環境共生軸と位置づけ、自然や生物とのふれあい、景観保全 と観光整備に加え、自然災害(洪水)に対する強靱な市街地形成を図り、安全で魅力あるまちづく りを目指します。

[真庭市の将来都市構造図]



5 まちづくりの部門別方針

5-1 土地利用の基本方針

(1)土地利用全体の方針

●現状と課題

- 市街地周辺での小規模住宅開発・商業開発と旧来市街地での人口減少や商業機能の空洞化が問題化
- 農地や山林の荒廃への懸念など土地利用形態が損なわれつつある
- 災害想定と社会情勢の変化や土地利用の現状を的確に把握し、適切な土地利用誘導・保全が重要

生活スタイルの多様化や自動車社会の進展などに伴い、市街地周辺農地における小規模住宅開発や主要な幹線道路沿線での商業開発などが進んでおり、これと相反して、旧来からの市街地では人口や商業機能の空洞化が重要な課題となっています。

また、都市計画区域内の農山村地域においても人口の流出や高齢化が進んでおり、コミュニティの衰退だけでなく担い手不足による農地や山林の荒廃が懸念されるなど、土地利用形態が損なわれつつあります。

さらに、旭川、備中川沿川の浸水想定区域などにおいては、災害ハザードエリアに対する強靱 な防災対策が求められています。

今後は、「まち」の機能性、生活の安全性、利便性や快適性の増進を目的とし、今後も厳しさを 増すと予想される人口減少などの社会情勢の変化や土地利用の現状を的確に把握しつつ、中山間 地域がもつ「多自然・低密度・分散居住」を特性と捉え、適切な土地利用を誘導・保全していく ことが重要な課題となっています。

土地利用の保全や開発誘導に際しては、災害等に対する安全性や環境負荷の低減、さらには都市 経営コストの効率化などの視点も含めて検討していく必要があります。

●基本方針

部門別基本方針1-1

まとまりのある中心市街地形成と地域産業の活性化につながる適切な土地利用を促進します。

一体的な「まち」の中心市街地を形成するため、市関係部局や市民・団体・事業者と連携しながら、用途地域の指定や見直し、新たな都市計画制度の活用に向けた検討など、土地利用の規制・誘導・活用に関する総合的な見直し・調整を図ります。

○具体的な取組み方針

・現行用途地域の適切な見直し

現行用途地域内においてその用途と現状の土地利用実態に大きく隔たりがある地域や、 長期にわたり未利用のままの地域については、利用促進のための方策の検討を行うととも に、必要であれば用途地域の指定変更や廃止等についても検討します。

部門別基本方針1-2

持続可能な都市計画区域の形成を促進します。

人口減少、少子高齢社会に対応するための持続可能な都市計画区域を目指します。

そのため、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、特色ある3つの中心市街拠点づくり(歴史・文化地区/行政・産業地区/医療・福祉地区)とそれらの機能分担等に配慮しながら、都市機能の集積や公共施設等の集約化を図ります。

また、中心市街拠点内が一体的な市街地として機能するための骨格となる道路の充実・整備や、 公共交通ネットワークの見直し・充実を併せて進めながら、日常生活上の利便性を高め、効率的か つ現実的な土地利用を目指します。

部門別基本方針1-3

交通機能や地域拠点に応じた新たなにぎわいの創出による「まち」の魅力づくりと段階的 な市街地形成を促進します。

高速道路 I Cや J R 姫新線駅など交通結節点の周辺では、都市機能向上と利便性を高めたるために、合理的な土地利用を促進・誘導し、魅力的でにぎわいと活力に満ちた地域の顔づくりや拠点形成に向けた土地利用の促進と、適切な土地利用のための規制・誘導を進めます。

都市計画区域内には、生活・活力・にぎわい・歴史・文化・自然・観光・交流などの機能が集積 しており、本市の中心と呼ぶにふさわしい場所ともいえます。

これを踏まえ、既存の地域資源を積極的に活用するとともに、区域内を流れる旭川とその周辺の 環境を活用した新たな憩いの場や交流拠点の整備、回遊性の創出など、区域内の活性化に向けた取 組みを市民・団体・事業者と行政が協働で推進し、魅力的でにぎわいと活力に満ちた空間の創出を 図ります。

部門別基本方針1-4

豊かな自然と美しい田園環境に調和した土地利用を促進します。

本市北部一帯及び都市計画区域内の用途白地地域、都市計画区域近隣の田園環境が広がるエリアでは、無秩序な開発を抑制して自然環境を保全するとともに、農地保全、農地の集約化なども考慮して、周辺環境と調和した良好な居住環境を形成します。

また、田園環境は水源涵養や遊水などの防災機能も有しており、防災面からも無秩序な開発を抑制し、さらに、防災情報を活用しながら災害の危険性の高い地域での開発を抑制します。

部門別基本方針1-5

災害を考慮して土地利用をコントロールします。

土砂災害や河川浸水などの自然災害の影響を考慮し、災害の危険性が高いと想定される区域における防災機能の強化を図るとともに、地域の状況を勘案した開発抑制を検討します。

(2) 住宅地の基本方針

部門別基本方針1-6

地域の多様な個性による良好な住環境の維持・形成を進めます。

真庭都市計画区域内住宅地

[中心市街拠点の住宅地]

中心市街拠点を形成する旧町の中心部では、旧来から住宅地が密集しています。これらの住宅密 集地は、幅員の狭い道路が入り組んでおり、歩道も設置されていない場所が多く歩行者や自転車が 通行する際の危険性や災害発生時の脆弱性が指摘されています。

このため、市街地では、都市基盤の整備・充実や防災の向上、都市機能や生活機能の集約化、安全性や利便性・快適性の向上、空き家・空き地の活用や住宅施策の推進などを図りながら、地域の特徴を活かした多様な居住の場づくりを推進します。

[低層住宅地]

真庭都市計画区域内の住宅地開発により低層住宅の街並みが形成されている地域(主に第一種低層住居専用地域)では、引き続き、良好な住環境を維持・形成します。一方用途地域内の低・未利用地では、周辺の自然環境などとの調和を図りながら、落ち着きのある低層住宅地の形成を促進します。また、新たな住環境の形成に向けて、敷地内での空き地の確保や緑化の推進を誘導します。

[一般住宅地]

低層住宅地及び住商複合地以外の住宅地(主に第一種、第二種住居地域)は、一般住宅地とし、商業・業務施設等の立地をある程度許容した、中・低層住宅地を形成するとともに、既存の景観等にも配慮した良好な住環境の維持・形成を進めます。

[住宅地全体]

住宅地の低・未利用地については、ミニ開発による虫食い状の開発や行き止まり道路の形成を防止するなど、計画的に開発の誘導を進めます。

また、人口減少社会の進行により増えると予想される空き家については、所有者に適切な管理を促すとともに、空き家の利活用や保安、防災上危険な空き家の除却など、その解消を進めます。

●都市計画区域外住宅地·都市計画区域内用途白地地域 「農業·集落住宅地]

都市計画区域内の用途白地地域、都市計画区域外の既存宅地や既存集落は、農業や農村の持つ多面的な機能を考慮して、特に中山間地域の特色ある農村景観等のあらゆる資源の保全・活用による 集落環境を創出します。併せて集落における狭あい道路の改善、身近なオープンスペースなどの生活環境整備を進めながら、豊かな自然の中での落ち着いた佇まいの居住環境を保全・形成します。

また、既存宅地や農業振興地域農用地区域除外地等における宅地化については既存集落との調和を考慮した敷地規模、建物形態とし、緑化等を図ります。ただし、農地において、虫食い状の宅地化が進むと、農用地の高度利用を阻害するだけでなく、分散した開発は、道路や上下水道などのインフラ整備に要する費用の増大につながります。そのため、極力、農業振興地域農用地区域の保全を図り、無秩序な宅地化を抑制します。

(3) 商業・業務地の基本方針

部門別基本方針1-7

「まち」の中核としての利便性を高め、魅力ある商業環境を誘導します。

●落合北部・久世南部の国道313号沿線

「まち」の中核としてのにぎわいの場や、地元産業の活動の場としての機能集積を地域の特性に 応じて高めながら、周辺住環境との調和も視野に入れた土地利用の誘導を進めます。そのため、地 域の特性に応じた商機能連携や利便性向上を可能とする適切な用途地域の見直しや、地区計画など の策定を検討します。

しかし、大規模集客施設の立地については、市民の意向や周辺環境、主要市街地からの近接性、 公共交通機関なども考慮しながら、必要に応じて抑制するための規制誘導も検討します。具体的に は、商業・業務地として適切な商業系用途の指定や「特定用途制限地域」の指定などを総合的に検 討し、適切な土地利用誘導を図ります。

●既存商業・業務地(住商複合地)

既存商業・業務地(主に近隣商業地域、準工業地域)については、国道沿線の「新たなにぎわい」 と連携しながら、既存商店街や業務施設などを中心に、周辺に残る歴史的なまち並みや周辺の住宅 地など「古来からの地域の誇り」を大切に守り、これを資源とした活性化に向けた土地利用を誘導 します。

特に近隣商業地域においては、その活性化も考慮し、商業施設に近接した都市の利便性を享受できる住商複合地の形成を目指します。また、市内で最も人口密度が高い地域であることも踏まえて、多様な生活様式、利便性、快適性、防犯防災など、まちに配慮した住環境の整備とユニバーサルデザインの考え方による都市基盤整備を進め、安全・安心な都市環境づくりを進めます。

勝山、久世を中心とした歴史的なまち並みが集積する地域については、景観上重要な建築物等の 保全を進めます。

JR姫新線駅周辺及び湯原観光地

勝山・久世・落合のJR姫新線駅周辺や、湯原の観光地は、都市機能の充実・集積に加え、旅行客と市民が利用できる利便性のある身近な商機能・業務施設・病院等公益施設の集積に努め、観光資源や街並みとの調和した景観づくりの取組みなどにより、魅力ある市街地形成に努めます。

(4) 工業・産業地の基本方針

部門別基本方針1-8

高速道路の利便性を活用した魅力ある産業地づくりを進めます。

国道313号、181号沿線を中心とした準工業地域、真庭産業団地、久世内陸工業団地、落合工業団地や赤野工業団地などの既存の工業地域は、産業振興や雇用促進と良好な環境の形成に努めるとともに、岡山自動車道・米子自動車道の4車線化と併せて、今後さらに交通の利便性向上が見込まれることから、アクセス環境の充実を図ります。一方で、住宅地環境への影響が大きい工場については、工業系用途地域などの適した場所への移転を働きかけ、用地の純化と集積を進め、中心市街地の用地の高度利用を図るなど、将来の都市形成に向けた積極的な取組みを進めます。

市内の準工業地域周辺では、住宅地開発もみられるため、良好な環境の形成に向けて敷地周辺の緑化を推進するとともに、今後新たな住工混在の問題が生じないよう土地利用の誘導に努めます。

(5)農地・山地部、河川など水環境の基本方針

部門別基本方針1-9

保全活動と無秩序な転用の抑制による豊かな田園環境を守ります。

●都市計画区域内の用途白地地域や都市計画区域外に広がる農用地/市内全域の農業振興地域

農業振興地域は、本市の貴重な産業資源である農業を今後も支える重要なゾーンとして、生産性を重視した農業用地として、また、農業経営の安定、田園景観の維持、防災等の観点から、優良農地の保全を図るゾーンとして、農用地以外の土地利用への無秩序な転用を抑制し、農業生産基盤の整備促進を図ります。



美しい農地

●自然公園地域や都市計画区域内外に広がる山地部

本市北部に広がる自然公園地域や都市計画区域内外に広がる山地部は、都市生活に潤いを与える空間であり、既存の歴史・文化や自然環境の保全を進めながら、周辺の観光資源を活用した整備の際には秩序ある基盤整備に努めます。

●旭川・目木川・備中川・新庄川などの水環境

旭川、目木川、備中川、新庄川などの河川は、その目的に応じて必要な水環境の保全管理を図り、 治水機能・防災機能を高めます。また真庭の重要な自然風景として周辺の景観などにも配慮しなが ら、生活に潤いを与える生活に密着した水辺空間としての活用も進めます。



旭川

[土地利用方針図]



5-2 交通の基本方針

(1)交通全体の方針

●現状と課題

本市の広域交通網は、岡山自動車道・米子自動車道と中国自動車道がクロスし、5つのICがあり、これらの広域交流連携軸と本市における観光資源活用や産業活性化とは密接な関係があります。 市域内道路網では、都市計画道路整備の進捗が遅れていることや、一部ではアクセス環境が十分ではなく、市内移動の利便性のみならず広域交流連携軸とのアクセスが十分でない地域が見られます。

特に都市計画道路については、計画決定から長期間にわたり整備が実施されていない路線が複数存在しており、市民生活の利便性や災害時の安全性等を考慮するとともに、社会情勢等の変化に対応した見直しが求められています。

また、緊急輸送道路となる国道や県道等では災害に脆弱な区間もあるなど、道路の強靭化が求められています。

公共交通機関は、市民生活に不可欠であるため、JR姫新線駅や高速道バス停と地域内を繋ぐコミュニティバス等の維持・利便性の向上が望まれています。

●基本方針

部門別基本方針2-1

広域的な交流や連携を促進する交通ネットワークを構築します。

高速道路 I Cや岡山空港、岡山駅等の交通拠点や近隣自治体へのアクセスビリティの向上を図り、 市内外の交流の活性化と緊急輸送道路等の防災機能を強化し、強靱な交通ネットワークの整備に向 けた取組みを進めていきます。

部門別基本方針2-2

産業振興・観光資源活用・市民生活の向上に資する拠点間をつなぐ交通ネットワークを構築します。

長期間にわたり整備が実施されていない都市計画道路の見直し・必要性等の検証を行い、新たな計画に基づく整備を促進するとともに、市民の生活利便や安全・安心を確保する拠点間の道路交通網を段階的に充実していきます。

部門別基本方針2-3

公共交通機関の維持更新・充実と利用促進に努めます。

生活利便性向上、地域の活性化を図るため、JR姫新線やコミュニティバス、広域の高速バスなどの公共交通機関の維持更新・充実と乗継ぎ環境の充実を図り、利用を促進します。

(2) 道路の基本方針

部門別基本方針2-4

長期未着手の都市計画道路等を中心に道路網を再編・見直します。

長期未着手の都市計画道路が複数存在することから、中心市街地(真庭都市計画区域)の将来を 見据えた道路網の再編・見直しを行います。

部門別基本方針2-5

産業及び観光基盤づくりに寄与し、暮らしを支える道路網の充実を図ります。

広域高速道路網のうち岡山自動車道・米子自動車道の全線4車線化、地域高規格道路北条湯原線の全線開通整備、基幹道路である国・県道のバイパス整備や拡幅改良を引き続き促進します。特に交通拠点や主要な拠点間を結ぶ主要地方道などの整備・充実を目指します。

災害に脆弱な緊急輸送道路の指定のある路線・区間は道路管理者と連携を図りつつ、道路の強靭 化・代替路線の確保、冬期の除雪体制の充実・強化を進めます。

観光来訪者にとって安全でわかりやすく、市民も安全で安心して道路利用ができるよう、路線の 構造・交差点改良に加え、歩道・自転車道・緑地帯・わかりやすい案内表示の整備を推進します。 バリアフリー化を含むユニバーサルデザインの考え方を導入し、高齢者や身体障がい者をはじめ、 あらゆる人が安全で安心して利用できる道路を目指します。

地域内の主要な通学路や生活道路として重要な道路は、交通安全施設の充実や緊急車両の通行を 考慮した防災機能の向上、歩行者・自転車が安全に通行できる空間の整備などにより、地域内の円 滑な交通網の構築を目指します。

駅前、既存商店街などの公共空間の防災性を高めるとともに、コミュニティ道路や植栽、カラー舗装、無電柱化などの取組みによる沿線景観・街並みの向上を図ります。

道路の植栽や維持管理は、市民・団体・事業者・行政の協働による、持続可能な維持管理を進めていきます。

住宅地や集落地にある狭あい道路は、地権者等と協力しながら解消を進め、防災・防犯面や生活 環境の改善・向上を図ります。

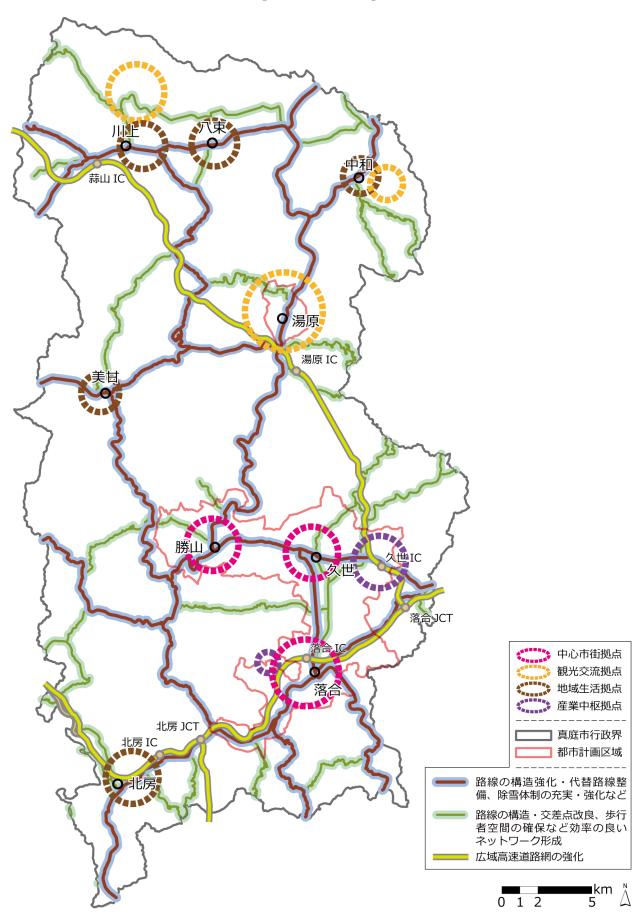
(3)公共交通機関の基本方針

部門別基本方針2-6

公共交通の維持更新・質の充実により生活の利便性を高めます。

JR姫新線各駅、公共公益施設、地区拠点、観光施設などを結ぶコミュニティバス路線については、市民の日常生活と観光客などの移動を支える幹線の維持更新を行うとともに、支線は地域によるデマンド運行への転換や、必要に応じた運行基準を検討するなど質の充実を進め、市民生活の利便性向上、回遊性を高めることによる観光活性化に資する公共交通サービスの提供とアクセス強化を進めます。

[道路交通方針図]



5-3 公園・緑地の基本方針

●現状と課題

本市の都市公園の整備は概ね完了しており、今後は、既存公園の十分な活用が求められます。一方本市は、蒜山高原や津黒高原などの広大な高原地帯、清流旭川、湯原温泉、神庭の滝や美甘渓谷など、豊かで多彩な自然環境と自然景観に恵まれています。さらに、南部地域には広がりを見せる農地とともに、北房地区ではその一部が、高梁川上流県立自然公園に指定されており、ホタルの里として環境省の"ふるさといきものの里百選"として認定されています。

このような緑豊かな自然環境や自然景観の保全・整備を進め、多様なふれあいの場の創出と自然 との共生のための環境づくりに取り組む必要があります。

●基本方針

部門別基本方針3-1

都市公園の維持と緑の連携により都市生活の潤いとふれあいの場の創出を図ります。

既存公園を十分に活用しながら、市民のふれあいの場づくりとして、緑を親しむ仕組みづくりを 進めます。また、都市公園は各拠点地域の避難場所として維持改善に努めます。

身近な緑として、真庭に暮らす子供たちがすくすくと活発に育つ上での重要な空間として多様な ふれあいの場の創出を進めていきます。併せて、市民と行政の協働により誰もが安全に利用できる ふれあいの場とするための取組みを進めます。

公園や道路沿線の緑地空間などの公共空間周辺の美観づくりを啓発しながら、地域と協働して維持管理に努めます。

部門別基本方針3-2

水辺の景観軸と緑のネットワークの充実を図ります。

市域内の中小河川は、ホタルの里など自然観察や自然学習の場として整備・保全を進め、周辺の緑環境とネットワークづくりに取り組みます。

水と緑の軸である旭川の河川環境の整備に努めるとともに、河川とその周辺が有する多種多様な資源を活かした回遊性のある空間づくりに努めます。

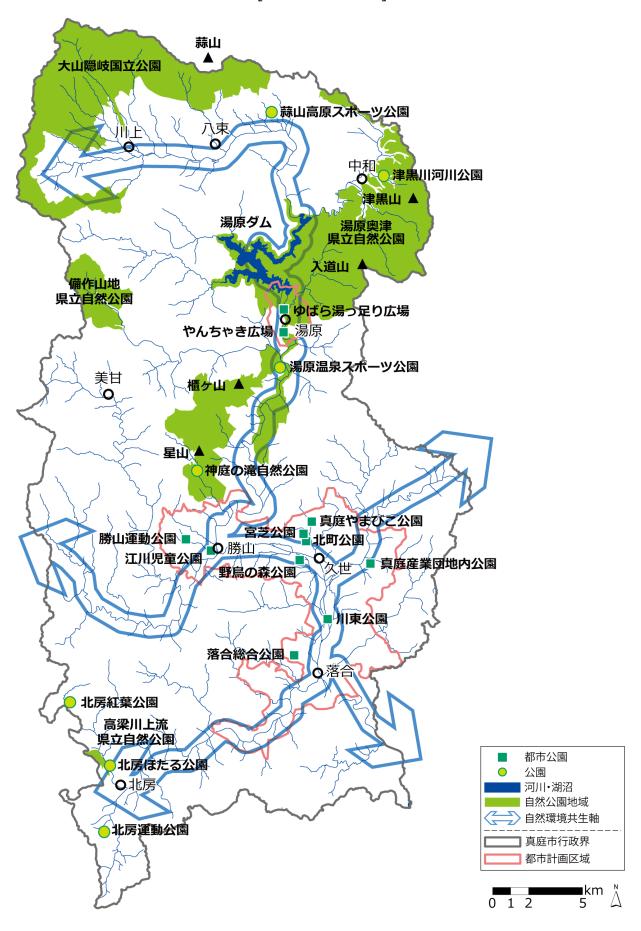
市域を縦断する旭川と北部地域の自然公園が広がる山地、南部地域の里山及び都市近郊の農地や田園空間までを、一体的な水と緑の空間として保全・維持します。

部門別基本方針3-3

協働による潤いのある地域づくりの推進

市民・団体・事業者による緑化活動を支援し、潤いのある「まち」を維持管理できる協働体制の構築に努めます。

[公園・緑地方針図]



5-4 都市環境の基本方針

●現状と課題

本市は、豊かな森林資源を持ち、古くから「美作材」の産地としても知られ、現在では、未利用の林産物や木くず等を活用した木質バイオマス発電が稼働するとともに、木質バイオマス燃料を利用したストーブや農業用ボイラーの普及に取り組むなど、再生可能エネルギーによる地域エネルギーの自給率を高め、『里山資本主義』のエネルギーの地産地消の先進都市に成長しています。今後も、こうした取組みを効率的、効果的に進めることが必要です。

森林においては、戦後に積極的に植栽されたスギ、ヒノキの人工林が利用期を迎え、8齢級以上の面積が7割以上を占め、著しく偏った齢級構成になっていることから、齢級構成の平準化・若返り化を図り、森林資源を持続可能なものにすることが早急に求められています。現状の間伐を繰り返し実施するなどの適切な整備・保全を図ることはもちろん、経済的に活用できる森林については、主伐・再造林を促進することで、「伐って、使って、植えて、育てる」といった森林を循環的に利用し続けることが必要となっています。

本市の森林所有者の7割は5ha未満の小規模所有であり、樹種や林齢、保育状況にばらつきがあり、また高齢化が進み、かつ、長期にわたる材価の低迷から森林整備に関心の低い森林所有者も増加しています。

また、水道施設については、整備後の経年による老朽化が進んでいる施設もあり、安全・安心な飲料水の供給に向け耐震性能のある施設改良を進めていきます。

さらに、汚水処理施設の整備は地域特性に応じて集合処理、個別処理の方法により効率的、効果的に整備することが必要で、今後、施設の改築更新を行うときには、人口減少などの社会情勢を踏まえた更新工事をしていく必要があります。

●基本方針

部門別基本方針4-1

持続可能な森林経営の実現と、森林の有する多面的機能を発揮するため森林環境の充実を 図ります。

新たに始まった「森林経営管理制度」により、小規模森林所有者の山林を集約化し主伐・再造林 を進めるとともに、高性能林業機械の導入等により施業の効率化及び保育作業の省力化による経費 削減を目的とした先駆的な林業スタイルである「真庭モデル」の構築を目指し、安定的で持続的な 森林経営の形成を促進していきます。

また、森林の持つ水源涵養機能や山地災害防止機能等の重要性を再確認するとともに、その機能の維持強化を総合的かつ高度に発揮させるため、生物多様性の保全及び地球温暖化の防止に果たす役割や自然環境の変化にも考慮しつつ、適正な森林施業の実施や健全な森林資源の維持増進を推進していきます。

部門別基本方針4-2

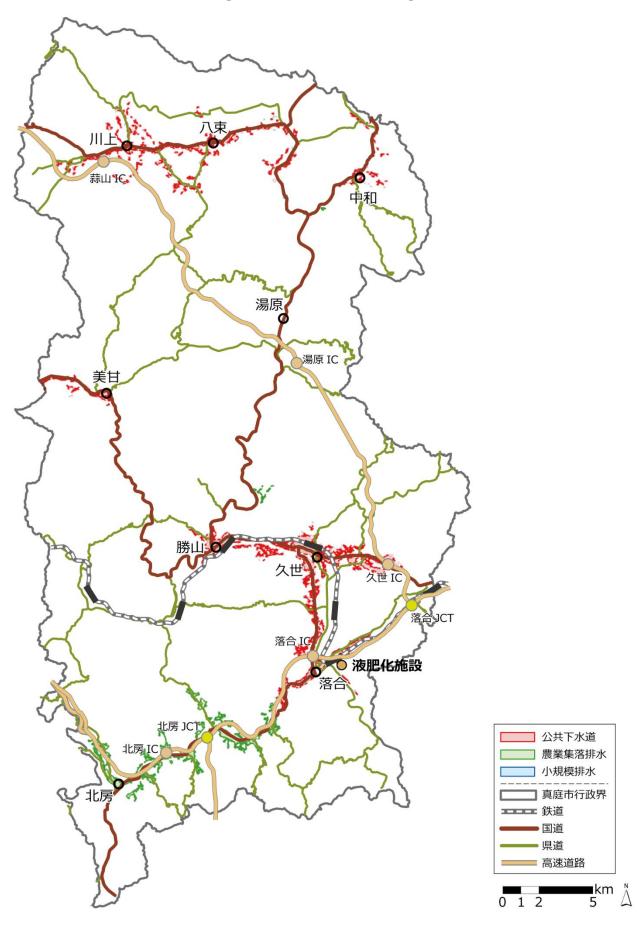
上下水道整備により安全・安心な水道供給と公共用水域の水質保全に努めます。

人口減少に伴う水道料金収入の減少や施設の老朽化などにより経営環境が厳しさを増す中、安全・安心な飲料水の供給を継続するため、経営の合理化や効率的な施設の維持管理と整備を進めていきます。

下水道整備率の向上に向け、合併処理浄化槽の普及促進とともに都市基盤整備として下水道整備を行い、市民とともに水質保全に努めていきます。

また、中長期的な視点で、施設の状態を予測しながら維持管理と改築更新を一体的に捉え、優先順位の高い施設から効率的、効果的に改築を進め、快適な都市生活基盤の形成を促進していきます。

[都市環境方針図(下水道)]



5-5 都市景観の基本方針

●現状と課題

本市は、他の都市にも誇れる自然の豊かな深山と杉・桧による緑の濃い山岳景観と蒜山三座の裾野に広がる高原の景観、温泉地の景観など県を代表する景観を有しています。

また、勝山・久世・落合の中心部周辺には、勝山町並み保存地区に代表されるように出雲街道と 旭川の水運による城下町、宿場町、市場として築かれた古くからのまち並み景観を有しています。 今後は、全ての市民が、身近にみられる様々な景観資源との調和を心がけ、景観資源の保全・活 用、にぎわいのある景観の再生などを、市民・事業者・行政の協働により取り組んでいく必要があ ります。

●基本方針

部門別基本方針5-1

市域内の広域的・一体的な自然景観形成を図ります。

本市北部の国立自然公園、県立自然公園エリア、とりわけ、蒜山高原、津黒高原、湯原温泉群に代表される雄大な自然景観は県内でも有数の景観であり、景観形成については、保全と活用を基本方針として、観光資源としてバランスのある景観形成に努めます。

北部地域では、特に沿線景観や山並み眺望に配慮し、リゾート地として屋外広告物や建築物は品位ある規制誘導を図ります。また、道路整備や防災対策の実施にあたっては、自然景観との調和に配慮した整備を進めます。



蒜山の雲海

部門別基本方針5-2

市民との協働による都市景観づくりを進めます。

真庭市景観計画に基づき、市民協働による地域に応じた景観づくりを進めていきます。

勝山町並み保存地区に代表されるまち並みをはじめ、出雲街道と旭川の水運による城下町、宿場町、市場として歴史あるまち並みを残す市街地は、都市生活と共存しつつ、真庭市景観計画に基づく景観形成を市民協働により進めていきます。

部門別基本方針5-3

身近な自然景観と調和したまにわらしい景観形成を図ります。

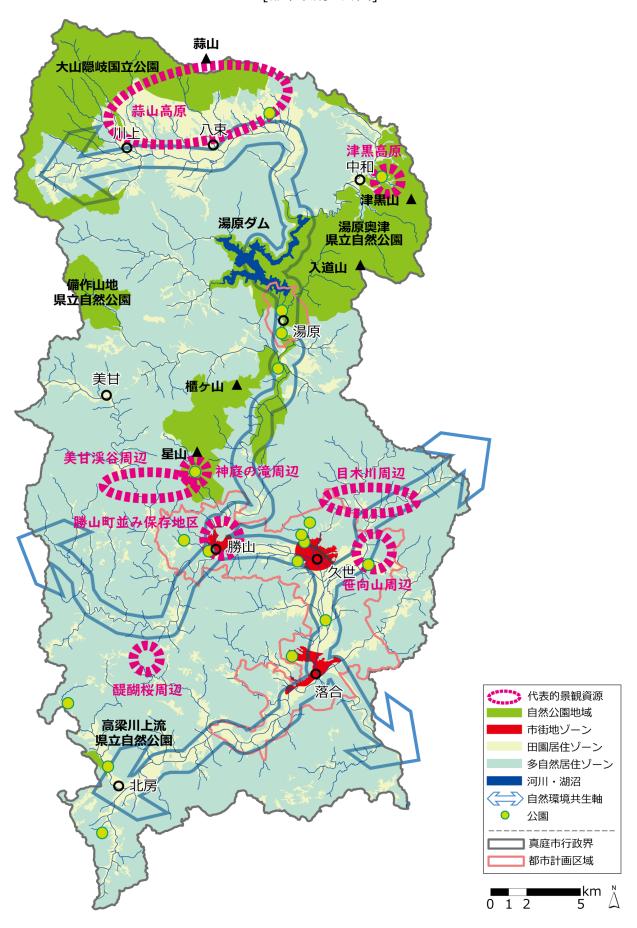
都市近郊部では身近な里地里山・田園風景や農村集落との調和のとれた景観形成に努め、優良農地の次世代への保全・継承に努めます。

主要道路の沿線部では調和のとれた沿道景観が形成されるよう、屋外広告物などを適切に誘導していきます。

市内の寺社、文化財、遺跡、まち並み、樹林地などを、本市の成り立ちや地域ごとの暮らしの景観を今に伝え、次世代に残していく大切な資源として、歴史的・文化的資源の保全と活用に努めます。

「まにわらしさ」を特徴づける景観の保全・活用に向けて市民とともに取り組んで行くとともに、 市外からの来訪者に対しても「まにわらしさ」が伝わるよう、地場産材等を用いた公共施設の整備 を推進するなど、シンボル景観の形成に努めます。

[都市景観方針図]



5-6 都市防災の基本方針

●現状と課題

本市の大半は、急峻な山間部であり、災害時には山地の崩壊、河川の氾濫等、大きな被害をもたらす危険性があります。さらに、近年の異常気象や土地の利用形態の変化に伴い、複雑・多様化した自然災害が発生する恐れがあります。

また、古くからの市街地内では、建物の老朽化や狭あいな道路環境など住宅地環境の安全面や防災面からの課題も見られます。

なお、旭川、備中川の沿川に広がる低地の大部分は、洪水による浸水想定区域とされています。 こうした都市災害に対応するため、森林と河川を一体として捉えながら、治山・治水対策の一層 の充実や強靱な市街地形成を図り、安全安心な居住環境を構築していくことが必要です。

●基本方針

部門別基本方針6-1

災害に強い強靱な都市基盤整備を進めます。

災害に強い都市形成のため、「真庭市国土強靱化地域計画」及び「真庭市地域防災計画」に基づき、都市基盤整備、拠点間を連絡する道路整備、緊急避難体制づくりを進めていきます。併せて河川改修、砂防施設、治山施設及び急傾斜地崩壊防止施設の整備を推進します。

真庭の木材資源を活用した木質バイオマス事業による循環型社会の構築を支援しつつ、林業の活性化と適切な山林管理を進めます。

防災・避難の拠点となる施設の適正配置や避難路の確保、自主防災組織や小学校区単位の住民主体組織を中心とした自助・共助・公助の連携強化など、ハード面・ソフト面共に災害対応機能の向上を図ります。

部門別基本方針6-2

市街地内の安全性の確保に努めます。

「まち」の重要な拠点や産業、住環境が集積する都市計画区域内の市街地にあっては、ライフラインの強靭化、既存の整備済み公園や公共施設への避難路の確保、建物の不燃化の促進、防火水槽の設置、狭あい道路の解消など、災害に強靱な都市基盤整備を進め、中心市街地の安全性の確保に努めます。

災害時の活動拠点や避難所となる公共施設については、耐震性能、耐火性の向上整備を実施していきます。

民間の建築物については、地域の特性を生かした整備手法を適切に適用し、建築物の耐震・不燃 化の促進に努めます。

5-7 まちづくりに関する包括的基本方針

その他、将来的な真庭のまちづくりを進める上で考慮すべき事項や、他の関係機関などとの連携 により対応すべき事項を中心に以下のような方針を掲げます。

部門別基本方針7-1

全ての人が安全安心・快適に暮らせるユニバーサルデザインによる 都市基盤の充実を図ります。

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やバリアフリーによって、全ての 人が円滑な移動ができるまちづくりに努めます。

道路への防犯灯の設置や公園・公共施設等の周辺地での見通しの確保など、犯罪抑止に努めます。

部門別基本方針7-2

多様な交付金制度の活用などによる計画的な基盤の充実を図ります。

財政運営が厳しさを増す中、多様な交付金制度の活用などにより計画的な基盤の充実を図ります。 具体的には、都市再生整備計画や地域再生計画を活用し、中心市街地のにぎわい創出のための都市 施設の整備や、観光交流人口の拡大に向けた観光資源の整備等、ハード・ソフト事業による地域の 活性化を進めます。

また、地域の重要なインフラである道路・農道・林道の一体的整備により地域再生を図るため、 国の交付金制度の活用なども視野に入れながら、広域交流連携軸と拠点へのアクセス機能強化及び 生活道路の利用増進に努めます。

部門別基本方針7-3

公共施設等の適正化を図ります。

人口減少期にあたり、2017年から2056年までの40年間に延床面積を40パーセント以上削減する目標を定め、用途変更・売却・譲渡・廃止等による公共施設保有量の段階的縮減・再配置、民間譲渡や施設複合化による縮減、施設運営の効率化等を図り、次世代に継承できる持続可能な公共施設等のマネジメントに努めます。

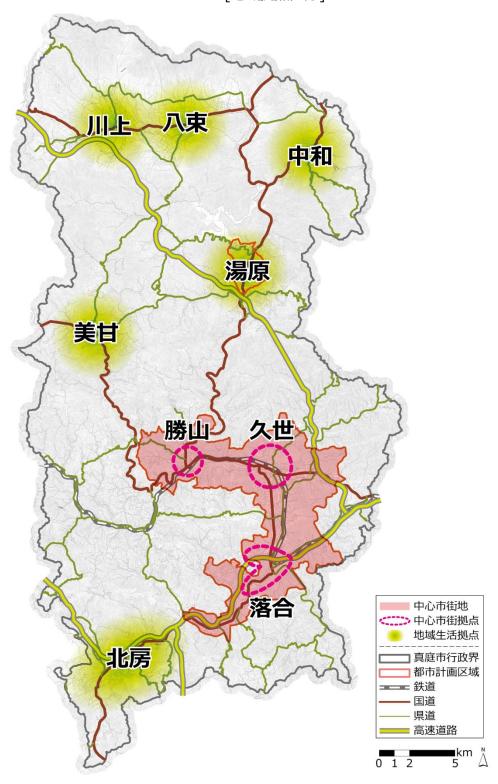
地域拠点区分別構想

●地域拠点区分

全体構想では、本市全体のあるべき姿と各部門別の方針を市域に広く定めています。一方、地域 拠点区分別構想では、全体構想の方針を基盤として、地域拠点区分別の方針を定めます。

地域拠点区分は、地形と市街化の状況、旧行政区の9つの拠点、都市計画区域、広域交流連携軸を考慮し、まとまりあるまちづくりを可能とする地域として、「中心市街地(真庭都市計画区域)」と「地域生活拠点」に区分し、それぞれに構想を定めます。特に、中心市街地は、本市の生活利便性を牽引し、発展の中核としての役割を担うことから、本市にとって非常に重要な地域となります。

[地域拠点区分]



1 中心市街地

1-1 地域づくりのテーマ

ひと・歴史・自然が織りなす多彩な特色が調和した 安らぎの「まち」

本市の総人口の約半数が暮らす「中心市街地(真庭都市計画区域)」は、市内をつなぐ清流旭川の沿川に開けた、勝山・久世・落合のそれぞれ特色の異なる市街地と豊かな自然に歴史が溶け込んだすばらしい「まち」です。

真庭市民のみならず、県北部の中核として、多くの人々が集いにぎわう「まち」として、また、 そこに住む人が心癒され安心して暮らすことができる「まち」として、清流旭川と共に将来にわたって進化し続けるまちづくりを創造します。



1-2 地域づくりに向けた目標

旭川を軸とした回遊性のあるまちづくり

中心市街地に求められる、市の発展の中心を担う都心核としての役割を踏まえながら、旭川と沿川地域の土地利用、そして都市計画道路をはじめとする都市施設を一体的に構想することにより、 真庭都市計画区域内の多様な機能の集積と各地域間の回遊性・連続性の確保を進めます。

また、総合的な治水対策による浸水被害の抑制に努めるとともに、都市施設の長寿命化・耐震化や、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、強靱な市街地をつくります。

さらに、旭川等の河川景観がもたらす潤いを活かし、周辺の稜線や沿川のまち並みなど、「まにわらしい」景観づくりを引き続き進め、暮らす人にも訪れる人にも魅力を感じさせるまちづくりを進めます。

1-3 地域づくりに向けた方針

(1)土地利用の方針

●中心市街拠点

方針1

持続可能で機能が集約した中心市街拠点の形成

□勝山地区(歴史・文化地区)

勝山振興局周辺地区及び勝山町並み保存地区周辺を中心とした勝山市街地の歴史・文化を守り、調和したまち並み形成を図るとともに、住民の生活利便性を高めることができるよう、用途地域を中心に、都市機能の維持・誘導と中低層住宅の誘導を図ります。



□久世地区(行政・産業地区)

本市の商業・生活サービス、行政などを牽引する核として、市民の生活利便性を充実させるよう、用途地域を中心に、多様な都市機能の集積と中低層住宅の誘導を図ります。



□落合地区(医療・福祉地区)

用途地域を中心に、医療・保健福祉機能、生活サービス等の都市機能が集積しつつも、ゆとりある中低層住宅が立地する市街地形成を図ります。



方針2

土地利用の総合的な見直し・調整

一体的な都市の中心市街拠点を形成するため、関係部局や市民・団体・事業者と連携しながら、 用途地域の適切な指定や新たな都市計画制度の活用に向けた検討など、土地利用の規制・誘導・活 用に関する総合的な見直し・調整を図ります。

方針3

住宅密集地の居住性・安全性の向上

住宅密集地において、幅員の狭い道路や歩道も設置されていない場所、歩行者や自転車が通行する際の危険性や災害発生時の脆弱性のある場所については、諸施設の計画的な整備により、生活の安全性、住環境の利便性・快適性の確保に努めます。

方針4

商業集積地の商業施設の維持と適切な土地利用誘導

中心市街拠点を形成する中心部周辺においては、本市の中心となる商業集積地として、重要な商業施設の維持や、適切な土地利用の誘導を図りつつ、既存商業の活性化と地域の魅力の向上を図ります。

方針5

災害に対して強靱な市街地の形成

水害や土砂災害に対して、市民の生命と財産を守るため、建築物の浸水対策(高層化、高床、地盤面の嵩上げ、防水性の塀の設置、防水性の外壁を設けるなど)や特に危険と想定される場所での建築制限、避難経路の安全性確保、避難場所の整備など、災害に対して強靱な市街地をつくります。

●田園居住ゾーン

方針6

郊外地における適切な土地利用コントロール

郊外地における無秩序なミニ開発を防止するため、農用地区域による農地の保全とともに、中心市街拠点への誘導を図ります。

さらに、用途地域が指定されていない「用途未指定地域」を対象とした、良好な住環境の形成と 保持を目的とした制度である「特定用途制限地域」の活用も視野に入れながら、将来的な区画整理 等の事業展開も踏まえ、適切な土地利用誘導を図ります。

その際、道路や上下水道などのインフラ整備に要する費用対効果に注意して事業を検討します。

方針7

幹線道路沿線の適切な土地利用誘導

勝山・久世・落合の中心市街拠点を結ぶ国道313号沿線について、住宅地と商業地の土地利用の調和に向け、商業・業務地として適切な商業系用途の指定や「特定用途制限地域」の指定などを総合的に検討し、適切な土地利用誘導を図りつつ高度利用を図ります。

方針8

国道313号沿線の工業系用途の土地利用の純化

旧来からの工場と住宅地が混在している場所については、住宅地環境への影響も考慮し、適地への移転を働きかけ、工業系土地利用の純化を進めます。また、中心市街地の土地利用の高度化を図るなど、将来の都市形成に向けた積極的な取組みを進めます。

方針9

交通基盤を活かした工業の積極的な集積を誘導

真庭産業団地が立地する久世 IC 周辺は、岡山自動車道・米子自動車道の4車線化と併せて、今後さらに交通の利便性向上が見込まれることから、産業振興や雇用促進と良好な環境の形成に努めるとともに、アクセス環境の充実を図ります。

方針10

災害に対して強靱な居住地の形成

水害や土砂災害に対して、市民の生命と財産を守るため、建築物の浸水対策(高床、地盤面の嵩上げ、防水性の塀の設置、防水性の外壁を設けるなど)や特に危険と想定される場所での建築制限、 避難経路の安全性確保、避難場所の整備など、災害に対して強靱な居住地をつくります。

●共通方針

方針11

自然環境との共生に配慮した土地利用

自然との共生に向け、無秩序な開発を抑制し適切に保全・継承します。

方針12

地域の特徴を活かした多様な居住の場づくり

地域におけるコミュニティや活力の維持、固有の歴史・文化・風景などの継承を図るため、市民がいつまでも住み続けられる地域づくり、帰りたい・住んでみたいと思えるまちづくりを目指します。 そのため、都市基盤の整備・充実や防災の向上、都市機能や生活機能の集積化、安全性や快適性の向上、空き家・空き地の活用や住宅施策の推進などを図りながら、地域の特徴を活かした多様な居住の場づくりを推進します。

(2) 道路・交通施設の方針

方針1

ネットワーク型まちづくりを支える骨格づくり

均衡のとれたまちづくり実現のため、道路整備では、市内の拠点相互間のみならず本市と他都市 を連携する広域的な高速道路・広域幹線道路・幹線道路による「幹線連携軸」(基幹路線)の形成 と、それらの道路をきめ細かくカバーする「地域連携補完軸」(連絡路線)の確立に向けて、これま での道路網の検証を行います。

また、主要な道路網における交通難所の解消や交差点改良、歩行空間の確保など、効率の良いネットワーク形成を図るため、『基幹路線』と近隣地域を結ぶ主要な路線の充実も視野に入れた適切な道路配置を検討します。

方針2

防災上重要な路線の強靱化

基幹路線については、災害時の避難・救急活動や物資の輸送活動等に重要な役割を果たす路線であり、その道路網の分断を防止するよう防災機能を高めるとともに、代替路線となる道路網の多重 化整備を目指し、関係機関と連携しながら推進します。

方針3

広域的な交流や連携を促進する交通体系の整備

基幹路線としての高速道路網を活用し、市内の一体感の醸成と他都市間の交流の活性化を図るため、高速道路 I Cへのアクセス環境を充実させ、産業拠点整備への寄与と、観光資源活用の増進に努めます。

特に、高速道路 I C周辺は、広域的な交流や連携を促進するための主要ルートでもあり、良好な 沿道景観の形成を図るとともに、「真庭の玄関口」として魅力の向上を図り、案内標識や誘導サイン により来訪者を適切に誘導します。

また、関西圏・中四国圏などからの来訪者の増加や大規模災害に対応した広域避難路を確保する ため、岡山自動車道・米子自動車道の早期4車線化完成へと誘導するとともに、周辺都市を結ぶ幹 線道路網の整備・改良を促進します。

方針4

安全な暮らしを支える人にやさしい交通環境づくり

市民の生活を支えるとともに、高齢化の進展や環境負荷の低減などに対応した「まち」の形成を 図るため、人にやさしい交通環境づくりを進めます。

このため、身近な生活道路の充実や狭あい道路の解消を図るとともに、夜間も含めて誰もが安全 で快適に利用できる歩行者・自転車にやさしい道づくりを進めます。

また、商店街等においては、ゆっくりと歩いて回れる環境を整備するとともに、観光交通と生活 交通との錯綜を防止するため、駐車場の確保を検討します。

公共交通網については、JR姫新線やコミュニティバスを中心に、地域公共交通体系の確立を図るとともに、駅周辺の整備に取り組みます。

方針5

持続可能な維持管理体制づくり

老朽化などに伴い維持管理費の増大が予想される中で、誰もがいつでも安全で快適に利用できる 道づくりを進めるためには、適切な維持管理が必要であることから、舗装の補修を適宜進めるとと もに、道路・橋梁の計画的な維持管理を行います。

さらに、危険箇所や破損箇所の早期発見、沿道の清掃・緑化活動など、市民・団体・事業者との 協働や委託による持続可能な維持管理体制の確立を図ります。

(3)都市施設の方針

●水と緑

方針1

安らぎの「まち」の骨格となる自然環境の保全と活用

四季折々に変化する森林、市民の営みによって支えられている田園、清らかな水辺など、存在そのものが安らぎを与える要素である"水"と"緑"を、市民共有の財産であるという認識の下で、適正な整備と保全を図ります。

方針2

旭川を軸とした回遊性の形成

真庭の骨格を形成する水と緑の軸であり、河川環境の保全と河川改修に合わせた親水空間の形成に努めてきた旭川について、災害に強く安全な川づくりを目指すとともに、動植物の豊かな生息環境であり、また、水に親しむことのできる豊かな環境の整った河川の整備を目指します。

さらに、旭川と真庭の歴史・文化に即した親水空間づくりを進めるとともに、中心市街地からの 回遊性と連続性のある空間づくりに努めます。

方針3

誰もが安全で快適に利用できる公園・緑地の整備

公園・緑地は、環境保全・防災・景観形成・観光・レクリエーションなど多様な機能を有していることから、老朽化した施設の点検・修繕やバリアフリー化などの機能向上を計画的に進めます。

公園・緑地に対する愛着心を育み、いつまでも利用される公園にするため、地域との協働による 維持管理体制の確立を図るとともに、新規の公園整備や既存公園の再整備に際しては、市民参画の 手法を取り入れながら利用者のニーズに合った公園づくりに努めます。

また、避難所や防災活動拠点となる公園の防災機能の整備・拡充、ポケットパークとして空き地を確保することにより延焼遮断機能の向上を図るなど、災害に強い市街地の形成に努めます。



川東公園 (落合)

方針4

協働による潤いのある地域づくりの推進

潤いのあるまちづくりを市民・団体・事業者との協働により進めるため、身近な緑化活動に対する市民・団体・事業者の意識高揚を図るとともに、緑化活動に対する支援や場所の提供、維持管理体制の構築などの環境づくりを進めます。

さらに、緑地協定など地域の個性を大切にしたルールづくりを支援するとともに、農林漁業体験や環境学習などの取組みについても推進していきます。

●下水道

方針5

適切な下水道環境の充実

公共用水域の水質保全や生活環境の改善を目的とした下水道事業を計画的に進めていくにあたり、地域特性に応じて集合処理、個別処理の方法により効率的・効果的な手法を選択するとともに、 下水道整備計画区域の早期完成を目指し、常に安全で衛生的な生活環境の確保に努めます。

●上水道

方針6

安全で良質な飲料水の安定的供給

主要な水源である旭川の保全を図り、安全で良質な飲料水を安定的に市民・事業者などへ供給することに努めるとともに、施設の統廃合などの見直しを行い、効率的運用が可能な施設配置を進めます。

上水道は生活に欠かすことのできないライフラインであり、被災を受けた場合は市民生活に支障を及ぼすため、施設の耐震性の確保や系統の多重化、拠点の分散等による代替性の確保などの強靭化を進めます。



旭川

●公共公益施設

方針7

公共公益施設の維持

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とともに、地域ごとの核となる施設については、高齢化や人口減少など地域の実情に配慮した上で、複合化や用途の見直しなどの柔軟な運用を図ります。

電力施設、通信設備については、生活に欠かすことのできないライフラインであり、災害時にも、 その機能が最大限活用できるような取組みを行います。



バイオマス発電所

(4)都市景観の方針

方針1

周囲の水や緑と調和した良好なまち並みの形成

豊かな自然と人々の営みが織り成す景観は、先人によって培われてきたかけがえのない生きた景観であることから、これらを市民共有の財産として保全・育成・活用に努めるとともに、自然と人々の営みが調和した良好なまち並みの形成に努めます。

方針2

多様な「農」の魅力と豊かな自然景観の保全と継承

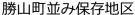
農業従事者の減少に伴う耕作放棄地や集落地内民家の老朽化・空き家の増加、田園景観と調和しない屋外広告物、資材の野積みや田園の中の鉄塔など、田園景観と調和しない状況や環境も生じていることを踏まえ、本市の特徴的な景観の一つである田園風景を取り巻く状況や環境の改善に努めるとともに、自然環境と合わせて次世代への保全・継承に努めます。

方針3

多彩な伝統・文化を今に伝える歴史・文化的景観の保全と活用

旧出雲街道沿いの「宿場町」の面影を残す建物、「高瀬舟」による物資輸送の発着地として栄えた「勝山町並み保存地区」や「高瀬舟の船着場」、市街地に残る「旧遷喬尋常小学校」、古い民家、大切にされている神社仏閣、祭事など、地域生活と密接に関わってきた歴史的・文化的資源による景観は、暮らしの景観を次世代に残していく大切な資源として、保全と活用に努めます。







旧遷喬尋常小学校

方針4

真庭のイメージを高めるシンボル景観の形成

豊かな山々や河川が織り成す自然景観に加え、旧出雲街道沿いの歴史情緒豊かなまち並みや地域で大切にされてきた神社仏閣など、「まにわらしさ」を特徴づける景観の保全・活用に向けて市民とともに取り組んで行くとともに、市外からの来訪者に対しても「まにわらしさ」が伝わるようなシンボルとなる景観の形成に努めます。

(5) その他の事項

方針1

防災まちづくりの推進

ライフラインや避難場所の確保、避難路や延焼遮断帯の確保、狭あい道路の解消など、「真庭市国 土強靱化地域計画」及び「真庭市地域防災計画」に基づき、地区特性に応じた災害に強いまちづく りを推進します。

さらに、防災・避難の拠点となる施設の適正配置や広域的な防災拠点の設備・機能の充実、自助・ 共助・公助による防災力の向上を図ります。

方針2

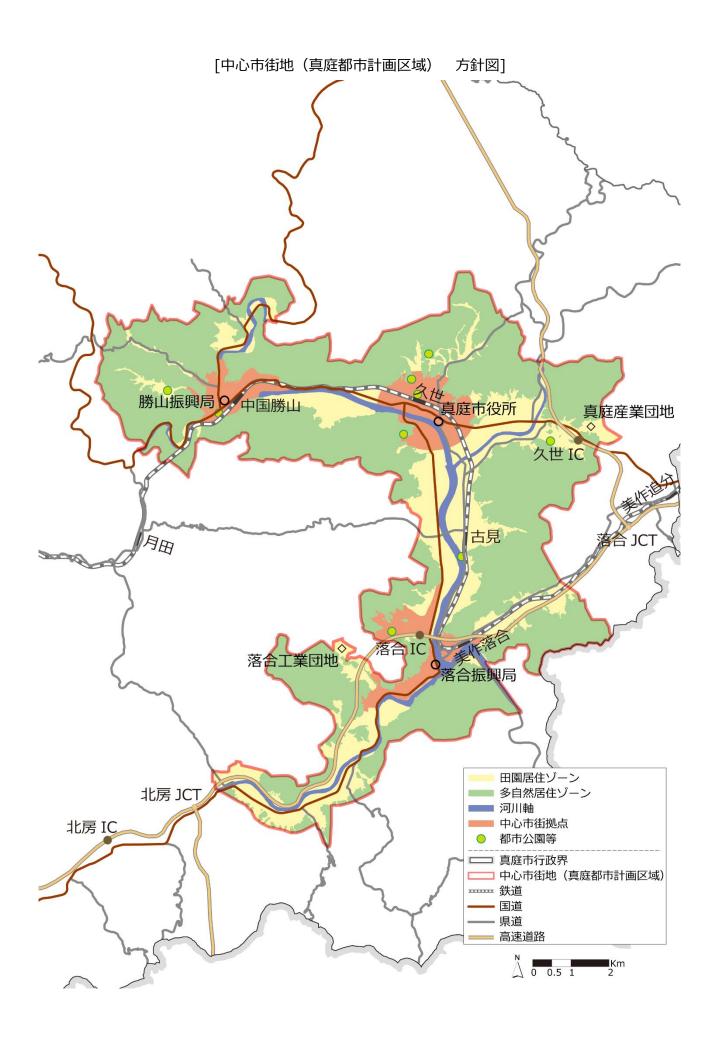
子育てしやすい環境づくり

幼児教育施設・福祉施設・医療施設の充実による誰もが安心して子育てをしながら就業ができる 環境づくりや、地域生活に根付いたコミュニティ活動に対する支援など、身近な生活を支援する環 境の充実を目指します。

方針3

地場産業の育成や観光交流の機能によるにぎわいづくり

国道181号・313号沿線を中心に、農業をはじめ地場産業の育成や観光交流の機能を併せ持ったにぎわいづくりを進めます。



2 地域生活拠点

2-1 地域づくりのテーマ

豊かな自然と共生し、 魅力あふれる地域資源と特色を活かした集落づくり

地域生活拠点それぞれの自然環境や農業資源、文化資源を活かし、特色のある集落づくりを進めます。

旭川・備中川をはじめとする多様な河川環境、年間240万人の観光交流を誇る湯原・蒜山高原、西日本屈指の湯処として名高い湯原温泉、神庭の滝等の自然資源、豊かな田園に囲まれた既存集落など、地域の特色を活かしつつ、秩序ある住環境づくりと農林商工業の振興を進め、住む人も来訪者も魅力的に感じることのできる小さな拠点づくりを進めます。

また、湯原 I C・蒜山 I C・北房 I Cの高速交通環境などを活かし、市外との広域交流、市内の他地域との連携の両面からのアクセス環境の向上・充実を進め、本市の観光交流の中枢を担う拠点としての道づくりを進めます。

2-2 地域づくりに向けた目標

観光交流と集落生活が良好に融合し、 中心市街地と連携した住み続けられる居住環境づくり

観光交流拠点である湯原地区や多くの観光客を呼び込む蒜山高原などの魅力を活かし、にぎわいを地域産業の活性化につなげるまちづくりを進めます。そのため、道路や公共交通の維持・充実、生活に必要な日常生活基盤を整えます。

北房・美甘・湯原・中和・八東・川上の各地域生活拠点においても、安心した生活ができる地域として、周辺の自然・田園と調和した住環境の適切な維持更新を進めるとともに、日常生活の利便性を支える各種施設を中心に維持・誘導を図ります。

既存道路空間の機能強化、コミュニティバスやJR姫新線の利用を促進し、地域内の安全で快適な移動環境の確保と中心市街地への移動容易性を高め、集落の生活利便性を向上します。

田園環境については、農業経営の安定、田園環境の維持、防災等の観点から、優良農地の保全を図りながら、無秩序な土地利用の抑制と農業生産基盤の充実を目指します。

水辺空間などの自然とのふれあいを大切にした潤いのある環境づくりを視野に入れた地域環境 づくりを目指します。

2-3 地域づくりに向けた方針

(1)土地利用の方針

●観光交流拠点(湯原温泉)

方針1

観光交流を活かしたにぎわいの創出による地域産業の活性化と生活機能の維持

湯原都市計画区域内の湯原温泉周辺は、本市の「観光交流拠点」として、市民も来訪者も楽しめるようなにぎわい創出に向けた土地利用を目指します。

そのためにも、地域の実情に応じた適切な土地利用誘導を進めながら、周辺の自然環境や田園環境を活用した交流の場として充実・整備を図るなど、「もてなし」環境づくりをハード・ソフトの両面から進めます。

さらに、本地域の中心的な役割を担う湯原地区に ついては、にぎわいと魅力の高い都市基盤づくりを 進めながら、観光宿泊施設や日用生活品の購買需要



湯原キャンドルファンタジー

を担う商業施設などを中心に適切な土地利用誘導を進めます。

湯原温泉周辺の住宅地は、既存集落の日常生活環境の利便性を高めながら、日用品購買需要を賄える商業機能の誘導と併せて、周辺環境と調和した良質な住環境の誘導を進めます。

●蒜山高原周辺をはじめとした地域内の主要観光交流施設周辺

方針2

自然や農地環境の保全を重視し、秩序ある開発・土地利用を誘導

蒜山高原周辺をはじめとする本地域内の主要な 観光交流施設及びその周辺は、周辺との調和を前提 とした秩序ある開発・土地利用を誘導するととも に、共生社会やユニバーサルデザインの考え方を取 り入れた環境づくりを進めるなど、誰でも安全・安 心に観光・滞在できる環境づくりを進めます。

また、蒜山高原や自然公園指定地周辺の良好な景観を構成する地域については、無秩序な開発の抑制を図り、良好な景観の保全と継承に努めます。



蒜山三座

方針3

既存集落や周辺の自然環境・農村環境と調和した土地利用の推進

地域生活拠点の住宅地は、既存集落や周辺の自然環境・農村環境と調和した土地利用を進めます。 また、優良農地や営農意欲の高い農地については、現況の土地利用を保全します。

特に農業や農村の持つ多面的な機能を踏まえ、無秩序な開発の抑制と中山間地域の特色ある農村景観等のあらゆる資源の保全・活用による集落環境を創出します。

併せて集落における狭あい道路の改善、身近なオープンスペースなどの生活環境整備を進めながら、豊かな自然の中での落ち着いたたたずまいの居住環境を保全・形成します。







美甘のまち

●国道181号·313号沿線

方針4

幹線道路沿線の環境に調和した土地利用

拠点間の国道181号・313号沿線は、拠点から生活サービス等の機能の流出を防ぎ、田園や 居住環境、自然環境との調和に配慮し、適切な土地利用に努めます。

(2) 道路・交通施設の方針

方針1

幹線連携軸の利便性と各地への移動容易性を支える交通環境づくり

市内の高速道路 I C と地域生活拠点等を結ぶ国道 1 8 1 号・3 1 3 号・4 8 2 号の幹線道路を幹線連携軸に位置づけ、地域内の生活サービス施設や観光施設、地域資源の回遊性を高める活発な観光交流環境の向上と、周辺地域や市外の他地域との移動環境を構築します。

また、災害発生時における避難や救急活動、緊急物資の輸送、ライフラインの復旧等の確保に重要な役割を果たす道路であることから、関係機関との連携のもと道路の防災機能の強化を推進します。

方針2

地域交流連携補完軸等の重要な道路の整備推進

地域内の県道などを地域交流連携補完軸と位置づけ、未改良部分の整備促進や計画的な改良整備、 防災機能の強化、交通安全施設の充実などにより、地域内外の円滑な交通網の構築を目指します。 また、地域内の主要な通学路や生活道路としての重要な道路は、緊急車両の通行を考慮した防災 機能の向上や、歩行者・自転車が安全に通行できる空間の整備を進めます。

さらに、蒜山高原などの道路周辺に広がる山並み風景を楽しみながらドライブし、また訪れたくなる観光地を目指し、観光交流資源としての道路の魅力向上と利便性を高めるとともに、「まにわらしさ」のある案内看板の整備と屋外広告物の規制誘導による良好な景観づくりを進めます。

方針3

公共交通機関の相互連携による利便性向上

本地域内の安心・快適な暮らしを支える移動の利便性を高めるため、地域の状況に応じて工夫した移動手段と、JR姫新線・高速バス・コミュニティバスなどの公共交通機関との相互連携による利便性向上を図ります。

(3)都市施設の方針

●公園・緑地・河川

方針1

市民にも来訪者にも愛される潤いある環境づくり

優れた自然の風景を有する周辺の山間部や、寺社・文化財などは、周辺での開発を抑制しながら、現在の土地利用を守ります。

旭川、湯原ダム湖周辺、地域内に広がる農村環境を、市民や来訪者に憩いと潤いを与える水と緑のネットワークとして位置づけ、治水機能の向上や営農環境への配慮を進めながら、回遊環境の充実や水辺の空間と親しめる場づくり、自然観察や学習の場としての活用など多様なあり方を検討します。さらに、ホタルの里や醍醐桜周辺、備中鍾乳穴や神庭の滝などに代表される自然・レクリエーション資源を活かした、地域環境の整備とふれあい環境づくりを進めます。

市民の協力を得て、護岸の清掃、水質浄化や草刈、花を植えるなど、美しく、市民にも来訪者にも愛される環境を保全します。

また、多様な観光施設や地域資源を結ぶ回遊性を高めるため、地場産材を使用した「まにわらしさ」のある景観に配慮した案内看板等による誘導や、使いやすさ、清潔感、明るさ及び安全性に配慮した公衆用トイレを整備するなど、充実した環境整備を進めます。







ホタル (北房)

方針2

自然環境の活用と強靱な防災対策

旭川や広大な水辺環境を誇る湯原ダム周辺は、良好な自然環境を保全するとともに、周辺背後の 農地、樹林地も含め、地域・市全体のシンボルともなっていることから、親水性のある河川空間の 形成など、住む人にも来訪者にも潤いとふれあいをもたらす環境づくりを進めます。

あわせて、水害・土砂災害等の自然災害に対して、「真庭市国土強靱化地域計画」及び「真庭市地域防災計画」に基づき、治水・防災機能の強化を図り、強靱な居住地の確保に努めます。

方針3

生活環境向上や水質環境の保全

地域特性に応じた個別処理等による排水処理など、生活環境の向上や水質環境の保全に努めます。 既に下水道が完成している北房・美甘・中和・八束・川上地区は、適切な管理により生活環境 の向上や水質環境の保全に努めます。

(4)都市景観の方針

方針1

潤いと魅力ある美しい景観づくり

豊かな自然環境と観光資源を今後も保全していくとともに、観光施設などは適切な規制・誘導により無秩序な開発を抑制し、住環境整備は周囲と調和のある景観形成に努めていきます。

旧出雲街道沿いの古民家など、歴史を感じさせるまち並みの保全をはじめ、地域内に潤いと魅力をもたらす美しい景観を保全し形成するため、建築物の高さや意匠・看板など、周辺の環境に配慮した良好な景観づくりを進めます。そのため、景観形成に向けたルールづくりも視野に入れた取組みを進めます。

また、北房などの都市近郊の住環境は、農地保全と合わせて田園環境との調和ある景観ルールづくりも視野に入れた取組みを進めます。

優れた風景を有する景勝地周辺の良好な樹林地、神社仏閣、文化財、遺跡等については、周辺での開発を抑制し、現在の土地利用を守るとともに、周辺の歴史的景観の育成を進めます。

方針2

自然環境や観光資源に配慮した景観形成

特に湯原温泉周辺は、温泉街として、また本市の観光交流の中枢を担う拠点として、まち並みなど景観の形成に向けたルールづくりも視野に入れた取組みを進めます。

また、蒜山高原や自然公園指定地周辺の良好な景観を構成する地域については、無秩序な開発を 抑制し、周囲と調和した良好な景観の保全と継承に努めます。

国道181号・313号・482号などの幹線道路沿線は、周辺の自然環境との調和に配慮した 景観づくりを進めます。

(5) その他の事項

方針1

子育てしやすい環境づくり

幼児教育施設・福祉施設・医療施設の充実による誰もが安心して子育てをしながら就業ができる 環境づくりや、地域生活に根付いたコミュニティ活動に対する支援など、身近な生活を支援する環 境の充実を目指します。

方針2

地場産業の育成や観光交流の機能によるにぎわいづくり

国道181号・313号沿線を中心に、農業をはじめ地場産業の育成や観光交流の機能を併せ持ったにぎわいの場づくりなどについて検討します。

方針3

市民・事業者・行政の協働による観光情報発信の拠点づくり

蒜山高原や湯原温泉周辺では、市民や地域内事業者・行政などの協働により、地域住民の生活利便性を高め、地域資源や観光の情報発信などを担う新たな拠点づくりを進めます。

方針4

優れた樹林地等の保全

優れた自然の風景を有する居住地周辺の良好な樹林地等については、現在の土地利用を維持し、 木材産業など地域内の産業との連携を図りながら、持続可能な地域資源の活用を進めます。

3 まちづくりの推進体制

3-1 まちづくりの推進に向けた役割分担

本計画に示す、「目指す「まち」のすがた」やそのために必要な取組みの「方針」を基に、望ましい真庭のまちづくりを進めていくためには、市民・団体・事業者と市が、その姿を共有するとともに、本市のまちづくりに対する理解を深め、適切な役割分担と協働による取組みを行い、また、周辺市町村や関係機関などと連携・協力し、効率的かつ広域的に進めていくことが必要です。

(1)市民の役割

地域レベルで解決すべき事項など、積極的に参画・発案し、まちづくりの主役としての自 覚と責任の下、主体的に活動していくことが求められます。

まちづくりは、市民の立場から見ると、自らが生活する場をより良い環境とすることであり、それは市民の権利であるとともに義務でもあります。

望ましい真庭のまちづくりを進めていく上では、小学校区単位の住民主体組織による各地域固有 の資源の活用や地域課題の解決など、地域レベルで解決すべき事項については、市民が積極的に参 画・発案し、まちづくりの主役としての自覚と責任を持ち、主体的に活動していくとことが求めら れます。

(2)団体・事業者の役割

企業活動や生業の維持・継続のみならず、地域環境の向上、交通安全への配慮、にぎわい や雇用の創出など、積極的な地域貢献やまちづくりへの参画が求められます。

市民と同様に、真庭の「まち」を豊かにし、活力を与える各種経済活動を行う上で、より良い事業形態や操業環境を形成するために、団体・事業者としての責任ある行動を果たすことが求められています。

したがって、企業活動や生業の維持・継続など、従業員やその家族の生活環境のみならず、地域環境の向上、交通安全への配慮、にぎわいや雇用の創出など、積極的な地域貢献やまちづくりへの参画が求められます。

(3) 市の役割

総合的かつ計画的に都市計画行政を進めながら土地利用規制や交通施設の充実など、これからの本市のまちづくりを実現するために実施することが不可欠な施策を中心に、市民及び団体・事業者の同意や協力のもとで、まちづくりを進めていきます。

本計画に基づき、総合的かつ計画的に都市計画行政を進めるとともに、関連する事業の推進や調整を図ることが市に求められています。特に事業などの推進にあたっては、積極的に関連する情報の公開を行いながら、本市全体の活性化や都市計画の根幹となる土地利用規制や交通施設の充実など、これからの本市のまちづくりを実現するために実施することが不可欠な施策を中心に、市民及び団体・事業者の同意や協力のもとで、まちづくりを進めていきます。

また、市民主体のまちづくりに対して積極的な支援・援助を行うとともに、必要に応じて、国や県及び関係機関への要請や調整、連携を行い、円滑で効率の良い施策の推進を目指します。

3-2 まちづくりの推進体制の充実

(1)全庁的な推進体制の充実と人材・支援体制の整備

まちづくりを進める上では、市の関係部署で構成されるプロジェクトチームを設置するなど、庁内における総合的なまちづくりを支援する横断的な推進体制の充実を図ります。

また、身近な地域の問題に対して総合的に対応可能な職員の人材育成などを進めるとともに、各種専門家の派遣、情報の提供など、柔軟に支援できる体制づくりを推進します。

(2) 財源の確保と効率的・効果的なまちづくり

まちづくりは、多大な時間を要するとともに継続性が重要であることから、そのための安定した 税収を確保することにより、財政基盤の強化を図ります。

また、本計画に示す都市計画の方向性に基づき実施する各種事業の推進にあたっては、本市を取り巻く社会経済状況の変化に対応しつつ、整備効果、必要性、緊急性、優先性などを見極めながら、 着実なまちづくりを推進します。

(3) 効率的な事業の推進と適切な維持・管理

事業の計画・設計などの見直し、新技術の活用、ライフサイクルコストの低減、工事情報の電子 化の促進などにより、公共工事コストの一層の縮減を図ります。

また、都市施設の維持管理については、民間委託の検討とともに、PFIの手法導入の検討、事業の評価、改善、集約化を行うことにより、効率的な事業の推進と適切な維持・管理を進めます。 さらに、安全・快適に都市施設が利用でき、施設の長寿命化が図られるよう、都市施設の適切な維持・管理に努めます。

(4)周辺市町村や関係機関との連携

事業の採択にあたっては、国・県との連携により、補助制度などの効果的な活用を図りながら、 国道・県道、河川など、国や県が管理する本市にとって根幹的な施設は、引き続き適切な整備、運 用について要請します。

また、岡山自動車道・米子自動車道の4車線化整備や高速道路の活用など、周辺市町村との連携により、相互の都市機能を補完できる効率的で広がりのあるまちづくりを推進します。

3-3 まちづくり計画の進行管理

都市の将来像を実現していくためには、社会背景やまちづくり全体の流れの変化に整合しながら 進めていくため、相当の長い時間を要することが考えられます。

よって、その実現には継続性や安定性のある取組みが求められる一方、今後のニーズの変化等に 柔軟に対応していく必要があります。

そのため、まちづくり計画の進行管理においては、本計画に掲げた方針に基づき計画「Plan」 し、実行「Do」するとともに、その成果や進捗状況の点検・評価「Check」、改善・見直し 「Action」のPDCAサイクルの考えに基づいて計画の進行を管理します。

PDCAサイクルの各段階では、進捗状況の点検や評価などを行いながら、関係部署における協 議や学識者・専門家、市民、事業者などの意見を踏まえるなど、専門的・客観的な見地からの意見 や市民のニーズの反映に努めます。

本計画に基づく都市計画行政を着実に実行するため、必要に応じて施策の見直しを行いながら、 順次内容の更新を行うなど、都市計画・まちづくりの進行を管理します。

> 継続的取組み、改善 PLAN まちづくり計画 (都市計画マスタープラン) ●将来像と目標 ●各基本方針に基づく「施策」と「取組み」 ACTION Do ●推進体制の確立 ●施策や取組みの見直し ●事業化,ルールづくりの検討 ●各施策の実施等 施策の進捗管理 と検証・評価 協働 CHECK 協働 ●市民意識調査 (満足度) などの実施と収集・分析 ●パブリックコメント など 顶女 上黨者 協働 連携 連携 劢

> > 連携

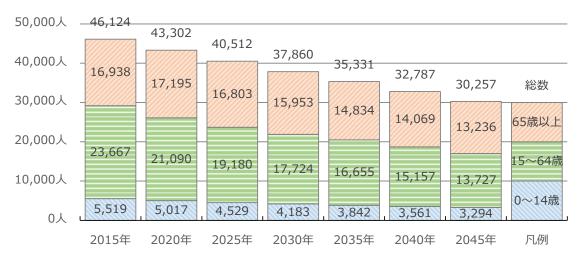
[PDCAサイクルによる進行管理のイメージ]

4 資料編

4-1 現況データ集

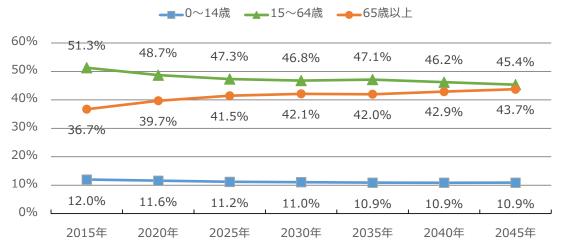
(1)人口

① 年齢3区分別人口の推移



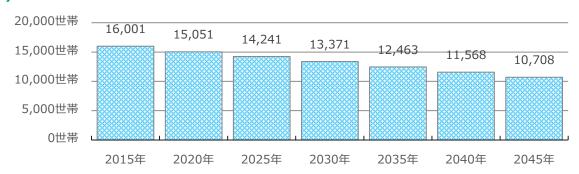
データ:日本の地域別将来推計人口(平成30(2018)年推計)[国立社会保障・人口問題研究所]

② 年齢3区分別人口割合の推移



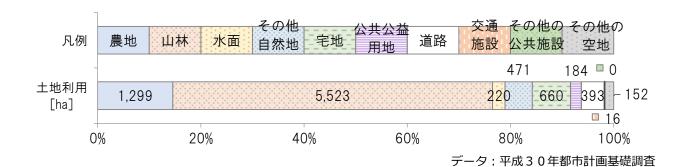
データ:日本の地域別将来推計人口(平成30(2018)年推計)[国立社会保障・人口問題研究所]

(2)世帯

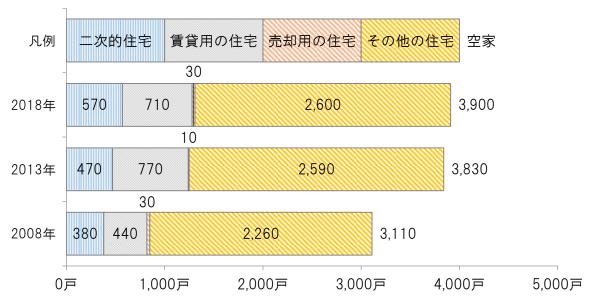


データ:将来人口・世帯予測ツール V2 (H27 国調対応版) [国土交通省 国土技術政策総合研究所]

(3)土地利用(都市計画区域内)



(4)空き家



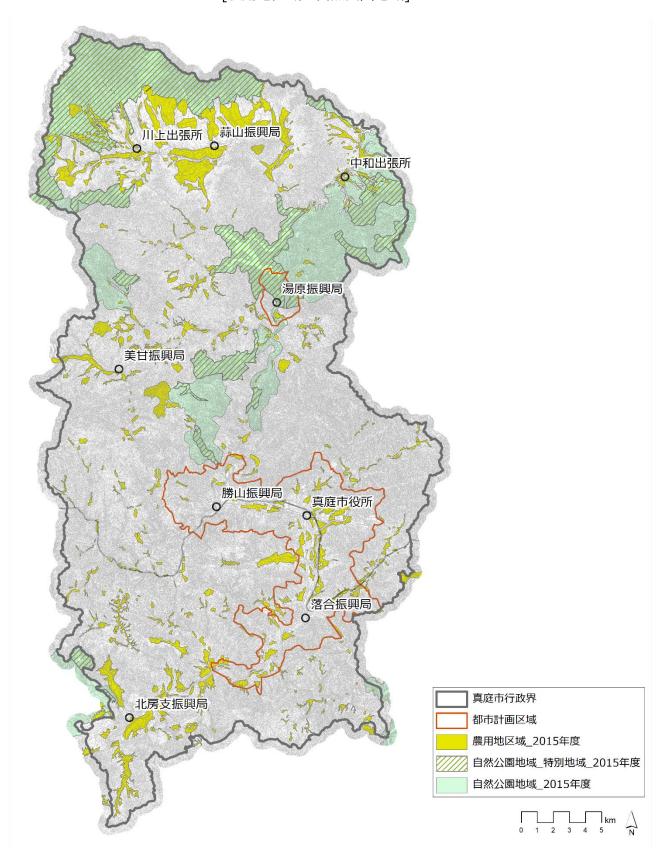
二次的住宅:別荘(週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは 人が住んでいない住宅)、または、ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅。

その他の住宅:二次的住宅・賃貸用の住宅・売却用の住宅以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など(空き家の区分の判断が困難な住宅を含む)。

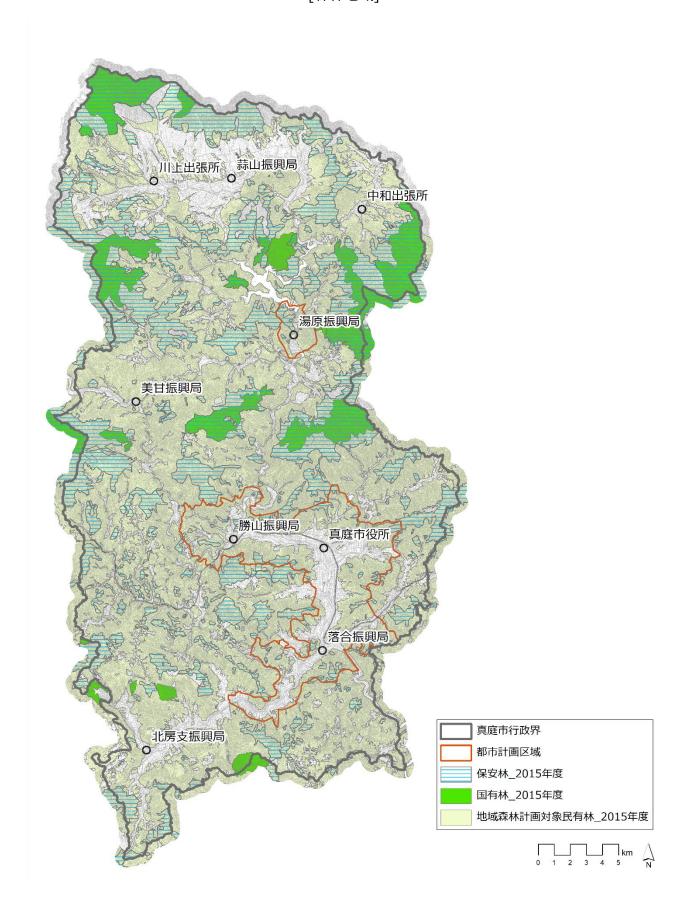
データ:住宅・土地統計調査(総務省)

(5) 関連法指定状況

[農用地区域・自然公園地域]



[森林地域]



(6)開発許可申請件数(都市計画区域内)

年 次		用	途 地 域	指 定 区	域		
	住 宅	商 業	工業	公共公益	その他	合 計	
区域区分設定時	13,428.0 m	85,217.0 m	22,051.0 m	- 1	120,696.0 m		
~平成23年	2 件	8 件	2 件	- 1	12 件		
	- m²	- m ²	- m๋	- m [*]	- m²	- m²	
平成24年	- 件	- 件	- 件	- 件	- 件	- 件	
	- m²	- m ²	- m๋	- m	- m²	- m²	
平成25年	- 件	- 件	- 件	- 件	- 件	- 件	
	- m ²	- m ²	- m²	- m ⁱ	- m²	- mໍ	
平成26年	- 件	- 件	- 件	- 件	- 件	- 件	
	- m [*]	- m [*]	- mỉ	- m๋	- mႆ	- m ²	
平成27年	- 件	- 件	- 件	- 件	- 件	- 件	
	- m	- m [*]	- m²	- m [*]	- m²	- m ²	
平成28年	- 件	- 件	- 件	- 件	- 件	- 件	

年 次		用 途	地 域 指	定 外 区	域			
	住 宅	商 業	工業	公共公益	その他	合 計		
区域区分設定時	155,429.0 m	30,245.0 m	16,806.0 m	13,16	215,647.0 m			
~平成23年	2 件	4 件	1 件	1.	件	8 件		
000000000000000000000000000000000000000	- m๋	- m²	- m²	- m²	5,323.2 m	5,323.2 m		
平成24年	- 件	- 件	- 件	- 件	1 件			
***************************************	- m๋	- m ²	- m ⁱ	- m๋	- m ²	- m²		
平成25年	- 件	- 件	- 件	- 件	- 件	- 件		
	- m²	- m ^²	6,612.0 m	5,811.8 m	- m	12,423.8 m		
平成26年	- 件	- 件	1 件	1 件	- 件	2 件		
	- m ⁱ	6,177.4 m	- mỉ	- m๋	- m	6,177.4 m		
平成27年	- 件	1 件	- 件	- 件	- 件	1 件		
***************************************	- m๋	- m ^²	- m²	- m²	- m	- m²		
平成28年	- 件	- 件	- 件	- 件	- 件	- 件		

資料;開発許可台帳 (H28.12.31時点)

データ: 平成29年都市計画基礎調査

(7)農地転用(都市計画区域内)

転用用途 住		住宅用地 商業用地		業用地	工業用地		公共用地		その他		合	計	前年末の	転用率	
	_	件 数	面積	件数	面積	件数	面積	件 数	面積	件数	面積	件 数	面積	農地面積	
区域区分		(件)	(㎡)	(件)	(m³)	(件)	(m)	(件)	(m³)	(件)	(m)	(件)	(㎡)	(㎡)	(%)
	平成24年	2	756.0	-	-	-	-	1	19.0	4	3,020.0	7	3,795.0	921,495.0	0.4
用途地域指定区域	平成25年	9	5,474.0	-	-	-	-	-	-	8	1,115.0	17	6,589.0	917,700.0	0.7
	平成26年	2	612.0	-	-	-	-	-	-	5	1,078.0	7	1,690.0	911,111.0	0.2
	平成27年	6	5,009.0	3	1,809.0	2	571.0	-	-	10	2,859.0	21	10,248.0	909,421.0	1.1
	平成28年	4	719.0	1	466.0	1	1,067.0	-	-	16	4,051.0	22	6,303.0	899,173.0	0.7
	合 計	23	12,570.0	4	2,275.0	3	1,638.0	1	19.0	43	12,123.0	74	28,625.0	892,870.0	3.2
***************************************	平成24年	22	9,422.0	-	-	1	950.0	1	20.0	22	10,261.0	46	20,653.0	11,845,153.0	0.2
	平成25年	24	6,289.0	2	613.0	-	-	1	20.0	18	11,831.0	45	18,753.0	11,824,500.0	0.2
用途地域	平成26年	23	8,956.0	1	1,137.0	-	-	7	5,904.0	20	11,587.0	51	27,584.0	11,805,747.0	0.2
指定外区域	平成27年	21	7,207.0	2	2,274.0	-	-	7	116.0	26	11,750.0	56	21,347.0	11,778,163.0	0.2
	平成28年	21	6,332.0	1	829.0	5	3,305.0	3	95.0	24	9,727.0	54	20,288.0	11,756,816.0	0.2
	合 計	111	38,206.0	6	4,853.0	6	4,255.0	19	6,155.0	110	55,156.0	252	108,625.0	11,736,528.0	0.9
	平成24年	24	10,178.0	-	-	1	950.0	2	39.0	26	13,281.0	53	24,448.0	12,766,648.0	0.2
	平成25年	33	11,763.0	2	613.0	-	-	1	20.0	26	12,946.0	62	25,342.0	12,742,200.0	0.2
合計	平成26年	25	9,568.0	1	1,137.0	-	-	7	5,904.0	25	12,665.0	58	29,274.0	12,716,858.0	0.2
	平成27年	27	12,216.0	5	4,083.0	2	571.0	7	116.0	36	14,609.0	77	31,595.0	12,687,584.0	0.2
	平成28年	25	7,051.0	2	1,295.0	6	4,372.0	3	95.0	40	13,778.0	76	26,591.0	12,655,989.0	0.2
	合 計	134	50,776.0	10	7,128.0	9	5,893.0	20	6,174.0	153	67,279.0	326	137,250.0	12,629,398.0	1.1
過去1年間の農地転用面積										が届出台帳					

前年の農地面積

5年間の農地転用面積

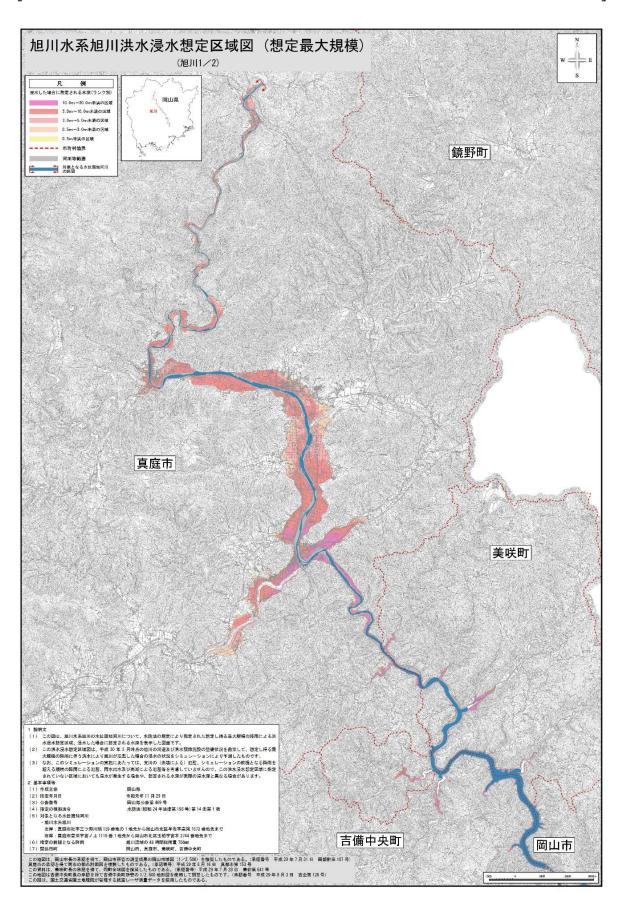
5年前の農地面積

※前年末の農地面積は、H25土地利用現況の農地面積(H24年末)を基準とする。

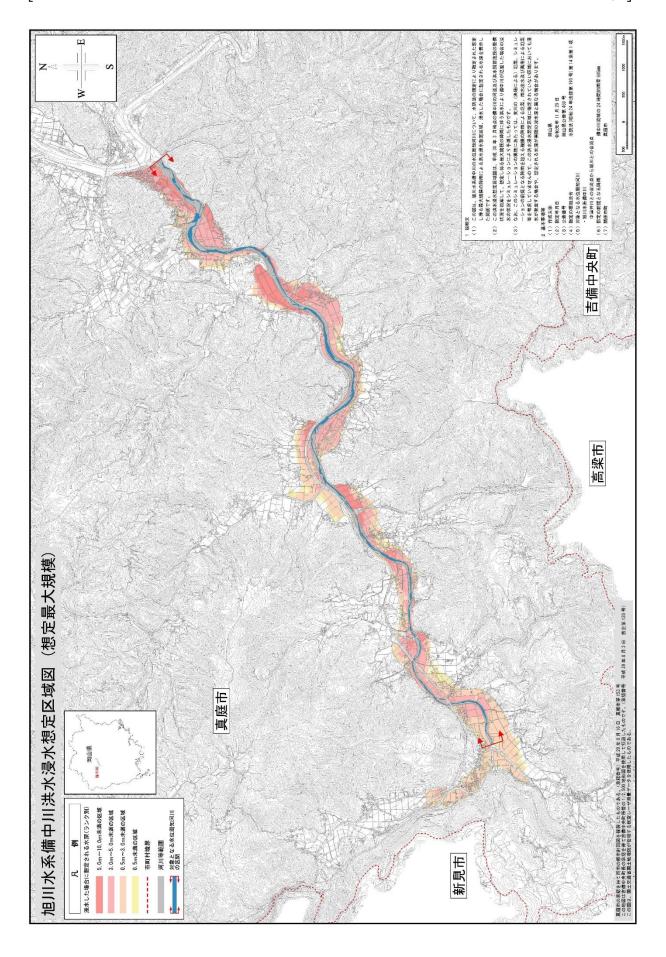
データ: 平成29年都市計画基礎調査

(8)洪水浸水想定区域図

[旭川洪水浸水想定区域図 想定最大規模(令和元年11月29日 岡山県公告第469号)]



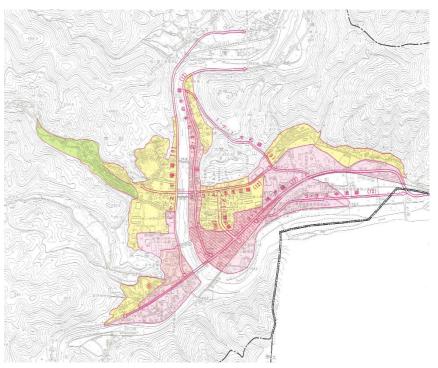
[備中川洪水浸水想定区域図 想定最大規模(令和元年11月29日 岡山県公告第469号)]



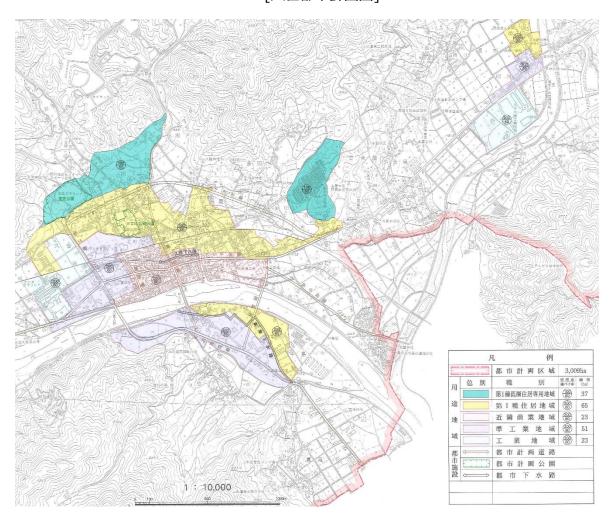
(9)都市計画図

[勝山都市計画図]

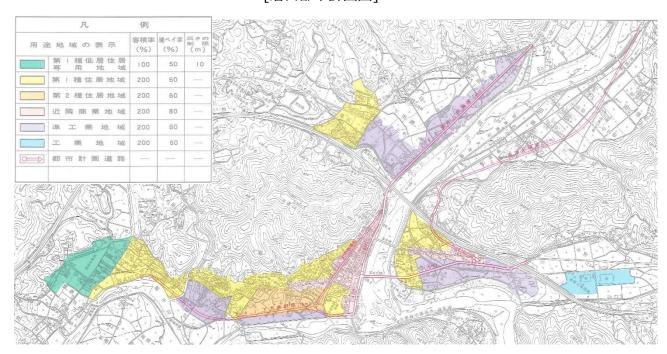




[久世都市計画図]



[落合都市計画図]



4-2用語集

a b c

MaaS

MaaS(マース: Mobility as a Service)とは、地域住民や旅行者一人一人のトリップ単位での移動ニーズに対応して、複数の公共交通やそれ以外の移動サービスを最適に組み合わせて検索・予約・決済等を一括で行うサービスであり、観光や医療等の目的地における交通以外のサービス等との連携により、移動の利便性向上や地域の課題解決にも資する重要な手段となるもの。

P F I

Private Finance Initiative

プライベート・ファイナンス・イニシアティブ の略称であり、公共施設等の建設、維持管理、 運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能 力を活用して行う新しい手法。

あ

オープンスペース

公園、広場、河川、湖沼、山林、農地等、建物によって覆われていない土地の総称。

か

回遊性

人の動きの中で、ひとつの場所の中で完結するのではなく、異なる場所相互の間に派生し、その結果として空間全体で定流的に回る歩行者の流れ。転じて、まちづくりでは拠点間を回る仕組みで滞留時間を多くし賑わい創出へつながる動きのこと。

交通結節点

乗継駅、バス停そして鉄道とバス等の乗換 えがある駅前広場のような交通動線が集中的 に結節する箇所。

コミュニティ

地域社会、共同生活体のことで、市民が地域 で共同し、よりよい生活条件や社会環境を実 現するための組織。

コミュニティ道路

自動車の通行を主たる目的とはしない道路 のこと。道路上の空間は歩行者、自転車、低速 の自動車などの交通のほか、近隣住民の交流 や子供の遊びなどに用いられる。歩行者専用 道路とは異なり、自動車の通行が完全に禁止 されるわけではなく、自動車交通を抑制する 取組みのひとつである。

コミュニティバス

コミュニティバスは、市町村などの自治体が住民の移動手段を確保するために運行する路線バスである。市街地などの交通空白地帯において公共交通サービスを提供するもののほか、市街地内の主要施設や観光拠点等を循環する路線などのさまざまなタイプがあり、従来の乗合バスを補う公共交通サービスである。

ਠ

(土地利用の)純化

土地利用において、例えば住宅地の付近に 工場などが立地し、著しく住環境を損なう状 況などを避けるため、用途を制限した用途地 域を指定することにより、一定の土地利用に 制限する考え方。特に、近隣商業地域や準工業 地域等に用途地域の目的に沿わずにマンショ ン等の住宅が多く立地されることへの対応な ども指す。

スマートモビリティ

交通分野において、環境やコストに配慮し ながら円滑で快適な移動を実現する構想。

生活道路

日照や通風の確保等の良好な環境の保持や、 消防車や救急車等の緊急車両の通行、火災の 延焼を防ぐ役目等を果たす生活に密着した道 路。

生態系

ある空間に生きている生物 (有機物) と、生物を取り巻く非生物的な環境 (無機物) が相互に関係しあって、生命 (エネルギー) の循環をつくりだしているシステムのこと。

た

地区計画

住民の生活に結びついた「地区」を単位として、良好なまちづくりを進める都市計画の手法。「地区レベルでのまちづくりの方針(ビジョン)」や「道路、公園の配置や建物の用途や高さ、容積率、壁面の位置等」について、地区の特性に応じてきめ細かく定めるもの。

低・未利用地

都市の中心部等の土地の有効利用を図るべき地域に残されている単独では利用することが著しく非効率な虫食い土地や企業の撤退等に伴う跡地等の土地。

特定用途制限地域

都市計画法に基づく地域地区の一つで、非 線引き都市計画区域のうち、用途地域が指定 されていない区域 (非線引き白地地域) に定め ることができるもので、その良好な環境の形 成又は保持のための当該地域の特性に応じて 合理的な土地利用が行われるように、制限す べき特定の建築物等の用途を定めた地域のこ と。

都市基盤施設

道路、公園、下水道など、都市生活の基盤となる施設のこと。

都市計画区域マスタープラン

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針であり、都市計画の目標、区域区分(市街化区域と市街化調整区域との区分)の決定の有無及び定めるときはその方針、土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業(土地区画整理事業など)に関する主要な都市計画の決定の方針などを定めるもの。

都市計画区域

都市計画法やその他の関係法令の適用を受けるべき土地の区域。市町村の中心の市街地を含み、自然的・社会的条件、人口・土地利用・交通量などを勘案して一体の都市として総合的に整備、開発、保全する必要がある区域が指定される。

都市計画道路

都市計画道路とは、都市計画法に定める都市施設の一つで、健全で文化的な都市生活と機能的な都市活動が十分確保されるよう、都市の基盤的施設として都市計画法に基づき都市計画が決定された道路で、自動車専用道路、幹線街路、区画街路、特殊街路(歩行者専用道路等)の4種がある。都市計画道路を定めることで広い道路が出来、人と車の流れを円滑にし、産業活動を活発にする利点がある。

な

農業振興地域

農業振興地域の整備に関する法律に基づき、 今後相当長期にわたり総合的に農業振興を図 るべき地域として都道府県知事が指定する区 域。また、農用地区域は、農業振興地域内において今後相当長期にわたり農業上の利用を確 保すべき土地として市町村が農業振興整備計 画で用途(農地、採草放牧地、農業用施設用地 等)を定める区域。

は

パークアンドライド

都市部や観光地などの交通渋滞の緩和のため、末端交通機関である自動車・原付・軽車両を郊外の公共交通機関乗降所(鉄道駅やバス停など)に設けた駐車場に停車させ、そこから鉄道や路線バスなどの公共交通機関に乗り換えて目的地に行く方法。P&Rと略すこともある。

バリアフリー

障がい者や高齢者等が円滑に生活できるように、建築物等の障壁を取り除くこと。移動平面の段差の解消や音声案内、点字表示の設置などを行う。

ポケットパーク

道路整備や交差点の改良によって生まれたスペースに、ベンチを置くなどして作った小さな公園のこと。

ま

水と緑のネットワーク

公園・緑地の整備を図ると同時に、河川や海 辺などの水辺環境の回復を進めることにより、 水と緑を面的かつ線的に関連づけ、うるおい のある環境づくりを図ることをいう。

ミニ開発

10 棟に満たない規模で分譲される建売住宅団地のこと。大規模開発がスケールメリットを生かして良好な住環境を創造できるのに対して、ミニ開発は周辺の住環境の善し悪しに左右される。

か

ユニバーサルデザイン

あらゆる年齢、背格好、能力の人が利用可能 なように、まちづくりや商品のデザインに関 し、誰もが利用しやすいデザインをはじめか ら取り入れておこうとする試み。例えば、子供 や高齢者、障害者から健常者まで誰でもどこ かに座れてコミュニケーションが図れるよう に、一つの場所に配置された様々な高さのベ ンチなどがこれに当たる。

用途地域

地域地区のうち最も基礎的なものであり、 都市全体の土地利用の基本的枠組みを設定するもの。住居、商業、工業などを適正に配置して機能的な都市活動を確保するとともに、建築物の用途や容積率、建ペい率、高さなどの形を規制・誘導し、秩序あるまちづくりに大きな役割を果たすもの。

用途白地地域

都市計画区域内において用途地域を指定していない地域。

5

緑地協定

都市の良好な環境を確保するため、緑地の 保全または緑化の推進に関する事項について、 土地所有者等の全員の合意により協定を結ぶ 制度。

真庭市まちづくり計画 〈真庭市都市計画マスタープラン〉

令和3年(2021年)3月

真庭市 建設部 都市住宅課

〒719-3292 岡山県真庭市久世2927番地2

TEL: 0867-42-7781 FAX: 0867-42-1988

真庭市 まちづくり計画 <真庭市都市計画マスタープラン>