

1. まちづくり計画（都市計画マスタープラン）の基本的概要

（1）まちづくり計画の位置づけ

真庭市まちづくり計画は、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。

（2）まちづくり計画の役割

- 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
- 本市が定める具体的な都市計画の決定、変更の指針となる
- 都市計画と関連施策の総合性、一体性を確保する
- 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

（3）計画対象区域

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します。

（4）目標年次

- 「真庭市総合計画」と整合し、令和22（2040）年を目標に、「都市計画の基本的な考え方」を示します。
- 概ね10年後の令和12（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、必要な見直しを行います。

（5）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」

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

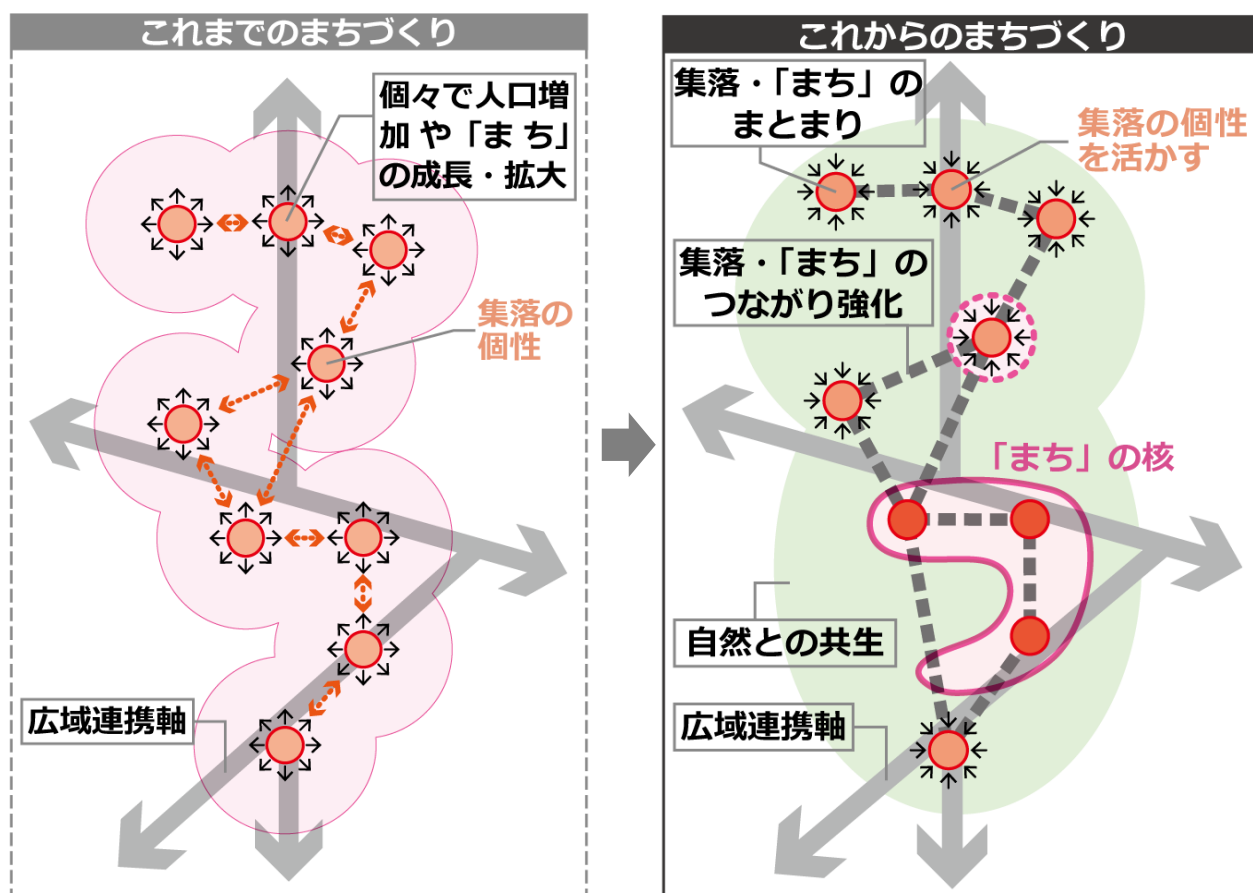
- 1-1 地域づくりのテーマ
- 1-2 地域づくりに向けた目標
- 1-3 地域づくりに向けた方針
 - (1)土地利用の方針
 - (2)道路・交通施設の方針
 - (3)都市施設の方針
 - (4)都市景観の方針
 - (5)その他の事項

まちづくりの推進体制

2. 全体構想

(1) これからのまちづくり

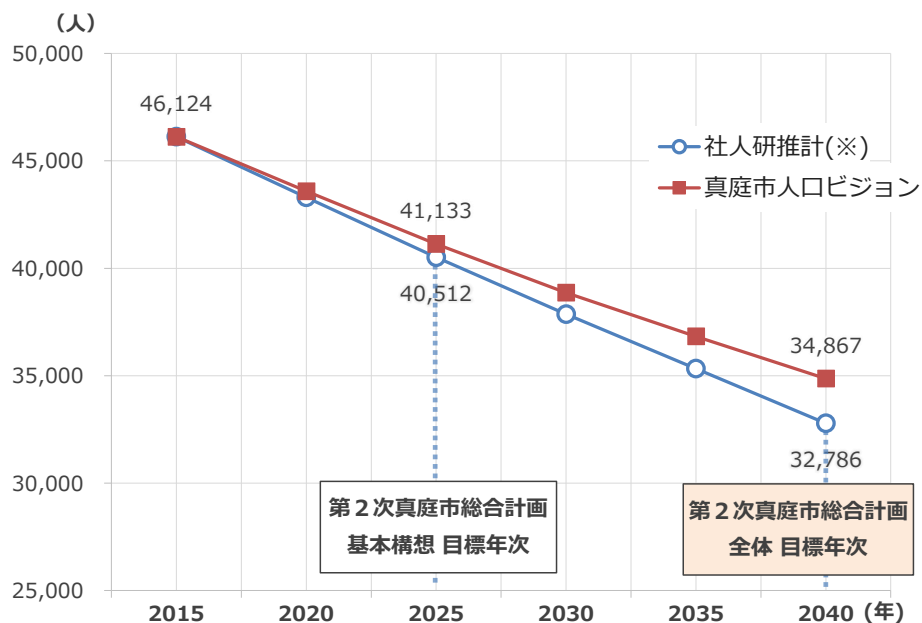
これまでの成長・拡大を目指すまちづくりから、多様な地域の個性や資産を活かしつつ地域相互の交流と連携を強化し生活利便性と地域の価値を高め、「まとまりのあるまちづくり」へ



(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

● 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、主体的に取り組めます。

- 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
- 都市計画に関する情報公開・提供
- 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
- 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
- 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
- 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
- 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。

- 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り組み
- 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

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

- 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靱な「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。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」を目指します。

今後の本市の発展には、市民が「まち」への愛着と誇りをもち、「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。

●特に関連するSDGs



(4) まちづくりの基本目標と実施方針

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。また、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
- 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
- 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

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
- 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
- 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

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
- 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
- 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

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
- 実施方針 4 - 2 歩くことや自転車が楽になる環境の充実

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
- 実施方針 5 - 2 安全・安心で住み続けられる都市基盤整備

(5) 将来都市構造

① 土地利用

山林ゾーン	● 自然公園地域と森林地域の適切な運用と災害対策を実施し、安全と山林・生態系を守る。 ● 新たな木質産業の発展拡大を支える環境の充実を図る。 ● 山林保護、生態系の維持と環境に配慮し、都市的開発を抑制する。 ● 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る。
河川・湖沼ゾーン	● 洪水による浸水想定を踏まえて防災対策を強化し、強靱な市街地形成を図る。 ● 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、共生を図る。
市街地ゾーン	● 都市居住・業務施設・都市機能の集積を図り、市街地として顔づくりのにぎわいや回遊性のある「まち」の魅力づくりを目指す。 ● 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、適切な規制・誘導により無秩序な開発を抑制。住環境整備は、周囲と調和のある景観形成に努める。
田園居住ゾーン 多自然居住ゾーン	● 農用地区域では、良好な営農環境を確保し、無秩序な都市的開発を抑制する。 ● 集落は、自然災害・土砂災害に配慮し、自然環境を侵さない範囲で限定的な整備とする。 ● 市街地ゾーンとネットワークを形成し、コミュニティの維持や自然と調和した住環境整備に努める。 ● 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を抑制するが、既存業務施設など地区の実情に合わせて調整に努める。

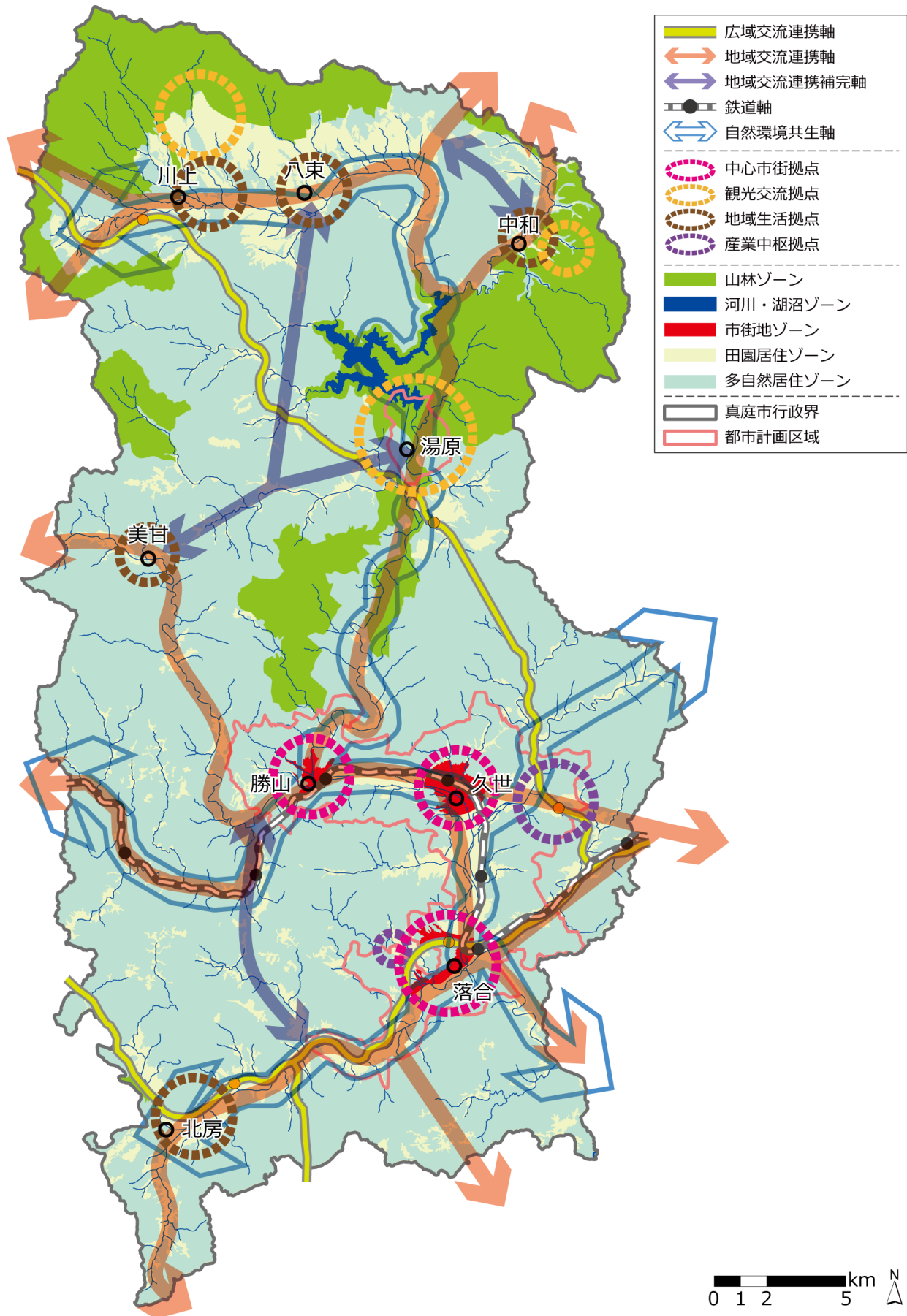
② 都市拠点（将来の「まち」の個性と活動の足場となる重要な場所）

中心市街拠点	● 都市活動の拠点として、真庭都市計画区域を「中心市街地」として位置づける。 ● 勝山・久世・落合のそれぞれの地域特性や機能、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す。
観光交流拠点	● 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、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の充実を図る。
地域生活拠点	● 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、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る。
産業中枢拠点	● 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、住宅地や田園環境との調和を図りながら、生産活動の要としての都市基盤の充実を図る。
レクリエーション拠点	● 都市公園等をレクリエーション拠点に位置づけ、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、防災機能の充実を図る。 ● 規模の大きな都市公園は、広域のレクリエーション拠点や広域防災拠点として、機能の充実と活用促進を図り、安全・安心で快適に利用できる公園施設の管理に努める。

③ 都市軸（将来のまちづくりを支える主要な骨組み）

広域交流 連携軸	● 広域高速道路網は、山陽・阪神・山陰などの主要都市や岡山空港を結ぶ真庭市の交流と連携の主軸を成し、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真庭市の発展に寄与する都市構造の軸形成を果たす。
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・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・維持することで、真庭市の交流連携を支える中心的な役割を果たす。 ● 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。
地域交流 連携補完軸	● 県道・主要な市道などは生活拠点を結び、広域交流・地域交流連携を補完している。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する。
鉄道軸	● 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する。
自然環境 共生軸	● 南北に流れる旭川の水辺を自然環境共生軸に位置づけ、自然や生物とのふれあい、景観保全と観光整備に加え、洪水に対する強靱な市街地形成を図り、魅力あるまちづくりを目指す。

[将来都市構造図]



(6) まちづくりの部門別方針



① 土地利用の基本方針

■ 全体の方針

- | | |
|------------|---|
| 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。 |
| 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。 |
| 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。 |
| 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。 |
| 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。 |

■ 個別の方針

- | | | |
|----------------|------------|-----------------------------------|
| 住宅地 | 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。 |
| 商業・業務地 | 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。 |
| 工業・産業地 | 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。 |
| 農地・山地部、河川など水環境 | 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。 |

② 交通の基本方針



■ 全体の方針

- | | |
|------------|---|
| 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。 |
| 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。 |
| 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。 |

■ 個別の方針

- | | | |
|--------|------------|-------------------------------------|
| 道路 | 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。 |
| | 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。 |
| 公共交通機関 | 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。 |



③ 公園・緑地の基本方針

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。

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。

基本方針 3 - 3

協働による潤いのある地域づくりの推進

④ 都市環境の基本方針

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。

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。

⑤ 都市景観の基本方針

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。

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。

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。

⑥ 都市防災の基本方針

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。

基本方針 6 - 2

市街地内の安全性の確保に努めます。

⑦ その他のまちづくりに関する基本方針

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。

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。

基本方針 7 - 3

公共施設等の適正化を図ります。

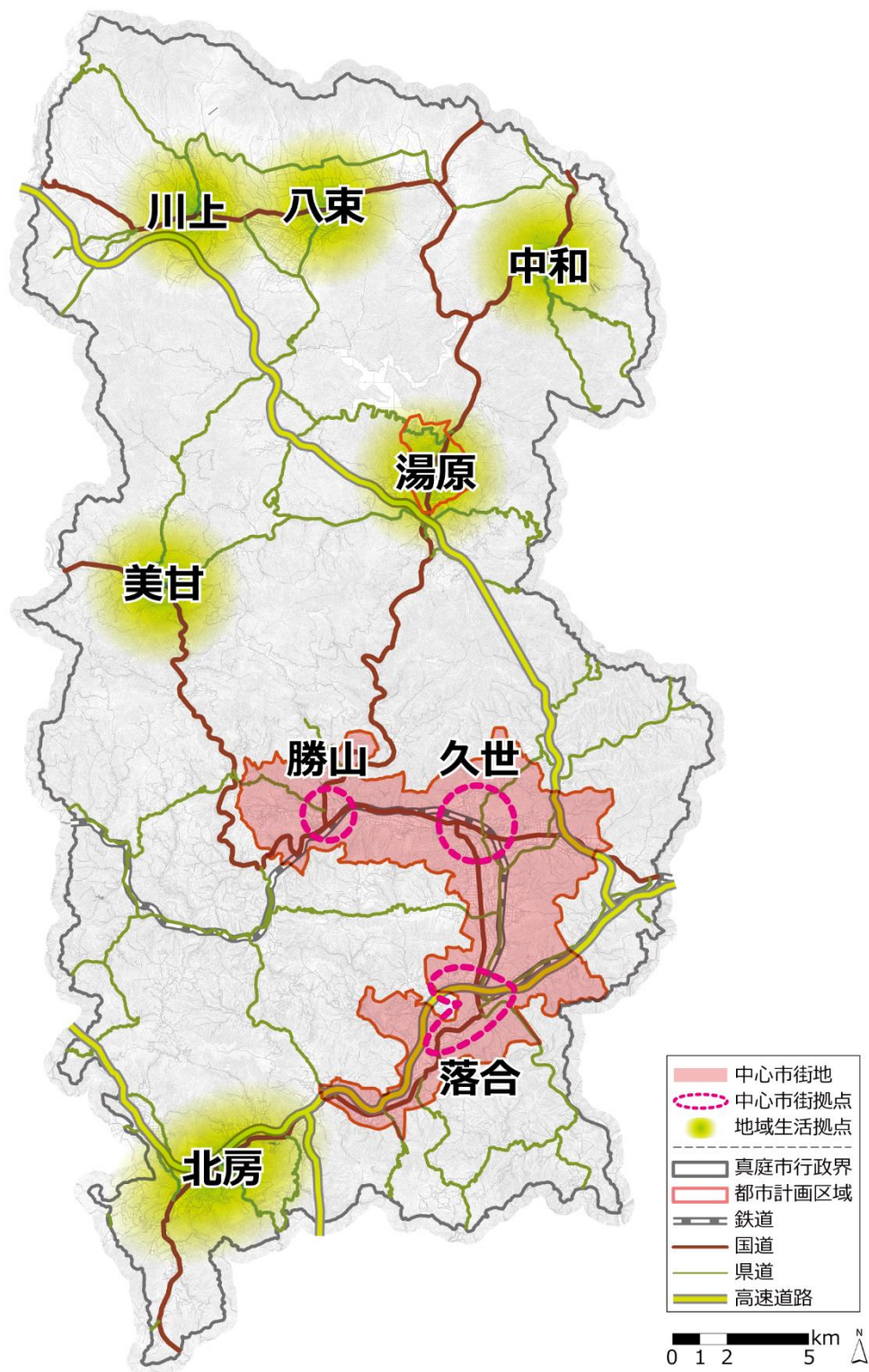
3. 地域拠点区分別構想

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。

[地域拠点区分]



(1) 中心市街地

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」

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

③地域づくりに向けた方針

■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
	方針 2	土地利用の総合的な見直し・調整
	方針 3	住宅密集地の居住性・安全性の向上
	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
	方針 5	災害に対して強靱な市街地の形成
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
	方針 7	幹線道路沿線の適切な土地利用誘導
	方針 8	国道 3 1 3 号沿線の工業系用途の土地利用の純化
	方針 9	交通基盤を活かした工業の積極的な集積を誘導
	方針 1 0	災害に対して強靱な居住地の形成
共通方針	方針 1 1	自然環境との共生に配慮した土地利用
	方針 1 2	地域の特徴を活かした多様な居住の場づくり

■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
	方針 2	防災上重要な路線の強靱化
	方針 3	広域的な交流や連携を促進する交通体系の整備
	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
	方針 5	持続可能な維持管理体制づくり

■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
	方針 2	旭川を軸とした回遊性の形成
	方針 3	誰もが安全で快適に利用できる公園・緑地の整備
	方針 4	協働による潤いのある地域づくりの推進

(2) 地域生活拠点

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

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

③地域づくりに向けた方針

■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

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

北房・美甘・湯原・中和・八束・川上

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

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

■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

方針 2

地域交流連携補完軸等の重要な道路の整備推進

方針 3

公共交通機関の相互連携による利便性向上

■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

方針 2

自然環境の活用と強靱な防災対策

下水道

方針 3

生活環境向上や水質環境の保全

■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

方針 2

自然環境や観光資源に配慮した景観形成

■その他の事項

方針 1

子育てしやすい環境づくり

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

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

方針 4

優れた樹林地等の保全



蒜山三座



美甘地域の集落



湯原温泉街



勝山町並み保存地区



旧遷喬尋常小学校



北房のコスモス広場



落合の醍醐桜

4. まちづくり計画（都市計画マスタープラン）の基本的概要

（１）まちづくりの推進に向けた役割分担

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。

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。

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。

（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

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、総合的に対応可能な職員などの人材育成を進めるとともに、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

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。

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

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、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）まちづくり計画の進行管理

本計画に掲げた方針に基づき計画「Plan」、実行「Do」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の考えに基づいて計画の進行を管理します。

発行：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