

目 次

第1章 立地適正化計画の概要	1
1-1. 背景・目的	1
1-2. 立地適正化計画で目指すべき都市像	2
1-3. 立地適正化計画による措置等	3
1-4. 策定内容・スケジュール等	4
1-5. 計画策定において特に踏まえるべき高梁市の特徴	5
第2章 上位・関連計画の整理	6
2-1. 立地適正化計画の位置づけ	6
2-2. 上位・関連計画において目指す将来像・都市構造	7
第3章 高梁市を取り巻く現状と課題	11
3-1. 高梁市全域での人口分布の状況	11
3-2. 人口の将来見通しに関する分析	12
3-3. 現状及び将来見通しにおける都市構造上の課題の分析	20
(1) 土地利用の状況、災害に対する市街地の安全性	20
(2) 公共交通の利便性・持続可能性	23
(3) 都市施設の利便性・持続可能性	26
(4) 経済・財政の現状、人口密度との関係性	29
3-4. 高梁市が抱えるまちづくりの課題	31
第4章 高梁市が目指す将来都市構造の検討	32
4-1. まちづくりの基本方針・目標	32
4-2. 市域全体の将来都市構造	33
4-3. 都市計画区域の将来都市構造	35
第5章 誘導施設・誘導区域の設定	37
5-1. 誘導施設の設定	37
(1) 誘導施設について	37
(2) 求められる都市機能の抽出	38
(3) 既存施設の立地状況の検証	42
(4) 都市機能ごとの方針の検討	51
(5) 誘導施設の設定	54
5-2. まちなか便利エリア（都市機能誘導区域）の設定	56
(1) まちなか便利エリアについて	56
(2) 現状分析からの検討	57
(3) 関連計画・市の施策等からの検討	58
(4) まちなか便利エリアの設定	60

5-3. まちなか居住エリア（居住誘導区域）の設定	61
（1）まちなか居住エリアについて	61
（2）まちなか居住エリアに定めるべき区域	64
（3）まちなか居住エリアに含まない区域	66
（4）まちなか居住エリアの設定	73
（5）まちなか居住エリアの検証	74

第6章 具体施策の検討 **75**

6-1. 具体施策について	75
6-2. まちなか便利エリア（都市機能誘導区域）に誘導するための施策	76
6-3. まちなか居住エリア（居住誘導区域）に誘導するための施策	80
6-4. 地域拠点に関する施策	83

第7章 目標値及び施策の達成状況に関する評価 **86**

7-1. 目標値の設定	86
（1）まちなか居住エリア（居住誘導区域）の目標	86
（2）DID地区の目標	87
（3）公共交通空白地域の目標	88
（4）目標のまとめ	88
7-2. 施策の達成状況の評価について	89

第8章 用語集 **91**

8-1. 立地適正化計画に関連する用語一覧	91
-----------------------	----

参考図 まちなか便利エリア・まちなか居住エリア **98**

—おことわり—

立地適正化計画は「都市機能誘導区域」と「居住誘導区域」を定めることとしています。

高梁市立地適正化計画は、平成30年(2018年)7月に居住誘導区域を策定公表し完了予定でしたが、平成30年7月豪雨を受け、居住誘導区域の見直しを行うことになりました。

そのため、当計画の記載内容の一部に整備が完了した事業もありますが、ご了承ください。

なお、都市機能誘導区域につきましては、平成29年(2017年)3月31日策定公表済みであり、当計画内のデータにつきましてもデータの更新をしておりますことを申し添えます。(例：国勢調査平成22年→平成27年)

第1章 立地適正化計画の概要

1-1. 背景・目的

■立地適正化計画とは

本市では、少子高齢化の進展が特に顕著であり、今後さらなる人口減少が予測されています。また、市街地においては、人口が拡散傾向にあり、空洞化が進行しています。さらに、医療・福祉・商業等の都市機能が拡散し、市街地の利便性が低下しているほか、将来的には集客が見込めない施設が増加し、その維持が危ぶまれるものもあります。

こうした状況は、本市だけでなく、全国の地方都市でも顕在化しており、問題となっています。これらに対応するものとして、平成26年（2014年）に都市再生特別措置法が改正され、市町村は立地適正化計画を作成することが可能となりました。

本計画は、住宅、医療、社会福祉、教育文化、商業、行政などの都市施設及び住宅の立地について、これからの時代背景に合わせて誘導していき、今後も都市を持続可能なものとしていくために、都市の問題への部分的な対処療法ではなく、都市全体の観点からの取り組みを強力に推進していくものです。

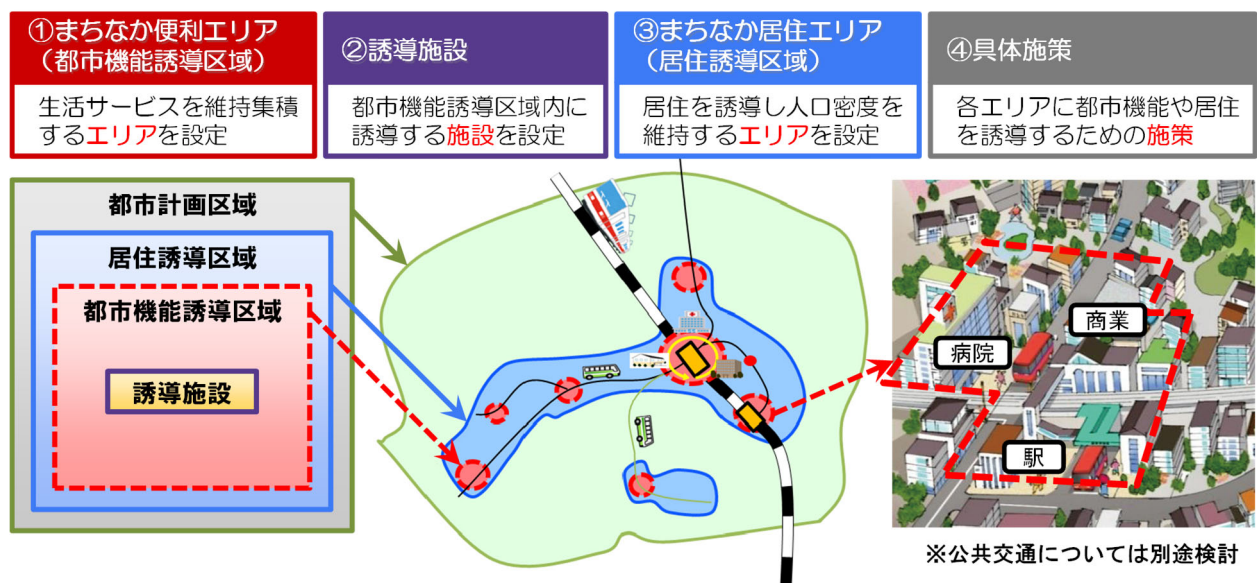
地方都市の状況と課題

- ・急速な人口減少や少子高齢化に直面し、地域の産業の停滞もあり活力が低下
- ・住宅や店舗等の郊外立地が進み、市街地が拡散し、低密度な市街地を形成
- ・厳しい財政状況下で、拡散した居住者の生活を支えるサービスの提供が将来的には困難になりかねない状況にある

■立地適正化計画の特徴

本計画は、都市計画区域を対象に、「都市機能誘導区域」、「居住誘導区域」を定め、「誘導施設」や「具体的施策（都市機能・居住・公共交通等）」によって都市の集約を図るものです。

本市では、都市機能誘導区域を「まちなか便利エリア」、居住誘導区域を「まちなか居住エリア」と呼び、いずれもまちなかの利便性を持続的に享受できる区域を目指します。

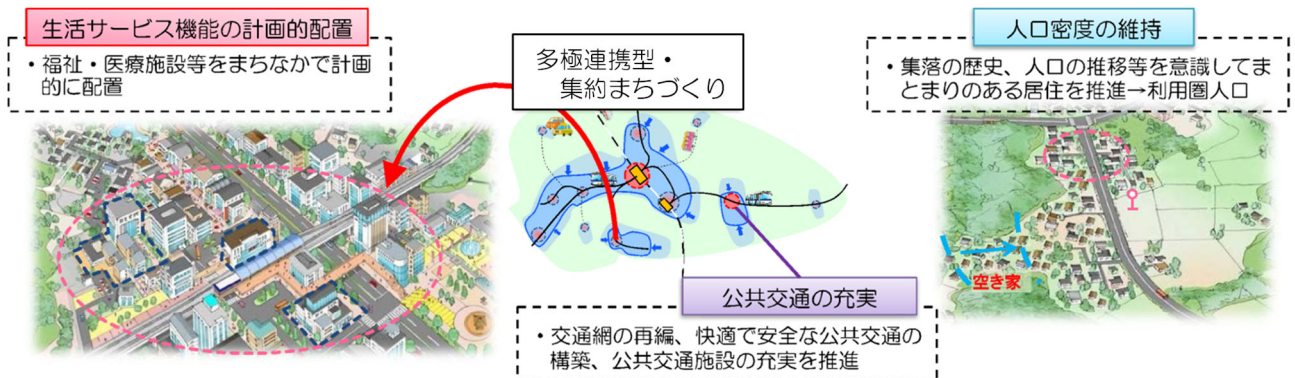


資料：国交省「改正都市再生特別措置法等について」を加工

1-2. 立地適正化計画で目指すべき都市像

■多極連携型・集約まちづくりについて

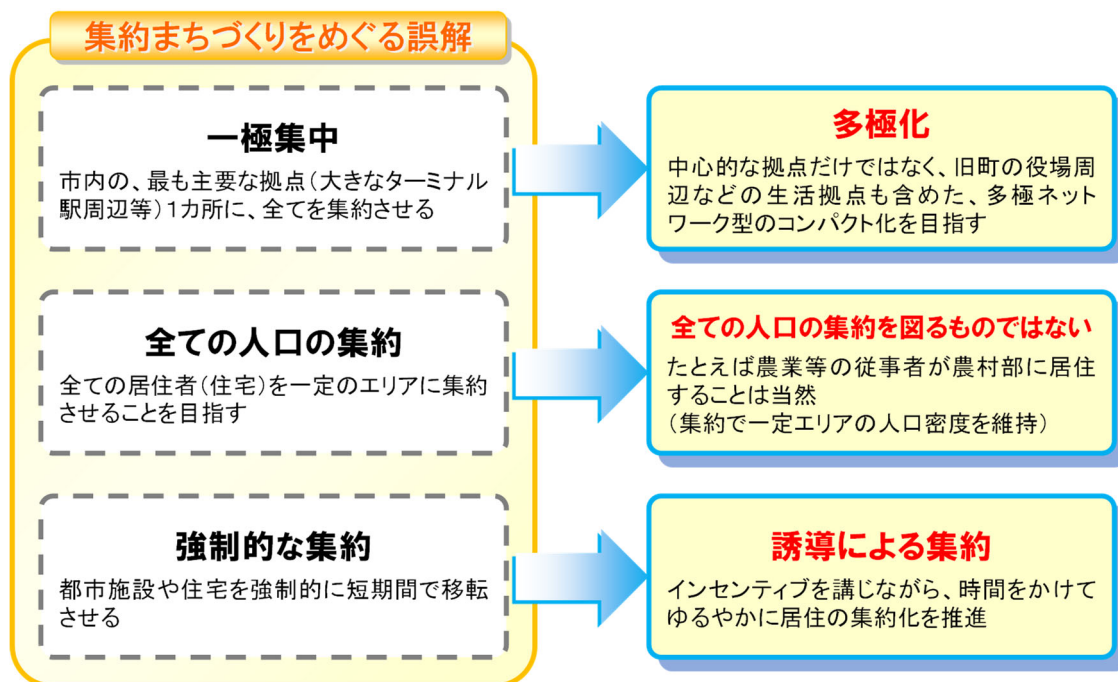
本計画では、医療・福祉施設、商業施設や住宅等がまとまって立地し、高齢者をはじめとする住民が自家用車に過度に頼ることなく、公共交通により都市施設等にアクセスできるなど、日常生活に必要なサービス等が身近にある「多極連携型・集約まちづくり」を目指すことを基本とします。



資料：国交省「改正都市再生特別措置法等について」を加工

◇多極連携型・集約まちづくりの考え方

集約まちづくり（コンパクトシティ）について、一極集中や強制的な集約であるとの誤解が生じています。しかし、実際には、多極化によって旧町においても利便性の向上を図ります。つまり、多様な暮らしを尊重しつつ、誘導等によって年月をかけてゆるやかに集約していくなど、全ての人が安心・安全に暮らしやすいまちをつくらうとするものです。



1-3. 立地適正化計画による措置等

本計画を策定すると、都市機能の集約等において、一定の要件を満たす場合、国からの支援を受けることができます。また、届出制度等によって誘導施設や住宅の開発等の動きを把握し、必要に応じてまちなか便利エリア・まちなか居住エリアへ誘導し、ゆるやかに集約していきます。

都市計画区域内に限り、以下の行為を行おうとする場合は、事前に届出をする必要があります。

開発行為（まちなか便利エリア外）

誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為

建築等行為（まちなか便利エリア外）

①誘導施設を有する建築物を新築
②建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする行為
③建築物の用途を変更し、誘導施設を有する建築物とする行為


休廃止（まちなか便利エリア内）

誘導施設の休止、または廃止

開発行為（まちなか居住エリア外）

① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
② 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000m²以上のもの


①の例 3戸の開発行為
届 


②の例 1,300m² 1戸の開発行為
届 

②の例 800m² 2戸の開発行為
不要 

建築等行為（まちなか居住エリア外）

① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合
② 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合

①の例 3戸の建築行為
届 

①の例 1戸の建築行為
不要 

立地適正化計画区域（＝都市計画区域）


まちなか居住エリア

届出必要 

まちなか便利エリア

誘導施設：百貨店


届出必要 

届出不要 

休廃止 

誘導施設：病院

届出不要 

届出必要 

休廃止 

資料：国交省「改正都市再生特別措置法等について」

◇主要な措置の具体例

●誘導施設に関する措置等

【民間事業者への措置等】

- ・医療・福祉施設等の建替等のための容積率等の緩和（規制緩和）
- ・一定の条件を満たす誘導施設整備を実施する民間事業者に対する支援（財政支援）
- ・居住誘導区域外から都市機能誘導区域内への移転に係る買換特例（税制支援）
- ・都市機能誘導区域外への立地に対する届出・必要に応じた勧告（ゆるやかなコントロール）

【公共事業（市）への措置等】

- ・社会資本整備総合交付金の交付率のかさ上げ

●住宅に関する措置等

【民間事業者への措置等】

- ・居住誘導区域外で実施される一定規模以上の住宅開発に対する届出・必要に応じた勧告（ゆるやかなコントロール）

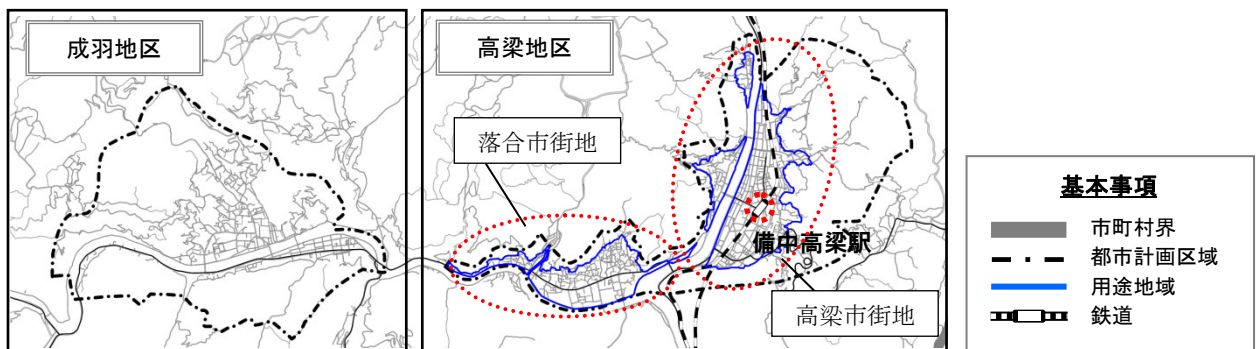
3

1-4. 策定内容・スケジュール等

■計画対象区域

立地適正化計画制度では、都市計画区域を対象範囲としており、本市の高梁地区と成羽地区が該当します。しかし、本市の都市計画区域は市域のごく一部に限られています。

そのため、本計画において目指すべき「多極連携型・集約まちづくり」のあり方を定める上で、市域全体と都市計画区域の2つの視点から将来都市構造等を検討することとします。



資料：国交省「国土数値情報」、国土地理院「基盤地図情報」より作成

■策定年次・目標年次

策定年次を令和3年(2021年)、目標年次を概ね20年後の令和22年(2040年)とします。ただし、まちなか居住エリア以外は平成29年(2017年)3月に設定、公表しています。

■検討体制

学識経験者や関係団体・公共交通事業者等で構成する高梁市立地適正化計画策定協議会を立ち上げ、内容を協議しています。また、都市計画審議会の意見聴取を行うほか、説明会やパブリックコメントなどにより住民との合意形成を図り、住民と一体となった計画づくりを進めています。

■策定内容

本計画において、以下の事項を定めます。

- ・まちづくりの基本方針・目標
- ・まちなか便利エリア、誘導施設、施設を誘導する施策
- ・まちなか居住エリアと居住を誘導する施策
- ・目標、施策の達成状況に関する評価

1-5. 計画策定において特に踏まえるべき高梁市の特徴

本計画を策定し、「多極連携型・集約まちづくり」を推進するにあたって、以下の特徴を踏まえ、弱み・懸念事項の克服、強みの強化に努めるものとします。

■高梁市の課題（弱み）と将来的な懸念事項

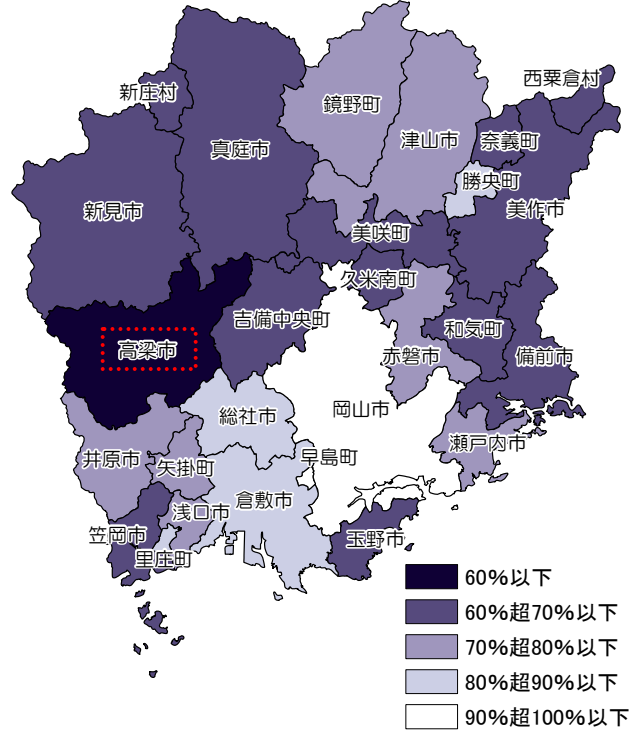
【課題（弱み）】

- ・令和22年(2040年)の人口減少率(対平成22年(2010年)比)は、県下で最も高いと予測されている。
- ・平成22年(2010年)の高齢化率は35.6%と、県平均25.1%に比べ高い(新庄村39.7%、久米南町38.2%、吉備中央町36.7%)。
- ・平成25年(2013年)の空き家率は15.6%と、県平均8.0%に比べ高い。

【将来的な懸念事項】

- ・人口減少に伴い、各地域の商業や医療等の機能維持が困難となり、日常生活の利便性が低下する。
- ・中心市街地の空洞化や拠点性の低下により、市域全体の利便性が低下する。
- ・働く世代が減少・流出する一方で、一人暮らしの高齢者や介護等の支援が必要な高齢者が増加する。
- ・人口減少や高齢化がさらに加速化する悪循環に陥り、自治体としての持続が困難となることが懸念される。

令和22年(2040年)市町村別推計人口
(対平成22年(2010年)比)



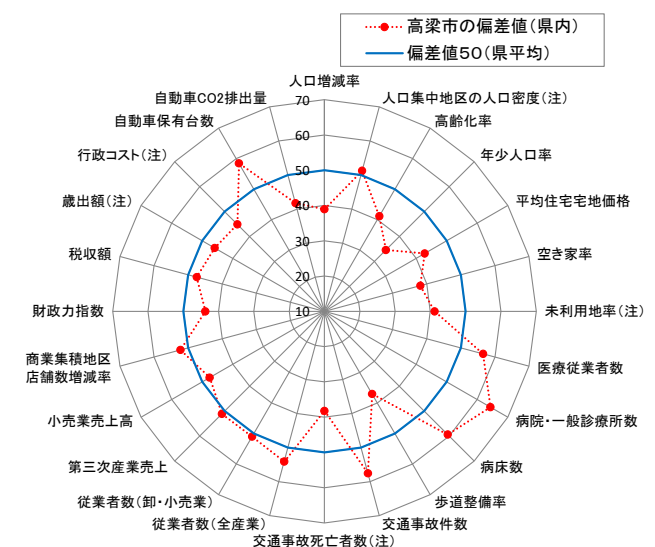
資料：岡山県人口ビジョンを加工

■高梁市の特性（強み）を活かしたまちづくりの方向性

【特性（強み）】

- ・高梁、有漢、成羽、川上、備中の地域固有の歴史・文化を有する拠点が立地し、観光交流圏を形成。
- ・中心市街地は、古来「備中の国」の中核地、近世では備中松山藩の城下町、近代以降も政治、経済、教育の拠点として栄えた歴史性を持つ県西部の中心拠点を形成。
- ・市街地は、地形的な条件から歴史的に集約型都市構造を形成しており、人口密度や都市機能の集積率は比較的高い。

高梁市の偏差値（岡山県内）



※詳細を「7-2. 施策の達成状況の評価について」に記載