高梁市
立地適正化計画

～備中高梁の歴史・文化を受け継ぐ持続可能なまちづくり～

令和４年３月

高　梁　市

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。

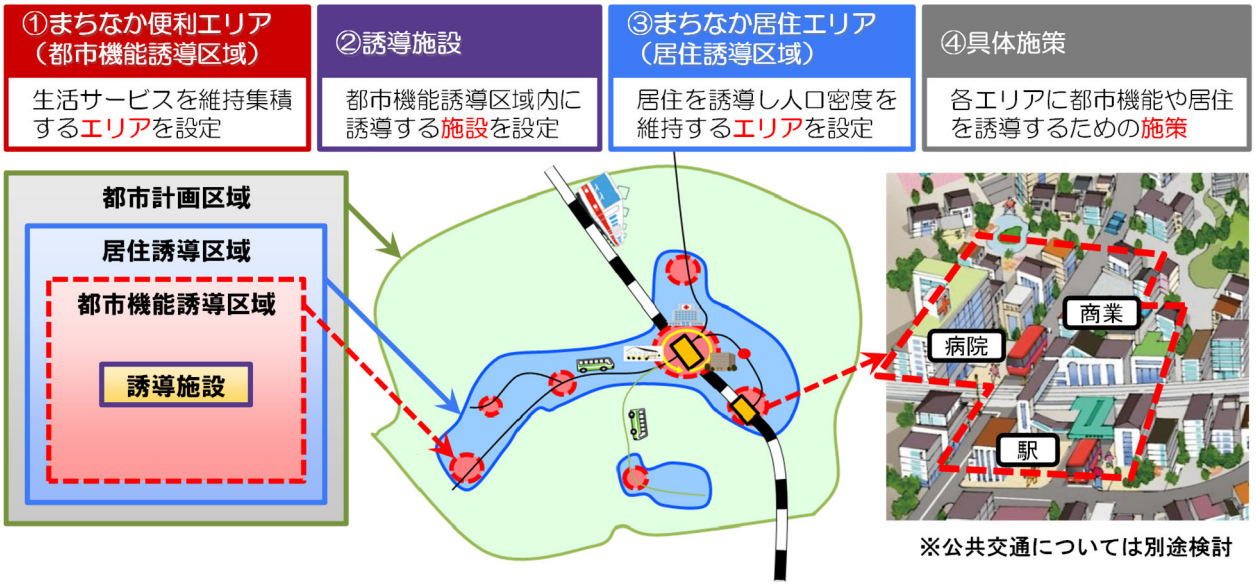
地方都市の状況と課題

- 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。

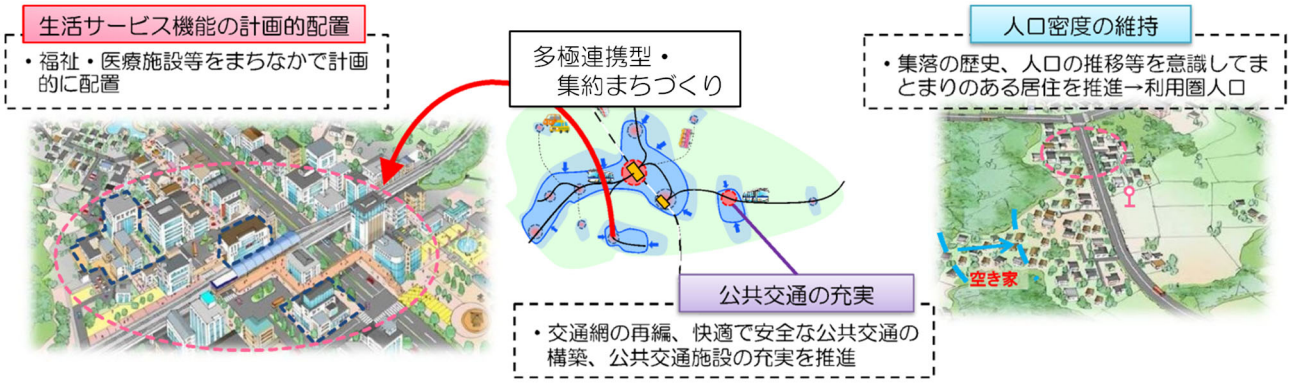


資料：国交省「改正都市再生特別措置法等について」を加工

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

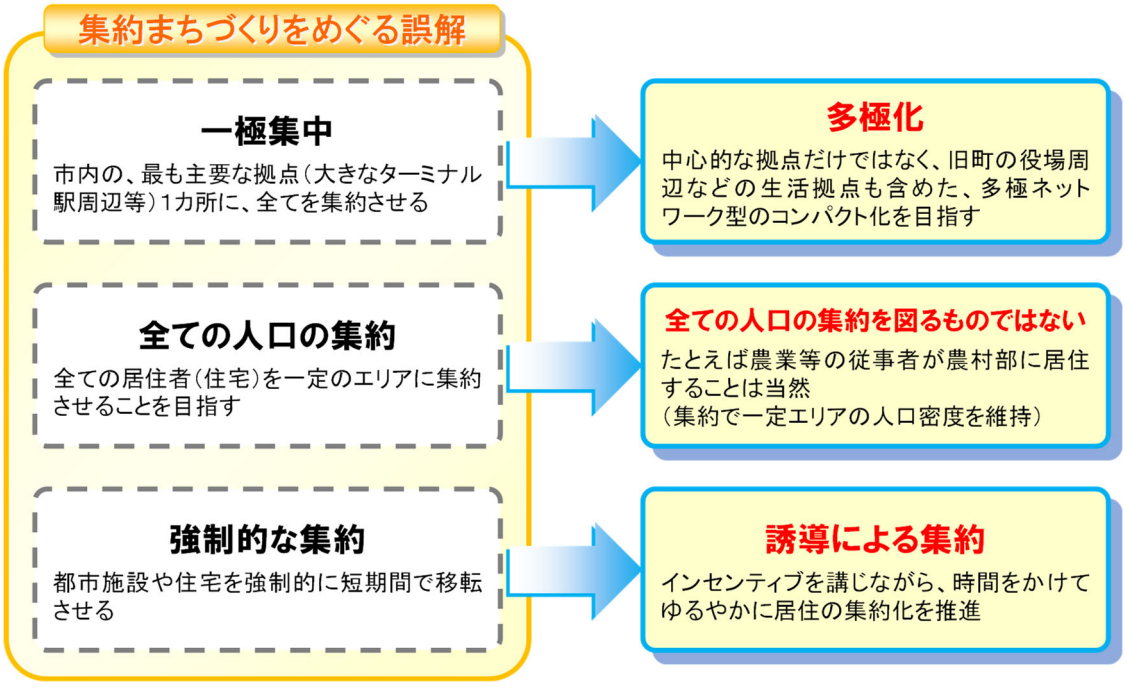
本計画では、医療・福祉施設、商業施設や住宅等がまとまって立地し、高齢者をはじめとする住民が自家用車に過度に頼ることなく、公共交通により都市施設等にアクセスできるなど、日常生活に必要なサービス等が身近にある「多極連携型・集約まちづくり」を目指すことを基本とします。



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ろうとするものです。



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）

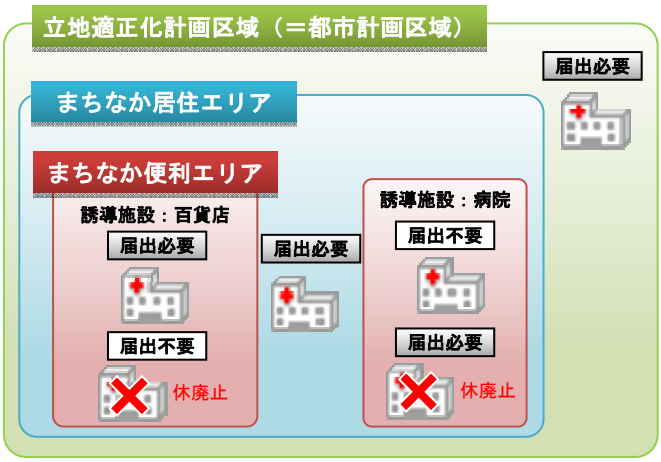
誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為

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）

①３戸以上の住宅の建築目的の開発行為
②１戸又は２戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が 1,000㎡以上のもの

①の例　3戸の開発行為

②の例　1,300㎡ 1戸の開発行為

②の例　800㎡ 2戸の開発行為

建築等行為（まちなか居住エリア外）

①３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

①の例　1戸の建築行為

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】

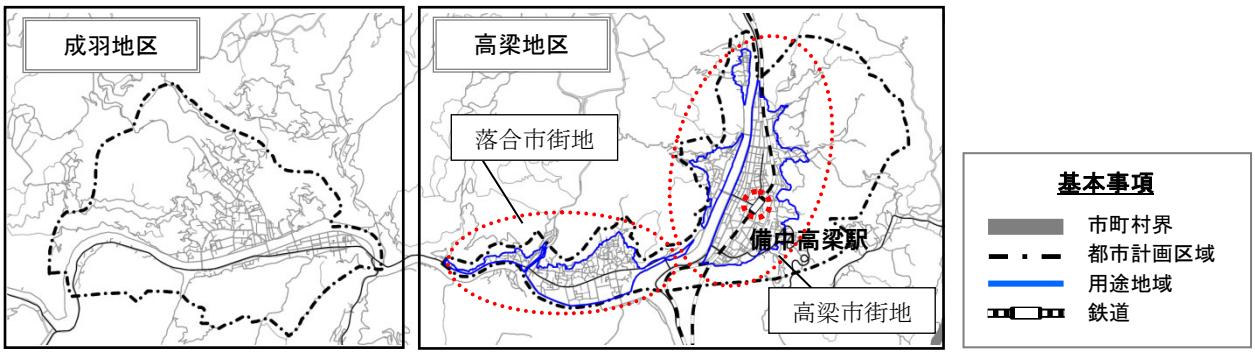
- 居住誘導区域外で実施される一定規模以上の住宅開発に対する届出・必要に応じた勧告（ゆるやかなコントロール）

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

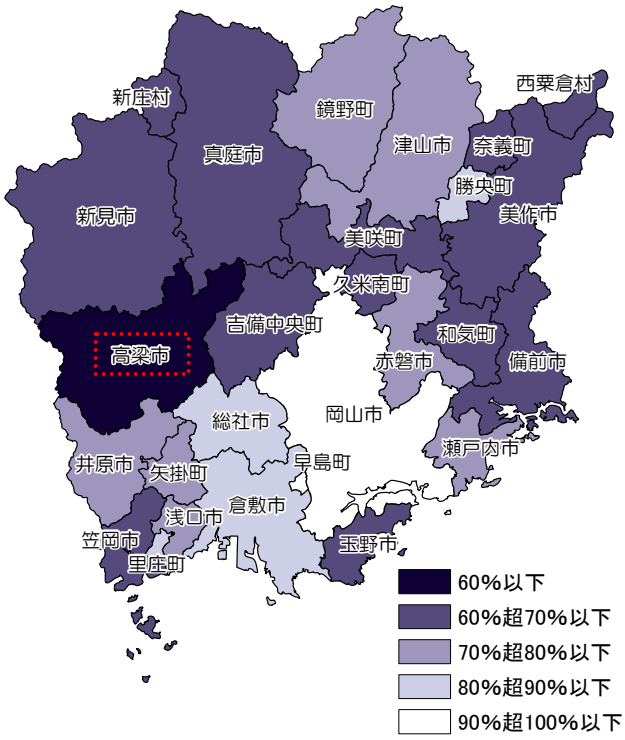
【課題（弱み）】

・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)



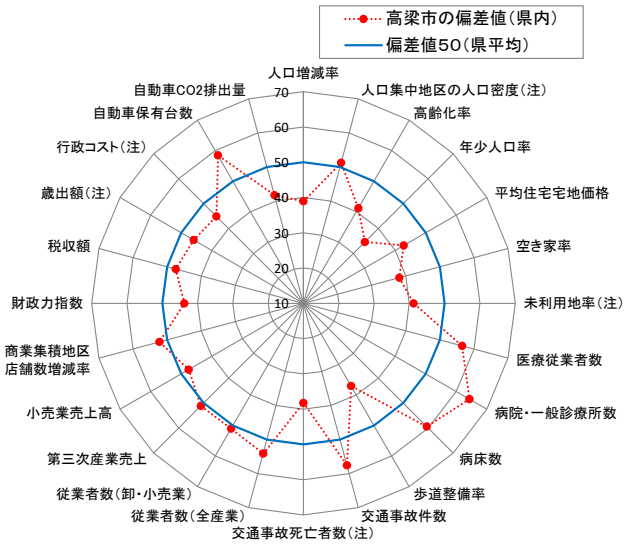
資料：岡山県人口ビジョンを加工

■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）



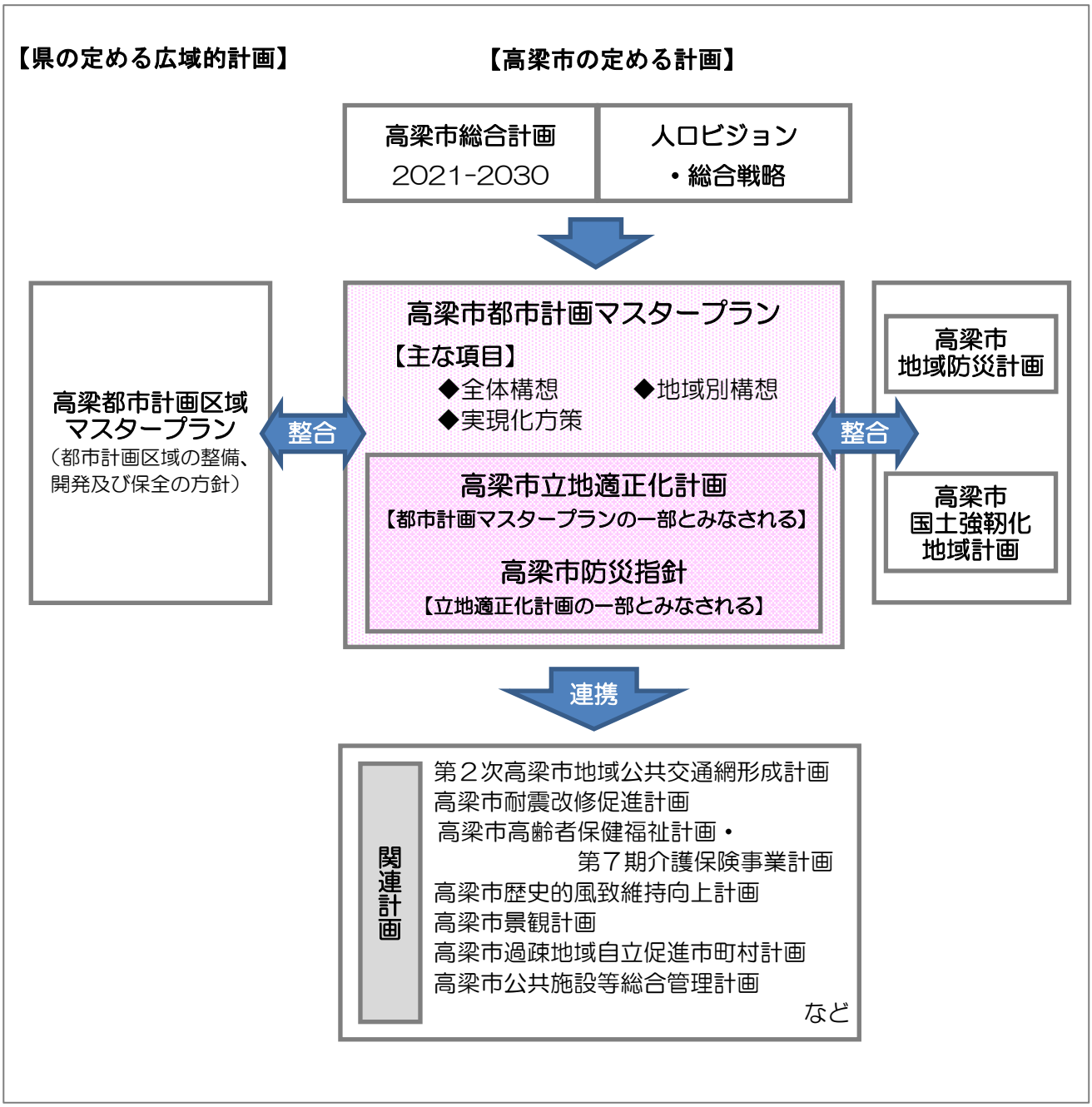
※詳細を「７－２.施策の達成状況の評価について」に記載

第２章　上位・関連計画の整理

２－１．立地適正化計画の位置づけ

本計画は、都市再生特別措置法第 82 条に基づき、都市計画法第 18 条の 2 の規定により定める「高梁市都市計画マスタープラン」の一部とみなされます。そのため、高梁市都市計画マスタープランと両輪となって、上位計画で定める将来都市像の実現を目指します。

また、岡山県が定める広域のマスタープランである「高梁都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」との整合を図るほか、他の関連計画などとも連携しながら計画策定をします。



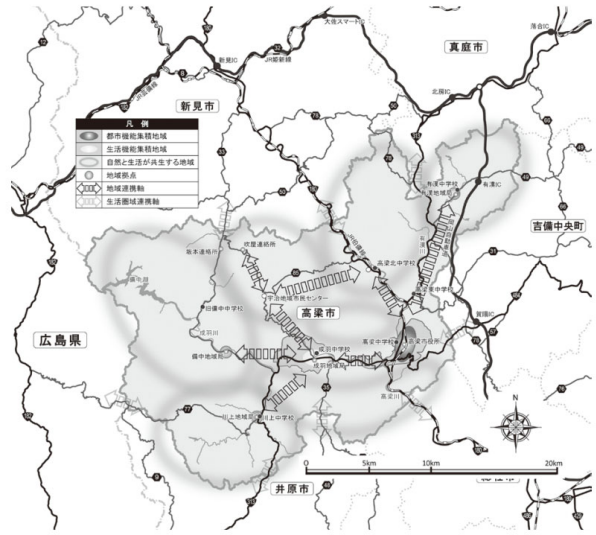
２－２．上位・関連計画において目指す将来像・都市構造

上位・関連計画より抽出した将来像・都市構造等を本計画に反映します。

■都市機能維持・確保の方針

全ての地域において特性を活かした多様な暮らしを維持するため、中心市街地を核としながら、有漢地域・川上地域・備中地域の中心部を地域拠点と位置付けています。

また、周辺集落を公共交通ネットワークで結び、移動手段を確保することや、交通利便性を活かした住環境づくりに努めることなどにより、都市拠点である高梁地区や生活拠点である成羽地区と、機能を相互に利用し合いながら、市全体として日常生活に必要な機能を充足できるまちづくりを進めることとしています。



資料：高梁市総合計画 2021-2030

■都市計画区域の将来都市構造（土地利用）

高梁市街地は地域都市拠点として、近隣都市との機能分担を図りながら、県中西部の中心としての都市機能の維持・充実を図ることとしています。

落合市街地については、既存工業地等を産業拠点として位置づけ、産業機能の集積を図ることとしています。

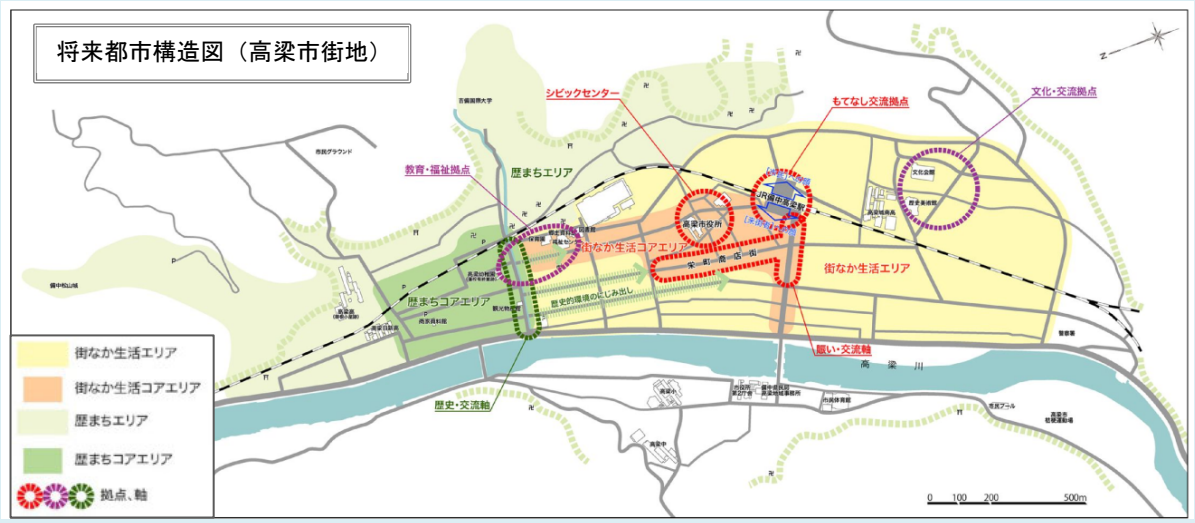
成羽中心部は生活都市拠点として、日常生活の拠点機能を担う地域であり、住民に身近な都市機能の維持に努めることとしています。

資料：高梁都市計画区域マスタープラン

■高梁市街地の将来都市構造（土地利用）

高梁市街地は、主に以下のとおりゾーン区分しています。

◇街なか生活エリア　：高梁川、市道南町近似線、JR 伯備線、紺屋川筋で囲まれる備中高梁駅を中心とする一帯
◇街なか生活コアエリア：栄町商店街と駅前大通りの一部
◇歴まちエリア　：紺屋川筋北側と JR 伯備線の東側に広がる武家屋敷や神社仏閣の広がる一帯
◇歴まちコアエリア　：紺屋川北側の一部



資料：高梁市都市ビジョン（街なか編）

■公共交通

市の最上位の都市像と連携し、「ひと・まち・自然にやさしい公共交通」の形成を目指しています。施策の展開として、地域公共交通の再編や公共交通を利用した中心市街地への来訪・観光促進のための公共交通の基盤強化を図ることとしています。

交通拠点には、「備中高梁駅」、「成羽病院周辺」、「川上町地頭地区（川上地域局周辺）」の３つを挙げています。

■福祉・医療

基本理念には、「心のつながりを大切に支えあい助けあう安心のまち」を掲げ、高齢者の介護予防、健康づくりの支援、地域包括ケアシステムの深化、推進、在宅医療と介護の連携推進を目標としています。

市内７つの区域（高梁、高梁東、高梁北、有漢、成羽、川上、備中）を日常生活圏域として設定し、高齢者福祉・介護に係る基盤整備の中心的な位置づけとしています。

日常生活圏域図

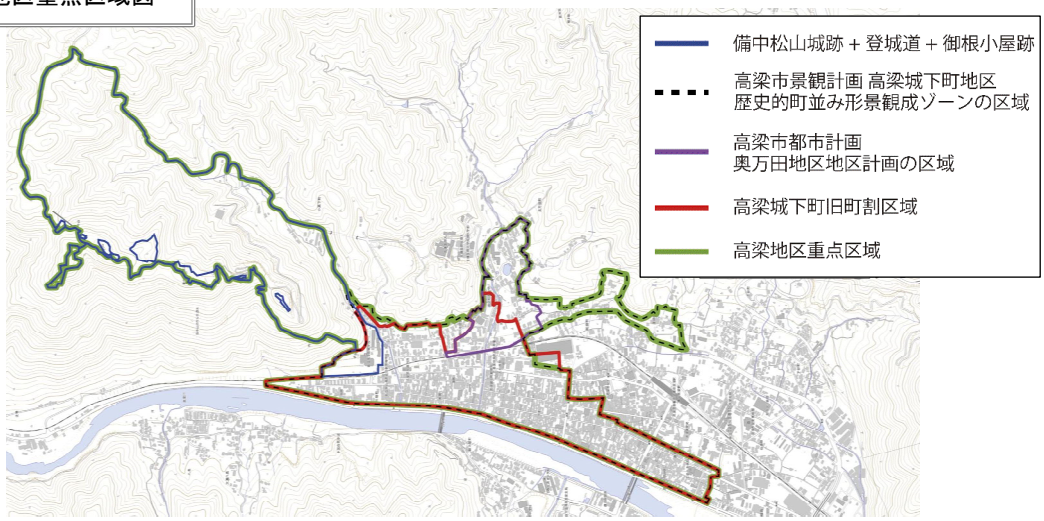
資料：高梁市高齢者保健福祉計画
・第７期介護保険事業計画

■歴史的風致

高梁地区の約 160ha、吹屋地区の約 600ha を重点区域に設定し、歴史的風致の維持向上を図るための各種施策を展開することとしています。

高梁地区については、かつての城下町の範囲及び地区の歴史的風致を形成する備中松山城への登城道に関連するエリアも考慮して設定しています。

高梁地区重点区域図



江戸時代の町割りを残す城下町の範囲を指定し、そこで行われる神社の祭礼や民間信仰、松山踊り等の歴史的風致の維持向上を図るとともに、備中松山城跡周辺をつなぐ遊歩道（登城道）が所在する臥牛山東部一帯を指定。

城下町の発展過程と町割り図

資料：高梁市歴史的風致維持向上計画（第２期）

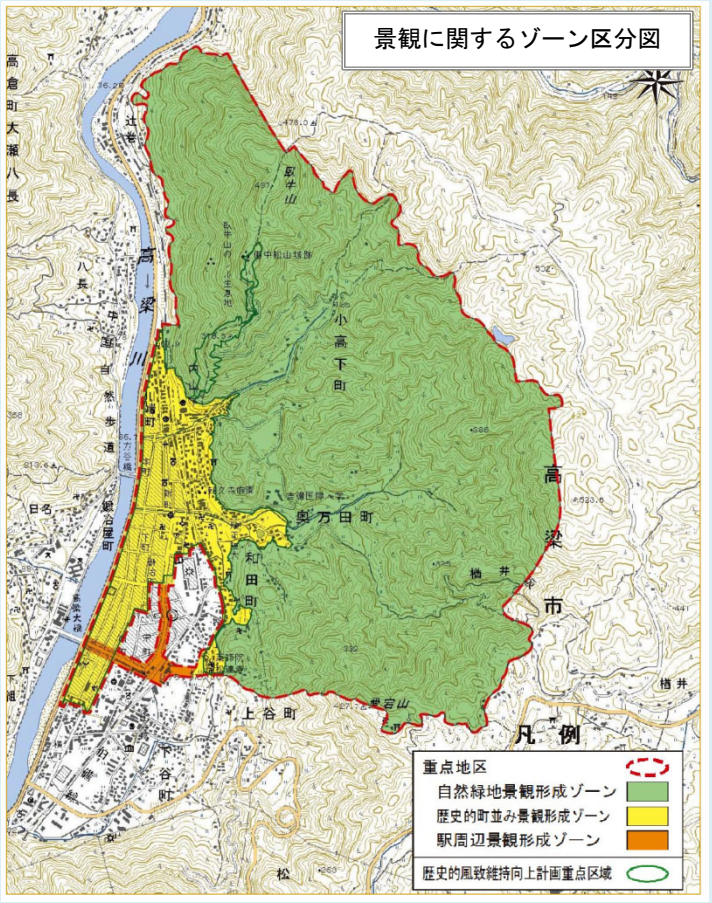
■景観

市全体の基本目標として、「備中高梁の風情を活かす景観まちづくり」を掲げています。重点地区を高梁城下町地区に指定し、自然緑地景観形成ゾーン、歴史的町並み景観形成ゾーン、駅周辺景観形成ゾーンが設定されています。

自然緑地景観形成ゾーンでは、町並みの背景となる山々の保全に努めながら、山並みに調和した景観形成が求められています。

歴史的町並み景観形成ゾーンでは、城下町の佇まいの保全と継承を図りながら、歴史的な町並みに調和した景観形成が求められています。

駅周辺景観形成ゾーンでは、市の玄関口として、賑わいの中にも落ち着きが感じられる魅力ある町並みを形成することが求められています。



資料：高梁市景観計画

■観光

令和３年(2021 年)６月、観光課、日本遺産・歴まち推進室の事務所を市役所２階から旭町の空き店舗跡に移転しました。事務所には、(一社)高梁市観光協会本部も常駐し、業務を行います。

インバウンド対応や広域観光、観光に関わる人材育成が重要になる中、観光・交流を横断的に位置付け、新たな取り組みのための体制を整え、市観光協会と協働して一元的にマネジメントを進めていきます。

観光課、日本遺産・歴まち推進室、
(一社)高梁市観光協会本部

第３章　高梁市を取り巻く現状と課題

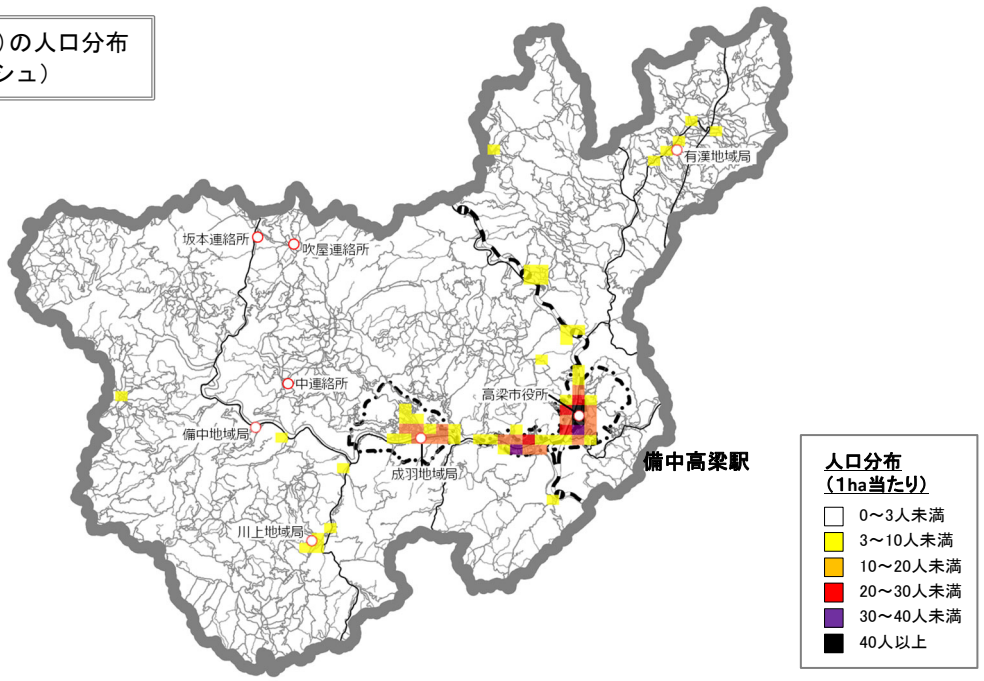
３－１．高梁市全域での人口分布の状況

本市は、平成の大合併により大幅に市域が広がり、傾斜部や起伏のある高原部が大半を占める中山間地域です。地形的な条件から、平地は河川沿いなどに僅かに分布しており、高梁川沿いに開けた高梁地区と成羽川沿いに開けた成羽地区の都市計画区域を中心に人口が集積しています。

そのため、市域全体での人口密度は、県平均を下回るものの、都市計画区域での人口密度は県平均を大きく上回っており、地形的な条件から歴史的に集約型の都市構造が形成されています。

標高図

平成 27 年(2015 年)の人口分布
(500m メッシュ)

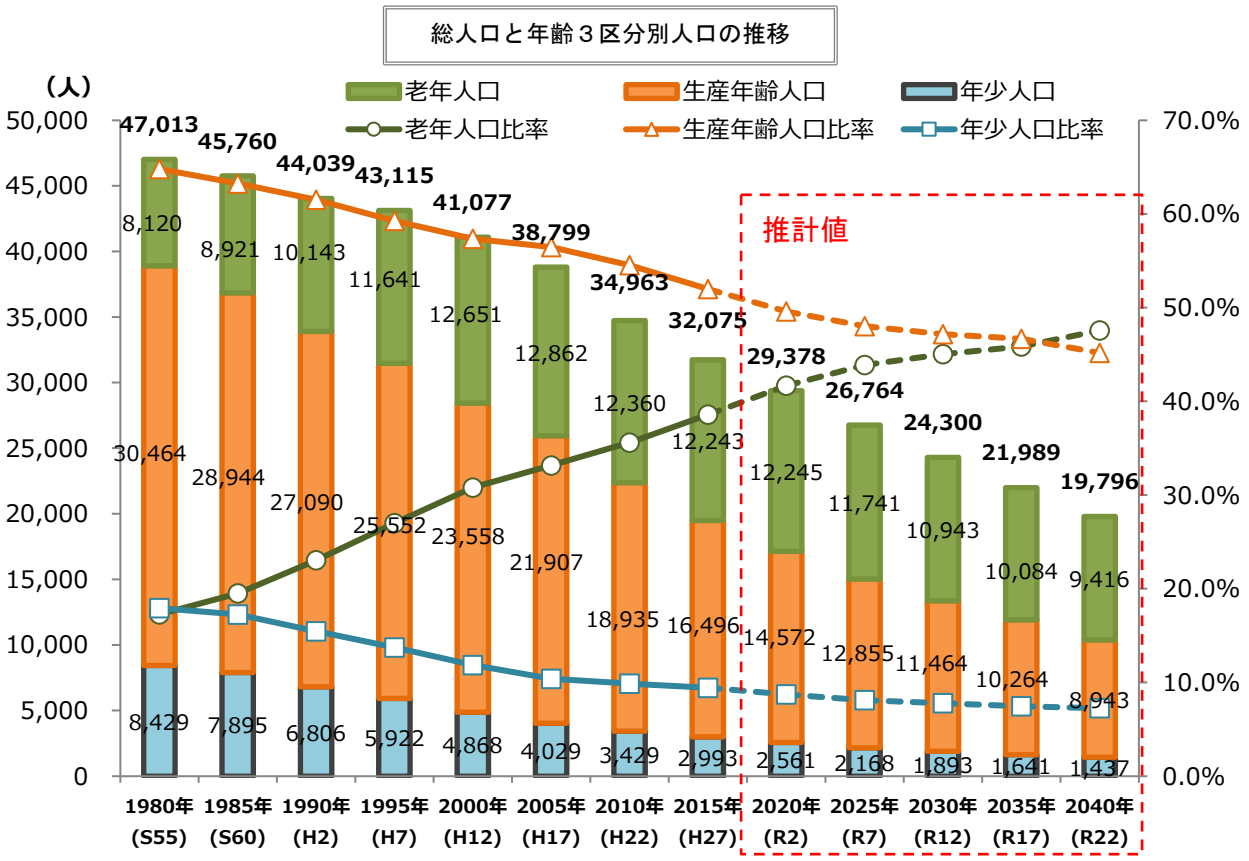


資料：各図とも国交省「国土数値情報」、国土地理院「基盤地図情報」より作成

３－２．人口の将来見通しに関する分析

■人口と高齢化の推移

本市の人口は、昭和 55 年（1980 年）以降一貫して減少傾向にあり、令和 22 年（2040 年）には 19,796 人まで減少すると予測されています。



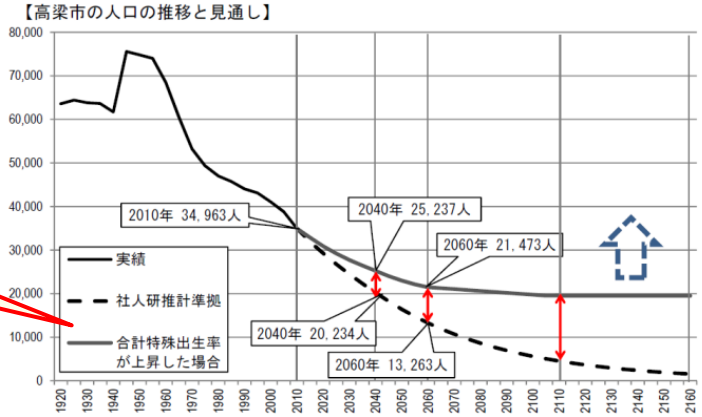
※年齢不明が平成 17 年(2005 年)に 1 人、平成 22 年(2010 年)に 239 人、平成 27 年(2015 年)に 343 人いる
資料：総務省「国勢調査」、社人研「日本の地域別将来推計人口（平成 30 年推計）」より作成

◇平成 27 年(2015 年)の国勢調査結果について

・本市では、「高梁市人口ビジョン」及び「高梁市まち・ひと・しごと総合戦略」により、定住対策などの施策を展開し、人口減少の克服に取り組んでいます。

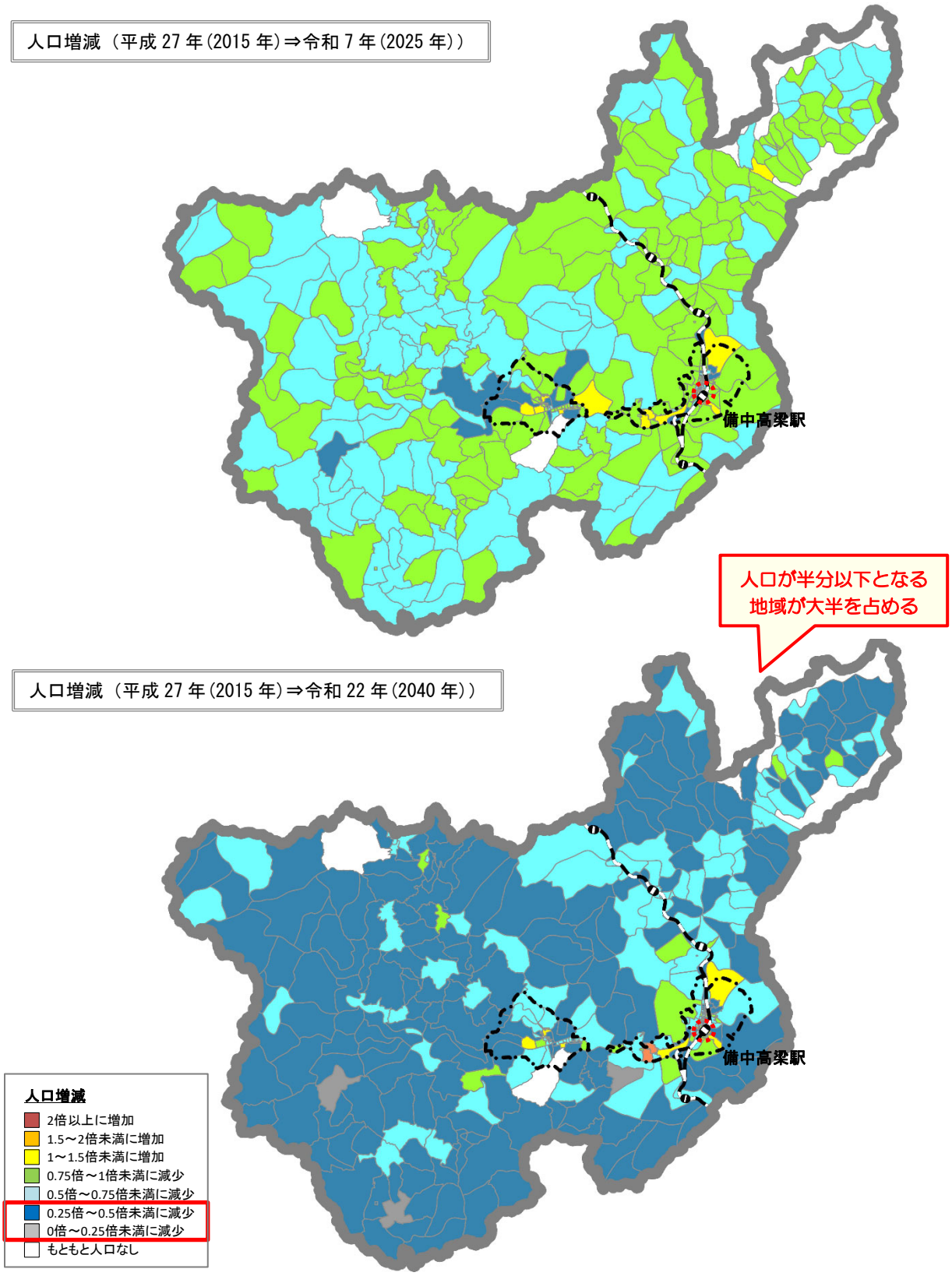
・平成 27 年(2015 年)に行われた国勢調査結果では、総人口が 32,075 人と、平成 25 年 3 月推計値の 31,926 人よりやや多い結果となりました。

人口減少を抑制しながら、令和 22 年（2040 年）に 25,237 人（社人研推計準拠より約 5,000 人増）を維持



資料：高梁市人口ビジョン

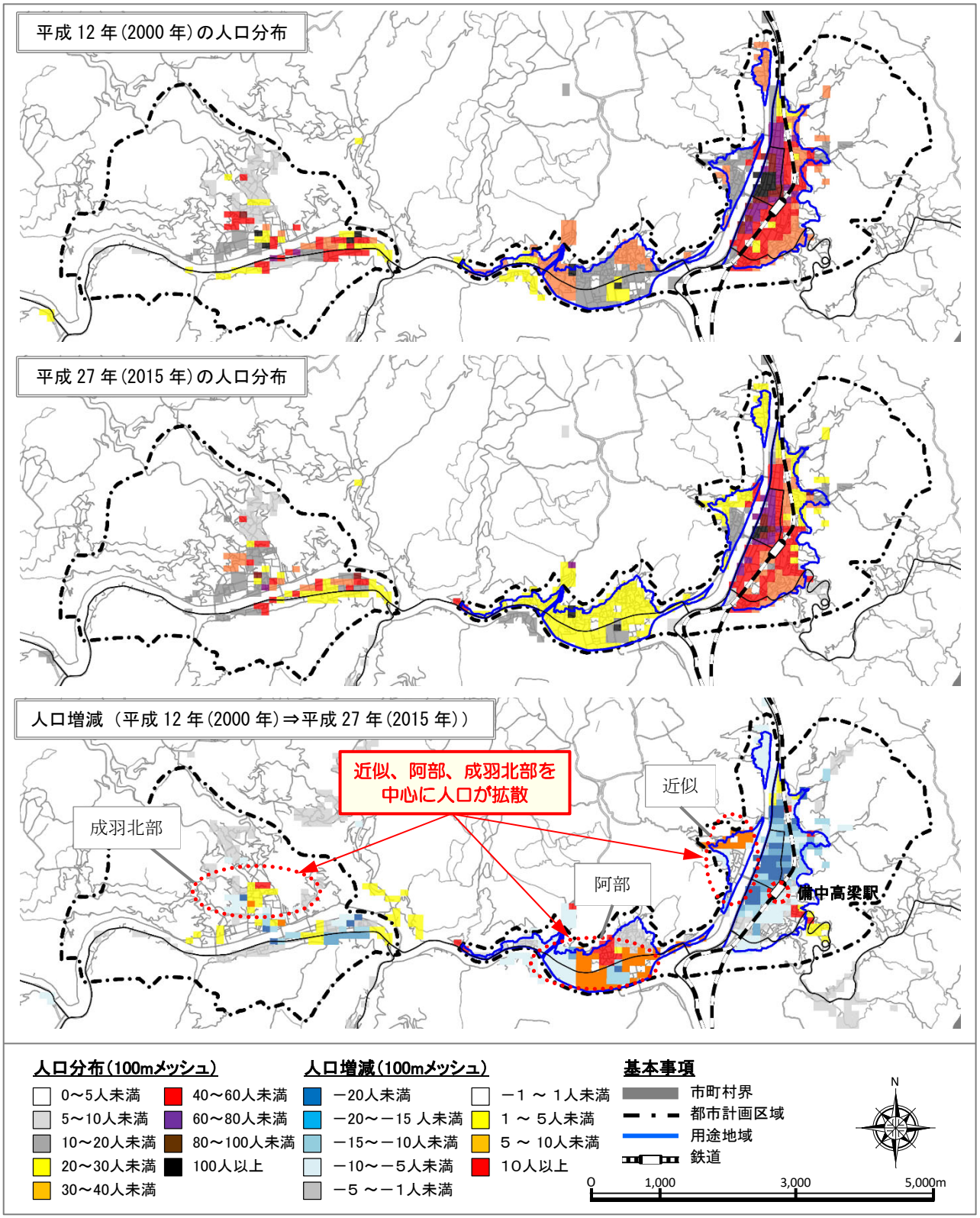
人口分布では、平成 27 年(2015 年)から令和 7 年(2025 年)にかけて、概ね市全域で人口が減少し、令和 22 年(2040 年)には平成 27 年(2015 年)の半分以下となる地域が大半を占める状況が予測されます。



資料：各図とも総務省「国勢調査」、社人研「日本の地域別将来推計人口（平成 30 年推計）」、国交省「国土数値情報」より作成

■これまでの人口動向

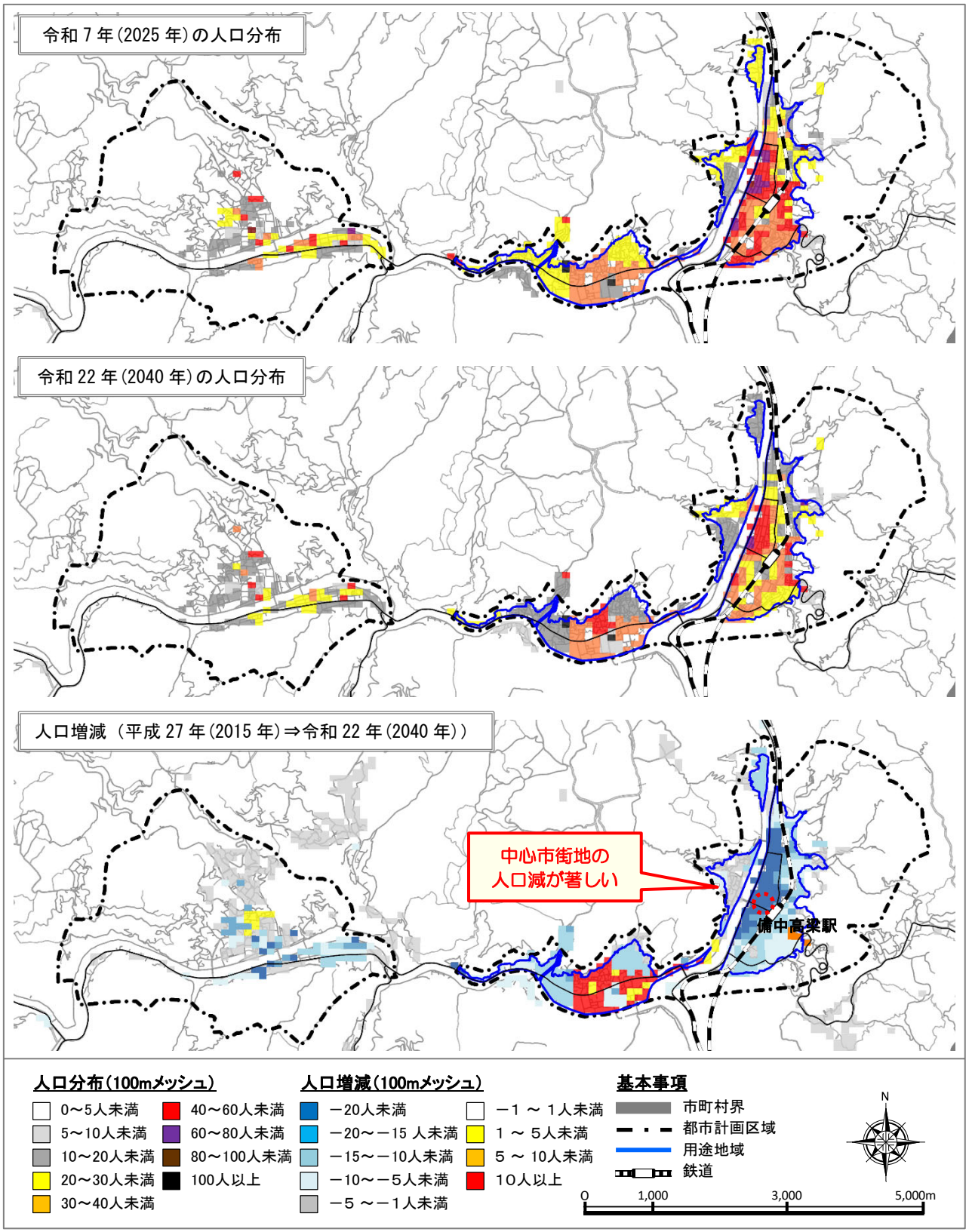
本市は、地形的な条件からまとまった平地を有する用途地域を中心に人口が集積しています。しかし、平成 12 年(2000 年)からの 15 年間で、中心市街地の人口は減少する一方、「近似」、「阿部」、「成羽北部」などの周辺部に人口が拡散しています。



資料：総務省「国勢調査」、国交省「国土数値情報」、国土地理院「基盤地図情報」より作成

■これからの人口動向

高梁市街地では高齢化率も高く、人口減少は今後も続いていくと予測されます。その結果、中心部の都市機能の維持が困難となり、生活利便性の低下を招く恐れがあります。

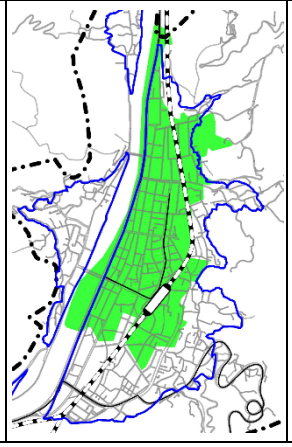
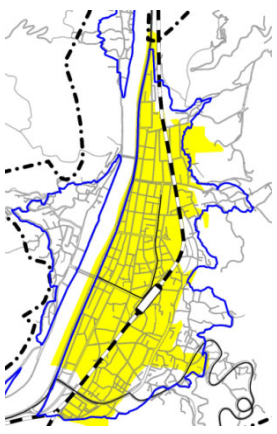
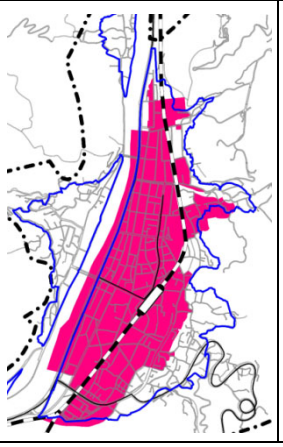
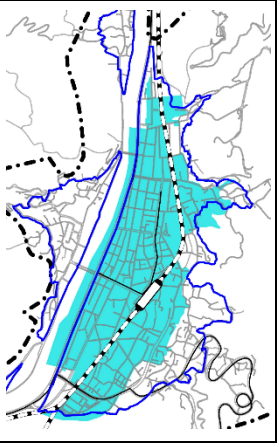


資料：総務省「国勢調査」、社人研「日本の地域別将来推計人口（平成 30 年推計）」、国交省「国土数値情報」、国土地理院「基盤地図情報」より作成

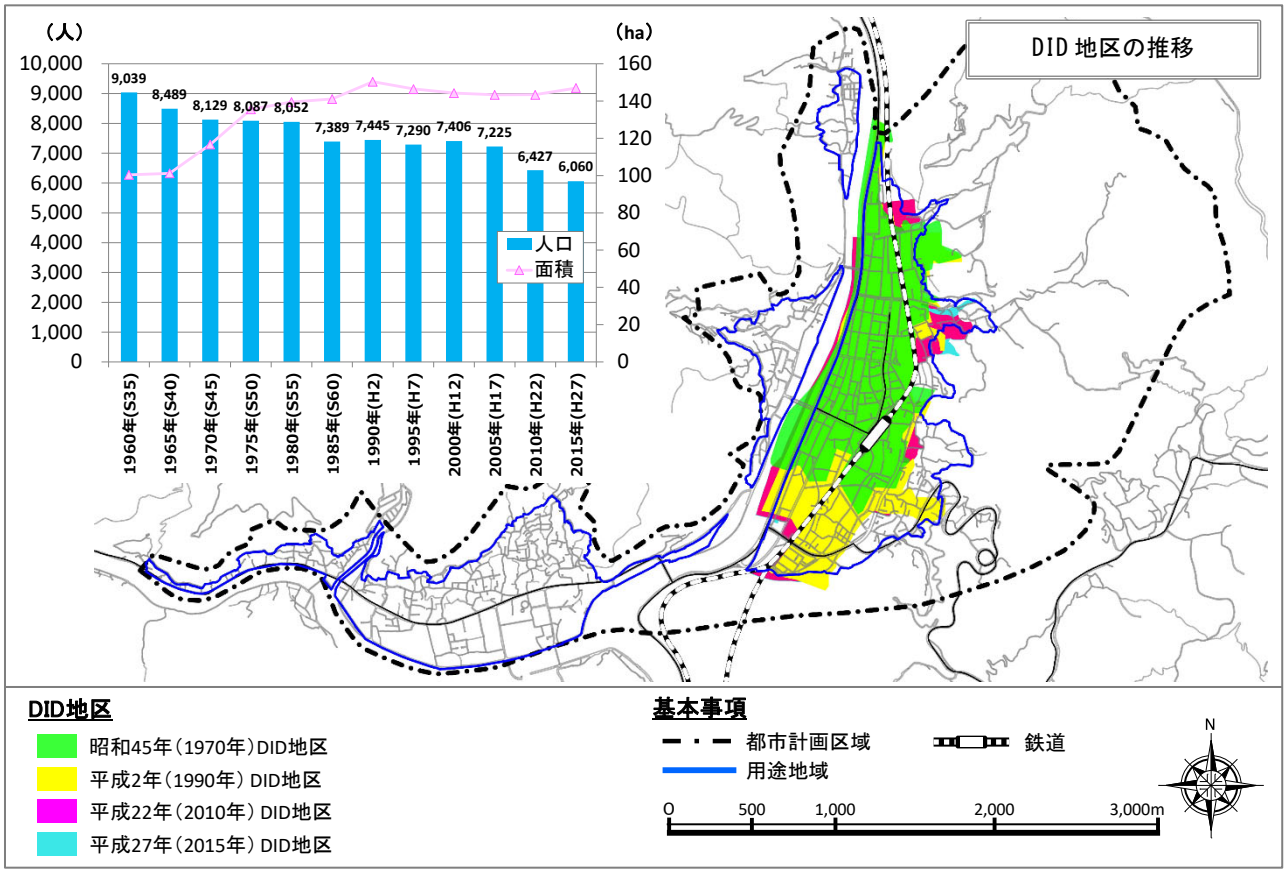
■DID 地区の推移

DID 地区は、高梁市街地の北部から南部にかけて面積が拡大してきましたが、近年はほぼ同一の状況です。

また、人口及び人口密度については一貫して大幅な低下が続いており、人口密度の低い DID 地区が薄く広がるようになっています。

	昭和 45 年(1970 年)	平成 2 年(1990 年)	平成 22 年(2010 年)	平成 27 年(2015 年)
人口	8,129 人	7,445 人	6,427 人	6,060 人
面積	116.7ha	150.4ha	143.4ha	147ha
人口密度	69.7 人/ha	49.5 人/ha	44.8 人/ha	41.2 人/ha
範囲				

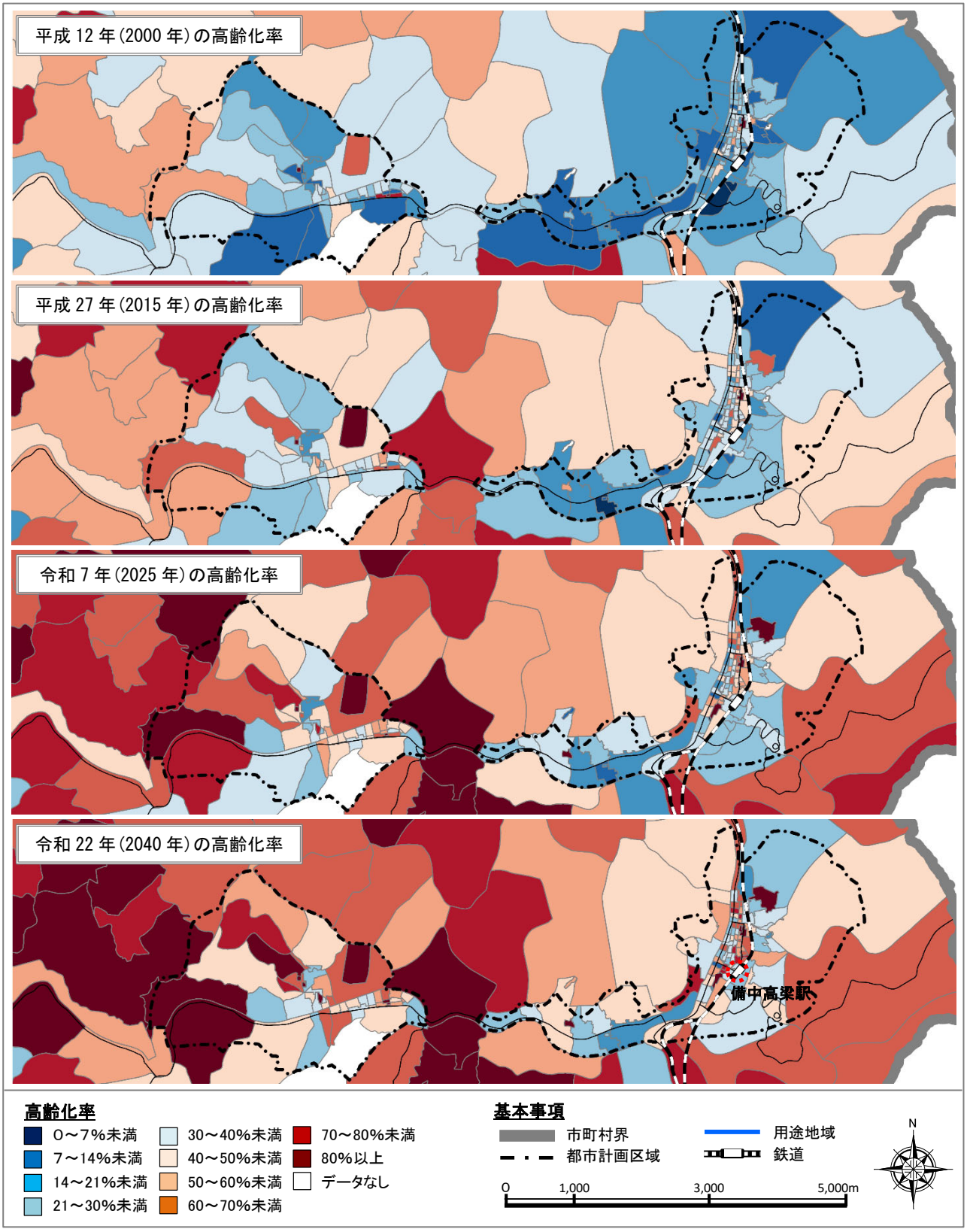
※昭和 45 年(1970 年)～平成 22 年(2010 年)の面積・人口密度は、国交省の国土数値情報を用いた GIS による計測値。
　平成 27 年(2015 年)の面積・人口密度は、総務省の国勢調査の結果による算出（km^2 当たりを ha 当たりに換算）
※DID 地区とは、40 人/ha 以上の地区が互いに隣接し、それらの合計が 5,000 人以上となる地区



資料：各図表とも総務省「国勢調査」、国交省「国土数値情報」、国土地理院「基盤地図情報」より作成

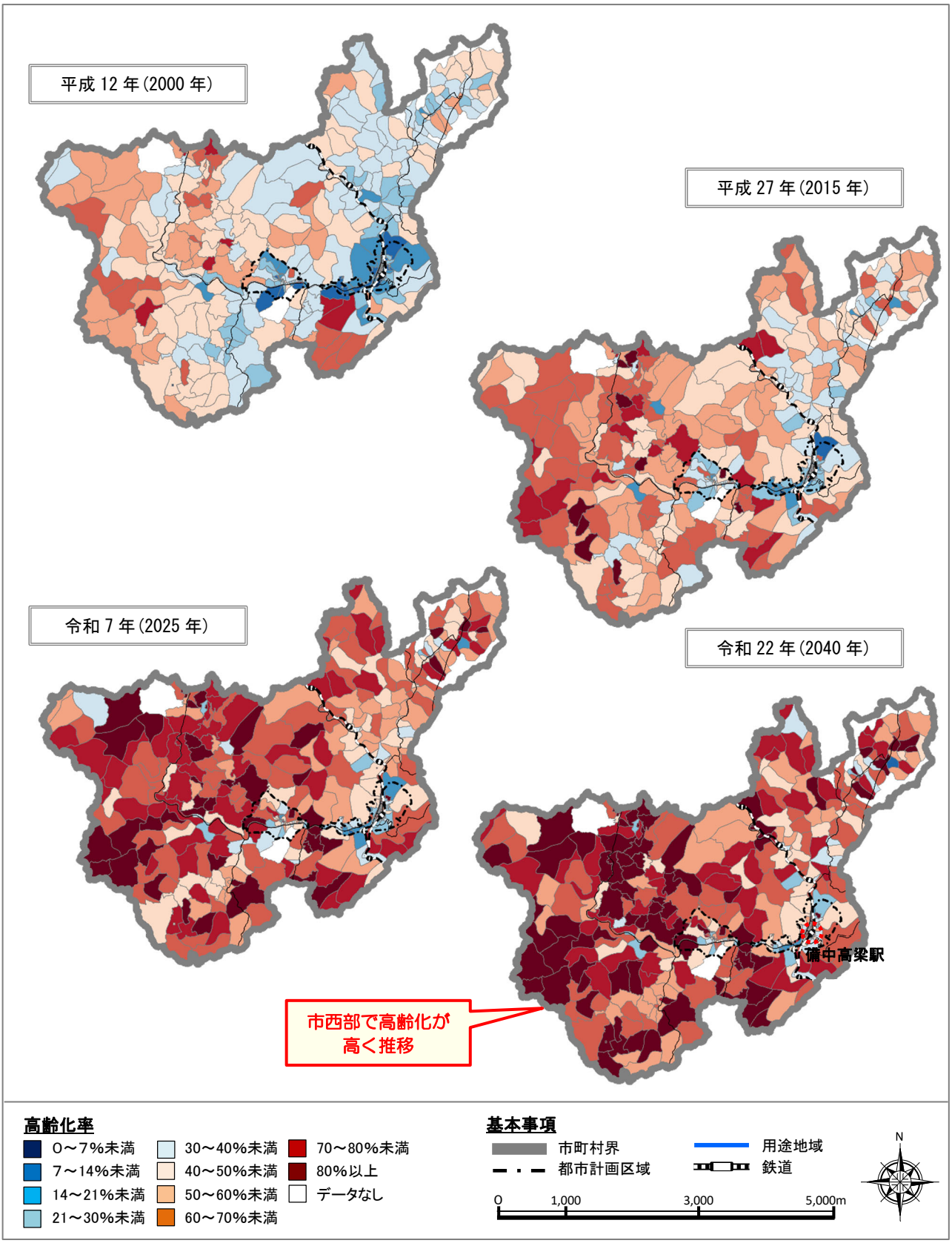
■高齢化率の推移

今後、高齢化が進展していく中で、都市計画区域においても、高い割合で推移していくと予測されます。



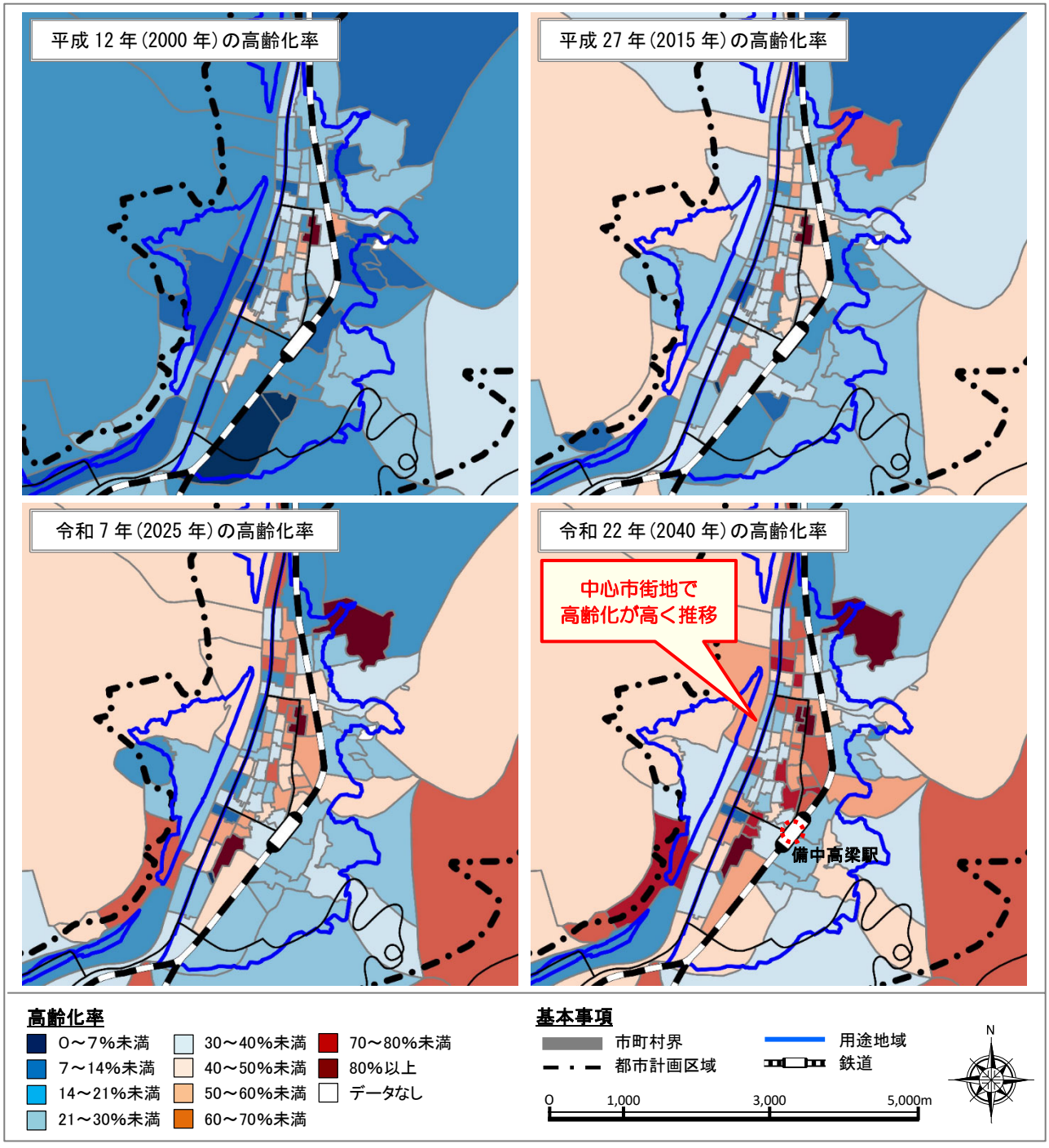
資料：総務省「国勢調査」、社人研「日本の地域別将来推計人口（平成 30 年推計）」、国交省「国土数値情報」、国土地理院「基盤地図情報」より作成

市域全体で見ると、市西部で高齢化が急速に進行すると予測されます。



資料：総務省「国勢調査」、社人研「日本の地域別将来推計人口（平成 30 年推計）」、
国交省「国土数値情報」より作成

高梁市街地については、令和７年（2025 年）以降、高い高齢化率へと推移すると予測されます。活気ある中心市街地をつくるためには、若い人の流入によるまちの若返りが必要です。



資料：総務省「国勢調査」、社人研「日本の地域別将来推計人口（平成 30 年推計）」、国交省「国土数値情報」より作成

◇高齢化率について

高齢化率とは、65 歳以上の高齢者人口（老年人口）が総人口に占める割合のことです。

一般的には、高齢化率によって、進行段階が以下のように分類されます。

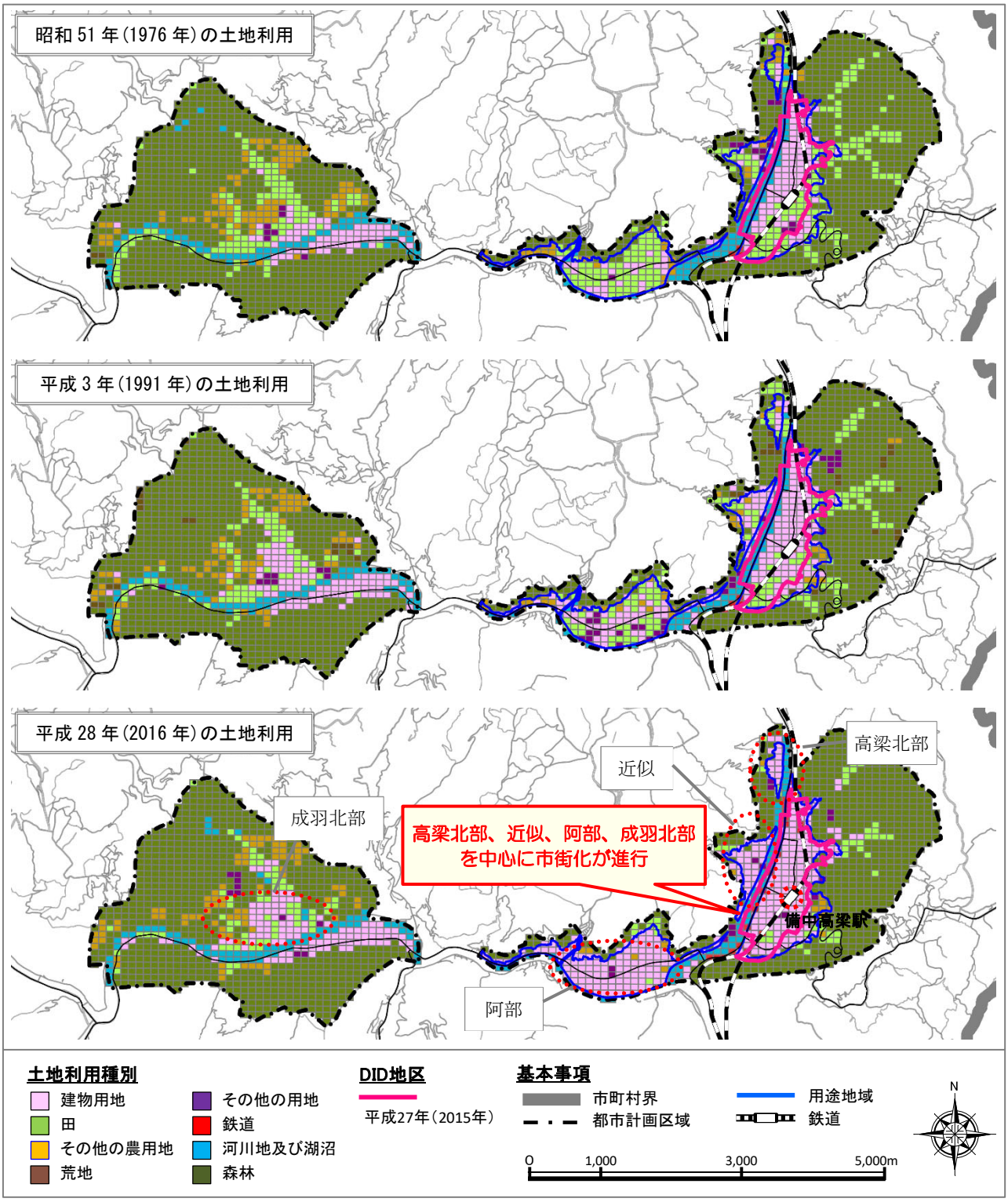
●高齢化率 7－14%未満：高齢化社会
●高齢化率 14－21%未満：高齢社会
●高齢化率 21%以上：超高齢社会

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

（１）土地利用の状況、災害に対する市街地の安全性

■市街地の拡大

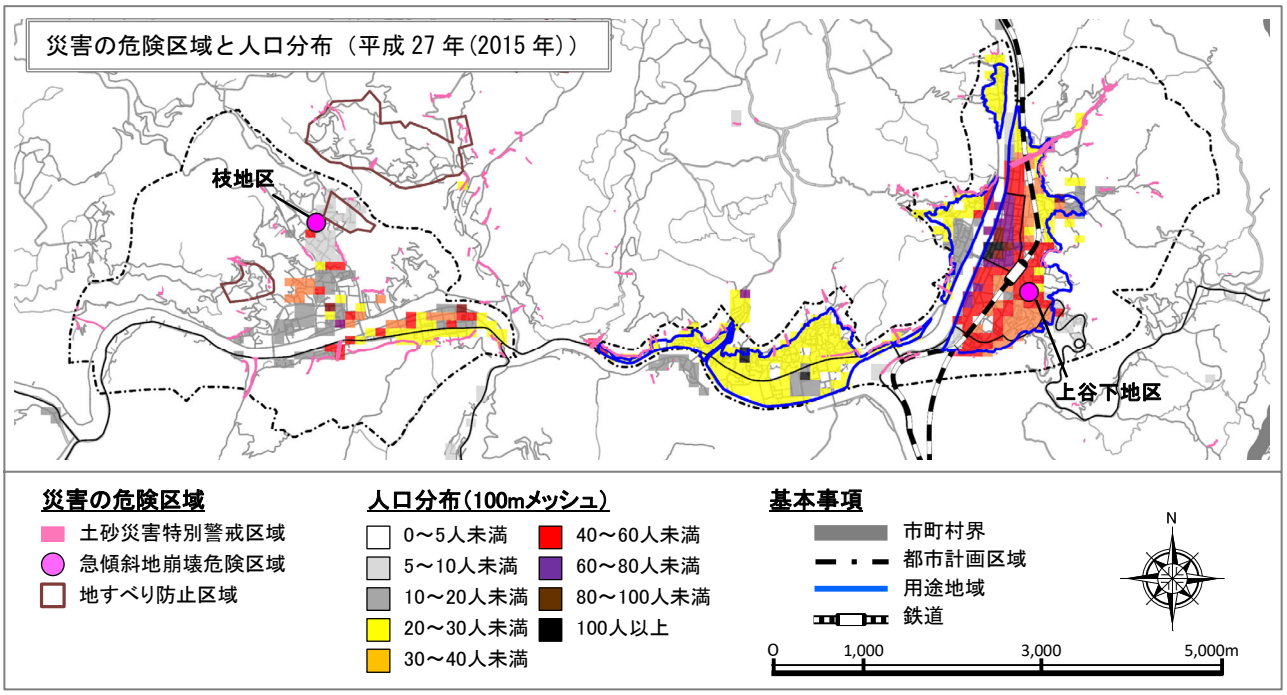
昭和 51 年(1976 年)からの市街地を 100m メッシュで見ると、特に高梁北部、近似、阿部、成羽北部で市街化が進行していることが分かります。



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

■防災上危険性が懸念される地域に居住する人口の割合

本市では、国の都市計画運用指針において、「原則として含まないこととすべき区域」と定められている土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域及び地すべり防止区域に、都市計画区域内人口の 2.7%程度の分布が見られます。



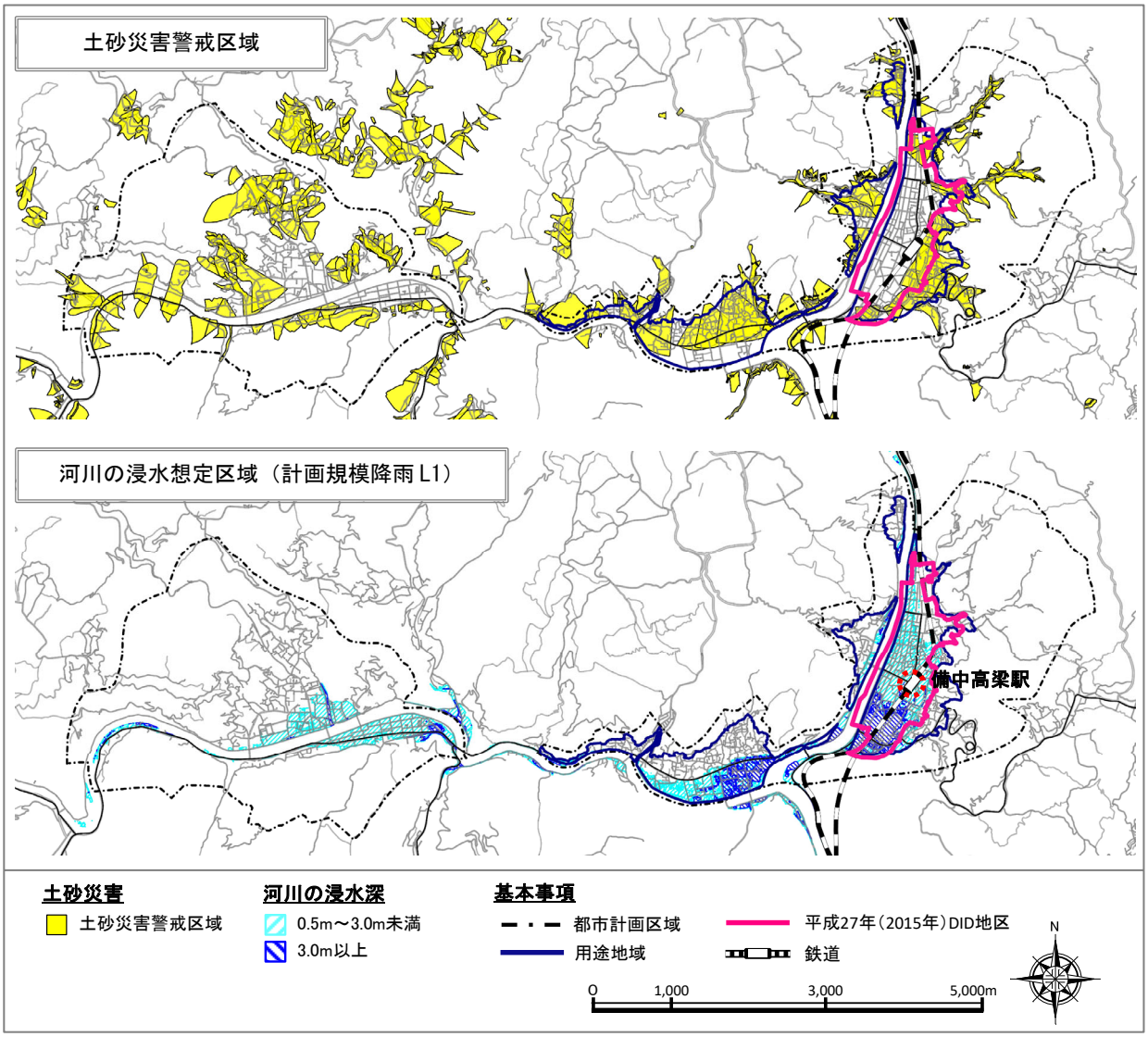
資料：総務省「国勢調査」、国交省「国土数値情報」、国土地理院「基盤地図情報」より作成

圏域	人口					
	都市計画区域人口			用途地域人口		
		圏域人口	圏域割合		圏域人口	圏域割合
土砂災害特別警戒区域	15,600 (16,567)	313	2.0%	10,652 (12,211)	61	0.6%
急傾斜地崩壊危険区域		49	0.3%		43	0.4%
地すべり防止区域		56	0.4%		0	0.0%
合計		418	2.7%		104	1.0%

※防災上危険な区域内の人口は、GIS 上にて圏域人口をメッシュ人口より測定。なお、括弧内の人口は、岡山県「都市計画基礎調査(平成 25 年)」による値。

◇土砂災害警戒区域・河川の浸水想定区域

本市の都市計画区域において、土砂災害警戒区域・河川の浸水想定区域は、広く分布しており、都市計画区域・用途地域ともに７割程度の人口が含まれています。このことから居住エリアから土砂災害警戒区域・河川の浸水想定区域を除外した場合、居住エリアの形成および機能確保に支障が生じる恐れがあります。



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

圏域	人口					
	都市計画区域人口			用途地域人口		
		圏域人口	圏域割合		圏域人口	圏域割合
土砂災害警戒区域	15,600 （16,567）	6,965	44.6%	10,652 （12,211）	5,216	49.0%
河川の浸水想定区域		5,556	35.6%		3,912	36.7%
両方（土砂・河川）		1,764	11.3%		1,457	13.7%
合計		10,757	69.0%		7,670	72.0%

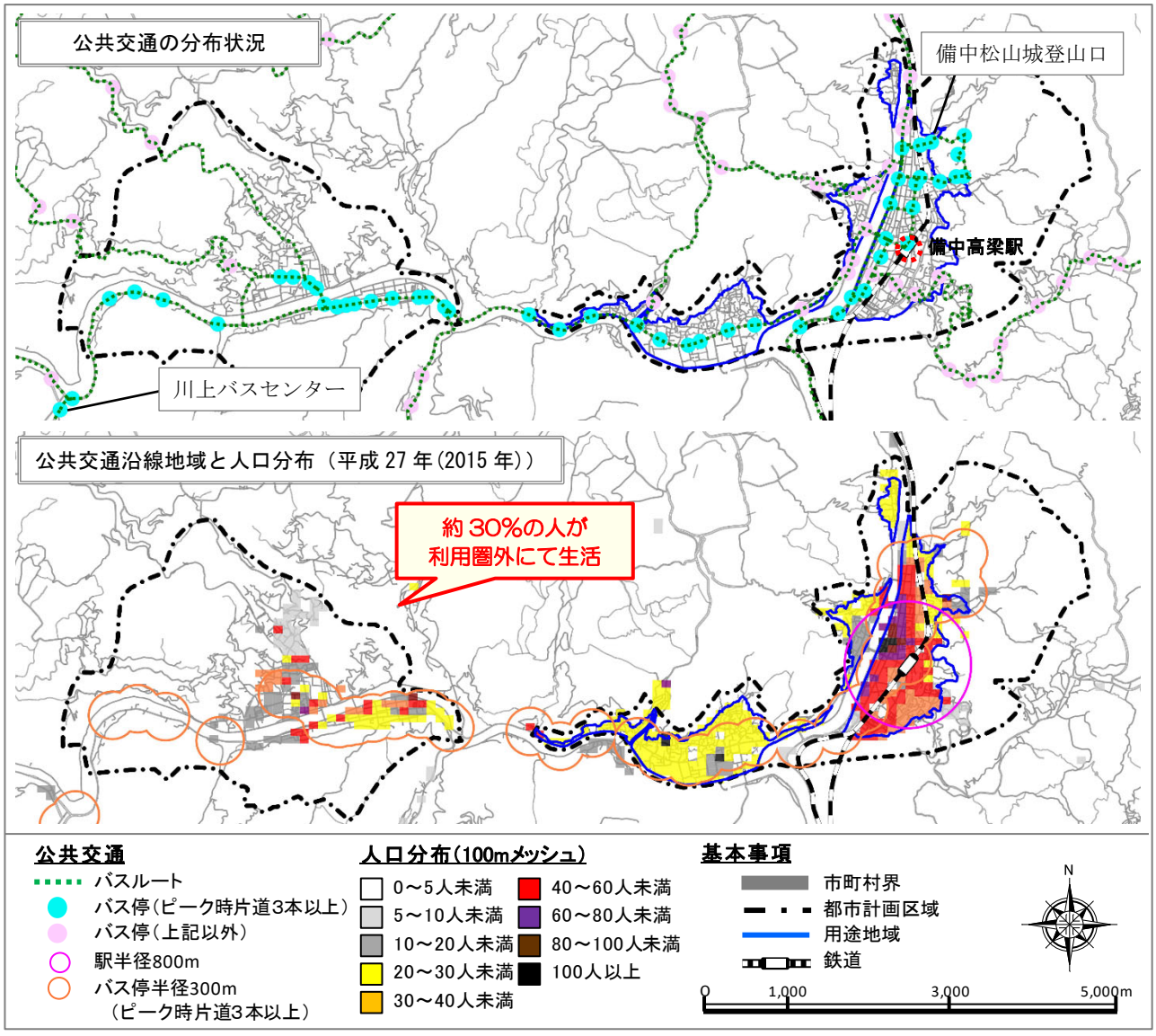
※各区域内の人口は、GIS 上にて圏域人口をメッシュ人口より測定。なお、括弧内の人口は、岡山県「都市計画基礎調査（平成 25 年）」による値。

（２）公共交通の利便性・持続可能性

■公共交通沿線地域に居住する人口の割合

都市計画区域内では、JR 備中高梁駅をはじめ、バス停が広く整備され、備中松山城登山口から川上バスセンター間はピーク時間の運行本数が片道 3 本以上あります。

しかし、都市計画区域のおよそ 30%の人が、バス停利用圏ではない、もしくは運行本数の少ない地域に住んでいます。



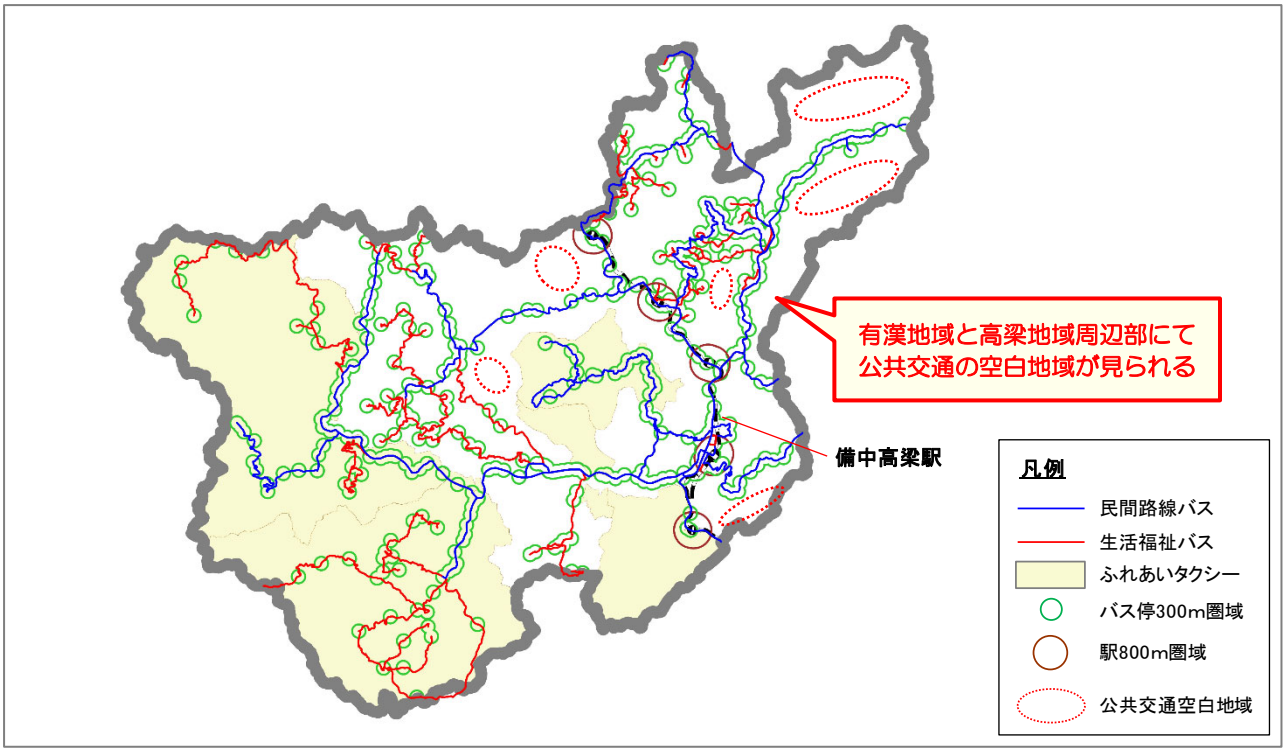
資料：総務省「国勢調査」、国交省「国土数値情報」、国土地理院「基盤地図情報」より作成

圏域	人口					
	都市計画区域人口			用途地域人口		
		圏域人口	圏域割合		圏域人口	圏域割合
駅利用圏	15,600 (16,567)	5,595	35.9%	10,652 (12,211)	5,259	49.4%
バス停利用圏		13,391	85.8%		9,848	92.4%
バス3本利用圏		11,037	70.7%		7,946	74.6%
交通圏(全部)		13,608	87.2%		10,035	94.2%
交通圏(3本)		12,615	80.9%		9,386	88.1%

※利用圏は、国土交通省「都市構造の評価に関するハンドブック」を参考に駅 800m、バス 300m を設定し、GIS 上にて圏域人口をメッシュ人口より測定。なお、括弧内の人口は、岡山県「都市計画基礎調査(平成 25 年)」による値。

■公共交通空白地域

民間バスや生活福祉バス等の路線が市域全体を広くカバーしているものの、公共交通再編未着手の有漢地域と高梁地域周辺部において、公共交通空白地域の分布がみられます。

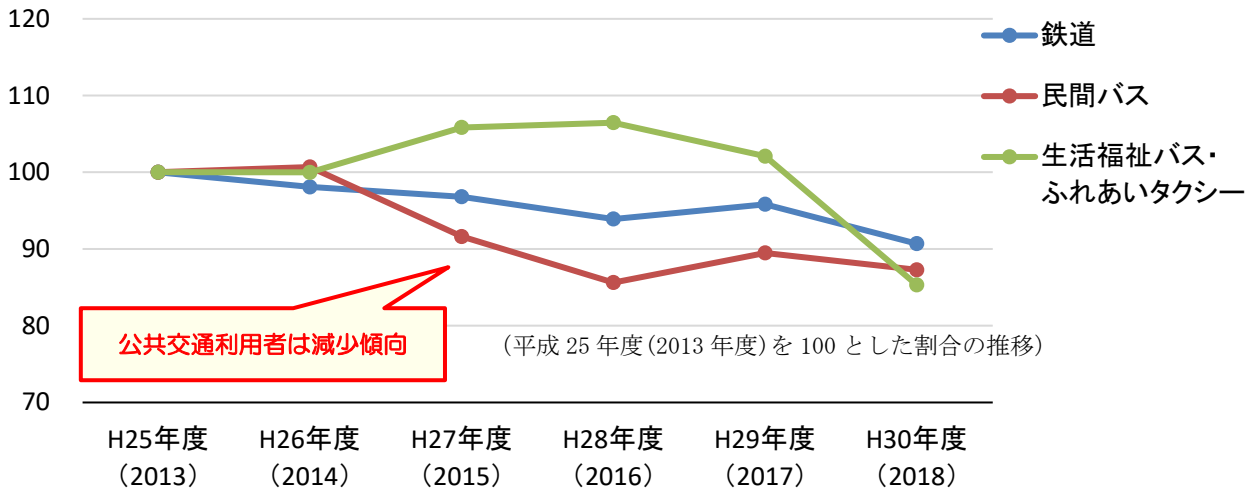


資料：第２次高梁市地域公共交通網形成計画より作成

■公共交通利用者の減少

バス利用者は、人口減少・少子高齢化などに伴い減少傾向が続いています。今後、さらに人口減少が進行するほか、運転免許を持たない高齢者は半減すると予測され、利用者のほとんどが高齢者である生活福祉バスや乗合タクシーの利用者の大幅な減少が予想されます。

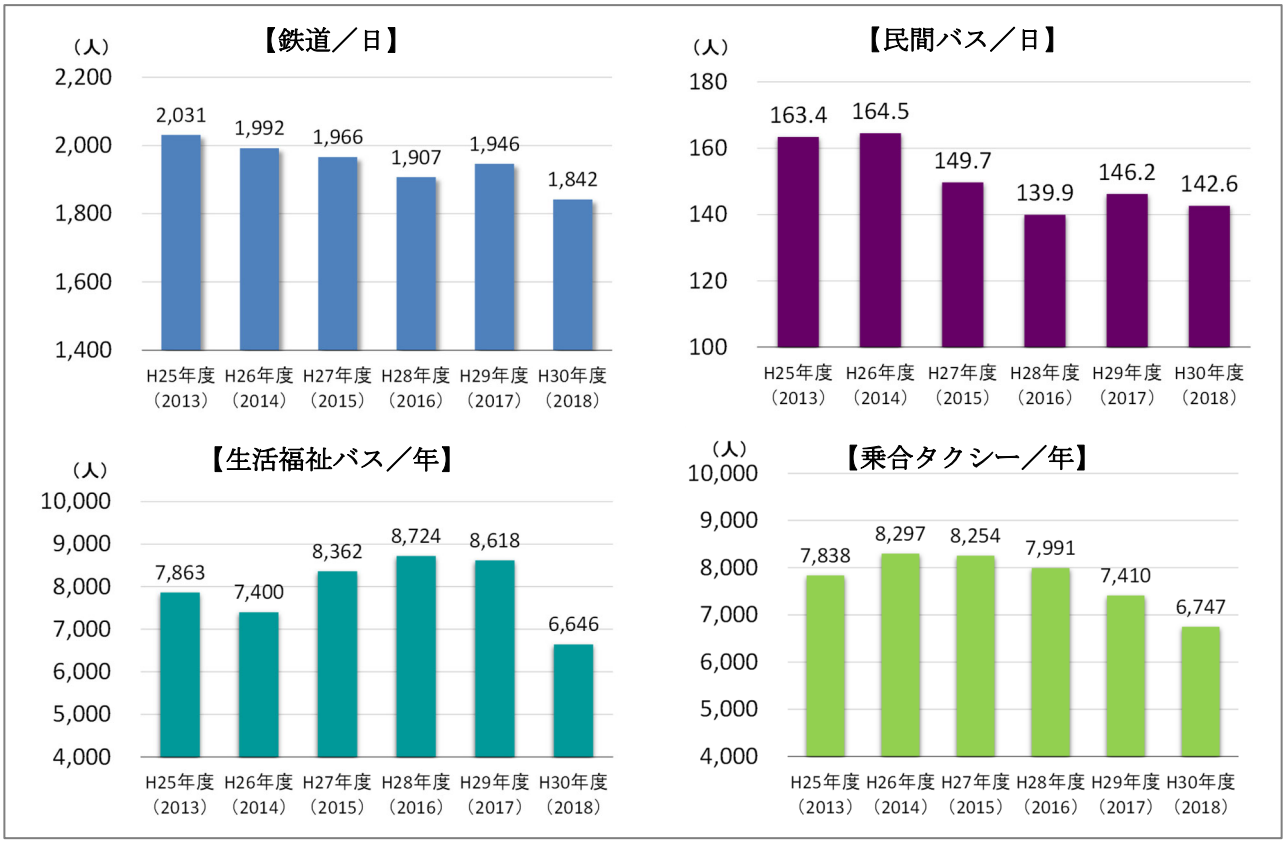
これらの結果、公共交通機関の維持はより一層厳しいものとなり、公共交通の利用が不便な地域が広がるなど、交通弱者への影響が懸念されます。



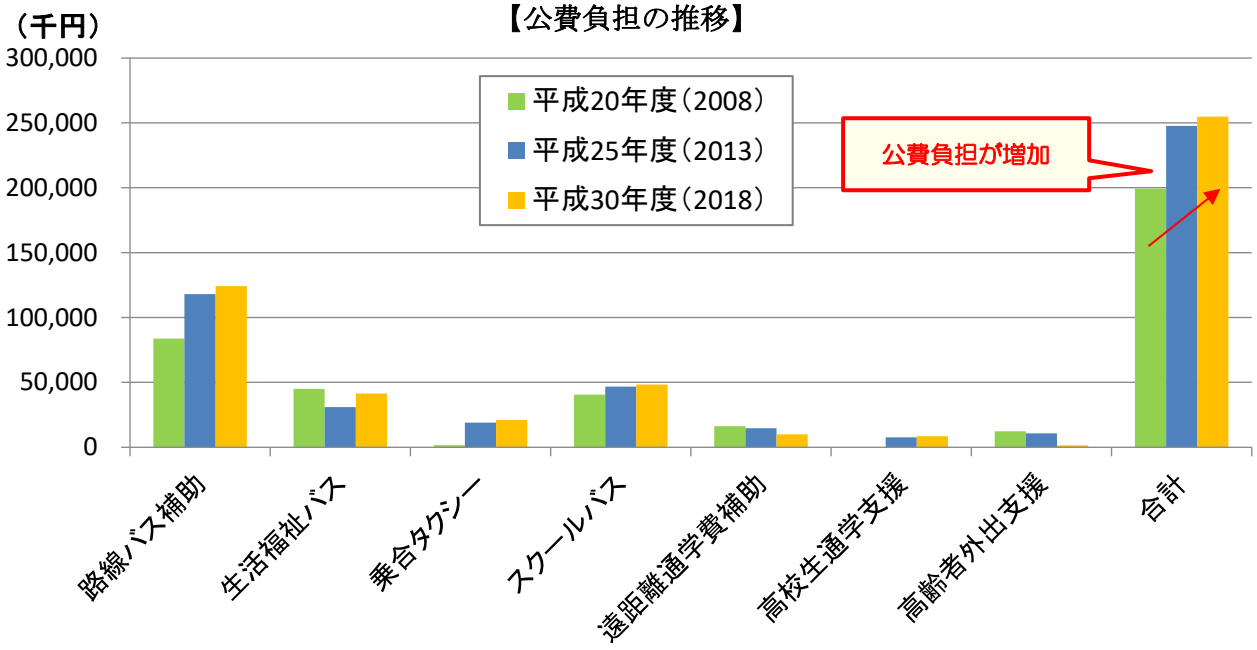
資料：第２次高梁市地域公共交通網形成計画、岡山県統計年報より作成

■利用者と公費負担の推移

鉄道や民間バスの利用者は減少傾向が続いており、生活福祉バスや乗合タクシーについても近年は減少傾向に転じています。こうした状況の中で、本市の公共交通に要する公費負担は増加傾向となっています。



資料：「第２次高梁市地域公共交通網形成計画」より作成

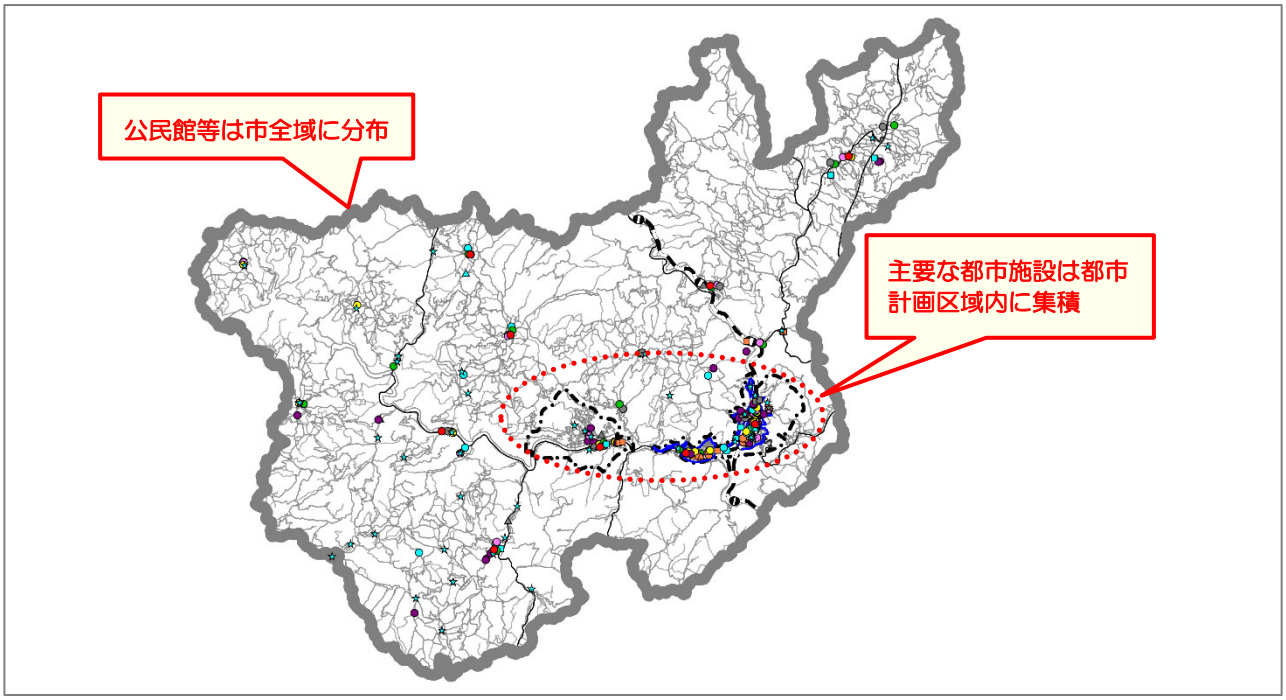


資料：「高梁市地域公共交通網形成計画」、「第２次高梁市地域公共交通網形成計画」より作成

（３）都市施設の利便性・持続可能性

■都市施設の分布状況（市全域）

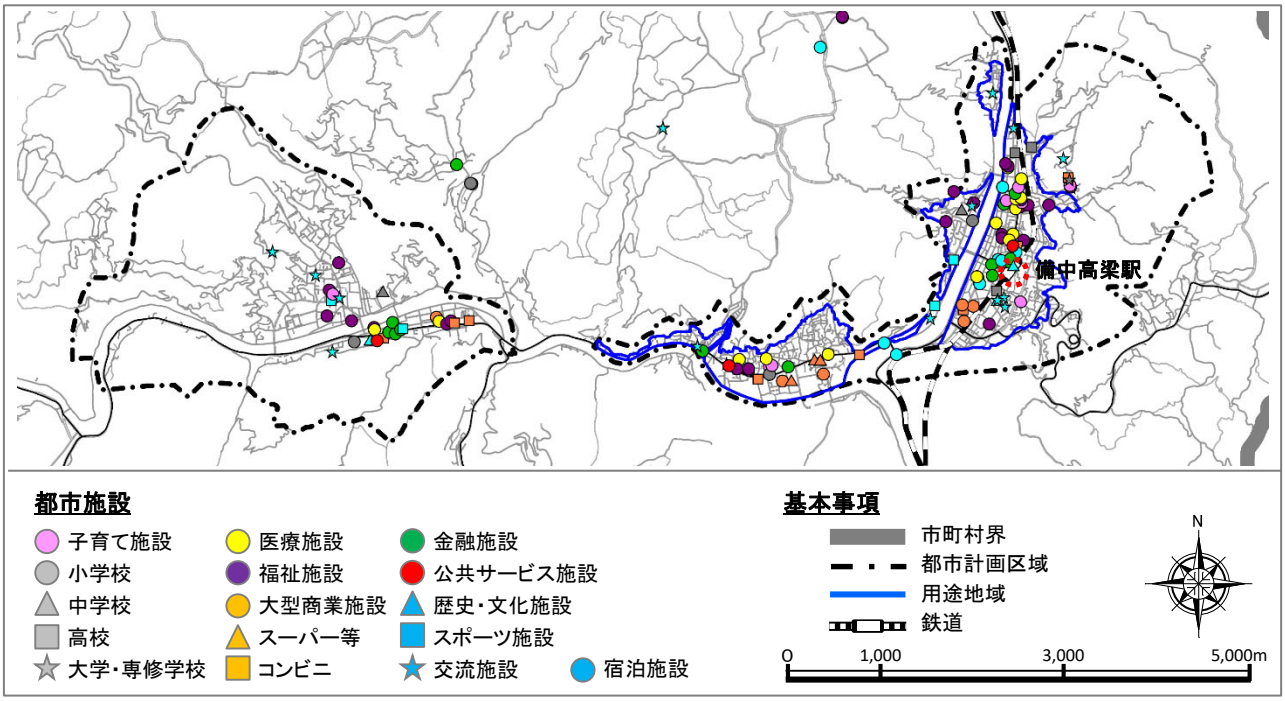
福祉施設・その他の公共施設（公民館等）は市全域に広く分布していますが、医療機関・商業施設・教育機関は、都市計画区域に集積しています。



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

■都市施設の分布状況（都市計画区域）

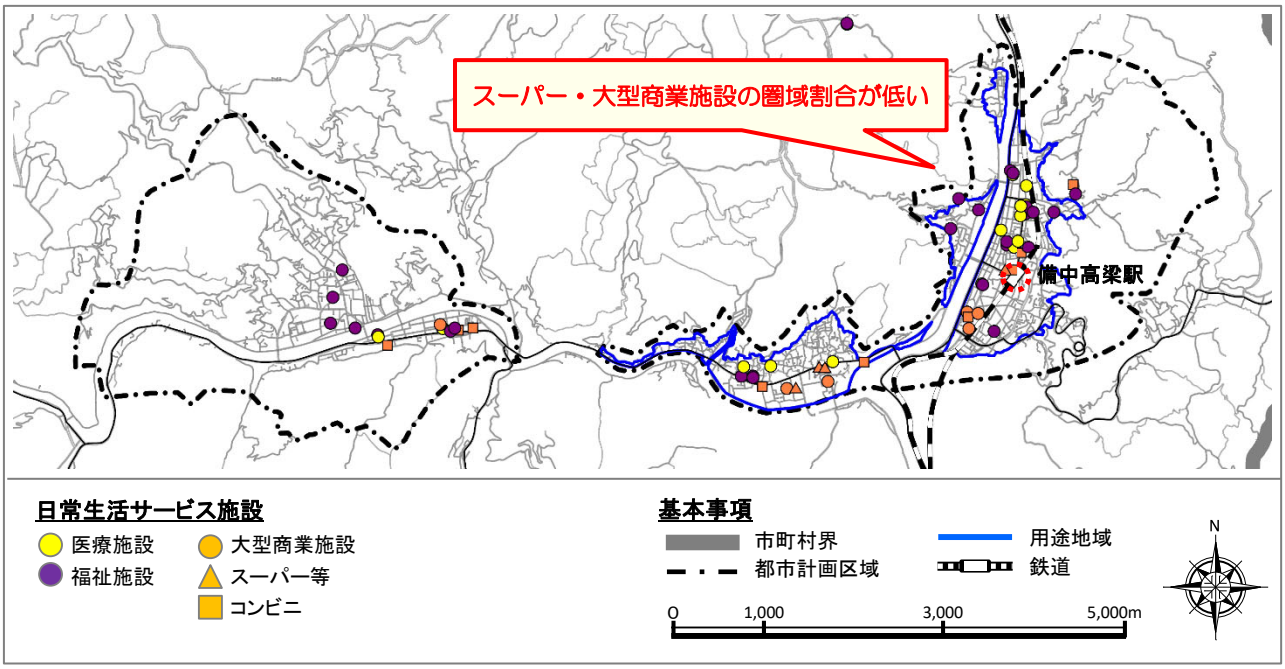
高梁市街地では、駅西側に多様な都市施設が集積し、落合市街地及び成羽地区では、国道 313 号沿いに医療・福祉・商業等の都市施設が集積しています。



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

■日常生活サービス施設の徒歩圏に居住する人口の割合

日常生活サービス施設は、高梁市街地を中心に、各地区に備わっています。しかし、スーパー・大型商業施設は、圏域の人口割合が低く、充実しているとは言えない状況にあります。



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

圏域	人口					
	都市計画区域人口			用途地域人口		
		圏域人口	圏域割合		圏域人口	圏域割合
医療施設徒歩圏	15,600 （16,567）	13,494	86.5%	10,652 （12,211）	10,067	94.5%
福祉施設徒歩圏		13,987	89.7%		9,532	89.5%
スーパー徒歩圏		8,589	55.1%		7,838	73.6%
コンビニ徒歩圏		13,210	84.7%		9,874	92.7%
大型商業施設徒歩圏		8,333	53.4%		6,525	61.3%
合計		11,893	76.2%		8,914	83.7%

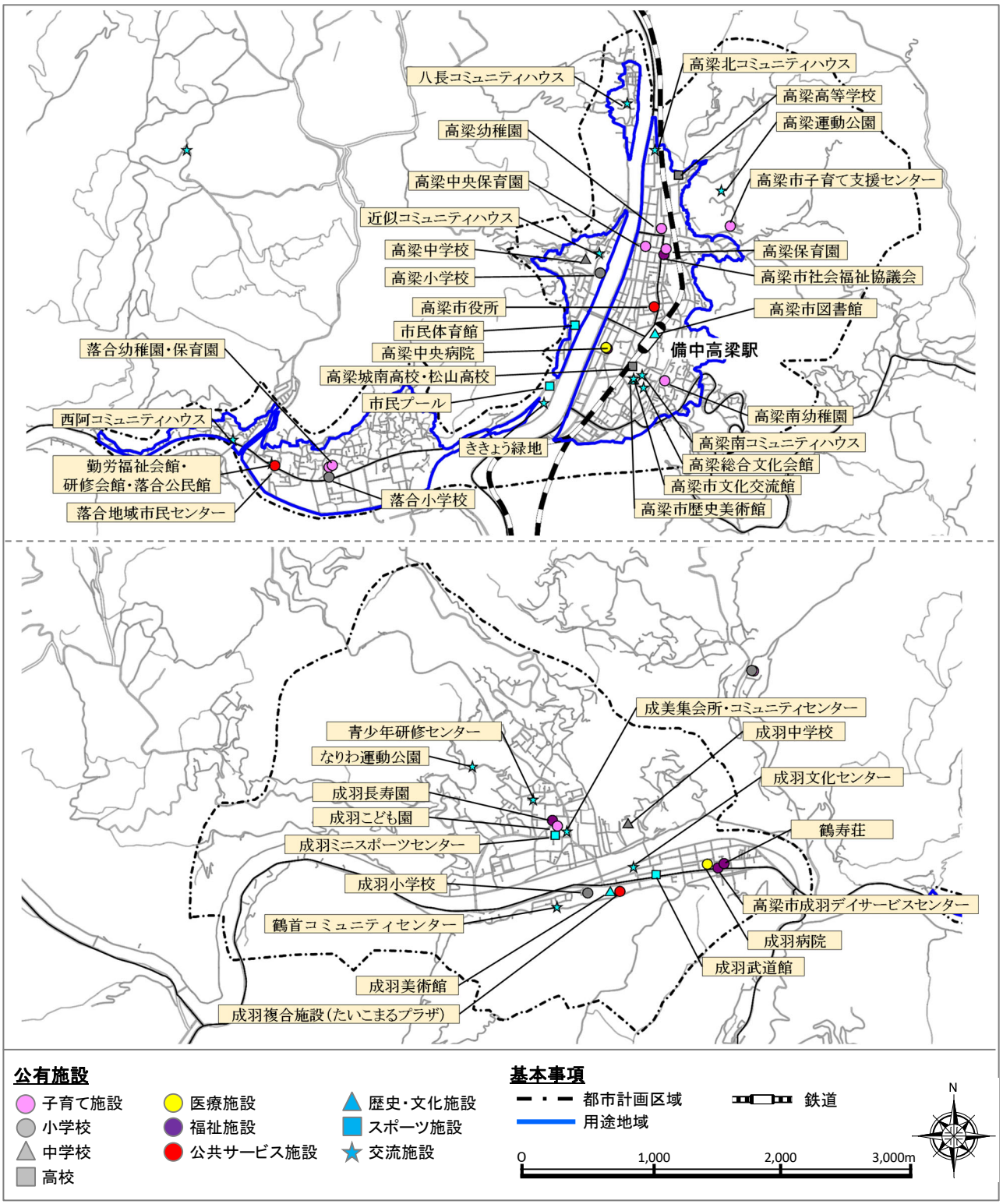
※徒歩圏は、国土交通省「都市構造の評価に関するハンドブック」を参考に 800m を設定し、GIS 上にて圏域人口をメッシュ人口より測定。なお、括弧内の人口は、岡山県「都市計画基礎調査（平成 25 年）」による値。

※合計は、医療施設・福祉施設・商業施設（スーパー・コンビニ・大型商業施設のいずれか）の全ての徒歩圏が重なる圏域

■公有施設の分布状況

高梁地区では、南北に公有施設が分散しています。特に、小・中学校は中心部から少し離れた高梁川西側に位置します。

成羽地区では、比較的、市街地内に公有施設が集約しています。しかし、市西部の拠点としてより一層の機能の強化を図る必要があります。



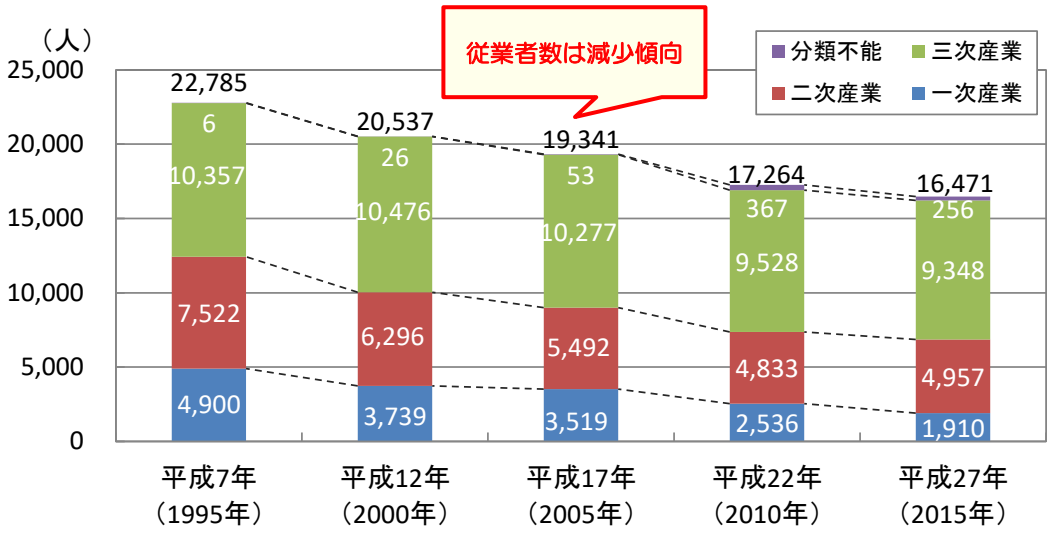
資料：国交省「国土数値情報」、国土地理院「基盤地図情報」より作成

（４）経済・財政の現状、人口密度との関係性

■産業別の従業者数（高梁市における産業）

市内で働く人は、平成 7 年(1995 年)と平成 27 年(2015 年)との比較では、4 分の 3 程度に減少しています。

本市の基幹産業である一次産業では、平成 7 年(1995 年)から従業者数が半減しており、現在の産業構造を維持するために、就農者支援等の拡大を図る必要があります。

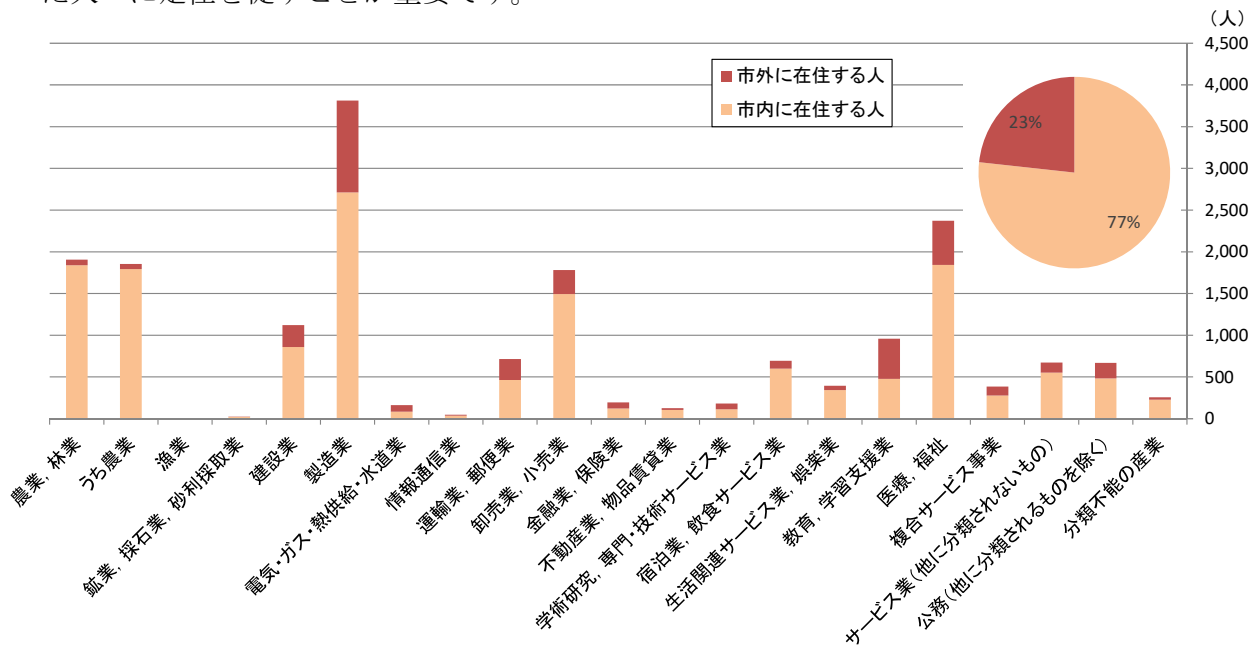


資料：総務省「国勢調査（平成 27 年)」より作成

※一次産業：農業、林業、漁業
　二次産業：鉱業、採石業、砂利採取業、建設業、製造業
　三次産業：電気・ガス・熱供給・水道業、情報通信業、
　　運輸業、卸売・小売業、金融業、サービス業等

■産業別の定住状況

本市で働く人のうち、8 割弱が市内に居住していますが、2 割以上は市外から通勤しています。特に従業者の多い製造業や、教育,学習支援業で、市外に在住する人が多く、こうした人々に定住を促すことが重要です。

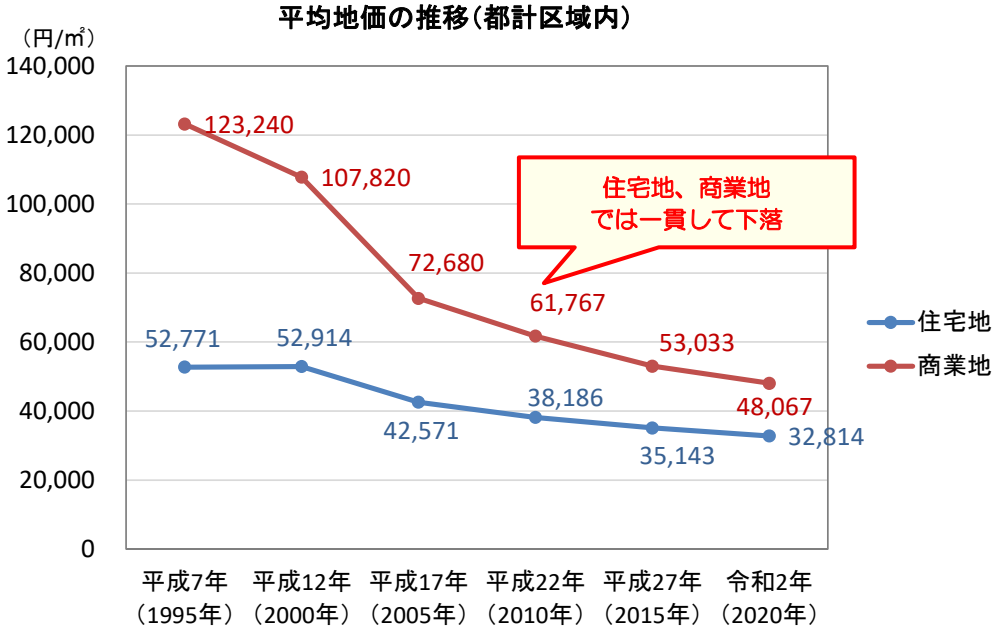


資料：総務省「国勢調査（平成 27 年)」より作成

■地価の推移

平均地価は、都市計画区域内においても下がり続けています。特に商業地の平均地価は、平成 7 年(1995 年)から令和 2 年(2020 年)の間に、約 6 割下がっています。

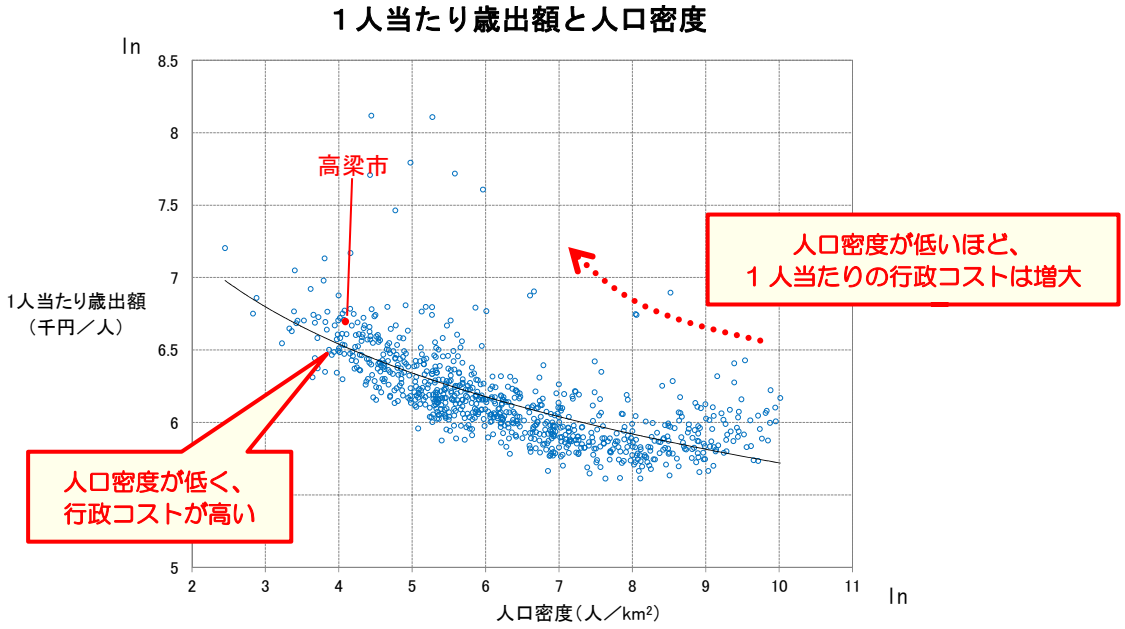
土地の流動性を高め、土地の価値を上げることが必要であり、中心市街地へ都市機能や居住を誘導する必要があります。



資料：国交省「国土数値情報」より作成

■行政コスト

人口密度の低下は、一人当たりの行政コストを増加させると言われています。本市は、全国の市町村の中でも人口密度が低く、行政コストが高い傾向にあります。



資料：総務省「国勢調査（平成 27 年）」、
総務省「市町村別決算状況調（平成 27 年）」

３－４．高梁市が抱えるまちづくりの課題

本市が抱えるまちづくりの課題について、現状・将来見通しを踏まえ、以下のとおり整理します。

県下で先行する人口減少・超高齢社会の到来

本市の人口減少率・高齢化率は、県下でも特に高い水準にあります。特に古くからある中心市街地や山間部での人口減少が著しく、令和 22 年（2040 年）には多くの地域で平成 22 年(2010 年)の人口の半分以下になると予測されています。

その結果、生産年齢人口の減少に伴う地域の産業・社会活力の低下や高齢者単独世帯の増加等により、良好な地域コミュニティを維持できなくなることが懸念されます。

各地域の生活を支える都市機能の維持・確保

子育て・教育・医療・福祉・商業等の都市機能は、各地域の日常生活を支える上で不可欠です。しかし、山間部の多い本市特有の地形条件に加え、著しい人口減少により、分散する各地域の都市施設や道路・下水道等のインフラ施設の維持管理費の増大や非効率化が生じています。

その結果、各地域の既存の都市施設やインフラ施設の維持が困難になり、学校の統廃合や診療所の閉鎖、商業施設の撤退等による日常生活における利便性の低下が懸念されます。

地域都市拠点の役割を担う中心市街地の空洞化・衰退

中心市街地である備中高梁駅周辺は、古くから県中西部の拠点都市として発展し、現在においても市域全体の生活や活力を支える重要な役割を担っています。しかし、空き家の増加率・用途地域内の未利用地率等が、県平均に比べて高い状況にあります。

その結果、中心市街地の空洞化に伴う拠点性の低下や市街地の衰退が進行し、市域全体さらには県中西部の利便性や活力の低下に繋がることが懸念されます。

各地域の生活を支える公共交通網の維持・充実

本市の公共交通は、備中高梁駅・成羽病院周辺・川上町地頭地区を拠点に、各地域を繋ぐバス交通を主体として、市民の通勤・通学・通院等を支える重要な役割を担っています。しかし、人口減少や自動車依存の拡大により、利用者が減少し、維持運営費の増大が生じています。

その結果、バス路線の廃止・減便等の進行に伴い公共交通が利用できない地域が拡大し、学生や高齢者など車を運転できない市民の日常生活における利便性の低下が懸念されます。

中山間地域特有の災害特性に対応した安全性の確保

近年、全国各地で地震や集中豪雨に伴う土砂災害等の自然災害が多発しています。周囲を山々に囲まれる本市においても、都市計画区域内に災害の危険性がある区域が散在し、それらの区域へ人口が拡散している他、各地域を繋ぐ主要な道路沿いにも災害のおそれがある箇所が散在しています。

そのため、自然災害時における市街地被害の拡大に加え、緊急輸送道路の断裂や孤立地域の発生などが懸念されます。

第４章　高梁市が目指す将来都市構造の検討

４－１．まちづくりの基本方針・目標

■まちづくりの基本方針

本市では、人口減少や超高齢社会に対応するため、高梁市新総合計画 2021-2030 が描く将来都市像『健幸都市たかはし』のもと、以下のとおりまちづくりの基本的な方針を定め、課題の解決に取り組んでいきます。

『備中高梁の歴史・文化を受け継ぐ持続可能なまちづくり』

■まちづくりの目標

既存の都市拠点や地域拠点を中心に、地域の歴史・文化・伝統を継承しつつ、市街地の集約化を推進するとともに、各拠点の効率的・効果的なネットワーク化を強化していきます。

地域の個性を活かした持続可能で快適な居住空間の確保【人口密度の維持】

著しい人口減少への対応に向けて、各地域の個性を活かし、また、個々の多様な暮らしを尊重しつつ、高い利便性が得られる都市拠点や地域拠点などに時間をかけてゆるやかに居住を誘導・集約し、持続可能で快適な居住空間の確保を図ります。

日常生活を支える利便性の確保【都市機能の集積】

各地域の日常生活に必要な都市機能を効率的に維持していくため、既存ストックの有効活用や公共施設の再編を含めた都市機能の集約を図り、各地域の生活拠点の維持と強化を推進し、住み慣れた身近な地域における日常生活の利便性の確保を図ります。

城下町の歴史・文化を活かした中心市街地の活性化【拠点性の強化】

県中西部の中核的な役割を担う備中高梁駅周辺については、市域全体を補完する子育て・教育・医療・福祉・商業・行政サービス等の広域的な都市機能の集約・強化を推進するとともに、観光振興や交流人口拡大の観点を含め、城下町の歴史・文化を活かした魅力ある拠点の強化を図ります。

各地域を繋ぐ効率的・効果的な公共交通ネットワークの構築【公共交通の確保】

各地域の実状に応じたバス路線の再編と利用促進を図りながら、中心市街地と各地域拠点を効率的・効果的に繋ぐ公共交通ネットワークの構築を推進します。

豊かな自然と調和した安全・安心なまちづくり【防災・減災】

災害の危険性が高い区域への居住の抑制や、防災・減災の観点に留意した計画的な土地利用の誘導を促すとともに、災害時の緊急輸送道路や避難路の強靭化対策、都市施設の耐震化を推進し、自然と調和した安全性の高いまちづくりに取り組みます。

４－２．市域全体の将来都市構造

本計画では、都市計画区域を対象範囲としていますが、本市の都市計画区域は市域のごく一部に限定されています。

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を検討することとします。

～拠点の連携【公共交通ネットワークの構築】～

本市では、県下でも特に人口減少や少子高齢化が著しい現状への対策として、各地域の個性を活かした集約化を図りつつ、これらの地域拠点を繋ぎ連携する“多極連携型・集約まちづくり、歴史都市『備中高梁』”を将来都市構造の目標とし、長期的なまちづくりに取り組んでいきます。

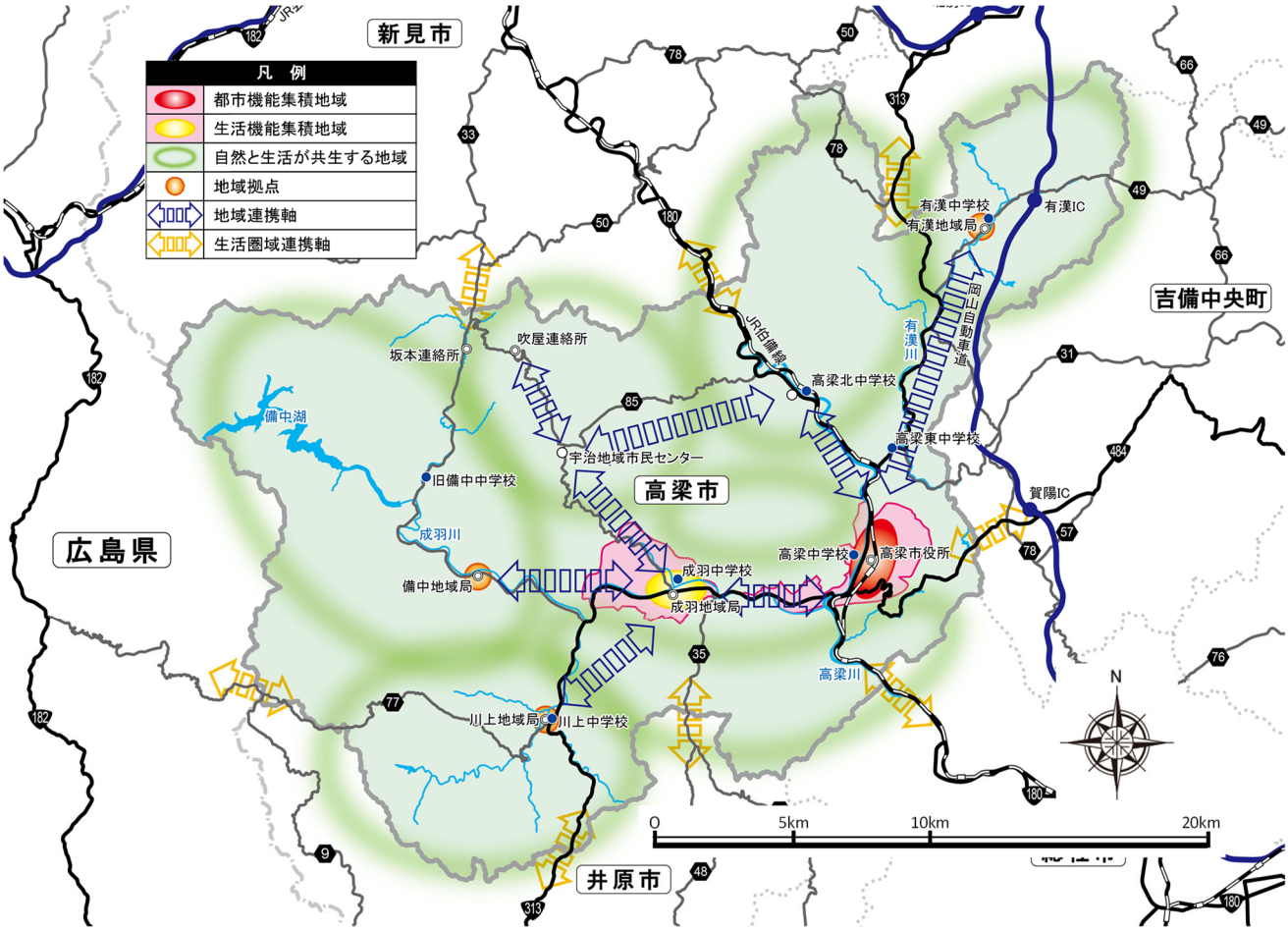
～「小さな拠点」づくりによる生活利便性の確保【都市機能の集積】～

歴史的・地形的な背景から、集約型の市街地が形成されている高梁地区と成羽地区において、集積している都市機能の充実と強化を図るとともに、旧町の地域拠点においては、生活に必要な機能を集積し、地域特性を活かした「小さな拠点」づくりに取り組みます。これらの地域拠点を核に地域内外の相互連携を図り、日常生活の利便性を確保し、各地域拠点と高梁・成羽地区のネットワークを強化することで、市域全体の中枢的役割と地域の暮らしを支えます。

【市域全体の将来都市構造】

地域の個性を繋ぐ、活力ある持続可能なまちづくり

～多極連携型・集約まちづくり、歴史都市『備中高梁』～

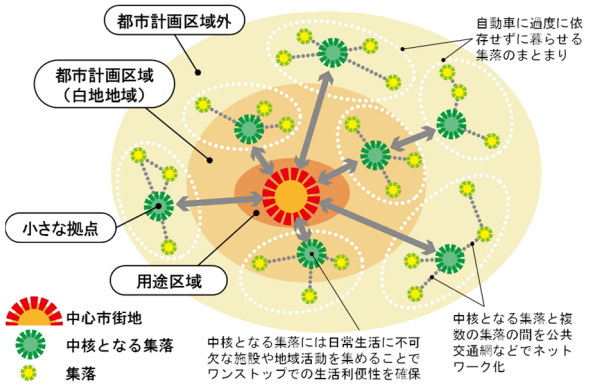


■各都市構造要素のまちづくりの方向性

都市構造要素	まちづくりの方向性
都市機能集積地域	・都市計画区域（高梁地区）において、備中高梁駅周辺を核に形成される中心市街地に、行政・教育・医療・文化などの拠点施設が立地し、交通・商業・情報などの都市機能が集積しています。 ・中心市街地の活性化を促進しつつ、地域内外の交流の核となる地域として、その役割を強化し、市全域の中枢的役割を担い、地域の暮らしを支えます。
生活機能集積地域	・都市計画区域（成羽地区）において、成羽地域局等を核に、市西部の教育・福祉・文化活動を支える都市機能が集積しています。 ・中心市街地の都市機能集積地域と連携・相互補完を図りつつ、その役割を強化し、市西部の中枢的役割を担い、地域の暮らしを支えます。
自然と生活が共生する地域	・良好な自然に恵まれた地域で、地域拠点となる旧町の中心部を核としたまとまりのあるエリアによって農山村生活圏を形成する地域です。 ・豊かな自然環境との共生を図りつつ、農山村生活圏における日常生活を支える拠点の強化を図ることで、地域の暮らしを支えます。
地域拠点	・集落が散在する地域において、地域住民の日常的な暮らしに必要な買物や行政サービスの機能等を集め、周辺の集落とのネットワークを確保した「小さな拠点」の形成を進めます。
地域連携軸	・集積した都市機能によるサービスなどを利用するため、移動手段を確保し、市域全体における生活基盤の維持・向上を図ります。
生活圏域連携軸	・市内連携に加え、日常的に人の流入・流出が活発である周辺自治体との間で、生活圏としての連携をより強化するまちづくりを進めます。

◇「小さな拠点」のあり方

・地域住民の日常生活を支え、祭りや伝統文化等のコミュニティ活動や交流などを支援することで、田園や山里に点在する既存集落に住み続けられることを目指します。
・地域住民の日常的な暮らしに必要な買物や医療等の都市機能を集めるとともに、周辺の集落とのネットワークを確保します。



４－３．都市計画区域の将来都市構造

都市計画区域においては、中心市街地と地域拠点を公共交通で結ぶとともに、多様な暮らしを尊重しつつ、利便性の高い都市拠点や生活拠点に時間をかけてゆるやかに誘導・集約し、持続可能で誰もが移動しやすく暮らしやすい多極連携型・集約まちづくりを推進します。

■各地域の特性と方向性

地域区分の設定にあたっては、地域的なまとまり・つながりを尊重しつつ、また地理的・物理的状況から、以下の３つに設定します。

【高梁地区】高梁市街地：歩いて暮らせる城下町の情緒が漂うまちづくり

・市全域の生活や活力を支える重要な役割を担う高梁市街地は、城下町として形成されたエリアと鉄道駅の設置に伴い発展してきたエリアの２つに大きく区分されます。

・鉄道駅の設置に伴い発展してきたエリアは、「都市拠点」として位置づけ、中高層の建物を主体とした居住を進めると同時に、都市機能の集積、交通結節点の機能の強化、商店街を中心とした歩行軸の強化を図ります。

・城下町として形成されたエリアは、「歴まち拠点」として位置づけ、落ち着きのある城下町の風情が感じられる市街地を維持し、空き家を活用した移住・定住を促進し、低層住宅の広がる地域づくりを推進します。

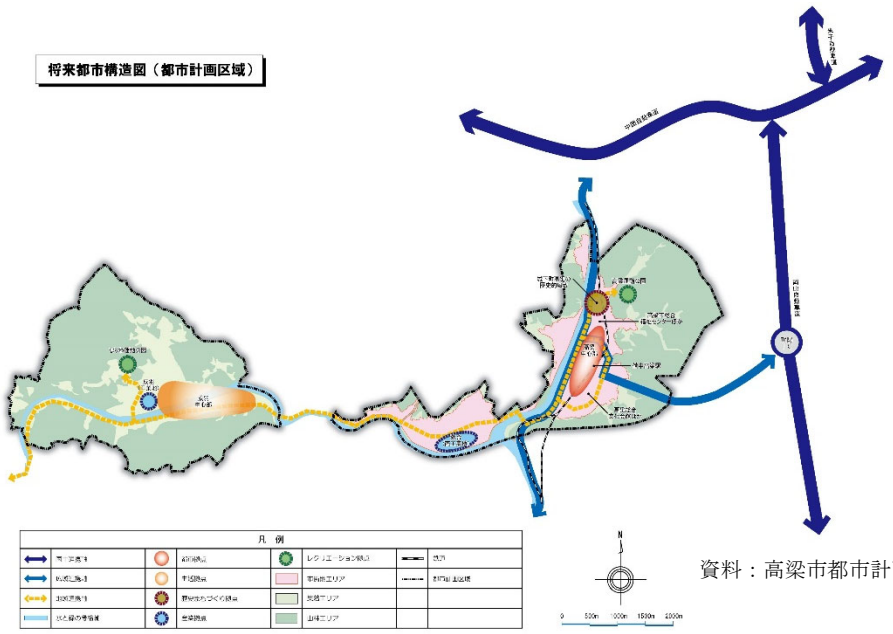
【高梁地区】落合市街地：活力ある産業と暮らしが融合するまちづくり

・高梁市街地と成羽地区の中間に位置する落合市街地は、大型商業施設や工業施設等による活性化に伴って人口が増加しています。こうした中で、「産業拠点」として位置づけ、用途の純化（住宅と商工業施設の混在の抑制）を図りながら、良好な居住環境の形成を目指します。

【成羽地区】陣屋町の風格を活かした市西部の拠点となるまちづくり

・備中神楽発祥の地である成羽地区は、古くから陣屋町として栄え、高梁地区とは異なる歴史・文化をもって発展してきました。

・市西部の中枢的役割を担う成羽地区を「生活拠点」として位置づけ、都市機能・公共交通の連携した核を形成します。また、近年、北側へ広がっている居住地の拡散を抑え、人口密度の低下を防ぎます。



資料：高梁市都市計画マスタープランを加工

■各都市構造要素のまちづくりの方向性

都市構造要素		まちづくりの方向性
エリア	市街地エリア	・用途地域の指定エリアで、用途に応じた適切な土地利用の規制・誘導等を図り、秩序ある市街地の形成を推進します。
	集落エリア	・農用地を含め農山村集落が存在するエリアで、自然に囲まれた良好な農山村集落環境の保全・維持を推進します。
	山林エリア	・市街地等に隣接して豊かな自然環境が残るエリアで、山林を主体とした良好な自然環境の保全・維持を推進します。
拠点	都市拠点	・市街地エリアにおいて、備中高梁駅周辺を核に都市機能が集積する区域であり、本市の中心市街地として、さらに、県西部の地域都市拠点として、高次の都市機能の充実・強化を図ります。
	歴まち拠点	・市街地エリアにおいて、城下町時代からの旧市街地を中心に、武家屋敷や町家、寺院等が残され、城下町の風情を色濃く残している区域であり、歴史的な町並みの保全と活用の促進を図ります。
	生活拠点	・都市計画区域（成羽地区）において、陣屋町の面影を残しつつ、市西部の生活を支える医療・福祉・商業・教育等の都市機能が集積する市街地であり、都市拠点と連携・相互補完を図りつつ、市西部の中枢的役割を担う拠点として、都市機能の維持・充実を図ります。
	産業拠点	・落合市街地においては、商工業が集積する拠点として、既存機能の維持・強化を推進します。 ・成羽地区においては、工業が集積する拠点として、既存機能の維持・強化を推進します。
	レクリエーション拠点	・高梁運動公園及びなりわ運動公園は、広域的なスポーツ・レクリエーション拠点として、既存機能の充実と活用の促進を図ります。 ・備中松山城は、観光レクリエーションの拠点として、歴史的景観の保全と活用の促進を図ります。
軸	広域連携軸	・本区域と新見方面や岡山・倉敷方面を結ぶ国道 180 号、岡山自動車道賀陽 IC と繋がる国道 484 号を広域連携軸と位置づけ、都市間連携の強化を推進します。
	地域連携軸	・都市計画区域の各拠点や隣接市町を結ぶ幹線道路を地域連携軸と位置づけ、都市計画区域内や隣接市町との連携強化を推進します。
	水と緑の骨格軸	・都市計画区域を流れる高梁川と成羽川を水と緑の骨格軸として位置づけ、水と自然にふれあう場の充実を推進します。

第５章　誘導施設・誘導区域の設定

５－１．誘導施設の設定

（１）誘導施設について

■基本的な考え方

誘導施設は、まちなか便利エリアごとに確保すべき都市機能増進施設として設定するものです。まちなか便利エリアのみならず、まちなか居住エリアや市全体の人口構成・将来人口・既存施設の立地状況等を踏まえ、必要な施設を定めることが望ましいとされています。

また、都市計画区域内でまちなか便利エリア外へ誘導施設を立地する際には、届出が必要となることから、概ね充足している施設については、誘導施設として設定しないものとします。

■誘導施設の考え方

市を取り巻く現状・課題及び人口減少下での目指すべきまちの姿を明確化し、具体的な施策を定めた「高梁市まち・ひと・しごと総合戦略」を基にまちづくりのターゲット（具体的な方針）を定め、今後のまちづくりに求められる都市機能を抽出するとともに、各施設の立地状況から、誘導すべき施設を設定します。

■設定のフロー

誘導施設は、初めに現状分析や上位計画から「求められる都市機能」を抽出し、「既存施設の立地状況」と合わせて、検討することとします。

① 求められる都市機能の抽出

●現状分析からの検討
・将来人口推計　・年齢別人口構成
・経済動向　等

●上位計画からの検討
・総合戦略

↓

② 既存施設の立地状況の検証

●各拠点の都市施設の立地状況を把握し、地域ごとの施設の充足状況を検証

↓

③ 都市機能ごとの方針の検討

●「求められる都市機能」と「既存施設の立地状況」から、都市機能ごとの新たに必要とされる施設や機能拡充すべき施設を検討

↓

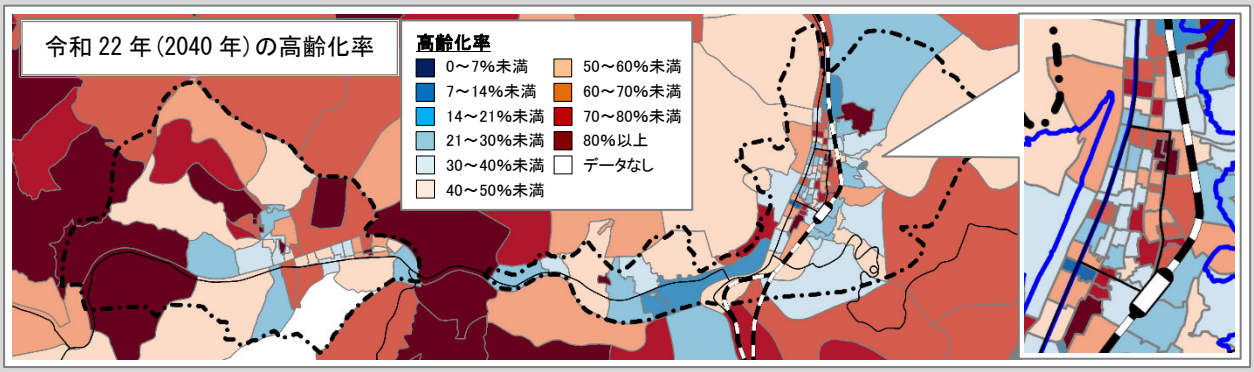
誘導施設の決定

（２）求められる都市機能の抽出

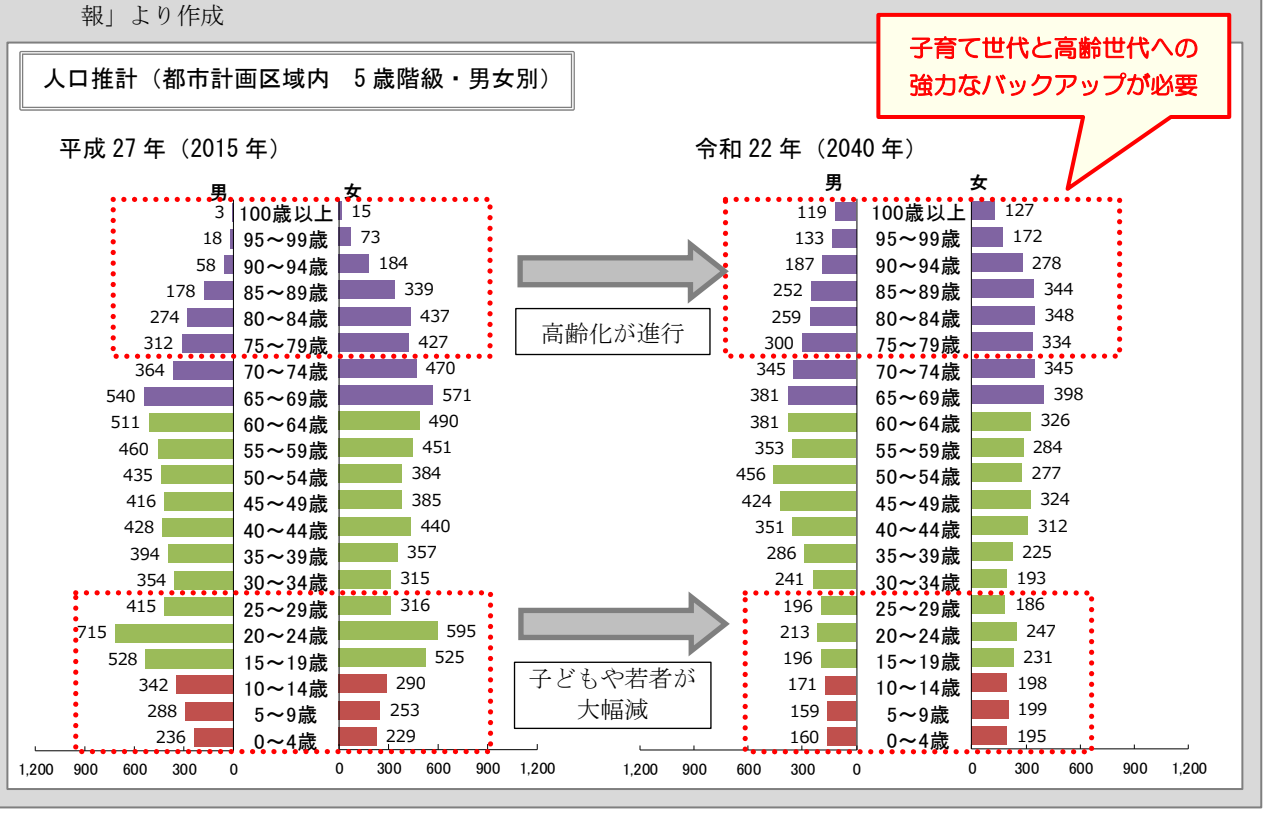
■現状分析による検討

本市では、都市計画区域内においても、人口減少・高齢化の進展が著しく、これらの課題を解決するためには、子育て・教育・医療・福祉といった都市機能の充実を図る等、減少する子育て世代、増加する高齢世代への強力なバックアップが必要です。

求められる都市機能
- 子育て機能
- 教育機能
- 医療機能
- 福祉機能



資料：社人研「日本の地域別将来推計人口（平成 30 年推計)」、国交省「国土数値情報」、国土地理院「基盤地図情報」より作成

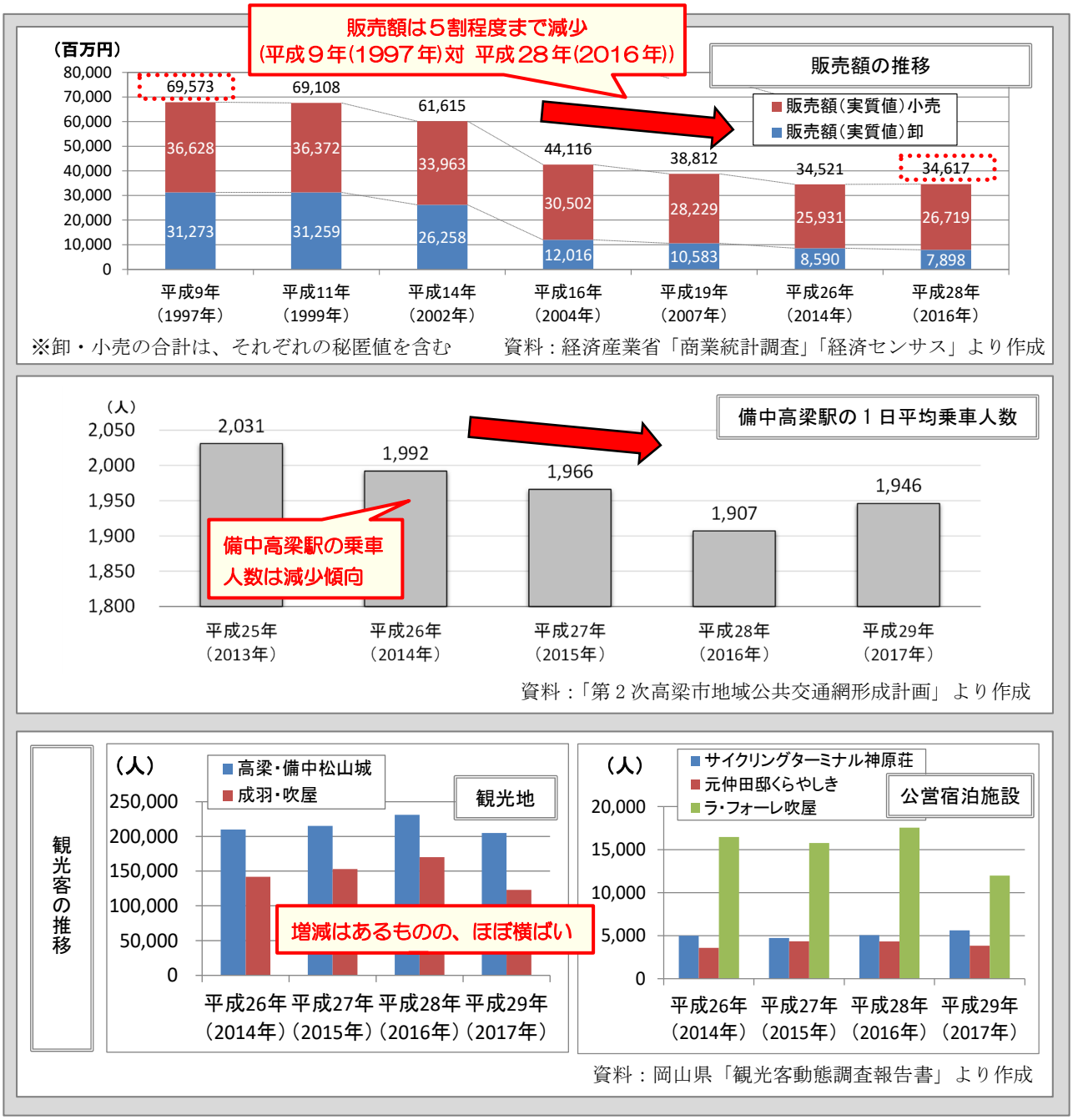


資料：総務省「国勢調査（平成 27 年)」、社人研「日本の地域別将来推計人口（平成 30 年推計)」より作成

経営者の高齢化や後継者不足などにより、空き店舗が増加し、販売額が減少するなど、まちなかでは賑わいが失われつつあります。また、市の玄関口である備中高梁駅では、自動車利用の増加や学生数の減少、交流人口の減少等を背景に、乗車人数が減少傾向にあります。観光の動向をみると、備中松山城を含む高梁地区、吹屋エリアを含む成羽地区の観光客数及び宿泊客数はいずれも横ばい傾向となっていますが、その一方で近年の天空の城ブームなど、多様な観光プランへのニーズも生まれています。

以上のことから、本市固有の資源である歴史的・文化的環境と学びの環境を最大限に活用したまちづくりを進め、商業・交通・歴史・文化機能の充実等により回遊性や活力の向上を図る必要があります。

求められる都市機能
・商業機能　・交通機能
・歴史・文化機能



■上位計画からの検討

本市では、近年の人口減少を踏まえた次なる施策展開のまとめとして、「高梁市まち・ひと・しごと総合戦略」を策定しています。そこで、総合戦略に掲げている「定住対策」や「子育て支援」、「人づくり」などの具体的な施策を参考に、4 つのまちづくりのターゲットを設定し、その実現のために求められる都市機能を抽出します。

①未来を担う子どもや若者の育成支援

総合戦略の基本方針

①市内で働き続けることのできる雇用環境を創出する
②市内へ移住する人の流れを拡大する
③若い世代の結婚・出産・子育ての希望をかなえる
④安心な暮らしを守り、地域と地域を連携する
⑤心豊かな人材を育成する

主な施策

■学生の活躍機会の創出
■教育・保育サービスの充実
■仕事と家庭の両立ができる環境整備促進
■就学前教育の推進
■地域との連携による教育

少子化が進む中で、地域の活力を維持するためには、安心して子どもを産み、育てることのできる環境づくりが必要です。
また、国内外から集う学生や研究者の定住を促進し、市民との交流やまちづくりへの参画が求められます。
大学の「知」の資源や若者の力を生かし、未来に続くまちづくりを進めます。

求められる都市機能

・子育て機能
・教育機能

②生涯元気に活躍できる長寿社会の構築

総合戦略の基本方針

①市内で働き続けることのできる雇用環境を創出する
②市内へ移住する人の流れを拡大する
③若い世代の結婚・出産・子育ての希望をかなえる
④安心な暮らしを守り、地域と地域を連携する
⑤心豊かな人材を育成する

主な施策

■地域医療対策（地域医療構想への取組）
■生涯活躍のまち（高梁版CCRC）計画策定
■生涯学習の振興

高齢化が進む中で、高齢者の暮らしや生きがいを支える都市機能の充実により、高齢者が生涯現役として、地域や社会との関わりを持ちながら、健康で元気に活躍できる長寿社会の構築が必要です。
また、医療や介護の慢性的な人手不足に対応するため、医療・福祉機能の分担と連携による在宅医療や介護サービス提供体制の構築を図ります。

求められる都市機能

・医療機能
・福祉機能

③歴史や文化を活かした魅力あふれるまちの再生

総合戦略の基本方針

①市内で働き続けることのできる雇用環境を創出する
②市内へ移住する人の流れを拡大する
③若い世代の結婚・出産・子育ての希望をかなえる
④安心な暮らしを守り、地域と地域を連携する
⑤心豊かな人材を育成する

主な施策

■空き店舗等の活用による雇用の創出
■観光振興の推進と観光資源の有効活用
■備中高梁駅を拠点とした中心市街地の機能充実

本市への新しい人の流れをつくるため、備中松山城や吹屋地区などの恵まれた自然・歴史・文化・知の地域資源を生かし、住民が愛着と誇りを持って住みたい、住み続けたいまちづくりを目指します。
また、情報発信、交流の要となる備中高梁駅を拠点に市民、事業者、行政の連携により中心市街地の交流・回遊性を高め、賑わいの創出を図ります。

求められる都市機能

・商業機能
・文化機能

④集落間の交流や都市部との連携

総合戦略の基本方針

①市内で働き続けることのできる雇用環境を創出する
②市内へ移住する人の流れを拡大する
③若い世代の結婚・出産・子育ての希望をかなえる
④安心な暮らしを守り、地域と地域を連携する
⑤心豊かな人材を育成する

主な施策

■空き家バンク制度の運用と登録物件の確保
■協働のまちづくりを担う団体の支援、地域リーダーの育成
■利用しやすい効率的な公共交通機関の推進

少子高齢化や若者の都市部への流出により、地域の活力が低下しつつある中、地域住民の主体的な参画の下で「小さな拠点」の形成に向けた将来像について話し合い、日常生活に必要なサービス機能を将来にわたって継続できる仕組みづくりが必要です。
また、地域住民の助け合いによる「共助による交通手段」の導入や公共交通やコミュニティバス等により地域・集落間の交流や都市部との連携を促進します。

求められる都市機能

・交流機能
・交通機能

（３）既存施設の立地状況の検証

誘導施設を設定するにあたり、拠点ごとに子育て・教育・医療・福祉・商業などの公共・民間施設の立地や充足状況を整理します。

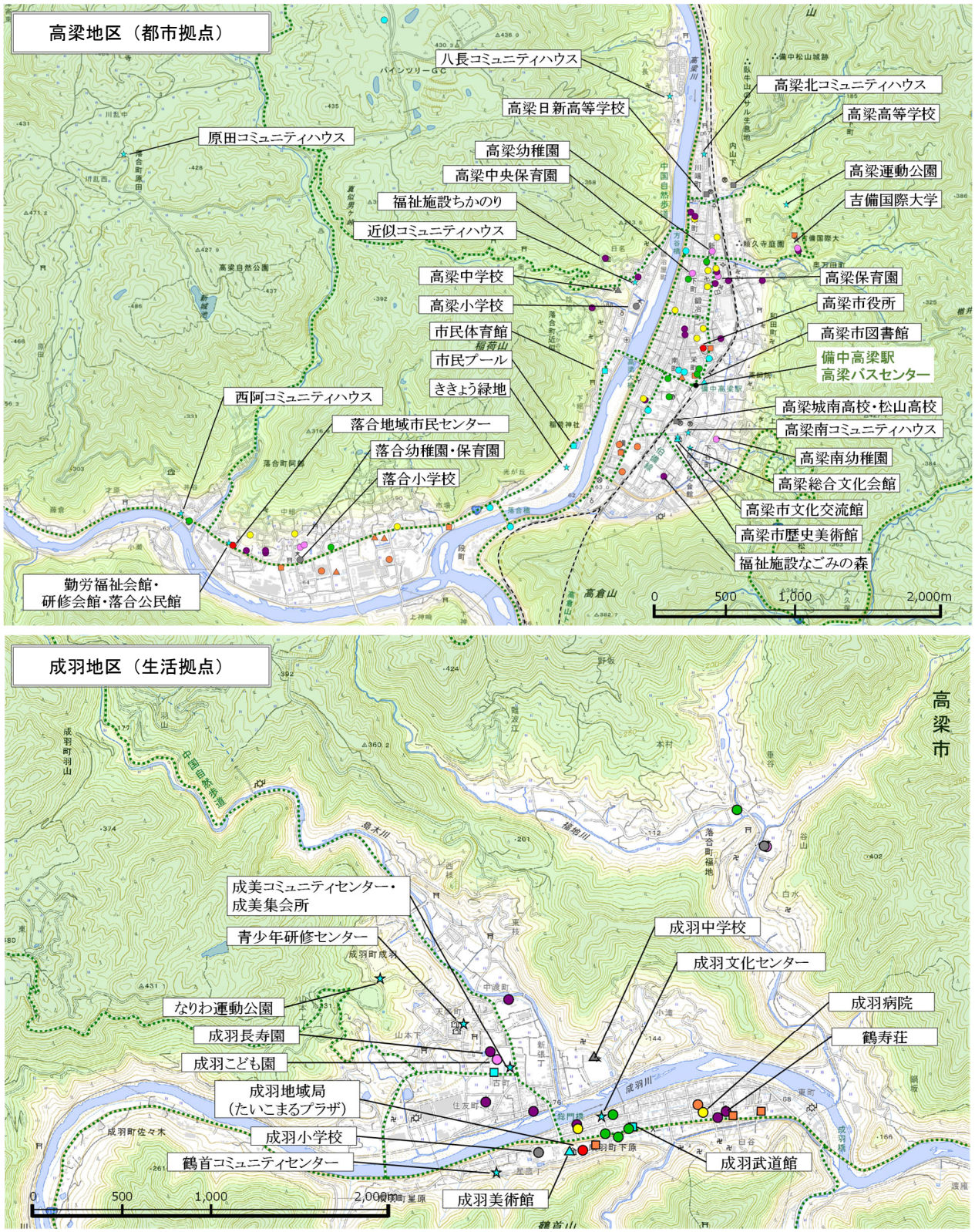
子育て支援センター・高校・大学・病院・商業施設は、主に都市拠点と生活拠点に立地しています。

日常生活に必要な施設のうち、子育てや教育、診療所、福祉施設などの公共施設は、各拠点に立地している一方、スーパーなどの商業施設は地域拠点で不足しています。

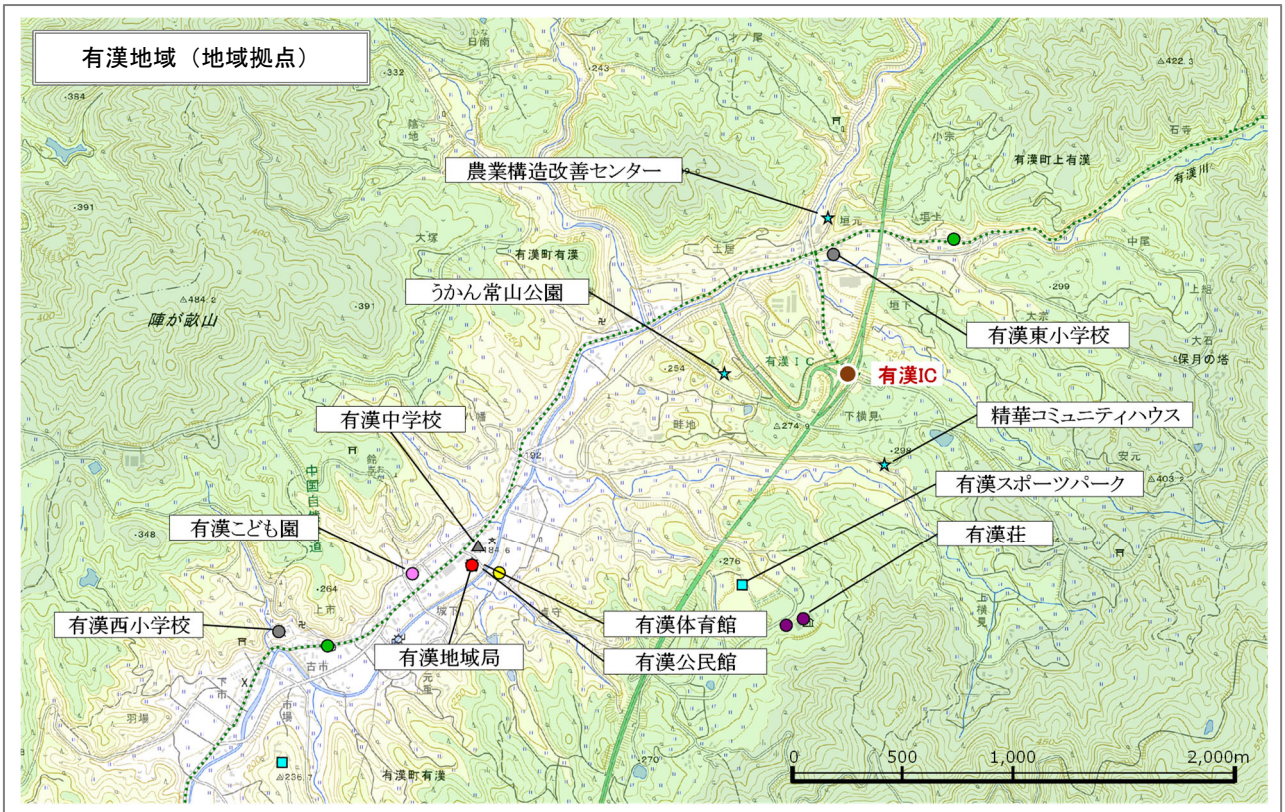
■…主に都市拠点等に立地

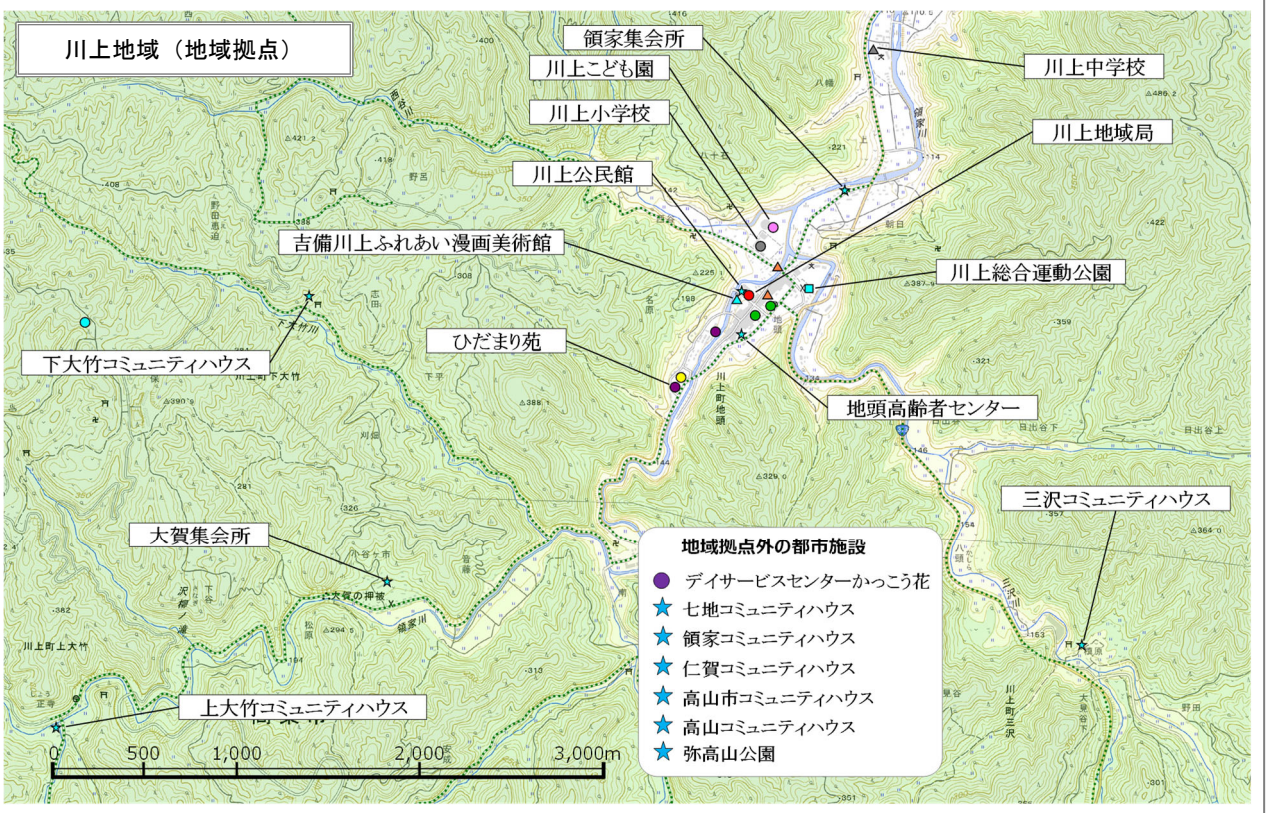
		都市拠点・生活拠点			地域拠点		
		高梁	落合	成羽	有漢	川上	備中
子育て	認定こども園			○	○	○	
	幼稚園・保育園	○	○				○
	子育て支援センター	○					
教育	小・中学校	○	○	○	○	○	○
	高校・大学	○					
医療	病院（救急指定病院）	○		○			
	診療所	○	○	○	○	○	○
福祉	デイサービス	○	○	○	○	○	○
	入所系福祉施設	○	○	○	○	○	○
商業	大型商業施設（1000㎡超）	○	○	○			
	スーパー（生鮮食品・日用品）	○	○	○		○	
	コンビニ	○	○	○			
金融	銀行・郵便局	○	○	○	○	○	○
公共サービス	市役所・市民センター	○	○	○	○	○	○
交通	鉄道駅・主要バス停	○		○		○	
歴史・文化	図書館・博物館	○		○		○	○
スポーツ	運動場・体育館	○		○	○	○	○
交流	公民館・地域交流センター	○	○	○	○	○	○
	コンベンションセンター	○		○	○	○	○
	広場・緑地	○	○	○	○	○	
宿泊	ホテル・旅館	○	○	○		○	○

（令和２年(2020 年)12 月現在）



資料：国交省「国土数値情報」、国土地理院「地理院タイル」より作成





都市施設

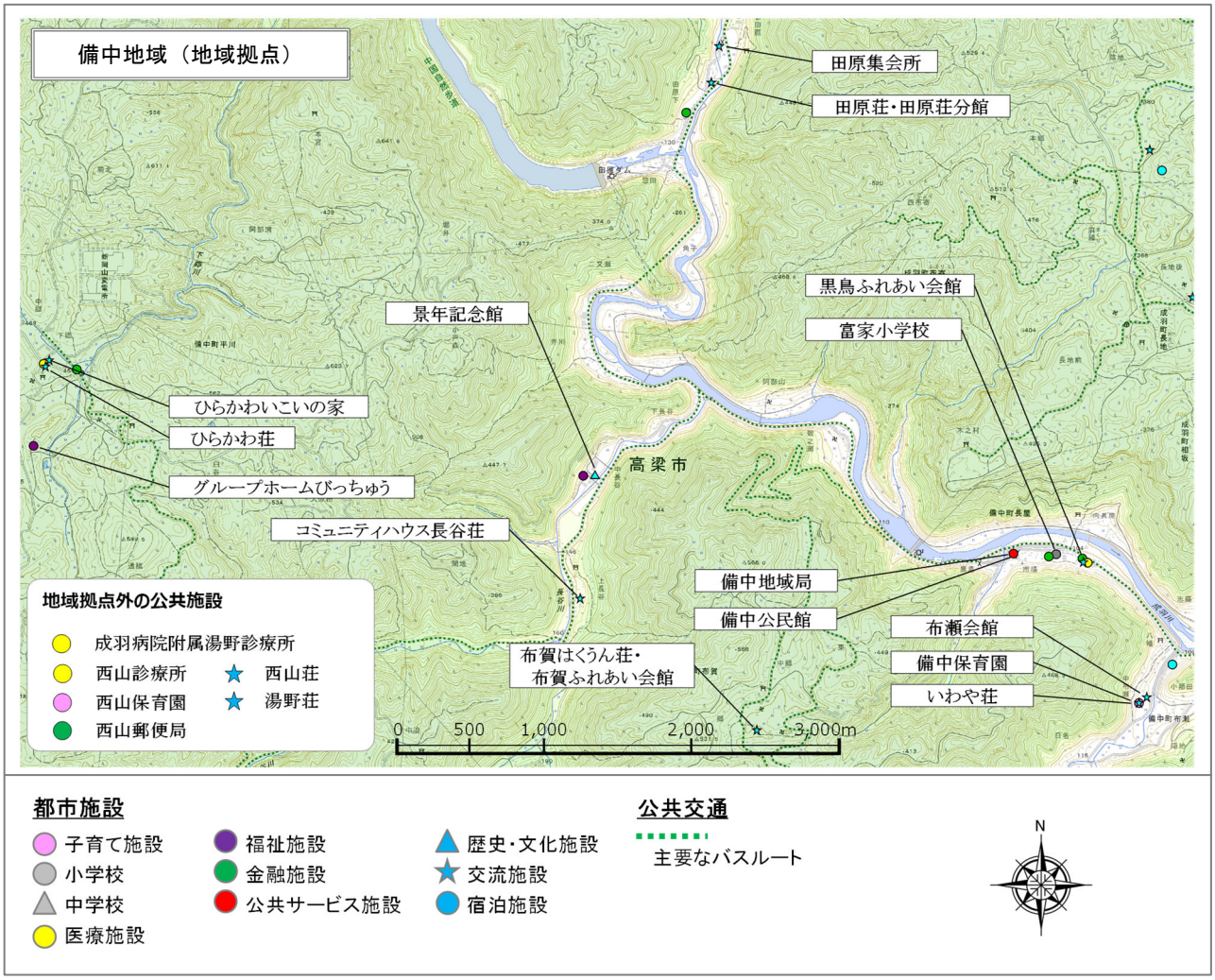
- 子育て施設
- 小学校
- 中学校
- 医療施設
- 福祉施設
- スーパー等
- 金融施設
- 公共サービス施設
- 歴史・文化施設
- スポーツ施設
- 交流施設
- 宿泊施設

公共交通

- 主要なバスルート
- 高速道路

N

資料：国交省「国土数値情報」、国土地理院「地理院タイル」より作成



資料：国交省「国土数値情報」、国土地理院「地理院タイル」より作成

＜各拠点の現状と課題、今後の方向性＞

【高梁地区】

高梁市街地

■現状と課題

・紺屋川以北の武家屋敷や町家、東側の山裾に連なる神社仏閣などが城下町の風情を色濃く残し、それらの歴史的町並み以南には多様な都市機能が広く立地しています。
・保育園・幼稚園・小学校・中学校・高等学校・大学・専修学校の教育施設が総合的に整備されています。
・駅西側は、市役所や図書館等の公共施設をはじめ、備中高梁駅や高梁バスセンターの交通結節機能が配置されるとともに、医療・福祉・商業・宿泊施設等の高次な都市機能が集積しています。
・駅東側は、歴史・文化・交流施設が充実していますが、医療・福祉・商業施設等が立地しておらず、駅西側と比較すると都市機能が乏しい状況です。

JR 備中高梁駅・複合施設

吉備国際大学

■今後の方向性

・本地域の最大の資源である歴史的町並みを保全しながら、都市機能の配置や景観へ配慮した整備を目指します。
・本地域は平地が少なく、限られた土地の中で整備してきた公共施設は分散して配置されており、また老朽化しているものや駐車場が不十分なものもあります。ニーズの変化に対応した利便性や安全性を兼ね備えた都市機能の効果的な再編整備に取り組みます。
・JR 伯備線で分断された線路以東からの備中高梁駅へのアクセスや回遊性の向上を図るため、都市計画道路等の整備を進めることにより、沿道の民間宅地開発を誘導し、都市機能の立地を促進するなど、駅東側においても一定の日常的なサービスが充足できることを目指します。

高梁中央病院

落合市街地

■現状と課題

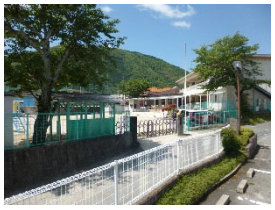
・国道 313 号沿いに商業施設や医療・福祉施設、教育施設等の多様な都市機能が集積し、近年においても商業施設は増加傾向にあり、日常を支える生活利便性が充実しています。
・幹線道路沿いに都市機能が配置されているため、自動車やオートバイだけでなく、免許を持たない高齢者等が路線バスにより地域内外からアクセスしやすくなっています。また、シャトルバスで備中高梁駅周辺まで送迎している商業施設もあります。
・近年、宅地開発などにより戸建て住宅やアパートが増加していますが、成羽川沿いに広がる工業地域の一部では、商工業施設と戸建て住宅・アパートの混在が見られます。

国道 313 号

ゆめタウン

■今後の方向性

・子育て世代から高齢者まで、安心して快適に暮らせるよう既存の多様な都市機能を維持・強化することにより、生活利便性の確保や地域の魅力・活力の向上を目指します。
・工業地域内で商工業施設と戸建て住宅・アパートが混在しているエリアでは、用途の純化を図りながら、生産環境と居住環境が調和した良好な土地利用を誘導します。


落合幼稚園

【成羽地区】

■現状と課題

・成羽川の南側では、成羽川沿いに陣屋町の面影を残しながら住宅地が形成されています。国道 313 号沿いには、成羽地域局等の行政施設をはじめ、成羽病院や鶴寿荘等の医療・福祉施設、商業施設、バスセンター等の多様な都市機能が集積し、市西部の中枢的な役割を担っています。

・地域局や文化センター等の公共施設が老朽化しており、都市施設の再編整備を行い、拠点施設の集約・複合化によって行政サービスを維持向上させることが必要です。

・本丁商店街では、手作りの神楽オブジェを展示し、神楽ロードとして新しい商店街づくりに取り組んでいる中で、一部空き店舗が見受けられます。

・成羽川の北側では、成羽川沿いに古くから住宅地が形成されており、近年では居住地が北側へ拡大する傾向が見られます。

・成羽高校跡地の利活用として、養護老人ホームと認定こども園を併設した複合施設の整備を進めています。

成羽地区

成羽病院

本丁商店街

■今後の方向性

・養護老人ホームと認定こども園との併設により、高齢者と乳幼児との相互交流や新たな連携の可能性を広げるとともに、都市機能の集約・強化を図ります。［成羽長寿園・成羽こども園　平成 31 年(2019 年)4 月開園］

・効率的な行政サービスを提供する施設として、分散している地域局、公民館、図書館等の機能を集約するとともに、市民の文化活動をはじめ市民が集う施設として、多目的に利用できるスペースや文化ホールを併設した複合施設の整備を進めます。［高梁市成羽複合施設（愛称：たいこまるプラザ）令和 2 年(2020 年)8 月開館］

・再編整備する複合施設とそれらの跡地の有効な利活用を図りながら、成羽美術館、地元商店街等との連携により拠点性を高め、新たな人の流れをつくり、回遊性や地域交流を促進し、賑わいの創出に取り組みます。

・平成 25 年(2013 年)に改築が完了して新しくなったへき地医療拠点病院である成羽病院を中心に、地域に密着した医療体制を目指します。

成羽美術館

成羽こども園

成羽複合施設
（たいこまるプラザ）

【有漢地域】

■現状と課題

・本地域の中央を縦断する主要地方道高梁旭線沿いに事業所・商店等が建ち並び、地域局や認定こども園、小中学校等の行政・教育施設は中心部に集積されています。

・中国横断自動車道岡山米子線の有漢ICにより、都市部等との交通の利便性が高いなど、道路整備が進んでいます。

・多目的グラウンド、グラウンドゴルフ場を備えた有漢スポーツパークや毎年秋に広域交流イベント「風ぐるまフェスタ」が開催されるうかん常山公園では、県内外から多くの人が訪れ、スポーツやイベントを通じた交流が活発に行われています。

・本地域の路線バスは幹線のみの運行となっており、交通空白地域が点在しています。

有漢地域局周辺

有漢地域センター

■今後の方向性

・県南市街地まで 30 分余りの地理的条件が優れた道路交通網や大平山・権現山・有漢川等の豊かな自然を活かした快適な住環境の形成を目指します。

・有漢ICや国道 313 号からの交通アクセスが良く、良好な立地環境を活かした工業団地の造成を進め、本市の経済の発展や雇用の創出を図るため、企業誘致を積極的に推進します。

・有漢スポーツパークやうかん常山公園は、市民の憩いの場やスポーツ・レクリエーション活動の拠点として、広域的な交流をより一層推進し、交流人口の増加を図ります。

・耕作放棄地を解消する新たな作物として、高齢者や障害者でも栽培が可能な軽量作物である薬用作物の産地化に向けた取り組みを進めます。

・交通空白地域を解消するため、住民のニーズを取り入れながら、事業者とも連携し、地域の状況に即した公共交通の再編に取り組みます。

うかん常山公園

風ぐるまフェスタ

【川上地域】

■現状と課題

・川上地域局周辺には、認定こども園・小学校の教育施設や川上医療センター・ひだまり苑等の医療・福祉・介護施設、商店等が集積し、日常生活に必要な一定の機能を有しています。

・診療所と在宅介護支援センター・訪問看護ステーションを併設した医療センターや老人保健施設等の施設整備に加え、知的及び身体障害者施設整備のため、(社)旭川荘の諸施設を誘致するなど、社会福祉施設や在宅福祉が充実しています。

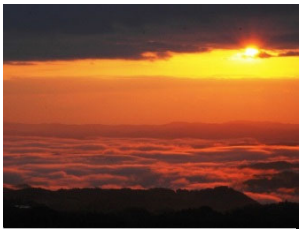
・本地域には農業振興センターが設置され、農業生産技術の研究・開発、新規就農者の担い手確保など、農業の総合的な振興を図っています。また、近年、市はアグリテクノ矢崎㈱と市内農業の活性化に取り組むための基本協定を締結し、本センターでの事業を開始しています。

・川上中学校跡地の利活用として、グラウンドゴルフ場を新設し、既存のグラウンドと体育館を併せたスポーツ公園の整備を進めています。

・地域のシンボルである弥高山は、雲海で名高い山頂からの眺望や一体を覆う 10 万本のツツジなど、四季折々の魅力にあふれており、豊かな自然環境に恵まれています。

・吉備川上ふれあい漫画美術館を拠点に、マンガ文化のまちづくりを地域活性化事業として展開しており、地域内外の幅広い年齢層から人気を得ています。

川上医療センター


弥高山から見る雲海

きじ丸通り商店街

吉備川上ふれあい漫画美術館

■今後の方向性

・住み慣れたまちで安心して暮らせるよう地域包括ケアを実践するとともに、在宅医療に重点を置き、併設の老人保健施設ひだまり苑や他の関係機関と連携を図り、さらに質の高い医療の提供に努めます。

・誘致企業であるアグリテクノ矢崎㈱と連携し、地域に適した農業生産を研究し、耕作放棄地対策を行うとともに、空き家を活用した新規就農者等に対する定住促進を図ります。

・川上中学校跡地は、多くの市民が利用できる多目的スポーツ施設を整備し、スポーツを通じた交流を促進するとともに、災害時においては避難所として利活用を図ります。［川上総合運動公園　平成 31 年(2019 年)4 月開園］

・弥高つつじ祭りやマンガ絵ぶた祭り等の地域の特色を活かしたイベントを通じ、交流人口の増加を図ります。

マンガ絵ぶた祭り

弥高山公園

【備中地域】

■現状と課題

・営農団地「山光園」を設置し、近代化・省力化を目指した農業を展開し、若者の取り込み及び新規就農者の拡大を図っています。
・本地域は、桃太郎トマト、ニューピオーネ等のブランド農産物の県内有数の生産地である一方、高齢化や担い手不足等の問題を抱えています。
・本地域では、小中学生の通学便以外の生活福祉バスを廃止し、乗合タクシーを導入しています。
・各地の神社の秋祭りに伝承されている「渡り拍子」など、多くの伝統文化等を通じてまちづくりに取り組んでいます。
・西山高原レジャー施設では、従来のオートキャンプ場等に加え、日本 RV 協会が県内ではじめて認定したRVパークが開設し、県内外から多くの人が訪れ、賑わいが創出されています。

営農団地　山光園

渡り拍子

■今後の方向性

・空き家と耕作放棄地、未使用となっている農業用施設を連携させたバンク情報を整理し、付加価値のある物件情報をアピールすることにより、新規就農や定住者の増加を促進するとともに、地域農業の活性化を図ります。
・新規就農者の確保・定住や高収益作物生産の拡大を図るため、耕作放棄地等を有効活用した新規就農団地の造成を進めます。
・公共交通に関する住民との情報・意見交換を積極的に実施するなど、地域の生活に根付く公共交通網の構築に取り組みます。
・西山高原レジャー施設は、県内外の人々が集い、憩い、交流する拠点施設としての充実を図り、交流人口の増加を目指します。

東油野の棚田

西山高原と備中湖

（４）都市機能ごとの方針の検討

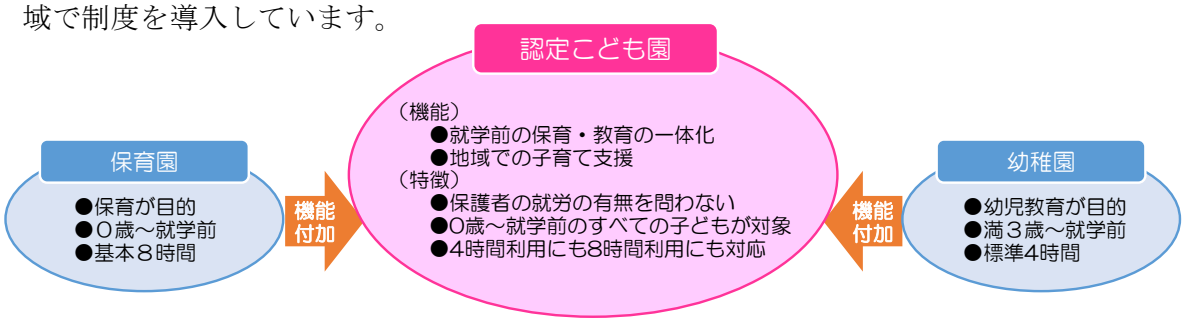
【子育て機能】

幼稚園や保育園などの子育て施設は、高梁・成羽地区をはじめ、市全域に立地しています。これらの施設の多くは、老朽化が進んでいます。また、少子高齢化によって就学前の子どもの数が減少する一方、就労を希望する保護者が増加しており、乳児保育のニーズが増加しています。本市では、こうした問題に対して、幼保一体型の認定こども園制度の導入を進めています。

⇒認定こども園を誘導施設として設定します。

■子育て施設
- 幼稚園や保育園などの子育て施設は、高梁・成羽地区をはじめ市全域に立地
- 広く施設の老朽化がみられる
- 若者や働く世代の定住促進のためには、魅力ある子育て環境の確保が必要

◇認定こども園とは
- 乳児保育のニーズに対応した幼保一体型の施設を認定こども園と言います。
- 本市では、平成 27 年（2015 年）に有漢地域と川上地域、平成 31 年（2019 年）に成羽地域で制度を導入しています。



【教育機能】

小学校や中学校などの教育施設は市全域に立地しています。今後は、少子高齢化の中で児童・生徒数の推移を勘案しながら既存施設を活用した配置を検討します。

また、高校や大学は高梁市街地に集積し、学生等が公共交通の利用や地域の活性化に大きく寄与しており、引き続き施設の維持・有効活用を図ります。

⇒教育施設は誘導施設に設定しません。

■教育施設
- 小学校や中学校の教育施設は、市全域に立地
- 高校及び大学は中心市街地に集積し、多くの若者が集う施設として必要
- 引き続き、既存施設の維持及び有効活用を図る

【医療機能】

本市において、入院の機能を備えた病院は、高梁・成羽地区のみに立地しています。これらの施設は、近年の改築により機能が改善・拡充しており、高度な医療を受けることが可能です。一方、診療所は各拠点に立地しており、これらの既存施設を維持・有効活用し、医師・看護師不足などの課題に対応しながら地域医療と連携することが重要となっています。

⇒医療施設は誘導施設に設定しません。

◇本市の入院の機能を備えた病院

大杉病院
平成 23 年(2011 年)新築

たいようの丘ホスピタル
平成 23 年(2011 年)新築

高梁中央病院
平成 24 年(2012 年)新築

市立成羽病院
平成 24 年(2012 年)新築

■医療施設
- 入院の機能を備えた病院は、高梁・成羽地区のみに立地し、近年の改築により機能が改善・拡充
- 診療所は各拠点に立地し、充足
- 今後は、既存施設を維持・有効活用し、医師・看護師不足などの課題に対応した地域医療の醸成と連携が重要

【福祉機能】

老人ホームなどの福祉施設は、高梁・成羽地区をはじめ市全域に立地しています。これらの施設の中には、老朽化やバリアフリーなどに対応した改善が求められる施設もあり、中心市街地における高い高齢化率を受け、高齢者にとっても快適な市街地の形成を進めるためには、施設の充実が必要です。

⇒福祉施設を誘導施設として設定します。

■福祉施設
- 老人ホームなどの福祉施設は、高梁・成羽地区をはじめ市全域に立地
- 施設の老朽化やバリアフリーなどに対応した改善が課題
- 中心市街地における高い高齢化率や市全体を補完するため施設の充実が必要

【商業機能】

大型商業施設は、主に高梁・成羽地区に立地していますが、中心市街地の集客力向上のためには、各種専門店や市民の憩いの場など多様なニーズに対応した施設の充実が必要であり、大型商業施設がそれらの機能を併せ持つことが考えられます。

また、更なる交流・回遊性の向上には、観光資源を活かした新たな交流拠点の設置が望まれます。

⇒大型商業施設、観光交流施設を誘導施設として設定します。

■商業施設
- 大型商業施設は、高梁・成羽地区に立地
- 中心市街地の集客力向上のため、観光資源を活かした交流施設や各種専門店など多様なニーズに対応した施設が必要
- 快適な居住環境のためには、市民の憩いの場など複合的な役割が望まれる
- 地域拠点では日常生活に必要なスーパーの立地が少なく、維持又は確保が必要

【交通機能】

交通機能の中枢を担う備中高梁駅と高梁バスセンターの整備により、中心市街地における機能強化が図られ、また成羽町と川上町のバスセンターは面積も広く、比較的整備されています。今後も、これらの既存施設を交通拠点として、令和２年３月に策定した第２次高梁市地域公共交通網形成計画に基づき、公共交通の再編を進めます。

⇒交通施設は誘導施設に設定しません。

■交通施設
- 「備中高梁駅」、「成羽病院周辺」、「川上町地頭地区」を交通拠点として維持
- 地域主体の乗合タクシーの運行拡大等により、交通空白地域を解消

【歴史・文化機能】

高梁地区では、備中高梁駅前に図書館を核とした複合施設を整備し、生涯学習に加え、情報発信の拠点としての機能を持たせ、本市を全国に発信します。また成羽地区では、図書館機能を有する複合施設の整備を進めます。さらに歴史・文化施設の公共跡地や施設の再編を効率的に進め、まちなかの魅力向上に努めます。

⇒歴史・文化施設を誘導施設として設定します。

■歴史・文化施設
- 中心市街地の賑わい拠点である駅前に図書館を核とした複合施設を整備
- 歴史・文化のまち高梁として、観光名所である美術館や博物館を引き続き維持
- 公共跡地や施設の再編を効率的に進め、まちなかの魅力向上を図る

【交流機能】

交流施設は、高梁・成羽地区をはじめ、市全域に立地しており、充足状況にあります。世代間交流や健康づくり、趣味、地域活動など地域のコミュニティ拠点として、引き続き施設を維持するともに、医療・福祉との連携など生活支援サービスへの有効活用を図ります。

⇒交流施設は誘導施設に設定しません。

■交流施設
- 公民館や地域交流センターは、市全域に立地し、充足状況
- 地域のコミュニティ機能であり、市民交流の場として既存施設を維持
- 医療・福祉との連携など生活支援サービスへの有効活用が望まれる

【その他の施設】

金融・公共サービス・スポーツ・宿泊施設等について、これらは概ね市全域に立地し、また一律に各地域にあることが望ましいものです。

⇒その他の施設は誘導施設に設定しません。

■その他の施設
- 金融・公共サービス・スポーツ・宿泊施設は、概ね市全域に立地
- 一律に各地域にあることが望ましい

（５）誘導施設の設定

■誘導施設の考え方

都市拠点及び生活拠点における誘導施設の考え方や立地・充足状況を踏まえた既存施設の維持を基本として、次のとおり誘導施設を設定します。

また、地域拠点にて維持・確保に努めるべき施設についても、次のとおり位置づけます。

◎：本計画の誘導施設に設定するもの　○：各拠点にて施設の維持・確保に努めるもの

都市機能の分類	具体的な施設	誘導施設の考え方	都市拠点等		地域拠点		
			高梁地区	成羽地区	有漢地域	川上地域	備中地域
子育て	認定こども園	子育ての多様化に対応するため、都市拠点・生活拠点での整備を進め、子育て世代の居住を促進します。	◎	◎	○	○	－
	幼稚園・保育園	地域の子育て支援機能として維持します。	－	－	－	－	○
教育	小・中学校	児童・生徒数の推移により、適切な配置を検討し、耐震化等の施設・設備の充実を図ります。	○	○	○	○	○
	高校・大学	多くの若者が集う施設であり、公共交通の利用や地域の活性化に大きく寄与するため、既存の施設を維持します。	○	－	－	－	－
医療	病院（病床数 20 以上）	高度な医療レベルを確保しつつ、市全域からの需要に対応するため、公共交通等の利便性が高い都市拠点・生活拠点にて維持します。	○	○	－	－	－
	診療所	日常的な診療を受ける医療施設として、各拠点にて維持します。	○	○	○	○	○
福祉	福祉施設	地域づくりや医療等と連携した新たな機能として、各拠点で維持・確保が必要であり、成羽地区では老朽化した施設の集約・再配置を進めます。	◎	◎	○	○	○
商業	大型商業施設（店舗面積 1,000 ㎡以上）	広域からの集客や交流拠点としての役割など、市街地における賑わい施設として、都市拠点・生活拠点にて確保します。	◎	◎	－	－	－
	観光交流施設	交流・回遊性の向上のため、観光資源を活かした新たな交流拠点の設置が望まれます。	◎	◎	－	－	－
	スーパー（生鮮食品・日用品）	日常生活に欠かせない施設であり、各拠点にて維持・確保が必要です。	○	○	○	○	○
金融	銀行・郵便局	各拠点に必要な施設であり、引き続き維持します。	○	○	○	○	○
公共サービス	市役所・市民センター	充足状況にあり、地域交流や防災拠点として、各拠点にて維持します。	○	○	○	○	○
交通	鉄道駅・バスセンター	新しくなった備中高梁駅と高梁バスセンター及び成羽・川上バスセンターを引き続き維持します。	○	○	－	○	－
歴史・文化	図書館・博物館	高梁・成羽の両地区では複合施設に図書館を配置し、歴まち拠点や成羽地区にある博物館等を維持・確保します。	◎	◎	－	○	○
交流	公民館・地域交流センター	地域コミュニティの交流施設として、各拠点にて維持します。	○	○	○	○	○
	広場・緑地	地域の憩いの場や防災・健康増進施設として、各拠点にて維持します。	○	○	○	○	○

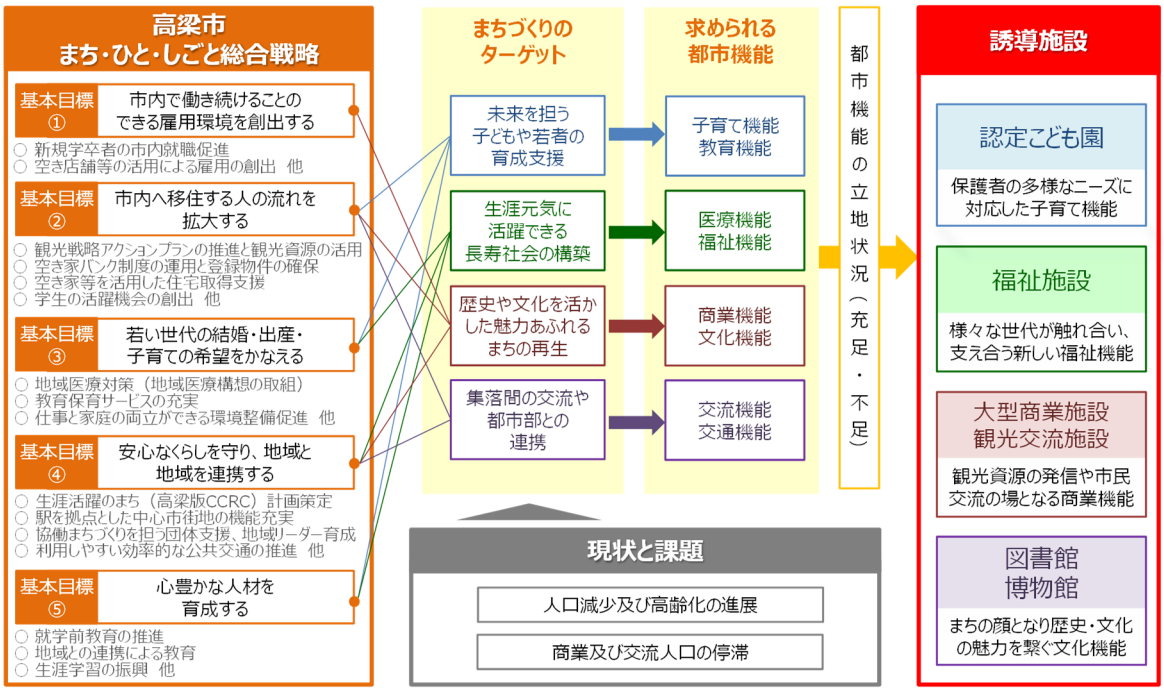
■誘導施設の条件

まちなか便利エリア内で一定の要件を満たす右記の誘導施設を整備する場合、「都市機能立地支援事業」等の国からの支援措置を受けることができます。誘導施設の条件は、以下のとおりです。

【今回設定する誘導施設】
- 認定こども園
- 大型商業施設
- 図書館
- 福祉施設
- 観光交流施設
- 博物館

都市機能の分類	具体的な施設	法的位置づけ等
子育て	認定こども園	・就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第２条第６項に定める認定こども園
福祉	福祉施設	・「社会福祉法」「老人福祉法」「身体障害者福祉法」「知的障害者福祉法」「生活保護法」「高齢者の医療の確保に関する法律」「地域における医療及び介護の促進に関する法律」「介護保険法」「児童福祉法」「母子及び父子並びに寡婦福祉法」「母子保険法」「障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律」に定める施設又は事業の用に供する施設のうち、通所等を主目的とする施設
商業	大型商業施設（店舗面積1,000㎡以上）	・以下の要件を満たす施設のうち、店舗面積が1,000㎡以上のもの（大規模小売店舗立地法の届出が必要となる施設） ⇒周辺に同種施設がないこと ⇒市が必要と判断したこと ⇒多数の者が出入りし利用することが想定されること（風営法第２条各項に規定する施設でないこと）
	観光交流施設	・観光の振興を図り、地域住民の交流や地域の活性化に資するもの
歴史・文化	図書館	・図書館法第２条に定める図書館
	博物館	・博物館法第２条に定める博物館 ・博物館法第29条に定める博物館相当施設

◇誘導施設の検討フローまとめ



５－２．まちなか便利エリア（都市機能誘導区域）の設定

（１）まちなか便利エリアについて

■基本的な考え方

本市では、一貫して人口減少が続いており、今後、その傾向は更に加速すると予測されています。このように人口減少が続くと、商業や医療、交通などの利用者が減少し、これまで身近に利用できた施設が撤退・縮小し、日常生活の利便性がさらに低下します。また、これらの施設の撤退は雇用の減少へとつながり、若者の流出などさらなる人口減少を引き起こすおそれがあります。

こうした中で、まちなか便利エリアを設け、生活に必要なサービス機能を将来にわたり維持・確保することにより、高齢者や子育て世代等が安心して快適に暮らせるよう生活利便性の持続・向上を図ります。

■都市機能誘導の考え方

まちなか便利エリアにおいては、日常生活に必要な既存施設だけでなく、高次の都市施設の維持・確保を図るとともに、誘導区域と各拠点を利便性の高い公共交通ネットワークで結び、移動しやすくすることにより、拠点の連携・補完による市全体での生活利便性を維持します。

■設定のフロー

まちなか便利エリアの設定について、国の都市計画運用指針で、以下のことが求められています。

・鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域
・周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等、都市の拠点となるべき区域

まちなか便利エリアは、現状分析・関連計画・市の施策等を踏まえ、上記にふさわしい区域を検討します。

① 現状分析からの検討

●地区別将来人口推計　等

② 関連計画・市の施策からの検討

●都市ビジョン（街なか編）
●市の施策　等

③まちなか便利エリアの検討

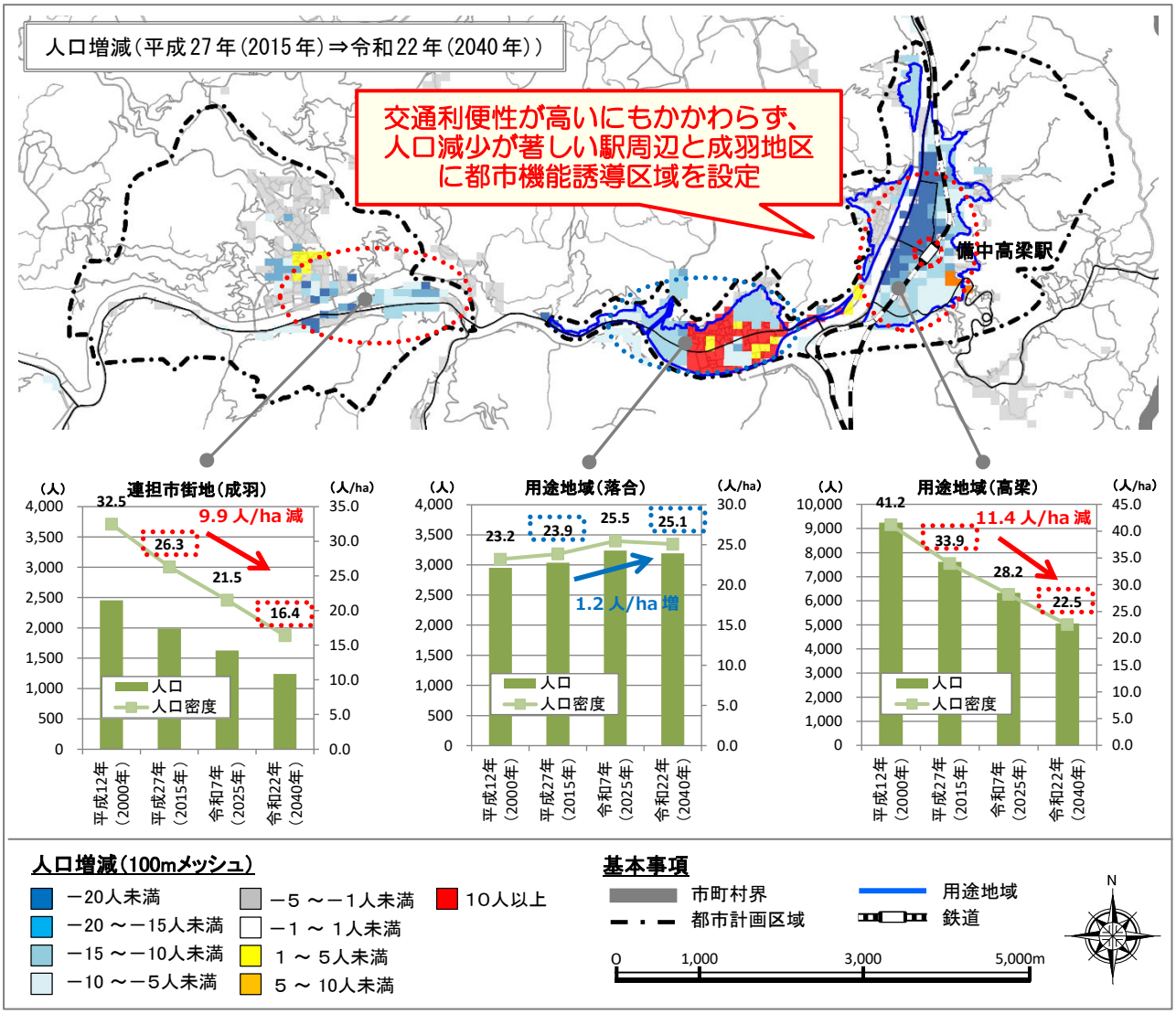
●将来人口推計・関連計画の位置づけ等より、まちなか便利エリアを設定
・人口減少や市街地の衰退などの課題の解決が必要となる区域
・公共交通の利便性が高く、都市機能が一定程度充実している区域
・既存計画や市の施策などで重点的にまちづくりを推進する区域
・DID 地区など今後も人口密度を維持すべき区域

まちなか便利エリア（都市機能誘導区域）の決定

（２）現状分析からの検討

本市の区域設定においては、備中高梁駅や高梁バスセンター・成羽バスセンターが位置し、公共交通の利便性が高く、その周辺に業務・商業等が集積するとともに、岡山県都市計画区域マスタープランにより都市拠点に定められている「高梁地区内の高梁市街地」と「成羽地区」を対象として、まちなか便利エリアを検討します。

これらの地区は、交通利便性等が高いにもかかわらず、人口減少が著しいため、誘導区域に設定することにより、人口の流出を抑制するとともに、市街地の活力と魅力の向上を図ります。



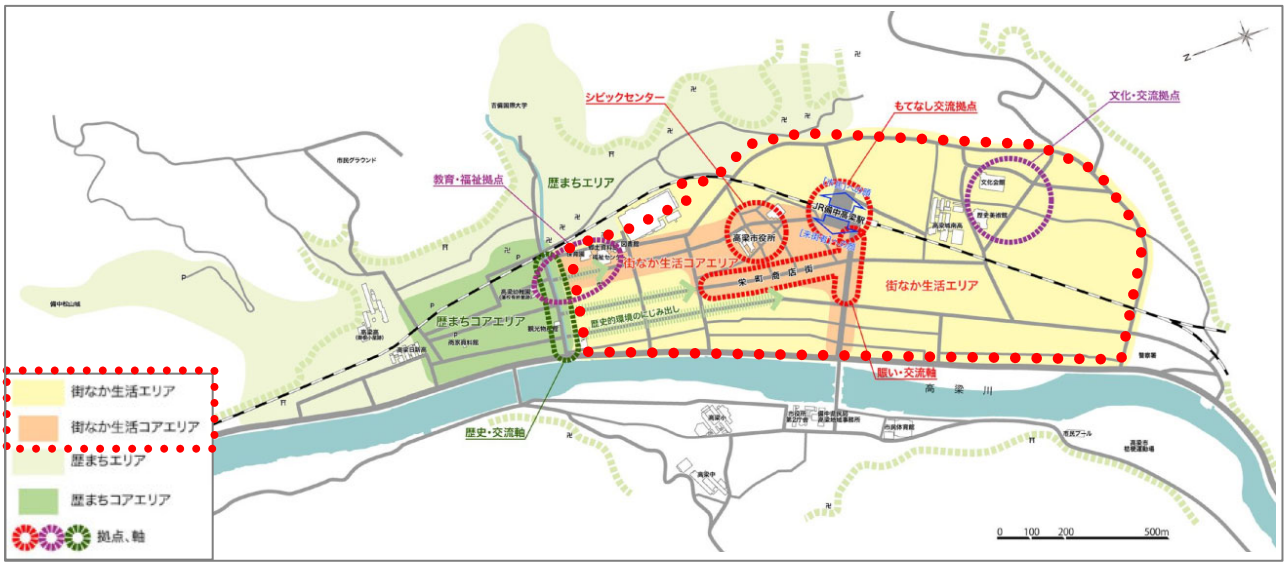
資料：総務省「国勢調査」、社人研「日本の地域別将来推計人口（平成 30 年推計）」、国交省「国土数値情報」、国土地理院「基盤地図情報」より作成

（３）関連計画・市の施策等からの検討

設定において、以下の区域等を参考にします。

■関連計画での位置づけ

高梁市街地の中心部を詳細にゾーン区分したものとして、高梁市都市ビジョン（街なか編）が策定されています。この中で、特に市の基幹的な役割を担う区域として、「街なか生活コアエリア」、「街なか生活エリア」のいずれかに含まれる区域を参考とします。



資料：高梁市都市ビジョン（街なか編）

■市の施策

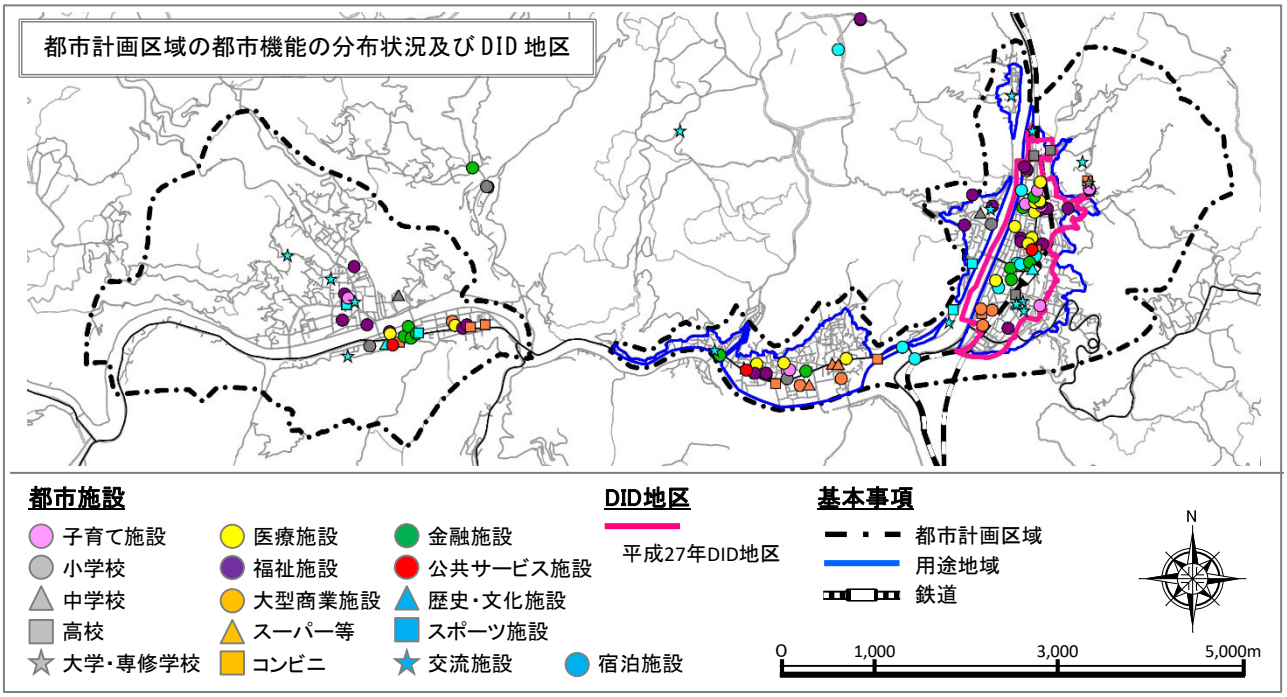
成羽地区において、成羽高校跡地に、福祉施設と認定こども園の複合施設の整備を進めています。こうした場所については、まちなか便利エリアに含め、都市機能を集約する区域として位置付けます。

［成羽長寿園・成羽こども園　平成 31 年(2019 年)4 月開園］

資料：高梁市養護老人ホーム・成羽認定こども園
建設基本構想

■その他条件

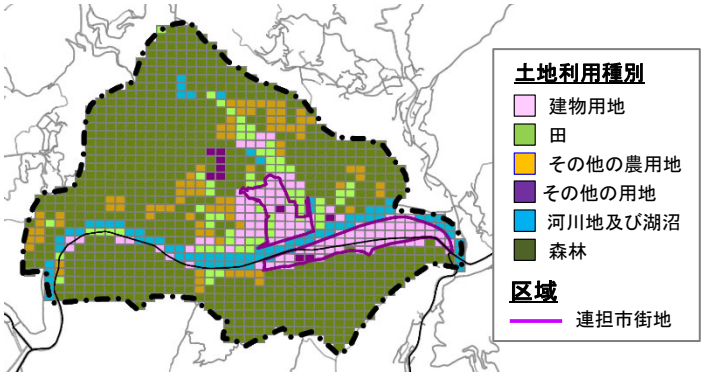
既存計画での位置づけに加え、「DID 地区」や「都市機能の集積状況」についても、まちなか便利エリアに重要な条件であるため、設定の参考とします。

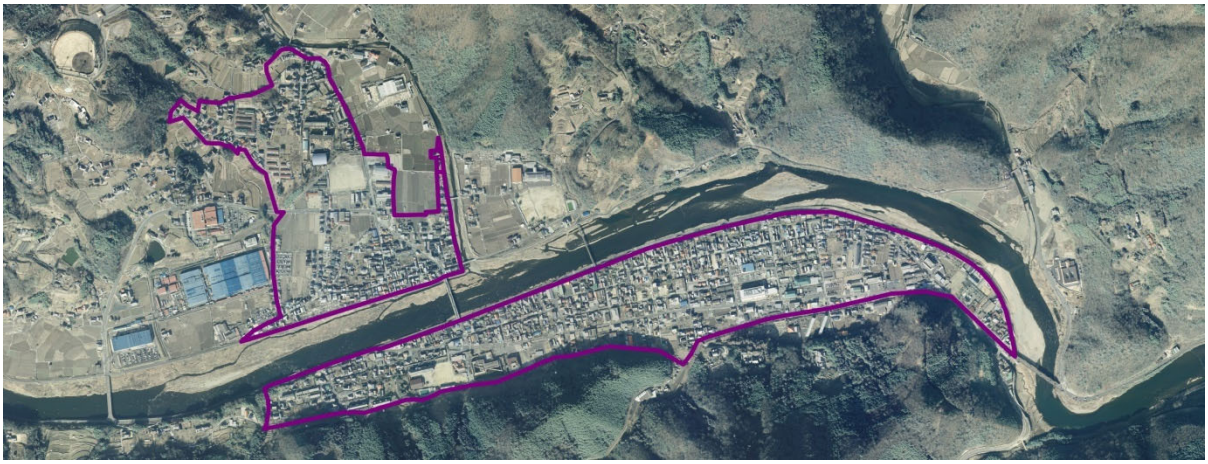


資料：国交省「国土数値情報」、国土地理院「基盤地図情報」より作成

◇成羽地区の連担市街地について

連担市街地とは、土地利用の一体性がみられ、既存建物が連なって立ち並んでいる区域であり、用途地域の指定がない成羽地区におけるまちなか便利エリア・まちなか居住エリアを設定する際の参考とします。



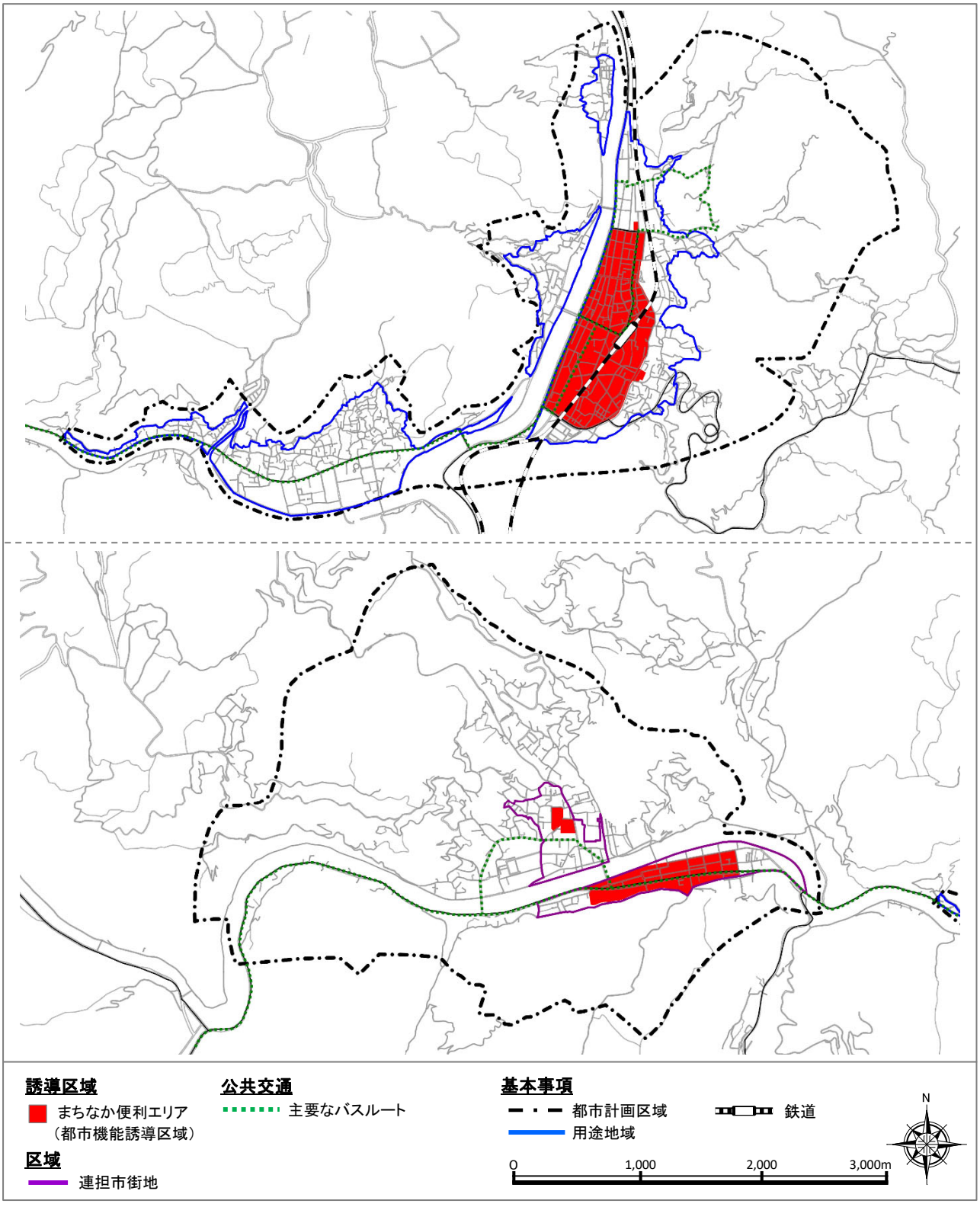


資料：国交省「国土数値情報」、国土地理院「基盤地図情報」、国土地理院「地理院タイル」より作成

（４）まちなか便利エリアの設定

区域設定の考え方を踏まえつつ、前述の条件を満たす区域として、高梁地区に 93.43ha、成羽地区に 27.90ha のまちなか便利エリアを設定します。

この中で、認定こども園・養護老人ホームを併設した複合施設の整備を進めており、都市機能の集約・増進に寄与するため、飛び地としてまちなか便利エリアを設定します。



※GIS による計測値

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

５－３．まちなか居住エリア（居住誘導区域）の設定

（１）まちなか居住エリアについて

■基本的な考え方

生活に必要な商業や医療施設、公共交通などは、一定の利用者がいなければ成り立ちません。そのため、人口減少下においても、これらのサービスやコミュニティが維持していけるよう、一定の人口密度を維持していく区域の設定が必要です。

■高梁市でのまちなか居住エリアの姿

少子高齢化が進展する中、生活する上で便利な市街地において、高齢者を受け入れる住宅・施設や、働く世代のＵ・Ｉ・Ｊターンの促進や市内大学生等に対する利便性の高い魅力ある住宅の確保が必要です。また、本市からの転出抑制や市内在勤者の市内定住を促進することも重要です。まちなか居住エリアは、こうした人たちを受け入れるための施策を重点的に展開する区域となります。

■居住誘導の考え方

ライフスタイルや居住地選択の条件は様々であり、まちなか居住エリアに必ず住まなければならないものではありません。年月をかけてゆるやかに居住を誘導していくもので、住む場所の選択肢の１つとして提示するものです。

■設定のフロー

まちなか居住エリアの設定について、国の「都市計画運用指針」で、以下のことが求められています。本市では、以下に該当する区域として、用途地域を対象にまちなか居住エリアを検討することとします。ただし、成羽地区には用途地域が定められていないため、市街地が連担している区域を抽出し、代用することとします。

・都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺の区域
・都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市の中心拠点及び生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域
・合併前の旧町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域

一方で、「都市計画運用指針」には、まちなか居住エリアに含まない区域についても定めています。本市においても、そうした区域はまちなか居住エリアに含まないこととします。

また、まちなか居住エリアは、一定の人口密度を維持することが重要であり、該当区域の人口密度予測から目標を設定し、区域の規模が適切かどうか検証します。

① まちなか居住エリアに「定めるべき区域」を設定

●用途地域
・成羽地区は用途地域の指定がないため、市街地が連担している区域を対象とする

●小学校圏
・公共交通利用圏外のうちの小学校半径 1km 圏

●公共交通利用圏
・鉄道駅半径 800m 圏
・バス路線沿線 300m 圏
（ピーク時片道 3 本以上の路線を対象）

② まちなか居住エリアに「含まない区域」を設定

●災害リスクが高い地域
・土砂災害特別警戒区域
・急傾斜地崩壊危険区域
・地すべり防止区域

●土地利用上、保全が必要な地域
・自然公園の特別地域
・保安林
・農用地区域

●用途地域のうち、工業系用途地域
・工業地域
・準工業地域のうち人口密度が低い区域

●現時点で人口密度が低く、今後も住宅の集積が見込めない地域

③ 人口密度の予測より検証

●まちなか居住エリアの目標となる人口密度から、まちなか居住エリアの最大面積を算出
⇒まちなか居住エリアの面積が最大面積以下の場合、適正な面積として判断

まちなか居住エリア（居住誘導区域）の決定

①まちなか居住エリアに定めるべき区域

都市計画運用指針	市の現況及び区域設定の考え方
都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺の区域	○用途地域（工業系用途の一部を除く） ○連担市街地（成羽地区）
都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市の中心拠点及び生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域	○公共交通利用圏 ○公共交通利用圏外のうちの小学校圏
合併前の旧町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域	○旧成羽町の中心部（成羽地区）

②まちなか居住エリアに含まない区域

都市計画運用指針		市の現況及び区域設定の考え方
含まない	市街化調整区域	－　※「－」は該当なし以下同様
	建築基準法第 39 条の災害危険区域のうち、条例により住宅の建築が禁止されている区域	－
	農業振興地域の整備に関する法律の農用地区域又は良好な営農条件を備えている農地又は採草放牧地に政令で定めるもの	○農用地区域
	自然公園法の特別地域 森林法の保安林の区域 自然環境保全法の原生自然環境保全地域又は特別地区 森林法の保安林予定森林の区域 森林法の保安施設地区又は保安施設地区に予定された地区	○自然公園法の特別地域 ○森林法の保安林の区域
原則、含まない	土砂災害特別警戒区域	○高梁市街地、落合市街地、成羽地区の一部
	津波災害特別警戒区域	－
	災害危険区域（建築基準法第 39 条の災害危険区域のうち、条例により住宅の建築が禁止されている区域を除く）	－
	地すべり防止区域	○成羽地区の一部
	急傾斜地崩壊危険区域	○上谷下地区、枝地区
適当でないと判断の上、含まない	土砂災害警戒区域	※避難体制や防災対策の整備により、居住を維持する
	津波災害警戒区域	－
	水防法の浸水想定区域	※避難体制や防災対策の整備により、居住を維持する
	都市洪水想定区域、都市浸水想定区域	－
慎重に判断を行うことが望ましい	法令により住宅の建築が制限されている区域（工業専用地域・流通業務地区等）	－
	条例により住宅の建築が制限されている区域（特別用途地区・地区計画等のうち、条例による制限区域）	－
	過去に住宅地化を進めたものの居住の集積が実現せず、空地等が散在している区域であって、人口等の将来見通しを勘案して今後は居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域	－
	工業系用途地域が定められているものの工場の移転により空地化が進展している地域であって、引き続き居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域	※人口密度等により総合的に判断
その他	－	※狭隘な道路や現状で住宅がないなど、まちなか居住エリアに適さないと判断される区域

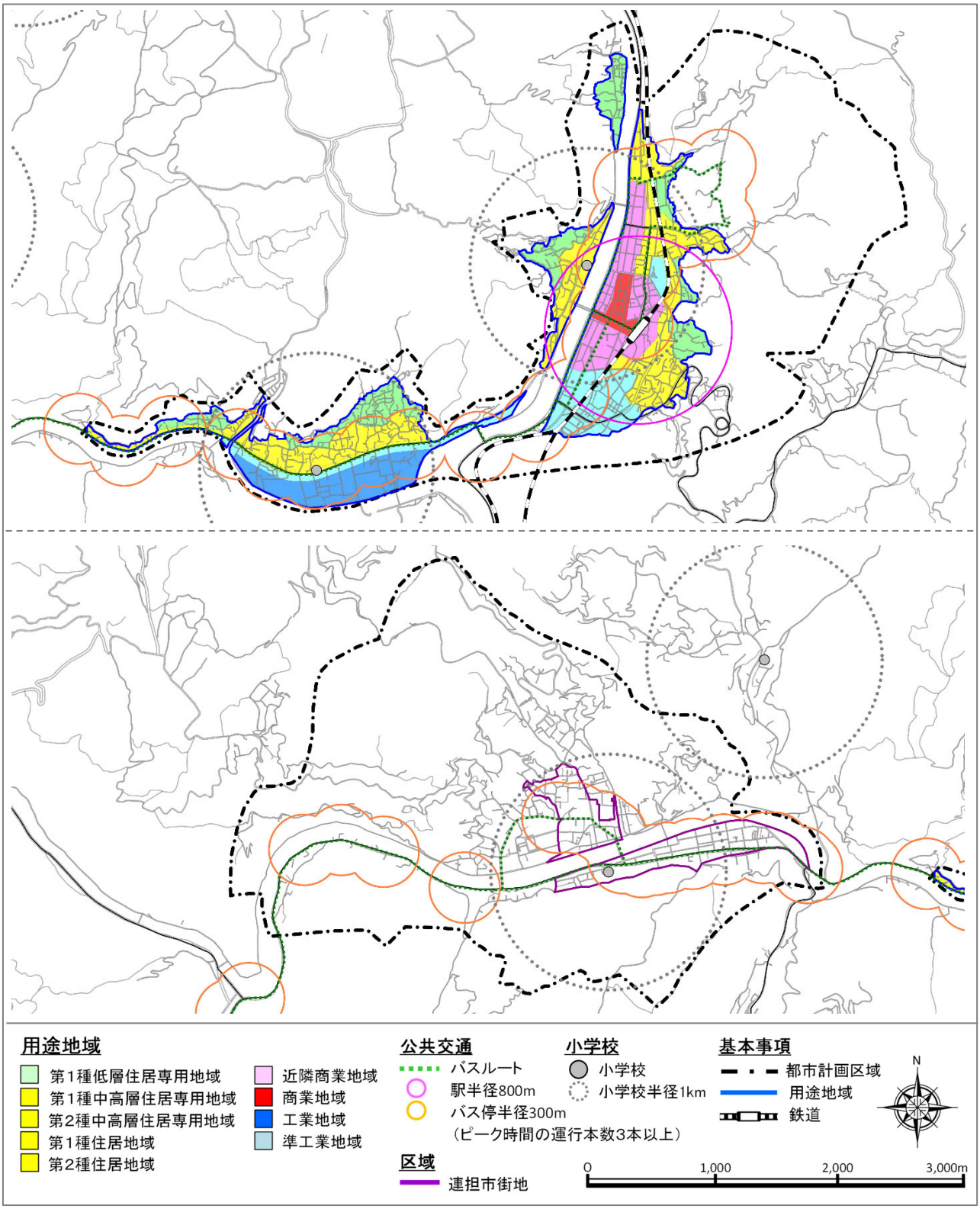
（２）まちなか居住エリアに定めるべき区域

まちなか居住エリアに定めるべき区域としては、以下の区域が挙げられます。

①用途地域（用途地域の指定がない成羽地区は市街地が連担している区域を代用）

②公共交通利用圏（駅半径 800m、バス停半径 300m）

③小学校圏域（小学校半径 1km）

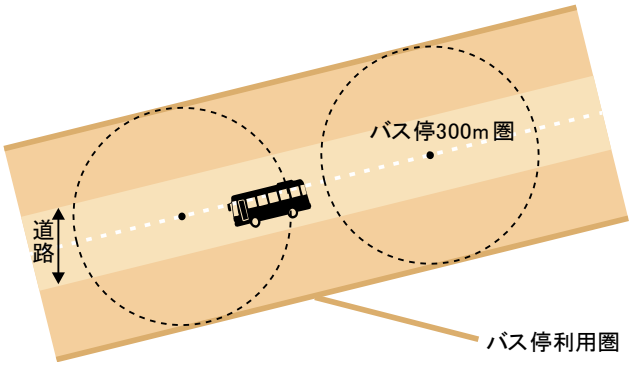


資料：国交省「国土数値情報」、国土地理院「基盤地図情報」より作成

◇留意事項

●バス停利用圏について

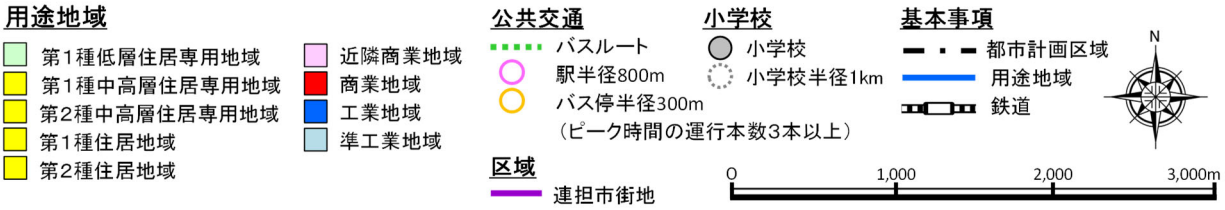
・対象とするバス停は、ピーク時片道３本以上の利便性の高いものを対象とします。
・また、利用圏の設定については、バス停の増設等も可能であることを踏まえ、バスルートの中心線より半径 300m を範囲とします。



●公共交通利用圏と小学校圏域について

・まちなか居住エリアに定めるべき区域は、基本的に公共交通利用圏の範囲内で設定することとします。
・しかし、公共交通利用圏の外には、小学校圏域に含まれる地域があり、こうした地域はまちなか居住エリアに含むこととします。

〈64 頁地図　部分拡大図〉



※小学校圏は、国土交通省「都市構造の評価に関するハンドブック」を参考に小学校より半径 1,000m に設定

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

（３）まちなか居住エリアに含まない区域

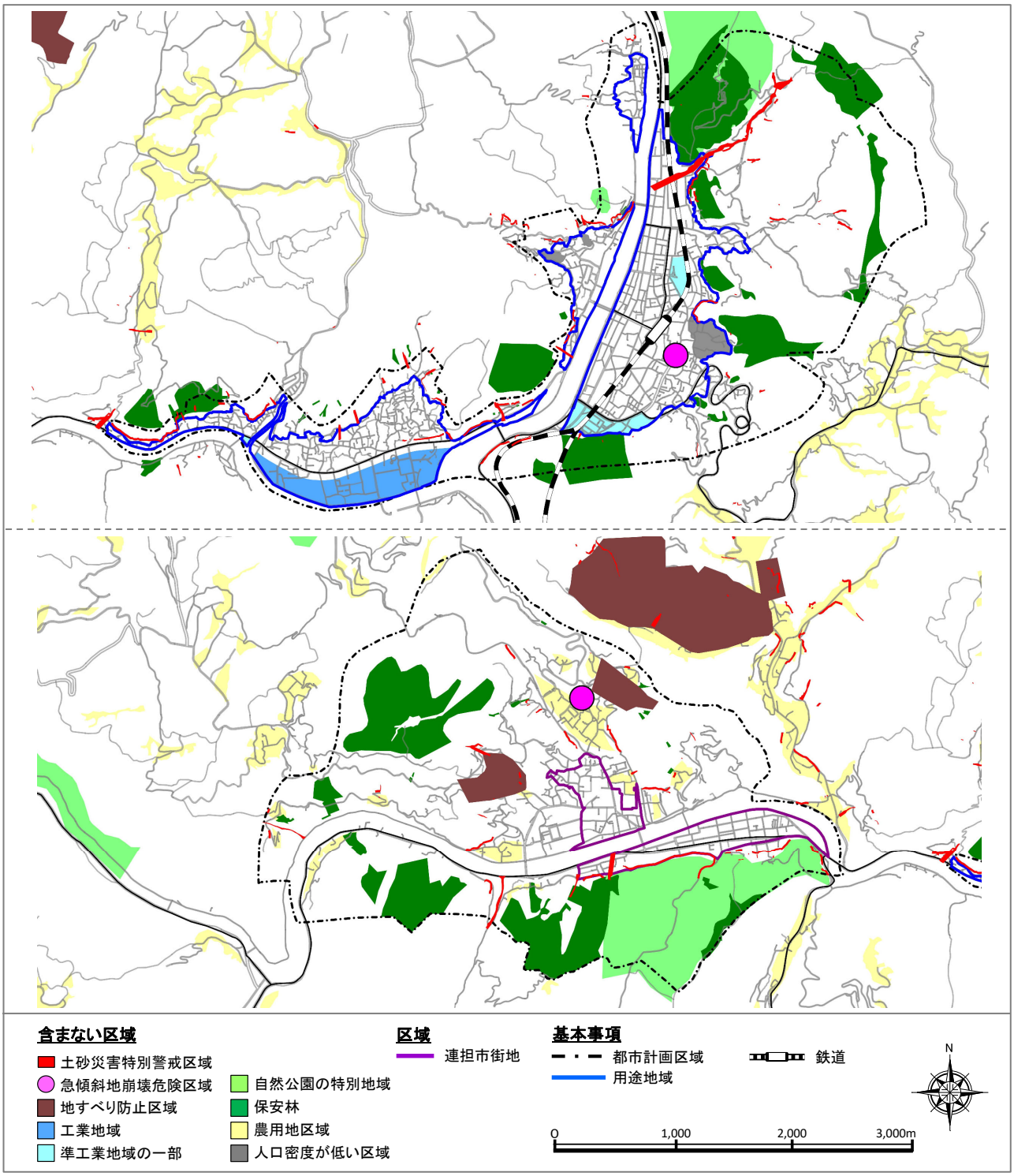
まちなか居住エリアに含まない区域としては、以下の区域が挙げられます。

①災害リスクが高い地域（土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域、地すべり防止区域）

②用途地域のうち、工業地域の全域、準工業地域の一部

③土地利用上保全が必要な地域（自然公園の特別地域、保安林、農用地区域）

④現時点で人口密度が低く、住宅の集積が見込めないと予測される地域



※地すべり防止区域、保安林については、都市計画区域内及び周辺のもののみ掲載

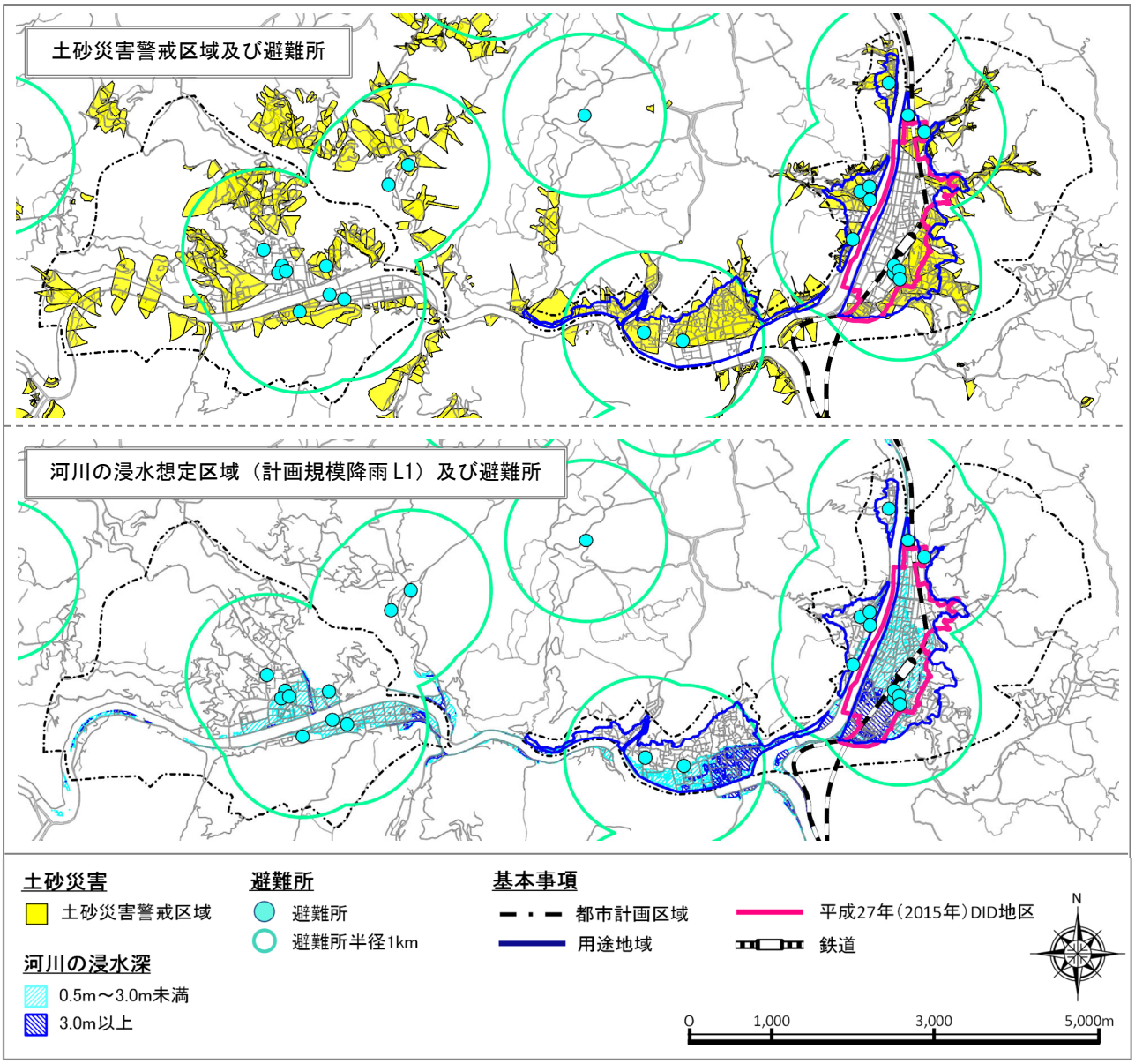
資料：国交省「国土数値情報」、国土地理院「基盤地図情報」、備中県民局建設部（高梁）管内図より作成

■土砂災害警戒区域・河川の浸水想定区域の扱いについて

土砂災害警戒区域・河川の浸水想定区域は、都市計画区域に広く分布しており、都市施設や住宅が集中するなど、都市計画区域内の約７割の人が居住しています。

災害が想定される区域は基本的にまちなか居住エリアに含むべきではありませんが、古くから居住しており、住宅のほとんどが指定避難所から半径 1km 圏内であることから、防災指針を定めて防災・減災対策に取り組みながら、まちなか居住エリアに含めることとします。

昭和初期の高梁市街地
（河川はん濫があり、当時の城下町周辺に居住）



※避難所 1km 圏とは、雨天時においても 15～30 分程度で移動できる範囲

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

	土砂災害警戒区域	河川の浸水想定区域
区域制定のねらい	・砂防３法におけるハード整備に加えて、土砂災害のおそれがある土地を明らかにし、警戒避難体制の整備といったソフト対策をメインに実施すべき区域として制定	・大雨による河川のはん濫の危険性を市民に知らせ、事前の予防策（水防活動や避難行動）を進める区域として制定
区域内の状況	・河川氾濫と土砂災害のリスクの中で、古くから居住地として選択されてきた歴史がある	・本市の少ない平野部として開発が進み、都市施設や住宅が集中している
災害への対応状況	・本市では、以下の対策を実施しており、ハード・ソフト面での安全性の向上に努める ◇災害を防止し・軽減するための施設の整備 －河川改修、河道掘削等の治水対策の推進 －既存施設を活用した洪水被害軽減対策 －内水被害を軽減する取組 －土砂災害を軽減する取組 －地震による被害を軽減する取組 ◇警戒避難体制の整備 －地域防災計画や防災マップの周知 －ケーブルテレビを基幹としたメール等による情報伝達 －防災ラジオの整備 －自主防災組織結成の促進、地域防災リーダー育成 －消防団員の確保 －避難行動要支援者の支援体制の構築	
現在の災害リスク状況	・平成 30 年７月豪雨災害において、一部地域で土砂崩れが発生し、家屋に被害が及んだ ・山間部に位置する本市では、山腹斜面や渓流付近から土砂災害が発生する恐れがある	・平成 30 年７月豪雨災害において、河川の氾濫により、一部地域で浸水被害が発生した
本計画での扱いと今後の対応	・都市施設や住宅が集中していることや、ほとんどの住宅が避難所から半径 1km 圏内であることを考慮し、防災指針を定めた上でまちなか居住エリアとして設定する ・誘導区域図に警戒区域や避難所を掲載し、避難行動の周知や地域防災活動の強化に努める	

◇防災・減災に向けた市の計画

①高梁市地域防災計画

本市では、災害対策基本法の改正（平成 25 年(2017 年)6 月）等を踏まえ、地域の防災対策を一層推進するため、高梁市地域防災計画の改正を行い、災害時の避難に特に支援を必要とする者の名簿作成や、災害の種別ごとに安全性を確保した施設や場所をあらかじめ「指定避難所・指定緊急避難場所」として、指定することなどを新たに定めました。

市では、引き続き「自助」、「共助」、「公助」の連携による災害対応力の強化を図り、災害に強いまちづくりを進めていきます。

②高梁市国土強靭化地域計画

防災・減災等に資する国土強靭化基本法（平成 25 年(2017 年)12 月）の制定、また本市において平成 30 年 7 月豪雨災害による土石流や河川の氾濫による被害が発生したこと等を踏まえ、令和 2 年(2020 年)3 月に高梁市国土強靭化地域計画を作成しました。

この計画では、あらゆる災害（リスク）に備えるため、起きてはならない最悪の事態（リスクシナリオ）を明らかにし、それらを回避するために事前に取り組むべき具体的施策を定めています。

《例》

リスクシナリオ	具体的施策
市民の防災意識が低い状況による被害の拡大や、人口減少、少子高齢化等の進行による、地域防災力の低下が生じ、地域での災害対応が大幅に遅れる事態	(1)防災意識の啓発・地域防災力の向上 ・自主防災組織の設立・活性化支援 ・防災意識の啓発 ・防災訓練の推進 ・地域防災リーダーの育成 ・事業所における防災訓練の充実
異常気象等による広域的かつ長期的な市街地の浸水や河川が大規模に氾濫する事態	(1)河川改修等の治水対策 (2)河川関連施設等の防災対策 (3)警戒避難体制の整備 (4)避難場所の指定・確保 (5)避難行動支援 (6)消防力の強化
大規模な土砂災害等による多数の死傷者が発生する事態	(1)警戒避難体制の整備(土砂災害) (2)土砂災害対策施設の整備・老朽化対策 (3)農山村地域における防災対策 (4)避難場所の指定・確保 (5)情報通信の確保 (6)避難行動支援 (7)消防力の強化

◇防災指針（高梁市防災指針から抜粋）

①災害に強い体制づくり【防災施設及び設備等の整備】

・防災マップ（洪水・土砂災害ハザードマップ）等の整備・活用

市全域を網羅したハザードマップや避難時マニュアル等を掲載した「高梁市防災マップ」を各世帯への直接配布や転入者に対する市役所窓口での配布、市ホームページによる公開等により、住民への周知を図っています。（令和３年度改定予定）

防災マップの全戸配布

・情報の収集・伝達及び広報体制の整備・多様化

災害時の停電や情報伝達の寸断が懸念されることから、災害に強い情報伝達手段の活用・多様化により、正確かつ迅速な情報提供・収集を行います。

（主な伝達方法）

ケーブルテレビ、防災ラジオ、メール配信、SNS、Yahoo!緊急速報、スマートフォン用アプリ、ホームページ、河川監視カメラ、広報車等

防災ラジオの整備

・指定避難所などの指定

災害の発生又は発生のおそれがある場合に、その危険から逃れるための避難場所として、洪水や土砂崩れなど災害の種別に応じた施設を市が指定します。

②災害に強い人づくり【防災活動の環境整備】

・自主防災体制の強化

災害時の被害を軽減するためには、地域の安全は地域で守る地域防災力の強化が不可欠であることから、災害全般に対応した自主防災組織の結成を促進し、地域防災リーダーの育成に努めます。

自主防災組織による訓練

・消防団員等の確保

消防団員、機能別消防団員の確保及び各分団への女性消防団員の入団を促進します。

・避難行動要支援者の支援体制の構築

高梁市地域防災計画に基づき、高齢者や障がい者など避難に特に注意を要する避難行動要支援者名簿の作成・個別支援計画の策定を推進し、自主防災組織等を中心とした要支援者参加型の避難訓練を実施するなど、地域の防災行動力の向上に努めます。

・要配慮者利用施設の避難確保計画の作成支援及び訓練の促進

要配慮者利用施設（社会福祉施設・学校・医療施設等、防災上の配慮を要する人が利用する施設）の管理者に対し、利用者の円滑かつ迅速な避難の確保を図るための避難確保計画の作成を支援し、計画に基づく避難訓練の実施を促進します。

・防災意識の啓発・学校防災体制の確立

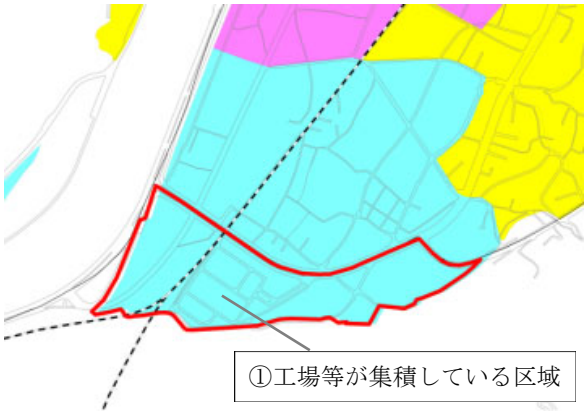
研修会や講演会、広報活動等を通じて防災意識の啓発に努めるとともに、学校における避難訓練や子どもの引き渡し訓練の実施等により学校防災体制の確立に努めます。

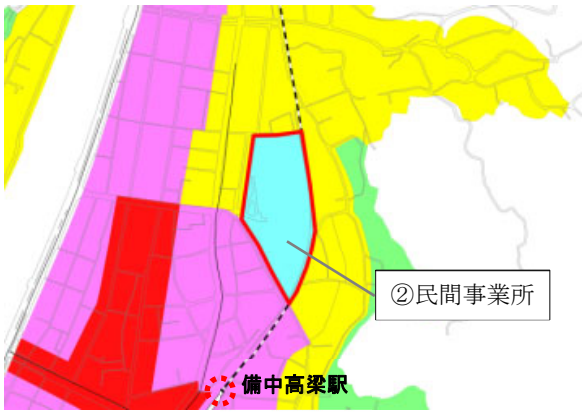
◇留意事項

●準工業地域について

①高梁市街地南部の準工業地域は、DID 地区にも含まれるなど、人口密度の高い場所です。しかし、国道 484 号以南は、住宅がほとんどなく、工場等が集積している区域となっています。そのため、国道 484 号以北のみをまちなか居住エリアとして設定します。

②駅縁辺の民間事業所が準工業地域に設定されており、今後も住宅の集積が見込めないため、まちなか居住エリアに設定しないこととします。

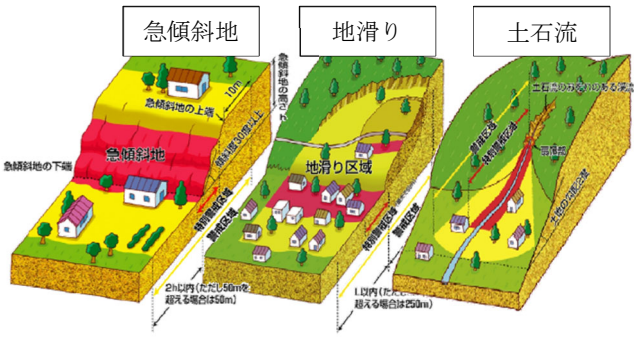




資料：国交省「国土数値情報」、国土地理院「地理院タイル」より作成

●土砂災害特別警戒区域について

・現在、岡山県において土砂災害特別警戒区域の指定を県全域で進めています。
・本市のまちなか居住エリア内で土砂災害特別警戒区域に指定された区域については、災害リスクが高いことから、まちなか居住エリアから外すこととします。

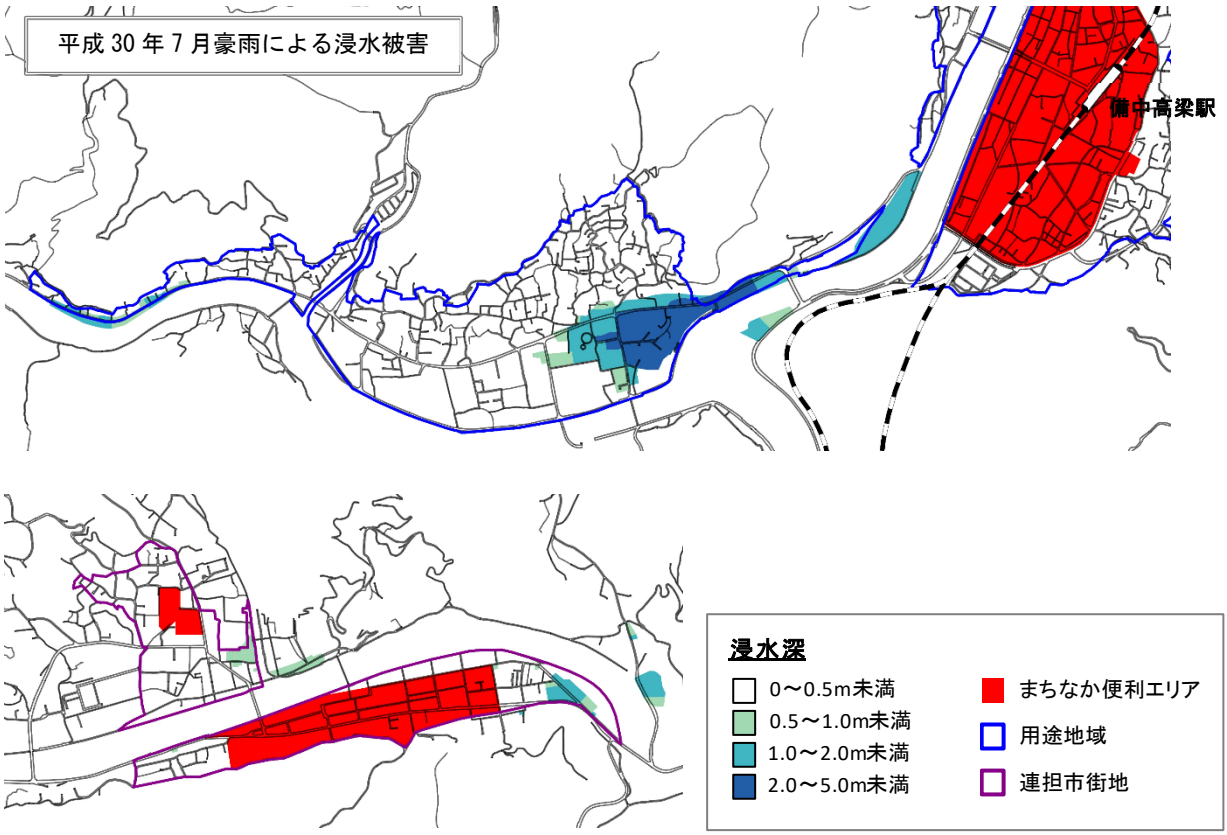


：土砂災害特別警戒区域

資料：国交省「土砂災害防止法の概要」を加工

●近年の豪雨災害による浸水被害について

・平成 30 年 7 月豪雨災害では、本市においても市民生活や経済活動に甚大な影響を及ぼす被害が発生しました。また、今後も同規模の豪雨が発生するおそれがあります。
・そのため、浸水被害が発生した以下の区域については、排水機の整備や河川堤防の整備といった治水対策による安全性の向上に取り組んでいます。このことから、これらの区域についてはまちなか居住エリアに含めることとします。



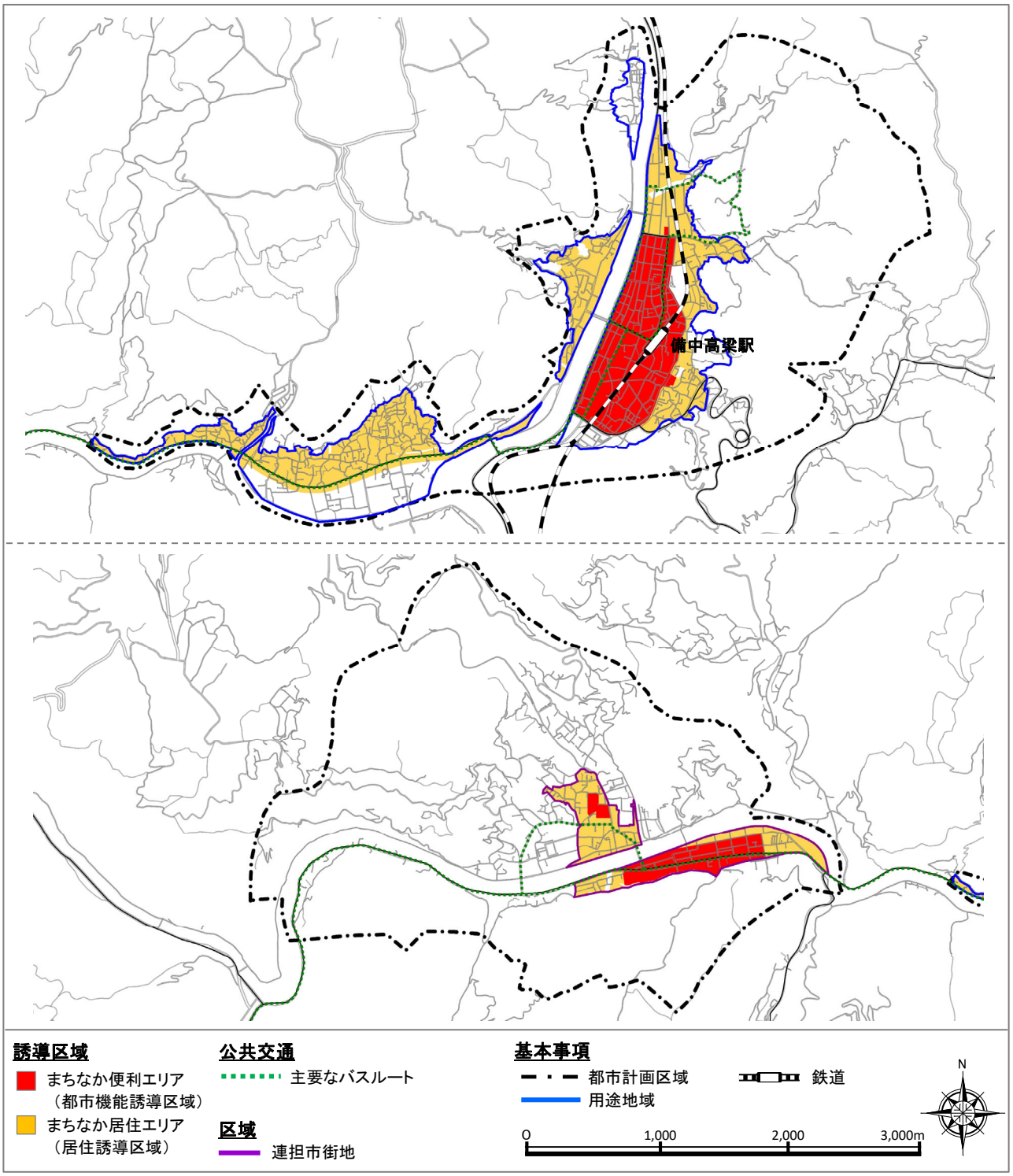
資料：国交省「国土数値情報」、高梁市「平成 30 年 7 月豪雨災害高梁市浸水エリアマップ」より作成

（４）まちなか居住エリアの設定

「まちなか居住エリアに定めるべき区域」より「まちなか居住エリアに含まない区域」を除いた以下の区域を、まちなか居住エリアとして設定します。

※都市計画区域面積以外はGISによる計測値

	平成27年(2015年)人口	令和22年(2040年)人口	面積
都市計画区域	15,600人	11,647人	2,100.00ha
用途地域・連担市街地	12,643人	9,490人	428.07ha
まちなか居住エリア	10,808人	7,866人	340.40ha



※まちなか便利エリアに該当する箇所は、まちなか居住エリアにも含まれる

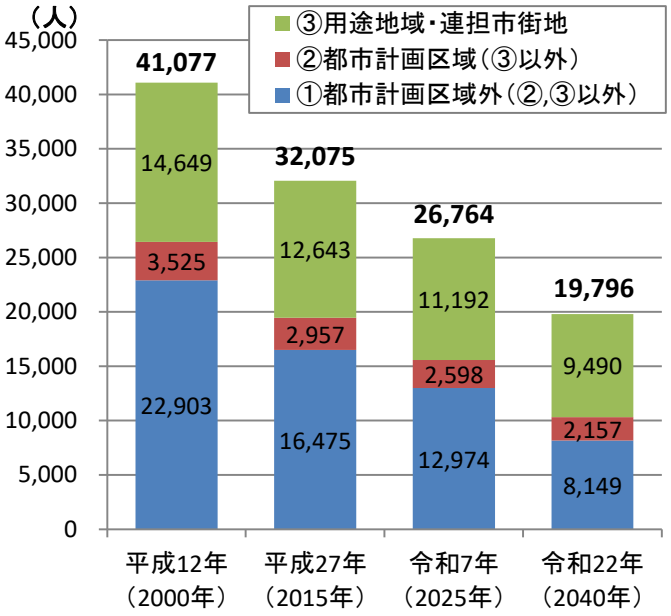
資料：国交省「国土数値情報」、国土地理院「基盤地図情報」より作成

（５）まちなか居住エリアの検証

■検証の考え方

まちなか居住エリアについては、将来の人口予測をもとに、本エリアの目標となる人口密度から面積を算出します。

具体的には、用途地域・成羽連担市街地の将来人口をまちなか居住エリアに集約した場合に、目標とする人口密度を達成できる面積を、まちなか居住エリアの最大面積とし、その範囲内に収めるものとします。



■検証

☞まちなか居住エリアの面積の算出方法
（「A．将来の用途地域・成羽連担市街地の人口」＋「B．用途地域・成羽連担市街地にて増加すべき人口」）÷「C．目標とする人口密度」

A．用途地域・成羽連担市街地の人口
- 令和 22 年(2040 年)の人口
  ⇒9,490 人

B．高梁市人口ビジョンに基づき用途地域・成羽連担市街地にて増加する人口
- 人口ビジョンにおける長期的な見通し「令和 27 年(2045 年)の総人口 20,925 人」（＝社人研推計と比べて 3,255 人増）のうち、用途地域・連担市街地にて増加する人口を、現状の構成より算出
  ⇒3,255 人 ×（12,643 人 ÷ 32,075 人）＝1,284 人

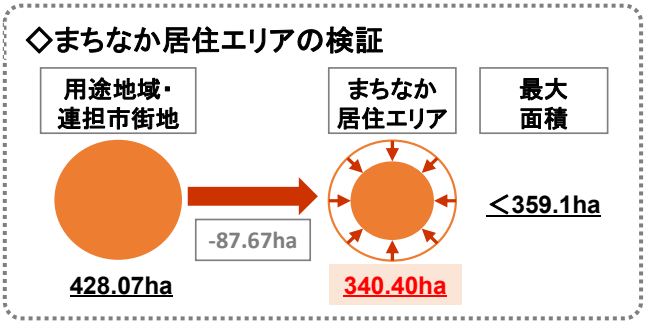
C．目標とする人口密度
- 平成 27 年(2015 年)の用途地域・連担市街地の人口密度が 29.6 人/ha、令和 22 年(2040 年)の推計人口密度が 22.2 人/ha となることから、まちなか居住エリアの人口密度の目標を以下に設定
  ⇒30 人/ha を維持

（A＋B）÷C．まちなか居住エリアの最大面積
- (9,490 人 ＋1,284 人) ÷ 30 人/ha ＝359.1ha

※人口のため、小数点以下は切り上げで算出

■検証結果

前項にて算出したまちなか居住エリアは、上記のまちなか居住エリアの最大面積の範囲内であることから、適正な面積であると判断できます。



※GIS による計測値

第６章　具体施策の検討

６－１．具体施策について

本市では、多極連携型・集約まちづくりの推進に向けて、以下の施策を進めていきます。これらの施策に取り組んでいく中で、事業者が国や市の補助制度を活用することもできます。

また、誘導区域内において、より効果的な具体施策を引き続き検討します。

■まちなか便利エリアに誘導するための施策

☞方向性１．中心市街地の活性化、機能強化に向けた都市機能の整備

・医療、福祉、教育等の日常生活に必要な機能の整備
・備中高梁駅周辺の景観まちづくりの推進
・紺屋川沿い等の歴史的町並みの修理・修景整備
・商業施設・店舗等のリニューアルの促進や観光資源を活かした産業の推進　など

☞方向性２．公的不動産との連携による公共施設マネジメント

・遊休不動産の有効活用
・老朽化の進む公共施設の更新・再編　など

■まちなか居住エリアに誘導するための施策

☞方向性１．快適に暮らせる良好な居住空間の創造

・子育て世帯向け賃貸住宅の新築費用の補助
・空き家情報バンク、空き家再生助成金
・新婚子育て世帯住宅リフォーム・住宅取得への補助、新婚世帯への家賃補助　など

☞方向性２．アクセシビリティの維持・充実

・路線バスの運行補助や市街地循環線の充実
・生活福祉バスや乗合タクシーの運行の支援　など

☞方向性３．安全・安心なまちづくりのための地域コミュニティの形成

・地域の自主活動の支援
・防災情報伝達手段の拡充及び多様化
・自主防災組織の結成促進及び活動支援
・老朽化した空き家の撤去　など

■地域拠点に関する施策

☞方向性１．地域コミュニティの維持・確保

・買い物・通院などを基本にした公共交通の見直し　など

☞方向性２．地域住民の日常生活サービスの維持・充実

・過疎地域における在宅医療の普及や移動販売事業の促進　など

☞方向性３．地域産業の維持・活用

・新規就農者への支援や企業用地の造成　など

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

方向性1　中心市街地の活性化、機能強化に向けた都市機能の整備

医療、福祉、教育等の都市機能を計画的に中心市街地に誘導し、都市機能の強化を図ります。また、民間による企業等の誘致により中心市街地の活性化を図ります。

施策1　医療、福祉、教育等の都市機能の整備

○養護老人ホーム整備事業

長寿園･成羽川荘の老朽化やバリアフリー化等が課題になっている中で、安心して生活できる環境整備と施設運営の効率化等を図るため、これらを統合した養護老人ホームを整備しました。

○認定こども園整備事業

全ての子どもに質の高い幼児期の保育や教育の総合的な提供を行うため、就学前教育保育課程をすべての園で共通の指針として運用していくとともに、成羽地区と高梁市街地に認定こども園を建設するなど、幼保一体化を推進します。

○新図書館建設事業・複合施設整備推進事業

誰もが気軽に立ち寄り、本に親しむことができるように、備中高梁駅前に生涯学習の拠点施設である図書館を核とした複合施設を整備し、１階はバスターミナル、２階には駅の待合スペースや観光案内所などのコーナーを設置し、様々な人たちが学習や交流に活用できる環境を整備しました。

今後は、新図書館で子どもからお年寄りまでみんなで楽しめる、魅力あるイベントやワークショップを開催するなど、まちなか賑わい拠点としての機能の充実を図ります。

○学校施設整備事業

安心･安全な学校づくりのため、学校施設の耐震化や改修を計画的に実施するとともに、防犯対策等の施設整備を行います。

○駅周辺施設景観まちづくり事業

備中高梁駅から３方向に延びる通りの沿道について、市の玄関口であり、かつ歴史的な町並みにつなぐ重要な通りとして、城下町の風情を感じさせる町並み景観の形成を推進するため、沿道の建築物等の修景整備を行う者に対し、その費用の一部を補助します。

○歴史的町並み保存地区整備事業

城下町の面影を残す町家等の修理・修景整備への助成を行い、歴史的な町並みの連続性を向上させ、歴史的風致の維持及び向上を図ります。

施策2　民間活力による都市機能の誘導

○地域商業活性化支援事業

商業施設や店舗等の整備・リニューアルを促進させることにより、魅力ある商業環境を整備し、商業振興及び地域経済の活性化を促進します。

○観光振興推進事業

豊かな自然や歴史･文化に恵まれた本市を多くの人に見て、触れて、感じてもらうため、地域に眠る観光資源の掘り起こしと観光地としての魅力アップ、点在する観光資源のネットワーク化を図り、地域に活力と賑わいを創出します。

方向性2　公的不動産との連携による公共施設マネジメント

遊休・未利用地等の公的不動産を活用することにより、産業用地の確保及び都市機能の整備、施設の統廃合を含めた効率的な公共施設運営のためのマネジメントを実施し、中心市街地の活性化を図ります。

施策1　公的不動産の活用や公共施設の集約・再編

○新図書館建設事業（再掲）

誰もが気軽に立ち寄り、本に親しむことができるように、備中高梁駅前に生涯学習の拠点施設である図書館を核とした複合施設を整備しました。

○認定こども園整備事業（再掲）

全ての子どもに質の高い幼児期の保育や教育の総合的な提供を行うため、就学前教育保育課程をすべての園で共通の指針として運用していくとともに、成羽地区と高梁市街地に認定こども園を建設するなど、 幼保一体化を推進します。

○養護老人ホーム整備事業（再掲）

長寿園・成羽川荘の老朽化やバリアフリー化等が課題となっている中で、安心して生活できる環境整備と施設運営の効率化等を図るため、これらを統合した養護老人ホームを整備しました。

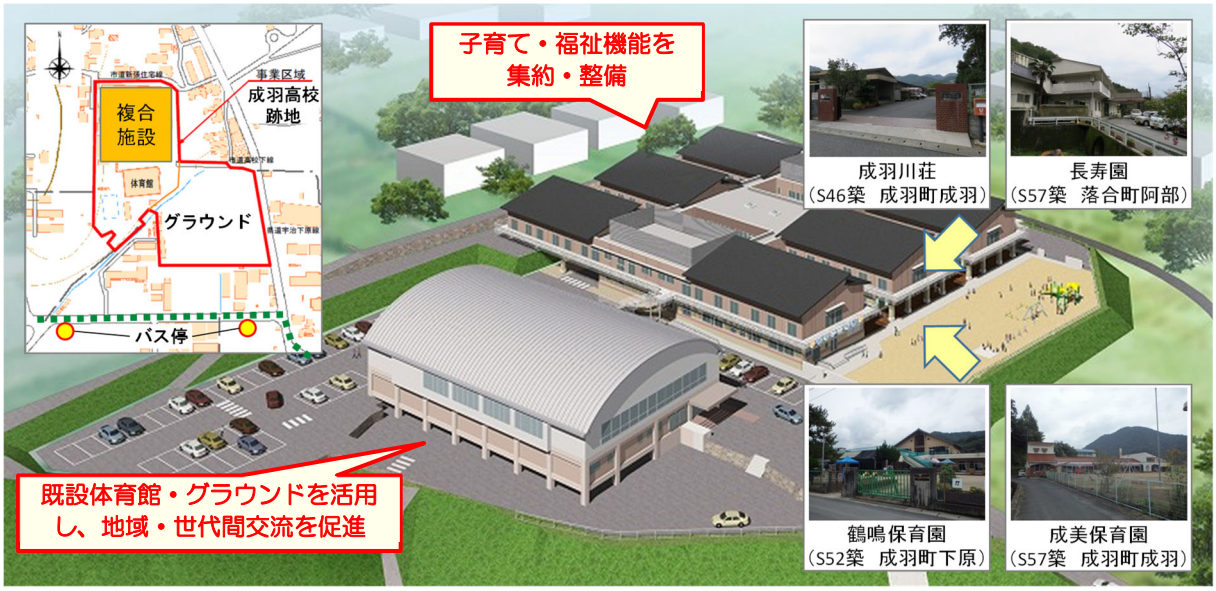
◇参考事例

●学校跡地を利用した公共施設の集約・複合化

・平成 18 年に閉校した成羽高校跡地について、平成 26 年に高梁市が県から用地を取得、子育て・福祉機能の集約により、成羽地区中心部の新たな地域交流拠点を整備しました。

背景・課題
・地域の人口減少と少子高齢化
・多様な子育てニーズへの対応
・施設の老朽化と公有地の活用

公共ストックを活用した、子育て・福祉・地域交流の融合による新たな世代間交流と生涯活躍の場の創出
・老朽化した福祉施設と保育園を集約
・高齢者と子ども達がふれあい、地域ぐるみの交流拡大が期待



◇参考事例

●産学官民連携による中心市街地の活性化＜生活機能を充実させた地域貢献型 SC の展開＞

・映画「県庁の星」のロケ地にもなった地元商業者で運営する SC（ショッピングセンター）「ポルカ天満屋ハピータウン〔協同組合ポルカ〕（以下、ポルカ）」を、人口減少や近隣商圏における大型商業施設の開業、施設の老朽化等を背景に、地域との連携によって「コミュニティ型 SC」としてリニューアル。
・施設内に地域交流を目的とした「市民交流センター（愛称名：ポルカわくわく広場）」や「こども教室（愛称名：ひだまり広場ポカポカ）」を設置。
・商品・サービスだけでなく、文化でも地域住民を支える店づくりを進めており、吉備国際大学による無料公開講座「まちなかゼミナール」や展覧会・高齢者向け交流会など、地域に役立つイベントを展開しています。

背景・課題
・まちなか人口の減少
・顧客の流出
・施設の老朽化

産学官民の連携により、老朽化した大型商業施設を市民の交流の場を含む複合施設としてリニューアルし、まちなかの賑わいを創出
・市民講座、子育て教室等の様々なイベントを随時開催
・多様な主体との協働により、地域発展を担うＳＣとして再構築

ポルカが目指す商業施設の新たな姿

【リニューアル計画】
①市民講座・インターンシップの開催
②高齢者交流会・講演会
③警察・消防・交通安全の講習会
④消費者講演会・相談会・展示会
⑤地元産品のショップ創設
⑥行政・法律・登記・税務・相続・健康等の相談
⑦市の各種相談コーナー・まちづくりイベント
⑧子育て教室・交流イベント

リニューアルしたポルカ①

市民交流センター（ポルカわくわく広場）

展覧会などの各種イベント

リニューアルしたポルカ②

こども教室（ひだまり広場ポカポカ）

吉備国際大学による公開講座

◇参考事例

●備中高梁駅を拠点とした中心市街地の機能充実と情報発信

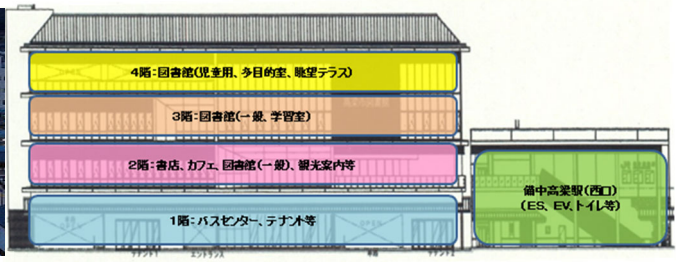
・高梁市街地にて、老朽化した図書館やバスセンター、観光案内所を集約した複合施設を、市の新しい顔としてバリアフリー化された備中高梁駅と併せて整備。

・移動図書館の充実や学校・地域図書室との連携を図り、市全域への情報発信を強化。

背景・課題
- 中心市街地の衰退
- 交流や憩いの場の不足
- 教育・文化機能の分散
- 複数の公共施設の老朽化

図書館を核としながら、交流・レクリエーションを含む生涯学習や観光・交通機能を有する複合施設として駅前に整備
- 民間の書店やカフェを併設し多様なイベントを開催、年中無休・開館時間延長など利用者の幅広いニーズに対応
- 交通結節点を活かして、市中心部から周辺地域までのあらゆる世代の人に使いやすく、ゆとりのある快適空間を提供

資料：高梁市都市ビジョン（街なか編）



複合施設（写真左）、備中高梁駅（写真右）　　断面図

４階 キッズスペース

２階 図書館、書店、カフェ

駅西口広場

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

方向性1　快適に暮らせる良好な居住空間の創造

医療や教育、商業等の各種サービスやコミュニティが維持していけるよう、世帯向け住宅宅地や賃貸住宅の確保、空き家の有効活用などにより、利便性の高い魅力ある居住環境を確保します。

施策1　市内外からの受け入れ環境の充実

○宅地造成・分譲事業

若者、子育て世帯、ＵＩＪターン者等の定住を促進するため、良好な公的賃貸住宅や分譲宅地の供給を促進するとともに、住宅の取得や居住等の支援を行います。

○人材確保Ｕ・Ｉターン支援事業

保育士・看護師・介護福祉士等が市内へ転居し就職した場合の移住にかかる費用の一部を助成することで、Ｕ・Ｉターンの促進による人材確保を図ります。

施策2　空き家の活用による居住誘導促進

○空き家情報バンク制度

売買・賃貸を希望する空き家の情報をバンク登録し、空き家の有効活用を通じて、移住及び定住の促進による地域の活性化を図ります。

○空き家再生助成事業

空き家情報バンク制度への登録を促進し、市内に所在する空き家の利活用を通じて、移住及び定住の推進を図るため、空き家の家財整理及び改修に要する経費の一部を助成します。

施策3　若者定住促進のための住宅施策

○住宅取得助成事業

次世代を担う若者の定住促進を図るため、市内において住宅を取得する者に対し、新築工事、用地取得、住宅購入等の経費の一部を助成します。

○新婚さんスタートアップ補助金

若者の結婚に伴う経済的負担を軽減し、定住促進を図るため、市内に居住する新婚世帯に対し、新居の家賃や引越し費用等の新生活のスタートに係る費用の一部を助成します。

○子育て世帯向け賃貸住宅建設助成事業

若者に魅力的な住環境の整備と入居促進を図るため、子育て世代をターゲットとした民間賃貸住宅の建設に要する費用の一部を助成します。

○子育て世帯引越し助成事業

子育て世帯の市内への移住、定住を促進するため、県外から転入する子育て世帯の引越しに係る費用の一部を助成します。

○地域優良賃貸住宅整備事業

子育て世帯を対象とした賃貸住宅を建設し、子育て世帯向けに居住環境が良好な賃貸住宅を供給することにより、若者の定住促進と子育て支援を図ります。

○住宅リフォーム事業

新婚世帯・子育て世帯が実施する既存住宅のリフォーム工事に要する費用の一部を助成することにより、次世代を担う若者の定住促進を図ります。

方向性2　アクセシビリティの維持・充実

中心市街地のコンパクトシティ化に伴い、徒歩圏内での生活を目指す上で、歩道の整備等、高齢者等が安心して歩けるハード整備を行います。

また、都市拠点や地域拠点等の拠点間を結ぶ公共交通網の維持・拡大を図ります。

施策1　歩いて暮らせる市街地の形成

○便利で安全な道路ネットワークの確保

市街地へのアクセスや回遊性向上のため、都市計画道路や市道によるネットワークの確保及び歩道や待避所、休憩所等の整備により、便利で安全な道路空間の利活用を図ります。

○道路維持修繕事業

町内会等が実施する市道の草刈りや雑木の刈払い等の道路維持管理作業に対し、報奨金を交付することにより、安全で快適な通行の確保を図ります。

○生活道整備事業

地域の生活路としての役割を果たす私道の舗装・側溝整備等に要する経費を補助することにより、日常生活の利便性や生活環境の向上を図ります。

施策2　持続可能な公共交通

○地方バス路線維持支援事業

路線バス運行補助、生活福祉バス運行委託により、市街地循環線の充実等を図ります。

方向性3　安全・安心なまちづくりのための地域コミュニティの形成

居住誘導を図る上で、新たな地域コミュニティの形成を図ります。また、近年増加している大規模災害等に対応するため、災害に強いまちづくりへ向けた取り組みを行います。

施策1　地域コミュニティの再構築

○地域づくり推進事業

町内会長を通じて依頼している各種行政文書の配布、諸調査及び人的協力等、地域コミュニティにおける協働のまちづくりを推進するうえでの行政役務等に対して報償金を支給します。（行政協力報償金支給事業）

○地域振興基金運用事業

地域振興交付金を活用し、地域の特色ある活動や課題解決に向けた取り組み、また地域コミュニティ組織の維持・向上につながる自主的な活動を支援します。

○地域集会所整備事業

コミュニティ組織の基盤となる町内会等の活動拠点として機能する集会所整備に対して助成を行い、地域住民の連帯意識の向上と自主活動の促進を図ります。

施策2　災害に強いまちづくりへの取組み

○防災ラジオ整備事業

緊急情報等の防災情報伝達手段の多様化のため、ポケベル周波数帯を利用した防災ラジオを希望された世帯に無償で貸与します。

○自主防災組織活動促進事業

自主防災組織の結成とその活動を促進し、市民の防災意識の高揚と地域の防災力向上を図ります。

○老朽危険空き家除去事業

近隣民家や道路に被害を与えるおそれがある老朽化した危険な空き家の除却工事費の一部を助成することにより、暮らしの安全・安心の確保や住環境の向上を図ります。

◇参考事例

●大学と連携したまちづくりの取り組み

・本市は、吉備国際大学と協働で、「魅力ある大学づくりと地（知）の拠点整備事業」を実施しています。大学生によって、地域教育・社会貢献・研究開発が行われており、地域の住民を巻き込んだ活動が展開されています。
・こうした大学との連携を一層促進し、活気や魅力に満ちたまちづくりを展開していきます。

●市民の生活を支える持続可能な公共交通の取り組み

・第 2 次高梁市地域公共交通網形成計画では、「まちづくりと連携した持続可能な公共交通」、「まちの魅力を高め、人々の交流を促す公共交通」、「協働による公共交通の維持・発展」の 3 つの基本方針を定め、公共交通の再編に取り組んでいます。
・また、平成 28 年度に策定した「高梁市地域公共交通再編実施計画」に基づき、交通空白地域の解消に順次取り組んでいきます。

６－４．地域拠点に関する施策

方向性1　地域コミュニティの維持･確保

地域住民の移動手段、集落機能の維持・向上を図ります。

施策1　協働による公共交通の維持･発展

○地方バス路線維持支援事業

路線バスの運行補助、生活福祉バスの運転運行委託（成羽・川上・川面・巨瀬・中井各地区計 16 路線）を促進します。

○交通体系再編事業

地域公共交通再編事業の業務支援委託、乗合タクシーの運行委託・補助（備中・川上・玉川・松原地区）を促進します。

○遠距離通学事業

小・中学生の遠距離通学に対し、スクールバスの運行委託やバス代の補助を行い、遠距離通学生徒の通学手段の確保や保護者負担の軽減を図ります。

○まちづくりと連携した持続可能な公共交通

買い物・通院など日常生活圏を基本に公共交通網を見直すとともに、需要に応じた公共交通を基本に交通空白地域の移動手段を確保します。

○まちの魅力を高め、人々の交流を促す公共交通

通院後の買い物、観光など中心市街地での移動性の向上の視点から交通再編を推進します。

○協働による公共交通の維持･発展

乗降調査・利用者アンケート等により、利用状況・利用者ニーズ・満足度等を把握し、再編効果を検証するとともに、利用動向を把握し、適宜見直しを図ります。

施策2　集落機能の維持･向上

○集落機能の維持に向けた支援

過疎と高齢化が進行する集落の集落機能を補完･支援していくため、近隣集落との連携や広域なコミュニティで支え合い助け合う体制整備を推進するとともに、集落維持の観点から、地域内の空き家や農地を活用した地域ぐるみによる移住受入支援の取組を支援します。

○地域拠点の機能維持・確保

有漢地域・川上地域・備中地域の中心部を地域拠点と位置づけ、地域拠点において地域の日常生活に必要な機能の維持･確保を図るとともに、集落の著しい過疎化により孤立した世帯に対しては、より安心な暮らしを確保する観点から、地域拠点等への住み替え支援について検討していきます。

方向性2　地域住民の日常生活サービスの維持･充実

住みなれた地域で快適で安心に自分らしい生活ができるよう日常生活の利便性の持続・向上を図ります。

施策1　日常生活サービス機能の充実

○地域医療推進事業

人口減少と高齢化の急速な進行とともに中山間地域特有の交通アクセスの悪さや医療人材の不足、高齢化等の課題を抱える中、多様化する医療需要に対応するため高梁市医療計画を策定し、持続可能な地域医療体制を構築します。

○在宅医療介護連携推進事業

病気や介護が必要な状態を抱えながらも、住み慣れた自宅で安心して暮らし続けたいと望む在宅患者を支えるため、医師会をはじめ医療機関、介護事業及び地域包括支援センター等と連携しながら、在宅医療連携支援体制を推進します。

○診療所の運営

診療所のあり方の検討を進めるとともに、老朽化した施設の管理や医師の確保等の課題に対し、総合的な観点のもと適正な配置と運営を図りながら、居住地域以外による医療アクセスの格差の解消に努めます。

○高齢者在宅生活支援事業

住宅を要介護者の居住に適するよう改造するための費用の一部を補助することにより、要介護者の日常生活を容易で快適なものにし、自立を促すとともに、介護者の負担を軽減します。

○地域商業活性化支援事業【移動販売事業】

買い物が困難な集落に対する生活物資の移動販売を支援します。

方向性3　地域産業の維持･活用

地域における雇用の受入れ先を確保し、地域で住み続けることができるよう支援を図ります。

施策1　地域住民の雇用、活躍の場

○企業用地造成事業

工業団地を造成し、企業誘致の推進を図るとともに、雇用の場の創出を促進します。

○地域商業活性化支援事業【新規開業等支援事業】

新たに事業活動を行う者、又は新規分野での事業活動を行う者に対して、店舗等の改修や設備及び備品の購入費の補助を行い、起業・新規分野参入時における初期投資等の負担を軽減します。

○就農奨励金

新たに農業に従事し、専業として将来にわたり農業経営を継続していくと認められた場合、就農奨励金を支給します。

○新規就農者向け農業スクール

トマト・ピオーネ・モモの栽培技術習得のための通年での講習会を開催し、地域の奨励品目の栽培振興と定住促進を図ります。

◇参考事例

●集落機能の維持・強化の取り組み

・人口減少や少子高齢化による小学校存続の危機や地域活力の低下、担い手不足が深刻化する宇治地域では、平成元年頃から都市との交流や移住者の受け入れなどのまちづくり活動を積極的に進めてきました。
・こうした次世代に地域をつなぐための住民総働のまちづくりが評価され、平成 28 年度全国過疎地域自立活性化優良事例表彰において、「総務大臣賞」を受賞しました。

農村体験（都市部の中学生の民泊受入れ）

◎宇治地域の主な取り組み

・NPO 法人や地域おこし協力隊、行政との協働による持続的な運営体制の構築
・高齢者等の居場所づくりのために開催する「宇治カフェ」で、介護予防や日常生活をサポート
・都市部から中学・高校生等の農業・農村体験を受け入れる「都市との交流活動」を積極的・継続的に実施
・移住者受け入れサポート体制を整備し、農業研修生等の移住希望者を支援
・住民全員へのアンケートにより、住民意識を把握し、事業の評価や見直しを行いながら、今後のまちづくり方針を決定

宇治カフェの開催

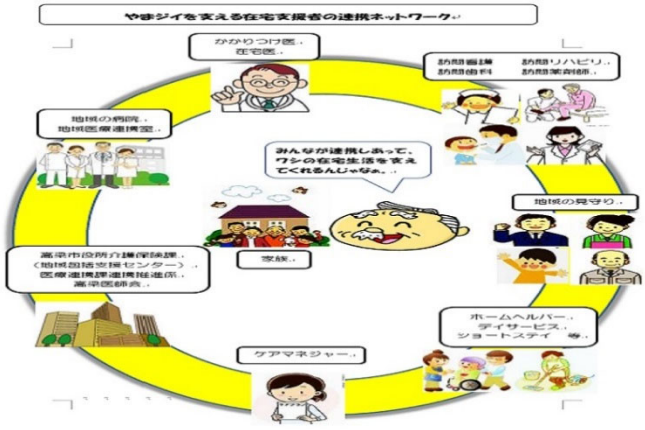
移住者の引越し手伝い

宇治の明日を考える会

総務大臣表彰

●地域医療連携への取り組み

・地域包括ケアシステムの構築を目指し、患者、医師、関係スタッフが情報を共有してよりよい医療介護を提供するための情報共有システム「やまぼうし」を導入し活用を推進しています。
・川上地域では、川上診療所を中心に訪問診療、訪問看護を先駆的に取り組まれ、希望する市民が自宅で誇りを持って暮らせる在宅医療を目指し、全国的にも先進地として認識されています。
・地域医療を推進する関係職種が顔の見える関係を構築し、連携推進を図るため、在宅医療・介護連携推進協議会が多職種連携研修会を開催し、多職種間の連携が深まっています。



地域医療ネットワークにＩＣＴを活用

川上医療センター

研修会の開催

第７章　目標値及び施策の達成状況に関する評価

７－１．目標値の設定

（１）まちなか居住エリア（居住誘導区域）の目標

■現状及び将来予測（社人研「日本の地域別将来推計人口（平成 30 年推計）」より作成）

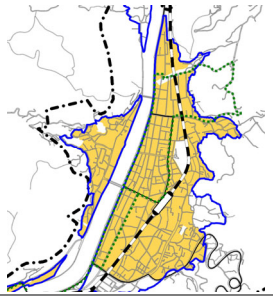
まちなか居住エリア全体においては、該当区域 340.40ha にて、平成 27 年(2015 年)時点では、該当区域に人口が 10,808 人含まれ、人口密度は 31.75 人/ha です。しかし、令和 22 年(2040 年)時点には、人口が 7,866 人、人口密度は 23.11 人/ha となります。

また、地域ごとで以下の人口密度となっています。

誘導区域
- まちなか居住エリア（居住誘導区域）

区域
- 用途地域
- 連担市街地

公共交通
- 主要なバスルート

【高梁地区】	高梁市街地	◇目指す方向性 歩いて暮らせる城下町の情緒が漂うまちづくり ◇面積 181.49 ha ◇人口、人口密度（平成 27 年(2015 年)） 6,815 人、37.55 人/ha	
	落合市街地	◇目指す方向性 活力ある産業と暮らしが融合するまちづくり ◇面積 85.02 ha ◇人口、人口密度（平成 27 年(2015 年)） 2,112 人、24.84 人/ha	
【成羽地区】		◇目指す方向性 陣屋町の風格を活かした市西部の拠点となるまちづくり ◇面積 73.89 ha ◇人口、人口密度（平成 27 年(2015 年)） 1,881 人、25.45 人/ha	

※GIS による計測値　　資料：各図とも国交省「国土数値情報」、国土地理院「基盤地図情報」より作成

■目標

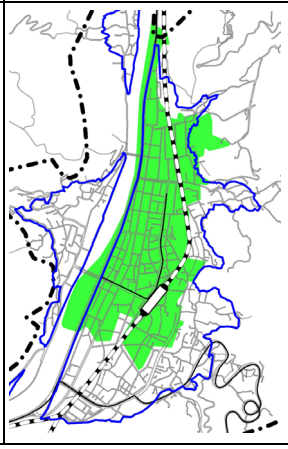
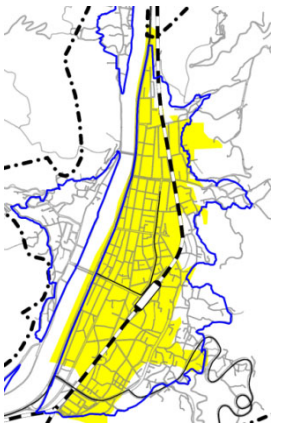
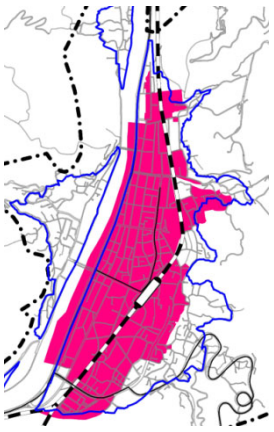
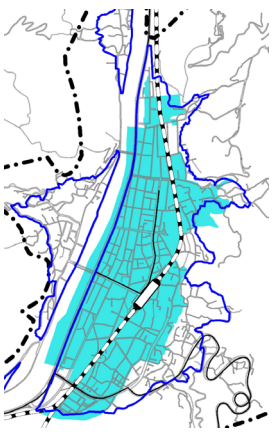
地域ごとの人口密度の維持を前提に、まちなか居住エリアについて以下の目標を掲げます。

【まちなか居住エリアの目標】
まちなか居住エリア全体では、30 人/ha の人口密度を維持します。

（２）DID 地区の目標

■現状及び将来予測（社人研「日本の地域別将来推計人口（平成 30 年推計）」より作成）

DID 地区においては、該当区域 148.3ha にて、平成 27 年(2015 年)時点では、該当区域に人口が 6,060 人含まれ、人口密度は 40.9 人/ha です。しかし、令和 22 年(2040 年)には、人口が 3,714 人、人口密度は 25.0 人/ha となります。

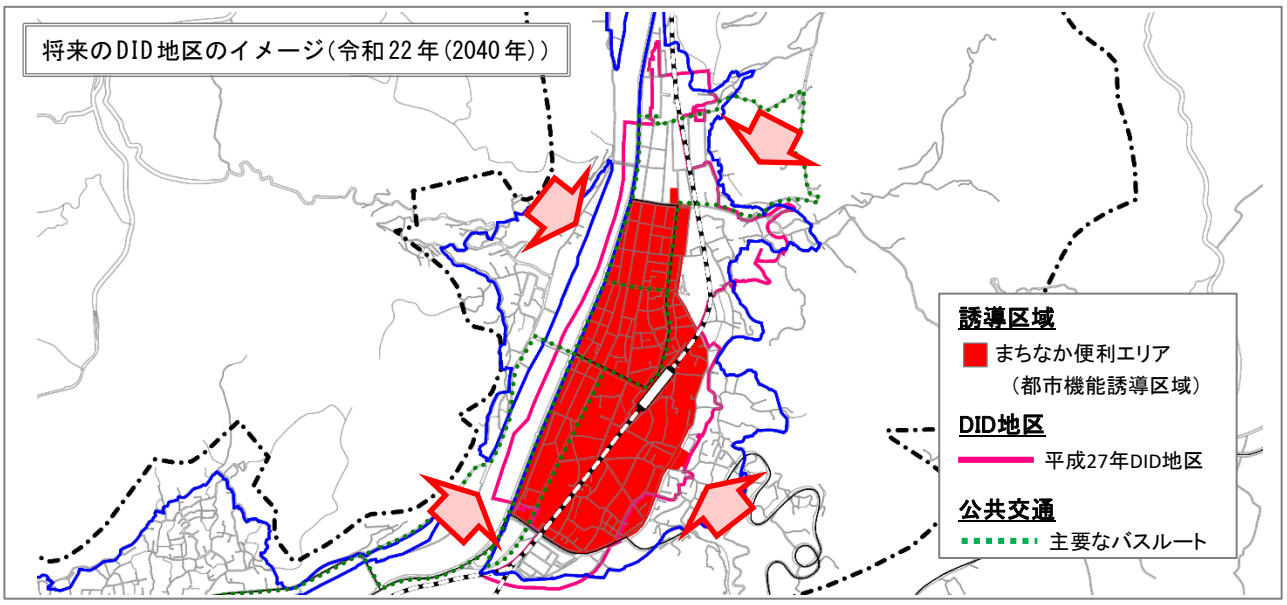
	昭和 45 年(1970 年)	平成 2 年(1990 年)	平成 22 年(2010 年)	平成 27 年(2015 年)
人口	8,129 人	7,445 人	6,427 人	6,060 人
面積	116.4 ha	150.0 ha	143.0 ha	148.3 ha
人口密度	69.8 人/ha	49.6 人/ha	44.9 人/ha	40.9 人/ha
範囲				

※面積・人口密度は、国交省「国土数値情報」より GIS を用いて算出。令和 22 年(2040 年)人口は、社人研「日本の地域別将来推計人口（平成 30 年推計）」より作成したメッシュ人口を用いて、平成 27 年(2015 年)DID と同じ圏域にて算出。

■目標

本市は、DID 地区は人口誘導において特に重要な区域と考えており、DID 地区について以下の目標を掲げます。ただし、面積はまちなか便利エリアを核に変動があるものとします。

【DID 地区の目標】
DID 地区人口を５,０００人以上で維持します。

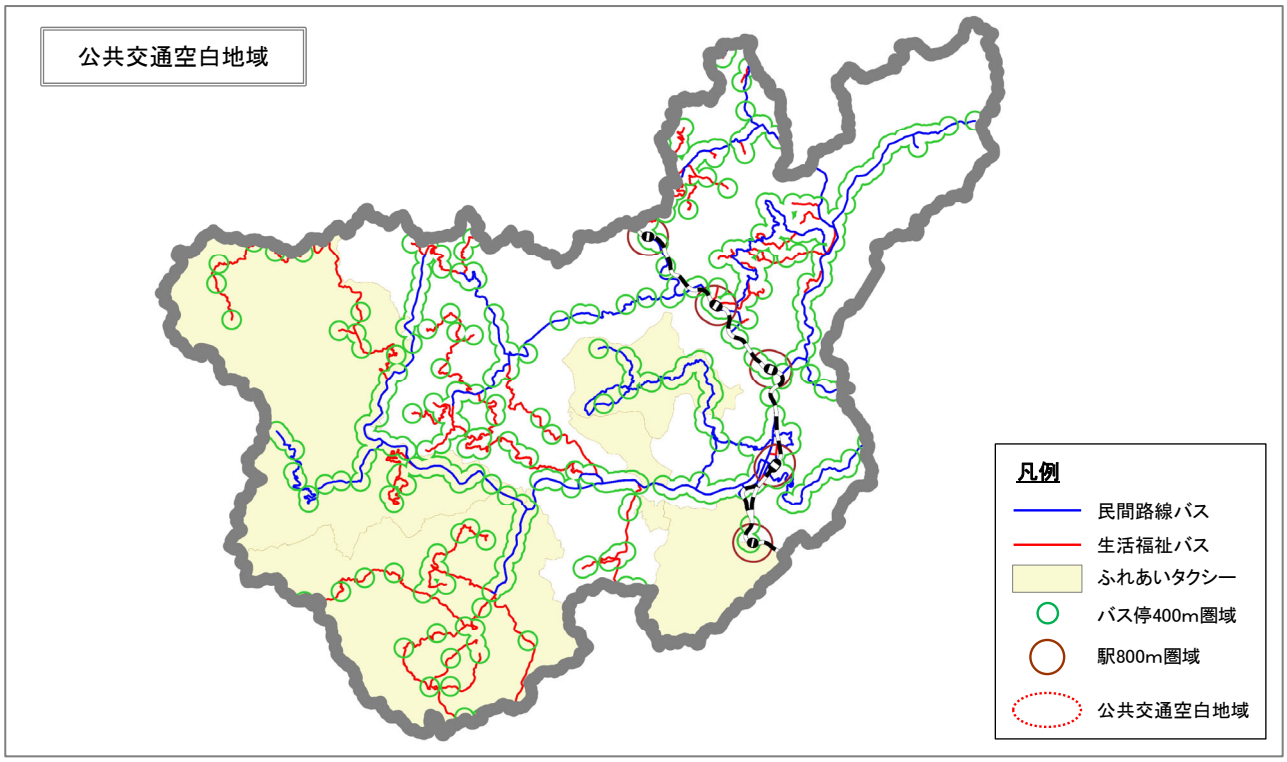


資料：各図表とも総務省「国勢調査」、国交省「国土数値情報」、国土地理院「基盤地図情報」より作成

（３）公共交通空白地域の目標

■現状

「第２次高梁市地域公共交通網形成計画」において、市内の 17%の地域がバス停から 400m 以上離れた公共交通空白地域となっていることが示されています。



※本計画では、国交省「都市構造の評価に関するハンドブック」に基づいて公共交通利用圏を半径 300mとして分析しているが、目標では高梁市「第２次地域公共交通網形成計画」の半径 400mを採用する

資料：第２次高梁市地域公共交通網形成計画より作成

■目標

「第１次高梁市地域公共交通網形成計画」の目標を参考に、公共交通空白地域について以下の目標を掲げます。

【公共交通空白地域の目標】
公共交通空白地域の居住人口割合を 10%以下にします（現在値 17%）。

（４）目標のまとめ

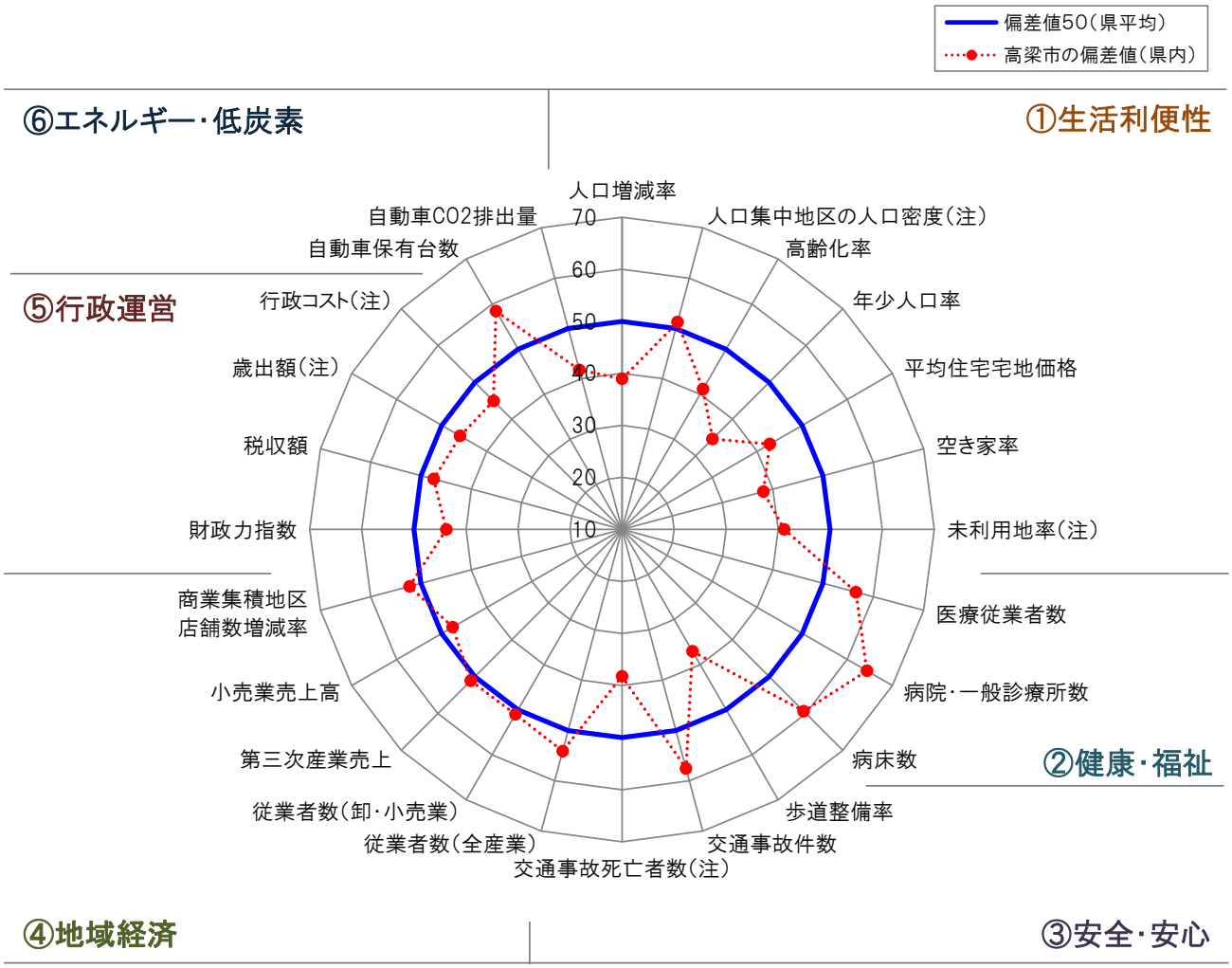
評価指標	現在値	将来推計値（令和 22 年（2040 年））	目標値（令和 22 年（2040 年））
まちなか居住エリア（居住誘導区域）の人口密度	31.75 人/ha（H27（2015 年））	23.11 人/ha	30 人/ha 以上
DID 地区の人口	6,060 人（H27（2015 年））	3,714 人	5,000 人以上
公共交通空白地域の居住人口割合	17%（R1（2019 年））	－	10%以下

７－２．施策の達成状況の評価について

本計画にかかる施策の達成状況を評価する手法として、国交省「都市構造の評価に関するハンドブック」等を参考に指標を定め、これを定期的にモニタリングすることとします。本市では、①生活利便性、②健康・福祉、③安全・安心、④地域経済、⑤行政運営、⑥エネルギー・低炭素の６つの項目でモニタリングします。

現状では、②健康・福祉、⑥エネルギー・低炭素の項目は県内偏差値が比較的高くなっています。一方で、その他の４つの項目では、県内偏差値が平均または低くなっています。中でも、①生活利便性、③安全・安心は、特に低く、県内でも深刻な状況にあると言えます。

今後、コンパクトシティを推進する上で、概ね５年ごとにこれらの項目を分析し、施策の達成状況を評価するものとします。



（注）値が小さい方が望ましいと評価する（偏差値が高くなる）項目

※偏差値は、岡山県内市町村との比較で算出しており、県平均が 50 となる
※未利用地率は、データがある市町村を対象

項目	資料・年度	高梁市の値	単位	県内偏差値
①生活利便性				
人口増減率	総務省「国勢調査（平成 22～27 年）」	-8.26	%	38.9
人口集中地区の人口密度	総務省「国勢調査（平成 27 年）」	41	人／ha	51.2
高齢化率(注)	総務省「国勢調査（平成 27 年）」	38.6	%	41.1
年少人口率	総務省「国勢調査（平成 27 年）」	9.4	%	34.6
平均住宅宅地価格	国交省「土地総合情報システム（平成 27 年）」	9,438	円／m^2	42.8
空き家率(注)	総務省「住宅・土地統計調査（平成 25 年）」	15.6	%	38.1
未利用地率(注)	岡山県「都市計画基礎調査（平成 25 年）」	25.6	%	41.2
②健康・福祉				
医療従業者数	総務省「経済センサス-基礎調査（平成 26 年）」	33.0	人／市民 1,000 人当たり	56.5
病院・一般診療所数	厚生労働省「医療施設調査（平成 29 年）」	1.185	箇所／市民 1,000 人当たり	64.3
病床数	厚生労働省「医療施設調査（平成 29 年）」	22.0	床／市民 1,000 人当たり	59.4
③安全・安心				
歩道整備率	国交省「道路交通センサス（平成 27 年）」	19.5	%	37.1
交通事故件数(注)	岡山県「統計年報（平成 28 年）」	1.93	件／市民 1,000 人当たり	57.6
交通事故死亡者数(注)	岡山県「統計年報（平成 28 年）」	0.094	人／市民 1,000 人当たり	38.2
④地域経済				
従業者数（全産業）	総務省「経済センサス-活動調査（平成 28 年）」	324.5	人／市民 1,000 人当たり	54.1
従業者数（卸・小売業）	総務省「経済センサス-活動調査（平成 28 年）」	58.7	人／市民 1,000 人当たり	51.0
第三次産業売上	総務省「経済センサス-活動調査（平成 28 年）」	11,425	千円／従業者 1 人当たり	51.1
小売業売上高	総務省「経済センサス-活動調査（平成 28 年）」	721	千円／商業面積 1m^2	47.6
商業集積地区店舗数増減率	経済産業省「商業統計（平成 16～26 年）」	-42.7	%	52.3
⑤行政運営				
財政力指数	総務省「統計でみる市区町村のすがた 2018」	0.31		43.8
税収額	総務省「統計でみる市区町村のすがた 2018」	119	千円／市民 1,000 人当たり	47.5
歳出額(注)	総務省「統計でみる市区町村のすがた 2018」	792	千円／市民 1,000 人当たり	45.9
行政コスト(注)	総務省「平成 29 年度　統一的な基準による財務書類に関する情報」	726	千円／市民 1,000 人当たり	44.9
⑥エネルギー・低炭素				
自動車保有台数(注)	岡山県「統計年報（平成 28 年）」	389	台／市民 1,000 人当たり	58.4
自動車 CO2 排出量(注)	国交省「道路交通センサス（平成 27 年）」	1,576	kg／市民 1 人当たり	41.8

（注）値が小さい方が望ましいと評価する（偏差値が高くなる）項目

第８章　用語集

８－１．立地適正化計画に関連する用語一覧

あ 行

ICT　アイシーティー

情報処理や通信に関する技術等の総称。地域社会においても、少子高齢化・医師不足・協働教育の実現・地域経済の活性化等、様々な課題に対応するために活用することが期待されている。

アクセシビリティ

目的地への到達のしやすさを「アクセシビリティ」と呼ぶ。本計画では特に、自家用車を利用しなくても移動しやすく暮らしやすい、公共交通の利便性等を指す。

インセンティブ

都市機能や居住を誘導するために講じられる優遇措置。誘導区域内において施設を整備する際に受けられる国・自治体からの補助や金融支援、税制上の優遇措置等がある。

NPO 法人　エヌピーオーほうじん

特定非営利活動法人とも言う。不特定かつ多数のものの利益に寄与することを目的とし、保健・医療・社会教育・まちづくりの推進等、様々な社会貢献活動を行う団体。

か 行

既存ストック　きぞんストック

市街地において、これまでに整備された道路・公園・下水道等のインフラ施設、または学校・病院・住宅・商業施設・工業施設等の建築物等。

急傾斜地崩壊危険区域　きゅうけいしゃちほうかいきけんくいき

崩壊する恐れのある急傾斜地（傾斜度が 30 度以上の土地）で、崩壊により相当数の居住者その他の者に危害が生ずる恐れのある地域およびこれに隣接する地域。

緊急輸送道路　きんきゅうゆそうどうろ

地震発生時の救急活動や緊急輸送を実施するために必要として指定された道路。高速道路・国道等の幹線道路や、これらと防災拠点を結ぶ道路があり、ネットワークとして機能する。

工業地域　こうぎょうちいき

用途地域のうち、主として工業の利便を増進するため定める地域。

高齢化率　こうれいかりつ

65 歳以上の高齢者人口（老年人口）が総人口に占める割合。

コンパクトシティ

都市の中心部に様々な都市機能を集約し、都市を密な構造とする政策・考え方。「集約型都市構造」とも言う。高齢化や人口減少が進む中で、持続可能な都市を目指す試み。

さ 行

砂防三法　さぼうさんぽう

「砂防法」「地すべり等防止法」「急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律」の土砂災害に関する3つの法律の総称。それぞれ、砂防指定地、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域を指定する。

GIS　ジーアイエス

地理情報システムの略称。土地に関する様々な情報をコンピュータ上で管理し、地図として作図・表示する等の機能がある。

地すべり防止区域　じすべりぼうしくいき

地すべりのおそれが極めて大きい地域及びこれらに隣接する地域のうち、地すべりを助長・誘発する一定の行為を制限された区域。

自然公園特別地域　しぜんこうえんとくべつちいき

国や県が指定する自然公園の優れた風景を保護するため定められる区域のうち、特に規制が強く、工作物の設置や木の伐採等が制限されている地域。

社会資本整備総合交付金　しゃかいしほんせいびそうごうこうふきん

道路・河川・住宅・まちづくり等、自治体が行う社会資本の整備事業に対して国から交付される補助金。生活環境の保全、都市環境の改善等を目的とする。

社人研推計準拠　しゃじんけんすいけいじゅんきょ

将来人口の推計を、社人研（国立社会保障・人口問題研究所）による算出方法に準拠して算出したもの。自然増減の傾向を維持する、社会増減の移動率を縮小する等の仮定に基づく。

集積／集約　しゅうせき／しゅうやく

本計画では、既に集まっている状態を「集積」、今後集めることを「集約」と定義している。

準工業地域　じゅんこうぎょうちいき

用途地域のうち、主として環境の悪化をもたらす恐れのない工業の利便を増進するため定める地域。工業地域に比べると工業の占める割合は低い。

浸水想定区域　しんすいそうていくいき

降雨により河川が氾濫した場合に浸水が想定される区域。

生活福祉バス　せいかつふくしバス

廃止や減便となった民間路線バスの代わりに、自治体が運営するバス。一般的には「コミュニティバス」と呼ばれる。

た行

多極連携型コンパクトシティ　たきょくれんけいがたコンパクトシティ

コンパクトシティの形態のうち、合併前の旧町村の中心部等を地域拠点とし、各地域拠点と市の中核拠点とを公共交通等のネットワークで結ぶまちの形。

地域医療連携／地域包括ケアシステム　ちいきいりょうれんけい／ちいきほうかつケアシステム

地域の医療機関が、他の医療機関等と円滑な連携を図ることによって、受診者がそれぞれの地域で適切な医療を受けることが出来るようにするシステムを地域医療連携と言う。さらに、住まい・医療・介護・予防・生活支援等が一体的に提供され、高齢者が住み慣れた地域で暮らし続けることが出来るよう介護サービスなどをはじめとした多様な支援を継続的かつ包括的に支援するシステムを地域包括ケアシステムと言う。

地域おこし協力隊　ちいきおこしきょうりょくたい

都市部から過疎地域等に住民票を移動し、一定期間居住しながら地域協力活動を行う取り組みやその従業者。隊員は、地域ブランドや地場産品の開発・販売・PRや農林水産業への従事等を行う。

地域コミュニティ　ちいきコミュニティ

地域住民が、生活している場所で消費・労働・教育・医療・祭り・スポーツ等に関わり合いながら、相互に交流が行われている地域社会、住民の集まり。

小さな拠点　ちいさなきょてん

小学校区など複数の集落が集まる地域において、商店・診療所などの生活サービスや地域活動を徒歩圏内に集めて拠点とし、各集落とコミュニティバスなどで結ぶ集落再生の取り組み。

地区計画　ちくけいかく

地域の特性に応じた地区レベルのまちづくりを計画する制度。地区の住民らによって、建築物の用途・形態等に関する規制を定めることができる。

中心市街地　ちゅうしんしがいち

商業施設等の都市機能が相当程度集まっており、経済活動や都市活動で市町村の中心としての役割を果たしている市街地。

超高齢社会　ちょうこうれいしゃかい

65 歳以上の高齢者人口（老年人口）が総人口の 21%以上を占める社会。

DID 地区　ディーアイディーちく

「人口集中地区」とも言う。人口密度が 4,000 人/km²以上の地区が互いに隣接し、それらの人口の合計が 5,000 人以上となる地区。本計画では、一部において 40 人/ha 以上で表示している。

都市計画運用指針　としけいかくうんようししん

自治体が都市計画制度を適切に活用できるよう、都市計画の原則や参考となる考え方、基準等を国が示したもの。本計画でも、誘導区域の設定等において参考としている。

都市計画区域　としけいかくくいき

市または町村の中心部を含み、一体的に整備・開発・保全する必要があるとして都道府県が指定した区域。本市では、都市計画区域が市域のごく一部に限られ、高梁地区と成羽地区が該当する。

都市計画審議会　としけいかくしんぎかい

都市計画の決定に必要な調査審議を行うため、学識経験者・議員・行政機関の代表・住民の代表等で構成される審議会。

都市計画法　としけいかくほう

都市の健全な発展と秩序ある整備を図るため、都市計画の内容と決定手続、都市計画制限、都市計画事業等に関する事項を定めた法律。

都市再生特別措置法　としさいせいとくべつそちほう

都市機能の高度化及び都市の居住環境の向上を図るため平成14年(2002年)に定められた法律。民間による都市開発や市街地の整備に関する事業への金融支援等を規定している。

都市施設　としししせつ

子育て・教育・医療・福祉・商業など、都市において必要となる公共的な施設。

土砂災害警戒区域／土砂災害特別警戒区域　どしゃさいがい（とくべつ）けいかいくいき

急傾斜地の崩壊等が発生した場合に住民等の生命または身体に危害が生ずる恐れがあると認められ、警戒避難体制を特に整備すべきとして指定された区域を「土砂災害警戒区域（イエローゾーン）」と呼ぶ。その中でも建物の損壊が生じ著しい危害が生ずる恐れがあると認められ、開発行為の制限や建築物の構造の規制をすべきとして指定された区域を「土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）」と呼ぶ。

届出制度　とどけでせいど

土地の区画形質の変更、建築物の建築などを行うに当たって、事前に届出を必要とする制度。本計画においては、まちなか便利エリア外・まちなか居住エリア外での開発等に適用される。

な行

認定こども園　にんていこどもえん

就学前の子どもを対象とした保育・教育施設のうち、一定の基準を満たすとして認定を受けたもので、保育所と幼稚園の機能や特長が一体化した施設。地域の子育て支援の役割も持つ。

農用地区域　のうようちくいき

農業振興地域における農地のうち、農業基盤の整備を進める区域として設定され、宅地転用や宅地転用目的の売却が禁止されている区域。

乗合タクシー　のりあいタクシー

バス路線の代わりに、より小型の車両で行われる公共交通。利用者の自宅から主要施設まで送迎するものもある。

は行

パブリックコメント

公的機関が計画を策定しようとするとき等に、インターネット等を活用して広く住民から意見・情報・改善案等を求める手続き。これらの意見を考慮しながら最終決定を行う。

フィーダー線　フィーダーせん

本線に対して、支線の役割を持つバス路線。本市の場合、市の中心部と各地域拠点を結ぶ幹線路線に対して、地域拠点から各集落までの間を繋ぐ路線を指す。

保安林　ほあんりん

水源のかん養、土砂の流出や崩壊の防備等のため指定され、立木の伐採、土石の採掘、開墾、その他の土地の形質を変更する行為が制限されている森林。

防災／減災　ぼうさい／げんさい

災害時に被害を出さないことを目指す総合的な取り組みを「防災」と呼ぶ。これに対し、被害の発生を想定した上で事前の計画的な対応を行うことによって、災害発生時の被害を最小限に軽減しようとする取り組みを「減災」と呼ぶ。

ボンネットバス

古くからある、フロント部にエンジンを設置した構造のバス。本市では吹屋地区の観光用に使われている。

ま行

まちなか居住エリア（居住誘導区域）　まちなかきょじゅうエリア（きょじゅうゆうどうくいき）

住宅を誘導すべき区域として本計画で定める区域。一般的には「居住誘導区域」と呼ばれる。一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されることを目的とする。

まちなか便利エリア（都市機能誘導区域）　まちなかべんりエリア（としきのうゆうどうくいき）

医療・福祉・教育文化・商業・行政など、都市機能を担う施設を誘導すべき区域として本計画で定める区域。一般的には「都市機能誘導区域」と呼ばれる。都市機能を集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る。

や 行

遊休地／未利用地　ゆうきゅうち／みりようち

どの用途にも使われていない土地を「遊休地」と呼ぶ。また、市街地内で更地や駐車場といった有効に活用されていない土地、使用目的の明確でない空地（くうち）等を「未利用地」と呼ぶ。

U ターン／J ターン／I ターン　ユーターン／ジェイターン／アイターン

生活スタイルや就職事情による、様々な人口移動の形。地方から都市部へ移住した者が、再び地方の生まれ故郷に戻ることを「U ターン」と呼び、生まれ故郷の近くの中規模な都市に戻ることを「J ターン」と呼ぶ。一方、出身地とは別の地方（特に都市部から地方）に移り住むことを「I ターン」と呼ぶ。

誘導施設　ゆうどうしせつ

居住者の福祉や利便性を増進する機能を持った施設のうち、特に誘導の必要性が高い施設として本計画で定める施設。本市では、まちなか便利エリア（都市機能誘導区域）内に誘導しようとする認定こども園・福祉施設・大型商業施設・観光交流施設・図書館・博物館が該当する。

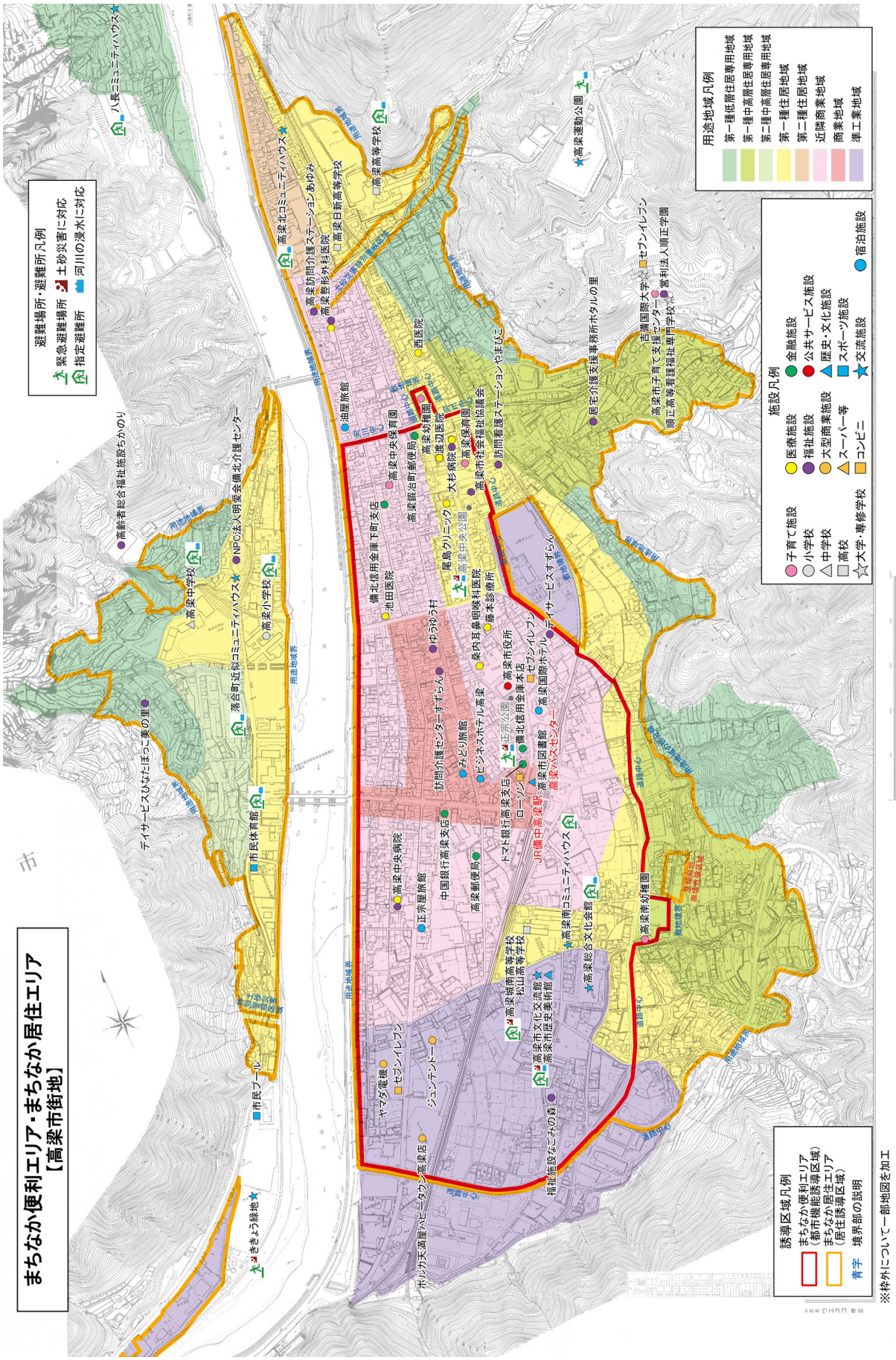
容積率　ようせきりつ

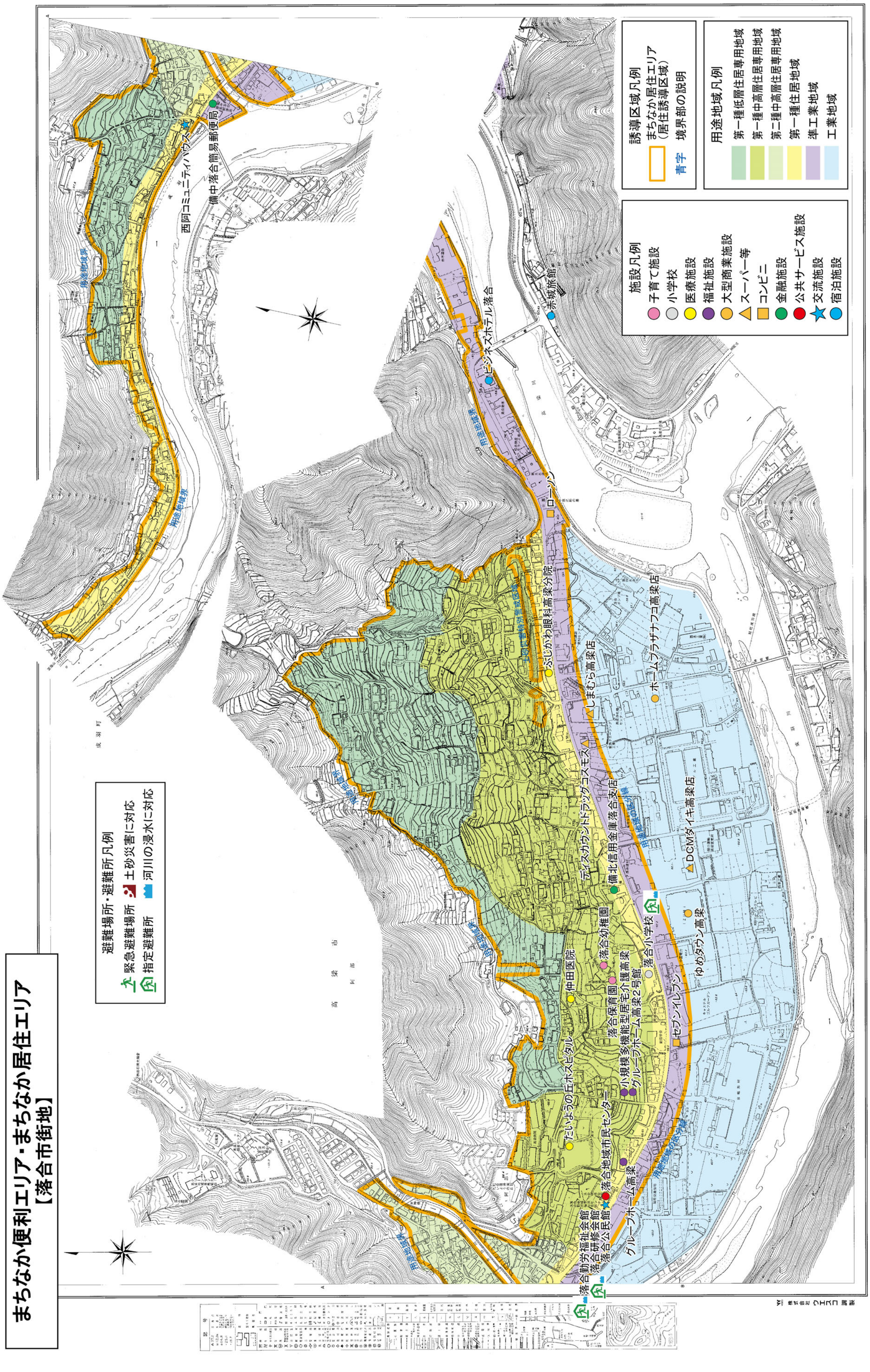
建築物の延べ面積（各階の床面積の合計）を土地の面積で割ったもの。原則的に、用途地域ごとに上限を定める。

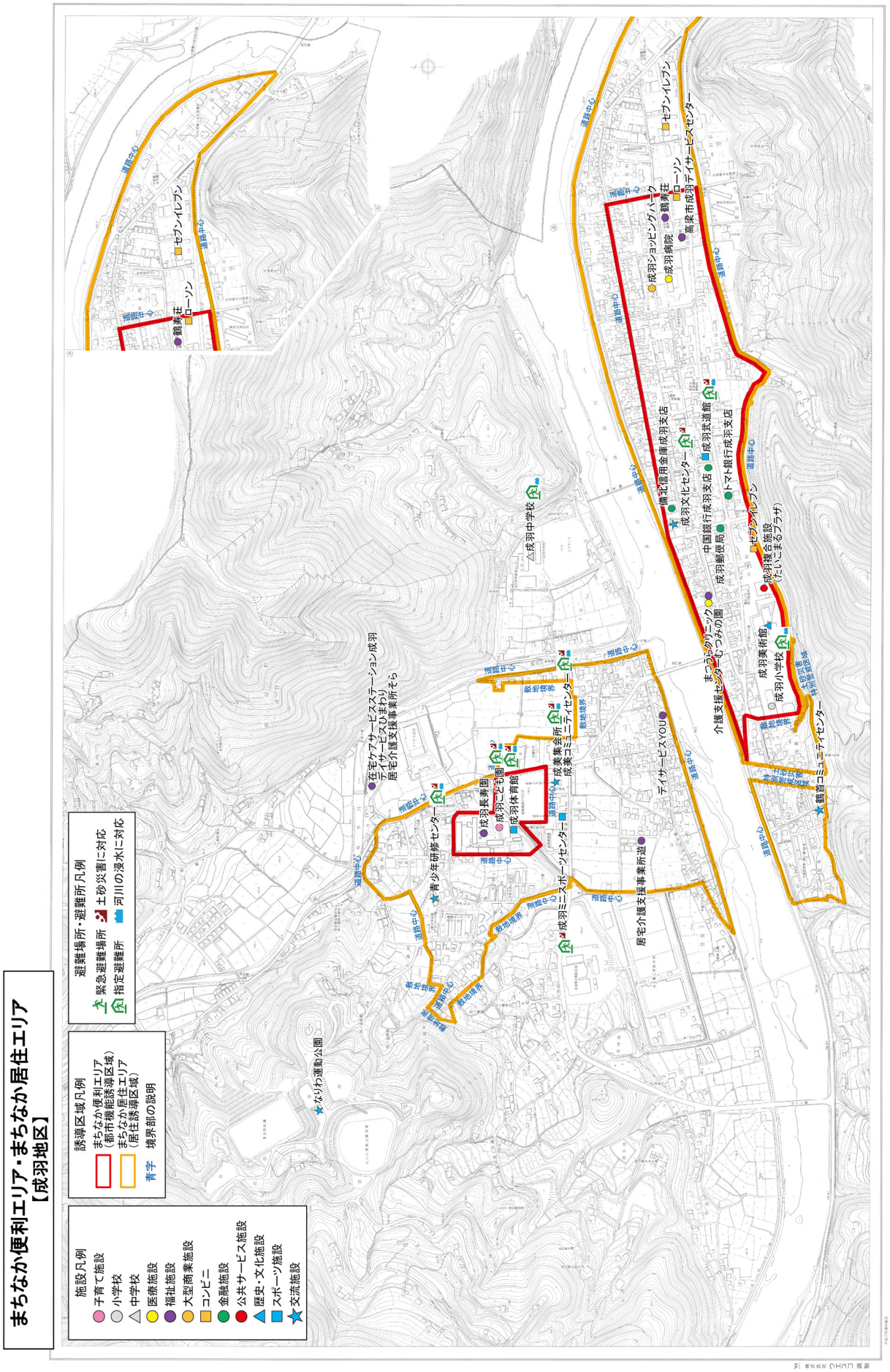
用途地域　ようとちいき

都市計画区域において、建築できる建築物の種類を定めた地域のこと。種類によって住居系・商業系・工業系の計 12 種類がある。

参考図　まちなか便利エリア・まちなか居住エリア




まちなか便利エリア・まちなか居住エリア
【落合市街地】
避難場所・避難所凡例
緊急避難場所
土砂災害に対応
指定避難所
河川の浸水に対応
誘導区域凡例
まちなか居住エリア
（居住誘導区域）
青字　境界部の説明
用途地域凡例
第一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
準工業地域
工業地域
施設凡例
子育て施設
小学校
医療施設
福祉施設
大型商業施設
スーパー等
コンビニ
金融施設
公共サービス施設
交流施設
宿泊施設
西阿コミュニティハウス
備中落合簡易郵便局
ビジネスホテル落合
赤城旅館
ローソン
ホームプラザナフコ高梁店
ふじかわ眼科高梁分院
しまむら高梁店
ディスカウントドラッグコスモス
DCMダイキ高梁店
備北信用金庫落合支店
落合小学校
落合幼稚園
ゆめタウン高梁
仲田医院
落合保育園
小規模多機能型居宅介護高梁
グループホーム高梁2号館
セブンイレブン
たいようの丘ホスピタル
落合地域市民センター
グループホーム高梁
落合勤労福祉会館
落合研修会館
落合公民館


まちなか便利エリア・まちなか居住エリア
【成羽地区】
施設凡例
子育て施設
小学校
中学校
医療施設
福祉施設
大型商業施設
コンビニ
金融施設
公共サービス施設
歴史・文化施設
スポーツ施設
交流施設
誘導区域凡例
まちなか便利エリア
（都市機能誘導区域）
まちなか居住エリア
（居住誘導区域）
青字　境界部の説明
避難場所・避難難所凡例
緊急避難場所
指定避難所
土砂災害に対応
河川の浸水に対応
なりわ運転公園
在宅ケアサービスステーション成羽
居宅介護支援事業所そら
青少年研修センター
成羽高校
成羽こども園
成羽体育館
成羽ミニスポーツセンター
成羽ミニコミュニティセンター
成羽中学校
デイサービスYOU
居宅介護支援事業所遊
まつうらクリニック
介護支援センターむつみの園
中国銀行成羽支店
成羽郵便局
成羽文化センター
備北信用金庫成羽支店
成羽武道館
トマト銀行成羽支店
セブンイレブン
成羽複合施設
（たいまるプラザ）
成羽美術館
成羽小学校
鶴首コミュニティセンター
成羽ショッピングパーク
成羽病院
鶴寿荘
高梁市成羽デイサービスセンター
セブンイレブン
鶴寿荘
ローソン
セブンイレブン
ローソン
道路中心
敷地境界
特別警戒区域
土砂災害警戒区域

高梁市土木部都市整備課
〒716-8501　岡山県高梁市松原通 2043 番地
☎(0866)21-0238
http://www.city.takahashi.okayama.jp/