

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。

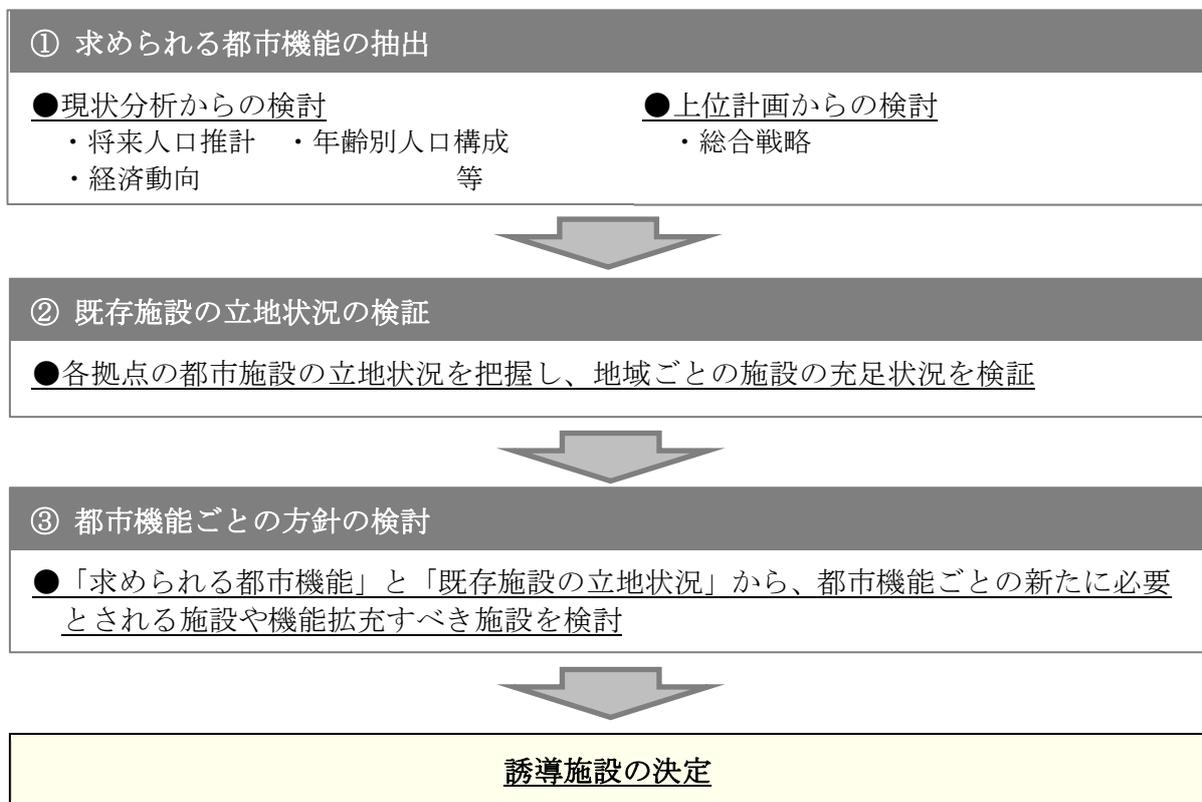
また、都市計画区域内でまちなか便利エリア外へ誘導施設を立地する際には、届出が必要となることから、概ね充足している施設については、誘導施設として設定しないものとします。

■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。



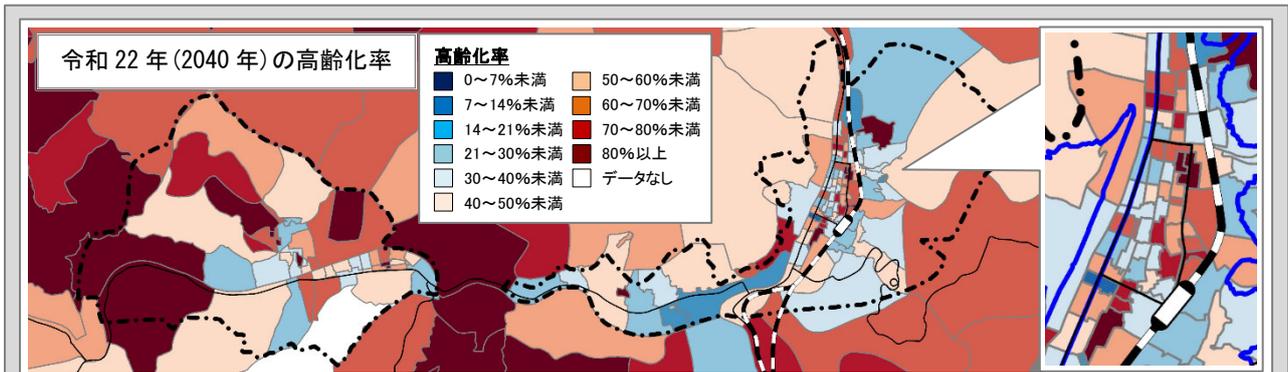
(2) 求められる都市機能の抽出

■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。

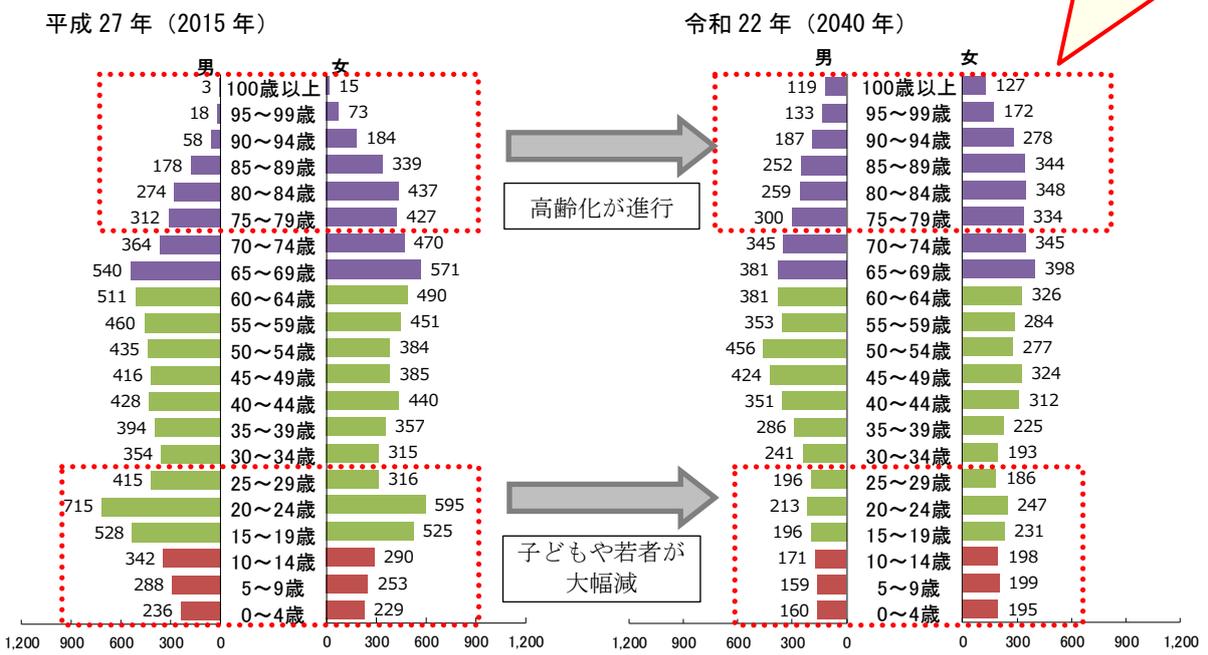
求められる都市機能

- ・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

人口推計（都市計画区域内 5 歳階級・男女別）



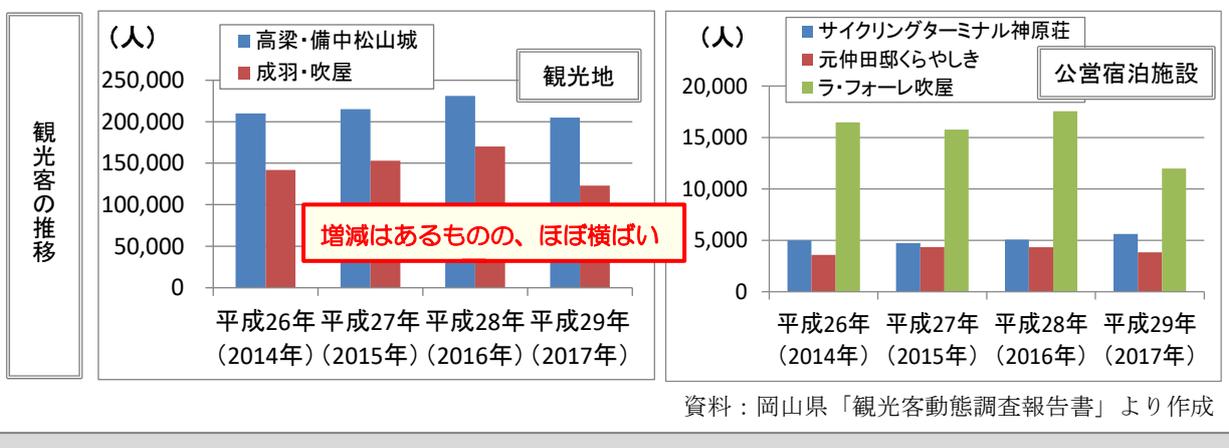
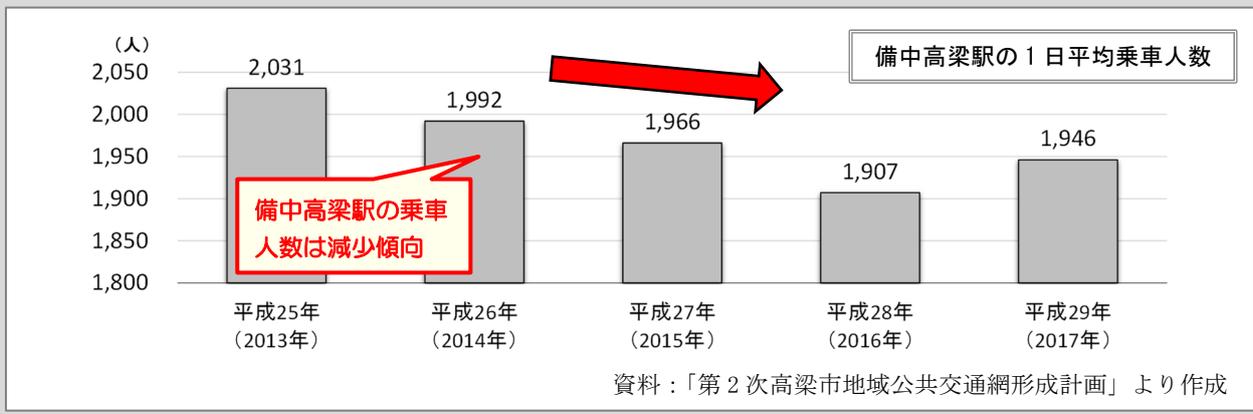
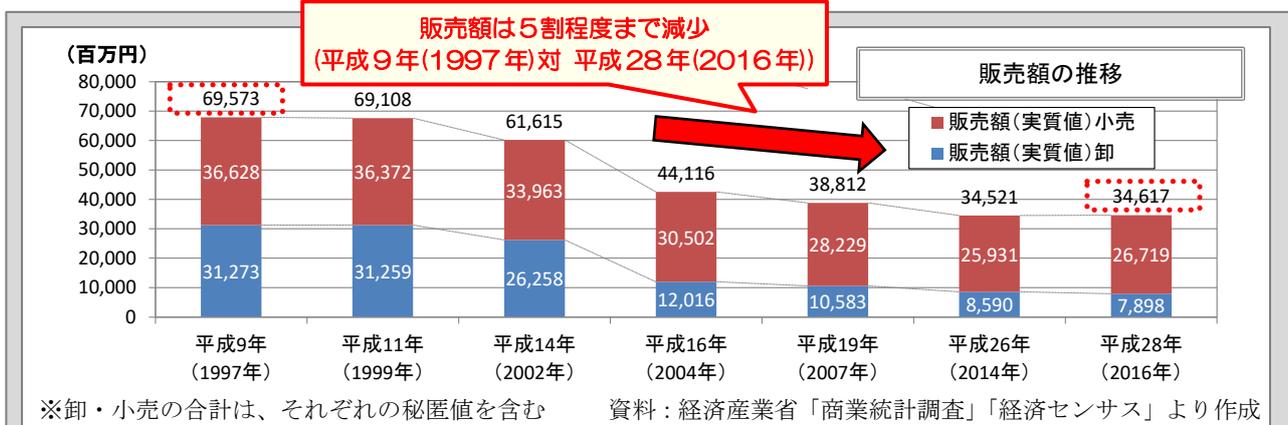
資料：総務省「国勢調査（平成 27 年）」、社人研「日本の地域別将来推計人口（平成 30 年推計）」より作成

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

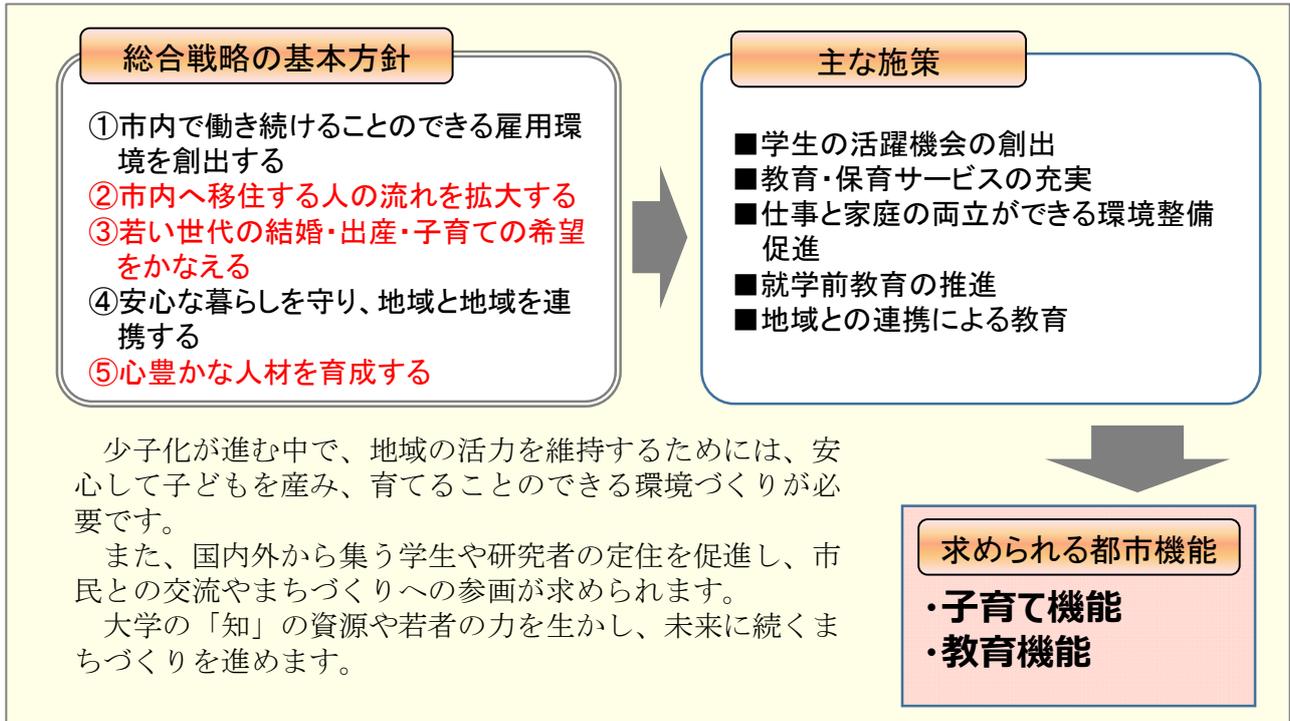
- ・商業機能
- ・交通機能
- ・歴史・文化機能



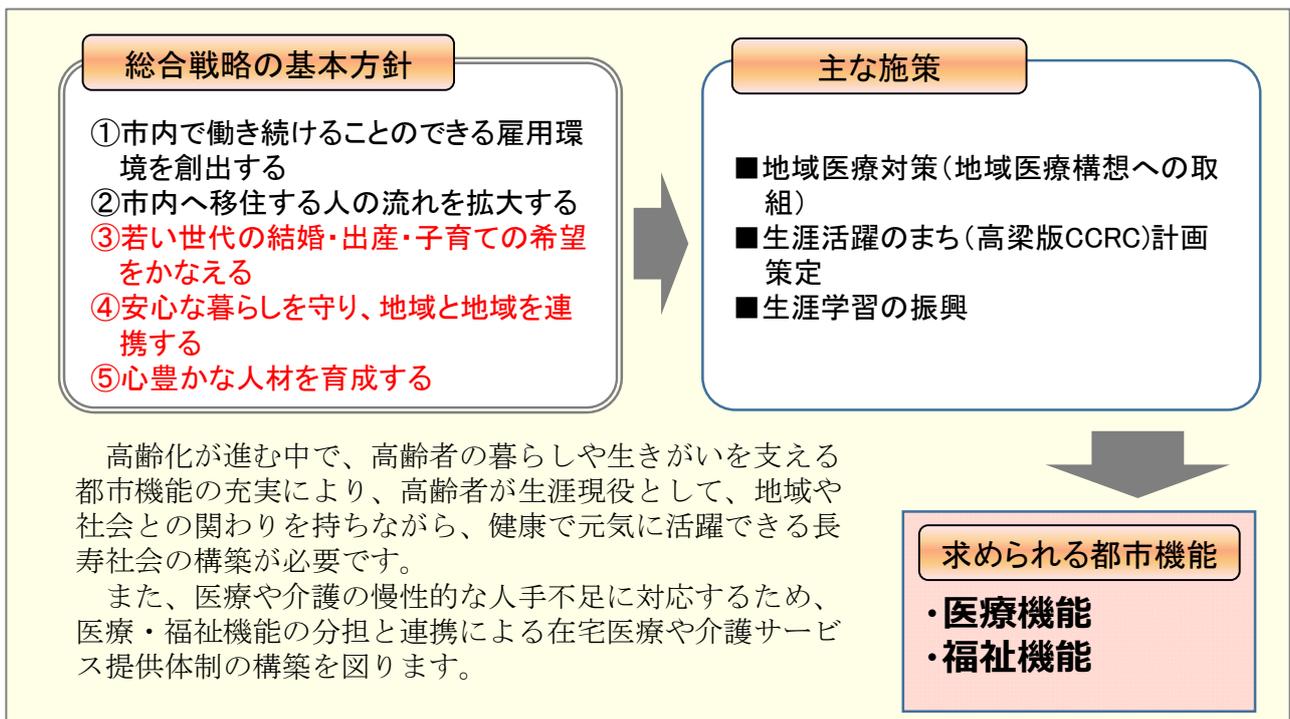
■上位計画からの検討

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。

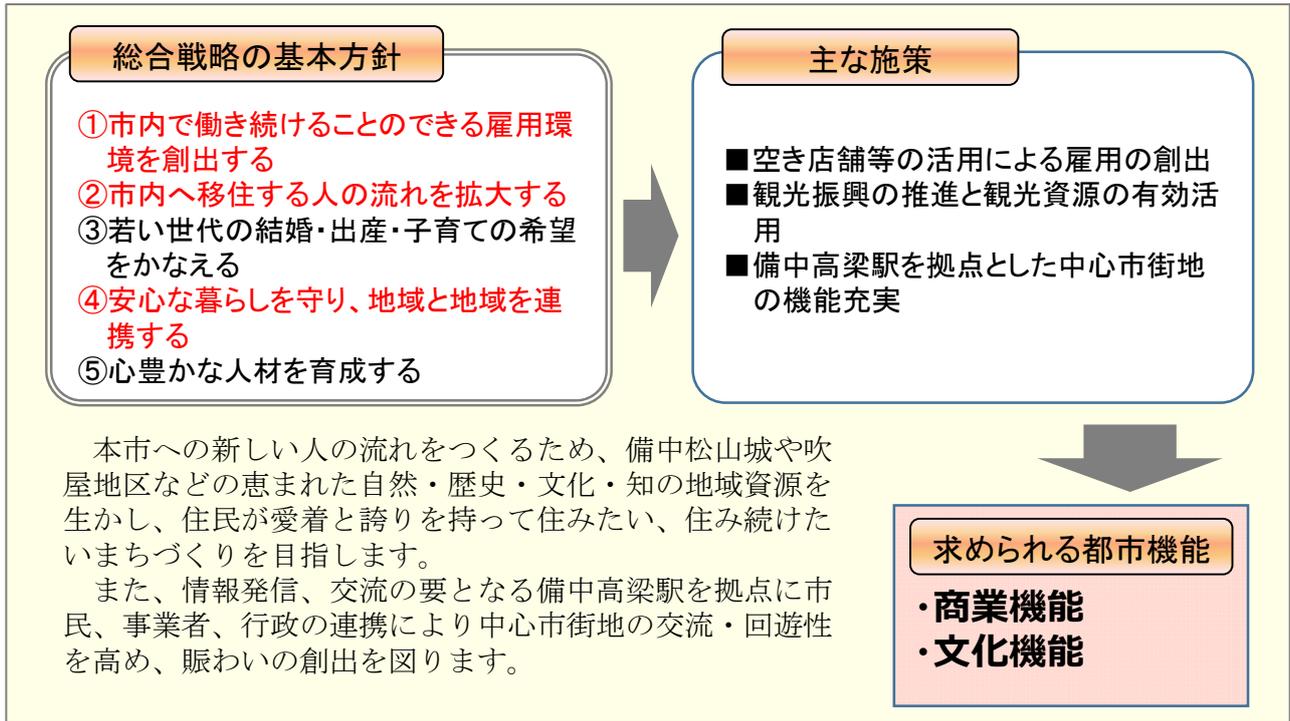
①未来を担う子どもや若者の育成支援



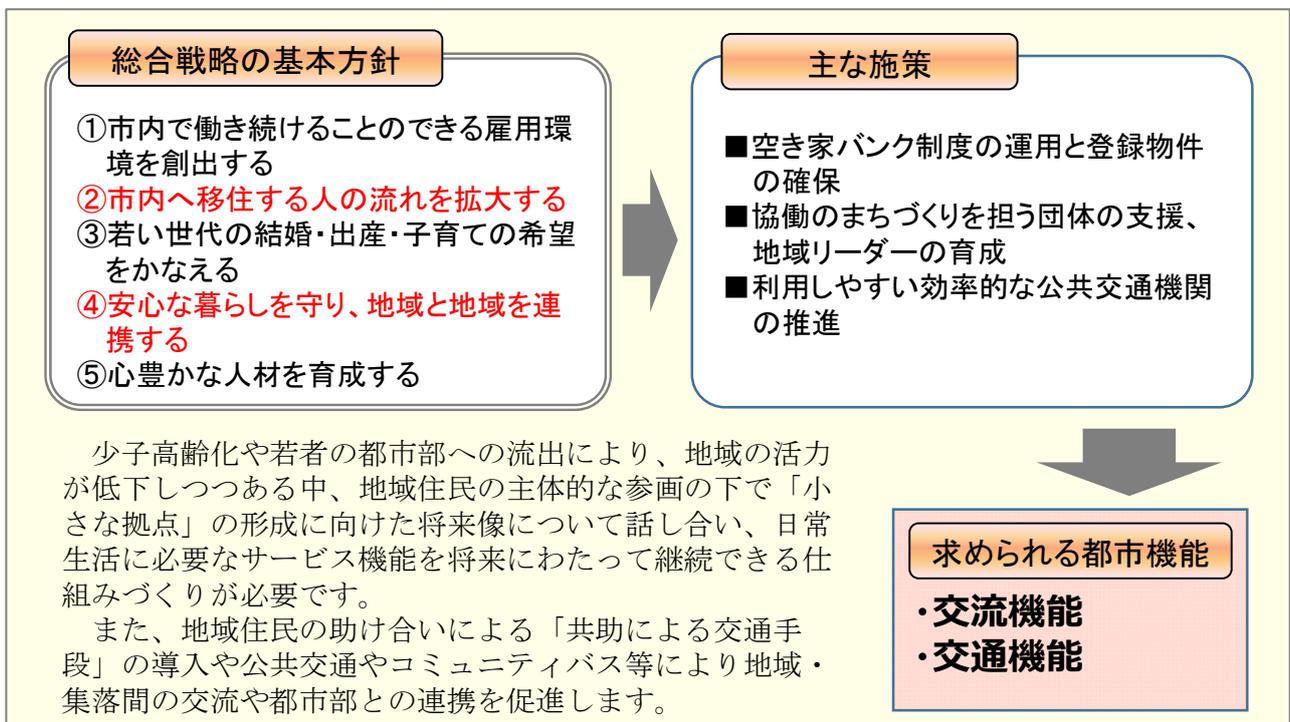
②生涯元気に活躍できる長寿社会の構築



③歴史や文化を活かした魅力あふれるまちの再生



④集落間の交流や都市部との連携



(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。

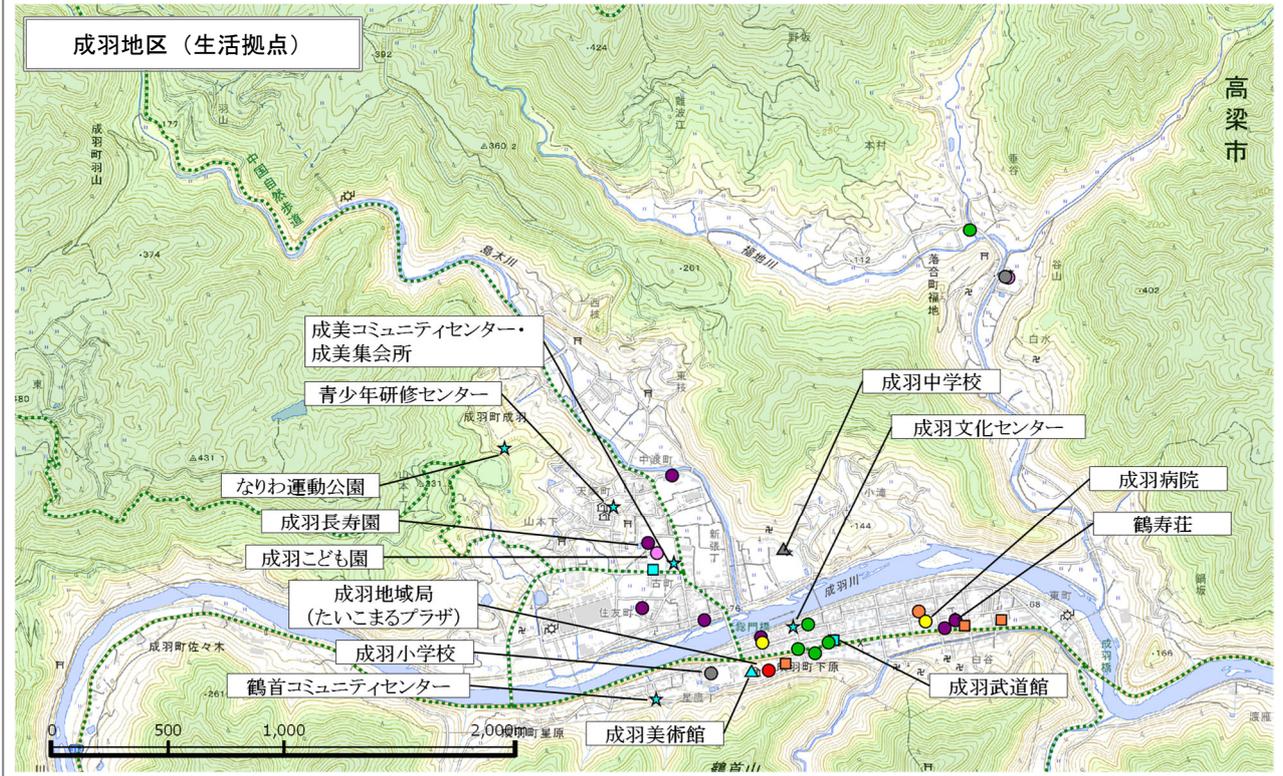
子育て支援センター・高校・大学・病院・商業施設は、主に都市拠点と生活拠点に立地しています。

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（1000m ² 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)



都市施設

- 子育て施設
- 医療施設
- 金融施設
- 小学校
- 福祉施設
- 公共サービス施設
- ▲ 中学校
- 大型商業施設
- ▲ 歴史・文化施設
- 高校
- ▲ スーパー等
- スポーツ施設
- ★ 大学・専修学校
- コンビニ
- ★ 交流施設
- 宿泊施設

公共交通

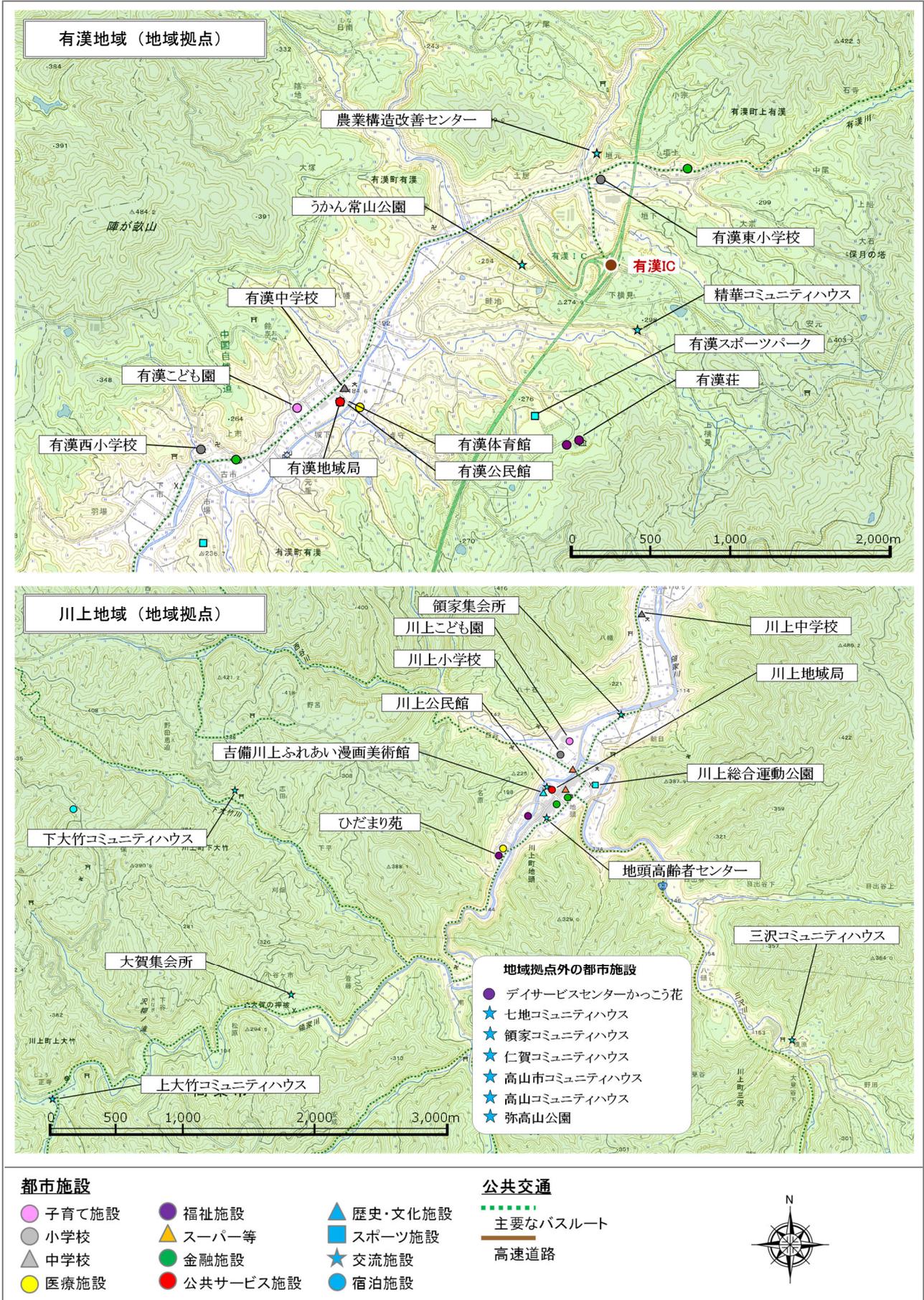
- 主要なバスルート

基本事項

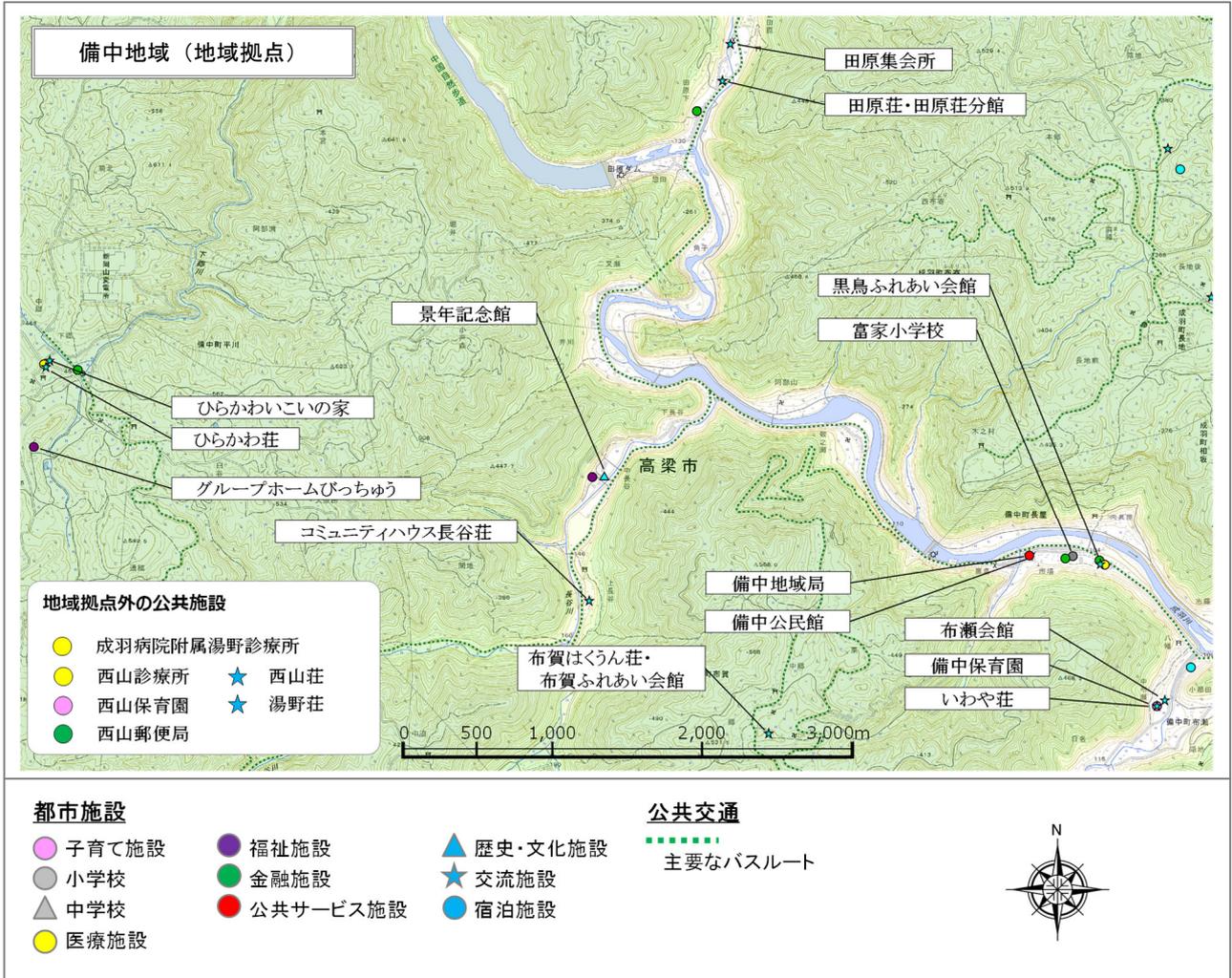
- 鉄道



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



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。

■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。



JR 備中高梁駅・複合施設



吉備国際大学



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。

■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。



国道 313 号



ゆめタウン



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、市西部の中核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必要があります。
- ・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



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)

■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。

【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々が訪れ、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で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。

■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。



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



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々が訪れ、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。

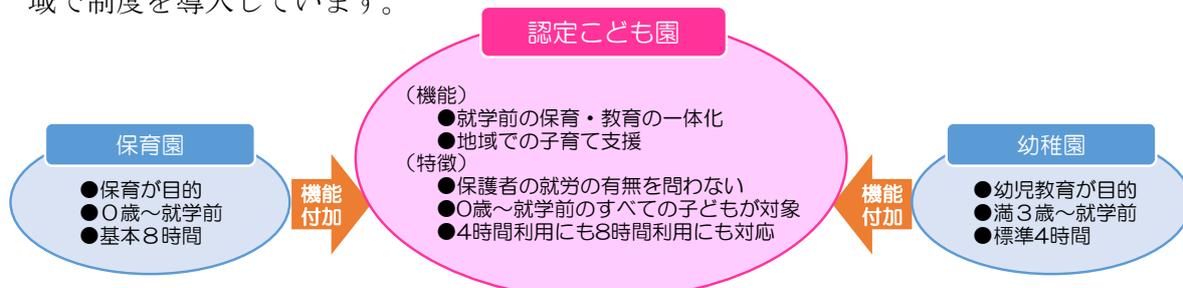
⇒**認定こども園を誘導施設として設定します。**

■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めます。

⇒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】

交通機能の中核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

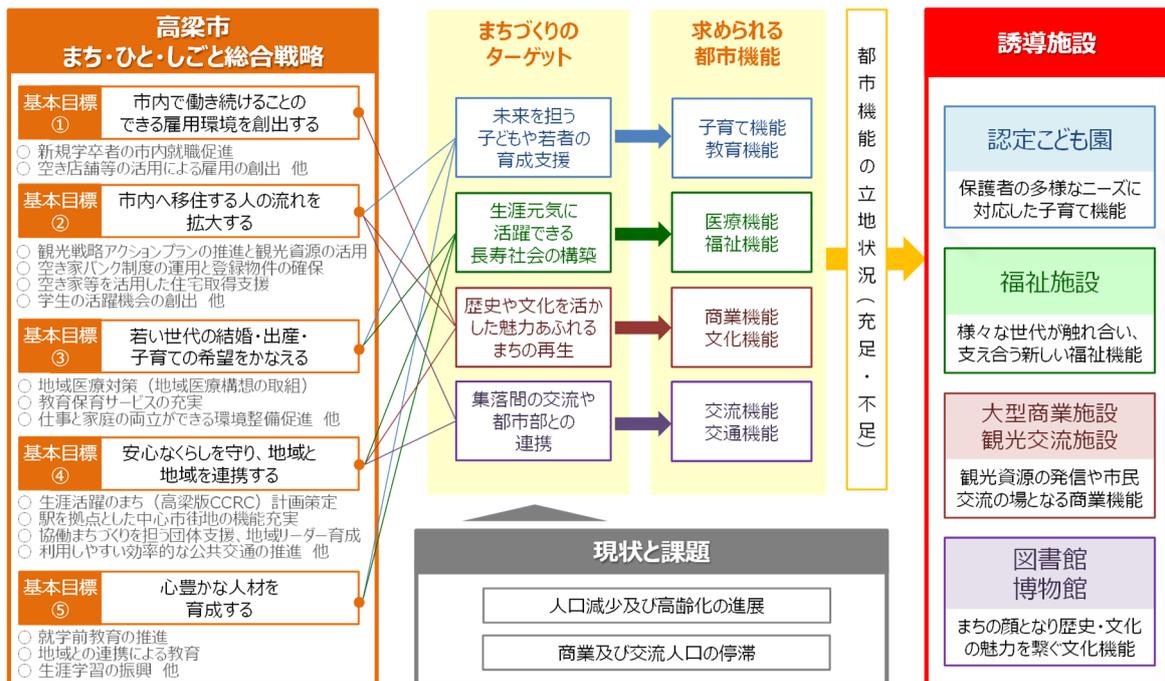
まちなか便利エリア内で一定の要件を満たす右記の誘導施設を整備する場合、「都市機能立地支援事業」等の国からの支援措置を受けることができます。誘導施設の条件は、以下のとおりです。

【今回設定する誘導施設】

- ・認定こども園
- ・福祉施設
- ・大型商業施設
- ・観光交流施設
- ・図書館
- ・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

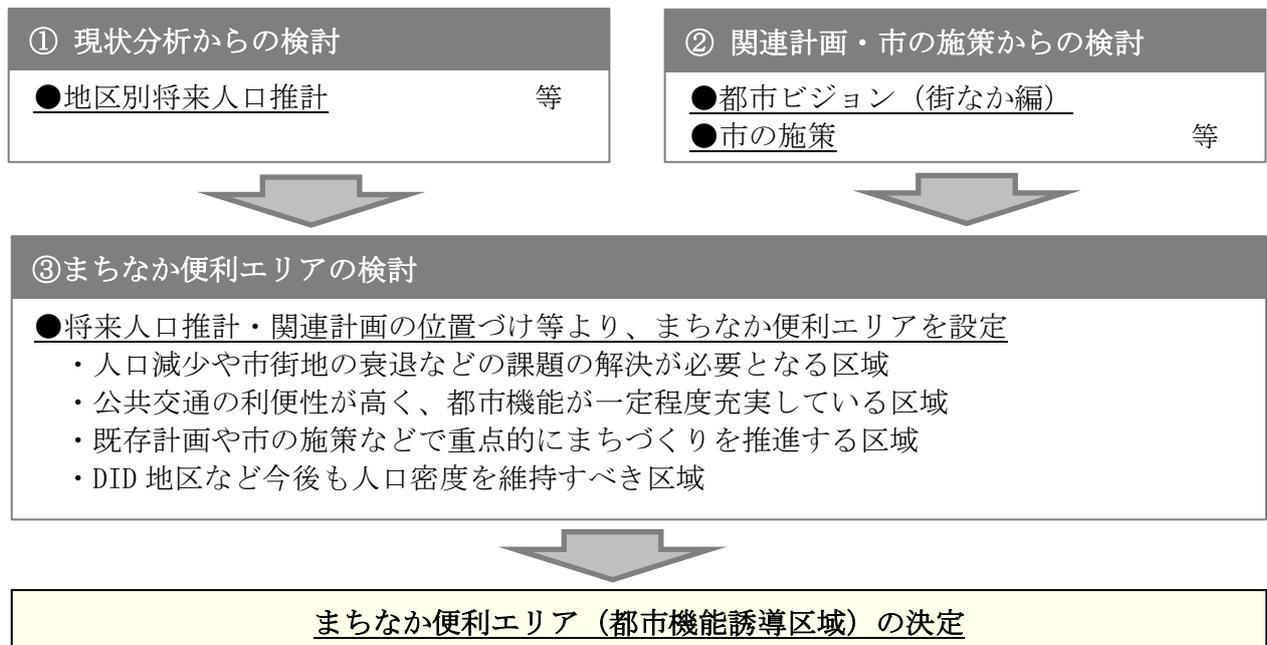
まちなか便利エリアにおいては、日常生活に必要な既存施設だけでなく、高次の都市施設の維持・確保を図るとともに、誘導区域と各拠点と利便性の高い公共交通ネットワークで結び、移動しやすくすることにより、拠点の連携・補完による市全体での生活利便性を維持します。

■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

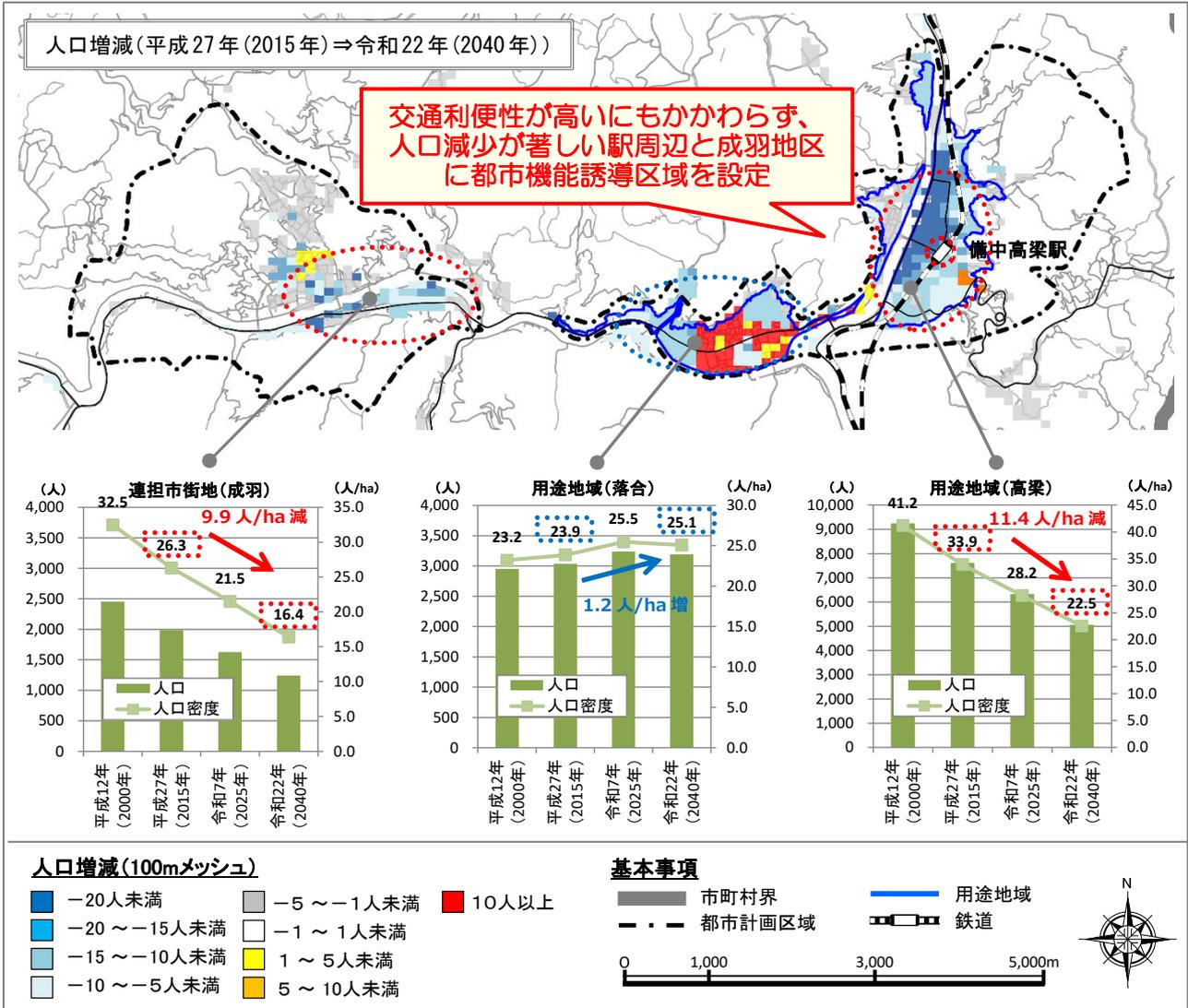
まちなか便利エリアは、現状分析・関連計画・市の施策等を踏まえ、上記にふさわしい区域を検討します。



(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。



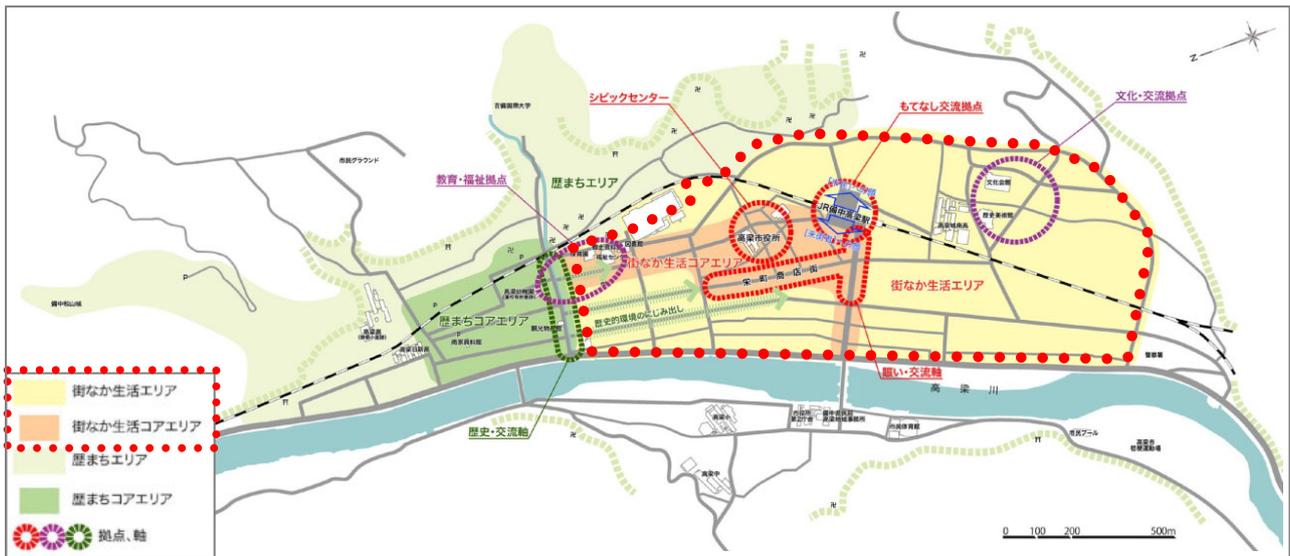
資料：総務省「国勢調査」、社人研「日本の地域別将来推計人口(平成30年推計)」、国交省「国土数値情報」、国土地理院「基盤地図情報」より作成

(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。

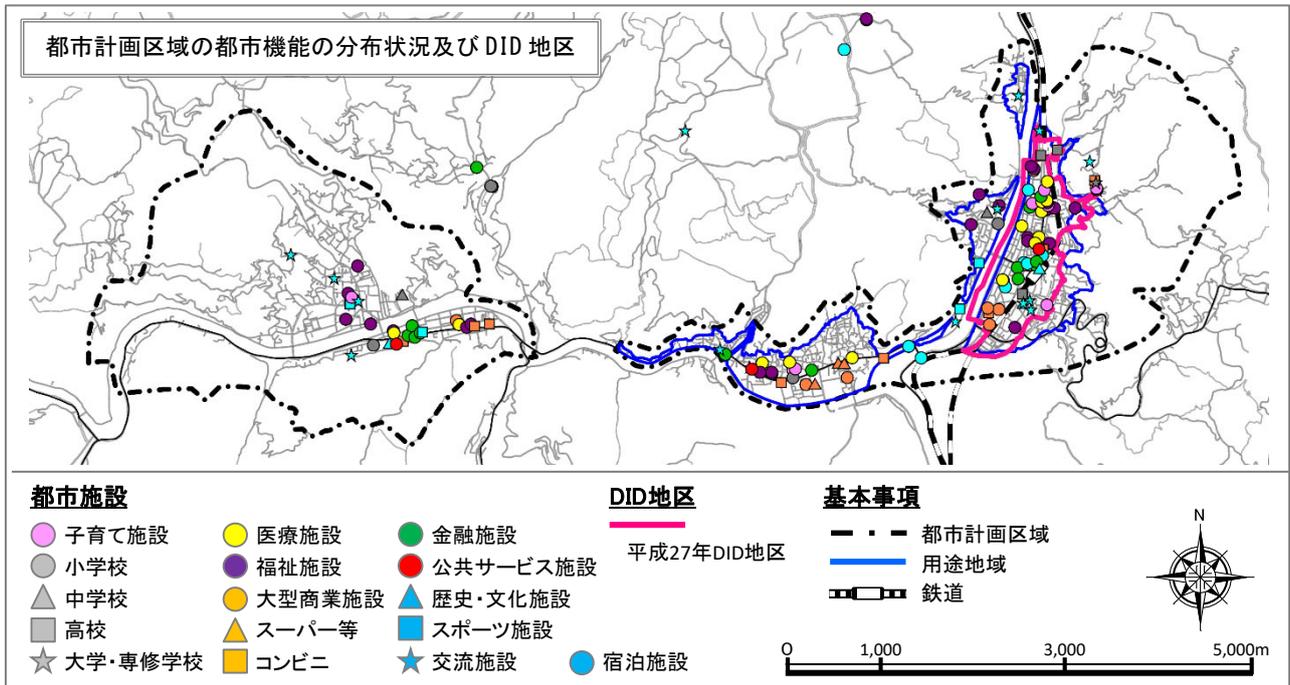
[成羽長寿園・成羽こども園 平成31年(2019年)4月開園]



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

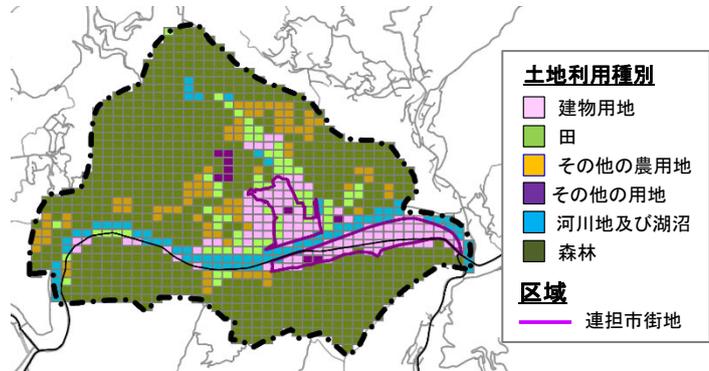
既存計画での位置づけに加え、「DID 地区」や「都市機能の集積状況」についても、まちなか便利エリアに重要な条件であるため、設定の参考とします。



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。

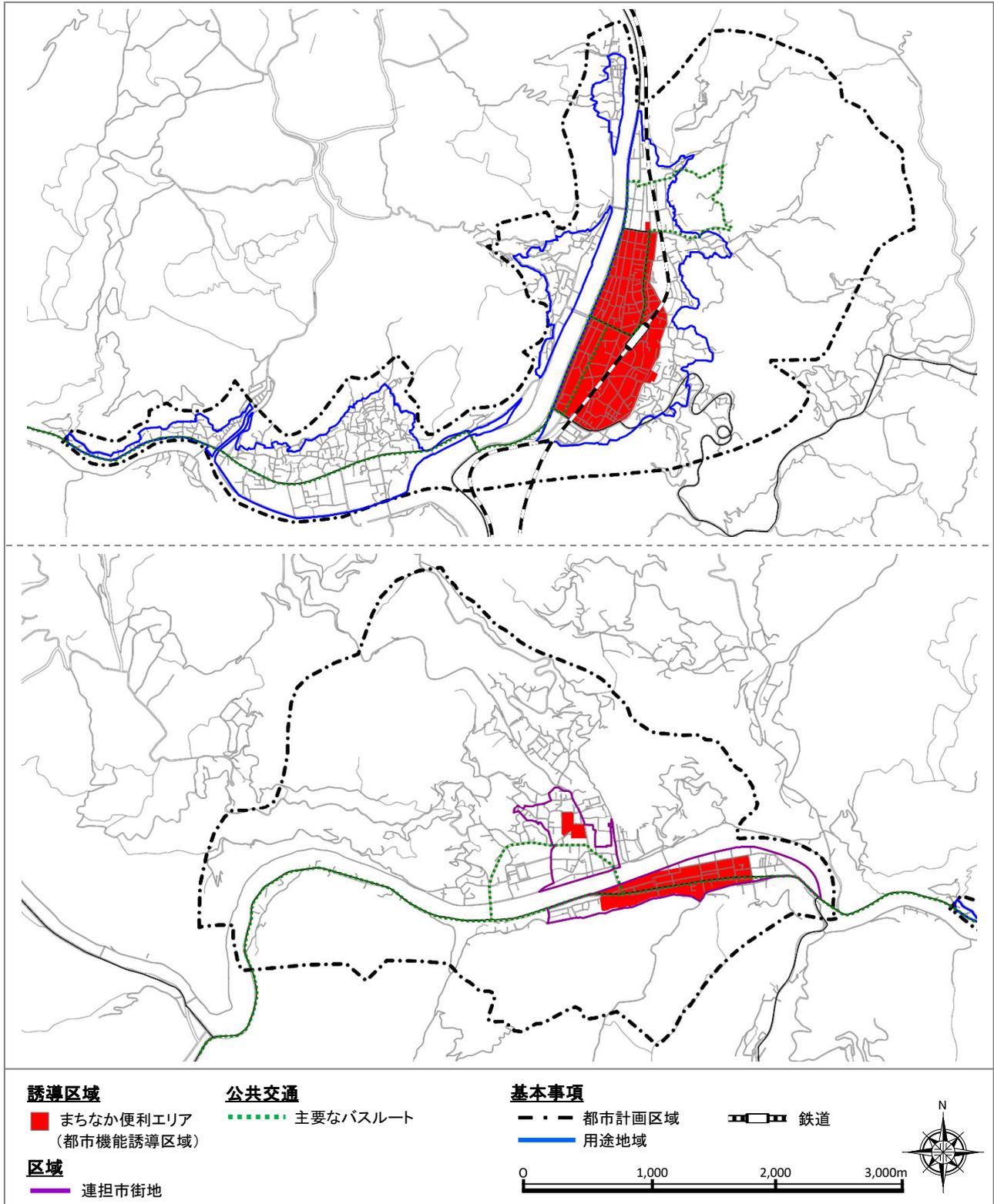


資料：国交省「国土数値情報」、国土地理院「基盤地図情報」、国土地理院「地理院タイル」より作成

(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。



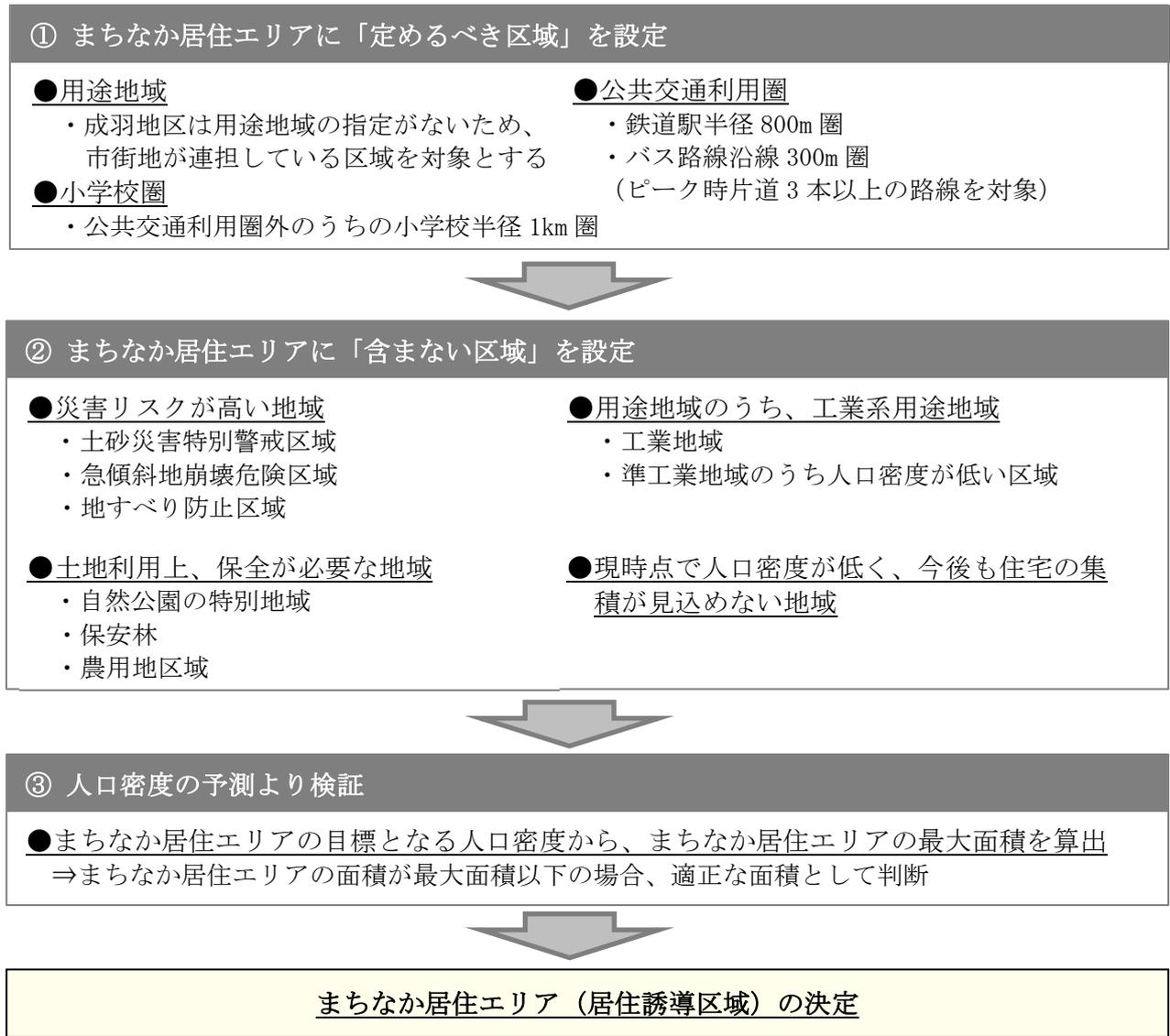
■設定のフロー

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

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）

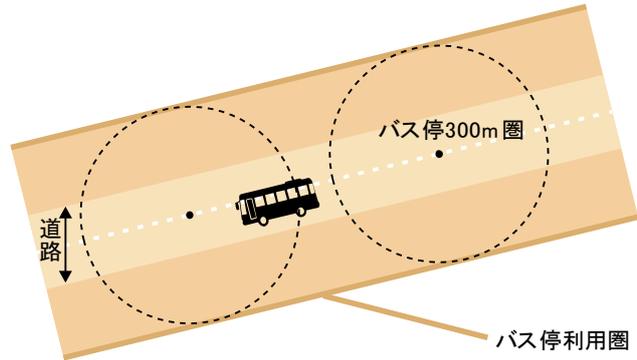
②まちなか居住エリアに含まない区域

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	— ※「—」は該当なし以下同様
市街化調整区域	—
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	—
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	○高梁市街地、落合市街地、成羽地区の一部
土砂災害特別警戒区域	—
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
適当でない判断	※避難体制や防災対策の整備により、居住を維持する
土砂災害警戒区域	—
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

◇留意事項

●バス停利用圏について

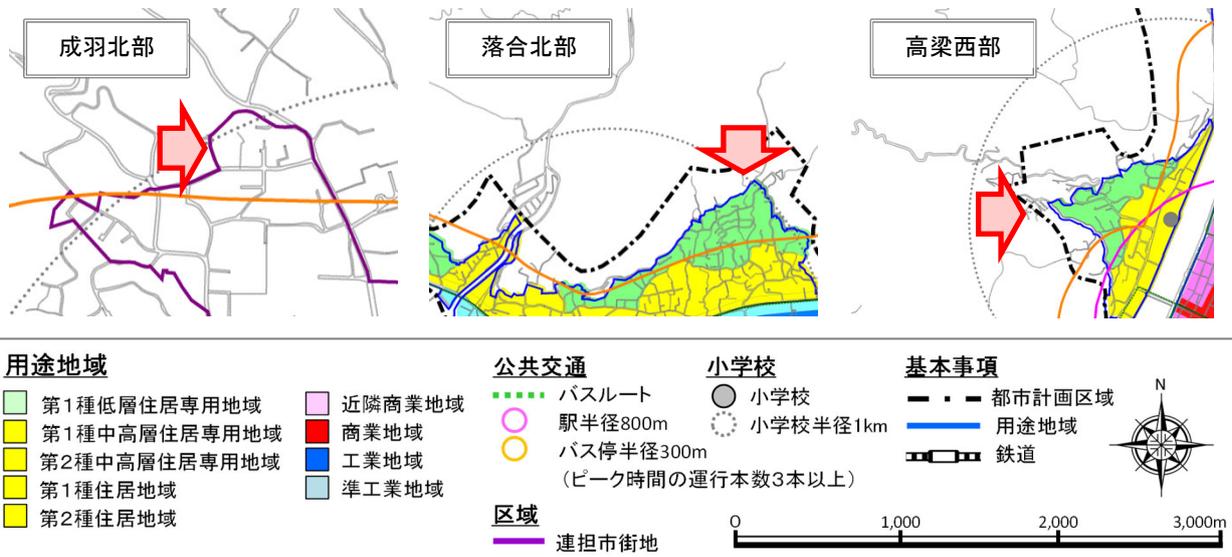
- ・対象とするバス停は、ピーク時片道3本以上の利便性の高いものを対象とします。
- ・また、利用圏の設定については、バス停の増設等も可能であることを踏まえ、バスルートを中心線より半径300mを範囲とします。



●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〉



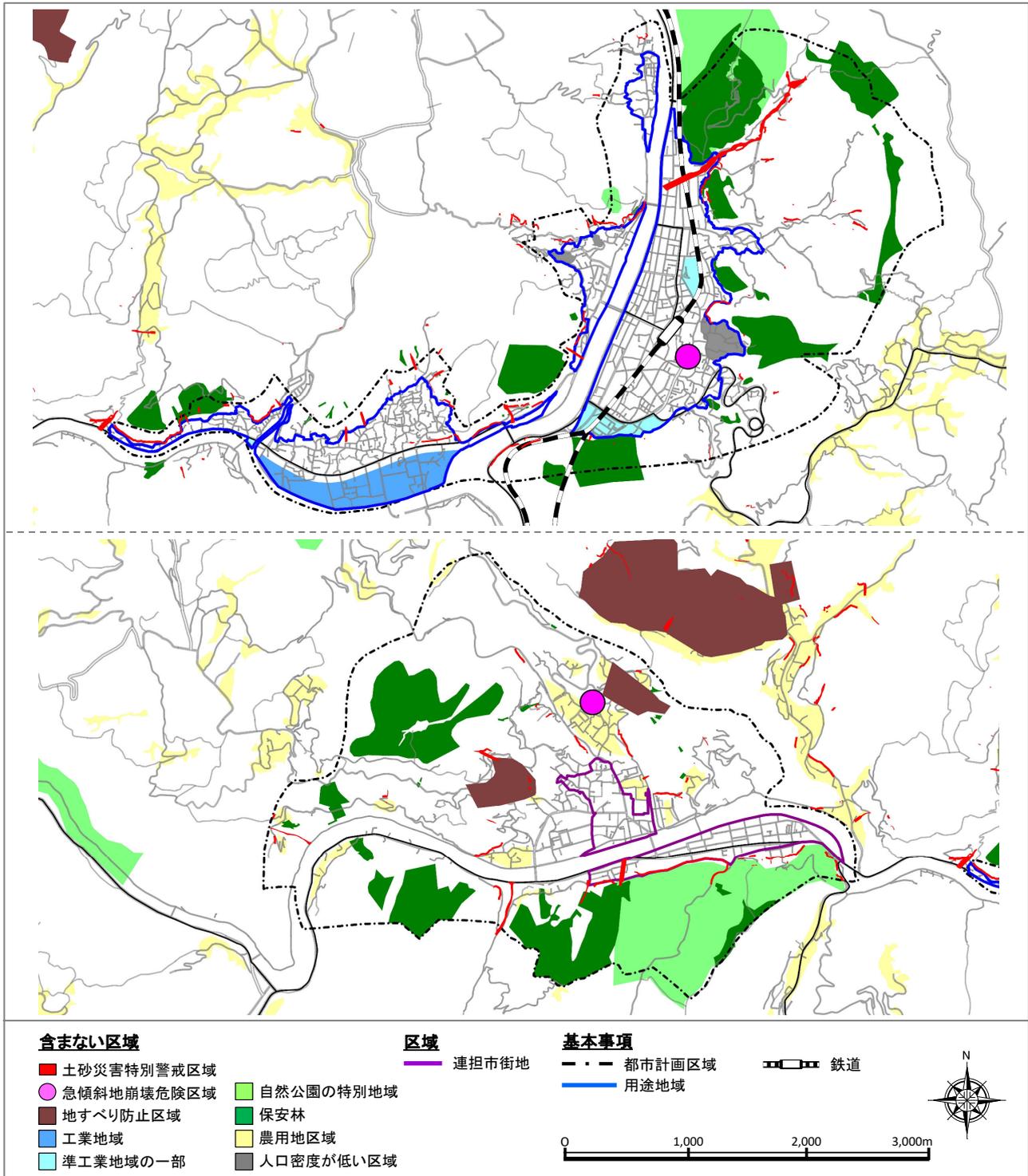
※小学校圏は、国土交通省「都市構造の評価に関するハンドブック」を参考に小学校より半径1,000mに設定

資料：国土省「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

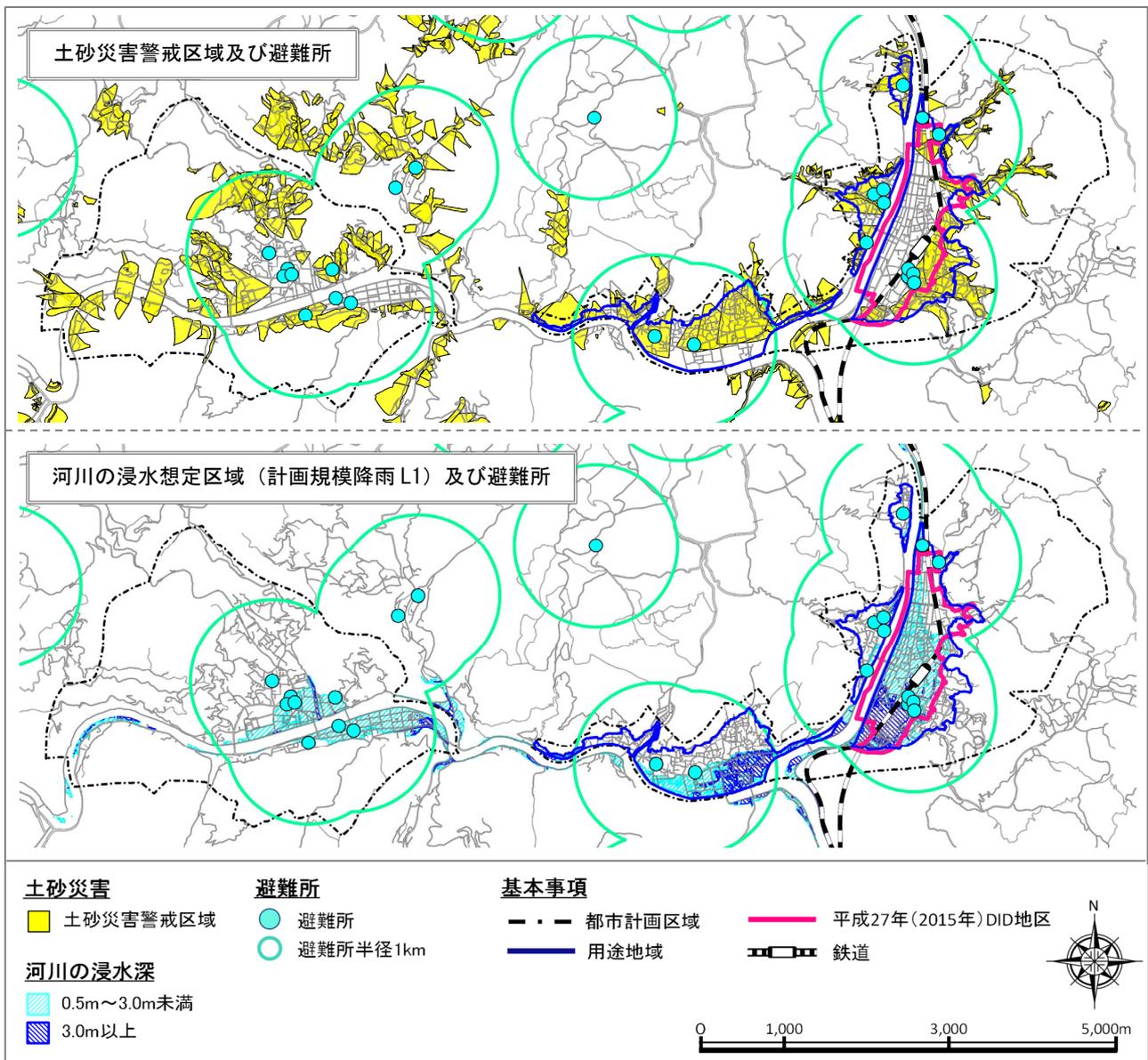
■土砂災害警戒区域・河川の浸水想定区域の扱いについて

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	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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 <ul style="list-style-type: none"> －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 <ul style="list-style-type: none"> －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	<ul style="list-style-type: none"> ・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、山腹斜面や溪流付近から土砂災害が発生する恐れがある 	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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(2013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高梁市国土強靱化地域計画

防災・減災等に資する国土強靱化基本法（平成25年(2013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月に高梁市国土強靱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。

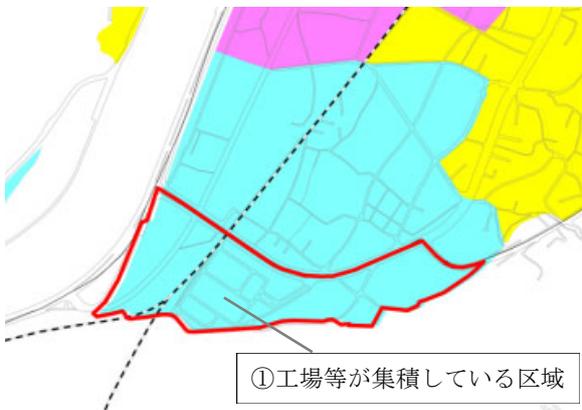
◇留意事項

●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。

用途地域

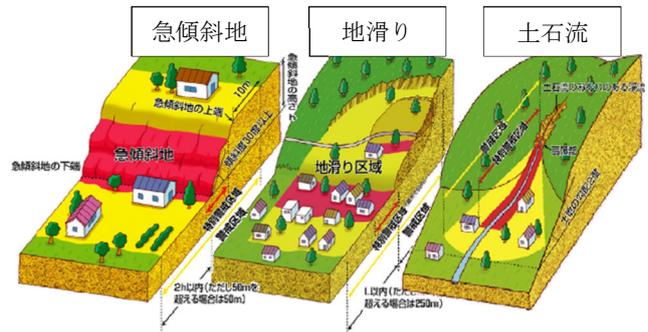
-  第1種低層住居専用地域
-  第1種中高層住居専用地域
-  第2種中高層住居専用地域
-  第1種住居地域
-  第2種住居地域
-  近隣商業地域
-  商業地域
-  工業地域
-  準工業地域



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。

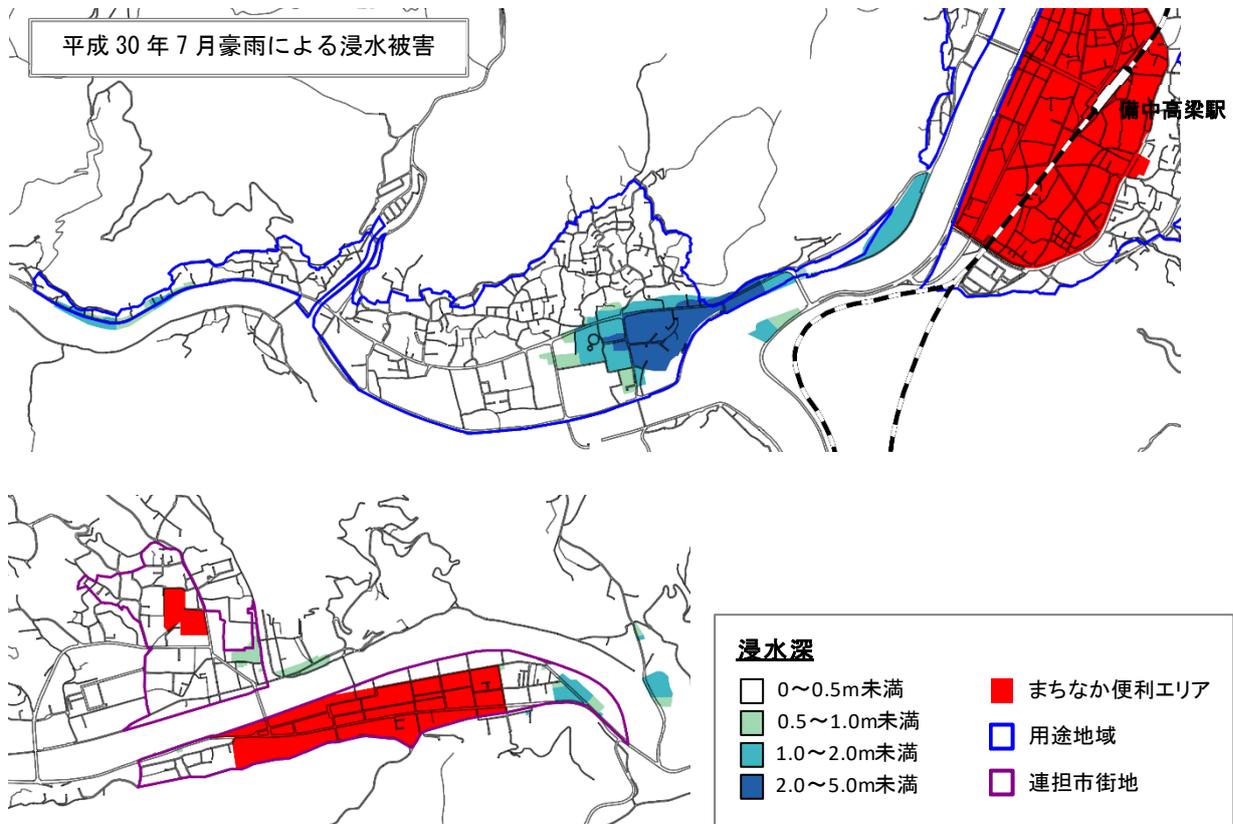


■ : 土砂災害特別警戒区域

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。



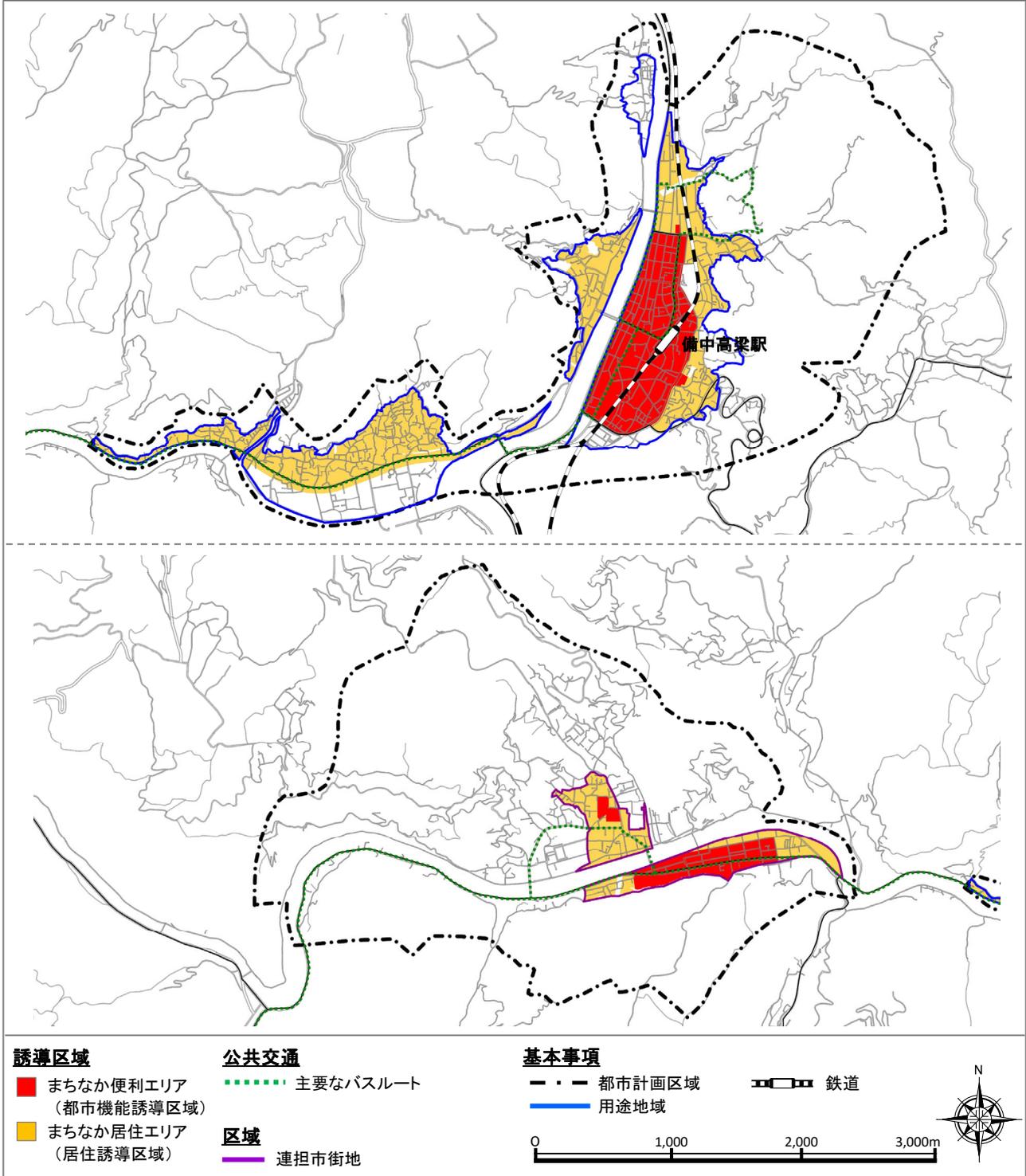
資料：国交省「国土数値情報」、高梁市「平成30年7月豪雨災害高梁市浸水エリアマップ」より作成

(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

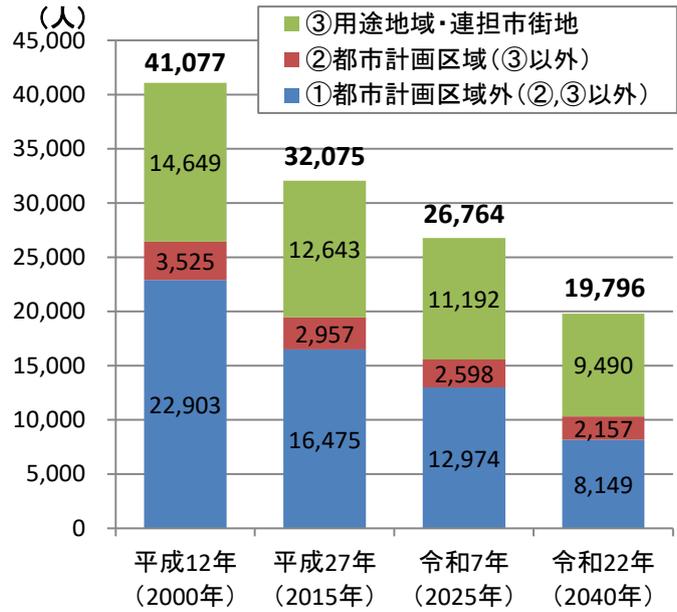
資料：国交省「国土数値情報」、国土地理院「基盤地図情報」より作成

(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。

