

# 第4章 分野別のまちづくりの方針

## 1 土地利用・市街地整備の方針



### 1-1 用途別土地利用の推進

#### (1) 住居系市街地

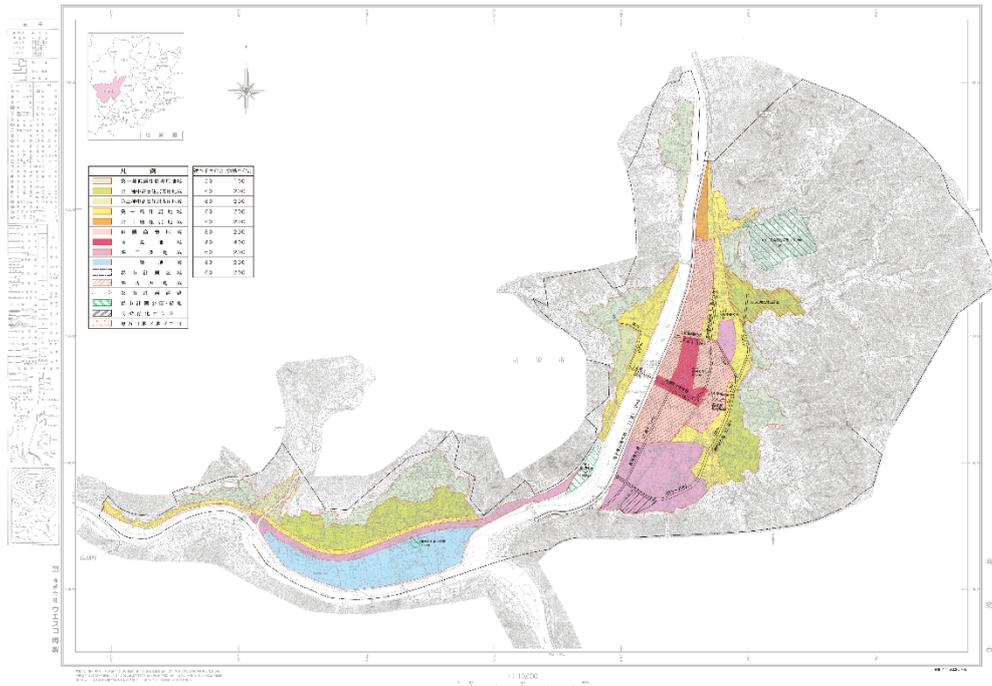
- 中高層を含む比較的高密度の住宅地を市街地の中心部に配置し、中低層を含む比較的ゆとりある密度の住宅地を中心部以外の市街地に配置します。また、人口減少等の社会状況の変化を踏まえ、高梁市立地適正化計画に定める「まちなか居住エリア」への居住の集約を促進します。
- 幅員の狭い道路を多く含む地区など、改善の必要性のある地域が見られることから、地区計画等を導入しながら、生活道路等の都市基盤整備を進め、快適で利便性の高い住宅地の形成を図ります。
- 既存市街地で住宅や店舗が密集した地域では、空き家や空き地が増加しており、空き家への入居促進や、空き地を利用した都市基盤の整備やオープンスペースの確保等、居住環境や防災性の改善に努めます。
- 地区計画や緑地協定、建築協定等を活用し、地域の特性に応じた良好な居住環境の形成に努めます。
- 砂防指定地、急傾斜地崩壊危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域や洪水浸水想定区域などの災害のおそれのある区域について、災害の危険度や対策の状況を踏まえつつ、災害による被害の軽減を目指した居住環境の形成に努めます。

#### (2) 商業業務系市街地

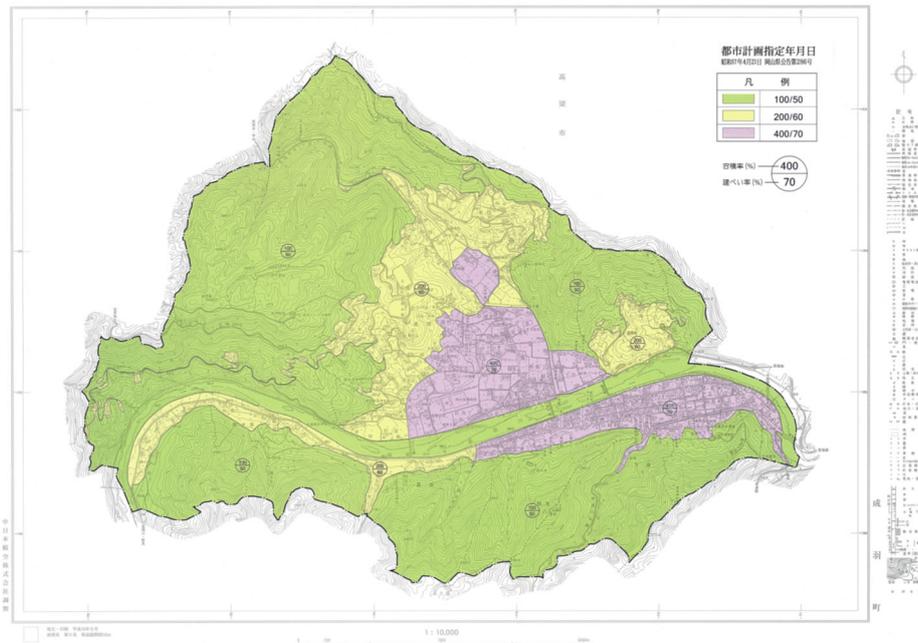
- 本市の都市生活拠点の核であるJR備中高梁駅や成羽病院の周辺は、商業施設や総合病院、公共施設が最も集約されている地域となっています。これらを「複合業務地」として位置付け、こうした地域においては、各種都市機能の充実・集約化を図るとともに、積極的な企業誘致や公共施設のユニバーサルデザイン化を進め、本市経済の活性化を目指します。
- 高梁市立地適正化計画に定める「まちなか便利エリア」においては、市民の生活に必要なサービス機能の維持・確保を図るとともに、「認定こども園」「福祉施設」「大型商業施設・観光交流施設」「図書館・博物館」といった「誘導施設」の集約を促進します。
- 本市の公共施設や、教育施設等は老朽化が進んでいるものも多く、補修や耐震改修などの対策や地域の状況に合わせた運営規模の変更（統合、縮小）を行うことで、効率的なまちづくりを進めます。

- 市街地の商店街は、大型店や市外の商業施設への顧客流出や後継者不足で空き店舗が増えているため、空き店舗を活用し、新規就業者を募集するなど、中心市街地のにぎわい創出に向けた取組を継続・拡充します。

都市計画平面図（高梁・落合地区）



都市計画平面図（成羽地区）



### (3) 工業系市街地

- J R 伯備線や近接する岡山自動車道賀陽 I C 等の優れた交通環境を活かしつつ、適切な土地利用のもとで、産業の振興を図り、雇用機会の確保や、経営基盤の強化を図ります。

### (4) 歴史的風致形成地

- 備中高梁駅の北側を中心とした歴史的町並みが残されている地域については、地域固有の歴史・文化的資源の適切な保存に努めるとともに、地域の活性化につながる景観づくりを目指します。
- 吹屋地区においては、山々の緑にベンガラ色の町並みが映える風景として、その周辺を含めた一体的な保全・活用を図るとともに、積極的な景観形成を進めます。

### (5) 自然的土地利用

- 農山村地域において、優良農地や営農意欲の高い農地は、現状の土地利用を保全し、農地の健全化を図ります。
- 優れた自然の風景を有する森林、良好な樹林、寺社、文化財・遺跡等については、都市的開発を抑制し、現在の土地利用を維持します。その中で、必要な部分については公園緑地、風致地区等の都市計画を定め、積極的に保全を図ります。

## 1-2 市街地整備の推進

### (1) 持続可能なまちづくりの推進

- 既存ストックの有効活用や公共施設の再編などの都市機能の集約を図り、各地域拠点の維持と強化を推進し、日常生活の利便性の確保を図ります。
- 都市並びに生活拠点と各地域拠点では、交通ネットワークの充実を図り、高梁市立地適正化計画に基づき、コンパクトで持続可能なまちづくりを推進します。

### (2) 市街地の空洞化への対応

- 現行の用途地域を基本に土地利用を誘導し、未利用地の有効活用を推進します。
- 人口減少等に伴い増加している危険な空き家は、所有者の意識啓発や除却の促進等により、安全な居住環境の維持に努めます。
- 市街地にある空き地や空き家等の低未利用地は、官民の連携により、オープンスペースの確保や道路等の整備と合わせた有効活用を図り、安全で快適な市街地整備を推進します。
- 中心市街地の空き店舗や遊休施設は、新規出店や起業・創業による有効活用に加え、新たな働き方に対応したサテライトオフィス等の誘致を促進し、活力ある市街地の再生を目指します。

# 土地利用方針図(市域全体)

第1章 概要

第2章 現状と課題

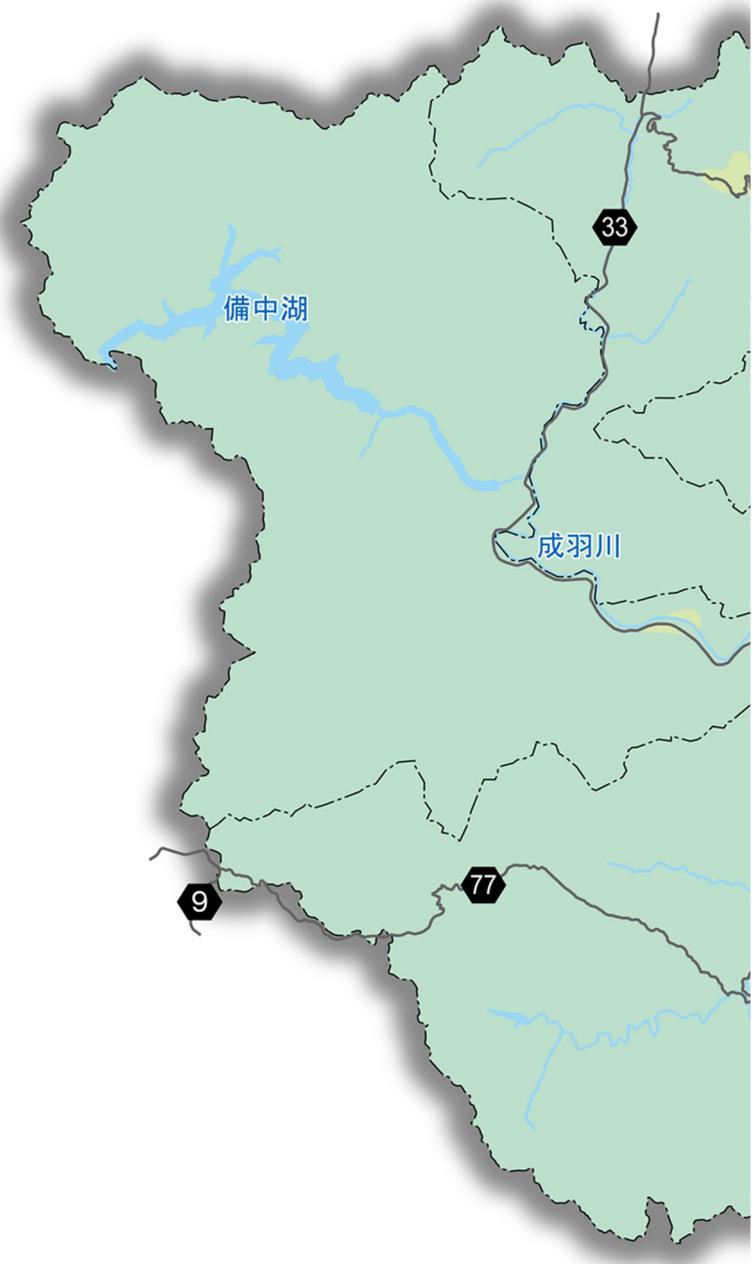
第3章 将来都市像

第4章 分野別方針

第5章 地域別方針

第6章 実現方策

凡 例	
-----	都市計画区域
■	住宅地
■	商業・業務地
■	商業地
■	工業地
■	公園・緑地
■	田園集落地
■	山林地
—	河川
—	鉄道・駅
—	高速自動車道路
—	国道
—	主要地方道



第1章 概要

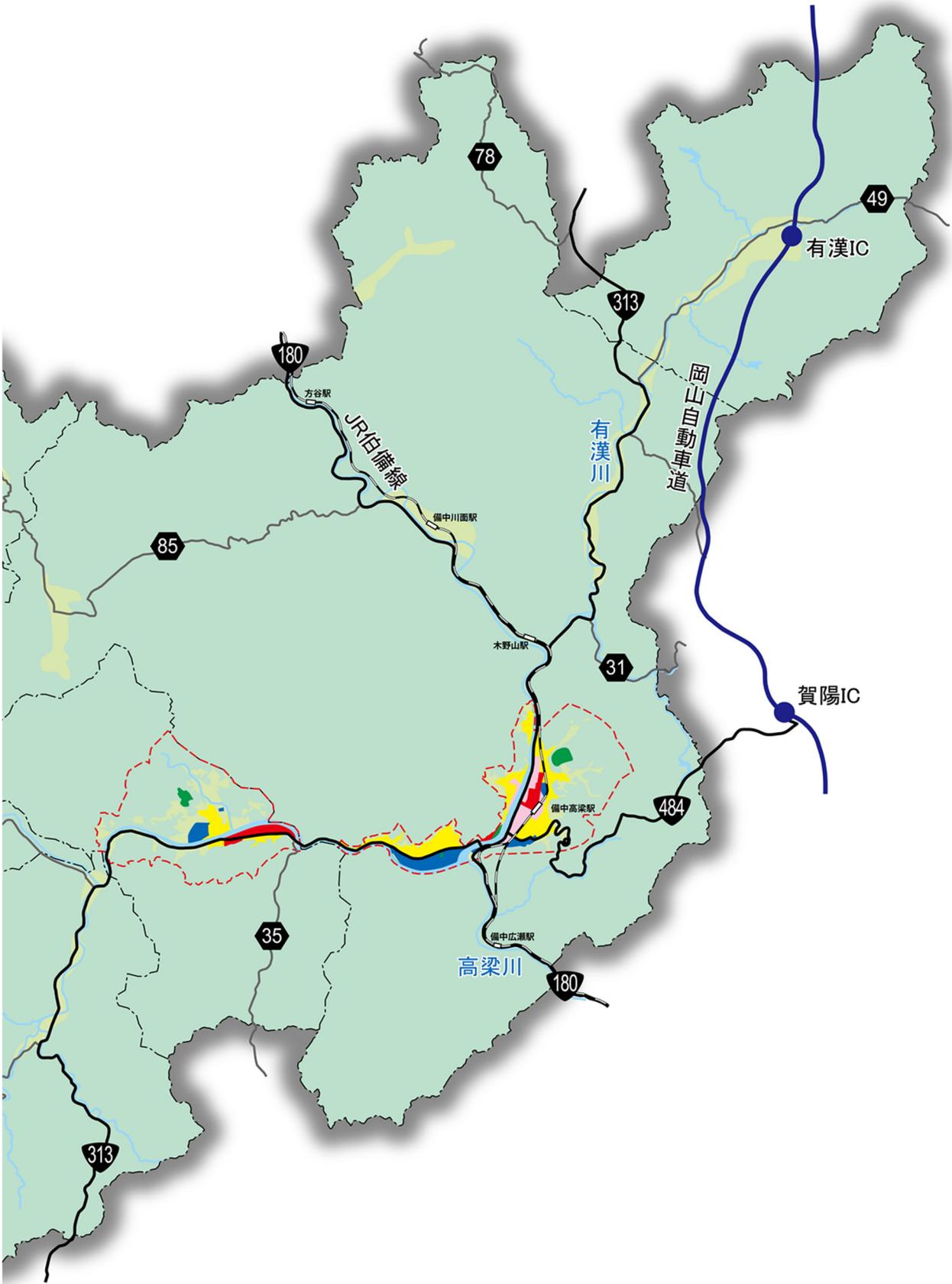
第2章 現状と課題

第3章 将来都市像

第4章 分野別方針

第5章 地域別方針

第6章 実現方策



# 土地利用方針図(都市計画区域)

第1章 概要

第2章 現状と課題

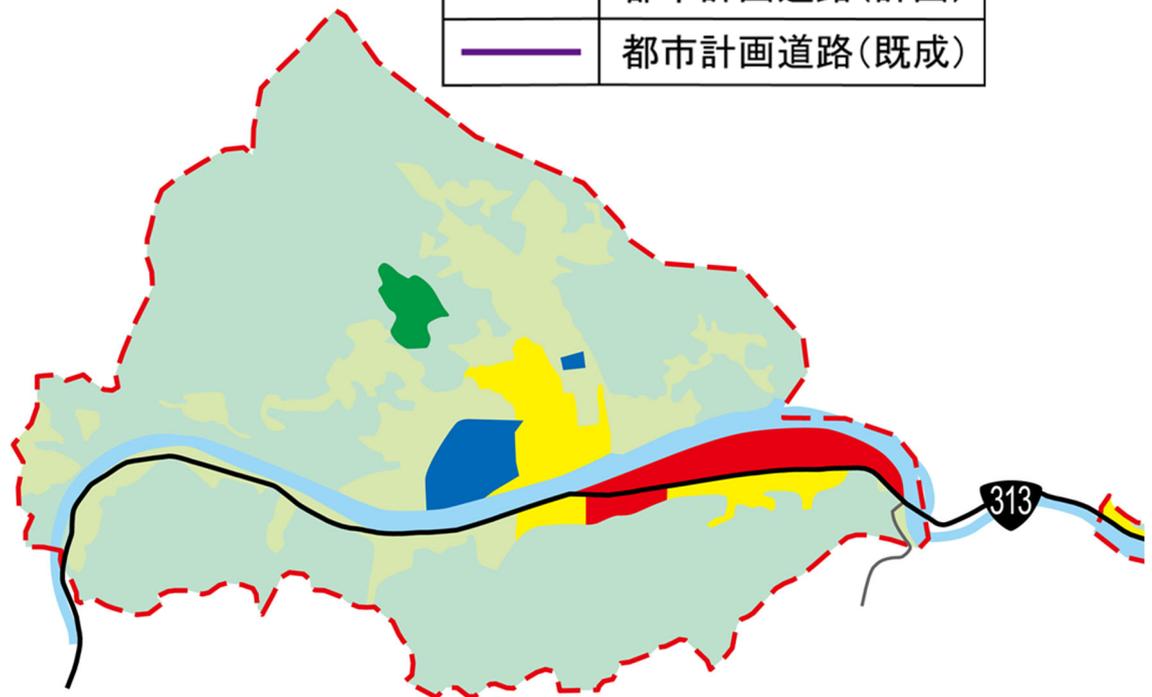
第3章 将来都市像

第4章 分野別方針

第5章 地域別方針

第6章 実現方策

凡 例	
-----	都市計画区域
■	住宅地
■	商業・業務地
■	商業地
■	工業地
■	公園・緑地
■	田園集落地
■	山林地
—	河川
—	鉄道・駅
—	高速自動車道路
—	国道
—	主要地方道
.....	都市計画道路(計画)
—	都市計画道路(既成)





## 2 都市交通の方針



### 2-1 道路網の整備

#### (1) 国土連携を担う高規格道路の活用

- 岡山自動車道については、地域間連携を担う高速自動車道路として、積極的な活用を図ります。

#### (2) 幹線道路の整備

- 国道 180 号、国道 313 号、国道 484 号及び主要地方道等については、周辺地域と地域間の連携を担う主要幹線道路として、また緊急輸送道路として、道路網の機能強化と安全性・利便性の向上に向け、関係機関への要望活動を行います。
- 本市と就業環境で結びつきの強い周辺自治体とは、今後も連携が必要であるため、周辺自治体とを結ぶ幹線道路や鉄道の利便性向上などを図ります。
- 本市の現在の都市計画道路整備率は 85.6%となっています。今後の円滑な交通処理やまちづくりの活性化に向けて、未着手都市計画道路の整備を目指します。

#### (3) 生活道路の整備

- 生活道路は、快適な暮らしの実現や地域再生には必要不可欠です。こうした道路網の機能強化と安全性・利便性の向上に向けて、計画的な道路整備を行います。
- 歴史的町並みが残されている地域では、幅員の狭い道路が多く、緊急車両が通行できないといった課題と歴史的景観を守るといった課題が生じています。これらの課題については、十分な検討を行い、地域の理解を得ながら無電柱化など道路整備を進めます。
- 通学路となっている道路については、安全性向上に努めます。

### 2-2 公共交通の充実

#### (1) 利便性の高い公共交通ネットワークの構築

- 備中高梁駅と高梁バスセンターを基点として、「成羽病院周辺」「川上地頭地区(川上地域局)」の3つを「交通拠点」として地域公共交通網を整備します。
- 鉄道・バス等の公共交通は、高齢者や子どもにとって重要な交通機関であるとともに、環境負荷の小さい移動手段であるため、地域特性に応じ、路線網や駅などの拠点の充実やサービスの向上を図り、誰もが快適に利用でき、環境にやさしい交通体系の確立を目指します。



## (2) 市民ニーズをふまえた公共交通の再編

- 通院や買い物を基本とした生活圏において、「交通拠点」を位置付け、地域公共交通網の再編に取り組みます。
- 路線バスに対する補助金や生活福祉バスの運行経費などの行政負担は増加傾向にある一方で、人口減少に伴い、利用者は減少傾向となっており、財政の負担が増加しています。財政負担を軽減させるため、縮小均衡を前提とした経費削減に取り組みます。
- 交通結節点においては、鉄道と路線バスや、路線バスと生活福祉バス・乗合タクシーとの接続向上を目指します。
- 高校生の通学利用を促すため、通学定期券購入者への半額助成制度により、公共交通の利用を促進します。
- 低利用バス路線においては、交通資源の適正配分、効率的運行の観点から、利用実態を詳細に把握したうえで、運行便数等の見直し等を含め、需要に見合った適正な運行形態を検討します。

## (3) 公共交通空白地域の解消に向けた公共交通の取組

- 公共交通空白地域人口は、高梁市総人口の約17%となっています。地域特性や潜在需要を踏まえ、乗合タクシーなどのデマンドや区域運行を基本とした交通手段を導入するとともに、地域団体の協力による公共交通空白地有償運送やボランティア運送の導入を検討し、公共交通空白地域の解消を図ります。

## (4) 観光振興のための公共交通の基盤強化

- 岡山桃太郎空港・JR備中高梁駅と市内の観光地との間や、観光地と観光地との間を結ぶ公共交通の導入に向け、ダイヤ、経路及び運行形態等について検討します。

## 2-3 人にやさしい歩行空間の整備

- 本市の主要な公共施設等は老朽化が進んでいるため、耐震化対策を進めると共に、ユニバーサルデザインを推進します。
- 誰もがまちなかを自由にめぐることができるバリアフリーの移動環境を整え、回遊を促す仕掛けをつくることで、地域の活性化を目指します。
- 歴史的な町並みには、幅員の狭い道路が多く残されていますが、観光地としての魅力を最大限に活用するため、ゆったりと観光が出来る歩行空間の整備を進めます。
- 通学路の安全性向上に努めます。

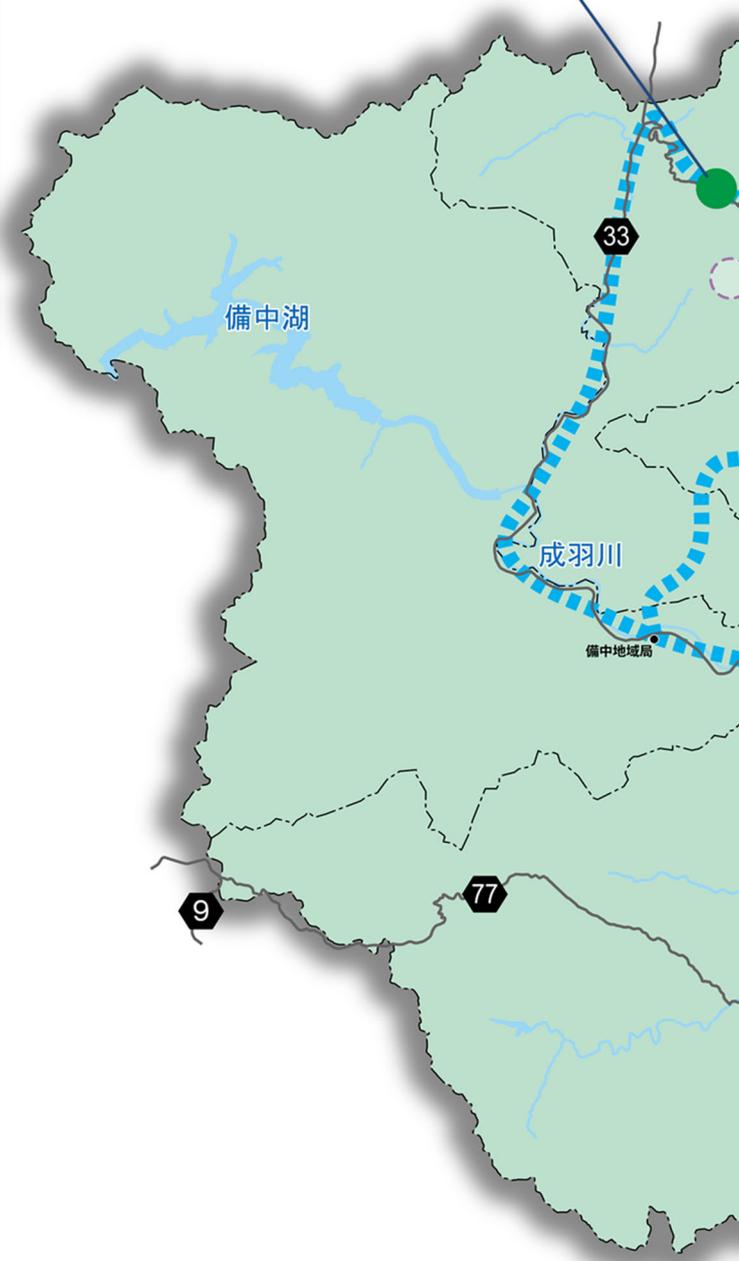
# 交通体系方針図

## 凡 例

	都市計画区域
	河川
	鉄道・駅
	高速自動車道路
	国道
	主要地方道
	交通拠点
	観光拠点
	主要幹線道路
	公共交通空白地域

公共交通空白地域の解消

- ・歴史的町並みの歩行空間の整備
- ・回遊を促すバリアフリー環境の整備
- ・無電柱化



第1章 概要

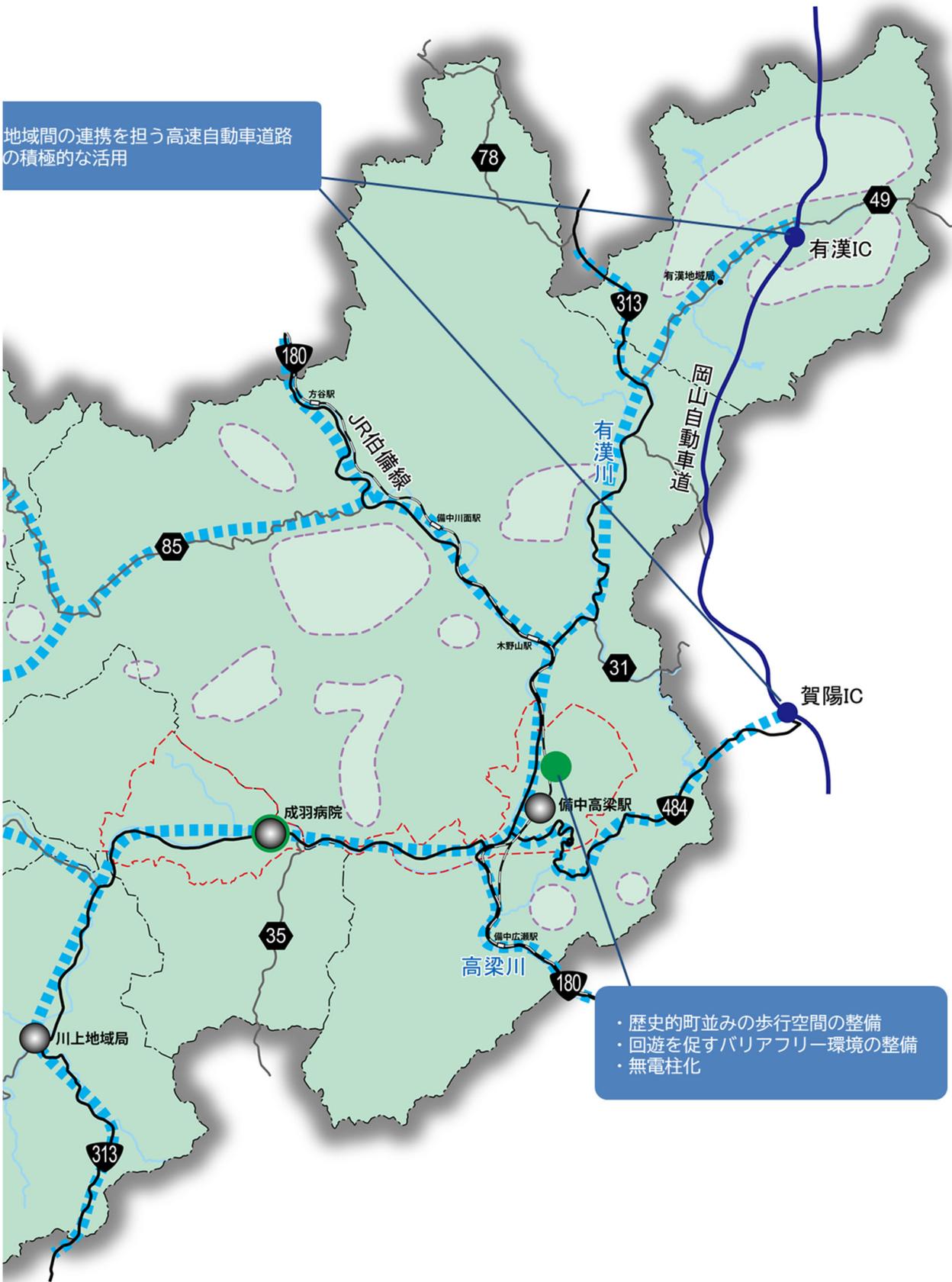
第2章 現状と課題

第3章 将来都市像

第4章 分野別方針

第5章 地域別方針

第6章 実現方策



## 3 上下水道及び河川の整備方針



### 3-1 上水道の整備

- 本市の上水道の有収率は約72.6%であり、類似団体の平均を上回っているものの高くない水準です。施設の老朽化は安定的な給水に支障をきたし、有収率低下の要因となり経営の負担となります。漏水による無駄な配水を防ぎ効率的な事業運営をしていくためにも、施設の適切な維持管理及び計画的な更新を行います。
- 下水道布設時に更新した水道管が多く、今後これらの水道管の更新時期を迎えることとなります。水需要の減少も予測されることから、施設の更新時にダウンサイジングを実施し、施設規模が過大となり経営の負担とならないようにしていくとともに、浄水施設等を整備し、安全で安心な水道水の安定供給を実現していきます。

### 3-2 下水道の整備

- 本市においては、466haの公共下水道（排水区域）が計画され、現在は全域の整備が完了しています。老朽化が進んでいる施設については、維持管理を計画的に行います。
- 下水道が整備されていない地域については、合併処理浄化槽の整備を進めます。

### 3-3 河川の整備

- 本市には、高梁川、成羽川等の河川が流下しており、順次その整備が進められています。今後も、流域の治水安全度向上の観点から緊急性の高い箇所を優先して整備要望し、適切な維持管理に努めます。
- 浸水の可能性がある区域については、関係機関の様々な浸水対策と連携を図りながら効率的な浸水対策を行います。
- 河川整備にあたっては、それぞれの地域における河川の役割等を考慮しつつ、自然景観や生態系に配慮した河川づくりを推進します。

## 4 公園・緑地の整備方針



### 4-1 公園機能の充実

#### (1) 拠点的な公園

- 高梁運動公園やなりわ運動公園については、広域のスポーツ、レクリエーション拠点として、今後も継続して、運営・維持管理を図ります。
- 吉備国際大学シャルム岡山高梁を中心としたサッカーによるスポーツ振興が市民にも広がりつつあることから神原スポーツ公園等、スポーツ活動の拠点となる公園緑地については、今後も継続して、運営・維持管理することで、交流人口の増加を目指します。
- 利用者のニーズを把握し、公園機能の充実を図ります。

#### (2) 地域の公園

- 市民の憩いの場となる身近な地域の公園、また避難場所に指定されている公園において、老朽化している施設の修繕や更新など適切な維持管理を行い、安心・安全な公園を目指します。
- 利用者のニーズに対応した利用方法や維持管理方法を検討し、住民主体による公園づくりを進めます。

### 4-2 緑地の保全・活用と緑化の推進

- 高梁川、成羽川の水辺の空間を活かし、水と自然にふれあう場としての充実に努めます。
- 優れた自然の風景を有する森林、良好な樹林、神社、文化財・遺跡等については、都市的開発を抑制し、現在の土地利用を維持していきます。その中で、必要な部分については、公園緑地、風致地区等の都市計画を定め、保全を図ります。



# 公園・緑地方針図

第1章 概要

第2章 現状と課題

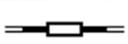
第3章 将来都市像

第4章 分野別方針

第5章 地域別方針

第6章 実現方策

## 凡 例

	都市計画区域
	河川
	鉄道・駅
	高速自動車道路
	国道
	主要地方道
	都市公園・都市緑地
	その他公園

適切な維持管理

住民主体による公園づくり

スポーツ  
的な運営

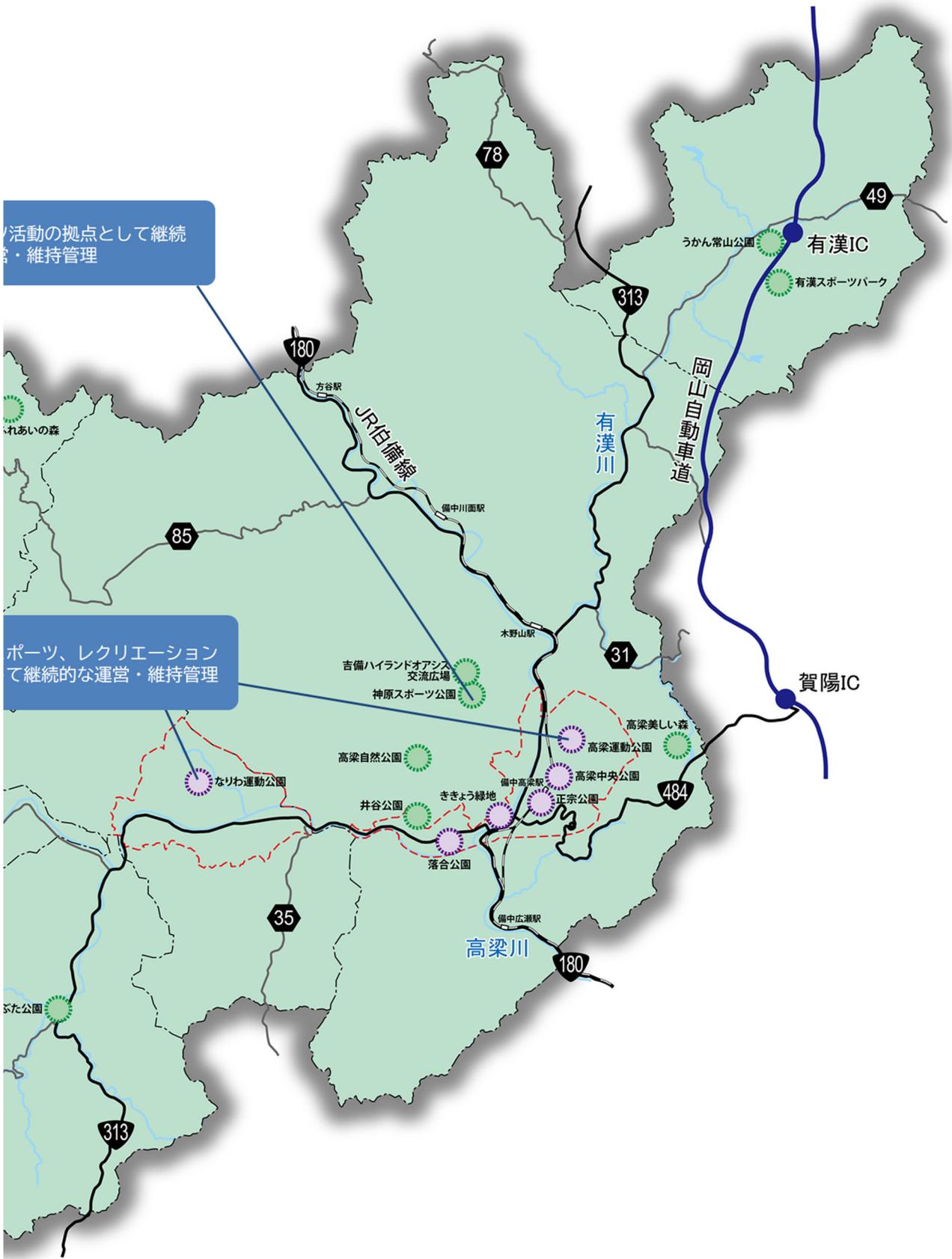


広域の  
拠点とし

成羽川

弥高山公園

マンガ絵



## 5 自然環境保全の方針



### 5-1 自然環境の保全と活用

- 都市計画区域周囲に広がる山林については、保安林、地域森林計画対象民有林などの法規制の指定・運用による保全に努めるとともに、自然体験や学習の場としての活用を図ります。
- 恵まれた森林環境を有効活用し、新エネルギーの活用を促進します。
- 豊かな里山の維持管理を担う林業の活性化に取り組みます。
- 市民一人ひとりが豊かな緑に愛着を持ち、自らがその保全や育成を実践して緑にふれあうことのできる仕組みづくりを推進します。

### 5-2 環境への負荷の低減

- 循環型社会を目指すため、ごみの適正な処理、再資源化を推進します。ごみについては、ごみステーションの新設及び修繕に助成を行うほか、焼却施設の長寿命化や最終処分場容量の確保を図ります。また、ごみの抑制等、住民との協働による環境負荷の低減を図る取組を推進します。
- 高梁川や成羽川、市街地外縁部などの不法投棄されやすい場所への啓発看板の設置により、環境保全を図ります。
- ごみの適切な処理を進めるほか、可燃ごみの排出抑制に取り組み、循環型社会の実現を目指します。また、クリーンセンター、リサイクルプラザを継続して運用することで、生活環境の充実に努めます。
- クリーンエネルギー自動車の普及や環境負荷が小さい公共交通の利用を促進することで、低炭素化による地球温暖化防止、大気環境の改善を推進します。



## 6 防災・防犯の方針



### 6-1 既存施設の機能強化

- 近年、全国各地で大規模地震や集中豪雨に伴う災害が頻発しています。大規模な自然災害に備え、防災力の向上が急務となっています。本市でも、平成30年7月西日本豪雨で甚大な被害に見舞われました。こうした災害を想定した施設の機能強化を積極的に推進し、防災力の向上を目指します。
- 「高梁市国土強靱化地域計画」に基づき、防災減災に配慮した施設の充実や避難路の確保など、災害に強いまちづくりを促進します。
- 市街地における災害リスクに対しては、ハード及びソフトによる防災・減災対策を推進します。
- 学校や大規模な屋内運動場・地域の公園は、災害時の避難場所となります。必要に応じて、計画的に施設の改修を行います。
- 本市には、古くから形成された市街地が残されており、幅員の狭い道路が多く存在しています。これらの箇所は緊急車両の通行が困難であり、防災道路として、必要な拡幅整備を図ります。



## 6-2 地域防災力の強化

- 大規模な自然災害に備え、防災体制の充実に努めます。また、災害時におけるインフラの早期復旧体制を構築します。
- 消防団の施設・設備の充実に努めるとともに、女性・若手・学生消防団員の確保や、組織・団運営体制の強化に努めます。
- 地域防災の担い手となる自主防災組織の結成や充実に推進します。
- ハザードマップの周知や、防災訓練、研修会の開催等で、市民の防災意識の向上を図り、「減災」の意識醸成を目指します。
- 災害から市民の命が守られるよう、きめ細やかな情報発信やマニュアルの策定により、市民の適切な避難行動を促進させるとともに、市の災害対処能力を向上させます。

## 6-3 地域防犯対策の充実

- 地域で自主的な防犯活動に取り組んでいる団体等を支援します。また、町内会等が行う防犯カメラの設置を促進し、防犯対策の充実に努めます。
- 犯罪を起ささない環境の整備に努めるとともに、市民の防犯意識を高め、地域ぐるみの防犯活動を推進します。



## 7 景観形成の方針



### 7-1 市街地を取り巻く豊かな自然景観の保全

- 自然・歴史・文化的な景観と調和した魅力ある景観を保全、形成するとともに、良好な環境が市民の財産であるという認識の醸成や、維持向上に向けた啓発活動を行います。
- 歴史的町並みの保全や、山林の保全を担う就業者の確保のため、積極的な情報発信や、定住支援等の諸事業を行います。
- 県下三大河川の高梁川や吉備高原の山々などの自然的景観は、地域の財産として、維持管理の担い手の確保・育成等を推進し、保全に努めます。

### 7-2 歴史・文化を活かした個性ある都市景観の形成

- 歴史的な町並みが保存されている地区において、人口減少による空き家の増加や、近代的な建築物の増加が見られます。こうした地域においては、「高梁市歴史的町並み保存地区整備事業」といった諸事業を実施し、適正に管理することで、歴史的風致の維持及び向上を図ります。
- 文化財保護法や、県及び本市の文化財保護条例に基づいて指定又は登録されている文化財等について、歴史的風致を形成しており、修復・整備の必要のあるものについては、順次、保存及び維持管理に取り組めます。
- 旧市町それぞれの地域特有の伝統文化や個性を活かした景観形成を行い、交流事業の展開へつなげます。
- 備中松山城の城下に広がる武家屋敷や商家の町並み、紺屋川美観地区、神社仏閣などの「高梁城下町の歴史的な町並み景観」、銅山とベンガラ生産とともに発展してきた歴史を今に残す「吹屋の町並みとその周辺の歴史・文化の景観」は、継続的に歴史文化空間の保全と活用を図ります。
- 歴史的な建造物や町並み、備中神楽や渡り拍子、松山踊りなどの民俗芸能を守り育てながら、市民が身近な景観に魅力と愛着を感じ、地域の活性化につなげ、次世代へ継承していく景観まちづくりを目指します。

### 7-3 にぎわい・魅力・住み良さを感じるまちの景観づくり

- 優れた景観は、地域の財産となりますが、維持管理をする人材の減少が進んでいます。景観の維持保全を担う若者のまちなか居住を促すため、定住促進の諸制度を活用・運用し、若者にとって魅力あるまちづくりを進め、景観形成・維持を目指します。
- 公園を自然とのふれあいができる場や、地域の憩いの場として活用するとともに、維持管理に努めます。

- 落ち着いた住宅地景観、にぎわいを感じる商業地景観、活力を感じる工業地景観、自然豊かな農山村の景観など、地域の良好な景観形成に向けて住民が考え、その質を向上させながら、誇りと愛着をもって暮らせる景観まちづくりを目指します。

#### 7-4 市民の理解と協力による景観形成

- 本市の歴史的景観や、文化について市民が学習できる場や、図書館や文化会館、歴史美術館などを活用し、学習・文化活動を通じて、景観意識の醸成を目指します。
- 歴史的な町並みのなかで、景観を阻害する建築物が増えています。本市固有の歴史的空間は、市全体で保全していく必要がありますが、住民の意識が十分とは言い難い状況となっています。市民に対して、積極的な情報発信や、地域の景観についての学習の場を設けることで、景観意識の醸成を促します。

#### 7-5 景観計画に基づいた景観づくりの推進

- 高梁市景観計画に基づき、市民の多様な景観形成活動の育成と支援に努め、市民、事業者、行政の連携と協働による景観づくりを進めます。

