

# 高梁市都市グランドデザイン (公有財産活用構想)

高 梁 市  
令和8年3月策定

## はじめに

高梁市では、人口減少と少子高齢化が進む中で、にぎわいと地域経済の活力が失われつつあり、加えて公共施設の老朽化や機能の分散により、施設の維持管理コストが増大し、利用効率が低下するなど、都市の持続性に関わる課題が顕在化しています。

こうした状況を踏まえ、令和8年度からスタートする総合計画後期基本計画において、「だれもがしあわせを感じられる暮らしをつくる（幸福度の向上）」、「人が集まり魅力あるまちをつくる（人口減少の克服）」を重点目標として掲げています。

高梁市都市計画マスタープランや高梁市立地適正化計画では、都市機能の適正配置や拠点形成、公共交通と連携したコンパクトなまちづくりを目指しており、さらには高梁市都市ビジョン（街なか編）において、市街地の将来像や空間構成の方向性が示されています。

また、高梁市行財政改革プランや高梁市公共施設等総合管理計画では、未利用財産の有効活用として積極的な売却や貸付が示されています。

高梁市都市グランドデザイン（公有財産活用構想）は、これら上位・関連計画の示す方向性を踏まえ、市街地に点在する未利用となっている公有財産の活用に関する具体的な方向性を補完・具体化し、中長期的視点で市街地の将来像を整理するために策定するものです。

## 1. 策定の目的

### (1) 都市ビジョン（街なか編）や上位計画を踏まえ、市街地の将来像の具体化

総合計画、都市計画マスタープラン、行財政改革プラン等と整合を図りながら、都市ビジョン（街なか編）で示された将来像を補完し、未利用となっている公有財産の位置づけや役割、空間利用の考え方を具体的に示すことで、市街地の望ましい姿を明確化します。

### (2) 市街地の課題解決につながる活用方向の提示

市街地で増加する未利用となっている公有財産の適切な活用を検討し、暮らしの利便性向上、歩いて楽しめる回遊性、にぎわいの創出など、市街地課題の解決につながる土地利用の方向性を整理します。

### (3) 市民・事業者・行政が共通のグランドデザインを共有し、協働の促進

市街地の課題解決は公共と民間双方が関わる必要があり、将来像を共有する共通の指針を示すことで、関係者の協働を促し、未利用となっている公有財産の活用による市街地活性化を総合的に推進する環境を整えます。

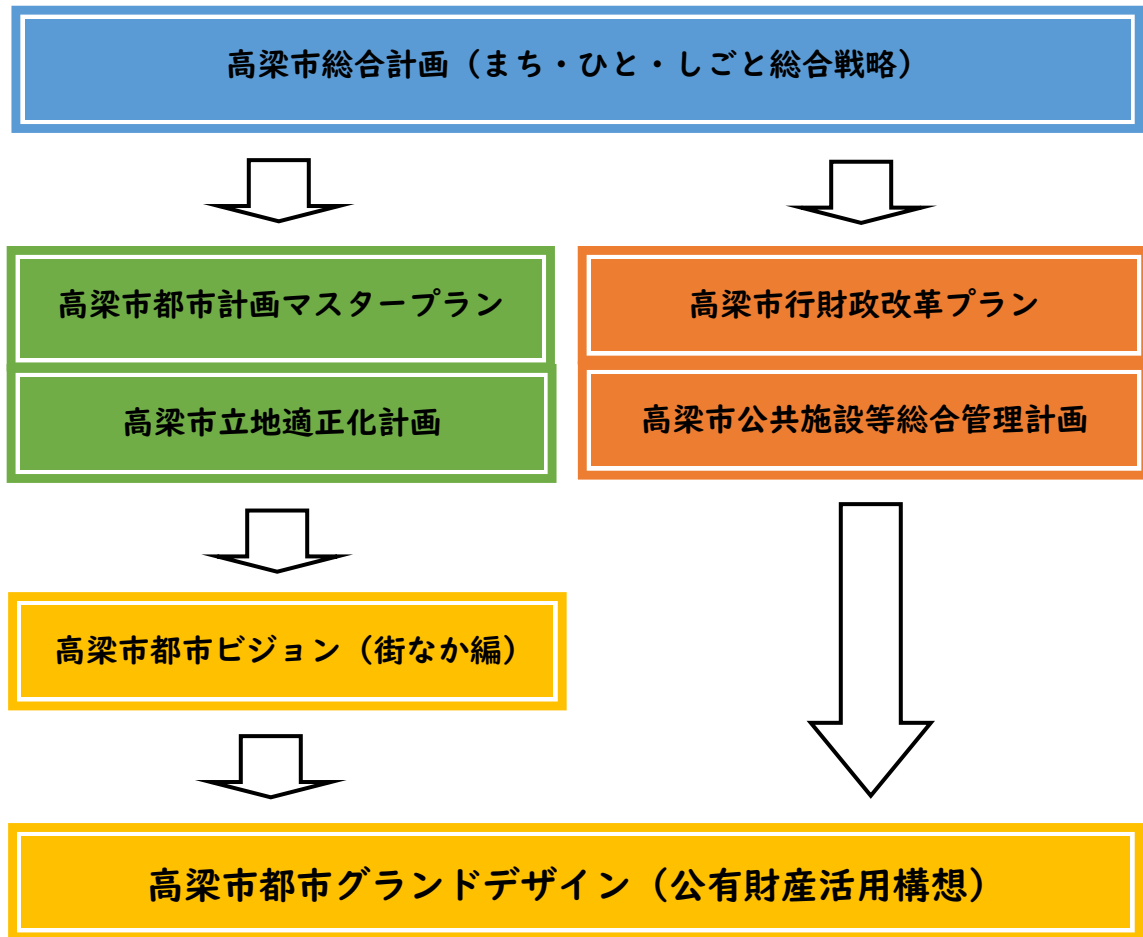
### (4) 持続可能な行財政運営に向け、公共施設の再配置や投資判断の基礎

財政面にも配慮した土地利用・施設配置を検討できるよう、未利用となっている公有財産の役割や優先度、活用方針を整理し、今後の公共投資の検討に資する資料とします。

## 2. 目標年次

高梁市都市ビジョン（街なか編）に基づき、令和14（2032）年度を目標年次とします。

《 高梁市都市グランドデザイン（公有財産活用構想）の位置づけ 》



《 上位・関連計画の計画期間 》

高梁市総合計画	令和 3（2021）年度～令和 12（2030）年度
高梁市都市計画マスタープラン	令和 5（2023）年度～令和 22（2040）年度
高梁市立地適正化計画	令和 3（2021）年度～令和 22（2040）年度
高梁市行財政改革プラン	令和 6（2024）年度～令和 10（2028）年度
高梁市公共施設等総合管理計画	令和 6（2024）年度～令和 37（2055）年度
高梁市都市ビジョン（街なか編）	平成 24（2012）年度～令和 14年（2032）年度

### 3. 中心市街地の課題

本市では中心市街地においても、人口の減少と少子高齢化の進展が顕著であり、地域コミュニティの維持や生活サービスの確保が困難になりつつあります。特に若年層や子育て世代の転出が続き、中心市街地の居住人口の減少に歯止めがかかっていない状況です。

また、商業機能の衰退が進行しており、空き店舗の増加や歩行者通行量の減少など、中心市街地としてのにぎわいが失われています。こうした状況は、地域経済の停滞だけでなく、中心市街地の魅力や活力の低下にもつながっています。

さらに、観光やイベント等を通じた交流人口の増加が十分に進んでおらず、地域外からの訪問者を呼び込む仕組みづくりや魅力ある空間形成が課題となっています。

加えて、幼稚園跡地等の教育施設をはじめ、未利用となっている公有財産が点在しており、これらの土地をどのように市民生活の向上や地域価値の創出につなげていくかが重要な課題となっています。



## 4. 公有財産活用の基本的な考え方

本市における中心市街地の活力と魅力を将来にわたり維持・向上させるにあたり、総合計画に掲げる5つの基本方針及び都市ビジョンに掲げる7つのテーマに結び付くような公有財産の活用を図るものとします。

### 総合計画（基本方針）

- 心のつながりを大切に支え合い、協働と移住・交流を広げる安心のまち
- たくましく豊かな心を未来へつなぐ学びのまち
- 地域産業・地域資源を活かした活力あるまち
- 美しい自然環境と快適な生活基盤が調和した安心・安全なまち
- 多様な主体との連携の促進による持続可能なまち

### 都市ビジョン（テーマ）

- まちの中心・シビックセンターの整備
- 生活空間としての街なか再生
- 人の回遊を支える便利で楽しい移動環境の形成
- 駅周辺におけるまちのもてなし交流拠点の整備
- 歴史的環境の保全・活用とおもてなし
- 学びと文化のまち形成
- 公・民・学の連携によるまちづくりの推進と人材育成

これらを踏まえ、未利用となっている公有財産の活用にあたっては、以下の3つの視点を念頭に、様々な事業主体による整備や運用の可能性を含め、幅広い活用方法の検討を行います。

#### － 公有財産を活かした活性化の視点 －

- ◎ 活力と魅力を創出するまちづくり
- ◎ 中心拠点と多様な拠点の活性化
- ◎ 定住を促す新たな産業・居住環境の創出

## 5. 公有財産の活用方針

未利用となっている公有財産のうち、今後利活用において周辺の地域資源と連携することで多様な可能性が期待できる以下の6つの公有財産を対象とし、その活用方策を検討していきます。

なお、検討にあたっては、当該財産の特徴・特性に加え、周辺の環境や周辺に分布する地域資源等との連携が重要であることから、都市ビジョンで設定されたエリア・拠点・軸を参考に検討対象の公有財産の活用方針を設定します。

検討対象の公有財産	公有財産活用方針
旧高梁幼稚園	<p><b>「歴まちコアエリア」「教育・福祉拠点」「歴史・交流軸」</b>            藩校有終館の跡地であり、北側には重森三玲が手がけた庭園があることや、紺屋川に面していることから、交流人口の拡大を観点とした活用が求められます。</p>
旧高梁保育園	<p><b>「街なか生活コアエリア」「教育・福祉拠点」</b>            郷土資料館、山田方谷記念館、高梁中央公園が近くにあるとともに、社会福祉協議会に隣接した場所であることから、にぎわいや定住を観点とした活用が求められます。</p>
旧高梁南幼稚園	<p><b>「街なか生活エリア」</b>            備中高梁駅を中心とした環状道路沿いに位置し、近くに認定こども園や子育て支援センターが整備されたことから、それら施設との連携した活用が求められます。</p>
旧臥牛団地	<p><b>「街なか生活エリア」「文化・交流拠点」</b>            付近には、文化会館、文化交流館、民間の社会福祉施設があることから、多様な人々の交流や定住促進を観点とした活用が求められます。</p>
旧中国電力高梁営業所	<p><b>「街なか生活エリア」</b>            付近には、住宅地、事業所、大型商業施設があることから、周辺との調和を観点とした活用が求められます。</p>
旧消防庁舎	<p><b>「街なか生活エリア」</b>            国道に面し、交通の便が良いことから、にぎわいと交流を観点とした活用が求められます。</p>

## 《 検討対象となる公有財産の位置図 》



① 旧高梁幼稚園



② 旧高梁保育園



③ 旧高梁南幼稚園



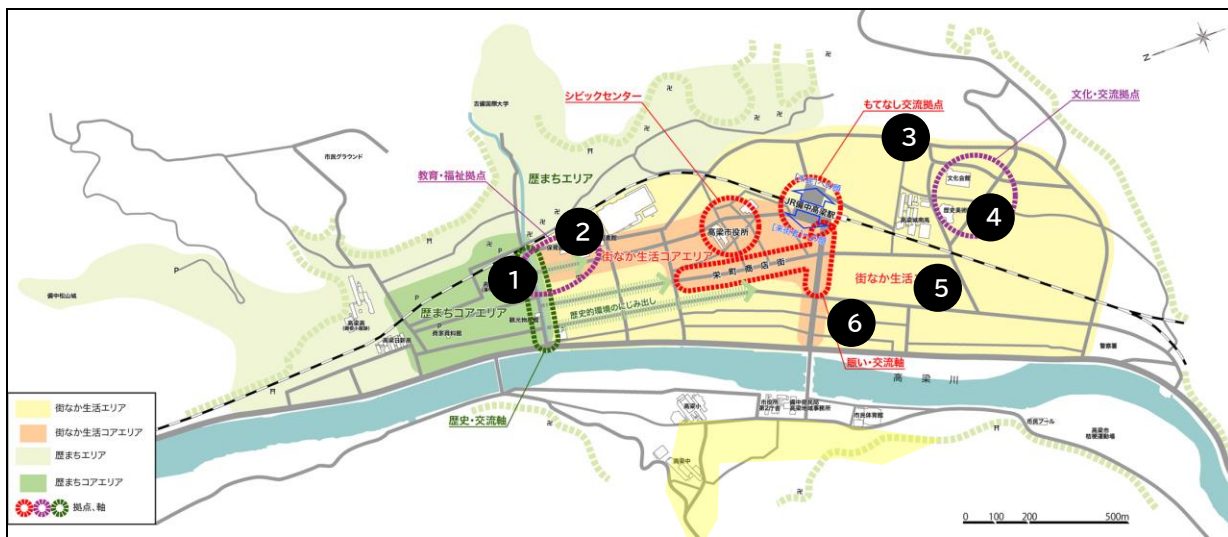
④ 旧臥牛団地



⑤ 旧中国電力高梁営業所



⑥ 旧消防庁舎



【エリア・拠点・軸の形成方針】

エリア	形成方針
街なか生活エリア	都市の生活を支え、活力を高める施策を重点的に展開するエリア
街なか生活コアエリア	街なか生活エリアのうち、教育・福祉・買物・文化・交流・行政等、都市の中心的な機能の集積促進や、空き店舗等の活用により賑わいと活力を創りだすエリア
歴まちエリア	歴まち事業を通じて、歴史的風致の維持・向上に向けた各種事業に取り組み、高梁ならではの都市環境を創りだすエリア
歴まちコアエリア	歴まちエリアのうち、歴史的町並みの保全・活用や環境整備を重点的に図ることで、広域からの観光・交流のコアとなるエリア

拠点・軸	形成方針
シブイクセンター	市の行政サービスの拠点機能、街なか回遊の中継拠点機能、屋内外での創造的交流空間を備えた総合的なシブイクセンターとしての都市機能の充実を図ります。
もてなし交流拠点	交通結節点としての利便性と情報発信機能、待合環境を充実させ、交流拠点としての環境づくり、駅前広場・周辺の修業によるまちの玄関口としての顔づくりを進めます。
賑い・交流軸	街なか回遊の拠点軸として、市民の交流の場としての環境整備を進めるとともに、日常生活を支える利便性の高い魅力のある商店・商店街づくりを進めます。
教育・福祉拠点	教育活動を通じた交流や、市民の文化・福祉活動を支える街なか拠点としての環境整備を図ります。
文化・交流拠点	市民の学習・文化活動などを通じた交流を支援する都市機能の充実を図ります。
歴史・交流軸	歴史的町並みと水面、桜・柳の並木と調和した紺屋川筋の情緒豊かな一体的環境を保全するとともに、観光・交流の拠点軸としての機能充実を図ります。

資料：高梁市都市ビジョン（街なか編）

## 6. 公有財産の活用策




公有財産活用方針及び公有財産を活かした活性化の視点を踏まえた、6つの公有財産における活用策については、庁内関係課による検討会をはじめ、総合計画策定時の各種団体との意見交換会、市長との気軽にトーク、大学生によるワークショップなど、多様な主体から寄せられた意見の中から、実現可能性の高い内容を選定し、次のように整理しました。

	公有財産を活かした 活性化の視点	活力と魅力を創出 するまちづくり	中心拠点と多様な 拠点の活性化	定住を促す新たな 産業・居住環境の 創出
検討 対象 の 公 有 財 産 及 び 公 有 財 産 活 用 方 針	旧高梁幼稚園 「歴まちコアエリア」 「教育・福祉拠点」 「歴史・交流軸」	記念館 文化体験施設	地域交流施設	宿泊施設 飲食店
	旧高梁保育園 「街なか生活コアエリア」 「教育・福祉拠点」	公園 飲食店	—	住宅地
	旧高梁南幼稚園 「街なか生活エリア」	—	交流広場	事業所
	旧臥牛団地 「街なか生活エリア」 「文化・交流拠点」	—	地域共生施設	住宅地
	旧中国電力高梁営業所 「街なか生活エリア」	—	交流広場	住宅地
	旧消防庁舎 「街なか生活エリア」	自然体験施設 飲食店	—	事業所

《 公有財産別の活用策 》


◆ 旧高梁幼稚園 「歴まちコアエリア」「教育・福祉拠点」「歴史・交流軸」

建物概要 : 鉄筋コンクリート造 2F (耐震なし)、鉄骨造 1F (耐震なし)  
 面積 : 延床面積 960 m<sup>2</sup>、敷地面積 2,468 m<sup>2</sup>  
 都市計画用途地域 : 第1種住居地域

活力と魅力を創出する まちづくり	中心拠点と多様な拠点の 活性化	定住を促す新たな産業・ 居住環境の創出
<p><b>記念館・文化体験施設</b></p>  <p>・ ワークショップ</p>	<p><b>地域交流施設</b></p>  <p>・ ワークショップ ・ 高校生みらい共創課</p>	<p><b>宿泊施設・飲食店</b></p>  <p>・ 庁内検討会 ・ ワークショップ</p>

◆ 旧高梁保育園 「街なか生活コアエリア」「教育・福祉拠点」

建物概要 : 鉄筋コンクリート造 2F (耐震なし)  
 面積 : 延床面積 1,056 m<sup>2</sup>、敷地面積 2,156 m<sup>2</sup>  
 都市計画用途地域 : 第1種住居地域

活力と魅力を創出する まちづくり	中心拠点と多様な拠点の 活性化	定住を促す新たな産業・ 居住環境の創出
<p><b>公園・飲食店</b></p>  <p>・ 庁内検討会 ・ ワークショップ</p>	<p>—</p>	<p><b>住宅地</b></p>  <p>・ 職員提案</p>

◆ **旧高梁南幼稚園** 「街なか生活エリア」

- 建物概要 : 鉄筋コンクリート造 2F (耐震あり)  
 面積 : 延床面積 424 m<sup>2</sup>、敷地面積 2,703 m<sup>2</sup>  
 都市計画用途地域 : 第1種中高層住居専用地域  
 備考 : 雨漏りがあるため屋上の防水対策が必要

活力と魅力を創出するまちづくり	中心拠点と多様な拠点の活性化	定住を促す新たな産業・居住環境の創出
—	<p style="text-align: center;"><b>交流広場</b></p>  <ul style="list-style-type: none"> <li>・意見交換会</li> <li>・職員提案</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>事業所</b></p>  <ul style="list-style-type: none"> <li>・職員提案</li> </ul>

◆ **旧臥牛団地** 「街なか生活エリア」「文化・交流拠点」

- 建物概要 : 鉄筋コンクリート造 5F2棟 (耐震なし)、鉄骨造 1F (耐震なし)  
 面積 : 延床面積 3,045 m<sup>2</sup>、敷地面積 4,038 m<sup>2</sup>  
 都市計画用途地域 : 準工業地域  
 備考 : 旧明治飼料、県公舎に隣接

活力と魅力を創出するまちづくり	中心拠点と多様な拠点の活性化	定住を促す新たな産業・居住環境の創出
—	<p style="text-align: center;"><b>地域共生施設</b></p>  <ul style="list-style-type: none"> <li>・意見交換会</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>住宅地</b></p>  <ul style="list-style-type: none"> <li>・ワークショップ</li> <li>・議会一般質問</li> </ul>

◆ 旧中国電力高梁営業所 「街なか生活エリア」

建物概要 : 鉄筋コンクリート 3F 2棟 (耐震なし)、鉄骨造 1F (耐震なし)  
 面積 : 延床面積 1,287 m<sup>2</sup>、敷地面積 1,484 m<sup>2</sup>  
 都市計画用途地域 : 近隣商業地域  
 備考 : 公文書を一時保管中

活力と魅力を創出する まちづくり	中心拠点と多様な拠点の 活性化	定住を促す新たな産業・ 居住環境の創出
	<p style="text-align: center;"><b>交流広場</b></p>  <p style="text-align: center;">・職員提案</p>	<p style="text-align: center;"><b>住宅地</b></p>  <p style="text-align: center;">・職員提案</p>

◆ 旧消防庁舎 「街なか生活エリア」

建物概要 : 鉄筋コンクリート 3F (耐震あり)、鉄骨造 3F (耐震あり)  
 面積 : 延床面積 1,622 m<sup>2</sup>、敷地面積 889 m<sup>2</sup>  
 都市計画用途地域 : 近隣商業地域  
 備考 : 国道沿いの歩道を改良予定

活力と魅力を創出する まちづくり	中心拠点と多様な拠点の 活性化	定住を促す新たな産業・ 居住環境の創出
<p style="text-align: center;"><b>自然体験施設・飲食店</b></p>  <p style="text-align: center;">・ワークショップ</p>		<p style="text-align: center;"><b>事業所</b></p>  <p style="text-align: center;">・職員提案</p>

## 7. 公有財産の活用に向けたマネジメント

公有財産の有効活用を着実に推進していくためには、個々の施設単位で活用策を検討するだけでなく、全体を統括的にマネジメントする視点が不可欠です。

限られた財源・人材の中で最大の効果を生み出すため、計画的かつ継続的な体制づくりを進めます。

まず、市が中心となって、関係部局間との横断的な連携体制を構築し、公有財産の特性や立地条件などの情報を共有しながら、整備・運用に関する優先順位の設定や進行管理を行います。

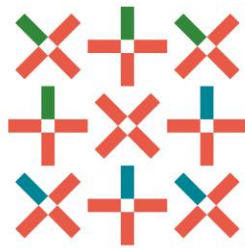
これにより、個別の利活用が都市ビジョンや総合計画と整合し、戦略的に推進される体制を整えます。

次に、市民・地域団体・民間事業者・大学などとの連携を重視し、地域ニーズや市場性を踏まえた具体的な事業化の検討を進めます。

特に、民間提案制度や公民連携（PPP／PFI）の活用を通じ、柔軟で持続可能な事業スキームの導入を図ります。

活用後の段階では、利用状況や地域への影響を検証し、必要に応じて見直しや改善を行うことで、公有財産の活用が一過性の取組みにとどまらず、長期的に地域の活力向上へ貢献するよう取組みを継続します。

今後は、これらのマネジメントを通じて、公有財産の価値を最大限に引き出し、持続可能なまちづくりの推進につなげていきます。



わたしあうまち高梁市

*Bridging Together*

TAKAHASHI CITY

編集：高梁市 企画財政部 財産活用課  
〒716-8501 岡山県高梁市松原通 2043 番地  
TEL 0866-21-0207  
URL <https://www.city.takahashi.lg.jp/>