

真庭都市計画区域の
整備、開発及び保全の方針
(都市計画区域マスタープラン)

平成29年3月

岡 山 県

目 次

I. 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の見直しにあたって	1
1. 基本的な考え方	3
(1) 位置づけと役割	3
① 位置づけ	3
② 役割	3
③ 見直しの背景	4
(2) 都市計画区域マスタープランと市町村マスタープラン及び立地適正化計画との関係	5
2. 岡山県の都市づくりの方針と各都市計画区域の位置づけ	6
(1) 岡山県の都市づくりの方針	6
(2) 各都市計画区域の位置づけ	7
II. 真庭都市計画区域の整備、開発及び保全の方針	9
1. 都市計画区域の概要	11
(1) 都市計画区域の名称及び範囲	11
① 名称	11
② これまでの経緯	11
③ 範囲及び規模	11
2. 都市計画の目標	12
(1) 真庭都市計画区域における都市づくりの現状と課題	12
(2) 真庭都市計画区域の都市づくりの基本理念	14
(3) 真庭都市計画区域の都市づくりの方針	14
(4) 将来都市構造	17
3. 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針	19
(1) 区域区分の有無	19
4. 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針	20
(1) 土地利用の基本方針	20
(2) 主要用途の配置の方針	20
(3) その他の土地利用の方針	21
① 用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針	21
② 居住環境の改善又は維持に関する方針	21
③ 優良な農地との健全な調和に関する方針	21
④ 災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針	21
⑤ 自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針	21
⑥ 計画的な都市的土地利用の実現に関する方針	21

5.都市施設に関する主要な都市計画の決定の方針	22
(1)交通施設の都市計画の決定の方針	22
①基本方針	22
②主要な施設の配置の方針	24
(2)下水道及び河川の都市計画の決定の方針	25
①基本方針	25
②主要な施設の配置の方針	26
③主要な施設の整備目標	26
(3)その他の都市施設の都市計画の決定の方針	27
①基本方針	27
②主要な施設の配置の方針	27
③主要な施設の整備目標	27
6.市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針	28
(1)主要な市街地開発事業の決定の方針	28
7.自然的環境の整備又は保全に関する主要な都市計画の決定の方針	29
(1)基本方針	29
(2)緑地の確保水準	29
(3)主要な緑地の配置の方針	30
(4)実現のための具体の都市計画制度の方針	30

I. 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の見直しにあたって

1. 基本的な考え方

(1)位置づけと役割

①位置づけ

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（以下「都市計画区域マスタープラン」という。）は、当該都市の発展の動向、当該都市計画区域における人口、産業の現状及び将来の見通し等を勘案して、長期的視点に立った都市の将来像を明確にするとともに、その実現に向けての大きな道筋を明らかにし、当該都市計画区域における都市計画の基本的な方向性を示すものとして定めるものである。

■都市計画法

（都市計画区域の整備、開発及び保全の方針）

第6条の2 都市計画区域については、都市計画に、当該都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を定めるものとする。

2 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針には、第1号に掲げる事項を定めるものとするとともに、第2号及び第3号に掲げる事項を定めるよう努めるものとする。

(1) 次条第1項に規定する区域区分の決定の有無及び当該区域区分を定めるときはその方針

(2) 都市計画の目標

(3) 第1号に掲げるもののほか、土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

3 都市計画区域について定められる都市計画（第11条第1項後段の規定により都市計画区域外において定められる都市施設（以下「区域外都市施設」という。）に関するものを含む。）は、当該都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に即したものでなければならない。

本区域では、策定からおおむね20年後の都市の姿を展望したうえで、「都市計画の目標」、「主要な都市計画の決定の方針」を定めるとともに、おおむね10年以内に優先的に整備する都市施設、市街地開発事業等の都市計画の基本的な方針を定めている。

②役割

都市計画区域マスタープランの役割は、住民に都市の将来像を示すとともに、個々の都市計画が将来像実現のためにどのような役割を果たすかを示すことである。これらの役割を具体的に示すと、以下の3つにまとめられる。

- ・住民にわかりやすい都市の将来像の提示
- ・広域的、根幹的な施設及び主要な都市機能配置の合意形成の円滑化
- ・実効性のある都市の整備、開発、保全の推進

③見直しの背景

本県では、県内全都市計画区域の「都市計画区域マスタープラン」を平成16年5月に策定し、その後、市町村合併等による都市計画区域の再編等にあわせて、随時改定を行ってきた。平成24年1月には、人口減少や少子高齢社会に対応した、効率的な都市構造へ緩やかに転換していくことなどを柱とし、県内全都市計画区域の「都市計画区域マスタープラン」を改定した。

その後も人口減少が進行し、超高齢社会が到来するなか、産業の停滞や活力が低下している地域がみられるとともに、幹線道路沿道等における郊外への市街地の拡大により、中心市街地の衰退や空洞化がみられる。また、マイカー利用の増加や人口減少により、路線バスの利用者数が減少し、廃止や減便により公共交通の利便性が低下するなどの問題が生じている。そのほか、税収入の減少や福祉施策等の行政コストの増大に伴う行政経費の制約があるなかで、都市基盤の整備や維持管理コストが増大することにより、適切な都市的サービスの水準を維持できなくなることが懸念される。

これらの課題を解決するためには、既存の都市機能集積を生かし、公共交通を軸にした集約型都市構造の実現を目指すことが必要であり、地域の実情に応じ、それぞれの特性を生かした持続可能な都市の将来像を示していくことが必要になっている。また、南海トラフ地震や断層型地震の発生、局所的な集中豪雨等に伴う市街地の浸水や土砂災害等の自然災害の増加も懸念されており、防災・減災の観点に留意した災害に強いまちづくりも必要になっている。

平成26年8月には、改正都市再生特別措置法が施行され、都市全体の構造を見渡しながら、住宅及び医療・福祉、商業その他の居住に関連する施設の誘導と、それと連携した公共交通に関する施策を講じることにより、市町村によるコンパクトなまちづくりを支援する立地適正化計画制度が創設されている。

このような状況を踏まえ、各都市計画区域マスタープランの見直しを行うものである。

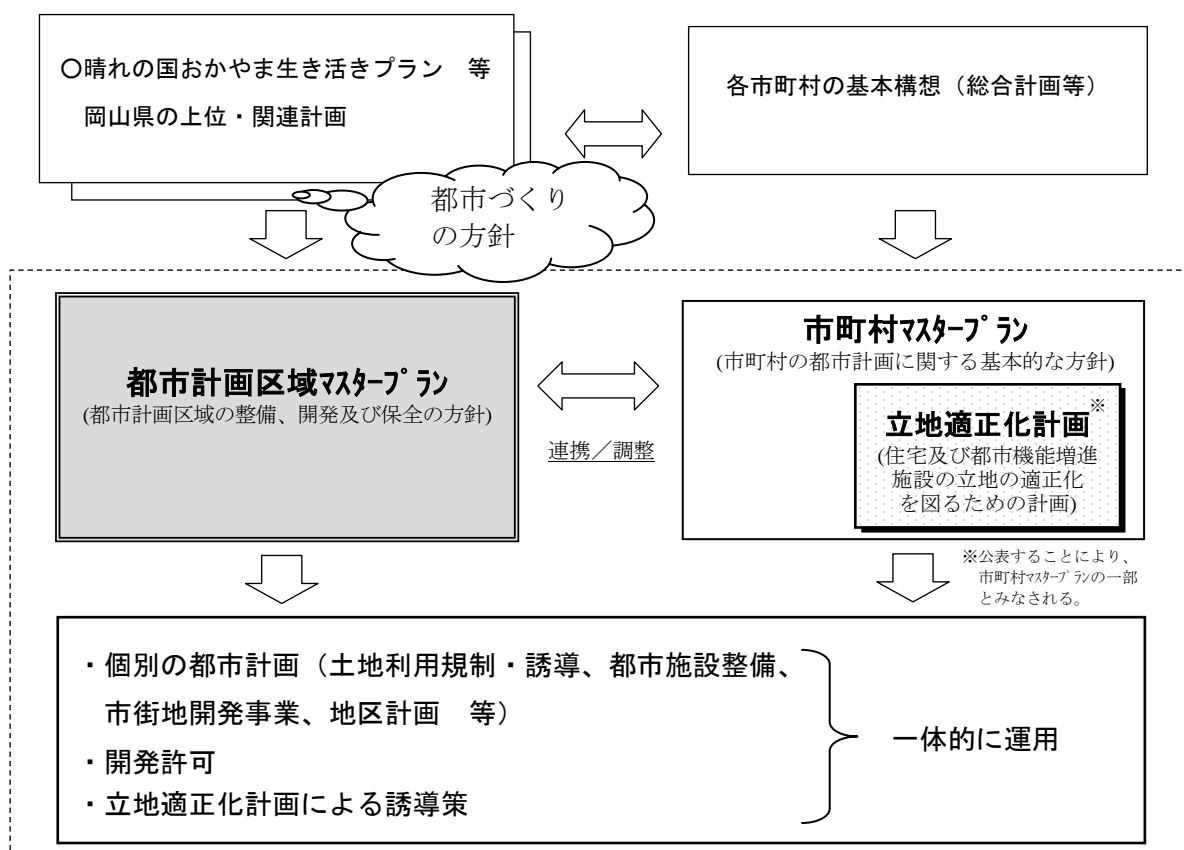
(2)都市計画区域マスタープランと市町村マスタープラン及び立地適正化計画との関係

都市計画区域マスタープランは、一体の都市として整備、開発及び保全すべき区域として定められる都市計画区域全域を対象として、県が一市町村を超える広域的見地から、区域区分をはじめとした都市計画の基本的な方針を定めるものである。

一方で、住民に最も身近な地方公共団体である市町村にあっては、都市計画区域マスタープランに即し、都市計画区域内の各市町村の区域を対象として、より地域に密着した都市計画に関する事項を主とする市町村の都市計画に関する基本的な方針（市町村マスタープラン）を策定することが必要である。さらには、住宅及び都市機能増進施設（医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するもの）の立地の適正化を図るための計画（立地適正化計画）を作成することが求められる。立地適正化計画制度は、都市全体を見渡しながらか今後の都市像を描き公共施設のみではなく住宅及び医療・福祉・商業等の民間の施設も対象としてその誘導を図るためのものである。

すなわち、都市計画区域マスタープランでは、広域的、根幹的な都市計画に関する事項を、市町村マスタープラン及び立地適正化計画では、市町村内においておおむね完結する地域に密着した都市計画に関する事項を主として定めることが求められているが、いずれも、中長期的な視点に立った都市の将来像を明確にし、その実現に向けての大きな道筋を明らかにしようとするものである。

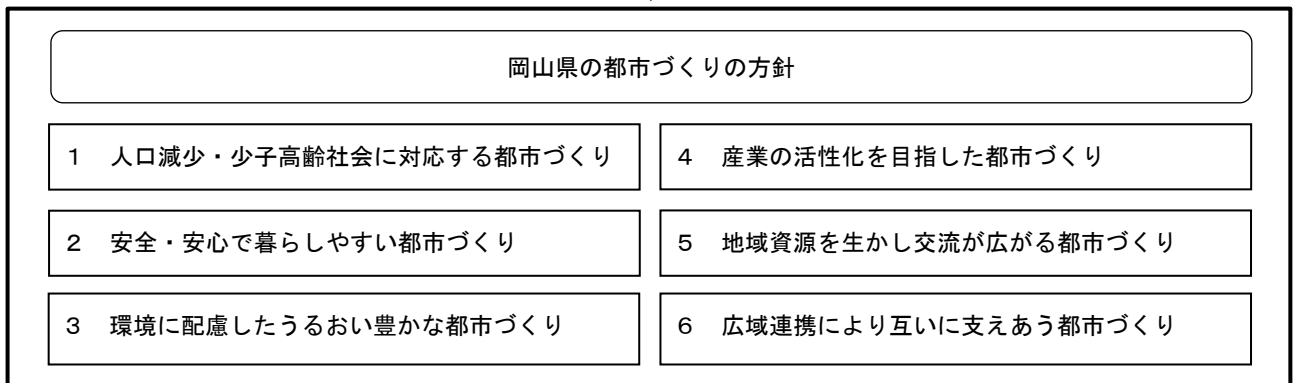
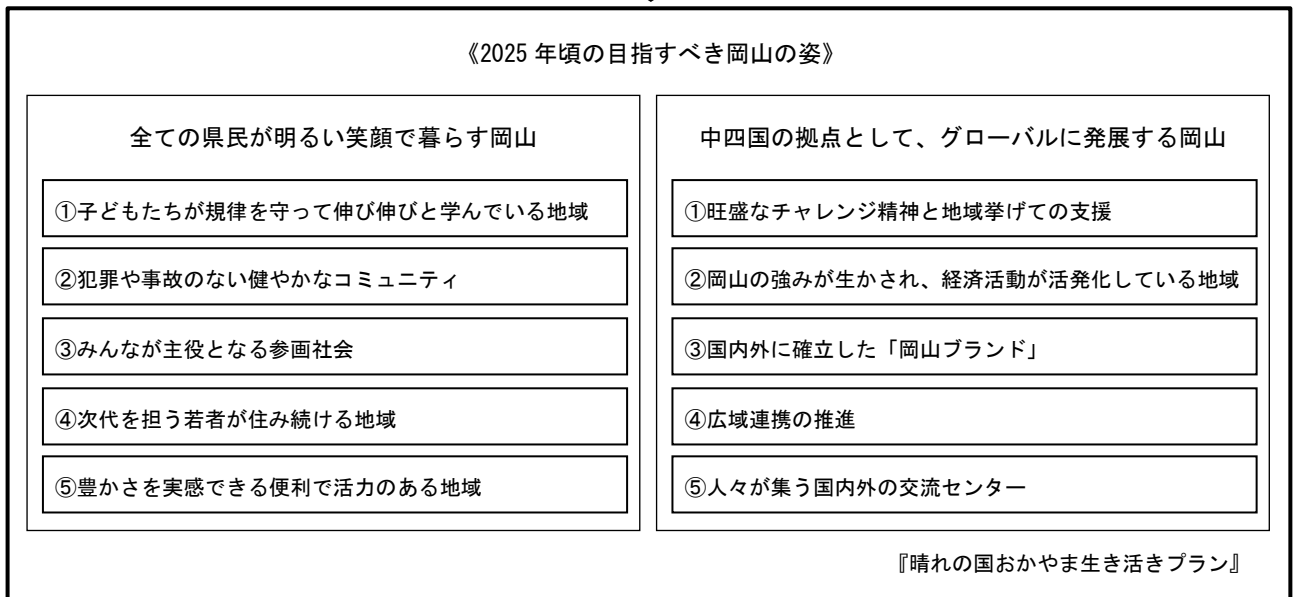
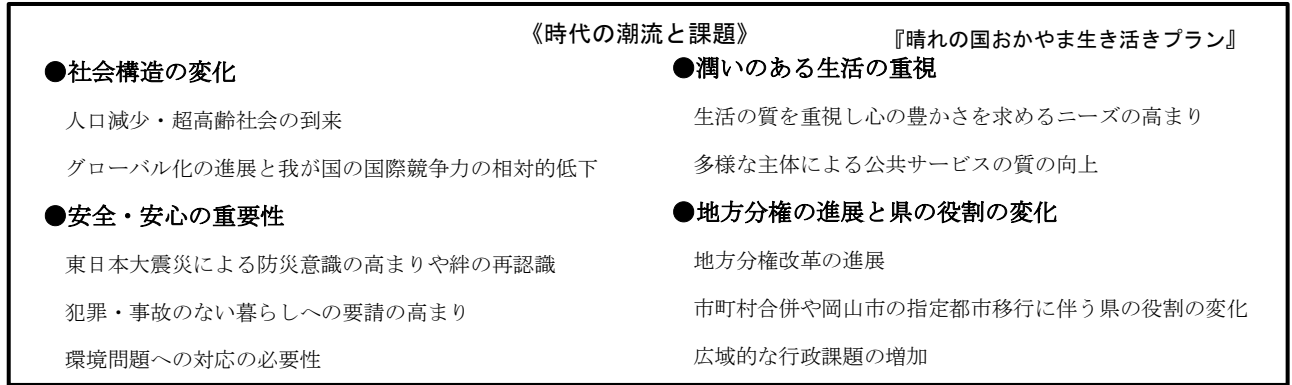
従来から、都市計画法に基づく都市計画と関連する諸制度により、都市づくりが行われてきたところであるが、立地適正化計画は市町村マスタープランの一部とみなされるなど都市計画法と一体的に機能させるべきものとして新たに創設されたところであり、今後は、都市計画法に基づく土地利用規制や開発許可と立地適正化計画による誘導策を一体的に運用し、都市づくりを進めていくことが求められる。



2. 岡山県の都市づくりの方針と各都市計画区域の位置づけ

各都市計画区域の「都市計画区域マスタープラン」を定めるにあたっては、県土形成の観点から、本県の都市づくりの方向性を示し、各都市計画区域の位置づけやまちづくりの方向を総括するとともに、各種マスタープラン等の策定における共通ベースとする。

(1) 岡山県の都市づくりの方針



「生き生きおかやま」の実現

II. 真庭都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

1. 都市計画区域の概要

(1) 都市計画区域の名称及び範囲

① 名称

真庭都市計画区域

② これまでの経緯

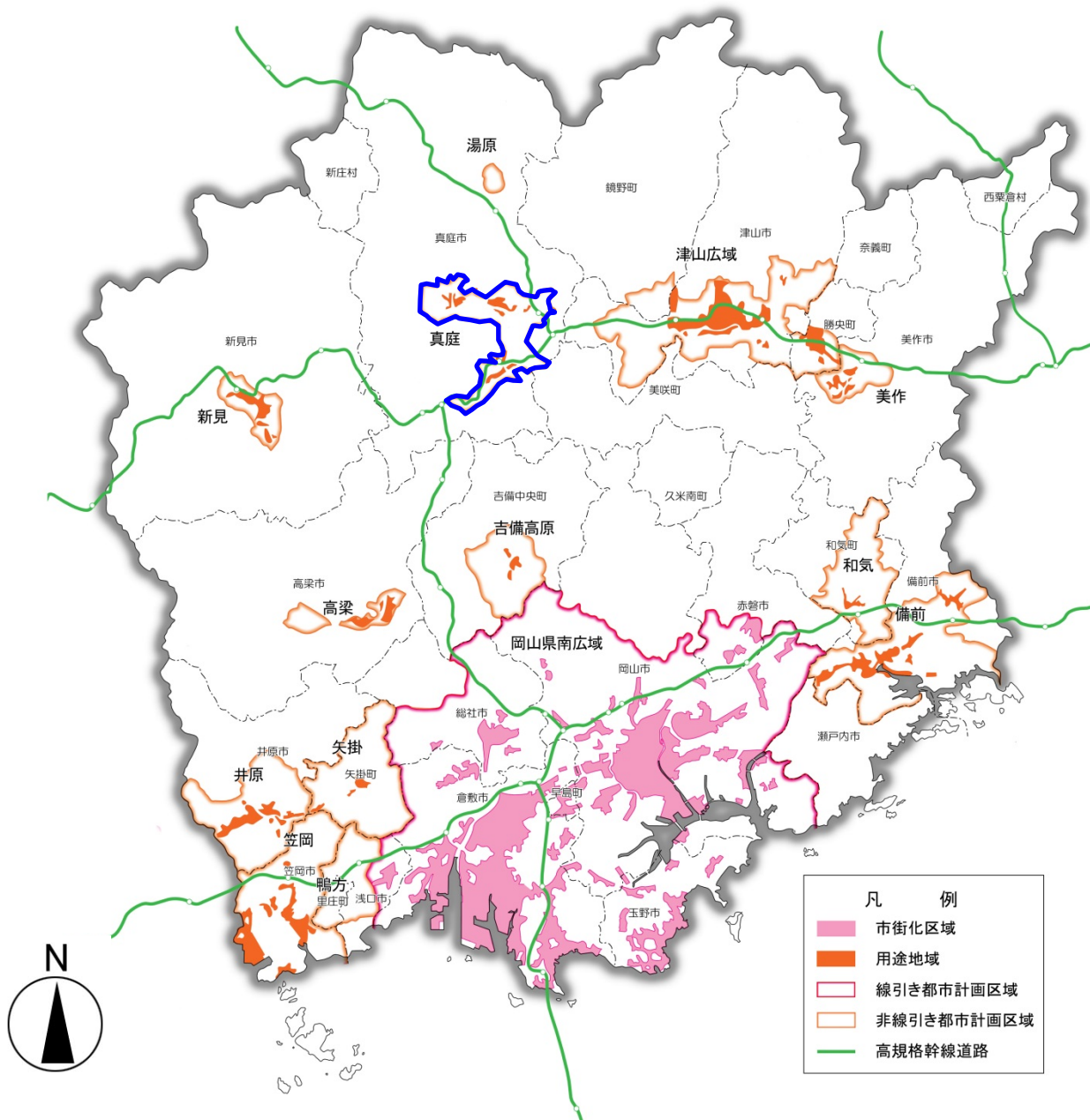
真庭都市計画区域は、平成 24 年 1 月 31 日(最終)に決定告示されている。

③ 範囲及び規模

本都市計画区域は、下表に掲げる市町の範囲で構成されている。

市町村名	範囲	規模 (ha)
真庭市	行政区域の一部	8,919

H28.3.31 現在



2. 都市計画の目標

(1)真庭都市計画区域における都市づくりの現状と課題

◆人口減少、少子化・高齢化の進行

- ・岡山県の人口は平成 17 年をピークに減少しており、真庭都市計画区域においても減少している。
- ・また、真庭市の高齢化率は平成 22 年において 33.6%となっており、平成 12 年と比較すると 4.1 ポイント増加し、年少人口率も 1.5 ポイント減少するなど、少子化・高齢化が進んでおり、税収入の減少、福祉施策等の行政コストの増大が見込まれる。
- ・このため、人口減少、少子化・高齢化に対応し、効率的な都市構造の実現による持続可能な都市運営が求められている。

◆公共交通の維持・充実の必要性

- ・本区域では路線バスの廃止や減便による利便性の低下がみられ、今後も、人口減少などにより、公共交通の利用者数が減少することが予想される。また、高齢化の進行に伴い、自動車等を運転して移動することが困難となる高齢者が増えることも懸念されるため、まちづくりと一体となった利便性の高い公共交通ネットワークの構築を進め、公共交通の維持・充実を図ることが求められている。
- ・また、県北中部の各拠点や、津山などの高次都市拠点との広域的な公共交通ネットワークの維持・確保に努め、広域連携や地域の生活利便性の向上を図る必要がある。

◆公共施設等の戦略的な維持管理・更新の必要性

- ・高度経済成長期等に集中的に整備された公共施設等が老朽化し、今後の維持管理・更新費用が大幅に増加することが見込まれている。
- ・このため、人口減少・財政制約下での効率的な維持管理・更新に向けて、既存ストックの有効活用を図るとともに、将来のまちのあり方を見据えた公共施設の集約化・再配置の推進など、戦略的な取組が求められている。

◆旧都市計画区域ごとに集積した都市機能と周辺地域における日常利便性の低下

- ・本区域は旧勝山、旧久世、旧落合の都市計画区域を統合して設定されたため、それぞれの地域ごとに特色のある都市機能が集積しているが、既存の市街地で人口の減少が見られるとともに、周辺部では人口が増加しており、人口の低密度な拡散が進行している。
- ・また、用途地域内には低・未利用地が残存している一方で、用途地域外の主要幹線道路の沿道に商業施設などの立地がみられる。
- ・さらに、既存の市街地などでは、買物や医療などの日常生活における利便性が低下している地域がみられる。

◆安全・安心な都市づくりの必要性

- ・本県は災害の比較的少ない県といわれているが、大雨による中小河川の氾濫や土砂災害、大型台風の接近時には強風による被害などが発生している。また、著しい地震災害が生じる恐れのある南海トラフ地震の発生やそれ以外にも大きな被害をもたらす可能性がある断層型地震の発生、局所的な集中豪雨等に伴う市街地の浸水や土砂災害等の自然災害の増加が懸念されている。
- ・このため、災害に強い都市施設や防災施設の充実、避難路の確保、災害防止に配慮した土地利用など、災害に強いまちづくりを促進する必要がある。
- ・また、すべての人にとって安全・安心で暮らしやすいまちづくりを進めるためには、増加が懸念されている空き家への対応や、犯罪防止への配慮、「どこでも、誰でも、自由に、使いやすく」というユニバーサルデザインの考え方に基づく利用しやすい施設整備が必要である。

◆環境負荷の低減と自然環境保全の必要性

- ・市街地の拡大や自動車利用の増加等により環境負荷が増大しており、環境負荷の小さい都市構造への転換や、公共交通の利用促進などによる省資源・省エネルギー型ライフスタイルの定着を図る必要性が高まっている。
- ・また、本区域は旭川に沿って市街地や集落が展開し、後背部は農地や森林が広がっている。このように、水と緑の豊かな自然環境を有しているため、これらの資源と調和した都市づくりを進める必要がある。
- ・さらに、これまでの取組等を生かして、住民との協働による環境負荷の低減を図る取組を推進する必要がある。

◆産業振興による活力向上の必要性

- ・本区域の産業を取り巻く状況は、国際競争の激化などにより厳しい経営環境となっており、雇用機会の確保や経済基盤の強化を進めるため、産業振興に努める必要がある。

◆特色ある地域資源の有効活用の必要性

- ・人々の価値観が多様化する中、「心の豊かさ」が実感できる質の高い暮らしが求められている。
- ・勝山地域の中心部には勝山町並み保存地区があり、また真庭市内には神庭の滝、湯原温泉、蒜山高原などの県を代表する観光資源が豊富にあることから、高速道路ICなどによる交通利便性の高さを生かした交流人口の増加等を図る必要がある。

◆連携による相互補完の必要性

- ・人口が減少する中で効率的な都市運営を行っていくためには、広域的な連携と役割分担のもと、県北中部の中心拠点として地域の特性を生かした相互補完を図っていく必要がある。

(2)真庭都市計画区域の都市づくりの基本理念

真庭都市計画区域は、旧来別々の都市計画区域として整備が進められていた勝山、久世、落合の3つの都市計画区域を統合して設定された。今後は地域ごとの特性を生かし、まとまりのある都市計画区域として、県北中部の中心的な役割を担うことが期待されている。

一方、出生率が高いにもかかわらず、人口の減少や少子化・高齢化が進行しており、今後は市街地の空洞化や地域活力の低下が懸念される。

このような状況を踏まえ、真庭都市計画区域の都市づくりの基本理念を「県北中部の中心としてふさわしい一体感のある都市づくり」とする。

(3)真庭都市計画区域の都市づくりの方針

晴れの国おかやま生き活きプラン等の上位計画や「岡山県の都市づくりの方針」、本区域の現状・課題、理念等を踏まえ、本区域の都市づくりの方針を以下のとおり設定し、住民、企業等、多様な主体との協働・連携による都市づくりを進めていく。

■人口減少・少子高齢社会に対応する持続可能な都市づくり

人口減少、少子高齢社会に対応するため、コンパクトで持続可能な都市づくりを推進する。このため、旧町役場付近に集積している既存の都市施設や公共施設等を積極的に活用し、行政コストの低減を図りつつ、特色ある拠点づくりと機能分担等に配慮しながら、さらなる都市機能の集積や公共施設等の集約化を図るとともに、まちづくりと連携した利便性の高い公共交通ネットワークの構築を進め、地域の拠点や公共交通の利便性が高い地域への計画的な居住の誘導を図るなど、地域の実情に応じた効率的な都市構造の実現を目指す。

■一体性のある都市づくりと地域の利便性を向上させる都市づくり

旭川を重要な都市の構成要素として位置づけ、沿川地域を一つの空間として捉え、都市計画道路等の都市施設を一体的に構想することにより、勝山地区・久世地区・落合地区の回遊性・連続性を確保するとともに、集積された既存の都市施設や公共施設等を生かし、機能分担に配慮した市街地を形成し、真庭市の中心市街地として一体性のある都市づくりを目指す。

また、公共交通による各地区へのアクセスを維持・充実させ、地域の生活利便性の向上を目指すとともに、空き家・空き店舗の利活用などにより市街地の空洞化を改善し、地域の実情に応じた計画的・効果的な土地利用のもと、高齢者や子育て世代も安心して暮らせる便利で快適な市街地の形成を目指す。

■安全・安心で暮らしやすい都市づくり

災害時における避難路や避難場所などの機能を備えた都市基盤の整備や、災害防止に配慮した土地利用を計画的・効果的に行うなど、災害に強い都市づくりに努める。また、都市施設の長寿命化・耐震化を進めるとともに、災害時におけるライフラインの早期復旧体制の構築に努める。あわせて、本区域の市街地を中心に、総合的な治水対策により浸水被害の抑制に努めていく。

さらに、すべての人にとって安全・安心で暮らしやすいまちづくりを進めるため、空き家対策に努めるとともに、道路整備や公共施設整備などにおいて、犯罪防止への配慮やユニバーサルデザインの視点に立った都市づくりを進める。

■環境にやさしい都市づくり

環境にやさしい都市づくりを目指し、まとまりのある効率的な都市づくりを進めるとともに、環境負荷の小さい公共交通の利用促進を図り、都市の低炭素化を推進する。

また、市街地を流れる旭川や郊外に広がる優良な農地と後背部の豊かな自然環境の保全及び調和を図るとともに、緑地や水辺空間を生かした都市づくりを進める。

さらに、環境負荷の低減や都市内のうるおいの確保という観点から、公園緑地等の維持・保全に努め、民有地の緑化を推進する。

■産業振興による活力のある都市づくり

雇用の場の確保や地域経済の活性化を図るため、高速道路 I C などによる利便性の高い交通環境を生かして、真庭産業団地等への企業誘致を進めるとともに、秩序ある土地利用のもとで計画的に産業の振興を図る。

■個性と魅力あふれる都市づくり

自然、歴史、文化など地域特性を生かし、良好な景観形成にも配慮した個性と魅力あふれる都市づくりを進める。

また、勝山地区の町並み保存地区などの歴史・観光資源を生かした特色ある都市づくりを進める。

さらに、交流人口の増加を図るため、本区域内外の観光資源のネットワーク化などにより多様な地域資源の有効活用を促進し、にぎわいのある都市づくりを進める。

■連携による相互補完を目指した都市づくり

近隣都市が互いに支えあう持続可能な都市づくりを目指し、隣接都市や高次都市機能が集積している都市との連携を図り、相互補完体制の構築に努める。

そのために、都市計画区域内の道路網の整備や公共交通のネットワーク網を充実するとともに、周辺都市とを結ぶ幹線道路の整備や鉄道の利便性向上などに努める。

「岡山県の都市づくりの方針」、「本区域の都市計画の目標」について概要を以下に示す。

＜岡山県の都市づくりの方針＞

＜上位計画＞

- ・晴れの国おかやま生き生きプラン
- ・おかやま創生総合戦略
- ・岡山県国土強靱化地域計画
- ・国土形成計画（中国圏広域地方計画）
- ・岡山県土地利用基本計画



＜岡山県の都市づくりの方針＞

- 1 人口減少・少子高齢社会に対応する都市づくり
- 2 安全・安心で暮らしやすい都市づくり
- 3 環境に配慮したうるおい豊かな都市づくり
- 4 産業の活性化を目指した都市づくり
- 5 地域資源を生かし交流が広がる都市づくり
- 6 広域連携により互いに支えあう都市づくり

＜真庭都市計画区域の役割＞

県北中部における中心としての役割を担う区域

＜真庭都市計画区域の都市計画の目標＞

＜関連計画＞

- ・真庭市総合計画
- ・真庭市都市計画マスタープラン 等

＜区域の特性・課題＞

- ・人口減少、少子化・高齢化の進行
- ・公共交通の維持・充実の必要性
- ・公共施設等の戦略的な維持管理・更新の必要性
- ・旧都市計画区域ごとに集積した都市機能と周辺地域における日常利便性の低下
- ・安全・安心な都市づくりの必要性
- ・環境負荷の低減と自然環境保全の必要性
- ・産業振興による活力向上の必要性
- ・特色ある地域資源の有効活用 of 必要性
- ・連携による相互補完の必要性



＜都市づくりの基本理念＞

県北中部の中心としてふさわしい一体感のある都市づくり

＜都市づくりの方針＞

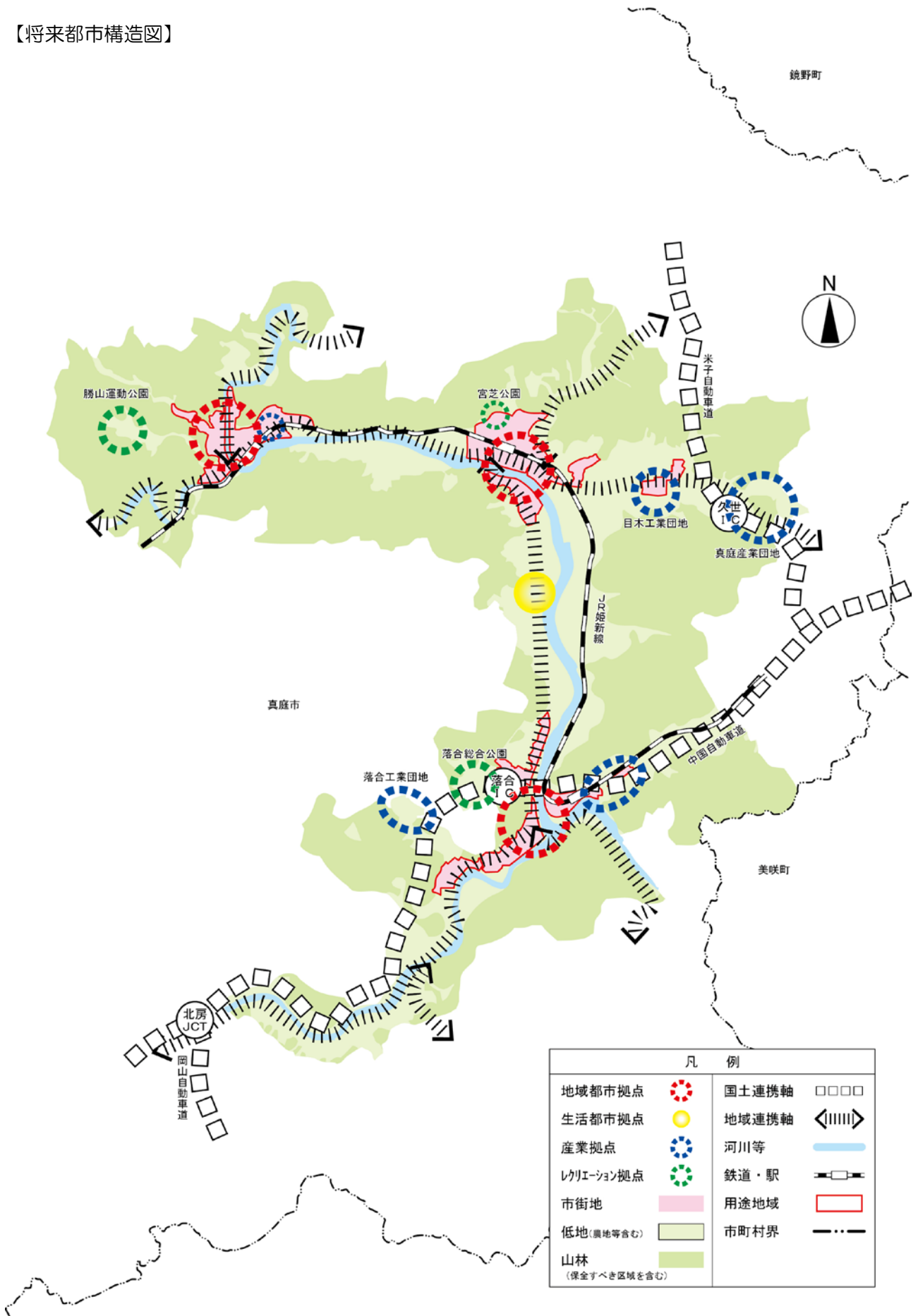
- ・人口減少・少子高齢社会に対応する持続可能な都市づくり
- ・一体性のある都市づくりと地域の利便性を向上させる都市づくり
- ・安全・安心で暮らしやすい都市づくり
- ・環境にやさしい都市づくり
- ・産業振興による活力のある都市づくり
- ・個性と魅力あふれる都市づくり
- ・連携による相互補完を目指した都市づくり

(4)将来都市構造

都市づくりの基本理念及び方針に基づき、各拠点の役割分担の下で、拠点間の連携による相互補完により、区域全体の拠点性を向上させるため、将来あるべき都市構造を都市機能が集積する「拠点」と、それらを広域的に結びつける「軸」の要素から以下のとおり設定する。

拠 点	地域都市拠点 市町域程度の圏域を持ち、行政機能などが一定以上集積している市街地	<ul style="list-style-type: none"> 勝山地区、久世地区、落合地区がそれぞれの特色を生かした拠点形成に努め、さらに、3地区が連携して機能の相互補完をすることで、県北中部の中心としての拠点の形成を図る。
	生活都市拠点 地域コミュニティの拠点となり、買物、医療、教育など、日常生活に必要な機能の集積が見られる地区	<ul style="list-style-type: none"> 久世地区と落合地区の間に位置する福田大橋周辺地区を新たなにぎわいの中心エリアとして位置づけ、適正な土地利用のもと、都市機能の集積および居住の誘導を図る。
	産業拠点	<ul style="list-style-type: none"> 真庭産業団地など既存の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。
	レクリエーション拠点	<ul style="list-style-type: none"> 落合総合公園は、広域のレクリエーション拠点としての機能の充実と活用の促進を図る。 宮芝公園、勝山運動公園は、スポーツ・レクリエーション拠点としての機能の充実と活用の促進を図る。
軸	国土連携軸	<ul style="list-style-type: none"> 本区域と近畿方面、広島・九州方面、山陰方面とを結ぶ中国自動車道や米子自動車道を国土連携軸と位置づけ、各方面との連携強化を図る。
	地域連携軸	<ul style="list-style-type: none"> 本区域の各拠点や隣接市町村を結ぶ幹線道路や鉄道を地域連携軸と位置づけ、本区域内や隣接市町村との連携強化と国土連携軸へのアクセス強化を図る。
	水辺軸	<ul style="list-style-type: none"> 本区域を流れる旭川、備中川、新庄川を水辺軸として位置づけ、水と自然にふれあう場としての充実に努める。

【将来都市構造図】



凡 例			
地域都市拠点	●●●●	国土連携軸	□□□□
生活都市拠点	●	地域連携軸	◀ ▶
産業拠点	●●●●	河川等	———
レクリエーション拠点	●●●●	鉄道・駅	—+—+—+—
市街地	■	用途地域	□
低地(農地等含む)	■	市町村界	- - -
山林 (保全すべき区域を含む)	■		

3. 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

(1)区域区分の有無

本区域には区域区分を定めない。

○区域区分を行わない理由

- ・本区域は、人口約 2.5 万人の小規模な都市であり、人口は減少しており、将来的にも急激な人口の減少が予測されている。
- ・工業出荷額 ※1及び商業販売額 ※2は将来的に減少すると予測されるため、新たな土地需要は小さいと予測される。
- ・また、用途地域外では、他法令により農用地区域をはじめ、自然環境に重点を置く土地利用規制がなされていることなどから、本区域では急激な市街化の進行は見込まれないと判断される。

※1 工業出荷額：経済産業省が実施する工業統計調査における「製造品出荷額等」を指す。

※2 商業販売額：経済産業省が実施する商業統計調査における「年間商品販売額」を指す。

4. 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

(1)土地利用の基本方針

市街地では現行の用途地域を基本に、住宅、商業、工業などの適正な配置による土地利用を誘導するとともに、市街地を取り巻く美しい田園景観や豊かな自然環境の保全を図る。

(2)主要用途の配置の方針

用途	配置の方針
商業業務地	<ul style="list-style-type: none">・ 中国勝山駅及び久世駅周辺、垂水地区の国道 313 号周辺に、区域の中心となる商業地を配置する。・ 勝山町並み保存地区周辺に、勝山地区の歴史文化を発信する場として、地場産業と連携しつつ観光を重視した商業地を配置する。
工業地	<ul style="list-style-type: none">・ 久世 I C 周辺の工業団地が整備されている地区に工業地を配置し、県北中部の中核的な産業拠点としての充実を図る。・ 目木工業団地や落合工業団地など、工業団地が整備されている地区に工業地を配置し、環境面に配慮した工業地として育成する。・ 既存の中小工業地は、環境面に配慮した工業地として育成する。
住宅地	<ul style="list-style-type: none">・ 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する。・ また、専用住宅地は防災・減災に配慮しながら市街地の周辺部に配置する。・ なお、人口減少等の社会状況の変化に応じ、地域の拠点や公共交通の利便性に配慮した再配置の検討などに努める。

(3)その他の土地利用の方針

①用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

地域の土地利用の状況等に応じた地域地区の変更等を行い、適切な建築物の規制、誘導等により居住環境や商業環境、工場の操業環境などの向上に努める。

また、騒音、振動及び悪臭など工場周辺の居住環境に影響が大きい場合は、移転を含む住工分離を促進していく。

さらに、地域の特性に応じて、土地の高密度・低密度利用を考慮した形態規制の誘導を図る。

②居住環境の改善又は維持に関する方針

既存市街地で住宅や店舗が密集した地域では、空き家や空き店舗の活用などにより、都市基盤の整備やオープンスペースの確保等、居住環境及び防災性の改善に努める。

また、道路沿道などの騒音や振動が著しい地区については、居住環境の維持に配慮した適正な土地利用の誘導を図る。

さらに、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る。

③優良な農地との健全な調和に関する方針

優良農地や営農意欲の高い農地は現況の土地利用を保全する。

④災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針

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については、市街化の抑制を図る。

その他、災害のおそれのある区域についても、災害の危険度や対策の状況を踏まえつつ、市街化の抑制に努める。

⑤自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針

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ていく。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、積極的に保全を図る。

⑥計画的な都市的土地利用の実現に関する方針

土地利用の基本方針を踏まえたうえで、質の高い居住環境の創出や産業振興の促進など、新たな土地利用の実現が必要な地区は、周辺地域の農林漁業との健全な調和についてだけでなく、区域のまちづくりにとっての合理性や、効果的かつ効率的な都市づくりの観点からも十分に検討したうえで、用途地域などの指定を行う。

5. 都市施設に関する主要な都市計画の決定の方針

(1)交通施設の都市計画の決定の方針

①基本方針

1)交通体系の整備の方針

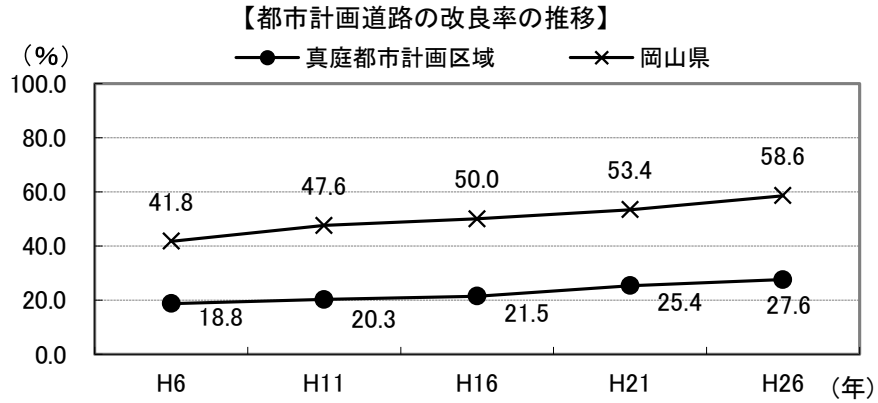
- ◆公共交通の路線網や拠点の充実、サービスの向上
- ◆災害に強く、生活や産業を支える交通ネットワークの充実
- ◆必要に応じた計画の見直しによる効率的な施設整備

【現状と目指すべき姿】

- ・本区域では、中国自動車道及び米子自動車道が通り、国道 181 号が東西に、国道 313 号が南北に走るなど、交通の要衝となっている。また、鉄道は J R 姫新線が通り、主に通勤・通学に利用されている。
- ・今後も、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す。
- ・さらに、広域的な交流連携強化に資する幹線道路や、本区域内の拠点間連携の強化に資する道路の整備を進め、生活利便性の向上や産業基盤の強化を図り、災害に強く都市間の相互補完が図られる交通ネットワークの充実を図る。その際、社会経済情勢の動向等を踏まえて都市計画道路の配置、規模等を検証したうえで、必要に応じて計画を見直し、地域課題や土地利用に関する基本的な考え方を考慮しながら効率的な施設整備を行う。
- ・なお、整備にあたっては、犯罪防止やユニバーサルデザインに配慮した整備を行う。

2)整備水準の目標

種別	整備水準の目標
道路	<ul style="list-style-type: none"> 平成 26 年現在の都市計画道路の改良率は 27.6%である。今後は交通体系の整備の方針に基づき、長期末整備の都市計画道路や上位計画等に位置づけられていない道路等については、必要に応じて計画を見直し、地域課題や土地利用に関する基本的な考え方を考慮しながら効率的な施設整備を行う。



	H6		H11		H16		H21		H26	
	改良率 (%)	概成率 (%)	改良率 (%)	概成率 (%)	改良率 (%)	概成率 (%)	改良率 (%)	概成率 (%)	改良率 (%)	概成率 (%)
真庭都市計画区域	18.8	34.4	20.3	37.8	21.5	38.1	25.4	42.1	27.6	46.3
岡山県	41.8	50.6	47.6	55.7	50.0	58.2	53.4	61.7	58.6	66.4

※各年 3.31現在

資料:都市計画年報

②主要な施設の配置の方針

1)道路

種別	配置の方針
国土連携道路	・本区域と近畿方面、広島・九州方面、山陰方面を結ぶ国土連携道路として、中国自動車道と米子自動車道を配置する。
地域連携道路	・国道 181 号や 313 号など、隣接都市との連携強化に資する都市間幹線道路や、旭川を中心に勝山・久世・落合を回遊できる連続性を持った拠点間幹線道路を地域連携道路として配置し、計画的に整備を進める。
都市内道路	・既成市街地内において、まちづくりの骨格となる都市内道路を配置し、地域の課題に応じた整備を進める。

2)公共交通

種別	配置の方針
鉄道	・環境負荷が小さい鉄道の利用促進に努め、誰もが利用しやすく、安全・安心で暮らしやすいまちづくりに資する施設の整備改善に努めていく。
バス	・鉄道との連携も考慮した利便性の高いバス網を構成するとともに、バス待合所等附属施設の整備に努め、誰にでもやさしい公共交通としてのバス利用を促進する。
その他の公共交通	・既存の鉄道、バスを利用することが困難な地域においては、地域住民、自治体、交通事業者等の調整により、コミュニティバスやデマンド型乗合タクシーなど、地域に適した公共交通を持続的に確保する。

3)その他

種別	配置の方針
駐車場	・市街地の駐車場については、適正な配置と効率的な利用促進を図る。

(2)下水道及び河川の都市計画の決定の方針

①基本方針

1)下水道及び河川の整備の方針

(ア)下水道

◆計画的な下水道整備の推進

【現状と目指すべき姿】

- ・本区域では、平成 26 年現在、834ha の公共下水道（排水区域）が計画され、順次その整備が進められている。
- ・引き続き、住民の生活環境の向上及び公共用水域の環境基準の早期達成を図るため、人口を集中すべき地域に先行して普及されるよう計画的な下水道整備を行うとともに、必要に応じて計画を見直し、地域課題や土地利用に関する基本的な考え方を考慮しながら効率的な施設整備を行う。
- ・あわせて、各施設の適切な維持管理を行うとともに、健全な施設運営に努める。

(イ)河川

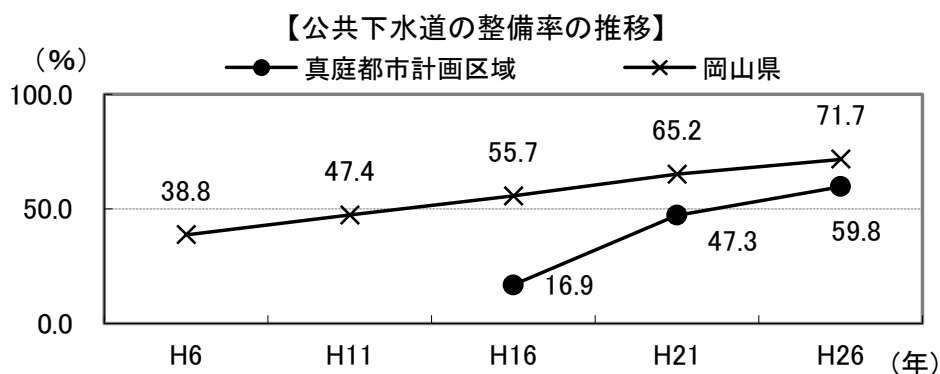
◆計画的な治水対策の推進

【現状と目指すべき姿】

- ・本区域には、旭川、備中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る。
- ・引き続き、流域の治水安全度向上の観点から緊急性の高い箇所から計画的に整備し、適切な維持管理を行う。
- ・また、都市化に伴い浸水の可能性がある区域について、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治水対策を講じる。
- ・整備にあたっては、地域における河川の役割等を考慮しつつ、親水性や景観等に配慮した住民に親しまれる水辺の空間づくりを推進する。

2)整備水準の目標

種別	整備水準の目標
下水道	<ul style="list-style-type: none"> 平成 26 年の整備率は、公共下水道：59.8%である。 当面の目標としては既成市街地の整備を図り、長期的には市街地形成に対応して計画的に整備する。
河川	<ul style="list-style-type: none"> 治水安全度、浸水の実績等から判断して緊急度の高い河川から順次整備する。



	H6	H11	H16	H21	H26
	整備率(公共) (%)	整備率(公共) (%)	整備率(公共) (%)	整備率(公共) (%)	整備率(公共) (%)
真庭都市 計画区域	-	-	16.9	47.3	59.8
岡山県	38.8	47.4	55.7	65.2	71.7

※各年 3.31現在

資料:都市計画年報

整備率 = 供用処理区域 / 計画処理区域

供用処理区域：供用開始告示された処理区域 (ha)

計画処理区域：都市計画決定された処理区域 (ha)

②主要な施設の配置の方針

種別	配置の方針
下水道 (公共下水道)	<ul style="list-style-type: none"> 下水道事業計画に基づき、既成市街地を優先的に整備するとともに、今後の人口及び産業の動向を勘案しつつ、必要に応じて処理区域の見直しを検討し、効率的な施設整備を行えるよう配置する。
河川	<ul style="list-style-type: none"> 備中川等緊急性の高いものから順次整備する。 自然景観や生態系に配慮し、多自然川づくりを推進する。 旭川については、河川管理道路を活用したサイクリングロードの整備や、河川敷を活用した親水性のある公園の整備を推進する。

③主要な施設の整備目標

優先的におおむね 10 年以内に実施することを予定している事業等は次のとおりである。

種別	整備概要
下水道	真庭市公共下水道 (落合処理区) 真庭市公共下水道 (久世勝山処理区)
河川	備中川

(3)その他の都市施設の都市計画の決定の方針

①基本方針

◆計画的な公共施設の整備

【目指すべき姿】

- ・市街地を中心とする経済的、文化的、社会的な都市動態に対応しながら、健康で文化的な都市生活と機能的な都市活動が確保できるよう、公共施設の効率的かつ合理的な維持運営や整備に努める。
- ・特に、廃棄物の処理については、県が定める廃棄物処理計画に基づき、排出抑制、再使用、再生利用、熱回収、適正処分などを促進する。

②主要な施設の配置の方針

種別	配置の方針
ごみ処理施設	<ul style="list-style-type: none">・ごみ処理施設については、地域課題や土地利用に関する基本的な考え方を考慮したうえで、適正に配置する。・また、資源化によるごみの減量を図るため、必要な資源化施設の整備を推進する。
その他の中核的施設	<ul style="list-style-type: none">・火葬場、墓園、市場などのその他の都市施設については、必要に応じて広域的な連携を図り、計画的に配置する。・また、地域の文化・芸術活動の拠点として、久世エスパスセンターの更なる利活用を図っていく。

③主要な施設の整備目標

優先的におおむね 10 年以内に実施することを予定している施設等は次のとおりである。

種別	整備概要
火葬場	真庭火葬場
墓園	鳩ヶ平墓地公園

6. 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

(1) 主要な市街地開発事業の決定の方針

◆計画的な都市基盤の整備

◆低・未利用地の有効利用

【目指すべき姿】

- ・本区域は、河川及び国・県道沿いを中心に市街地が形成されており、良好な居住環境、産業活動や都市活動を確保するために、市街地内では都市基盤の整備を計画的に進め、都市機能の向上を図る。
- ・久世駅周辺から市役所周辺にかけては、行政・商業の集積を推進し、都市機能の充実を図る。
- ・勝山町並み保存地区については、町並み保存事業の更なる推進を図るとともに、景観形成を図る。
- ・市街地内の低・未利用地については、市街地開発事業や地区計画制度、民間等による開発事業などを活用し、道路や公園などの都市基盤が整った面的な整備を促進し、土地の有効利用を図る。

7. 自然的環境の整備又は保全に関する主要な都市計画の決定の方針

(1)基本方針

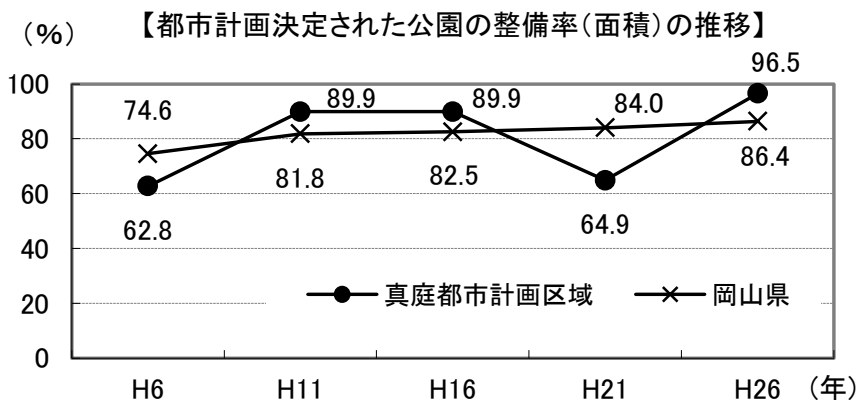
- ◆自然環境の保全
- ◆公園や緑地の維持・保全と緑化の推進

【現状と目指すべき姿】

- ・本区域は、旭川、備中川を軸とした盆地状の地形で、その後背地に森林などの豊かな自然が残り、この豊かな自然が市街地の背景となって美しい景観を形成しているとともに、水源かん養や二酸化炭素吸収源等の環境負荷軽減機能を有している。
- ・また、市街地には住民に身近な街区公園等の公園が整備されているとともに、宮芝公園や落合総合公園、勝山運動公園などが整備され、広域のレクリエーション拠点として機能している。
- ・これらの多面的な機能を有し貴重な地域資源である豊かな自然環境を保全し、環境負荷の小さな環境にやさしい都市づくりに努める。
- ・さらに、住民の憩いの場となる公園や緑地の維持・保全を進めるとともに市街地等の緑化の推進を図るため、緑の基本計画の策定を検討するなど総合的な緑の保全と創出を図る。

(2)緑地の確保水準

種別	整備水準の目標
都市公園等	・本区域における平成 26 年現在の都市計画決定された公園の整備率は 96.5%、都市公園等の整備水準は 18.84 m ² /人である。今後は基本方針に基づき、都市公園等の維持・保全を進める。



	H6	H11	H16	H21	H26
	整備率(面積) (%)	整備率(面積) (%)	整備率(面積) (%)	整備率(面積) (%)	整備率(面積) (%)
真庭都市 計画区域	62.8	89.9	89.9	64.9	96.5
岡山県	74.6	81.8	82.5	84.0	86.4

※各年 3.31現在

資料:都市計画年報

(3) 主要な緑地の配置の方針

用途	配置の方針
環境保全系統	・ 動植物の生息・生育地、環境負荷の軽減などの機能を有する緑地として、旭川、備中川等の河川及び市街地周辺部の樹林等を配置する。
レクリエーション系統	・ 多様化するレクリエーション需要に応える緑地等として、日常的に利用される住区基幹公園（街区、近隣、地区公園）、住民全体で利用する都市基幹公園（総合、運動公園）、特殊公園（風致公園等）を適切に配置する。
防災系統	・ 避難地、避難場所等として有効な役割を果たす公園緑地として総合公園、運動公園等を配置し、防災機能を備えた整備を図る。 ・ 土砂流出や崖くずれ等危険の大きい市街地周辺には災害の防止を図るための緑地を配置する。
景観構成系統	・ 都市の良好な景観を創出する貴重な緑地として市街地周辺の樹林や旭川、備中川等の河川を配置する。 ・ 真庭を特徴づける景観として、勝山町並み保存地区や旭川を位置づけ、うらおいとゆとりある美しい景観を形成する。
歴史的環境の保全	・ 良好な自然環境を支える緑地として、神社仏閣や文化財等と一体となって歴史的風土を保っている樹林を配置する。
総合的な緑地の配置	・ 市街地及びその周辺に、全体の配置バランスやアクセス条件を考慮し、基幹公園、特殊公園、都市緑地等の公園緑地を配置する。

(4) 実現のための具体の都市計画制度の方針

- ・ 本区域の自然環境を支える市街地後背部の森林や河川等は、各種制度を活用しつつ保全・育成を図る。
- ・ 緑の基本計画策定の検討や重点的に緑化を図る地区を設定するなど、総合的かつ重点的な緑地の整備を促していく。
- ・ 市街地開発事業などの面的整備については、公園、緑地、広場等を都市基盤として総合的に整備を行っていく。
- ・ 民有地や企業地などについては、地区計画や緑地協定による緑化推進を促していく。