



令和8年2月7日(土)開催

鏡野町都市計画マスタープラン・立地適正化計画 住民説明会用

鏡野町 立地適正化計画(案)



令和 8 年 3 月 鏡野町

概要版

1 立地適正化計画の概要

◆ 立地適正化計画策定の背景と目的

わが国では、人口減少による活力の低下や少子高齢化、大都市への人口集中等が課題となっています。今後は都市機能の集約による効率的な生活サービスの提供や一定エリアでの人口密度の維持、拠点間の公共交通アクセスの確保による持続可能なまちづくりが重要となっています。

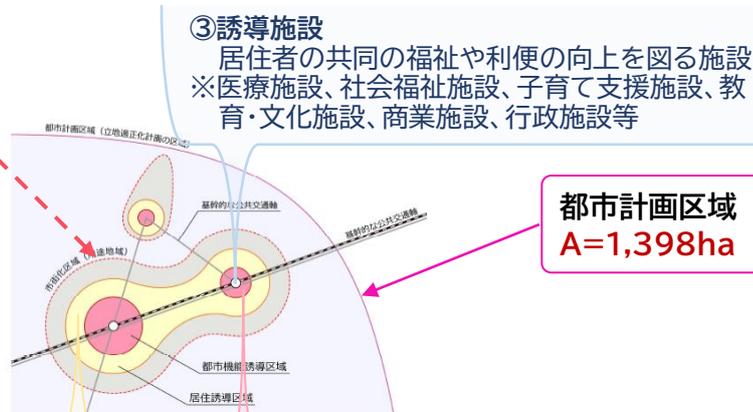
本町では都市計画区域内の低密度化と町全域における過疎化が課題となっており、今後、さらに人口が減少するおそれがあります。また、公共交通の利用が比較的不便な地域も存在するほか、土砂災害警戒区域等や吉井川、香々美川等の浸水ハザードエリアに配慮した土地利用のあり方も課題となっています。

こうした背景や課題を踏まえ、上位・関連計画と整合を図りながら、居住機能や医療・福祉・商業等の都市機能の適正な立地と誘導、また、公共交通等の様々な施策との連携や防災指針を含めた包括的なマスタープランとして、鏡野町立地適正化計画(以下「本計画」という。)を策定します。

◆ 立地適正化計画とは

立地適正化計画では、居住誘導区域及び都市機能誘導区域、誘導施設等を設定します。

※本町の都市計画区域は
非線引きであり、市街化
区域は未指定
(A=1,398ha)



③誘導施設

居住者の共同の福祉や利便の向上を図る施設
※医療施設、社会福祉施設、子育て支援施設、教育・文化施設、商業施設、行政施設等

都市計画区域
A=1,398ha

①居住誘導区域

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よう、居住を誘導すべき区域

②都市機能誘導区域

医療・福祉・商業施設等の都市機能を誘導し集約することで、各種サービスの効率的な提供を図る区域

資料：都市計画運用指針 第13 版(令和 7 年3月 国土交通省)

立地適正化計画作成の手引き【基本編】(令和 7 年4月改定 国土交通省)に加筆

◆ 計画の期間

本計画は、おおむね 20 年後の都市の姿を展望したものとします。

○令和 8(2026)年 3 月→令和 28(2046)年 3 月

◆ 計画の対象区域

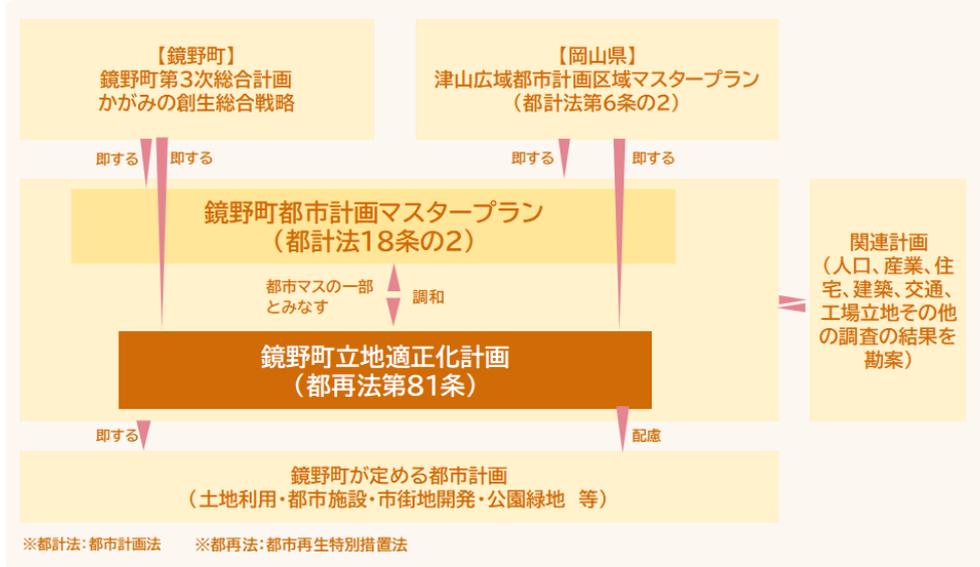
本計画の対象区域は、都市計画区域とします。

ただし、本町の都市計画区域は町域の一部に限られているため、本計画では都市全体を見渡す観点から、行政区域全体と都市計画区域の 2 つの視点において将来都市構造を検討します。

◆ 計画の位置づけ

本計画は、都市再生特別措置法第 81 条に基づき作成するものです。

本計画は、都市全体を俯瞰して、居住機能や商業・医療・福祉等の都市機能の立地、公共交通の充実等を目指します。計画策定に際しては、上位計画である鏡野町第3次総合計画、かがみの創生総合戦略等及び津山広域都市計画区域マスタープラン(都市計画法第 6 条の 2)に即するとともに、関連する各種計画と連携・調和を保ちます。



2 現況と課題

◆ まちづくりの現況と課題

		現 況	課 題
課題 1	人口減少・少子高齢化への備え	【人口】本町は少子高齢化社会から、既に人口減少社会へと突入しています。	○増加する高齢者への対応・人口バランスに配慮した生活サービス機能の適正化が必要です。
課題 2	都市基盤・ストック・都市機能の持続的な活用	【経済・産業】人口減少社会により、本町の産業構造は縮小傾向の兆しが見られます。 【土地利用・都市基盤】本町では低未利用地が拡大し、土地利用の更新の遅れが見られます。 【都市機能】都市機能が維持され、バス停等を活用した生活サービス施設への徒歩圏カバー率の維持が求められます。	○移住・定住に向けた職住近接の居住環境の形成、近隣自治体等との連携による地域の活性化が必要です。 ○地形や災害ハザードの特性に配慮した適正な土地利用が必要です。 ○人口動向や推進中の事業を考慮した都市機能の市街地への誘導が望まれます。
課題 3	公共交通のサービス水準の低下	【交通】広域公共交通ネットワークの利便性低下への懸念や地域間ネットワークの弱体化に向け、効率的な公共交通ネットワークの見直し等を見据えた近隣自治体、公共交通事業者との連携が必要です。	○高齢者の増加に伴い、車移動困難者の増加を踏まえた交通ネットワークの形成が必要です。
課題 4	地形構造に起因する水災害と土砂災害への懸念	【災害ハザード】町内には水災害、土砂災害とも危険なエリア(レッドゾーン、イエローゾーン)が存在します。特に都市機能が集約している都市計画区域内には洪水等の災害が懸念され、災害に強いまちづくりが必要です。	○防災面を考慮した災害ハザードへの対応が必要です。
課題 5	持続的な都市経営の推進	【財政】少子高齢化等の影響を受けた税収の減少、扶助費の増加や普通建設事業費の減少に対し、効率的な都市経営が必要です。	○都市経営の視点に基づいたまちの持続性の確保が必要です。

3 都市計画の将来像とまちづくりの方針

まちづくりの現況と課題を踏まえ、都市計画の将来像とまちづくりの方針を設定します。

◆ 都市計画の将来像

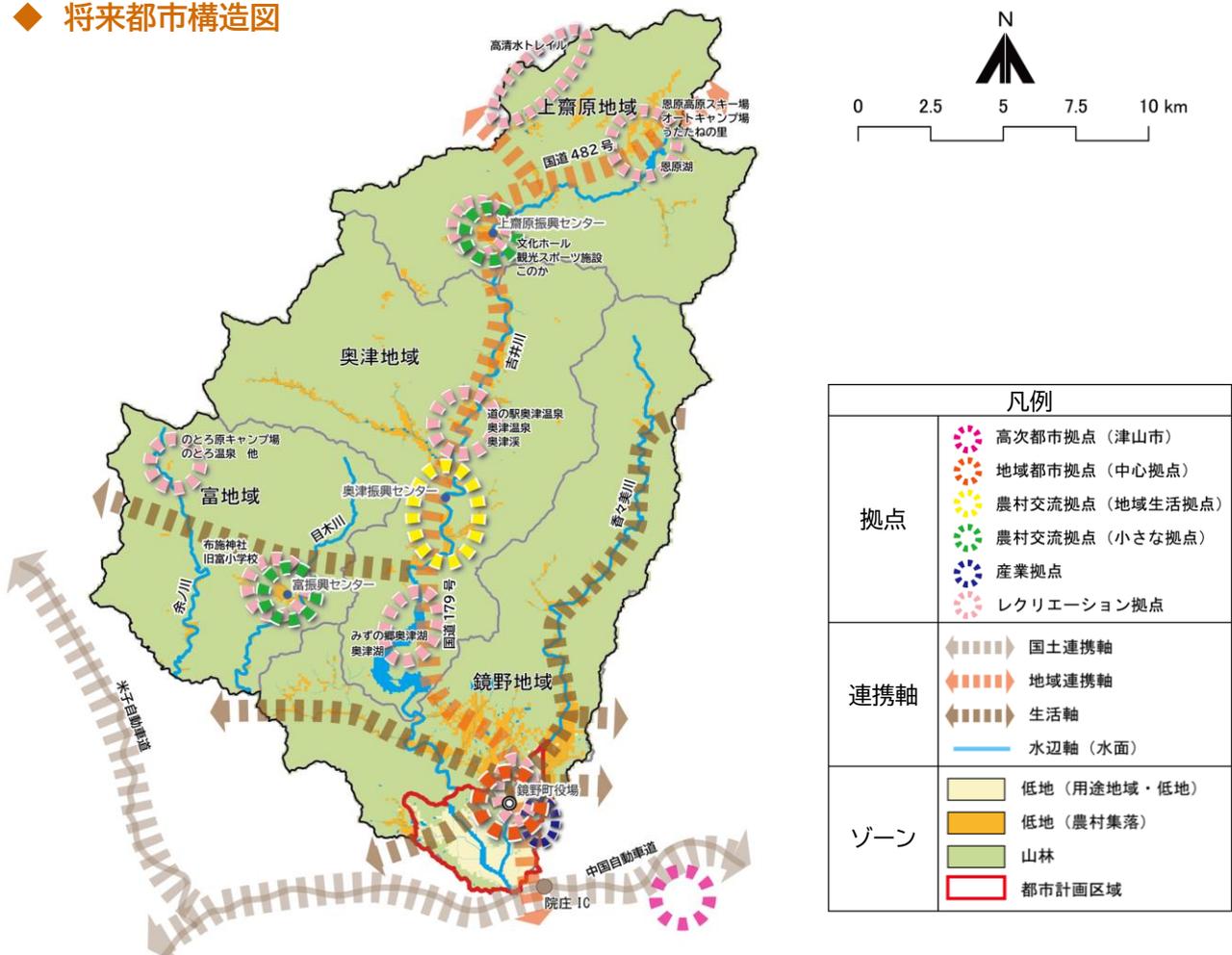


◆ まちづくりの方針

まちづくりの分野 方針

暮らし	方針1 誰もが定住できる住みやすいまちづくり 【居住誘導の方針】【公共交通ネットワークの方針】
環境	方針2 自然を大切にするまちづくり（持続可能な循環型社会） 【居住誘導の方針】【都市機能誘導の方針】【公共交通ネットワークの方針】
経済・交流	方針3 にぎやかで活気のあるまちづくり（産業振興・交流） 【居住誘導の方針】【都市機能誘導の方針】【公共交通ネットワークの方針】
魅力・自然	方針4 山や川や歴史を活かすまちづくり（地域資源・文化） 【都市機能誘導の方針】
安全・安心	方針5 安全・安心なまちづくり 【防災の方針】

◆ 将来都市構造図



4 居住誘導区域・都市機能誘導区域・誘導施設

◆ 居住誘導区域の設定方針

居住誘導区域は、人口減少の中にあっても一定の区域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よう、居住を誘導すべき区域です。

本計画の居住誘導区域設定の考え方

- 本計画の居住誘導区域は、都市計画区域を対象とします。都市機能や居住が集積している区域や、公共交通や徒歩により生活サービス施設に容易にアクセスできる利用圏として一体的な区域を設定します。
- 設定にあたっては、レッドゾーン^{※1}は除外します。
- イエローゾーン^{※2}は、災害発生時の被害を最小化する「災害リスクの回避、低減の取組」の考え方を基本とし、特に適当でないと判断される場合を除き、ハード整備や地域防災計画に基づく住民等と連携した対策を継続的に行うことにより、居住誘導区域に設定することとします。
- 吉井川・香々美川の浸水想定区域については、浸水深が深くない(垂直避難が可能な3m未満の水深)こと等を考慮したうえで、居住誘導区域に設定することとします。

※1 レッドゾーン:いわゆる災害レッドゾーンは土砂災害特別警戒区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域が該当し、居住誘導区域設定(都市計画運用指針)において、居住誘導区域に含めないこととされています。

※2 イエローゾーン:いわゆる災害イエローゾーンは、土砂災害警戒区域(急傾斜地の崩壊、土石流、地すべり)や洪水浸水想定区域が該当し、総合的に勘案し、適切でないと判断される場合は、原則として居住誘導区域に含めないこととすべき区域としています。

◆ 都市機能誘導区域の設定方針

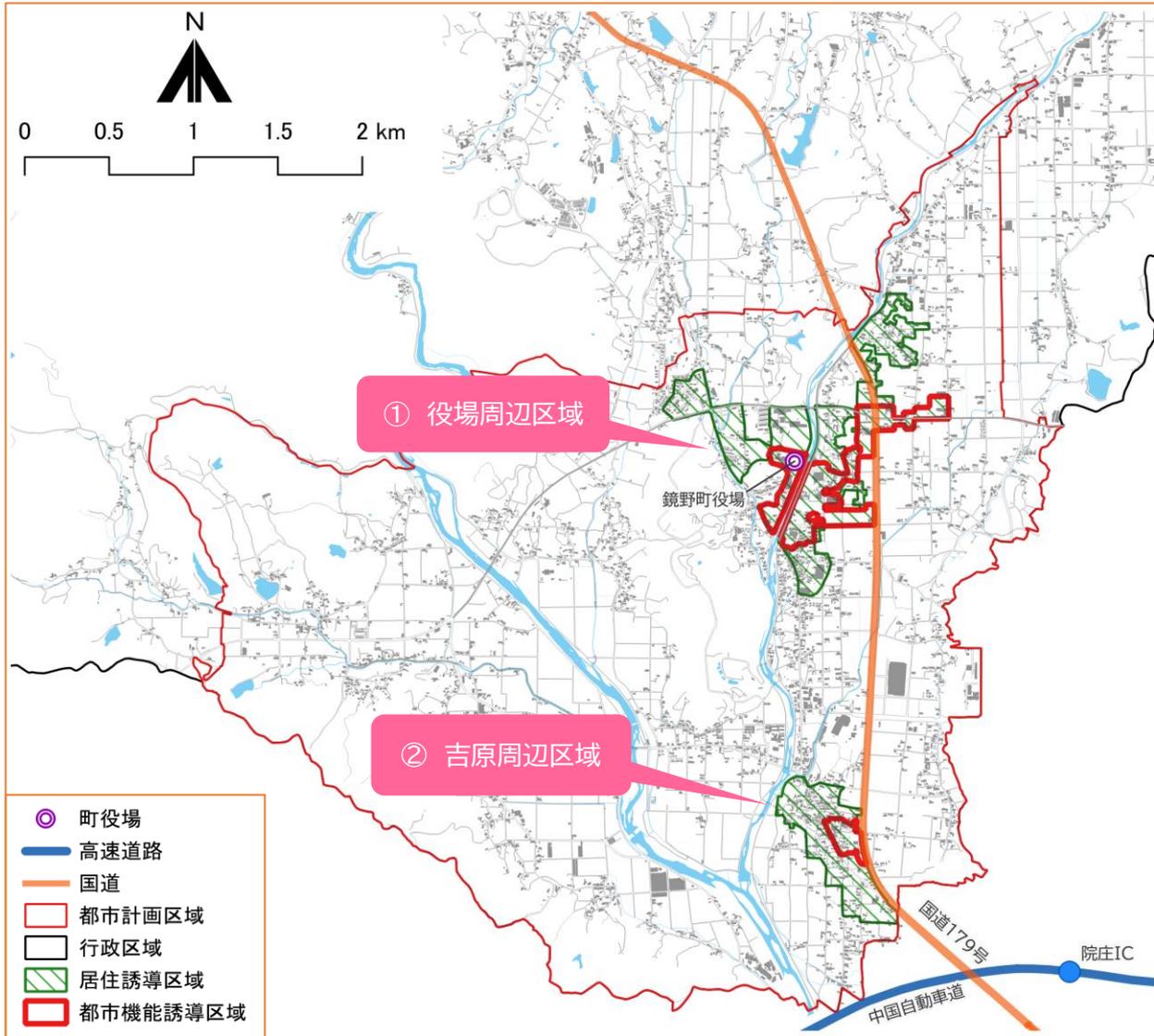
都市機能誘導区域は、原則として居住誘導区域内において設定されるものであり、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供が図られるよう定めるべきとされています。

本計画の都市機能誘導区域設定の考え方

- 本町は、都市機能の誘導方針として「にぎやかで活気のあるまちづくりのための都市機能誘導」と設定しており、この実現のため、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を、まちの活力を支える都市機能誘導区域として設定し、都市機能の誘導を図ります。
- 都市計画区域内の中心拠点を候補地区として、選定します。
- 選定された候補地区のうち、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かつ、徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲を設定します。

◆ 居住誘導区域及び都市機能誘導区域

将来都市構造図や誘導区域の設定方針を踏まえ、設定した居住誘導区域、都市機能誘導区域の範囲は下図のとおりです。令和2年(2020年)から令和22年(2040年)にかけて、居住誘導区域の人口及び人口密度はやや減少となっています。一方で、人口カバー率は上昇しているため、人口の集約化が進むと想定されています。



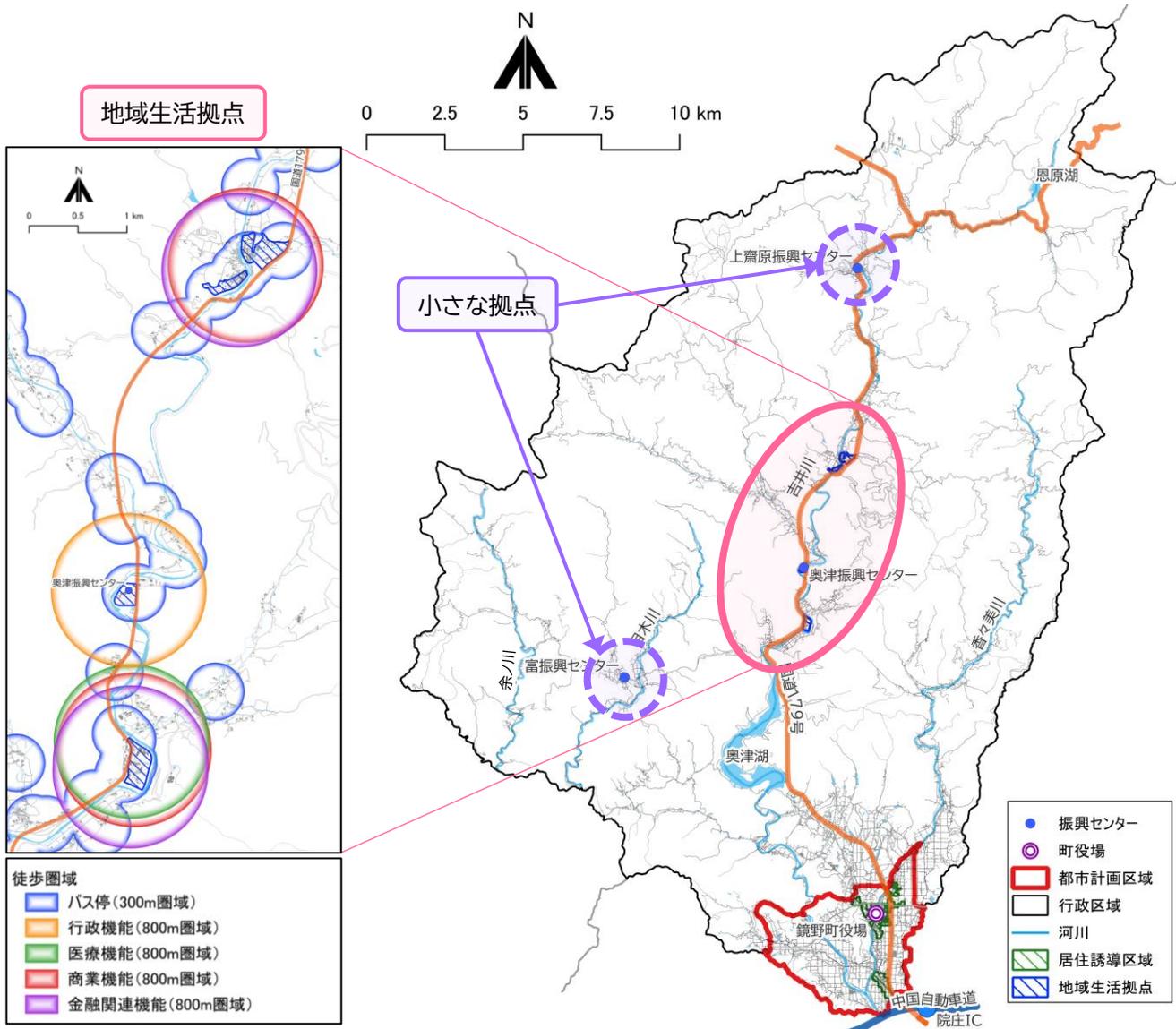
項目	面積 (ha)	都市計画区域に 対する当該区域 の割合(%)	令和2年(2020年)			令和22年(2040年)		
			人口(人)	人口 カバー率 (%)	人口密度 (人/ha)	人口(人)	人口 カバー率 (%)	人口密度 (人/ha)
都市計画 区域	1,398.0	-	5,902	-	4.2	4,799	-	3.4
居住 誘導区域	98.6	7.1	1,653	28.0	16.8	1,611	33.6	16.3
都市機能 誘導区域	30.2	2.2	357	6.0	11.8	372	7.5	12.3

資料: 令和2年 国勢調査、令和22年 国立社会保障・人口問題研究所推計

◆ 地域生活拠点・小さな拠点の位置づけ

都市計画区域外の複数の集落が集まる基礎的な生活圏の中で、今後、生活サービス施設や地域活動の融合を図ろうとする箇所を地域生活拠点に位置づけます。

地域生活拠点は、都市機能誘導区域から公共交通によりおおむね 30 分で到達できる範囲内にある奥津振興センター周辺とします。また、富振興センター周辺、上齋原振興センター周辺は、小さな拠点と位置づけます。



■【参考】地域生活拠点

都市計画区域外における地域の拠点となる区域であり、かつ、以下の要件のいずれかに該当する区域(都市機能誘導区域から公共交通によりおおむね 30 分で到達できる範囲に限る。)をいう。

- ①都市機能誘導区域を定めた立地適正化計画において、拠点として位置付けられた区域
- ②都市機能誘導区域を定めた立地適正化計画と整合した、市町村管理構想又は地域管理構想※において、拠点として位置付けられた区域

※ 市町村管理構想又は地域管理構想は「国土の管理構想」(令和3年6月国土交通省国土政策局策定)に基づくものをいう。

資料:都市構造再編集中支援事業費補助交付要綱(別紙1)

◆ 誘導施設

誘導施設とは、「都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき都市機能増進施設を設定」するものとして、都市再生特別措置法第 81 条に規定されています。届出制度により、都市機能誘導区域内外における誘導施設の動向を把握します。本町における誘導施設は以下のとおりです。

★【誘導】今後誘導を図る施設(誘導施設)

■【維持】区域内に立地があり、区域外への転出・流出を防ぐ施設(誘導施設)

○【維持努力】区域内に立地があり維持を図るが、誘導施設としない施設

△【維持努力】区域外であり機能の補完が必要であるが、誘導施設としない施設

都市機能	一般的な名称	各施設の配置の方針	都市機能誘導区域(役場周辺)	都市機能誘導区域(吉原周辺)	都市機能誘導区域外
1.行政機能	役場等	・住民が利用しやすいよう都市機能誘導区域に配置	■		△
2.介護福祉機能	地域包括支援センター	・関連施設と連携をとりつつ、継続的包括的な支援が必要であるため、中心拠点に配置	○		
	地域福祉センター	・日常生活に必要な施設であり、町内全域に適正配置			△
	通所系施設			○	△
	訪問系施設			○	△
	入所系施設	・高齢者等が容易に利用できるよう町内の必要箇所に適正配置		○	△
	小規模多機能型施設			○	△
3.子育て機能	こども家庭センター	・関連施設と連携をとりつつ、継続的包括的な支援が必要であるため、中心拠点に配置	■		
	子育て支援センター		■		
	保育園	・日常生活に必要な施設であり、町内全域に適正配置			△
	幼稚園				△
	認定こども園				△
4.商業機能	中規模商業施設(店舗面積1,000㎡以上)	・町の活性化やにぎわいの創出のため、中心拠点に配置	■		△
	食品スーパー(店舗面積250㎡以上)	・生活に必要な施設であり、町内全域に適正配置	★		△
	商業施設(商業機能を有する施設、飲食店等)	・食品や日用雑貨、お土産品等多数の品種を扱う小規模な店舗 ・地場産品等による飲食店	★		
5.医療機能	病院	・全住民及び高齢者等が容易に活用できるように中心拠点に配置	★	■	
	診療所	・生活に必要な施設であり、町内全域に適正配置	○		△
6.金融機能	信用金庫	・窓口業務(決済、融資等)による金融サービスを提供する施設であり、都市機能誘導区域に配置	■		
	郵便局	・生活に必要な施設であり、町内全域に適正配置			△
	農業協同組合等の金融機関		○		△
	ATM		○		△
7.教育・文化機能	公立公民館	・生活に必要な施設であり、町内全域に適正配置	○		△
	図書館	・町の活性化やにぎわいの創出のため、都市機能誘導区域に配置	■		
	博物館	・町の活性化やにぎわいの創出のため、都市機能誘導区域に配置	■		
	小中学校	・生活に必要な施設であり、町内全域に適正配置	○		△

5 誘導施策

立地適正化計画の目指す将来都市構造の実現に向けたまちづくりの方針及び課題解決のための施策・誘導方針に基づき、取り組むべき誘導施策を設定します。

分野	まちづくりの方針 (ターゲット)	居 住	都 市	交 通	防 災	施策・誘導方針
暮らし	方針1 誰もが定住できる 住みやすいまちづくり 【居住誘導の方針】 【公共交通ネットワークの方針】					【1】若者が転出しないまち、 移住定住のための居住環境の充実
						【2】身近な道路・交通の改善
						【3】健康になる暮らし、 身近なレクリエーション空間の活用
						【4】高齢者及び少子化対応の充実
環境	方針2 自然を大切にす るまちづくり(持続可能な循 環型社会) 【都市機能誘導の方針】 【公共交通ネットワークの方 針】					【5】脱炭素先行地域の形成
						【6】自然エネルギーへの転換
						【7】地域の自然(環境)の保全
						【8】農業経営の継続
経済・交流	方針3 にぎやかで活気のあるまちづくり(産業振興・ 交流) 【都市機能誘導の方針】 【公共交通ネットワークの方 針】					【9】土地利用による活力向上
						【10】産業・観光に資する交通の充実
						【11】雇用の創出
						【12】産業・観光による経済力向上
						【13】交流人口、関係人口の創出
						【14】小さな望みをかなえるまちの実現
魅力・自然	方針4 山や川や歴史を活 かすまちづくり (地域資源・文化) 【都市機能誘導の方針】					【15】地域資源の観光利用、 培われてきた歴史・文化の保全・活用
						【16】新たな魅力づくり
						【17】自然再興(ネイチャーポジティブ)、 自然資源の観光利用
安全・安心	方針5 安全・安心なまちづ くり ※防災指針に展開 【防災の方針】					【18】暮らしの安全・安心
						【19】災害に強いまちづくり

6 防災指針

◆ 防災まちづくりの将来像と対応方針

【防災に関わる方針】

生命を守るまちづくり

災害リスクの低いまちづくり▶▶▶減災、安全・安心の取組を進めます

○災害に強いまちづくり

災害リスクの低減(減災)

:地震、台風、洪水や土砂災害等の災害リスクに対して、安全な居住環境を形成します。

災害リスクの回避(軽減)

:災害の危険性の高い居住地の抑制、安全な居住地への人口集積を促進し、被害を最小限に軽減します。

◆ 取組スケジュール

分類	施策	実施主体					実施時期		
		国	県	町	住民	事業者	短期5年	中期10年	長期20年
共通(水災害、土砂災害、地震・盛土)	安全・安心に暮らせる環境の確保 (水資源の保全、森林が持つ国土保全機能の向上、治山・治水・砂防の防災対策等)								
	道路交通基盤の整備、緊急輸送道路の確保 (道路網のリダンダンシー強化(多重化)を推進、緊急輸送道路や代替路による道路網の整備を推進、補助道路等による災害に強い交通体系の確保等)								
	都市施設の整備促進 (病院・道路・公園(鏡野ふれあい運動公園)・下水道等の都市施設の整備を推進)								
	停電防止及び早期復旧 (災害時における道路啓開のための体制を関係者と連携しながら確保)								
	エネルギー供給施設の被害予防及び早期復旧 (災害発生時のエネルギー供給機能の確保)								
	物資の備蓄・調達等 (生活必需品の個人備蓄や、集落等での自主防災組織等による備蓄を促進)								
	情報通信基盤の確保 (防災通信基盤の耐災害性の向上)								
	建設業界との連携 (「大規模災害時における緊急対策支援業務に関する協定」の協力会社との連携の強化)								
	支え支えられる地域連携の推進 (地域防災力の充実強化)								
	災害応急体制の確保 (災害時に備えた対策の推進、防災情報の提供、自ら避難が困難な方の避難計画の推進、町地域防災計画の検討、災害時の避難誘導體制の確保、防災訓練や避難訓練の実施等)								
	要支援者対応等 (避難行動要支援者名簿及び個別避難計画の作成)								

分類	施策	実施主体					実施時期		
		国	県	町	住民	事業者	短期 5年	中期 10年	長期 20年
共通 (水災害、土砂災害、地震・盛土)	パトロール体制の強化等 (警察と連携した合同訓練や各種会合等を通じて関係機関(防災ボランティア等)との広域的な連携体制の確保等)								
	自主防災組織の育成等 (自主防災組織の育成及び消防団の活性化)								
	情報伝達体制 (災害時の情報伝達体制の充実)								
	防災に関する情報の収集・伝達等の迅速化 (地域、県、防災関係機関相互間における情報連絡網を整備、要配慮者にも配慮した多様な手段の整備等)								
	普及啓発・自主防災活動の活性化 (自主防災組織の組織化を推進)								
	災害ボランティア活動の推進 (関係機関が協力して災害ボランティア活動を支援)								
	避難体制の強化 (避難計画・避難場所・避難路の確保)								
水災害	河川改修事業等の実施 (流域全体で水災害対策としての「流域治水」の取組を推進)								
	内水氾濫対策 (農業水利施設の排水機能を確保)								
	ため池のハザードマップ作成								
	水防活動 (水防体制の充実・強化、河川管理者と連携した情報収集設備の整備、水害タイムライン(事前防災行動計画)の考え方を取り入れた防災業務の推進、各種災害用装備資機材の整備充実等)								
	建物の防災機能の確保(筋交い、基礎等)								
土砂災害	土砂災害に安全な居住地の形成 (土砂災害防止法第26条による移転勧告の活用、鏡野町がけ地近接等危険住宅移転事業補助金、鏡野町既成宅地土砂災害防止等施設設置事業補助金)								
	砂防等事業の実施 (緊急度・危険度の高い箇所から地域と連携し整備)								
地震・盛土	庁舎、施設の耐災害性向上 (「鏡野町公共施設等総合管理計画」に基づく個別施設計画の策定)								
	住宅・建築物の耐震化等 (耐震化支援の充実、空き家対策総合支援事業等の推進)								
	水道施設の耐震化 (水道施設の計画的な耐震化の促進)								
	下水道施設の耐震化等 (長寿命化計画に基づく長寿命化対策の実施)								

7 届出制度

◆ 居住誘導区域外における届出・勧告制度(都市再生特別措置法第 88 条)

・居住誘導区域外の区域で、以下の行為を行おうとする場合には、原則として町長への届出が義務付け

開発行為	建築行為等
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 ③住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものの建築目的で行う開発行為(例えば、寄宿舍や有料老人ホーム等)	①3戸以上の住宅を新築しようとする場合 ②人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを新築しようとする場合(例えば、寄宿舍や有料老人ホーム等) ③建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等(①、②)とする場合

◆ 都市機能誘導区域外における届出・勧告制度(都市再生特別措置法第 108 条)

・都市機能誘導区域外の区域で、誘導施設を対象に以下の行為を行おうとする場合には、原則として町長への届出が義務付け

開発行為	建築行為等
○誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合	①誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 ②建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合 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場合

◆ 都市機能誘導区域内における届出・勧告制度(都市再生特別措置法第 108 条の 2)

- ・休止に係る届出制は、本町が既存建物・設備の有効活用等機能維持に向けて手を打てる機会を確保するための制度
- ・都市機能誘導区域内で、誘導施設を休止又は廃止しようとする場合には、町長への届出が義務付け
- ・誘導施設を休止又は廃止しようとする日の 30 日前までに、届出を行うこと
- ・新たな誘導施設の立地又は立地の誘導を図るため、休止又は廃止しようとする誘導施設を有する建築物を有効に活用する必要があると認める場合は、必要に応じて「助言・勧告」

8 評価目標

◆ 現況値、目標値

定量的な目標値は、コンパクトシティの施策効果を分かりやすく示す観点から、居住誘導区域や都市機能からの徒歩圏内の人口密度、公共交通の利用、行政コスト等に関する指標を設定することが有効とされています。

都市計画の将来像を踏まえて、定量的な目標値等を設定し、将来目標を評価します。

(1) 居住誘導に関する目標値等

目標指標		現状値 令和2(2020年)	目標値 令和28(2046年)
生活利便性	居住誘導区域内における人口密度(人/ha)	16.8人/ha	16.3人/ha

(2) 都市機能誘導に関する目標値等

目標指標		現状値 令和2年(2020年)	目標値 令和28年(2046年)
生活利便性	都市機能誘導区域に占める誘導施設割合(%)	72.7%	100.0%

(3) 公共交通に関する目標値等

目標指標		現状値 令和6年(2024年)	目標値 令和28年(2046年)
生活利便性	公共交通機関の分担率(路線バス平日)(%)	1.7%	1.7%程度

(4) 防災に関する目標値等

目標指標		現状値 令和4年(2022年)	目標値 令和28年(2046年)
安全・安心	防災上危険性が懸念される地域の建物のうちの建物戸数割合(建物用地内)の割合(%)	16.5%	11.1%

(5) 行政運営に関する目標値等

目標指標		現状値 令和5年(2023年)	目標値 令和28年(2046年)
行政運営	歳出に対する扶助費の割合(%)	6.9%	6.9%程度

9 進行管理

おおむね5年毎に施策の実施状況について、調査、分析及び評価を行います。

あわせて届出制度の運用状況を把握し、将来像の実現に向けて、まちづくりの進行を検証します。

また、上位計画である鏡野町第3次総合計画、かがみの創生総合戦略の改定や、関連法令、都市計画運用指針等の改正、将来人口見通し等が大きく変化した場合には、必要に応じ計画の見直しを行います。



鏡野町 立地適正化計画【概要版】

令和8(2026)年3月

鏡野町総合政策室

〒708-0392 岡山県苫田郡鏡野町竹田 660

電話:(0868)54-2983 Fax:(0868)54-2988

HP:<https://www.town.kagamino.lg.jp>