



# 鏡野町 都市計画マスタープラン

令和 8 年 3 月 鏡野町

概要版



## 1 都市計画マスタープランの概要

### ◆ 都市計画マスタープラン策定の背景と目的

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おり、今後は、持続可能なまちづくりを行っていくため、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。

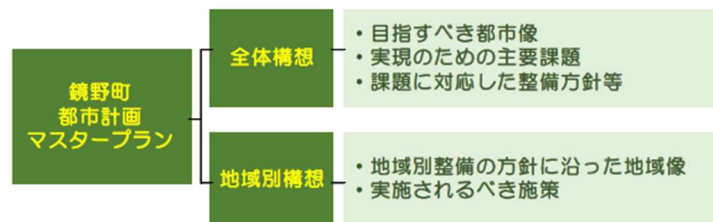
本町では都市計画区域内の低密度化と町全域における過疎化が課題となっており、今後、さらに人口が減少するおそれがあります。また、公共交通の利用が比較的不便な地域も存在するほか、土砂災害警戒区域等や吉井川、香々美川等の浸水ハザードエリアに配慮した土地利用のあり方も課題となっています。

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、本町の特性に応じた持続可能な都市構造の構築及び誰もが安心してくらする快適な生活環境の実現に向けて、都市計画の指針等を示すことを目的に策定します。

### ◆ 都市計画マスタープランとは

都市計画マスタープランは、住民に最も近い立場にある本町が、その創意工夫の下に住民の意見を反映し、まちづくりの具体性のある将来ビジョンを確立し、地区別のあるべき市街地像を示すとともに、地域別の整備課題に応じた整備方針、地域の都市生活、経済活動等を支える諸施設の計画等をきめ細かくかつ総合的に、本町自らが都市計画の方針として定めるものです。

都市計画マスタープランは、都市全体のまちづくりを示す「全体構想」と地域ごとのまちづくりを示す「地域別構想」の 2 つから構成します。



資料: 第 13 版 都市計画運用指針(令和 7 年 3 月国土交通省)に基づき作成

### ◆ 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。

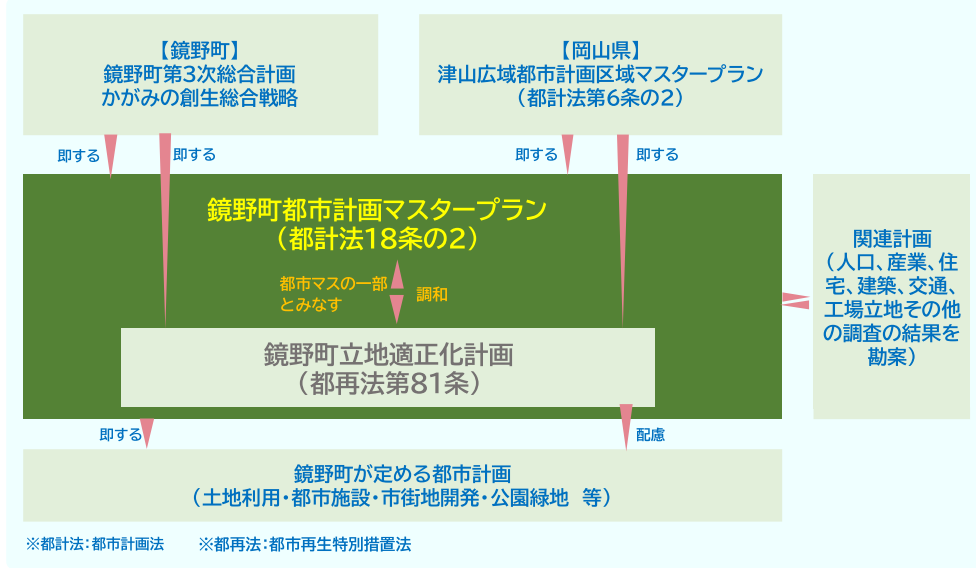
○令和 8(2026)年 3 月→令和 28(2046)年 3 月

### ◆ 計画の対象区域

本都市計画マスタープランは、都市計画法に基づき、原則として都市計画区域内を重点的に検討します。ただし、本町の都市計画区域は町域の一部に限られるため、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 つの視点から総合的に検討することとし、行政区域全体を対象としました。

## ◆ 計画の位置づけ

本都市計画マスタープラン(都市計画法第18条の2)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。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、関連する鏡野町立地適正化計画(都市再生特別措置法第81条)及びその他各種計画と連携・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 全体構想

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



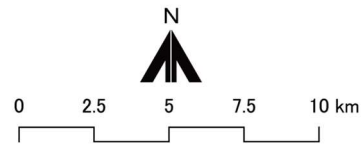
## ◆ まちづくりの方針

まちづくりの分野

方針

暮らし	方針1 <u>誰もが定住できる住みやすいまちづくり</u>
環境	方針2 <u>自然を大切にするまちづくり</u> （持続可能な循環型社会）
経済・交流	方針3 <u>にぎやかで活気のあるまちづくり</u> （産業振興・交流）
魅力・自然	方針4 <u>山や川や歴史を活かすまちづくり</u> （地域資源・文化）
安全・安心	方針5 <u>安全・安心なまちづくり</u>

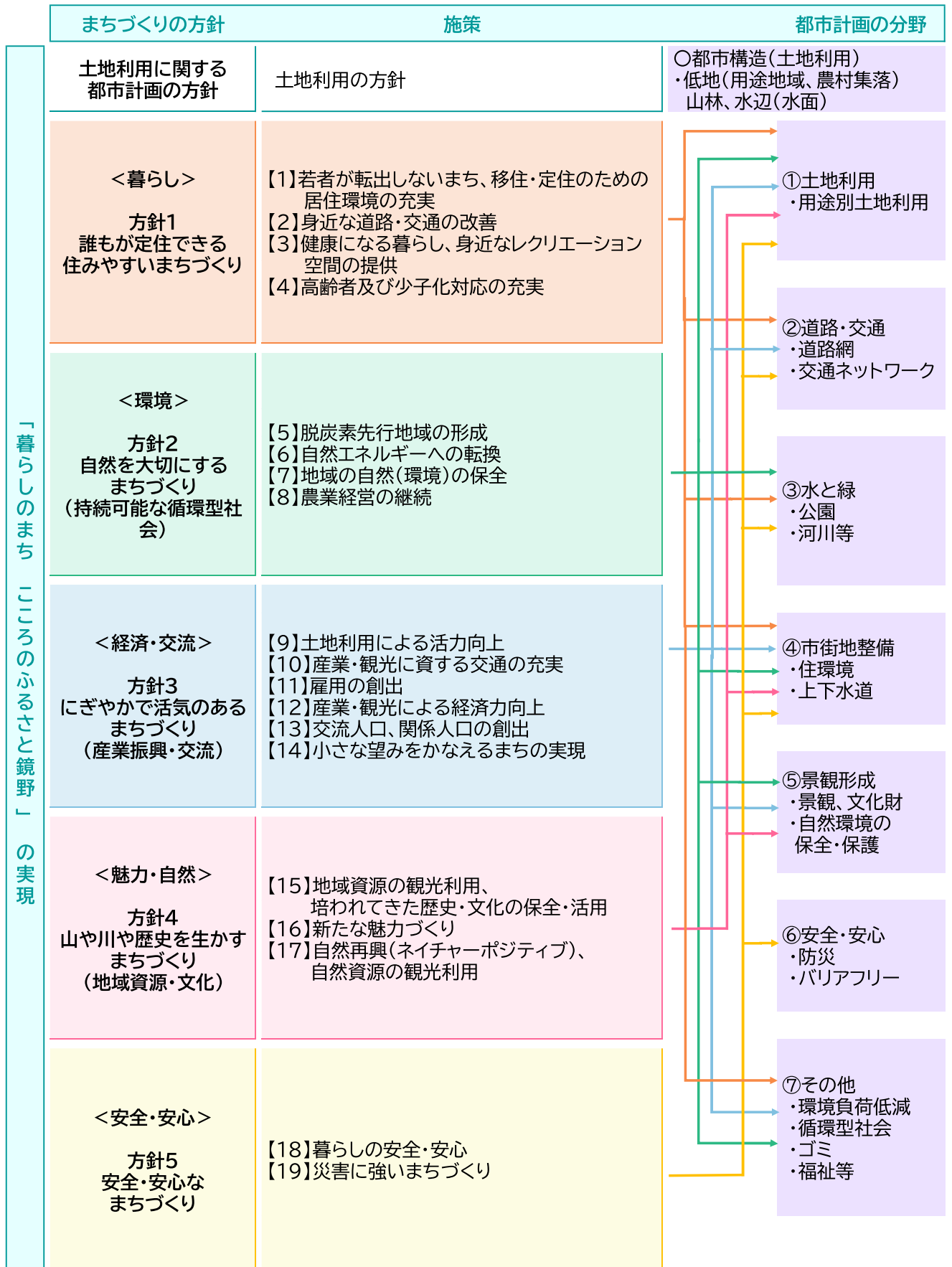
## ◆ 将来都市構造図



凡例	
拠点	高次都市拠点（津山市）
	地域都市拠点（中心拠点）
	農村交流拠点（地域生活拠点）
	農村交流拠点（小さな拠点）
	産業拠点
連携軸	国土連携軸
	地域連携軸
	生活軸
	水辺軸（水面）
ゾーン	低地（用途地域・低地）
	低地（農村集落）
	山林
	都市計画区域

## ◆ 分野別方針

分野別方針は、まちづくりの方針に基づき、都市計画の分野を横断的な視点から整理します。まちづくりの方針と都市計画マスタープランの分野別方針との関係及び施策の関係を示します。



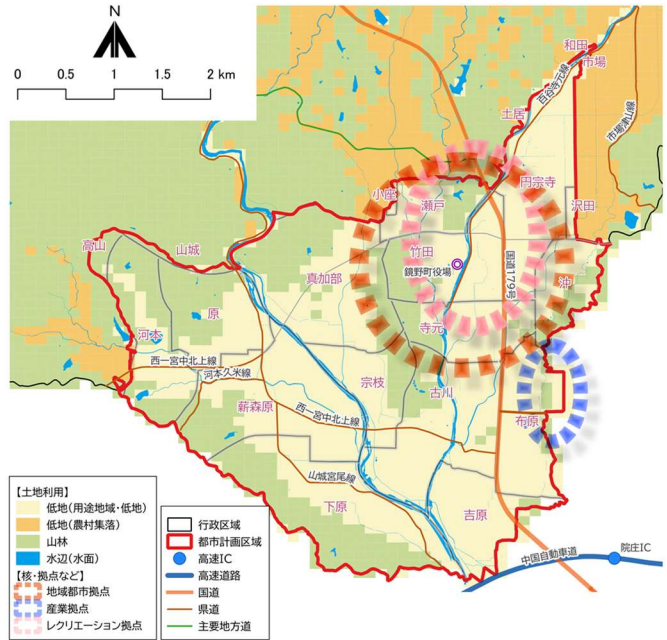
## ◆ 土地利用の方針

- ・本町では、現行の用途地域(工業地域)とともに、住宅、商業、工業等の適正な配置による土地利用を誘導し、美しい田園景観や豊かな自然環境の保全を図ります。

### ▶ 土地利用の方針図(行政区域)



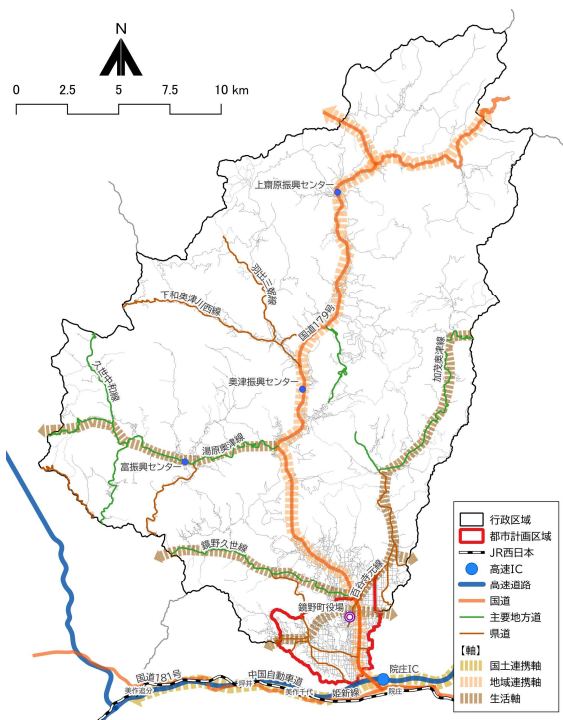
### ▶ 土地利用の方針図(都市計画区域)



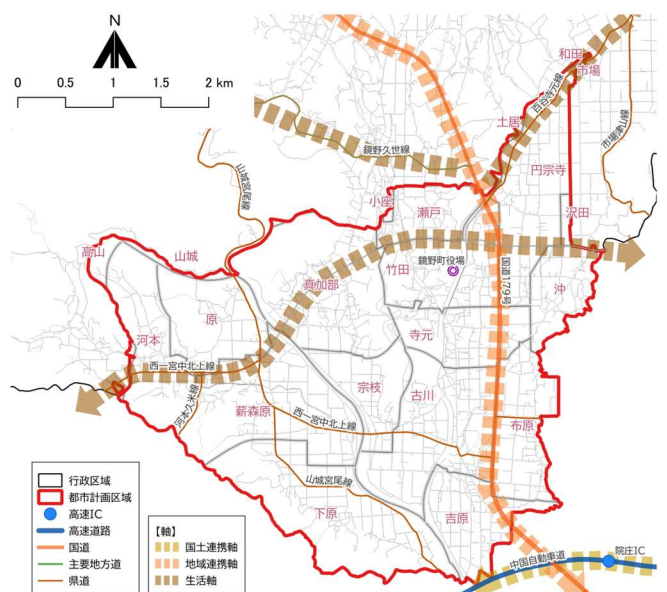
## ◆ 道路・交通体系の方針

- ・公共交通の拠点の充実、サービスの向上を図り、定住する住みやすい道路・交通体系を形成します。
- ・災害に強く、生活や産業を支える道路・交通ネットワークの充実を図ります。
- ・各種事業との調和を図り、環境にやさしく、活力のあるまちづくりに資する効率的な道路・交通体系を形成します。

### ▶ 道路・交通の方針図(行政区域)



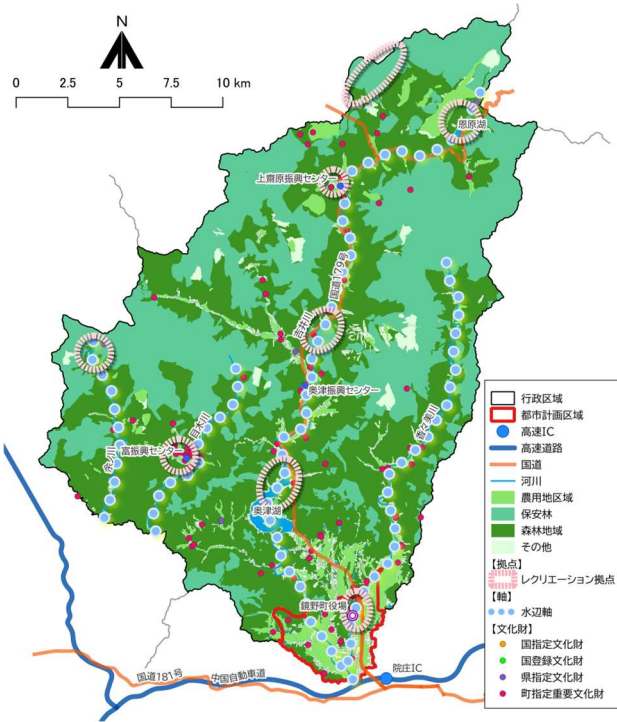
### ▶ 道路・交通の方針図(都市計画区域)



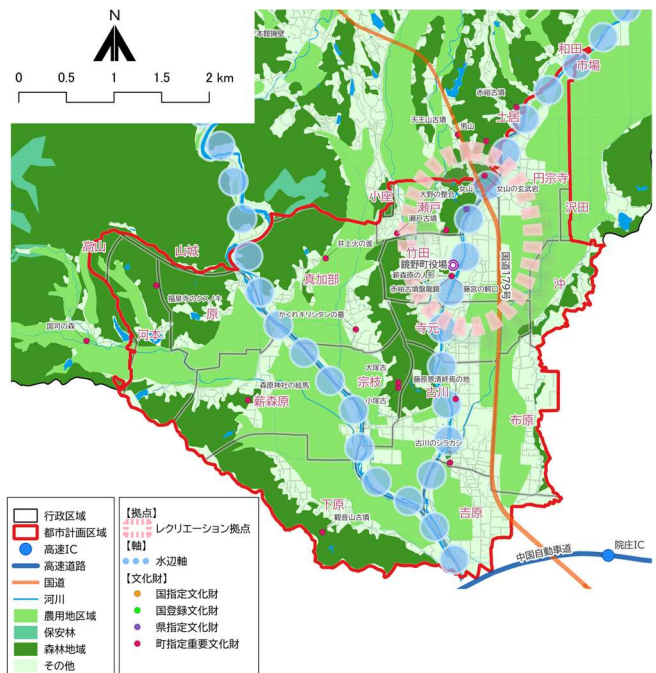
## ◆ 水と緑の方針

- ・住民の憩いの場となる公園、緑地や水辺の整備・保全を計画的に進めるとともに、市街地等の緑化を促進します。
- ・吉井川等の河川が流下しており、引き続き、計画的な治水対策を推進します。

### ▶ 水と緑の方針図(行政区域)



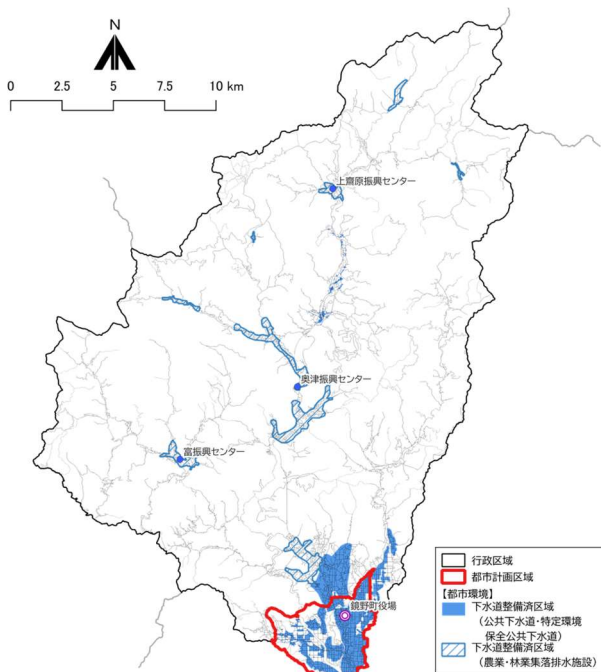
### ▶ 水と緑の方針図(都市計画区域)



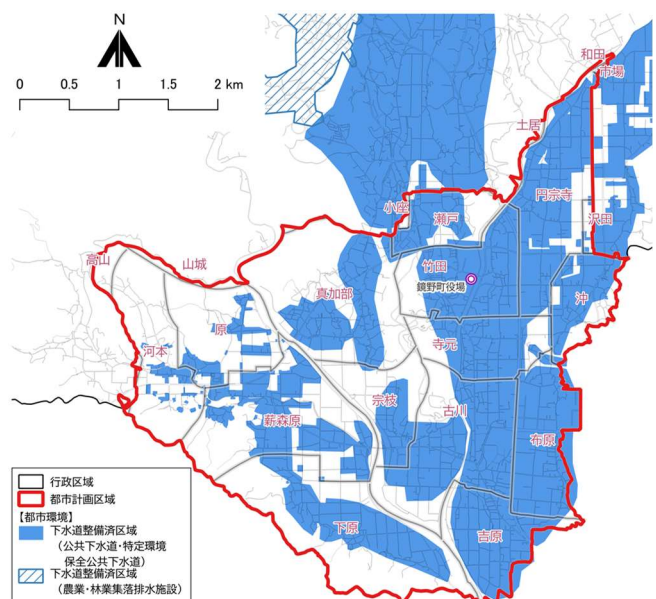
## ◆ 市街地整備及び住環境形成の方針

- ・良好な居住環境の維持に配慮した適正な土地利用の誘導を図ります。さらに、必要に応じて地区計画や緑地協定、建築協定等を活用する等、地域の特性に応じた良好な居住環境の形成に努めます。
- ・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等を活用し、道路や公園等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ります。
- ・計画的な上下水道施設の改築・更新を図ります。
- ・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ます。

### ▶ 住環境(下水道)の方針図(行政区域)



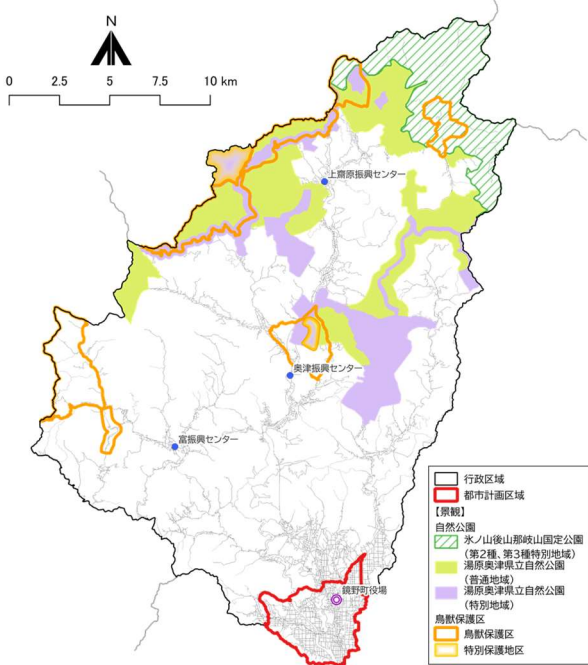
### ▶ 住環境(下水道)の方針図(都市計画区域)



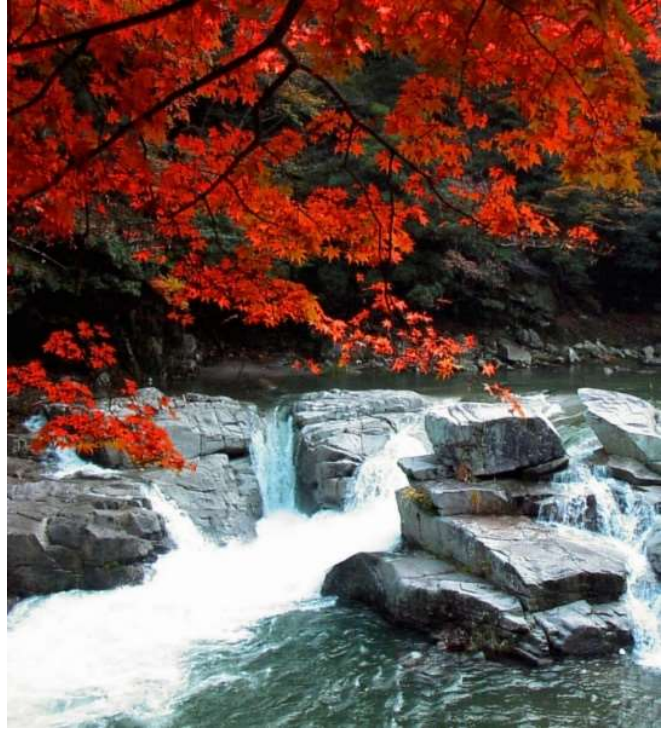
## ◆ 景観形成の方針

- ・地域に近接する自然公園や良好な斜面樹林等については、本町の良好な景観の維持のため、保護・保全に努めます。
- ・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、積極的に保全を図ります。
- ・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ます。

### ▶ 都市環境・景観の方針図(行政区域)



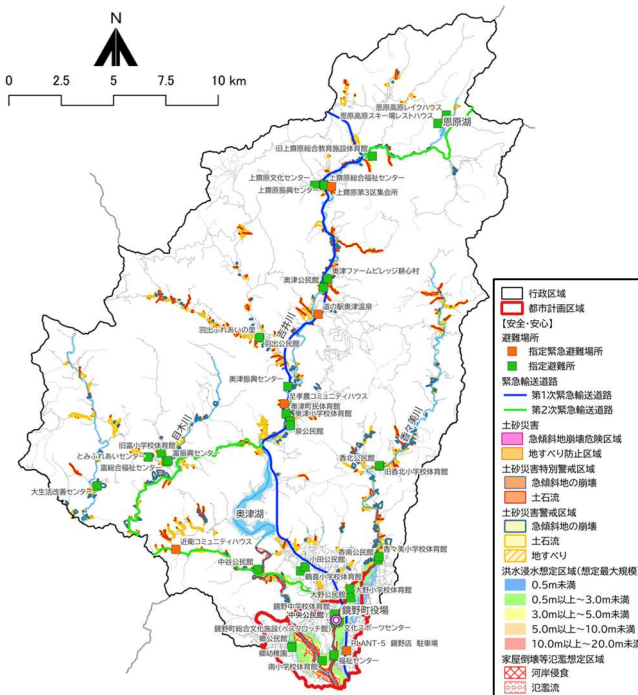
### ▶ 吉井川上流の奥津溪(湯原奥津県立自然公園)



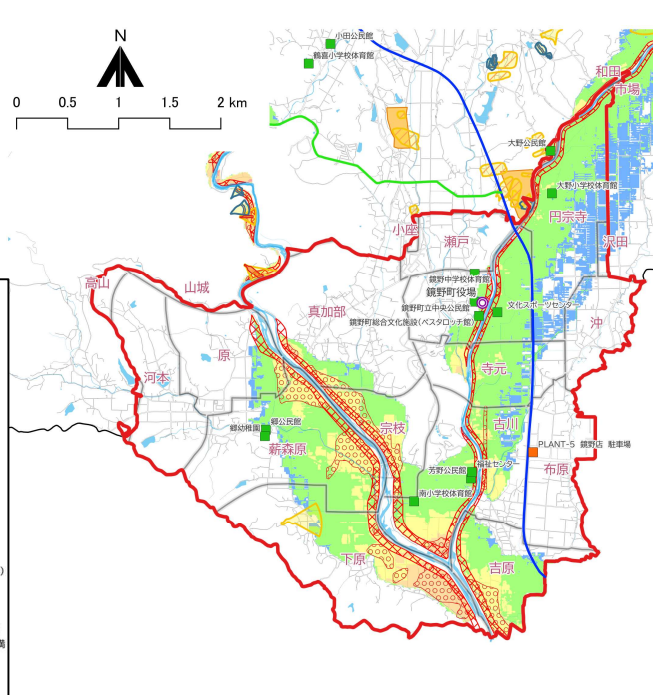
## ◆ 安全・安心なまちづくりの方針

- ・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、居住や市街地開発等の抑制を図ります。
- ・その他、災害のおそれのある区域については、災害の危険度を踏まえつつ、防災対策を充実します。

### ▶ 安全・安心なまちづくりの方針図(行政区域)



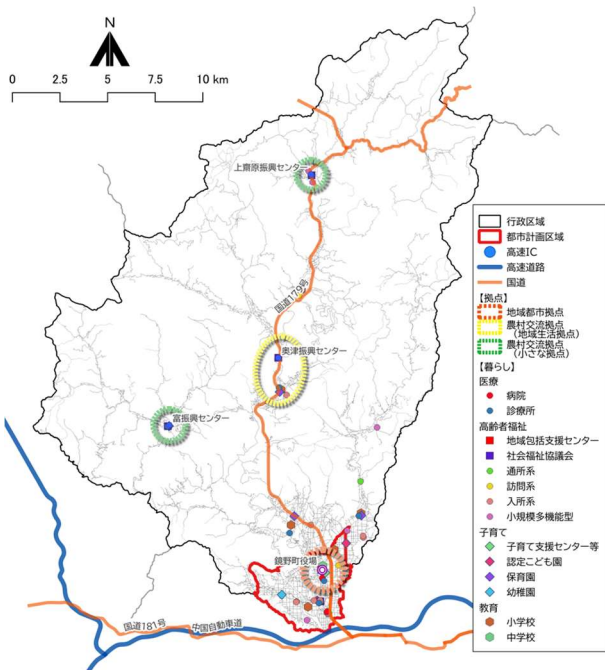
### ▶ 安全・安心なまちづくりの方針図(都市計画区域)



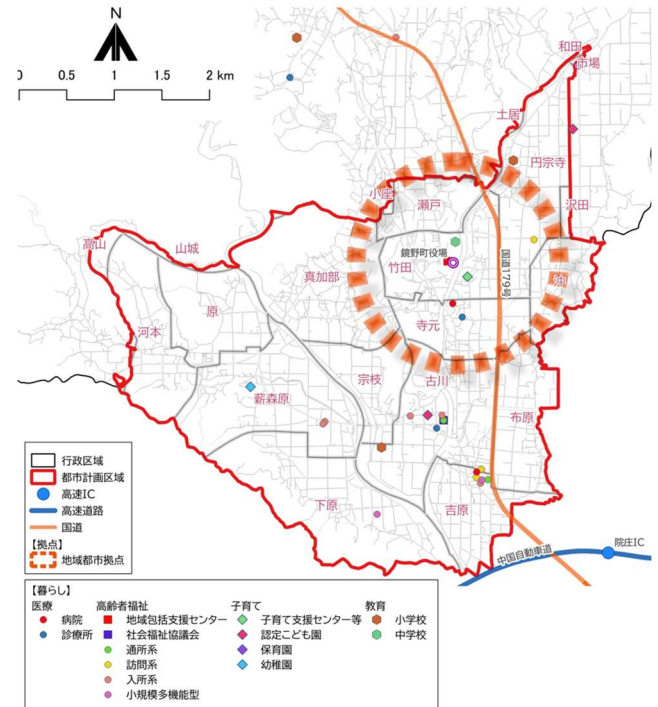
## ◆ その他暮らしを支えるまちづくりの方針

- ・地域の経済的、文化的、社会的な実情に対応しながら、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ます。
- ・環境負荷の小さい、環境にやさしいまちづくりに努めます。
- ・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、再利用、再生利用、熱回収、適正処分等を促進します。

### ▶暮らしを支えるまちづくりの方針図(行政区域)



### ▶暮らしを支えるまちづくりの方針図(都市計画区域)



# 4 地域別構想

## ◆ 地域別構想とは

地域別構想は地域独自の課題に対応したまちづくりの方針を定めます。行政と住民や自治会、地域連携会議等の各種まちづくりの組織や事業者等との協働により推進するものであり、地域住民がまちづくりを考える上でのガイドラインとしての役割を担うものです。

## ◆ 地域区分

### ▶地域区分・地域特性に応じたまちづくりの方針

地域区分	地域特性に応じたまちづくりの方針
鏡野地域	地域都市拠点としての機能を強化し、人々が気軽に訪れ、交流し、集い、にぎわいが生まれる中で、多世代が集い、支え合うコミュニティ形成を促進する中心となる拠点としての空間を目指します。
奥津地域	奥津温泉・奥津湖・奥津溪等の自然資源の活用により、「健康」「癒し」をキーワードとした体験型アウトドアアクティビティ、食等の観光を推進し、交流人口の増加、定住化の促進につながる空間を目指します。
上齋原地域	高清水トレイルや原原高原、岩井滝等中国山地の雄大な自然環境を活かした観光を通じて、食や人々の温かさ等地域の魅力を発信し、地域内外から多くの人々が訪れる、にぎわいある空間を目指します。
富地域	豊かな森林と白賀溪谷の自然、受け継がれる歴史文化、あたたかな人の輪を大切に、地域内外の人と心通わせ、つながりが生まれる交流空間を目指します。

※出典：地域特性に応じたまちづくりの方針は、鏡野町第3次総合計画、かがみの創生総合戦略

### ▶地区区分(ゾーンモード図)



資料：鏡野町第3次総合計画、かがみの創生総合戦略

## ◆ 地域別の将来像

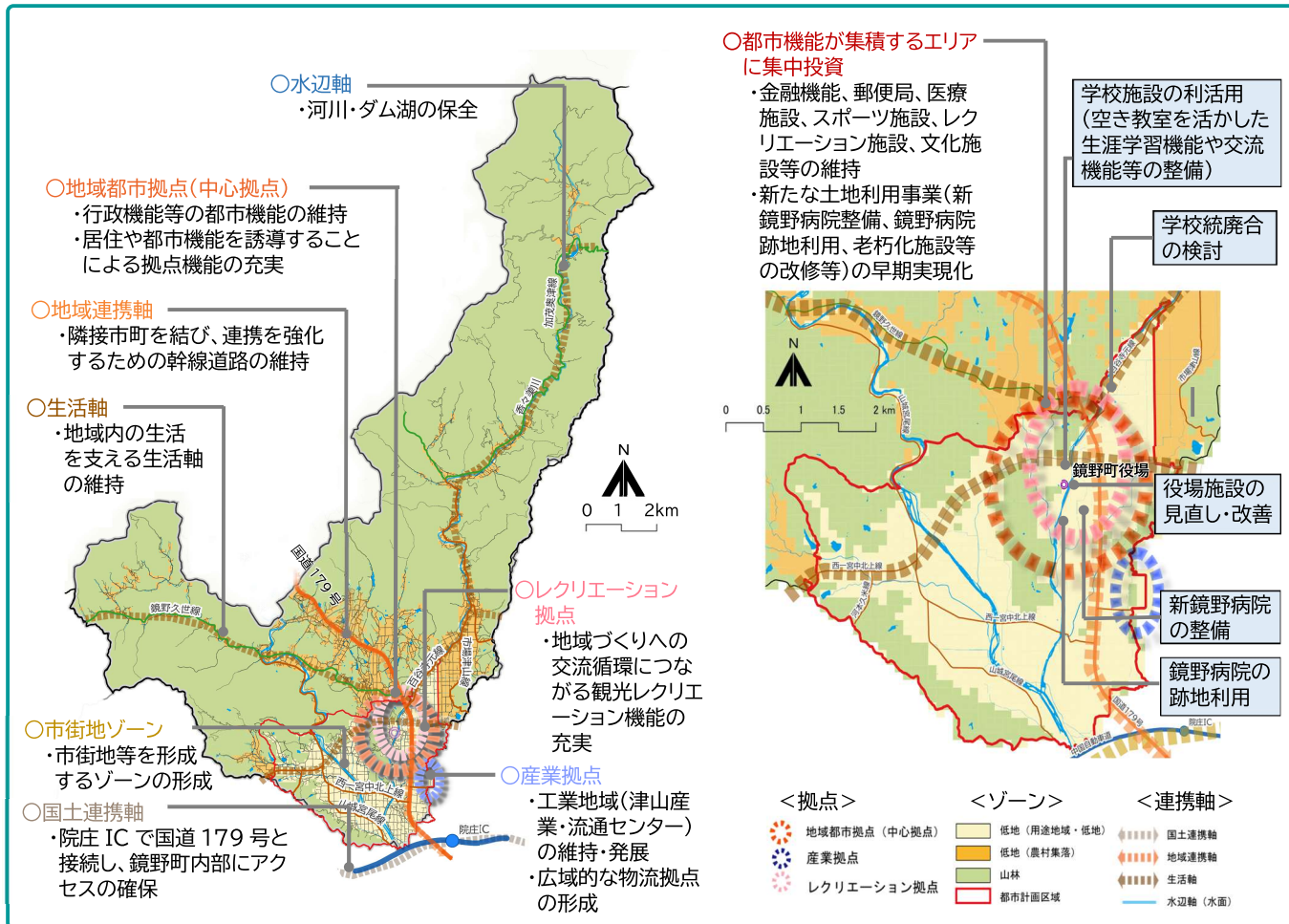
- 鏡野地域：居住や都市機能を誘導する拠点(地域都市拠点(中心拠点))  
～人と自然に優しい集約拠点「優」のまち～
- 奥津地域：交流人口の増加、定住化の促進につながる空間(地域生活拠点)  
～きてみんちやい 奥津でとどのう 人と暮らしの拠点～
- 上齋原地域：優れた自然に囲まれた中で、地域内外の人たちでにぎわう空間(小さな拠点)  
～自然と人が迎える にぎわいの里～
- 富地域：地域内外の人と心通わせ、つながりが生まれる交流空間(小さな拠点)  
～来るもんも居るもんも つながり育む富のまち～

## ◆ 地域別のまちづくりの目標

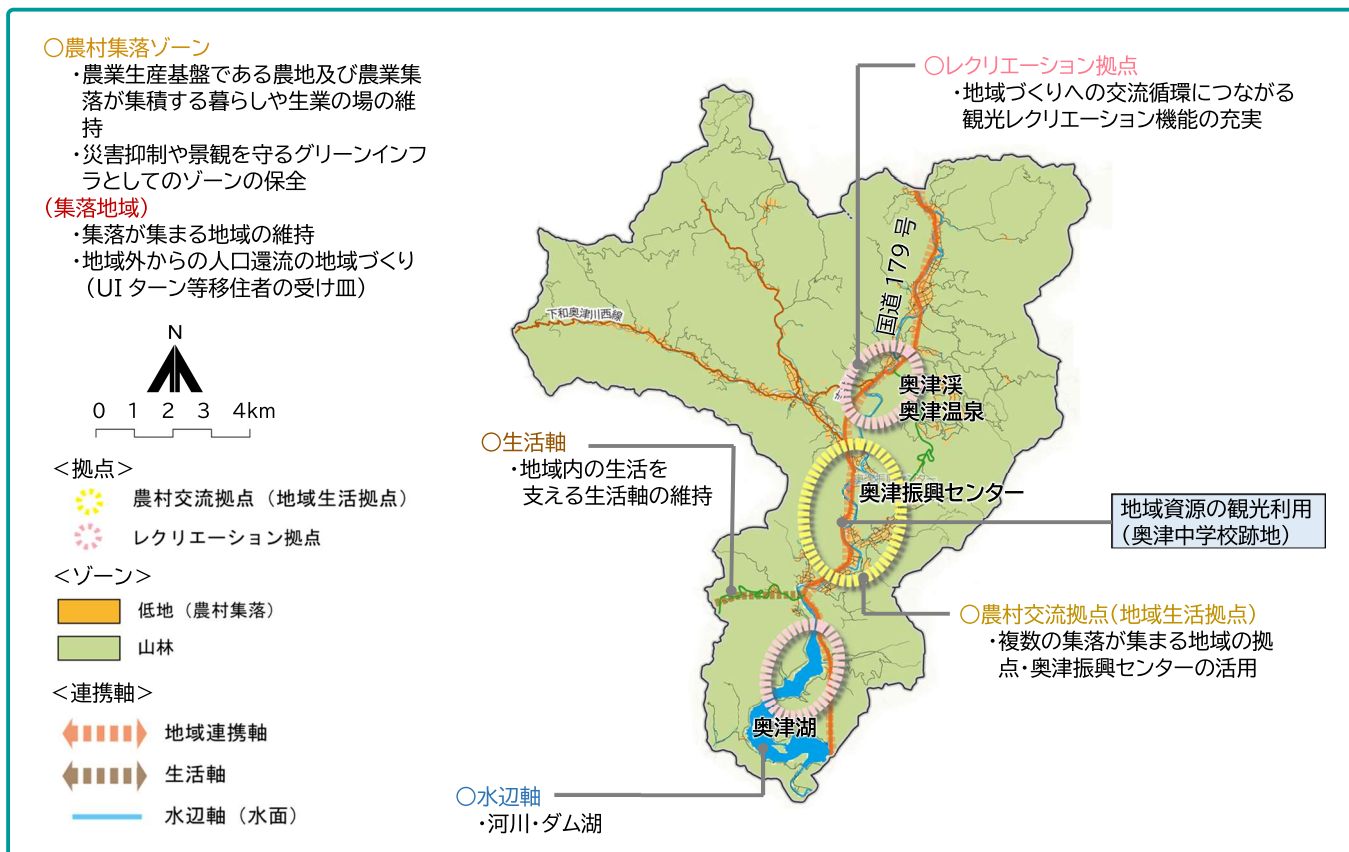
	鏡野地域	奥津地域	上齋原地域	富地域
目標	【暮らし】方針1 誰もが定住できる住みやすいまちづくり			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>生活サービス機能(スーパー、商業施設、教育施設等)の充実</li> <li>住み続けられる場所づくり(企業誘致、住宅地整備による居住誘導)</li> <li>道路の改善・交通網の充実</li> <li>こどもを育てたいと思うまちづくり</li> <li>健康なまちづくり(病院を核としたまちづくり)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>若い人が住み続けられる場所づくり(雇用の場所の確保、個人事業者の誘致)</li> <li>身近な医療施設の維持・連携</li> <li>公共交通の充実</li> <li>地域内外の人の癒しの空間づくり</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>身近な医療施設の維持・連携</li> <li>公共交通の充実(幹線道路の快適さ、歩道のバリアフリー、デマンドタクシー等)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>高齢者、人口減少対策の充実(医療・福祉施設、コミュニティ形成等)</li> <li>地元で働けるまちづくり(産業振興、農地の保全)</li> <li>空き家等の住宅の問題の解決・居住環境の改善</li> <li>不自由なく移動できる交通環境の改善</li> </ul>
	【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)			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>風光明媚な田舎の風景の維持</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>再生エネルギーによる循環型社会の形成</li> <li>人・施設・自然のバランスをとった環境により、自然の美しさを活かした自然と親しめる空間の創出、活用</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>優れた自然環境の保護・保全</li> <li>ごみ処理、廃棄物の最小化等による循環型社会の充実</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>自然環境保全への意識を高め、保全活動を推進</li> </ul>
	【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)			
<ul style="list-style-type: none"> <li>多世代が集い、支え合うコミュニティ形成の促進</li> <li>人・自然・歴史文化との交流の場の創出</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>こどもたちに環境教育や森林資材のレクリエーション(利活用)について学び、体験する場づくり</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域内外の人たちでにぎわう空間づくり</li> <li>地物(特産品)を活用した地場産業の充実</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域内外の人との交流空間の形成</li> </ul>	
【魅力・自然】方針4 山や川や歴史を生かすまちづくり(地域資源・文化)				
<ul style="list-style-type: none"> <li>人・自然・歴史文化とのふれあいの場の創出</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>自然を大切にするまちづくり</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>春夏秋冬の四季や歴史・文化にふれることによって交流・体験の充実を推進</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>人・施設・自然のバランスをとった環境により、自然の美しさを活かした自然と親しめる空間の創出、活用</li> </ul>	
【安全・安心】方針5 安全・安心なまちづくり				
<ul style="list-style-type: none"> <li>暮らしの安全・安心の確保(防犯、交通事故防止等)</li> <li>河川の安全度の向上(堤外地の樹木の伐採等)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>災害に強い居住環境の整備(水災害、土砂災害等の自然災害対策)</li> <li>暮らしの安全・安心対策(街灯、交通等)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>災害に強い居住環境の整備(水災害、土砂災害等の自然災害対策)</li> <li>暮らしの安全・安心対策(街灯、交通等)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>自然災害対策(土砂災害、水災害)</li> </ul>	

## ◆ 地域別のまちづくりの方針

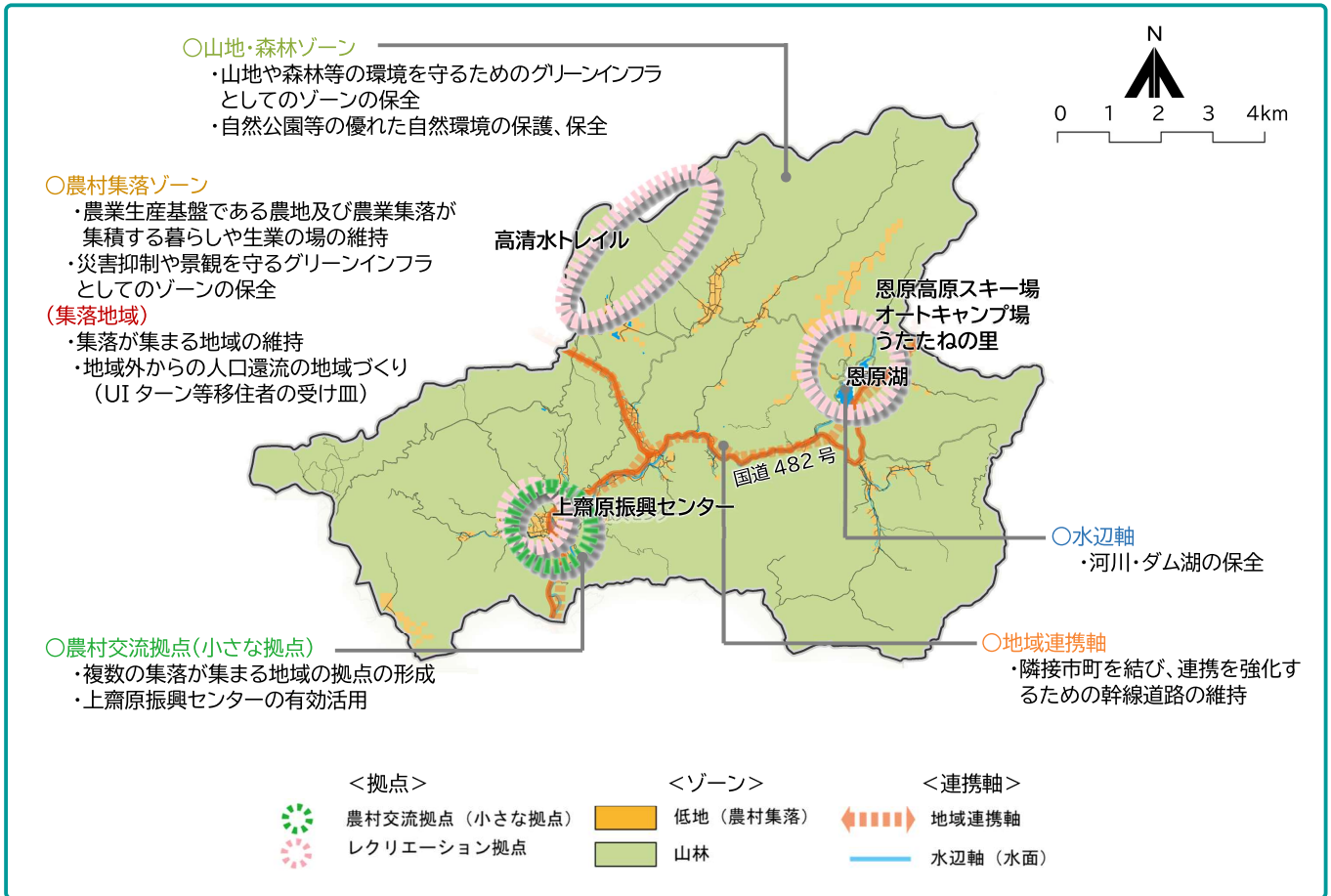
▶ 鏡野地域のまちづくりの方針図(左図は地域全域、右図は都市計画区域内)



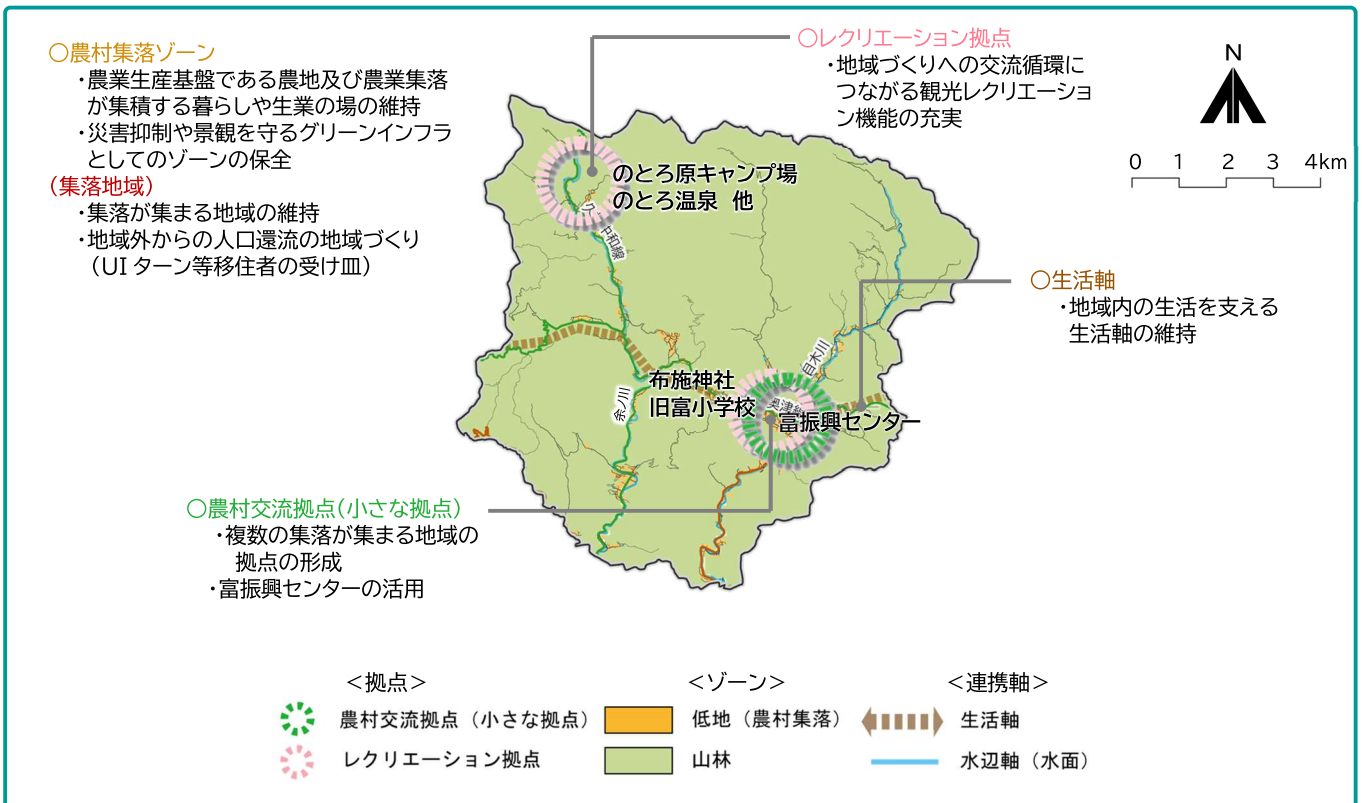
## ▶ 奥津地域のまちづくりの方針図



### ▶ 上齋原地域のまちづくりの方針図



### ▶ 富地域のまちづくりの方針図



# 5 実現化方策の検討

## ◆ まちづくりの推進体制(住民・事業者・行政の役割分担等)

地区それぞれの課題解決や地域特性を活かしたまちづくりについて、町内会、商工会、事業者、その他まちづくり関連団体等の様々な組織や個人が連携し、自らの特性や知見を活かし、相互理解と協働により活動できる仕組みづくりを検討するとともに、その取組を支援します。

また、地区の将来像を共有するまちづくりのためのガイドラインや協定等を地元で運用していくためのエリアマネジメントの体制づくりを検討します。

### エリアマネジメントの実践

まちづくりのテーマ例(将来像より)

鏡野地域:人と自然に優しい集約拠点 「優」のまち

奥津地域:きてみんちあい 奥津でととのう 人と暮らしの拠点

上齋原地域:自然と人が迎える にぎわいの里

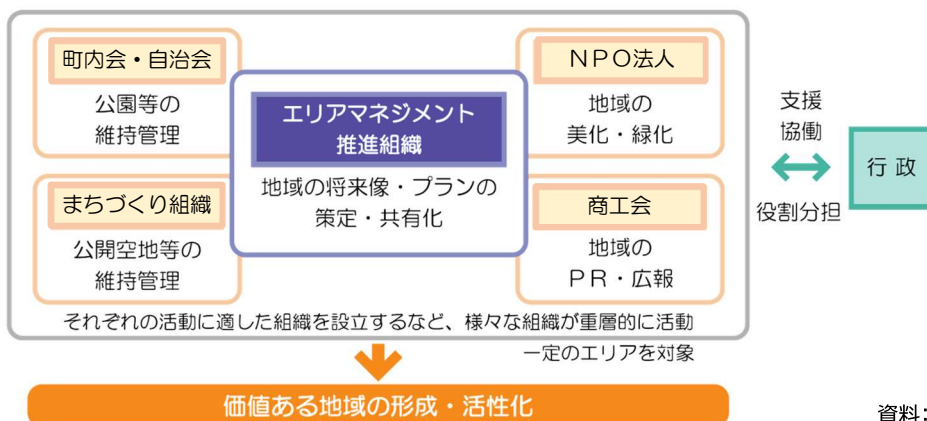
富地域:来るもんも居るもんも つながり育む富のまち



### 【解説】エリアマネジメントの定義

○地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民・事業者・地権者等による主体的な取組

### エリアマネジメントのイメージ

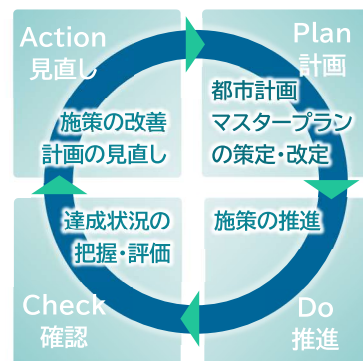


資料:国土交通省

## ◆ 計画の進行管理

本都市計画マスタープランの将来像の実現に向けて、適宜、施策の実施状況についての進行管理を実施します。

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 都市計画マスタープラン【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>