

## 第4章 地域別構想

### 4-1 地域区分の設定

地域別構想では、全体構想に示された都市整備の方針、指針等を受け、地域の特性を生かしたまちづくりを実現するために、地域毎の目指すべき市街地像、実施すべき施策の方向や地区計画等の策定を推進すべき地区に係る方針等を示しています。

地域の区分については、地形等の自然的条件、土地利用の状況、幹線道路等の交通軸、日常生活の交流の範囲、行政上区界等の社会的条件などを考慮し、一ないし数個の小学校区程度の広がりを目安とされていることから、本市の都市計画区域においては、小学校区界を基本的な単位とし、各単位の日常生活動向および地域のまとまり等を考慮した上で、4地域に区分しています。

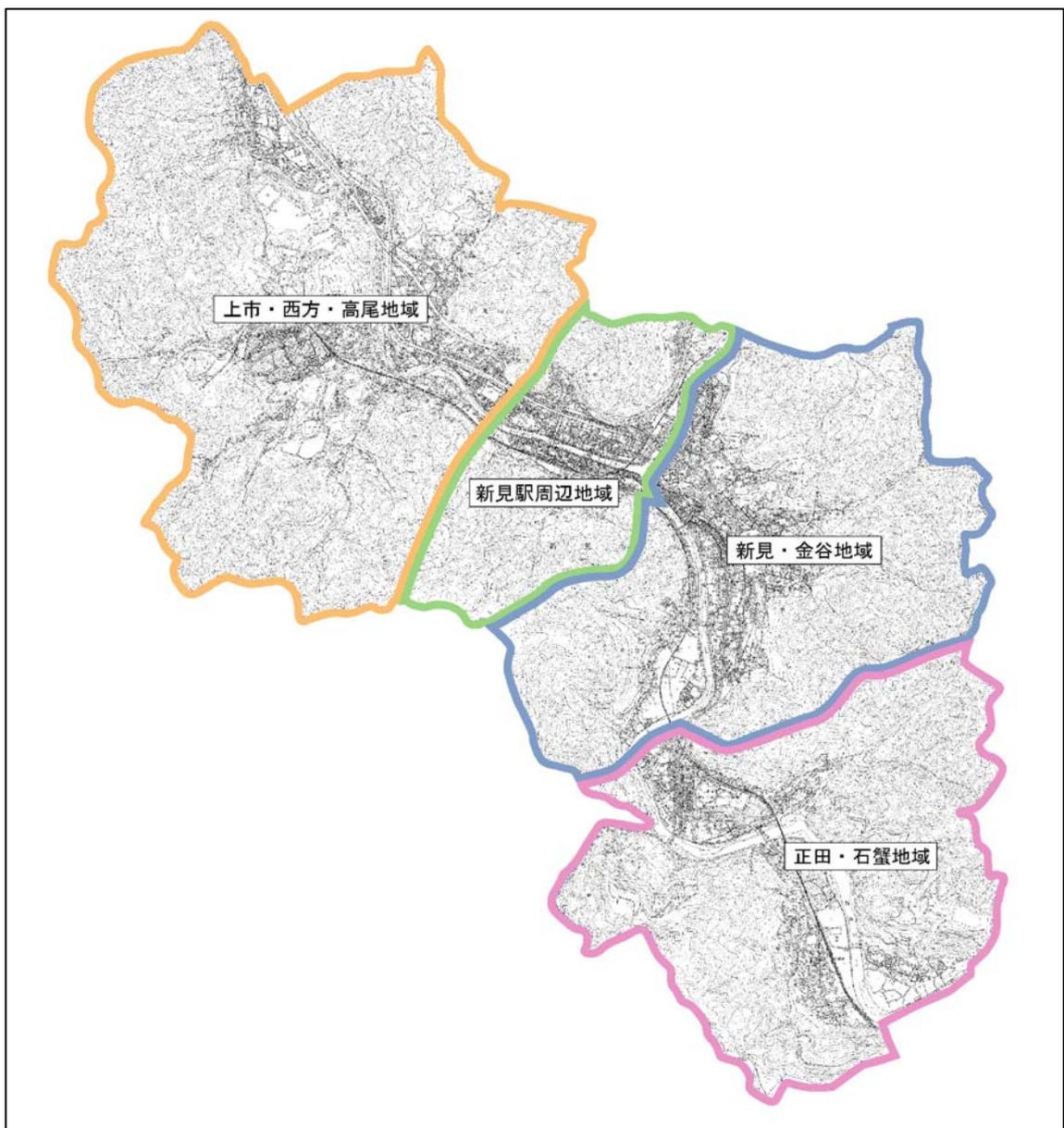


図 4-1-1 地域区分図

## 4-2 上市・西方・高尾地域の構想

### (1) 上市・西方・高尾地域の現況

都市計画区域の北側に位置し、その北端において南北幹線道路の国道180号から国道182号が分岐して広島県に向かって伸びています。中国自動車道の新見インターチェンジが地域の中央付近にあり、国道180号との広域的な結節点となっている地域です。西側にはインターチェンジと幹線道路で直結された県営新見工業団地があり、企業誘致の取組が期待されています。

さらに、貴重な中世の史跡等が都市計画区域の中でも数多く存在している地域であり、また、新見公立大学があることから、文化的な香り高い地域でもあります。

当地域の沿革をみると、昭和41年に(株)旭電機製作所が高尾に誘致され、48年には西方に矢崎総業(株)が誘致され、58年には西方金子で岡山チャンキープロイラー(株)が操業開始し、現在では丸紅畜産(株)が操業しています。県営の新見工業団地(約9ha)については、平成4年より分譲されています。また、平成9年に上市工業団地の造成が始まり、平成12年にはシーアイ化成(株)岡山工場が新設されました。

新見公立大学は、昭和55年に短期大学として開学し、平成22年より4年生大学として学生を受け入れていることから、学生の町としての側面も広がっています。学生や一般向けにアパート等も増加している中、平成17年には健康増進施設「げんき広場にいみ」がオープンし、生活環境は向上しています。

## (2) 上市・西方・高尾地域のまちづくりの課題

### 1) 都市機能に関する課題

現在工場が立地している地区における将来の工業機能の充実が望まれています。

県営新見工業団地を中心とした中心工業機能を高めるため、企業誘致を促進するとともに、県営新見工業団地と中国自動車道インターチェンジとを結ぶ道路の沿道に業務サポート機能の集積が必要とされています。

### 2) 土地利用に関する課題

国道 180 号沿いにおける農地から住宅用地への転換が進みつつあるなど住宅建設の進行などの土地利用の動向を踏まえながら、都市機能配置に基づき、将来の可能性を見通した土地利用の方針を検討する必要があります。

用途地域については、土地利用の方針及び各種整備計画等に基づいて、望ましい用途地域への指定替え等の検討が望まれます。特に、新見 I C 近辺の国道沿道では、商業系の土地利用が進展してきており、用途指定状況と実際の土地利用現況の間に乖離が見られます。

### 3) 都市施設に関する課題

南北交通機能の強化と県営新見工業団地へのアクセス機能の向上を図るため、高梁川右岸における幹線道路の整備が求められます。また、道路整備にあたっては、近年の社会情勢を踏まえると、景観面やバリアフリーの視点を考慮して、交通政策を進めていく必要があります。

J R やバスなどの公共交通については、利用者数が減少していますが、市街地循環バスの導入により、交通空白地域も解消しつつあり、新たな運行体系の導入を含めたさらなる利便性の向上策が求められています。

公園については、市民憩いの場、遊びの場としての整備充実を図るとともに、高齢者のためのレクリエーションの場の充実を図る公園整備を検討する必要があります。また、既存の都市公園については、老朽化やバリアフリー化に対応した維持・管理に努めるとともに、災害時の防火避難場所とするなど、防災対策上の検討が求められます。

河川については、活用策として親水公園の整備や河川敷散策路などの検討が望まれます。

### 4) 市街地整備に関する課題

中国自動車道インターチェンジと国道 180 号の結節点周辺において計画的な整備を検討し、土地の高度利用を進める必要があります。

### 5) 住宅・宅地供給・住環境に関する課題

建設年の古い市営住宅については、払い下げ、建て替え等柔軟な対応を検討する必要があります。

また、計画的な宅地開発を誘導することにより、良好な住環境の整備を図る必要があります。

一方、木造住宅もまだまだ多いことから、住宅の耐震改修を促進していく必要があります。

#### 6) 自然環境保全及び都市景観形成に関する課題

自然の無秩序な開発を防ぎ、良好な自然環境の保全策が求められています。

また、「中世・新見庄」の遺産については、現在不十分な整備状況にあるので、新見庄をイメージさせる歴史的景観の整備など、観光資源としての活用策の検討が望まれます。

#### 7) コミュニティ施設に関する課題

住宅建設の一層の進行と健康増進施設を有効に利用したまちづくりが求められています。

また、住民に身近なコミュニティ施設の充実を図るため、既存施設の改修などの検討が必要とされています。

## (3) 上市・西方・高尾地域のまちづくり目標

## 1) まちづくりの主要テーマ

誘致企業との連携によるまちの魅力度アップ

## 2) まちづくりの目標

- ・ 県営新見工業団地への企業誘致の促進による工業拠点の確立
- ・ 南北交通機能の強化を図る高梁川右岸の幹線道路整備
- ・ 良好な住環境の形成とコミュニティ施設の充実
- ・ 中世の歴史的遺産を中心にした自然・歴史・文化・観光のネットワーク形成と観光散策ルート整備
- ・ 親水公園や河川敷散策路の整備など河川の有効活用の推進

## (4) 上市・西方・高尾地域のまちづくり方針

## 1) 都市機能配置とまちづくり方針

全体構想で示された主要な都市機能の配置を踏まえ、上市・西方・高尾地域に関する諸機能の配置とそのまちづくり方針をまとめると次のようになります。

## ●工業系機能

## ◆中心工業エリア

中国自動車道の新見インターチェンジに近い立地特性を活かし、県営新見工業団地を中心にして、新たな企業誘致と産業振興の拠点エリアを形成します。

## ●商業・業務系機能

## ◆流通・業務エリア

中国自動車道の新見インターチェンジと国道180号および県営新見工業団地へのアクセス道路の結節点という好立地を活かし、広域流通機能の集積を図るとともに土地の高度利用を促進します。さらに、企業活動の拠点化を図るため、多様な業務支援機能の施設整備に努めます。

## ◆沿道高度利用ゾーン

国道180号沿道という好条件を活かすため、土地の高度利用を促進し、商業施設や業務施設、公益施設などの立地を推進します。

また、まとまって残っている農地の有効利用を図ります。

## ●居住系機能

## ◆宅地整備ゾーン

- ・ 住宅地が不足している市街地周辺にあつて人口定着を目的に宅地供給をするため、まとまって残っている農地の宅地化を図るとともに道路等の整備を行い、良好な住環境を提供します。

**◆住環境整備ゾーン**

- ・良好な住環境を形成するため、道路整備やコミュニティ施設等の整備の充実を図ります。

**◆住環境保全ゾーン**

- ・現状の良好な住環境を積極的に保全するとともに、よりよい環境をつくり上げていきます。

**2) 土地利用の方針**

上市・西方・高尾地域の望ましい土地利用について、都市機能配置を踏まえ、次のように方針を設定します。

**●住居系**

- ・住宅が既に立地している地区や、現在農地であるが将来的に宅地への転換を図っていくことが望まれる地区については、全般的に「中低層住宅地」とします。
- ・「沿道サービス地」に隣接し国道180号沿いにある地区は、土地の高度利用を促進すべきための「中高層住宅地」とします。

**●工業系**

- ・上市工業団地、県営新見工業団地及び既存工場周辺を「工業施設集合地」とし、工業施設の集積、機能強化を図っていきます。また、今後の開発動向を踏まえ、必要に応じて用途地域の指定検討を行います。
- ・上市工業団地の北側及び高梁川と中国自動車道に囲まれた地区は、住宅と工場や自動車関連施設、商業施設等が混在して立地しており、将来的に混在状態の解消を図っていきます。

**●沿道系**

- ・国道180号の沿道については、インターチェンジ合流点から南側を「沿道サービス地」とします。また、今後の開発動向を踏まえ、必要に応じて商業系用途地域への指定変更を検討します。
- ・都市機能配置における「流通・業務エリア」を形成するインターチェンジ周辺一帯を、その立地条件を活かすための「運輸・流通地」とします。

**●緑地系**

- ・「公園」は、既存公園を含め適切に配置します。また、既存の都市公園は、老朽化やバリアフリー化に対応した維持・管理を進めるとともに、安全性の確保を図ります。
- ・高梁川がS字に曲がっている位置で川に面している空地は、豊かなアメニティを確保するための親水公園等の整備が望まれることから、「公園」と位置づけています。

**3) 都市施設等の整備方針****●道路の整備方針**

- ・地域の振興・活性化に資する道路（市道）または住環境の改善を図る道路（市道）の改良整備について検討します。

- ・主要市道については、景観面に配慮した整備を進めるとともに、歩道整備やバリアフリー化など歩行環境の改善を図ります。

#### ＜市道＞

- ・地域の振興・活性化または住環境改善に資する道路について改良整備を進めます。

#### ●公共交通の整備方針

- ・JR及び民間乗合バスについては、施設整備や利便性向上に向けた取組について、関係機関との協議調整を行います。
- ・市営バスについては、公共交通会議等により、デマンド交通の導入などを含めた市内バス路線再編について検討を重ねているところであり、必要に応じて車輛更新等も検討します。
- ・市街地を運行する市街地循環バスの導入により、交通空白地域が解消しつつあり、更なる利便性向上を図ります。

#### ●公園・緑地の整備方針

- ・市民の憩いの場、児童の遊びの場を確保するため、また災害時の防火避難場所として万全な防災対策を確立するためにも、適切な公園整備を検討します。
- ・当地域は、今後宅地整備が計画的に行われていくに伴い、住宅建設等が進行し人口増加が想定されることから、必要に応じて公園整備を検討します。
- ・中世の遺産を現代に活かすため、公園化など観光資源としての整備を検討します。

#### ●河川の整備方針

- ・良好な環境を都市に提供してくれる河川については、アメニティ性およびエコロジー性を高めるよう、親水空間や散策路等の充実を図ります。
- ・河川敷において、親水公園の適正な維持をします。

#### ●コミュニティ施設の整備方針

- ・地域住民のコミュニティ活動の充実を図るため、コミュニティ施設の配置を検討します。

#### ●観光ルートの整備方針

- ・歴史的遺産を見て回る観光ルートを設定するとともに、快適な散策路整備など観光客誘引を図ります。

#### 4) 自然環境保全および都市景観形成の方針

市特有の自然景観および都市景観の保全または良好な景観形成を図っていきます。

また、高梁川を中心とした河川部および市街地を囲む山間部等の自然環境を活かした保全整備を進めるとともに、無秩序な開発の防止や高梁川水系の水質の保全に努めます。

#### ●景観保全地区等

- ・市特有の自然景観および都市景観の保全または良好な景観形成を図っていくため、景観保全地区等の指定をします。

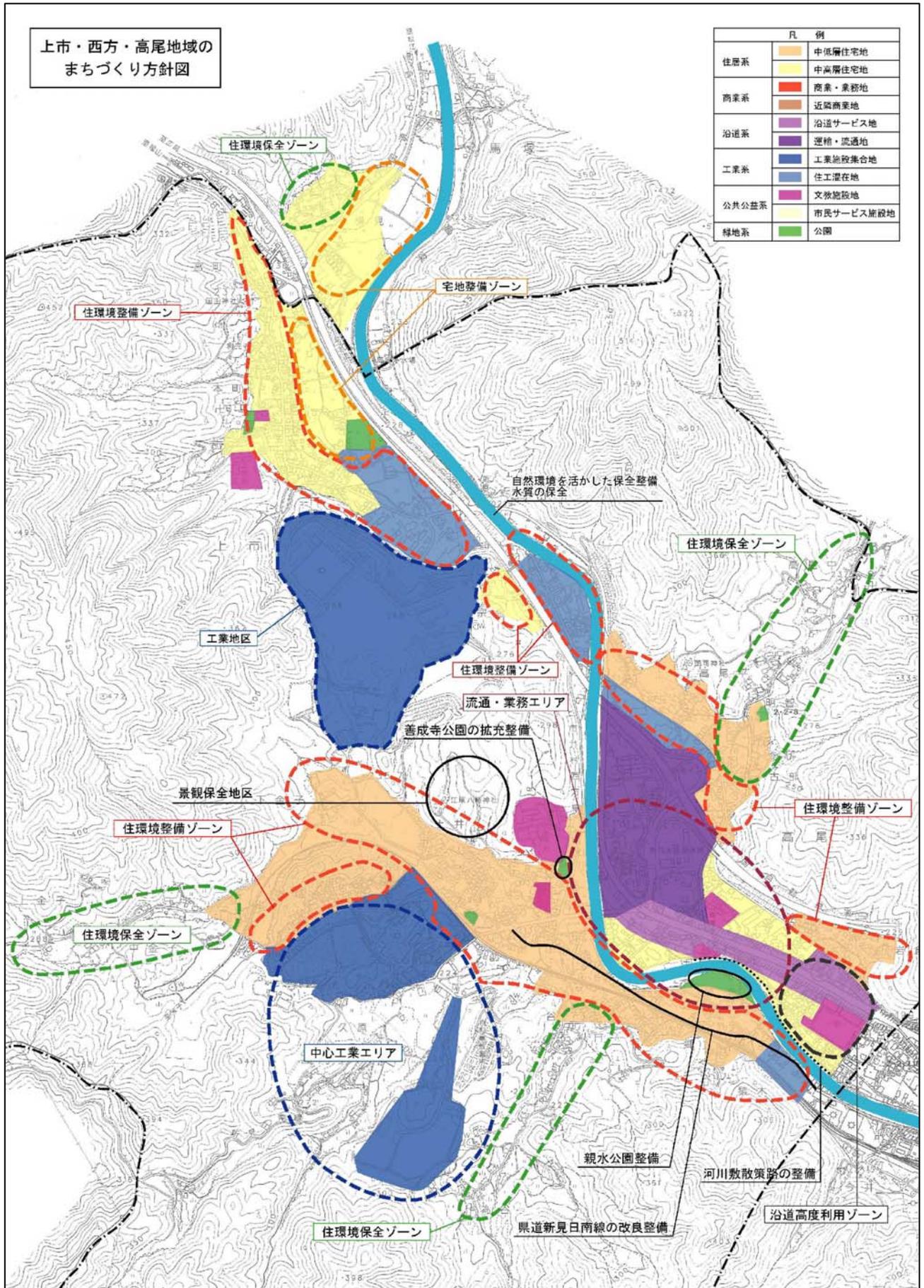


図4-2-1 上市・西方・高尾地域のまちづくり方針図

### 4-3 新見駅周辺地域の構想

#### (1) 新見駅周辺地域の現況

J R 伯備線と姫新線がつながる新見駅を中心とした、高梁川の北側と南側に広がる地域をさします。高梁川が当地域の中央を東西に貫き、東端は熊谷川との合流地点となっています。

高梁川の北側では、商業、業務施設の集積が進んでおり、中心市街地を形成しています。その北方には中国自動車道が山沿いに走っています。

高梁川の南側には新見駅があり、その駅前に商店街が形成されており、駅の南には新見美術館、新見保育所などがあります。

高梁川については、駅前の河川敷において親水性のリバーパークが昭和 63 年に完成し、また、その川下にある甌穴河床が特徴的な景観を見せています。

当地域の沿革をみると、昭和 3 年に伯備線が開通し、新見駅の開業に伴い駅前に商店街が形成されてきました。さらに、11 年には姫新線と芸備線が開通しています。

昭和 44 年には、昭和町で土地区画整理事業が着手され、55 年に完了しています。その前の 53 年には、土地区画整理事業により整備された国道 180 号の沿道において、集合店舗が開店するなど、大型建物の建設が数多く進み、昭和町は商業施設や業務施設等の中心集積地となっています。

また、昭和 53 年には中国自動車道が開通し、新見インターチェンジが開業しています。

都市計画区域の北に外接する新見市民公園は昭和 46 年にグラウンド開きを行い、54 年に整備を完了しています。

平成 2 年には、新見美術館が開館し、平成 14 年には新見保育所が開設されています。

新見駅前では、商店街の活性化と駅前広場の整備を目的として、平成元年から土地区画整理事業が行われ、平成 12 年度に完了しています。

## (2) 新見駅周辺地域の課題整理

### 1) 都市機能に関する課題

「中心商業・業務エリア」の形成を図るため、昭和町商業地区と新見駅前商業地区との一体的で総合的な整備が求められるとともに、一層の商業・業務施設の集積が望まれています。

新見駅前については、市の表玄関としての機能が期待されています。

### 2) 土地利用に関する課題

土地利用の実態を踏まえ、将来の可能性を見通した土地利用の方針を検討してきました。

新見駅南側のJR遊休地については、駅の北側と南側との結びつきを強化するよう、有効な土地利用の検討が望まれています。新見保育所がその一部を担いましたが、さらなる検討も必要とされています。

### 3) 都市施設に関する課題

南北交通機能の強化を図るための高梁川右岸の幹線道路整備とともに、総合的な交通ネットワークの整備が必要です。

市道については、都市機能配置や整備計画に関わる路線および住環境整備に寄与する路線の整備が必要とされています。特に、既決定の都市計画道路については、未整備部分の見直し検討を行った上で、早期に整備を促進していく必要があります。また、道路整備にあたっては、近年の社会情勢を踏まえると、景観面やバリアフリーの視点を考慮して、交通政策を進めなければなりません。

JRやバスなどの公共交通については、利用者数の減少により利便性が低下しており、また交通空白地域も存在していることから、新たな運行体系の導入を含めた利便性の向上策が求められています。

公園については、市民憩いの場、遊びの場としての整備充実を図るとともに、老朽化やバリアフリー化に対応した維持・管理、さらには災害時の防火避難場所とするなど防災対策上の検討も求められています。

河川、特に高梁川については、駅前のリバーパークを中心に、新見市のシンボルとして維持し、河川敷散策路の整備拡充についても検討する必要があります。

### 4) 市街地整備に関する課題

駅前全体の総合的な整備を計画的に進め、新見駅前商業地区と昭和町商業地区との連携を図り、集約されたにぎわい空間を創出する整備が求められています。

### 5) 住宅・宅地供給・住環境に関する課題

住工混在地区の解消に取り組み、住環境の改善を図ることが望まれます。

また、古い木造住宅もまだまだ多いことから、住宅の耐震改修を促進していく必要があります。

### 6) 自然環境保全及び都市景観形成に関する課題

高梁川の都市シンボル化を図るため、沿岸の建物や道路も含めた河川景観の整備について

さらなる検討を行う必要があります。

また、独特な景観がみられる地区があることから、その景観を保全し維持していく方策の検討が求められています。

#### 7) コミュニティ施設に関する課題

新見駅前交流センターなど既存の施設を有効に活用することが重要となっています。

### (3) 新見駅周辺地域のまちづくり目標

#### 1) まちづくりの主要テーマ

新見市の表玄関としての顔づくり  
—にぎわい交流地点の形成—

#### 2) まちづくりの目標

- ・ 中心市街地の交通をスムーズに処理する道路網の整備促進
- ・ 新見駅前の再開発計画等、駅前周辺整備の充実
- ・ 自然・歴史・文化・観光のネットワーク形成とにぎわい交流拠点の活用
- ・ 昭和町商業地区と駅前商業地区との連携の強化
- ・ 高梁川の都市シンボル化と河川環境の整備
- ・ 良好な住環境の形成とコミュニティ施設の活用

### (4) 新見駅周辺地域のまちづくり方針

#### 1) 都市機能配置とまちづくり方針

全体構想で示された主要な都市機能の配置を踏まえ、新見駅周辺地域に関する諸機能の配置とそのまちづくり方針をまとめると次のようになります。

#### ● 商業・業務系機能

##### ◆ 中心商業・業務エリア

昭和町や新見駅前を中心にして、商業施設の集積を進め、文化的施設の充実を図り、市の中心的エリアを形成します。

#### ● 歴史・文化・観光・商業系機能

##### ◆ 歴史・文化・観光地区

新見美術館を中心に観光の拠点地区として、また市民文化や伝統を発展させる文化地区として形成を図ります。

併せて、新見駅前整備や町並み整備とも連携を図り、相互間のネットワーク化を進めます。

## ●自然・レクリエーション系機能

### ◆リバーパークエリア

市街地で最大のオープンスペースである高梁川の新見駅前から新見の中心市街地までの一体を、市のシンボルエリアとして維持します。特徴ある甌穴河床の活用とともに、親水性豊かな公園化をさらに進めていきます。また、新見駅前と新見の中心市街地とを結ぶルートを形成します。

### ◆レクリエーション・スポーツエリア

新見市民公園などで、自然観察や野外体験といった自然と親しむことのできるレクリエーション機能を維持するとともに、多様なスポーツに対応した機能の充実を図ります。

## ●居住系機能

### ◆住環境整備ゾーン

良好な住環境を形成するため、道路整備や公園等の防災化を含めた安全・安心対策を中心とした整備を進めます。

## 2) 土地利用の方針

新見駅周辺地域の望ましい土地利用の配置について、都市機能配置を踏まえ、次のように方針を設定します。

### ●商業系

- ・市の「中心商業・業務エリア」となっている昭和町一帯および新見駅前一帯は、引き続き「商業・業務地」として、商業施設や業務施設集積を推進します。
- ・「商業・業務地」に隣接する形で主に道路沿いは、引き続き「近隣商業地」とします。
- ・中心市街地は、地元住民を含めた地域づくり活動などが活発であり、引き続きこの活動を支えられるよう、効率的で訪れた人がもう一度訪れたいような土地利用を促進していきます。

### ●沿道系

- ・JRの鉄道敷地や鉄道関連施設の敷地等については、「運輸・流通地」とし、遊休地については、効率的で利便性の高い都市の主要機能の集積が進むよう活用を図っていきます。

### ●工業系

- ・現在既に工場が立地していて住宅等が混在している「住工混在地」は、現状の問題の解消を図り、明確な解決策が必要な場合は、細かな区域区間を設定した地区計画を策定するなどして対応します。

### ●住居系

- ・「商業・業務地」に隣接する元町・幸町一帯は、引き続き土地の高度利用が可能な「中高層住宅地」に位置付けます。
- ・国道180号の北側周辺部は引き続き「中低層住宅地」とし、良好な住環境の整備を図っていきます。
- ・美術館周辺は、都市機能配置における「歴史・文化・観光地区」と位置づけ、高度の文

化性の感じられる利用を図られるよう配慮します。

- ・住宅等の既存建築物については、民間建築物も含めて、耐震改修を促進します。

### ●緑地系

- ・「公園」は、老朽化の解消やバリアフリー化に対応した維持・管理に努め、併せて防災機能の充実を図ります。

## 3) 都市施設等の整備方針

### ●道路等の公共施設整備方針

#### <都市計画道路>

- ・現決定路線について見直し検討を行った上で、整備促進を図ります。

新規の都市計画道路として（都）駅前通（県道新見停車場線）から主要地方道新見勝山線への路線についても検討を行います。

#### <県道>

- ・主要地方道新見日南線について引き続き改良整備を要請していきます。特に都市景観のシンボリック位置にあたる部分は、川と調和した景観デザインに配慮しながら、安全で安心な市民にやさしい整備を図っていきます。

#### <市道>

- ・地域の振興・活性化に資する道路について整備時期等の計画を基にした見直しを行った上で、改良整備を進めます。
- ・歩道整備やバリアフリー化など歩行環境の改善を図ります。

#### <駅前広場>

- ・適正な管理を行います。また、市の表玄関として利便性が向上するよう、エリアの中心機能の充実を図ります。

### ●公共交通の整備方針

- ・新見駅周辺は、通路等の円滑化により南北の連携を図ります。
- ・JR及び路線バスについては、利便性向上に向けた関係機関との協議調整を行います。
- ・市営バスについては、公共交通会議等により、デマンド交通の導入などを含めた市内バス路線再編について検討を重ねているところであり、必要に応じて車輛更新等も検討します。
- ・市街地を運行する市街地循環バスの導入により、交通空白地域が解消しつつあり、更なる利便性向上を図ります。

### ●市街地総合再生計画

- ・新見駅周辺において、市の中心市街地にふさわしい都市機能の充実と都市活力の向上をめざし、策定された市街地総合再生計画を基に、人の集まり、にぎわい、若者と高齢者の交わりの中で、新しい新見の躍動と発展を感じさせるまちづくりについて、引き続き検討を行います。

## 【新見駅周辺地区の整備基本方針】

- 1 駅前広場を市の玄関口として、さらなる整備について検討を行います。
- 2 中心市街地、中心商業地としての魅力と賑わいを創出するため都市的施設（商業、公益、コミュニティ施設等）の利用を推進します。
- 3 都市計画道路や区画整理等を利用して必要な計画の策定を行うなど、きめ細やかな、土地の高度利用を推進します。
- 4 居住空間の整備と良好な住宅供給により、住みよい活力のある都市空間を創造します。
- 5 恵まれた自然と伝統ある文化を活用してまちの魅力を高め、個性あるまちづくりに努めます。
- 6 駅周辺地区の立地条件におけるポテンシャルを利用し、昭和町地区との回遊性と連帯性を強化して、総合的なまちづくりを展開していきます。

## 【市街地総合再生整備計画のエリア別整備の考え方】

拠点エリア	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 駅前広場を利用した、にぎわいを創出します。</li> <li>2 空地等の利用を図ります。</li> <li>3 交通結節点に見合った駐車場の確保に努めます。</li> <li>4 高梁川や周囲の山並みと新しいまちのイメージの調和を図り、景観の形成に配慮します。</li> </ol>
サブ拠点エリア	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 路線沿いをサブ拠点と位置づけ、道路整備を図ります。</li> <li>2 にぎわいを創出する広場空間の創出を図ります。</li> <li>3 交通拠点として適正規模の駐車場を確保し、利便性に配慮します。</li> <li>4 市の表玄関にふさわしい景観に配慮します。</li> </ol>
商店街エリア	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 商業拠点として、地域中心商業の形成をはかります。</li> <li>2 商店街の通りは主要な歩行者動線であることから、緑とゆとりある快適な環境整備を図り、調和のとれた町並み景観の創出に努めます。</li> </ol>
ナードエリア 高梁川プロム	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 都市計画道路を見直すなどした上で、有効な歩行者空間の充実を図ります。</li> <li>2 高梁川との調和を図り、人を誘導する商業系用途の立地をすすめるとともに、建物の高さやデザイン等に配慮した町並み景観形成に努めます。</li> <li>3 区画道路整備などが必要な地区においては、再開発事業を推進します。</li> </ol>
都市型住宅エリア	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 敷地規模が大きいことから、有効な宅地内道路の確保に努め、地区の防災性の向上を図ります。</li> <li>2 土地の高度利用をすすめ、併せて建物の不燃化などにより、まちの安全性を高めます。</li> </ol>

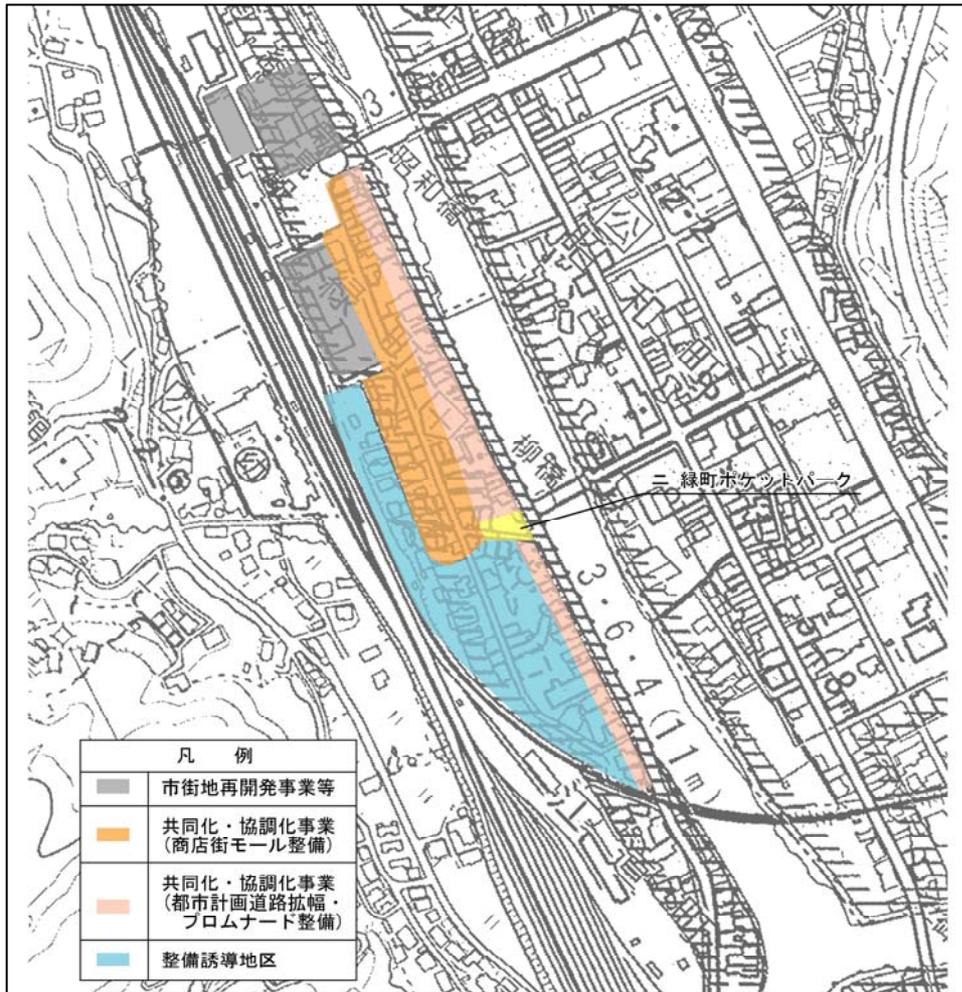


図 4-3-1 新見駅周辺地区市街地総合再生計画・整備構想図

**●市街地再開発計画**

- ・新見駅前には市の表玄関として、土地の高度利用、商店街の活性化、良好な都市環境の形成、駐車場の整備、宿泊施設の整備など多機能拠点としての形成を図ります。

**●遊休地の整備計画**

- ・新見駅南側などに存在する遊休地の有効利用を進めるため、駅前と新見美術館等との連携を図り、駅北と駅南との一体的連結も考慮に入れ、総合的な整備について引き続き検討します。

**●公園・緑地の整備方針**

- ・公園は市民の憩いの場や児童の遊び場を安全で安心して利用できるように配慮するとともに、災害時の避難場所としても利用できるよう整備を図ります。
- ・文化拠点施設である美術館は、「歴史・文化・観光地区」の中核として位置付けたまちづくりを推進します。
- ・新見市民公園は一次避難地等としての防災機能の充実に努めます。

**●河川の整備方針**

- ・良好な環境を都市に提供してくれる河川については、アメニティ性およびエコロジー性が高まっており、親水空間や散策路等を維持し、利用を促進します。
- ・甌穴河床は、観光客等にアピールする活用策を検討します。

**●コミュニティ促進方針**

- ・新見駅前交流センターの利用を促進し、コミュニティの確立を図ります。

**●観光ルートの整備方針**

- ・高梁川の甌穴河床や新見美術館、歴史的遺産などを利用した観光散策ルートを設定するなどして、快適な散策路整備など観光客誘引を図ります。

**4) 自然環境保全および都市景観形成の方針**

当地域では、高梁川が独特の都市景観の形成に大きく寄与しており、自然環境の保全と良好な都市景観の形成には重要な位置にあります。従って、自然環境保全と都市景観形成及び都市環境全体のアメニティ向上を図る上では、高梁川の利用を考慮することとします。

また、開発等を行う場合には、自然環境を活かした保全を考慮するとともに、無秩序な開発の防止や河川の水質の保全に努めます。

さらに、独特の都市景観保全及び良好な景観形成を図るため、景観保全地区、景観形成地区ないしは景観エリアの位置づけを検討します。

**●景観保全地区・景観形成地区等の設定**

- ・高梁川の甌穴河床と龍頭峡を景観保全地区とします。
- ・高梁川沿いに新見駅前から熊谷川の合流点までの沿岸建物を含む一帯を、市のシンボリック景観を形成していく景観誘導エリアとします。



#### 4-4 新見・金谷地域の構想

##### (1) 新見・金谷地域の現況

荘園“新見庄”では鎌倉時代から市場が開かれ、特に商業・交通の要所の一つとして“三日市庭”が栄えてきました。その地は現在の三日市にあったといわれ、新見商業の発祥の地とされています。

江戸時代に入ると、関備前守長治が初代藩主として1697年津山から新見に移封され、御殿を諏訪の山の麓（現在の御殿山グラウンド）に造営し、また家中屋敷を風木谷から木谷に及ぶ一帯に建設しました。御殿造営中は仮御殿を城山の頂上に設置し、城下町については、本町、中町、下町に商店が軒を並べ、その後新町ができていきました。その当時の地割や区画整理が現在でもそのまま残されています。

明治になってから、明治町、宮地町ができ、明治33年阿哲郡制がしかれると郡役所が温故館裏におかれしました。大正末期には、下町以南に栄町、尾上町、相生町、旭町とまちが拡大していきました。

昭和20～30年代に入ると、商店が建ち並ぶ中央商店街は栄え“新見銀座”と称されています。しかし、昭和40～50年代になると、中央商店街はモータリゼーションの発展により町筋の交通がマヒしていたため、国道180号山手バイパスの開通（昭和41年に明治町まで開通）と商店街周辺にあった官公庁や金融機関等の移転が起こり、商業の集積率が低下するようになりました。

具体的には、市役所が昭和37年に現在地へ移転し、山村開発センターが55年、総合福祉センターが56年、市民会館を閉鎖して建てられた「まなび広場にいみ」が平成11年に開設されるなどが、その事例となっています。

これらの公共施設が新見南部に移ったことに対応し、新見の中心に新しい施設も誕生しています。温故館が昭和51年、新見図書館が昭和61年、御殿町センターが平成7年、太池邸の整備が平成18年に行われるなどしています。

しかし、空店舗の増加及び家屋の空地化も進んでいる区域もあり、既存の町並みの維持を推進するとともに、新しい地区毎の方針転換も必要となっている面もあります。

## (2) 新見・金谷地域の課題整理

### 1) 都市機能に関する課題

歴史的遺産を活かした新しい観光機能の創出とともに、商業と連携した観光地としての形成が求められています。

また、公共サービスの充実を図るため、公共業務機能のさらなる集中化と利便性の向上が求められています。

国道180号は幹線道路であり、人口集中地区を貫いていながら2車線で有効な歩道幅が確保されていない場所もあります。このことから安全性に問題があり、南北交通機能の強化を図る方策が求められています。

### 2) 土地利用に関する課題

土地利用の実態と幹線道路等の整備計画を踏まえ、将来の可能性を見通した土地利用の方針を検討する必要があります。

国道180号沿道においては、安全性に配慮した上で、利便性向上を図ることが望まれています。

### 3) 都市施設に関する課題

南北交通機能の強化を図るための高梁川右岸における幹線道路の整備は不可欠となっています。さらに、都市計画道路をはじめ、国道・県道も含めた総合的な交通ネットワークの整備を検討する必要があります。特に、既決定の都市計画道路については、未整備部分の見直し検討を行った上で、早期に整備を促進していく必要があります。

また、道路整備は、景観面や安全性を優先して進めていく必要があります。

JRやバスなどの公共交通については、利用者数が減少しており、また交通空白地域も存在していることから、新たな運行体系の導入を含めた対策が求められています。

公園については、市民憩いの場、遊びの場としての整備充実を図るとともに、老朽化やバリアフリー化に対応した維持・管理、さらには災害時の避難場所としての機能の充実が求められています。

河川については、親水性を意識した利用を検討する必要があり、特に、新見の中心市街地地区では、景観に配慮した整備が求められています。

### 4) 市街地整備に関する課題

歴史と文化を活かした魅力ある市街地を形成し、新しい観光資源として活用していくため、歴史的な町並みの修景整備を進めるとともに、観光散策ルートの整備が望まれています。

なお、整備事業の促進には、細かな区域の設定を図り、画一的な整備にならないよう注意する必要があります。

### 5) 住宅・宅地供給・住環境に関する課題

本市の定住を促進するためには、細やかな宅地供給を図る必要があります。土地区画整理事業を検討する場合も生活環境に配慮し、コンパクトなまちづくりを心がける必要があります。

特に、若年層の定住促進には、公的住宅の建設と宅地分譲のバランスをとって整備する必要があります。

また、既存建築物の耐震改修を促進し、まちの全体の安全性を図る必要性も増しています。

#### 6) 自然環境保全及び都市景観形成に関する課題

現在も江戸時代の町割りを残している区域については、その歴史的な町並み景観を保全し修復していく方策の策定とともに、核としての公的な保全も視野に入れる必要があります。

また、河川景観については、地域との一体的景観整備が望まれています。

#### 7) コミュニティ施設に関する課題

住民に身近なコミュニティの充実を図るため、御殿町センターを中心として、各種イベントの活性化が求められています。

また、既存の施設の耐震性を向上させ、災害にも対応したコミュニティの発達にも力を入れる必要があります。

### (3) 新見・金谷地域のまちづくり目標

#### 1) まちづくりの主要テーマ

歴史と文化を活かしたまちづくりの推進および  
計画的な住生活環境の創造

#### 2) まちづくりの目標

- ・ 南北交通機能の充実を図る高梁川右岸の道路整備
- ・ 御殿町センターを中心とした自然・歴史・文化・観光のネットワーク形成と観光散策ルート整備
- ・ まちづくり整備の推進と連携した商業機能の再構築
- ・ 土地区画整理事業等及びまちづくり事業補助制度を利用した計画的な宅地供給と住生活環境整備
- ・ 公的住宅の建設および宅地提供
- ・ 文化教育施設等の充実による市民文化活動の振興
- ・ 良好な住生活環境の形成とコミュニティ機能の充実

### (4) 新見・金谷地域のまちづくり方針

#### 1) 都市機能配置とまちづくり方針

全体構想で示された主要な都市機能の配置を踏まえ、新見・金谷地域に関する諸機能の配置とそのまちづくり方針をまとめると次のようになります。

### ●歴史・文化・観光・商業系機能

#### ◆歴史・観光・商業エリア

近世・江戸期の歴史的遺産を活用した町並み復元・まちづくり整備区域とその拠点である御殿町センターを中心として、市の歴史や伝統、文化にふれる新たな観光地としての形成を図り、併せて、商業機能の再構築を図り、観光と結びつけた整備を行います。

### ●商業・業務系機能

#### ◆公共業務集中エリア

市役所を中心に、既存の山村開発センター、総合福祉センター、消防署、警察署、まなび広場にいみ、保健福祉センター、老人ホームなど、市民に多様な公共サービスが提供できる公益施設や業務施設等の集積を土台として、利便性の向上を図ります。

#### ◆沿道商業ゾーン

国道180号沿道において、沿道利用のメリットが高い商業施設や事務所等の展開を図ります。

### ●自然・レクリエーション系機能

#### ◆リバーパークエリア

高梁川と熊谷川の合流地点や三日市庭舟着き場跡などの河川敷において、まちづくり整備と連携した親水公園の適正維持に努めます。

### ●居住系機能

#### ◆宅地整備・高度利用ゾーン

農地の宅地化を図り幹線道路等の基盤整備を進めるとともに、土地の高度利用を促進し中高層住宅や公益施設等の集積を図ります。

#### ◆住環境整備ゾーン

良好な住生活環境を形成するため、道路整備やコミュニティ施設等の整備の充実を図ります。

#### ◆住生活環境保全ゾーン

現状の良好な自然を積極的に保全するとともに、よりよい環境をつくり上げていく。

## 2) 土地利用の方針

新見・金谷地域の望ましい土地利用の配置について、都市機能配置を踏まえ、次のように方針を設定します。

### ●商業系

- ・都市機能配置における「歴史・観光・商業エリア」の中で、特に中央商店街を中心に店舗等が連なる地区を「商業・業務地」とし、まちづくり整備事業との連携により商店街の再構築を図ります。
- ・「商業・業務地」から道路沿いに連続する形で「近隣商業地」の配置を維持します。
- ・中心市街地に、空き家を改修した太池邸施設の整備をさらに進め、地元住民による地域づくり活動など、活性化に向けた取組を引き続き支援し、まちづくりの核を整備します。

**●沿道系**

- ・国道 180 号の沿道にあって、沿道利用のメリットが高い店舗や事務所等の展開が進んでいる地区を「沿道サービス地」と位置づけます。

**●公共公益系**

- ・市役所、総合福祉センター、山村開発センター、まなび広場にいみ、消防署、警察署等、市民に多様なサービスを提供する公益施設が集積する地区を「市民サービス施設地」とし、相互利用の高い土地利用を図ります。

**●工業系**

- ・現在既に工場が立地していて住宅等が混在している地区の混在状態の解消を図ります。

**●住居系**

- ・都市機能配置における「歴史・観光・商業エリア」については、景観づくりを全面的に展開できるよう「中低層住宅地」とし、引き続き景観を損なうような高層建物の建設を防ぎます。
- ・金谷地区については「中高層住宅地」とし、宅地の供給および諸施設の建設を推進し土地の高度利用を図ります。
- ・山の斜面地等において住生活環境がかなり良好で積極的に保全していくべき地区については、「戸建専用住宅地」を維持します。
- ・その他の住居系については、引き続き「中低層住宅地」とします。

**●緑地系**

- ・「公園」は、既存公園を適切に維持します。また、バリアフリー化に対応した維持・管理を進めるとともに、防災機能の充実を図ります。

**3) 都市施設等の整備方針****●まちづくりの整備方針**

- ・江戸時代の町割りを現在も残している区域については、その復元により観光地としての活性化を図るため、御殿町センター付近を中心に、民家および公益施設等の外観を伝統的イメージに維持した町並み修景整備を進めます。
- ・特に「松原通」及び風木谷川沿いでの景観維持に取り組みます。高梁川沿いでは散策路の有効活用を図ります。

**●道路等の公共施設の整備方針****<都市計画道路>**

- ・現決定路線について見直し検討を行い、まちづくりに有効な区間の整備促進を図ります。  
新規の都市計画道路として新金谷橋西側から南進し国道 180 号御崎につなぐ路線についても検討を行います。

**<国・県道>**

- ・国道 180 号の市役所前交差点～御崎間について改良整備（歩道拡幅等）を引き続き要請します。
- ・主要地方道新見日南線と新見勝山線について、引き続き安全対策を含めた改良整備を

要請します。

#### <市道>

- ・地域の振興・活性化に資する道路の改良整備を進めます。
- ・主要市道については、景観面に配慮した整備を検討するとともに、歩道整備やバリアフリー化など歩行環境の改善を図ります。

#### ●公共交通の整備方針

- ・路線バスについて、施設整備や利便性向上に向けた関係機関との協議調整を行います。
- ・市営バスについては、公共交通会議等により、デマンド交通の導入などを含めた市内バス路線再編について検討を重ねているところであり、必要に応じて運行も検討します。
- ・市街地を運行する市街地循環バスの導入により、交通空白地域が解消しつつあり、更なる利便性向上を図ります。

#### ●土地区画整理事業の方針

- ・金谷の農地が広がっている地区において、国道180号と並行する幹線道路等の整備は引き続き望まれていますので、区域設定を見直すなどして、有効な方策を再検討するなどしていきます。
- ・小岸水舟地区においては、細やかな宅地開発を続けます。

#### ●公園・緑地の整備方針

- ・市民憩いの場や児童の遊び場として、また、災害時の避難場所として、適切な公園等の管理を行います。
- ・城山公園については、バリアフリー化を含めた適正な維持・管理を行い、防災公園としての整備を図ります。
- ・中世の遺産を現代に活かすため、観光資源としての整備を検討します。

#### ●河川の整備方針

- ・良好な環境を都市に提供してくれる河川については、アメニティ性およびエコロジー性を維持するよう、親水空間や散策路等の有効利用を図ります。
- ・高梁川と熊谷川の合流地点の親水性を維持します。

#### ●コミュニティ施設の整備方針

- ・地域のコミュニティ活動を支えるため、コミュニティ施設の適正な維持を行うとともに、耐震改修などの安全性の確保も検討します。

#### ●観光等の散策ルートの整備方針

- ・近世の町並みや歴史的遺産など、独特な地域資源を取り入れた散策ルートを設けるなどして、観光客を誘引できる整備を図ります。

#### 4) 自然環境保全および都市景観形成の方針

江戸時代の町割りを残している地域には、新見の歴史、文化、伝統を物語る歴史的景観を見せていることから、それを活かした歴史的まちづくりを推進します。

河川景観と都市景観とが一体的な関係にあることから、都市環境全体のアメニティ向上を

図るために、自然環境保全と都市景観形成における総合的な整備に取り組みます。

また、高梁川を中心とした自然環境を活かした保全整備を進めるとともに、無秩序な開発を防止し、河川の水質の保全に努めます。

さらに、都市景観を保全し、または良好な景観形成を図っていくため、景観保全地区、景観形成地区ないしは景観エリアの設定を検討します。

**●景観保全地区・景観形成地区等の設定**

- ・船川八幡宮と西来寺と龍頭峽を景観保全地区とします。
- ・江戸時代の町並み景観を現在もみせている箇所を景観形成地区とします。

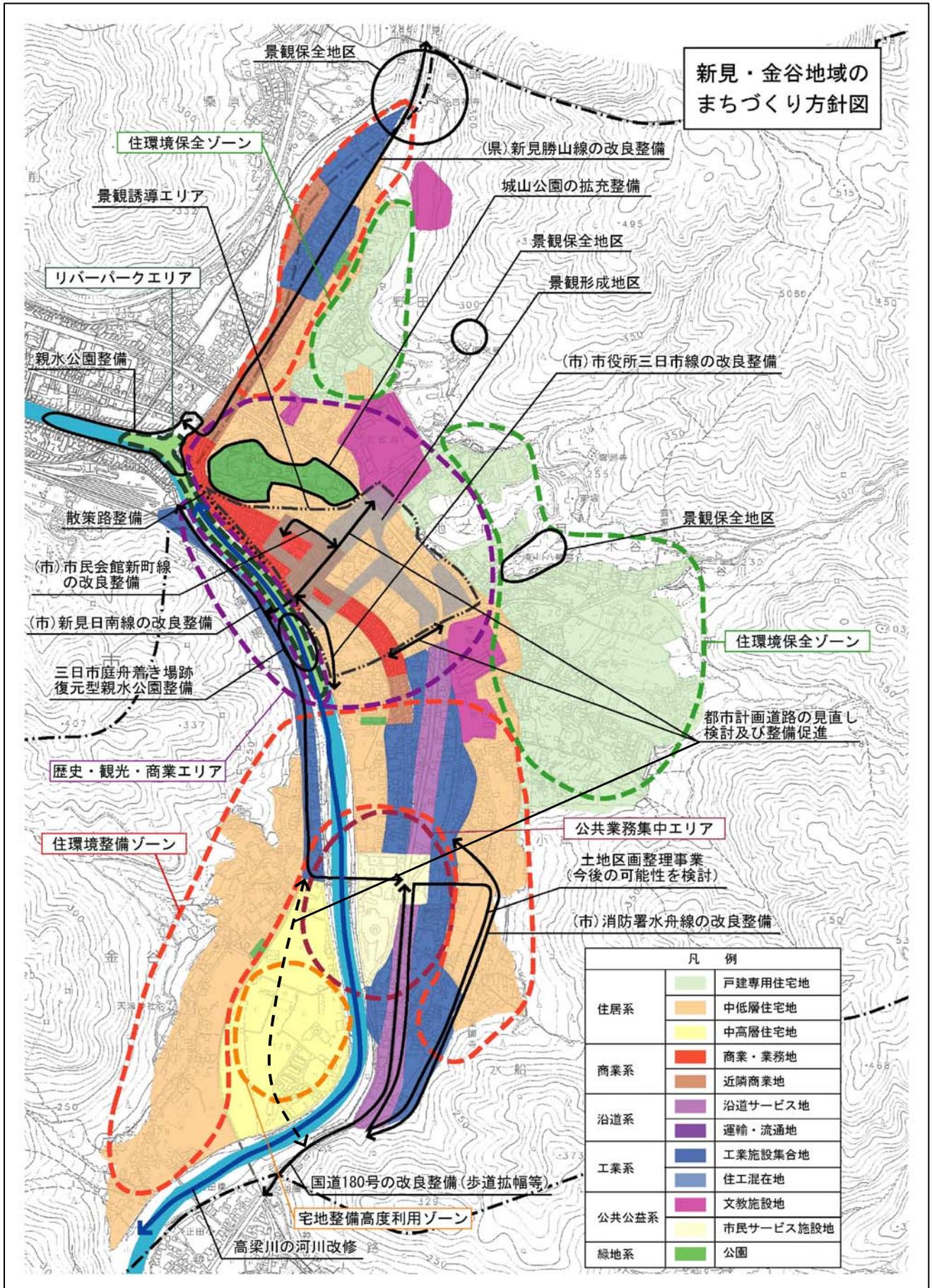


図 4-4-1 新見・金谷地域のまちづくり方針図

#### 4-5 正田・石蟹地域の構想

##### (1) 正田・石蟹地域の現況

比較的大型の工場が立地してきた地域であり、工場が点在しています。また、まとまった農地も残っており、開発が見込まれる地域です。

当地域の沿革をみると、小野田セメント（新見工場）が昭和6年に操業を開始して、昭和30年代半ばの最盛期には400人の従業員がいる程の活気がありましたが、昭和51年に撤退しました。その跡地に、松下電送㈱（岡山工場）が、昭和57年から操業していましたが、それも、平成6年には市に用地を譲渡して撤退しました。

国道180号正田バイパスは、正田橋より北側の部分が、昭和48年末に伯備線を高架で跨いで開通し、昭和61年に正田橋より南側の部分が完成し、現在の正田の区画の基本が整いました。

下水処理場が平成13年、サンパーク新見が平成14年に開設、新見市憩いとふれあいの公園が平成15年、新見市防災公園が平成23年に供用開始となりました。

## (2) 正田・石蟹地域の課題整理

### 1) 都市機能に関する課題

憩いとふれあいの公園、防災公園及び新見南中学校の開設の状況を踏まえると、正田、石蟹、広瀬に今後の大規模な工場立地の可能性は低くなっており、商業的な集約も進んでいることから、商業的な都市機能を中心とした位置づけが望まれるようになっていきます。

### 2) 土地利用に関する課題

土地利用の実態を踏まえ、商業を中心とした居住環境の整った土地利用を考える必要があります。

石蟹の防災公園付近の地域については、その地域的な利便性の高さを利用し、防災施設の設置を軸とした土地の有効利用を図る必要があります。

国道180号沿道においては、商業集積が進みつつありますので、コンパクトなまちづくりの方針が最も効果的に作用する状況となっていると思われます。

用途地域については、工業地域に大型商業施設の開発が進められ、公園も整備されていることから、変更の必要性が高くなっています。

また、他の用途地域についても、住環境の形成を図るため、指定を見直す必要があります。

### 3) 都市施設に関する課題

市道については、地域の活性化または住生活環境を創造できる道路の整備が必要になっています。また、景観及び安全を重視した交通政策を進めていく必要があります。

バスを中心とした公共交通の相互乗り入れ及びJR石蟹駅の有効活用を図り、利便性を高める必要があります。

公園については、市民憩いの場、遊びの場として十分確保されていることから、災害時の避難場所としての利用のあり方などを整理する必要があります。

### 4) 市街地整備に関する課題

計画的な市街地整備を進めるため、細やかな地区指定を行うなどして区画整理事業を検討する必要があります。

### 5) 住宅・宅地供給・住環境に関する課題

計画的な宅地整備により住宅建設や宅地供給を拡大するとともに、良好な住生活環境の形成を図っていく必要があります。

また、耐震改修を促進していく必要があります。

### 6) 環境保全及び都市景観形成に関する課題

無秩序な開発を防ぐとともに、良好な自然環境等の保全が求められています。

### 7) コミュニティ施設に関する課題

正田公民館、石蟹公民館が整備されており、これらの有効活用を進める必要があります。

## (3) 正田・石蟹地域のまちづくり目標

## 1) まちづくりの主要テーマ

市民の憩いと交流の充実および  
良好な住生活環境の形成

## 2) まちづくりの目標

- ・土地利用の変化に対応した、地域にふさわしい整備計画の策定
- ・計画的な宅地供給と良好な住生活環境の整備
- ・工場立地を図る基盤整備の推進
- ・文化・スポーツ及びコミュニティの充実

## (4) 正田・石蟹地域のまちづくり方針

## 1) 都市機能配置とまちづくり方針

全体構想で示された主要な都市機能の配置を踏まえ、正田・石蟹地域に関する諸機能の配置とそのまちづくり方針をまとめると次のようになります。

## ●商業・業務系機能

## ◆商業地区

正田の国道180号沿道において、大型ショッピングセンターがあり、沿道には商業施設等の展開が予想されるため、既存個店が点在する通りも含めて、沿道型の商業地区として位置づけます。

## ●工業系機能

## ◆工業地区

正田において、現在工場が立地している周辺を工業地区と位置づけます。

## ●自然・レクリエーション系機能

## ◆広域交流拠点ゾーン

新見市憩いとふれあいの公園及び新見市防災公園を、本市の発展を支える広域交流拠点として位置づけます。

## ●居住系機能

## ◆宅地化誘導ゾーン

石蟹のまとまった農地が広がっている地区については、人口定住のための宅地供給を計画的に図っていく宅地化誘導ゾーンと位置づけ直します。

## ◆住環境整備ゾーン

良好な住環境を形成するため、道路整備を行います。

## ◆住環境保全ゾーン

現状の良好な住環境にならった、よりよい環境づくりを進めていきます。

## 2) 土地利用の方針

正田・石蟹地域の土地利用について、都市機能配置を踏まえ、次のように方針を設定します。

### ●商業系

- ・都市機能配置における「商業地区」において、東の核を形成する民間ショッピングセンター周辺と現在店舗が分散して並んでいる地区を「近隣商業地」とします。また、当地は現状の用途地域が「工業地域」に指定されているため、商業系用途地域への変更を検討します。

### ●沿道系

- ・都市機能配置における「商業地区」において、国道180号の沿道をその立地条件を活かした商業施設等の展開を図る「沿道サービス地」とします。

### ●工業系

- ・都市機能配置における「工業地区」を形成している地区や現在既に工場が立地している地区については「住工混在地」が進まないようにします。

### ●住居系

- ・住宅が既に立地している地区や、現在農地であるが将来的に宅地への転換が望まれる地区については、「中低層住宅地」とし、現状の工業地域指定の区域についても、住宅系用途地域への変更を検討していきます。
- ・住宅等の耐震改修を促進します。

### ●緑地系

- ・「公園」は、老朽化の解消やバリアフリー化に対応した維持・管理に努め、防災機能の充実を図ります。

## 3) 都市施設等の整備方針

### ●道路等の公共施設整備方針

#### <国・県道>

- ・石蟹地区について改良整備（歩道拡幅等）を要請します。特にJRとの交差について理想的な形態を検討し、実施していきます。

#### <市道>

- ・地域の振興・活性化及び住生活環境の向上に資する道路の改良整備を進めます。
- ・主要市道については、景観面に配慮した整備を進めるとともに、歩道整備やバリアフリー化など歩行環境の改善を図ります。

### ●公共交通の整備方針

- ・商業集積が進みつつありますので、公共交通の利便性の向上を図るよう検討を進めます。

### ●公園・緑地の整備方針

- ・市民憩いの場や児童の遊び場を確保するとともに、防火拠点としての充実を図ります。

### ●河川の整備方針

- ・良好な環境を都市に提供してくれる河川については、アメニティ性およびエコロジー性

を高めるよう、親水空間や散策路等の整備及びその維持を図ります。

- ・石蟹地区を防災エリアと位置づけるため、正田橋から上流の河川改修を促進し、護岸整備に際しては現状の自然に対して十分な配慮を施し、浸水対策の強化を図ります。

●**コミュニティ施設の整備方針**

- ・コミュニティ活動を促進するため、公民館の利用等に配慮します。

4) **自然環境保全の方針**

自然環境を活かした保全整備を進め、無秩序な開発を防止し、水質の保全に努めます。

