

4-4 玉・奥玉地域の地域別構想

(1) 地域の特性と課題

1) 地域の特性

位置・人口・高齢化率等

- ・本地域は瀬戸内海に面して本市の南部に位置し、造船業等の拠点になっています。
- ・主要な公共・公益的施設は国道430号が通り、海岸沿いに商店街が形成されていますが、空き店舗が多数みられるようになっていきます。
- ・人口は約5千人で全市の約7%を占めていますが、減少傾向になっています。
- ・高齢化率は約43%で高くなっています。



区分	平成 20 年	平成 21 年	平成 22 年	平成 23 年 (市人口比)	平成 23 年 ／平成 20 年	高齢化率 (平成 24 年 7 月末)
玉・奥玉	4,755	4,671	4,555	4,516 7.0%	0.95	43.2%

資料：住民基本台帳

土地利用

- ・本地域において、市街化区域は沿岸部等の平坦地に指定されています。
- ・市街化区域では、沿岸部は造船業を中心とする工業地が広く形成され、国道430号沿道に商業地が形成されています。
- ・沿岸部の内陸側は住宅地が形成され、丘陵地には住宅団地が建設されています。
- ・市街化調整区域は内陸部の山地に指定され、森林になっています。

都市施設

- ・国道430号が山裾を通り、これに接続して主要地方道玉野福田線が玉比咩神社前から北西方向の奥玉を経由し玉原地域方面へ連絡しています。
- ・街区公園として奥玉公園、皿池公園があります。
- ・下水道は玉野処理区に位置し、市街化区域では整備を完了しています。
- ・玉市民センター、玉野市総合保健福祉センター（すこやかセンター）、玉野市市民会館、玉野市総合体育館（レクセセンター）があります。
- ・玉中学校、玉小学校のほか、玉野商業高等学校があります。

その他

- ・本市の基幹産業である三井造船においては、進水式を一般公開しています。

2) 地域の主要課題

地域の特性などを踏まえて、次の主要課題を整理します。

①人口減少や高齢化に歯止めをかけるための居住環境の向上

- ・本地区は人口減少率が大きく、高齢化が進んでいます。また、空き家や老朽住宅が多くみられます。
- ・このことから、空き家の再利用や老朽住宅の建替えなどを促進し、居住環境の向上により定住人口を確保する必要があります。

②主要な生活道路の整備促進

- ・玉地区は造船業の発展とともに形成された市街地が多く、幅員が狭い道路が多いとともに、沿道の建築物は老朽化しているものがみられます。
- ・このことから、老朽建築物の建替えなどに併せて主要な生活道路の拡幅整備を促進して、安全な居住環境を確保する必要があります。

③地域商業地等の活性化

- ・玉地区の沿岸部に商店街が形成されていますが、空き店舗などが多くなっています。
- ・奥玉地区においても商業・サービス施設は十分な状況ではありません。
- ・また、奥玉は坂道が多く、高齢者が暮らすには不便な面があります。
- ・これらのことから、地域生活拠点となる地域商業地における日常生活支援機能の充実が求められます。

(2) 将来の整備目標

1) 地域の整備目標

閑静な住宅地を保全するとともに、空き家の活用や老朽建築物の建替えを誘導して若者や子育て世代を含めた定住人口の確保を目指します。

老朽建築物の建替えなどに合わせて主要な道路の拡幅整備を進めるとともに、日常生活を支援する諸機能を集積した地域生活拠点づくりを進め、快適な日常生活圏の形成を目指します。

また、台風等による自然災害への対策を充実し、安全性が高い居住環境の確保を目指します。

2) まちづくりの基本方針

将来の整備目標の実現を目指して、次の基本方針を定めます。

①居住環境の向上による定住人口の確保

沿岸部等において、空き家の再利用や老朽建築物の建替えを誘導し、居住環境を向上させることにより、若者や子育て世代を含めた定住人口の確保を図ります。

②日常生活を支援する地域生活拠点等の充実

本地域の地域生活拠点において日常生活を支援する商業・サービス施設等の既存施設の活性化、更なる集積を誘導し、誰もが快適に暮らせる地域づくりを図ります。

③安全・安心な市街地環境の形成

浸水対策の強化などの防災機能の強化による災害対策等を推進し、安全・安心な災害に強い地域の形成を図ります。

(3) まちづくりの整備方針

1) 土地利用方針

①市街地ゾーン（市街化区域）

ア 住宅地

i 一般住宅地

- ・本地域の丘陵地に形成されている住宅地は、木造住宅の耐火・耐震化や老朽建築物の建替えや狭小幅員の道路の拡幅整備を誘導しつつ、安全で利便性の高い一般住宅地としての土地利用を図ります。

イ 地域商業地

i 地域商業地

- ・国道 430 号沿道や都市計画道路宇野渋川線の交差部周辺は、商業施設の活性化に努めながら、日常生活を支援する諸機能の再生、集積を促進し、快適に暮らせる日常生活圏を形成する拠点となる地域商業地としての土地利用を図ります。

ii 幹線道路沿道サービス地

- ・また、幹線道路である主要地方道玉野福田線の沿道区域は、周辺の居住環境との調和を保ちつつ、沿道サービス施設の秩序ある立地の誘導を図ります。

ウ 工業地

i 専用工業地

- ・沿岸部の工業地は、造船業や鉄工関連業を中心とする工業地であり、また大規模な就業地を形成していることを踏まえ、今後も工業の利便の増進を図り、本市の基幹産業が集積する工業地としての土地利用を図ります。

ii 住工共存工業地

- ・沿岸部周辺の工業地は、快適な生産環境の形成とともに居住環境の確保を図り、住宅と工業が共存する住工共存工業地としての土地利用を図ります。

②森林ゾーン

- ・茶ドラ山や臥竜山周辺の森林は、育成及び保全を図るため、開発行為等を抑制して自然環境の保全に努めます。

2) 都市施設、その他の主要な整備方針

①道路

ア 430 号の改良と活用（主要幹線道路）

- ・主要幹線道路である国道 430 号の玉第 1 ～ 第 3 トンネルの改築整備において、県と連携し、早期の事業化を促進します。

イ 幹線道路ネットワークの拡充（幹線道路）

- ・瀬戸中央自動車道水島インターチェンジ方面と連絡する主要地方道玉野福田線の未改良区間の整備は、用地確保等検討のうえで事業着手を促進します。

ウ 市民との協働による道路づくり（生活道路）

- ・地区内にみられる狭小幅員の生活道路については、関係者の協力を得ながら拡幅整備に努め、日常生活の利便性の向上に努めます。

②公園・緑地等

- ・街区公園については、市民の憩いの場として、市民との協働を取り入れながら効率的で適切な維持管理に努めます。

③下水道、河川

ア 公共下水道

- ・公共下水道の既施設については、改築・更新による長寿命化やライフサイクルコストの最小化、耐震化等を考慮し、引き続き施設や管渠の適切な維持管理に努め、快適で安全・安心なまちづくりを推進します。

イ 河川・港湾

- ・台風等による浸水などの自然災害への対策について、県と連携しながら、排水施設の維持等を行い、良好な生活環境の実現に努めます。

④自然景観の保全

- ・森林ゾーンを保全し、緑に囲まれた良好な住宅地の景観を維持します。

⑤都市防災

ア 洪水対策

- ・沿岸部周辺において、国や県と連携し、海岸保全施設の整備・更新を推進し、洪水等による浸水被害の防止を図ります。

イ 津波対策

- ・沿岸部周辺において、県と連携し、地震による津波の浸水区域や想定される被害等の予測など、安全対策に努めます。

ウ 不燃化の促進

- ・地区内の木造家屋等が密集する市街地においては、市民の協力を得ながら狭小幅員の道路の解消や老朽建築物の建替等による不燃化を進め、災害に強いまちづくりを促進します。

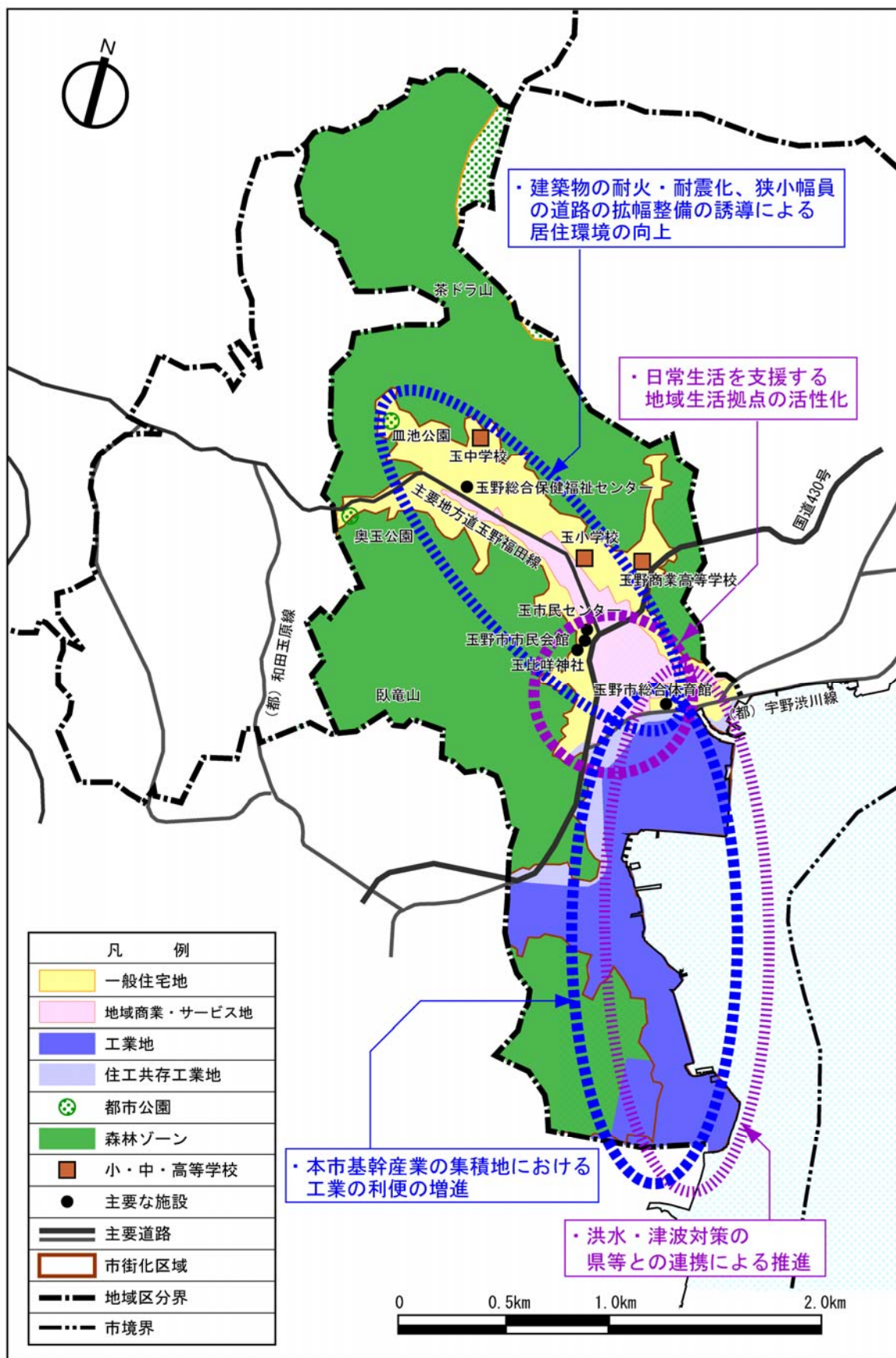


図4-4 玉・奥玉地域のまちづくり方針図

4-5 玉原地域の地域別構想

(1) 地域の特性と課題

1) 地域の特性

位置・人口・高齢化率等

- ・本地域は本市の南部に位置し、丘陵地を切り拓いて造成された住宅団地があります。
- ・主要な公共・公益的施設は主要地方道玉野福田線が奥玉方面から本地域を抜けて荘内地域へ通っています。
- ・人口は約5千人で全市の約8%を占めていますが、大きく減少する傾向になっています。



区分	平成 20 年	平成 21 年	平成 22 年	平成 23 年 (市人口比)	平成 23 年 ／平成 20 年	高齢化率 (平成 24 年 7 月末)
玉 原	5,728	5,592	5,499	5,295 8.2%	0.92	31.7%

資料：住民基本台帳

土地利用

- ・本地域において、市街化区域は主要地方道玉野福田線及び都市計画道路和田玉原線沿いに指定されています。
- ・丘陵地に玉原企業団地が建設され、工業地になっています。
- ・本地域には多くの住宅団地が建設されています。
- ・市街化調整区域は内陸部の山地に指定され、森林になっています。

都市施設

- ・国道430号と接続する主要地方道玉野福田線が荘内地域方面へ連絡しています。
- ・和田方面からの都市計画道路和田玉原線が本地域の中央部で主要地方道玉野福田線に連絡しています。
- ・玉野市民総合運動公園（運動公園）、玉原親水公園（地区公園）、天王谷川公園（近隣公園）のほか、街区公園として大池公園などがあります。
- ・下水道は玉野処理区に位置し、市街化区域では整備を完了しています。
- ・玉原市民センター、教育サポートセンターがあります。
- ・玉原小学校があります。なお、中学校区は玉中学校（玉・奥玉地域）になっています。
- ・多くの市営住宅が建ち並んでいます。

その他

- ・丘陵地を切り拓いた住宅団地であり、坂道に住宅街が形成されています。
- ・この地域は昭和40年代以降に新しく開発が行われました。

2) 地域の主要課題

地域の特性などを踏まえて、次の主要課題を整理します。

①人口減少や高齢化に歯止めをかけるための居住環境の向上

- ・昭和40年代の開発による住宅が多く、戸建住宅については、空き家の再利用や老朽住宅の建替えなどを促進し、居住環境を向上すること等、定住人口の確保に努める必要があります。

②主要な生活道路の整備促進

- ・住宅団地内では幅員が狭い道路が多いことから、老朽建築物の建替えなどに併せて主要な生活道路の拡幅整備を促進して、安全で快適な居住環境を確保する必要があります。

③地域商業地等の活性化

- ・商業・サービス施設は十分な状況ではないことや、坂道が多いことから、高齢者が暮らすには不便な面があります。
- ・これらのことから、地域生活拠点となる地域商業地における日常生活支援機能の充実が求められます。

(2) 将来の整備目標

1) 地域の整備目標

閑静な住宅地を保全するとともに、空き家の活用や老朽建築物の建替えを誘導して若者や子育て世代を含めた定住人口の確保を目指します。

老朽建築物の建替えなどに合わせて主要な道路の拡幅整備を進めるとともに、日常生活を支援する諸機能を集積した地域生活拠点づくりを進め、快適な日常生活圏の形成を目指します。

また、台風等による自然災害への対策を充実し、安全性が高い居住環境の確保を目指します。

2) まちづくりの基本方針

将来の整備目標の実現を目指して、次の基本方針を定めます。

①居住環境の向上による定住人口の確保

空き家の再利用や老朽建築物の建替えを誘導し、居住環境を向上させることにより、若者や子育て世代を含めた定住人口の確保を図ります。

②良好な居住環境の保全

閑静な住宅街の保全を図りながら公共交通等の利便性の向上に努め、良好で快適な居住環境の保全と形成を図ります。

③日常生活を支援する地域生活拠点等の充実

本地域の地域生活拠点において日常生活を支援する商業・サービス施設等の集積を誘導し、誰もが快適に暮らせる地域づくりを図ります。

④安全・安心な市街地環境の形成

防災機能の強化による災害対策等を推進し、安全・安心な災害に強い地域の形成を図ります。

(3) まちづくりの整備方針

1) 土地利用方針

①市街地ゾーン（市街化区域）

ア 住宅地

i 専用住宅地

- ・住宅地は、今後とも良好な居住環境の保持を図り、戸建専用住宅を中心とする住宅地としての土地利用を図ります。

イ 地域商業地

- ・都市計画道路和田玉原線の沿道区域は、周辺の居住環境との調和を保ちながら、日常生活を支援する諸機能の立地を促進し、快適に暮らせる日常生活圏を形成する地域商業地としての土地利用を図ります。

ウ 工業地

i 専用工業地

- ・玉原企業団地は、造船業関連の鉄工関連業を中心とする工業地であり、また大規模な就業地を形成していることを踏まえ、今後も工業の利便の増進を図り、本市の基幹産業が集積する工業地としての土地利用を図ります。

②森林ゾーン

- ・茶ドラ山や臥竜山周辺の森林は、育成及び保全を図るため、開発行為等を抑制して自然環境の保全に努めます。

2) 都市施設、その他の主要な整備方針

①道路

ア 幹線道路ネットワークの拡充（幹線道路）

- ・瀬戸中央自動車道水島インターチェンジ方面と連絡する主要地方道玉野福田線の未改良区間の整備は、用地確保等検討のうえで事業着手を促進します。

イ 市民との協働による道路づくり（生活道路）

- ・狭小幅員の生活道路については、関係者の協力を得ながら拡幅整備に努め、日常生活の利便性の向上に努めます。

②公園・緑地等

- ・自然や水辺の景観を活かした玉原親水公園（地区公園）や街区公園、近隣公園については、市民の憩いの場として、また、玉野市民総合運動公園は市民の運動の場として、市民との協働を取り入れながら効率的で適切な維持管理に努めます。

③下水道、河川

ア 公共下水道

- ・公共下水道の既施設については、改築・更新による長寿命化やライフサイクルコストの最小化、耐震化等を考慮し、引き続き施設や管渠の適切な維持管理に努め、快適で安全・安心なまちづくりを推進します。

イ 河川

- ・台風等による浸水などの自然災害への対策について、県と連携しながら、排水施設の維持等を行い、良好な生活環境の実現に努めます。

④自然景観の保全

- ・森林ゾーンを保全し、緑に囲まれた良好な住宅地の景観を維持します。

⑤都市防災

ア 不燃化の促進

- ・木造家屋等が密集する市街地においては、市民の協力を得ながら狭小幅員の道路の解消や老朽建築物の建替等による不燃化を進め、災害に強いまちづくりを促進します。

⑥レクリエーション・スポーツの振興

- ・玉野市民総合運動公園においては、市民のレクリエーション・スポーツ拠点として施設の維持、活用に努めます。

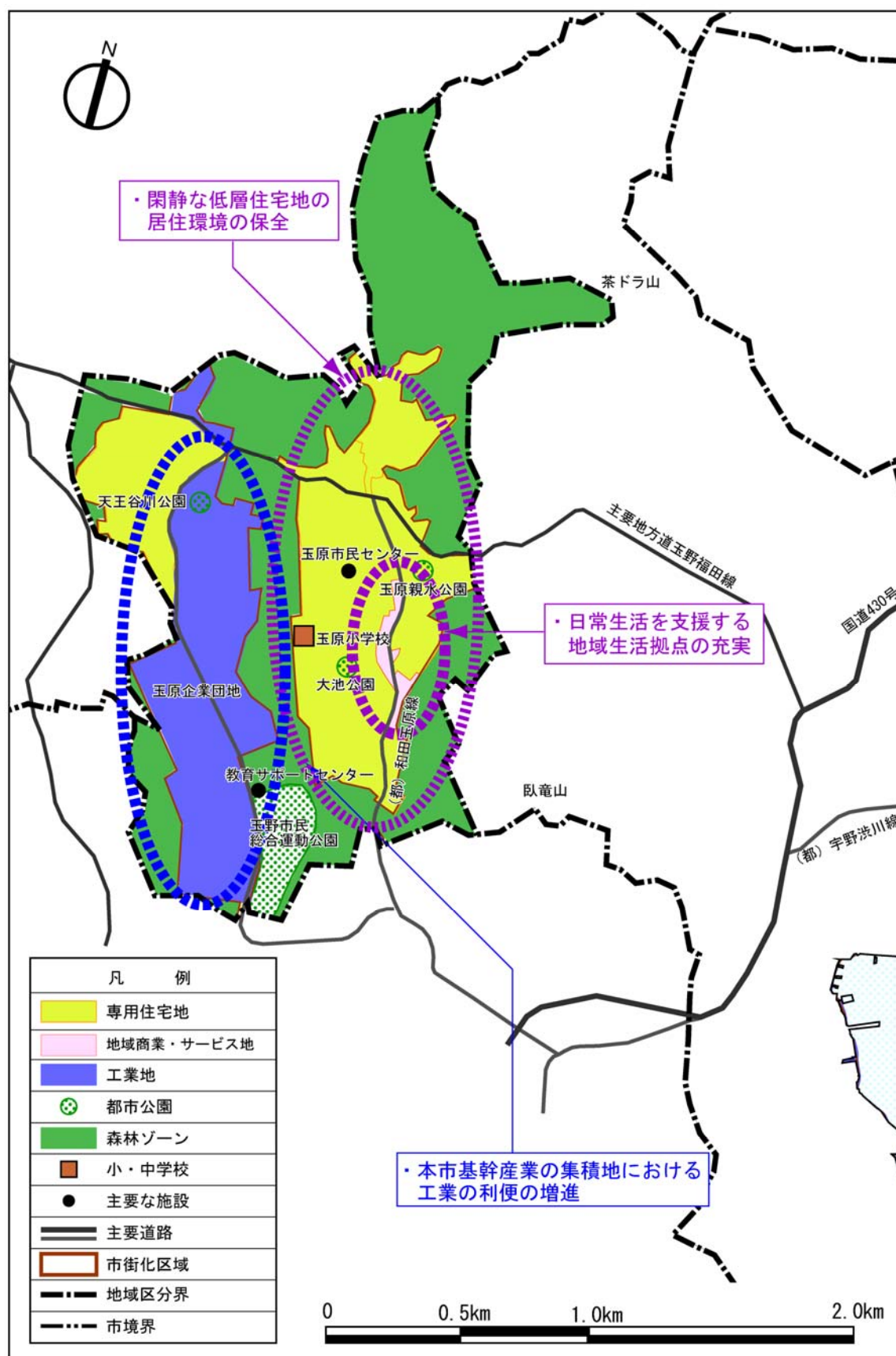


図 4-5 玉原地域のまちづくり方針図