

① 集約型都市形成の基本方針

■集約型都市形成に向けた課題

市民生活を支える都市機能の維持	・人口減少に伴い、商業・医療・福祉などの生活を支える都市機能の利用者が減少することが見込まれ、撤退等による市民の日常生活サービスの低下が懸念される中、市民ニーズや公共交通によるアクセスの利便性を踏まえた都市機能の維持・誘導を図ることが必要です。
安全で良好な住環境の維持・向上	・近年、全国的に自然災害が頻発化・激甚化しており、市民が安全・安心に暮らすことができる居住の場づくりは喫緊の課題です。 ・空き家・空き地の増加が懸念される中、居住地の魅力や価値を高め、地域の生活環境やコミュニティを維持しつつ、良好な住環境の創出に向けた取り組みが必要です。
将来都市構造等に対応した公共交通ネットワークの維持・充実	・公共交通は、高齢者をはじめ市民の足として今後一層重要性が増すことが見込まれるため、将来都市構造等に対応した公共交通ネットワークの維持・充実の必要性が高まります。 ・公共交通を維持していくためには、公共交通を利用しやすい都市構造の実現が必要であり、公共交通を軸とした都市機能や居住の維持・誘導が必要です。



■集約型都市形成の基本方針

既存ストックを活かした安全・便利な都市づくり	・自然災害のリスクを回避又は低減するとともに、既存の道路・公園等の都市基盤や日常生活を支える商業施設、医療施設等各種の都市機能のストックを活かし、安全で利便性の高い地域において、居住や都市機能等の適切な維持・集約を推進します。
持続可能な公共交通ネットワークの維持・形成	・高齢社会を支えるため、交通事業者との連携・協力のもと、持続可能な公共交通ネットワークの維持・形成を図るとともに、都市機能が集積している都市拠点等において徒歩や自転車等の利用しやすいまちづくりを推進するなど、過度にマイカーに依存しない移動環境づくりを推進します。
多様な地域が連携した都市全体の魅力向上	・市街地周辺の農村集落や臨海部を中心に立地している製造業等とも調和を図りつつ、多様なライフスタイルやワークスタイルに対応できる魅力ある暮らしの場づくりを推進することで、地域全体が連携・補完して魅力を高める都市づくりを推進します。



■誘導区域設定の基本方針 ※詳細は次ページ以降に記載

居住誘導区域	・各地域のコミュニティを維持することができる区域で、都市拠点へのアクセスのしやすさや、人口集積、自然災害に対する安全性等を考慮して設定します。
都市機能誘導区域	・各地域からのアクセスのしやすさや既存の都市機能集積等を踏まえ、将来都市構造図（都市計画マスタープラン）に定めた都市拠点内に設定します。

② 居住誘導区域（案）

（１）居住誘導区域とは

第13版都市計画運用指針では、居住誘導区域の基本的な考え方及び居住誘導区域の設定として、以下のように記載されています。

【居住誘導区域の基本的な考え方】

居住誘導区域は、人口減少の中にあっても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である。このため、居住誘導区域は、都市全体における人口や土地利用、交通や財政、災害リスクの現状及び将来の見通しを勘案しつつ、居住誘導区域内外にわたる良好な居住環境を確保し、地域における公共投資や公共公益施設の維持運営などの都市経営が効率的に行われるよう定めるべきである。

出典：第13版 都市計画運用指針（国土交通省）

【居住誘導区域の設定】

居住誘導区域を定めることが考えられる区域として、以下が考えられる。

- ア 都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺の区域
- イ 都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市の中心拠点及び生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域
- ウ 合併前の旧町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域

出典：第13版 都市計画運用指針（国土交通省）

【留意事項】

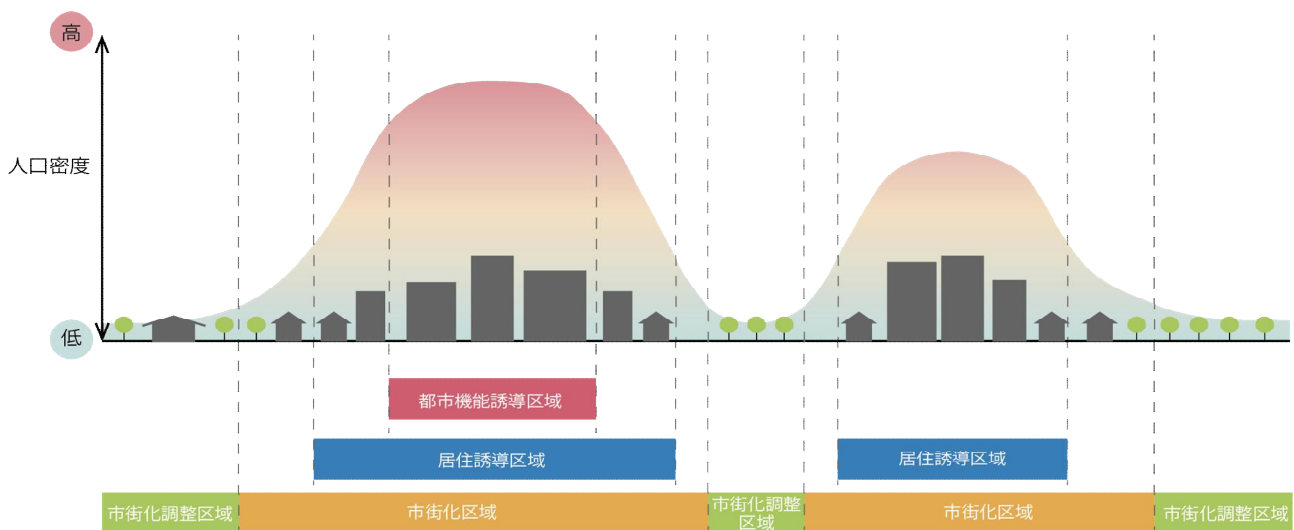
居住誘導区域の設定に当たっては、市町村の主要な中心部のみをその区域とするのではなく、地域の歴史や合併の経緯等にも十分留意して定めることが望ましい。

出典：第13版 都市計画運用指針（国土交通省）

(2) 居住誘導区域の基本的な考え方

本市は、令和 27（2045）年において市街化区域内の人口が令和 2（2020）年比で 4 割程度減少すると見込まれ、人口減少による財政緊縮、サービスの担い手不足等から市街地の規模を現状のまま維持することは困難です。

このため、一定の人口密度を維持、又は減少を抑制する区域として居住誘導区域を設定し、人口減少下においても生活サービスやコミュニティを持続的に確保するとともに、現在本市の主要な移動手段である自家用車による移動が困難な高齢者等が徒歩や公共交通機関を利用して生活サービス施設にアクセスでき、住み続けられる市街地の形成を図る区域とします。

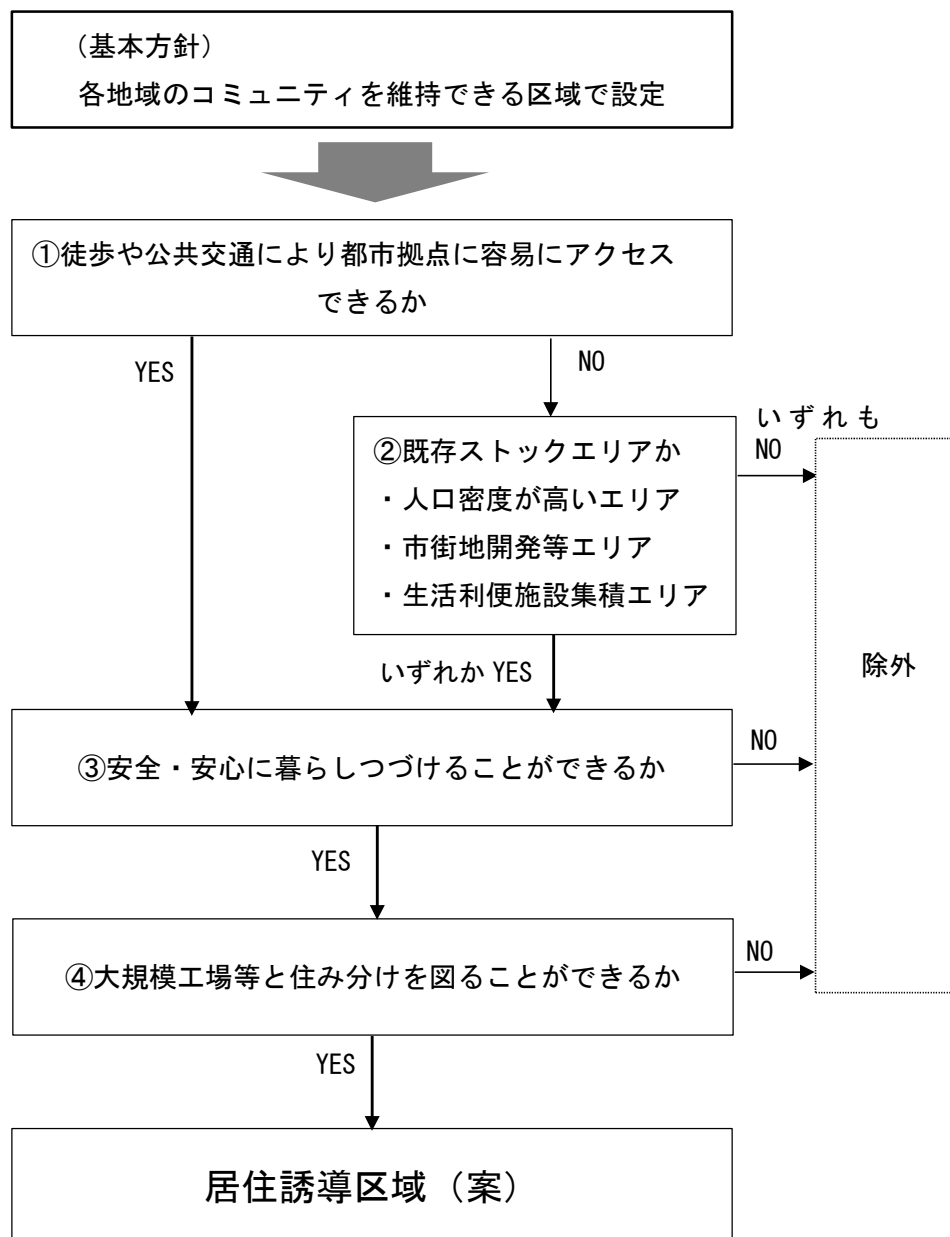


市街地の人口構成イメージ

区 域		地域イメージ	人口密度の考え方
市 街 化 区 域	都市機能誘導区域	利便性の高い公共交通により、市民各地や市外からのアクセスが容易な箇所、市民生活に不可欠な各種都市機能の集積を図るなど、市民生活や都市活動の拠点となる市街地。	都市機能と住宅の双方が立地あるいは近接する利便性の高い市街地で、市街化区域内で相対的に高い人口密度を維持・誘導する市街地
	居住誘導区域	徒歩や相対的に利便性の高い公共交通により、便利な日常生活を過ごすことができる地域。 自動車を利用しなくても日常生活サービスを受け、子育て世代や高齢者にとっても便利で快適に暮らすことができる市街地。	
	居住誘導区域外	マイカーが自由に使える若い世代や元気な高齢者、農のある暮らし志向者など、多様なライフスタイルに応じて快適に暮らすことが出来るとともに、住環境と調和しつつ市民の雇用や都市の活力を支える工場等が立地する市街地。	
市街化調整区域		自然環境や営農環境の保全を基本とし、無秩序な市街化を抑制する地域。※集落環境の維持、生活交通等の確保等により、住み続けることができる地域形成を目指す。	無秩序な宅地化を抑制し、自然環境や営農環境との調和を図る場であり、人口密度は低い

(3) 居住誘導区域の設定

居住誘導区域は、次の手順で設定します。



(基本方針) 各地域のコミュニティを維持できる区域

- ・本市は、旧町村の合併により市域を形成してきたことから、市街地が分散して立地しており、都市計画マスタープランの将来都市構造図において、各市街地にコミュニティ拠点を位置づけています。
- ・居住誘導区域は、既存のコミュニティを維持しつつ、暮らし続けることができるよう、原則として各市街地に設定します。

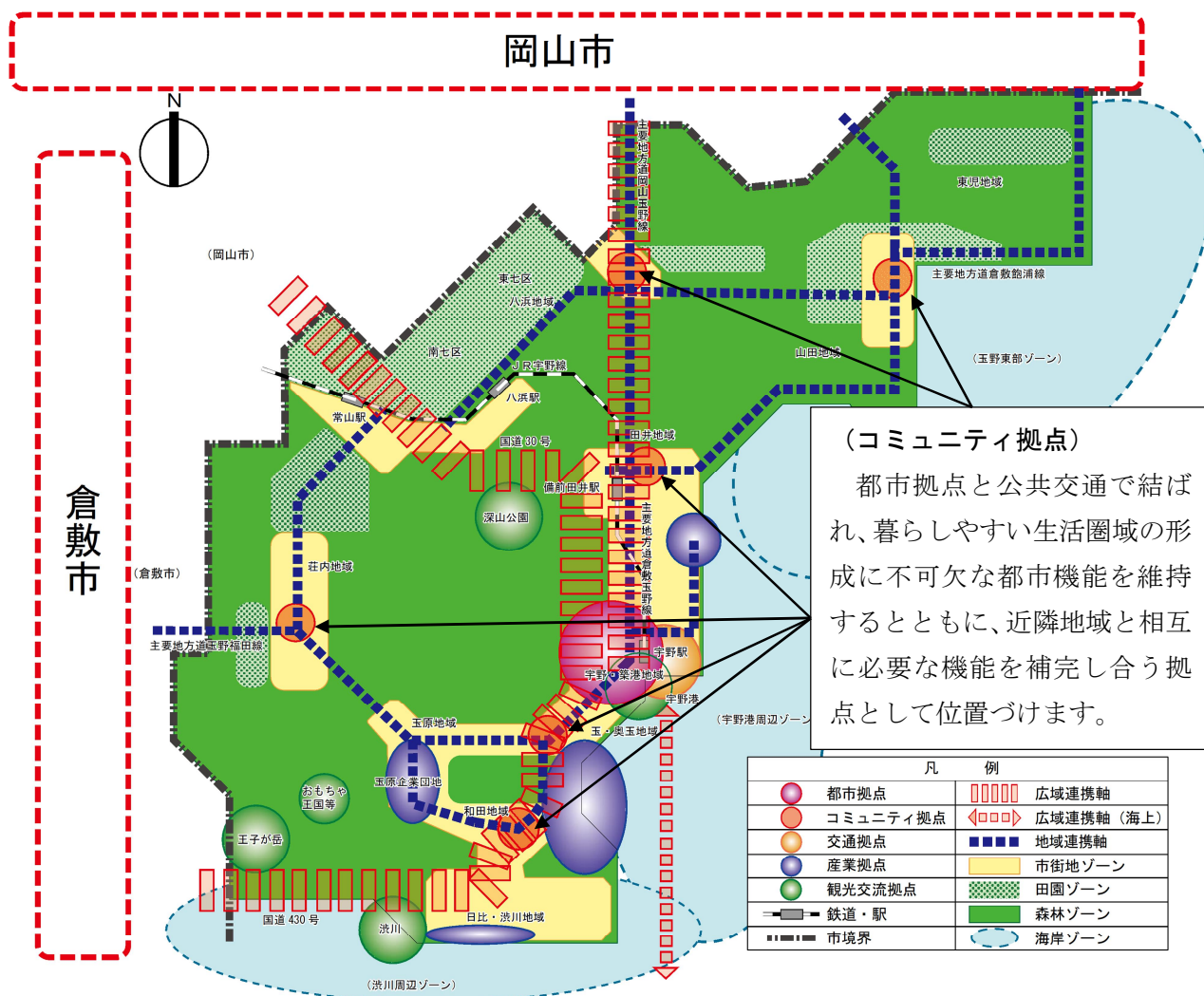


図 将来都市構造図 (都市計画マスタープラン)

① 徒歩や公共交通により都市拠点に容易にアクセスできる区域

- ・今後さらなる高齢化の進行が見込まれる中、過度にマイカーに依存しないライフスタイルへの転換が求められています。このため、都市拠点である宇野・築港地域（宇野駅・宇野駅前バス停周辺）に徒歩や鉄道又は路線バスにより、容易にアクセスできる区域とします。
- ・具体的には、鉄道駅から半径 800m 圏、交通拠点に位置する宇野駅前バス停と 1 日 10 便（1 時間に 1 本）程度の頻度で連絡する路線バス停から半径 300m 圏を目安に区域を設定します。

（参考）

- ・鉄道駅の 800m 圏、バス停 300m 圏は、「都市構造の評価に関するハンドブック」（平成 26 年 8 月 国土交通省都市局都市計画課）を参考に設定。
- ・市民アンケートによる「スーパーやバス停などに徒歩で行く場合の限界時間」は、10 分程度までが約 7 割、5 分程度までが約 3 割（時速 4 km で換算すると 10 分 $\div$ 700m、5 分 $\div$ 300m）
- ・JR 宇野線（宇野駅）の運行本数 25 便/日。
宇野駅前バス停に連絡するバス停（94）のうち、運行頻度 25 便以上のバス停が 8（8.5%※宇野駅前バス停を除く）と少なく、10 便以上が 55（58.5%）（10 便が 25 か所と最も多い）

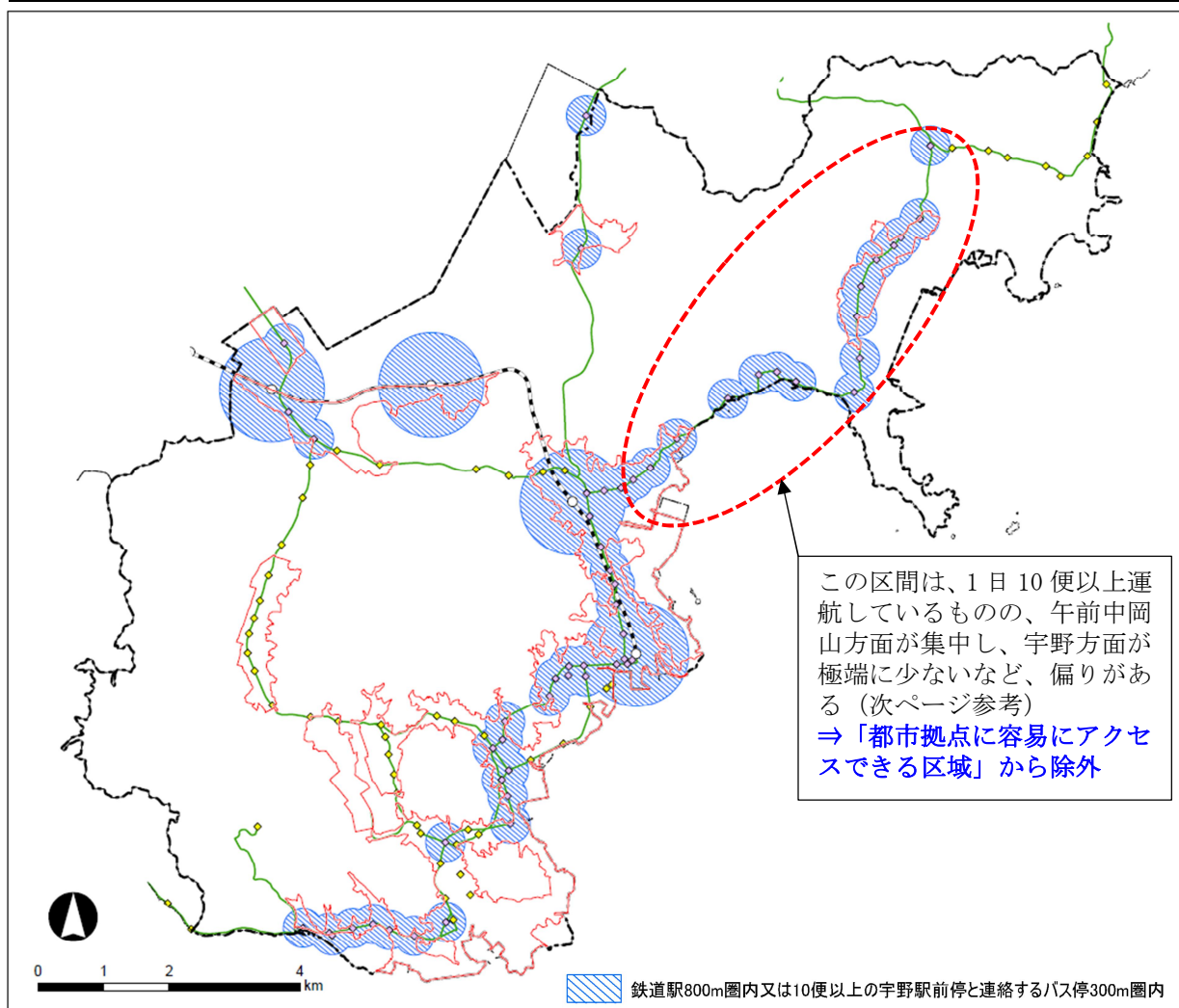
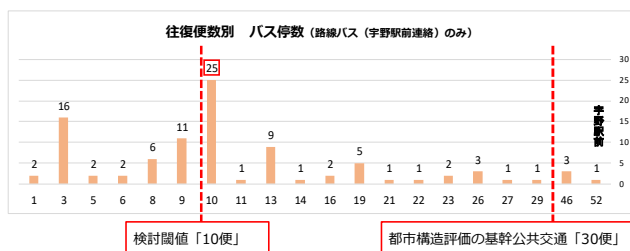


図 鉄道駅 800m 圏、10 便以上宇野駅前に連絡するバス停 300m 圏

※田井から東部地域を経由して岡山方面に至る路線バスは、午前中岡山方面行が 70～80%前後を占めるなど、都市拠点へのアクセスが必ずしも容易とは言えない。

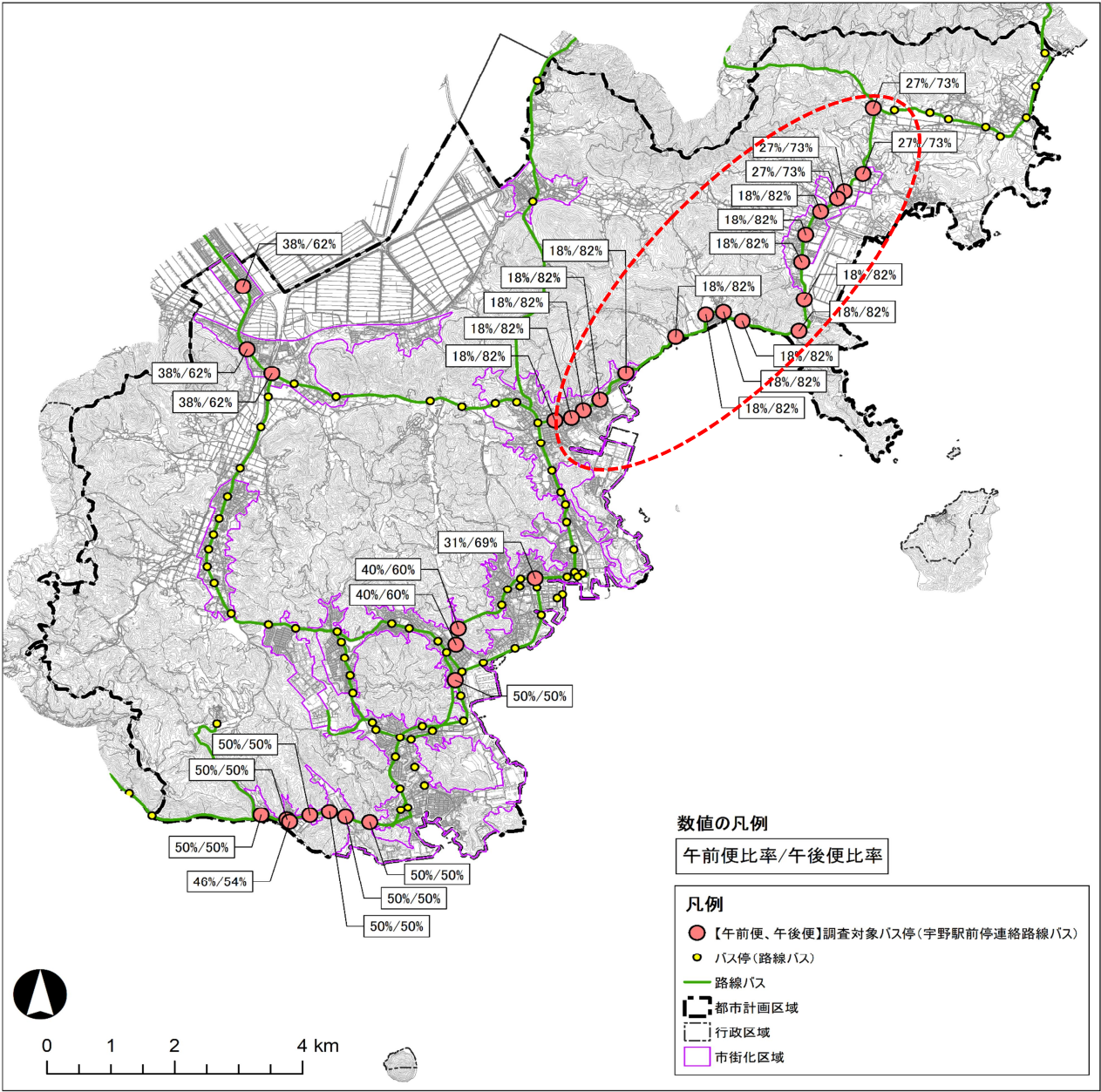


図 10 便～13 便程度宇野駅前に連絡するバス停の午前・午後の便数割合

② 既存ストックエリアか

(人口密度が高いエリア)

- ・居住誘導区域は、一定の人口密度を維持又は減少を抑制する区域であることから、相対的に人口密度が高いエリア(=住宅ストックが多いエリア)を対象として設定します。
- ・具体的には、都市計画法施行規則に定められている既成市街地の人口密度の基準が 40 人/ha であることを踏まえ、40 人/ha 以上を目安として、区域を設定します。

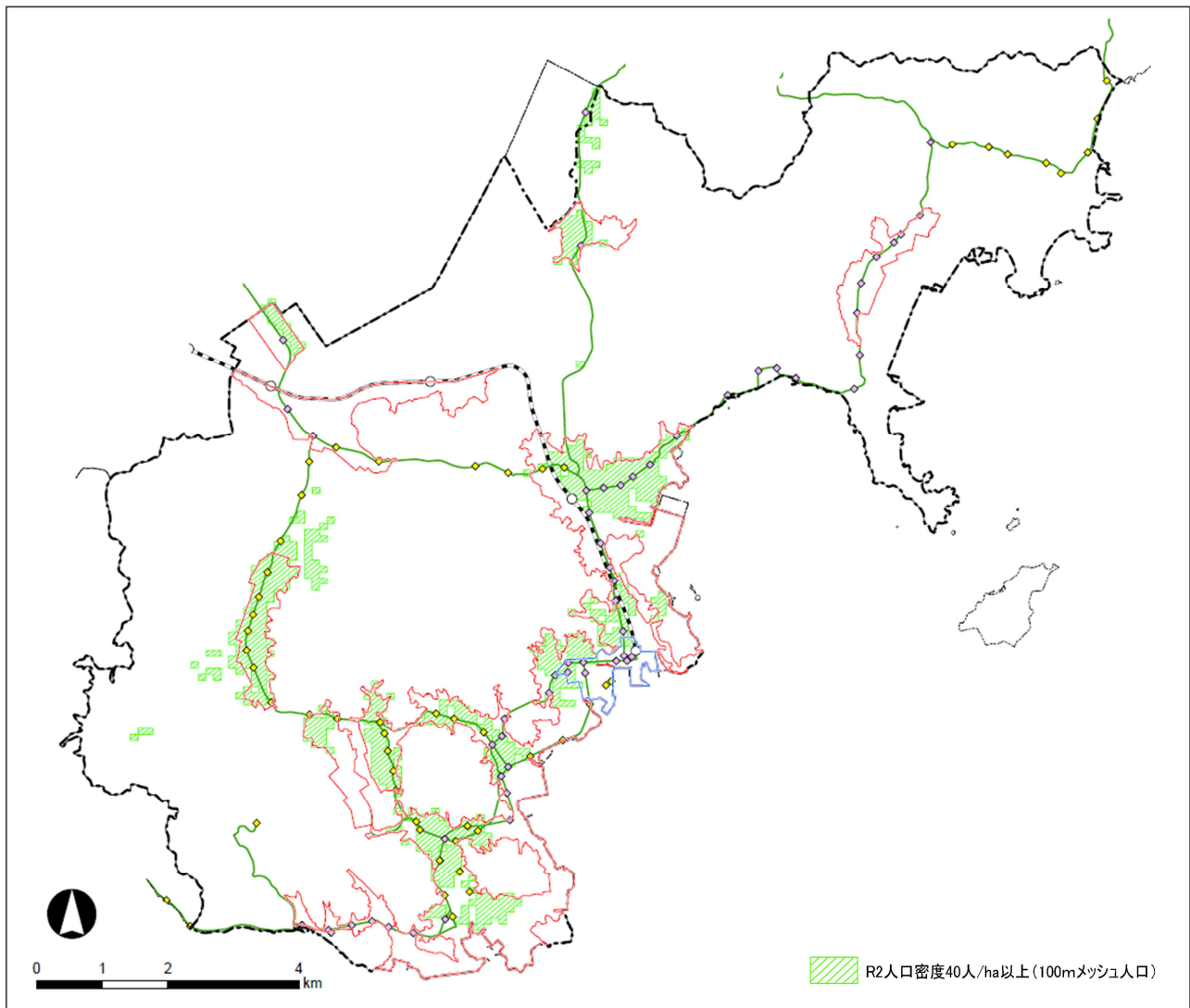


図 人口密度 40 人/ha 以上のエリア

(市街地開発等エリア)

- ・土地区画整理事業区域、大規模開発区域等、都市基盤が充実しているエリアは、既存ストックを活用する観点から居住誘導区域に含むこととします。

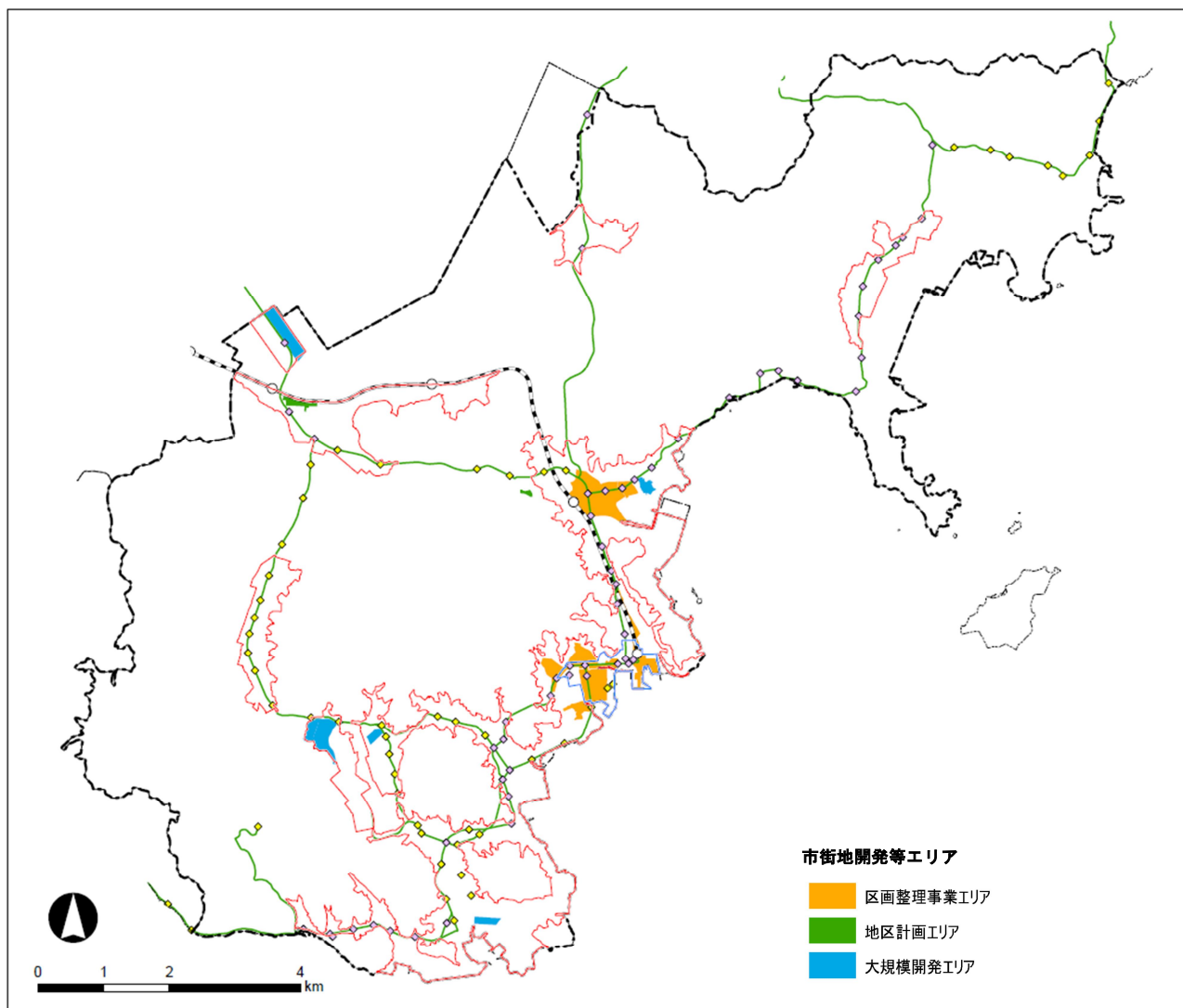


図 市街地開発等エリア

（生活利便施設集積エリア）

- ・日常生活に必要な各種生活関連施設が徒歩圏内など、近くに立地していることは、地域の生活利便性を担保するために重要な条件といえます。
- ・日常生活を支える医療、教育、金融、行政、介護・福祉、子育て、商業、文化の8種類の都市機能のうち、**多くの種類の都市機能が集積しているエリア**（7種類以上の施設から徒歩圏（500m圏域）内のエリアを目安）を居住誘導区域に含むこととします。

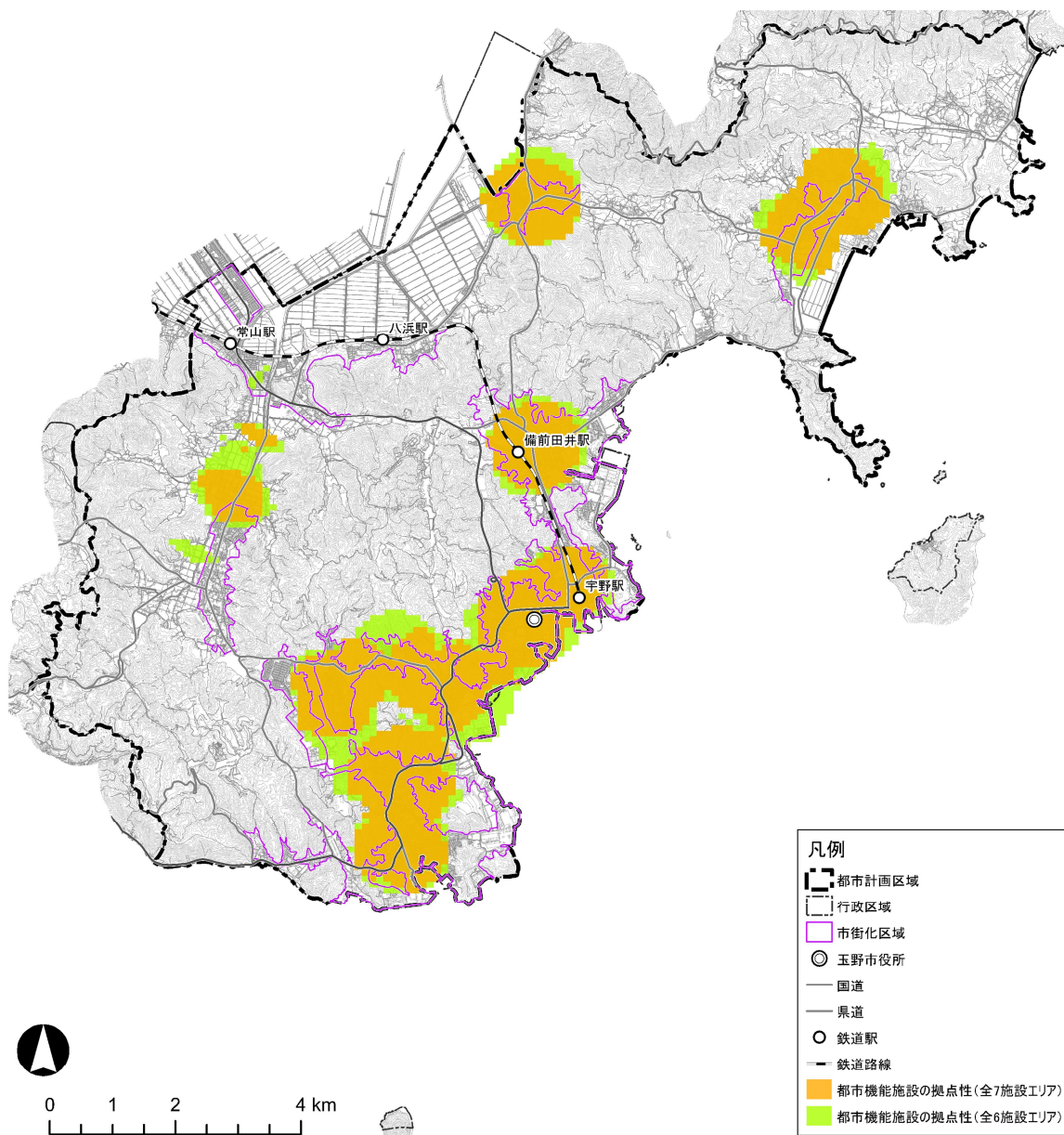


図 生活利便施設集積エリア

③ 安全・安心に暮らしていけることができる区域

- ・居住誘導区域内は、将来にわたって安全・安心に暮らしていけることができることが重要です。
- ・このため、災害リスクやその対策の状況、土地利用の状況等を踏まえ、居住の誘導を図るべきでない判断する区域を除いて区域を設定します。
- ・除外するエリアは次の通りです。

■土砂災害

・地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域は、都市再生特別措置法施行令第30条において、居住誘導区域に含まないこととされている。

⇒地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域については、居住誘導区域から除外する。

・土砂災害警戒区域は、都市計画運用指針において、それぞれの区域の災害リスク、警戒避難体制の整備状況、災害を防止し、又は軽減するための施設の整備状況や整備見込み等を総合的に勘案し、居住を誘導することが適当ではないと判断される場合は、原則として、居住誘導区域に含まないこととすべきとされている。

⇒土砂災害は地震、大雨などが発生のきっかけとなるが、地震等は事前の予測が困難であり、避難等による対策が難しいことから土砂災害警戒区域を居住誘導区域から除外する。

※地すべり防止区域は現状本市内に指定されていない。

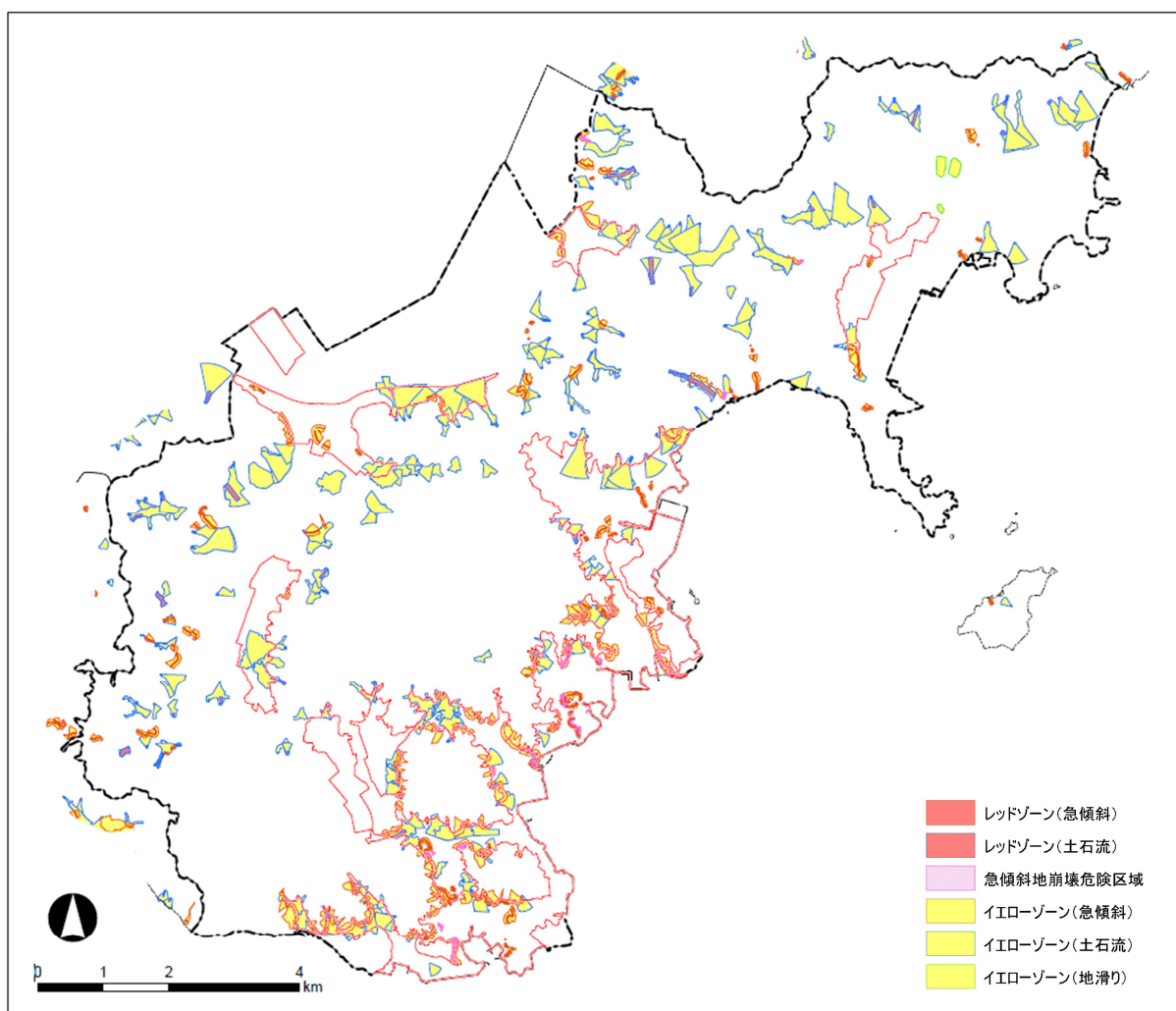


図 土砂災害警戒区域・特別警戒区域

■高潮

- ・水防法第15条第1項第4号に規定する浸水想定区域（高潮）

⇒高潮浸水想定区域は、市街化区域内の既成市街地で3m以上の浸水想定区域が広範囲に及び、これらの既成市街地を居住誘導区域から除外することは現実的ではないため居住誘導区域からは除外しない。ただし、防災指針において居住誘導区域に含まれる高潮浸水想定区域で3m以上の浸水想定区域を明示し、住民等への周知を図る。

- ・その他の調査結果等により判明した災害の発生のおそれのある区域（高潮）

⇒平成16年台風第16号の中心気圧や移動速度の観測データ、複数の台風経路、潮位が所定の高さを超えると海岸堤防が決壊等の想定要素も加えた独自の高潮浸水シミュレーションにより玉野市防災ハザードマップを作成し、ハザードマップ内に別図として高潮浸水想定区域を表示している。

標準的な2階建て住宅において、3m未満の浸水では2階への避難が可能であることから、浸水深3mを居住誘導区域の設定の基準とし、玉野市防災ハザードマップとの整合を図る観点から、玉野市防災ハザードマップにおける浸水深3m以上の区域を居住誘導区域から除外する。

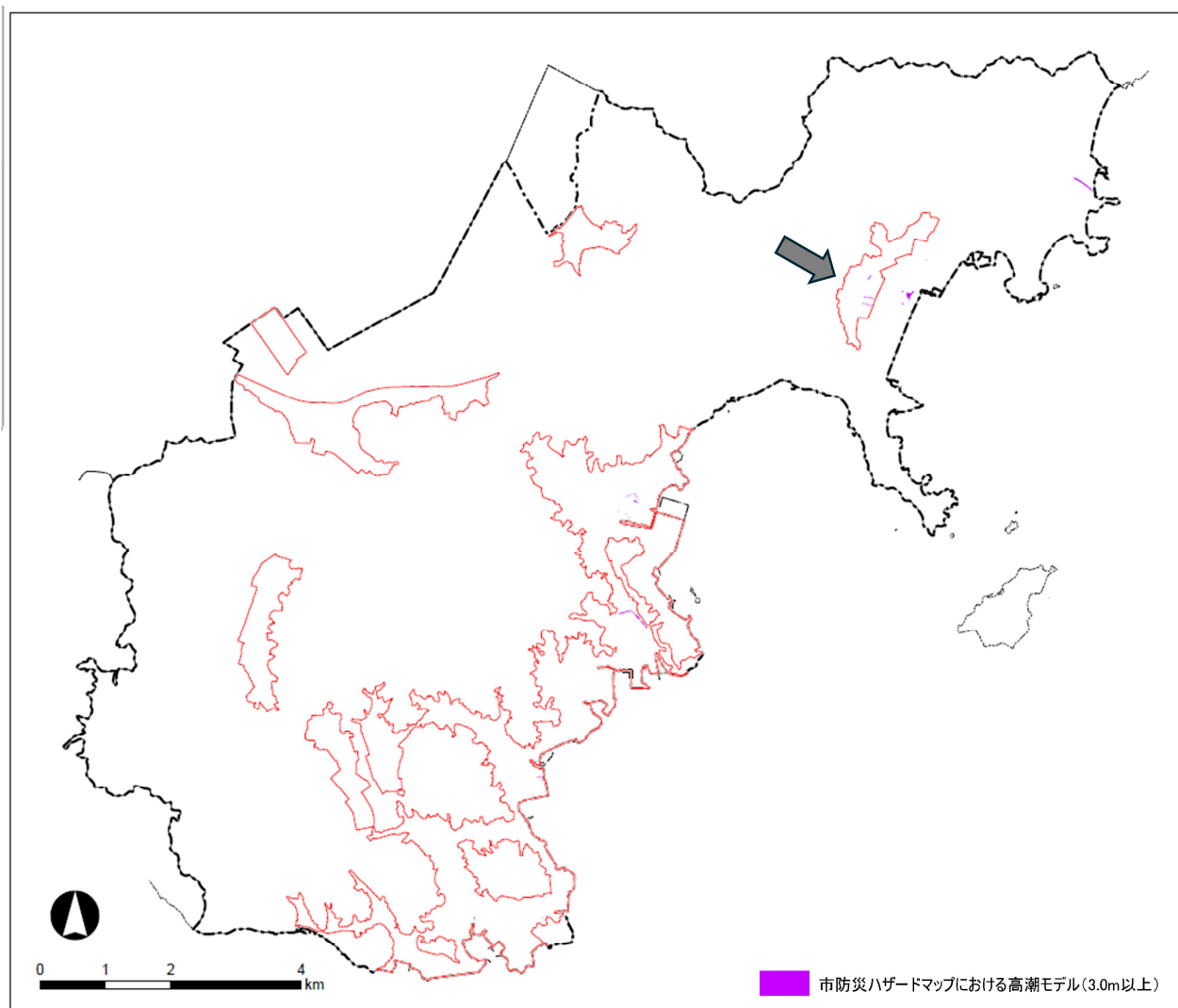
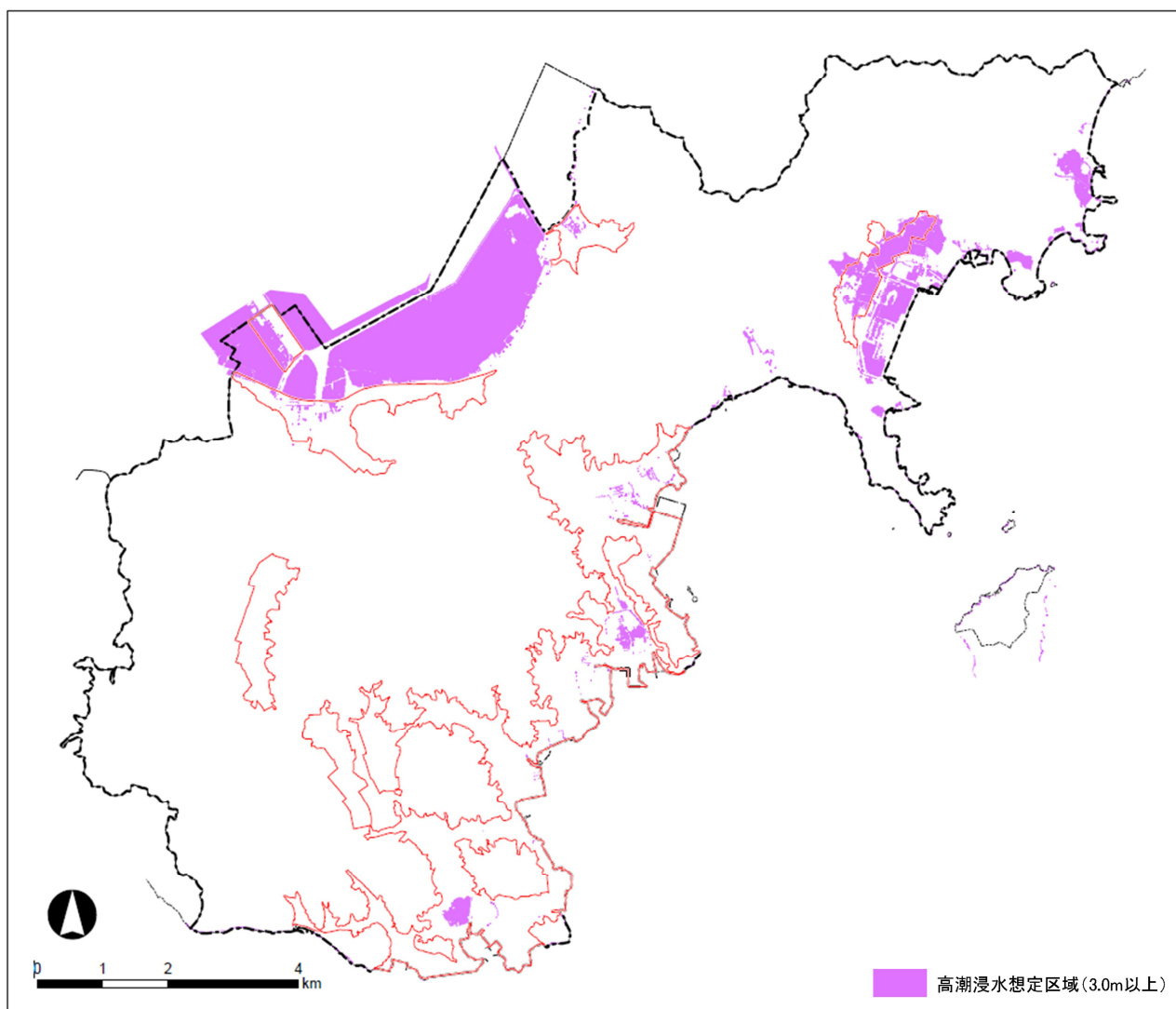


図 玉野市防災ハザードマップにおける平成16年台風第16号の規模に基づく高潮モデル（3.0m以上）

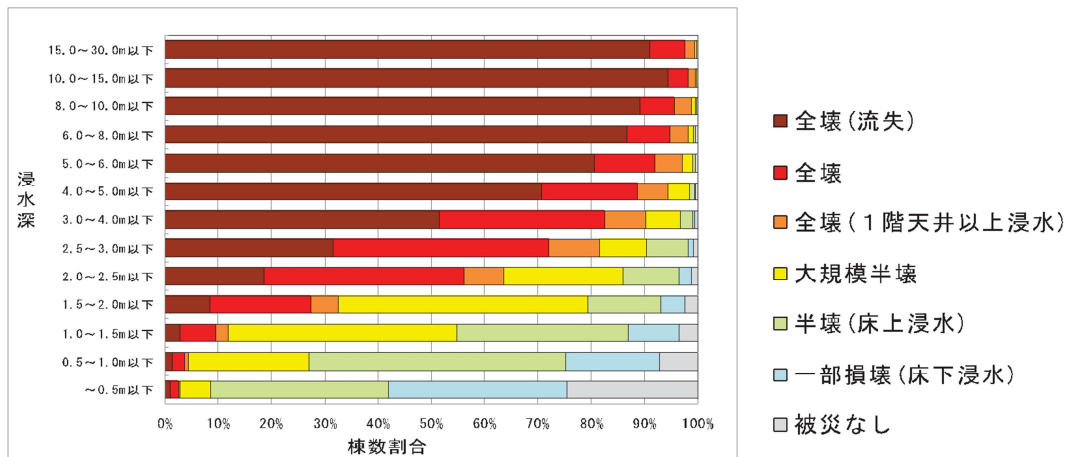


(参考) 高潮浸水想定区域 (3.0m以上)

■津波

- ・津波防災地域づくりに関する法律に基づく津波浸水想定における浸水の区域

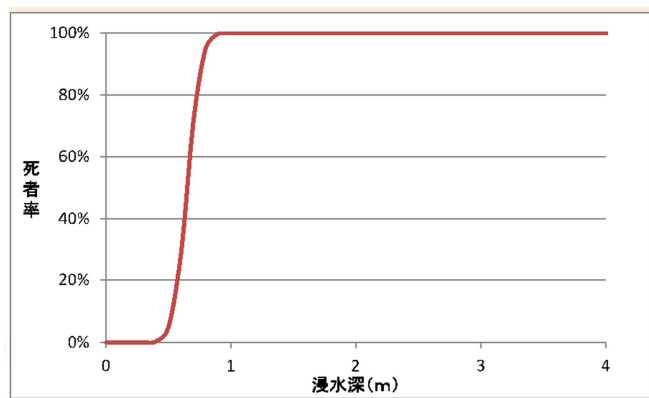
⇒東日本大震災における津波被害の調査によると、浸水深 2 m を境に被災状況に大きな差があり、浸水深 2 m 以下の場合には建物が全壊となる割合は大幅に低下する傾向がみられることが報告されている。



■浸水深に対する建物被害の割合

出典：津波被災市街地復興手法検討調査（とりまとめ） 平成 24 年 4 月 国土交通省都市局

⇒内閣府が設定した津波に巻き込まれた場合の浸水深別の死者率関数では、浸水深 30 c m 以上で死者が発生し始め、浸水深 1 m では津波に巻き込まれた人のすべてが死亡すると仮定されている。



■津波に巻き込まれた場合の死者率

出典：南海トラフ巨大地震の被害想定項目及び手法の概要～建物被害・人的被害～ 令和元年 6 月 内閣府政策統括官（防災担当）

⇒南海トラフ地震による玉野市への津波到達時間は 2 時間程度（地域防災計画）であり、避難時間が見込めることから、建物倒壊の割合が高まる 2 m 以上の浸水想定区域を居住誘導区域から除外する。

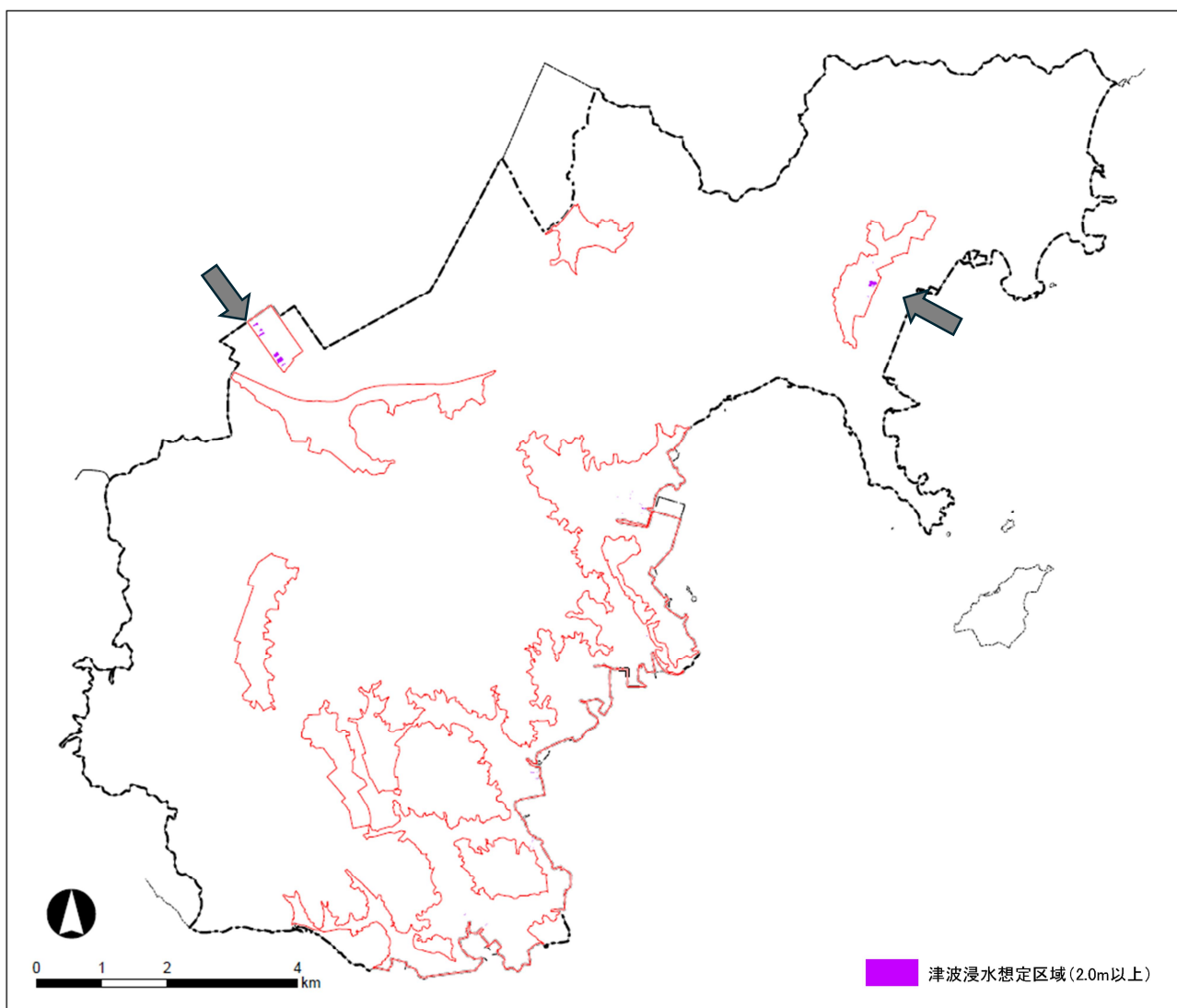


図 津波浸水想定区域 (2.0m以上)

■洪水

- ・水防法に規定する浸水想定区域（洪水）

⇒標準的な2階建て住宅において、3m未満の浸水では2階への避難が可能であることから、浸水深3mを居住誘導区域の設定の基準とし、**3m以上の浸水想定区域を居住誘導区域から除外する。**（該当なし）

■内水

- ・その他の調査結果等により判明した災害の発生のおそれのある区域（内水）

⇒標準的な2階建て住宅において、3m未満の浸水では2階への避難が可能であることから、浸水深3mを居住誘導区域の設定の基準とし、**3m以上の浸水想定区域を居住誘導区域から除外する。**（該当なし）

■地震・液状化

- ・その他の調査結果等により判明した災害の発生のおそれのある区域（地震・液状化）

⇒地震、液状化については、市内全域に災害リスクが存在していることから、特定の区域を居住誘導区域から除外することは現実的に困難であるため、**居住誘導区域の設定の考慮事項としない。**

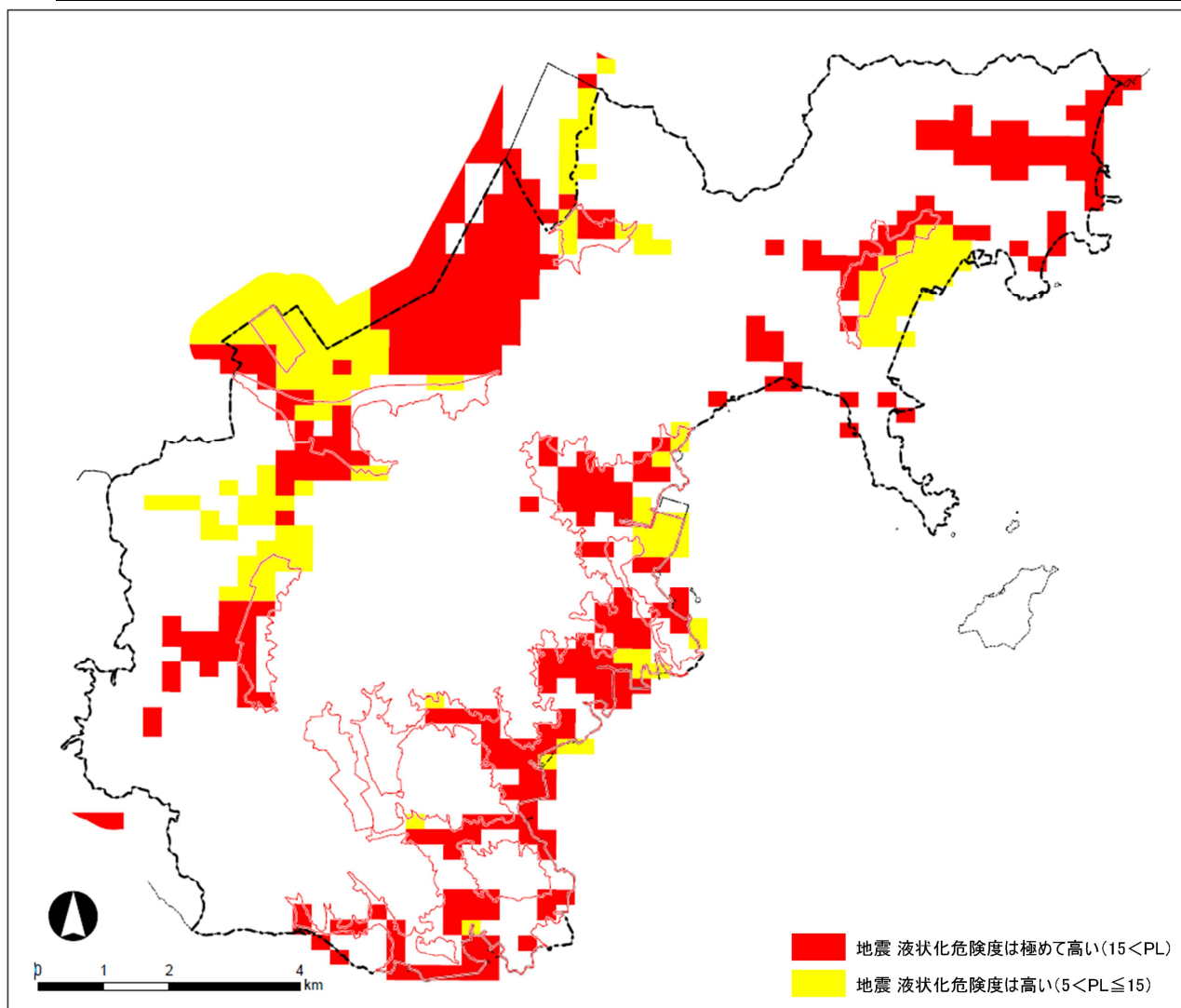


図 液状化危険度状況

■大規模盛土造成地

- ・その他の調査結果等により判明した災害の発生のおそれのある区域（大規模盛土造成地）

⇒大規模盛土造成地については、市内に分布する大規模盛土造成地の概ねの位置と規模を示したものであり、現時点では危険な箇所を表示しているというわけではないため、**現時点では大規模盛土造成地については、居住誘導区域の設定の考慮事項としない。**

※ただし、今後の調査で危険性が明らかになった大規模盛土造成地においては、居住誘導区域からの除外を検討する。

※本市での主な該当箇所は玉原企業団地（工業専用地域）

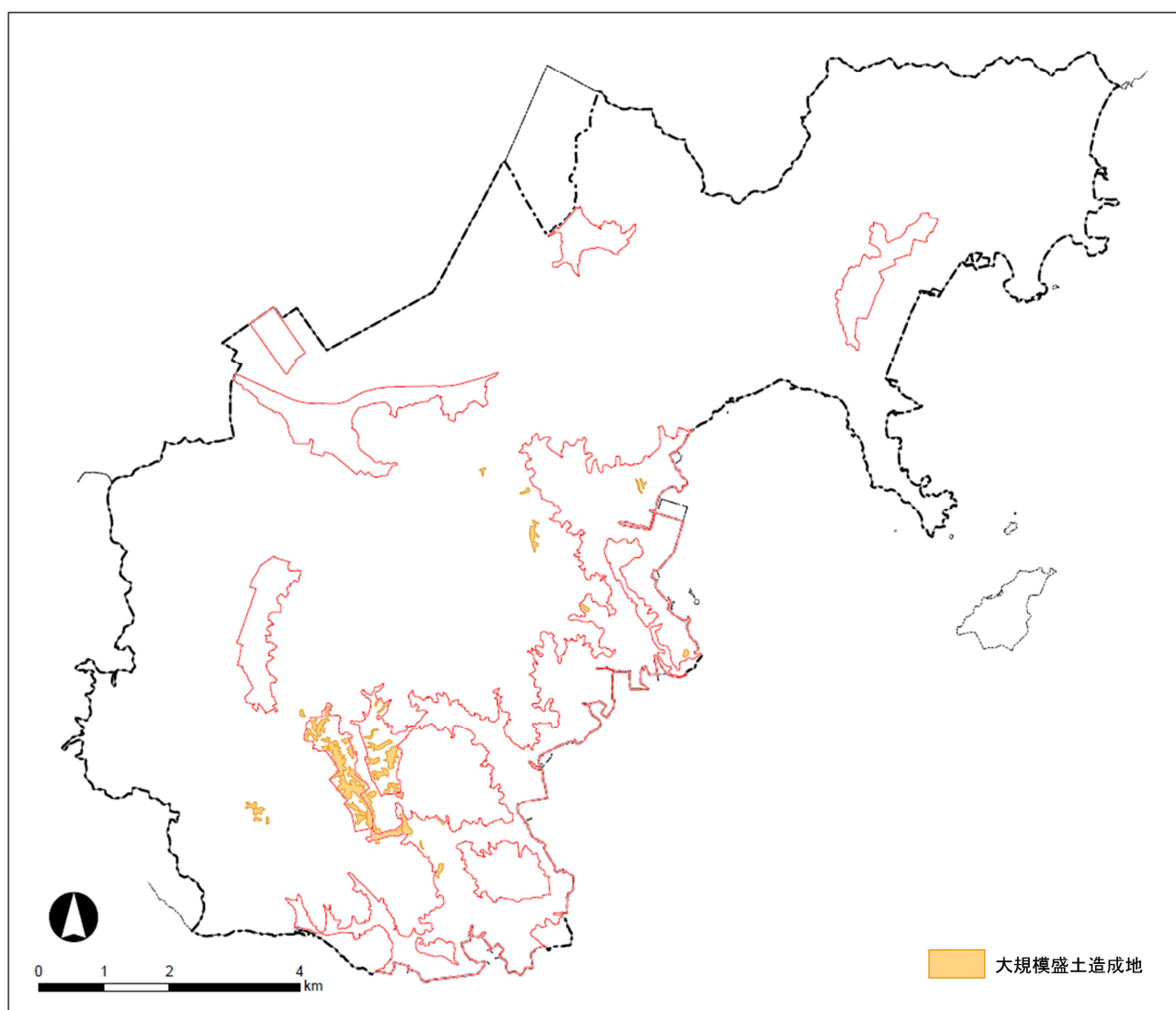


図 大規模盛土造成地の位置

④ 大規模工場等と住み分けを図ることができる区域

- ・本市には工業専用地域（197ha）及び工業地域（108ha）が市街化区域の 17.3%を占めています。
- ・工業専用地域は住宅の建築が規制されていることから、居住誘導区域の指定については慎重に判断を行うことが望ましいとされています。
- ・このため、工業専用地域は除外することとし、加えて、工業地域について、工業以外の用途も立地していることから、大規模な工場用地や物流等施設用地及びこれら施設の集積地等を除外します。
- ・また、臨港地区は、岡山県管理港湾の「臨港地区内の分区における建築物の規制に関する条例」により、商港区、工業港区ほか、すべての分区において住宅の建設が禁止されています。無分区には条例による規制がありませんが、港湾の管理運営を円滑に行うという臨港地区の目的を踏まえ、臨港地区は居住誘導区域に含まないこととします。

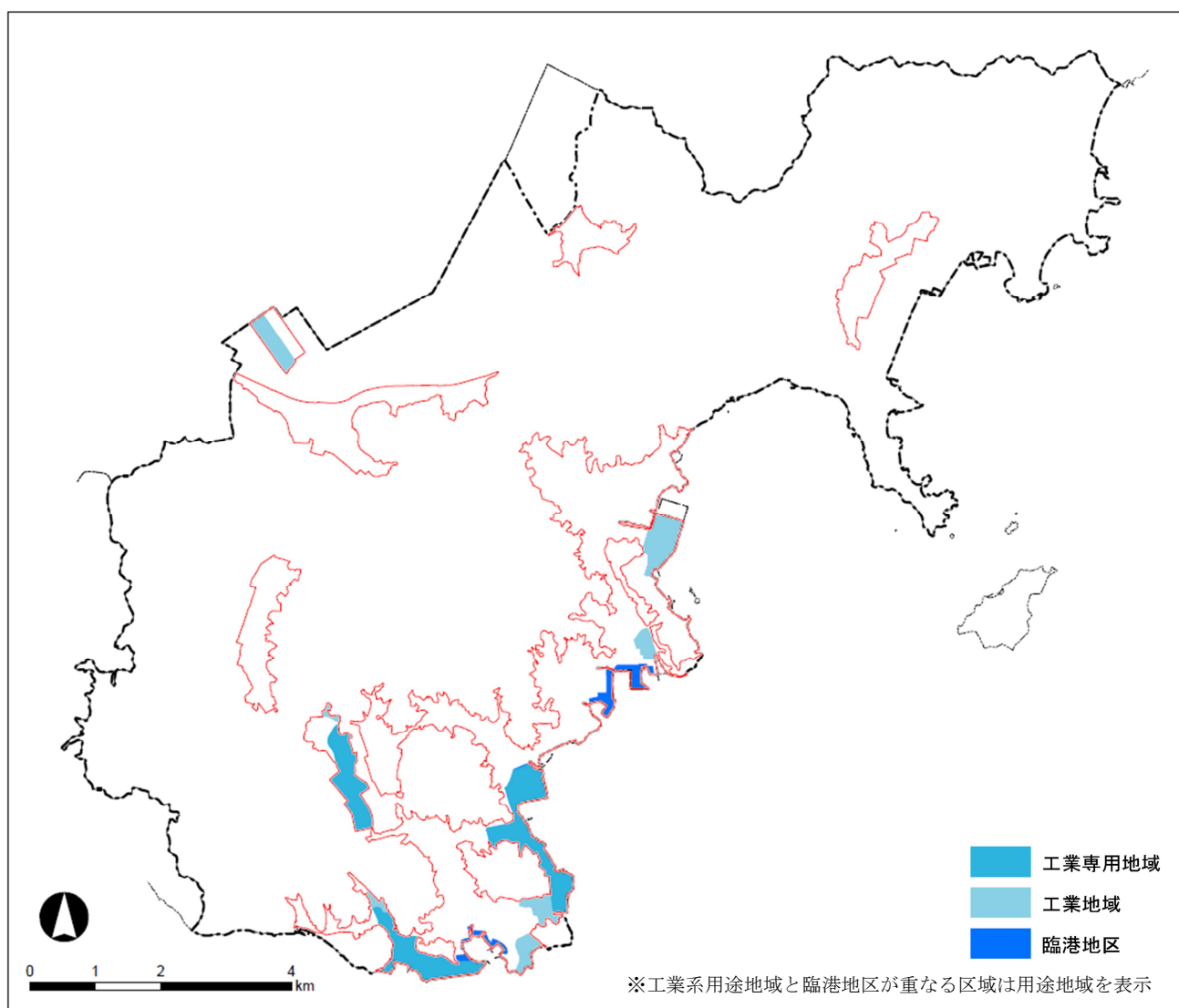


図 工業専用地域・工業地域・臨港地区の位置

■居住誘導区域に含めない区域（都市再生特別措置法第 81 条第 19 項、同法施行令第 30 条）

都市計画運用指針	本市の考え方
ア) 都市計画法第 7 条第 1 項に規定する市街化調整区域	含めない
イ) 建築基準法第 39 条第 1 項に規定する災害危険区域のうち、同条第 2 項の規定に基づく条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域	該当区域なし
ウ) 農業振興地域の整備に関する法律第 8 条第 2 項第 1 号に規定する農用地区域又は農地法第 5 条第 2 項第 1 号ロに掲げる農地若しくは採草放牧地の区域	該当区域なし（市街化区域内）
エ) 自然公園法第 20 条第 1 項に規定する特別地域、森林法第 25 条若しくは第 25 条の 2 の規定により指定された保安林の区域、自然環境保全法第 14 条第 1 項に規定する原生自然環境保全地域若しくは同法第 25 条第 1 項に規定する特別地区又は森林法第 30 条若しくは第 30 条の 2 の規定により告示された保安林予定森林の区域、同法第 41 条の規定により指定された保安施設地区若しくは同法第 44 条において準用する同法第 30 条の規定により告示された保安施設地区に予定された地区	該当区域なし（市街化区域内）
オ) 地すべり等防止法第 3 条第 1 項に規定する地すべり防止区域	該当区域なし
カ) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第 3 条第 1 項に規定する急傾斜地崩壊危険区域	含めない
キ) 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第 9 条第 1 項に規定する土砂災害特別警戒区域	含めない
ク) 特定都市河川浸水被害対策法第 5 6 条第 1 項に規定する浸水被害防止区域	該当区域なし

■原則として居住誘導区域に含めない区域

都市計画運用指針	本市の考え方
ア) 津波災害特別警戒区域	該当区域なし
イ) 災害危険区域（上記表のイに掲げる区域を除く。）	該当区域なし

■災害リスク、警戒避難体制の整備状況、災害を防止し、又は軽減するための施設の整備状況や整備見込み等を総合的に勘案し、居住を誘導することが適当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区域

都市計画運用指針	本市の考え方
ア) 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第7条第1項に規定する土砂災害警戒区域	含めない
イ) 津波防災地域づくりに関する法律第53条第1項に規定する津波災害警戒区域	該当区域なし
ウ) 水防法第15条第1項4号に規定する浸水想定区域	【最大想定規模】 ・発生確率が低いため除外しない(防災指針に示すソフト施策により対応) 【計画規模】 ・発生確率が高く、浸水深3m以上では垂直避難で生命を守ることが難しいため、含めない(3m以上) ※高潮のみ該当
エ) 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第4条第1項に規定する基礎調査、津波防災地域づくりに関する法律第8条第1項に規定する津波浸水想定における浸水の区域、特定都市河川浸水被害対策法第4条第2項第4号に規定する都市浸水想定における都市浸水が想定される区域及びその他の調査結果等により判明した災害の発生のおそれのある区域	【津波浸水想定区域】 ・浸水深2m以上では、建物全壊となる割合が急激に高くなるため含めない(2m以上) 【玉野市防災ハザードマップ平成16年台風第16号の規模に基づく高潮モデル(3m以上)】 【内水ハザードマップ(3m以上)】

■慎重に判断を行うことが望ましい区域

都市計画運用指針	本市の考え方
ア) 都市計画法第8条第1項第1号に規定する用途地域のうち工業専用地域、同項第13号に規定する流通業務地区等、法令により住宅等の建築が制限されている区域	含めない
イ) 都市計画法第8条第1項第2号に規定する特別用途地区、同法第12条の4第1項第1号に規定する地区計画等のうち、条例により住宅の建築が制限されている区域	該当区域なし
ウ) 過去に住宅地化を進めたものの居住の集積が実現せず、空地等が散在している区域であって、人口等の将来見通しを勘案して今後は居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域	該当区域なし
エ) 工業系用途地域が定められているものの工場の移転により空地化が進展している区域であって、引き続き居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域	該当区域なし
オ) 法第8条第1項第9号の臨港地区内に都市機能誘導区域又は居住誘導区域を定める場合には、市町村は立地適正化計画を作成する際に、事前に港湾管理者と調整するべきである。	含めない

居住誘導区域設定の考え方及び設定方針等に基づいて設定した居住誘導区域を示します。

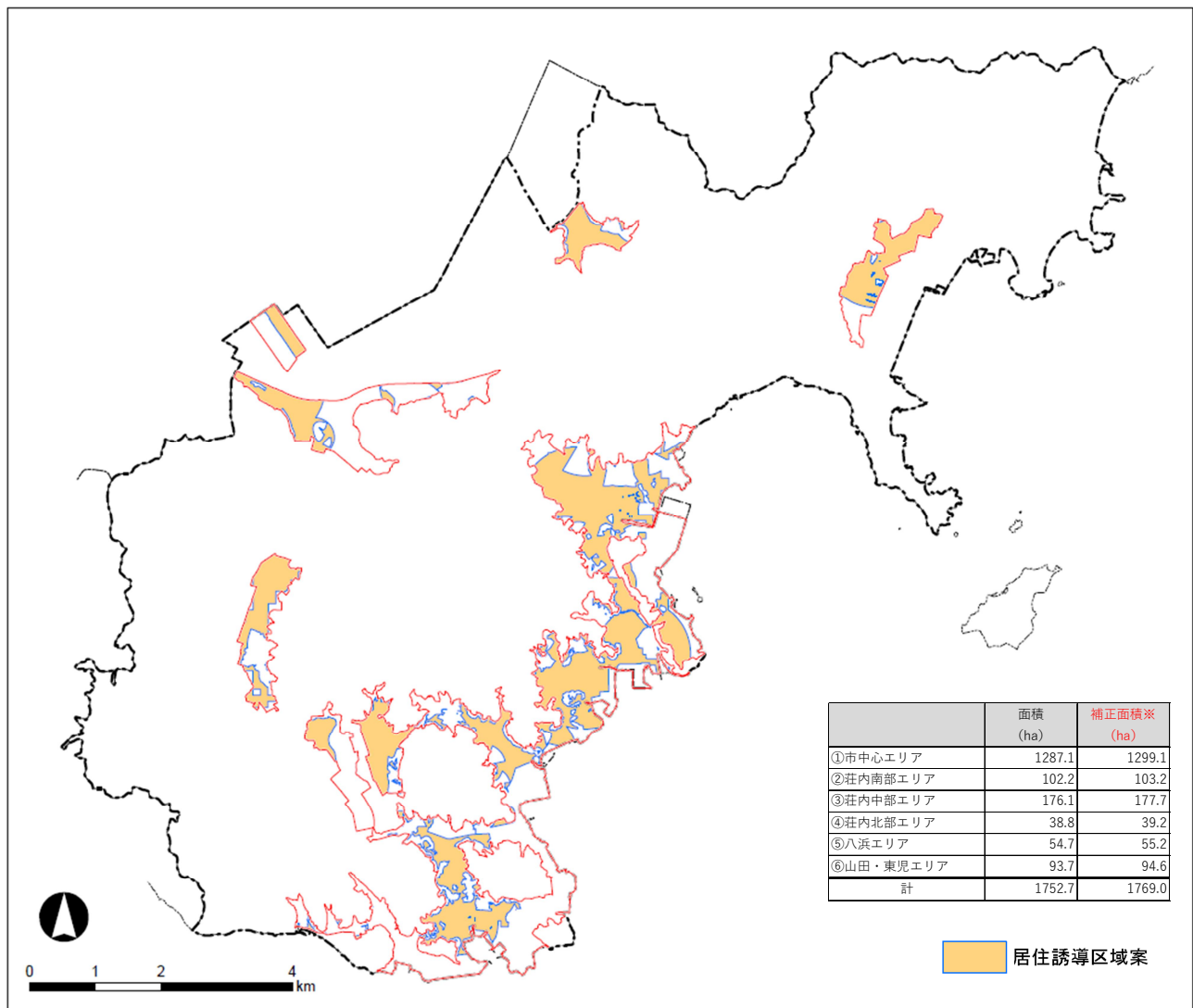


図 居住誘導区域（案）

（参考）居住誘導区域（案）の人口及び人口密度

	面積 (ha)	R2人口 (人)	R27人口 (人)	R2人口密度 (人／ha)	R27人口密度 (人／ha)
市街化区域	1,769.0	46,863	29,390	26.5	16.6
居住誘導区域案（案）エリア内	849.7	29,760	18,699	35.0	22.0
①市中心エリア（田井、宇野・築港、玉・奥玉、玉原、 和田、日比・渋川地域）【1,299.1ha】	593.0	20,928	12,913	35.3	21.8
②荘内南部エリア【103.2ha】	66.6	3,123	2,061	46.9	30.9
③荘内中部エリア【177.7ha】	57.2	1,296	864	22.7	15.1
④荘内北部エリア【39.2ha】	16.2	1,098	706	67.9	43.6
⑤八浜エリア【55.2ha】	41.5	1,421	1,000	34.3	24.1
⑥山田・東児エリア【94.6ha】	75.2	1,894	1,155	25.2	15.4
居住誘導区域案（案）エリア外	919.3	17,103	10,691	18.6	11.6

【 】内の数値はエリアの市街化区域面積

面積：約 850ha（市街化区域の 48％） 人口：約 29,760 人（市街化区域の 64％）

表 居住誘導区域の設定根拠

居住誘導区域に含むエリア	【アクセスしやすいエリア】 ・宇野駅から半径 800m 圏、路線バスが最も多く停車する宇野駅前バス停と 1 日 10 便（1 時間に 1 本）程度の頻度で連絡する路線バス停から半径 300m 圏
	【人口集積エリア】 ・人口密度 40 人/ha 以上のエリア
	【都市基盤整備エリア】 ・土地区画整理事業区域 ・地区計画区域 ・大規模開発区域
	【生活利便施設集積エリア】 ・医療、教育、金融、行政、介護・福祉、子育て、商業、文化の各施設から徒歩圏（500m）内のエリア
居住誘導区域から除外するエリア	【自然災害ハザードエリア】 ・玉野市防災ハザードマップにおける平成 16 年台風第 16 号の規模に基づく高潮モデル（3.0m 以上） ・津波浸水想定区域（2.0m 以上） ・急傾斜地崩壊危険区域 ・土砂災害特別警戒区域 ・土砂災害警戒区域
	【土地利用規制エリア等】 ・工業専用地域 ・工業地域のうち大規模工場用地、工場集積地等 ・臨港地区

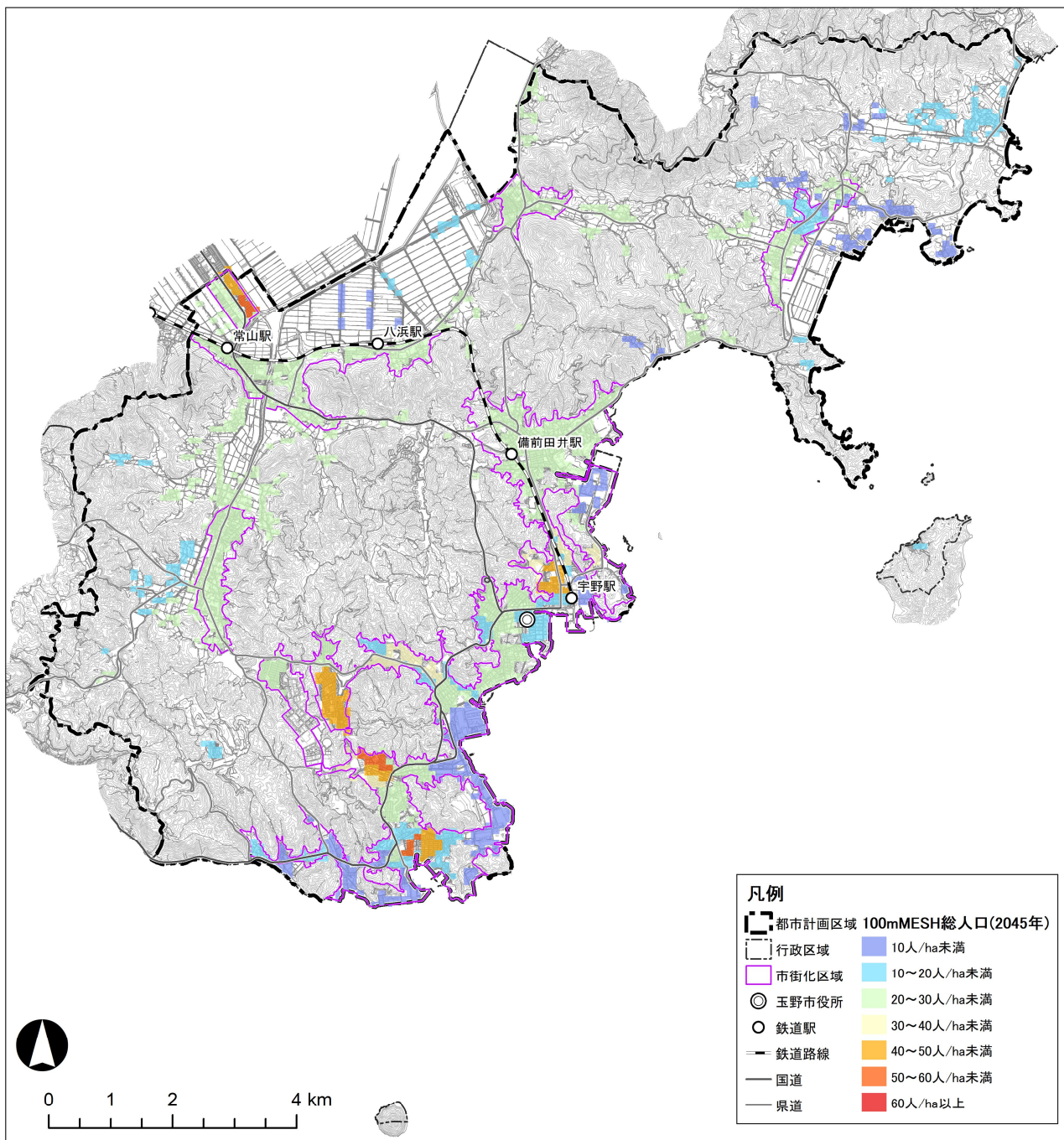


図 100mメッシュ別総人口 令和 27 (2045) 年

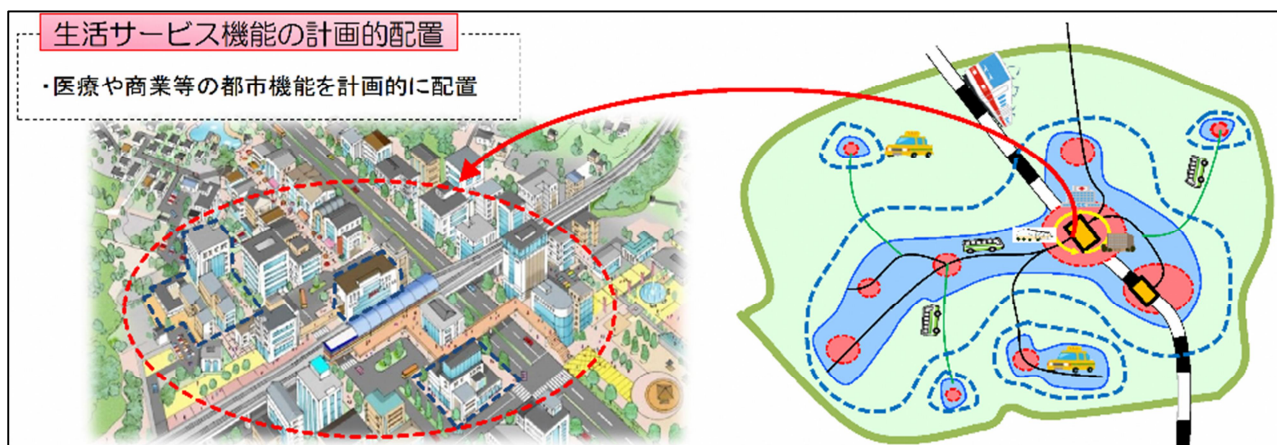
出典：国土技術政策総合研究所 将来人口・世帯予測ツール（R2 国調対応版）

③ 都市機能誘導区域・誘導施設（案）

（１）都市機能誘導区域及び誘導施設とは

都市機能誘導区域は、都市拠点等、市民にとって利便性の高い場所において、医療施設、福祉施設、商業施設など、市民の日常生活を支える主要な都市機能を誘導することにより、市民が各種サービスを効率的に利用することができるようにすることを目的として定める区域です。

都市機能増進施設（以下、誘導施設とする。）は、都市機能誘導区域に立地を維持・誘導すべき施設として位置付ける施設です。

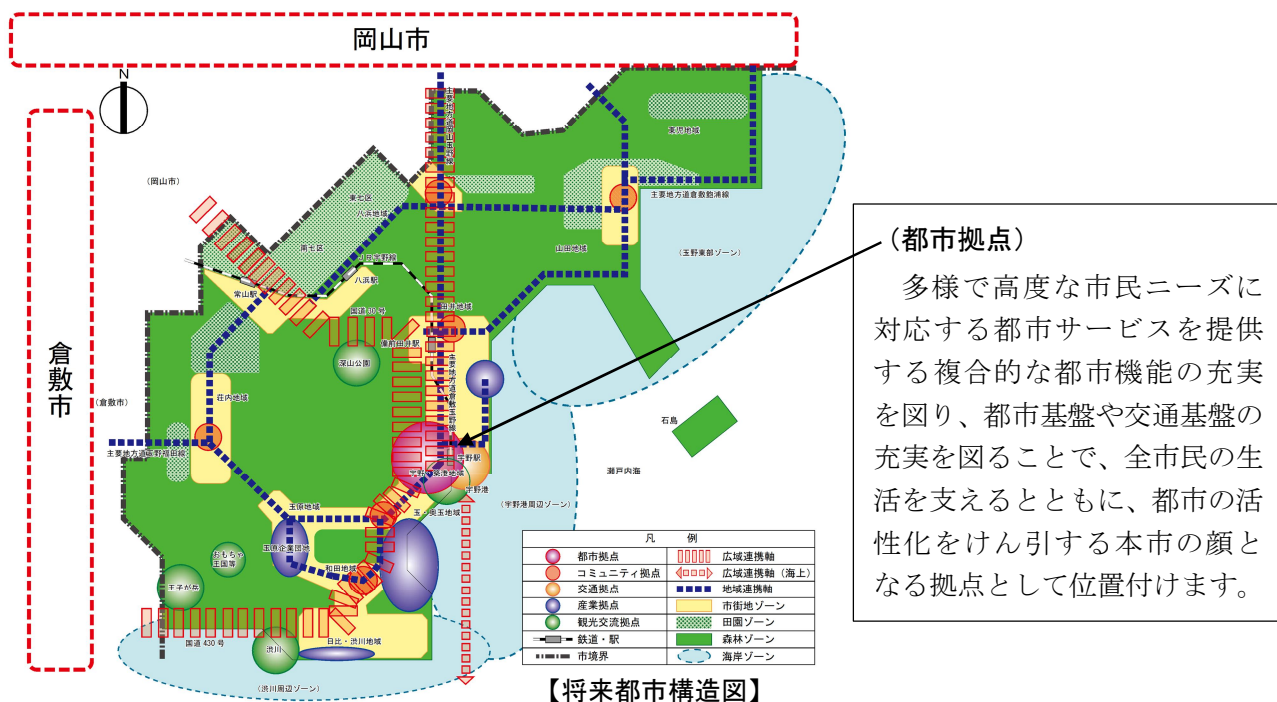


都市機能誘導区域・誘導施設のイメージ

資料：国土交通省

【都市機能誘導区域の基本方針】

- ・各地域からのアクセスのしやすさや既存の都市機能集積等を踏まえ、将来都市構造図（都市計画マスタープラン）に定めた都市拠点内に設定します。



第13版都市計画運用指針では、都市機能誘導区域の基本的な考え方及び都市機能誘導区域の設定、誘導施設の基本的な考え方及び誘導施設の設定として、次のように記載されています。

【都市機能誘導区域の基本的な考え方】

医療・福祉・子育て支援・商業といった民間の生活サービス施設の立地に焦点が当てられる中では、これらの施設を如何に誘導するかが重要となる。このような観点から新たに設けられた都市機能誘導区域の制度は、一定のエリアと誘導したい機能、当該エリア内において講じられる支援措置を事前明示することにより、当該エリア内の具体的な場所は問わずに、生活サービス施設の誘導を図るものであり、都市計画法に基づく市町村マスタープランや土地利用規制等とは異なる全く新しい仕組みである。

原則として、都市機能誘導区域は、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である。

【都市機能誘導区域の設定】

都市機能誘導区域は、例えば、都市全体を見渡し、鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域や、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、都市の拠点となるべき区域を設定することが考えられる。

また、都市機能誘導区域の規模は、一定程度の都市機能が充実している範囲で、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で定めることが考えられる。

【誘導施設の基本的な考え方】

誘導施設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であり、当該区域に必要な施設を設定することとなるが、具体の整備計画のある施設を設定することも考えられる。この際、当該区域及び都市全体における現在の年齢別の人口構成や将来の人口推計、施設の充足状況や配置を勘案し、必要な施設を定めることが望ましい。

【誘導施設の設定】

- 誘導施設は、居住者の共同の福祉や利便の向上を図るという観点から、
- ・ 病院・診療所等の医療施設、老人デイサービスセンター等の社会福祉施設、小規模多機能型居宅介護事業所、地域包括支援センターその他の高齢化の中で必要性の高まる施設
 - ・ 子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる幼稚園や保育所等の子育て支援施設、小学校等の教育施設
 - ・ 集客力がありまちの賑わいを生み出す図書館、博物館等の文化施設や、スーパーマーケット等の商業施設
 - ・ 行政サービスの窓口機能を有する市役所支所等の行政施設などを定めることが考えられる。

【留意事項】

都市機能誘導区域外において、当該誘導施設が立地する際には、届出を要することに留意

(2) 都市機能誘導施設

1) 誘導施設設定の基本的な考え方

誘導施設とは、市民の生活の豊かさや利便性の向上、まちの賑わいを生み出す観点から、都市機能誘導区域内に立地を誘導(維持)する施設です。届出制度※や国の補助事業の活用により、新たな施設の立地誘導や既存施設の流出や廃止の抑制等を図ることができます。

※都市機能誘導区域外での誘導施設を有する開発や建築等に際して届出が義務付けられる。

今後人口減少が見込まれる中、施設数の減少は不可避であることを念頭に置き、市民生活の利便性を維持するための都市機能の誘導の方針を次のように設定します。

- ・市全域や市外を含めた広範囲な圏域からの利用が見込まれる都市機能を誘導施設に位置付けます。ただし、地域性がある施設(水族館等)は誘導施設に位置付けないこととします。
- ・市全域を対象としていない身近な都市機能は、小規模な施設が多く、地域ごとに立地状況が異なります。このような施設は、都市機能誘導区域に限らず、各居住地に分散して立地することで身近で利用しやすい環境が形成されることから、誘導施設に位置付けないこととします。

(参考) 市民アンケート結果

市民アンケート(問9)で、人口が減少し各施設の維持が難しくなることが見込まれる中、市民の日常生活の利便性の維持・向上を図るため、施設の望ましい立地場所について聞いたところ、大規模な商業施設、総合病院、文化施設、レクリエーション施設等は市の中心部に、スーパー、診療所、福祉・子育て施設、金融機関等は暮らしに身近な場所との意見が多数。

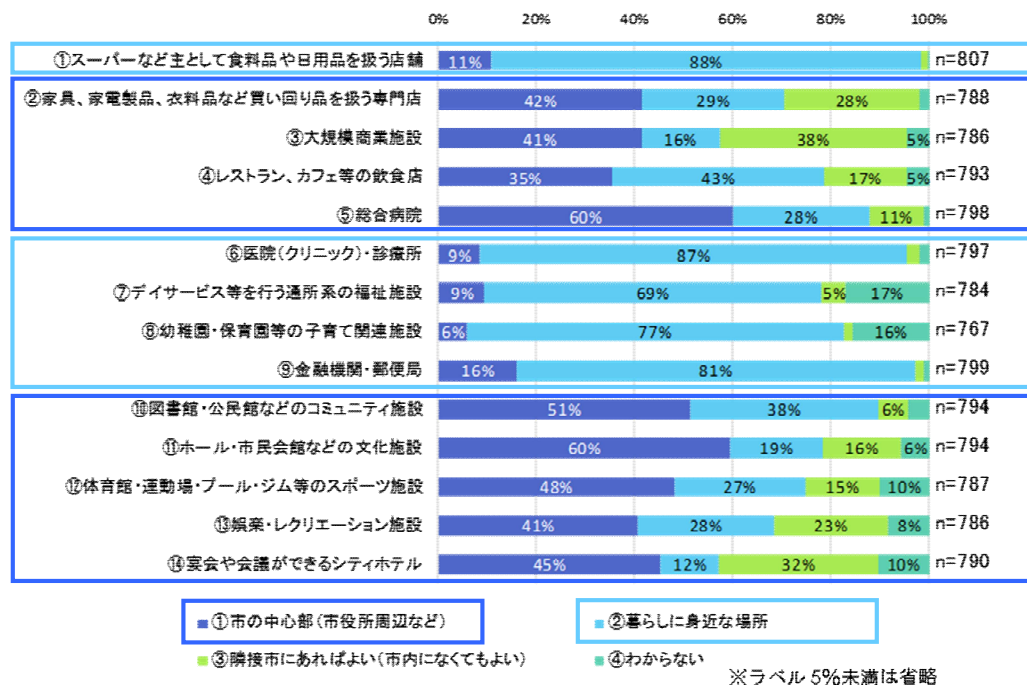


図 各施設の望ましい立地場所

表 誘導施設への位置づけが想定される施設のイメージ

機 能	全市民を対象とする施設 (誘導施設への位置づけを想定)	身近な施設 (誘導施設に位置付けない)
行政機能	■ 中枢的な行政施設 例. 本庁舎	■ 日常生活を営む上で必要となる行政窓口施設等 例. 支所、福祉事務所等の各地域事務所
介護福祉機能	■ 市町村全域の住民を対象とした高齢者福祉の指導・相談の窓口や活動の拠点となる施設 例. 総合福祉センター	■ 高齢者の自立した生活を支え、又は日々の介護、見守り等のサービスを受けることができる施設 例. 地域包括支援センター、在宅系介護施設、コミュニティサロン 等
子育て機能	■ 市町村全域の住民を対象とした児童福祉に関する指導・相談の窓口や活動の拠点となる施設 例. 子育て総合支援センター	■ 子育て世代が日々の子育てに必要なサービスを受けることができる施設 例. 保育所、こども園、児童クラブ、子育て支援センター、児童館 等
商業機能	■ 時間消費型のショッピングニーズ等、様々なニーズに対応した買い物、食事を提供する施設 例. 相当規模の商業集積	■ 日々の生活に必要な生鮮品、日用品等の買い回りができる施設 例. 食品スーパー
医療機能	■ 総合的な医療サービス（二次医療）を受けられることができる施設 例. 病院	■ 日常的な診療を受けられることができる施設 例. 診療所
金融機能	■ 決済や融資等の金融機能を提供する施設 例. 銀行、信用金庫	■ 日々の引き出し、預け入れなどができる施設 例. 郵便局
教育・文化機能	■ 住民全体を対象とした教育文化サービスの拠点となる施設 例. 文化ホール、中央図書館	■ 地域における教育文化活動を支える拠点となる施設 例. 図書館支所、社会教育センター

資料：立地適正化計画の手引き【基本編】より作成

2) 誘導施設の設定

誘導施設設定の基本的な考え方に基づき、本市における誘導施設を次のように設定します。

分類	誘導施設の候補	誘導施設の設定	理 由	施設数
商業機能	大規模小売店舗 (店舗面積 1,000 ㎡超)	○	多くの市民が利用する施設であり、交通利便性が高い市の中心部への立地が望ましい。また、集客力の高い施設であるため、分散して立地した場合、中心部の活力低下が懸念される。 ※店舗面積の規模は3,000 ㎡超（第二種住居地域及び商業系・工業系用途地域で許容）を想定	16(8)
	※下図参考			
	コンビニエンスストア	—	小規模で利用者が近隣等に限定される	19(4)
	その他店舗等	—	同上	10(2)

※施設数は2025年3月時点 () 内は宇野・築港地域内の施設数

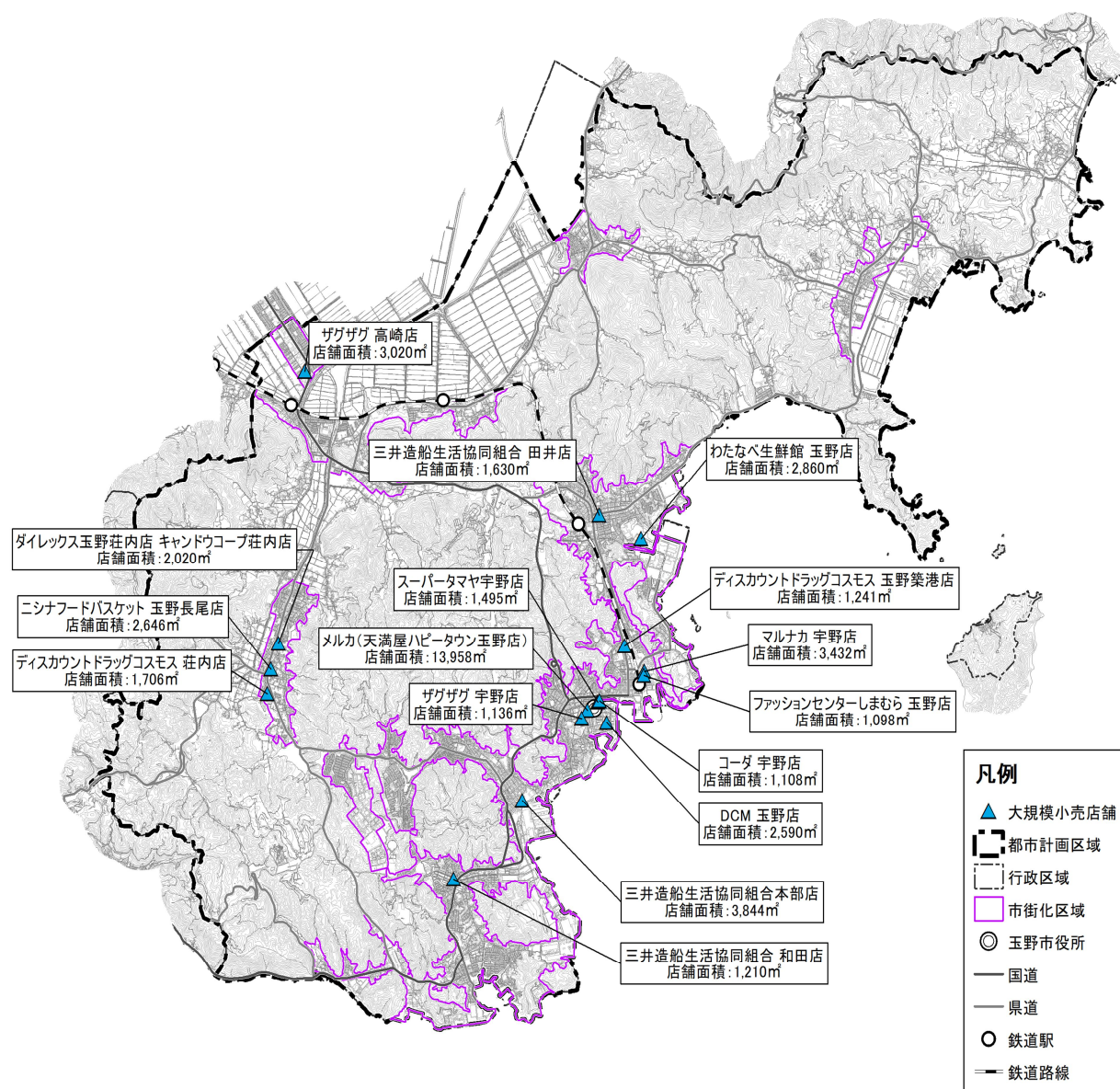


図 大規模小売店舗の位置・店舗面積

出典：2026 全国大規模小売店総覧

分類	誘導施設の候補	誘導施設の設定	理 由	施設数
医療施設	病院（救急告示病院）	—	医療施設は、現状で充足しており、また、医療機能の種類（診療所等）を踏まえて都市機能誘導区域以外の地域を含めて身近に立地していることが適当。 総合病院である玉野医療センターたまの病院等の立地場所を考慮して、生活エリアと総合病院との交通ネットワークの整備・充実を図る。今後、本計画の見直し等の際には、医療施設の立地動向を踏まえつつ、関連する計画との整合を図りながら誘導施設としての位置づけを検討。	3(1)
	病院（一般病院）	—		3(2)
	診療所	—		35(9)
	歯科診療所	—		30(10)
	調剤薬局	—		36(13)
金融機能	銀行、信用金庫	○	決済や融資等の金融機能を提供する施設であり、都市機能が集積する市の中心部への立地が望ましい。 ※中国労働金庫は信用金庫に含めた	11(6)
	JA バンク	—	農業従事者の利用が主のため、調整区域等での立地が望ましい。	2(0)
	郵便局	—	各地域に立地しており、コミュニティ維持の観点から、今後も各地域に配置すべき施設である。	14(3)
教育機能	専修学校等	○	広域的に利用される施設であり、交通利便性が高い市の中心部への立地が望ましい。	1(1)
	高等学校	—	移転の可能性が低く、場所の確保が困難な施設である。	4(1)
	中学校	—	近隣・地域生活圏での生活に必要な施設であり、各圏域にあることが望ましい。	7(1)
	小学校	—		14(2)
介護・福祉機能	総合福祉センター	—	多くの市民が利用する施設であり、公共交通利便性が高い市の中心部への立地が望ましい。 ただし、すでに奥玉地域に立地し、公共施設等総合管理計画において施設全体の方針を「現状のまま運用」としているため、誘導施設に位置付けない。	1(0)
	通所系施設	—	各地域でのサービスが求められる施設のため、今後も各地域に配置すべきである。	41(5)
	入所系施設	—		36(7)
	訪問看護施設	—		4(0)

※施設数は 2025 年 3 月時点 （ ） 内は宇野・築港地域内の施設数

分類	誘導施設の候補	誘導施設の設定	理 由	施設数
子育て機能	地域子育て支援拠点	—	子育て中の親子が気軽に集い、交流したり、育児相談をしたりすることができる施設であり、複数の認定こども園等内に整備されていることから、集約すべき施設ではない。	4(1)
	幼稚園	—	利用者の利便性から、ある程度地域に分散して維持することが望ましい。	6(1)
	保育所	—		6(2)
	認定こども園	—		5(0)
	認可外保育施設	—		3(0)
行政機能	市役所	○	全市民が利用する施設であり、公共交通利便性が高い市の中心部への立地が望ましい。	1(1)
	市民サービスセンター・コーナー、連絡所	—	各地域で市の出張窓口等のサービスを行う施設であり、今後も各地域に配置すべきである。	10(0)
文化機能	図書館	○	全市民が利用する施設であり、公共交通利便性が高い市の中心部への立地が望ましい。	1(1)
	博物館・美術館	—	周辺環境と関連して整備された施設であり、現位置での維持を基本とする。	1(0)
	体育施設	—	大規模な用地を必要とする施設であり、中心部等への立地は困難である。	2(0)
	コミュニティハウス	—	地域の財産という考えが根付いており、今後も各地域で維持すべきである。	4(0)
	公民館	—	各地域住民の学習や交流を促進するための施設であり、今後も各地域に配置すべきである。	13(2)

※施設数は2025年3月時点 ()内は宇野・築港地域内の施設数

(3) 都市機能誘導区域

1) 都市機能誘導区域の基本的な考え方

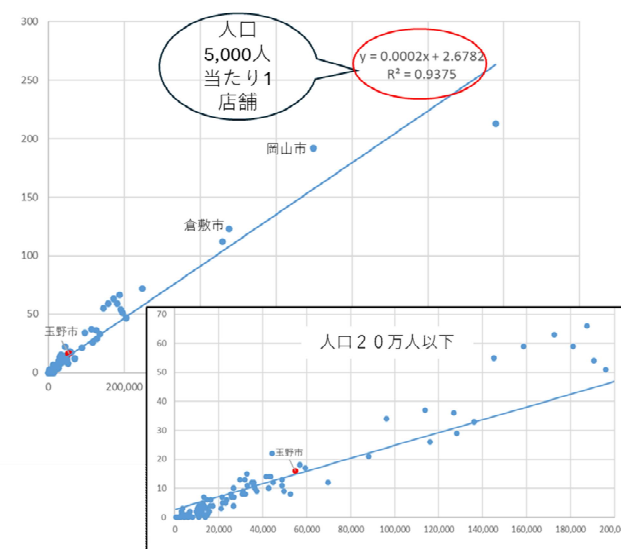
中国地方の都市における人口と施設数の関係を整理した結果から、大規模小売店舗は人口が5,000人減少する毎に1店舗、病院・診療所は1,000人減少する毎に1施設減少することが見込まれます。

急速な人口減少が見込まれる中で、将来にわたって各種の生活サービスの効率的な提供を行うためには、一定程度都市機能や人口が集積している地域に集約し、維持することが重要です。

そのため、本市では将来都市構造で位置づけた都市拠点（宇野・築港地域）に都市機能誘導区域を設定し、都市機能の維持・誘導を図ります。

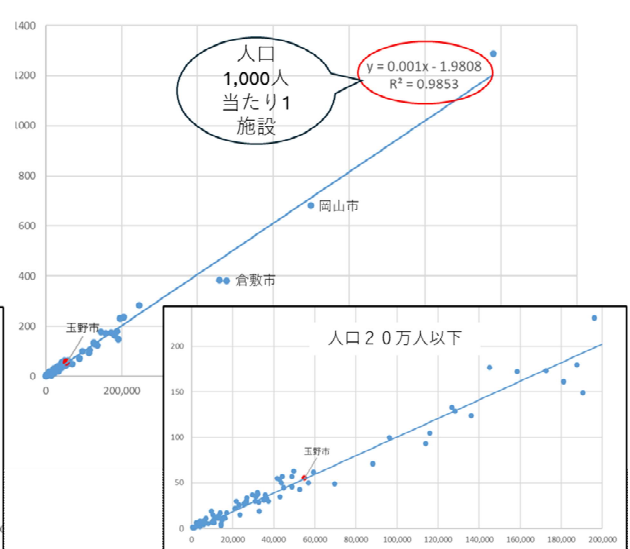
今後20年（25年）で人口が1.7万（2.1万）減少（P31参）した場合、大型小売店が3～4施設の減少（現16施設）、病院・診療所が17（21）施設の減少（現55施設）が見込まれる

店舗数 大型小売店（店舗面積千㎡以上）



出典：2025全国大型店舗総覧より作成

病院数 病院・診療所（歯科を除く）

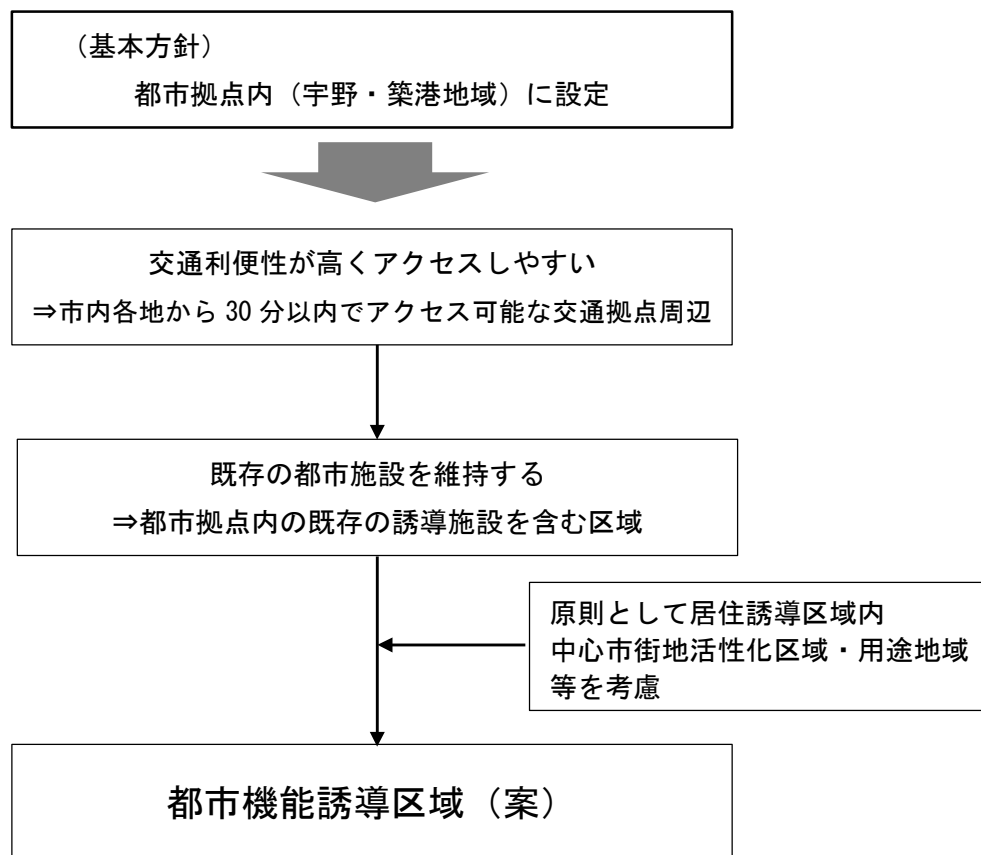


出典：令和5年医療施設（静態・動態）調査より作成

図 中国地方の都市における人口と（左）大型小売店舗数の関係・（右）病院・診療所数の関係

2) 都市機能誘導区域の設定

都市機能誘導区域は、次の手順で設定します。



① 交通利便性が高く市民がアクセスしやすい区域

- ・市内には、JR 宇野線の駅が 4 駅あり、岡山駅-宇野駅間（茶屋町乗り換えを含む）を概ね 30 分間隔で 1 日 25 往復しています。都市拠点である宇野・築港地域に位置する宇野駅から常山駅まで約 10 分、岡山駅まで約 50 分につながっています。
- ・路線バスは、宇野駅前バス停を中心に市内各地とつながっており、宇野駅前バス停から市内の各コミュニティ拠点まで 30 分以内につながっています。
- ・上述の通り、JR 宇野線及び宇野駅前バス停周辺は、公共交通によるアクセス利便性が高く、市民がアクセスしやすいエリアとなっています。

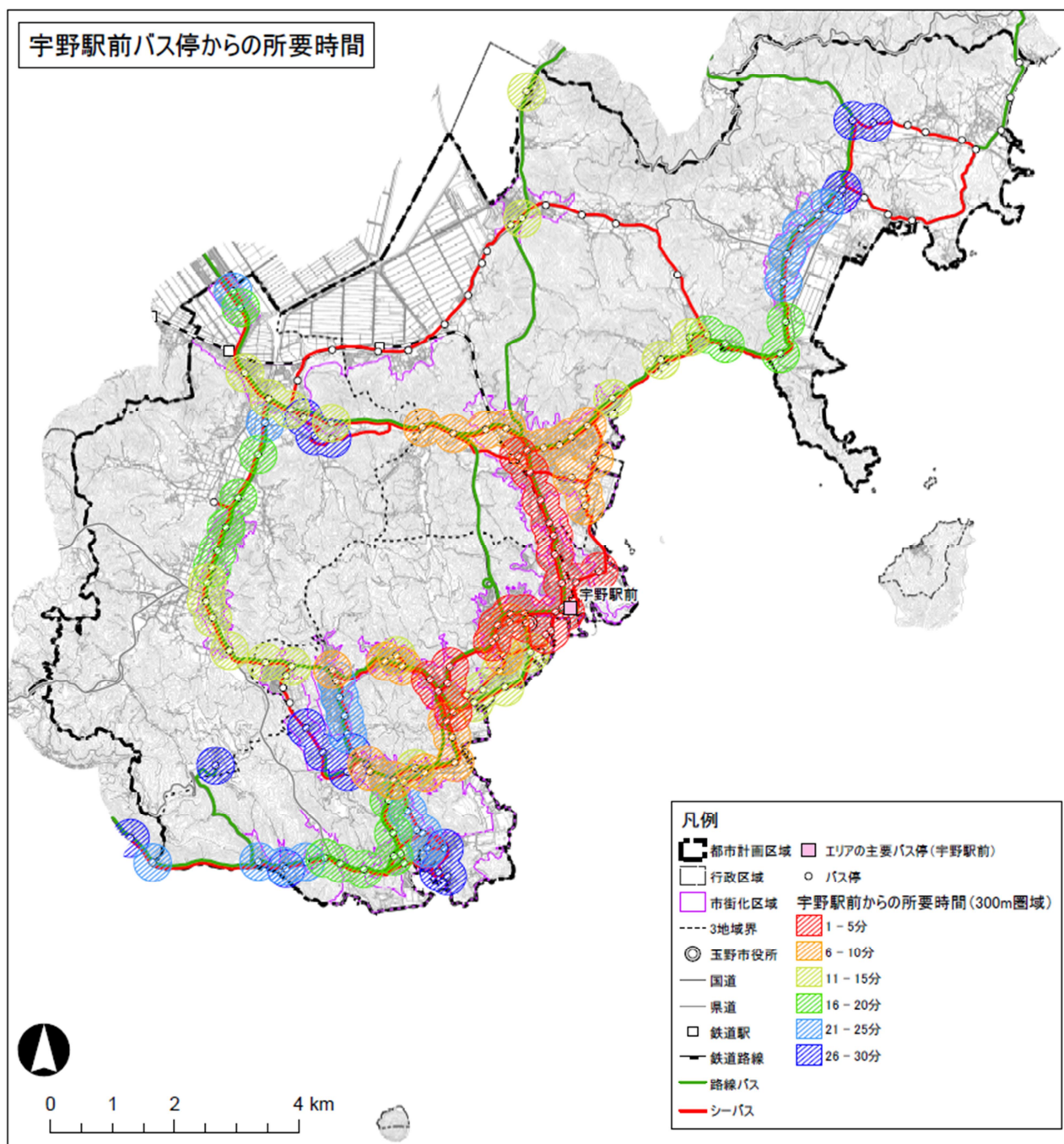


図 宇野駅前バス停からの所要時間

② 既存の誘導施設を維持できる区域

- ・既存の誘導施設は、都市拠点である宇野・築港地域に多く集中しています。(下図は、誘導施設(案)の位置と鉄道駅の800m圏及び25便以上の宇野駅前バス停と連絡するバス停の300m圏を図示したもの)
- ・今後人口減少下で、都市施設の維持が困難になることが懸念される中、市民の日常生活の利便性維持の観点から、**交通利便性の高い都市拠点内に立地している既存の都市機能を維持**することが重要です。

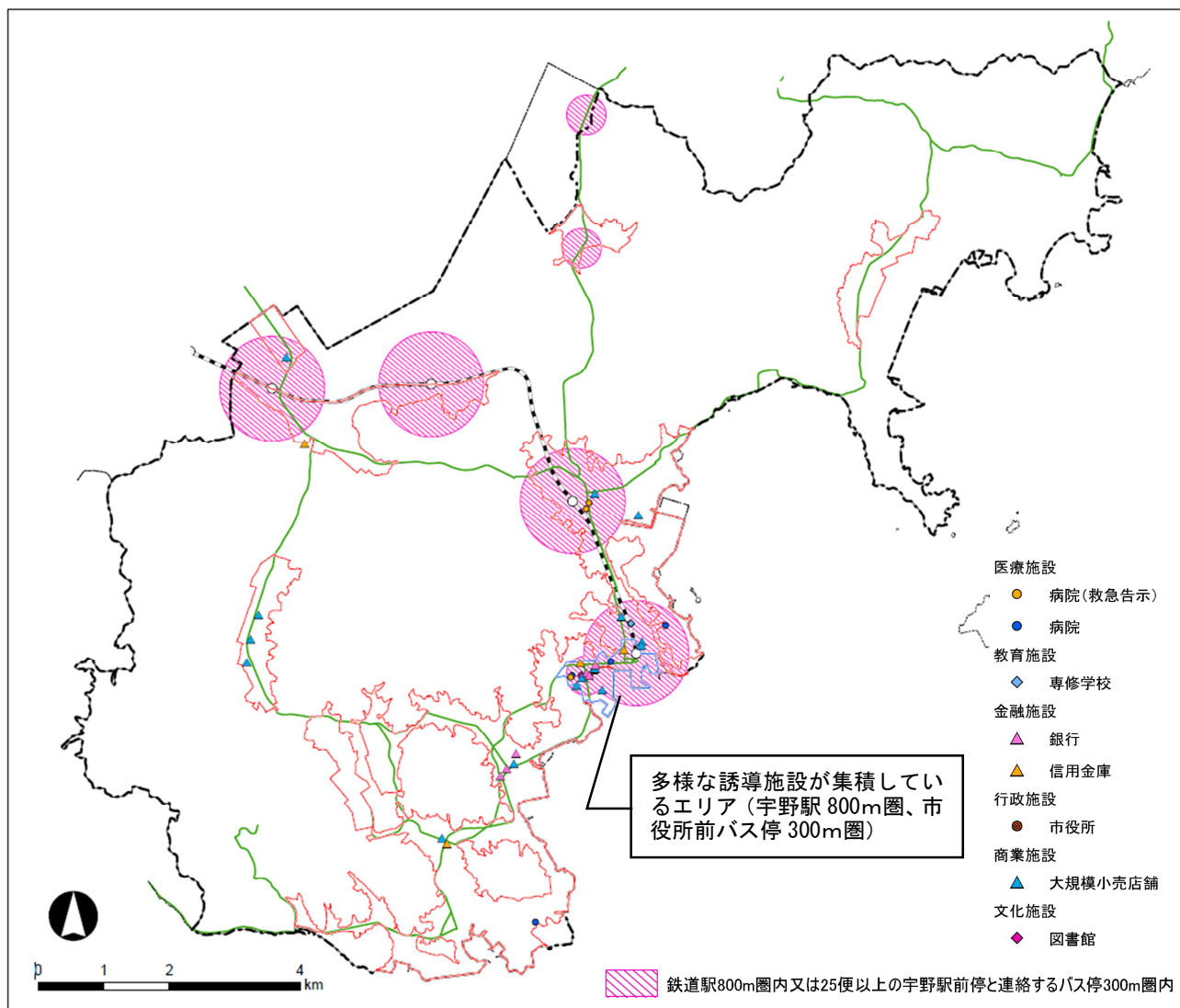


図 誘導施設の位置と鉄道駅 800m圏・25 便以上の宇野駅前バス停と連絡するバス停の 300m圏

(参考) 中心市街地活性化区域 (中心市街地活性化期本計画)

区域設定の考え方

(1) 区域についての考え方

中心市街地活性化区域の範囲は、以下の理由で設定し、下図に示す約 70ha の区域とする。

＜JR 宇野駅及び宇野港周辺の商業地域を中心とした範囲＞

- ・ JR 宇野駅及び宇野港周辺は商業地域に位置づけられ、現に築港エリアやショッピングモール・メルカなどの本市の中心となる商業機能が集積している。中心市街地活性化区域は商業地域を中心とした範囲とすることで、中心部のにぎわいの再生とともに市全体の振興につながると考える。

＜公共公益施設や医療・福祉施設などの生活利便機能が集積している範囲＞

- ・ JR 宇野駅及び宇野港には、公共公益施設や医療・福祉施設などの生活利便施設が集積している。それらを含めた範囲を中心市街地活性化区域とすることで、より生活しやすい環境づくりを一体的に図ることができると考える。

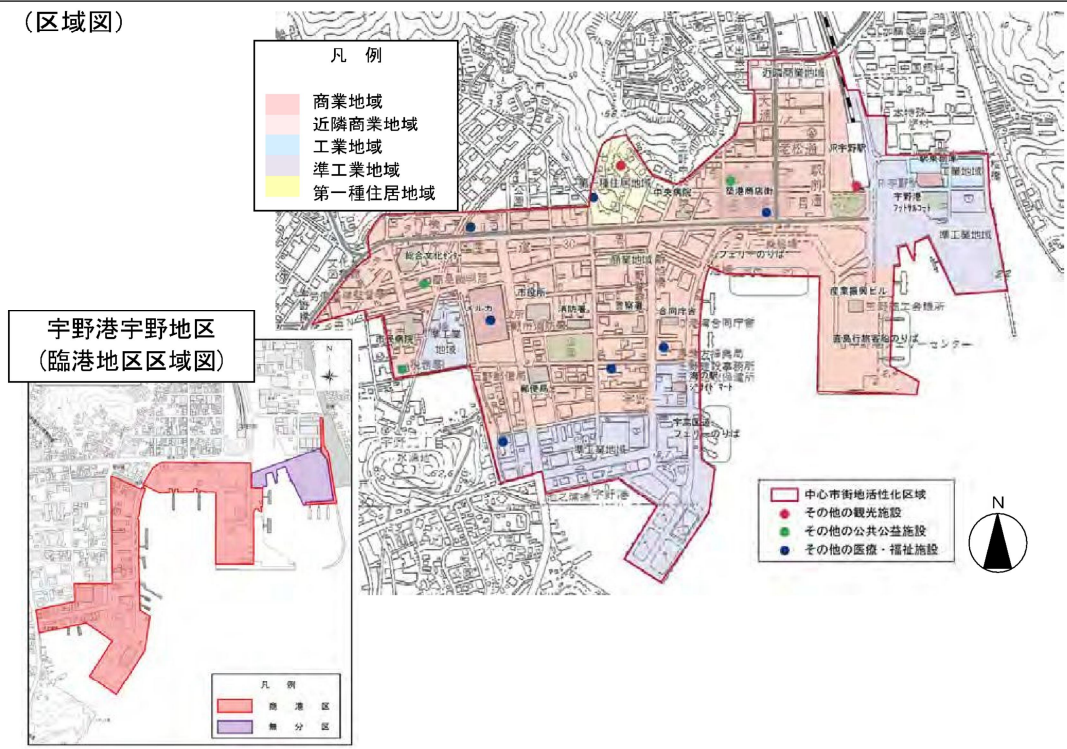
＜中心市街地活性化のために有効活用を図るべき大規模な遊休地を含む範囲＞

- ・ JR 宇野駅の南東部の準工業地域には大規模な遊休地が存在し、広域交流拠点として、宿泊施設や温泉施設などの交流施設の整備が予定されていることから、中心市街地活性化に決定的な役割を果たすことが考えられる。そのため、中心市街地活性化区域に含め計画的な土地利用を図ることとする。

(2) 区域の境界となる部分

- ・ 東側…海岸線及び駅東創庫（工業地域）を含む準工業地域の境界
- ・ 西側…国道 30 号及び商業地域と準工業地域の境界
- ・ 南側…海岸線
- ・ 北側…リゾートよし将（第一種住居地域）含む商業地域と県道 466 号の境界

(区域図)



都市機能誘導区域設定の考え方及び設定方針等に基づいて設定した都市機能誘導区域（案）を示します。

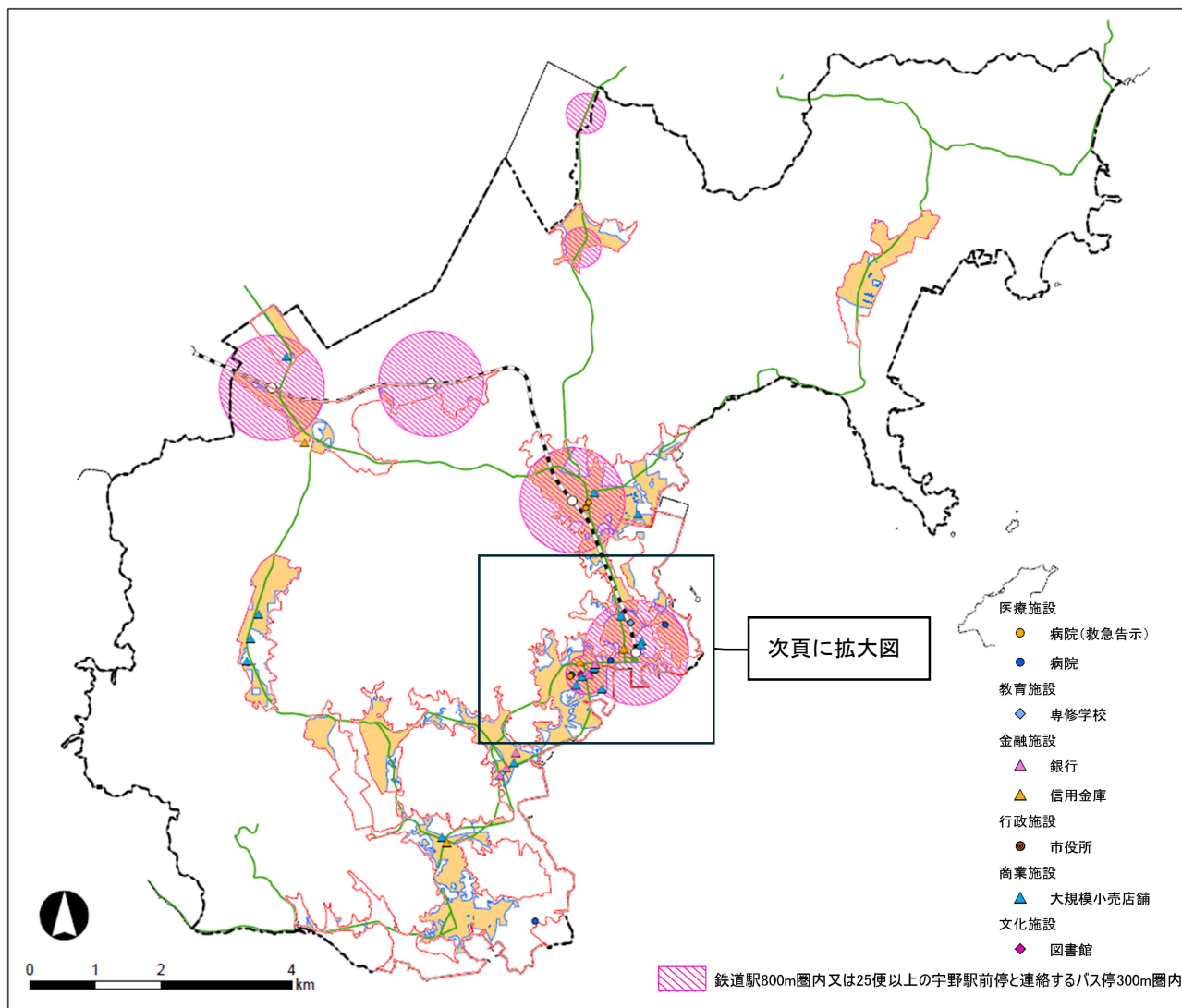
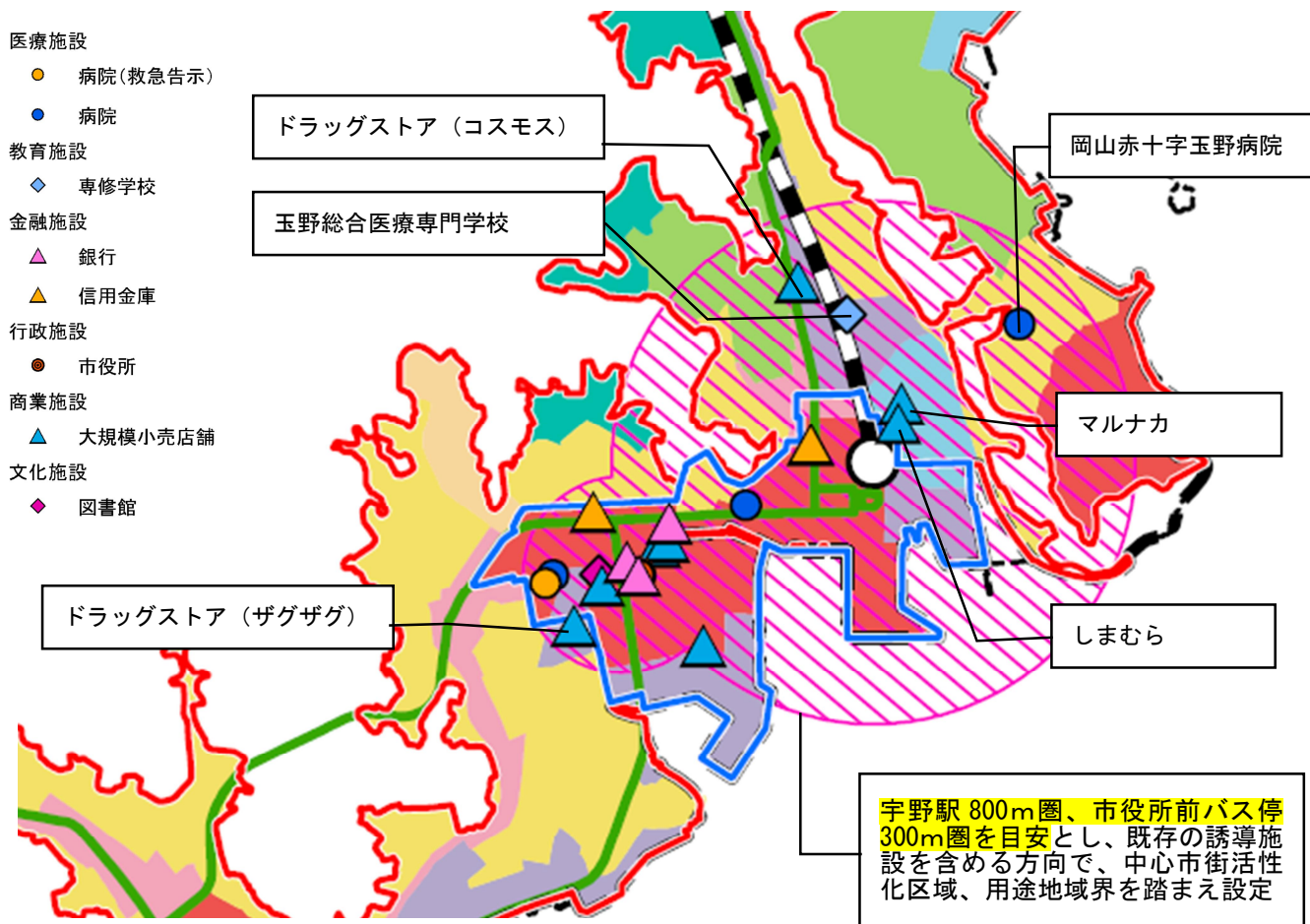


図 都市機能誘導区域（案）

※都市機能誘導区域は、原則として居住誘導区域内に設定します。

ただし、臨港地区であるため居住誘導区域に設定していない区域については、臨港地区の分区が商港区・無分区であり、住宅の立地が規制されている一方で、ホテル、店舗、飲食店等については立地が規制されていないこと、中心市街地活性化計画の計画区域であることなどを総合的に勘案し、居住誘導区域に設定されていない臨港地区を都市機能誘導区域に含めます。



(参考) 都市機能誘導区域 (案) 拡大図

※中心市街地活性化区域外の誘導施設の名称を記載



中心市街地活性化区域をベースに、既存の誘導施設を含む範囲で、用途地域等を踏まえ境界を設定予定