

## 【居住誘導区域 代替案】

## ■市街地のイメージ

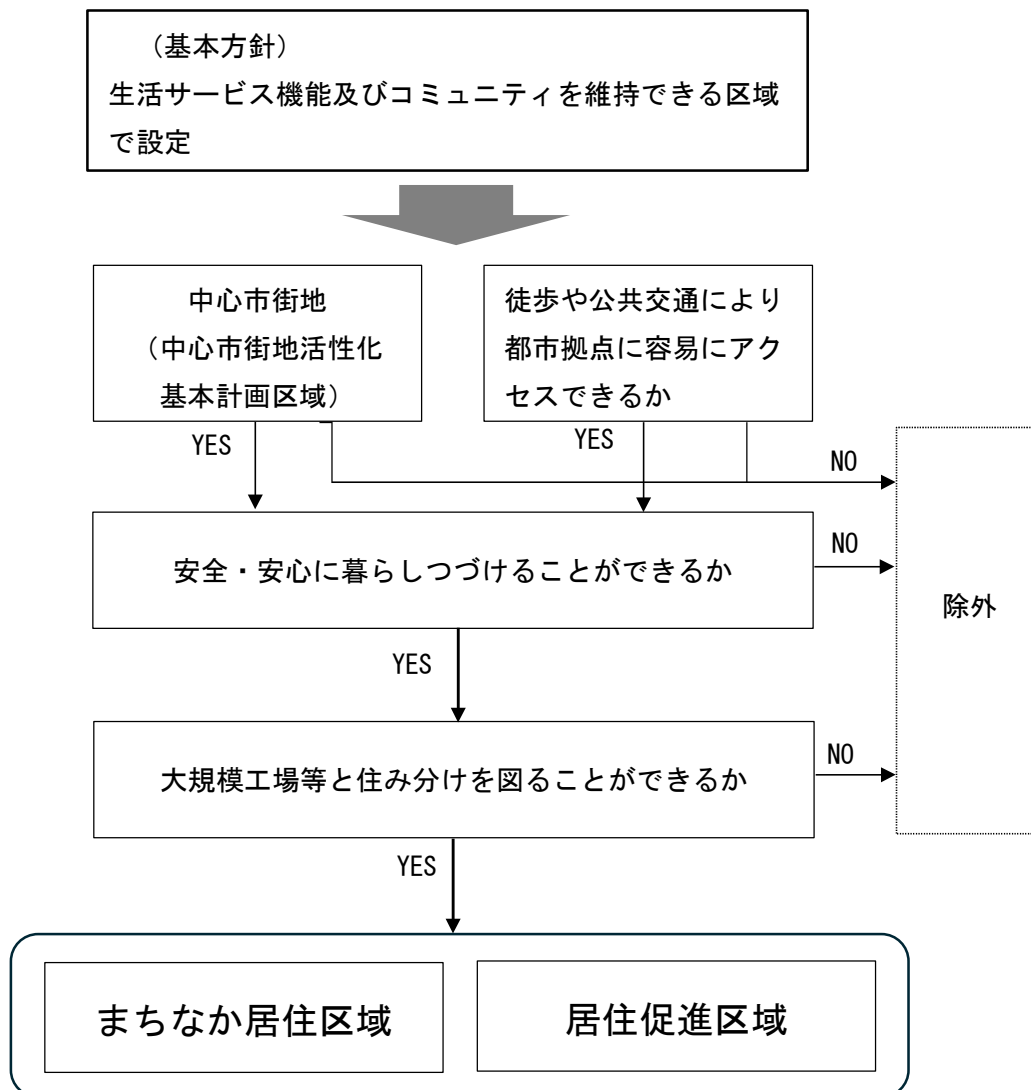
| 区 域                   |                      | 地域イメージ                                                                         | 人口密度の考え方                                                     |
|-----------------------|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| 市<br>街<br>化<br>区<br>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で、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 |
|                       | まちなか居住区域<br>(居住誘導区域) | 徒歩により多様な都市機能にアクセスが容易な市街地                                                       |                                                              |
|                       | 居住促進区域<br>(居住誘導区域)   | 利便性の高い公共交通を利用することで多様な都市機能を利用でき、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                |                                                              |
|                       | 一般居住区域<br>(居住誘導区域外)  | 比較的便利な交通環境の中で多様な都市機能を利用できる市街地※                                                 | 工場や農地等と共存しながら、低層住宅等を中心とする市街地で、市街化区域内では相対的に人口密度が低い            |
|                       | 生活拠点区域<br>(居住誘導区域外)  | 自動車や自転車での移動を主体としながら、公共交通等により多様な都市機能を利用できる市街地※                                  |                                                              |
|                       | 郊外居住区域<br>(居住誘導区域外)  | 自動車や自転車での移動を主体として既存インフラを活かしたこれまで通りの暮らしを続けられる市街地※                               |                                                              |
| 集落区域<br>(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                                               | 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                     |

※居住誘導区域外のエリアは、居住環境の維持、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。

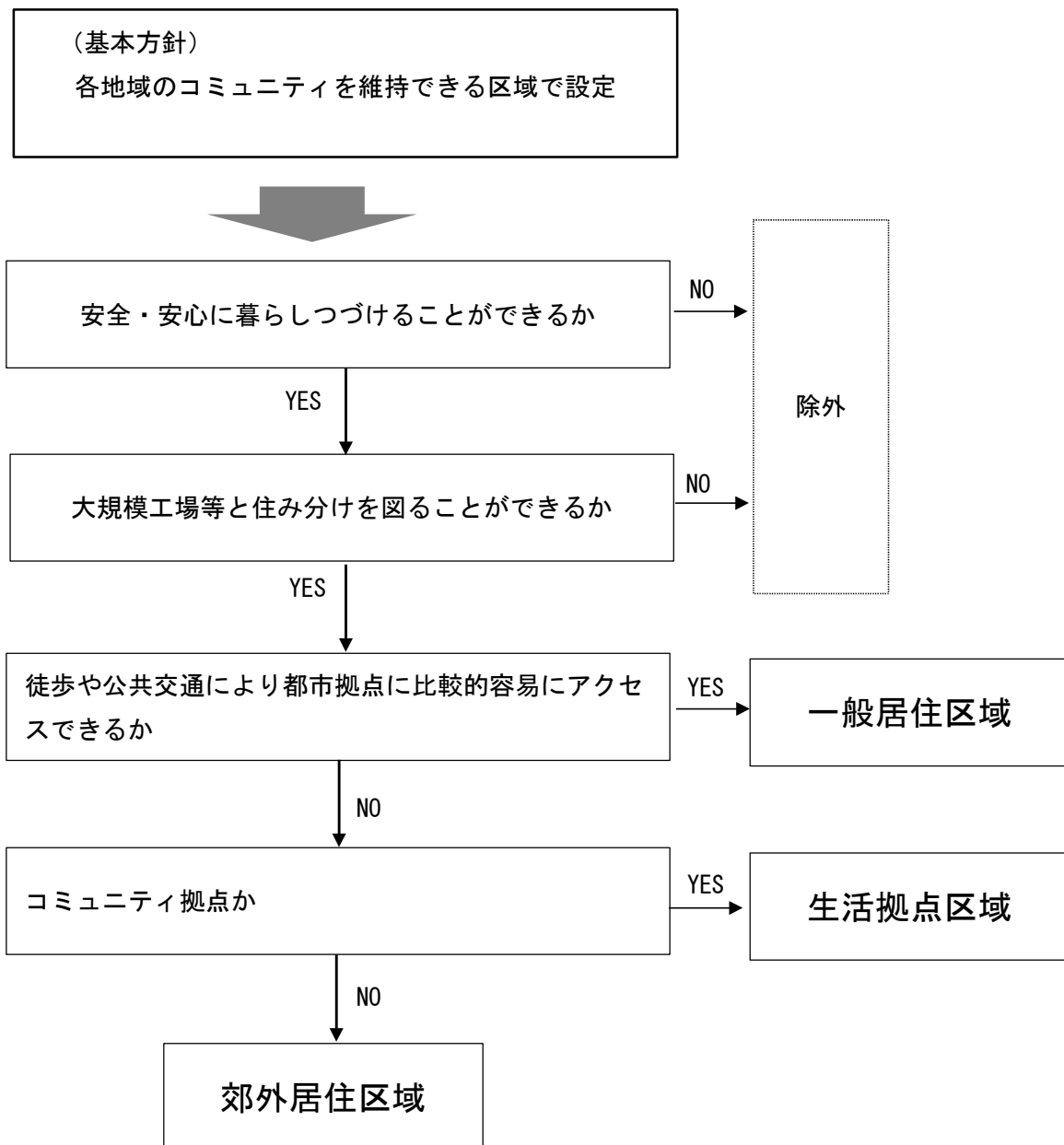
なお、市街化調整区域に居住誘導区域を設定することは制度上できない。

## ■居住誘導区域等の設定

居住誘導区域は、次の手順で設定します。



居住誘導区域外のエリアは次の手順で3種類の居住区域を設定します。



(基本方針) 生活サービス機能及びコミュニティを維持できる区域

- 岡山市**

**倉敷市**

(岡山市)

(倉敷市)

東七区  
八景地域  
南七区  
八景駅  
常山駅  
国道430号  
深山公園  
庄内地域  
玉原地域  
和泉地域  
王子が丘  
おもちや王国等  
日比・洗川地域  
洗川  
国道430号

山田地域  
宇野駅  
宇野港  
宇野・奥玉地域  
宇野・松浦地域  
宇野港周辺ゾーン

東兜地域  
主要地方道倉敷浦線  
(玉野東部ゾーン)

(コミュニティ拠点)

都市拠点と公共交通で結ばれ、暮らしやすい生活圏域の形成に不可欠な都市機能を維持するとともに、近隣地域と相互に必要な機能を補完し合う拠点として位置づけます。

| 凡 例      |            |
|----------|------------|
| 都市拠点     | 広域連携軸      |
| コミュニティ拠点 | 広域連携軸 (海上) |
| 交通拠点     | 地域連携軸      |
| 産業拠点     | 市街地ゾーン     |
| 観光交流拠点   | 田園ゾーン      |
| 鉄道・駅     | 森林ゾーン      |
| 市境界      | 海岸ゾーン      |

(洗川周辺ゾーン)

4

### ① 中心市街地（まちなか居住区域）

- ・中心市街地は、多様な都市機能が集積し、徒歩によりアクセスが容易であるため、中心市街地活性化区域、宇野駅から半径 800m 圏、市役所前バス停から半径 500m 圏を目安にまちなか居住区域を設定します。

### ② 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（居住促進区域）

- ・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、鉄道と路線バスの両方が利用しやすい環境にある鉄道駅から半径 800m 圏、かつ 1 日 25 便（1 時間に 2～3 本）以上の頻度で連絡する路線バス停から半径 500m 圏を目安に居住促進区域を設定します。

（参考）

- ・鉄道駅の 800m 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。
- ・バス停 500m 圏は、高齢者の一般的な徒歩圏を参考に設定。
- ・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≒700m、5 分≒300m）
- ・JR 宇野線（宇野駅）の運行本数 25 便/日。

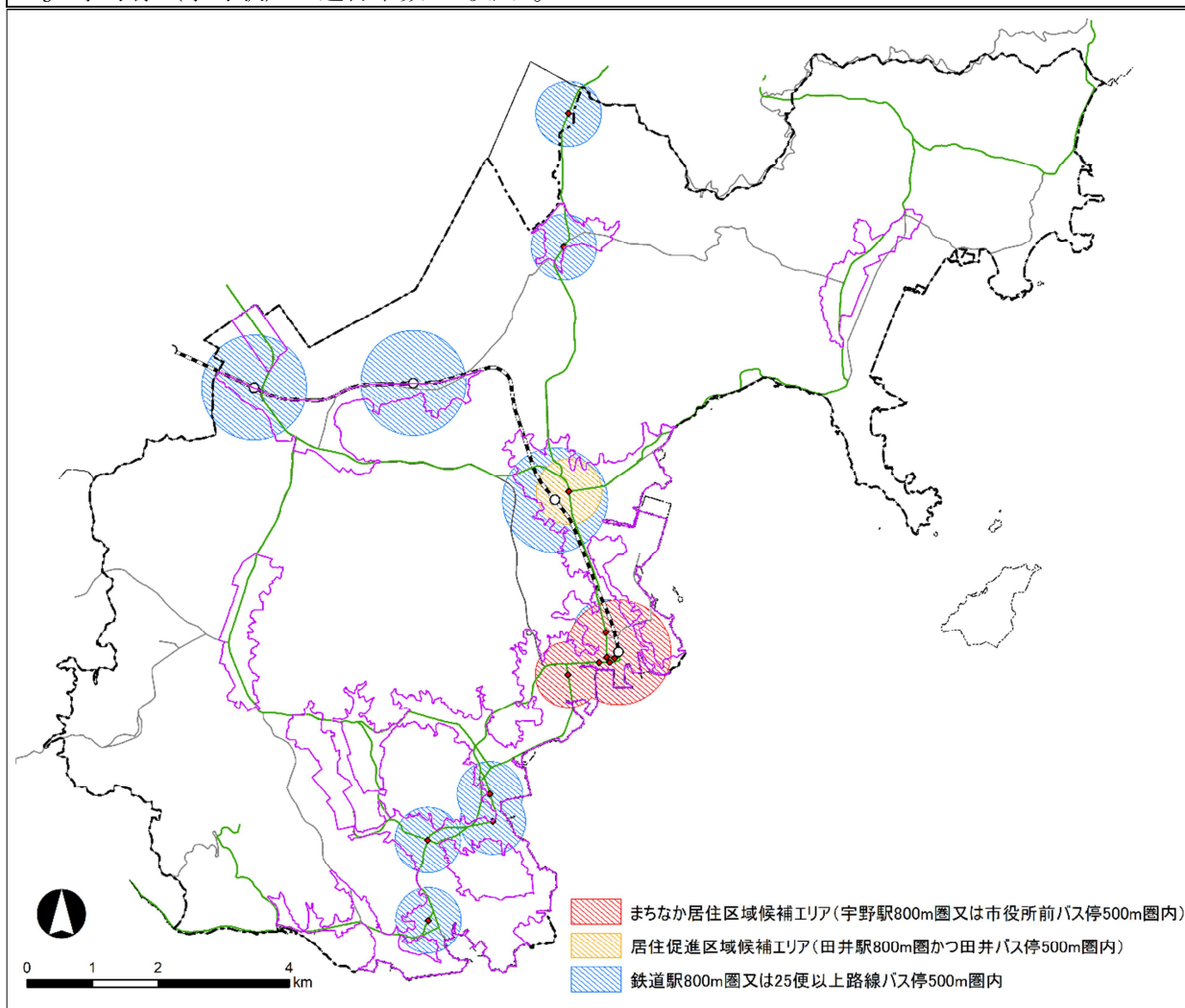


図 鉄道駅 800m 圏、1 日 25 便以上停車する路線バス停 500m 圏

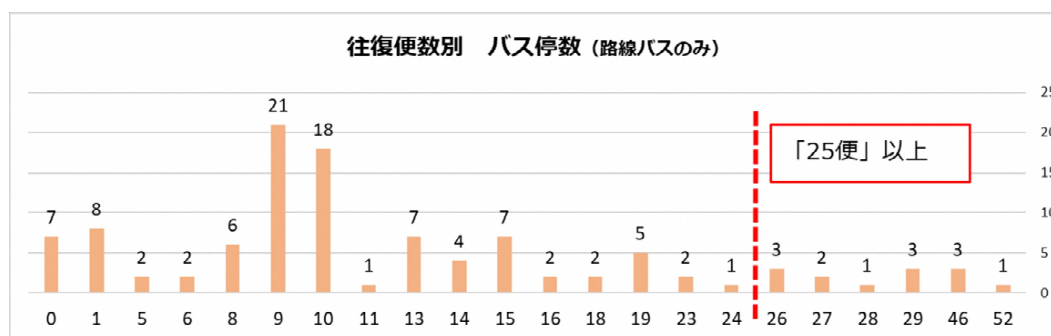


図 玉野市内の路線バス停車便数別バス停数

## 【居住誘導区域外の区域の設定】

### （一般居住区域）

○比較的に便利な交通環境の中で多様な都市機能を利用できる市街地

- ・鉄道駅から半径 800m 圏、または 1 日 25 便（1 時間に 2～3 本）以上の路線バス停から半径 500m 圏を目安に一般居住区域（居住誘導区域外）を設定します。

### （生活拠点区域）

○自動車や自転車での移動を主体としながら、公共交通により多様な都市機能を利用できる市街地

- ・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。
- ・市民アンケートでは食料品、日用品等の店舗や診療所、金融機関が暮らしに身近な場所にあることが望ましいとの回答が多くなっています。
- ・日常生活を支える医療、金融、商業の 3 種類の都市機能が集積しているエリア（3 種類以上の施設から徒歩圏（500m 圏域）内のエリアを目安）を生活拠点区域（居住誘導区域外）に設定します。

（次図参考）

### （郊外居住区域）

○自動車や自転車での移動を主体として既存インフラを活かしたこれまで通りの暮らしを続けられる市街地

- ・市街化区域内の居住誘導区域、一般居住区域、生活拠点区域以外の区域

※除外区域（自然債がハザードエリア、土地利用規制エリア等）は含めない

### （集落区域）

○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

- ・市街化区域調整区域

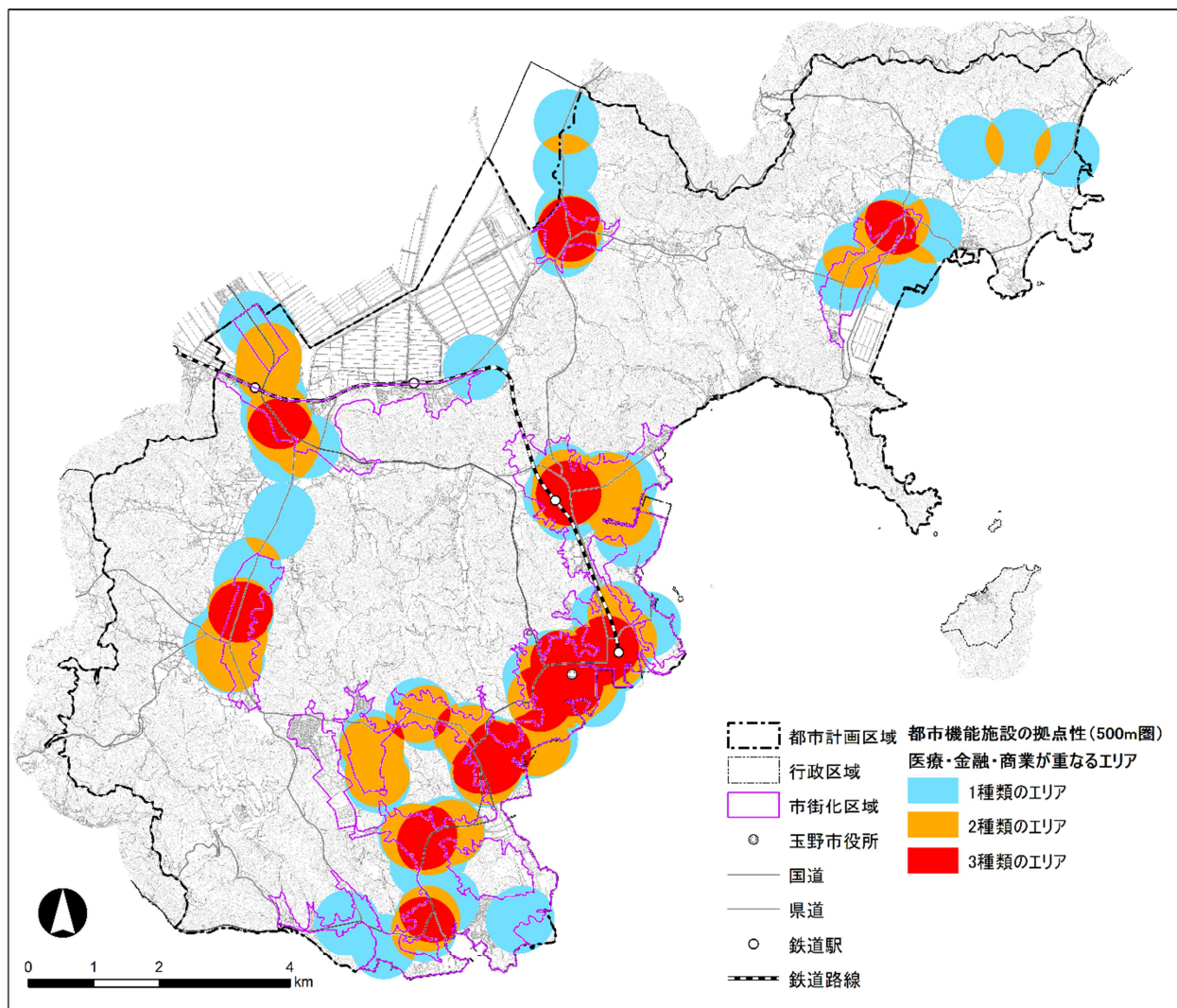


図 生活利便施設（商業、医療、金融の3機能）集積エリア

以上の検討に基づき設定した各区域を示します。

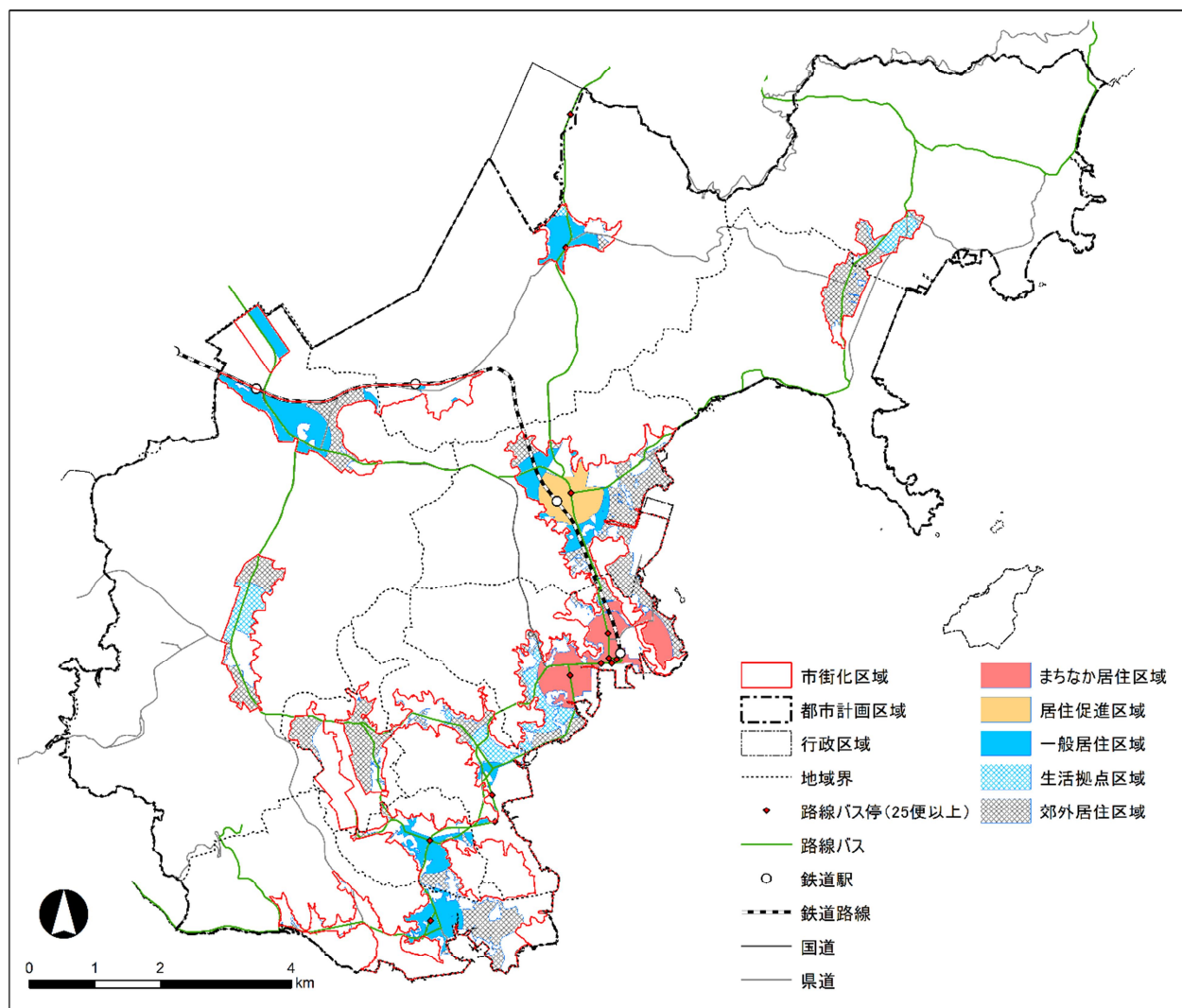


図 居住誘導区域等（案）

（参考）各区域の面積・人口・人口密度

|                        | 面積<br>(ha) | R2人口<br>(人) | R27人口<br>(人) | R2人口密度<br>(人/ha) | R27人口密度<br>(人/ha) |
|------------------------|------------|-------------|--------------|------------------|-------------------|
| 市街化区域                  | 1,769.0    | 46,863      | 29,390       | 26.5             | 16.6              |
| ■居住誘導区域                | 187.9      | 5,710       | 3,692        | 30.4             | 19.6              |
| ①【まちなか居住区域】            | 124.1      | 3,442       | 2,123        | 27.7             | 17.1              |
| ②【居住促進区域】              | 63.8       | 2,267       | 1,569        | 35.5             | 24.6              |
| ■居住誘導区域外（市街化区域）        | 1,581.1    | 41,153      | 25,698       | 26.0             | 16.3              |
| ③【一般居住区域】              | 257.7      | 8,483       | 5,605        | 32.9             | 21.7              |
| ④【生活拠点区域】              | 113.8      | 4,032       | 2,360        | 35.4             | 20.7              |
| ⑤【郊外居住区域】              | 492.4      | 13,912      | 8,620        | 28.3             | 17.5              |
| ※居住誘導区域外の内、上記③～⑤以外のエリア | 717.2      | 14,727      | 9,114        | 20.5             | 12.7              |
| 集落区域（市街化調整区域）          | 8,504.0    | 9,614       | 6,029        | 1.1              | 0.7               |

居住誘導区域及び居住誘導区域外（市街化区域）の面積はハザードエリア及び土地利用規制エリアを除外したもの

居住誘導区域面積：約 188ha（市街化区域の 11%） 人口：約 5,700 人（市街化区域の 12%）

（参考）居住誘導区域の用途地域に占める面積比率の全国平均は 63.5%、中国地方平均 59.4%（復建調査設計㈱調べ）

表 居住誘導区域の設定根拠

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 居住誘導区域に含むエリア    | <p>【まちなか居住区域】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 中心市街地活性化区域、宇野駅から半径 800m 圏、市役所前バス停から半径 500m 圏</li> </ul> <p>【居住促進区域】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 鉄道駅から半径 800m 圏、かつ 1 日 25 便（1 時間に 2～3 本）以上の頻度で連絡する路線バス停から半径 500m 圏</li> </ul>                                                                                                                                                                                          |
| 居住誘導区域外のエリア     | <p>【一般居住区域】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 鉄道駅から半径 800m 圏、または 1 日 25 便（1 時間に 2～3 本）程度の路線バス停から半径 500m 圏</li> </ul> <p>【生活拠点区域】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 日常生活を支える医療、金融、商業の 3 種類の都市機能が集積しているエリア（3 種類以上の施設から徒歩圏（500m 圏域））</li> </ul> <p>【郊外居住区域】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市街化区域内の居住誘導区域、一般居住区域、生活拠点区域以外の区域</li> </ul> <p>【集落区域】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市街化調整区域</li> </ul> |
| 居住誘導区域から除外するエリア | <p>【自然災害ハザードエリア】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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）</li> <li>・ 津波浸水想定区域（2.0m 以上）</li> <li>・ 急傾斜地崩壊危険区域</li> <li>・ 土砂災害特別警戒区域</li> <li>・ 土砂災害警戒区域</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                        |
|                 | <p>【土地利用規制エリア等】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 工業専用地域</li> <li>・ 工業地域のうち大規模工場用地、工場集積地等</li> <li>・ 臨港地区</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

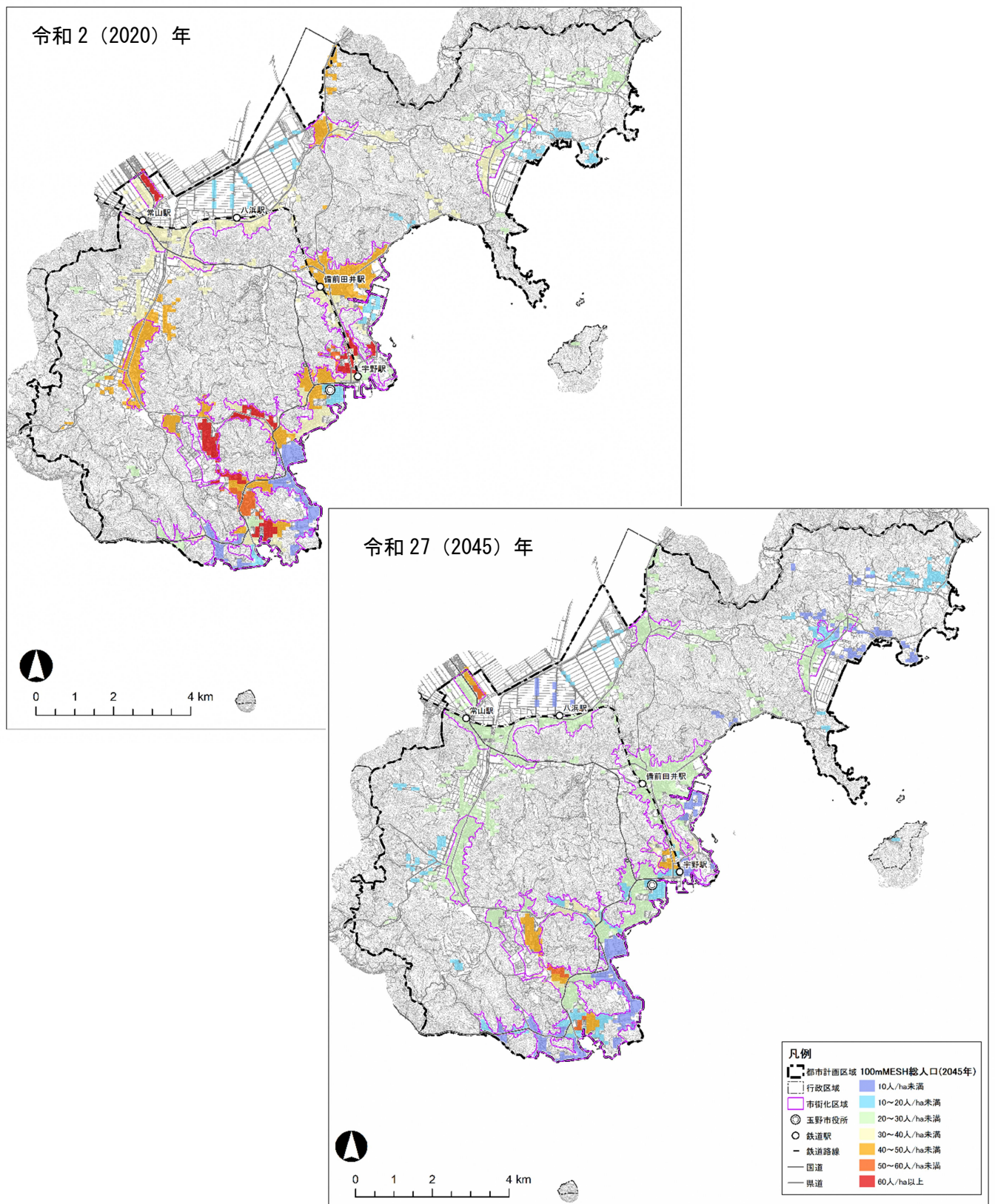


図 100mメッシュ別人口 令和 2 (2020) 年⇒令和 27 (2045) 年

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）