

立地適正化計画 関係資料

第3章 集約型都市形成の課題と基本方針

(1) 人口減少、高齢化等の社会情勢の変化に伴うまちづくりの問題点

本市の現状と将来の見通しを踏まえ、社会情勢の変化に伴う本市のまちづくりの問題点を整理します。

1) 生活利便性の低下

商業・医療・福祉など、市民の日常生活を支える都市機能の利用者の減少により、一定の人口密度に支えられた日常生活を支える様々な施設が撤退し、利便性が著しく低下する恐れがあります。

また、高齢化の進行に伴い、自動車を運転できない高齢者が増加することで、高齢者の生活利便性が大幅に低下することが懸念されます。

2) 市街地の活力低下

様々な都市施設の市街地からの撤退に加えて、空き家・空き地の増加などが顕著となることで、市街地が空洞化し、治安や景観の悪化等、まちとしての魅力や価値の低下を招く恐れがあります。

3) 公共交通利便性の低下

利用者の減少により公共交通が縮小、廃止されることで、日常の移動の利便性が低下し、特に高齢者等の交通弱者にとって外出頻度や活動の幅が制限され、健康な暮らしの維持が困難となる恐れがあります。

4) 頻発化・激甚化する自然災害

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が脅かされています。

5) 財政負担の増大

人口減少により歳入の減少が見込まれる一方、高齢化率の上昇により市財政に占める社会保障関係経費の割合が増加し、市民サービスの基盤となる市財政の逼迫を招く恐れがあります。

また、道路、公園などのインフラや公共施設等の老朽化に伴う維持や更新等の費用負担が重荷となることが懸念されています。

(2) 集約型都市形成に向けた課題

まちづくりの問題点を踏まえ、集約型都市形成に向けた課題を整理します。

1) 市民生活を支える都市機能の維持

- 都市機能を支える利用者となる周辺人口を維持していくため、市街地の低未利用地の有効活用等により、市街地の人口減少・低密度化に歯止めをかける必要があります。
- 公共交通によるアクセスの利便性や既存の都市機能の集積状況等を踏まえ、都市機能を維持・誘導することが必要です。
- 都市機能の維持・誘導にあたっては、岡山市等の近隣市町を含めた市民の生活実態やニーズを踏まえて、維持・集約すべき都市機能を設定する必要があります。

2) 安全で良好な住環境の維持・向上

- 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組が必要です。
- 市民の生命・財産等を守るため、頻発化・激甚化する自然災害のリスクに対する安全性を高める必要があります。
- 公共施設等は、今後、大規模修繕等の維持・管理が継続的に必要となることから、将来の需要を見据えた再編や適正配置等が必要です。

3) 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、高齢化の進行により、今後一層市民の暮らしにおける交通手段としての役割が重要性を増すことが見込まれることから、市民が利用しやすい公共交通ネットワークの維持・充実が必要です。
- 都市計画マスタープランに示した将来都市構造等に対応し、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。

(3) 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踏まえ、集約型都市形成の基本方針を整理します。

1) 既存ストックを生かした安全・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、公共交通によりアクセスしやすいなど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。

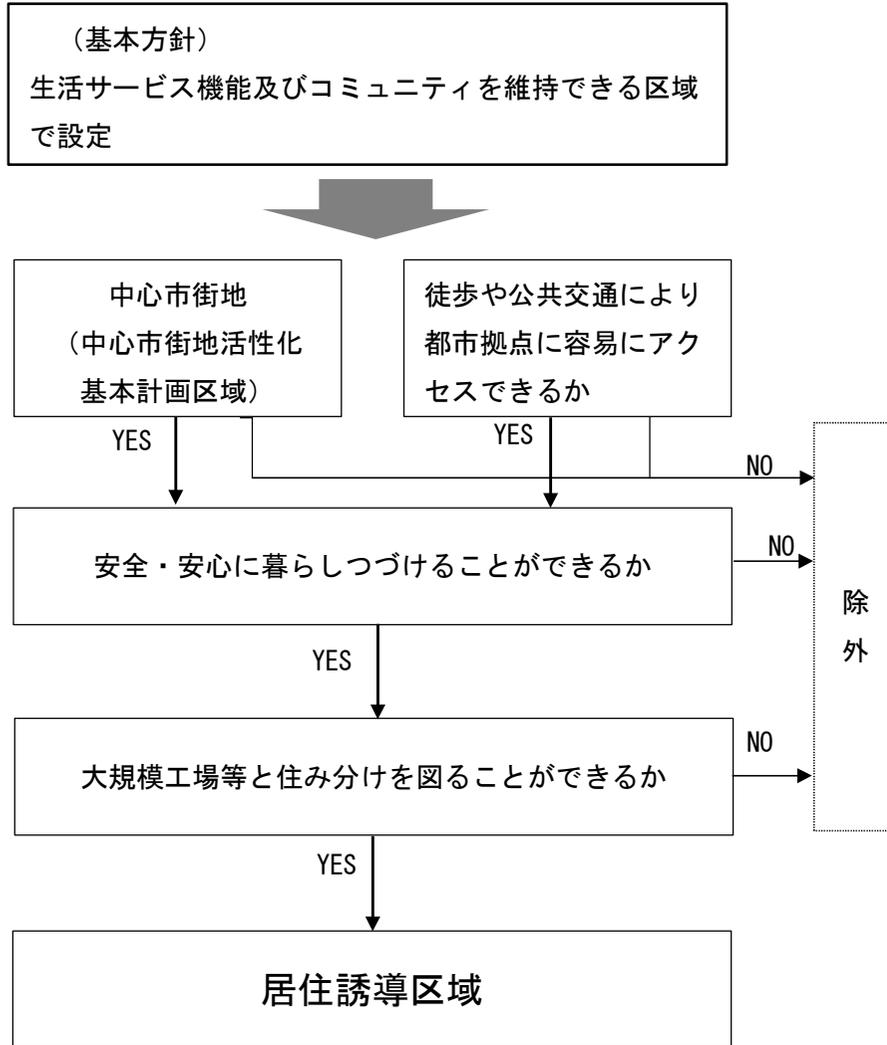
2) 持続可能な公共交通ネットワークの維持・形成

高齢社会を支えるため、利便性の高い公共交通ネットワーク沿線などに居住を誘導し、都市計画マスタープランに示した将来都市構造に対応した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。

3) 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の調和を図りつつ、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・補完して都市全体の魅力を高めあう都市づくりを推進します。

■居住誘導区域の設定



■都市機能誘導区域の設定

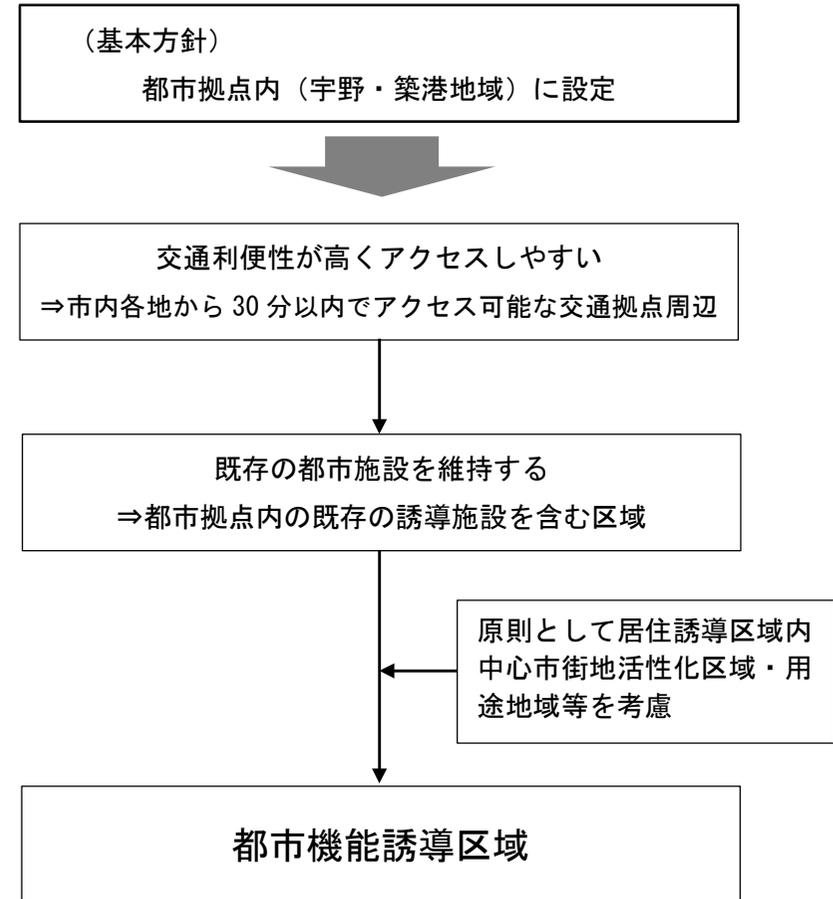


表 居住誘導区域の設定根拠

居住誘導区域を含むエリア	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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 ・ 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
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"> ・ 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
	<p>【土地利用規制エリア等】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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

表 誘導施設

分類	誘導施設	施設数
商業機能	店舗面積 3,000 m ² 超の大規模小売店舗	4 (2)
金融機能	銀行、信用金庫	11 (6)
教育機能	専修学校等	1 (1)
行政機能	市役所	1 (1)
文化機能	図書館	1 (1)

※施設数の（ ）内は都市機能誘導区域内の数

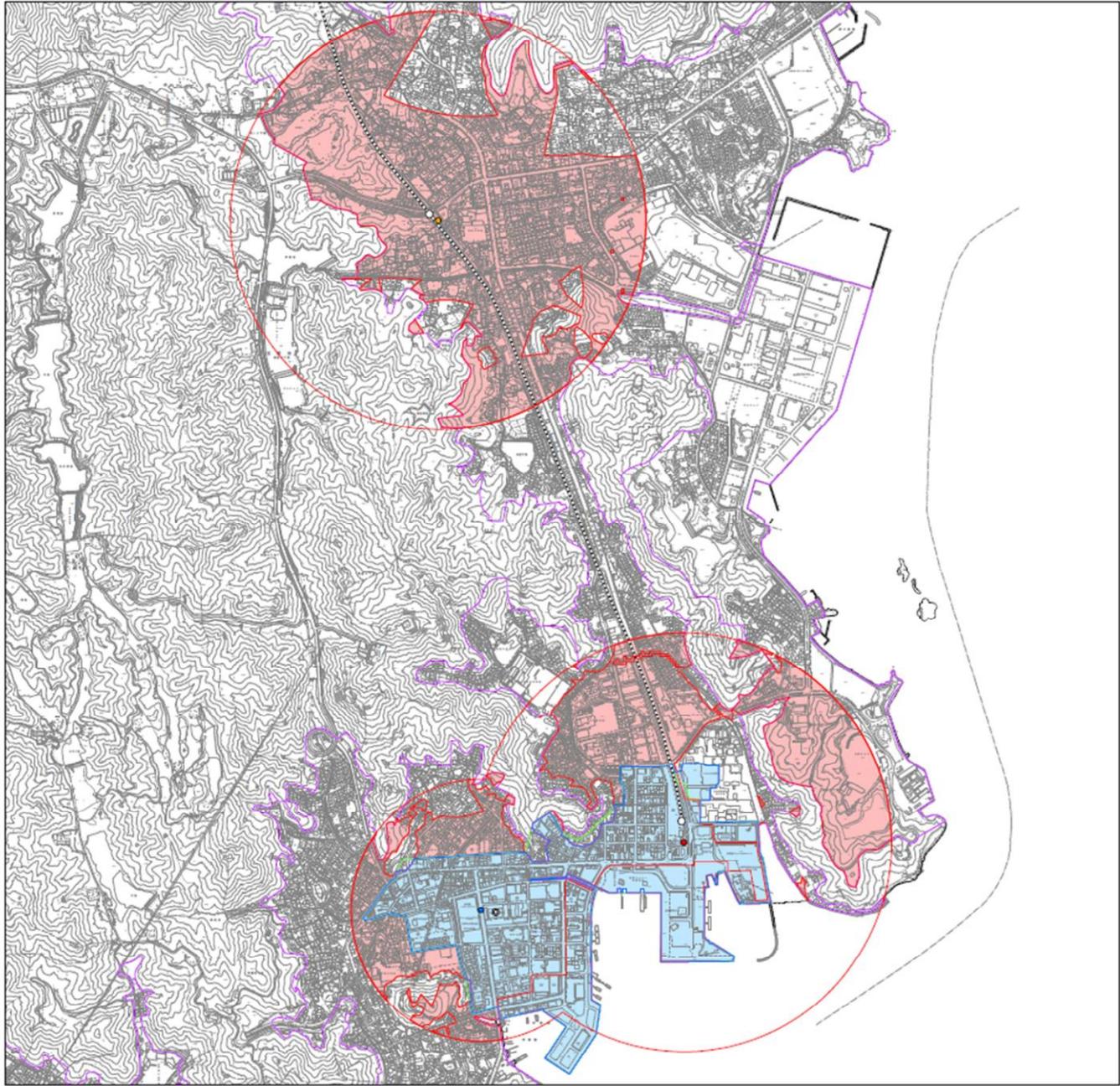
表 誘導区域の面積・人口・人口密度

■ 居住誘導区域

	面積	R2 人口	R27 人口	R2 人口密度	R27 人口密度
	(ha)	(人)	(人)	(人/ha)	(人/ha)
居住誘導区域	232.3	6,784	4,269	29.2	18.4

■ 都市機能誘導区域

	面積	R2 人口	R27 人口	R2 人口密度	R27 人口密度
	(ha)	(人)	(人)	(人/ha)	(人/ha)
都市機能誘導区域	73.4	1,401	805	19.1	11.0



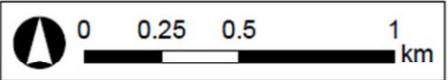
■居住誘導区域

- 居住誘導区域
- 居住誘導区域(牛野駅800m圏域重心)
- 居住誘導区域(市役所前/バス停500m圏域重心)
- 居住誘導区域(田井駅800m圏域重心)

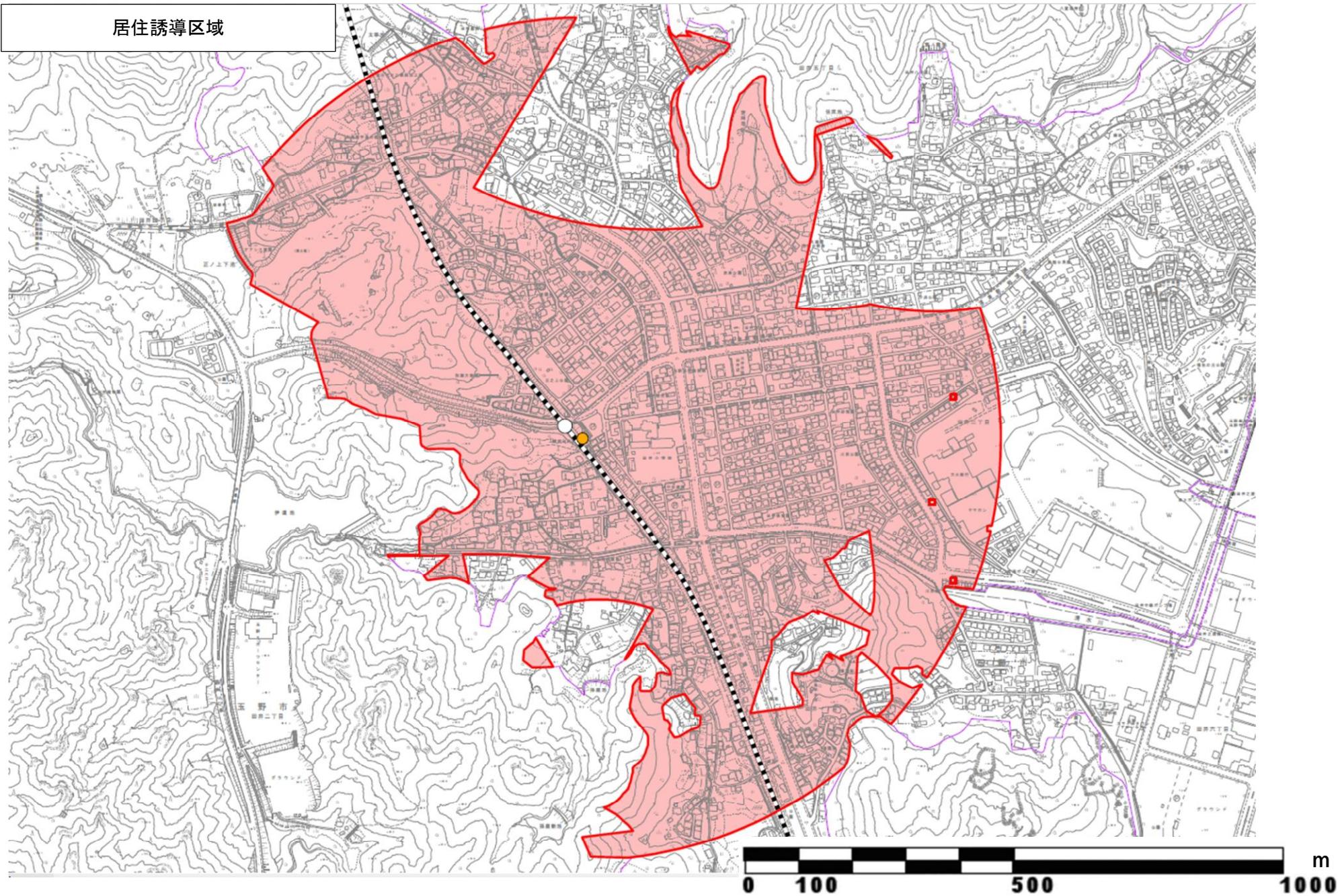
■都市機能誘導区域

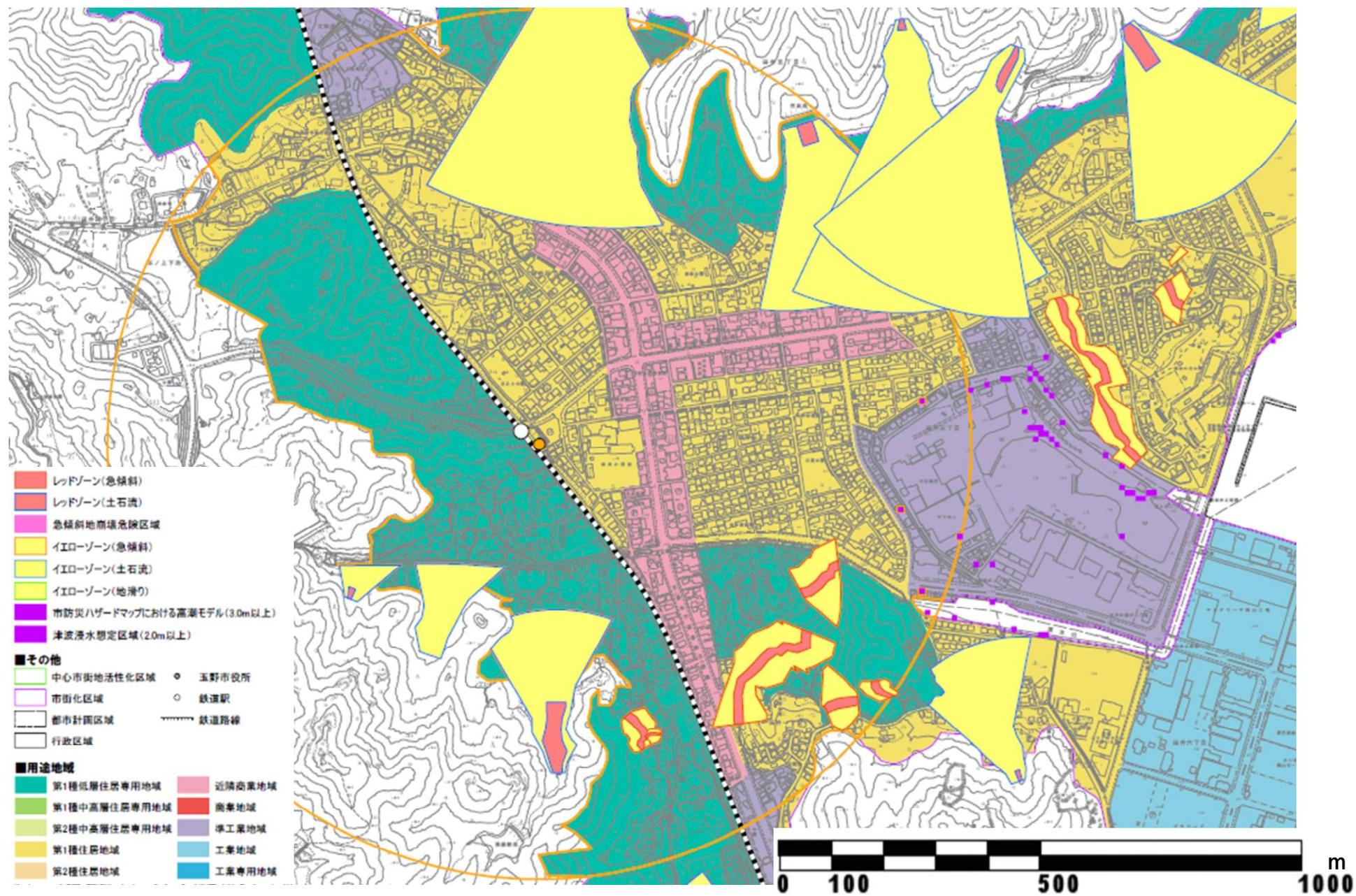
- 都市機能誘導区域

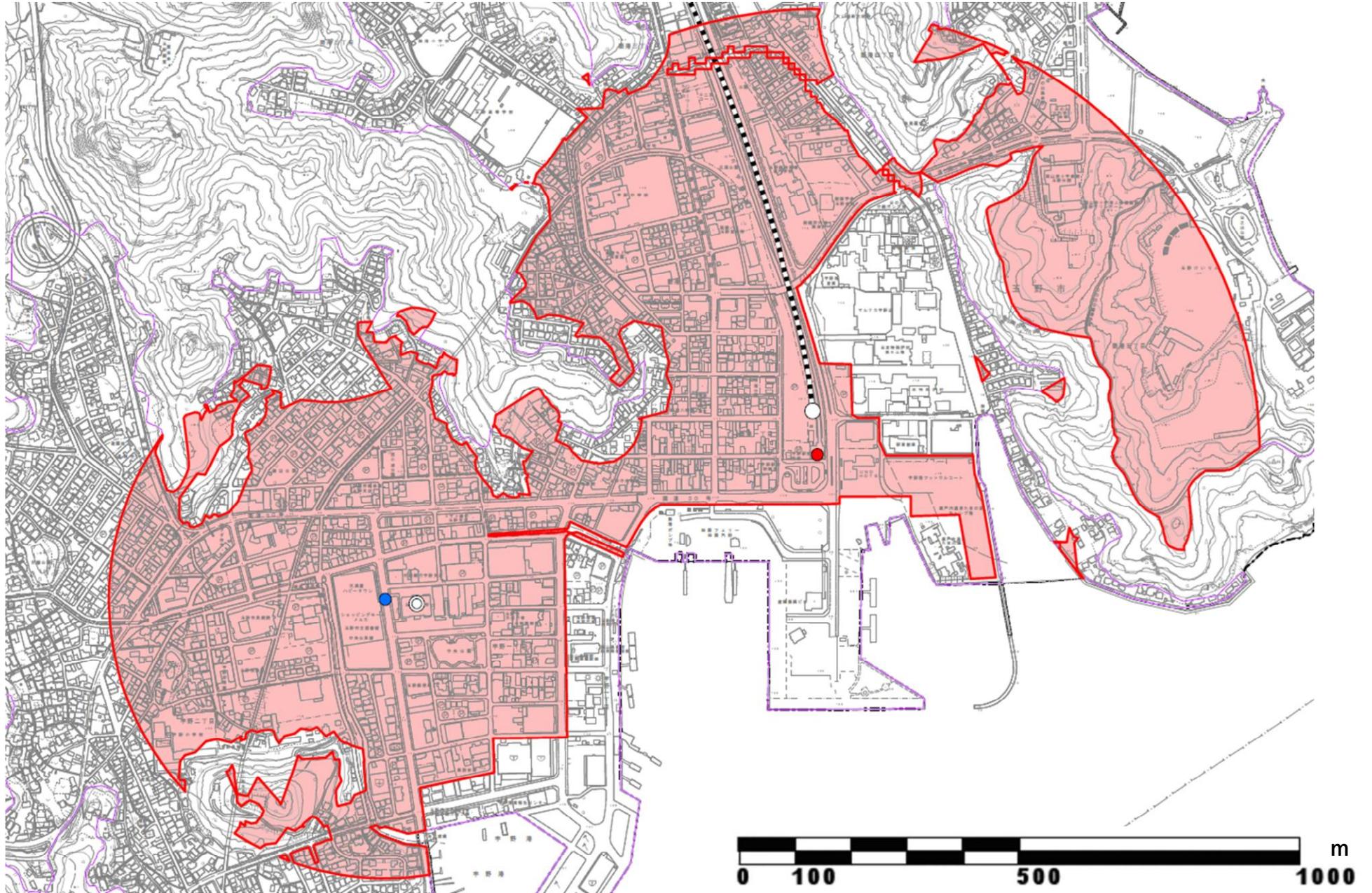
居住誘導区域・都市機能誘導区域

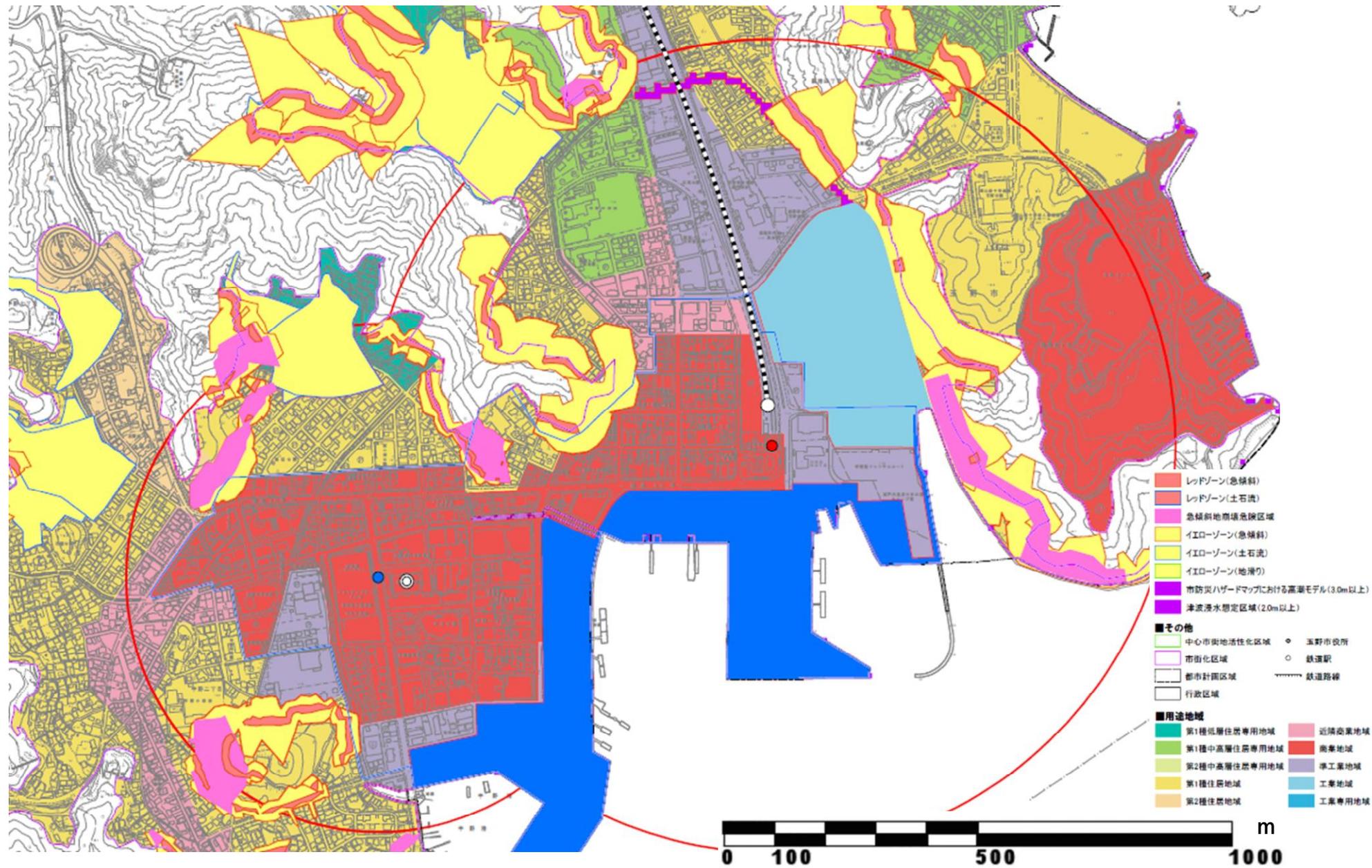


居住誘導区域

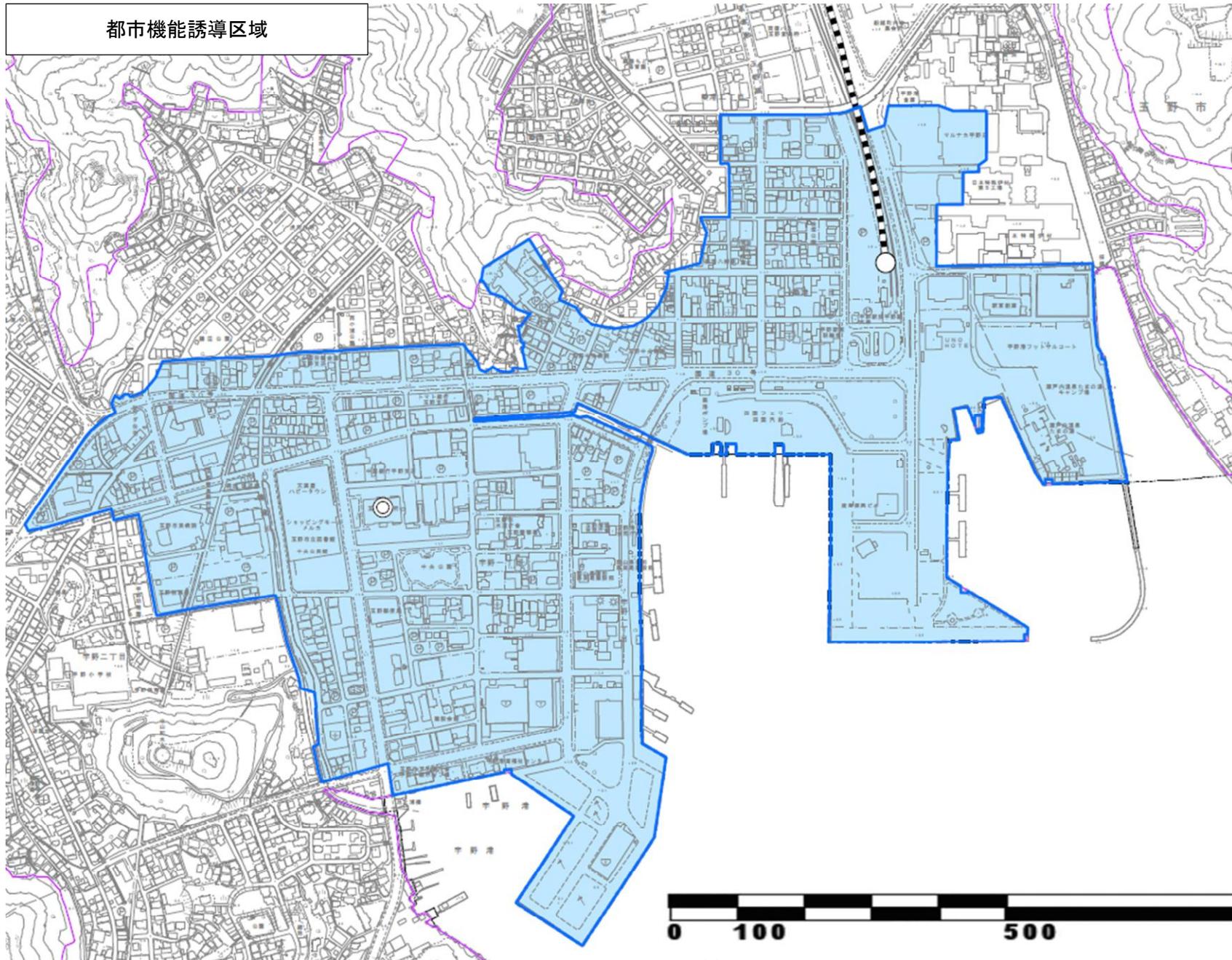


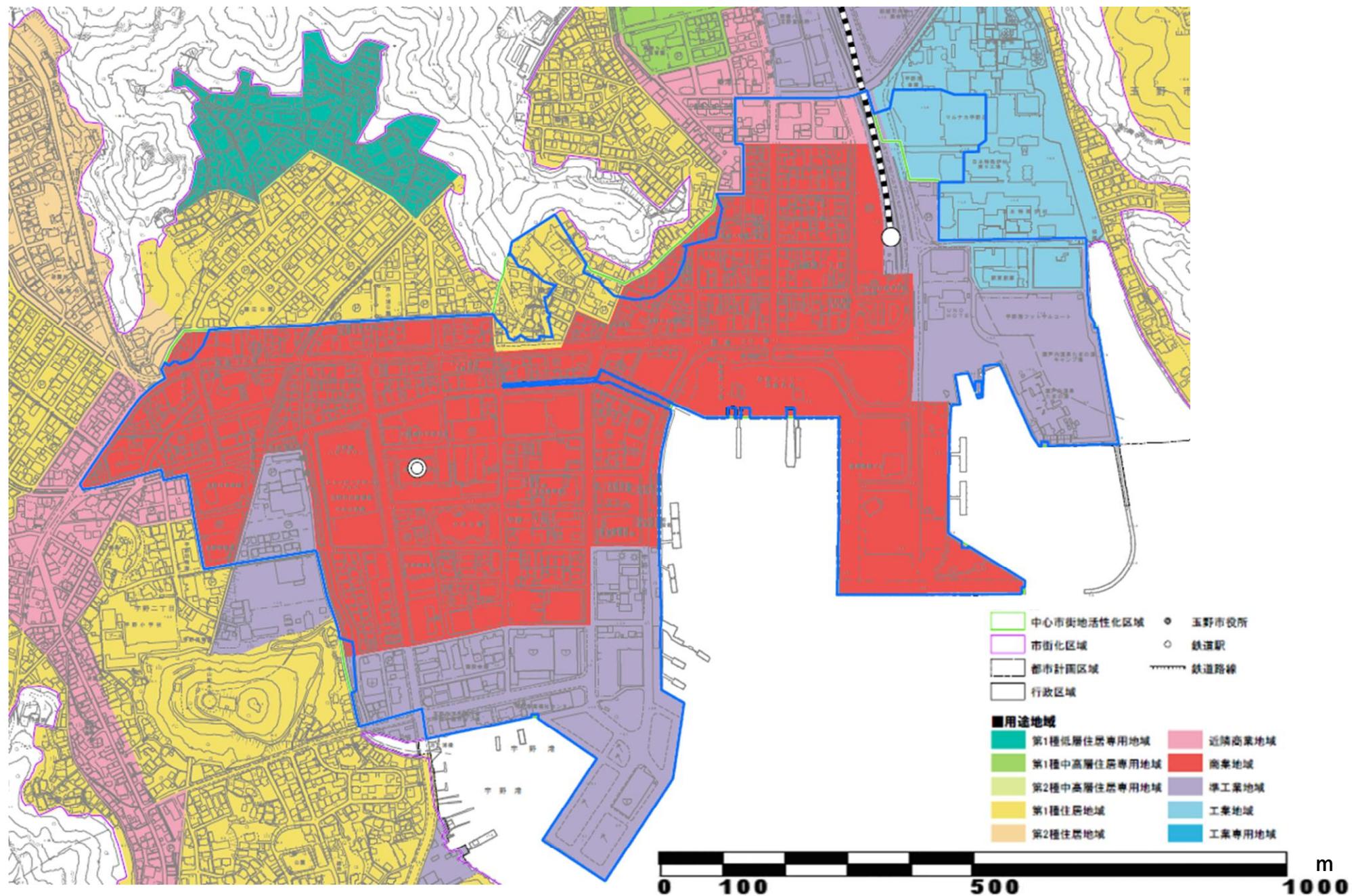






都市機能誘導区域





第5章 防災指針案

(1) 基本的な考え方

1) 防災指針の考え方

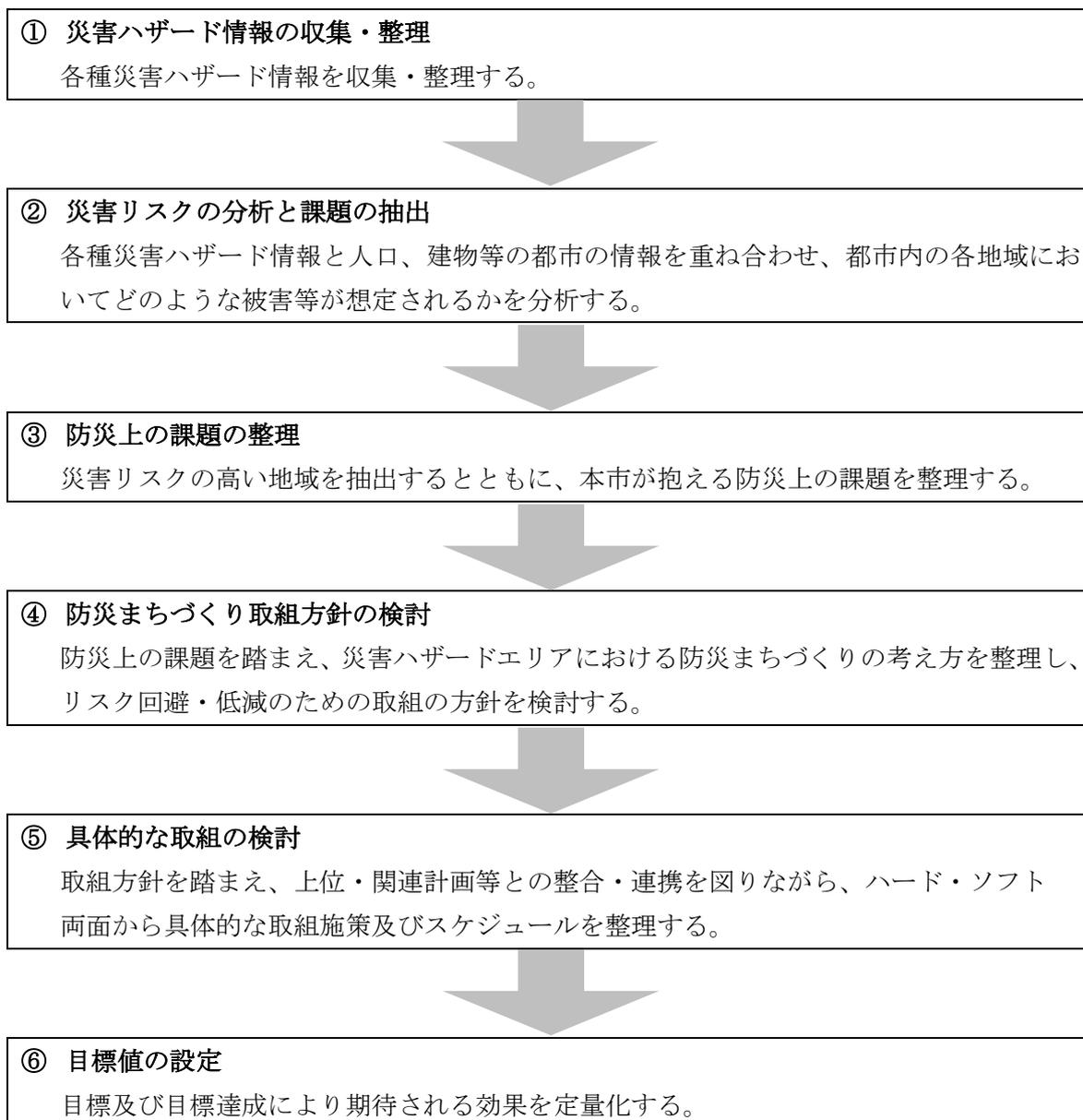
防災指針とは、居住や都市機能の誘導を図る上で必要となる都市の防災に関する機能を確保するための指針です。

コンパクトで安全なまちづくりを推進するためには、災害リスクの高い地域を居住誘導区域から除外するなどの対策が必要となりますが、本市では高潮や津波等による浸水エリアが広範囲に及び、その中には既に市街地が形成されているエリアもあり、この範囲を全て居住誘導区域から除外することは現実的に困難であると想定されます。また、地震については、影響の範囲や程度を即地的に定め、居住誘導区域から除外することに限界があります。

そのため、居住誘導区域における災害リスクを可能な限り回避あるいは低減させるため、必要な防災・減災対策を計画的に実施していくことで、安全・安心な市街地の形成を図ります。

2) 防災指針の検討手順

防災指針は、下記のフローに即して検討します。



(2) 本市における自然災害の状況

1) 玉野市における過去の主な災害

本市では、これまでに台風や集中豪雨による床上・床下浸水等の被害が発生しており、特に、平成16年の台風第16号では大規模な高潮被害が発生しました。また、地震についてはこれまで大きな被害は発生していませんが、南海トラフ巨大地震の発生が予想される中、巨大地震への対策の必要性が高まっています。

表 風水害による被害状況等

年	月日	台風号数等	被害状況
平成2年 (1990年)	9月15日～20日	台風第19号	床上浸水30戸 床下浸水271戸
平成3年 (1991年)	9月26日～28日	台風第19号	床上浸水50戸 床下浸水9戸 渋川海岸で大規模な浜砂流出
平成4年 (1992年)	8月7日 ～9日	台風第10号	床下浸水11戸
平成5年 (1993年)	9月2日 ～4日	台風第13号	床下浸水15戸
平成8年 (1996年)	8月13日～15日	台風第12号	床下浸水31戸
平成9年 (1997年)	9月14日～17日	台風第19号	床下浸水42戸
平成10年 (1998年)	10月16日～18日	台風第10号	床下浸水1戸
平成16年 (2004年)	8月27日～31日	台風第16号	床上浸水1,254戸 床下浸水958戸 大規模な高潮被害
	9月6日～7日	台風第18号	床下浸水320戸
	9月28日～30日	台風第21号	全壊1戸 床上浸水37戸 床下浸水264戸
	10月18日～20日	台風第23号	死者5名、けが人3名 全壊13戸、半壊15戸 床上浸水115戸 床下浸水516戸
平成23年 (2011年)	9月1日 ～4日	台風第12号	床上浸水341戸 床下浸水456戸 児島湖内水氾濫
平成29年 (2017年)	9月16日～18日	台風第18号	床上浸水40戸 床下浸水87戸
平成30年 (2018年)	7月5日 ～8日	平成30年 7月豪雨	全壊2戸、半壊2戸 一部損壊11戸 床下浸水18戸

出典：玉野市地域防災計画【資料編】(令和7年12月改訂)

表 地震による被害状況等

発生年月日	震度	被害	震央地名(地震名)	規模(M)
平成7年 (1995年) 1月17日	岡山 4 津山 4	負傷者1人	大阪湾 【平成7年(1995年) 兵庫県南部地震】	7.3
平成12年 (2000年) 10月6日	新見・哲多・大佐・落 合・美甘 5強 玉野ほか18市町村 5弱 39市町村 4	震源に近い阿新・真庭地方及び岡山市の軟弱地盤地域を中心に被害が多かった。重傷5人、軽傷13人、住家全壊7棟、半壊31棟、一部破損943棟、その他水道被害、道路破損多し 玉野市は、住宅一部破損3棟、水道管破裂6件等	鳥取県西部 【平成12年(2000年) 鳥取県西部地震】	7.3
平成13年 (2001年) 3月24日	玉野ほか25市町村 4	軽傷1人 住家一部破損18棟 玉野市は、屋根瓦落下等	安芸灘 【平成13年(2001年) 芸予地震】	6.7
平成14年 (2002年) 9月16日	6町村 4	県内被害なし	鳥取県中部 (鳥取県西部地震余震)	5.5
平成18年 (2006年) 6月12日	岡山、倉敷、玉野、浅 口 4	県内被害なし	大分県西部	6.2
平成19年 (2007年) 4月26日	玉野 4	県内被害なし	愛媛県東予	5.3
平成25年 (2013年) 4月13日	5市町 4	軽傷1人	淡路島付近	6.3
平成26年 (2014年) 3月14日	玉野ほか15市町 4	重傷1人、軽傷4人 玉野市は軽傷者1人	伊予灘	6.2
平成28年 (2016年) 10月21日	鏡野、真庭 5強 玉野ほか11市町村 4	重傷1人、軽傷2人、 住家一部破損17棟、非住家全壊1 棟、非住家一部破損20棟	鳥取県中部	6.6
	鏡野 4			5.0
平成30年 (2018年) 4月9日	倉敷 4	県内被害なし	島根県西部	6.1

出典：玉野市地域防災計画【資料編】(令和7年12月改訂)

2) 災害ハザード情報

本市の自然条件や過去の災害発生、予見の状況を踏まえ、以下の災害ハザード情報を収集し、本指針での対策を検討します。

災害ハザード情報	根拠法等	出典
洪水浸水想定区域 (計画規模【以下、L1と表記】)	水防法 第14条第1項	洪水浸水想定区域図 岡山県河川課 (令和3年10月1日指定)
洪水浸水想定区域 (想定最大規模【以下、L2と表記】)	水防法 第14条第2項	洪水浸水想定区域図 岡山県河川課 (令和3年10月1日指定)
内水浸水想定区域	平成以降の大雨による浸水の実績より作成(水防法に基づくものではない)	玉野市内水ハザードマップ 平成26年4月 玉野市環境水道部下水道課作成
高潮浸水想定区域 (平成16年台風16号の規模に基づく高潮モデル【以下、L1と表記】)	—	玉野市防災ハザードマップ(風水害版) 令和5年3月 玉野市危機管理課作成
高潮浸水想定区域 (想定最大規模【以下、L2と表記】)	水防法第14条の3第1項による指定に先立ち、高潮による浸水リスクを周知するもの	岡山沿岸高潮浸水想定区域 令和4年1月 岡山県防災砂防課作成
津波浸水想定区域 【L2】	津波防災地域づくりに関する法律第8条第1項	国土数値情報 津波浸水想定データ 岡山県 令和4年
ため池浸水想定区域	—	玉野市ため池ハザードマップ 令和4年4月 玉野市産業振興部農林水産課作成
土砂災害特別警戒区域	土砂災害防止法 第9条第1項	土砂災害警戒区域・特別警戒区域 令和3年度 岡山県防災砂防課告示
土砂災害警戒区域	土砂災害防止法 第7条第1項	土砂災害警戒区域・特別警戒区域 令和3年度 岡山県防災砂防課告示
急傾斜地崩壊危険区域	急傾斜地法 第3条第1項	急傾斜地崩壊危険区域 令和3年度 岡山県防災砂防課告示
地震【震度階級】 (南海トラフ巨大地震)	—	南海トラフ巨大地震による震度分布図【岡山県想定】 平成25年2月 岡山県危機管理課
地震【液状化危険度分布】 (南海トラフ巨大地震)	—	南海トラフ巨大地震による液状化危険度分布図【岡山県想定】 平成25年2月 岡山県危機管理課
大規模盛土造成地	—	大規模盛土造成地マップ 岡山県土木部建築指導課

(3) 災害リスク分析

災害リスク分析では、災害ハザード情報と人口、建物等の都市の情報を重ね合わせることにより、都市内の各地域においてどのような被害等が想定されるかを分析します。

表 都市の情報一覧

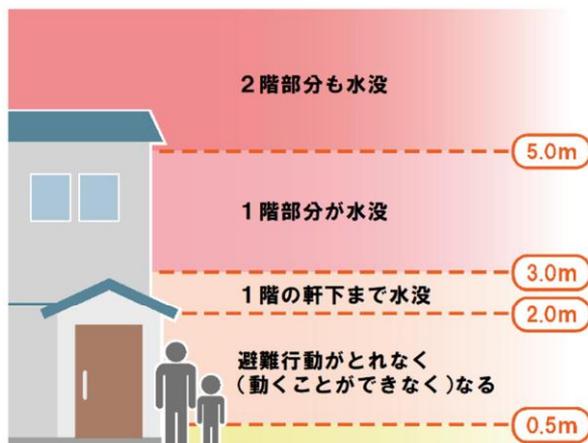
項目	出典
区域線 【区域区分】 【居住誘導区域】（まちなか居住区域、 居住促進区域） 【都市機能誘導区域】	令和5年度都市計画基礎調査 玉野市立地適正化計画（令和9年●月策定） 玉野市立地適正化計画（令和9年●月策定）
建物利用現況	令和4年度都市計画基礎調査
避難所・避難場所	玉野市防災ハザードマップ（令和5年3月作成）
緊急輸送道路 幹線道路	国土数値情報 緊急輸送道路データ 岡山県 平成27年 玉野市都市計画マスタープラン（令和9年●月策定）

表 重ね合わせ分析一覧

災害ハザード情報	都市の情報	分析の視点
【1】洪水浸水想定区域【L1】 【2】洪水浸水想定区域【L2】 【3】内水浸水想定区域 【4】ため池浸水想定区域 【5】高潮浸水想定区域【L1】 【6】高潮浸水想定区域【L2】 【7】津波浸水想定区域	・区域線 ・建物利用現況（階数・構造） ・避難所・避難場所	・居住誘導区域内外でのハザードの分布状況 ・垂直避難の可否（津波以外） ・建物倒壊・流失の恐れ（津波） ・避難所・避難場所への徒歩でのアクセス性
【8】土砂災害警戒区域・特別警戒区域・急傾斜地崩壊危険区域	・区域線 ・緊急輸送道路 ・幹線道路 ・避難所・避難場所	・居住誘導区域内外でのハザードの分布状況 ・災害発生後の道路寸断リスク ・避難所・避難場所への徒歩でのアクセス性
【9】地震【震度階級】 【10】地震【液状化危険度分布】 【11】地震【大規模盛土造成地】	・区域線 ・避難所・避難場所	・ハザードの分布状況

■水害における浸水深の評価の目安

洪水・内水氾濫・高潮における浸水深の評価の目安

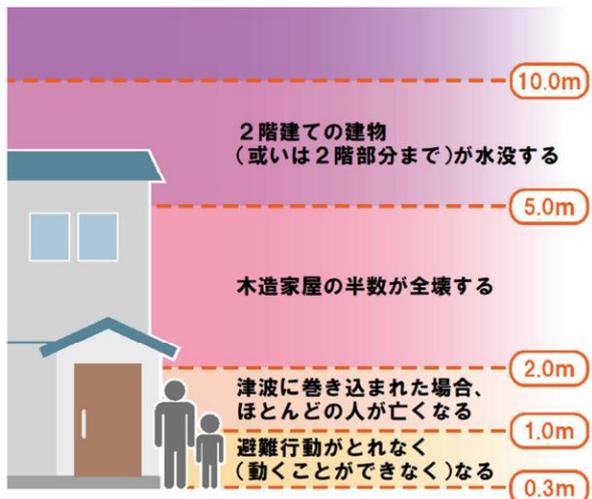


洪水・内水氾濫・高潮による浸水では、浸水深が膝(0.5m)以上になると、ほとんどの人で避難行動が困難になります。

また、一般的な家屋では、浸水深が0.5m以上で床上浸水、浸水深が3m以上で2階建て家屋での垂直避難が困難になります。

以上のことから、浸水深0.5m、3mを目安として災害リスク分析を行います。

津波における浸水深の評価の目安



津波においては他の水災害と比べて低い浸水深でも大きな被害が想定されます。津波の場合、0.3m以上の浸水で避難行動がとれなくなります。

また、木造家屋においては2m以上の浸水深で半数程度が全壊となるため、水平避難が基本になります。

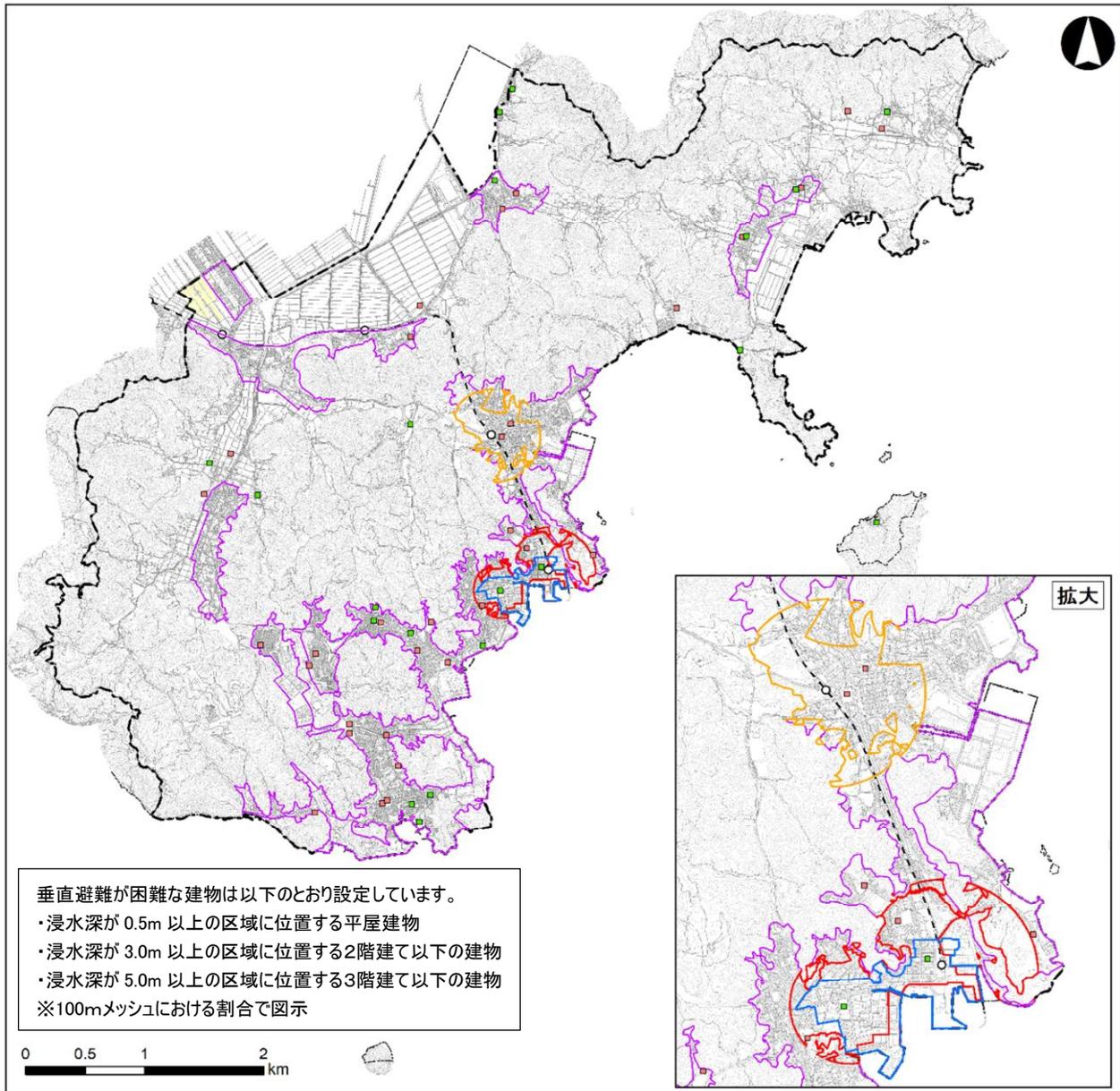
以上のことから、浸水深0.3m、2mを目安として災害リスク分析を行います。

【図1】

災害ハザード情報	【1】洪水浸水想定区域【L1】
都市の情報	区域線・建物利用現況（階数）・避難所・避難場所

- ・居住誘導区域内に洪水浸水想定区域【L1】はありません。
- ・居住誘導区域外※では常山駅北側の市街化調整区域で0.5m以上の浸水が想定されていますが、市内全域で3m以上の浸水は想定されていません。
- ・垂直避難が困難な建物は市域内にありません。

※居住誘導区域外：都市計画区域から居住誘導区域を除いた区域

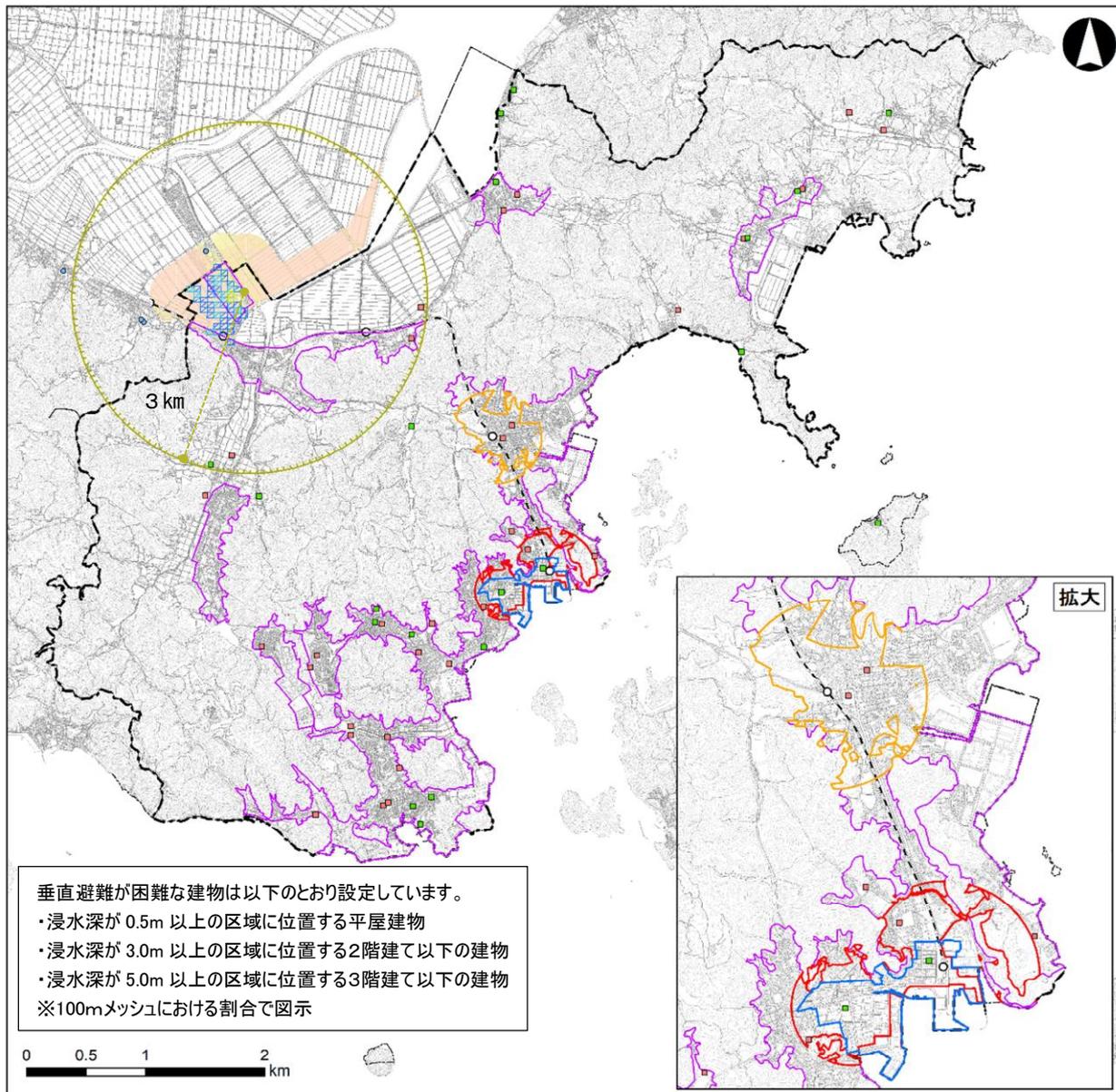


災害ハザード情報	都市の情報	垂直避難困難建物棟数(洪水L1)	避難所・避難場所
凡例	市街化区域	垂直避難困難建物なし	指定緊急避難場所(優先開設避難場所)・指定避難所
洪水浸水想定区域L1	都市計画区域	~2棟	指定避難所
1.0m ~ 3.0m	行政区域	3~4棟	※洪水災害時に利用可能なもののみ表示
0.5m ~ 1.0m	都市機能誘導区域	5~7棟	
0.3m ~ 0.5m	居住誘導区域	8~9棟	
~ 0.3m	まちなか居住区域	10棟~	
	居住促進区域		

【図2】

災害ハザード情報	【2】洪水浸水想定区域【L2】
都市の情報	区域線・建物利用現況（階数）・避難所・避難場所

- ・居住誘導区域内に洪水浸水想定区域【L2】はありません。
- ・居住誘導区域外では常山駅北側の市街化区域及び市街化調整区域で3m未満の浸水が想定されています。
- ・常山駅北側では垂直避難が困難な建物が98棟存在しています。東紅陽台1丁目集会所及び東紅陽台2丁目集会所は倉敷川の洪水発生時に利用できないことから、その他の避難施設への避難が求められますが、浸水想定区域から玉野市管轄の避難施設までの距離が遠くなっています。

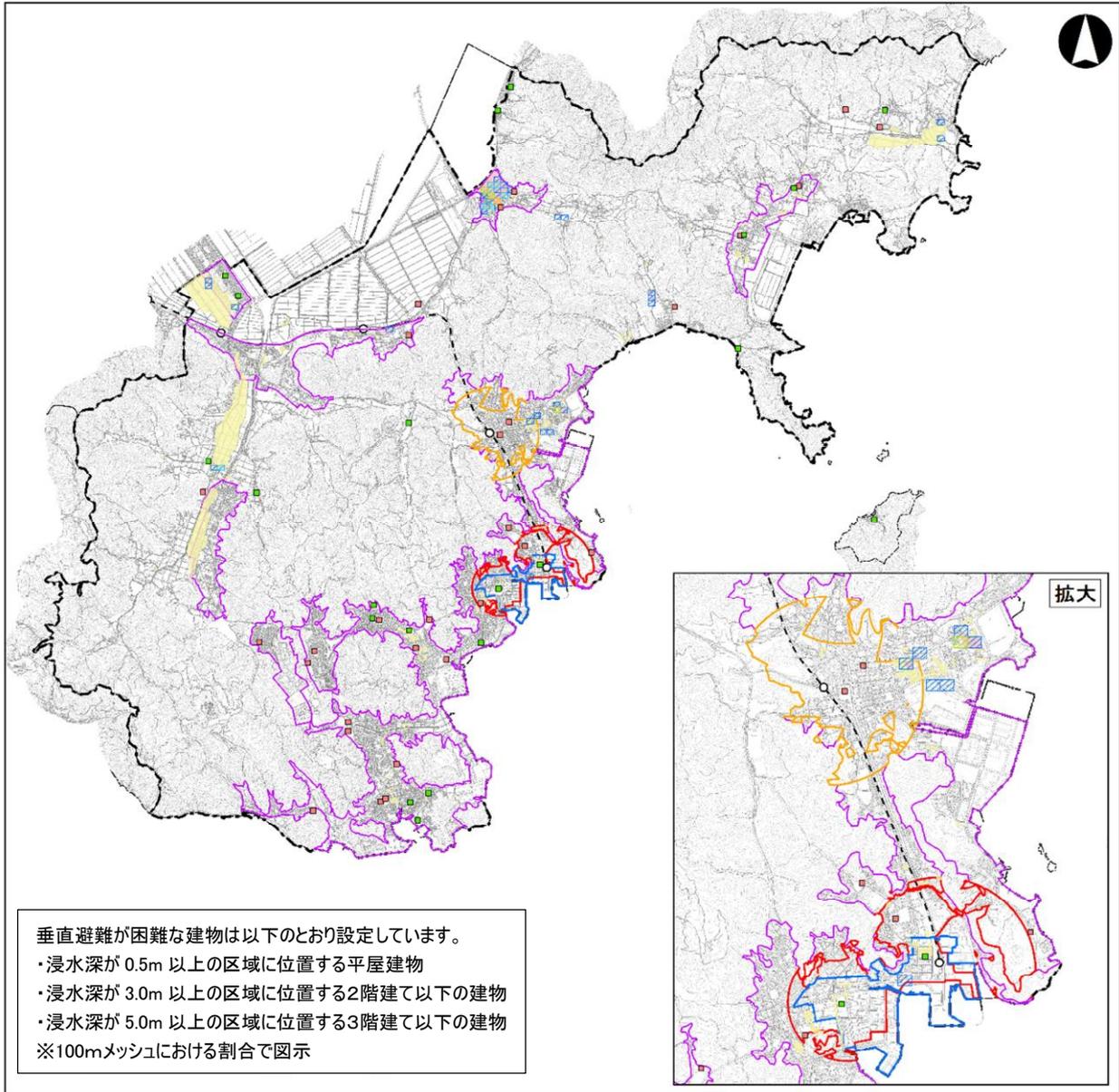


災害ハザード情報	都市の情報	垂直避難困難建物棟数(洪水L2)	避難所・避難場所
洪水浸水想定区域L2	市街化区域	垂直避難困難建物なし	指定緊急避難場所(優先開設避難場所)・指定避難所
1.0m ~ 3.0m	都市計画区域	~2棟	指定避難所
0.5m ~ 1.0m	行政区域	3~4棟	※洪水災害時に利用可能なもののみ表示
0.3m ~ 0.5m	都市機能誘導区域	5~7棟	
~ 0.3m	居住誘導区域	8~9棟	
	まちなか居住区域	10棟~	
	居住促進区域		

【図3】

災害ハザード情報	【3】内水浸水想定区域
都市の情報	区域線・建物利用現況（階数）・避難所・避難場所

- ・居住誘導区域内に内水浸水想定区域が7.8ha（居住誘導区域の3.4%）ありますが、居住誘導区域内で面的な広がりはなく、局所的な浸水想定区域が分布しています。
- ・居住誘導区域外では八浜地区で床上浸水の被害（0.5m以上の浸水）が想定されています。また荘内地区では床下浸水の被害（0.5m未満の浸水）が広い範囲で想定されています。
- ・居住誘導区域内に垂直避難が困難な建物が2棟、居住誘導区域外に垂直避難が困難な建物が85棟存在していますが、垂直避難が困難な建物から比較的近い距離に避難施設が分布しています。

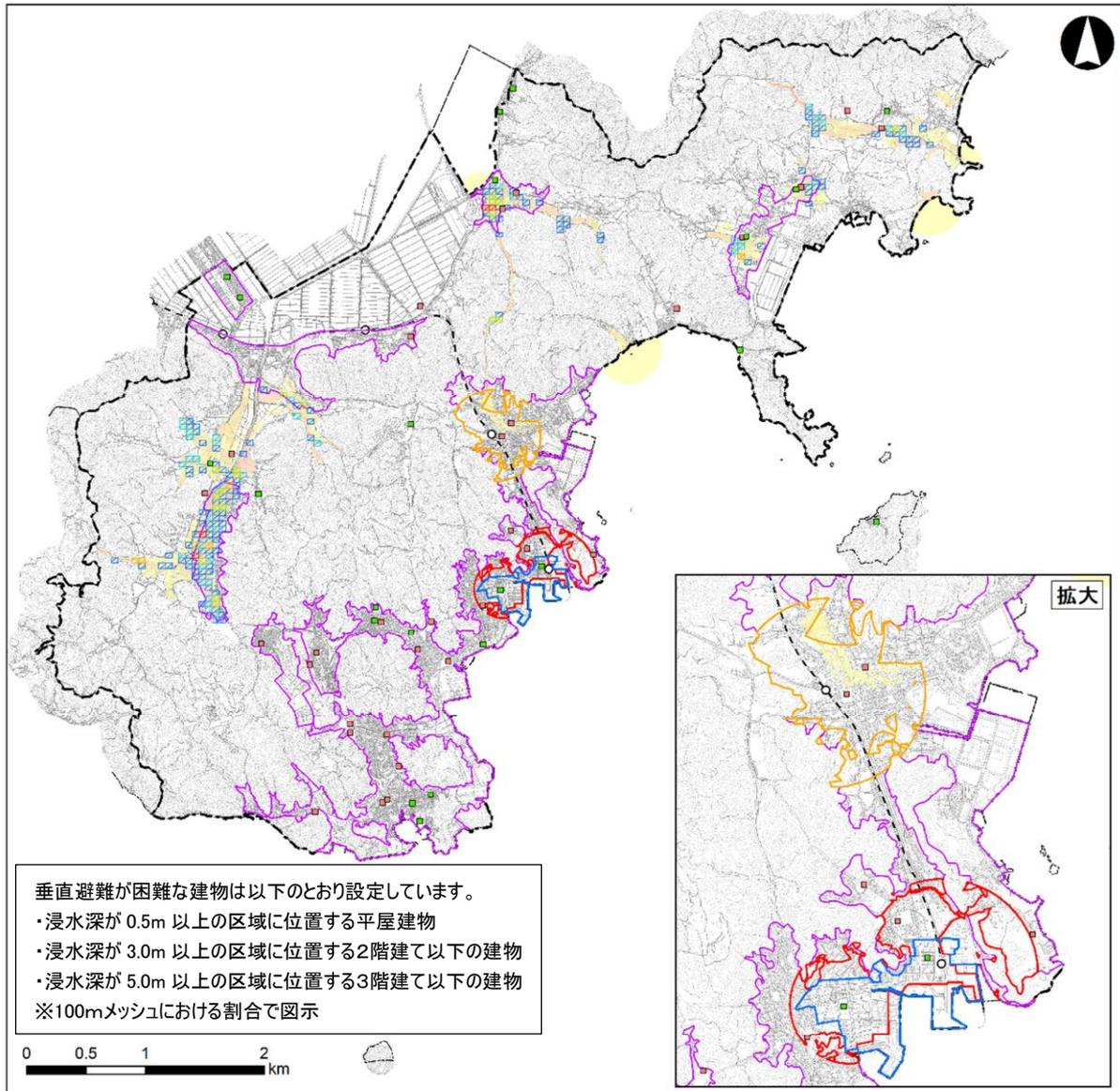


災害ハザード情報	都市の情報	垂直避難困難建物棟数(内水)	避難所・避難場所
内水浸水想定区域 凡例 床上浸水(浸水深0.5m以上) 床下浸水(浸水深0.5m未満)	市街化区域 都市計画区域 行政区域 都市機能誘導区域 居住誘導区域 まちなか居住区域 居住促進区域	垂直避難困難建物なし ~2棟 3~4棟 5~7棟 8~9棟 10棟~	指定緊急避難場所(優先開設避難場所)・指定避難所 指定避難所 ※内水災害時に利用可能なもののみ表示

【図4】

災害ハザード情報	【4】ため池浸水想定区域
都市の情報	区域線・建物利用現況（階数）・避難所・避難場所

- ・居住誘導区域の内、居住促進区域内に3m未満のため池浸水想定区域が10.3ha（居住促進区域の9.0%）あります。まちなか居住区域にはため池浸水想定区域はありません。
- ・居住誘導区域外では、ため池浸水想定区域は市内各所に分布しており、290.0ha（居住誘導区域外の2.9%）が0.5m以上の浸水想定区域となっています。3m以上の浸水想定区域は7.5ha（居住誘導区域外の0.08%）に留まっています。
- ・居住誘導区域内に垂直避難が困難な建物はありませぬ。居住誘導区域外に垂直避難が困難な建物が515棟存在していますが、垂直避難が困難な建物から比較的近い距離に避難施設が分布しています。

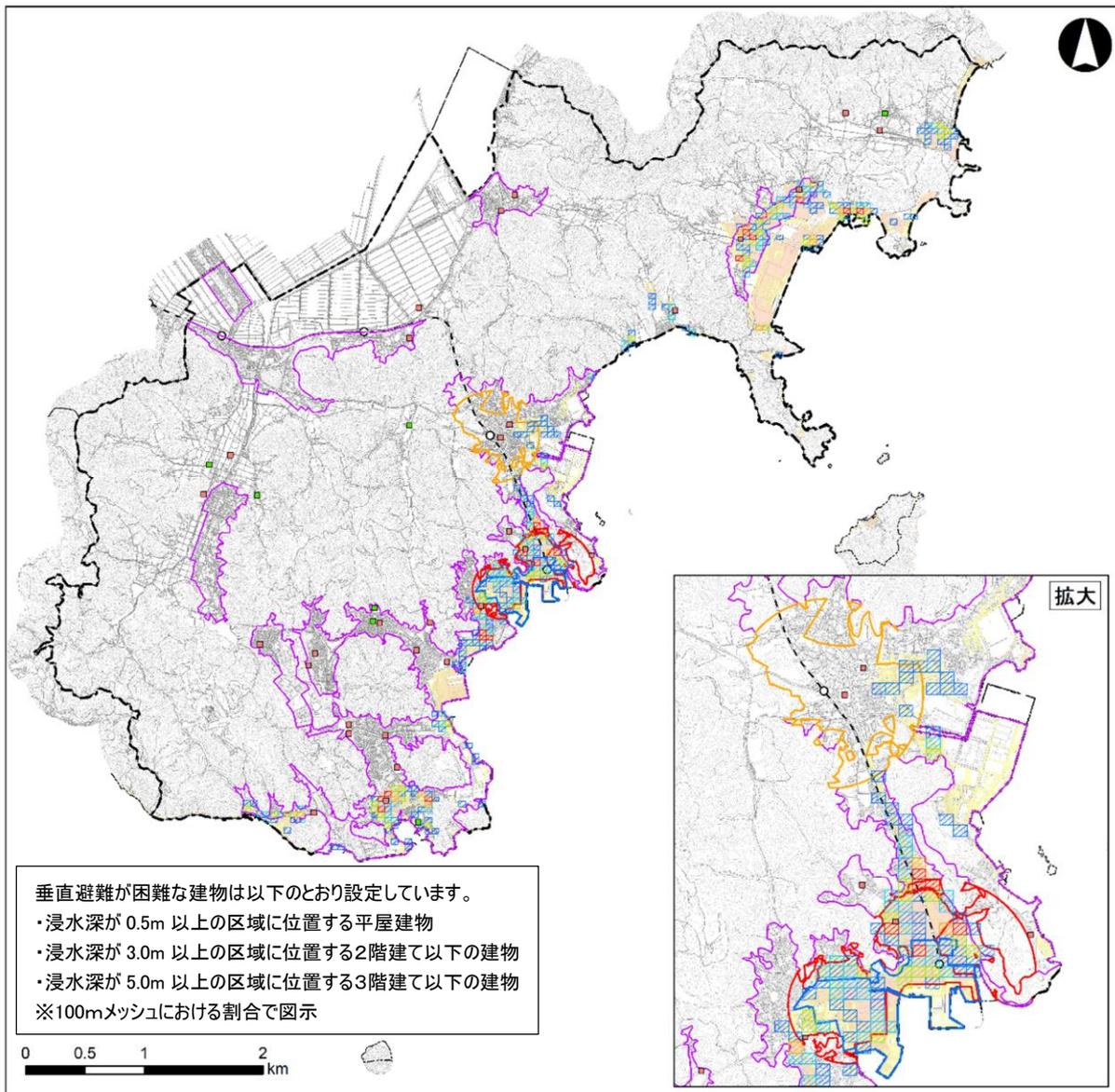


災害ハザード情報	都市の情報	垂直避難困難建物棟数(ため池)	避難所・避難場所
ため池浸水想定区域	市街化区域	垂直避難困難建物なし	指定緊急避難場所(優先)・指定避難所
20.0m～	都市計画区域	～2棟	指定避難所
10.0m～20.0m	行政区域	3～4棟	※指定緊急避難場所(優先)・指定避難所を表示
5.0m～10.0m	都市機能誘導区域	5～7棟	
3.0m～5.0m	居住誘導区域	8～9棟	
	まちなか居住区域	10棟～	
	居住促進区域		

【図5】

災害ハザード情報	【5】高潮浸水想定区域【L1】
都市の情報	区域線・建物利用現況（階数）・避難所・避難場所

- ・居住誘導区域から3m以上の高潮浸水想定区域【L1】を除外していますが、居住誘導区域内に89.7ha（居住誘導区域の38.6%）の浸水想定区域が残存しており、まちなか居住区域においては区域面積の65.8%が浸水想定区域となっています。
- ・居住誘導区域外では浸水想定区域が市内南側の沿岸部に広がっており、381.8ha（居住誘導区域外の3.8%）が0.5m以上の浸水想定区域となっています。
- ・居住誘導区域内に垂直避難が困難な建物が210棟、居住誘導区域外に垂直避難が困難な建物が961棟存在していますが、垂直避難が困難な建物から比較的近い距離に避難施設が分布しています。



災害ハザード情報		都市の情報	
凡例	高潮浸水想定区域L1	市街化区域	垂直避難困難建物棟数(高潮L1)
	5.0m ~ 10.0m	都市計画区域	垂直避難困難建物なし
	3.0m ~ 5.0m	行政区域	~2棟
	1.0m ~ 3.0m	都市機能誘導区域	3~4棟
	0.5m ~ 1.0m	居住誘導区域	5~7棟
	0.3m ~ 0.5m	まちなか居住区域	8~9棟
~0.3m	居住促進区域	10棟~	
		避難所・避難場所	
		指定緊急避難場所(優先開設避難場所)・指定避難所	
		指定避難所	
		※高潮災害時に利用可能なもののみ表示	