

2-2 都市づくりの課題

人口減少等に伴い各地域に立地していた商業施設が閉店するなど、各地域における日常生活を支える都市機能は減少傾向にあります。

このような状況の中で、中心市街地に立地する都市機能が広く市内の暮らしを支えている構図になっており、市内の公共交通や道路網のネットワーク維持が求められています。

また、その中心市街地においても今後人口は大きく減少する見込みであり、都市機能の維持・充実が課題となっています。

さらに、そうした普段の暮らしの面以外でも、観光・交流等のにぎわいづくりや、土砂災害・洪水対策といったまちの安全・安心の面での課題も見られます。

こうした状況を踏まえ、今後も住み続けられるまちとしていくためには、都市機能やコミュニティ、公共交通の維持といった「暮らし」の面の課題、観光・交流機能の強化や景観の保全といった「魅力」の面の課題、防災・防犯等の「安全・安心」の面の課題解決に取り組むことが必要となっています。

これらの玉野市の現状及び社会経済情勢の変化等を踏まえて、本市の都市づくりの主要課題を整理します。

①「人口減少に対応した持続可能な都市構造の形成促進」

- ・市民生活の場の維持と役割分担の明確化
- ・コンパクト・プラス・ネットワーク型都市構造の形成

②「都市の活力の維持・創出に資する土地活用・市街地整備の推進」

- ・企業用地の確保の検討
- ・空き家、低未利用地の有効活用
- ・観光資源の保全と観光資源を活かしたまちづくり
- ・コミュニティの維持

③「都市施設・公共交通の維持及び有効活用の推進」

- ・公共施設の再編、適正配置の推進
- ・既存ストックの有効活用
- ・公共交通の利便性の維持・向上

④「安全な市街地の形成に向けた取組の加速」

- ・災害ハザードエリアにおける土地利用規制の見直しや厳格化
- ・住民参加による防災まちづくりの取組促進
- ・大規模災害に備えた安全対策の検討

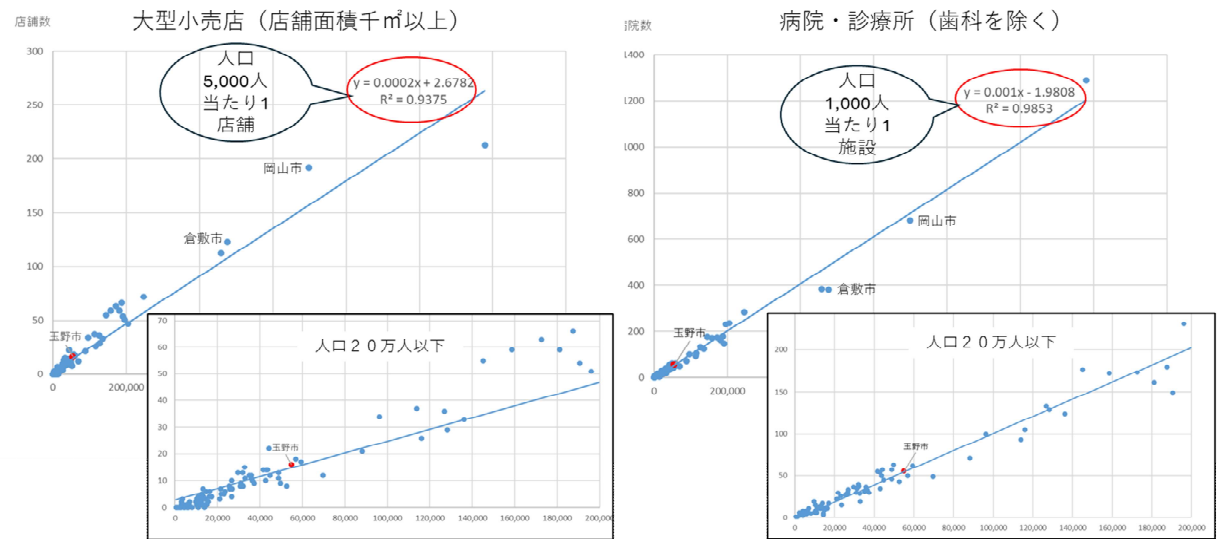
⑤「多様な主体との協働・連携によるまちづくりの推進」

- ・多様な主体のまちづくりへの参加機会の拡大
- ・多様な主体との協働・連携による市街地の魅力やにぎわい創出

都市の主要課題 1 人口減少に対応した持続可能な都市構造の形成促進

本市の問題・懸念事項

- 本市の人口は、令和 2（2020）年から令和 27（2045）年までの 25 年間で 4 割近く減少し、高齢化率が 46%に達すると推計されるなど、人口減少や高齢化が進行すると見込まれています。
- 今後 25 年で人口が 2.1 万人減少した場合、大型小売店が 3～4 施設（現 16 施設）、病院・診療所が 21 施設（現 55 施設）の減少が見込まれます。



出典：2025 全国大型店舗総覧より作成 出典：令和 5 年医療施設（静態・動態）調査より作成

図 中国地方における都市人口と施設数の関係

- 玉・奥玉地域、玉原地域、和田地域、日比・渋川地域、山田地域、東児地域は、2045 年の将来人口が 3,000 人を下回ると見込まれます。
- ※コンビニエンスストアが立地するためには、圏域人口が 3,000 人程度必要と言われており（次頁参考）、上記の各地域では、将来コンビニエンスストアの維持さえ困難と予測されます。

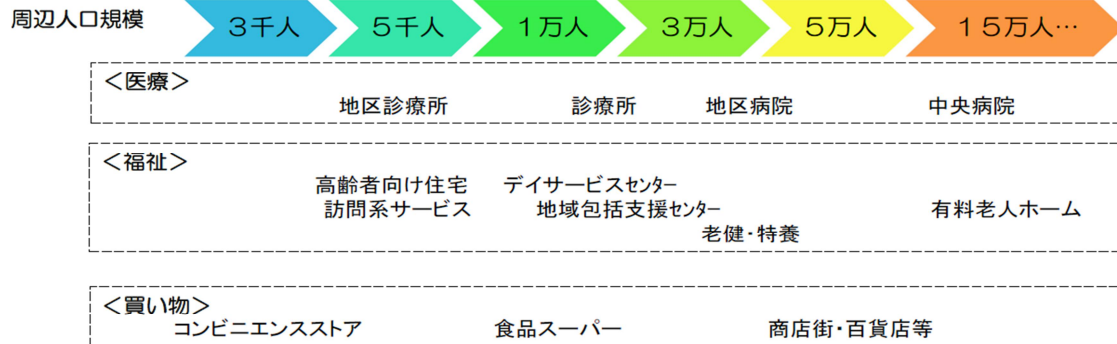
表 地域別将来人口と都市施設数

施設 (大分類)	施設 (小分類)	市全域 (うち市街化区域)	宇野・築港 地域 (うち市街化区域)	田井地域 (うち市街化区域)	玉・奥玉地域 (うち市街化区域)	玉原地域 (うち市街化区域)	和田地域 (うち市街化区域)	日比・渋川 地域 (うち市街化区域)	荘内地域 (うち市街化区域)	八浜地域 (うち市街化区域)	山田地域 (うち市街化区域)	東児地域 (うち市街化区域)
人口(人)	地域人口 (2020)	56,477	7,611	7,313	3,511	3,905	4,119	4,050	14,172	5,353	2,760	3,683
	将来地域人口 (2045)	35,418	4,523	5,075	1,756	2,289	2,610	2,184	9,393	3,745	1,726	2,117
商業施設	大規模小売店舗※	16	16	8	8	2	1	1	0	0	0	0
	スーパーマーケット	4	4	3	3	0	0	0	0	0	0	0
	コンビニ	19	16	4	4	2	1	1	1	5	3	1
	その他の小売店舗	10	9	2	1	1	3	3	1	0	0	1
	(小計)	49	45	17	17	5	5	5	2	2	3	2
医療施設	病院(救急告示)	3	3	1	1	2	2	0	0	0	0	0
	病院	3	3	2	2	0	0	0	0	0	0	0
	診療所	35	30	9	9	3	3	3	0	3	1	2
	歯科診療所	30	28	10	10	2	2	2	3	3	1	2
	調剤薬局	36	34	13	13	6	6	2	1	3	3	1
	(小計)	107	98	35	35	13	13	7	7	3	3	5
金融施設	銀行	6	6	3	3	0	0	0	0	0	0	0
	信用金庫	5	4	3	3	0	0	0	0	1	0	0
	JABank	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0	1
	郵便局	14	11	3	3	1	1	2	2	1	1	2
	(小計)	27	23	9	9	1	1	5	5	2	1	3

※店舗面積千㎡超の小売店舗

(参考) 施設の存続に必要な周辺人口規模

○ 商業・医療・福祉等の機能が立地し、持続的に維持されるためには、機能の種類に応じて、以下のような圏域人口が求められる。



※人口規模と機能の対応は概ねの規模のイメージであり、具体的には条件等により差異が生じると考えられる。

出典：都市再構築戦略検討委員会専門家プレゼンテーションより国土交通省作成

商業施設の商圈と施設規模

商品の性質や業態の組み合わせ等で、商圈や立地戦略は様々

* コンビニエンスストア

大都市住宅地⇒商圈：半径500メートル、周辺人口：3,000人、流動客

その他の地域⇒商圈：半径2～3キロメートル（幹線道路沿いに立地）、周辺人口：3,000人～4,000人、流動客

* 食品スーパー（2,000～3,000㎡規模）⇒周辺人口1～3万人

* ドラッグストア（1,000～1,500㎡規模）⇒周辺人口1～3万人

10

国土交通省 都市局 第2回都市再構築戦略検討委員会

有限会社 リティルワーク 代表 服部年明 氏 プレゼン資料より抜粋

市民アンケート結果

- ・日常生活における外出に関するすべての項目で、宇野・築港地域を主要な目的地としています
が、買回り品の買物や外食・娯楽等は、市外（岡山市等）への流出傾向がうかがえます。

「日常生活において訪れる頻度が最も高い地域」に基づく各地域の集客力

項目	①田井地 域	②宇野・築 港地域	③玉・奥玉 地域	④玉原地 域	⑤和田地 域	⑥日比地 域	⑦荘内地 域	⑧八浜地 域	⑨山田地 域	⑩東児地 域	全地域
(a)食料品等の最寄り品の買い物	94%	318%	21%	6%	46%	2%	78%	2%	0%	11%	81%
(b)家電や趣味嗜好品等の買い回り品の買い物	9%	280%	5%	2%	0%	0%	6%	0%	0%	2%	39%
(c)病院・医院・診療所の利用	55%	209%	129%	10%	45%	33%	69%	38%	0%	25%	71%
(d)高齢者等福祉施設の利用	70%	196%	40%	46%	41%	65%	94%	28%	62%	33%	80%
(e)塾、習い事（ピアノやスイミング等）などの子育てに関する施設	53%	234%	55%	17%	37%	0%	43%	57%	33%	27%	65%
(f)外食・娯楽等	13%	149%	15%	7%	0%	0%	4%	1%	6%	5%	24%
(g)軽スポーツ・レクリエーション	83%	134%	193%	51%	22%	27%	12%	9%	41%	28%	53%
(h)その他	87%	147%	63%	0%	127%	0%	59%	30%	0%	52%	66%

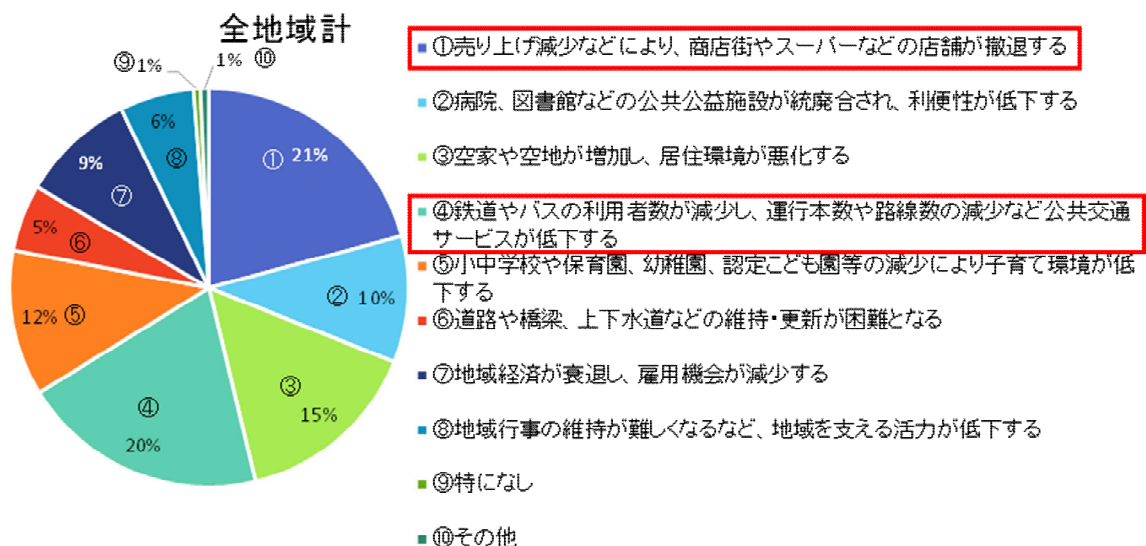
※表の数値（％）は、「日常生活において訪れる頻度が最も高い地域」の比率から、項目別に各地域の集客人口を算出し、地域人口で割ったもの

⇒②宇野・築港地域は、a～hすべての項目（外出目的）が100％を上回り、地域外から多く集客していることがわかる

⇒100％を下回る数値は、当該項目において地域外（全地域の場合は市外）に流出していることを示している

- ・人口減少下で都市機能の維持等が困難になることが懸念される中、市民は、商店街やスーパーなどの店舗の撤退や公共交通サービスの低下を特に心配しています。

【問】人口減少・少子高齢化の進行により、玉野市において特に心配されること





都市の主要課題 1 人口減少に対応した持続可能な都市構造の形成促進

- ・将来にわたって持続可能なまちづくりを進めるためには、人口減少・高齢化の進行を前提とした都市拠点や各地域における市民生活の場の維持と役割分担の明確化が必要です。
- ・市街地の無秩序な拡散の防止とともに、公共交通の利用促進等を図ることで過度に車に頼らずに生活することが可能なコンパクト・プラス・ネットワーク型都市構造の形成を推進する必要があります。
- ・岡山県南広域都市計画区域※に属していることを踏まえ、隣接する岡山市等との連携について留意する必要があります。

※岡山県南広域都市計画区域：岡山市、倉敷市、玉野市、総社市、赤磐市、早島町の計6市町から構成される都市計画区域であり、一体の都市として整備、開発及び保全を図る区域

都市の主要課題 2 都市の活力の維持・創出に資する土地活用・市街地整備の推進

本市の問題・懸念事項

- ・市街地（集落）が分散し、その中で人口減少、少子高齢化も進展していることから、市全体の活力の低下が懸念されます。
- ・工業系用途地域に一団の未利用地がなく、拡張等の企業ニーズに対応できないため、地域経済の停滞や企業の市外流出が懸念されます。
- ・商店街や中心市街地が衰退し、市街地内で低未利用地が増加しています。

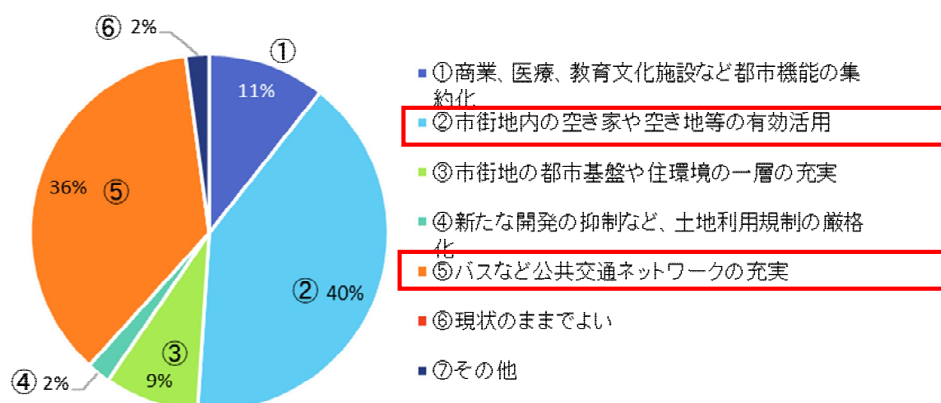


図 中心市街地の空洞化（空家の分布）の状況（○：空家） 出典：令和4年度都市計画基礎調査

市民アンケート結果

- ・市民は、人口減少・少子高齢化の進行により、玉野市において特に心配されることを防ぐために、市街地の空き家や空き地等の有効活用や公共交通ネットワークの充実等の取組が重要と考えています。

【問】人口減少の進行により心配されることを防ぐために最も重要な取組





都市の主要課題２ 都市の活力の維持・創出に資する土地活用・市街地整備の推進

- ・地域経済の維持や活性化のため、多様な企業の誘致が可能な企業用地の確保について検討が必要であるとともに、既存の企業用地の高度利用や市街化調整区域での用地確保等についても検討が必要です。
- ・空き家の利用促進や市街地内の低未利用地の有効活用を図ることが必要です。
- ・観光については、岡山市、倉敷市をはじめ、近隣市町とのネットワーク化を図るとともに、公民が連携して、本市の自然環境や歴史的資源等の保全や市街地の魅力づくり等に取り組む必要があります。
- ・アートと産業による観光振興など、新たな観光資源を活かしたまちづくりが期待されます。
- ・人口減少が急速に進む地域においては、コミュニティ機能の維持が困難となることが懸念されます。その中でも良好な居住環境を保つため、地域コミュニティの維持、活性化を図る必要があります。

都市の主要課題 3 都市施設・公共交通の維持及び有効活用の推進

本市の問題・懸念事項

- ・公共下水道や都市公園等の整備水準は高く、県内でもトップクラスとなっています。
- ・今後は既存の公共下水道や都市公園等の維持・更新等の費用が増加する見通しです。
- ・現在の建物系公共施設の規模を維持し続けるために必要な大規模修繕や更新を行った場合、平成 26（2014）年から 40 年間で合計 1,178.9 億円（単年度平均 29.5 億円）が必要と試算され、既存施設の維持費が市の財政を圧迫することが懸念されます。
- ・建物系施設の維持管理・修繕費用として、年間平均して 9 億円程度かかっているなど、整備された都市施設の維持管理費の増大が懸念される状況が続いています。

【建物系施設に係る維持管理経費の推移】

（単位：百万円）

	H29	H30	R01	R02	平均
維持管理・修繕	856	853	847	1,029	896
改修	466	552	591	1,423	575
更新等	4	7	617	959	576
合計	1,327	1,413	2,056	3,411	2,052

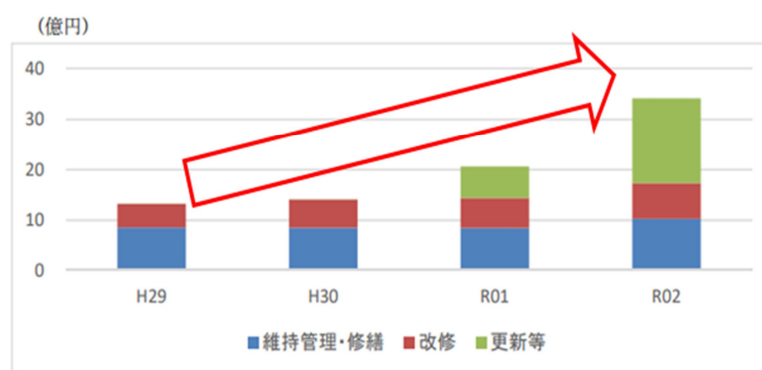


図 建物系施設に係る維持管理経費の推移

出典：玉野市公共施設等総合管理計画

- ・公共交通は、鉄道、路線バス、シーバス（コミュニティバス）、シータク（デマンドタクシー）により市域をカバーしており、岡山駅方面との運行頻度は比較的高いものの、通勤通学者の移動手段は、自家用車が 68.4%を占めています。本市における公共交通の利用者数は総じて少なく、今後の人口減少等に伴う公共交通の利用者数の減少が見込まれる中、公共交通の減便や路線廃止などによる利便性低下が懸念されます。

市民アンケート結果

- ・玉野市が今後取り組むことの重要度について、買物への行きやすさ、病院への行きやすさに並んで、公共交通の利用のしやすさが最も重要になっています。

【問】項目ごとに①現状での満足度と、②今後取り組むことの重要度

区分	設問	満足度	重要度
日常生活の 利便性	日常a (a) 買い物への行きやすさ	3.12	4.07
	日常b (b) 病院への行きやすさ	3.09	4.07
	日常c (c) 高齢者福祉施設への行きやすさ	2.99	3.47
	日常d (d) 市役所窓口への行きやすさ	3.17	3.46
	日常e (e) 職場や学校への行きやすさ	3.30	3.63
	日常f (f) 子育てに関する施設の便利さ	2.92	3.57
	日常g (g) 娯楽・レクリエーション施設の充実状況	2.56	3.26
	日常h (h) 公共交通の利用のしやすさ	2.29	4.07
生活基 盤・産業 基盤	生活a (a) 公園や広場、緑地の充足状況	3.15	3.32
	生活b (b) 宅地周辺の雨水等の排水状況	3.18	3.68
	生活c (c) 騒音・振動・悪臭などの公害対策の状況	3.34	3.56
	生活d (d) ごみ処理に伴う環境問題対策の状況(不法投棄、海洋ごみ、公害など)	3.20	3.71
	生活e (e) 商業地の充実度	2.47	3.69
	生活f (f) 働く場の充実度	2.57	3.79
	生活g (g) 優良農地の保全や農業基盤整備の充実度	2.88	3.27
	生活h (h) 既存の観光施設・名所の内容等の充実度	2.68	3.48
	生活i (i) 国道や県道の幹線道路の快適性	3.01	3.71
	生活j (j) 身近な生活道路の安全性	2.95	3.93
環境・景 観	環境a (a) まちなみの美しさ	3.21	3.57
	環境b (b) 田園や山並みなどの自然風景の美しさ	3.61	3.52
	環境c (c) 河川や海岸などの水辺環境	3.18	3.65
	環境d (d) 史跡や祭りなどの地域文化の保全や伝承	3.01	3.31
全体平均		2.99	3.63

都市の主要課題3 都市施設・公共交通の維持及び有効活用の推進

- ・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施設の再編や適正配置が一層重要になります。
 - ・都市施設はすでに十分な整備水準に達していることから、今後は大規模自然災害等も念頭に置いた維持・管理や適正配置に加え、民間活力等を活用しつつ既存ストックの有効活用を図る必要があります。
- (参考) 玉野市公共施設等総合管理計画では、「平成 68 年度末時点における建物系施設の総延床面積を平成 26 年度末との比較で 36%削減（約 99 千㎡削減）を目指す」としています。
- ・公共交通は、玉野市地域公共交通計画に即し、交通事業者等と連携・協力を図りながら、現状の利便性の維持・向上とともに、利用促進を図ることが必要です。

都市の主要課題 4 安全な市街地の形成に向けた取組の加速

本市の問題・懸念事項

- ・本市は、市街地縁辺部を中心に土砂災害警戒区域が分布し、市街地の多くのエリアに高潮浸水や液状化等のハザードエリアが分布しています。
- ・近年、気候変動に伴い自然災害が激甚化・頻発化しており、本市でも、平成 30 年豪雨により多大な建物被害が発生するなど、自然災害への備えの重要性が高まっています。
- ・市街地や集落部では、耐震基準を満たさない老朽住宅や空き家等が多く分布し、道路が狭く建物が密集している箇所も見受けられるなど、火災や建物の倒壊による危険性が危惧されます。

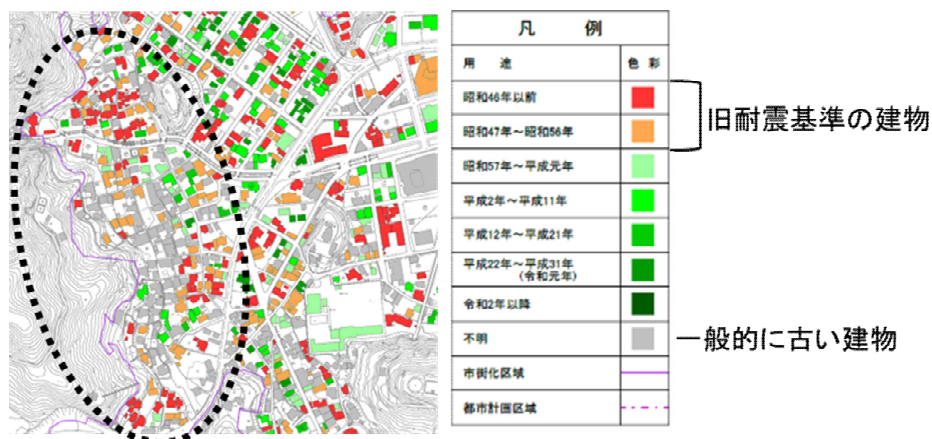


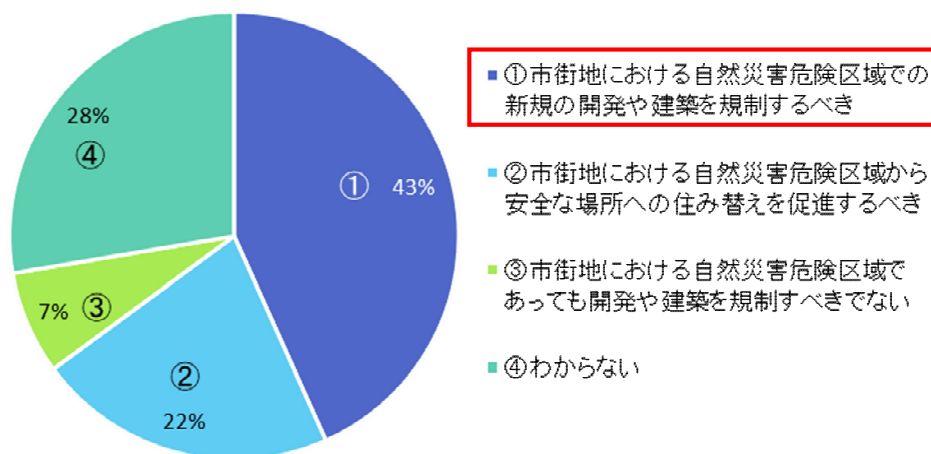
図 狭あい道路と新耐震基準（昭和 56 年）以前及び建築年次不明の建築が密集する状況

出典：令和 4 年度都市計画基礎調査

市民アンケート結果

- ・ハザードエリアでのまちづくりについて「市街地における自然災害危険区域での新規の開発や建築を規制するべき」との意見が最多となっています。

【問】市街地における自然災害危険区域（ハザードエリア）でのまちづくりについて
最も適切と思う方針





都市の主要課題 4 安全な市街地の形成に向けた取組の加速

- ・ハザードエリアにおける新たな市街化の抑制など、土地利用規制の見直しや厳格化が必要です。
- ・ハザードマップ等の整備・公表が進んだことを踏まえ、市民への一層の周知や市民によるハザード点検など、住民参加による防災まちづくりの取組を促進することが必要です。
- ・30年以内に60～90%程度以上の発生確率（最も高いⅢランクに位置づけられる）とされる南海トラフ巨大地震等に備え、建築物や構造物の耐震化や避難ルートの確保など、防災・減災の観点から都市の安全対策を検討するとともに、大規模災害発生後、被災前よりも災害に強いまちを目指すための手順等について検討するなど、平時における事前の災害対策の検討が必要と考えられます。

都市の主要課題5 多様な主体との協働・連携によるまちづくりの推進

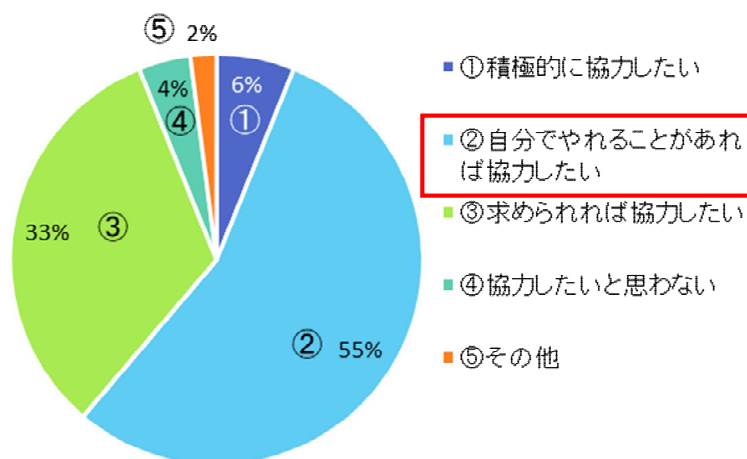
本市の問題・懸念事項

- ・本市は、住民と行政の協働による地域の活性化と特色ある地域づくりを目指した支援や、民間企業、大学等との包括連携協定の締結等、多様な主体との協働・連携によるまちづくりを推進しています。
- ・国においても、多様な主体との協働・連携による公共空間の利活用等の推進を支援している中、公園をはじめ都市施設が充実している本市において、さらなる協働・連携のまちづくりが期待される状況といえます。

市民アンケート結果

- ・自分が暮らしている地域のまちづくりに、多くの市民が協力したいという思いを持っています。

【問】自分が暮らしている地域のまちづくりへの協力の意向



都市の主要課題5 多様な主体との協働・連携によるまちづくりの推進

- ・まちづくりの課題が多様化する中、地域住民、関連団体などが積極的に参加できる機会を一層拡大し、それぞれの役割に応じて協働し、一体となってまちづくりを進めていくことが必要です。
- ・とりわけ、都市再生特別措置法等に基づく公共空間の利活用に関する規定の弾力化などを契機として、都市施設の有効活用による市街地の魅力やにぎわい創出等に向けた、多様な主体との協働・連携による取組の一層の推進が期待されます。