

玉野市立地適正化計画（案）

令和〇年〇月
玉 野 市

目 次

第1章	はじめに	1
第2章	玉野市の現状と将来見通し	4
第3章	集約型都市形成の課題と基本方針	34
第4章	誘導区域・誘導施設	40
4-1	居住誘導区域	40
4-2	都市機能誘導区域・誘導施設	50
第5章	防災指針	59
第6章	誘導施策	88
第7章	立地適正化計画の実効性向上に向けた指標と進行管理	95

第1章 はじめに

(1) 計画策定の背景と目的

我が国の都市における今後のまちづくりにおいては、人口の急激な減少や高齢化を背景として、

- 高齢者や子育て世帯など、誰もが健康で快適に安心して暮らせる生活環境を実現すること
- 財政面及び経済面において持続可能な都市経営を可能とすること
- 頻発化・激甚化する災害に対して地域の安全を確保すること

などが大きな課題となっています。

また、人口減少に伴い、一定の人口密度によって支えられてきた医療・福祉・子育て支援・商業等の生活サービス（都市機能）の提供が困難になることが懸念されています。

このような状況に対応するため、福祉や交通なども含めた都市全体の構造を見直し、生活サービス機能や居住の誘導と公共交通ネットワークの形成を連携して推進する「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考え方に基づく都市づくりが重要となっています。

こうしたまちづくりを具体的に推進するため、平成26（2014）年に都市再生特別措置法が改正され、都市計画法を中心とした従来の土地利用の計画に加えて、居住や都市機能の誘導により持続可能な都市構造の実現に向けた取組を推進する「立地適正化計画」が制度化されました。

さらに、近年、激甚化・頻発化する自然災害に対応し、都市のコンパクト化と併せて災害に強いまちづくりを進めるため、令和2（2020）年に同法が改正されました。

この改正により、防災とコンパクト化を一体的に進める観点から、自然災害から生命や財産を守るために必要となる「都市の防災に関する機能の確保を図るための指針（防災指針）」を立地適正化計画に定めることとされました。

こうした中で、人口減少下においても都市全体の利便性を維持・向上させ、市民が安心して快適に暮らし続けることができる「コンパクト・プラス・ネットワーク型の都市構造」を実現するための実行戦略として都市計画マスタープランの一部である「玉野市立地適正化計画」を策定します。

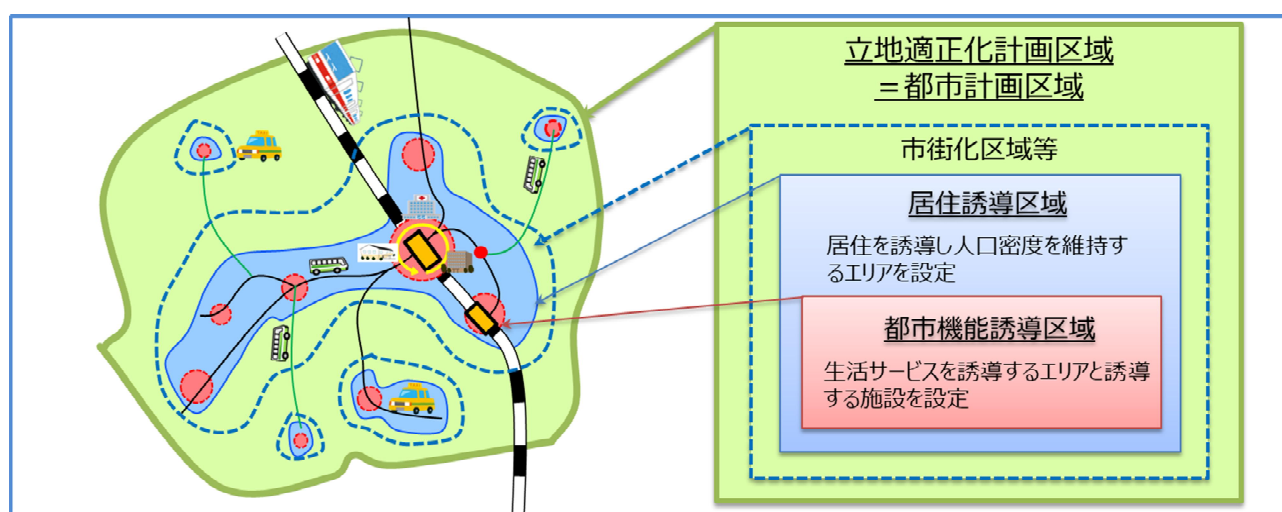


図 コンパクト・プラス・ネットワークのイメージ

(2) 立地適正化計画とは

立地適正化計画は、居住や医療・福祉・商業等の都市機能の立地、公共交通の充実等に関し、都市全体の観点から作成する包括的なマスタープランです。

また、持続可能で機能的な都市構造を確保するため、都市計画法を中心とした従来の都市計画による規制に加え、「居住誘導区域」や「都市機能誘導区域」を定め、届出制度や誘導施策などの誘導手法により、緩やかに都市をコントロールしていく制度です。

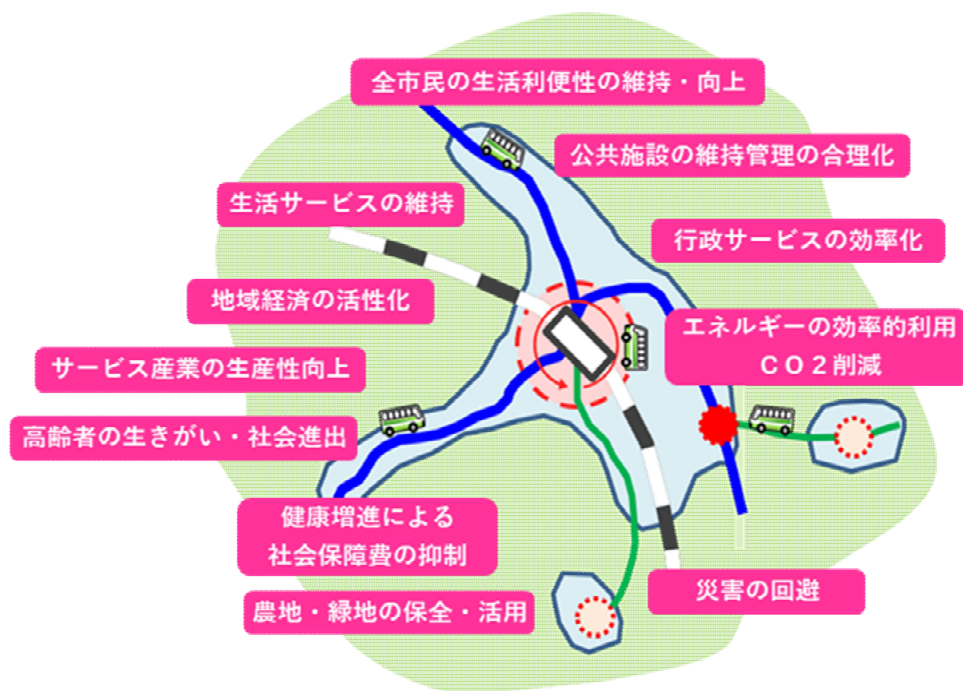
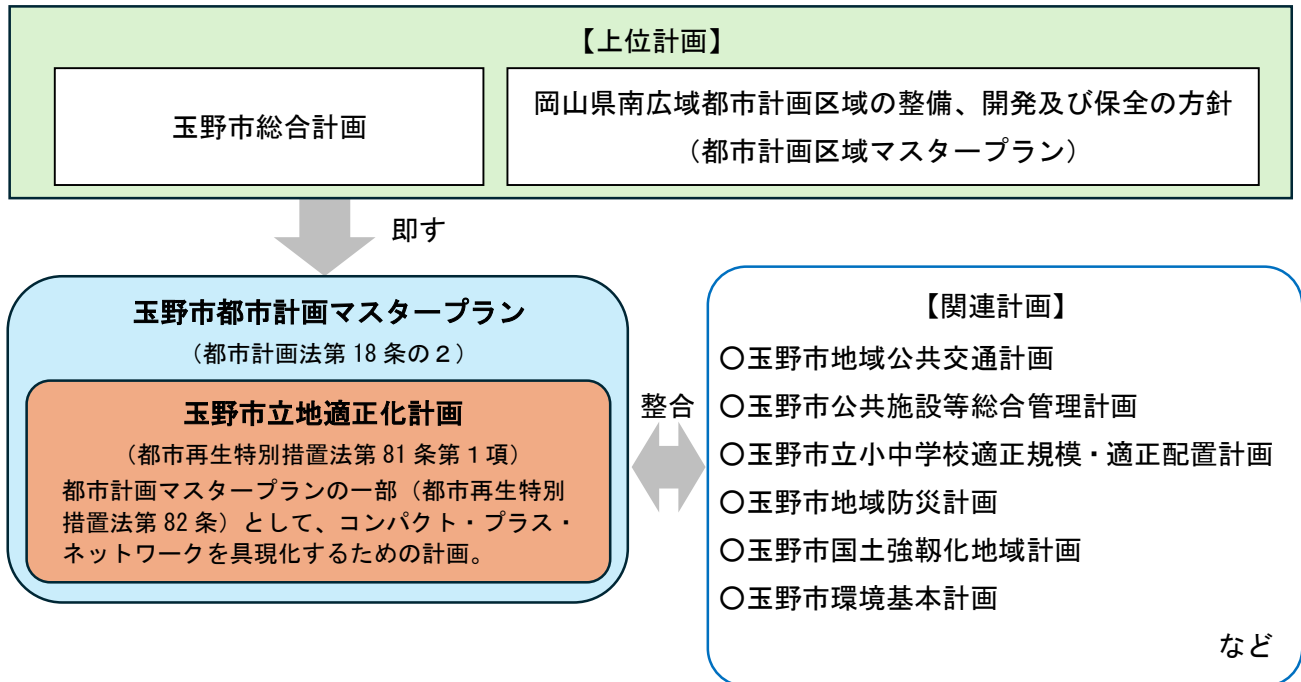


図 立地適正化計画が目指す都市のイメージ

（３）計画の位置づけ

本計画は、上位計画である「玉野市総合計画」及び「岡山県南広域都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）」に即し、本市の都市づくりに関わる各種関連計画と整合を図りながら定めるものです。

なお、立地適正化計画は、都市再生特別措置法第 82 条の規定により、都市計画マスタープランの一部として位置づけられます。



（４）対象区域

立地適正化計画の対象区域は、原則として都市計画区域全域とされていることから、本計画では本市の都市計画区域全域（大槌島、石島を除く行政区域全域）を対象区域とします。

（５）計画期間

居住や都市機能は、計画的な時間軸の中で緩やかに誘導するものです。そのため、本計画では、おおむね 20 年後の都市の姿を展望し、計画期間を令和 9（2027）年度を初年度とする 20 年間とし、令和 28（2046）年度を目標年度とします。

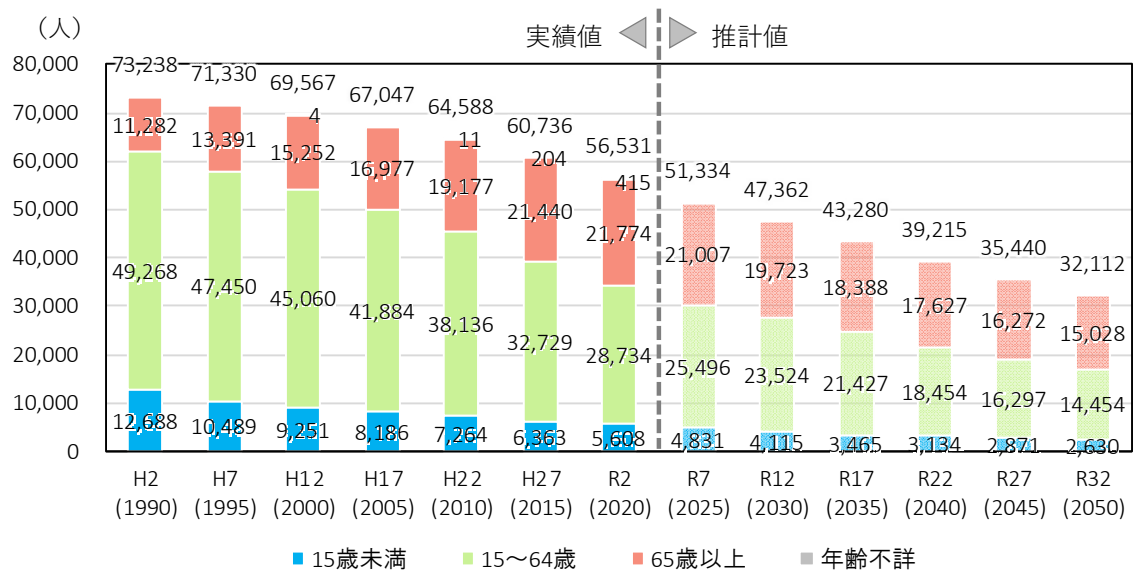
第2章 玉野市の現状と将来見通し

(1) 人口の将来見通し

1) 総人口の推移と見通し

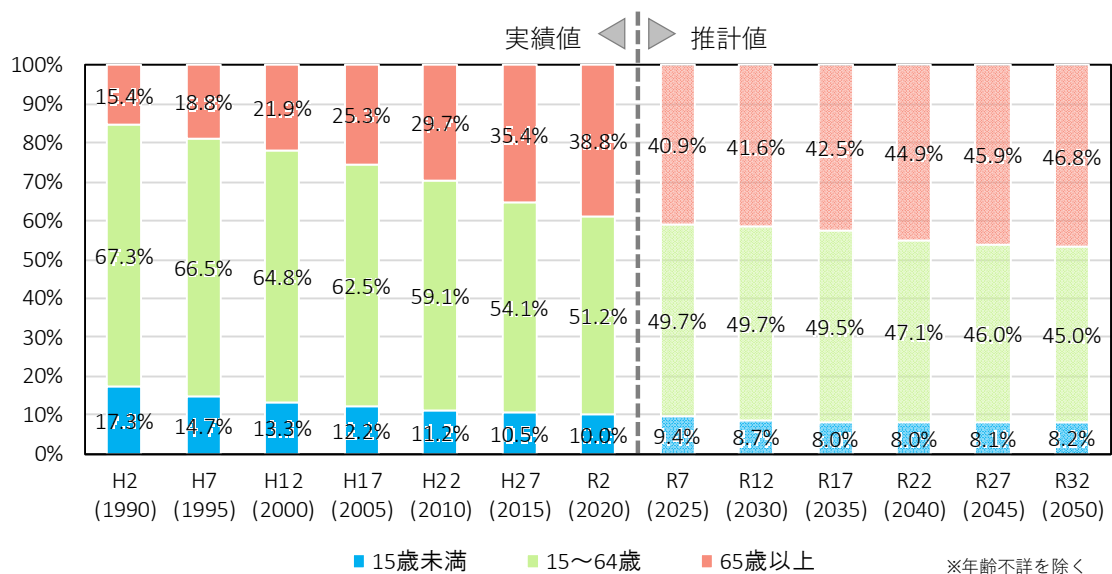
本市の総人口は減少傾向が続いており、平成2（1990）年の73,238人から令和2（2020）年には56,531人となり、30年間で約1万7,000人減少しています。今後も人口減少は続く見通しであり、令和32（2050）年には、32,112人まで減少すると推計されています。

年齢別にみると、老年人口（65歳以上）は、令和2（2020）年を境に減少に転じる見通しですが、総人口の減少に伴い高齢化率は上昇を続けることが見込まれています。



■年齢3区分別人口の予測（全市）

※年齢不詳は非表示



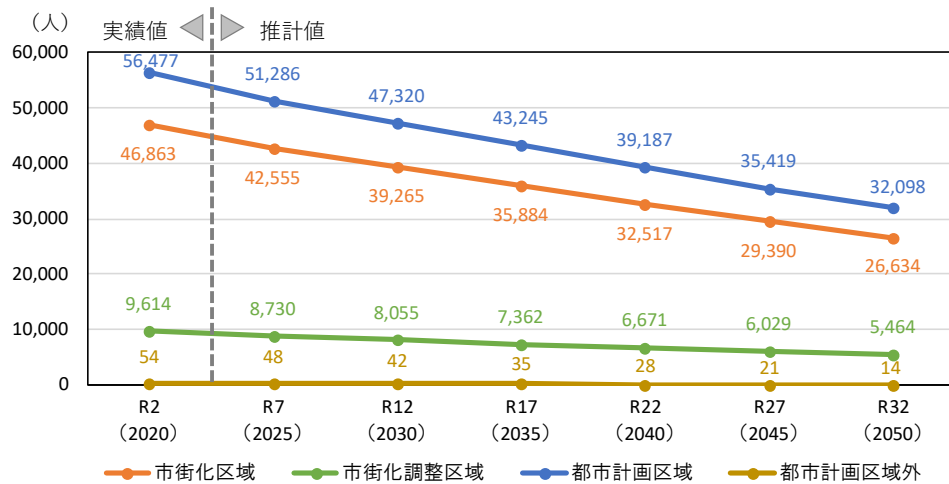
■年齢3区分別人口の予測（構成比）

※年齢不詳を除く

出典：国勢調査（H2～R2）、国立社会保障・人口問題研究所 将来人口（令和5年推計）

2) 区域別人口の見通し

市街化区域の人口減少が特に大きく、令和2（2020）年から令和27（2045）年までに17,473人の減少が見込まれています。



■区域別人口の推移

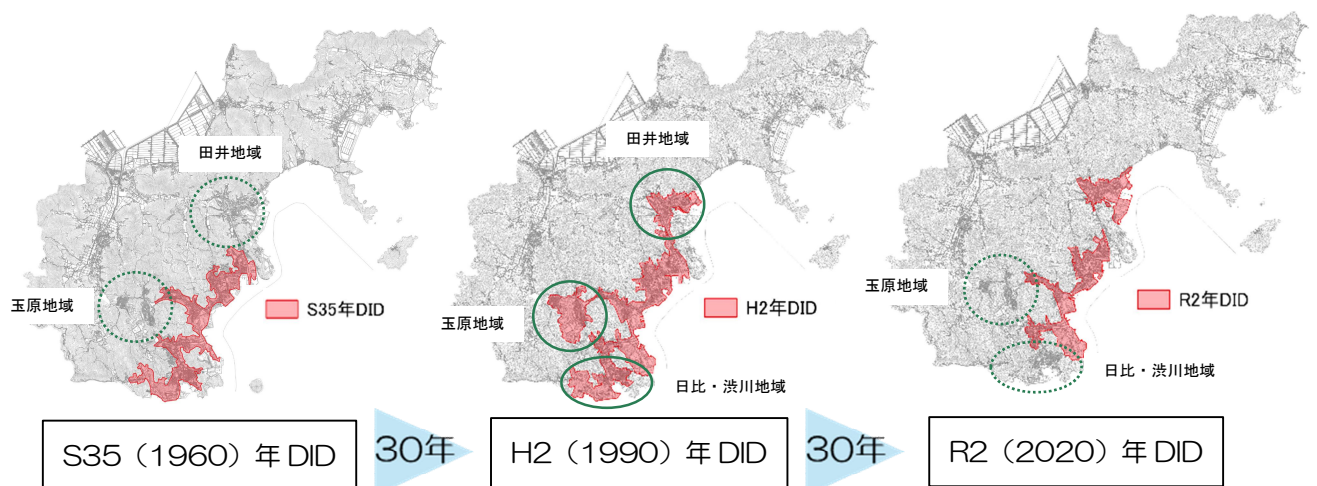
出典：国土技術政策総合研究所将来人口・世帯予測ツール（令和2年国調対応版）

※100mメッシュの重心が含まれる区域ごとに集計を行った。

※令和5年度都市計画基礎調査結果の区域区分別人口に合わせて補正

3) 人口集中地区（DID）の動向

昭和35（1960）年から平成2（1990）年にかけて、造船業の発展に伴う人口増加を背景に田井地域や玉原地域へDIDが拡大しました。その後、平成2（1990）年から令和2（2020）年にかけて玉原地域や日比・渋川地域ではDIDが消滅しました。

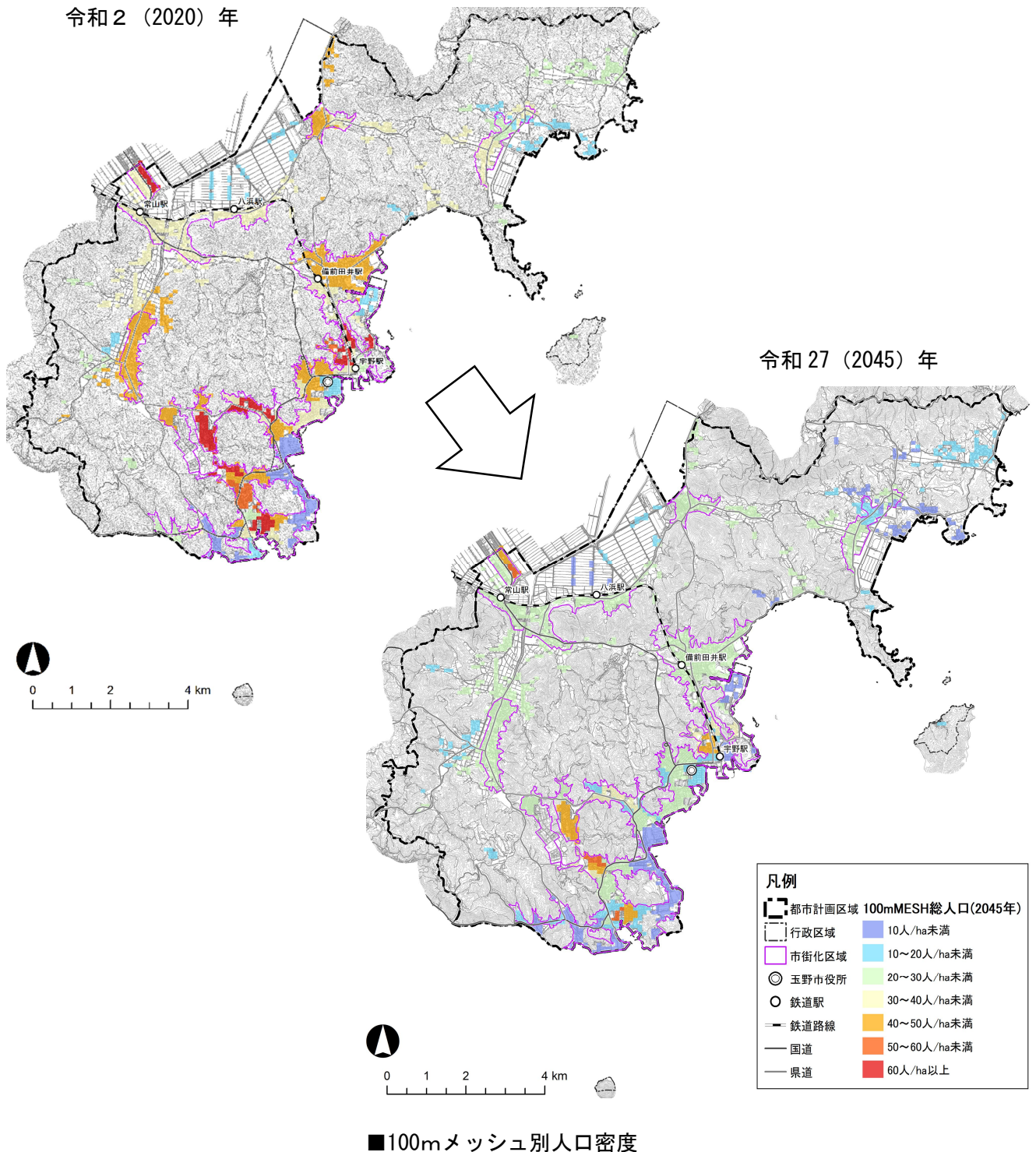


■人口集中地区（DID）変遷

出典：国勢調査

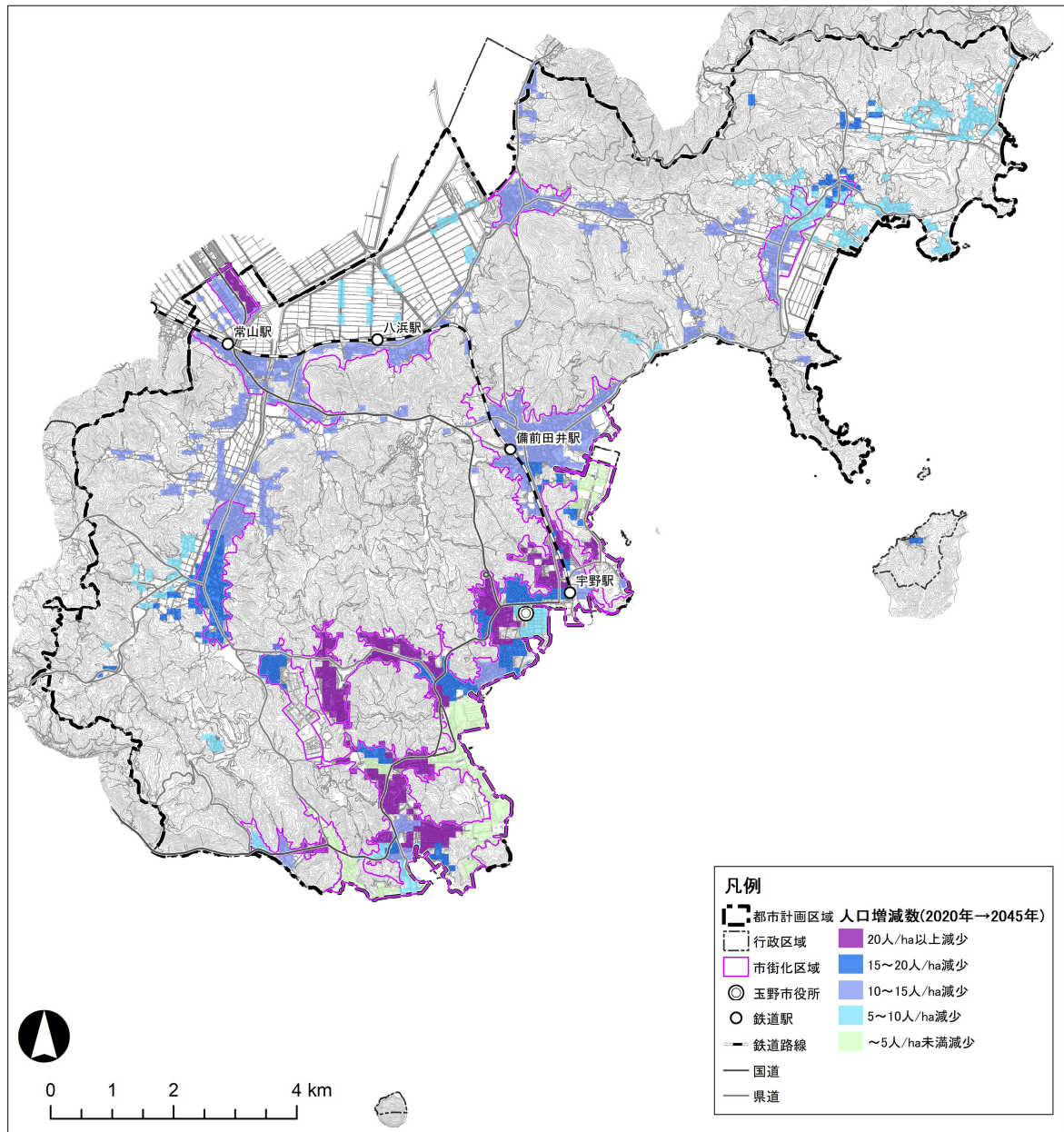
4) 人口密度の見通し

令和2（2020）年時点における市街化区域全体の人口密度は26.5人/haであり、40人/ha以上の人口密度を維持している区域も広く分布しています。一方、令和27（2045）年には40人/ha以上の人口密度を維持する区域が大幅に減少する見込みです。



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）

人口密度は、市内全域で低下する見込みです。令和2（2020）年から令和27（2045）年までの25年間で10人/ha以上低下する区域と20人/ha以上低下する区域がそれぞれ広く分布しており、市街地の低密度化が一層進行することが見込まれます。



■100mメッシュ別人口増減 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）

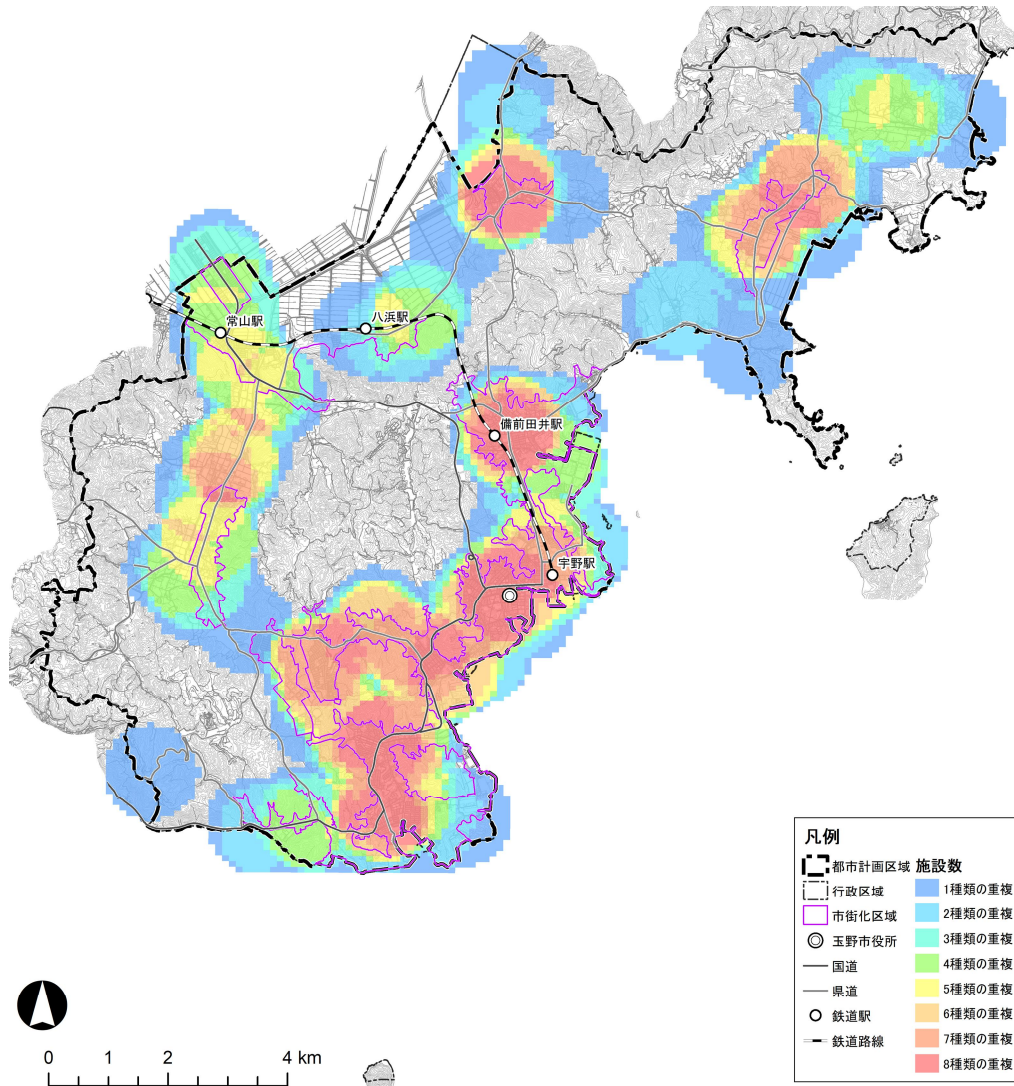
(2) 都市機能の分布状況

1) 都市機能立地状況

コンビニエンスストアや診療所などの小規模な施設を含む医療施設、教育施設、金融施設、行政施設、介護・福祉施設、子育て施設、商業施設、文化施設の8施設について、100mメッシュごとに各種施設の徒歩圏域（800m）の重複数を算出し、拠点性を把握しました。

重複する施設の徒歩圏域数が多いほど拠点性が高いといえます。

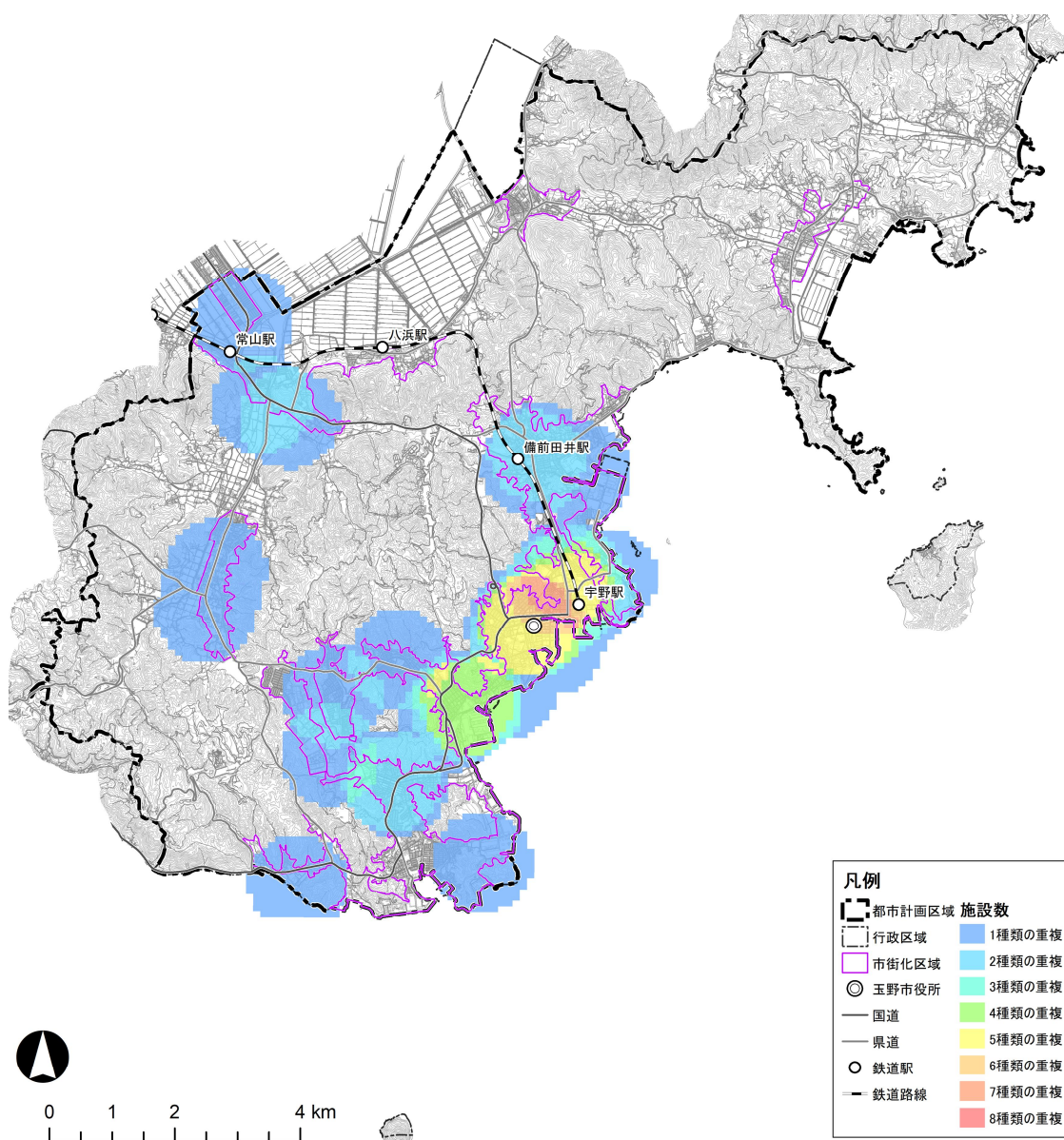
本市では、市街化区域内の大半において比較的多くの種類の施設が徒歩圏内に立地しています。



■都市機能施設（全8施設）の拠点性

出典は P10 参照

一方、大規模商業施設や病院などの主要な施設は、宇野・築港地域に集積しています。



■都市機能施設（全8施設の主要な施設のみ）の拠点性

出典は P10 参照

■都市機能施設の一覧（令和6（2024）年9月時点）

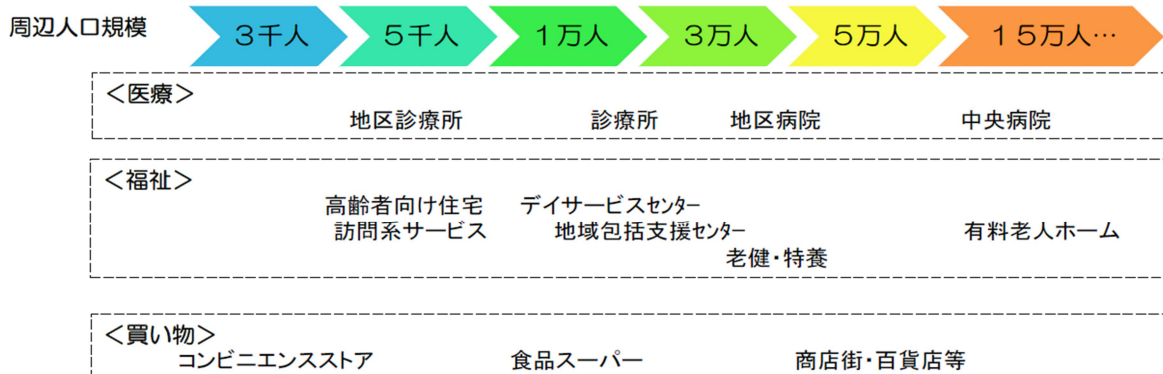
種別	対象施設	出典
商業施設	・大規模小売店舗（店舗面積 1,000 m²超） ・スーパーマーケット ・コンビニ ・その他の小売店舗	・全国大型小売店総覧 2024 ・iタウンページ
医療施設	・病院（救急告示） ・病院 ・診療所 ・歯科診療所 ・調剤薬局	・保健福祉施設・病院等一覧（岡山県地域福祉課） ・医療情報ネット（ナビィ）（厚生労働省） ・病院なび ・玉野市薬剤師会ホームページ ・iタウンページ
金融施設	・銀行 ・信用金庫 ・JAバンク ・郵便局	・iタウンページ ・JAバンクホームページ
教育施設	・専修学校 ・高等学校 ・中学校 ・小学校	・岡山県ホームページ ・玉野市ホームページ
介護・福祉施設	・総合保健福祉センター ・通所系施設 ・入所系施設 ・サービス付き高齢者向け住宅 ・訪問看護 ・相談・行政窓口	・保健福祉施設・病院等一覧（岡山県地域福祉課） ・サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム ・玉野市ホームページ
子育て施設	・地域子育て支援拠点 ・幼稚園 ・保育所 ・認定こども園 ・認可外保育施設	・玉野市ホームページ
行政施設	・市役所 ・市民サービスセンター ・市民サービスコーナー ・連絡所	・玉野市ホームページ
文化施設	・図書館 ・博物館・美術館 ・体育施設 ・コミュニティハウス ・公民館	・岡山県公民館連合会ホームページ ・玉野市ホームページ

着色した対象施設を「主要な施設」として集計

生活サービス施設（商業施設や診療所など）は、施設の種類や規模に応じて一定の周辺人口に支えられており、食品スーパー、ドラッグストア、コンビニエンスストア、診療所などが立地し、持続的に維持されるためには、一定の人口規模が必要と考えられます。

今後、人口減少が進行することで、これまで周辺人口に支えられてきた生活サービス施設の維持が困難になることが懸念されます。

○ 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

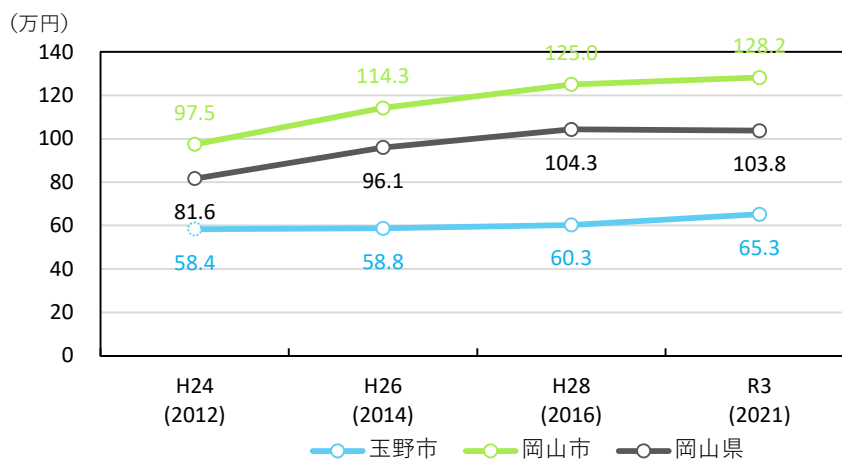
有限会社 リティルワーク 代表 服部年明 氏 プレゼン資料より抜粋

（参考）施設の存続に必要な周辺人口規模

(3) 経済の状況

1) 商業

人口一人当たりの小売業年間販売額は65.3万円で、岡山県平均を38.5万円下回っており市外への購買流出が一定程度生じている可能性があります。



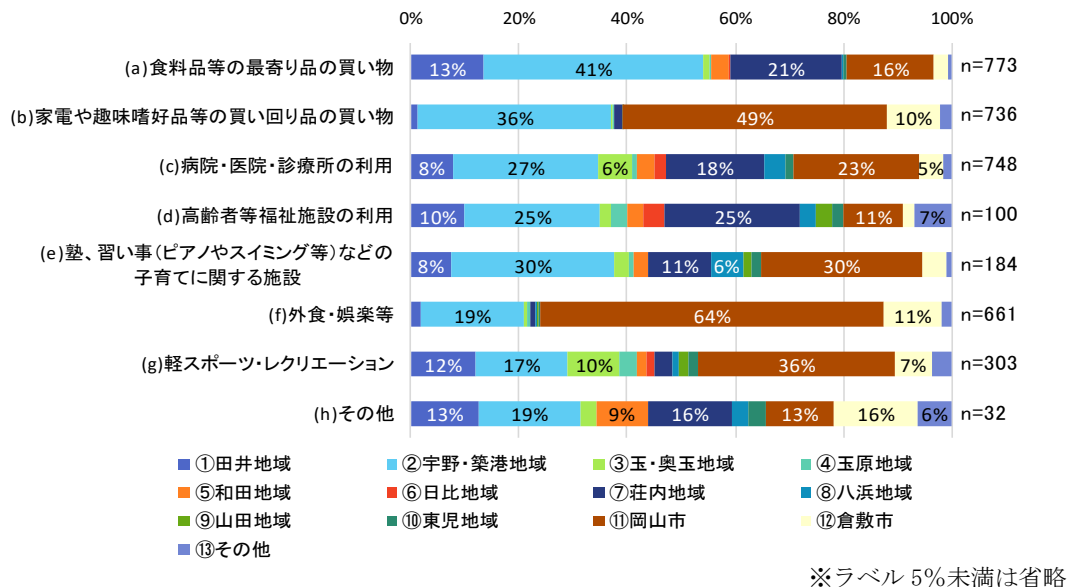
■一人当たりの小売業年間商品販売額

出典（商品販売額）：商業統計、経済センサス

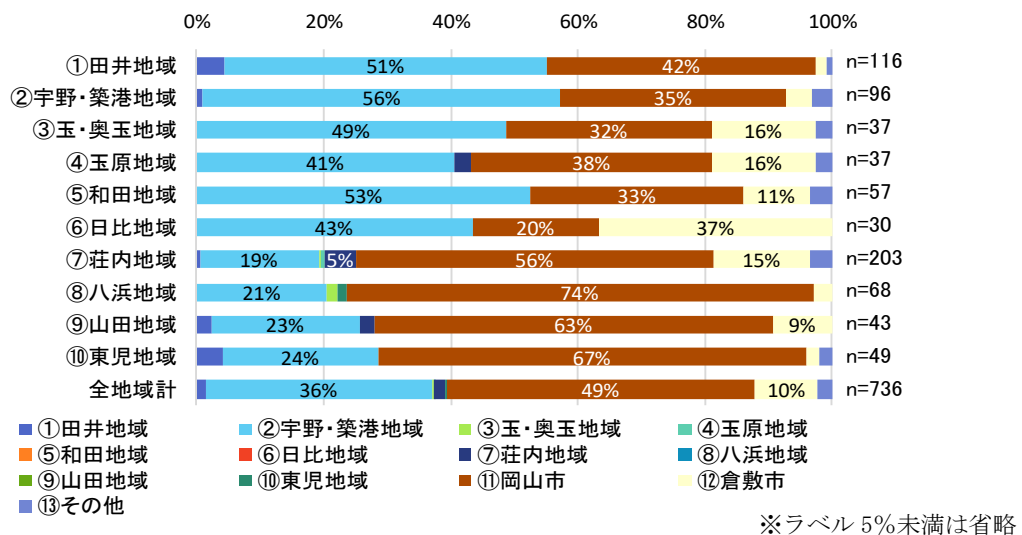
出典（人口）：住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査（総務省）

【玉野市のまちづくりに関するアンケート調査結果】

人口一人当たりの年間小売業販売額が県平均を 38.5 万円下回っている要因として、消費額が大きい「家電・趣味嗜好品等の買い物」において岡山市の都市機能を利用している割合が大きく、その影響が大きいと考えられる。



■訪れる頻度が最も高い地域



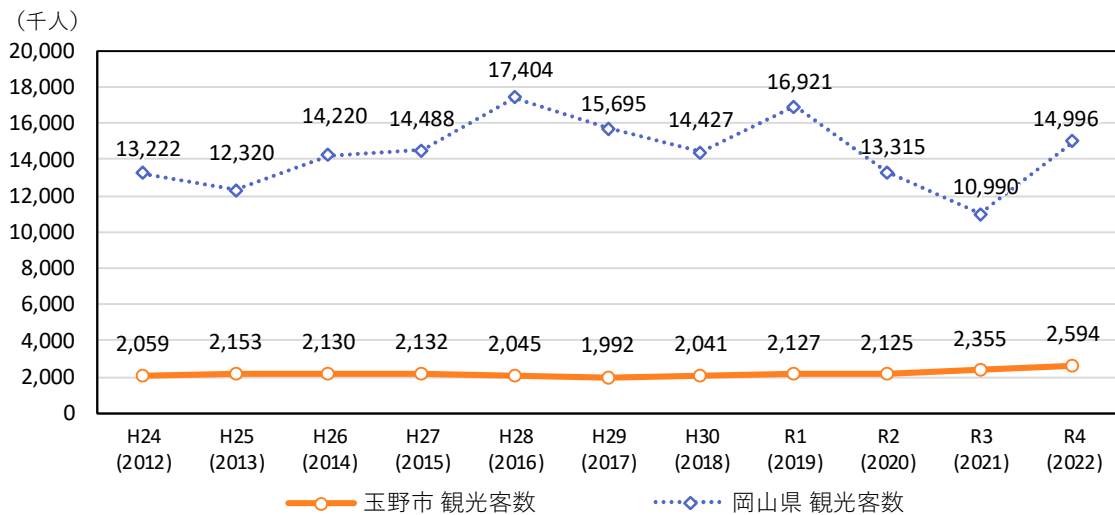
■地域別 家電や趣味嗜好品等の買い回り品の買い物で訪れる頻度が最も高い地域

2) 観光

本市は、瀬戸内海に面しており、瀬戸内の風光明媚な環境に恵まれ、その一部は瀬戸内海国立公園区域に指定されています。浜川海岸等の瀬戸内海の美しい自然を享受することができる親水空間には、夏場、多くの観光客が訪れています。

その他、王子が岳をはじめとする山岳、ホテルが生息する鴨川水系、深山公園等の自然環境や八浜地域の歴史的町並みをはじめ多くの文化財や史跡、郷土記念物が点在しています。

本市への観光客数は、200 万人前後で推移し、令和 4（2022）年には 250 万人を超えています。



■観光客数の推移

出典：岡山県観光客動態調査

また、本市は、アートと産業による観光振興を目指し、令和 6（2024）年度「地域・日本の新たなレガシー形成事業」（観光庁所管）に採択され、インバウンドを含めた幅広い集客を目指すこととしています。（事業名：瀬戸内産業芸術祭『S・A・I』～Setouchi Art & Industry～）

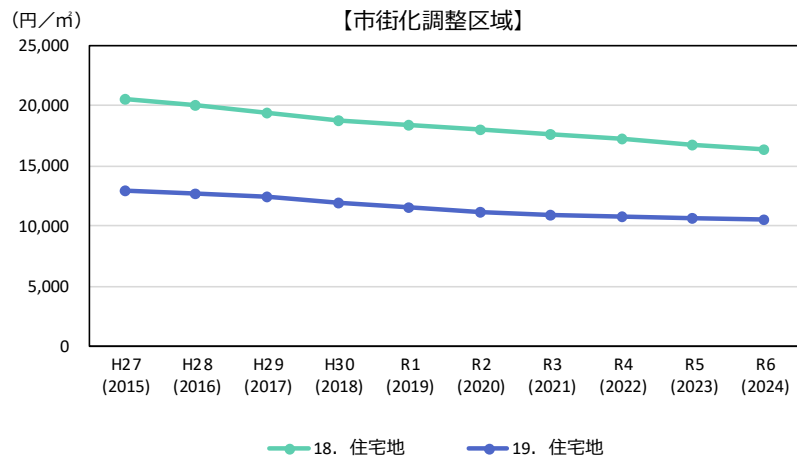
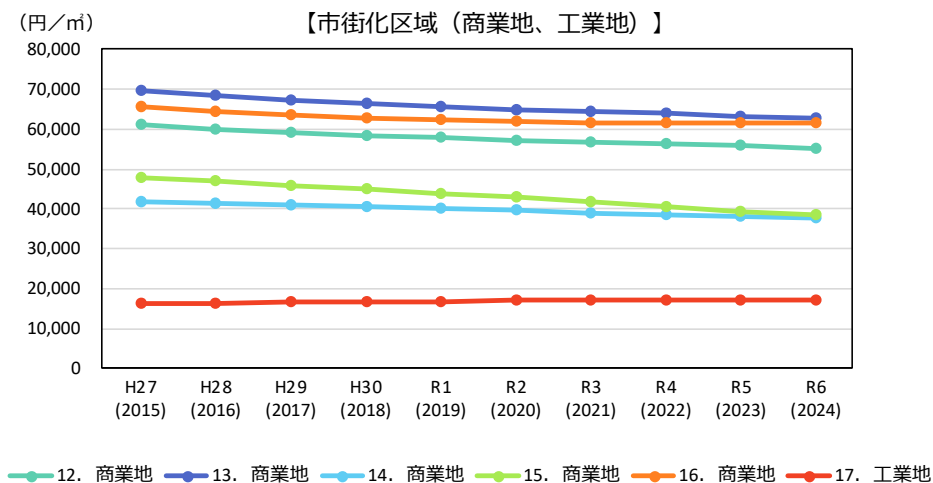
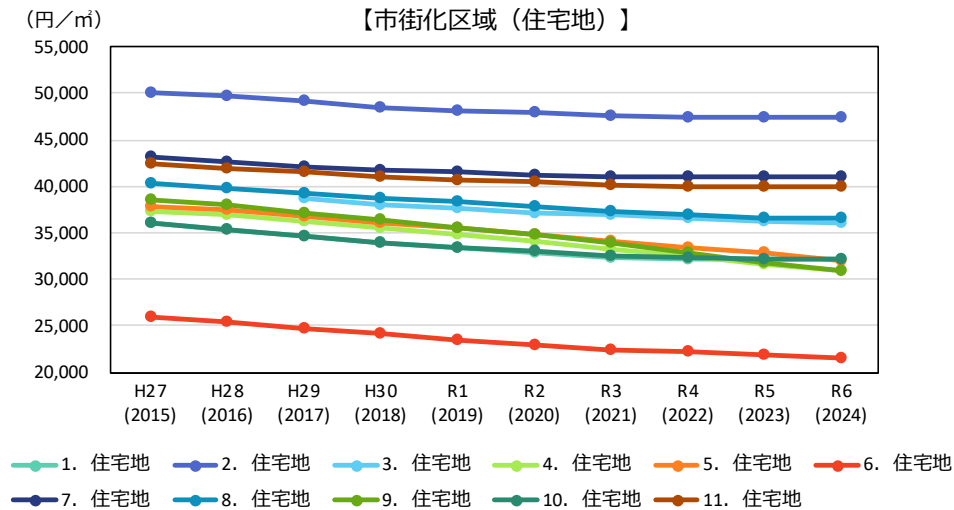
観光客の継続的な来訪や消費額向上につながる観光地の実現を図るため、地域と連携しプラン作成等を行う「令和 4 年度将来にわたって旅行者を惹きつける地域・日本の新たなレガシー形成事業」において、「アートと産業観光を核とした玉野市観光ルネサンス構想」が採択され、芸術性の高いパワーエックス社の工場を中心とした、オープンファクトリー化、新生宇野港の整備などを目指す構想が生まれました。

出典：令和 6 年度 市政運営の基本方針の概要

3) 地価公示価格の推移

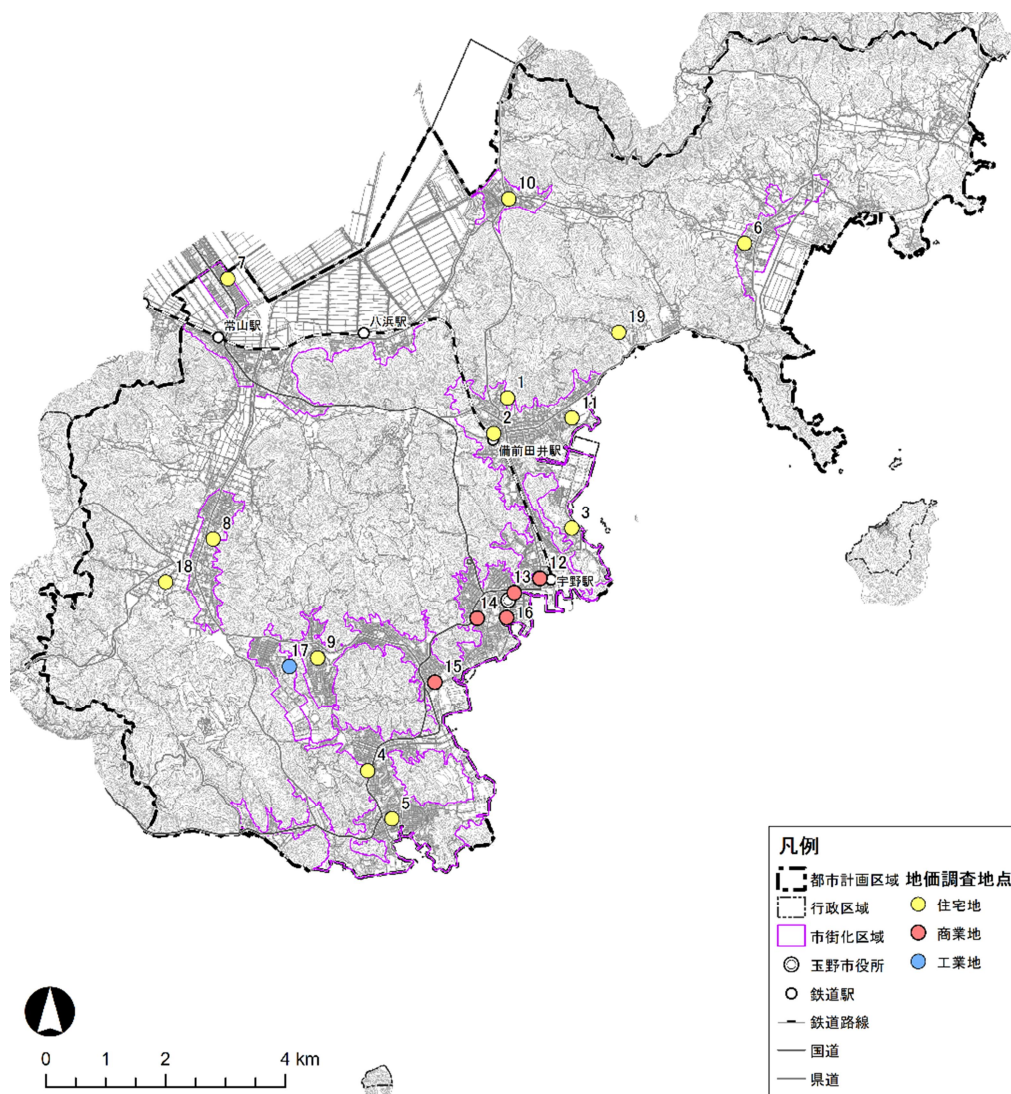
市街化区域内の地価は、住宅地が3万円/㎡から4万円/㎡台、商業地がおおむね4万円/㎡前後から6万円/㎡台で推移しており、平成27(2015)年から令和6(2024)年にかけて住宅地、商業地ともに下落傾向にあります。一方、工業地は1万円/㎡台で、おおむね横ばいで推移しています。

市街化調整区域の地価は、1万円/㎡台で推移しており、下落傾向にあります。



■地価（地価公示、県地価調査）の推移

出典：国土数値情報



■地価（地価公示、県地価調査）の位置

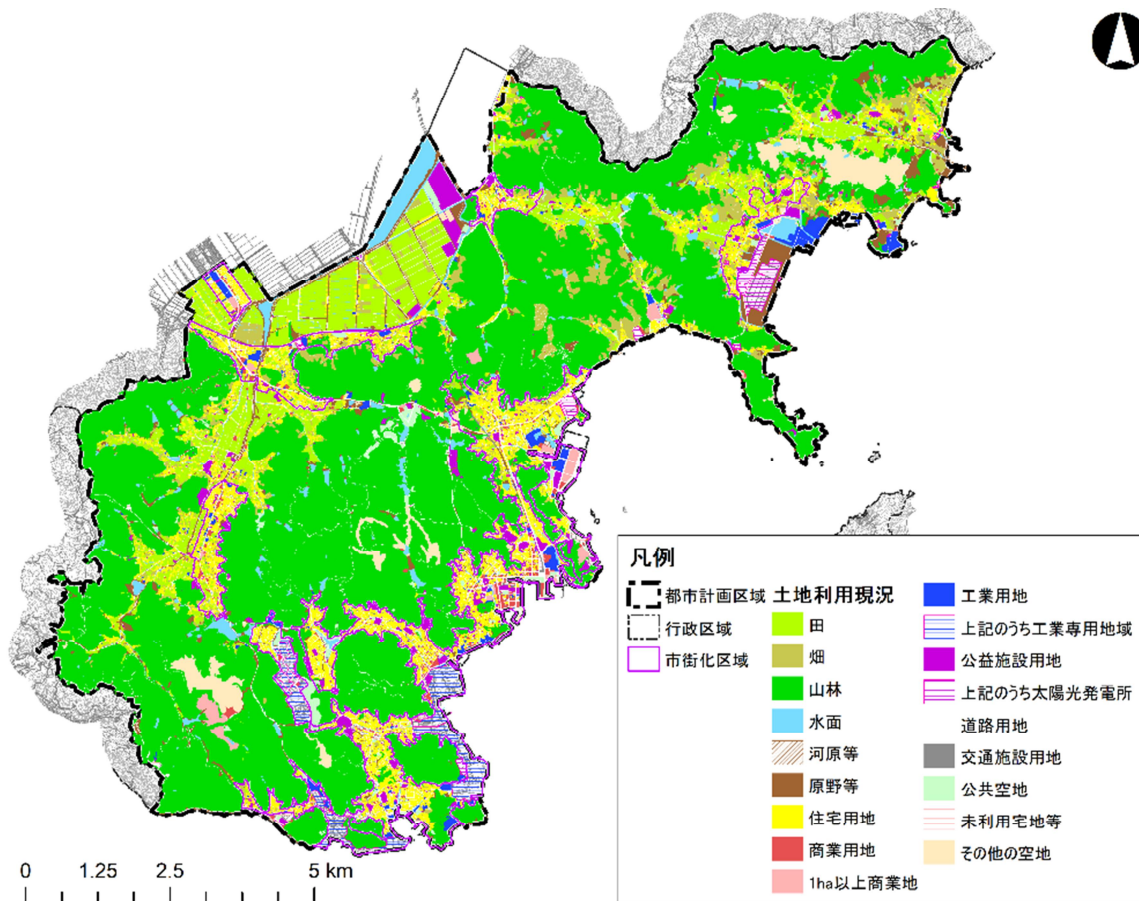
出典：国土数値情報

(4) 土地利用の状況

1) 土地利用

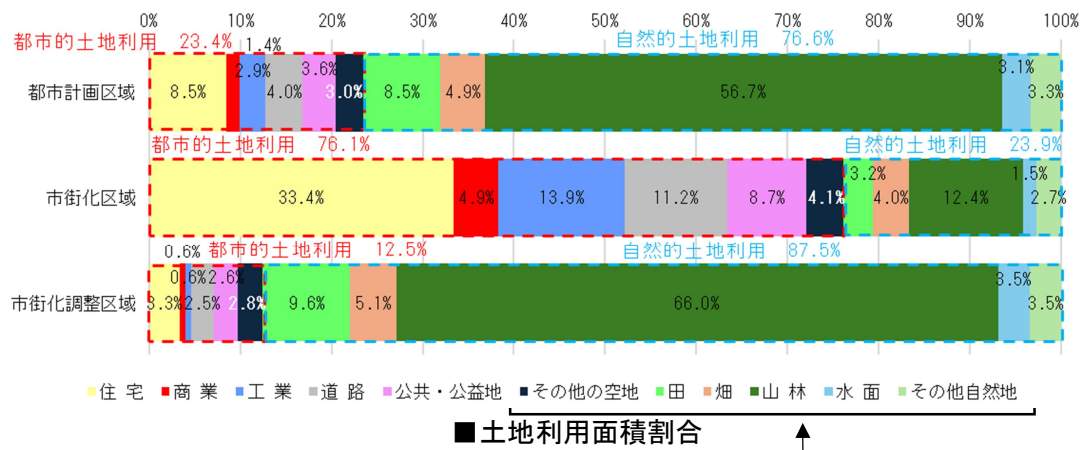
市街化区域内では、宅地（住宅、商業、工業）や道路用地、公共・公益施設用地などの都市的土地利用が 76.1%を占める一方、その他空地（未利用宅地等）が約 72ha（4.1%）、農地や山林等の自然的土地利用が 23.9%を占めています。

これらの低未利用地は、小規模に分散しており、まとまった規模のものは主に山林であるため、地形的な制約から都市的土地利用への転換を図りにくい場所となっています。



■土地利用現況

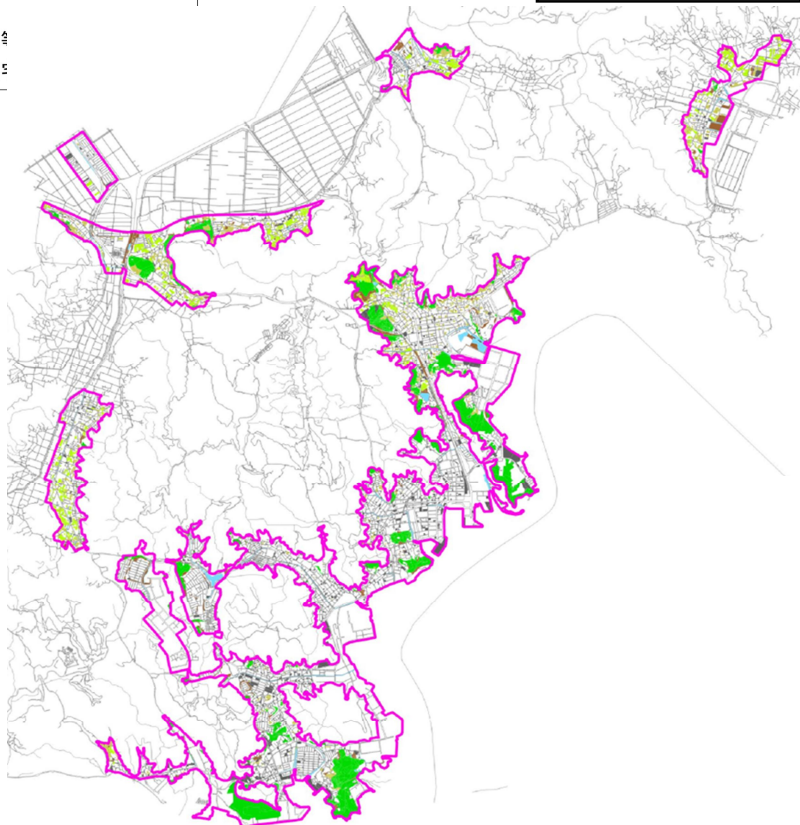
出典：令和5年度都市計画基礎調査



市街化区域、用途地域界
R5都市計画基礎調査、市街化区域土地利用現況

田
畑
山林
水面
その他の自然地(河原等)
その他の空地(未利用等)

農地・低未利用地

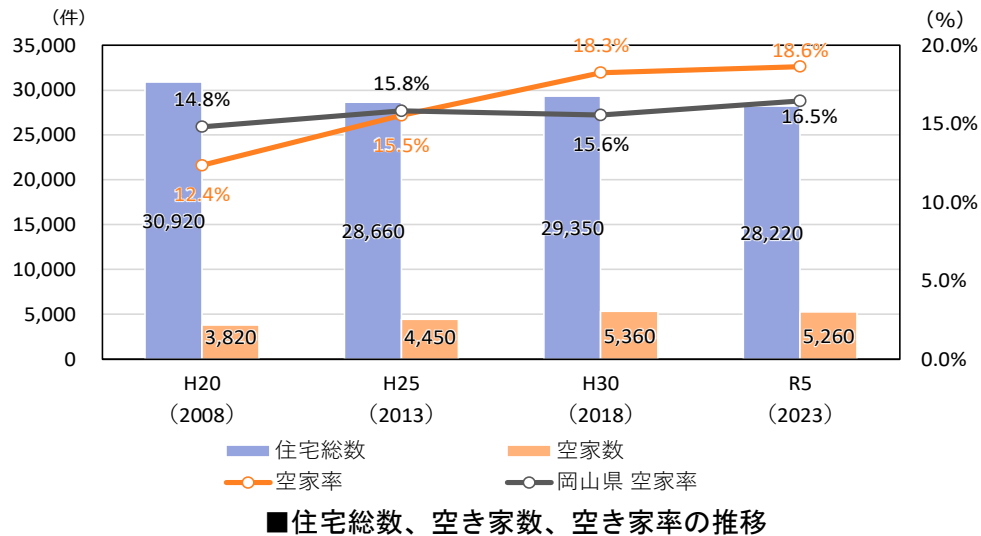


■農地・低未利用地分布図

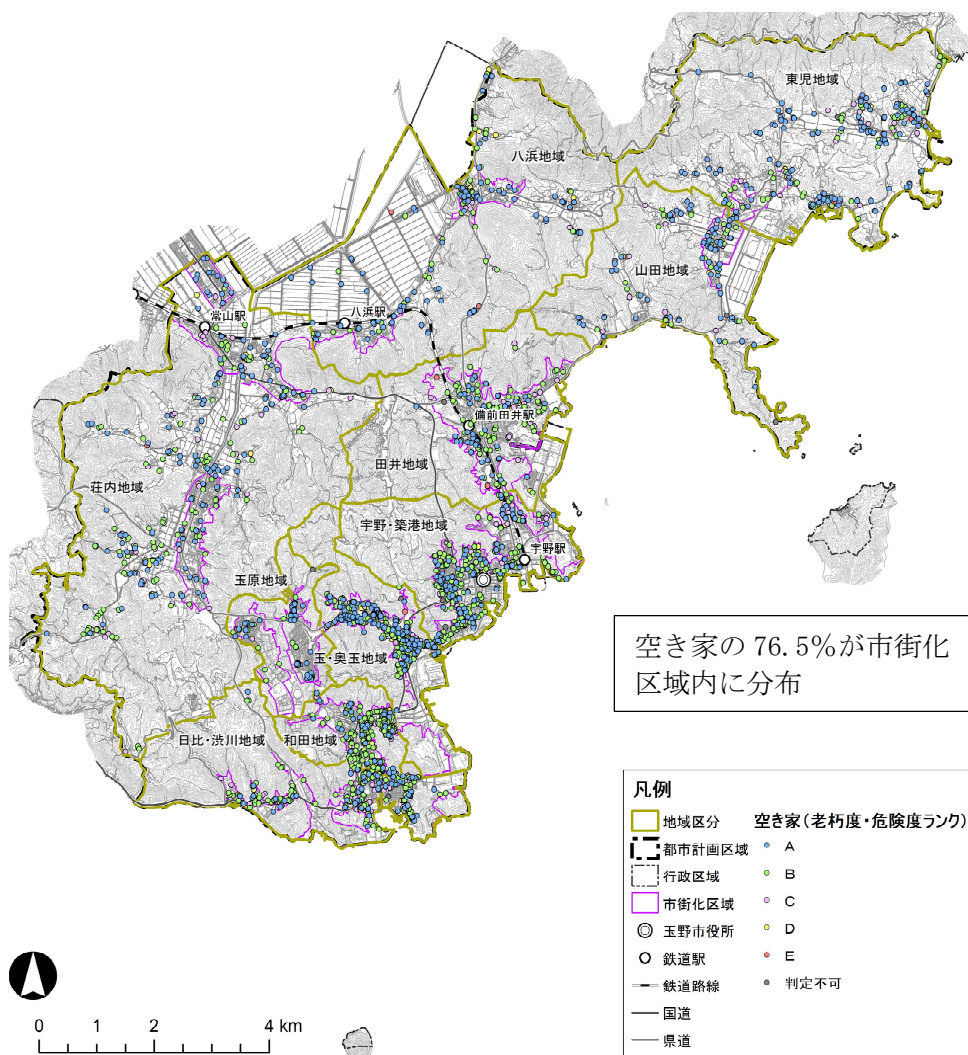
出典：令和5年度都市計画基礎調査

2) 空き家

本市の空き家率は岡山県平均を上回っており、その多くが市街化区域内に分布しています。今後、人口減少の進行に伴い、空き家がさらに増加し、生活環境への悪影響が懸念されます。



出典：住宅・土地統計調査



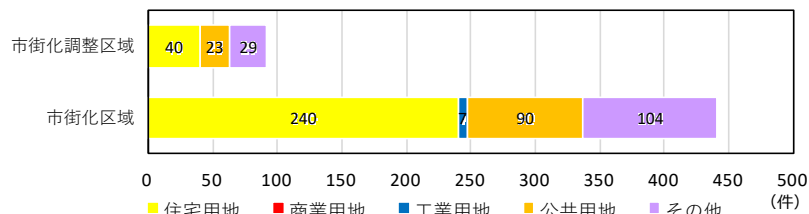
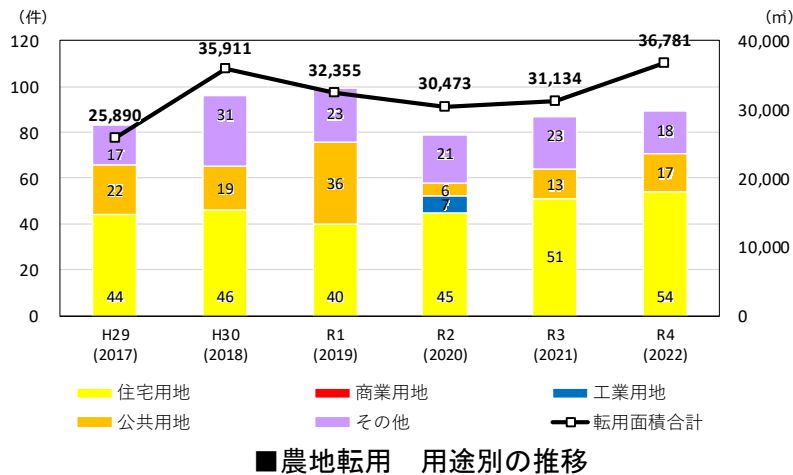
■空き家分布図

出典：玉野市空き家等実態調査（平成28年）

3) 開発動向

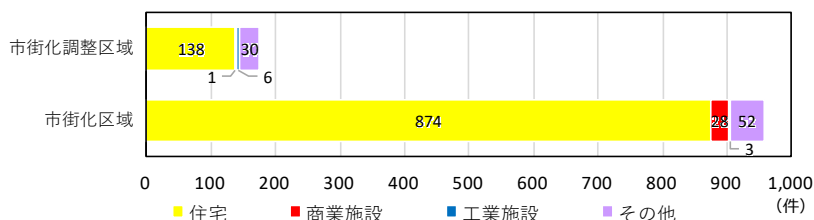
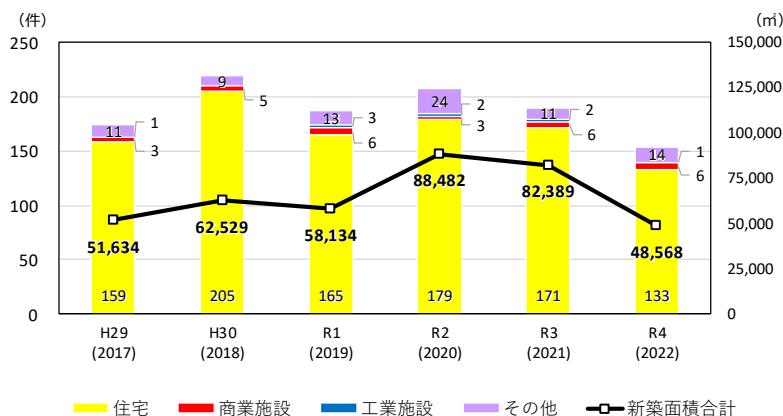
本市の農地転用は、年間 80 件から 100 件程度、面積では年間 3 万㎡から 3.5 万㎡程度で推移しており、転用件数の約 8 割を市街化区域内が占めています。転用後の用途は、市街化区域・市街化調整区域ともに住宅が最も多い状況です。

新築件数は、年間 150 件から 200 件程度で推移しており、市街化区域内での件数が約 8 割を占めています。また、用途別では、市街化区域・市街化調整区域ともに住宅が大部分を占めています。



■農地転用区域別件数（平成 29（2017）年～令和 4（2022）年）

■用途別新築動向の推移



■区域別新築件数（平成 29（2017）年～令和 4（2022）年）

出典：令和 5 年度都市計画基礎調査

(5) 都市施設の整備状況

1) 都市基盤の整備状況

都市計画道路の整備率、一人当たりの都市公園面積、公共下水道普及率は、いずれも岡山県平均を上回っており、岡山県南広域都市計画区域内においても高い整備水準にあります。

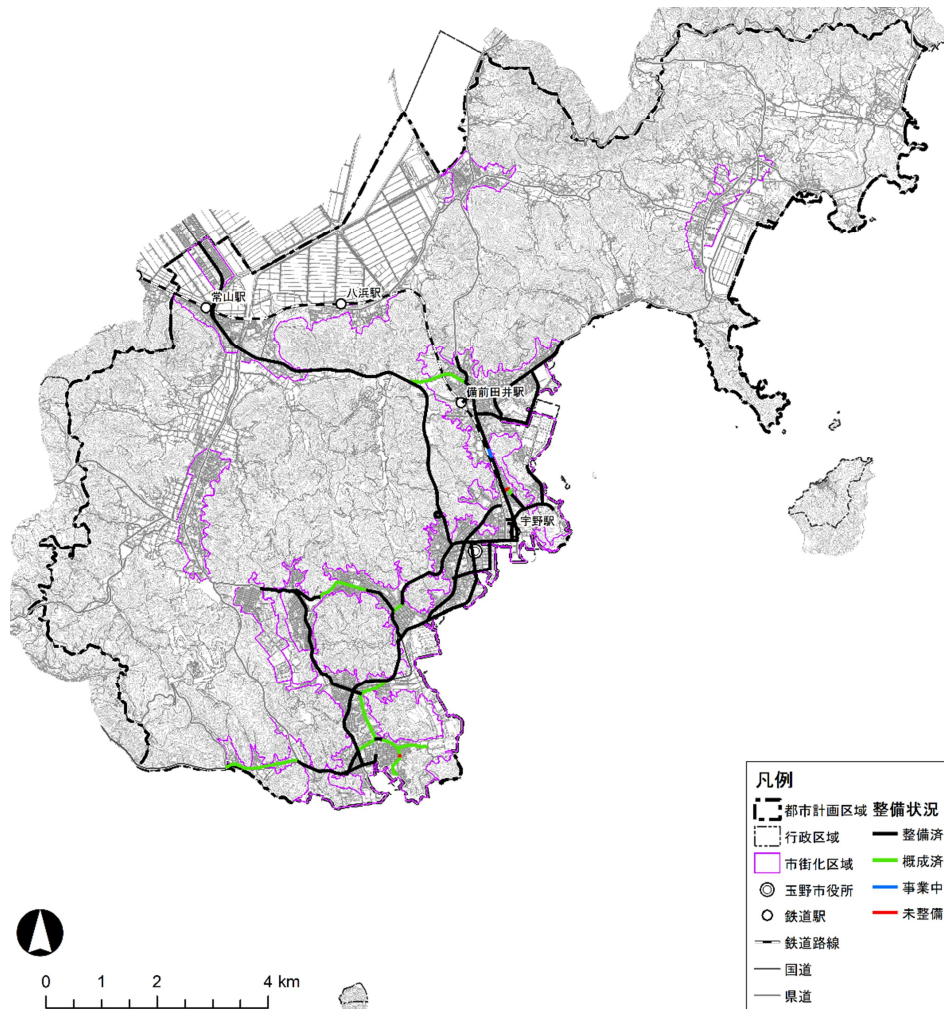
特に、一人当たりの都市公園面積は 56.8 m² と高い整備水準にあります。

■都市計画道路の整備率

	岡山県南広域都市計画区域						岡山県
	玉野市	岡山市	倉敷市	総社市	赤磐市	早島町	
総延長(m)	44,960	307,740	343,270	37,570	6,930	8,410	1,034,956
整備延長(m)	38,240	218,270	203,380	26,730	6,930	5,720	645,436
整備率(%)	85.1%	70.9%	59.2%	71.1%	100.0%	68.0%	62.4%

出典：岡山県の都市計画 2025（資料編）

令和 6 年 3 月 31 日現在



■都市計画道路の整備状況

出典：玉野市資料

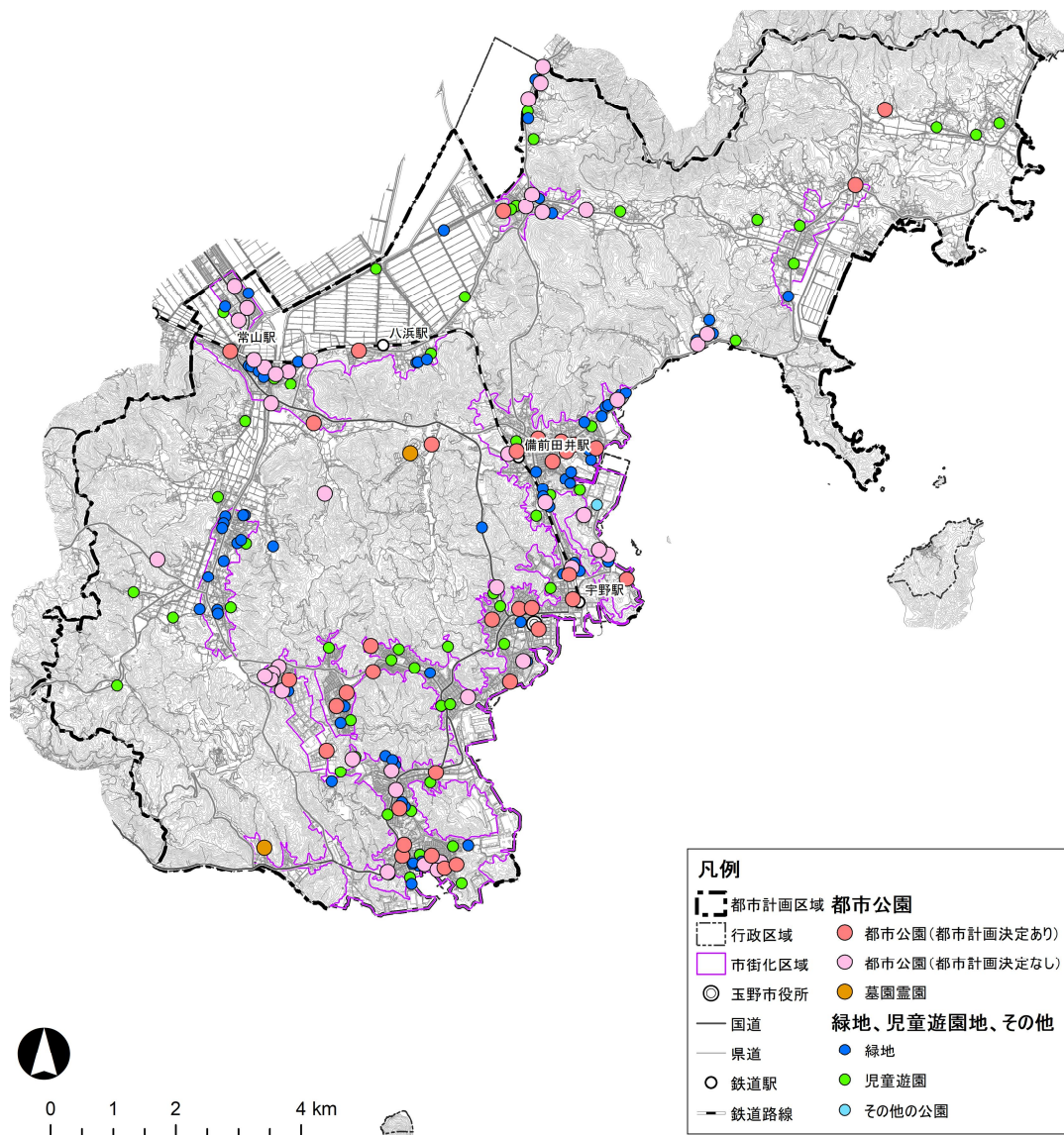
■一人当たりの都市公園面積

	岡山県南広域都市計画区域						岡山県
	玉野市	岡山市	倉敷市	総社市	赤磐市	早島町	
箇所数	79	465	882	73	19	43	1,748
公園面積計(㎡)	3,074,986	11,011,919	3,707,512	807,484	344,598	587,470	28,473,837
一人当たりの公園面積(㎡/人)	56.8	15.8	7.8	11.6	8.1	46.1	15.5

出典：公共施設状況調査（総務省）

（人口）：住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査（総務省）

令和7年3月31日現在



■都市公園の状況

出典：玉野市資料

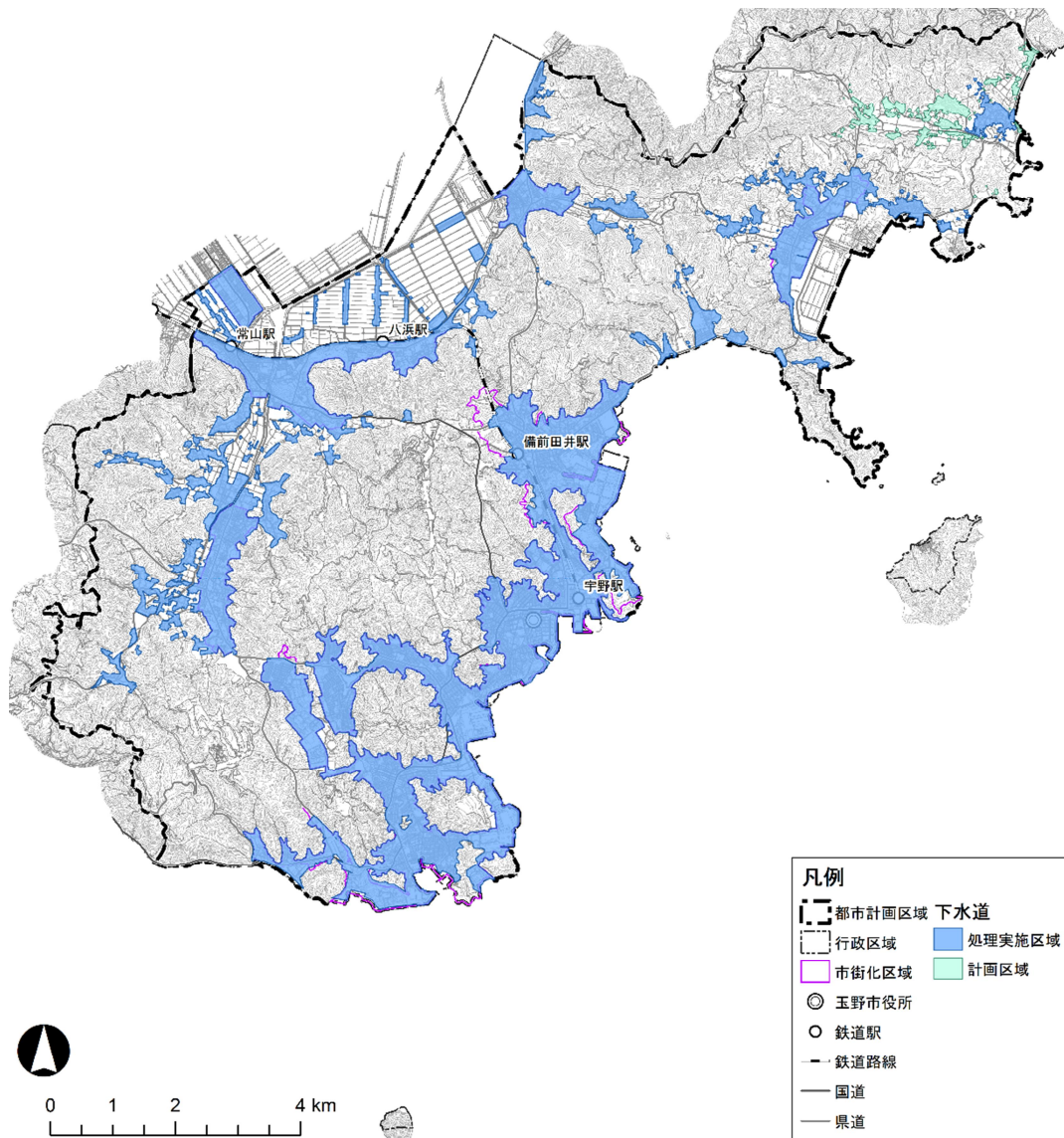
■公共下水道整備状況（普及率）

	岡山県南広域都市計画区域						岡山県
	玉野市	岡山市	倉敷市	総社市	赤磐市	早島町	
公共下水道普及率(%)	98.7%	69.3%	82.9%	63.7%	80.7%	98.4%	70.9%
(参考)污水处理普及率(%)※	99.3%	86.4%	94.0%	96.4%	93.5%	99.9%	89.5%

※公共下水道+集落排水+合併浄化槽

出典：岡山県令和5年度末普及率現況表

令和6年3月31日現在



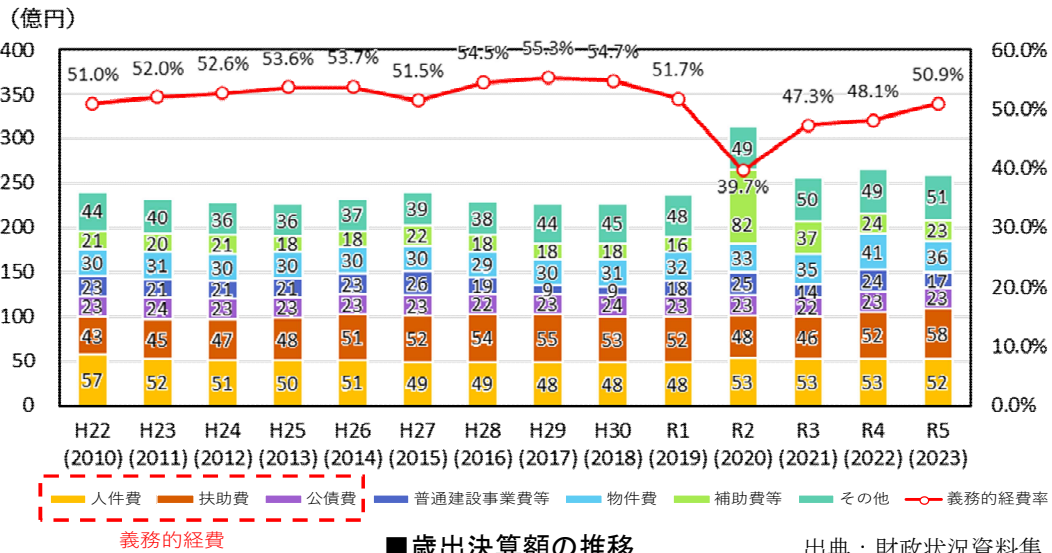
■公共下水道の状況

出典：令和5年度都市計画基礎調査

2) 財政状況

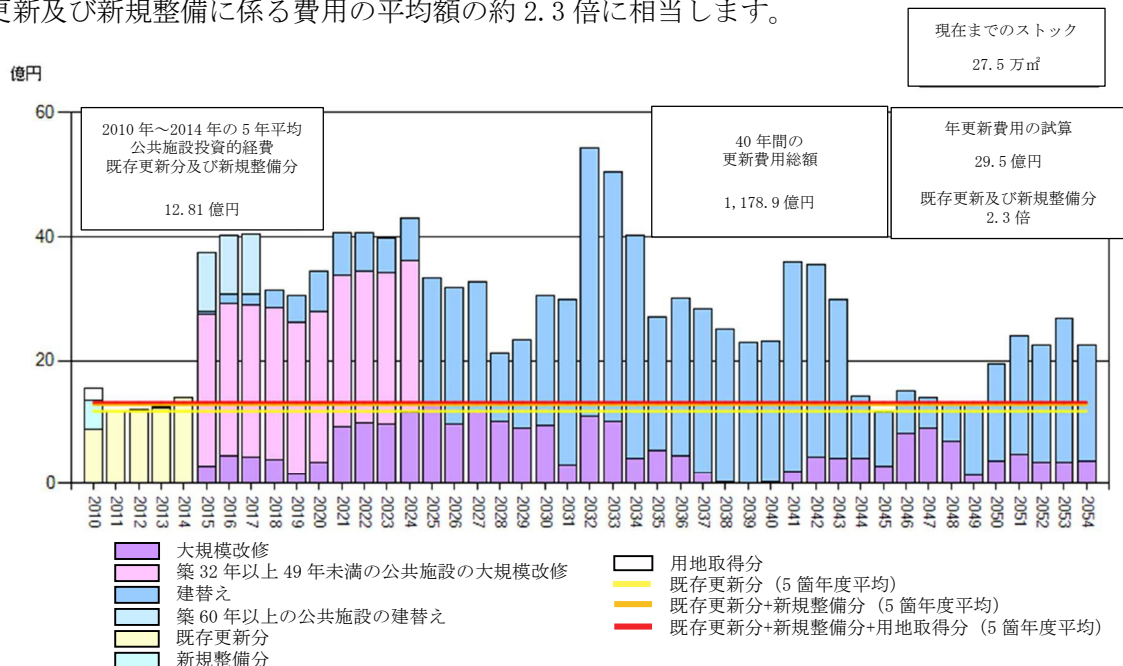
(歳出)

歳出総額は、平成 22 (2010) 年以降、230 億円から 240 億円程度で推移していましたが、令和 2 (2020) 年には補助費等の増加により 300 億円を超え、令和 3 (2021) 年以降も 250 億円超で推移しています。義務的経費は、令和元 (2019) 年までは歳出総額の 50% 超を占めていましたが、令和 2 (2020) 年以降は一時 50% を下回った後、徐々に上昇し、令和 5 (2023) 年には再び 50% を超えています。



(公共施設等の現状及び将来の見通し)

本市が保有する建物系公共施設の規模を維持した場合に必要な大規模修繕・更新費用について総務省提供の試算ソフトを活用し試算した結果は、下図のとおりです。総務省が示す標準的な指標に基づき、平成 26 (2014) 年を基準として今後 40 年間の大規模修繕や更新に係る費用を試算した結果、総額で 1,178.9 億円、年平均で 29.5 億円が必要と見込まれています。これは、直近 5 年間における既存更新及び新規整備に係る費用の平均額の約 2.3 倍に相当します。



■施設規模を維持した場合の建物系施設に係る将来の更新費用の試算

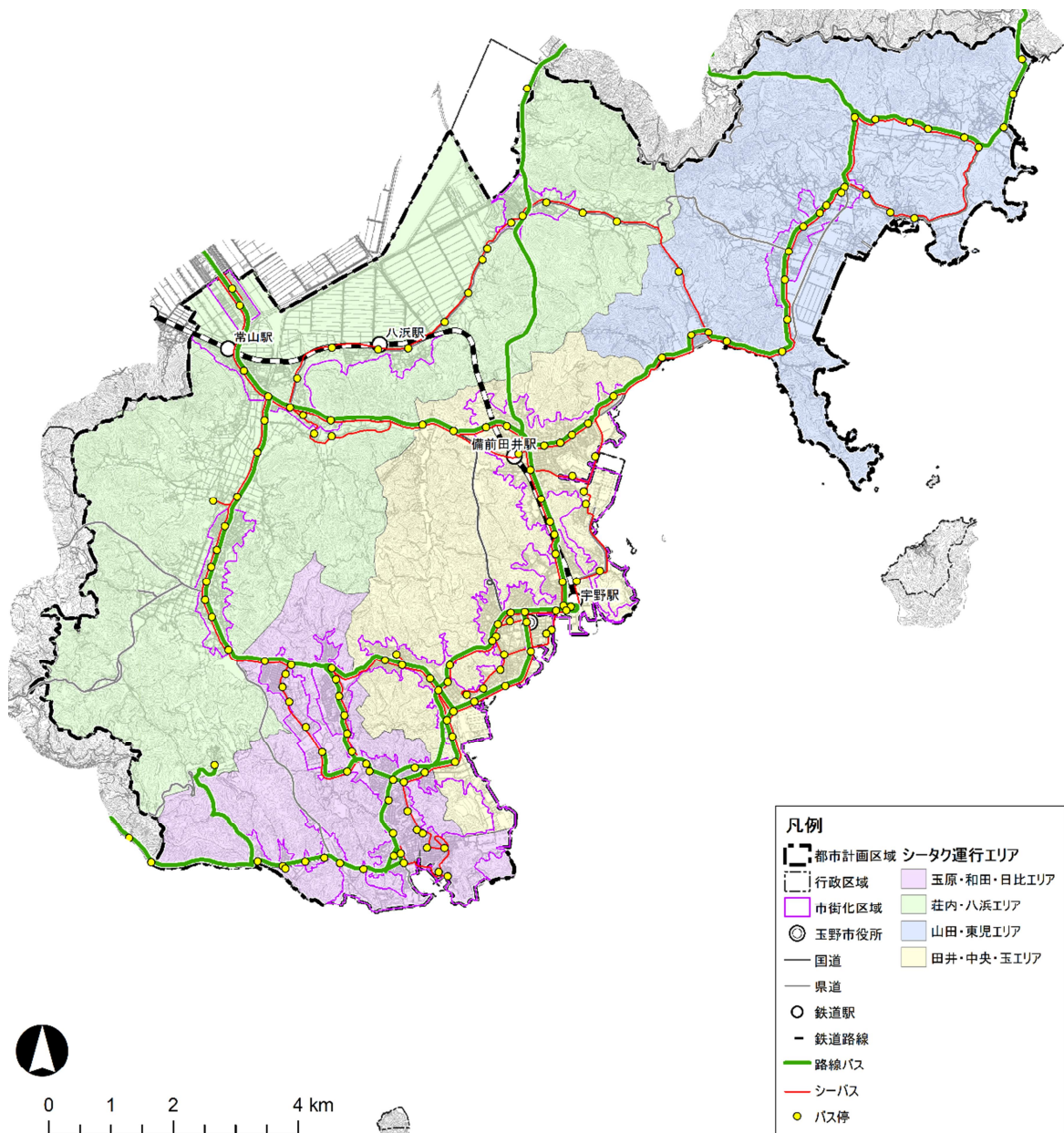
出典：玉野市公共施設等総合管理計画（令和 6 年 3 月改定）

(6) 公共交通の状況

1) 公共交通網

鉄道は JR 宇野みなと線が宇野駅と岡山駅を結び、路線バスは岡山市・倉敷市と本市を結ぶ広域幹線として運行されており、いずれも市内外の移動を支える主要な公共交通軸となっています。

さらに、市内ではコミュニティバス（シーバス）が運行されているほか、鉄道やバスを補完する移動手段として、市内の4エリアでデマンド型乗合タクシー（シータク）が運行されており、地域の実情に応じた公共交通網が形成されています。



■公共交通網図

出典：玉野市地域公共交通計画（令和7年6月一部改定）より作成

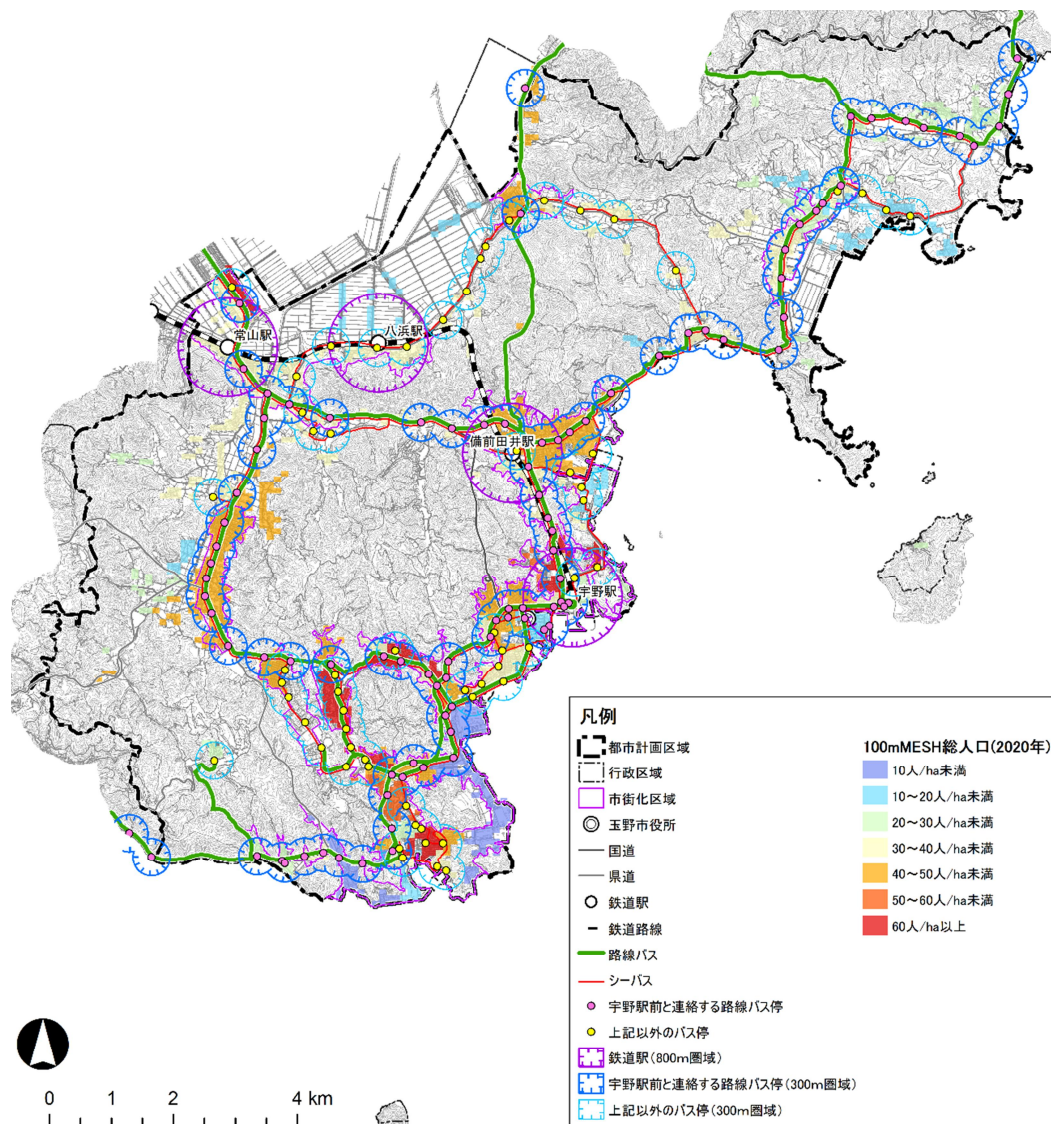
2) 公共交通サービス水準

令和2(2020)年の徒歩圏(鉄道駅から800m圏、バス停から300m圏)の人口カバー率は、市街化区域内で91.7%となっています。宇野駅前に連絡する路線バスのバス停に限定した場合でも69.1%となっています。一方、市街化調整区域では46.5%、宇野駅前に連絡する路線バスのバス停に限定した場合は33.4%にとどまっており、市街化区域と比べて低い水準となっています。なお、都市計画区域全体でみると84.0%、宇野駅前に連絡する路線バスのバス停に限定した場合は63.0%となっています。

■公共交通徒歩圏の人口、面積、人口密度、カバー率

区域区分	人口		徒歩圏人口		圏域面積 (ha)	徒歩圏人口密度(人/ha)		カバー率(%)		宇野駅前連絡カバー率(%)	
	2020	2045	2020	2045		2020	2045	2020	2045	2020	2045
都市計画区域	56,477	35,419	47,463	29,819	3,093.3	15.3	9.6	84.0%	84.2%	63.0%	62.9%
市街化区域	46,863	29,390	42,989	27,025	1,433.8	30.0	18.8	91.7%	92.0%	69.1%	69.1%
市街化調整区域	9,614	6,029	4,474	2,794	1,659.5	2.7	1.7	46.5%	46.3%	33.4%	32.9%
都市計画区域外	54	21	0	0	0.0	0.0	0.0	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
合計(行政区域)	56,531	35,440	47,463	29,819	3,093.3	15.3	9.6	84.0%	84.1%	62.9%	62.9%

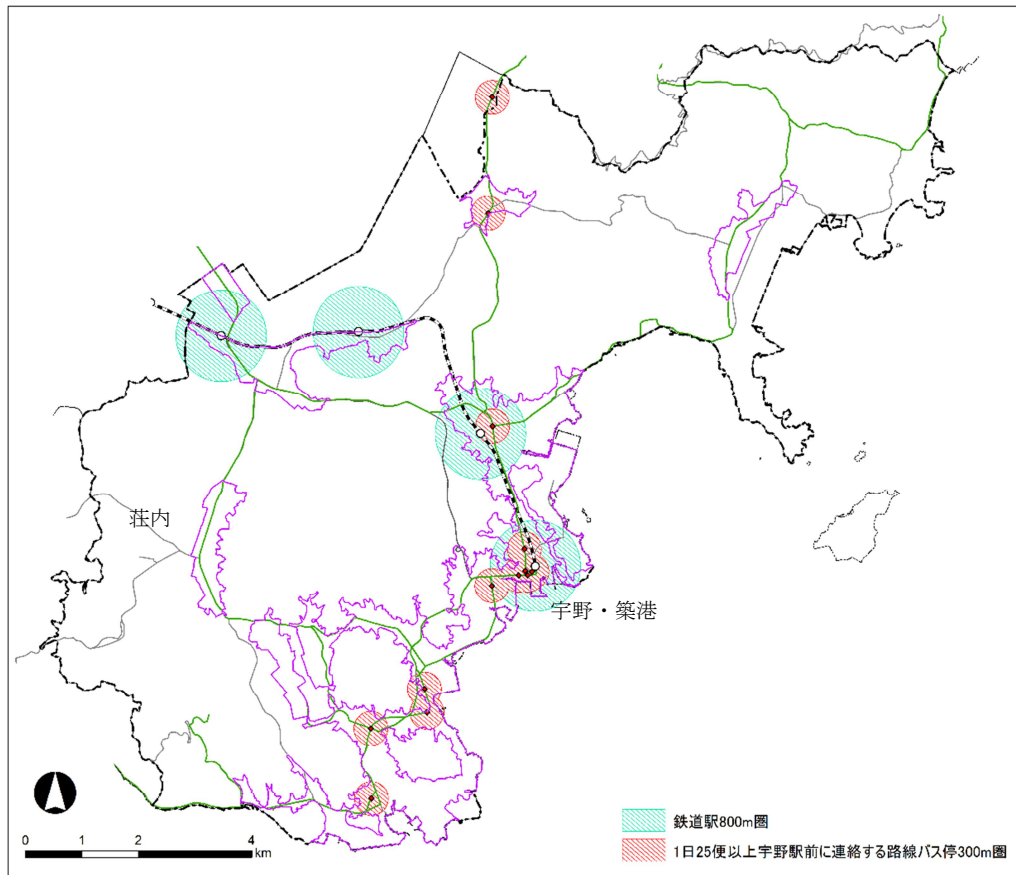
※宇野駅前連絡カバー率は、宇野駅前と連絡する路線バス停300m圏+鉄道駅800m圏内の人口比率



■鉄道及びバス停留所の徒歩圏と100mメッシュ別人口の重ね図

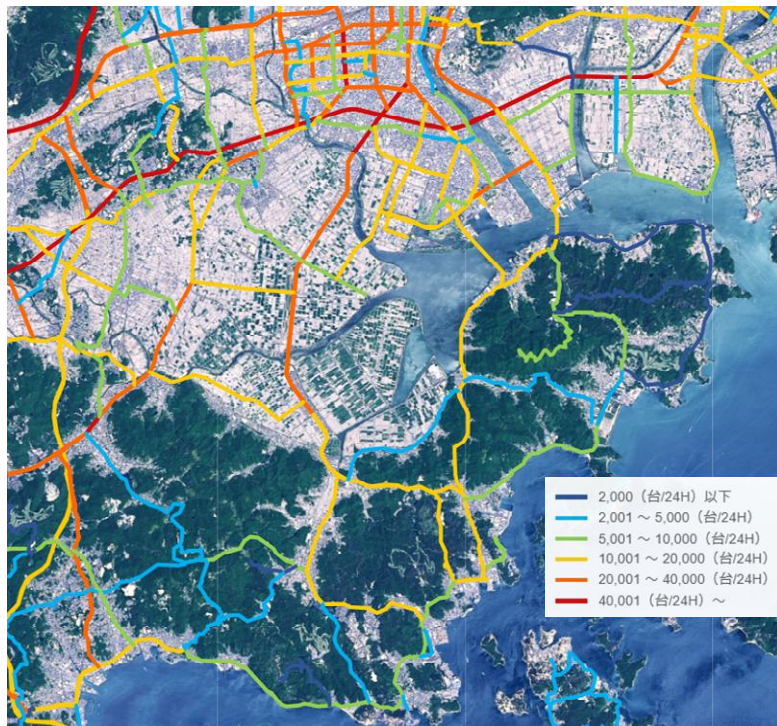
出典(人口): 国土技術政策総合研究所 将来人口・世帯予測ツール(R2 国調対応版)
(宇野駅前と連絡する路線バス停): 岡山県玉野市のバス停一覧 バス時刻表より作成

宇野・築港地域と荘内地域の間は、自動車交通量が多い一方、バスによる連携が弱い状況です。



■鉄道駅 800m圏、10 便以上宇野駅前に連絡するバス停 300m圏

出典 (1 日 25 便以上宇野駅前に連絡する路線バス停)：岡山県玉野市のバス停一覧 バス時刻表より作成

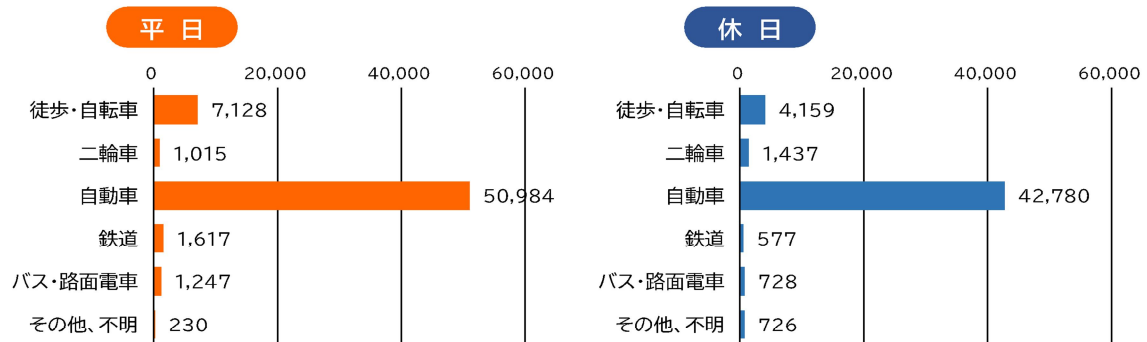


■24 時間自動車交通量 (全車・上下計)

出典：令和3年度全国道路・街路交通情勢調査 一般交通量調査結果 WEB マップ (可視化ツール)

3) 交通手段分担率

玉野市民の代表的な移動手段は自家用車であり、平日の交通手段分担率は81.9%となっています。一方、公共交通の利用割合は平日4.6%にとどまっており、極めて低い状況です。



※帰宅のための移動は除いた。

※1日のうちに複数回、外出した場合、それぞれ別の移動として集計した。

※1回の移動で複数の移動手段を利用している場合、優先順位の最も高いものを、代表交通手段としている。【優先順位】①飛行機・船舶 ②鉄道 ③路面電車 ④路線バス ⑤貸切バス ⑥デマンドタクシー ⑦タクシー ⑧自動車 ⑨二輪車 ⑩自転車 ⑪徒歩

■外出の際の代表移動手段

出典：令和4年岡山県パーソントリップ調査 市町村別分析

4) 公共交通の利用状況

市内鉄道4駅の1日当たり乗降客数は、令和2（2020）年に新型コロナウイルス感染症の影響で減少しましたが、その後は増加傾向に転じ、コロナ禍前の水準に回復しつつあります。

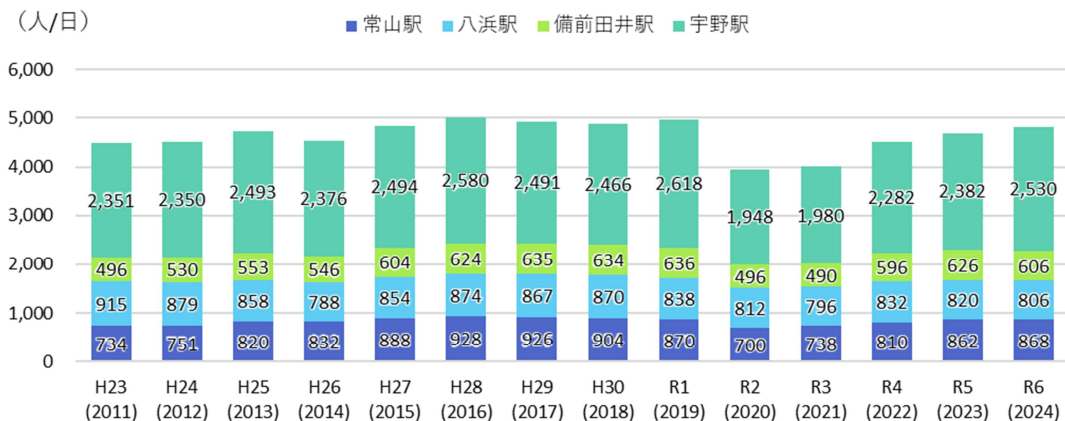


図 市内鉄道4駅の駅別1日乗降客数の推移

出典：国土数値情報

市内を運行する路線バスの年間輸送人員は、令和元（2019）年まではおおむね200万人で推移していましたが、令和2（2020）年は新型コロナウイルスの影響により約120万人まで減少しました。

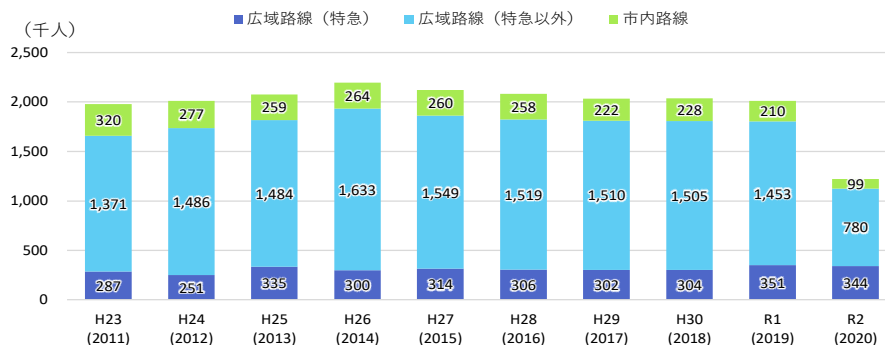


図 路線バスの年間輸送人員の推移

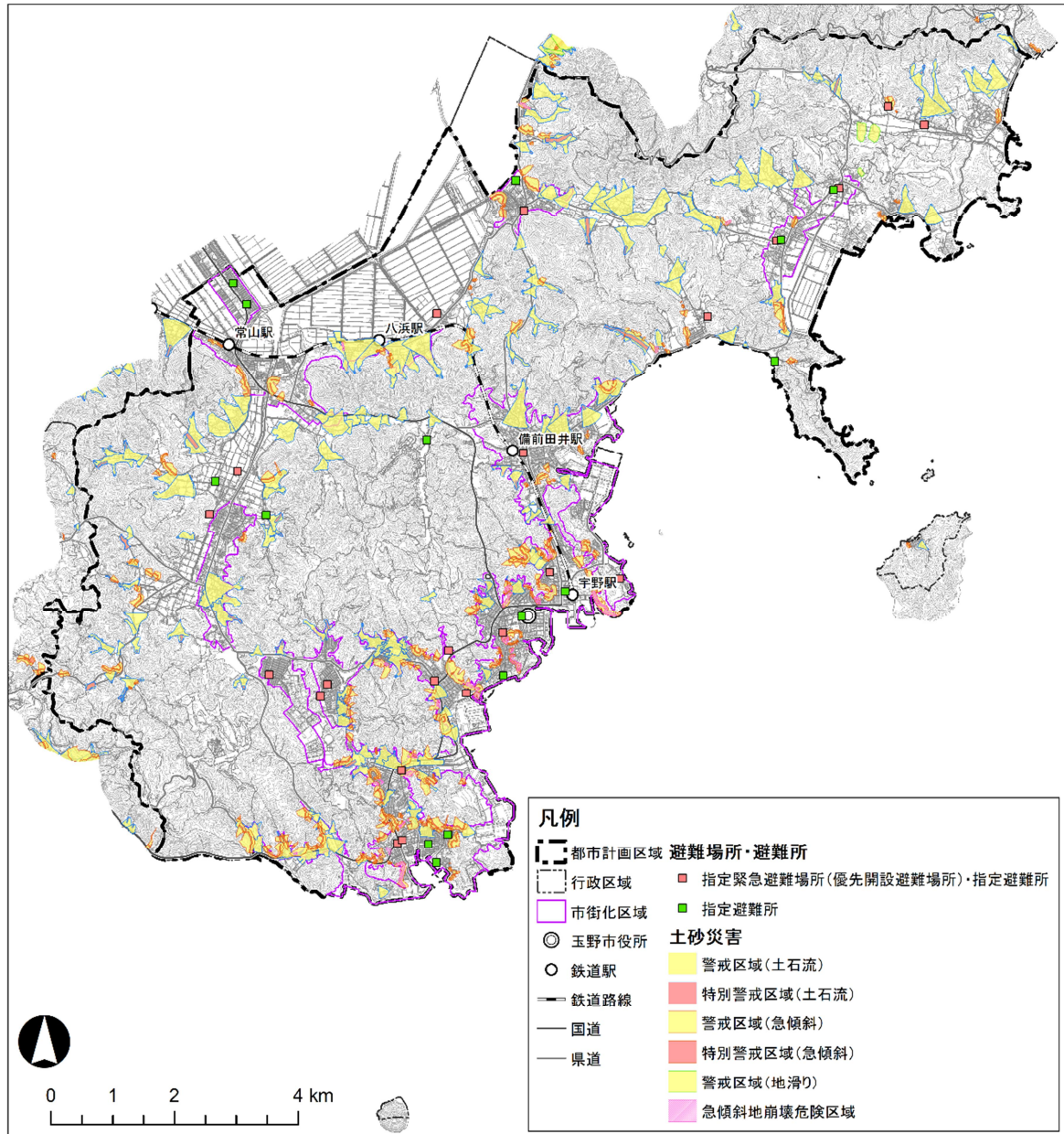
※広域路線は玉野市外の輸送人員を含む

出典：玉野市地域公共交通計画（令和7年6月一部改定）

(7) 自然災害ハザード

1) 土砂災害

市域の広い範囲で、土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域及び急傾斜地崩壊危険区域が指定されており、市中心部や南部の市街化区域縁辺部にも多く分布しています。



※避難場所・避難所は、土砂災害時に利用可能なもののみ表示

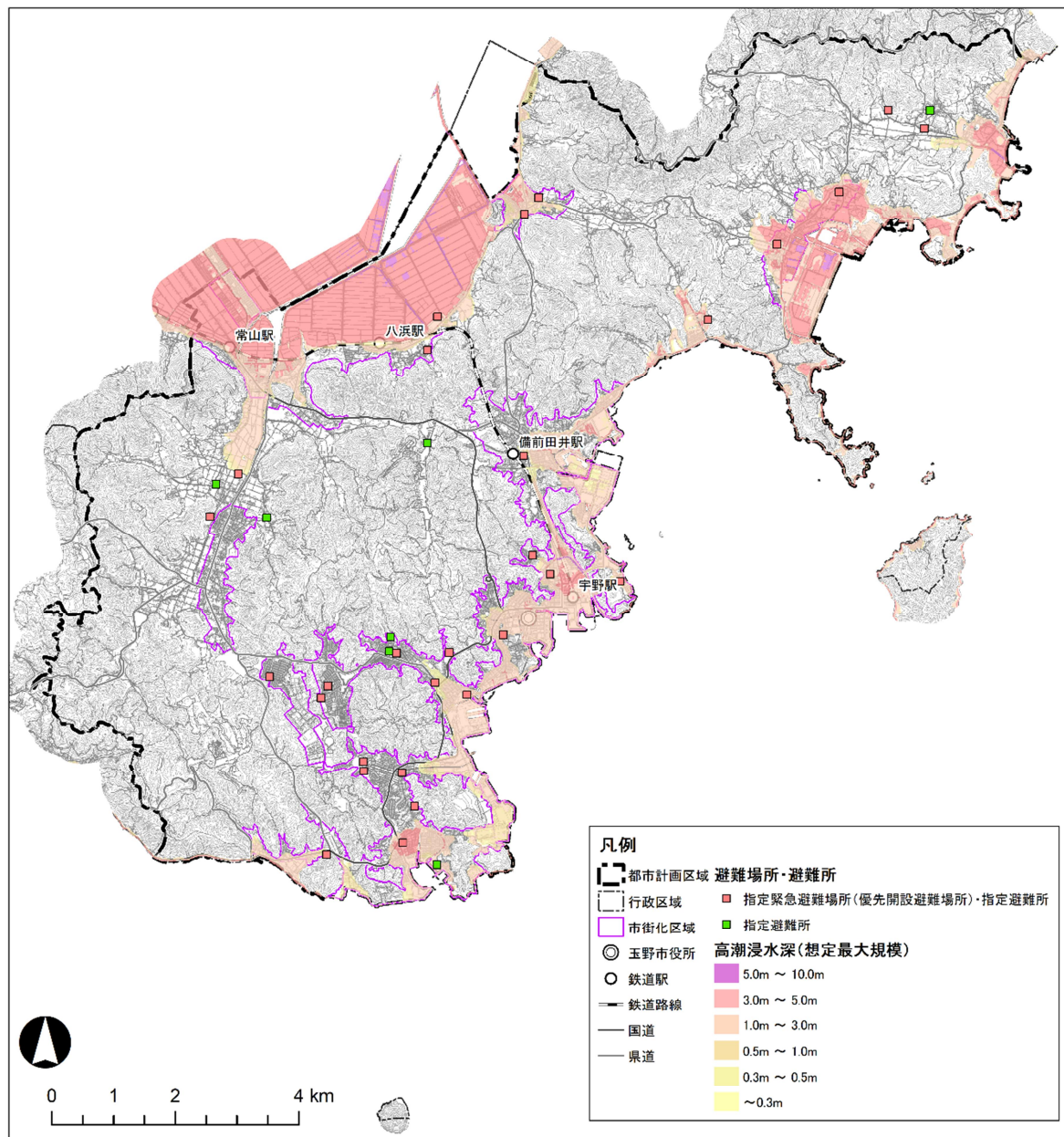
■土砂災害警戒区域及び特別警戒区域

出典：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

※避難場所・避難所は玉野市防災ハザードマップ

2) 高潮（想定最大規模）

高潮浸水想定区域は、市街地を含む沿岸部に広く分布しており、山田地域及び東児地域の沿岸部周辺、八浜駅・常山駅北側の広い範囲では、浸水深3 m以上が想定されています。



※避難場所・避難所は、高潮災害時に利用可能なもののみ表示

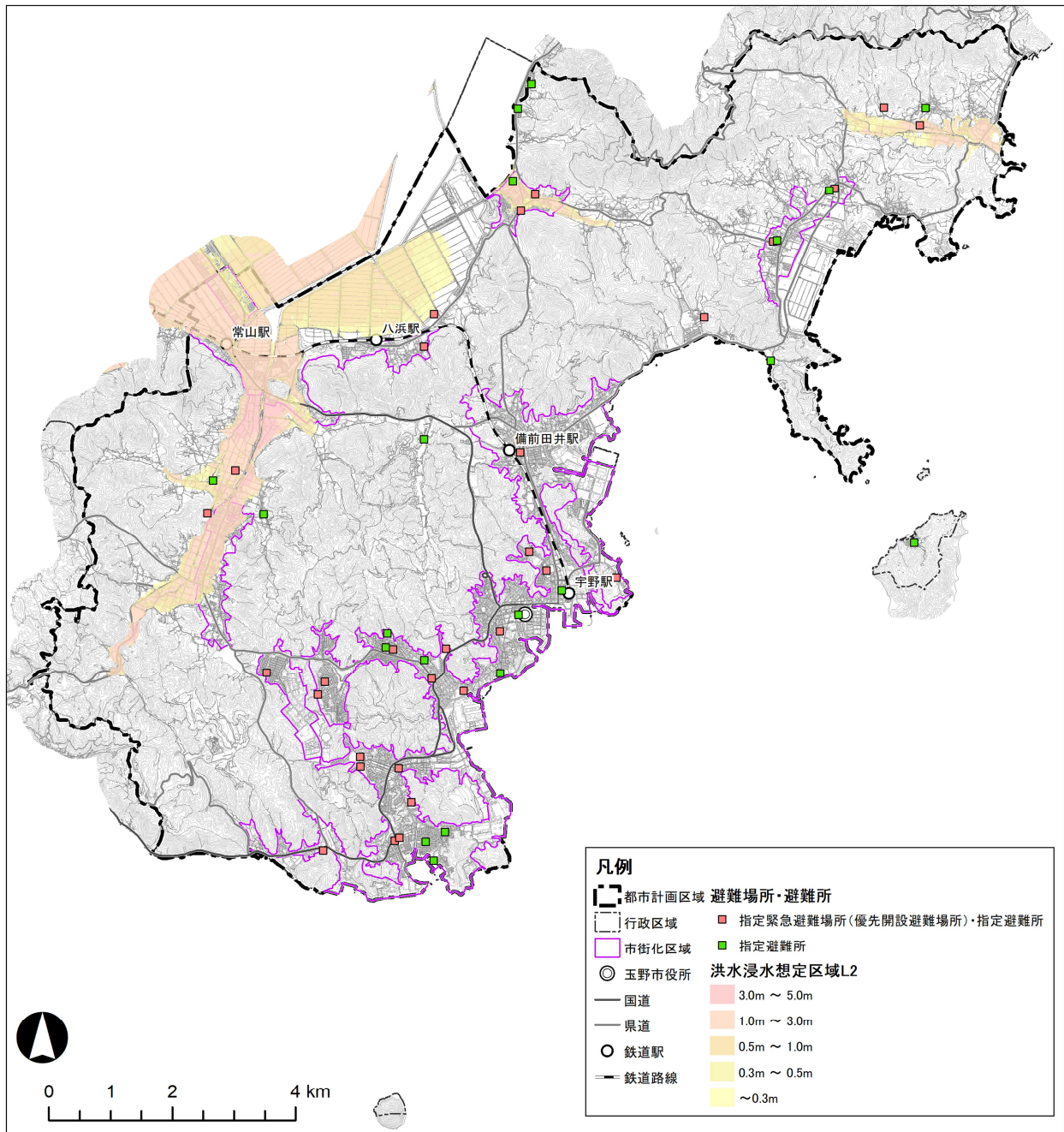
■高潮浸水想定区域（想定最大規模）

出典：岡山沿岸高潮浸水想定区域（想定最大規模）令和4年1月 岡山県防災砂防課

※避難場所・避難所は玉野市防災ハザードマップ

3) 洪水浸水

洪水浸水想定区域（想定最大規模）は、荘内地域、八浜地域及び東児地域に分布しており、特に荘内地域では広範囲に及び、浸水深3 m以上が想定される区域もみられます。



※避難場所・避難所は、洪水（倉敷川水系）災害時に利用可能なもののみ表示

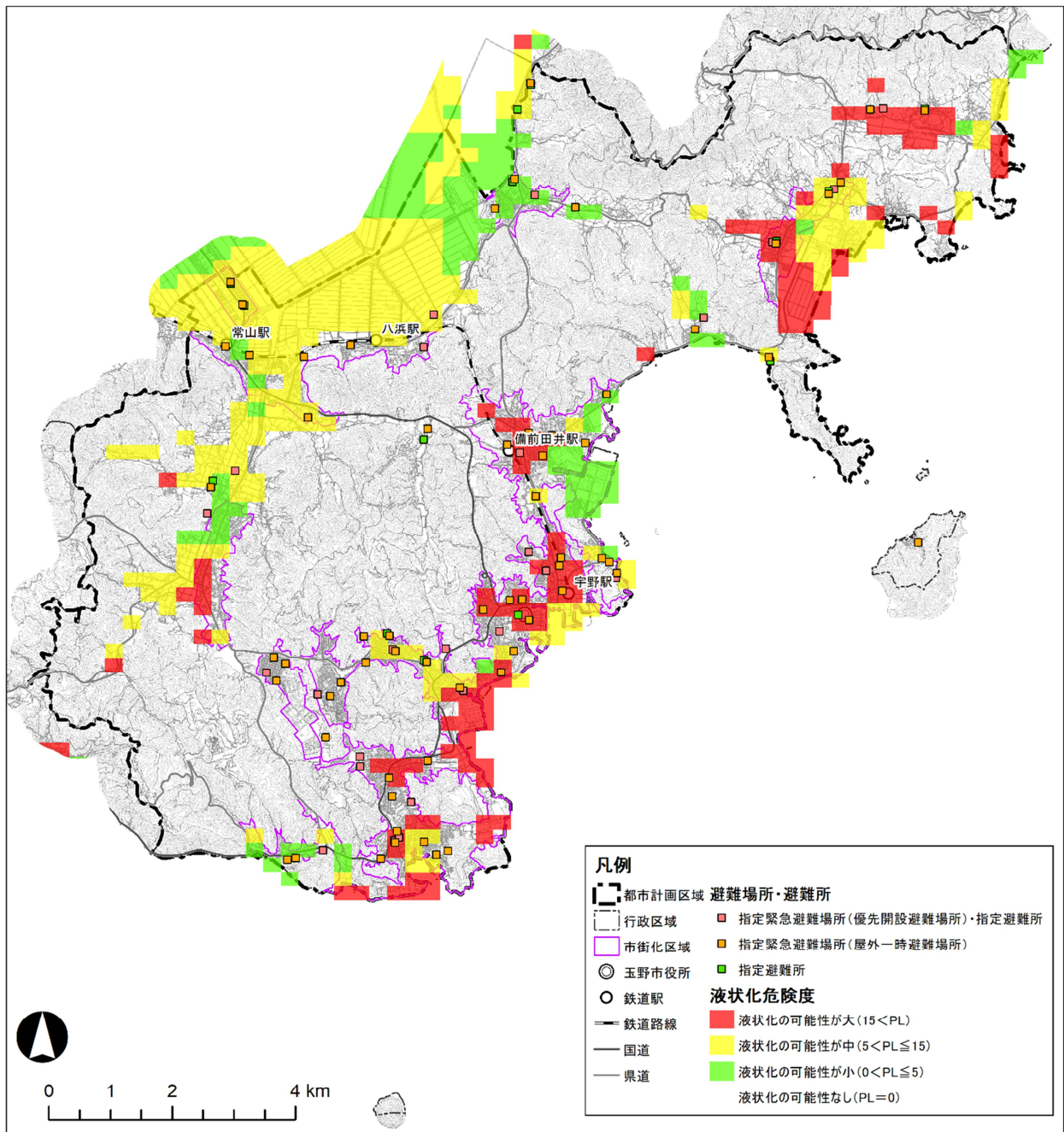
■洪水浸水想定区域（想定最大規模）

出典：洪水浸水想定区域（想定最大規模）令和8年3月 岡山県河川課

※避難場所・避難所は玉野市防災ハザードマップ

4) 地震災害（南海トラフ巨大地震による液状化）

市街化区域内の広い範囲で、液状化の可能性が「中」以上と想定されています。



※避難場所・避難所は、地震災害時に利用可能なもののみ表示

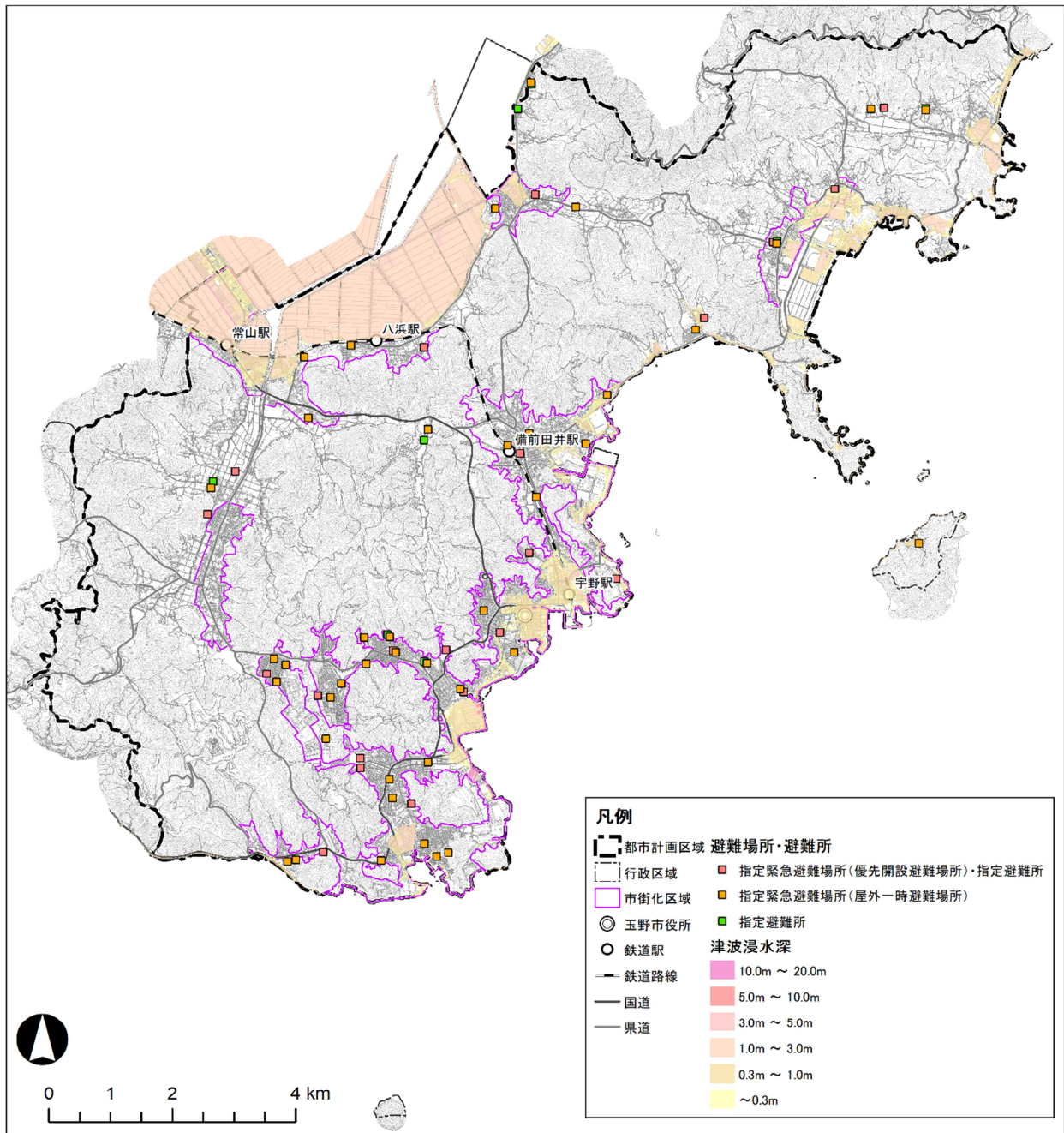
■南海トラフ巨大地震による液状化危険度分布

出典：トラフ巨大地震による液状化危険度分布図【岡山県想定（2025年度）】令和8年2月 岡山県危機管理課

※避難場所・避難所は玉野市防災ハザードマップ

5) 地震災害（津波）

沿岸部の市街地では、浸水深 0.3m から 3 m 程度の津波浸水想定区域がみられます。特に、J R 宇野みなと線の八浜駅・常山駅北側では広い範囲が津波浸水想定区域となっています。



※避難場所・避難所は、津波災害時に利用可能なもののみ表示

■津波浸水想定区域

出典：国土数値情報 津波浸水想定データ 令和8年2月 岡山県危機管理課

※避難場所・避難所は玉野市防災ハザードマップ

第3章 集約型都市形成の課題と基本方針

（１）集約型都市構造形成の課題

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。

ア）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は、一定の人口密度や利用者数に支えられて維持されています。

今後、人口減少等により利用者が減少することで、これらの施設の撤退が進み、生活利便性が著しく低下するおそれがあります。

また、中心市街地においても低密度化の進行することで、市内の暮らしを広く支えている各種都市機能の維持が困難になることが懸念されます。

イ）市街地の活力低下

令和 27（2045）年には、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ており、人口減少による財政制約やサービスの担い手不足等により、現在の市街地の活力を維持することが困難となるおそれがあります。

また、各種都市機能の撤退や空き家・空き地の増加などにより市街地の空洞化が進行し、治安や景観の悪化、まちとしての魅力や価値の低下を招くおそれがあるほか、都市拠点や観光交流、交通拠点が集積している中心市街地においても市街地の空洞化が懸念されます。

ウ）公共交通の利便性の低下

利用者の減少により公共交通が縮小・廃止されることで、日常の移動利便性が低下するおそれがあります。

特に高齢者等の交通弱者は、外出頻度や活動範囲が制限され、健康的な暮らしの維持が困難になることが懸念されるほか、高齢化の進行に伴い、運転免許証の返納等による交通弱者の増加が見込まれます。

エ）頻発化・激甚化する自然災害への対応

近年、全国的に自然災害が頻発化・激甚化しており、大規模災害が発生した場合には、甚大な人的・経済的被害が生じるおそれがあります。

オ）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、自治体経営の基盤となる市財政の悪化を招くおそれがあります。

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い、維持管理・更新等に係る費用負担が増大することが懸念されています。

2) 集約型都市形成の課題

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。

ア) 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、市街地の拡大や低密度化に歯止めをかける必要があります。
- 都市拠点、観光交流拠点、交通拠点が集積している中心市街地の空洞化は、都市全体の魅力や価値に影響を及ぼすため、拠点としての都市機能の維持・充実を図る必要があります。
- 広域的な拠点としての役割に加え、市内の日常生活を広く支えている中心市街地の拠点性を維持する必要があります。
- 公共交通によるアクセス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。

イ) 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を進める必要があります。
- 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、今後も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。

ウ) 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、高齢化の進行に伴い、今後一層、市民の暮らしを支える交通手段としての重要性が増すことが見込まれるため、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・誘導を図る必要があります。

(2) 都市づくりの基本方針 (玉野市都市計画マスタープラン)**1) 玉野市の将来像**

玉野市総合計画では、本市の目指す将来像として「誰もが行ってみたい、住み続けたいまち ～たまので育つ、TAMANOが育つ～」を掲げています。

本計画では、この将来像の実現を都市計画の側面から支えるため、本市の都市づくりを取り巻く課題を踏まえ、「都市機能が充実した良質な生活空間の確保」を都市計画における将来都市像に掲げ、以下の5つの基本目標のもと、総合的かつ計画的にまちづくりを進めていきます。

《将来都市像》

誰もが行ってみたい、住み続けたいまち ～たまので育つ、TAMANO が育つ～
 ・ ・ ・ 都市機能が充実した良質な生活空間の確保 ・ ・ ・

2) 都市づくりの基本目標**基本目標（1）快適に暮らし続けることができる都市構造づくり**

人口減少及び高齢化が進む中、市民の日常生活を支えるサービス施設を維持していくため、都市拠点と各コミュニティ拠点が公共交通を軸に連携するコンパクト・プラス・ネットワーク型都市構造の形成により、誰もが多様なニーズに応じた都市サービスを受けることができ、快適に暮らし続けることができる都市構造づくりを目指します。

基本目標（2）都市基盤等、既存ストックを生かした持続可能な都市づくり

港湾や幹線道路等の産業基盤を生かし、製造業をはじめ、商業、農業等の振興を図るとともに、産業と観光の連携等を促進し、産業基盤の一層の有効活用を目指します。

さらに、鉄道・バスなどの陸上交通とフェリーや大型客船バースなどの海上交通の結節点である立地特性を生かし、海の玄関口としての交通ターミナル機能の強化を図ります。

また、コンパクト・プラス・ネットワーク型都市づくりの考え方にに基づき、既存の都市施設や都市機能の集積を生かしながら、利用圏域に応じた施設の再編や適正配置を推進し、持続可能な都市づくりを目指します。

基本目標（3）安全で災害に強い都市づくり

激甚化・頻発化する自然災害に備え、ハザード情報の一層の普及・啓発を図るとともに、ハザードエリアにおける新たな開発の抑制、住宅や主要な公共建築物等の不燃化・耐震化の促進、自然災害に対応できる治山・治水及び津波対策の充実など、甚大な被害の回避・軽減に向けた事前の防災・減災対策の推進を目指します。

また、災害時における救援物資の輸送や復旧支援等に対応するため、広域連携の強化を図るとともに、災害対策本部や救助活動の拠点となる施設・体制の機能強化、避難路・避難地の確保などにより災害に強い都市づくりを目指します。

基本目標（４）瀬戸内の自然・文化・風土を生かした都市環境づくり

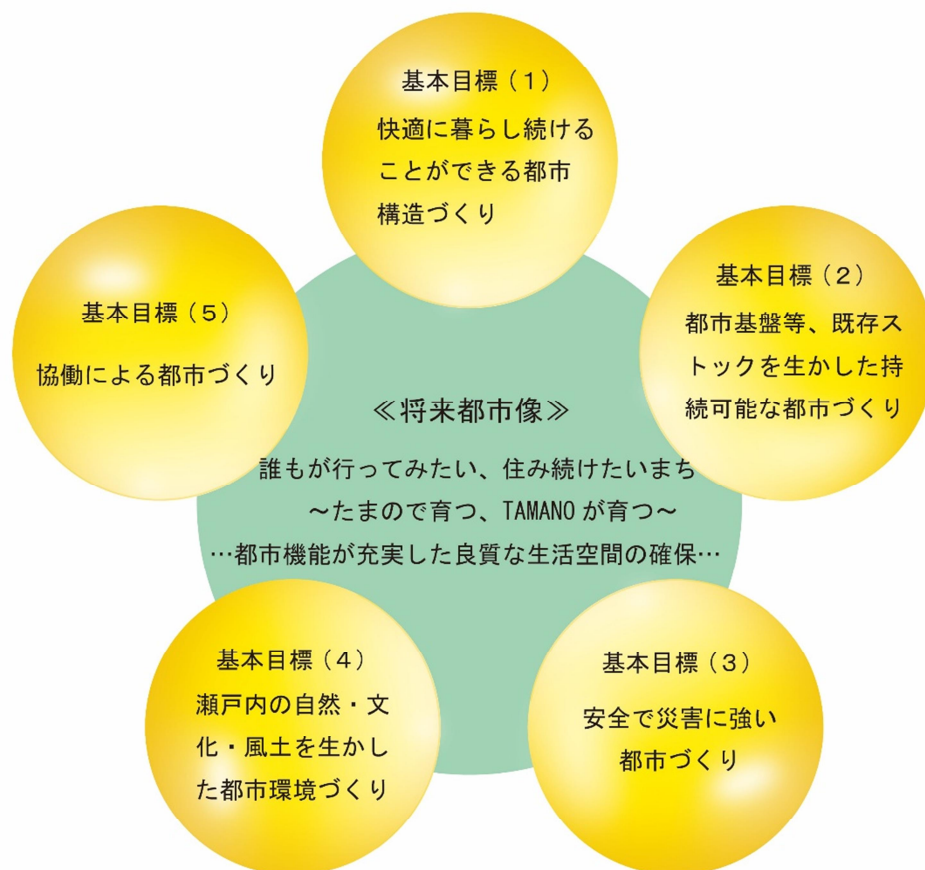
瀬戸内海の美しい自然環境、多島美に代表される景観、緑豊かな山々の森林、市民に親しまれている海岸など、本市固有の自然・地域資源を守り育て、次世代へ継承する都市環境づくりを目指します。

また、これらの資源の魅力や価値を市民が再認識し、臨海都市としての個性と誇りを育むまちづくりを進めます。

さらに、陸上交通と海上交通の結節点という地理的特性を生かすとともに、瀬戸内の自然資源や産業資源を有効に活用し、産業・文化・交流が育まれる、活気あるまちの創造を目指します。

基本目標（５）協働による都市づくり

都市づくりにおいて、行政だけでできることには限界があり、市民や企業等の果たす役割が重要であるとの認識を共有しながら、市民、企業、関係団体、行政等がパートナーシップを築き、地域課題の解決やまちの魅力向上、にぎわいの創出に取り組む協働のまちづくりの推進を目指します。



3) 将来都市構造

宇野駅周辺を都市拠点とし、岡山市、倉敷市との広域連携を図りながら、各コミュニティ拠点と都市拠点をつなぐコンパクト・プラス・ネットワーク型の都市構造を形成します。

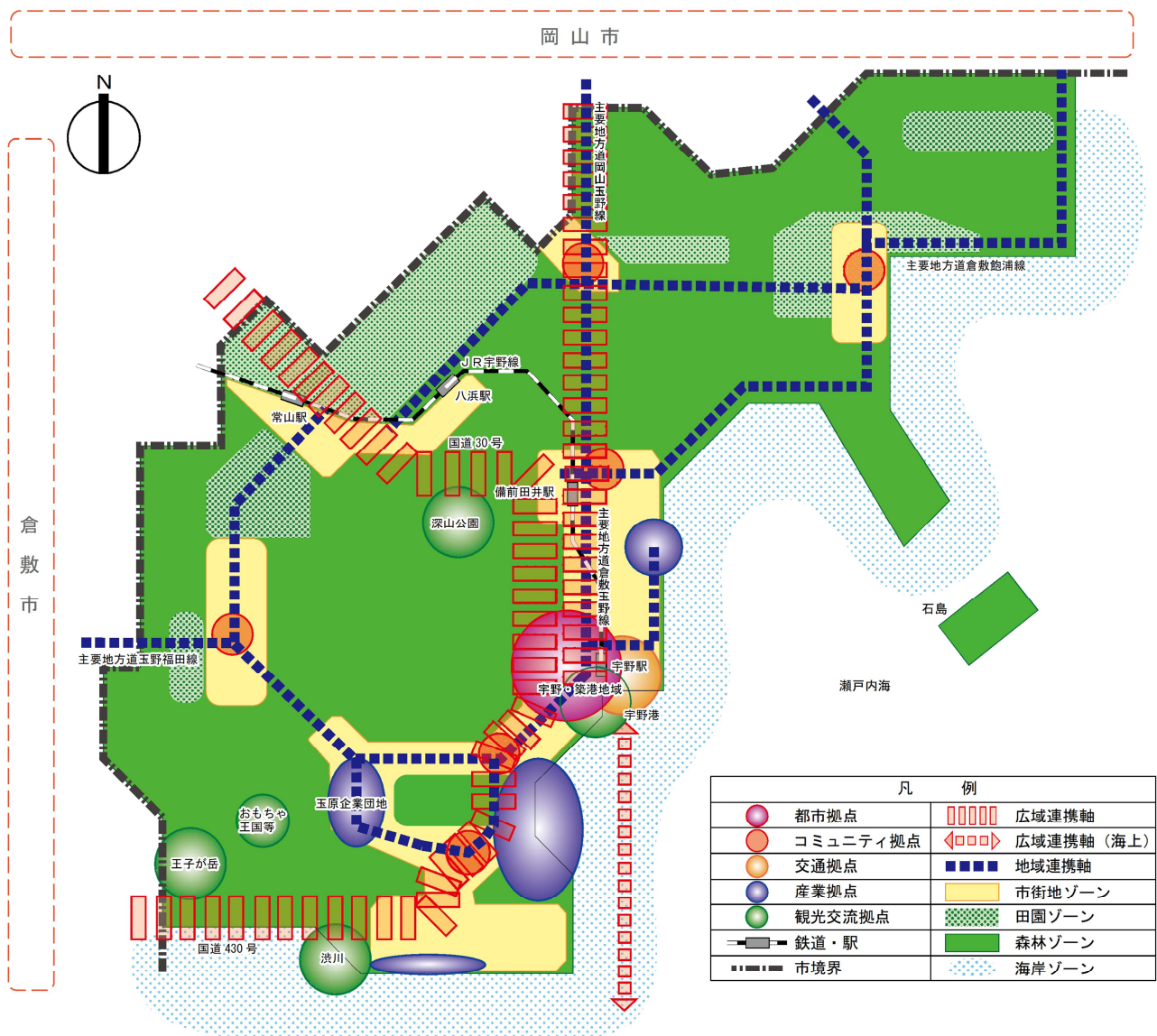


図 将来都市構造図

（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及び都市づくりの基本方針を踏まえ、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

自然災害リスクの回避・低減を図るとともに、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、医療施設等の都市機能のストックを生かし、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への居住や都市機能の適切な維持・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

超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への居住誘導を図り、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・形成を推進します。

また、都市機能が集積する都市拠点等において歩きやすく、自転車を利用しやすいまちづくりを進めるなど、過度にマイカーに依存しない移動環境の形成を推進します。

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す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した魅力ある暮らしの場づくりを推進します。

また、各地域が相互に連携・補完しながら、都市全体の魅力を高め合う都市づくりを推進します。



玉野市における集約型都市構造のイメージ