

第4章 誘導区域・誘導施設

4-1 居住誘導区域

(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：国土交通省「都市計画運用指針（第13版）」

【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。

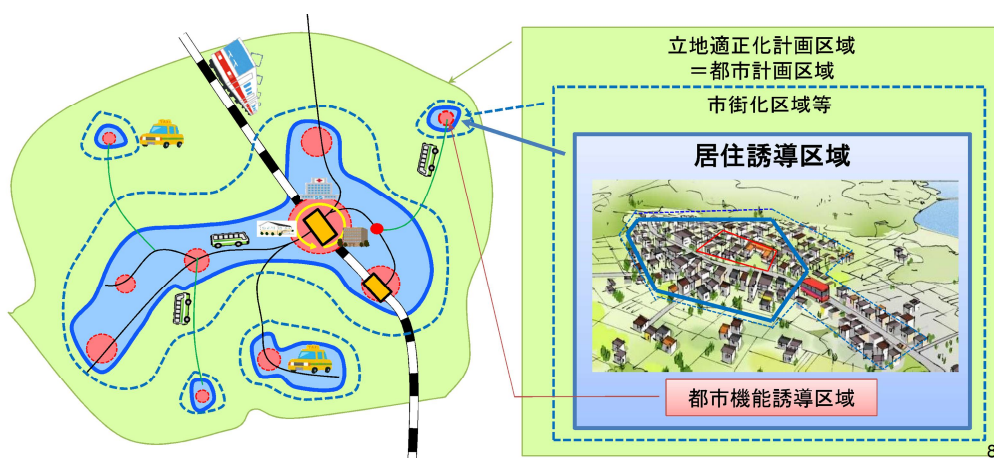
- ア 都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺の区域
- イ 都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市の中心拠点及び生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域
- ウ 合併前の旧町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域

出典：国土交通省「都市計画運用指針（第13版）」

【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：国土交通省「都市計画運用指針（第13版）」



■誘導区域の概念図

出典：国土交通省

(2) 居住誘導の基本的な考え方

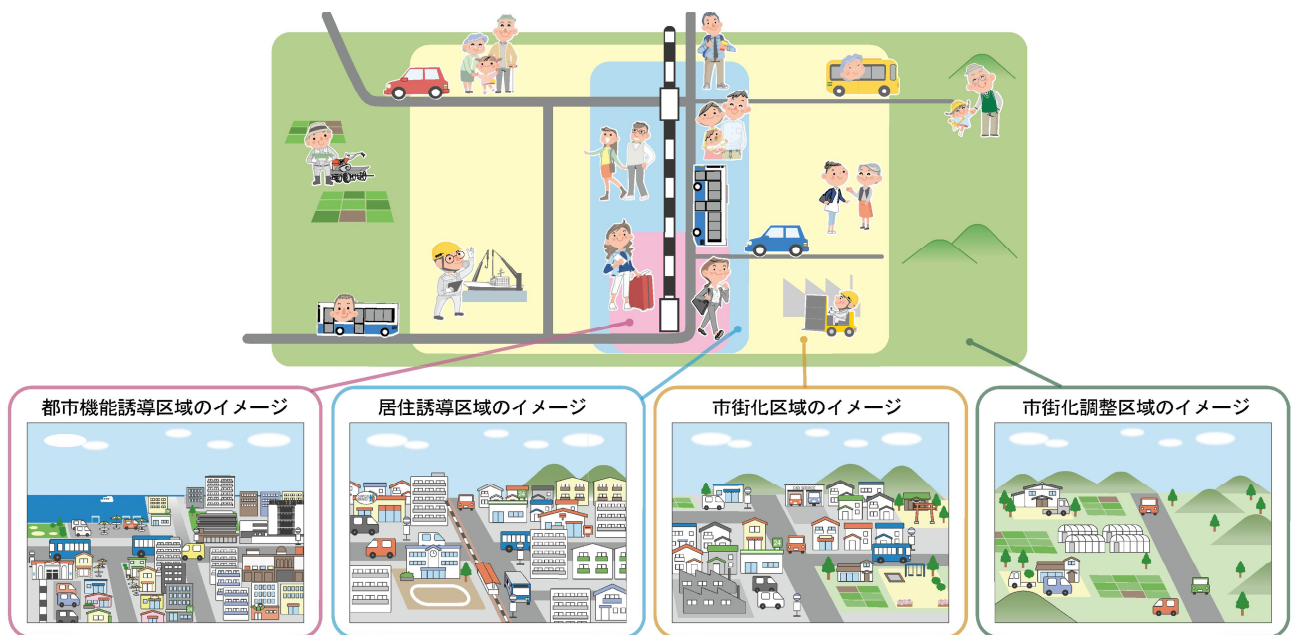
人口減少・高齢化の進行を見据え、定時性に優れる鉄道と利便性の高い路線バスを利用しやすい区域に居住を誘導することで、一定の人口密度を維持し、持続可能な公共交通網の形成を目指します。

また、誰もが徒歩や公共交通により、様々な都市機能が集積する都市拠点へアクセスでき、快適で安全・安心に暮らせるまちづくりを推進します。

一方、居住誘導区域外においても、各地域の特性を踏まえ、多様なライフスタイルに応じて快適に暮らすことができるまちづくりを進めます。

居住誘導区域内に一定の人口密度を確保することは、市内の暮らしを広く支えている各種日常生活サービス機能の維持につながります。

これにより、居住誘導区域内の住民だけでなく、区域外の住民もこれらのサービスを利用しやすくなり、居住誘導区域外での暮らしの維持にもつながります。



■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、市内各地や市外から容易にアクセスでき、市民生活に不可欠な各種都市機能の集積を図ることで、市民生活や都市活動の拠点となる市街地	都市機能と住宅が立地、又は近接する利便性の高い市街地であり、市街化区域内において相対的に人口密度が高い地域
	居住誘導区域	徒歩や利便性の高い公共交通により、自動車に過度に依存することなく日常生活サービスを利用でき、誰もが安全・安心かつ便利で快適に暮らせる市街地	
	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、農のある暮らしを志向する人など、多様なライフスタイルに応じた快適な暮らしができるとともに、住環境との調和を図りながら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	工場や農地等と共存しながら、低層住宅等を中心とした市街地であり、市街化区域内において相対的に人口密度が低い地域
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 ※集落環境の維持や生活交通等の確保により、住み続けることができる地域の形成を目指します。	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人口密度の低い地域

(3) 居住誘導区域

1) 居住誘導区域の設定方針

居住誘導区域の設定に当たっては、居住誘導の基本的な考え方を踏まえ、次の観点により居住誘導区域を設定します。

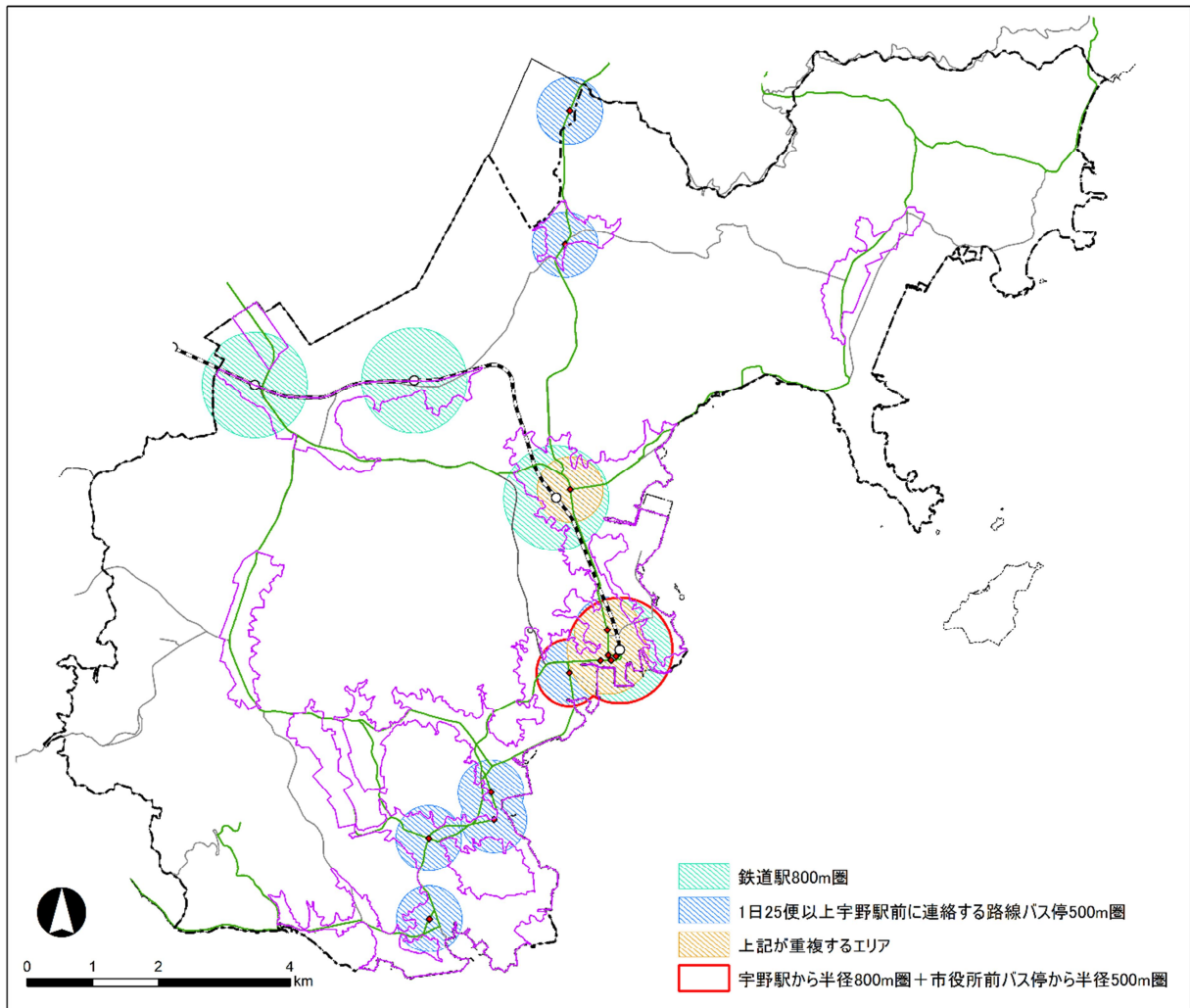
- ①多様な都市機能が集積した区域に徒歩でアクセスできる範囲
 - ②多様な都市機能が集積した区域に利便性の高い公共交通でアクセスしやすい範囲
※住み続けたいと感じる生活利便性の確保を図るため、鉄道及び利便性の高い路線バスの両方が利用可能な範囲を「利便性の高い公共交通でアクセスしやすい範囲」とします。
 - ③安全・安心に暮らし続けることができる範囲
 - ④大規模工場等と住み分けを図ることができる範囲
- 以上の①又は②のいずれかに該当し、かつ、③及び④の条件を満たす範囲を居住誘導区域として設定します。

2) 区域境界の設定

居住誘導区域の具体的な区域境界は、居住誘導区域の設定方針に基づき、以下のとおり設定します。

- ①多様な都市機能が集積した区域の徒歩圏
 - ・ 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 圏とします。
- ②多様な都市機能が集積した区域にアクセスしやすい鉄道駅、路線バス停の徒歩圏
 - ・ 鉄道駅から半径 800m 圏内（ただし、その圏内に運行本数（片道）がおおむね 25 本/日以上の路線バス停を含む場合に限ります。）
- ③上記の区域に隣接する良好な居住環境が形成されている区域
 - ・ 土地区画整理事業による基盤整備区域とします。
- ④居住誘導区域の境界は、原則として、道路、鉄道、河川などの明確な地形・地物により定めます。
明確な地形・地物による明示が適切ではない箇所については、現行の用途地域境界などを参考に境界を定めます。

※徒歩圏の設定に当たっては、国土交通省「都市構造の評価に関するハンドブック」を参考に一般的な徒歩圏である半径 800m 及び高齢者の一般的な徒歩圏である半径 500m を踏まえて設定します。



■鉄道駅 800m圏、1 日 25 便以上停車する路線バス停 500m圏

3) 居住誘導区域から除外する区域

① 安全・安心に暮らし続けることができる区域の考え方

居住誘導区域の内外を問わず、防災・減災対策とコンパクトなまちづくりとの連携を強化し、将来にわたって安全・安心に暮らし続けることができるまちづくりを進めることが重要です。

居住の誘導に当たっては、安全で居住誘導に適した区域への誘導を図るため、災害の種類に応じた災害ハザードリスクやその対策の状況、土地利用の状況等を踏まえ、居住を誘導すべきでない判断される区域を除外した上で、居住誘導区域を設定します。

居住誘導区域から除外する区域は、次のとおりです。

ア 土砂災害リスクのある区域

- ・土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域

⇒土砂災害は、地震や大雨等を契機として発生することがあり、特に地震については事前の予測が困難であることから、避難等による対策が難しい場合があります。このため、土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域及び急傾斜地崩壊危険区域については、居住誘導区域から除外します。

イ 高潮リスクのある区域

- ・高潮浸水想定区域（水防法第15条第1項第4号に規定する浸水想定区域）

⇒高潮浸水想定区域は、発生確率が500年から数千年に1度程度とされていることに加え、市街化区域内の既成市街地において浸水深3m以上の区域が広範囲に及ぶことから、これらを一律に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ません。ただし、安全・安心に暮らし続けられる居住環境の実現に向け、「防災指針」において災害リスクの軽減に向けた方向性や施策を示し、それに基づく取組を進めます。

- ・高潮浸水想定区域（平成16年台風第16号の規模に基づく高潮モデル）

⇒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た場合に海岸堤防が決壊することなどを想定した独自の高潮浸水シミュレーションにより防災ハザードマップを作成し、防災意識の啓発を行っています。

また、岡山沿岸海岸保全基本計画（平成30年3月）では、海岸保全施設の高さについて、平成16年台風第16号による高潮、すなわち既往最高潮位を設計高潮位としています。

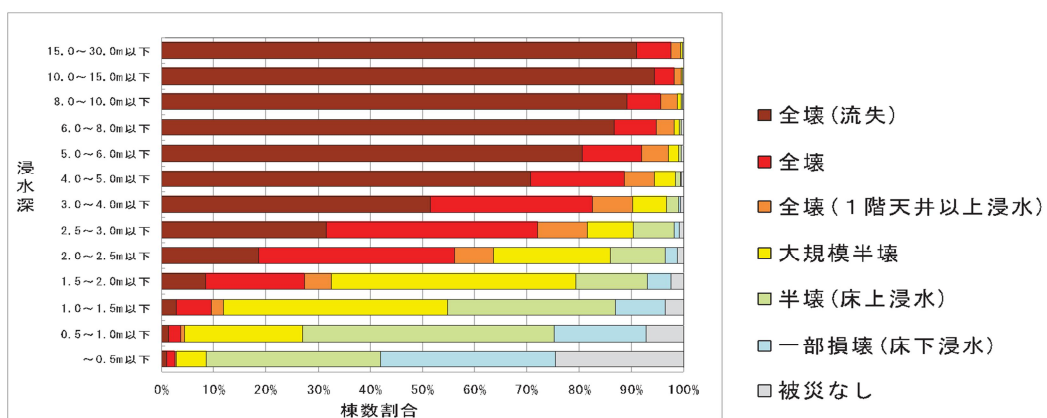
標準的な2階建て住宅では、浸水深が3m未満の場合、2階への避難が可能であることから、浸水深3mを居住誘導区域の設定の基準とします。

このため、過去に発生した災害を想定した規模であることを踏まえ、防災ハザードマップ等との整合を図る観点から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します。

ウ 津波リスクのある区域

- ・津波浸水想定区域

⇒東日本大震災における津波被害の調査では、浸水深2mを境に被災状況に大きな差が生じており、浸水深2m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あることが示されています。



■ 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

⇒南海トラフ地震による玉野市への津波到達時間は2時間程度とされており、一定の避難時間が見込めることから、建物倒壊の割合が高まる浸水深2m以上の浸水想定区域を居住誘導区域から除外します。

エ 洪水リスクのある区域

- ・洪水浸水想定区域

⇒標準的な2階建て住宅では、浸水深が3m未満の場合、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基準とし、**浸水深3m以上の浸水想定区域を居住誘導区域から除外します。**

オ 内水リスクのある区域

- ・内水浸水想定区域

⇒標準的な2階建て住宅では、浸水深が3m未満の場合、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基準とし、**浸水深3m以上の浸水想定区域を居住誘導区域から除外します。**なお、本市において該当する区域はありません。

カ 地震・液状化リスクのある区域

- ・地震・液状化

⇒地震及び液状化については、市内全域に災害リスクが存在し、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ことから、**居住誘導区域の設定における除外基準とはしません。**

キ 滑動崩落リスクが懸念される区域

- ・大規模盛土造成地

⇒大規模盛土造成地マップは、市内に分布する大規模盛土造成地のおおむねの位置及び規模を示すものであり、直ちに危険な箇所を示すものではありません。このため、**大規模盛土造成地であることのみをもって、居住誘導区域の設定における除外基準とはしません。**

※ただし、今後の調査等により危険性が明らかとなった大規模盛土造成地については、居住誘導区域からの除外を検討します。

② 大規模工場等との住み分けを図ることができる区域

工業専用地域及び工業地域のうち工業系土地利用が一定程度集積している区域や一団の非住居系区域については、産業機能の維持及び雇用の確保等の観点から、工業地としての土地利用を維持することが望ましいため、居住誘導区域に含まないこととします。

また、臨港地区は、物流、生産、交流・憩いなど多様な役割を担う港湾機能の維持・向上を図るために指定された地区であり、住宅の立地が原則として制限されていることから、居住誘導区域に含まないこととします。

さらに、住宅の建築が見込まれない風致公園等の大規模公園や競輪場等の大規模施設用地についても、居住誘導区域に含まないこととします。

■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56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項第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

以上の検討に基づき設定した居住誘導区域を示します。

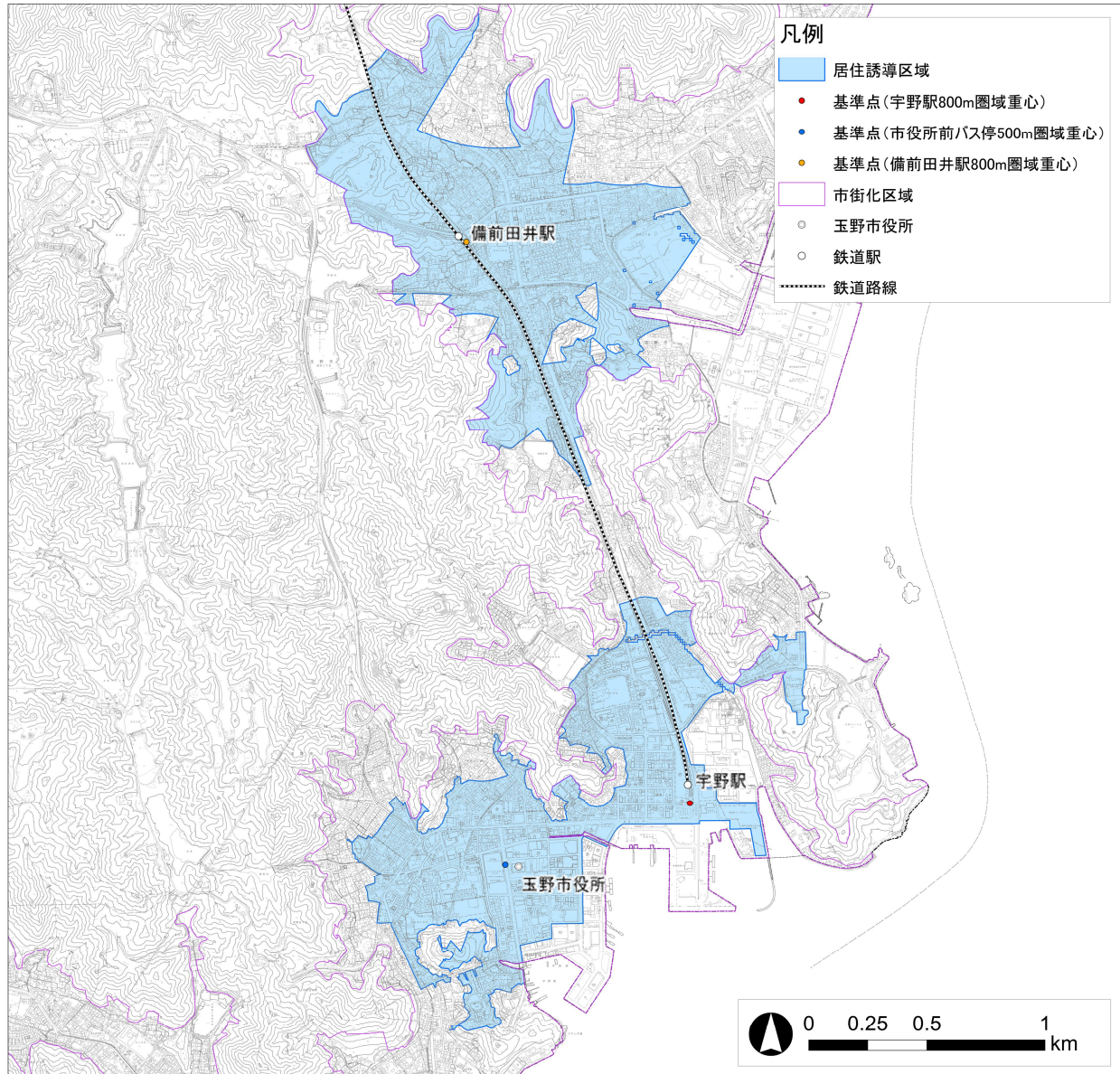


図 居住誘導区域

(参考) 居住誘導区域の面積・人口・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	241.4	7,613	4,940	31.5	20.5
居住誘導区域/市街化区域	13.6%	16.2%	16.8%		

表 居住誘導区域の設定根拠

居住誘導区域に含める区域	・ 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 圏内（ただし、その圏内に運行本数（片道）おおむね 25 本/日以上路線バス停を含む場合に限りです。） ・ 上記に隣接する区画整理事業による基盤整備区域を含みます。 ・ 居住誘導区域の境界は、原則として、道路、鉄道、河川などの明確な地形・地物により定めます。明確な地形・地物による明示が適切ではない箇所については、現行の用途地域境界などを参考に境界を定めます。
居住誘導区域から除外する区域	【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 【土地利用規制区域等】 ・ 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 ・ 風致公園、その他大規模非可住施設用地

(参考) 基準点の座標

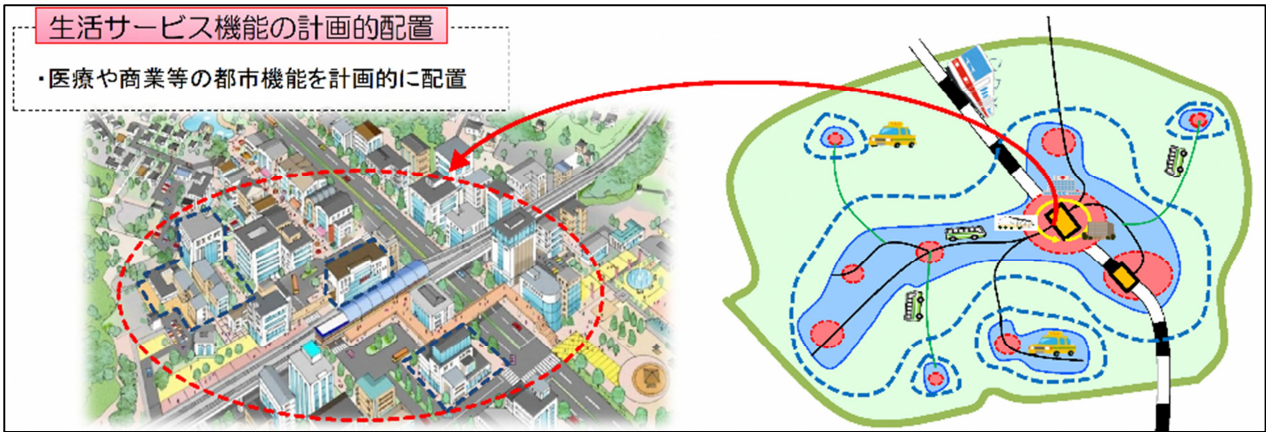
基準点		緯度	経度
宇野駅 800m 圏域重心	宇野駅改札	34.49444090890	133.95387277000
備前田井駅 800m 圏域重心	備前田井駅改札	34.51584170730	133.94347722300
市役所前バス停 500m 圏域重心	市役所前バス停（上下バス停の中間地点）	34.49206735800	133.94538228500

4-2 都市機能誘導区域・誘導施設

(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、都市拠点等の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し、各種サービスの効率的な提供を図る区域です。

都市機能増進施設（以下、「誘導施設」という。）は、居住者の共同の福祉や利便の向上を図るために必要な施設であり、都市機能誘導区域において、その立地を維持又は誘導すべき施設として位置づけるものです。



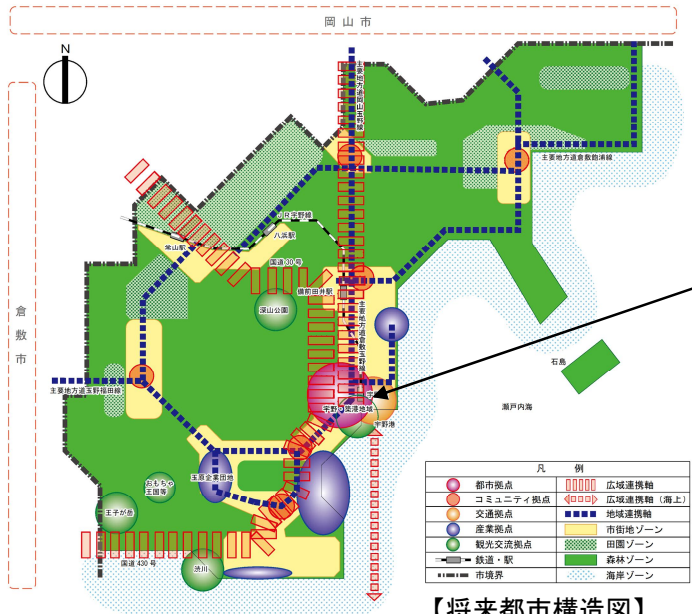
都市機能誘導区域・誘導施設のイメージ

資料：国土交通省

(2) 都市機能誘導の基本的な考え方

将来都市構造図（都市計画マスタープラン）に位置づけた都市拠点に立地する商業、医療等の都市機能は、市内の暮らしを広く支えており、人口減少下においても、市全体の生活利便性を維持するため、将来にわたり機能の維持を図る必要があります。

このため、都市拠点に多くの人が利用する都市機能を維持・誘導することで、都市の活力やにぎわい、市民の生活利便性の維持・向上を図り、将来にわたり持続可能な都市の形成を目指します。



【将来都市構造図】

（都市拠点）

多様化・高度化する市民ニーズに対応した都市サービスを提供するため、複合的な都市機能の充実を図るとともに、都市・交通基盤の維持・向上により市民生活を支え、都市の活性化をけん引する本市の顔となる拠点として位置づけます。

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にぎ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

(3) 誘導施設

1) 誘導施設の設定方針

人口減少下においても、市民生活の利便性及び都市の活力を維持するため、各施設の立地特性や規模、提供するサービス内容、利用形態等を踏まえ、「特に都市機能誘導区域に維持・集約することが有効である機能」に該当するかを視点として検討します。

当面は、既存の都市機能の維持に主眼を置くことから、都市拠点に立地する既存施設のうち、次の観点に基づき誘導施設を設定します。

- ・市全体の暮らしを支えるうえで必要な施設
- ・市内だけでなく市外からの来訪も促し、市の活力向上に寄与する施設
- ・上記の施設と併せて立地を誘導することで生活利便性のさらなる向上が見込まれる金融機関

なお、誘導施設に設定しない施設についても、今後、市民の生活利便性の向上やコンパクトなまちづくりに寄与すると考えられる施設の立地が見込まれる場合には、誘導施設への位置づけを検討します。

2) 誘導施設に位置づけない施設

各地域に分散して立地している日常的に利用される 3,000 m²以下の商業施設、診療所、保育施設、郵便局等については、居住地の身近な場所に立地すること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づけないこととします。

また、病院は、都市拠点以外にも立地していることから、今後、本計画の見直し等の際に、医療施設の立地動向を踏まえつつ、関連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することとし、現時点では誘導施設に位置づけないこととします。

(参考) 市民アンケート結果

市民アンケートにおいて、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、各施設の望ましい立地場所について尋ねたところ、大規模商業施設、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に立地することが望ましいとの意見が多くみられました。

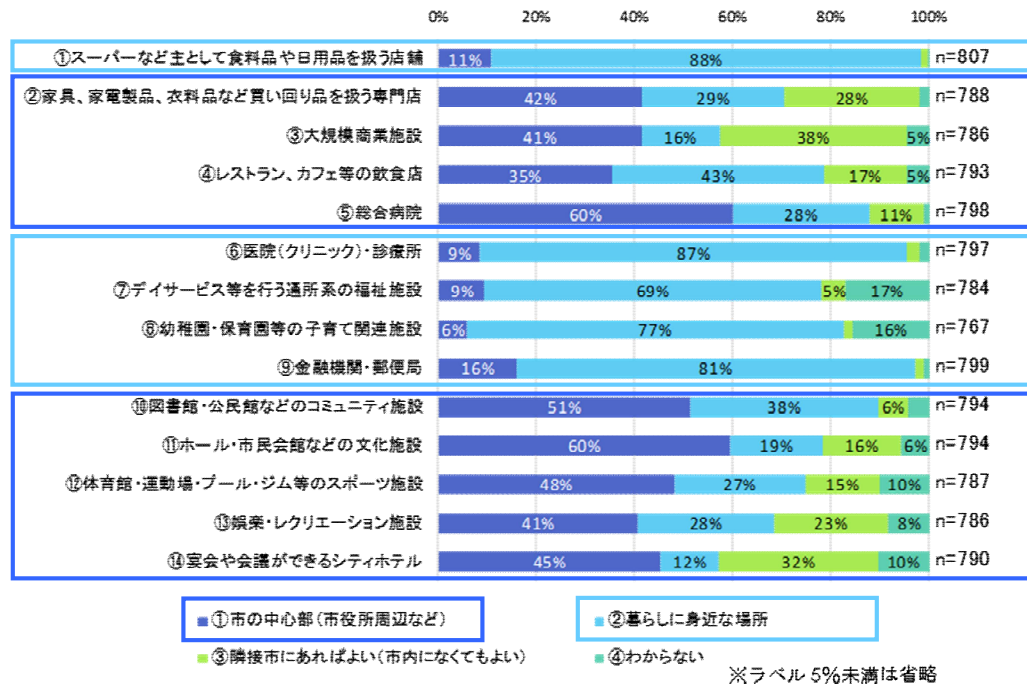


図 各施設の望ましい立地場所

表 誘導施設への位置付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 (誘導施設への位置付けを想定)	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

3) 誘導施設の設定

誘導施設の設定方針に基づき、本市における誘導施設を次のように設定します。

■ 誘導施設の一覧

分類	誘導施設	定義
商業機能	大規模小売店舗 (店舗面積 3,000 m ² 超)	「大規模小売店舗立地法第2条第2項」に定める大規模小売店舗のうち、店舗面積 3,000 m ² を超える施設
金融機能	銀行、信用金庫	「銀行法」「中小企業等協同組合法」「労働金庫法」等に基づく金融機関のうち、店頭窓口を有する店舗（JAバンク、郵便局は除く）
教育機能	専修学校等	「学校教育法第124条」に規定する教育施設
行政機能	市役所	「地方自治法第4条第1項」に規定する施設
文化機能	図書館	「図書館法第2条第1項」に規定する図書館

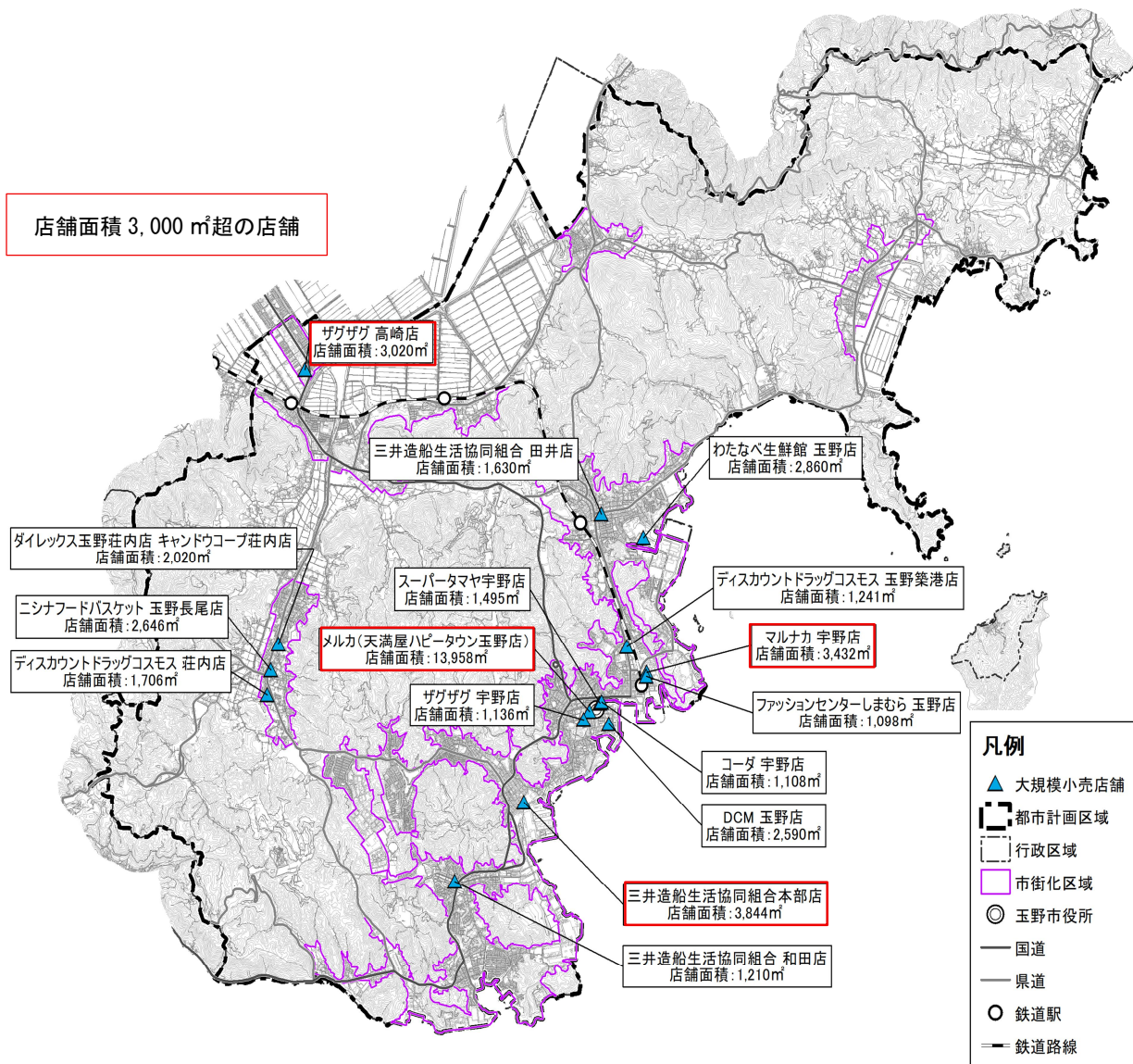


図 大規模小売店舗の位置・店舗面積

出典：全国大型小売店総覧 2026

(4) 都市機能誘導区域

1) 都市機能誘導区域の設定方針

都市機能誘導区域は、都市全体を見渡した上で、鉄道駅に近く業務・商業等が集積する区域や都市機能が一定程度充実している区域、周辺地域から公共交通によりアクセスしやすい区域など、都市の拠点となるべき区域に設定することが考えられるとされています。

このため、「都市機能誘導の基本的な考え方」を踏まえ、次の観点に基づき都市機能誘導区域を設定します。

- ・ 中心市街地活性化区域及び同区域に隣接して既存の誘導施設が立地する範囲

※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含めていない区域**については、臨港地区の分区が商港区又は無分区であり、住宅の立地が制限されている一方で、ホテル、店舗、飲食店等の立地が制限されていないこと、また、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、**都市機能誘導区域に含めることとします。**

2) 区域境界の設定

都市機能誘導区域の具体的な区域境界は、都市機能誘導区域の設定方針に基づき、次のとおり設定します。

- ・ 中心市街地活性化区域及び同区域に隣接する既存の大規模商業施設、専修学校等の敷地を含む範囲

(参考) 中心市街地活性化区域 (中心市街地活性化基本計画)

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。

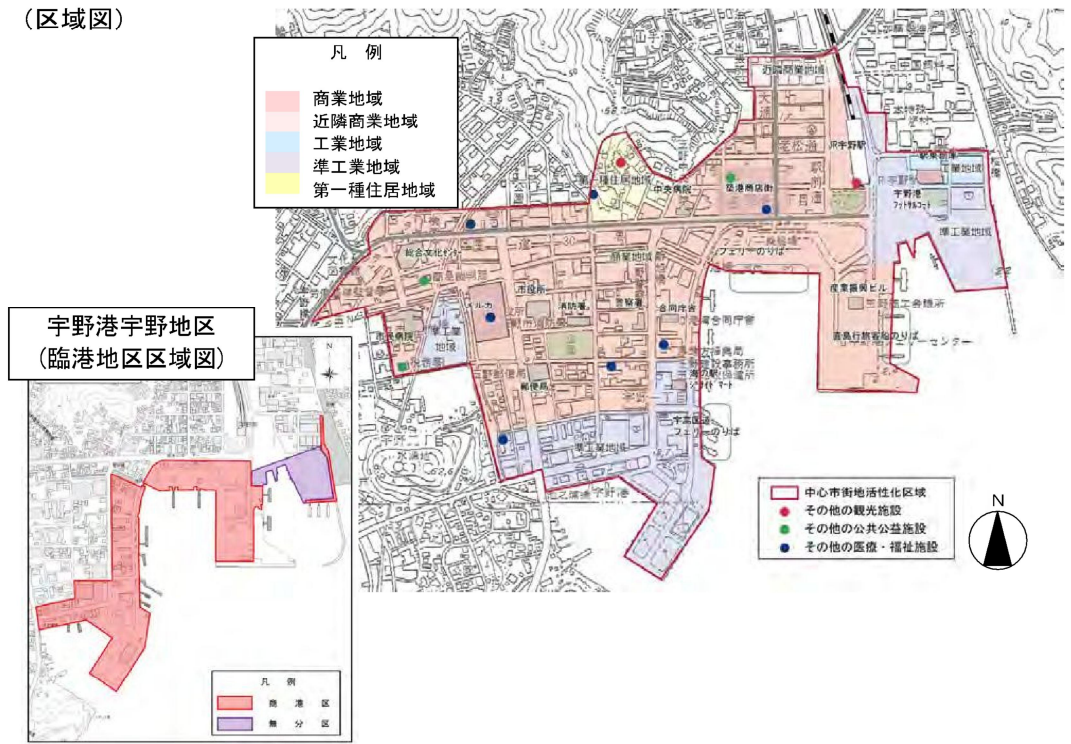
<中心市街地活性化のために有効活用を図るべき大規模な遊休地を含む範囲>

- ・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)



都市機能誘導区域の設定方針等に基づいて設定した都市機能誘導区域を示します。

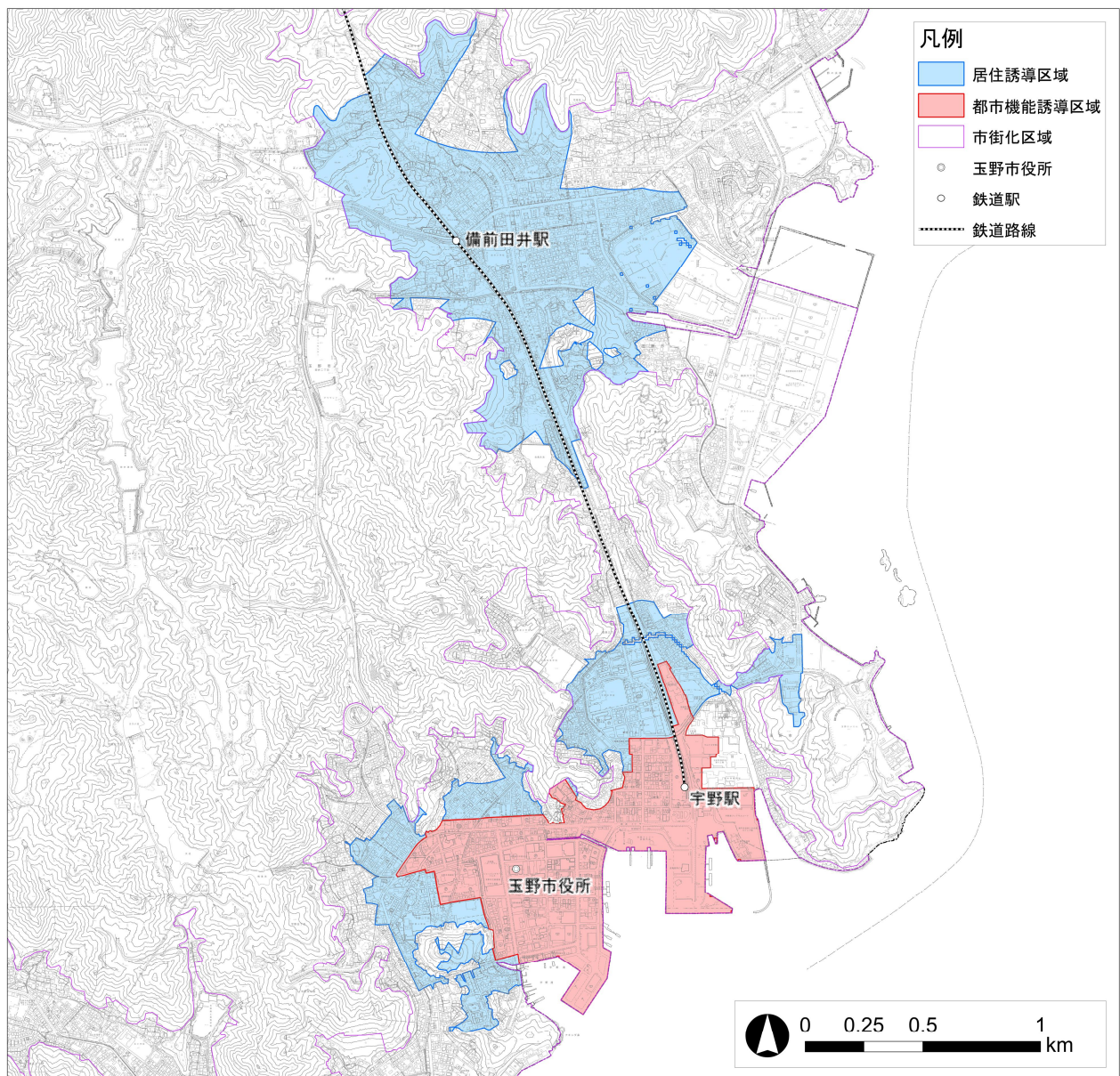


図 都市機能誘導区域

(参考) 都市機能誘導区域の面積・人口・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
都市機能誘導区域	75.4	1,449	861	19.2	11.4
都市機能誘導区域/市街化区域	4.3%	3.1%	2.9%	—	—

第5章 防災指針

（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ですが、本市では広範囲にわたり高潮や津波等による浸水が想定されています。

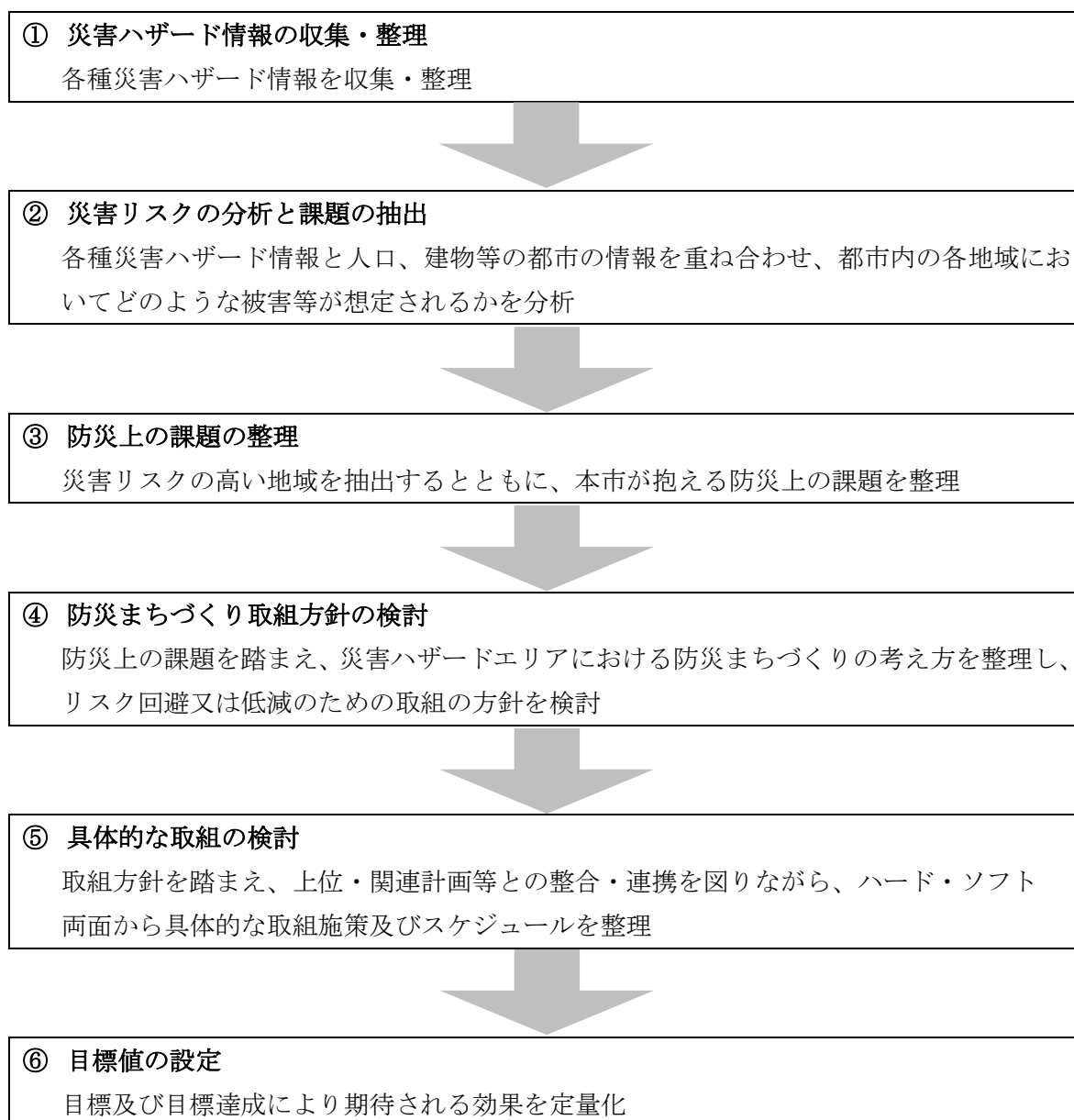
これらの区域には、既に市街地が形成されている区域も含まれており、想定される浸水区域をすべて居住誘導区域から除外することは現実的に困難です。また、地震については、影響の範囲や程度を区域ごとに具体的に定め、居住誘導区域から除外することには限界があります。

このため、居住誘導区域における災害リスクを可能な限り回避又は低減するため、必要な防災・減災対策を計画的に実施し、安全・安心な市街地の形成を図ります。

また、本市においては、居住誘導区域外も含めた災害リスクの状況を確認し、居住誘導区域と一体的に必要な取組を検討します。

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り、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懸念される中、巨大地震への備えを一層進めていく必要があります。

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、L 1 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 8 年 3 月 30 日公表)
洪水浸水想定区域 (想定最大規模【以下、L 2 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 8 年 3 月 30 日公表)
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、L 1 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、L 2 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 【L 2】	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 令和 8 年 2 月 岡山県危機管理課
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(2025 年度)】 令和 8 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(2025 年度)】 令和 8 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建物、道路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

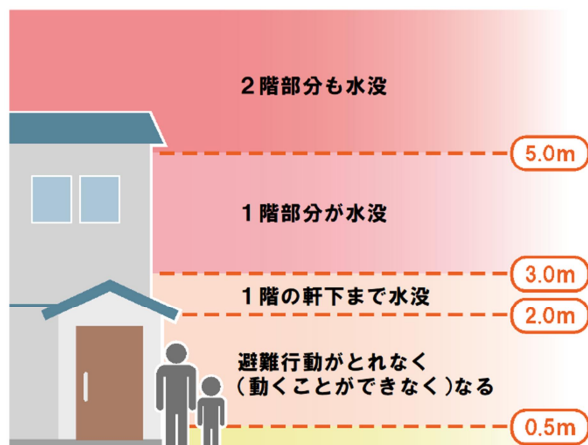
項目	出典
区域線 【区域区分】 【居住誘導区域】 【都市機能誘導区域】	令和5年度都市計画基礎調査 玉野市立地適正化計画 玉野市立地適正化計画
建物利用現況	令和4年度都市計画基礎調査
避難所・避難場所	玉野市防災ハザードマップ（令和5年3月作成）
緊急輸送道路 幹線道路	国土数値情報 緊急輸送道路データ 岡山県 平成27年 玉野市都市計画マスタープラン

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】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

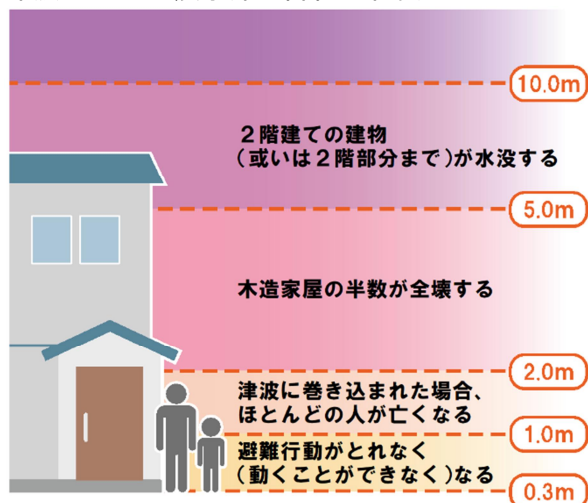


洪水・内水氾濫・高潮による浸水では、浸水深が膝の高さ程度である0.5m以上になると、多くの人にとって避難行動が困難になるとされています。

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以上になると2階建て家屋での垂直避難が困難になるおそれがあります。

以上を踏まえて、本計画では、浸水深0.5m及び3mを目安として災害リスクの分析を行います。

津波における浸水深の評価の目安



津波による浸水は、洪水、内水氾濫及び高潮等と比べ、低い浸水深であっても大きな被害が生じるおそれがあります。

津波の場合、浸水深が0.3m以上になると避難行動が困難になるとされています。

また、木造家屋では、浸水深が2m以上になると半数程度が全壊するとされていることから、浸水が想定される区域外や高台等への水平避難を基本とする必要があります。

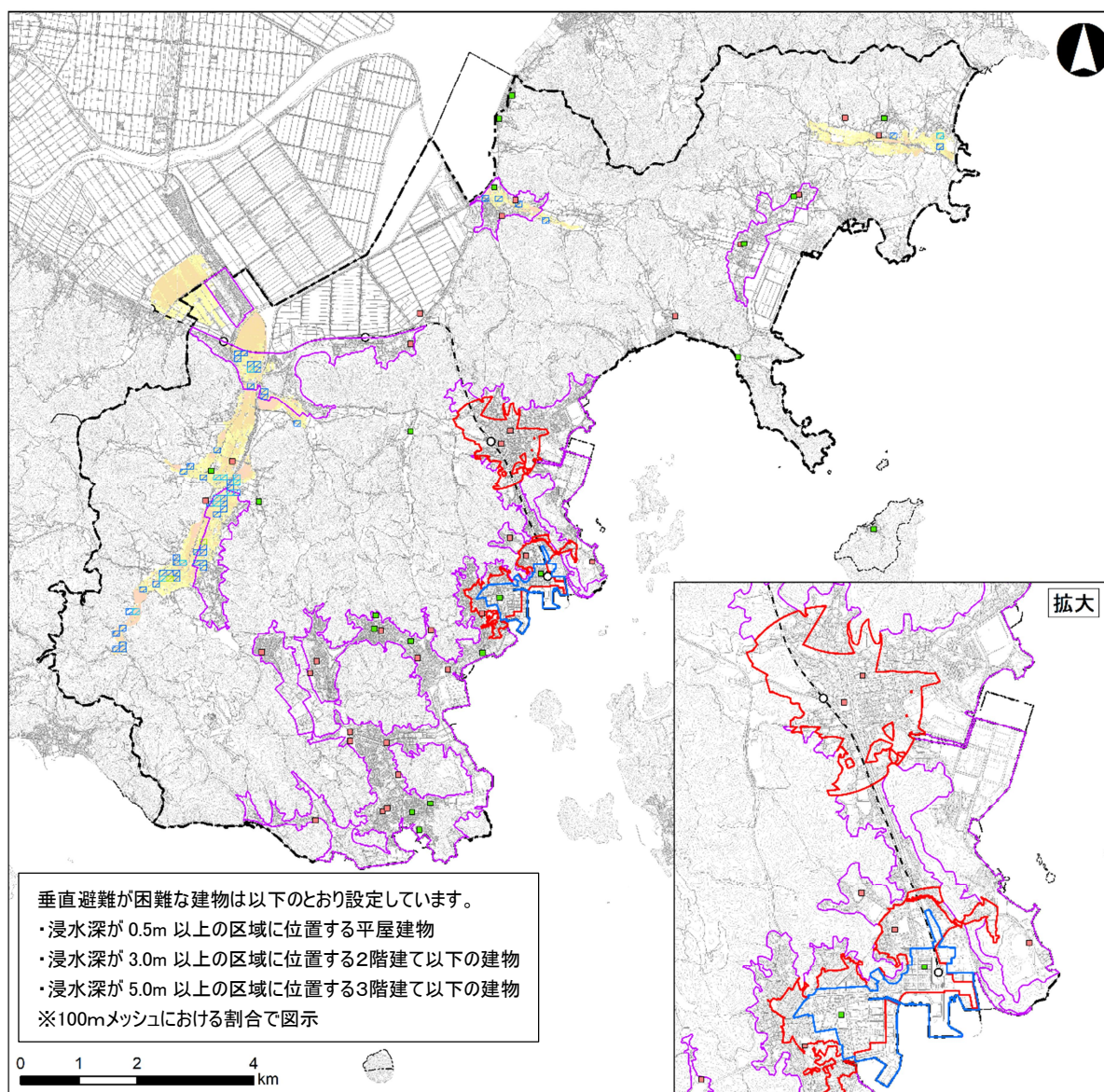
以上を踏まえ、本計画では、浸水深0.3m及び2mを目安として災害リスクの分析を行います。

【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、洪水浸水想定区域【L1】は、主に荘内地域に広く分布しており、158.4ha（居住誘導区域外の1.6%）が0.5m以上の浸水想定区域となっています。一方、浸水深3m以上の浸水想定区域は0.4ha（居住誘導区域外の0.004%）にとどまっています。
- ・居住誘導区域外には、垂直避難が困難な建物が112棟あり、特に荘内地域では、これらの建物が避難施設から離れた場所にも分布しています。

※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

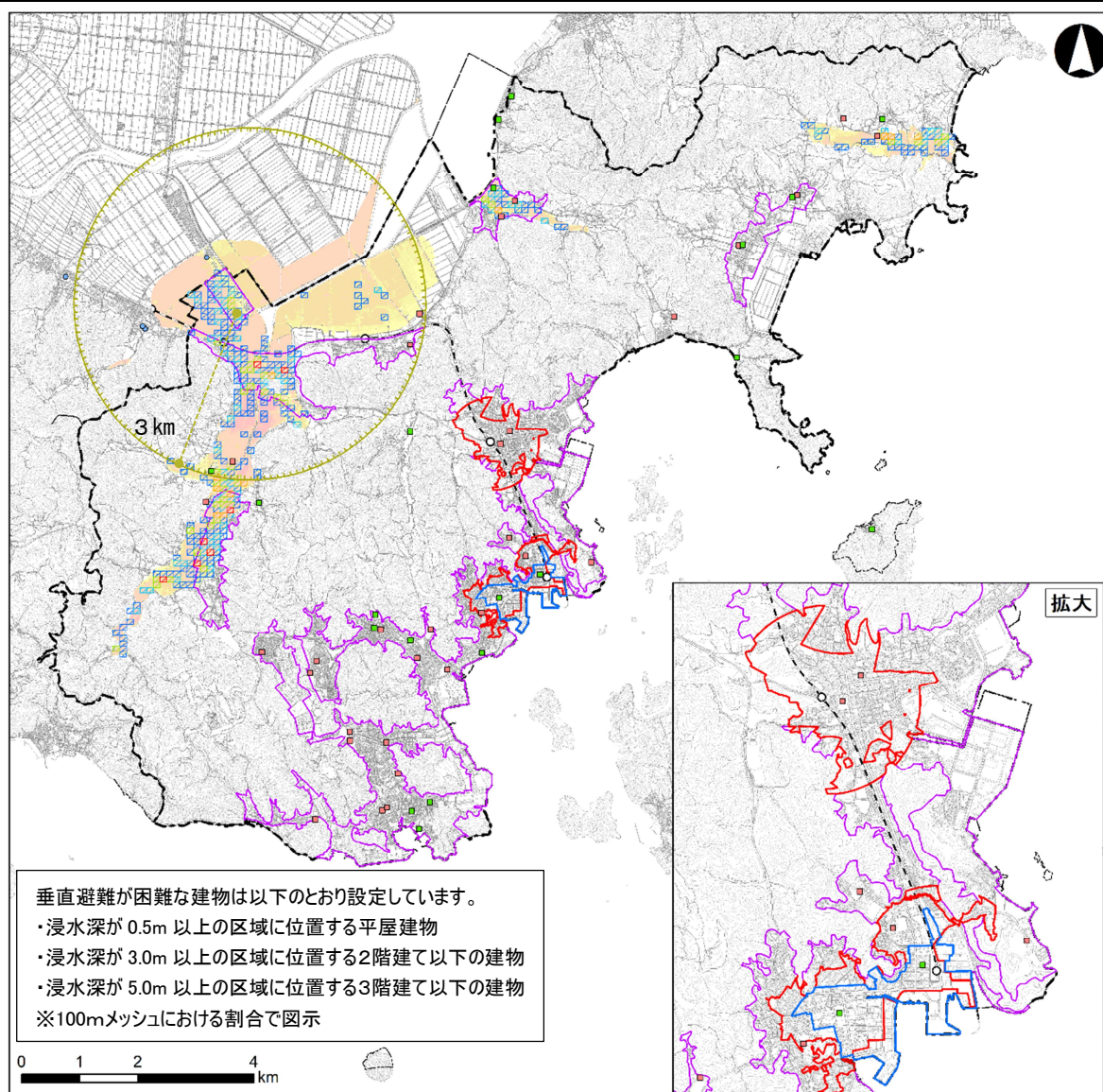


災害ハザード情報	都市の情報	垂直避難困難建物棟数(洪水L1)	避難所・避難場所
洪水浸水想定区域L1	市街化区域	垂直避難困難建物なし	指定緊急避難場所(優先開設避難場所)・指定避難所
3.0m～5.0m	都市計画区域	～2棟	指定避難所
1.0m～3.0m	行政区域	3～4棟	※洪水災害時に利用可能なもののみ表示
0.5m～1.0m	都市機能誘導区域	5～7棟	
0.3m～0.5m	居住誘導区域	8～9棟	
～0.3m		10棟～	

【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、洪水浸水想定区域【L2】が、荘内地域及び八浜地域に広く分布しており、655.2ha（居住誘導区域外の6.5%）が浸水深0.5m以上の浸水想定区域となっています。一方、浸水深3m以上の浸水想定区域は47.7ha（居住誘導区域外の0.5%）にとどまっています。
- ・居住誘導区域外には、垂直避難が困難な建物が937棟あり、特に荘内地域では避難施設から離れた場所に分布しています。常山駅北側では東紅陽台1丁目集会所及び東紅陽台2丁目集会所が倉敷川の洪水発生時に避難施設として利用できないことから、他の避難施設への避難が必要となりますが、浸水想定区域から市管轄の避難施設までの距離が遠く、避難時の移動に課題があります。

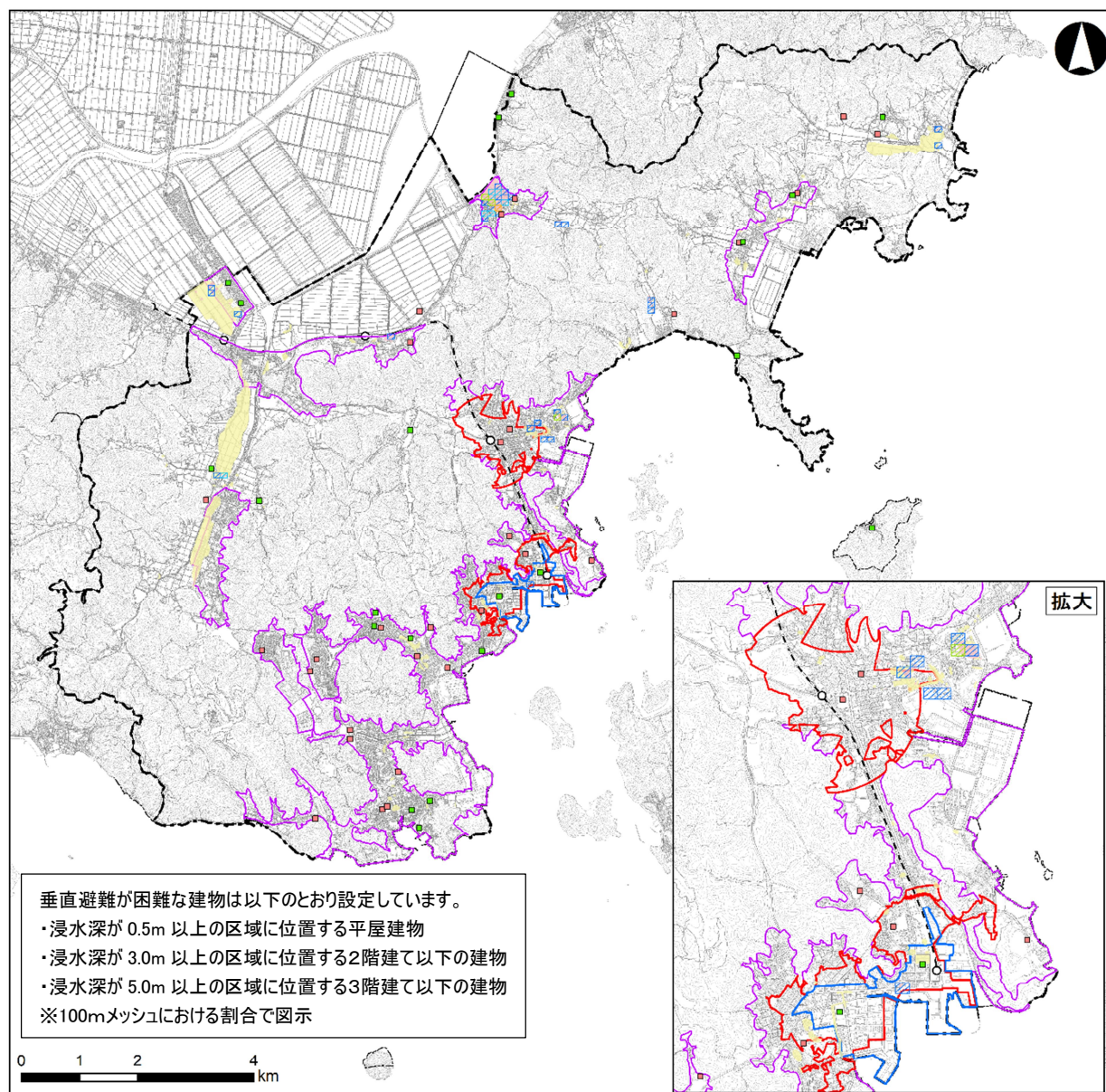


災害ハザード情報	都市の情報	垂直避難困難建物棟数(洪水L2)	避難所・避難場所
洪水浸水想定区域L2	市街化区域	垂直避難困難建物なし	指定緊急避難場所(優先開設避難場所)・指定避難所
3.0m～5.0m	都市計画区域	～2棟	指定避難所
1.0m～3.0m	行政区域	3～4棟	※洪水災害時に利用可能なもののみ表示
0.5m～1.0m	都市機能誘導区域	5～7棟	岡山市避難施設
0.3m～0.5m	居住誘導区域	8～9棟	岡山市避難施設付近3km圏
～0.3m		10棟～	

【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

- ・居住誘導区域内には、内水浸水想定区域が 8.1ha（居住誘導区域の 3.7%）ありますが、面的な広がりには限定的であり、局所的に分布しています。
- ・居住誘導区域外では、八浜地区において床上浸水の被害（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。
- ・垂直避難が困難な建物は、居住誘導区域内に 2 棟、居住誘導区域外に 87 棟ありますが、これらの建物の比較的近くに避難施設が分布しています。

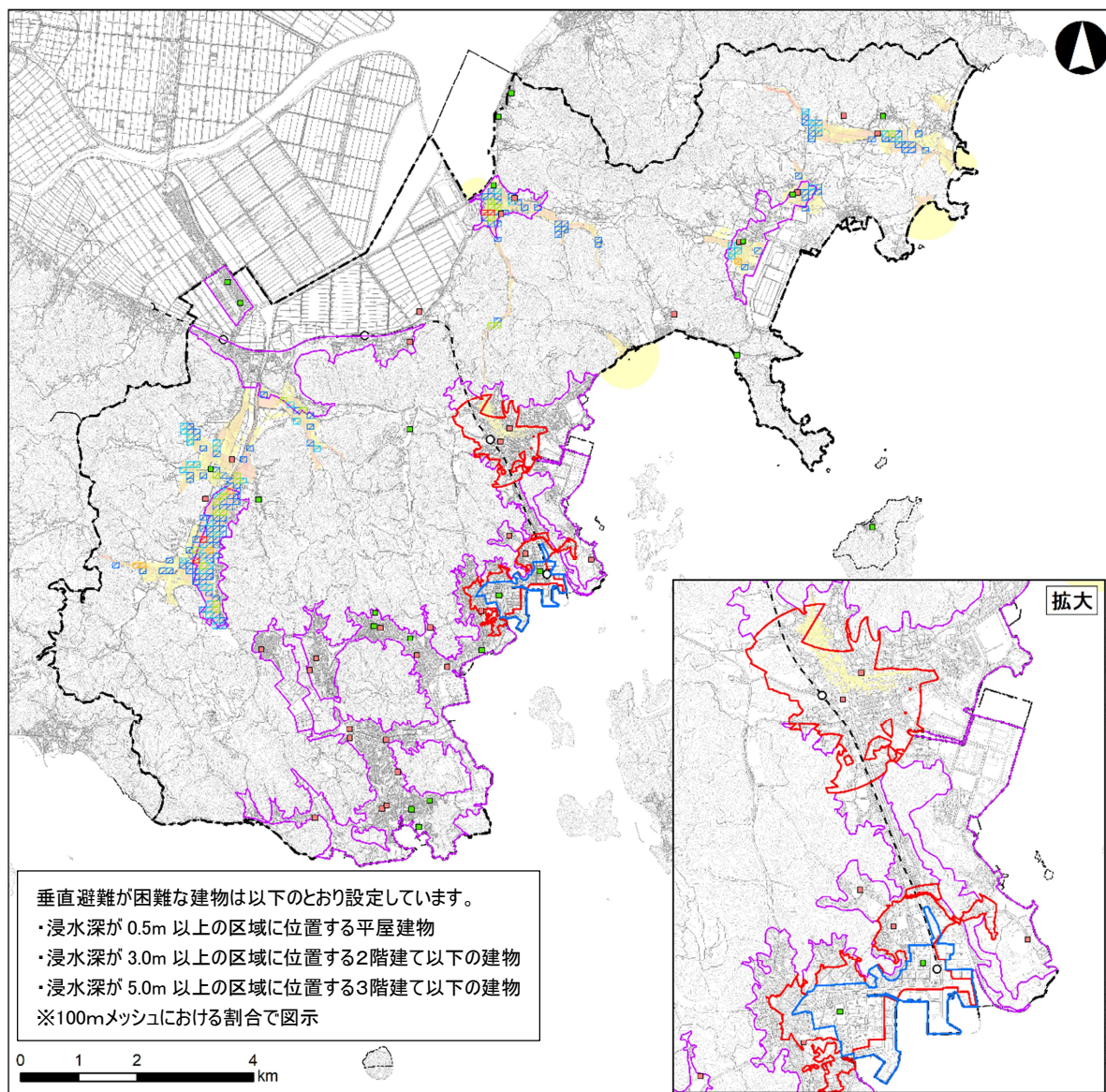


災害ハザード情報	都市の情報	垂直避難困難建物棟数(内水)	避難所・避難場所
内水浸水想定区域	市街化区域	垂直避難困難建物なし	指定緊急避難場所(優先開設避難場所)・指定避難所
凡 床上浸水(浸水深0.5m以上)	都市計画区域	～2棟	指定避難所
例 床下浸水(浸水深0.5m未満)	行政区域	3～4棟	※内水災害時に利用可能なもののみ表示
	都市機能誘導区域	5～7棟	
	居住誘導区域	8～9棟	
		10棟～	

【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

- ・居住誘導区域内には、浸水深3m未満のため池浸水想定区域が10.3haあります。
- ・居住誘導区域外では、ため池浸水想定区域が市内各所に分布しており、290.0ha（居住誘導区域外の2.9%）が浸水深0.5m以上の浸水想定区域となっています。一方、浸水深3m以上の浸水想定区域は7.5ha（居住誘導区域外の0.08%）にとどまっています。
- ・垂直避難が困難な建物は、居住誘導区域内にはなく、居住誘導区域外に515棟ありますが、これらの建物の比較的近くに避難施設が分布しています。

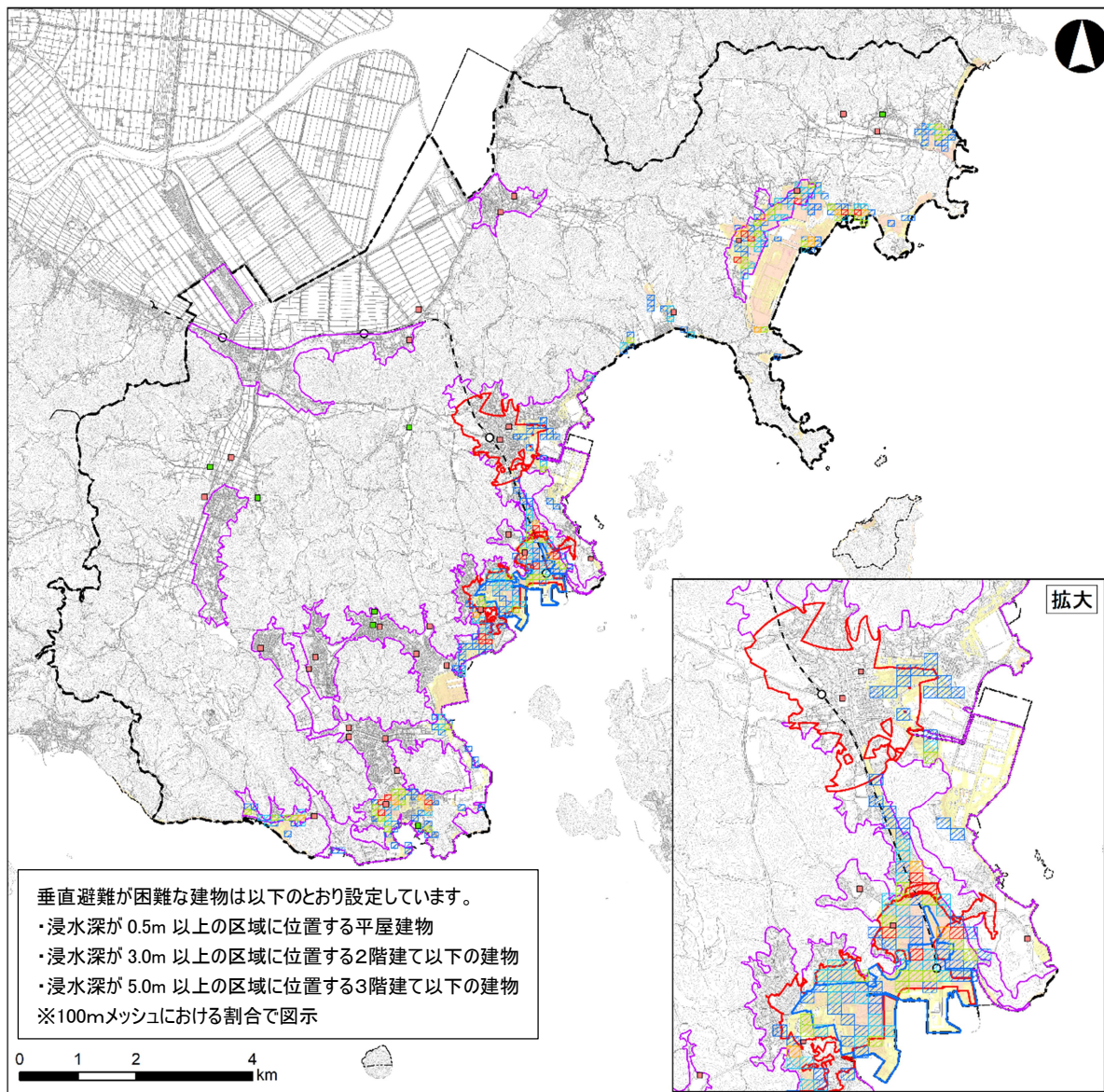


災害ハザード情報		都市の情報		垂直避難困難建物棟数(ため池) 避難所・避難場所	
凡例	ため池浸水想定区域	1.0m ~ 3.0m	市街化区域	垂直避難困難建物なし	
	20.0m ~	0.5m ~ 1.0m	都市計画区域	~2棟	指定緊急避難場所(優先)・指定避難所
	10.0m ~ 20.0m	0.3m ~ 0.5m	行政区域	3~4棟	指定避難所
	5.0m ~ 10.0m	~0.3m	都市機能誘導区域	5~7棟	※指定緊急避難場所(優先)・指定避難所を表示
	3.0m ~ 5.0m		居住誘導区域	8~9棟	
				10棟~	

【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

- ・居住誘導区域から浸水深3m以上の高潮浸水想定区域【L1】を除外していますが、居住誘導区域内には、91.8ha（居住誘導区域の42.1%）の浸水想定区域が残存しています。
- ・居住誘導区域外では、浸水想定区域が市内の沿岸部に広がっており、381.3ha（居住誘導区域外の3.8%）が浸水深0.5m以上の浸水想定区域となっています。
- ・垂直避難が困難な建物は、居住誘導区域内に212棟、居住誘導区域外に959棟あり、これらの建物の比較的近くに避難施設が分布しています。

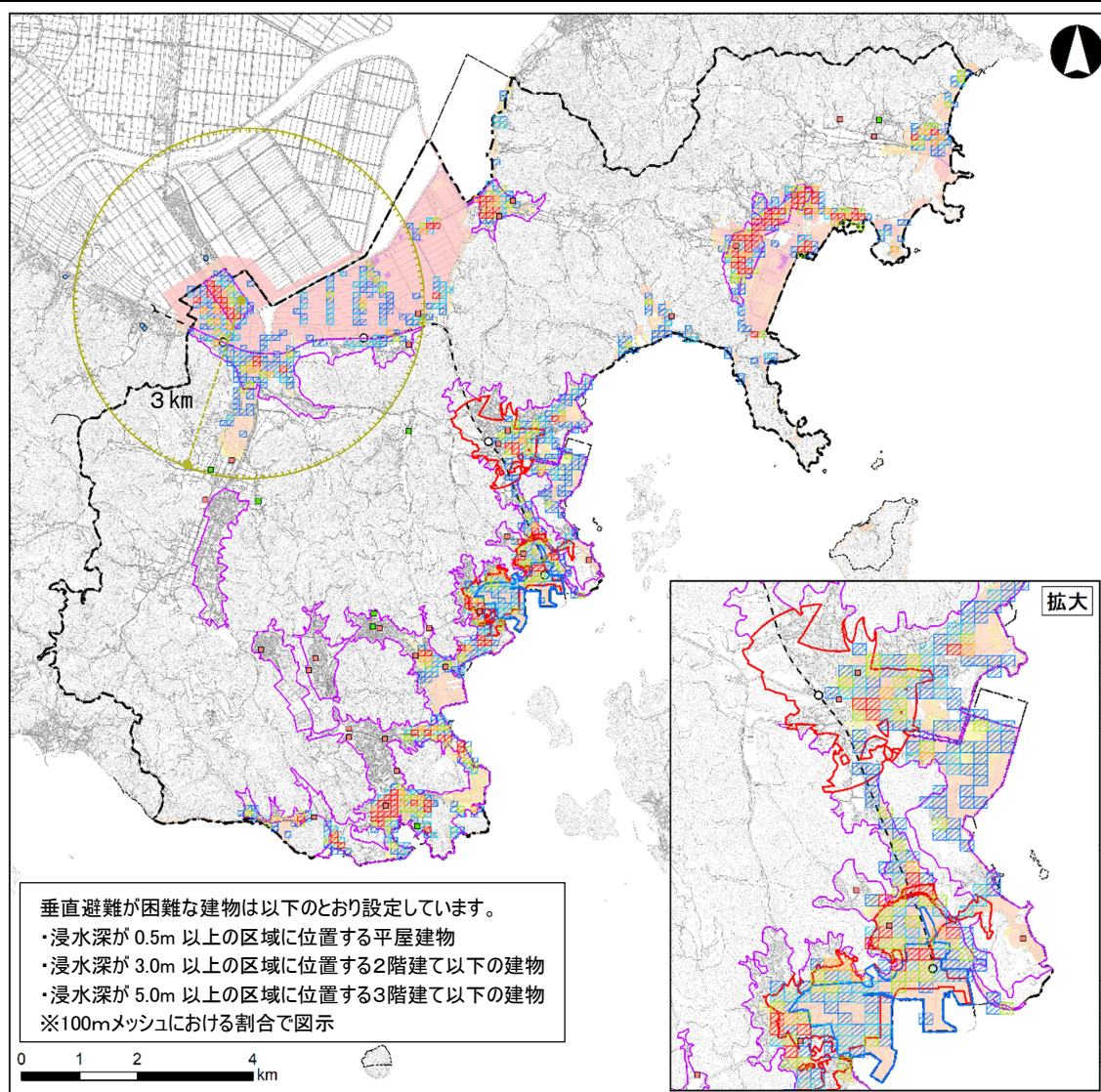


災害ハザード情報	都市の情報	垂直避難困難建物棟数(高潮L1)	避難所・避難場所
高潮浸水想定区域L1	市街化区域	垂直避難困難建物なし	指定緊急避難場所(優先開設避難場所)・指定避難所
凡例	都市計画区域	～2棟	指定避難所
5.0m～10.0m	行政区域	3～4棟	※高潮災害時に利用可能なもののみ表示
3.0m～5.0m	都市機能誘導区域	5～7棟	
1.0m～3.0m	居住誘導区域	8～9棟	
0.5m～1.0m		10棟～	
0.3m～0.5m			
～0.3m			

【図6-1】

災害ハザード情報	【6】高潮浸水想定区域【L2】
都市の情報	区域線・建物利用現況（階数）・避難所・避難場所

- ・居住誘導区域内には、126.0ha（居住誘導区域の57.7%）の浸水想定区域があり、その内、8.8ha（居住誘導区域の4.0%）で浸水深3m以上の浸水が想定されています。
- ・居住誘導区域外では、浸水想定区域が沿岸部及び児島湖沿岸に広がり、浸水深0.5m以上の浸水想定区域は1,591.6ha（居住誘導区域外の15.8%）、浸水深3m以上の浸水想定区域は770.8ha（居住誘導区域外の7.7%）となっています。
- ・垂直避難が困難な建物は、居住誘導区域内に515棟、居住誘導区域外に3,977棟あります。居住誘導区域の周辺では、これらの建物の比較的近くに避難施設が分布しています。
- ・常山駅北側では、垂直避難が困難な建物が多数ありますが、東紅陽台1丁目集会所及び東紅陽台2丁目集会所は高潮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必要となります。しかし、浸水想定区域から市管轄の避難施設までの距離が遠く、避難時の移動に課題があります。

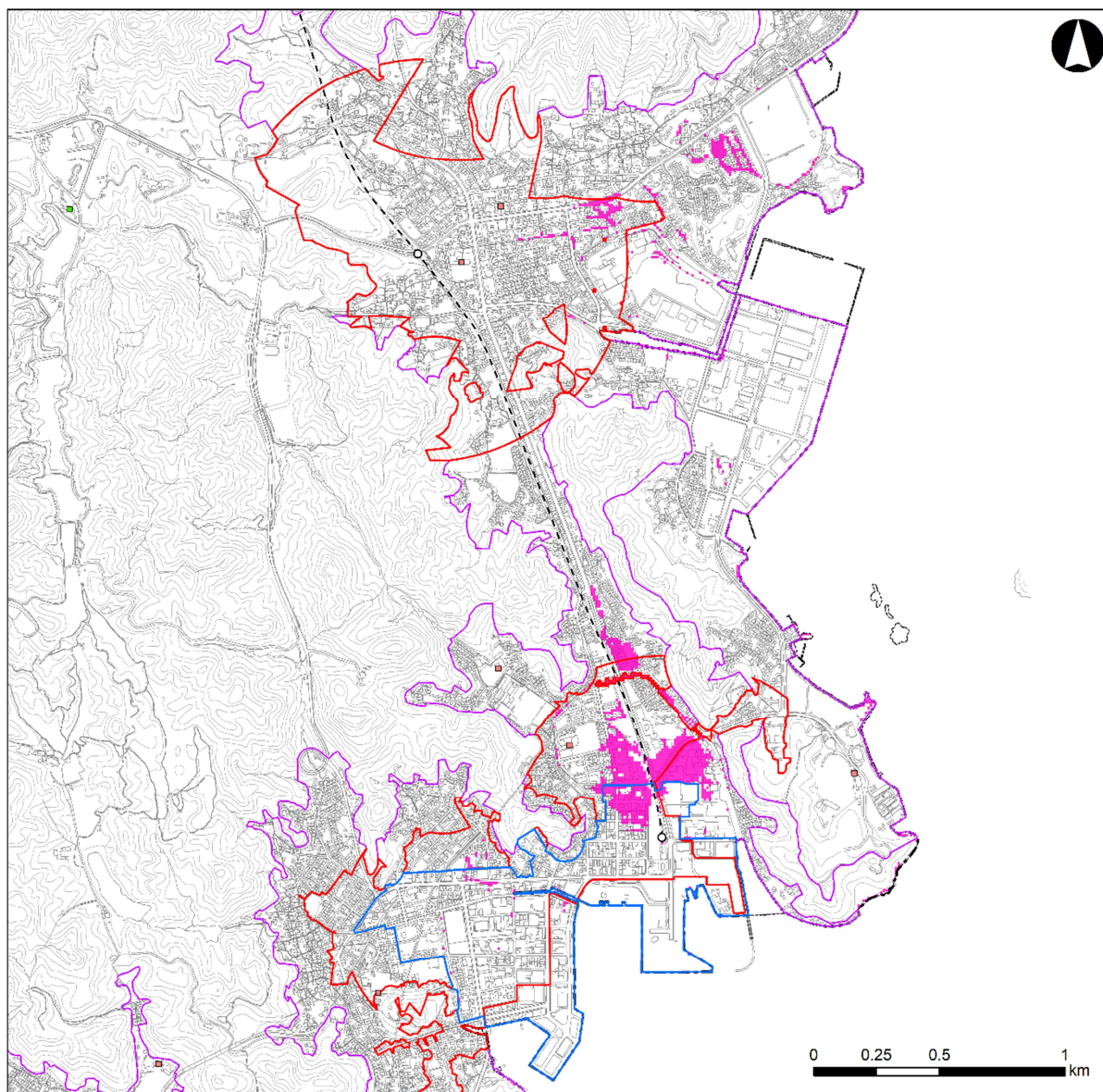


災害ハザード情報	都市の情報	垂直避難困難建物棟数(高潮L2)	避難所・避難場所
高潮浸水想定区域L2 5.0m ~ 10.0m 3.0m ~ 5.0m 1.0m ~ 3.0m 0.5m ~ 1.0m 0.3m ~ 0.5m ~0.3m	市街化区域 都市計画区域 行政区域 都市機能誘導区域 居住誘導区域	垂直避難困難建物なし ~2棟 3~4棟 5~7棟 8~9棟 10棟~	指定緊急避難場所(優先開設避難場所)・指定避難所 指定避難所 ※高潮災害時に利用可能なもののみ表示 岡山市避難施設 岡山市避難施設付近3km圏

【図6-2】

災害ハザード情報	【6】高潮浸水想定区域【L2】
都市の情報	区域線・浸水深3m以上の浸水想定区域・避難所・避難場所

- ・県の岡山沿岸海岸保全基本計画では、海岸保全施設の設計高潮位を平成16年台風16号による高潮（既往最高潮位）に設定しており、想定最大規模【L2】の高潮による浸水を海岸保全施設のみで防止することは困難です。そのため、想定最大規模【L2】の高潮に対しては、「避難」を基本とした対策が重要であり、あらかじめ居住地の浸水想定を確認しておく必要があります。
- ・居住誘導区域からは、高潮浸水想定区域【L1】の浸水深3m以上の区域を除外していますが、高潮浸水想定区域【L2】では、居住誘導区域内の8.8ha（居住誘導区域の4.0%）に浸水深3m以上の区域が残存しています。

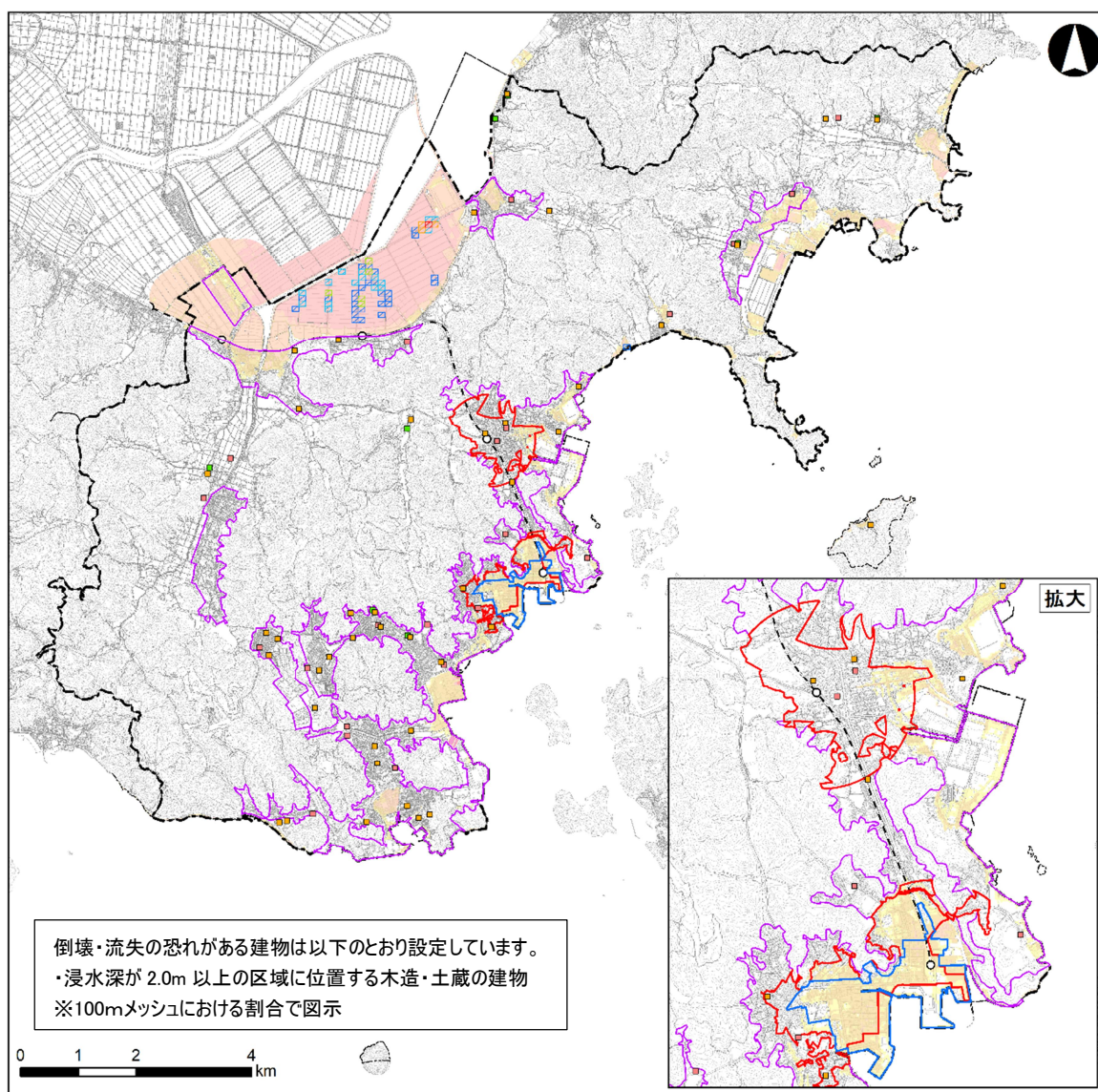


災害ハザード情報	都市の情報	避難所・避難場所
高潮浸水想定区域L2	市街化区域	指定緊急避難場所（優先開設避難場所）・指定避難所
凡 浸水深3.0m以上	都市計画区域	指定避難所
例	行政区域	※高潮災害時に利用可能なもののみ表示
	都市機能誘導区域	
	居住誘導区域	

【図7】

災害ハザード情報	【7】津波浸水想定区域
都市の情報	区域線・建物利用現況（構造）・避難所・避難場所

- ・居住誘導区域からは、浸水深2m以上の津波浸水想定区域を除外していますが、居住誘導区域内には71.6ha（居住誘導区域の32.8%）の浸水想定区域が残存しています。そのうち、避難行動が困難となる浸水深0.3m以上の区域は約48.5haです。
- ・居住誘導区域外では、児島湖沿岸に浸水深5m未満、市内沿岸部に浸水深2m未満の浸水想定区域が分布しており、859.9ha（居住誘導区域外の8.6%）で浸水深0.3m以上、361.2ha（居住誘導区域外の3.6%）で浸水深2m以上の浸水が想定されています。
- ・倒壊・流失のおそれがある建物は、居住誘導区域内にはなく、居住誘導区域外に158棟ありますがこれらの建物の比較的近くに避難施設が分布しています。

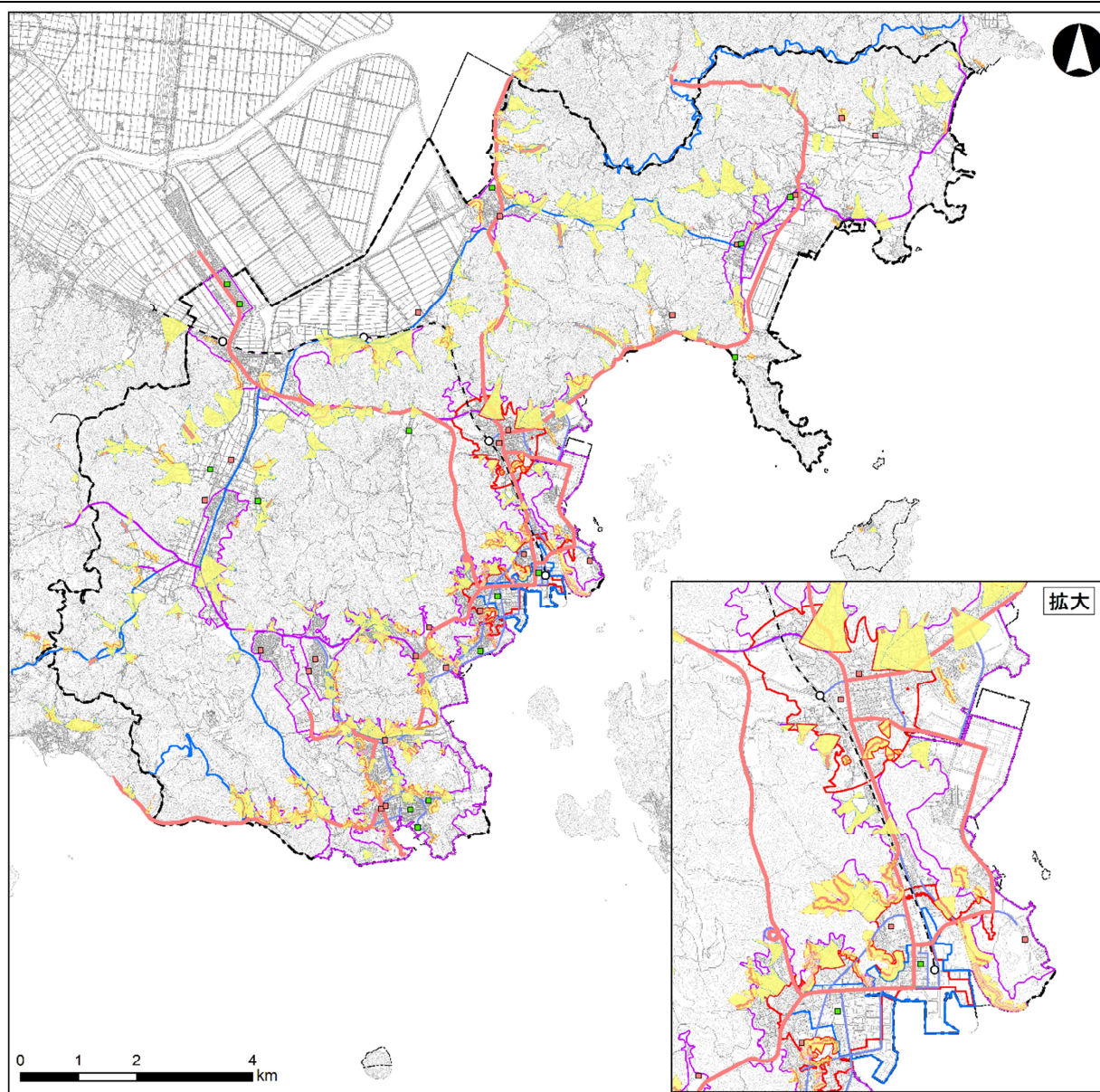


災害ハザード情報	都市の情報	倒壊・流失可能性建物棟数(津波)	避難所・避難場所
凡例 津波浸水想定区域 10.0m ~ 20.0m 5.0m ~ 10.0m 2.0m ~ 5.0m 1.0m ~ 2.0m 0.3m ~ 1.0m ~0.3m	市街化区域 都市計画区域 行政区域 都市機能誘導区域 居住誘導区域	倒壊・流失可能性建物なし ~2棟 3~4棟 5~7棟 8~9棟 10棟~	指定緊急避難場所(優先開設避難場所)・指定避難所 指定緊急避難場所(屋外一時避難場所) 指定避難所 ※津波災害時に利用可能なもののみ表示

【図8】

災害ハザード情報	【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
都市の情報	区域線・緊急輸送道路・幹線道路・避難所・避難場所

- ・居住誘導区域からは、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域を除外しているため、居住誘導区域内に土砂災害ハザード区域はありません。
- ・居住誘導区域外では、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域が市街化区域の縁辺部に多く分布しています。
- ・災害直後の避難・救助や物資供給等の応急活動に必要な緊急車両の通行を確保すべき緊急輸送道路のほか、広域交通及び地域交通を担う鉄道、幹線道路等には、土砂災害警戒区域・特別警戒区域と重なる区間があります。

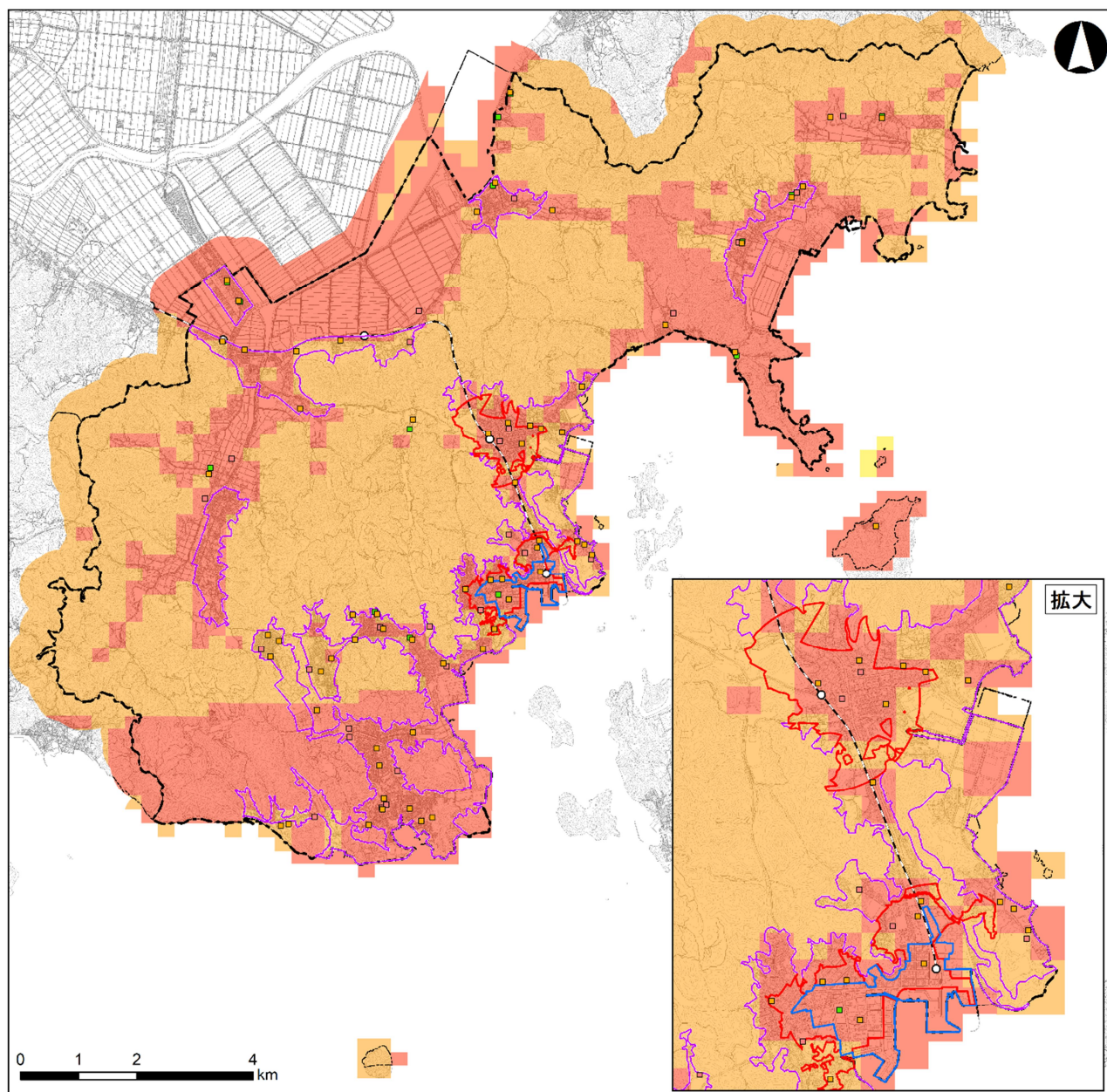


災害ハザード情報	都市の情報	避難所・避難場所
土砂災害ハザード 凡例 急傾斜地崩壊危険区域 土砂災害特別警戒区域(急傾斜) 土砂災害特別警戒区域(土石流) 土砂災害警戒区域(地滑り) 土砂災害警戒区域(急傾斜) 土砂災害警戒区域(土石流)	市街化区域 都市計画区域 行政区域 都市機能誘導区域 居住誘導区域	緊急輸送道路 主要幹線道路(国道) 幹線道路(主要地方道) 幹線道路(一般県道) 都市計画道路 鉄道駅 鉄道路線
		指定緊急避難場所(優先)・指定避難所 指定避難所 ※土砂災害時に利用可能なもののみ表示

【図9】

災害ハザード情報	【9】地震【震度階級】
都市の情報	区域線・避難所・避難場所

- ・南海トラフ巨大地震による想定震度は、市街地が形成されている平地部で震度6弱、その他の主に山地部で震度5強と想定されています。



災害ハザード情報

地震【震度階級】

凡例

- 震度6強
- 震度6弱
- 震度5強
- 震度5弱
- 震度4

都市の情報

- 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

避難所・避難場所

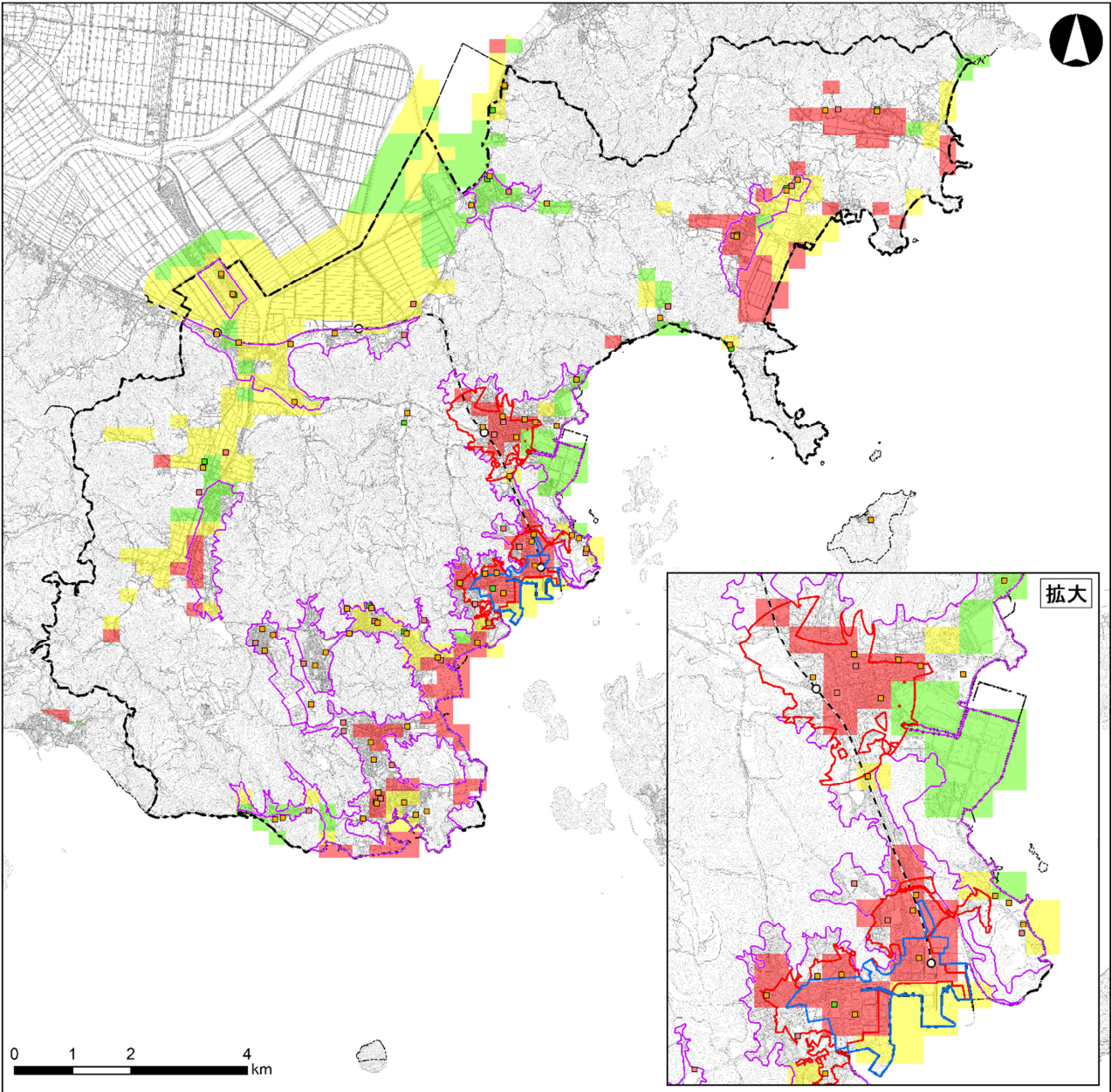
- 指定緊急避難場所(優先開設避難場所)・指定避難所
- 指定緊急避難場所(屋外一時避難場所)
- 指定避難所

※地震災害時に利用可能なもののみ表示

【図 10】

災害ハザード情報	【10】地震【液状化危険度分布】
都市の情報	区域線・避難所・避難場所

- ・南海トラフ巨大地震による液状化危険度は、既に市街地が形成されている広い範囲で「液状化の可能性が中」以上となっています。



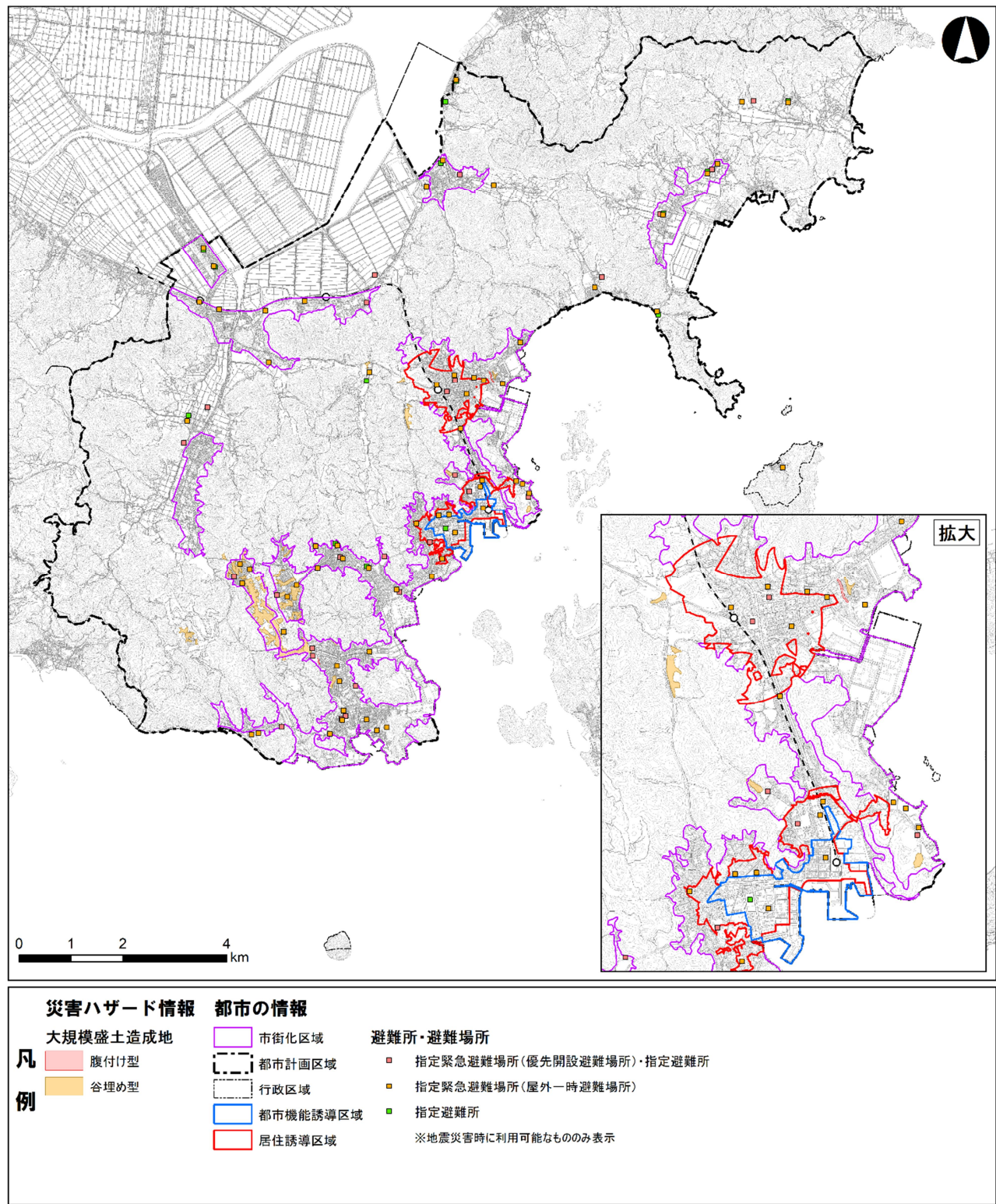
凡例	災害ハザード情報 地震【液状化危険度分布】	都市の情報	避難所・避難場所
	液状化の可能性が大(5<PL) 液状化の可能性が中(5<=PL<=15) 液状化の可能性が小(0<PL<=5) 液状化の可能性なし(PL=0)	市街化区域 都市計画区域 行政区域 都市機能誘導区域 居住誘導区域	指定緊急避難場所(優先開設避難場所)・指定避難所 指定緊急避難場所(屋外一時避難場所) 指定避難所 ※地震災害時に利用可能なもののみ表示

【図 11】

災害ハザード情報	【11】大規模盛土造成地
都市の情報	区域線・避難所・避難場所

・玉原地区の市街化区域内では、広い範囲が谷埋め型盛土造成地に該当しています。

※なお、図は大規模盛土造成地のおおむねの位置や規模を示したものであり、図に示した箇所が必ずしも危険であることを示すものではありません。



(4) 防災上の課題の整理

自然災害のリスク分析を行った結果を踏まえて整理した防災上の課題を以下に示します。

【居住誘導区域を含む災害リスクに対する課題】

災害種別	課 題
高潮・津波	・高潮は、浸水深1 m以上の浸水が広範囲で想定されており、宇野駅北部では浸水深3 m以上の浸水も想定されています。 ・津波は、浸水深0.3 m以上の浸水が広い範囲で想定されており、宇野駅北部では浸水深1 m以上の浸水も想定されています。 ・居住誘導区域外においても、沿岸部の広い範囲で浸水が想定されています。 ・高潮、津波ともに、浸水想定区域内には垂直避難が困難な建物が広く分布しています。 ・このため、海岸保全施設の整備等の浸水深の低減を図るハード対策と防災意識の啓発等のソフト対策を組み合わせた防災・減災対策が求められます。
地震	・地震による人的被害は、建物の倒壊等により拡大するおそれがあるため、建築物や道路、橋梁等のインフラ施設の耐震化を促進することが重要です。

【居住誘導区域外の災害リスクに対する課題】

災害種別	課 題
洪水	・荘内地域や八浜地域では、市街化区域を含む比較的広い範囲で浸水が想定されています。 ・河川管理者である県と連携し、ハード・ソフト両面での対応が求められます。
内水氾濫	・全国的に雨水排水施設の整備目標を超える局地的な集中豪雨が多発しているため、浸水想定を踏まえたハード対策と防災意識の啓発等のソフト対策を組み合わせた防災・減災対策が求められます。
ため池	・大雨等により満水状態ですべてのため池が決壊した場合、市内の広範囲で浸水深0.5 m以上の浸水が想定されており、一部では浸水深3 m以上の浸水が想定されています。また、垂直避難が困難な建物も分布しています。 ・このため、ハード対策とソフト対策を組み合わせ、被害の未然防止や軽減を図る必要があります。
土砂	・山地が多い地形特性から、土砂災害リスクが高い区域が多く、建物の倒壊・流出等の被害が発生するおそれがあります。 ・また、緊急輸送道路や幹線道路、鉄道路線等のインフラ・ライフラインにも土砂災害リスクがあり、災害発生により道路等が寸断した場合、災害発生後の避難施設への避難が困難となるほか、救助・救急活動や物資供給等に支障が生じるおそれがあります。 ・このため、地域特性を踏まえ、危険箇所の整備等のハード対策や安全な区域への居住誘導等のソフト対策が求められます。

（５）防災まちづくりの将来像

本市では、近年頻発化・激甚化する自然災害に備えるため、「自助」・「共助」・「公助」の基本理念に基づき、市民・地域・行政等が一体となって防災・減災意識を高め、互いに連携・協働することで、安全・安心に暮らせるまちの実現を目指しています。

立地適正化計画においては、本市の総合計画、国土強靱化地域計画、地域防災計画等との整合を図りながら、安全・安心な居住環境の形成を進めることが求められます。

このため、防災まちづくりの将来像は、基本理念である「自助」・「共助」・「公助」や総合計画における【安全・安心】分野のまちづくり像を踏まえ、以下のとおり設定します。

防災まちづくりの将来像

**自ら備え、支え合い、助け合う、安全・安心のまち
～「自助」・「共助」・「公助」の連携・協働～**

(6) 防災まちづくりの取組方針

1) 基本的な取組方針

居住誘導区域の設定に当たっては、災害リスクを踏まえた区域設定を行い、比較的安全な区域への居住誘導を図ることで、災害リスクをできる限り回避します。

その上で、居住誘導区域内に残存する災害リスクに対しては、地域特性に即した効果的なハード対策とソフト対策を適切に推進し、災害リスクの低減を図ります。

また、居住誘導区域外においても、農林漁業等の従事者、自家用車による移動が可能な世代、健康な高齢者、農のある暮らしを志向する人などが、今後も継続的に居住することが想定されます。

このため、国土強靱化地域計画及び地域防災計画に基づく施策を計画的に推進し、災害対応力と地域防災力の充実・強化に努めます。

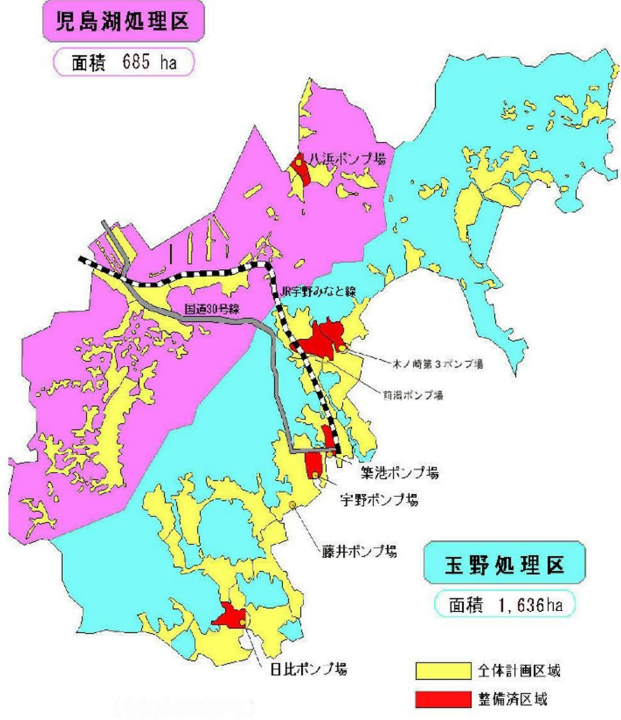
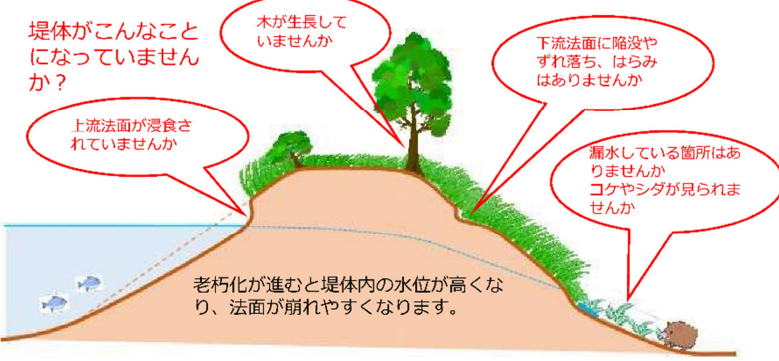
リスク回避・リスク低減の取組イメージ

取組種別	取組の目的	取組例
リスク回避	災害時に被害を生じさせないための取組	安全な区域への 居住誘導・開発誘導
リスク低減 (ハード)	被害を軽減させるための取組	上下水道施設の整備 建物・インフラの耐震化
リスク低減 (ソフト)		避難訓練 ハザードマップの周知

2) 災害種別の取組方針

防災上の課題及び基本的な取組方針を踏まえ、災害種別ごとの取組方針を以下に整理します。

[illegible]

災害種別	取組方針	取組種別
内水	ハード対策として、下水道施設の整備、適切な修繕・改修、改築、耐震化の推進等に取り組みます。 また、ソフト対策として、地域ぐるみの防災活動の促進やハザードマップを活用した防災意識の啓発等に取り組みます。  図 玉野市公共下水道計画図（雨水）	リスク低減 (ハード・ソフト)
ため池	ため池の堤体の補修等により、ため池の安全性を確保するとともに、不要となったため池の廃止を進めます。 また、ため池の日常点検やハザードマップの周知等を通じて、地域住民の防災意識の向上を図り、災害時に適切な避難行動がとれるよう、ソフト対策に取り組みます。  図 ため池堤体の日常点検の例 出典：岡山県 農業用ため池を管理されている皆様へ	リスク低減 (ハード・ソフト)

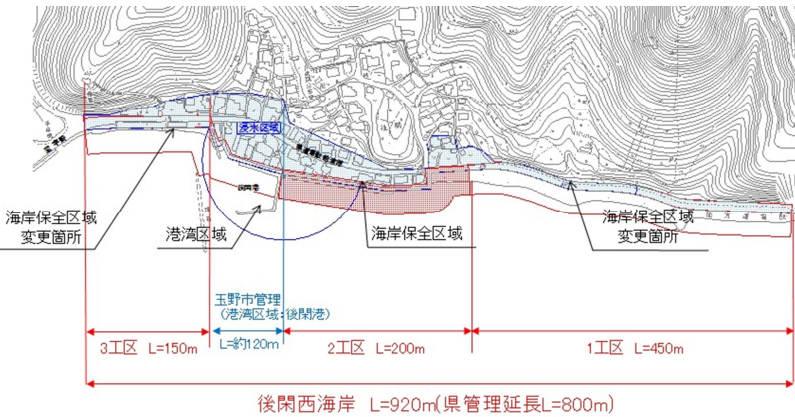
災害種別	取組方針	取組種別
高潮	市内の海岸保全施設については、機能の確保・強化が図られるよう関係機関に働きかけるとともに、市が管理する施設についても、適正な管理や高潮対策等のハード対策に取り組めます。  図 後閑西海岸 高潮事業 出典：岡山県ホームページ（岡山県防災砂防課） 後閑西海岸の護岸は、築造後 40 年以上が経過し、平成 16 年の台風第 16 号に伴う高潮では、越波により家屋や道路等に被害が発生しました。このため、高潮による越波を防止するため、堤防補強工により、必要天端高の確保及び護岸の補強を行っています。 また、地域ぐるみの防災活動の促進、高齢者や障がいのある人等への避難支援、岡山市及び倉敷市との避難施設の相互利用による行政区域にとらわれない円滑な避難行動の促進等のソフト対策に取り組めます。	リスク回避 リスク低減 (ハード・ソフト)

図 マイ・タイムライン作成シート

出典：玉野市防災ハザードマップ風水害版

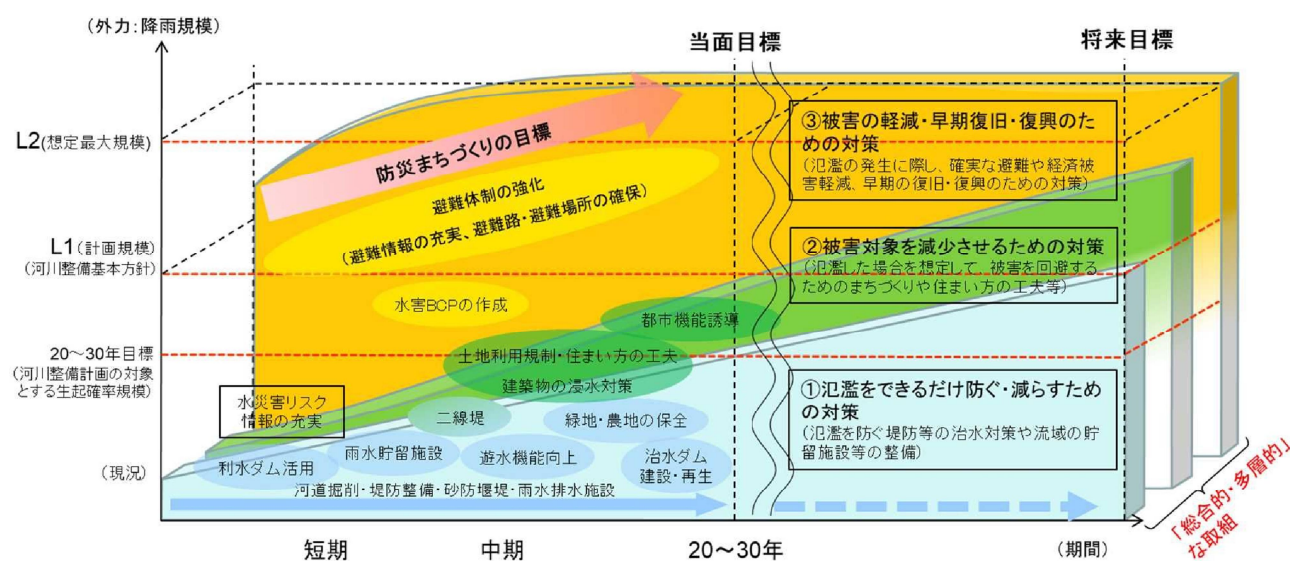
災害種別	取組方針	取組種別
津波	津波は、最大規模の津波浸水想定を前提にリスクを把握し、地域防災計画及び国土強靱化地域計画等との整合を図りながら、海岸保全施設の機能確保・強化等により被害の軽減を図ります。 ただし、これらは浸水想定区域や浸水深の解消・縮小を前提とするものではなく、最大規模の津波に対してはハード対策のみでは限界があるため、市民が迅速かつ確実に避難できるよう、情報伝達、避難場所の周知、避難訓練、要配慮者支援等のソフト対策と組み合わせ、総合的な防災・減災対策に取り組みます。  図 防災ハザードマップでの防災情報発信 出典：玉野市防災ハザードマップ地震・津波版	リスク回避 リスク低減 (ハード・ソフト)
土砂災害	土砂災害の発生に伴う道路寸断等のリスクを低減するため、緊急輸送ネットワーク、鉄道、主要幹線道路、幹線道路、避難路等のインフラ・ライフラインが保全対象に含まれる区域は、土砂災害防止施設の効率的な整備促進に向けて、関係機関に働きかけます。 また、土砂災害は水害等と比べて発生を予見することが困難であることから、豪雨や地震の発生時に早期避難を促進するため、分かりやすい情報発信や市民の防災意識の向上に資する取組を推進します。 さらに、必要に応じて、土砂災害防止法第26条に基づく県知事による「移転等の勧告」を活用し、危険な区域からの移転の促進を図ります。	リスク回避 リスク低減 (ハード・ソフト)
地震	地震による被害の軽減を図るため、建物の耐震診断・耐震改修、重要インフラの耐震化等のハード対策を推進します。 また、企業等における事業継続の取組、家庭での備蓄の促進、地域防災活動の充実等を通じて、地域防災力の向上に向けたソフト対策を推進します。	リスク低減 (ハード・ソフト)

(7) 具体的な取組

立地適正化計画の計画期間である令和28(2046)年度までのおおむね20年間に於いて、比較的安全な居住誘導区域内への住宅の立地を誘導するなど、災害リスクの回避に取り組みます。

また、居住誘導区域内においても一定程度の災害リスクが残存することから、当該区域内における災害リスクの低減に向けた取組を推進します。

大規模な建設工事等を伴うハード対策は、事業完了までに長期間を要することに加え、想定最大規模の災害が発生した場合にはハード対策のみでは対応に限界があることを踏まえ、比較的短期間で実施可能なソフト対策を早期に実施するなど、ハード対策とソフト対策が相互に補完し合うよう、時系列で整理した上で、計画的に取組を推進します。



【防災まちづくりにおける総合的・多層的な取組のイメージ】

出典：水災害リスクを踏まえた防災まちづくりのガイドライン（令和3年5月 国土交通省）

■取組一覧

取組	取組種別	取組主体	災害種別							実施時期の目標		
			洪水	内水	ため池	高潮	津波	土砂災害	地震	短期 (5年)	中期 (10年)	長期 (20年)
立地適正化計画に基づく居住の誘導 (比較的災害リスクの低い居住誘導区域への住宅の立地を誘導します。)	回避	市				●	●	●		→	→	→
災害ハザードエリアにおける開発抑制 (災害リスクの高い区域における住宅の立地を抑制し、被害対象となる住宅の減少を図ります。)	回避	県市	●					●		→		
がけ地付近等の危険住宅の移転促進 (土砂災害防止法第26条による「移転の勧告」の活用などにより、土砂災害特別警戒区域からの移転を促進します。)	回避	県						●		→	→	→
河川管理施設の機能強化 (二級河川の河川改良事業の整備促進を県に働きかけます。) (市が管理する河川は、浸漬などの維持管理を着実に実施するとともに、護岸改修等を計画的に行います。)	低減 (ハード)	県市	●							→	→	→
上下水道施設の耐震化等の促進 (災害時においても上下水道施設の機能を確保するとともに、内水被害を軽減するため、施設の整備、適切な修繕・改修・改築、耐震化を推進します。)	低減 (ハード)	市		●					●	→	→	→
ため池の堤体補修 (降雨や地震によるため池の決壊を防止するため、堤体の適切な維持管理を図るとともに、不要となったため池の廃止を進めます。また、危険なため池については、堤体の補修を行います。)	低減 (ハード)	市			●					→	→	→
海岸保全施設の機能確保等 (市内の海岸保全施設は、機能の確保・強化が図られるよう関係機関に働きかけるとともに、市が管理する施設についても、適正な管理や高潮・津波対策等に取り組みます。)	低減 (ハード)	県市				●	●			→	→	→
土砂災害防止施設の整備等 (近年の豪雨等の状況を踏まえ、土砂災害防止施設の効率的な整備が促進されるよう、関係機関に働きかけます。)	低減 (ハード)	県市						●		→	→	→
住宅・建築物等の安全性確保 (地震による住宅の倒壊被害等から市民を守り、緊急輸送道路の通行を確保するため、住宅・建築物等の耐震診断・耐震改修を促進します。)	低減 (ハード)	市							●	→	→	→
道路施設の機能確保等 (大規模災害時においても道路機能を確保するため、改良等が必要な国・県管理の道路施設の整備について、関係機関に働きかけます。)	低減 (ハード)	国県市	●	●	●	●	●	●	●	→	→	→
学校施設の機能強化 (学校施設は、児童生徒が日中の大半を過ごす場であり、災害時には避難場所となることから、適切な改修や機能強化を図ります。)	低減 (ハード)	県市	●	●	●	●	●	●	●	→	→	→
保育施設等の耐震化等 (幼保施設の統廃合等に伴う施設整備等を推進します。)	低減 (ハード)	市	●	●	●	●	●	●	●	→	→	→
都市公園の防災機能整備 (都市公園の防災機能の目標設定及び強化を図ります。)	低減 (ハード)	市	●	●	●	●	●	●	●	→	→	→
用水路の事前水位低下による雨水貯留 (大雨が想定される場合には、事前に農業用水路の水位を低下させ、水路の利水容量を一時的に貯水容量として活用することで、浸水被害の軽減を図ります。)	低減 (ソフト)	市	●	●						→	→	→
ため池の日常点検 (ため池の決壊や氾濫を防止するため、日常的な点検を実施するとともに、降雨時の事前放流等を推進します。)	低減 (ソフト)	市			●					→	→	→
大規模盛土造成地の調査 (大規模地震時における宅地被害の軽減を図るため、必要に応じて大規模盛土造成地の調査を実施します。)	低減 (ソフト)	県市							●	→	→	→
ハザードマップの周知 (ハザードマップの周知を行い、地域住民の防災意識の向上を図るとともに、災害時における適切な避難行動につなげます。)	低減 (ソフト)	市	●	●	●	●	●	●	●	→		

取組	取組種別	取組主体	災害種別							実施時期の目標		
			洪水	内水	ため池	高潮	津波	土砂災害	地震	短期 (5年)	中期 (10年)	長期 (20年)
防災意識の普及啓発 (学校と地域が連携した防災教育や防災訓練を実施し、市民の防災意識の醸成を図ります。) (緊急時に園児が安全に避難できるよう、職員を対象とした防災研修を実施するとともに、定期的に防災訓練を実施します。) (最新の災害リスクに基づくハザードマップを整備し、防災出前講座などを通じて、マイ・タイムラインの作成を推進します。)	低減 (ソフト)	市	●	●	●	●	●	●	●	→		
自主防災組織の組織化や避難訓練の実施 (防災に関する出前講座の実施や自主防災組織の活動活性化策の推進等により、地域ぐるみの防災活動を促進します。)	低減 (ソフト)	市	●	●	●	●	●	●	●	→	→	→
自主防災リーダーの養成 (自主防災組織のリーダーを養成するため、防災士の資格取得に対する助成を行い、人材の育成を図ります。)	低減 (ソフト)	市	●	●	●	●	●	●	●	→	→	→
地区防災計画の策定 (自主防災組織等の地域団体において、自発的な防災活動の内容を定めた地区防災計画の策定を促進します。)	低減 (ソフト)	市	●	●	●	●	●	●	●	→	→	→
分かりやすい情報の発信 (災害時に必要となる防災情報、気象情報、避難情報等を迅速かつ適切に発信します。また、庁内通信設備の冗長化を図ります。)	低減 (ソフト)	市	●	●	●	●	●	●	●	→		
多様な情報伝達手段の確保 (各種防災情報を確実に伝達するため、情報伝達手段の確保・充実を図ります。)	低減 (ソフト)	市	●	●	●	●	●	●	●	→		
要配慮者対策の推進 (避難行動要支援者対策を推進するとともに、高齢者施設等における避難体制の構築や福祉避難所の確保等を行います。)	低減 (ソフト)	市	●	●	●	●	●	●	●	→	→	→
要配慮者利用施設の避難確保計画の作成促進 (高齢者施設、障がい者施設、学校などの要配慮者利用施設において、避難確保計画の作成を促進します。)	低減 (ソフト)	市	●	●	●	●	●	●	●	→	→	→
要配慮者の個別避難計画の作成促進 (高齢者や障がいのある人などの避難行動を地域ぐるみで支援するため、個別避難計画の作成を促進します。)	低減 (ソフト)	市	●	●	●	●	●	●	●	→	→	→
被災時における隣接市との連携強化 (隣接する岡山市及び倉敷市と連携し、市境付近に居住する市民が行政区域に捉われず避難施設を利用できるよう、広域的な避難体制の充実を図ります。)	低減 (ソフト)	県市	●	●	●	●	●	●	●	→		
民間事業者との協定の締結・拡充 (災害発生に備え、民間事業者との協定締結を促進するとともに、協定内容の拡充を図ります。)	低減 (ソフト)	市	●	●	●	●	●	●	●	→	→	→
公的備蓄の推進 (災害発生時に必要となる物資の備蓄計画を策定し、備蓄物資の適切なローリングストックを行います。) (主要な避難所に防災倉庫を整備することにより、備蓄物資の適切な管理と避難所機能の強化・充実を図ります。)	低減 (ソフト)	市	●	●	●	●	●	●	●	→	→	→
業務継続計画(BCP)の実行性に向けた取組 (策定済みの「玉野市業務継続計画」について、非常時優先業務等の見直しを行うなど、計画の実効性向上を図るとともに、職員への周知徹底を行います。)	低減 (ソフト)	市	●	●	●	●	●	●	●	→	→	→
事業継続力強化計画の策定促進・各種支援策の周知 (事業継続力強化計画の策定を促進するとともに、各種支援策を周知し、緊急時の対応に関する企業の意識啓発を図ります。)	低減 (ソフト)	市	●	●	●	●	●	●	●	→	→	→
観光地における防災対策 (観光施設において、旅行者へ災害情報を適切に伝達し、円滑な避難行動につなげるための体制整備を促進します。)	低減 (ソフト)	市	●	●	●	●	●	●	●	→	→	→

第6章 誘導施策

(1) 誘導施策

立地適正化計画では、都市機能誘導区域・誘導施設及び居住誘導区域の設定に基づき、届出制度を適切に運用することで、都市機能及び居住の緩やかな誘導を図っていくことを基本とします。

あわせて、これらの誘導を促進するための各種施策を検討・実施し、計画の実効性を高めます。

本計画に基づく誘導施策の推進に当たっては、都市機能誘導区域及び居住誘導区域の考え方や区域設定を庁内で共有し、関係部局と連携しながら、各分野の施策との整合を図ります。

また、今後の人口動向や居住ニーズ、都市機能の立地状況、公共交通の利用状況、各施策の実施状況等を踏まえ、必要に応じて既存施策の活用促進や支援メニューの重点化、制度内容の見直し等を行い、計画の実効性の向上を図ります。

立地適正化計画の推進に向けて、集約型都市形成の基本方針に掲げる「既存ストックを生かした安全・便利な都市づくり」「持続可能な公共交通ネットワークの維持・形成」「多様な地域が連携した都市全体の魅力向上」の3つに大別し、誘導施策を整理します。

【集約型都市形成の基本方針】

既存ストックを生かした安全・便利な都市づくり

○都市機能の誘導に係る施策

○居住の誘導に係る施策

持続可能な公共交通ネットワークの維持・形成

○公共交通に係る施策

多様な地域が連携した都市全体の魅力向上

○居住誘導区域外に係る施策



1) 都市機能誘導に係る施策

都市機能誘導に係る施策については、特に、民間主体による誘導施設の整備を促進するため、事業環境の整備や支援制度の活用が求められます。

当面は、立地適正化計画制度に基づく届出制度を適切に運用し、届出者に対する支援措置の情報提供や公有地等の取得のあっせん、国等が直接的に行う支援施策の活用により、誘導施設を中心とした都市機能の誘導を図ります。

あわせて、本市が独自に実施している都市機能誘導に資する施策についても継続的に取り組むとともに、本計画に基づき、都市機能誘導区域の考え方や区域設定を庁内で共有し、関係部局と連携しながら、都市機能誘導区域内における既存施策の活用促進や支援メニューの重点化を図ります。

また、今後の人口動向や都市機能の立地状況、各施策の実施状況等を踏まえ、必要に応じて制度内容の見直しや追加施策の検討を行い、より効果的な施策の充実を図ります。

以下、本市が独自に講じる施策を整理します。

1. 官民連携による整備やリノベーションの推進

取組施策

- ・ まちなかの賑わい創出に向けて、空き地や空き店舗等の遊休不動産を活用した官民連携によるリノベーションまちづくりを検討します。
- ・ 道路、公園、広場等の公共空間を官民連携により活用し、オープンスペースの利活用によるにぎわいの創出を図ります。



出典：リノベーション・エリアマネジメントによるまち育て（国土交通省）



たまの・港フェスティバル

2. 拠点内の回遊性・快適性向上のための環境整備

取組施策

- ・景観に配慮した修景、案内標識の整備、バリアフリー化等を通じて、誰もが安全・安心で快適に回遊できる歩行空間の形成を図ります。



街なか案内板

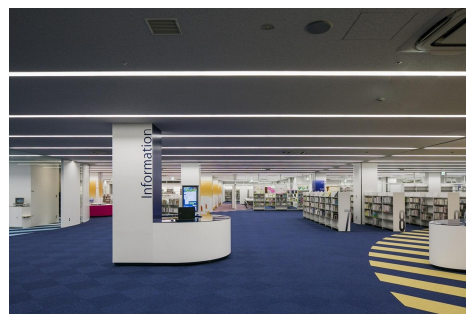
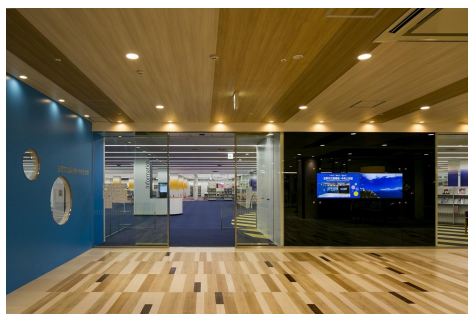


宇野駅前広場

3. 拠点性の強化に資する公共施設の適切な整備

取組施策

- ・公共施設の整備や集約化等を行う際には、施設の用途や機能に応じて、都市機能誘導区域への立地を検討します。
- ・公共施設の建替え・移転等を行う場合には、PPP/PFI等の民間活力の活用を検討するなど、都市機能誘導区域の魅力向上に寄与する施設の整備及び運営を行います。



玉野市立図書館・中央公民館

4. 公的不動産の有効活用

取組施策

- ・低未利用の公有地や公共施設の再編・集約化等に伴い発生する遊休地などの公的不動産は、新たな都市機能の整備用地等として有効活用を図ります。

2) 居住誘導に係る施策

居住誘導に当たっては、必要に応じて居住環境の整備や移転に対する支援を行いながら、長期的な視点に立って誘導を図ることが求められます。

当面は、立地適正化計画制度に基づく届出を適切に運用し、届出者に対する支援措置や災害リスクに関する情報提供を行うとともに、国等が直接的に行う支援施策を活用し、居住の誘導を図ります。

あわせて、本市が独自に実施している居住誘導に資する施策についても継続的に取り組むとともに、本計画に基づき、居住誘導区域の考え方や区域設定を市内で共有し、関係部局と連携しながら居住誘導区域内における既存施策の活用促進や支援メニューの重点化を図ります。

また、今後の人口動向や居住ニーズ、各施策の実施状況等を踏まえ、必要に応じて追加施策の検討や制度内容の見直しを行い、より効果的な施策の充実を図ります。

以下、本市が独自に講じる施策を整理します。

1. 良質な住宅ストックの循環促進	
取組施策	・ 空き家等の既存ストックの有効活用を促進し、子育て世帯、高齢者、障がいのある人等が、それぞれのライフスタイルやライフステージに応じて住み替えを行えるよう、居住誘導区域内における空き家のリフォームに対する補助金の上乗せ等を検討します。 ・ 公営住宅の整備や集約化を行う際には、居住誘導区域内への立地を検討します。
2. 健やかに暮らせる住環境の整備	
取組施策	・ 高齢者、障がいのある人、子どもを連れた人など、誰もが安全で快適に生活し、活動できる都市環境の形成に向けて、公共施設のバリアフリー化を推進します。 ・ 市民の憩いの場やふれあいの場となる都市公園等について、利用者ニーズを踏まえながら、整備・再編・適正配置を検討します。 ・ 良好な住環境の形成に向けて、狭あい道路の後退部分に係る固定資産税・都市計画税の減免措置などを活用し、歩きやすい道路空間の創出と防災力の強化を図ります。 田井まちなか公園

3. 移住定住の促進

取組施策

- ・東京圏から本市に移住し、一定の要件を満たす場合に移住支援金を交付します。
- ・本市への移住を検討している人に対し、地域情報等の収集や市内企業の面接等を目的とした来訪に係る費用の一部を助成します。
- ・結婚や出産を契機として本市へ転入、転居する世帯に対し、住宅の取得・改修・賃貸に係る費用や引っ越し費用の一部を補助します。
- ・市内居住を希望する若者世代（Uターン者含む）に対する支援を検討します。



たまのの就職活動助成金



玉野市結婚新生活支援事業補助金

4. 三世代による同居・近居促進

取組施策

- ・子育てや介護などについて世代間・世帯間で支え合える環境を整え、安心して暮らせる生活環境の形成を図るため、三世代による同居・近居に対する支援を検討します。

3) 公共交通に係る施策

公共交通に係る施策は、都市機能誘導及び居住誘導と一体的に取り組むことで、コンパクト・プラス・ネットワーク型の都市構造の形成に資する重要な要素となります。

このため、関係部局や交通事業者等の関係者と連携しながら、公共交通の利便性の確保及び持続可能な交通ネットワークの維持・形成に向けて、以下の施策を推進します。

1. 持続可能な公共交通ネットワークの形成	
取組施策	・将来にわたり、都市機能誘導区域及び日常生活の結びつきが強い岡山市へのアクセス性を確保するため、交通事業者と連携し、鉄道や特急バスの運行本数の維持に努めます。 ・公共交通の利便性の維持・向上を図るため、観光振興等の関連施策と連携し、観光をはじめとした交流需要の取り込みを促進します。 ・都市拠点に集積する商業・医療等の都市機能や優れた景観を有する観光資源などを円滑に回遊できる交通環境の形成を推進します。 ・公共交通の利用者増加と持続可能性の確保を図るため、観光客にも分かりやすい公共交通情報の提供、分かりやすいバス路線網の構築などにより、誰もが気軽に利用できる環境の形成を促進します。
2. 交通結節点の環境整備	
取組施策	・杖や歩行補助車を利用する高齢者、児童、車いす利用者、ベビーカー利用者など、誰もが安全で利用しやすい公共交通環境を形成するため、駅やバス停等のバリアフリー化を推進します。 ・交通結節点の待合環境の向上を図るため、近隣施設等の活用やバス停への上屋・ベンチの設置等を検討します。 ・鉄道、バス、航路、自動車、自転車などの異なる交通手段間の円滑な乗り継ぎを確保するため、駐車場・駐輪場などの乗り継ぎ機能の維持を図ります。

4) 居住誘導区域外に係る施策

居住誘導区域外に係る施策は、市街地の拡散を抑制し、コンパクト・プラス・ネットワーク型の都市構造を形成していくため、都市機能誘導及び居住誘導と一体的に取り組むことが重要です。

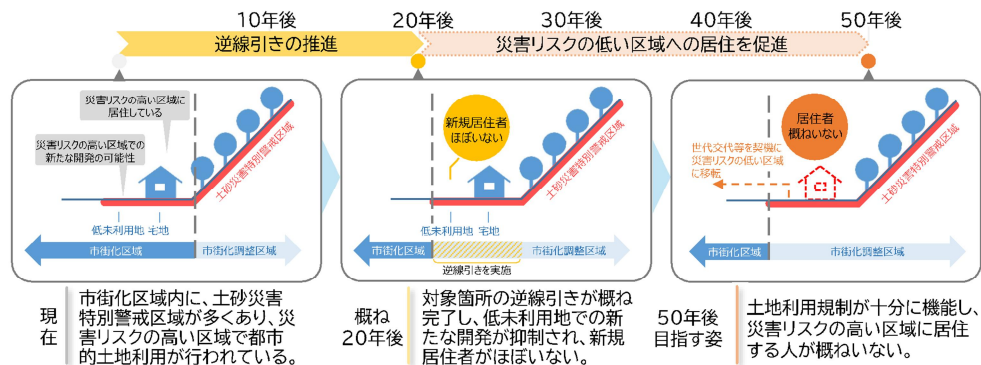
また、都市拠点に集積する都市機能は、市内各地域からの利用によって支えられていることから都市機能誘導区域への移動手段を確保するとともに、居住誘導区域外においても、地域の特性に応じた豊かな暮らしの場の維持を図ります。

このため、関係部局と連携しながら、以下の施策を推進します。

1. 地域特性にあった土地利用の促進

取組施策

- ・都市計画法第34条第11号に基づく玉野市条例の廃止等に向けた見直しを検討し、無秩序な市街地の拡散の抑制に努めます。
- ・土砂災害特別警戒区域のうち、住宅が立地していない区域については、災害リスクや土地利用の状況を踏まえ、市街化調整区域への編入を検討します。

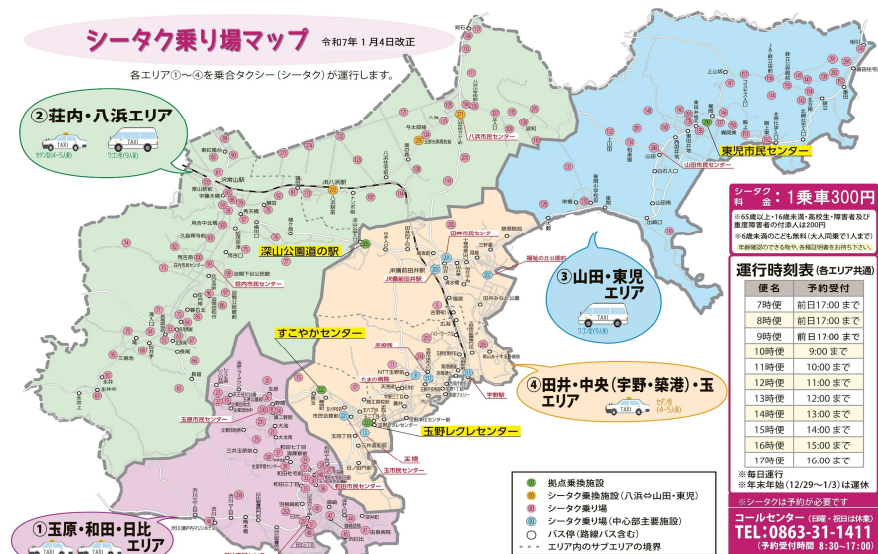


出典：逆線引きの取組概要説明資料（令和7年11月）広島県

2. 暮らしを支える交通サービスの維持

取組施策

- ・都市機能誘導区域への移動手段を確保するため、鉄道、路線バス、シーバス、シータクなどの各交通手段が連携した公共交通ネットワークの維持・改善を図ります。



出典・シータク乗り場マップ

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

（１）評価指標

立地適正化計画の効果を客観的かつ定量的に把握するため、計画の目標及び目標達成により期待される効果を定量化し、評価指標及び目標値を設定します。

これらの評価結果を踏まえ、計画内容や誘導施策の見直しにつなげることで、本計画の実効性の向上を図ります。

１）直接指標

集約型都市構造の達成状況を評価するため、直接指標を設定します。

【居住の誘導に係る指標】

■居住機能の誘導状況を把握するため、居住誘導区域内の人口密度を指標として設定します。

評価指標	基準値 令和 2（2020）年	将来推計値 令和 27（2045）年	目標値 令和 27（2045）年
居住誘導区域内の人口密度	31.5 人/ha	20.5 人/ha	31.5 人/ha

※将来推計値は、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）」を用いて、何も施策を講じなかった場合に想定される人口密度として算出したものです。

※目標値に対する達成状況は、令和 27（2045）年の国勢調査結果を用いて評価します。

【算定方法】

- ・国勢調査メッシュデータ（100mメッシュ）における居住人口を居住誘導区域内外に区分して算出

【都市機能の維持・誘導に係る指標】

■都市拠点に求められる多様な都市機能の維持・誘導の状況を把握するため、都市機能誘導区域内における誘導施設数を指標として設定します。

評価指標	基準値 令和 7（2025）年	目標値 令和 28（2046）年
都市機能誘導区域内の誘導施設数	11 施設	11 施設

※人口減少が見込まれる中でも、都市機能誘導区域内における生活利便施設の維持を図るため、現在の誘導施設数を維持することを目標とします。

【算定方法】

- ・都市機能誘導区域内における誘導施設数を集計

（参考）誘導施設の現状

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

【公共交通に係る指標】

■公共交通の利便性や持続可能性を評価するため、公共交通の運行状況及び利用状況を把握する指標を設定します。

評価指標	基準値	目標値 令和 28（2046）年
市内 4 駅（常山、八浜、備前田井、宇野）の合計乗降客数	4,810 人/日 （令和 6（2024）年）	基準値以上
市内 4 駅（常山、八浜、備前田井、宇野）の運行本数（平日、片道）	25 便/日 （令和 8（2026）年）	基準値以上
路線バス（路線名：岡山駅～築港新町・田井・宇野駅～渋川）の 1 日当たり利用者数	575.1 人/日 （令和 4（2022）年）	基準値以上
居住誘導区域内の主要バス停（宇野駅前バス停、市役所前バス停、田井バス停）の運行本数（平日、片道）	宇野駅前：52 便/日 市役所前：29 便/日 田井：46 便/日 （令和 7（2025）年）	いずれも 25 便/日以上※

※居住誘導区域は、運行本数（片道）おおむね 25 本/日以上 of 路線バス停を含む鉄道駅から半径 800m 圏を設定根拠の一つとしています。

【算定方法】

- ・両備バス時刻表、J R 西日本時刻表
- ・国土数値情報（駅別乗降客数）、都市計画基礎調査（C0604 バスの状況）から算出

2）間接指標

目標達成により期待される効果を把握するため、間接指標を設定します。

【地価に係る指標】

■集約型都市構造の形成による効果を行政運営の観点から把握するため、都市づくりに必要な投資余力の維持状況を確認する指標として、市街地の地価を設定します。

評価指標	基準値 令和 8（2026）年	目標値 令和 28（2046）年
市街地の地価（商業地）	61,500 円/㎡	61,500 円/㎡
市街地の地価（住宅地）	47,500 円/㎡	47,500 円/㎡

※市街地の低密度化や地価下落が懸念される中で、集約型都市構造の形成により、市街地の地価を現況水準で維持することを目標とします。

【算定方法】

- ・国土交通省 地価公示（商業地は玉野 5-2 の数値、住宅地は玉野-2 の数値）の数値

【市民満足度に係る指標】

■集約型都市構造の形成が、市民の暮らしやすさの向上に寄与しているかを把握するため、市民満足度を指標として設定します。

評価指標	基準値 令和 6 (2024) 年	目標値 令和 28 (2046) 年
①公共交通の利用方法が分かりやすいと感じている市民の割合	11.9%	基準値以上
②市街地の利便性に満足している市民の割合	29.1%	基準値以上
③今後も玉野市に住み続けたいと思う市民の割合	74.5%	基準値以上

【算定方法】

- ・市民意識調査の数値

3) 防災まちづくりの取組（防災指針）に関する評価指標

【防災に係る指標】

■防災まちづくりの将来像として掲げる「自ら備え、支え合い、助け合う、安全安心のまち～「自助」・「共助」・「公助」の連携・協働～」の実現状況を把握するため、防災に係る評価指標及び目標値を設定します。

評価指標	基準値	目標値
居住誘導区域内の人口密度【再掲】	31.5 人/ha (令和 2 (2020) 年)	31.5 人/ha (令和 27 (2045) 年)
自主防災組織の組織率 [%] 玉野市地域防災計画【資料編】より	71.2% (令和 7 (2025) 年)	次期玉野市国土強靱化 地域計画の目標値と整 合を図り設定※
個別避難計画作成率 玉野市国土強靱化地域計画より	0.2% (令和 3 (2021) 年)	次期玉野市国土強靱化 地域計画の目標値と整 合を図り設定※
住宅の耐震化率 玉野市耐震改修促進計画より	77.3% (令和 6 (2024) 年)	95.0% (令和 12 年度末)
防災拠点となる公共施設等の耐震化率 [%] 玉野市耐震改修促進計画より	85.3% (令和 6 (2024) 年)	95.0% (令和 12 年度末)

※玉野市国土強靱化地域計画が令和 8 年度までの計画であることから、次期計画の策定・改定後に、同計画の目標値と整合を図り設定します。それまでの間は、地域防災力の充実・強化に向け、各指標の向上に継続して取り組みます。

(2) 進行管理

本計画は、令和 28（2046）年度を目標年次とする長期的な計画であることから、社会情勢の変化や上位・関連計画の改定状況等を踏まえながら、PDCAサイクルの考え方に基づき、計画的な進行管理を行います。

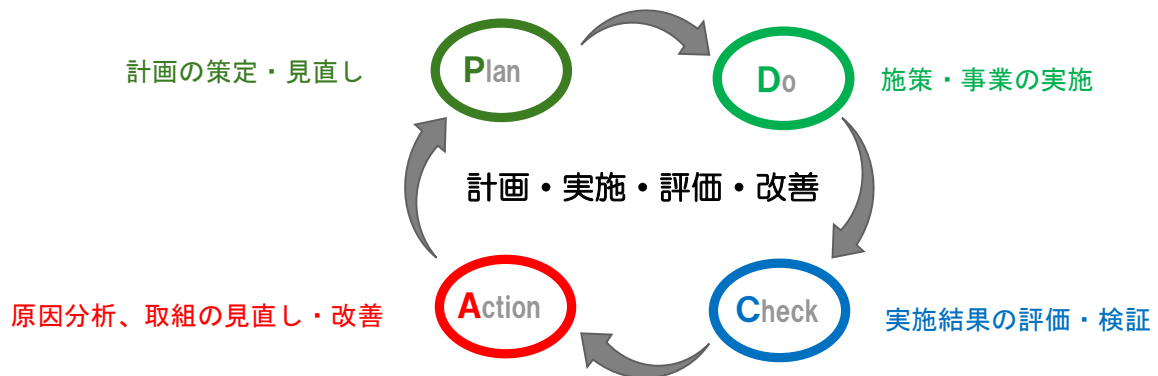
また、おおむね5年ごとに施策の達成状況や施策による効果を評価・検証し、必要に応じて計画内容や誘導施策の見直しを行います。

本計画の評価・検証は、都市計画担当部局を中心に、庁内関係部局と連携して実施します。

評価・検証に当たっては、国勢調査、都市計画基礎調査、市民意識調査、公共交通の運行・利用状況、誘導施設の立地状況、防災関連データ、届出制度に基づく届出状況等を活用し、評価指標の達成状況や施策の効果を総合的に把握します。

評価・検証の結果は庁内で共有し、施策・事業の改善や誘導施策の見直しに活用するとともに、玉野市都市計画審議会へ報告し、必要に応じて意見を聴取します。

また、市ホームページ等で公表し、市民、事業者、関係団体等との情報共有を図ります。



(3) 届出制度

立地適正化計画の対象区域である都市計画区域内における開発行為や建築等行為の動向を把握するため、一定の行為を行う場合には、都市再生特別措置法に基づく届出が必要となります。

本届出制度は、開発行為や建築等行為を規制するものではありませんが、届出をせず、又は虚偽の届出をして届出対象行為を行った場合は、都市再生特別措置法第130条の規定により、30万円以下の罰金に処せられる場合があります。(誘導施設の休止又は廃止に係る届出を除きます。)

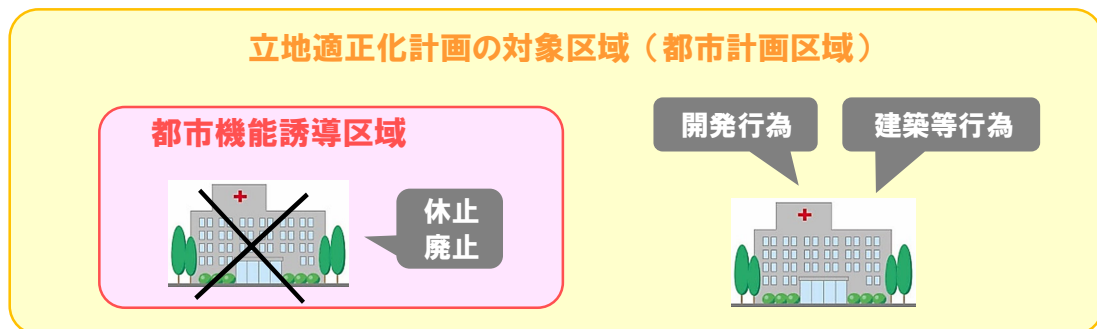
1) 誘導施設に係る届出

都市機能誘導区域外における誘導施設の立地動向を把握するため、次の行為を行う場合は、行為に着手する日の30日前までに、市長への届出が必要となります。

届出の対象となる行為（都市機能誘導に係るもの）		都市機能誘導 区域内	都市機能誘導 区域外※
開発行為	誘導施設を有する建築物の建築を目的に行う開発行為		届出 必要
建築等 行為	① 誘導施設を有する建築物を新築する場合 ② 建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合 ③ 建築物の用途を変更し、誘導施設を有する建築物とする場合		届出 必要
誘導施設 の休廃止	既存の誘導施設を休止し、又は廃止しようとする場合	届出 必要	

※都市機能誘導区域外とは、立地適正化計画の対象区域である都市計画区域のうち、都市機能誘導区域を除いた部分をいいます。

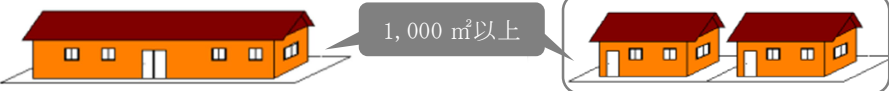
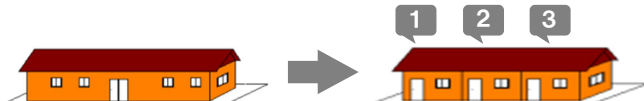
図 届出の対象となる行為



休止	施設の再開の意思がある場合をいう。(建替え、改築等を含む)
廃止	施設の再開の意思がない場合をいう。(移転を含む)

2) 住宅に係る届出

居住誘導区域外における住宅開発等の動向を把握するため、次の行為を行う場合は、行為に着手する日の **30 日前までに**、市長への届出が必要となります。

届出の対象となる行為（居住誘導に係るもの）		居住誘導 区域外
開発行為	3 戸以上の住宅の建築目的の開発行為 	届出 必要
	1 戸又は 2 戸の住宅の建築目的の開発行為で、規模が 1,000 m ² 以上のもの 	届出 必要
建築等 行為	3 戸以上の住宅を新築しようとする場合 	届出 必要
	建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して 3 戸以上の住宅とする場合 	届出 必要

※開発行為に係る届出と建築等行為に係る届出は、それぞれ別の手続きとなるため、開発行為に係る届出を行った場合であっても、建築等行為を行う際には、別途届出が必要です。

3) 勧告制度

届出があった行為について、誘導施設や住宅の立地が適正に誘導されないおそれがあると認められる場合は、都市機能誘導区域内又は居住誘導区域内への適切な誘導を図るため、必要な勧告や土地の取得に関するあっせん等を行うことがあります。

