

玉野市立地適正化計画

【概要版】



玉野市立地適正化計画は、人口減少下にあっても持続可能な都市を維持するため、長期的視点で都市の体質改善を図ることを目指す計画です。

令和9（2027）年3月

玉 野 市

1. 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マスタープランです。

人口減少下にあっても持続可能で、誰もが暮らしやすい都市構造を実現するため、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。

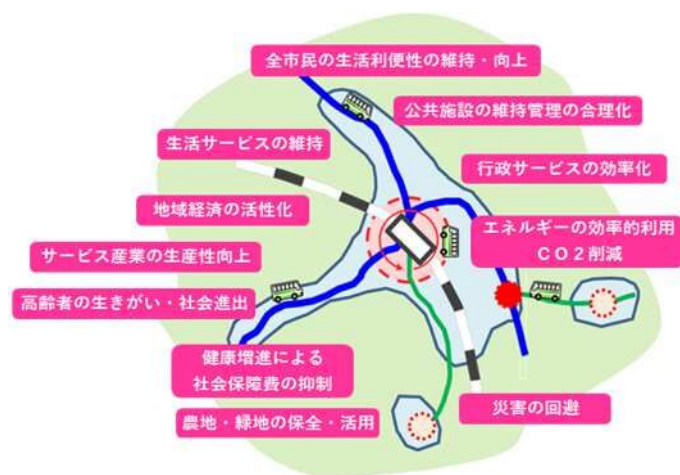


図 立地適正化計画が目指す都市のイメージ

2. 立地適正化計画で定める主な事項

おおむね 20 年後の都市の姿を展望し、都市計画区域を対象に、市街化区域の中に居住誘導区域、都市機能誘導区域などを設定します。

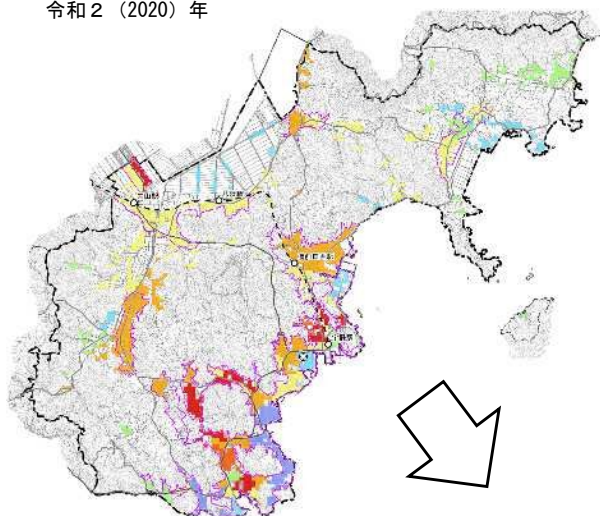
定める主な事項	内 容
居住誘導区域	人口減少の中でも、一定の人口密度を維持し、生活サービスや地域コミュニティを持続的に確保するため、居住を誘導する区域です。
都市機能誘導区域	商業、行政、文化など、市民生活を支える都市機能を誘導する区域です。
誘導施設	都市機能誘導区域内に維持・誘導すべき施設を定めます。
防災指針	災害リスクを踏まえ、安全な居住の確保や、防災・減災に向けた取組を定めます。

3. まちづくりの課題

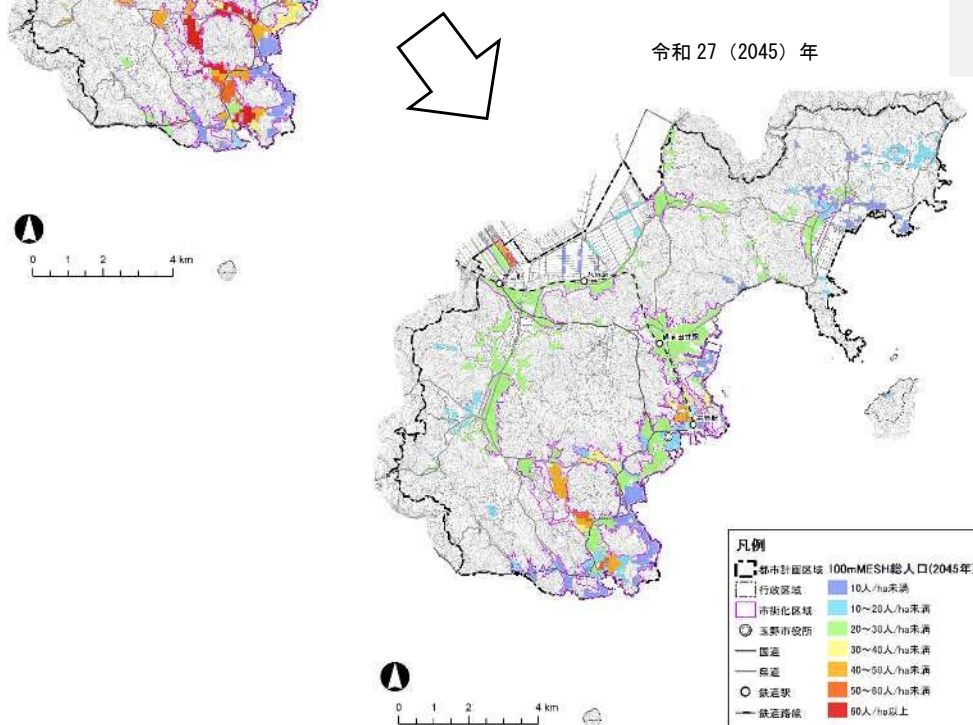
人口が減少することによって、日常生活に必要な生活サービス機能や公共交通等が維持できなくなることが心配されます。

この状況を放置すると、生活利便性の低下や都市のにぎわいの低下、住環境の悪化等が懸念されます。

令和2（2020）年



令和27（2045）年



このままの状態を放置すると

にぎわいが低下



治安や景観が悪化



公共交通が減少



自然災害が心配



立地適正化計画が目指すまち

まちなかがにぎやかで、楽しい



快適な居住環境を維持



車を使わなくても便利な暮らし



安全・安心なまち



4. まちづくりの方針

■目指す都市の姿

人口が減っても、買い物、医療、行政サービス、公共交通などを利用しやすい環境を維持し、まちなかの便利な機能と各地域を公共交通でつなぎ、災害にも備えながら、市全体で暮らしやすいまちを目指します。

方針1) 既存ストックを生かした安全・便利な都市づくり

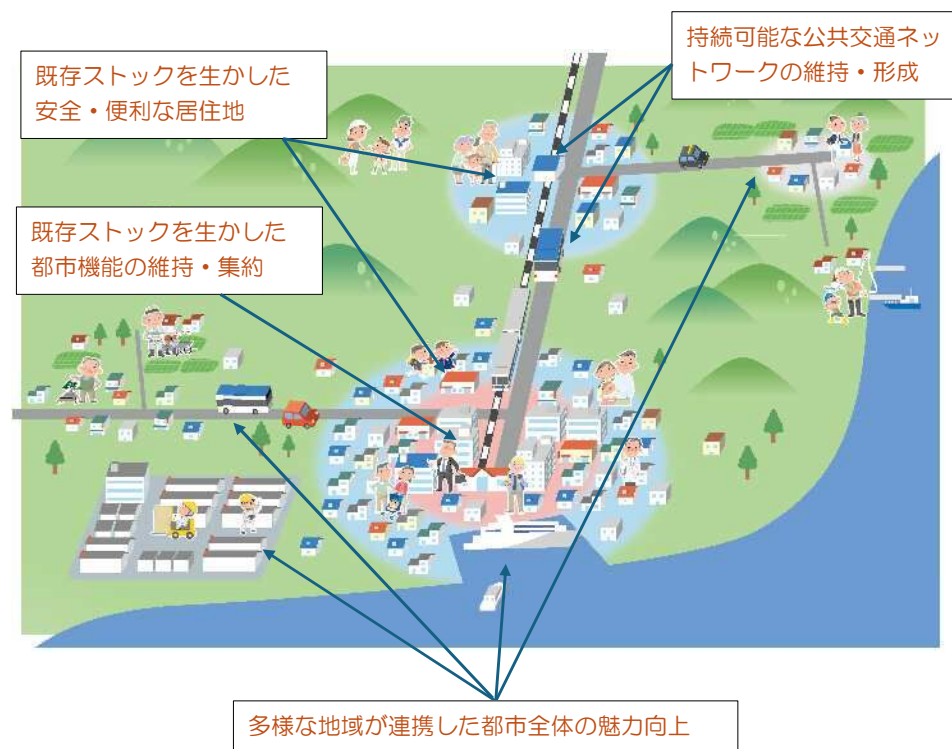
道路、公園、商業施設、医療施設など、すでにある都市基盤や生活サービスを生かしながら、安全で公共交通によりアクセスしやすい地域に、居住や都市機能を適切に維持・集約していきます。

方針2) 持続可能な公共交通ネットワークの維持・形成

公共交通が便利な地域への居住誘導を進め、将来都市構造に対応した公共交通ネットワークの維持・形成を図ります。

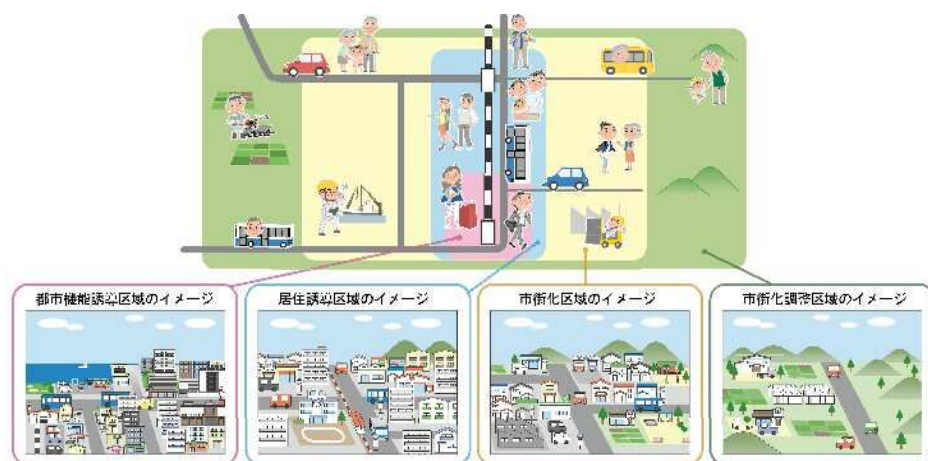
方針3) 多様な地域が連携した都市全体の魅力向上

市街地周辺の農村集落や臨海部の産業など、それぞれの地域特性を生かしながら、多様な暮らし方や働き方に対応した魅力あるまちづくりを進めます。



5. 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
居住誘導区域は、商業施設などの日常生活に必要な施設が集まり、電車やバスを利用しやすい、便利で快適に暮らせる区域に設定します。 <u>これから住まいを選ぶ際におすすめする区域として位置付け、現在お住まいの場所からすぐに移ることを求めるものではなく、皆さんの選択を尊重しながら、長い時間をかけて緩やかに居住を誘導します。</u>	都市機能誘導区域は、市内各地から公共交通で訪れやすく、商業施設などが集まる都市の中心的な場所に設定します。 多くの人が利用し、市全体の暮らしやまちの活力を支える機能を維持・誘導するとともに、利用しやすい環境を整えることで、生活の利便性を高め、将来にわたって便利で活力のある、持続可能なまちを目指します。



■居住誘導区域設定の考え方

宇野駅周辺や市役所周辺など、生活に必要な機能が集まる場所に歩いて行ける範囲に加え、鉄道と、おおむね1日25便以上運行するバスの両方を利用しやすい場所を基本に設定します。

【宇野駅周辺、市役所周辺、備前田井駅周辺】

※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・地物や現行の用途地域境界により定めます。

コメントの追加 [達佐1]: 25 便/日⇒1 日 25 便に修正

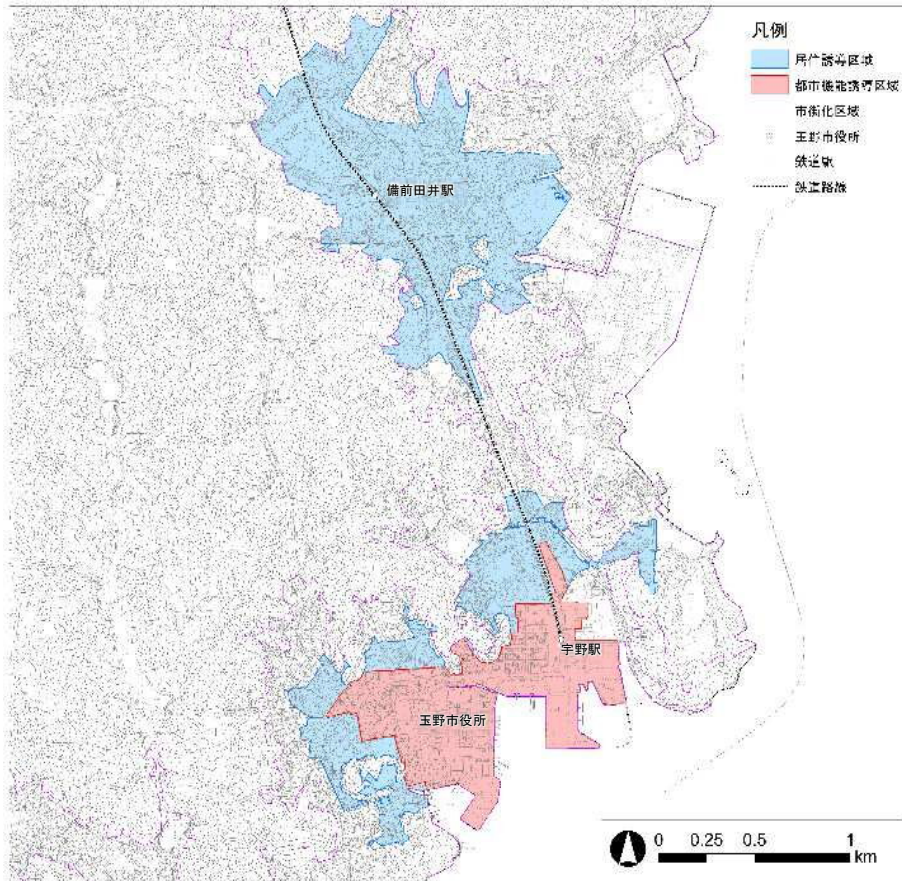
コメントの追加 [達佐2]: 「境界を」を削除（重複のため）

■都市機能誘導区域設定の考え方

人口が減っていく中でも、必要なサービスを利用しやすい環境を守るため、鉄道駅に近く、商業などの機能が集まっている場所や、公共交通で行きやすい場所を基本に設定します。

【中心市街地活性化区域、一定程度の都市機能が充実している範囲】

居住誘導区域・都市機能誘導区域



【誘導施設】⇒⇒

- ・ **誘導施設とは**、市民の皆様の日常生活を支える主要な施設を、都市機能誘導区域内に維持・誘導する施設です。
- ・ 各施設の立地特性や規模、サービス内容等を踏まえ、設定しています。

機能分類	誘導施設
商 業	大規模小売店舗
金 融	銀行、信用金庫
教 育	専修学校
行 政	市役所
文 化	図書館

誘導施策

都市機能誘導に係る施策：公園や空き店舗等を活用し、拠点のにぎわいを創出します。

居住誘導に係る施策：空き家活用と住環境整備を促進します。

公共交通に係る施策：公共交通を維持し、快適な移動を支えます。

居住誘導区域外に係る施策：地域に応じた土地利用と暮らしを支える交通を維持します。

6. 防災指針

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防災に関する機能を確保するための指針です。

玉野市では、「自助」・「共助」・「公助」の考え方を基本に、市民・地域・行政が連携し、安全・安心に暮らせるまちづくりを進めます。

災害リスクに対する課題の整理

【居住誘導区域を含む災害リスクに対する課題】

○高潮、津波、地震

海に近い地域や低い土地では、高潮・津波への備えが大切です。

地震では、家や道路、橋などの安全性を高めることが命を守る備えにつながります。

【居住誘導区域外の災害リスクに対する課題】

○洪水、内水氾濫、ため池、土砂

洪水、土砂災害などのリスクを確認し、地域ごとの備えを進めることが大切です。

《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～

■防災指針の基本的な考え方

本市では、高潮や津波などによる浸水が想定される区域が広く、すでに市街地が形成されている区域もあるため、すべての災害リスクを完全になくすことは困難です。

そのため、比較的安全な区域への居住誘導によりリスクを避けるとともに、残るリスクに対してはハード対策とソフト対策を組み合わせることで被害の低減を図ります。

防災・減災の主な取組

【リスクを避ける】

安全な場所へ住まいを誘導し、災害リスクを避けます。

【被害を減らす】

施設整備や耐震化等により、被害をできるだけ小さくします。

【早めに避難する】

避難訓練や情報発信で早めの避難行動につなげます。

7. 評価指標と目標値

■集約型都市構造の達成状況を評価する指標

評価指標（直接指標）	基準値 （令和 7（2025）年）	目標値 （令和 28（2046）年）
居住誘導区域内の人口密度	31.5 人/ha	31.5 人/ha
都市機能誘導区域内の誘導施設数	11 施設	11 施設
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

コメントの追加 [達佐3]: 西暦を追加（以下同）、計画書
にも追加しました。

■目標達成により期待される効果を把握する指標

評価指標（間接指標）	基準値 （令和 7（2025）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/㎡
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

■防災に係る指標

評価指標（間接指標）	基準値 （令和 7（2025）年）	目標値 （令和 28（2046）年）
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 年）
自主防災組織の組織率〔%〕	71.2% （令和 7（2025）年）	組織率を高めるよう努め る
個別避難計画作成率	0.2% （令和 3（2021）年）	作成率を高めるよう努め る
住宅の耐震化率	77.3% （令和 6（2024）年）	95.0% （令和 12（2030）年度末）
防災拠点となる公共施設等の耐震化率〔%〕	85.3% （令和 6（2024）年）	95.0% （令和 12（2030）年度末）

8. 届出制度

届出制度とは、居住誘導区域外における一定規模以上の住宅開発等の動きや都市機能誘導区域外における誘導施設の整備の動きを把握するための制度です。

■誘導施設に係る届出（行為に着手する日の30日前までに、市長への届出が必要）

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	

■住宅に係る届出（行為に着手する日の30日前までに、市長への届出が必要）

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㎡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

玉野市立地適正化計画【概要版】

編集・発行 玉野市 建設部 都市計画課
住所 〒706-8510 玉野市宇野一丁目27番1号
電話番号 0863-32-5538
FAX 番号 0863-32-5519