# 玉野市都市計画マスタープラン（案）
# 及び
# 立地適正化計画（案）

令和8年9月25日

玉野市　都市計画課

# 本日の説明内容


１．　2つの計画について
都市計画マスタープランと立地適正化計画

２．　計画をつくる背景と課題
人口減少、公共交通、空き家、防災など

３．　玉野市が目指すまちの姿
拠点と地域を公共交通で結ぶまちづくり

４．　居住・都市機能を誘導する区域
居住誘導区域、都市機能誘導区域、誘導施設

５．　防災と区域外のまちづくり
災害への備えと、各地域の暮らしの維持

６．　計画を実現する取組
誘導施策、公共交通、評価と見直し

７．　届出制度と今後の予定
必要な手続と策定スケジュール



お問い合わせ
玉野市 建設部 都市計画課
電話：0863-32-5538
FAX：0863-32-5519

# 計画の概要



## ■都市計画マスタープランとは

都市計画マスタープランは、市全体が目指すべき「将来都市像」を市民や行政の間で共有し、その実現に向けた道筋を示す計画です。都市全体の総合的な方針を定めることで、個々の都市計画を検討する際の方向性を示し、それぞれの都市計画が将来都市像の実現に向けた役割を担えるよう、相互の整合性を図るための基本方針となります。

**【都市計画マスタープランの３つの役割】**

**①将来像を共有する**

- 玉野市が目指す将来のまちの姿を、市民の皆さんと共有します。

**②都市づくりの方向性を示す**

- 土地利用、道路、公園、防災など、今後の都市計画の方針を示します。

**③まちづくりを一体的に進める**

- 個別の取組が同じ将来像に向かうよう、整合性を確保します。

## ■立地適正化計画とは

立地適正化計画は、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、安全で利便性の高い居住の場や、市民の日常生活を支える商業・行政・文化等の都市機能を維持する場を定め、市民の移動を支える公共交通の利便性を維持するための計画です。

一定規模の開発や建築等の届出により、緩やかに都市をコントロールしていく制度です。

| 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<br>誘導施設 | 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。<br>都市機能誘導区域内に維持・誘導すべき施設と合わせて定めます。 |
| 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。 |
| 誘導施策<br>評価指標 | 計画の推進に向けて取り組む施策と、計画の進捗状況や効果を計測するための評価指標と目標値を定めます。 |

**計画対象区域**

・都市計画マスタープラン：**玉野市全域**

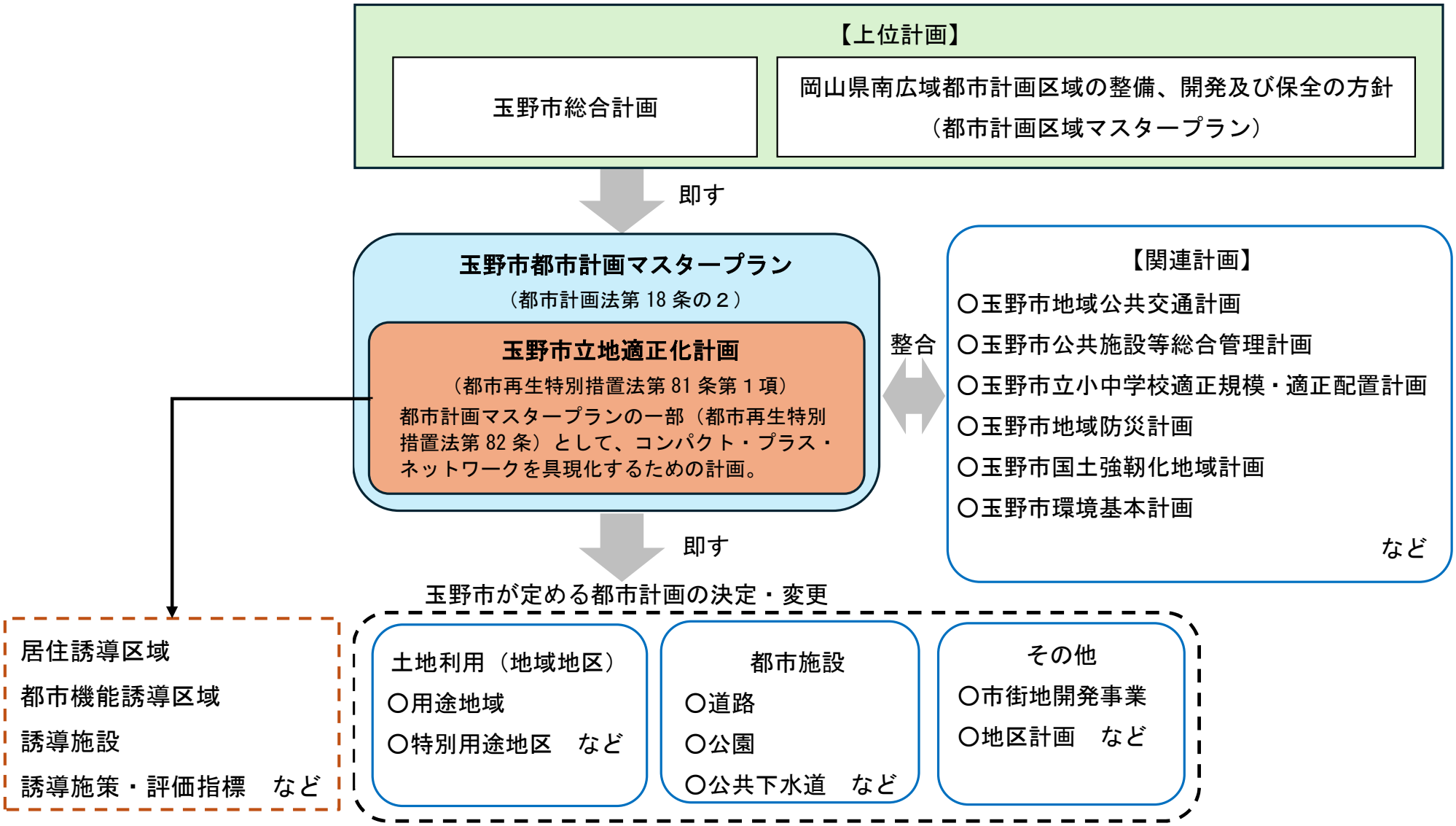
・立地適正化計画：**本市の都市計画区域全域**（大槌島、石島を除く行政区域全域）

**計画期間**：令和９（2027）年度～令和28（2046）年度の20年間

# 計画の概要



## ■計画の位置づけと役割

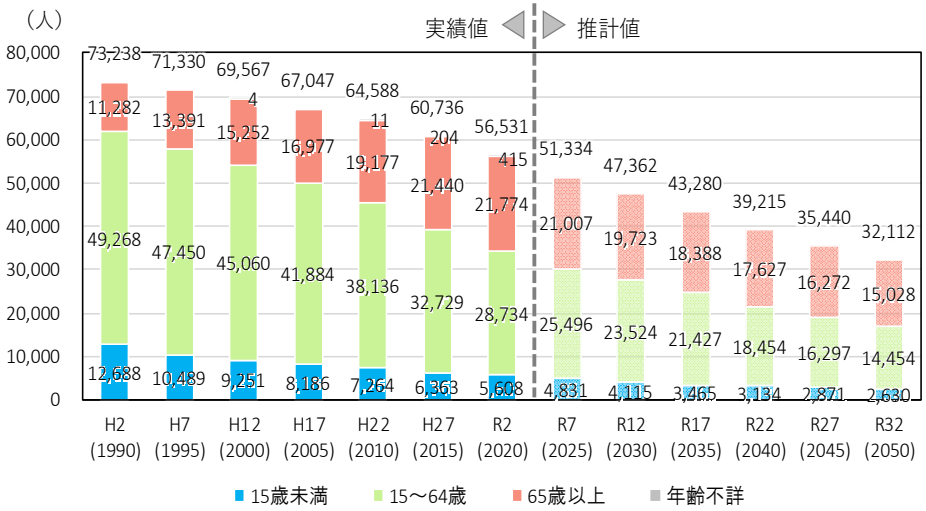


# 都市計画マスタープランの改定・立地適正化計画策定の背景 計画をつくる背景と課題

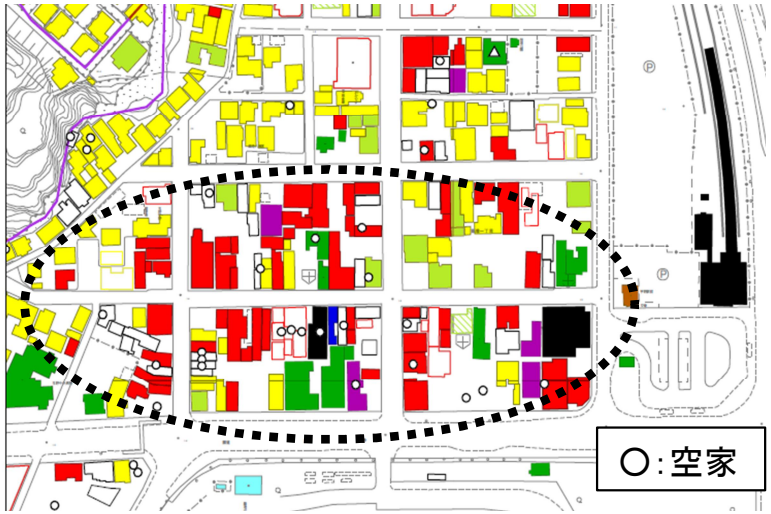
本市は、平成25（2013）年3月に令和4（2022）年度を目標年度とする都市計画マスタープランを策定しました。
策定からすでに10年以上が経過し、本市を取り巻く情勢は大きく変化しています。 情勢の変化とともに、都市づくりに関する制度の新設・変更や上位・関連計画等の動向を踏まえ、人口減少社会においても持続的に発展できる都市づくりに向けて、都市計画マスタープランの見直し（改定）と立地適正化計画の策定を同時に行います。

## 【本市を取り巻く情勢の変化】

### 人口減少・少子高齢化の進行



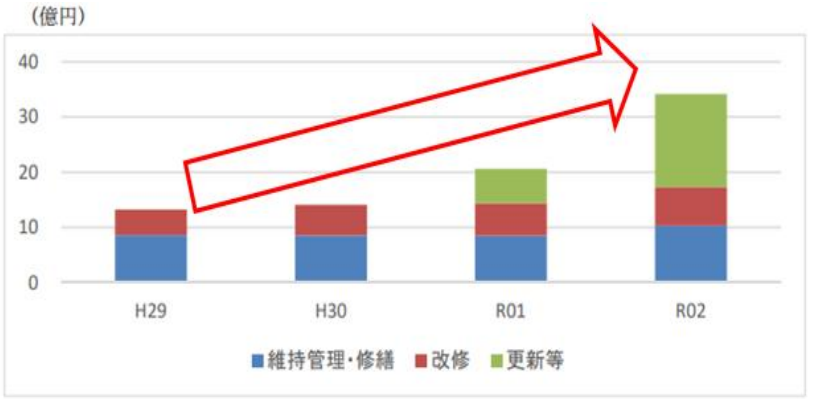

### 中心市街地の空洞化（空き家等の増加）




### 自然災害の激甚化・頻発化



### 公共施設の維持管理経費の増加



# 都市づくりの課題



## ■都市の現状と動向

〇人口減少・少子高齢化の進行
〇空き家・空き地の増加
〇公共交通の維持が困難
〇インフラ・公共施設の老朽化
〇自然災害の激甚化・頻発化
〇市民ニーズ・価値観の多様化　　など

## ■都市づくりの課題

**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**
- 市民生活の場の維持と拠点間・地域間の役割分担の明確化
- 『コンパクト・プラス・ネットワーク型都市構造』の形成

**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**
- 企業用地の確保に向けた検討
- 空き家、低未利用地の有効活用
- 観光資源を生かしたまちづくり
- コミュニティの維持

**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

**主要課題４　安全な市街地の形成に向けた取組の加速**
- 災害リスクを踏まえた土地利用規制の見直しや厳格化の検討
- 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

**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**
- 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の創出

**このままの状態を放置すると**

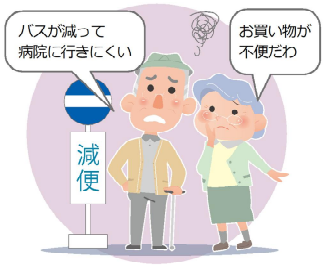
にぎわいが低下




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**

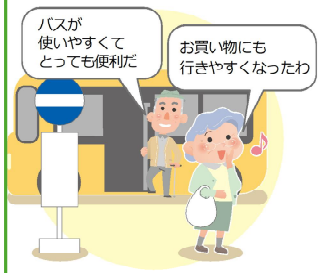
まちなかがにぎやかで、楽しい




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



# 玉野市が目指す都市の将来像

玉野市が目指すまちの姿

## ■将来都市像と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**

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**

既存の港・道路・交通・都市施設等を生かした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**

災害による甚大な被害を回避・軽減するための事前の防災・減災対策を推進し、災害に強い都市づくりを目指します。

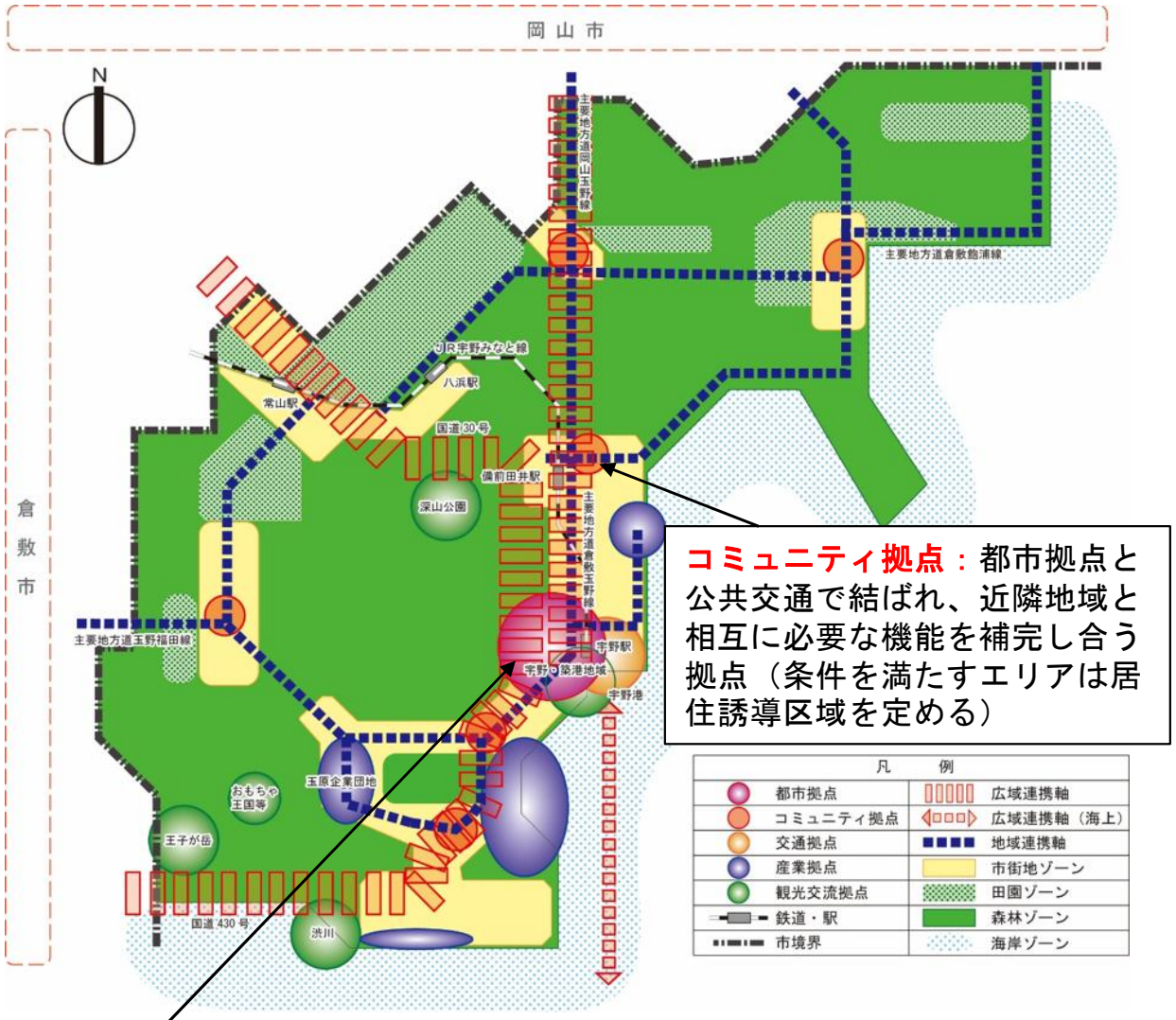
**基本目標（４）　瀬戸内の自然・文化・風土を生かした都市環境づくり**

美しい瀬戸内の自然や産業資源等を活用し、活力ある産業や文化をはぐくみ、人々が行き交う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**

市民や企業と行政がパートナーシップを築き、地域の課題解決や、まちの魅力・にぎわいを創出する協働のまちづくりの推進を目指します。

## ■将来都市構造




**コミュニティ拠点**：都市拠点と公共交通で結ばれ、近隣地域と相互に必要な機能を補完し合う拠点（条件を満たすエリアは居住誘導区域を定める）

**都市拠点**：複合的な都市機能の維持・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（都市機能誘導区域・居住誘導区域を定める）

# 都市計画マスタープランにおけるまちづくり方針（抜粋）

玉野市が目指すまちの姿

## ■土地利用方針

住宅地、商業地、工業地、農地、森林、海岸など、地域ごとの特徴を生かしながら、暮らしやすさ、働きやすさ、自然との調和を大切にした土地利用を進めます。

### 市街地ゾーン

住宅、商業、工業などの都市機能を生かし、便利で安心して暮らせる市街地づくりを進めます。

### 田園ゾーン・森林ゾーン・海岸ゾーン

農地や森林などの自然環境を守りながら、集落の暮らしや地域コミュニティの維持を図ります。また、海岸部では、瀬戸内海の美しい景観や宇野港周辺の魅力を生かし、市民や来訪者が海と親しめる空間づくりを進めます。

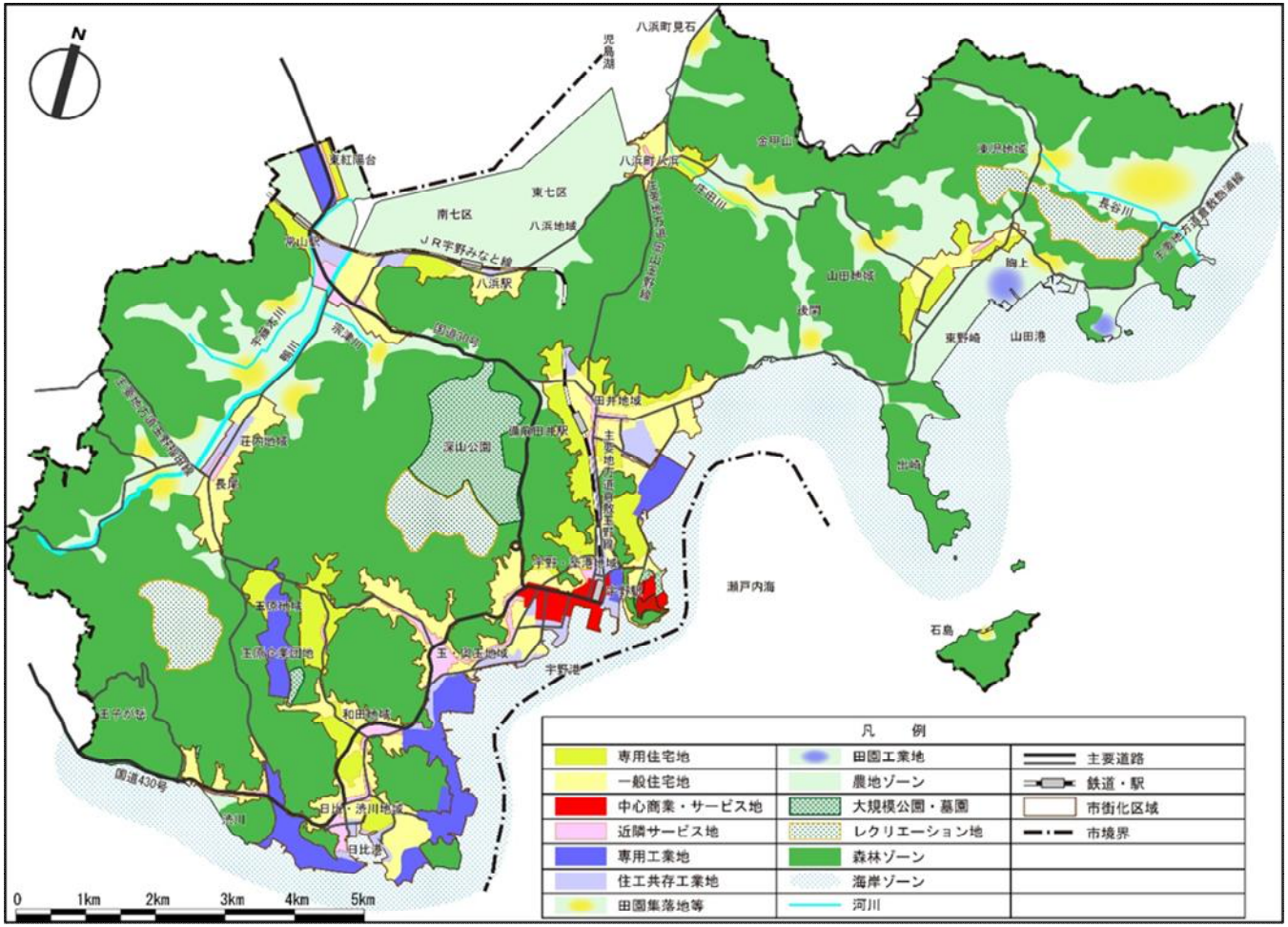
### 市街化調整区域

農地や森林などの自然環境を守りながら、地域の実情に応じたまちづくりを推進します。

### 幹線道路沿道

産業政策との整合を図り、周辺環境に配慮しながら、地区計画などを活用して企業立地や計画的な開発を誘導します。

また、人口減少が進む地域では、開発許可制度の弾力的な運用による空き家の利活用などを検討し、住民生活の安定や地域の活力の維持につなげます。



# 都市計画マスタープランにおけるまちづくり方針（抜粋）

玉野市が目指すまちの姿

## ■都市施設整備の方針

道路、公共交通、公園、下水道、河川などは、市民の暮らしを支える大切な都市施設です。玉野市では、これまで整備してきた施設を有効に活用しながら、安全で快適に暮らせるまちづくりを進めます。

### 道路・公共交通

通勤・通学、買い物、通院、観光などの移動を支えるため、市内外や地域の拠点を結ぶネットワークの維持・充実を図ります。

### 公園・緑地

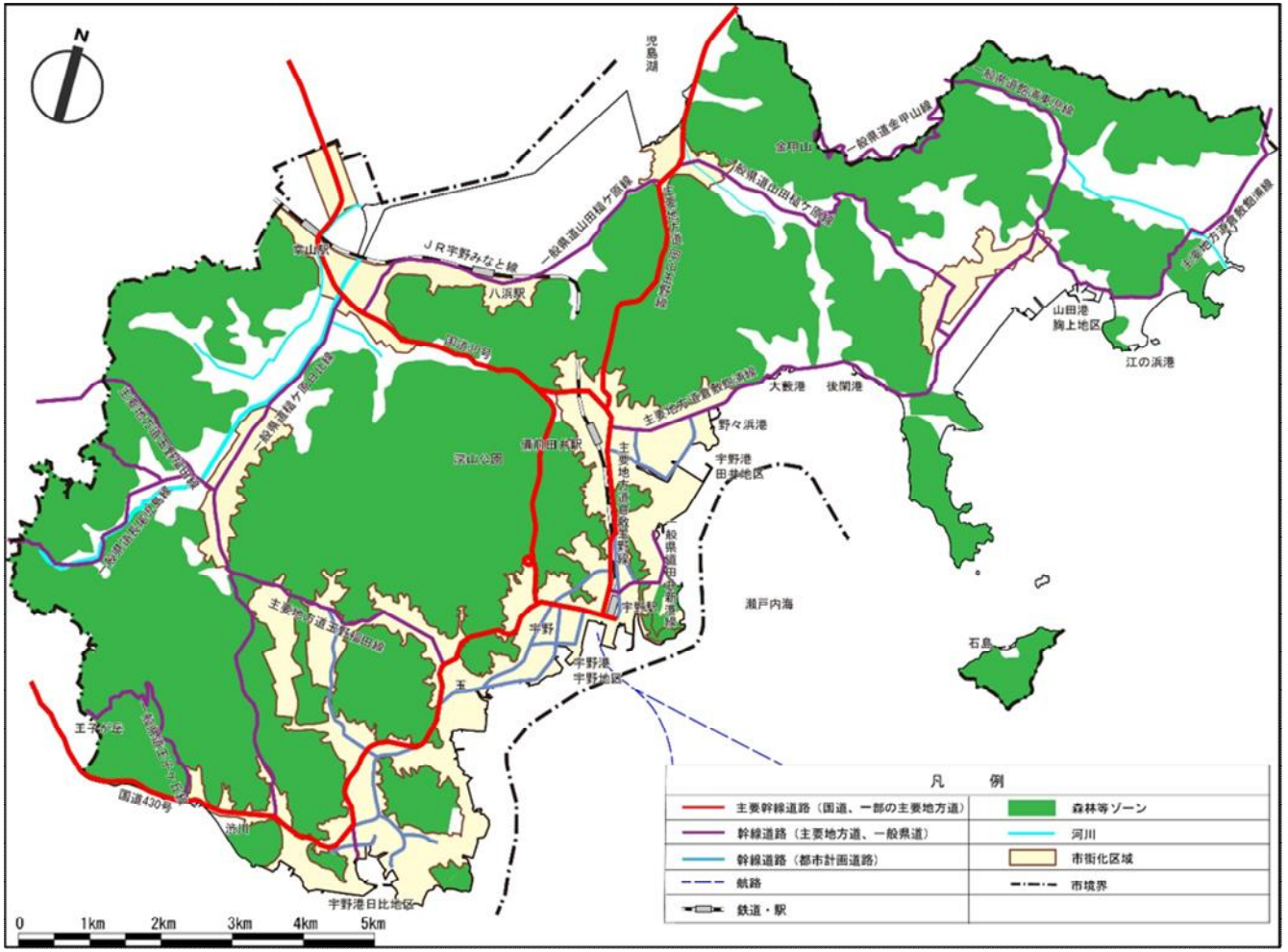
市民の憩い、健康づくり、交流の場として、リニューアルやバリアフリー化、適切な維持管理を進めます。

### 下水道・河川

清潔で安心な暮らしと災害への備えを支えるため、老朽化への対応や河川・排水路の改修を計画的に進めます。

### その他の公共施設等

今ある施設を長く大切に使えるよう、既存施設の活用や計画的な改修を進めます。



# 立地適正化計画におけるまちづくり方針（抜粋）

玉野市が目指すまちの姿

## ■目指す都市の姿

宇野駅・宇野港周辺を中心とする都市拠点と各地域を公共交通で結ぶとともに、安全で利便性の高い区域へ居住と都市機能を緩やかに誘導します。

これにより、各地域から都市機能を利用できる環境を確保し、都市拠点の利便性、魅力及び活力を高め、その効果を市内全域の暮らしやすさにつなげます。

**方針１）既存ストックを生かした安全・便利な都市づくり**

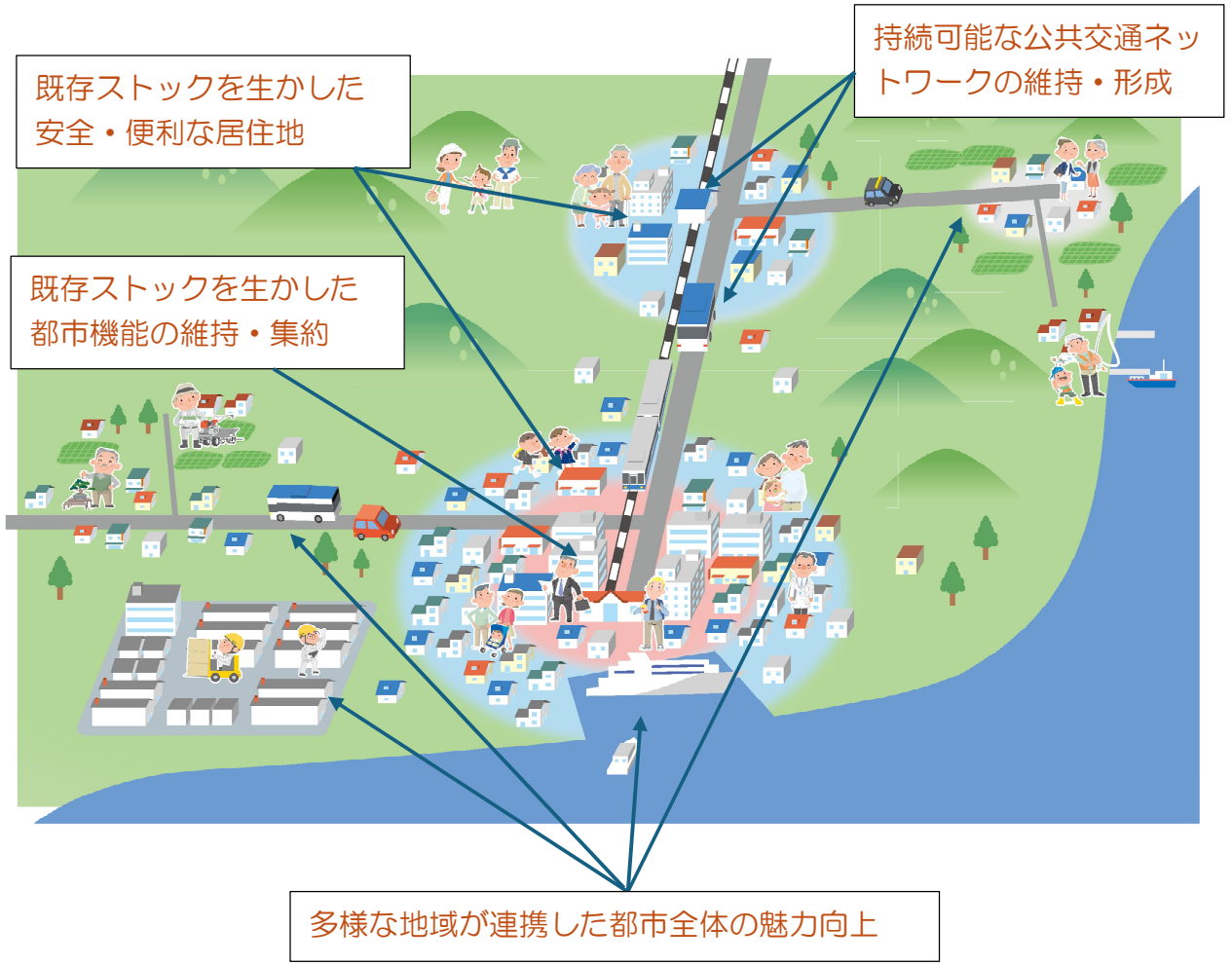
道路、公園、商業施設、医療施設など、すでにある都市基盤や生活サービスを生かしながら、安全で公共交通によりアクセスしやすい地域に、居住や都市機能を適切に維持・集約していきます。

**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。

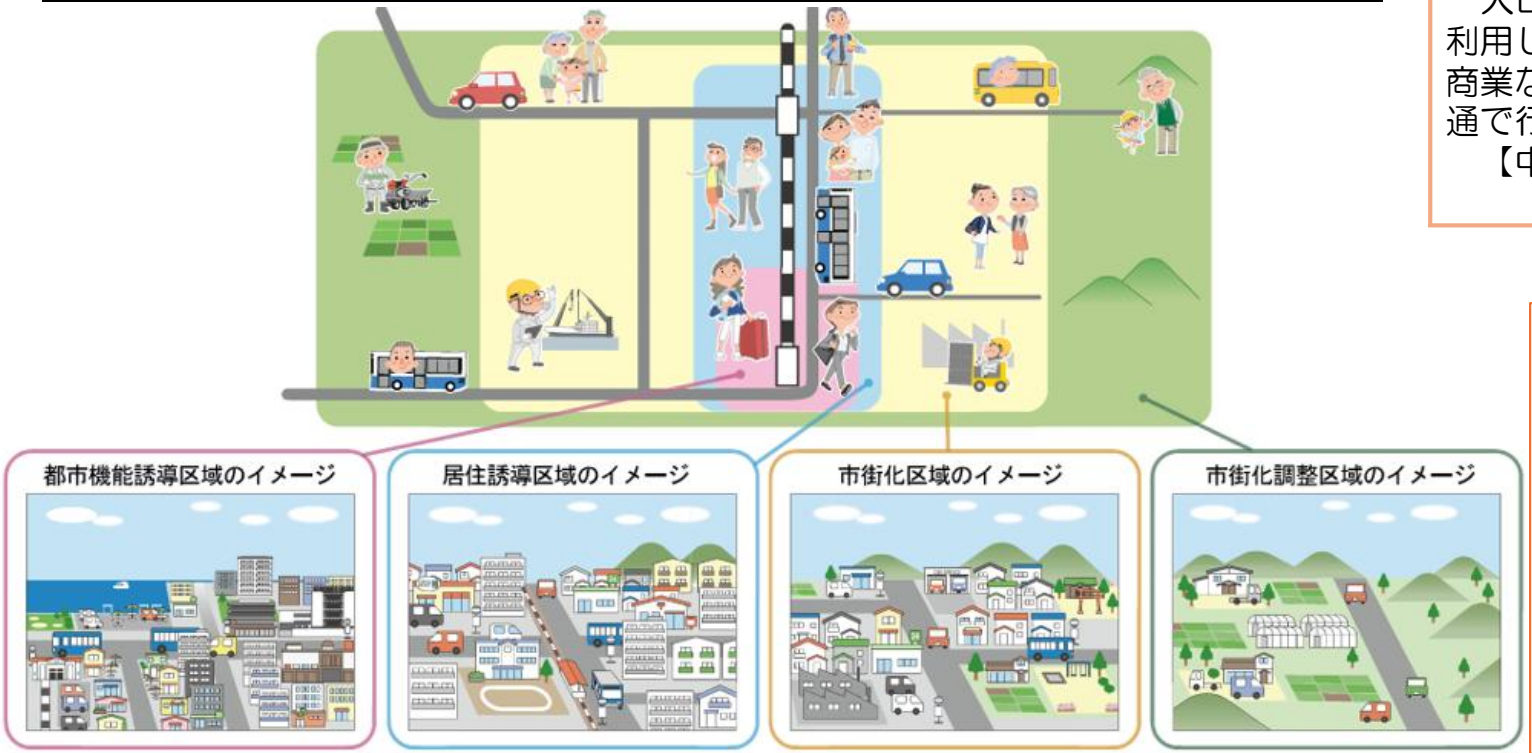


# 立地適正化計画におけるまちづくり方針（抜粋）



## ■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。<br>**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づけ、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。** | 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。<br>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、片道おおむね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。

### ■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】

### □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。

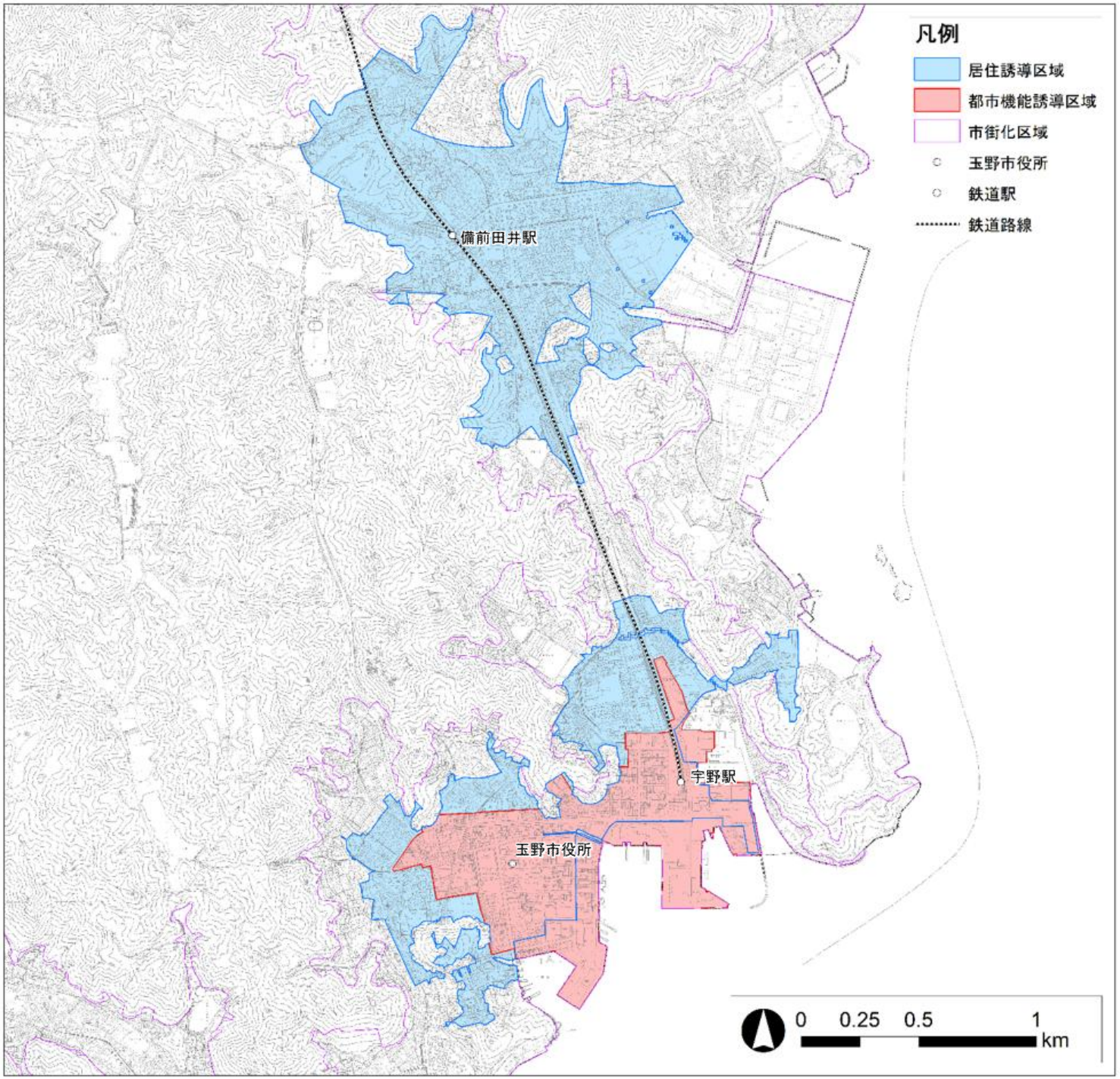
| 機能分類 | 誘導施設 |
|---|---|
| 商　業 | 大規模小売店舗※ |
| 金　融 | 銀行、信用金庫 |
| 教　育 | 専修学校等 |
| 行　政 | 市役所 |
| 文　化 | 図書館 |

※売り場面積3,000㎡以上の店舗

# 立地適正化計画におけるまちづくり方針（抜粋）

居住・都市機能を誘導する区域

■居住誘導区域・都市機能誘導区域



# 立地適正化計画におけるまちづくり方針（抜粋）



## ■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。

### □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て被害の低減を図ります。

**災害リスクに対する課題**

【居住誘導区域を含む災害リスクに対する課題】

〇高潮、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】

〇洪水、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・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。

# まちづくりの実現に向けて

## ■計画の適切な進行管理と見直しの実施

都市計画マスタープランに基づき、土地利用、道路・公園、防災、景観などの取組を、関連する計画と連携しながら進めます。

また、取組の進み具合やまちの変化を定期的に確認し、必要に応じて計画の見直しを行います。

## ■まちづくり推進に向けた各主体の役割

市民、地域団体、民間事業者、行政がそれぞれの役割を持ち、情報を共有しながら、協力してまちづくりを進めます。

## ■立地適正化計画の推進に係る誘導施策

### 都市機能誘導に係る施策

公園、公共施設、空き店舗等を有効に活用するとともに、歩きやすく快適な空間を整え、市民生活を支える都市機能と拠点のにぎわいを維持・創出します。

### 居住誘導に係る施策

空き家の活用や住環境の改善、移住・定住支援により、便利で安心して暮らせる区域への緩やかな居住誘導を進めます。

### 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。

## ■立地適正化計画の評価指標と目標値

### 【居住の誘導に係る評価指標】

| 評価指標 | 基準値<br>令和２<br>（2020）年 | 将来推計値<br>令和27<br>（2045）年 | 目標値<br>令和27<br>（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 |

※居住誘導区域内の人口密度は、令和27（2045）年に20.5人/haと推計されていますが、現状の人口密度の維持を目標とします。

### 【都市機能の維持・誘導に係る評価指標】

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

### 【公共交通に係る評価指標】

| 評価指標 | 基準値<br>（令和７<br>（2025）年） | 目標値<br>令和28<br>（2046）年 |
|---|---|---|
| 居住誘導区域内の主要バス停（宇野駅前バス停－田井バス停間）の路線バス運行本数（平日、片道） | 宇野駅前：50便/日<br>田井：46便/日 | いずれも<br>25便/日以上 |

### 【市民満足度に係る評価指標】

| 評価指標 | 基準値<br>令和６<br>（2024）年 | 目標値<br>令和28<br>（2046）年 |
|---|---|---|
| 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 |

## ■立地適正化計画に係る届出制度

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等を把握するための制度です。

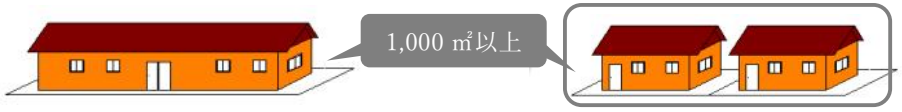
右に示す開発行為や建築行為等を行う場合は、行為に着手する日の30日前までに、市長への届出が必要となります。

一般的な個人の住宅１戸の新築は、原則として届出不要です。

■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<br>② 建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合<br>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<br> | 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<br> | 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<br> | 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<br> | 届出必要 |

# 都市計画マスタープラン改定及び立地適正化計画策定スケジュール届出制度と今後の予定

