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、

〇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

〇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

〇激甚化・頻発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。

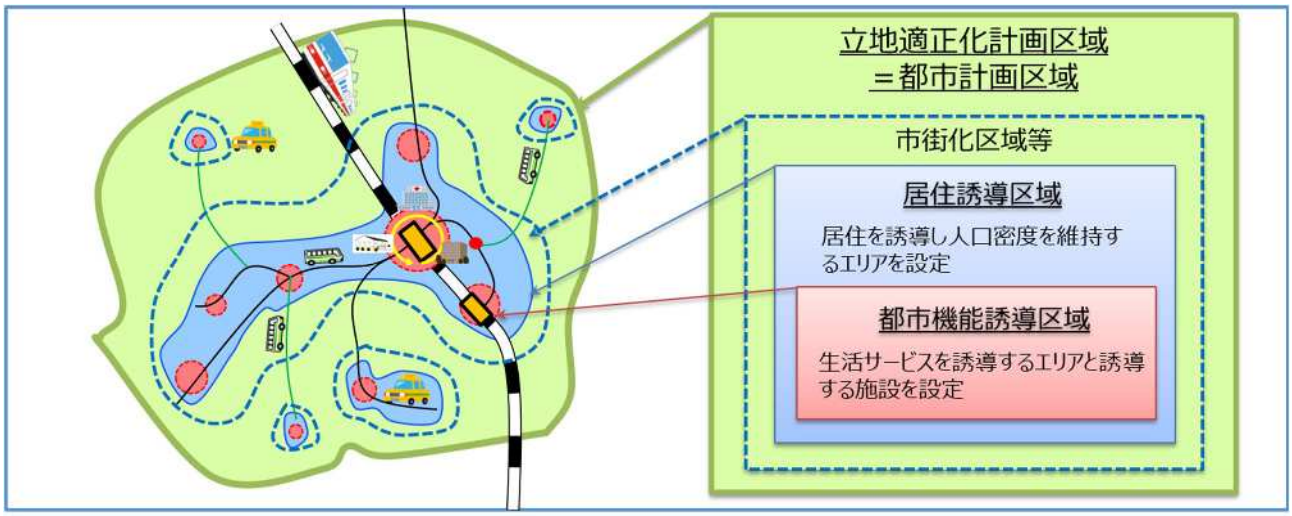


図　コンパクト・プラス・ネットワークのイメージ

（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。

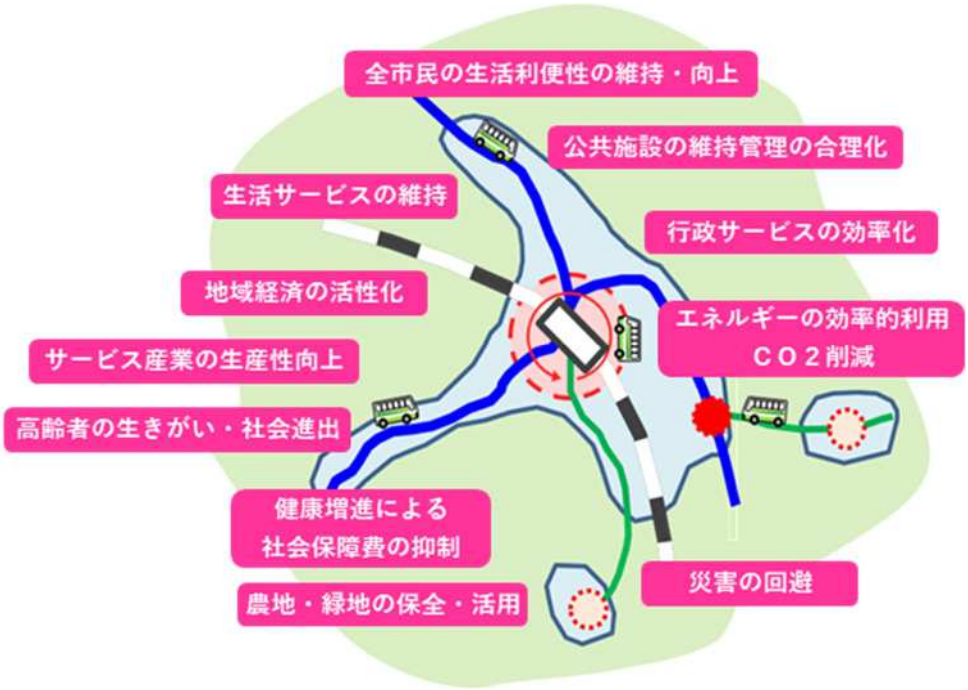
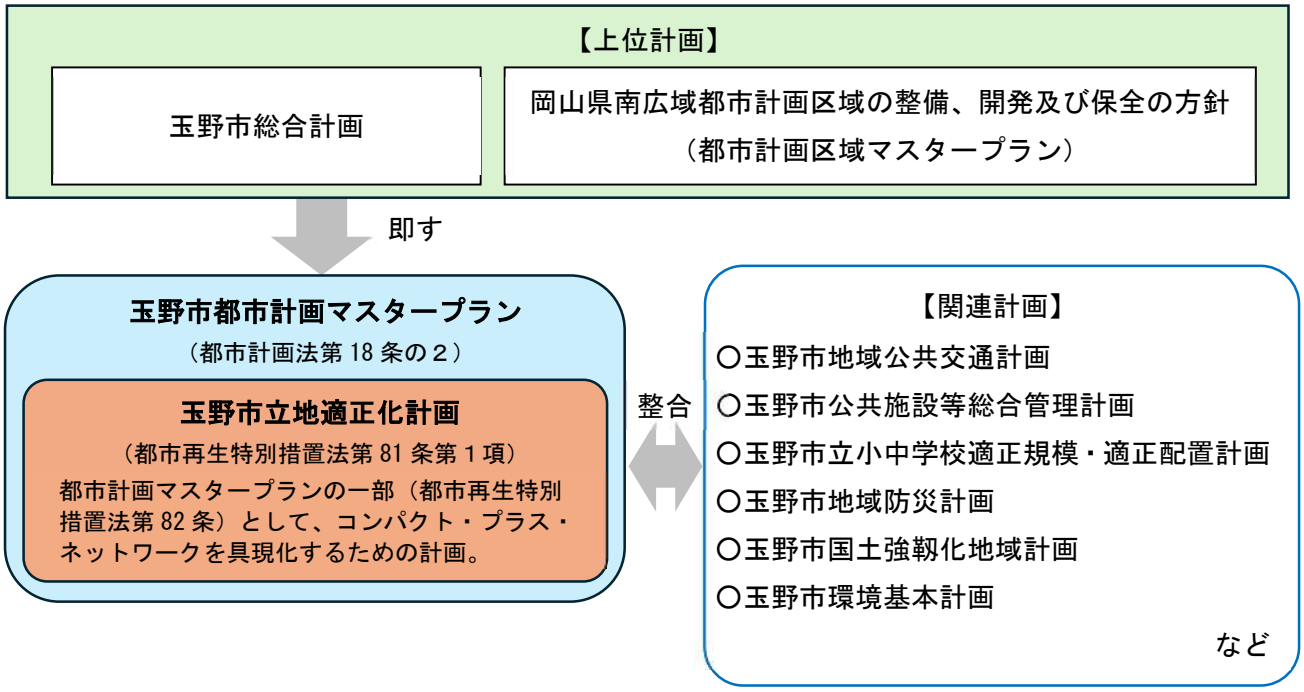


図　立地適正化計画が目指す都市のイメージ

（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。

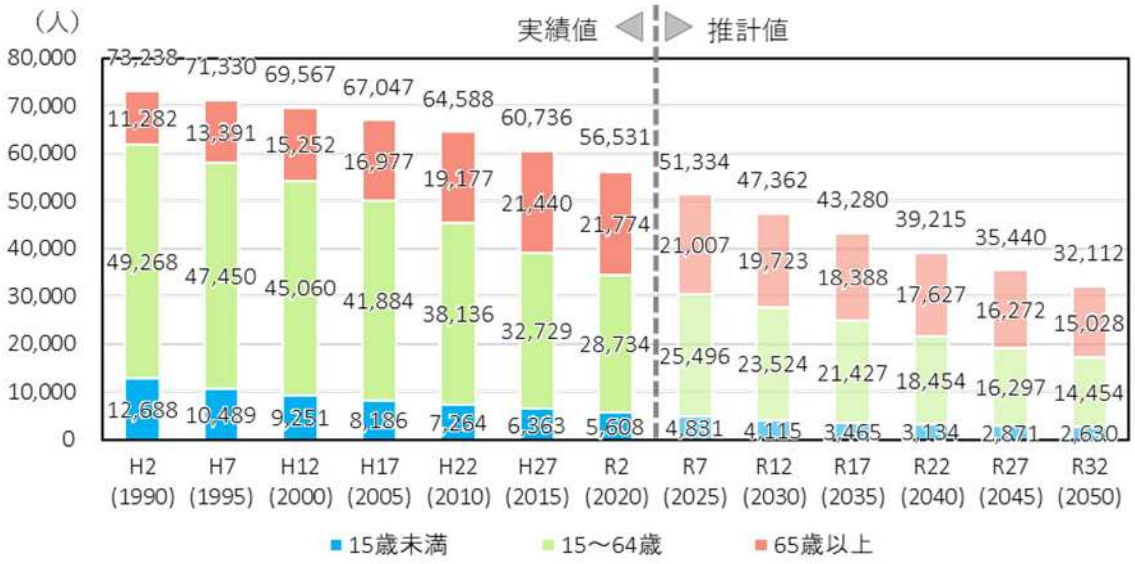
第２章　玉野市の現状と将来見通し

（１）人口の将来見通し

１）総人口の推移と見通し

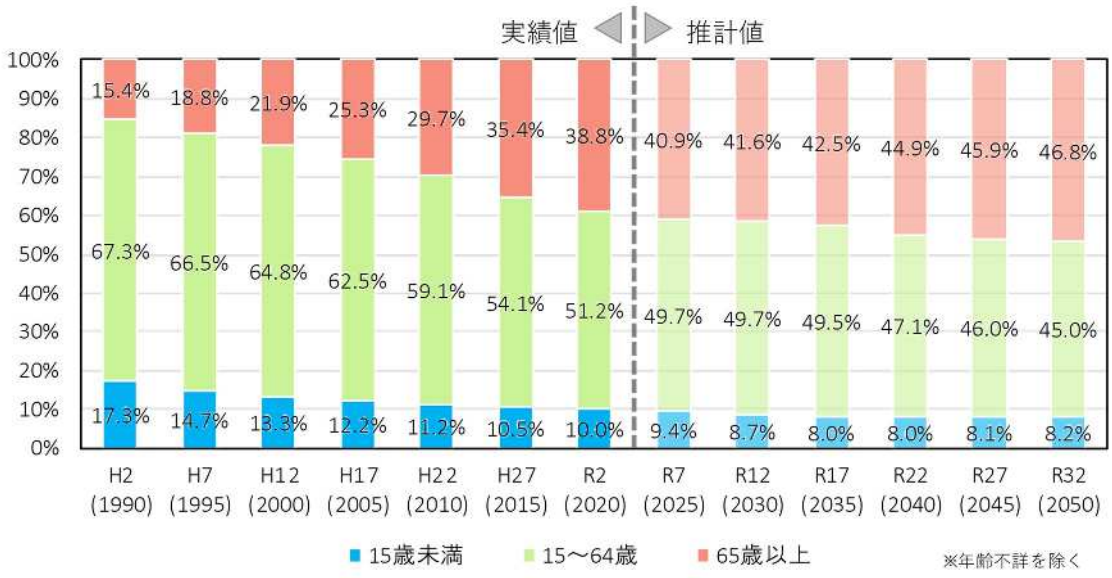
本市の総人口は減少傾向が続いており、平成２（1990）年の 73,238 人から令和２（2020）年には 56,531 人となり、30 年間で約１万 7,000 人減少しています。今後も人口減少は続く見通しであり、令和 32（2050）年には、32,112 人まで減少すると推計されています。

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

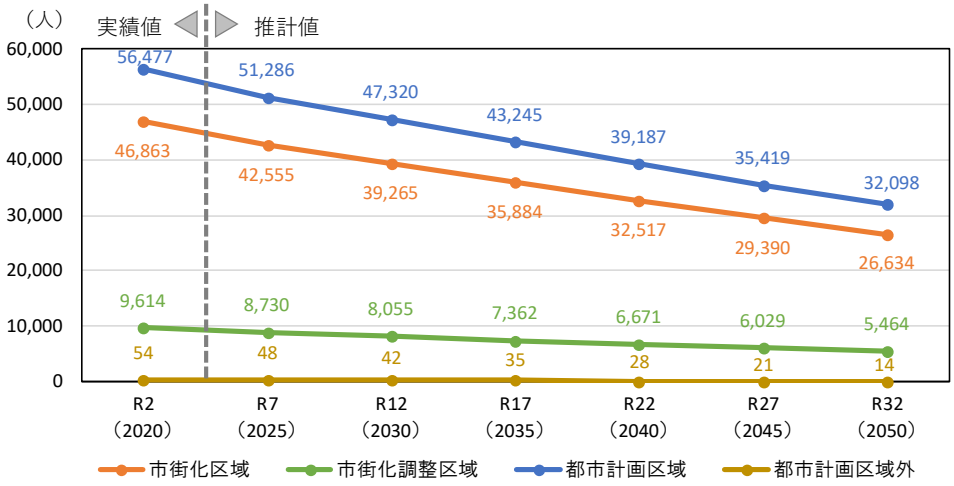


■年齢３区分別人口の予測（構成比）

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

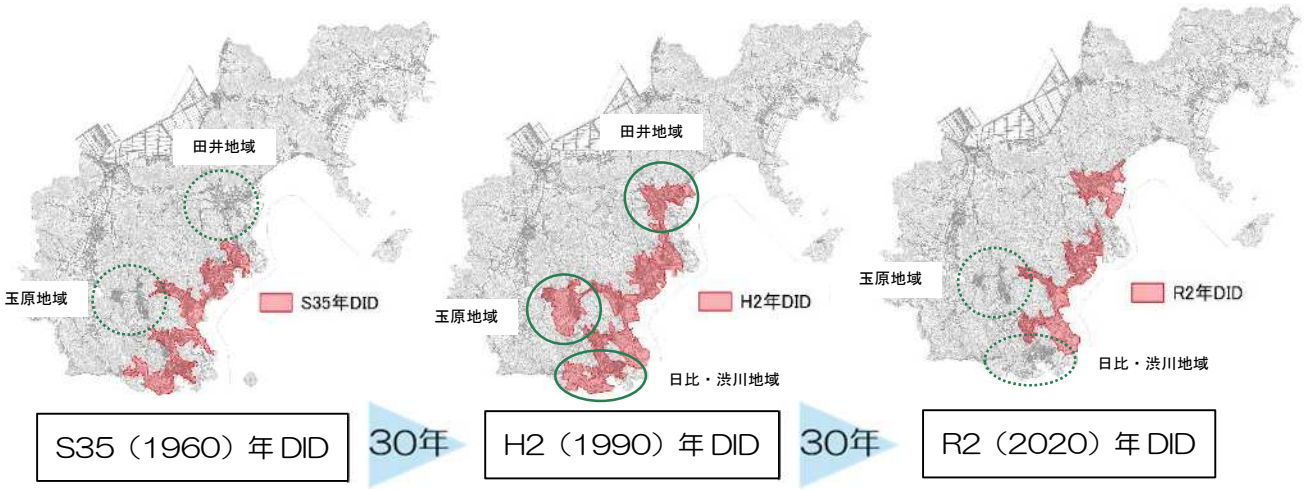
出典：国土技術政策総合研究所将来人口・世帯予測ツール（令和２年国調対応版）

※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。

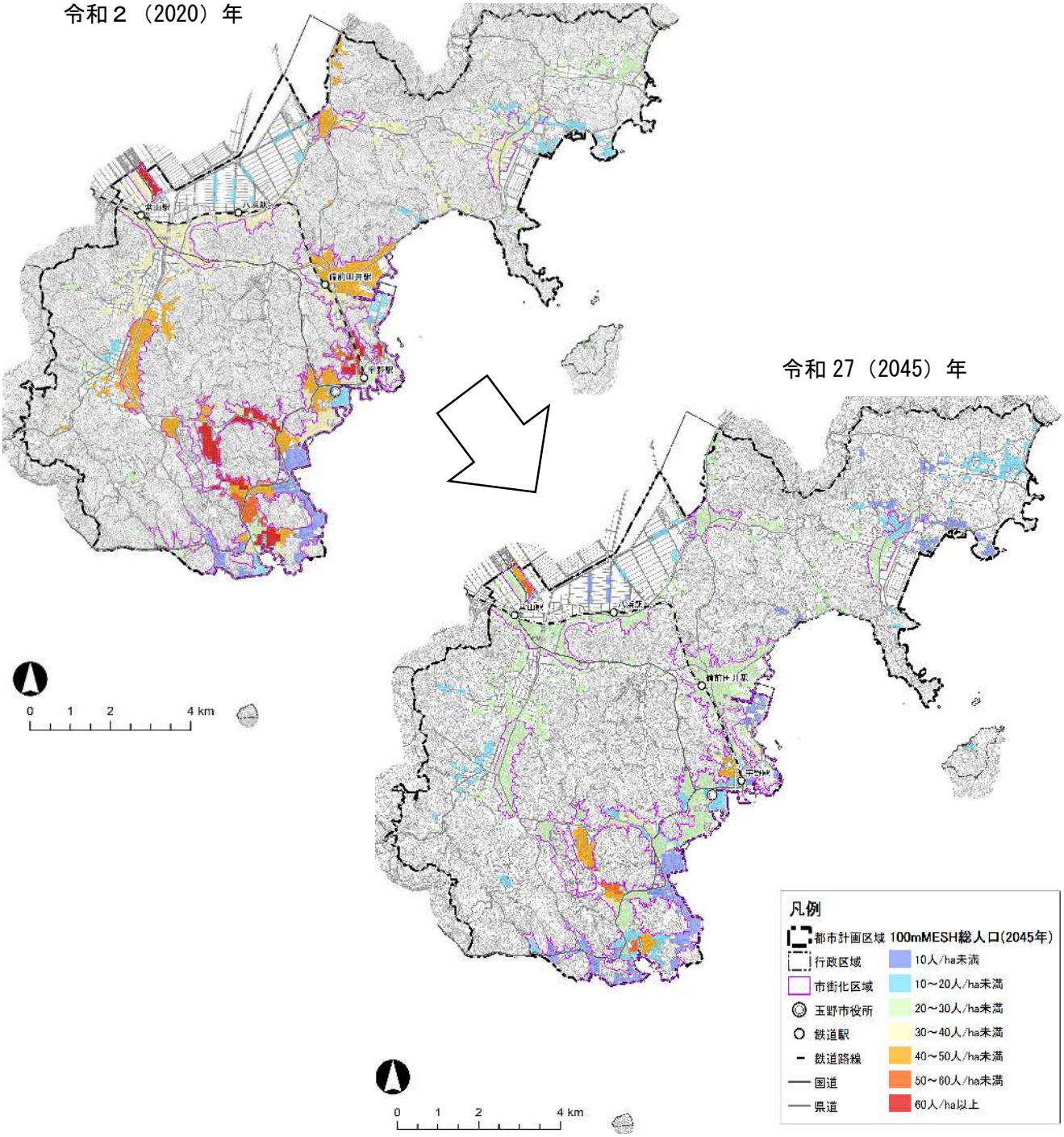


■人口集中地区（DID）変遷

出典：国勢調査

４）人口密度の見通し

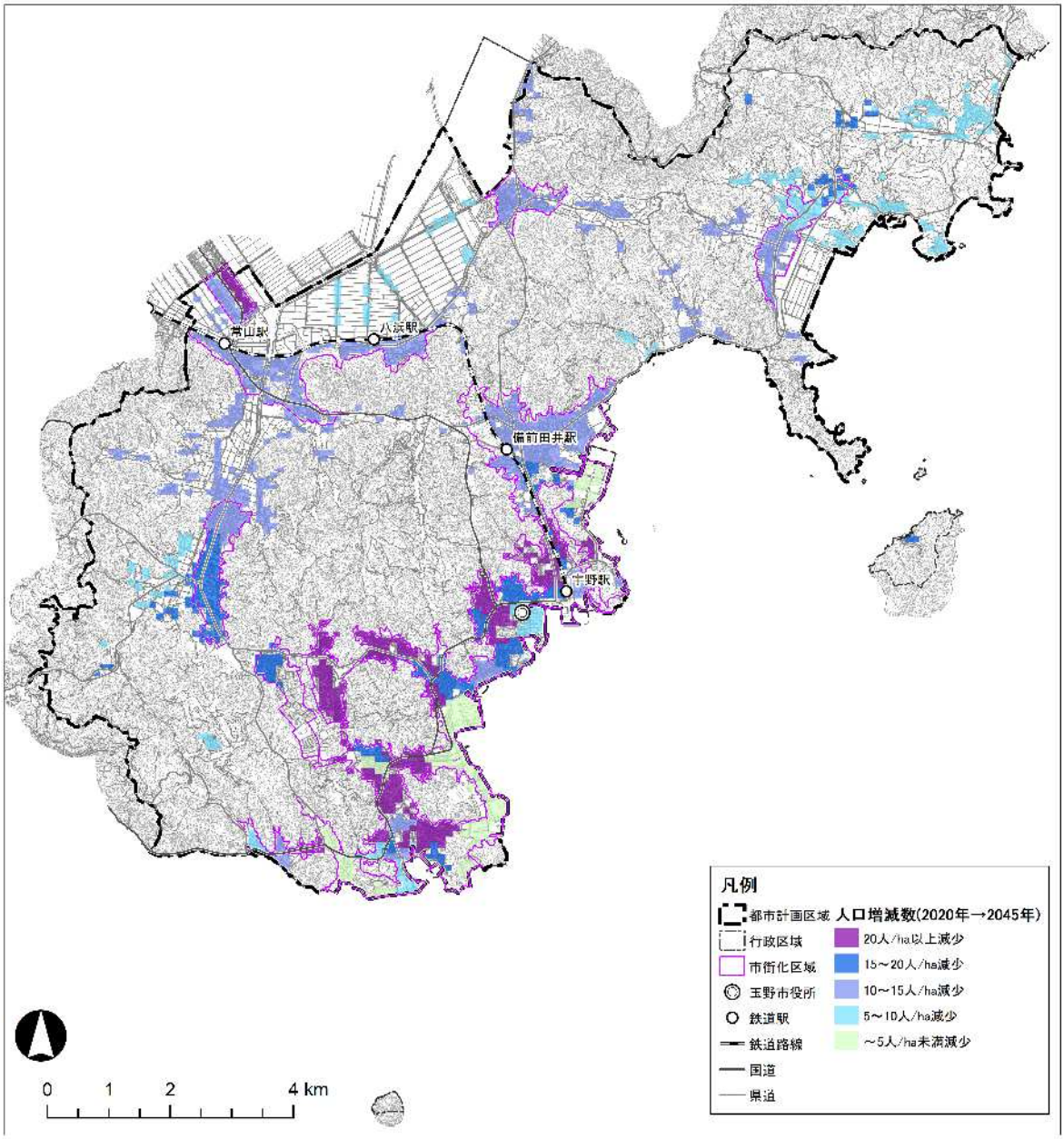
令和２（2020）年時点における市街化区域全体の人口密度は 26.5 人/ha であり、40 人/ha 以上の人口密度を維持している区域も広く分布しています。一方、令和 27（2045）年には 40 人/ha 以上の人口密度を維持する区域が大幅に減少する見込みです。



■100ｍメッシュ別人口密度

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）

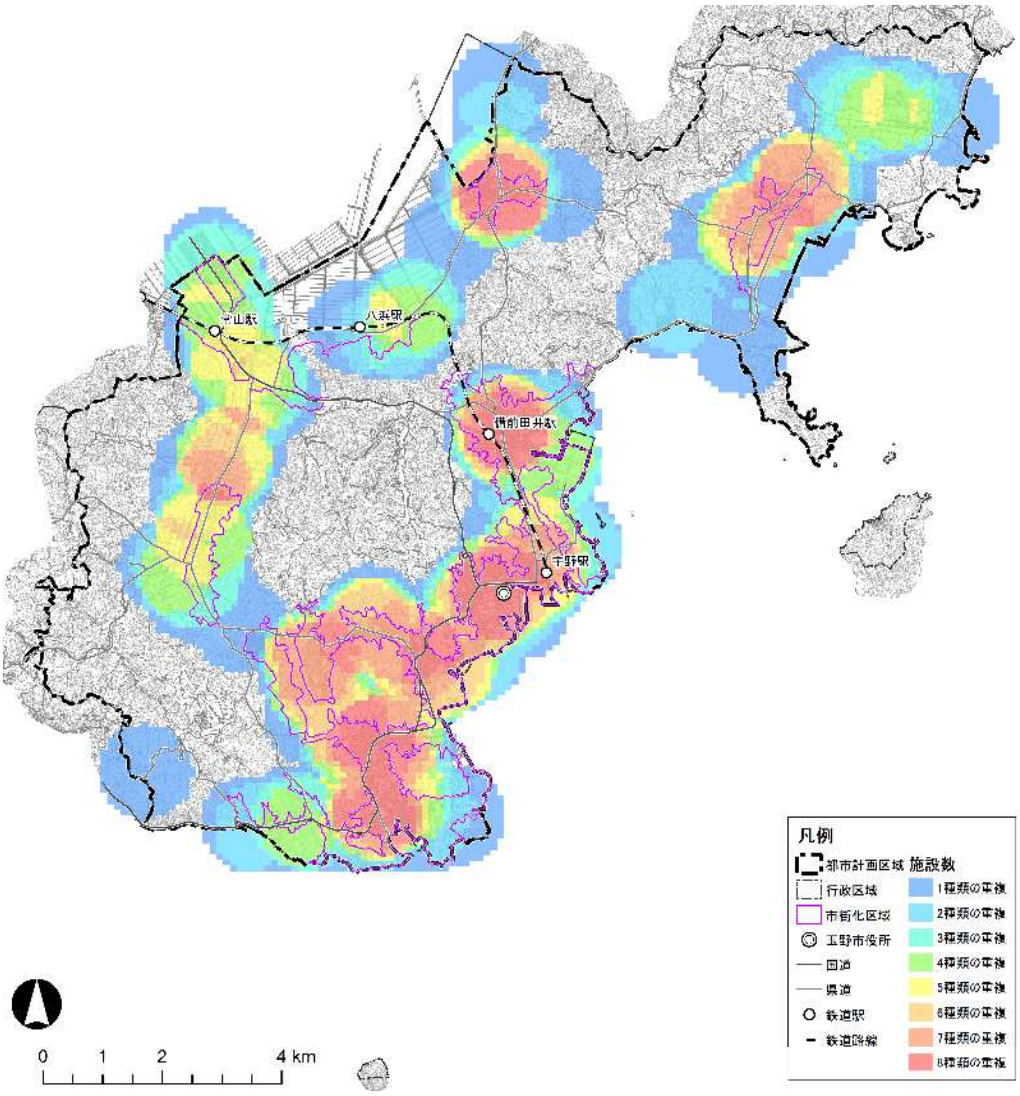
（２）都市機能の分布状況

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種類の施設について、100ｍメッシュごとに各種施設の徒歩圏域（800ｍ圏）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。

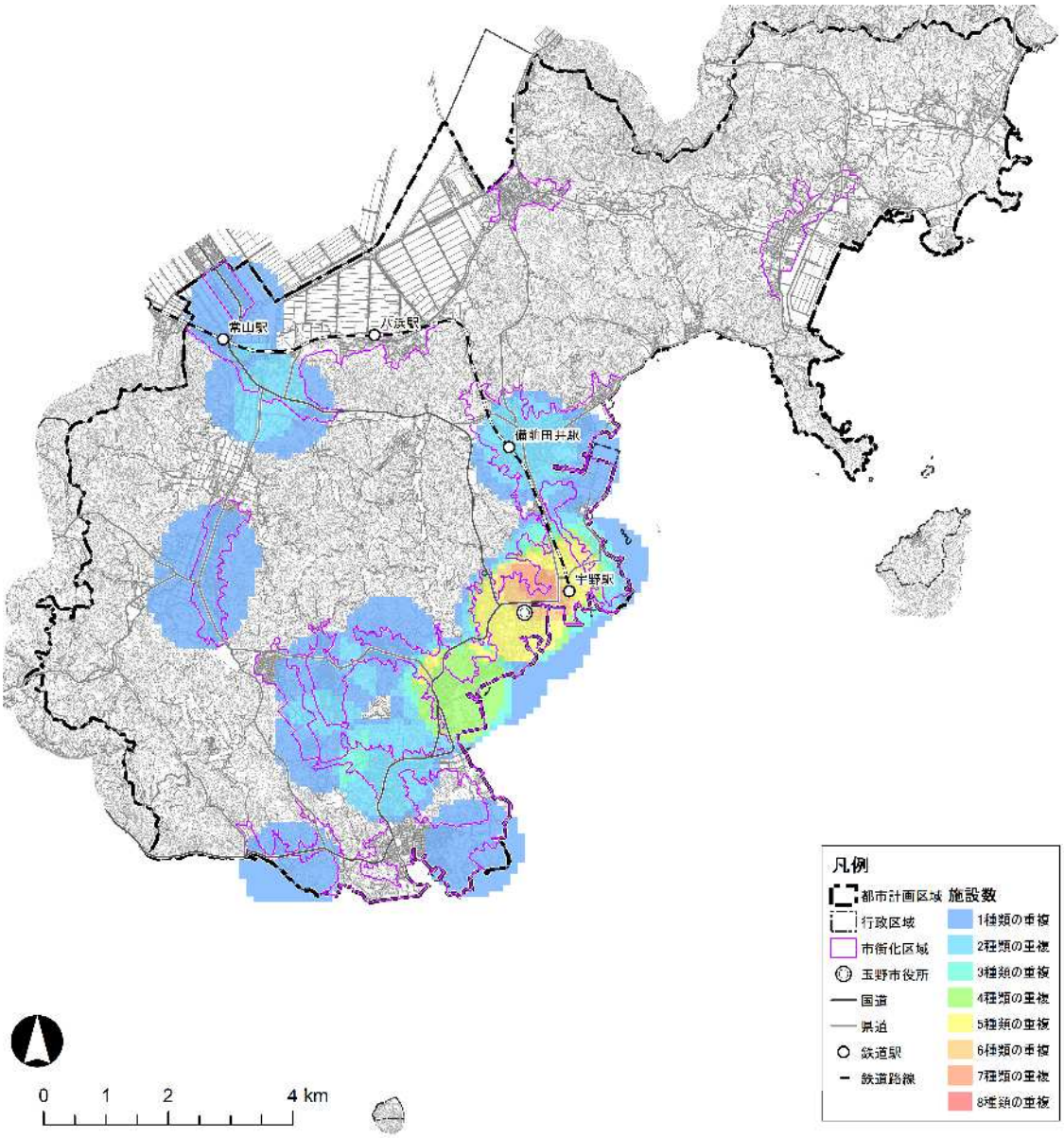
本市では、市街化区域内の大半において比較的多くの種類の施設が徒歩圏内に立地しています。



■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 ㎡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。

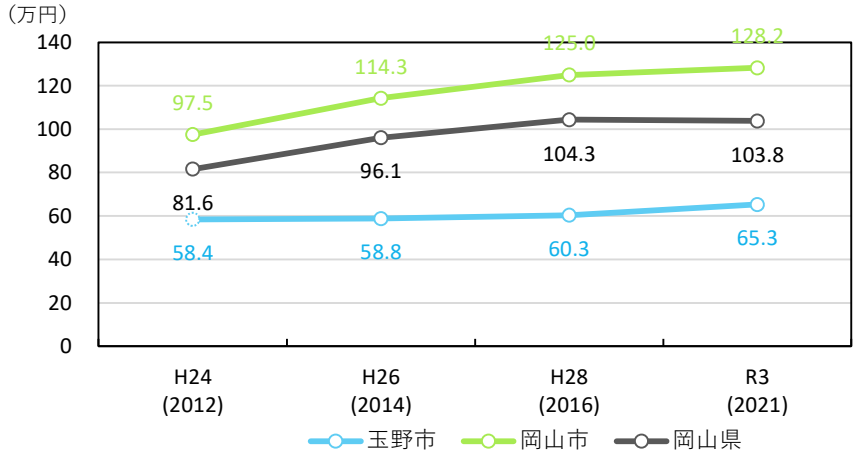


（参考）施設の存続に必要な周辺人口規模

（３）経済の状況

１）商業

人口一人当たりの小売業年間商品販売額は 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。



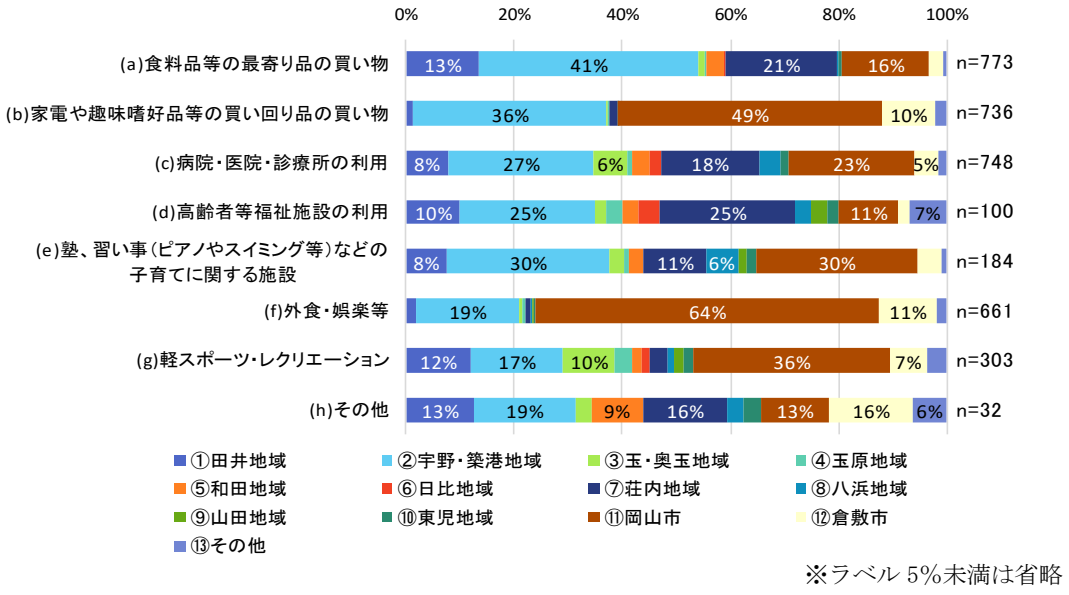
■一人当たりの小売業年間商品販売額

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）

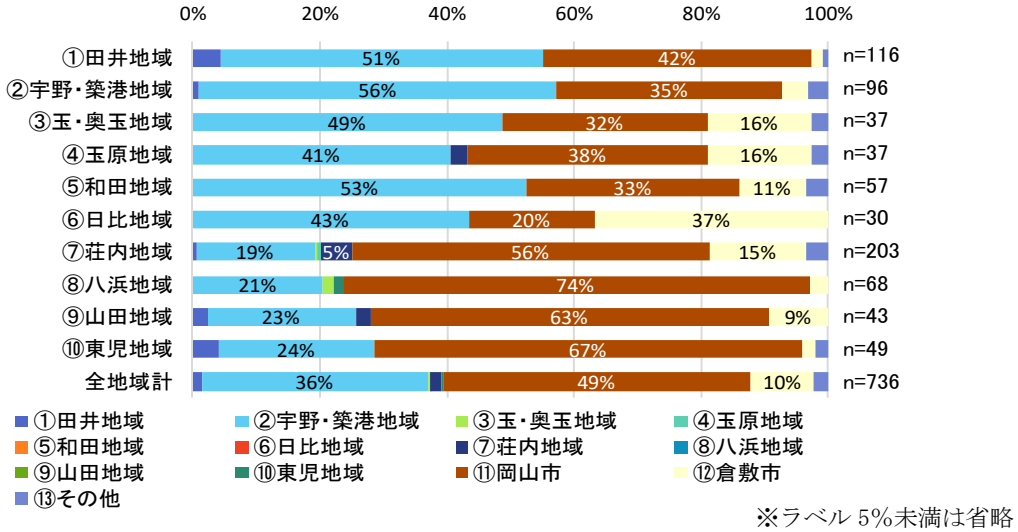
【玉野市のまちづくりに関するアンケート調査結果】

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、その影響が大きいためと考えられます。



※ラベル 5%未満は省略

■訪れる頻度が最も高い地域



※ラベル 5%未満は省略

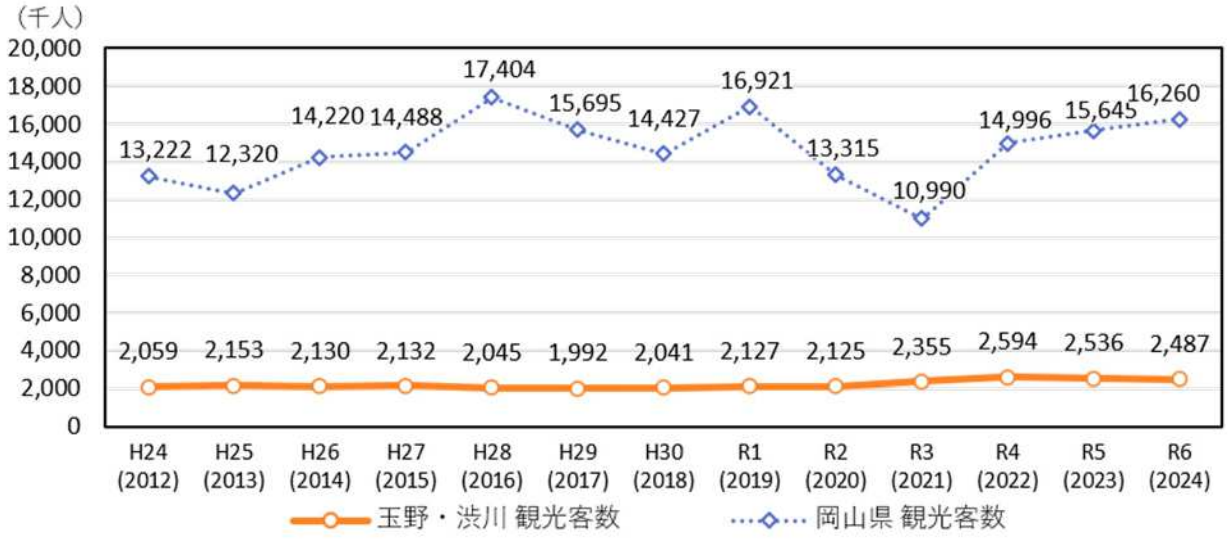
■地域別　家電や趣味嗜好品等の買い回り品の買い物で訪れる頻度が最も高い地域

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。渋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、ホタ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（玉野・渋川）への観光客数は、200 万人前後で推移し、近年は 250 万人程度となっています。



■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～）

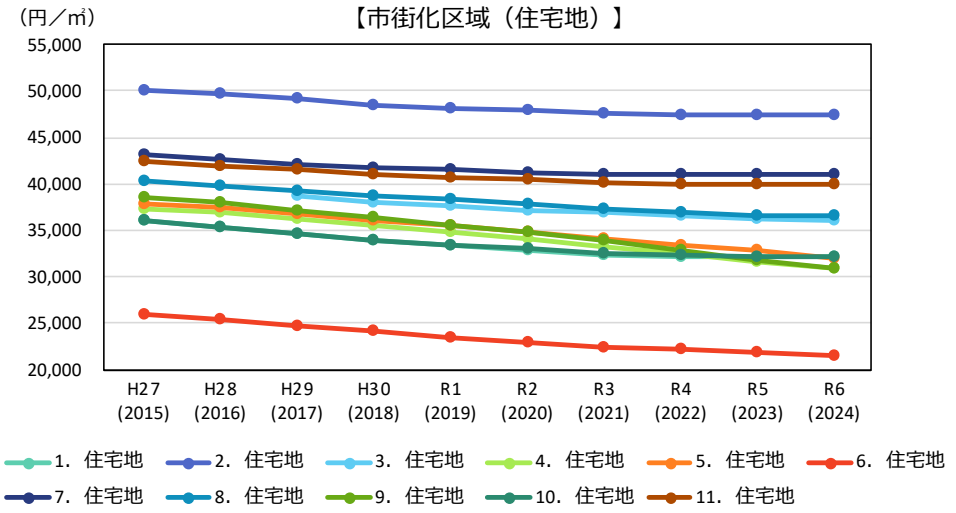
観光客の継続的な来訪や消費額向上につながる観光地の実現を図るため、地域と連携しプラン作成等を行う「令和４年度将来にわたって旅行者を惹きつける地域・日本の新たなレガシー形成事業」において、「アートと産業観光を核とした玉野市観光ルネサンス構想」が採択され、芸術性の高いパワーエックス社の工場を中心とした、オープンファクトリー化、新生宇野港の整備などを目指す構想が生まれました。

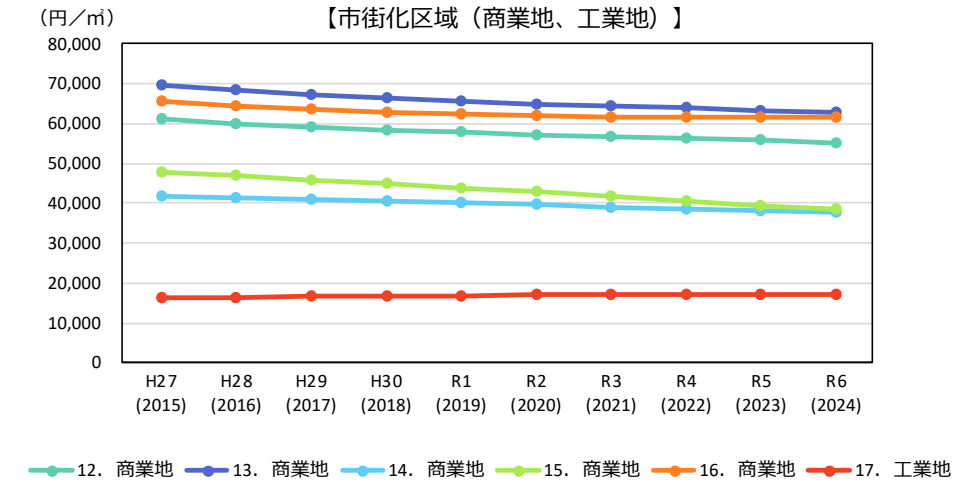
出典：令和６年度 市政運営の基本方針の概要

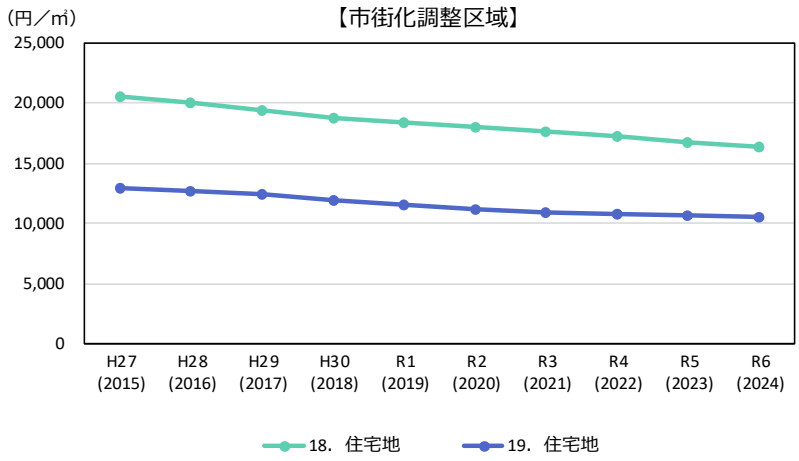
３）地価公示価格の推移

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。

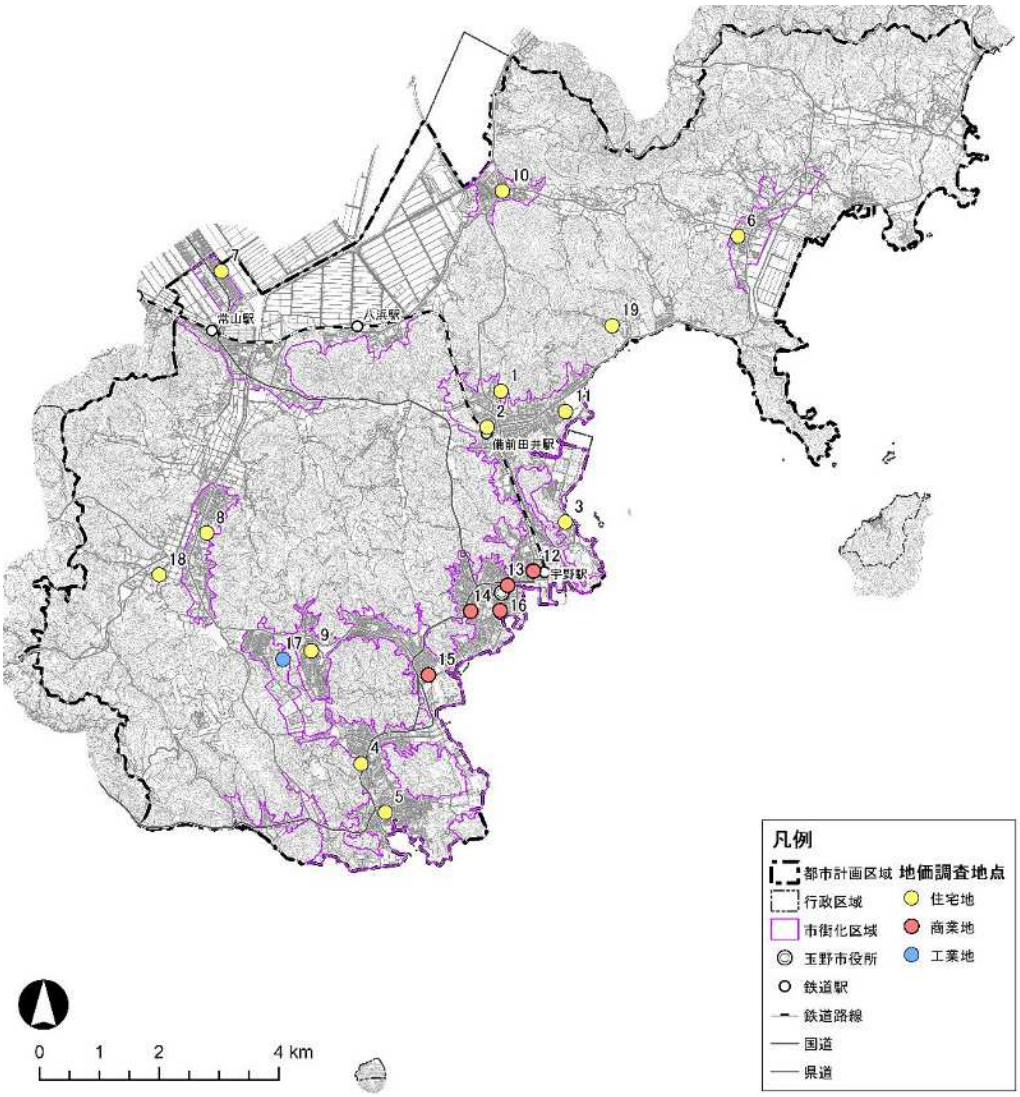






■地価（地価公示、県地価調査）の推移

出典：国土数値情報



■地価（地価公示、県地価調査）の位置

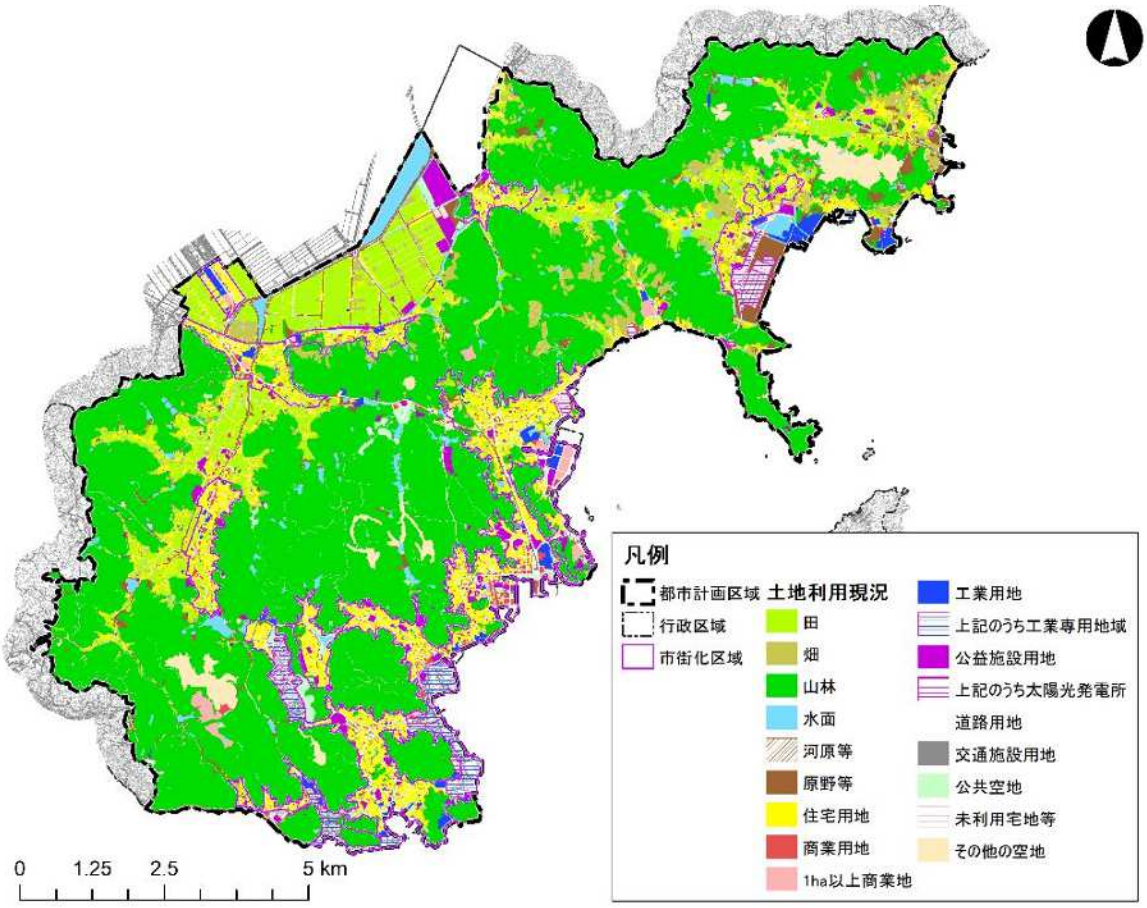
出典：国土数値情報

（４）土地利用の状況

１）土地利用

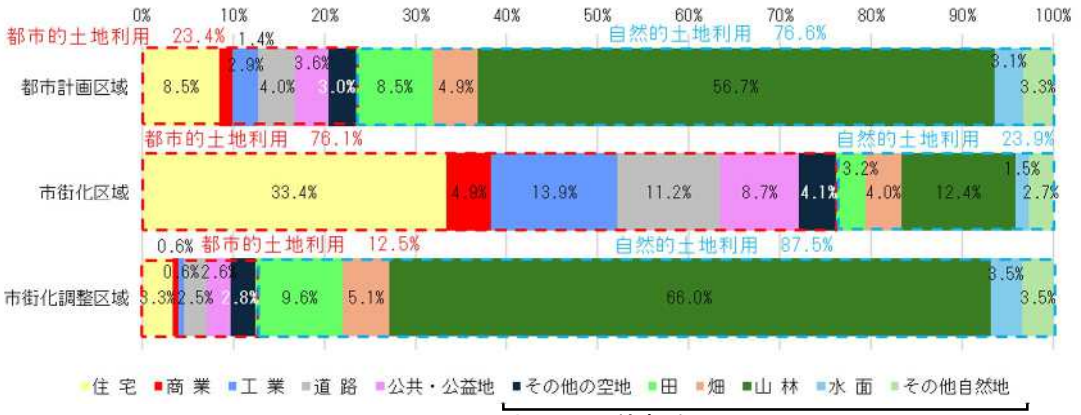
市街化区域内では、宅地（住宅、商業、工業）や道路用地、公共・公益施設用地などの都市的土地利用が 76.1%を占める一方、その他空地（未利用宅地等）が約 72ha（4.1%）、農地や山林等の自然的土地利用が 23.9%を占めています。

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。

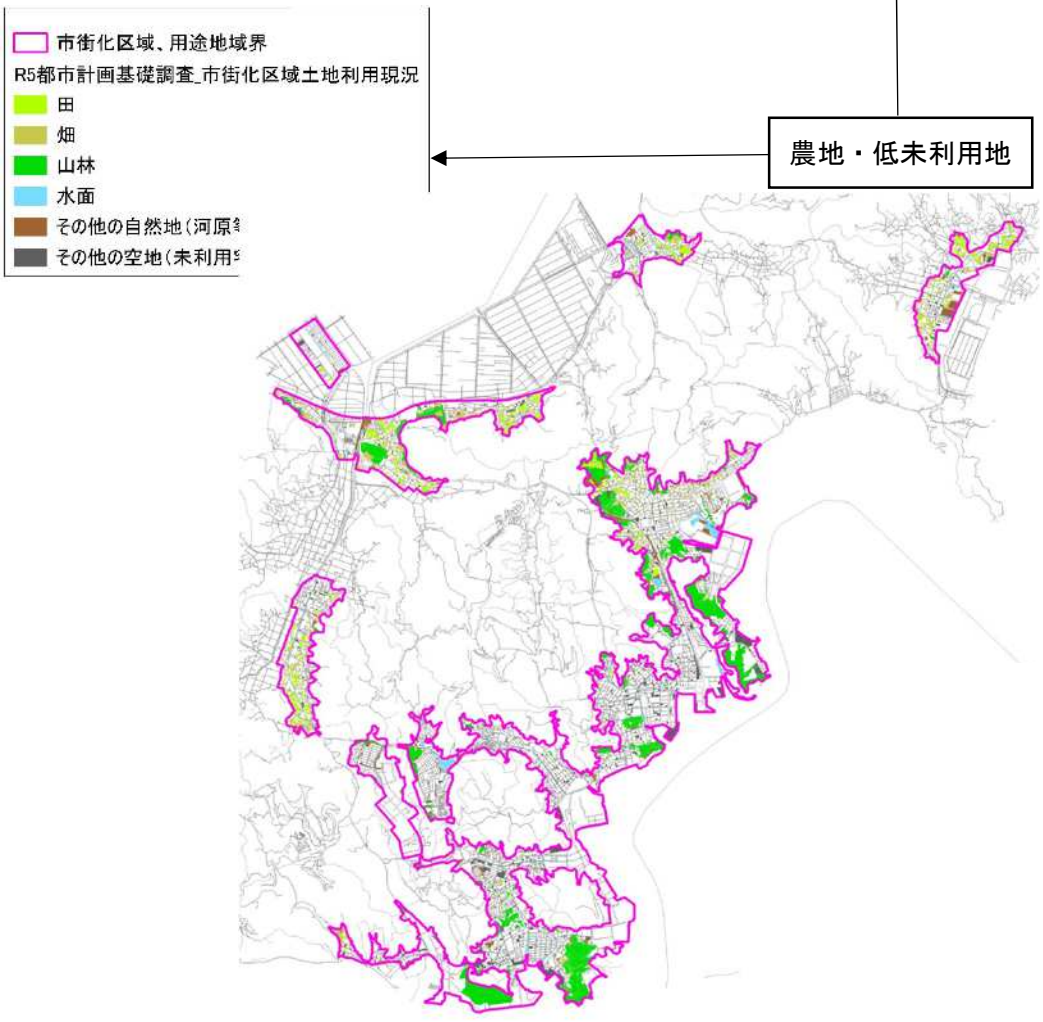


■土地利用現況

出典：令和５年度都市計画基礎調査



■土地利用面積割合



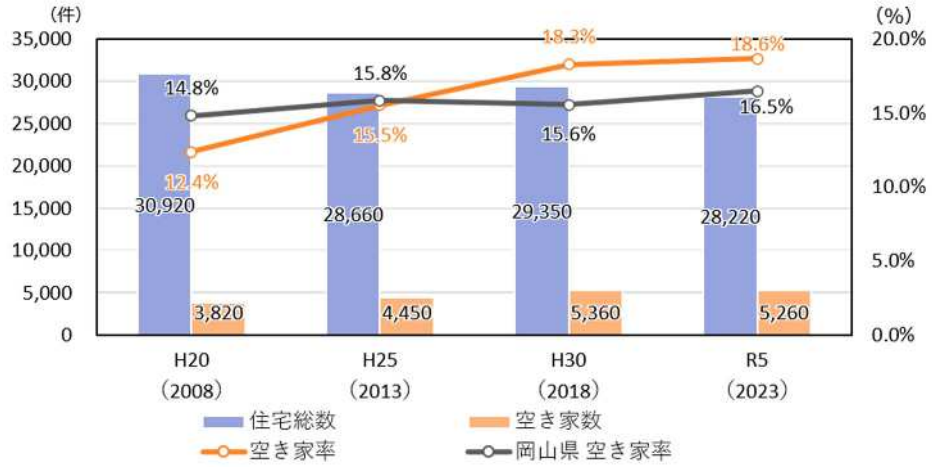
■農地・低未利用地分布図

出典：令和５年度都市計画基礎調査

２）空き家

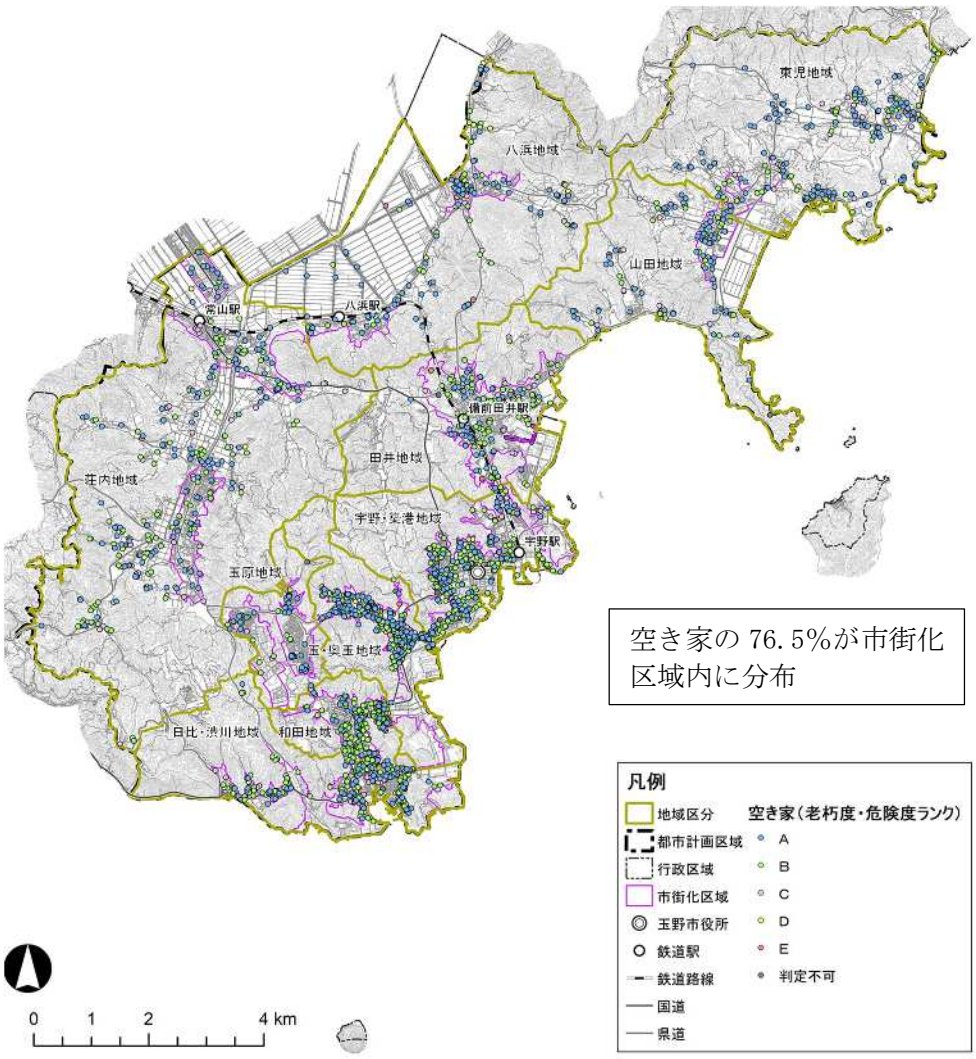
本市の空き家率は岡山県平均を上回っており、その多くが市街化区域内に分布しています。

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。



■住宅総数、空き家数、空き家率の推移

出典：住宅・土地統計調査



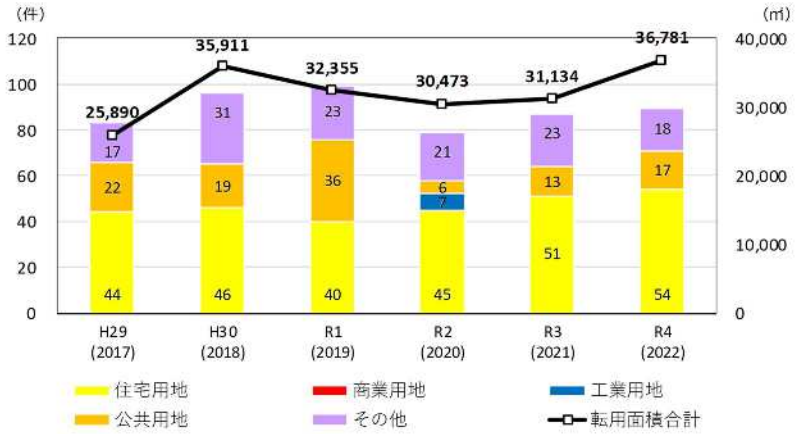
■空き家分布図

出典：玉野市空家等実態調査（平成 28 年）

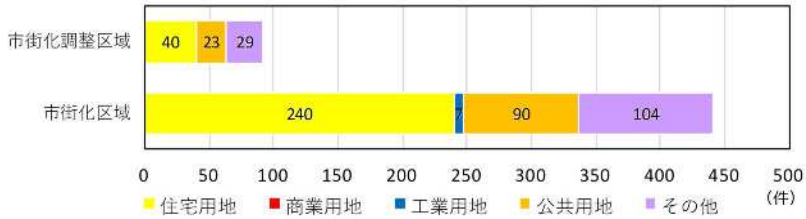
３）開発動向

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。

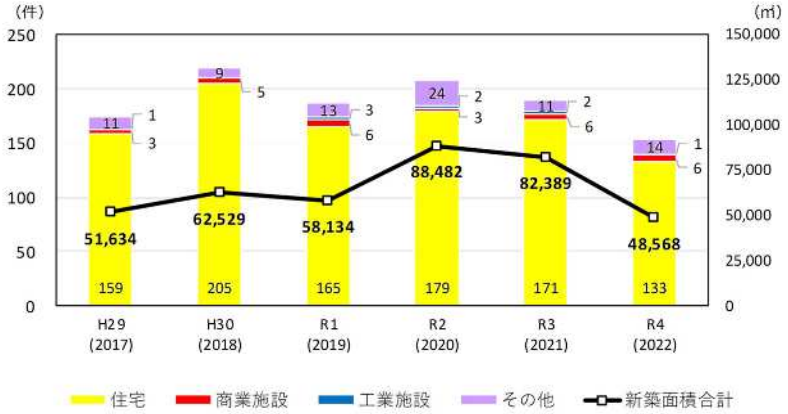


■農地転用　用途別の推移



■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。

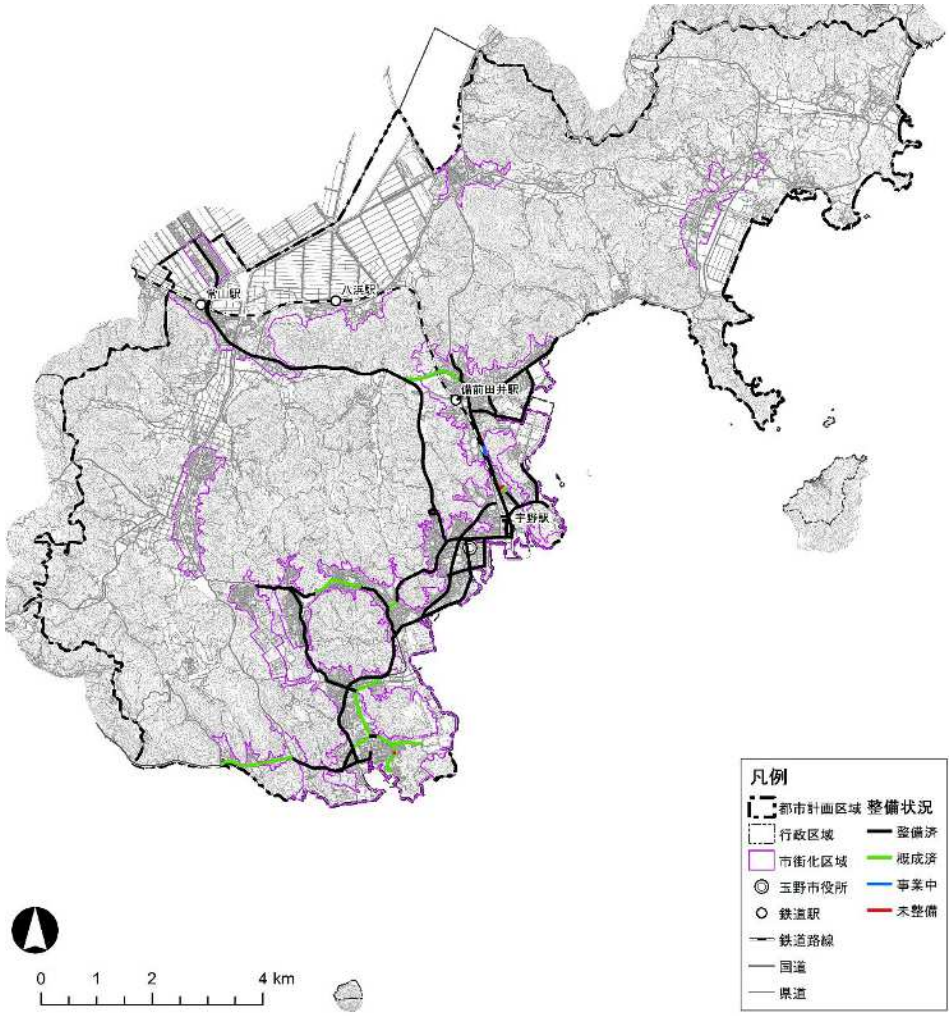
特に、一人当たりの都市公園面積は 56.8 ㎡と高い整備水準にあります。

■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

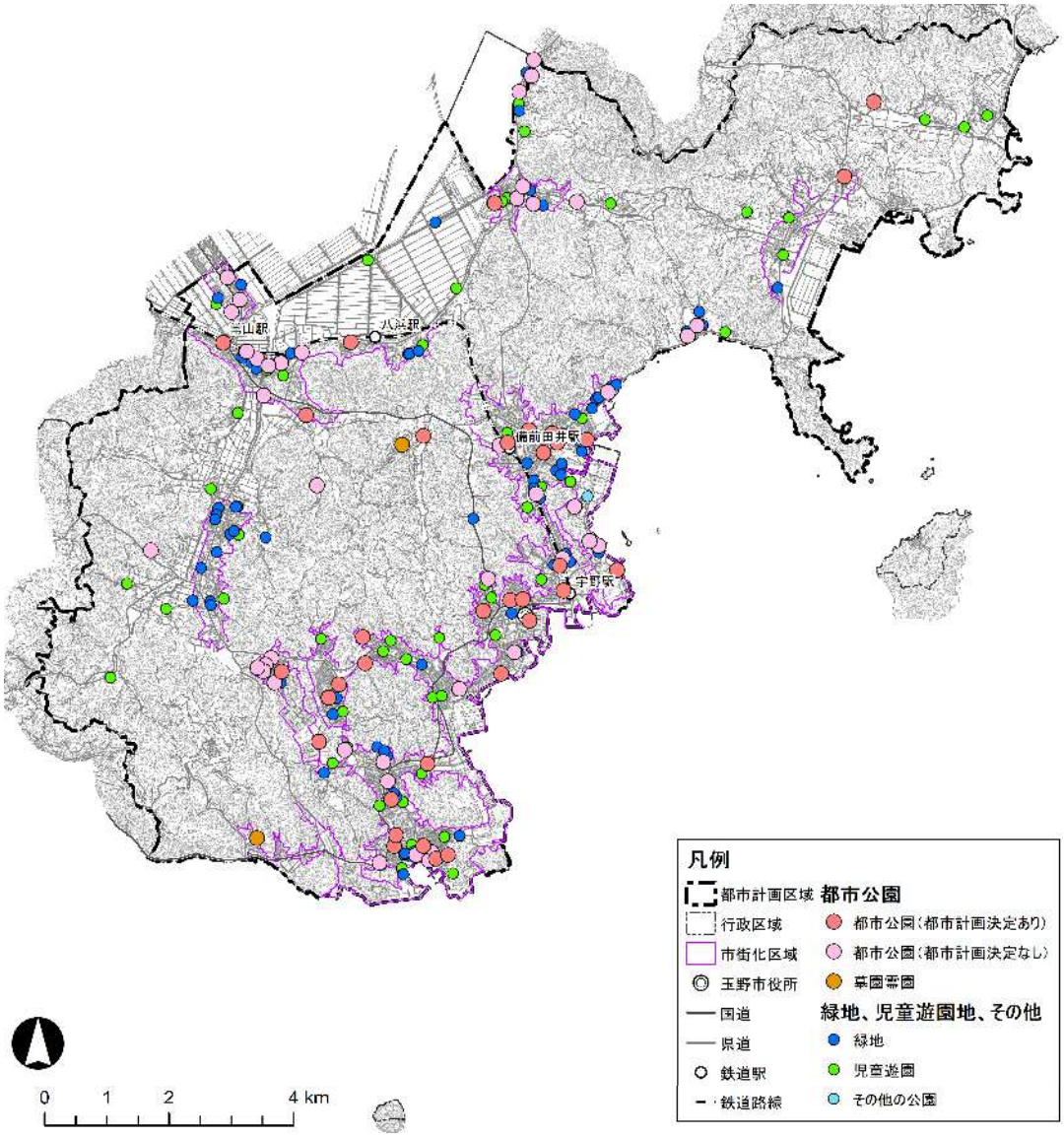
■一人当たりの都市公園面積

	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

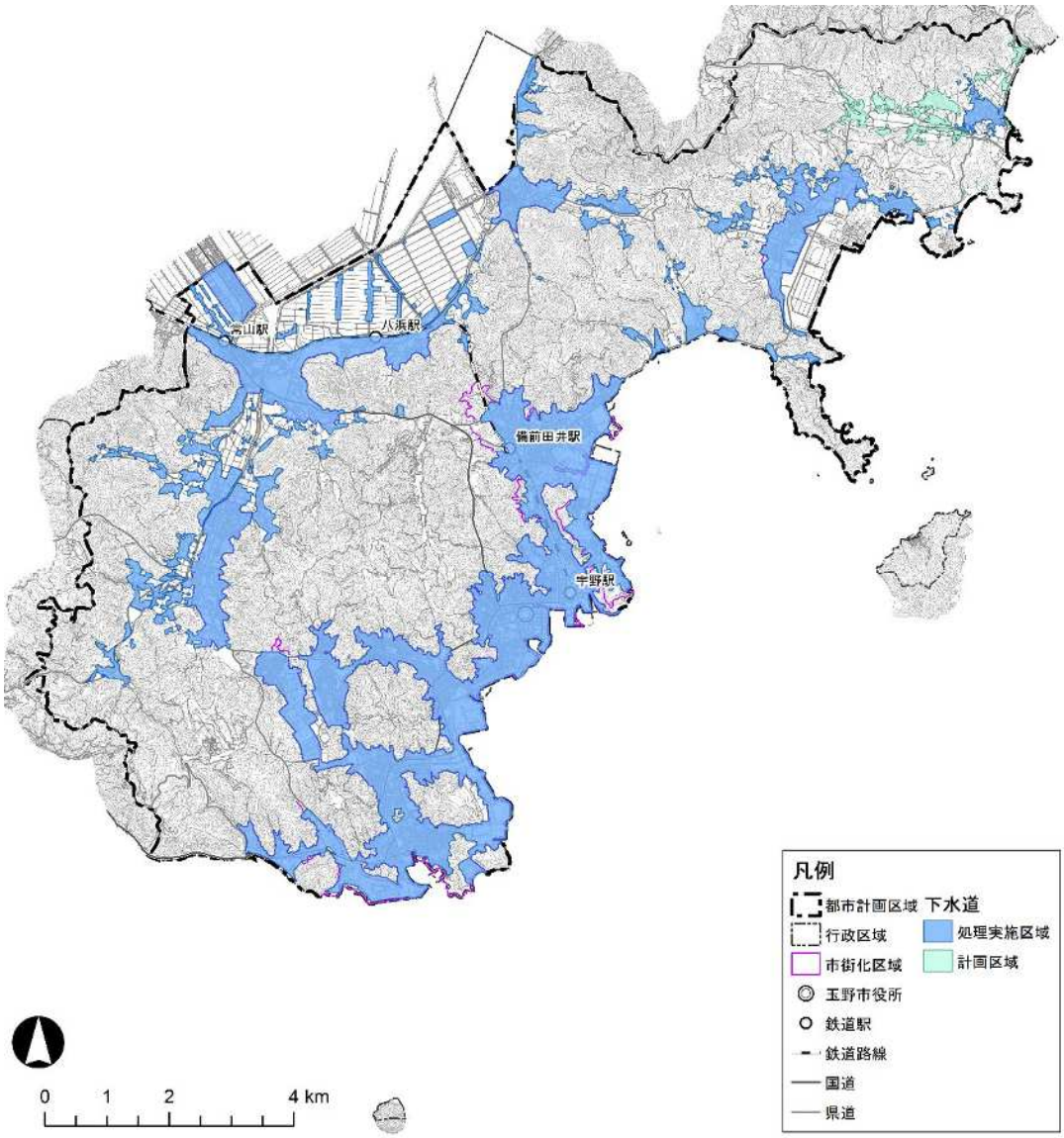
■公共下水道整備状況（普及率）

	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)汚水処理普及率(%)※	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



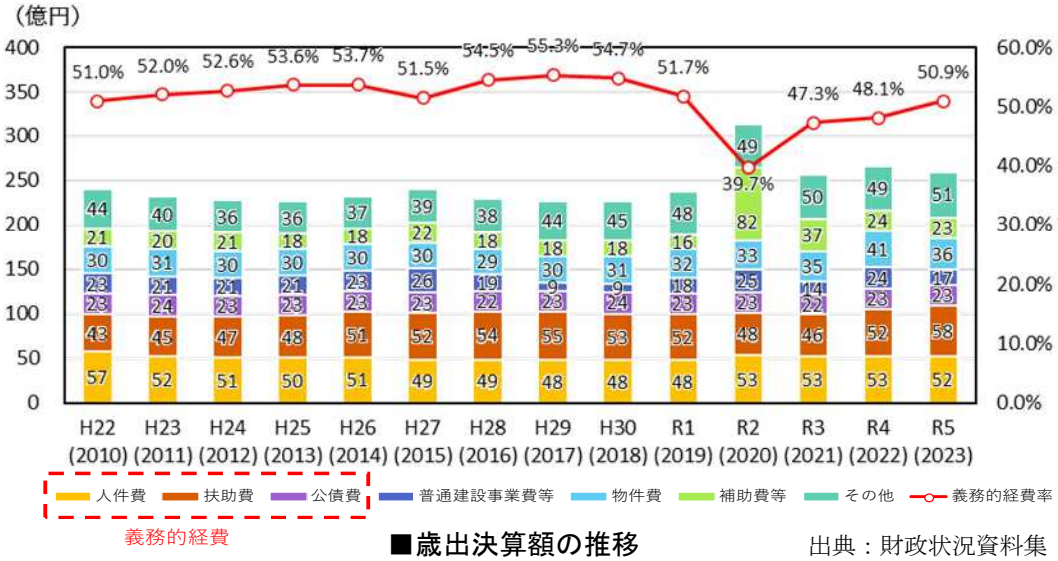
■公共下水道の状況

出典：令和５年度都市計画基礎調査

２）財政状況

（歳出）

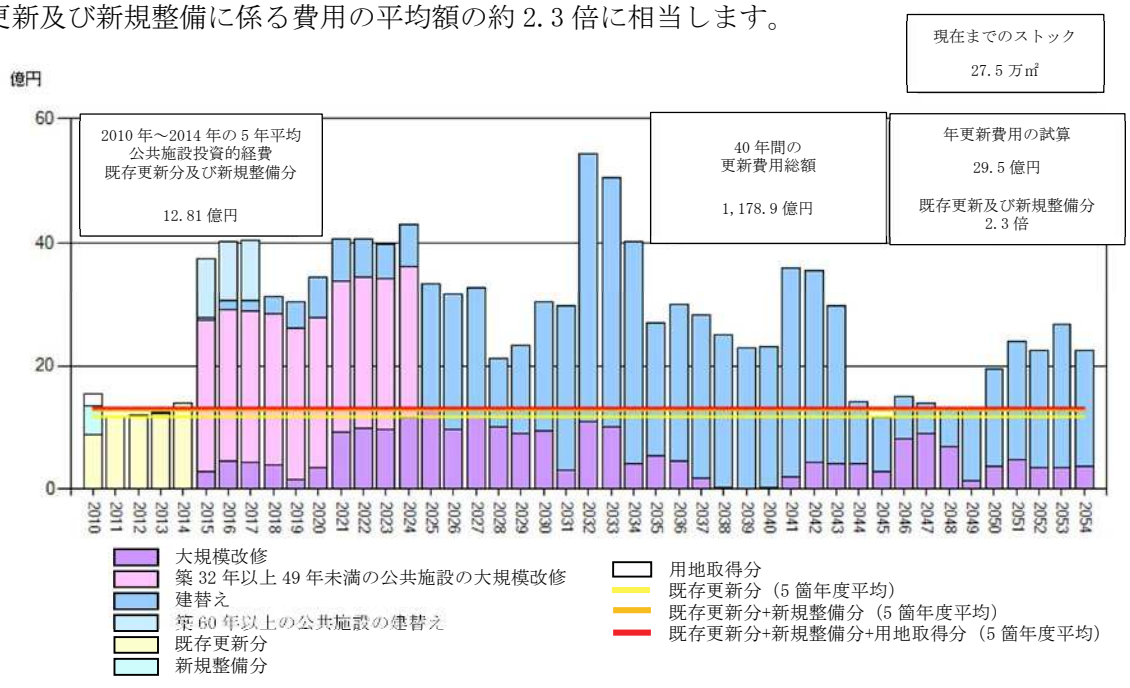
歳出総額は、平成 22（2010）年以降、230 億円から 240 億円程度で推移していましたが、令和２（2020）年には補助費等の増加により 300 億円を超え、令和３（2021）年以降も 250 億円超で推移しています。義務的経費は、令和元（2019）年までは歳出総額の 50%超を占めていましたが、令和２（2020）年以降は一時 50%を下回った後、徐々に上昇し、令和５（2023）年には再び 50%を超えています。



■歳出決算額の推移　　出典：財政状況資料集（総務省）

（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となる大規模修繕・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

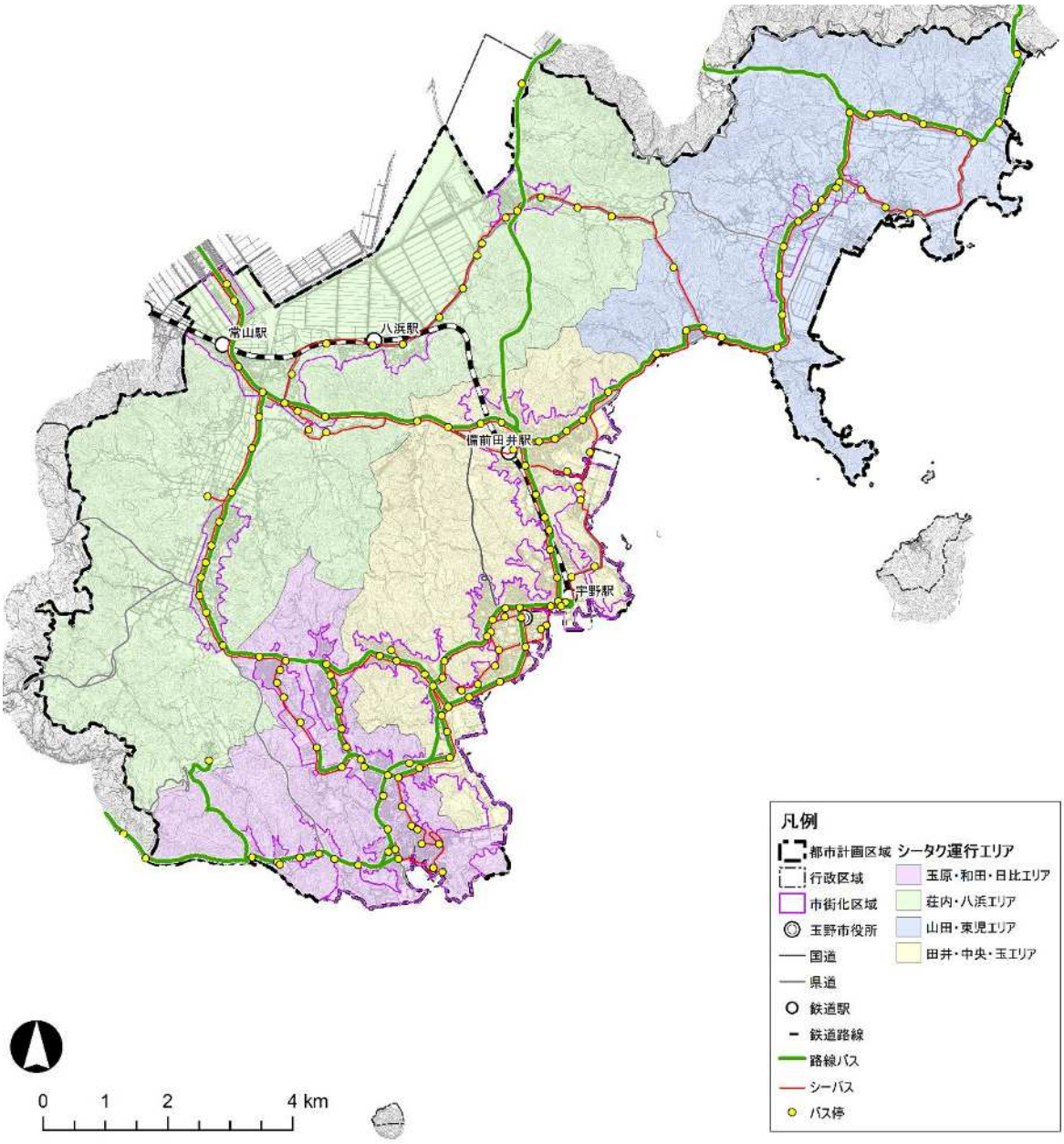
出典：玉野市公共施設等総合管理計画（令和６年３月改定）

（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

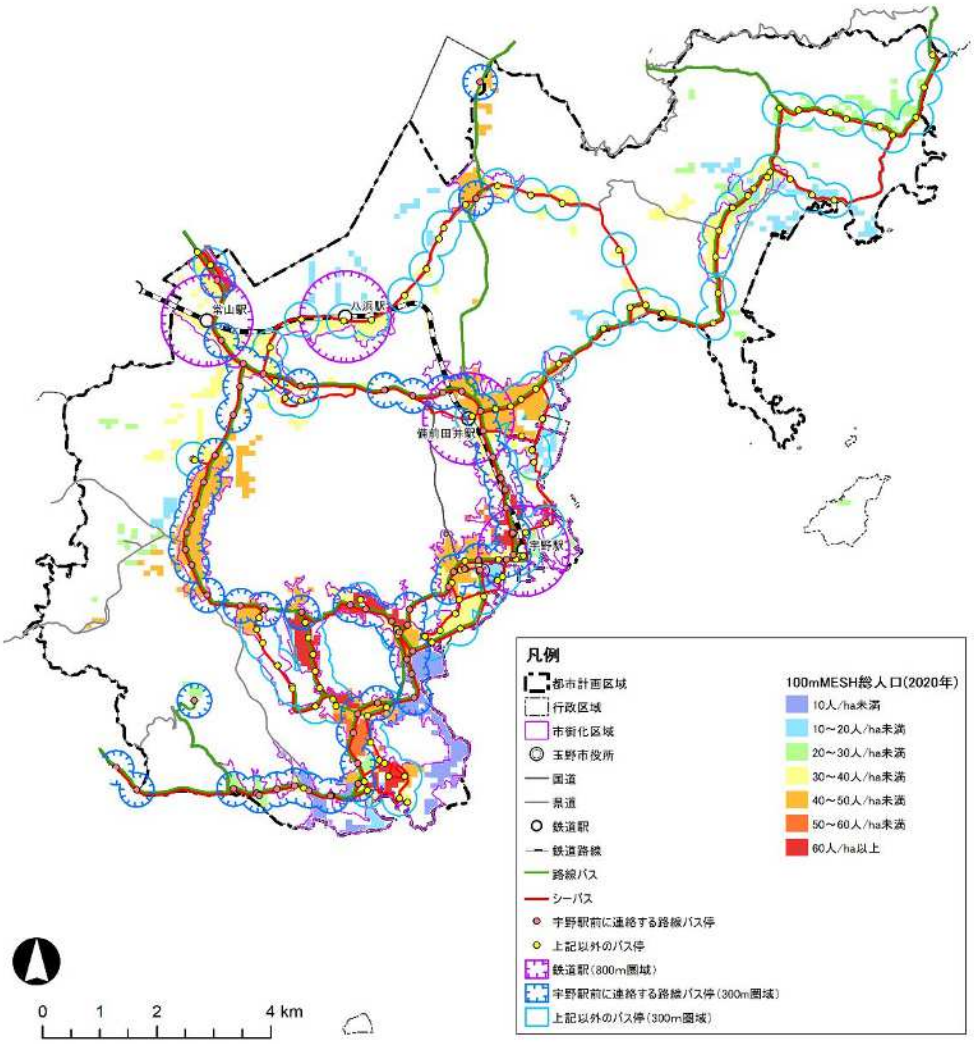
２）公共交通サービス水準

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%

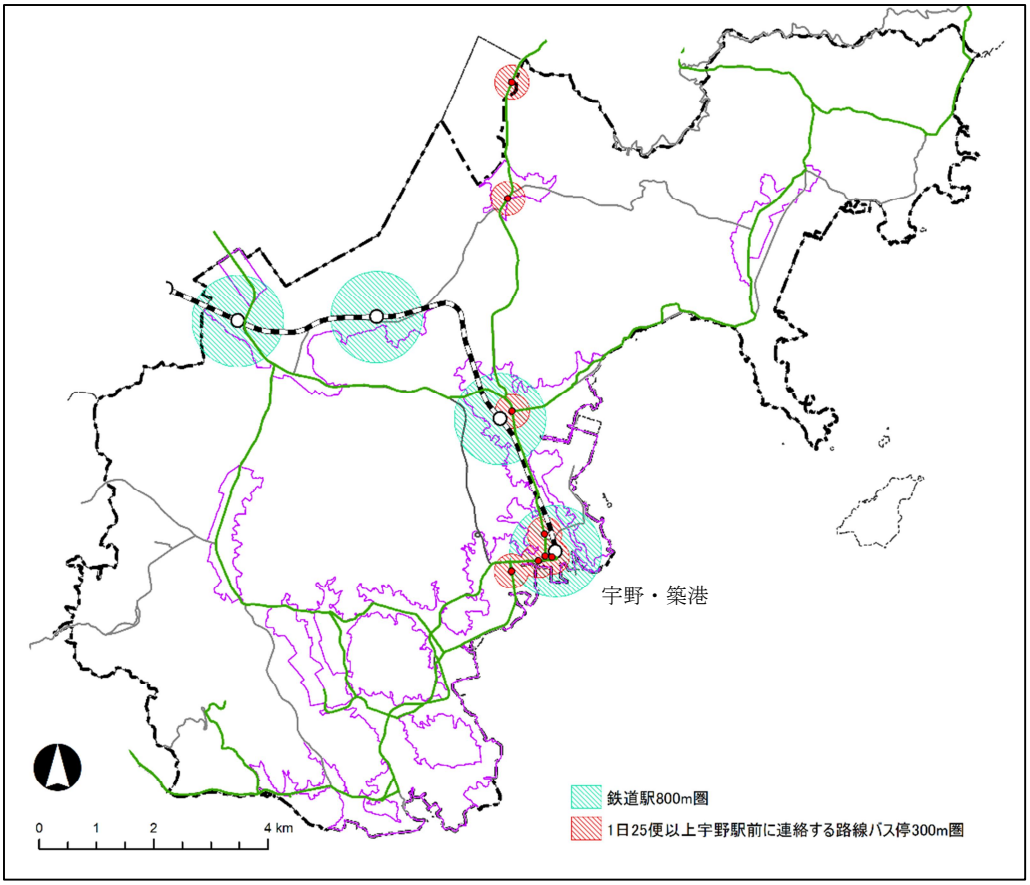
※宇野駅前連絡カバー率は、宇野駅前と連絡する路線バス停300m圏+鉄道駅800m圏内の人口比率



■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

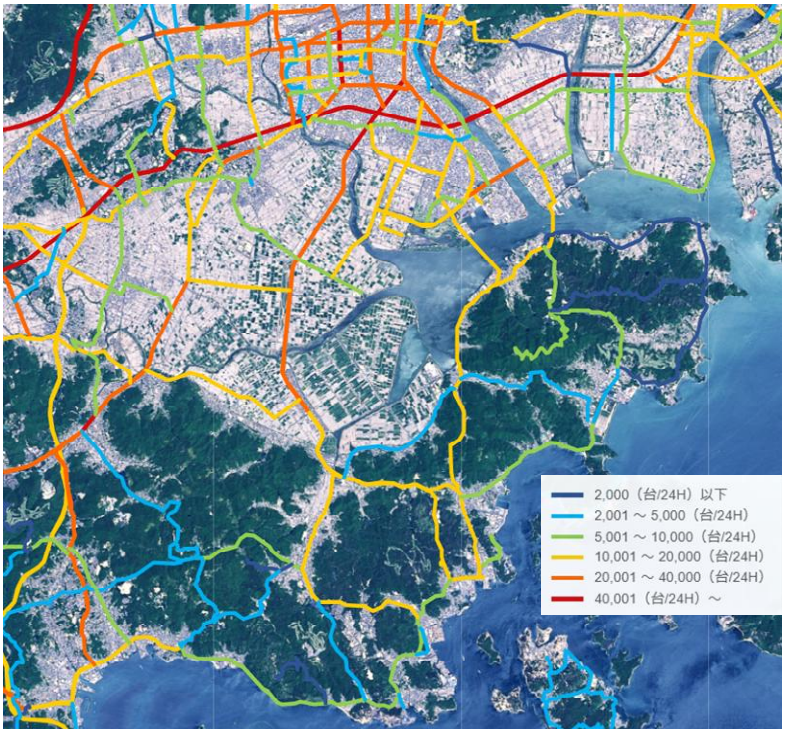
出典（人口）：国土技術政策総合研究所　将来人口・世帯予測ツール（R2 国調対応版）
（宇野駅前と連絡する路線バス停）：岡山県玉野市のバス停一覧 バス時刻表より作成

自動車交通量が多い一方、広い範囲で路線バスによる宇野駅前への連携が弱い状況です。



■鉄道駅 800m圏、25 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

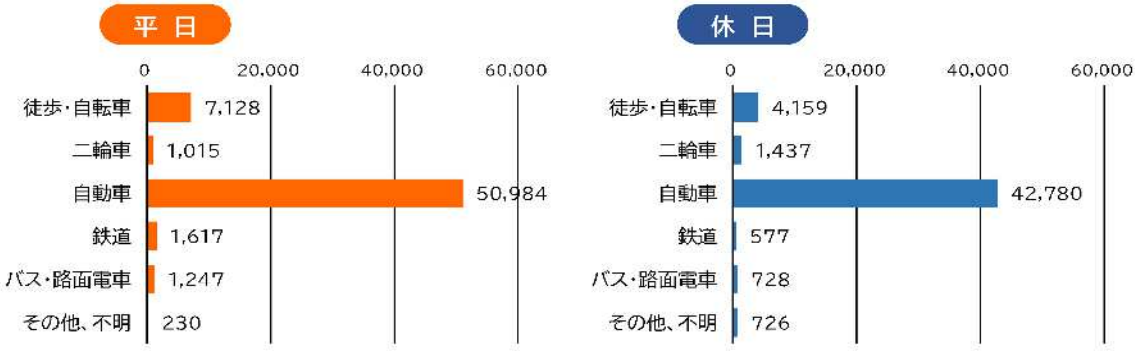


■24 時間自動車交通量（全車・上下計）

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1つを、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。

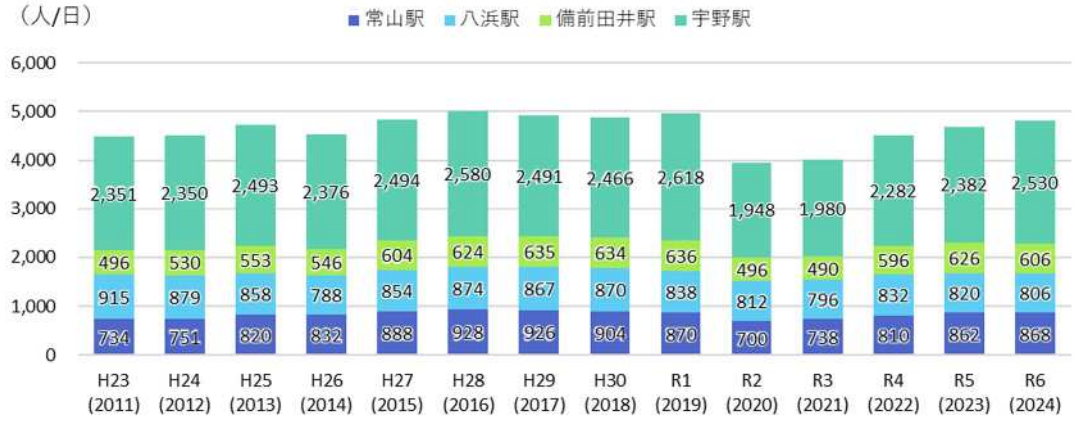


図　市内鉄道４駅の駅別１日乗降客数の推移　　出典：国土数値情報

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。

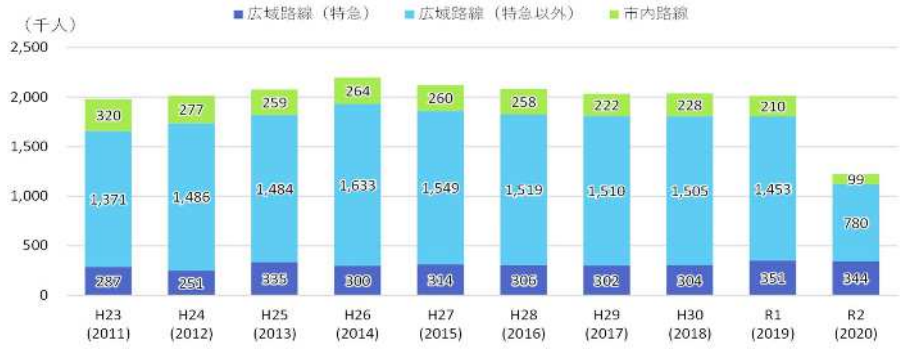


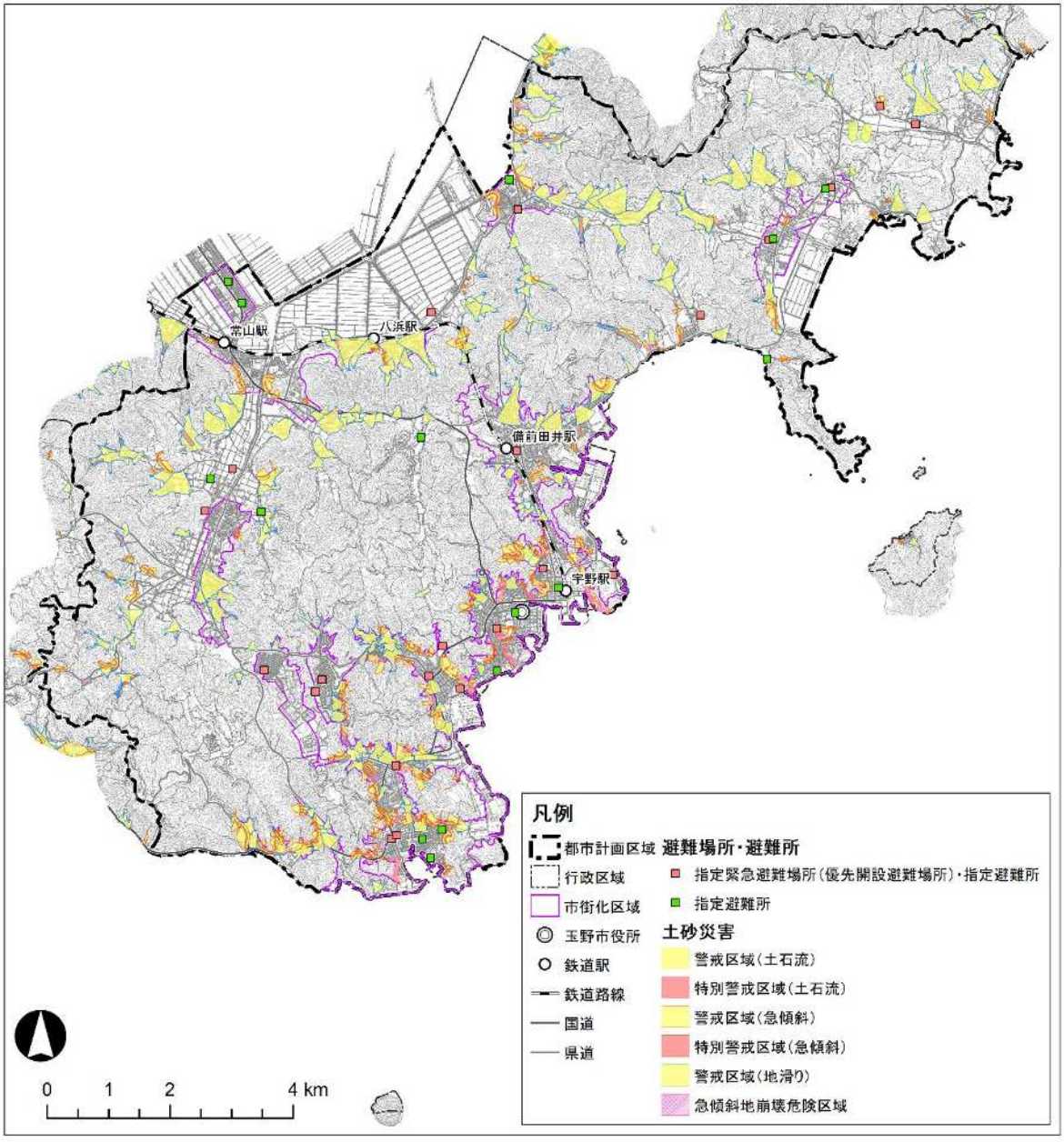
図　路線バスの年間輸送人員の推移

※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

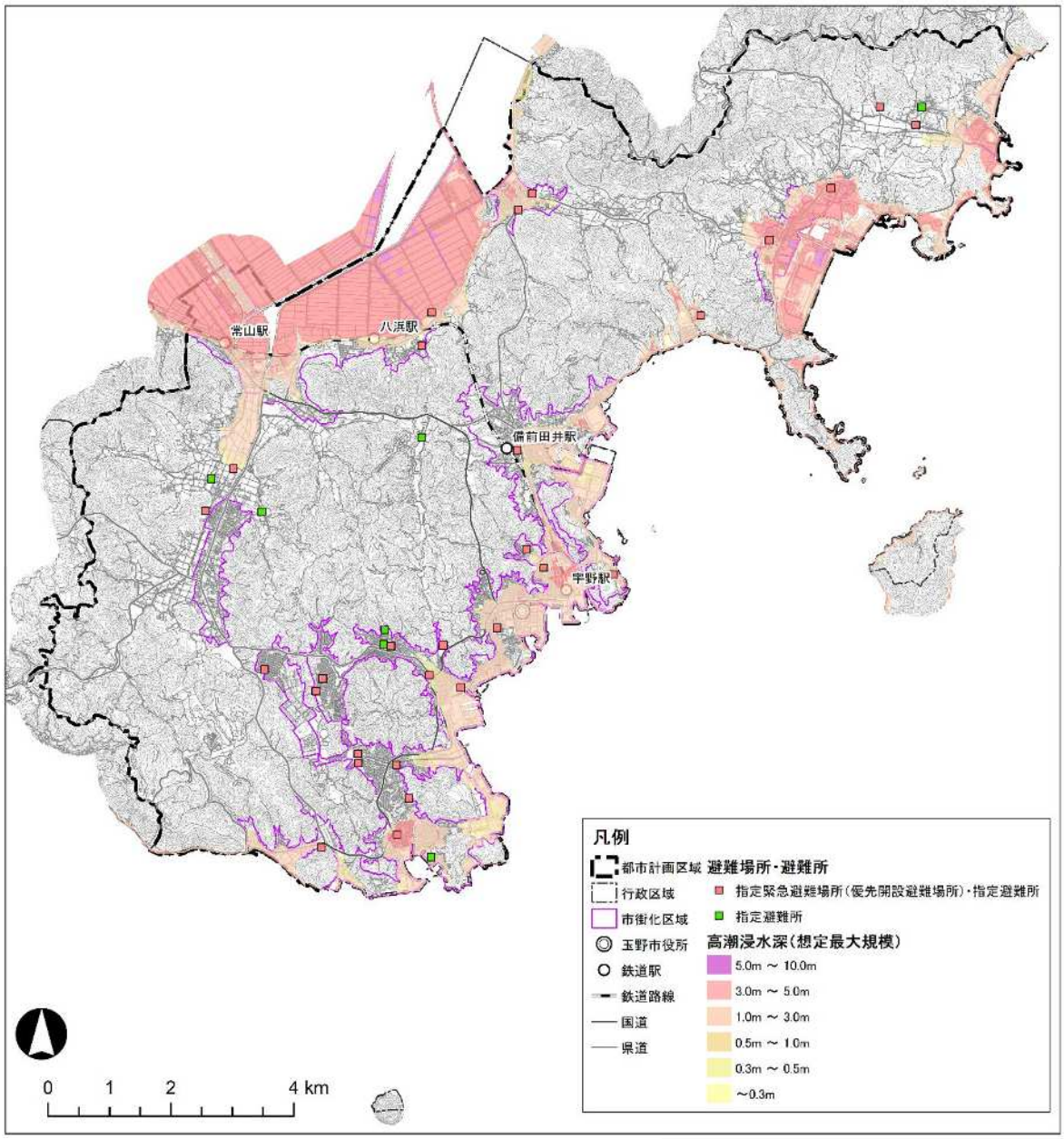
■土砂災害警戒区域及び特別警戒区域

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３ｍ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

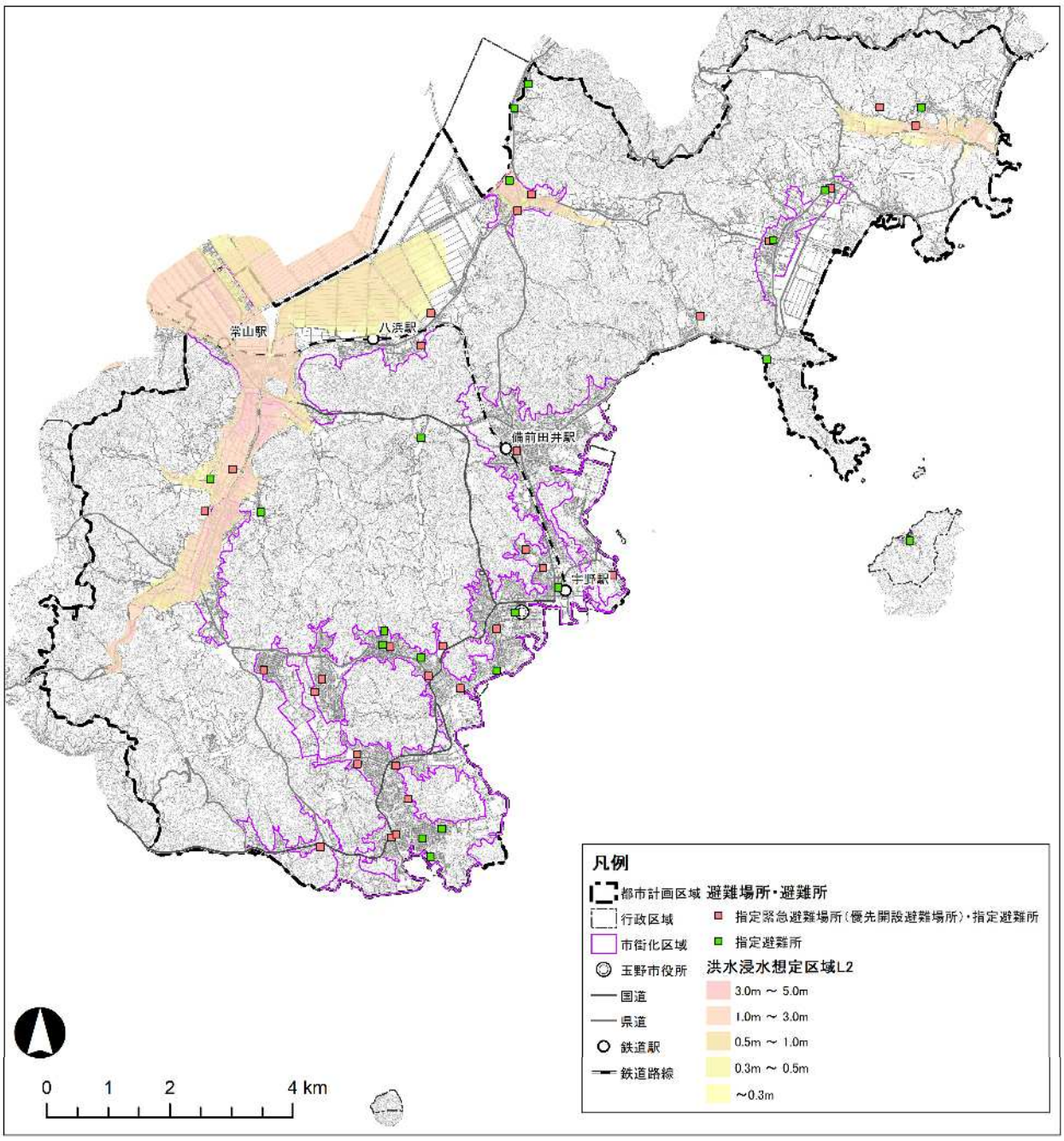
■高潮浸水想定区域（想定最大規模）

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３ｍ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

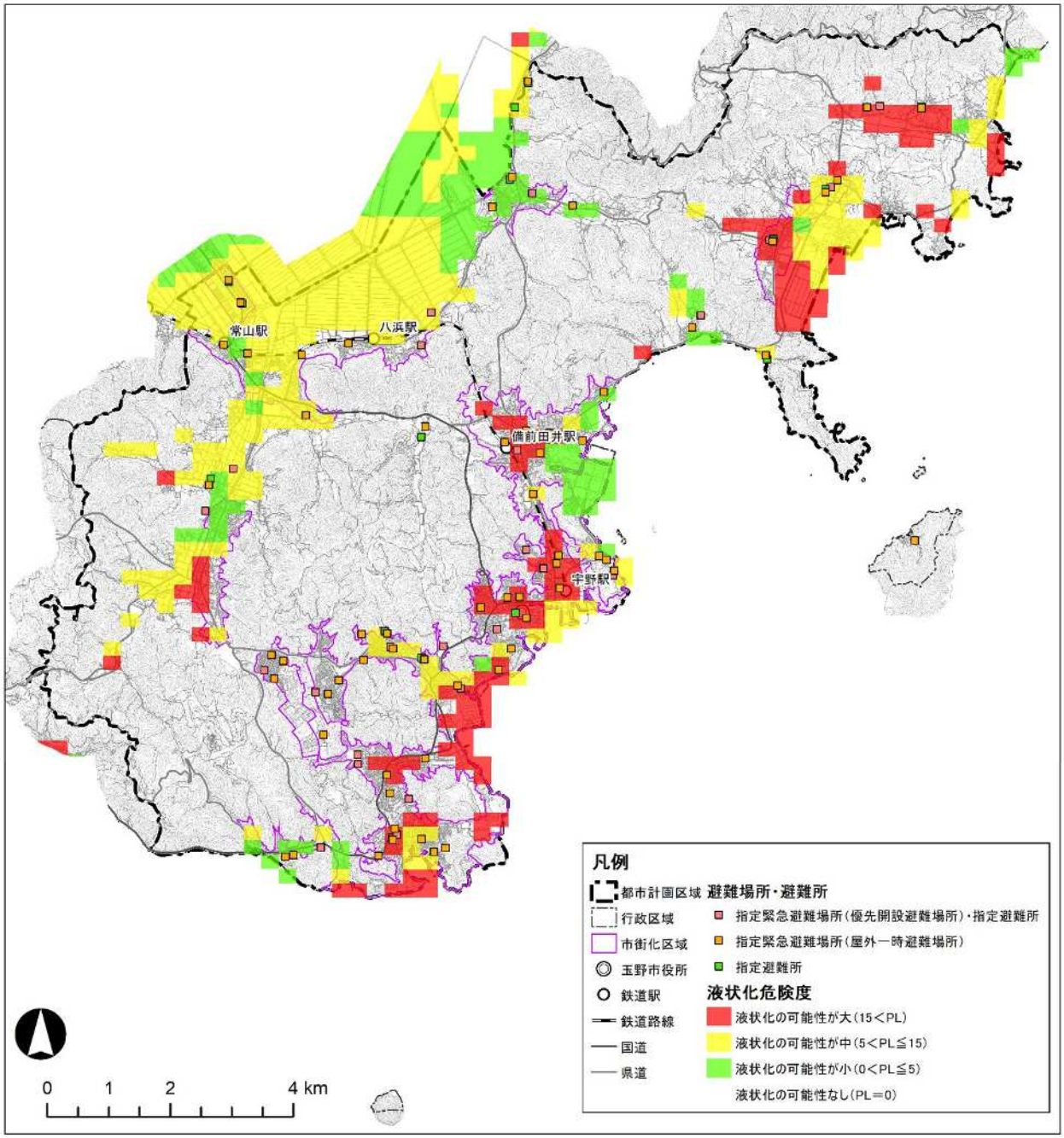
■洪水浸水想定区域（想定最大規模）

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

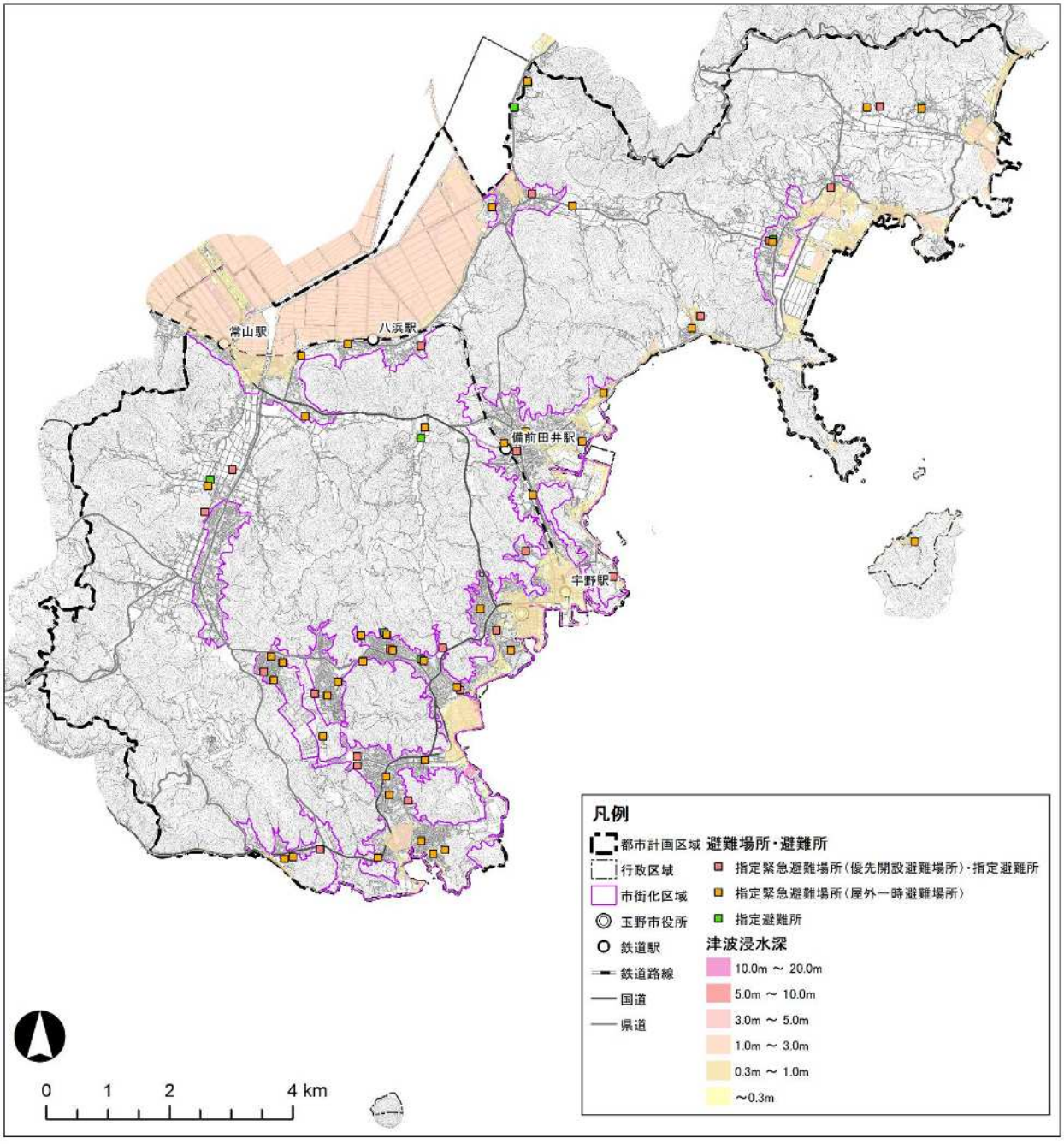
■南海トラフ巨大地震による液状化危険度分布

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３ｍ程度の津波浸水想定区域がみられます。特に、ＪＲ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が進行することで、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

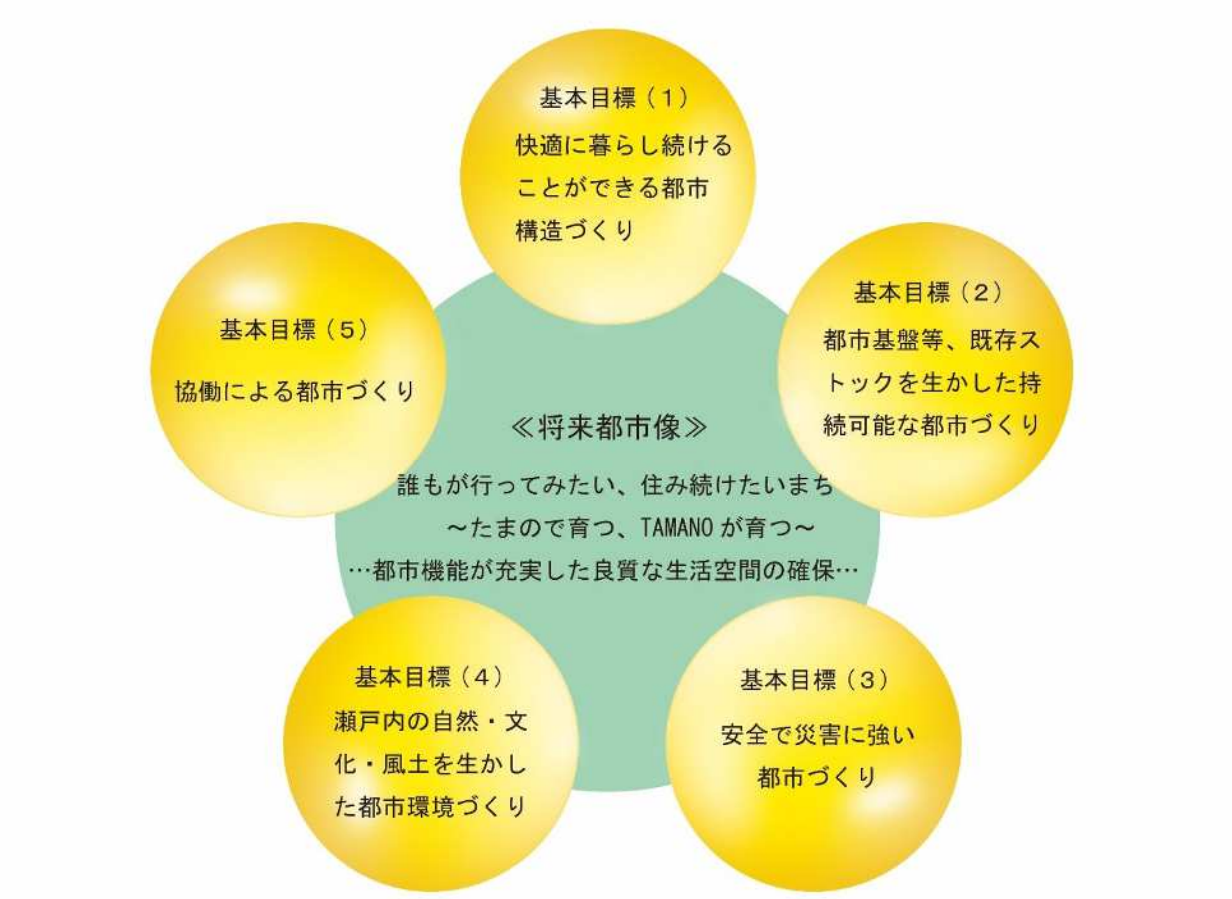
瀬戸内海の美しい自然環境、多島美に代表される景観、緑豊かな山々の森林、市民に親しまれている海岸など、本市固有の自然・地域資源を守り育て、次世代へ継承する都市環境づくりを目指します。

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。

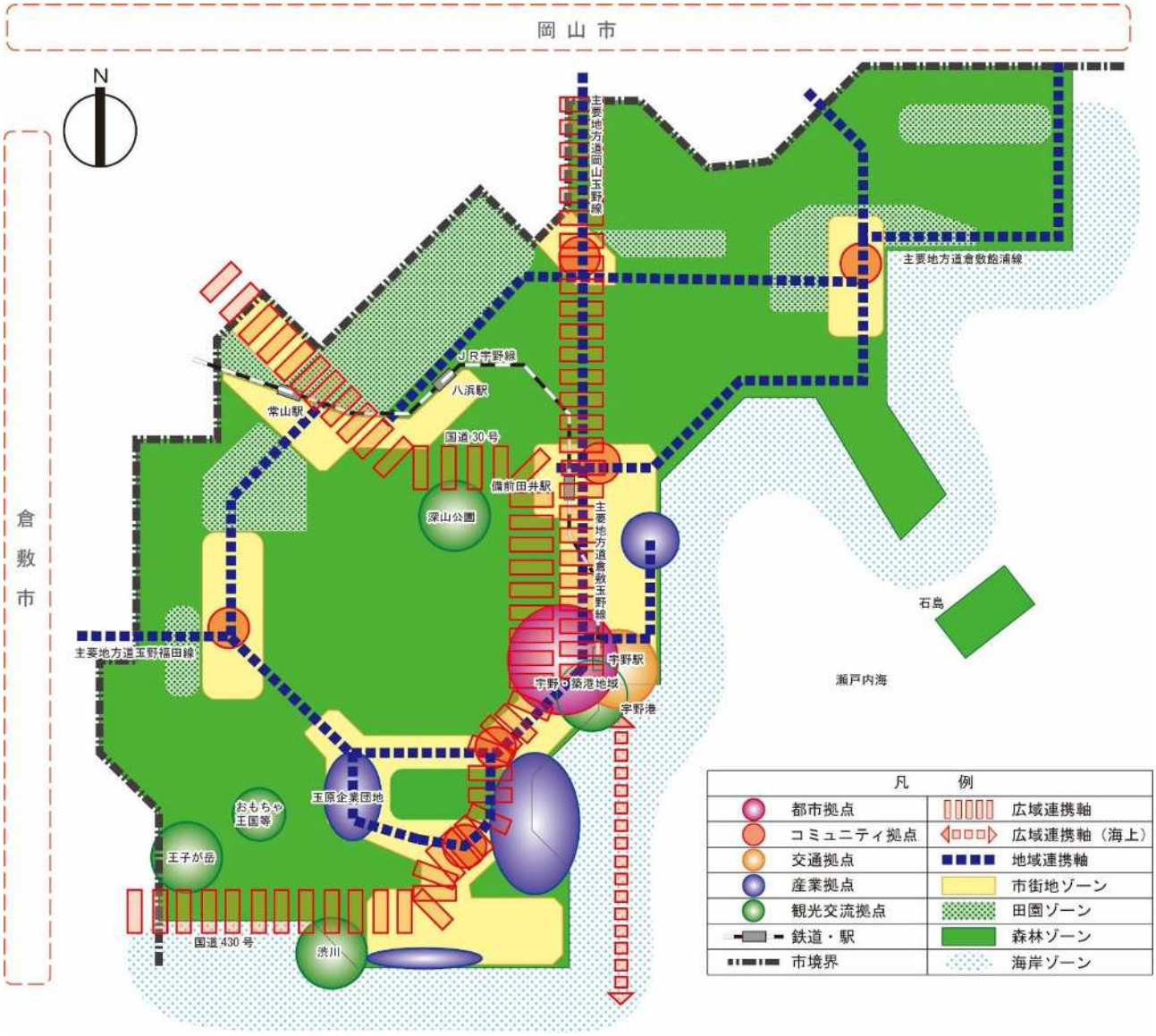


図　将来都市構造図

（３）集約型都市形成の基本方針

都市計画マスタープランにおいて都市拠点に位置づけた宇野駅・宇野港周辺は、商業、医療・福祉、行政、文化等の都市機能と交通機能が集積し、市内の暮らしを広く支えるとともに、都市の活性化をけん引する役割を担っています。

今後、人口減少に伴い、都市機能や公共交通を支える利用需要の減少が見込まれる中にあっても利便性の高い区域を維持・形成し、都市拠点の利便性、にぎわい及び拠点性を将来にわたって確保することが重要です。

このため、都市拠点及びその周辺のうち、安全で利便性が高く、都市機能を利用・維持しやすい区域へ、居住と都市機能を緩やかに誘導するとともに、都市拠点と各地域を公共交通で結びます。

これらの取組により、居住、都市機能及び公共交通が相互に支え合う都市構造を形成し、各地域から都市機能を利用できる環境を確保するとともに、都市拠点の機能、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ることで、持続可能で活力のある都市を目指します。

以下に、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

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】

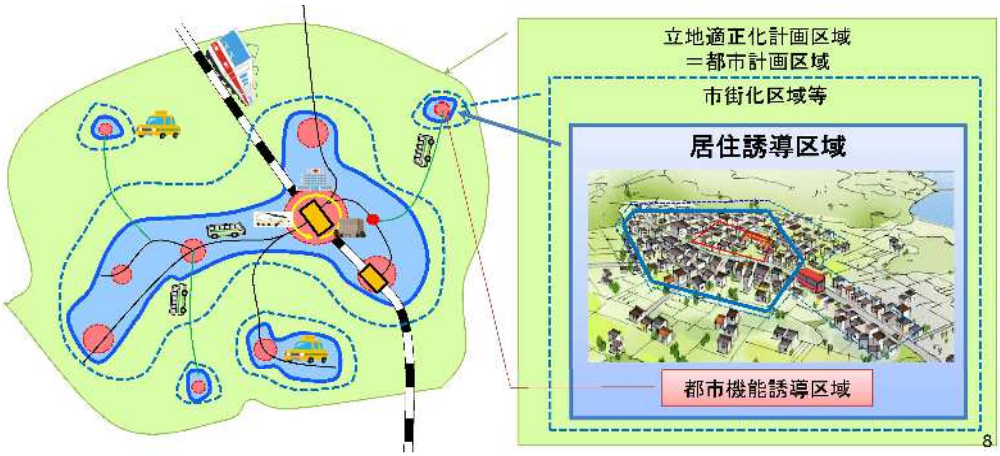
> 居住誘導区域を定めることが考えられる区域として、以下が考えられる。
> ア　都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺の区域
> イ　都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市の中心拠点及び生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域
> ウ　合併前の旧町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域

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

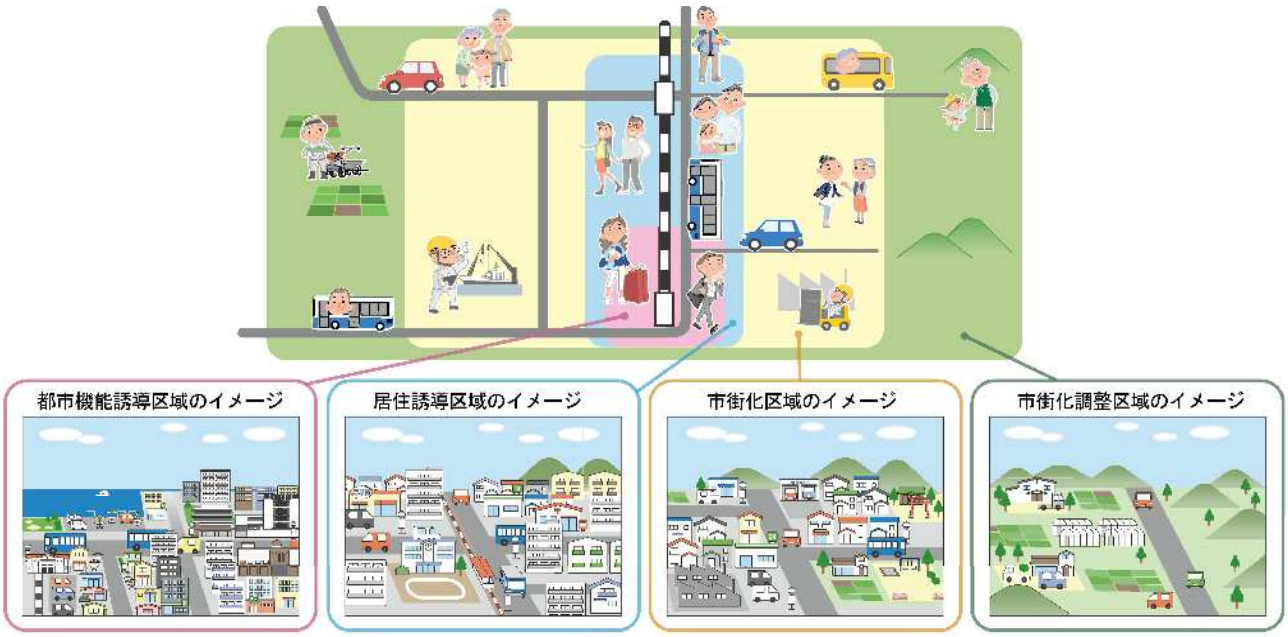
人口減少・高齢化の進行を見据え、定時性に優れる鉄道と利便性の高い路線バスを利用しやすい区域に居住を誘導することで、一定の人口密度を維持し、持続可能な公共交通網の形成を目指します。

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

居住誘導区域は、人口減少下において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、居住を緩やかに誘導する区域です。

本市では、都市計画マスタープランにおいて宇野駅・宇野港周辺を都市拠点に位置づけ、市内の暮らしを広く支える都市機能の維持・充実を図ることとしています。

このため、居住誘導区域は、良好な居住環境と安全性を確保できる区域のうち、都市拠点に立地する都市機能を徒歩又は公共交通で利用しやすく、都市機能及び公共交通の利用者となる人口を維持しやすい区域を基本として設定します。

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。

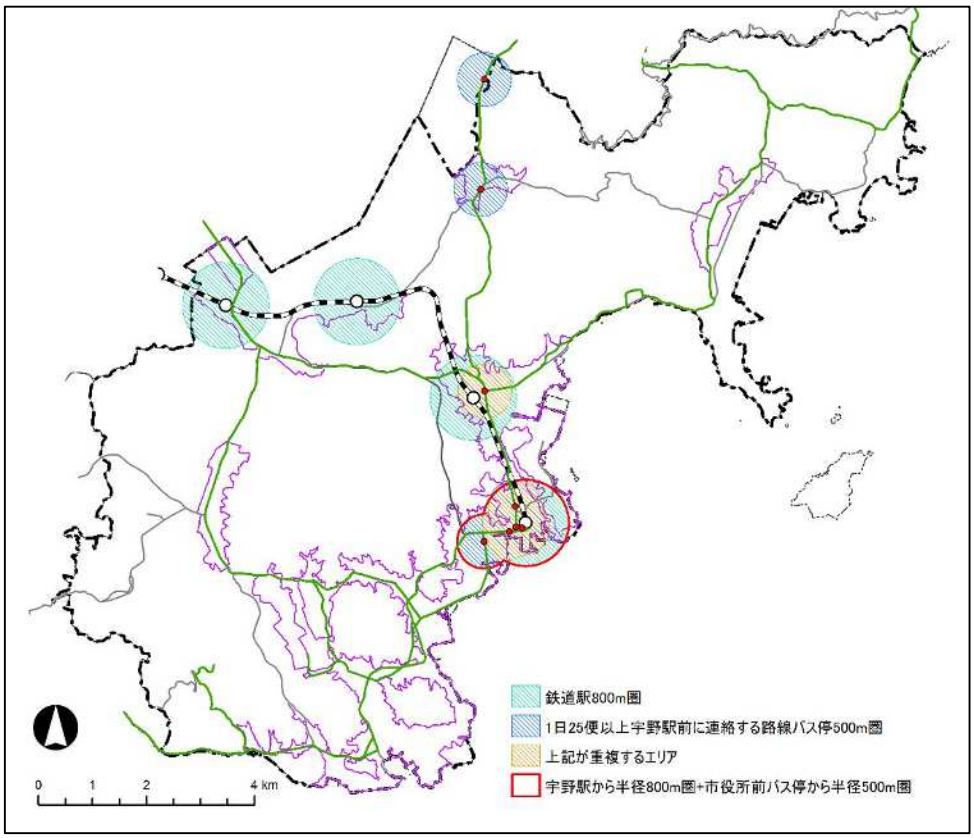
２）区域境界の設定

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。

❶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及びその徒歩圏として宇野駅から半径 800m圏、市役所前バス停から半径 500m圏とします。
❷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、当該圏内に、宇野駅まで乗換えなしで利用できる平日の定期路線バスが、片道おおむね 25 便/日以上運行するバス停を含む場合に限ります。）
❸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。
❹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。

※国土交通省「都市構造の評価に関するハンドブック」では、「基幹的公共交通路線」の目安として、日 30 本以上の運行頻度（おおむねピーク時片道３本以上に相当）の鉄道路線及びバス路線が示されています。本市では、この考え方を参考にしつつ、市内４駅を運行する鉄道の平日運行本数が１日片道 25 便であること及び市内各バス停から宇野駅周辺までの路線バスの運行状況を踏まえ、鉄道と路線バスを日常的に利用しやすい一定の公共交通サービス水準として「平日１日片道おおむね 25 便以上」を設定します。



■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と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。

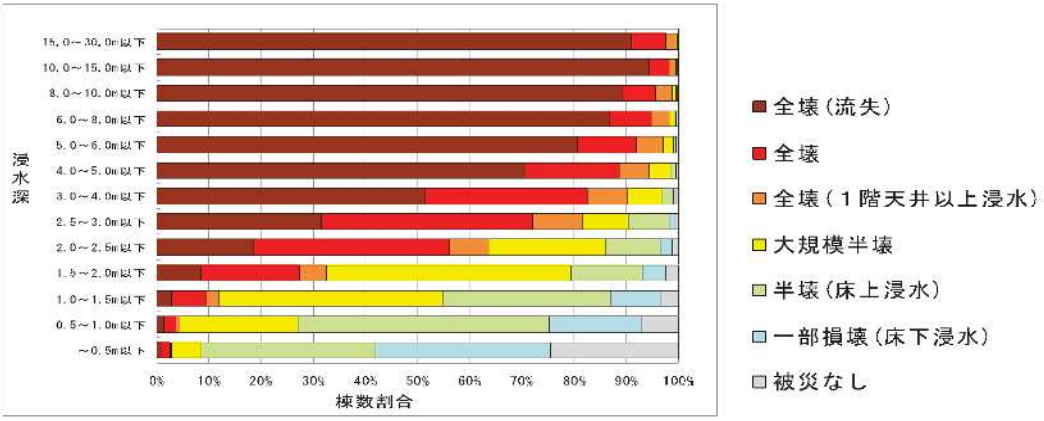
標準的な２階建て住宅では、浸水深が３ｍ未満の場合、２階への避難が可能であることから、浸水深３ｍを居住誘導区域の設定の基準とします。

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。

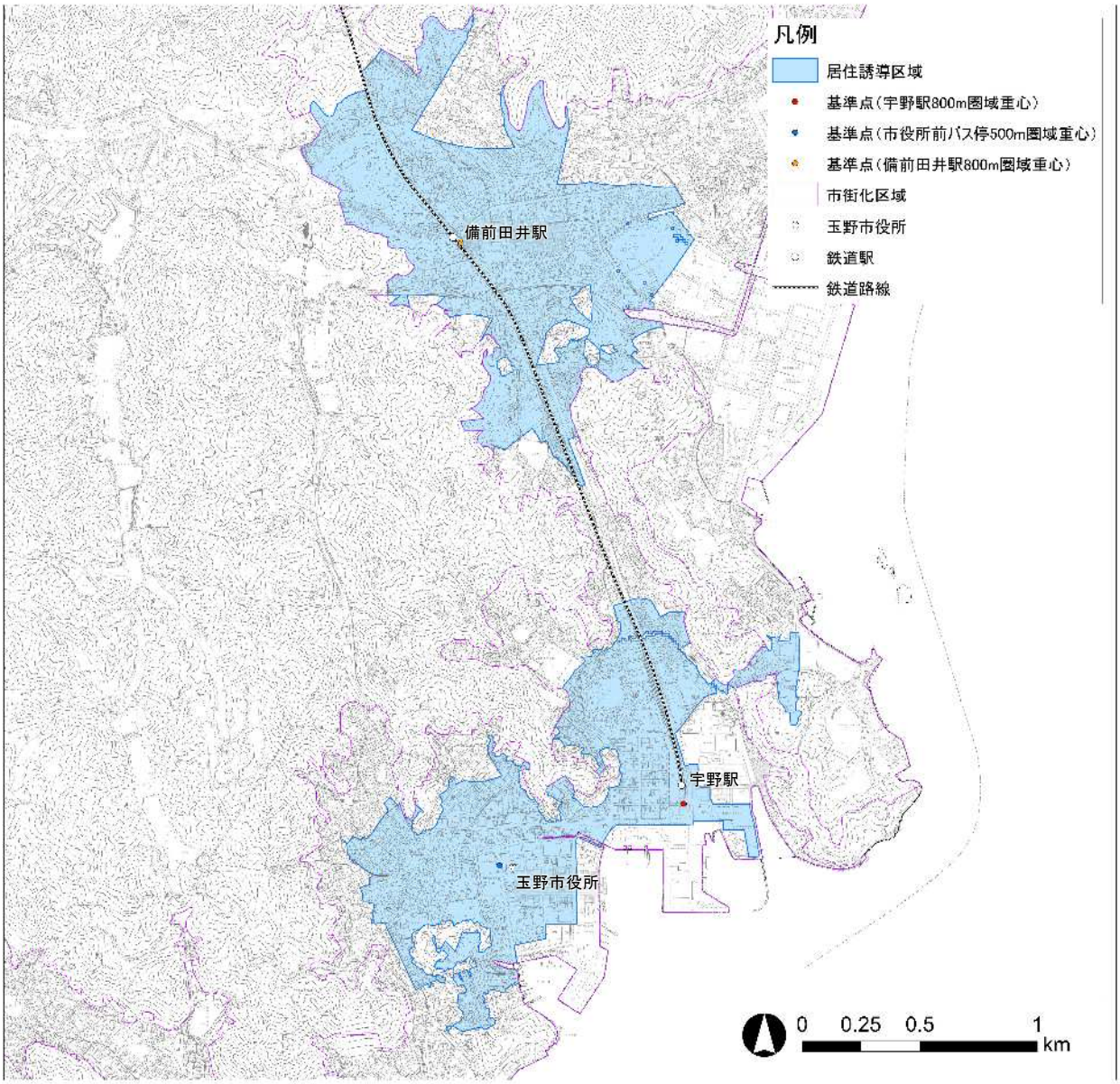


図　居住誘導区域

（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、当該圏内に、宇野駅まで乗換えなしで利用できる平日の定期路線バスが、片道おおむね 25 便/日以上運行するバス停を含む場合に限ります。） ・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

※運行本数は、対象バス停から宇野駅前まで乗換えなしで利用できる定期便を集計します。

※「片道おおむね 25 便/日」は、国が示す基幹的公共交通路線の考え方を参考に、市内鉄道の平日片道 25 便という運行水準及び宇野駅周辺までの路線バスの運行実態を踏まえて設定した基準です。

（参考）基準点の座標

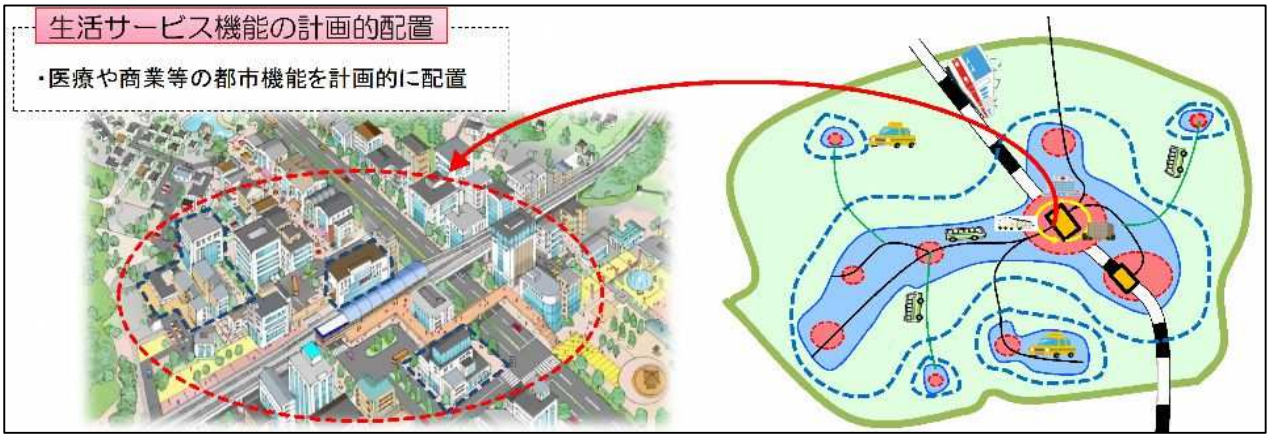
基準点		緯度	経度
宇野駅 800m 圏域重心	宇野駅改札	34.49444090890	133.95387277000
備前田井駅 800m 圏域重心	備前田井駅改札	34.51584170730	133.94347722300
市役所前バス停 500m 圏域重心	市役所前バス停（上下バス停の中間地点）	34.49206735800	133.94538228500

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。



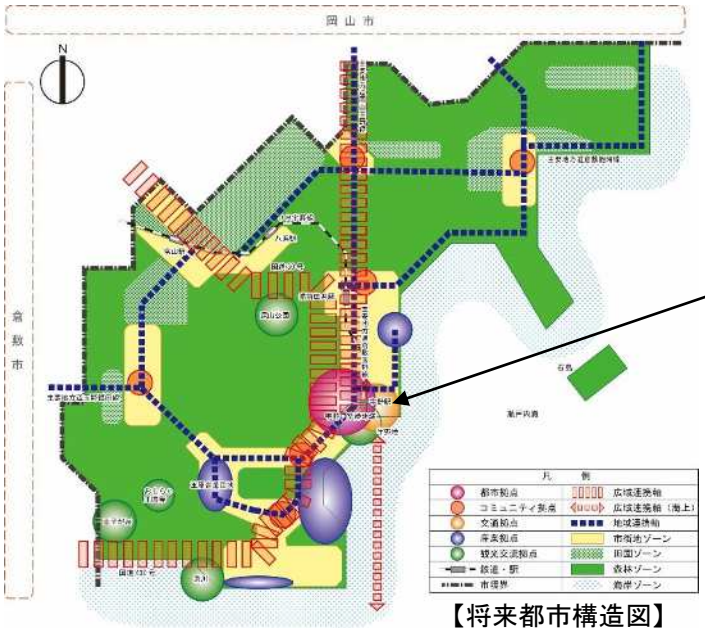
都市機能誘導区域・誘導施設のイメージ

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」に該当するか否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 ㎡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。

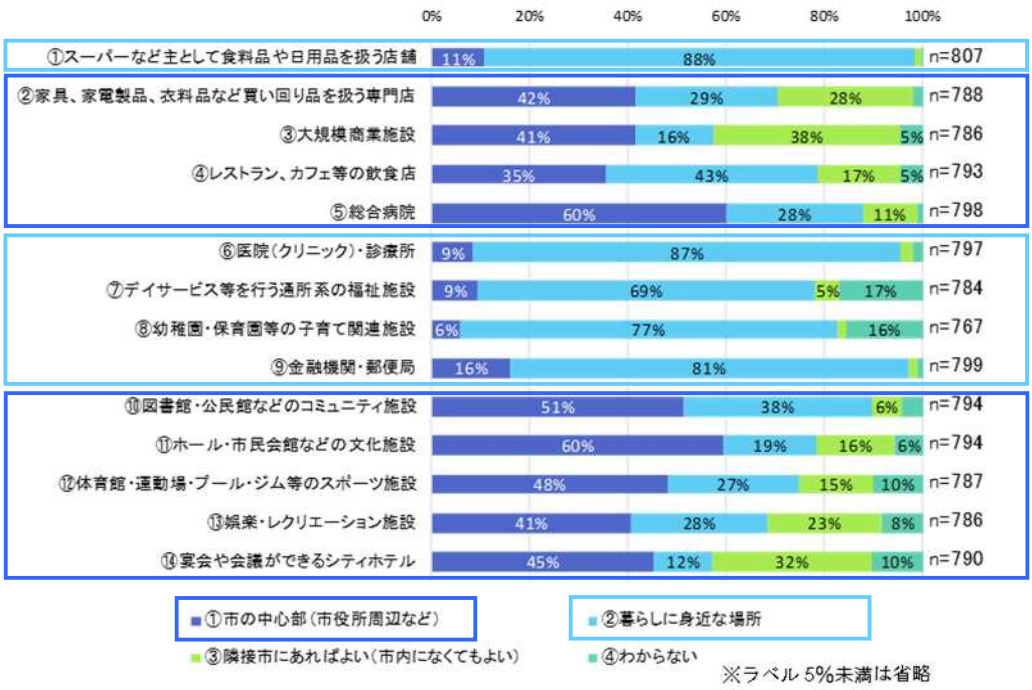


図　各施設の望ましい立地場所

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 （誘導施設への位置づけを想定）	身近な施設 （誘導施設に位置づけない）
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）を受けることができる施設 例．病院	■日常的な診療を受け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 ㎡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 ㎡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

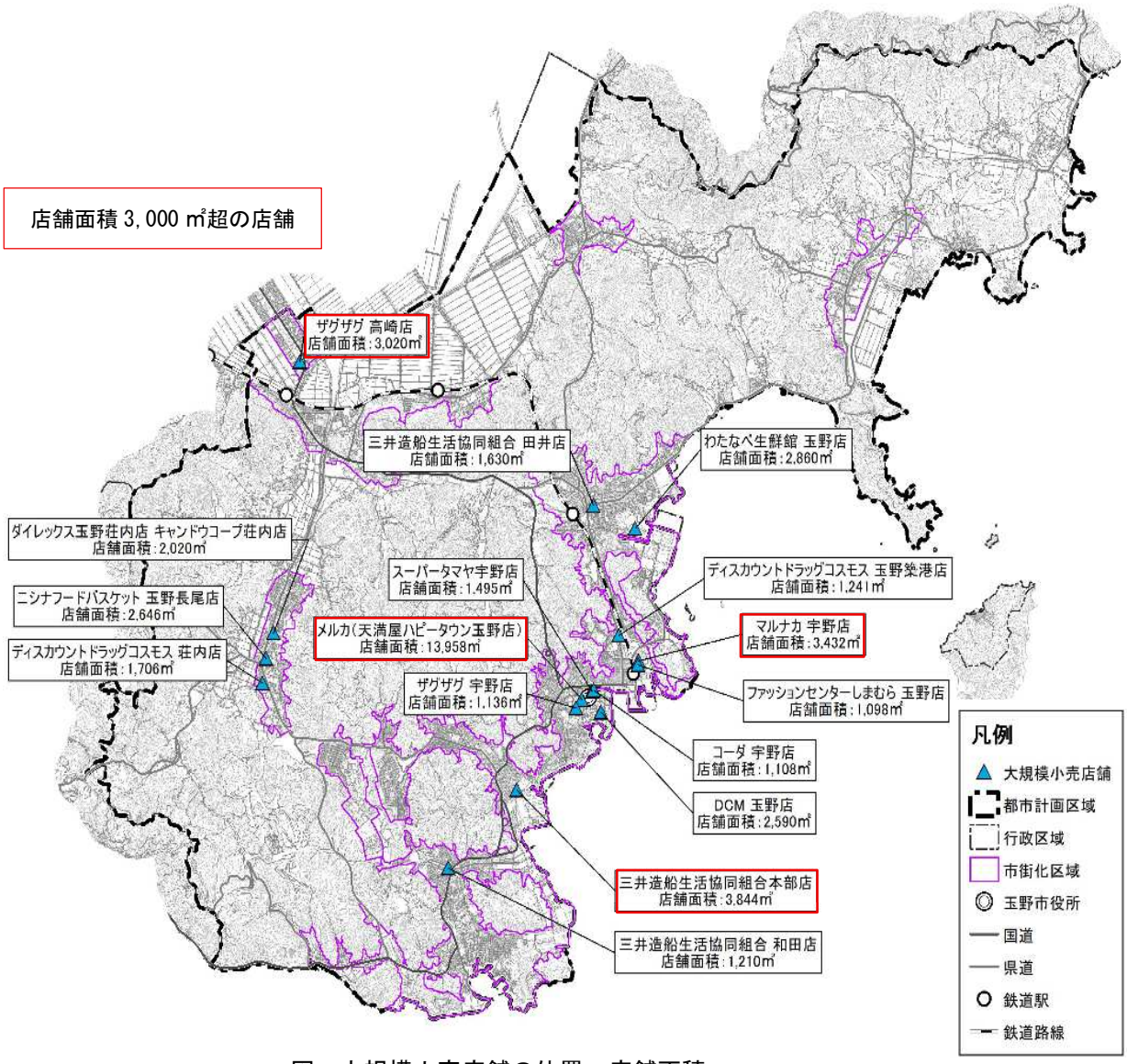


図　大規模小売店舗の位置・店舗面積

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。

本市では、都市計画マスタープランにおいて、宇野駅・宇野港周辺を、複合的な都市機能と交通機能を備え、全市民の生活を支えるとともに、都市の活性化をけん引する都市拠点として位置づけています。

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、宿泊施設や温浴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

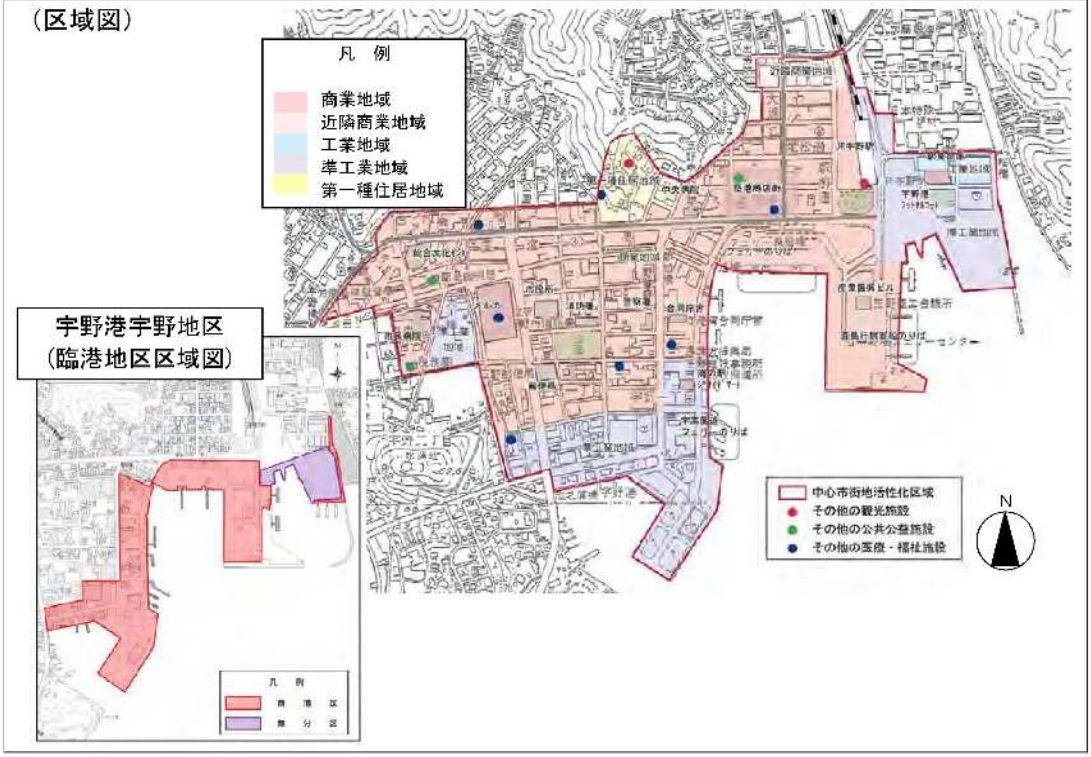
・東側…海岸線及び駅東創庫（工業地域）を含む準工業地域の境界

・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…リゾートよし野（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。

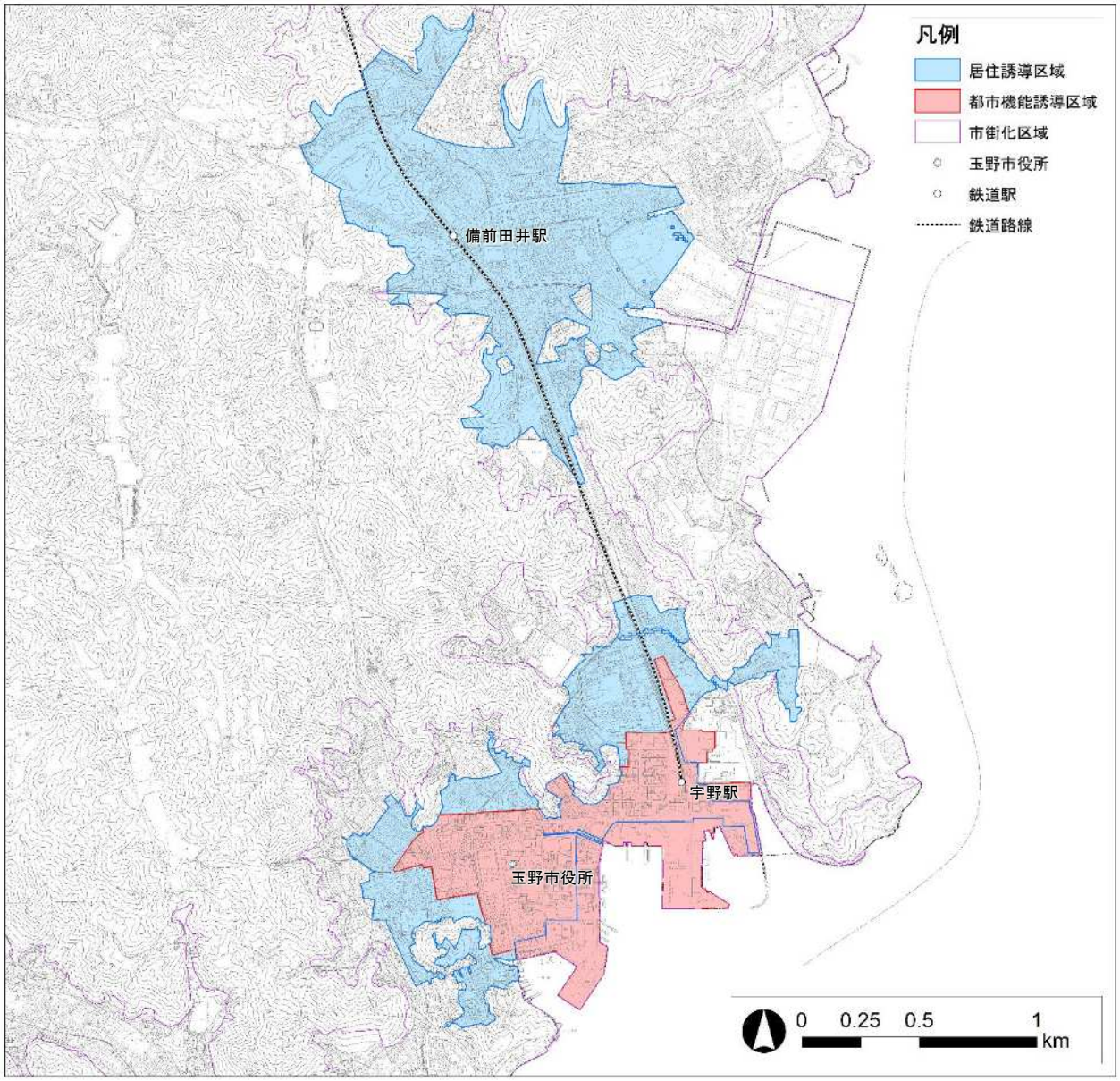


図　都市機能誘導区域

（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%	–	–

※居住誘導区域は都市機能や公共交通の利用人口を維持しやすい区域として、都市機能誘導区域は既存機能が集積しアクセスしやすい区域として、それぞれ設定しています。
両区域は都市計画マスタープランの都市拠点を共通の起点とし、居住と都市機能が相互に支え合う都市構造の形成を目指します。

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。

① 災害ハザード情報の収集・整理

各種災害ハザード情報を収集・整理

↓

② 災害リスクの分析と課題の抽出

各種災害ハザード情報と人口、建物等の都市の情報を重ね合わせ、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

↓

③ 防災上の課題の整理

災害リスクの高い地域を抽出するとともに、本市が抱える防災上の課題を整理

↓

④ 防災まちづくり取組方針の検討

防災上の課題を踏まえ、災害ハザードエリアにおける防災まちづくりの考え方を整理し、リスク回避又は低減のための取組の方針を検討

↓

⑤ 具体的な取組の検討

取組方針を踏まえ、上位・関連計画等との整合・連携を図りながら、ハード・ソフト両面から具体的な取組施策及びスケジュールを整理

↓

⑥ 目標値の設定

目標及び目標達成により期待される効果を定量化

（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、Ｌ１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、Ｌ２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、Ｌ１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、Ｌ２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 【Ｌ２】	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

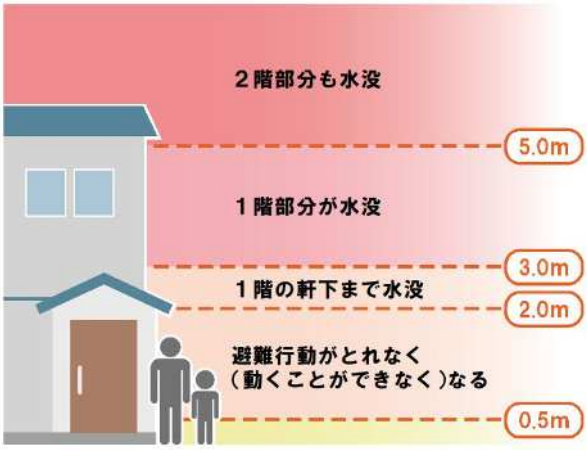
項目	出典
区域線 【区域区分】 【居住誘導区域】 【都市機能誘導区域】	 令和５年度都市計画基礎調査 玉野市立地適正化計画 玉野市立地適正化計画
建物利用現況	令和４年度都市計画基礎調査
避難所・避難場所	玉野市防災ハザードマップ（令和５年３月作成）
緊急輸送道路 幹線道路	国土数値情報　緊急輸送道路データ　岡山県　平成 27 年 玉野市都市計画マスタープラン

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

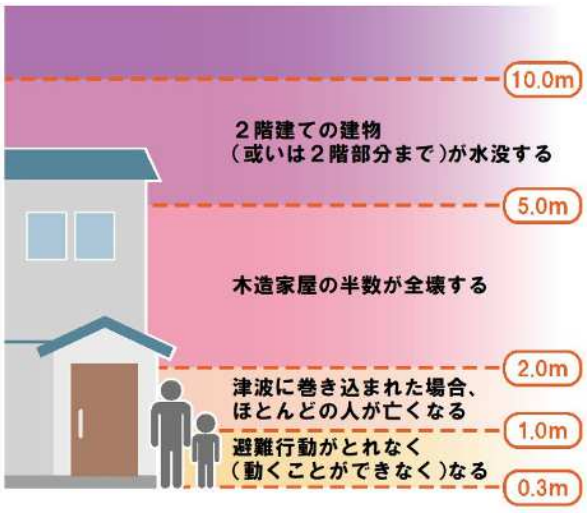


洪水・内水氾濫・高潮による浸水では、浸水深が膝の高さ程度である 0.5m 以上になると、多くの人にとって避難行動が困難になるとされています。

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。

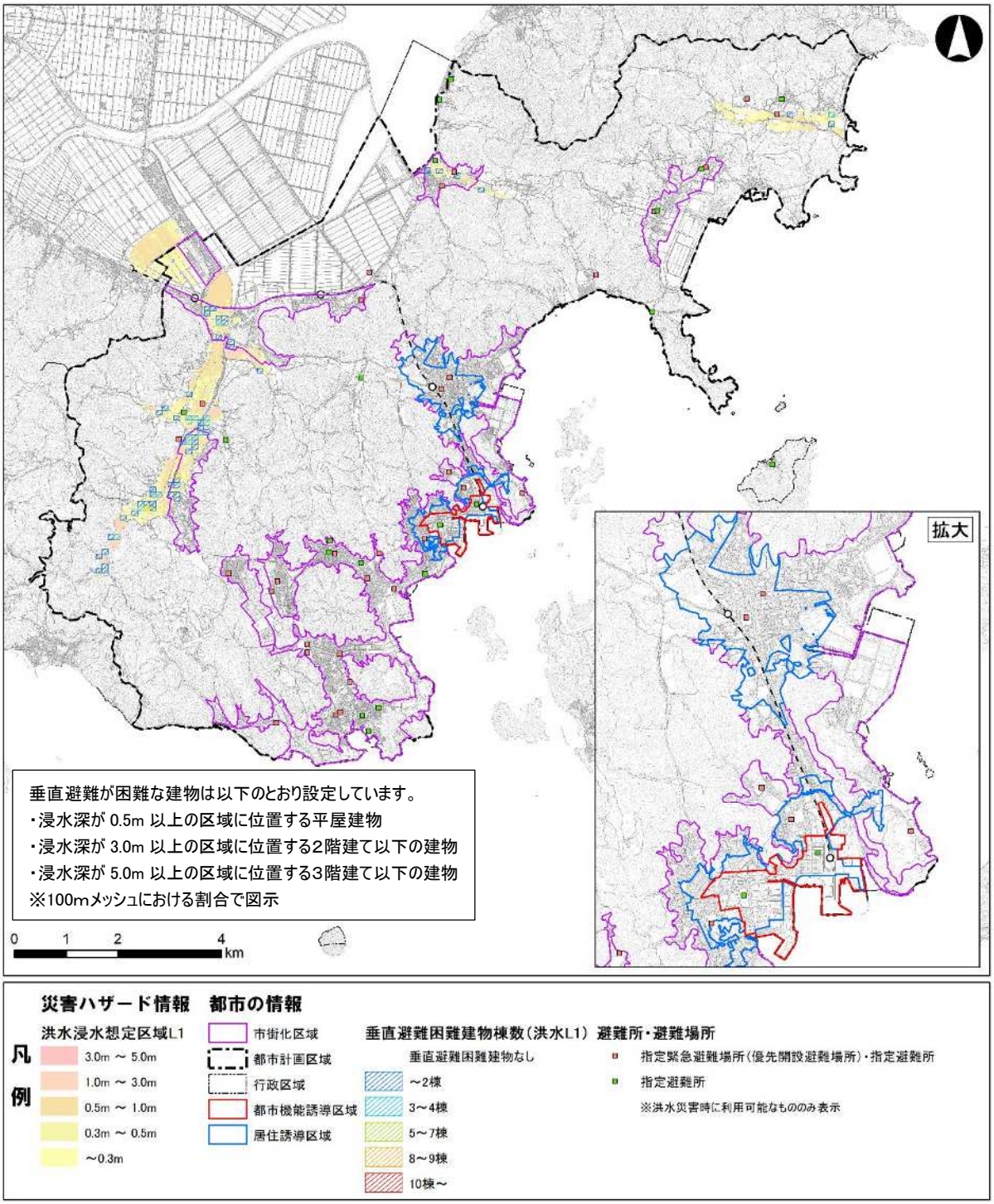
以上を踏まえ、本計画では、浸水深 0.3m及び２mを目安として災害リスクの分析を行います。

【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。

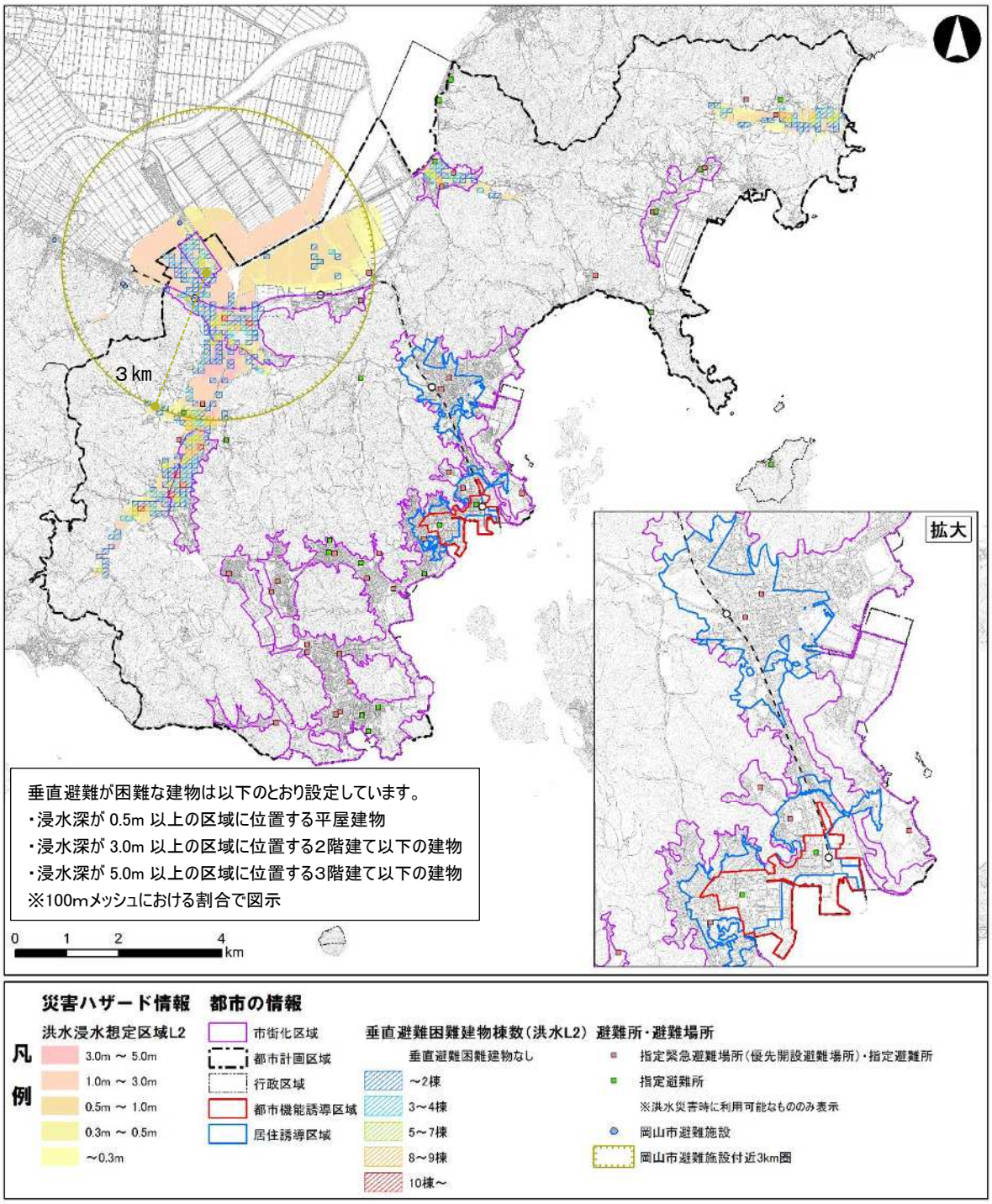
※居住誘導区域外：都市計画区域から居住誘導区域を除いた区域



【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

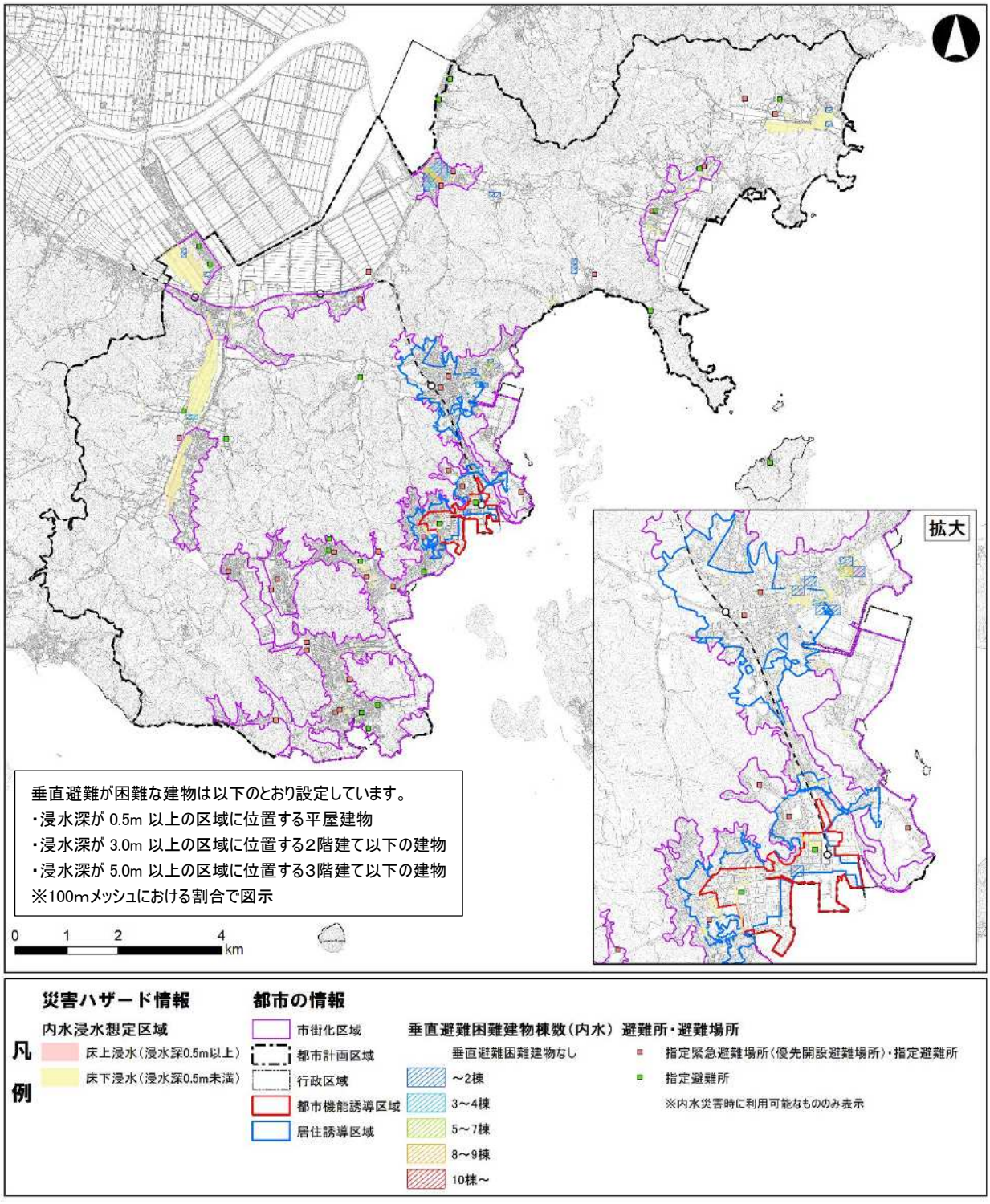
・居住誘導区域内に洪水浸水想定区域【Ｌ２】はありません。
・居住誘導区域外では、洪水浸水想定区域【Ｌ２】が、荘内地域及び八浜地域に広く分布しており、702.9ha（居住誘導区域外の 7.0%）が浸水深 0.5m以上の浸水想定区域となっています。一方、浸水深３ｍ以上の浸水想定区域は 47.7ha（居住誘導区域外の 0.5%）にとどまっています。
・居住誘導区域外には、垂直避難が困難な建物が 937 棟あり、特に荘内地域では避難施設から離れた場所に分布しています。常山駅北側では東紅陽台１丁目集会所及び東紅陽台２丁目集会所が倉敷川の洪水発生時に避難施設として利用できないことから、他の避難施設への避難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。



【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

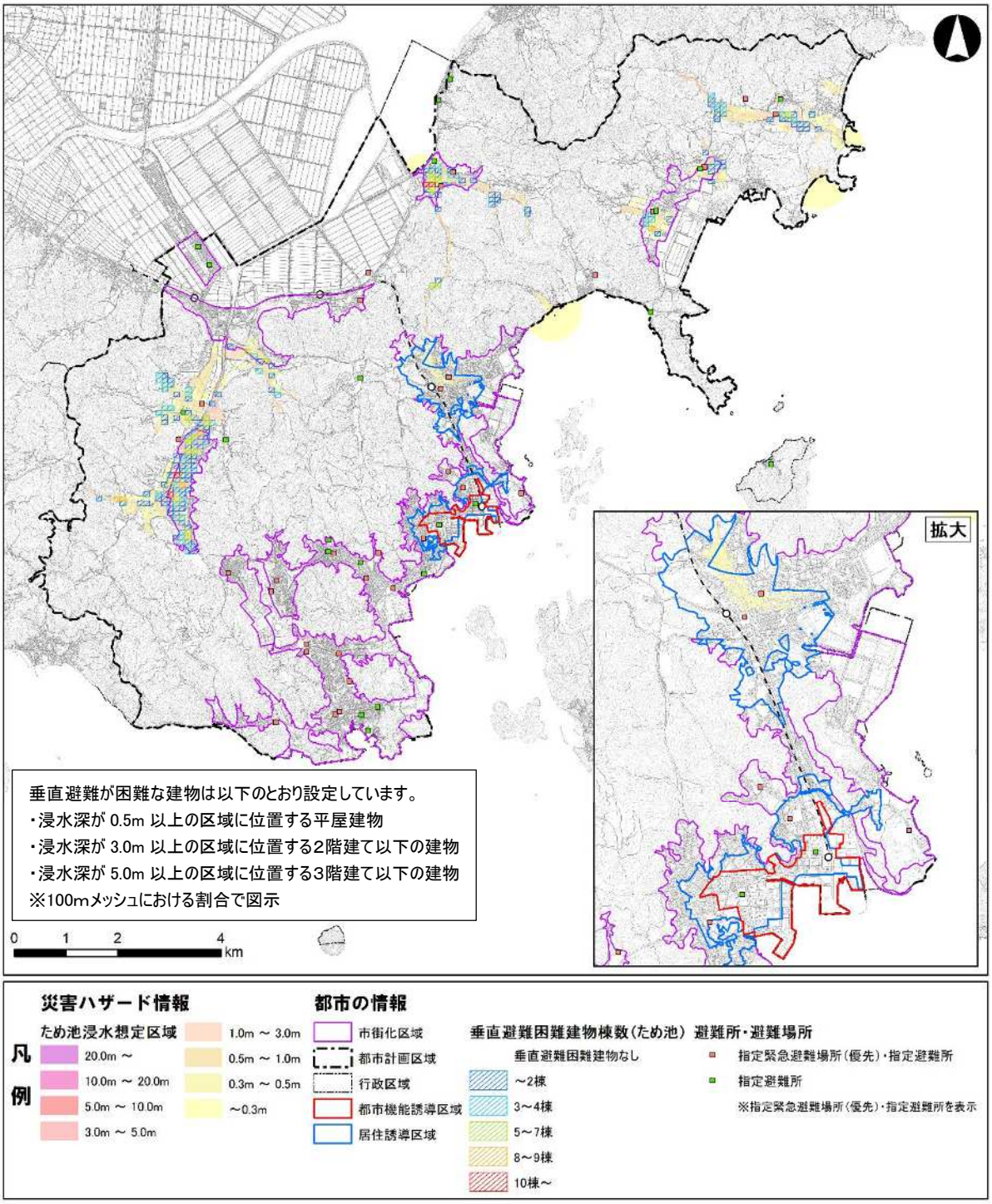
・居住誘導区域内には、内水浸水想定区域が 8.7ha（居住誘導区域の 3.6%）ありますが、面的な広がりは限定的であり、局所的に分布しています。
・居住誘導区域外では、八浜地区において床上浸水の被害（0.5m以上の浸水）が想定されています。また、荘内地区では、床下浸水の被害（0.5m未満の浸水）が広い範囲で想定されています。
・垂直避難が困難な建物は、居住誘導区域内に３棟、居住誘導区域外に 84 棟ありますが、これらの建物の比較的近くに避難施設が分布しています。



【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

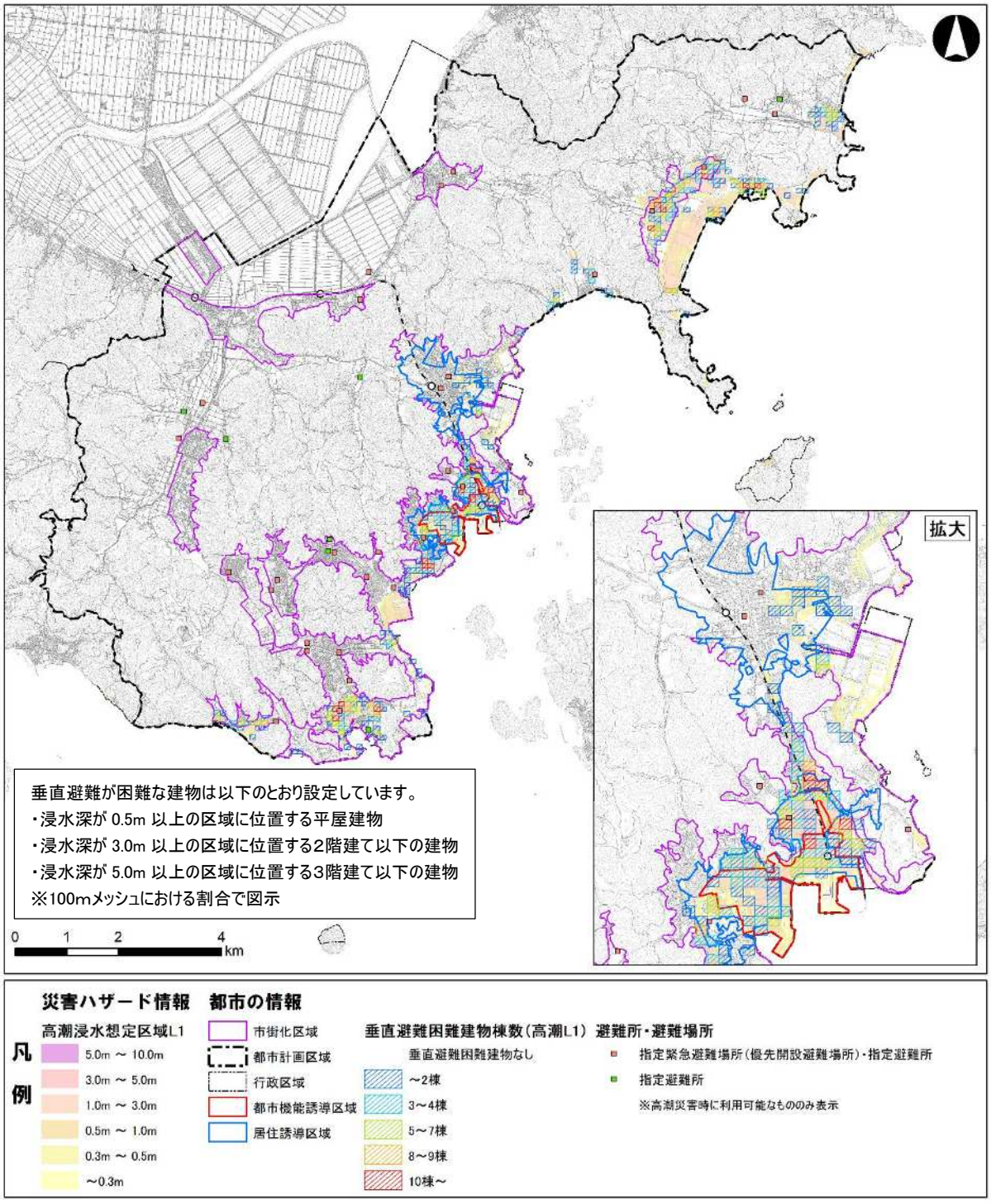
・居住誘導区域内には、浸水深３ｍ未満のため池浸水想定区域が 10.6ha ありますが、浸水深 0.5m 以上は 0.9ha にとどまっています。
・居住誘導区域外では、ため池浸水想定区域が市内各所に分布しており、289.8ha（居住誘導区域外の 2.9%）が浸水深 0.5m以上の浸水想定区域となっています。一方、浸水深３ｍ以上の浸水想定区域は 7.5ha（居住誘導区域外の 0.08%）にとどまっています。
・垂直避難が困難な建物は、居住誘導区域内にはなく、居住誘導区域外に 515 棟ありますが、これらの建物の比較的近くに避難施設が分布しています。



【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

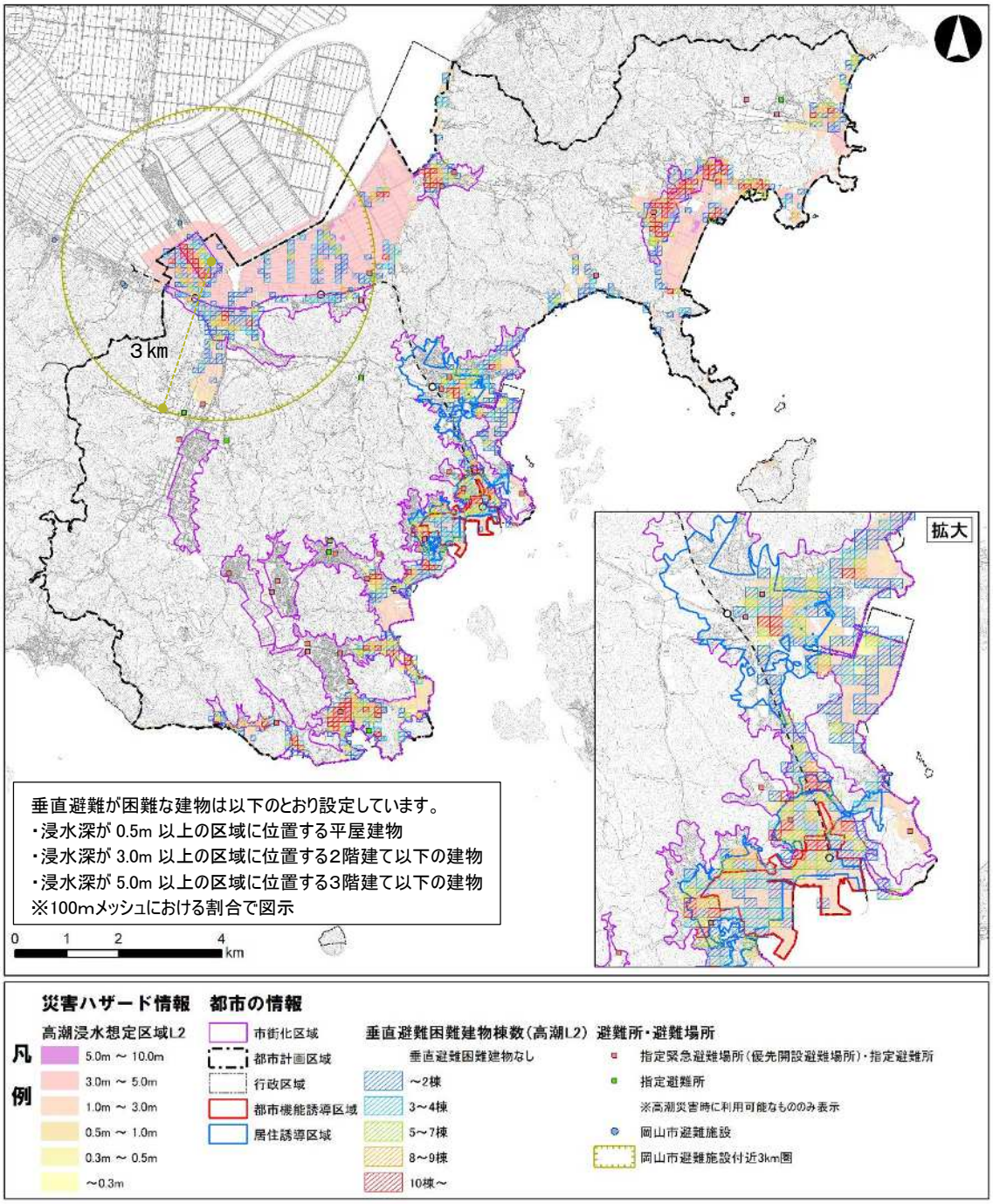
・居住誘導区域から浸水深３m以上の高潮浸水想定区域【Ｌ１】を除外していますが、居住誘導区域内には、97.9ha（居住誘導区域の 40.5%）の浸水想定区域が残存しています。
・居住誘導区域外では、浸水想定区域が市内の沿岸部に広がっており、377.7ha（居住誘導区域外の 3.8%）が浸水深 0.5m以上の浸水想定区域となっています。
・垂直避難が困難な建物は、居住誘導区域内に 242 棟、居住誘導区域外に 929 棟あり、これらの建物の比較的近くに避難施設が分布しています。



【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

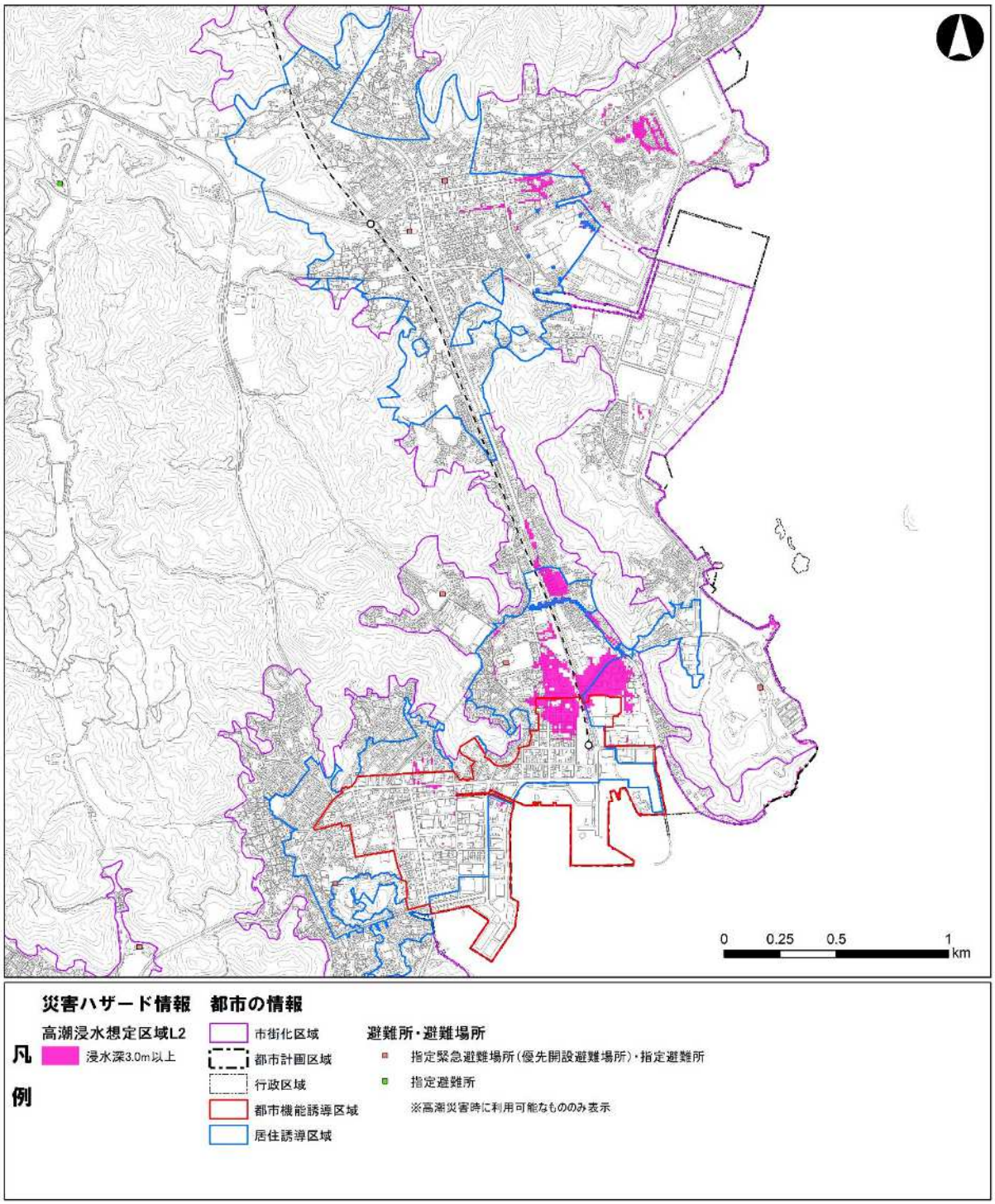
・居住誘導区域内には、浸水深 0.5m以上の浸水想定区域が 129.2ha（居住誘導区域の 53.5%）あり、その内、9.6ha（居住誘導区域の 4.0%）で浸水深３m以上の浸水が想定されています。
・居住誘導区域外では、浸水想定区域が沿岸部及び児島湖沿岸に広がり、浸水深 0.5m以上の浸水想定区域は 1,583.3ha（居住誘導区域外の 15.8%）、浸水深３m以上の浸水想定区域は 770.1ha（居住誘導区域外の 7.7%）となっています。
・垂直避難が困難な建物は、居住誘導区域内に 563 棟、居住誘導区域外に 3,929 棟あります。居住誘導区域の周辺では、これらの建物の比較的近くに避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。



【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

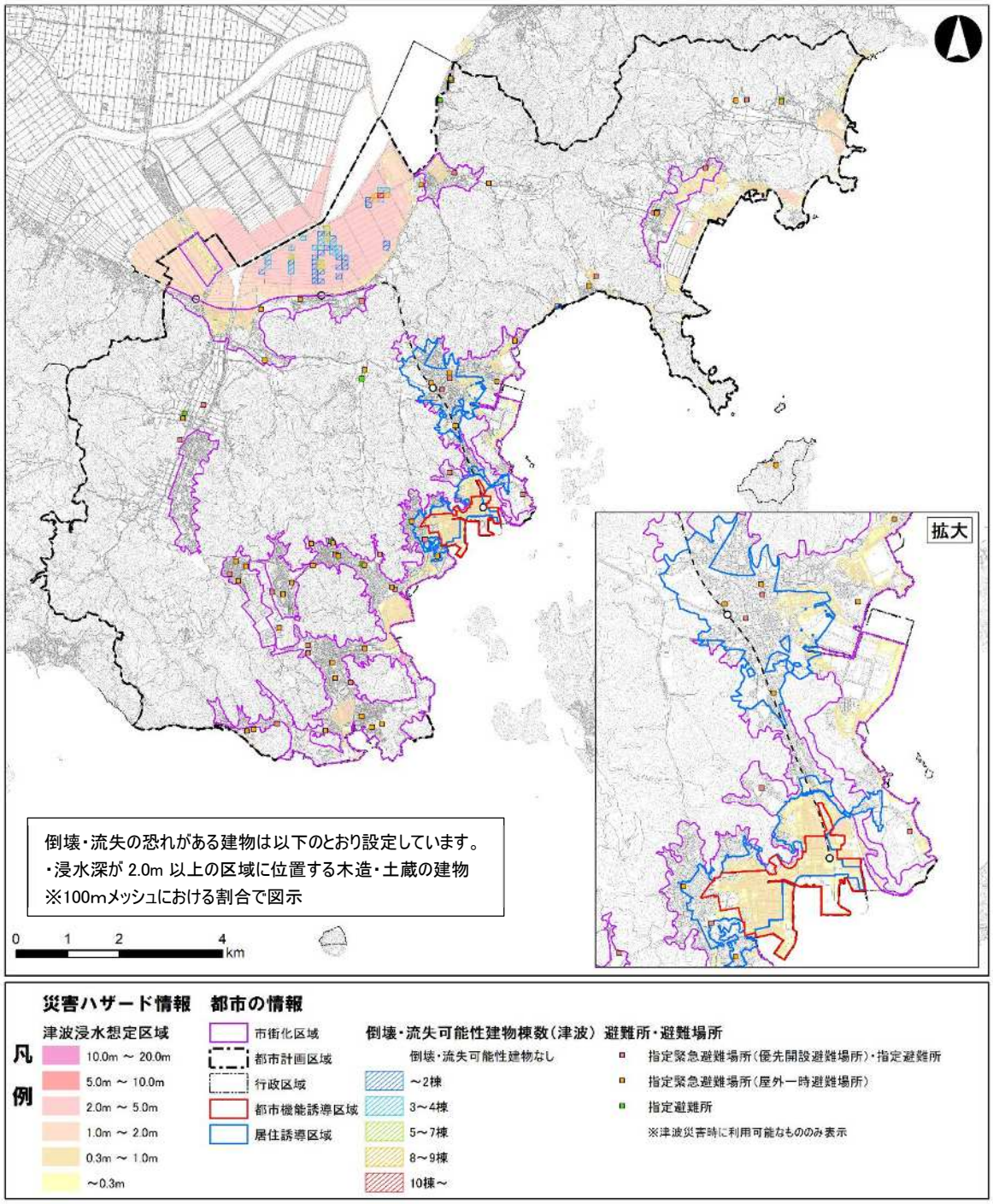
・県の岡山沿岸海岸保全基本計画では、海岸保全施設の設計高潮位を平成 16 年台風 16 号による高潮（既往最高潮位）に設定しており、想定最大規模【Ｌ２】の高潮による浸水を海岸保全施設のみで防止することは困難です。そのため、想定最大規模【Ｌ２】の高潮に対しては、「避難」を基本とした対策が重要であり、あらかじめ居住地の浸水想定を確認しておく必要があります。
・居住誘導区域からは、高潮浸水想定区域【Ｌ１】の浸水深３ｍ以上の区域を除外していますが、高潮浸水想定区域【Ｌ２】では、居住誘導区域内の 9.6ha（居住誘導区域の 4.0%）に浸水深３ｍ以上の区域が残存しています。



【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

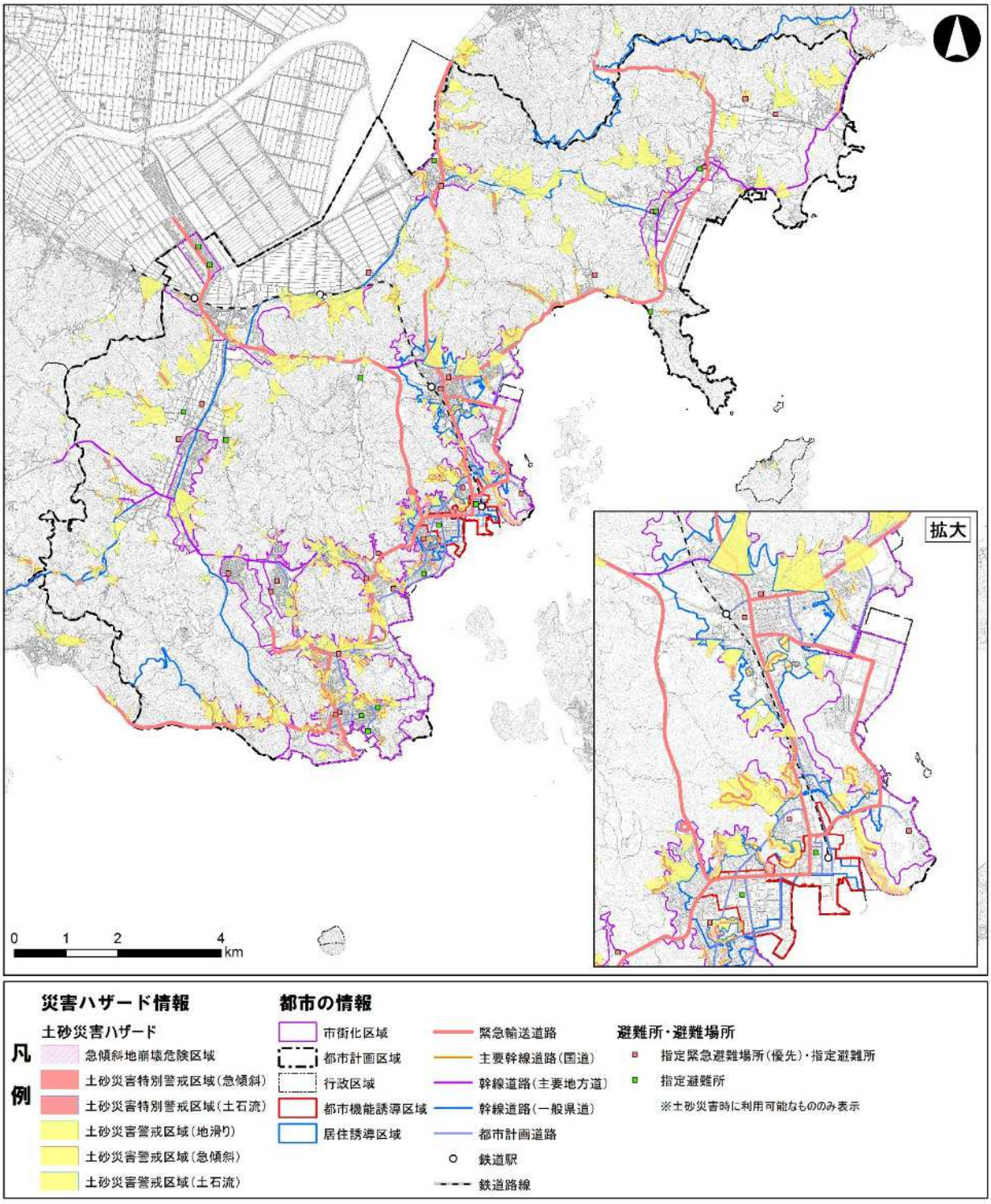
・居住誘導区域からは、浸水深２m以上の津波浸水想定区域を除外していますが、居住誘導区域内には 74.2ha（居住誘導区域の 30.7%）の浸水想定区域が残存しています。そのうち、避難行動が困難となる浸水深 0.3m以上の区域は約 49.7ha です。
・居住誘導区域外では、児島湖沿岸に浸水深５m未満、市内沿岸部に浸水深２m未満の浸水想定区域が分布しており、858.6ha（居住誘導区域外の 8.6%）で浸水深 0.3m以上、361.2ha（居住誘導区域外の 3.6%）で浸水深２m以上の浸水が想定されています。
・倒壊・流失のおそれがある建物は、居住誘導区域内にはなく、居住誘導区域外に 158 棟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。



【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

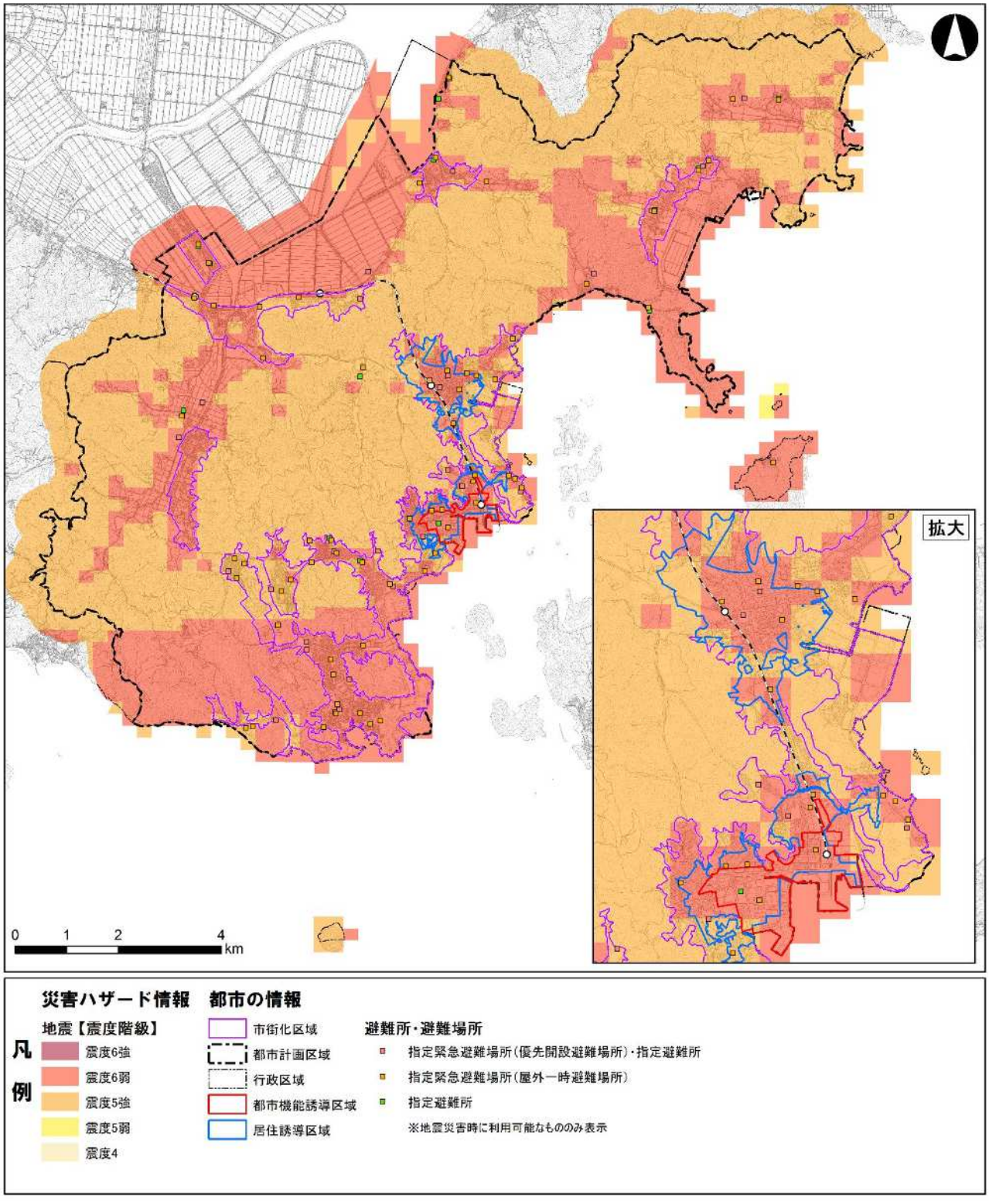
・居住誘導区域からは、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域を除外しているため、居住誘導区域内に土砂災害ハザード区域はありません。
・居住誘導区域外では、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域が市街化区域の縁辺部に多く分布しています。
・災害直後の避難・救助や物資供給等の応急活動に必要な緊急車両の通行を確保すべき緊急輸送道路のほか、広域交通及び地域交通を担う鉄道、幹線道路等には、土砂災害警戒区域・特別警戒区域と重なる区間があります。



【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

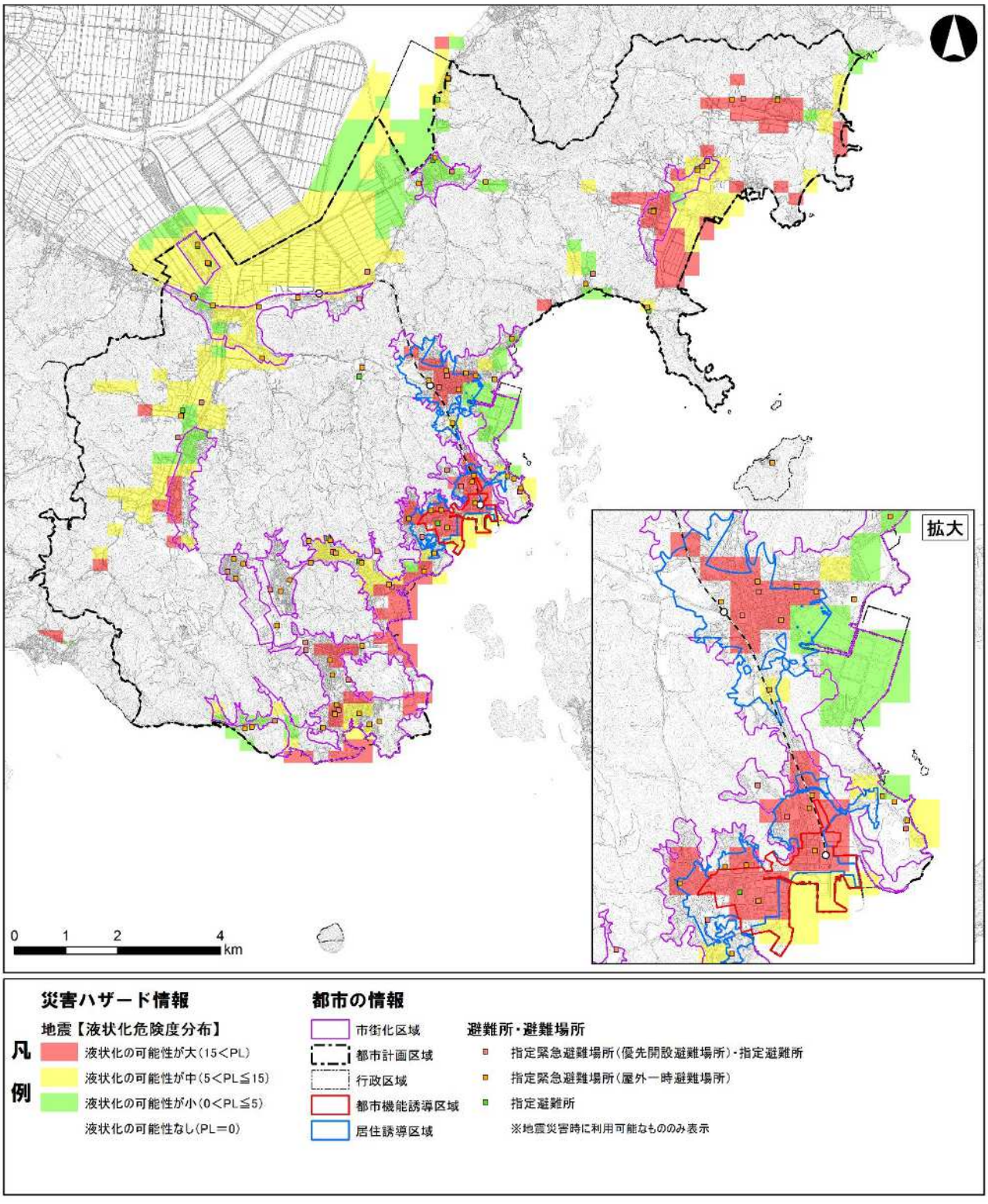
・南海トラフ巨大地震による想定震度は、市街地が形成されている平地部で震度６弱、その他の主に山地部で震度５強と想定されています。



【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。

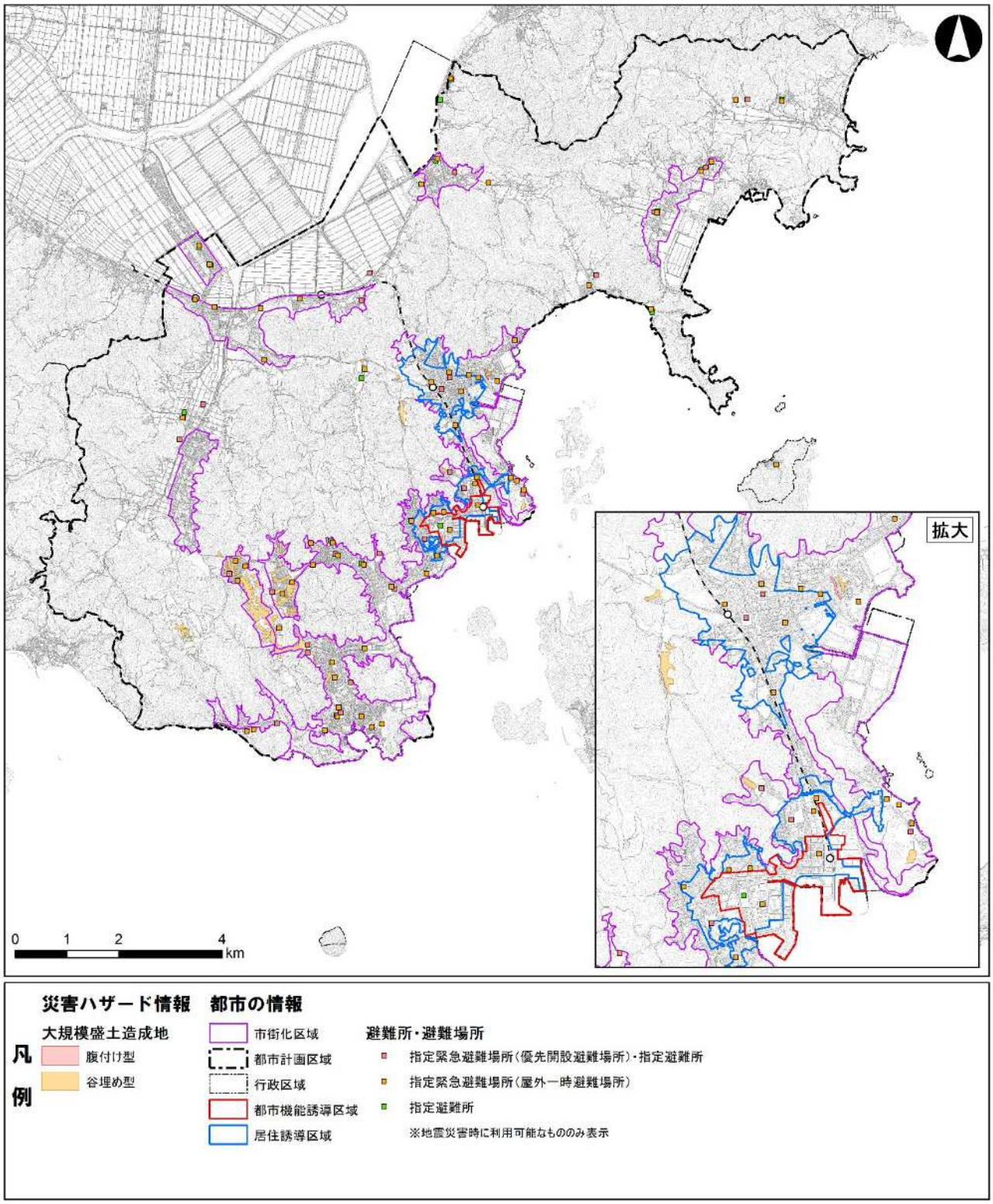


【図 11】

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１ｍ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３ｍ以上の浸水も想定されています。 ・津波は、浸水深0.3m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１ｍ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0.5m以上の浸水が想定されており、一部では浸水深３ｍ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、国土強靭化地域計画、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。

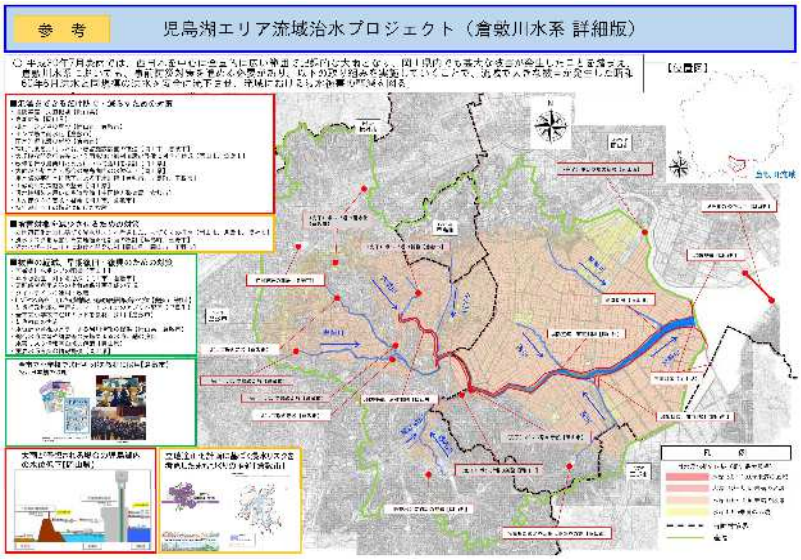
このため、国土強靭化地域計画及び地域防災計画に基づく施策を計画的に推進し、災害対応力と地域防災力の充実・強化に努めます。

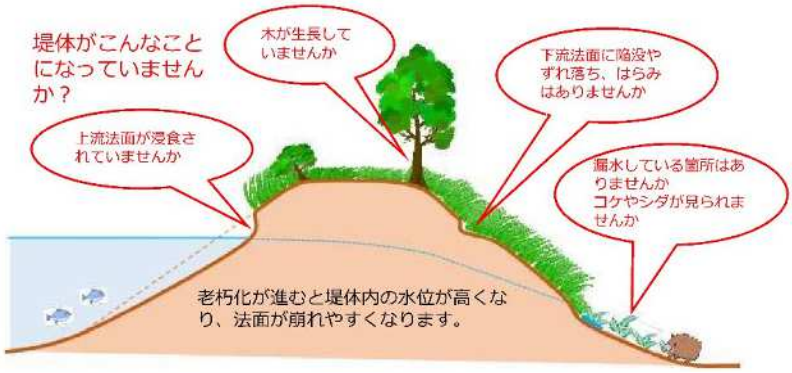
リスク回避・リスク低減の取組イメージ

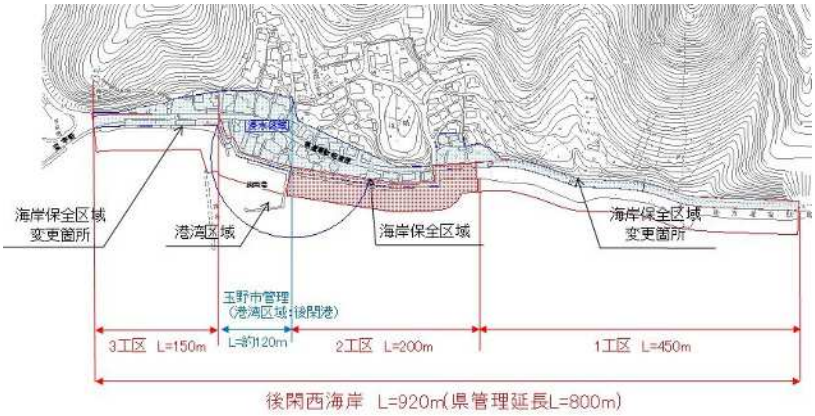
取組種別	取組の目的	取組例
リスク回避	災害時に被害を生じさせないための取組	安全な区域への 居住誘導・開発誘導
リスク低減 （ハード）	被害を軽減させるための取組	上下水道施設の整備 建物・インフラの耐震化
リスク低減 （ソフト）		避難訓練 ハザードマップの周知

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。

災害種別	取組方針	取組種別
洪水	児島湖に流入する鴨川、庄田川等の市内を流れる二級河川や市外を流れる倉敷川の氾濫により浸水が想定されています。 このため、流域治水の考え方に基づき、多様な関係者と連携しながら、ハード・ソフト両面の対策を適切に推進します。 また、長谷川についても氾濫による浸水が想定されていることから、河川管理者である岡山県と連携し、ハード・ソフト両面の対策を適切に推進します。  **図　児島湖エリア流域治水プロジェクト（倉敷川水系 詳細版）** 出典：岡山県ホームページ　流域治水プロジェクト ※流域治水：河川管理者が主体となって行う治水対策に加え、氾濫域を含む流域全体を一体的に捉え、流域に関わるあらゆる関係者が協働して、水害の軽減を図る治水対策	リスク回避 リスク低減 （ハード・ソフト）

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みます。  **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みます。  **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	リスク回避 リスク低減 （ハード・ソフト）

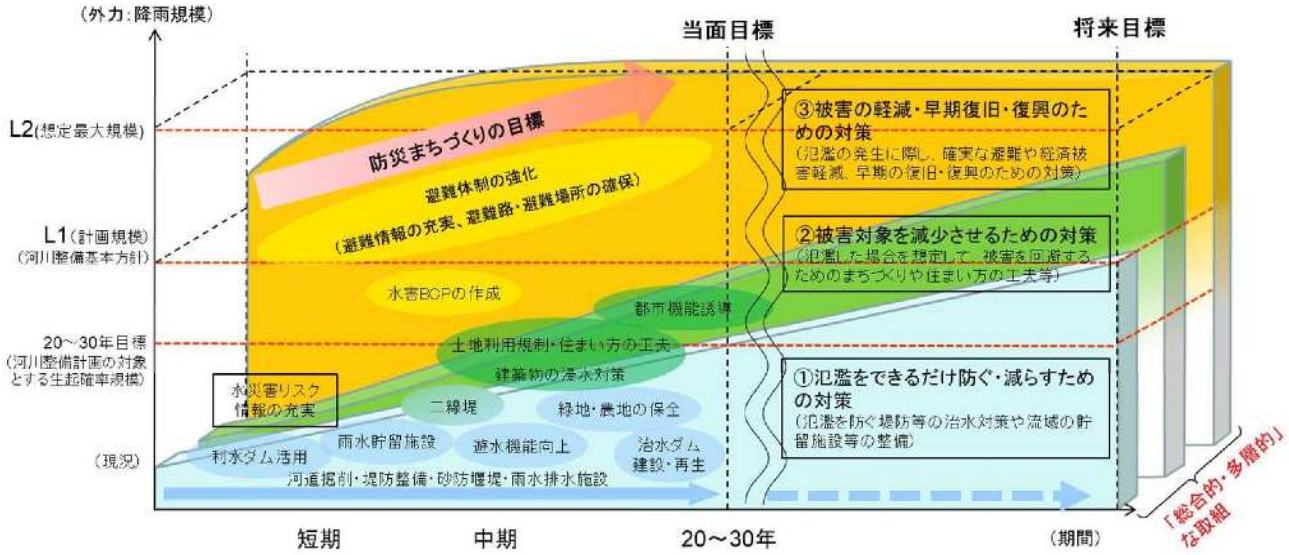
災害種別	取組方針	取組種別
津波	津波は、最大規模の津波浸水想定を前提にリスクを把握し、地域防災計画及び国土強靭化地域計画等との整合を図りながら、海岸保全施設の機能確保・強化等により被害の軽減を図ります。 ただし、これらは浸水想定区域や浸水深の解消・縮小を前提とするものではなく、最大規模の津波に対してはハード対策のみでは限界があるため、市民が迅速かつ確実に避難できるよう、情報伝達、避難場所の周知、避難訓練、要配慮者支援等のソフト対策と組み合わせ、総合的な防災・減災対策に取り組みます。  図　防災ハザードマップでの防災情報発信 出典：玉野市防災ハザードマップ地震・津波版	リスク回避 リスク低減 （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 年間において、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、浚渫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。

<table>
<tr><th colspan="2">１．官民連携による整備やリノベーションの推進</th></tr>
<tr><td>取組施策</td><td>・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</td></tr>
</table>

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庁内で共有し、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。

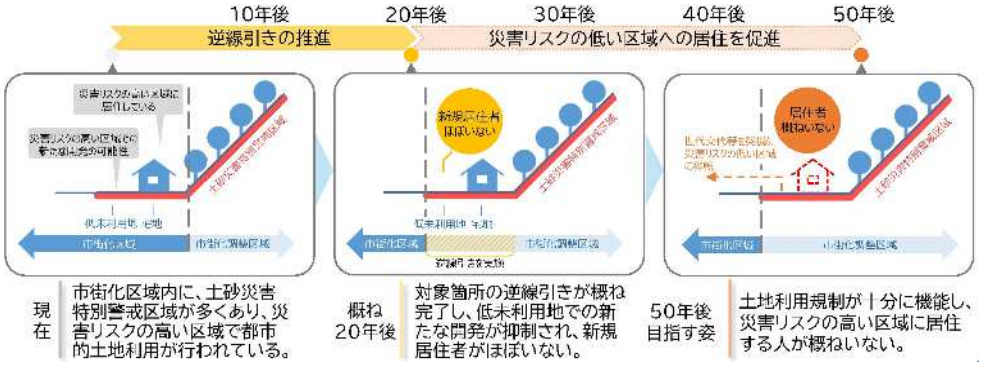
２．交通結節点の環境整備	
取組施策	・杖や歩行補助車を利用する高齢者、児童、車いす利用者、ベビーカー利用者など、誰もが安全で利用しやすい公共交通環境を形成するため、駅やバス停等のバリアフリー化、ユニバーサルデザインの導入を推進します。 ・交通結節点の待合環境の向上を図るため、近隣施設等の活用やバス停への上屋・ベンチの設置等を検討します。 ・鉄道、バス、航路、自動車、自転車などの異なる交通手段間の円滑な乗り継ぎを確保するため、駐車場・駐輪場などの乗り継ぎ機能の維持を図ります。

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、現況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 ㎡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）	25 便/日以上※
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－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 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（平日・片道）がおおむね 25 便/日以上の路線バス停を含む鉄道駅から半径 800m圏であることを、区域設定の根拠の一つとしています。このため、25 便/日以上を、将来にわたって居住誘導区域の公共交通利便性を支える確保水準として設定します。なお、現行の運行本数を当該水準まで引き下げることを意図するものではなく、人口減少や交通需要、運行体制等を踏まえつつ、基準年のサービス水準からの低下を可能な限り抑制します。

【算定方法】

・両備バス時刻表、ＪＲ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）年度を目標年度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。

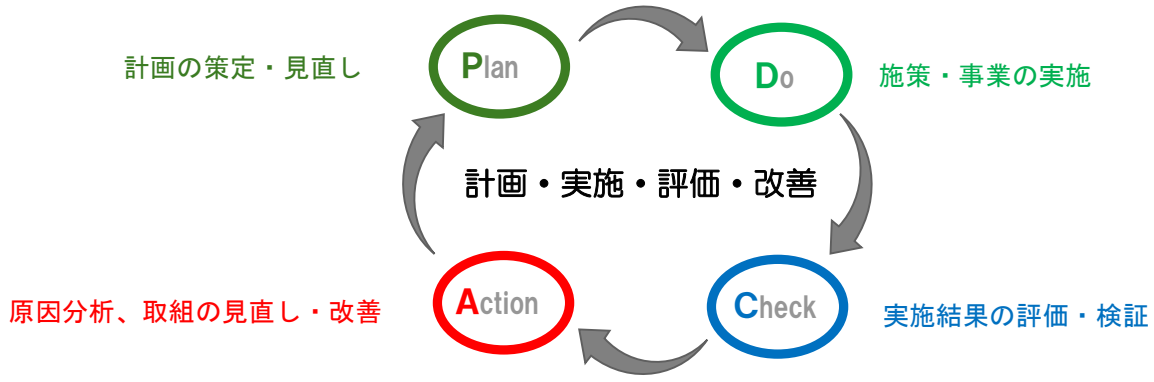
評価・検証の結果は庁内で共有し、施策・事業の改善や誘導施策の見直しに活用するとともに、玉野市都市計画審議会へ報告し、必要に応じて意見を聴取します。

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。

公共交通の運行本数は、利用状況、運転士不足、ダイヤ改正、路線再編等により変化する可能性があります。

このため、計画策定後に一時的に片道 25 便/日を下回ったことのみをもって、直ちに居住誘導区域を変更するものではありません。

計画の定期的な評価において、運行本数、運行時間帯、利用者数、宇野駅周辺までの所要時間、乗換えの有無及び代替交通の状況等を確認し、地域公共交通計画との整合を図りながら、公共交通施策又は誘導区域の見直しの必要性を総合的に検討します。



（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。）

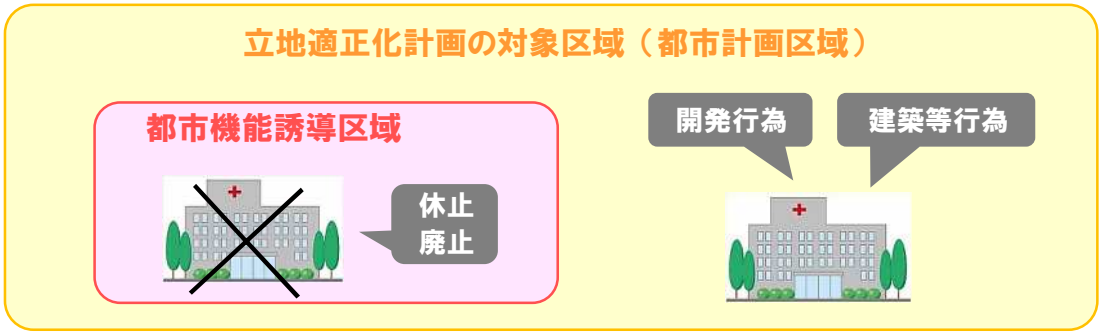
１）誘導施設に係る届出

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。

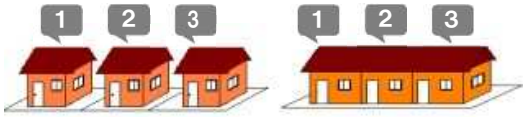
図　届出の対象となる行為



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 ㎡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。

届　出

■都市機能誘導区域内への誘導施設の立地誘導又は居住誘導区域内への居住誘導を図る上で支障があると認められる場合

調　整

・市は、誘導区域内への立地、開発行為等の規模の縮小、行為の中止について届出者との調整に努めます。

■ 調整が整わない場合

勧　告

・必要に応じて、開発規模の縮小、居住誘導区域内又は都市機能誘導区域内への立地等について勧告を行うことがあります。

※必要があると認められる場合は、居住誘導区域又は都市機能誘導区域内の土地の取得に関するあっせん等を行うように努めます。