

Takehara City

竹 原 市
立地適正化計画

～瀬戸内に映える 持続可能な都市をめざして～



平成30年3月
広島県竹原市

竹原市立地適正化計画

目次

第1章	はじめに	1
1-1	背景・目的	1
1-2	立地適正化計画とは	2
1-3	計画策定の体制	5
第2章	関連計画や他部局の施策等の整理	7
2-1	上位・関連計画	7
第3章	都市の現状把握と将来見通しの分析	15
3-1	各種基礎的データの収集と都市の現状把握	15
3-2	人口の将来見通しに関する分析	34
第4章	まちづくり方針の検討	56
4-1	まちづくりの方針	56
第5章	居住誘導区域の設定	61
5-1	基本的な考え方	61
5-2	竹原市における居住誘導区域の考え方	61
5-3	居住誘導区域の設定	65
5-4	届出制度について	74
第6章	都市機能誘導区域の設定	79
6-1	基本的な考え方	79
6-2	竹原市における都市機能誘導区域の考え方	79
6-3	都市機能誘導区域の設定	80

第7章	誘導施設	89
7-1	基本的な考え方	89
7-2	誘導施設の設定	90
7-3	届出制度について	95
第8章	具体的な誘導施策	101
8-1	具体的な誘導施策	101
第9章	施策の達成状況に関する評価方法の検討	105
9-1	施策の達成状況に関する評価方法	105
9-2	目標値の設定	107
参考資料	竹原市立地適正化計画策定経緯等	参 - 1
1	竹原市都市再生協議会及び検討部会設置	参-1
2	計画策定の経緯	参-6
3	用語集	参-8

第1章 はじめに

第1章 はじめに

1-1 背景・目的

本市は、平成21年3月に上位計画である「第5次竹原市総合計画」を策定し、『住みよさ実感 瀬戸内交流文化都市 たけはら』を将来像に掲げ、“竹原市の特色の継承・創出・アピール”“交流・定住を進める条件整備”“地域経済の元気づくりと働く場の確保”など、各種課題に対応した施策を地域協働のもと進めてきました。

しかし、本格的な人口減少・少子高齢化社会の到来と郊外開発による市街地の拡散により、これまで一定の人口密度に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機能の低下、空き家・空き地の増加による生活環境の悪化、公共交通による各種施設へのアクセス性の低下、老朽化した公共施設等の維持・更新に伴う財政負担の増大等が大きな課題となっています。

竹原市立地適正化計画は、このような背景と課題を踏まえ、本市の特性に応じた持続可能な都市構造を構築し、誰もが安心して暮らせる快適な生活環境を実現するためには、どこにどのような機能を配置、誘導すべきか等の取組むべき施策を示すものです。

なお、本計画の策定に当たっては、「竹原市総合計画」のまちづくり方針との整合を図りつつ、平成28年11月に策定された「第3次竹原市都市計画マスタープラン」と一体的な計画として策定を行います。

1-2 立地適正化計画とは

1. 計画対象区域

国の方針では、立地適正化計画の区域は、都市全体を見渡す観点から、原則として都市計画区域全域とすることが基本となります。本市においても、国の指針に基づき、都市計画区域の全域を立地適正化計画の対象とします（下図参照）。



2. 計画期間

立地適正化計画は、都市構造の再構築など、長期的なまちのあるべき姿を定めていく計画であり、計画期間を20年間の平成49年度までとします。

計画期間 平成30年度（2018年度）～平成49年度（2037年度）

3. 定めるべき事項

立地適正化計画は、区域を記載するほか、基本的な方針、その他必要な事項を記載することとなっており、各事項に係る上位計画・関連計画との調整及び整合を図り、都市の現状や将来見通しなどを考慮し策定するものです。

《定めるべき事項(都市再生特別措置法第81条第2項)》

- 1) 住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化に関する基本的な方針
- 2) 都市の居住者の居住を誘導すべき区域(以下「居住誘導区域」という。)及び居住環境の向上、公共交通の確保その他の当該居住誘導区域に都市の居住者の居住を誘導するために市町村が講ずべき施策に関する事項
- 3) 都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域(以下「都市機能誘導区域」という。)及び当該都市機能誘導区域ごとにその立地を誘導すべき都市機能増進施設(以下「誘導施設」という。)並びに必要な土地の確保、費用の補助その他の当該都市機能誘導区域に当該誘導施設の立地を誘導するために市町村が講ずべき施策に関する事項
- 4) 都市機能誘導区域に誘導施設の立地を図るために必要な次に掲げる事業等に関する事項
 - イ 誘導施設の整備に関する事業
 - ロ イに掲げる事業の施行に関連して必要となる公共公益施設の整備に関する事業、土地区画整理事業その他国土交通省令で定める事業
 - ハ イ又はロに掲げる事業と一体となってその効果を増大させるために必要な事務又は事業
- 5) 居住や都市機能誘導施設の立地を適正化するための施策又はその事業等の推進に関連して必要な事項
- 6) その他、住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るために必要な事項

居住誘導区域

- 居住を誘導する区域
- 居住を誘導する市町村の施策
(例: まちなか居住への助成、公共交通の確保 等)

区域外における一定規模以上の住宅開発の届出対象化
市町村による必要な勧告、あっせん等

都市機能誘導区域

- 誘導施設: 医療、福祉、商業等の誘導したい機能
- 誘導施設を誘導する区域
- 誘導施設を誘導する市町村の施策
(例: 公的不動産の提供や支援方針、関連施設整備 等)

区域外における誘導施設の整備の届出対象化
市町村による必要な勧告、あっせん等

用途規制・容積率の緩和(都市計画)
その他の特例・支援

誘導施設等の整備内容

- “都市再生整備計画”と同内容を記載
※ 誘導施設と一体的な利用に供される施設、公共公益施設を含む

都市再生整備計画の強化
・ 都市再構築戦略事業(交付金)
・ 都市機能立地支援事業(民間補助)

4. 計画のねらい

次章以降で詳しく見ていくとおり、竹原市は現時点で人口減少局面が顕著な状態にあり、空き家・空き地の増加による都市のスポンジ化などの傾向が顕著になりつつあります。今後の人口動向や世代構成の変化、地域性などを改めて分析した上で、まちづくりと公共交通を組み合わせ、市の将来像を作っていく立地適正化計画の策定プロセスは、「俯瞰」と「展望」を具現化するプロセスであり、公共施設ゾーンの整備を契機とした、行政サービス機能を核とする新たな市民生活の拠点を形成することにより、公共公益施設や交通結節点機能などが複合的に配置された竹原市の核づくりをすすめる、“完成”の“その先”を見通す設計図となることをめざして策定するものです。

また、本計画は、竹原市における様々な分野の計画類を改めて俯瞰し、「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」の視点から横断的につなぐ役割も担っています。今後、これらの関連計画類を見直すさいに、本計画と整合を図ることにより、全市的な課題とその解決の方向性を共通の土台として、各分野を掘り下げていくことが重要であると考えています。

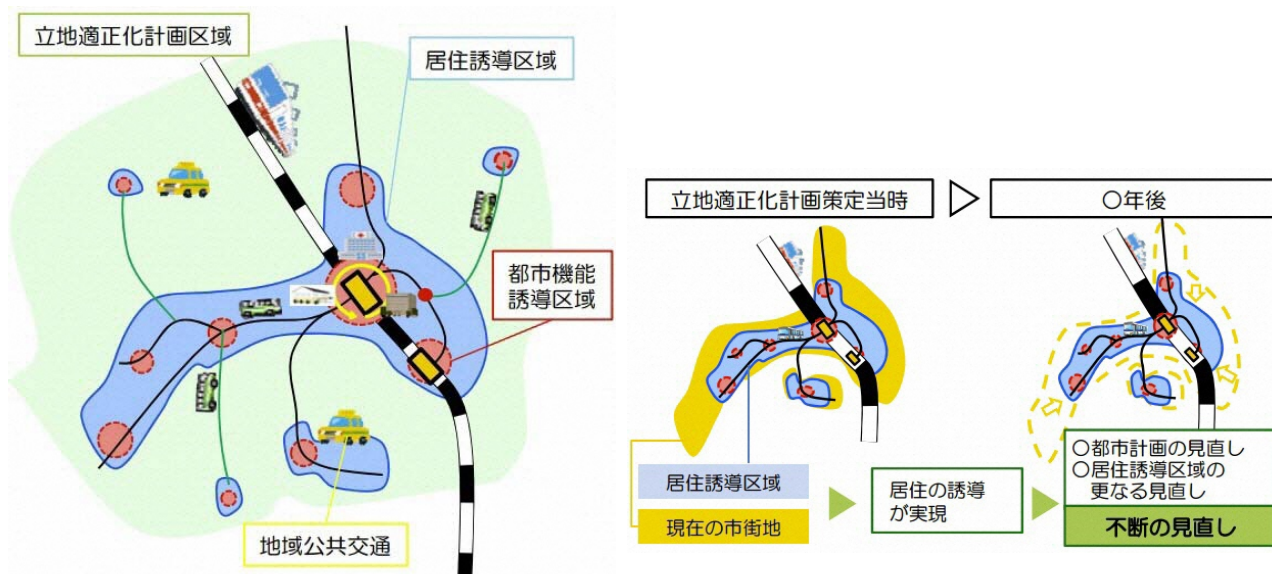


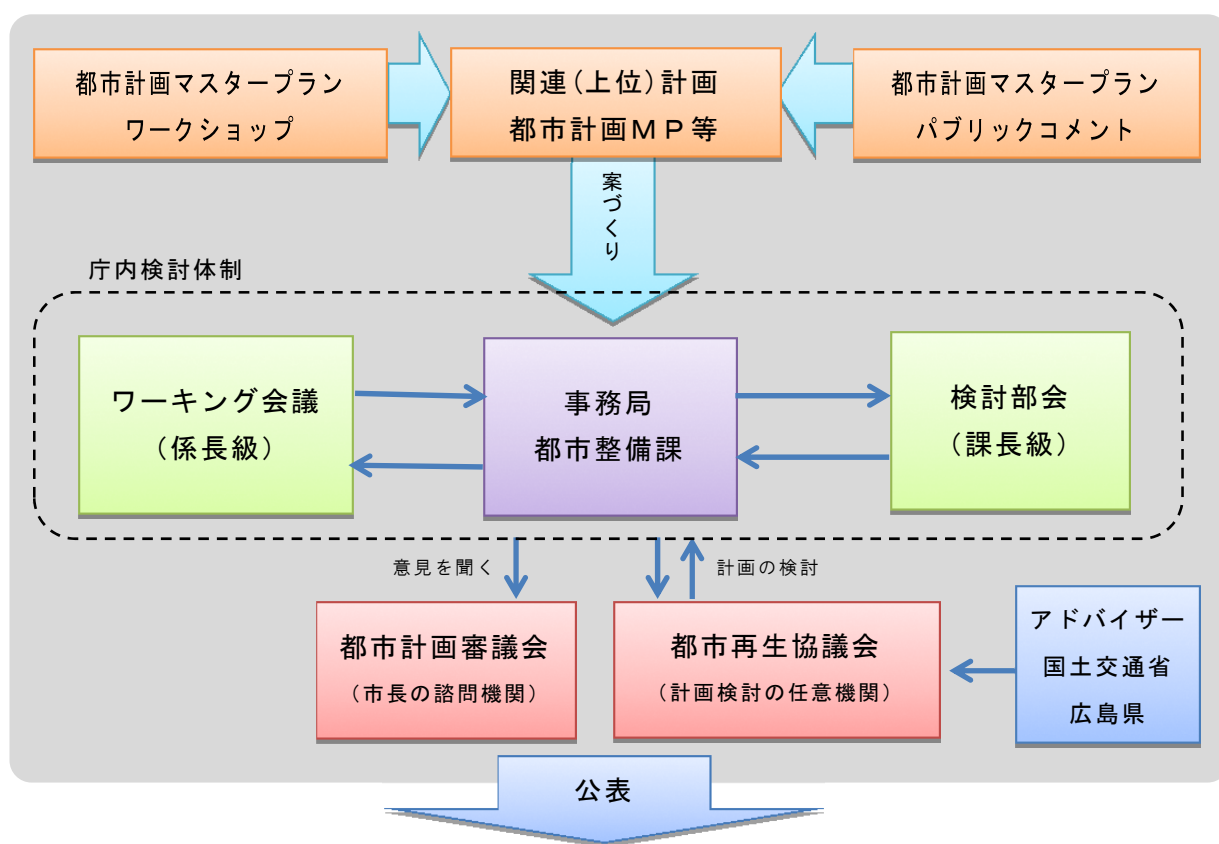
図 コンパクトシティのイメージ

1-3 計画策定の体制

1. 計画の検討体制

都市再生特別措置法では、市町村等は、立地適正化計画及びその実施に関し必要な協議を行うため、市町村都市再生協議会を組織することができるとされています。（法第117条第1項）

竹原市では、本計画の策定に向けて、有識者や業界関係者などで構成される竹原市都市再生協議会、その下部組織として庁内関連課の課長級で構成される「竹原市都市再生協議会検討部会」、係長級で構成される「竹原市都市再生協議会ワーキング会議」を設置し、関係事業者及び庁内意見等の調整を図りながら計画の策定を進めました。



●計画検討組織とその役目

組織	役目
都市再生協議会	有識者や各事業者及び市民代表等から市素案に対して意見や提案を行い、計画案としてとりまとめる。
検討部会	ワーキング会議での素案について、各専門分野から意見や提案を行い、市の素案としてとりまとめる。
ワーキング会議	各専門分野から意見や提案を行い、担当レベルの素案としてとりまとめる。

2. 策定の流れ

本市の立地適正化計画は、都市計画マスタープランの改定に続き策定を行っています。都市計画マスタープラン見直しの際に行われたワークショップの意見を反映させながら、以下のスキームで計画の策定を進めました。

都市計画マスタープラン・立地適正化計画策定のスキーム

