

1. 立地適正化計画の基本方針と将来都市構造 (P56～P60)

竹原市立地適正化計画（抜粋）

《竹原市立地適正化計画の目標》

本格的な人口減少・少子高齢化の中で、都市の持続性と活力を維持するため、都市機能と市街地の集約化による都市構造の構築、地域資源と特性を活かした都市の魅力化と賑わい創出、次世代を担う若者や子育て世帯のニーズに対応した都市づくりなどを重点的に進め、『瀬戸内に映える持続可能な都市づくり』を進めます。

課題→人口減少、拡散した市街地、将来に渡る公共交通の維持、不足している都市機能、老朽化した公共施設の増加等

基本方針①

都市機能（医療施設、福祉・子育て支援施設、商業施設等）がコンパクトに集積し、利便性の高い持続可能な都市

課題→地価の下落、小売業の売上低下、厳しい財政状況

基本方針②

地域資源と特性が有効に活用され、魅力と賑わいに満ちた都市

課題→人口減少、空き家・空き店舗の増加、将来に渡る都市機能の維持、災害リスクの高い区域への居住

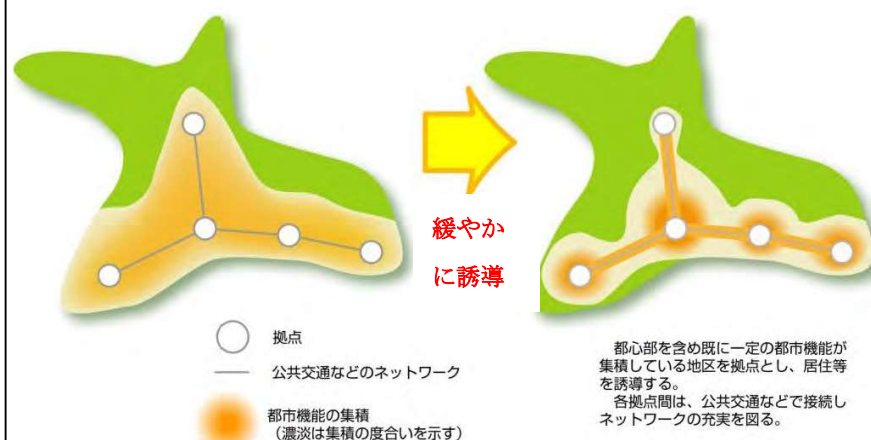
基本方針③

安全、快適で定住環境が整い、若者、子育て世帯、高齢者が定着する都市



■竹原市が目指すまちのかたち【コンパクト+ネットワーク】

市の中心地としての都市機能が集積した都市拠点や、暮らしに必要な施設などが集まる生活圏の中心となる地域拠点、それらの拠点同士をつなぐことによって、暮らしに必要な施設などを将来にわたって効率的に利用でき、過度に車に頼ることなく公共交通の利便性を高め、将来に渡り暮らしやすさを守っていきけるようなまちのかたちを目指します。



【都市拠点】 竹原地域

全市域を対象とした都市的サービス機能

【地域拠点】 忠海、吉名、大乘、北部地域

地域を対象とした都市的サービス機能

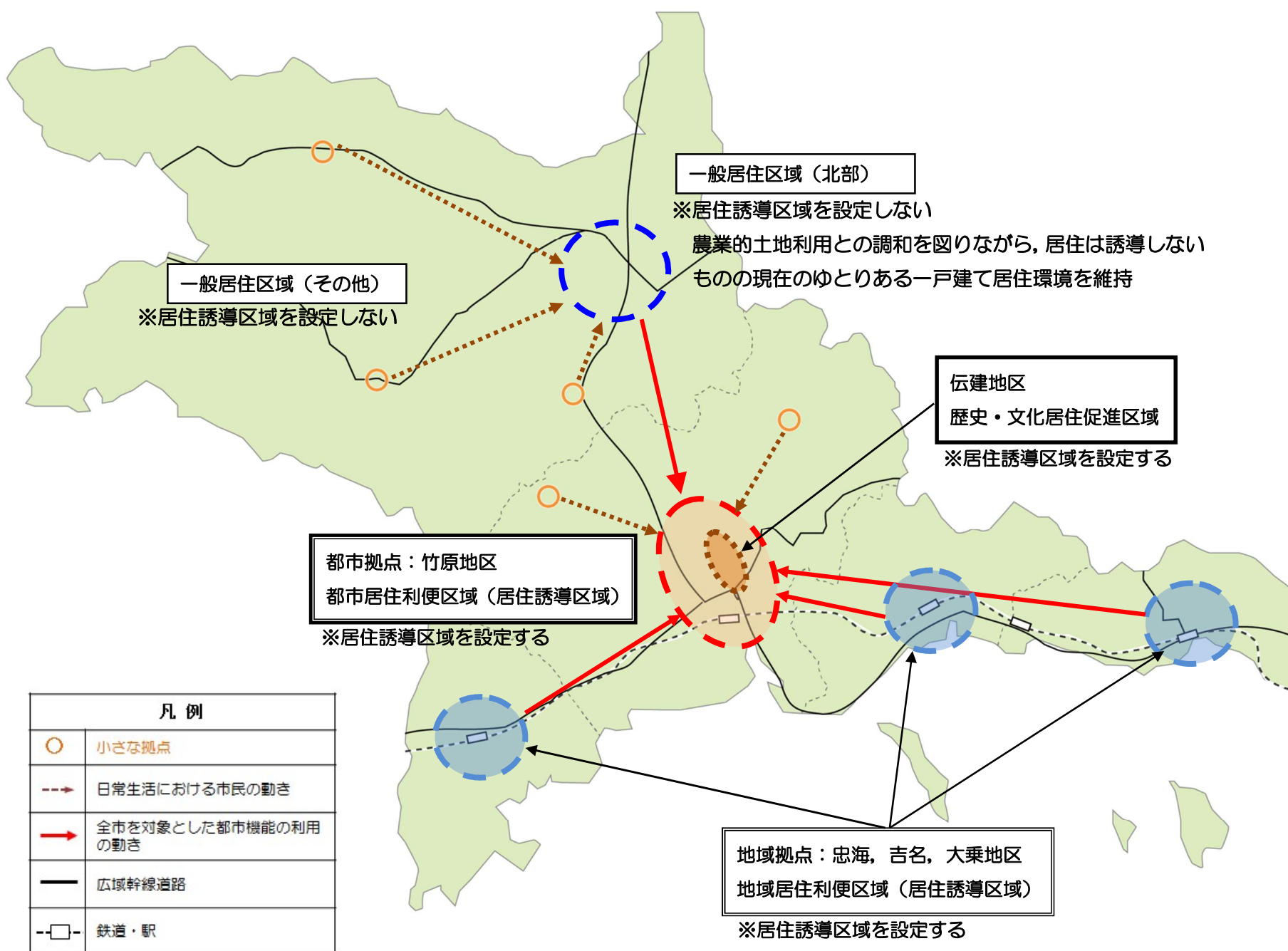
【小さな拠点】 小梨、宿根、田万里、仁賀、東野

地区の実情に応じた集会機能、買い物支援の充実

2. 居住誘導区域の設定（P61～P65）

竹原市立地適正化計画（抜粋）

■居住誘導区域の設定についての検討（イメージ図）



【本市の基本的考え方】

本市では市域全体において人口減少が進展しており、都市機能を将来に渡り確保するには利用圏域の人口密度を維持することが必要です。

竹原市まち・ひと・しごと創生総合戦略では、子育て支援や学校教育の充実、創業支援や空き店舗対策、積極的な企業誘致活動を図ることが位置付けられており、新たな転入者に対し、生活利便性が高い市街地へ居住を誘導する契機となっています。また、今後の住み替えを検討している子育て世帯や将来的な健康不安を抱える高齢者に対して、都市機能が充実している市街地を居住地として選択することを想定しております。

時間をかけゆるやかにコンパクトな都市構造を目指すにあたり、居住地選択の一つの判断基準として居住誘導区域を設定し、新たな居住者を適切に誘導することで都市機能の確保に必要な人口密度を維持します。

【居住誘導区域の設定方法】※視点1～視点6で検討

視点1 居住を誘導すべき拠点の検討

都市拠点及び地域拠点において、用途地域や土地利用、人口の状況、公共交通等の視点を踏まえ、居住誘導を図るべき拠点かどうか検討します。

【都市拠点：竹原地区】

高度で多様な都市サービスが享受できる区域で、用途地域の設定、一定の人口密度、鉄道駅・バス停等の利便性が確保されている拠点

⇒居住誘導区域の設定（都市居住利便区域）

【地域拠点：忠海地区】

地区内での都市サービスが享受できる区域で用途地域の設定、一定の人口密度、鉄道駅・バス停等の利便性が確保されている拠点

⇒居住誘導区域の設定（地域居住利便区域）

【地域拠点：吉名、大乘地区】

行政サービスを中心とした都市サービスが享受できる区域で用途地域の設定、一定の人口密度、鉄道駅・バス停等の利便性が確保されている拠点

⇒居住誘導区域の設定（地域居住利便区域）

【地域拠点：北部地区】

地域コミュニティ維持を目的とし拠点機能を維持する区域で用途地域が一部分、人口密度が薄い鉄道駅が無い、農業的土地利用が多いことから自然環境との調和を図りながら良好な居住環境を目指す拠点

⇒居住誘導区域を設定しない（一般居住区域）

視点6 市施策との整合性の検討

市の重点的な施策として、積極的に居住を促進している地域や歴史的な背景として重要な地域について検討します。

【都市拠点：竹原地区（伝建地区）】

歴史的建造物の保存・活用を目的として居住を促進する区域で、重点的な空き家・空き店舗対策への取組みや土砂災害や火災等に対する防災対策に取組み安心できる住環境の形成を図る区域

⇒居住誘導区域の設定（歴史・文化居住促進区域）

2. 居住誘導区域の設定（P66～P73）

竹原市立地適正化計画（抜粋）

居住誘導区域面積 329.1 ha（用途地域内の36.5%）
※用途地域 面積 902ha

【居住誘導区域の設定方法】

視点2 公共交通の利便性に関する視点

広域連携、拠点間、拠点内での各種都市機能へのアクセス性が高い区域を検討します。

鉄道駅半径800m、利便性の高いバス停（30便以上、かつピーク時片道3本以上）の半径300m

視点3 人口維持の視点

公共交通の視点で検討した区域に隣接して40人/ha以上のメッシュが一定数集積している区域を検討します。

視点4 土地利用の視点

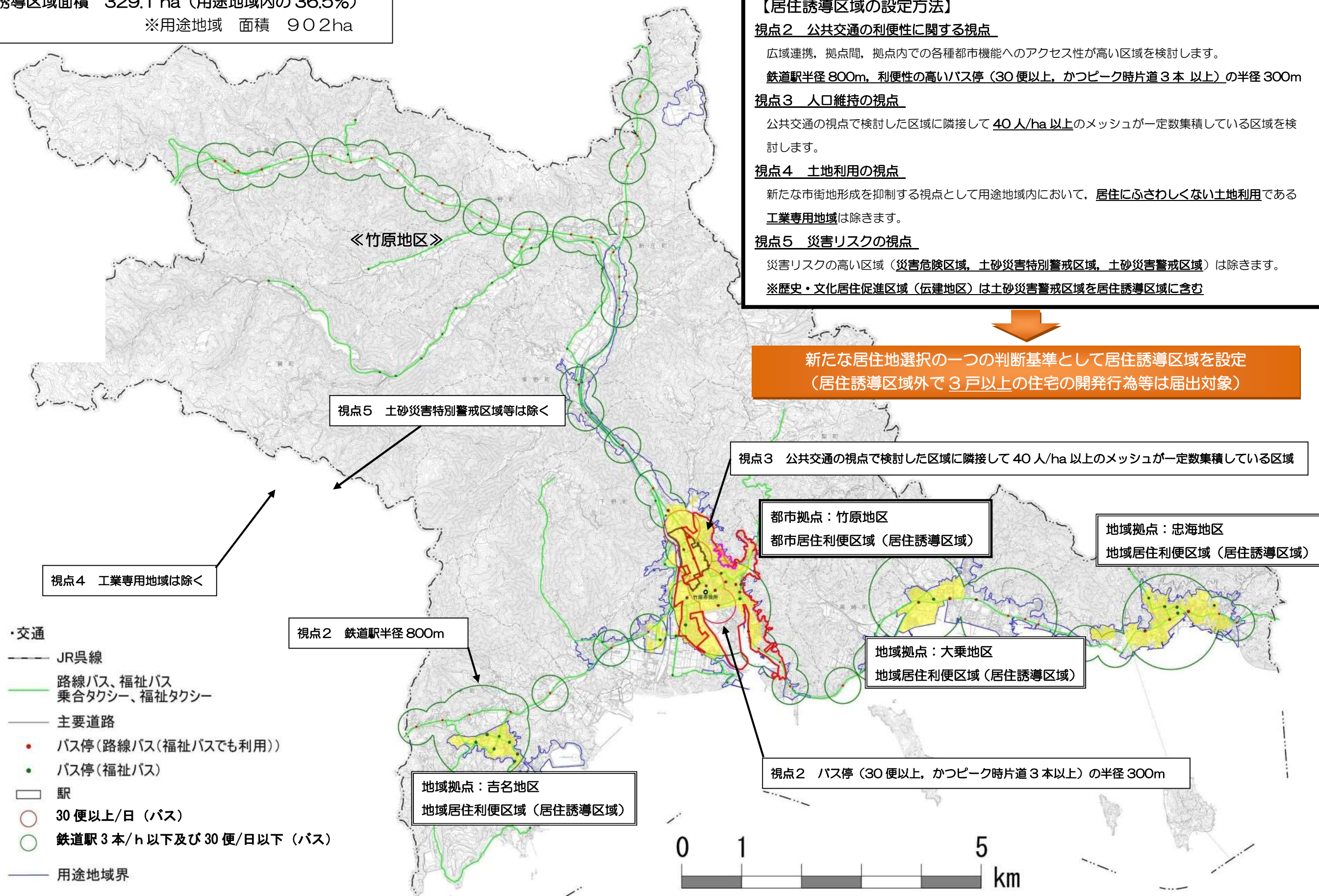
新たな市街地形成を抑制する視点として用途地域内において、居住にふさわしくない土地利用である工業専用地域は除きます。

視点5 災害リスクの視点

災害リスクの高い区域（災害危険区域、土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域）は除きます。

※歴史・文化居住促進区域（伝建地区）は土砂災害警戒区域を居住誘導区域に含む

新たな居住地選択の一つの判断基準として居住誘導区域を設定
（居住誘導区域外で3戸以上の住宅の開発行為等は届出対象）



3. 都市機能誘導区域の設定（P79～P88）

竹原市立地適正化計画（抜粋）

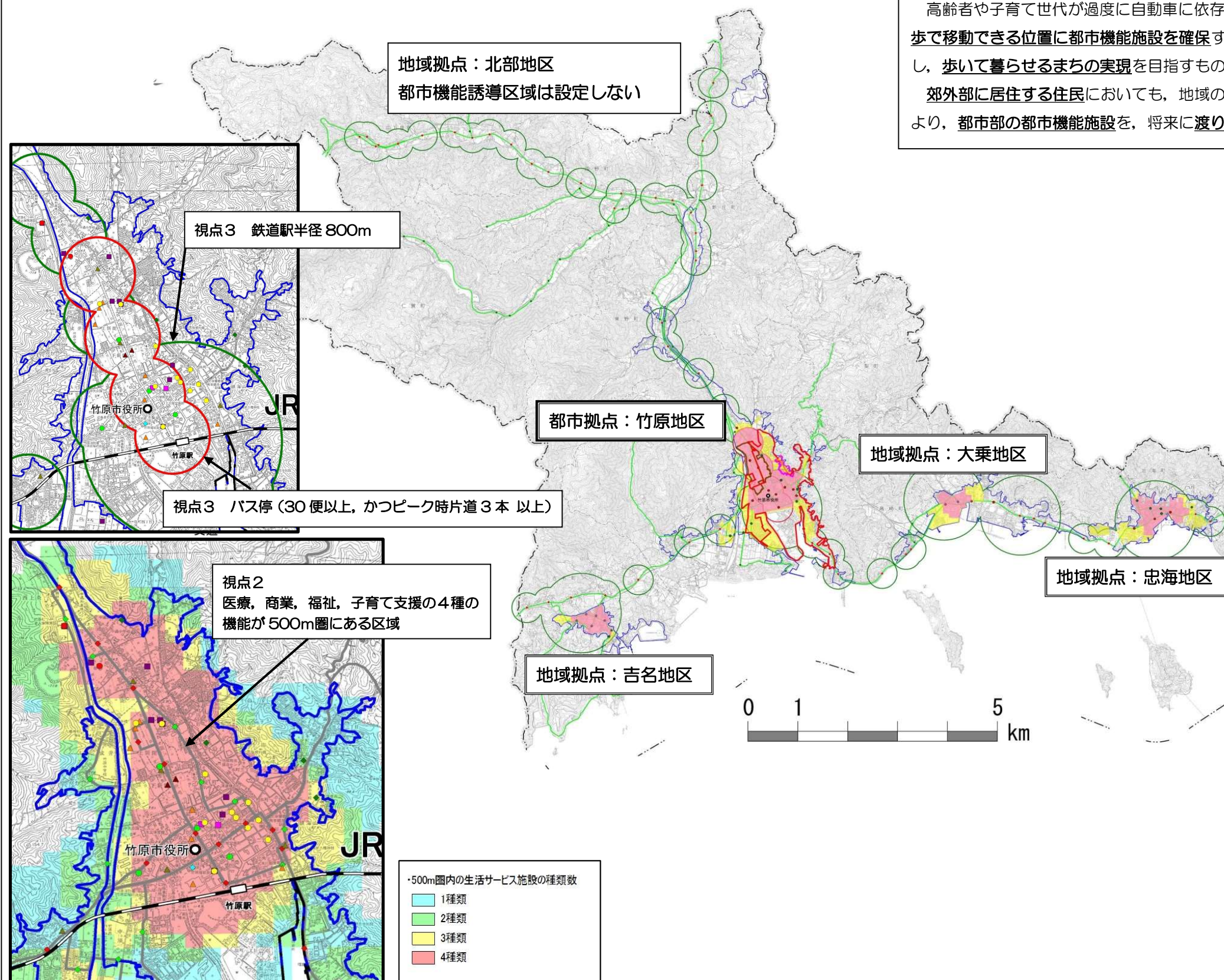
竹原市 都市機能誘導区域 179.6 ha（用途地域の 19.9%）
※用途地域 面積 902 ha

【本市の基本的考え方】

人口減少・少子高齢化が進展する中で、地域の特性に応じた都市機能施設を適切に配置することで、各地域の生活利便性の確保や新たな交流人口を創出することにより、都市の活力が発展するものであると考えます。

高齢者や子育て世代が過度に自動車に依存することなく、誰もが都市機能施設を利用でき公共交通や徒歩で移動できる位置に都市機能施設を確保するとともに、外出機会を創出することにより健康増進に寄与し、歩いて暮らせるまちの実現を目指すものであります。

郊外部に居住する住民においても、地域の特性に応じた公共交通等を利用できる環境を維持することにより、都市部の都市機能施設を、将来に渡り持続的に利用できる環境を確保することが重要であります。



【都市機能誘導区域の設定方法】

視点1 拠点毎の都市機能誘導の方向性

【都市拠点：竹原地区】

利便性の高い駅やバス停周辺へ、全市域へのサービス機能の配置や広域・各拠点を結ぶ鉄道・バスの交通結節点、高密度に人口が集積した拠点

⇒都市機能誘導区域を設定する

【地域拠点：忠海、大乗、吉名地区】

都市拠点の補完を受けつつ、利便性の高い駅やバス停周辺へ日常生活機能を配置し、都市拠点への高いアクセス性や現状の人口密度を集積した拠点

⇒都市機能誘導区域を設定する

【地域拠点：北部地区】

地域活動の拠点として、行政・集会機能を維持し、日常生活機能は公共交通等の活用により都市拠点と連携し補完、都市拠点への高いアクセス性、農業や田園景観と調和の取れたゆとりある居住を目指す拠点

⇒都市機能誘導区域は設定しない

視点2 都市機能施設の集積状況

一定に既存の都市機能が集積し、実質的な生活圏の形成状況を踏まえて区域を検討する。

視点3 公共交通の視点

利便性の高い公共交通が利用できる環境にあるかを踏まえて区域を検討する。

鉄道駅半径 800m、利便性の高いバス停（30 便以上、かつピーク時片道 3 本 以上）の半径 300m

4. 都市機能誘導施設の設定（P89～P94）

竹原市立地適正化計画（抜粋）

【本市の基本的考え方】

都市機能誘導区域及び都市全体における施設の立地状況等を勘案し、**充足している機能や不足している機能**についての検討、既存プロジェクトや分野別計画等において、都市の魅力向上などコンパクトなまちづくりに必要な**具体的な整備が検討されている施設**の位置付けについて検討し、拠点毎に誘導施設を位置付ける。

【都市機能誘導施設の設定方法】

視点1 各拠点の徒歩圏域内における都市機能の立地状況

各拠点の位置付けに応じて、立地していることが**望ましい施設機能を勘案**し、不足している施設について検討する。

◎：都市機能誘導区域内に立地している施設、○：都市機能誘導区域外で居住誘導区域内に立地している施設

●：都市機能誘導区域や居住誘導区域を設定していないが立地している施設 ー：立地していない施設

機能区分	都市拠点	竹原	地域拠点	忠海	大乘	吉名	北部
行政機能	中心的な行政機能	◎	日常生活を営む上で必要となる行政窓口機能等	◎	◎	◎	●
高齢者福祉機能	全市民を対象に高齢者福祉に関する相談窓口や活動拠点となる機能	◎	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機能	◎	◎	ー	●
子育て機能	全市民を対象に児童福祉に関する指導・相談の窓口や活動拠点となる機能	◎	子どもを持つ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機能	◎	◎	◎	●
商業機能	時間消費型のショッピングニーズに対応した買物、食事を提供する施設	◎	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機能	◎	◎	◎	●
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機能	◎	日常的な診療を受けることができる機能	◎	ー	ー	●
金融機能	決裁や融資などの金融機能を提供する機能	◎	日々の引き出し、預け入れなどができる機能	◎	◎	◎	●
教育・文化機能	全市民を対象に教育文化サービスの拠点となる機能	◎	地域における教育文化活動を支える拠点となる機能	○	◎	○	●

視点2 既存プロジェクトや分野別の計画による施設の位置付け

（1）竹原市公共施設ゾーン整備基本計画

市役所の移転を契機に機能的・空間的に『まちの中心』にふさわしいゾーンを設定し、都市機能のコンパクト化・地域経済への波及効果を図るため、複合施設整備を予定している。

⇒誘導施設 市役所本庁舎、児童館、図書館市民館、地域交流センター

（2）「竹原市幼児教育・保育のあり方について（報告書）」

本市の保育所・幼稚園の入所者数は少子化の影響により減少傾向にあるとともに、建築後30年を越える施設が大半を占め、施設の老朽化・耐震安全性の問題も懸念されている。民間運営の施設を含めた保育所・幼稚園の現状を検討し、施設の統廃合・再配置が計画されている。

⇒認定子ども園

★施設の位置付け

◎：都市機能誘導施設

現在都市機能誘導区域内に立地していない又は施設の老朽化や統廃合等の影響により新たに整備する施設  **法令上の誘導施設** ※都市機能誘導区域外へ整備する場合は届出が必要

○：都市機能維持施設

現在都市機能誘導区域内に立地していないが公共交通ネットワークや市の他施策等によりその機能を補完する

機能区分	都市拠点	竹原	地域拠点	忠海	大乘	吉名	北部
行政機能	中心的な行政機能	◎ （市庁舎）	日常生活を営む上で必要となる行政窓口機能等	◎	◎	◎	○
高齢者福祉機能	全市民を対象に高齢者福祉に関する相談窓口や活動拠点となる機能	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機能	ー	ー	ー	ー
子育て機能	全市民を対象に児童福祉に関する指導・相談の窓口や活動拠点となる機能	◎ （児童館、子ども園等）	子どもを持つ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機能	◎	◎	◎	○
商業機能	時間消費型のショッピングニーズに対応した買物、食事を提供する施設	◎ （大規模小売店舗）	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機能	◎	◎	◎	○
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機能	◎	日常的な診療を受けることができる機能	◎	ー	ー	ー
金融機能	決済や融資などの金融機能を提供する機能	◎	日々の引き出し、預け入れなどができる機能	◎	◎	◎	○
教育・文化機能	全市民を対象に教育文化サービスの拠点となる機能	◎ （図書館、市民館、地域交流センター）	地域における教育文化活動を支える拠点となる機能	◎	◎	◎	○

※高齢者福祉施設は、自然環境豊かな場所での立地が好ましい場合や、在宅介護などのサービス提供は施設の立地状況による影響が少ないことから、都市機能誘導区域内へ集約や誘導を図る施設ではないと考え、誘導施設へ位置付けておりません。