

# 第1章

はじめに



## はじめに

### 1-1 背景・目的

本市は、「竹原市立地適正化計画」の策定にあたり、当時の上位計画である「第5次竹原市総合計画」に基づき、『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した。

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、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あり、「竹原市総合計画」のまちづくり方針との整合を図りつつ、「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平成30年3月に策定を行いました。

令和6年度の見直しでは、立地適正化計画策定から5年が経過することから、令和6年3月に策定された「第6次竹原市総合計画後期基本計画」や「竹原市地域公共交通計画（令和7年3月）」等の内容を踏まえるとともに、以下の内容を踏まえた改定を行うことを目的としました。

- これまで本市が取組んできた、各種施策の実施状況について評価及び検証
- 社会経済情勢や市民のライフスタイルの変化、関連する様々な計画や施策の進捗等を踏まえた計画内容の見直し
- 令和2年6月の都市再生特別措置法の改正により、立地適正化計画に防災対策や安全確保等を定める「防災指針」の作成が新たに追加されたことから、国勢調査や都市計画基礎調査、各種ハザードエリア等を用いた分析・評価・本市の災害リスクを踏まえた防災指針の追加

## 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 年間の令和 19 年度（2037 年度）までとし、おおむね 5 年ごとに、計画の進捗状況に関する調査・分析・評価を行います。

また、都市計画マスタープランをはじめとした上位計画の改定や、新たな制度への対応等の見直しの必要性が生じた場合には、長期的な目標との整合に留意しながら適宜見直しを行うものとします。

#### 計画期間



### 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（次号に掲げるものを除く。）
- 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、市街地再開発事業、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) 居住誘導区域にあっては住宅の、都市機能誘導区域にあっては誘導施設の立地及び立地の誘導を図るための都市の防災に関する機能の確保に関する指針（以下この条において「防災指針」という。）に関する事項
- 6) 第2号若しくは第3号の施策、第4号の事業等又は防災指針に基づく取組みの推進に関連して必要な事項
- 7) 前各号に掲げるもののほか、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

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

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進め、“完成”の“その先”を見通す設計図となることを目指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際に、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。

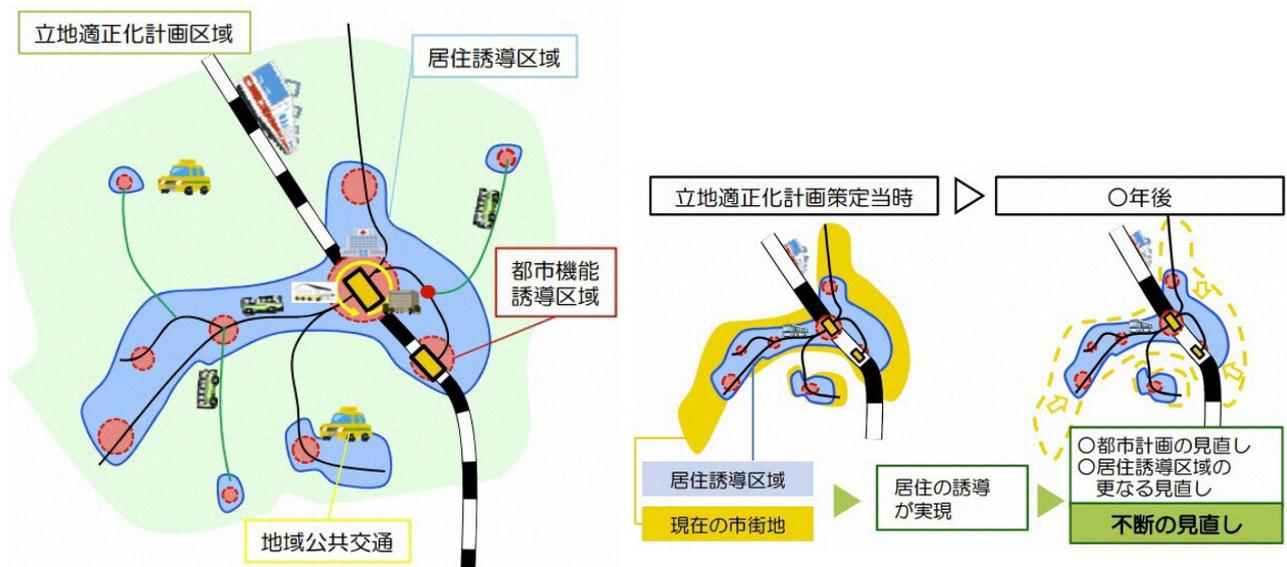


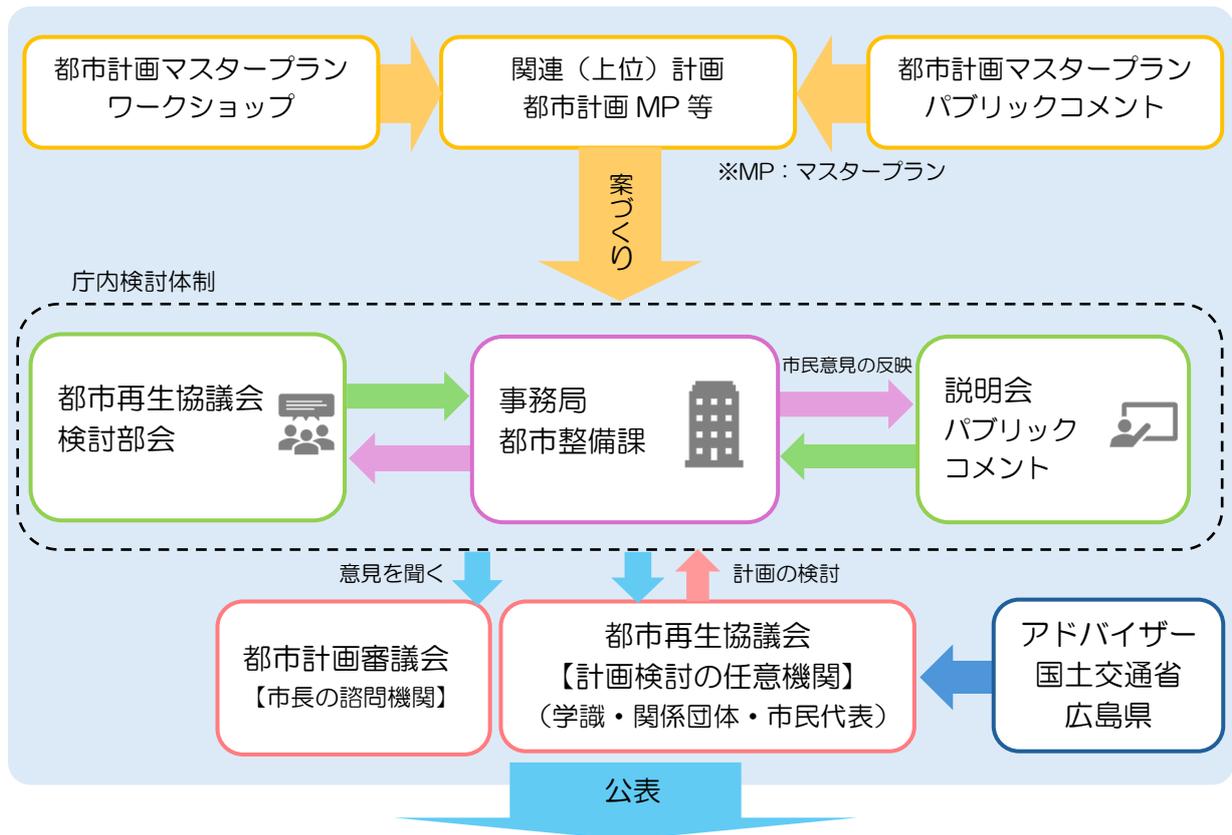
図 コンパクトシティのイメージ

### 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こととされています（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で構成される「竹原市都市再生協議会検討部会」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。
都市再生協議会 検討部会	専門分野から意見や提案を行い、担当レベル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、以下のスキームで計画の策定を進めました。

### 立地適正化計画策定のスキーム

