

概要版

竹 原 市
立地適正化計画

Takehara City

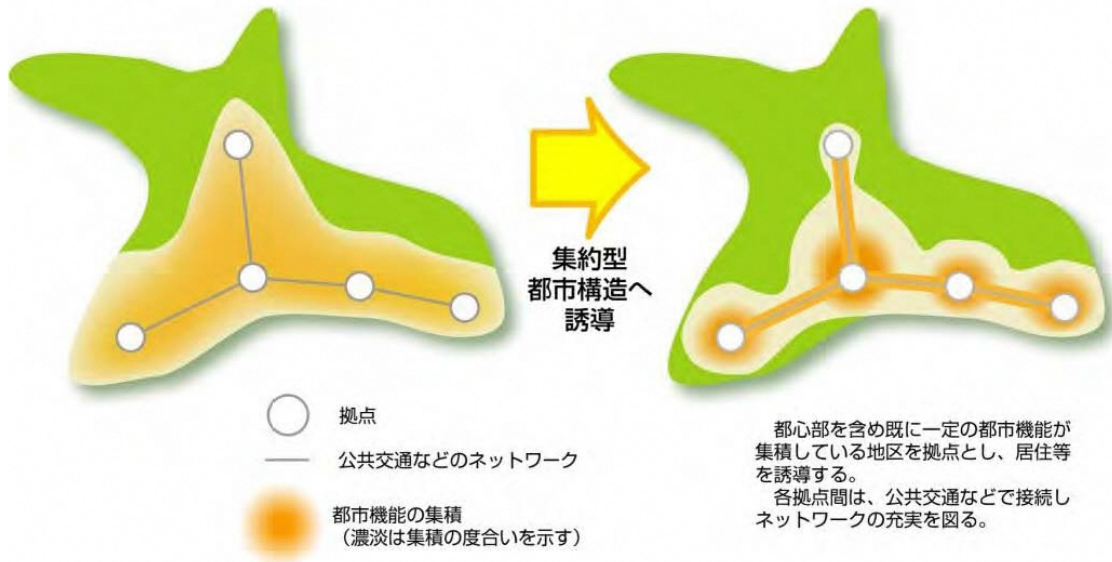
平成30年3月
広島県竹原市

計画の概要

計画策定の背景

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。

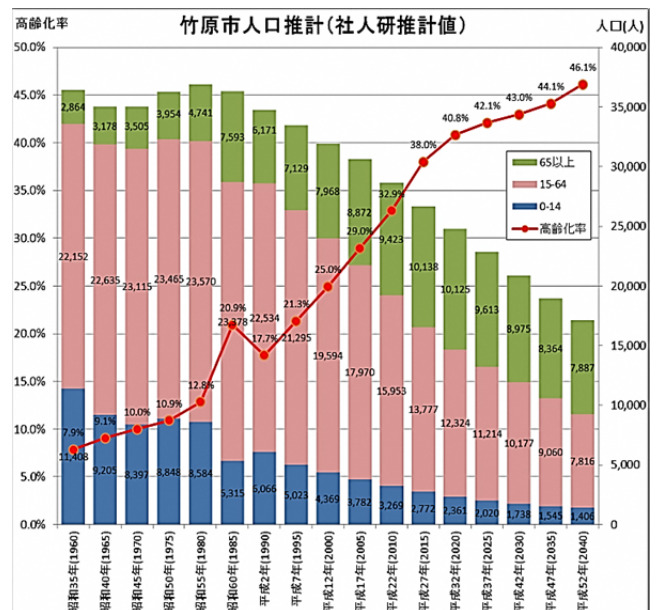
将来に向けて集約型都市構造への誘導し、持続可能なまちづくりを推進します。



立地適正化計画とは？

人口減少や生産年齢人口（15～64歳人口）の減少・少子高齢化が進展していく中で、暮らしやすさ（居住や商業・医療などの暮らしに必要な施設の確保）や公共交通の使いやすさについて、将来への対応を考えていく計画です。

竹原市には、暮らしに必要な施設がある程度まとまっている地域が複数あります。これらの地域と市全体を交通ネットワークで結ぶ「コンパクト+ネットワーク」のまちづくりを進めることで、将来にわたり暮らしやすさが確保された「誰もが住みたい、住みつけたいまち」を目指すためにこの計画を策定します。



計画の期間

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、計画期間を平成30年度から平成49年度までの20年間とします。

計画期間 平成30年度（2018年度）～平成49年度（2037年度）

立地適正化計画におけるまちづくりの方針

本市においては人口減少、少子高齢化が進行していることから、Ｕターン等による移住や若い世代の人口の維持、増加する高齢者人口への対応など、地域・民間事業者・行政が連携し、早急かつ迅速な対応を行うことが重要となっています。平成28年11月に改訂された竹原市都市計画マスタープランが描く都市づくりのテーマ「瀬戸内に映える 持続可能な都市づくり」を目指すため、立地適正化計画においても、同様のテーマを定め、課題の解決に取り組んでいきます。

竹原市の都市の課題

①人口

◆人口減少による人口密度の低下を要因として、現在の日常生活サービス施設が維持できなくなる可能性があります。

④都市機能施設

◆地域拠点だけでなく都市拠点においても商業・医療・福祉施設などの日常生活サービス施設の利用者が減少し、施設が存続できなくなる恐れがあります。

②土地利用

◆用途地域外や用途地域縁辺部の災害リスクの高い箇所での開発行為が行われる可能性があります。

⑤経済・財政動向

◆竹原駅周辺で、地価の下落傾向が顕著となっており、少子高齢化による地域活力の低下とともに財政への影響が懸念されます。

③公共交通

◆人口減少等により公共交通機関の利用者の減少傾向が続いていることから運行本数の削減や路線を維持することが困難になることが懸念されます。

⑥災害

◆用途地域縁辺部に土砂災害特別警戒区域等が指定され、沿岸部には高潮や津波による浸水想定区域が多いため、生活圏に災害リスクが潜んでいます。

<都市づくりのテーマ> 瀬戸内に映える 持続可能な都市づくり

基本方針① 都市機能がコンパクトに集積し、利便性の高い持続可能な都市

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

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

基本方針実現のために必要な都市構造

「拠点を中心とした都市機能の立地」、「都市機能を支えるまとまりのある居住」、「拠点間をつなぐ公共交通」

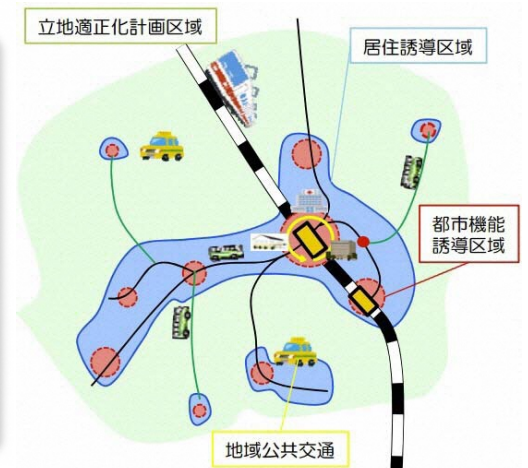
居住誘導区域の設定

○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)

都市機能誘導区域の設定

○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市町村の施策 ○誘導施設を誘導する区域
(例:公的不動産の提供や支援方針、関連施設整備 等)

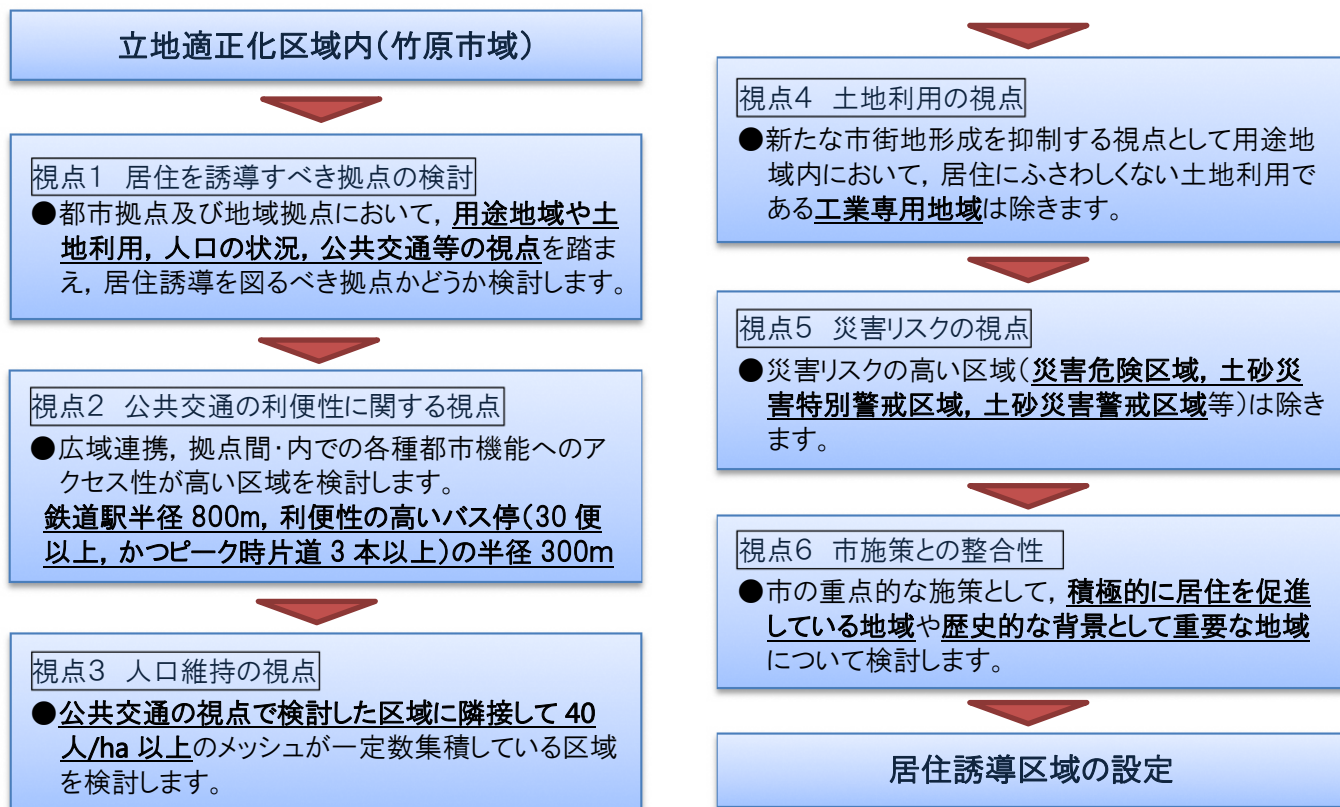
誘導施設等の整備



居住誘導区域の設定方針

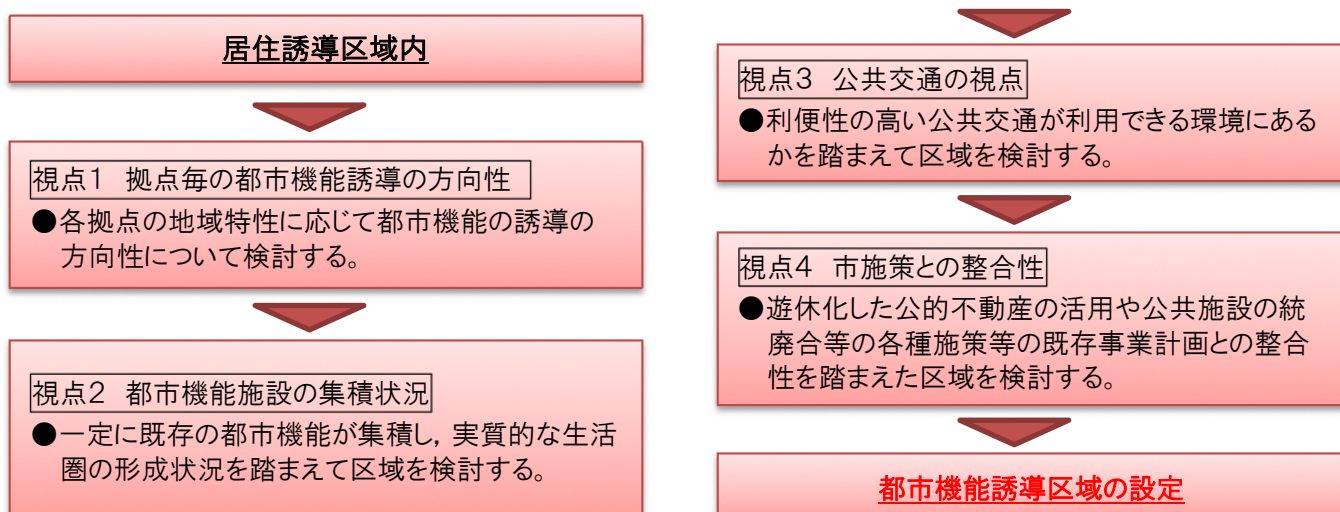
居住誘導区域は、人口減少下においても、商業・医療等の日常生活サービス機能や公共交通が持続的に維持されるよう、一定のエリアに人口密度を維持する区域です。居住誘導区域は、既成市街地における人口密度、公共交通利用圏及び将来の見通しを勘案しつつ、良好な居住環境が確保され、公共投資その他の行政運営を効率的に行う区域として設定します。また、道路や下水道などの生活基盤インフラが概ね整っており、生活に必要な機能や居住が一定規模集積している区域を対象に設定します。

なお、居住誘導区域の設定にあたっては、以下の条件を満たすエリアを設定します。

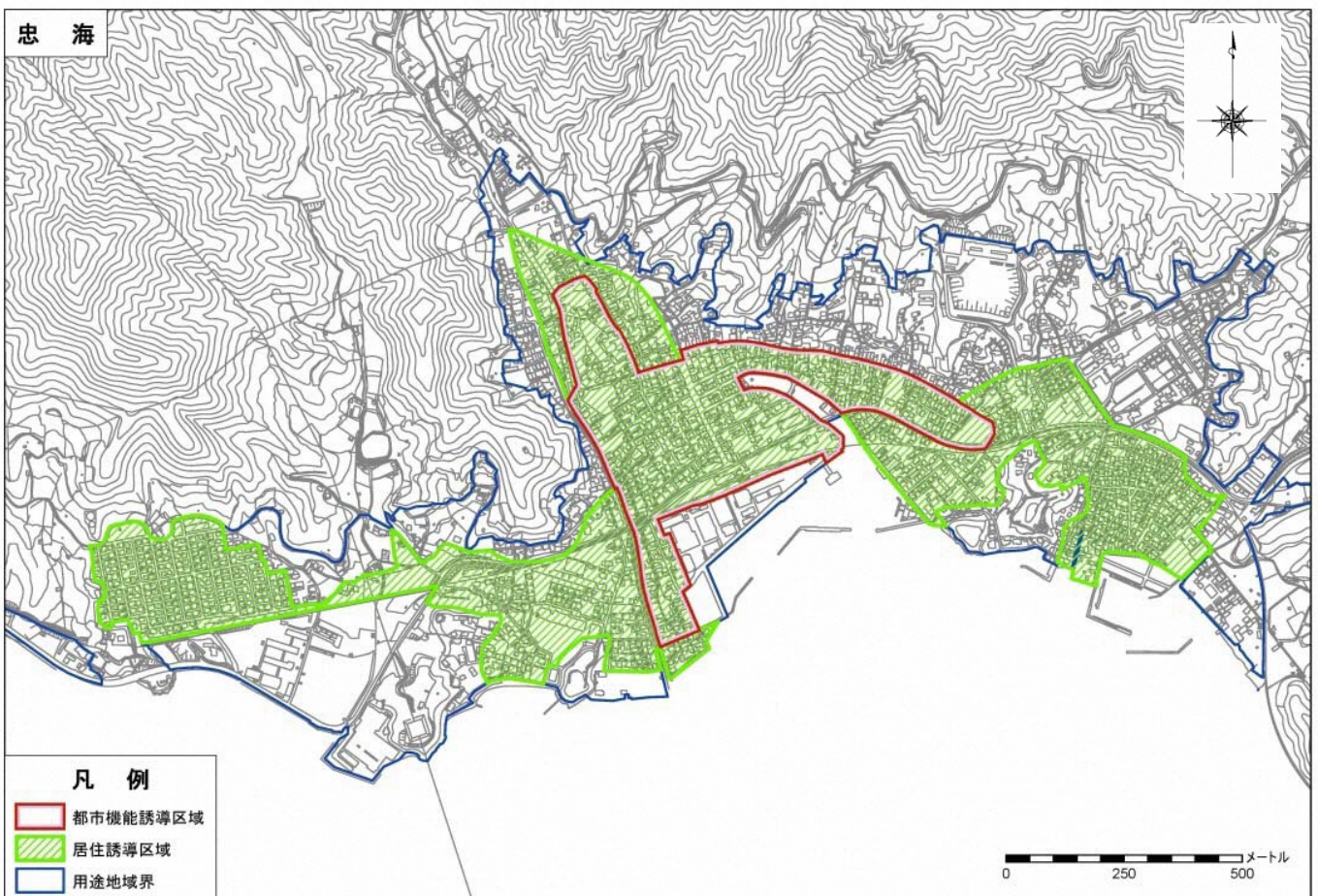
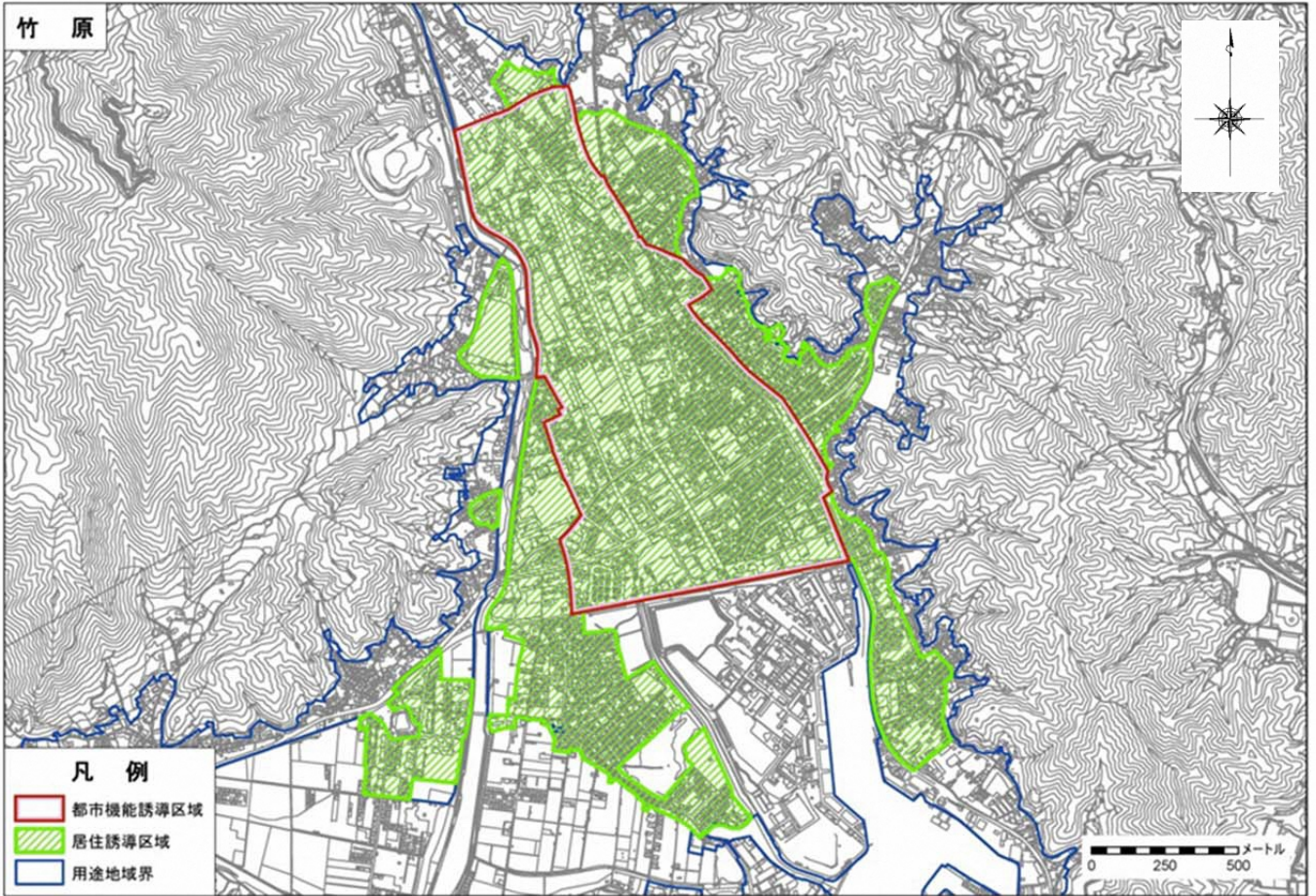


都市機能誘導区域の設定方針

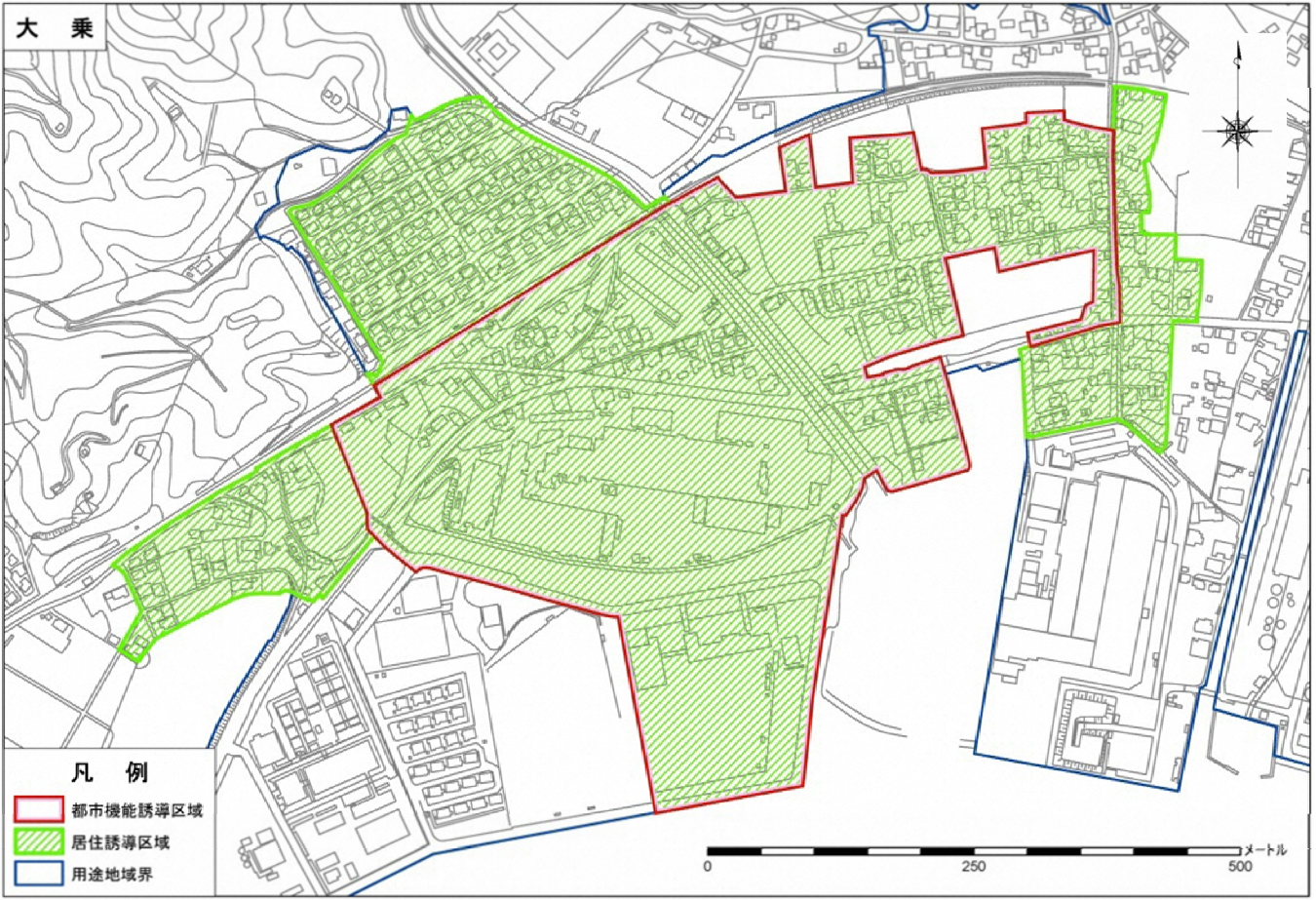
本市における都市機能誘導区域は、交通の現状及び将来の見通しを勘案し、適切な都市機能増進施設の立地を必要な区域に誘導することにより、住宅の立地の適正化が効果的に図られるように定めます。本市における区域は、下記の視点から区域の検討を行います。



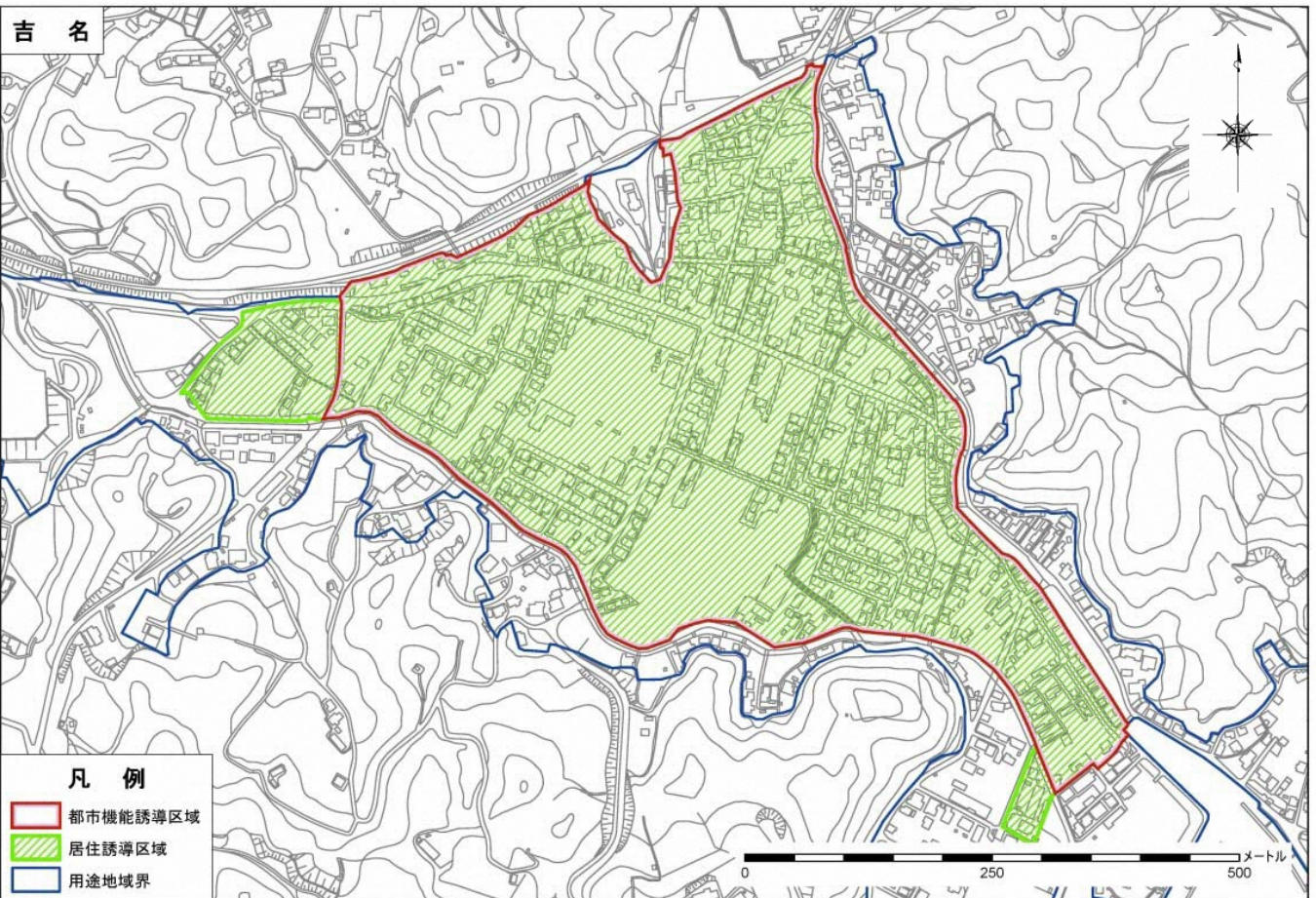
居住誘導区域及び都市機能誘導区域



大 乗



吉 名



立地適正化の具体的な誘導施策

人口減少や高齢化社会の進行、財政の制約など、厳しい社会情勢の中で、目指すべき将来都市構造を実現させていくために、以下の基本方針と具体的な誘導施策に取り組んでいきます。また、関係部署が今後策定する計画や実施する施策については、本計画で目指すべき将来都市構造や基本方針、居住誘導区域、都市機能誘導区域や誘導施設と整合性を図り、持続可能な都市経営を可能とするコンパクトシティの実現に連携して取り組めます。

基本方針① 都市機能がコンパクトに集積し、利便性の高い持続可能な都市

- (1) 竹原市公共施設ゾーンにおける各公共施設の一体的・総合的な再整備
- (2) 中心市街地への認定こども園整備
- (3) 地域特性、市民ニーズに応じた持続可能な公共交通施策の推進

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

- (1) 竹原町歴史的風致維持向上地区における歴史・文化を活かしたまちづくりの推進
- (2) 歴史的景観など固有の景観の維持・向上などにより、竹原らしさを継承する個性的な景観づくりの推進
- (3) 観光客の回遊性向上に取り組むなど、まちのにぎわいづくりの推進
- (4) 遊休化した公的不動産を有効活用することにより地域の特徴を活かした都市の魅力向上の推進

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

- (1) 計画的な市街地形成により、若者や子育て世帯にとって良好な居住環境づくりの推進
- (2) 子育て世帯にとって魅力的な認定こども園整備
- (3) 既成市街地における空き家・空き地の有効活用と適正な管理などにおける良好な居住環境の形成
- (4) 地域コミュニティの強化により、子どもから高齢者まで安心・安全に暮らせるまちづくりの推進
- (5) 都市の魅力向上により、高齢者が歩いて暮らせるまちづくりの推進

立地適正化における目標

本計画で位置づけている誘導施策を実施し、良質なまちづくり、住み続ける価値の高いまちづくりを進め、かつ、地域に必要な施設が維持確保されることにより、活力のある持続可能な都市経営を目指すために、以下の目標を設定します。

人口減少下における居住誘導区域内の人口密度の一定水準の維持

4 拠点（竹原、忠海、大乘、吉名地区）における都市機能誘導施設の充足

住みやすさ満足度の上昇（現状 73.2%）

※都市機能誘導施設…子育て支援、商業、医療、金融など都市機能誘導区域外において事前届出が必要な施設。

事前届出制度

居住誘導区域外における住宅の開発・建築等行為についての届出

居住誘導区域外における下図に示す一定規模以上の住宅開発等を行う場合には、都市再生特別措置法に基づき届出が必要となります。


この届出は、一定規模以上の開発行為又は建築等行為や、誘導施設を有する建築物の建築行為又は開発行為の動きを把握するためのもので、対象となる行為を規制するものではありません。


○開発行為


①3戸以上の住宅の建築目的の開発行為

②1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1000㎡以上のも

③住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものの建築目的で行う開発行為
(例えば、寄宿舍や有料老人ホーム等)

①の例示
3戸の開発行為  届

②の例示
1,300㎡
1戸の開発行為  届


800㎡
2戸の開発行為  不要


○建築等行為

①3戸以上の住宅を新築しようとする場合

②人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを新築しようとする場合
(例えば、寄宿舍や有料老人ホーム等)

③建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等(①、②)とする場合

①の例示
3戸の建築行為  届

1戸の建築行為  不要

誘導施設の建築行為についての届出

都市機能誘導区域外における誘導施設(維持)、誘導施設(確保)の立地動向を把握するため、都市機能誘導区域外で誘導施設(維持)、誘導施設(確保)を有する建築物の建築行為又は開発行為を行おうとする場合には、本市への届出が義務付けられます。

一体的な建築行為又は開発行為が行われる土地であって、都市機能誘導区域と都市機能誘導区域外を含む場合は、届出が必要になります。

○開発行為

誘導施設(維持)・誘導施設(確保)を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合。

○開発行為以外

- ①誘導施設(維持)・誘導施設(確保)を有する建築物を新築しようとする場合
- ②建築物を改築し誘導施設(維持)・誘導施設(確保)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(維持)・誘導施設(確保)を有する建築物とする場合

都市機能	誘導施設の種類	竹原地域	忠海地域	大乗地域	吉名地域
行政	本庁	○	—	—	—
	支所・出張所	—	○	○	○
子育て支援	児童館	○	—	—	—
	地域子育て支援センター	○	—	—	—
	子育て世代包括支援センター	○	—	—	—
	こども園等(幼稚園、こども園、保育所)	○	○	○	○
福祉	高齢者福祉施設	—	—	—	—
商業	大規模小売店舗	○	—	—	—
	小規模店舗	○	○	○	○
医療	病院・診療所	○	○	—	—
金融	銀行、信用金庫	○	○	○	○
	信用組合等	○	○	○	○
教育・文化	市民ホール	○	—	—	—
	図書館	○	—	—	—
	地域交流施設	○	○	○	○

※ ○印：届出必要 —印：届出不要

発行：竹原市 編集：竹原市建設部都市整備課

〒725-8666 竹原市中央5丁目1番35号

電話 0846-22-7749

FAX 0846-22-8579

URL <http://www.city.takehara.lg.jp/>

