

竹原市立地適正化計画の改定について

(案)

目次	ページ
1. 前回都市計画審議会の振り返り	・・・1
2. 竹原市立地適正化計画 改定計画書（素案） 構成説明	・・・2
3. 改定のポイント	・・・3
4. 居住誘導区域の見直し方針	・・・4
5. 都市機能誘導区域の見直し	・・・12
6. 都市機能誘導施設の見直し	・・・18
7. 誘導施策	・・・21
8. 目標値	・・・25
9. 防災指針	・・・27
10. 今後の予定	・・・39
参考資料	・・・41



1. 前回都市計画審議会及び都市再生協議会の振り返り

都市計画審議会

- ・日時：令和6年3月21日（木）9：50～
- ・場所：竹原市役所 委員会室



・参加者：以下のとおり

今川 朱美 委員	祐本 征武 委員
水上 祐一 委員	増谷 昌則 委員
荒川 幸子 委員	新谷 章文 委員
平井 明道 委員	
宮本 伸治 委員	

・内容（報告事項）

1. 立地適正化計画の概要
2. 現行計画
3. 計画の検討体制
4. 立地適正化計画改定にあたって
5. 立地適正化計画改定のポイント
6. 今後の予定

・主な意見

- ・竹原市は人口減少が著しく、ピーク時の3.5万人から現在は2万人に減少している。特に子供の数が減少すると予測されており、何とか留めたい。
- ・立地適正化計画によって、定められた区域がより便利になり、魅力を持つようになれば、この人口減少に歯止めがかけられれば良い。（今川会長）

都市再生協議会

- ・日時：令和6年5月13日（月）10：00～
- ・場所：竹原市役所 委員会室



・参加者：以下のとおり

今川 朱美 委員	竹田 勝也 委員
山岡 俊一 委員	荒川 幸子 委員
今市 恵誉 委員	橋本 清勇 委員
新川 和幸 委員	木本 英哲 アドバイザー
増谷 昌則 委員	梶村 隆穂 アドバイザー
石井 健司 委員	

・議題：竹原市立地適正化計画の改定について

・主な意見

- ・居住誘導区域に土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域が含まれているため、居住誘導区域の見直しを行っていくこととしているが、見直し案に対して、事前に住民への十分な説明が必要
- ・現行計画における目標値に対して、立地適正化計画策定後に作成された竹原市の総合計画を踏まえた目標値の見直しについて、検討が必要
- ・災害のリスクの高い箇所における居住誘導区域の見直しは慎重に行い、本川流域の水害リスクに関する対策を踏まえた区域の見直しも検討が必要

改訂の目的

本市の立地適正化計画は平成30年に策定し、5年が経過する。また令和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。そのため、立地適正化計画策定後から、これまでの施策の実施状況等の評価及び検証を行うとともに、国勢調査や都市計画基礎調査、各種ハザードエリア等を基に分析及び評価を行い、現計画における課題等を整理し社会情勢の変化等を踏まえた改定内容を検討するとともに、本市の災害リスクの確認を踏まえた居住誘導区域をはじめとする市全域における防災指針を検討したうえで、立地適正化計画の改定を行うことを目的とする。

⇒本改定では、現行計画におけるデータの時点更新を行い、防災指針の追加や誘導区域の見直しを行う。

目次（現行計画）

- 第1章 はじめに
 - 1-1 背景と目的
 - 1-2 立地適正化計画とは
 - 1-3 計画策定の体制
- 第2章 関連計画や他部局の施策等の整理
 - 2-1 上位関連計画
- 第3章 都市の現状把握と将来見通しの分析
 - 3-1 各種基礎的データの収集と都市の現状把握（災害リスクの確認）
 - 3-2 人口の将来見通しに関する分析
- 第4章 まちづくり方針の検討
 - 4-1 まちづくりの方針
- 第5章 居住誘導区域の設定
 - 5-1 基本的な考え方
 - 5-2 竹原市における居住誘導区域の考え方
 - 5-3 居住誘導区域の設定
 - 5-4 届出制度について
- 第6章 都市機能誘導区域の設定
 - 6-1 基本的な考え方
 - 6-2 竹原市における都市機能誘導区域の考え方
 - 6-3 都市機能誘導区域の設定
- 第7章 誘導施設
 - 7-1 基本的な考え方
 - 7-2 誘導施設の設定
 - 7-3 届出制度について
- 第8章 具体的な誘導施策
 - 8-1 具体的な誘導施策
- 第9章 施策の達成状況に関する評価方法の検討
 - 9-1 施策の達成状況に関する評価方法
 - 9-2 目標値の設定

目次（改定計画書素案）

- 第1章 はじめに
 - 1-1 背景と目的
 - 1-2 立地適正化計画とは
 - 1-3 計画策定の体制
- 第2章 関連計画や他部局の施策等の整理
 - 2-1 上位関連計画
- 第3章 都市の現状把握と将来見通しの分析
 - 3-1 各種基礎的データの収集と都市の現状把握（災害リスクの確認）
 - 3-2 人口の将来見通しに関する分析
- 第4章 まちづくり方針の検討
 - 4-1 まちづくりの方針
- 第5章 居住誘導区域の設定
 - 5-1 基本的な考え方
 - 5-2 竹原市における居住誘導区域の考え方
 - 5-3 居住誘導区域の設定
 - 5-4 届出制度について
- 第6章 都市機能誘導区域の設定
 - 6-1 基本的な考え方
 - 6-2 竹原市における都市機能誘導区域の考え方
 - 6-3 都市機能誘導区域の設定
- 第7章 誘導施設
 - 7-1 基本的な考え方
 - 7-2 誘導施設の設定
 - 7-3 届出制度について
- 第8章 具体的な誘導施策
 - 8-1 具体的な誘導施策
- 第9章 防災指針
 - 9-1 防災指針とは
 - 9-2 災害リスク分析
 - 9-3 特に配慮が必要な災害リスク
 - 9-4 防災まちづくりの方針
 - 9-5 災害リスクに対する取組方針
- 第10章 施策の達成状況に関する評価方法の検討
 - 10-1 施策の達成状況に関する評価方法
 - 10-2 目標値の設定

改定のポイント①
居住誘導区域の考え方の変更とそれに伴う居住誘導区域の見直し

改定のポイント②
新規追加

改定のポイント③
目標値の追加

改定のポイント

・今回の改定のポイントは以下の3点です。

①居住誘導区域の見直し

⇒現行計画では土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域を居住誘導区域から除外していたが、今回の見直しでは立地適正化計画の手引き（R6.4）に基づき、土砂災害特別警戒区域のみ除外対象とするほか、津波避難可能距離の視点を追加

②防災指針の追加

⇒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をうけ、より災害に強いまちづくりに向けて新たに防災指針（第9章）を追加

③中間検証の実施

⇒計画策定後からの変化を施策に反映するため、現状分析を行い、中間評価を実施し、目標値の見直しを行う。

第1章～第4章

・第1章から第4章までは、防災・減災の視点を追加するとともに、中間評価を踏まえた時点更新を実施。

第1章 はじめに

対象区域:都市計画区域内
計画期間:令和7年度～令和26年度(20年間)

第2章 関連計画や他部局の施策等の整理

コンパクト+ネットワークに該当する部分をレビュー

第3章 都市の現状把握と将来見通しの分析

最新データを用いた都市の現状把握
災害危険箇所と人口密度
将来の人口見通しに関する分析

第4章 まちづくりの方針

- ・人口減少、少子高齢化への対応として、Uターン等による移住など地域・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。
- ・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む。
- ・特に、目標の一つである「安全、快適で定住条件が整い、若者、子育て世帯、高齢者が定着する都市」内の「災害に強く、安全に暮らせる都市づくり」を、防災指針における防災まちづくりの方針とする。
- ・本市では平成31年3月に「第6次竹原市総合計画」を策定し「元気と笑顔が織り成す 暮らし誇らし、竹原市。」を将来都市像として掲げ、災害からの早期復旧復興への取組や本市の財産である「人」と「地域資源」を活かした、まちの個性や魅力の創出に取り組んできた。
- ・この間にも、少子高齢化の進展、SDGsやスマートシティ、ゼロカーボンシティの推進など、社会情勢の変化を踏まえ、令和6年3月には後期基本計画を策定し、課題解決に向けてより積極的に取り組み誰もが住みやすいと実感し、誇らしく思える、持続可能で魅力あるまちづくりを推進。
- ・コンパクトな市街地とネットワークの形成の分野では、持続可能な公共交通体系を構築するため、公共交通が空白となっている地域における新たな交通モードの導入や市役所を中心として日常的に利用される施設を集約した複合施設の整備計画など、持続可能で活力あるまちづくりを推進。

4. 居住誘導区域の見直し

第5章 居住誘導区域の設定

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ある。

そ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とされている。

居住誘導区域を設定する区域は、以下が考えられる。

○居住誘導区域の設定にあたっての検討事項

(1) 忠海地区における居住誘導区域の再検討

忠海地区においては、現行計画策定時に土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域が未指定であったことを留意し、居住誘導区域の再検討を行う。

(2) 居住誘導区域等における防災指針を踏まえた居住誘導区域の見直し

災害リスク分析と防災・減災まちづくりに向けた課題の抽出を行ったうえで、居住誘導区域の見直しを行う。

- ・土砂災害警戒区域の文言を削除
- ・その他災害リスクの高い区域の除外方針を次ページに記載

(3) 本川流域水害対策計画を踏まえた水災害エリアに対する土地利用の検討

流域治水対策の一環として定められた本川流域水害対策計画では、浸水被害対策として、雨水貯留施設やポンプ場の整備などを行い、都市浸水想定区域の縮小を図る方針だが、整備実施後にも水害リスクが残存する地域もある。

居住誘導区域の設定の際には、原則、水防法に規定される浸水想定区域を含めないとされているが、本川流域等の地域では、市街地部にも浸水想定区域が近接しており、居住誘導区域から全域除外することは現実的でない。そのため、被害の程度による検討及び見直しを行い、除外されない地域に対しては、ハザードマップの充実や新市役所本庁舎への避難誘導の周知等ソフト対策を図り、居住誘導を行っていく。

【居住誘導区域の設定区域】

- ・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
- ・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

立地適正化区域内(竹原市域)

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。

視点2 公共交通の利便性に関する視点

- 広域連携、拠点間・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(土砂災害特別警戒区域、避難可能距離以遠の区域等)は除きます。

視点6 市施策との整合性

- 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。

居住誘導区域の設定

4. 居住誘導区域の見直し

「視点5 災害リスクの視点」⇒ 以下に該当する場合は居住誘導区域から除外する

- ① 現行計画以降に指定された**土砂災害特別警戒区域**・**土砂災害警戒区域**を居住誘導区域から除外する場合、大幅に居住誘導区域が減少するため、**土砂災害特別警戒区域**のみを除外
- ② 津波発生時に**避難所への避難可能な距離(避難所から500m※1)**を超える区域かつ、**浸水深が2.0m※2以上の区域**を除外
- ③ 洪水浸水深(本川流域ハード整備実施後)0.5m以上の区域を除外

その他(除外しない区域の考え方)

◆浸水深3m以上の区域の考え方

(洪水、高潮、内水氾濫)

- ・ 避難所までの移動ができない住民は2階以上建物への垂直避難となるが、浸水深が3mを超える区域は垂直避難が困難なため除外することも考えられる。
- ・ しかし、浸水深3m以上の区域には既に住宅や商業施設等が立地しており、全てを居住誘導区域から除外することは現実的ではない。
- ・ また、本市ではハザードマップ等において、風雨が激しくなる前(浸水前)の避難を推奨しており、円滑な避難を行うことで、災害によるリスクを抑えることが可能。
- ・ そのため浸水想定区域については想定浸水深3m以上の区域は居住誘導区域からの除外は行わず、円滑な避難を確実に実現するための防災対策を防災指針に位置づける。

◆浸水継続時間が長期に及ぶ区域の考え方

- ・ 垂直避難した場合、その後の避難をする必要があるため、浸水継続時間が長期に及ぶ区域を除外することも考えられる。
- ・ 浸水継続時間が長期に及ぶ区域が現在の居住誘導区域に大規模に広がっているが、浸水深3mと同様に、本市では浸水前の避難を推奨していることから、避難が円滑に行われれば、災害によるリスクを抑えることが可能。
- ・ そのため浸水継続時間が長期に及ぶ区域についても区域は居住誘導区域からの除外は行わず、円滑な避難を確実に実現するための防災対策を防災指針に位置づける。

◆家屋倒壊等氾濫想定区域の考え方

- ・ 洪水時に家屋が流出・倒壊等のおそれがあるため、区域を除外することも考えられる。
- ・ しかし、賀茂川沿いには土地区画整理事業予定地や都市機能誘導施設(安田病院)等、今後も地域の拠点として保全と活性化を図っていくべき区域があることから、居住誘導区域から除外しない。
- ・ 河岸侵食および氾濫流を含む洪水に対しては、自主防災組織等による避難訓練、警戒避難体制の強化や道路の浸水対策による避難路の確保等、ソフト対策を実施するとともに、今後関係各課との調整を行うなど、円滑な避難を確実に実現するための防災対策を防災指針に位置づける。

※1 避難可能距離

- ・ 徒歩を前提として、避難開始から津波到達時間までに避難目標地点、または津波避難ビルや津波避難場所等へ避難することが可能な距離
- ・ 最長でも500m程度を目安とする
- ・ 500mよりも長い距離を目安とすることも考えられるが、避難行動要支援者(高齢者、障害者、乳幼児などのうち、災害発生時、(又はそのおそれがある場合)に自ら避難することが困難でその円滑・迅速な避難の確保を図るため特に支援を要する者)が避難できる距離、緊急避難場所までの距離、避難の手段などを考慮しながら、地域ごとに設定する。

出典)総務省HP

※2 津波浸水想定区域2m

- ・ 浸水深と建物被災状況の関係では浸水深2m前後で被災状況に大きな差があり、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。
- ・ 津波浸水では木造家屋に多大な影響を与えるといわれる浸水深2.0m以上を目安とし、災害リスクと警戒避難体制を総合的に勘案し、居住を誘導することが適当でないと判断される場合は、原則として対象から除外。

出典)国土交通省都市局記者発表資料『東日本大震災による被災現況調査結果について(第1次報告)(平成23年8月14日)』

4. 居住誘導区域の見直し

災害種別毎の居住誘導区域設定の判断理由

立地適正化計画作成の手引き(R6.4)に定められる、居住誘導区域に含めてはならない／原則として含めないこととすべき区域について、災害種別毎の居住誘導区域設定の判断理由を整理

指針	項目	本市における状況	リスク発生時の避難の可否	居住誘導区域の見直し方針	
居住誘導区域に含めてはならない区域（法令）	土砂災害特別警戒区域	-	-	-	
	急傾斜地	居住誘導区域縁辺部において広く点在して分布	避難指示・大雨警報が出た段階で避難は可能 発生後は避難までの時間的猶予がない	居住誘導区域に含まない	
	土石流	居住誘導区域縁辺部において広く点在して分布	発生後は避難までの時間的猶予がない	居住誘導区域に含まない	
	地すべり	指定なし	-	-	
	急傾斜地崩壊危険箇所・急傾斜地崩壊危険区域	居住誘導区域縁辺部において広く点在して分布	避難指示・大雨警報が出た段階で避難は可能 発生後は避難までの時間的猶予がない	居住誘導区域に含まない	
	地すべり防止区域 浸水被害防止区域	指定なし	-	-	
原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域【運用指針3-(3)-②-3】	津波災害特別警戒区域	沿岸部において広く分布	地震発生後、津波到達までに避難することが可能 ・南海トラフ地震の影響開始時間 20分、最大津波到達時間 347分 ・瀬戸内海域活断層等で発生する地震の影響開始時間18分、最大津波到達時間140分 （出典）竹原市防災ハザードマップ（令和6年6月改訂）	居住誘導区域に原則として含まない ただし、津波発生時に避難所可能な距離（避難所から500m）に含まれるエリアは居住誘導区域から除外しない	
原則として、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の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はないと判断される場合は、原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域【運用指針3-(3)-②-4】	土砂災害警戒区域	-	-	-	
	急傾斜地	居住誘導区域縁辺部において広く点在して分布	土砂災害警戒情報が出た段階で避難は可能	居住誘導区域に原則として含まない 市域の広範囲に分布しており、多くの可住地にかかること、予兆を検知し避難が可能であることから避難計画等の対策を鑑み、居住誘導区域から除外しない	
	土石流	居住誘導区域縁辺部において広く点在して分布	土砂災害警戒情報が出た段階で避難は可能	-	
	地すべり	指定なし	-	-	
	浸水想定区域（洪水・内水）	-	-	-	
	計画規模L1	賀茂川水系 賀茂川	賀茂川周辺に広く分布	避難指示・大雨警報が出た段階で避難は可能	居住誘導区域に含む 洪水発生時に甚大な被害が想定されるため、居住誘導エリアに指定することは望ましくないが、浸水想定区域には住宅や商業施設等が立地しており、全てを居住誘導区域から除外することは現実的ではない。 また、本市ではハザードマップ等において、風雨が激しくなる前（浸水前）の避難を推奨しており、円滑な避難を行うことで、災害によるリスクを抑えることが可能。
	想定最大規模L2	賀茂川水系 賀茂川	賀茂川周辺に広く分布	-	そのため浸水想定区域については居住誘導区域からの除外は行わず、円滑な避難を確実に実現するための防災対策を防災指針に位置づける
	浸水継続時間	賀茂川水系賀茂川	賀茂川周辺に広く分布	-	-
	内水氾濫（100年確率規模）		市域全体において広く点在して分布	-	-
	本川流域水害対策計画 都市浸水想定	二級河川本川	竹原地域北部に一部点在して分布	避難指示・大雨警報が出た段階で避難は可能	居住誘導区域に原則として含まない ただし、洪水浸水深（本川流域ハード整備実施後）0.5m未満のエリアは居住誘導区域から除外しない
	本川流域水害対策計画 桶通ポンプハード整備実施後	二級河川本川	竹原地域北部に一部点在して分布	-	-
	災害の発生のおそれのある区域				
	高潮浸水想定図（30年確率）	高潮浸水想定図（伊勢湾台風規模）については竹原市域内に該当データなし	市域全体において広く点在して分布	高潮注意報、高潮警報が出た段階で避難は可能	居住誘導区域に含む 高潮発生時に甚大な被害が想定されるため、居住誘導エリアに指定することは望ましくないが、浸水想定区域には住宅や商業施設等が立地しており、全てを居住誘導区域から除外することは現実的ではない。 また、本市ではハザードマップ等において、高潮注意報、高潮警報の発表により高潮が発生する前（浸水前）の避難を推奨しており、円滑な避難を行うことで、災害によるリスクを抑えることが可能。
	高潮浸水想定図（想定最大）	高潮浸水想定図（伊勢湾台風規模）については竹原市域内に該当データなし	市域全体において広く点在して分布	高潮注意報、高潮警報が出た段階で避難は可能	そのため浸水想定区域については居住誘導区域からの除外は行わず、円滑な避難を確実に実現するための防災対策を防災指針に位置づける
家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食、氾濫流、河岸浸食及び氾濫流）	二級河川本川については水位周知河川ではないため市でも未作成	竹原地域北部の賀茂川沿いに一部点在して分布	避難指示・大雨警報が出た段階で避難は可能 発生後は避難までの時間的猶予がない	居住誘導区域に含む 洪水時に家屋が流出・倒壊等のおそれがあるため、区域を除外することも考えられる。 しかし、賀茂川沿いには土地地区画整理事業予定地や都市機能誘導施設（安田病院）等、今後も地域の拠点として保全と活性化を図っていくべき区域があることから、居住誘導区域から除外しない。 河岸浸食および氾濫流を含む洪水に対しては、自主防災組織等による避難訓練、警戒避難体制の強化や道路の浸水対策による避難路の確保等、ソフト対策を実施するとともに、今後関係各課との調整を行うなど、円滑な避難を確実に実現するための防災対策を防災指針に位置づける。	
大規模盛土造成地		※現時点で危険度未判定 忠海地区と大東地区内の一部の地域に分布	地震発生後、避難までの時間的猶予がない	居住誘導区域に含む 既往の大地震において滑动崩落等の被害が発生した盛土造成地の実態を踏まえ、経過観察等により安全性の確認を実施する箇所として国のガイドラインに基づき抽出した地区であり、直ちに災害ハザードとなるものではないことから居住誘導区域に含める	

4. 居住誘導区域の見直し

居住誘導区域見直しに係る視点と状況

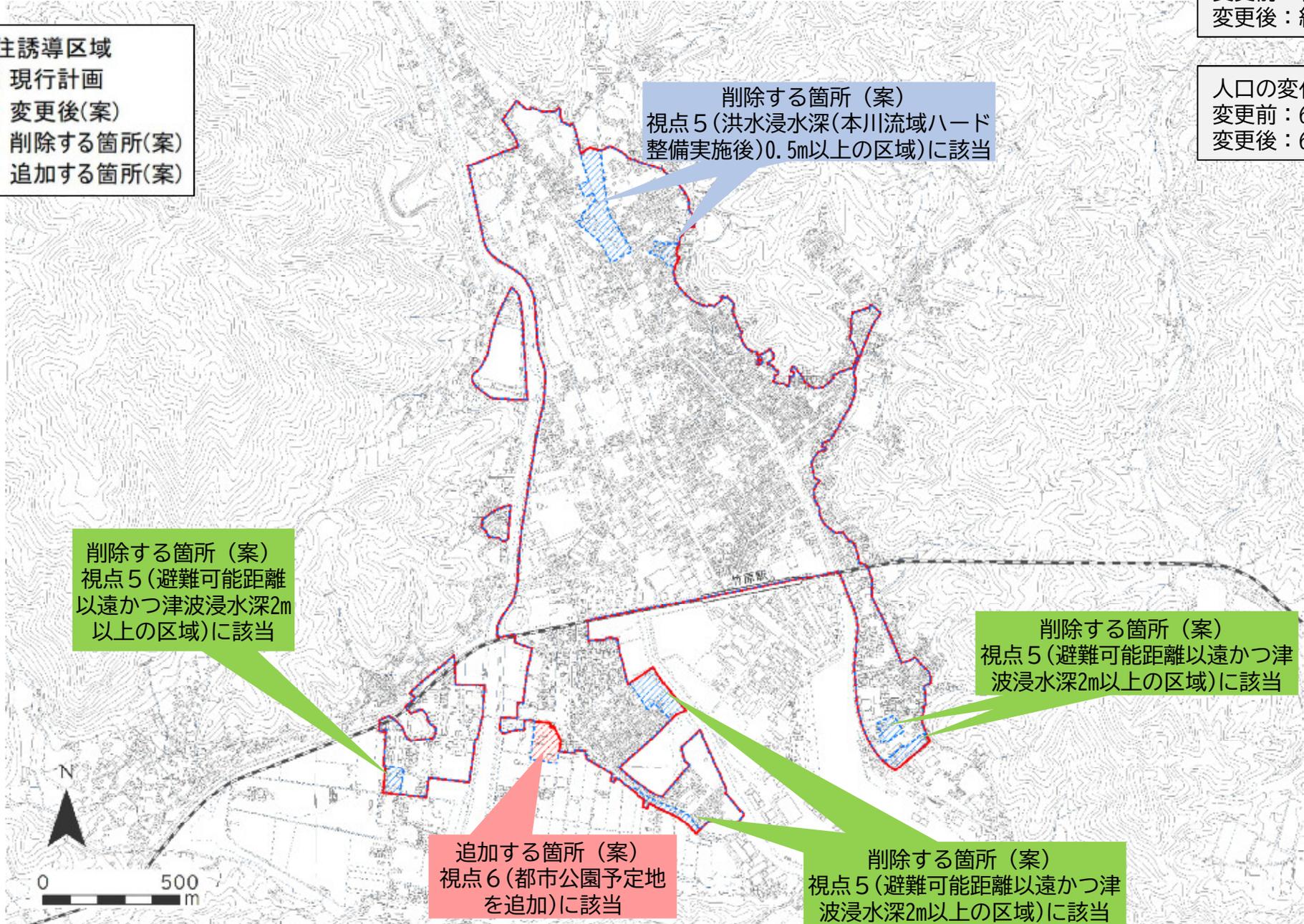
視点	竹原地区	忠海地区	大乘地区	吉名地区
視点1 居住を誘導すべき拠点の検討 都市拠点及び地域拠点において、用途地域や土地利用、人口の状況、公共交通等の視点を踏まえ居住誘導を図るべき拠点が検討	都市拠点 ⇒状況変化は見られない	地域拠点 ⇒状況変化は見られない	地域拠点 ⇒状況変化は見られない	地域拠点 ⇒状況変化は見られない
視点2 公共交通の利便性に関する視点 広域連携、拠点間・内での各種都市機能へのアクセスが高い区域を検討 鉄道駅半径800m, 利便性の高いバス停(30便以上かつピーク時片道3本以上)の半径300m	竹原駅・バス停 ⇒鉄道駅800圏または利便性の高いバス停300m圏に概ね含まれる	忠海駅・バス停 ⇒鉄道駅800圏または利便性の高いバス停300m圏に概ね含まれる	大乘駅・バス停 ⇒鉄道駅800圏または利便性の高いバス停300m圏に概ね含まれる	吉名駅・バス停 ⇒鉄道駅800圏に概ね含まれているが、現行計画以降に場路線再編によりバス停が廃止。現在は、デマンド型乗合タクシーが毎週火・金曜日に運行。
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以上の人が一定数集積している区域を検討	R2: 6,623人 R22: 5,796人	R2: 1,934人 R22: 1,963人	R2: 555人 R22: 301人	R2: 685人 R22: 286人
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外	用途地域: 有り 工業専用地域: 無し ⇒状況変化は見られない	用途地域: 有り 工業専用地域: 無し ⇒状況変化は見られない	用途地域: 有り 工業専用地域: 無し ⇒状況変化は見られない	用途地域: 有り 工業専用地域: 無し ⇒状況変化は見られない
視点5 災害リスクの視点 災害リスクの高い区域(土砂災害特別警戒区域、避難可能距離以遠かつ津波浸水深2m以上の区域、避難可能距離以遠の区域等)は除外	土砂災害特別警戒区域: 無し 避難可能距離以遠かつ津波浸水深2m以上の区域: 有り ⇒居住誘導区域から除外する 洪水浸水深(本川流域ハード整備実施後)0.5m以上の区域: 有り ⇒居住誘導区域から除外する	土砂災害特別警戒区域: 有り ⇒土砂災害特別警戒区域を居住誘導区域から除外する 避難可能距離以遠かつ津波浸水深2m以上の区域: 無し	土砂災害特別警戒区域: 有り ⇒土砂災害特別警戒区域を居住誘導区域から除外する 避難可能距離以遠かつ津波浸水深2m以上の区域: 無し	土砂災害特別警戒区域: 無し 避難可能距離以遠かつ津波浸水深2m以上の区域: 有り ⇒居住誘導区域から除外する
視点6 市施策との整合性 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	都市公園整備計画 ⇒都市公園予定地を追加	地域居住利便区域 ⇒状況変化は見られない	地域居住利便区域 ⇒状況変化は見られない	地域居住利便区域 ⇒状況変化は見られない
見直し方針	<ul style="list-style-type: none"> 災害リスクの高い区域に対して居住誘導区域を再検討 都市公園予定地を追加 	<ul style="list-style-type: none"> 現行計画策定時に未指定であった土砂災害特別警戒区域に対して居住誘導区域を再検討 	<ul style="list-style-type: none"> 土砂災害特別警戒区域に対して居住誘導区域を再検討 	<ul style="list-style-type: none"> 土砂災害特別警戒区域に対して居住誘導区域を再検討

竹原地区における居住誘導区域 変更案

面積の変化
変更前：約 209ha
変更後：約 202ha

人口の変化
変更前：6,623人
変更後：6,393人

- 居住誘導区域
- 現行計画
- 変更後(案)
- 削除する箇所(案)
- 追加する箇所(案)



※居住誘導区域の境界は道路縁などの地形・地物、地番界及び基本単位区を基本とした

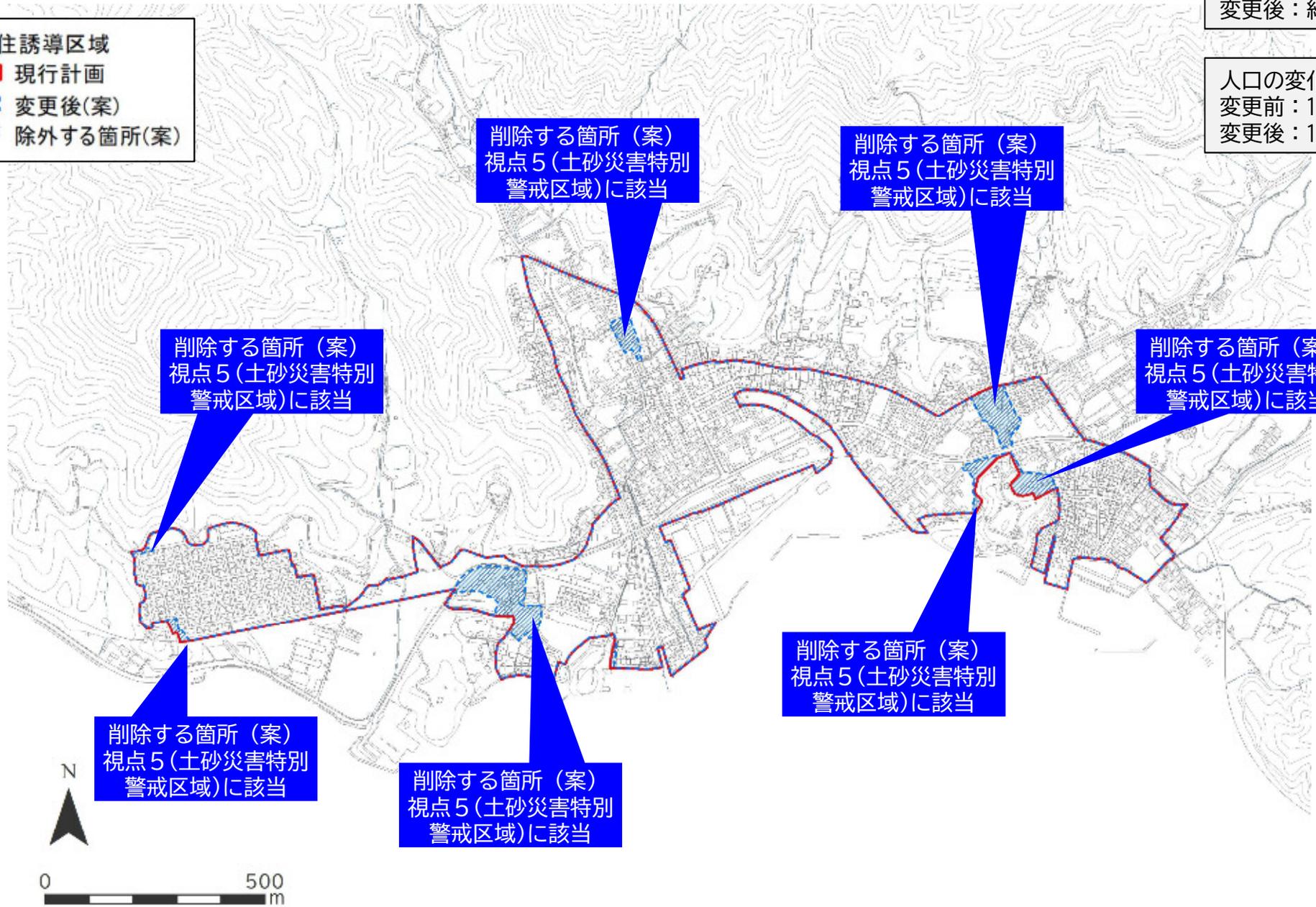
4. 居住誘導区域の見直し

忠海地区における居住誘導区域 変更案

面積の変化
 変更前：約 63ha
 変更後：約 59ha

人口の変化
 変更前：1,934人
 変更後：1,844人

- 居住誘導区域
- 現行計画
 - 変更後(案)
 - 除外する箇所(案)



削除する箇所 (案)
 視点5 (土砂災害特別警戒区域)に該当

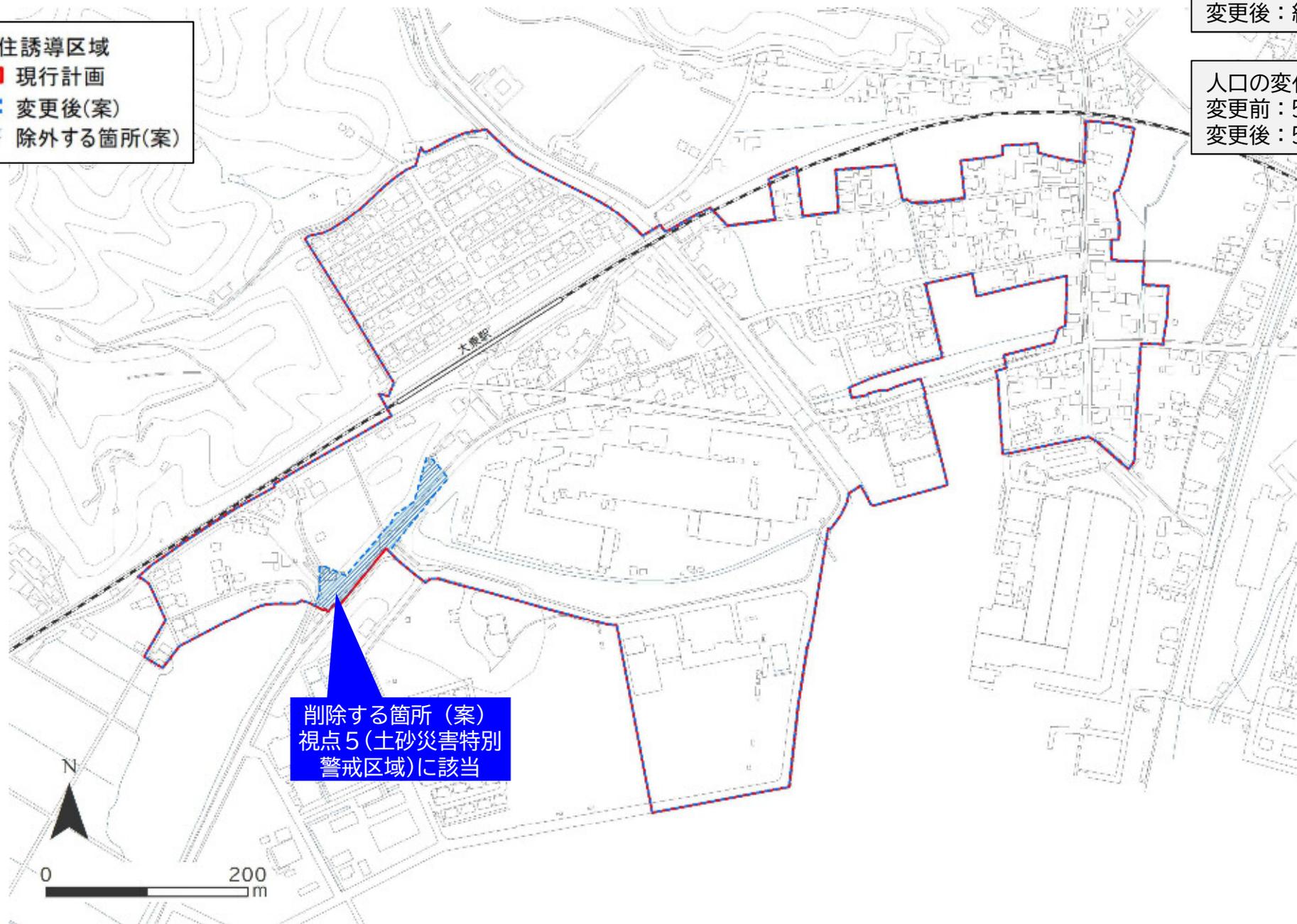
※居住誘導区域の境界は道路縁などの地形・地物、地番界及び基本単位区を基本とした

大乘地区における居住誘導区域 変更案

- 居住誘導区域
- 現行計画
- 変更後(案)
- 除外する箇所(案)

面積の変化
変更前：約 31.9ha
変更後：約 31.6ha

人口の変化
変更前：555人
変更後：551人



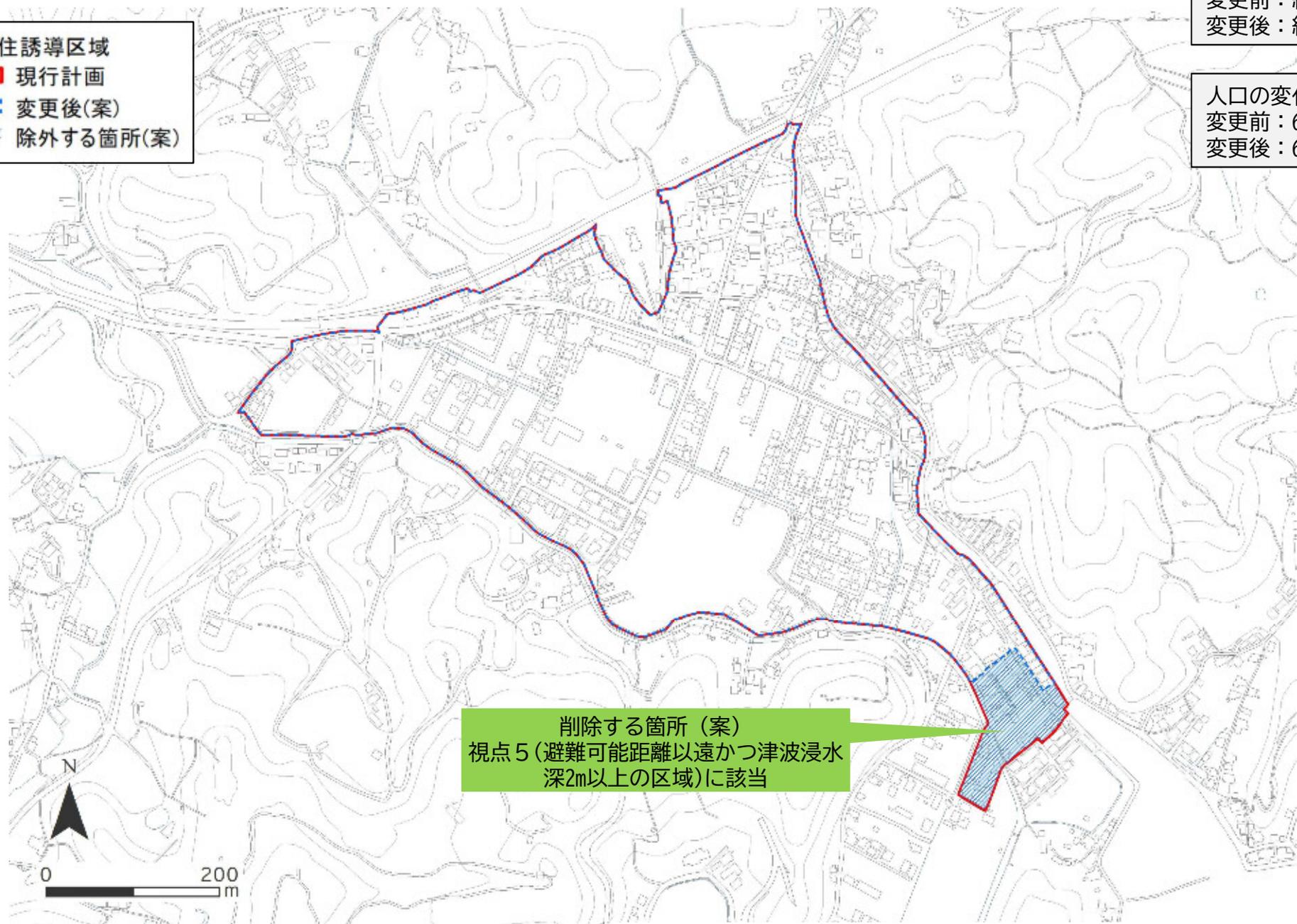
※居住誘導区域の境界は道路縁などの地形・地物、地番界及び基本単位区を基本とした

吉名地区における居住誘導区域 変更案

- 居住誘導区域
- 現行計画
- 変更後(案)
- 除外する箇所(案)

面積の変化
変更前：約 26ha
変更後：約 25ha

人口の変化
変更前：685人
変更後：661人



削除する箇所(案)
視点5(避難可能距離以遠かつ津波浸水深2m以上の区域)に該当

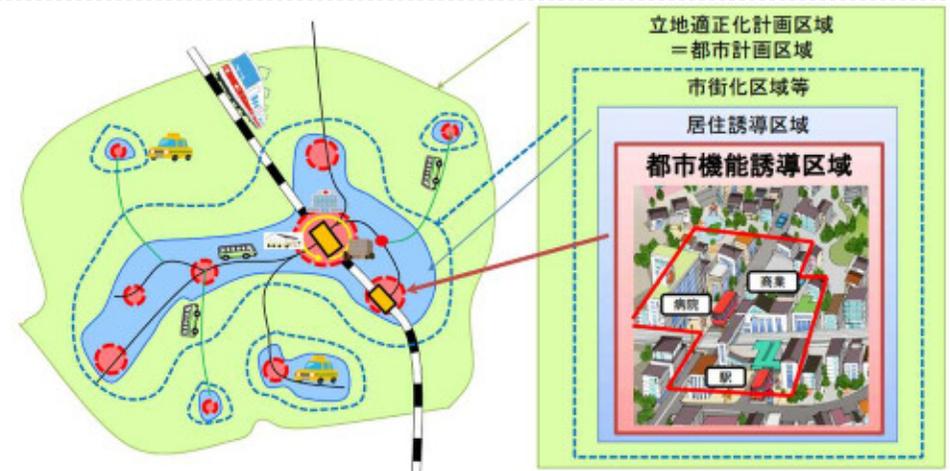
※居住誘導区域の境界は道路縁などの地形・地物、地番界及び基本単位区を基本とした

第6章 都市機能誘導区域の設定

◆都市機能誘導区域は、医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のために必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するもの（都市機能増進施設）の立地を誘導すべき区域

◆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、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。

（立地適正化計画の手引き（R6.4）より）



■竹原市における都市機能誘導区域の設定

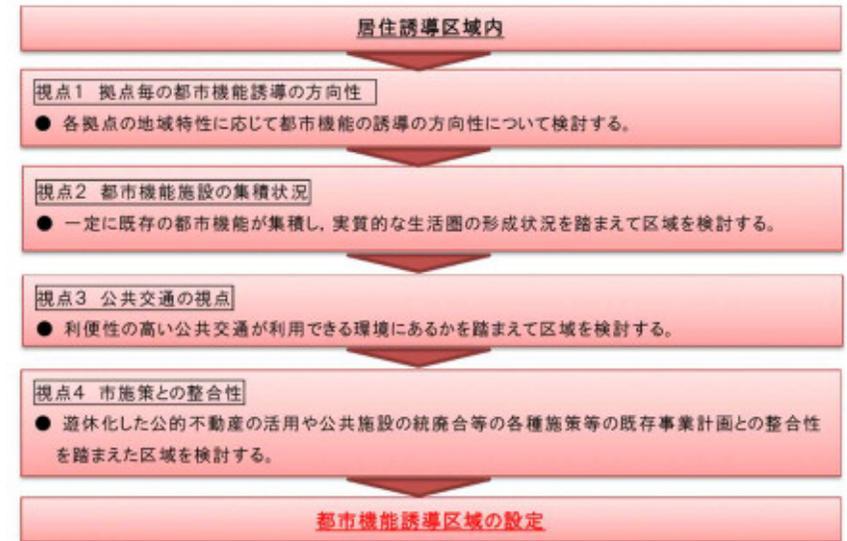
本市における都市機能誘導区域は、交通の現状及び将来の見通しを勘案し、適切な都市機能誘導施設の立地を必要な区域に誘導することにより、住宅の宅地の適正化が効果的に測れるように設定を行う。

■都市誘導区域の設定にあたっての検討事項

(1) 伝統的建造物群保存地区（町並み保存地区）における都市機能誘導区域追加の検討

<追加理由>

- ◆現在、本市において町並み保存地区における歴史的建造物・文化財物件の活用に向けた検討を行っている。その中で公共施設の利活用や観光分野における取組等を含めたまちづくりを実施している。
- ◆竹原地区については町並み保存地区を含め、一体的に都市の拠点となるべきと考え、都市機能誘導区域に追加する。

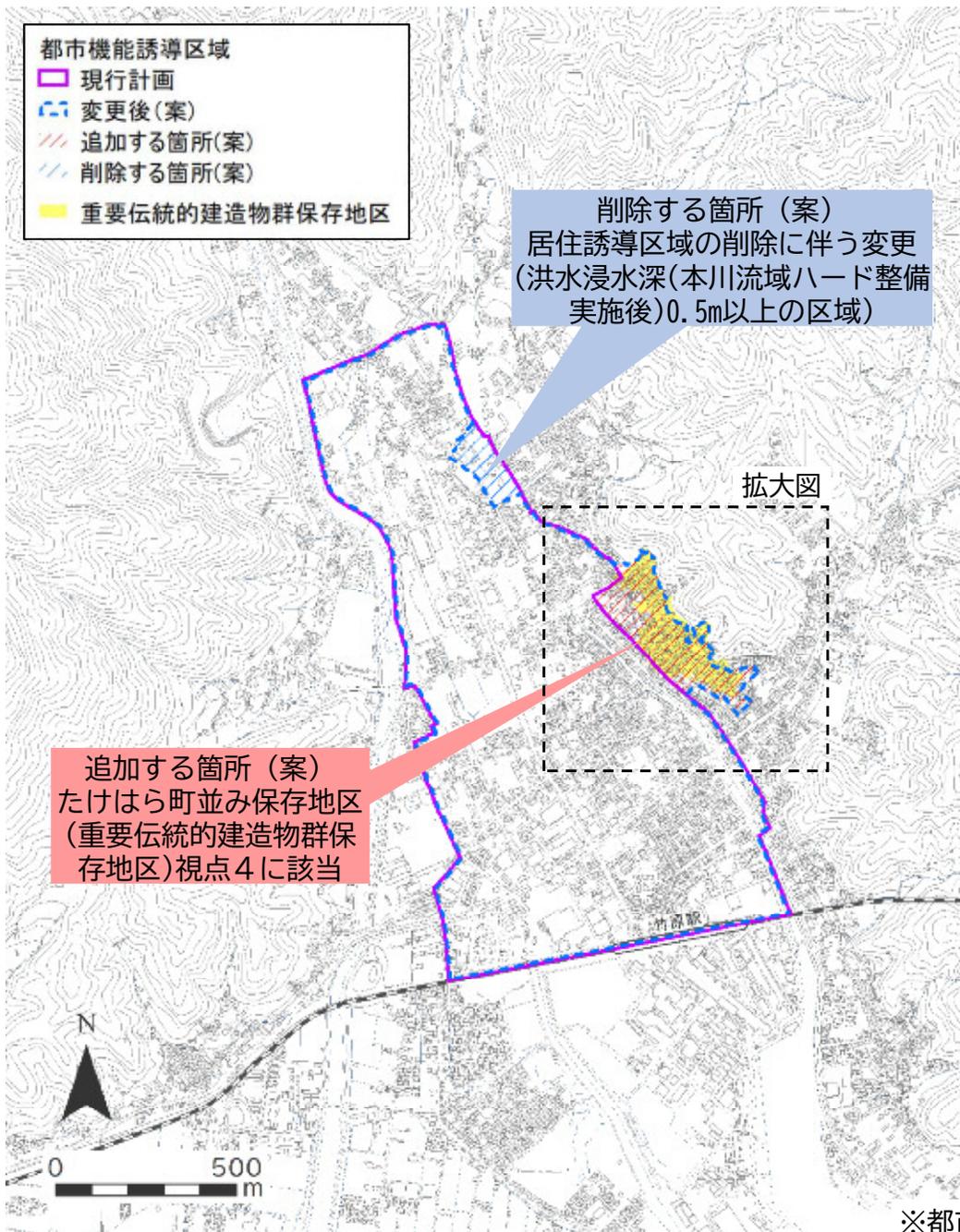


出典）竹原市立地適正化計画(H30)

都市機能誘導区域見直しに係る視点と状況

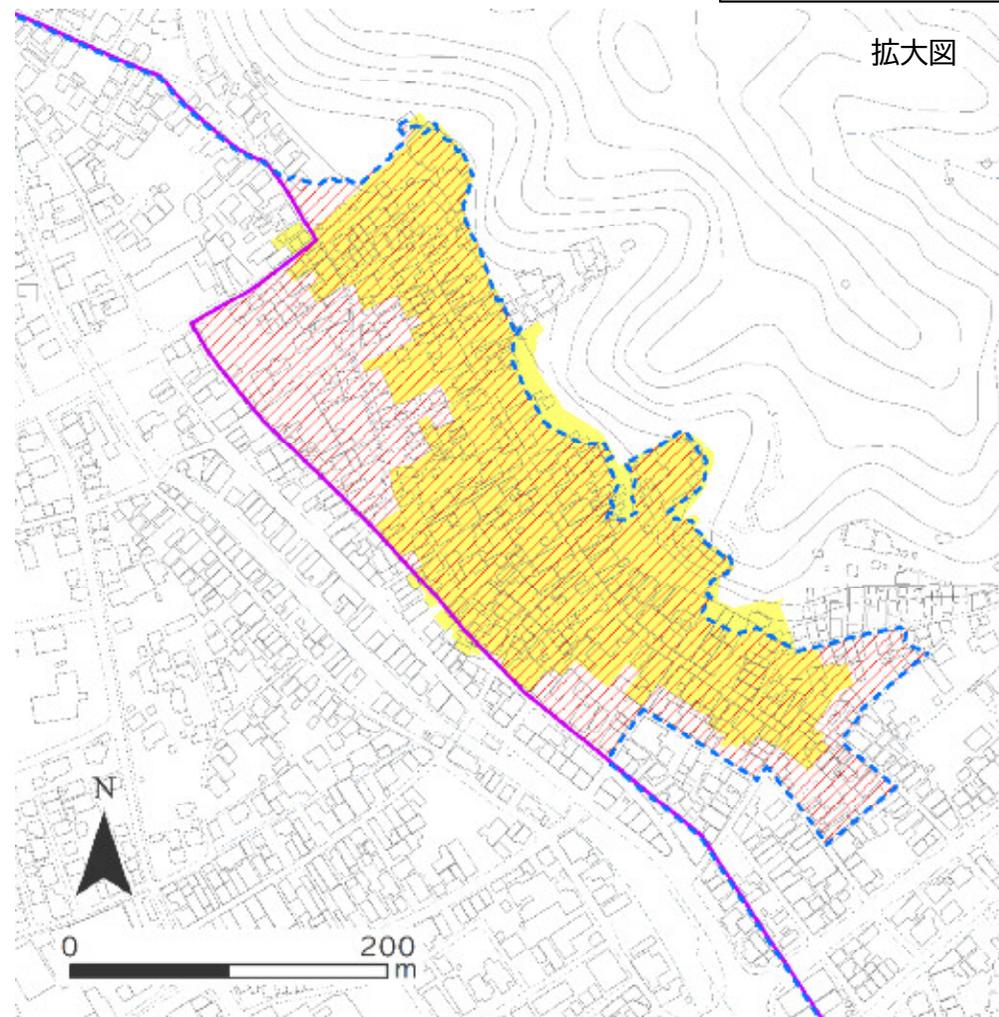
視点	竹原地区	忠海地区	大乘地区	吉名地区
視点1 拠点毎の都市機能誘導の方向性 各拠点の地域特性に応じて都市機能の誘導の方向性について検討	(都市拠点)市の中心地としての都市機能が集積 ・全市域を対象とした都市的サービス機能 ・業務機能 ・観光・交流機能 ・交通機能 ⇒状況変化は見られないため、変更しない	(地域拠点)日常生活圏の中心地としての都市機能の充実 ・地域を対象とした都市的サービス機能 ・地域特性に応じた観光、交流機能 ・交通機能 ⇒状況変化は見られないため、変更しない		
視点2 都市機能施設の集積状況 一定に既存の都市機能が集積し、実質的な生活圏の形成状況を踏まえて区域を検討	・利便性の高い駅(竹原駅)やバス停周辺に行政・商業・業務・文化・医療・福祉等、本市の中核機能と全市民を対象としたサービス機能が集積 ・歴史文化の町並みを活かした、観光・交流機能が存在 ⇒状況変化は見られないため、変更しない	・都市拠点の補完を受けつつ、利便性の高い駅(忠海駅)やバス停周辺にスーパーマーケット(スーパーマミー)等の日常的なサービス施設や地域コミュニティづくり機能が存在 ⇒状況変化は見られないため、変更しない	・都市拠点の補完を受けつつ、利便性の高い駅(大乘駅)やバス停周辺に日常生活機能を配置 ・地域のコミュニティづくりにつながる集会機能(大乘地域交流センター)が存在 ⇒状況変化は見られないため、変更しない	・都市拠点の補完を受けつつ、利便性の高い駅(吉名駅)周辺へ日常生活機能を配置 ・地域のコミュニティづくりにつながる集会機能(吉名地域交流センター)が存在 ⇒状況変化は見られないため、変更しない
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	・広域交通や各拠点を結ぶ地域内交通など鉄道・バスの交通結節点が存在 ・回遊性が高いまちを支える公共交通が存在 ・基幹交通・デマンド交通への乗り換え拠点が存在 ⇒状況変化は見られないため、変更しない	・広域・各拠点を結ぶ鉄道・バスの交通結節点(忠海駅) ・都市拠点への高いアクセス性(竹原駅まで電車で約12分、自動車で約13分) ⇒状況変化は見られないため、変更しない	・都市拠点への高いアクセス性(竹原駅まで電車で約5分、自動車で約8分) ⇒状況変化は見られないため、変更しない	・都市拠点への高いアクセス性(竹原駅まで電車で約6分、自動車で約10分) ⇒状況変化は見られないため、変更しない
視点4 市施策との整合性 遊休化した公的不動産の活用や公共施設の統廃合等の各種施策等の既存事業計画との整合性を踏まえた区域を検討	・「竹原市中心市街地まちづくりビジョン」及び「竹原市複合施設整備基本計画」を策定 ⇒現在の都市機能誘導区域内における計画のため、上記による変更は行わない ・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 ⇒たけはら町並み保存地区(重要伝統的建造物群保存地区)を追加	該当無し	該当無し	該当無し
見直し方針	たけはら町並み保存地区(重要伝統的建造物群保存地区)の追加に伴い都市機能誘導区域を再検討。	都市機能誘導区域を見直す必要性は生じていないため、現行計画の設定方針や基本要件を踏襲する	都市機能誘導区域を見直す必要性は生じていないため、現行計画の設定方針や基本要件を踏襲する	都市機能誘導区域を見直す必要性は生じていないため、現行計画の設定方針や基本要件を踏襲する

竹原地区における都市機能誘導区域 変更案



面積の変化
変更前：約 112ha
変更後：約 117ha

人口の変化
変更前：3,211人
変更後：3,471人



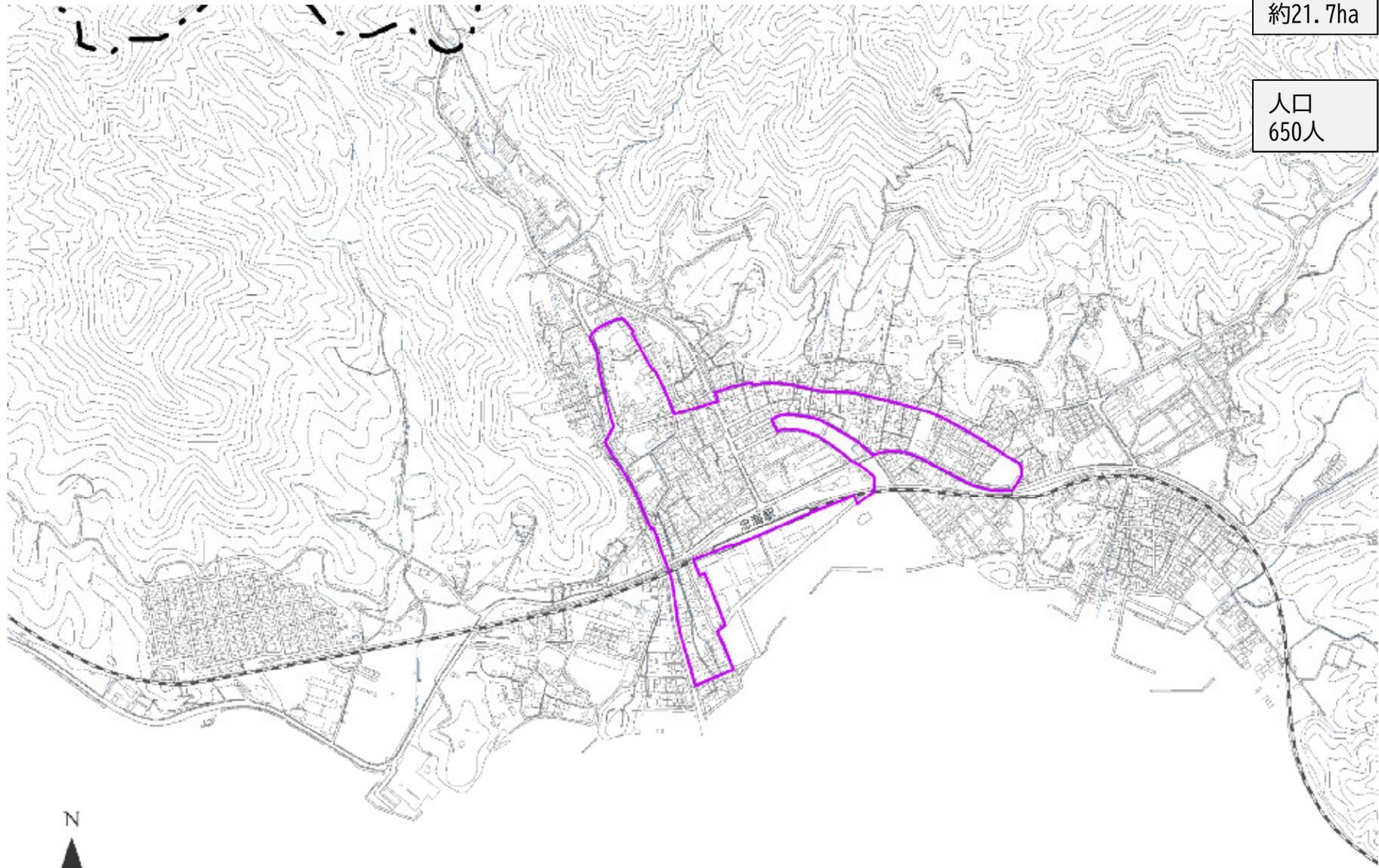
※都市機能誘導区域の境界は道路縁などの地形・地物、地番界及び基本単位区を基本とした

忠海地区における都市機能誘導区域

変更無し

面積
約21.7ha

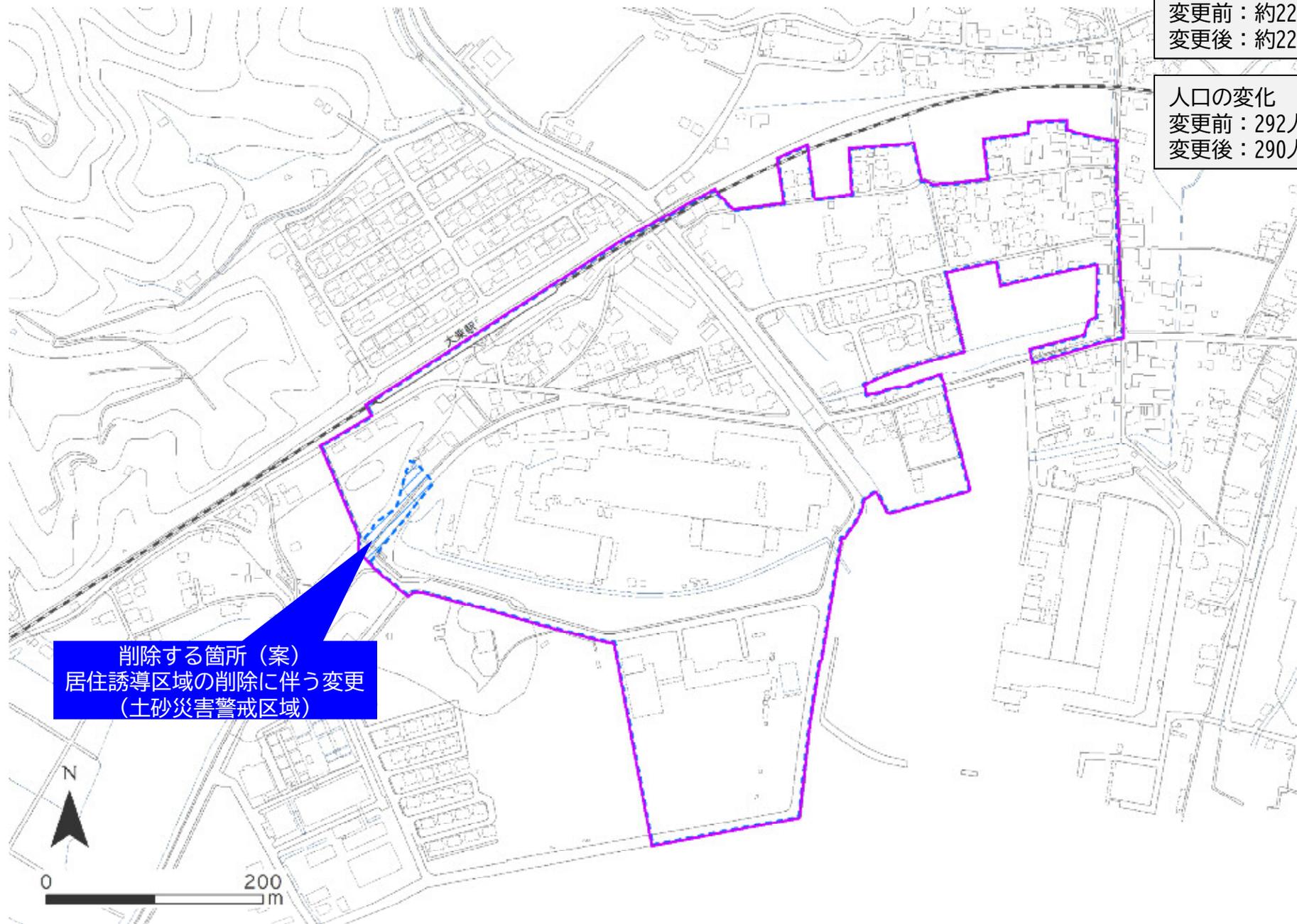
人口
650人



大乘地区における都市機能誘導区域 変更案

面積の変化
変更前：約22.4ha
変更後：約22.3ha

人口の変化
変更前：292人
変更後：290人



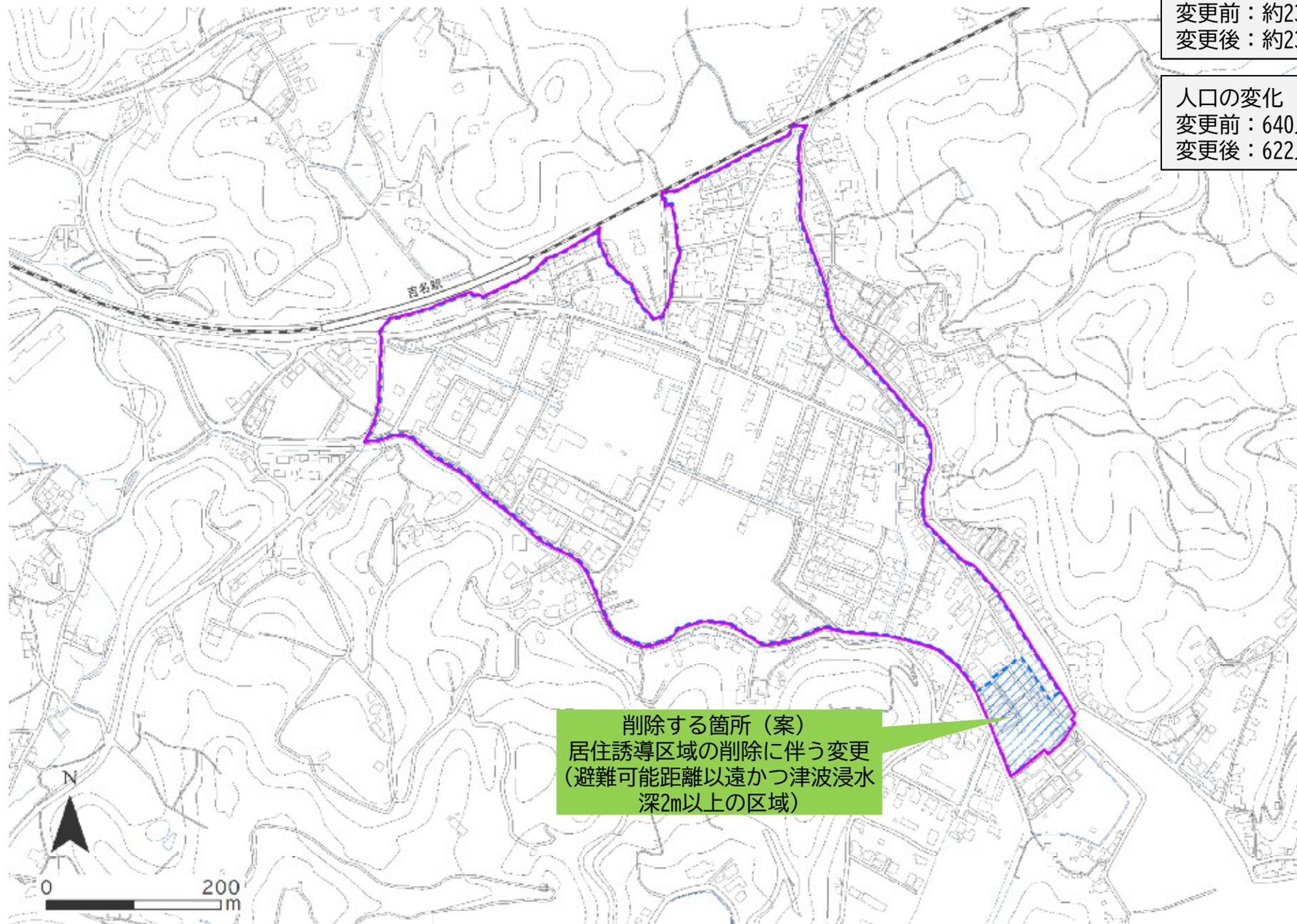
削除する箇所(案)
居住誘導区域の削除に伴う変更
(土砂災害警戒区域)

※都市機能誘導区域の境界は道路縁などの地形・地物、地番界及び基本単位区を基本とした

吉名地区における都市機能誘導区域 変更案

面積の変化
変更前：約23.9ha
変更後：約23.1ha

人口の変化
変更前：640人
変更後：622人



削除する箇所（案）
居住誘導区域の削除に伴う変更
（避難可能距離以遠かつ津波浸水深2m以上の区域）

※都市機能誘導区域の境界は道路縁などの地形・地物、地番界及び基本単位区を基本とした

第7章 都市機能誘導施設の設定

- ◆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。（都市計画運用指針より）
- ◆都市機能増進施設（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賑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。（同指針より）
- ◆ただし、専ら都市の居住者以外の者の宿泊のみに特化した宿泊施設や、都市の居住者の共同の福祉や利便に寄与しないオフィス（例えば、都市の居住者に商品やサービスを提供する機能を有しない事務所）等の施設は誘導施設として想定されていない。（立地適正化計画の作成に係るQ & Aより）

■竹原市における誘導施設の設定

誘導施設は、居住者の共同の福祉や利便の向上を図り、都市の活力の維持向上を図るために必要な都市機能を中長期的に誘導維持するため、以下の点に留意して設定を行う。

- ・ 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、こども園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賑わいを生み出す図書館等の文化施設や、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

視点1 都市機能の立地状況

- 各拠点の位置づけに応じて、立地していることが望ましい都市機能を勘案し、不足している施設について検討する。

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づけ

- 竹原市公共施設ゾーンの老朽化した公共施設の再配置のように、コンパクトなまちづくりに資する既存事業における施設整備について検討する。
- その他、子育て支援や医療、福祉等の都市機能施設の整備計画等について、整合性を図りながら位置づけについて検討する。

都市機能誘導施設の設定

出典）竹原市立地適正化計画(H30)

6. 都市機能誘導施設の見直し

現行計画（維持存続）で設定した都市機能誘導施設に対して、現在の施設の立地状況について検証を行った。
 検証の結果、忠海地区における子ども園等、大乘地区における支所・出張所、小規模店舗及び吉名地区における支所・出張所の廃止が確認された。

都市機能	誘導施設の種類	竹原		忠海		大乘		吉名	
		現行計画 (維持存続)	検証結果	現行計画 (維持存続)	検証結果	現行計画 (維持存続)	検証結果	現行計画 (維持存続)	検証結果
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	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎

◎：都市機能誘導区域内に立地している施設 ×：廃止された施設

将来のまちづくりを見据えた中で、施設の集積だけではなく、施設の維持存続や複合化、機能強化等も含め、必要な施設を都市機能誘導区域に誘導をはかることを目的として下表のとおり都市機能誘導施設の見直しを行う。

なお、高齢者支援施設は、今後見込まれる介護需要の増加に備え、市内事業所の介護サービスを確保するため、市中心部に整備する方向性で事業が進んでいることから、都市機能誘導施設に追加する。

都市機能	誘導施設の種類	竹原	忠海	大乘	吉名
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	◎	◎	◎	◎

◎：現在立地している施設で維持存続を図る施設 ●：新たに都市機能誘導区域内で積極的に誘導を図る施設

第8章 誘導施策

基本方針（ストーリー）ごとに、市が直接または国・県等の支援を受けながら実施する施策（誘導施策）は以下のとおり。

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

- 地域の特性に応じて、日常生活に必要な都市機能施設が充実した**利便性の高い拠点**を形成するとともに、拠点間や公共交通空白地について、利用実態や住民ニーズに応じて**公共交通ネットワークの充実**を図り、**地域が多彩に輝く持続可能な都市の実現**を目指します。

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

- 自然資源、歴史・文化的資源、町並み景観や田園景観などの活用による**竹原らしい景観の創出**を図るとともに、各種地域資源を活用した**観光地の魅力化、交流の場の創出**を図り、**地域の特性に応じた魅力ある拠点の形成**を目指します。

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

- 道路、公園、下水道等の都市基盤整備、まちのバリアフリー化、子育て環境の整備、防災都市づくりなどにより、若者、子育て世帯、高齢者など**誰もが安全・快適に暮らせる定住環境が整った都市の実現**を目指します。

【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

誘導施策		
(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	(ア)	市民の誰もが利用しやすい市庁舎とするため、各部署の効率的な配置、ユニバーサルデザインへの対応、防災機能の強化等を図ることにより、魅力的で市民が誇りに思える市庁舎の整備に取り組む。
	(イ)	中高生の市外流出に歯止めをかけるための、子ども達の『学べる環境』の創出
		地域コミュニティ強化を図るため、心地よい空間づくり『市民が集まれる場』の創出
		長期的視点に立った税収を確保するため、市内企業による投資を促す。
(2)中心市街地への子育て支援施設整備	(ア)	多様化する子育て世帯のニーズに応じた支援を推進し、子育て環境の充実を図るため、利用者にとって利便性の高いまちの中心部において適正規模の子育て支援施設の整備に取り組む。
(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	(ア)	本計画で目指すべき将来都市構造や各区域設定等を踏まえ、今後の高齢化社会に対応して、将来にわたり持続可能な地域公共交通のあり方について検討し、市民にとって公共交通を利用しやすい環境の創出と利用促進につながる普及啓発活動に取り組む。
	(イ)	地域公共交通に関する市民ニーズや現状分析を踏まえ、市民・学識経験者・交通事業者等による地域公共交通会議において総合的、多角的な検討を行い、官民が連携して具体的な公共交通施策に取り組む。

【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

誘導施策		
(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	(ア)	重要伝統的建造物群保存地区内の歴史的建造物を保存・活用するため、空き家・空き店舗対策への積極的な取り組み、観光資源としての魅力向上を図り、観光まちづくりに取り組む
	(イ)	松阪邸や森川邸など、歴史的建造物の活用方法について検討する。
	(ウ)	重要伝統的建造物群保存地区における、土砂災害や火災等の防災対策を積極的に実施し、安心できる住環境形成に取り組む。
(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	(ア)	景観計画、景観条例の制定など、総合的な景観施策により歴史的な景観を保全するとともに、観光客の回遊性に資する景観形成に取り組む。
	(イ)	市民等と行政との協働により、魅力的な景観の創出に取り組む。
(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	(ア)	観光・交流拠点をめぐる観光ルートの整備などに取り組む。(案内板の充実、駐車場、駐輪場の確保など)
	(イ)	地域住民等が主体となったおもてなし機能の強化を図るなど、観光客をまちなかへ誘導し、都市の魅力向上に取り組む。
(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	(ア)	統廃合される小学校や幼稚園・保育所の跡地など、公共未利用財産について、都市の魅力向上に資する活用方法について検討する。

【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

誘導施策		
(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	(ア)	新開土地区画整理事業の計画的な事業進捗を図ることにより、各種都市機能が集積した中心市街地へ、緩やかな居住の誘導を図る。
	(イ)	道路、公園、下水道など都市基盤整備を進めることにより、良好な居住環境の創出に向けて取り組む。
(2)子育て世帯にとって魅力的な子育て支援施設整備	(ア)	多様化する子育て世帯のニーズに応じた支援を推進し、子育て環境の充実を図るため、利用者にとって利便性の高いまちの中心部において適正規模の子育て支援施設の整備に取り組む。
(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好な居住環境の形成	(ア)	竹原市空き家等対策計画に基づき、空き家化の抑制・予防・適正管理・管理不全の空き家等の解消、跡地活用の観点から、計画的な施策推進に取り組む。
	(イ)	竹原市まちなか賑わい創業支援助成制度などの活用により、空き店舗等の活用について重点的な支援に取り組む。
(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	(ア)	住民自治組織の活動を強化・支援し、地域コミュニティの活性化に取り組む。
(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	(ア)	利便性の高い都市機能をまちなかへ配置することにより、高齢者の外出機会の創出に取り組む。
	(イ)	過度に依存する車社会から脱却するため、利便性の高い公共交通について検討し、高齢者の歩行機会の創出に取り組む。
	(ウ)	歩行者空間、公共施設のバリアフリー化や事故の危険性の高い交差点などの改良、改善を図り、高齢者が移動しやすい環境整備に取り組む。
(6)防災拠点機能を備えた複合施設整備	(ア)	市内中心部の避難所不足解消のため、市民の誰もが利用しやすい防災拠点機能を備えた複合施設の整備に取り組む。

⇒誘導施策は、社会情勢や本市の取組状況を踏まえ、継続するものと新たに追加するものを整理した

第9章 目標値

- 立地適正化計画の必要性・妥当性を市民等の関係者に客観的かつ定量的に提示するとともに、PDCAサイクルが適切に機能する計画とするため、計画の作成にあたっては、課題解決のための誘導方針（ストーリー）により目指す目標及び目標達成により期待される効果を定量化することが重要。
- 基本的な目標値として、居住誘導区域内の人口密度を積極的に位置づけるとともに、コンパクトシティの施策効果をわかりやすく示す観点から、地価や商業動向などの地域経済活動に関する指標、歩行者通行量などのまちの賑わいに関する指標など、住民が実感できる目標を設定することが有効。

【都市再生特別措置法（最終改正：令和6年5月29日）】

（立地適正化計画の評価等）

第84条

市町村は、立地適正化計画を作成した場合においては、おおむね五年ごとに、当該立地適正化計画の区域における住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化に関する施策の実施の状況についての調査、分析及び評価を行うよう努めるとともに、必要があると認めるときは、立地適正化計画及びこれに関連する都市計画を変更するものとする。

【都市計画運用指針 第12版（令和6年3月）】

IV-1-3 立地適正化計画 5. 評価

市町村は、立地適正化計画を作成した場合においては、おおむね5年毎に計画に記載された施策・事業の実施状況について調査、分析及び評価を行い、立地適正化計画の進捗状況や妥当性等を精査、検討すべきである。また、その結果や、都市計画基礎調査の結果、市町村都市計画審議会における意見を踏まえ、施策の充実、強化等について検討を行うとともに、必要に応じて、適切に立地適正化計画や関連する都市計画の見直し等を行うべきである。

この際、立地適正化計画の必要性や妥当性を市民等の関係者に客観的かつ定量的に提示する観点からも、あらかじめ立地適正化計画の作成に当たり、解決しようとする都市の抱える課題、例えば、生活利便性、健康福祉、行政運営等の観点から、立地適正化計画に基づき実施される施策の有効性を評価するための指標及びその目標値を設定するとともに、目標値が達成された際に期待される効果についても定量化するなどの検討を行うことが望ましい。

8. 目標値

本市の誘導方針「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」「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」「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」を踏まえ目標指標を設定。

目標指標	指標（案）		算出方法	基準値	現状値	目標値 （概ね10年後）
人口に関する指標	居住誘導区域内の人口密度	居住（人口）機能の集積状況について評価	<ul style="list-style-type: none"> 国勢調査、国立社会保障・人口研究所の将来人口、住民基本台帳人口を用いて、居住誘導区域内の人口を算出 データ出典：国勢調査国立社会保障・人口研究所の将来人口、住民基本台帳 	竹原38.5人/ha 忠海44.1人/ha 大乘25.3人/ha 吉名38.2人/ha (H22)	竹原31.7人/ha 忠海30.9人/ha 大乘17.5人/ha 吉名26.7人/ha (R2)	竹原26.8人/ha 忠海26.8人/ha 大乘14.4人/ha 吉名22.4人/ha 以上※1 (R12)
公共交通に関する指標	公共交通の利用者数	交通ネットワークの形成・維持に関する取り組みの効果について評価	<ul style="list-style-type: none"> 居住誘導茎内の1日あたり公共交通利用者数 データ出典：駅乗降客数（国土数値情報）、バス利用者データ（民間バス事業者） 	—	居住誘導区域内の1日あたりJR乗降客数+バス乗降客数：2,388人 (駅：2,154人、バス：234人) (R4)	1,954人以上
都市機能に関する指標	都市機能誘導施設が充足している区域	居住誘導区域内の都市機能誘導施設の立地状況について評価	<ul style="list-style-type: none"> 都市機能誘導施設の分布状況を図上でカウント データ出典：市資料、iタウンページ等 	4拠点 (H30)	4拠点 (R5) (改訂後)	4拠点
目標値を達成することで期待される効果	住みやすさ満足度	住みやすさに関する市民満足度について評価	<ul style="list-style-type: none"> 住みやすさに関する市民アンケートから算出 データ出典：まちづくりに関するアンケート 	73.2% (H28)	74.7% (R5)	現状値以上
財政に関する指標	市民1人当たりの都市関係施策に関するコスト	市民1人当たりの都市関係施策に関するコストについて評価	<ul style="list-style-type: none"> 竹原市歳入歳出決算書の都市関係施策に関するコスト※2を竹原市人口で除して算出 データ出典：竹原市資料 	—	11,200円/人 (R1~R3平均値)	13,800円/人 以下※3 (R12)

※1 国立社会保障・人口研究所の将来人口から社会減を除いた自然減のみの推計人口について、立地適正化計画の施策効果を考えた人口密度を算出。

※2 都市関係施策に関するコスト：都市計画に関する人件費等の諸費用、公園管理の経費、駐輪場管理の経費、景観舗装維持管理の経費等の都市関係施策の費用。

※3 人口が減少すると見込まれる一方で、公園などの都市関係施設の効率的な維持管理を行うことで、コストの大幅な増加を抑制し、目標値以下を目指す。

第9章 防災指針

- ・近年各地で大水害が発生しており、今後気候変動の影響により、さらに降雨量の増加や海面水位の上昇による水災害の頻発化・激甚化することが懸念される。
- ・このような気候変動により増大する水災害リスクの確認に対して、堤防整備等の水災害対策の推進に加えて、土地利用や建築物の構造の工夫、避難体制の構築など、防災の視点を取り込んだまちづくりの推進が求められる。



出典：竹原市HP



出典：中国新聞デジタル (R4. 4. 10)

○防災指針の検討の流れ

1. 居住誘導区域等における災害リスク分析と防災・減災まちづくりに向けた課題の抽出

- ① 災害ハザード情報等の収集、整理
- ② 災害リスクの高い地域等の抽出
- ③ 地区ごとの防災上の課題の整理

防災指針で対象とする災害（特に配慮が必要な災害）

・洪水による浸水等の事前避難が可能な災害(P4参照)は配慮すべき災害に含めないこととし、防災上、特に配慮が必要な災害リスクについてのみ防災指針の対象とする。

- ・ 土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域
- ・ 急傾斜地崩壊
- ・ 高潮（想定最大規模・30年確率）
- ・ 内水氾濫
- ・ 家屋倒壊等氾濫想定区域
- ・ 津波（災害警戒区域）

2. 防災まちづくりの将来像、取り組み方針の検討

- ① 地区ごとの課題を踏まえた取組方針の検討

3. 課題解決のための施策・誘導方針

- ① 防災指針に基づく具体的なハード・ソフトの取組の検討
- ② 取組スケジュールと目標値の検討
- ③ 防災指針に関連する制度の活用

『第5章 居住誘導区域の設定』と連動しながら防災指針について検討

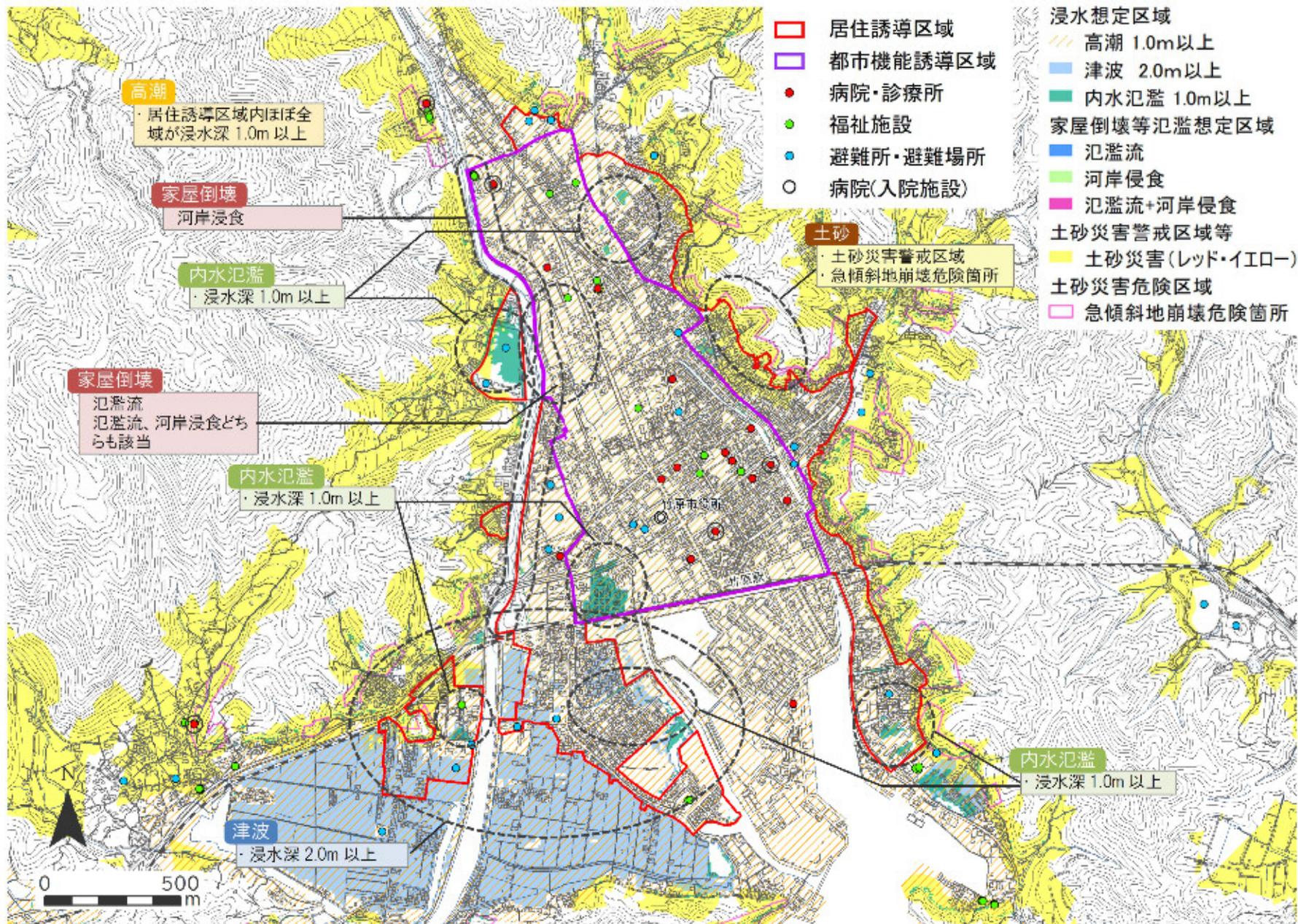
○特に配慮が必要な災害リスク

災害		竹原地区	忠海地区	大乘地区	吉名地区
倒壊 家屋		<ul style="list-style-type: none"> 居住誘導区域内の賀茂川沿いに河岸浸食、氾濫流の発生エリアが見込まれることから、ハード整備の他、避難等における安全確保等に係る対策が求められる。 	(該当無し)	(該当無し)	(該当無し)
浸水 想定 区域	高潮	<ul style="list-style-type: none"> 居住誘導区域内の広範囲に1.0m以上※1の浸水エリアが見込まれることから、ハード整備の他、避難等における安全確保等に係る対策が求められる。 	(同左)	(同左)	(同左)
	津波	<ul style="list-style-type: none"> 居住誘導区域内に2.0m以上※2の浸水エリアが見込まれることから、ハード整備の他、避難等における安全確保等に係る対策が求められる。 	(該当無し)	<ul style="list-style-type: none"> 居住誘導区域に2.0m以上※2の浸水エリアが見込まれることから、ハード整備の他、避難等における安全確保等に係る対策が求められる。 	(同左)
	内水 氾濫	<ul style="list-style-type: none"> 居住誘導区域内北側（竹原中学校、下野町周辺）や南側に1.0m以上※1の浸水エリアが見込まれることから、ポンプ場整備や雨水貯留施設・水路等の整備の他、避難等における安全確保等に係る対策が求められる 	(該当無し)	(該当無し)	<ul style="list-style-type: none"> 居住区域内の広範囲に1.0m※1以上の浸水エリアが見込まれることから、ポンプ場整備や雨水貯留施設・水路等の整備の他、避難等における安全確保等に係る対策が求められる。
土砂災害警戒区域		<ul style="list-style-type: none"> 居住区域内に土砂災害警戒区域や急傾斜地崩壊危険区域が見られることから、砂防堰堤等の土砂流出抑制対策の他、緊急避難体制の強化など、避難等における安全確保に係る対策が求められる 	(同左)	(同左)	(同左)

※1 平屋住宅または集合住宅1階の住民は、1階床上浸水になり床上浸水以上被害が発生するほか、避難が遅れると危険な状況に陥る水位(出典:水害ハザードマップ作成の手引き R5.5)

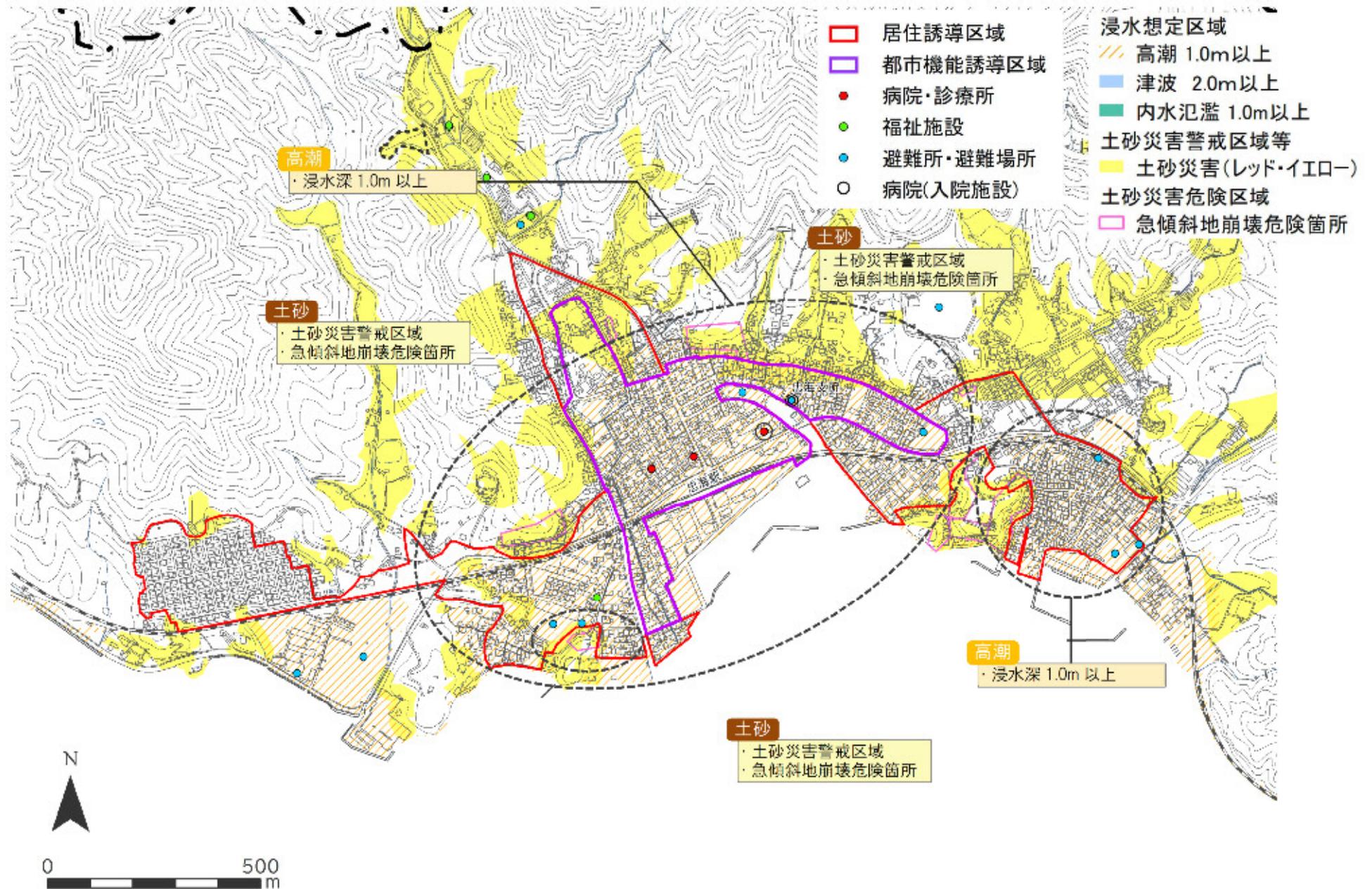
※2 木造家屋に多大な影響を与える水位(出典:国土交通省都市局記者発表資料『東日本大震災による被災現況調査結果について(第1次報告)(平成23年8月14日)』)

防災上、特に配慮が必要な災害リスク（竹原地区）



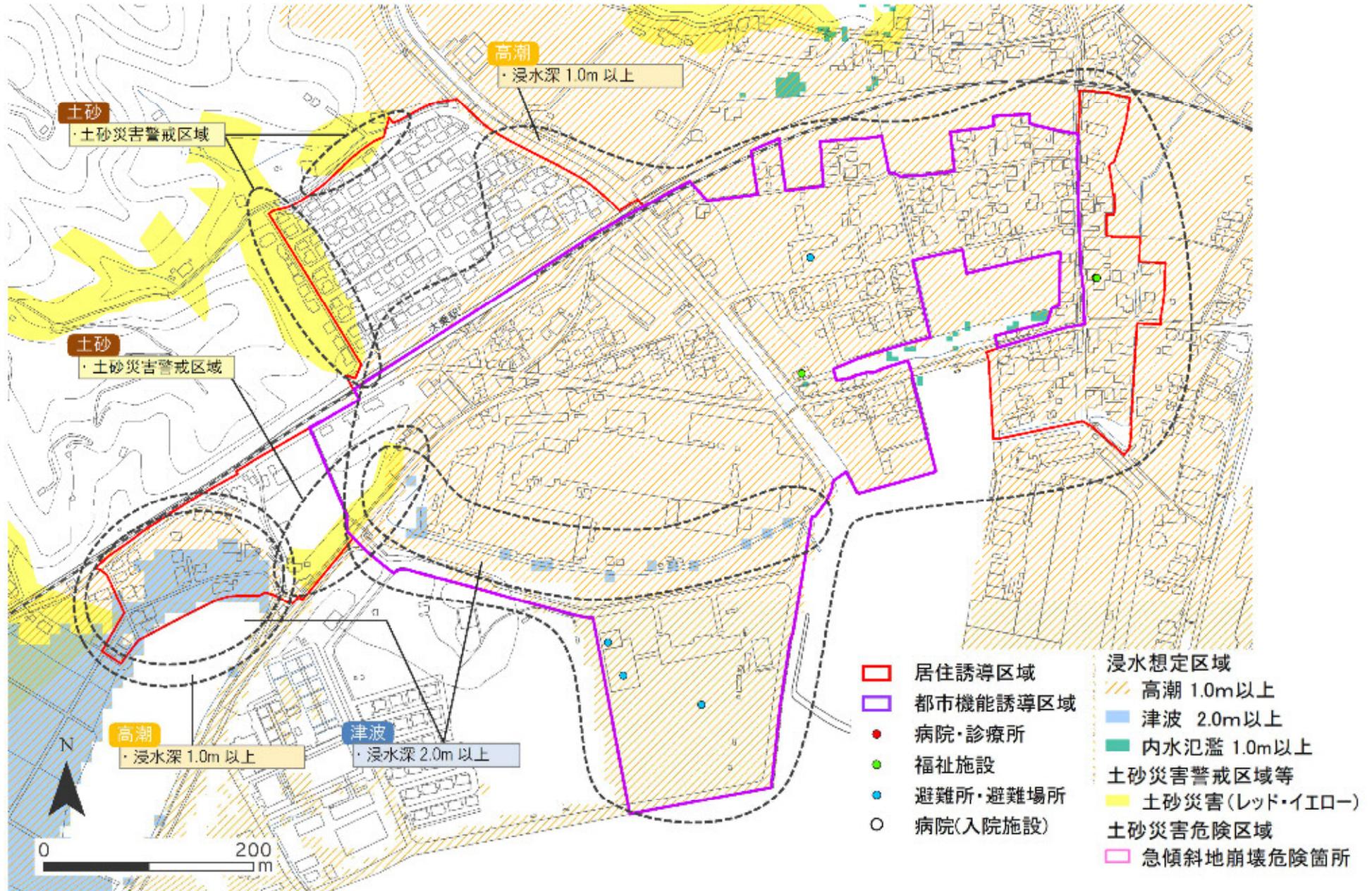
※洪水による浸水等事前避難が可能な災害は配慮事項に含めないこととし、防災上、特に配慮が必要な災害リスクについてのみ、居住誘導区域内を対象として対策が必要な箇所を記載

防災上、特に配慮が必要な災害リスク（忠海地区）



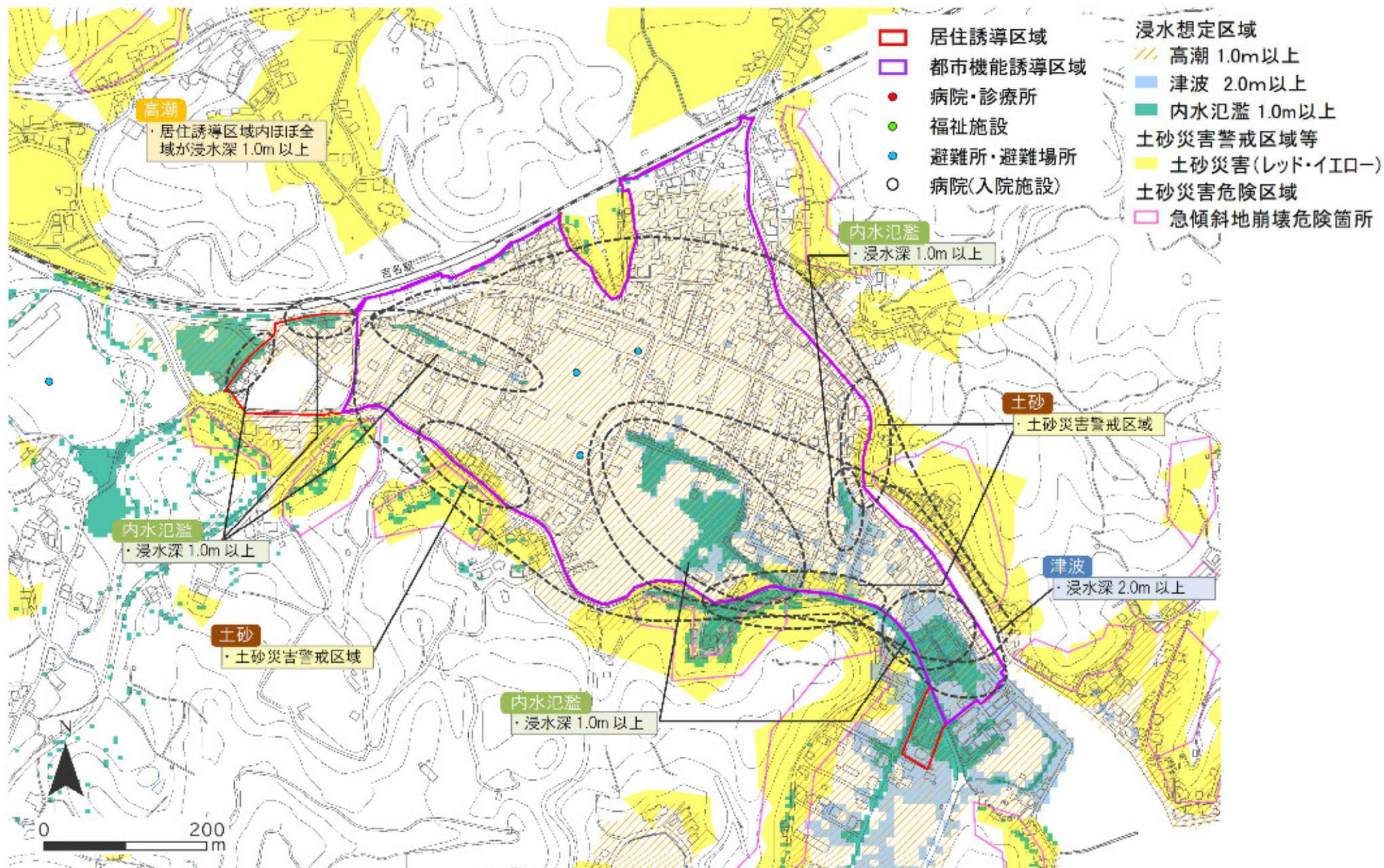
※洪水による浸水等事前避難が可能な災害は配慮事項に含めないこととし、防災上、特に配慮が必要な災害リスクについてのみ、居住誘導区域内を対象として対策が必要な箇所を記載

防災上、特に配慮が必要な災害リスク（大乘地区）



※洪水による浸水等事前避難が可能な災害は配慮事項に含めないこととし、防災上、特に配慮が必要な災害リスクについてのみ、居住誘導区域内を対象として対策が必要な箇所を記載

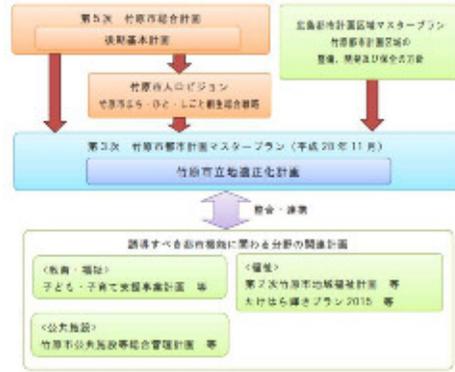
防災上、特に配慮が必要な災害リスク（吉名地区）



※洪水による浸水等事前避難が可能な災害は配慮事項に含めないこととし、防災上、特に配慮が必要な災害リスクについてのみ、居住誘導区域内を対象として対策が必要な箇所を記載

○防災まちづくりの方針

- ・防災指針は、国土強靱化地域計画や地域防災計画と整合を図りながら、具体的な取り組みや対策を定める



計画	概要
国土強靱化地域計画	・国や県の動向を踏まえ、大規模自然災害が起こっても機能不全に陥らない、「強さ」と「しやなかさ」を持った災害に強いまちづくりを推進していくための国土強靱化に関する施策をまとめたもの。
地域防災計画	・地域に関わる防災について、防災関係機関が処理すべき業務等及び市民の役割を示すもの。 ・総合的かつ計画的な防災行政の整備及び推進を図るため、「災害予防」「災害応急対策及び復旧」について必要な対策の基本を定めたもの。
都市計画マスタープラン	・「竹原市総合計画」、「竹原都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」などの上位計画に即するとともに、国県市の関連計画との整合を図りながら、の総合的なまちづくりの方針を定めたもの。
立地適正化計画（防災指針）	・居住誘導の観点から、居住誘導区域における災害リスクをできる限り回避または低減させるために必要な防災・減災対策をまとめたもの。

- ・都市計画マスタープランに定める目標の一つである目標③「安全、快適で定住条件が整い、若者、子育て世帯、高齢者が定着する都市」内の「災害に強く、安全に暮らせる都市づくり」を、防災指針における防災まちづくりの方針（ターゲット）とし、以下の視点により具体的な取り組みや対策を定める

防災まちづくりの方針	災害に強く、安全に暮らせる都市づくり
防災まちづくりの視点	① 都市構造の防災化（市街地の不燃化、避難空間の確保、緊急輸送路の確保など） ② 水道、下水道等のライフラインの耐震化 ③ 建築物耐震化の促進 ④ 地域の防災まちづくり活動の支援、マイタイムライン作成支援 ⑤ 対策工事などのハード面及び避難体制等のソフト面の強化による安心・安全にも配慮した居住誘導の推進

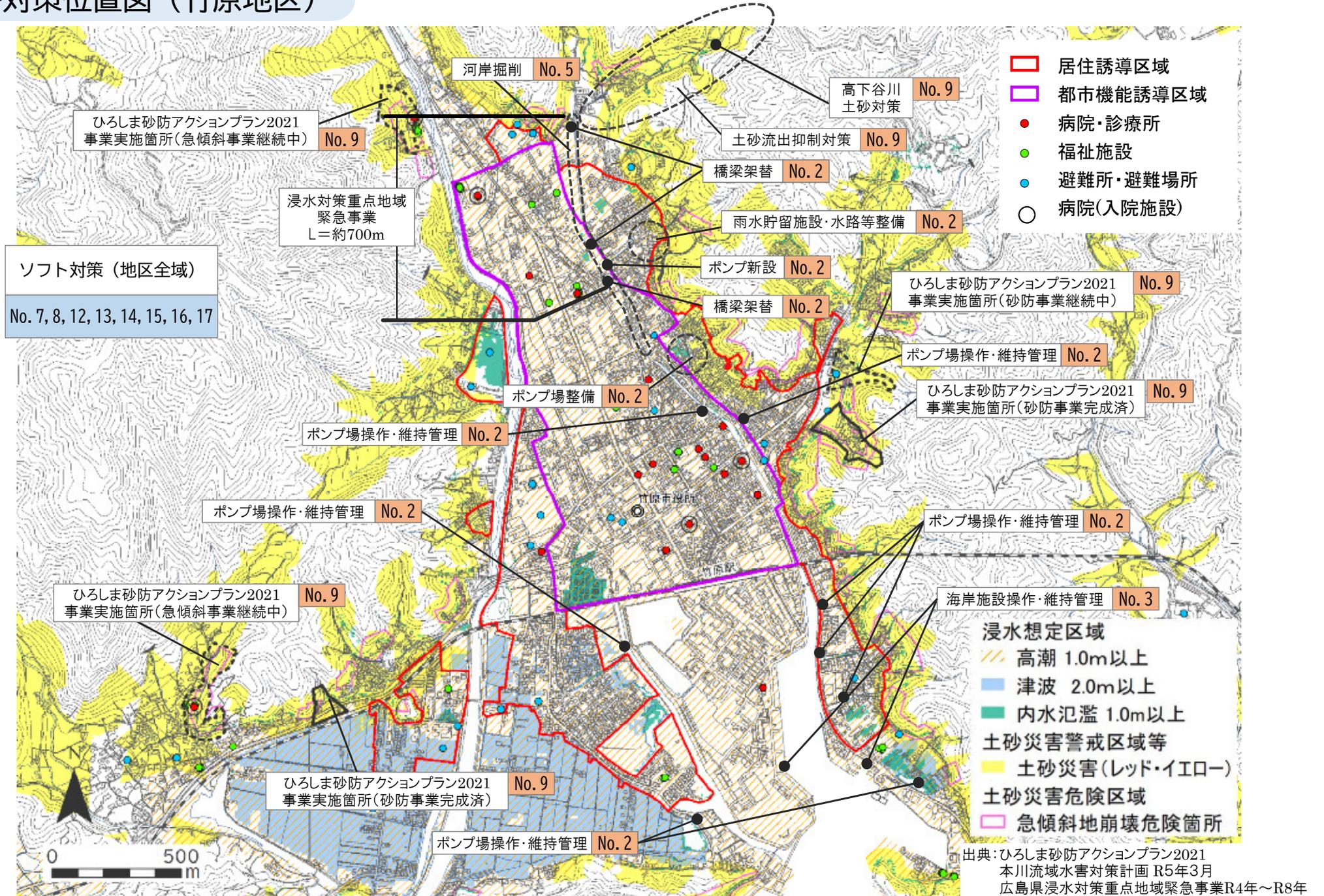
○災害リスクに対する取組方針

居住誘導区域等における災害リスクと課題に対して次のような取り組みを推進

No	リスク分類			低減回避	ハード・ソフト	取組方針	実施時期		
	浸水	倒壊	土砂				短期	中期	長期
1	○			低減	ハード	避難場所・避難所等の安全性確保	○		
2	○	○		低減	ハード	河川関係施設（ポンプ場、橋梁架替）の整備の推進・操作・維持管理	○	○	○
3	○			低減	ハード	海岸関係施設の整備の推進・操作・維持管理	○	○	○
4	○			低減	ハード	下水道施設（雨水貯留施設・水路等）の整備推進	○	○	○
5	○			低減	ハード	流域治水の推進	○	○	○
6	○	○	○	低減	ハード	緊急輸送道路の災害時の安全性確保	○	○	○
7	○			低減	ソフト	要配慮者利用施設における避難確保計画の策定及び避難訓練実施の推進	○	○	○
8	○		○	回避	ソフト	土砂災害特別警戒区域等から居住誘導区域への移転に対する施策の推進（土砂災害防止法第26条による移転勧告の活用）	○	○	○
9			○	低減	ハード	砂防堰堤の整備（国と県が連携し、土砂災害の危険がある区域<土砂災害警戒区域>について土石流や土砂、洪水氾濫対策、急傾斜地の崩壊対策などの砂防事業を推進）	○	○	○
10		○		低減	ハード	建築物等の耐震性の確保	○	○	
11		○		低減	ハード	公共施設等の耐震性の確保	○	○	
12	○	○	○	低減	ソフト	自主防災組織の設置や地区防災計画の策定の推進	○		
13	○	○	○	低減	ソフト	避難タイムラインの作成の推進	○		
14	○	○	○	回避	ソフト	居住誘導区域からの除外	○		
15	○	○	○	低減	ソフト	防災に対する知識の普及啓発や防災学習・防災訓練の推進	○		
16	○	○	○	低減	ソフト	危険区域の周知と災害時の迅速な連絡体制の整備推進	○		
17	○	○	○	回避低減	ソフト	新たな土地利用規制の導入の検討	○	○	○

No	リスク分類			低減 回避	ハード・ ソフト	取組方針	実施時期			出典				
	浸水	倒壊	土砂				短期	中期	長期	ひろしま砂防 アクションプ ラン2021	本川流域水害 対策計画 R5.3	広島県浸水対 策重点地域緊 急事業 R4~R8	竹原市国土強 靱化計画 R3.3	竹原市地域防 災計画 R6.3
1	○			低減	ハード	避難場所・避難所等の安全性確保	○			●	-	-	-	●
2	○	○		低減	ハード	河川関係施設（ポンプ場、橋梁架替）の整備の推進・操作・維持管理	○	○	○	-	●	●	●	●
3	○			低減	ハード	海岸関係施設の整備の推進・操作・維持管理	○	○	○	-	-	-	●	●
4	○			低減	ハード	下水道施設（雨水貯留施設・水路等）の整備推進	○	○	○	●	-	-	●	●
5	○			低減	ハード	流域治水の推進	○	○	○	●	●	●	●	●
6	○	○	○	低減	ハード	緊急輸送道路の災害時の安全性確保	○	○	○	●	-	-	●	●
7	○			低減	ソフト	要配慮者利用施設における避難確保計画の策定及び避難訓練実施の推進	○	○	○	●	●	-	●	●
8	○		○	回避	ソフト	土砂災害特別警戒区域等から居住誘導区域への移転に対する施策の推進（土砂災害防止法第26条による移転勧告の活用）	○	○	○	-	-	-	-	-
9			○	低減	ハード	砂防堰堤の整備（国と県が連携し、土砂災害の危険がある区域<土砂災害警戒区域>について土石流や土砂、洪水氾濫対策、急傾斜地の崩壊対策などの砂防事業を推進）	○	○	○	●	-	●	●	-
10		○		低減	ハード	建築物等の耐震性の確保	○	○		●	-	-	●	●
11		○		低減	ハード	公共施設等の耐震性の確保	○	○		●	-	-	●	●
12	○	○	○	低減	ソフト	自主防災組織の設置や地区防災計画の策定の推進	○			●	●	-	●	●
13	○	○	○	低減	ソフト	避難タイムラインの作成の推進	○			●	●	-	-	●
14	○	○	○	回避	ソフト	居住誘導区域からの除外	○			-	-	-	-	●
15	○	○	○	低減	ソフト	防災に対する知識の普及啓発や防災学習・防災訓練の推進	○			●	●	※	●	●
16	○	○	○	低減	ソフト	危険区域の周知と災害時の迅速な連絡体制の整備推進	○			●	●	※	●	●
17	○	○	○	回避	ソフト	新たな土地利用規制の導入の検討	○	○	○	-	●	●	-	●
				低減		避難場所・避難所等の安全性確保								

災害対策位置図（竹原地区）



- 居住誘導区域
- 都市機能誘導区域
- 病院・診療所
- 福祉施設
- 避難所・避難場所
- 病院(入院施設)

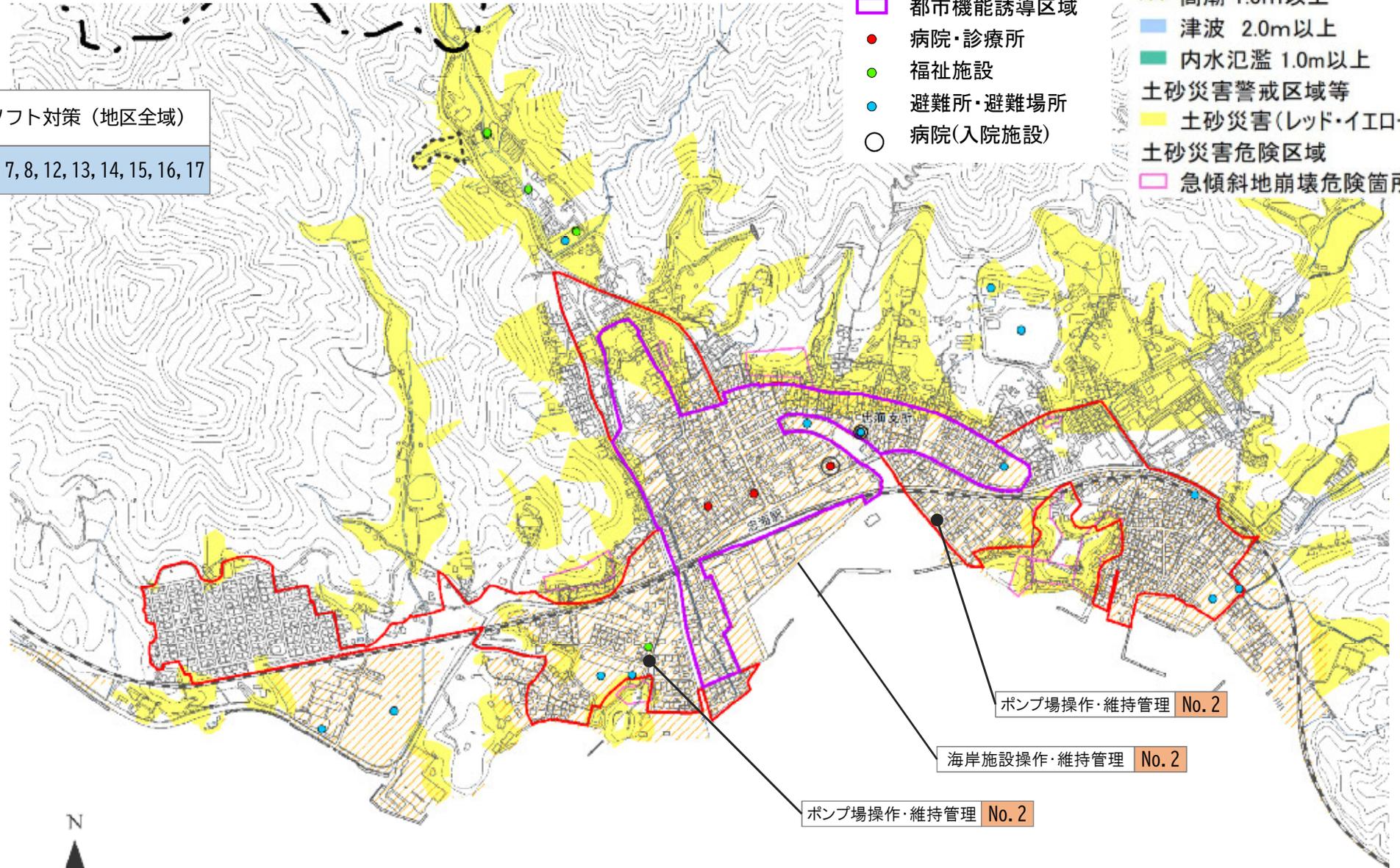
- 浸水想定区域**
- 高潮 1.0m以上
 - 津波 2.0m以上
 - 内水氾濫 1.0m以上
- 土砂災害警戒区域等**
- 土砂災害(レッド・イエロー)
 - 土砂災害危険区域
 - 急傾斜地崩壊危険箇所

出典：ひろしま砂防アクションプラン2021
 本川流域水害対策計画 R5年3月
 広島県浸水対策重点地域緊急事業R4年～R8年

災害対策位置図（忠海地区）

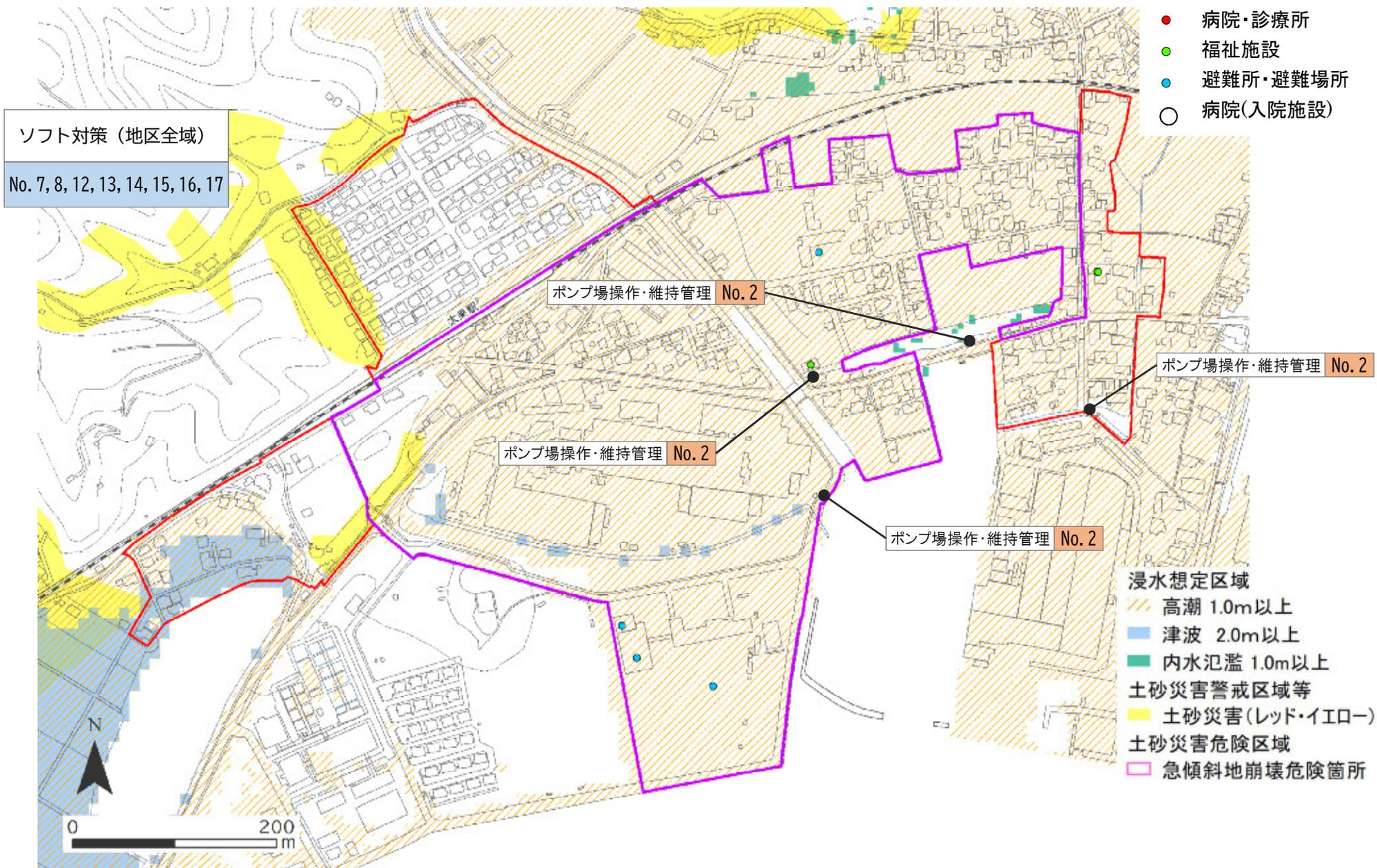
ソフト対策（地区全域）
No. 7, 8, 12, 13, 14, 15, 16, 17

- 居住誘導区域
- 都市機能誘導区域
- 病院・診療所
- 福祉施設
- 避難所・避難場所
- 病院(入院施設)
- 浸水想定区域
 - 高潮 1.0m以上
 - 津波 2.0m以上
 - 内水氾濫 1.0m以上
- 土砂災害警戒区域等
 - 土砂災害(レッド・イエロー)
 - 土砂災害危険区域
 - 急傾斜地崩壊危険箇所



※砂防対策については広島県に要望中

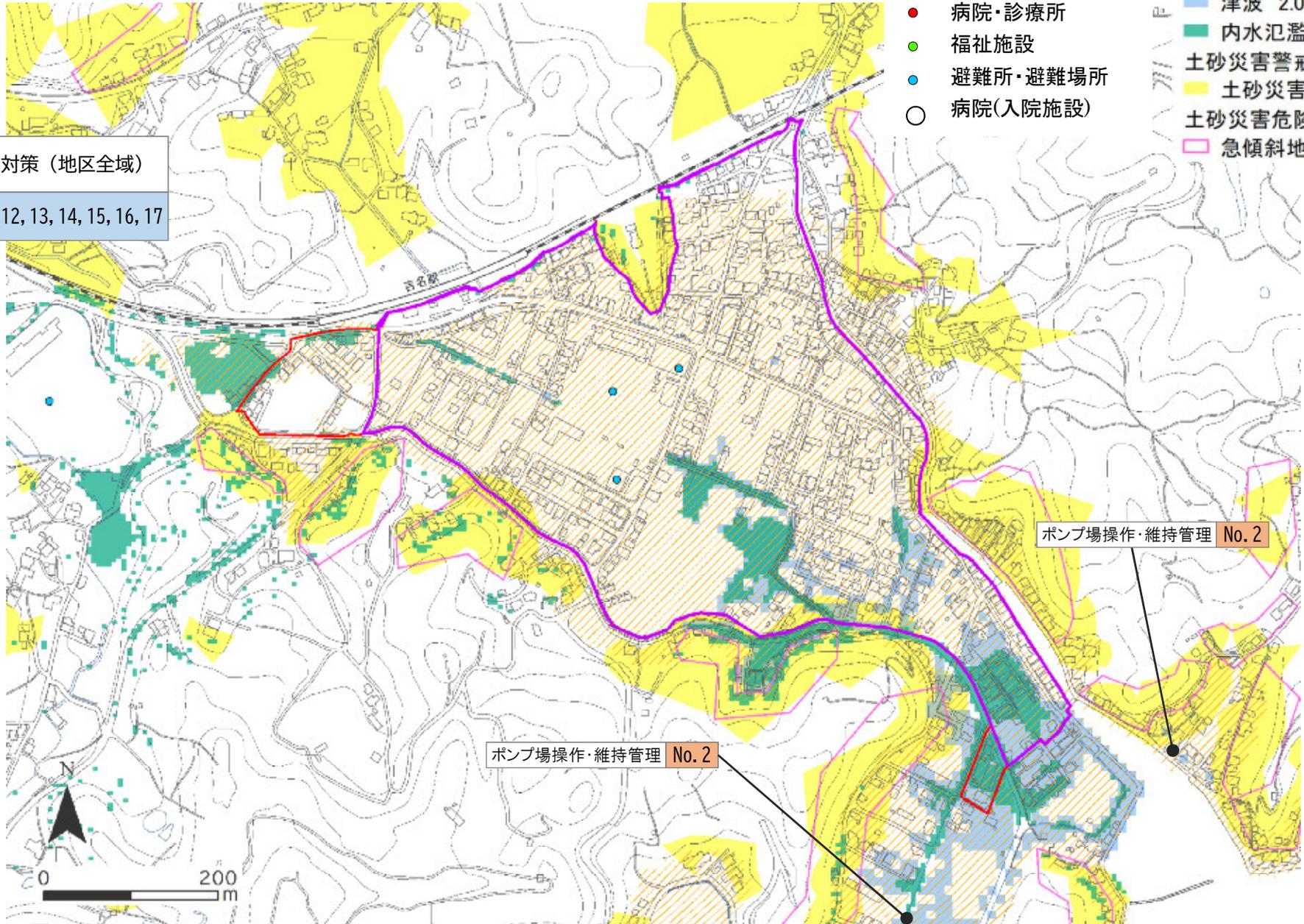
災害対策位置図（大乘地区）



災害対策位置図（吉名地区）

ソフト対策（地区全域）
No. 7, 8, 12, 13, 14, 15, 16, 17

- 居住誘導区域
- 都市機能誘導区域
- 病院・診療所
- 福祉施設
- 避難所・避難場所
- 病院(入院施設)
- 浸水想定区域
高潮 1.0m以上
- 津波 2.0m以上
- 内水氾濫 1.0m以上
- 土砂災害警戒区域等
- 土砂災害(レッド・イエロー)
- 土砂災害危険区域
- 急傾斜地崩壊危険箇所



ポンプ場操作・維持管理 No. 2

ポンプ場操作・維持管理 No. 2

■検討の進め方

- 都市再生協議会、都市計画審議会の意見等を反映させ、住民説明会・パブリックコメントを令和6年10月～12月頃に実施予定。

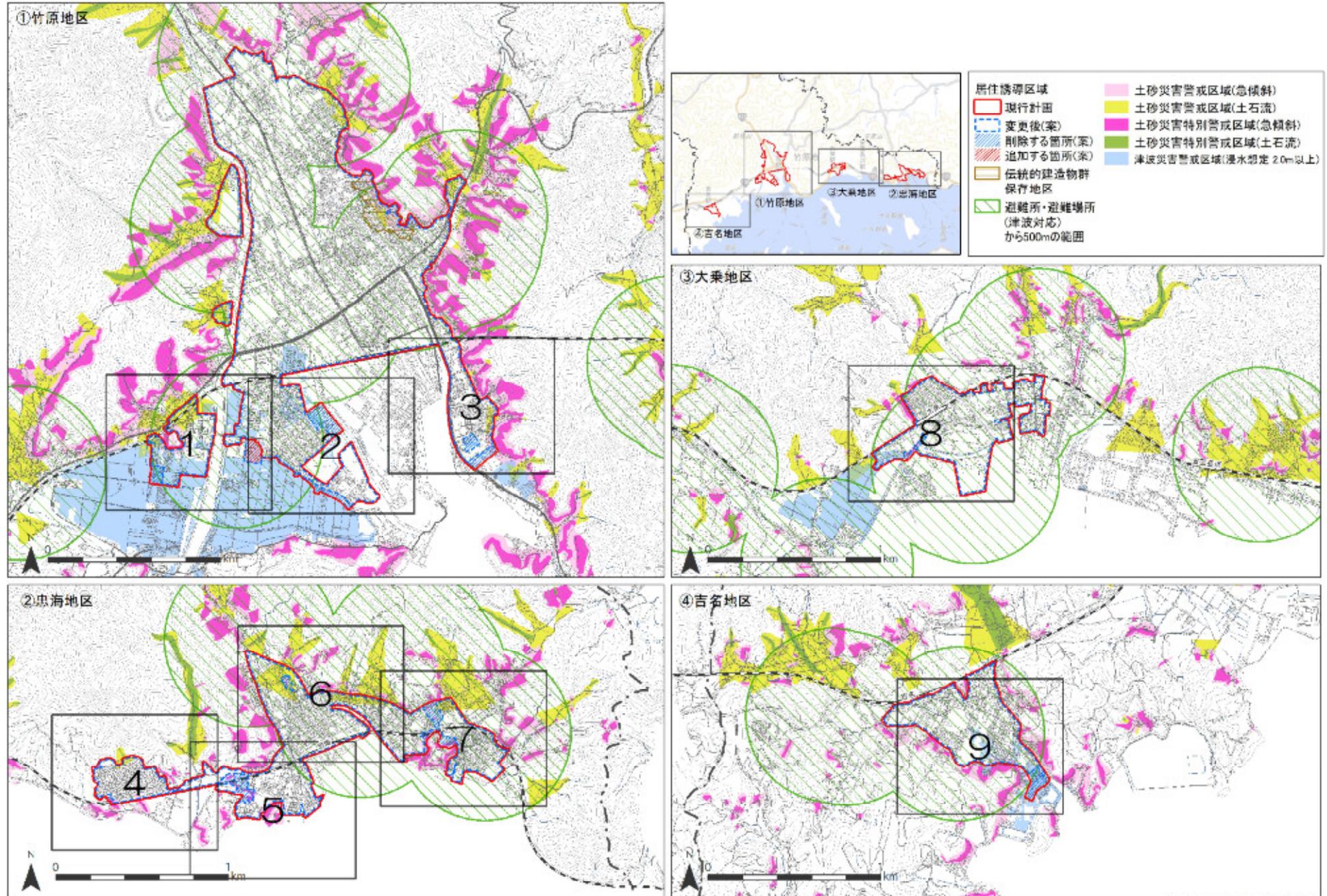
【今後のスケジュール】

検討項目	令和5年度			令和6年度												
	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	
誘導区域等の設定及び誘導施策の検討	■															
防災指針の作成	■															
住民説明会・パブリックコメント										■						
都市再生協議会検討部会	●1/22								●8/25			■				
都市再生協議会					●5/13				●9/12						■	
都市計画審議会			●3/21						●9/12						■	
その他関係機関との協議								●8/5(広島県)		■						
市議会説明										■						

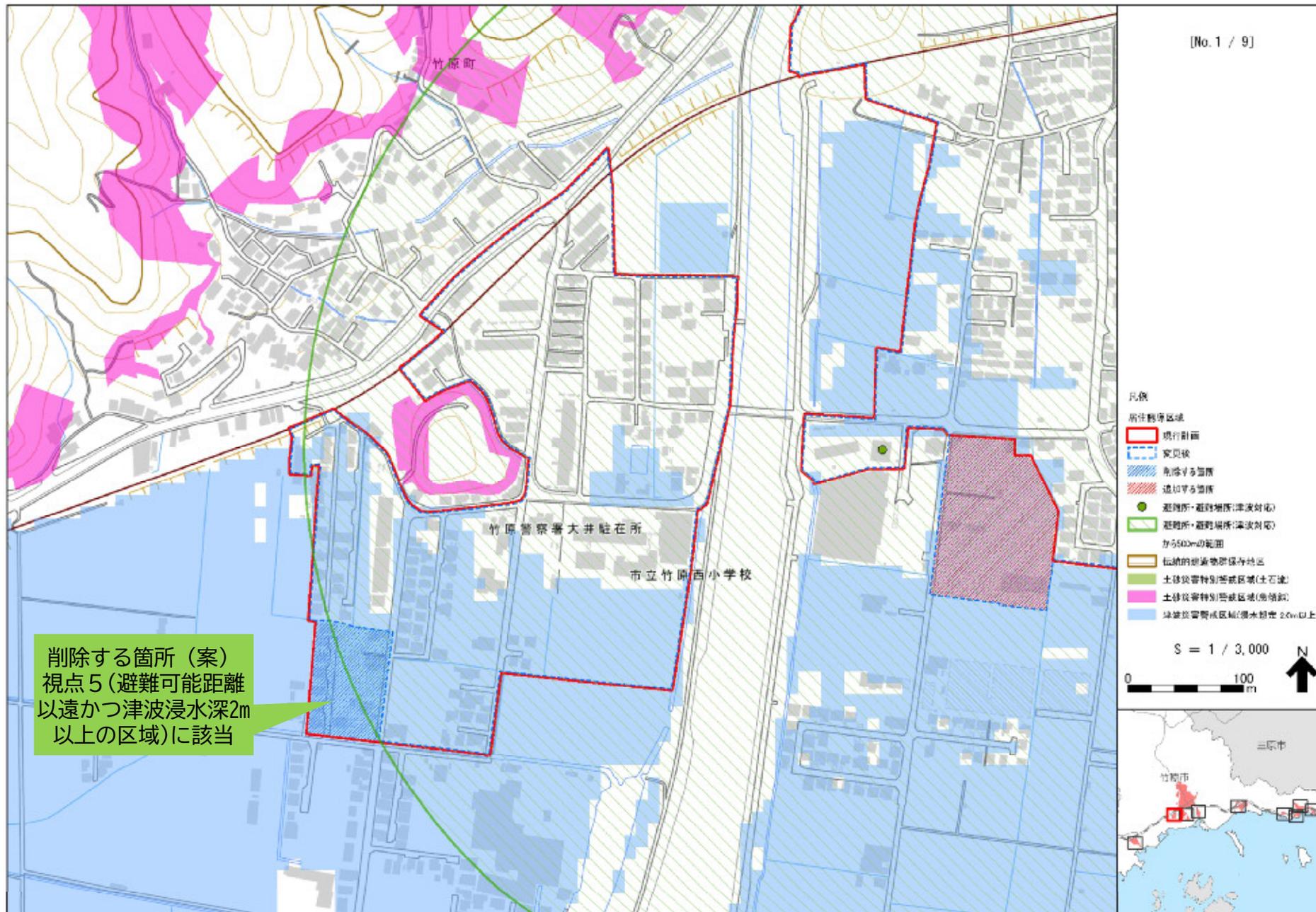
本日

參考資料

居住誘導区域 変更案

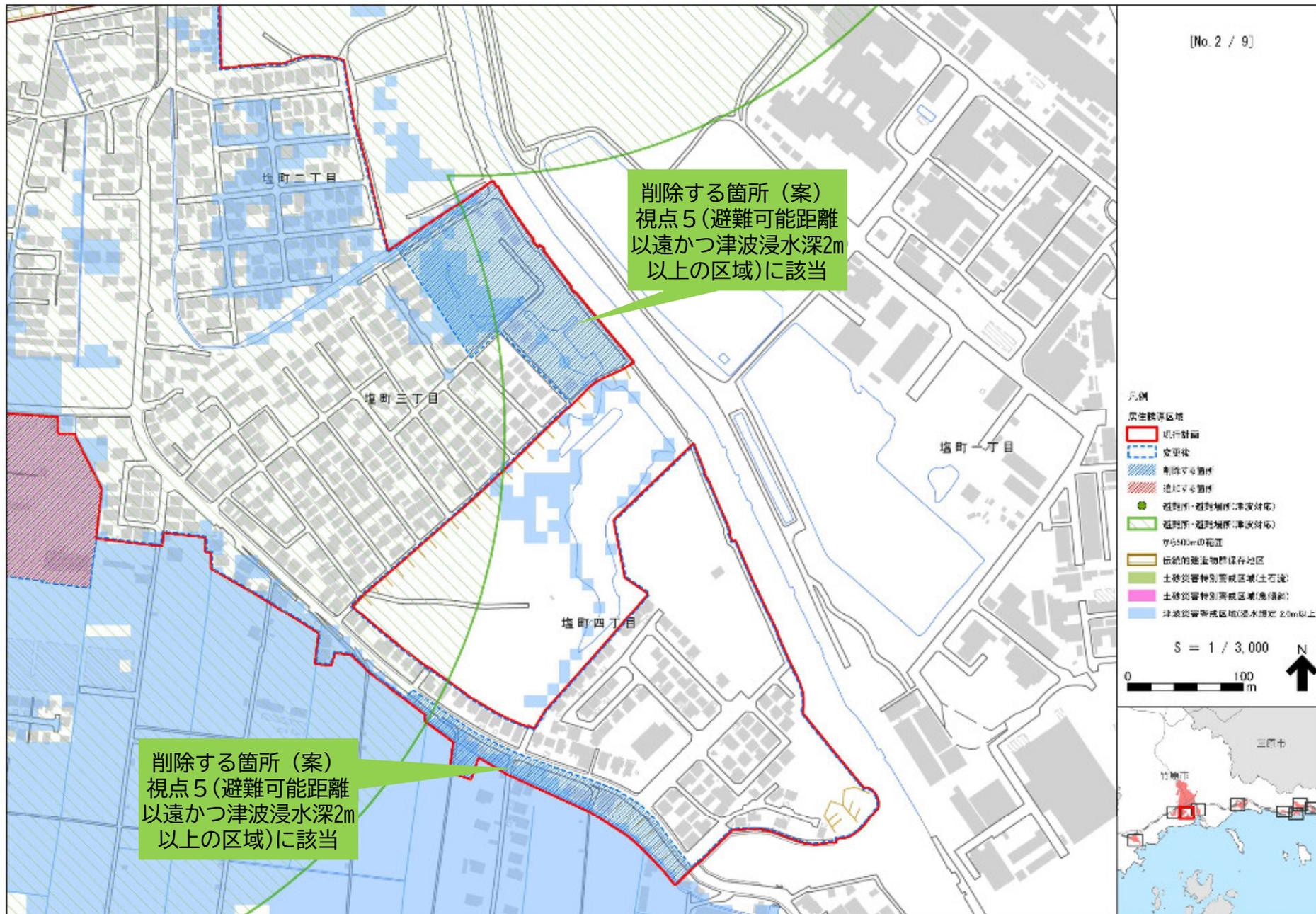


竹原地区における居住誘導区域 変更案



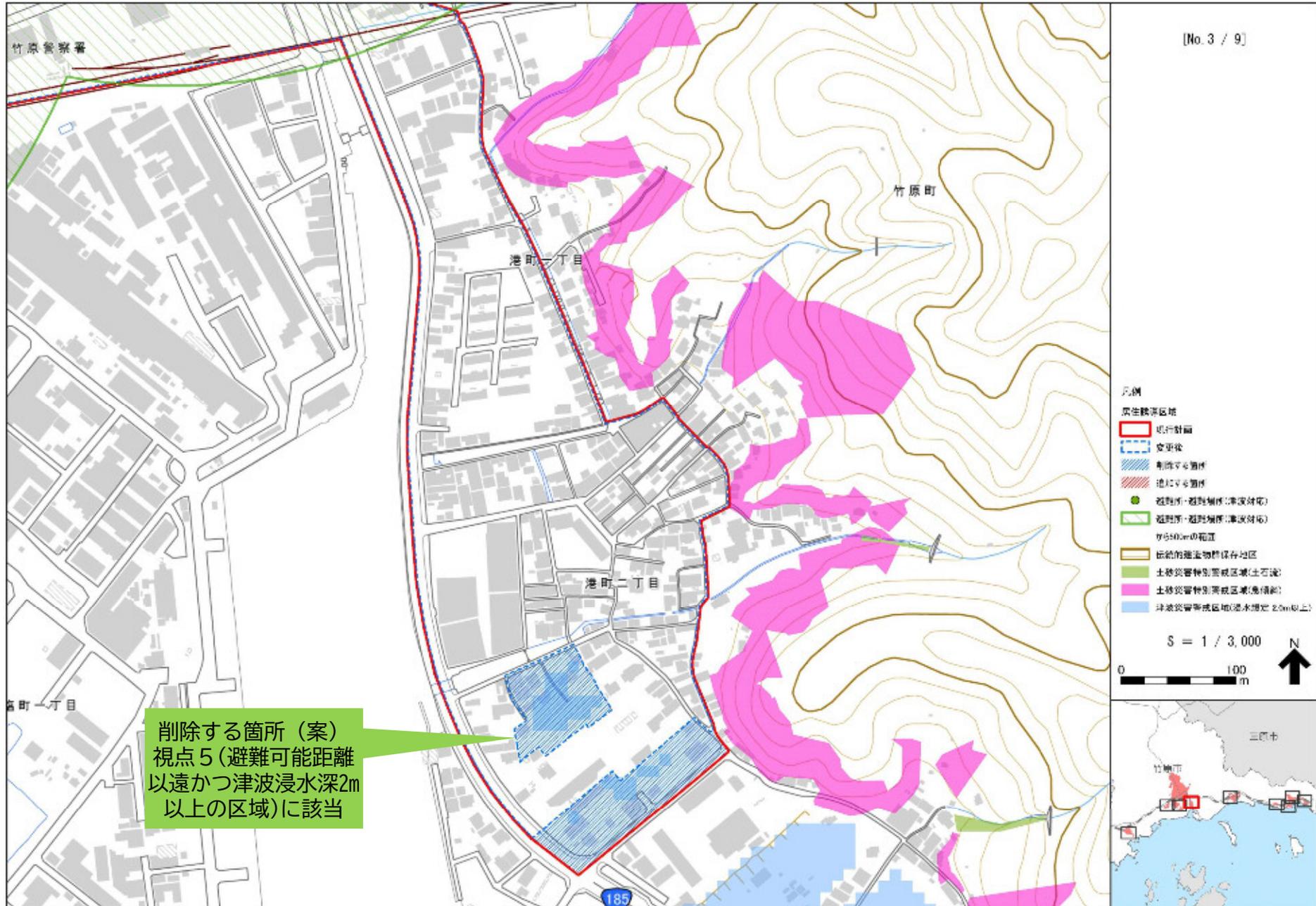
※居住誘導区域の境界は道路縁などの地形・地物、地番界及び基本単位区を基本とした

竹原地区における居住誘導区域 変更案



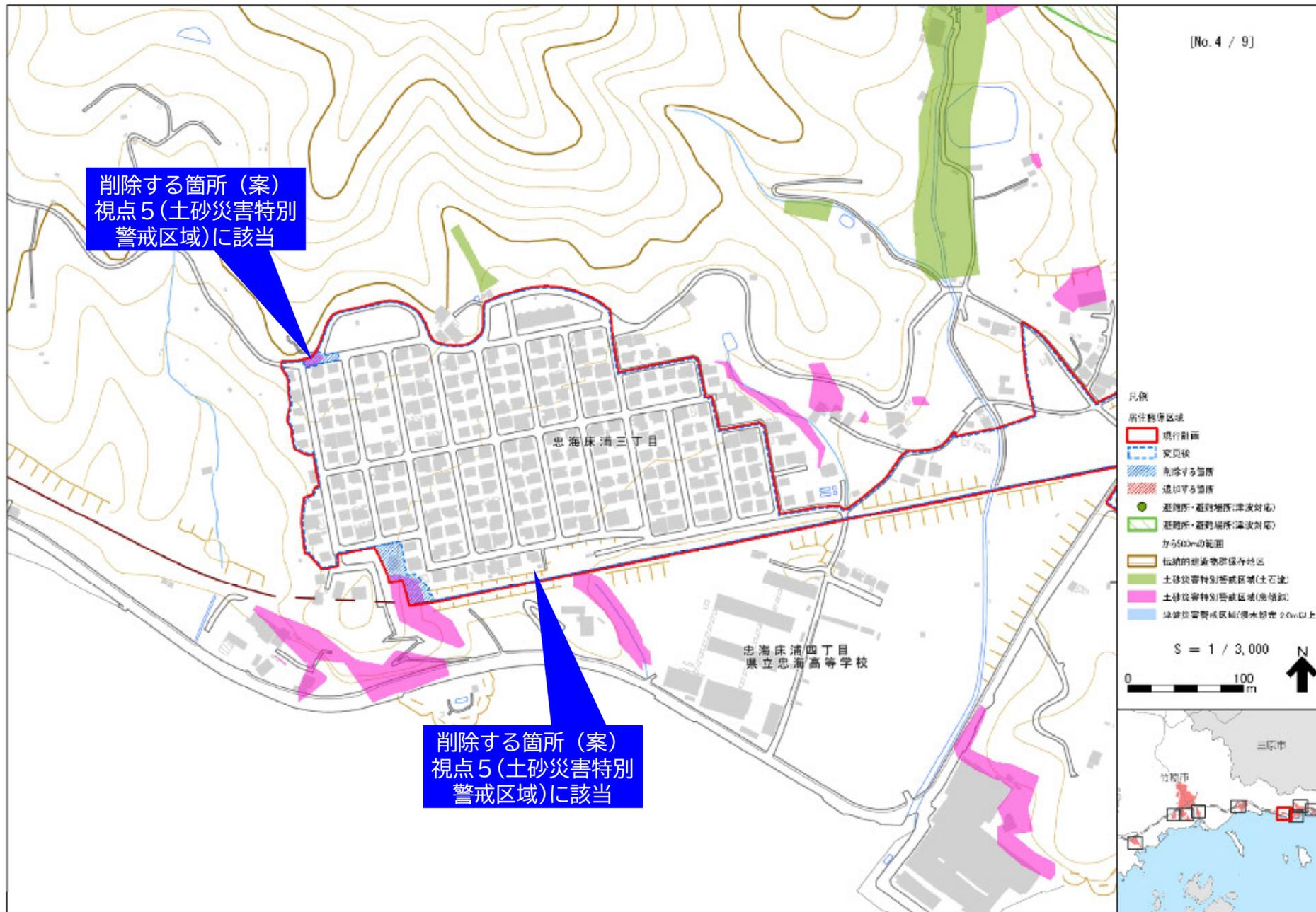
※居住誘導区域の境界は道路縁などの地形・地物、地番界及び基本単位区を基本とした

竹原地区における居住誘導区域 変更案



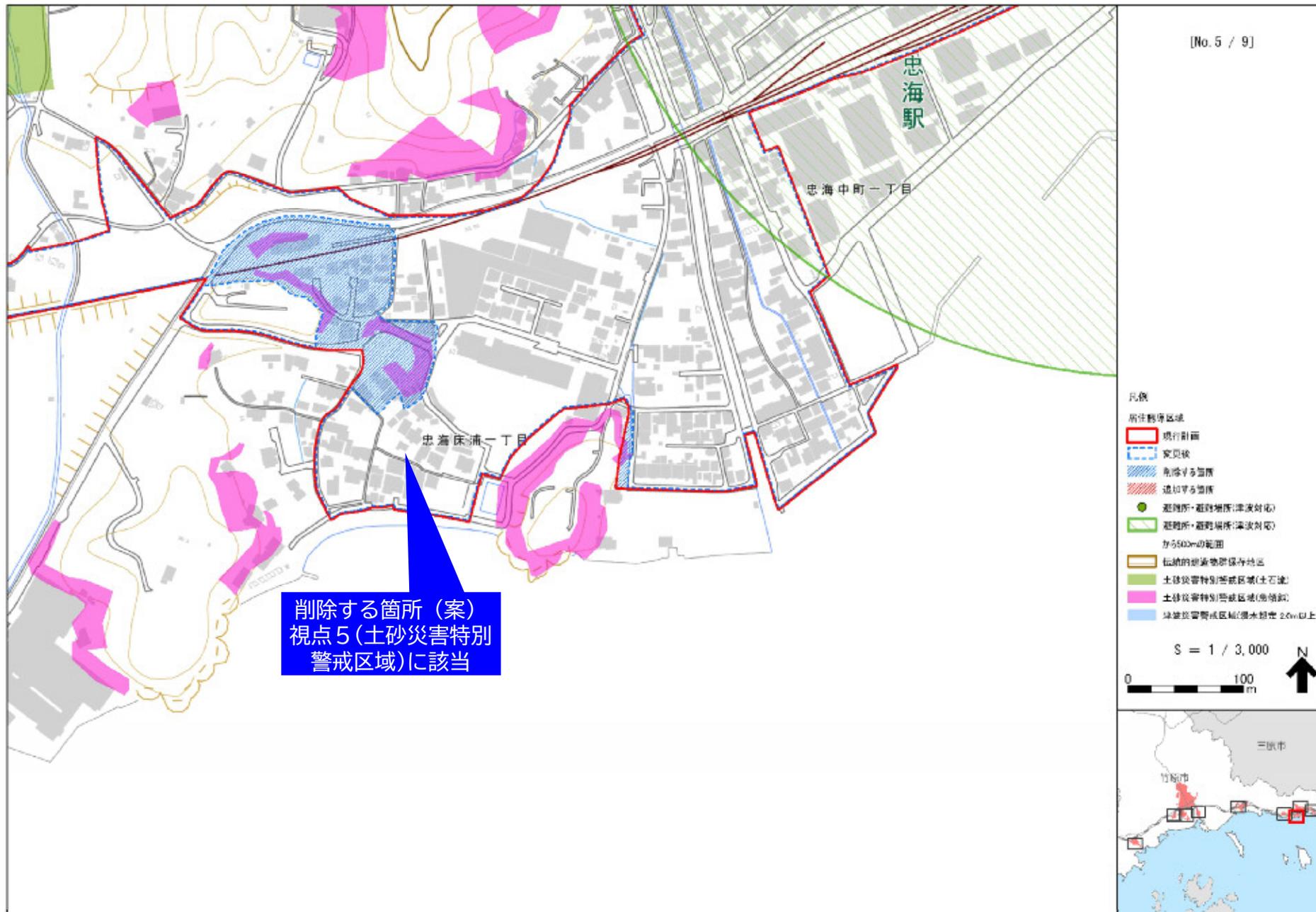
※居住誘導区域の境界は道路縁などの地形・地物、地番界及び基本単位区を基本とした

忠海地区における居住誘導区域 変更案



※居住誘導区域の境界は道路縁などの地形・地物、地番界及び基本単位区を基本とした

忠海地区における居住誘導区域 変更案



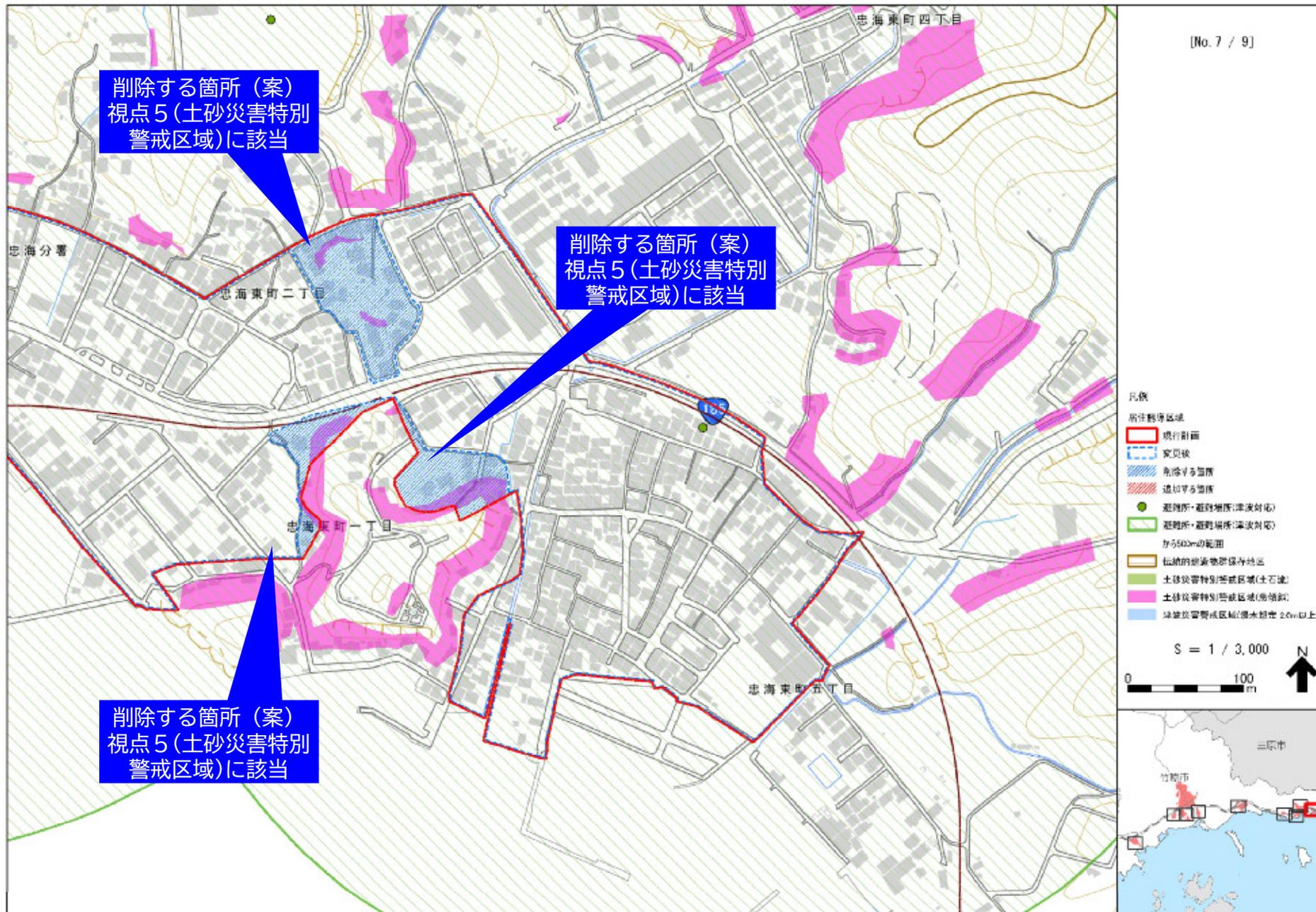
※居住誘導区域の境界は道路縁などの地形・地物、地番界及び基本単位区を基本とした

忠海地区における居住誘導区域 変更案



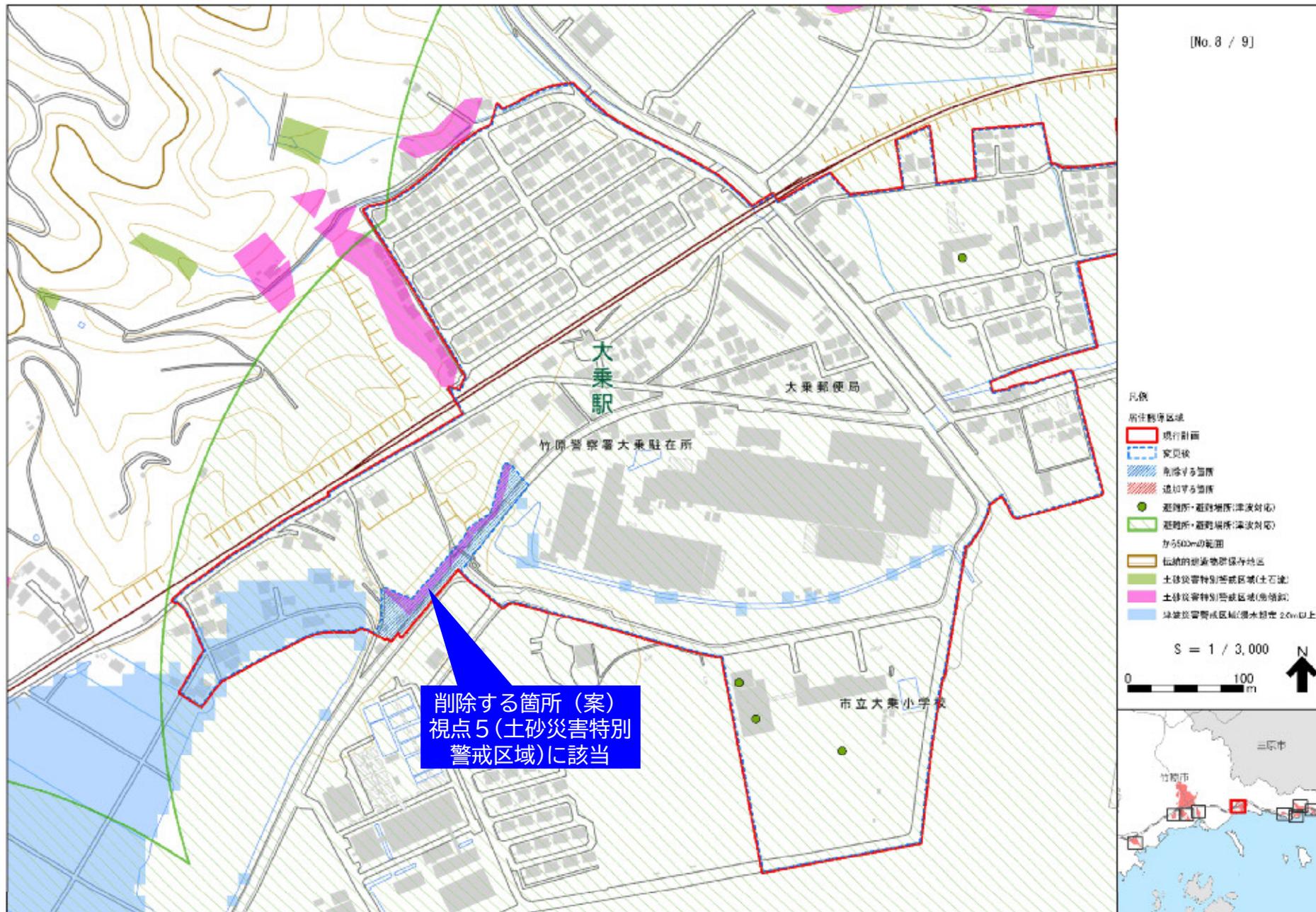
※居住誘導区域の境界は道路縁などの地形・地物、地番界及び基本単位区を基本とした

忠海地区における居住誘導区域 変更案



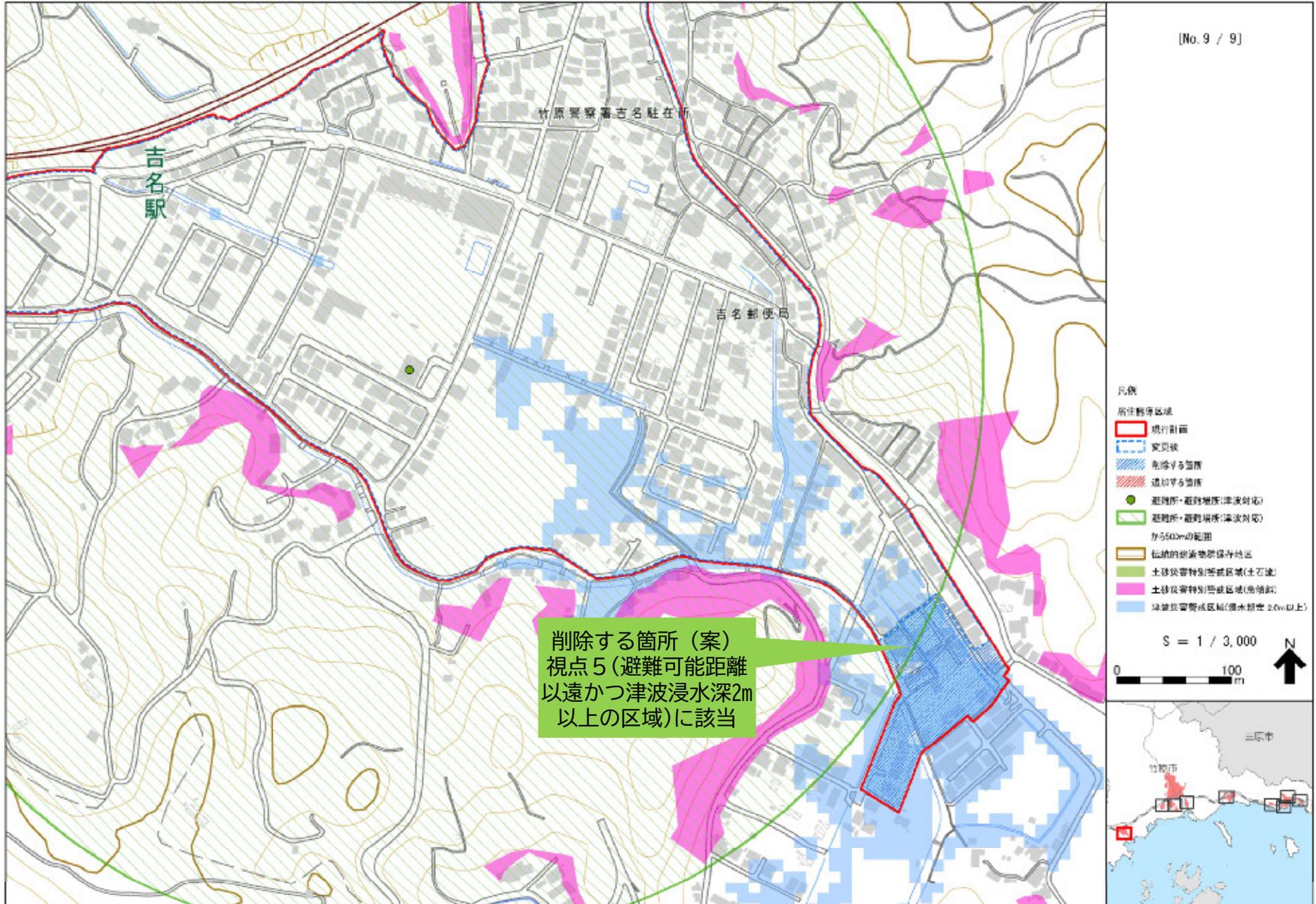
※居住誘導区域の境界は道路縁などの地形・地物、地番界及び基本単位区を基本とした

大乘地区における居住誘導区域 変更案



※居住誘導区域の境界は道路縁などの地形・地物、地番界及び基本単位区を基本とした

吉名地区における居住誘導区域 変更案



※居住誘導区域の境界は道路縁などの地形・地物、地番界及び基本単位区を基本とした

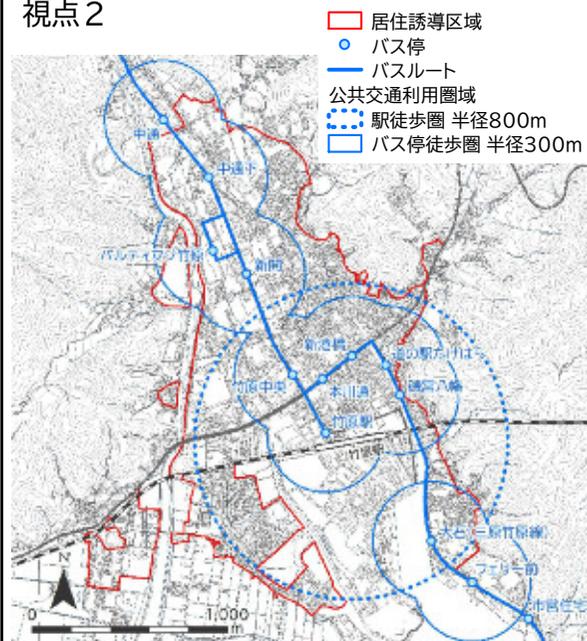
竹原地区

視点1

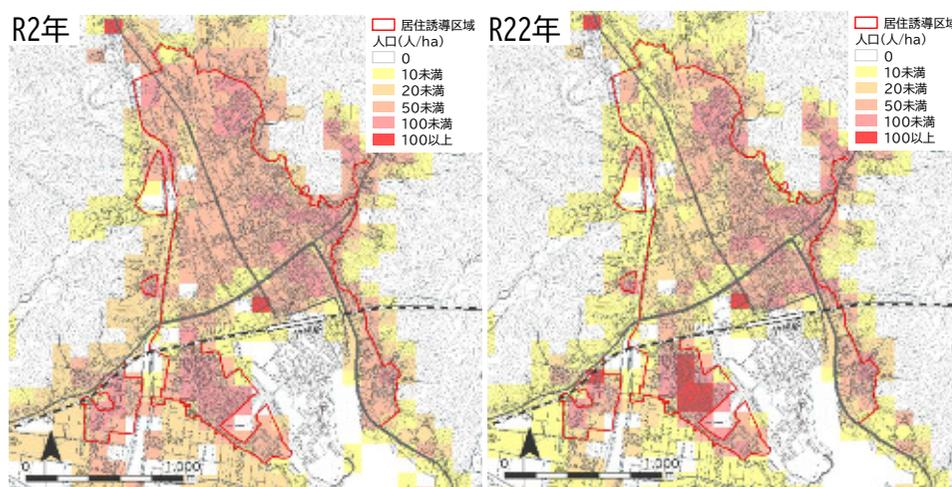


出典) 都市計画マスタープラン (H28.11)

視点2



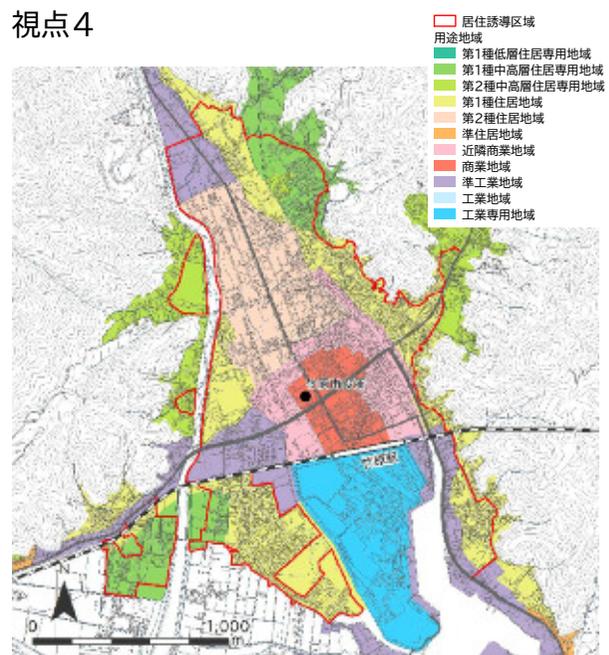
視点3



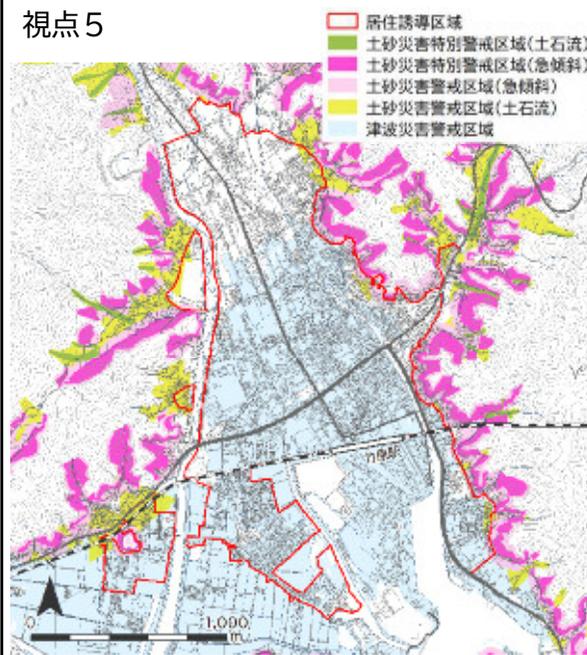
区域内人口6,623人

区域内人口 5,796人

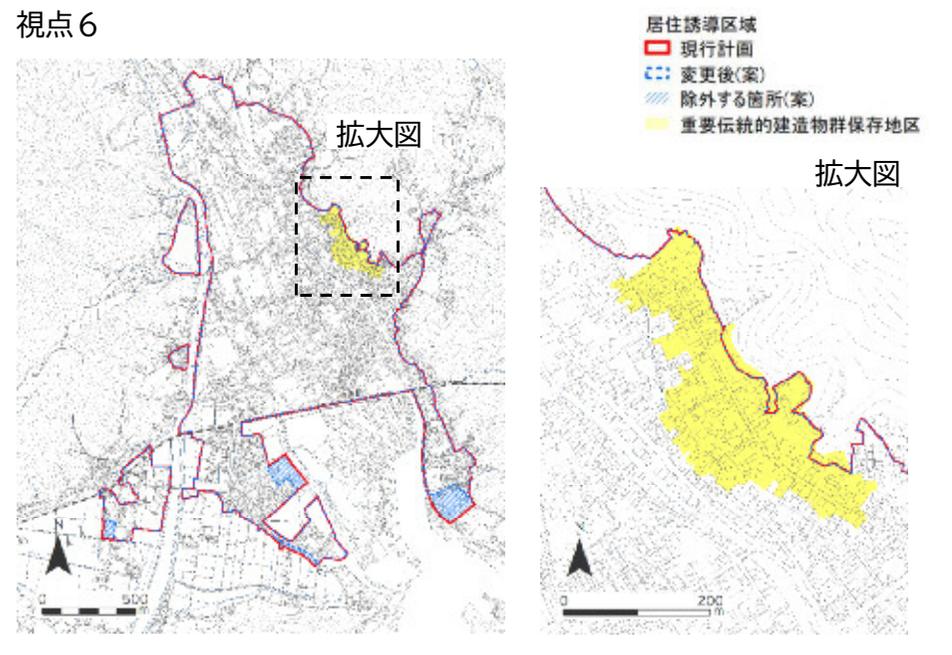
視点4



視点5



視点6



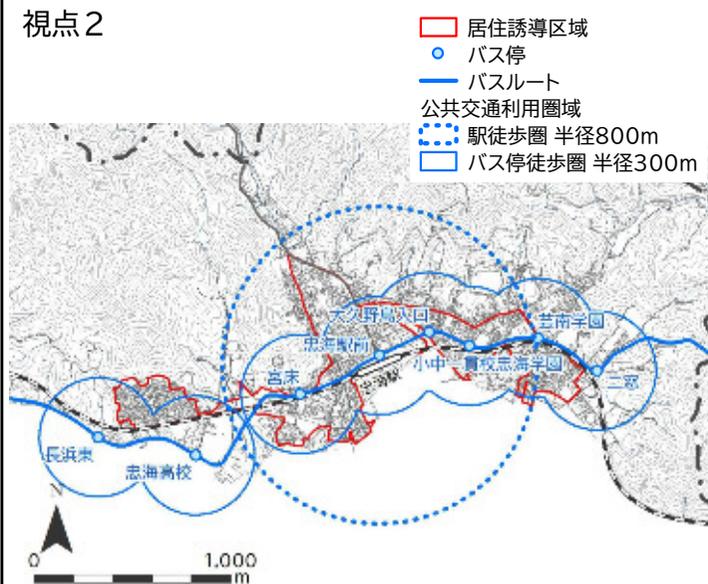
忠海地区

視点1

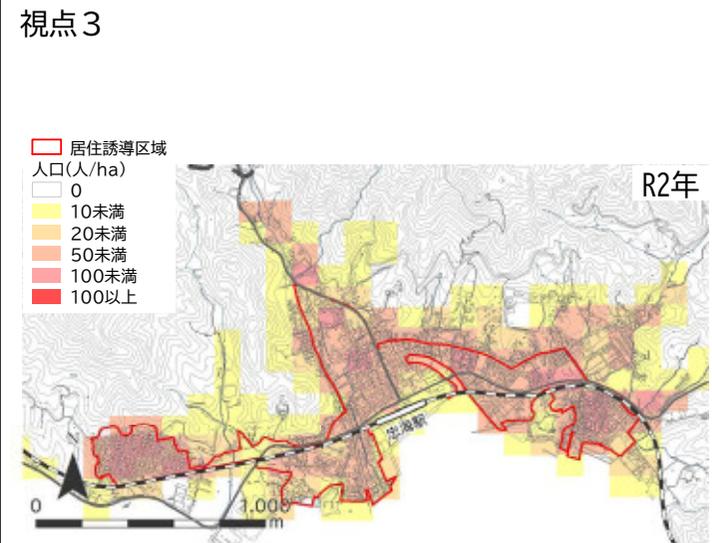


出典) 都市計画マスタープラン (H28.11)

視点2

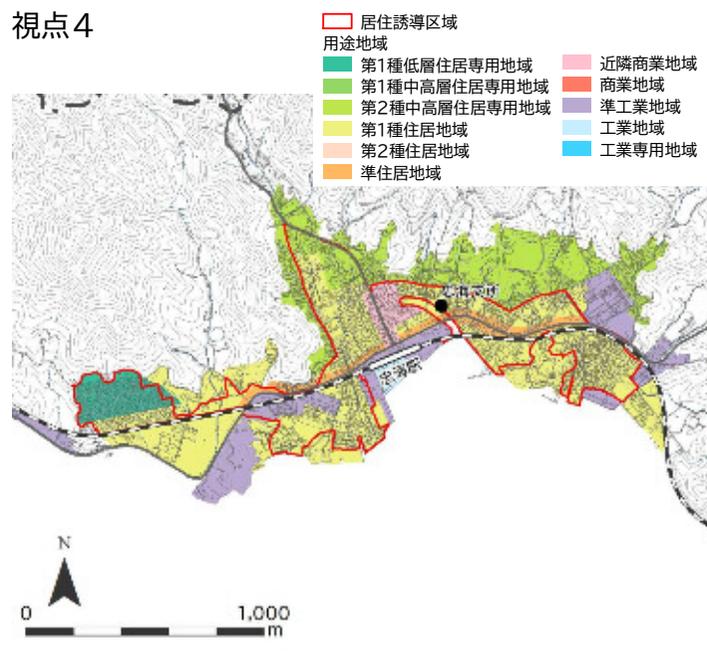


視点3

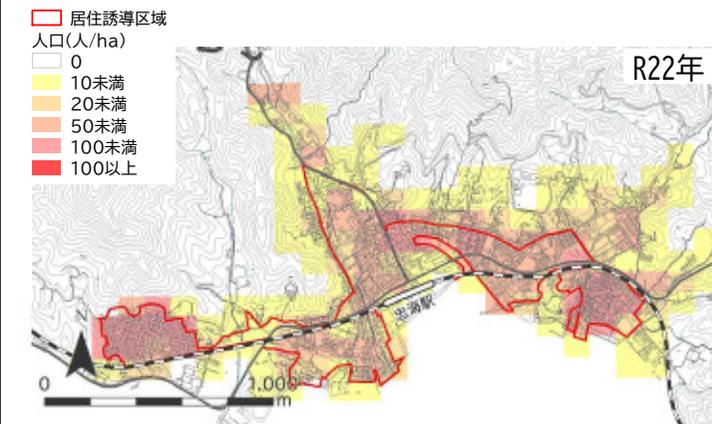
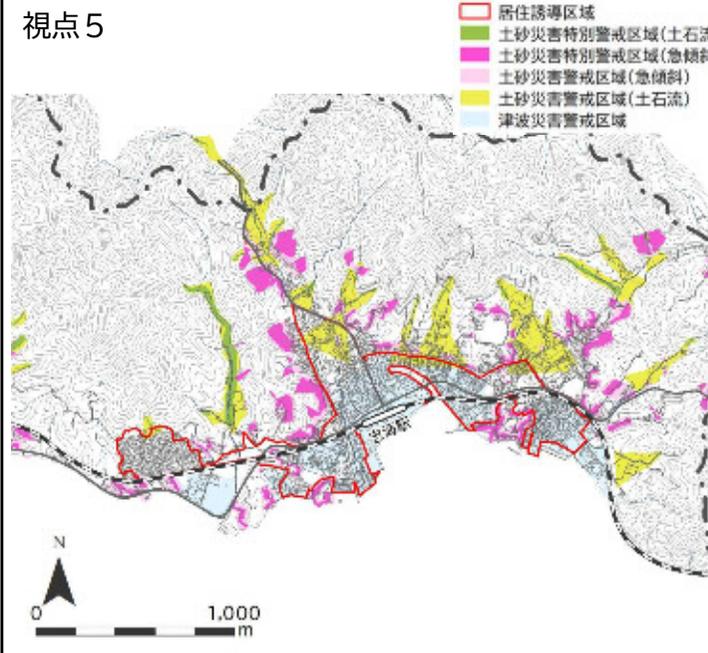


区域内人口：1,934人

視点4



視点5



区域内人口：1,963人

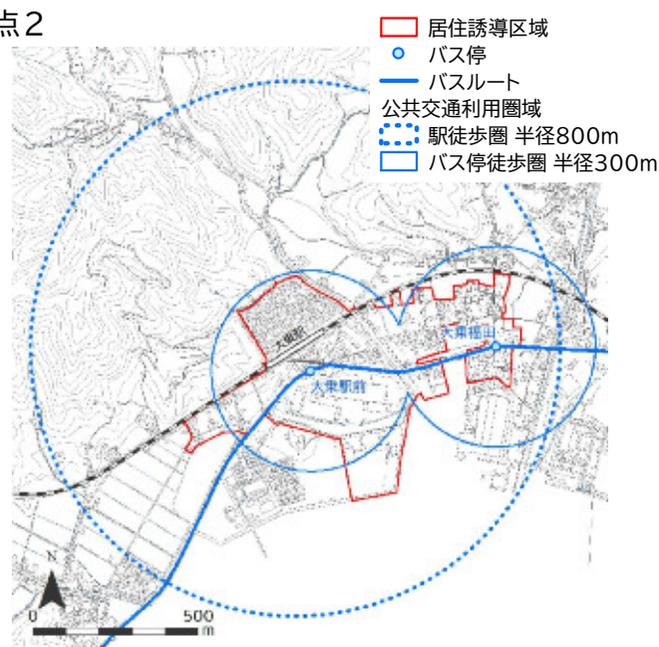
大乘地区

視点1

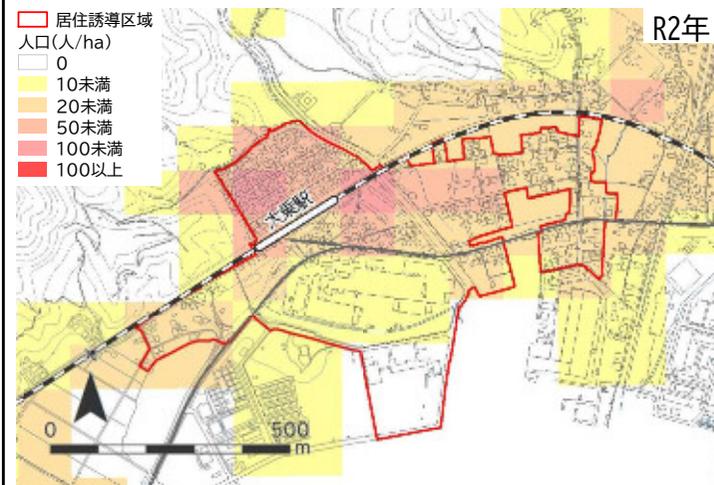


出典) 都市計画マスタープラン (H28.11)

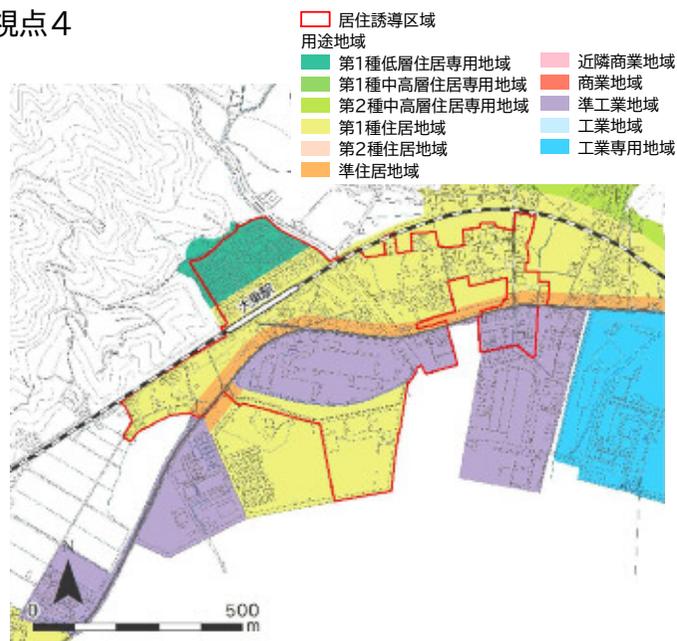
視点2



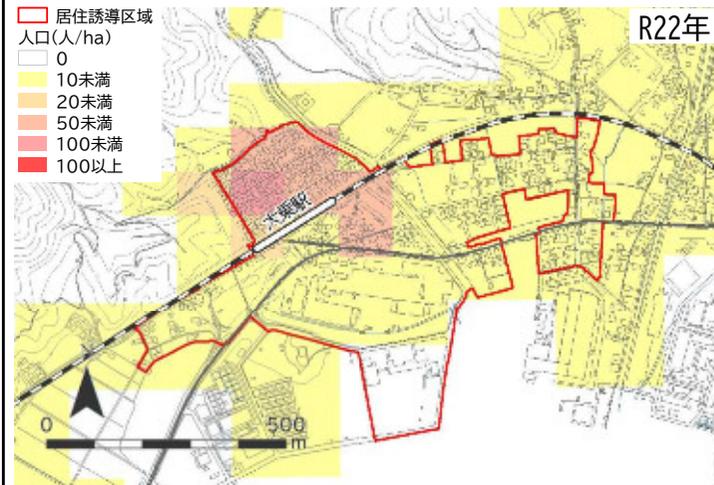
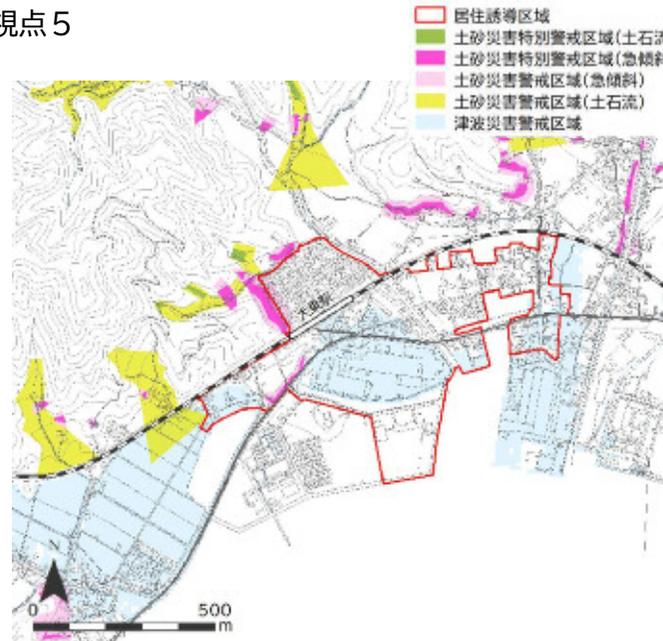
視点3



視点4



視点5



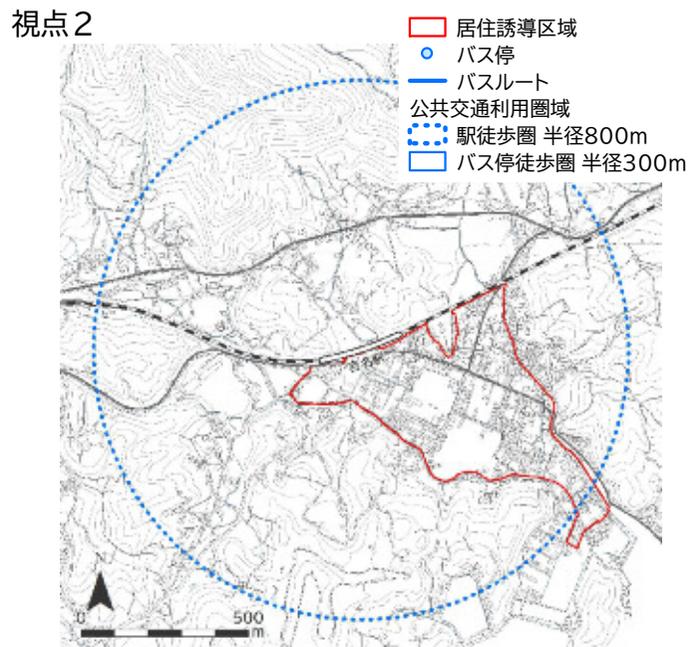
吉名地区

視点1

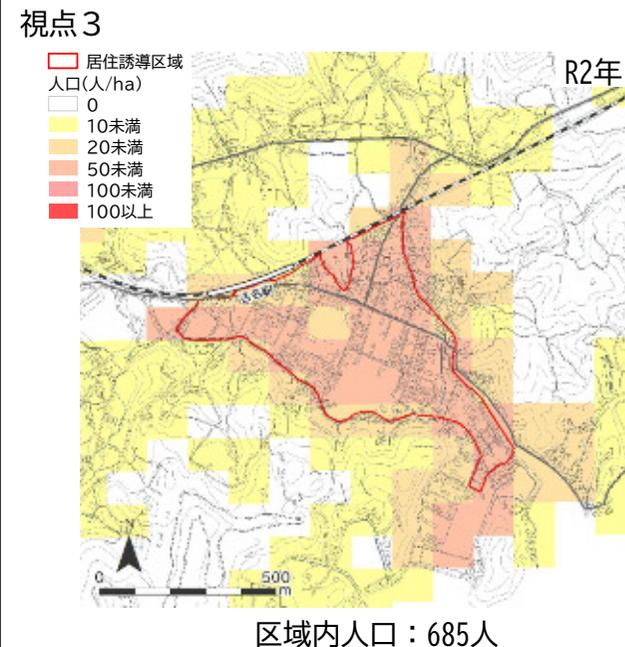


出典) 都市計画マスタープラン (H28.11)

視点2

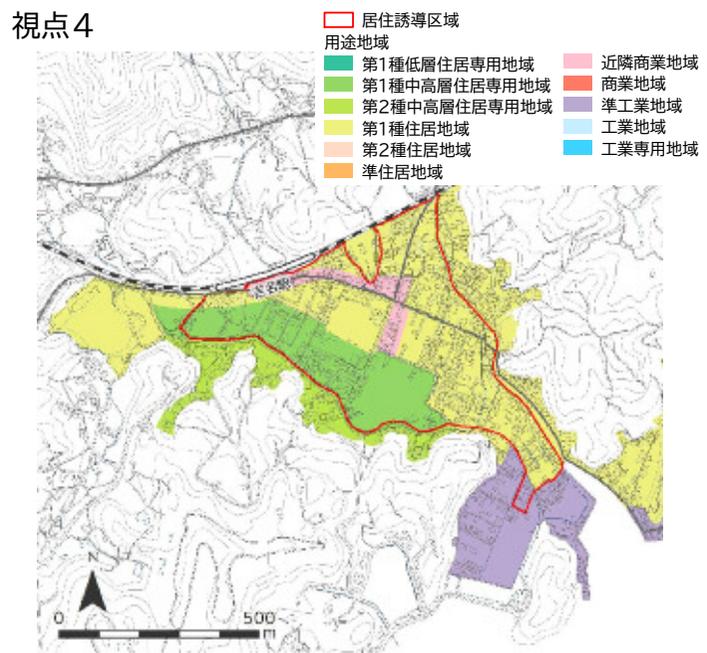


視点3

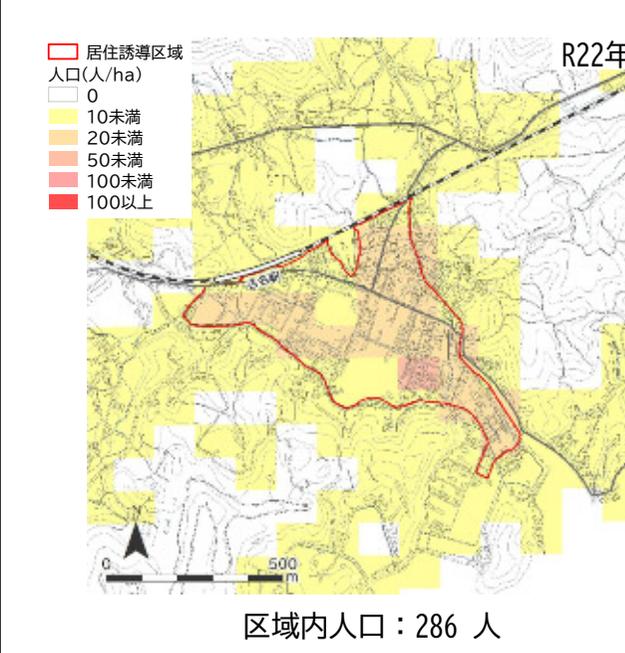
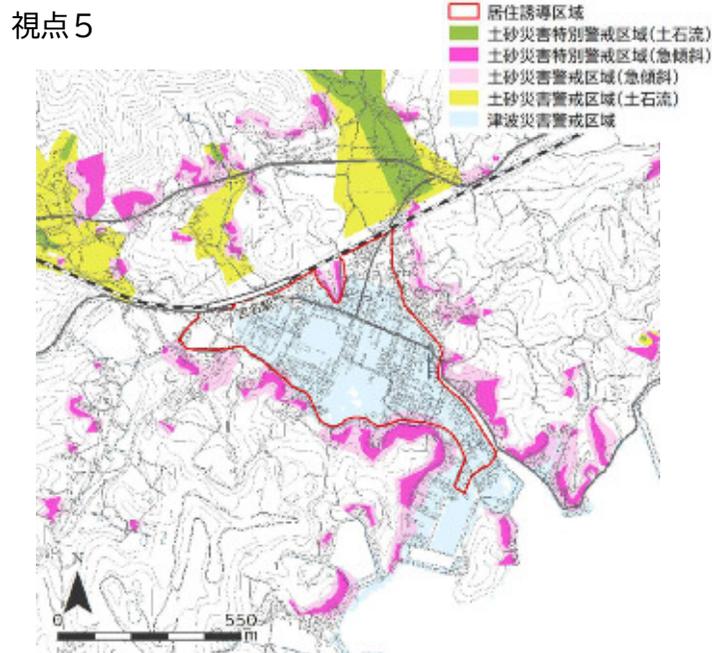


区域内人口：685人

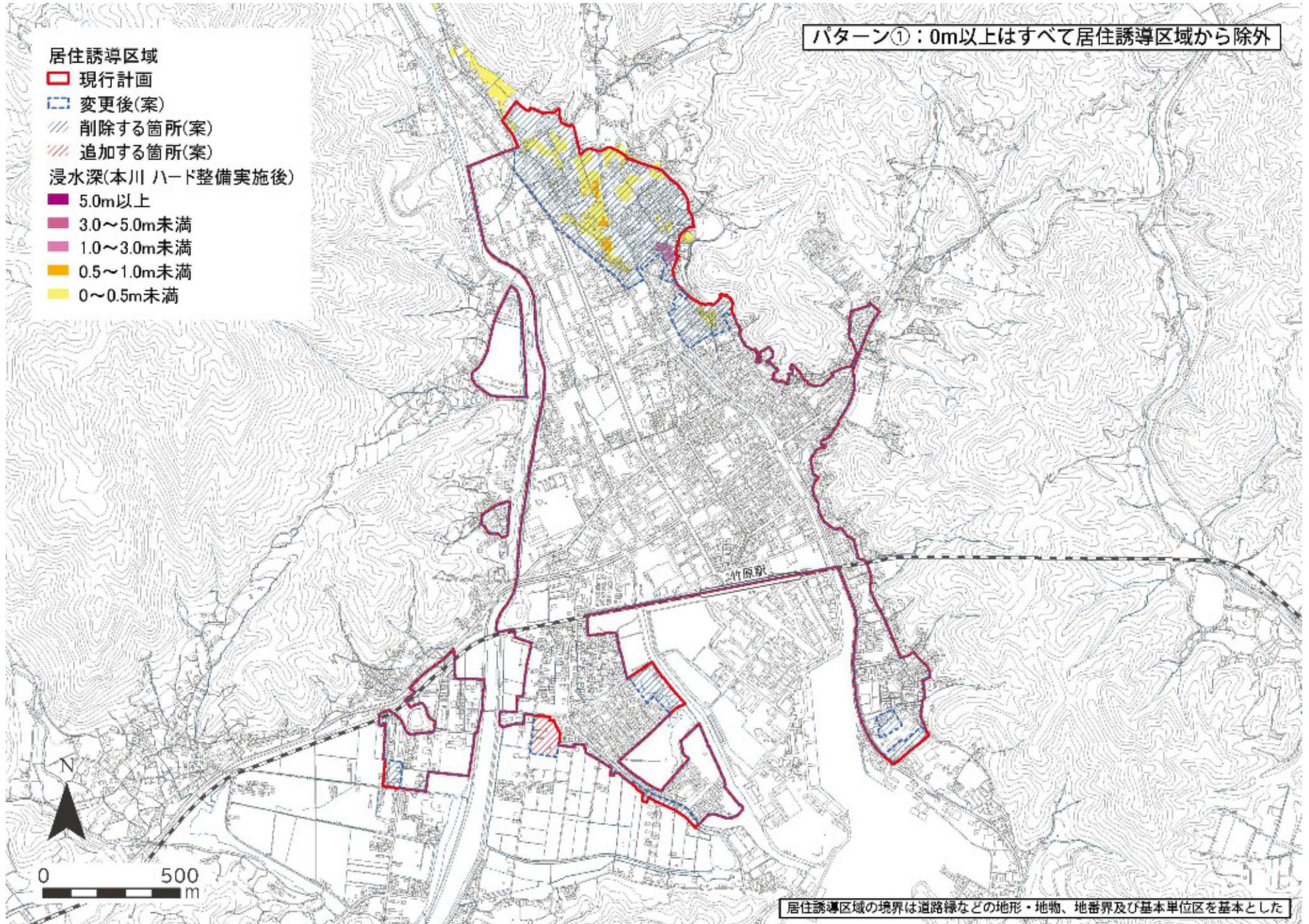
視点4

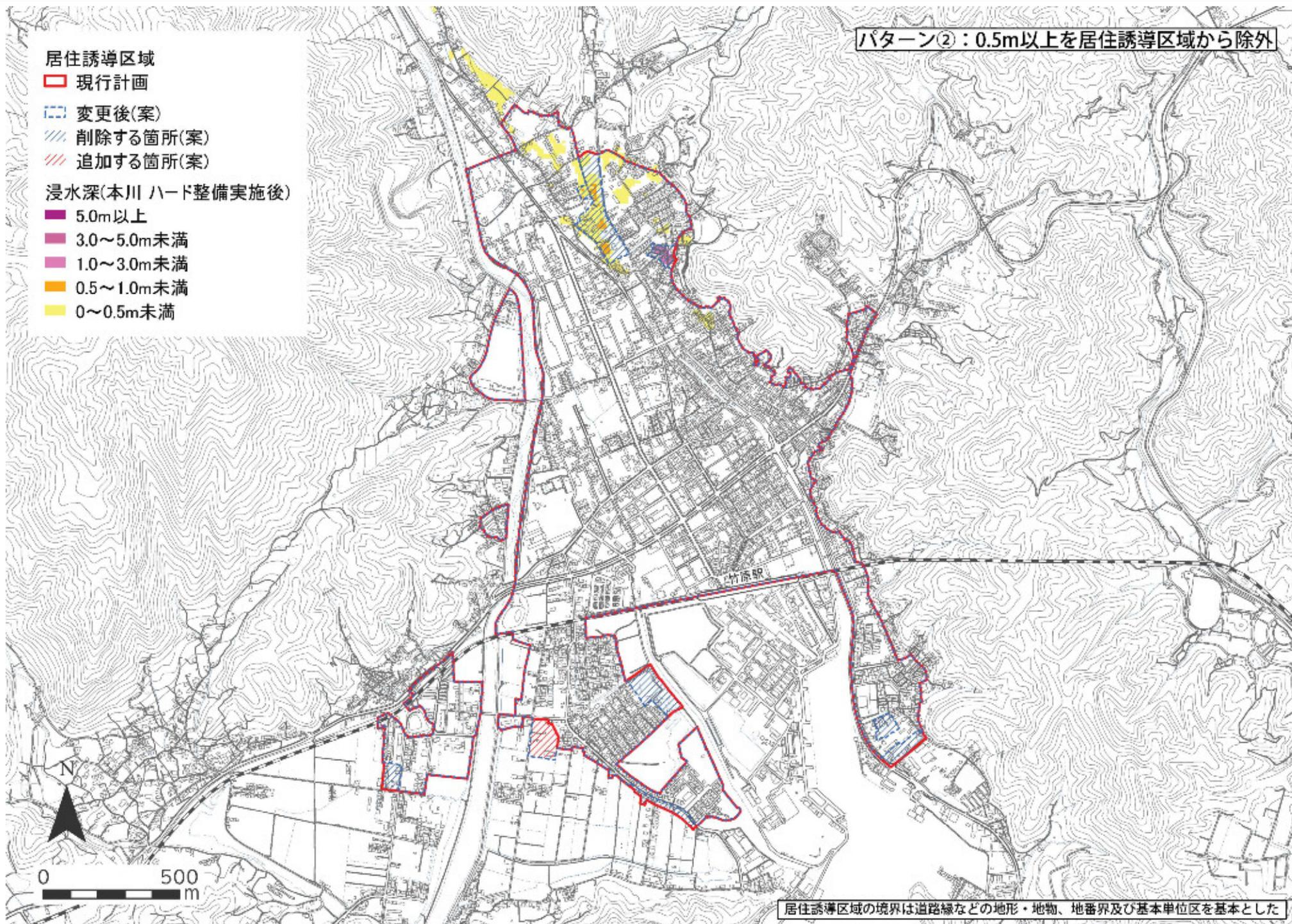


視点5



区域内人口：286人

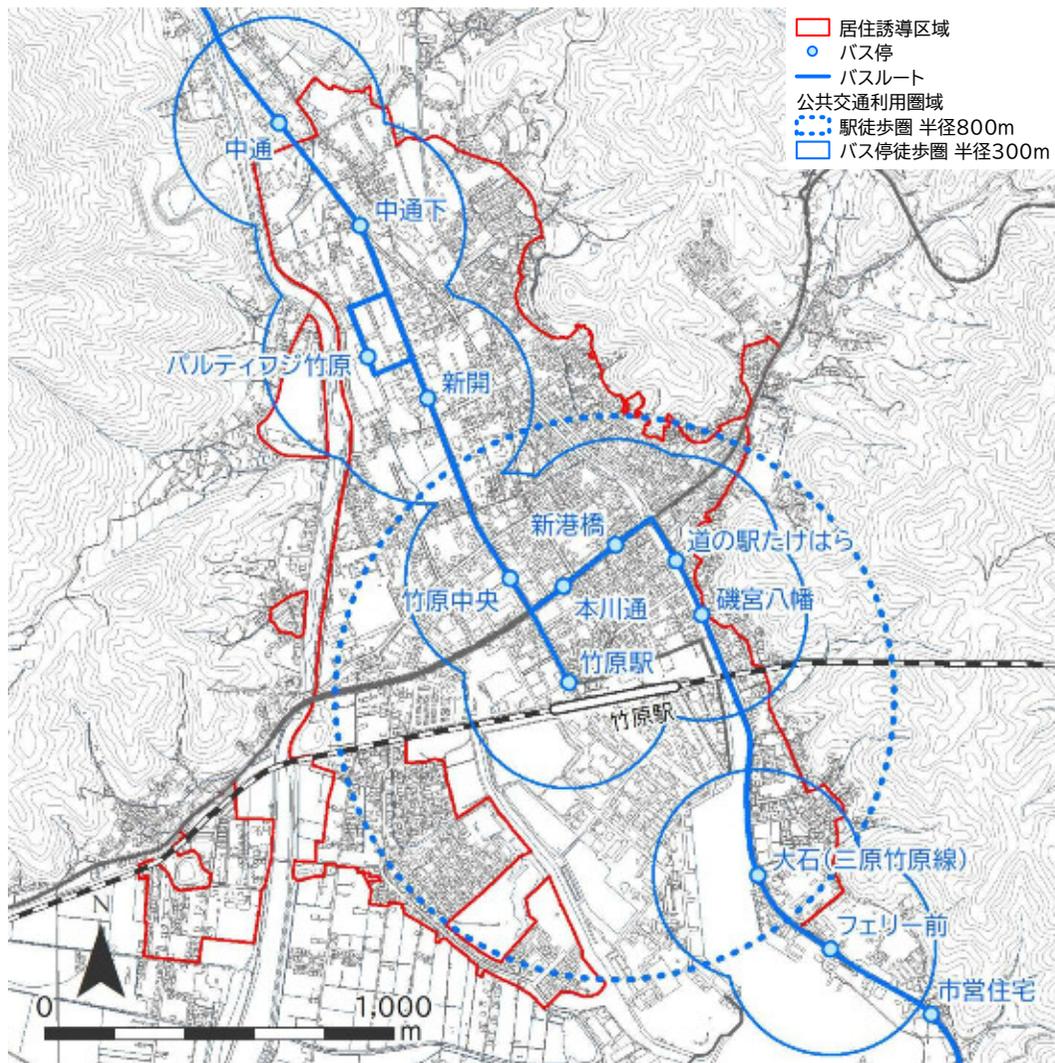




竹原地区

視点1
(P16に掲載)

視点3



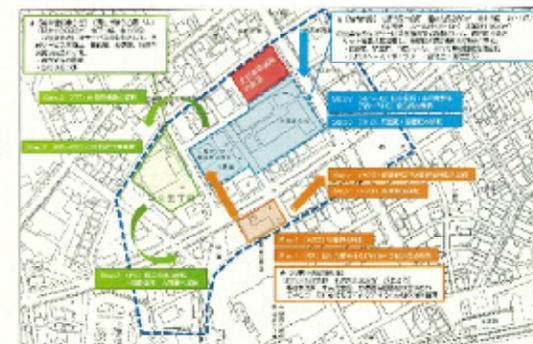
視点2
(P16に掲載)

視点4

竹原市中心市街地まちづくりビジョン／竹原市複合施設整備基本計画

■竹原市中心市街地まちづくりビジョン (都市計画)
 →町並み保存地区・竹原新エリア・公共施設ゾーン・定住地域ゾーン(新築土地
 区域(準中高))などを包含し、都市全体の在り方を再構築的にデザイン
 →コンパクトシティ、スマートシティ、ウォーカーブル、ウエルネスなど組織的な連携、
 新たな仕組みについて検討し、これからの都市のあるべき姿を導くことが重要
 →都市全体を再編し、今後整備が予定されている複合施設を中心とした社会的課題
 の高い場所(駅前主幹の小さな拠点)を立地付け、各拠点を生体動的デザインなど、
 人がよそよそなる空間を創出していくことが、都市全体への波及効果につながる。

■竹原市複合施設整備基本計画 (建築計画)
 →上記で検討した都市デザインを踏まえ、日常的に利用される施設、まちへの波及効
 果が高い施設、積極的に維持される考え施設としていくことが重要視される
 一層の充実である竹原駅や駅前広場、国登録有形文化財等についてもまちにオーブ
 ンな空間を創出することで、多くの市民が利用できる。



都市計画+建築計画の融合を実現するため
産・官・学の連携による検討体制の構築

中心市街地において市役所本庁舎を含む図書館、市民ホール、
子育て機能等を有する複合施設を整備予定

たけはら町並み保存地区 (重要伝統的建造物群保存地区)

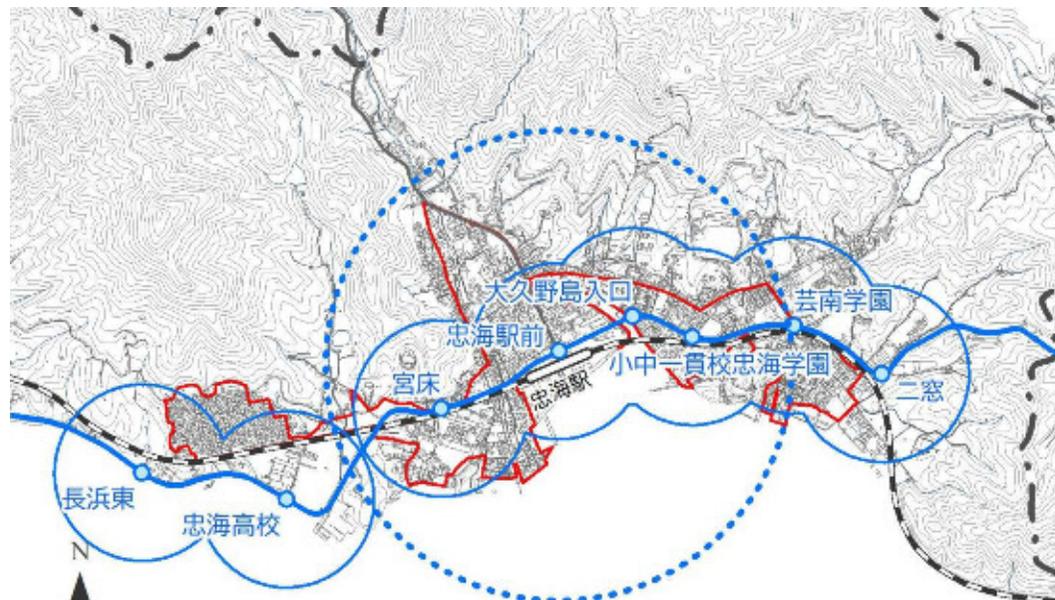
竹原地区伝統的建造物群保存地区は、製塩業や酒造業、廻船業などにより栄えた町並みを残しており、本市の歴史を語る上でも重要な地区となっており、これらの歴史的景観を後世に残し伝えていくためには、地区内で生活できるなど利活用することが重要。
 そのため、山裾に広がり木造建築が多い伝統的建造物群保存地区の特性に応じた、防災対策に積極的に取り組むことにより、都市機能誘導区域として設定



忠海地区

視点1 (P16に掲載)、視点2 (P16に掲載)、視点4 (該当なし)

視点3

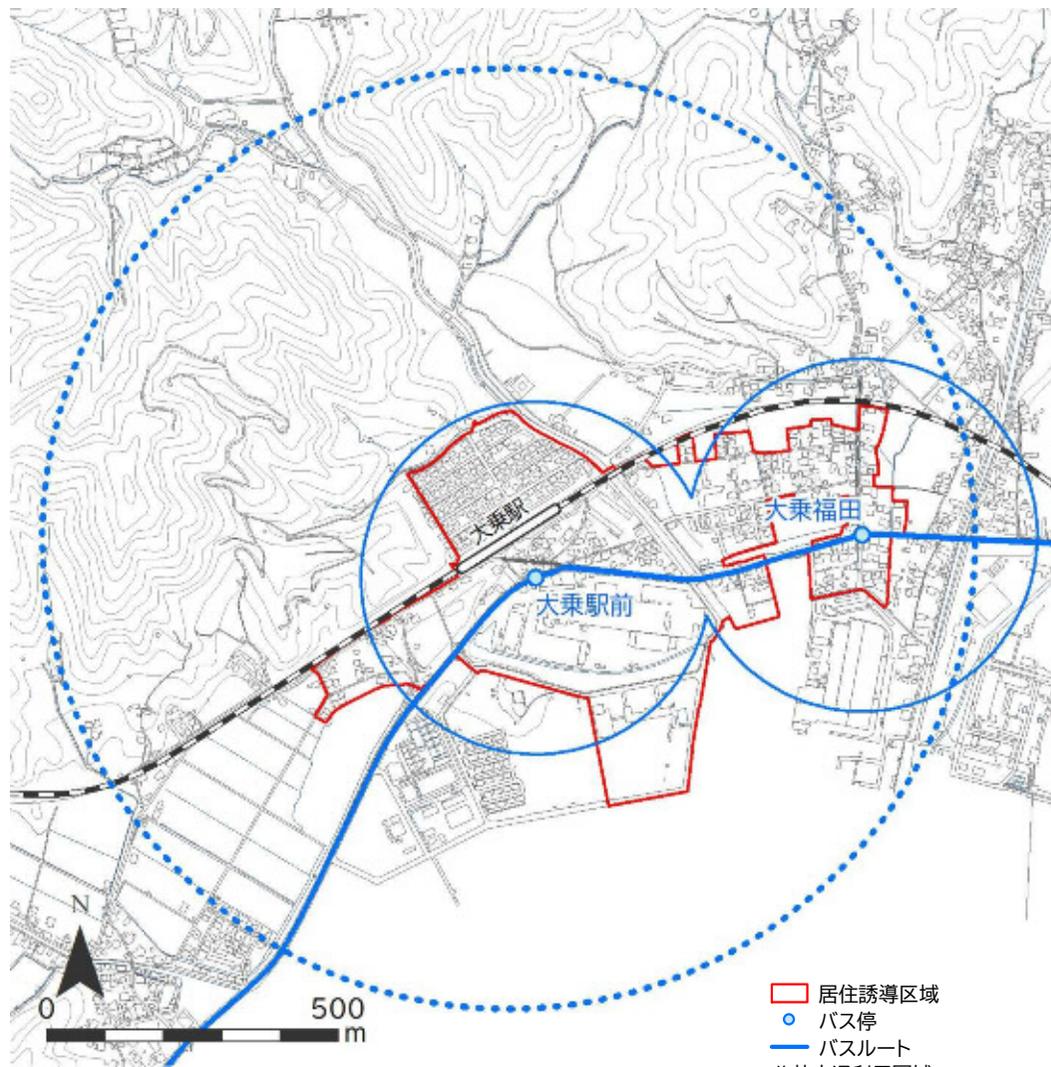


- ▭ 居住誘導区域
- バス停
- バスルート
- 公共交通利用圏域
- ⋯ 駅徒歩圏 半径800m
- バス停徒歩圏 半径300m

大乘地区

視点1 (P16に掲載)、視点2 (P16に掲載)、視点4 (該当なし)

視点3



- ▭ 居住誘導区域
- バス停
- バスルート
- 公共交通利用圏域
- ⋯ 駅徒歩圏 半径800m
- バス停徒歩圏 半径300m

吉名地区

視点1 (P16に掲載)、視点2 (P16に掲載)、視点4 (該当なし)

視点3

