



竹原市 立地適正化計画

概要版

(案)



平成 30 年 3 月
(令和 7 年 3 月改定)
広島県 竹原市

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。

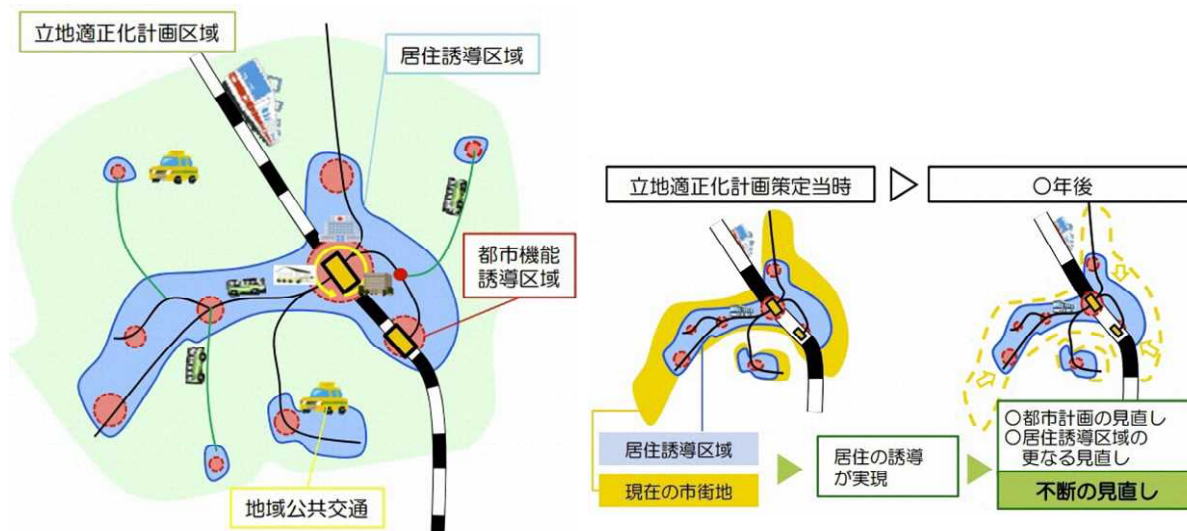
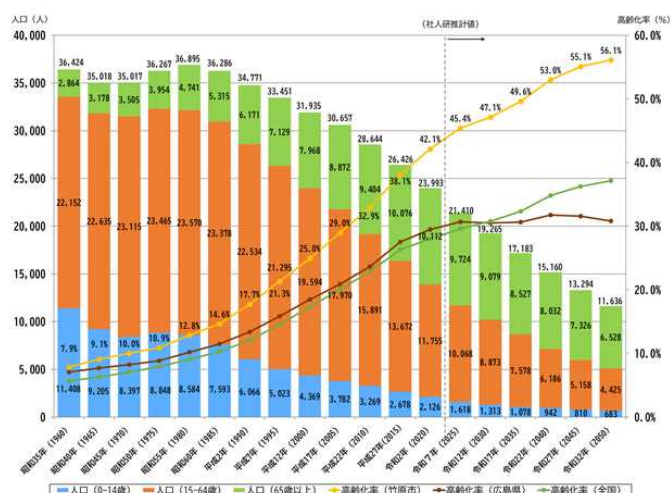


図 コンパクトシティのイメージ

立地適正化計画とは

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。



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。定住人口及び若者人口の維持に向け、次世代を担う子どもたちが健やかに育ち・育てられるような居住、子育て環境、就業環境の充実を図ることが望まれます。



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、市街地の拡散が今後も続く恐れがあるほか、空き家や空き地の増加により近隣、周辺を含め都市環境を悪化させる恐れがあります。中心市街地における空き家や空き地の利活用などによる郊外への需要の流出防止や日常生活サービスの効率化が望まれます。



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。今後の人口減少や増加する高齢者のニーズに対応した都市拠点と地域拠点などをネットワークする効率的かつ利便性の高い交通体系の再構築が必要です。



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。本市には設置されていない高度医療などの都市機能については、隣接市から機能補完を受ける必要があることから、市外への広域ネットワークの充実にも取り組む必要があります。また、昨今の少子化子どもたちを取り巻く環境の変化に柔軟に対応した安全で快適な生活拠点づくりにも取り組む必要があります。



⑤経済・財政動向

竹原駅周辺では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。また、高齢者人口の増加と生産年齢人口の減少による、社会保障費の増大が想定されることから、より一層健全な財政の維持に向けて、官民連携による入込観光客の増加や観光消費額の増加につながる取組のほか、市税等の安定した財源の確保に努める必要があります。



⑥災害

本市は用途地域縁辺部に土砂災害特別警戒区域や警戒区域が指定されるほか、沿岸部では高潮や津波による浸水想定区域が多く指定されることから、防災・減災に向けた都市づくりが求められています。

<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

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）

居住誘導区域の設定方針

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。

居住誘導区域の見直しにあたっては、以下の条件を満たすエリアを設定します。

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

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。本市における都市機能誘導区域は、以下の視点から設定の検討を行います。

居住誘導区域内

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する。

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。

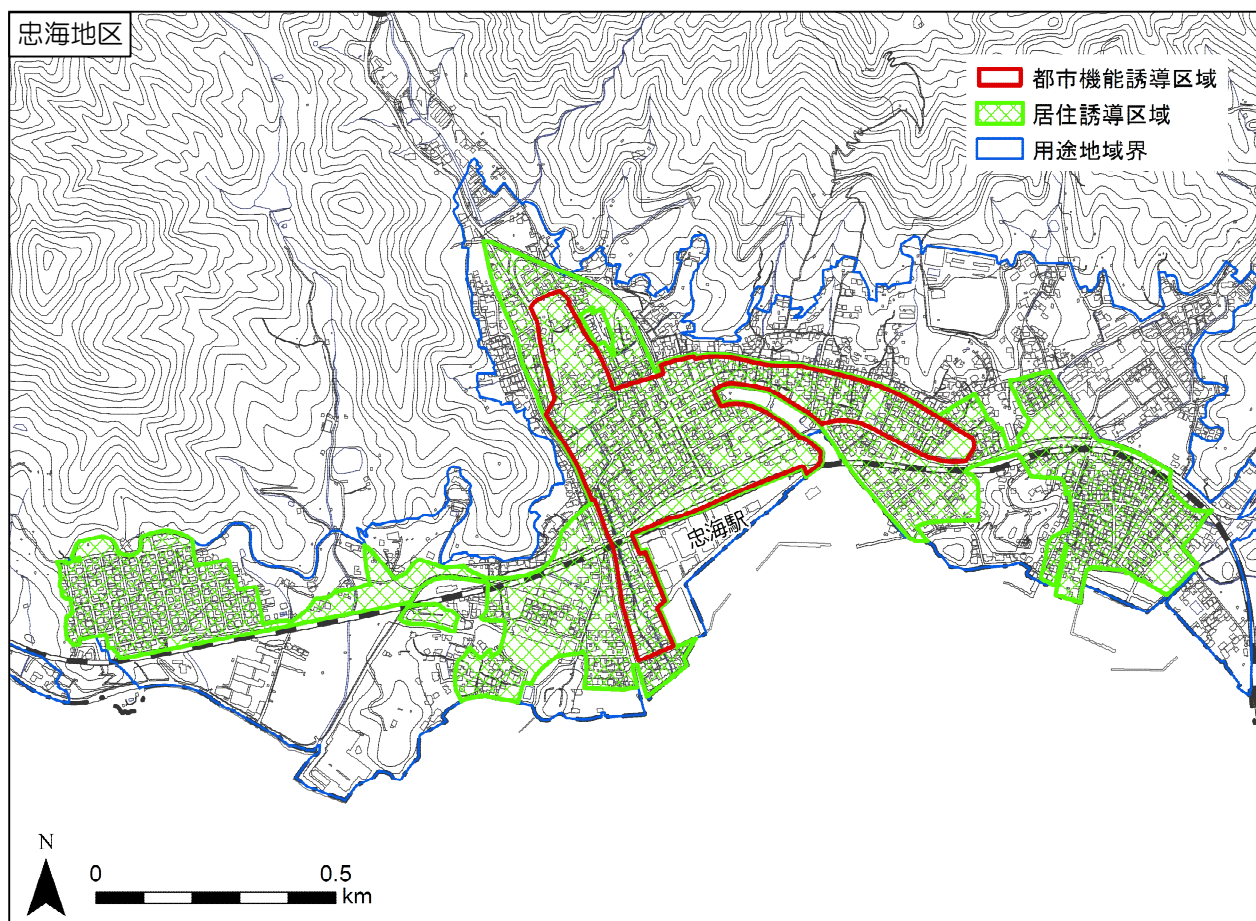
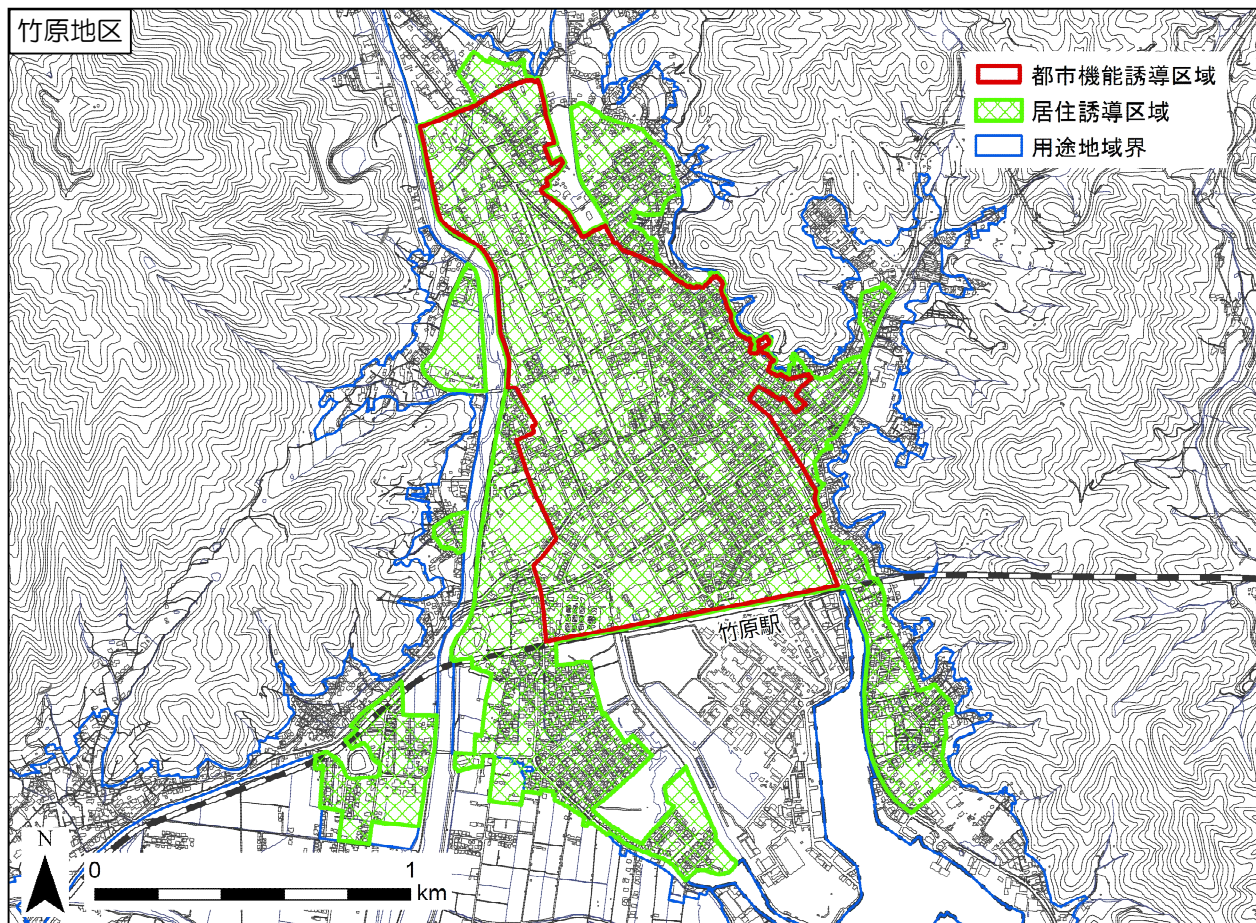
視点3 公共交通の視点

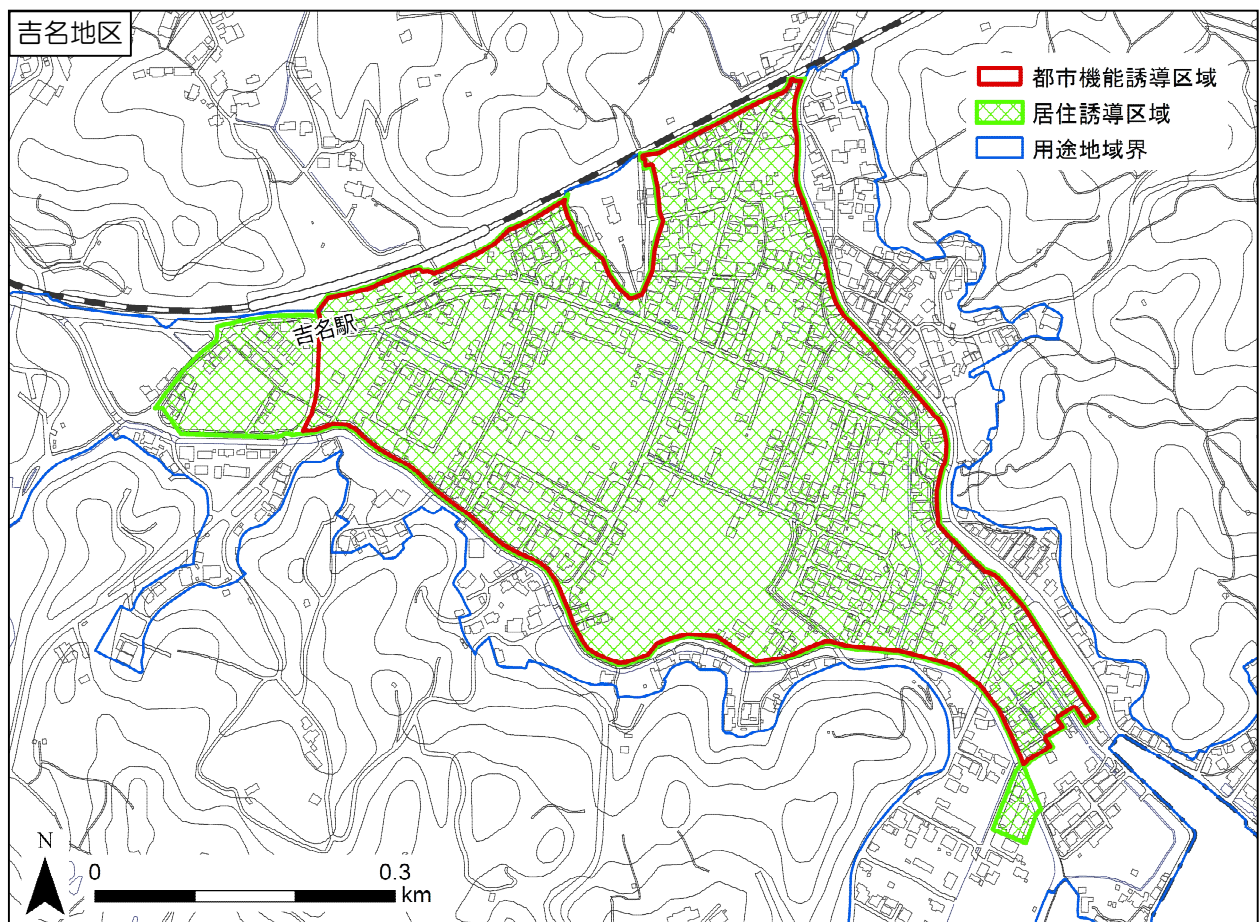
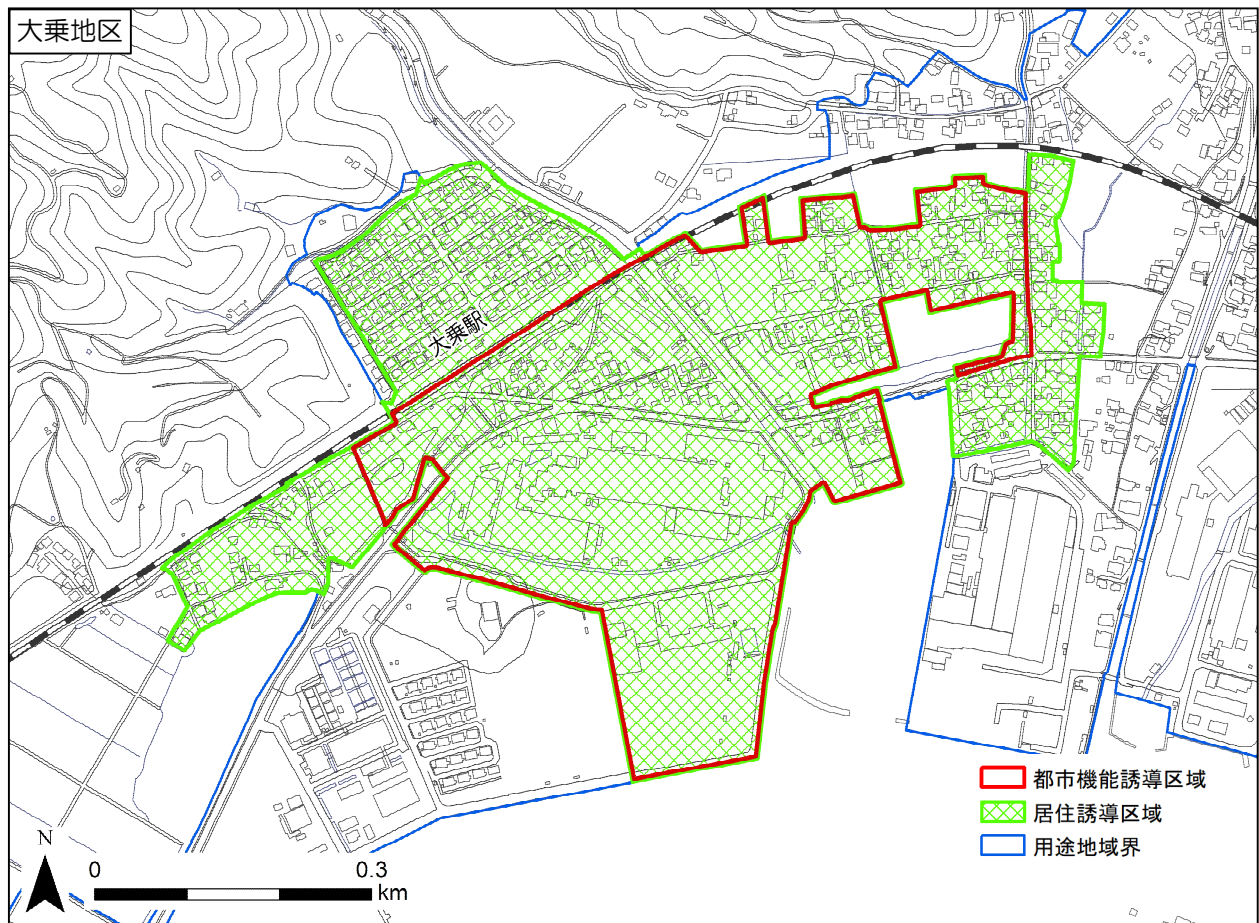
- 利便性の高い公共交通が利用できる環境にあるかを踏まえて区域を検討する。

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する。

都市機能誘導区域の設定





立地適正化計画の具体的な誘導施策

人口減少や高齢化社会の進展、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は、計画的かつ効率的な取り組みが必要です。

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みます。

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) 中心市街地における子育て支援施設の整備
- (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・向上などによる、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によるまちのにぎわいづくりの推進
- (4) 遊休化した公的不動産の有効活用による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る、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子育て支援施設の整備
- (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よ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る、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る、高齢者が歩いて暮らせるまちづくりの推進
- (6) 防災拠点機能を備えた複合施設の整備
- (7) データやICTを活用したまちづくりの推進

立地適正化計画における目標

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、目標を設定します。

指標	現状値	目標値（概ね10年後）
居住誘導区域内の人口密度	【R2】 竹原31.5人/ha・忠海31.2人/ha 大乘17.4人/ha・吉名26.8人/ha	【R12】 竹原26.8人/ha・忠海26.8人/ha 大乘14.4人/ha・吉名22.4人/ha
公共交通の利用者数	【R4】 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)	1,954人以上
都市機能誘導施設が 充足している区域	【R6(改訂後)】 4拠点	4拠点
市民1人当たりの都市関係 施策に関するコスト	【R1～R3平均値】 11,200円/人	【R12】 13,800円/人
住みやすさ満足度	【R5】 74.7%	現状値以上

※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。

防災指針作成の背景、位置づけ

防災指針は、近年の自然災害の頻発化・激甚化を受け、2020年（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位置づけられたものです。

具体的には、立地適正化計画における居住や都市機能の誘導に伴い、誘導区域を中心に存在する災害リスクの回避・低減のための方針や対策を位置づけ、安全なまちづくりに向けた取り組みを計画的かつ着実に講じることを目的として、立地適正化計画に定めるものです。

そのため、防災指針は、本市が定める地域防災計画や国土強靱化地域計画等との整合を図りつつ、居住や都市機能の誘導に向け、都市の防災機能の確保を図るという役割を担います。

防災まちづくりの指針

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、マイタイムラインの作成支援 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、次のような取組みを推進します。

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、護岸）の整備の推進	○	○	○
3	○			低減	ハード	海岸関係施設の整備の推進	○	○	○
4	○			低減	ハード	下水道施設（雨水貯留施設・水路等）の整備の推進	○	○	○
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	砂防堰堤等の整備（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の推進	○		
17	○	○	○	回避 低減	ソフト	新たな土地利用規制の導入の検討	○	○	○