

立地適正化計画の改定について

1. 立地適正化計画の概要	..... P	1
2. 現行計画	..... P	3
2-1. 本市の現況		
2-2. 現行計画の検証		
3. 計画の検討体制	..... P	6
4. 立地適正化計画改定にあたって	..... P	7
5. 立地適正化計画改定のポイント	..... P	8
5-1. 全体構成案目次		
5-2. 防災指針の作成		
5-3. 居住機能誘導区域の見直し		
5-4. 都市機能誘導区域の見直し		
5-4. 都市機能誘導区域の見直し		
6. 今後の予定	..... P	12



■立地適正化計画とは

人口の急激な減少と高齢化を背景に都市再生特別措置法が一部改正（平成26年8月施行）され、将来にわたる持続可能な都市経営を目標に、一定の人口密度が確保されたコンパクトなまちづくりと、これに連携した公共交通のネットワークを形成する「コンパクトシティ+ネットワーク」を実現するため、都市計画法を中心とする従来の手法に加え、居住や都市機能の誘導などの取り組みを推進するもの。

● 都市全体を見渡したマスタープラン

一部の機能だけではなく、居住や医療・福祉・商業、公共交通等のさまざまな都市機能と、都市全域を見渡したマスタープランとして機能する市町村マスタープランの高度化版

● まちづくりへの公的不動産の活用

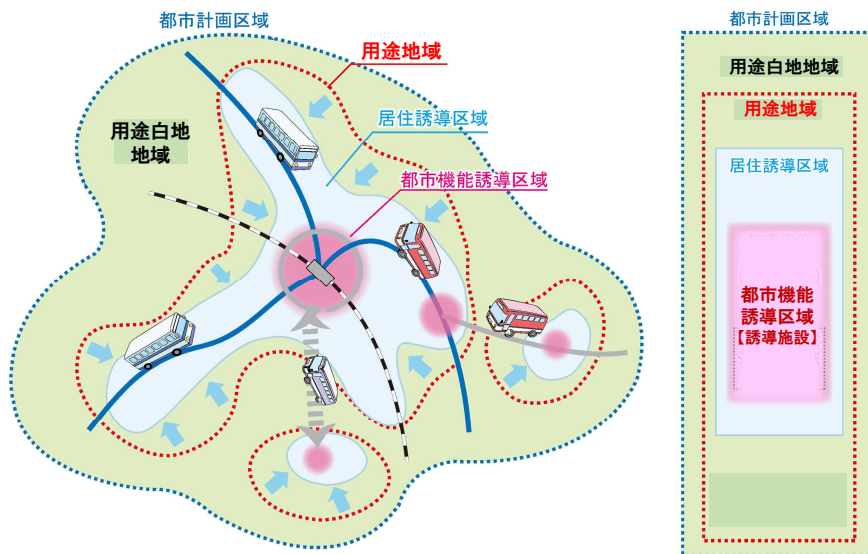
財政状況の悪化や施設の老朽化等を背景とした、公的不動産の見直しと連携し、将来のまちのあり方を見据えた公共施設の再配置や公的不動産を活用した民間機能の誘導を進める。

● 都市計画と公共交通の一体化

居住や都市の生活を支える機能の誘導によるコンパクトなまちづくりと地域交通の再編との連携により、『コンパクトシティ・プラス・ネットワーク』のまちづくりを進める。

● 市街地空洞化防止のための選択肢

居住や民間施設の立地を緩やかにコントロールできる、市街地空洞化防止のための新たな選択肢として活用することが可能。



出典) 国土交通省 立地適正化計画作成の手引き (R5年11月改訂)

○立地適正化計画のイメージ図

○立地適正化計画で定める事項

1. まちづくりの方針
2. 目指すべき都市の骨格構造
3. 課題解決のための施策・誘導方針
4. 居住誘導区域
5. 都市機能誘導区域及び誘導施設
6. 誘導施策
7. 防災指針
8. 定量的な目標値

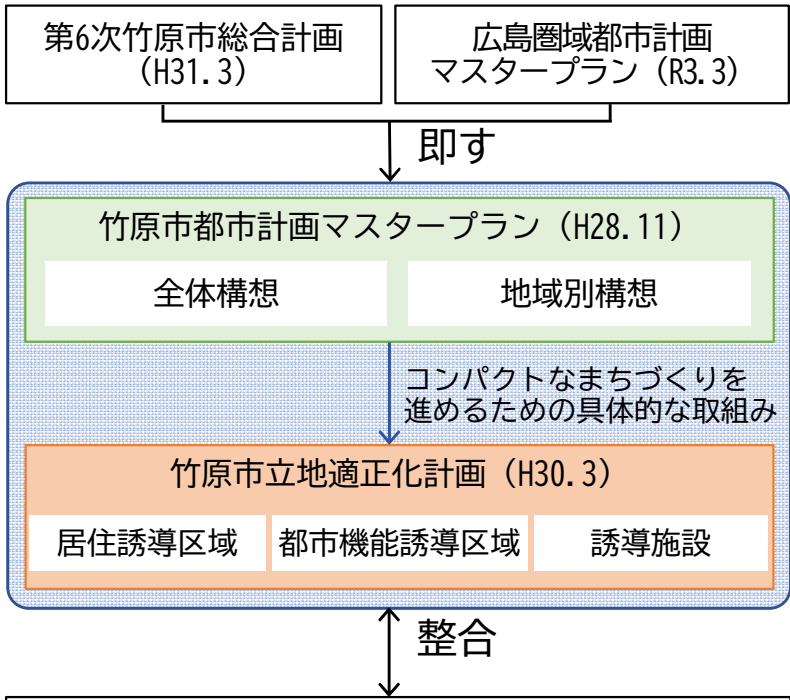
■他部局の関係施策との連携の必要性について

コンパクトシティ形成に向けた取組は、公共交通の充実、防災、公共施設の再編、国公有財産の最適利用、医療・福祉、中心市街地活性化等のまちづくりに関わる様々な関係施策と連携を図り、**それらの関係施策・計画との整合性や相乗効果等を考慮しつつ、総合的に検討することが必要**です。そのため、都市計画課だけでなく、庁内の関係課が連携して、都市が抱える課題・ターゲットを共有して、解決に取り組むことが重要となります。



様々な関係施策との連携イメージ

○上位・関連計画との関連性



○立地適正化計画策定後の流れ（国交省資料）



○連携によるメリット

通常、国庫補助が得られないような事業であっても、各省庁の国庫補助が無い場合、立地適正化計画に基づく事業であれば都市再生整備計画へ位置づけ国土交通省の**交付金対象**とすることが可能となる。

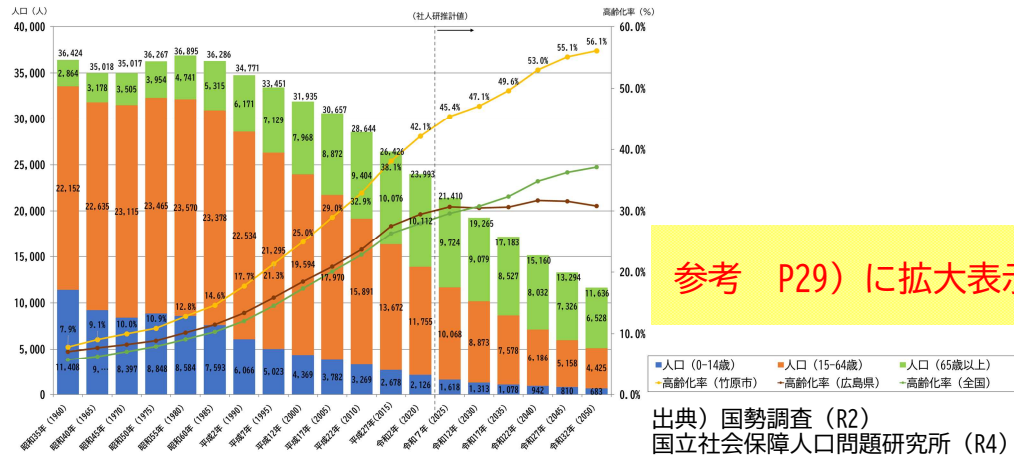
- 【関連計画】
- ・竹原市地域公共交通網形成計画(R2年)
 - ・第2期竹原市まち・ひと・しごと創生総合戦略(R2年) 等

2-1. 本市の現況

■人口の動向

本市の人口は、昭和55年時をピークに人口減少に転じ、令和2年ではピークである昭和55年の約65%まで落ち込んでいる。

年齢構成の内訳をみると、ピーク時の昭和55年と比較して令和2年では、15-64歳人口が50%以下、0-14歳では25%以下となっている。

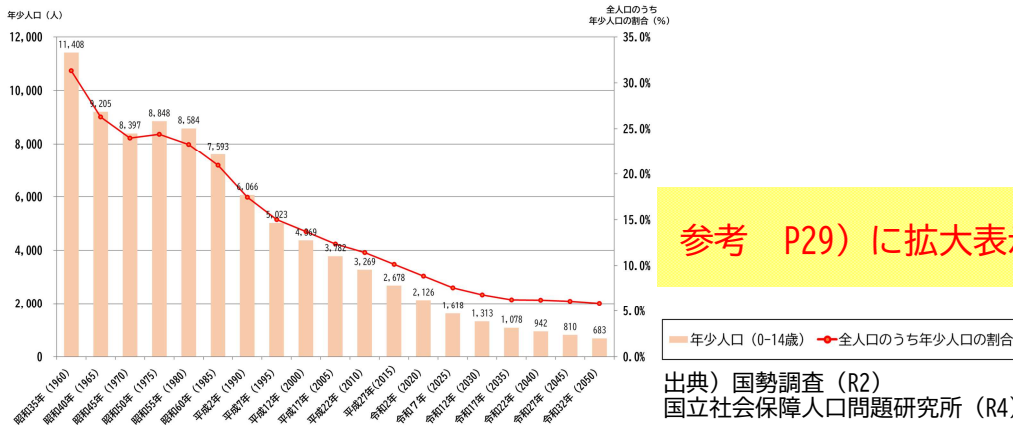


参考 P29) に拡大表示

出典) 国勢調査 (R2)
国立社会保障人口問題研究所 (R4)

○年齢別人口の推移

年少人口も減少傾向にあり令和22年には1000人を下回る推計値となっている。



参考 P29) に拡大表示

出典) 国勢調査 (R2)
国立社会保障人口問題研究所 (R4)

○全人口のうち年少人口の推移

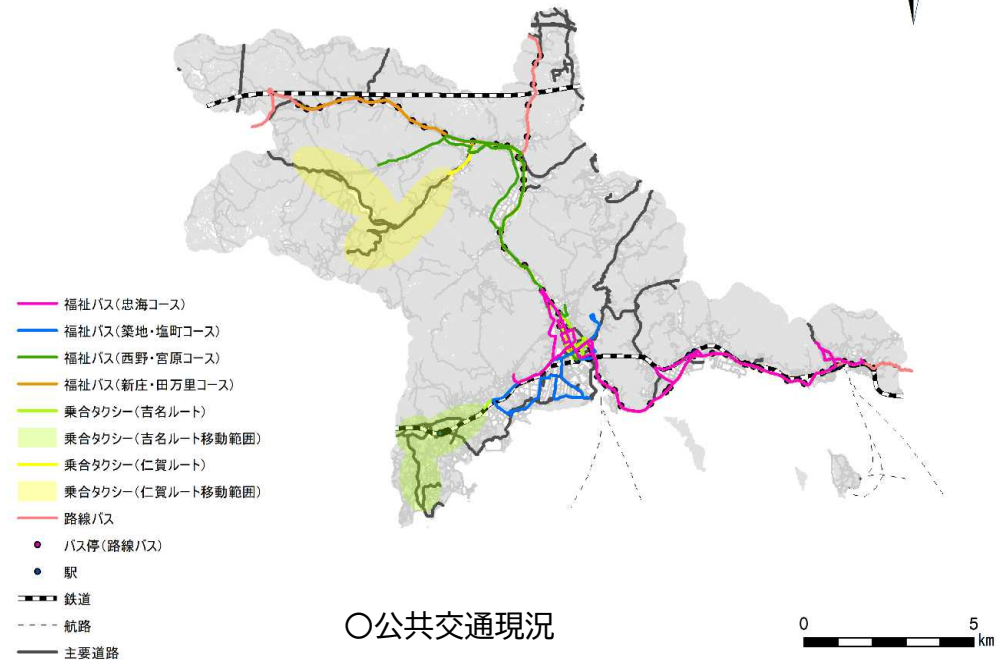
■交通

路線バスは、平成17年をピークに減少傾向にあったが、平成22年から平成24年にかけて増加が見られ、その後は減少している。

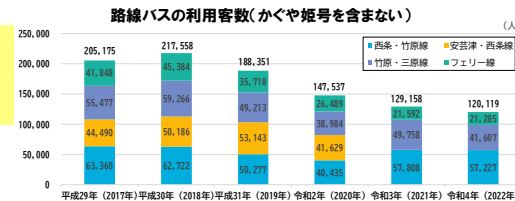
かぐや姫号は、平成19年に利用者が一時的に伸びたが、その後は減少傾向にあった。

しかし、平成24年頃から横ばいになり、平成25年から徐々に増加傾向にある。

近年は、新型コロナウイルス感染症により減少したのち、かぐや姫号については、令和3年から徐々に回復に向かっている。

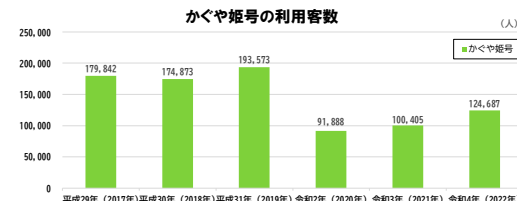


○公共交通現況



○路線バスの利用客数

参考 P30) に拡大表示

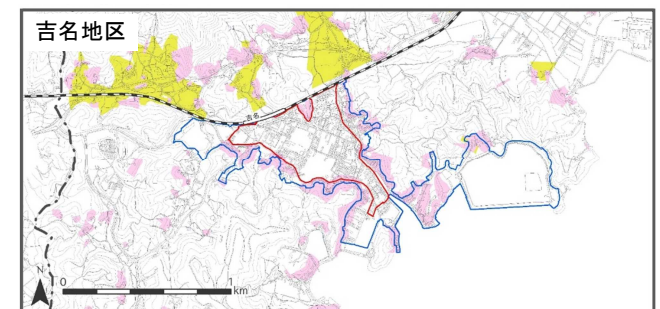
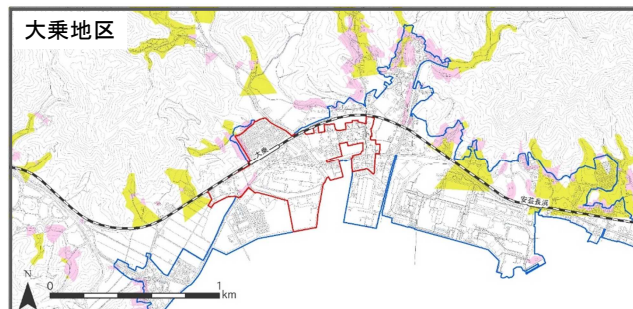
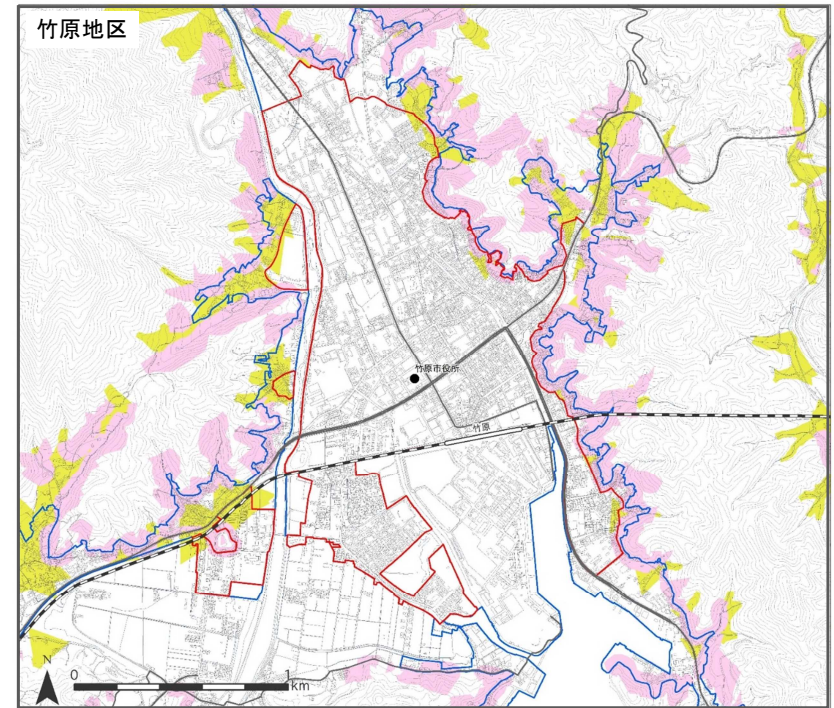
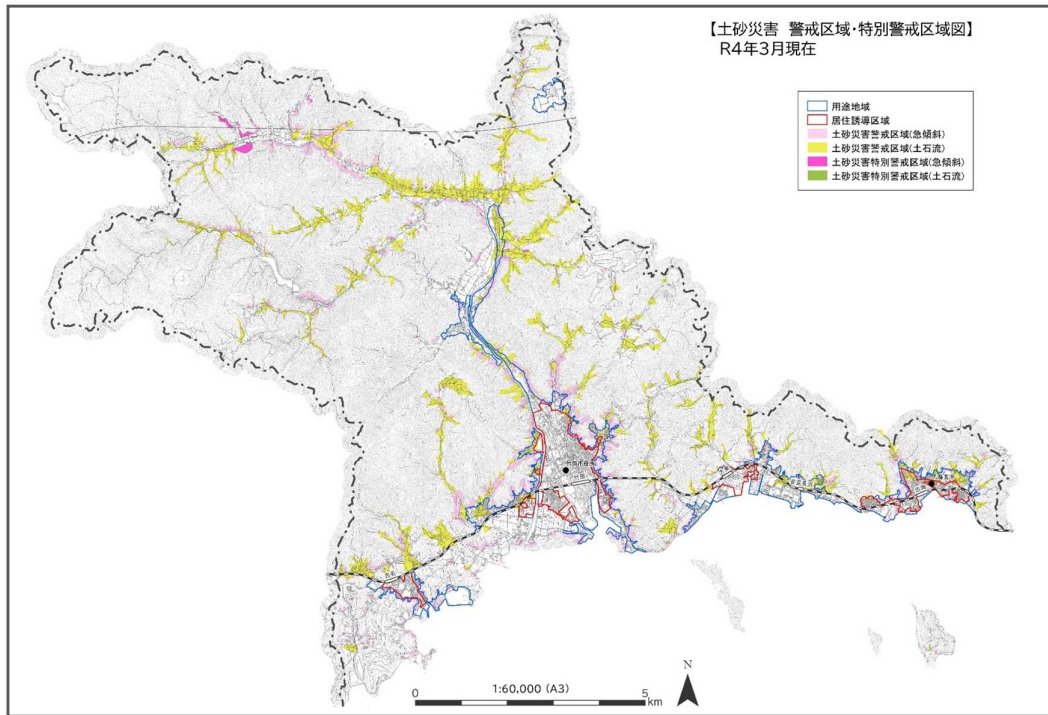


○かぐや姫号の利用客数

2-1. 本市の現況

■土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域

竹原市においては土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域が広く設定されており、平成30年には市内全域で土砂災害が発生している。また、忠海地区では現行計画策定時に土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域が未指定であったため、居住誘導区域内に土砂災害警戒区域が含まれていることから、今回の改定で居住誘導区域の見直しが必要となる。



2-2. 現行計画の検証

現行計画における施策の達成状況として、「人口」「都市機能」における目標値の設定を行った。また、これらの目標値を達成することで期待される効果として「住みやすさの満足度」を目標項目とし、令和5年に実施されたアンケートでは、住みやすさの満足度は74.7%と平成28年の満足度73.2%と比較して1.5%の上昇が確認された。

■人口に関する目標

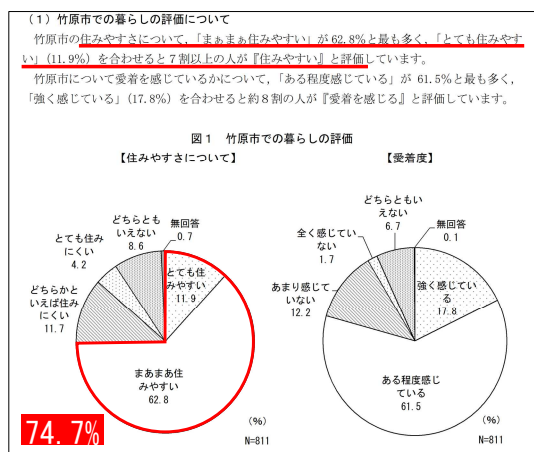
令和2年の人口では竹原地区を除く全ての居住誘導区域において目標値を下回る人口密度となった。

評価指標	基準値		目標値		検証結果			居住誘導区域面積 (ha)
	居住誘導区域内 (人/ha)	居住誘導区域内人口密度 (人/ha)	現状推計値 (人/ha)	施策効果による目標値 (人/ha)	居住誘導区域内人口 (人)	居住誘導区域内人口密度 (人/ha)	検証結果 (対目標値)	
年次	平成22年 (2010年)	平成22年 (2010年)	平成49年 (2037年)	平成49年 (2037年)	令和2年 (2020年)	令和2年 (2020年)		
竹原	8,051	38.5	25.0	30.9	6,623	31.7	○	209.1
忠海	2,761	44.1	26.1	33.1	1,934	30.9	×	62.7
大乘	799	25.3	17.1	23.5	555	17.5	×	31.6
吉名	981	38.2	22.6	28.5	685	26.7	×	25.7

※備考
 ・R2国勢調査の人口メッシュは土地利用メッシュの他、土地利用現況も加味したうえで可住メッシュを決定
 ・一方、H22国勢調査の人口メッシュはやや限定的な条件で狭く可住メッシュを決定しているため、H22人口メッシュの按分値はより人口重心に偏ることで居住誘導区域内に集計されやすいと推察。
 →H22人口メッシュは可住域を限定的にするあまり、現実的ではない結果（1メッシュに100人以上の人口集積）も散見されるため、H22とR2人口メッシュの単純な比較は難しい。

■住みやすさに対する満足度

住みやすさに対する満足度は、平成28年に実施されているアンケートでは73.2%に対して、令和5年に実施されているアンケートでは74.7%と上昇が確認された。



■都市機能に関する目標

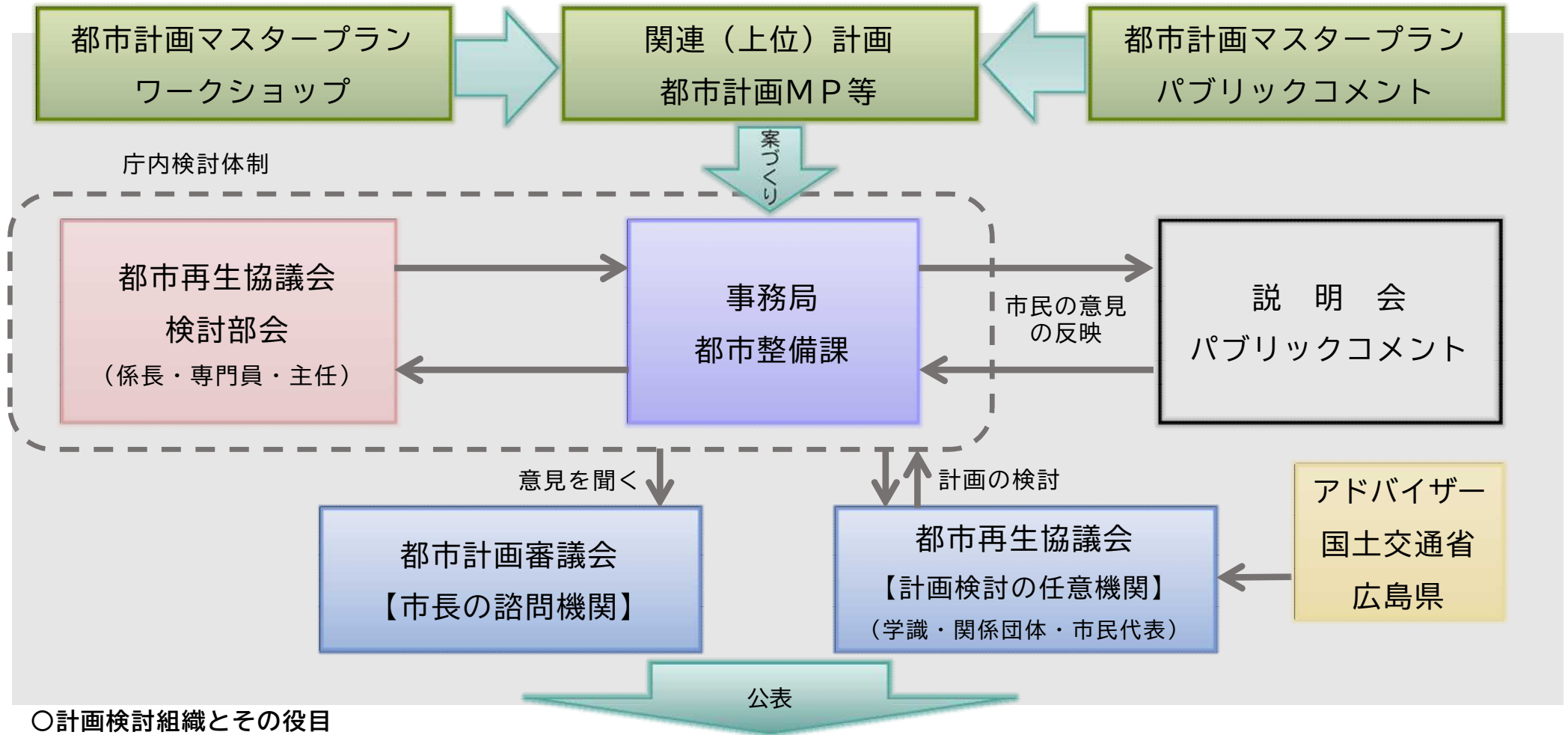
- 竹原地区においては全ての都市機能誘導施設の立地が確認された。
 - 忠海地区においては、こども園の立地が確認されなかった。
 - 大乘地区においては、大乘連絡所が廃止されたほか、小規模店舗の立地も確認されなかった。
 - 吉名地区については、吉名出張所の廃止が確認された。
- 以上より、都市機能誘導施設が充足している地域は1拠点となった。

都市機能	誘導施設の種類の	竹原		忠海		大乘		吉名	
		目標値	検証結果	目標値	検証結果	目標値	検証結果	目標値	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	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎

◎:都市機能誘導施設(※法令上の誘導施設)
 今後新たに整備する予定の施設や、現在立地している施設で維持存続、また新たに都市機能誘導区域内へ積極的に誘導を図る施設
 ○:都市機能維持施設
 都市機能誘導区域を設定していない北部拠点において、現在、立地している施設で将来に渡り維持存続を目指す施設
 △:区域外の近傍に立地してある施設
 都市機能誘導区域内に施設は立地していないが、区域の外側近傍に位置する施設
 ※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、誘導施設へ位置づけしておりません。

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ます。（法第117条第1項）

竹原市では、本計画の改定に向けて、有識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ています。



○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	各専門分野から意見や提案を行い、担当レベルの素案としてとりまとめる。

■立地適正化改定の目的

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。

■防災指針作成に際して対象とする災害

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。

竹原市内を流れる2級河川本川は、特定都市河川浸水被害対策法に伴う特定都市河川及び特定都市河川流域の指定を受けていることもあるため、本計画では右表の**7つ**の災害を対象とした。

○対象とする災害

洪水による浸水想定
【計画規模・想定最大規模・浸水継続時間
都市浸水想定・ハード整備実施後】

高潮による浸水想定
【想定最大規模・30年確率】

津波による浸水想定
【災害警戒区域】

家屋倒壊等氾濫想定

土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域

急傾斜地崩壊

大規模盛土造成地



○竹原市ハザードマップ



○令和3年 本川周辺の浸水状況

出典：竹原市HP

5-1. 全体構成案目次案

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。

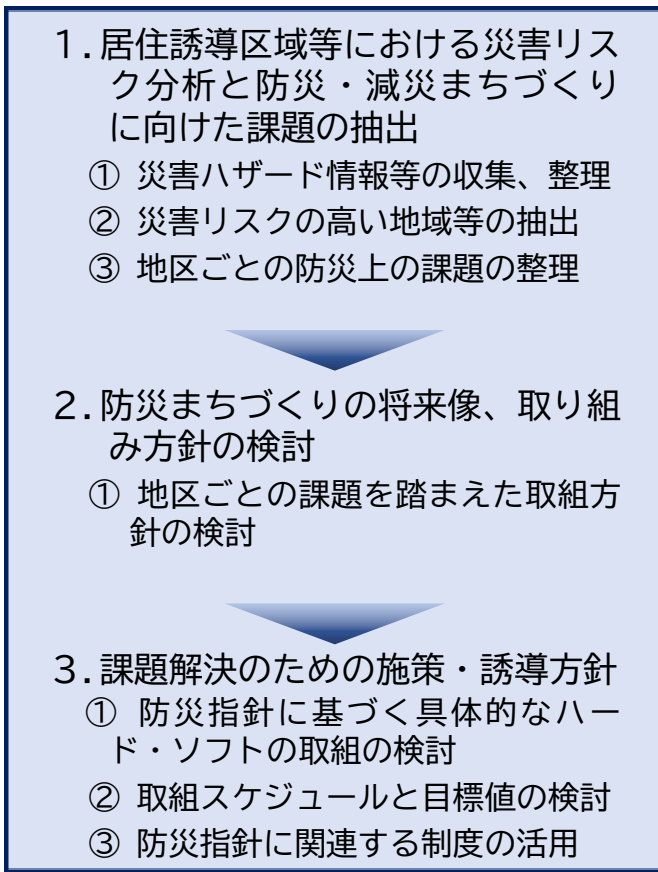
現行計画の改定箇所	反映点	現行計画の改定箇所	反映点
第1章 はじめに 1-1 背景と目的 1-2 立地適正化計画とは 1-3 計画策定の体制	○時点修正	第6章 都市機能誘導区域の設定 6-1 基本的な考え方 6-2 竹原市における都市機能誘導区域の考え方 6-3 都市機能誘導区域の設定	○都市機能誘導区域の見直し
第2章 関連計画や他部局の施策等の整理 2-1 上位関連計画		第7章 誘導施設 7-1 基本的な考え方 7-2 誘導施設の設定 7-3 届出制度について	○市役所周辺の公共施設再配置に合わせた誘導施設の見直し
第3章 都市の現状把握と将来見通しの分析 3-1 各種基礎的データ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	○現況データの時点修正 ○災害リスクの確認	第8章 具体的な誘導施策 8-1 具体的な誘導施策	
第4章 まちづくり方針の検討 4-1 まちづくりの方針 4-2 防災指針(新規追加)	○防災指針の追加	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	○指標の確認及び評価
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	○居住誘導区域の見直し ※忠海地区は土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域を踏まえた居住誘導区域の設定 その他の地区においては、浸水想定区域に含まれる地域へのソフト対策を踏まえた居住誘導区域の設定		

5-2. 防災指針の作成

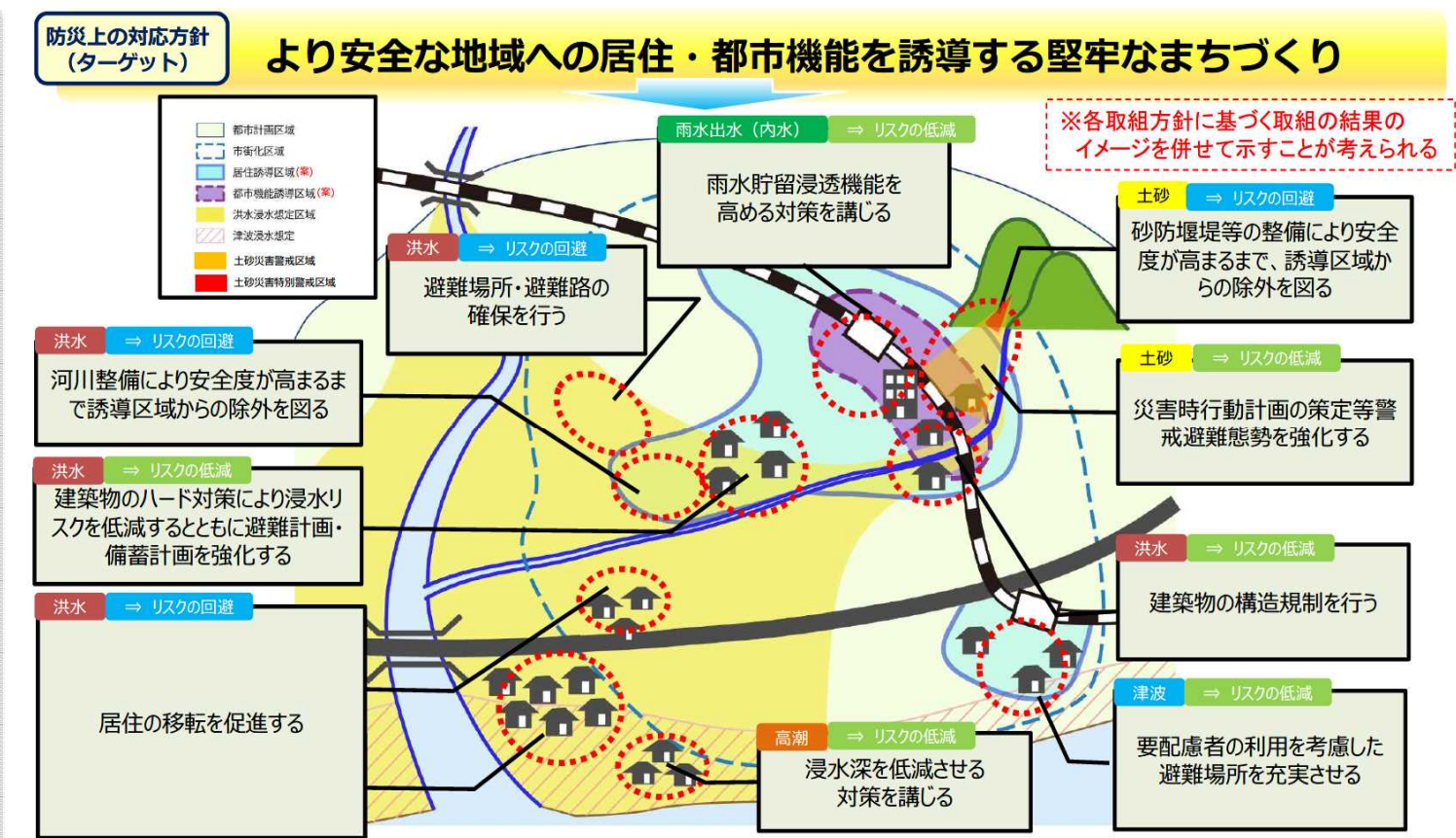
防災指針は、居住や都市機能の誘導を図る上で必要となる都市の防災に関する機能を確保するための指針である。

災害リスクを踏まえた課題を抽出し、本市における防災に関する機能確保のため防災指針を定めるとともに、この方針に基づき「事前防災」のまちづくりに向けて必要な防災・減災対策の計画的な実施を推進する。

○防災指針の検討の流れ



○防災上の対応方針（ターゲット）と将来像、地区ごとの取組方針のイメージ



出典 国土交通省 立地適正化計画作成の手引き（R5年11月改訂）

『誘導施設・誘導区域等の検討』と連携しながら検討

5-3. 居住誘導区域の見直し

■竹原市における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

■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) 防災指針を踏まえた居住誘導区域の見直し

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を行ったうえで、居住誘導区域の見直しを行う。

(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、居住誘導区域から除外することは現実的でない。そのため、それらの地域に対しては、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。



5. 立地適正化計画改定のポイント

5-4. 都市機能誘導区域の見直し

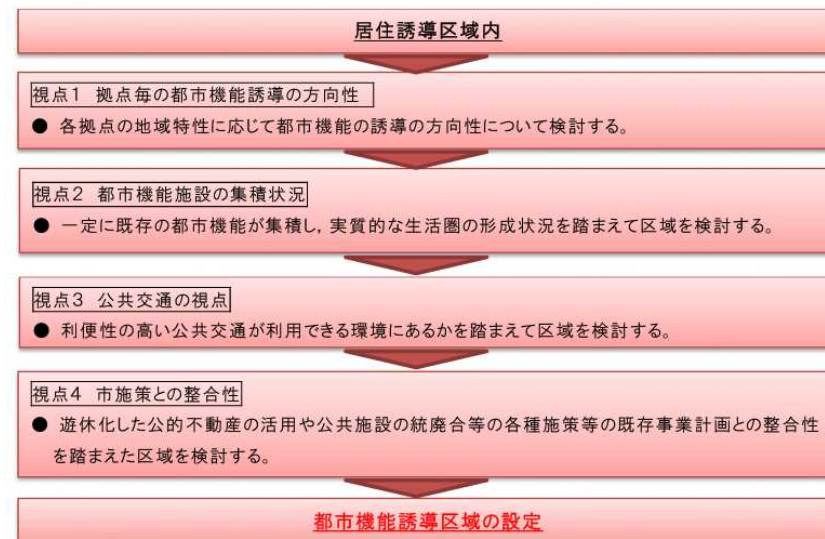
■竹原市における都市機能誘導区域の設定

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。

■居住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

伝統的建造物群保存地区においては、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のため、都市機能誘導区域への追加検討を行う。



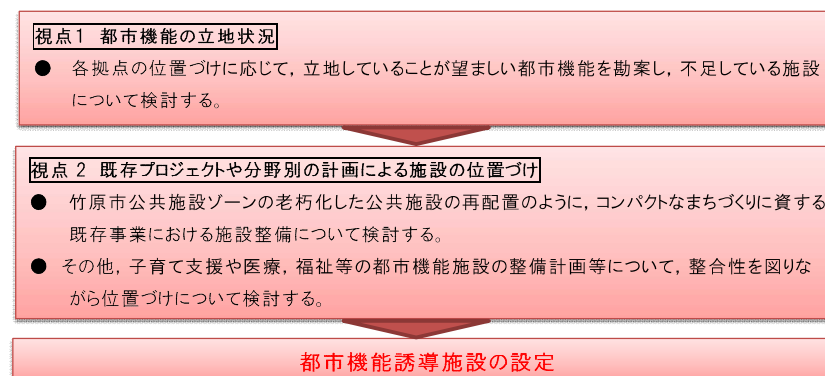
出典) 竹原市立地適正化計画(H30)

5-5. 誘導施設の見直し

■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る観点から、以下の点に留意して誘導施設の設定を行う。

- 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、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



出典) 竹原市立地適正化計画(H30)

■検討の進め方

- 都市マスとの整合を図りながら、まちづくりの方針や誘導方針を定めるとともに、諸条件をもとに誘導区域を検討し、都市再生協議会検討部会、都市再生協議会、都市計画審議会の意見等を反映させ、誘導区域を設定する。
- 住民説明会・パブリックコメントを令和6年9月～11月に実施予定。

【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	
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	■												■	
都市再生協議会					■				■				■	
都市計画審議会				■					■					■
その他関係機関との協議					■	■	■	■	■	■	■	■	■	
市議会常任委員会									■					