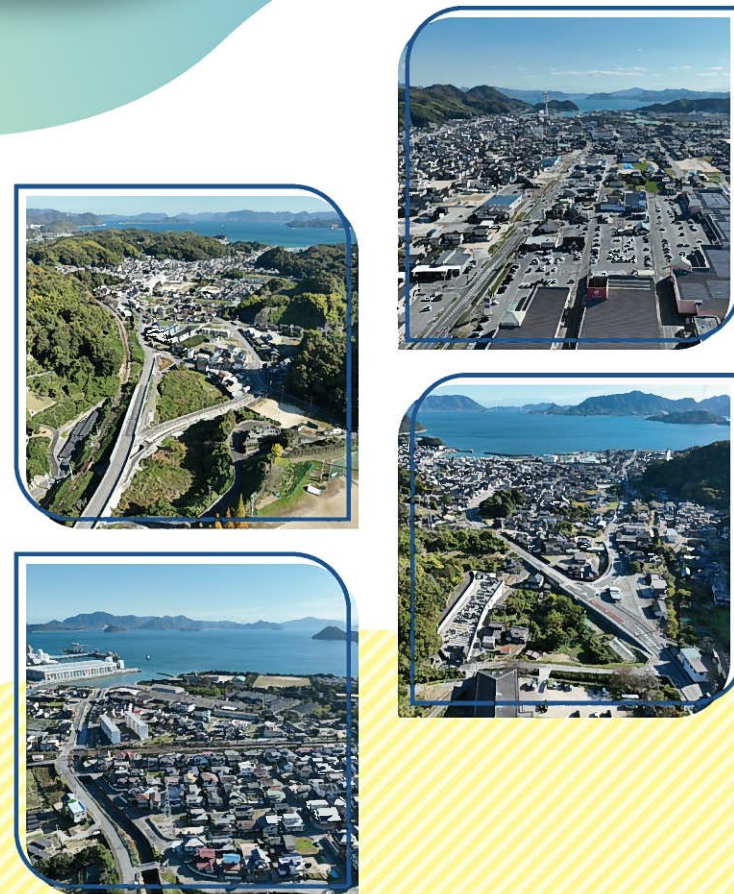




竹原市 立地適正化計画

(案)



発行：竹原市 編集：竹原市建設部都市整備課
〒725-8666 竹原市中央五丁目6番28号
電話：0846-22-7749
FAX：0846-22-1113
URL：<http://www.city.takehara.lg.jp/>

竹原市立地適正化計画

目 次

第 1 章	はじめに.....	1-1
1-1	背景・目的.....	1-1
1-2	立地適正化計画とは.....	1-2
1-3	計画策定の体制.....	1-5
第 2 章	関連計画や他部局の施策等の整理.....	2-1
2-1	上位・関連計画.....	2-1
第 3 章	都市の現状把握と将来見通しの分析.....	3-1
3-1	各種基礎的データの収集と都市の現状把握.....	3-1
3-2	人口の将来見通しに関する分析.....	3-23
第 4 章	まちづくり方針の検討.....	4-1
4-1	まちづくりの方針.....	4-1
第 5 章	居住誘導区域の設定.....	5-1
5-1	基本的な考え方.....	5-1
5-2	竹原市における居住誘導区域の考え方.....	5-1
5-3	居住誘導区域の設定.....	5-9
5-4	届出制度について.....	5-16
第 6 章	都市機能誘導区域の設定.....	6-1
6-1	基本的な考え方.....	6-1
6-2	竹原市における都市機能誘導区域の考え方.....	6-1
6-3	都市機能誘導区域の設定.....	6-2
第 7 章	誘導施設.....	7-1
7-1	基本的な考え方.....	7-1
7-2	誘導施設の設定.....	7-2
7-3	届出制度について.....	7-6

第 8 章	具体的な誘導施策.....	8-1
8-1	具体的な誘導施策.....	8-1
第 9 章	防災指針.....	9-1
9-1	防災指針とは.....	9-1
9-2	災害リスク分析.....	9-3
9-3	特に配慮が必要な居住誘導区域内の災害リスク.....	9-22
9-4	防災まちづくりの方針.....	9-28
9-5	災害リスクに対する取組方針.....	9-30
第 10 章	施策の達成状況に関する評価方法の検討.....	10-1
10-1	施策の達成状況に関する評価方法.....	10-1
10-2	目標値の設定.....	10-2
参考資料	竹原市立地適正化計画策定経緯等.....	1
1	竹原市都市再生協議会及び検討部会設置.....	1
2	計画策定の経緯.....	5
3	居住誘導区域変更箇所.....	7
4	用語集.....	13

第1章

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り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。

- これまで本市が取り組んできた、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）。

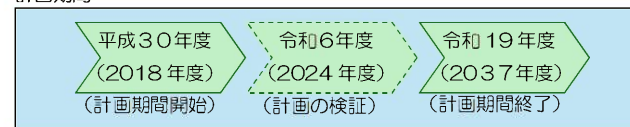


2. 計画期間

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) 第二号若しくは第三号の施策、第四号の事業等又は防災指針に基づく取り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、「コンパクトシティ・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。

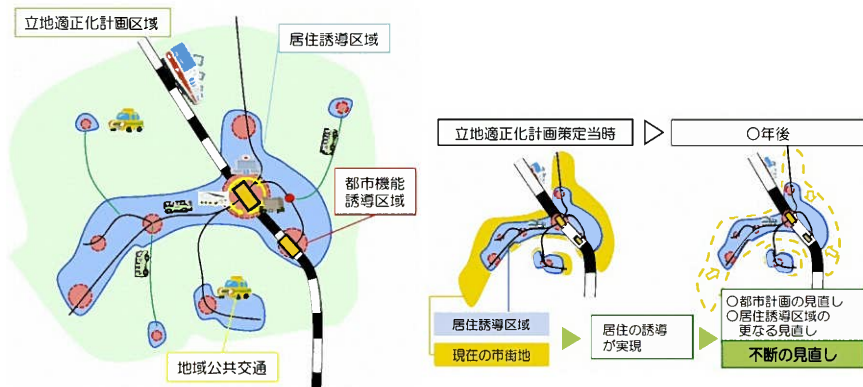


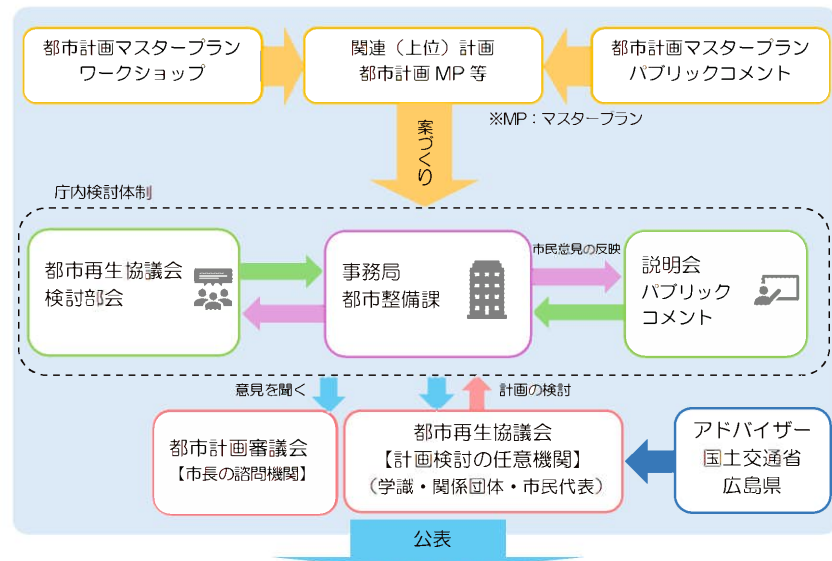
図 コンパクトシティのイメージ

1-3 計画策定の体制

5. 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。

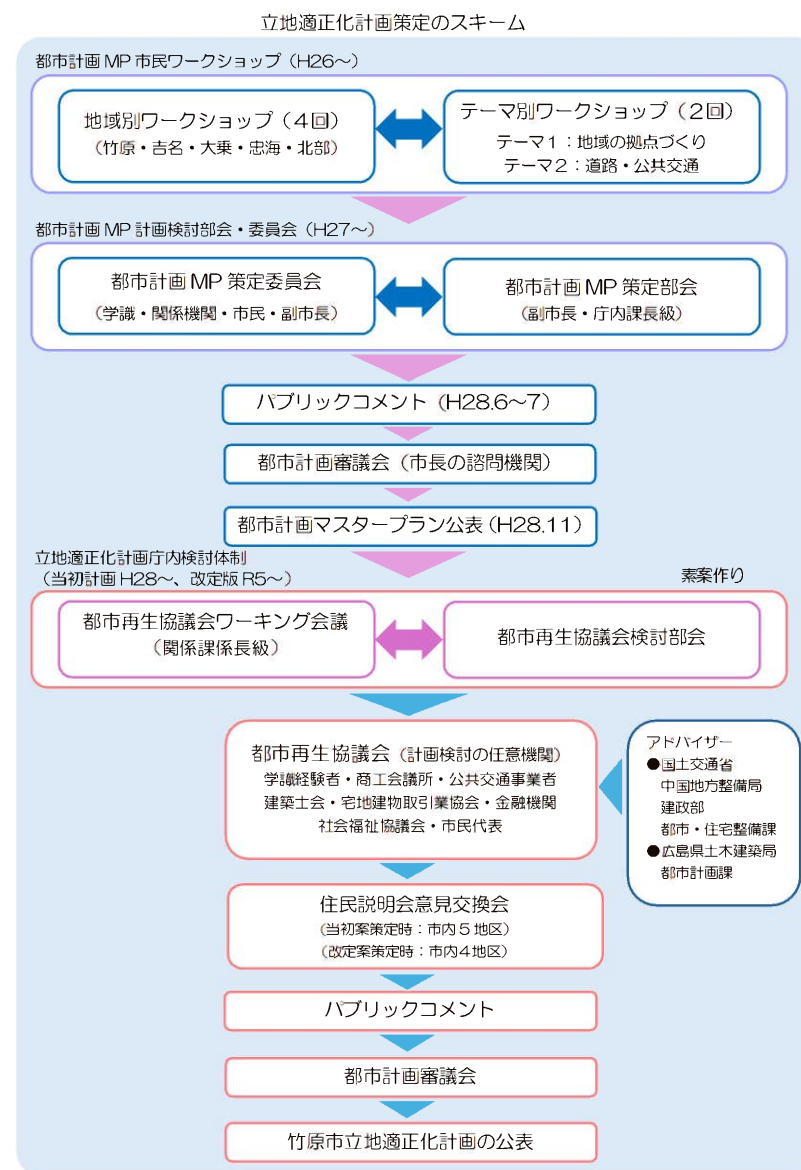


●計画検討組織とその役割

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。

6. 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。



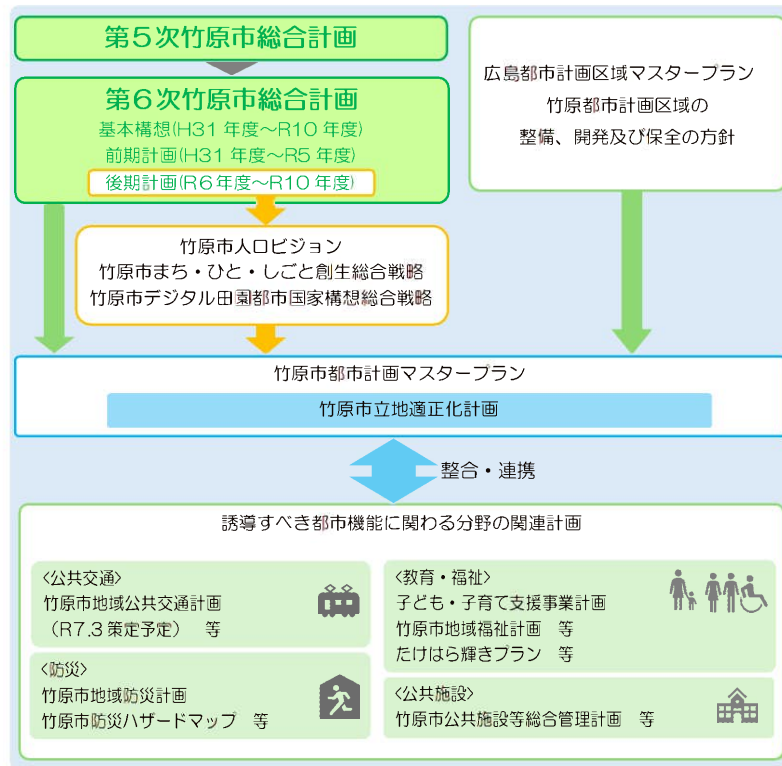
第 2 章

関連計画や他部局の施策等の整理

2-1 上位・関連計画

1. 立地適正化計画の上位計画との関係

立地適正化計画は、総合計画や都市計画マスタープランなどの上位計画と各分野の関連計画との整合・連携を図りながら進めます。



2. 第6次竹原市総合計画-後期基本計画(令和6年3月)

■都市像	元気と笑顔が織り成す 暮らし誇らし、竹原市。
■立地適正化計画に関連する方策等（コンパクトプラスネットワーク）	
	将来像 1 自然・歴史・文化に育まれ、人々に守られ磨かれた資源が人々を魅了する賑わいのあるまち (p.25) 目標像 1 竹原らしさを感じるまちに人々が集まり賑わいが生まれている (p.25) 6 コンパクトな市街地とネットワークの形成 (p.36-37) 10年後の目指す姿 ★瀬戸内に映えるコンパクトで住みやすい都市づくりができています
■コンパクト	①コンパクトで持続可能なまちづくりの推進 (p.37) ○ 道路・公園・下水道などの都市基盤整備、まちのバリアフリー化、子供や子育て世帯に魅力的な環境整備、浸水や土砂災害など災害リスクを低減した防災都市づくりなど、誰もが安全・快適に暮らせる居住環境が整った都市づくりに取り組みます。 ○ 人口減少社会においても、竹原地区や忠海地区など、各地域の特性に応じ、日常生活に必要な生活利便施設（商業・医療・福祉・子育て施設等）を集積することによって、緩やかな居住の誘導を図り、一定程度の人口密度を維持し、コンパクトで利便性の高い拠点を形成します。 ○ 市庁舎移転後の跡地を活用して、中心市街地の老朽化・分散化した公共施設を集約するとともに、民間機能とも連携した、利便性の高い多機能な活動拠点づくりに取り組みます。 ○ コンパクトで魅力ある拠点を形成することを目的に、まちなかを居心地が良く、歩きたくなる空間とするため、民間主体の活動を支援しながらデジタルツールを活用したウォークアブルなまちづくりを推進します。 ○ 瀬戸内海や山などの自然や歴史的な町並みなどの活用による竹原らしい景観を創出するとともに、地域資源を活用した観光地の魅力向上や交流の場の創出など、地域特性に応じた魅力ある拠点を形成します。
■ネットワーク	②持続可能な公共交通体系の構築と利用促進 (p.37) ○ 交通事業者等と連携し、生活路線の利便性向上、高速交通体系との連絡、市内観光スポットの連絡・回遊性の向上など、公共交通のあり方を検討し、市民や観光客が利用しやすい持続可能な公共交通ネットワーク体系を構築します。 ○ デジタルを活用した時刻表などの運行情報、乗換情報の提供等の情報発信や快適な待合環境づくり、案内表示の充実した乗換環境づくりなど、公共交通の利用促進に取り組みます。

2-4

4. 竹原市都市計画マスタープラン(平成 28 年 11 月)

■将来都市像	『住みよさ実感 瀬戸内交流文化都市 たけはら』
■立地適正化計画に関連する方策等（コンパクトプラスネットワーク）	
■コンパクト	●都市機能の集約化とネットワーク化によるコンパクトな市街地の形成 ○市街地における適正な人口密度の維持、災害リスクの低減などに配慮した居住地の適切な誘導を通じて、コンパクトな市街地の形成を図ります。
■ネットワーク	○都市の低炭素化、持続可能な都市づくりに向けて、都市機能の都市拠点への集約化及び都市拠点と各地域との公共交通によるネットワーク化を図ります。
■コンパクトな市街地の形成に向けた土地利用制度の運用の方針	○都市再生特別措置法第 81 条に基づく立地適正化計画の策定とそれに基づく都市機能誘導区域、居住誘導区域の指定により、新たな都市機能の立地及び居住地の形成を誘導します。 ○将来の市街地規模、形態を見通した用途地域の見直しを行うとともに、見直し後の用途地域外の区域について、都市再生特別措置法第 89 条に基づく居住調整地域の指定等により新たな市街化を抑制します。 ○開発許可制度の運用などにより、土砂災害警戒区域などの災害リスクのある区域における開発を抑制します。

<将来都市像> ※竹原市総合計画を受ける。
『住みよさ実感 瀬戸内交流文化都市 たけはら』

<都市づくりのテーマ> ※10年間の取組の基本テーマ
『瀬戸内に生える持続可能な都市づくり』

【目 標】	【基本的方針】
目標① 都市機能がコンパクトに集積し、 環境負荷の少ない持続可能な都市	(1) 活力ある都市生活と産業活動を支える拠点形成 (2) 公共交通ネットワークの充実
目標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) 都市と緑・農が調和した豊かな都市づくり (4) 地域資源と特性を生かした魅力ある都市づくり (5) 観光・交流豊かな賑わいのある都市づくり
目標③ 安全、快適で定住条件が整い、 若者、子育て世代、高齢者が定着 する都市	(6) 子育て環境の整った都市づくり (7) 子どもから高齢者まで、誰もが快適に暮らせる都市づくり (8) 災害に強く、安全に暮らせる都市づくり

図 都市計画マスタープランにおける都市づくりの基本的方針



図 都市計画マスタープランにおける集約型都市構造のイメージ

表 集約型都市構造形成の方向性

	都市機能の集約化	居住地の誘導	公共交通ネットワーク
都市拠点 竹原	○竹原市の中心地としての都市機能の集約化 ○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)	○生活の利便性の高い都市拠点周辺への誘導による誰もが歩いて暮らせる居住地の形成	○地域拠点や、各集落と連絡する公共交通ネットワークの充実 ○近隣市町及び広域と連絡する公共交通ネットワークの充実
地域拠点 大乗、忠海、古名、北部	○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)	○生活の利便性の高い地域拠点周辺、鉄道駅周辺への誘導による誰もが歩いて暮らせる居住地の形成	○各集落や、都市拠点と連絡する公共交通ネットワークの充実
集落中心地 小梨、宿根、東野、仁賀、田万里	○都市・地域拠点から離れた地区における集落中心機能の維持(集会機能/生活支援機能)	○集落の維持	○最適な交通手段による集落中心地と地域拠点や、都市拠点を連絡する公共交通ネットワークの充実

5. 竹原市人口ビジョン(令和6年 3 月)

■目指すべき将来の方向 (p.121)
○ 社会減の緩和（産業を活性化させることで賑わいをつくる／竹原への新しいひとの流れをつくる）
○ 自然減の緩和（結婚・出産の希望をかなえ、子育てしやすい環境をつくる）
○ 賑わいと活力の創出（多様な人々がかかわり、竹原の魅力・個性を磨き、元気なまちをつくる）
■人口の将来展望 (p.122)
○ 令和 42（2060）年に 10,130 人の人口規模を維持します。
○ 「雇用を確保し、産業を活性化させることで賑わいをつくる」「竹原への新しいひとの流れをつくる」「結婚・出産の希望をかなえ、子育てしやすい環境をつくる」「多様な人々がかかわり、竹原の魅力・個性を磨き、元気なまちをつくる」に寄与する施策事業を積極的に展開し、社会減や自然減の緩和を図り、地域に賑わいと活力を創出します。

図 3-2 目標人口推計結果



(注) 平成 22 (2010) 年から平成 29 (2017) 年は 9 月末の実績値。平成 30 (2018) 年から令和 5 (2023) 年は 1 月 1 日の実績値。令和 6 (2024) 年以降は推計値
資料：竹原市「住民基本台帳人口（外国人を含む）」、総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（平成 30 (2018) 年推計）」

6. 竹原市デジタル田園都市国家構想総合戦略(令和 6 年 3 月)

■基本目標	基本目標 2 竹原への新しいひとの流れをつくる (p.137) ○ 市内外に向けた本市の魅力の発信や地域活動の促進により、若い世代の本市への誇りと愛着を醸成するとともに、地域に多様な形で継続的に関わる関係人口の創出・拡大を図り、移住定住施策と一体的に取り組むことで、本市への新しい人の流れを作ります。
■立地適正化計画に関連する方策等（コンパクトプラスネットワーク）	
■コンパクト	○ だれもが安全・快適に暮らせる居住環境が整った都市づくりに取り組むとともに、竹原駅前エリアの活性化を図るなど、商業、医療、福祉などの日常生活に必要な生活利便施設が充実した利便性の高い拠点づくりを進めます。 ○ コンパクトで魅力ある拠点を形成することを目的に、まちなかを居心地が良く、歩きたくなる空間とするため、民間主体の活動を支援しながらデジタルツールを活用したウォーカブルなまちづくりを推進します。
■ネットワーク	○ 交通事業者等と連携して、生活路線の利便性向上、高速交通体系との連絡、市内観光スポットの連絡・回遊性の向上など、公共交通のあり方を検討し、市民や観光客が利用しやすい持続可能な公共交通ネットワーク体系を構築します。 ○ 公共交通の維持に向けデジタルを活用した運行情報や乗換情報の発信や快適な待合場所など、利用しやすい環境づくりに取り組みます。

7. 第 3 次竹原市地域福祉計画(令和 4 年 3 月)

地域福祉推進に向けた取り組み (p.41)
①コンパクトなまちづくり 竹原市都市計画マスタープラン及び竹原市立地適正化計画に基づき、コンパクトで暮らしやすいまちづくりを進めていきます。

取組	内容	主体
福祉のまちづくりの推進	○ 広島県福祉のまちづくり条例に基づき、公共施設や不特定多数の方が利用する民間施設などを誰もが利用しやすいよう、啓発・指導・助言を行っています。	竹原市
外出しやすいまちづくり	○ 竹原市公共交通網形成計画に基づき、様々なニーズに応じた公共交通の運行方法の見直し・調整、公共交通空白地・不便地区へのサービス提供を試行していきます。	竹原市

8. たけはら輝きプラン 2024(令和 6 年 3 月)

■施策の体系 (p.32)
●基本理念 高齢期になっても、自分らしく輝き、いきいきと笑顔で暮らせるまち竹原
●基本目標 竹原市の特性に応じた地域包括ケアシステムを深化・推進する
●基本方針 1 地域で安心して暮らし続けるための介護・生活支援・住まいの充実
2 介護予防・生きがいづくりの推進
3 認知症施策の総合的な推進
4 高齢者にやさしい環境づくりの推進
5 介護保険制度の適正な運営

1 地域で安心して暮らし続けるための 介護・生活支援・住まいの充実	
(1)地域共生社会の推進	(2)地域包括支援センターの機能強化
(3)在宅医療・介護連携の推進	(4)生活支援の充実
(5)権利擁護の推進	(6)高齢者の住まいの充実
2 介護予防・生きがいづくりの推進	
(1)介護予防・健康づくりの推進	(2)自立支援・重度化防止の推進
(3)生きがいづくりの推進	
3 認知症施策の総合的な推進	
(1)認知症に関する正しい知識・理解の普及	(2)認知症相談支援体制の強化
(3)認知症予防と地域活動	
4 高齢者にやさしい環境づくりの推進	
(1)バリアフリーのまちづくり	(2)防災・防犯の推進
5 介護保険制度の適正な運営	
(1)安定した介護保険サービスの運営	(2)介護給付適正化の推進
(3)介護人材の確保と育成	

9. 竹原市地域公共交通計画(令和7年3月 現在策定中のため内容調整中)

■基本目標	●基本方針 たけはらの強みを活かし、「元気」と「笑顔」を生み出す公共交通サービスの実現 (p.72) ●基本目標 (p.73) 目標① 高齢者の暮らしを支える公共交通の維持・確保 目標② モビリティマネジメントによる公共交通の利用促進 目標③ 若者が自動車に頼らず移動できる移動環境の確保 目標④ 観光客が分かりやすく移動しやすい受け入れ環境整備 目標⑤ 他分野との共創による地域公共交通サービスの展開
■立地適正化計画に関連する方策等(コンパクトプラスネットワーク)	
■コンパクト	◆ 地域公共交通ネットワークの配置方針 (p.68) 都市拠点(市中心部である竹原駅周辺)と地域拠点(忠海、北部、吉名、大乗の各地域の拠点)を、広域幹線交通が結びます。これらの拠点と小さな拠点を、支線及び沿線集落フィーダー交通が結びます。また、市中心部や主要観光スポットをまわるのに便利な循環フィーダー交通を検討します。
■ネットワーク	◆ 高齢者の暮らしを支える公共交通の維持・確保 (p.73) ・自動車だけに依存しない生活の実現に向けて、市民の移動ニーズを考慮した利用しやすいサービスとなるように見直しを行います。 ・人材不足や経営難が続く公共交通事業者が事業を存続できるよう、既存の公共交通の見直しや他分野との連携などにより、市民の移動の足を維持・確保します。 ◆ モビリティマネジメントによる公共交通の利用促進 (p.73) ・公共交通のサービス内容やさまざまな取り組みを知ってもらい、生活の移動手段のひとつとして認知され、気軽な利用、新たな利用に繋がるように取り組みを強化します。 ・自家用車で自由に移動できる方々にも、公共交通の重要性や公共交通事業の現状を周知することで、公共交通の維持・存続に向けた意識改革、行動変容を促していきます。 ◆ 若者が自動車に頼らず移動できる移動環境の確保 (p.73) ・鉄道の運休や遅延による通学や通勤などに与える影響を低減させるため、代替手段に関する情報提供や代替交通運行の検討を行います。 ・多くの若者が家族の送迎に頼らずとも自由に外出できるよう、公共交通を利用できる、利用しやすくなる環境を創出します。 ◆ 観光客が分かりやすく移動しやすい受け入れ環境整備 (p.73) ・インバウンド観光客の受け入れ環境として、多言語化や分かりやすい案内などの既存サービスの利便性向上を図ります。 ・観光客の増加が公共交通利用者数にも繋がるよう、観光と公共交通とが連携したイベントや特典、観光施設までの移動手段の確保などを検討します。 ◆ 他分野との共創による地域公共交通サービスの展開 (p.73) ・福祉や教育分野における複数の移動サービスの統合などの見直しを行います。 ・交通事業者間での情報共有を充実し、相互のダイヤ改正内容や利用者ニーズなどを共有することで、地域一体となった公共交通の維持・確保に努めます。 ・災害時などの有事の際には、市内の既存ストックとして移動手段を活用できるよう、協定締結などの検討を行います。

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

1. 竹原市の概況

(1) 市街地の広がり

現在、本市の市域面積は 11,823ha であり、人口集中地区（DID）の面積は、昭和 35 年の 120ha に比べて、令和 2 年では 221ha と約 100ha の広がりが見られます。

人口集中地区の人口密度は、昭和 40 年をピークとして減少傾向にあり、昭和 60 年以降は 40 人/ha を下回っています。

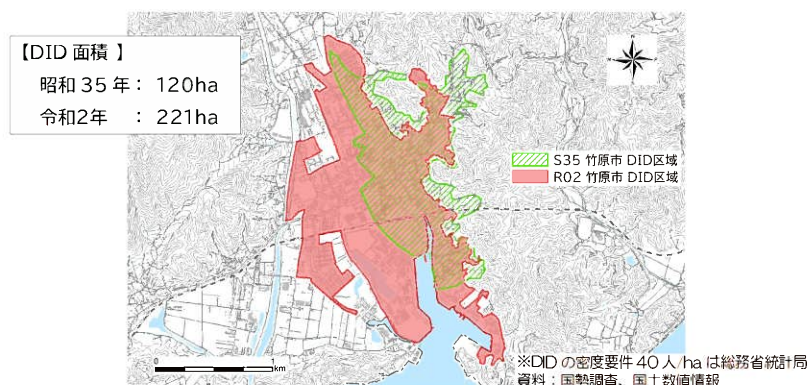
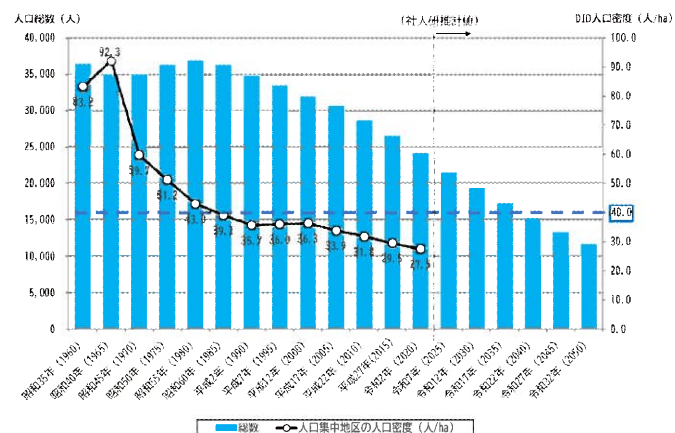


図 人口集中地区の変遷



資料：国勢調査、国立社会保障人口問題研究所資料

(2) 都市形成の経緯

市庁舎や竹原駅等がある今の中心部は、江戸時代には塩作りのための塩田が広がっていました。当時の竹原の中心は、現在の本町地区で、製塩業をはじめとし、酒屋や問屋、廻船業等の多角経営を行う町人たちが暮らしていました。町人は築き上げた財により、意匠をこらした家を建て、それらが連なる重厚な町並みは、昭和 57 年に国から重要伝統的建造物群保存地区に選定されています。

明治維新後、明治 22 年に竹原に町制が施行されました。工業の近代化や昭和 7 年の三呉線（JR 呉線）の開業に伴って、中堀周辺（中央二丁目、三丁目付近）の塩田埋め立てが進行し、駅前を中心に道路などの都市基盤の整備により、新しい商店街や町並みが形成されるなど、本町地区から中堀地区へ市街地が広がりました。

戦後の昭和 33 年、竹原町と忠海町が合併して竹原市が誕生しました。昭和 35 年には、製塩技術の進歩に伴う国の第三次塩業整備により、江戸時代から 310 年にわたり竹原の経済を支えた竹原塩田が全面廃止されました。

塩田跡地には、国道 185 号など新たな道路の整備により新市街地の骨格が形成され、その沿道には市庁舎、市民館、福祉会館など、市の機能が移転し、平成 4 年には広島県の合同庁舎が本町地区から北堀地区へ、平成 16 年には竹原警察署が田ノ浦地区から駅前へ移転するなど、様々な都市機能が今の中心部へ移転しながら、ライフスタイルの変化による核家族化の進行なども相まって、市街地の拡散が進行していきました。

このように、現在の竹原市の中心市街地は、昭和 35 年の塩田廃止による都市基盤整備や宅地化の進行により、本町地区から北堀地区、郊外部へ変遷しながら、経済成長と人口増加に合わせて市街地を拡大しつつ発展してきました。これからは、顕在化する少子高齢化や人口減少に加え、激甚化する災害などの社会問題に対応できる持続可能なコンパクトなまちづくりに向けて、計画的な市街地の形成に取り組んでいく必要があります。



図 竹原市中心部の状況

2. 人口の状況

(1) 人口の動向

本市の人口は、昭和 55 年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%まで落ち込んでいます。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%以下に、0-14 歳では 25%以下になっています。

また、市の高齢化率は、令和 2 年以降、40%を超え、今後も上昇していくことが予測されます。

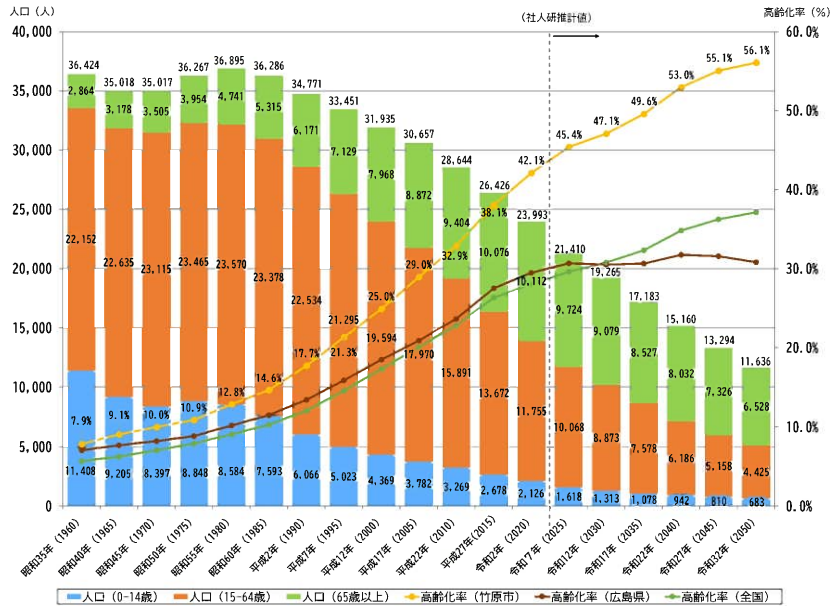
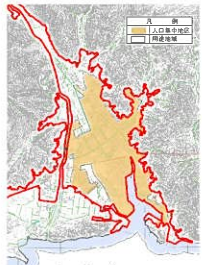


図 竹原市の年齢別人口の推移

(2) 市街地の人口動向

平成 22 年から令和 2 年までの 10 年間の人口推移は、用途地域内外ともに減少傾向であり、減少率は用途地域外の方が高くなっています。用途地域内においては、人口集中地区の減少率が高くなっており、市中心部の空洞化が進行しつつあります。

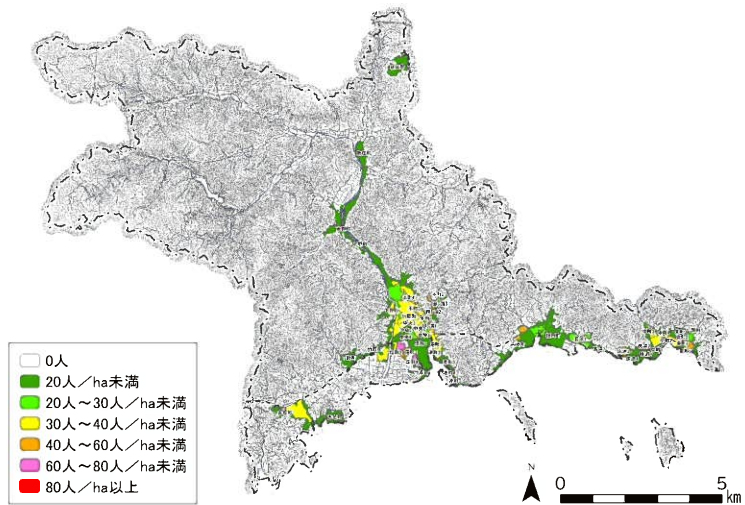
区域	推移値		増減率	
	平成 22 年	令和 2 年	平成 22~令和 2 年の間の増減	率
	人口 (人)	人口 (人)	人口 (人)	(%)
都市計画区域 (行政区域)	28,644	23,993	△4,651	△ 16.2
用途地域内	20,869	18,238	△2,631	△ 12.6
うち人口集中地区	7,093	6,084	△1,009	△ 14.2
用途地域外	7,775	5,755	△ 2,020	△ 26.0



注-1：都市計画区域（行政区域）、人口集中地区人口、用途地域内外別人口は、令和 5 年度都市計画基礎調査による。

注-2：△は減少を示す。

用途地域内の人口密度は、竹原地区の塩田付近、本町付近、忠海地区や吉名地区の一部などで 60 人/ha 以上と比較的高密度な状況にあります。その他の地域では、ほとんどが 40 人/ha 未満と低密度な状況にあります。



資料：R5 広島県都市計画基礎調査

図 用途地域内の人口密度

3. 土地利用の状況

(1) 土地利用状況

平成 21 年と令和 3 年を比較すると、森林面積は増加しているものの、田が約 7.1%から 6.4%に、その他の農地が 4.2%から 3.4%に減少しています。

一方で、建物用地は 6.8%から 7.3%へと増加しており、農地転用などによる都市的土地利用への変換が図られたものと考えます。

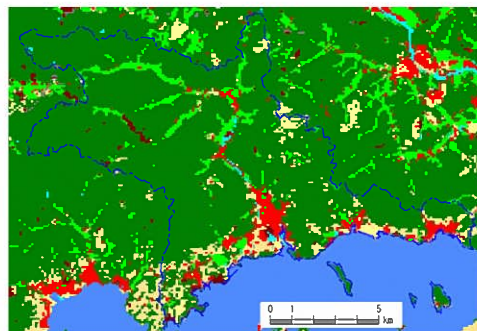
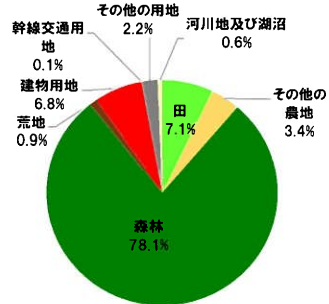


図 平成 21 年の土地利用状況



資料：国土数値情報

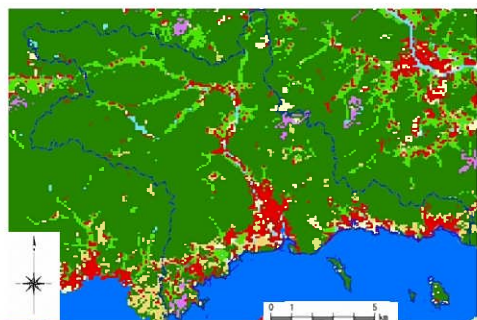
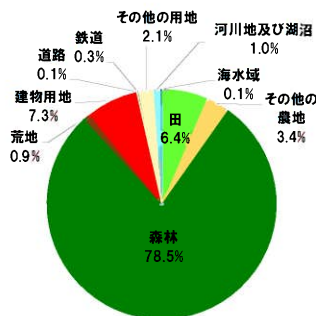


図 令和 3 年の土地利用状況



資料：国土数値情報

(2) 空き家の状況（住宅土地統計調査）

全国及び広島県では、住宅総数が増加している一方で空き家数も増加していますが、令和 5 年時点における広島県の空き家の総数は平成 30 年と比較して 15,000 戸増加しています。

令和 5 年時点の空き家率（総住宅数に占める空き家の割合）は、全国で 13.8%、広島県で 15.8%となっています。

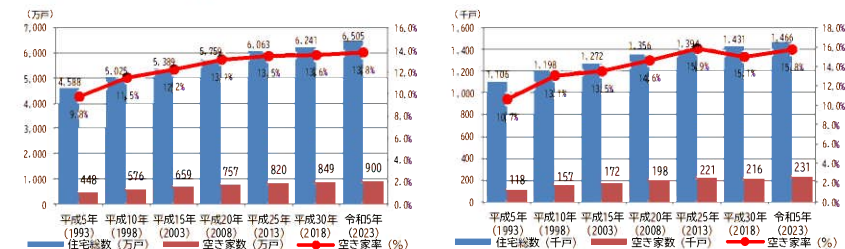


図 住宅総数と空き家率の推移（全国）

図 住宅総数と空き家率の推移（広島県）

資料：住宅・土地統計調査

本市の住宅総数は、平成 30 年時点では 13,890 戸、令和 5 年時点では 14,190 戸と 300 戸の増加が見られます。

また、空き家数も増加しており、令和 5 年時点における空き家率は 31.1%と全国及び広島県より高くなっています。

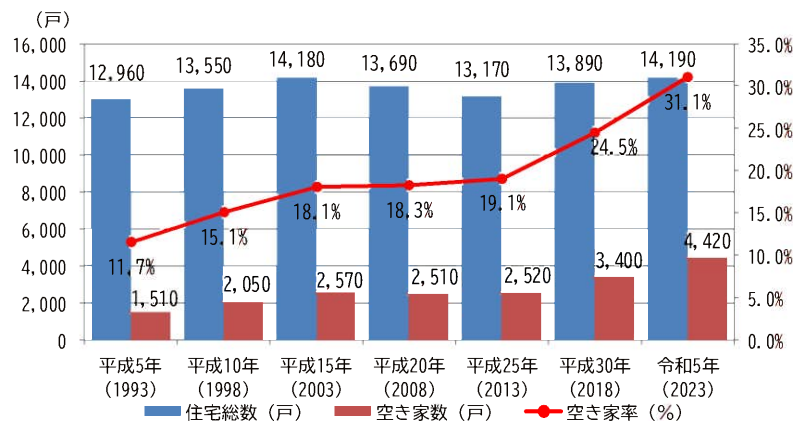


図 住宅総数と空き家率の推移（竹原市）

資料：住宅・土地統計調査

本市の空き家数のうち、別荘・賃貸用住宅・売却用住宅等を除くその他住宅は、平成 30 年時点では 2,290 戸、令和 5 年時点では 2,790 戸と 500 戸の増加が見られます。

その他空き家率は、平成 30 年時点では 16.5%、令和 5 年時点では 19.7%と増加しています。

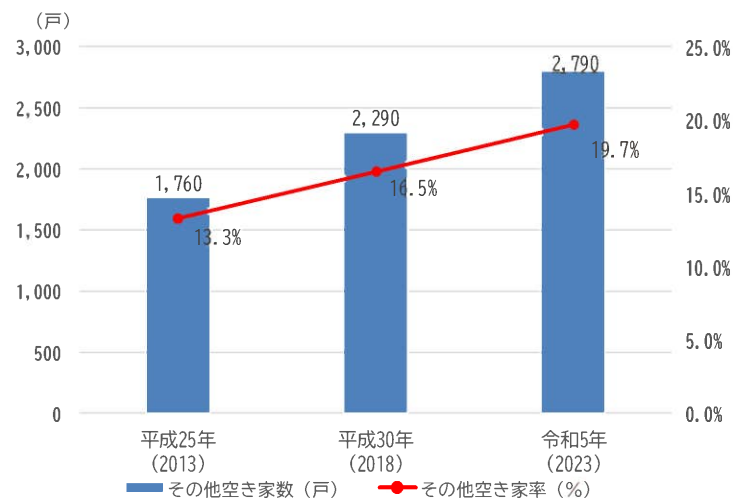


図 その他空き家数とその他空き家率の推移（竹原市）

資料：住宅・土地統計調査

平成 27 年 10 月から平成 28 年 3 月までに、水道閉栓情報や自治会で把握している空き家の情報を抽出し、現地調査による空き家の実態調査を行いました。この調査の町別の空き家の分布は次のとおりです。

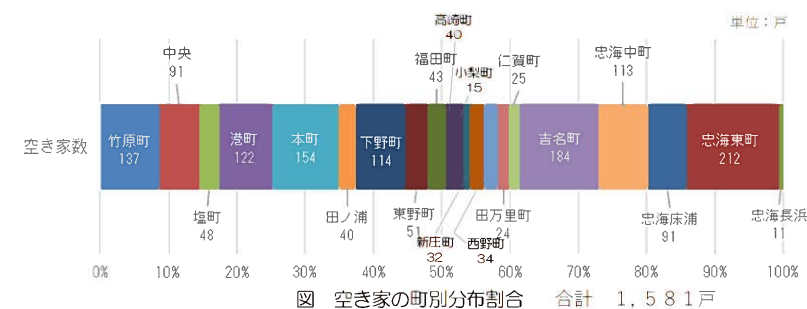


図 空き家の町別分布割合

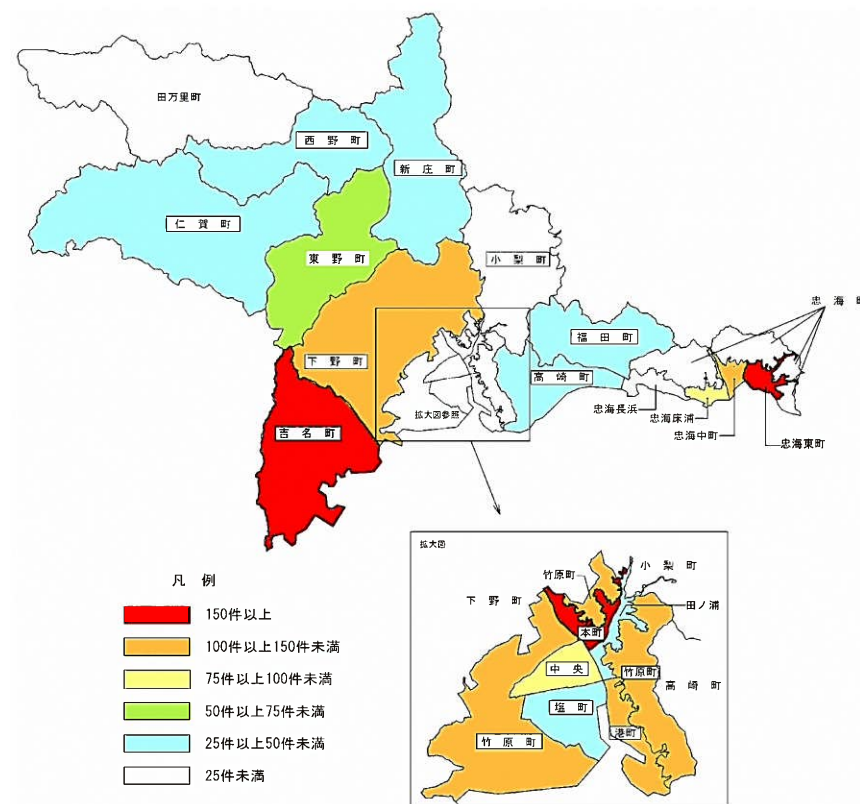


図 地区別の空き家分布の状況

資料：竹原市空き家等対策計画

4. 地価の状況

竹原市の地価は、全体的に下落傾向にあり、市中心部での下落も見られます。中でも中心市街地である竹原駅前（竹原5-1）では、平成6年と比較して約80%もの下落が見られます。

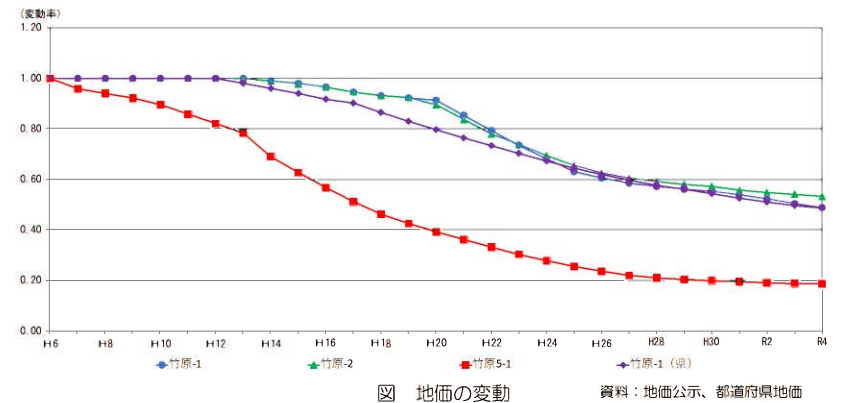


表 地価の変動

標準値 番号	価格							用途地域	住居表示
	H7	H12	H17	H22	H27	R2	R4		
竹原-1	69,700	69,700	65,900	55,300	40,800	36,400	34,000	第一種住居地域	堀町 2-8-2
竹原-2	67,000	67,000	63,400	52,200	40,500	36,800	35,700	第一種中高層 住居専用地域	下野町字阿比 沖 4262 番 34
竹原 5-1	257,000	220,000	137,000	89,000	58,900	51,200	49,500	商業地域	中央 1-2-4
竹原-1 (県)	65,400	65,400	59,000	48,000	39,000	33,400	31,800	第一種住居地域	忠海中町 1-3-5

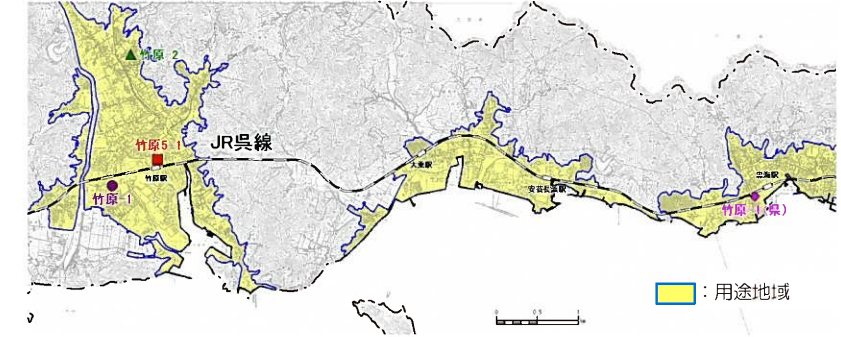


図 地価公示、都道府県地価位置

資料：地価公示、都道府県地価

5. 都市交通の状況

(1) 鉄道

本市の沿岸部に、JR 呉線が運行しており、三原方面、呉・海田・広島方面をつなぐ東西方向の基軸となっており、市内に 5 つの駅が立地しています。

JR 竹原駅の年間利用客数は、新型コロナウイルス感染症が拡大した令和 2 年度以降、年々減少していましたが、令和 4 年度には、定期利用の乗客が増えるなど回復傾向が見られ、年間約 20 万人の利用者がいます。

竹原市内の駅では、JR 竹原駅の利用者が最も多く、次いで JR 忠海駅で約 12 万人/年、その他の 3 つではそれぞれ約 3 万人/年の利用があります。

各駅の年間利用数の推移は、JR 竹原駅同様に令和 2 年度以降で減少していましたが、JR 竹原駅と JR 大乗駅では令和 4 年度から回復傾向に転じています。

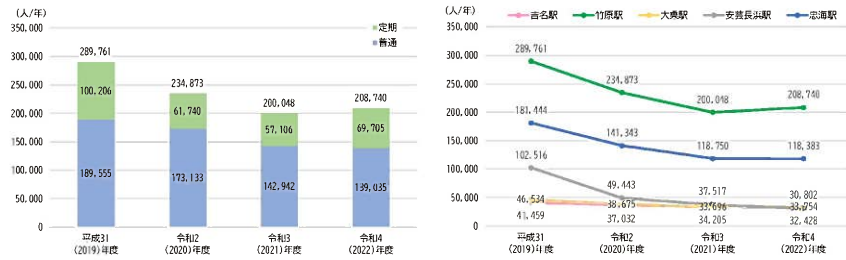


図 竹原駅の乗車人員の推移

図 各駅の乗車人員

(2) バス・タクシーなど

路線バスは、JR 竹原駅を中心に西条方面、三原方面、竹原フェリーなどを結ぶ路線が運行しています。各路線の利用者数は、令和 3 年度以降、西条・竹原線は、平成 30 年度以前の水準にまで回復しています。一方、フェリー線の利用者数は減少、竹原・三原線は変動を繰り返しています。

かぐや姫号は、令和 2 年度にその他の路線バスの利用者数の推移と新型コロナウイルス感染症拡大の影響を受け大きく減少しましたが、徐々に回復傾向にあります。

営業走行キロは、平成 29 年度から令和 2 年度までは減少しており、令和 2 年度以降は約 54 万 km で推移していますが、利用者数はやや増加傾向となっています。

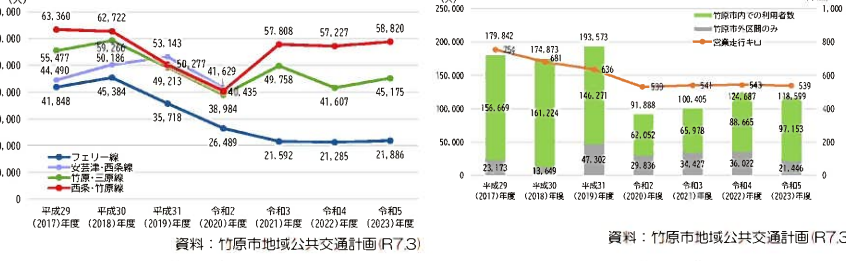


図 路線別の路線バスの利用者数
(かぐや姫号を除く)

図 かぐや姫号の利用者数と営業走行キロ

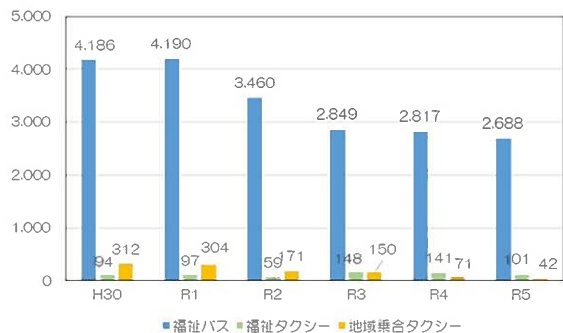


図 福祉バス等乗降客数の推移

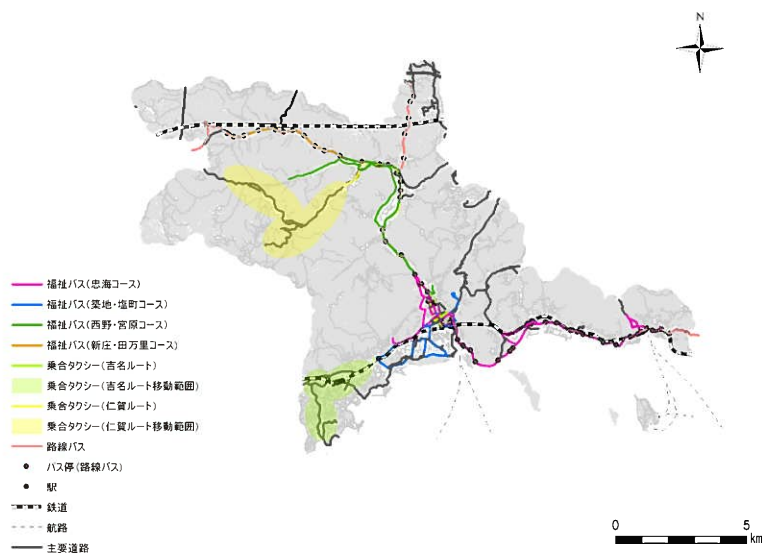
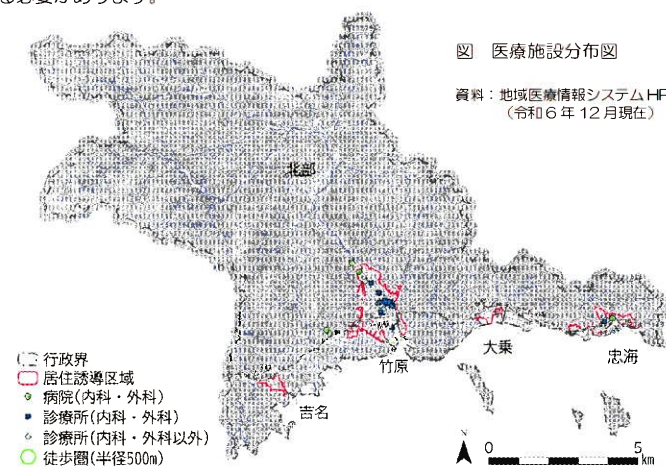


図 福祉バス等路線図

6. 都市機能の状況

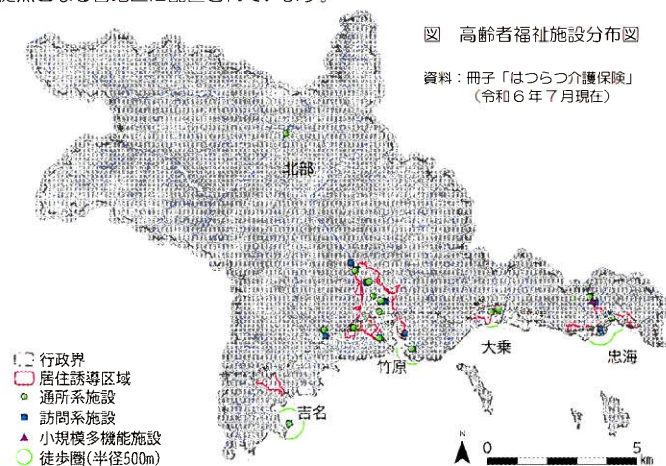
(1) 都市機能（医療施設）

医療施設は、主に竹原地区に集中して分布しており、吉名、大乗地区においては、日常的な診療や健康管理を行う身近な医療施設がありません。また、第2次救急医療機関である「安田病院」「馬場病院」については、拠点中心部から離れていることから、公共交通を適切に配置し、利便性を高める必要があります。



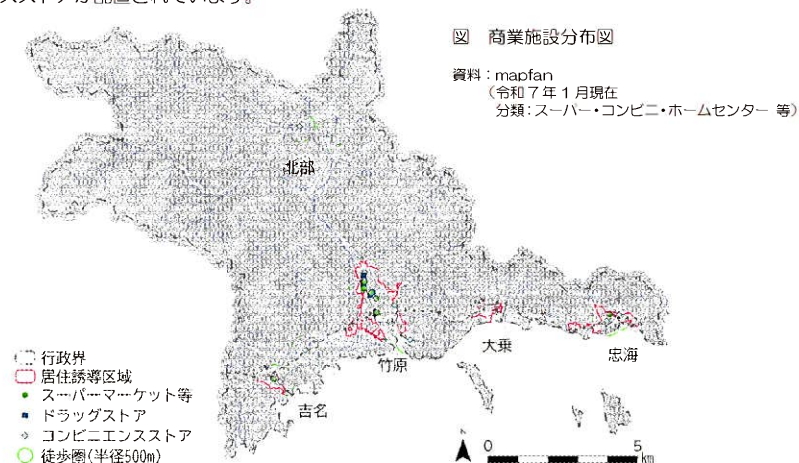
(2) 都市機能（高齢者福祉施設）

高齢者福祉施設については、デイサービスやグループホームなど業態により立地条件が異なりますが、拠点となる各地区に配置されています。



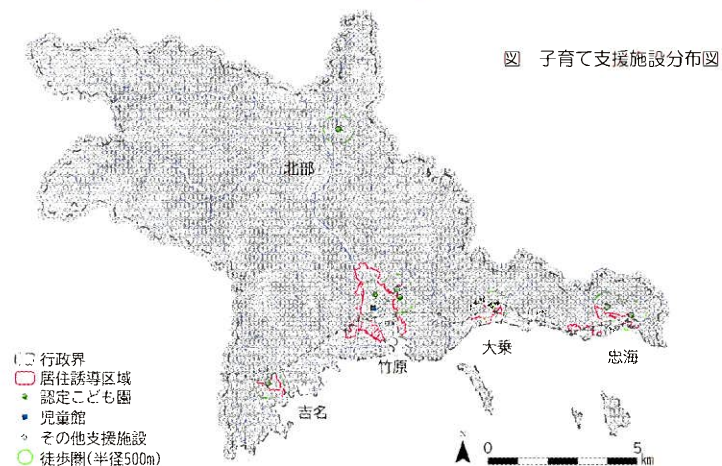
(3) 都市機能（商業施設）

商業施設は、主な都市機能が集積している竹原地区を中心に、ドラッグストアやスーパーマーケットなどの大型商業施設が立地しています。その他の地区は、個人小売店舗や国道沿道のコンビニエンスストアが配置されています。



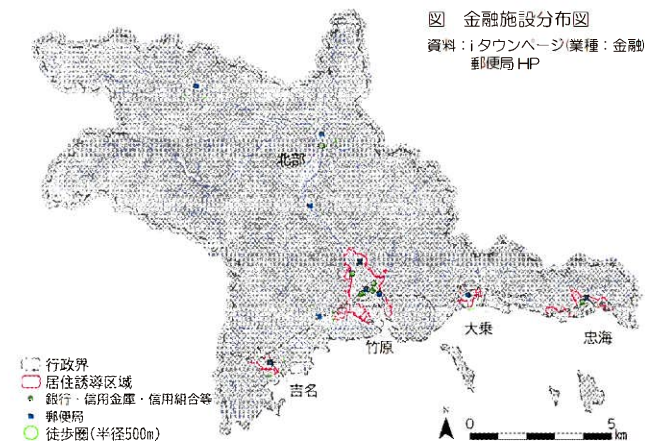
(4) 都市機能（子育て支援施設）

児童館については、都市拠点である竹原地域に立地しており、全市的なサービスを提供しています。認定こども園は各地域に配置されていますが、少子化の進行や保育需要の動向、施設の老朽化を踏まえた、適正規模の施設を配置する必要があります。



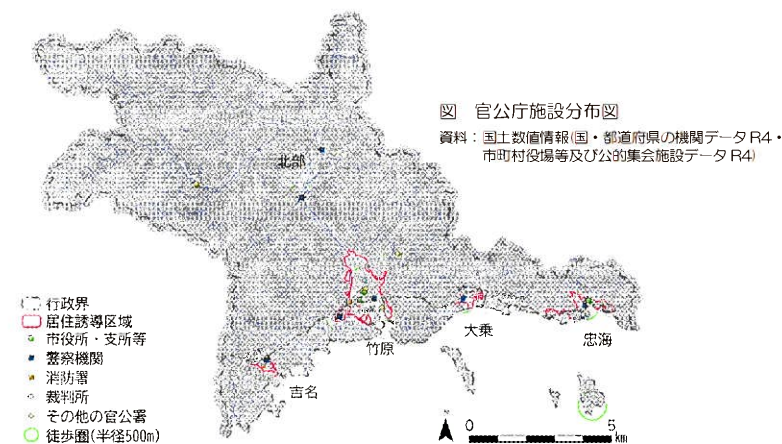
(5) 都市機能（金融施設）

銀行、信用金庫などの金融施設は竹原地区、忠海地区にそれぞれ立地しており、郵便局は各拠点に設置されています



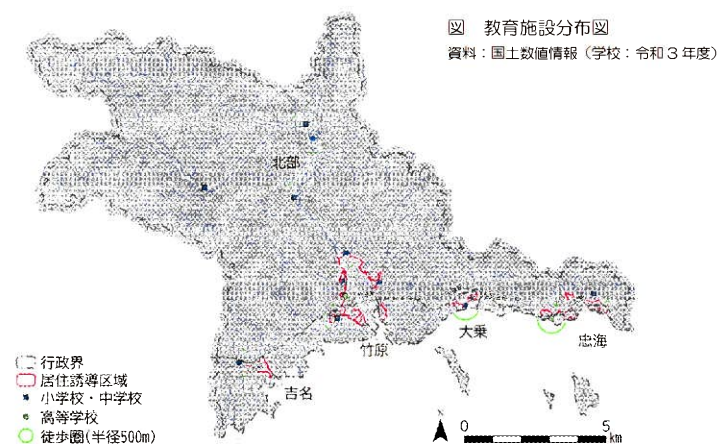
(6) 都市機能（官公庁施設）

市役所・支所等、警察機関、消防機関などの官公庁施設は、各拠点に立地しており、裁判所のみの竹原地域に立地しています。



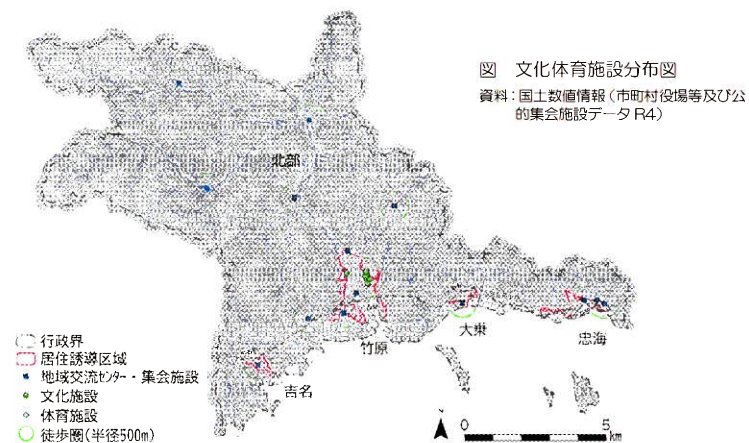
(7) 都市機能（教育施設）

小中学校・義務教育学校は、拠点となる各地区に立地しており、中心となる竹原地区に多く立地しています。高等学校は、竹原地区、忠海地区に立地しています。



(8) 都市機能（文化体育施設）

地域交流センターや集会施設は、各地区に立地していますが、文化施設や体育施設は竹原地区のみに立地しています。

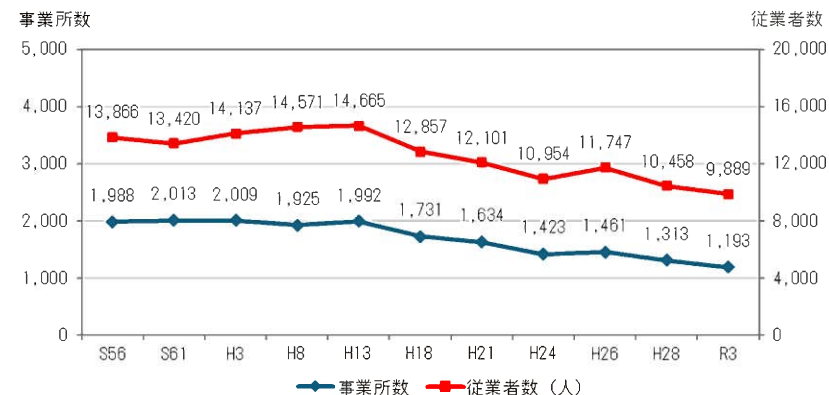


7. 経済財政の状況

(1) 事業所数等の推移

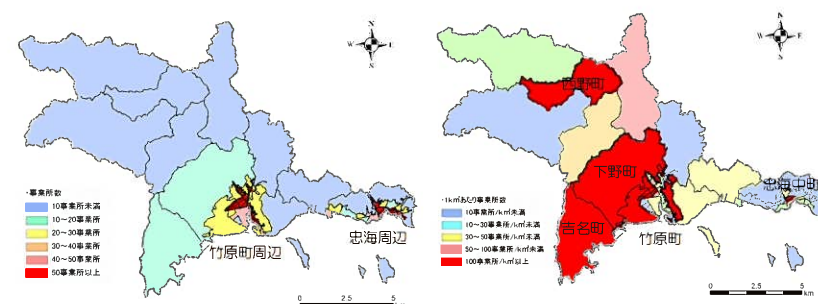
事業所数は、平成13年まではほぼ横ばいで推移していましたが、近年は事業所数、従業者数ともに減少傾向にあります。

事業所は竹原町周辺や忠海周辺に集積が見られます。



資料：経済センサス、事業所・企業統計調査

図 事業所数、従業者数の推移（小売業）



資料：経済センサス

図 平成27年地区別事業所数

資料：経済センサス

図 平成27年1kmあたり地区別事業所数

(2) 小売業の推移

小売業事業所数は、平成 6 年以降減少傾向にあります。小売業従業者数は、平成 11 年まで増加傾向にありましたが、平成 14 年以降減少傾向になっており、令和 3 年にはピーク時と比較して従業者数が約 1,000 人減少しています。

また、小売業年間商品販売額も、平成 9 年のピーク以降は減少傾向にあり、令和 3 年ではピーク時と比較して約 120 億円減少しています。

小売業売場面積は、平成 14 年に一時的な増加が見られましたが、平成 6 年から減少傾向にあります。

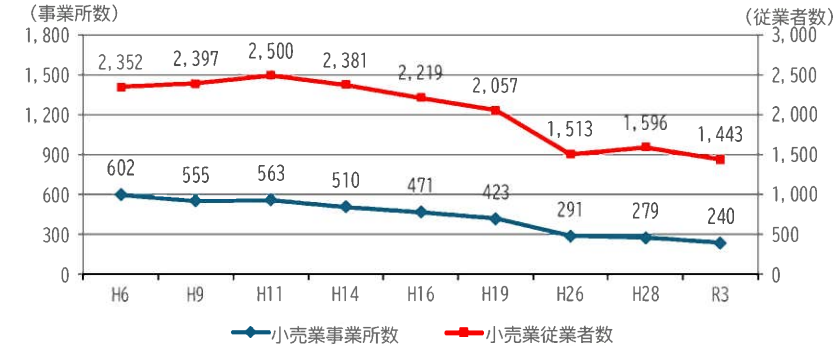


図 事業所数、従業員数の推移（小売業）

資料：商業統計調査（H6-H26）、経済センサス統計調査（H28-R3）

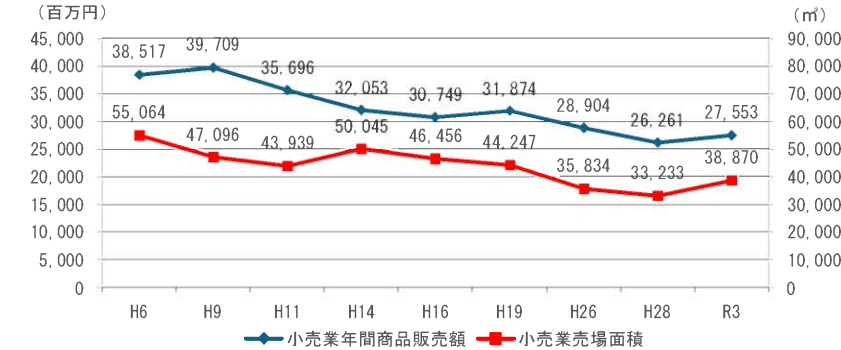


図 年間商品販売額、売場面積の推移（小売業）

資料：商業統計調査（H6-H26）、経済センサス統計調査（H28-R3）

(3) 入込観光客数と観光消費額

入込観光客数は、NHK の連続ドラマやアニメ等の影響により、増加傾向で推移してきましたが、平成 28 年には減少に転じ、さらに、新型コロナウイルス感染拡大により令和 2 年に大きく減少したが、令和 4 年以降は回復しつつあります。

観光消費額も、入込観光客数と同様の傾向がみられるものの、県内他都市と比較して、一人当たりの観光消費額が低いことから、入込観光客を対象とした飲食店や宿泊施設、土産品等、地域経済の活性化に資する取り組みが課題です。

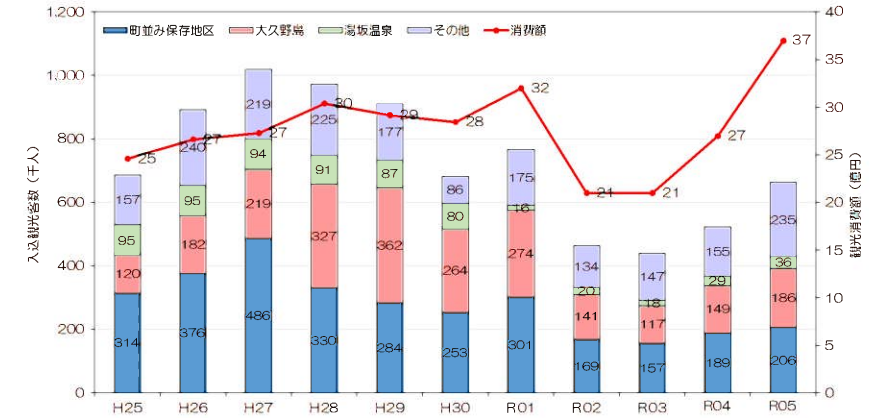


図 観光客数、観光消費額の推移

表 入込観光客数と観光消費額

市名	入込観光客数 (千人)	観光消費額 (百万円)	
		一人当たり (円)	
広島市	9,704	170,727	17,593
廿日市市	3,672	15,223	4,146
呉市	1,583	15,914	10,053
竹原市	612	2,140	3,498
東広島市	1,957	7,249	3,704
三原市	2,715	6,222	2,291
尾道市	4,705	20,724	4,405
福山市	3,792	18,723	4,938
三次市	2,074	3,905	1,883
庄原市	1,728	3,488	2,018
広島県計	42,067	274,472	6,525

資料：広島県 令和 2 年観光客数の動向
第 2 表 発地別観光客数と観光消費額

(4) 歳入・歳出

令和4年の歳入総額は、144 億円と平成 28 年の歳入総額 155 億円と比較して、約 11 億円減少しています。自主財源内の地方税（固定資産税）は、平成 28 年では 25%を占めていましたが、令和4年では 24%と 1 ポイント減少しています。

依存財源内の「国・県支出金」も、平成 28 年では 27%を占めていましたが、令和4年では 24%と 3 ポイント減少しています。一方、依存財源内の地方交付税は平成 28 年の 15%から 17%に増加しています。

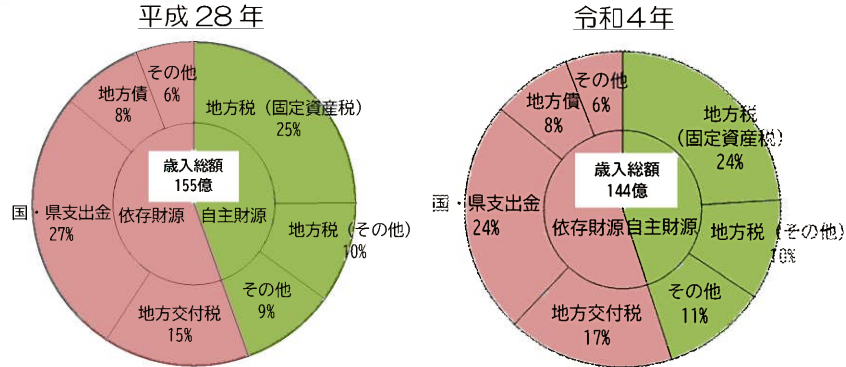


図 歳入（財政別）

令和4年の歳出総額は 137 億円と平成 28 年の歳出総額 124 億円と比較して、約 13 億増加しています。

総務費、災害復旧費の割合増加し、民生費、衛生費、労働費、商工費、教育費及び公債費の割合が減少しています。

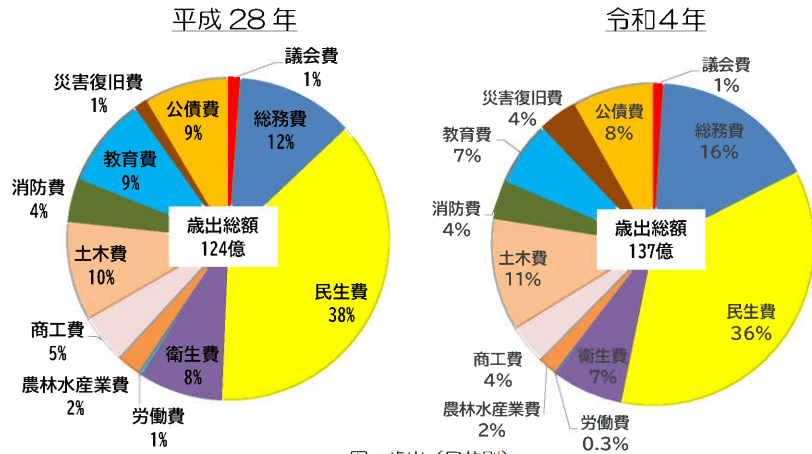
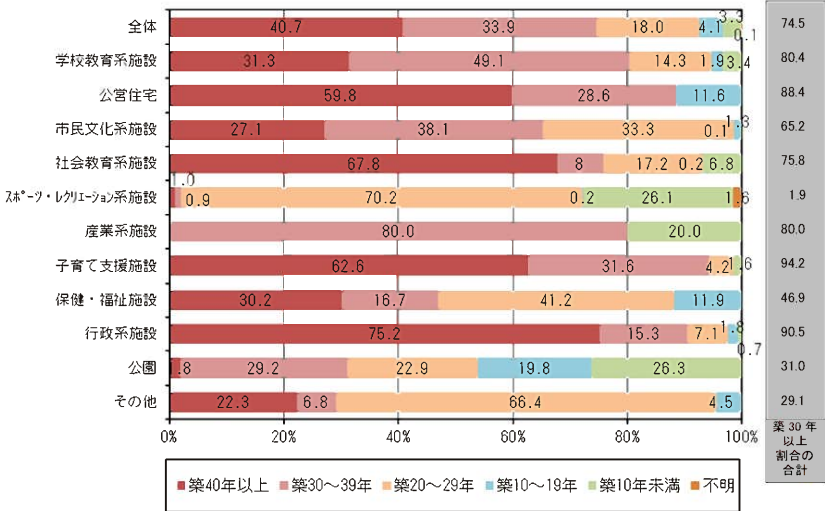


図 歳出（目的別）

(5) 公共建築物の老朽化状況

公共建築物は、築 40 年以上が全体の 40.7%、築 30～39 年が 33.9%と築 30 年以上の建築物が全体の 74.5%を占めています。

特に、学校教育系施設、公営住宅、産業系施設、子育て支援施設、行政系施設は築 30 年以上を超える建築物の割合が 80%以上を占めています。



資料：竹原市公共施設等総合管理計画（令和 5 年 3 月改定）

図 公共建築物の類型別建築経過年数別延床面積割合

8. 災害の状況

洪水想定最大規模における浸水想定区域は、北部地区から竹原地区の市街地にかけて指定されています。市街地部の浸水深が3～5m未満のエリアや5m以上浸水するエリアも存在しています。

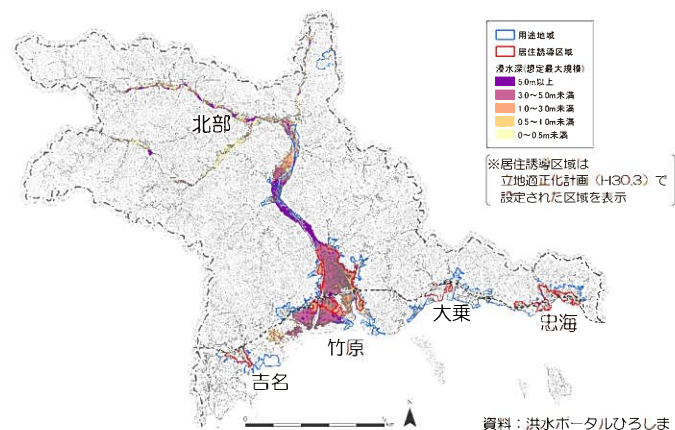


図 洪水浸水想定区域（想定最大規模）の状況

高潮想定最大規模における浸水想定区域は、沿岸部にかけて指定されています。市街地部の浸水深は5m未満が多くなっていますが、竹原地区、大乗地区、吉名地区では、浸水深が5m以上のエリアも存在しています。

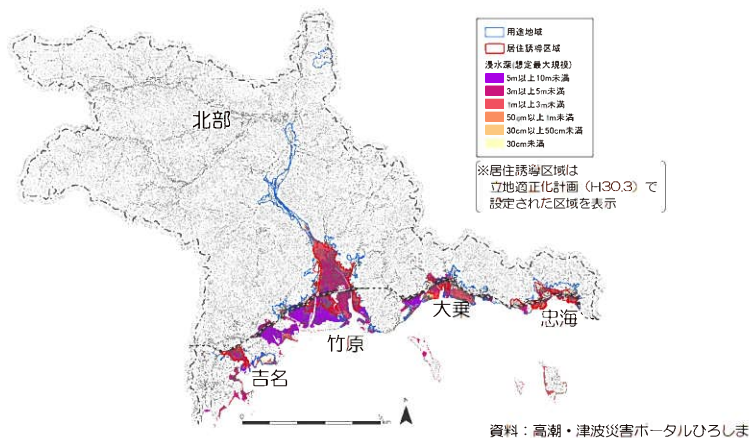


図 高潮浸水想定区域（想定最大規模）の状況

津波浸水想定区域は沿岸部にかけて指定されています。市街地部の浸水深は2m未満が多くなっていますが、竹原地区、大乗地区、吉名地区では、浸水深が3m以上浸水するエリアも存在しています。

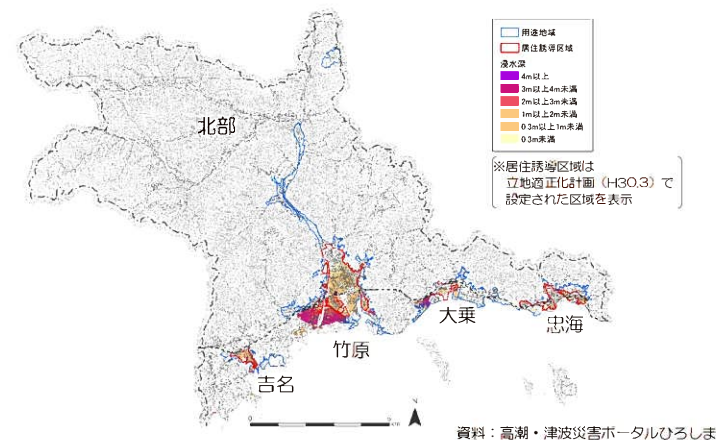


図 津波浸水想定区域の状況

本市は豊かな自然に恵まれた山林等が保全されている一方で、山間部や主に山裾部では、土砂災害警戒区域等、土砂災害の恐れのある区域が多数存在しています。

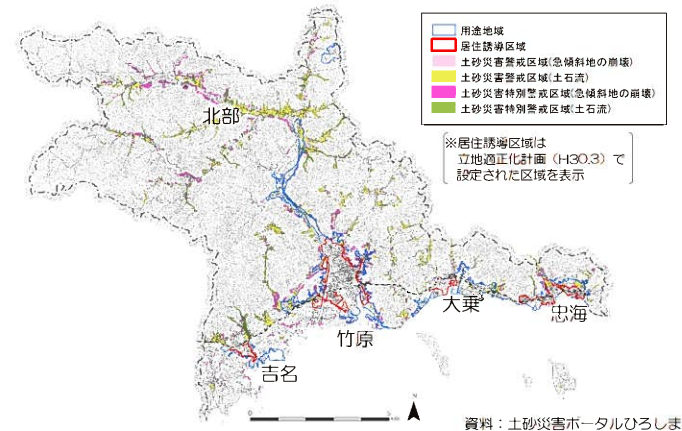


図 土砂災害警戒区域の状況

3-2 人口の将来見通しに関する分析

1. 人口に関する評価

(1) 地区別人口

① 竹原地区

令和2年では、国道沿道や町並み保存地区、竹原西小学校周辺や塩町二丁目・三丁目、中央二丁目・三丁目を中心に、一般的に人口集中地区の目安となる人口密度概ね40人/ha以上の地区が一部あります。しかし、令和32年では、地区全体で約40%の人口が減少し、居住誘導区域のほとんどの地域で概ね40人/haを下回る見通しとなっており、市街地のスポンジ化が進行することが懸念されます。特に、竹原地区の中心部である市役所南側や竹原中学校周辺は、人口減少率が80%以上となると想定されています。年少人口は、地区の減少率を上回る約55%が減少する見通しです。

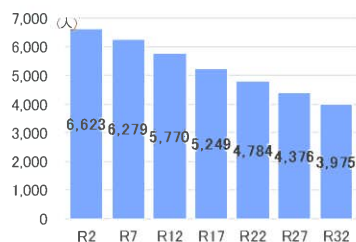
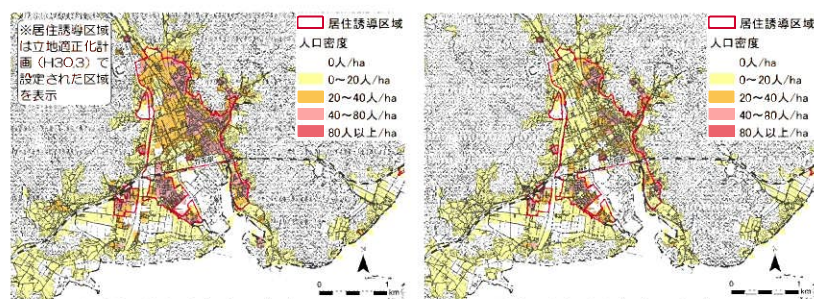


図 竹原地区における人口の推計

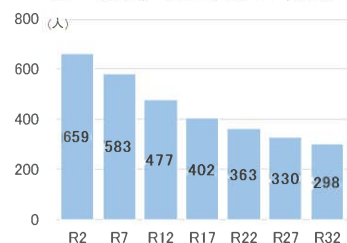


図 竹原地区における年少人口の推計

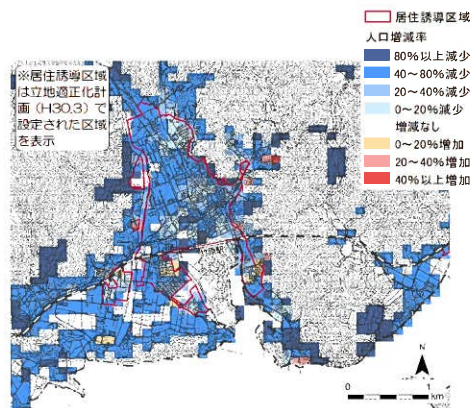


図 令和2年-令和32年人口増減

※100mメッシュ将来人口算出方法は、小地域別に推計した5歳階級別の将来人口を100mメッシュの可住地へ按分して算出した

② 忠海地区

令和2年では、忠海地区の多くの範囲で人口密度が概ね40人/haを上回るなど、コンパクトで高密度な市街地を形成する一方で、令和32年では、地区全体で約48%の人口が減少し、忠海床浦三丁目や忠海中町二丁目、東町二丁目・五丁目など一部の地区を除いた忠海地区ほぼ全ての範囲で、人口密度が概ね40人/ha以下となる見通しとなっています。

また、一部減少が緩やかな地区もありますが、忠海地区の全体にわたり40~80%の減少率となる見通しとなっています。年少人口は、地区の減少率を上回る約62%が減少する見通しです。

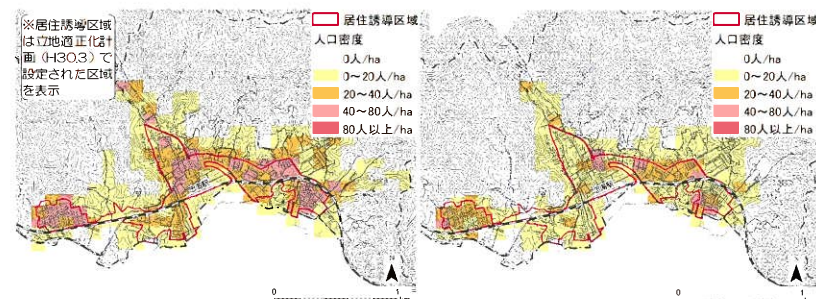


図 令和2年人口密度

図 令和32年人口密度

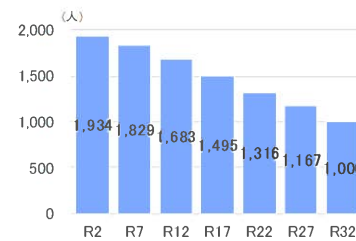


図 忠海地区における人口の推計

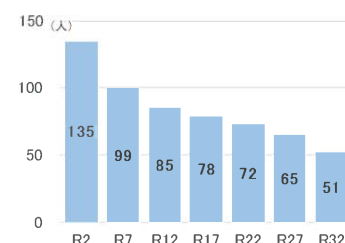


図 忠海地区における年少人口の推計

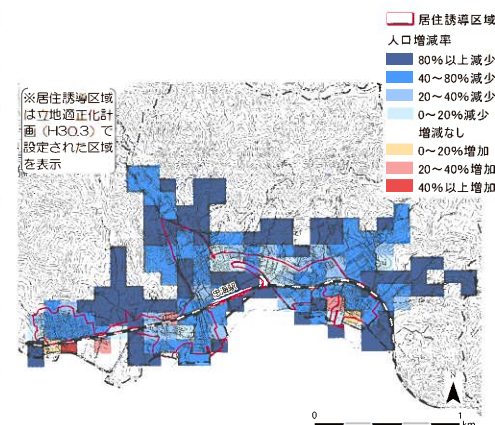


図 令和2年-令和32年人口増減

③ 大乗地区

令和2年では、大乗駅の北側の一部で人口密度が概ね40人/haを上回る地区がありますが、令和32年には、地区全体で約42%の人口が減少し、ほとんどの地区で、概ね20人/haを下回る見通しとなっています。

また、大乗地区のほぼ全ての範囲で40%以上の減少率となっています。年少人口は、地区の減少率を上回る約52%が減少の見通しです。

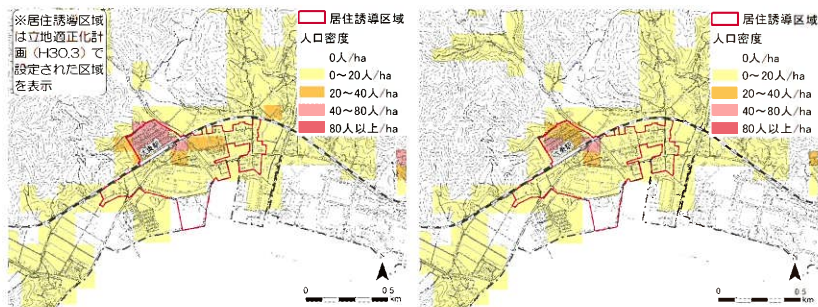


図 令和2年人口密度

図 令和32年人口密度

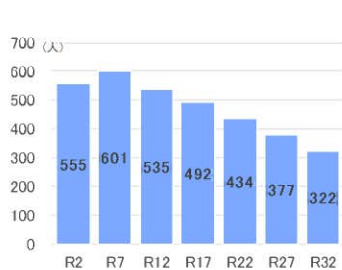


図 大乗地区における人口の推計

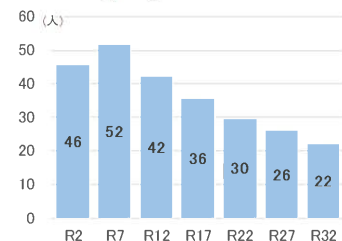


図 大乗地区における年少人口の推計

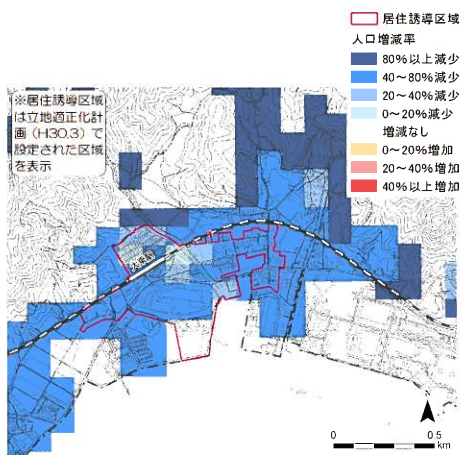


図 令和2年-令和32年人口増減

④ 吉名地区

令和2年では、吉名駅周辺、郷川河岸を中心に人口密度が概ね20人/ha以上となっている一方で、令和32年には、地区全体で約34%の人口が減少するほか、吉名地区の西側において概ね20人/haを下回る見通しとなっています。そのため、吉名地区のほとんどの範囲で40～80%の減少率となる見通しとなっており、年少人口は、地区の減少率を上回る約40%が減少の見通しです。

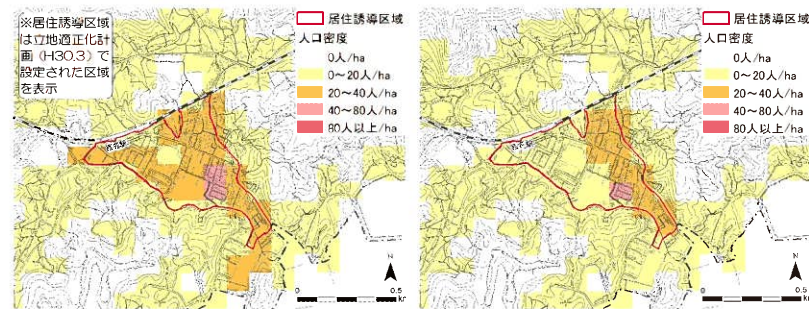


図 令和2年人口密度

図 令和32年人口密度

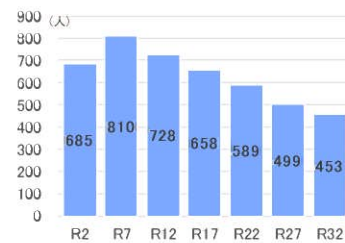


図 吉名地区における人口の推計

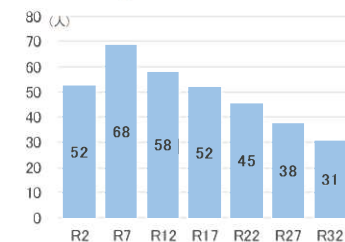


図 吉名地区における年少人口の推計

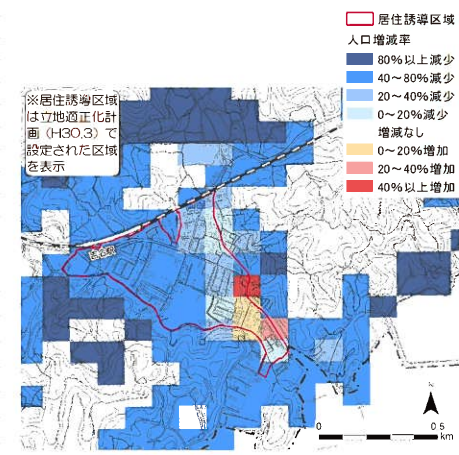


図 令和2年-令和32年人口増減

(2) 高齢化の動向

① 竹原地区

竹原地区における令和2年の高齢者人口密度は、町並み保存地区周辺や塩町、西町付近で、概ね30人/ha以上と高くなっています。令和32年においても、塩町や中央地区周辺で、概ね30人/ha以上となるなど、依然として一部の地区で高齢者の人口密度が高くなっています。

また、竹原駅周辺や塩町地区周辺で、高齢者の人口が増加する見通しとなっています。

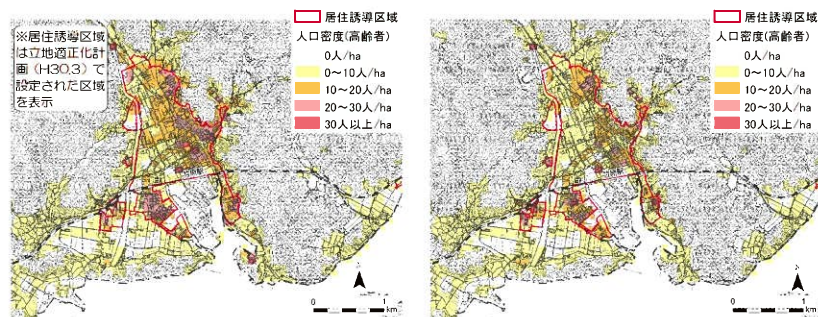


図 令和2年高齢者人口密度

図 令和32年高齢者人口密度

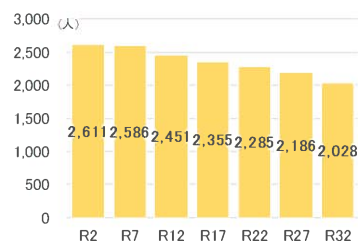


図 竹原地区の高齢者人口の推計

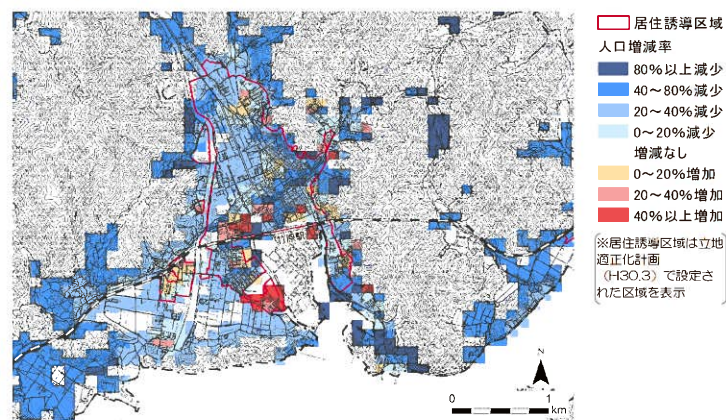


図 令和2年-令和32年高齢者人口増減

② 忠海地区

令和2年では、多くの地区で高齢者人口密度が概ね20人/haを上回っていますが、令和32年では、大幅に減少すると推計されています。

また、忠海中町三丁目や床浦忠海中町二丁目の一部、忠海東町二丁目・五丁目で高齢者の人口密度が上昇する見通しとなっていますが、忠海地区全体の高齢者人口は約22%減少する見通しとなっています。

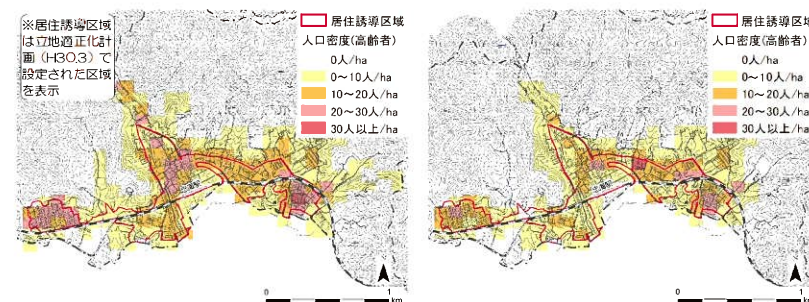


図 令和2年高齢者人口密度

図 令和32年高齢者人口密度



図 忠海地区の高齢者人口の推計

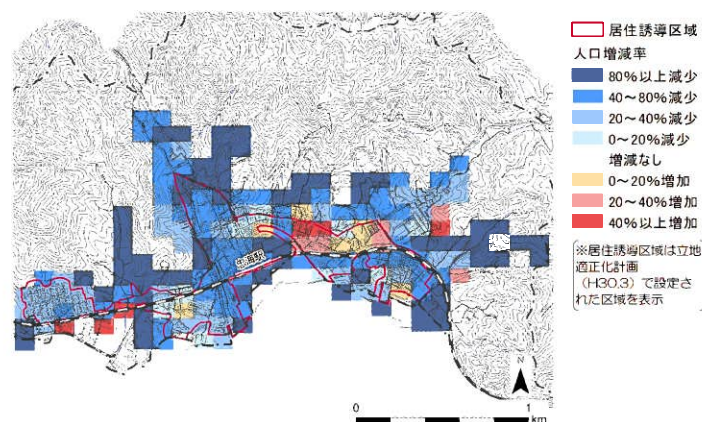


図 令和2年-令和32年高齢者人口増減

③ 大乗地区

令和2年、令和32年ともに、大乗駅北側で高齢者の人口密度が概ね10～20人/haを上回る見通しとなっています。人口は約30%減少する見通しとなっています。

大乗駅南側の一部地域では、高齢者人口が増加する見通しとなっていますが、地区全体では40～80%減少する範囲が多くなる見通しとなっています。

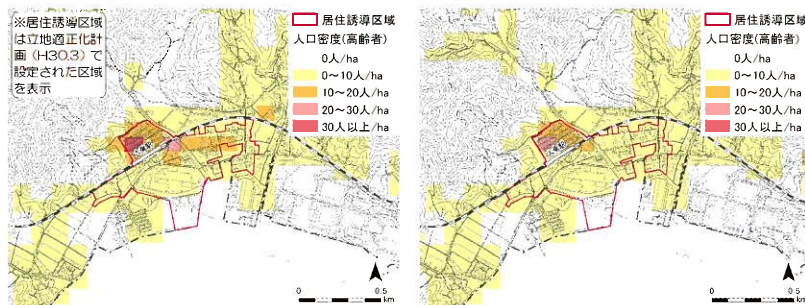


図 令和2年高齢者人口密度

図 令和32年高齢者人口密度

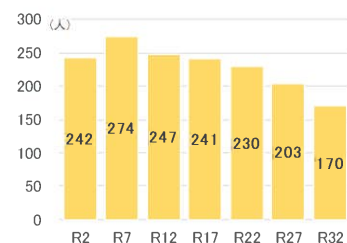


図 大乗地区の高齢者人口の推計

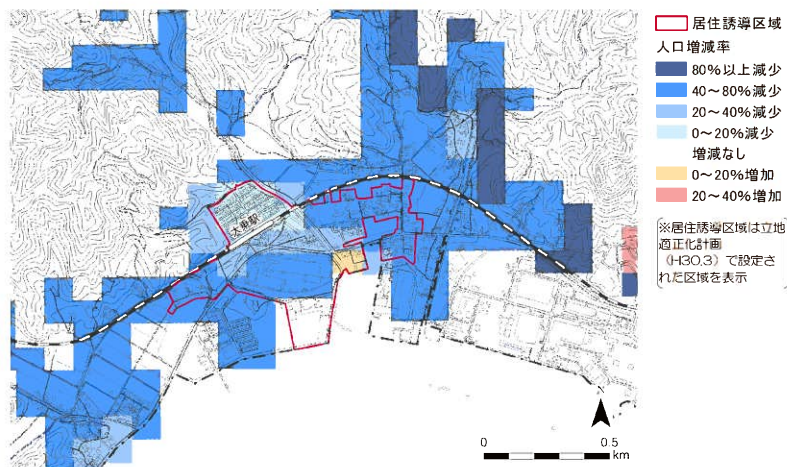


図 令和2年-令和32年高齢者人口増減

④ 吉名地区

令和2年では、居住誘導区域内のほぼ全域で高齢者人口密度が概ね10～20人/ha以上となっていますが、令和32年では吉名地区の西側において10人/haを下回る見通しとなっています。

また、高齢者人口が増加する範囲はほとんどなく、地区全体では29%の減少率となる見通しとなっています。

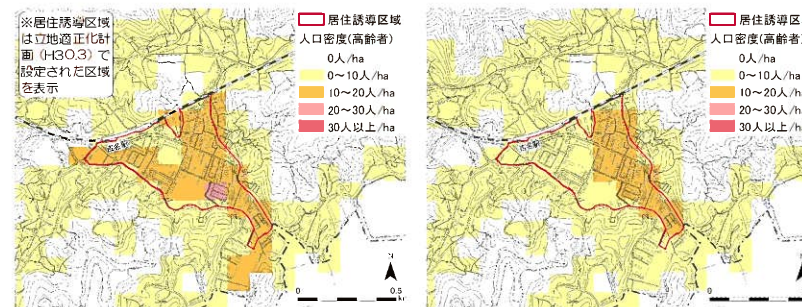


図 令和2年高齢者人口密度

図 令和32年高齢者人口密度

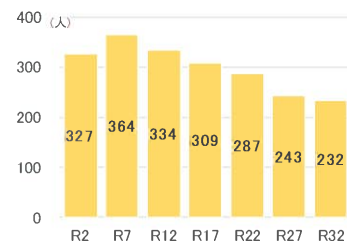


図 吉名地区の高齢者人口の推計

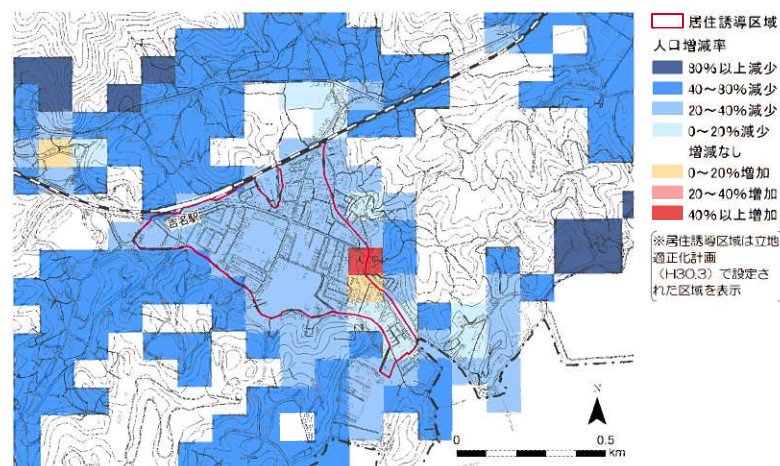


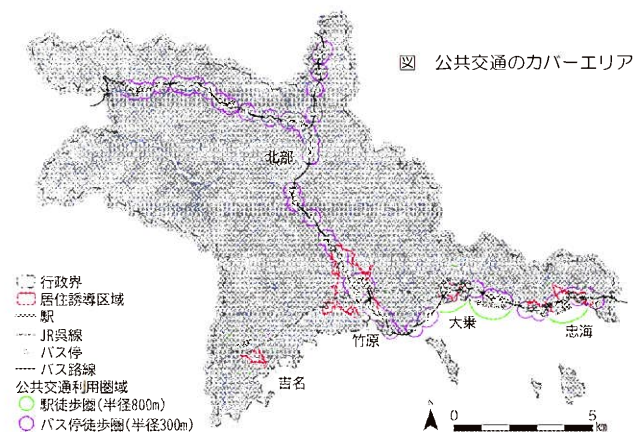
図 令和2年-令和32年高齢者人口増減

2. 生活利便性に関する評価

(1) 公共交通路線と人口分布

① 公共交通の現況

鉄道は、JR 呉線が沿岸を東西に通り、市内に5駅設置されています。路線バスは、JR 竹原駅を中心に国道2号、185号、432号を運行しています。



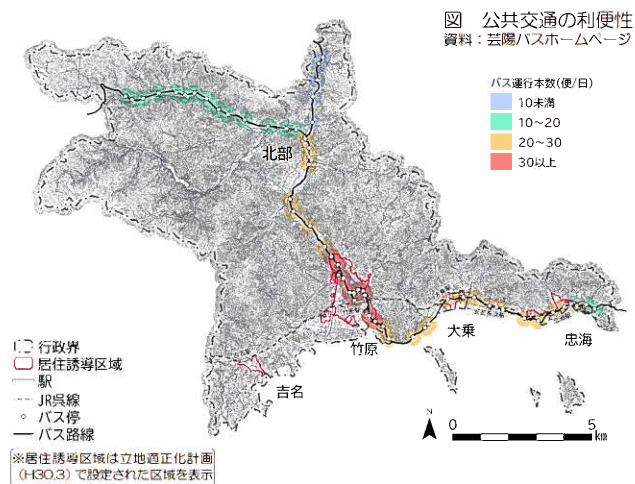
※バス停から300m 圏内…バス停の誘致距離(バス利用者の利便性を考慮した距離)

※駅から800m 圏内…概ね徒歩10分で行ける範囲

※居住誘導区域は立地適正化計画(H30.3)で設定された区域を表示

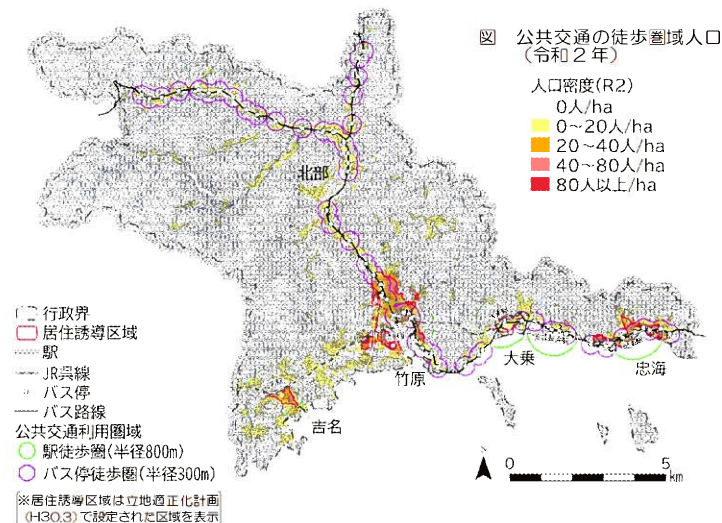
② 公共交通の利便性

鉄道は、1日20~21便(片道)運行されています。路線バスは、竹原駅周辺での運行本数が多く、30便/日以上運行されています。

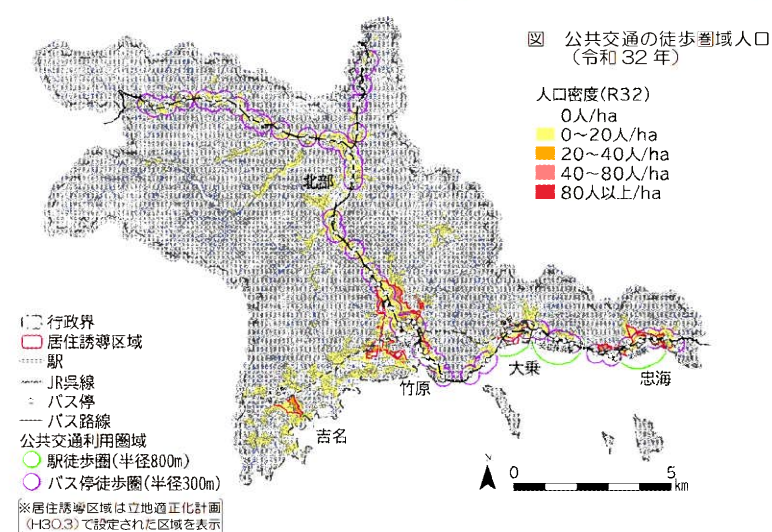


③ 公共交通徒歩圏域の居住状況

令和2年では、公共交通の利用圏(鉄道駅半径800m、バス停半径300m)内の人口は15,717人で市全体の約66%となっており、このうち居住誘導区域内の人口は8,459人で、居住誘導区域内の約86%をカバーしています。



令和32年では、公共交通利用圏内の人口は市全体で8,381人、居住誘導区域内で5,752人と大きく減少すると推計され、公共交通利用者も大幅に減少の見通しとなっています。



(2) 生活サービス施設の配置と人口分布

令和2年の生活サービス施設の徒歩圏（高齢者の徒歩圏を考慮して500mで算出）人口は、医療施設で約36.2%、高齢者福祉施設で約54.1%、商業施設で約45.7%、子育て支援施設で約37.5%となっています。

一方、令和32年においては、市の人口は減少しますが、生活サービス施設利用圏域の人口は一定程度維持されることから、全ての施設におけるカバー率は上昇する見通しとなっています。

表 生活サービス施設利用圏カバー人口の推移

	令和2年		令和32年	
	カバー人口	カバー率	カバー人口	カバー率
医療施設	8,690人	36.2%	4,695人	40.3%
高齢者福祉施設	12,979人	54.1%	6,947人	59.7%
商業施設	10,961人	45.7%	5,912人	50.8%
子育て支援施設	8,991人	37.5%	4,829人	41.5%
市人口	23,993人	-	11,636人	-

表 生活サービス施設利用圏高齢者カバー人口の推移

	令和2年		令和32年	
	高齢者 カバー人口	高齢者 カバー率	高齢者 カバー人口	高齢者 カバー率
医療施設	3,644人	38.6%	2,540人	33.9%
高齢者福祉施設	5,412人	54.7%	3,729人	57.1%
商業施設	4,713人	47.6%	3,206人	49.1%
子育て支援施設	3,866人	38.0%	2,666人	40.8%
市高齢者人口	10,112人	-	6,528人	-

i) 医療

医療施設の多くは、人口の集積している市街地に集中しており、吉名地域、大乘地域には、医療施設が立地していません。医療施設の徒歩圏（500m）に居住している人口は、令和2年の8,690人に対し、令和32年では4,695人まで減少する見通しです。

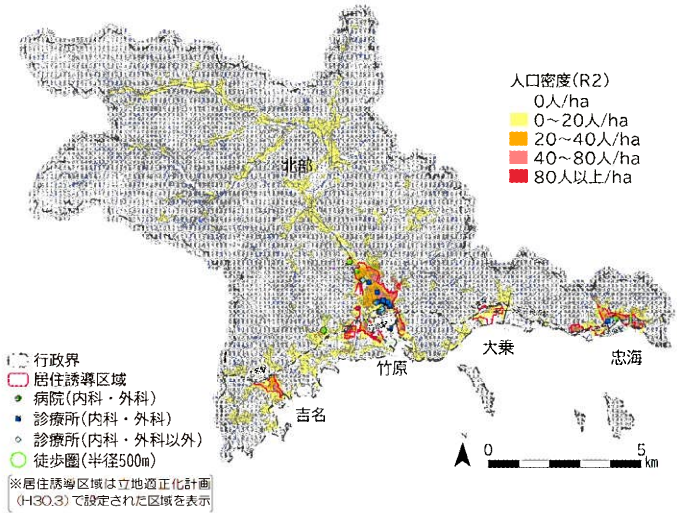


図 医療施設の徒歩圏人口密度（令和2年）

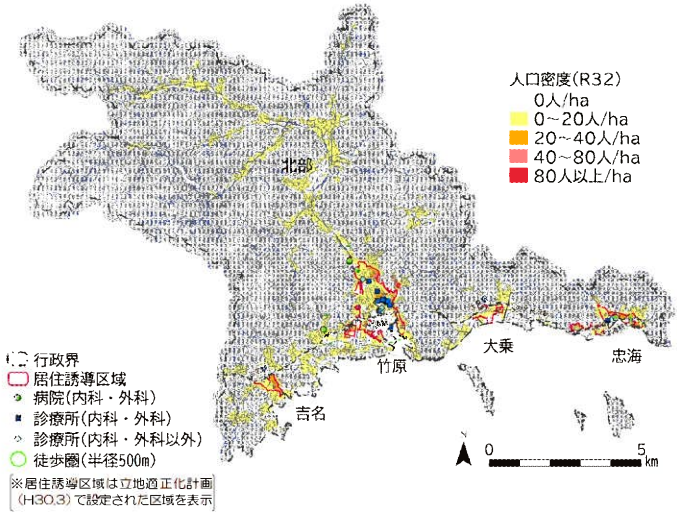


図 医療施設の徒歩圏人口密度（令和32年）

ii) 高齢者福祉

高齢者福祉施設の多くは、概ね各拠点の人口が集積している市街地に集中して立地しております。
高齢者福祉施設の徒歩圏（500m）に居住している人口は、令和2年の12,979人に対し、令和32年時点では6,947人まで減少する見通しとなっています。

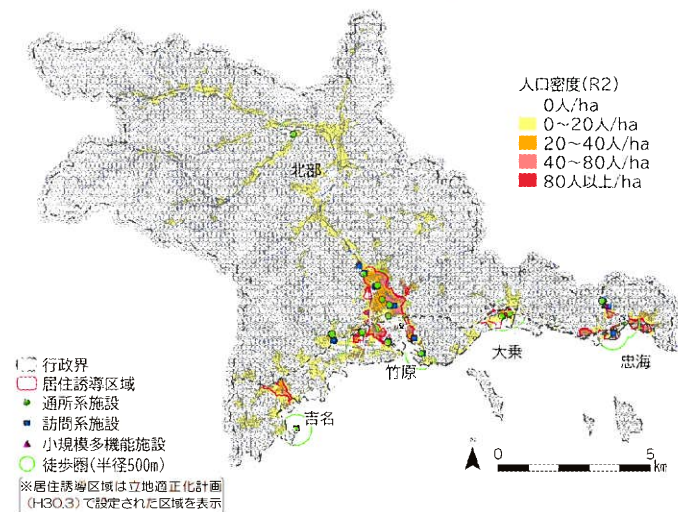


図 高齢者福祉施設の徒歩圏人口密度（令和2年）

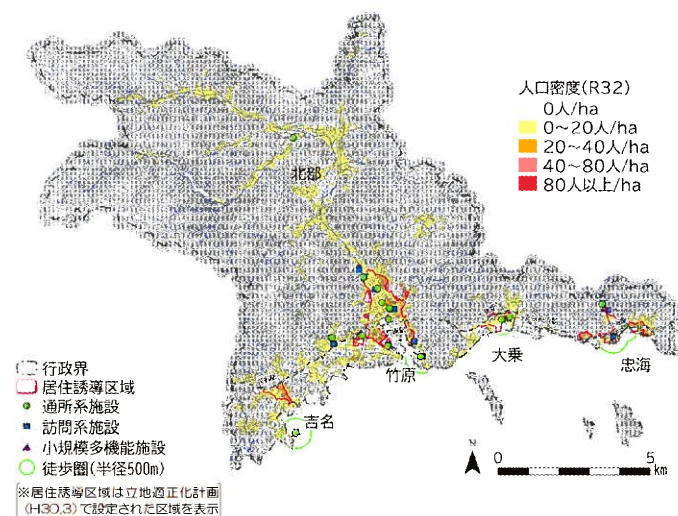


図 高齢者福祉施設の徒歩圏人口密度（令和32年）

iii) 商業

商業施設の多くは、人口の集積している市街地に集中しており、商業施設の徒歩圏（500m）に居住している人口は、令和2年の10,961人に対し、令和32年では5,912人まで減少する見通しとなっています。

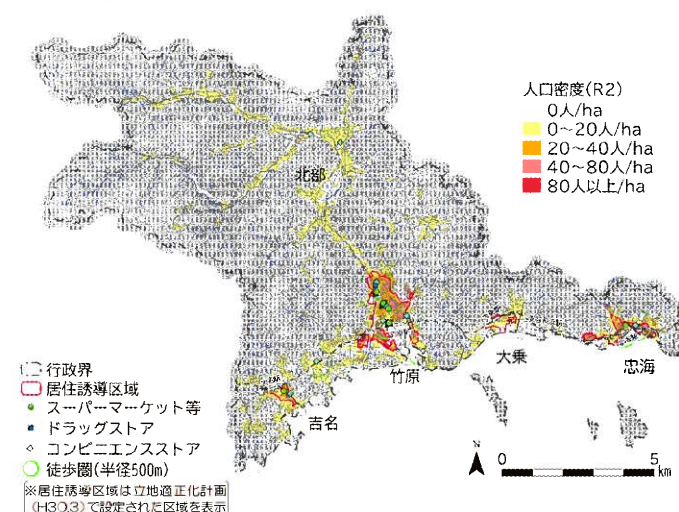


図 商業施設の徒歩圏人口密度（令和2年）

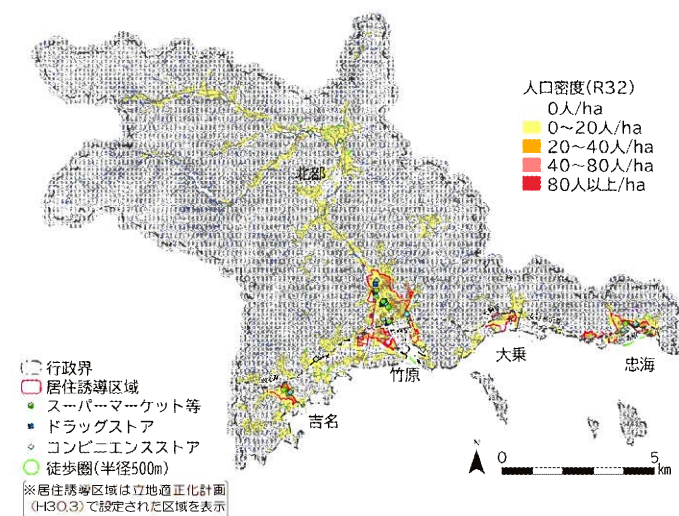


図 商業施設の徒歩圏人口密度（令和32年）

iv) 子育て支援

竹原地域の保育所等の多くは、各居住誘導区域の縁辺部に立地しており、子育て支援施設の徒歩圏（500m）に居住している人口は、令和2年の8,991人に対し、令和32年では4,829人と4,148人が減少する見通しとなっています。

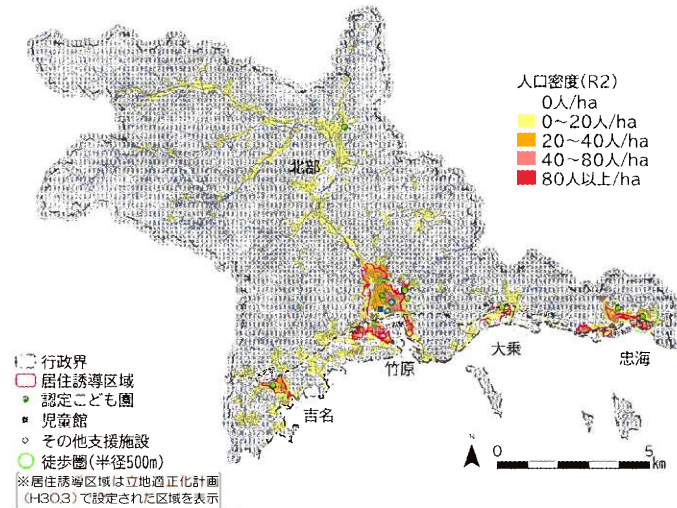


図 子育て支援施設の徒歩圏人口密度（令和2年）

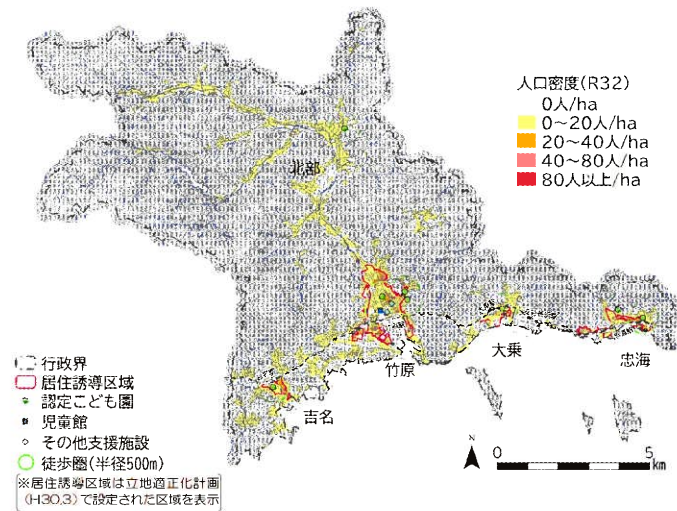


図 子育て支援施設の徒歩圏人口密度（令和32年）

3. 健康、福祉に関する評価(高齢者の公共交通の利便性)

本市における公共交通は、鉄道が竹原地域、忠海地域、大乗地域、吉名地域をつなぐとともに、国道2号、185号、432号に沿って路線バスが運行されている。公共交通機関の徒歩圏（駅徒歩圏800m、バス停300m）に居住している人口は、令和2年の6,695人に対し、令和32年では4,494人まで減少する見通しとなっています。

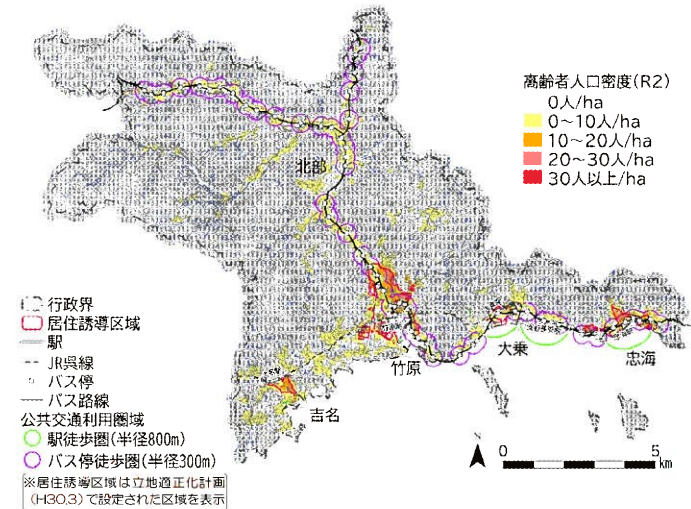


図 公共交通の利便性と高齢者人口密度（令和2年）

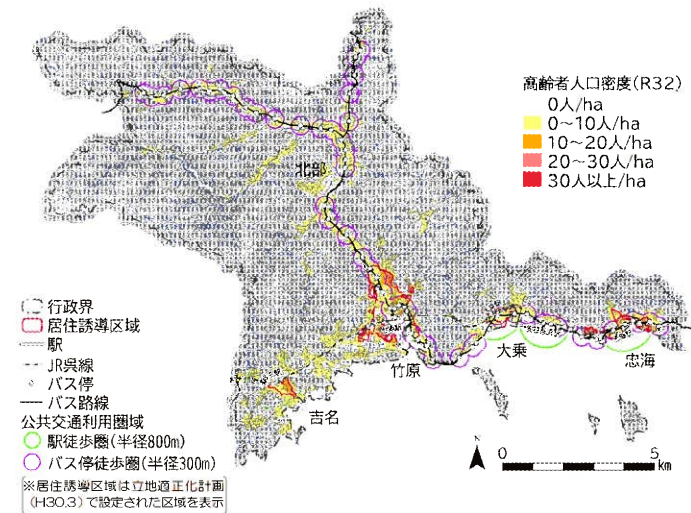


図 公共交通の利便性と高齢者人口密度（令和32年）

4. 生活サービス施設の立地

各生活サービス施設（医療、高齢者福祉、商業、子育て支援）500mの徒歩圏における集積状況は、竹原地域及び忠海地域では4種類全ての機能が充足している一方で、大乗地域及び吉名地域では2種類に留まっている。

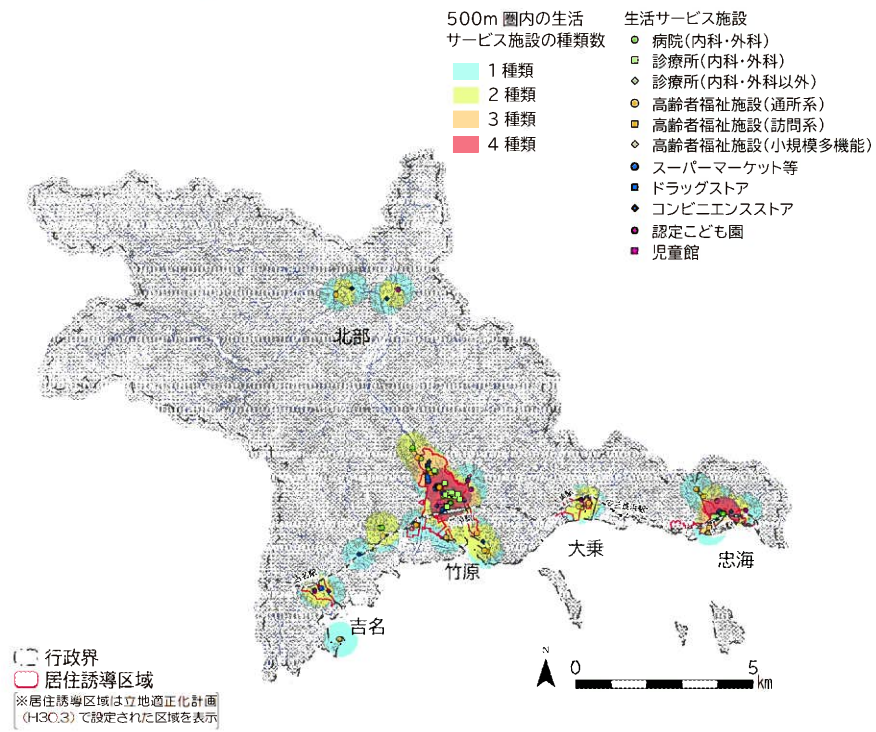


図 生活サービス施設の集積状況

5. 安全、安心に関する評価

(1) 災害危険箇所と人口増減

土砂災害や津波、高潮などの災害危険性の高い範囲が、居住誘導区域内に多く分布しています。令和2年における居住誘導区域内の災害危険箇所内人口は9,126人（93%）となっています。また、令和32年でも居住誘導区域内における災害危険箇所内人口は5,390人（94%）となる見通しとなっています。

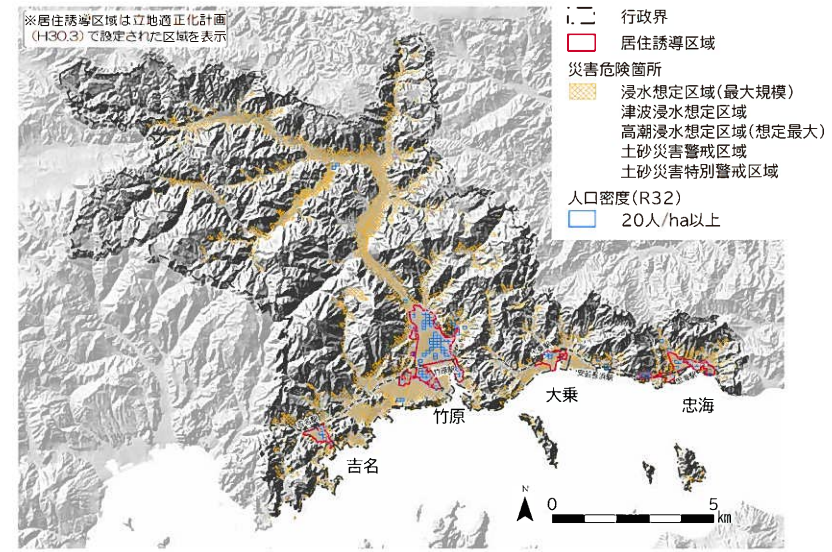


図 災害危険箇所と将来人口

(2) 災害危険箇所と高齢化率

令和 2 年における居住誘導区域内の災害危険箇所内高齢者人口は 3,769 人（93%）となっています。

また、令和 32 年でも居住誘導区域内の災害危険箇所内人口は 2,830 人（93%）となる見通しとなっています。

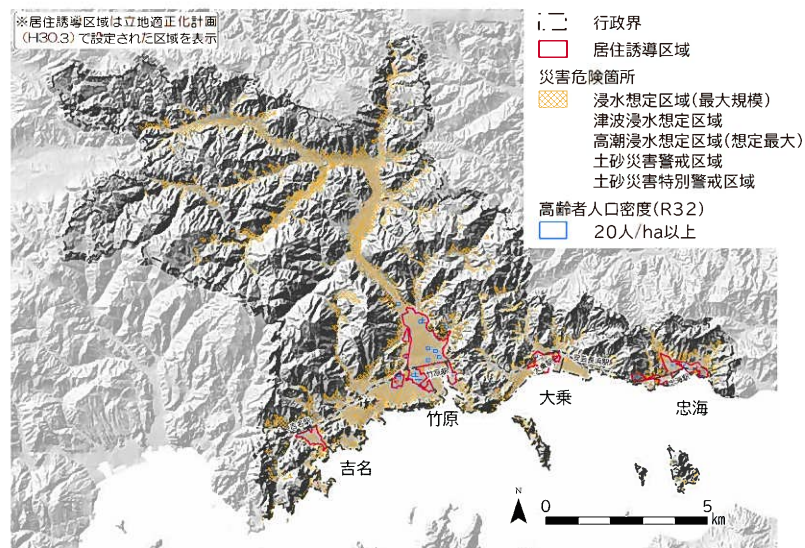


図 災害危険箇所と将来高齢者人口

6. 課題の整理

(1) 人口特性に関する課題

- 人口減少による人口密度の低下を要因として、金融機関や商業、医療などの商圏人口が減少することが推測されることから、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。
- 15 歳以上 65 歳未満の生産年齢人口が大幅に減少していく中で、令和 22 年には 2 人に 1 人が 65 歳以上の高齢者となる見通しであることから、地域の活力維持が課題となります。
- 特に、市街地中心部の人口集中地区内における人口減少が顕著な傾向にあり、このままでは、市街地の空洞化が進み、都市環境の悪化や賑わいの喪失に繋がり、本市の都市拠点である中心市街地の魅力を失う恐れがあります。
- 少子化が進行する中、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) 土地利用に関する課題

- 本市は、非線引き都市計画区域であり、全域で開発行為が行えることになっています。そのため、人口が減少する状況下にあっても、農地が宅地に比べて安価な状況では、少なからず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余力があり、市街地の拡散が今後も続く恐れがあります。
- 全国的に人口構成の山である団塊世代が相続期を迎えるのに伴い、高齢者世帯が居住していた住居が大量に空き家化することが見込まれています。
- また、まちの発展が、駅を中心とした周辺から郊外に広がった経緯から、駅に近い中心部ほど空き家率が高い傾向が見られます。
- 空き家・空き地の増加は、都市の活気を失わせ、管理が放棄された空間となって治安、景観、住環境等の悪化、災害リスクの増大など、近隣、周辺を含め都市環境を悪化させる恐れがあります。
- 特に中心市街地では、潜在的な需要や利用価値があるにもかかわらず、利活用がされないことは、都市全体の社会経済活動上の機会損失となり、郊外への需要の流出、日常生活サービスの非効率化を招くことにもなります。

(3) 公共交通に関する課題

- 人口減少や高齢化が進行する中で、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、将来的に現在のサービス水準の維持が困難となり、運行本数の削減や路線の維持が困難になることが懸念されます。
- 本市では、面積の約 70% が山地で形成されるなどの地形的特性上、駅やバス停近隣の公共交通徒歩圏内に約 66% の住民が居住しています。
- しかし、山間部を中心に公共交通空白地が存在しているとともに、運行本数や時間、ルートなど、多様化する住民ニーズへの対応が十分とは言えない部分もあります。

- ・また、高齢化の進行に伴い、将来的には自家用車の運転が困難になる高齢者の割合が増加することも見込まれることから、予約に応じて運行するデマンド型乗合タクシー・地域乗合タクシーや福祉バスなど、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) 都市機能施設に関する課題

- ・国立社会保障・人口問題研究所の推計によれば、令和27年には、令和2年人口(23,993人)の約58%となる13,870人まで減少することが想定されており、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。
- ・また、本市には設置されていない高度医療や産科、大学などの都市機能については、隣接する東広島市や三原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。
- ・竹原地区の子育て支援施設は、本市の歴史的な成り立ちから、用途地域縁辺部や災害リスクの高い場所への立地が多くなっています。しかし、昨今の少子化や核家族化、女性の社会進出、共働き家庭の増加などにより、子どもたちを取り巻く環境は大きく変化しつつあります。本市の将来を担う子どもたちと子育て世帯を積極的に支援することで、社会状況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取り組む必要があります。

(5) 経済・財政動向に関する課題

- ・本来、税効率の高い都市拠点の中心となる竹原駅周辺で、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ることから、より一層健全な財政の維持に向けて取り組む必要があります。
- ・入込観光客を増加させる取り組みとあわせて、観光消費額の増加につながる飲食店や宿泊施設の整備、土産品の開発など、官民連携の取り組みが必要であります。
- ・本市の自主財源は、地方交付税への依存が高まりつつあることから、市税等の安定した財源の確保に努める必要があります。
- ・高齢者人口が増加すると同時に、生産年齢人口が減少することにより、今後更なる社会保障費の現役世代の負担が増大することが懸念されます。

(6) 災害に関する課題

- ・全国各地で台風や集中豪雨、地震などによる被害が発生しており、市民の生命、財産を守るためにも、災害に強い都市づくりが求められています。
- ・本市においては、用途地域縁辺部に土砂災害警戒区域等が指定されるほか、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。

第4章

まちづくり方針の検討

4-1 まちづくりの方針

1. 立地適正化計画の基本的方針

立地適正化計画とは、平成26年8月に「都市再生特別措置法」が一部改正されたことを受け、今後の人口減少や少子高齢化などの社会状況の変化に対応し、拡散型の都市構造から医療・福祉・商業施設や住居等を駅周辺や中心市街地に集約する集約型の都市構造に転換を図り、効率的で持続可能なまちづくりを推進するために策定する計画です。また、日常生活サービスや行政サービスが身近に存在する「コンパクトプラスネットワーク」の形成を推進するための事業実施等について、国土交通省が市町村等を総合的に支援する制度です。

本市において、立地適正化計画の策定に至るまちづくりの課題は多岐にわたり存在しています。

近年、市中心部の国道沿道への大型小売店の出店などにより、駅前周辺における日常小売店の減少、市中心部人口の減少による既存市街地の人口密度の低下など、負のスパイラルを起こしつつあります。

地域の拠点においても、日常小売店などの生活サービス機能の低下や、利便性の高い公共交通の利用環境や公共交通空白地等への対応など、地域の日常生活に必要な生活サービスの存続が大きな課題であります。

また、公的不動産の分野においては、昭和40年代、50年代の人口増加に対応するため多くの公共施設等の整備を行い、教育・子育て支援や地域コミュニティの中心施設、市民生活の基盤として重要な役割を担ってきました。しかし、今後は施設の老朽化や耐震性不足等に伴う改修・更新費用の増加が見込まれ、本市の厳しい財政状況下において、全ての公共施設を適切に維持管理していくことは極めて困難であると考えられます。

5つの「まちなか（都市拠点、地域拠点）」を抱える本市において、継続性の確保・強化を行う総合的な生活サービス機能に係る対策と、各まちなかにおいて身近な生活サービス機能を利用しやすい環境とするための相互補完的な対策を実施していく必要があります。

また、日常的生活サービス機能はそれぞれの拠点に維持しつつ、総合的な公共公益サービス機能については、市内全域からアクセスしやすい区域に段階的に集約し、市域全体で生活サービス機能を今後とも維持していくため、それぞれの拠点において最適な補完関係を構築していく必要があります。

このため、生活サービス機能と当該機能の維持が可能な人口密度の実現に向け「立地適正化計画」によるコンパクトなまちづくりと、総合的な公共公益施設の整備事業の推進等を両輪として、課題の解決を図っていく必要があります。

(1) 都市の将来像

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、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。

なお、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、「元気で笑顔が織り成す 暮らし誇らし、竹原市。」を将来都市像として掲げ、前期基本計画では、「平成30年7月豪雨災害 竹原市復旧・復興プラン」及び「たけはら元気プロジェクト」を重点的に取り組む施策として設定し、災害からの早期復旧復興への取り組み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ました。

この間にも、少子高齢化の進行、SDGsやスマートシティ、ゼロカーボンシティの推進など、社会の様々な変化があり、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しています。

〈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

本格的な人口減少・少子高齢社会の中で、都市の持続性と活力を維持するため、都市機能と市街地の集約化による都市構造の構築、地域資源と特性を活かした都市の魅力化と賑わい創出、次世代を担う若者や子育て世帯のニーズに対応した都市づくりなどを重点的に進め、各地域が多彩に輝く、持続可能な都市づくりを進めます。

(2) 都市づくりの目標と基本的方針

竹原市都市計画マスタープラン（平成 28 年 11 月）において、都市の将来像を『住みよさ実感 瀬戸内交流文化都市 たけはら』と定め、3つの目標の達成に向け、利便性・快適性の高い都市を構築し、活力があり、持続的に成長する都市づくりの実現を目指すこととしています。

本計画は、都市計画マスタープランで掲げているまちづくりの目標と同一の方向を目指し、実行・実現していくための計画であることから、都市計画マスタープランにおいて掲げている目標を継承し、まちなかのにぎわい創出、人口密度の維持、生活サービス施設の適正な配置及び公共交通の充実に向けた都市づくりを基本方針とします。

表 都市計画マスタープランによるまちづくりの目標と基本的方針

目 標		基本的方針
基本方針 1	都市機能がコンパクトに集積し、環境負荷の少ない持続可能な都市	各地域の特性に応じて、日常生活に必要な都市機能施設（医療・福祉、子育て支援施設、商業施設等）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等について、利用実態や住民ニーズに応じた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、快適で定住条件が整い、若者、子育て世帯、高齢者が定着する都市	都市基盤（道路、公園、下水道等）の整備、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。

(3) 地域の拠点にかかわる都市計画マスタープランの反映

都市機能誘導区域は、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・集約し、各種サービスの効率的な提供を図ることが可能な区域となります。

これまで本市における都市計画やまちづくりで都市構造が形成されてきた経緯、現状の都市機能の集積状況、公共交通機関の状況を考慮し、竹原市都市計画マスタープランに位置づけられている拠点（都市拠点、地域拠点）を対象に都市機能誘導区域を設定する候補エリアとします。

また、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進めています。

【竹原市都市計画マスタープラン（平成 28 年 11 月）】

■都市拠点

商業・業務施設、医療施設、教育・文化施設、行政サービス施設などの集積している竹原地域を都市拠点として位置づけます。
公共施設ゾーンの整備を契機として、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都市の核づくりを行うとともに、その周辺に都市機能の一層の集積を図ります。

■地域拠点

古名、大乘、忠海、北部の各地域において、行政サービス施設やスーパーなどの生活利便施設が立地し、地域の中心地としての役割を果たしている区域、又は今後中心地を形成すべき区域を地域拠点として位置づけます。
各地域拠点について、生活利便施設などの立地の誘導、地域拠点周辺への居住の誘導、公共交通によるアクセスの充実などを図ります。

■集約型都市構造形成の方向性

	都市機能の集約化	居住の誘導	公共交通ネットワーク
都市拠点	○市の中心地としての都市機能の集積 ・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	○生活の利便性の高い都市拠点周辺への誘導による誰もが歩いて暮らせる居住地の形成	○広域と連絡する公共交通ネットワークの充実 ○地域拠点や小さな拠点と連絡する公共交通ネットワークの充実
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	○生活の利便性の高い地域拠点周辺、鉄道駅周辺への誘導による誰もが歩いて暮らせる居住地の形成	○都市拠点や小さな拠点と連絡する公共交通ネットワークの充実

本市のこの特徴を踏まえ、効率的な土地利用を展開し、都市機能の適切な誘導を図るため、都市計画マスタープランにおいて位置づけられている拠点については、商業・公共施設などの立地状況や人口密度等を踏まえ、拠点の位置づけに応じて担うべき機能・役割に基づき、持続可能な都市及び拠点づくりに向け、居住と都市機能の維持・再編に向けた誘導を図っていきます。

图 将来都市构造图

第 5 章

居住誘導区域の設定

5-1 基本的な考え方

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。このため、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ます。

居住誘導区域を設定する区域は、以下が考えられます。

- ・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割合として一体的である区域

5-2 竹原市における居住誘導区域の考え方

1. 法令及び都市計画運用指針における規定

法令や都市計画運用指針によって居住誘導区域に含まない区域等が定められており、竹原市においては、以下のように区域を設定します。

(1) 法令の規定により居住誘導区域に含めてはならない区域

都市再生特別措置法第81条第19項及び同法施行令第30条により、居住誘導区域に含まないこととされている区域は以下のとおりです。

根 拠	区 域
都市再生特別措置法 第81条第19項	●市街化調整区域 ●建築基準法第39条第1項に規定する災害危険区域のうち、同条第2項の規定に基づく条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域
都市再生特別措置法 施行令第30条	●農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域、農地法第5条第2項第1号に掲げる農地や採草放牧地の区域 ●自然公園法第20条第1項に規定する特別地域 ●森林法第25条又は第25条の2の規定により指定された保安林の区域 ●自然環境保全法第14条第1項に規定する原生自然環境保全地域、同法第25条第1項に規定する特別地区 ●森林法第30条若しくは第30条の2の規定により告示された保安林予定森林の区域、同法第41条の規定により指定された保安施設地区、同法第44条において準用する同法第30条の規定により告示された保安施設地区に予定された地区 ●急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項に規定する急傾斜地崩壊危険区域

- 地すべり等防止法第3条第1項に規定する地すべり防止区域
※地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域については災害防止のための措置が講じられている区域を除く
- 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第9条第1項に規定する土砂災害特別警戒区域
- 特定都市河川浸水被害対策法第56条第1項に規定する浸水被害防止区域

(2) 都市計画運用指針により居住誘導区域に含まないこととすべき区域

都市計画運用指針により、原則として居住誘導区域に含まないこととすべき区域は以下のとおりです。

根 拠	区 域
都市計画運用指針	●原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域 →津波防災地域づくりに関する法律第72条第1項に規定する津波災害特別警戒区域 →災害危険区域（建築基準法第39条第1項に規定する災害危険区域のうち、同条第2項の規定に基づく条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域を除く） ●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 →土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第7条第1項に規定する土砂災害警戒区域 →津波防災地域づくりに関する法律第53条第1項に規定する津波災害警戒区域 →水防法第14条第1項に規定する浸水想定区域 →土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第4条第1項に規定する基礎調査、津波防災地域づくりに関する法律第8条第1項に規定する津波浸水想定における浸水の区域、特定都市河川浸水被害対策法第4条第4項に規定する都市浸水想定における都市浸水が想定される区域及びその他の調査結果等により判明した災害の発生のおそれのある区域

(3) 主なレッドゾーン・イエローゾーンと居住誘導区域との関係

災害ハザードエリアについて、いわゆる「レッドゾーン」「イエローゾーン」は以下の区域をいい、それぞれ居住誘導区域を定めない、又は原則として含まないこととすべきエリアとなります。

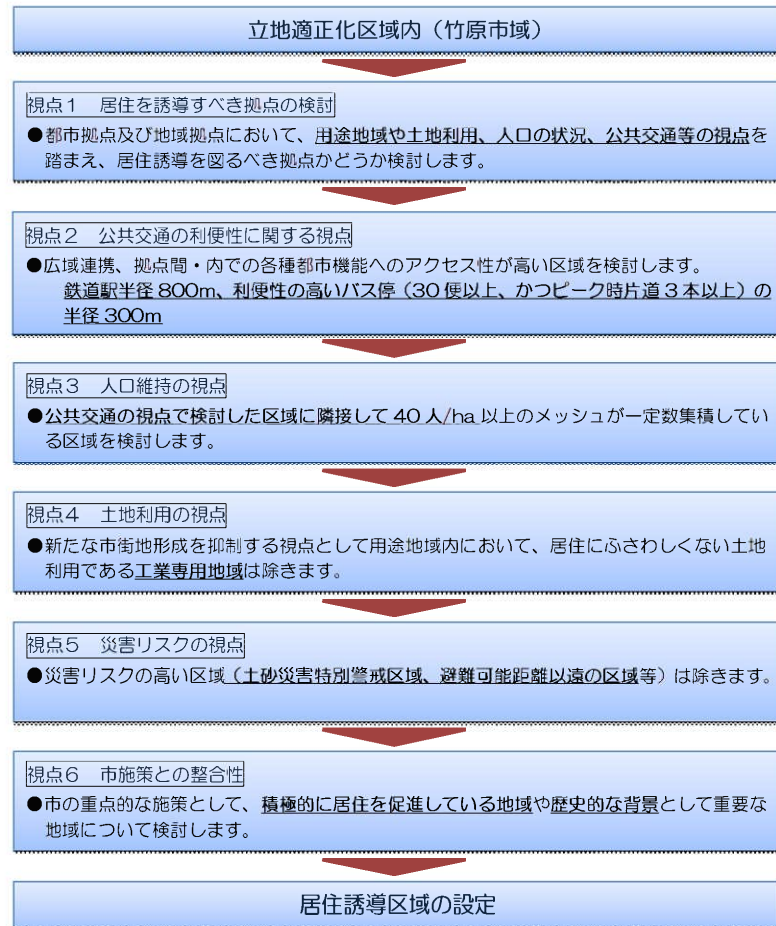
区域		居住誘導区域の指定	(参考) 行為規制等
レッドゾーン 住宅等の建築や開発行為等の規制あり	災害危険区域(崖崩れ、出水、津波等) 建築基準法	定めない 都市再生特別措置法第 81 条第 19 項	災害危険区域内における住居の用に供する建築物の建築の禁止その他建築物の建築に関する制限で災害防止上必要なものは、前項の条例で定める。(法第 39 条第 2 項)
	地すべり防止区域 地すべり等防止法	定めない 都市再生特別措置法施行令第 30 条第 1 項第 2 号	地すべり防止区域内において、次の各号の一に該当する行為をしようとする者は、都道府県知事の許可を受けなければならない。(法第 18 条第 1 項) ※のり切り(長さ 3m)、切土(直高 2m)等
	急傾斜地崩壊危険区域 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律	定めない 都市再生特別措置法施行令第 30 条第 1 項第 3 号	急傾斜地崩壊危険区域内においては、次の各号に掲げる行為は、都道府県知事の許可を受けなければ、してはならない。(法第 7 条第 1 項) ※のり切り(長さ 3m)、切土(直高 2m)等
	土砂災害特別警戒区域 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律	定めない 都市再生特別措置法施行令第 30 条第 1 項第 4 号	特別警戒区域内において、都市計画法第 4 条第 12 項の開発行為で当該開発行為をする土地の区域内において建築が予定されている建築物の用途が制限用途であるものをしようとする者は、あらかじめ、都道府県知事の許可を受けなければならない。(法第 10 条第 1 項) ※制限用途：住宅(自己用除く)、防災上の配慮を要するものが利用する社会福祉施設、学校、医療施設
	浸水被害防止区域 特定都市河川浸水被害対策法	定めない 都市再生特別措置法施行令第 30 条第 1 項第 5 号	浸水被害防止区域内において、特定開発行為又は特定建築行為をする者は、都道府県知事の許可を受けなければならない。(法第 57 条第 1 項、第 66 条第 1 項) ※住宅や要配慮者施設のほか条例で定める建築物及び当該建築に係る開発行為

	津波災害特別警戒区域 津波防災地域づくりに関する法律	原則として含まないこととすべき 都市計画運用指針	特別警戒区域内において、政令で定める土地の形質の変更を伴う開発行為で当該開発行為をする土地の区域内において建築が予定されている建築物の用途が制限用途であるものをしようとする者は、あらかじめ、都道府県知事の許可を受けなければならない。(法第 73 条第 1 項) ※制限用途：社会福祉施設、学校、医療施設、市町村の条例で定める用途
イエローゾーン 建築や開発行為等の規制はなく、区域内の警戒避難体制の整備等を求めている	浸水想定区域 水防法	総合的に勘案し、適切でないとは判断される場合は、原則として含まないこととすべき 都市計画運用指針	なし
	土砂災害警戒区域 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律		なし
	津波災害警戒区域 津波防災地域づくりに関する法律		なし
	津波浸水想定(区域) 津波防災地域づくりに関する法律 都市浸水想定(区域) 特定都市河川浸水被害対策法		なし

2. 本市における基本的な考え方

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。



また、次頁以降の事項について再検討のうえ、居住誘導区域の見直しを行います。

■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（視点5）

忠海地区においては、現行計画策定時に土砂災害警戒区域等が未指定であったことに留意し、居住誘導区域の再検討を行います。

(2) 津波発生時に避難所への避難可能な距離を超える区域かつ、浸水深が2.0m以上の区域（視点5）

津波発生時に避難所への避難可能な距離（※1）を超える区域、かつ浸水深が2.0m以上（※2）の区域は地震発生時に避難が困難なことから、居住誘導区域に含めないこととします。

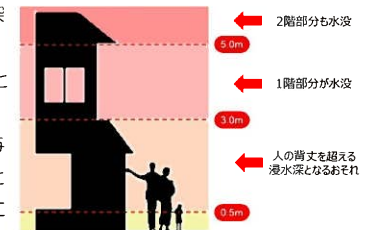
※1 避難可能距離

- ・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、津波避難ビル又は津波避難場所等へ避難することが可能な距離で、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2.0m

- ・浸水深と建物被災状況の関係では、浸水深2.0m前後で被災状況に大きな差があり、浸水深2.0m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する。



出典）立地適正化計画の手引き（資料編）R6.4

国土交通省

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）

5-3 居住誘導区域の設定

1. 居住誘導区域の設定方針

前項での検討と、都市計画マスタープランによる拠点形成の方針により、居住誘導区域の設定方針を以下のように整理しました。

表 都市計画マスタープランにおける居住誘導の方向性

区分	居住誘導の方向性
都市拠点	生活の利便性が高い都市拠点周辺への誘導による誰もが歩いて暮らせる居住地の形成
地域拠点	生活の利便性の高い地域拠点周辺、鉄道駅周辺への誘導による誰もが歩いて暮らせる居住地の形成
小さな拠点	現在の居住を維持

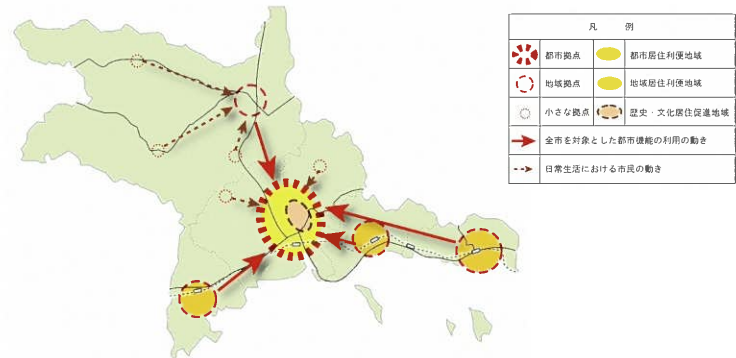


図 都市マスタープランにおける拠点と居住誘導区域

表 立地適正化計画における居住誘導区域と一般居住区域の設定方針

	区分	内容	対象地区
居住誘導区域	都市居住利便地域	高度で多様な都市サービスが享受できる区域	竹原地区
	地域居住利便地域	日常生活サービス機能が享受できる区域	忠海地区、大乗地区 吉名地区
	歴史・文化居住促進地域（重点）	歴史的建造物を保存・活用した居住を促進する区域	竹原地区 伝統的建造物群保存地区
一般居住区域	一般居住区域	自然環境や営農環境と調和した住環境を目指す区域	北部地区ほか、居住誘導区域外

2. 居住誘導区域の設定についての検討

居住誘導区域の設定において、都市計画マスタープランに位置づけられている拠点毎に、立地適正化計画における拠点形成の基本方針等を踏まえ、居住誘導区域の設定について検討しました。

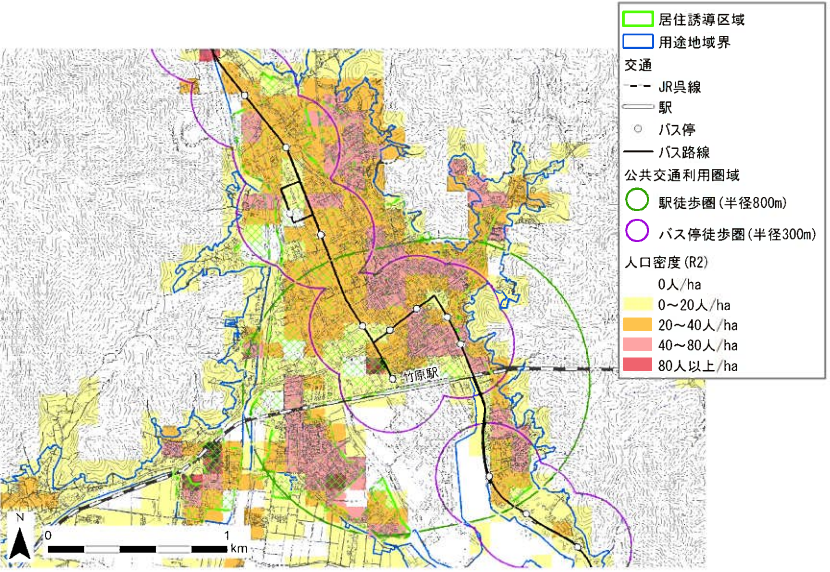
(1) 竹原地区

【拠点形成の基本方針】

- ① 高度で多様な都市サービスが享受できる区域
 - ・都市の顔となる拠点として、業務機能の誘導や、便利で快適なまちなか居住の推進など、土地の高度利用を図ることで、様々なライフスタイルに応じた魅力ある市街地の形成を目指します。
 - ・都市機能周辺へ居住の誘導を図り、利便性の高い、歩いて暮らせるまちづくりを目指します。
- ② 歴史的建造物の保存・活用を含めた地域の文化を守ることを目的として、居住を促進する区域（伝建地区）
 - ・町並みや歴史、文化を活かし、観光交流機能及び居住の充実を図ります。

都市計画マスタープランにおける位置づけ	人口密度※ R2(R32 推計)	用途地域	公共交通	総合評価及び 区域設定
都市拠点	31.5 人/ha (18.8 人/ha) ○	あり ○	竹原駅バス停 (30 便以上/日) ◎	都市居住利便区域 歴史・文化居住促進区域（重点） （居住誘導区域） ◎

※人口密度：工業専用地域等の用途や現況が山林、畑などを除いた可住地の人口密度をいいます。



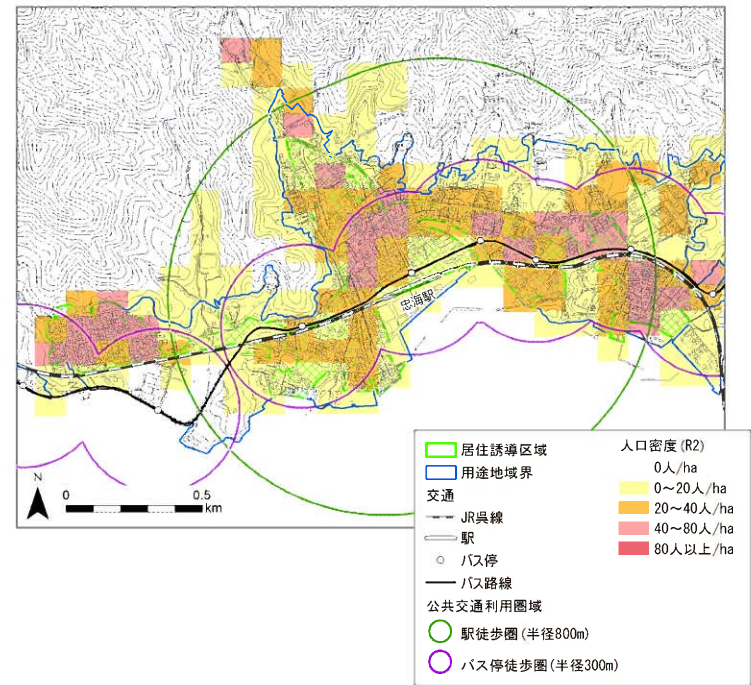
(2) 忠海地区

【拠点形成の基本方針】

- ① 地区内で一定程度の都市サービスが享受できる区域
- ・ 駅やバス停を中心に地域生活圏の形成を図り、圏域内で生活とコミュニティを支える機能の集積を目指します。
 - ・ 四国や空港等広域ネットワークの交点であり、大久野島などの地域資源を活かし、観光交流機能の増進を図ります。
 - ・ 生活機能周辺へ居住の誘導を図り、利便性の高い、歩いて暮らせるまちづくりを目指します。

都市計画マスタープラン における位置づけ	人口密度* R2(R32 推計)	用途地域	公共交通	総合評価 及び区域設定
地域拠点	31.2 人/ha (16.2 人/ha) ○	あり ○	忠海駅 バス停 ○	地域居住利便区域 (居住誘導区域) ○

※人口密度：工業専用地域等の用途や現況が山林、畑などを除いた可住地の人口密度をいいます。



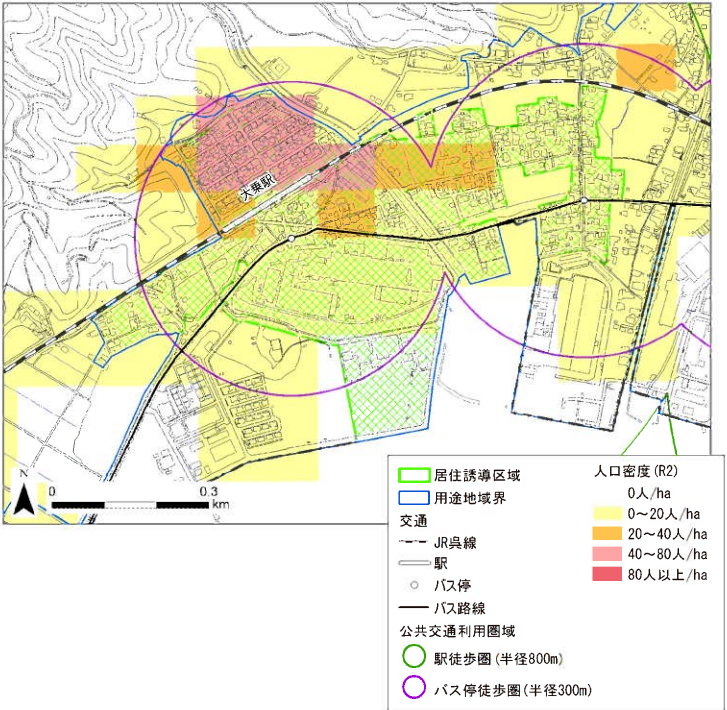
(3) 大乗地区

【拠点形成の基本方針】

- ① 行政サービスを中心とした一定程度の都市サービスが享受できる区域
- ・ 駅やバス停を中心に地域生活圏の形成を図り、圏域内で生活とコミュニティを支える機能の集積を目指します。
 - ・ 生活機能周辺へ居住の誘導を図り、利便性の高い、歩いて暮らせるまちづくりを目指します。

都市計画マスタープラン における位置づけ	人口密度* R2(R32 推計)	用途地域	公共交通	総合評価及び 区域設定
地域拠点	17.4 人/ha (10.2 人/ha) ○	あり ○	大乗駅 バス停 ○	地域居住利便区域 (居住誘導区域) ○

※人口密度：工業専用地域等の用途や現況が山林、畑などを除いた可住地の人口密度をいいます。



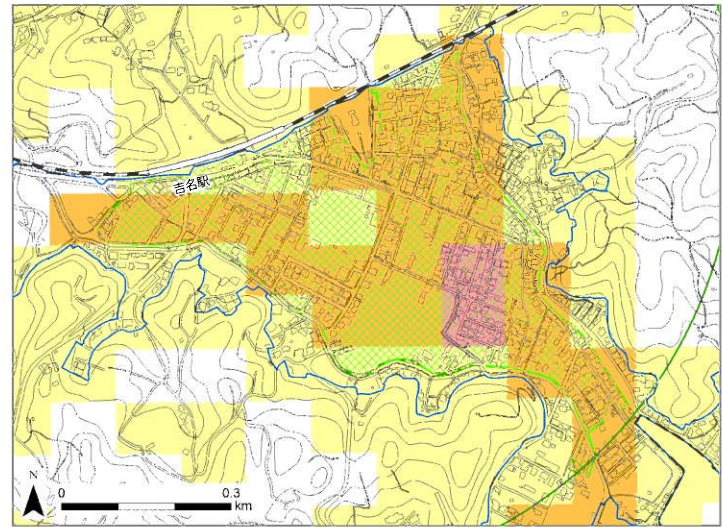
(4) 吉名地区

【拠点形成の基本方針】

- ① 行政サービスを中心とした一定程度の都市サービスが享受できる区域
- ・ 駅を中心に地域生活圏の形成を図り、圏域内で生活とコミュニティを支える機能の集積を目指します。
 - ・ 生活機能周辺へ居住の誘導を図り、利便性の高い、歩いて暮らせるまちづくりを目指します。

都市計画マスタープラン における位置づけ	人口密度※ R2(R32 推計)	用途地域	公共交通	総合評価及び 区域設定
地域拠点	26.8 人/ha (17.6 人/ha) ○	あり ○	吉名駅 ○	地域居住利便区域 (居住誘導区域) ○

※人口密度：工業専用地域等の用途や現況が山林、畑などを除いた可住地の人口密度をいいます。

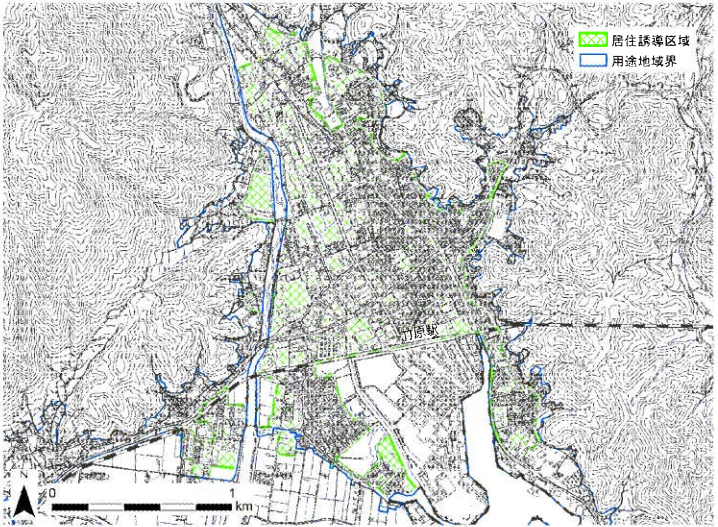


3. 居住誘導区域の設定

竹原、忠海、大乗、吉名地区の居住誘導区域を以下に示します。

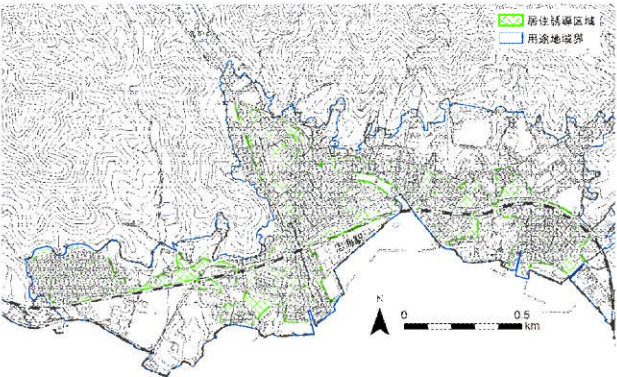
(1) 竹原地区

名称	面積 (ha)	令和 2 年区域内人口 (人)	令和 2 年区域人口密度 (人/ha)
居住誘導区域	203.7	6,425	31.5



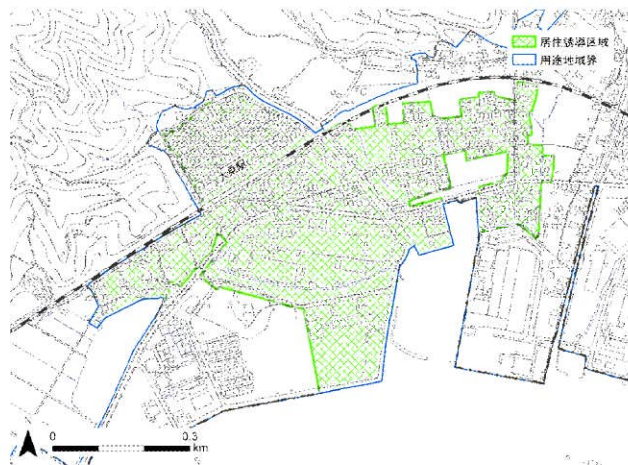
(2) 忠海地区

名称	面積 (ha)	令和 2 年区域内人口 (人)	令和 2 年区域人口密度 (人/ha)
居住誘導区域	59.1	1,844	31.2



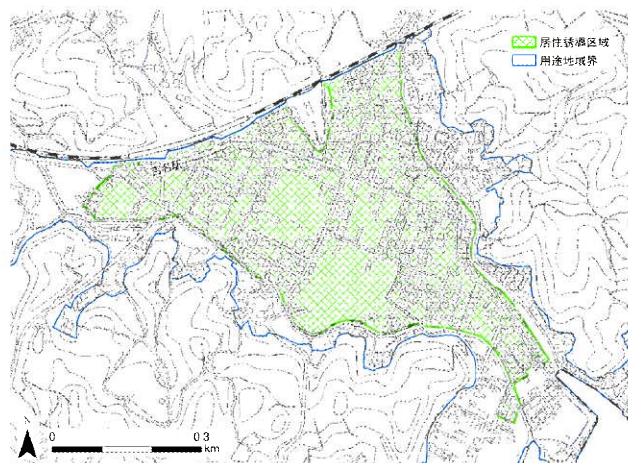
(3) 大乗地区

名称	面積 (ha)	令和 2 年区域内人口 (人)	令和 2 年区域人口密度 (人/ha)
居住誘導区域	31.6	551	17.4



(4) 古名地区

名称	面積 (ha)	令和 2 年区域内人口 (人)	令和 2 年区域人口密度 (人/ha)
居住誘導区域	25.2	673	26.8



5-4 届出制度について

1. 事前届出制度

居住誘導区域は、一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービス等が持続的に確保されるように居住を誘導すべき区域です。本市においても、届出の対象となる区域と対象外の区域を設定します。対象区域では、一定規模以上の開発・建築等行為は事前届出が必要となります。

この事前届出制度は、居住や民間施設の立地を緩やかにコントロールするため、居住誘導区域外における一定規模以上の住宅開発等や、都市機能誘導区域外における誘導施設の整備等を行う場合には、都市再生特別措置法に基づき届出が必要となります。

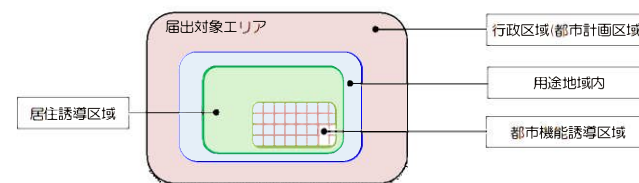
この届出は、一定規模以上の開発行為又は建築等行為や、誘導施設を有する建築物の建築行為又は開発行為の動きを把握するためのもので、対象となる行為を規制するものではありません。

●居住誘導区域（届出の対象外エリア）

居住誘導区域は、区域内の開発・建築等行為における事前届出が不要であり、区域外で一定規模以上の同行為が発生した場合には、行政から区域内への誘導をお願いする区域です。
事前届出をする場合は、市域全体や既存施設の立地状況などを勘案し、適正な場所への立地誘導を図るため、事前の協議（各種情報提供）を行っていきます。

●居住を適正化する区域（届出の対象エリア）

居住誘導区域外である「居住を適正化する区域」は、一定規模以上の開発・建築等行為が発生した場合に、事前届出の対象となるエリアです。



2. 届出対象行為

○開発行為	○建築等行為
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、養護施設や有料老人ホーム等） ①の例示 3戸の開発行為 届出 ②の例示 1,300㎡ 1戸の開発行為 届出 800㎡ 2戸の開発行為 不要	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、養護施設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 届出 1戸の建築行為 不要

出典：都市再生特別措置法等についての説明資料（国土交通省）

3. 居住誘導区域

