

# 竹原市立地適正化計画の概要



平成29年5月

竹原市

# 1) 立地適正化計画策定の背景・課題

## 1) 市街化の変遷

昭和20年代

人口概ね39,000人程度



駅周辺、町並み保存地区周辺を中心に市街地が形成され、周辺部農業的利用が行われている。

昭和60年代

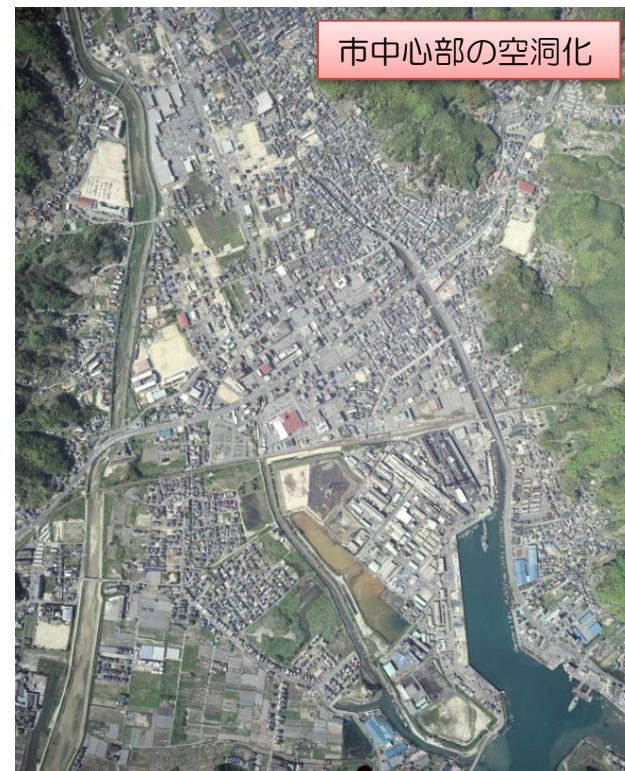
人口概ね36,000人程度



道路、港湾等のインフラ整備にあわせ、現在の市役所周辺やJR南側へ市街地が広がり、町の中心部が移行する。

平成20年代

人口概ね29,000人⇒約27,000人

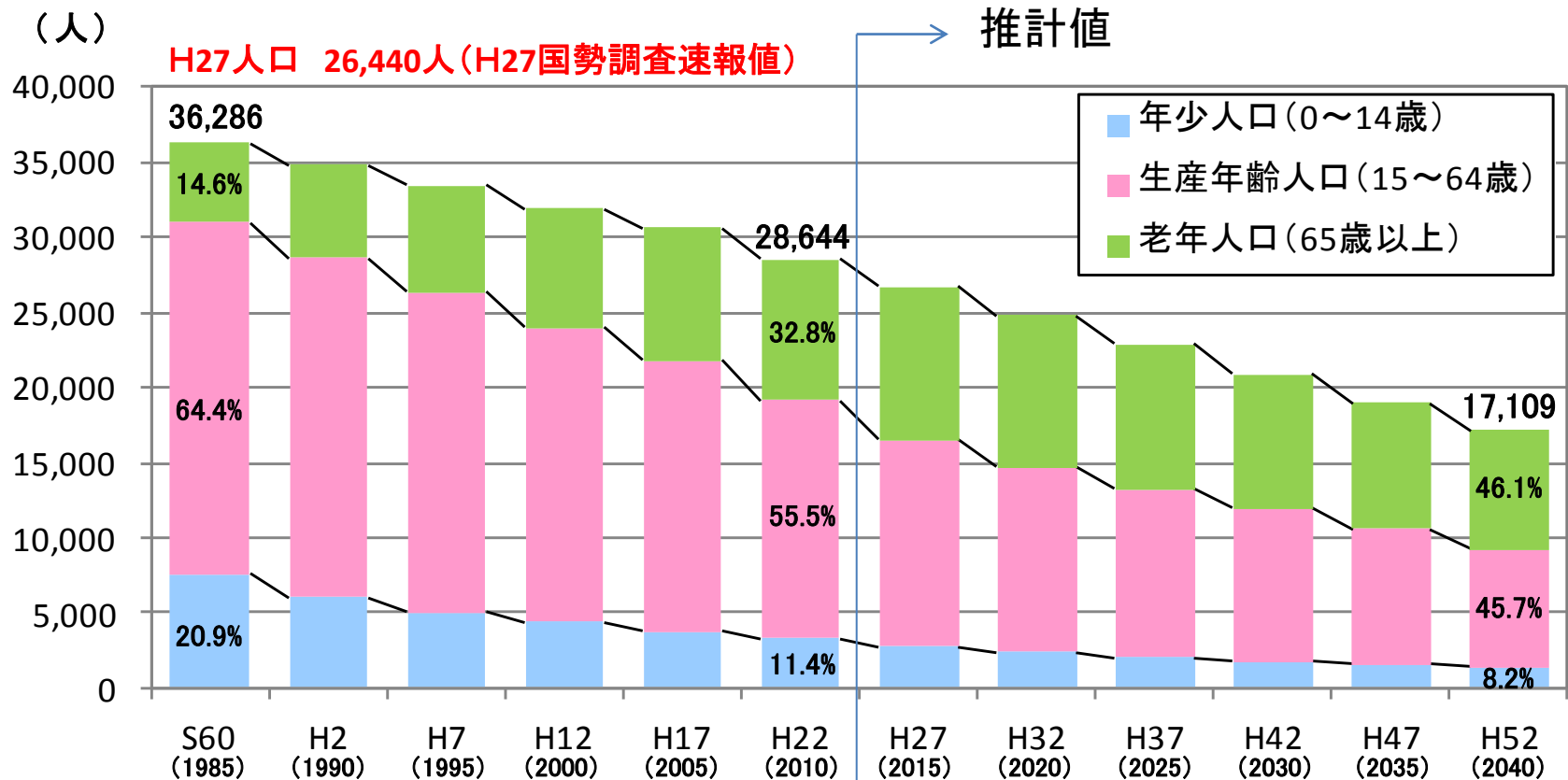


大型商業施設の出店や土地区画整理事業等により更に市街化が進展するが、中心部では駐車場等の利用が目立ち始め、中心部の空洞化が表面化する。

# 1) 立地適正化計画策定の背景・課題

## 2) 人口の状況（将来人口推計）

- 人口は、2010年から2040年までに約6割に減少
- 2040年には老年人口の割合が約46%を超過し、2人に1人が高齢者となることが想定されております。



資料：国勢調査、国立社会保障人口問題研究所資料

# 1) 立地適正化計画策定の背景・課題

## 3) 第三次 竹原市都市計画マスタープランの策定

●平成28年11月 第三次都市計画マスタープランの策定

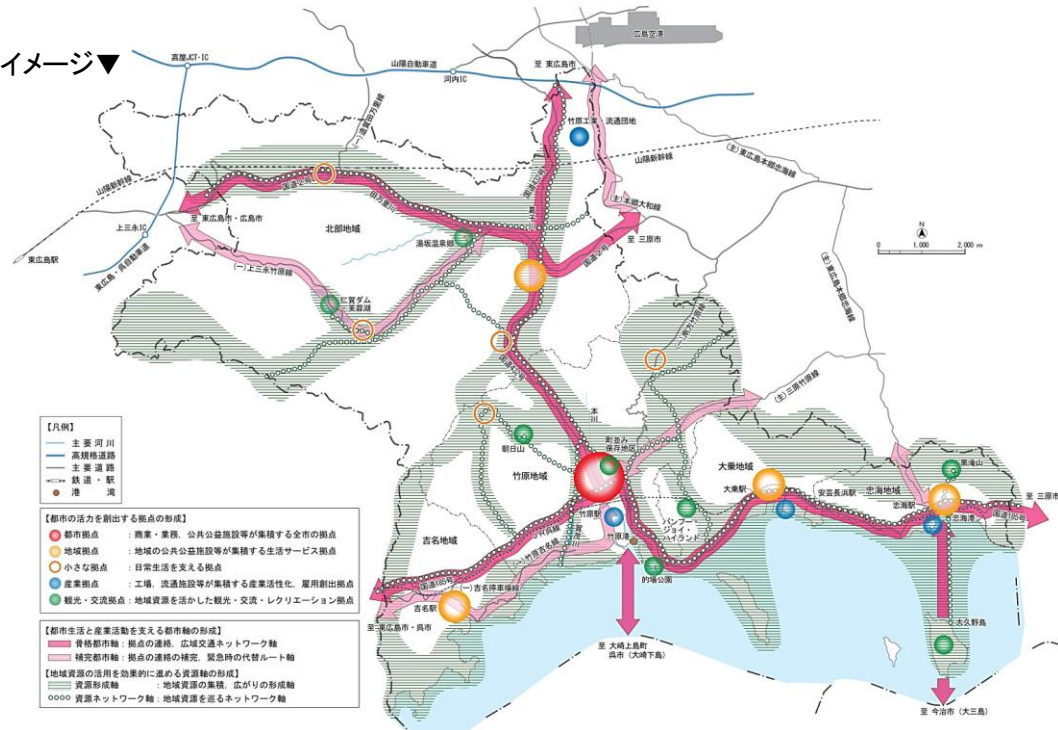
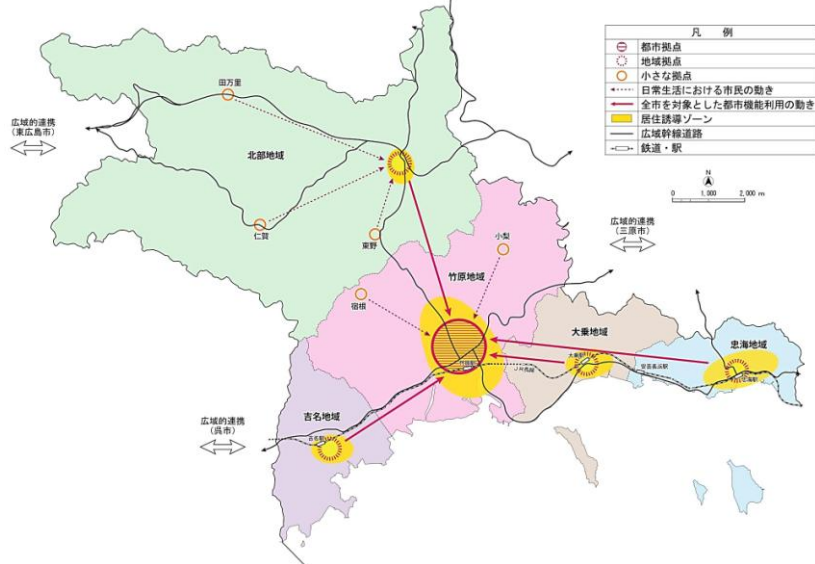
都市づくりのテーマ 「瀬戸内に映える持続可能な都市づくり」

### 都市づくりの目標と基本の方針

- 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
- ②地域資源と特性が有効に活かされ、魅力と賑わいに満ちた都市
- 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

将来都市構造のイメージ▼

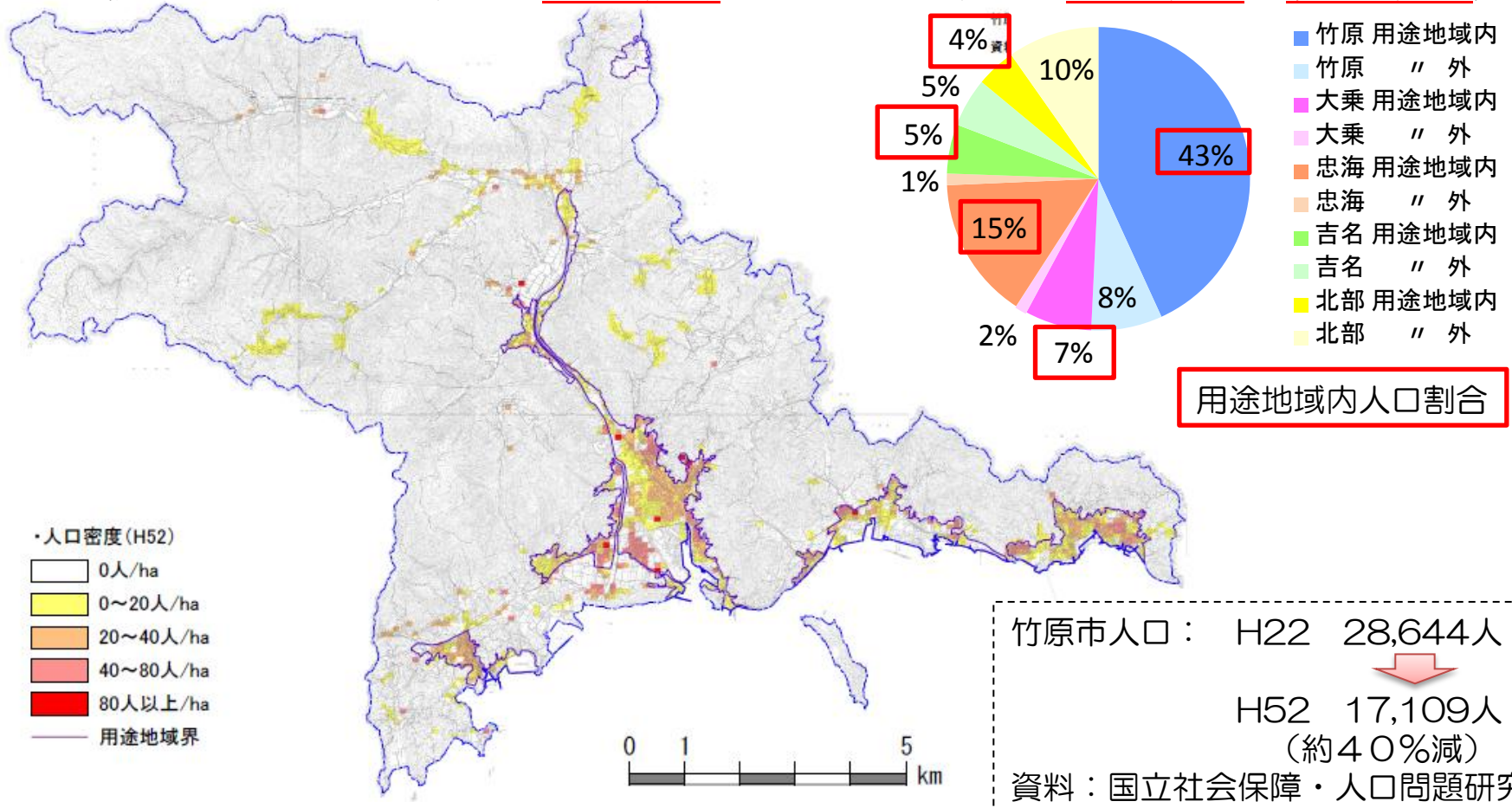
▼集約都市構造のイメージ



# 1) 立地適正化計画策定の背景・課題

## 4) 人口の状況 (H52将来の人口分布)

- 全人口の74%が用途地域内に集中しているが、全体的に人口密度が大きく低下することから、低密度の市街地が広がっていることが想定される。  
(用途地域内H22平均：38人/ha → H52平均：22人/ha 約40%減)



# 1) 立地適正化計画策定の背景・課題

## 5) まとめ

### ■想定される課題

- 人口の急激な減少による市域内の活力低下
- 中心市街地から郊外への都市機能が拡散し、中心市街地が空洞化
- 超高齢化社会へ対応した都市構造への転換が必要
- 高齢者が増加することを踏まえ、過度に依存した車中心社会から脱却が必要
- 社会保障費の増大や社会インフラの老朽化により、市の財政を圧迫
- 地価低迷等の自主財源不足による住民サービスの低下

### ■市の取組

- 竹原市長期総合計画
  - 竹原市まち・ひと・しごと創生総合戦略
  - 竹原市地域福祉計画
  - たけはら輝きプラン2015
- など、長期総合計画に即して、各分野で人口減少や高齢化社会へ対応するための計画を策定し、様々な施策を実施している。



必要な都市機能・居住を誘導する区域などの まちのかたち・まちの質 を 具体的に計画（立地適正化計画）し、各種施策と連携することにより、将来に渡って、必要な住民サービスを持続的に提供し続けることが重要

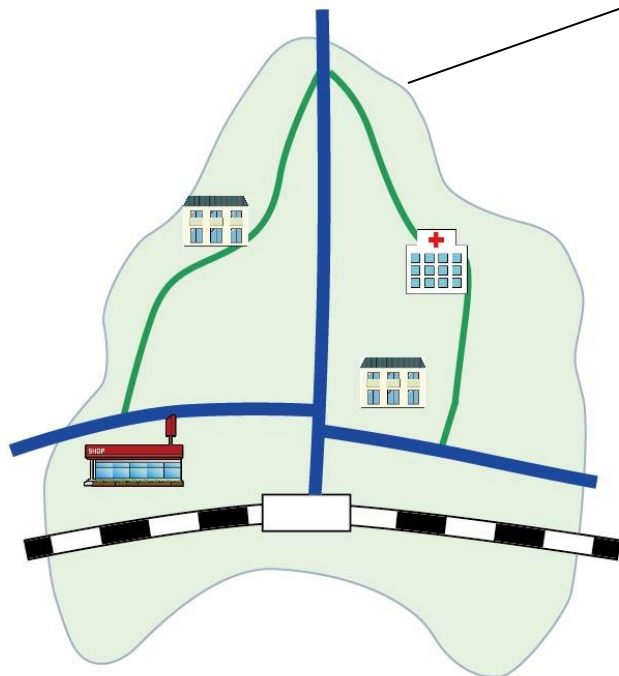
## 2) 立地適正化計画とは？

### 1) 立地適正化計画によるまちのイメージ

#### ■イメージ図

近い将来の住宅建築・建替え・住み替え等を契機と捉え、生活利便施設等（医療・福祉・商業・子育て）が一定程度集積している区域へ住み替えやすい生活環境を整えることで、各拠点へ緩やかな居住の誘導を図るものである。

これまでの市街地



現在の市街地

現在よりも  
コンパクトで  
ネットワークを  
活かしたまちづくり

立地適正化

目指す都市構造

拠点間を結ぶ  
交通サービスを充実

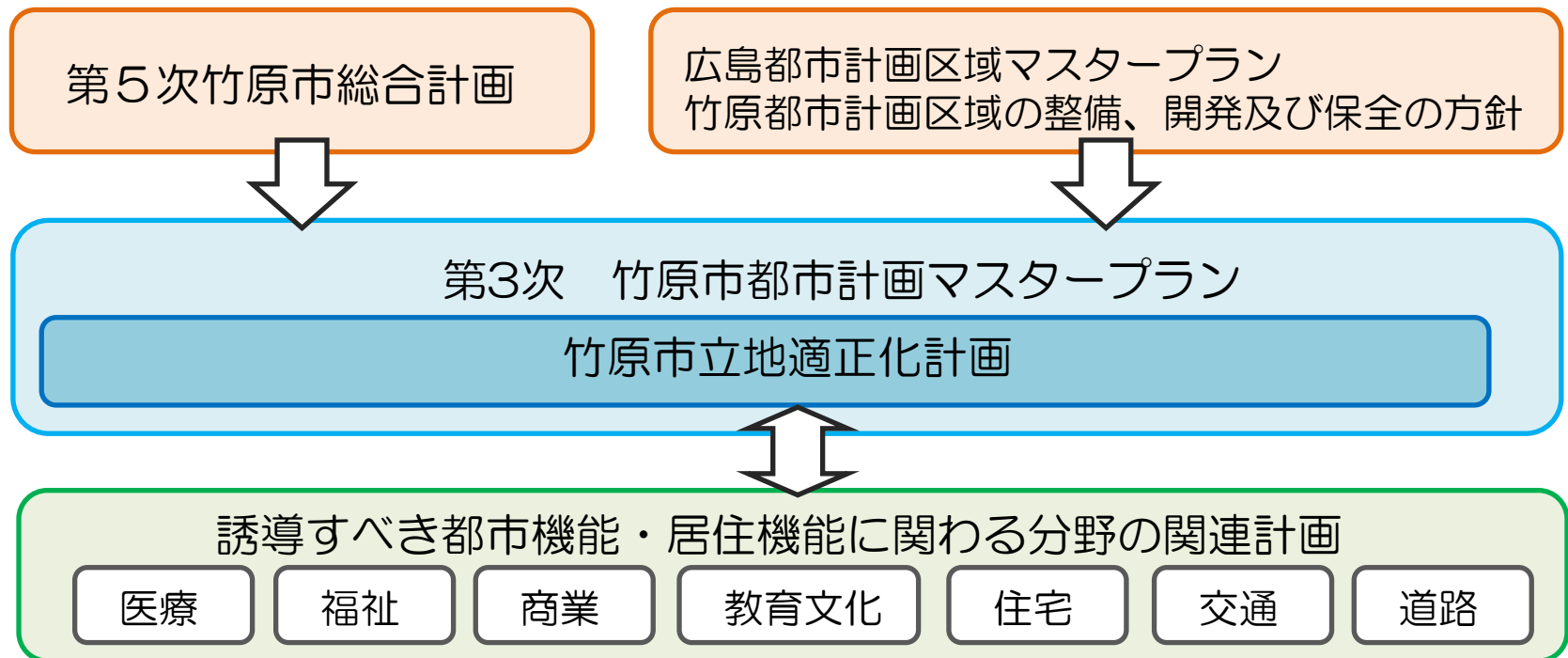
居住誘導区域  
公共交通等利便性の高い  
地域への居住の誘導

都市機能誘導区域  
拠点への医療・商業・福祉等の  
都市機能の誘導

## 2) 立地適正化計画とは？

### 2) 立地適正化計画の法的な位置づけ・計画期間

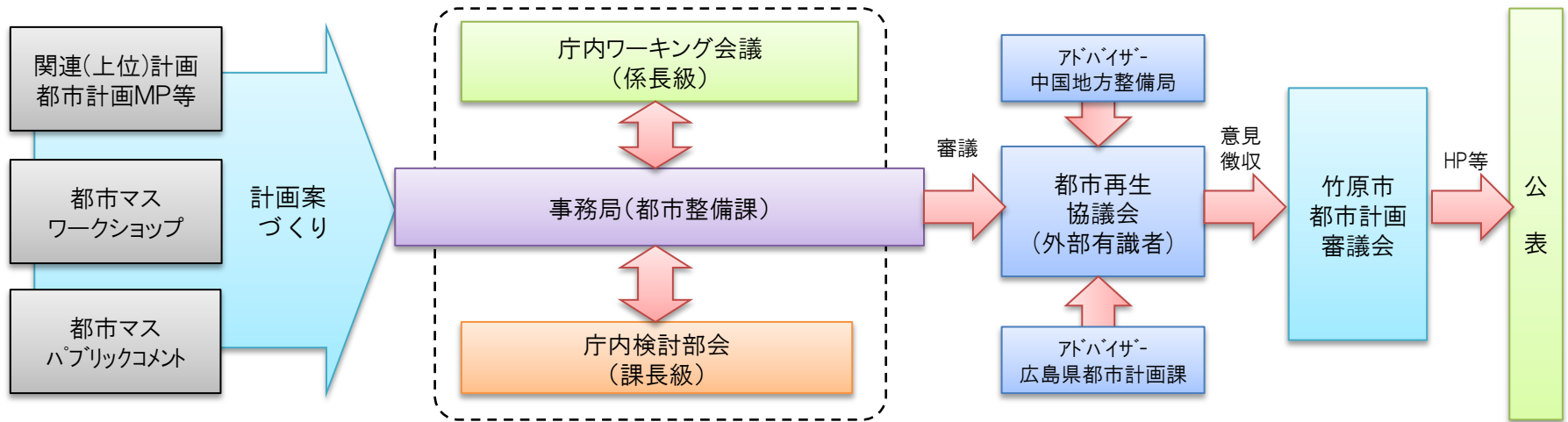
- 都市再生特別措置法の一部改正（平成26年8月施行）により制度化
- 都市計画法を中心とした従来の土地利用の計画に加えて、居住機能や都市機能の誘導によりコンパクトシティ形成に向けた取組を推進しようとしているもの
- 立地適正化計画は、市町村の都市計画マスタープランの一部とみなされる
- 居住機能等を計画的に誘導するため、概ね20年後を展望して策定する





# 3) 立地適正化計画策定のスキーム

## 計画策定のスキーム



## 計画作成スケジュール(案)

