

第2号議案 廿日市市立地適正化計画の改定に係る  
専門部会の設置について

# 立地適正化計画改定の概要

---

令和6年3月7日

廿日市市 建設部 都市計画課

## 1. 立地適正化計画の概要

## 2. 廿日市市における立地適正化計画

(1) 現行の立地適正化計画

(2) 計画改定の目的

(3) スケジュール

# 1. 立地適正化計画の概要

## (1) 立地適正化計画(都市再生特別措置法)とは

### 【概念】

都市全体の構造を見直し、**コンパクトなまちづくり**とこれと連携した**公共交通のネットワーク**を形成するため、居住や医療・商業などの暮らしに必要なサービス施設の立地の適正化を図る計画である。(コンパクト・プラス・ネットワーク)

### 【目的】

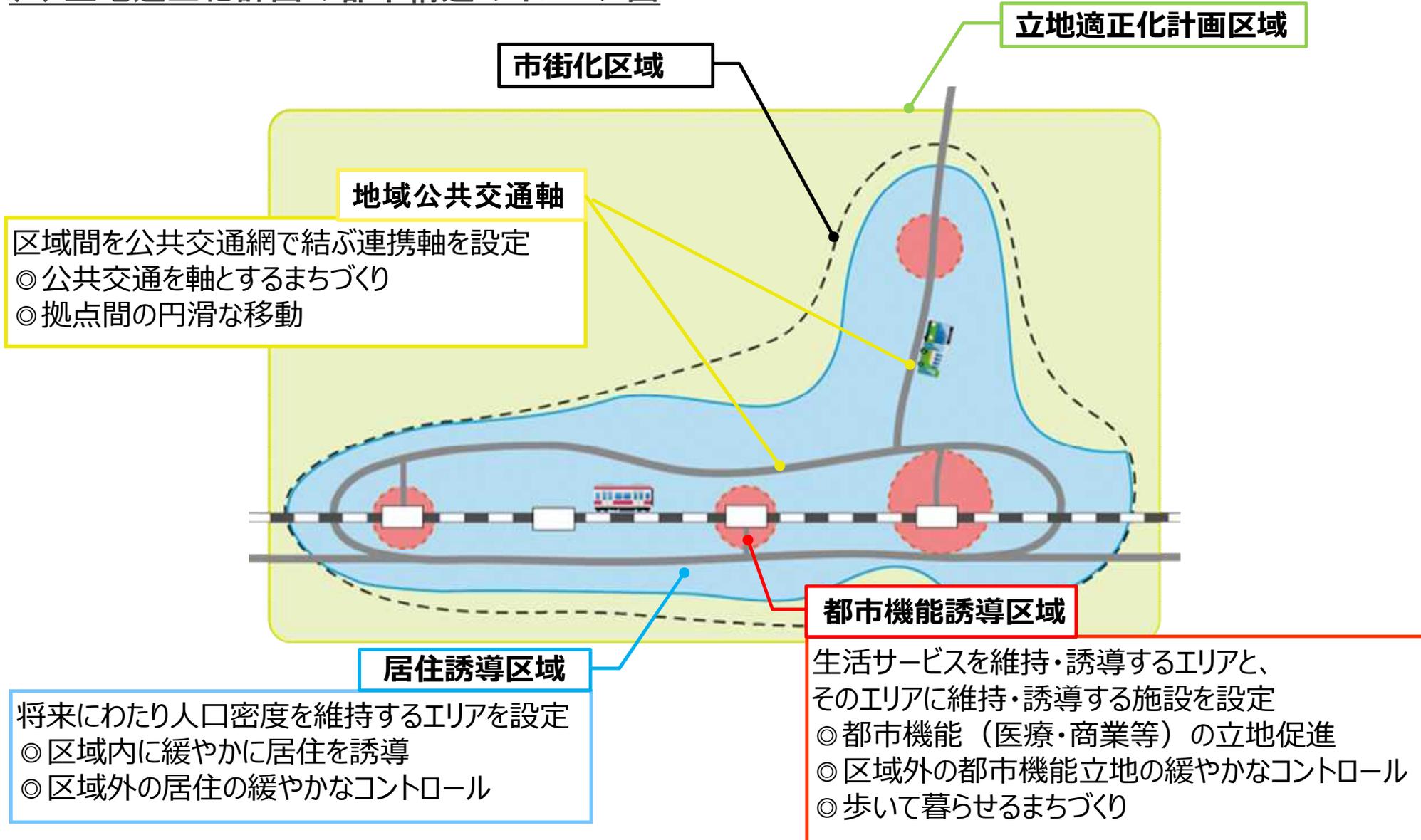
これにより、『高齢者でも出歩きやすく健康・快適な生活の確保』、『子育て世代などの若年層にも魅力的なまちの実現』、『財政面・経済面で持続可能な都市経営の実現』、『低炭素型の都市構造の実現』、『災害に強いまちづくりの推進』等をめざす。

## ■ 立地適正化計画で定める事項

項目	記載事項	内容
立地適正化区域	区域	都市計画区域内
	基本的な方針	都市全体を見渡し、用途地域内に居住・都市機能誘導区域等を設定
居住誘導区域	区域	都市の居住者の居住を誘導すべき区域 ※基本的には用途地域が指定された区域に設定
	講ずべき施策	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
都市機能誘導区域	区域	・都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域 ※原則として居住誘導区域内に設定
	講ずべき施策	立地を誘導すべき都市機能増進施設(誘導施設)及び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

# 1. 立地適正化計画の概要

## (2) 立地適正化計画の都市構造のイメージ図



# 1. 立地適正化計画の概要

## (4) 他部局との関連性

- 人口減少・少子高齢化が進行する中、安心・健康で快適な生活環境を実現し、また持続可能な都市経営を可能とするためには、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考え方の元で**各分野が連携**してまちづくりを進めていくことが重要。
- 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。



関連する計画	他部局の施策等		
<ul style="list-style-type: none"> <li>市町村の総合計画</li> <li>市町村マスタープラン</li> <li>都市計画区域マスタープラン</li> <li>地方版総合戦略</li> <li>流域水害対策計画</li> </ul> 等	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域公共交通計画</li> <li>中心市街地活性化基本計画</li> <li>公共施設等総合管理計画</li> <li>農業・林業               <ul style="list-style-type: none"> <li>農業振興地域整備計画</li> <li>地域森林計画</li> <li>市町村森林整備計画</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域防災計画</li> <li>都道府県住生活基本計画</li> <li>福祉・医療               <ul style="list-style-type: none"> <li>都道府県医療計画</li> <li>市町村介護保険事業計画</li> <li>市町村高齢者居住安定確保計画</li> <li>市町村地域福祉計画</li> </ul> </li> </ul> 等	<ul style="list-style-type: none"> <li>河川整備計画</li> <li>低炭素まちづくり計画</li> <li>地方公共団体実行計画 (地球温暖化対策推進法)</li> <li>インフラ長寿命化計画</li> </ul> 管理構想 等

### 参考となる指針等

- まちづくりのための公的不動産有効活用ガイドライン
  - 健康・医療・福祉のまちづくりのための推進ガイドライン
  - まちづくりにおける健康増進効果を把握するための歩行量（歩数）調査のガイドライン
  - 都市構造の評価に関するハンドブック
  - 鉄道沿線まちづくりガイドライン
  - スマート・プランニング実践の手引き
- 等

## 2. 廿日市市における立地適正化計画

### (1) 現行の立地適正化計画

- 廿日市市では、都市計画マスタープランのうち、**コンパクトな市街地形成の具体的な方策**を定める計画として、平成31年3月に現行の立地適正化計画を策定しました。
- 対象区域は宮島を除く広島圏都市計画区域及び佐伯都市計画区域としています。

#### ■ 位置づけ

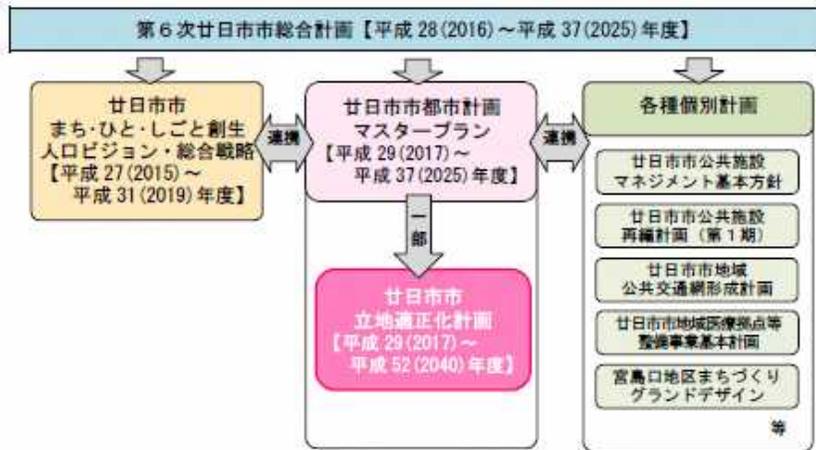


図1-2 廿日市市立地適正化計画の位置づけ

#### ■ 計画期間

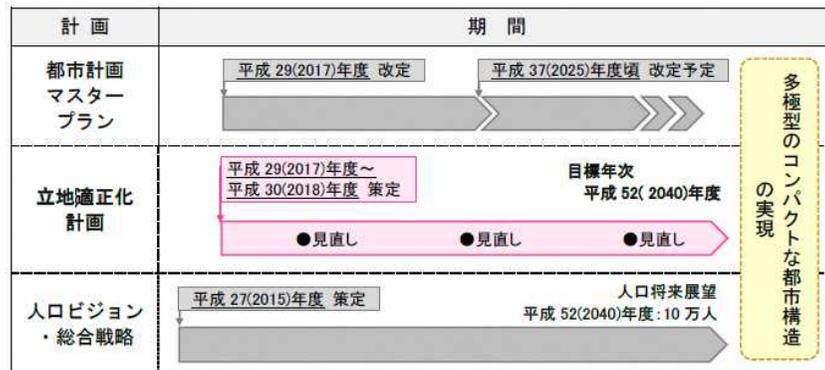


図1-5 廿日市市立地適正化計画の計画期間

#### ■ 対象区域

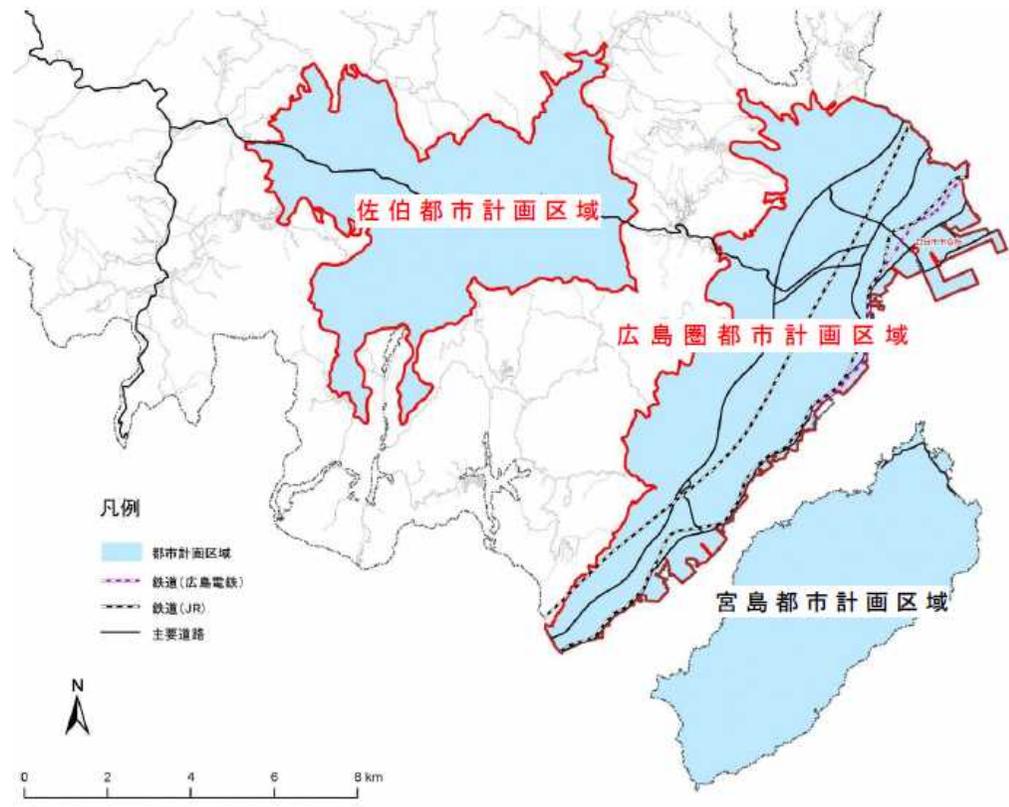


図1-4 廿日市市立地適正化計画の対象区域

資料：廿日市市立地適正化計画

## 2. 廿日市市における立地適正化計画

### (1) 現行の立地適正化計画

- 廿日市市の特徴や課題を基に、将来都市像「一つひとつの地域で幸せに暮らせるまちづくり」を設定しています。
- また、将来都市像の実現に向けて、3つの重点目標を設定しています。

#### 【廿日市市の特徴】

- ・隣接する広島市からより高度な都市サービスの享受が可能
- ・公共交通機関（広島電鉄、JR等）や道路網が充実
- ・JA広島総合病院を中心とした地域における医療提供体制の構築

#### 【廿日市市の課題】

- ・人口減少・少子高齢化により、公共交通の利用者低減、市街地の低密度化が進行
- ・2025年問題への対策が急務
- ・合計特殊出生率は県内で最も低い

#### 【将来都市像】

一つひとつの地域で幸せに暮らせるまちづくり

#### 【重点目標】

① 地域での健康な暮らしを支える  
まちづくり

② 地域の子育てを支援する住みよい  
まちづくり

①と②を支える

③ 多極ネットワーク型コンパクトシティの形成

## 2. 廿日市市における立地適正化計画

### (1) 現行の立地適正化計画

- 人口集積や地域の特性によって、誘導すべき都市機能のレベルを区分し、5種類の拠点を設定しています。

#### ■ 拠点の分類と位置づけ

拠点	位置づけ
都市拠点	<ul style="list-style-type: none"> <li>・全市民の利用を対象</li> <li>・高次都市機能施設の立地を推進</li> </ul>
地域拠点	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域住民の利用を対象</li> <li>・人口に応じた都市機能を維持・誘導</li> </ul>
地区拠点	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域拠点を補う拠点</li> </ul>
生活拠点	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大規模団地や集落住民の生活利便性を維持するための拠点</li> </ul>
政策拠点	<ul style="list-style-type: none"> <li>・重点施策として、特徴的な都市機能を配置</li> </ul>

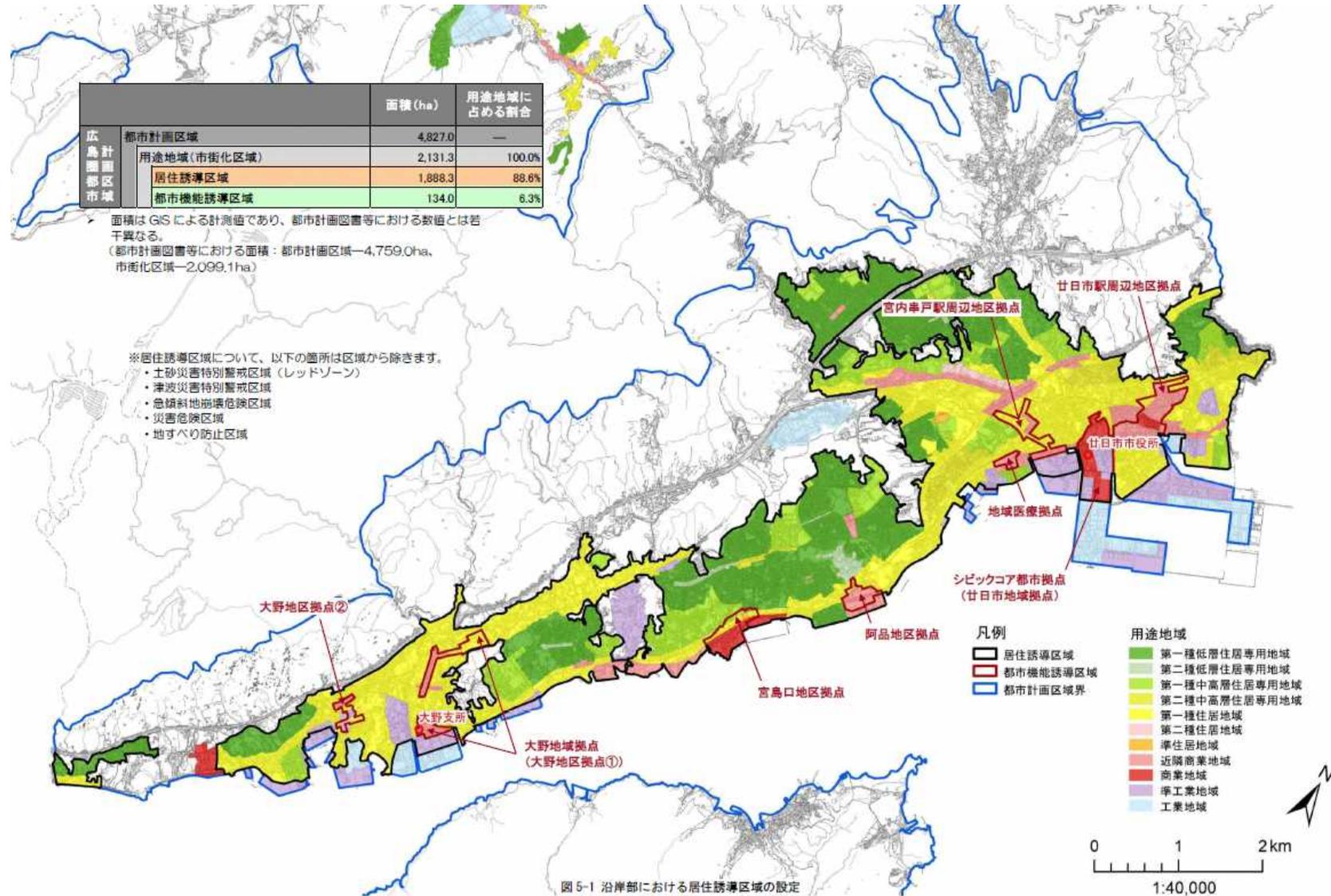


図 3-2 拠点及び拠点圏域の設定

## 2. 廿日市市における立地適正化計画

### (1) 現行の立地適正化計画

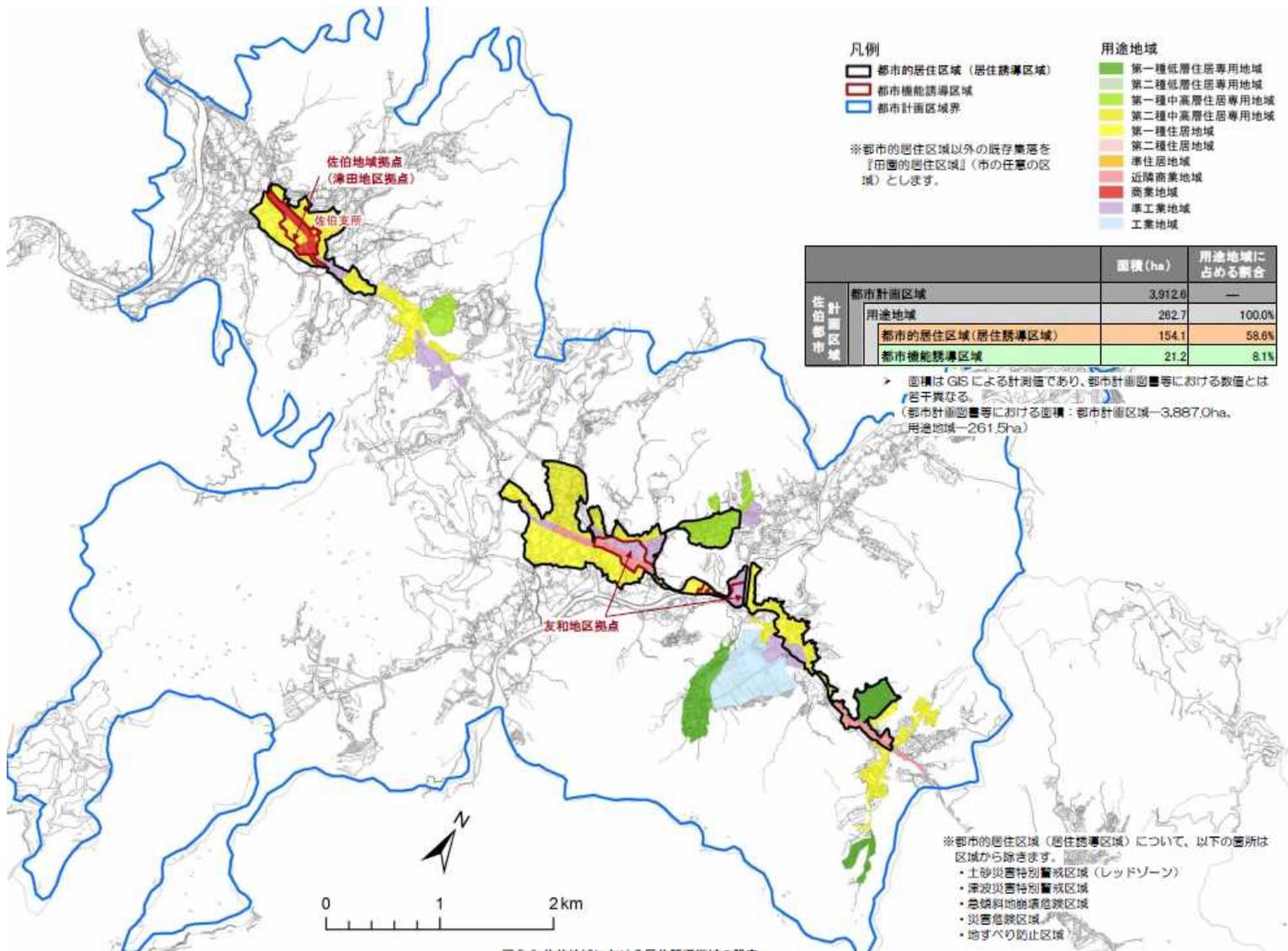
#### ■ 誘導区域と都市計画区域（廿日市・大野地域）



## 2. 廿日市市における立地適正化計画

### (1) 現行の立地適正化計画

#### ■ 誘導区域と都市計画区域（佐伯地域）



## 2. 廿日市市における立地適正化計画

### (1) 現行の立地適正化計画

#### ■ 関連部局との連携による施策・事業の事例

##### 医療・福祉

- 地域医療拠点等整備事業  
福祉機能・医療機能・まちづくり機能を統合した、高次な地域医療・福祉拠点を整備

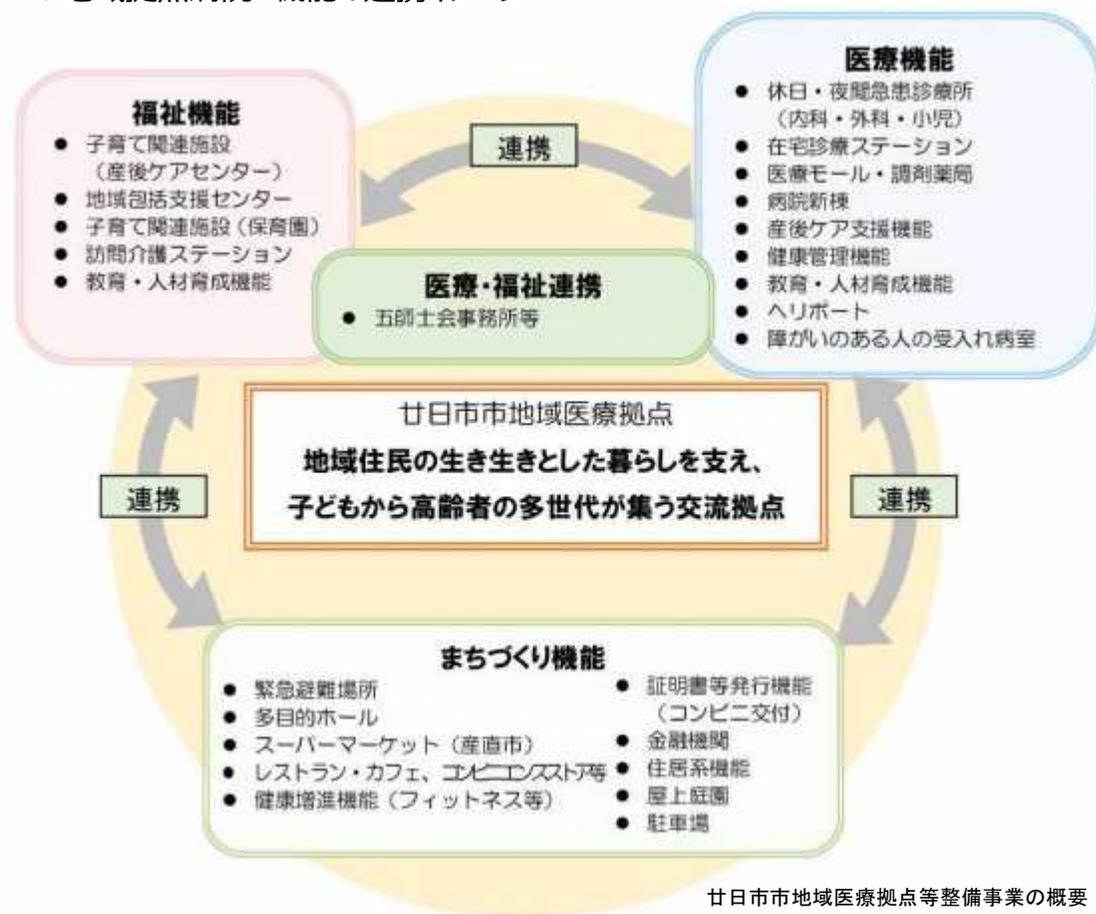
⇒都市機能誘導区域内の**誘導施設の強化**

【都市機能誘導区域】 地域医療拠点

【都市機能誘導施設】 JA広島総合病院



#### ▼地域拠点病院 機能の連携イメージ



## 2. 廿日市市における立地適正化計画

### (1) 現行の立地適正化計画

#### ■ 関連部局との連携による施策・事業の事例

公共施設再編

子育て支援

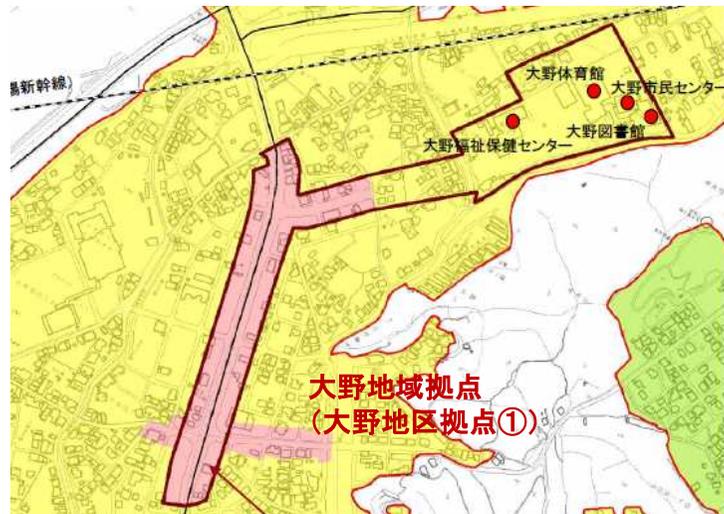
- ・ 筏津地区公共施設再編事業  
老朽化した体育館等の施設の再整備に加え、子育てに特化した設備を追加

⇒都市機能誘導区域内の**誘導施設の維持・強化**

【都市機能誘導区域】 大野地域拠点

【都市機能誘導施設】 大野体育館、大野市民センター、はつかいち市民大野図書館

▼コンセプト



筏津地区公共施設再編事業の概要

# 2. 廿日市市における立地適正化計画

## (2) 計画改定の目的

- **防災指針に関する記載の追加**：令和2年の法改正により、記載事項として居住誘導区域内の防災対策に関する事項が追加

### ■ 防災指針

計画で定めているエリアへ居住や都市機能の誘導を図るにあたり、防災リスクに対してどのように安全を確保するかということを示す指針

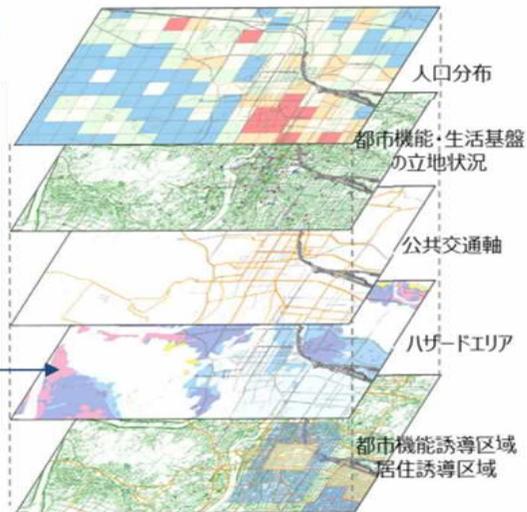
#### 関連する計画等

- ・地域防災計画
- ・地域強靱化計画
- ・浸水等のハザードマップ
- ・地震防災マップ

#### ■ 災害リスクと都市計画情報の重ね合わせ (災害リスクの見える化)

各種災害リスク情報  
(洪水の場合)

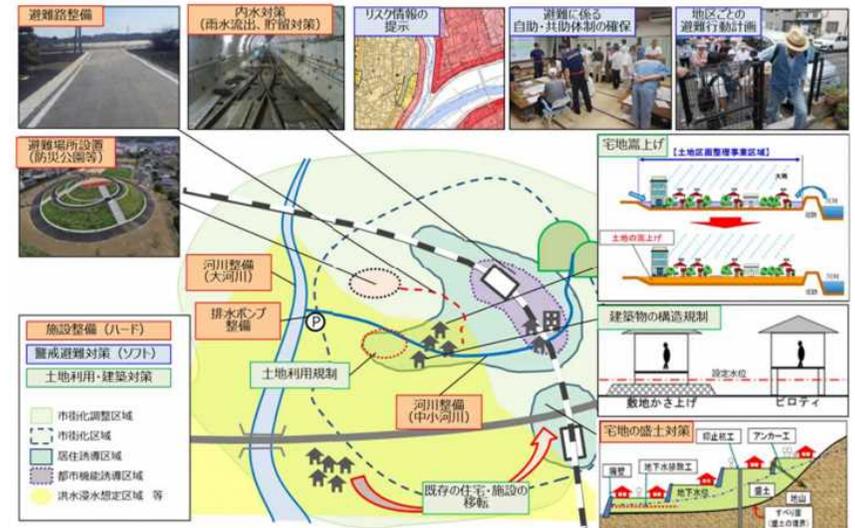
- ハザードエリアの分布
- 浸水継続時間
- 家屋倒壊等崩壊危険区域
- 外力規模による違い
- ⋮



■ 防災まちづくりの将来像・目標  
と取組方針の設定

#### ■ 総合的な防災・減災対策

##### ■ 防災指針に位置付ける対策（例）



参考：安全で魅力的なまちづくりを進めるための都市再生特別措置法等の改正について

## 2. 廿日市市における立地適正化計画

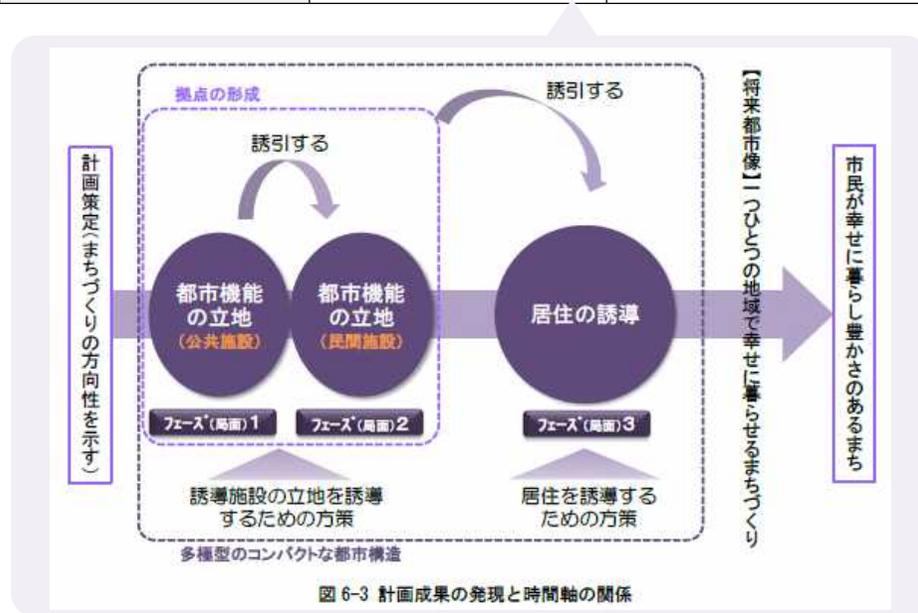
### (2) 計画改定の目的

- **各施策・目標値の進捗確認・評価**：計画に記載された施策・事業の実施状況を概ね5年毎に評価
- **各種検証・見直し**：令和7年度に改定を予定している都市計画マスタープランを受け、計画の見直しが必要

### ■ 計画の評価

#### ▼ 人口密度の基準値と目標値

	基準値 2010年国勢調査と 用途地域面積より算出	目標値 2040年の想定人口と 居住誘導区域面積より算出
廿日市・大野地域	45.5 人/ha	52.4 人/ha
佐伯地域	19.5 人/ha	18.4 人/ha



#### 計画のモニタリング項目例

項 目	評価するフェーズ（局面）		
	フェーズ 1	フェーズ 2	フェーズ 3
居住誘導区域内の人口の社会増減			◎
居住誘導区域内の地価（地価調査、地価公示）の推移			◎
都市機能誘導区域内（近接地含む）の地価の推移	◎	◎	
鉄道駅の乗降客数の推移	◎	◎	○
市が運行するバスの利用者数の推移	◎	◎	○
まちづくり市民アンケートにおける満足度（①計画的なまちづくり） ※計画のアウトカム	—	—	—
まちづくり市民アンケートにおける満足度（②広域的な拠点形成）	◎	◎	
まちづくり市民アンケートにおける満足度（③身近な拠点形成）	◎	◎	
誘導施設の（都市機能誘導区域内外の）立地状況の把握	◎	◎	
居住誘導区域内外の空き家件数の推移			◎
居住誘導区域内外の建築確認申請件数の推移			◎
公共下水道の普及率の推移			◎
都市機能誘導区域・誘導施設に係る届出の提出数の推移		◎	

- モニタリング項目の計測により、計画の進行を管理
- 必要に応じて、立地適正化計画や関連する都市計画の見直しを行う

## 2. 廿日市市における立地適正化計画

### (3) 全体スケジュール

- 立地適正化計画の改定作業は、主に令和5年度～令和6年度にかけて実施予定です。
- **計画の公表**は、総合計画や都市計画マスタープランの見直しとあわせて、**令和7年度末を予定**しています。

		R 5年度	R 6年度	R 7年度
計画改定	現況調査	進捗・課題の整理		
	計画の理念目標	理念・目標の設定		
	防災指針	リスク分析	方針検証	具体的な取組・目標値の見直し
	都市機能誘導区域	災害リスク・区域検証		区域の見直し
	居住誘導区域	災害リスク・区域検証		区域の見直し
庁内検討会議		○ ○	○ ○	□ ○
立地適正化計画専門部会 (都市計画審議会)			○ ○ ○	○
都市計画審議会			○	○
市議会		□	□ ○	○
廿日市市総合計画		□	改定作業	
都市計画マスタープラン		□	改定作業	
				地元説明会 パブコメ 公表
				公表

# 廿日市市立地適正化計画の改定に係る専門部会の設置について

## 1 目的

立地適正化計画は、都市計画のみならず、商工、防災、交通など関連する分野が多岐に渡り、それぞれ高い専門性が求められる計画である。

改定事項を都市計画審議会で審議するにあたり、効率的かつ円滑な進行を図るため、廿日市市都市計画審議会条例第3条及び第7条に基づき、当該審議会に、このたびの改定内容に関連が深い分野に関する学識経験者若干名で構成する専門部会を設置する。

### 廿日市市都市計画審議会条例[抜粋]

(臨時委員及び専門委員)

第3条 審議会に、特別の事項を調査審議させるため必要があるときは、臨時委員若干人を置くことができる。

2 審議会に、専門の事項を調査させるため必要があるときは、専門委員若干人を置くことができる。

3 臨時委員及び専門委員は、市長が任命する。

4 臨時委員は当該特別の事項に関する調査審議が終了したとき、専門委員は当該専門の事項に関する調査が終了したときは、解任されるものとする。

(委任)

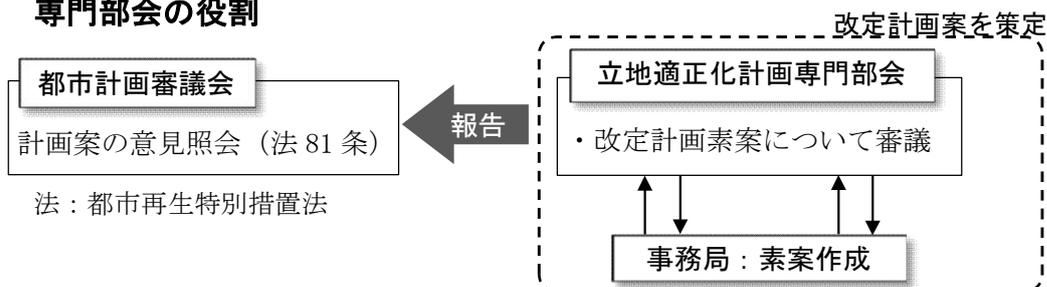
第7条 この条例に定めるもののほか、審議会について必要な事項は、別に定める。

## 2 専門部会の構成

このたびの改定に関連が深い分野に関する専門部会の構成は下表のとおりとする。

関連分野	調査の主な観点
都市計画	関連計画との連携、都市計画等
建築工学	居住環境、住宅施策等
土木工学	環境、道路ネットワーク等
農業施策	農業との調整・連携等
防災対策	居住と防災の調整等
公共交通施策	地域公共交通との連携等

## 3 専門部会の役割



## (案)

## 廿日市市都市計画審議会立地適正化計画専門部会設置要綱

## (目的)

第 1 条 この要綱は、廿日市市都市計画審議会条例（平成 12 年条例第 3 号。以下「条例」という。）第 3 条第 2 項の規定に基づき、廿日市市都市計画審議会（以下「審議会」という。）に立地適正化計画専門部会（以下「専門部会」という。）を設置し、その組織及び運営に関し必要な事項を定めるものとする。

## (構成)

第 2 条 専門部会は、条例第 3 条第 3 項に基づき市長が任命する専門委員及び審議会会長が審議会委員から指名する委員（以下「委員等」という。）若干人で構成する。

2 前項の構成は、調査の進捗状況に応じて見直すことができる。

## (部会長)

第 3 条 専門部会に部会長を置き、委員等のうちから審議会会長が指名する。

2 部会長は、会務を総理する。

3 部会長に事故があるとき、又は部会長が欠けたときは、あらかじめ部会長の指名する委員が、その職務を代理する。

## (会議)

第 4 条 専門部会の会議は、部会長が招集し、会議の議長となる。

2 専門部会は、委員等の 2 分の 1 以上が出席しなければ、会議を開くことができない。

## (審議会への報告)

第 5 条 部会長は、専門部会の調査結果を審議会に報告する。

## (庶務)

第 6 条 専門部会の庶務は、都市計画課において処理する。

## (廃止)

第 7 条 専門部会は、次の各号のいずれかに該当した場合、廃止

するものとする。

- (1) 審議会で専門部会の廃止の決議がなされたとき
- (2) 専門部会の調査に係る立地適正化計画の案の審議が、審議会において終了したとき  
(委任)

第8条 この要綱に定めるもののほか、専門部会の運営に関し必要な事項は、部会長が専門部会に諮って定める。

#### 附 則

この告示は、令和6年 月 日から施行する。