

2025年12月19日現在

拠点の形成による持続可能なまちづくり計画

(廿日市市立地適正化計画)

改訂案

令和8年3月

廿日市市

■計画の名称について

都市再生特別措置法に基づく立地適正化計画は、概ね20年先の都市の姿を展望するもので、将来の本市のまちづくりにおいて重要な計画です。

一方で、市民から、将来のまちづくりの計画でありながら市民にとって分かりにくい計画名称ではないかというご意見をいただきました。

また、平成29年度に改定した廿日市市都市計画マスターplanでは、新たに若い世代を含めた市民のまちづくりの関心を高めていくこととしたところです。

このようなことから、市民にも分かりやすく、関心を持っていただけるよう計画名称を「拠点の形成による持続可能なまちづくり計画（廿日市市立地適正化計画）」としました。

なお、計画書の本文には、この計画の公表により、都市再生特別措置法に基づく建築等の届出義務の発生や不動産取引の際の重要事項説明にもなることから、都市再生特別措置法に規定されている立地適正化計画という名称を使用しています。

はじめに

市長コメントを追記予定

令和8（2025）年3月

廿日市市長

目 次

第1章 計画の基本的事項	1
1. 計画策定の背景と目的	1
2. 立地適正化計画とは	4
3. 計画の位置づけと役割	5
4. 対象区域	7
5. 目標年次	8
第2章 現状分析を踏まえた都市構造上の課題の整理	9
1. 廿日市市の現状	9
2. 本市の現状と都市構造上の課題	56
第3章 立地の適正化に関する基本的な方針	58
1. 将来都市像	58
2. まちづくりの基本目標	60
3. 重点目標	62
4. めざすべき都市の骨格構造	63
第4章 都市機能誘導区域・誘導施設の設定	66
1. 都市機能誘導区域の設定の考え方	66
2. 都市機能誘導区域の設定	66
3. 誘導施設の設定の考え方	81
4. 誘導施設の設定	83
第5章 居住誘導区域の設定	88
1. 居住誘導区域の設定の考え方	88
2. 居住誘導区域の設定	93
第6章 誘導施策の設定	99
1. 誘導施策の位置づけ	99
2. 都市施設の立地・活用を誘導するための方策	100
3. 居住誘導区域への居住等の立地を誘導するための方策	107
4. 交通ネットワークの強化のための方策	110
第7章 防災指針	112
1. 防災指針の考え方	112
2. 災害ハザード情報の整理	114
3. 災害リスクの高いエリアの抽出	116
4. 課題への対応方針	133
5. 具体的な取組	137

6.	目標値.....	140
7.	災害リスクを踏まえた居住誘導区域の妥当性.....	141

第8章 計画を実現するためには必要な事項..... 142

1.	目標の設定	142
2.	計画の進行管理	148
3.	計画の周知と市民意識の醸成	148
4.	都市機能誘導区域・誘導施設に係る届出	149
5.	居住誘導区域に係る届出	150
6.	立地適正化計画区域外の地域との連携.....	152

第9章 低未利用土地利用等指針..... 158

1.	都市のスポンジ化への対応の必要性【都市計画運用指針（第10版）より】	158
2.	立地適正化計画における都市のスポンジ化への対応.....	158

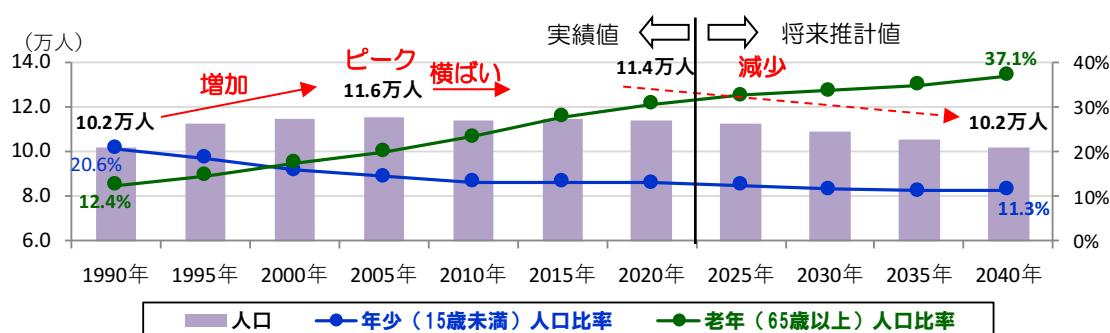
第1章 計画の基本的事項

1. 計画策定の背景と目的

■廿日市市の現状

廿日市市は、これまで広島市のベッドタウンとしてまちが発展・拡大してきましたが、今後は人口減少が見込まれています。また、近年、少子高齢化が進行しており、今後も更なる進行が予測されています。

人口及び人口比率の推移と将来推計



資料：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所令和5（2023）年公表値

■まちが拡がったまま人口減少や少子高齢化が進むと…

公共交通の利用者が減少し、減便や廃止される路線が出る等、サービスに地域格差が発生

路線廃止



空き家の増加による地域コミュニティの低下や、病院や商業施設の撤退による生活サービス機能の低下（市街地の低密度化）



空き家



閉院

税収減少や社会保障費の増大の中、今のまちの大きさのまま(全ての)行政サービスを維持することは困難



廃園・縮小

■これからもずっとまちが元気で、みんなが豊かに暮らせるように…

公共交通の便がよい場所等地域の拠点となるところに住まいや生活サービスをある程度まとめて立地させ、地域ごとに特徴のあるメリハリのあるまちづくりをめざし、『拠点の形成による持続可能なまちづくり計画（廿日市市立地適正化計画）（以下、本計画）』の当初計画を、平成29（2017）～30（2018）年度にかけて策定しました。今回の改定は、その後の社会情勢や各種制度変更等を踏まえ、計画の一部変更を行うものです。

なお、本計画は本市の総合的なまちづくりの指針である「はつかいち未来ビジョン2035（以下、総合計画）」や、本市の都市計画に関する基本的な方針である「廿日市市都市計画マスタープラン（以下、都市計画マスタープラン）」を受け、策定するものとします。

計画に則ったまちづくりが実現すると

行政・事業者等

メリハリのあるまちの実現により、鉄道、民間バス、コミュニティバス、デマンドバス等、地域のニーズや特性に対応した公共交通サービスの効率的な提供がしやすくなる

住民がまとまって暮らしているため安定した集客が見込みやすく、生活サービス施設の継続的な運営がしやすくなる

住まいや生活サービスがある程度まとまったところを中心に行政サービスの効率的な運営が可能となり財政負担の軽減につながる

地域のニーズや特性に対応しやすくなり、より効果的なサービス提供が可能となる

市民等

利便性の高い公共交通が維持・確保され、地域ごとで誰もが気軽に外出できる環境が実現する



生活に必要な機能が身近にある便利な暮らしが実現する
拠点を中心に地域ごとにぎわいが維持される



限られた財源の中で、豊かな暮らしを支える効率的・効果的な行政サービスを受け続けられる



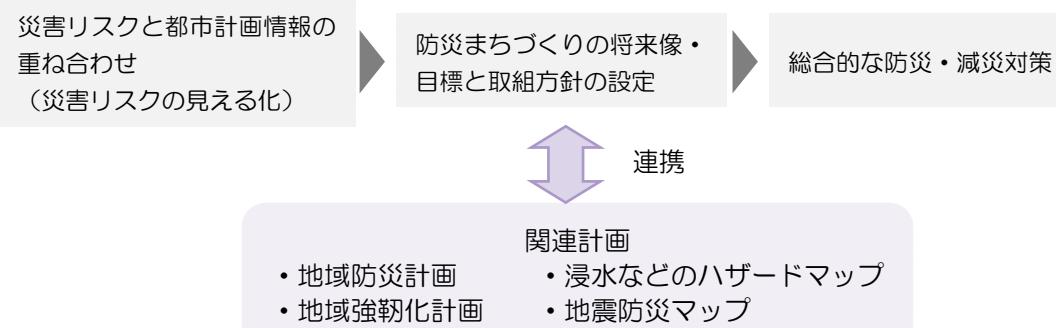
■計画改訂の必要性

本計画は、当初平成 29（2017）～30（2018）年度にかけて策定・公表されました。その後、全国各地において頻発する自然災害を受け、国は令和 2（2020）年に都市再生特別措置法を改正し、立地適正化計画において、災害リスクを踏まえた誘導区域の設定や、居住誘導区域内での防災・減災対策を講じる防災指針への位置づけが必要となりました。今回の計画改訂では、防災指針の位置づけを行うことを目的のひとつとしています。

また、本計画は概ね 5 年毎に計画に記載された施策・事業の実施状況を評価することとしており、この評価を踏まえた施策内容や目標の見直しを行うとともに、令和 7（2025）年度に改定される総合計画や都市計画マスター プランとの整合も、今回の計画改訂で図る必要があります。

防災指針とは

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



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. 立地適正化計画とは

(1) 立地適正化計画の概要

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・商業等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す。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」、「脱炭素型の都市構造の実現」、「災害に強いまちづくりの推進」等をめざします。（国土交通省 都市計画運用指針（第13版）より）

(2) 立地適正化計画で定める主な内容

立地適正化計画では区域や基本の方針等、都市再生特別措置法（以下、都市再生法）の規定に基づく事項を記載します。

表 1-1 立地適正化計画で定める主な内容

項目	内 容
立地適正化 計画区域	<ul style="list-style-type: none">立地適正化計画の対象区域都市計画区域全体とすることが基本
都市機能 誘導区域	<ul style="list-style-type: none">医療・福祉・商業等の都市機能の立地を誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域当該都市機能誘導区域内への都市機能誘導施設（以下、誘導施設）の立地を誘導するために市町村が講すべき施策に関する事項を示す
誘導施設	<ul style="list-style-type: none">都市機能誘導区域ごとに誘導を図る都市機能を設定設定した誘導施設を区域外で建築等する場合や設定した誘導施設を区域内で廃止する場合は、届出義務が発生
居住誘導 区域	<ul style="list-style-type: none">人口減少の中でも、一定エリアにおいて人口密度を維持することで、生活サービスやコミュニティが持続的に確保される区域居住環境の向上、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すべき施策に関する事項を示す区域外において一定規模以上の住宅の建築を目的とした開発行為や、一定規模以上の住宅の建築等を行う場合は、届出義務が発生
防災指針	<ul style="list-style-type: none">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居住誘導区域における災害リスクを回避あるいは低減させるために、災害リスクを踏まえた課題を抽出し、都市の防災に関する機能の確保のための指針を定めるとともに、この方針に基づく具体的な取組を位置づける

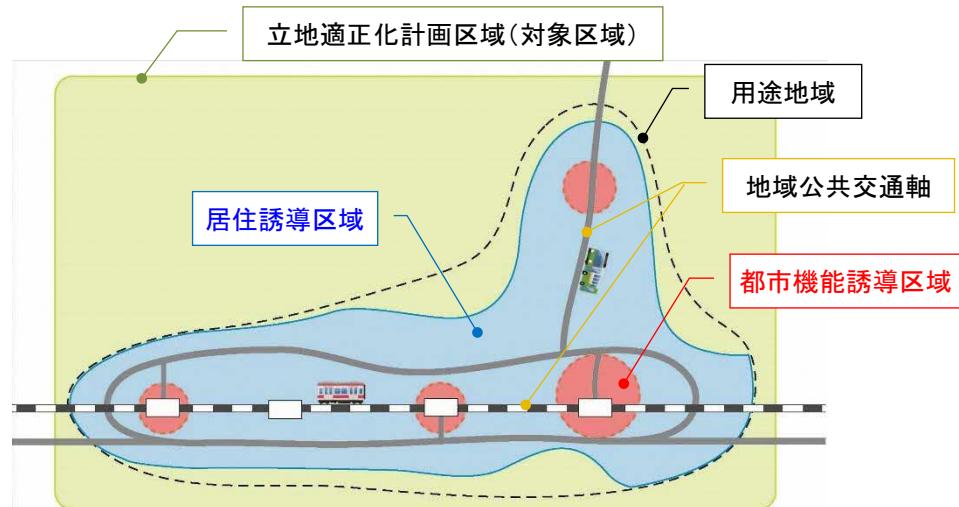


図 1-1 立地適正化計画による都市構造イメージ

3. 計画の位置づけと役割

(1) 計画の位置づけ

本計画は、将来的な人口減少と少子高齢化の更なる進行を見越し、都市計画マスタープランで掲げるコンパクトな市街地形成の具体的な方策として策定するものです。

また、総合計画の下に、人口減少の克服と地域の活性化に向けた考え方や人口の将来展望等を示す「廿日市市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン・総合戦略（以下、人口ビジョン・総合戦略）」をはじめ、公共施設、公共交通網、拠点形成、地域防災等に関する各種個別計画とあわせて都市の活力の全体的な維持を図るものであります。

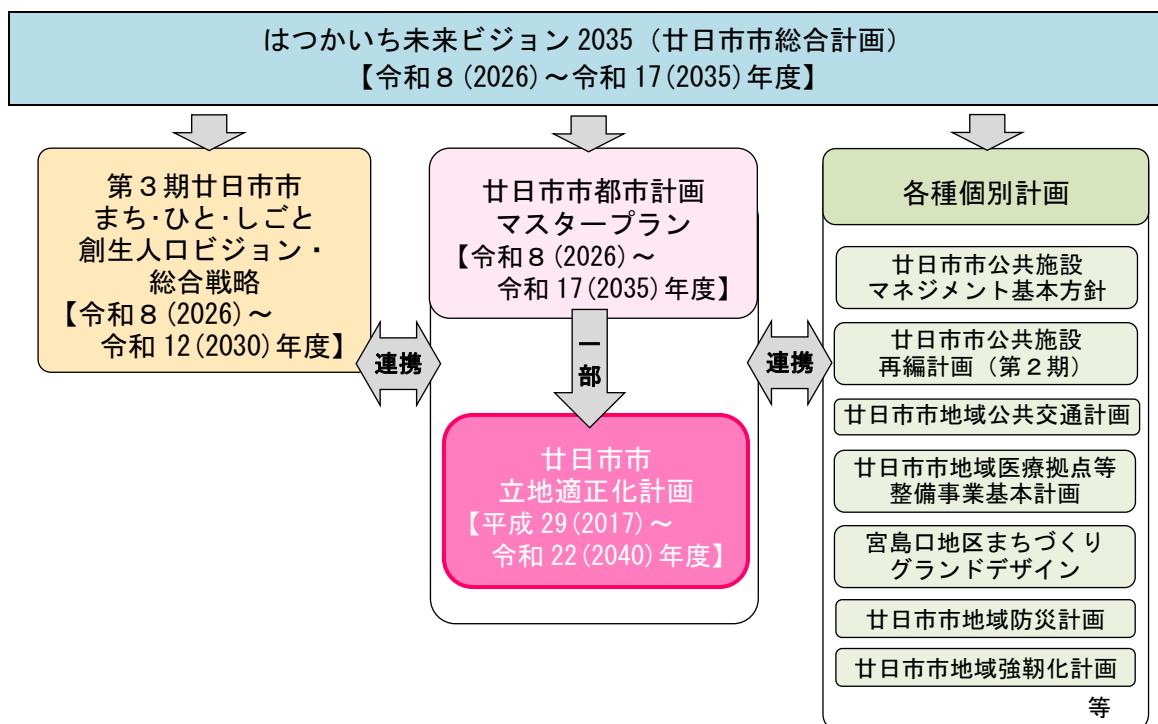


図 1-2 廿日市市立地適正化計画の位置づけ

(2) 都市計画マスタープランと立地適正化計画

都市計画マスタープランは、土地利用や都市施設等に関する都市計画を定めるにあたっての総合的な指針となるものです。本計画は、この都市計画マスタープランと整合した内容を定め、一体的に都市づくりの方針としての役割を担います。

(3) 計画の役割

今後、人口減少や少子高齢化が更に進んだ場合でも、本計画に基づく集約型都市構造を実現するために、メリハリのついた土地利用の誘導（立地適正化の施策）とあわせて、人口ビジョン・総合戦略等に基づき行う産業振興や人口対策等の底上げを進めています。このようにして、活力ある市街地を維持し、将来都市像の実現をめざしていきます。

集約型都市構造への取組（メリハリのついた誘導）



都市の基礎体力の強化

⇒立地適正化計画、地域公共交通計画

産業振興・人口対策等の取組（底上げ）



都市の活力

⇒総合計画、人口ビジョン・総合戦略

- 現在の人口
- 将来の人口（対策なしの場合）
- 将来の人口（立地適正化計画による誘導）
- 将来の人口（立地適正化計画+人口ビジョン・総合戦略）

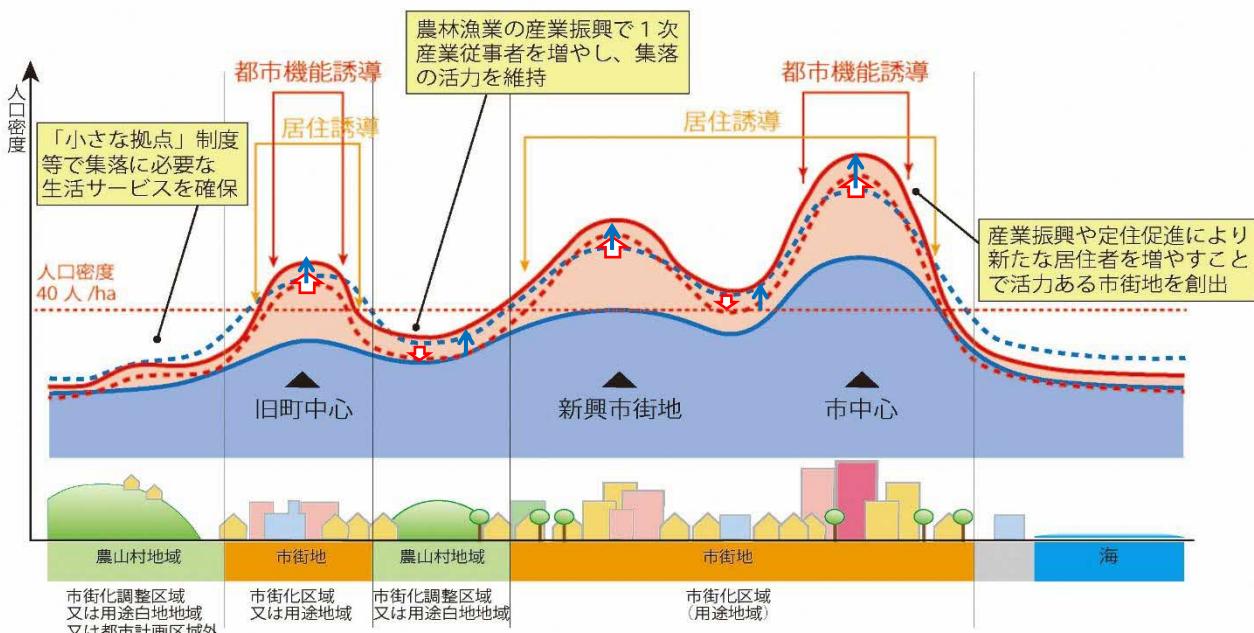


図 1-3 甘日市市立地適正化計画の役割

4. 対象区域

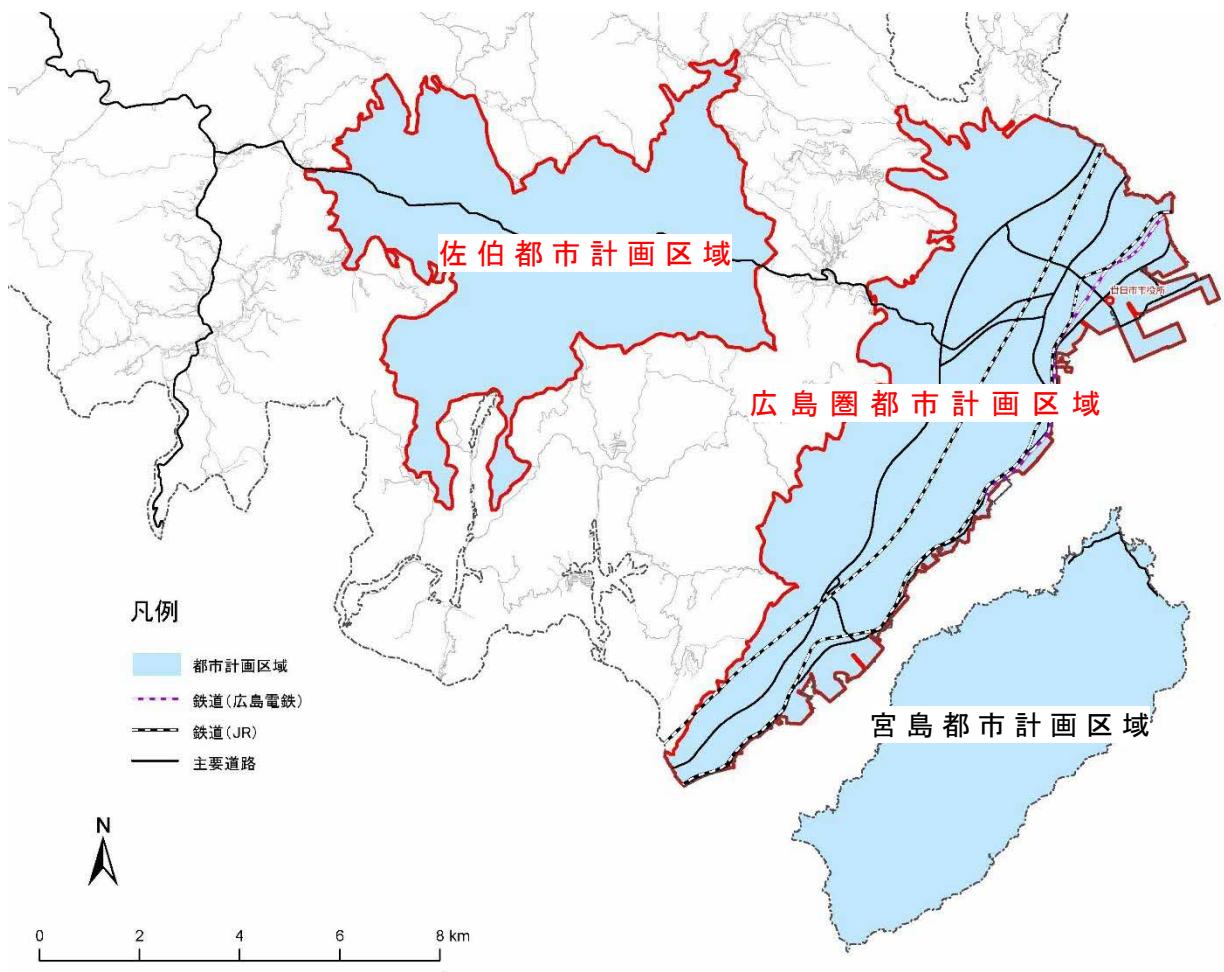
立地適正化計画は、原則、都市計画区域全域で定めることとされています。

本市の都市計画区域は、廿日市地域及び大野地域の一部は広島圏都市計画区域に指定されているほか、佐伯地域の一部は佐伯都市計画区域、宮島全島は宮島都市計画区域にそれぞれ指定されています。

一方で、自然公園法の特別地域に指定されている区域は、立地適正化計画の「居住誘導区域」に指定ができないこととされており、本市では、宮島全島が自然公園法の特別地域の指定を受けています。また、宮島全島では都市計画法による風致地区、自然公園法や文化財保護法により立地適正化計画における届出制度と比べてより厳しい土地利用制限がなされています。

以上のことから、都市再生法に基づく本計画の対象区域は広島圏都市計画区域及び佐伯都市計画区域とします。

ただし、都市再生法に基づく本計画の対象区域外である宮島地域や吉和地域をはじめとした都市計画区域外の地域においても、他の手法により地域での暮らしが継続できるよう検討していきます。



5. 目標年次

本計画の目標年次は、都市計画運用指針（第13版）で「立地適正化計画の策定にあたり、一つの将来像として概ね20年後の都市の姿を展望する」とされていることに加え、人口ビジョン・総合戦略における人口将来展望の目標年次を勘案して令和22（2040）年度とします。

また、都市計画総合見直し（区域区分や用途地域の変更）や基盤整備の状況等により、必要に応じて本計画の見直しを行います。

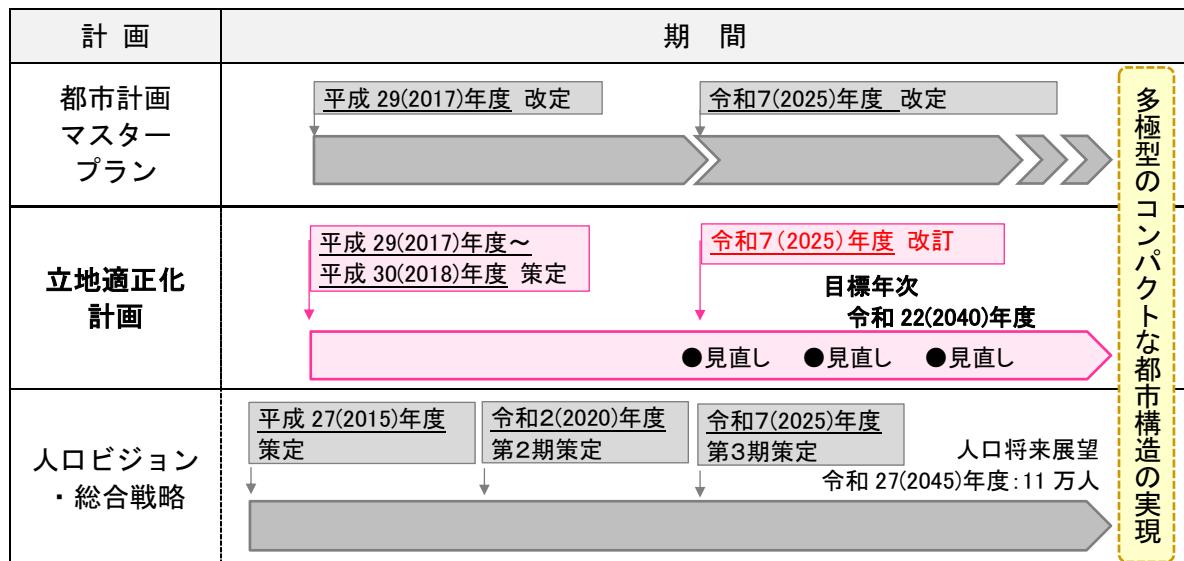
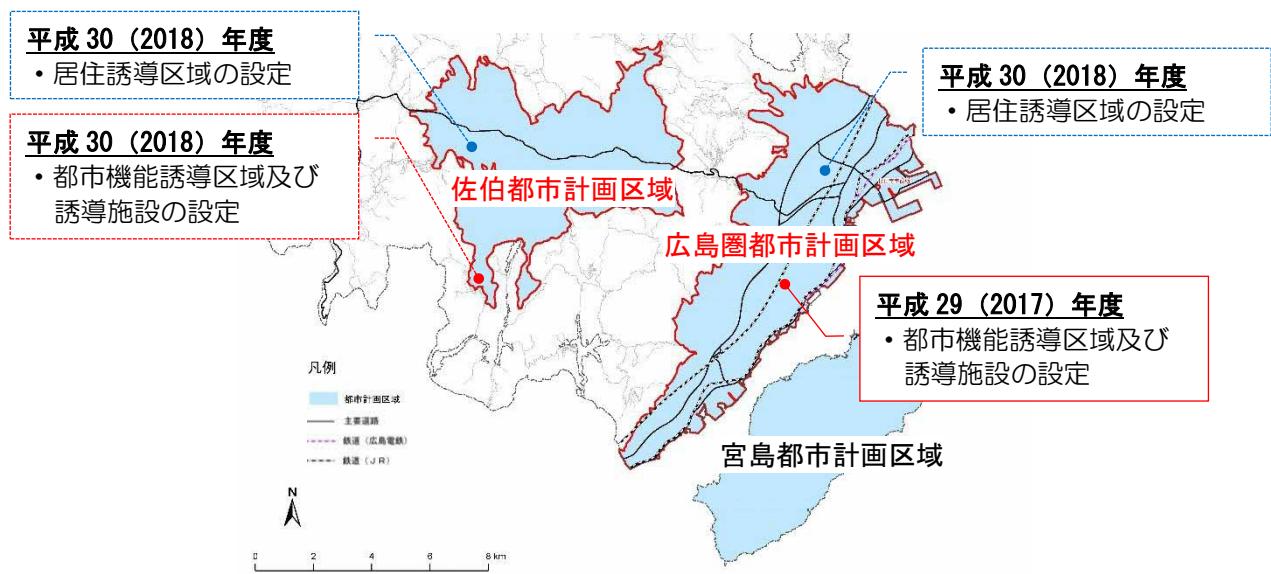


図 1-5 廿日市市立地適正化計画の計画期間



※本計画は、平成29(2017)年度、平成30(2018)年度の2カ年で策定しています。

図 1-6 各誘導区域の設定時期

第2章 現状を踏まえた都市構造上の課題の整理

1. 甘日市市の現状

(1) 人口

- 市全域の人口は、平成7（1995）年までは急増していましたが、その後増加が緩やかになり、平成17（2005）年に115,530人がピークとなります。その後115,000人前後で推移し、令和2（2020）年は114,173人となっています。（図2-1）
- 年齢区分別の割合をみると、市全域では老人人口比率（65歳以上）は年々上昇しており令和2（2020）年には30%を越えます。一方、年少人口比率（15歳未満）は低下し、近年は13%程度となっています。（図2-1）

廿日市市 全体

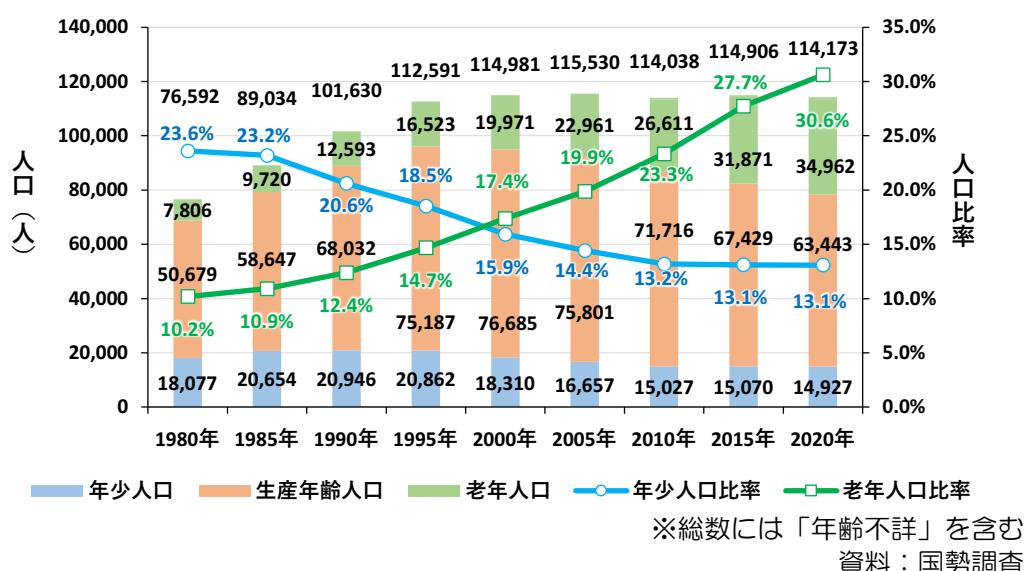


図2-1 年齢階層別人口と人口比率の推移（廿日市市全域）

- ・近年、廿日市地域では人口が微増していましたが、令和2（2020）年には減少しました。対して、大野地域では継続して人口が微増傾向にあります。一方、佐伯地域、吉和地域、宮島地域では人口減少が進行しています。（図 2-2、図 2-3、図 2-4、図 2-5、図 2-6）
- ・年齢区分別の割合をみると、老人人口比率はすべての地域で上昇していますが、年少人口比率は廿日市地域、佐伯地域では低下傾向にあり、吉和地域は近年下げ止まりの傾向にあります。対して、大野地域・宮島地域では近年わずかに上昇傾向にあります。（図 2-2、図 2-3、図 2-4、図 2-5、図 2-6）

沿岸部一廿日市地域

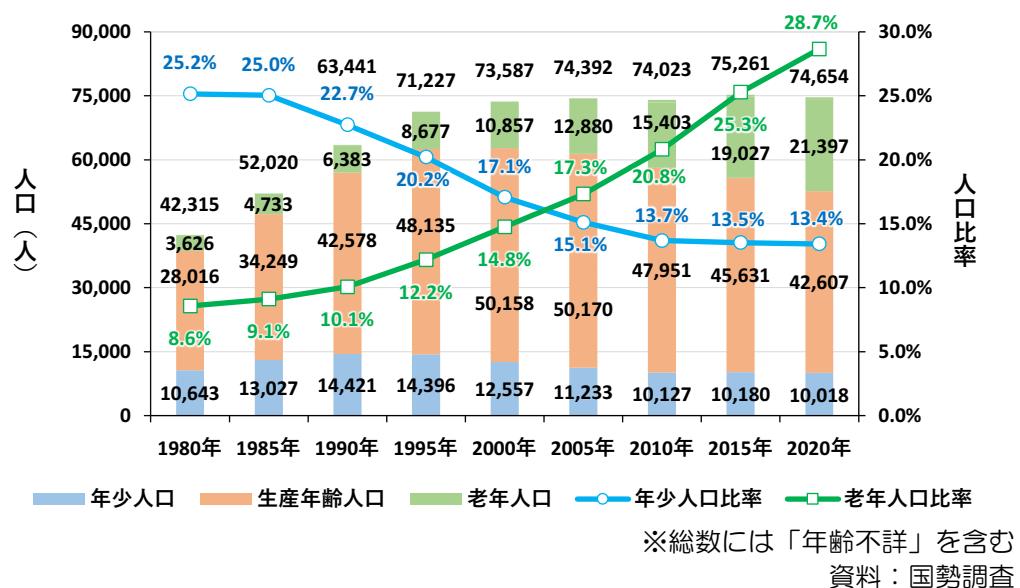


図 2-2 年齢階層別人口と人口比率の推移（沿岸部一廿日市地域）

沿岸部一大野地域

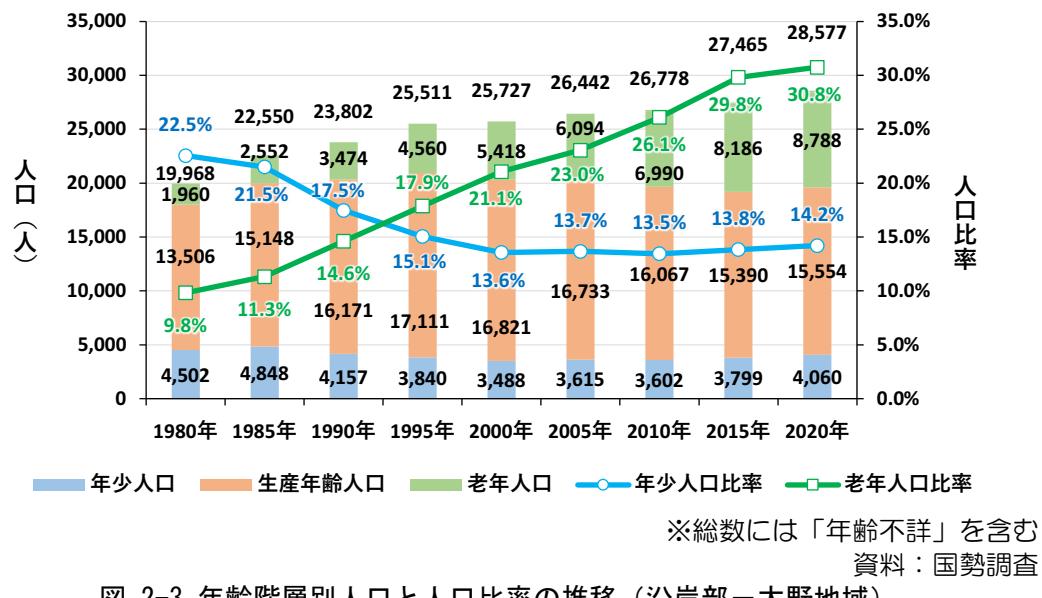


図 2-3 年齢階層別人口と人口比率の推移（沿岸部一大野地域）

中山間部一佐伯地域

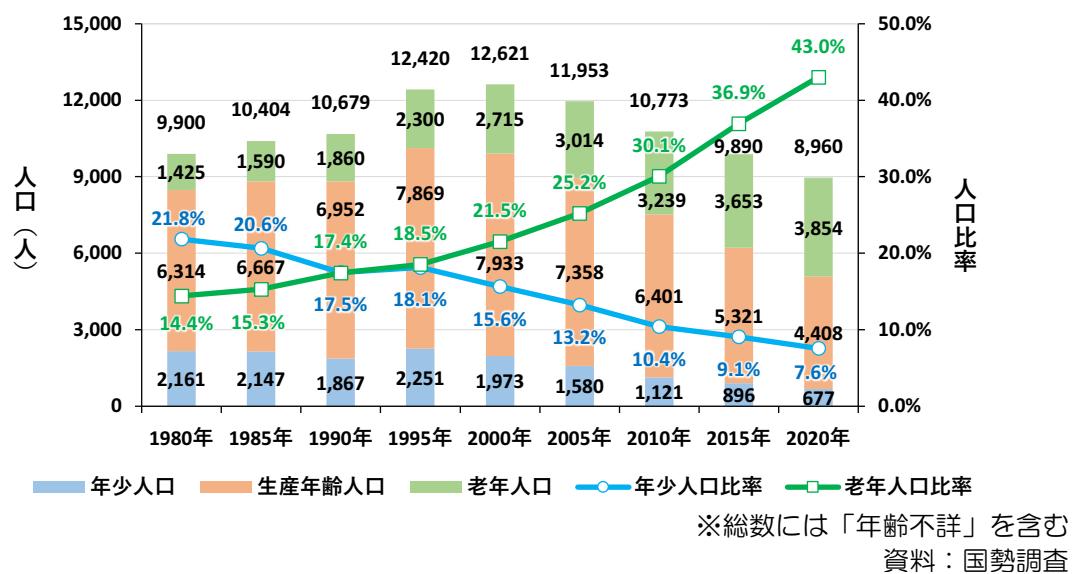
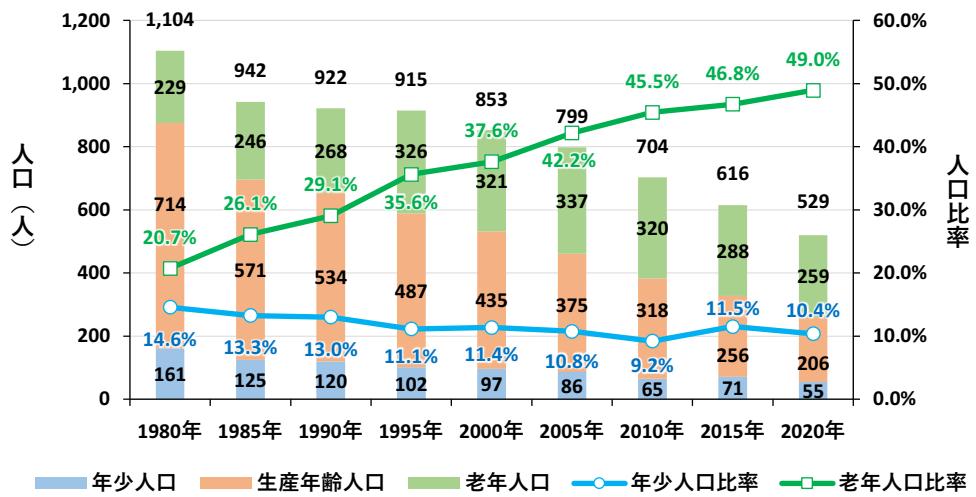


図 2-4 年齢階層別人口と人口比率の推移（中山間部一佐伯地域）

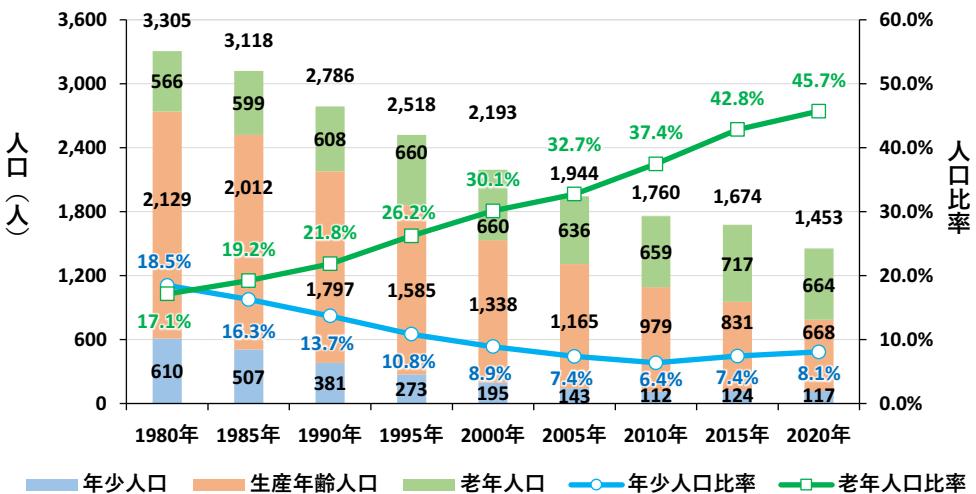
中山間部一吉和地域



※総数には「年齢不詳」を含む
資料：国勢調査

図 2-5 年齢階層別人口と人口比率の推移（中山間部一吉和地域）

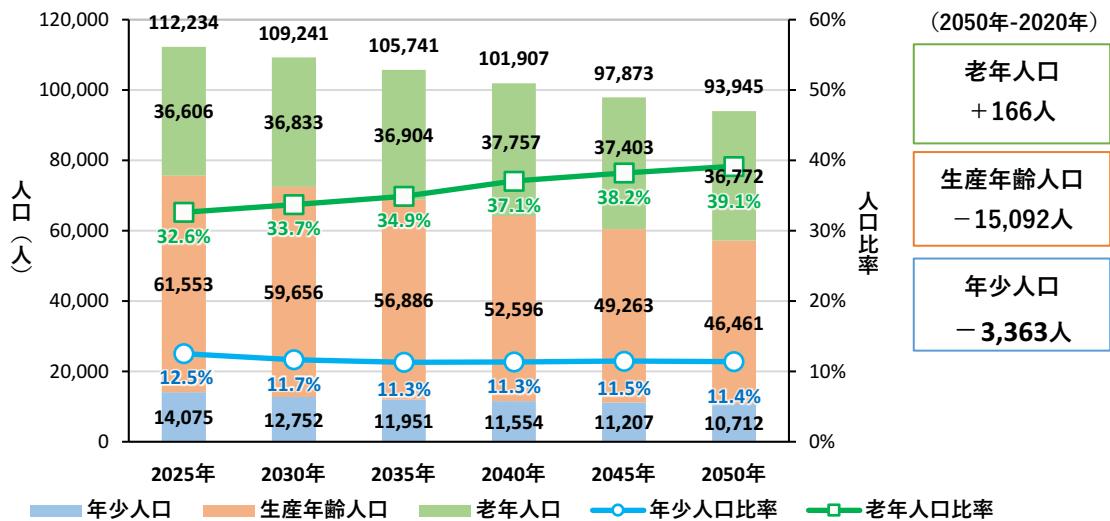
島しょ部一宮島地域



※総数には「年齢不詳」を含む
資料：国勢調査

図 2-6 年齢階層別人口と人口比率の推移（島しょ部一宮島地域）

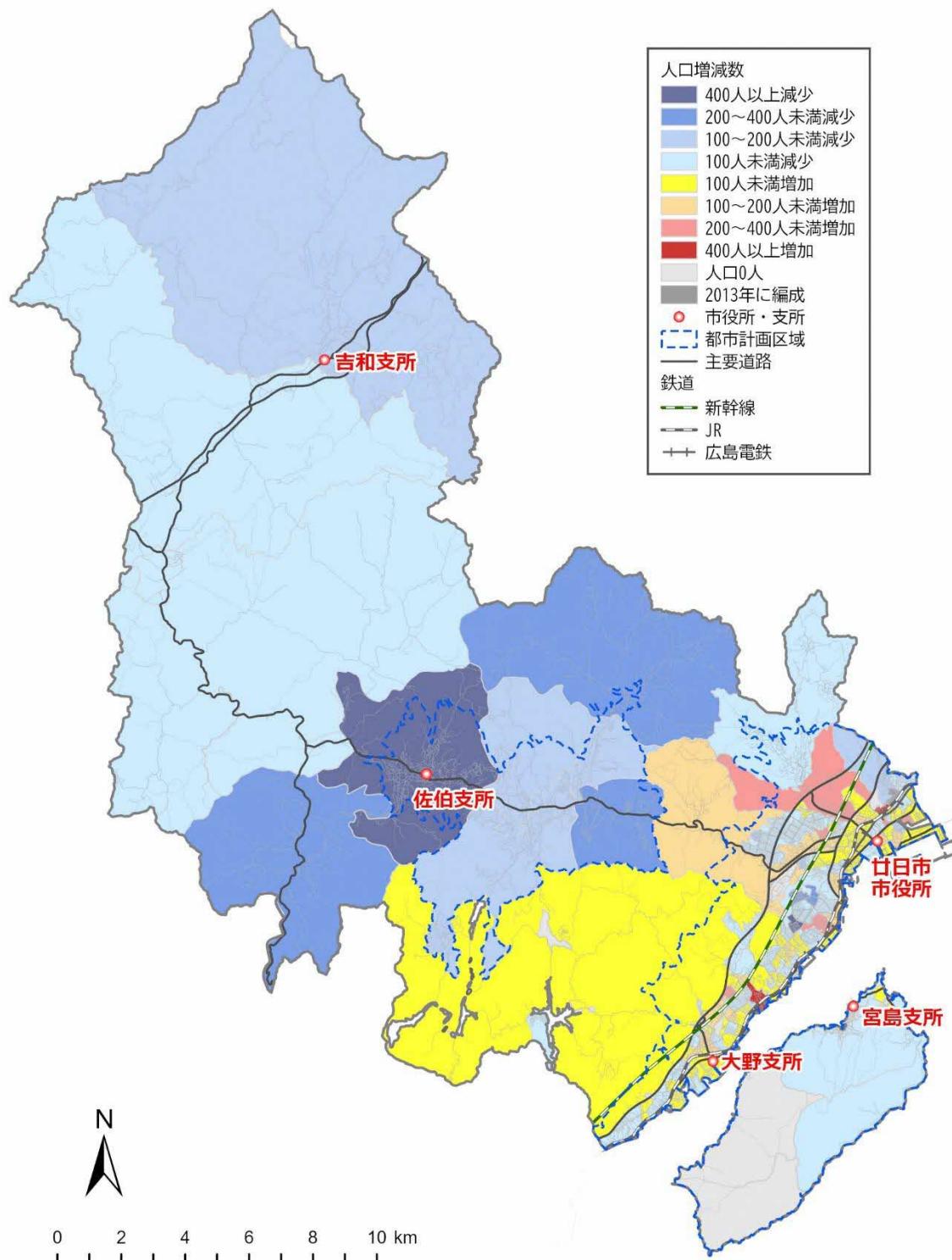
- ・国立社会保障・人口問題研究所による将来人口推計は、令和5（2023）年に公表された令和2（2020）年の国勢調査の結果を基準とした推計では、市全体で令和27（2045）年には10万人を下回ると推計されています。（図2-7）



資料：国立社会保障・人口問題研究所令和5（2023）年公表値

図2-7 年齢階層別人口と人口比率の将来推計（令和5（2023）年公表値）

- 廿日市市役所周辺や大野支所周辺などの既成市街地においては、集合住宅の建設などによる人口の増加傾向がみられます。一方で廿日市地域西部では人口の減少が目立ちます。(図 2-8)



※平成 25 (2013) 年に小地域の編成が変更し、佐方、平良山手の一部が
城内2丁目、城内3丁目となった
資料：国勢調査

図 2-8 人口増減（廿日市市全域・平成 22 (2010) 年～令和 2 (2020) 年・小地域）

・令和2（2020）年の人口密度は、廿日市地域の広島市境周辺やニュータウン（大規模団地）の周辺で高く、60人/ha以上の地域が分布しています。令和22（2040）年には、廿日市地域西部のニュータウンで特に人口密度が低下すると推計されています。また、佐伯地域では、令和2（2020）年の人口密度は地域全体で30人/ha未満となっています。令和22（2040）年には一部地域を除き人口密度が低下すると推計されています。（図2-9、図2-10、図2-11、図2-12、図2-13）

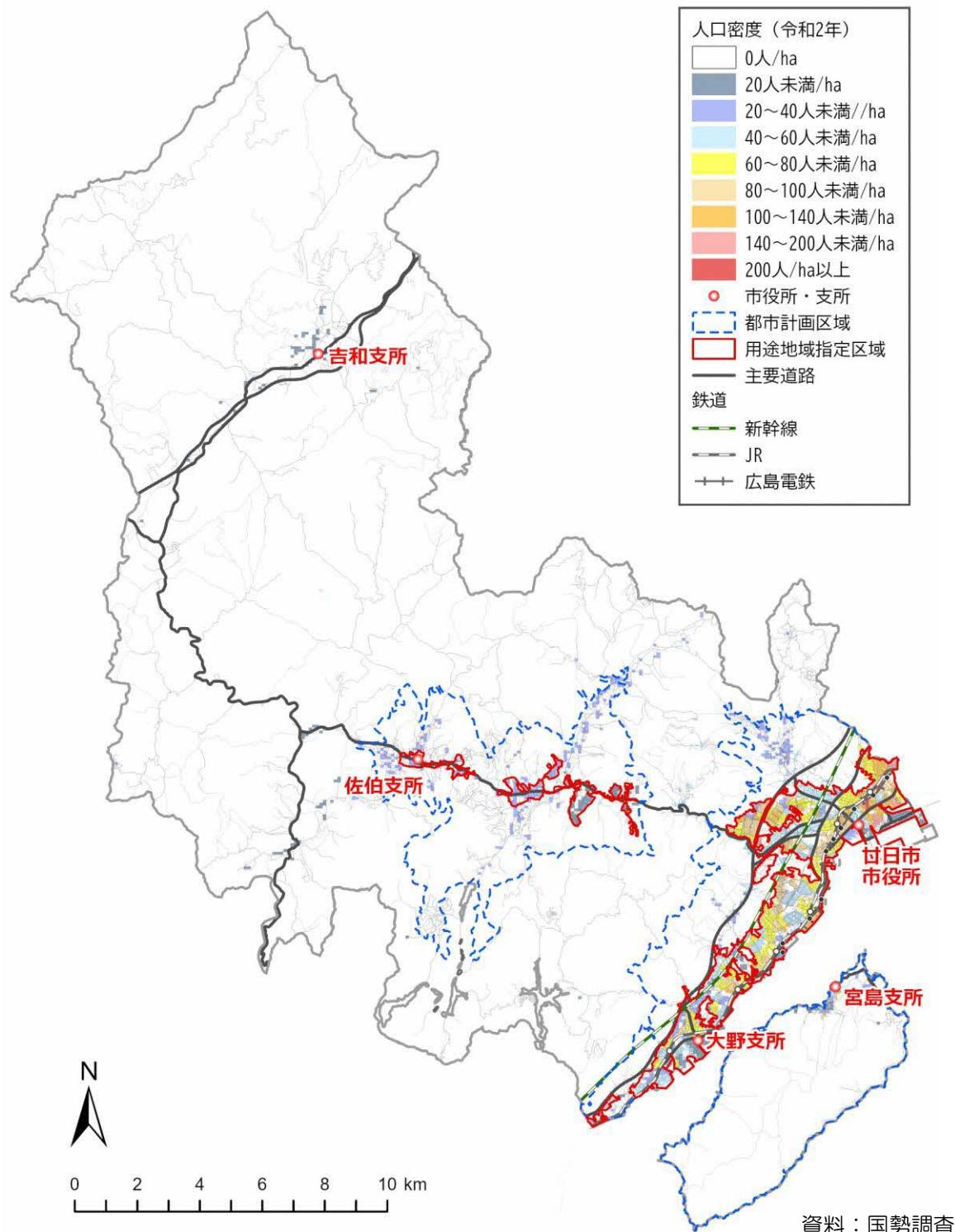
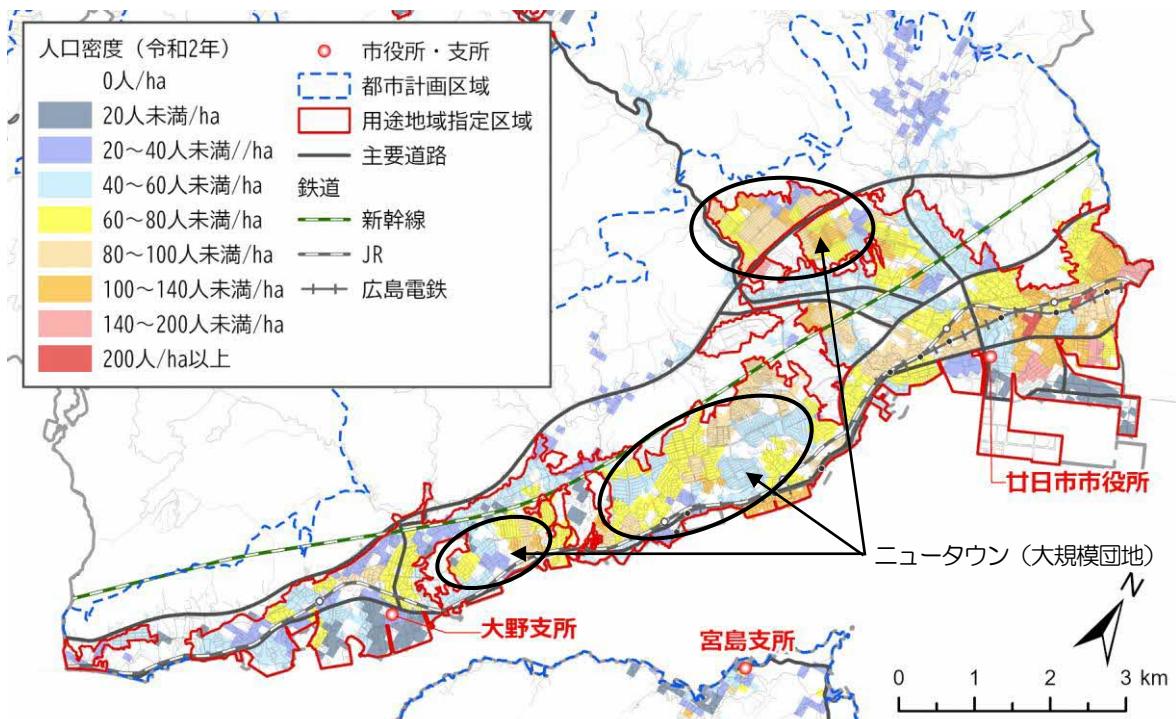
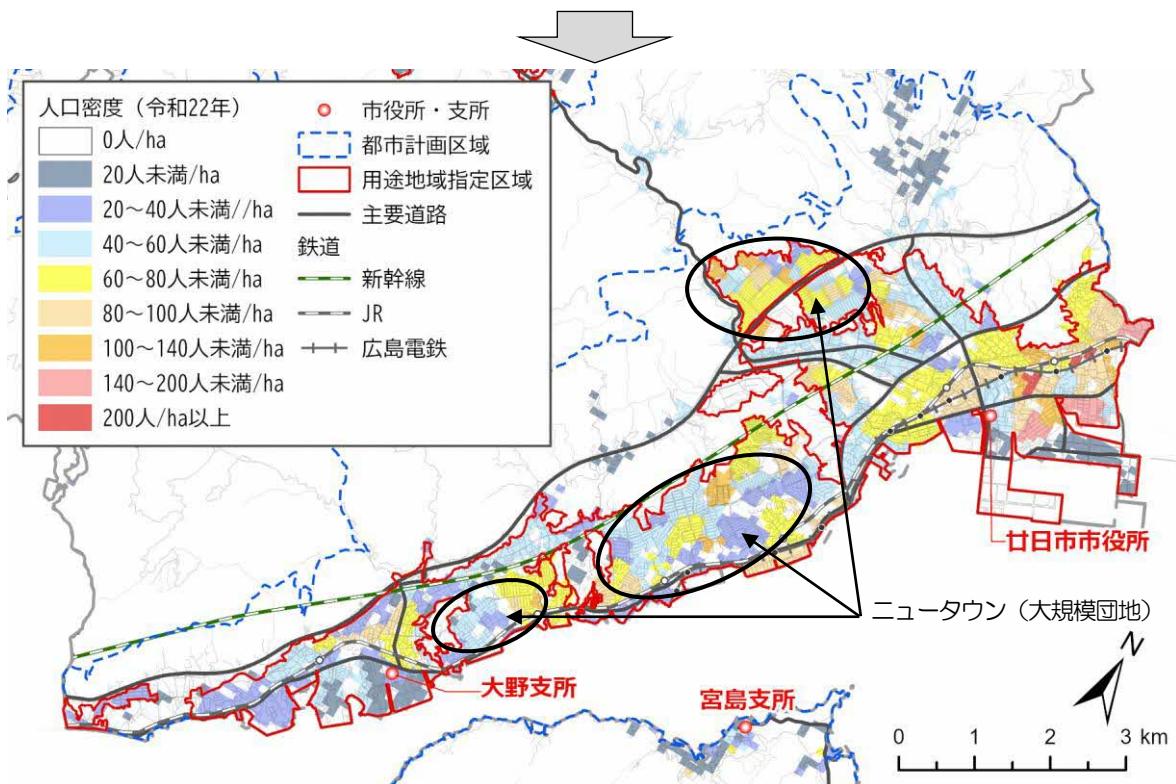


図2-9 人口密度（廿日市市全域・令和2（2020）年・メッシュ）



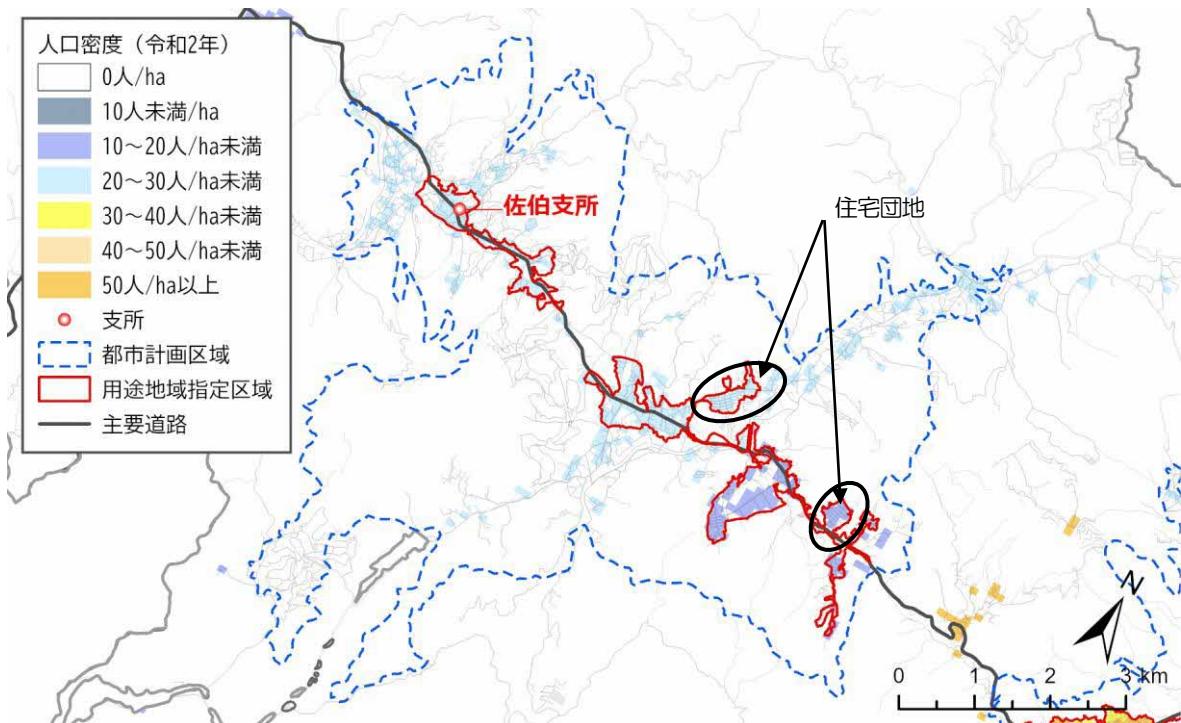
資料：国勢調査を国土技術政策総合研究所「将来人口・世帯予測ツールV3」を用いて
100mメッシュに配分

図 2-10 人口密度（沿岸部・令和2（2020）年・メッシュ）



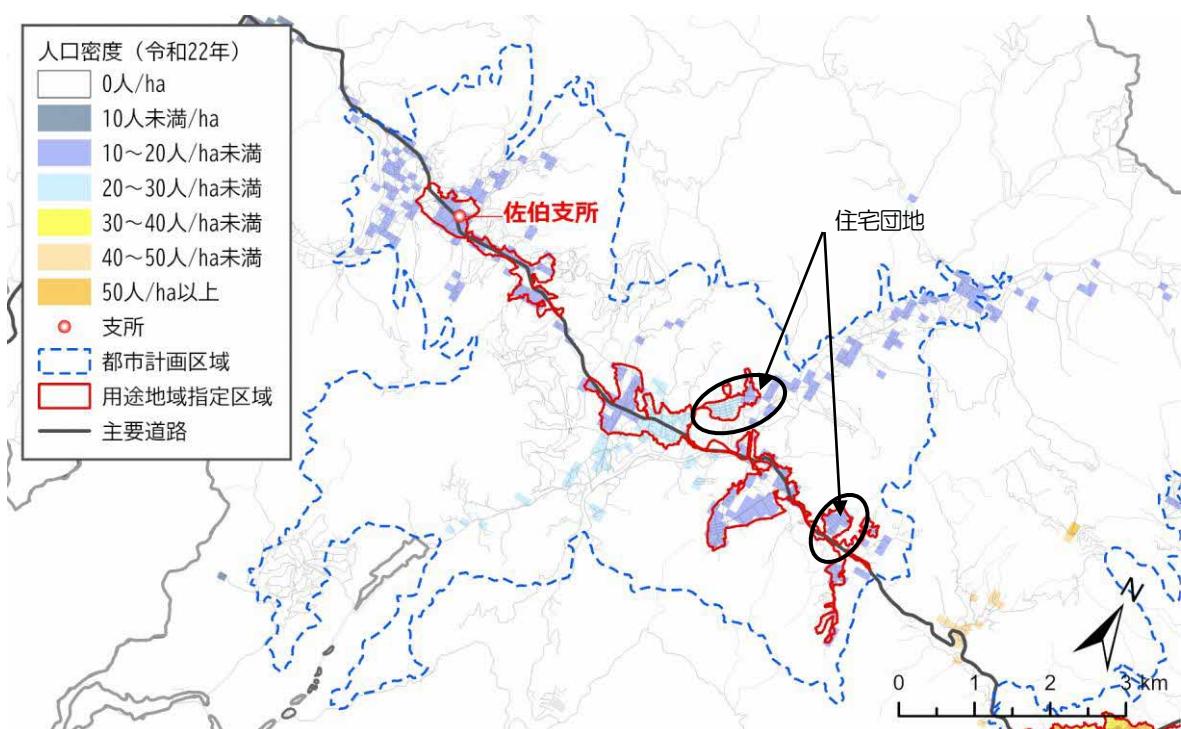
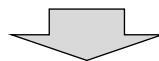
資料：国土技術政策総合研究所「将来人口・世帯予測ツールV3」を用いた推計結果を基に作成

図 2-11 人口密度（沿岸部・令和22（2040）年・メッシュ）



資料：国勢調査を国土技術政策総合研究所「将来人口・世帯予測ツールV3」を用いて
100mメッシュに配分

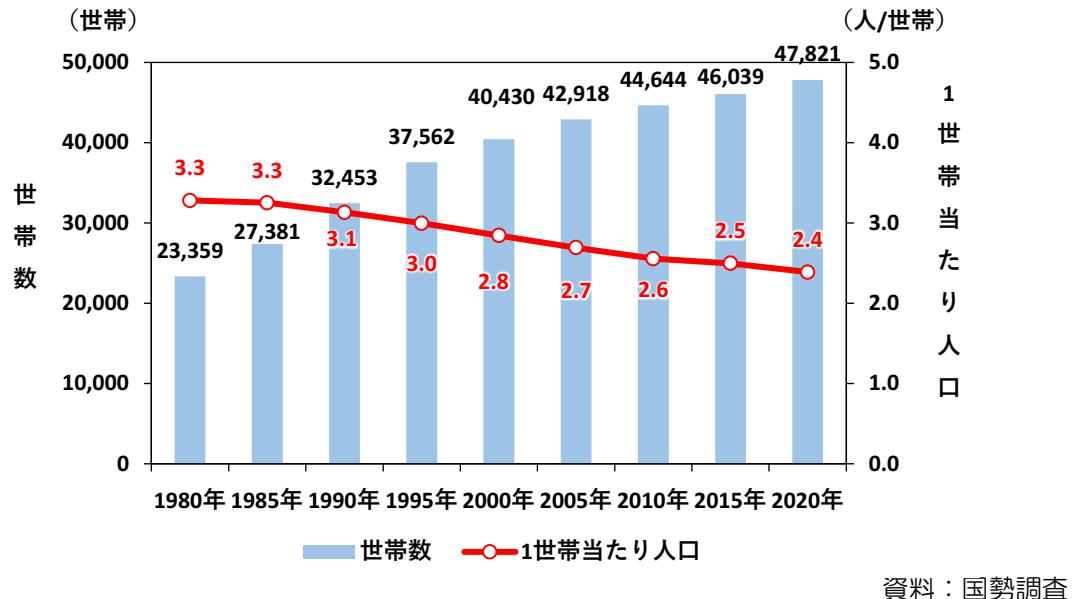
図 2-12 人口密度（佐伯地域・令和2（2020）年・メッシュ）



資料：国土技術政策総合研究所「将来人口・世帯予測ツールV3」を用いた推計結果を基に作成

図 2-13 人口密度（佐伯地域・令和22（2040）年・メッシュ）

- 市全域の世帯数は、昭和 55（1980）年以降上昇傾向にあり、令和 2（2020）年までの 40 年間で、世帯数は約 2 倍に増加しました。一方で、1 世帯当たりの人口は年々減少し、家族類型別にみると単独世帯や夫婦のみの世帯が大幅に増加しています。（図 2-14、図 2-15）



資料：国勢調査

図 2-14 世帯数の推移（廿日市市全域）

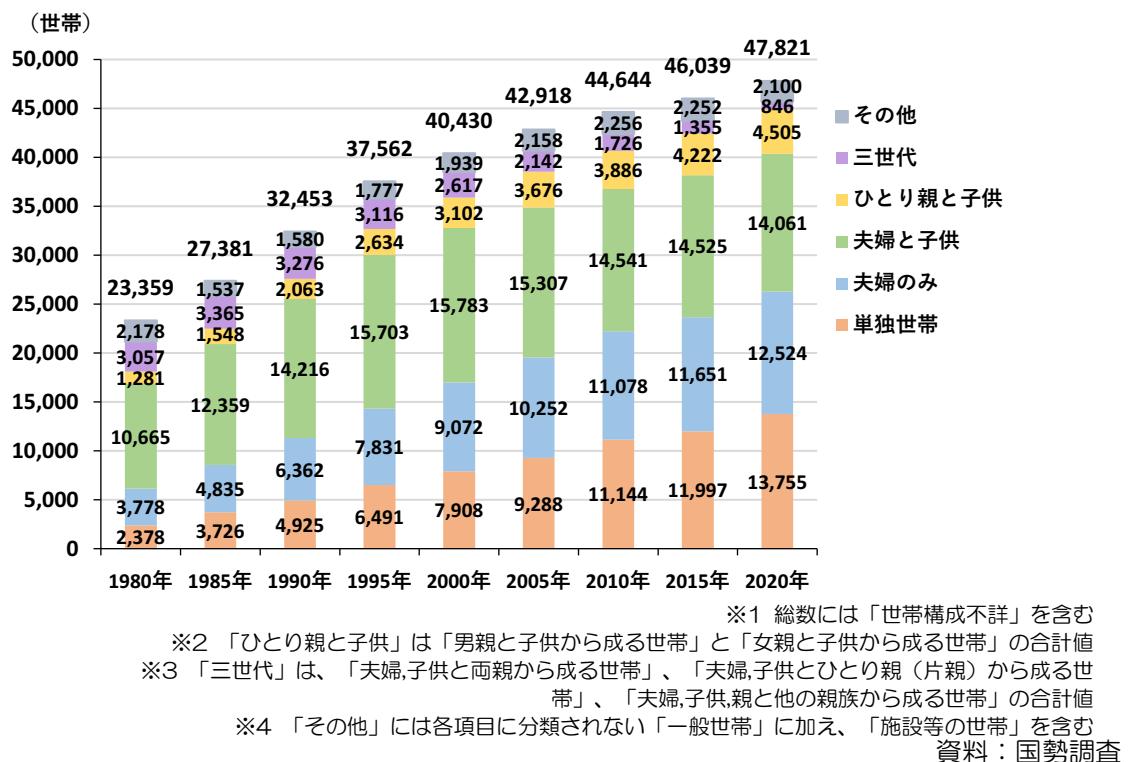
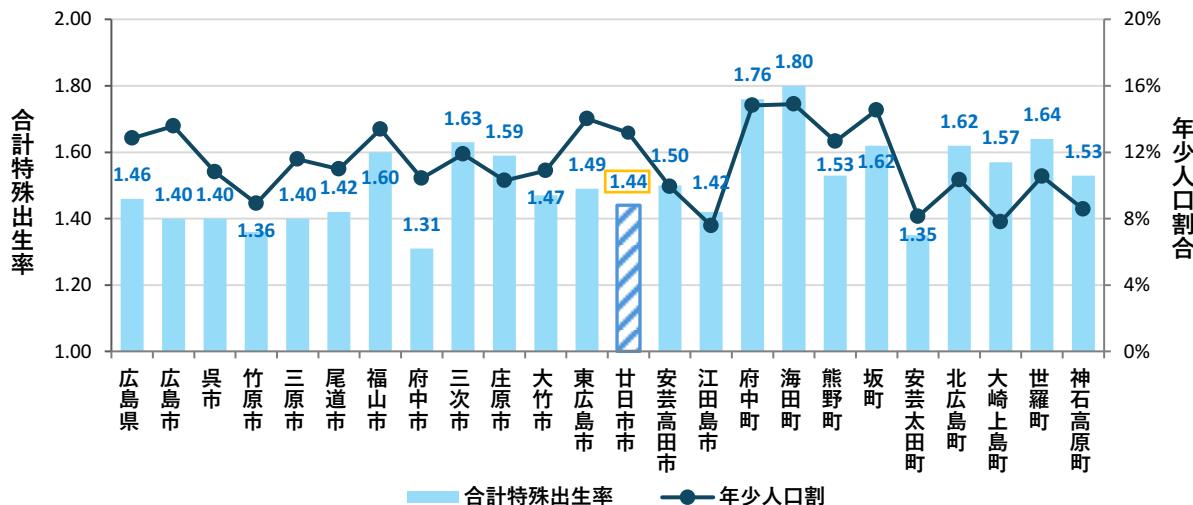


図 2-15 家族類型別の世帯数の推移（廿日市市全域）

- ・年少人口割合は広島県全体の値より高い一方、合計特殊出生率*は広島県全体の値よりもわずかに低くなっています。(図 2-16)
- ・本市の人口転出入の特徴として、20~24 歳を中心とした世代で転出が多く、30 歳代を中心とした世代の転入が多いことが挙げられます。(図 2-17)

*合計特殊出生率：15~49 歳の女性の年齢別出生率（二母親の年齢別出生数／年齢別 の女性の人数）の合計で、一人の女性が一生の間に産む平均子供数を推計したもの



資料：厚生労働省 平成 30 年～令和 4 年人口動態保健所・市区町村別統計の概況、国勢調査

図 2-16 合計特殊出生率（平成 30（2018）年～令和 4（2022）年）と年少人口割合（令和 2（2020）年）の比較

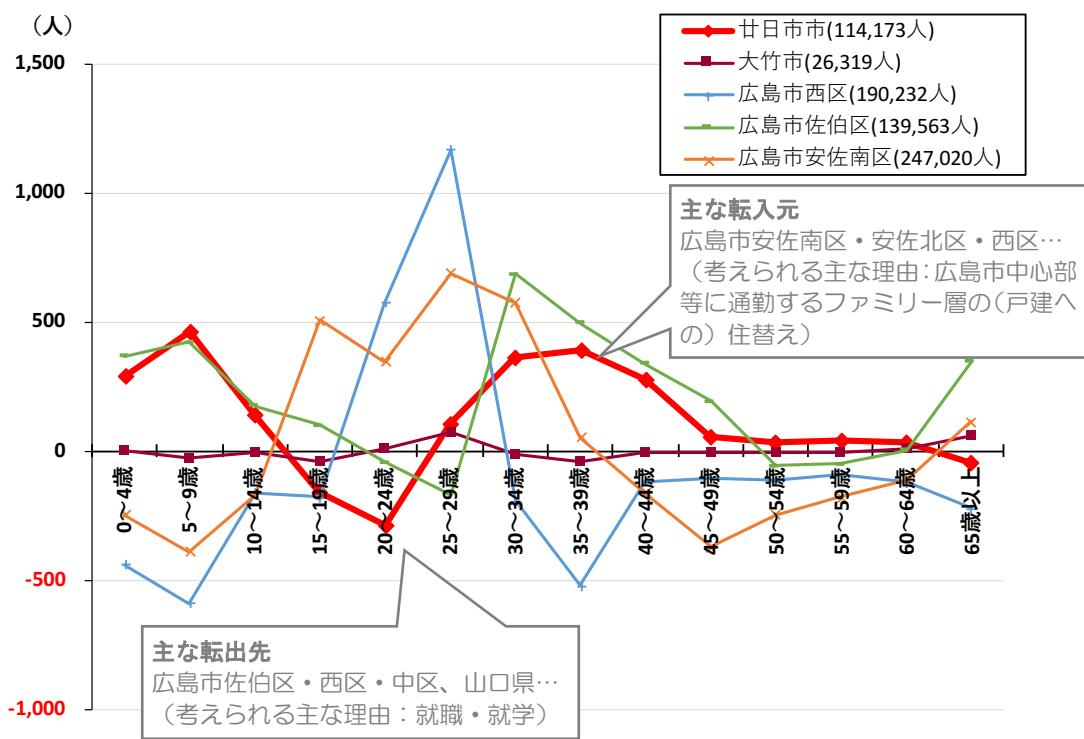
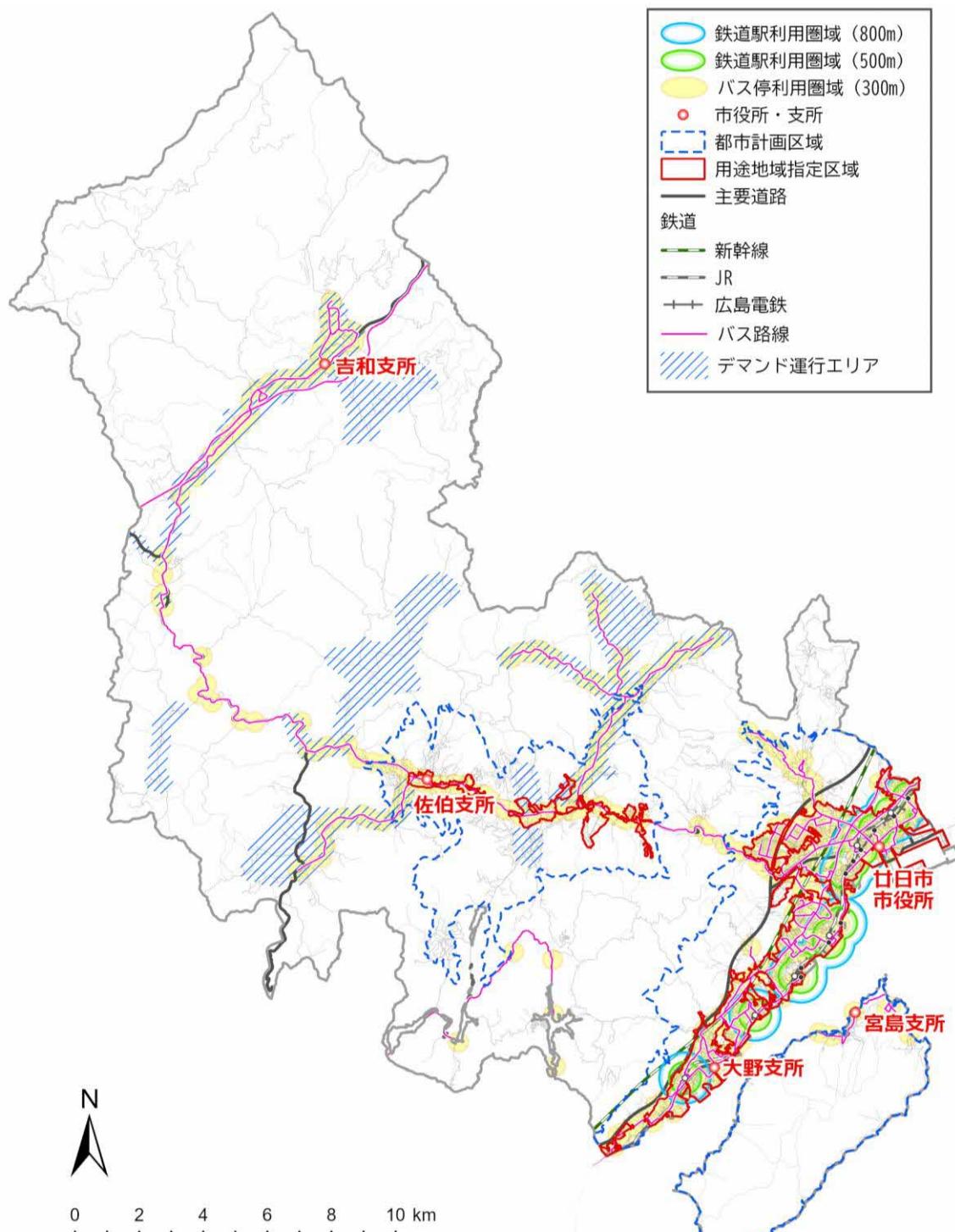


図 2-17 年齢階級別人口転出入
(平成 27（2015）年～令和 2（2020）年、廿日市市+近隣市・区)

資料：国勢調査

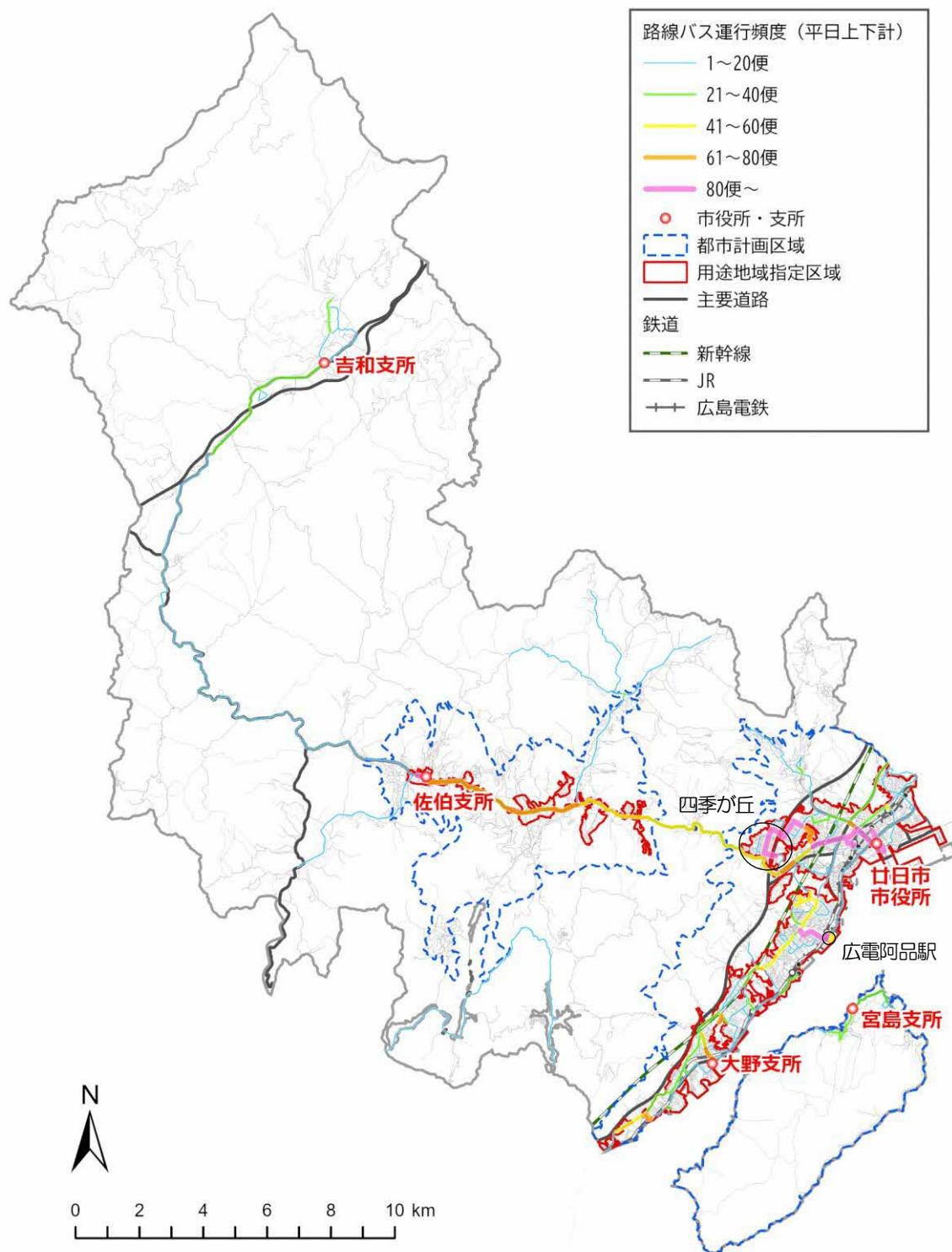
(2) 公共交通網

- 市全域をみると、廿日市地域や大野地域の沿岸部では、JR 山陽本線（6 駅）と広島電鉄 宮島線（9 駅）の鉄道と路線バスが運行しています。加えて、中山間部や宮島地域では路線バスやデマンド交通が運行されており、用途地域指定区域のほとんどが公共交通の利用圏域に含まれています。（図 2-18）



資料：広島電鉄ホームページ、廿日市市ホームページ
図 2-18 公共交通の利用圏域(廿日市市全域)

- 路線バスの平日の運行頻度は、廿日市市役所周辺と四季が丘を結ぶ路線の運行頻度が多くなっています。また、広電阿品駅は市役所方面、大野地域方面を結ぶ路線の運行頻度が多くなっています。(図 2-19)



資料：広島電鉄ホームページ、廿日市市ホームページ

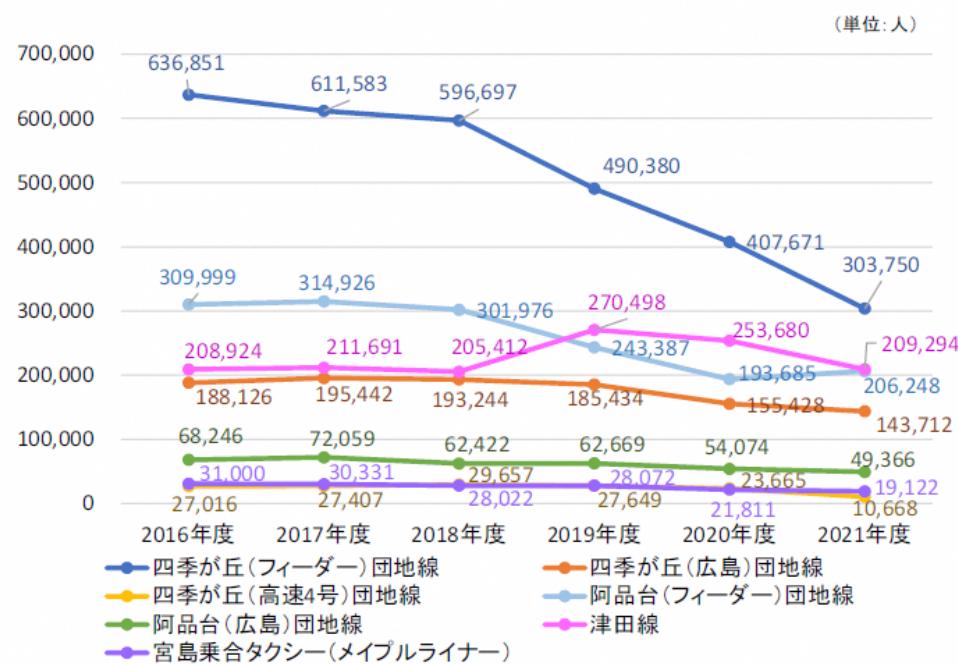
図 2-19 バスの運行頻度(廿日市市全域)

- 鉄道の1日平均乗降客数は令和元（2019）年度までは横ばいで推移していましたが、コロナ禍により減少し、令和5（2023）年時点では以前の水準まで回復していません。（図2-20）
- 民間路線バスの利用者数は緩やかに減少傾向にあります。（図2-21）



※市内各駅における、1日平均乗客数（JR山陽本線）または
乗降客数（広島電鉄宮島線）の合計値を記載
資料：データで見るはつかいち

図2-20 鉄道の利用者数推移



資料：廿日市市地域公共交通計画（令和5年7月）

図2-21 民間路線バス等の利用者数の推移

- ・コミュニティバスの利用者数は、沿岸部のおおのハートバスは年間 14~20 万人程度、廿日市さくらバスは年間 11~13 万人程度で推移しています。中山間部では、佐伯さくらバスは通学需要等、吉和さくらバスは増便や均一運賃の導入等の影響により、平成 30（2018）年以前に比べて利用者数が増加傾向にありますですが、デマンドバスは利用者数が年間 5,000 人以下であり、近年減少傾向にあります。（図 2-22、図 2-23）

沿岸部

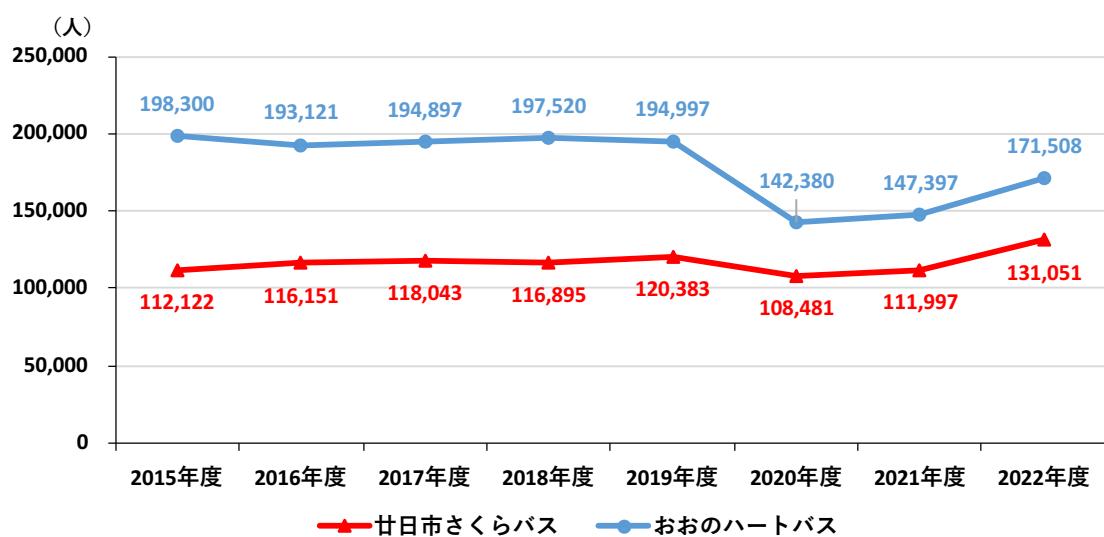
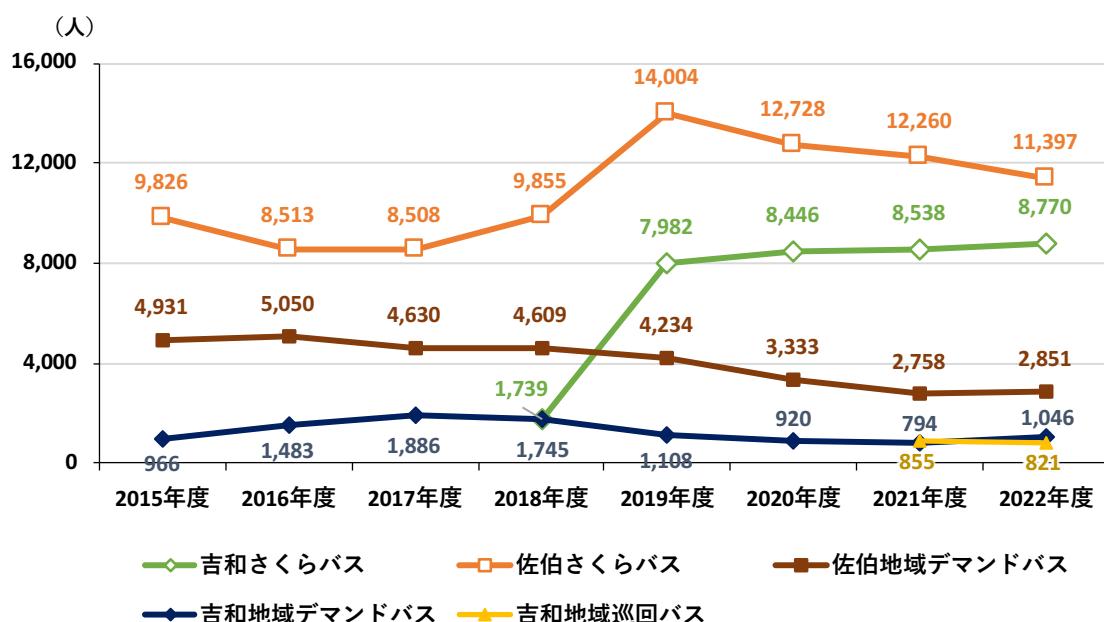


図 2-22 コミュニティバス等の利用者数の推移（沿岸部）

中山間部



※1 吉和さくらバスは、平成 31（2019）年 1 月より定時定路線として運行開始

※2 吉和地域巡回バスは、令和 3（2021）年 4 月 1 日より運行開始

資料：データで見るはつかいち

図 2-23 コミュニティバス等の利用者数の推移（中山間部）

- 通勤・通学における利用交通手段は、半数が自家用車を利用しており、自家用車への依存度が高くなっています。鉄道・電車等の公共交通の利用者は約3割となっています。(図2-24)

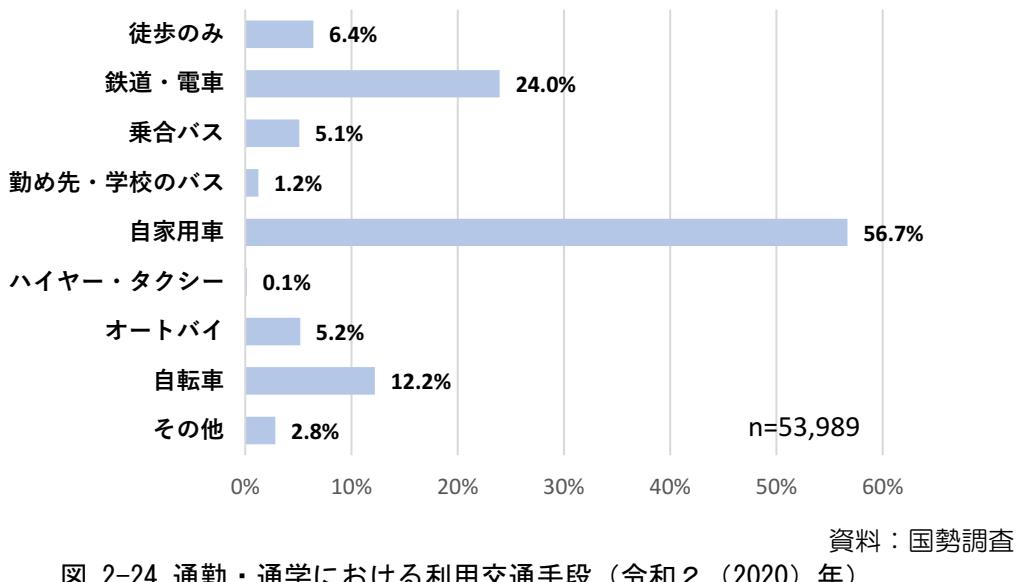
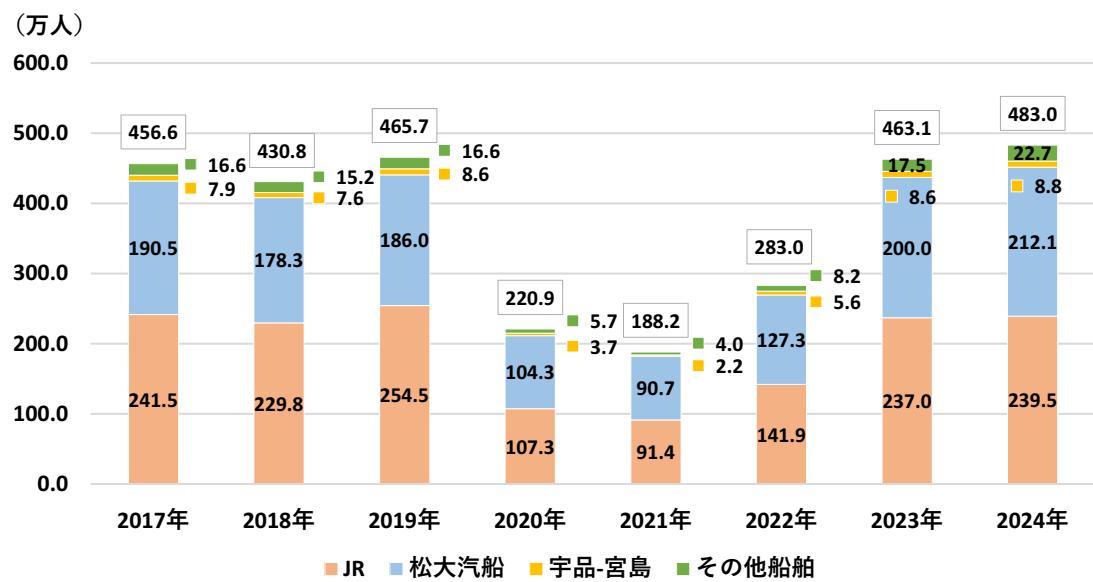


図 2-24 通勤・通学における利用交通手段（令和2（2020）年）

- 船舶別宮島来島者数は、新型コロナウイルス感染症流行による外出制限が影響し、令和2（2020）年に大幅に減少しましたが、令和5（2023）年には、令和元（2019）年以前と同程度の水準まで回復しました。令和6（2024）年の船舶別の割合は、JRが約5割、松大汽船が約4割、宇品-宮島およびその他船舶が合わせて約1割となっています。(図2-25)



資料：データで見るはつかいち
図 2-25 船舶別宮島来島者数

(3) 土地利用

・昭和 51（1976）年と令和 3（2021）年の土地利用を比較すると、廿日市地域、大野地域、佐伯地域では建物用地が拡大しています。内訳として、廿日市地域では森林部が大規模団地等として開発され、建物用地（住宅地等）に変化しているほか、沿岸部の一部が埋め立てられ、建物用地（工業用地等）となっています。また、佐伯地域では、かつて田などの用地となっていた範囲で、建物用地（住宅地等）への土地利用転換が進んでいます。（表 2-1、図 2-26、図 2-27、図 2-28）

表 2-1 土地利用の状況（地目別の面積）

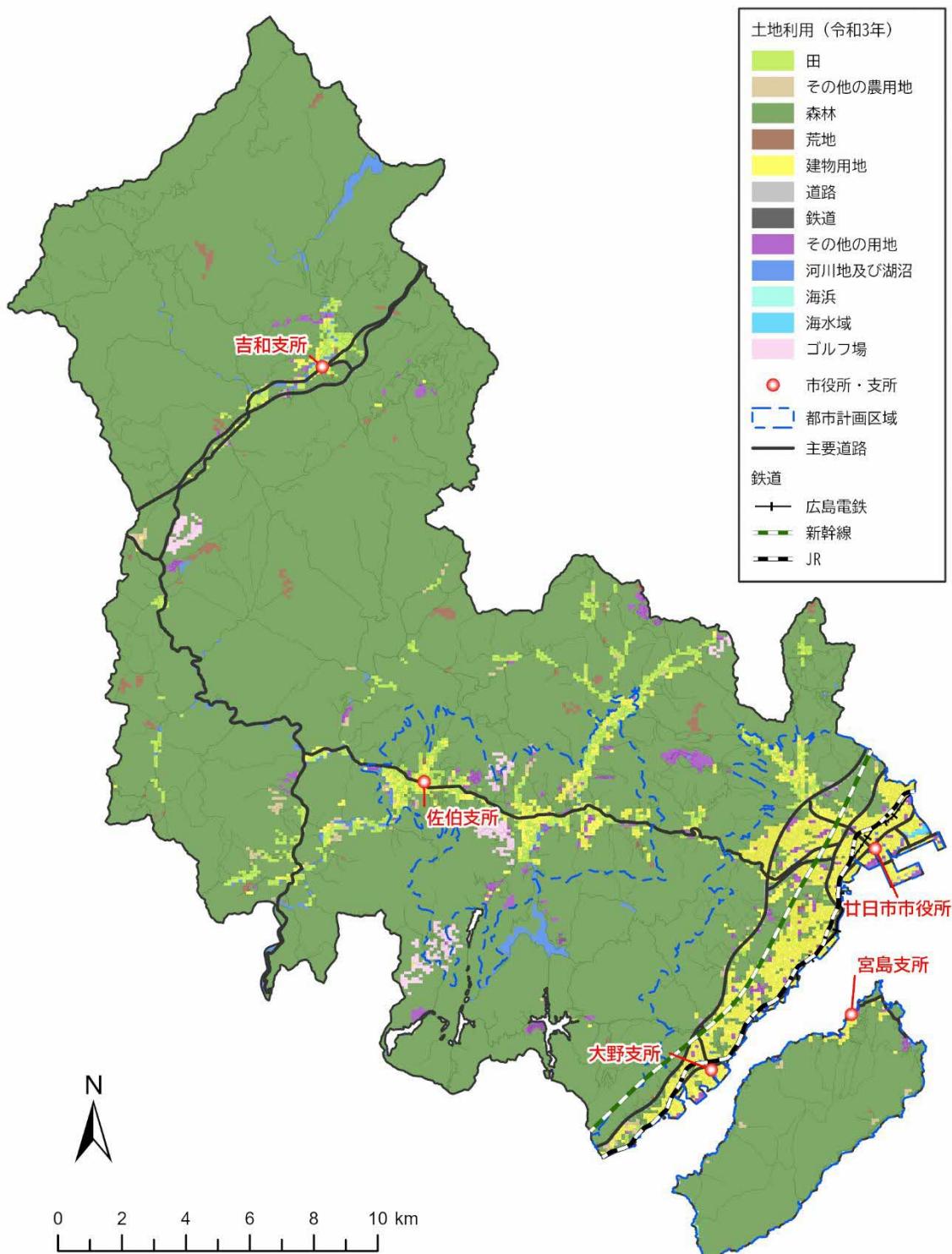
土地利用区分		田	その他の農用地・畠	森林	荒地	建物用地	道路・鉄道
1976 年	面積(ha)	1,991.4	453.2	46,441.5	747.6	927.6	85.8
	割合(%)	4.1	0.9	88.8	1.5	1.9	0.2
2014 年	面積(ha)	1,183.5	227.1	43,505.1	179.0	2,280.2	297.1
	割合(%)	2.4	0.5	89.0	0.4	4.7	0.6
2021 年	面積(ha)	1,152.5	180.0	43,387.0	245.9	2,990.5	302.6
	割合(%)	2.4	0.4	88.7	0.5	4.8	0.6

土地利用区分		その他の用地	河川地及び湖沼	海浜	海水域	ゴルフ場	合計
1976 年	面積(ha)	693.2	370.0	17.7	177.7	0.0	48,905.6
	割合(%)	1.4	0.8	0.0	0.4	0.0	100.0
2014 年	面積(ha)	445.2	376.4	14.1	76.0	321.8	48,905.6
	割合(%)	0.9	0.8	0.0	0.2	0.7	100.0
2021 年	面積(ha)	527.4	387.9	10.8	73.8	307.0	48,905.6
	割合(%)	1.1	0.8	0.0	0.2	0.6	100.0

※割合については四捨五入した値を表示しているため、各内訳数値の合計が 100%にならない場合があります。

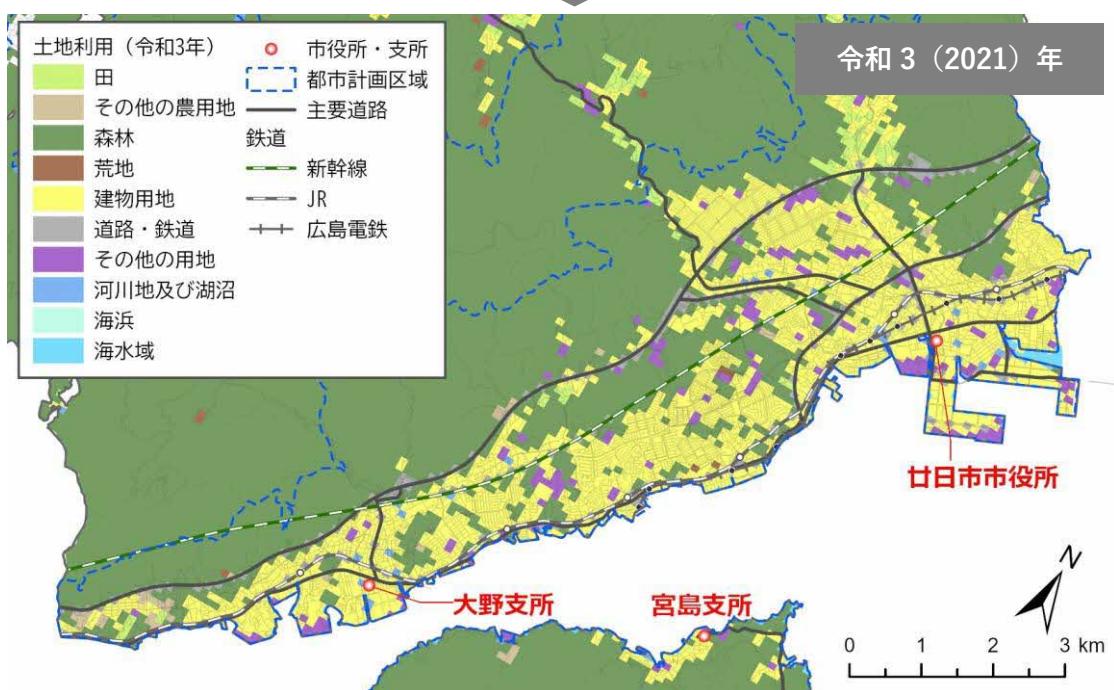
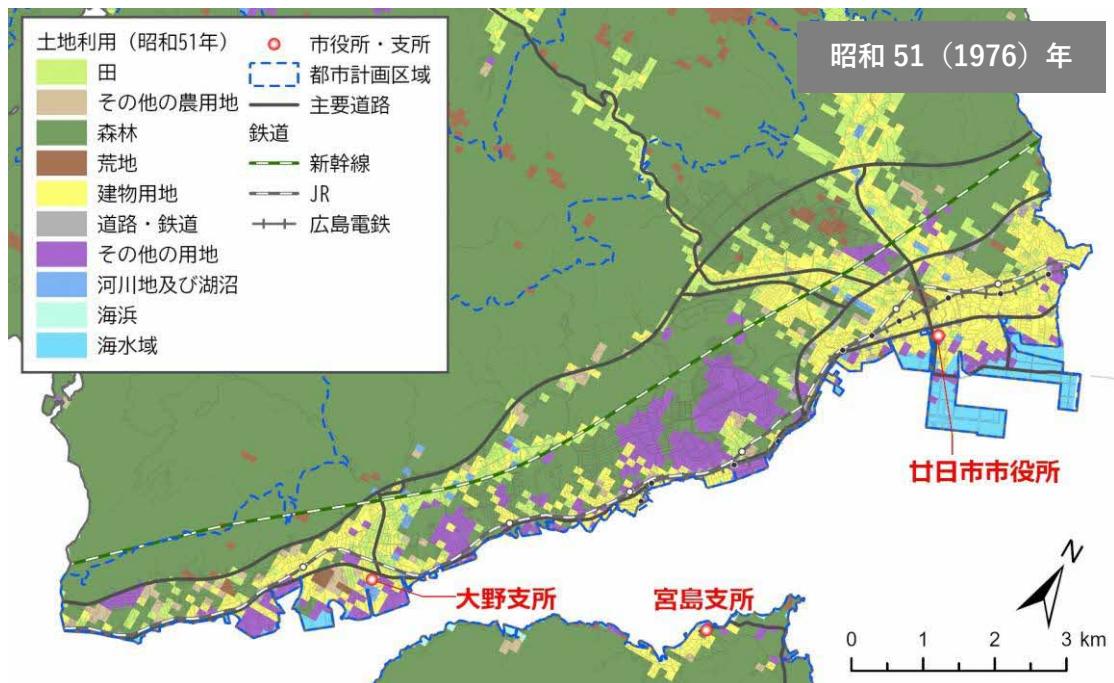
※面積は国土地理院発行の 2 万 5 千分の 1 地形図及び衛星画像を用いて国土地理院が計測したものであり、用いている地形図の精度の違いから廿日市統計書等における面積とは若干異なります。

資料：国土数値情報「土地利用細分メッシュデータ」



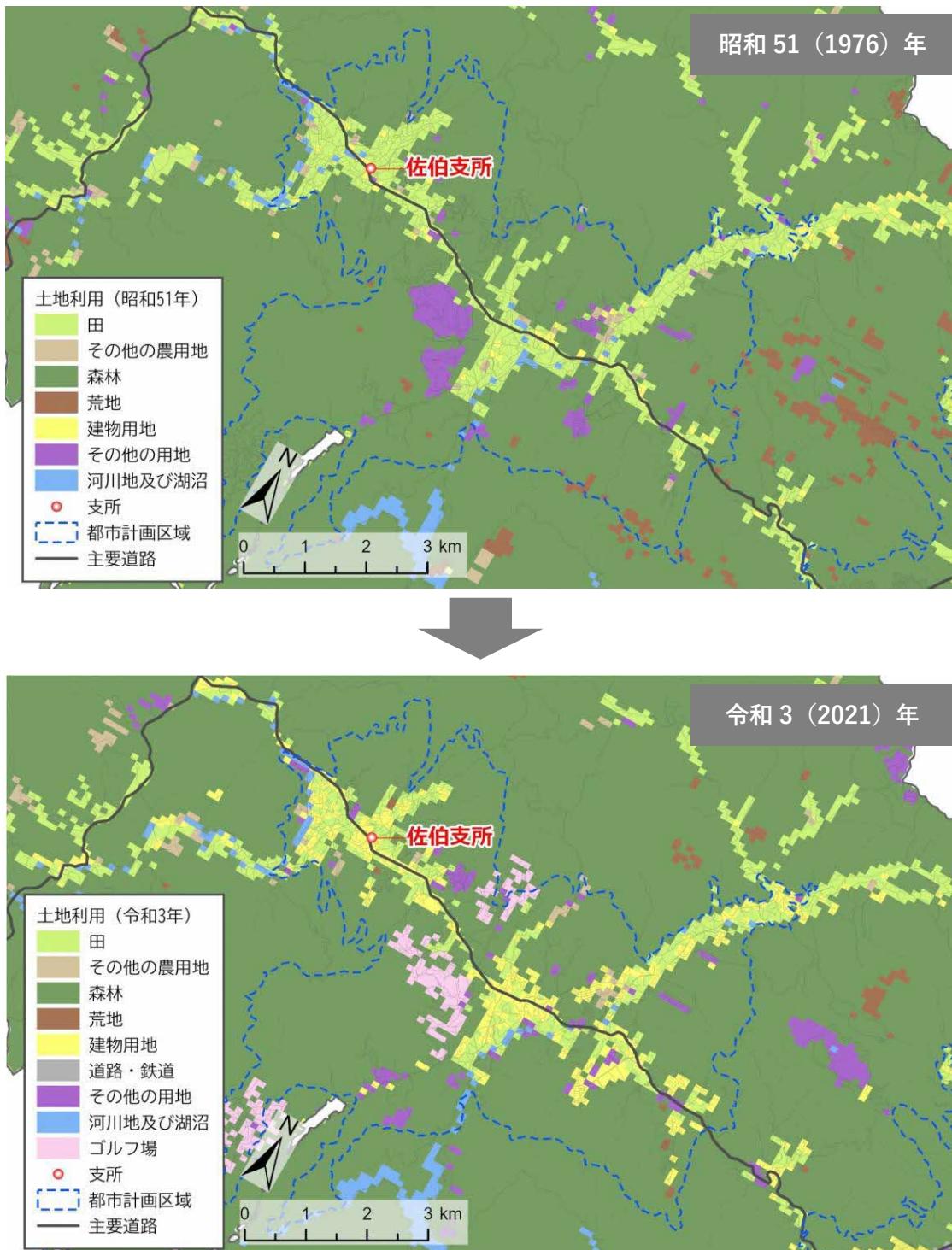
資料：国土数値情報「土地利用細分メッシュデータ」

図 2-26 土地利用図（廿日市市全域・令和3（2021）年・メッシュ）



資料：国土数値情報「土地利用細分メッシュデータ」

図 2-27 土地利用の推移（沿岸部・メッシュ）



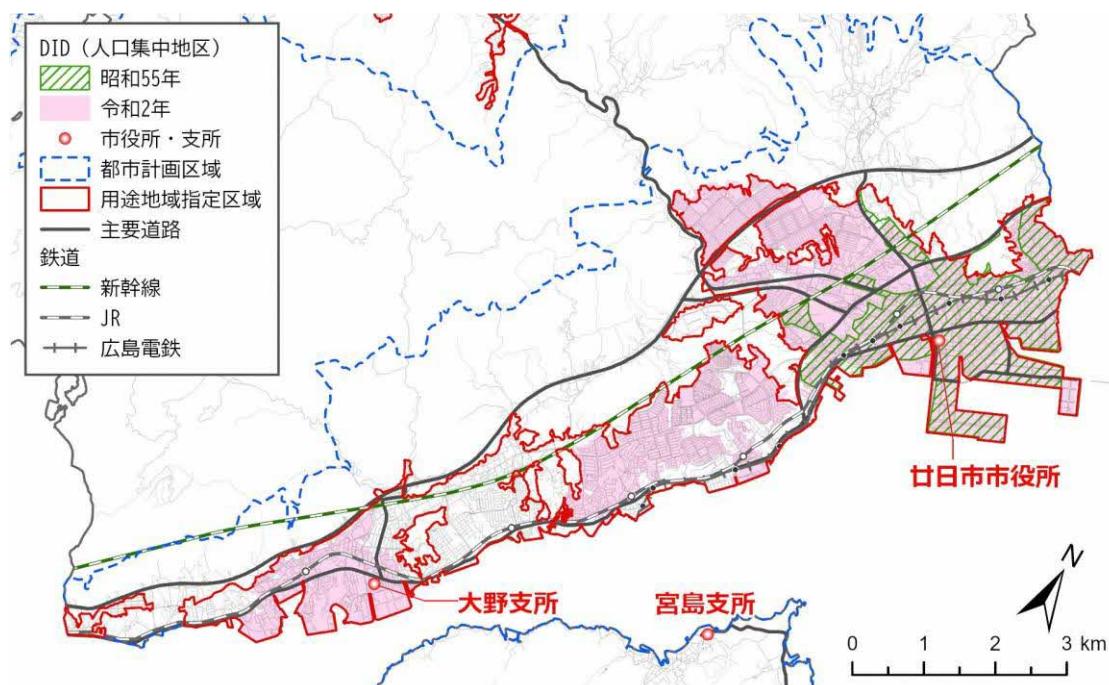
資料：国土数値情報「土地利用細分メッシュデータ」

図 2-28 土地利用の推移（佐伯地域・メッシュ）

- DID（人口集中地区）※の面積は、人口の増加に合わせて市役所周辺から大野地域に向かって、沿岸に沿って拡大してきました。平成 22（2010）年までは、既成市街地や開発初期のニュータウン（大規模団地）では人口が減少している一方で、市街地の拡大は進んでいたものの、近年は DID 区域も縮小傾向にあります。区域内の人口密度は、令和 2（2020）年に 54.0 人/ha と、昭和 55（1980）年以降で最も高くなっています。（図 2-29、図 2-30）

※DID（人口集中地区）：

国勢調査の基本単位区等を基礎単位として、1) 原則として人口密度が 1 km²あたり 4,000 人以上の基本単位区等が市区町村の境域内で互いに隣接して、2) それらの隣接した地域の人口が国勢調査時に 5,000 人以上を有する地域をさす。



資料：国土数値情報「人口集中地区データ」（昭和 55 年）、国勢調査（令和 2 年）
※佐伯地域には該当箇所なし

図 2-29 DID（人口集中地区）の変遷
(市全域・昭和 55（1980）年～令和 2（2020）年)

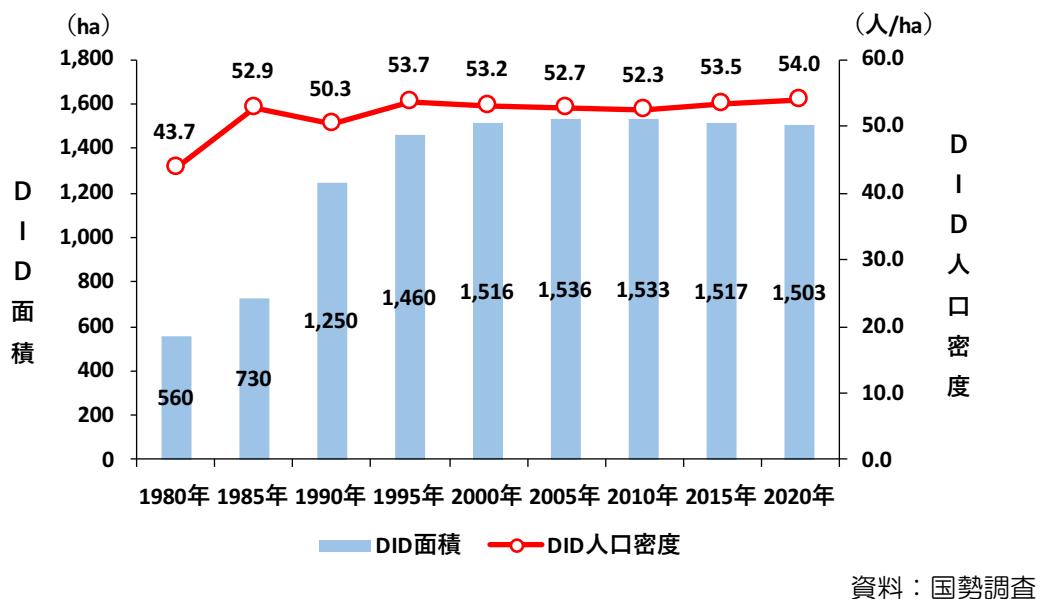


図 2-30 DID（人口集中地区）の面積・人口密度の変遷
(昭和 55 (1980) 年～令和 2 (2020) 年)

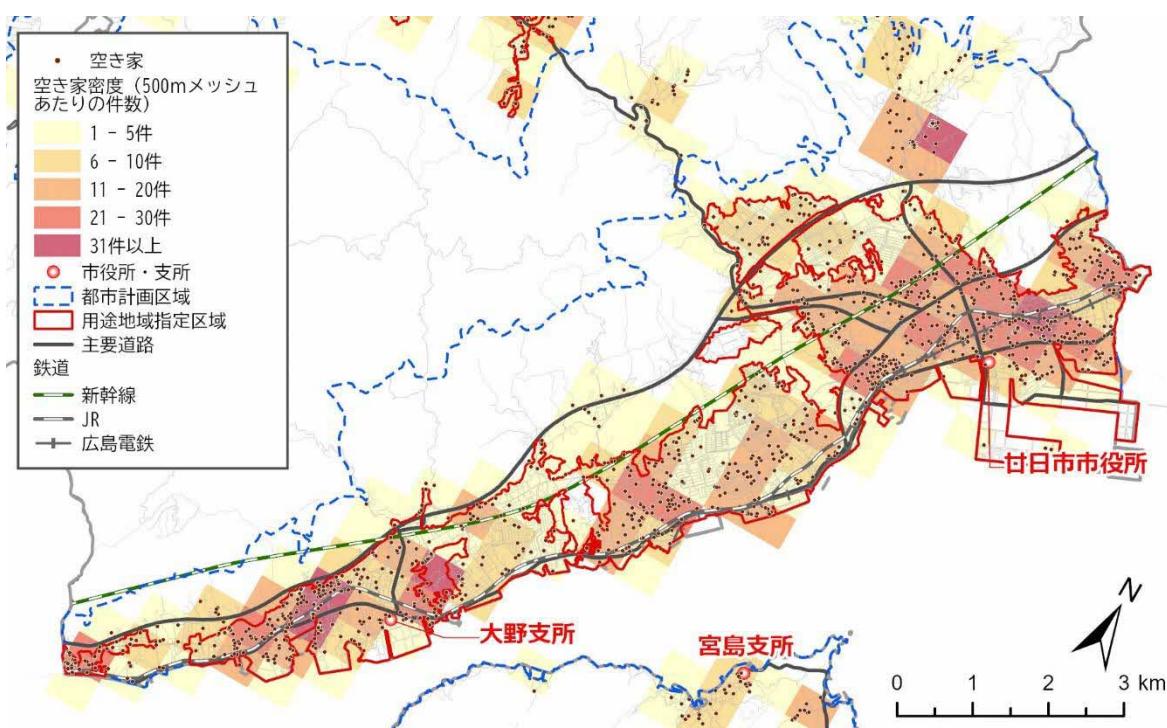
- 空き家は令和元（2019）年時点で、市全体で2,694戸となっており、そのうち2,138戸が沿岸部および佐伯地域に分布しています。（表 2-2、図 2-31、図 2-32）

表 2-2 空き家数

(単位：戸)

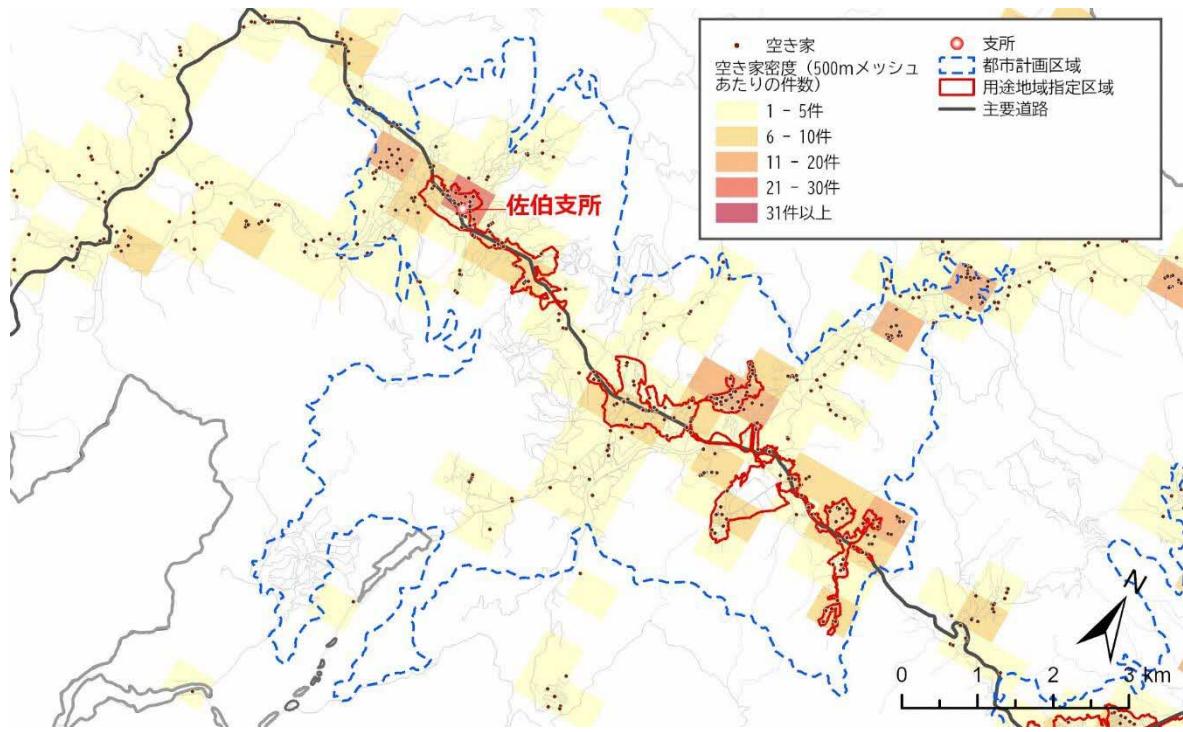
地域	合計
沿岸部（廿日市地域・大野地域）	1,421
佐伯地域	717
合計	2,138

資料：株式会社ゼンリン 空き家等コンテンツ Ver1.10（2019年5月22日更新）を基に算出



資料：株式会社ゼンリン 空き家等コンテンツ Ver1.10（2019年5月22日更新）を基に算出

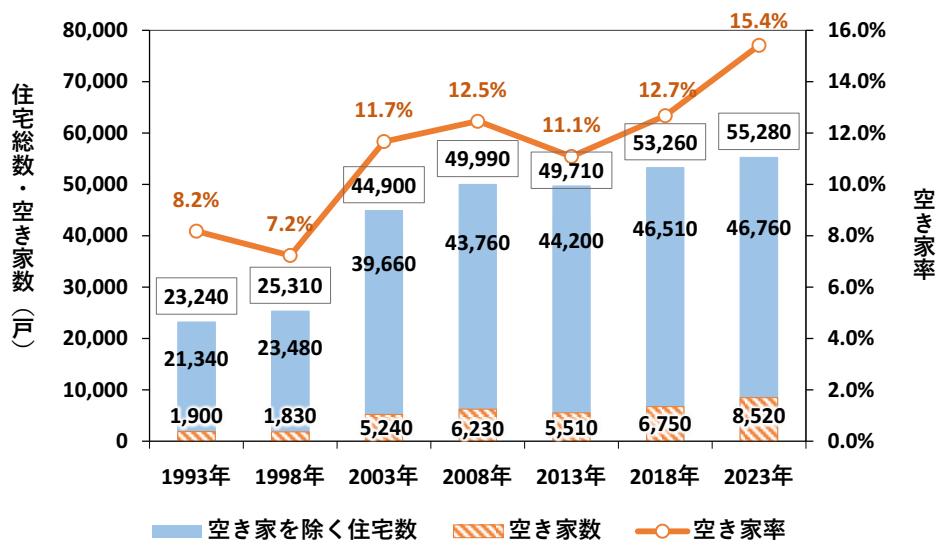
図 2-31 空き家分布・空き家密度（沿岸部）



資料：株式会社ゼンリン 空き家等コンテンツ Ver1.10 (2019年5月22日更新) を基に算出

図 2-32 空き家分布・空き家密度（佐伯地域）

- 市域全体での空き家数は、現在の市域となった平成17(2005)年以降、おむね増加傾向にあり、住宅総数に占める空き家の割合は11~13%程度で推移していました。最新の令和5(2023)年の調査では、住宅総数は55,280戸、空き家数8,520戸、空き家率15.4%と、いずれも平成5(1993)年以降過去最高となっています。(図2-33)



※1998年以前は合併前の旧佐伯町、旧吉和村、旧大野町、旧宮島町を含まない。

※2003年は、合併前の旧宮島町を含まない。

資料：総務省「住宅・土地統計調査」

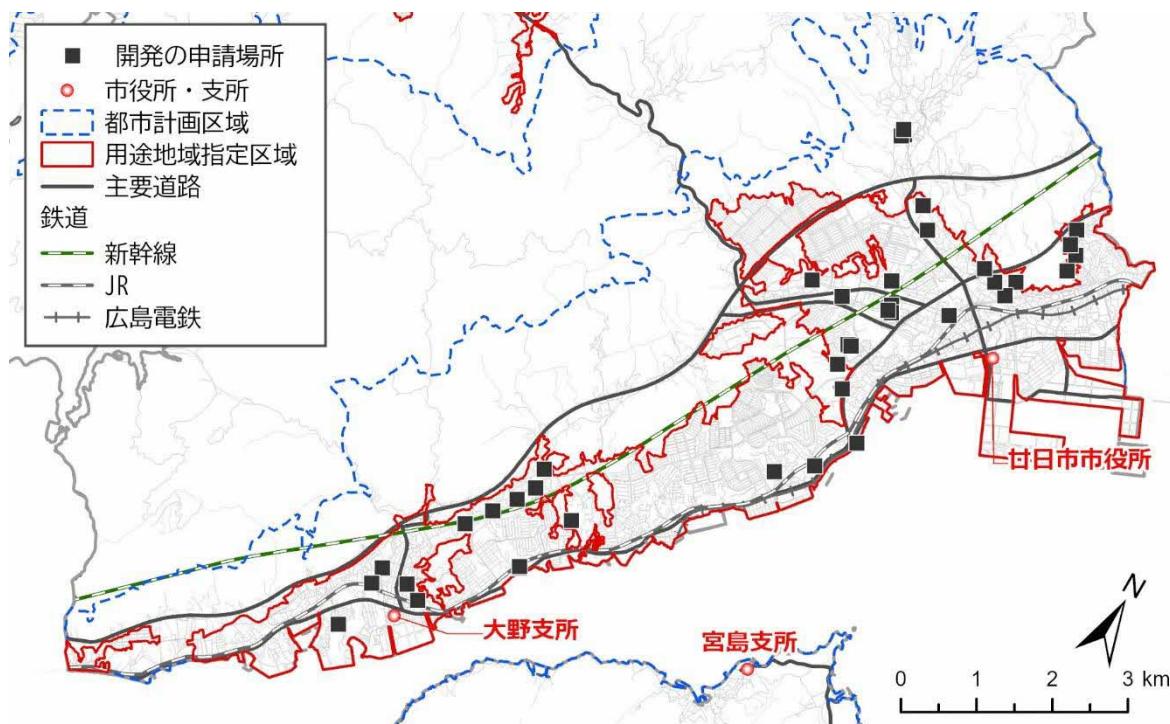
図 2-33 住宅総数、空き家数及び空き家率の推移

- 開発許可申請件数は平成 29 (2017) 年以降、令和 4 (2020) 年まで、市全体で 42 件（総面積 125,030 m²）となっており、そのうち 40 件が沿岸部、2 件が佐伯地区内に分布しています。内容としては、多くが小規模な戸建住宅団地の開発となっています。
- (表 2-3、図 2-34、図 2-35)

表 2-3 開発許可申請件数・面積（平成 29 (2017) 年～令和 4 (2020) 年）
(単位：件、() 内はm²)

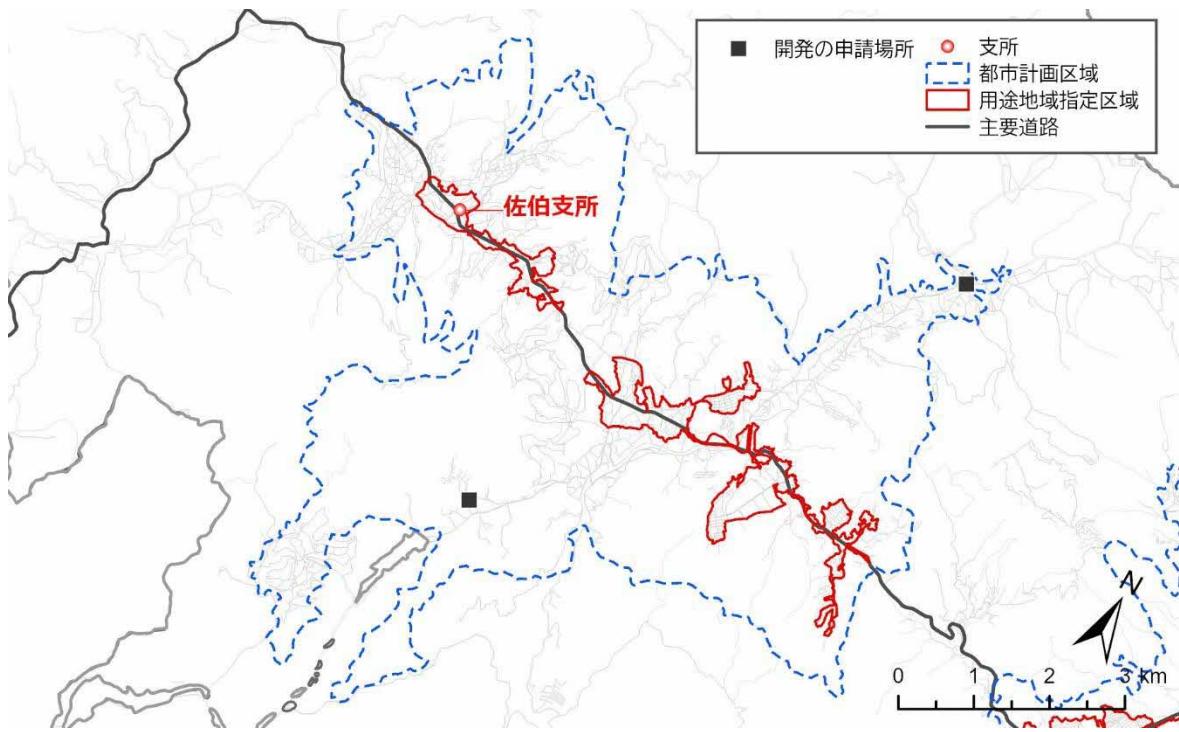
地域	合計
沿岸部（廿日市地域・大野地域）	40 (110,267)
佐伯地域	2 (14,764)
合計	42 (125,030)

出典：廿日市市開発台帳データを基に算出



資料：廿日市市開発台帳データを基に算出

図 2-34 開発の申請場所（沿岸部）



資料：廿日市市開発台帳データを基に算出

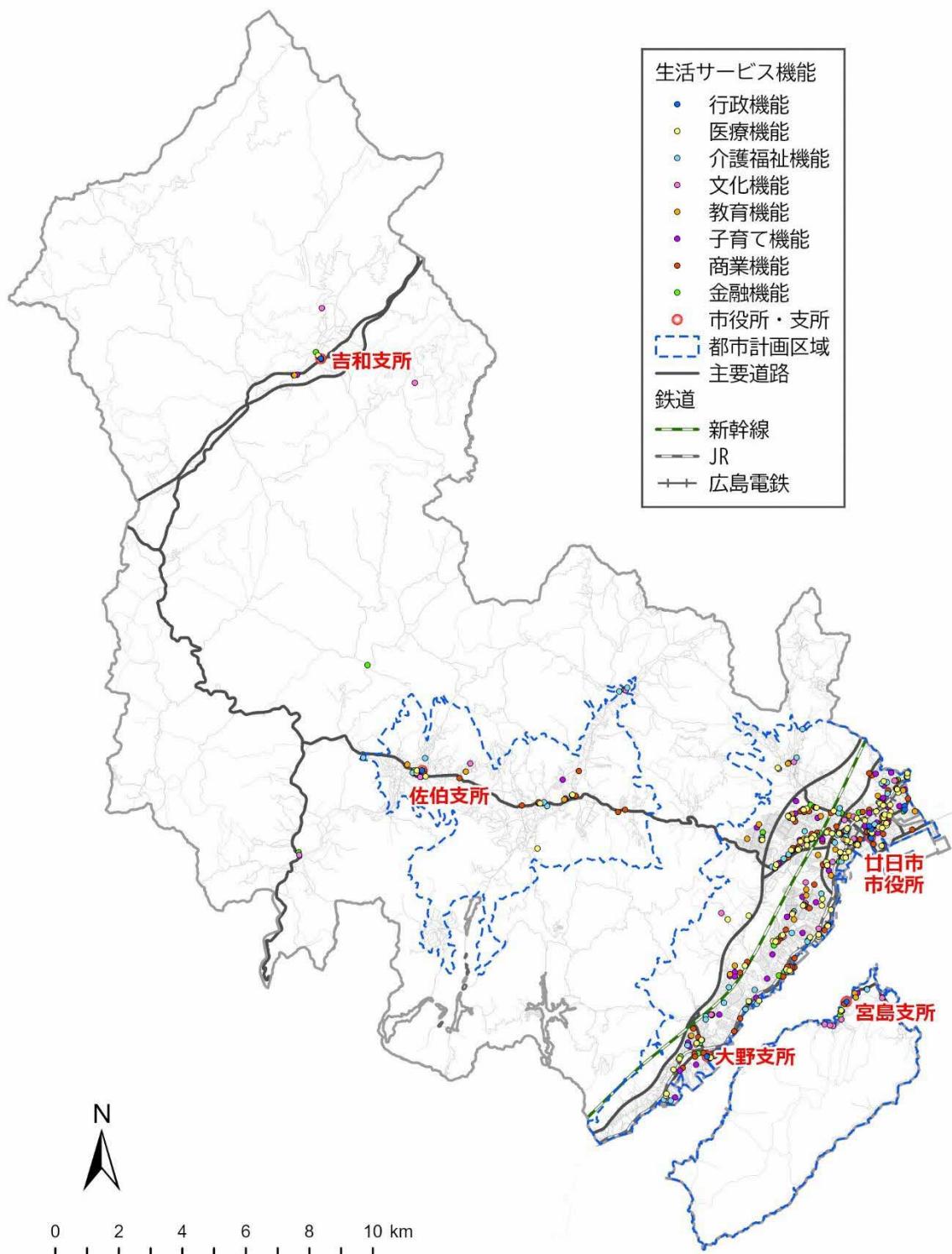
図 2-35 開発の申請場所（佐伯地域）

(4) 都市機能立地

- 廿日市地域では、市役所の本庁舎や文化ホール、地域医療支援病院（JA 広島総合病院）のほか、国や県の機関が立地しており、市の中枢を担っています。（図 2-37）
- 大野地域では、誘導施設の対象となる生活サービスはひととおり立地しています。（図 2-37）
- 佐伯地域では、北部の津田地区、南部の友和地区にそれぞれ施設が集積してします。（図 2-38）
- 宮島地域では、国内有数の観光地であるため集客施設が多く立地していますが、住民のための生活サービス施設は乏しい状況となっています。（図 2-37）
- 吉和地域では、吉和支所の周辺に医療や福祉といった生活サービス機能が立地していますが、スーパー やコンビニ等の住民が利用する商業施設は限定的となっています。（図 2-39）

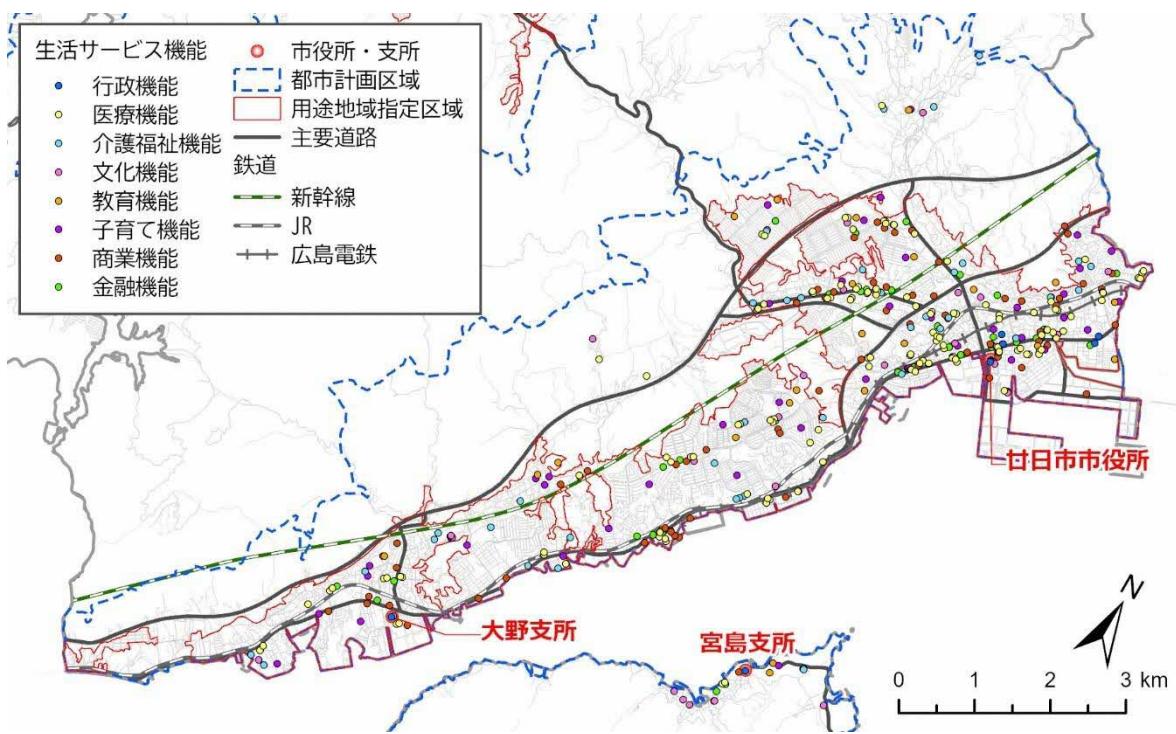
表 2-4 各機能で対象とした施設（参考）

医療機能	病院、診療所
介護福祉機能	介護事業所（通所系）、保健センター・福祉センター、地域包括支援センター
行政機能	市役所本庁舎、支所、国・県の機関
文化機能	美術館・博物館・資料館、図書館、運動施設（複数の運動場を有する施設を対象とした）、市民センター、文化ホール
教育機能	小学校、中学校
子育て機能	保育園、幼稚園、認定こども園、子育て支援センター
商業機能	食品スーパー、複合商業施設、ホームセンター、コンビニエンスストア
金融機能	郵便局、銀行、信用組合、信用金庫、農業協同組合



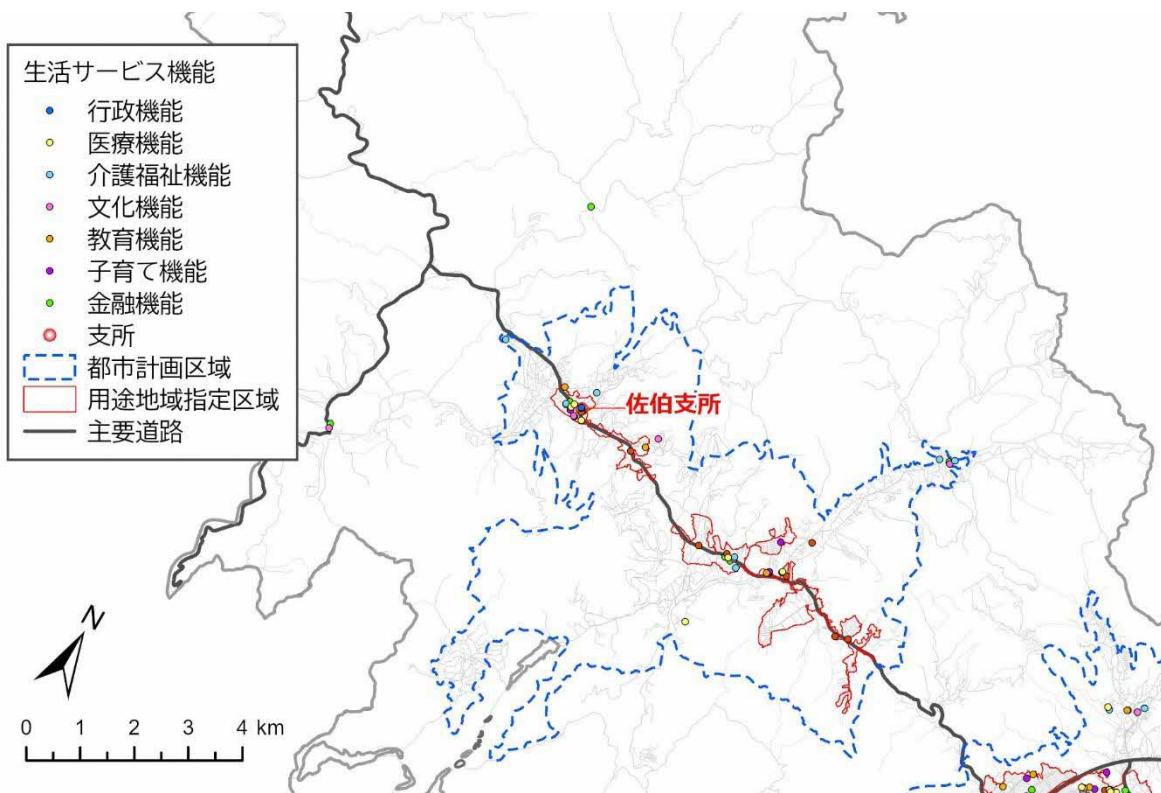
資料：廿日市市ホームページ、各施設ホームページ等

図 2-36 誘導施設の対象となる生活サービス機能の分布状況（廿日市市全域）



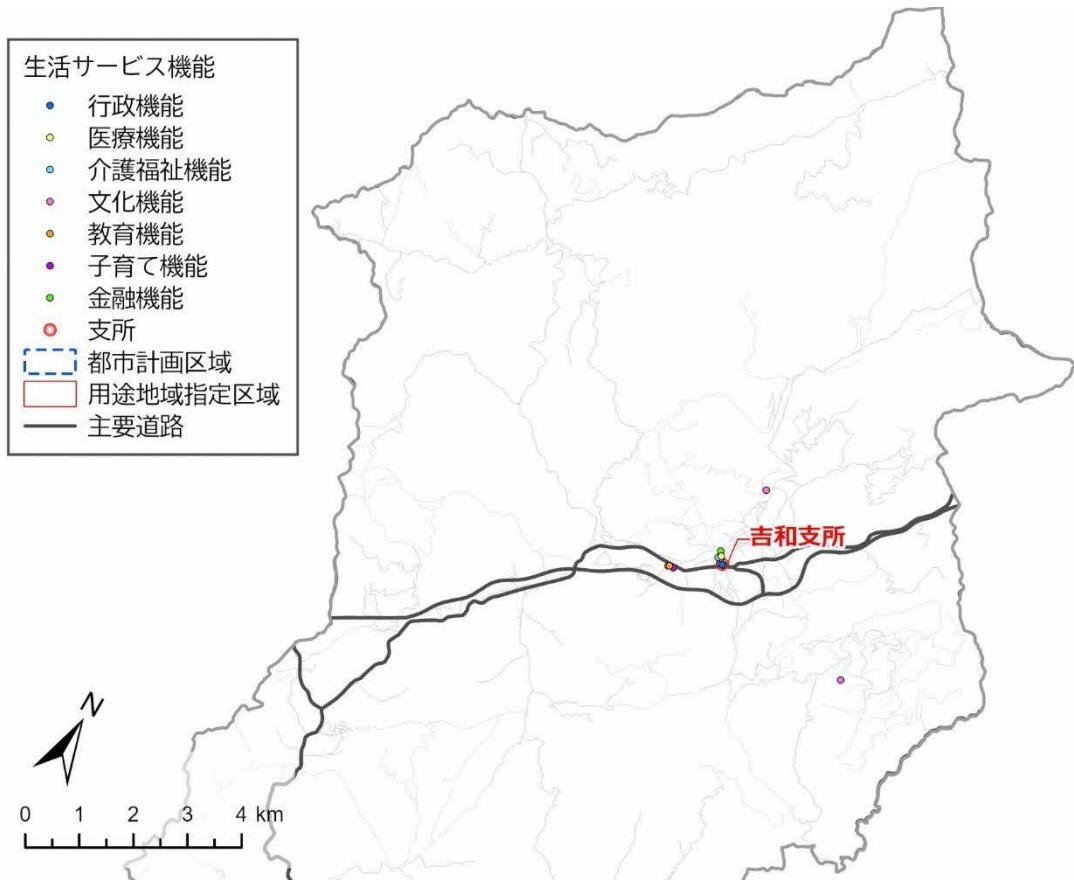
資料：廿日市市ホームページ、各施設ホームページ等

図 2-37 誘導施設の対象となる生活サービス機能の分布状況（沿岸部、島しょ部）



資料：廿日市市ホームページ、各施設ホームページ等

図 2-38 誘導施設の対象となる生活サービス機能の分布状況（中山間部－佐伯地域）

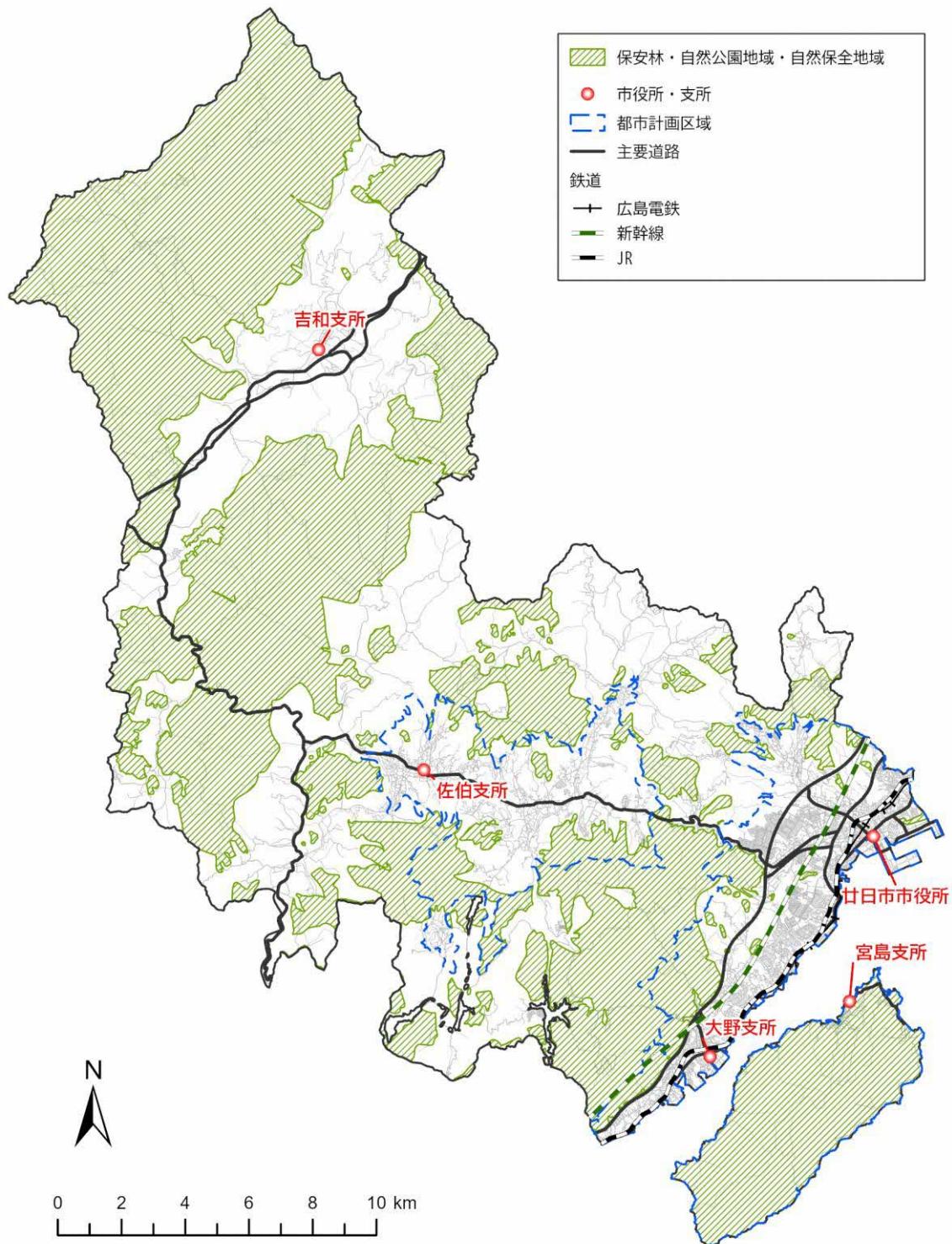


資料：廿日市市ホームページ、各施設ホームページ等

図 2-39 誘導施設の対象となる生活サービス機能の分布状況（中山間部－吉和地域）

(5) 法規制

- 市内の山地部を中心に、保安林が指定されています。(図 2-40)
- 宮島地域の全島が瀬戸内海国立公園の特別地域に指定されています。(図 2-40)



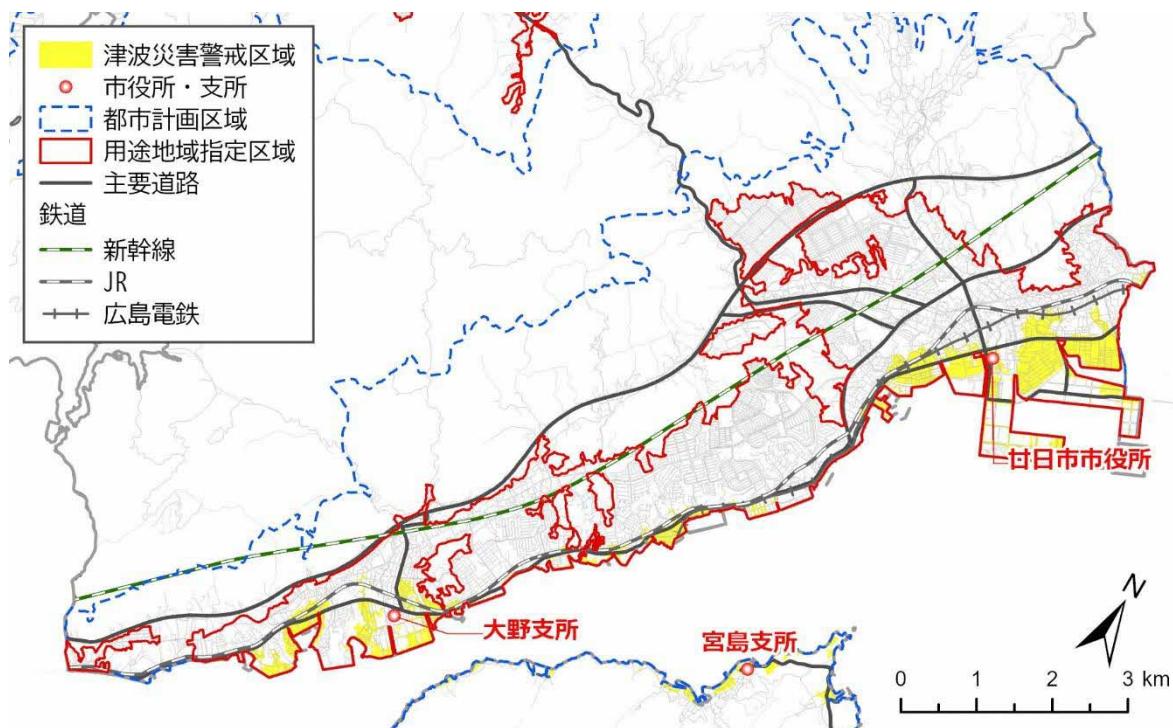
資料：国土数値情報

図 2-40 保安林・自然公園地域・自然保全地域（市全域）

(6) 災害危険性

1) 津波浸水

- ・国際拠点港湾広島港廿日市地区や地方港湾厳島港をはじめとした港湾・漁港周辺等において、津波災害警戒区域が設定されています。(図 2-41)



資料：高潮・津波災害ポータルひろしま
※佐伯地域は該当箇所なし

図 2-41 津波災害警戒区域（沿岸部）

2) 河川浸水

- 想定最大規模の降雨により、沿岸部では可愛川、御手洗川、永慶寺川、八幡川、岡ノ下川の氾濫による浸水、佐伯地域は小瀬川水系の氾濫による浸水、吉和地域では太田川水系の氾濫による浸水が想定されています。(図 2-42、図 2-43、図 2-44)

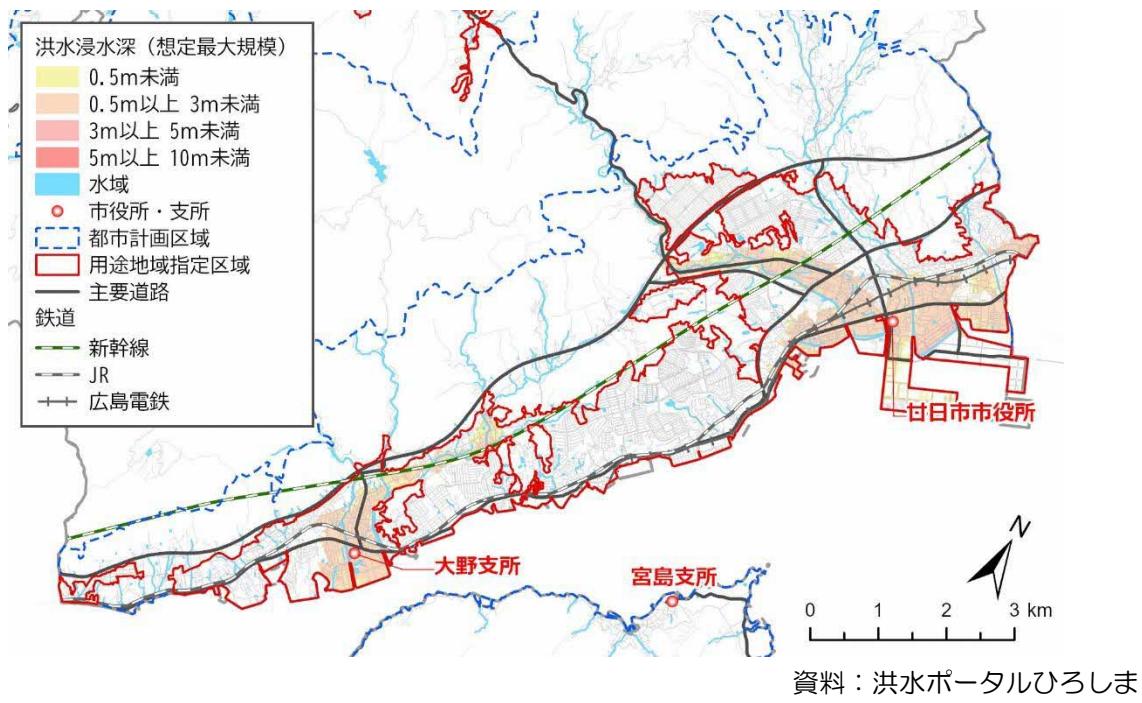


図 2-42 河川浸水想定区域（想定最大規模・沿岸部）

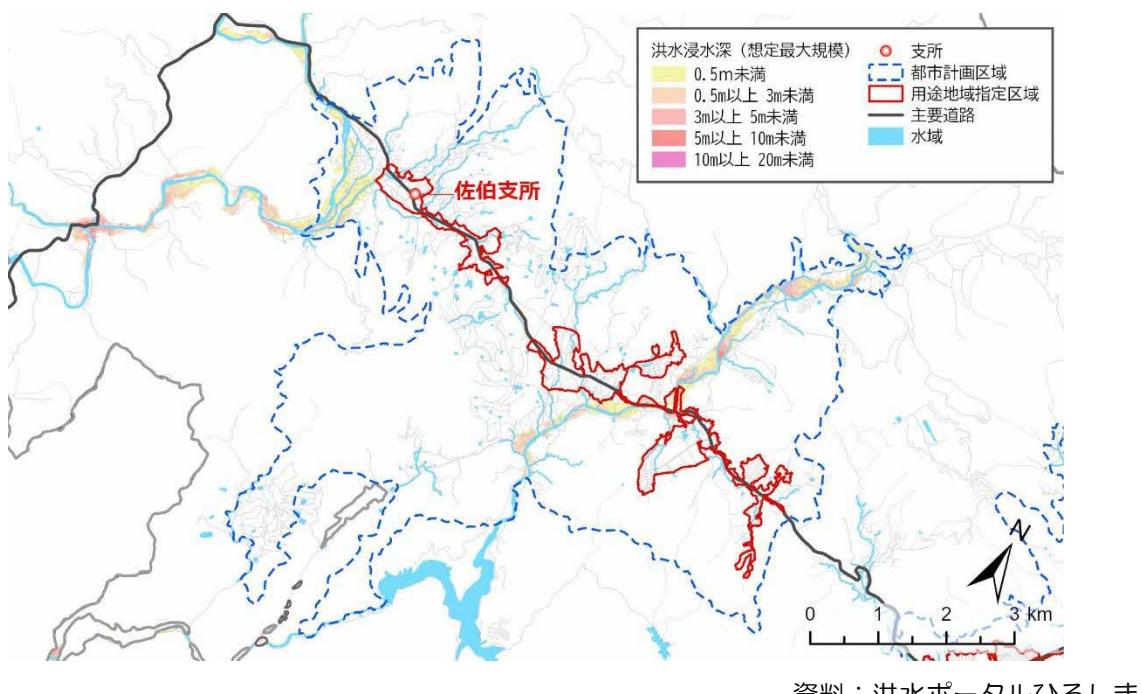
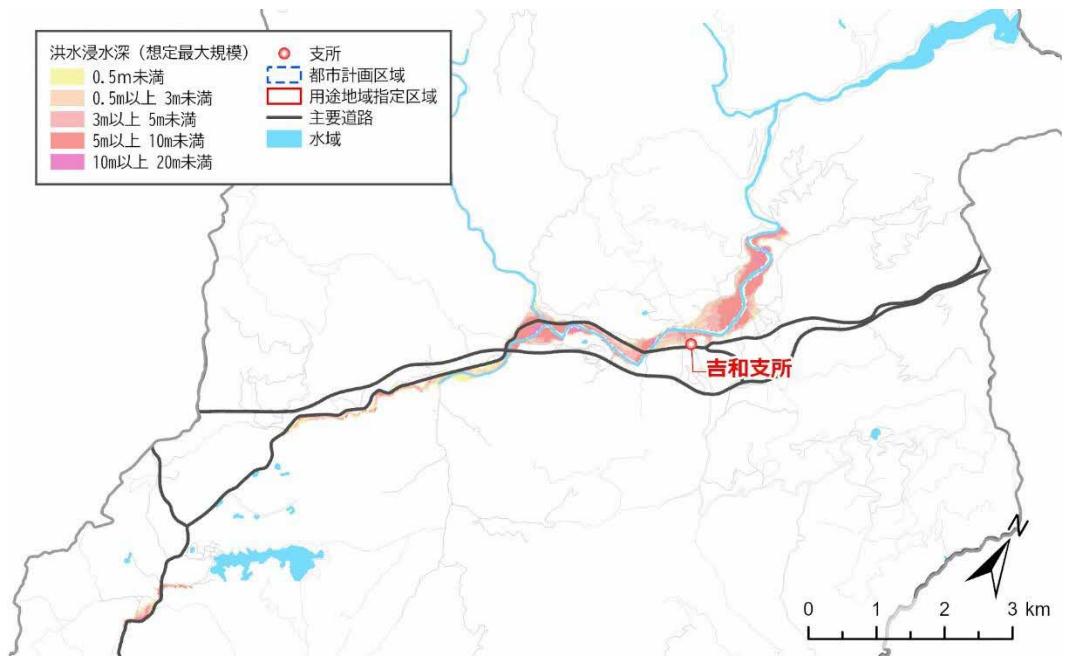


図 2-43 河川浸水想定区域（想定最大規模・佐伯地域）



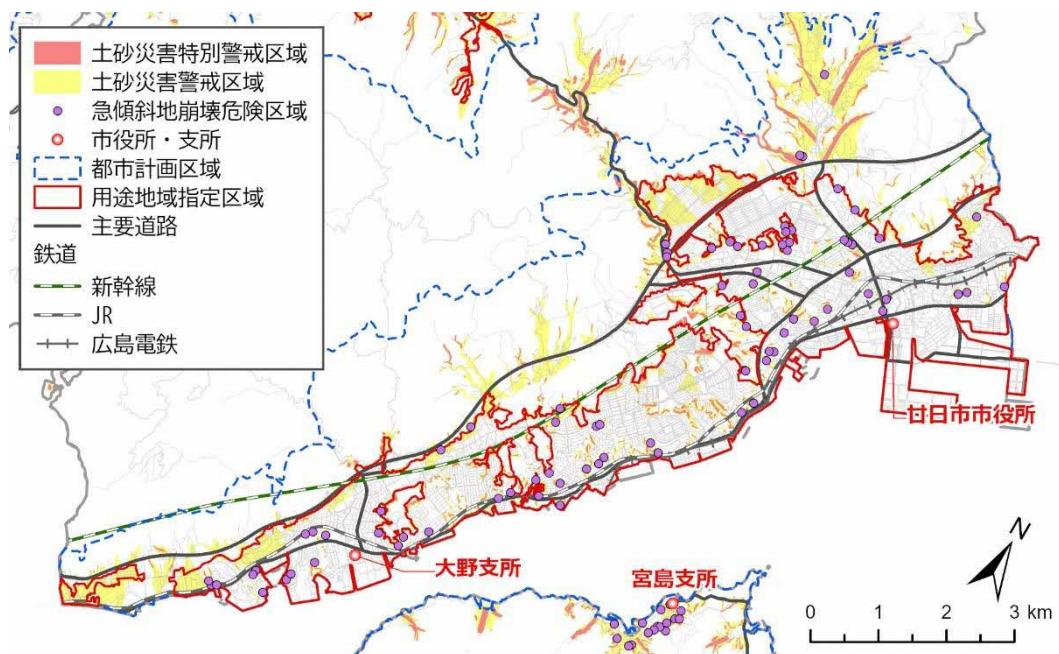
資料：洪水ポータルひろしま

図 2-44 河川浸水想定区域（想定最大規模・吉和）

3) 土砂災害

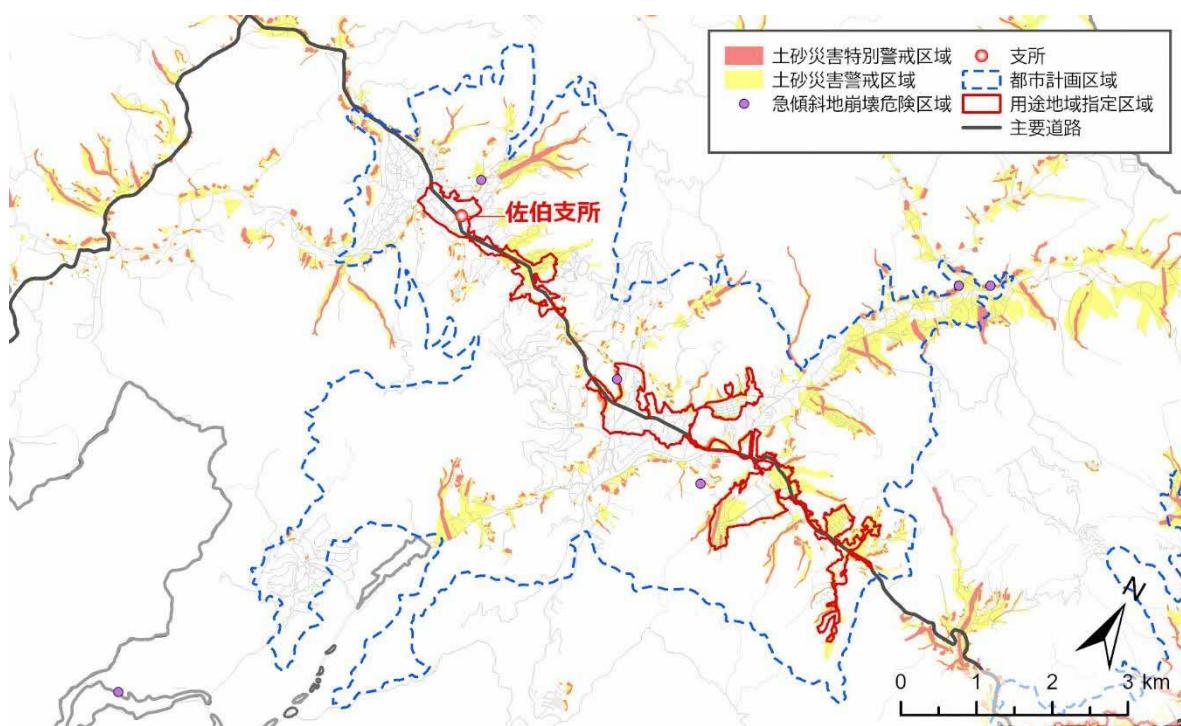
- ・土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域は、丘陵地の住宅地や市街地の縁辺部で多く指定されています。また急傾斜地崩壊危険区域は沿岸部の市街地にも分布しています。
(図 2-45、図 2-46、図 2-47)

※急傾斜地崩壊危険区域は既に対策が実施されている箇所



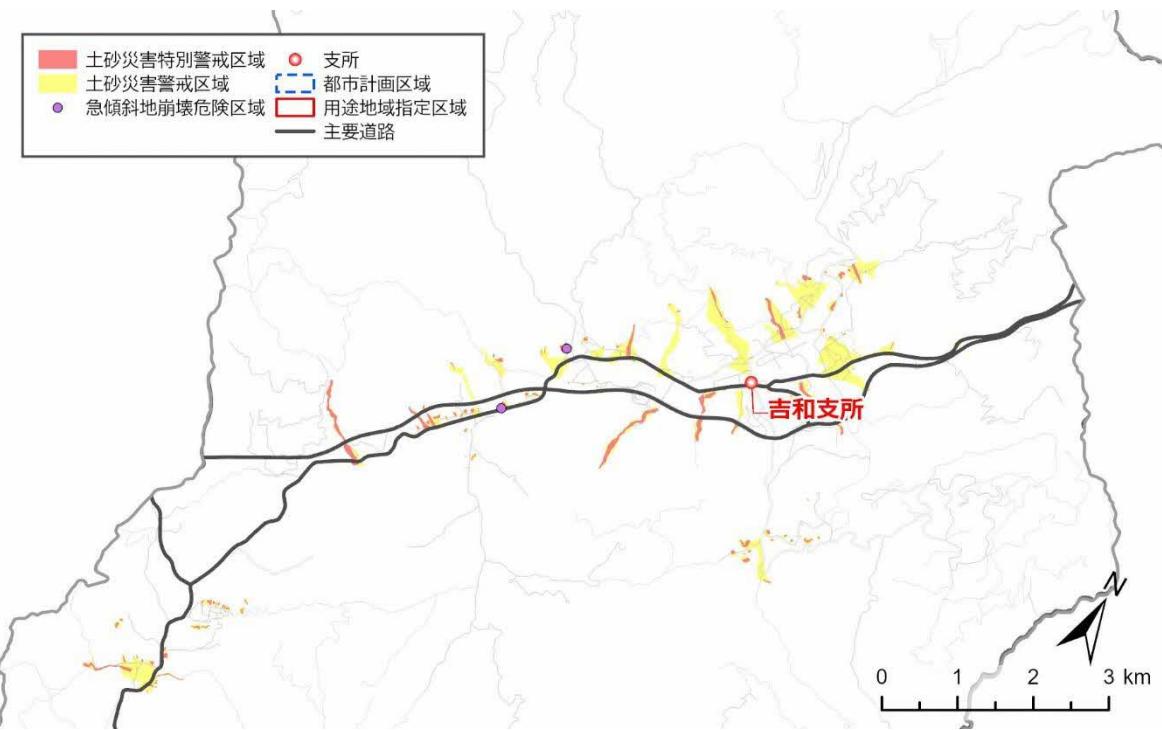
資料：土砂災害ポータルひろしま、国土数値情報「急傾斜地崩壊危険区域」

図 2-45 土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域・急傾斜地崩壊危険区域（沿岸部）



資料：土砂災害ポータルひろしま、国土数値情報「急傾斜地崩壊危険区域」

図 2-46 土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域・急傾斜地崩壊危険区域（佐伯地域）



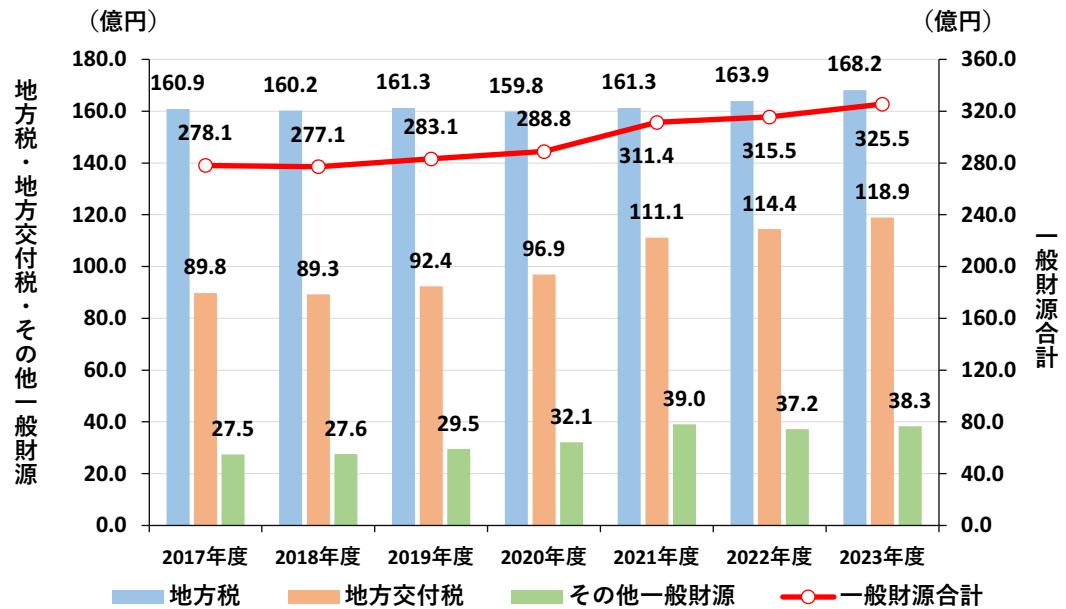
資料：土砂災害ポータルひろしま、国土数値情報「急傾斜地崩壊危険区域」

図 2-47 土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域・急傾斜地崩壊危険区域（吉和地域）

(7) 財政

- 歳入では、地方税による収入は近年 160~170 億円前後で推移していますが、地方交付税やその他一般財源が増加しており、一般財源の合計は増加傾向にあります。

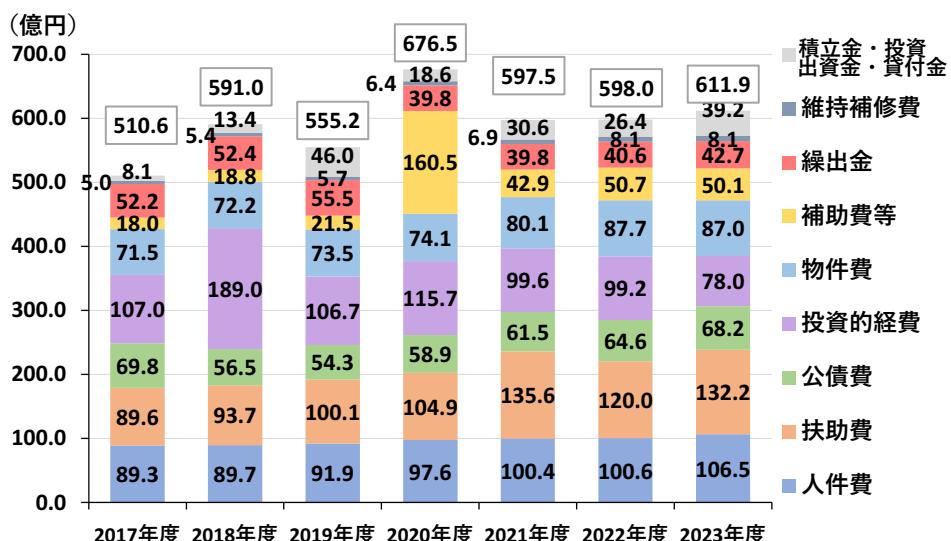
(図 2-48)



資料：総務省「市町村決算カード」

図 2-48 歳入の推移（一般財源）

- 歳出では、老人人口の増加により、社会保障にかかる扶助費の支出が増加しています。また、歳出の合計も増加傾向にあります。（図 2-49）



資料：総務省「市町村決算カード」

図 2-49 歳出の推移

(8) 当初計画の検証結果

1) 誘導施策の実施状況

当初計画においては、「都市施設の立地を誘導するための方策」「居住誘導区域への居住等の立地を誘導するための方策」「立地適正化計画区域外の地域との連携に関する取組」を定め、以下のとおり施策を推進してきました。

表 2-5 当初計画の誘導施策とその実施状況 (1/2)

施策・取組の概要	計画策定以降の実施状況	
都市施設の立地を誘導するための方策	都市再生整備計画事業の実施 特定用途誘導地区の活用	<ul style="list-style-type: none"> 廿日市市地域医療拠点等整備地区都市再生整備計画に基づき、JA 広島総合病院新棟や官民複合施設を整備 地域医療拠点周辺を特定用途誘導地区に指定
	都市再生整備計画事業の実施 公共施設の再編による機能向上	<ul style="list-style-type: none"> 廿日市市大野筏津地区都市再生整備計画に基づき、廿日市市多世代活動交流センター「フジタスクエアまるくる大野」を整備
	都市機能誘導区域における用途地域の変更の検討	<ul style="list-style-type: none"> 幹線道路沿道や鉄道駅周辺等を中心とした市内 22箇所で、主に商業系用途地域への変更を実施
	道路ネットワークの整備	<ul style="list-style-type: none"> 畠口寺田線（4工区）、筏津郷線（1工区）が供用済
	子育て支援の充実	<ul style="list-style-type: none"> 「地御前子育て支援センター」「佐伯子育て支援センター」を新たに整備 「大野子育て支援センター」を移転整備
	公的不動産の活用	<ul style="list-style-type: none"> 大野賑わい施設（まちの駅 ADOA）を整備
	バス路線の再編	<ul style="list-style-type: none"> 市内バス路線の再編・見直しを順次実施
	都市機能誘導区域における産業振興施策と連携した空き店舗等の活用の検討	<ul style="list-style-type: none"> 平成 30（2018）年、廿日市駅通商店街にて空き店舗ツアーを実施 令和 4（2022）年以降、ワークショップを開催
	都市再生法に基づく届出制度	<ul style="list-style-type: none"> 令和 4（2022）年度までに誘導施設に関する届出を 6 件受理

表 2-6 当初計画の誘導施策とその実施状況（2/2）

施策・取組の概要	計画策定以降の実施状況
居住誘導区域への居住等の立地を誘導するための方策	都市再生法に基づく届出制度
	● 令和4(2022)年度までに居住誘導区域外での届出を1件受理
	住工混在の解消と予防
	—
	バス路線の再編（再掲）
	● 市内バス路線の再編・見直しを順次実施
	良好な住環境形成のための基盤整備の推進
	● 廿日市市汚水処理施設整備構想に基づき、公共下水道を整備し、公共下水道人口普及率が10ポイント以上向上
	住生活基本計画の策定
立地適正化計画区域外の地域との連携に関する取組	大規模住宅団地の活性化
	● 阿品台地区で地区計画を策定 ● 阿品台地区・宮園地区で、コミュニティと連携した既存ストック活用に関する検討を実施
	空き家等の利活用の促進
	● 空き家バンク制度の活用等を推進
	安全・安心な住環境の形成
	● 木造住宅や民間大規模建築物の耐震化を実施
	市営住宅等の住環境の向上
	● 市営住宅等整備計画や長寿命化計画の策定等を実施
	吉和地域での取組
	● 「小さな拠点づくり」の基幹事業として、支所、ふれあい交流センター、歴史民俗資料館からなる「吉和支所複合施設」を整備
	浅原地区での取組
	● 旧浅原小学校跡地を活用した浅原交流拠点施設を整備
	玖島地区での取組
	● 旧玖島小学校校舎などを活用した玖島の里づくり交流拠点施設を整備
	宮島地域での取組
	● 宮島まちづくり基本構想を策定

- ・都市施設の立地を誘導するための方策では、都市施設の整備事業として、廿日市市地域医療拠点等整備事業を実施してきたほか、廿日市市多世代活動交流センター、子育て支援センターなど、官民連携事業を含めて多くの施設整備を実施しています。

■廿日市市地域医療拠点等整備事業（JA 広島総合病院新棟、官民複合施設等の整備）



出典：JA 広島総合病院 HP（左）、
学研廿日市市多世代サポートセンターパンフレット（右）

**■廿日市市多世代活動交流センター
(市民センター、体育館、図書館、
子育て支援センター等)**



出典：廿日市市多世代活動交流センターHP

■佐伯子育て支援センター

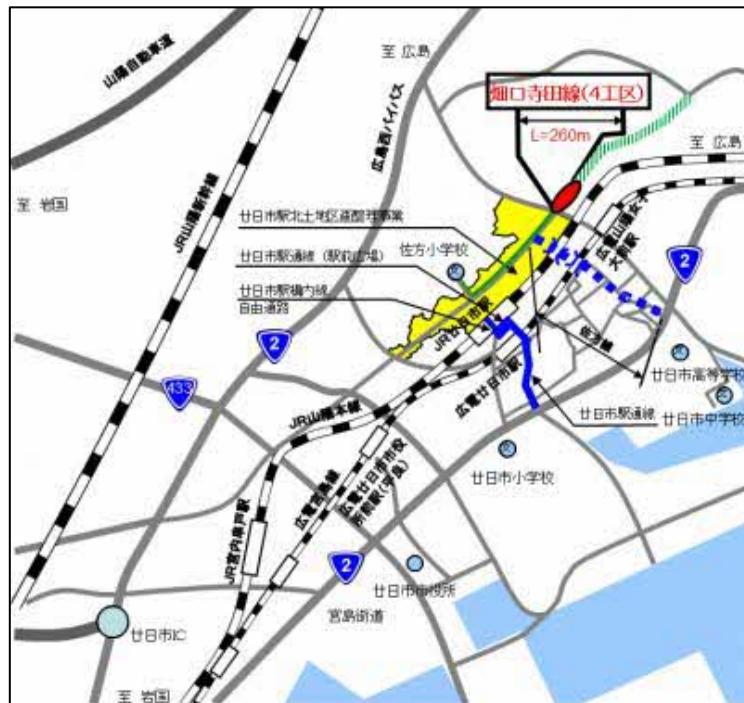


出典：廿日市市 HP

- また、都市施設の立地を誘導するための環境整備として、道路ネットワークの整備やバス路線網の見直しなど、ハード・ソフト両面からの取組も実施しています。

■道路ネットワークの整備（都市計画道路畠口寺田線（4工区））

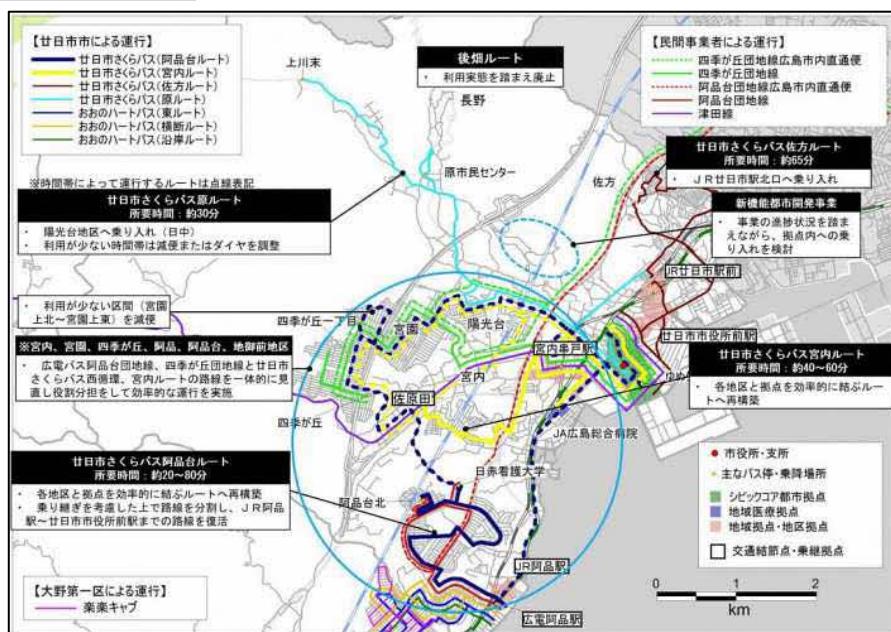
事業概要



出典：廿日市市 HP

■バス路線網の見直し

再編後の路線イメージ

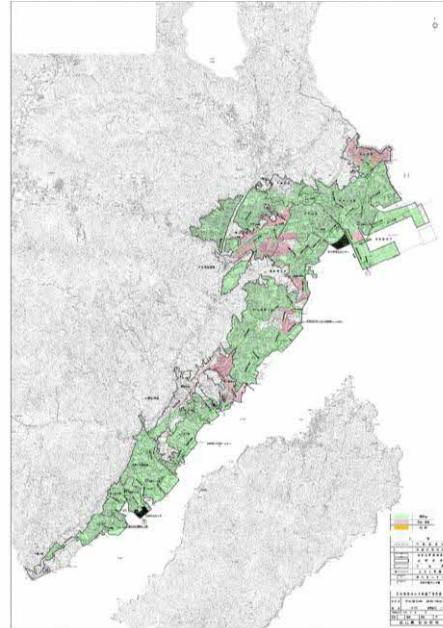


出典：廿日市市地域公共交通計画（R5.7 改定）

- ・居住等の立地を誘導するための施策として、公共下水道の整備をはじめ、住宅団地や市営住宅等を中心に、住環境の向上に向けた計画策定・事業の推進が行われています。

■公共下水道の整備

公共下水道処理区域
(廿日市・大野処理区)



出典：廿日市市 HP

■廿日市市住生活基本計画の策定

住生活基本計画の概要

■基本理念と住生活的将来像																																					
【基本理念】	<ul style="list-style-type: none"> ○『誰もが安全・安心で快適に暮らせる住生活』の実現 ○『誰もが地域的魅力と住み良さを実感できる住生活』の実現 																																				
■住生活の目標と住生活に係る施策の方針																																					
【目標1】 年若・子育て世帯が住み続けられる住生活の実現	<施策の方針> <ul style="list-style-type: none"> ・住生活の将来像を実現するため、次の6つの住生活の目標を掲げ、施策を推進します。 																																				
【目標2】 高齢者・障がい者が住み慣れた地域で安心して暮らせる住生活の実現	<施策の方針> <ul style="list-style-type: none"> ・高齢者・障がい者等が暮らしやすい住宅ストックの形成等 ・子育てしやすい住環境の整備等 																																				
【目標3】 誰もが安心して暮らせる住宅セーフティネットの構築	<施策の方針> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅確保配達者の居住の支援 ・市営住宅等の再編と計画的な整備等 																																				
【目標4】 地域の魅力に包まれて住み続けられる住生活の実現	<施策の方針> <ul style="list-style-type: none"> 1 住宅団地の再生 <ul style="list-style-type: none"> ・多様な世帯の居住の促進 ・団地コミュニティの活性化 ・生活サービス機能の整備・充実 2 中山間地域等における移住・定住の促進 <ul style="list-style-type: none"> ・移住・定住の促進 ・住みやすい住宅・原生環境の整備等 3 快適な住宅地の形成 <ul style="list-style-type: none"> ・快適な住宅地の形成 																																				
【目標5】 次世代に継承される質の高い住宅ストックの形成	<施策の方針> <ul style="list-style-type: none"> ・質の高い住宅の普及と次世代への継承 ・住宅の安全性の向上 ・適切なリフォームの促進 ・空き家の適正管理と有効活用 ・住宅の適正の定義 																																				
【目標6】 安全で安心して暮らせる住宅地の形成	<施策の方針> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅地の安全性の向上 ・良好な居住環境の形成 																																				
■重点施策																																					
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">【住生活の将来像】『誰もが地域の魅力に包まれ、ゆとりを感じながら幸せに暮らせるまち』</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">-いつまでも住み続けたい、住んでみたいまち-</td></tr> </tbody> </table>		【住生活の将来像】『誰もが地域の魅力に包まれ、ゆとりを感じながら幸せに暮らせるまち』		-いつまでも住み続けたい、住んでみたいまち-																																	
【住生活の将来像】『誰もが地域の魅力に包まれ、ゆとりを感じながら幸せに暮らせるまち』																																					
-いつまでも住み続けたい、住んでみたいまち-																																					
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">■重点施策</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2"> <ul style="list-style-type: none"> ・上位計画における重点施策との整合・課題や市民ニーズへの対応、施策の愛と効果の観点から「重点施策」を設定し、市民や住宅開発事業者等との協議により、計画期間中、優先的・重点的に取り組みます。 </td></tr> <tr> <td> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">【目標指標】</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>子育て世帯の調査居住面積</td><td> <ul style="list-style-type: none"> ・42.4% (2013(H25)年) → 50% (2025(R7)年) </td></tr> <tr> <td>高齢者が居住する住宅の一定のバリアフリー化率</td><td> <ul style="list-style-type: none"> ・45.0% (2013(H25)年) → 75% (2025(R7)年) </td></tr> <tr> <td>最低居住面積未満率</td><td> <ul style="list-style-type: none"> ・3.0% (2013(H25)年) → 単期に解消 </td></tr> <tr> <td>住宅団地における住み替えの支援</td><td> <ul style="list-style-type: none"> ・「一戸建ての購入等による住み替えの促進」等 ・「高齢者等の購入等による住み替えの促進」等 </td></tr> <tr> <td>住宅団地における地域台帳制度等の活動の実施</td><td> <ul style="list-style-type: none"> ・地域台帳等による空き家の活性化等 </td></tr> <tr> <td>中山間地域等における空き家の活性化による移住・定住の促進</td><td> <ul style="list-style-type: none"> ・中山間地域等における空き家の活性化による移住・定住の促進 </td></tr> <tr> <td>空き家の活用等による移住・定住による空き家の活用等</td><td> <ul style="list-style-type: none"> ・空き家の活用等による移住・定住による空き家の活用等 </td></tr> <tr> <td>中山間地域等における移住・定住による空き家の活用等</td><td> <ul style="list-style-type: none"> ・中山間地域等における移住・定住による空き家の活用等 </td></tr> <tr> <td>災害時の被災者の住宅確保策</td><td> <ul style="list-style-type: none"> ・災害時の被災者の住宅確保策 </td></tr> <tr> <td colspan="2"> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">【目標指標】</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅ストック数(住家)における古住宅割合</td><td> <ul style="list-style-type: none"> ・14.0% (2013(H25)年) → 16% (2026(R10)年) </td></tr> <tr> <td>新耐震基準が求める耐震性を有する住宅ストックの比率</td><td> <ul style="list-style-type: none"> ・83.1% (2015(H27)年) → 90% (2020(R2)年) </td></tr> </tbody> </table> </td></tr> <tr> <td colspan="2">■計画の推進方針</td></tr> <tr> <td colspan="2"> <ul style="list-style-type: none"> (1) 市民主体の取組の促進・支援 …本計画の周知を図るとともに、住宅等に関する情報提供、地域自治組織の取組の支援などにより、住生活に係る市民主体の取組を促進します。 (2) 市の取組体制の充実 …市の情報提供、相談体制の充実を図るとともに、市内緊急部局、緊急避難場所の準備等を図ります。 (3) 住生活に関わるすべての主体との連携及び協力 …一国・広島県・緊急機関等との連携、住生活関連事業者、市民、地域団体・NPO等との協働、大学その他の多様な主体との連携を進めます。 (4) 計画の進行管理 …PDAサイクルの考え方に基づいて計画の進行管理を行ふとともに、住生活を取り巻く環境の変化等を踏まえ、必要に応じて計画の見直しを行います。 </td></tr> </tbody> </table> </td></tr></tbody></table>	■重点施策		<ul style="list-style-type: none"> ・上位計画における重点施策との整合・課題や市民ニーズへの対応、施策の愛と効果の観点から「重点施策」を設定し、市民や住宅開発事業者等との協議により、計画期間中、優先的・重点的に取り組みます。 		<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">【目標指標】</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>子育て世帯の調査居住面積</td><td> <ul style="list-style-type: none"> ・42.4% (2013(H25)年) → 50% (2025(R7)年) </td></tr> <tr> <td>高齢者が居住する住宅の一定のバリアフリー化率</td><td> <ul style="list-style-type: none"> ・45.0% (2013(H25)年) → 75% (2025(R7)年) </td></tr> <tr> <td>最低居住面積未満率</td><td> <ul style="list-style-type: none"> ・3.0% (2013(H25)年) → 単期に解消 </td></tr> <tr> <td>住宅団地における住み替えの支援</td><td> <ul style="list-style-type: none"> ・「一戸建ての購入等による住み替えの促進」等 ・「高齢者等の購入等による住み替えの促進」等 </td></tr> <tr> <td>住宅団地における地域台帳制度等の活動の実施</td><td> <ul style="list-style-type: none"> ・地域台帳等による空き家の活性化等 </td></tr> <tr> <td>中山間地域等における空き家の活性化による移住・定住の促進</td><td> <ul style="list-style-type: none"> ・中山間地域等における空き家の活性化による移住・定住の促進 </td></tr> <tr> <td>空き家の活用等による移住・定住による空き家の活用等</td><td> <ul style="list-style-type: none"> ・空き家の活用等による移住・定住による空き家の活用等 </td></tr> <tr> <td>中山間地域等における移住・定住による空き家の活用等</td><td> <ul style="list-style-type: none"> ・中山間地域等における移住・定住による空き家の活用等 </td></tr> <tr> <td>災害時の被災者の住宅確保策</td><td> <ul style="list-style-type: none"> ・災害時の被災者の住宅確保策 </td></tr> <tr> <td colspan="2"> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">【目標指標】</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅ストック数(住家)における古住宅割合</td><td> <ul style="list-style-type: none"> ・14.0% (2013(H25)年) → 16% (2026(R10)年) </td></tr> <tr> <td>新耐震基準が求める耐震性を有する住宅ストックの比率</td><td> <ul style="list-style-type: none"> ・83.1% (2015(H27)年) → 90% (2020(R2)年) </td></tr> </tbody> </table> </td></tr> <tr> <td colspan="2">■計画の推進方針</td></tr> <tr> <td colspan="2"> <ul style="list-style-type: none"> (1) 市民主体の取組の促進・支援 …本計画の周知を図るとともに、住宅等に関する情報提供、地域自治組織の取組の支援などにより、住生活に係る市民主体の取組を促進します。 (2) 市の取組体制の充実 …市の情報提供、相談体制の充実を図るとともに、市内緊急部局、緊急避難場所の準備等を図ります。 (3) 住生活に関わるすべての主体との連携及び協力 …一国・広島県・緊急機関等との連携、住生活関連事業者、市民、地域団体・NPO等との協働、大学その他の多様な主体との連携を進めます。 (4) 計画の進行管理 …PDAサイクルの考え方に基づいて計画の進行管理を行ふとともに、住生活を取り巻く環境の変化等を踏まえ、必要に応じて計画の見直しを行います。 </td></tr> </tbody> </table>	【目標指標】		子育て世帯の調査居住面積	<ul style="list-style-type: none"> ・42.4% (2013(H25)年) → 50% (2025(R7)年) 	高齢者が居住する住宅の一定のバリアフリー化率	<ul style="list-style-type: none"> ・45.0% (2013(H25)年) → 75% (2025(R7)年) 	最低居住面積未満率	<ul style="list-style-type: none"> ・3.0% (2013(H25)年) → 単期に解消 	住宅団地における住み替えの支援	<ul style="list-style-type: none"> ・「一戸建ての購入等による住み替えの促進」等 ・「高齢者等の購入等による住み替えの促進」等 	住宅団地における地域台帳制度等の活動の実施	<ul style="list-style-type: none"> ・地域台帳等による空き家の活性化等 	中山間地域等における空き家の活性化による移住・定住の促進	<ul style="list-style-type: none"> ・中山間地域等における空き家の活性化による移住・定住の促進 	空き家の活用等による移住・定住による空き家の活用等	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家の活用等による移住・定住による空き家の活用等 	中山間地域等における移住・定住による空き家の活用等	<ul style="list-style-type: none"> ・中山間地域等における移住・定住による空き家の活用等 	災害時の被災者の住宅確保策	<ul style="list-style-type: none"> ・災害時の被災者の住宅確保策 	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">【目標指標】</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅ストック数(住家)における古住宅割合</td><td> <ul style="list-style-type: none"> ・14.0% (2013(H25)年) → 16% (2026(R10)年) </td></tr> <tr> <td>新耐震基準が求める耐震性を有する住宅ストックの比率</td><td> <ul style="list-style-type: none"> ・83.1% (2015(H27)年) → 90% (2020(R2)年) </td></tr> </tbody> </table>		【目標指標】		住宅ストック数(住家)における古住宅割合	<ul style="list-style-type: none"> ・14.0% (2013(H25)年) → 16% (2026(R10)年) 	新耐震基準が求める耐震性を有する住宅ストックの比率	<ul style="list-style-type: none"> ・83.1% (2015(H27)年) → 90% (2020(R2)年) 	■計画の推進方針		<ul style="list-style-type: none"> (1) 市民主体の取組の促進・支援 …本計画の周知を図るとともに、住宅等に関する情報提供、地域自治組織の取組の支援などにより、住生活に係る市民主体の取組を促進します。 (2) 市の取組体制の充実 …市の情報提供、相談体制の充実を図るとともに、市内緊急部局、緊急避難場所の準備等を図ります。 (3) 住生活に関わるすべての主体との連携及び協力 …一国・広島県・緊急機関等との連携、住生活関連事業者、市民、地域団体・NPO等との協働、大学その他の多様な主体との連携を進めます。 (4) 計画の進行管理 …PDAサイクルの考え方に基づいて計画の進行管理を行ふとともに、住生活を取り巻く環境の変化等を踏まえ、必要に応じて計画の見直しを行います。 	
■重点施策																																					
<ul style="list-style-type: none"> ・上位計画における重点施策との整合・課題や市民ニーズへの対応、施策の愛と効果の観点から「重点施策」を設定し、市民や住宅開発事業者等との協議により、計画期間中、優先的・重点的に取り組みます。 																																					
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">【目標指標】</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>子育て世帯の調査居住面積</td><td> <ul style="list-style-type: none"> ・42.4% (2013(H25)年) → 50% (2025(R7)年) </td></tr> <tr> <td>高齢者が居住する住宅の一定のバリアフリー化率</td><td> <ul style="list-style-type: none"> ・45.0% (2013(H25)年) → 75% (2025(R7)年) </td></tr> <tr> <td>最低居住面積未満率</td><td> <ul style="list-style-type: none"> ・3.0% (2013(H25)年) → 単期に解消 </td></tr> <tr> <td>住宅団地における住み替えの支援</td><td> <ul style="list-style-type: none"> ・「一戸建ての購入等による住み替えの促進」等 ・「高齢者等の購入等による住み替えの促進」等 </td></tr> <tr> <td>住宅団地における地域台帳制度等の活動の実施</td><td> <ul style="list-style-type: none"> ・地域台帳等による空き家の活性化等 </td></tr> <tr> <td>中山間地域等における空き家の活性化による移住・定住の促進</td><td> <ul style="list-style-type: none"> ・中山間地域等における空き家の活性化による移住・定住の促進 </td></tr> <tr> <td>空き家の活用等による移住・定住による空き家の活用等</td><td> <ul style="list-style-type: none"> ・空き家の活用等による移住・定住による空き家の活用等 </td></tr> <tr> <td>中山間地域等における移住・定住による空き家の活用等</td><td> <ul style="list-style-type: none"> ・中山間地域等における移住・定住による空き家の活用等 </td></tr> <tr> <td>災害時の被災者の住宅確保策</td><td> <ul style="list-style-type: none"> ・災害時の被災者の住宅確保策 </td></tr> <tr> <td colspan="2"> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">【目標指標】</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅ストック数(住家)における古住宅割合</td><td> <ul style="list-style-type: none"> ・14.0% (2013(H25)年) → 16% (2026(R10)年) </td></tr> <tr> <td>新耐震基準が求める耐震性を有する住宅ストックの比率</td><td> <ul style="list-style-type: none"> ・83.1% (2015(H27)年) → 90% (2020(R2)年) </td></tr> </tbody> </table> </td></tr> <tr> <td colspan="2">■計画の推進方針</td></tr> <tr> <td colspan="2"> <ul style="list-style-type: none"> (1) 市民主体の取組の促進・支援 …本計画の周知を図るとともに、住宅等に関する情報提供、地域自治組織の取組の支援などにより、住生活に係る市民主体の取組を促進します。 (2) 市の取組体制の充実 …市の情報提供、相談体制の充実を図るとともに、市内緊急部局、緊急避難場所の準備等を図ります。 (3) 住生活に関わるすべての主体との連携及び協力 …一国・広島県・緊急機関等との連携、住生活関連事業者、市民、地域団体・NPO等との協働、大学その他の多様な主体との連携を進めます。 (4) 計画の進行管理 …PDAサイクルの考え方に基づいて計画の進行管理を行ふとともに、住生活を取り巻く環境の変化等を踏まえ、必要に応じて計画の見直しを行います。 </td></tr> </tbody> </table>	【目標指標】		子育て世帯の調査居住面積	<ul style="list-style-type: none"> ・42.4% (2013(H25)年) → 50% (2025(R7)年) 	高齢者が居住する住宅の一定のバリアフリー化率	<ul style="list-style-type: none"> ・45.0% (2013(H25)年) → 75% (2025(R7)年) 	最低居住面積未満率	<ul style="list-style-type: none"> ・3.0% (2013(H25)年) → 単期に解消 	住宅団地における住み替えの支援	<ul style="list-style-type: none"> ・「一戸建ての購入等による住み替えの促進」等 ・「高齢者等の購入等による住み替えの促進」等 	住宅団地における地域台帳制度等の活動の実施	<ul style="list-style-type: none"> ・地域台帳等による空き家の活性化等 	中山間地域等における空き家の活性化による移住・定住の促進	<ul style="list-style-type: none"> ・中山間地域等における空き家の活性化による移住・定住の促進 	空き家の活用等による移住・定住による空き家の活用等	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家の活用等による移住・定住による空き家の活用等 	中山間地域等における移住・定住による空き家の活用等	<ul style="list-style-type: none"> ・中山間地域等における移住・定住による空き家の活用等 	災害時の被災者の住宅確保策	<ul style="list-style-type: none"> ・災害時の被災者の住宅確保策 	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">【目標指標】</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅ストック数(住家)における古住宅割合</td><td> <ul style="list-style-type: none"> ・14.0% (2013(H25)年) → 16% (2026(R10)年) </td></tr> <tr> <td>新耐震基準が求める耐震性を有する住宅ストックの比率</td><td> <ul style="list-style-type: none"> ・83.1% (2015(H27)年) → 90% (2020(R2)年) </td></tr> </tbody> </table>		【目標指標】		住宅ストック数(住家)における古住宅割合	<ul style="list-style-type: none"> ・14.0% (2013(H25)年) → 16% (2026(R10)年) 	新耐震基準が求める耐震性を有する住宅ストックの比率	<ul style="list-style-type: none"> ・83.1% (2015(H27)年) → 90% (2020(R2)年) 	■計画の推進方針		<ul style="list-style-type: none"> (1) 市民主体の取組の促進・支援 …本計画の周知を図るとともに、住宅等に関する情報提供、地域自治組織の取組の支援などにより、住生活に係る市民主体の取組を促進します。 (2) 市の取組体制の充実 …市の情報提供、相談体制の充実を図るとともに、市内緊急部局、緊急避難場所の準備等を図ります。 (3) 住生活に関わるすべての主体との連携及び協力 …一国・広島県・緊急機関等との連携、住生活関連事業者、市民、地域団体・NPO等との協働、大学その他の多様な主体との連携を進めます。 (4) 計画の進行管理 …PDAサイクルの考え方に基づいて計画の進行管理を行ふとともに、住生活を取り巻く環境の変化等を踏まえ、必要に応じて計画の見直しを行います。 						
【目標指標】																																					
子育て世帯の調査居住面積	<ul style="list-style-type: none"> ・42.4% (2013(H25)年) → 50% (2025(R7)年) 																																				
高齢者が居住する住宅の一定のバリアフリー化率	<ul style="list-style-type: none"> ・45.0% (2013(H25)年) → 75% (2025(R7)年) 																																				
最低居住面積未満率	<ul style="list-style-type: none"> ・3.0% (2013(H25)年) → 単期に解消 																																				
住宅団地における住み替えの支援	<ul style="list-style-type: none"> ・「一戸建ての購入等による住み替えの促進」等 ・「高齢者等の購入等による住み替えの促進」等 																																				
住宅団地における地域台帳制度等の活動の実施	<ul style="list-style-type: none"> ・地域台帳等による空き家の活性化等 																																				
中山間地域等における空き家の活性化による移住・定住の促進	<ul style="list-style-type: none"> ・中山間地域等における空き家の活性化による移住・定住の促進 																																				
空き家の活用等による移住・定住による空き家の活用等	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家の活用等による移住・定住による空き家の活用等 																																				
中山間地域等における移住・定住による空き家の活用等	<ul style="list-style-type: none"> ・中山間地域等における移住・定住による空き家の活用等 																																				
災害時の被災者の住宅確保策	<ul style="list-style-type: none"> ・災害時の被災者の住宅確保策 																																				
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">【目標指標】</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅ストック数(住家)における古住宅割合</td><td> <ul style="list-style-type: none"> ・14.0% (2013(H25)年) → 16% (2026(R10)年) </td></tr> <tr> <td>新耐震基準が求める耐震性を有する住宅ストックの比率</td><td> <ul style="list-style-type: none"> ・83.1% (2015(H27)年) → 90% (2020(R2)年) </td></tr> </tbody> </table>		【目標指標】		住宅ストック数(住家)における古住宅割合	<ul style="list-style-type: none"> ・14.0% (2013(H25)年) → 16% (2026(R10)年) 	新耐震基準が求める耐震性を有する住宅ストックの比率	<ul style="list-style-type: none"> ・83.1% (2015(H27)年) → 90% (2020(R2)年) 																														
【目標指標】																																					
住宅ストック数(住家)における古住宅割合	<ul style="list-style-type: none"> ・14.0% (2013(H25)年) → 16% (2026(R10)年) 																																				
新耐震基準が求める耐震性を有する住宅ストックの比率	<ul style="list-style-type: none"> ・83.1% (2015(H27)年) → 90% (2020(R2)年) 																																				
■計画の推進方針																																					
<ul style="list-style-type: none"> (1) 市民主体の取組の促進・支援 …本計画の周知を図るとともに、住宅等に関する情報提供、地域自治組織の取組の支援などにより、住生活に係る市民主体の取組を促進します。 (2) 市の取組体制の充実 …市の情報提供、相談体制の充実を図るとともに、市内緊急部局、緊急避難場所の準備等を図ります。 (3) 住生活に関わるすべての主体との連携及び協力 …一国・広島県・緊急機関等との連携、住生活関連事業者、市民、地域団体・NPO等との協働、大学その他の多様な主体との連携を進めます。 (4) 計画の進行管理 …PDAサイクルの考え方に基づいて計画の進行管理を行ふとともに、住生活を取り巻く環境の変化等を踏まえ、必要に応じて計画の見直しを行います。 																																					

出典：廿日市市住生活基本計画

- 立地適正化計画区域外の地域では「小さな拠点づくり」を推進しており、当初計画策定以降、吉和地域では「吉和支所複合施設」、浅原地区では「浅原交流拠点施設」、玖島地区では「玖島の里づくり交流拠点施設」を整備しました。

■吉和地域「吉和支所複合施設」

開業：令和 5（2023）年 5 月（吉和歴史民俗資料館は同年 10 月開業）

主な機能：吉和支所、吉和ふれあい交流センター、吉和歴史民俗資料館



出典：吉和支所複合施設 パンフレット

■浅原地区「浅原交流拠点施設」

開業：平成 31（2019）年 4 月

主な機能：交流会館（カフェ、無人店舗、産直市）、交流ホール、交流広場



出典：廿日市市 HP

■玖島地区「玖島の里づくり交流拠点施設」

開業：令和 4（2022）年 4 月

主な機能：交流センター（産直市、カフェ、歴史展示資料館、多目的スペース）、体育館、多目的利用グラウンド



2) 目標の達成状況

当初計画では、「人口減少・少子高齢化の抑制」と「交通ネットワークの向上」を目標値として設定しています。

また、目標の達成により期待される効果として、「健康寿命の延伸」「地域の住みよさの向上」「地域活力の維持」を定量化しています。

- 「人口減少・少子高齢化の抑制」に関しては、居住誘導区域内の令和 22（2040）年時点の人口密度を数値目標に設定していますが、平成 27（2015）年から令和 2（2020）年にかけて、廿日市・大野地域ではほぼ変化がなく、佐伯地域では生産年齢人口を中心とした人口減少の影響で、約 2.1 人/ha 減少しています。（表 2-7）

表 2-7 居住誘導区域内の人口密度推移

	目標値 (令和 22 (2040) 年)	基準値 (平成 27 (2015) 年)	現況値 (令和 2 (2020) 年)
廿日市・大野地域	52.4 人/ha	48.9 人/ha	48.8 人/ha
佐伯地域	18.4 人/ha	16.4 人/ha	14.3 人/ha

出典：国勢調査（小地域人口）、将来人口・世帯予測ツール V3（R2 国調対応版）
※100m メッシュ単位での人口配分を行い、GIS を用いて居住誘導区域内の人口を集計

- 「交通ネットワークの向上」については、関連計画である廿日市市地域公共交通網形成計画（平成 28（2016）年策定）で数値目標が定められていますが、新型コロナウィルス感染症の影響等もあり、鉄道（廿日市市内の駅）の日利用者数は目標値の約 74%、バスの日利用者数は目標値の約 64%と、いずれも未達となっています。（表 2-8、表 2-9）

表 2-8 鉄道（廿日市市内の駅）の日利用者数推移

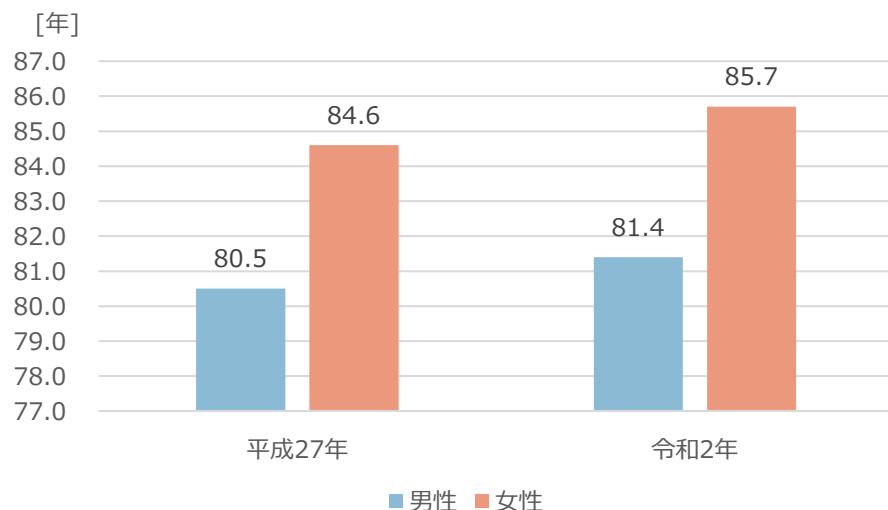
	目標値 (令和 4 (2022) 年)	基準値 (平成 25 (2013) 年)	実績値 (令和 3 (2021) 年)
鉄道（駅）	62.2 千人/日	62.2 人/ha	46.2 千人/日

表 2-9 バスの日利用者数推移

	目標値 (令和 4 (2022) 年)	基準値 (平成 26 (2014) 年)	実績値 (令和 3 (2021) 年)
バス*	4.4 千人/日	4.3 人/ha	2.8 千人/日

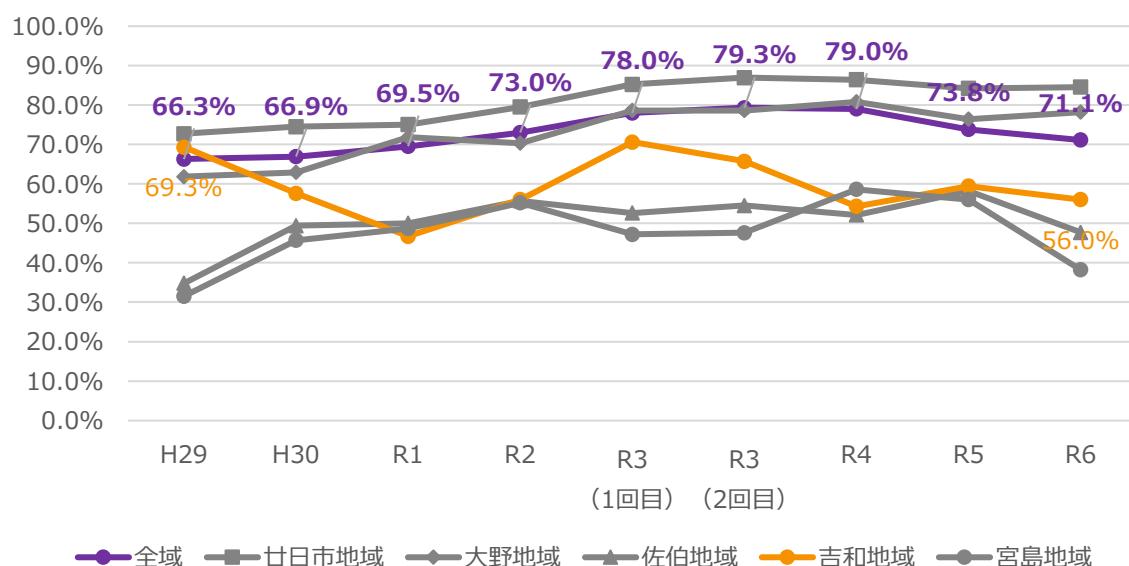
*路線バスの市内完結系統及び市自主運行バス

- 期待される効果として提示されている「健康寿命の延伸」については、当初計画策定以降、男女とも上昇傾向にあります。(図 2-50)



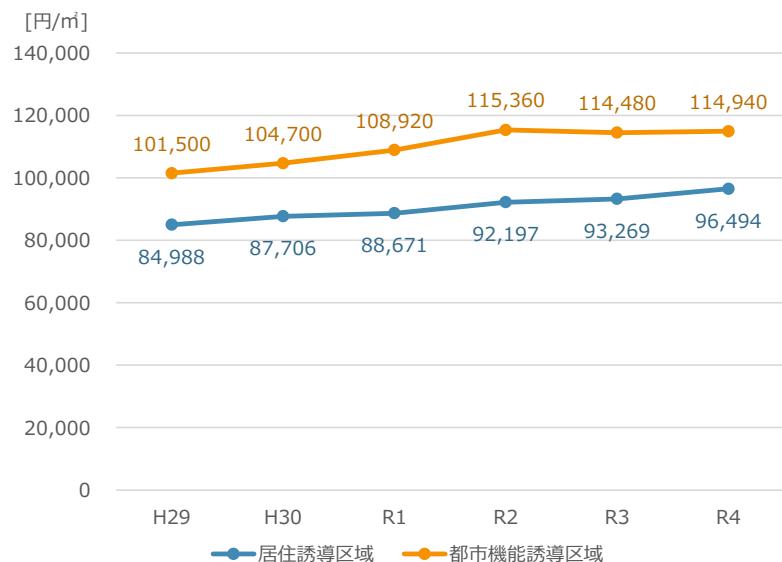
出典：廿日市市健康増進計画（第2次中間評価報告書／第3次）
図 2-50 健康寿命の推移

- 「地域の住みよさの向上」に関しては、当初計画策定以降、市全域で約 5 ポイント上昇しており、期待されている数値の上昇効果が現れていますが、都市計画区域外である吉和地域では約 13 ポイント低下しています。(図 2-51)



出典：まちづくり市民アンケート
※問 1「現在住んでいる地域の住みやすさ」で『住みやすい』又は
『どちらかといえば住みやすい』と回答した人の割合を集計
図 2-51 地域の住みよさの推移

- 「地域活力の維持」についての指標として記載されている、居住誘導区域内および都市機能誘導区域内の地価については、当初計画策定以降、いずれも上昇傾向にあります。
(図 2-52)



出典：国土数値情報

※各誘導区域内における国土交通省地価公示・都道府県地価調査結果の平均値

図 2-52 地域活力（誘導区域内の地価）の推移

2. 本市の現状と都市構造上の課題

本市の現状を踏まえて、都市構造上の課題を整理しました。

	現状	課題
人口	<p>○市全域の人口は、平成 7（1995）年まで急増し、平成 12（2000）年以降は 115,000 人前後を推移している。</p> <p>■地域別では、佐伯地域、吉和地域で人口減少が継続しており、微増傾向だった廿日市地域でも減少している。一方、大野地域は継続して微増している。</p> <p>○いずれの地域においても少子高齢化は継続しており、市全体としても中長期的に人口の減少、老年人口比率の更なる増加が予測される。</p> <p>■継続して世帯数は増加しているものの、単独、夫婦世帯が増加しており、1 世帯当たりの人数は減少傾向にある。</p> <p>○生産年齢のうち若い世代や年少層の転入が多く見られ、年少人口の割合は県内の他市町と比較しても高い。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●現在人口は沿岸部に集中しており、大野地域では近年微増傾向にあるが、市全体で将来的に人口減少が予測されるため、全市的な人口減少対策が必要。 ●佐伯地域、吉和地域といった市の中心部から離れた地域では、特に人口減少が進行すると予測されており、生活サービス機能の維持が求められる。また、高齢化率の増加や高齢者の孤立化が考えられるため、高齢者でも暮らしやすい生活サービスの提供やコミュニティの維持が求められる。
公共交通	<p>○鉄道、路線バス、デマンドバスの運行により、沿岸部や中山間地域のほとんどが公共交通の利用圏域に含まれており、市の広範囲で利用圏域は広がっているものの、通勤通学等普段の移動は、自家用車への依存度が高い。</p> <p>○民間路線バスの利用者数は減少傾向にある一方、中山間地域では、コミュニティバスの利用者が一定みられ、吉和さくらバスは近年利用者が増加している。</p> <p>■佐伯地域周辺や吉和地域周辺は路線バス等がなく、公共交通はデマンド交通のみであるエリアがあるものの、デマンドバス利用者数は減少している。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●公共交通機関はあるものの、通勤・通学における自家用車の依存度が高い状況にあり、公共交通の衰退が懸念される。今後、全市域において更なる高齢化が予測されることを踏まえ、自家用車以外の移動手段を確保するため、生活サービスとして公共交通の維持が求められる。 ●佐伯地域や吉和地域の中山間地域では、特に人口の減少が進行しており、交通需要に見合った交通サービスの提供・維持が求められる。
土地利用・ 都市機能立地	<p>【土地利用の状況】</p> <p>○廿日市地域、大野地域、佐伯地域では建物用地が昭和 51（1976）年から拡大している。</p> <p>○DID（人口集中地区）が市役所周辺から大野地域へ沿岸部で拡大しているが、近年は縮小傾向にある。</p> <p>■空き家は沿岸部において、廿日市市役所周辺や大野支所周辺で特に多く発生している。また、市域全体での住宅総数に占める空き家の割合は、近年 10%以上で推移しており、令和 5（2023）年には過去最高となっている。</p> <p>【都市機能立地の状況】</p> <p>○廿日市地域は、市役所の本庁舎や文化ホール、地域医療支援病院のほか、国や県の機関といった高次都市機能施設が集積しており、市の中核を担う。</p> <p>○佐伯地域や吉和地域等の中山間地域では、生活サービス施設は存在しているが、その機能や立地場所が限定的である。</p> <p>■当初計画の誘導施策により、都市計画区域外も含めて、都市施設の整備・更新が実施されている。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●廿日市地域や大野地域の沿岸部では建物用地や DID の面積が増加しているが、空き家も多いため、今後の人口減少に伴い、都市のスponジ化が懸念される。 ●人口の減少や高齢化が進行していく中で、地域ごとの特性を踏まえた土地利用の誘導、生活サービスや都市機能の維持が求められる。 ●交通インフラの維持のためにも、駅やバス停の周辺での拠点性の確立が必要である。
災害危険性	<p>○港湾・漁港周辺等において津波災害警戒区域が設定されている。</p> <p>○想定最大規模の降雨により、市役所周辺や大野支所周辺の沿岸部や吉和地域では河川の氾濫による 0.5m 以上の浸水が想定される。</p> <p>○土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域は、丘陵地の住宅地や市街地の縁辺部で多く指定されている。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●人口や都市機能の中心が沿岸部にあり、津波や浸水等が懸念されるため、災害リスクの低減策や災害リスクの少ない地域への居住の誘導など、災害リスクへの対応が必要である。
財政	<p>○地方税による歳入は、平成 19（2007）年度以降は 160 億円前後で推移している。</p> <p>○地方交付税等の増加により、一般財源の合計は増加傾向にあるものの、社会障害に係る扶助費等の歳出の合計も増加している。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●人口減少と少子高齢化により税収の低下が予測されるため、新たな収入確保策や支出の抑制策が必要である。 ●高齢化に伴い、社会障害による扶助費の増加は継続すると考えられるため、計画的な財政の運用が求められる。

○平成 31（2019）年（当初計画策定期）より前に生じた項目

■平成 31（2019）年（当初計画策定期）より後に生じた項目

第3章 立地の適正化に関する基本的な方針

1. 将来都市像

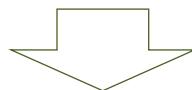
本計画では、本市の最上位計画である総合計画や本計画の基本となる都市計画マスター プラン、本計画と連携して都市の活力の維持向上を図る人口ビジョン・総合戦略に示されたまちづくりの基本理念と同様に『市民一人ひとりがともに幸せに暮らせるまちづくり』を基本理念とします。

また、各計画の将来像に込められた、「地域の多様な特性の尊重や選択と集中」、「事業管理の徹底」、「地域で住み続けられる」、「経済の自立性を高める」、「女性の活躍（子育てしやすい等）」等の視点を見据え、『一つひとつの地域で幸せに暮らせるまちづくり』を本計画の将来都市像とし、基本理念にかなった多極型のコンパクトな都市構造の実現を図ります。

この将来都市像については、計画期間である令和 22（2040）年度に向けて実現を目指すものであり、中間見直し時点において変更は行わないものとします。

【基本理念】

市民一人ひとりがともに幸せに暮らせるまちづくり



【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



【上位・関連計画における将来像】

《総合計画・都市計画マスター プラン》

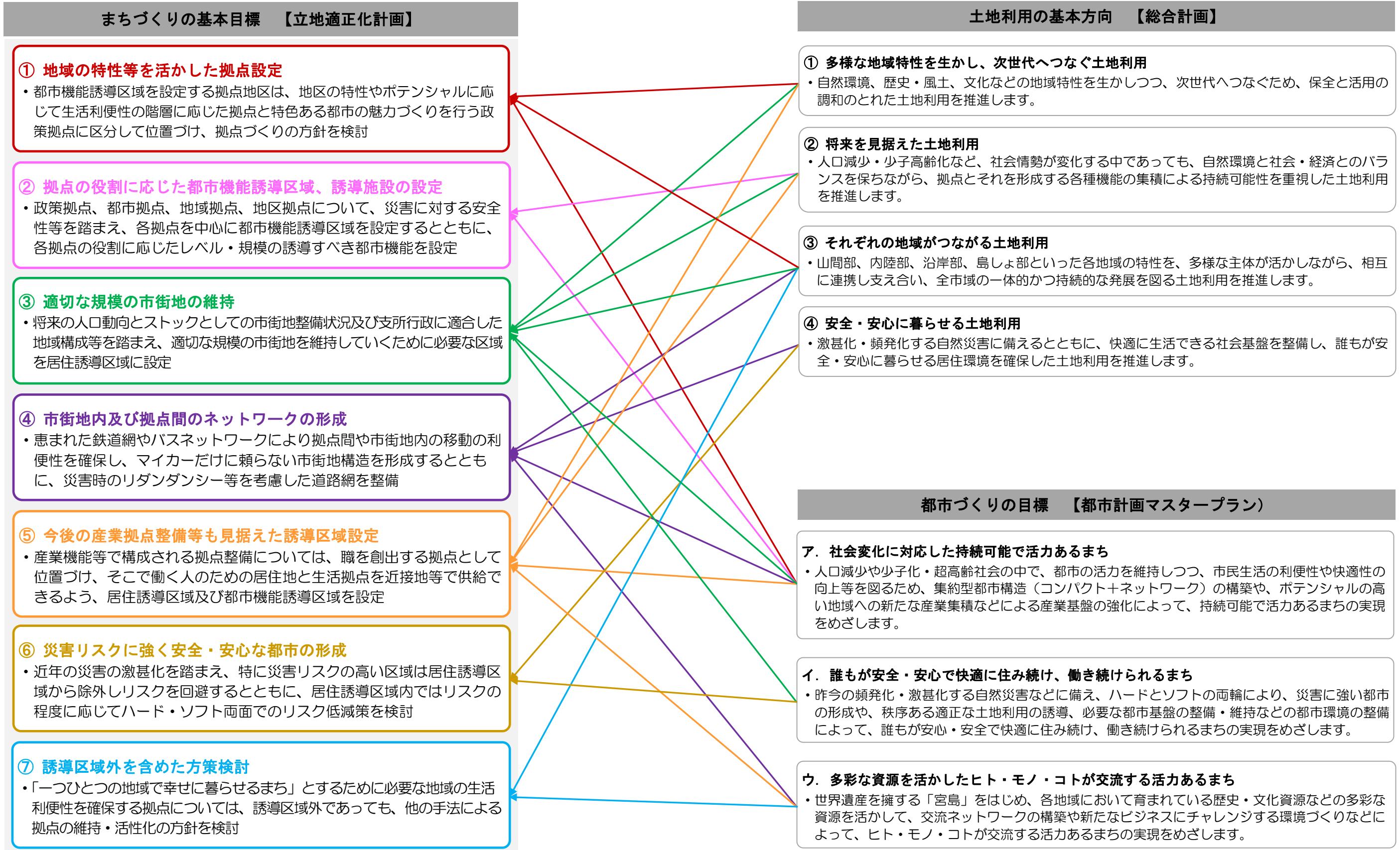
安心に包まれ ワクワクが広がる
未来への挑戦を楽しむまち
つなぎ つながり ともに歩む

《人口ビジョン・総合戦略》

そこ！にしかない魅力と
住みやすさを感じるまち・はつかいち

2. まちづくりの基本目標

本計画におけるまちづくりの基本目標は、総合計画の土地利用の基本方向及び都市計画マスタープランの都市づくりの目標を踏まえて、以下のように設定します。



3. 重点目標

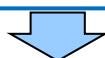
本計画で掲げる将来都市像の実現に向けて、本市の持つ特徴を維持・活用するとともに、本市の直面している大きな課題を解決するという視点から、

- 「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」
- 「③多極ネットワーク型コンパクトシティの形成」

の3つの重点目標を設定します。

廿日市市の特徴

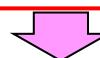
- 隣接する広島市からより高度な都市サービスの享受が可能
- 公共交通機関（広島電鉄、JR等）や道路網が充実
- JA広島総合病院を中心とした地域における医療・福祉体制の構築
- ファミリー層の転入が多い
- 公共都市施設の整備・更新が進められている



市の特徴の維持・活用

廿日市市の直面している大きな課題

- 人口減少・少子高齢化の進行により、以下のような課題に直面
 - 利用者減少による、商業・医療・福祉・交通等を含めた生活サービス水準の低下リスク
 - 市街地拡大、空き家の増加、人口減少による都市のスponジ化
- 若者世代の転出抑制
- 民間による取組が進んでいない



市の課題の解決

【基本理念】市民一人ひとりがともに幸せに暮らせるまちづくり

【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

- ⇒更なる高齢化を見据え、医療・福祉施設の維持や継続的活用、地域コミュニティの充実による孤立化防止を図る
- ⇒地域毎の人口規模や特性等に合わせた都市機能や交通ネットワークの配置・適正化により、徒歩+公共交通でカバーされた身近な生活圏における生活利便性の向上を図る

重点目標②：地域の子育てを支援する住みよいまちづくり

- ⇒市の魅力創造・地域活性化を推進し、若者や子育て世代のニーズに対応した環境づくりにより、転入の増加と転出抑制を狙う
- ⇒基盤整備や官民連携手法の導入等による民間活力の活用を通して、定住人口の定着及び、持続的な関係人口の確保や市内外との交流を図る

都市基盤として重点目標①②を支える

重点目標③《まちづくり施策を展開する上での都市基盤づくり》： 多極ネットワーク型コンパクトシティの形成

新機能都市開発事業^{*1}や
未来物流産業団地造成事業
による就業の場の確保等

※1. 新機能都市開発事業：宮島サービスエリア東側の平良・佐方地区（現時点では市街化調整区域に位置する）において、企業誘致による雇用の維持・拡大や、観光に優れた立地特性を生かした都市機能の誘導により、波及効果をもたらす新たな税源の確保とともに、本市の将来を見据えた新たな活力の創出を目的として実施する事業

〔廿日市駅に近接する等立地条件に恵まれた市街化調整区域の丘陵地については、都市計画マスターplanに基づき、そのポテンシャルを活かした適切な開発を誘導し、都市機能の充実と併せて市街地の集約化を図っていきます。〕

4. めざすべき都市の骨格構造

(1) 将来都市構造

本市の今後概ね 10 年間（令和 17（2035）年度まで）のまちづくりは、総合計画に示された将来都市構造に基づいて進められています。また、本市の都市計画の基本方針を示した都市計画マスタープランもこの都市構造を継承したものとなっています。

そのため、本計画においてもめざすべき都市の骨格構造は、総合計画及び都市計画マスタープランの将来都市構造を引き継ぐものとします。

(2) 立地適正化計画における拠点の位置づけ

本計画は、総合計画及び都市計画マスタープランで示された都市構造を実現していくための具体的な方策を示したものです。拠点はこれらの都市構造に基づいて全市に位置づけますが、都市再生法に基づく本計画区域内の拠点の形成は主に都市機能誘導区域の設定により実現していきます。本市は様々な性格を持つ地域が集合した都市であるため、具体的な拠点設定にあたっては、利用圏域の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・規模が異なってきます。その階層構成を「都市拠点」、「地域拠点」、「地区拠点」、「生活拠点」の4段階の利用圏域に応じて設定します。また、階層構成とは別に、本市の重点施策としての特徴的な都市機能を配置する事業拠点を「政策拠点」として設定します。

設定した拠点のうち、計画区域内の都市拠点、地域拠点、地区拠点については、立地適正化計画制度に適合した拠点として位置づけ、各拠点等については立地誘導する都市機能や集積度合いに強弱を付けます。

生活拠点や計画区域外にある地域拠点、地区拠点については、立地適正化計画制度による規制・誘導ではなく、都市計画マスタープランでの位置づけや「小さな拠点」制度等により、地域での暮らしが継続できるよう、生活利便機能の維持確保を図ります。

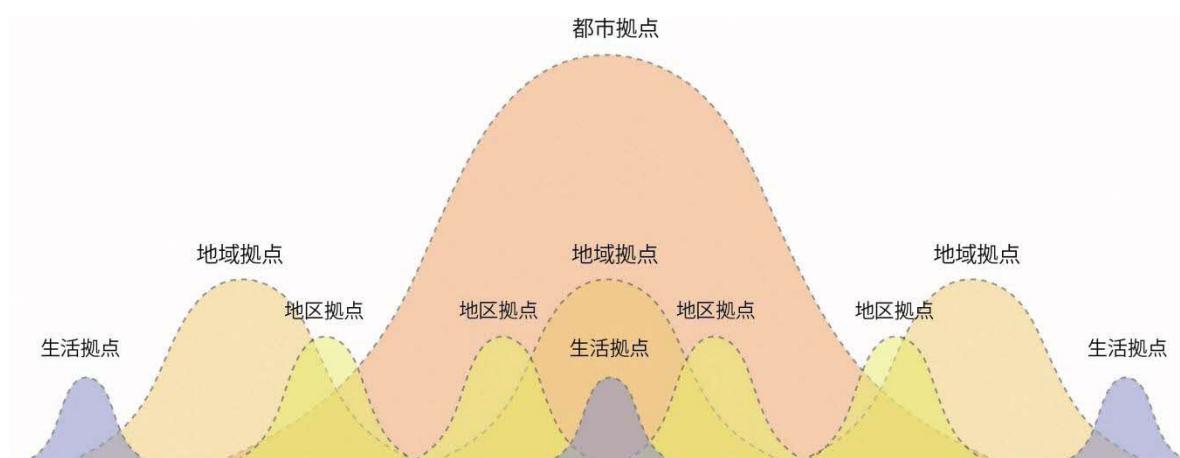


図 3-1 拠点配置の構造

表 3-1 拠点配置の位置づけ

拠 点	対象	位 置 づ け
① 都市拠点	シビックコア地区	・全市民の利用を対象とした拠点で、高次都市機能施設等の立地を推進します。
② 地域拠点	廿日市市役所周辺、大野支所周辺、佐伯支所周辺、 <u>宮島支所周辺</u> 、 <u>吉和支所周辺</u>	・地域住民の利用を対象とした拠点で、都市機能誘導区域として位置づけ、地域住民の人口規模に応じて、必要な都市機能を維持・誘導します。
③ 地区拠点	廿日市駅周辺、宮内串戸駅周辺、阿品地区、宮島口地区、大野（筏津地区）※1、大野浦駅周辺、津田地区、友和地区、 <u>宮島</u> 、 <u>吉和</u>	・地域拠点を補う拠点として、都市機能誘導区域として位置づけ、地区住民を対象とした施設の誘導を行います。
④ 生活拠点※2	住宅団地のセンター地区、中山間部の主要集落等（ <u>浅原地区</u> 、 <u>玖島地区</u> を含む）	・主に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です。
⑤ 政策拠点	シビックコア地区※1、地域医療拠点地区、平良丘陵地区、未来物流産業団地地区※3、 <u>宮島口地区</u> ※1、筏津地区	・主に生活利便性を維持するための都市機能を誘導する拠点の階層構造とは別に、本市の重点施策や特徴的な都市機能を配置する事業拠点を位置づけます。
⑥ 小さな拠点※2	<u>浅原地区</u> ※4、 <u>玖島地区</u> ※4、 <u>吉和</u> ※4	・中山間部の主要集落の暮らしを支える生活利便機能を維持するための拠点です。

※1：大野（筏津地区）は地区拠点、シビックコア地区は都市拠点・地域拠点、宮島口地区は地区拠点と重複

※2：生活拠点、小さな拠点、政策拠点における未来物流産業団地地区及び筏津地区については、区域を定めない拠点として位置付ける

※3：未来物流産業団地地区は、居住の誘導を促すための住工混在を解消しながら、アクセスの利便性を活かした流通産業の拠点整備のため、物流拠点として位置づける

※4：吉和は地域拠点・地区拠点、浅原地区・玖島地区は生活拠点と重複

*：下線は本計画の対象区域外（対象区域：広島圏都市計画区域、佐伯都市計画区域）

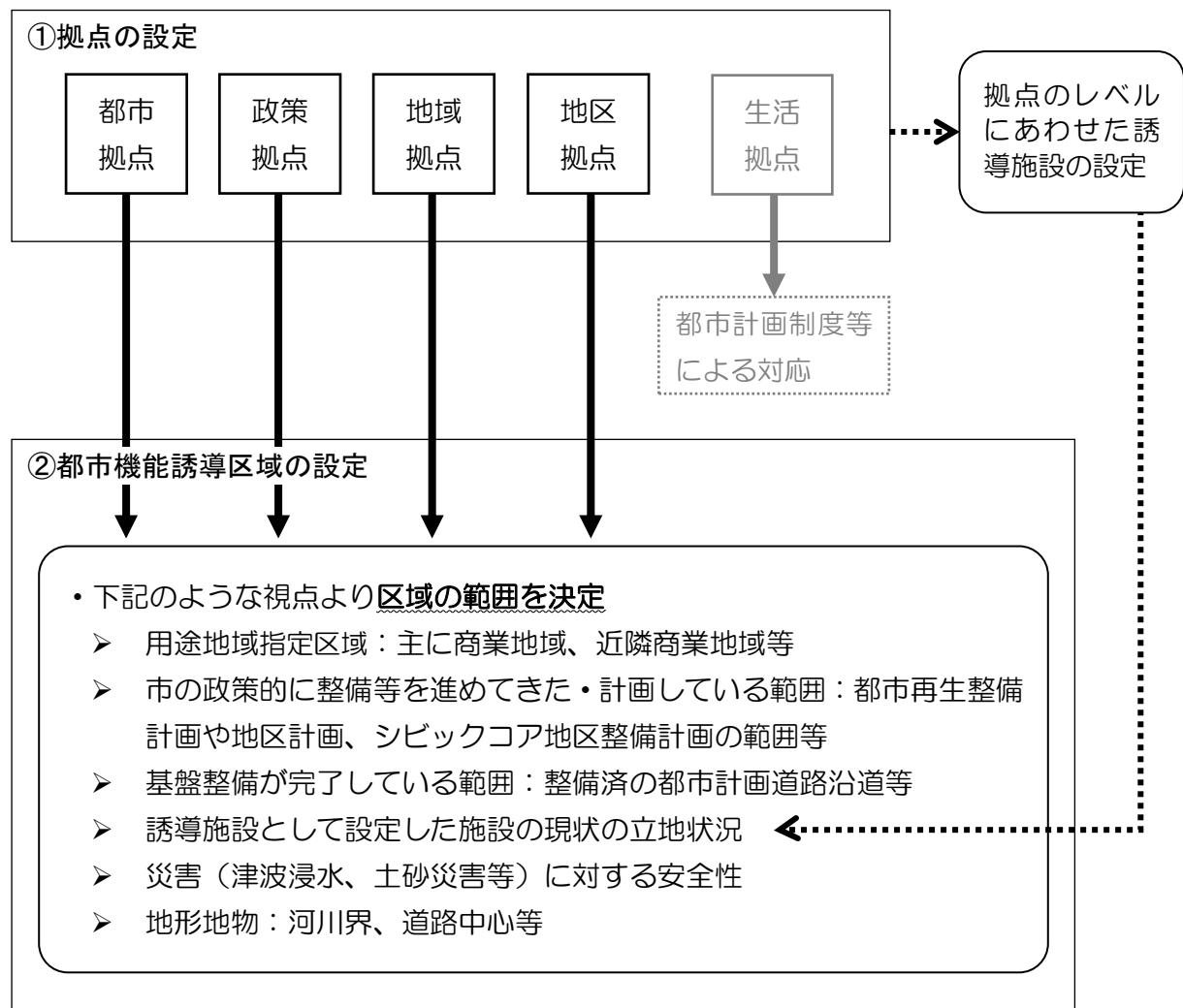


図 3-2 拠点及び拠点圏域の設定

第4章 都市機能誘導区域・誘導施設の設定

1. 都市機能誘導区域の設定の考え方

都市機能誘導区域は以下の手順で設定します。



2. 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、次のとおりとします。

区域は、用途地域指定区域、市が政策的に整備を進めてきた計画や地区計画等の範囲等を踏まえて設定しています。

また、設定した都市機能誘導区域の範囲について、都市構造のメッシュ別点数評価を行い、その結果と照らし合わせることで妥当性を確認しました。*1

* 1 : 参考資料1『都市構造の評価（メッシュ別点数評価による都市機能誘導区域の区域設定の妥当性の確認）』参照

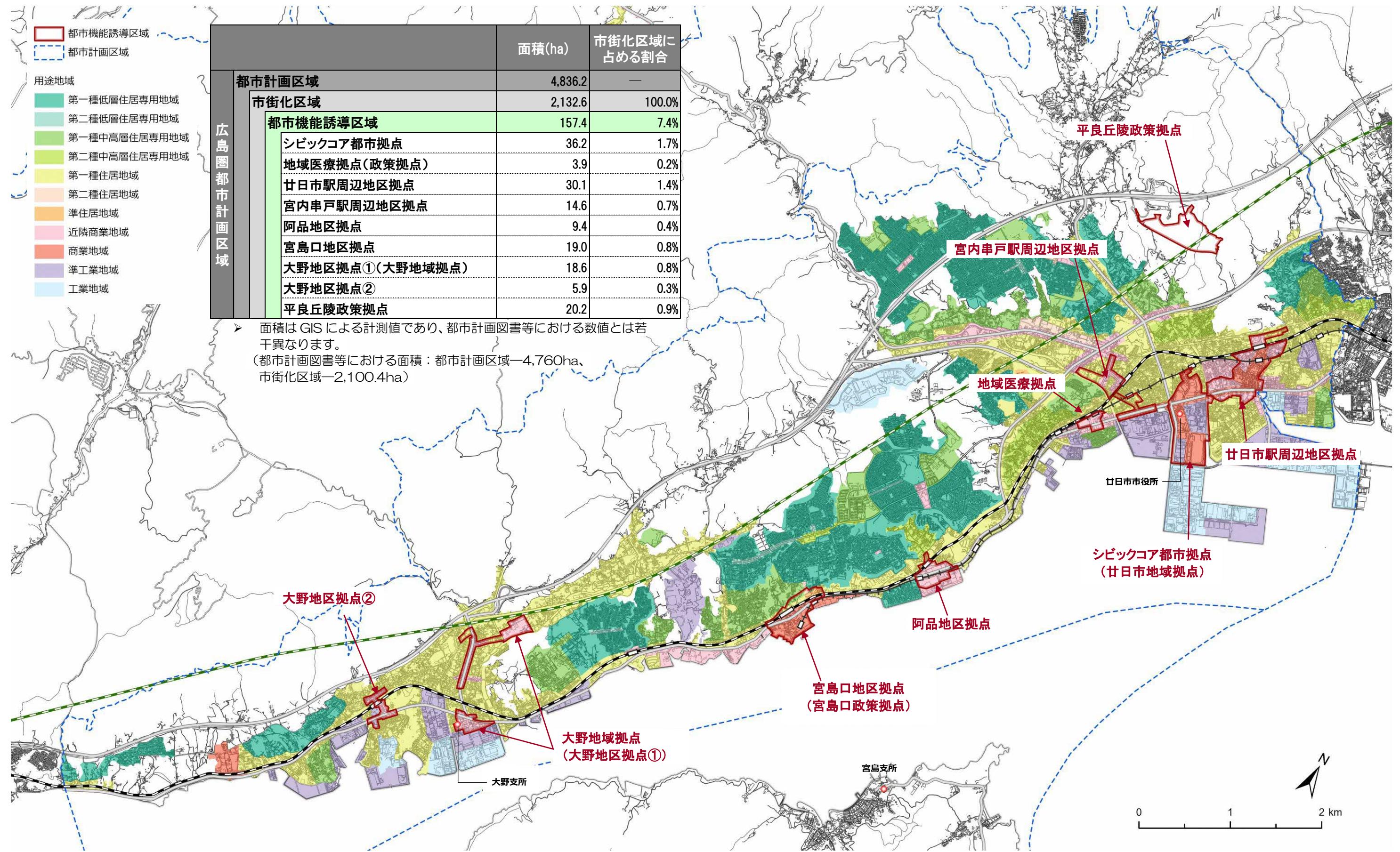


図 4-1 沿岸部における都市機能誘導区域の設定

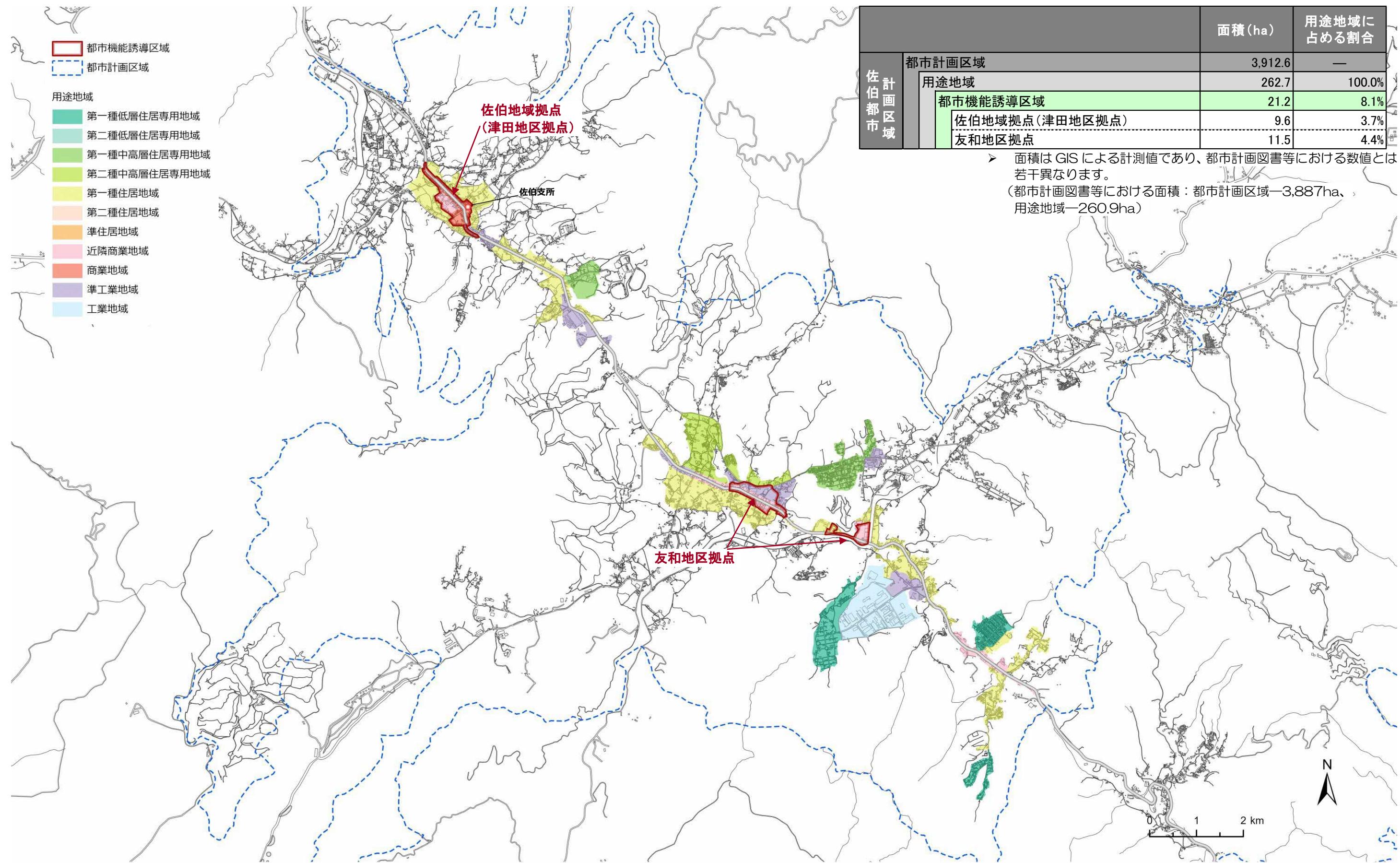


図 4-2 佐伯地域における都市機能誘導区域の設定

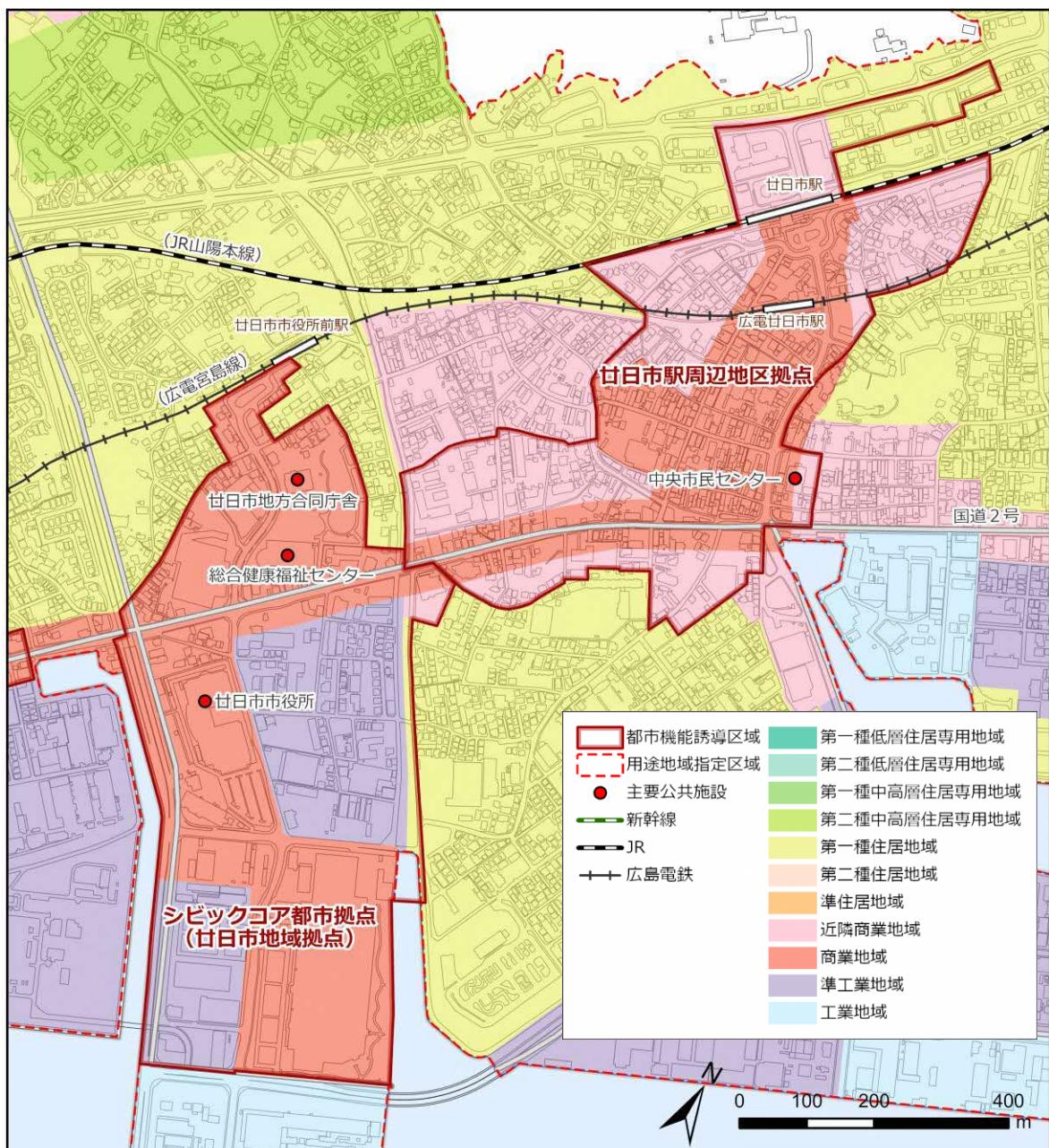


図 4-3 都市機能誘導区域（甘日市駅周辺地区拠点、シビックコア都市拠点（甘日市地域拠点））

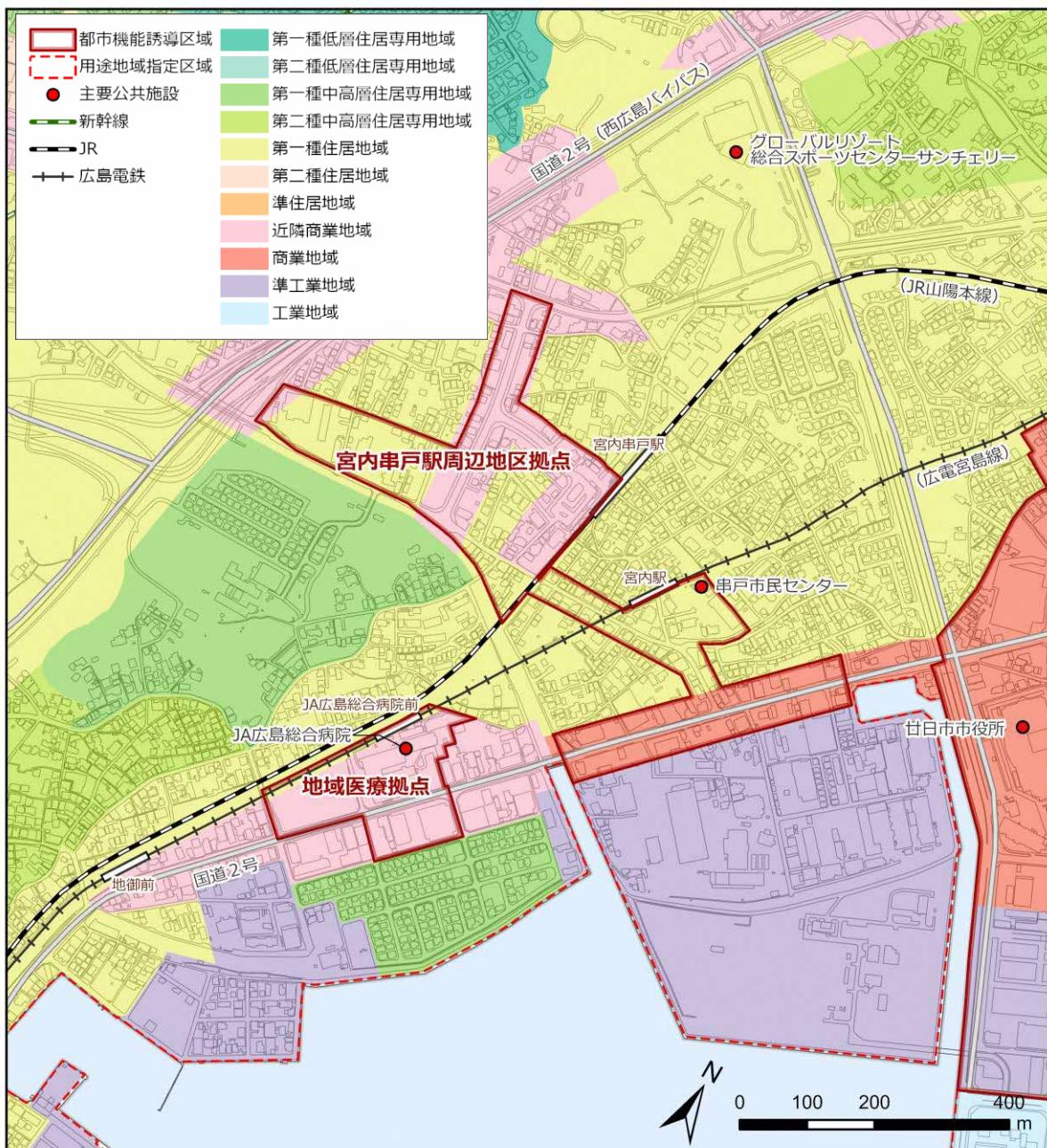


図 4-4 都市機能誘導区域（宮内串戸駅周辺地区拠点、地域医療拠点）

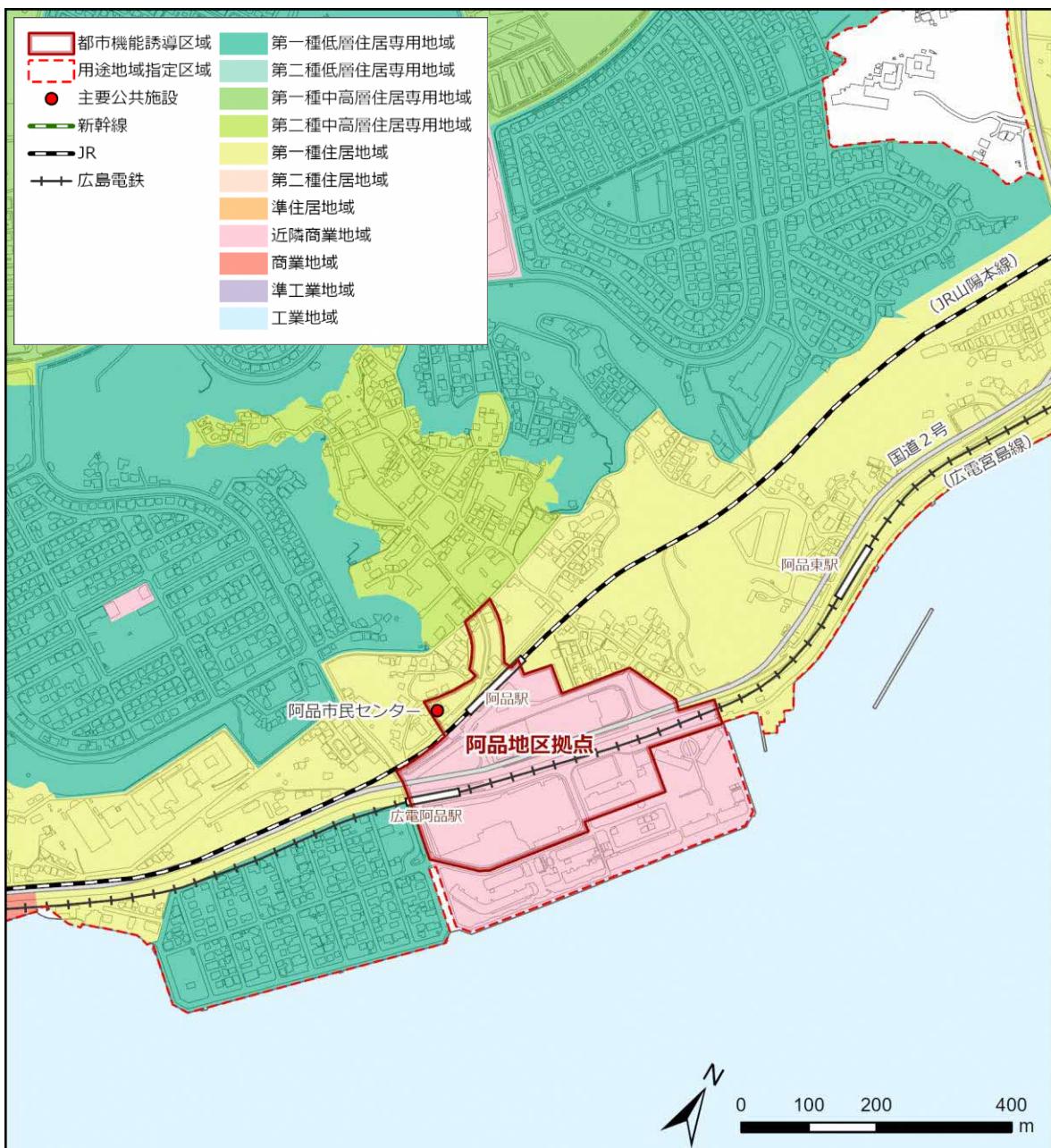


図 4-5 都市機能誘導区域（阿品地区拠点）

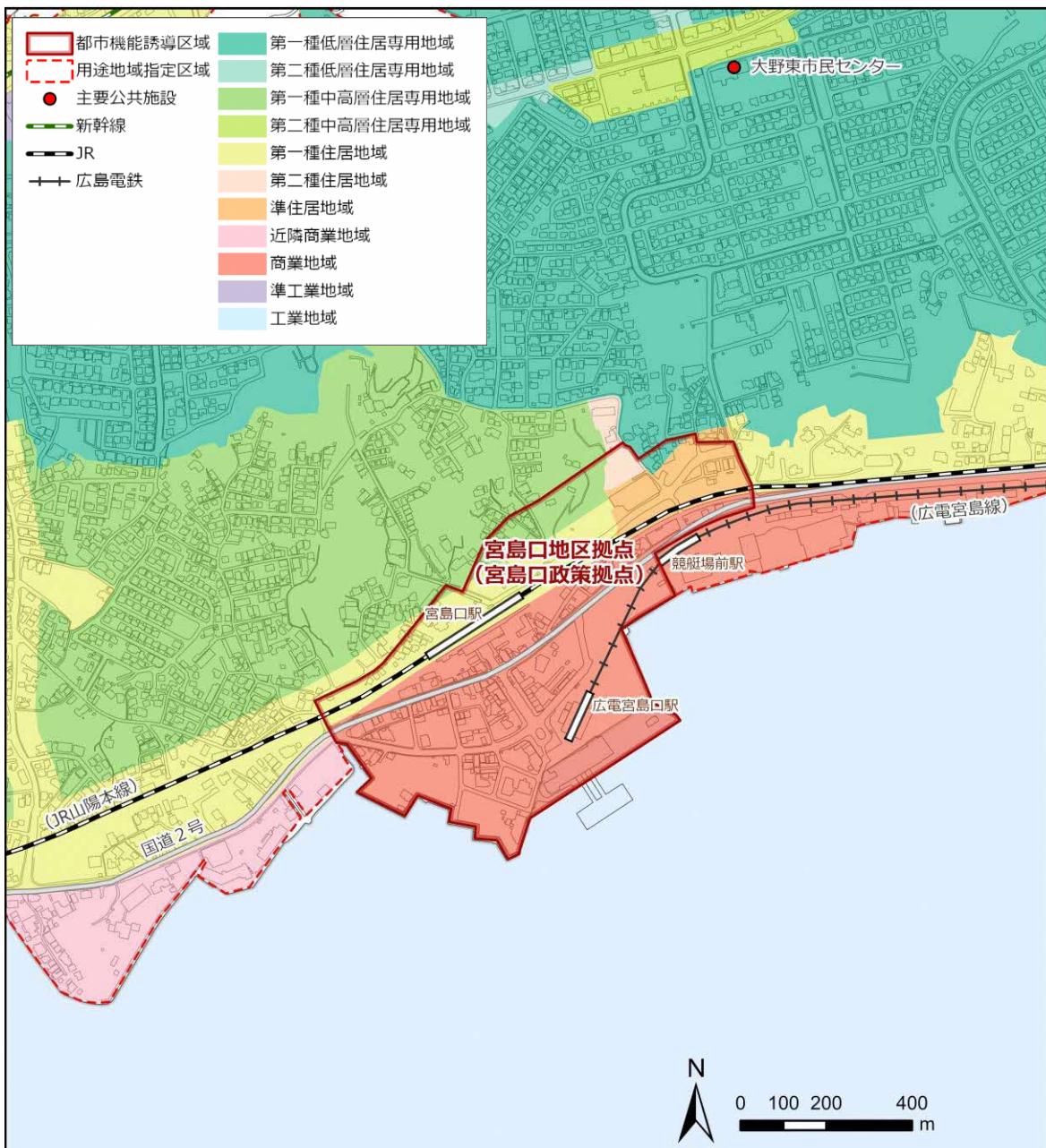


図 4-6 都市機能誘導区域（宮島口地区拠点（宮島口政策拠点））

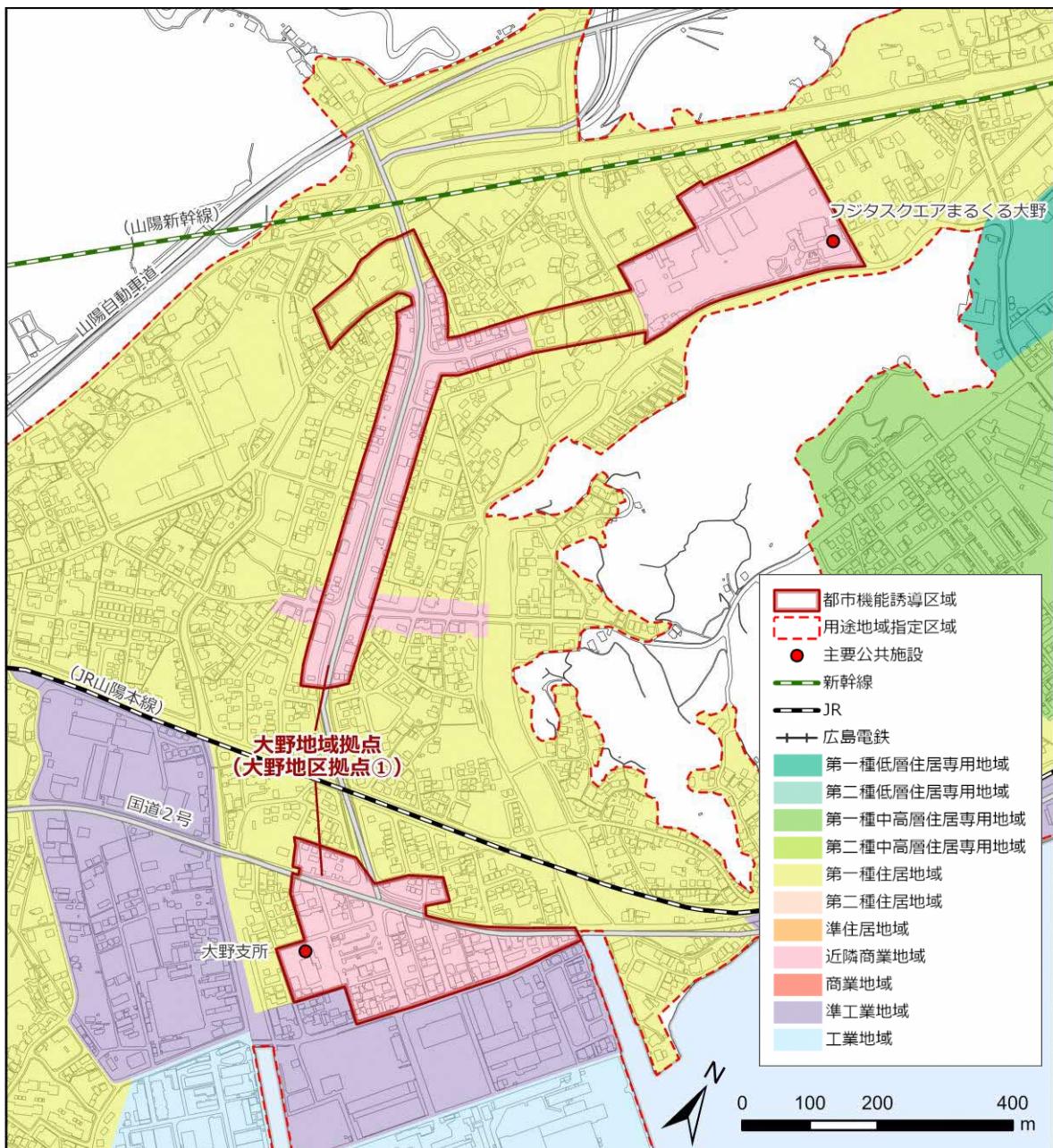


図 4-7 都市機能誘導区域（大野地域拠点（大野地区拠点①））

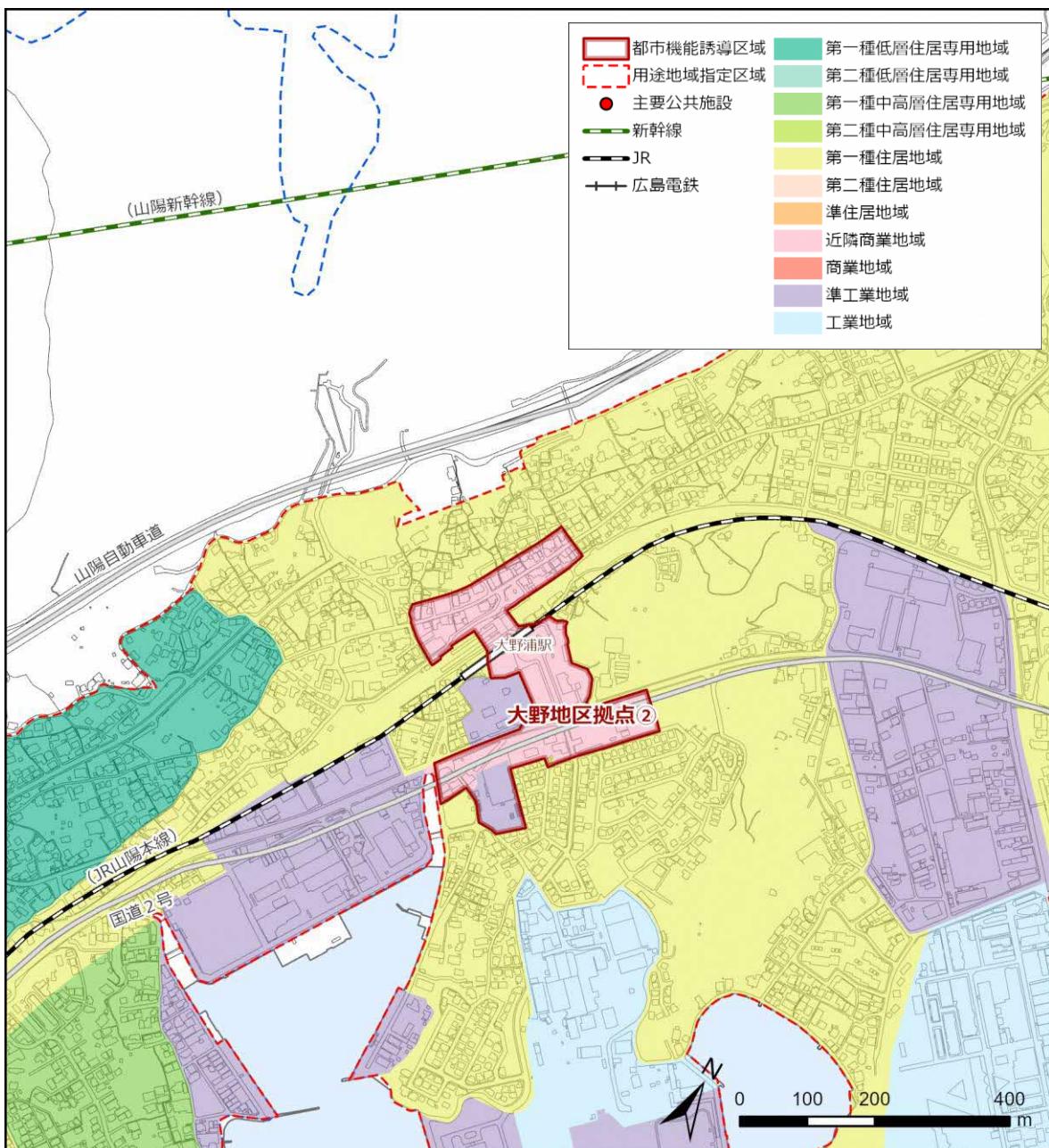


図 4-8 都市機能誘導区域（大野地区拠点②）

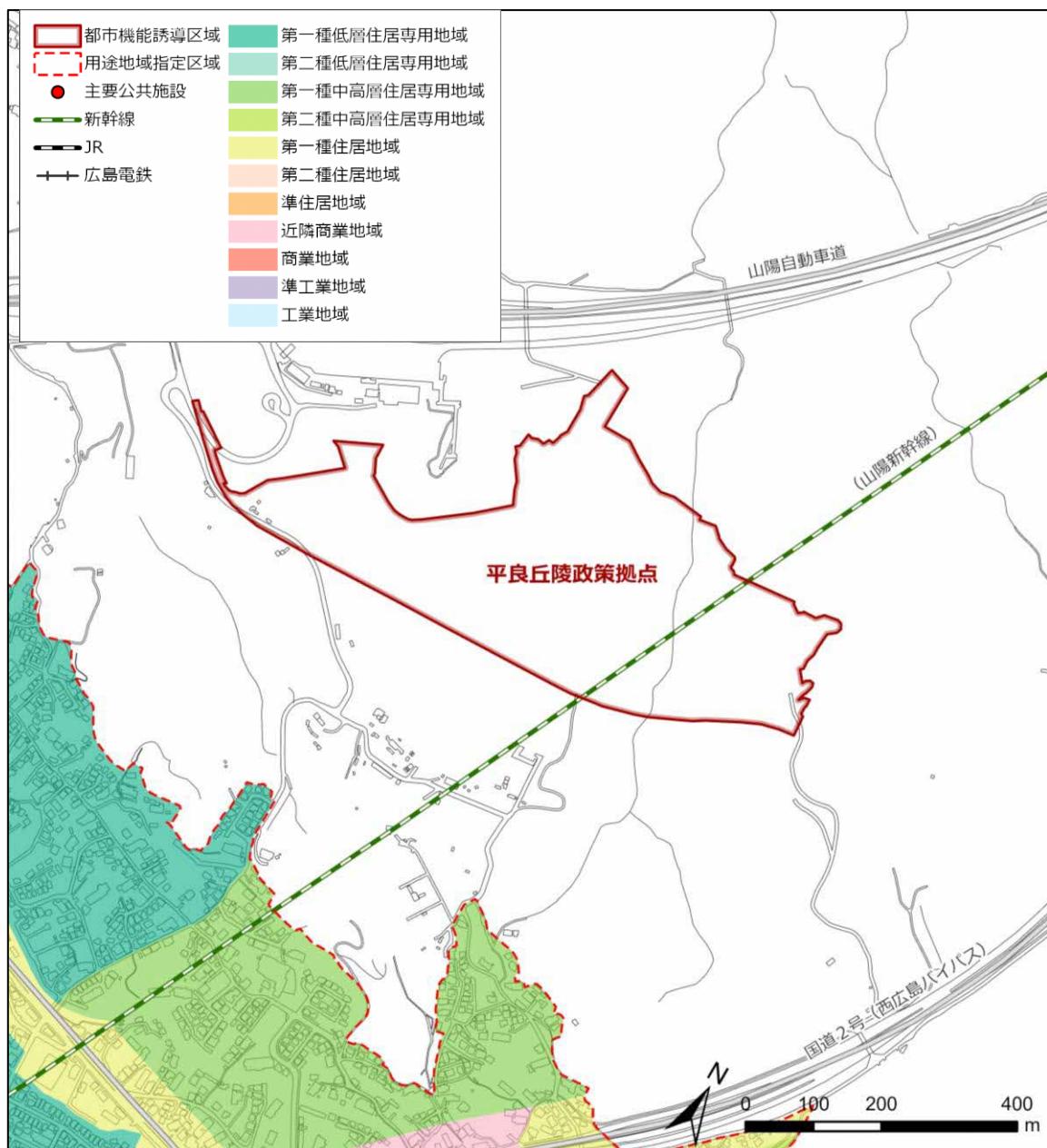


図 4-9 都市機能誘導区域（平良丘陵政策拠点）

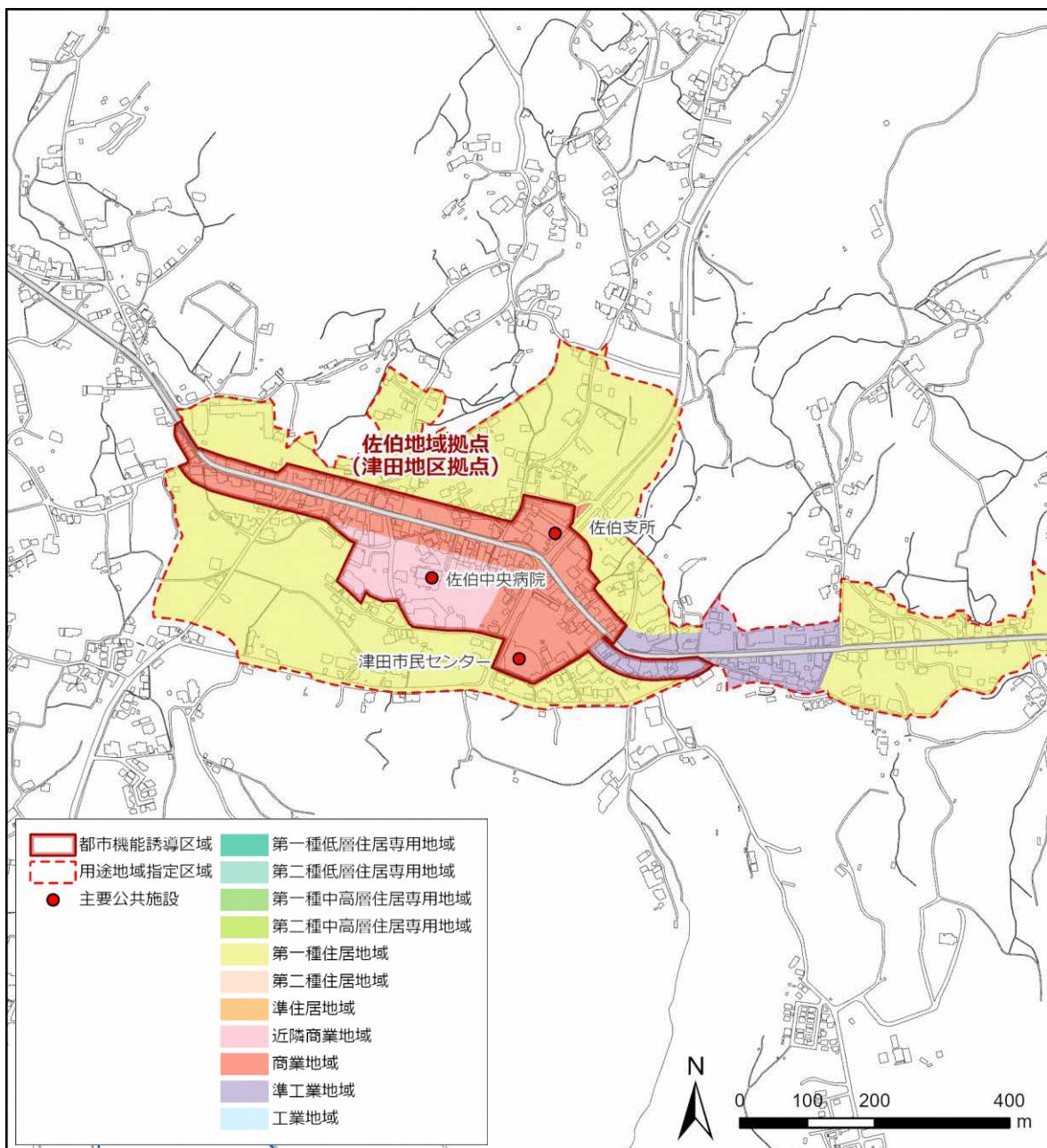


図 4-10 都市機能誘導区域（佐伯地域拠点（津田地区拠点））

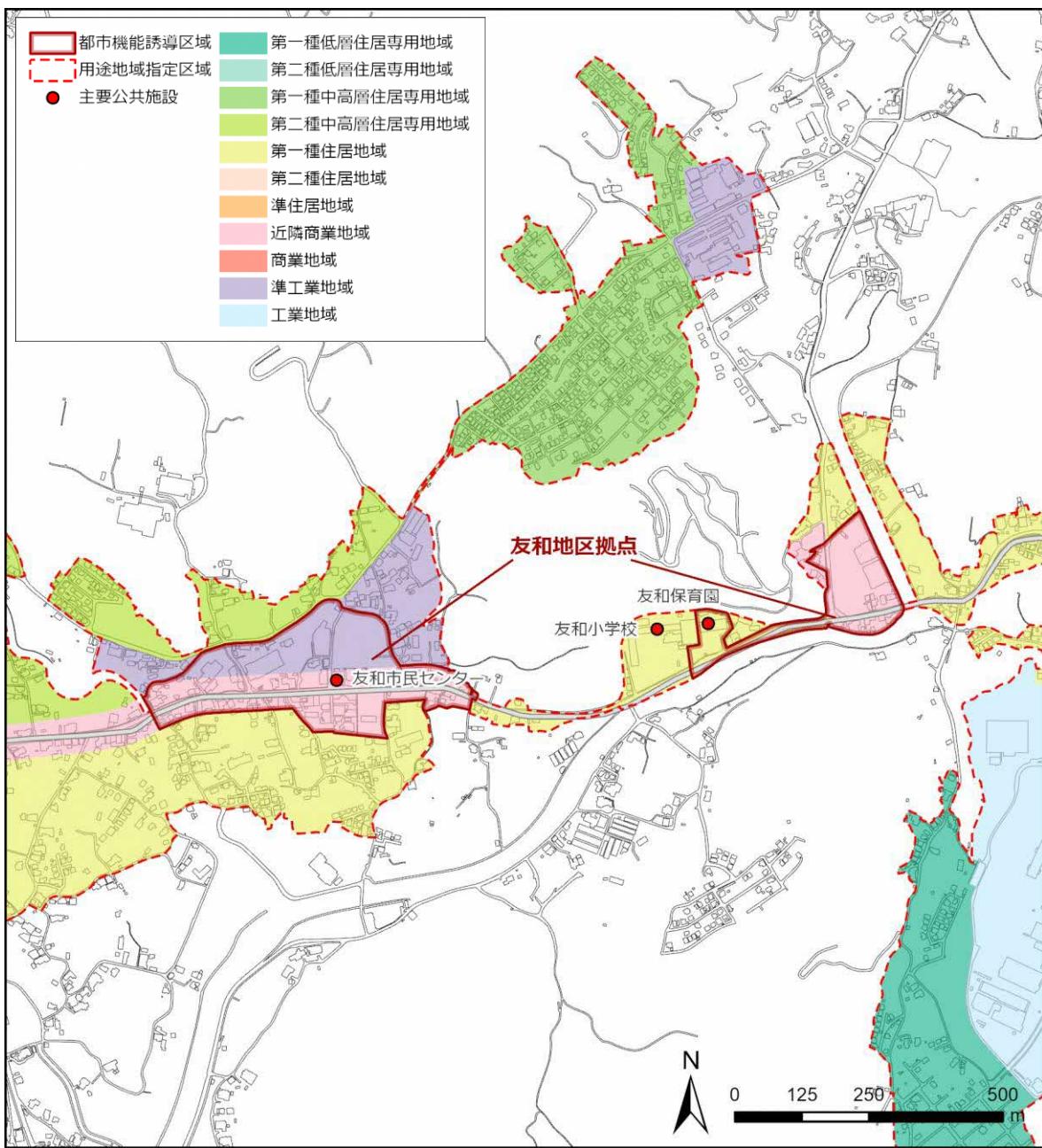
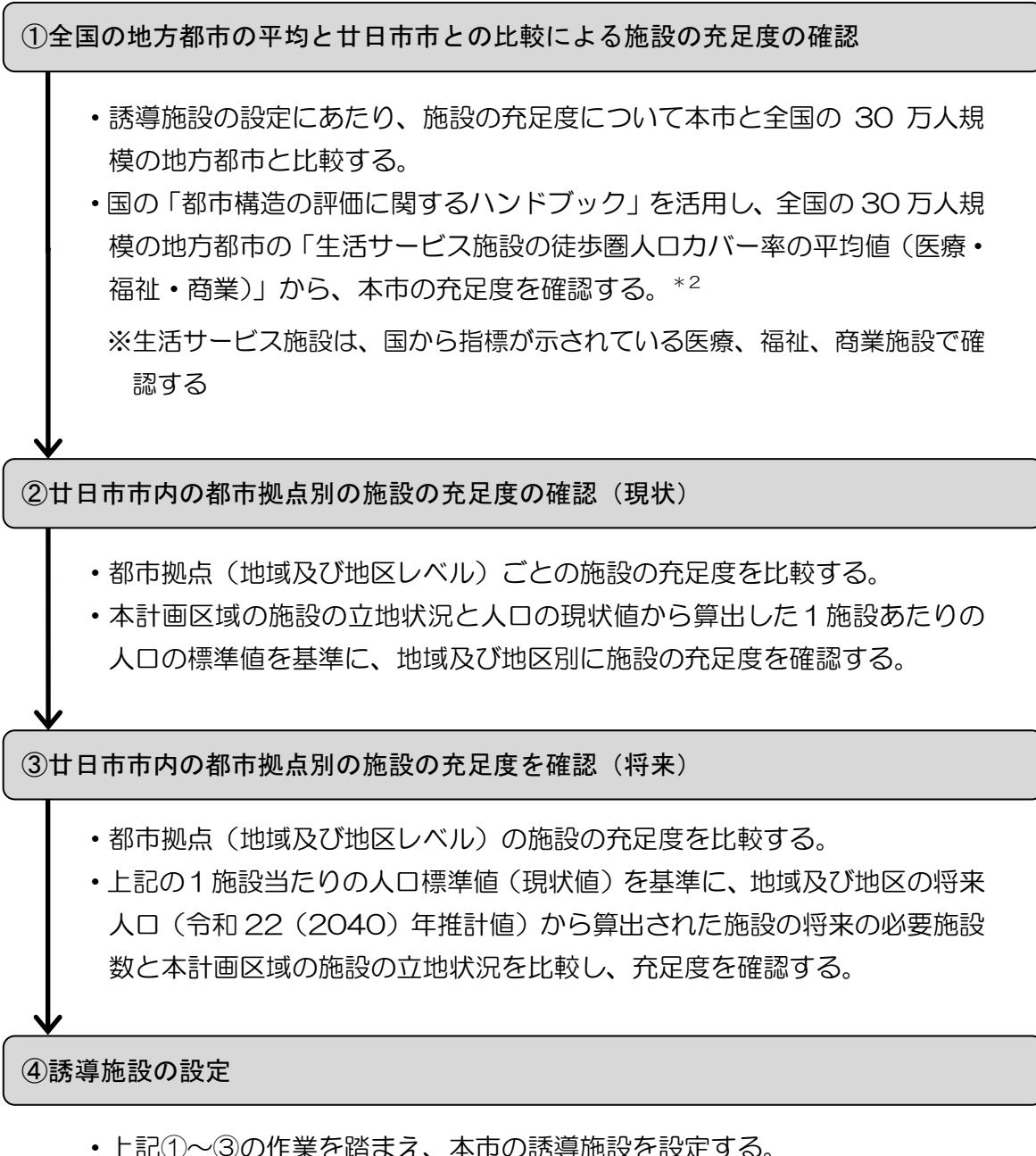


図 4-11 都市機能誘導区域（友和地区拠点）

3. 誘導施設の設定の考え方

国の「立地適正化計画策定の手引き」において、都市拠点の類型別の必要機能のイメージが示されています。これを基本に、下記の手順により本市における誘導施設を設定します。^{*1}

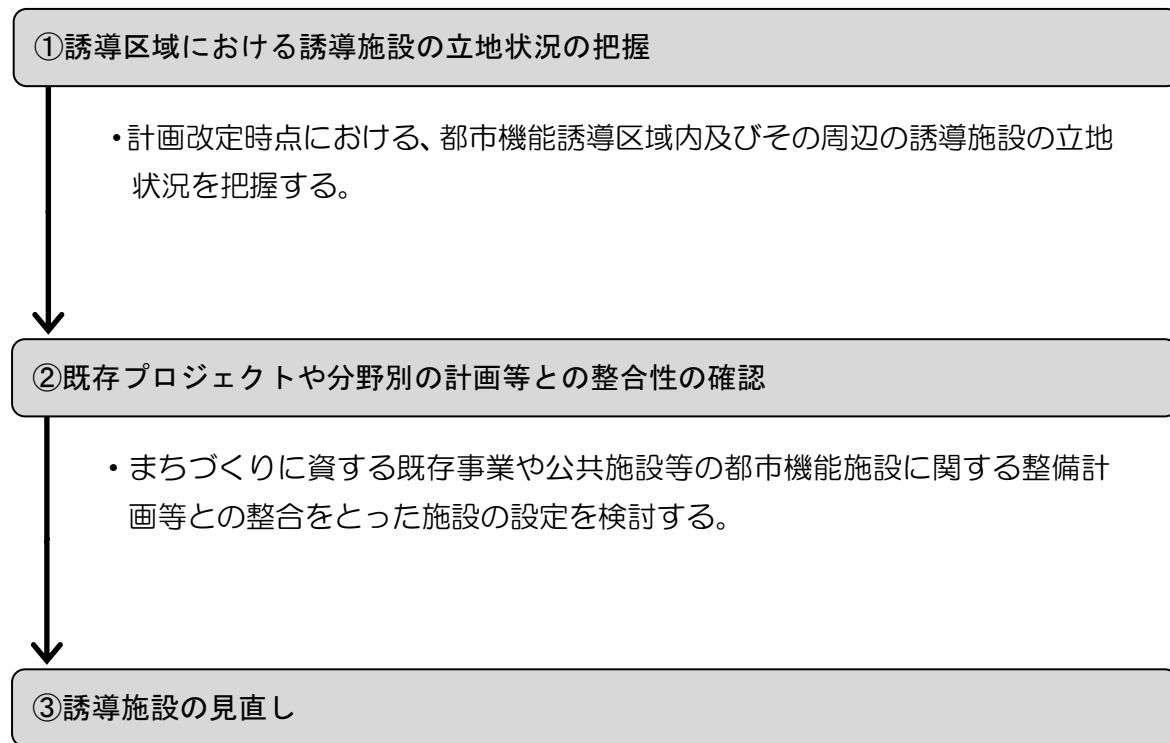
(1) 設定フロー（策定当初）



* 1 : 参考資料 2 『誘導施設の設定過程資料』参照

* 2 : 参考資料 3 『都市構造の評価（国土交通省「都市構造の評価に関するハンドブック」に則った分析）』参照

(2) 設定フロー（改定時）



4. 誘導施設の設定

国の「立地適正化計画策定の手引き」に示されている類型別の必要機能のイメージ及び前述の設定フローを基に、本市における拠点類型別の誘導施設を以下のとおり設定しています。

表 4-1 都市拠点で必要な誘導施設

都市拠点		シビックコア 都市拠点
区域概要		シビックコア
行政機能	市役所	●
	合同庁舎（法務局、税務署、労働基準監督署）	●
介護福祉機能	総合健康福祉センター	●
子育て機能	一時預かり施設※1	●
文化機能	文化ホール	●
商業機能	大型ショッピングセンター※2	●

●：都市機能誘導施設（都市再生法に基づくもの：届出対象）

○：都市機能構成施設（都市再生法に基づかないもの：届出対象外）

※1. 一時預かり施設：「一時預かり事業実施要綱」（子ども家庭庁）に定める基準に則って施設を整備・運営するもの（保育園、幼稚園、認定こども園を除く）

※2. 大型ショッピングセンター：建築基準法別表第2（ヘ）項第6号に規定する大規模集客施設

表 4-2 政策拠点で必要な誘導施設

政策拠点		地域医療 拠点	シビックコア 政策拠点	平良丘陵 政策拠点	宮島口 政策拠点
区域概要		地域医療 拠点	シビック コア	新機能都市 開発事業 区域	J R宮島口 駅周辺
医療 機能	病院（地域医療 支援病院）※1	●	—	—	—
	医院・診療所 (医療モール)※2	●	—	—	—
	調剤薬局※3	●	—	—	—
	休日夜間急患 診療所	●	—	—	—
介護 福祉 機能	地域包括支援 センター	●	—	—	—
	高齢者福祉施設	●	—	—	—
子育て 機能	一時預かり施設※4	●	●	—	—
	木育施設※5	—	—	●	—
文化 機能	文化ホール	—	●	—	—
	スポーツ施設	—	—	—	—
	公園・緑地※6	—	○	○	○
商業 機能	マルシェ・ 食物販施設※7	—	—	●	●
交通 機能	交通広場※8	○	○	○	○

●：都市機能誘導施設（都市再生法に基づくもの：届出対象）

○：都市機能構成施設（都市再生法に基づかないもの：届出対象外）

- ※1. 病院（地域医療支援病院）：医療法第4条に規定する病院
- ※2. 医院・診療所（医療モール）：医療法第1条の5第2項に規定する施設及びそれらが集合したもの（医院、クリニックも診療所に含まれます）
- ※3. 調剤薬局：医療法第1条の2に定める調剤を実施する薬局
- ※4. 一時預かり施設：「一時預かり事業実施要綱」（こども家庭庁）に定める基準に則って施設を整備・運営するもの（保育園、幼稚園、認定こども園を除く）
- ※5. 木育施設：木材や木製品との触れ合いを通じて木材への親しみや木の文化への理解を深める、木育活動を主目的とした施設
- ※6. 公園・緑地：本市の重点施策として整備する、憩いの場としての機能や防災機能を有する都市公園
- ※7. マルシェ・食物販施設：主として地元で生産された農作物や食品等を販売する施設のうち、500 m²以上の施設
- ※8. 交通広場：鉄道駅、バス停、タクシーの停留所、フェリー乗り場、駐車場の施設がまとまっている、市内の主要な交通の結節点となる交通広場

表 4-3 地域拠点で必要な誘導施設

地域拠点		廿日市地域拠点 シビックコア	大野地域拠点 大野支所～公共施設集積地区	佐伯地域拠点 津田
区域概要				
行政機能	支 所	(市役所)	●	●
医療機能	病 院 ^{※1}	○ ₁	○ ₁	●
	調剤薬局 ^{※2}	●	●	●
介護福祉機能	福祉センター・保健センター	(廿日市市総合健康福祉センター)	○	○
	地域包括支援センター	●	●	●
子育て機能	子育て支援センター	●	●	●
文化機能	図書館	●	●	●
	スポーツ施設	(廿日市市 スポーツセンター で補完)	●	(佐伯運動公園 で補完)

●：都市機能誘導施設（都市再生法に基づくもの：届出対象）

○：都市機能構成施設（都市再生法に基づかないもの：届出対象外）

※1. 病院：医療法第1条の5第1項に規定する施設

※2. 調剤薬局：医療法第1条の2に定める調剤を実施する薬局

○₁：第7次広島県保健医療計画と整合を図る

表 4-4 地区拠点で必要な誘導施設

地区拠点		廿日市駅周辺地区	宮内串戸駅周辺地区	阿品地区
区域概要		J R 廿日市駅周辺	J R 宮内串戸駅周辺	J R 阿品駅周辺
医療機能	医院・診療所（医療モール）※1	●	●	●
	調剤薬局※2	●	●	●
介護福祉機能	通所系高齢者福祉施設	○ ₁	○ ₁	○ ₁
子育て機能	保育園・こども園等	○ ₂	○ ₂	○ ₂
文化機能	市民センター	●	●	●
商業機能	スーパー※3	●	●	●
交通機能	交通広場※4	○	○	○

地区拠点		大野地区		宮島口地区
		大野地区①	大野地区②	
区域概要		大野支所～ 公共施設集積地	J R 大野浦駅	J R 宮島口駅周辺
医療機能	医院・診療所（医療モール）※1	●	●	●
	調剤薬局※2	●	●	●
介護福祉機能	通所系高齢者福祉施設	○ ₁	○ ₁	○ ₁
子育て機能	保育園・こども園等	○ ₂	○ ₂	○ ₂
文化機能	市民センター	●	○（大野西市民センター、集会所で補完）	○（大野東市民センター、集会所で補完）
商業機能	スーパー※3	●	●	●
交通機能	交通広場※4	○	○	○

地区拠点		津田地区	友和地区
区域概要		津田	友和
医療機能	医院・診療所（医療モール）※1	●	●
	調剤薬局※2	●	●
介護福祉機能	通所系高齢者福祉施設	○ ₁	○ ₁
子育て機能	保育園・こども園等	○ ₂	○ ₂
文化機能	市民センター	●	●
商業機能	スーパー※3	●	●
交通機能	交通広場※4	○	○

●：都市機能誘導施設（都市再生法に基づくもの：届出対象）

○：都市機能構成施設（都市再生法に基づかないもの：届出対象外）

※1. 医院・診療所（医療モール）：医療法第1条の5第2号に規定する施設及びそれらが集合したもの（医院、クリニックも診療所に含まれます）

※2. 調剤薬局：医療法第1条の2に定める調剤を実施する薬局

※3. スーパー：大規模小売店舗立地法第5条の規定による届出対象となる店舗（小売業を行うための店舗の用に供する床面積が1,000m²を超える店舗）

※4. 交通広場：鉄道駅、バス停、タクシーの停留所、フェリー乗り場、駐車場の施設がまとまっている、市内の主要な交通の結節点となる交通広場

○₁：施設の利用にあたって送迎が基本となっており、周辺への立地も許容。また、廿日市市高齢者福祉計画・第7期廿日市市介護保険事業計画と整合を図る

○₂：必ずしも誘導区域（駅徒歩圏）に立地している必要性はないため、周辺への立地も許容。また、子ども・子育て支援事業計画、保育に関する基本構想等と整合を図るほか、乳児等通園支援事業に基づく子育て支援環境の充実にもあわせて取り組む

第5章 居住誘導区域の設定

1. 居住誘導区域の設定の考え方

(1) 廿日市市における居住誘導区域の考え方

本市における居住誘導区域の考え方は、廿日市地域・大野地域（広島圏都市計画区域）、佐伯地域（佐伯都市計画区域）それぞれ以下のとおりとします。

表 5-1 廿日市市における居住誘導区域の考え方

区 域		居住誘導区域設定の考え方
立地適正化計画区域	廿日市地域・ 大野地域 (広島圏都市 計画区域)	<ul style="list-style-type: none">公共交通サービスが充実しており、公共交通を中心として市街地が形成されている今後、人口減少局面が到来する中においても、<u>一定の人口密度を維持することで、都市機能や公共交通サービス、コミュニティ等が持続的に確保されるよう、居住を維持・(緩やかに) 誘導すべき区域として居住誘導区域を設定する</u>
	佐伯地域 (佐伯都市計 画区域)	<ul style="list-style-type: none">県道沿いを中心として都市的土地区域が、その周辺では農業的土地区域が行われている都市計画マスタートップでは、地域の整備目標として『農・住が調和し、都市的利便性を備えた魅力ある田園居住のまち』を掲げている<u>一定の人口密度を維持することで、都市的土地区域を今後も持続的に確保されるよう、居住を維持・(緩やかに) 誘導すべき区域として居住誘導区域を設定する</u> (居住誘導区域外について、大規模な開発等を抑制し、都市的土地区域と農業的土地区域とのメリハリある環境の形成を図る)
	市街化調整区域 ・白地地域	<ul style="list-style-type: none">都市再生法第81条11項により市街化調整区域は「居住誘導区域に含まない区域」とされていることから、<u>居住誘導区域は設定しない</u>また、都市的土地区域の規制の必要性が低いことから用途地域を指定していない区域（白地地域）については、農業振興地域にも指定されており、農林漁業との健全な調和を図る必要があることから<u>居住誘導区域は設定しない</u>

(2) 居住誘導区域の名称

立地適正化計画の制度上、複数の都市計画区域を1つの計画区域として設定となっています。

本市では人口も微増している線引きの広島圏都市計画区域（市街化区域約40人/ha）と、中山間地域に位置し人口も減少傾向にある非線引きの佐伯都市計画区域（用途地域約20人/ha）の2つの異なる土地利用の区域を1つの立地適正化計画の区域とする必要があります。

また、都市計画マスタープランでは、佐伯地域の整備目標として『農・住が調和し、都市的利便性を備えた魅力ある田園居住のまち』を掲げています。

以上のことから、都市再生法に基づく「居住誘導区域」の名称について、地域特性を加味し、以下のとおりとします。

①佐伯都市計画区域における居住誘導区域の名称

- ・居住誘導区域 → 『**都市的居住区域**』 [都市再生法に基づく区域]
- ・居住誘導区域外の既存集落 → 『**田園的居住区域**』 [市の任意の区域]

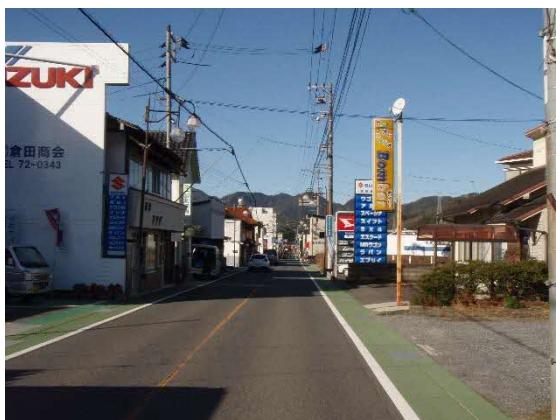


図 5-1 都市的居住区域（津田）



図 5-2 田園的居住区域（永原）

②広島圏都市計画区域における居住誘導区域の名称

- ・法定名称（『居住誘導区域』）を使用



図 5-3 居住誘導区域（桜尾）



図 5-4 居住誘導区域（前空団地）

(3) 居住誘導区域の設定手順

1) 居住誘導区域の望ましい区域像

【立地適正化計画作成の手引き（令和6年4月版）より】

i) 生活利便性が確保される区域

- ・都市機能誘導区域となるべき中心拠点や地域・生活拠点に、徒歩、自転車、端末交通等を介して容易にアクセスすることができる区域や、鉄道駅、バス停の徒歩、自転車利用圏

ii) 都市機能の持続的確保が可能な面積範囲内の区域

- ・医療・福祉・商業等の都市機能が将来にわたって持続できる人口密度が確保される面積範囲内
- ・国立社会保障・人口問題研究所の将来推計人口等をベースに、区域外から区域内に現実的に誘導可能な人口を勘案しつつ、区域内において少なくとも現状の人口密度を維持、あるいは低下抑制することを基本に検討

iii) 災害に対するリスクが低い、あるいは今後低減が見込まれる区域

- ・土砂災害、津波災害、浸水被害等により甚大な被害を受ける危険性が少ない区域で、土地利用の実態等に照らして、工業系用途、都市農地、深刻な空き家・空き地化が進行している郊外地域等には該当しない区域

2) 廿日市市における居住誘導区域の設定手順

本市における居住誘導区域は以下の手順で設定します。

立地適正化計画区域（広島圏都市計画区域、佐伯都市計画区域）

- ・下記の地域については居住誘導区域の設定対象から除外
 - ①市街化調整区域及び白地地域⇒理由：「（1）廿日市市における居住誘導区域の考え方」参照
 - ②工業系土地利用を推進している区域（工業地域及び準工業地域のうち現に主として工業系土地利用が行われ、居住にも適さない区域）⇒理由：メリハリある市街地環境への再編に向けて、工業系土地利用を推進する区域での居住系土地利用の侵入を防ぐ観点から

- ・地域状況（集落・コミュニティの形成状況等）を踏まえ地形地物等により居住誘導区域候補地を抽出
- ・抽出した居住誘導区域候補地について、下記の3項目を100mメッシュ単位で点数化することで区域設定範囲の妥当性を確認^{*1}

①公共交通による アクセス性	点数化の視点 ・公共交通利便性の高さ（鉄道駅の利用圏域（半径800m）又はバス停の利用圏域（半径300m）内かどうか、運行本数）を点数化
②人口密度	点数化の視点 ・廿日市地域・大野地域と佐伯地域での地域特性の違いを踏まえつつ、現状（2020年時点）及び将来（2040年時点）の人口密度の高さを点数化
③インフラ（下水処理施設）の整備・計画状況	点数化の視点 ・代表的なインフラとして下水道に着目し、汚水処理施設が整備済みか、全体計画区域※内かどうかを点数化 ※全体計画区域：「廿日市市汚水処理施設整備構想」において、社会情勢の変化や市の財政状況、住民負担の公平性等を考慮して設定

- ・抽出した居住誘導区域候補地から、都市計画運用指針等において「原則として、居住誘導区域に含まない区域」とされている土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）、急傾斜地崩壊危険区域等を除いた区域を居住誘導区域とする

* 1 : 参考資料4『都市構造の評価（メッシュ別点数評価による居住誘導区域の区域設定の妥当性の確認）』参照

2. 居住誘導区域の設定

本市における居住誘導区域は、次のとおりとします。

なお、居住誘導区域の設定にあたっては、都市再生法第81条第19項に定められている「①居住誘導区域に含まないこととされている区域」に加えて、都市計画運用指針で「②原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域」についても居住誘導区域から除きます。

①居住誘導区域に含まないこととされている区域（都市再生法第81条第19項、同法施行令第30条）

- 都市計画法第7条第1項に規定する市街化調整区域
- 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
- 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又は農地法第5条第2項第1号口に掲げる農地もしくは採草放牧地の区域
- 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条もしくは第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もしくは同法第25条第1項に規定する特別地区
- 森林法第30条もしくは第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もしくは同法第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
- 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
- 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
- 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原則として、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）

- 津波災害特別警戒区域
- 建築基準法に規定する災害危険区域（①で掲げる区域を除く）

③居住誘導区域に含めることが望ましくない区域（都市計画運用指針）

- 生産緑地地区

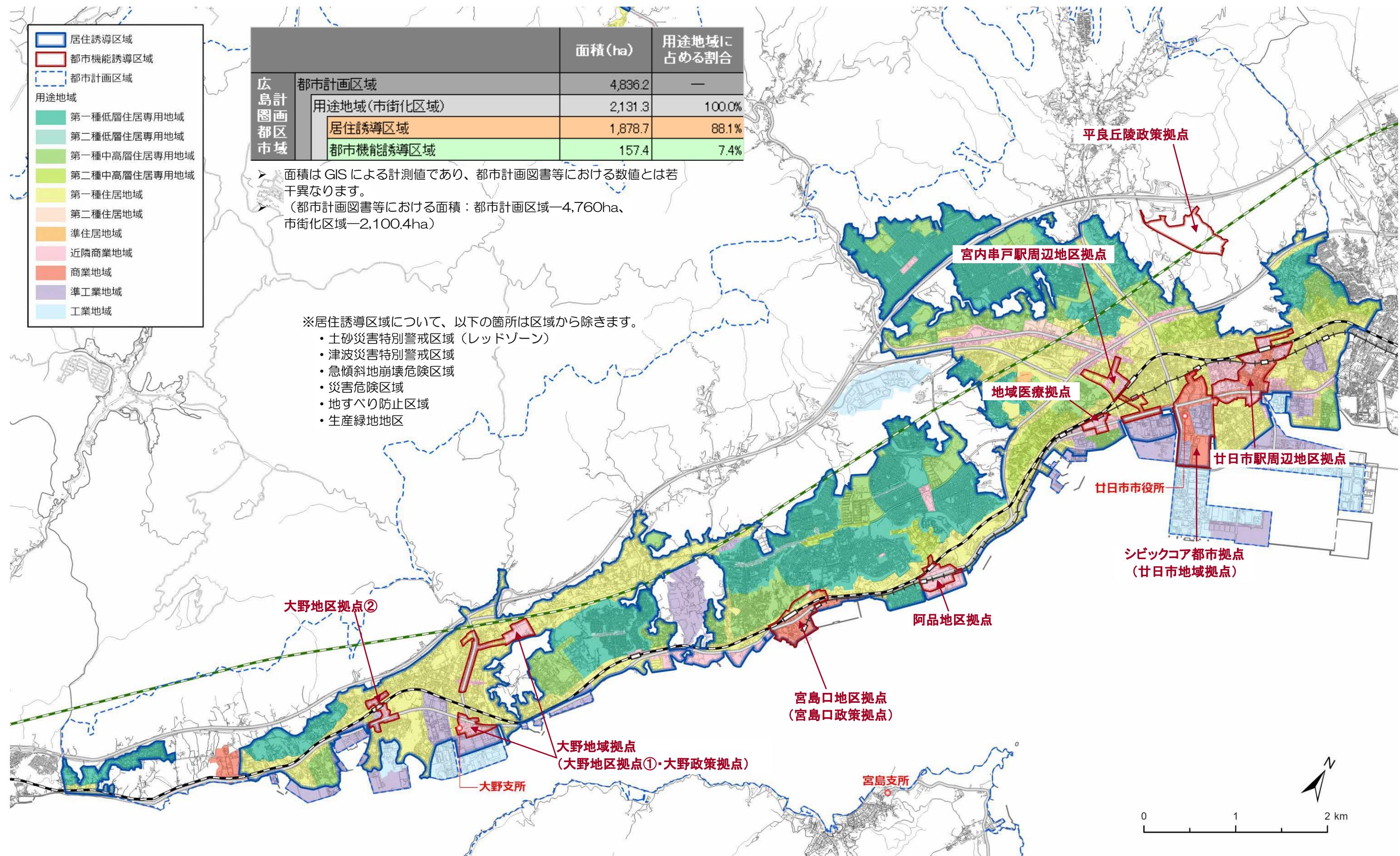


図 5-5 沿岸部における居住誘導区域の設定

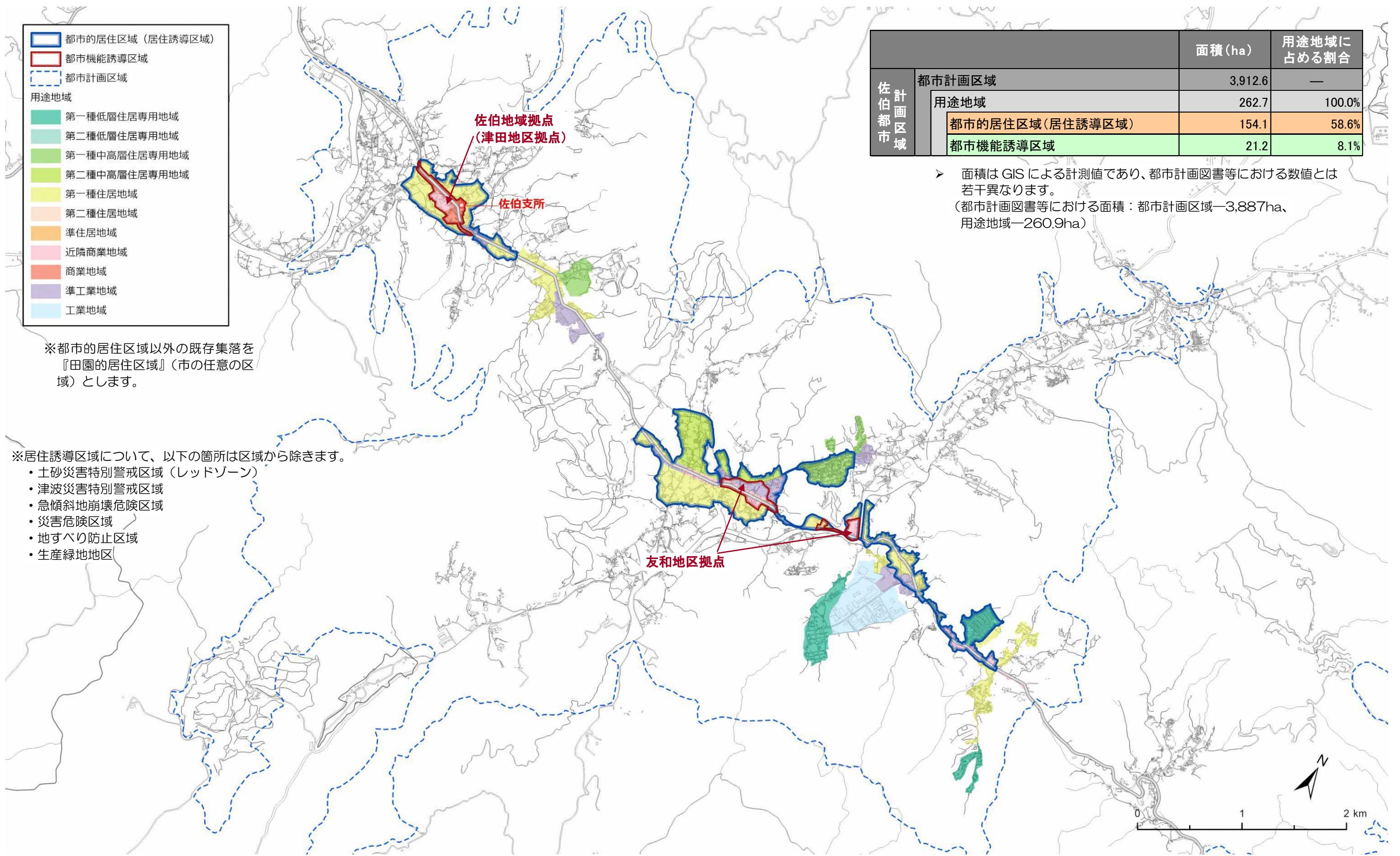


図 5-6 佐伯地域における居住誘導区域の設定

第6章 誘導施策の設定

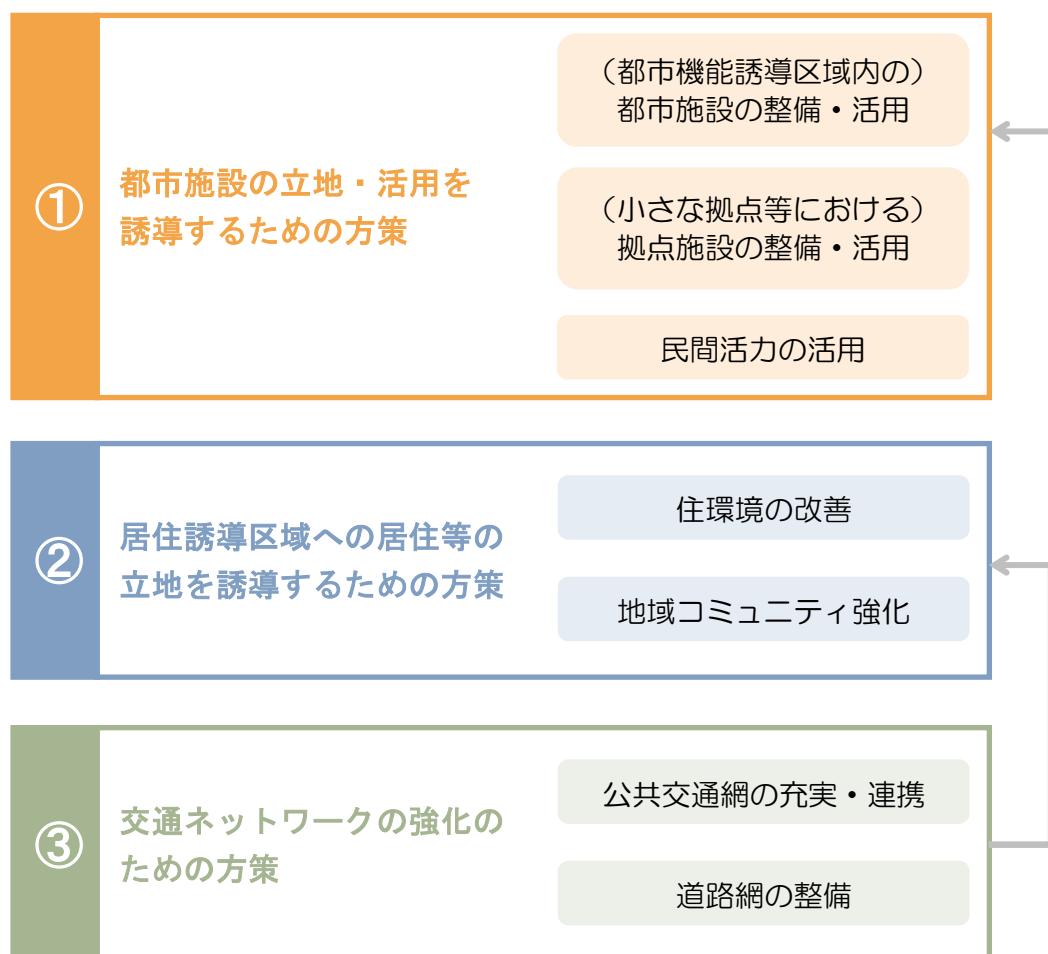
1. 誘導施策の位置づけ

居住誘導区域、都市機能誘導区域への居住や都市機能の誘導を図るための施策として、

- 「①都市施設の立地・活用を誘導するための方策」
- 「②居住誘導区域への居住等の立地を誘導するための方策」
- 「③交通ネットワークの強化の方策」

を設定します。

「③交通ネットワーク強化の方策」は、都市機能誘導区域への都市施設の誘導、および居住誘導区域への居住の誘導のいずれにも寄与する内容であり、重点目標でもある『多極ネットワーク型コンパクトシティ』を形成するうえでも重要な施策となることから、施策の柱の1つとして設定します。



2. 都市施設の立地・活用を誘導するための方策

都市施設の立地・活用を誘導するための方策は以下のとおりとします。

表 6-1 拠点への都市施設の立地を誘導するための方策

施策・取組の概要	取組概要	実施主体
都市再生整備計画事業の実施	<ul style="list-style-type: none"> ● 地域医療拠点、大野地域拠点、平良丘陵政策拠点等において、都市再生整備計画事業を実施し、都市機能の誘導・維持・強化を図る。 ● 事業実施にあたり、都市構造再編集中支援事業や民間資金等活用事業（PPP/PFI）等の活用を検討する。 	市、医療機関
拠点施設の誘導に向けた面向的整備の実施	<ul style="list-style-type: none"> ● 拠点地域を対象に、都市施設の誘導に向けた面向的整備を行うことで、都市機能や公共施設の整備改善、および宅地の利用増進を図る。 ● 事業実施にあたり、土地区画整理事業や市街地再開発事業等の活用を検討する。 	市
公有財産の利活用による既存施設の付加価値と地域の都市機能の向上	<ul style="list-style-type: none"> ● 大野地域拠点内に位置する低未利用の公共用地を活用し、既存施設との連携・協業によるさらなる効果拡大・付加価値創造の実現を図る。 	市
拠点地域における産業振興施策と連携した空き店舗等の活用の検討	<ul style="list-style-type: none"> ● 市内産業経済団体や県内の各創業支援機関等と連携し、様々な角度から創業希望者等の支援を行うことで、拠点地域にある空き店舗等の活用を図る。 	市
拠点施設を活用した地域コミュニティの活性化	<ul style="list-style-type: none"> ● 拠点地域に立地する交流施設（市民センター、小さな拠点等）を活用し、地域コミュニティの活性化を図る。 	市、地域団体
子育て支援の充実	<ul style="list-style-type: none"> ● 子育て支援センター・保育園・こども園等を拠点に、子育て支援環境を充実する。 	市、保育園等
公的不動産の活用	<ul style="list-style-type: none"> ● 低・未利用となっている市の所有する土地、建築物等の公的不動産を活用して、民間も含めた都市機能の集約や誘導を図る。 	市
都市再生法に基づく届出制度	<ul style="list-style-type: none"> ● 届出制度を活用して都市機能誘導区域内へ都市機能を緩やかに誘導するとともに、都市機能誘導区域内に立地する既存誘導施設の維持を図る。 	—

(1) 都市再生整備計画事業の実施

まちづくりに係る国の交付金事業である都市再生整備計画事業を実施することで、都市機能の誘導・維持・強化を図っていきます。（現時点で、第2期廿日市市地域医療拠点等整備事業（地域医療拠点）、シビックコア地区（国道2号以南）まちづくり（シビックコア都市拠点）、篠津地区公共施設再編整備事業（大野地域拠点）、新機能都市開発事業（平良丘陵

政策拠点)で活用予定)

事業の実施にあたっては、立地適正化計画に基づき地方公共団体や民間事業者等が行う、都市機能や居住環境の向上に資する公共公益施設の誘導・整備、防災力強化等の取組に対し、国が集中的な支援を行う「都市構造再編集中支援事業」や、民間の創意工夫等を活用し、財政資金の効率的使用や行政の効率化等を図る「民間資金等活用事業(PPP/PFI)」などの活用を検討します。



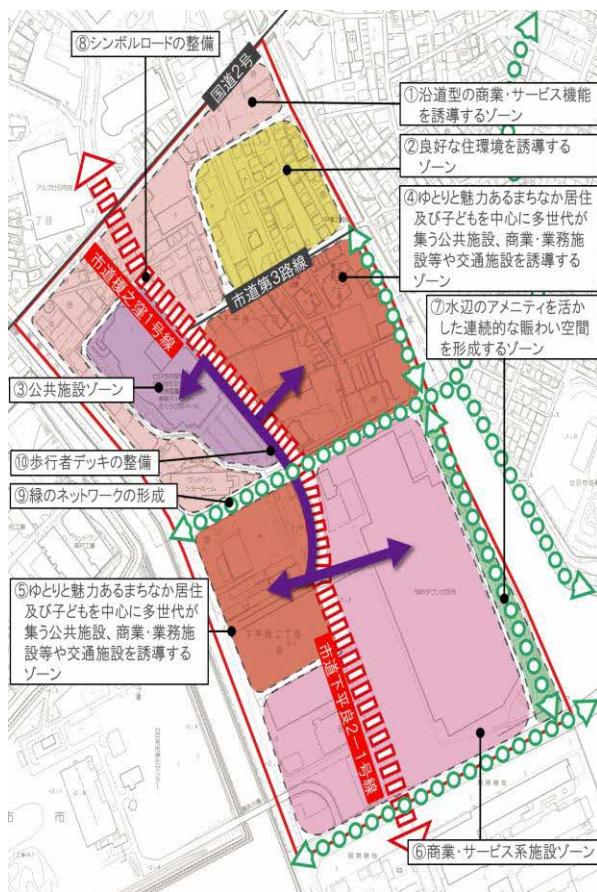
出典：廿日市市地域医療拠点等整備事業の概要

図 6-1 想定する導入機能

(2) 拠点施設の誘導に向けた面的整備の実施

拠点地域を対象に、都市施設の誘導に向けた面的整備を行うことで、都市機能や公共施設の整備改善、および宅地の利用増進を図っていきます。

事業の実施にあたっては、道路、公園、河川等の公共施設を整備・改善し、土地の区画を整え宅地の利用の増進を図る「土地区画整理事業」や、敷地の統合や建築物の不燃化、公共施設の整備等により、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図る「市街地再開発事業」等の活用を検討します。(現時点では、新機能都市開発事業(平良丘陵政策拠点)で活用中であるほか、シビックコア地区(国道2号以南)まちづくり(シビックコア都市拠点)で活用予定)



出典：シビックコア地区（国道2号以南）まちづくり基本計画
図 6-2 シビックコア地区（国道2号以南）まちづくり基本計画図



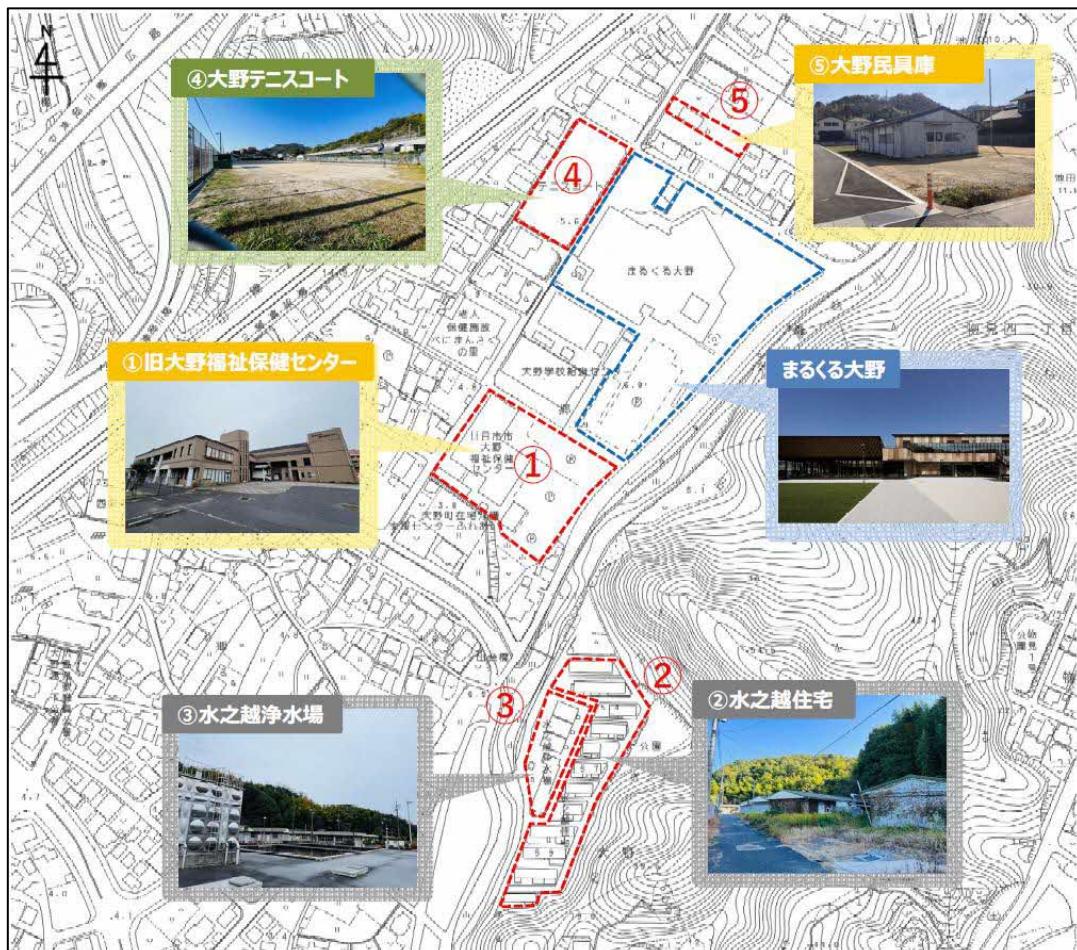
出典：廿日市市 HP「新機能都市開発事業の概要」
図 6-3 新機能都市開発事業 ゾーニング図

(3) 公有財産の利活用による既存施設の付加価値と地域の都市機能の向上

令和 5（2023）年に機能を廃止した「旧大野福祉保健センター」の用地をはじめとした、大野地域拠点内に点在する公有財産を活用し、すべての世代が交流する、子育てしやすいまち地域（の拠点づくりを図ります。

整備にあたっては、廿日市市多世代活動交流センター（フジタ スクエア まるくる大野）との親和性、調和性、協調性ある機能・施設を誘導し、連携・協業により、新たな賑わいや付加価値の創造、そして、関係・交流人口、定住人口の増加、地域の活性化に寄与するような施設やサービスの誘導・整備を検討します。

また、「民間資金等活用事業（PPP/PFI）」の導入など、市にとって可能な限り財政負担が少なく、かつ市民サービスの向上を図れるような事業内容、発注手法について検討します。



出典：筏津地区周辺公共施設における民間資金等活用事業導入可能性調査【事業概要書】

図 6-4 筏津地区の事業対象地

(4) 拠点地域における産業振興施策と連携した空き店舗等の活用の検討

空き店舗を新たな起業・創業につなげ、商店街活性化させることを目的として、平成 30（2018）年 10 月に廿日市駅通商店街にて空き店舗ツアーを開催したほか、令和 4（2022）

年以降、外部人材活用・地域人材育成事業としてワークショップを開催しています。一方で、建物の多くが老朽化しており、改修費などの初期費用や家賃問題などにより活用に至っていない空き店舗の存在が課題となっています。

このため、商店街の空き店舗物件所有者と創業希望者等のマッチングや、廿日市市創業支援補助金の活用など、市内産業経済団体や県内の各創業支援機関等と連携し、様々な角度から創業希望者等の支援を行うことで、拠点地域にある空き店舗等の活用を図ります。



図 6-5 商店街等における課題解決のためのワークショップ

(5) 拠点施設を活用した地域コミュニティの活性化

市内の各地区拠点に立地する市民センターを拠点に、市民の自主的・主体的な社会教育活動・生涯学習活動の場として活用することにより、地域コミュニティの活性化を図ります。

また、都市計画区域外の地域生活拠点に整備された「小さな拠点」（吉和ふれあい交流センター、あさはらまちづくり交流センター、玖島の里づくり交流拠点施設）では、地域住民によるカフェ・産直市の運営や、多目的スペースの活用等を通して、行政と市民の連携による地域活性化を推進します。



出典：フジタスクエアまるくる大野 HP、

廿日市市 HP「あさはらまちづくり交流センターの概要」

図 6-6 市民センター（左）、小さな拠点の整備・活用例（右）

（6）子育て支援環境の充実

廿日市、地御前、大野、佐伯の各子育て支援センターを拠点に、育児不安などについての相談や子育てのための講座、子育てサークルの育成支援等の取組を通して、市民の子育てに関する不安解消や保護者同士での交流促進を図ります。

また、各地区の保育園・こども園等を拠点に、子育て支援環境を充実させることで、地域の子育てを支援する住みよいまちづくりを推進します。

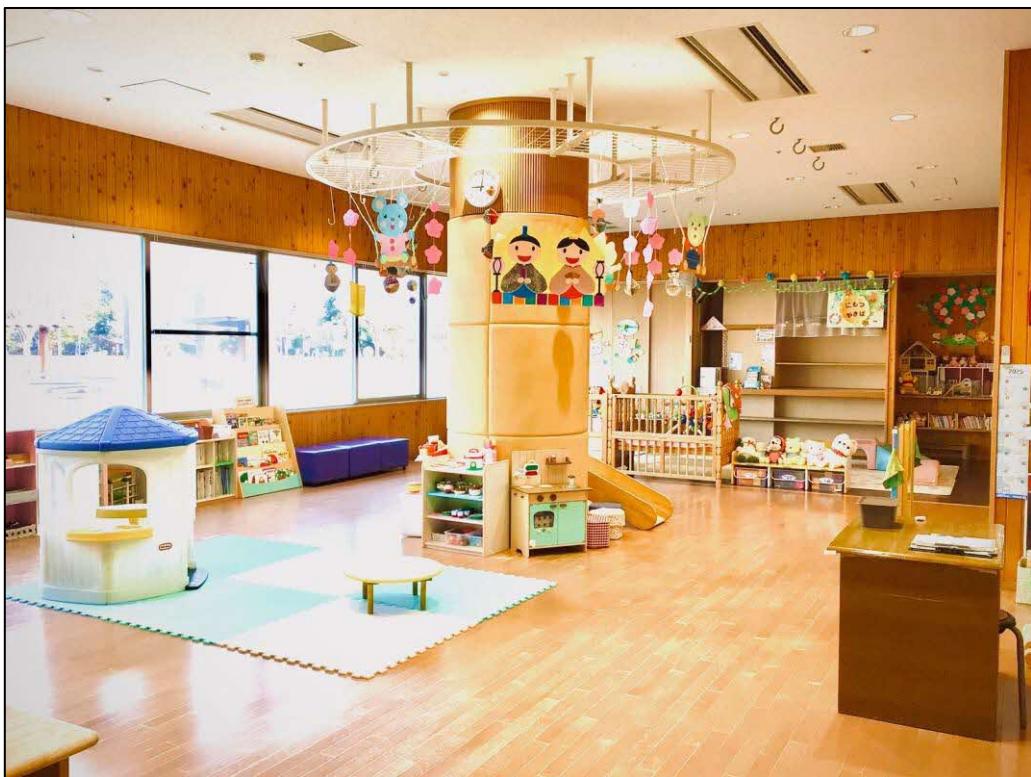


図 6-7 廿日市子育て支援センター

(7) 公的不動産の活用

低・未利用となっている市の所有する土地、建築物等の公的不動産を活用して、民間も含めた都市機能の集約や誘導を図ります。

(8) 都市再生法に基づく届出制度

届出制度を活用して都市機能誘導区域内へ都市機能を緩やかに誘導するとともに、都市機能誘導区域内に立地する既存誘導施設の維持を図ります。

3. 居住誘導区域への居住等の立地を誘導するための方策

居住誘導区域への居住等の立地を誘導するための方策として、以下の施策を位置づけます。

表 6-2 居住誘導区域への居住等の立地を誘導するための方策

施策・取組の概要	取組概要	実施主体
住工混在の解消と予防	<ul style="list-style-type: none"> ● 居住誘導区域で良好な住環境を形成するため、工業・物流系土地利用の適地を確保する。 ● 地区計画等を活用し、工業系地区内への住居系土地利用の侵入を防ぐ。 	市、国
良好な住環境形成のための基盤整備の推進	<ul style="list-style-type: none"> ● 廿日市市汚水処理施設整備構想に基づき、公共下水道を整備する。 	市
住宅整備等に関する計画の見直し	<ul style="list-style-type: none"> ● 住生活基本計画や空家等対策計画、市営住宅等整備計画について、昨今の社会情勢や、居住誘導区域内への誘導に向けた見直しを検討する。 	市
大規模住宅団地の活性化	<ul style="list-style-type: none"> ● 敷地分割等による不動産の流動性向上のため、地区計画を見直す。 ● 既存ストックを活用し、不動産や銀行等の民間事業者、まちづくり団体等の地元組織等との官民連携により、居住環境の維持・再生を図るなど、空き家の増加を抑制するための予防支援を行う。 ● 子育て世帯のニーズに対応した市営住宅の供給などにより、子育て世代の取り込みを図る。 	市、地域団体、民間事業者
空き家等の利活用の促進	<ul style="list-style-type: none"> ● 空き家バンク制度等を活用し、空き家等の流通を促進する。 ● 地域自治組織による高齢者サロン等や、空き家を活用した住宅・店舗等のリフォームに対し支援を行う。 	市、事業者
安全・安心で快適な住環境の形成	<ul style="list-style-type: none"> ● 木造住宅等の耐震化を推進する。 ● 地区計画等を活用し、良好な住環境の形成を図る。 	市
都市再生法に基づく届出制度	<ul style="list-style-type: none"> ● 届出制度を活用して、居住誘導区域内へ居住を緩やかに誘導する。 	—

(1) 住工混在の解消と予防

住居系・工業系それぞれの都市開発に適した種地を整備・指定し、住工混在の解消を図ります。

居住誘導区域で良好な住環境を形成するため、新機能都市開発事業や未来物流産業団地造成事業、コネクトパーキング宮島の整備などを通して、工業系土地利用の適地や広域的な物流拠点を確保することにより、区域内への工業・物流系土地利用の進入を防ぎます。

また、工業を中心とした土地利用がなされている地区においては、届出制度を活用するとともに、必要に応じて、地区計画や居住調整地域等の都市計画制度を活用し、住居系土

地利用の侵入を防ぎます。



出典：廿日市市 HP「未来物流産業団地造成事業の概要」
図 6-8 未来物流産業団地造成事業 基本計画図（案）

(2) 良好な住環境形成のための基盤整備の推進

良好な住環境の形成に向け、廿日市市汚水処理施設整備構想に基づき、公共下水道の整備を進めます。

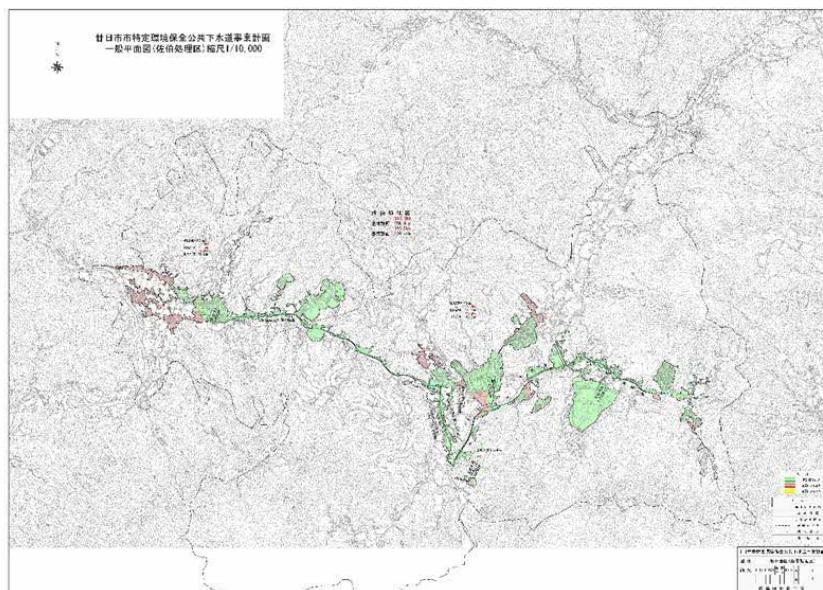


図 6-9 廿日市市特定環境保全公共下水道事業計画（佐伯処理区）

(3) 住宅整備等に関する計画の見直し

廿日市市住生活基本計画や廿日市市空家等対策計画、廿日市市市営住宅等整備計画について、昨今の生活様式の変化等を踏まえつつ、居住誘導区域内への誘導に向けた見直しを検討します。

(4) 大規模住宅団地の活性化

新たな世帯の転入による大規模団地の活性化を目的に、住環境の保全とのバランスを考慮しつつ敷地分割等により不動産の流動性が高められるよう地区計画を見直します。また、大規模団地の課題解決型ビジネスの立地が可能となるよう、専用住宅地の地区計画による建築物の用途制限を見直します。

さらに、阿品台団地や宮園団地など、高齢化等の影響により、空き家の大量発生等の課題に直面することが予想される大規模な住宅団地について、既存ストックを活用し、不動産や銀行等の民間事業者、まちづくり団体等の地元組織等との官民連携により、居住環境の維持・再生を図るなど、空き家の増加を抑制するための予防支援を行います。

加えて、子育て世帯のニーズに対応した市営住宅等の供給など、住宅団地を活用して子育て世代の居住を支援することで、区域内への子育て世帯の取り込みを図ります。

(5) 空き家等の利活用の促進

市が運営する空き家バンク制度や、民間事業者への業務委託により運営される地域版空き家バンク等を活用し、空き家等の流通を促進します。

また、地域自治組織による空き家等を活用した高齢者サロン等の公益的利用について、改修費等を支援します。

(6) 安全・安心で快適な住環境の形成

安全・安心な住環境の形成に向け、廿日市市耐震改修促進計画に基づき、居住誘導区域内での耐震改修工事に対する補助の優遇など、木造住宅をはじめとした住宅・建築物の耐震化を促進します。

また、地区計画等を活用し、不動産の流動性を高めることで、住居環境の悪化を防ぎ、豊かで良好な住環境の形成を図ります。

(7) 都市再生法に基づく届出制度

届出制度を活用して、居住誘導区域内へ居住を緩やかに誘導します。

4. 交通ネットワークの強化の方策

交通ネットワークの強化の方策として、以下の施策を位置づけます。

表 6-3 交通ネットワーク強化の方策

施策・取組の概要	取組概要	実施主体
道路ネットワークの整備	<ul style="list-style-type: none"> 広域的な道路ネットワークとして、広島南道路の整備を推進する。 地域の生活を支える道路ネットワークとして、市内の都市計画道路等の整備を推進する。 	国、県、市
歩道ネットワークの整備	<ul style="list-style-type: none"> ウォーカブルなまちづくりの実現に向け、市内の都市計画道路等における歩道整備を推進する。 	県、市
無電柱化の推進	<ul style="list-style-type: none"> 歩行空間の確保や防災性の向上、良好な景観形成など、居住環境の向上に資するため、無電柱化を推進する。（県道厳島公園線西側エリアを想定） 	市
市民の身近な移動手段となる地域公共交通ネットワークの構築	<ul style="list-style-type: none"> 利用実態と費用対効果を踏まえ、効果的な地域公共交通の構築を図る。 デジタル技術などを活用し、地域公共交通のプラスアップを図る。 多様な主体との共創により、地域・地区の特性に応じたよりきめ細やかな移動手段の確保を図る。 	市、事業者、地域等
交通結節点の整備	<ul style="list-style-type: none"> シビックコア都市拠点や宮島口地区政策拠点において、バス等の交通ターミナルの整備によるアクセス性の向上、広域的な交通利便性の強化を図る。 JR 宮島口駅において、南北自由通路やペデストリアンデッキ、ロータリー等の整備を推進する。 	市、事業者

(1) 道路ネットワークの整備

広域的な道路ネットワークとして、広島南道路の早期整備を促進します。

また、将来都市構造の実現に向け、地域の生活を支える道路ネットワークとして、都市計画道路である佐方線、畠口寺田線、小高江鼓ヶ浜線、筏津郷線、対厳山林ヶ原線、地御前串戸線、熊ヶ浦鯛ノ原線のほか、将来的に整備を予定している市道鳴川3号線、榎之窪1号線、下平良2-1号線、山陽道側道8号線の整備を推進します。

(2) 歩道ネットワークの整備

ウォーカブルなまちづくりの実現に向け、誘導区域内の環境改善や将来都市構造の実現に必要な都市計画道路として位置づけられる、宮島口桟橋線、清水ヶ峯林ヶ原線のほか、将来的に整備を予定している市道深江林ヶ原線、住吉線、上平良宮内幹線、地御前宮内線、グランド線、下平良堤防線、高洲線、原ノ前5号線の歩道整備を推進します。

(3) 無電柱化の推進

歩行空間の確保や防災性の向上、良好な景観形成など、居住環境の向上に資するため、無電柱化を推進します。

特に、県道厳島公園線西側エリアについては、宮島口地区における景観形成に関する取組とも連動し、市内でも先行的に無電柱化に向けた取組を推進します。

(4) 市民の身近な移動手段となる地域公共交通ネットワークの構築

廿日市市地域公共交通計画に基づき、利用実態と費用対効果を踏まえた効率的な運行サービスの提供を図るとともに、デジタル技術等を活用し、利便性の向上を図り、効果的な地域公共交通の構築に取り組みます。

また、高齢化が進展する中で、よりきめ細やかな移動手段を確保するため、地域団体や交通事業者等の多様な主体との共創により、地域・地区の特性に応じた地域公共交通の確保に取り組みます。

(5) 交通結節点の整備

拠点地域へのアクセス拠点となる交通結節点として、シビックコア都市拠点では、バス等の交通ターミナルの整備によるアクセス性の向上、広域的な交通利便性の強化を図ります。

また、JR 宮島口駅周辺では、駅管理者である JR 西日本等と連携し、駅の南北を結ぶ自由通路（橋上化）整備や、県道厳島公園線と連絡したペデストリアンデッキの整備、ロータリー整備、駐車場容量の拡大などを推進します。



出典：宮島口地区まちづくり整備計画（廿日市市）
図 6-10 宮島口地区の整備計画

第7章 防災指針

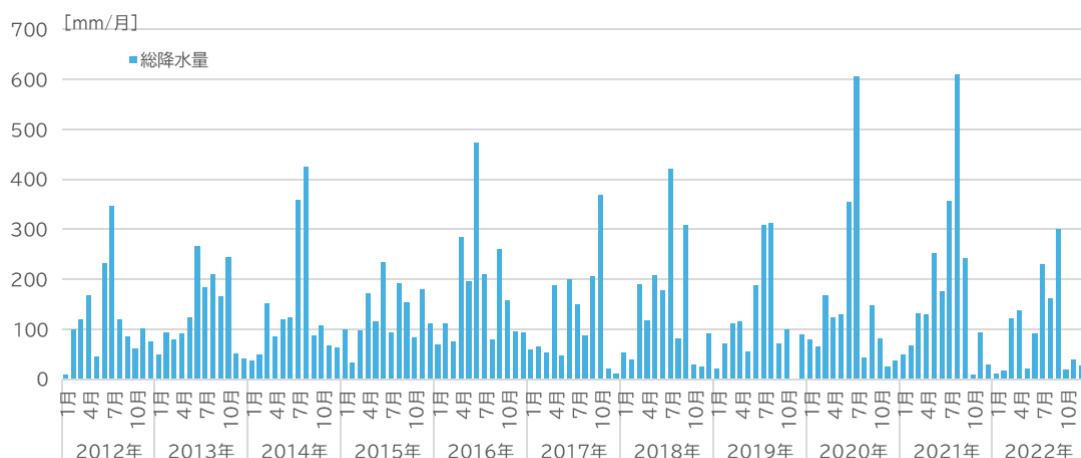
1. 防災指針の位置づけ

(1) 防災指針とは

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の確保を図るための指針です。防災の観点を取り入れたまちづくりを加速化させるため、令和2（2020）年に立地適正化計画の記載事項として制度化されました。

廿日市市では、風水害や地震による被害をこれまでに経験し、防災計画を定め、防災対策を講じてきましたが、近年、全国各地で頻発するゲリラ豪雨や、今後想定される南海トラフ巨大地震など、激甚化する災害リスクへの対応は、喫緊の課題となっています。特に、梅雨期の集中豪雨事例の増加傾向は顕著であることが報告^{*}されており、本市においても近年梅雨期に著しい降雨量となる年が発生しているほか、これに伴う土砂災害や洪水の発生等も考えられます。

このような背景を踏まえ、本市においても、防災・減災の観点を踏まえたまちづくりを推進するため、災害ハザードの整理や居住誘導区域の検証を行い、立地適正化計画へ新たに位置付けるものとします。



出典：データで見るはつかいち
図 7-1 廿日市市における総降水量の推移

* : 加藤輝之：アメダス3時間積算降水量でみた集中豪雨事例発生頻度の過去45年間の経年変化、天気、69巻5号、p. 247-252、2022

(2) 防災指針の位置づけ

市が定める防災に関する計画として、地域強靭化計画や地域防災計画がありますが、それぞれ根拠法や対象とする地域が異なっています。

地域強靭化計画は、国土強靭化基本法に基づいており、地域防災計画のように災害リスクごとに対策を定めるのではなく、発災前の施策を対象として、いかなる事態が発生した場合でも最悪の事態に陥ることを避けるために、社会経済システムの強靭化を含めた総合的な指針を定めています。

また、地域防災計画は、災害対策基本法に基づき、市域に係る防災に関して市及び関係機関が実施する項目を定め、予防、応急対策、復旧について計画を定めるものです。

一方、本防災指針では、立地適正化計画の一部として、都市計画の観点から、主に居住誘導区域内における防災の取組方針や、リスクを可能な限り回避もしくは低減するために必要なハード・ソフト両面の対策を定めます。

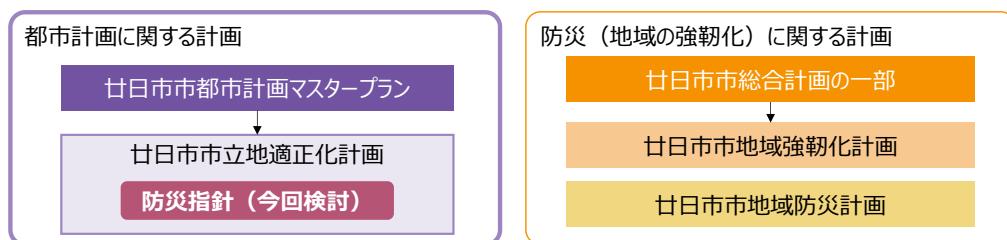


図 7-2 防災指針とその他の防災に関する計画の位置づけ

表 7-1 防災指針とその他の防災に関する計画の違い

区分	地域強靭化計画	地域防災計画	立地適正化計画の一部【防災指針】
根拠法	国土強靭化基本法	災害対策基本法	都市再生特別措置法
対象とする地域	市全域	市全域	居住誘導区域内

2. 災害ハザード情報の整理

(1) 対象となる災害ハザード情報

本市において発生する可能性のある以下の災害について、ハザード区域を整理しました。また、災害に係る情報として地勢や大規模盛土造成地の情報、過去の災害履歴についても整理したほか、液状化については、被害によりただちに人命に関わることは稀とされていますが、地震後の生活に及ぼす影響も考えられるため、関連情報として整理しています。

表 7-2 本市において想定される災害リスク等

災害種別	ハザード	廿日市地域 ・大野地域 (沿岸部)	佐伯地域
洪水	浸水深（想定最大規模）	○	○
	浸水深（計画規模）	○	－
	浸水深（多段階の確率規模）	○	－
	浸水継続時間（想定最大規模）	○	－
	家屋倒壊等氾濫想定区域	○	－
浸水	浸水深（想定最大規模）	○	－
津波	浸水深（想定最大規模）	○	－
	津波災害警戒区域	○	－
高潮	浸水深（想定最大規模）	○	－
	浸水深（伊勢湾台風規模）	○	－
	浸水深（30年確率）	○	－
土砂災害	土砂災害警戒区域・特別警戒区域 急傾斜地崩壊危険区域	○	○
その他 関連情報	標高分布	○	○
	大規模盛土造成地	○	○
	液状化危険度	○	○
	過去の災害履歴	○	○

(2) ハザード区域分析結果

浸水被害に関しては、居住誘導区域内の一部で3m以上（想定最大規模）の浸水が想定される洪水災害や、沿岸部で一部5m以上（想定最大規模）の浸水が想定される高潮に関するリスクが、比較的高いといえます。^{*1}

表 7-3 災害リスクに関する分析結果

災害種別	沿岸部	佐伯地域
洪水	<ul style="list-style-type: none"> 廿日市市役所周辺及び大野支所周辺を中心に、計画規模でおおむね3m未満、想定最大規模では最大3m以上の浸水が想定される 	<ul style="list-style-type: none"> 想定最大規模では、居住誘導区域の一部で3m未満の浸水が想定される
雨水出水	<ul style="list-style-type: none"> 想定最大規模では、居住誘導区域内の広い範囲で0.5m未満の浸水が想定される 	—
津波	<ul style="list-style-type: none"> 廿日市市役所周辺や宮島口、大野支所の周辺などでは、居住誘導区域内に0.5m以上の浸水が想定される地域がまとまって分布している 	—
高潮	<ul style="list-style-type: none"> 想定最大規模では、居住誘導区域内で最大5m以上の浸水が想定される 	—
土砂災害	<ul style="list-style-type: none"> 土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）は誘導区域から除外されている 都市機能／居住誘導区域の一部が、土砂災害警戒区域（イエローゾーン）に指定されている 	
その他 関連情報	<ul style="list-style-type: none"> 谷埋め型の盛土造成地が居住誘導区域内を中心に分布 	
	<ul style="list-style-type: none"> 市街地の広範囲に液状化の危険度が極めて高い・かなり高いエリアが分布している 	<ul style="list-style-type: none"> 液状化危険度の低いエリアが広く分布

※想定最大規模：1,000年に1回程度の発生が想定される災害
計画規模：50年に1回程度の発生が想定される災害

* 1：参考資料5『災害ハザード情報』参照

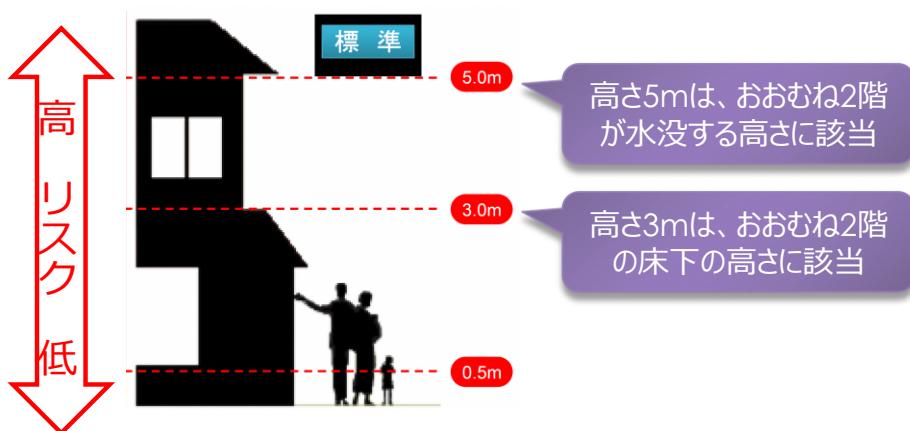
3. 災害リスクの高いエリアの考え方

(1) 災害リスク分析の考え方

本市は既成市街地に広く災害リスクエリアが存在しており、居住誘導区域の範囲を、浸水リスク又は土砂災害リスクが全くないエリアに絞ることは困難です。

そこで、災害種別のリスク分析結果を踏まえ、優先的に対応を検討すべき「災害リスクエリア」及び「高災害リスクエリア」を定義し、地区ごとの課題を整理します。

洪水や高潮といった浸水ハザードは浸水深、土砂災害であれば警戒区域・特別警戒区域といった災害規模の大きさだけでなく、想定最大規模・計画規模・低頻度・中頻度・高頻度といった災害の発生頻度も含め、災害リスクの見える化を細分化、多段階的に行い、リスク回避に向けた取り組み方針を検討します。



出典：水災害ハザードマップ作成の手引き（R3.12 国土交通省）
図 7-3 災害規模の大きさの基準（浸水深の例）

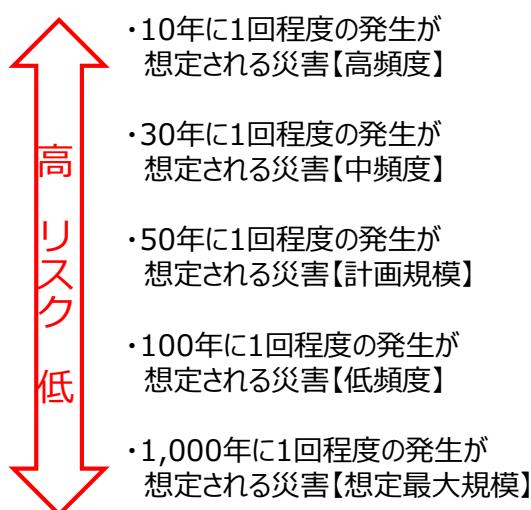


図 7-4 災害発生の頻度の基準（多段階の確率）

(2) 災害リスクエリアの定義

優先的に対応を検討する災害リスクエリア・高災害リスクエリアを定義します。

災害リスクエリアは、想定最大規模での2階床下以上の浸水が想定されるエリアと土砂災害のイエローゾーンを基準とし、高災害リスクエリアは、災害リスクエリアよりもリスクの見込まれるエリアとして、2階水没の浸水や、より発生確率の高い計画規模での浸水が想定されるエリア、土砂災害のレッドゾーンを基準としています。

表 7-4 「災害リスクエリア」「高災害リスクエリア」の定義

災害種別	「災害リスクエリア」の基準	「高災害リスクエリア」の基準	設定根拠
洪水	● 想定最大規模の洪水発生時の想定浸水深 3m以上	● 計画規模の洪水発生時の想定浸水深 3m以上	
雨水出水	● 想定最大規模の雨水出水発生時の想定浸水深 3m以上	● 想定最大規模の雨水出水発生時の想定浸水深 5m以上	2階の床下まで浸水する深さは 3m (図 7-3 参照: 浸水深等の閾値) (高潮の 30 年確率は 1~2m、2~5m…のランク分けであるため、2m を閾値と設定)
津波	● 想定最大規模の津波発生時の想定浸水深 3m以上	● 想定最大規模の津波発生時の想定浸水深 5m以上	
高潮	● 想定最大規模の高潮発生時の想定浸水深 3m以上	● 30年確率での高潮発生時の想定浸水深 2m以上	
土砂災害	● 土砂災害警戒区域内(イエローゾーン)	● 土砂災害特別警戒区域内(レッドゾーン)	土砂災害が発生した場合に、住民の生命及び身体への危害が生ずるおそれがある、もしくは著しい危害が生ずるおそれがある土地の区域として、県が定める区域に準ずる

※想定最大規模： 1,000 年に 1 回程度の発生が想定される災害
計画規模： 50 年に 1 回程度の発生が想定される災害

(3) 災害リスクエリアの分布状況

沿岸部では、市役所や支所周辺及び誘導区域内で広く災害リスクエリアが分布しています。浸水関連の高災害リスクエリアが局的に見られます。

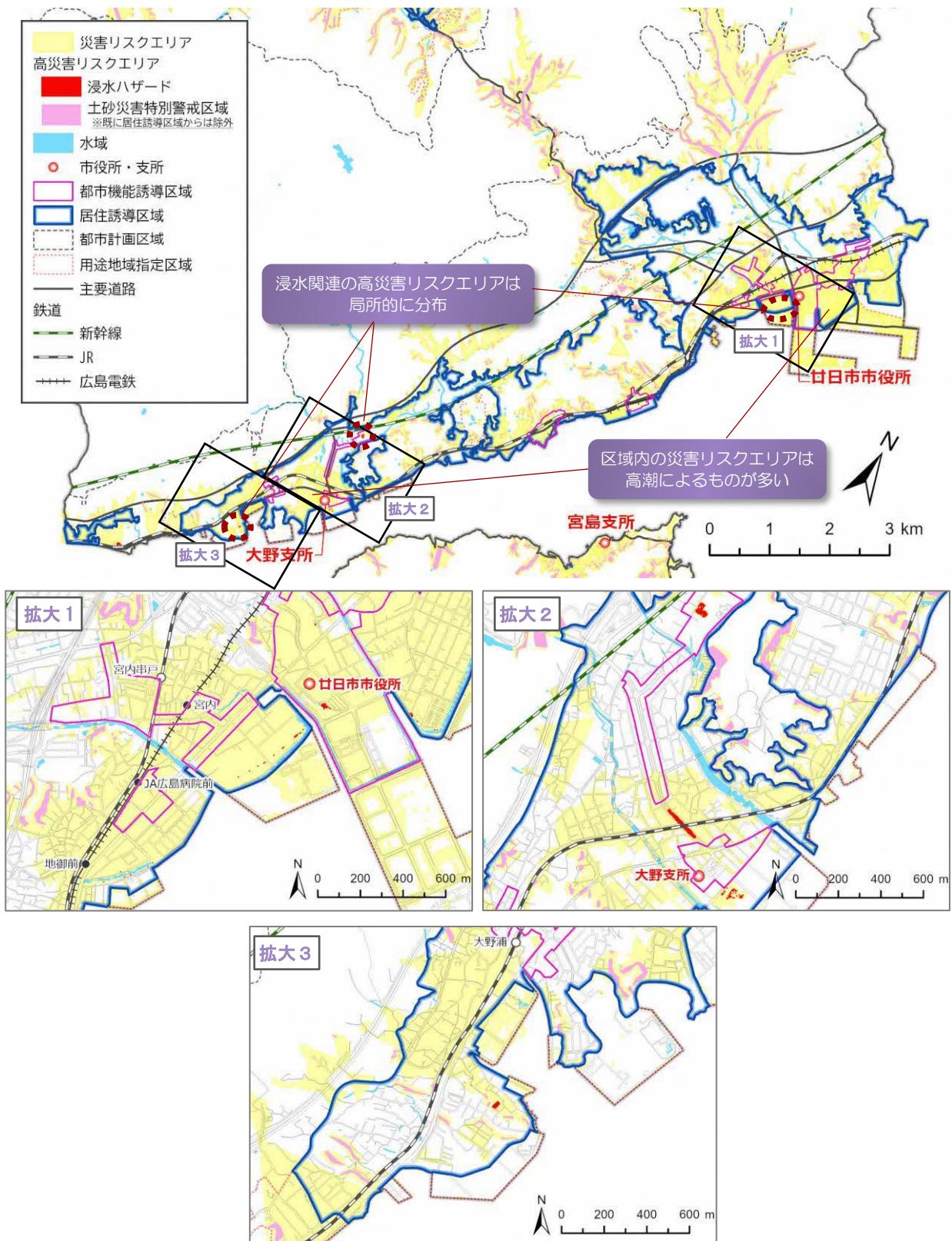


図 7-5 災害リスクエリアの分布状況 《沿岸部》

佐伯地域では、佐伯支所周辺ではリスクエリアほとんどありませんが、東側の峠地区では、居住誘導区域内に災害リスクエリアの分布が見られています。浸水関連の高災害リスクエリアはありません。

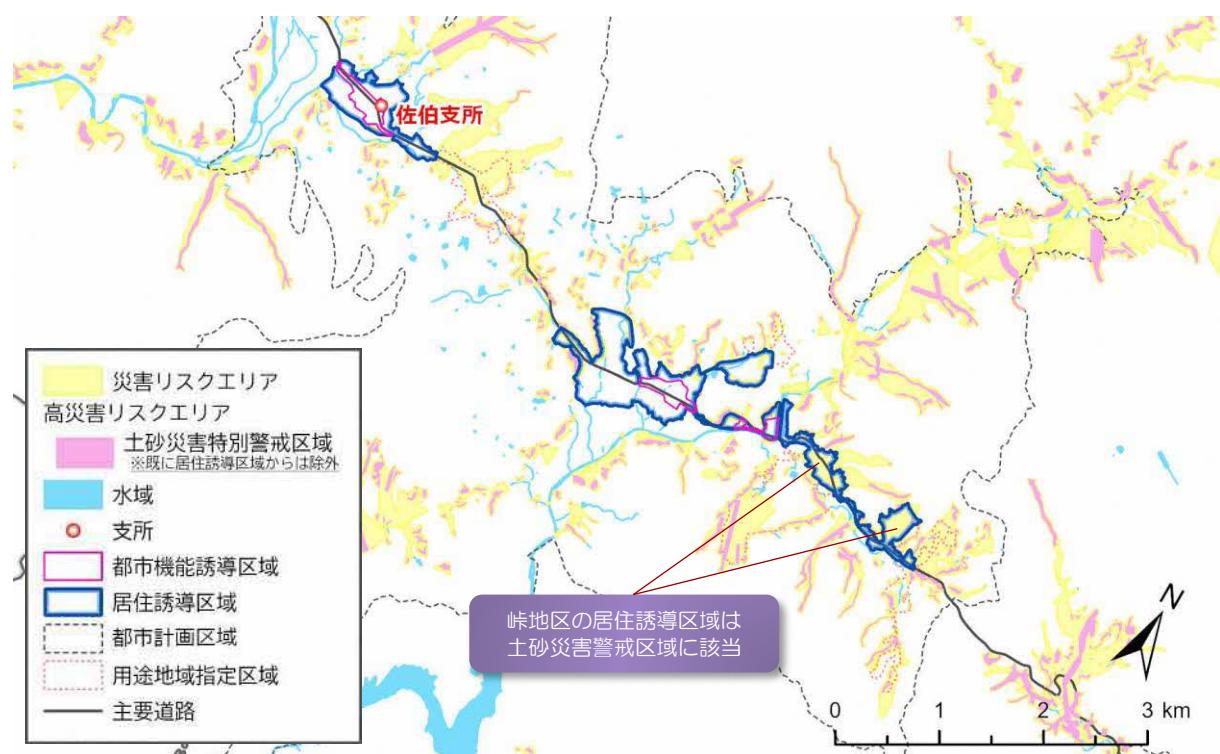


図 7-6 災害リスクエリアの分布状況 《佐伯地域》

表 7-5 誘導区域における災害ハザードエリア割合

誘導区域における 災害リスクエリア割合		面積ベース	人口ベース
沿岸部	居住誘導区域	33.4%	35.0%
	都市機能誘導区域	56.2%	60.7%
佐伯地域	居住誘導区域	24.8%	18.9%
	都市機能誘導区域	3.5%	0.2%

(4) 地域別の課題整理

前述した災害リスクの考え方から、避難施設等を中心に、高齢者人口分布、建築物や緊急輸送道路といった都市施設情報について、各ハザード情報に影響を及ぼしやすい都市情報を対象に組合せ分析を行いました。

これらの分析結果をもとに、地区ごとの課題や、今後優先的に対策を検討すべき地区等について抽出しました。

	避 難 場 所 ・	避 難 所	要 配 慮 者	人 口 分 布 (高 齢 者)	建 築 物 の 階 数	ア ン ダ ー	緊 急 輸 送 道 路	標 高 ・ 大 規 模 盛 土 造 成
洪水 (想定最大規模)	洪水 浸水深			○	○	○	○	○
雨水出水 (想定最大規模)	雨水出水 浸水深				○	○	○	
津波 (想定最大規模)	津波 浸水深			○	○	○	○	○
高潮 (想定最大規模)	高潮 浸水深			○	○	○	○	○
土砂災害	警戒 区域等			○	○	○	○	○

必要に応じて分析

1) 廿日市地域 宮内地区

宮内地区は、洪水ハザード対象範囲において避難場所から徒歩圏域外であるほか、特に御手洗川の右岸側に医療施設、子育て支援施設、福祉施設といった要配慮者利用施設が複数立地しており、逃げ遅れ等が発生する懸念があります。また、1階建ての建物が点在しております、浸水した場合に、2階以上への垂直避難が困難な居住者が存在するおそれがあります。なお、本地区では地元のコミュニティづくり協議会と近隣の廿日市野村病院の間で災害時の相互救護活動に関する協定を結んでおり、別途病院を避難場所として活用することも想定されます。



図 7-7 洪水浸水深 × 避難場所からの距離（宮内地区）

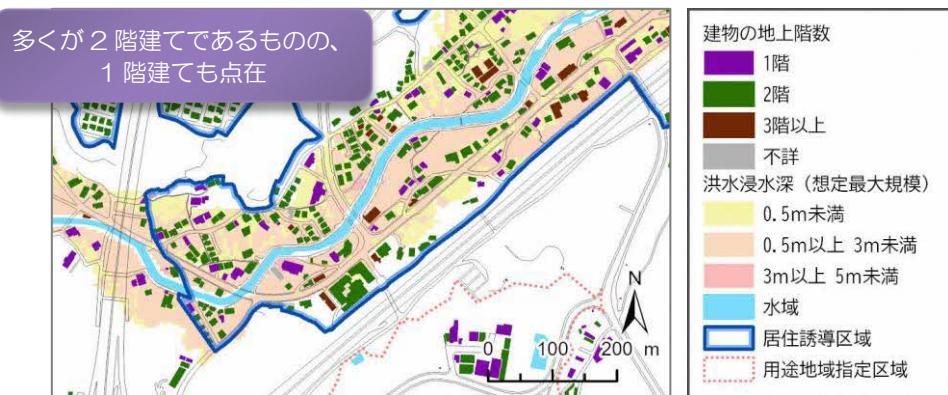


図 7-8 洪水浸水深 × 建築物の階数（宮内地区）

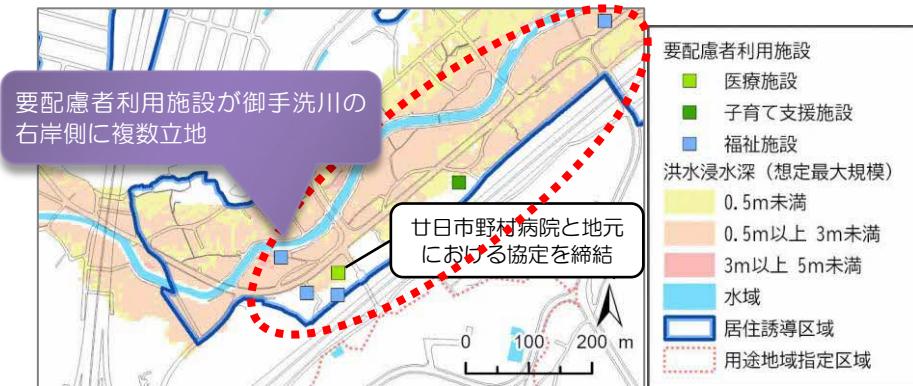


図 7-9 洪水浸水深 × 要配慮者利用施設（宮内地区）

2) 大野地域 上の浜地区

上の浜地区では、高潮ハザード対象箇所において避難場所からの高齢者徒歩圏外となっているほか、災害リスクエリア（3m以上 5m未満）にも多くの建物が存在し、中には1階建ての建物も点在しており、浸水した場合に、2階以上への垂直避難が困難な居住者が存在するおそれがあります。

地形として傾斜地と海岸に囲まれており、狭隘な道路も多い特徴があります。またJR山陽本線の線路を隔てて、住宅地が密集している北側と、比較的幅員が広く避難輸送道路にも指定されている国道2号のある南側の移動が、踏切のある1箇所に限られているため、避難行動時には留意が必要です。

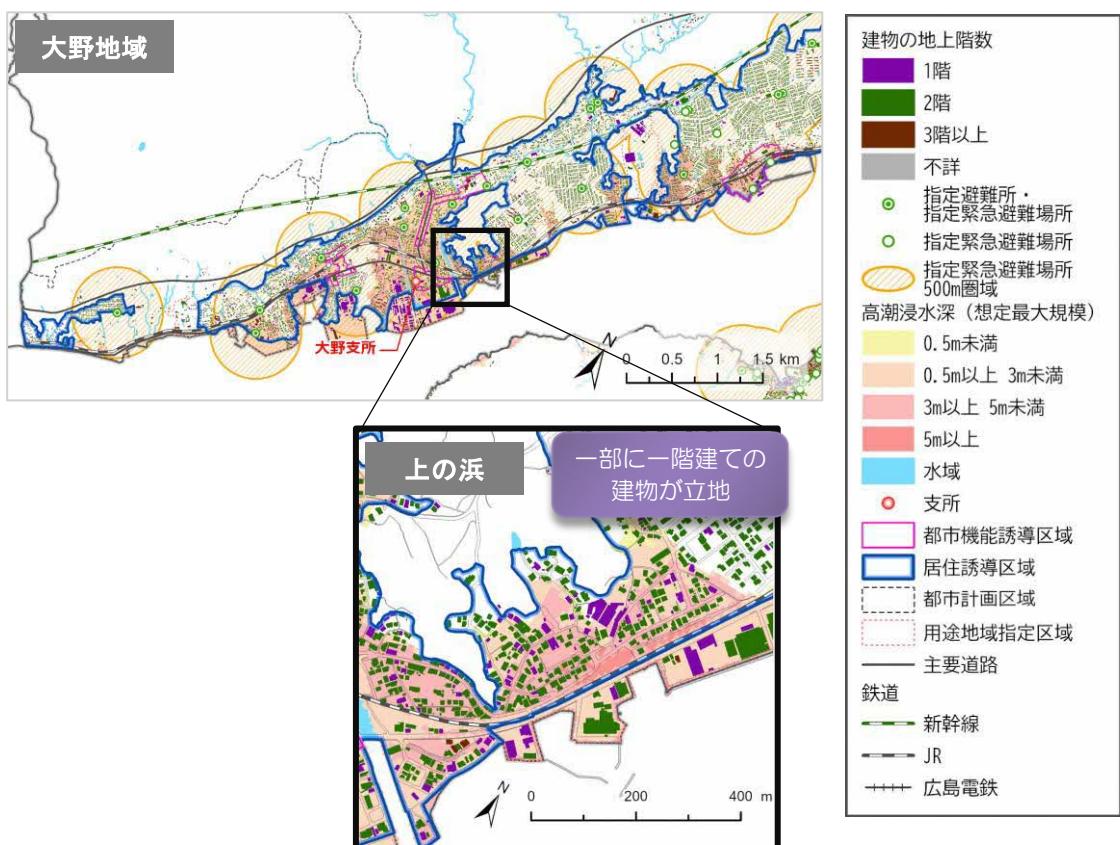


図 7-10 高潮浸水深×建物地上階数×高齢者避難場所徒歩圏（大野地域・上の浜地区）

3) 廿日市地域 阿品地区

阿品地区は、高潮ハザード対象範囲における高齢者的人口密度が30~40人/haと比較的高くなっています。(その他の地区はおおむね20人/ha未満)

また、袋小路となっている細街路も多いほか、特に広島電鉄宮島線以南には住宅地が広がっていますが、避難所等のある広島電鉄宮島線・JR山陽本線以北とのアクセス路が限られているため、避難行動時には留意が必要です。

加えて、住宅地に大規模盛土造成地が存在し、必要に応じた対策が求められます。

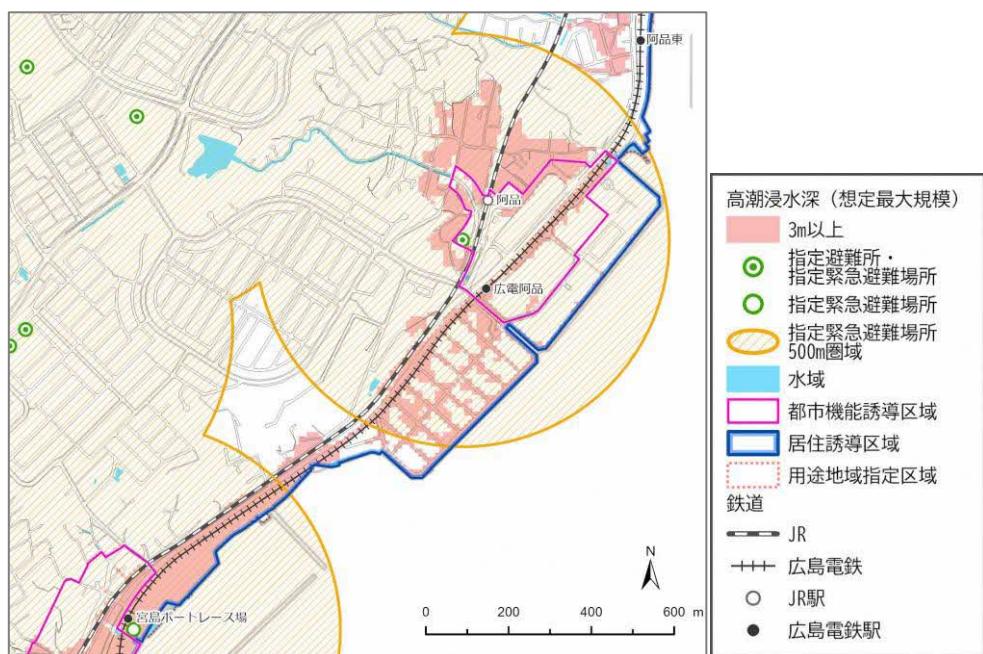


図 7-11 高潮浸水深×避難場所からの距離（阿品地区）

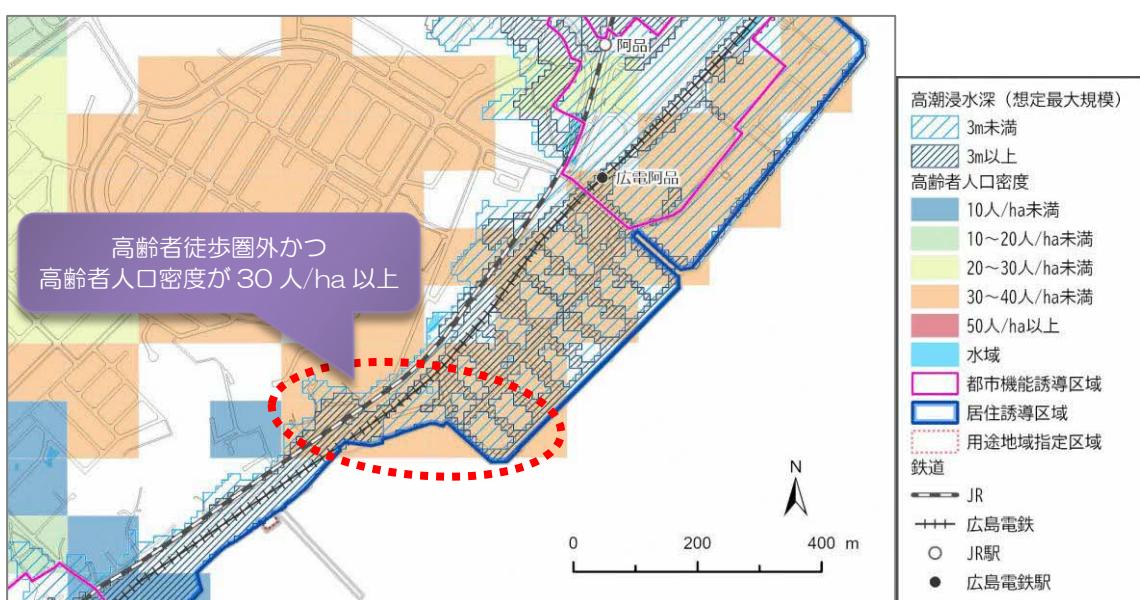


図 7-12 高潮浸水深×高齢者人口分布（阿品地区）

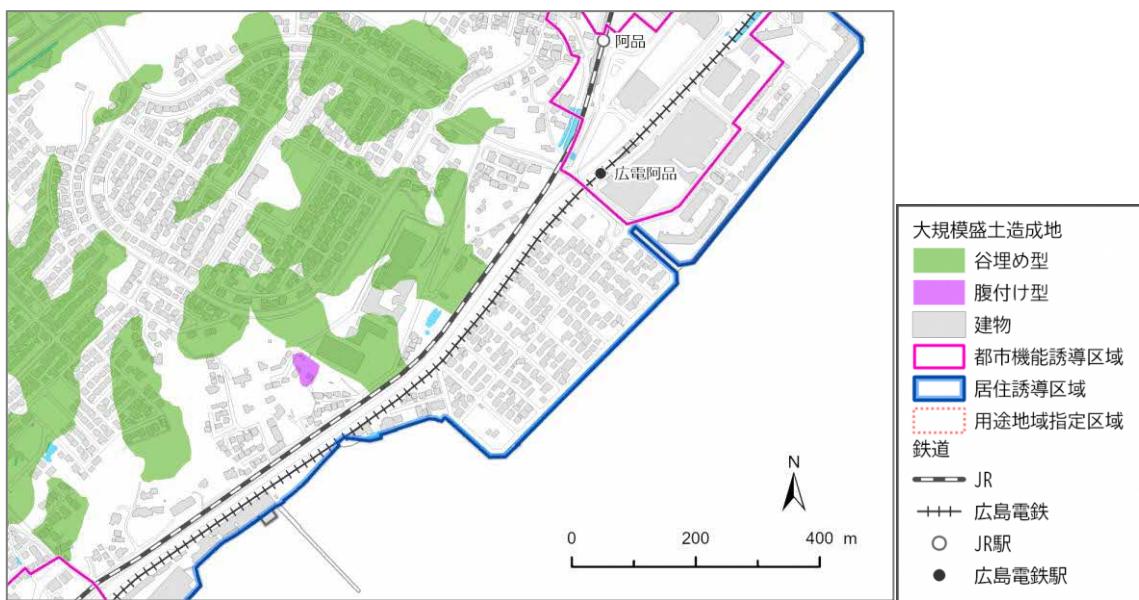


図 7-13 大規模盛土造成地 × 建物分布（阿品地区）

4) 廿日市地域 宮園上地区

宮園上地区では、土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）が近接しているほか、高齢者の人口密度が30～40人/haと比較的高くなっています。（その他の地区はおおむね20人/ha未満）また、東に向かってやや標高が下がっており、避難時には時間も要することも考えられるため、留意が必要です。

また、住宅地に大規模盛土造成地が存在し、必要に応じた対策が求められます。

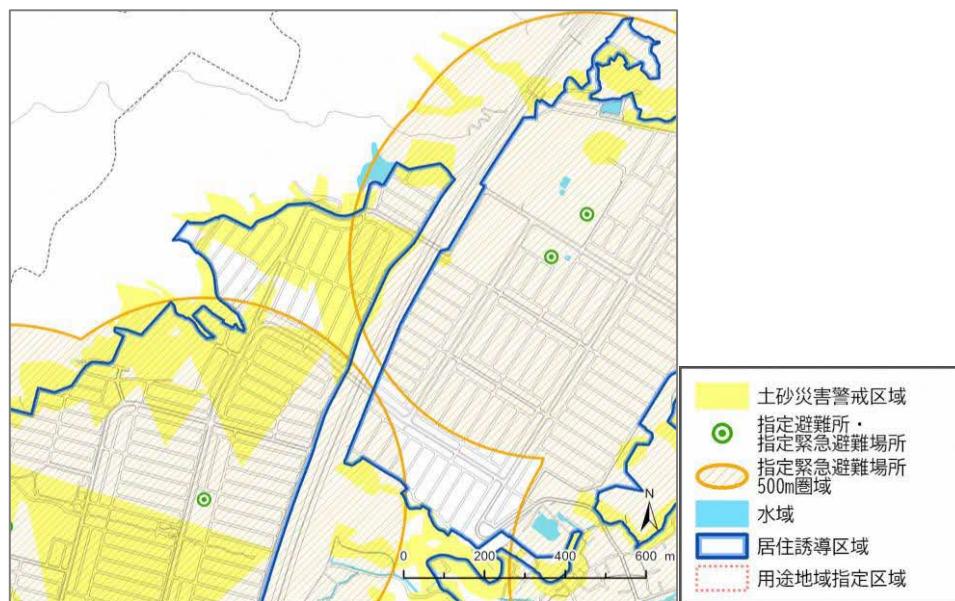


図 7-14 土砂災害警戒区域等 × 避難所の分布（宮園上地区）

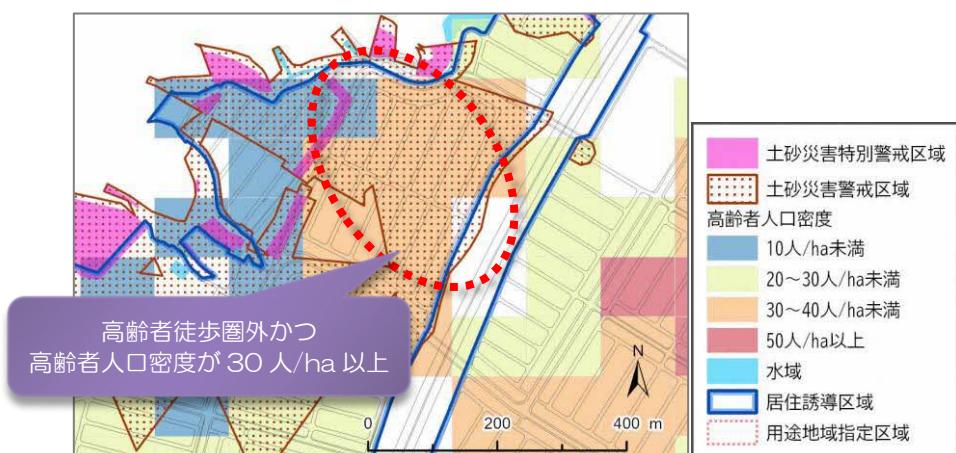


図 7-15 土砂災害警戒区域等 × 人口分布（宮園上地区）



図 7-16 土砂災警戒区域等 × 標高（宮園上地区）

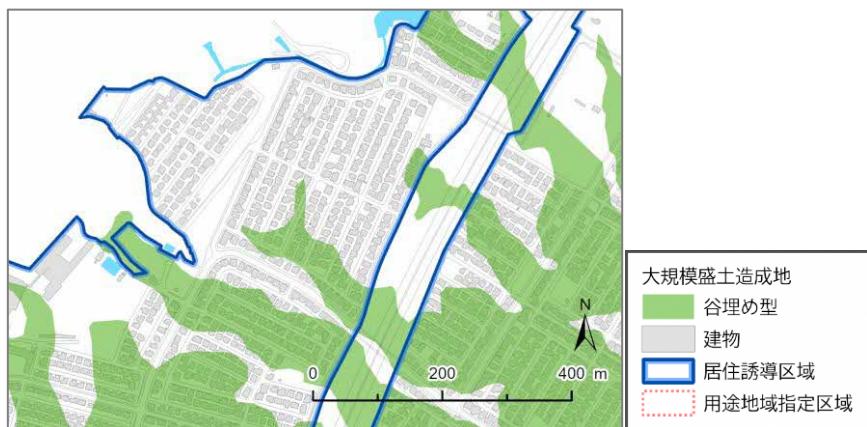


図 7-17 大規模盛土造成地 × 建物分布（宮園上地区）

5) 大野地域 八坂地区

八坂地区では、土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）が近接しているほか、高齢者の人口密度が30~40人/haと比較的高くなっています。（その他の地区はおおむね20人/ha未満）

また、本地区は人口密度40~60人/haの住宅密集地となっており、幅員の狭い生活道路を多くの住民が避難路として使用することから、逃げ遅れ等が発生する懸念があります。加えて、やや南に向かって標高も下がっており、避難時には時間を要することも考えられるため、留意が必要です。

加えて、住宅地に大規模盛土造成地が存在し、必要に応じた対策が求められます。

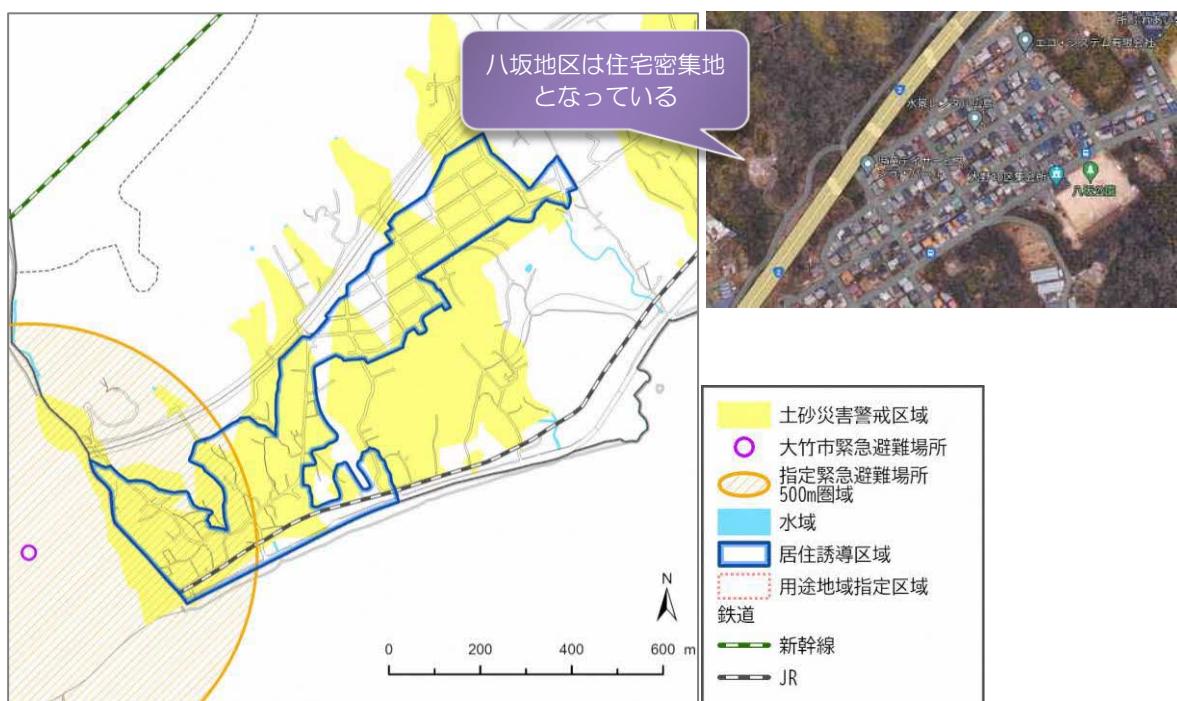


図 7-18 土砂災警戒区域等 × 避難場所の分布（八坂地区）

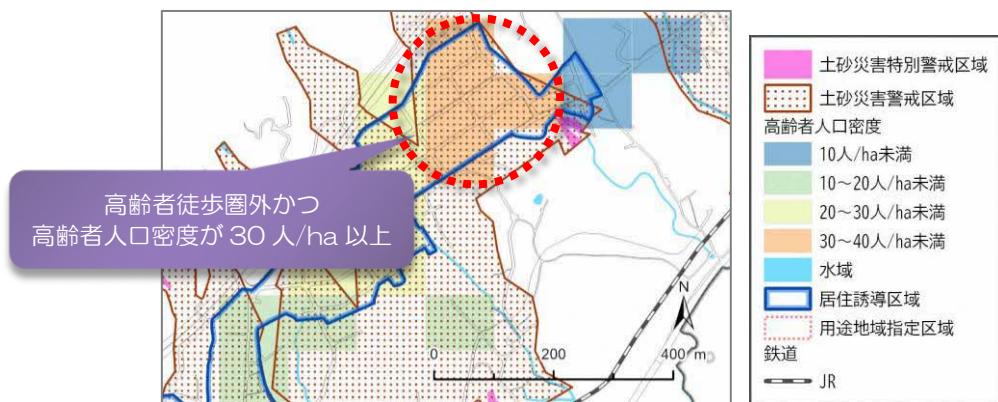


図 7-19 土砂災警戒区域等 × 人口分布（八坂地区）

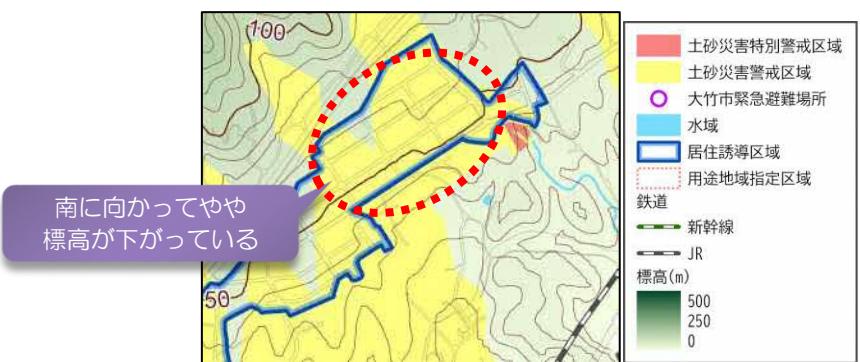


図 7-20 土砂災警戒区域等 × 標高（八坂地区）

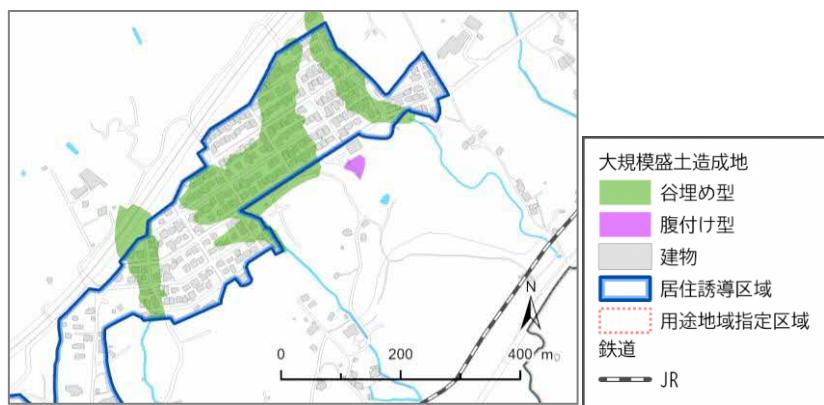


図 7-21 大規模盛土造成地 × 建物分布（八坂地区）

6) 県道 30 号廿日市佐伯線

沿岸部と佐伯地域を結ぶ県道 30 号廿日市佐伯線は、土砂災害警戒区域等が路線上に複数箇所で分布しています。また黒折～峠間は、土砂災害警戒区域に指定されていない斜面や渓流などにおいても、道路の通行を妨げるような土砂災害のリスクを有しています。

県道 30 号は沿岸部から佐伯地域への唯一の緊急輸送道路であるため、災害による分断が生じれば、緊急輸送を阻害する可能性があります。

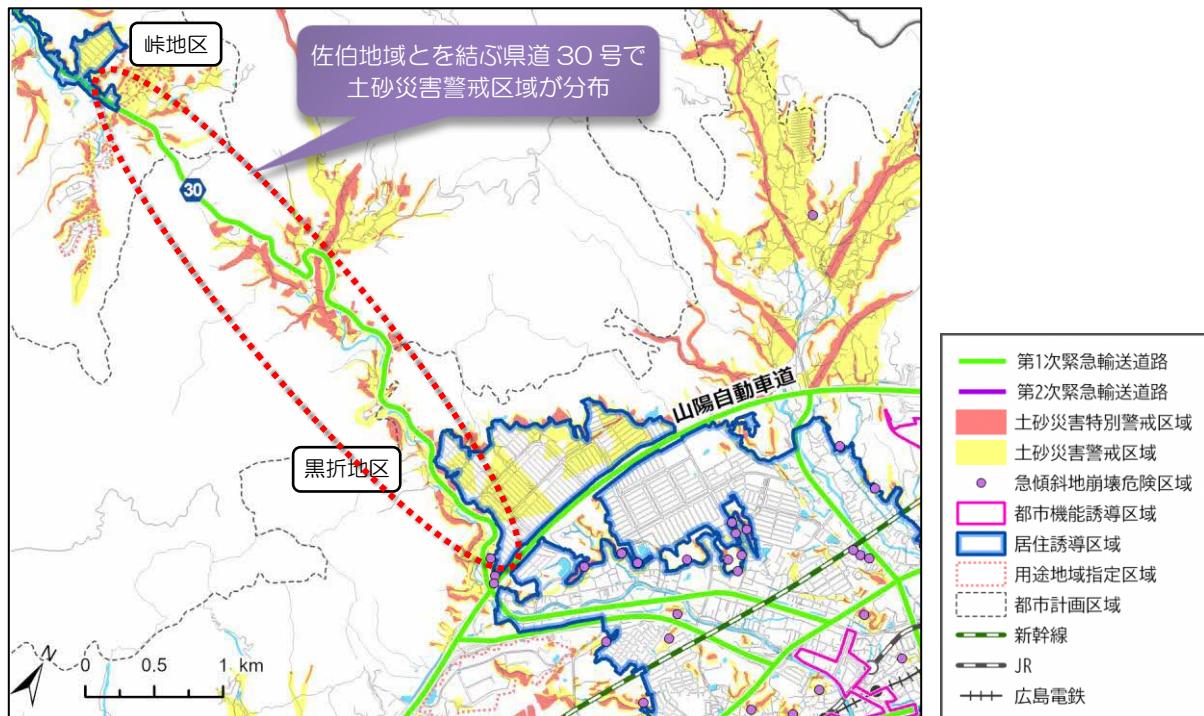


図 7-22 土砂災警戒区域等 × 緊急輸送道路

7) 佐伯地域 峠地区

避難場所からの距離が徒歩圏である 800m 圏域に含まれない居住誘導区域が土砂災害警戒区域内に存在しており、当該の峠地区の人口密度は 20~40 人/ha であるほか、アクセス路の限られた住宅密集地となっており、逃げ遅れ等が発生する懸念があります。また、南に向かって標高が下がっており、避難時には時間を要することも考えられるため、留意が必要です。

また、住宅地に大規模盛土造成地が存在し、必要に応じた対策が求められます。

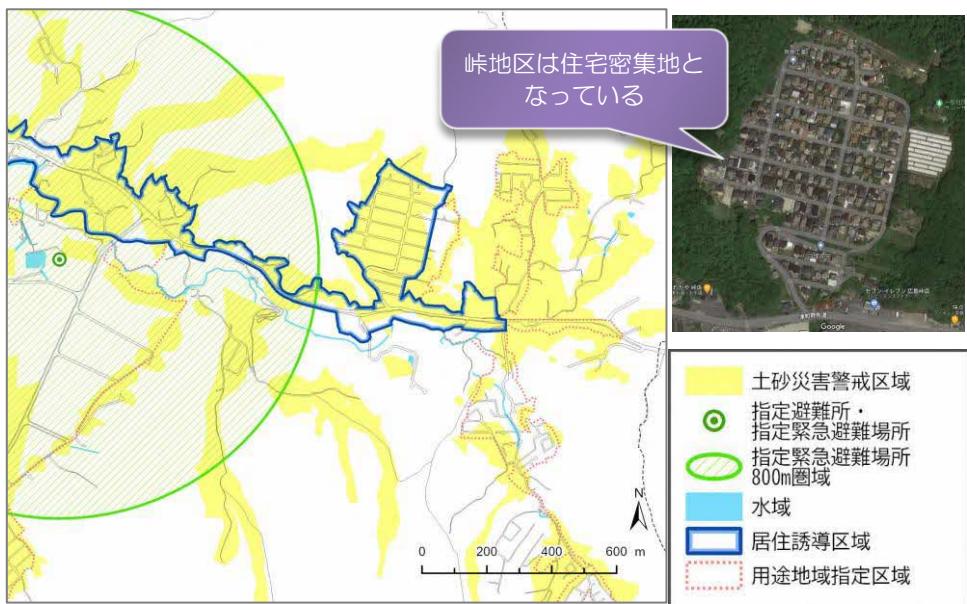


図 7-23 土砂災警戒区域等 × 避難場所からの距離（峠地区）

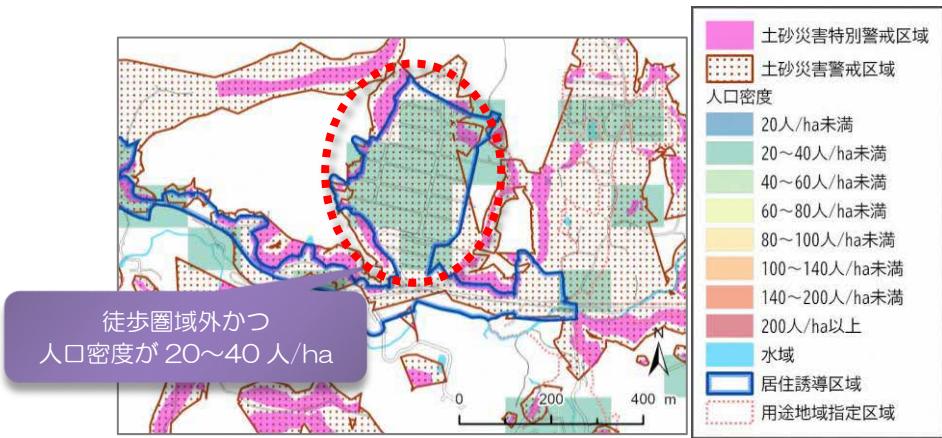


図 7-24 土砂災警戒区域等 × 人口密度（峠地区）

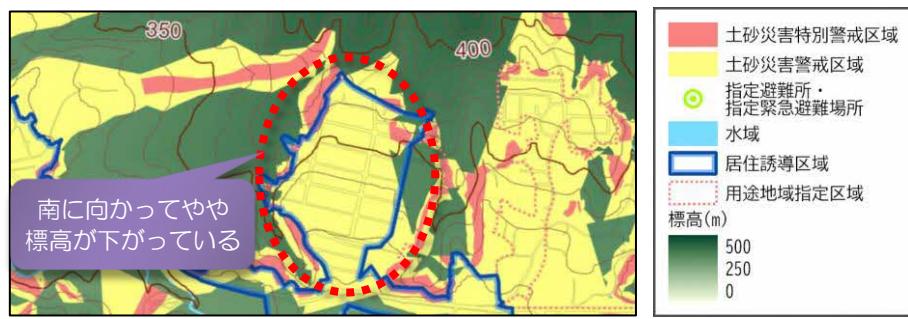


図 7-25 土砂災警戒区域等 × 標高 (峠地区)

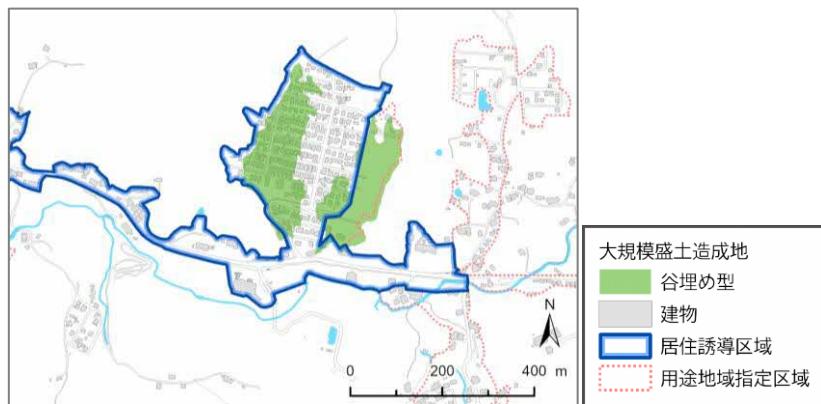


図 7-26 大規模盛土造成地 × 建物分布 (峠地区)

8) 佐伯地域 友和地区

避難場所からの距離が高齢者徒歩圏である 500m 圏域に含まれない居住誘導区域が一部土砂災害警戒区域内となっている友和地区では、幼稚園・小学校等の要配慮者利用施設が立地しており、逃げ遅れ等が発生する懸念があります。

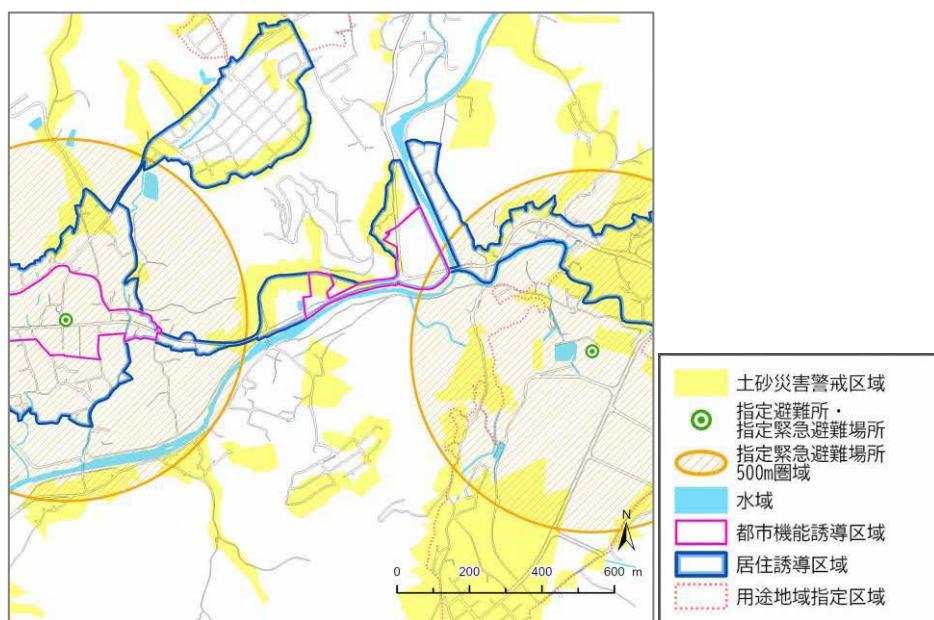


図 7-27 土砂災警戒区域等 × 避難場所からの距離（友和地区）

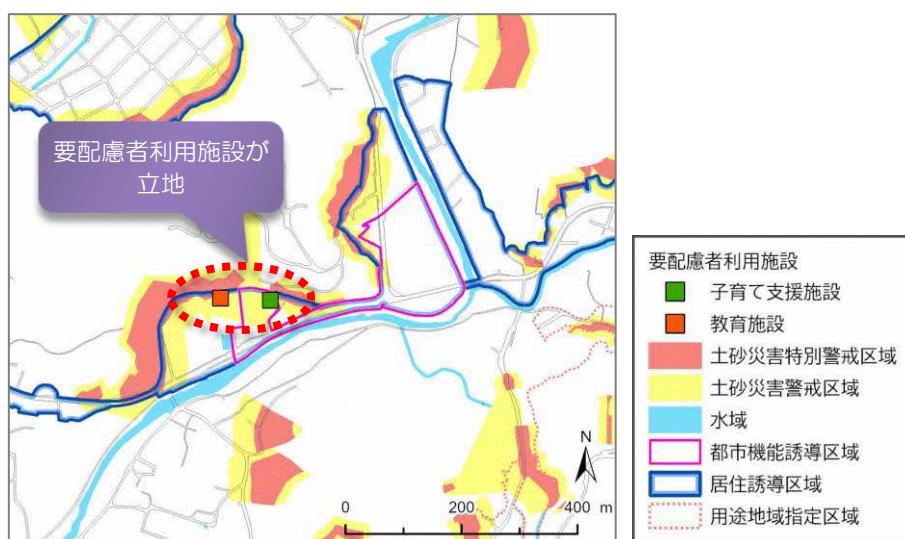


図 7-28 土砂災警戒区域等 × 要配慮者利用施設（友和地区）

4. 課題への対応方針

(1) 災害リスクの「回避」「低減」の考え方

前述の課題も踏まえながら、今後の方針として、災害リスクを未然に避けるため取組方針を検討します。

取組方針の設定の際には、立地規制・誘導といった「リスクの回避」とハード・ソフト面での防災・減災対策といった「リスクの低減」を総合的に組み合わせた検討が必要となります。これらの取組を組み合わせながら、まちづくりの基本目標に掲げる「災害リスクに強く安全・安心な都市の形成」の実現を目指します。

表 7-6 災害リスクの回避と低減の考え方

分類	考え方	考えられる具体的な取組の例
災害リスクの回避の対策	災害時に被害が発生しないようにする(回避する)ための取組	<ul style="list-style-type: none"> 開発規制、立地誘導、移転促進 土地区画整理事業による宅地地盤の嵩上げ（一帯の浸水解消） 二線堤の整備（氾濫水が及ぶ範囲の制御）等
災害リスクの低減の対策（ハード）	<p>※対策の程度によっては災害が防止される場合も想定される</p> <ul style="list-style-type: none"> 雨水貯留施設の整備、(市管理の)河川や下水道の整備等による浸水対策や土砂災害防止のための砂防施設の整備等 	<ul style="list-style-type: none"> 下水道の整備、雨水貯留浸透施設の整備や田んぼ、ため池、公園等の既存施設の雨水貯留への活用 土地や家屋の嵩上げ、建物のピロティ化による浸水防止 (市管理河川の) 堤防整備、河道改修（掘削、引提等）による流下能力向上 土砂災害防止のための法面対策、砂防施設の整備 住居・施設等の建築物の浸水対策（止水板の設置等） 避難路・避難場所の整備
災害リスクの低減の対策（ソフト）	<ul style="list-style-type: none"> 事前の対応（防災教育等）、民間施設との協定（避難所等） 氾濫の発生に際し、確実な避難や経済被害軽減、早期の復旧・復興のための対策 	<ul style="list-style-type: none"> 浸水深が一定の深さ以下であり浸水時にも利用可能な避難路のネットワークの検討・設定や、交通ネットワーク、ライフラインの機能強化 早期に避難できる避難場所の一定の距離での配置や案内看板の設置 地域の防災まちづくり活動の支援、マイ・タイムライン作成の支援（リスクコミュニケーション） 地区防災計画の検討・作成 災害時の情報発信や浸水センサを用いた避難支援

出典：立地適正化計画作成の手引き（令和6年4月版）に一部追記

(2) 取組方針

「回避」「低減」の観点を踏まえながら、地域強靭化計画等の防災関係計画との整合を図りつつ、市民一人ひとりの暮らしを守るために取組方針を定めました。

課題のある地域を中心とした、災害リスクを未然に避けるための取組方針を以下のとおり示します。

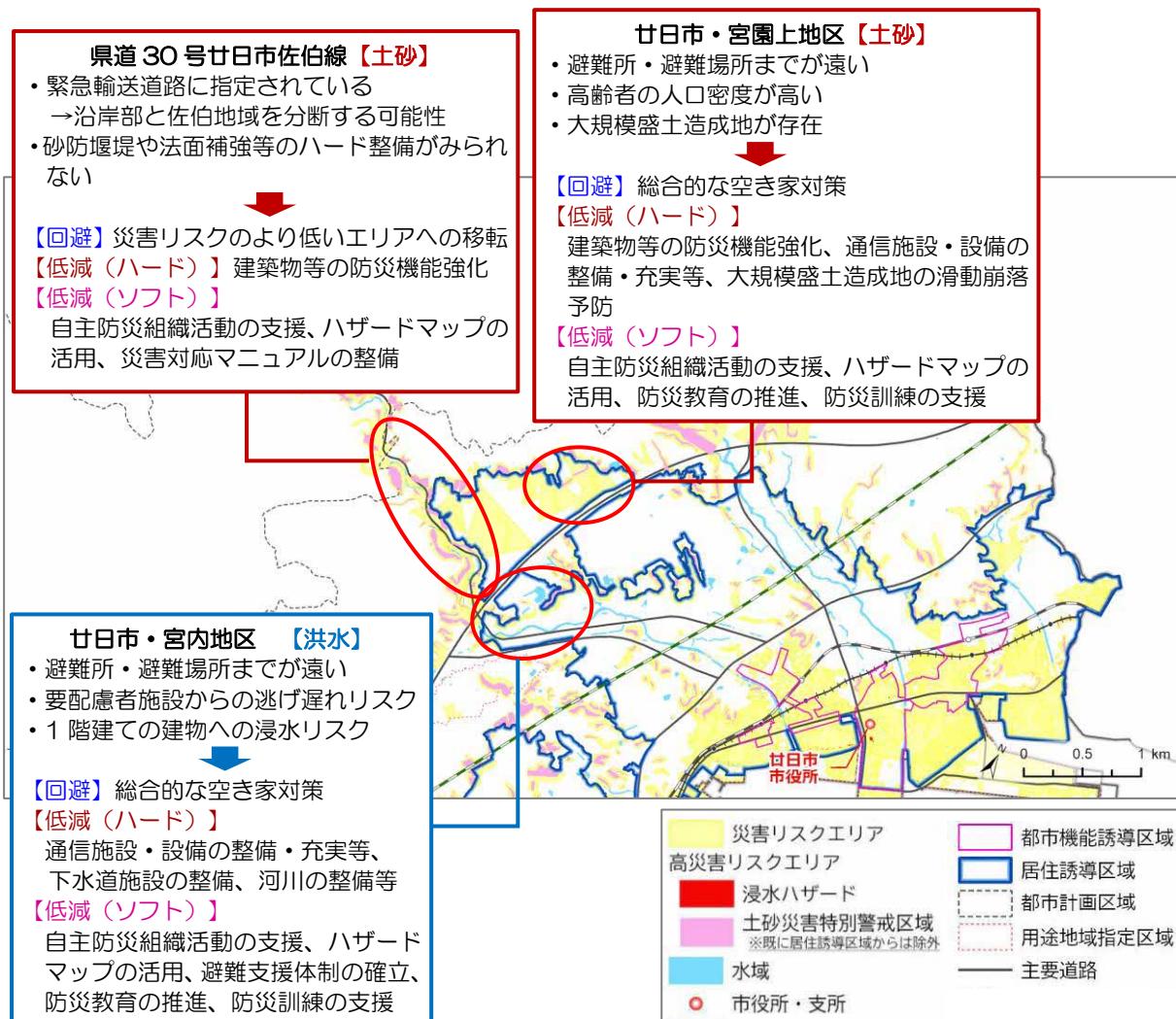


図 7-29 地域別取組方針（廿日市地域）

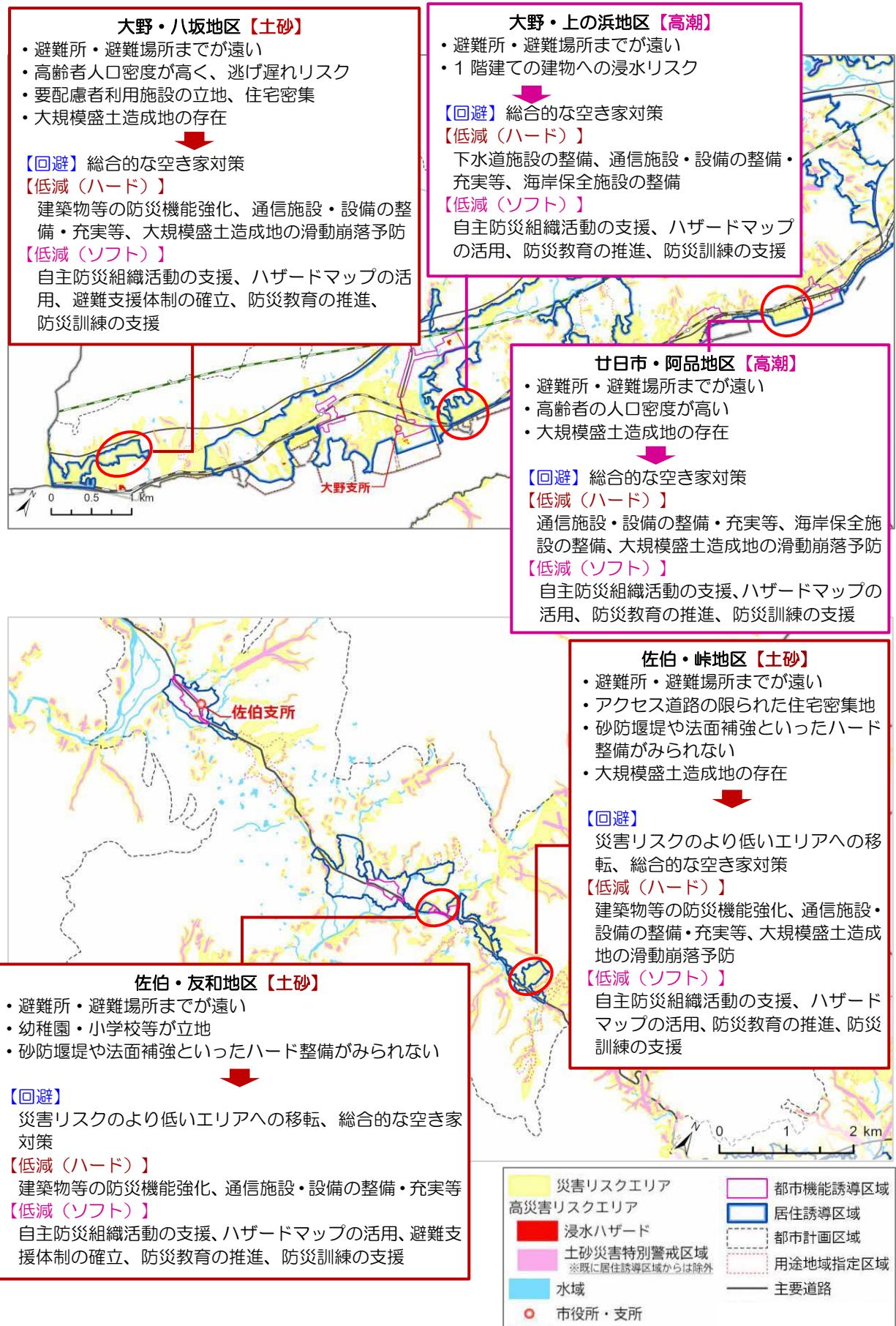


図 7-30 地域別取組方針 (大野地域・佐伯地域)

前述の取組方針を整理すると、以下のとおりです。

災害リスクエリア及び周辺の課題	解決の視点	取組方針の内容	回避	低減	
				ハード	ソフト
・避難所・避難場所までが遠い	・避難所までのアクセス路を確保 ※特に危険空き家の倒壊リスクを想定	・総合的な空き家対策	●		
	・緊急情報の迅速・確実な伝達	・情報伝達手段の保守管理・運用		●	
	・地域住民への事前のリスク周知	・ハザードマップの活用			●
	・学校教育を通じた防災知識の普及	・防災教育の推進			●
	・災害時に適切な行動を実施	・防災訓練の支援			●
	・地域ぐるみでの自助・共助の意識向上	・自主防災組織活動の支援			●
・要配慮者利用施設も複数立地しているほか、住宅が密集しており、逃げ遅れが発生する懸念がある	・避難行動を支援すべき方への適切な支援	・避難支援体制の確立			●
・砂防堰堤や法面補強等のハード整備がみられない	・土砂災害防止施設の促進に加え、あらかじめリスクの高い箇所での居住を抑制	・災害リスクのより低いエリアへの移転	●		
・土砂災害のリスクがある	・建物の強靭化による被害の低減	・建築物等の防災機能強化		●	
・1階建ての建物が複数立地しているなど、浸水時に垂直避難が困難な可能性がある	・雨水流出抑制策の充実	・下水道施設の整備		●	
	・外水による浸水対策の充実	・河川の整備等		●	
		・海岸保全施設の整備		●	
・大規模盛土造成地が存在しており、滑動崩落の危険性がある	・地盤の安定化	・大規模盛土造成地の滑動崩落予防		●	
・緊急輸送道路に指定されているが、土砂災害のリスクがあり、沿岸部と佐伯地域を分断する可能性がある	・災害時の具体的な対応を整理、周知	・災害対応マニュアルの整備			●

5. 具体的な取組

各取組方針に基づく具体的な施策は、地域強靭化計画や地域防災計画等の防災関係計画との整合を図りつつ、以下のとおり設定しました。

災害リスクの回避に関しては、災害リスクのより低いエリアへの移転や、総合的な空き家対策を位置づけます。また、災害リスクの低減（ハード）に関しては、建物やインフラ施設の整備等に関する施策、災害リスクの低減（ソフト）に関しては、避難支援体制の確立や、防災教育の推進、防災訓練や自主防災活動の支援、災害対応マニュアルの整備、ハザードマップの作成・活用に関する施策を位置づけます。

これらの施策は、リスクの高い地域のみならず、居住誘導区域全域で取り組むものとし、安全で安心な都市の形成を図ります。

表 7-7 具体的な取組（1/2）

分類	取組方針	具体的な取組	実施主体	実施時期の目標※		
				短期	中期	長期
回避	災害リスクのより低いエリアへの移転	土砂災害警戒区域等から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）	市			○
		かけ地近接等危険住宅移転事業などによる移転に関する施策の推進	県・市			○
		土砂災害特別警戒区域を対象とした逆線引きの推進	県			○
	総合的な空き家対策	安全性の確保のための危険空き家対策	市	○		
		所有者等による適正管理や流通の促進	市	○		
低減（ハード）	河川の整備等	しゅんせつや護岸改修等の事業促進	県		○	
	海岸保全施設の整備	防波堤、護岸等の海岸保全施設の整備	県		○	
	下水道施設の整備	雨水管路、雨水ポンプ場の整備充実	市		○	
		雨水調整池などの雨水流出抑制策の採用	市		○	
	建築物等の防災機能強化	土砂災害警戒区域についての、急傾斜地崩壊対策や砂防堰堤の整備促進	国、県		○	
		住宅・建築物の耐震診断・改修等の啓発・指導	国、県、市		○	
		防災活動の拠点施設の耐震化	市		○	
		公共建築物等の計画的な維持修繕	県、市		○	
		市営住宅等の計画的な修繕・長寿命化	市		○	
		緊急輸送道路上にある橋りょうの耐震対策の推進や道路斜面等の防災対策	市		○	
		防災公園整備	市		○	
	大規模盛土造成地の滑動崩落予防	大規模盛土造成地滑動崩落防止事業などによる大規模盛土造成地における対策の推進	市			○
	情報伝達手段の保守管理・運用	防災行政無線などの情報伝達手段の確実な保守管理・運用	市	○		

※短期、中期、長期はそれぞれおおむね5年、10年、20年程度の実施を想定しています

表 7-8 具体的な取組 (2/2)

分類	取組方針	具体的な取組	実施主体	実施時期の目標*		
				短期	中期	長期
低減 (ソフト)	避難支援体制の確立	避難行動要支援者への援護を適切に行うため体制確保	市	○		
		町内会・自治会や区、コミュニティ、自主防災組織等の支援団体及び民生委員・児童委員との連携	市	○		
	防災教育の推進	学校教育、社会教育、その他広報媒体を通じた防災知識の普及	市	○		
	防災訓練の支援	防災教室や防災訓練の実施等による防災知識習得の促進、非常持出品の準備の推進	県	○		
		防災関係機関、自主防災組織等が実施する防災訓練における必要な助言、指導、協力	市	○		
	自主防災活動の支援	広報紙、ホームページ等を利用した自主防災の必要性の周知	市	○		
		自主防災組織の責任者等を対象にした各種研修会や情報交換会の開催	市	○		
		自主防災組織の活動に必要な防災用資機材等の整備を促進するために必要な助成	市	○		
		災害時救援協定の締結推進	市	○		
	災害対応マニュアルの整備	災害対策に係る諸活動を行うに当たっての具体的なマニュアル等の作成	市	○		
	ハザードマップの作成・活用	ハザードマップの作成・見直し・周知	市	○		

*短期、中期、長期はそれぞれおおむね 5 年、10 年、20 年程度の実施を想定しています



図 7-31 高潮対策（地御前海岸）



図 7-32 砂防ダム（宮園）

【取組事例】 住民参加によるハザードマップの作成

廿日市市では、土砂災害防止法に基づく土砂災害警戒区域等の指定が完了した地区から「土砂災害ハザードマップ」を作成しています。

「土砂災害ハザードマップ」を作成する際には、地域住民と一緒にワークショップを開催し、緊急時の避難先、避難経路、過去の災害発生場所、避難時の注意事項等各地域の実情を踏まえたハザードマップになるように取り組んでいます。

完成したハザードマップは警戒避難体制の整備のため、対象地区に全戸配布しています。



ワークショップの様子（阿品・阿品台地区）

【取組事例】 自主防災組織の活動支援

廿日市市では、自主防災組織の活動を支援しており、それぞれの組織が各地域の実情を踏まえながら、今後起こりうる災害に備えて独自の防災訓練を実施しています。

また、市は出前トーク等により市民の防災意識啓発を行っています。



防災訓練の様子（宮内地区）

観光地や観光客に対する防災対策

本市では、観光地や観光客に対する防災対策を関連計画で定めており、観光客が安心して観光できるよう取組を推進しています。

■廿日市市観光振興基本計画（平成 27 年策定）より抜粋

施策⑤

災害時においても観光客が安心して避難できる危機管理を行う。

- ◇観光客への情報提供と避難地への誘導を行うことができるよう、島内事業者の避難訓練や防災情報の周知を図る。
- ◇市と提携した施設で避難者を受け入れるなど、災害支援体制を整える。

■廿日市市地域強靭化計画（令和 2 年策定）より抜粋

第 5 章 推進すべき施策の方針

- 観光客への情報提供と避難所への誘導を行うことができるよう、宮島内事業者の避難訓練の実施や防災情報の周知を図るとともに、宮島観光協会、はつかいち観光協会と連携し、市と提携した施設で避難者を受け入れるなど、災害支援体制を整える。また、外国人観光客の多い宮島では、英語を話すことができる案内人の増加、ピクトグラム（絵表示）による案内看板の設置など、外国人観光客向けの案内機能を充実させる。

（リスクシナリオ 2-4）

6. 目標値

防災指針で示した取組の推進を目指して、他の関連計画との連携・整合を図りながら、主な取組の進捗管理のための目標値を設定します。

災害に関する目標値は、防災の最上位計画である総合計画に定められており、本計画の施策内容の評価としても機能すると考えられるため、それらの目標値を①～④として設定します。

表 7-9 防災指針の目標値

指標	基準値	目標値
①自分が住んでいる場所の災害リスクを確認したことがある市民の割合	72.3% (令和 7 年)	87.0% (令和 12 年)
②家庭などで備蓄している市民の割合	37.4% (令和 7 年)	51.8% (令和 12 年)
③防災訓練などを実施している自主防災組織等の団体数	25 団体 (89.3%) (令和 7 年)	28 団体 (100.0%) (令和 12 年)
④地震・風水害などの対策がされていると感じる市民の割合	52.8% (令和 7 年)	70.3% (令和 12 年)

7. 災害リスクを踏まえた居住誘導区域の検証

防災指針の検討を通して、防災・減災の観点を踏まえたまちづくりを推進する観点から居住誘導区域の設定が適切であるかを評価するため、図 7-33 に示す検証フローに基づき、第 5 章で設定した居住誘導区域の妥当性を検証しました。

検証の結果、第 5 章で設定した居住誘導区域については、アンダーパスや用水路等の居住用途に該当しない箇所を除き、高災害リスクエリアに該当する範囲は存在しませんでした。また、災害リスクエリアに該当する範囲は存在しますが、避難場所や避難路が確保できており、災害リスクの低減が可能である、もしくは今後防災指針で定める具体的な取組を適用することが可能であると判断しました。

以上のことから、本章で抽出した災害リスクエリアは居住誘導区域に含むこととし、本市の居住誘導区域は、第 5 章で示した範囲とします。

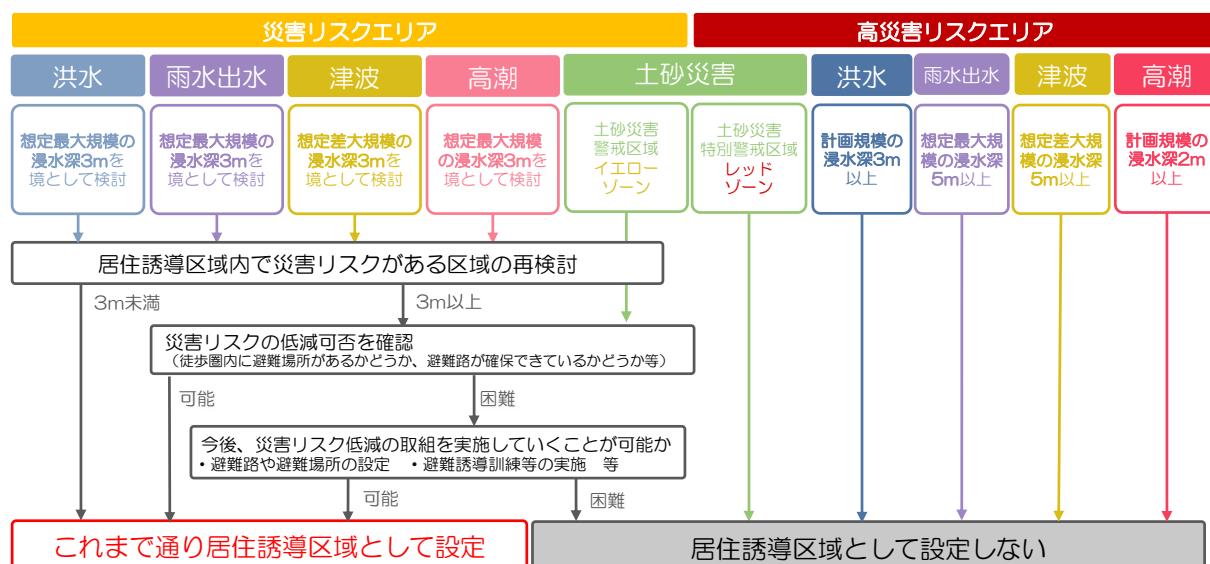


図 7-33 災害リスクを踏まえた居住誘導区域の妥当性検証フロー

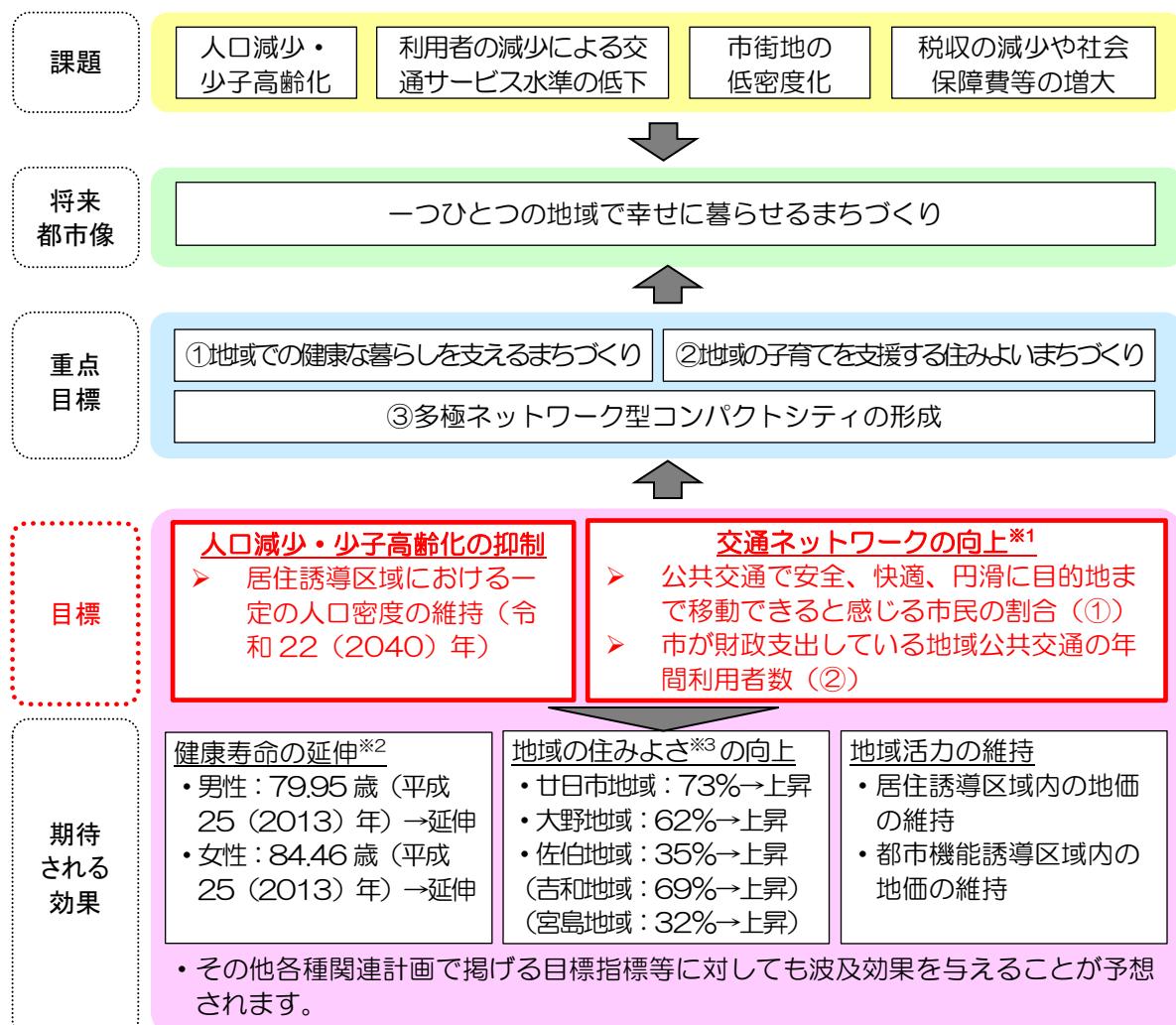
第8章 計画を実現するために必要な事項

1. 目標の設定

(1) 廿日市市立地適正化計画における目標設定の考え方

都市機能や居住機能を誘導し、持続可能なまちの実現への筋道を示す立地適正化計画では、定量的な目標値を定め、目標の達成により期待される効果を定量化することが重要となります。

本計画では、「人口減少・少子高齢化の抑制」、「交通ネットワークの向上」を目標値として設定します。ただし、「交通ネットワークの向上」の具体的な目標値は、関連計画である廿日市市地域公共交通計画（令和5（2023）年7月策定）にて提示するものとします。



*1. 具体的な目標値は廿日市市地域公共交通計画（R5.7）にて提示
《①: 75.0% (2026年) ②: 1,149千人／日 (2026年)》

*2. 廿日市市健康増進計画「健康はつかいち21（第2次）」(H25.3)にて提示

*3. 現況値は平成29年度まちづくり市民アンケートの問1「現在住んでいる地域の住みやすさ」で『住みやすい』又は『どちらかといえば住みやすい』と回答した人の割合

(2) 数値目標の設定（『居住誘導区域における一定の人口密度の維持（令和 22（2040）年）』）

1) 廿日市市全域の令和 22（2040）年想定人口

令和 22（2040）年想定人口（廿日市市全域）：11万人

平成 22（2010）年国勢調査の結果を基に国立社会保障・人口問題研究所（以下、社人研）が推計（平成 25（2013）年公表）した令和 22（2040）年趨勢人口※は 8.9 万人でした。

これを受け、人口ビジョン・総合戦略（平成 27（2015）年 10月策定）では、子育て支援や雇用の創出等に関する施策を積極的・持続的に行うことで、令和 22（2040）年時点での総人口 10 万人を展望することとしています。

その後の最新の平成 27（2015）年国勢調査によると平成 22（2010）年から平成 27（2015）年にかけて人口は増加しています（114,038 人⇒114,906 人）。将来推計についても、平成 27（2015）年国勢調査の結果を基に社人研の推計（平成 30（2018）年公表）では人口ビジョン・総合戦略が展望した値よりも高位で推移するとされています。

都市計画運用指針（第 10 版）では、立地適正化計画における人口等の将来見通しは、計画の内容に大きな影響を及ぼすことから、社人研が公表している将来人口推計の値を採用すべきであり、仮に市町村が独自の推計を行うとしても、社人研の将来推計人口の値を参考すべきであるとされています。

以上のことから、廿日市市立地適正化計画における廿日市市全域の令和 22（2040）年想定人口は社人研推計値（平成 30（2018）年公表）を採用し 11 万人とします。

※趨勢人口：これまでの年齢別等の人口推移の傾向を踏まえた将来推計

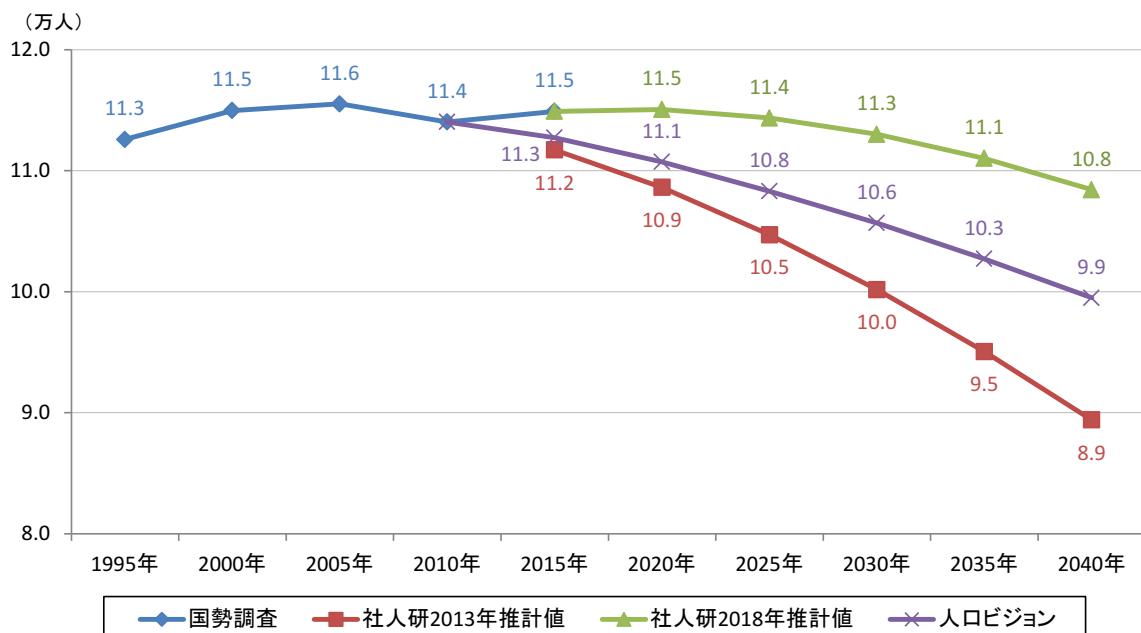


図 8-1 人口推移と将来人口推計

2) 数値目標『居住誘導区域における一定の人口密度の維持（令和 22（2040）年）』

廿日市市全域における令和 22（2040）年想定人口 11 万人に対して、各地域における令和 22（2040）年想定人口を、人口ビジョン・総合戦略や中山間地域振興の基本方針、宮島まちづくり基本構想における考え方と整合を図りながら算定します。

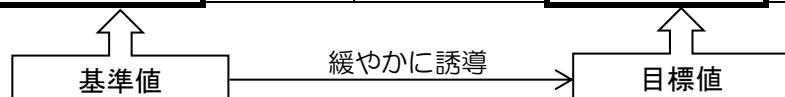
表 8-1 2040 年の想定人口

	2010 年 (国勢調査)	2015 年 (国勢調査)	2040 年 (想定)	減少率 (2015 年→2040 年)
廿日市・大野地域	100,801 人	102,726 人	101,750 人	▲1%
佐伯地域	10,773 人	9,890 人	6,600 人	▲33%
吉和地域	704 人	616 人	450 人	▲27%
宮島地域	1,760 人	1,674 人	1,200 人	▲28%
計	114,038 人	114,906 人	110,000 人	▲4%

このうち、計画の対象地域（立地適正化計画区域）が位置する廿日市・大野地域、佐伯地域では、令和 22（2040）年時点の居住誘導区域内の人口密度を目標値として以下のとおり設定します。

表 8-2 居住誘導区域内の人口密度の目標値

	基準人口密度【用途地域】 (平成 22（2010）年 国勢調査より算定)		令和 22（2040）年人口密度 【居住誘導区域】		
	平成 22（2010） 年国勢調査を基 に 100m メッシュ で算定	用途地域 面積 ※1	平成 22 （2010）年社 人研推計等を 基に 算定（趨勢）	人口ビジョン・総 合戦略、中山間 地域振興の基 本方針等を踏ま え算定 ※2	居住誘導 区域面積 (当初 策定期)
廿日市・大野地域 (広島圏都市計画区域)	45.5 人/ha (97,032 人)	2,131.3ha	50.8 人/ha (95,861 人)	52.4 人/ha (98,863 人)	1,888.3ha
佐伯地域 (佐伯都市計画区域)	19.5 人/ha (5,115 人)	262.7ha	13.2 人/ha (2,028 人)	18.4 人/ha (2,828 人)	154.1ha



※1. GIS による計測値

※2. 2040 年時点の趨勢人口と想定人口の差を居住誘導区域内人口に計上することにより算出

(3) 計画成果の発現と時間軸の関係

本計画に基づき様々な方策を実施した結果、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』が実現するまでの過程として、以下に示す3つのフェーズ（局面）に整理することができます。

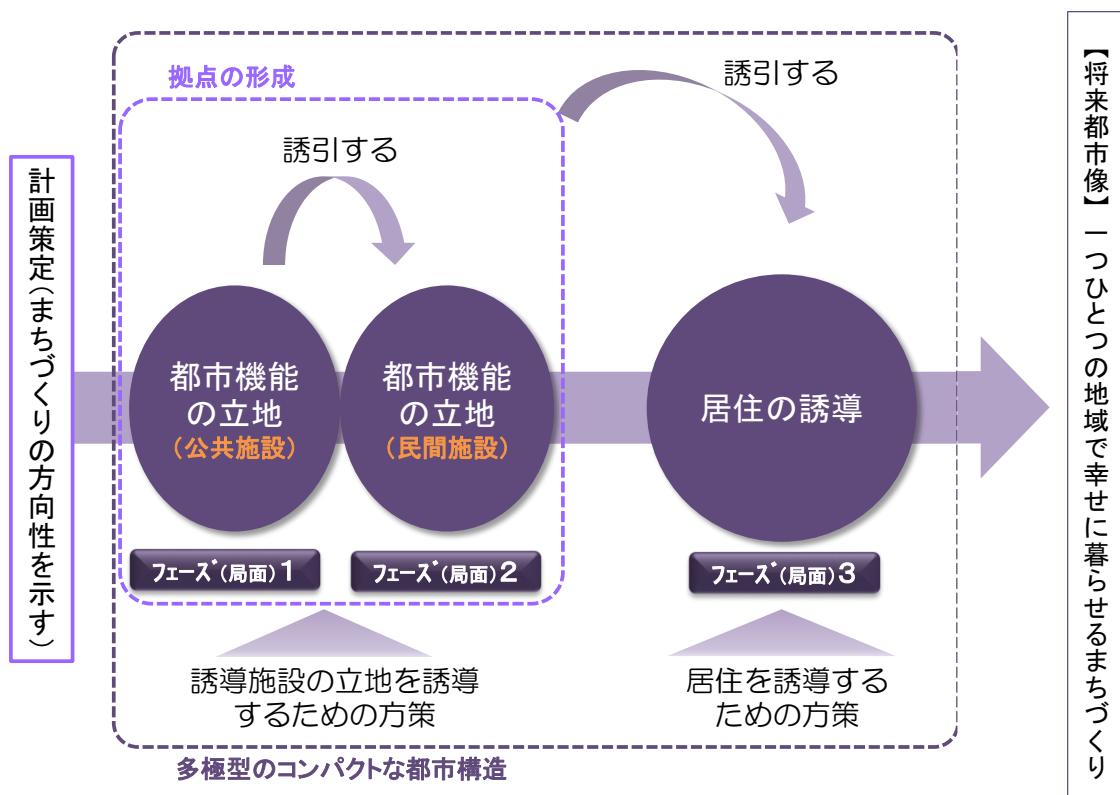


図 8-2 計画成果の発現と時間軸の関係

第2章に記載のとおり、数値目標である居住誘導区域における人口密度については、平成27(2015)年から令和2(2020)年にかけて、廿日市・大野地域ではほぼ変化がなく、佐伯地域では約2.1人/ha減少しています。ただし、上記のとおり、居住の誘導についての成果が発現するまでには長期間を要することから、中間見直し段階では目標値の変更は行わないものとします。

◆参考：計画のモニタリング項目

数値目標として掲げる「居住誘導区域内の人口密度」はフェーズ3の成果を評価する項目であり、成果の発現まで長期間を要します。そのため、その他各フェーズの成果を評価できる項目についても適宜モニタリングを行っていく必要があります。

そのため、計画の進捗評価として、以下のモニタリング項目について、年1回を目安に数値の推移を確認します。

表 8-3 計画のモニタリング項目

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
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 (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)	◎	◎	
都市機能誘導区域内誘導施設割合	◎	◎	
主要な公共施設の利用者数	◎	◎	
都市機能誘導区域・誘導施設に係る届出の提出数の推移		◎	
誘導施設の休廃止に係る届出の提出数の推移		◎	
居住誘導区域内外の空き物件数の推移			◎
居住誘導区域に係る届出の提出数の推移			◎
開発行為等（開発行為、道路位置指定）に係る届出と居住誘導区域に係る届出の提出状況の比較			◎
子育て世帯数の推移			◎
人口転入出（転入超過数）			◎
まちづくり市民アンケートにおける満足度 (④地域コミュニティ)			◎
市内従業者数の推移	—	—	—
市内での交通事故発生件数の推移	—	—	—
運転免許自主返納者数の推移	—	—	—
都市機能誘導区域における市外からの交流人口の推移	—	—	—
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	—	—	—

※◎、○は関連性があると予想されるものを示している。（◎>○）

◆参考：廿日市市での先行事例（シビックコア地区整備計画による周辺人口の推移）



2. 計画の進行管理

本計画は、以下に示すP D C Aサイクルの考え方に基づき、継続的に計画の評価・管理及び見直しを定期的に行っていきます。

なお、都市再生法第84条の規定に基づく計画の点検・評価については、表8-3のモニタリング項目等を参考に、施策の進捗状況や目標指標の評価、分析に努めます。また、その結果を廿日市市都市計画審議会に報告します。

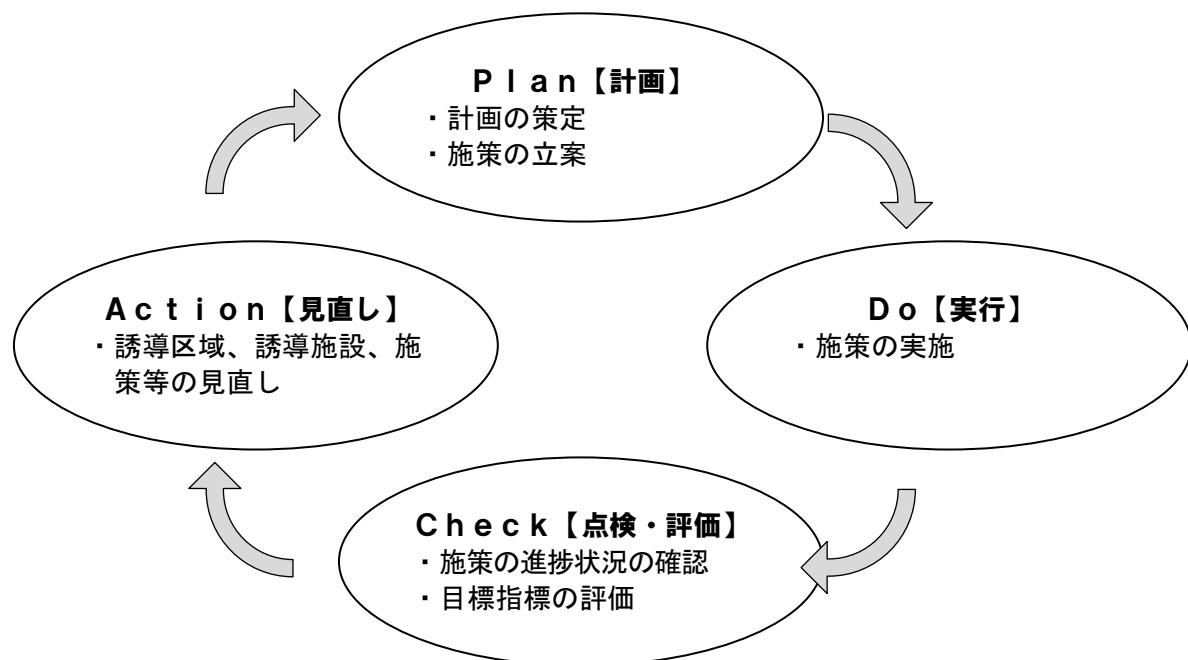


図 8-3 P D C A サイクルによる進行管理

3. 計画の周知と市民意識の醸成

市民や民間事業者と計画の方向性を共有し、拠点の形成による持続可能なまちづくりを促進するため、広報誌、ホームページ、出前トーク等で計画の周知を図っていきます。

また、学校等を対象とした出前トーク等を通じて若い世代のまちづくりへの関心を高め、幅広い層における市民意識の醸成に努めます。

4. 都市機能誘導区域・誘導施設に係る届出

(1) 都市機能誘導区域外での誘導施設の建築等に係る届出

民間施設等の立地を緩やかにコントロールするため、都市機能誘導区域外における誘導施設の建築等を行う際には、都市再生法に基づき届出が必要となります。

1) 届出（都市再生法第108条第1項、第2項）

都市機能誘導区域外の区域において、誘導施設の整備を行おうとする場合には、これらの行為に着手する日の30日前までに、行為の種類や場所、設計又は施工方法、着手予定期日その他国土交通省令で定める事項について、市長への届出が必要となります。

届出の対象となる行為は、以下のとおりです。

【開発行為】

- 誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合

【開発行為以外】

- 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
- 建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合
- 建築物の用途を変更し、誘導施設を有する建築物とする場合

2) 勧告（都市再生法第108条第3項）

市長は、建築等の届出があった場合において、当該届出に係る行為が都市機能誘導区域内における誘導施設の立地の誘導を図る上で支障があると認めるときは、当該届出をした者に対して、当該届出に係る事項に関し、誘導施設の立地を適正なものとするために必要な勧告をすることができます。

3) あっせん等必要な措置（都市再生法第108条第4項）

市長は、勧告をした場合において、必要があると認めるときは、その勧告を受けた者に對し、当該誘導施設に係る都市機能誘導区域内の土地の取得についてのあっせんその他の必要な措置を講ずるよう努めなければなりません。

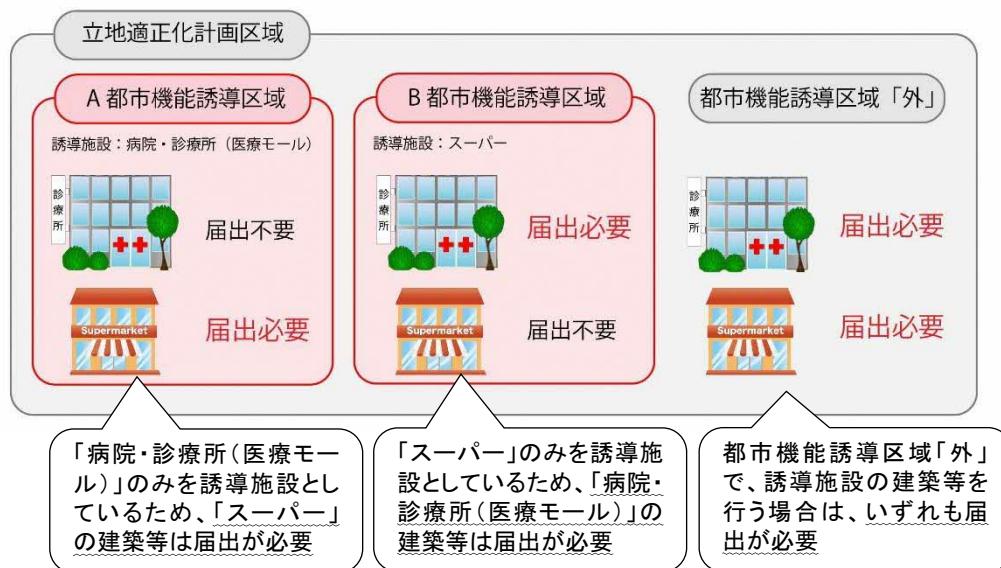


図 8-4 都市機能誘導区域外での誘導施設の建築等に係る届出の対象

(2) 都市機能誘導区域内での誘導施設の廃止に係る届出

仮に、都市機能誘導区域内で設定した誘導施設が廃止した場合でも、既存建物・設備の有効活用等により機能維持に向けて手を打てる機会を確保するため、都市機能誘導区域内で設定した誘導施設が廃止する際には、都市再生法に基づき届出が必要となります。

1) 届出（都市再生法第108条の2 第1項）

都市機能誘導区域内で設定した誘導施設を休止又は廃止しようとする者は、休止又は廃止しようとする日の30日前までに、国土交通省令に基づき、市長への届出が必要となります。

2) 勧告（都市再生法第108条の2 第2項）

市長は、廃止等の届出があった場合において、新たな誘導施設の立地又は立地の誘導を図るために、当該休止又は廃止しようとする誘導施設を有する建築物を有効に活用する必要があると認めるときは、当該届出をした者に対して、当該建築物の存置その他の必要な助言又は勧告をすることができます。



図 8-5 都市機能誘導区域内での誘導施設の廃止に係る届出の対象

5. 居住誘導区域に係る届出

住宅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等の建築を目的とした開発行為等を行う際には、都市再生法に基づき届出が必要となります。

1) 届出（都市再生法第88条第1項、第2項）

居住誘導区域外の区域において、一定規模以上の住宅等の建築を目的とした開発行為等を行おうとする場合には、これらの行為に着手する日の30日前までに、行為の種類や場所、設計又は施工方法、着手予定日その他国土交通省令で定める事項について、市長への届出が必要となります。

届出の対象となる行為は、以下のとおりです。

【開発行為】

- ・3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- ・1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1000m²以上のもの

【開発行為以外】

- ・3戸以上の住宅を新築しようとする場合
- ・建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等とする場合

2) 勧告（都市再生法第 88 条第 3 項）

市長は、住宅等の建築を目的とした開発行為等の届出があった場合において、当該届出に係る行為が居住誘導区域内における住宅等の立地の誘導を図る上で支障があると認めるときは、当該届出をした者に対して、当該届出に係る事項に関し、住宅等の立地を適正なものとするために必要な勧告をすることができます。

3) あっせん等必要な措置（都市再生法第 88 条第 4 項）

市長は、勧告をした場合において、必要があると認めるときは、その勧告を受けた者に對し、居住誘導区域内の土地の取得についてのあっせんその他の必要な措置を講ずるよう努めなければなりません。

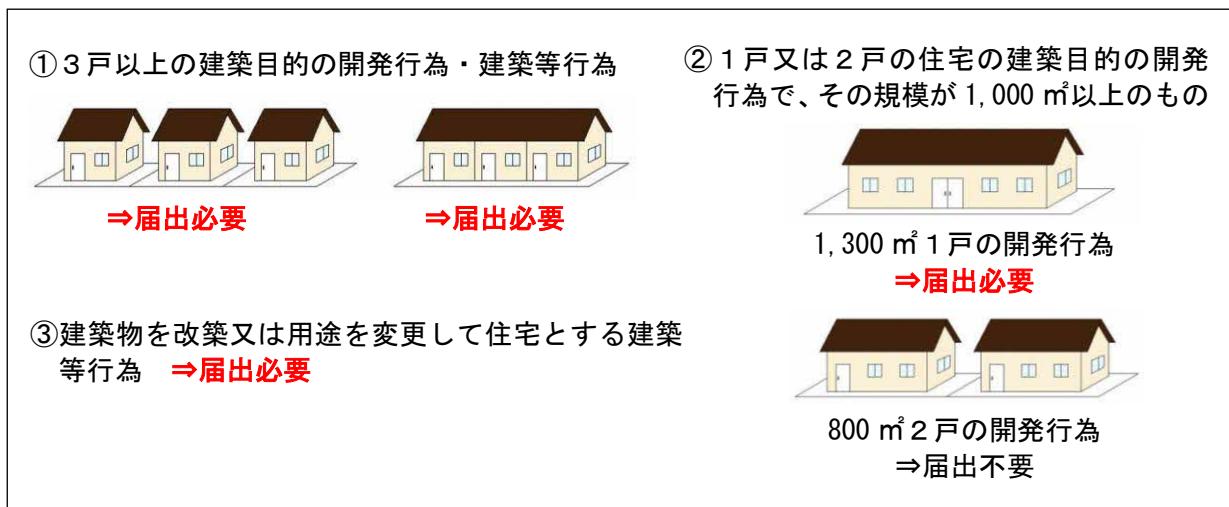


図 8-6 居住誘導区域に係る届出の対象

6. 立地適正化計画区域外の地域との連携

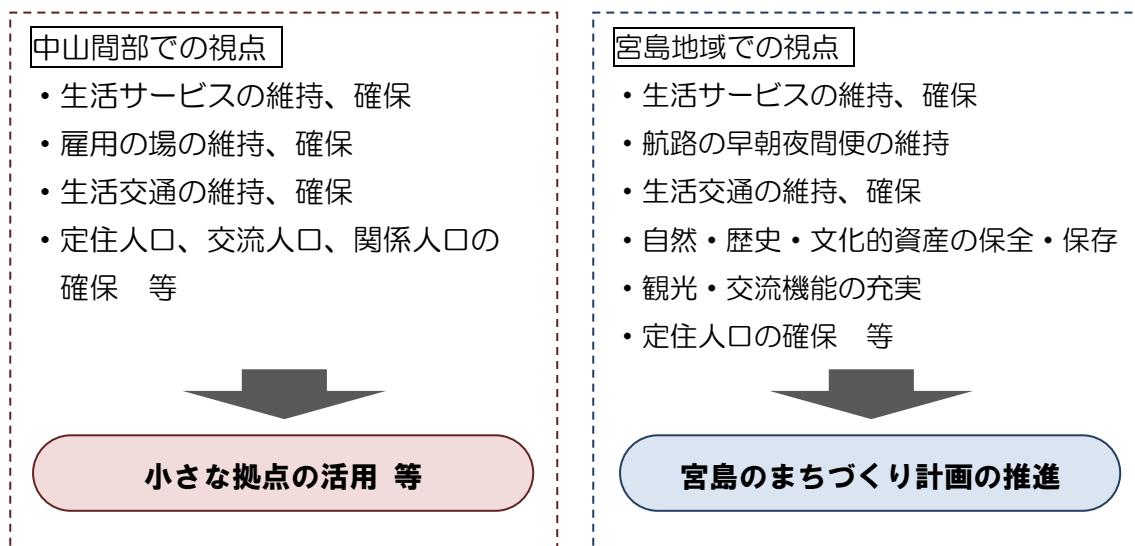
(1) 基本的な考え方

都市再生法に基づく立地適正化計画は、都市計画区域について策定することとされています。

立地適正化計画は、計画区域内の医療・福祉・子育て支援・商業等の都市機能を拠点に配置することで生活サービスが効率的に提供され、また、公共交通等の充実により拠点へのアクセスを確保することで、コンパクトなまちづくりとこれと連動した公共交通のネットワークを図るものです。

一方で、本市は、都市再生法に基づく立地適正化計画の区域外となる地域もあり、立地適正化計画の考え方と同様に、それぞれの地域である程度の生活サービスの提供と、立地適正化計画内の都市機能誘導区域（拠点）へのアクセス等の確保を図っていく必要があります。

そのため、都市再生法に基づく立地適正化計画の策定にあわせ、区域外の地域でも以下の視点を大切にし、総合計画や総合戦略、各種個別施策等と連携を図るとともに、それぞれの地域特性に応じたまちづくりを進めていきます。



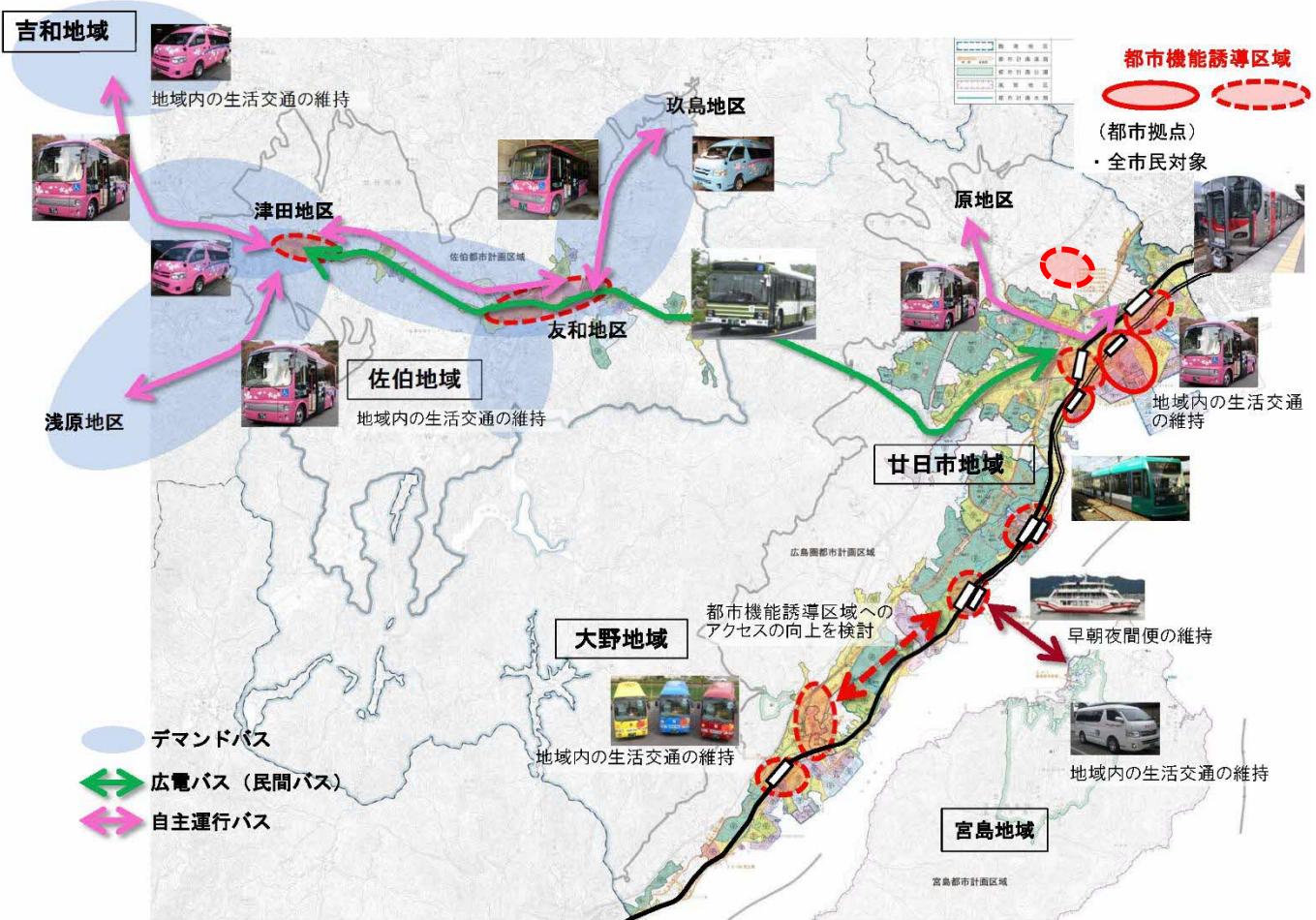


図 8-7 立地適正化計画区域内外の交通ネットワーク
(都市機能誘導区域（拠点）へのアクセス)

(2) 各地域での取組

1) 吉和地域の取組

吉和地域では、住民が暮らし続けられる地域を目指し、小さな拠点となる「吉和複合施設」を整備しました。吉和福祉センターや吉和診療所、民間施設の隣接地に立地しており、吉和支所、吉和ふれあい交流センター、吉和歴史民俗資料館を集約することで、生活サービスの利便性の向上を図っています。

今後は、この拠点施設を中心とした活性化に必要な事業（ソフト事業）を推進するとともに、「吉和地域づくりプラン（吉和地域が令和4（2022）年3月策定）」をもとに、地域づくりを行います。



出典：吉和ふれあい交流センターHP

図 8-8 吉和複合施設

【取組事例】 吉和地域の未来づくりに向けた意見交換会の実施

吉和の持続可能な地域づくりを考える機会として、「吉和地域づくり会議」を令和6（2024）年8月に開催しました。吉和地域が令和4年3月に策定した「吉和地域づくりプラン」の4つのテーマ（空き家・移住定住、子育て・学び、福祉・健康・防災、物販販売・農林業・観光）について、「良かったこと・課題、改善すべきこと・今後取り組みたいこと」の3つの観点から住民目線の実感として、ワークショップ形式による意見交換を行いました。廿日市市吉和地域の暮らしの住民満足度を高め、より住みよいまちとするため、地域が抱える課題やニーズ、将来への思いを集めることで、住民と地域の現状を共有し、住み続けられる地域づくりを進めていきます。



意見交換会の様子

2) 浅原地区の取組

旧浅原小学校跡地に、小さな拠点として地域内外から人が集まる交流拠点施設となる「あさはらまちづくり交流センター」を整備しました。中央活性化センター、交流会館（カフェ、無人店舗、産直市）、交流ホール等の機能を有し、様々な行事等を行いながら、交流人口、関係人口の拡大を通じた地域の活性化と、定住人口の確保を図っています。令和5（2023）年には、特定非営利活動法人NPOあさはらが設立され、令和6（2024）年からあさはらまちづくり交流センターの指定管理を開始しています。また、令和5（2023）年に策定したあさはらビジョンに基づき、円卓会議やチャレンジ防災などの事業に取り組んでいます。



図 8-9 あさはらまちづくり交流センター

3) 玖島地区の取組

玖島地区では、住民同士が旧玖島小学校跡地活用について検討し、令和4（2022）年に小さな拠点として「玖島の里づくり交流拠点施設（通称：玖島花咲く館）」をオープンしました。産直市、カフェ、歴史展示資料館、多目的スペースなどを有しており、この拠点を活用し、地域活動や地域内外の交流の活発化に取り組んでいます。令和5（2023）年には、公募によって校舎2階活用事業者として選定された、民間業者と建物賃貸借契約を締結しました。校舎2階が民間事業者のオフィスや店舗等として活用されることにより、地域の活性化や地元住民の働く場づくり等につながっています。



図 8-10 玖島の里づくり交流拠点施設

4) 宮島地区の取組

宮島地域では、令和 2 (2020) 年に策定した基本構想に基づくまちづくりを推進していきます。



出典：宮島まちづくり基本構想

図 8-11 宮島まちづくり基本構想のイメージ

第9章 低未利用土地利用等指針

1. 都市のスponジ化への対応の必要性【都市計画運用指針（第10版）より】

人口減少・高齢化が急速に進む中にあっては、立地適正化計画を活用し、中長期的な時間軸の中で、一定のエリアへの誘導施設や住宅の立地誘導を進めることが重要です。しかし、すでに人口減少を迎えた多くの都市では、空き地、空き家等の低未利用土地が時間的・空間的にランダムに発生する「都市のスponジ化」と呼ばれる事象が進行しており、都市機能や居住を誘導・集約すべきエリアにおいても、生活利便性の低下や治安・景観の悪化等を招き、地域の価値・魅力の低下等を通じて、コンパクトなまちづくりの推進に重大な支障となっている状況がみられます。

このような場合には、行政として積極的な関与を行いながら、誘導手法だけでなく、低未利用土地対策を総合的に講じ、既に発生したスponジ化への対処やいまだ顕在化していない地域での予防的な措置等を積極的に推進することが望されます。

2. 立地適正化計画における都市のスponジ化への対応

(1) 誘導施設や住宅の立地誘導を図るために低未利用の土地を有効に管理・利用する上の留意点及び所有者等による実施が望ましい管理・利用方法(低未利用土地利用等指針)

■管理

低未利用土地を管理する上の留意点	望ましい管理方法
・空き地や空き家の所有者等は、その敷地内に雑草等が繁茂し害虫が発生しないよう適正に管理することが求められる。	・定期的な除草 ・害虫の駆除 等
・空き地や空き家の所有者等は、その敷地内に廃棄物が捨てられたときは、その廃棄物を自らの責任で処分することが求められる。	・定期的な点検による廃棄物の不法投棄の有無の確認、柵等の設置による不法投棄の防止 等
・空き家の長期化、劣化の進行等による活用の困難化を防ぐため、所有者等自らの責任で適切に管理することが求められる。	・定期的な維持・修繕 ※参考：「空き家対策」を参考に空き家の予防や適正管理が望まれます。

■利用

低未利用土地を利用する上での留意点	所有者等による実施が望まれる利用内容
<p>まちづくりに資する活用</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高齢化が進む住宅団地においては、活力あるコミュニティの維持に向けた低未利用土地の活用が求められる。 ・佐伯都市計画区域（居住誘導区域）の中山間地域においては、移住、定住の促進に向けた低未利用土地の活用が求められる。 ・狭い道路が多く、活用の困難な空き家の増加等により居住環境が悪化している市街地においては、生活道路の整備等による市街地の環境改善が求められる。 ・都市機能誘導区域内等においては、地域商業等の活性化に向けた低未利用土地の活用・再編が求められる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅団地等における地域自治組織等のコミュニティ活動の場（地域サロン等）、買い物支援の場等としての活用 等 ・グループホーム等としての活用 等 ・佐伯都市計画区域（居住誘導区域）の中山間地域等における地域振興施策と連携した体験・交流施設等としての活用 等 ・コミュニティ広場等の公益的空間としての活用 ・生活道路拡幅用地としての活用 等 ・空き店舗等の産業振興施策と連携した活用 等 <p>※空き家（住宅、店舗併用住宅等）の活用に係る補助制度等については「空き家の手引書」をご確認ください。</p>

※関連計画等

- ・空き家：廿日市市空家等対策計画 等
- ・空き地：廿日市市廃棄物の減量の推進及び適正処理並びに生活環境の清潔保持に関する条例 等



図 9-1
空き家の予防・管理・活用の参考となる
「空き家の手引書」

(2) 行政による対応・支援

- ・低未利用土地が適切に管理されず、悪臭やごみの飛散等、都市機能や住宅の誘導に著しく支障がある場合は市長が地権者に勧告を実施します。
- ・老朽化等により危険な状態となっている空き家等については、適正管理指導等の行政措置を行い、所有者等自らによる改善、除却等を促進します。また、空き家等の不良度が高く、周囲の建築物や第三者への影響度が高い特定空き家等については、所有者等に対して法的措置を実施します。
- ・低未利用土地の地権者等と利用希望者とを行政がコーディネートし、所有権にこだわらず、複数の土地や建物に一括して利用権等を設定することのできる『低未利用土地権利設定等促進計画』を必要に応じて策定します。
- ・都市機能誘導区域又は居住誘導区域において、空き地、空き家等の低未利用土地を活用して、交流広場、コミュニティ施設、防犯灯等の地域住民等の利便の増進に寄与する施設等を地域コミュニティやまちづくり団体が共同で整備・管理する空間・施設についての地権者合意による協定である『立地誘導促進施設協定』の活用を促進します。(協定の締結には市町村長の認可が必要)
- ・都市機能誘導区域において、事業計画に「誘導施設整備区」を定め、空き地等を集約し、集約した土地に医療・福祉施設等の誘導施設の整備を図る土地区画整理事業である『空間再編賑わい創出事業』を必要に応じて実施します。

(3) 低未利用土地権利設定等促進事業区域

1) 低未利用土地権利設定等促進事業区域の設定箇所

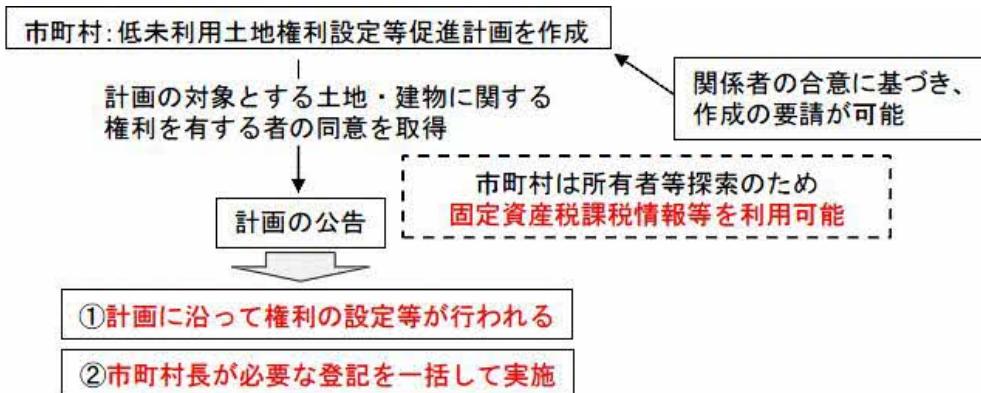
都市機能誘導区域及び居住誘導区域とします。

2) 低未利用土地権利設定等促進事業に関する事項

- ・促進すべき権利設定等の種類：地上権、賃借権、所有権等
- ・立地を誘導すべき誘導施設等：都市機能誘導区域における誘導施設
　　居住誘導区域における住宅 等

◆参考：低未利用土地権利設定等促進計画の概要

〈制度フロー〉



〈支援措置〉

【税制】

(登録免許税)計画に基づく土地・建物の取得等について税率を軽減

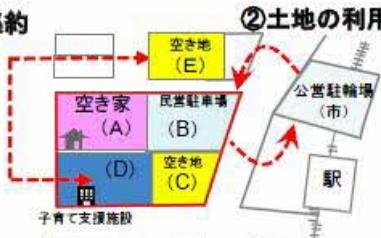
⇒ 地上権等の設定登記等(本則1%→0.5%)

所有権の移転登記(本則2%→1%)

(不動産取得税)計画に基づく一定の土地の取得について軽減(課税標準の1/5控除)

〈制度活用イメージ〉

①低未利用地の集約
(利用権の交換)



②土地の利用権の交換

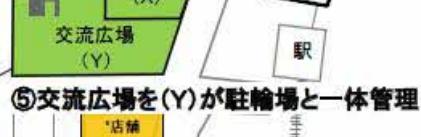


③A・C・Dの土地にまちづくり会社(Y)の利用権を設定



※広場や福祉施設等の整備は、交付金等で支援

④カフェに転用(まちづくりファンドで支援)



⑤交流広場を(Y)が駐輪場と一体管理

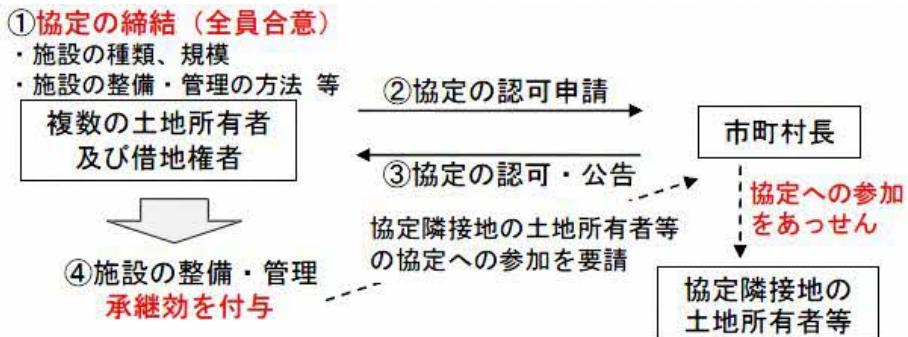
*「立地誘導促進施設協定」で交流広場の管理も可能

*周辺店舗の出店等も誘引され、一層の賑わいを創出

資料：立地適正化計画作成の手引き

◆参考：立地誘導促進施設協定の概要

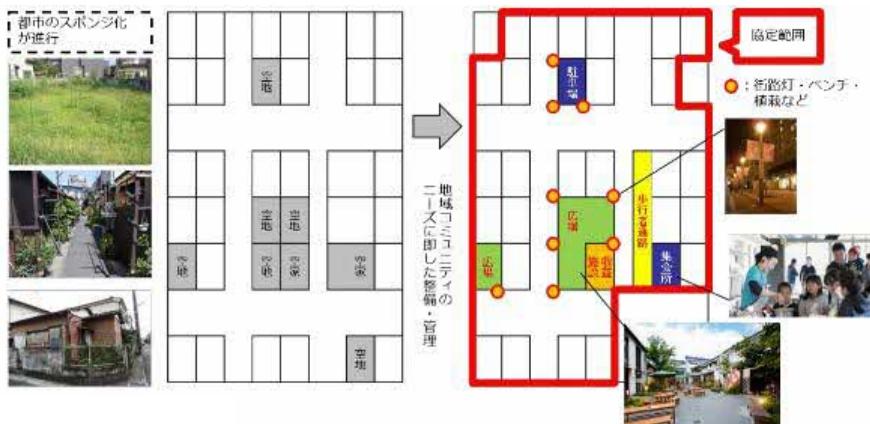
〈制度フロー〉



〈支援措置〉

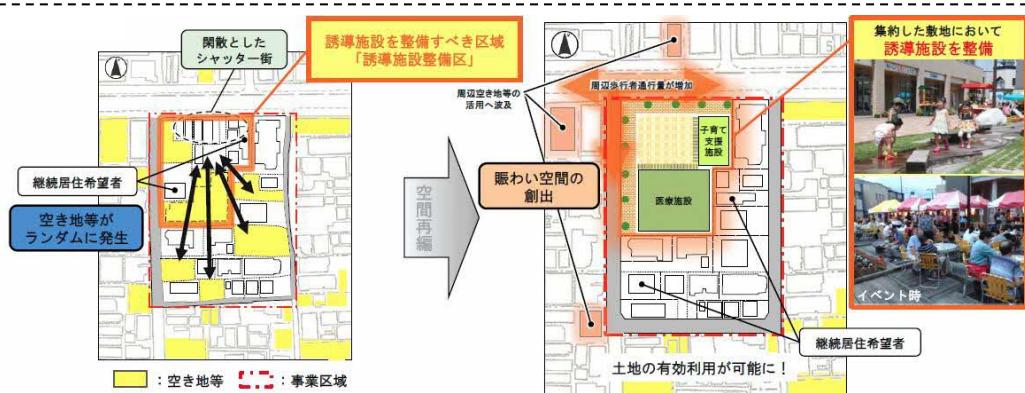
**【税制】協定に基づき整備・管理する公共施設等(道路・広場等)について
都市再生推進法人が管理する場合に課税標準を2／3に軽減
(5年以上の協定の場合は3年間、10年以上の協定の場合は5年間)**

〈制度活用イメージ〉



資料：立地適正化計画作成の手引き

◆参考：空間再編賑わい創出事業の概要



【支援対象】都市機能誘導区域において、事業計画に誘導施設を整備すべき区域「誘導施設整備区」を定めて、空き地等の低未利用地を集約し誘導施設の整備を促進する土地区画整理事業

- 一 都市再生区画整理事業：換算面積0.5ha以上
交付対象 公共施設整備費、誘導施設の敷地上の建築物の移転補償費 等（交付率1/2）
- 一 都市開発資金貸付金（土地区画整理事業資金融資）：組合施行等で換算面積1ha以上、ただし最低施行面積0.2ha以上
事業に要する費用の1/2以内について、国と地方公共団体による無利子貸付

資料：国土交通省資料

お問い合わせ先：廿日市市 建設部 都市計画課 都市計画係
〒738-8501 広島県廿日市市下平良一丁目 11 番 1 号
電話：0829-20-0001（代表）
0829-30-9190（都市計画係）
ホームページ：<https://www.city.hatsukaichi.hiroshima.jp/>