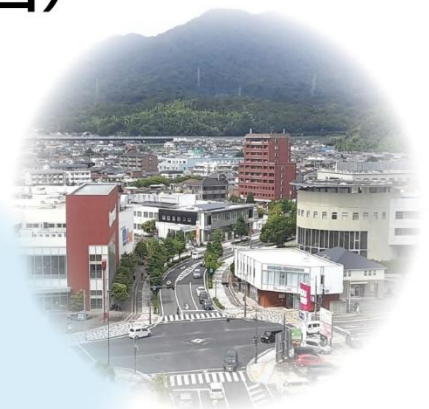




拠点の形成による持続可能なまちづくり計画 (廿日市市立地適正化計画)



2026(令和8)年3月

ちょうどいい、みつけた。

廿日市市

はつかいちし



■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、おおむね 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、2017（平成 29）年度に改定した廿日市市都市計画マスタープランでは、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



急速な人口減少、少子高齢化の進展などにより都市を取り巻く環境が大きく変化する中、将来にわたり持続可能な都市構造を構築し、市民が安心して暮らし続けることができるまちの実現が求められています。

これまで本市では、2018（平成30）年度に、都市機能や居住の在り方を適切に配置・誘導しながら、公共交通と連携した拠点形成を進めるための計画として「廿日市市立地適正化計画」を策定し、運用してきました。

しかしこの間、年々、多発、激甚化する自然災害に対し、災害に強く安全・安心に暮らすことができる都市の形成が求められることとなり、本市においても、災害リスクを考慮した土地利用の誘導を進める観点から、防災指針を新たに加えることとしました。

また、本市が主体的に進めるまちづくりの取組の進展を踏まえ、拠点の役割や機能の強化を図る観点から、各地域の特性を踏まえた都市機能の誘導や土地利用の展開を進め、拠点性を活かした都市構造の形成を推進していくこととしています。

こうした都市づくりを着実に進めていくための新たな視点を踏まえ、このたび「廿日市市立地適正化計画」を改定いたしました。

今後は、本計画をもとに、市民の皆様、事業者の皆様とともに、本市の魅力をさらに高めながら、次の世代へとつなげる持続可能なまちづくりを進めてまいりますので、引き続きのご理解、ご協力をお願いいたします。

結びに、本計画の改定にあたり、ご審議いただきました廿日市市都市計画審議会及び立地適正化計画専門部会委員の皆様をはじめ、貴重なご意見をお寄せいただいた皆様に心から感謝を申し上げます。

2026（令和8）年3月

廿日市市長 松本太郎

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	現状を踏まえた都市構造上の課題の整理	9
1.	廿日市の現状	9
2.	本市の現状と都市構造上の課題	57
第3章	立地の適正化に関する基本的な方針	59
1.	将来都市像	59
2.	まちづくりの基本目標	61
3.	重点目標	63
4.	めざすべき都市の骨格構造	64
第4章	都市機能誘導区域・誘導施設の設定	68
1.	都市機能誘導区域の設定の考え方	68
2.	都市機能誘導区域の設定	68
3.	誘導施設の設定の考え方	82
4.	誘導施設の設定	84
第5章	居住誘導区域の設定	89
1.	居住誘導区域の設定の考え方	89
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	106
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.	防災指針の位置づけ	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考え方	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検証	141
第8章	計画を実現するために必要な事項	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13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

参考資料

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）（P.68）	参考-1
参考資料2	－誘導施設の設定過程資料（P.82）	参考-7
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）（P.82）	参考-9
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）（P.91）	参考-13
参考資料5	－災害ハザード情報（P.115）	参考-19
参考資料6	－計画策定の経過等	参考-41

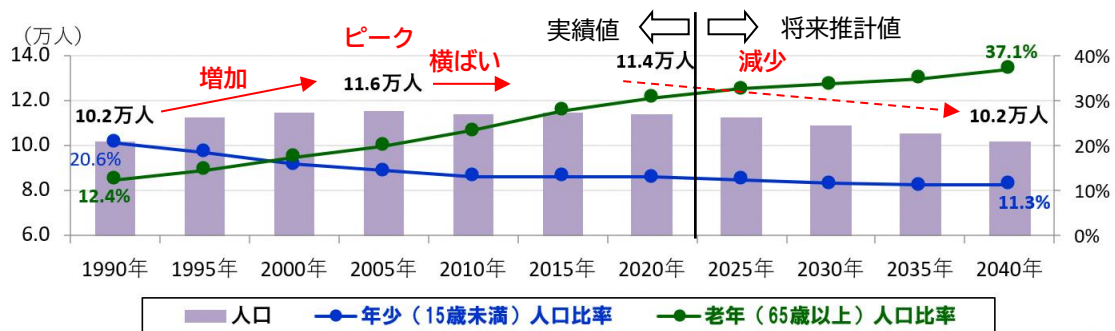
第1章 計画の基本的事項

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 2023（令和5）年公表値

■まちが広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まって立地させ、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、2017（平成 29）～2018（平成 30）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、地域ごとに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



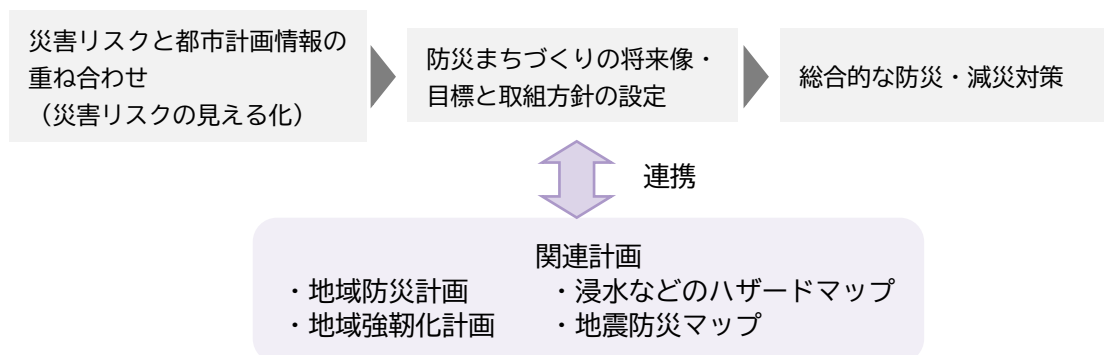
■計画改定の必要性

本計画は、当初、2017（平成29）～2018（平成30）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2020（令和2）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。今回の計画改定では、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、本計画はおおむね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、2025（令和7）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、今回の計画改定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的方針等、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増進施設（以下、誘導施設）の立地を誘導するために市町村が講ずべき施策に関する事項を示す
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ず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

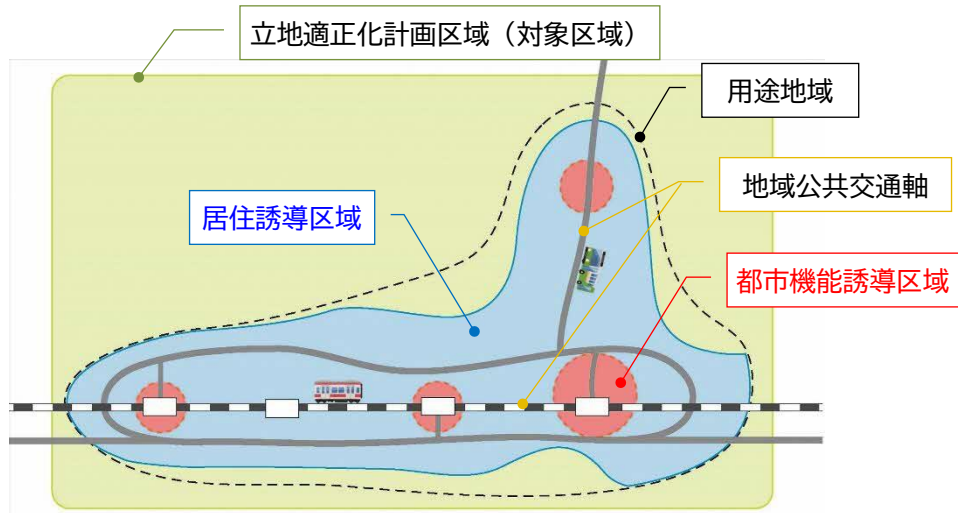


図 1-1 立地適正化計画による都市構造イメージ

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」「廿日市市まち・ひと・しごと創生総合戦略」（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。

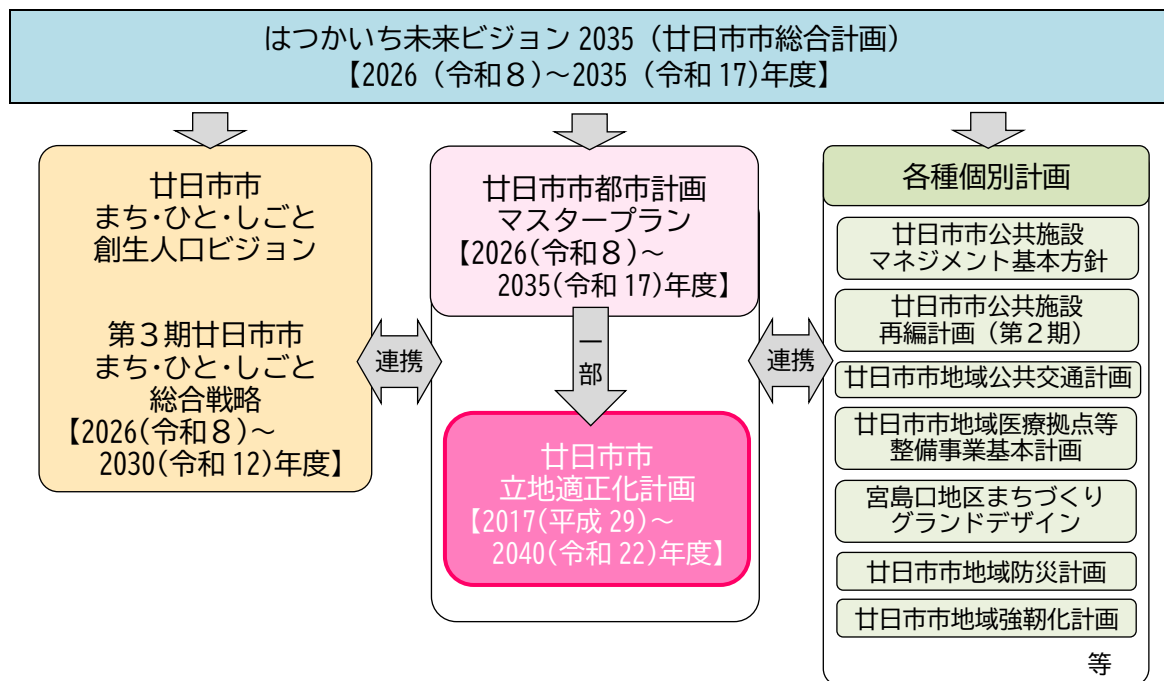


図 1-2 廿日市市立地適正化計画の位置づけ

(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・総合戦略等に基づいて行う産業振興や人口対策等の底上げを進めていきます。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

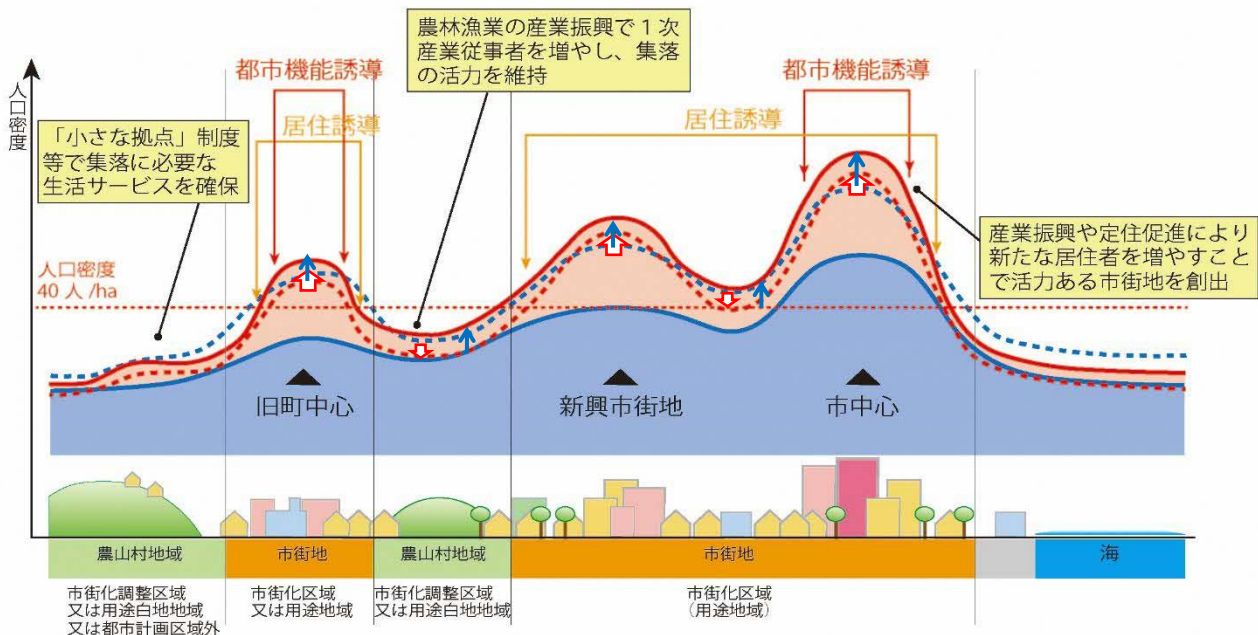
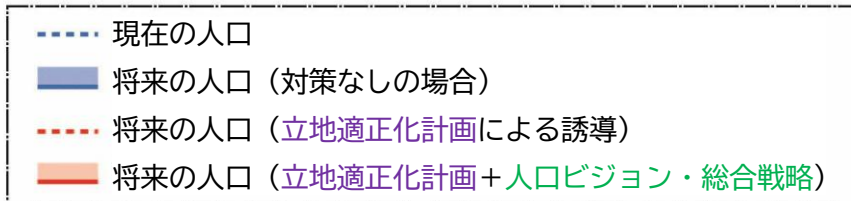


図 1-3 廿日市市立地適正化計画の役割

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（宮島都市計画区域）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。

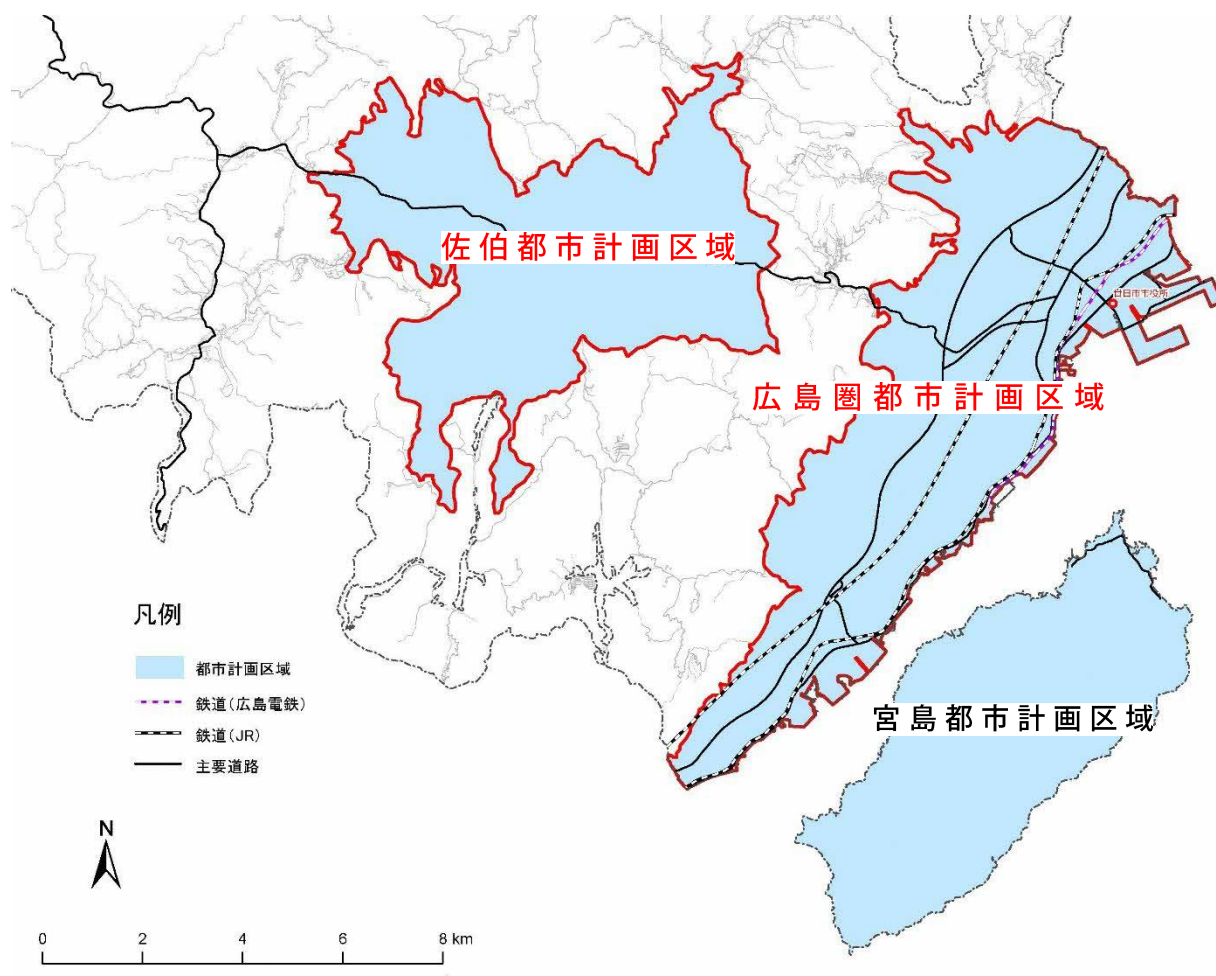


図 1-4 廿日市市立地適正化計画の対象区域

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「立地適正化計画においては、（中略）一つの将来像として、おおむね20年後の都市の姿を展望することが考えられる」とされていることに加え、本計画策定当初の人口ビジョン・総合戦略における人口将来展望の目標年次を勘案して2040（令和22）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。

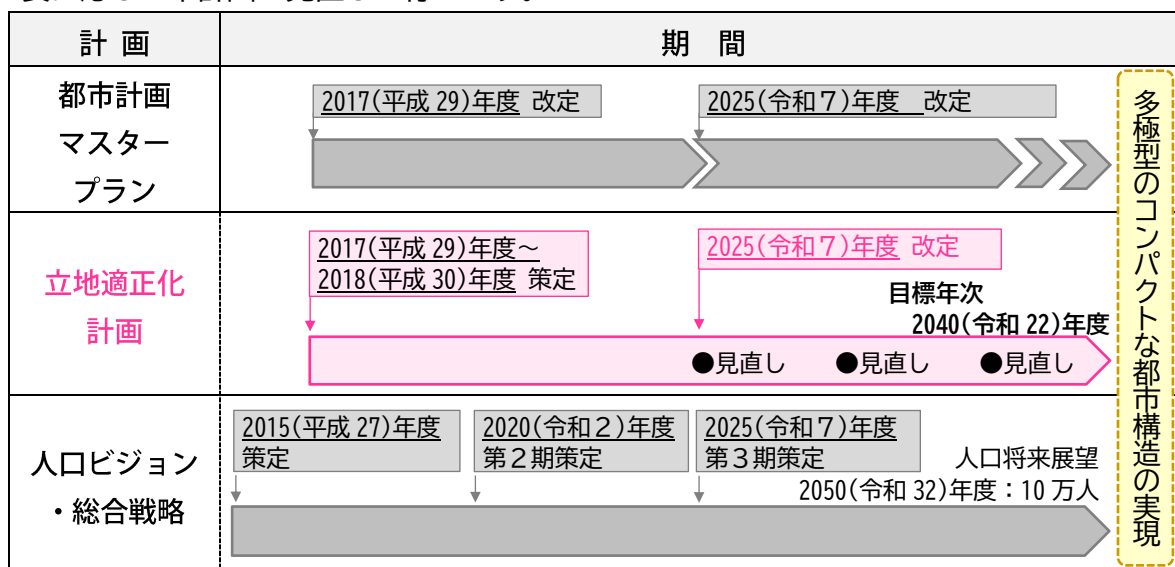
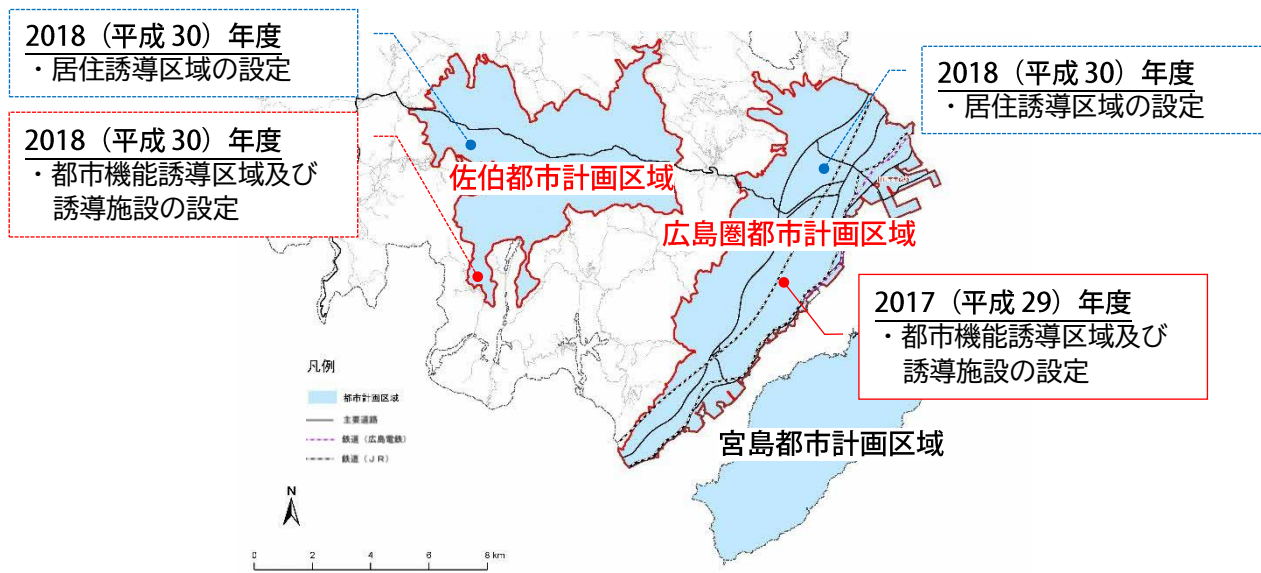


図 1-5 廿日市市立地適正化計画の計画期間



※本計画は、2017(平成29)年度、2018(平成30)年度の2か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. 廿日市市の現状

(1) 人口

- ・市全域の人口は、1995（平成7）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、2005（平成17）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、2020（令和2）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、市全域では老年人口比率（65歳以上）は年々上昇しており2020（令和2）年には30%を越えています。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

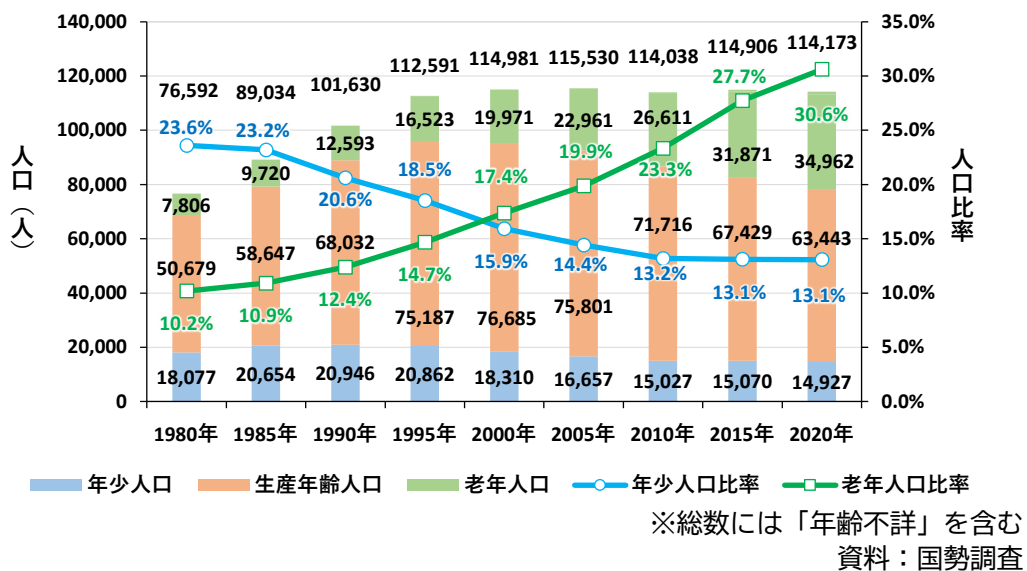


図 2-1 年齢階層別人口と人口比率の推移（廿日市市全域）

- ・近年、廿日市地域では人口が微増していましたが、2020（令和2）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、老年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－廿日市地域

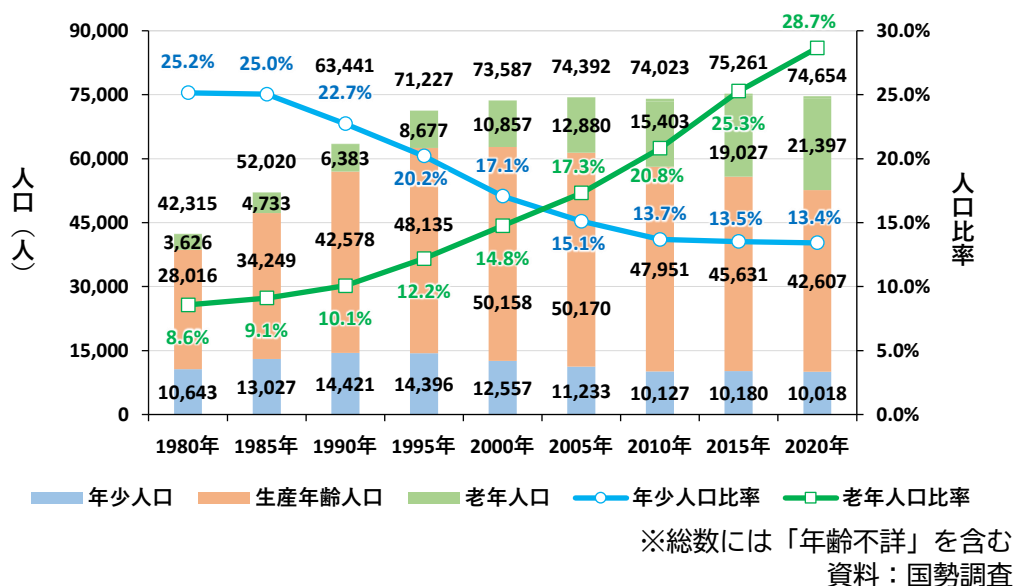
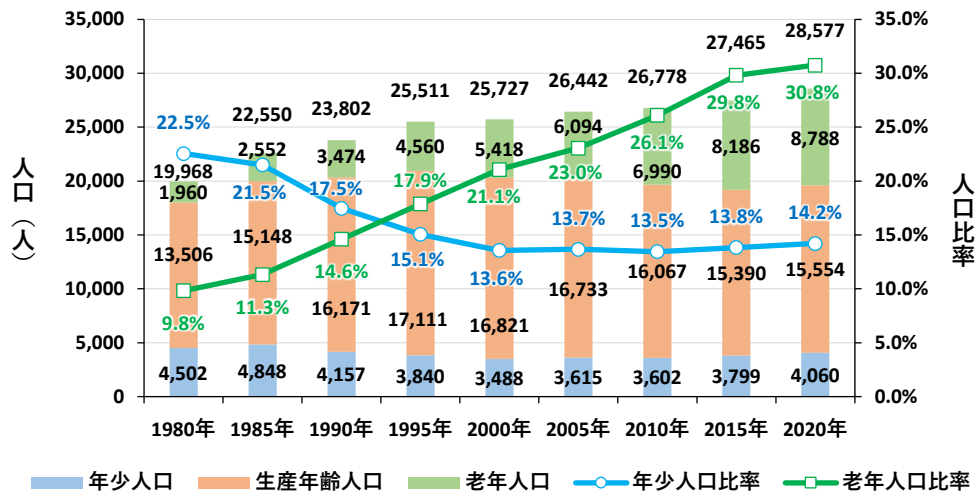


図 2-2 年齢階層別人口と人口比率の推移（沿岸部－廿日市地域）

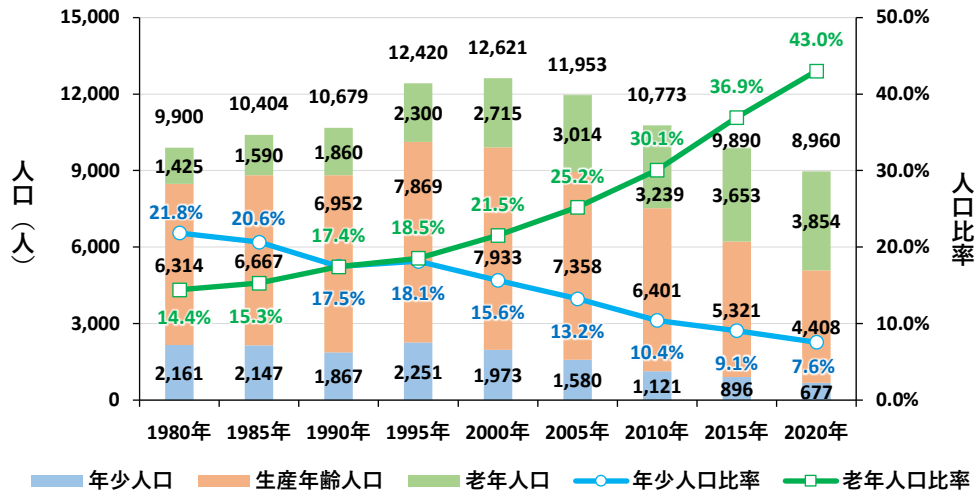
沿岸部－大野地域



※総数には「年齢不詳」を含む
資料：国勢調査

図 2-3 年齢階層別人口と人口比率の推移（沿岸部－大野地域）

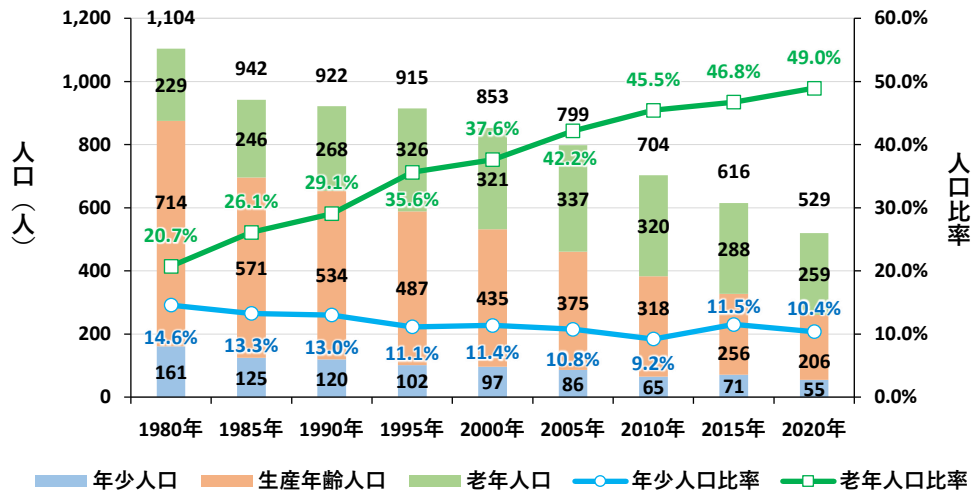
中山間部－佐伯地域



※総数には「年齢不詳」を含む
資料：国勢調査

図 2-4 年齢階層別人口と人口比率の推移（中山間部－佐伯地域）

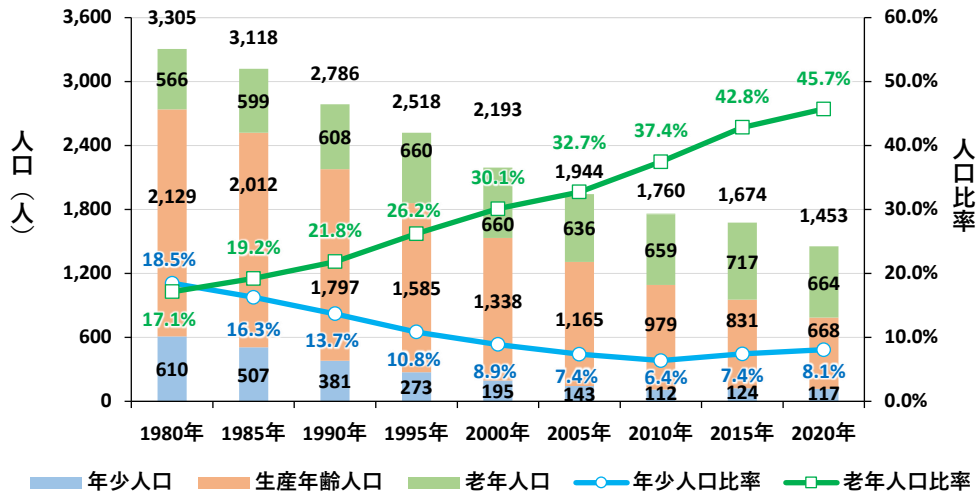
中山間部－吉和地域



※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－吉和地域）

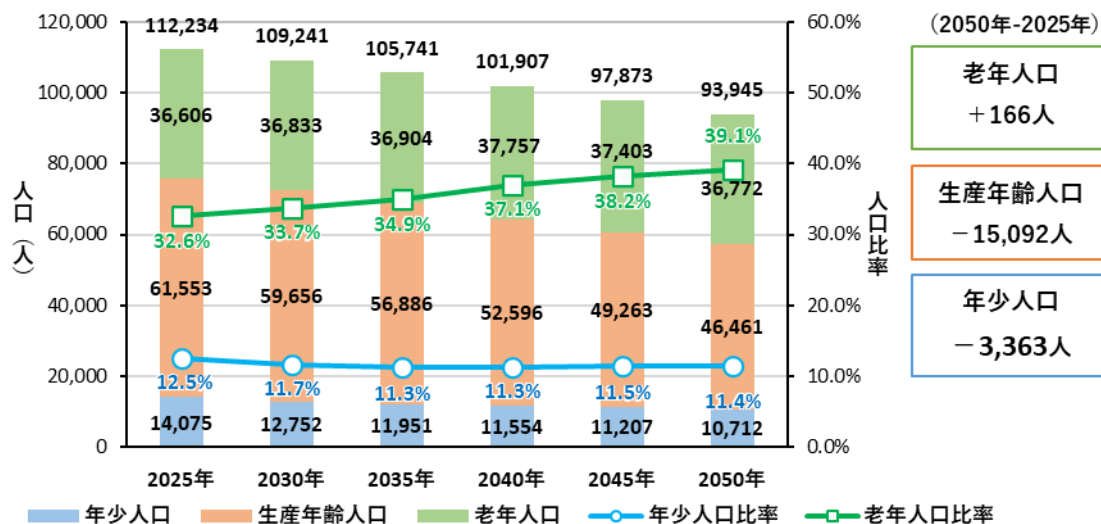
島しょ部－宮島地域



※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－宮島地域）

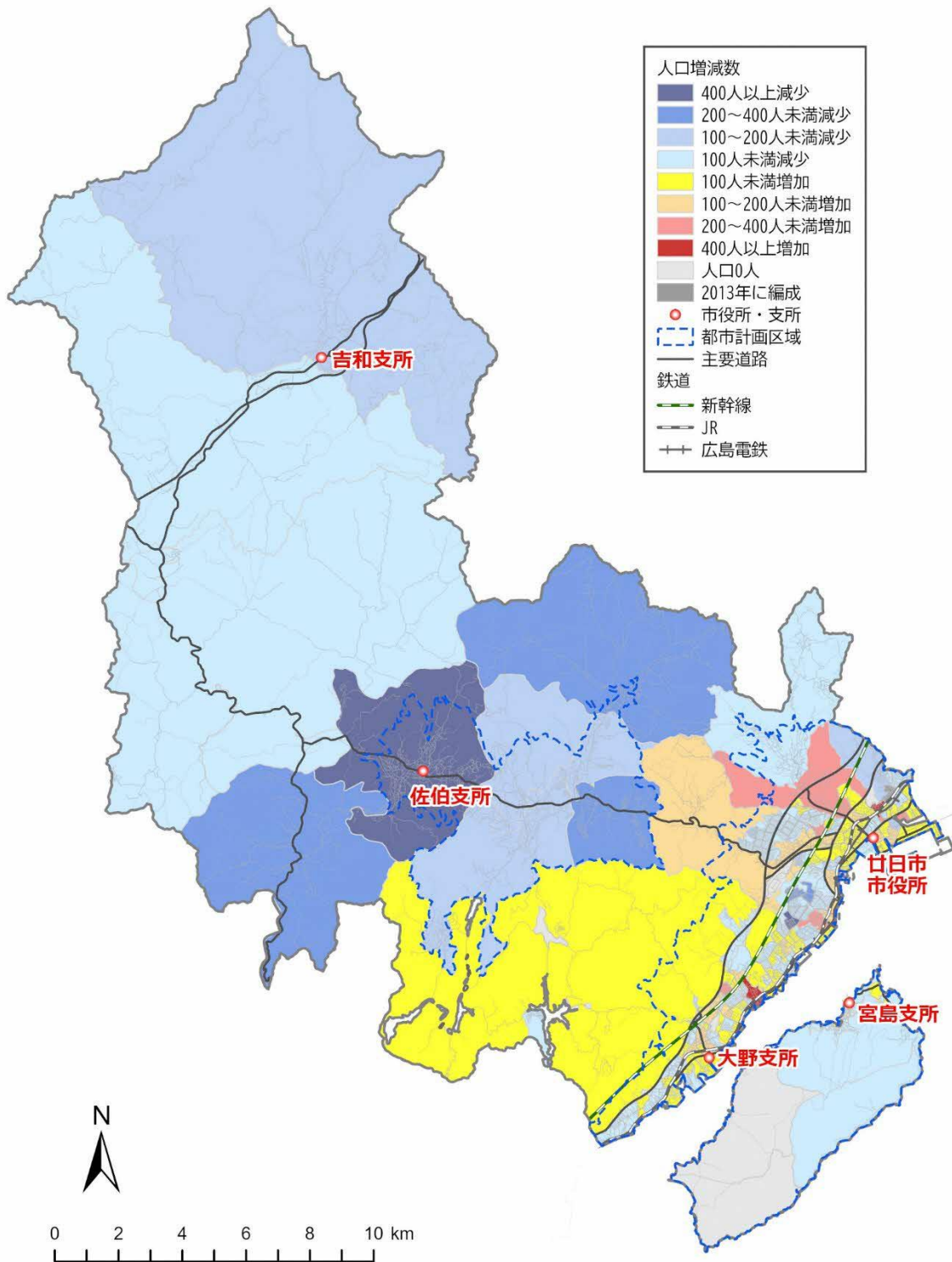
- ・国立社会保障・人口問題研究所が2023（令和5）年に公表した、2020（令和2）年の国勢調査の結果を基準とする将来人口推計によると、市全体で2045（令和27）年には10万人を下回ると推計されています。（図 2-7）



資料：国立社会保障・人口問題研究所 2023（令和5）年公表値

図 2-7 年齢階層別人口と人口比率の将来推計（2023（令和5）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)



※2013（平成 25）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・2010（平成 22）年～2020（令和 2）年・小地域）

・2020（令和2）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。2040（令和22）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、2020（令和2）年の人口密度は地域全体で30人/ha未満となっています。2040（令和22）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）

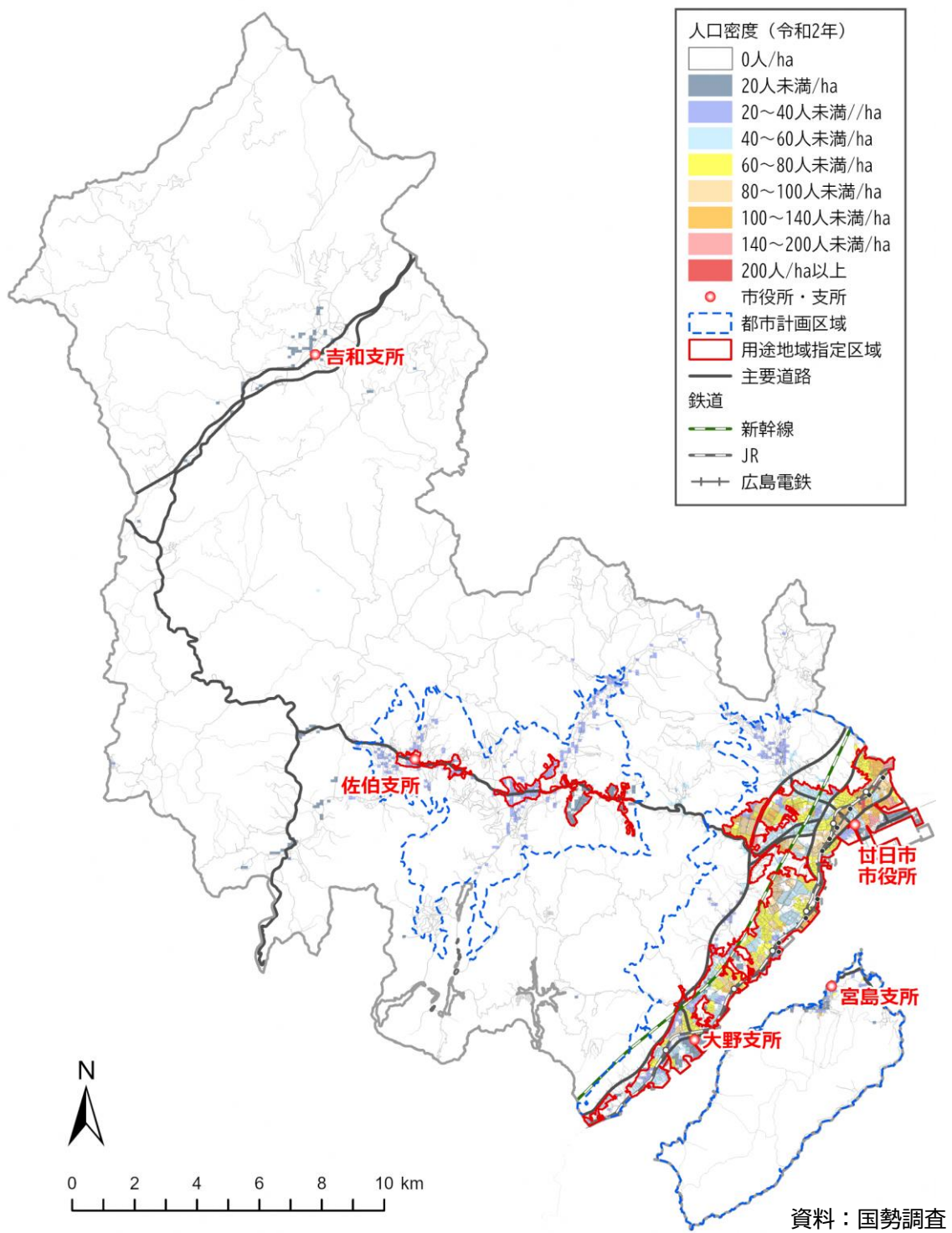


図 2-9 人口密度（廿日市市全域・2020（令和2）年・メッシュ）

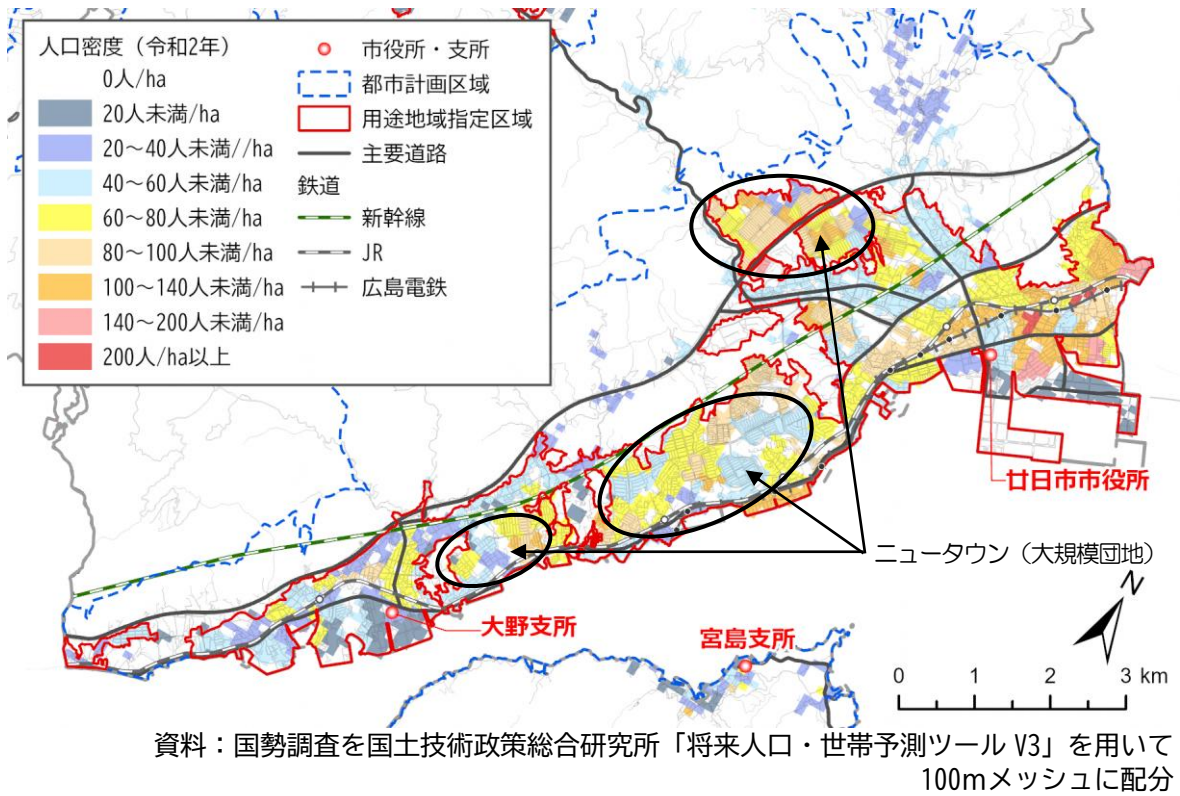


図 2-10 人口密度（沿岸部・2020（令和2）年・メッシュ）

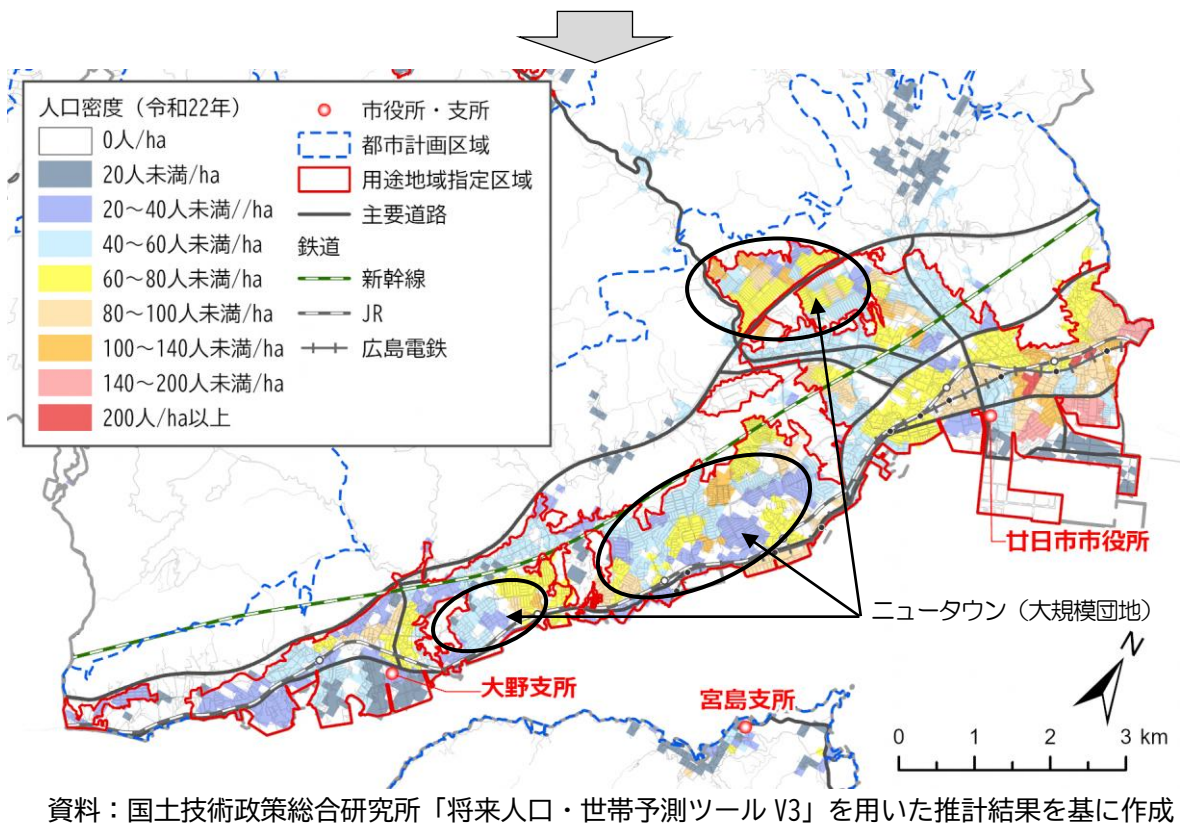
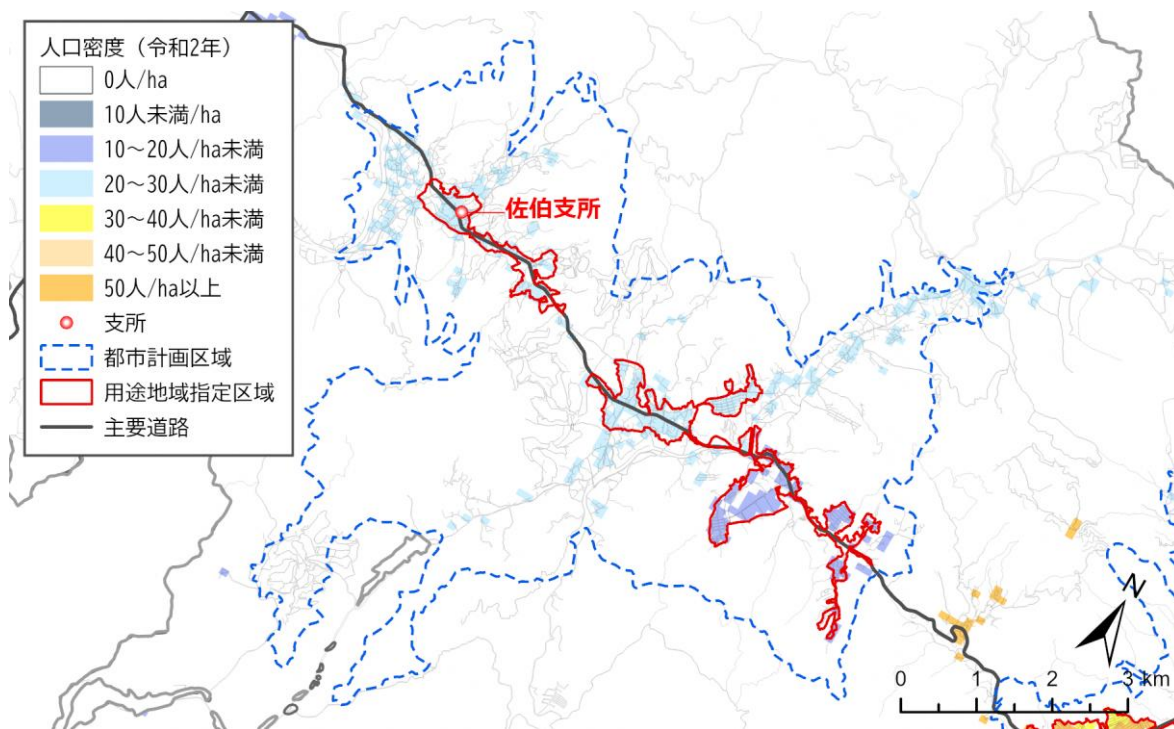
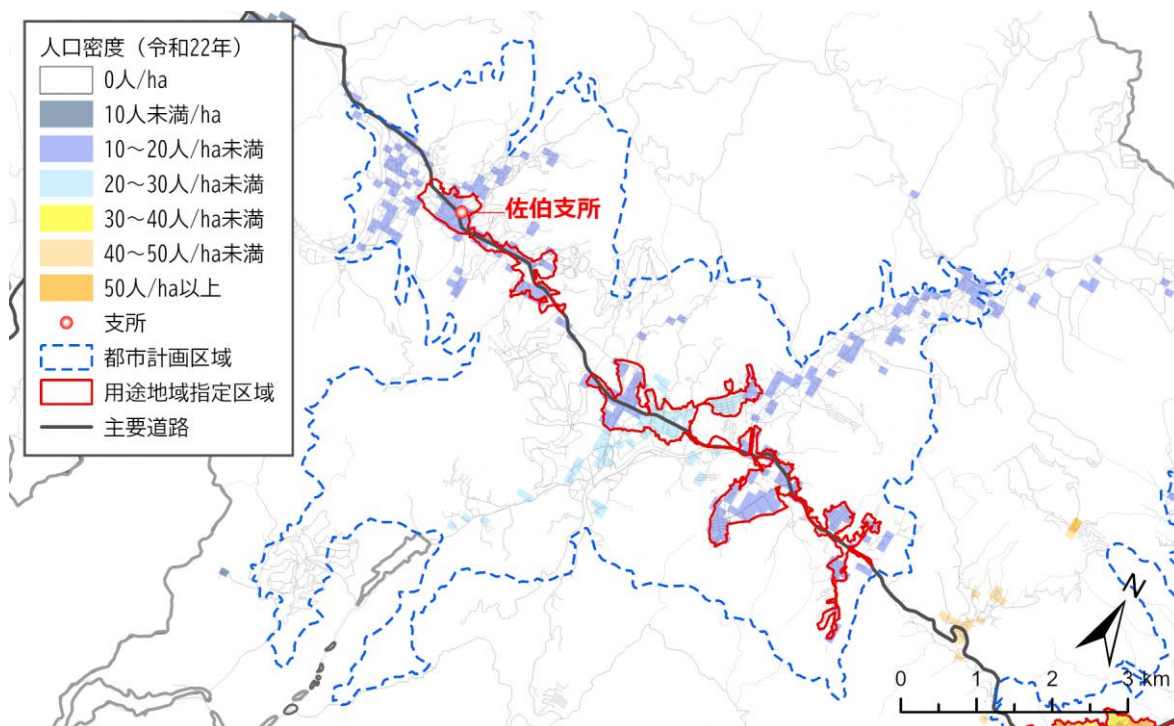


図 2-11 人口密度（沿岸部・2040（令和22）年・メッシュ）



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・2020（令和 2）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・2040（令和 22）年・メッシュ）

- ・市全域の世帯数は、1980（昭和55）年以降増加傾向にあり、2020（令和2）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）

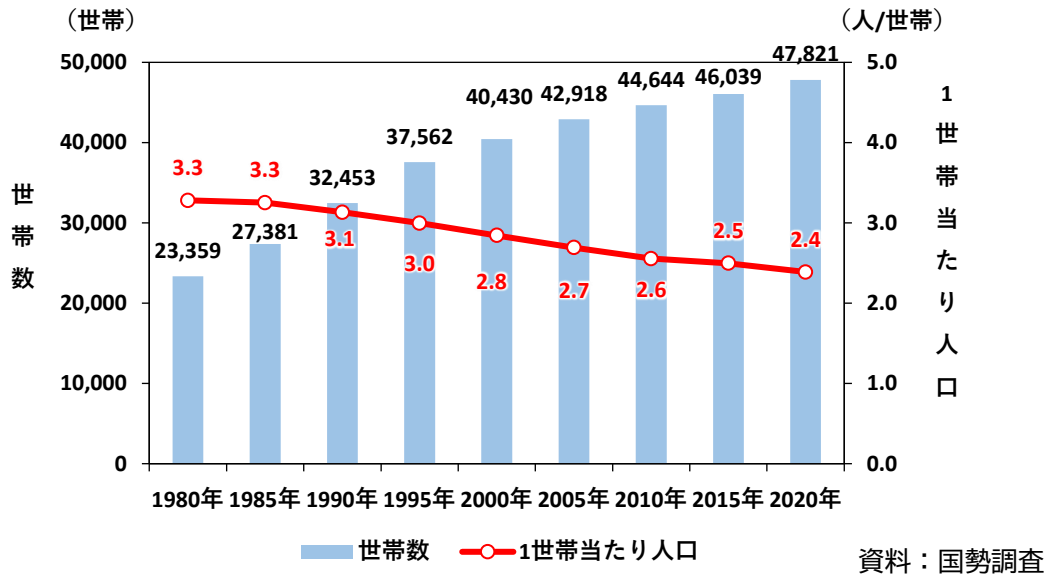


図 2-14 世帯数の推移（廿日市市全域）

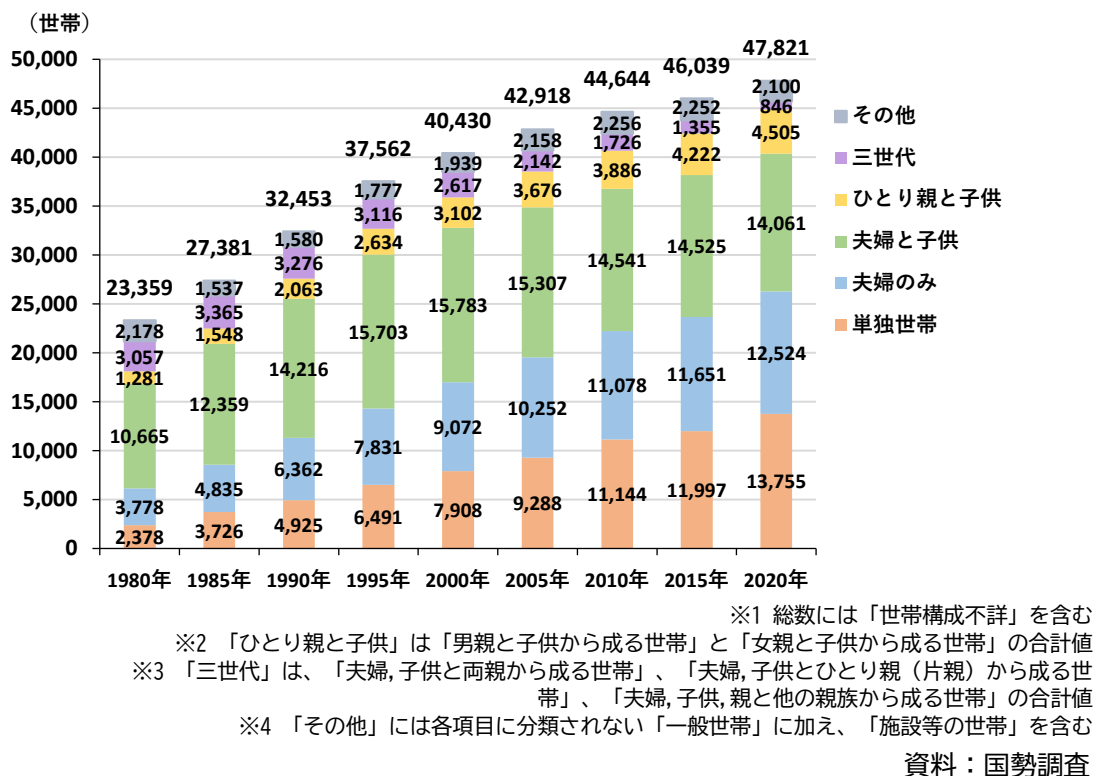
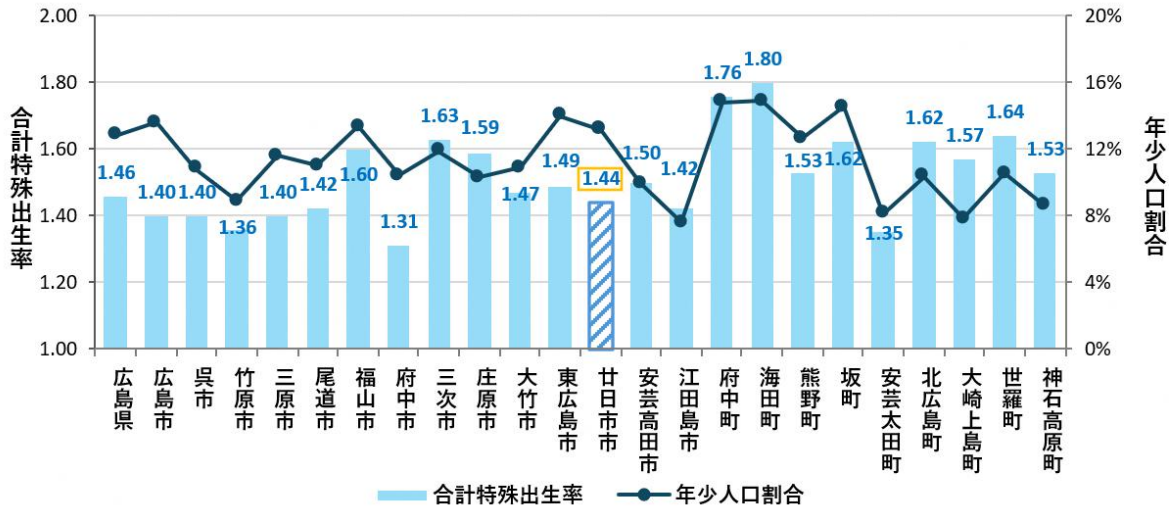


図 2-15 家族類型別の世帯数の推移（廿日市市全域）

- ・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（＝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（2018（平成 30）年～2022（令和 4）年）と年少人口割合（2020（令和 2）年）の比較

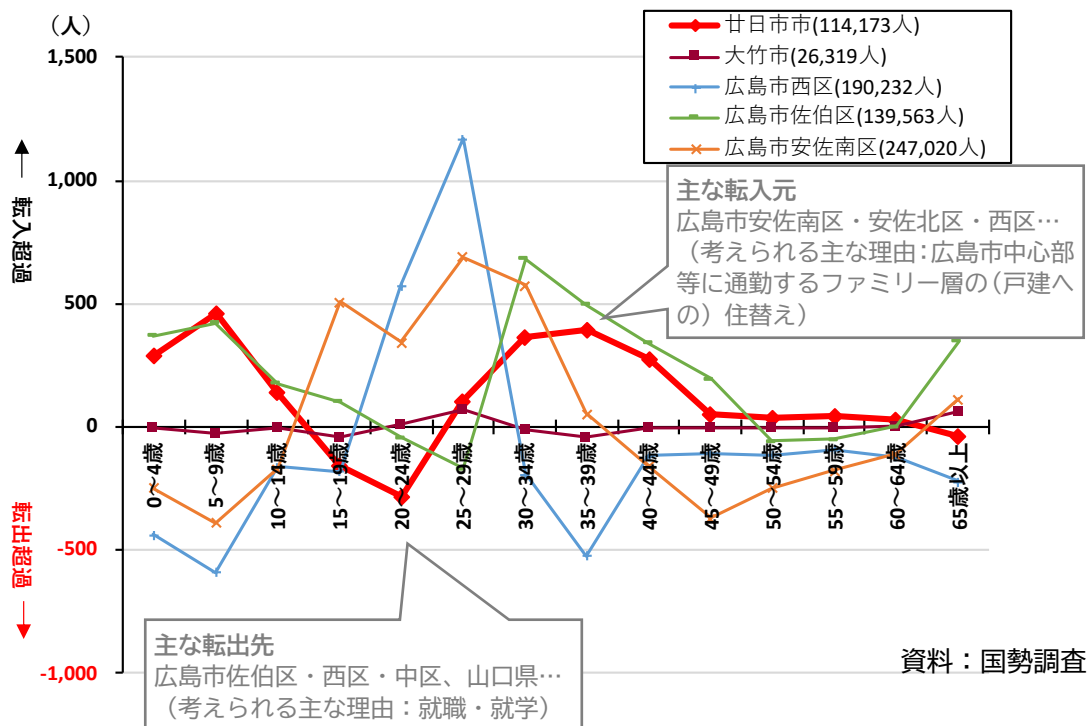
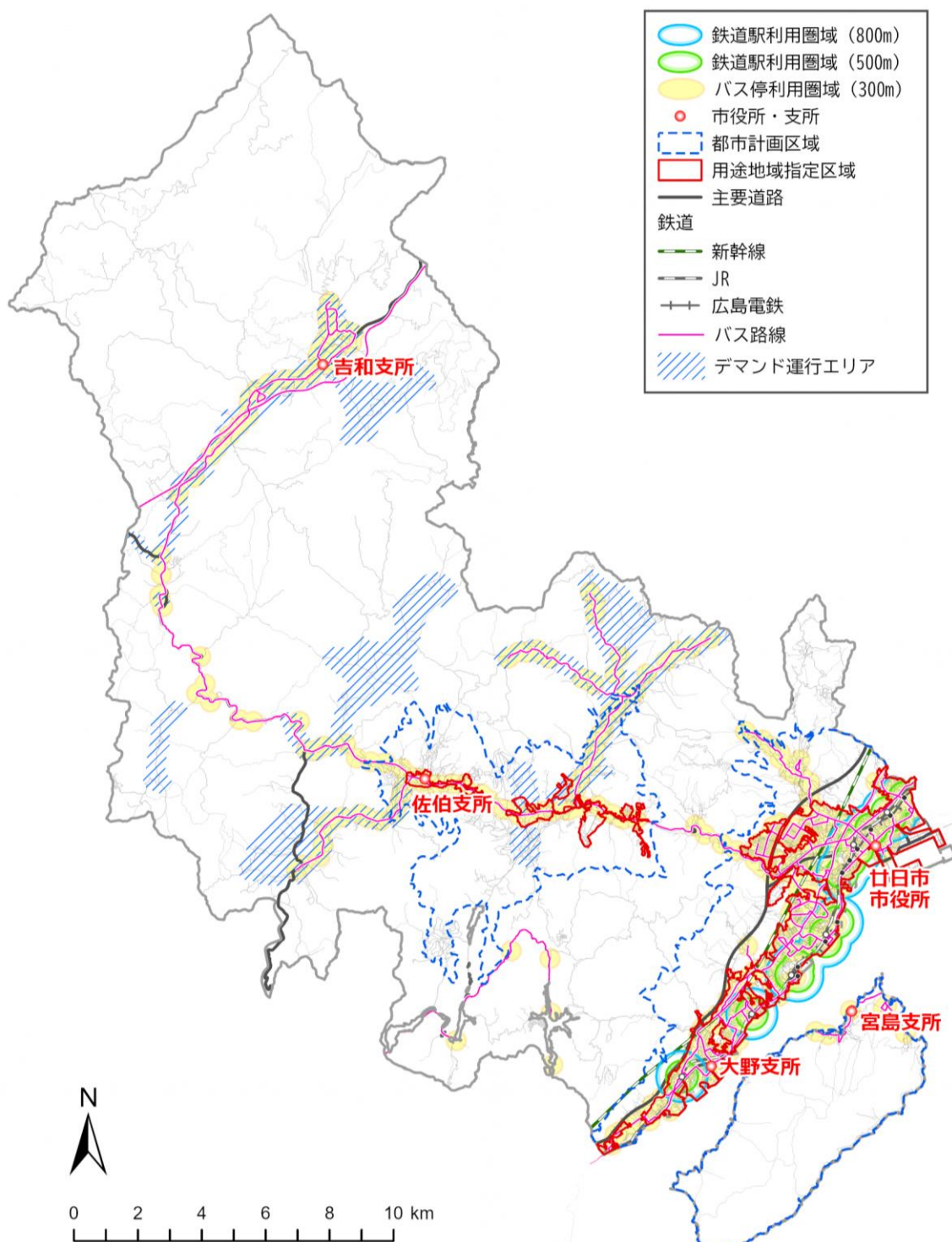


図 2-17 年齢階級別人口転出入
(2015（平成 27）年→2020（令和 2）年、廿日市市+近隣市・区)

(2) 公共交通網

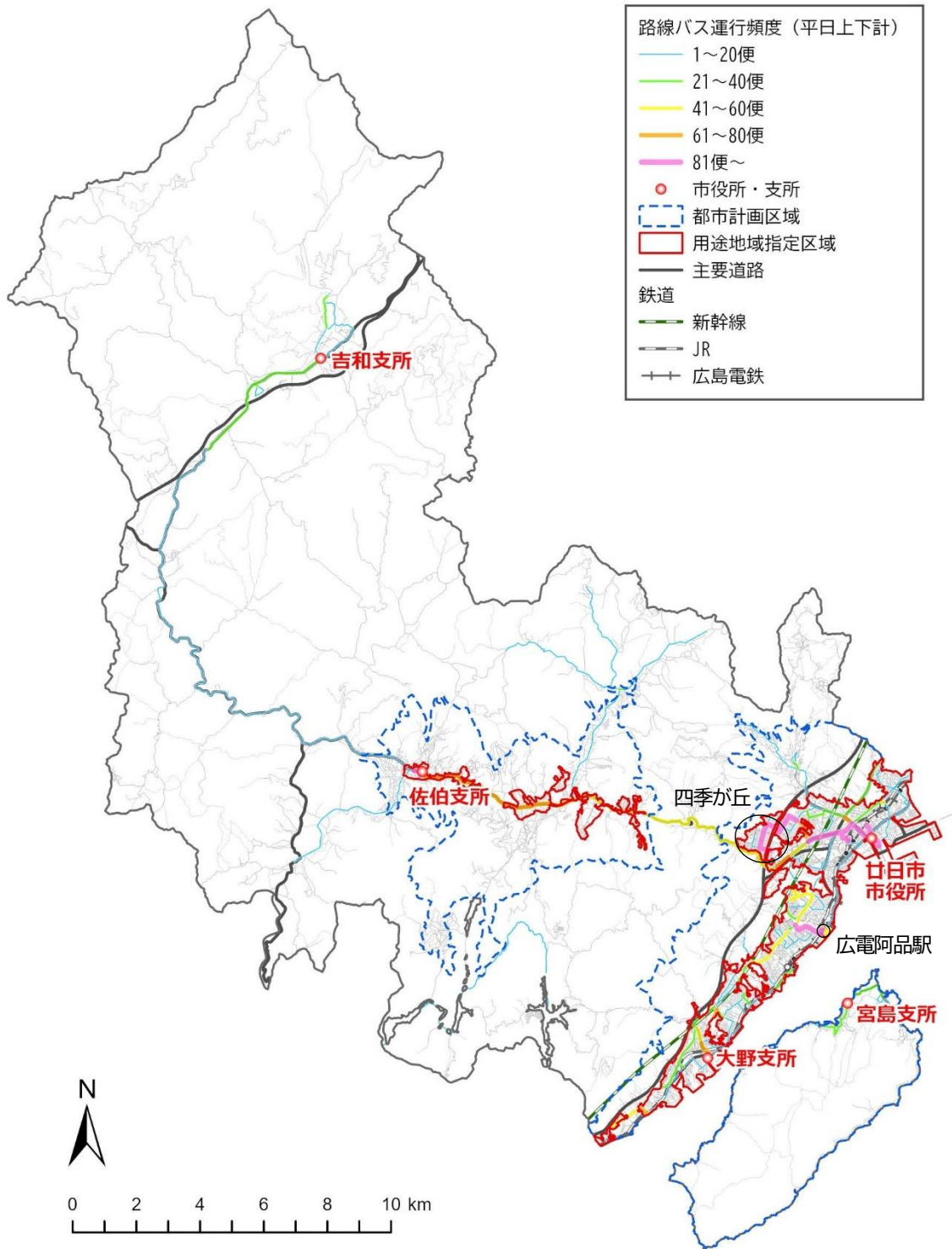
- ・市全域をみると、廿日市地域や大野地域の沿岸部では、JR 山陽本線（6 駅）と広島電鉄宮島線（9 駅）の鉄道と路線バスが運行しています。加えて、中山間部や宮島地域では路線バスやデマンド交通が運行されており、用途地域指定区域のほとんどが公共交通の利用圏域に含まれています。（図 2-18）



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)



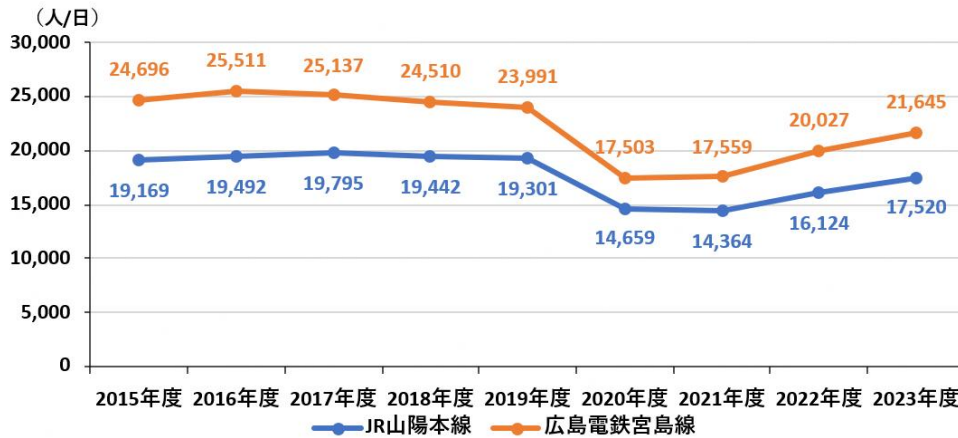
資料：広島電鉄ホームページ、廿日市市ホームページ

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2019（令和元）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、2023（令和5）年時点では以前の水準まで回復していません。

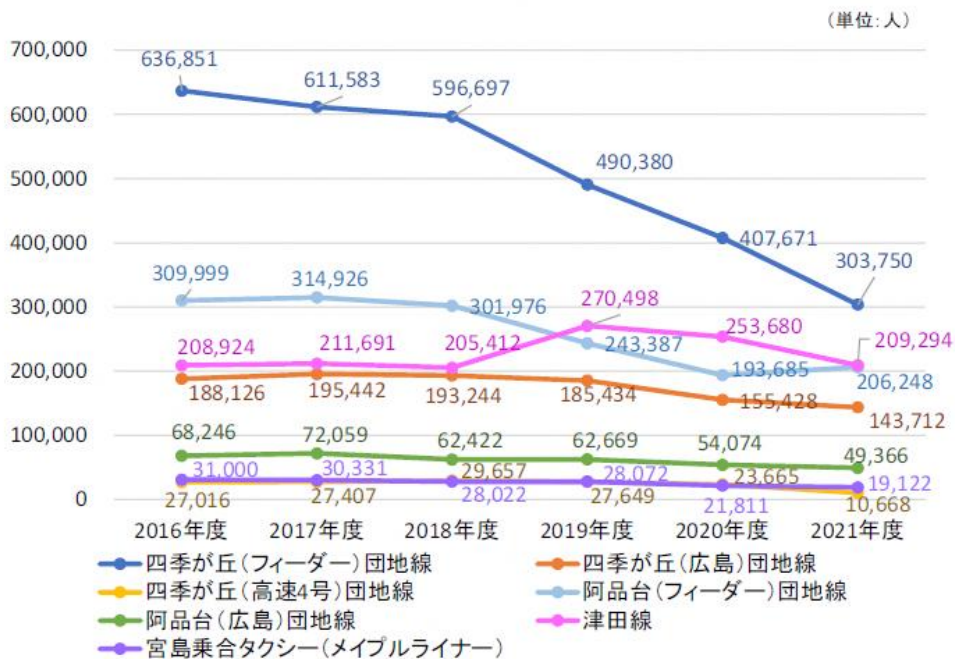
（図 2-20）

- ・ 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（2023（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、2018（平成30）年以前に比べて利用者数が増加傾向にありますが、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）

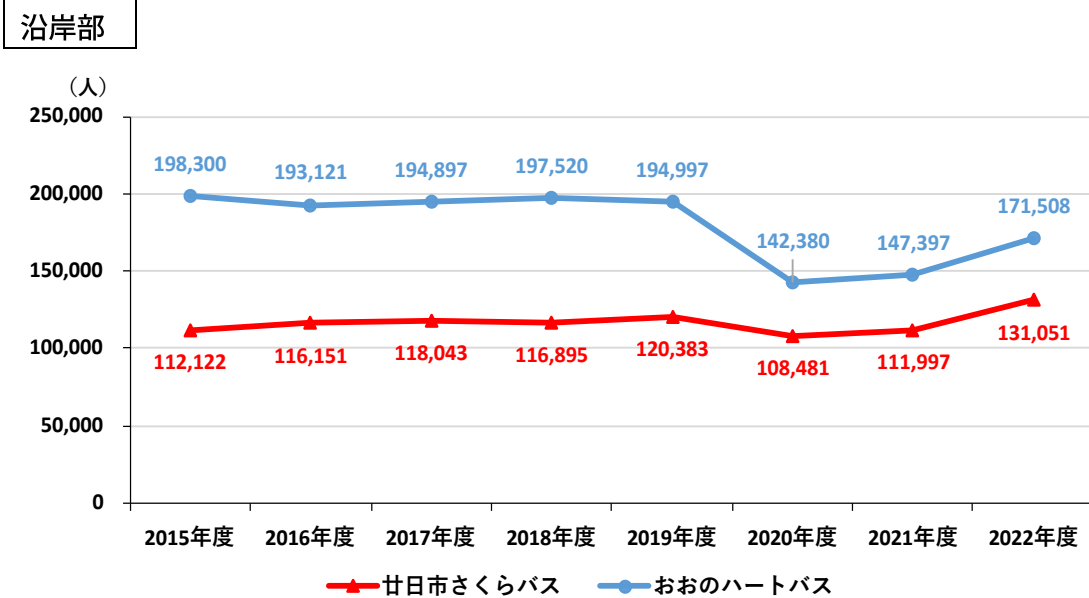
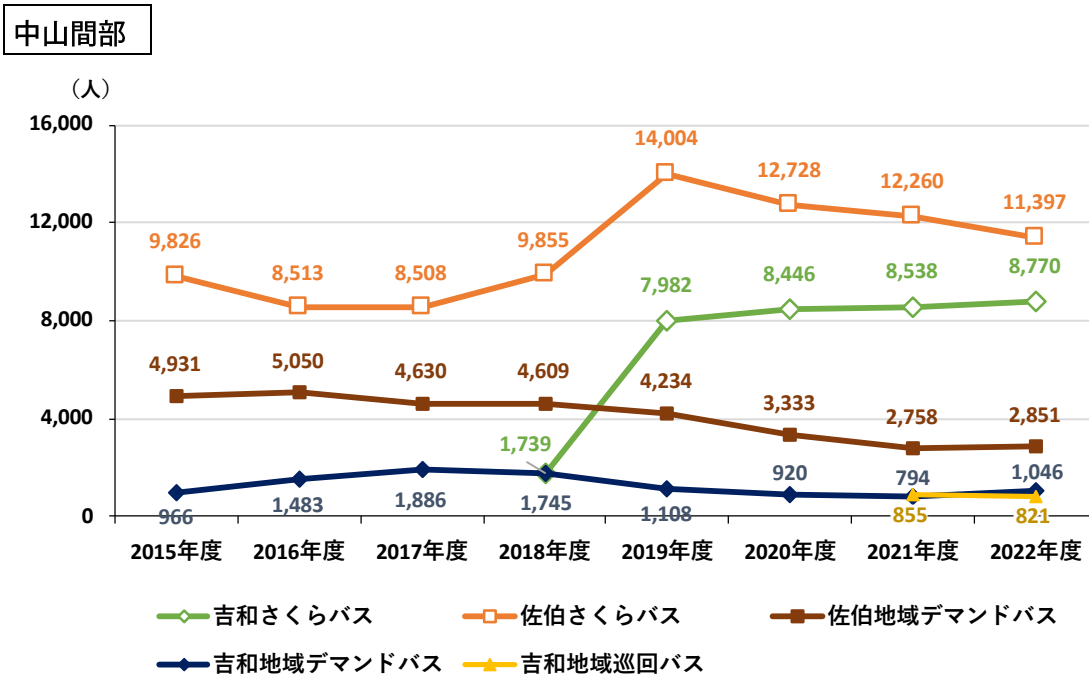


図 2-22 コミュニティバス等の利用者数の推移（沿岸部）



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

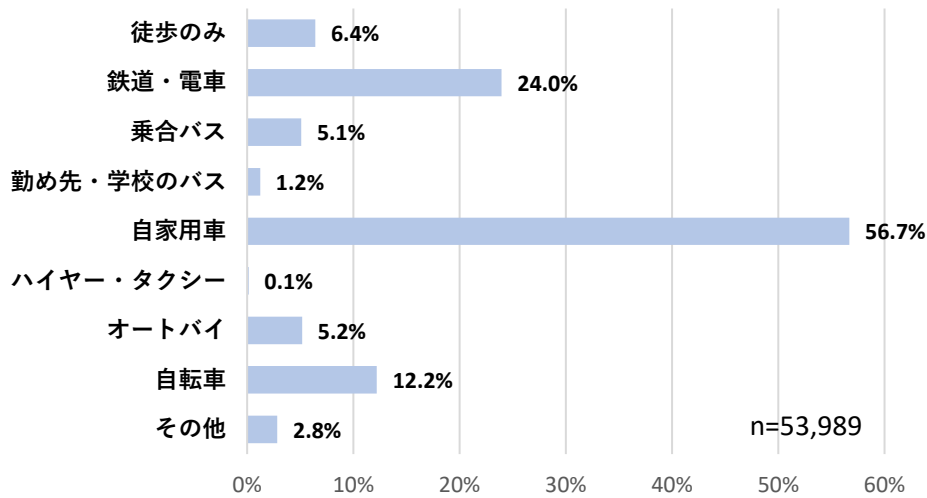
※2 吉和地域巡回バスは、2021（令和3）年4月1日より運行開始

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・バス等の公共交通の利用者は約3割となっています。

(図 2-24)

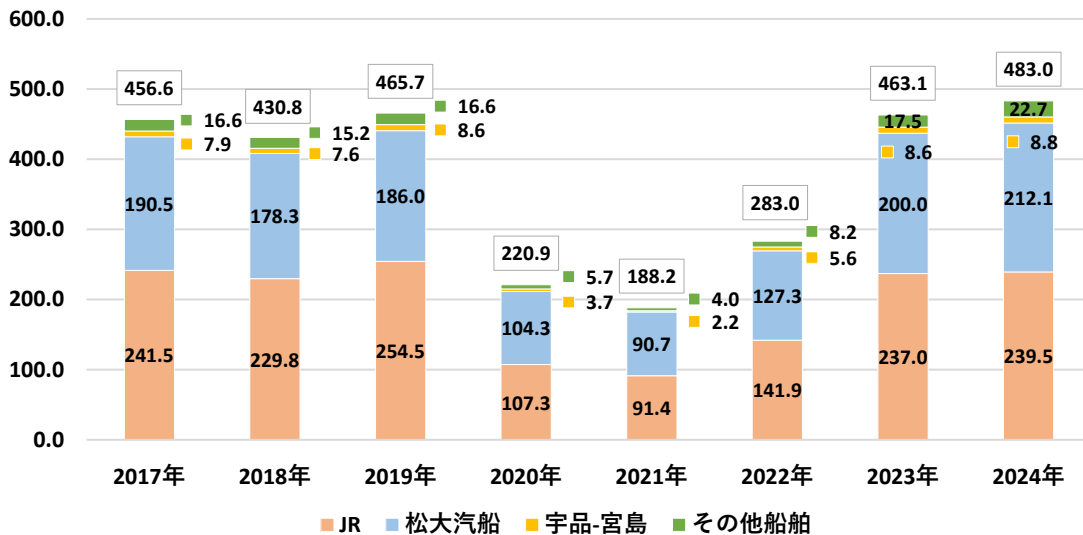


資料：国勢調査

図 2-24 通勤・通学における利用交通手段 (2020 (令和2) 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、2020 (令和2) 年に大幅に減少しましたが、2023 (令和5) 年には、2019 (令和元) 年以前と同程度の水準まで回復しました。2024 (令和6) 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)

(万人)



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

- ・1976（昭和51）年と2021（令和3）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）

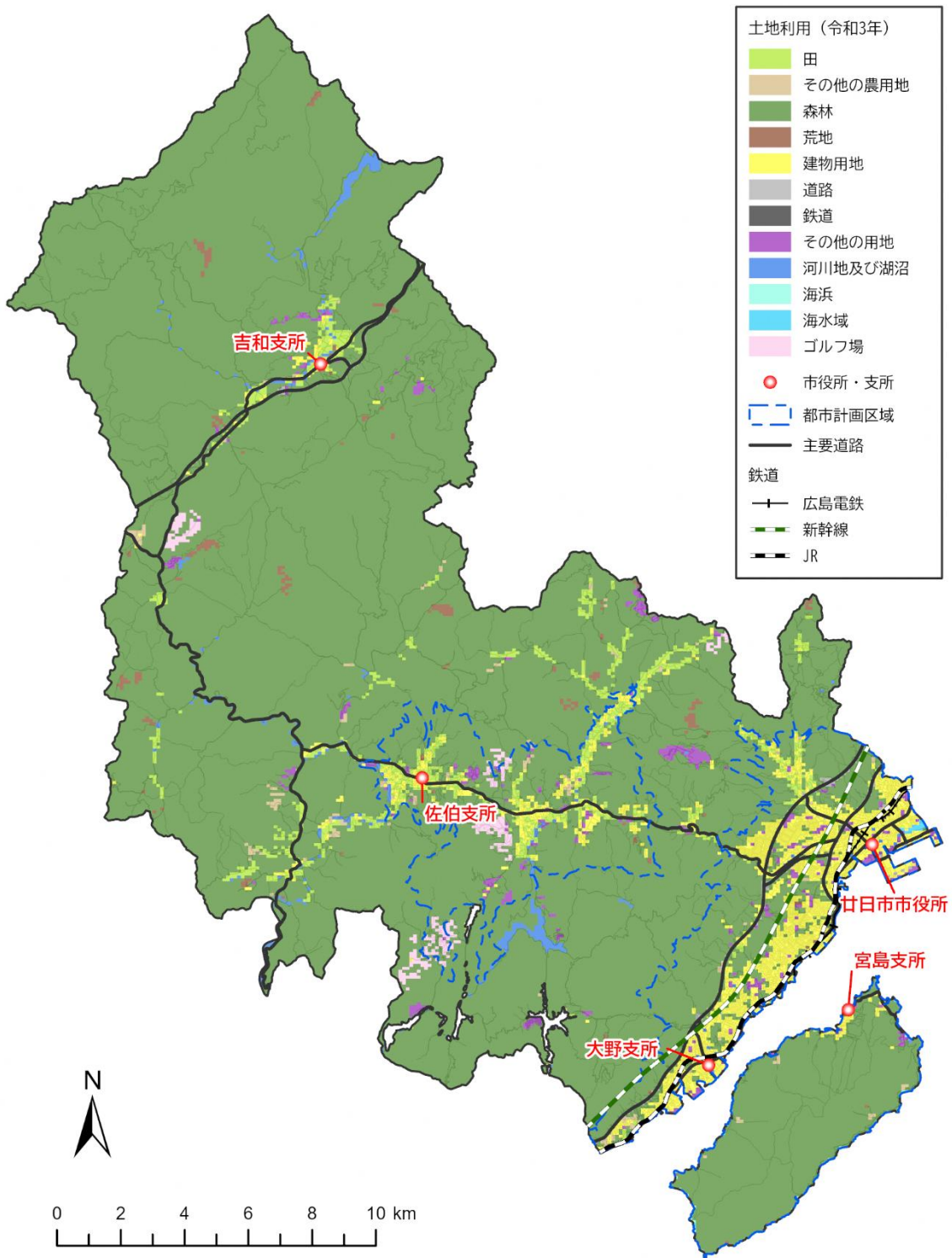
土地利用区分		田	その他の農用地・畑	森林	荒地	建物用地	道路・鉄道
1976 (昭和51)年	面積(ha)	1,991.4	453.2	46,441.5	747.6	927.6	85.8
	割合(%)	4.1	0.9	88.8	1.5	1.9	0.2
2014 (平成26)年	面積(ha)	1,183.5	227.1	43,505.1	179.0	2,280.2	297.1
	割合(%)	2.4	0.5	89.0	0.4	4.7	0.6
2021 (令和3)年	面積(ha)	1,152.5	180.0	43,387.0	245.9	2,990.5	302.6
	割合(%)	2.4	0.4	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 (昭和51)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 (平成26)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 (令和3)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。

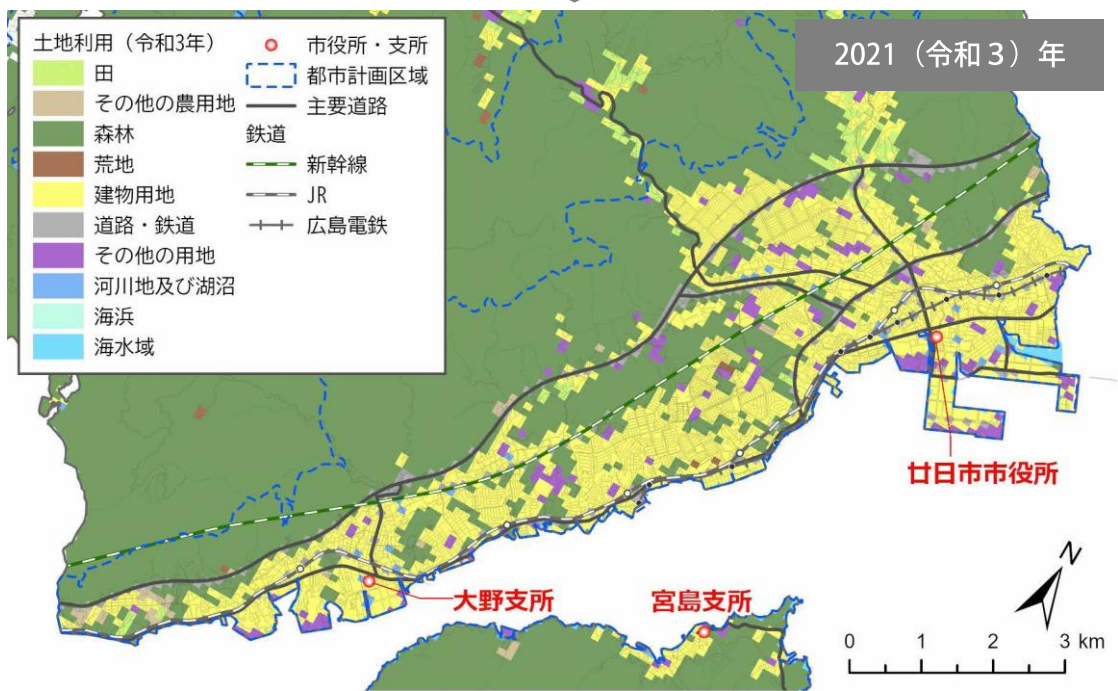
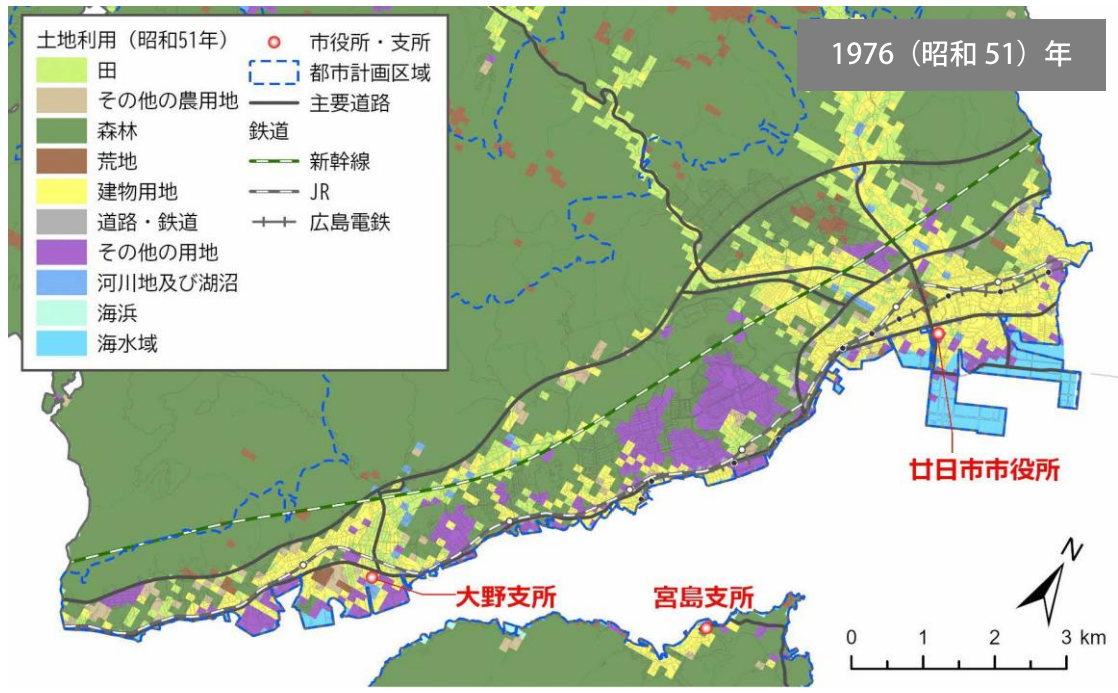
※面積は国土地理院発行の2万5千分の1地形図及び衛星画像を用いて国土地理院が計測したものであり、用いている地形図の精度の違いから廿日市統計書等における面積とは若干異なります。

資料：国土数値情報「土地利用細分メッシュデータ」



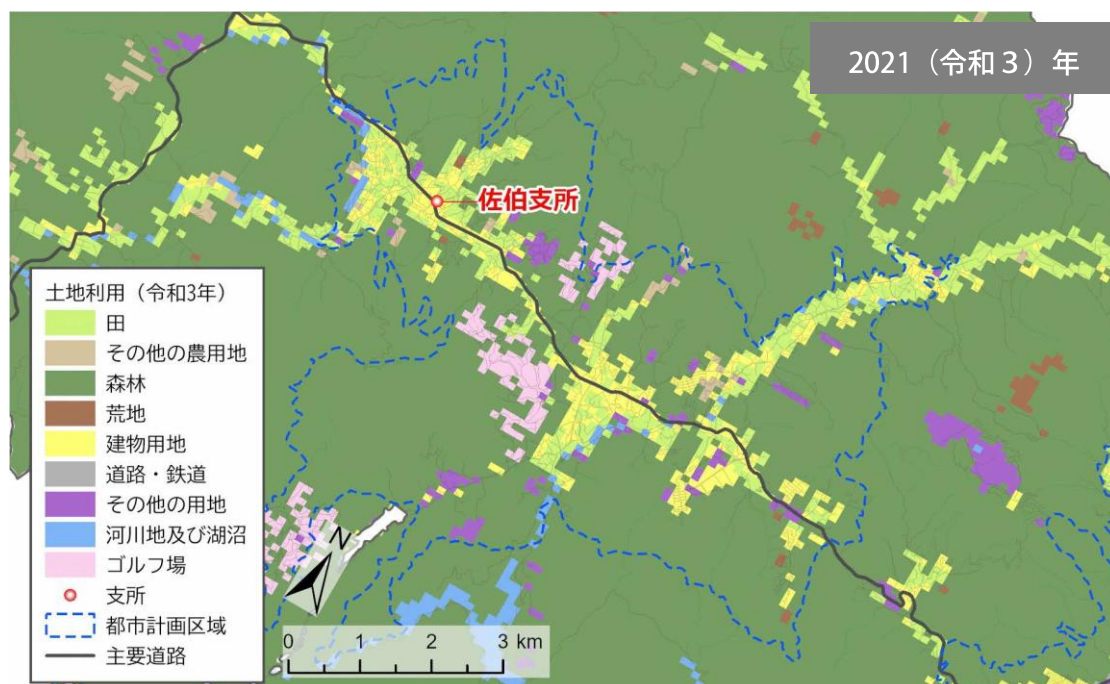
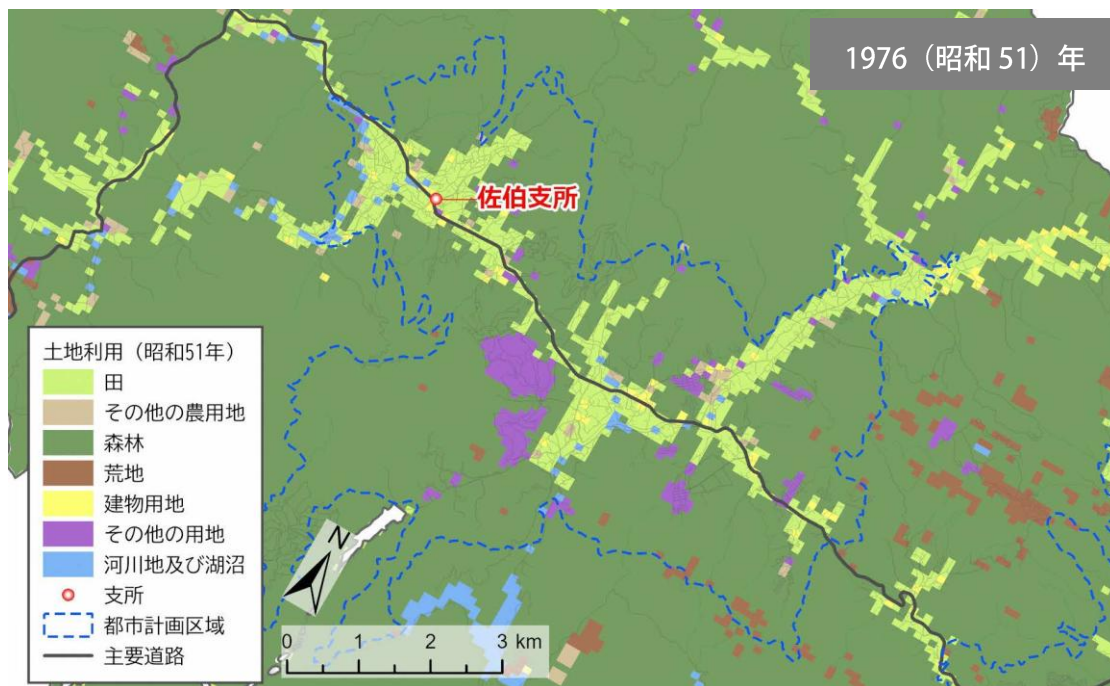
資料：国土数値情報「土地利用細分メッシュデータ」

図 2-26 土地利用図（廿日市市全域・2021（令和3）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)



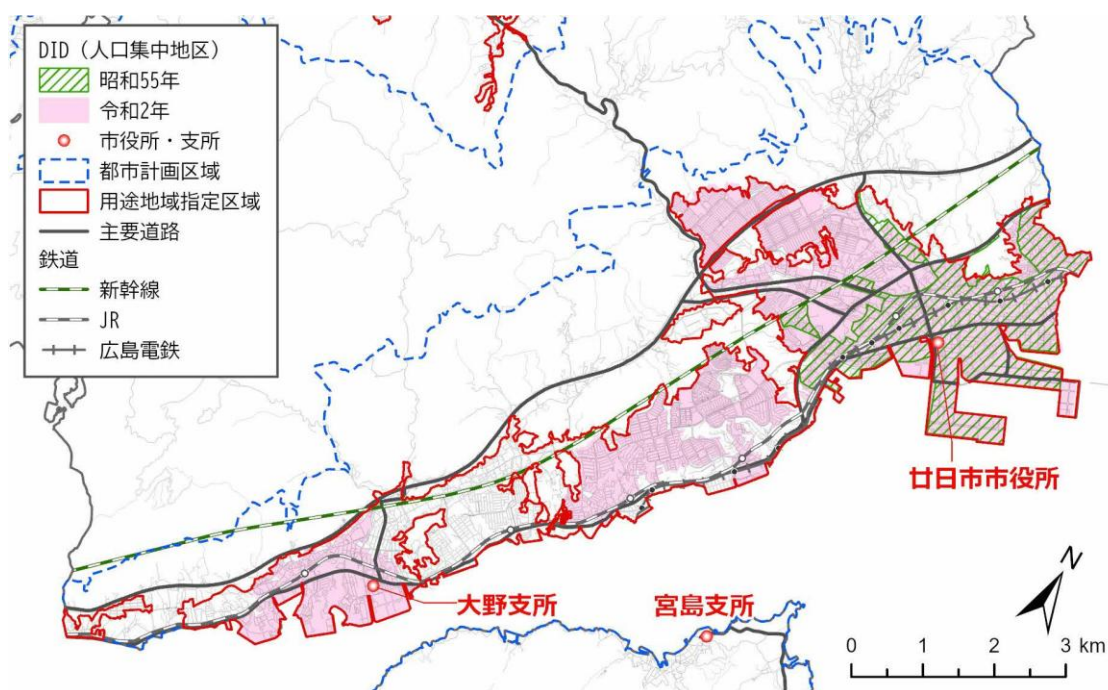
資料：国土数値情報「土地利用細分メッシュデータ」

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。2010（平成 22）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、2020（令和 2）年に 54.0 人/ha と、1980（昭和 55）年以降で最も高くなっています。（図 2-29、図 2-30）

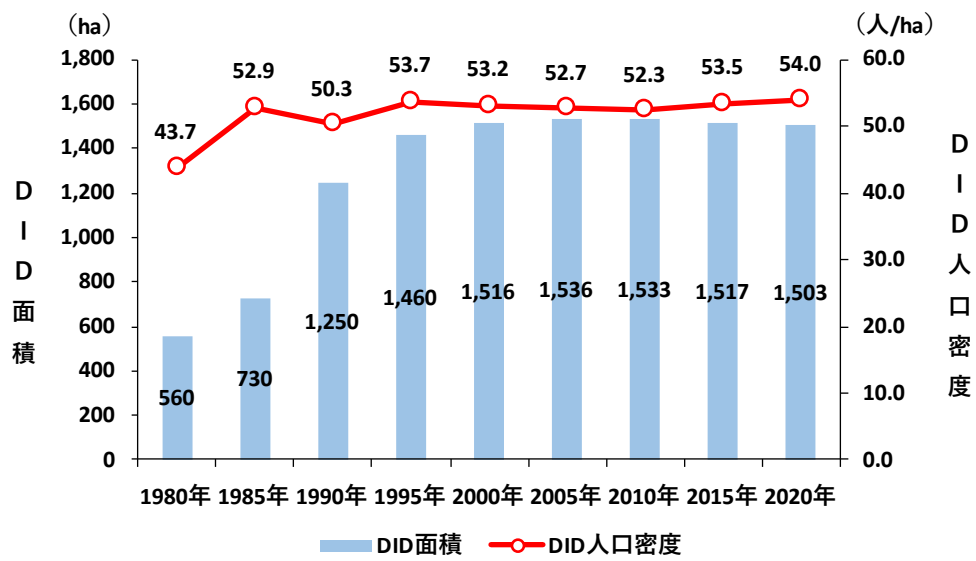
※DID（人口集中地区）：

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」（1980(昭和 55)年)、国勢調査（2020(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・1980（昭和 55）年～2020（令和 2）年）



資料：国勢調査

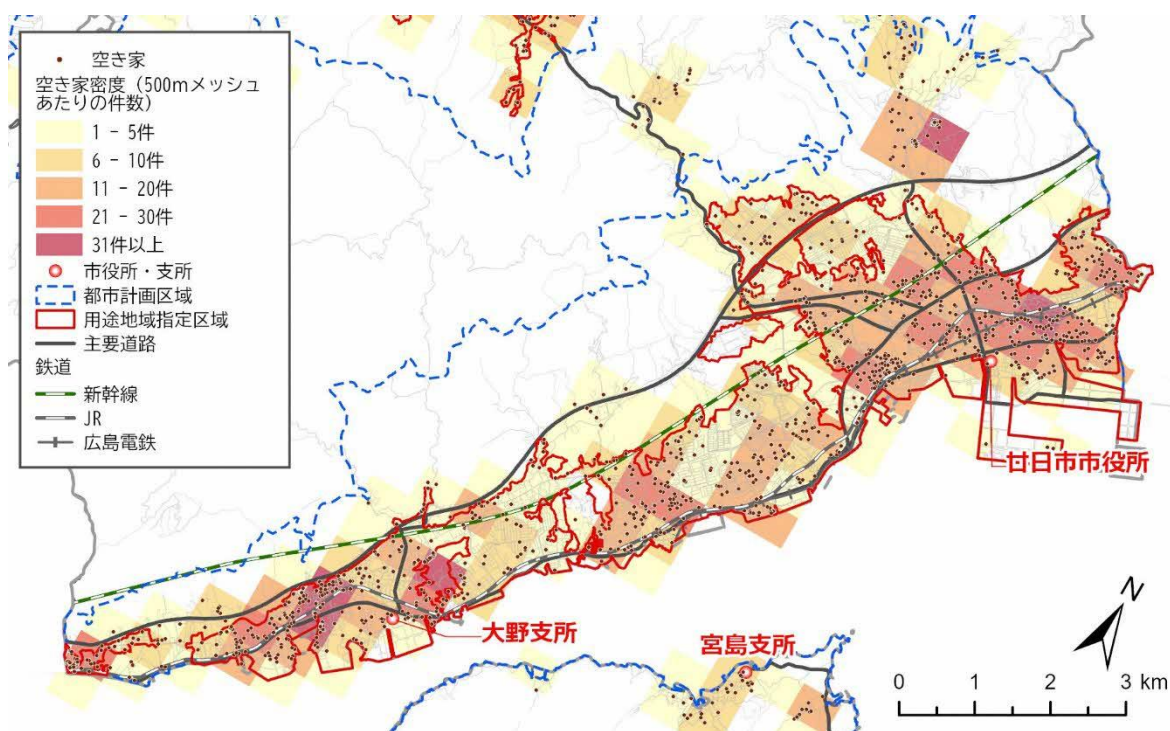
図 2-30 DID（人口集中地区）の面積・人口密度の変遷
（1980（昭和55）年～2020（令和2）年）

・空き家は2019（令和元）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)

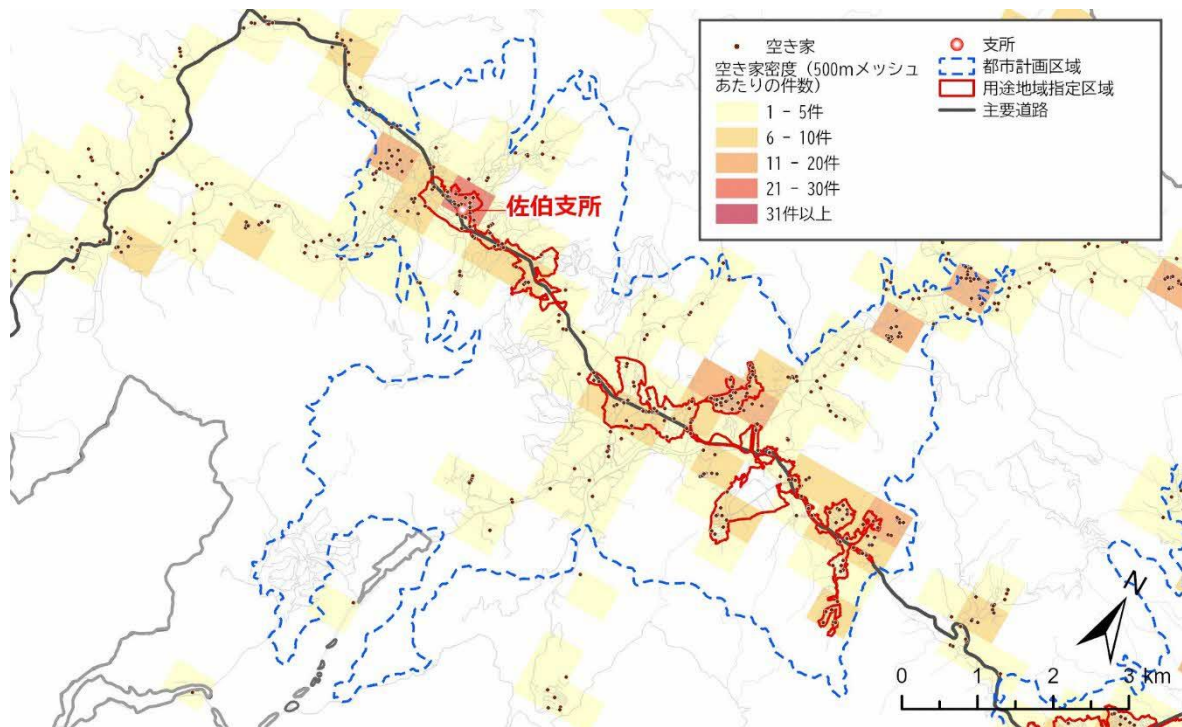
地域	合計
沿岸部（廿日市地域・大野地域）	1,421
佐伯地域	717
合計	2,138

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

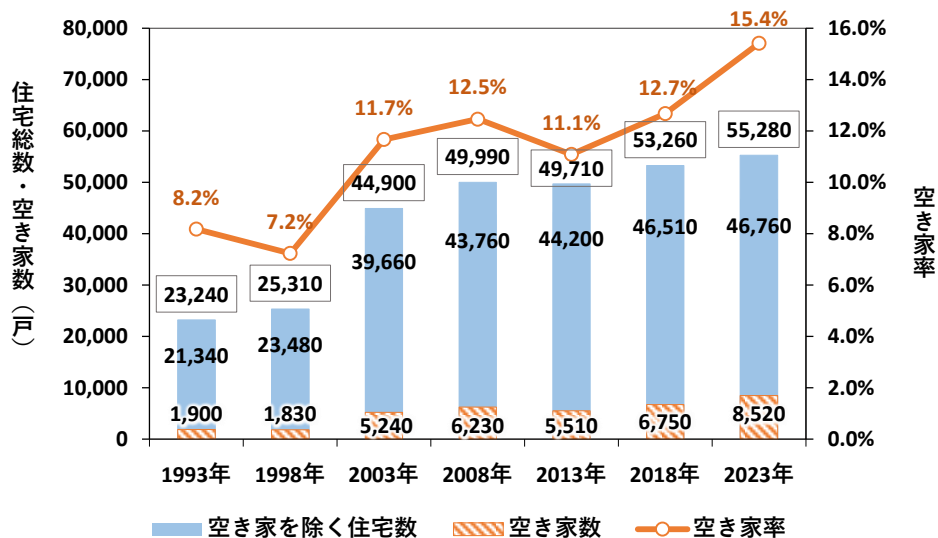
図 2-31 空き家分布・空き家密度（沿岸部）



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2005（平成17）年以降、お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2023（令和5）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1993（平成5）年以降過去最高となっています。（図 2-33）



※1998（平成10）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（平成15）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

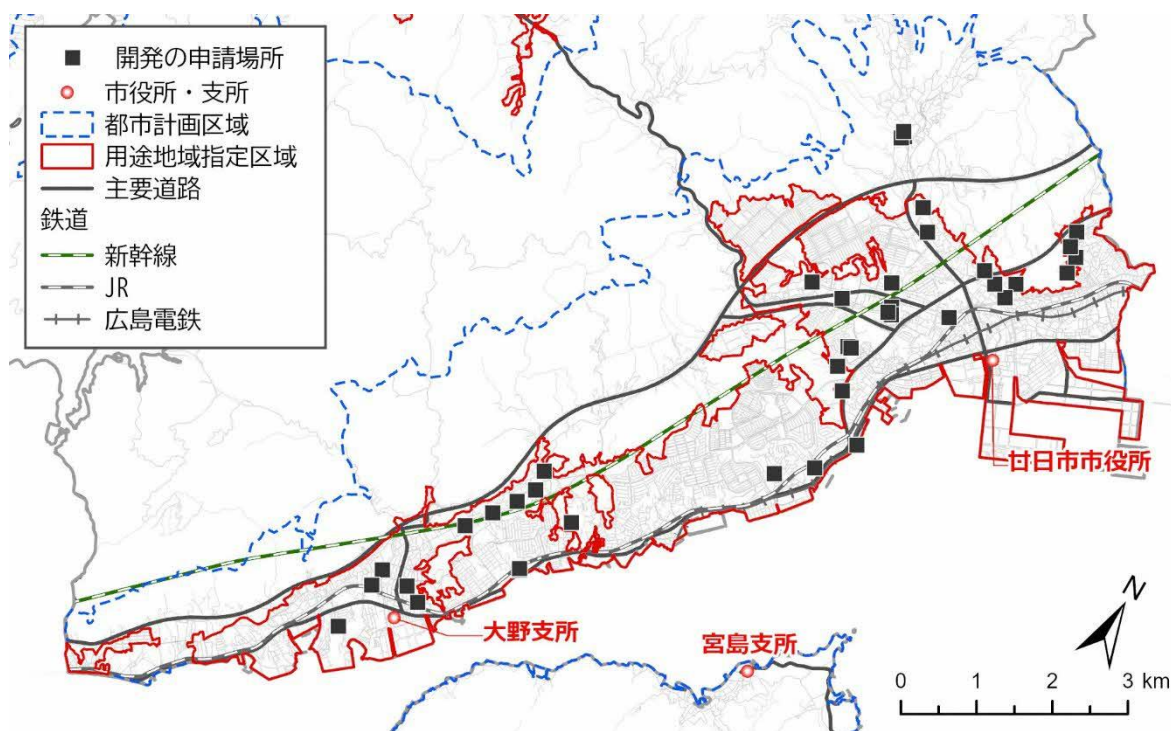
- ・開発許可申請件数は2017（平成29）年以降、2022（令和4）年までで、市全体で42件（総面積125,030㎡）となっており、そのうち40件が沿岸部、2件が佐伯地域内に分布しています。内容としては、多くが小規模な戸建住宅団地の開発となっています。（表2-3、図2-34、図2-35）

表 2-3 開発許可申請件数・面積（2017（平成29）年～2022（令和4）年）

（単位：件、（）内は㎡）

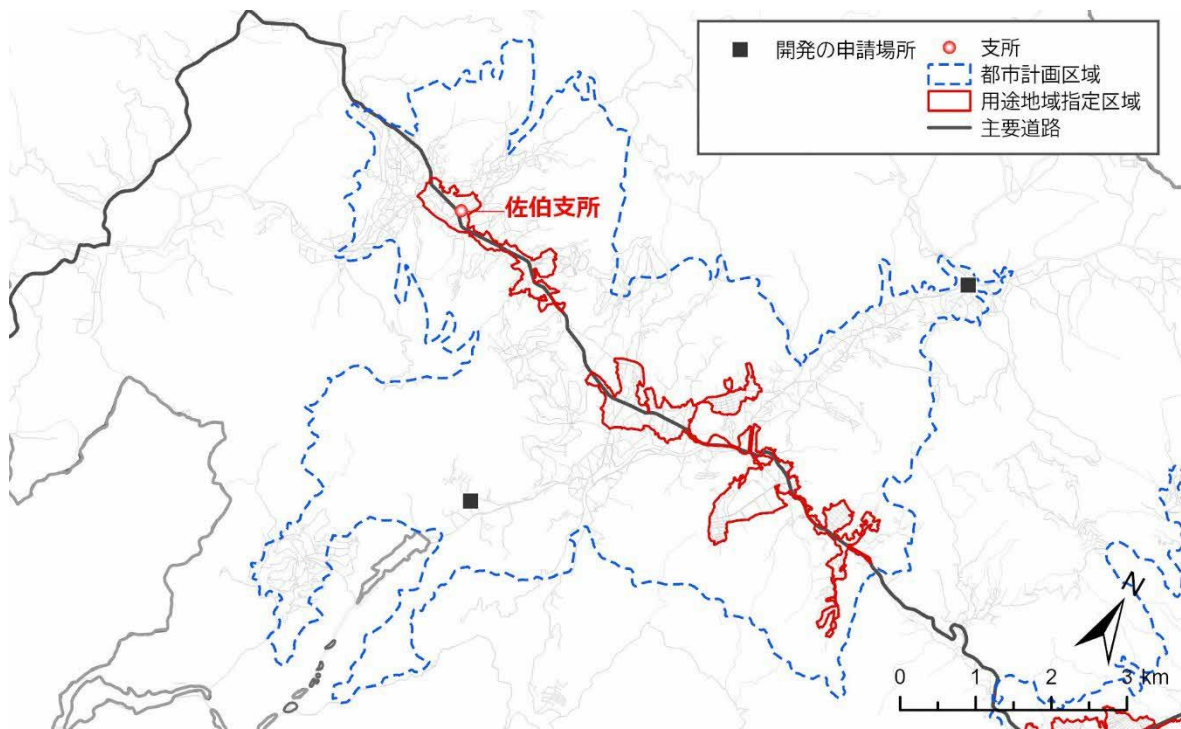
地域	合計
沿岸部（廿日市地域・大野地域）	40（110,267）
佐伯地域	2（14,764）
合計	42（125,030）

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

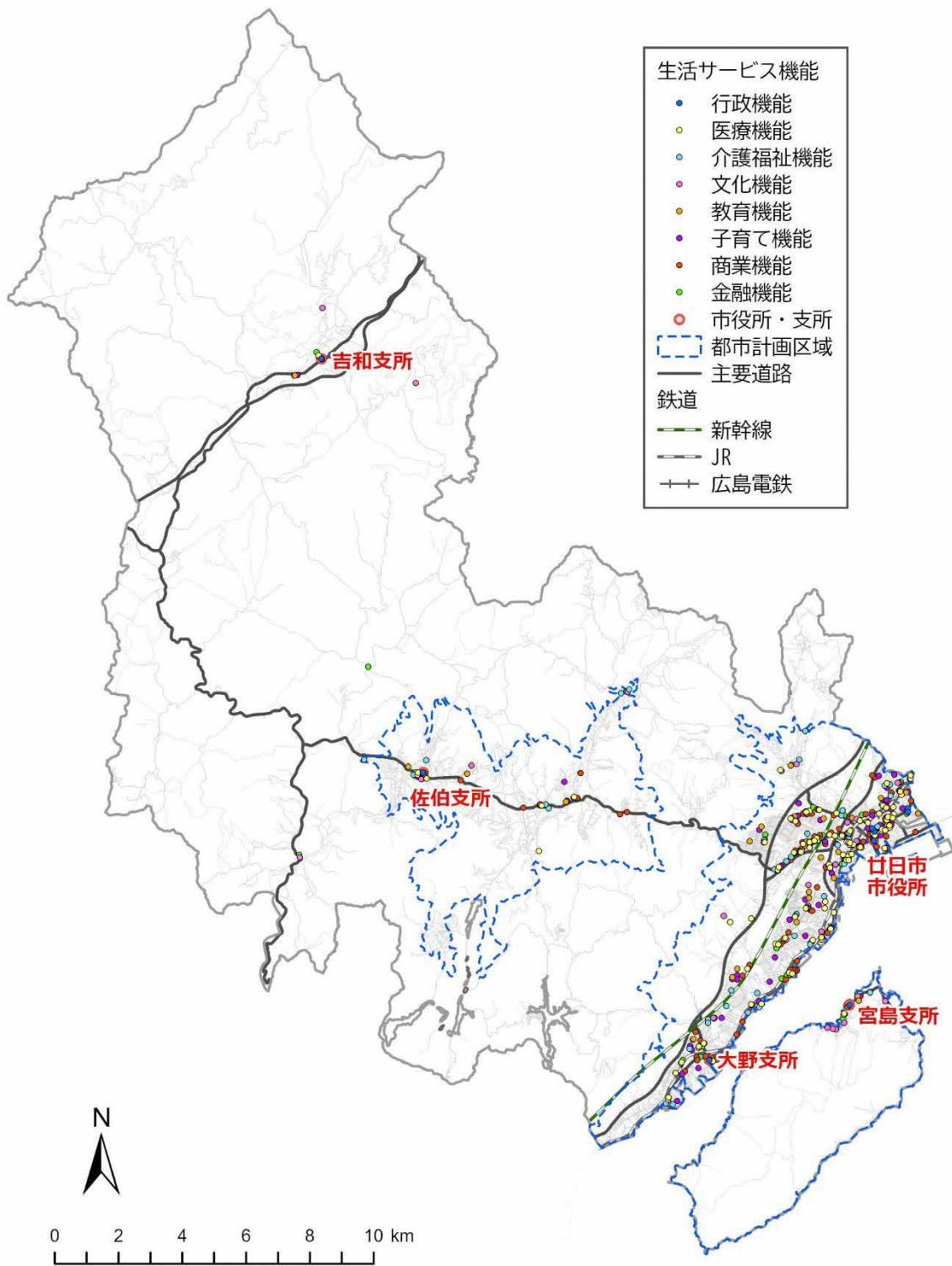
図 2-35 開発の申請場所（佐伯地域）

(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、商業機能や医療機能をはじめ、ひとつおりの生活サービス施設が立地しています。（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）

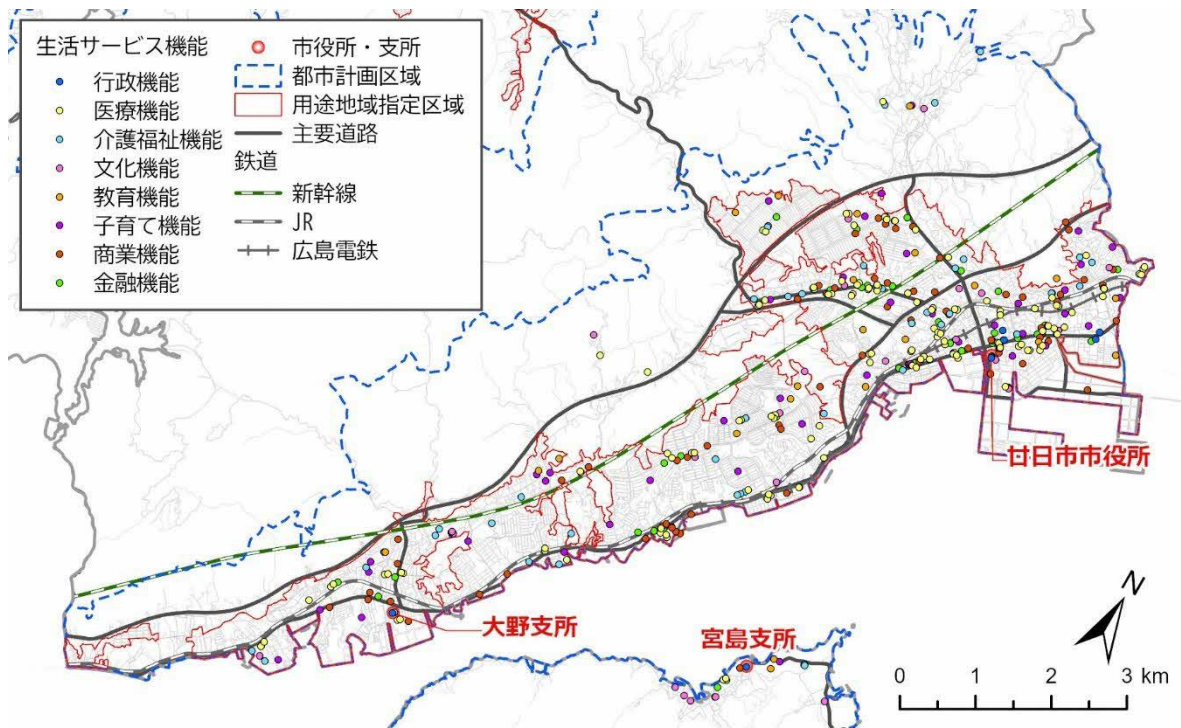
表 2-4 各機能で対象とした施設（参考）

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が対象）、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



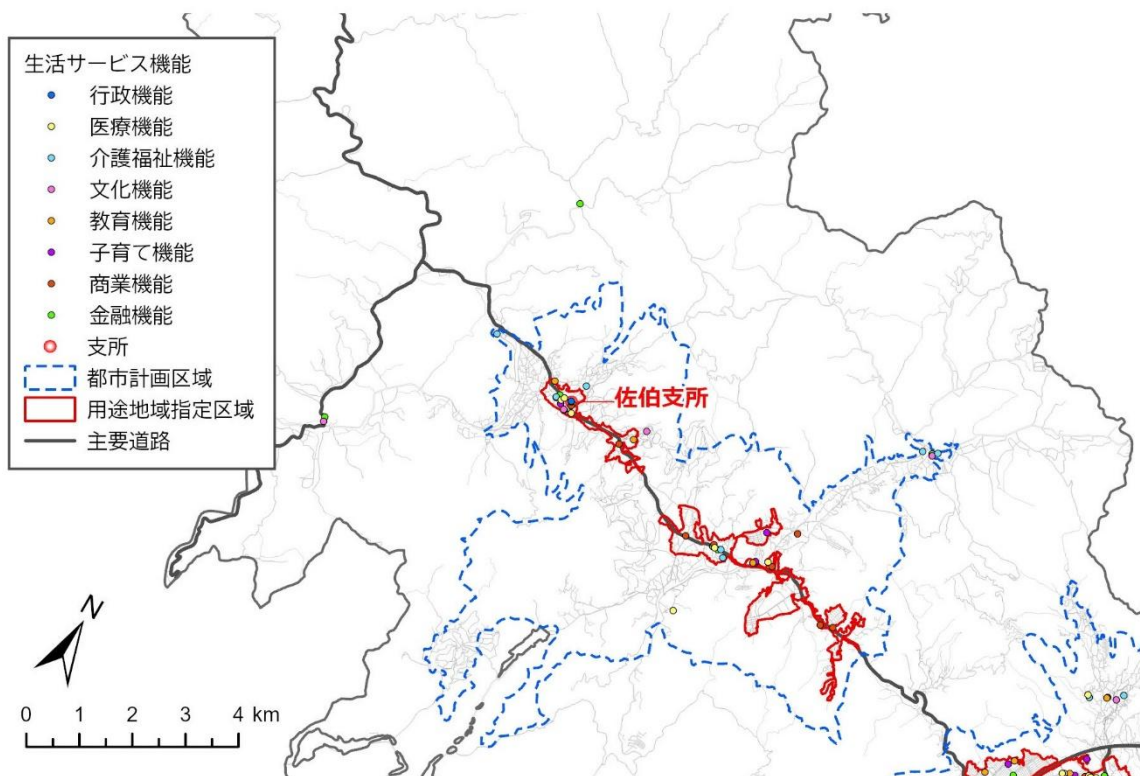
資料：廿日市市ホームページ、各施設ホームページ等

図 2-36 主な生活サービス機能の分布状況（廿日市市全域）



資料：甘日市市ホームページ、各施設ホームページ等

図 2-37 主な生活サービス機能の分布状況（沿岸部、島しょ部）



資料：甘日市市ホームページ、各施設ホームページ等

図 2-38 主な生活サービス機能の分布状況（中山間部－佐伯地域）

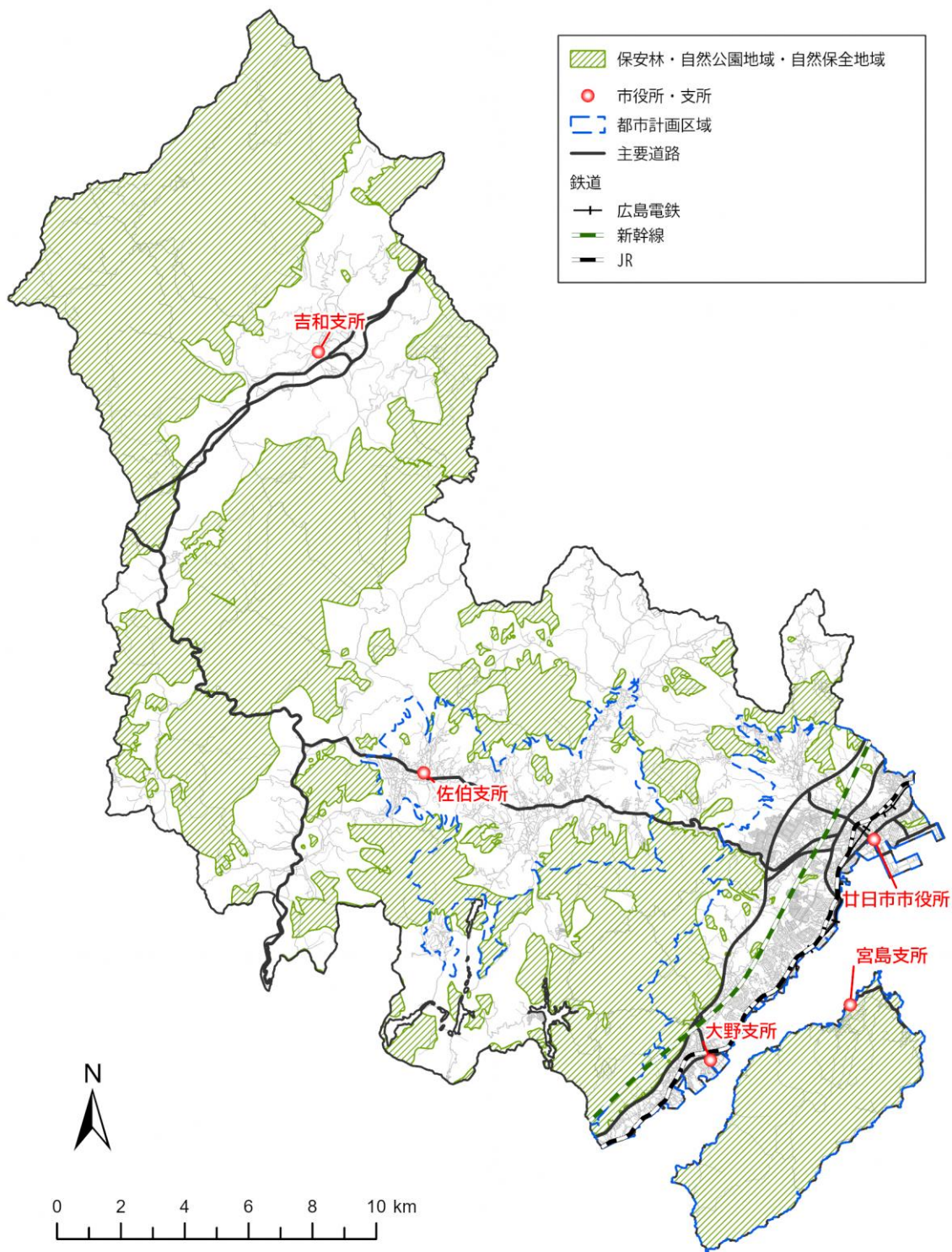


資料：廿日市市ホームページ、各施設ホームページ等

図 2-39 主な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)



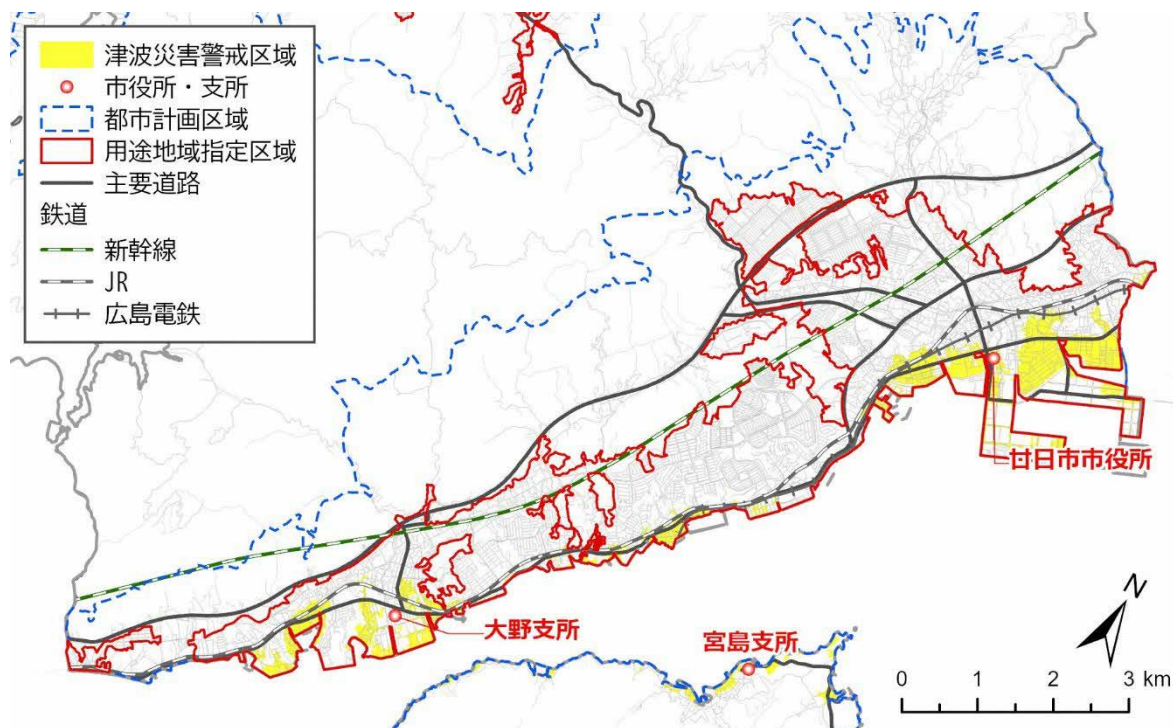
資料：国土数値情報

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) 洪水

- ・ 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)

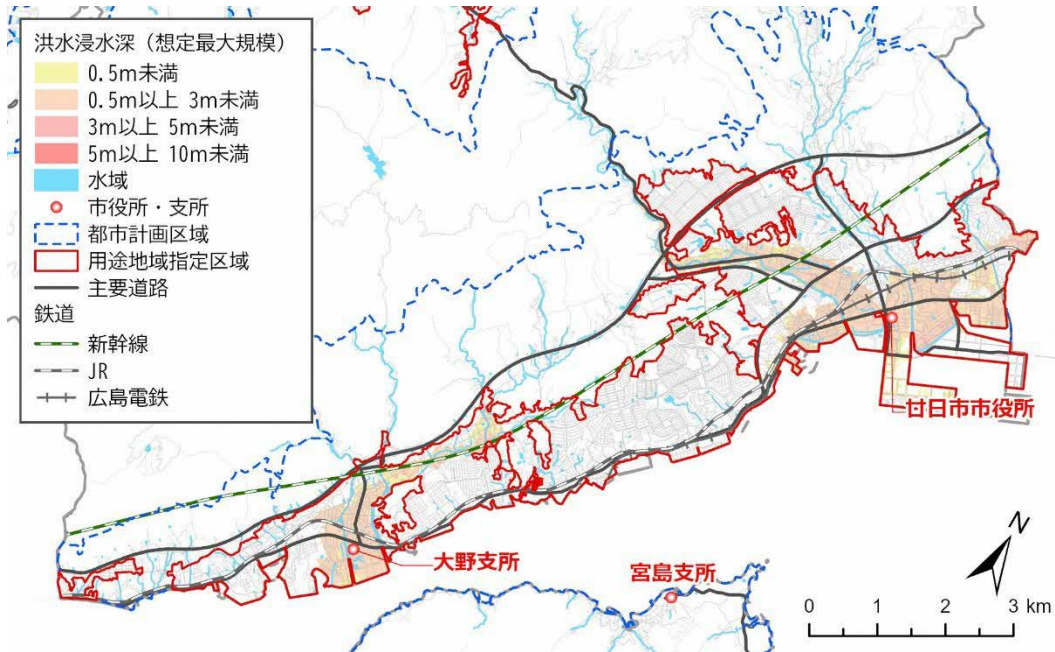


図 2-42 河川浸水想定区域（想定最大規模・沿岸部）

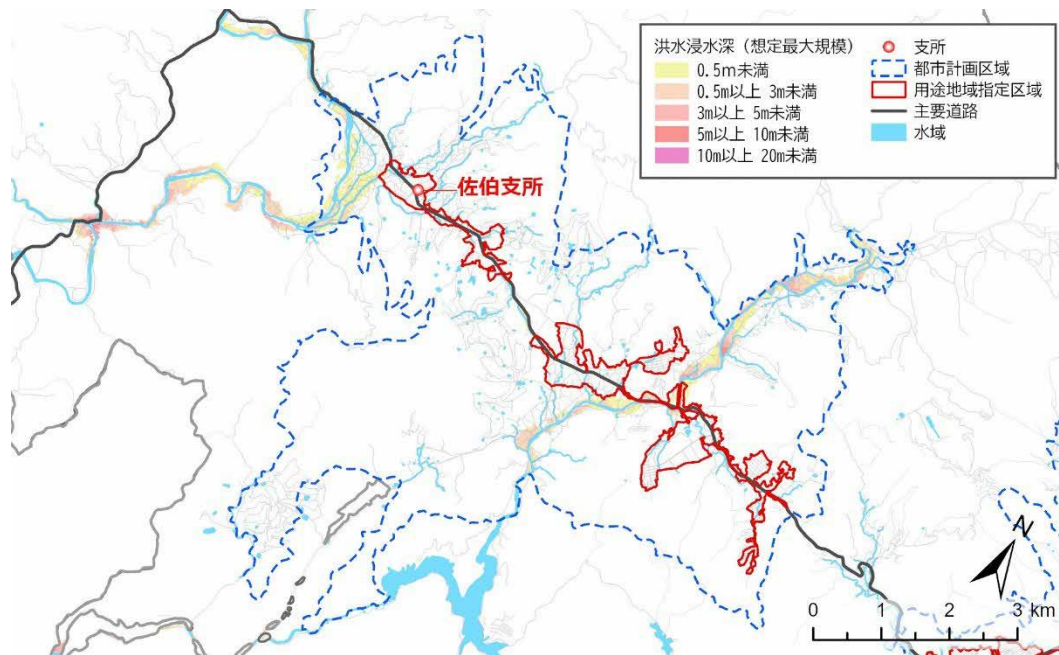
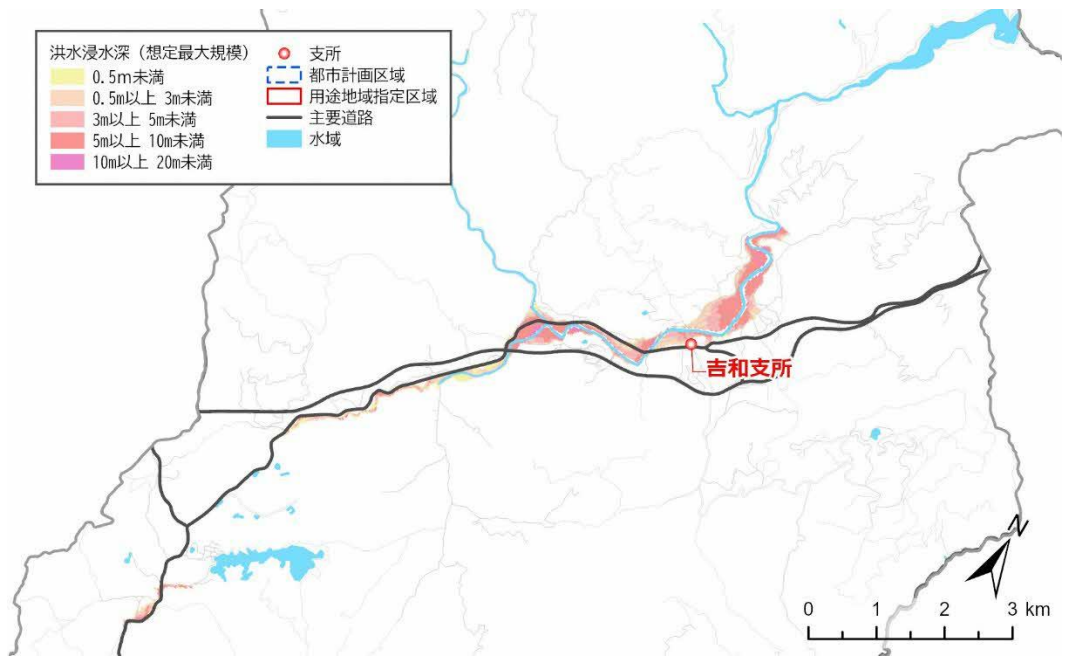


図 2-43 河川浸水想定区域（想定最大規模・佐伯地域）



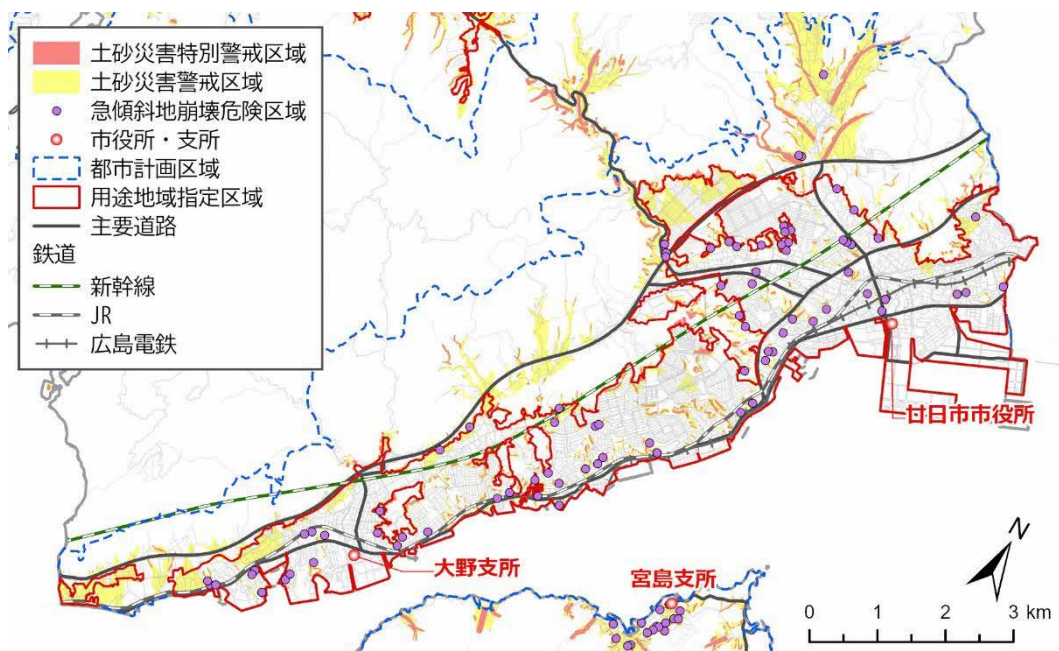
資料：洪水ポータルひろしま

図 2-44 河川浸水想定区域 (想定最大規模・吉和地域)

3) 土砂災害

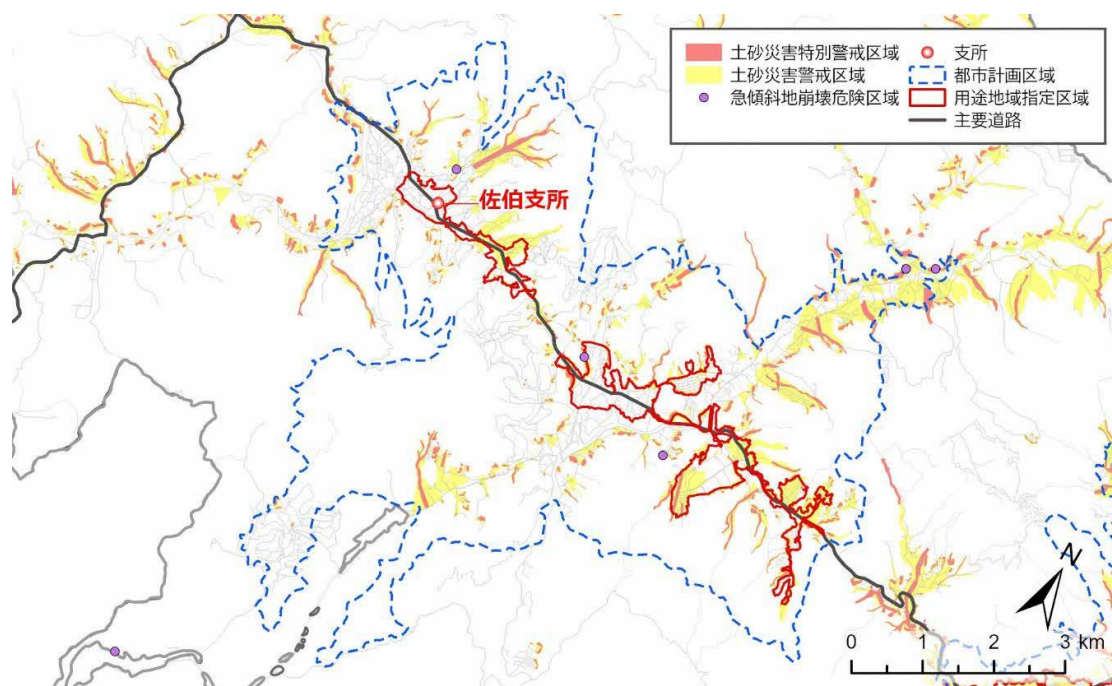
- ・土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域は、丘陵地の住宅地や市街地の縁辺部で多く指定されています。また急傾斜地崩壊危険区域※は沿岸部の市街地にも分布しています。(図 2-45、図 2-46、図 2-47)

※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



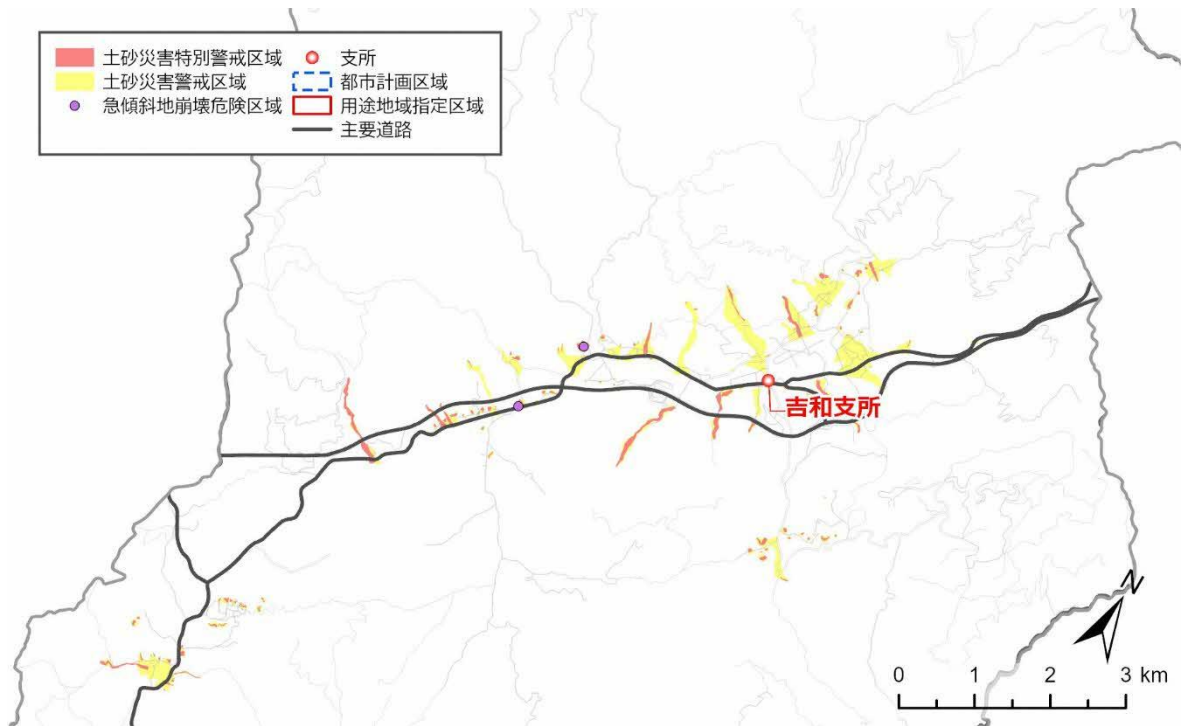
資料：土砂災害ポータルひろしま、国土数値情報「急傾斜地崩壊危険区域」

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）



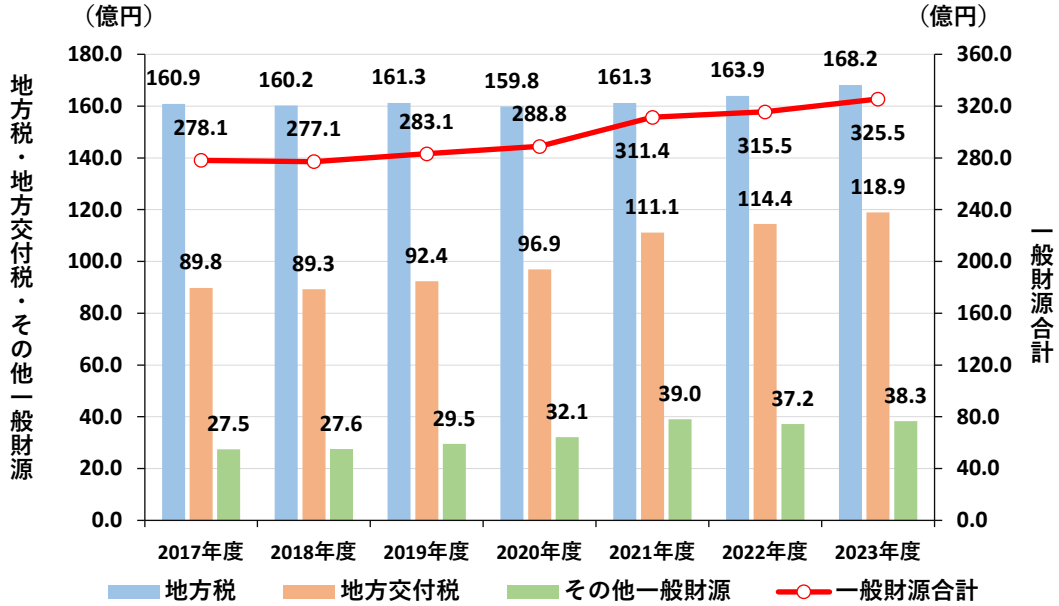
資料：土砂災害ポータルひろしま、国土数値情報「急傾斜地崩壊危険区域」

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、地方税による税収は近年 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。

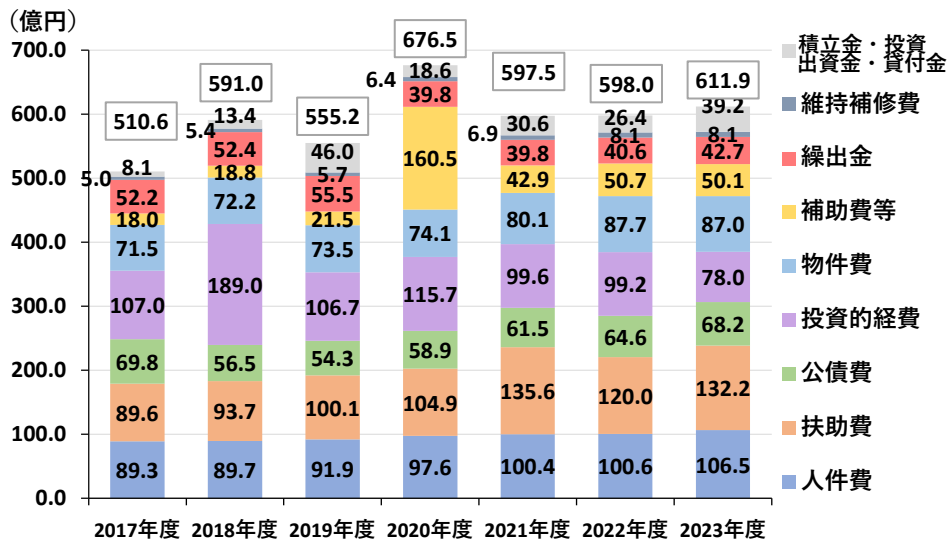
(図 2-48)



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、老年人口の増加により、社会保障にかかわ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か所で、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"> ● 畑口寺田線（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"> ● 2018（平成30）年、廿日市駅通商店街にて空き店舗ツアーを実施 ● 2022（令和4）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"> ● 2022（令和4）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	● 2022(令和4)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	● 2019(令和元)年10月に住生活基本計画を策定
	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
立地適正化計画区域外の地域との連携に関する取組	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「あさはらまちづくり交流センター」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

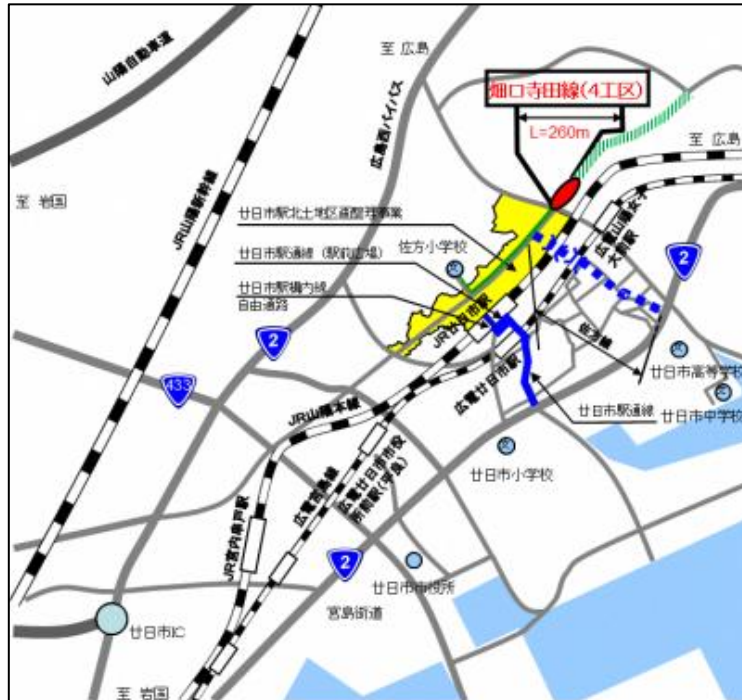


出典：廿日市市 HP

- ・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（都市計画道路畑口寺田線（4工区））

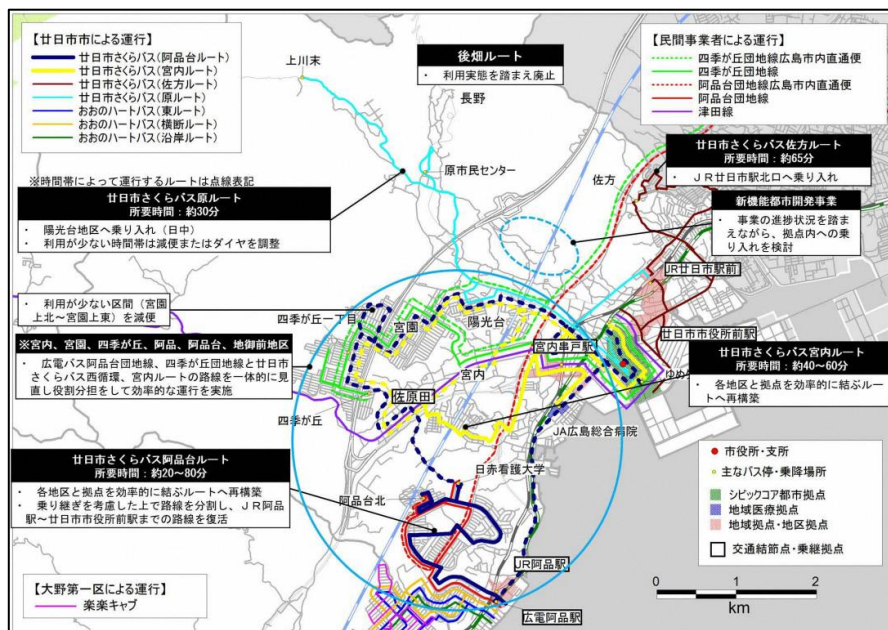
事業概要



出典：甘日市市 HP

■バス路線網の見直し

再編後の路線イメージ

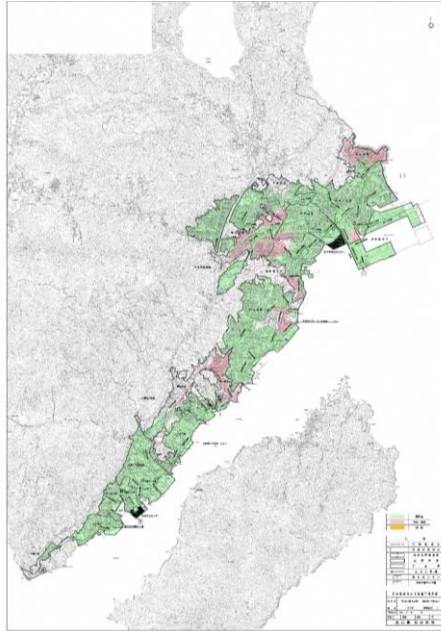


出典：甘日市市地域公共交通計画（2023（令和5）年7月改定）

- ・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

■基本理念と住生活の将来像	
【基本理念】 ○『誰もが安全・安心で快適に暮らせる住生活』の実現 ○『誰もが地域の魅力に住み暮らす実感できる住生活』の実現	【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―
■住生活の目標と住生活に係る施策の方針	
【目標1】 若年・子育て世帯が住み続けられる住生活の実現 ＜施策の方針＞ ・若年・子育て世帯が暮らしやすい住宅ストックの形成等 ・子育てしやすい居住環境の整備等	【重点施策】 ① 良質な民間賃貸住宅の供給の促進と子育て世帯の居住の支援 ・民間民間賃貸住宅の供給の促進 ・子育て世帯の民間賃貸住宅家賃補助制度の検討 等 ② 子育て支援施設との連携による子育て支援の充実 ・子育て支援施設（保育園等）の充実 ・地域における子育て支援体制の検討と充実 ③ 高齢者・障がい者向け賃貸住宅の供給の促進と居住の支援 ・民間なサービス付き高齢者向け住宅の供給の促進 ・民間賃貸住宅供給委員会を通じた民間賃貸住宅への入居支援 等 ④ 福祉施設との連携による高齢者・障がい者等の居住の支援 ・空き家の高齢者共同居住施設、グループホーム等としての活用促進 等 ⑤ 新たな住宅セーフティネット制度の推進 ・空き家、民間賃貸住宅を活用した住宅確保給付金の導入を前提に、賃貸住宅ストックの登録の促進と情報提供 等 ⑥ 長期的な供給見通しを踏まえた市営住宅等の再編 ・長期的な供給見通しを踏まえた市営住宅等の統廃合と計画的な建設等 ⑦ 住宅団地における住み替えの支援 ・子育て支援施設との連携による住宅団地の空き室に住み替える子育て世帯等に向けた支援の検討 等 ⑧ 住宅団地における地域自治組織等の活動の支援 ・地域住民等との協働による空き家を活用した団地の活性化に向けた取組 等 ⑨ 中山間地域等における空き家の多様な活用による移住・定住の促進・支援 ・子育て世帯の移住先取組に係る取組 ・空き家活用等による移住・定住に関する住宅の整備等の検討 等 ⑩ 中山間地域等における小さな拠点づくり ・子育てサービスの供給、観光・地域振興の拠点の形成による、暮らし続けられる地域づくりの取組等
【目標2】 高齢者・障がい者等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＞ ・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 ・高齢者・障がい者等が暮らしやすい居住環境の整備等	
【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＞ ・住宅確保給付金の居住の支援 ・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＞ 1 住宅団地の再生 ・多様な世帯の居住の促進 ・市営住宅の活性化 ・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 ・移住・定住の促進 ・定住しやすい住宅・居住環境の整備等 3 快適な住宅地の形成 ・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＞ ・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 ・住宅の流通の促進	
【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＞ ・住宅地の安全性の向上 ・良好な居住環境の形成	
■計画の推進方策	
(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、市の関連部局、関連機関との連携を促進します。 (3) 住生活に関わるすべての主体との連携及び協力 …国・広島県・関連機関等との連携、住生活関連事業者、市民、地域自治組織、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) 計画の進捗管理 …PDCAサイクルの考えに基づいて計画の進捗管理を行うとともに、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】	
子育て世帯の賃貸居住面積水準達成率	42.4% (2013 (H25) 年) → 50% (2025 (R 7) 年)
高齢者が居住する住宅の一定のバリアフリー化率	43.0% (2013 (H25) 年) → 75% (2025 (R 7) 年)
最低居住面積水準未達率	3.0% (2013 (H25) 年) → 早期に解消
住宅団地に関する指標 (空き家を活用した団地の活性化に向けた取組結果を踏まえて設定する予定)	
中山間地域等における一戸建て住宅の受買率	7.9% (2016 (H28) 年度) → 現状維持 (2028 (R10) 年)
住宅ストック数(持ち家)における中古住宅割合	14.0% (2013 (H25) 年) → 16% (2025 (R 10) 年)
新築標準が求める耐震性を有する住宅ストックの比率	83.1% (2016 (H27) 年) → 90% (2020 (R 2) 年)

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「吉和複合施設」、浅原地区では「あさはらまちづくり交流センター」、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「吉和複合施設」

開業：2023（令和5）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：吉和複合施設 パンフレット

■浅原地区「あさはらまちづくり交流センター」

開業：2019（平成31）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：2022（令和4）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



出典：廿日市市 HP

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。

(ア) 居住誘導区域内の人口密度

「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2040（令和22）年時点の人口密度を数値目標に設定していますが、2015（平成27）年から2020（令和2）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 (2040 (令和 22) 年)	基準値 (2015 (平成 27) 年)	現況値 (2020 (令和 2) 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

廿日市・大野地域は概ね市街地が形成されていますが、本市の大型事業である「シビックコア地区整備事業」「新機能都市開発事業」「未来物流産業団地造成事業」を推進しています。「シビックコア地区整備事業」では、賑わいと魅力ある本市の中心となる都市拠点の形成や住工混在の解消を目的としており、「新機能都市開発事業」「未来物流産業団地造成事業」では、住工混在の解消に合わせ、観光・産業に特化した拠点形成を行い、雇用の創出等を目指しています。事業完了後には、土地利用の転換が図られ、居住誘導区域の人口密度に影響を及ぼすことが考えられます。加えて、今後の社会経済情勢の大幅な変化や、上位計画の将来人口フレームが見直された場合には、次回の計画見直し時に目標水準の再整理を行うことを検討していくこととします。

佐伯地域では、空き家の活用や、沿岸部での事業に合わせ、アクセス道路の整備といった交通ネットワーク向上等の取組を強化していくことで、目標達成を目指してきます。また、計画区域内の地域について、届出制度を活用する等、引き続き、都市機能の誘導を図っていきます。

(イ) 鉄道及びバスの日利用者数

「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計画（2016（平成 28）年策定）で数値目標が定められていますが、新型コロナウイ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 (2022 (令和 4) 年)	基準値 (2013 (平成 25) 年)	実績値 (2021 (令和 3) 年)
鉄道 (駅)	62.2 千人/日	62.2 千人/日	46.2 千人/日

表 2-9 バスの日利用者数推移

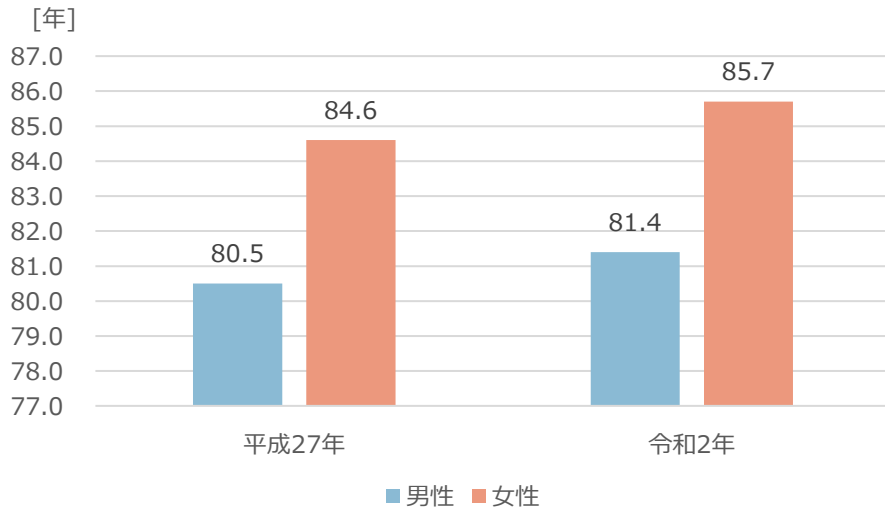
	目標値 (2022 (令和 4) 年)	基準値 (2014 (平成 26) 年)	実績値 (2021 (令和 3) 年)
バス※	4.4 千人/日	4.3 千人/日	2.8 千人/日

※路線バスの市内完結系統及び市自主運行バス

新型コロナウイルス感染症の影響により鉄道・バスの利用者数が大幅に減少し、従来の利用者数水準を前提とした目標は実態と乖離する状況となりました。また、人口減少や高齢化の進行により需要構造が変化し、限られた財源の中で公共交通サービスを維持していく必要性が高まっています。

これらの現状を踏まえ、新たな目標値は利用者数の回復のみを追うのではなく、市民の移動満足度、運行の効率性、財政支出とのバランスなど、多面的な視点で評価できる指標を組み合わせ、現状に即した水準へ目標値を見直すこととします。なお、本計画の目標値は関連する廿日市市地域公共交通計画の目標値に準拠するものとしていますが、今後、本計画期間内に改定が行われた場合には、目標値も更新していくこととします。

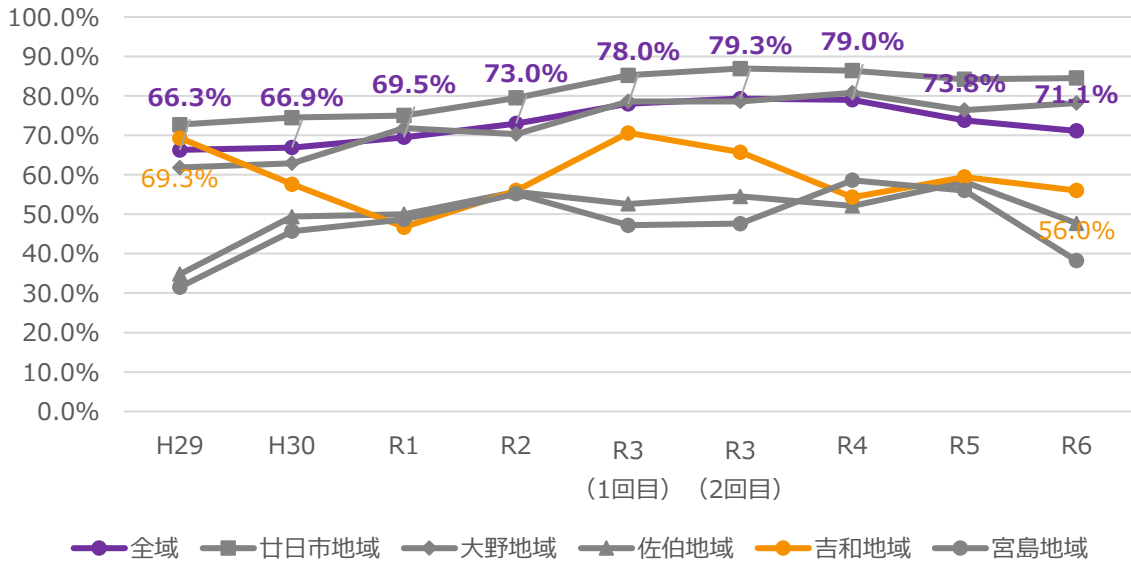
期待される効果として提示されている「健康寿命の延伸」については、当初計画策定以降、男女とも上昇傾向にあります。(図 2-50)



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)

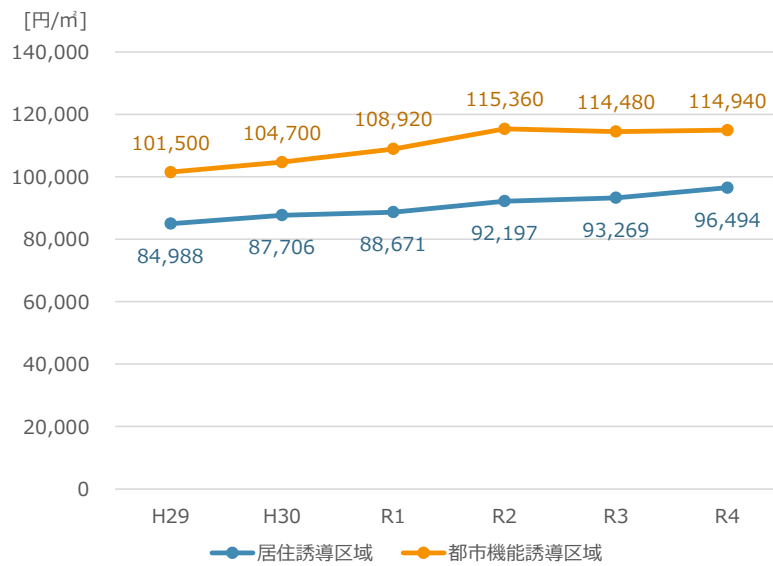


出典：まちづくり市民アンケート

※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、1995（平成7）年まで急増し、2000（平成12）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1976（昭和51）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、2023（令和5）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、都市のスポンジ化が懸念される。 ● 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、2007（平成19）年度以降は160～170億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、社会保障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、社会保障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。

○2019（平成31）年（当初計画策定時）より前に生じた項目 ■2019（平成31）年（当初計画策定時）より後に生じた項目

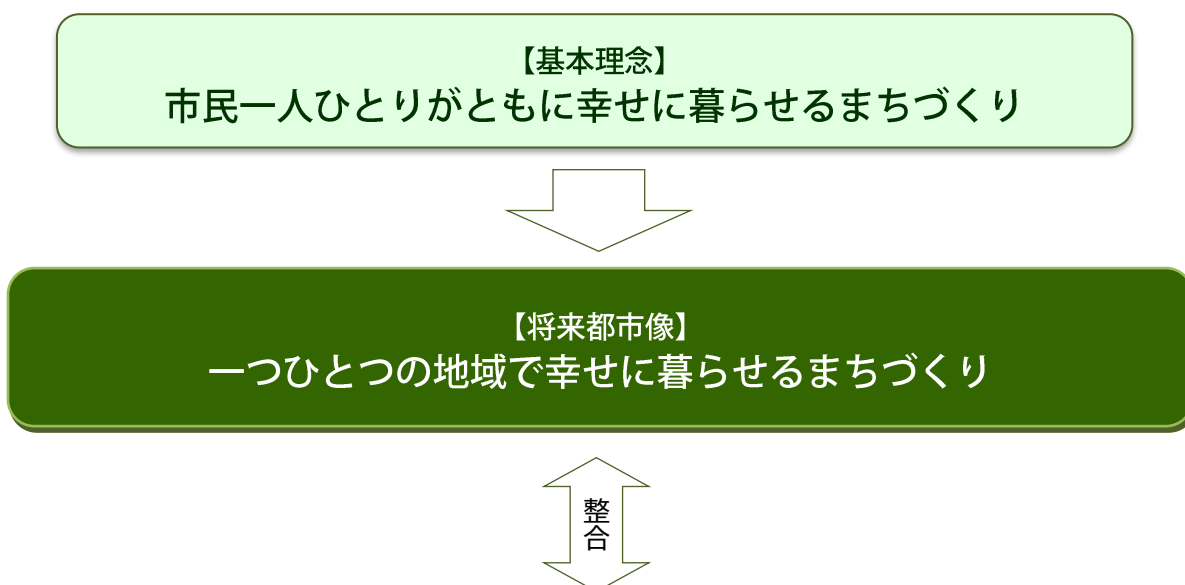
第3章 立地の適正化に関する基本的な方針

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2040（令和22）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。

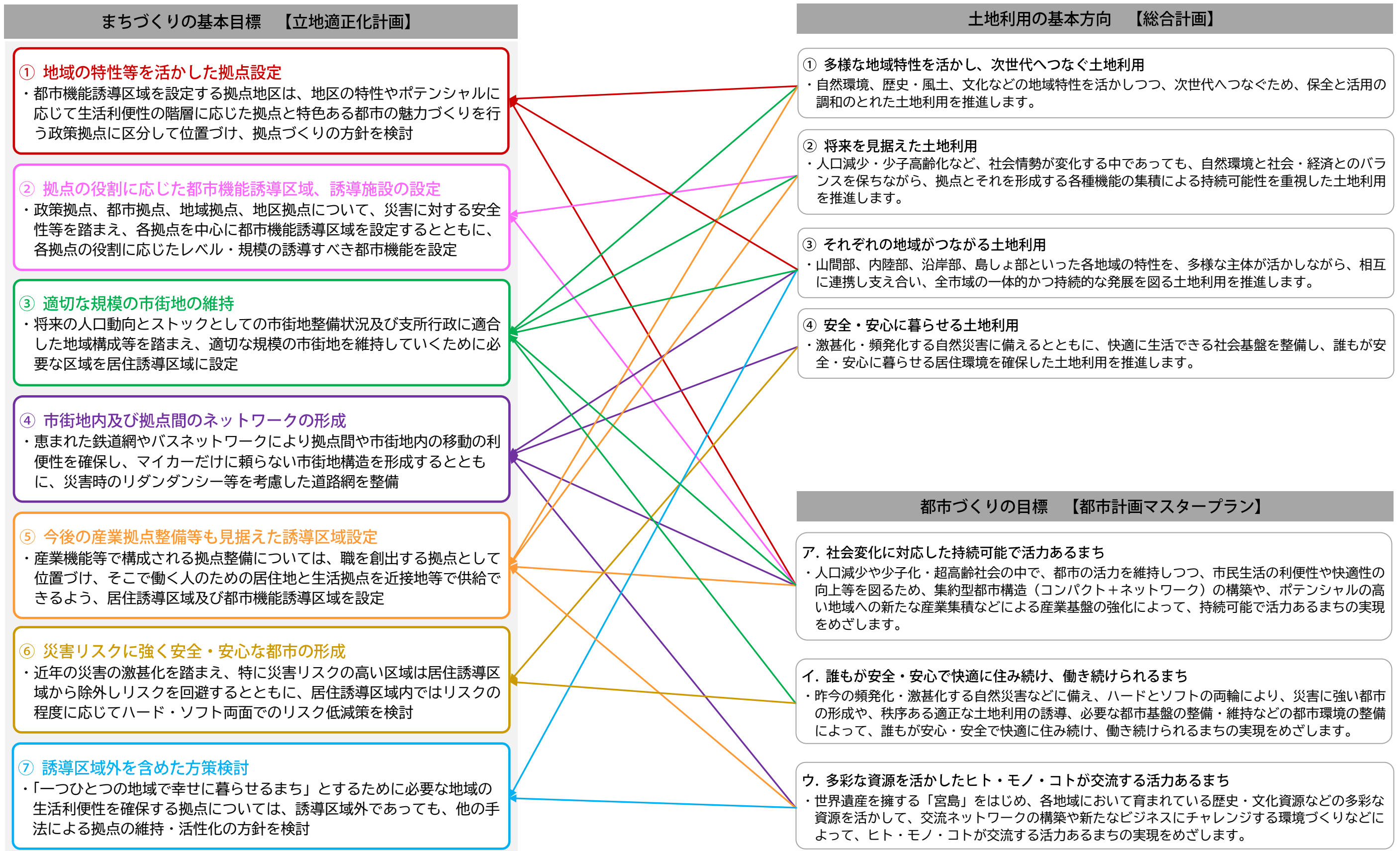


【総合計画・都市計画マスタープランにおける将来像】

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 とともに歩む

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。

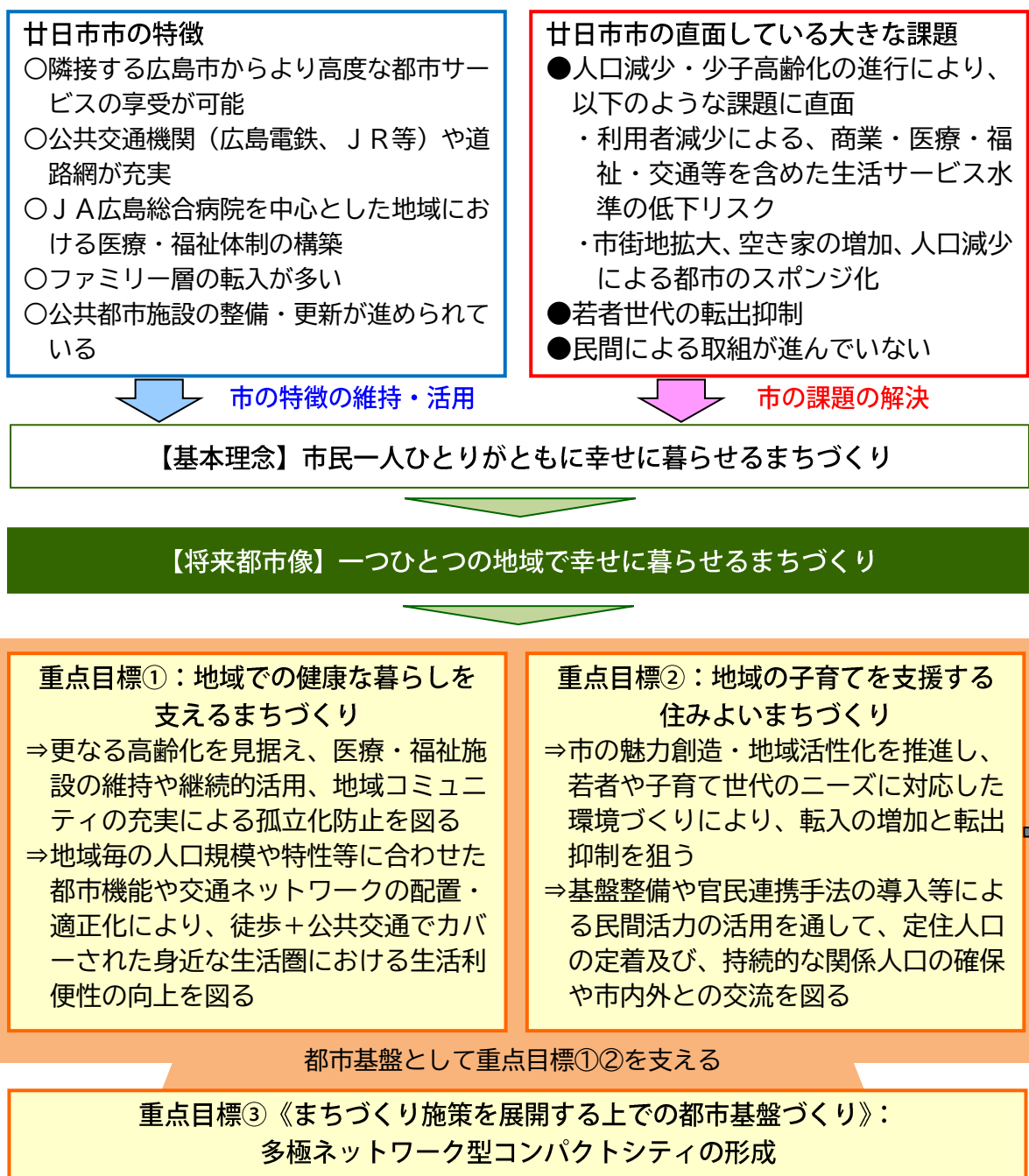


3. 重点目標

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。



※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活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、都市計画マスタープランに基づき、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

本市の今後おおむね10年間（2035（令和17）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や、本市独自の拠点形成の考え方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、具体の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。

1) 基本的な拠点の階層構成

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。

このうち、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、地域再生法に基づく地域再生制度の活用等により、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。

また、生活拠点については、都市機能誘導区域を設定する拠点よりも小さな単位であるため区域の設定は行いませんが、地域に既に根付いている生活機能を維持させる拠点として位置づけます。（表 3-1）

表 3-1 都市拠点、地域拠点、地区拠点、生活拠点の位置づけ

拠点	対象	備考
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、 宮島支所周辺、吉和支所周辺	・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）、大野浦駅周辺、 津田地区、友和地区、宮島、吉和	・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	住宅団地のセンター地区、 中山間部の主要集落等 (浅原地区、玖島地区を含む)	・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。

2) 特徴的な都市機能を配置する拠点

拠点の階層構成とは別に、市が主体的に事業を実施又は関与している地区を対象として、都市政策上の重点的な取組の方向性を示すため、政策拠点を位置づけます。

政策拠点のうち、都市機能の集積や立地誘導を図ることを目的とする地区については、導入する機能や集積の範囲が整理されていることから都市機能誘導区域及び都市機能誘導施設を設定します。

一方、将来的な事業展開を見据えた検討を進める地区や、土地利用の再編等による受皿を確保することで、既成市街地の住工混在地区の住環境の改善を図ることを主な目的とする地区については、政策拠点としての位置づけにとどめ、都市機能誘導区域及び都市機能誘導施設の設定は行わないものとします。(表 3-2)

表 3-2 政策拠点の位置づけ

拠点	設定	対象	特徴
⑤ 政策拠点	区域有り	シビックコア地区	広島都市圏西部の広域拠点にふさわしい、シンボリックな都市空間を創出する地区
		地域医療拠点地区	医療機能を強化し、広域利用を支える都市の中核となる医療拠点地区
		平良丘陵地区(商業エリア) 宮島口地区	広域観光の視点を踏まえた観光交流による拠点形成を行う地区
	区域無し	未来物流産業団地地区	土地利用の再編等による受皿を確保することで、既成市街地の住工混在地区の住環境の改善を図ることを主な目的とする地区
		平良丘陵地区(工業エリア)	
		筏津地区	将来的な事業展開を見据えた検討を進める地区

3) 小さな拠点

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においても、立地適正化計画の考え方と同様に、それぞれの地域で生活サービスの提供と、都市機能誘導区域へのアクセス等の確保を図っていく必要があります。このため、主に計画区域外の中山間部における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を、「小さな拠点」として位置づけます。小さな拠点についても、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、地域再生法に基づく地域再生制度の活用等による、生活利便機能の維持を図ります。(表 3-3)

表 3-3 小さな拠点の位置づけ

拠点	対象	備考
⑥ 小さな拠点	浅原地区、玖島地区、吉和	・中山間部における主要集落

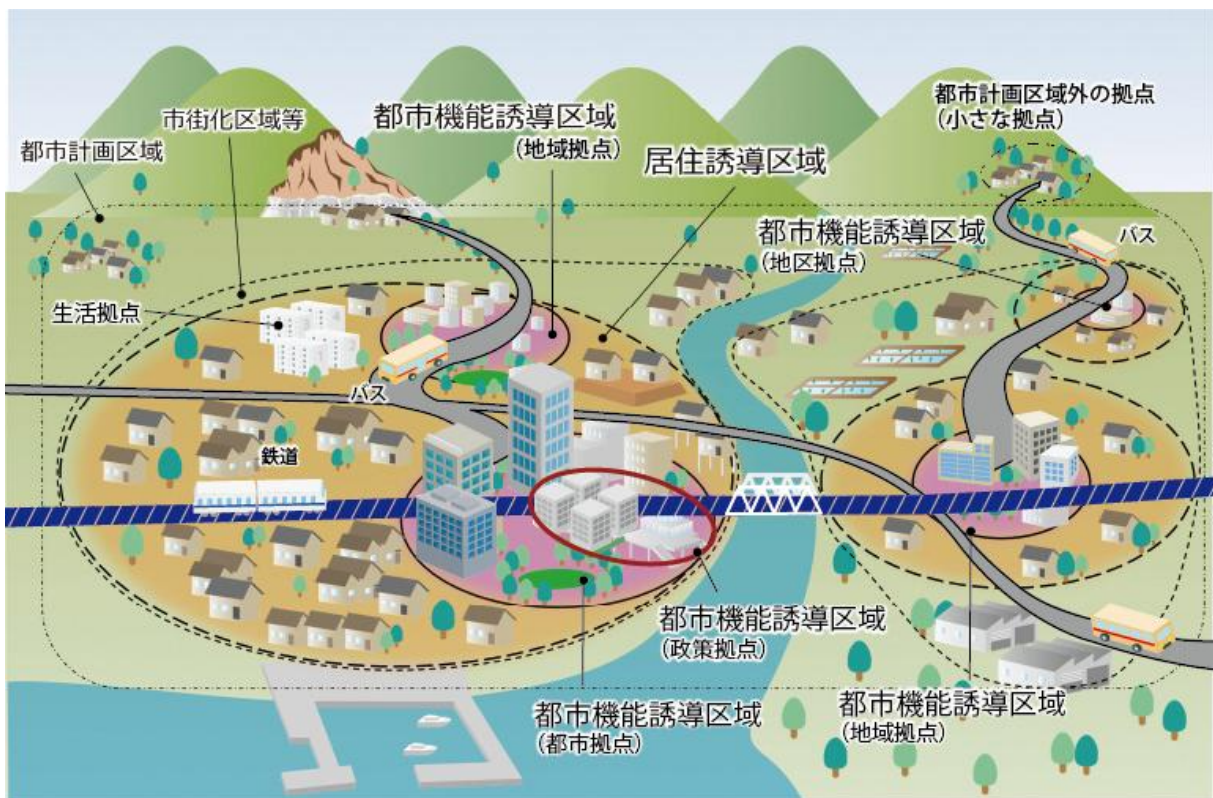


図 3-1 拠点配置の構造 (イメージ)

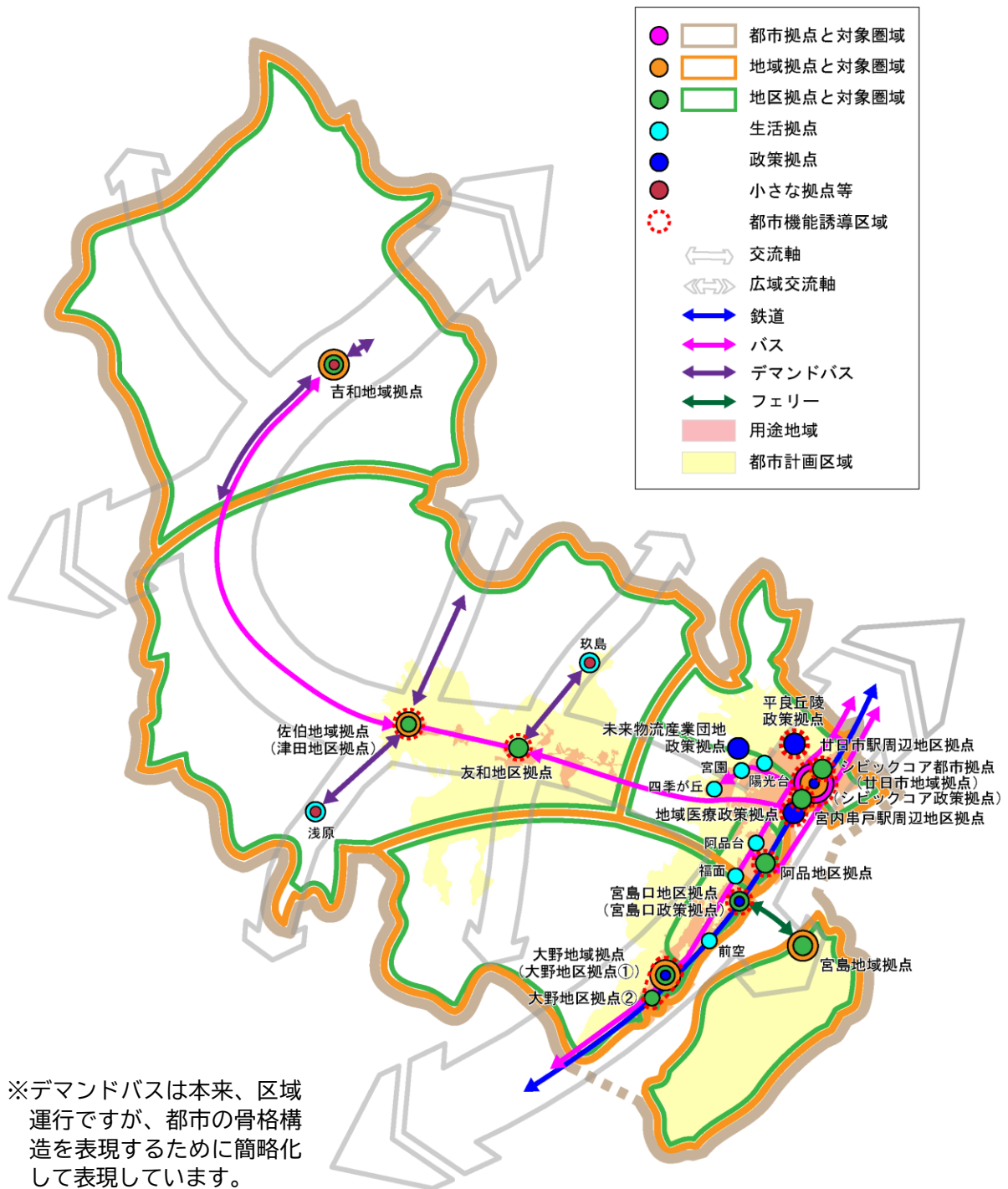
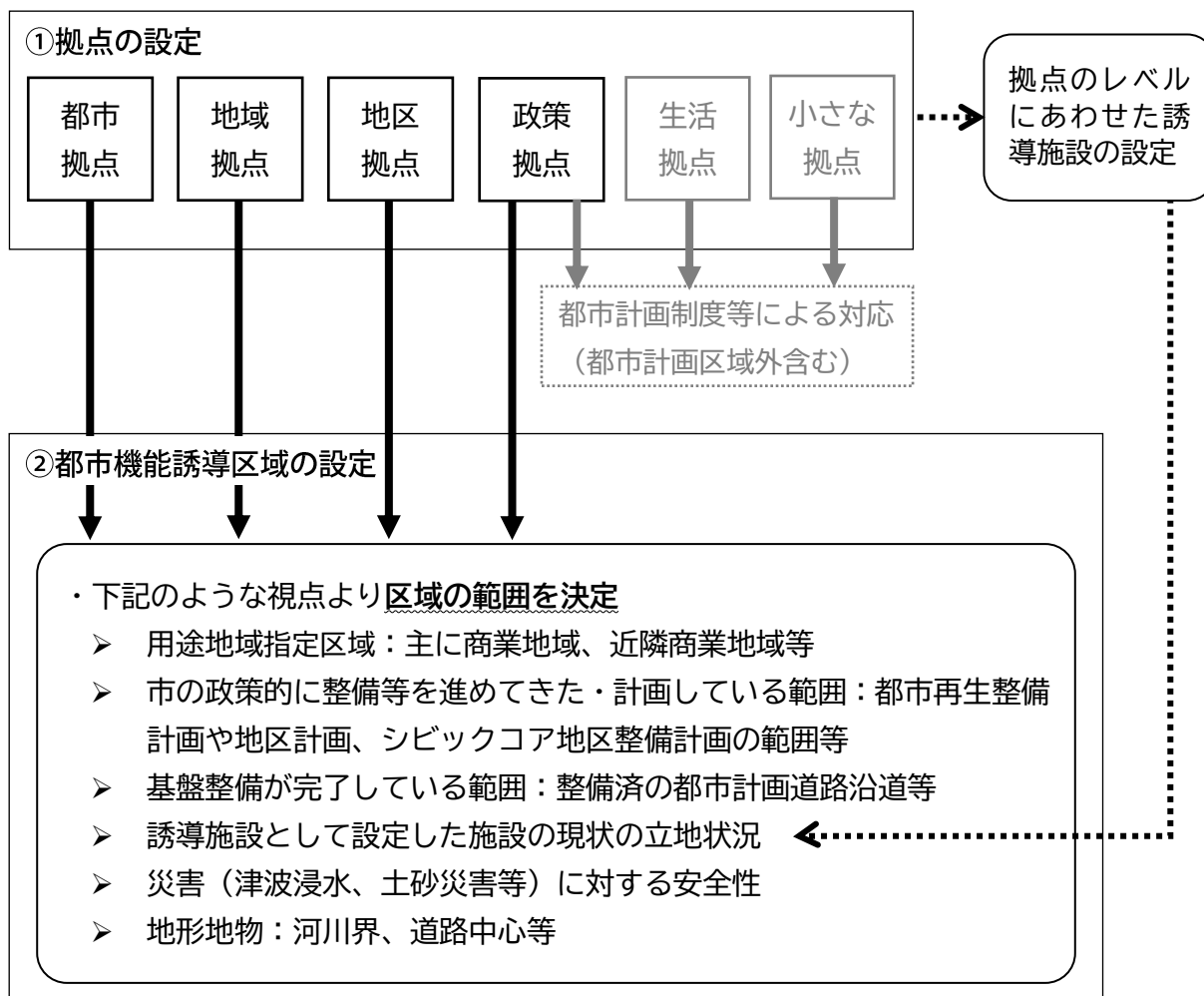


図 3-2 拠点及び拠点圏域の設定

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。

なお、都市機能誘導区域の範囲については、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。また、計画改定時の区域変更については、新機能都市開発事業等の関連事業の進捗や、シビックコア地区まちづくり基本構想等の関連計画の策定・見直し状況等を勘案し、個別地区の状況に即した変更を行っています。

*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

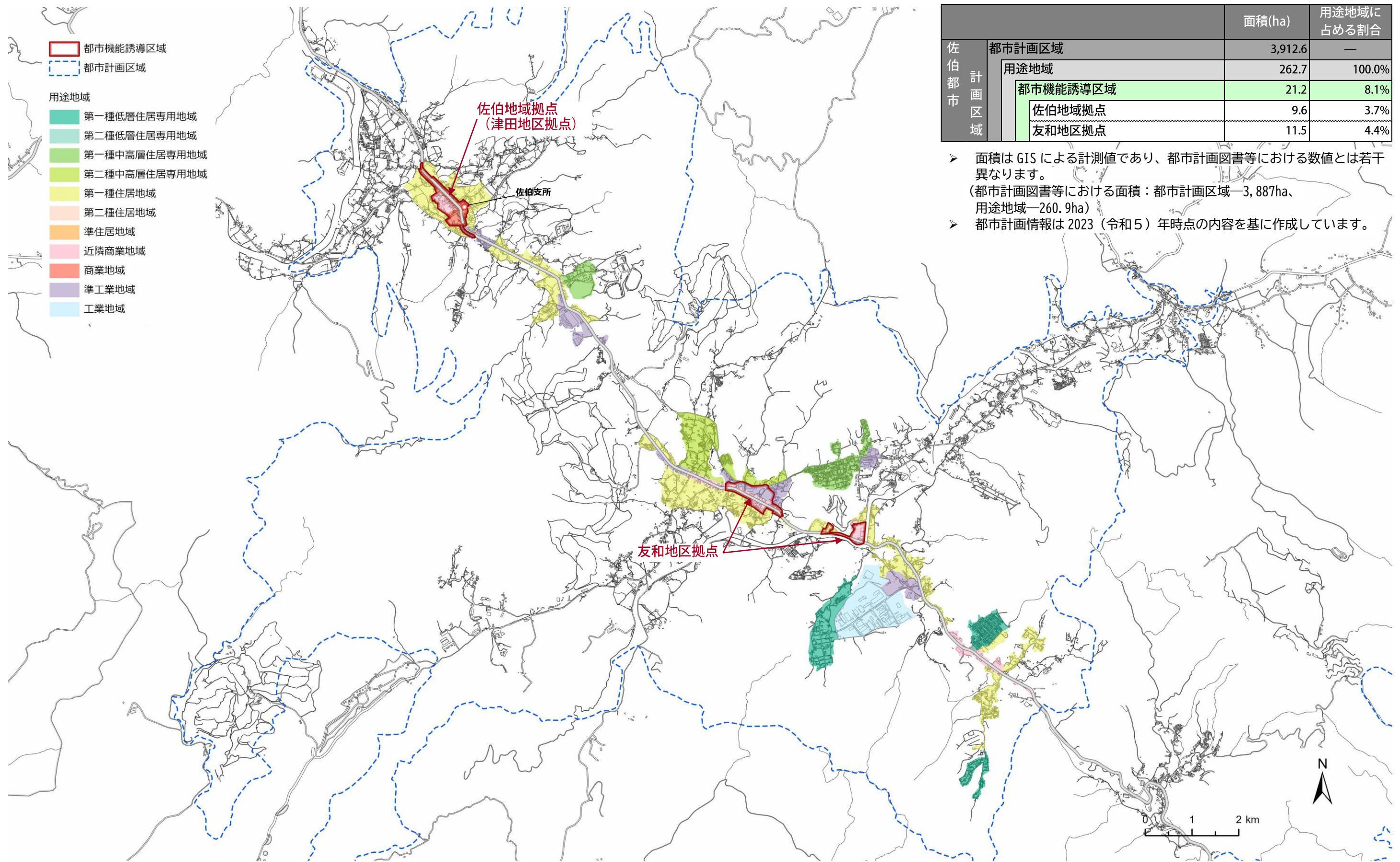


図 4-2 佐伯地域における都市機能誘導区域の設定

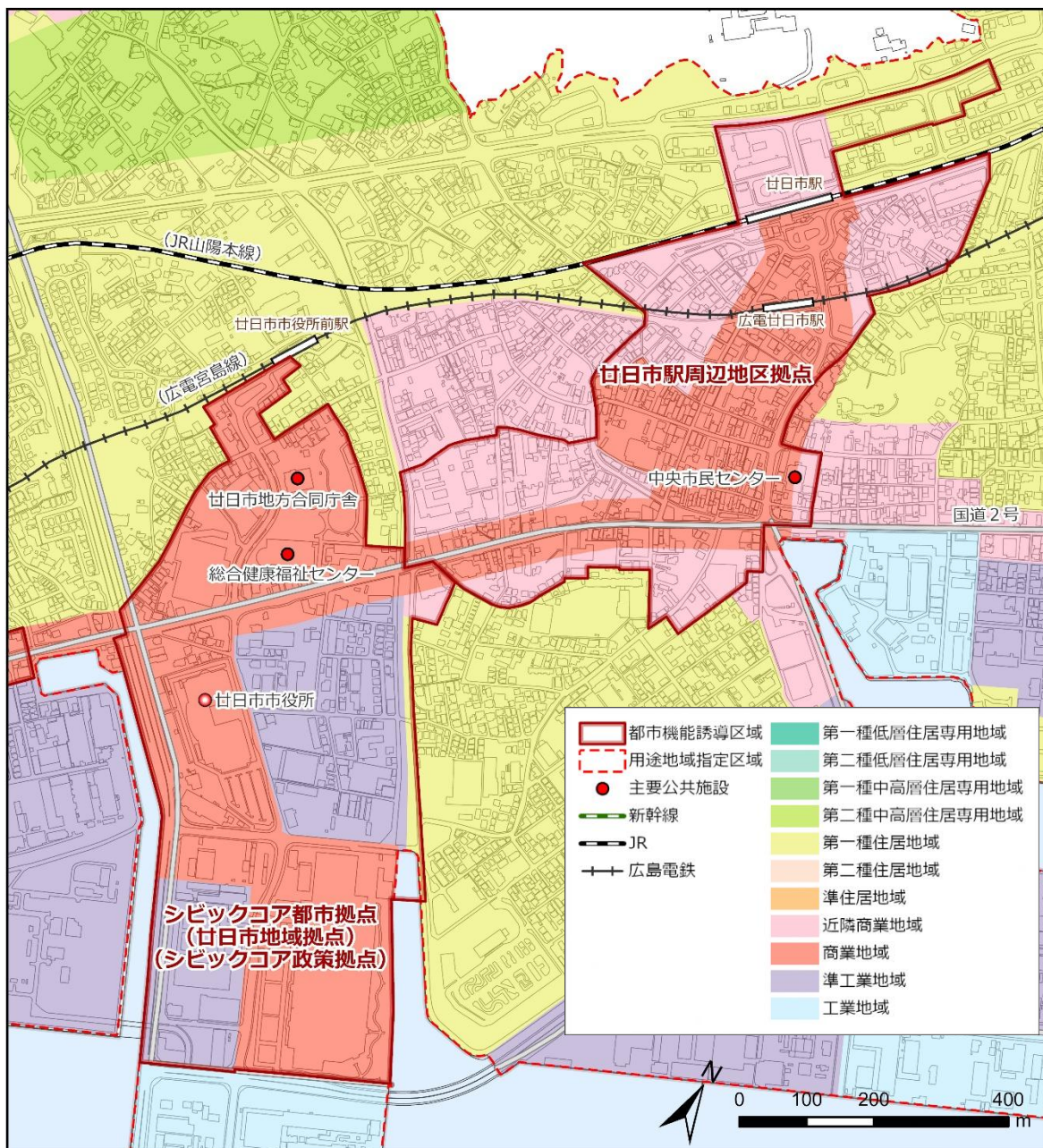


図 4-3 都市機能誘導区域（廿日市駅周辺地区拠点、シビックコア都市拠点（廿日市地域拠点）（シビックコア政策拠点））

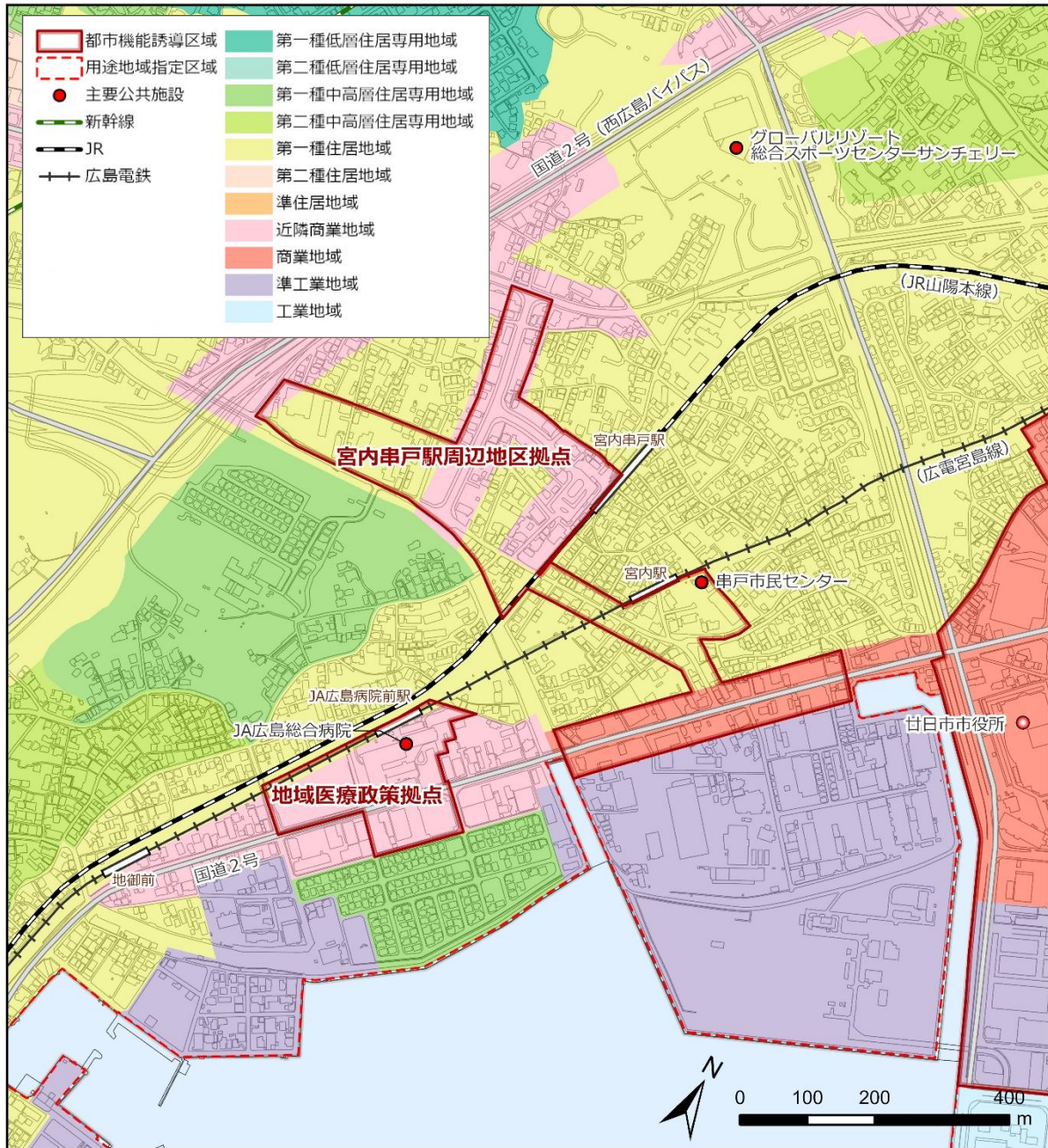


图 4-4 都市機能誘導区域（宮内串戸駅周辺地区拠点、地域医療政策拠点）

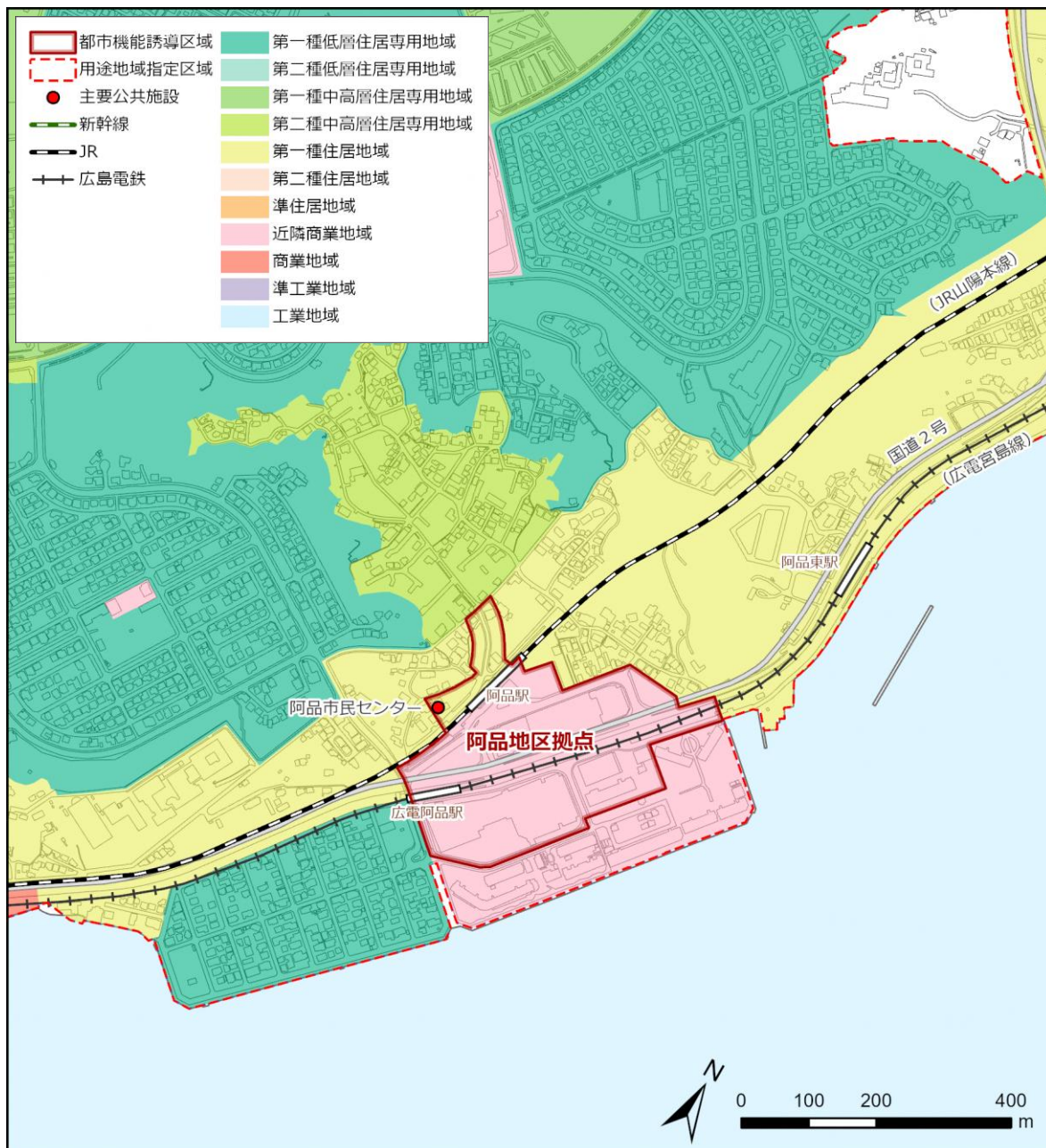


图 4-5 都市機能誘導区域（阿品地区拠点）

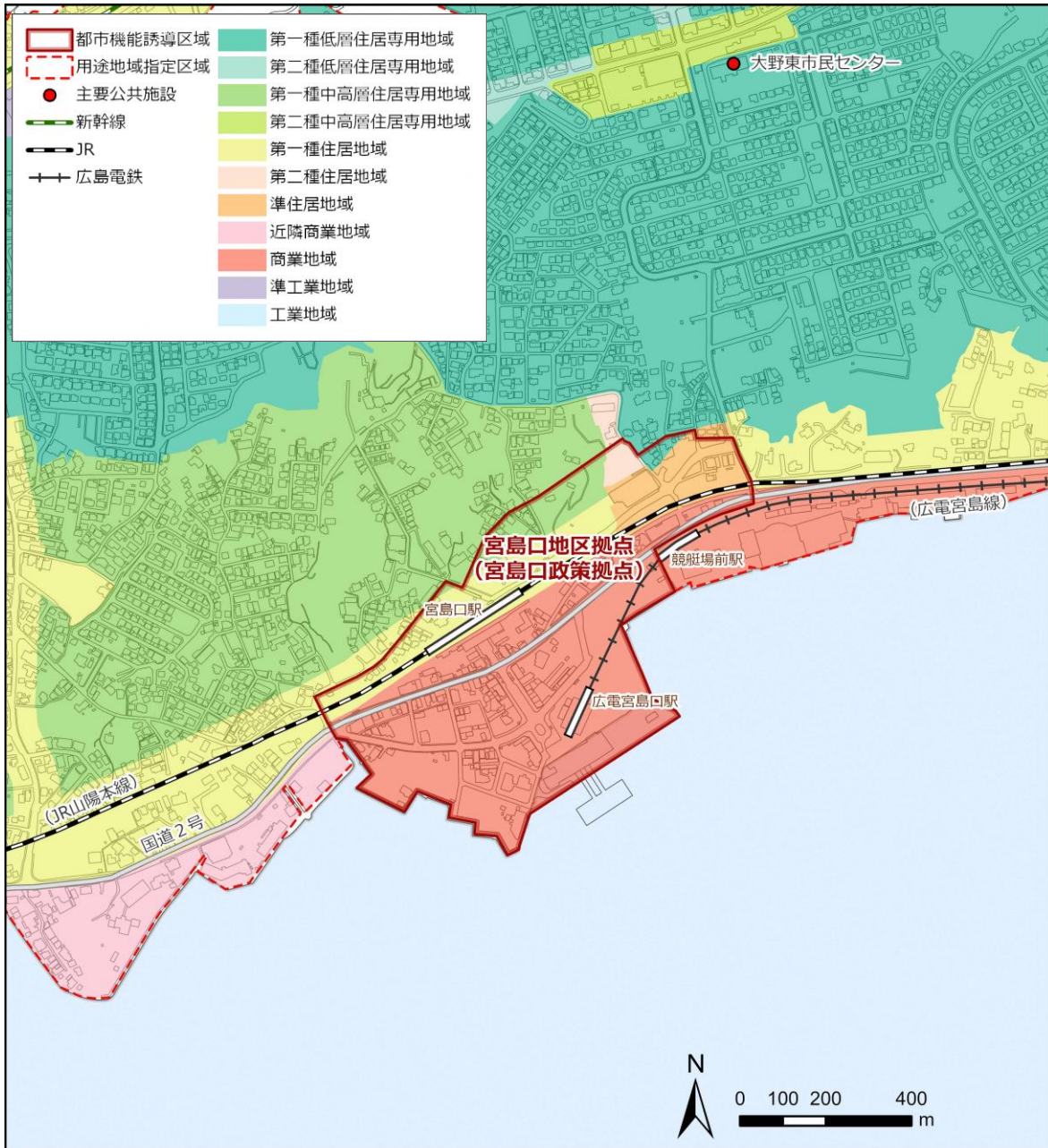


图 4-6 都市機能誘導区域（宮島口地区拠点（宮島口政策拠点））

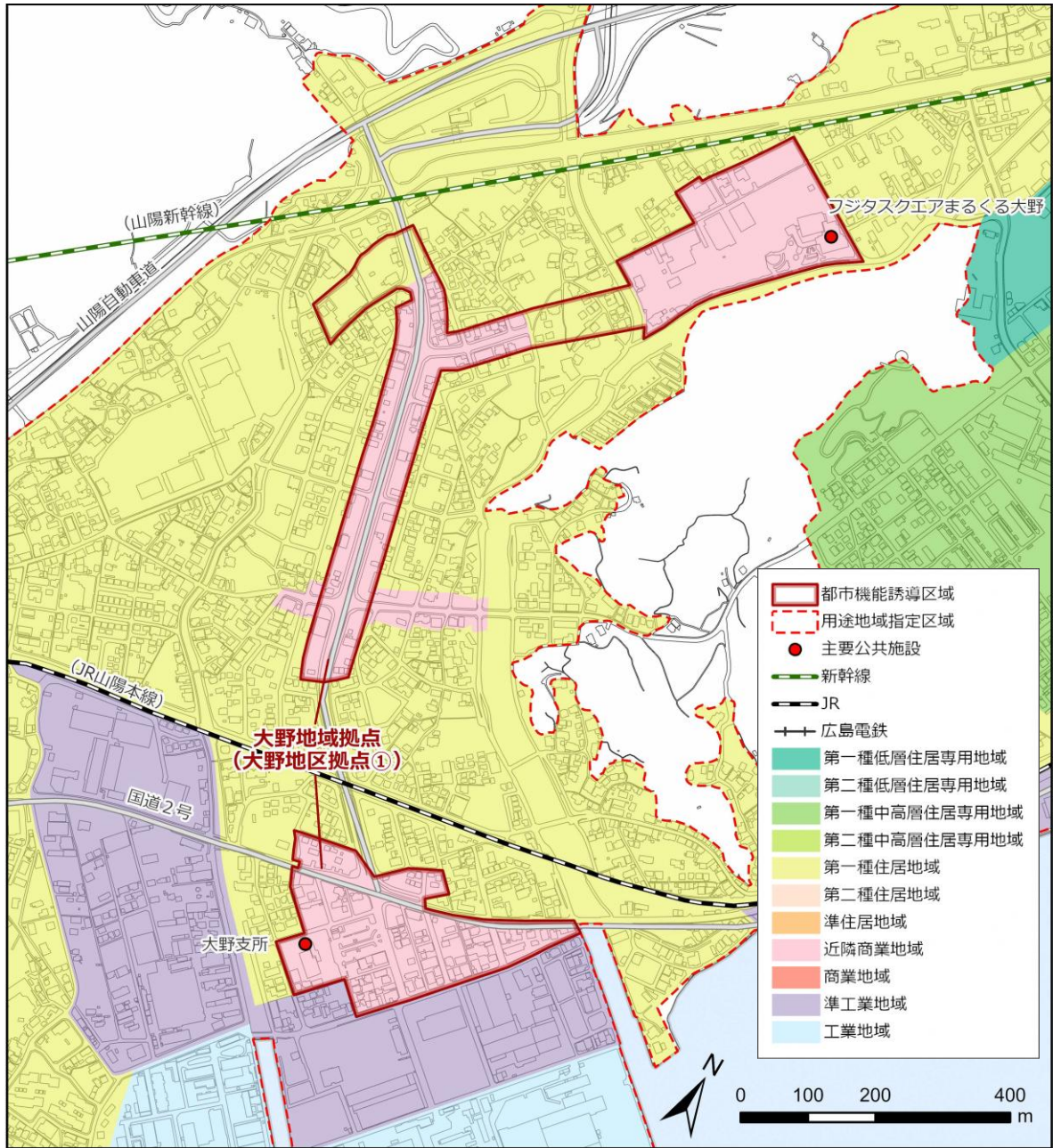


図 4-7 都市機能誘導区域（大野地域拠点（大野地区拠点①））

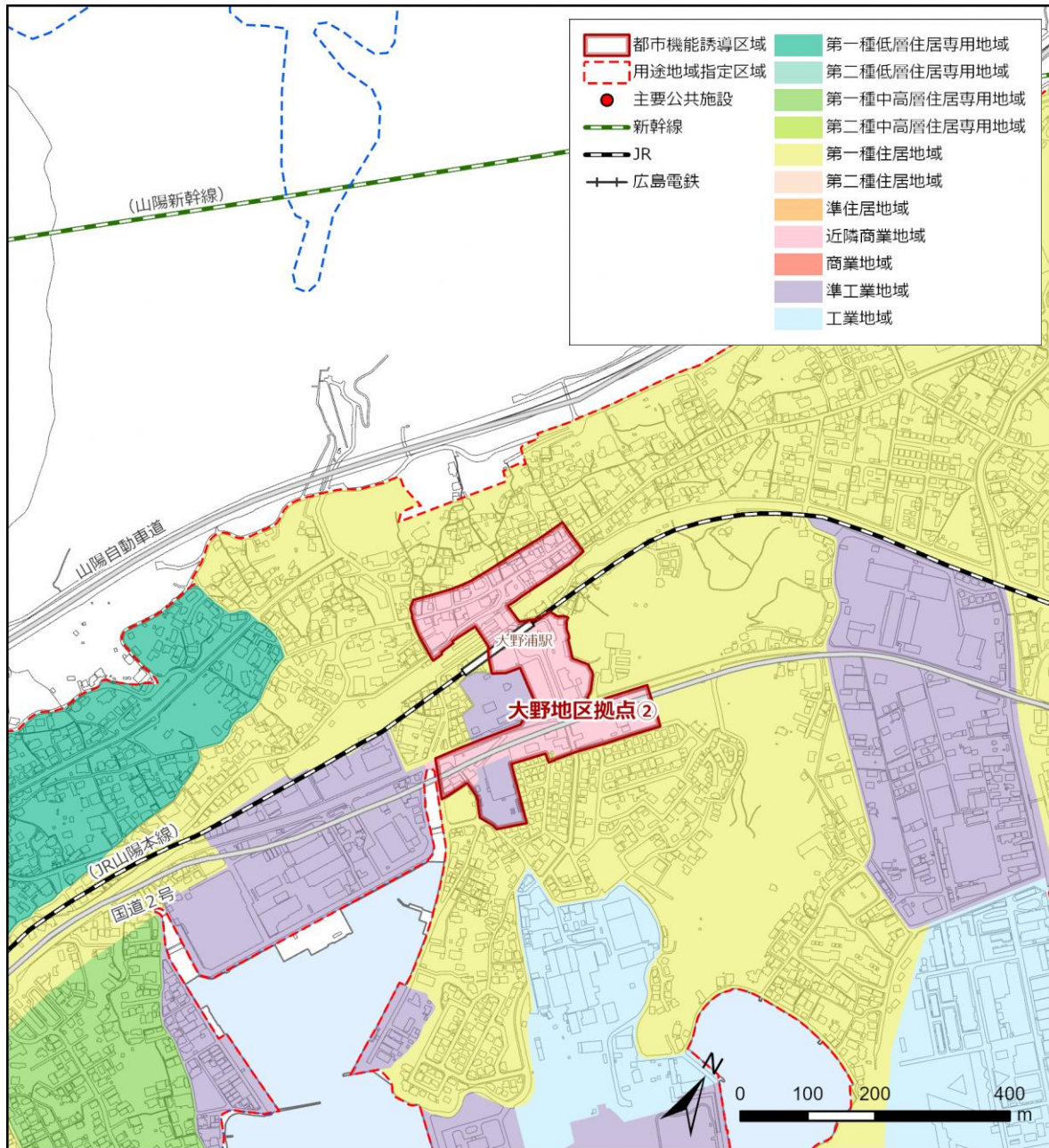


图 4-8 都市機能誘導区域（大野地区拠点②）

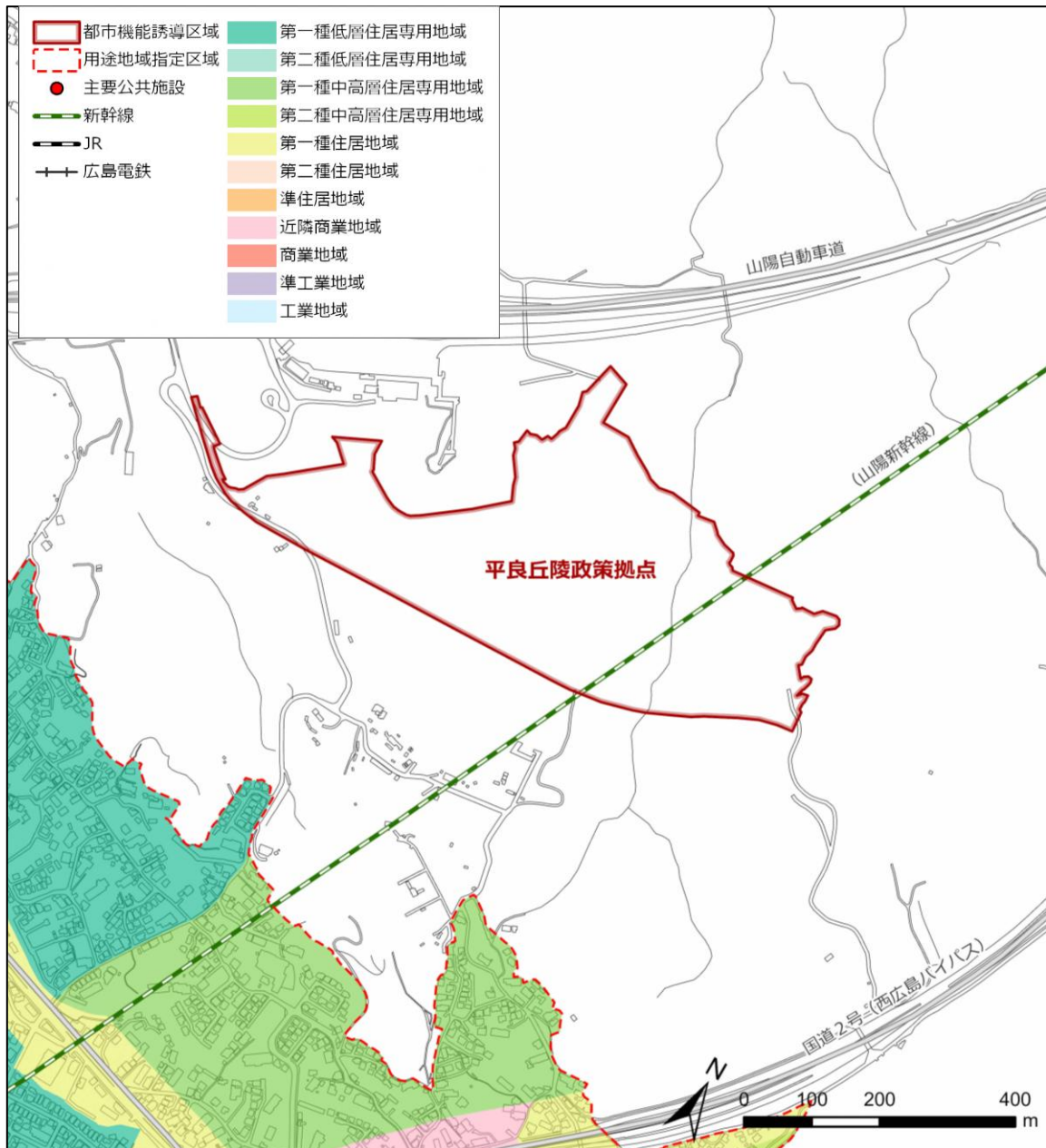


図 4-9 都市機能誘導区域（平良丘陵政策拠点）

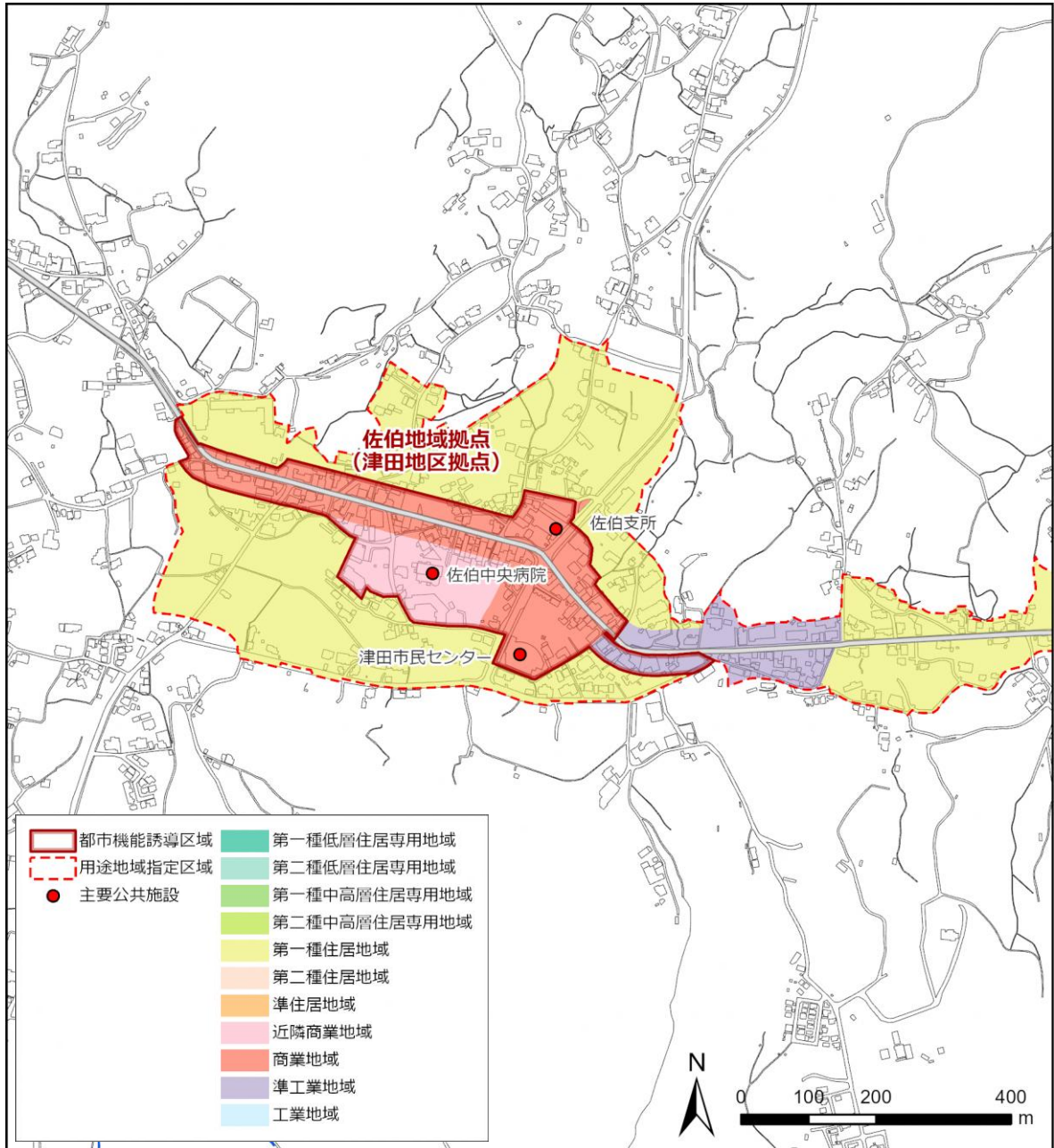


図 4-10 都市機能誘導区域 (佐伯地域拠点 (津田地区拠点))

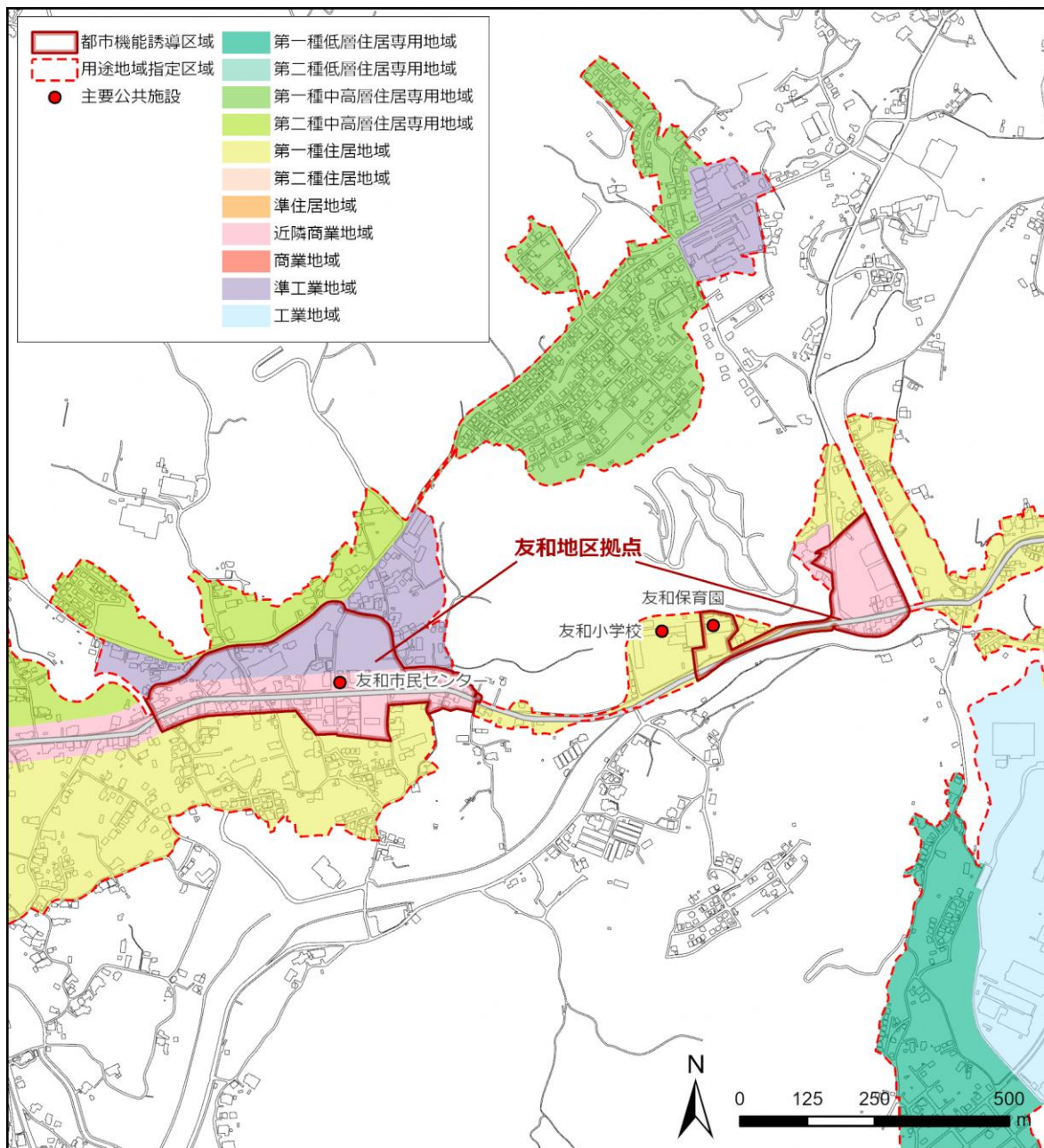
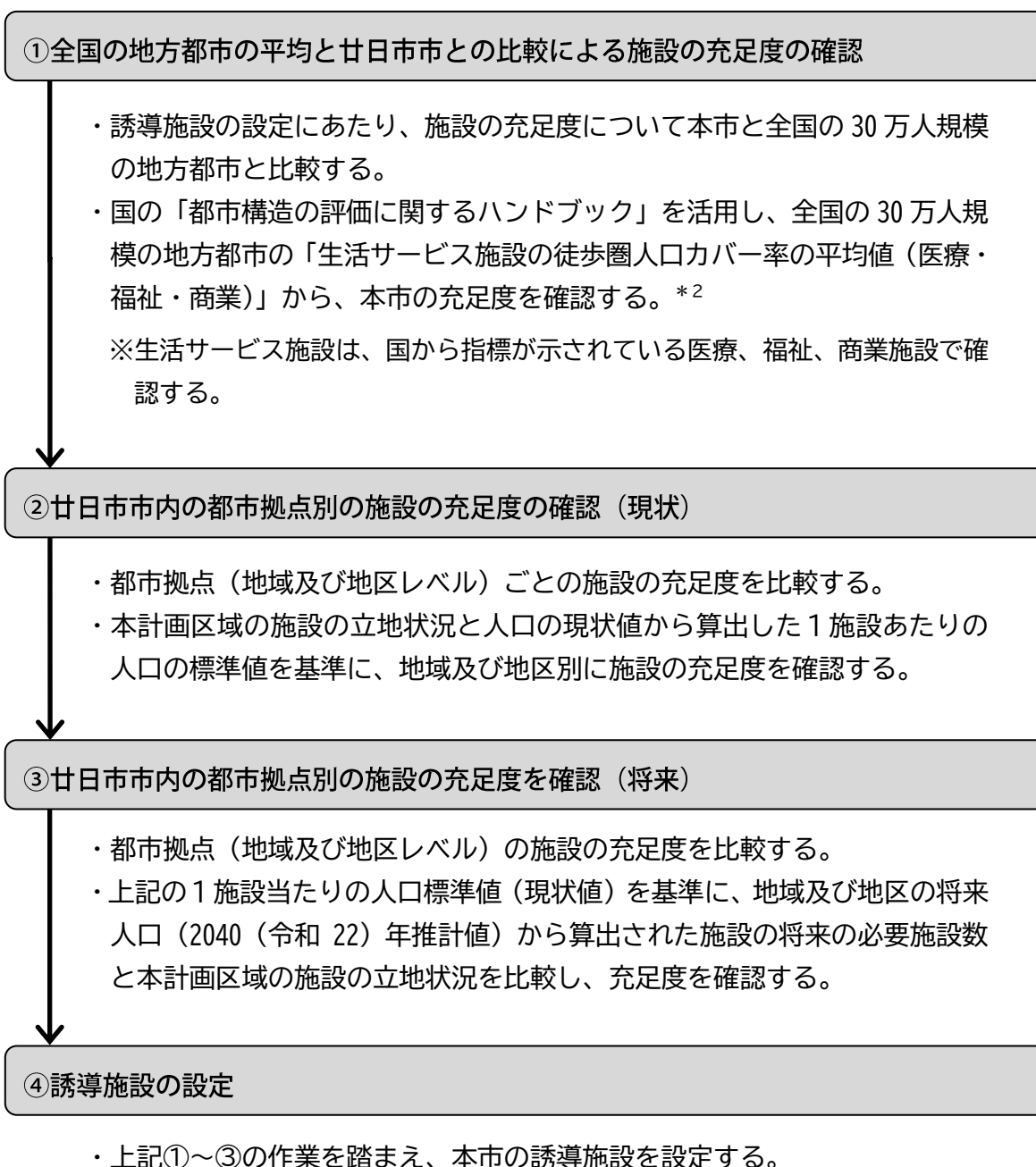


图 4-11 都市機能誘導区域（友和地区拠点）

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}

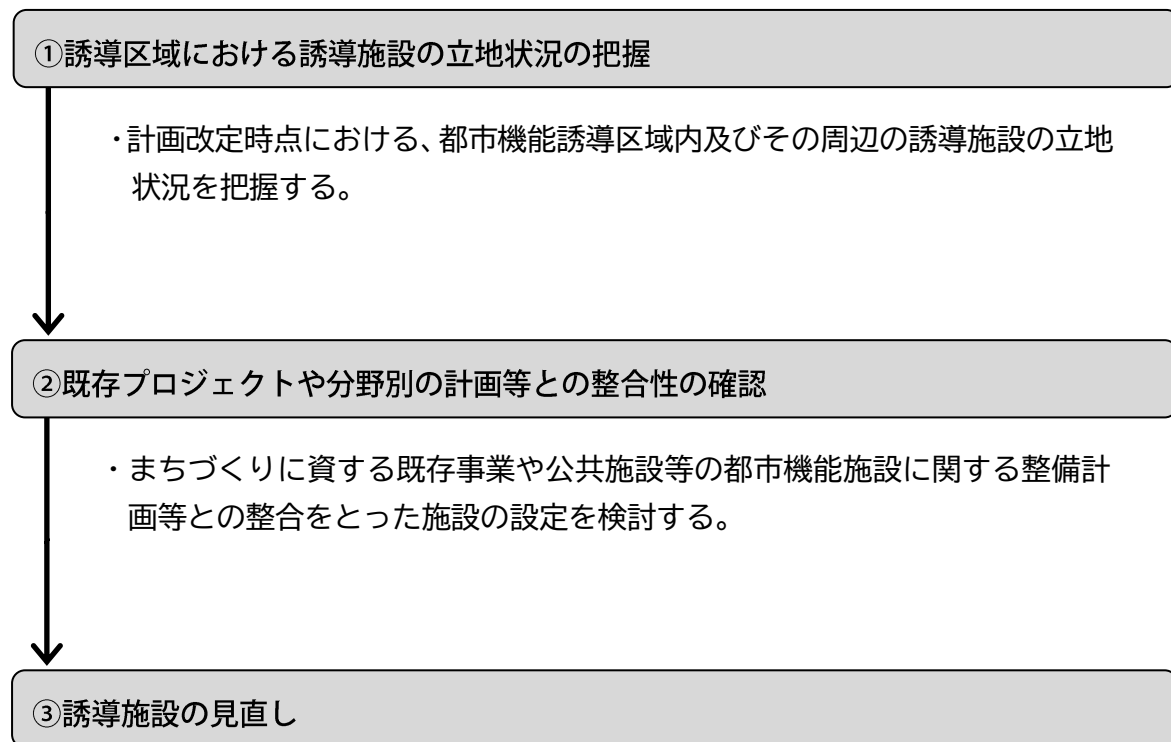
(1) 設定フロー（策定当初）



*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」（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）

※2. 大型ショッピングセンター：建築基準法別表第2（ハ）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 政策拠点	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	—	●	—	—
	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：賑わい機能や防災機能を有する公園又は緑地
- ※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㎡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	大野地域拠点	佐伯地域拠点
区域概要		シビックコア	大野支所～ 筏津地区	津田
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～ 筏津地区	J R 大野浦 駅周辺	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（小売業を行なうための店舗の用に供する床面積が1,000㎡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	市街化区域・用途地域 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>
	市街化区域・用途地域 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利用が、その周辺では農業的土地利用が行われている 都市計画マスタープランでは、地域のまちづくりの基本方向として『多様性のある暮らしの形成』『地域産業の活性化』を掲げている <u>一定の人口密度を維持することで、都市的土地利用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、都市的土地利用と農業的土地利用とが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 19 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、都市的土地利用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、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、佐伯地域のまちづくりの基本方向として『多様性のある暮らしの形成』『地域産業の活性化』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7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、端末交通等により容易にアクセスすることのできる区域や、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く
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住居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	<p>点数化の視点</p> <p>・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</p>
②人口密度	<p>点数化の視点</p> <p>・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（令和2）年時点）及び将来（2040（令和22）年時点）の人口密度の高さを点数化</p>
③インフラ（下水処理施設）の整備・計画状況	<p>点数化の視点</p> <p>・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</p>

・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 号ロ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

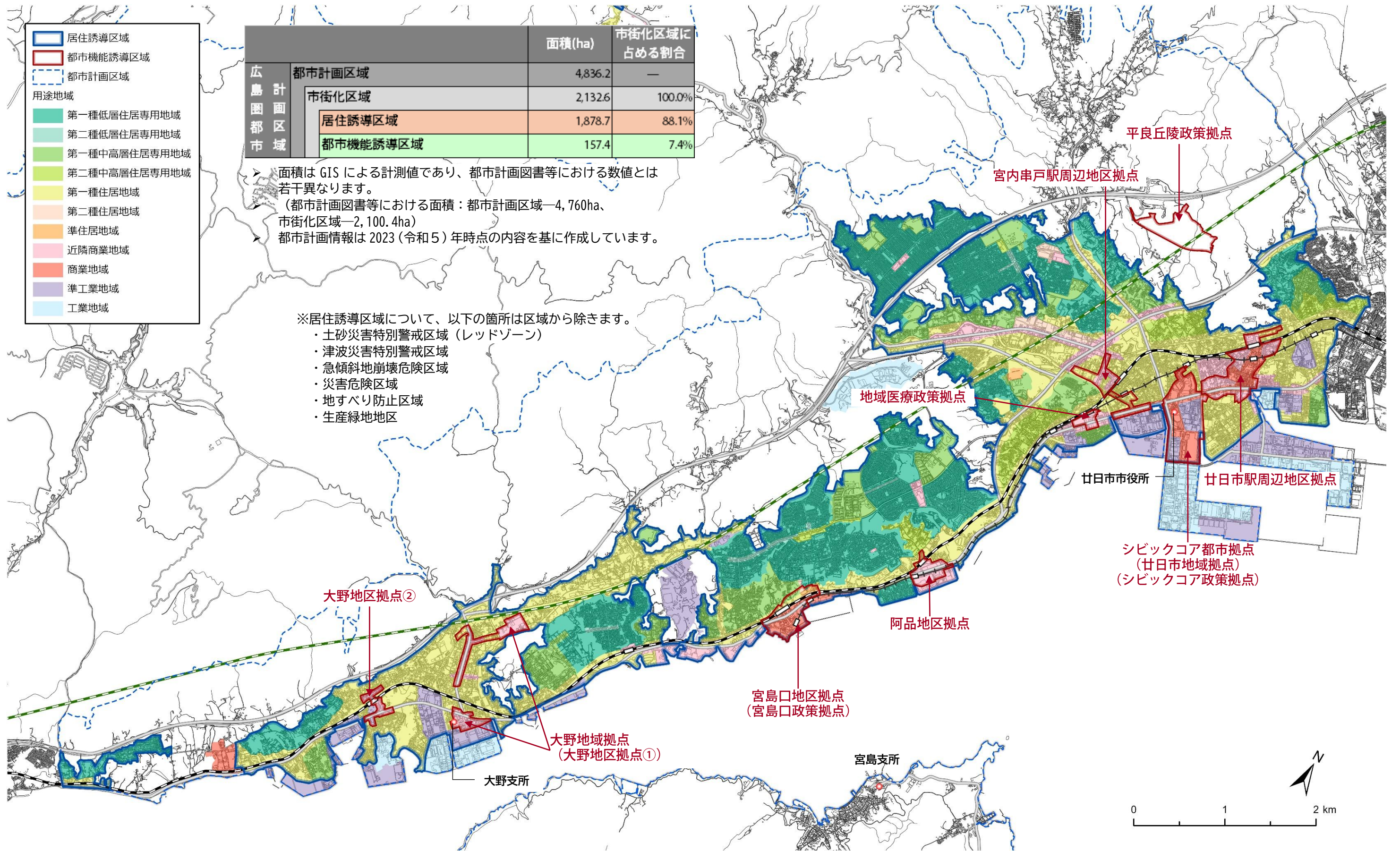
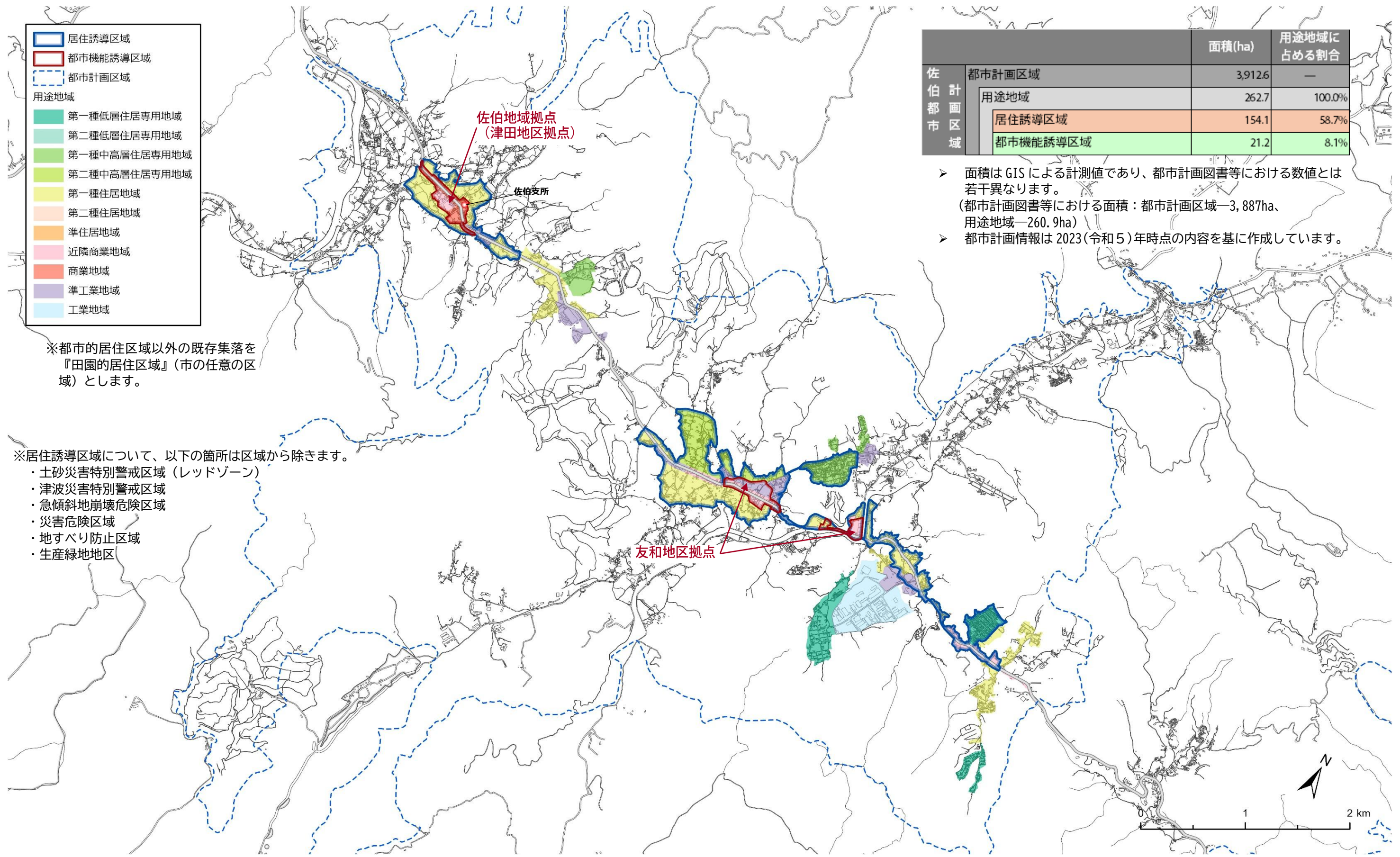


図 5-5 沿岸部における居住誘導区域の設定



- 居住誘導区域
 都市機能誘導区域
 都市計画区域
 用途地域
 第一種低層住居専用地域
 第二種低層住居専用地域
 第一種中高層住居専用地域
 第二種中高層住居専用地域
 第一種住居地域
 第二種住居地域
 準住居地域
 近隣商業地域
 商業地域
 準工業地域
 工業地域

		面積(ha)	用途地域に占める割合
佐伯都市計画区域	都市計画区域	3,912.6	—
	用途地域	262.7	100.0%
	居住誘導区域	154.1	58.7%
	都市機能誘導区域	21.2	8.1%

- 面積はGISによる計測値であり、都市計画図書等における数値とは若干異なります。
(都市計画図書等における面積：都市計画区域—3,887ha、用途地域—260.9ha)
- 都市計画情報は2023(令和5)年時点の内容を基に作成しています。

※都市的居住区域以外の既存集落を『田園的居住区域』(市の任意の区域)とします。

- ※居住誘導区域について、以下の箇所は区域から除きます。
- ・土砂災害特別警戒区域(レッドゾーン)
 - ・津波災害特別警戒区域
 - ・急傾斜地崩壊危険区域
 - ・災害危険区域
 - ・地すべり防止区域
 - ・生産緑地地区

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

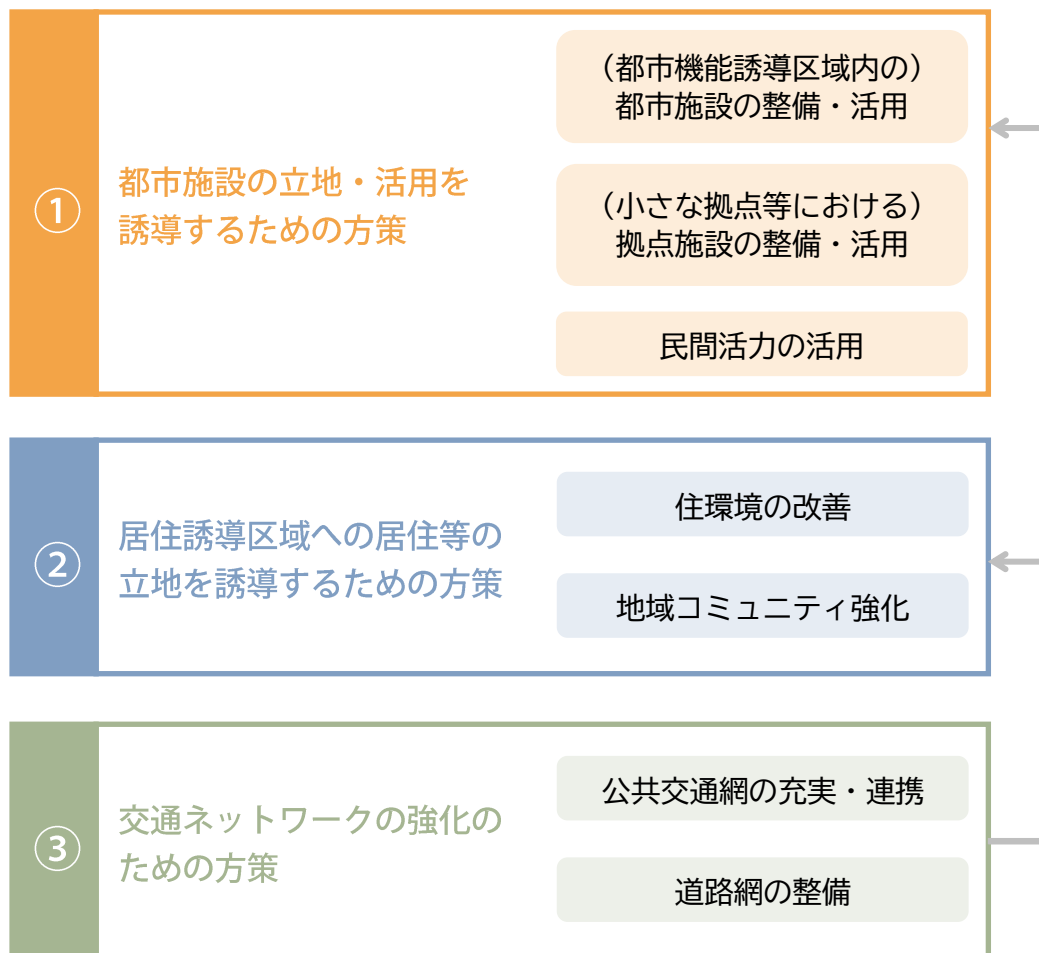
1. 誘導施策の位置づけ

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ための方策」

を設定します。

「③交通ネットワークの強化のための方策」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。

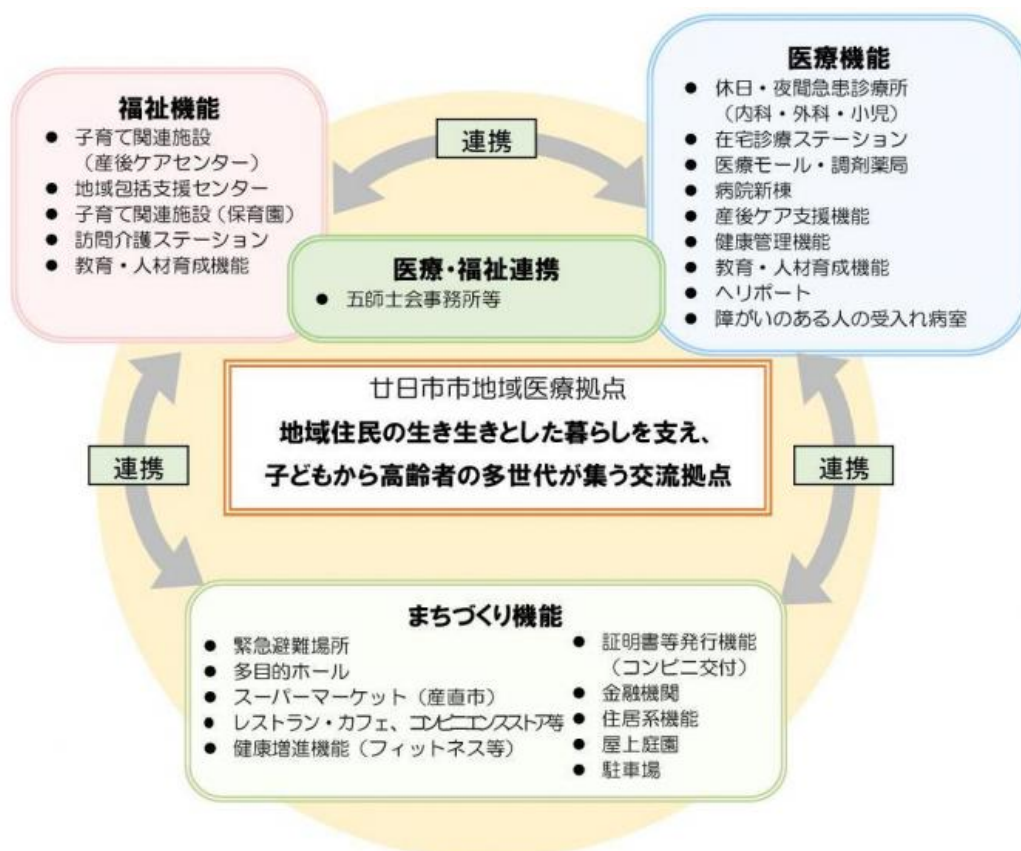
表 6-1 拠点への都市施設の立地を誘導するための方策

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"> ● 地域医療政策拠点、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や保育園・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(地域医療政策拠点)、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)、筏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、財政資金の効率的な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

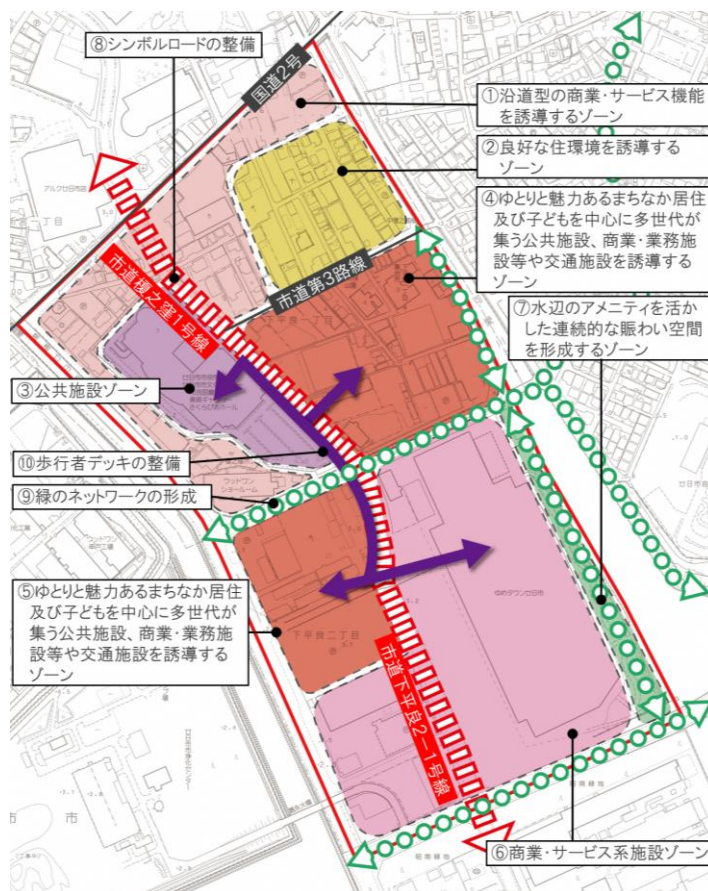
図 6-1 想定する導入機能

(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、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

2023（令和5）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、2018（平成30）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、2022（令和4）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。



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

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。

(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、育児不安などに関する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は以下のとおりとします。

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、廿日市市污水处理施設整備構想に基づき、公共下水道の整備を進めます。

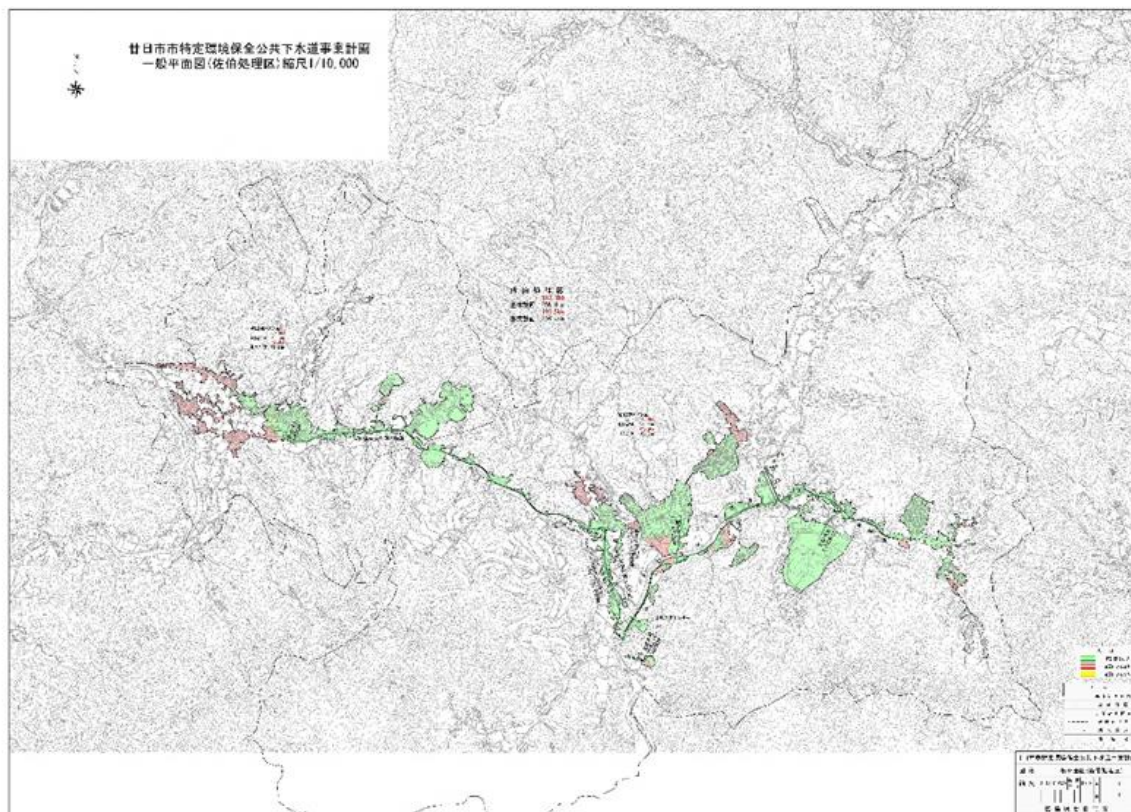


図 6-9 廿日市市特定環境保全公共下水道事業計画（佐伯処理区）

(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、緑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ための方策

交通ネットワークの強化のための方策は以下のとおりとします。

表 6-3 交通ネットワーク強化のための方策

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、地域公共交通のブラッシュアップを図る。 ● 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DEST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、畑口寺田線、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、宮島口棧橋線、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、県道蔽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

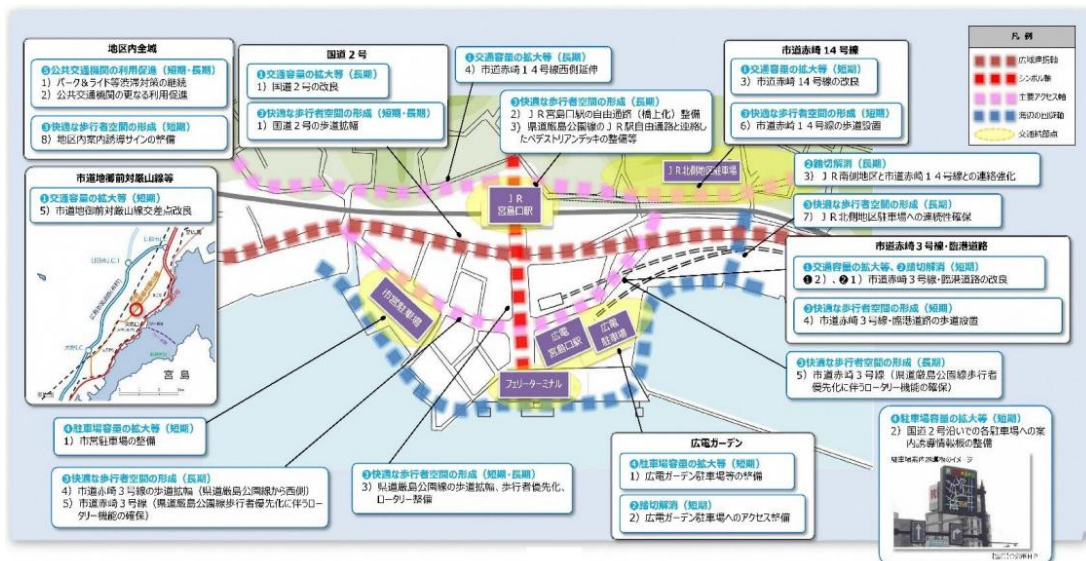
廿日市地域公共交通計画に基づき、利用実態と費用対効果を踏まえた効率的な運行サービスの提供を図るとともに、デジタル技術等を活用し、利便性の向上を図り、効果的な地域公共交通の構築に取り組みます。

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、県道蔽島公園線と連絡したペDEST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

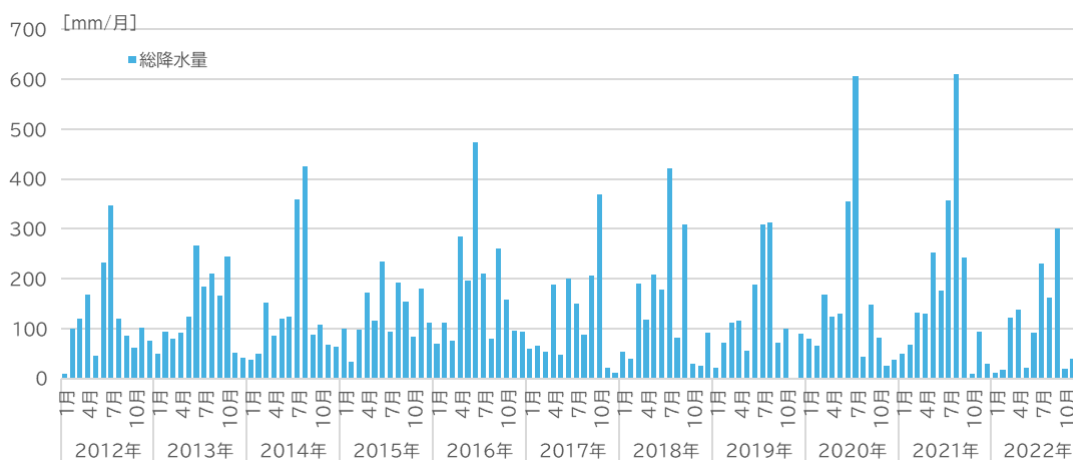
1. 防災指針の位置づけ

(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、2020（令和2）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づけるものとします。



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、地域強靱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ります。

地域強靱化計画は、国土強靱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靱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。

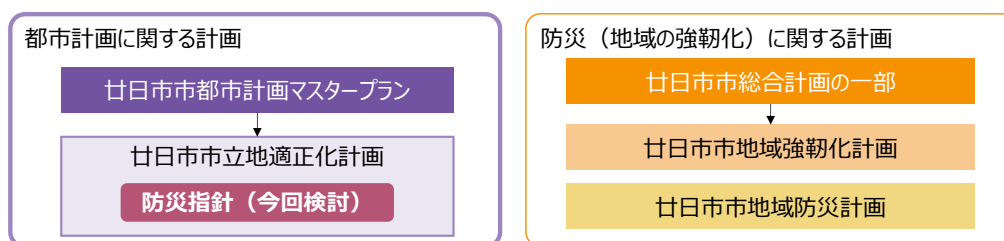


図 7-2 防災指針とその他の防災に関する計画の位置づけ

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	地域強靱化計画	地域防災計画	立地適正化計画の一部 【防災指針】
根拠法	国土強靱化基本法	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	○	—
雨水出水	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

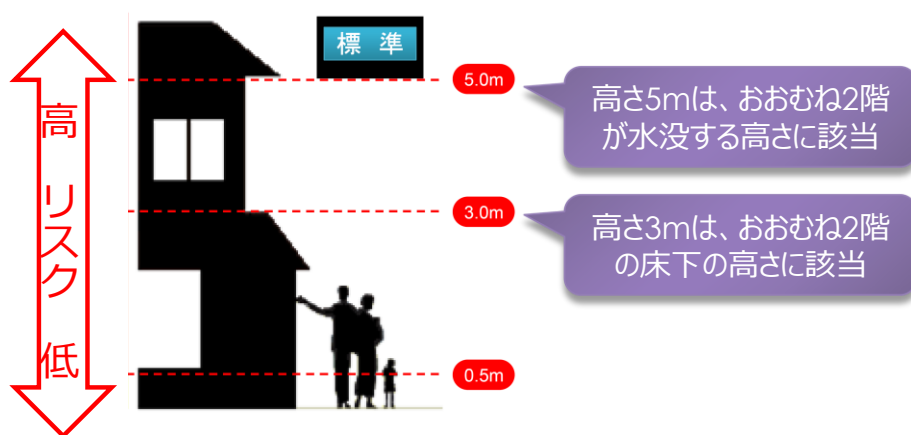
3. 災害リスクの高いエリアの考え方

(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組方針を検討します。



出典：水災害ハザードマップ作成の手引き（国土交通省）

図 7-3 災害規模の大きさの基準（浸水深の例）

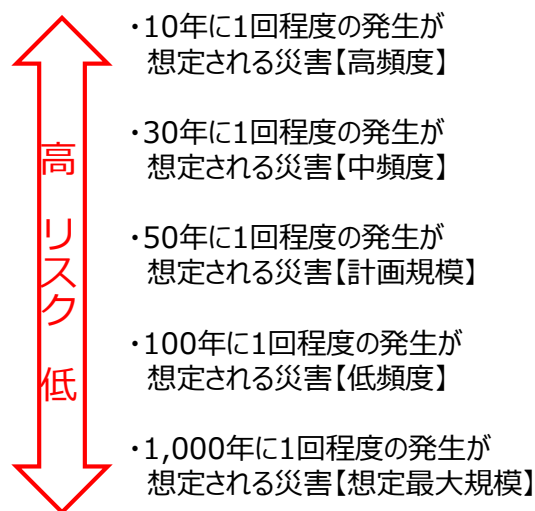


図 7-4 災害発生頻度の基準（多段階の確率）

(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	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)
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	
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所的に見られます。

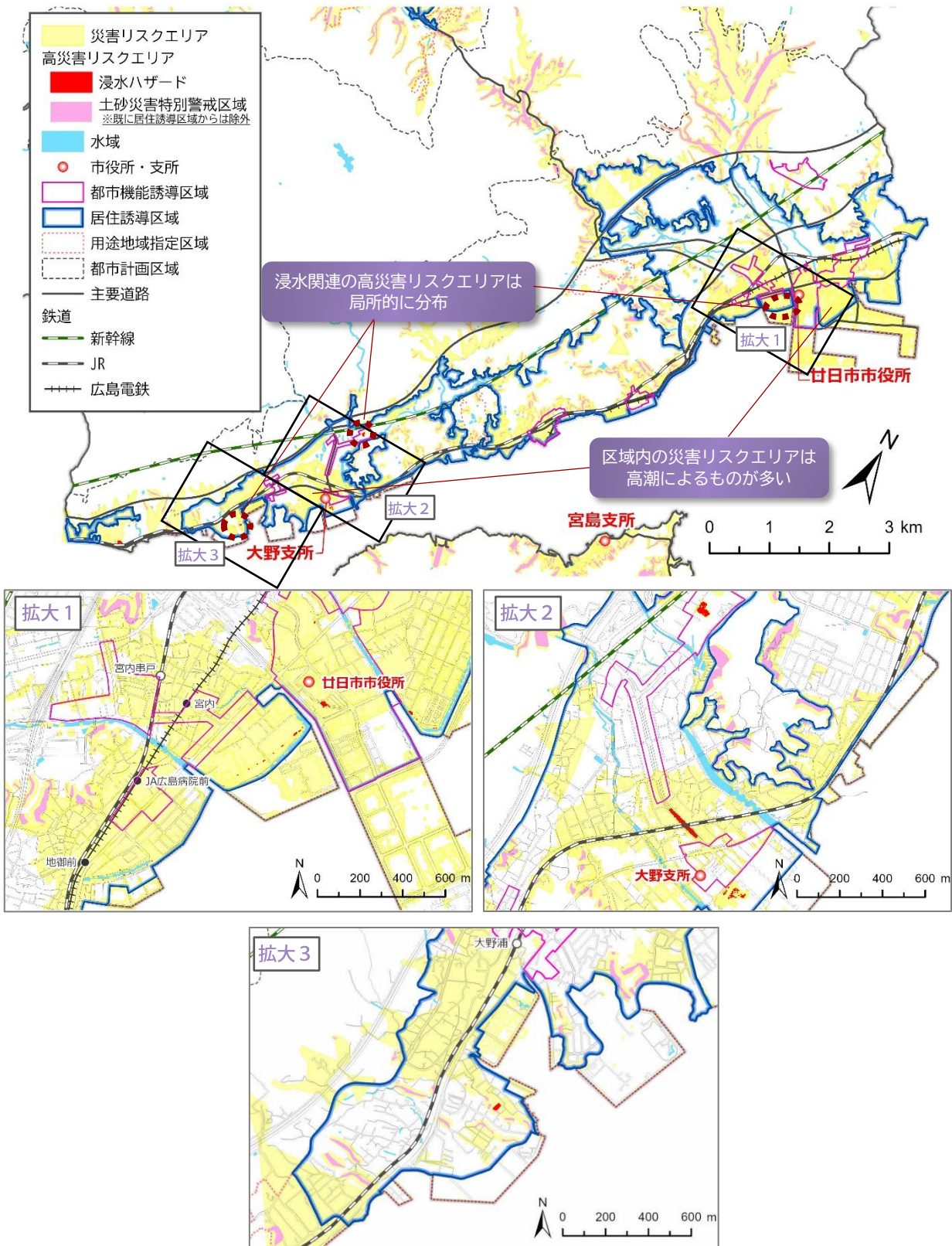


図 7-5 災害リスクエリアの分布状況 《沿岸部》

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。

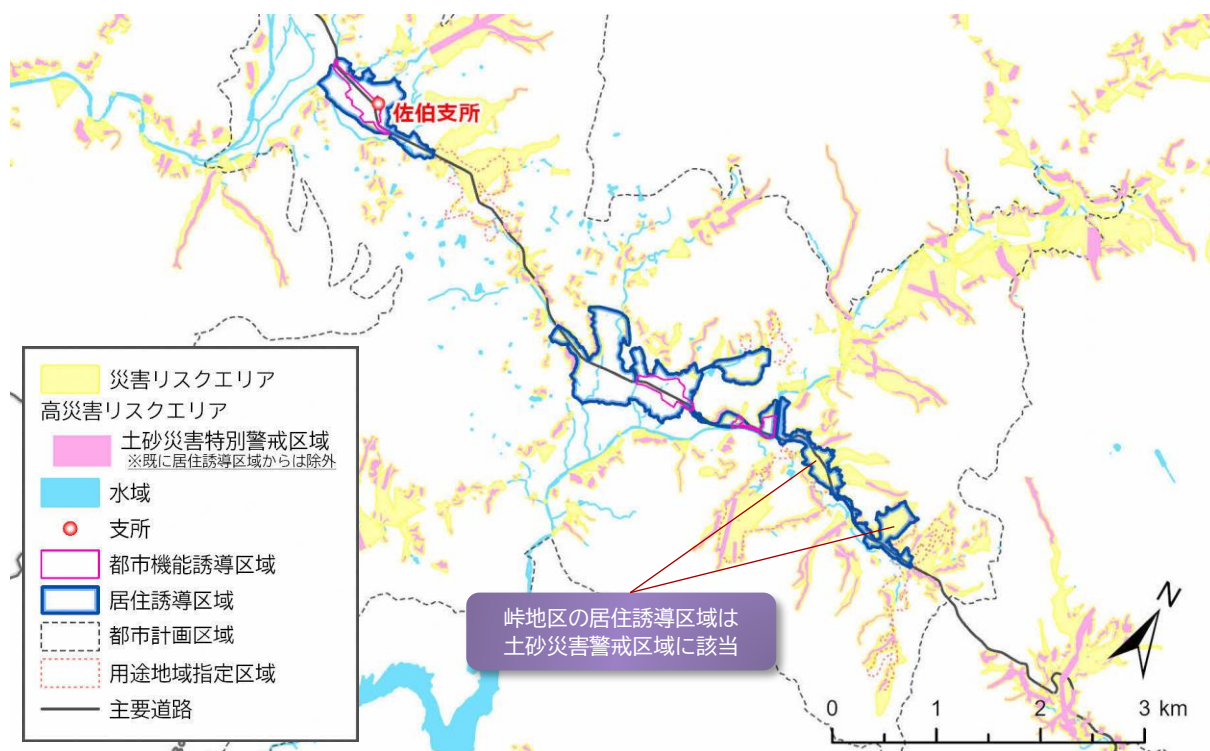


図 7-6 災害リスクエリアの分布状況 <<佐伯地域>>

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、人口密度、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 利用施設	人口密度 (高齢者)	建築物の 階数	アンダー パス	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	○	○	○	○	○		必要に応じて分析
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	○	○	○	○		○	

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、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）

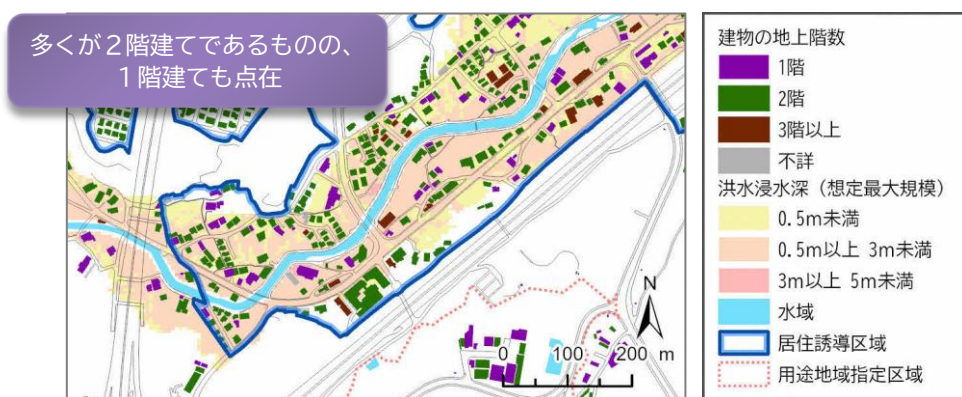


図 7-8 洪水浸水深×建築物の階数（宮内地区）

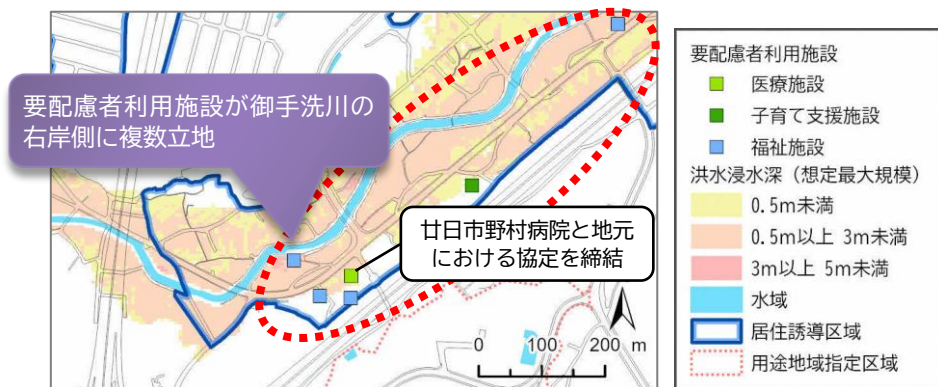


図 7-9 洪水浸水深×要配慮者利用施設（宮内地区）

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、狭い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か所に限られているため、避難行動時には留意が必要です。

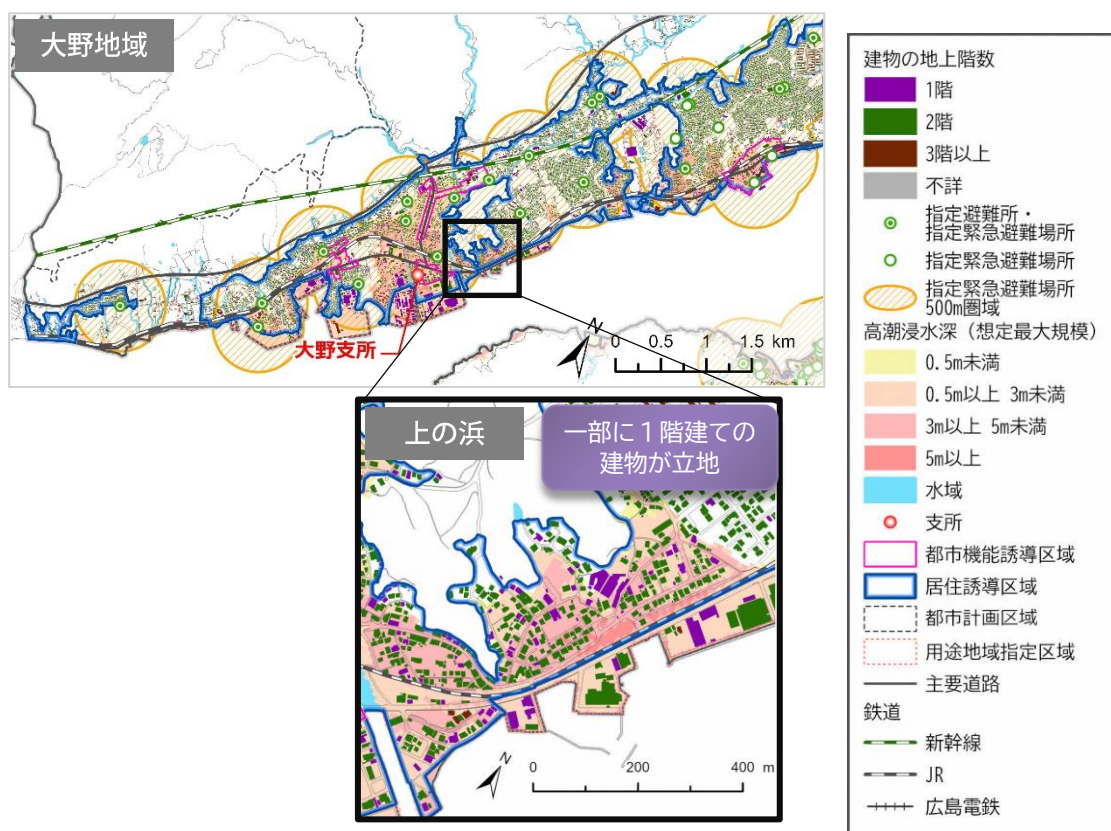


図 7-10 高潮浸水深×建物地上階数×高齢者避難場所徒歩圏（大野地域・上の浜地区）

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、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。

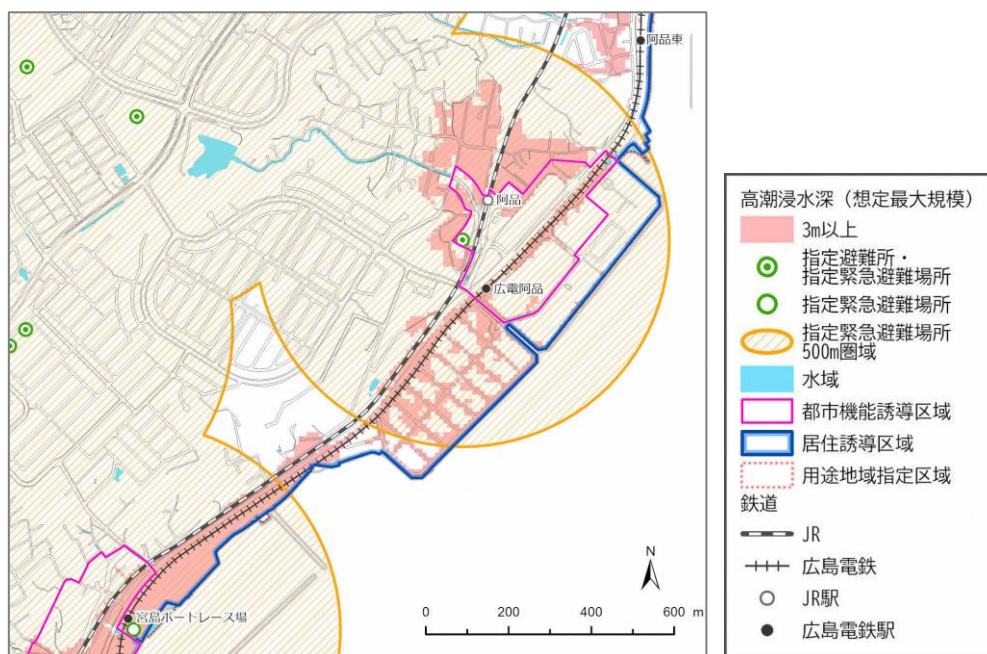


図 7-11 高潮浸水深×避難場所からの距離 (阿品地区)

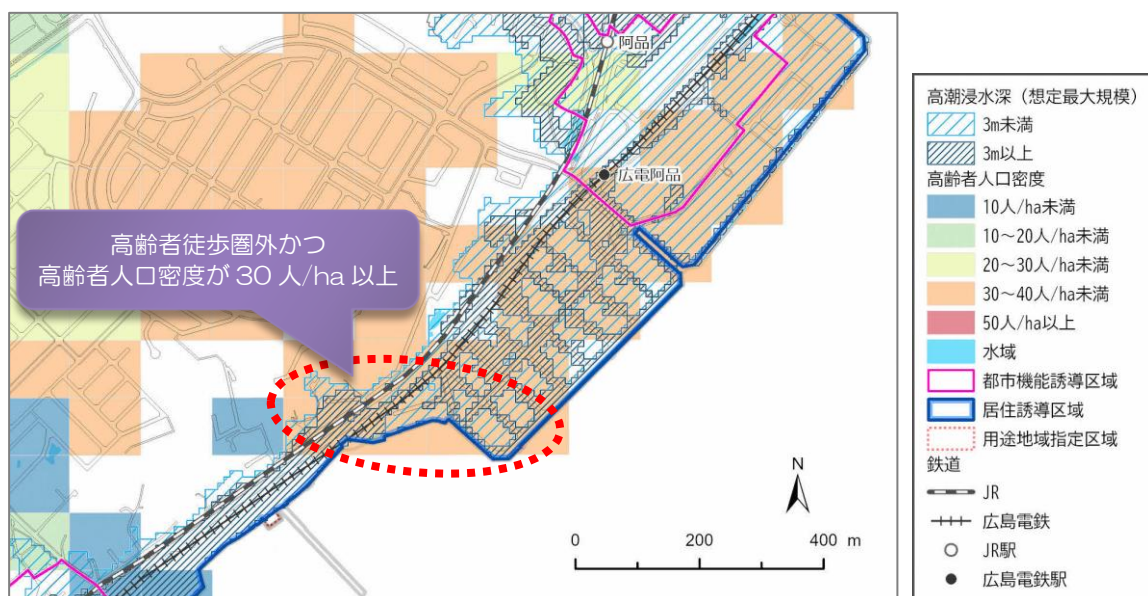


図 7-12 高潮浸水深×高齢者人口密度 (阿品地区)

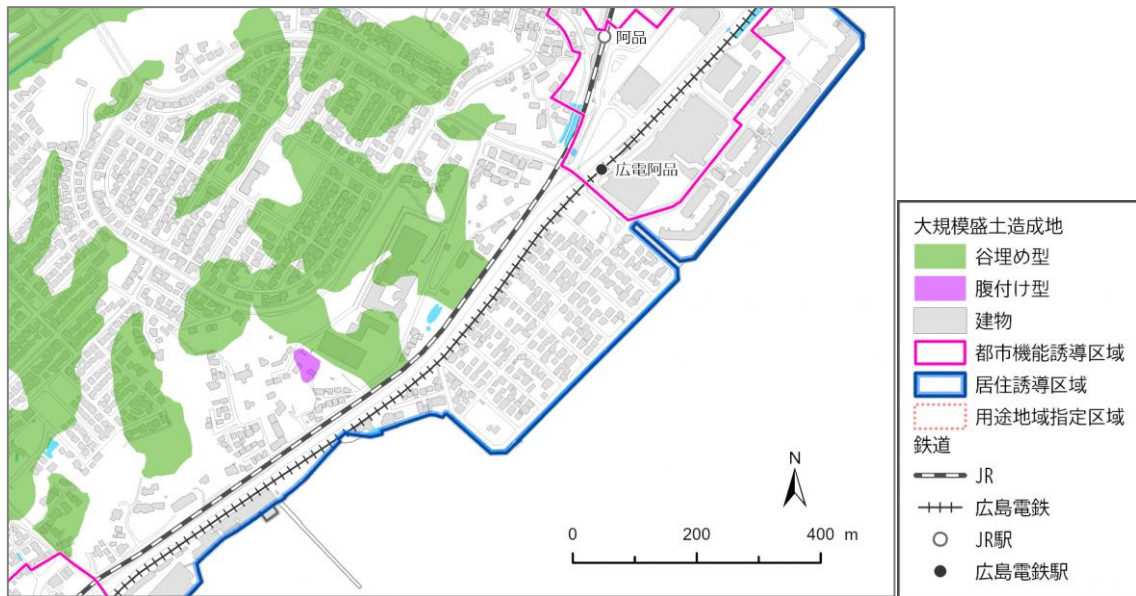


図 7-13 大規模盛土造成地×建物分布（阿品地区）

4) 廿日市地域 宮園上地区

宮園上地区では、高齢者の徒歩圏外に土砂災害警戒区域（イエローゾーン）が分布しているほか、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。

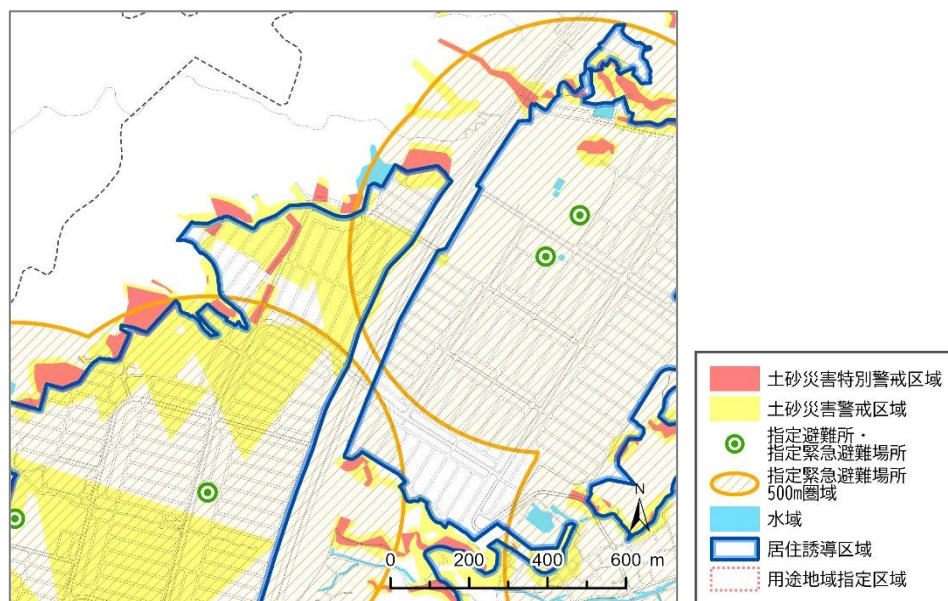


図 7-14 土砂災害警戒区域等×避難所の分布（宮園上地区）

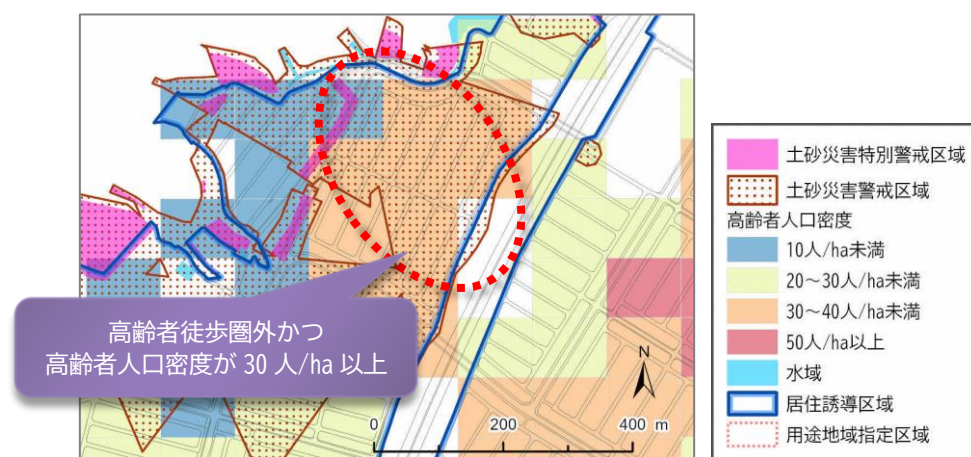


図 7-15 土砂災害警戒区域等×高齢者人口密度（宮園上地区）



図 7-16 土砂災害警戒区域等×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、高齢者の徒歩圏外に土砂災害警戒区域（イエローゾーン）が分布しているほか、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。さらに、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。

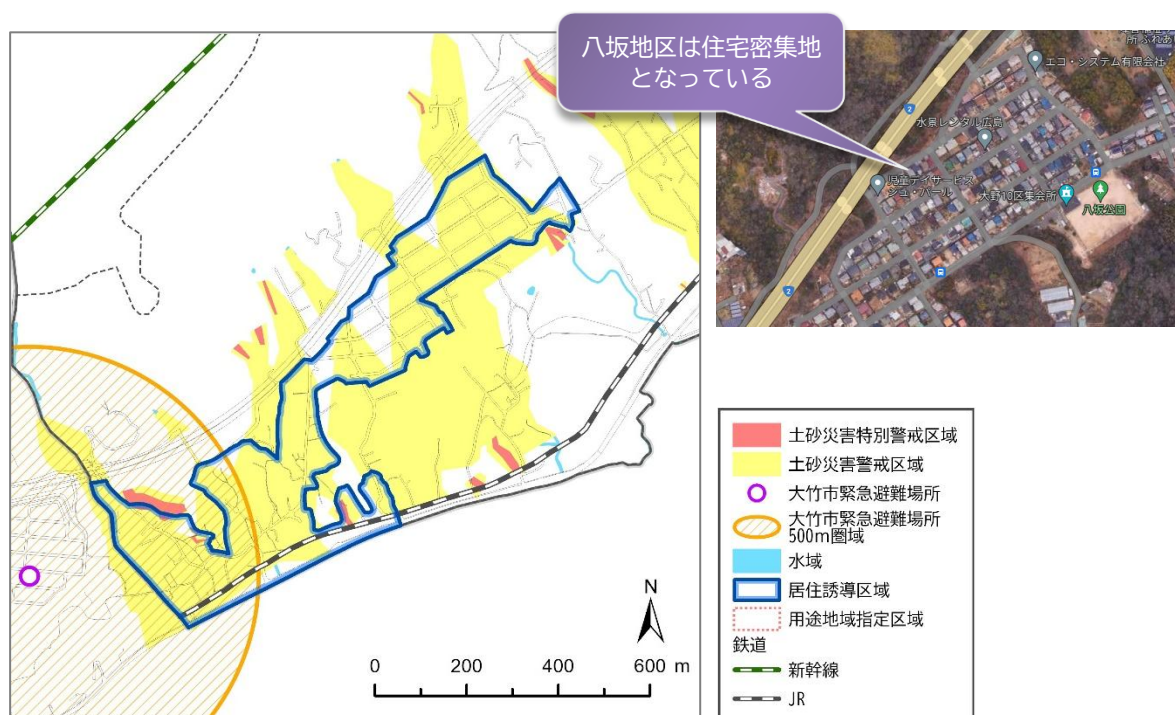


図 7-18 土砂災害警戒区域等×避難場所の分布（八坂地区）

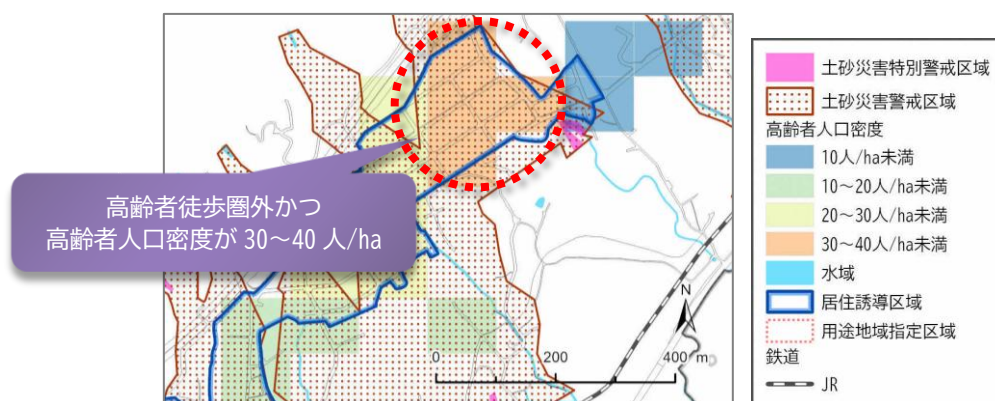


図 7-19 土砂災害警戒区域等×人口密度（八坂地区）

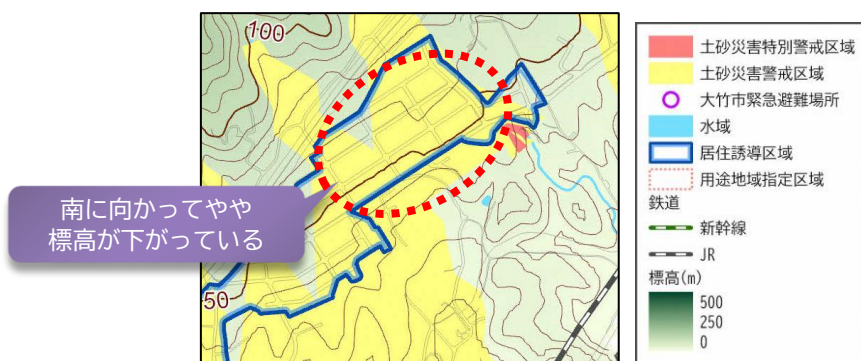


図 7-20 土砂災害警戒区域等×標高（八坂地区）

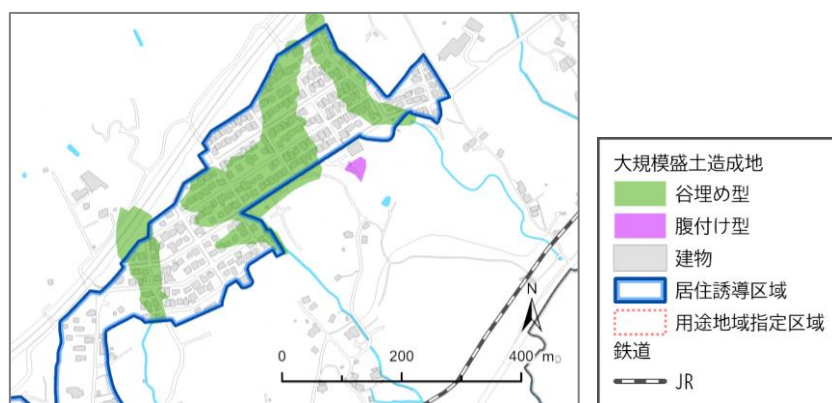


図 7-21 大規模盛土造成地×建物分布（八坂地区）

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溪流などにおいても、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。

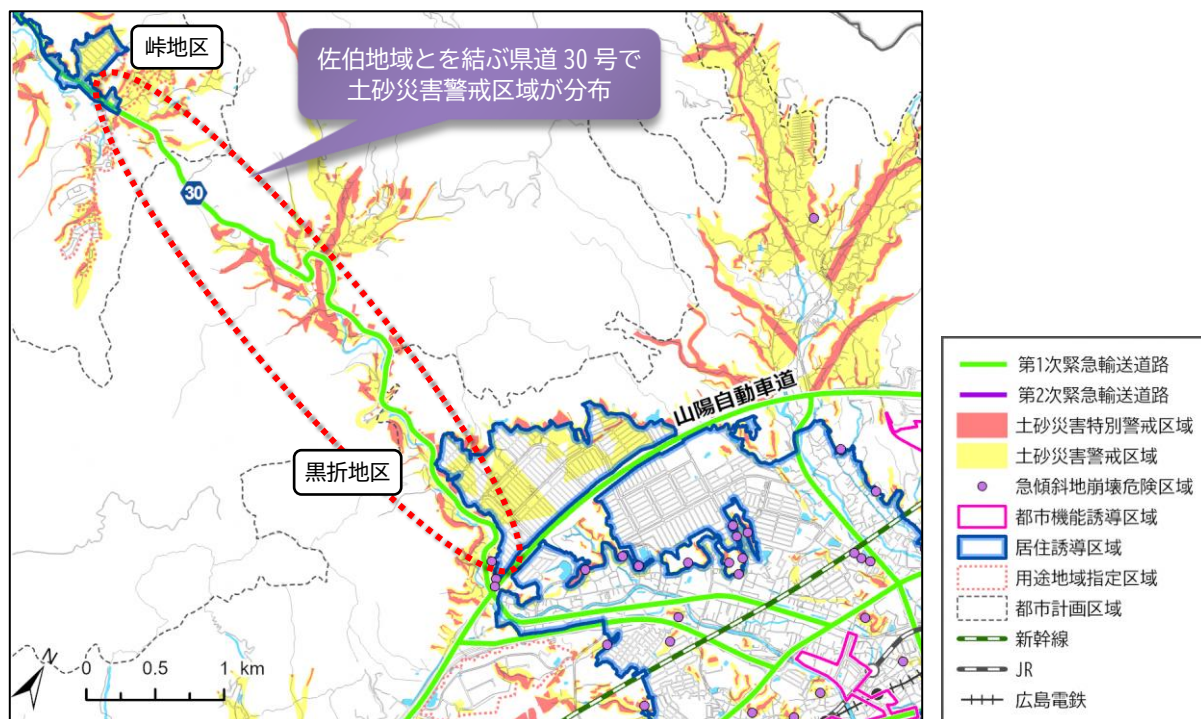


図 7-22 土砂災害警戒区域等×緊急輸送道路

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。

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。

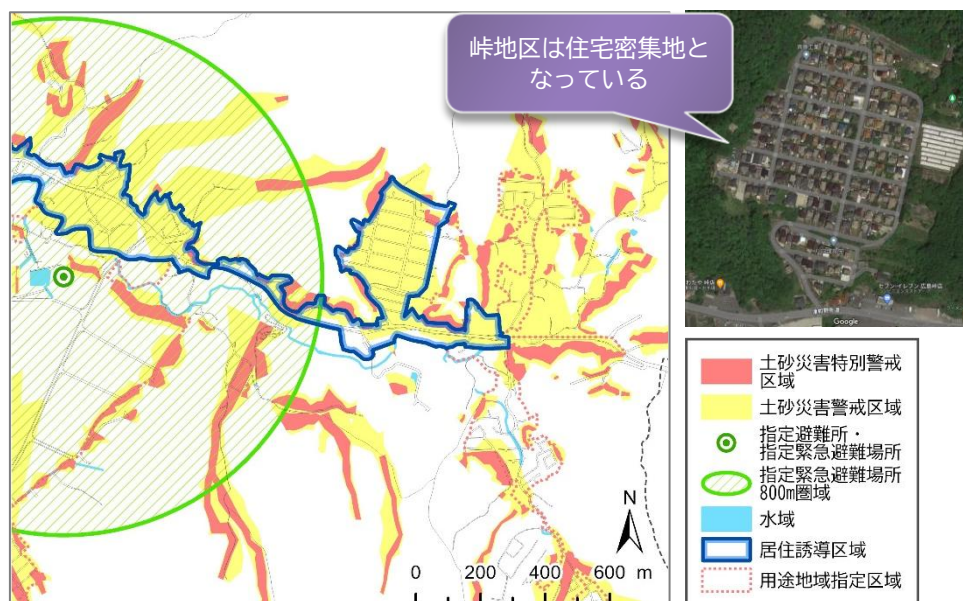


図 7-23 土砂災害警戒区域等×避難場所からの距離（峠地区）

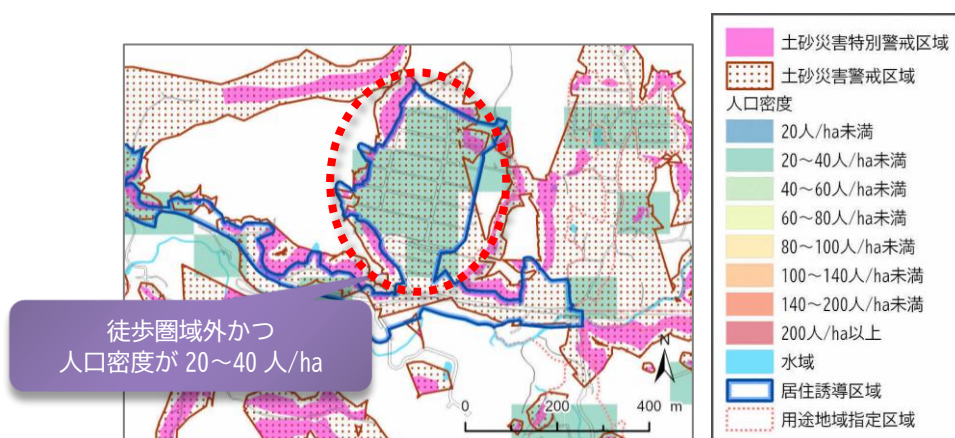


図 7-24 土砂災害警戒区域等×人口密度（峠地区）

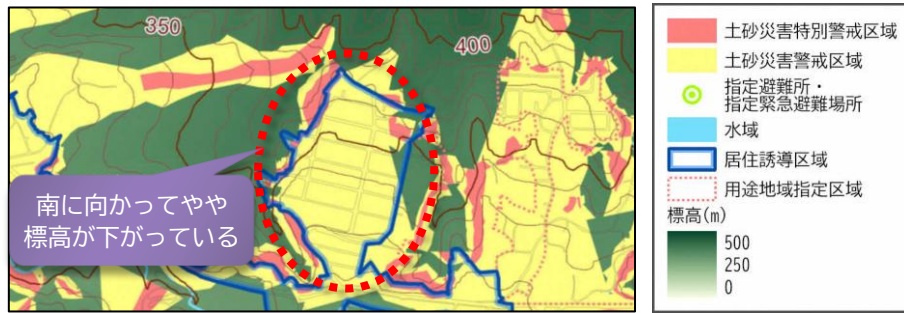


図 7-25 土砂災害警戒区域等×標高（峠地区）

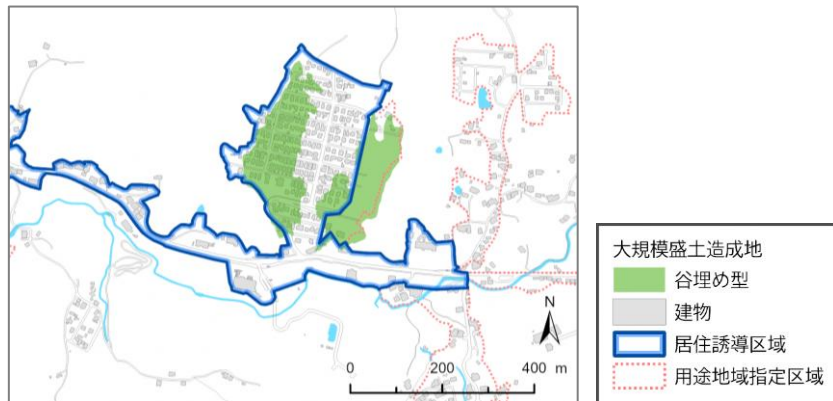


図 7-26 大規模盛土造成地×建物分布（峠地区）

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。

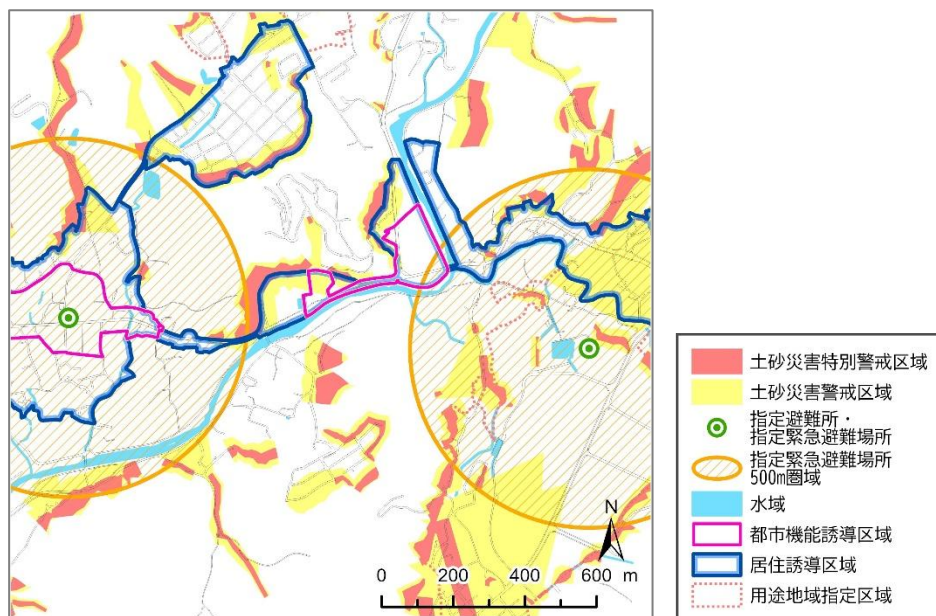


図 7-27 土砂災害警戒区域等×避難場所からの距離（友和地区）

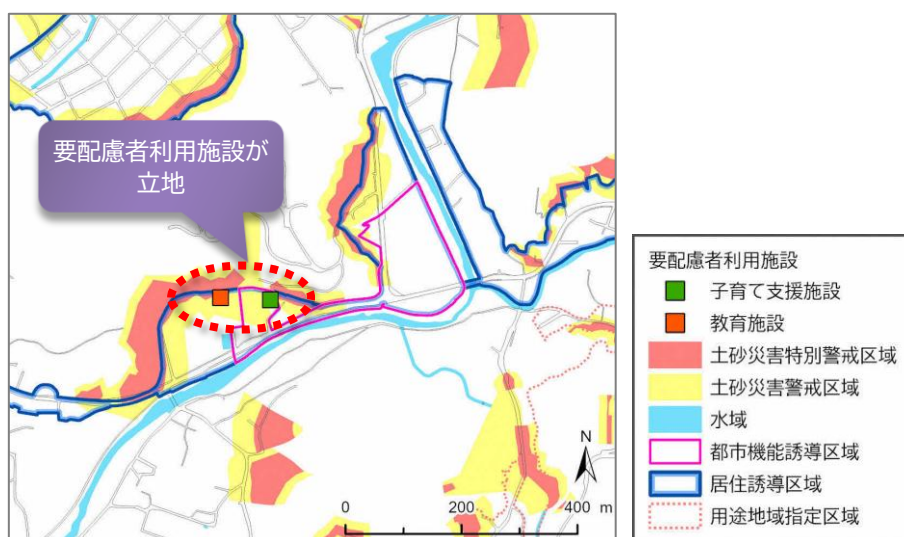


図 7-28 土砂災害警戒区域等×要配慮者利用施設（友和地区）

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	考えられる具体の取組の例
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)	※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 ・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对策、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 等
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 等

出典：立地適正化計画作成の手引き(令和7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、地域強靱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の取組方針を定めました。

表 7-7 災害リスクの回避・低減に向けた取組方針

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	・建物の強靱化による 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			●

課題のある地域と、その課題解決に向けた取組方針の対応状況は以下の通りです。

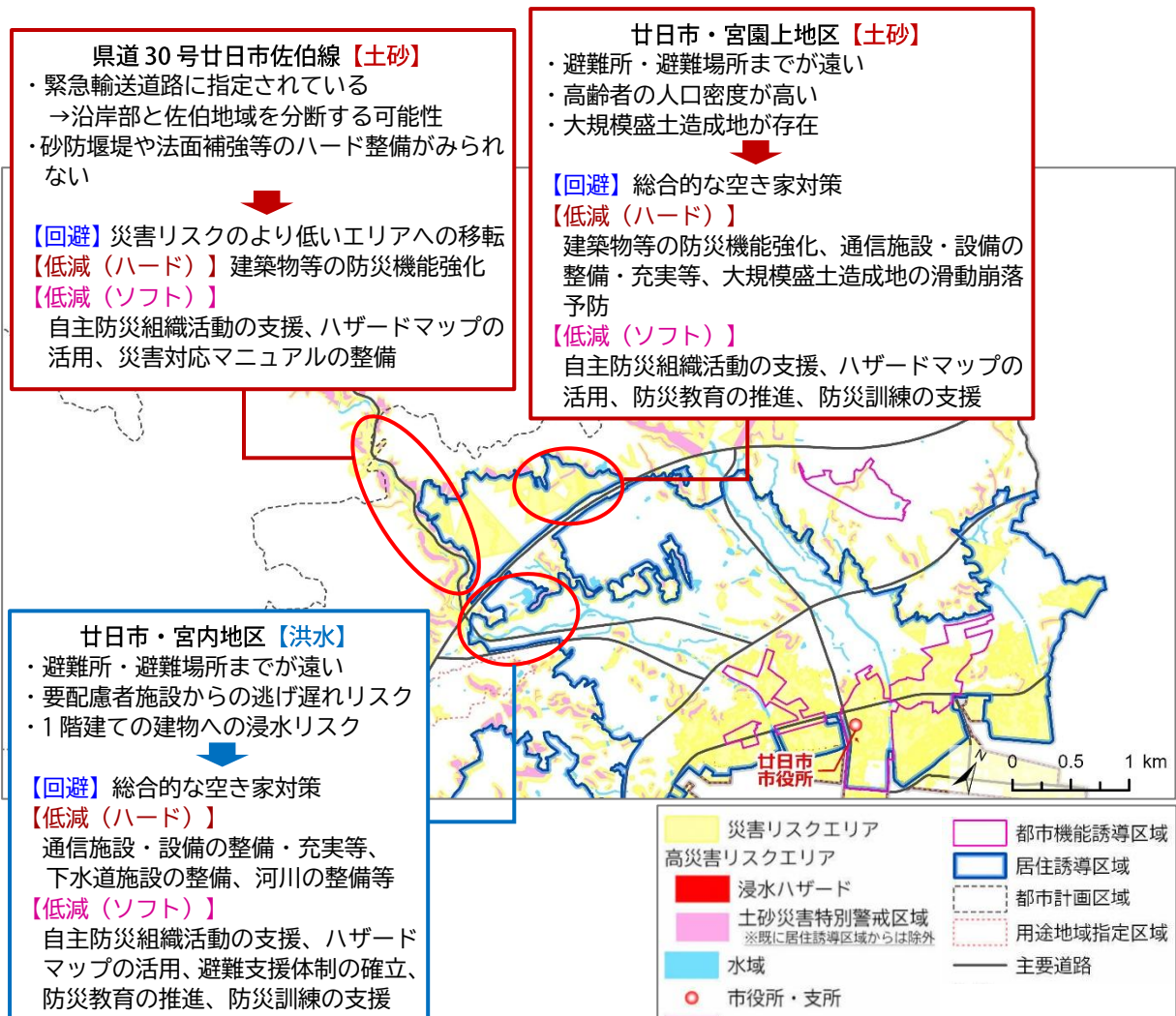


図 7-29 地域別取組方針（廿日市地域）

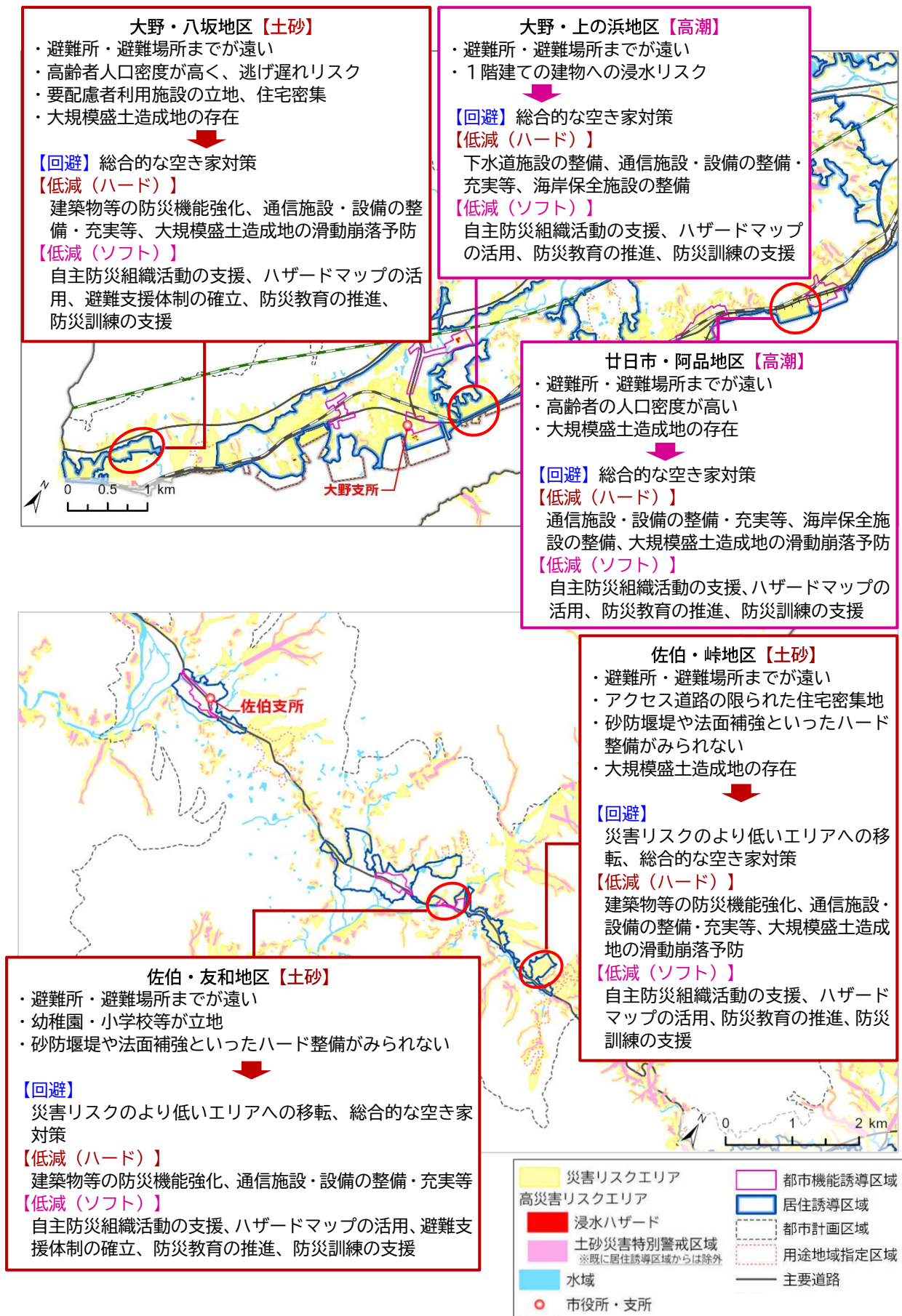


図 7-30 地域別取組方針（大野地域・佐伯地域）

5. 具体的な取組

各取組方針に基づく具体的な施策は、地域強靱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 7-8 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			○
		が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おける、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 7-9 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の体制確保	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)

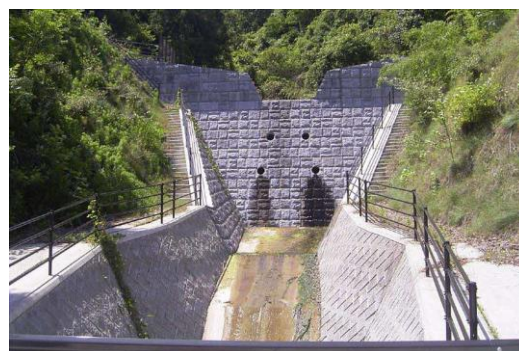


図 7-32 砂防ダム (宮園)

【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（2015（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。

■廿日市市地域強靱化計画（2020（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 7-10 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% (2025 (令和7) 年)	80.0% (2030 (令和12) 年)
②家庭などで備蓄している市民の割合	37.4% (2025 (令和7) 年)	48.2% (2030 (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%) (2025 (令和7) 年)	28 団体 (100.0%) (2030 (令和12) 年)
④地震・風水害などの対策がされると感じる市民の割合	52.8% (2024 (令和6) 年)	67.9% (2030 (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。

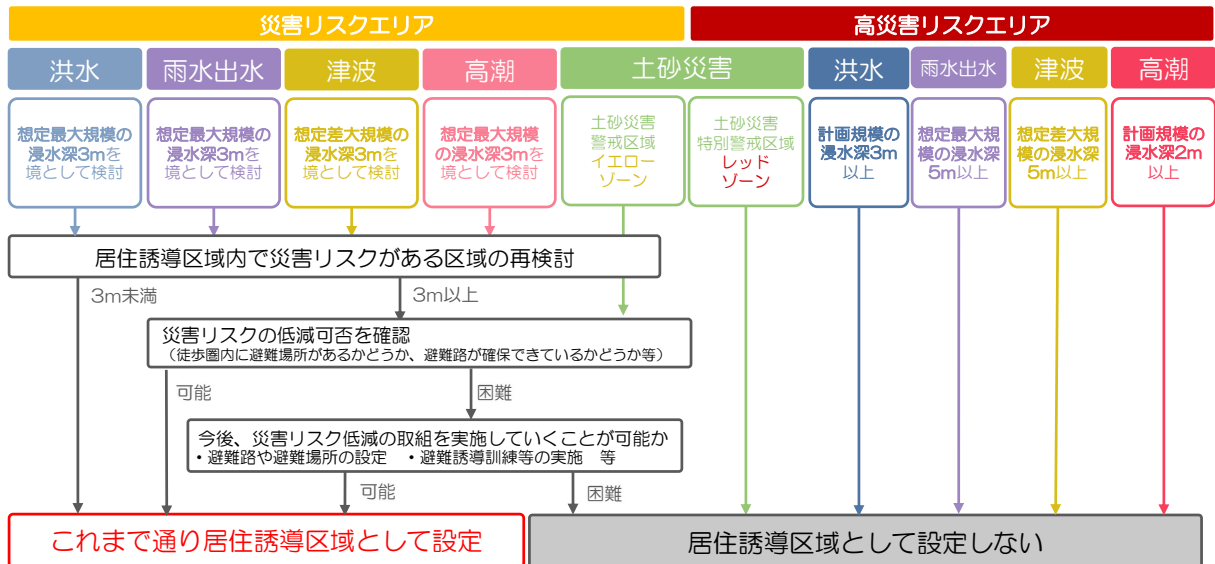


図 7-33 災害リスクを踏まえた居住誘導区域の妥当性検証フロー

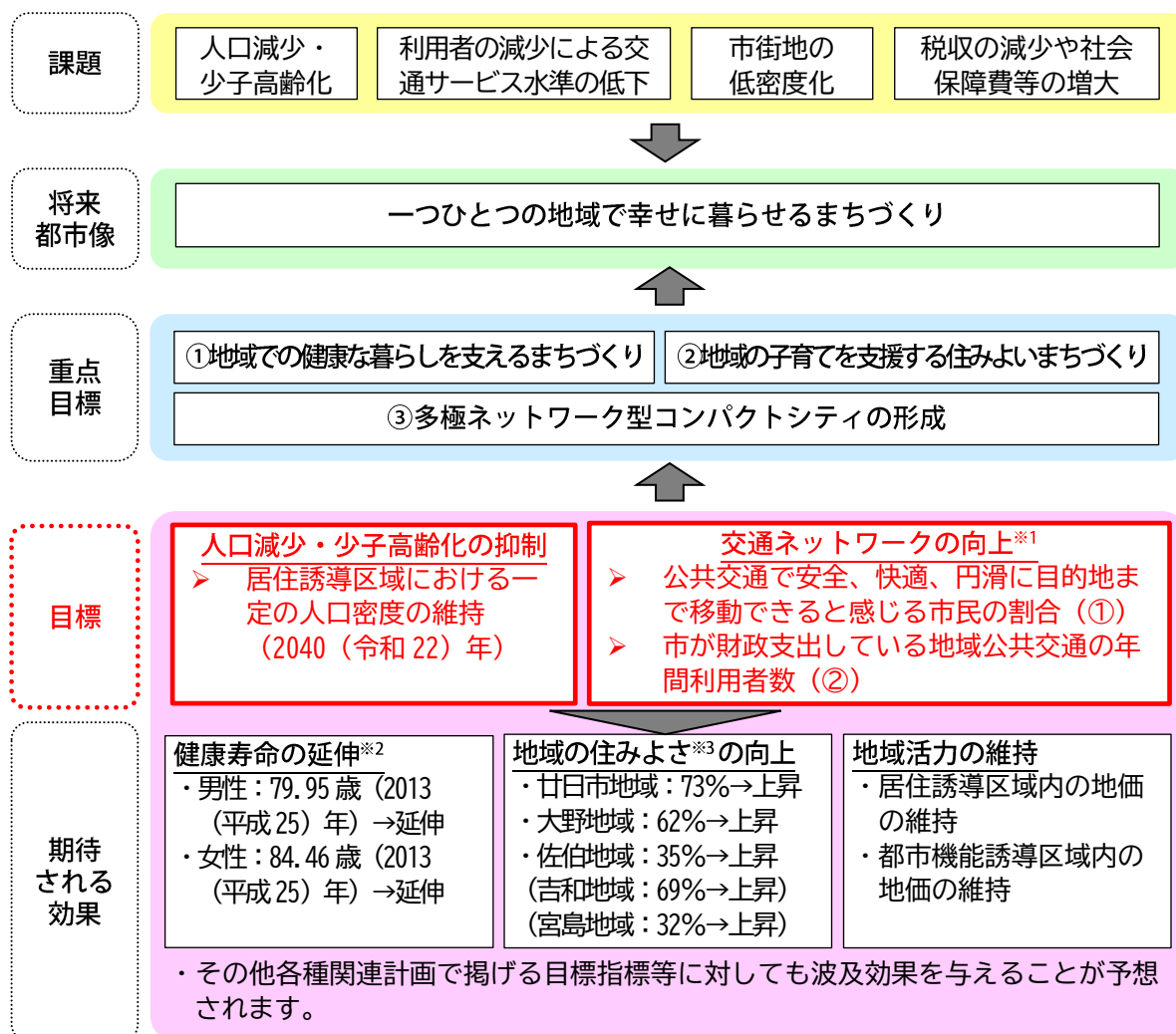
第8章 計画を実現するために必要な事項

1. 目標の設定

(1) 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（2023（令和5）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（2023（令和5）年7月）にて提示
《①：75.0%（2026（令和8）年）②：1,149千人/日（2026（令和8）年）》

廿日市市地域公共交通計画における策定時の目標値を掲げているが、改定された場合には、目標値も更新されるものとする。

※2. 廿日市市健康増進計画「健康はつかいち21（第2次）」（2013（平成25）年3月）にて提示

※3. 現況値は2017（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（2040（令和 22）年）』）

1) 廿日市市全域の2040（令和 22）年想定人口

2040（令和 22）年想定人口（廿日市市全域）：11 万人

2010（平成 22）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（2013（平成 25）年公表）した 2040（令和 22）年趨勢人口※は 8.9 万人でした。

これを受けて、人口ビジョン・総合戦略（2015（平成 27）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、2040（令和 22）年時点で総人口 10 万人を展望することとしています。

その後、2015（平成 27）年国勢調査によると 2010（平成 22）年から 2015（平成 27）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、2015（平成 27）年国勢調査の結果を基に社人研の推計（2018（平成 30）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酌すべきであるとされています。

以上のことを踏まえ、廿日市市立地適正化計画における廿日市市全域の 2040（令和 22）年想定人口は社人研推計値（2018（平成 30）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

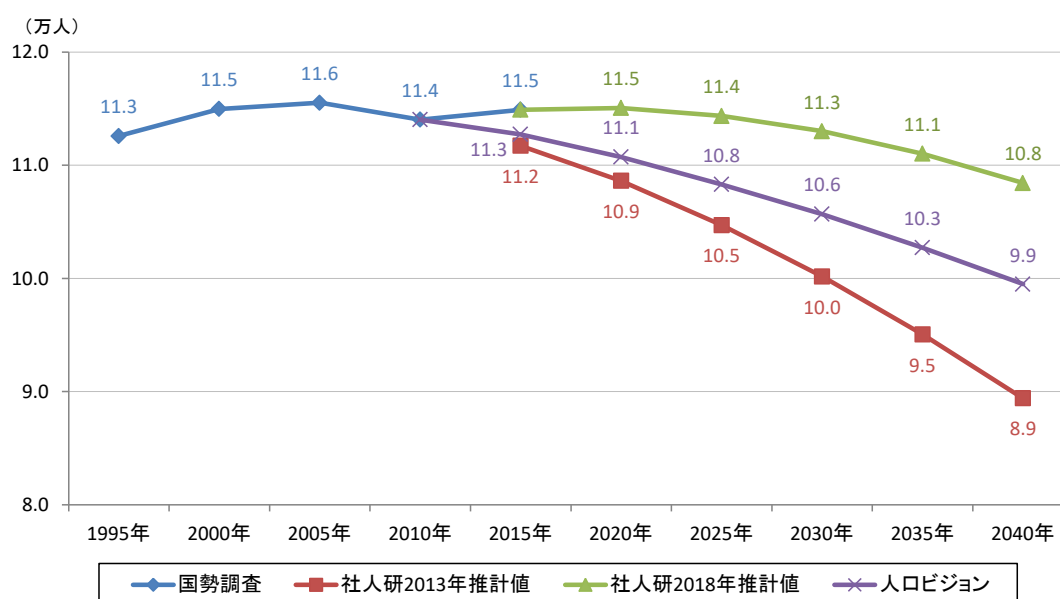


図 8-1 人口推移と将来人口推計

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（2040（令和22）年）』

廿日市市全域における2040（令和22）年想定人口11万人に対して、各地域における2040（令和22）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。

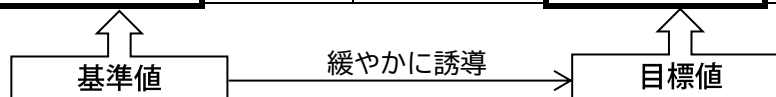
表 8-1 2040（令和22）年の想定人口

	2010（平成22）年 （国勢調査）	2015（平成27）年 （国勢調査）	2040（令和22）年 （想定）	減少率 （2015（平成27）年 →2040（令和22）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、2040（令和22）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】 （2010（平成22）年 国勢調査より算定）		2040（令和22）年人口密度 【居住誘導区域】		
	2010（平成22）年 国勢調査を基に 100mメッシュで算定	用途地域 面積 ※1	2010（平成22）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 （当初策定時）
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（令和22）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。

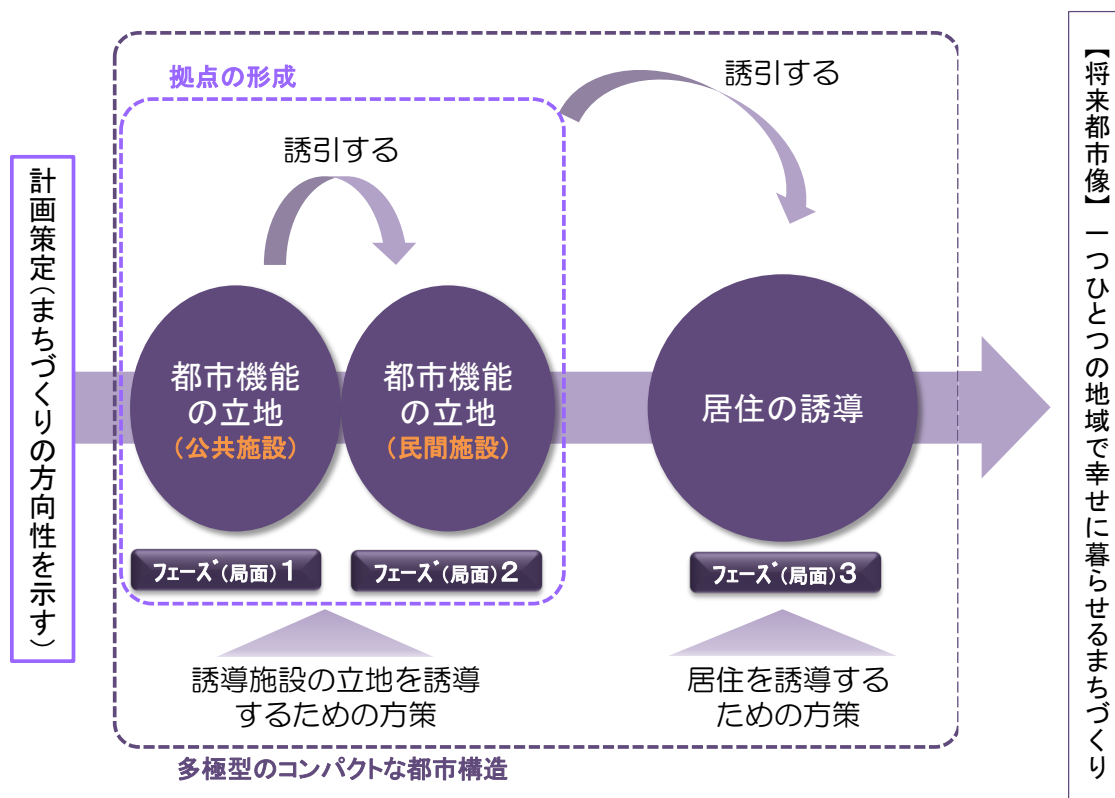


図 8-2 計画成果の発現と時間軸の関係

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、2015（平成27）年から2020（令和2）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家件数の推移			◎
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。

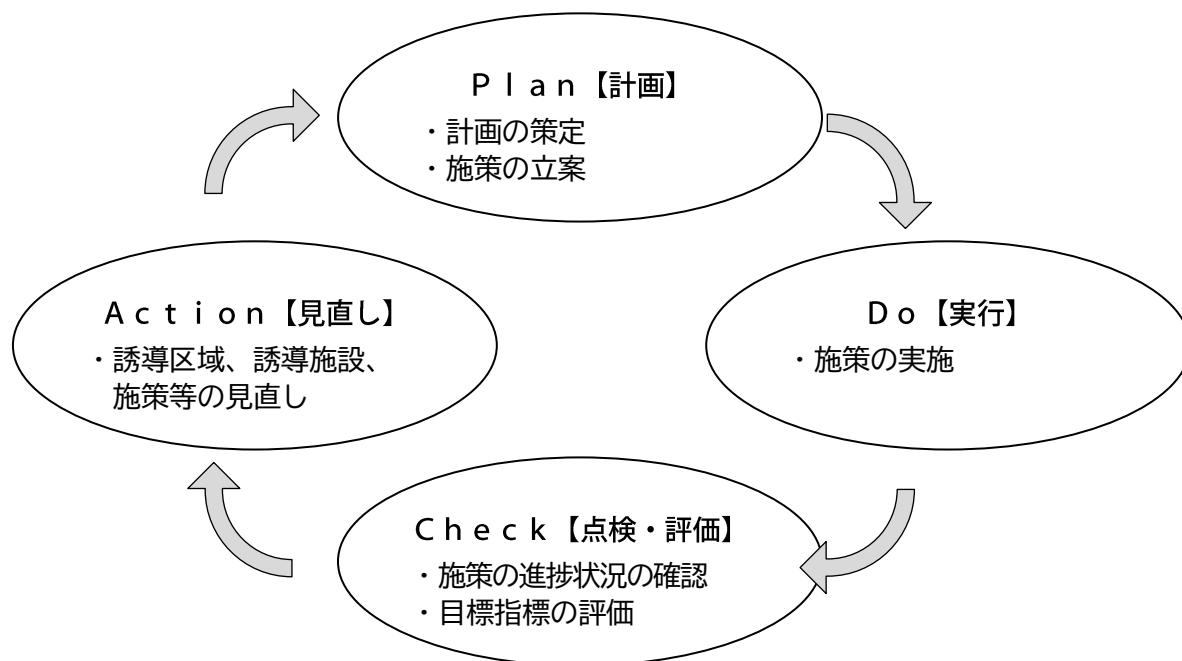


図 8-3 P D C Aサイクルによる進行管理

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対し、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。

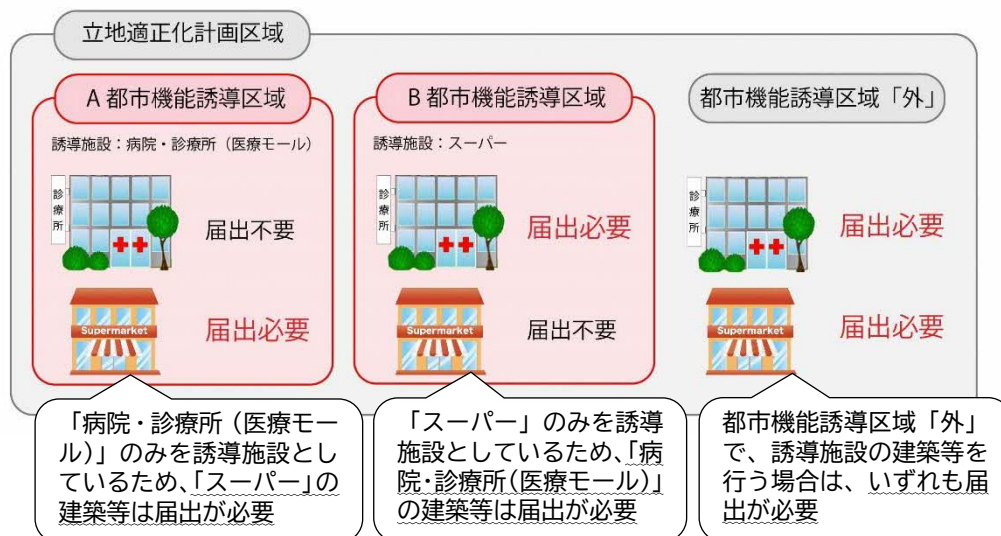


図 8-4 都市機能誘導区域外での誘導施設の建築等に係る届出の対象

(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、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。

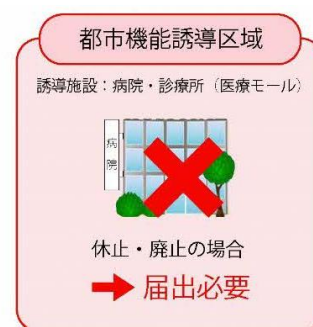


図 8-5 都市機能誘導区域内での誘導施設の廃止に係る届出の対象

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 1,000㎡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対し、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。

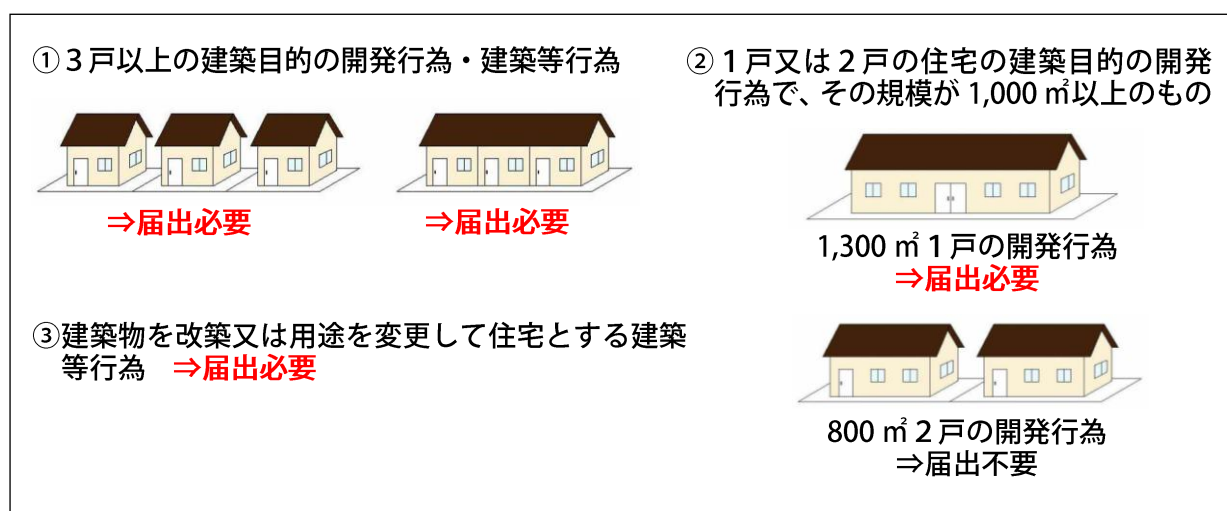


図 8-6 居住誘導区域に係る届出の対象

6. 立地適正化計画区域外の地域との連携

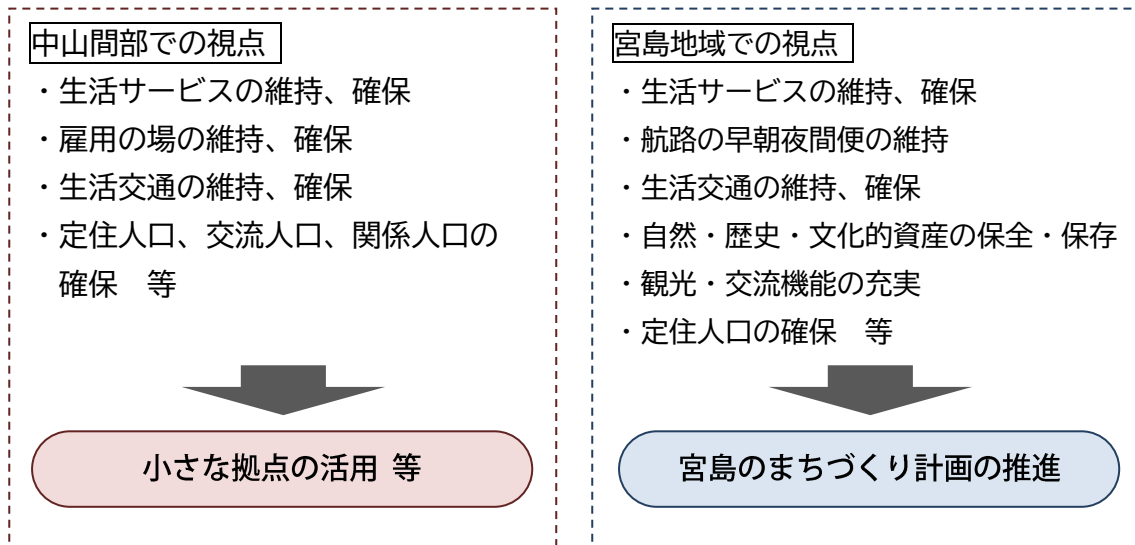
(1) 基本的な考え方

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て、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。



(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2022（令和4）年3月に策定）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2024（令和6）年8月に開催しました。吉和地域が2022（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、将来への思いを集約することで、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。2023（令和5）年には、特定非営利活動法人NPOあさはらが設立され、2024（令和6）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、2023（令和5）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、2022（令和4）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。2023（令和5）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、2020（令和2）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. 都市のスポンジ化への対応の必要性【都市計画運用指針（第13版）より】

人口減少・高齢化が急速に進む中においては、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「都市のスポンジ化」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、既に発生したスポン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まれます。

2. 立地適正化計画における都市のスポンジ化への対応

- (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・利用する上で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での留意点	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><u>まちづくりに資する活用</u></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地の活用が求められる。 ・狭あい道路が多く、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



廿日市市 空き家の手引書

検索

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

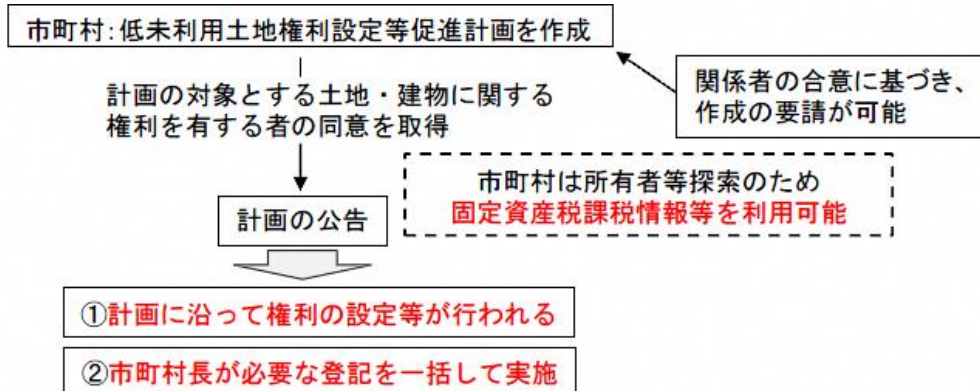
都市機能誘導区域及び居住誘導区域とします。

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〉

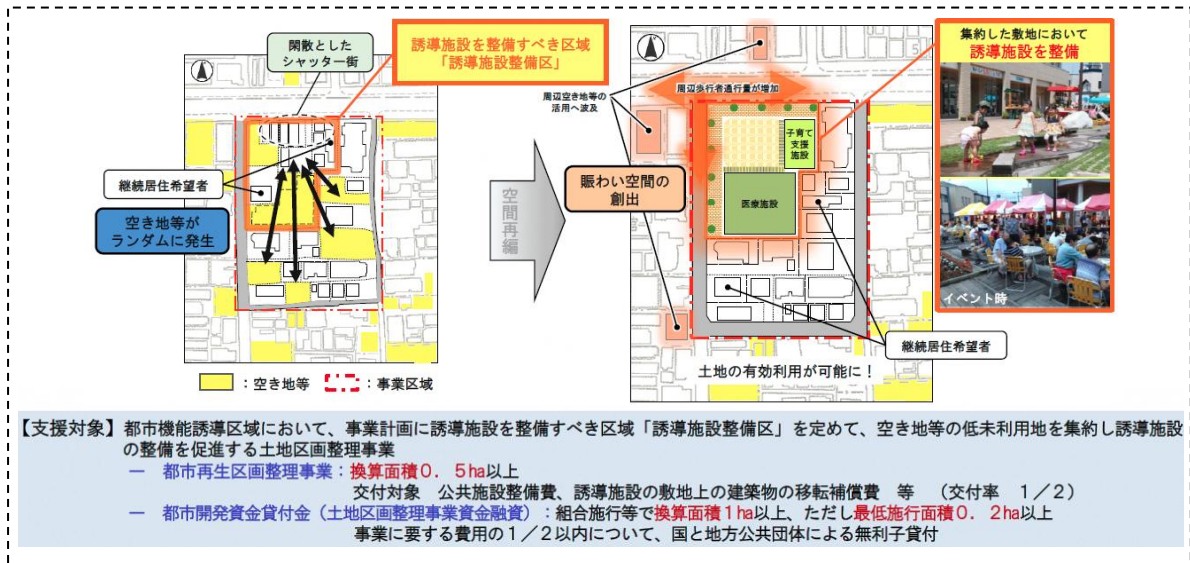


資料：立地適正化計画作成の手引き

◆参考：立地誘導促進施設協定の概要



◆参考：空間再編賑わい創出事業の概要



資 料 編

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）（P.68）

- ・都市機能誘導区域の設定範囲の妥当性を確認するため、下記の3つの評価項目により都市構造を評価
- ・評価点が高い箇所と設定した都市機能誘導区域はおおむね一致することが確認できた

	評価項目（該当しないものは全て0）		
評価① 公共交通の利便性の高い区域	駅から500m圏域※1 又は20便/日以上※3の バス停300m圏域※5	駅から800m圏域※2 又は10便/日以上※4の バス停300m圏域	10便/日未満の バス停300m圏域
	3点	2点	1点
評価② 既存の都市機能の集積がみられる場所	要素5～7	要素3～4	要素1～2
	3点	2点	1点
評価③ 現況用途地域（商業系）の指定状況	商業地域 近隣商業地域	準住居地域 第2種住居地域 第1種住居地域	第2種中高層住居専用地域 第1種中高層住居専用地域 第2種低層住居専用地域 第1種低層住居専用地域
	3点	2点	1点

都市機能誘導区域の評価区分 (合計点数)	9	8	7	6	5	4	3	2	1
	高評価			中評価			低評価		

【評価項目に関する設定根拠】

評価①

- ※1：高齢者の徒歩圏は半径500m
- ※2：一般的な徒歩圏は半径800m
(不動産の表示に関する公正競争規約施行規則により1分80mと規定)
- ※3：バス路線20便/日以上バス停は、1時間2便程度の路線
- ※4：バス路線10便/日以上バス停は、1時間1便程度の路線
- ※5：バス利用者の90%の方が抵抗感なく無理なく歩けるバス停の距離が300m
参照)国土交通省「都市構造の評価に関するハンドブック」
社団法人土木学会「バスサービスハンドブック」

評価②

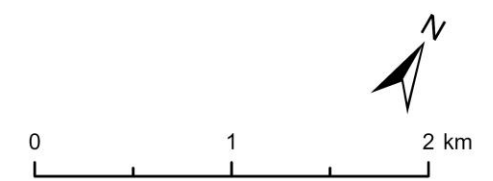
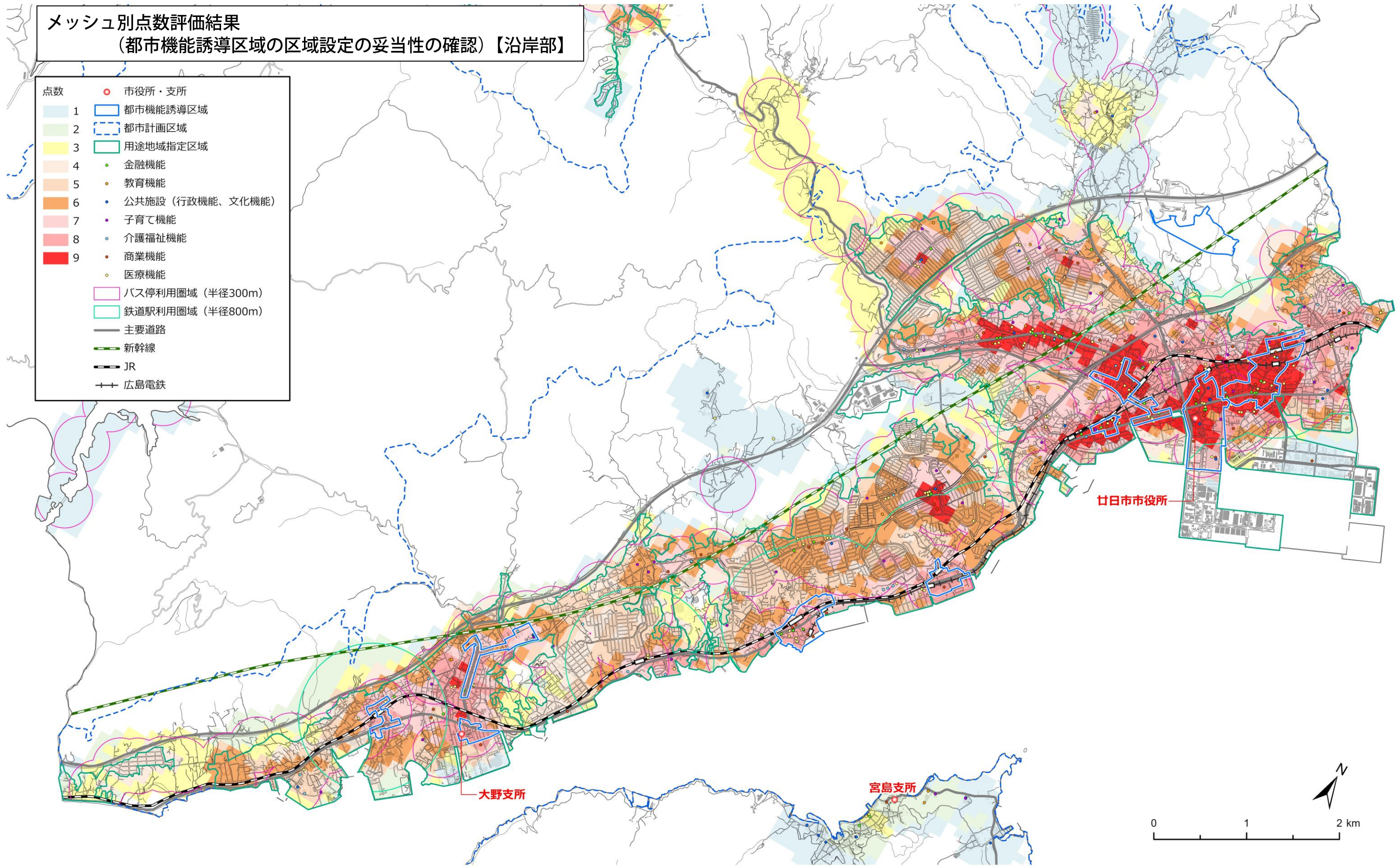
既存の都市機能（医療機能（内科のみ）、商業機能、介護福祉機能、子育て機能、公共施設（行政機能、文化機能）、教育機能、金融機能の7要素）を各要素の施設から300mの圏域を作成し、何種類の都市機能が近くに存在するかを評価。

評価③

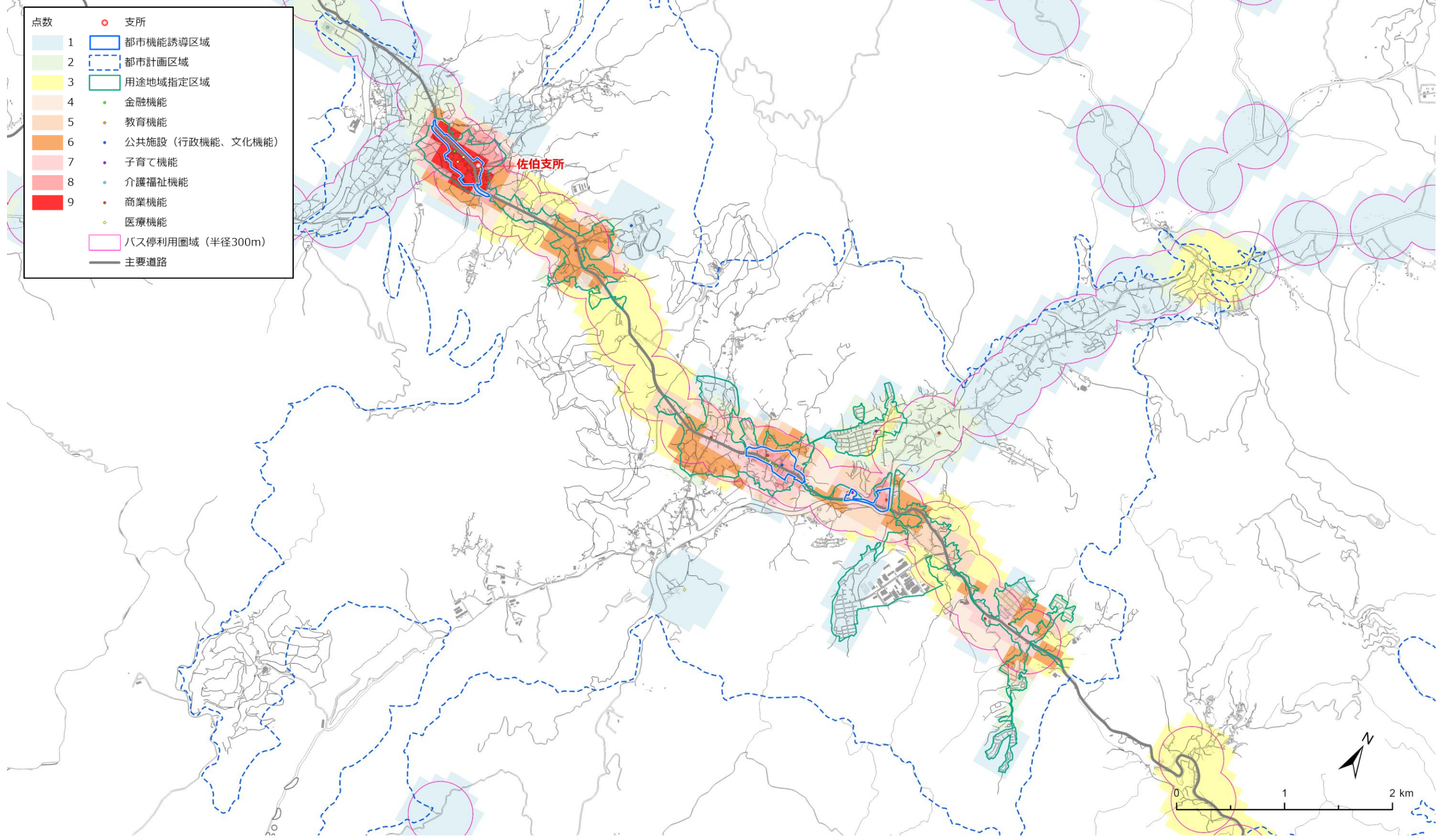
都市機能の集約及び土地の高度利用を図りやすい「商業地域」及び「近隣商業地域」を高く評価。

メッシュ別点数評価結果
 (都市機能誘導区域の区域設定の妥当性の確認)【沿岸部】

- | | |
|----|------------------|
| 点数 | 市役所・支所 |
| 1 | 都市機能誘導区域 |
| 2 | 都市計画区域 |
| 3 | 用途地域指定区域 |
| 4 | 金融機能 |
| 5 | 教育機能 |
| 6 | 公共施設 (行政機能、文化機能) |
| 7 | 子育て機能 |
| 8 | 介護福祉機能 |
| 9 | 商業機能 |
| | 医療機能 |
| | バス停利用圏域 (半径300m) |
| | 鉄道駅利用圏域 (半径800m) |
| | 主要道路 |
| | 新幹線 |
| | JR |
| | 広島電鉄 |



メッシュ別点数評価結果
 (都市機能誘導区域の区域設定の妥当性の確認)【佐伯地域】



参考資料2－誘導施設の設定過程資料 (P.82)

(1) 拠点類型別の必要機能イメージと廿日市市での検討対象施設

機能 類型	中心拠点		地域／生活拠点	
	必要機能イメージ （「立地適正化計画策定 の手引き」より）	廿日市市で誘導 施設設定の検討 対象とした施設	必要機能イメージ （「立地適正化計画策定 の手引き」より）	廿日市市で誘導 施設設定の検討 対象とした施設
行政 機能	中核的な行政機能 例：本庁舎	・市役所 ・合同庁舎（法務局、税務署、労働基準監督署）	日常生活を営む上で必要となる行政窓口機能等 例：支所、福祉事務所など各地域事務所	・支所
医療 機能	総合的な医療サービス（二次医療）を受けられることができる機能 例：病院	・病院（地域医療支援病院）	日常的な診療を受けられることができる機能 例：診療所	・病院 ・医院・診療所（医療モール）
介護 福祉 機能	市町村全域の市民を対象とした高齢者福祉の指導・相談窓口や活動の拠点となる機能 例：総合福祉センター	・総合健康福祉センター	高齢者の自立した生活を支え、又は日々の介護、見守り等のサービスを受けられることができる機能 例：地域包括支援センター、在宅系介護施設	・福祉センター・保健センター ・地域包括支援センター ・通所系高齢者福祉施設
子育て 機能	市町村全域の市民を対象とした児童福祉に関する指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例：子育て総合支援センター		子どもを持つ世代が日々の子育てに必要なサービスを受けられることができる機能 例：保育所、こども園、児童クラブ、子育て支援センター、児童館等	・子育て支援センター ・保育園・こども園、幼稚園 ・児童会
教育・ 文化 機能	市民全体を対象とした教育文化サービスの拠点となる機能 例：文化ホール、中央図書館	・文化ホール	地域における教育文化活動を支える拠点となる機能 例：図書館支所、社会教育センター	・図書館 ・スポーツ施設 ・市民センター ・小学校 ・中学校
商業 機能	時間消費型のショッピングニーズ等、様々なニーズに対応した買い物、食事を提供する機能 例：相当規模の商業集積	・大型ショッピングセンター	日々の生活に必要な生鮮品、日用品等の買い回りができる機能 例：食品スーパー	・スーパー ・コンビニエンスストア
金融 機能	決裁や融資等の金融機能を提供する機能 例：銀行、信用金庫		日々の引き出し、預け入れ等ができる機能 例：郵便局	・金融機関（銀行・信用金庫・郵便局・JAバンク）

出典：立地適正化計画策定の手引き

(2) 施設の充足度の確認

1) 全国の30万人規模の地方都市の全国平均からの確認

- ・国の「都市構造の評価に関するハンドブック」に則った分析によると、廿日市市の施設の立地状況については、いずれも30万人都市の平均値を上回っており、施設立地としては、大きな問題はない。

(3) 作業フロー (P.82) に則った検討の結果、追加した施設・除外した施設

【市の政策として誘導施設に追加した施設】

休日夜間急患診療所	・本計画の『重点目標① 地域での健康な暮らしを支えるまちづくり』、『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』のいずれにおいても重要な施設・機能であり、地域医療拠点等整備事業と関連があることから、 政策拠点の誘導施設 に位置づける。
調剤薬局	・上記と同様に重点目標①・②において重要な施設・機能であり、地域医療拠点等整備事業と関連があることから、 政策拠点の誘導施設 として位置づける。また、医院・診療所とも密接な関係にあることから、 地区拠点 においても位置づける。
乳幼児一時預かり施設 (一時保育)	・重点目標②において重要な施設・機能であり、地域医療拠点等整備事業と関連があることから、 政策拠点の誘導施設 として位置づける。

【市の現状を踏まえ誘導施設から除外した施設】

小学校	・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ことから、 誘導施設に位置づけない こととする。
中学校	・小学校と同様の理由で、 位置づけない こととする。
児童会	・小学校に連動して立地しているため、 位置づけない こととする。
コンビニエンスストア	・より身近な購買先として居住誘導区域等の都市機能誘導区域外への立地も望まれ、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ことから、 位置づけない こととする。
金融機関	・コンビニエンスストア等での ATM 設置や振込代行サービスで一定の機能を確保できることから、 位置づけない こととする。

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）(P.82)

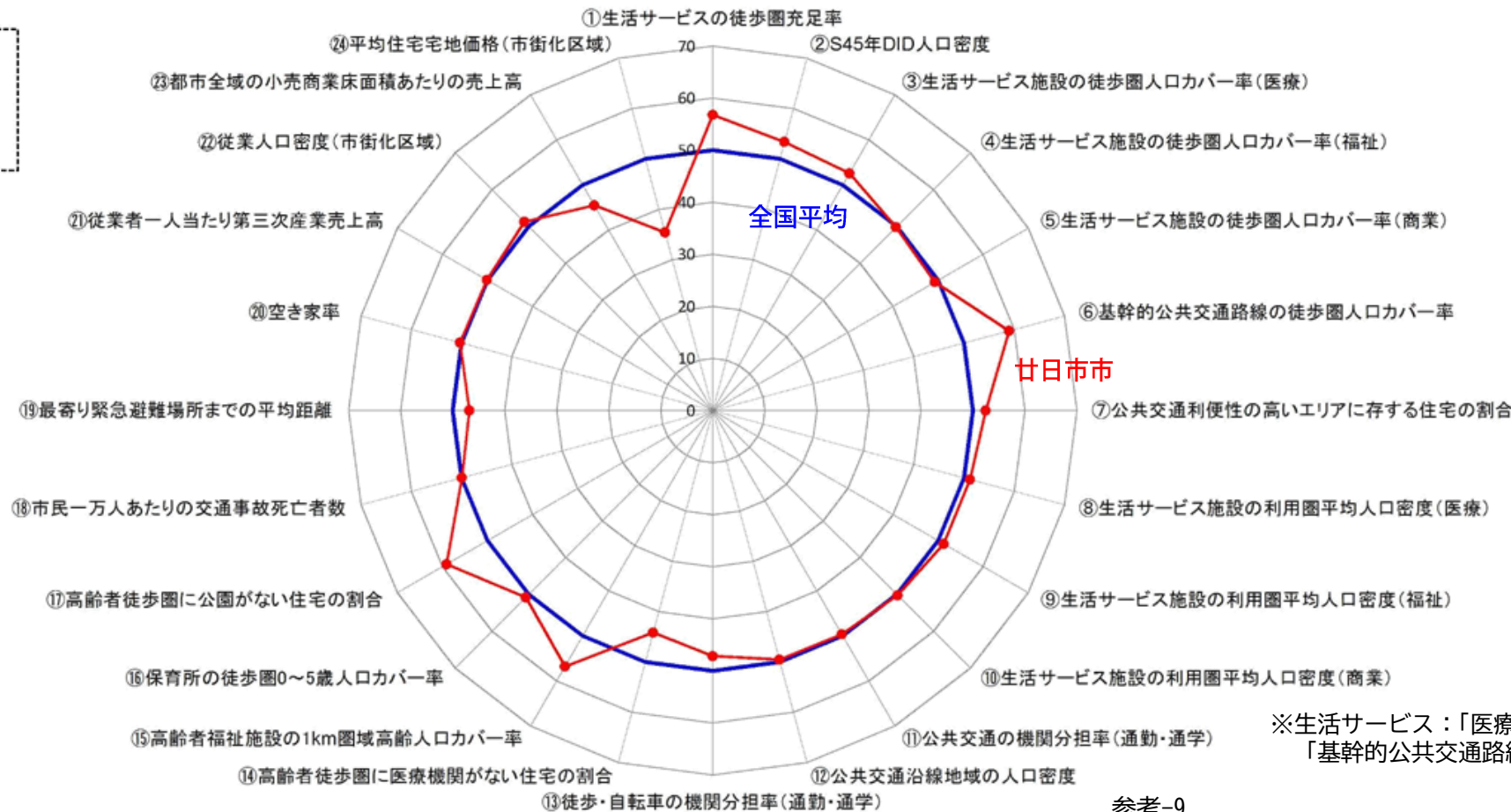
(1) 全国平均との比較

評価分野・評価軸	評価指標	単位	廿日市市	全国平均を50点とした時の廿日市市の評価値	都市規模別平均値(※国 ハンドブックより)						※統計等より再算出			備考	
					全国	三大都市圏	地方都市圏			全国	広島市	東広島市			
							政令市	概ね50万	概ね30万				10万以下		
①生活利便性	◎居住機能の適切な誘導	①生活サービスの徒歩圏充足率	%	56.5	56.8	43	53	63	47	30	—	—	—	—	
		②S45年DID人口密度	人/ha	70.8	53.4	64	79	62	48	44	—	—	—	—	国土数値情報(人口集中地区データ1960年、2010年)
		③生活サービス施設の徒歩圏人口カバー率(医療)	%	90.2	52.6	85	92	91	86	76	—	—	—	—	国勢調査H22、病院ナビ、タウンページ、国土数値情報
		④生活サービス施設の徒歩圏人口カバー率(福祉)	%	78.6	49.8	79	83	90	85	73	—	—	—	—	国勢調査H22、糊エス・エム・エス運営の介護DB
		⑤生活サービス施設の徒歩圏人口カバー率(商業)	%	73.6	49.3	75	83	82	75	65	—	—	—	—	国勢調査H22、スーパー名鑑2016、全国大型小売店総覧
		⑥基幹的公共交通路線の徒歩圏人口カバー率	%	72.9	59.0	55	66	72	58	40	—	—	—	—	廿日市市地域公共交通網形成計画、国勢調査H22
		⑦公共交通利便性の高いエリアに存する住宅の割合	%	71.4	52.5	48	52	56	50	46	46	66.4%	72.8%	38.5%	住宅・土地統計調査 都道府県編「最寄交通機関までの距離別住宅数」H25
	◎都市機能の適正配置	⑧生活サービス施設の利用圏平均人口密度(医療)	人/ha	41.4	51.2	39	56	37	24	20	—	—	—	—	国勢調査H22、病院ナビ、タウンページ、国土数値情報
		⑨生活サービス施設の利用圏平均人口密度(福祉)	人/ha	40.5	51.3	38	56	35	22	19	—	—	—	—	国勢調査H22、糊エス・エム・エス運営の介護DB
		⑩生活サービス施設の利用圏平均人口密度(商業)	人/ha	42.5	50.2	42	60	43	29	24	—	—	—	—	国勢調査H22、スーパー名鑑2016、全国大型小売店総覧
◎公共交通の利用促進	⑪公共交通の機関分担率(通勤・通学)	%	29.9	49.7	31	—	—	—	—	—	30.6%	29.2%	17.6%	国勢調査 H22(「鉄道・電車」、「乗合バス」、「勤め先・学校のバス」の合計)	
	⑫公共交通沿線地域の人口密度	人/ha	34.1	49.6	35	54	31	19	16	—	—	—	—	国土数値情報、バス利用ガイド、国勢調査H22	
②健康・福祉	◎徒歩行動の増加と市民の健康の増進	⑬徒歩・自転車の機関分担率(通勤・通学)	%	15.3	47.2	21	—	—	—	—	—	20.9%	27.4%	15.3%	国勢調査 H22(「徒歩だけ」、「自転車」の合計)
		⑭高齢者徒歩圏に医療機関がない住宅の割合	%	50.2	44.2	58	48	31	37	50	66	38.6%	30.0%	68.3%	住宅・土地統計調査 市区町村編第92表 H25
	◎都市生活の利便性向上	⑮高齢者福祉施設の1km圏域高齢人口カバー率	%	85.6	56.8	72	75	86	80	67	—	—	—	—	国勢調査 H22
		⑯保育所の徒歩圏0～5歳人口カバー率	%	75.6	50.8	74	81	80	76	66	—	—	—	—	国勢調査 H22
		⑰高齢者徒歩圏に公園がない住宅の割合	%	23.6	59.1	52	45	32	49	51	58	41.7%	33.6%	72.5%	住宅・土地統計調査 市区町村編第92表 H25
◎歩きやすい環境の形成	⑱市民一人あたりの交通事故死者数	人	0.59	49.9	0.46	0.36	0.29	0.38	0.5	0.57	0.40	0.24	0.67	(財)交通事故総合分析センター 全国市区町村交通事故死者数 H22	
	⑲最寄り緊急避難場所までの平均距離	m	683.4	46.8	677	518	572	675	703	719	—	—	—	住宅・土地統計調査 都道府県編「最寄の緊急避難場所までの距離別住宅数」H25	
③安全・安心	◎市街地の安全性の確保	⑲最寄り緊急避難場所までの平均距離	m	683.4	46.8	677	518	572	675	703	719	—	—	—	住宅・土地統計調査 都道府県編「最寄の緊急避難場所までの距離別住宅数」H25
		⑳空き家率	%	5.5	50.3	6.0	4.6	3.7	4.3	5.3	7.3	—	—	—	住宅・土地統計調査 H20
	◎市街地荒廃化の抑制	㉑従業者一人当たり第三次産業売上高	百万円	10.5	50.1	10.3	10.4	17.1	15.1	11.6	9.4	—	—	—	経済センサス活動調査 H24、広島県、売上(収入)金額等、1-2
		㉒従業人口密度(市街化区域)	人/ha	25.4	51.2	23	30	31	20	16	—	—	—	—	国勢調査 H22
④地域経済	◎サービス産業の活性化	㉓都市全域の小売商業床面積あたりの売上高	万円/m ²	71.4	45.5	80.4	88.6	86.2	77.1	71.1	—	—	—	—	経済センサス活動調査 H24
		㉔平均住宅宅地価格(市街化区域)	千円/m ²	69.8	35.4	99	138	78	65	50	—	—	—	—	国土数値情報「地価公示、公示価格」

廿日市市の都市構造評価結果(全国平均との比較)

- ※1. 訪問系施設、小規模多機能施設を除く
- ※2. 「値が低い」ほど「評価が高くなる」よう設定
- ※3. 統計等より再算出した全国値平均を使用

※偏差値の算出方法
 全国値を基準とした偏差値
 = 50 + (廿日市市の評価点 - 全国平均点) ÷ 2



※生活サービス：「医療」、「福祉」、「商業」、「基幹的公共交通路線（鉄道、バス）」

(2) 30万人都市（地方圏に属する人口10万～40万人の都市）平均との比較

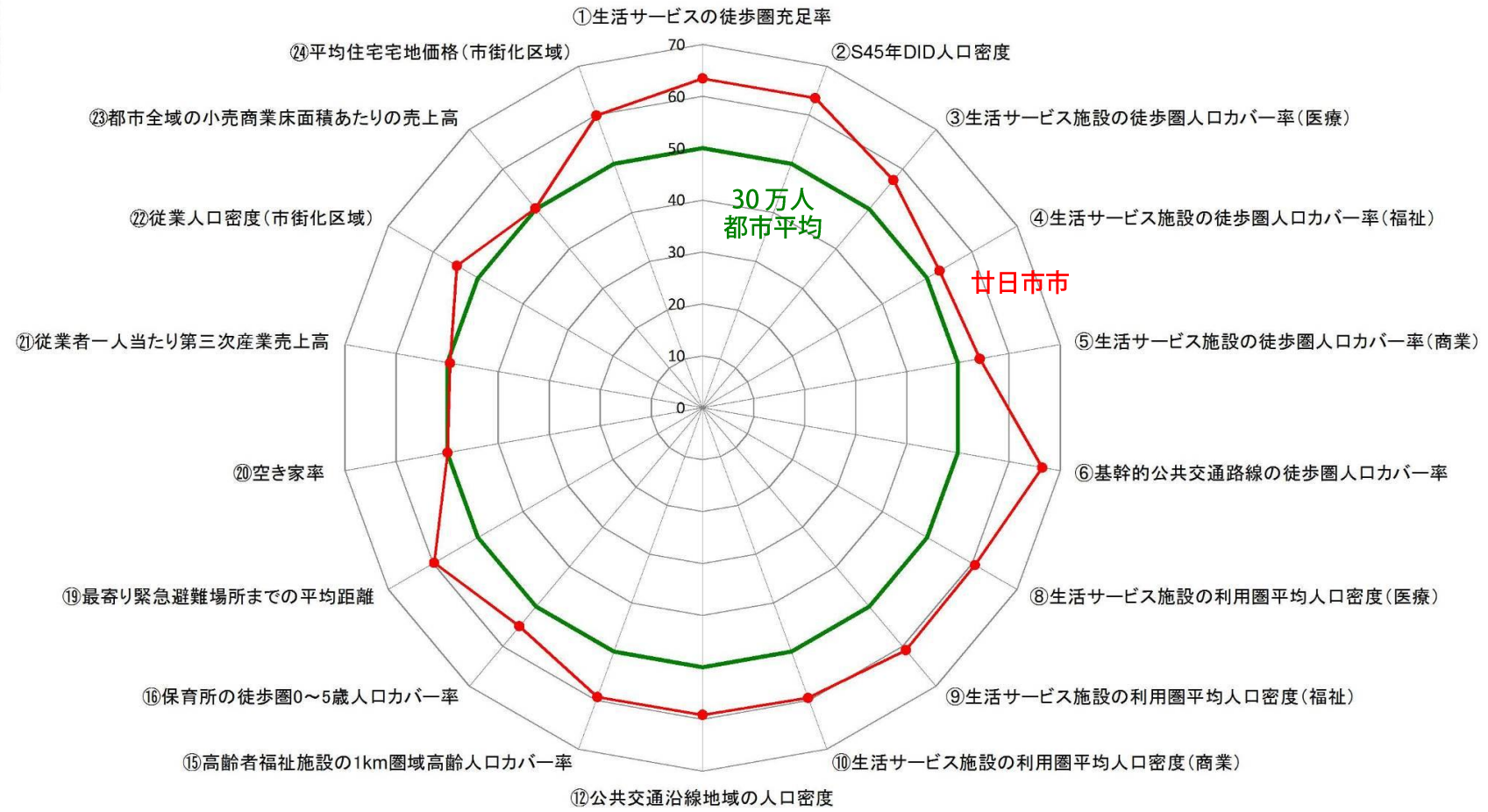
評価分野・評価軸	評価指標	単位	廿日市市	30万人都市平均を50点とした時の廿日市市の評価値	都市規模別平均値(※国ハンドブックより)						※統計等より再算出			備考
					全国	三大都市圏	地方都市圏				全国	広島市	東広島市	
							政令市	概ね50万	概ね30万	10万以下				
①生活利便性	◎居住機能の適切な誘導	①生活サービスの徒歩圏充足率	%	56.5	63.4	43	53	63	47	30	—	—	—	
		②S45年DID人口密度	人/ha	70.8	63.5	64	79	62	48	44	—	—	—	国土数値情報(人口集中地区データ1960年、2010年)
		③生活サービス施設の徒歩圏人口カバー率(医療)	%	90.2	57.2	85	92	91	86	76	—	—	—	国勢調査H22、病院ナビ、タウンページ、国土数値情報
	◎都市機能の適正配置	④生活サービス施設の徒歩圏人口カバー率(福祉)	%	78.6	52.7	79	83	90	85	73	—	—	—	国勢調査H22、㈱エス・エム・エス運営の介護DB
	⑤生活サービス施設の徒歩圏人口カバー率(商業)	%	73.6	54.3	75	83	82	75	65	—	—	—	国勢調査H22、スーパー名鑑2016、全国大型小売店総覧	
	⑥基幹的公共交通路線の徒歩圏人口カバー率	%	72.9	66.5	55	66	72	58	40	—	—	—	廿日市市地域公共交通網形成計画、国勢調査H22	
◎公共交通の利用促進	⑧生活サービス施設の利用圏平均人口密度(医療)	人/ha	41.4	60.7	39	56	37	24	20	—	—	—	国勢調査H22、病院ナビ、タウンページ、国土数値情報	
	⑨生活サービス施設の利用圏平均人口密度(福祉)	人/ha	40.5	61.0	38	56	35	22	19	—	—	—	国勢調査H22、㈱エス・エム・エス運営の介護DB	
	⑩生活サービス施設の利用圏平均人口密度(商業)	人/ha	42.5	59.5	42	60	43	29	24	—	—	—	国勢調査H22、スーパー名鑑2016、全国大型小売店総覧	
②健康・福祉	◎都市生活の利便性向上	⑮高齢者福祉施設の1km圏域高齢人口カバー率	%	85.6	59.3	72	75	86	80	67	—	—	—	国勢調査 H22
		⑯保育所の徒歩圏0～5歳人口カバー率	%	75.6	54.9	74	81	80	76	66	—	—	—	国勢調査 H22
③安全・安心	◎市街地の安全性の確保	⑲最寄り緊急避難場所までの平均距離	m	683.4	59.8	677	518	572	675	703	719	—	—	住宅・土地統計調査 都道府県編「最寄りの緊急避難場所までの距離別住宅数」 H25
	◎市街地荒廃化の抑制	⑳空き家率	%	5.5	49.9	6.0	4.6	3.7	4.3	5.3	7.3	—	—	住宅・土地統計調査 H20
④地域経済	◎サービス産業の活性化	㉑従業者一人当たり第三次産業売上高	百万円	10.5	49.5	10.3	10.4	17.1	15.1	11.6	9.4	—	—	経済センサス活動調査 H24 広島県 売上(収入)金額等 1-2
		㉒従業者人口密度(市街化区域)	人/ha	25.4	54.7	23	30	31	20	16	—	—	—	国勢調査 H22
		㉓都市全域の小売商業床面積あたりの売上高	万円/m ²	71.4	50.1	80.4	88.6	86.2	77.1	71.1	—	—	—	経済センサス活動調査 H24
	◎健全な不動産市場の形成	㉔平均住宅地価(市街化区域)	千円/m ²	69.8	59.9	99	138	78	65	50	—	—	—	国土数値情報「地価公示、公示価格」

※1. 訪問系施設、小規模多機能施設を除く
 ※2. 「値が低い」ほど「評価が高くなる」よう設定

※偏差値の算出方法

$$30万人都市平均を基準とした偏差値 = 50 + (廿日市市の評価点 - 全国平均点) \div 2$$

廿日市市の都市構造評価結果(30万人都市平均との比較)



※生活サービス：「医療」、「福祉」、「商業」、「基幹的公共交通路線(鉄道、バス)」

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）（P.91）

- ・居住誘導区域の設定範囲の妥当性を確認するため、下記の4つの評価項目により都市構造を評価

		配点（該当しないものは全て0）		
項目① 公共交通の利便性の高い 区域		駅から500m圏域※1 又は20便/日以上※3の バス停300m圏域※5	駅から800m圏域※2 又は10便/日以上※4の バス停300m圏域	10便/日未満の バス停300m圏域
		3点	2点	1点
項目② 人口集積がみら れる場所（2020 年時点の人口密 度）	沿岸部	40人/ha以上※6	20人/ha以上 40人/ha未満	20人/ha未満
	佐伯	20人/ha以上※7	10人/ha以上 20人/ha未満	10人/ha未満
	—	3点	2点	1点
項目③ 今後も人口集積 が予測される場 所（2040時点の 人口密度）	沿岸部	40人/ha以上	20人/ha以上 40人/ha未満	20人/ha未満
	佐伯	20人/ha以上※7	10人/ha以上 20人/ha未満	10人/ha未満
	—	3点	2点	1点
項目④ 公共下水道の整備状況		整備済み	整備予定（計画区域※8）	計画区域外
		2点	1点	0点

合計点数の 着色区分	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1

【配点の設定根拠】

項目①

- ※1：高齢者の徒歩圏、半径 500m より
- ※2：一般的な徒歩圏、半径 800m より
(不動産の表示に関する公正競争規約施行規則により 1 分 80m と規定)
- ※3：バス路線 20 便/日以上 of バス停は、1 時間 2 便程度の路線
- ※4：バス路線 10 便/日以上 of バス停は、1 時間 1 便程度の路線
- ※5：バス利用者の 90% の方が抵抗感なく無理なく歩けるバス停の距離が 300m
参照) 国土交通省「都市構造の評価に関するハンドブック」
社団法人土木学会「バスサービスハンドブック」

項目②③

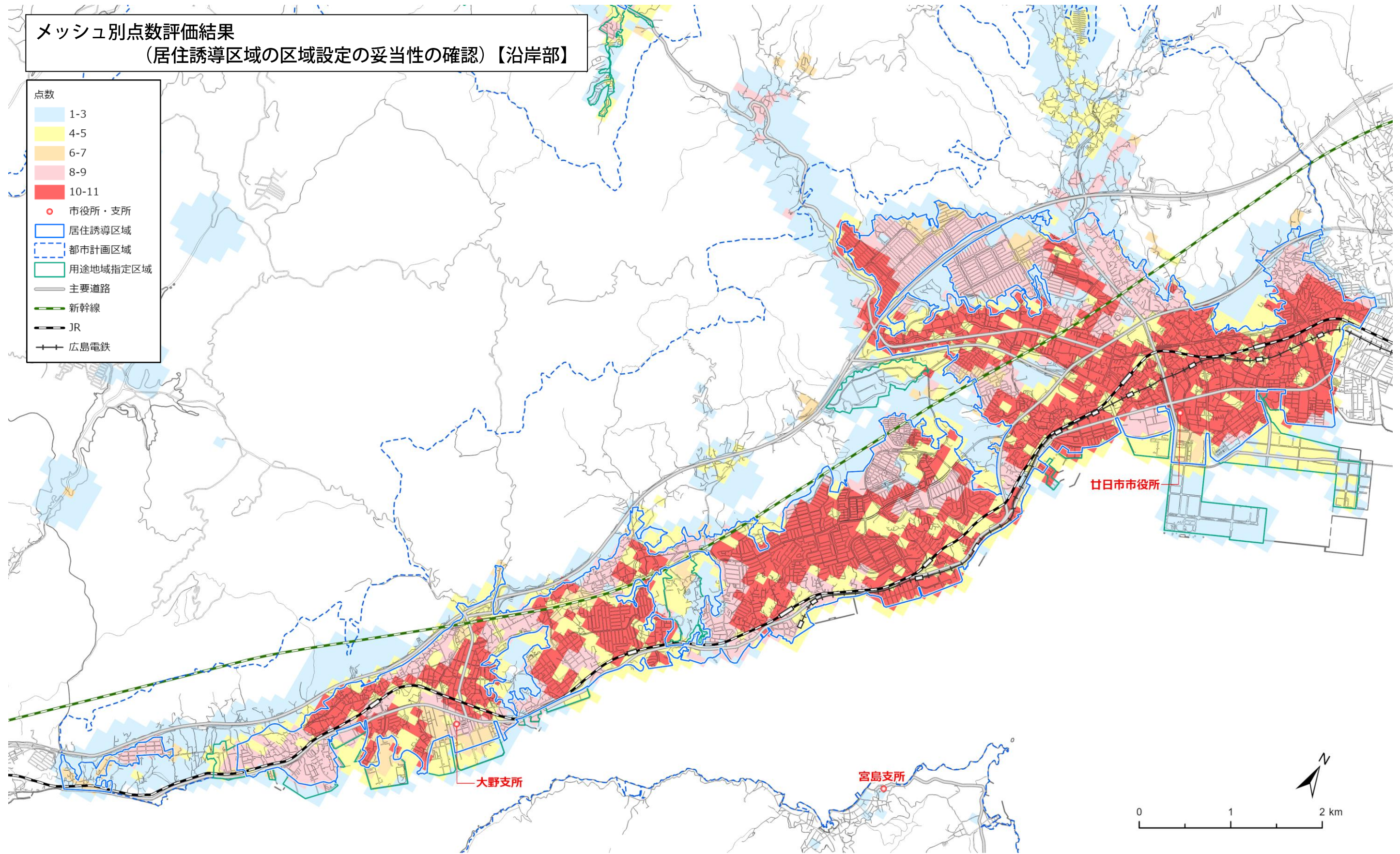
- ※6：DID の設定にあたって目安となる人口密度 40.0 人/ha より
(廿日市・大野地域の市街化区域内の現状の人口密度 47.2 人/ha)
- ※7：佐伯地域の用途地域内の現状の人口密度 20.1 人/ha より
参照) 「廿日市市都市計画マスタープラン (2018 (平成 30) 年 3 月)」

項目④

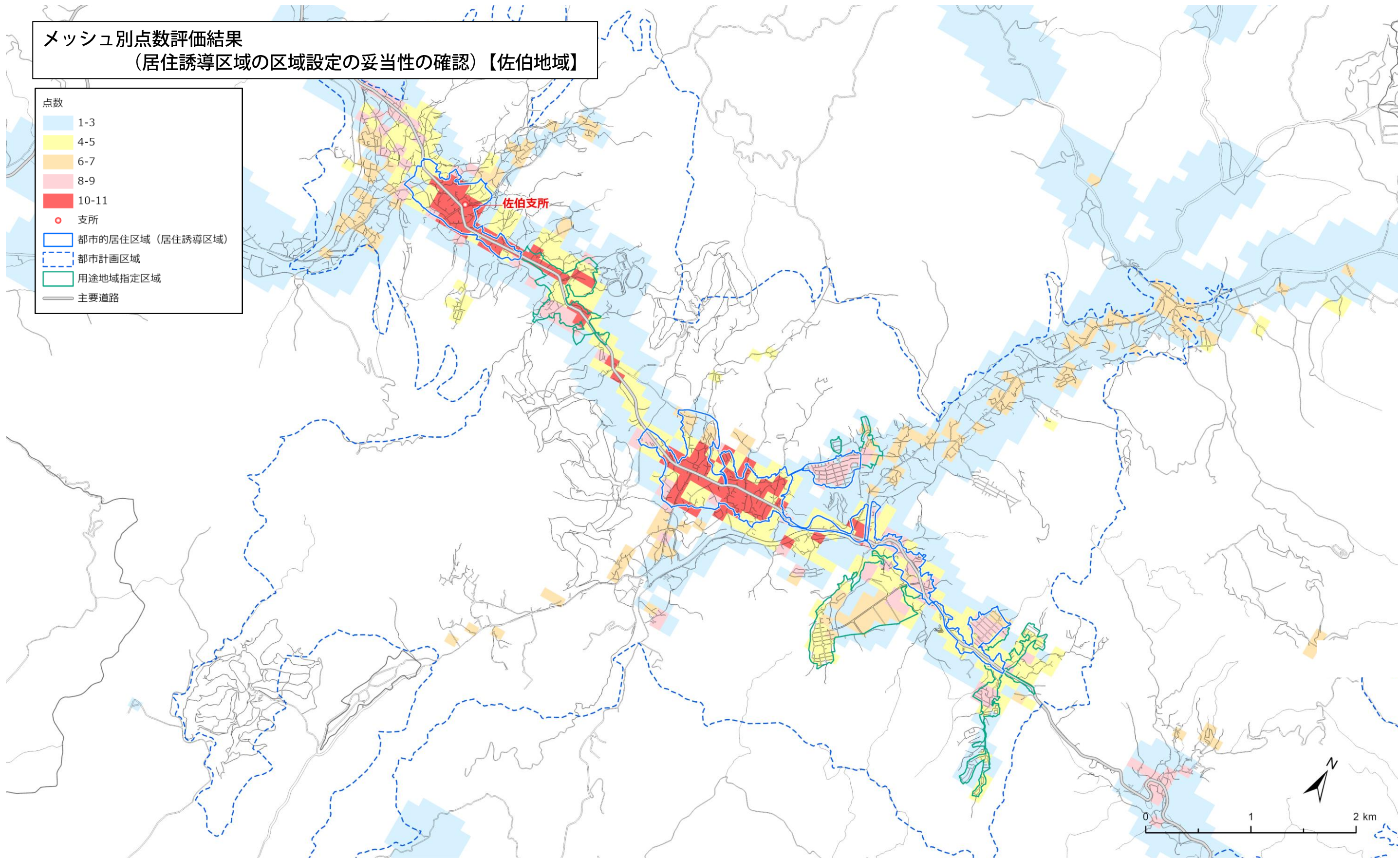
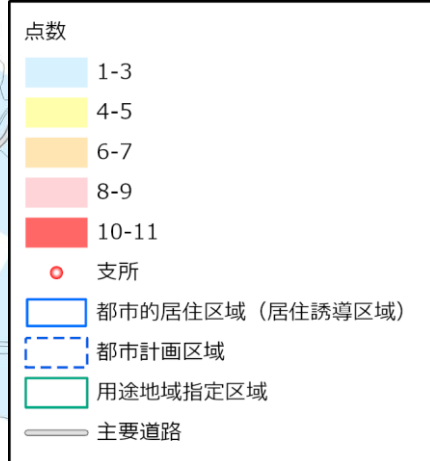
- ※8：「廿日市市污水处理施設整備構想」における全体計画区域。社会情勢の変化や市の財政状況、住民負担の公平性等を考慮して設定

メッシュ別点数評価結果
 (居住誘導区域の区域設定の妥当性の確認)【沿岸部】

- 点数
- 1-3
 - 4-5
 - 6-7
 - 8-9
 - 10-11
- 市役所・支所
 居住誘導区域
 都市計画区域
 用途地域指定区域
 主要道路
 新幹線
 JR
 広島電鉄



メッシュ別点数評価結果
(居住誘導区域の区域設定の妥当性の確認)【佐伯地域】



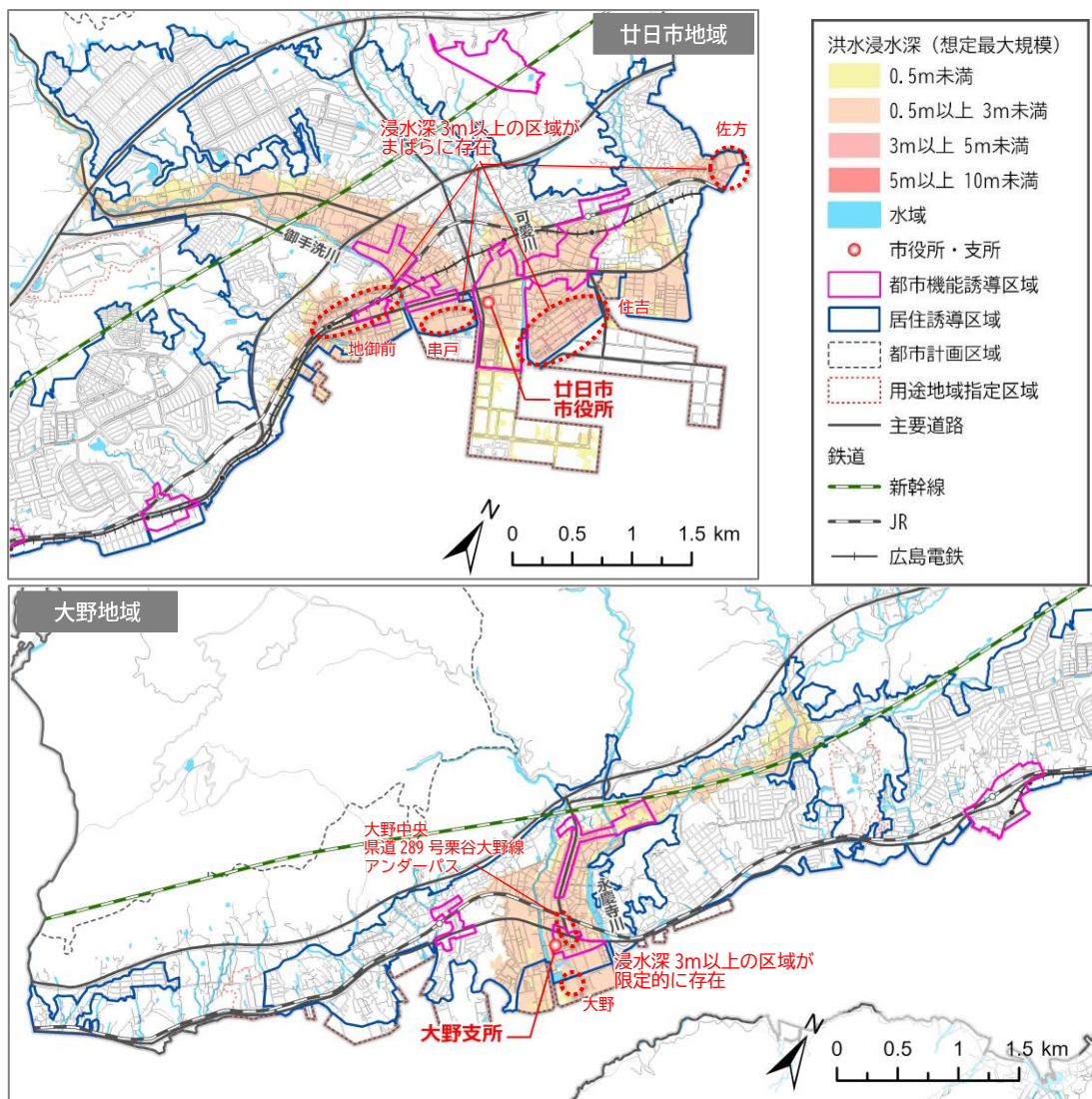
参考資料5－災害ハザード情報 (P.115)

(1) 洪水

1) 浸水深 (想定最大規模)

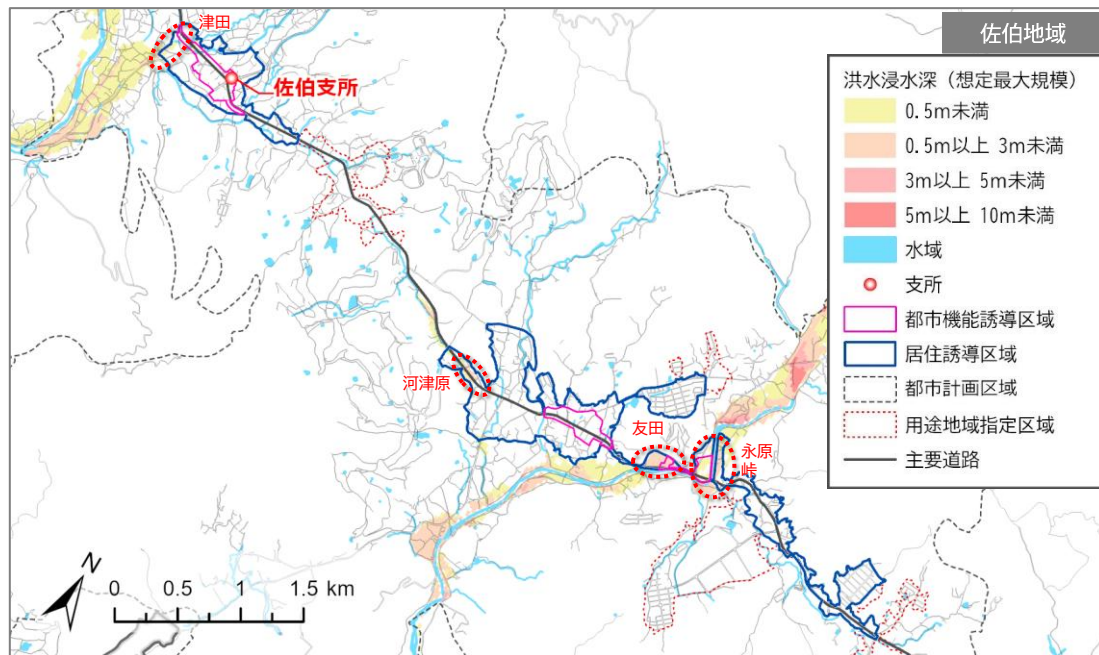
想定最大規模(1,000年に一度程度)の降雨により堤防が決壊した場合、廿日市市役所周辺や大野支所の周辺の広い範囲で0.5m以上浸水し、御手洗川沿いでは、河口付近だけでなく比較的内陸の地域でも浸水が発生すると想定されています。また、廿日市地域のうち、佐方、住吉、串戸、地御前の一部では3m以上の浸水想定区域がまばらに存在します。大野地域では大野、大野中央で限定的に3m以上の浸水想定区域が存在しています。

佐伯地域では、小瀬川水系の中小河川沿いに浸水が発生すると想定されており、津田、河津原、友田、永原、峠の居住誘導区域の一部が浸水深3m未満の浸水想定区域に含まれています。



資料：洪水ポータルひろしま

図 1 洪水浸水深 (想定最大規模) <<廿日市地域・大野地域>>

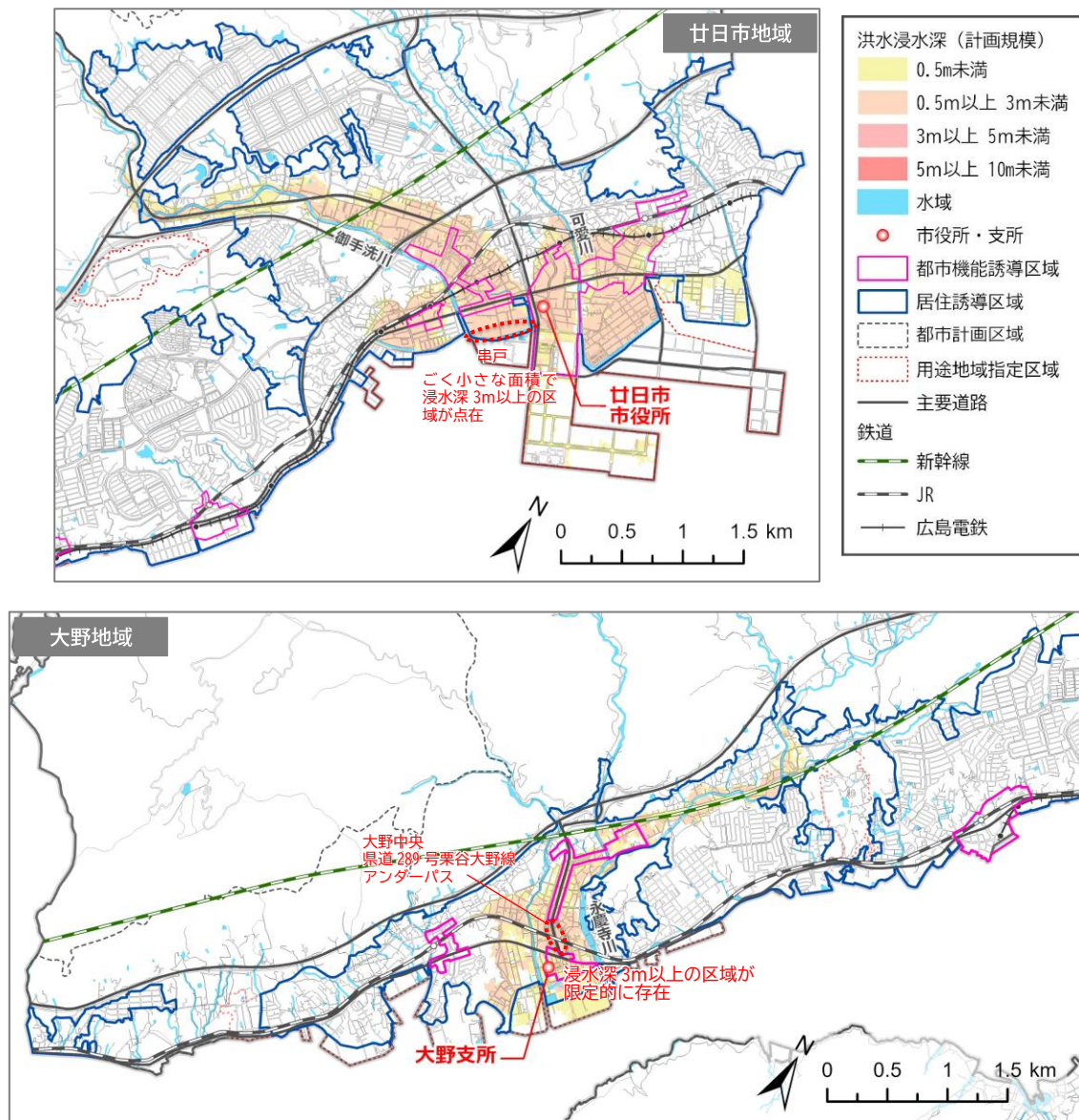


資料：洪水ポータルひろしま

図 2 洪水浸水深（想定最大規模） <<佐伯地域>>

2) 浸水深（計画規模）

計画規模（50年に一度程度）の降雨により堤防が決壊した場合、主に廿日市市役所周辺と大野支所周辺で浸水が発生すると想定されています。居住誘導区域内の浸水区域はほとんどが浸水深3m未満ですが、ごく小さな範囲で3m以上の浸水が想定されています。

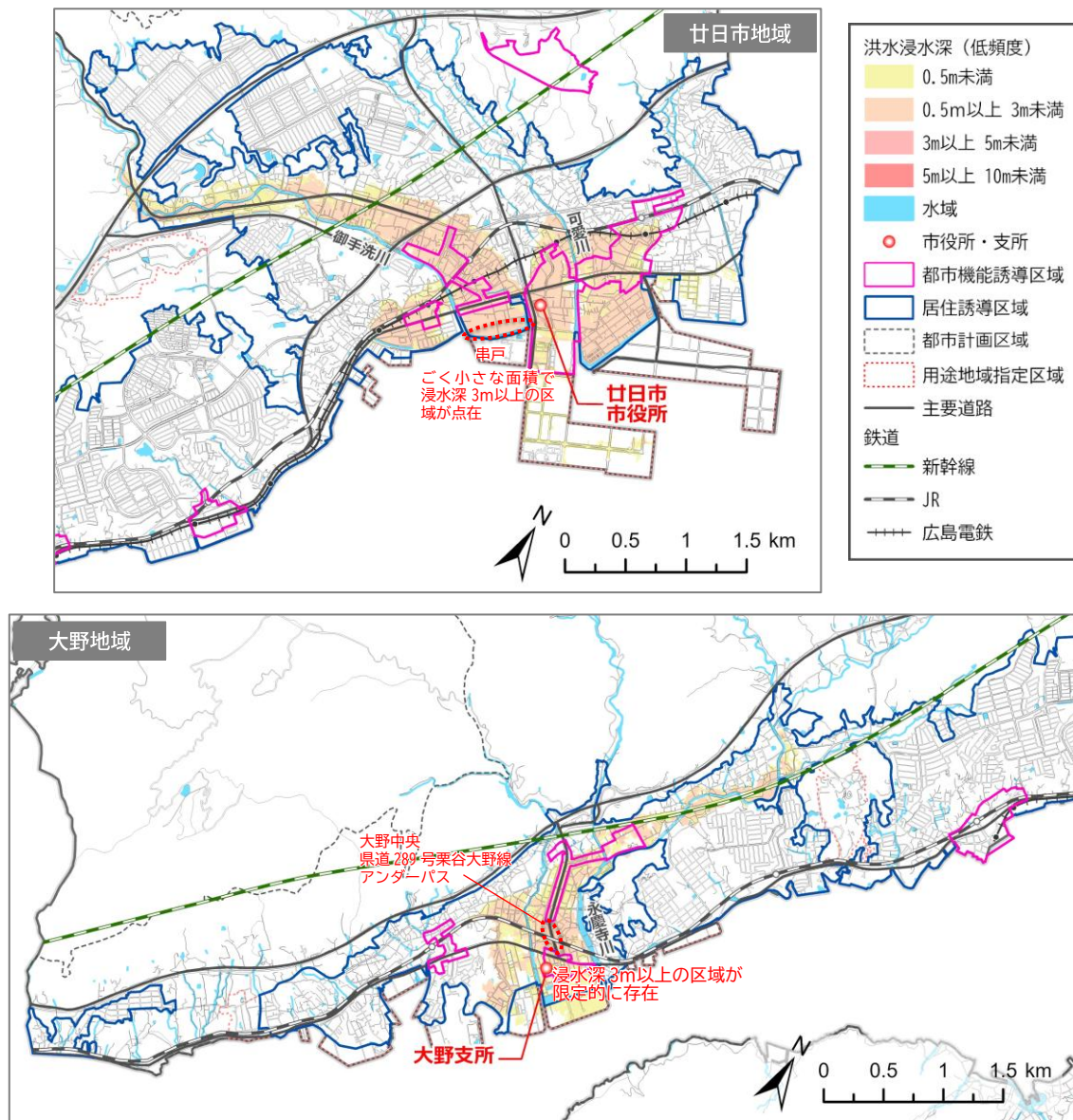


資料：洪水ポータルひろしま
※佐伯地域は該当箇所なし

図 3 洪水浸水深（計画規模） <<廿日市地域・大野地域>>

3) 浸水深（低頻度）

低頻度（100年に一度程度）の降雨により堤防が決壊した場合、主に甘日市市役所周辺と大野支所周辺で浸水が発生すると想定されています。居住誘導区域内の浸水区域はほとんどが浸水深 3m未満ですが、ごく小さな範囲で 3m以上の浸水が想定されています。

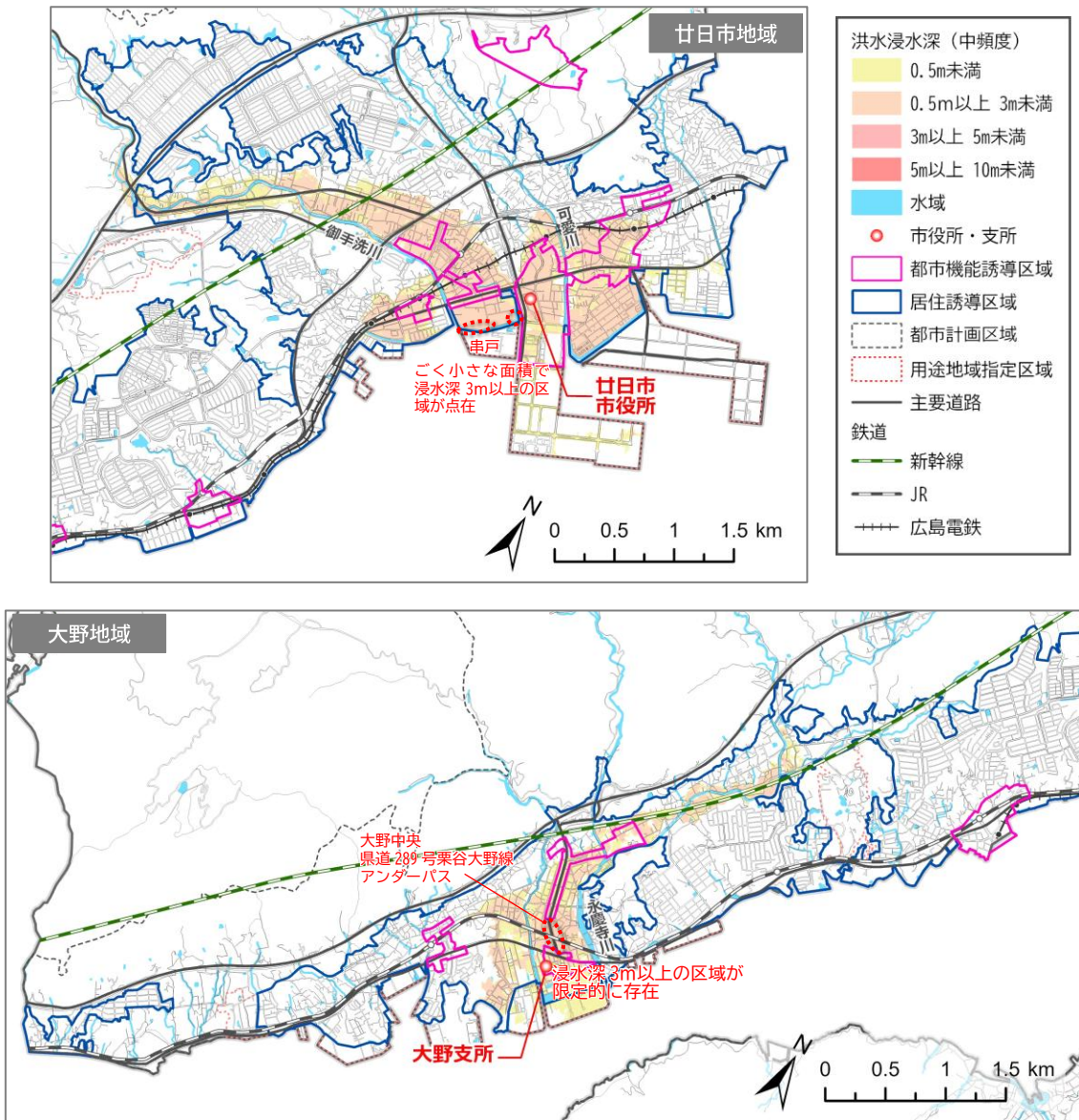


資料：市保有データ
※佐伯地域は該当箇所なし

図 4 洪水浸水深（低頻度） ‹‹甘日市地域・大野地域››

4) 浸水深（中頻度）

中頻度（30年に一度程度）の降雨により堤防が決壊した場合、主に廿日市市役所周辺と大野支所周辺で浸水が発生すると想定されています。居住誘導区域内の浸水区域はほとんどが浸水深3m未満で、低頻度や計画規模と比較し、0.5m未満の浸水区域分布が広域です。ごく小さな範囲で3m以上の浸水が想定されています。

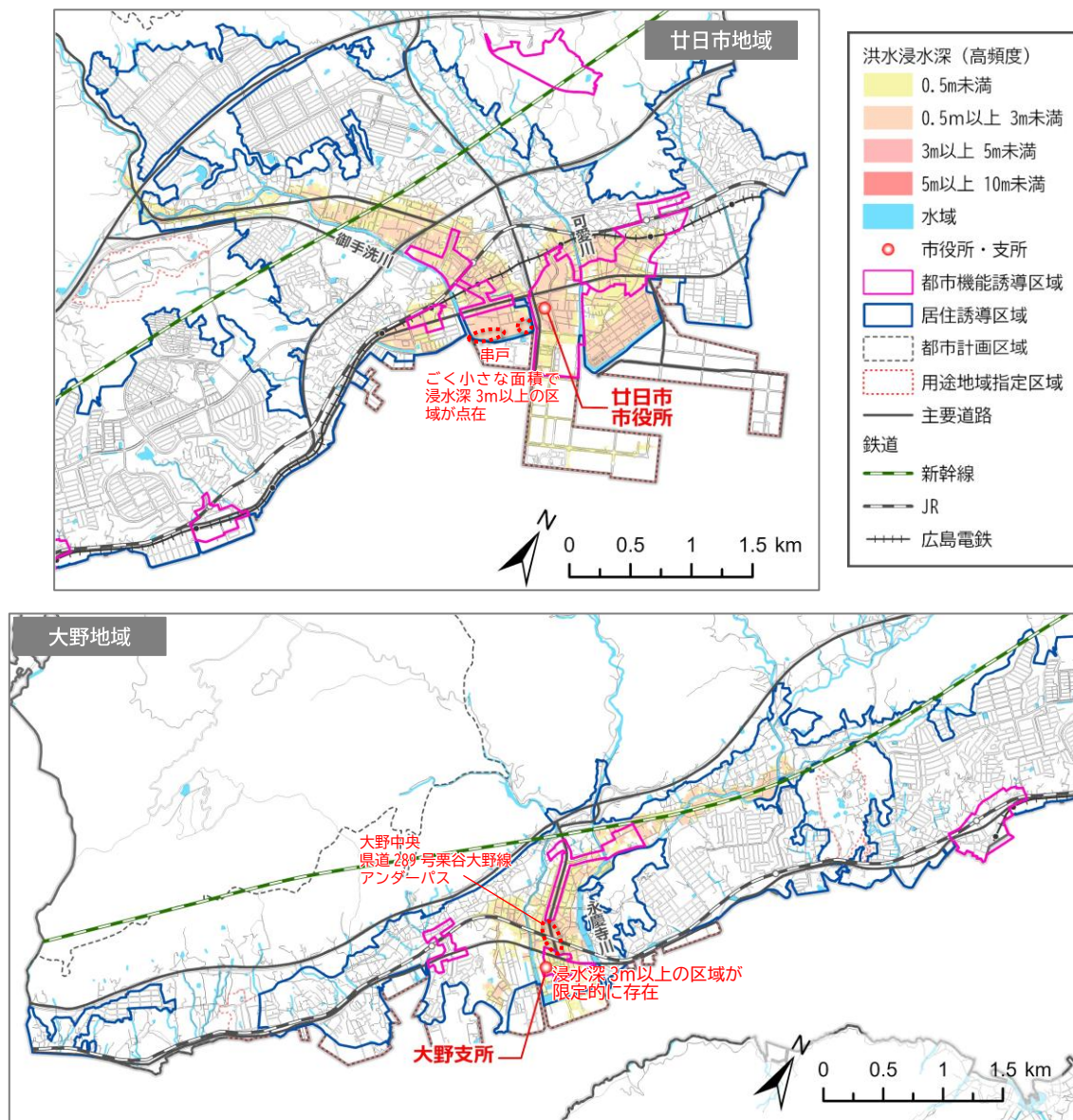


資料：市保有データ
※佐伯地域は該当箇所なし

図 5 洪水浸水深（中頻度） ‹‹廿日市地域・大野地域››

5) 浸水深（高頻度）

高頻度（10年に一度程度）の降雨により堤防が決壊した場合、主に廿日市市役所周辺と大野支所周辺で浸水が発生すると想定されています。居住誘導区域内の浸水区域はほとんどが浸水深3m未満で、中頻度と比較すると、浸水区域面積は縮小します。ごく小さな範囲で3m以上の浸水が想定されています。

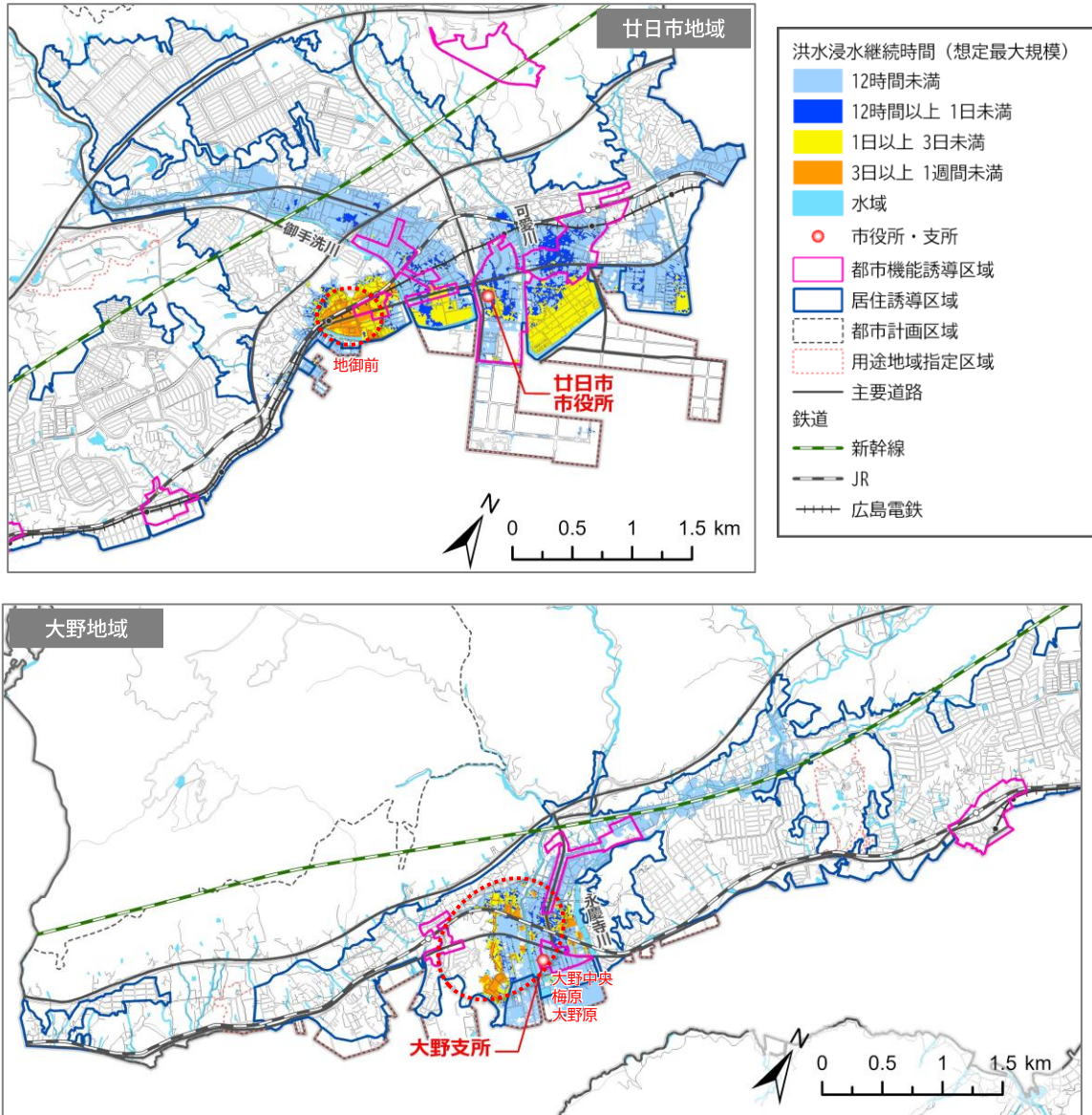


資料：市保有データ
※佐伯地域は該当箇所なし

図 6 洪水浸水深（高頻度） ‹‹廿日市地域・大野地域››

6) 浸水継続時間（想定最大規模）

浸水区域の広い範囲で、浸水継続時間は1日未満と想定されていますが、廿日市地域の地御前や大野地域の太野中央、梅原、大野原では、居住誘導区域の一部で3日以上浸水が継続すると想定されています。

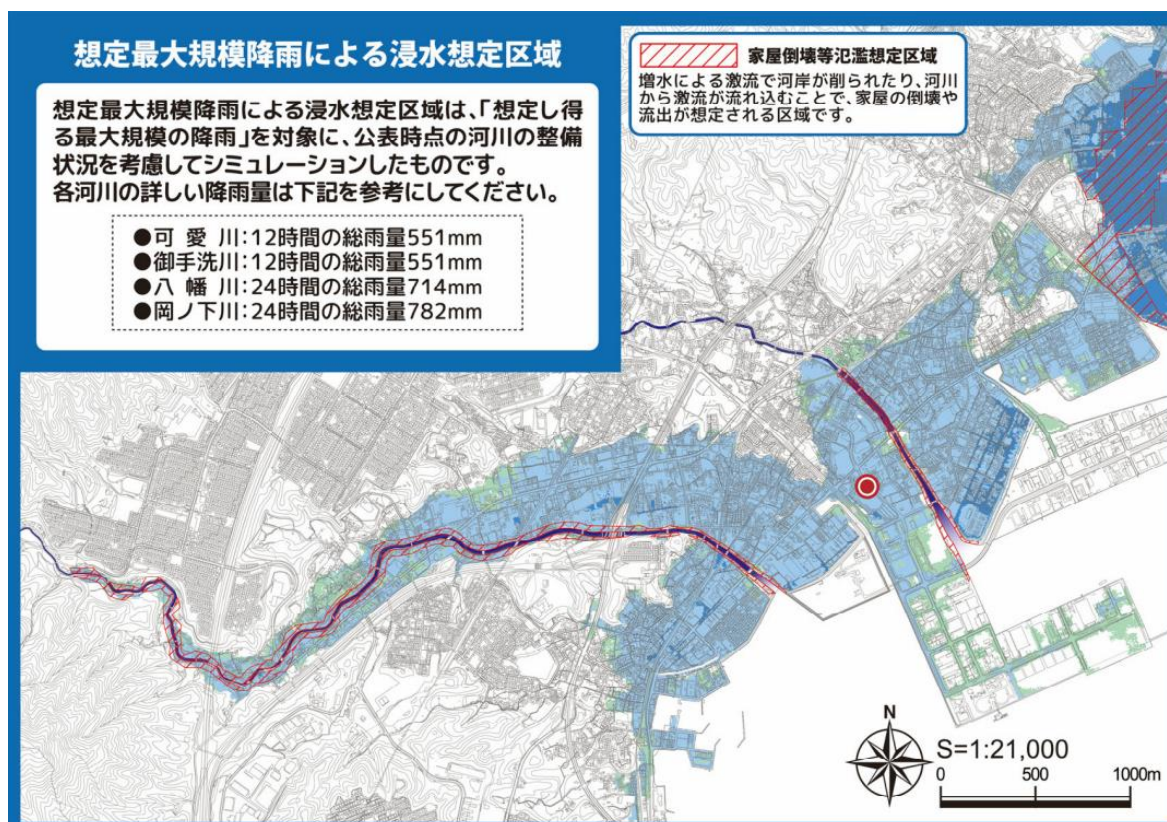


資料：洪水ポータルひろしま
※佐伯地域は該当箇所なし

図 7 洪水浸水継続時間（想定最大規模） ≪廿日市地域・大野地域≫

7) 家屋倒壊等氾濫想定区域

廿日市地域では可愛川及び御手洗川の河川沿い、大野地域では永慶寺川の河川沿いが家屋倒壊等氾濫想定区域として指定されています。



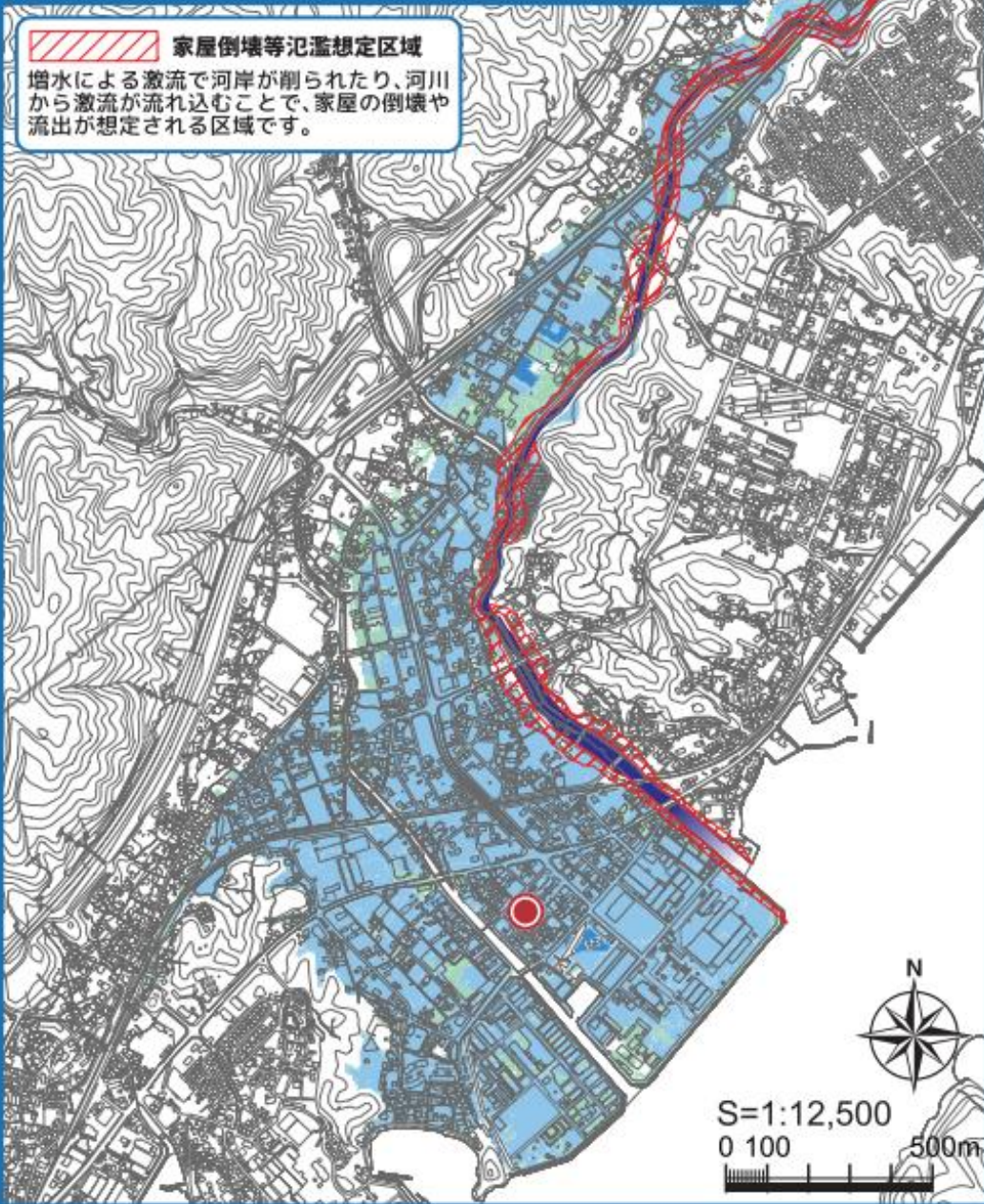
資料：廿日市地域洪水浸水ハザードマップ（R5.1月時点）より抜粋

図 8 家屋倒壊等氾濫想定区域（廿日市地域）

想定最大規模降雨による永慶寺川浸水想定区域

想定最大規模降雨による浸水想定区域は、「想定し得る最大規模の降雨」を対象に、公表時点の河川の整備状況を考慮してシミュレーションしたものです。

永慶寺川の想定最大規模降雨量：12時間総雨量551mm

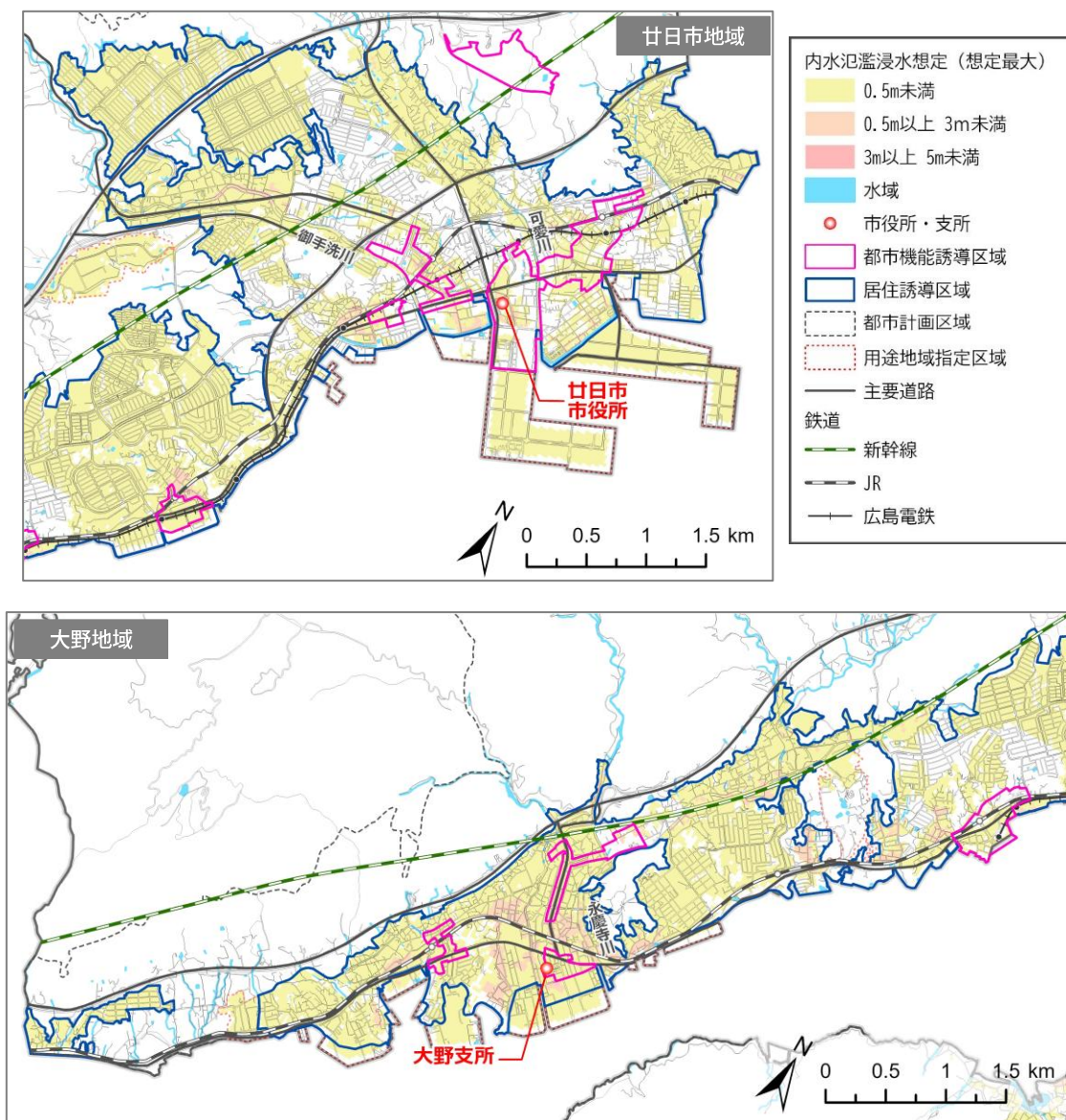


資料：大野地域洪水浸水ハザードマップ（R5.1月時点）より抜粋

図 9 家屋倒壊等氾濫想定区域（大野地域）

(2) 雨水出水（内水氾濫）

廿日市地域、大野地域の広い範囲で3m未満の浸水が想定されています。



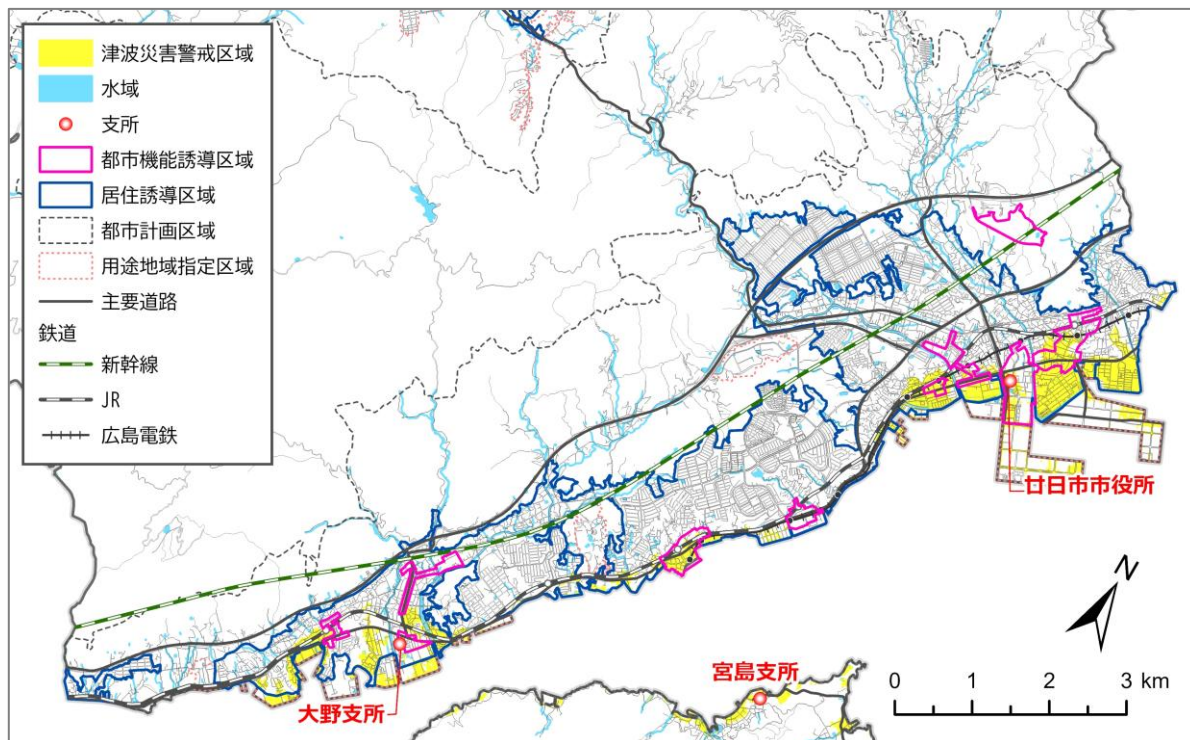
資料：市保有データ
 ※下水道計画区域を対象とした浸水想定
 ※佐伯地域は該当箇所なし

図 10 雨水出水浸水深（想定最大規模） <<廿日市地域・大野地域>>

(3) 津波

1) 津波災害警戒区域

廿日市地域、大野地域、宮島地域の沿岸では、広く津波災害警戒区域が指定されています。

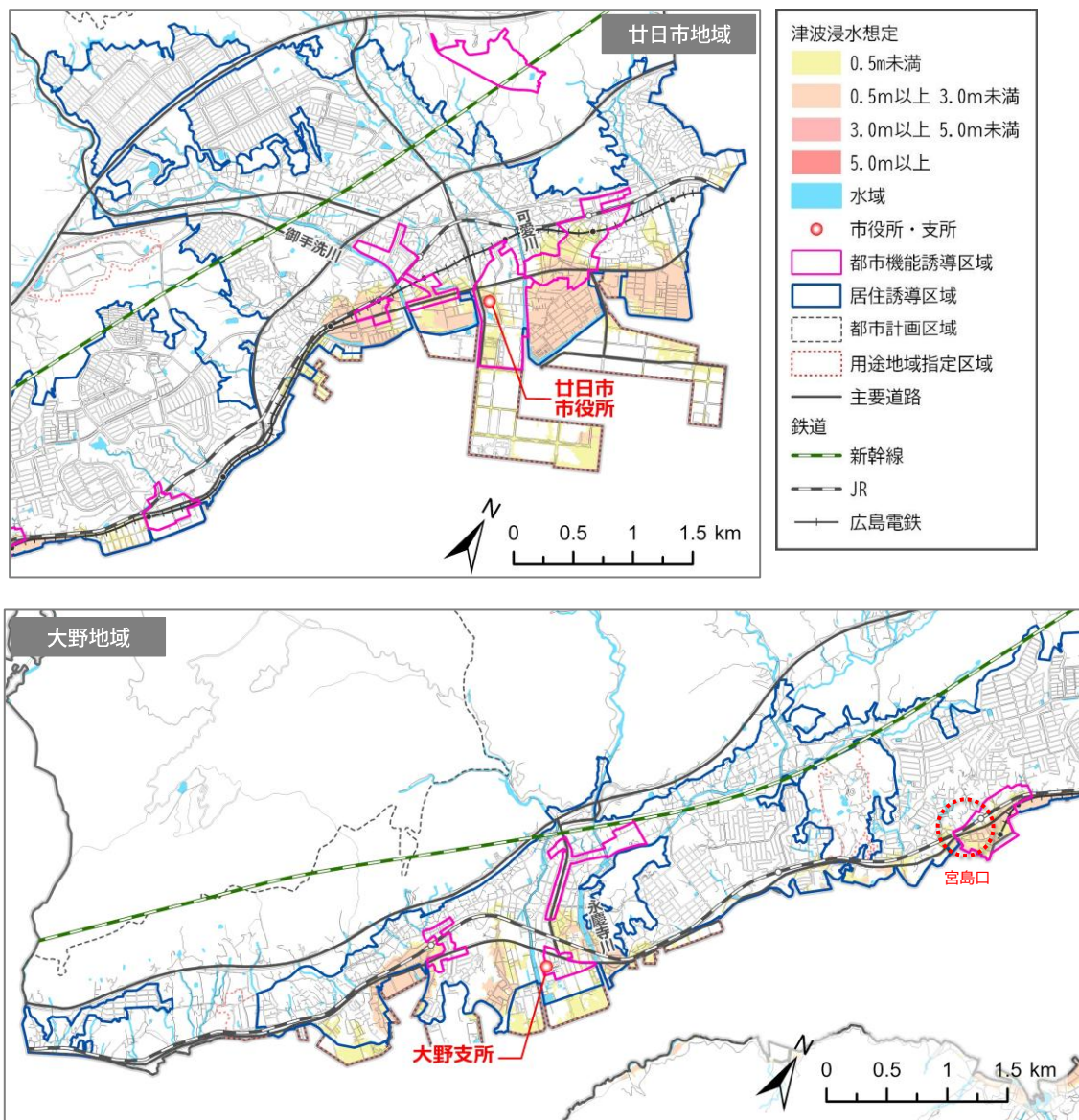


資料：高潮・津波災害ポータルひろしま
※佐伯地域は該当箇所なし

図 11 津波災害警戒区域 <<沿岸部>>

2) 浸水深（想定最大規模）

想定最大規模の津波が発生した場合、沿岸部の広い範囲で浸水が想定されています。特に、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以上の浸水想定区域がまとまって分布しています。



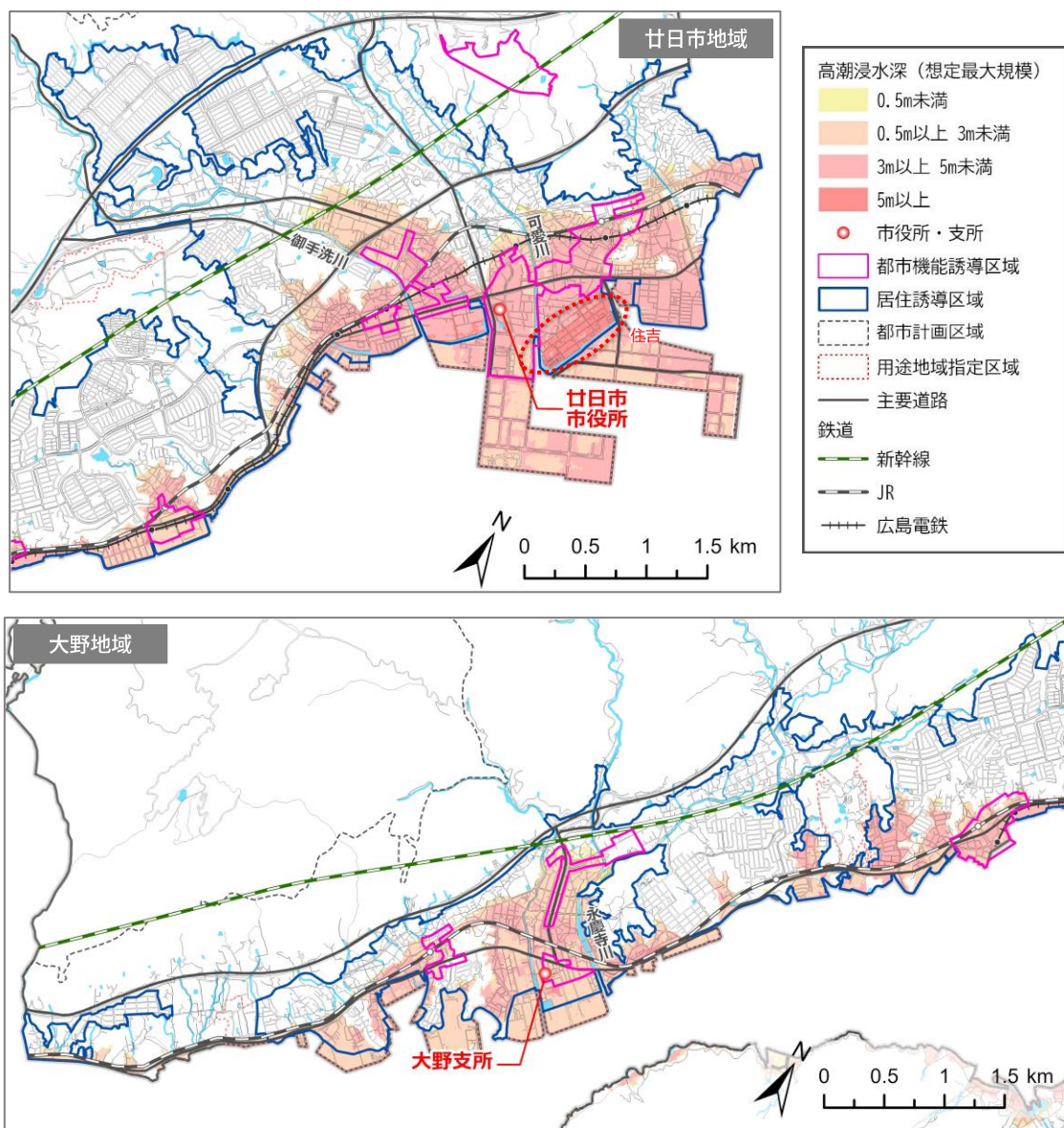
資料：高潮・津波災害ポータルひろしま
※佐伯地域は該当箇所なし

図 12 津波浸水深（想定最大規模）《廿日市地域・大野地域》

(4) 高潮

1) 浸水深（想定最大規模）

想定最大規模の高潮によって浸水が発生した場合、沿岸部の広い範囲で3m以上の浸水が想定されています。廿日市地域の住吉では居住誘導区域内で5m以上の浸水が想定されています。

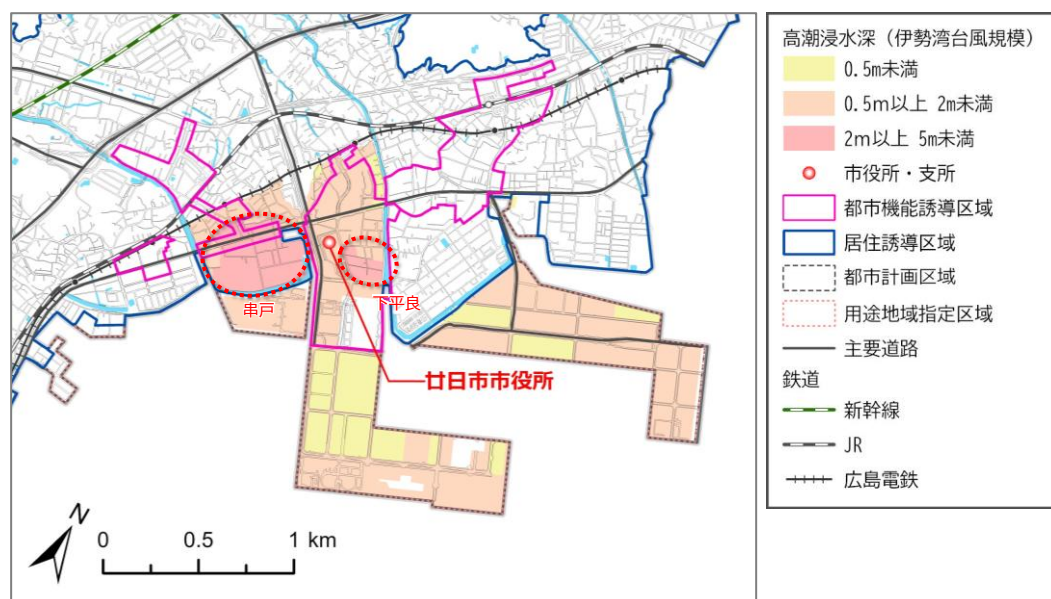


資料：高潮・津波災害ポータルひろしま
※佐伯地域は該当箇所なし

図 13 高潮浸水深（想定最大規模） <<廿日市地域・大野地域>>

2) 浸水深（伊勢湾台風規模）

1959（昭和 34）年に発生した伊勢湾台風による高潮と同程度の高潮が発生した場合、串戸や下平良で 2m 以上の浸水が想定される地域があります。

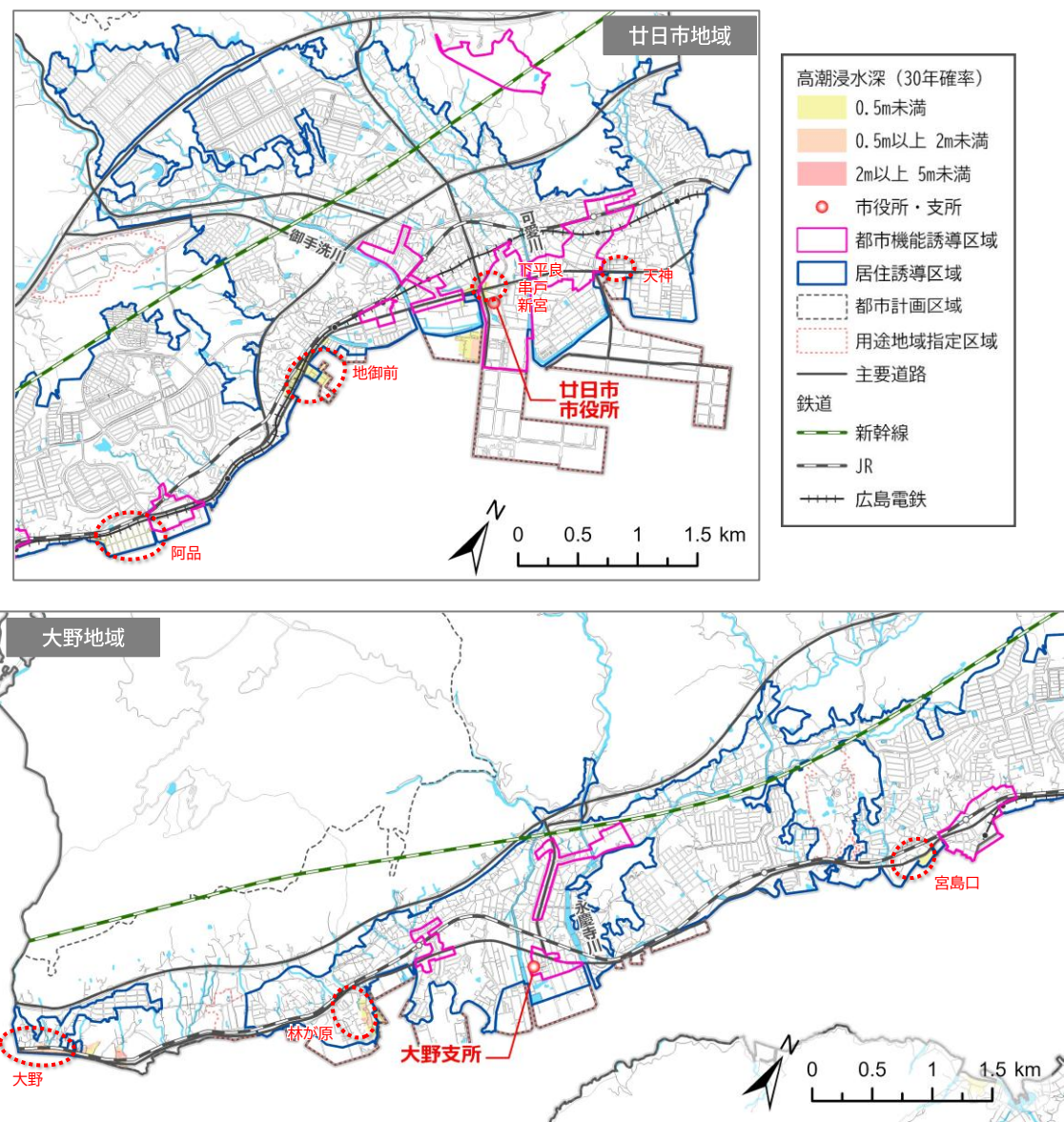


資料：高潮・津波災害ポータルひろしま
※データは広島港域のみ

図 14 高潮浸水深（伊勢湾台風規模） ‹‹広島港域››

3) 浸水深 (30年確率)

30年に一度の高潮が発生した場合には、林が原の居住誘導区域内の一部で2m以上の浸水が想定されているほか、複数の地域で2m未満の浸水が想定されています。



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

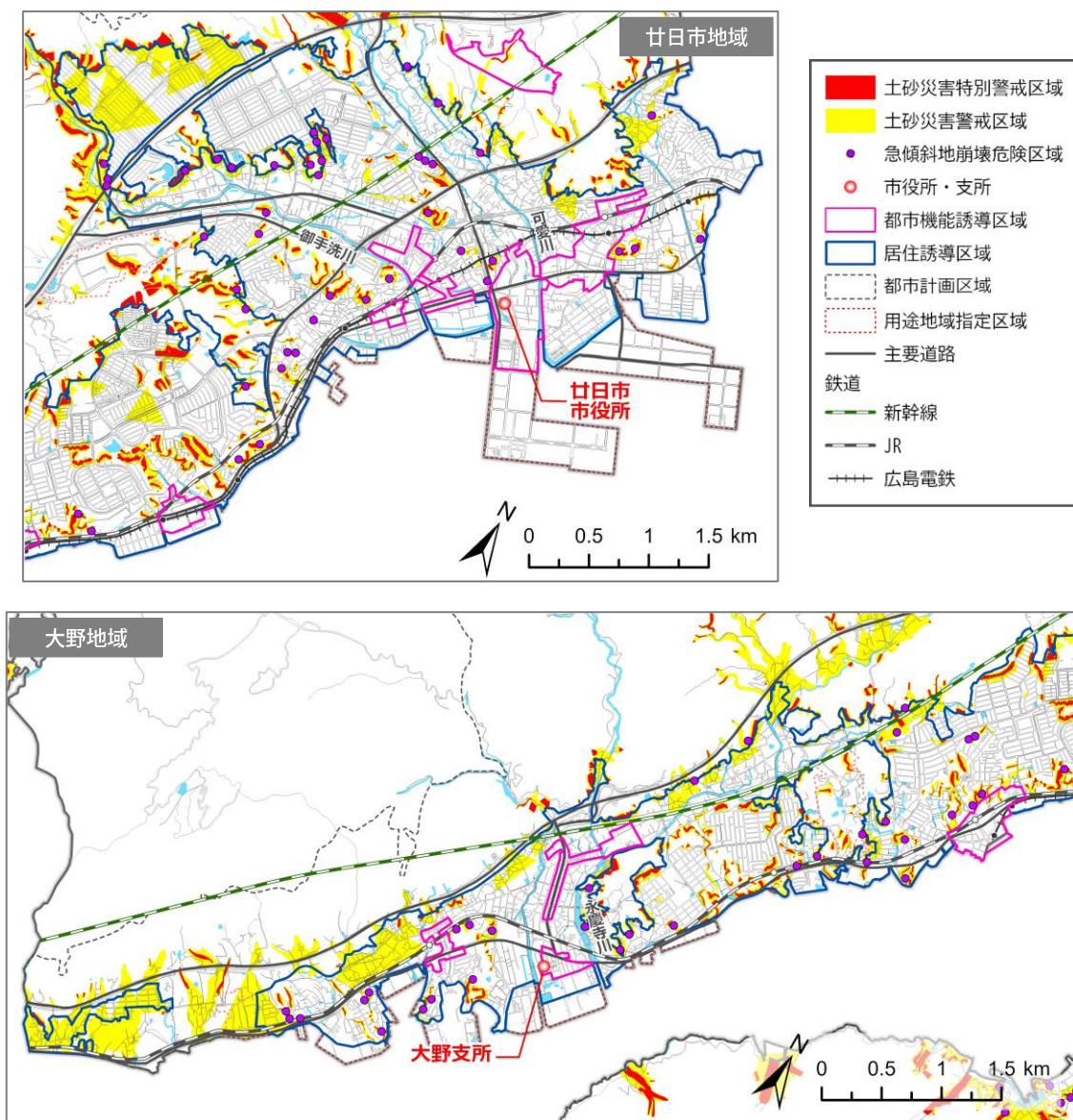
図 15 高潮浸水深 (30年確率) <<甘日市地域・大野地域>>

(5) 土砂災害

土砂災害警戒区域は沿岸部では居住誘導区域の内陸側の縁辺部に広く分布していますが、沿岸側の市街地にもまばらに分布しています。佐伯地域についても、居住誘導区域内南部に土砂災害警戒区域が存在しています。

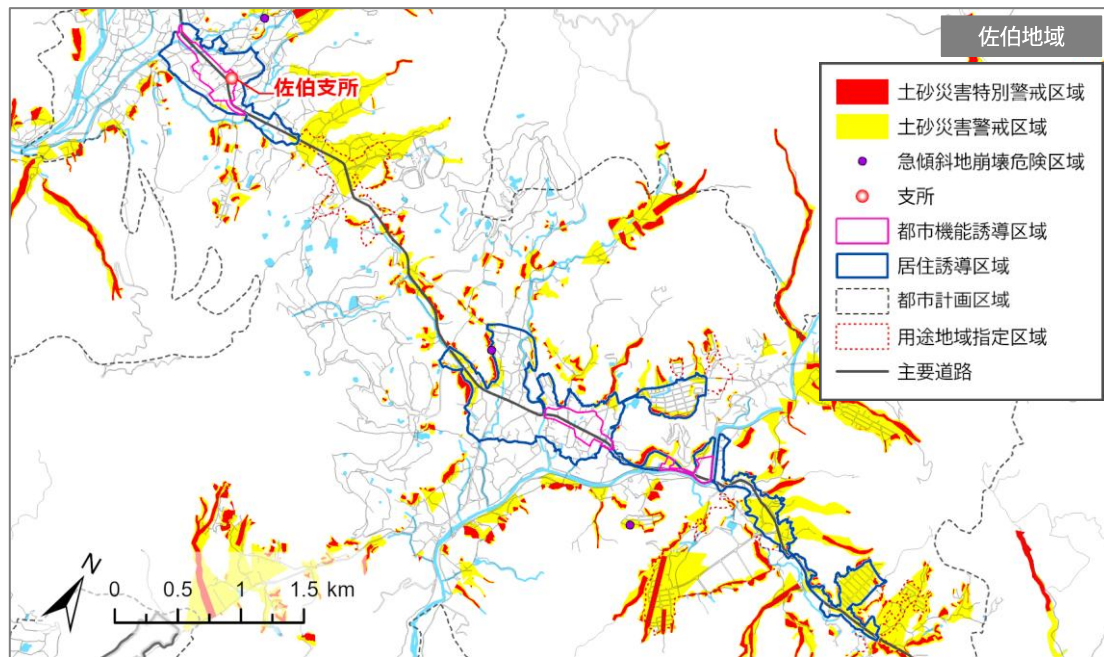
※土砂災害特別警戒区域及び急傾斜地崩壊危険区域については、居住誘導区域から除外されています。

※急傾斜地崩壊危険区域については既に対策が実施されています。



資料：土砂災害ポータルひろしま
 ※居住誘導区域内の、土砂災害特別警戒区域・急傾斜地崩壊危険区域については居住誘導区域から除外とする

図 16 土砂災害（特別）警戒区域・急傾斜地崩壊危険区域 <<甘日市地域・大野地域>>

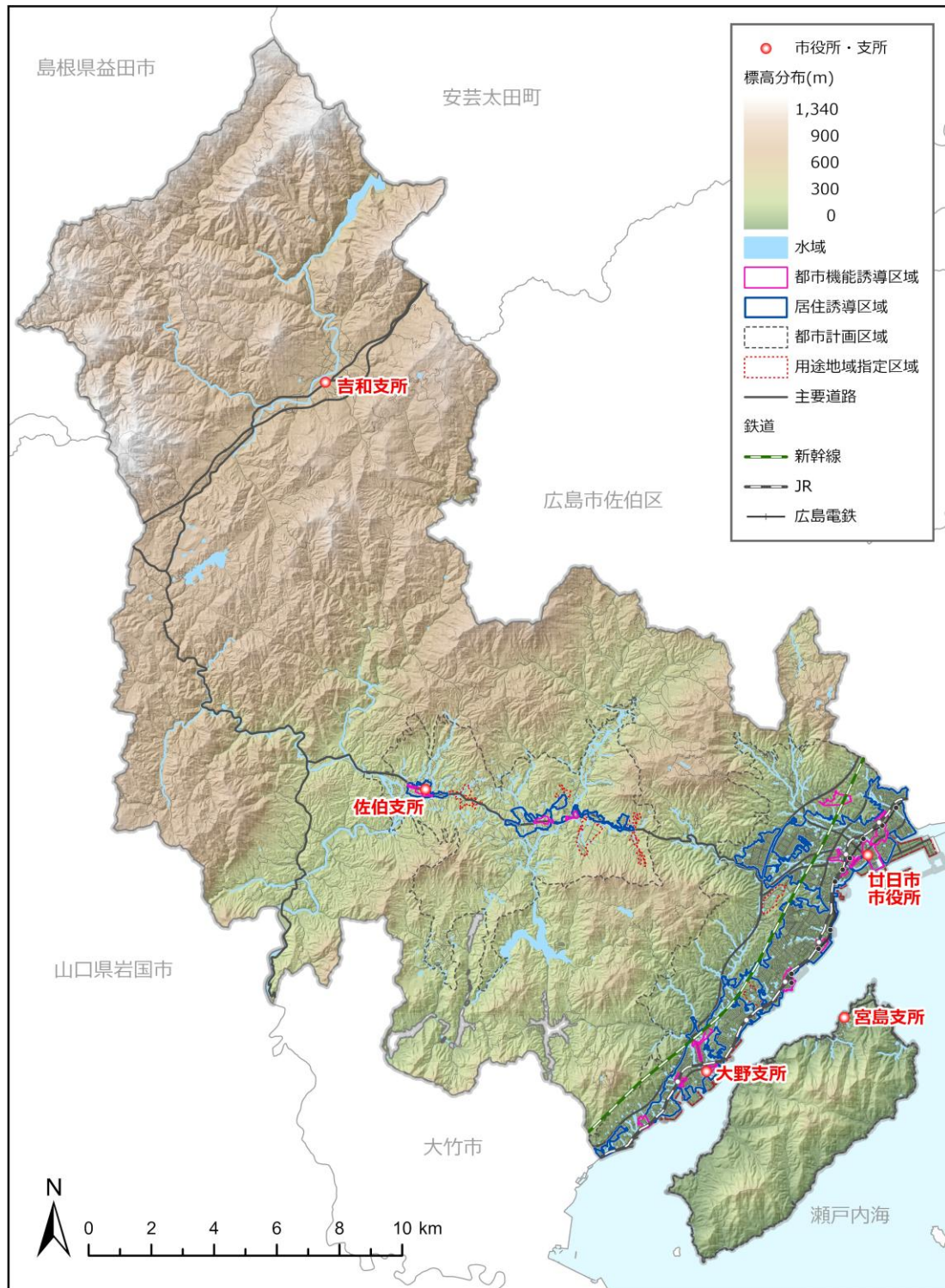


資料：土砂災害ポータルひろしま
 ※居住誘導区域内の、土砂災害特別警戒区域・急傾斜地崩壊危険区域については
 居住誘導区域から除外とする

図 17 土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域 <<佐伯地域>>

(6) 標高分布

本市の市域は南北に長く、市街地は標高の低い南東部に広がっています。



資料：基盤地図情報

図 18 標高分布

(7) 大規模盛土造成地

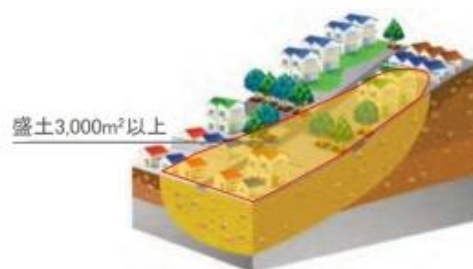
沿岸部では、廿日市地域の北部と、廿日市地域の西部から大野地域の東部にかけて、主に谷埋め型の盛土造成地が居住誘導区域内に広く分布しています。

佐伯地域では、南部の居住誘導区域内の一部に谷埋め型の盛土造成地が分布しています。

対象とする盛土造成地

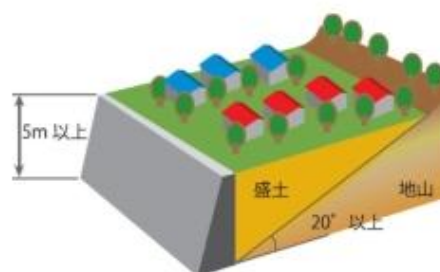
①谷埋め型大規模盛土造成地

- ・盛土の面積が 3,000 m²以上

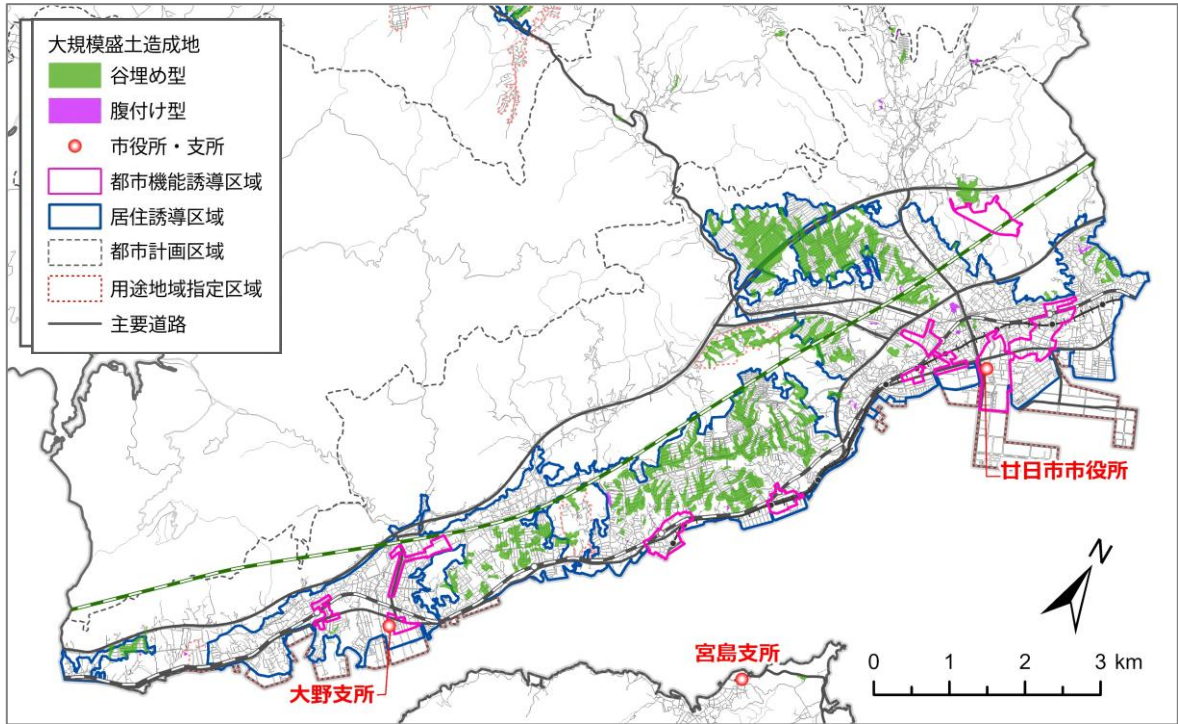


②腹付け型大規模盛土造成地

- ・盛土をする前の地盤面の水平面に対する角度が 20 度以上で、かつ、盛土の高さが 5m 以上

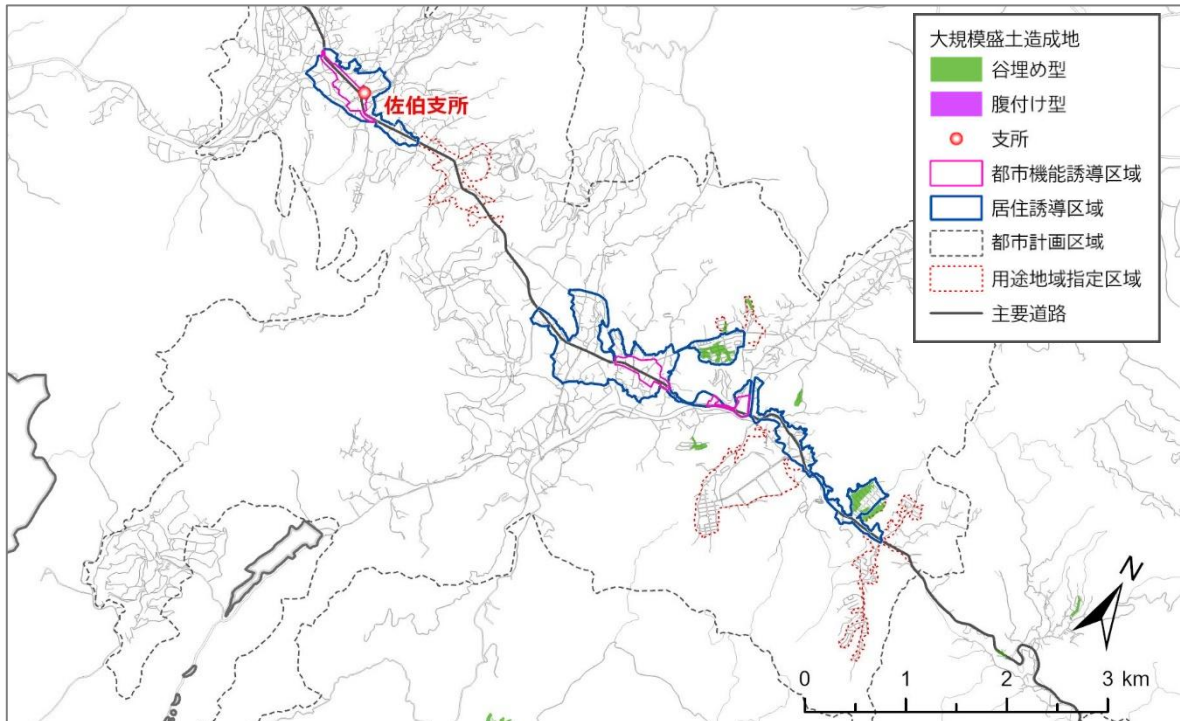


出典：国土交通省ホームページ



資料：大規模盛土造成地マップ（廿日市市）より作成

図 19 大規模盛土造成地の分布 <<沿岸部>>



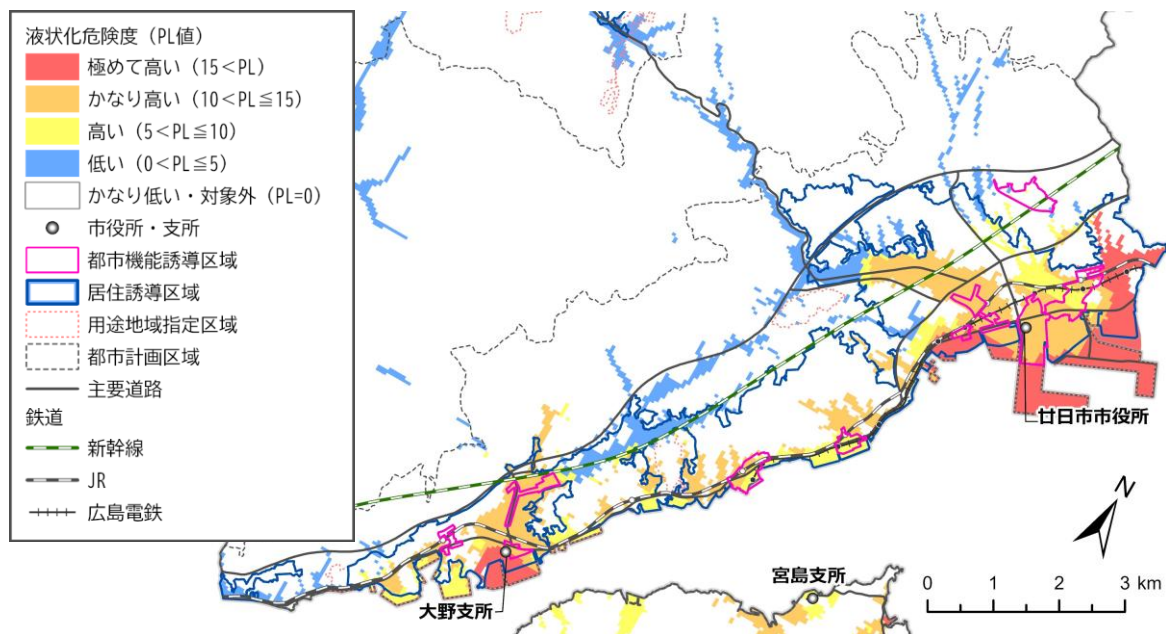
資料：大規模盛土造成地マップ（廿日市市）より作成

図 20 大規模盛土造成地の分布 <<佐伯地域>>

(8) 液状化

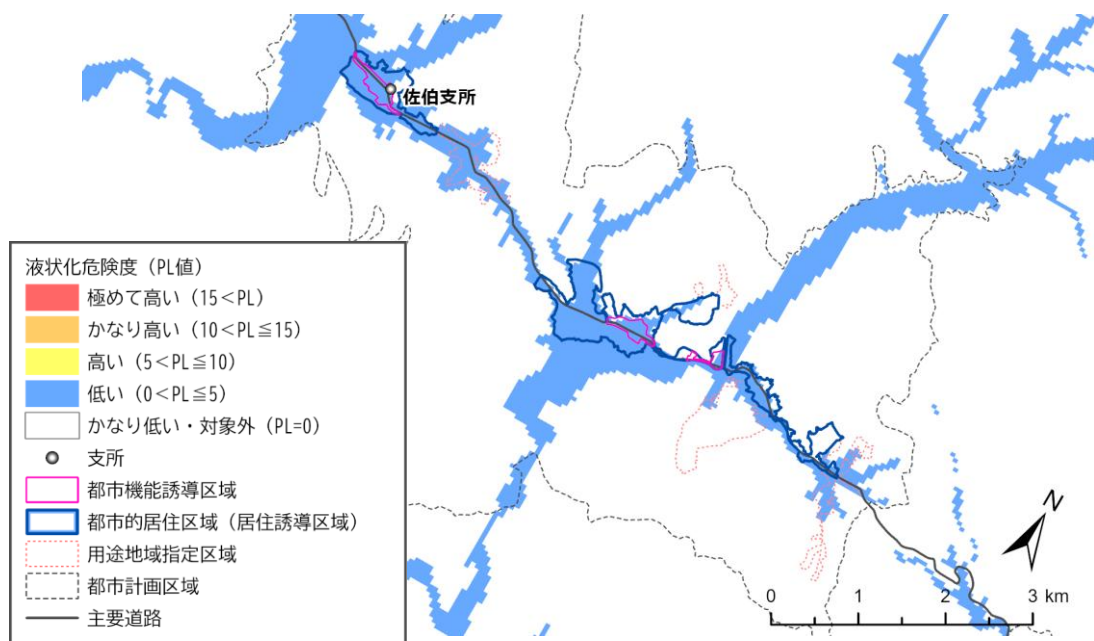
廿日市地域の市街地の広範囲に、液状化の危険度が極めて高い・かなり高いエリアが分布しています。大野地域でも、大野支所周辺に液状化の危険度が極めて高いエリアが存在します。

佐伯地域には液状化危険度が低いエリアが広範囲に分布し、危険度の高い地域は分布していません。



資料：市保有データ

図 21 液状化危険度 <<沿岸部>>



資料：市保有データ

図 22 液状化危険度 <<佐伯地域>>

(9) 過去の災害履歴

本市で人的被害や、住家被害のあった災害は、平成以降では5件発生しています。

表 1 災害による主な被害

発生年月	種別	要因	被害概要
1951（昭和26） 年9月	風水害	ルース台風	人）死者行方不明者1名、負傷者4名 住家）流失・全壊7棟、床上浸水・半壊471棟 被害額）441,274千円
1952（昭和27） 年6月	風水害	台風12・13号	住家）床上浸水・半壊21棟 被害額）30,589千円
1982（昭和57） 年8月	風水害	県西部における雷雨	住家）床上浸水・半壊40棟 被害額）83,419千円
1999（平成11） 年6月	風水害	6月29日の集中豪雨	人）負傷者4名 住家）流失・全壊3棟、床上浸水・半壊12棟 被害額）600,120千円
2001（平成13） 年3月	地震	芸予地震	人）軽傷者8名 住家）全壊1棟、半壊54棟、 一部破壊3,217棟 被害額）855,317千円
2004（平成16） 年9月	風水害	台風18号	人）死者行方不明者4名、負傷者21名 住家）流失・全壊1棟、床上浸水・半壊20棟 被害額）149,815千円
2005（平成17） 年9月	風水害	台風14号	住家）流失・全壊5棟、床上浸水・半壊28棟 被害額）1,679,630千円
2018（平成30） 年7月	風水害	平成30年7月豪雨	住家）半壊・一部破壊9棟

資料：廿日市地域防災計画（2024（令和6）年5月策定）

（人的被害または家屋被害のあった災害を掲載）

※被害額は家屋や田畑や公共土木施設、農林水産施設等の合計額

参考資料6－計画策定の経過等

(1) 廿日市市都市計画審議会立地適正化計画専門部会

廿日市市都市計画審議会立地適正化計画専門部会設置要綱

(目的)

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

(構成)

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

2 前項の構成は、調査の進捗状況に応じて見直すことができる。

(部会長)

第3条 専門部会に部会長を置き、委員等のうちから審議会会長が指名する。

2 部会長は、会務を総理する。

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

(会議)

第4条 専門部会の会議は、部会長が招集し、会議の議長となる。

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

(審議会への報告)

第5条 部会長は、専門部会の調査結果を審議会に報告する。

(庶務)

第6条 専門部会の庶務は、都市計画課において処理する。

(廃止)

第7条 専門部会は、次の各号のいずれかに該当した場合、廃止するものとする。

(1) 審議会が専門部会の廃止の決議がなされたとき

(2) 専門部会の調査に係る立地適正化計画の案の審議が、審議会において終了したとき

(委任)

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

附 則

この告示は、令和6年3月19日から施行する。

(2) 廿日市市都市計画審議会立地適正化計画専門部会委員名簿

1) 当初計画策定時（2017（平成29）～2018（平成30）年度）

廿日市市都市計画審議会から指名した委員

関連分野	名 前	備考
都市計画・建築	高井 広行	◎部会長 元近畿大学工学部建築学科 教授
都市工学・土木工学	中山 隆弘	広島工業大学名誉教授
都市計画・住宅政策	三浦 浩之	広島修道大学国際コミュニティ学部地域行政 学科教授 廿日市市空家等対策協議会 学識委員
農業施策	忠末 宜伸	佐伯中央農業協同組合 代表理事組合長

新たに市長が任命した委員

関連分野	名 前	備考
公共交通施策	伊藤 雅	廿日市市公共交通協議会 学識委員 広島工業大学都市デザイン工学科 教授
医療・福祉施策	小林 幹夫 (2018（平成30）年 9月まで)	廿日市市保健福祉審議会 副会長 特別養護老人ホームさいきせせらぎ園 施設長
	小田 洋二 (2018（平成30）年 10月より)	廿日市市保健福祉審議会 委員 特別養護老人ホームさいきせせらぎ園 施設長
商工業施策	口位 悟史 (2018（平成30）30 年3月まで)	廿日市商工会議所 青年部長 株式会社ひまわりフーズ 専務
	吉本 卓生 (2018（平成30）年 4月より)	廿日市商工会議所 青年部会長 (特定非営利活動法人キッズNPO 理事長)
商工業施策	梶本 誠	佐伯商工会 青年部長 梶広建設株式会社 専務
商工業施策	大島 久典	大野町商工会 青年部渉外部長 AZLinks 代表
市民	藤田 章	廿日市市町内会連合会 会長
市民	藤本 益之	大野区長会連合会 会長

(敬称略)

2) 計画改定時（2024（令和6）～2025（令和7）年度）

廿日市市都市計画審議会から指名した委員

関連分野	名 前	備考
都市計画	高井 広行	元近畿大学工学部建築学科 教授
建築工学	福田 由美子	◎部会長 広島工業大学工学部建築工学科 教授
土木工学	福原 輝幸	福井大学 名誉教授
農業施策	西本 雄二 (2024(令和6)年 6月まで)	ひろしま農業協同組合佐伯中央地域本部 常務理事
	大山 成生 (2024(令和6)年 7月より)	ひろしま農業協同組合佐伯中央地域 営農経済センター長

新たに市長が任命した委員

関連分野	名 前	備考
公共交通施策	伊藤 雅	廿日市市公共交通協議会 学識委員 広島工業大学大学院工学系研究科 教授
防災対策	田中 貴宏	広島大学大学院先進理工系科学研究科 教授

(敬称略)

(3) 廿日市市立地適正化計画策定の主な経過

1) 当初計画策定時(2017(平成29)～2018(平成30)年度)

広島圏都市計画区域における都市機能誘導区域等の設定

年月日	概要	
2017(平成29)年5月29日	第44回廿日市市都市計画審議会 ・立地適正化計画専門部会の設置について説明	
2017(平成29)年9月1日	第1回廿日市市都市計画審議会立地適正化計画専門部会	
2017(平成29)年11月17日	第2回廿日市市都市計画審議会立地適正化計画専門部会	
2017(平成29)年12月1日	第3回廿日市市都市計画審議会立地適正化計画専門部会	
2018(平成30)年1月19日	第4回廿日市市都市計画審議会立地適正化計画専門部会	
2018(平成30)年1月29日	廿日市地域説明会	
2018(平成30)年1月30日	大野地域説明会	
2018(平成30)年2月1日	市広報に素案の公表、市民意見募集	結果：0件
2018(平成30)年2月1日 ～2018(平成30)年3月1日	市ホームページに素案の公表、 市民意見の募集	
2018(平成30)年3月13日	第5回廿日市市都市計画審議会立地適正化計画専門部会	
2018(平成30)年3月26日	第48回廿日市市都市計画審議会 ・都市再生法に基づく意見照会	
2018(平成30)年3月30日	廿日市市立地適正化計画の公表 (広島圏都市計画区域における都市機能誘導区域等)	

佐伯都市計画区域における都市機能誘導区域、

広島圏都市計画区域及び佐伯都市計画区域における居住誘導区域

年月日	概要	
2018(平成30)年6月27日	第6回廿日市市都市計画審議会立地適正化計画専門部会	
2018(平成30)年8月20日	第7回廿日市市都市計画審議会立地適正化計画専門部会	
2018(平成30)年10月11日 ～2018(平成30)年12月17日	地域説明会 (佐伯、吉和、大野、廿日市地域の18会場)	
2018(平成30)年12月27日	第8回廿日市市都市計画審議会立地適正化計画専門部会	
2019(平成31)年1月18日	市広報に素案の公表、市民意見募集	結果：0件
2019(平成31)年1月18日 ～2019(平成31)年2月18日	市ホームページに素案の公表、 市民意見の募集	
2019(平成31)年3月1日	第9回廿日市市都市計画審議会立地適正化計画専門部会	
2019(平成31)年3月25日	第52回廿日市市都市計画審議会 ・都市再生法に基づく意見照会	
2019(平成31)年3月27日	廿日市市立地適正化計画の追加公表 (佐伯都市計画区域における都市機能誘導区域、 広島圏都市計画区域及び佐伯都市計画区域における居 住誘導区域等)	

2) 計画改定時（2023（令和5）～2025（令和7）年度）

年月日	概要	
2024（令和6）年3月7日	第59回廿日市市都市計画審議会 ・立地適正化計画専門部会の設置について説明	
2024（令和6）年6月20日	第1回廿日市市都市計画審議会立地適正化計画専門部会	
2024（令和6）年11月13日	第2回廿日市市都市計画審議会立地適正化計画専門部会	
2025（令和7）年3月18日	第3回廿日市市都市計画審議会立地適正化計画専門部会	
2025（令和7）年7月22日	第62回廿日市市都市計画審議会 ・防災指針等について説明	
2025（令和7）年10月22日	第63回廿日市市都市計画審議会 ・誘導区域・誘導施設等について説明	
2026（令和8）年1月1日	市広報に素案の公表、市民意見募集	結果：5件
2026（令和8）年1月1日 ～2026（令和8）年2月4日	市ホームページに素案の公表、 市民意見の募集	
2026（令和8）年2月16日	第64回廿日市市都市計画審議会 ・都市再生法に基づく意見照会	
2026（令和8）年3月31日	廿日市市立地適正化計画の公表	

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/>

