

第4章 誘導施設及び誘導区域等の設定

1 誘導区域等の設定

(1) 都市機能誘導区域及び生活機能維持区域の区域設定の考え方

区域設定の考え方・基準

都市機能誘導区域の対象とすべき区域

■ 将来都市構造における拠点

市役所や市民センターからの徒歩圏（半径 500m）の区域

■ 公共交通の利便性が確保される地域

鉄道駅からの徒歩圏（半径 500m）の区域
交通結節点のバス停からの徒歩圏（半径 300m）の区域

■ 都市機能の集積度が高い地域で、今後も都市機能の立地が見込まれる地域

上記区域内のうち、
商業地域、近隣商業地域又はその周辺地域において都市機能が集積する地域

都市拠点（中央、広地域）において上記区域以外の
商業地域、近隣商業地域又はその周辺地域において都市機能が集積する地域

■ 市の政策等を推進する上で必要な地域

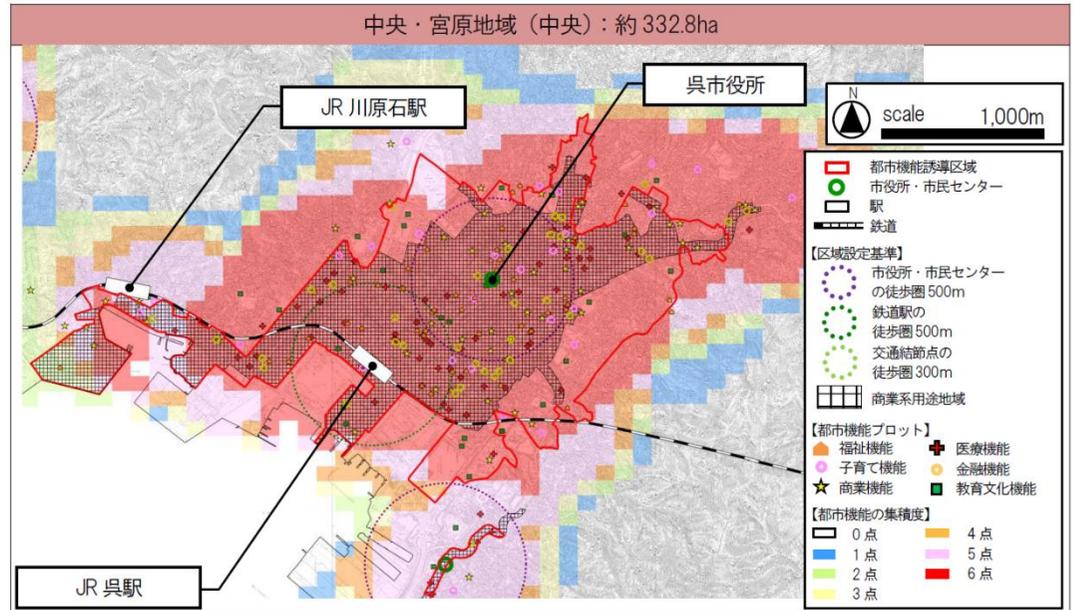
上記区域外で、
上位計画、関連計画及び地区計画等によって都市機能の集積に向けた土地利用の方針が示されている地域

都市機能誘導区域の候補地の抽出

最終的な細部の確認・調整（具体的な線引きの考え方*）

都市機能誘導区域の設定

【都市機能誘導区域の設定（参考）】



【区域設定のポイント】

● 中央地域は都市拠点であるため、呉市役所及び JR 呉駅からの徒歩圏の区域に併せ、その周辺地域を含めて、商業系用途地域及び都市機能の集積度が高い地域を区域に設定しています。

生活機能維持区域の区域設定の考え方

既存の生活サービス施設を維持することを基本として考え、都市機能誘導区域以外の都市機能が集積した地域を対象に設定します。

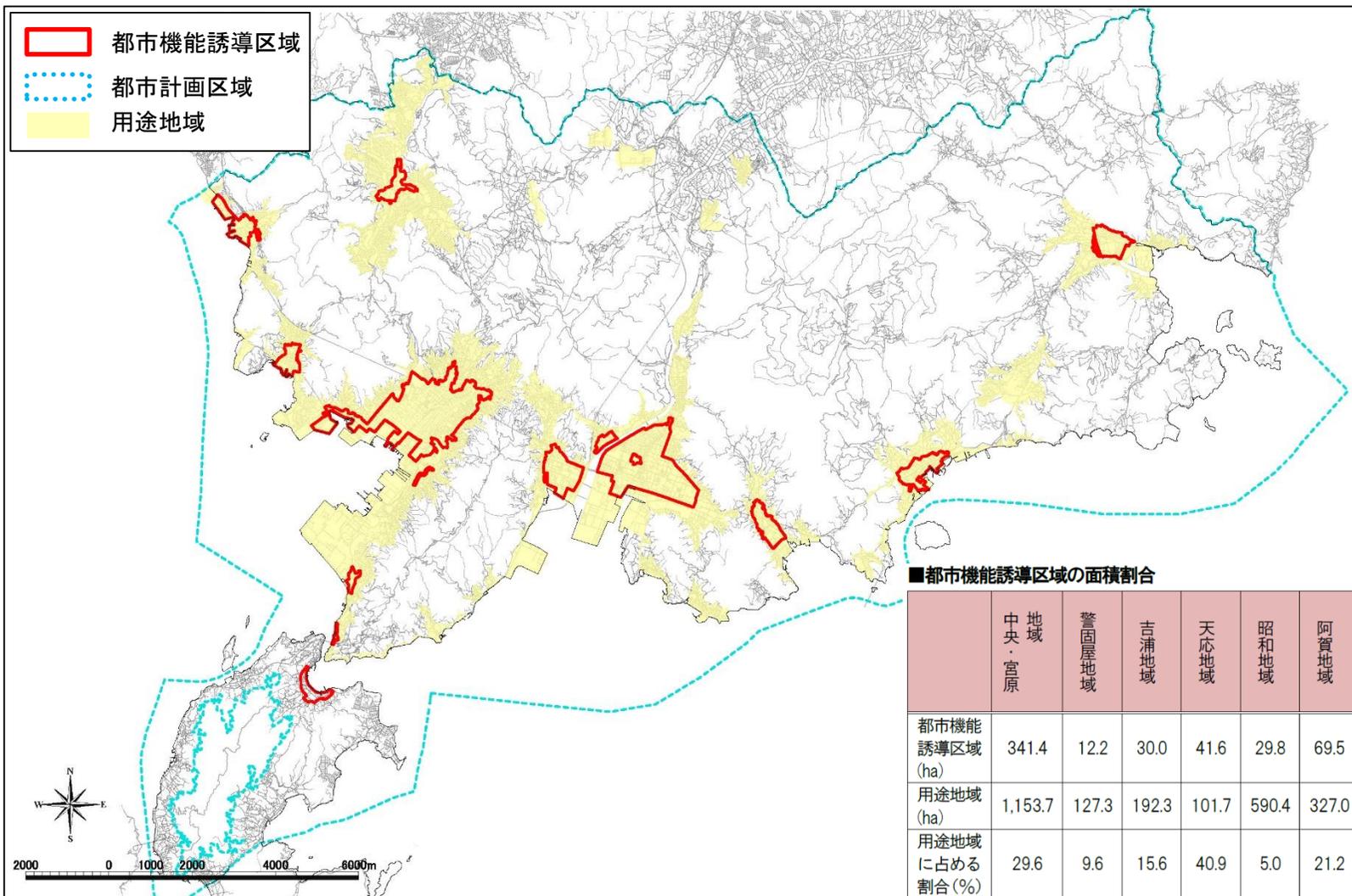
都市機能誘導区域以外の商業地域、近隣商業地域及びその周辺地域において都市機能が集積する地域

※道路や鉄道界、河川や海岸界、地番界、用途地域界等により定めます。

(2) 都市機能誘導区域の設定

都市機能誘導区域の区域設定基準に基づき、広島圏都市計画区域（呉市）の一部（約 832.1ha）、川尻安浦都市計画区域の一部（約 99.4ha）、音戸都市計画区域の一部（約 21.7ha）に次のとおり都市機能誘導区域（合計：約 953.3ha）を設定します。郷原地域については、拠点の中心部の大部分が市街化調整区域であるため、都市機能誘導区域を設定しません。

■都市機能誘導区域：約 953.3ha



■都市機能誘導区域の面積割合

	中央・宮原 地域	警固屋地域	吉浦地域	天応地域	昭和地域	阿賀地域	広地域	仁方地域	川尻地域	安浦地域	音戸地域	合計
都市機能誘導区域 (ha)	341.4	12.2	30.0	41.6	29.8	69.5	266.3	41.4	50.6	48.8	21.7	953.3
用途地域 (ha)	1,153.7	127.3	192.3	101.7	590.4	327.0	824.6	135.3	261.7	382.0	-	4,201.5
用途地域に占める割合 (%)	29.6	9.6	15.6	40.9	5.0	21.2	32.3	30.6	19.3	12.8	-	22.7

(3) 居住誘導区域及び一般居住区域の区域設定の考え方

区域設定の考え方・基準

■ 将来都市構造における都市拠点、地域拠点

市役所や市民センターからの徒歩圏（半径 500m）の区域

■ 都市拠点や地域拠点へのアクセス性が確保され、居住の集積が一定程度見込まれる地域

鉄道駅からの徒歩圏（半径 500m）の区域
利便性の高いバス停（運行本数 30 本/日以上）からの徒歩圏（半径 300m）の区域

+

将来人口密度
40 人/ha 以上の地域

■ 都市基盤が一定程度整備された市街地の区域

都市計画事業により土地区画整理事業が行われた区域
開発許可等を受けた 5ha 以上の住宅団地

■ 都市機能誘導区域の徒歩圏として一体的な区域

都市機能誘導区域と同一な区域

■ 市の政策等を推進する上で必要な地域

政策の対象となる地域

■ 都市的土地利用を抑制すべき区域

市街化調整区域 非線引き都市計画区域内の用途白地地域

■ 災害の発生のおそれがある区域

急傾斜地崩壊危険区域 土砂災害特別警戒区域
浸水想定区域及び津波災害警戒区域（浸水深 2.0m 以上）

■ 居住を誘導するにふさわしくない用途地域等の区域

準工業地域、工業地域、工業専用地域、特別用途地区（特別工業地区）
臨港地区

■ 日常生活で不便な地域

傾斜度 10 度以上の地域

居住誘導区域の候補地の抽出

居住誘導区域の対象とすべき区域

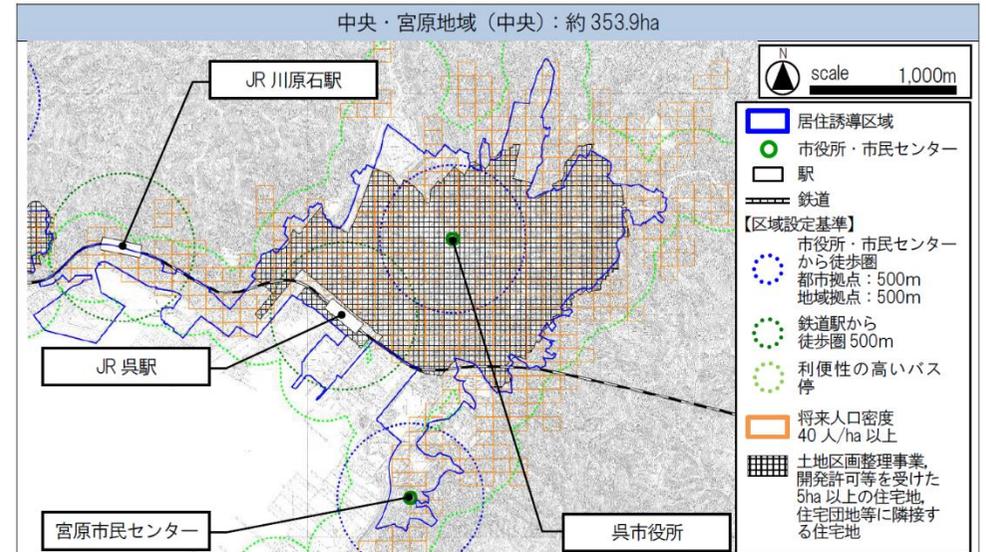
対象外とすべき区域

最終的な細部の確認・調整
(飛び地の区域設定の考え方・具体的な線引きの考え方*)

居住誘導区域の検証・設定

※道路や鉄道界、河川や海岸界、地番界、用途地域界等により定めます。

【居住誘導区域の設定（参考）】



【区域設定のポイント】

- 呉市役所の徒歩圏の区域、また JR 呉駅及び JR 川原石駅の徒歩圏の区域のうち、将来的に人口密度が確保される地域を区域に設定しています。
- 呉市役所及び宮原市民センター周辺では、一体的な市街地が形成されているため、居住誘導区域についても一体的に区域を設定しています。

一般居住区域の区域設定の考え方

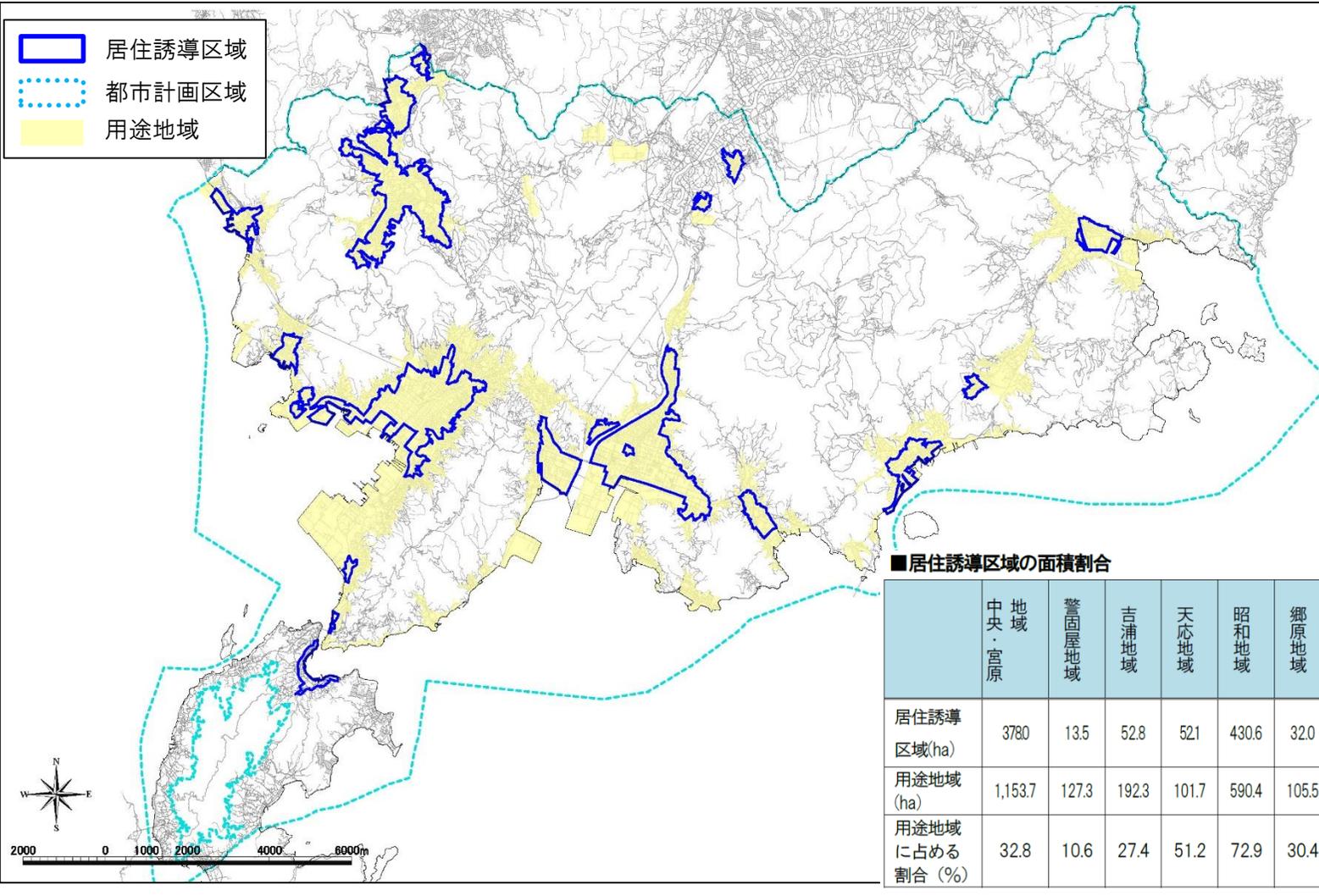
既存の都市基盤を維持することを基本として考え、居住誘導区域以外の用途地域で居住に適した地域を対象に設定します。

用途地域内のうち居住誘導区域、災害の発生のおそれがある区域及び居住を誘導するにふさわしくない用途地域等の区域を除く区域

(4) 居住誘導区域の設定

居住誘導区域の区域設定の基準に基づき、広島圏都市計画区域（呉市）の一部（約 1,483.8ha）、川尻安浦都市計画区域の一部（約 147.9ha）、音戸都市計画区域の一部（約 32.4ha）に次のとおり居住誘導区域（合計：約 1,664.2ha）を設定します。

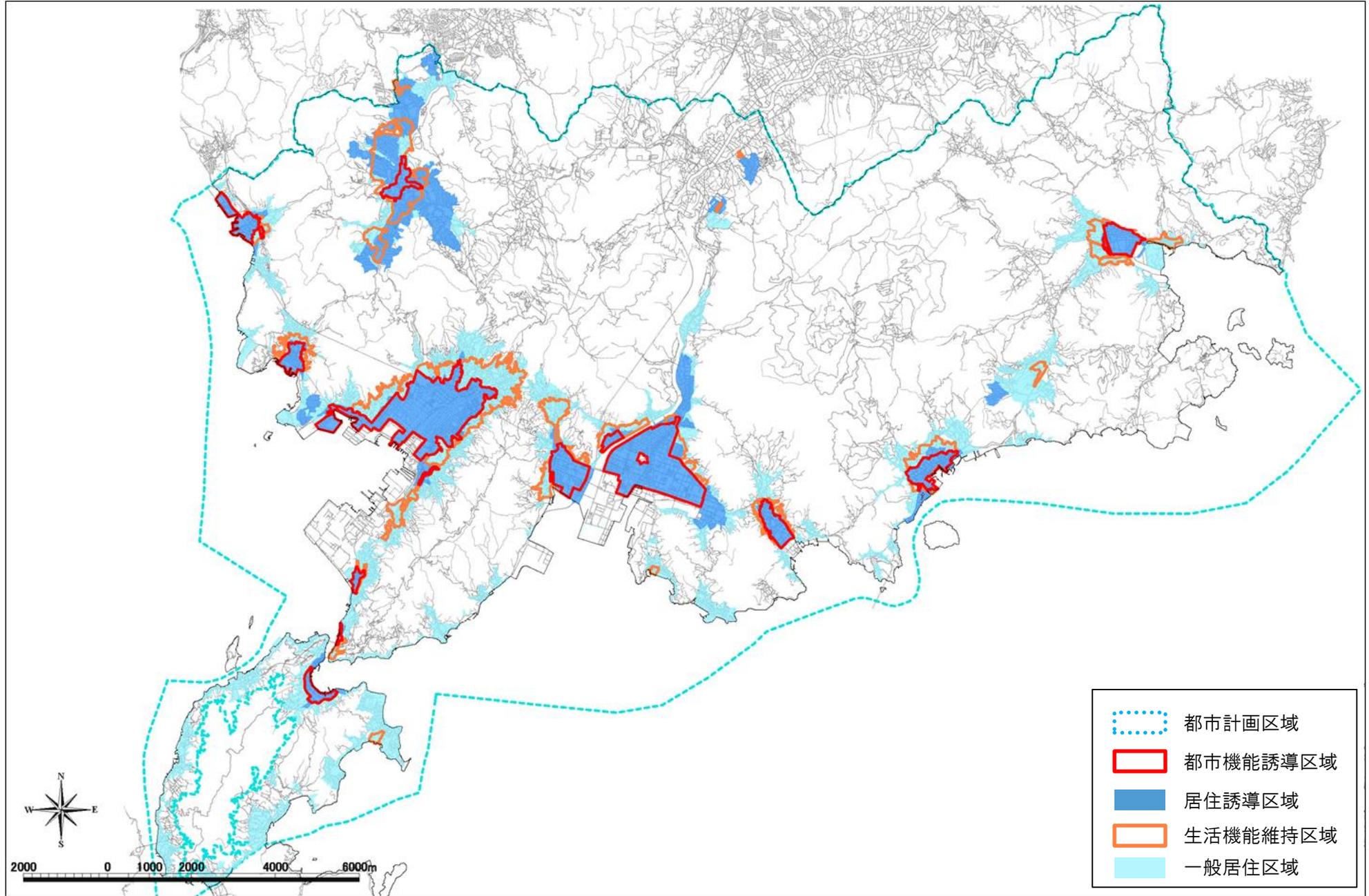
■居住誘導区域：約 1,664.2ha



■居住誘導区域の面積割合

	中央・宮原 地域	警固屋 地域	吉浦 地域	天心 地域	昭和 地域	郷原 地域	阿賀 地域	広地 地域	仁方 地域	川尻 地域	安浦 地域	音戸 地域	合計
居住誘導区域(ha)	3780	135	528	521	4306	320	961	3834	453	763	71.7	32.4	16642
用途地域(ha)	1,153.7	127.3	192.3	101.7	590.4	105.5	327.0	824.6	135.3	261.7	382.0	-	4201.5
用途地域に占める割合(%)	32.8	10.6	27.4	51.2	72.9	30.4	29.5	46.5	33.5	29.1	18.8	-	39.6

(5) 誘導区域及び市独自区域の設定



2 誘導施策の設定

(1) 誘導施策の基本的な考え方

本市が目指す「地域がつながり、にぎわい、住み続けられる都市・くれ」の実現に向け、居住や誘導施設の立地の誘導、また、まちづくりと連携した公共交通ネットワークの構築に向けた施策を展開していきます。

誘導施策は、国等が直接行う支援や市が行う施策について類型し、市が行う施策については、五つのまちづくりの方針に基づき位置付けを行います。

また、誘導施策をより効果的なものとするためには、医療、福祉、子育て支援、商業を始めとした様々な分野の施策を一体的に講じていく必要があることから、各分野の個別計画と連携を図ります。

(2) 誘導施策の設定

ア 国等が直接行う既存の支援

	誘導施策	具体的な誘導施策のイメージ
(7) 税制支援	誘導施設に対する税制上の特例措置	<ul style="list-style-type: none"> 都市機能誘導区域外から区域内への事業用資産の買い換え特例（課税繰延べ） 誘導施設と合わせて整備する公共施設等（道路・通路、公園・広場等）の固定資産税等の課税標準の特例 誘導施設の整備のための土地等を譲渡した場合の特例（軽減税率の適用）等
(4) 金融支援	民間都市開発推進機構による金融上の支援措置	<ul style="list-style-type: none"> 民間事業者が実施する誘導施設の整備に対して出資

イ 国の支援を受けて市が行う施策の具体的な制度の例

誘導施策	誘導施策のイメージ	活用が想定される事業 ^{※1}
都市機能誘導区域に誘導施設の立地を誘導するための施策	<ul style="list-style-type: none"> 誘導施設の整備や一体的に必要な道路や交通結節点機能の整備^{※2} 等 	<ul style="list-style-type: none"> 都市機能立地支援事業 都市再構築戦略事業 都市再生整備計画事業 都市・地域交通戦略推進事業 等
居住誘導区域に居住を誘導するための施策	<ul style="list-style-type: none"> 居住者の利便の用に供する施設の整備 	<ul style="list-style-type: none"> 都市再生整備計画事業 街路事業 道路事業 都市公園事業 等
	<ul style="list-style-type: none"> 公共交通の確保を図るための交通結節機能の強化・向上^{※2} 	<ul style="list-style-type: none"> 交通結節点機能（駅前広場やペデストリアンデッキ等）の整備^{※2} バス等の乗り換え施設の整備^{※2} 等

※1 一例を示しており、その他については、立地適正化計画に係る予算・金融上の支援措置の一覧及びコンパクトシティの形成に関連する支援施策集を参照してください。

※2 公共交通に関する施策は、まちづくりの方針5に係る施策として位置付けます。また、呉市地域公共交通網形成計画における施策と整合を図ります。

ウ 市が行う具体的な施策

まちづくりの方針	都市機能誘導区域に誘導施設の立地を誘導するための施策	居住誘導区域内に居住を誘導するための施策
<p>まちづくりの方針1 若者や子育て世代のニーズに応える環境整備による、若者の定住を促進するまちづくり</p>	<ul style="list-style-type: none"> ★誘導施設（公共・民間）の整備に対する国の補助制度の活用 ★都市計画制度の活用 	<ul style="list-style-type: none"> ・医療体制の継続的な確保と人材育成 ・子どもの遊ぶ場の充実 ・子どもの居場所づくり ・地域における子育て支援の充実 ・保育サービスや幼児教育の充実 ・妊娠から子育てまでの総合的な支援 ・雇用の創出・定住につながる新産業の育成 ・都市計画制度の活用による良好な居住環境の形成 ・都市間・地域間を結ぶ幹線道路網の整備 ・都市計画道路等の整備や狭あいな道路の拡幅等による住環境整備の推進
<p>まちづくりの方針2 魅力ある地域資源を生かし、中心市街地や各地域の交流を導き、呉市のにぎわいを生み出すまちづくり</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・観光プロモーションの強化 ・誘致活動の推進 ・おもてなし態勢づくり ・観光資源の活用 ・観光資源の創出 ・観光資源の更なる魅力アップ ・第3次産業の魅力向上 ・産地育成・ブランド化の推進 ★誘導施設（公共・民間）の整備に対する国の補助制度の活用 ★都市計画制度の活用 ★中心市街地における低未利用地活用促進策の検討 ★民間活力によるにぎわいの創出の検討 	
<p>まちづくりの方針3 地域規模等に応じた都市機能と公共施設等の適正配置による、生活利便性の高い、歩いて暮らせるまちづくり</p>	<ul style="list-style-type: none"> ★誘導施設（公共・民間）の整備に対する国の補助制度の活用 ★ウォークアブル推進都市の検討 ★都市計画制度の活用 ★呉市公共施設等総合管理計画等に基づく公共施設の適正配置 	<ul style="list-style-type: none"> ・地域で支える健康・医療・福祉環境の構築 ・道路や公園、上下水道等の暮らしを支える社会基盤の適正な維持・整備

★：新たに検討が必要な施策

まちづくりの方針	都市機能誘導区域に誘導施設の立地を誘導するための施策	居住誘導区域内に居住を誘導するための施策
<p>まちづくりの方針4 安全な市街地への居住誘導による,安心して暮らせるまちづくり</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・防災拠点の機能の強化 	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家の利活用促進 ・定住・移住の促進 ・高齢者の住まいの支援 ・良質な住宅ストックの形成 ・防災知識の普及啓発と避難体制の整備 ・防災・減災機能の強化による市街地の強靱化^{じん} ・公園の防災機能の強化・充実 ・緊急輸送道路網の確保 ・避難に必要となる道路の確保 ★まちなか居住促進策の検討 ★市営住宅の入居要件緩和の検討 ★民間活力による低未利用土地の活用検討 ★住み替えや適正な跡地管理の支援策の検討
<p>居住や誘導施設の立地の誘導と一体的に取り組む交通施策</p>		
<p>まちづくりの方針5 まちづくりと連携した公共交通ネットワークの形成による,つながりの強いまちづくり</p>	<ul style="list-style-type: none"> ★まちづくりと一体となった効率的な公共交通ネットワークの形成 ★地域の実情に応じた移動手段の確保 ★誰もが利用しやすい公共交通環境の充実 ★公共交通に関する意識の醸成 ★自転車環境整備 ★ウォークアブル推進都市の検討 	

★：新たに検討が必要な施策

3 届出制度

(1) 居住誘導区域外における開発行為、建築行為の届出

目的 : 居住誘導区域外における住宅開発などの動向の把握

内容 : 開発や建築行為に着手する 30 日前までの届出を義務付け

勧告 : 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られる届出に対して、勧告が可能

■届出対象行為

(開発行為) ①3 戸以上の住宅の建築目的の開発行為
②1 戸又は 2 戸の住宅の建築目的の開発行為で、
その規模が 1,000 m²以上のもの

(建築行為) ①3 戸以上の住宅を新築しようとする場合
②建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して 3 戸以上
の住宅とする場合

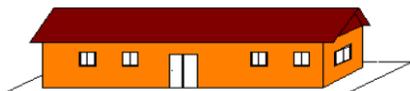
①の例示



①の例示



②の例示



(2) 都市機能誘導区域外における開発行為、建築行為の届出

目的 : 都市機能誘導区域外における誘導施設の整備の動向の把握

内容 : 開発や建築行為に着手する 30 日前までの届出を義務付け

勧告 : 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られる届出に対して、勧告が可能

■届出対象行為

(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

(建築行為) ①誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
②建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合
③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

都市機能誘導区域

届出
不要

誘導施設：
スーパーマーケット



都市機能誘導区域内で建築行為
又は建築目的とする開発行為を
行う場合“届出不要”

都市機能誘導区域外

届出
必要

誘導施設：
スーパーマーケット



都市機能誘導区域外で建築行為
又は建築目的とする開発行為
を行う場合“届出必要”

(3) 都市機能誘導区域内における誘導施設の休廃止に係る届出

目的 : 既存建物・設備の有効活用など機能維持のための機会を確保

内容 : 誘導施設を休止又は廃止をする 30 日前までの届出を義務付け

勧告 : 休止又は廃止を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られる届出に対して、呉市長は必要な勧告が可能

■届出対象行為

(誘導施設の休廃止) 都市機能誘導区域内で、誘導施設を休止又は廃止をしようとする場合

都市機能誘導区域

届出
必要

誘導施設：病院



都市機能誘導区域内で誘導施設を休廃止する場合“届出必要”

都市機能誘導区域外

届出
不要

誘導施設：病院



都市機能誘導区域外で誘導施設を休廃止する場合“届出不要”

第5章 計画の推進

1 取組目標

(1) 計画の評価指標及び目標値の設定の考え方

計画の必要性・妥当性を市民・関係者の皆様に客観的かつ定量的に示すとともに、PDCAサイクルを確立し、適切な評価に基づきより実効性のある計画とするため、課題解決のためのまちづくりの方針・誘導施策等の取組により目標を達成することで、期待される効果を定量化する必要があります。

計画の取組目標については、まちづくりの方針の進捗を評価する指標として設定します。

(2) 評価指標、目標値及び期待される効果の設定

取組目標				期待される効果	
目標	評価指標	現状値（基準年）	目標値（目標年）		
誘導すべき施設の立地	にぎわいや交流を生み出す施設※1	- (平成30年)	-	→	宿泊者数の増加 432千人 ⇒ 583千人 (平成30年) (令和17年) 増加人数 151千人
	防災拠点機能を有する施設※1	- (平成30年)	-		障害者福祉施設が利用できる人の割合 88.1% ⇒ 100% (平成30年) (令和17年) 増加割合 11.9ポイントUP
	障害者福祉施設※2	8地域 (平成30年)	11地域※3 (令和17年)		子育てサービスが気軽に受けられる人の割合 93.7% ⇒ 100% (平成30年) (令和元年) 増加割合 6.3ポイントUP
	子育て支援センター	9か所 (平成30年)	10か所※3 (令和元年)		歩いて暮らせる地域に住む人口割合の増加 49.4% ⇒ 64.5% (平成30年) (令和17年) 増加割合 15.1ポイントUP
安全で生活利便性が高い市街地への居住誘導	居住誘導区域内の人口密度	66.3人/ha (平成30年)	現状維持 (令和17年)	→	災害に対する不安の減少 51.3% ⇒ 36.0% (平成30年) (令和17年) 不安を感じる人の割合 15.3ポイントDOWN
移動手段である公共交通の確保	公共交通利用者数	鉄道 896万人/年 路線バス 783万人/年 生活交通 48万人/年 (平成30年)	現状維持 (令和6年)	→	公共交通事業者への補助金の増加抑制 現状のままでは 1,101百万円/年 (令和6年) 目標達成すると 618百万円/年 (令和6年) 効果額 483百万円/年
				→	呉市の住みよさの満足度の向上 69.5% ⇒ 78.6% (平成30年) (令和17年) 満足度 9.1ポイントUP

※1 にぎわいや交流を生み出す施設及び防災拠点機能を有する施設については、今後、呉駅周辺地域総合開発に関連する施設と整合を図ります。

※2 障害者福祉施設については、誘導施設の設定を基に全ての地域に施設を立地させることを目標値とします。

※3 新たに誘導する地域として、障害者福祉施設は、警固屋、吉浦、川尻地域、子育て支援センターは吉浦・天応地域を想定しています。

全てを達成することで…

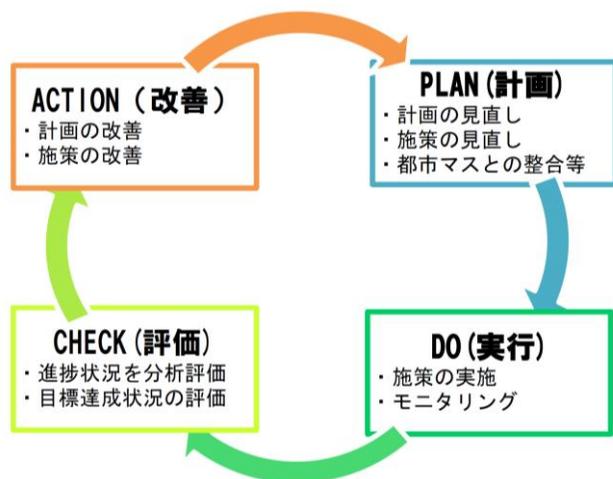
2 計画の進行管理

(1) 計画の進行管理等と評価体制

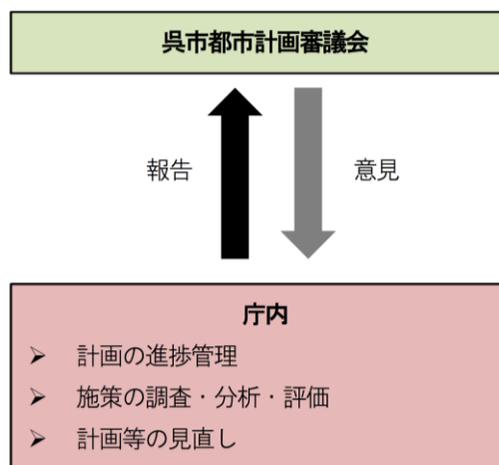
計画の進行管理に当たっては、計画に記載された施策・事業の実施状況について把握を行うとともに、おおむね5年ごとに計画の進捗状況や妥当性等の分析・評価を行います。また、その評価結果を呉市都市計画審議会及び呉市議会等に報告し、施策の充実・強化等について検討を行うとともに、必要に応じて、適切に計画や関連する都市計画の見直し等を行います。

計画の見直しの際は、必要に応じて、住民説明会やパブリックコメント、関係団体へのヒアリング等を実施し、意見聴取を図るとともに、計画の進捗状況等をホームページなどを通じて適宜周知し、住民、企業及び行政が一体となって計画の推進に向けて取り組みます。

■計画の進行管理のイメージ



■評価体制



(2) 計画の推進に向けた取組

計画における目指すべき都市像の実現に向けて、呉市都市計画マスタープランに掲げる「市民協働によるまちづくりの推進」を基本として取り組みます。

スケジュール

	平成30年度												令和元年度												令和2年度					
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月
呉市立地適正化計画	計画素案(第1章～第3章)作成												計画素案(第4章～第5章)作成												計画(案)修正					公表(国へ提出)
	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p>(基本的な方針)</p> <p>市民からの意見募集(パブコメ)(4/20～5/21) 説明会(4地域)</p> </div> <div style="width: 45%;"> <p>(基本的な方針と復興計画の整合)</p> </div> </div>																								<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p>計画(案)説明会(13地域)</p> </div> <div style="width: 45%;"> <p>計画(案)作成</p> </div> </div>					
呉市立地適正化計画検討委員会	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;">(スケジュールの見直し報告等)</div> <div style="width: 45%;">(パブコメ報告等)</div> </div>																								<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;">(計画案)</div> <div style="width: 45%;">(説明会報告)</div> </div>					(計画策定)
呉市議会	◎ (スケジュールの見直し資料提供)												6/13◎ 行政報告 (パブコメ報告)												◎ 行政報告 (計画案)					行政報告◎ 行政報告◎ (説明会報告) (計画策定)

地元説明会

1 説明内容

- 計画(案)により次の内容を中心に説明
- 立地適正化計画の概要
 - 呉市の現況と課題
 - 立地の適正化に関する基本的な方針
 - 誘導施設及び誘導区域等の設定
 - 計画の推進

2 対象地域及び対象者

- (1) 対象地域 都市計画区域内の各市民センターの立地する地域(計13地域)
- (2) 対象者 各地域に居住する住民等

3 実施期間

令和2年1月から令和2年3月までの間を予定