

第3章 立地の適正化に関する基本的な方針

1 目指すべき都市像

(1) まちづくりの理念

立地適正化計画は、呉市都市計画マスタープランで掲げるコンパクトシティの実現のための実施計画であるため、本計画におけるまちづくりの理念は、呉市都市計画マスタープランのまちづくりの基本理念と同じとします。

《まちづくりの理念（呉市都市計画マスタープラン）》

地域がつながり、にぎわい、住み続けられる都市・くれ

～コンパクトで持続可能なまちを目指して～

(2) まちづくりの方針

まちづくりの理念の実現に向けて、施策等の基本的な方向性を示すため、まちづくりの方針を次のとおり定めます。

ア 都市計画区域内のまちづくりの方針

解決すべき課題

若年層の定住促進

更なる人口減少に歯止めを掛けるため、呉市の将来を担う若年層の定住促進が必要

まちづくり方針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

- 呉市の強みである医療機関への雇用を維持するとともに、新たな雇用の場となるにぎわいを生む施設の誘導や新産業の育成により、都市の魅力の向上や生活環境を整えることで、若者の定住を促進するまちづくりを推進します。
- 子育て世代のニーズに対応するため、子育てしながらでも働ける環境、子育てしやすい環境を作り、子育て世代が暮らしやすい生活環境を整備します。

解決すべき課題

中心市街地のにぎわいと交流の促進

都市の魅力の向上のため、中心市街地のにぎわいと交流の促進が必要

まちづくり方針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

- 呉の魅力である多彩な地域資源を生かしつつ、市内外の人々の交流を促進するため、中心市街地のにぎわいと交流を生み出す施設の誘導・配置を行います。
- 中心市街地の交流が各地域に広がっていくよう、民間の活力を取り入れながら呉市のにぎわいを生み出すまちづくりを推進します。
- 観光産業による所得向上と雇用創出により、活力あるまちづくりを目指します。

解決すべき課題

生活サービス施設の適正配置

生活の利便性を維持するため、地域ごとで必要となる生活サービス施設の適正配置を図ることが必要

公共施設等の適正化

限られた財源の中で、効率的で効果的な行政サービスを行うため公共施設等の「量」と「質」の適正化を図ることが必要

居住誘導による人口密度の確保

生活の利便性と行政サービスを維持するため、居住誘導による人口密度の維持が必要

まちづくり方針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

- 居住の誘導により人口密度の高い地域を確保することで、各地域の特性に応じた生活サービス施設の集積につながり、生活利便性の高い、歩いて暮らせるまちづくりにつなげます。
- 歩いて暮らせるまちづくりによって健康増進を図るとともに、医療・福祉施策と連携することで、健康・医療・福祉のまちづくりを総合的に推進します。
- 呉市公共施設等総合管理計画に基づき、公共施設等の適正な配置や統廃合を進めるとともに、施設を適切に維持管理することで長寿命化等を図り、行政サービスを安全かつ継続的に提供します。

解決すべき課題

安全・安心な市街地の形成

生活安全性を確保するため、災害の危険性を踏まえた、安全・安心な市街地の形成が必要

まちづくり方針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

- 斜面市街地等の災害の発生のおそれがある区域から安全な市街地へ居住を誘導することで、安心して暮らせるまちづくりを推進します。
- これまでの災害を踏まえた防災・減災機能を有する施設の整備や道路ネットワーク等の交通基盤の強化等を推進し、強^{じん}靱化・機能強化による市街地の安全性の向上を図ります。
- 災害の発生のおそれがある区域の周知や避難態勢の強化等に取り組み、地域の防災力の向上を図ります。
- 利用可能な空き家や空き地を活用し、定住・移住を推進することで、生活安全性を高め、健全な地域コミュニティを維持します。

解決すべき課題

移動ニーズへの対応と拠点間を結ぶ公共交通ネットワークの確保

生活利便性を維持するため、移動ニーズへの対応と拠点間を結ぶ効率的・効果的な公共交通ネットワークの確保が必要

まちづくり方針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

- 各拠点の連携を高める効率的で効果的な公共交通ネットワークを維持・確保することで、拠点間の都市機能の補完や交流を促進し、つながりの強いまちづくりを推進します。
- 鉄道や路線バス、生活バス、乗合タクシーなど、より実態に即した交通サービスを維持・確保するとともに、交通結節点等における利用環境の向上を図り、日常の暮らしの中で、自由に移動することができる交通基盤を確保します。
- BRT^{※1}や自動運転車等の次世代モビリティの導入検討やMa a S^{※2}の導入検討など新技術を取り入れた次世代の公共交通について検討し、スマートシティ^{※3}に向けた取組を推進します。

※1 BRT：“Bus Rapid Transit”の略。連結バス、公共車両優先システム、バス専用道、バスレーン等を組み合わせることで、速達性・定時性の確保や輸送能力の増大が可能となる高次の機能を備えたバスシステム

※2 Ma a S（マース）：“Mobility as a Service”の略。複数のモビリティを一つの交通サービスと捉える考え方

※3 スマートシティ：都市や地域の抱える様々な課題に対して、AIやIoTなどの新技術を活用してマネジメント（計画、整備、管理・運営等）が行われ、全体最適化が図られた持続可能な都市・地区

■課題とまちづくりの方針

課題	まちづくりの方針
若年層の定住促進	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
中心市街地のにぎわいと交流の促進	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
生活サービス施設の適正配置	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
公共施設等の適正化	
居住誘導による人口密度の確保	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
安全・安心な市街地の形成	
移動ニーズへの対応と拠点間を結ぶ公共交通ネットワークの確保	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

イ 都市計画区域外のまちづくりの方針

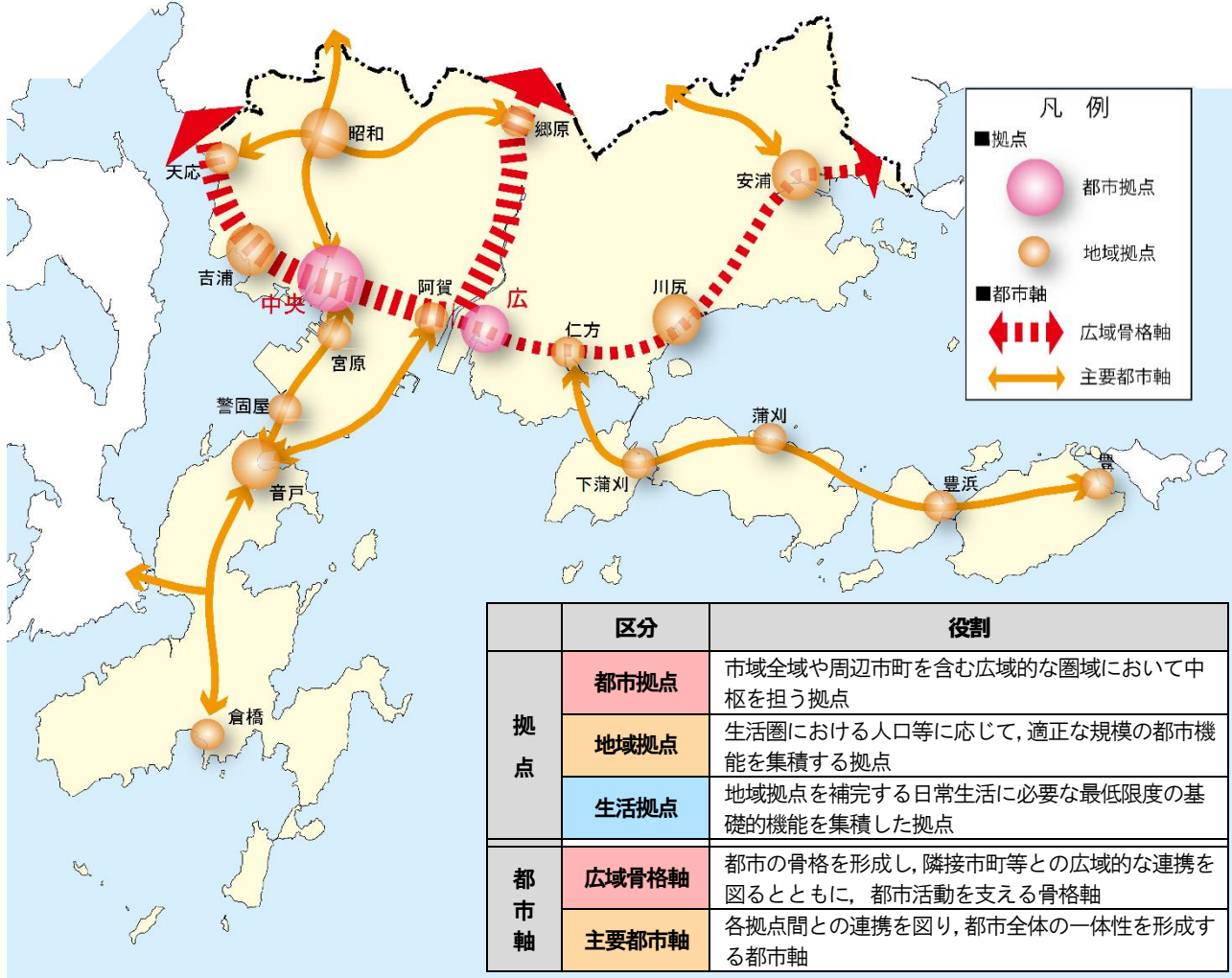
下蒲刈, 倉橋, 蒲刈, 豊浜, 豊地域 (都市計画区域外) のまちづくりの方針

- 各地域の特性・役割に応じた生活サービス施設を適正に配置することで、生活利便性の維持に向けたまちづくりを推進します。
- 防災・減災施設の整備, 災害の発生のおそれがある区域の周知, 避難態勢の強化等に取り組み, 安心して暮らせるまちづくりを推進します。
- 空き家の有効利用, 農水産業等の担い手の育成, 新規就業者支援等により, 子育て世代等の移住を促し, 多様な価値観やライフスタイルに対応できるまちづくりを推進します。
- 各拠点の連携を高める効率的で効果的な公共交通ネットワークを確保することで, 拠点間の都市機能の補完や交流を促進し, つながりの強いまちづくりを推進します。

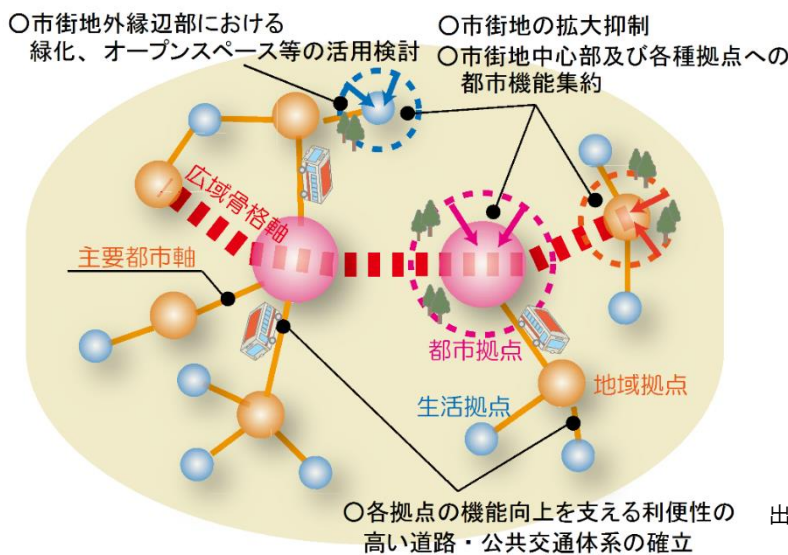
(3) 立地適正化計画における将来都市構造

呉市立地適正化計画においては、呉市都市計画マスタープランで掲げるコンパクト+ネットワークを基本とする多極ネットワーク型の都市構造の形成を目指します。また、市内の各拠点へその役割に応じた都市機能の集積を図りながら、各拠点を公共交通ネットワークで結び、都市機能の補完・連携を図ることで、持続的に住み続けられるまちを形成します。

■将来都市構造図



【コンパクト+ネットワークを基本とする都市構造の概念図】



2 リーディングプロジェクト（呉駅周辺地域総合開発基本計画）

立地適正化計画の将来都市構造である、コンパクト+ネットワークのまちづくりを実現するためには、市全域の中核を担う拠点が必要となります。本市では、呉駅周辺地域をその拠点として位置付け、未来の理想的なまちの姿を先行的に具現化し、今後の市全体のまちづくりを牽引する起点として、呉駅周辺の総合的な開発を目指す「呉駅周辺地域総合開発基本計画」を推進します。

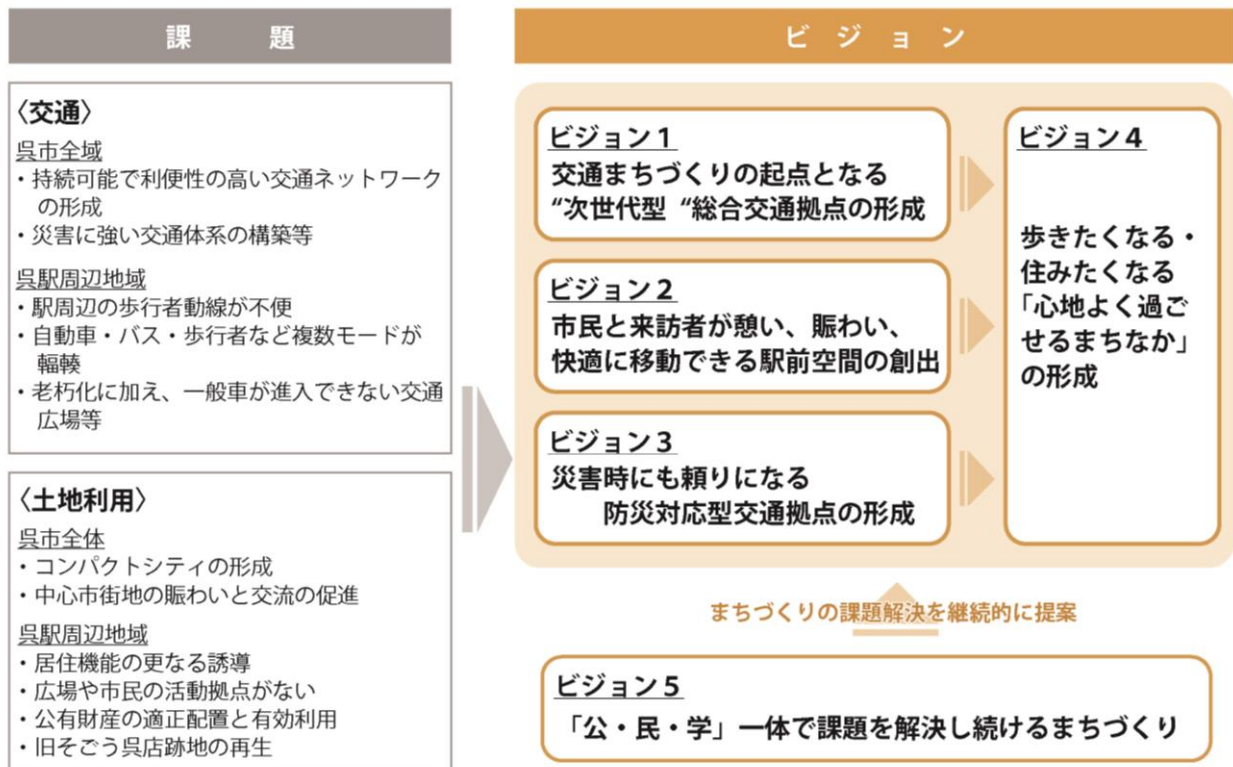
呉駅周辺地域総合開発の推進

交通まちづくりとスマートシティの起点となる未来のまちづくりの取組

- 五つのまちづくり方針の早期実現に向けた、リーディングプロジェクトとして「呉駅周辺地域総合開発」を位置付け、コンパクト+ネットワークのまちづくりを牽引します。
- 国道、鉄道駅、港という三つの交通モードが集積している立地特性を生かし、地域全体を総合交通拠点として捉え、市全体の交通まちづくりの起点となる、次世代モビリティにも対応した機能整備を推進します。
- 地域内に居住機能や都市機能を誘導し、市内で最も人口と都市機能が高度に集積し、スマートシティの実現に向けた先駆的サービスが展開される、次世代のまちなか居住エリアの創出を目指します。

～ 呉駅周辺地域総合開発の概要 ～

【課題解決に向けた「5つのビジョン」】



用語の定義 ～ 総合交通拠点施設 ～

5年後を目指し、旧そごう呉店跡地等を活用して整備する施設を、立地適正化計画において「総合交通拠点施設」と定義します。総合交通拠点施設とは、一体的又は連続的な整備により、交通ターミナル機能や待合機能のほか、まちなか居住に必要な居住、宿泊、商業・賑わい、防災拠点等の機能を総合的に備えた施設及びその関連施設をいいます。

【5年後の目指す姿】

- 総合交通結節点の形成（駅前広場の改修・改築）
- デッキ空間の創出と先進的な活用
- 呉駅の南北一体化の玄関口の形成
- 呉駅の防災拠点機能の整備
- 複合施設の整備による賑わいとまちなか居住の推進
- アーバンデザインセンターによる「公・民・学」が連携したまちづくり



駅ビルから出て2階デッキの上から灰ヶ峰を見た景色



2階デッキの国道側から駅ビルを見た景色



デッキの下を透かした様子

【5～15年後の目指す姿】

- 呉駅の南北のモーダルコネクトの強化
- 交通結節拠点である呉駅と呉駅周辺各地の連携強化
- 呉駅周辺の防災力の強化
- 橋上駅を核とした周辺開発の誘導・推進

呉駅周辺地域において維持・誘導すべき都市機能等の例

居住機能

- ・省エネ住宅など環境配慮型住宅
- ・IoT等を活用した次世代住宅

行政機能

- ・市民サービス機能

福祉機能

- ・サービス付き高齢者向け住宅

子育て機能

- ・保育所、一時預かり施設等

商業機能

- ・ショッピングセンター
- ・スーパーマーケット
- ・コンビニエンスストア

医療機能

- ・病院、診療所、調剤薬局

金融機能

- ・銀行、信用金庫、郵便局

教育文化機能

- ・博物館、展示スペース等
- ・図書閲覧スペース
- ・アーバンデザインセンター

賑わい機能

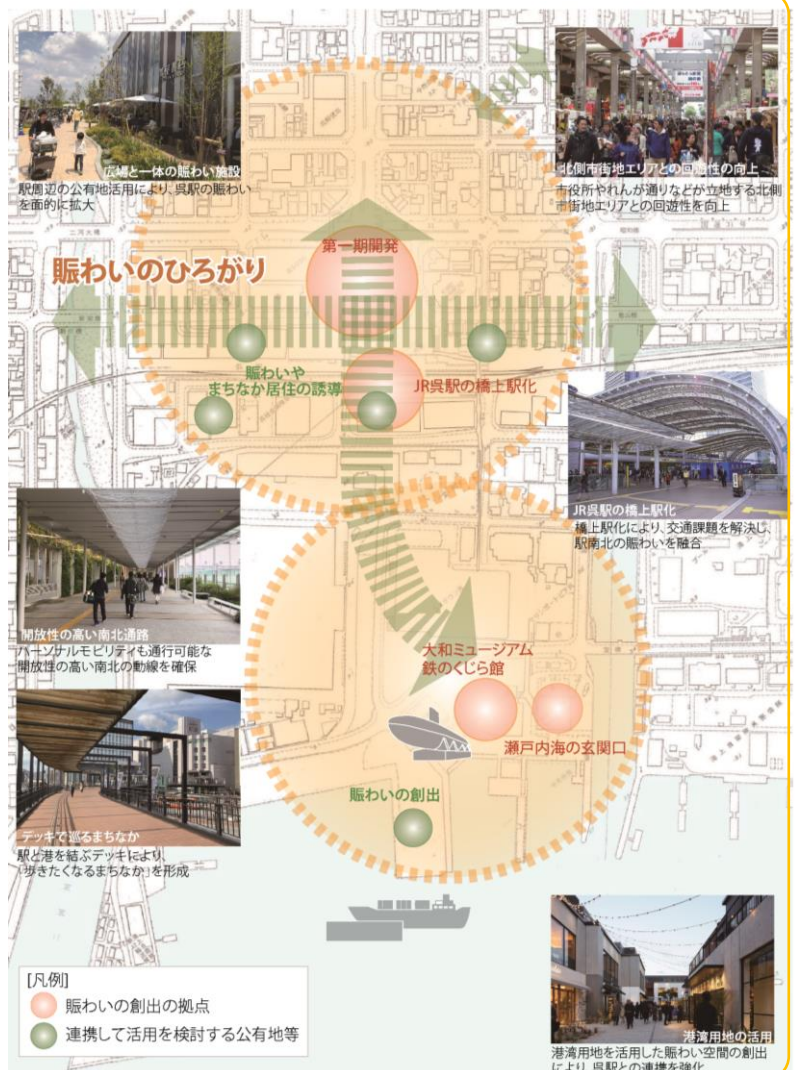
- ・カフェ、レストラン
- ・宿泊施設
- ・映画館

防災機能

- ・帰宅困難者等の受入れ空間等

その他

- ・オフィス、業務機能



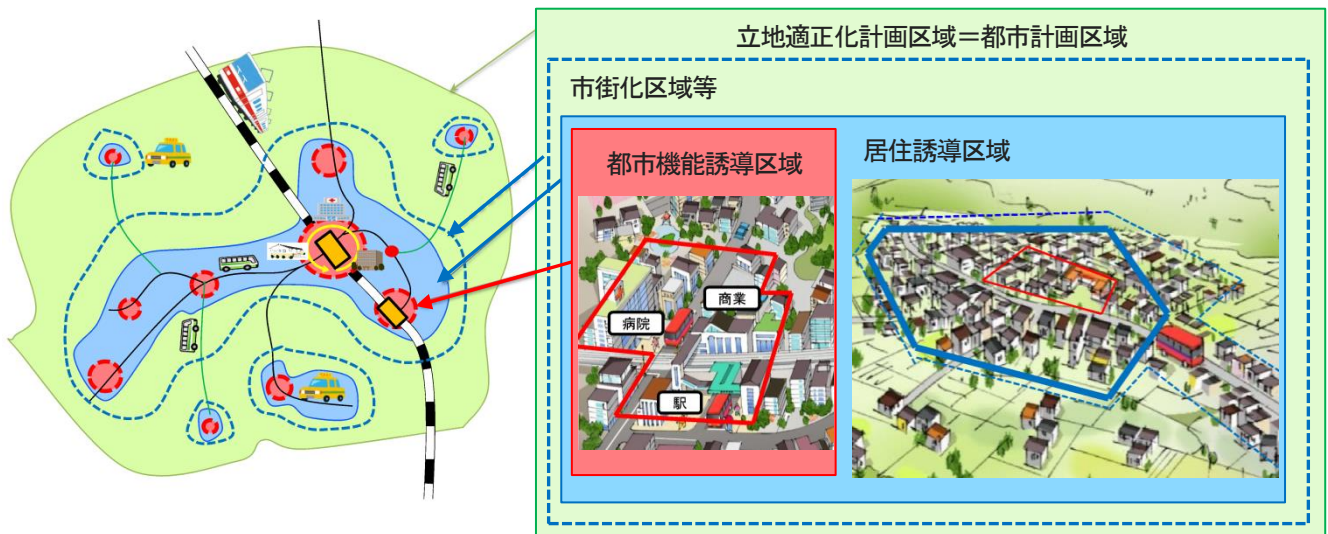
3 都市機能誘導区域と居住誘導区域に関する基本方針

(1) 都市機能誘導区域・居住誘導区域の概要

本計画では、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点（都市拠点）や生活拠点（地域・生活拠点）に誘導・集約することで、生活サービスの効率的な提供を図る区域である「都市機能誘導区域」と人口減少の中にあっても一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう居住を誘導すべき区域である「居住誘導区域」を設定します。

また、都市機能誘導区域ごとに、立地を誘導すべき居住者の共同の福祉や利便性の向上を図るために必要な施設である「誘導施設」を設定します。

■都市機能誘導区域と居住誘導区域のイメージ



出典：国資料を加工

(2) 区域等の設定の考え方

都市機能誘導区域及び居住誘導区域は、次の考え方に基づき設定します。

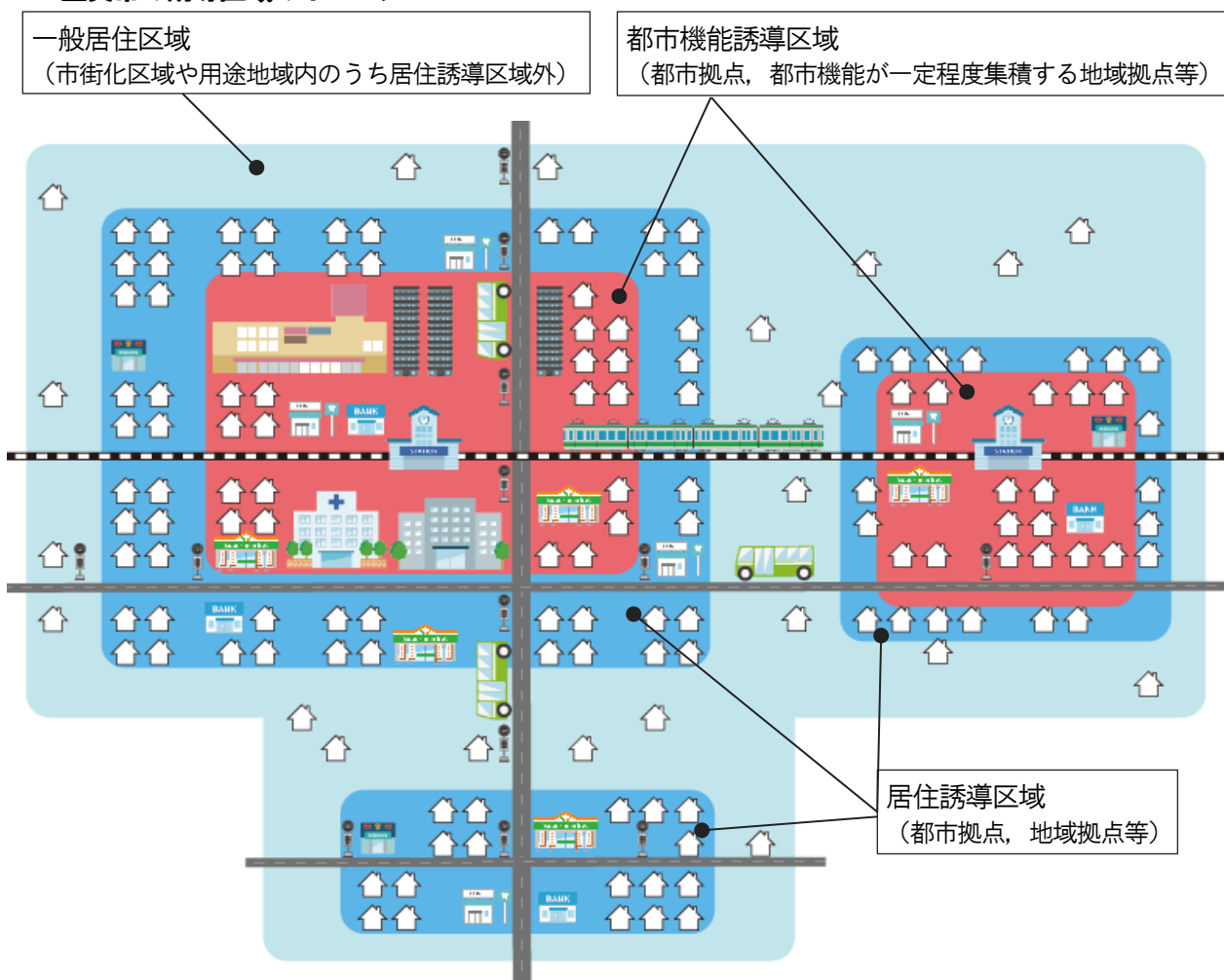
また、都市機能誘導区域及び居住誘導区域以外の区域においても、既存の都市基盤を適正に維持する区域として、「一般居住区域」を設定します。

ア 区域の基本的な考え方

区域名	基本的な考え方	位置のイメージ
都市機能誘導区域	生活の利便性とにぎわいが維持・確保されるよう、医療、福祉、子育て支援、商業などの多様な生活サービス施設を誘導する区域	・都市拠点 ・都市機能が一定程度集積している地域拠点 ・居住誘導区域内
居住誘導区域	人口減少の中にあっても、地域に必要な生活サービス施設や地域コミュニティが維持・確保されるよう、居住を誘導し、一定の人口密度を維持する区域	市街化区域及び用途地域内 [※] の都市拠点、地域拠点、都市軸及びそれらの周辺部
一般居住区域 (市独自指定)	コンパクトシティ形成のため、今後居住誘導区域への住み替え等を促しつつ、既存の都市基盤を適正に維持する区域	市街化区域や用途地域内 [※] のうち居住誘導区域及び工業系の用途地域等の区域を除く区域

※音戸都市計画区域は、用途地域の指定がないため、都市計画基礎調査における土地利用現況等により、既存の市街地の区分について判断を行うこととします。

■呉市の誘導区域のイメージ



イ 都市機能誘導区域等の設定に当たり考慮する項目

都市機能誘導区域を定めることが考えられる区域	<ul style="list-style-type: none"> ●都市の拠点となるべき区域 ●鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等，都市機能が一定程度集積している区域 ●周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域
-------------------------------	---

ウ 居住誘導区域等の設定に当たり考慮する項目

居住誘導区域を定めることが考えられる区域	<ul style="list-style-type: none"> ●都市機能や居住が集積している都市拠点及び地域拠点並びにその周辺の区域 ●都市拠点及び地域拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市拠点及び地域拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域 ●合併前の旧町の中心部等，都市機能や居住が一定程度集積している区域
居住誘導区域に含まない区域	<ul style="list-style-type: none"> ●市街化調整区域 ●災害危険区域（建築基準法） ●農用地区域（農業振興地域の整備に関する法律） ●特別地域（自然公園法），保安林の区域，保安林予定森林の区域，保安施設地区（予定された地区を含む）（森林法），原生自然環境保全地域又は特別地区（自然環境保全法）
原則として，居住誘導区域に含まない区域	<ul style="list-style-type: none"> ●非線引き都市計画区域内の用途白地地域^{※1} ●災害の発生のおそれがある区域（土砂災害特別警戒区域等^{※2}） ●居住を誘導するにふさわしくない用途地域等の区域（工業専用地域や臨港地区等）
留意すべき区域	<ul style="list-style-type: none"> ●日常生活で不便な地域（傾斜度の高い地域）
一般居住区域に定めることが考えられる区域	<ul style="list-style-type: none"> ●用途地域内の区域で，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 ●音戸都市計画区域内の市街地として判断された区域で，居住誘導区域と災害の発生のおそれがある区域を除く区域

※1 音戸都市計画区域は，用途地域の指定がないため，都市計画基礎調査における土地利用現況等により，既存の市街地の区分について判断を行うこととします。

※2 土砂災害警戒区域や浸水想定区域については，災害のリスクの周知によって居住を許容することとし，土砂災害特別警戒区域等については，防災対策工事等が実施された場合は，原則として，居住誘導区域に含まない区域から除外します。

(3) 誘導施設の考え方

本計画では、居住者の共同の福祉や利便性の向上を図るために必要な施設で、都市機能の増進に著しく寄与するものとして、誘導施設を定めます。

拠点ごとに求められる誘導施設

拠点名	誘導施設	具体的に考えられる施設
都市 拠点	<ul style="list-style-type: none"> ・ 中枢的な行政・業務機能 ・ 高齢者・障害者・児童福祉に関する拠点となる機能 ・ 様々なニーズに対応した買物、飲食を提供する機能 ・ 総合的な医療サービスを受けることができる機能 ・ 融資などの金融機能を提供する機能 ・ 教育文化サービスの拠点となる機能 ・ にぎわいを創出する観光や娯楽等を提供する機能 ・ 地域拠点で求められる機能 <p style="text-align: right;">等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本庁舎、市民センター ・ 総合福祉センター、子育て総合支援センター ・ 大規模商業施設 ・ 高次医療施設 ・ 銀行、信用金庫 ・ 文化ホール、中央図書館、博物館 ・ 映画館、観光情報センター ・ 地域拠点の誘導施設として考えられる施設 <p style="text-align: right;">等</p>
地域 拠点	<ul style="list-style-type: none"> ・ 日常生活を営む上で必要となる行政窓口機能等 ・ 高齢者や障害者等の自立、介護、見守り等のサービスを受けることができる機能 ・ 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ることができる機能 ・ 日常生活に必要な最寄り品等の買物ができる機能 ・ 日常的な診療を受けることができる機能 ・ 日常で利用する金融機能 ・ 地域における教育文化活動を支える拠点となる機能 <p style="text-align: right;">等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市民センター ・ 地域包括支援センター、在宅系介護施設、コミュニティサロン ・ 保育所、認定こども園、子育て支援センター ・ スーパーマーケット、コンビニエンスストア ・ 病院、診療所 ・ 郵便局 ・ 学校、幼稚園、図書館 <p style="text-align: right;">等</p>

・ 誘導施設の立地を図るために必要な基盤整備については、第4章の誘導施設の設定において記述します。

4 公共交通に関する基本方針

公共交通に関する考え方

呉市地域公共交通ビジョンで掲げた理念を踏襲し、人口減少や少子高齢化に対応した、地域の活力向上と市民が便利に安心して暮らせるまちづくりを支える「持続可能な公共交通」を官民一体となって目指します。

ア 基本方針

持続的に住み続けられるまちを形成するよう、呉市立地適正化計画に位置づけられる「都市拠点」と「地域拠点」を結び、コンパクト+ネットワークを基本とする多極ネットワーク型の都市構造を支える公共交通ネットワークの形成を図ります。

イ 公共交通ネットワークの方針図(本市が目指す公共交通網の姿)

呉市の都市拠点と市外の都市拠点とを結ぶ公共交通を広域幹線（鉄道・高速バス・路線バス）、市内の都市拠点同士又は都市拠点と市内外の交通結節点を結ぶ公共交通を幹線（路線バス）、市内の都市拠点同士又は地域拠点と交通結節点を結ぶ公共交通を準幹線（路線バス・生活バス）と位置付けます。

また、主に地区内の通勤、通学、通院、買物といった日常生活の移動を担う公共交通を地域内交通（生活バス・乗合タクシー）、市街地の周遊性を向上させる公共交通を市街地移動サービス、島しょ部の住民の日常生活を維持するための海上公共交通を海上交通と位置付け、利便性・持続可能性の高いネットワークの形成を目指します。

このために中央地区（呉駅）、広地区（新広駅）、昭和地区（昭和市场センター周辺）、警固屋地区（鍋棧橋）は、拠点の特性に応じた整備を進めていく必要があります。

■公共交通ネットワークの方針図（本市が目指す公共交通網の姿）

