

第4章 誘導施設及び誘導区域等の設定

1 誘導施設の設定

(1) 誘導施設設定の考え方

【誘導施設】

誘導施設とは、都市機能誘導区域ごとにその立地を誘導すべき医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設です。(都市再生特別措置法第81条第1項及び同条第2項)

■拠点ごとで求められる誘導施設

(第3章立地の適正化に関する基本的な方針, 3(3)誘導施設の考え方)

都市拠点	地域拠点
<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・ 地域拠点で求められる機能	<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・ 日常的に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
等	等
<p>・ にぎわいを創出する観光や娯楽等を提供する機能については、五つのまちづくり方針に基づく必要な生活サービス施設の整理で記載します。</p>	

<呉市における誘導施設設定の考え方>

必要な生活サービス施設の整理として、次の二つの観点から誘導施設を設定します。

必要な生活サービス施設の整理

ア 呉市都市計画マスタープラン等における各拠点の役割に応じた必要な生活サービス施設の整理

国土交通省「立地適正化計画作成の手引き」や呉市都市計画マスタープランで示す拠点で求められる機能を基に、コンパクトシティ実現のために各拠点の役割に応じた必要な生活サービス施設を設定します。

イ 五つのまちづくり方針に基づく必要な生活サービス施設の整理

立地の適正化に関する基本的な方針で定めた五つのまちづくりの方針の実現のために、関連計画を踏まえながら、必要となる生活サービス施設を設定します。あわせて、まちづくりの方針の実現のために必要となる基盤整備についても設定します。



誘導施設の設定

必要な生活サービス施設の整理を踏まえ、各拠点の地域内及び施設ごとの圏域内に施設がある場合は**維持すべき施設**、施設がない場合は**誘導すべき施設**として設定します。

(2) 必要な生活サービス施設の整理

ア 呉市都市計画マスタープラン等における各拠点の役割に応じた必要な生活サービス施設の整理

国土交通省「立地適正化計画作成の手引き」及び呉市都市計画マスタープランより、拠点ごとに求められる機能を分類し、機能ごとに具体的な生活サービス施設を設定します。

■拠点ごとに求められる機能

都市拠点	地域拠点	機能
中枢的な行政・業務機能	日常生活を営む上で必要となる行政窓口機能等	行政機能
高齢者・障害者・児童福祉に関する拠点となる機能	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	福祉機能
	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	子育て機能
様々なニーズに対応した買物、飲食を提供する機能	日常生活に必要な最寄り品等の買物ができる機能	商業機能
総合的な医療サービスを受けることができる機能	日常的に診療を受けることができる機能	医療機能
融資などの金融機能を提供する機能	日常で利用する金融機能	金融機能
教育文化サービスの拠点となる機能	地域における教育文化活動を支える拠点となる機能	教育文化機能

都市拠点で必要となる日常生活の利便性を高める機能を**都市拠点機能**、地域拠点で必要となる日常生活を支える機能を**地域拠点機能**として設定します。

また、都市拠点においては、地域拠点としての役割も必要となることから、地域拠点機能についても必要な生活サービス施設として設定します。以上の整理より、次の施設を各拠点の役割に応じた必要な生活サービス施設として設定します。

■各拠点の役割に応じた必要な生活サービス施設^{※1}

機能分類		必要な生活サービス施設	都市拠点	地域拠点
都市拠点機能	行政機能	本庁舎，国・県の機関	○	-
	福祉機能	- ^{※2}	-	-
	子育て機能	子育て世代包括支援センター ^{※3}	○	-
	商業機能	大規模商業施設	○	-
	医療機能	高次医療施設	○	-
	金融機能	銀行，信用金庫，郵便局	○	-
	教育文化機能	文化施設（大規模ホール，中央図書館，博物館，美術館）	○	-
地域拠点機能	行政機能	市民センター ^{※4}	○	○
	福祉機能	地域包括支援センター，老人福祉施設・障害者福祉施設 ^{※5}	○	○
	子育て機能	保育所，認定こども園，幼稚園，放課後児童会，子育て支援センター	○	○
	商業機能	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	ホール，小学校，中学校，高等学校，大学，専門学校，高等専門学校，図書館	○	○

※1 上記の施設は呉市内での立地状況を踏まえて設定しています。

※2 呉市では、複数の地域を一つの圏域として扱い、各圏域ごとに拠点となる施設を設置していますが、都市拠点となる施設は設置していません。

※3 子育て世代包括支援センターについては、子育て総合支援センターに相当する施設として集計します。

※4 市民センターは、支所及びまちづくりセンターを示します。

※5 地域拠点の福祉機能については、老人福祉法、介護保険法、障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律等に定める施設又は事業の用に供する施設のうち、通所系の施設を対象としています。

イ 五つのまちづくり方針に基づく必要な生活サービス施設の整理

立地の適正化に関する基本的な方針で定めた五つのまちづくりの方針の実現のために、必要となる生活サービス施設及び基盤整備等を設定します。また、各拠点の役割に応じた必要な生活サービス施設（(2) アに記載）以外に必要な施設については、関連計画を踏まえながら追加します。

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

○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。

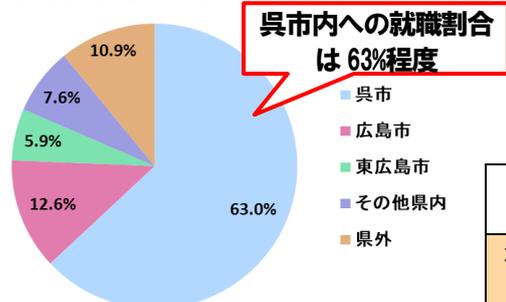
■若者の定住を促進するまちづくりを実現するために必要となる施設

機能分類		実現のために必要となる施設	都市拠点	地域拠点
都市拠点機能	子育て機能	子育て世代包括支援センター	○	-
	商業機能	大規模商業施設	○	-
	医療機能	高次医療施設	○	-
	教育文化機能	中央図書館	○	-
地域拠点機能	子育て機能	保育所, 認定こども園, 幼稚園	○	○
		放課後児童会	○	○
		子育て支援センター	○	○
	商業機能	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	○	○
	教育文化機能	小学校, 中学校	○	○
		高等学校, 大学, 専門学校, 高等専門学校	○	○
		図書館	○	○

【現況より必要となる施設】

若年女性人口が減少する中で、看護系の専門学校の呉市内への就職割合は高い状況にあります。そのため、都市拠点に位置する既存の看護系の専門学校を誘導施設として位置付けることで、若年女性の定住を促します。

【呉市内にある専門学校就職先（平成30年度）】



機能分類		実現のために必要となる施設	都市拠点	地域拠点
地域拠点機能	教育文化機能	専門学校（看護学校）	○	-

■若者の定住を促進するまちづくりを実現するために必要となる基盤整備

社会基盤	備考
道路	住宅建築等に必要生活道路, 地域間を結ぶ幹線道路等
公園	乳幼児・小学生の遊びの場, 子育て世代の集いの場等（街区公園, 近隣公園, 地区公園等）

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

- 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。

■呉市のにぎわいを生み出すまちづくりを実現するために必要となる施設

機能分類		実現のために必要となる施設	都市拠点	地域拠点
都市拠点機能	商業機能	大規模商業施設	○	-
	教育文化機能	大規模ホール	○	-
		中央図書館	○	-
		博物館、美術館	○	-

【各拠点の役割に応じた必要な生活サービス施設に追加する施設】

機能分類		実現のために必要となる施設	都市拠点	地域拠点
都市拠点機能	にぎわい機能	宿泊施設 ^{※1}	○	-
		映画館	○	-
		観光情報センター ^{※1}	○	-

※1 平成29年5月29日開会の総務委員会の行政報告「市中心部におけるにぎわいの更なる創出に向けて」において示される今後の方向性より、にぎわい機能として設定します。

【呉駅周辺地域におけるにぎわいや交流を生み出す施設】

機能分類		実現のために必要となる施設	都市拠点	地域拠点
都市拠点機能	にぎわい機能	総合交通拠点施設（そのうち宿泊機能、商業・にぎわい機能を備えた施設）	○	-

■呉市のにぎわいを生み出すまちづくりを実現するために必要となる基盤整備

社会基盤	備考
道路	広域交通、魅力的な歩行空間等の確保等
公園	都市の中のわずかな空間を利用した歩行者や地域住民の憩いや交流の場等

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

- 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を集積につながり、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。

各拠点の役割に応じた必要な生活サービス施設を対象に、各地域の特性（将来の人口動向、施設の立地状況等）から、地域ごとで必要となる生活サービス施設を設定します。

■各拠点の役割に応じた必要な生活サービス施設

機能分類		必要な生活サービス施設	都市拠点	地域拠点
都市拠点機能	行政機能	本庁舎	○	-
		国・県の機関	○	-
	子育て機能	子育て世代包括支援センター	○	-
	商業機能	大規模商業施設	○	-
	医療機能	高次医療施設	○	-
	金融機能	銀行, 信用金庫, 郵便局	○	-
	教育文化機能	大規模ホール	○	-
		中央図書館	○	-
博物館, 美術館		○	-	
地域拠点機能	行政機能	市民センター	○	○
	福祉機能	地域包括支援センター	○	○
		老人福祉施設	○	○
		障害者福祉施設	○	○
	子育て機能	保育所, 認定こども園, 幼稚園	○	○
		放課後児童会	○	○
		子育て支援センター	○	○
	商業機能	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	ホール	○	○
		小学校, 中学校	○	○
高等学校, 大学, 専門学校, 高等専門学校		○	○	
図書館		○	○	

(7) 将来の人口動向による必要となる生活サービス施設

【特に必要となる施設】

平成27年から令和17年の市内の人口動向では、市内全域で高齢人口の人口密度が低下する中で、広地域では、高齢人口の人口密度が上昇しています。

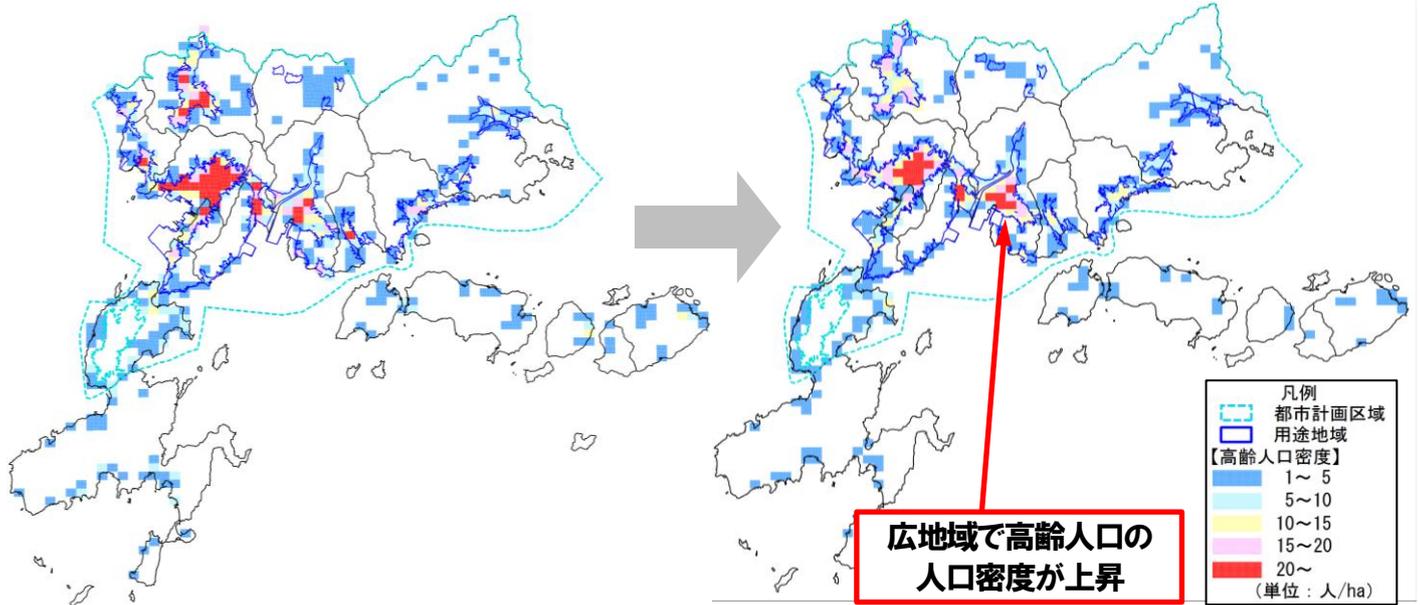
そのため、広地域では、高齢者のための施設である福祉施設について、既存の施設はありますが、今後新たな施設を検討の上で誘導する必要があります。

■将来の人口動向による必要となる生活サービス施設（広地域）

機能分類		実現のために必要となる施設	都市拠点	地域拠点
地域拠点機能	福祉機能	地域包括支援センター，老人福祉施設	○	-

【平成27年 高齢人口密度分布】（再掲）

【令和17年 高齢人口密度分布（推計）】（再掲）



出典：総務省「平成27年国勢調査」小地域別年齢別人口を基に推計

(イ) 地域規模等に応じた必要となる生活サービス施設

地域規模に応じた必要となる生活サービス施設については、各拠点の役割に応じた必要な生活サービス施設の現状の立地状況から、地域内に1施設以上ある場合は維持すべき施設「○」とし、地域内に施設がない場合は誘導すべき施設「★」として設定します。(令和2年3月時点)

・立地適正化計画は都市計画区域を対象としているため、都市計画区域外の地域拠点には誘導施設を設定しません。

■地域規模等に応じた必要となる生活サービス施設

機能分類	施設名	都市拠点		地域拠点											
		中央・宮原地域 ※1	広地域	警固屋地域	吉浦地域	天応地域	昭和地域	郷原地域	阿賀地域	仁方地域	川尻地域	安浦地域	音戸地域	都市計画区域外	
都市拠点機能	行政機能	本庁舎	○	○	都市拠点においては、地域拠点としての役割も必要となることから、地域拠点機能についても誘導施設として設定します。地域拠点では、都市拠点機能を誘導施設に設定しません。										
		国・県の機関	○	○											
	子育て機能	子育て世代包括支援センター	○	○											
	商業機能	大規模商業施設	○	○											
	医療機能	高次医療施設	○	○											
	金融機能	銀行、信用金庫、郵便局	○	○											
地域拠点機能	行政機能	市民センター	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	都市計画区域外の地域拠点には誘導施設を設定しません。
	福祉機能	地域包括支援センター	○	○	※2	○	※2	○	※2	※2	※2	※2	○	○	
		老人福祉施設	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
		障害者福祉施設	○	○	★	★	○	○	○	○	○	★	○	○	
	子育て機能	保育所、認定こども園、幼稚園	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
		放課後児童会	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
		子育て支援センター	○	○	※3	※3	○	○	○	○	※3	※3	○	○	
	商業機能	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	ホール	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
		小学校、中学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
		高等学校、大学、専門学校、高等専門学校	○	○	-	-	-	○	○	○	-	-	-	○	
		図書館	○	○	※4	※4	※4	○	※4	※4	※4	○	○	○	

※1 中央地域と宮原地域は、一体的に市街地が形成されているため、同じ地域として立地状況を整理します。
 ※2 警固屋、天応、郷原、阿賀、仁方、川尻地域に地域包括支援センターはありませんが、呉市高齢者福祉計画・第7期介護保険事業計画におけるエリア設定において充足しているため、維持すべき施設として設定します。
 ※3 吉浦、警固屋、仁方、川尻地域に子育て支援センターはありませんが、呉市子ども・子育て支援事業計画におけるエリア設定において充足しているため、維持すべき施設として設定します。
 ※4 図書館は現在整備を進める予定がないため「-」としていますが、今後の社会情勢等の変化に応じて見直していきます。

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

- 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。

【各拠点の役割に応じた必要な生活サービス施設に追加する施設】

機能分類		実現のために必要となる施設	都市拠点	地域拠点
都市拠点機能	防災機能	防災中枢拠点を構成する施設（本庁舎）	○	-
地域拠点機能	防災機能	防災拠点（市民センター）	○	○

【呉駅周辺地域における防災拠点機能を有する施設】

機能分類		実現のために必要となる施設	都市拠点	地域拠点
都市拠点機能	防災機能	総合交通拠点施設（そのうち防災拠点機能を備えた施設）	○	-

■安心して暮らせるまちづくりを実現するために必要な基盤整備

社会基盤	備考
防災・減災施設	急傾斜地崩壊対策事業，砂防事業，高潮対策事業，洪水対策事業，耐震化事業等
道路	緊急輸送道路，住宅建築等に必要な生活道路（狭あいな道路の拡幅）等
道路，防災拠点施設	総合交通拠点施設（そのうち防災拠点機能を備えた施設）
公園	防災公園等

▼急傾斜地崩壊対策施設



▼狭あいな道路の拡幅



出典：呉市HP

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

- 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、スマートシティに向けた取組を推進します。

■つながりの強いまちづくりを実現するために必要な基盤整備

社会基盤	備考
交通結節点施設	駅舎、駅前広場、自由通路、棧橋、ターミナル、交通まちづくりの起点となる”次世代型”総合交通拠点関連施設
駅舎、バス停等の待合環境	バス停の上屋やベンチ等の整備、駅舎や車両のバリアフリー化等
バスロケーションシステム	バス利用に関する分かりやすい情報提供等

(3) 誘導施設の設定

必要な生活サービス施設の整理を踏まえ、各拠点における誘導施設（誘導すべき施設、維持すべき施設）を次のとおり設定します。

また、現在整備予定がない施設や誘導施設としての位置付けがない施設については、今後の社会情勢等の変化に応じて見直していきます。

■各拠点における誘導施設

機能分類	施設名	都市拠点		地域拠点											
		中央・宮原地域	広地域	警固屋地域	吉浦地域	天応地域	昭和地域	郷原地域※1	阿賀地域	仁方地域	川尻地域	安浦地域	音戸地域		
都市拠点機能	行政機能	本庁舎	○	△	都市拠点においては、地域拠点としての役割も必要となることから、地域拠点機能についても誘導施設として設定します。地域拠点では、都市拠点機能を誘導施設に設定しません。										
		国・県の機関	○	△											
	子育て機能	子育て世代包括支援センター	○	△											
	商業機能	大規模商業施設	○	○											
	医療機能	高次医療施設	○	○											
	金融機能	銀行、信用金庫、郵便局	○	○											
	教育文化機能	大規模ホール	○	△											
		中央図書館	○	△											
		博物館、美術館	○	△											
	にぎわい機能	宿泊施設	○	△											
映画館		○	△												
観光情報センター		○	△												
防災機能	総合交通拠点施設（そのうち宿泊機能や商業・にぎわい機能を備えた施設）	★	△												
	防災中枢拠点を構成する施設（本庁舎）	○	△												
地域拠点機能	行政機能	市民センター	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	福祉機能	地域包括支援センター	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		老人福祉施設	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		障害者福祉施設	○	○	★	★	○	○	○	○	○	★	○	○	○
	子育て機能	保育所、認定こども園、幼稚園	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		放課後児童会	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		子育て支援センター	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	商業機能	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	ホール	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		小学校、中学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		高等学校、大学、専門学校、高等専門学校	○	○	-	-	-	○	○	○	-	-	-	○	○
		図書館	△	○	-	-	-	○	-	-	-	○	○	○	○
防災機能	防災拠点（市民センター）	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	

★：誘導すべき施設 ○：維持すべき施設

※1 郷原地域については、市民センターをはじめ、大部分が市街化調整区域であり、都市機能誘導区域の設定が困難なため、誘導施設としての設定は行いません。しかし、実情として生活サービス施設も立地しており、郷原地域の生活を支えるために施設を維持していく必要があることから、地域拠点機能の施設を届出等の対象外の誘導施設として位置付けるとともに、市街化調整区域の土地利用についても検討していきます。

2 誘導区域等の設定

(1) 都市機能誘導区域の区域設定の考え方

区域等の設定に
当たり考慮する
項目
(第3章 立地の適
正化に関する基本
的な方針 P52)

都市機能誘導区域は、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です。

■都市機能誘導区域の設定の対象とする区域

- ①都市の拠点となるべき区域
- ②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
- ③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

区域設定の考え方

■将来都市構造における拠点(①)

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すため、立地適正化計画における将来都市構造及び呉市都市計画マスタープランに位置付けている都市拠点及び地域拠点を対象に設定します。

■公共交通の利便性が確保される地域(②, ③)

周辺からの公共交通によるアクセスの利便性を確保するとともに徒歩圏内において効率的に生活サービスの提供を行うことができるよう、鉄道駅や呉市地域公共交通網形成計画(案)で交通結節点に位置づけられるバス停の徒歩圏内を対象に設定します。

■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(②)

既に立地している生活サービス施設(既存ストック)を今後も維持することを基本として考え、都市機能が集積した地域を対象に設定します。また、今後、都市機能のさらなる集積を図ることが可能な地域を対象に設定します。

■市の政策等を推進する上で必要な地域

コンパクトシティを形成する上で、新たな都市機能の集積が見込まれる地域や市の施策を推進する上で必要な地域を対象に設定します。

区域設定の基準

市役所や市民センターからの徒歩圏(半径500m^{※1})の区域

※1国土交通省「都市構造の評価に関するハンドブック」に示される高齢者徒歩圏

鉄道駅^{※1}からの徒歩圏(半径500m^{※2})の区域 交通結節点のバス停^{※1}からの徒歩圏(半径300m^{※2})の区域

※1都市拠点・地域拠点の最寄り駅を対象とします。都市機能の集積状況により、対象の追加、除外を行う場合があります。

※2国土交通省「都市構造の評価に関するハンドブック」に示される高齢者徒歩圏及びバス停徒歩圏

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^{※1}において都市機能が集積する地域^{※2}

※1都市機能の誘導がふさわしくない地域(住居専用地域、準工業地域のうち住居系の土地利用が制限されている地区・産業用地及び自衛隊用地として供されている地域、工業地域、工業専用地域、特別用途地区)を除きます。また、都市機能誘導区域は原則として居住誘導区域内に設定することから、都市的土地利用を抑制すべき区域、災害の発生のおそれがある区域、日常生活で不便な地域(P71参照)を除きます。

※2施設の徒歩圏及び施設の立地状況から都市機能の集積度を評価します。

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

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

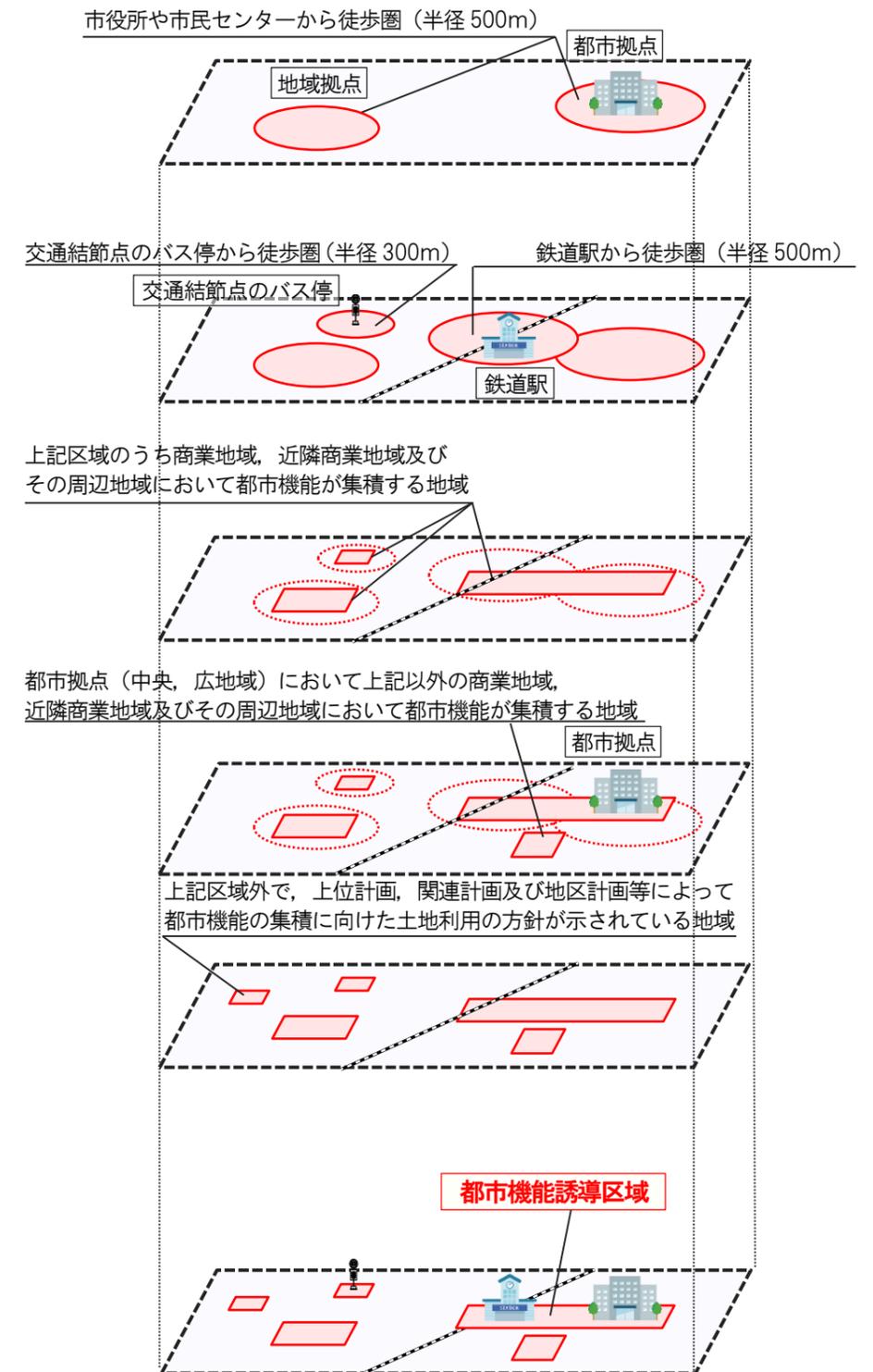
・音戸地域は呉市都市計画マスタープランで都市機能の集積を図る地域として位置付けられているため、区域設定の対象とし、現況の土地利用等を基に検討します。

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

都市機能誘導区域設定のイメージ



呉市における都市機能誘導区域の区域設定の考え方

都市機能誘導区域の対象となるべき区域

具体的な区域の
線引き

区域の線引きは、住民に分かりやすいものとするため区域区分の基準に準じて行い、境界は、原則として、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。

■都市機能の集積度の評価

誘導施設として設定している福祉、子育て、商業、医療、金融、教育文化の六つの生活サービス施設について、各施設の徒歩圏（500m）が重複している地域を多様な生活サービスが享受でき、都市拠点及び地域拠点を支える都市機能の利便性が高い地域として捉え、都市機能の集積する地域として評価します。

なお、行政機能や防災機能については、市役所や市民センターが都市機能誘導区域内に包括されることから評価の対象としません。また、にぎわい機能については都市拠点のみに設定されていることから評価の対象としません。

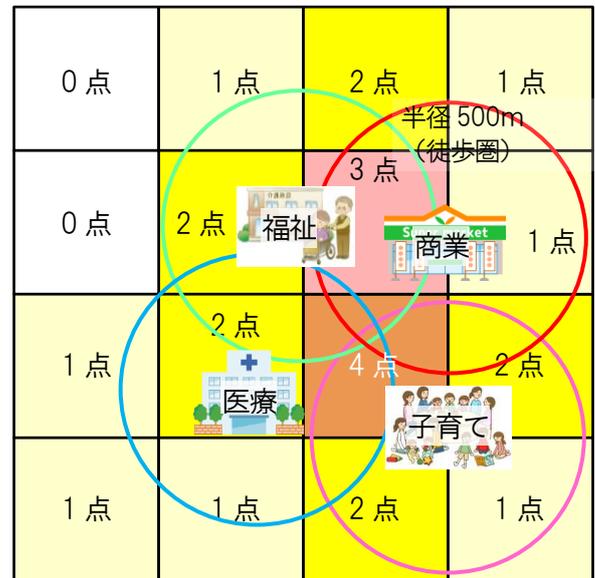
▼都市機能の集積度の評価イメージ

＜評価の手順＞

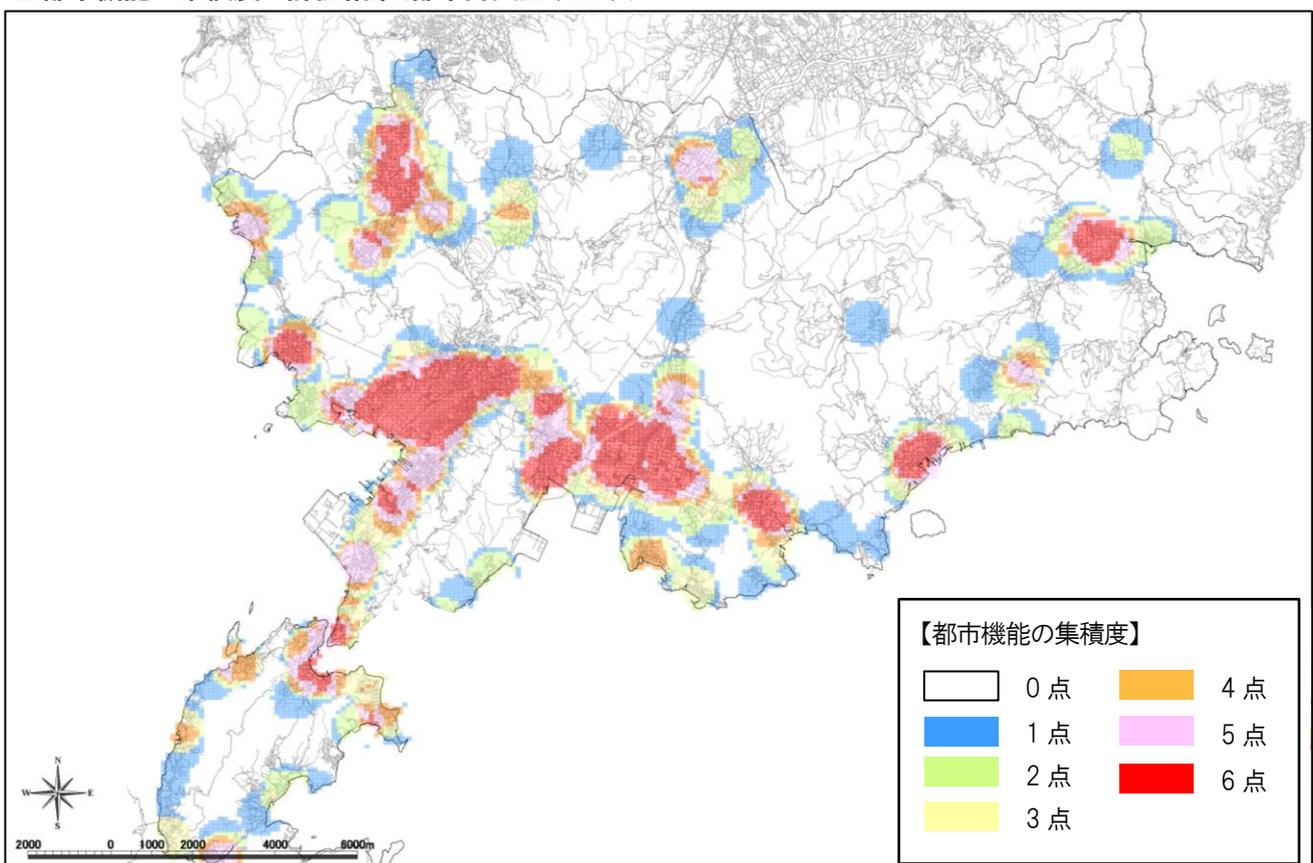
- ① 福祉、子育て、商業、医療、金融、教育文化の6種類の施設ごとに500m圏域を作成します。
- ② 6種類の施設の500m圏域の重なりを評価します。
- ③ 評価後、100mメッシュごとに点数化します。
- ④ 点数は、0～6点の7段階に評価します。

＜集計対象施設＞

福祉機能	地域包括支援センター，老人福祉施設，障害者福祉施設
子育て機能	保育所，認定こども園，幼稚園，放課後児童会，子育て支援センター
商業機能	大規模商業施設，スーパーマーケット，コンビニエンスストア
医療機能	高次医療施設，病院，診療所
金融機能	銀行，信用金庫，郵便局
教育文化機能	ホール，小学校，中学校，高等学校，大学，専門学校，高等専門学校，図書館



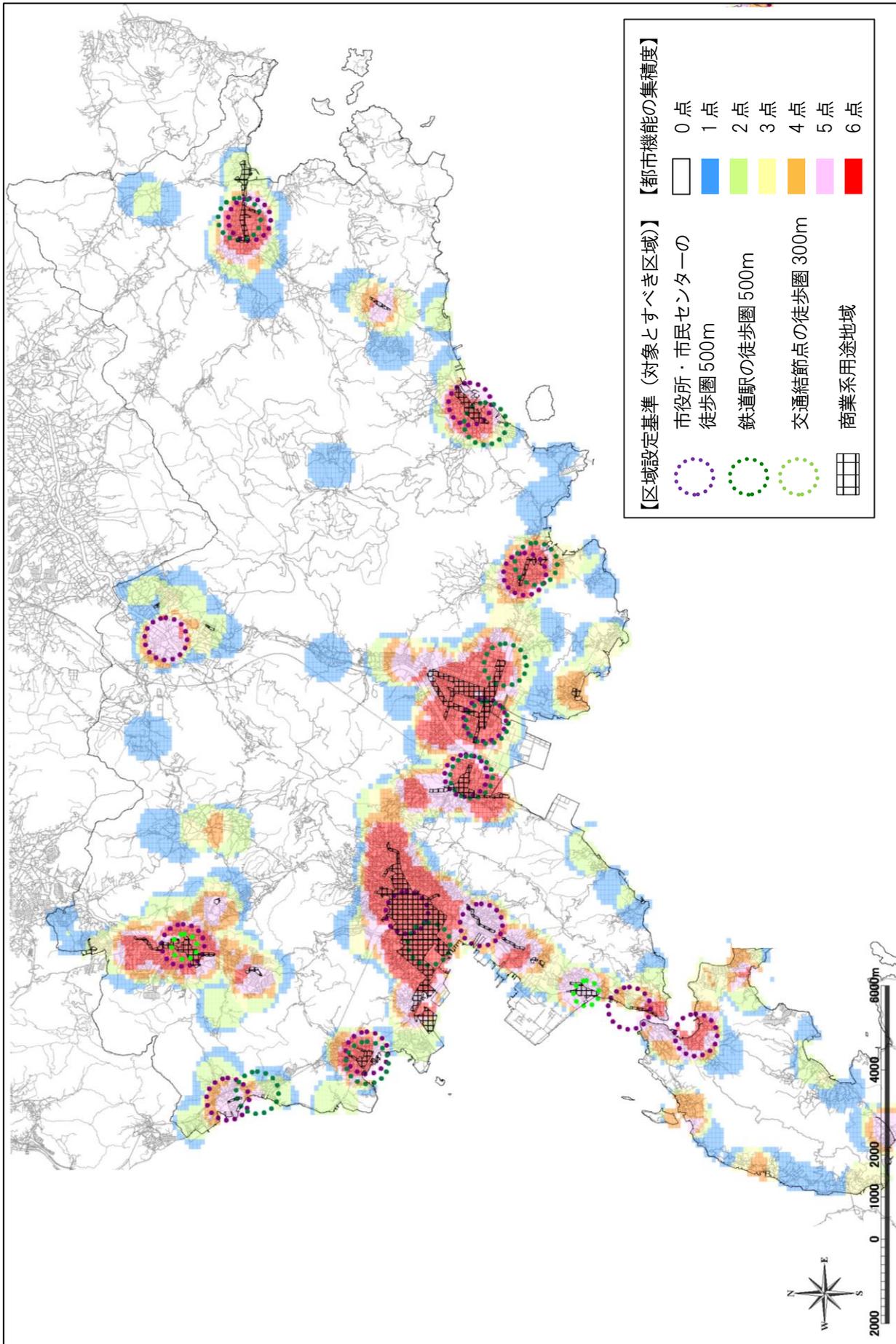
■都市機能の集積度の評価結果(都市計画区域全域)



(2) 都市機能誘導区域の対象とすべき区域の抽出

都市機能誘導区域の区域設定の考え方にに基づき、都市機能誘導区域の対象とすべき区域を抽出します。

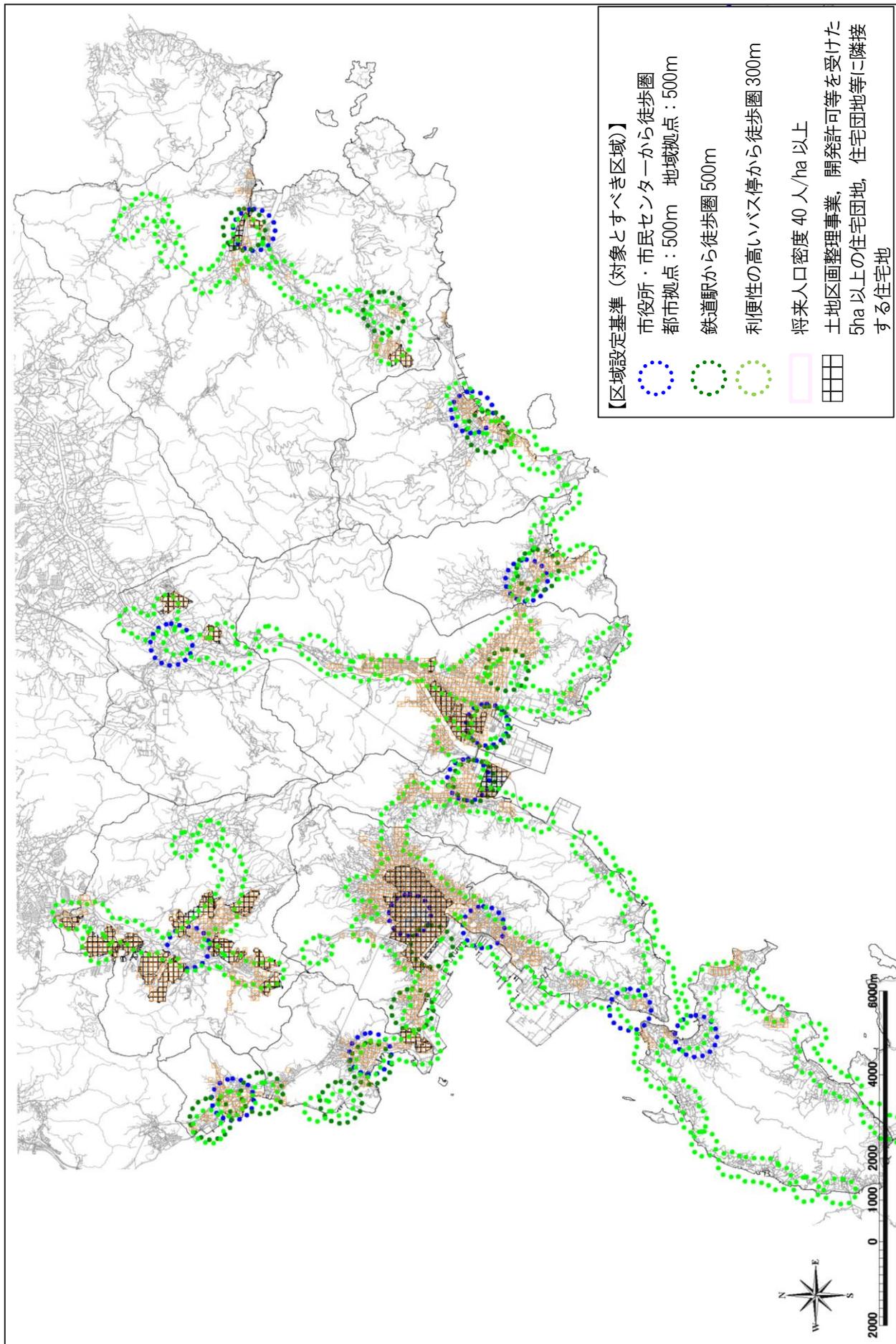
■都市機能誘導区域の対象とすべき区域(都市計画区域全域)



(4) 居住誘導区域の対象とすべき区域の抽出

居住誘導区域の区域設定の考え方に基づき、居住誘導区域の対象とすべき区域を抽出します。

■居住誘導区域の対象とすべき区域(都市計画区域全域)



(5) 居住誘導区域の対象外とすべき区域の抽出

区域の抽出にあたり、対象外とすべき区域の区域設定の考え方について、以下のとおり整理します。

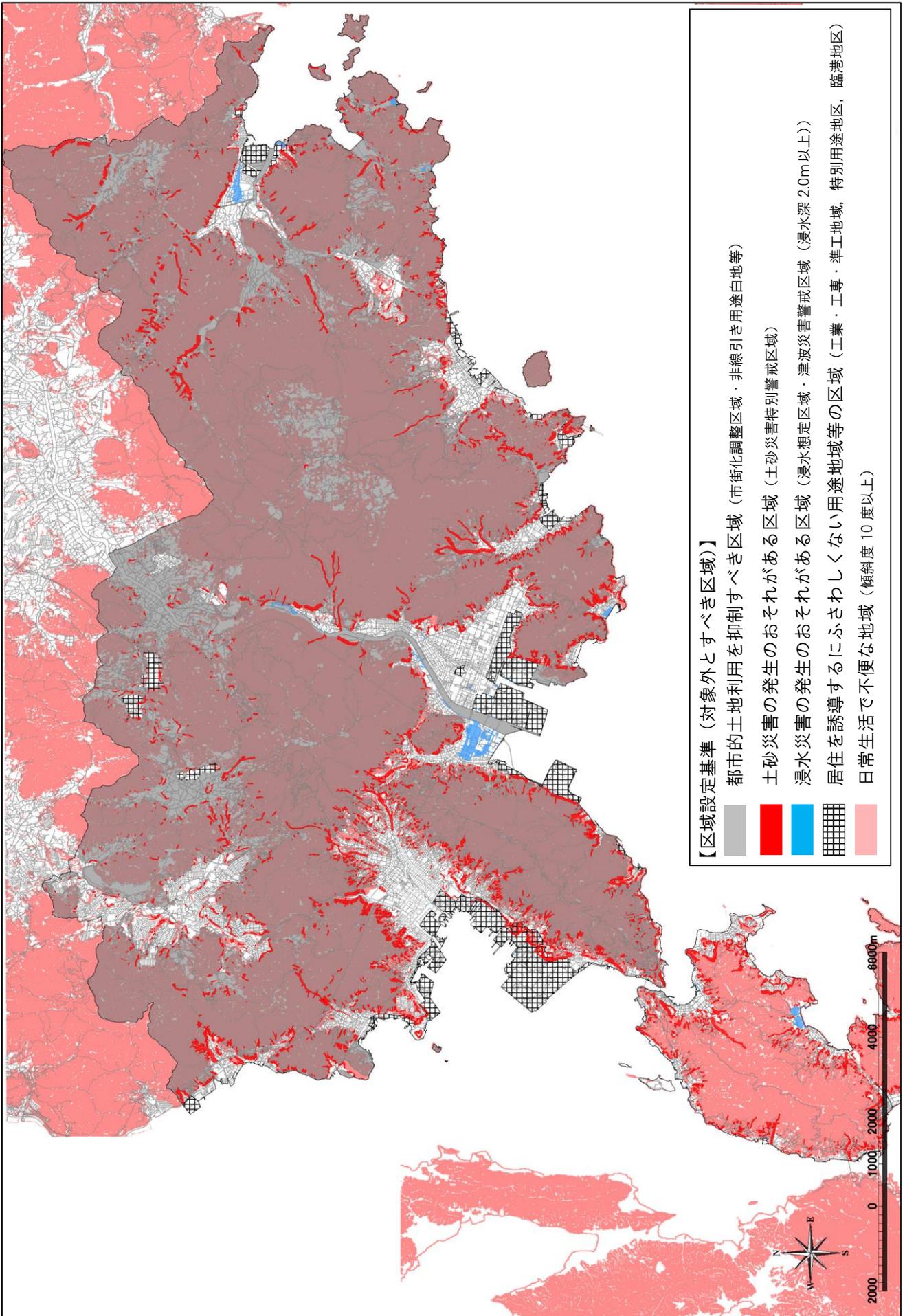
その上で、居住誘導区域の区域設定の考え方に基づき、居住誘導区域の対象外とすべき区域を抽出します。

■居住誘導区域設定の対象外とすべき区域の整理

区分	区域（法令等）	区域設定等
都市的土地利用を抑制すべき区域	市街化調整区域（都市計画法）	含まない
	非線引きの都市計画区域内の用途白地地域（都市計画法）	原則含まないが、音戸都市計画区域については含む
災害の発生のおそれがある区域	土砂災害特別警戒区域（土砂災害防止法）	含まない
	災害危険区域（建築基準法） ※急傾斜地崩壊危険区域と同一の区域	含まない
	急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律）	含まない
	土砂災害警戒区域（土砂災害防止法）	含む （本市の地形的特性上、土砂災害警戒区域が指定されている地域においても、都市基盤が一定程度整備された市街地が広がっています。そのため、効率的な居住の集積を図る観点から、居住誘導区域に含めるものとしませんが、併せて、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を図ります。）
	津波災害警戒区域（津波防災地域づくり法）	原則として浸水深 2.0m以上*の区域は含まない（浸水深 2.0m未満の区域は居住誘導区域に含めるものとしませんが、併せて、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を図ります。）
	浸水想定区域（水防法）	防災・減災機能の強化による市街地の強靱化を図ります。）
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（都市計画法）	以下の区域は含まない ・産業用地又は自衛隊用地 ・広古新開6丁目地区地区計画の区域
	工業地域（都市計画法）	含まない （生産・流通に係る土地利用を推進するため）
	工業専用地域（都市計画法）	含まない
	特別工業地区（都市計画法）	含まない （桑畑特別工業地区、郷原特別工業地区）
	臨港地区（都市計画法）	含まない （大和ミュージアム等市の政策上必要な区域は含む）
日常生活で不便な地域	傾斜度 10 度以上の地域	含まない （歩き易さを考慮するため） ・但し、土地区画整理事業及び 5ha 以上の開発許可等を受けた住宅団地や局所的且つ飛び地的に傾斜度の高い地域については区域に含めるものとする。

※国土交通省「東日本大震災による被災現況調査結果について（第1次報告）」において、浸水深 2.0m 以上の場合には建物が全壊となる割合が大幅に増加することが報告されているため、浸水深 2.0m を基準として設定。

■居住誘導区域設定の対象外とすべき区域(都市計画区域全域)

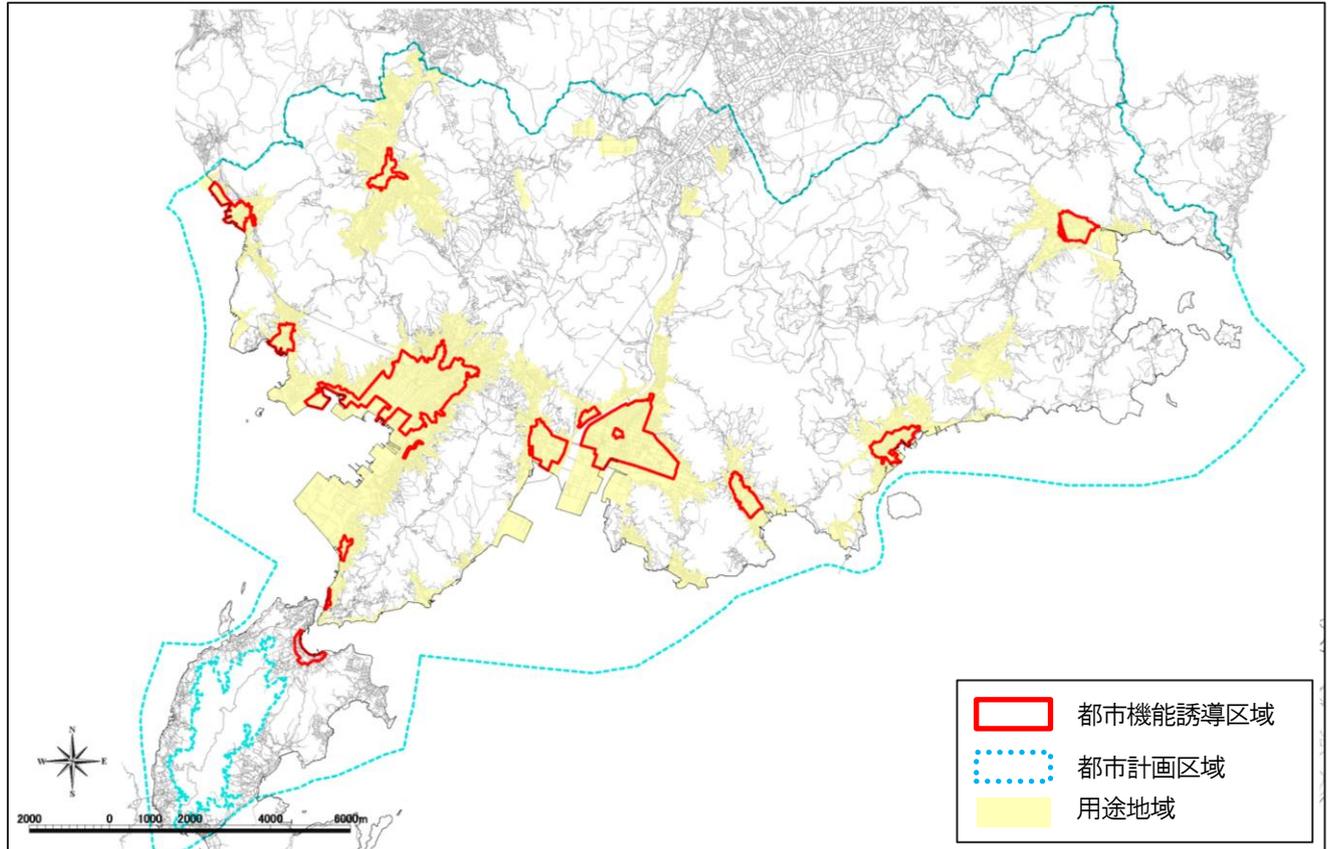


(6) 誘導区域の設定

ア 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

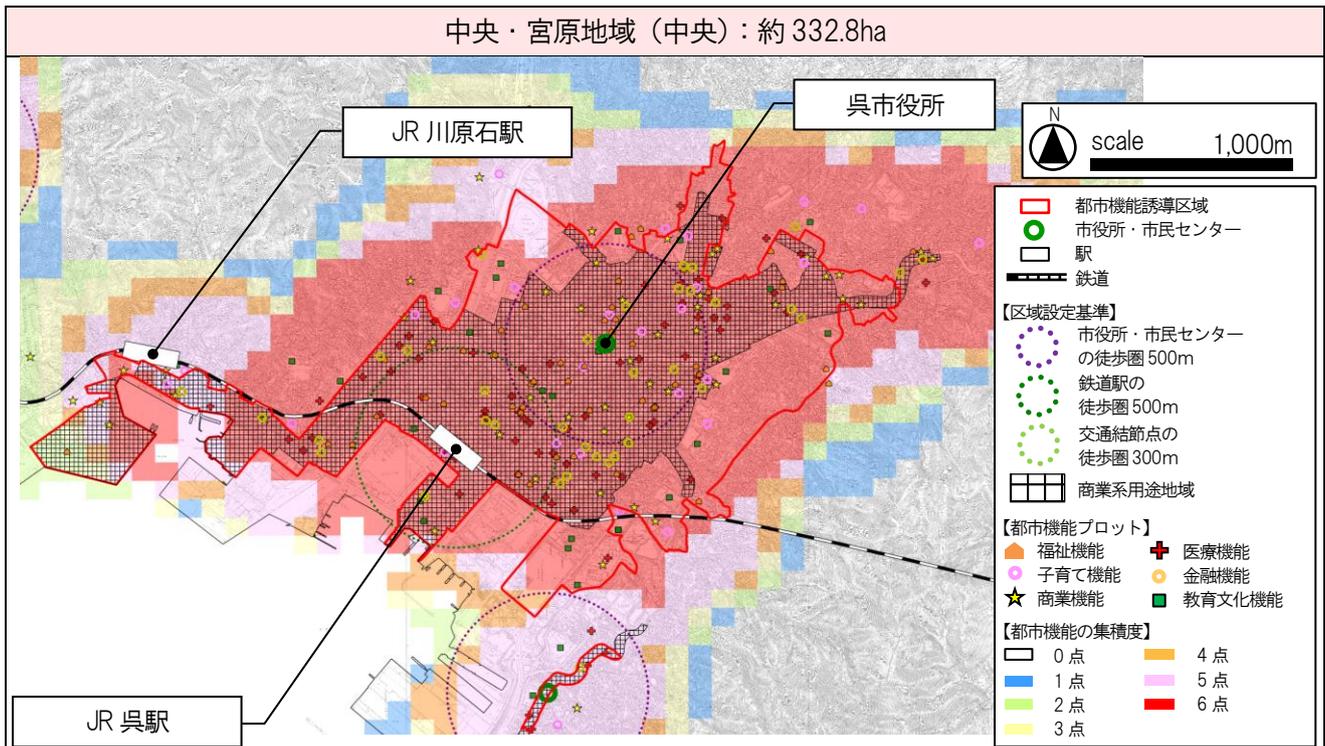


■都市機能誘導区域の面積割合

	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

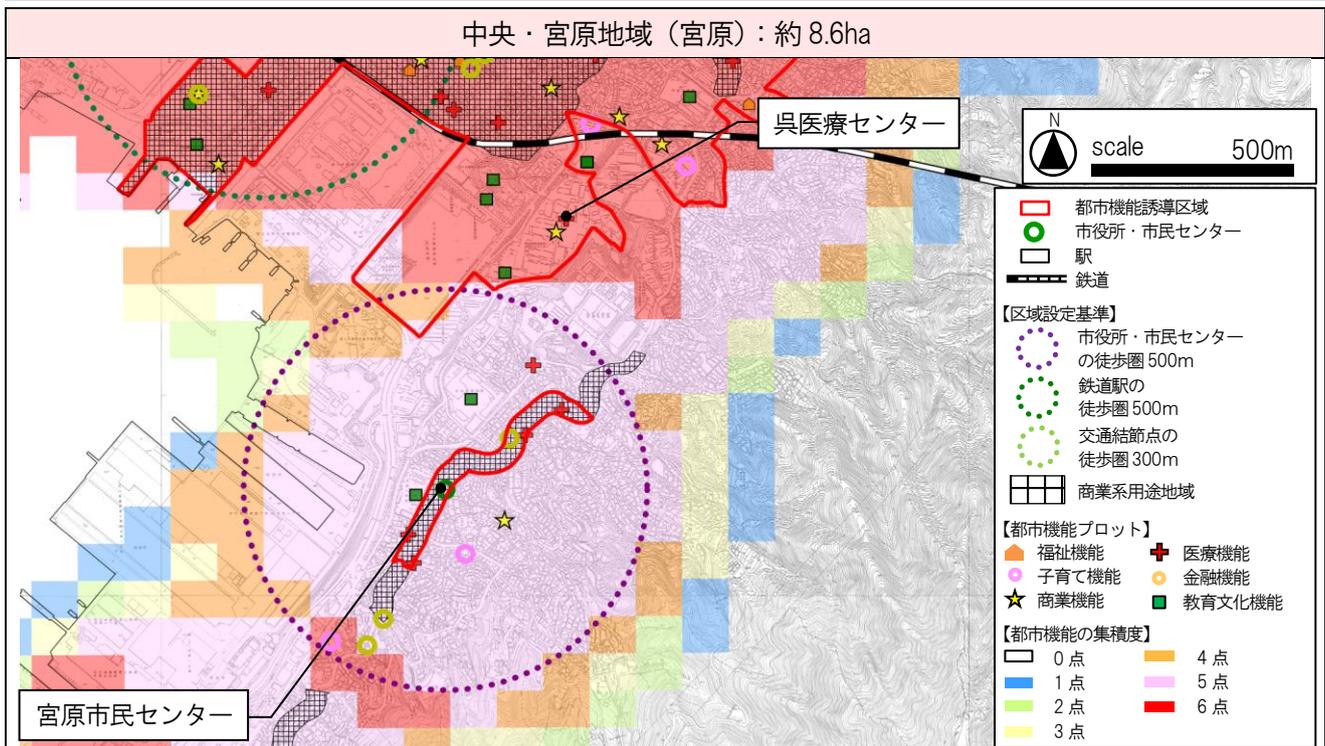
※1 端数処理のため合計値は一致しません。また、用途地域の合計面積は、都市機能誘導区域を指定していない郷原地域の用途地域面積も含まれます。

■広島圏都市計画区域(呉市)の都市機能誘導区域:約 832.1ha



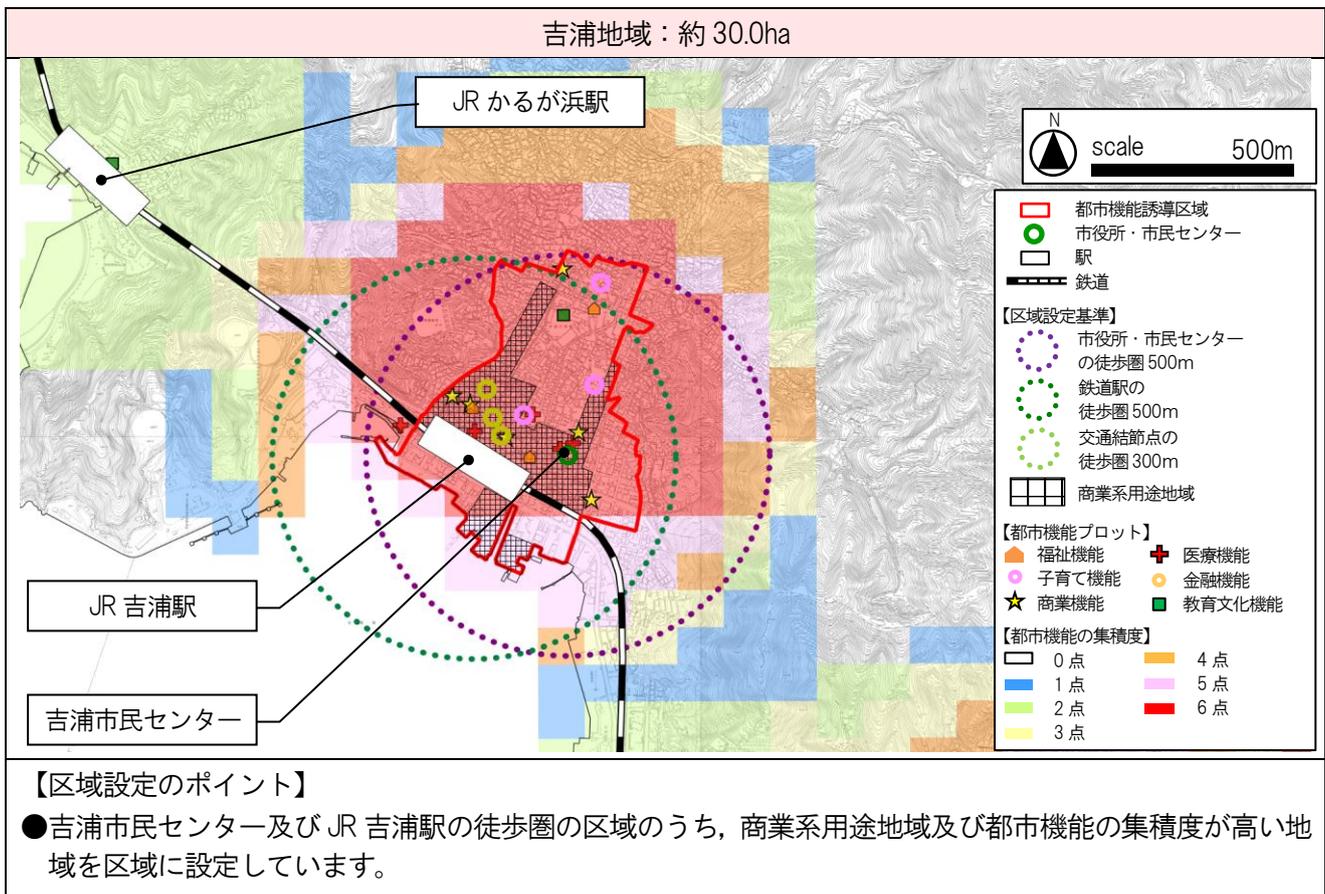
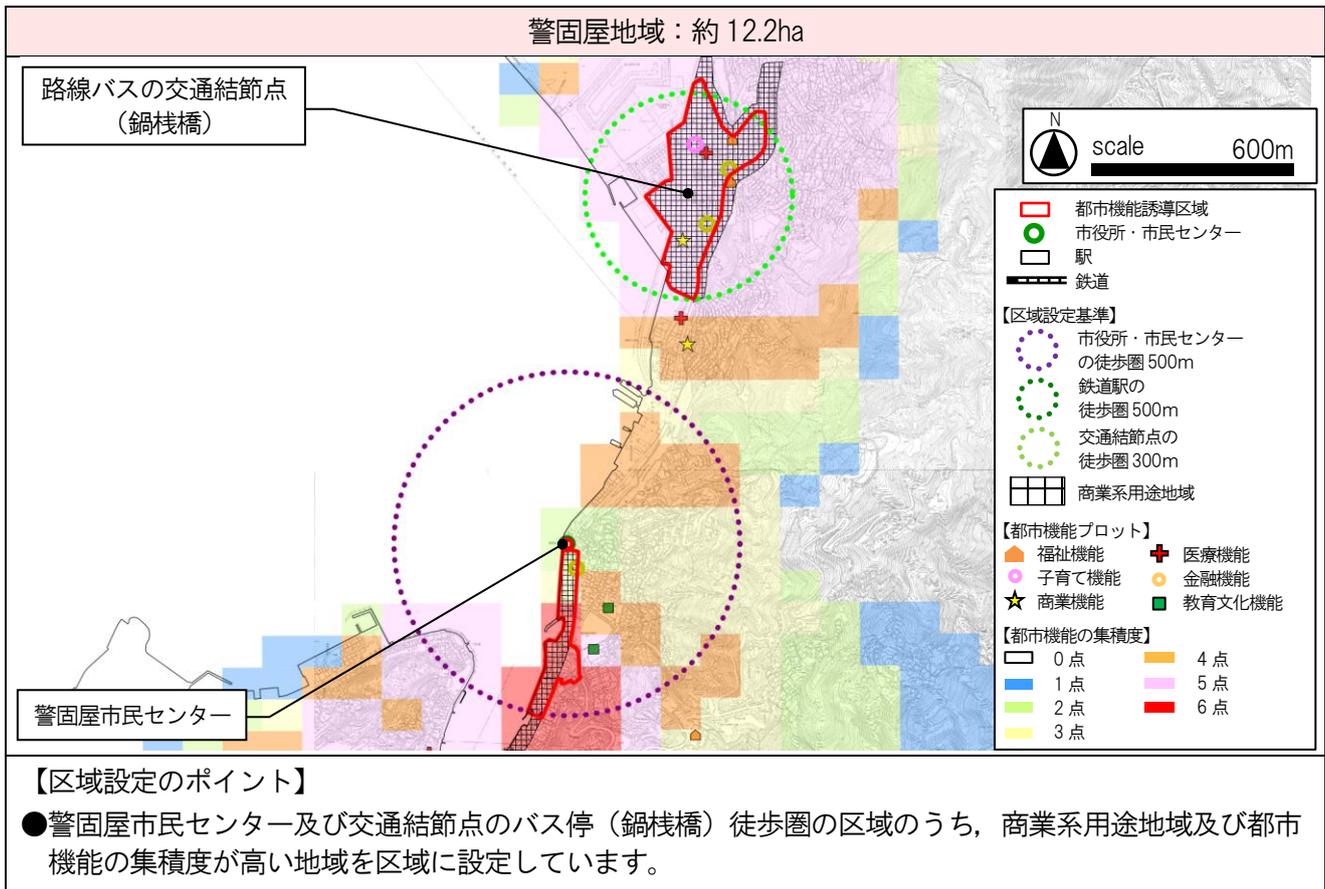
【区域設定のポイント】

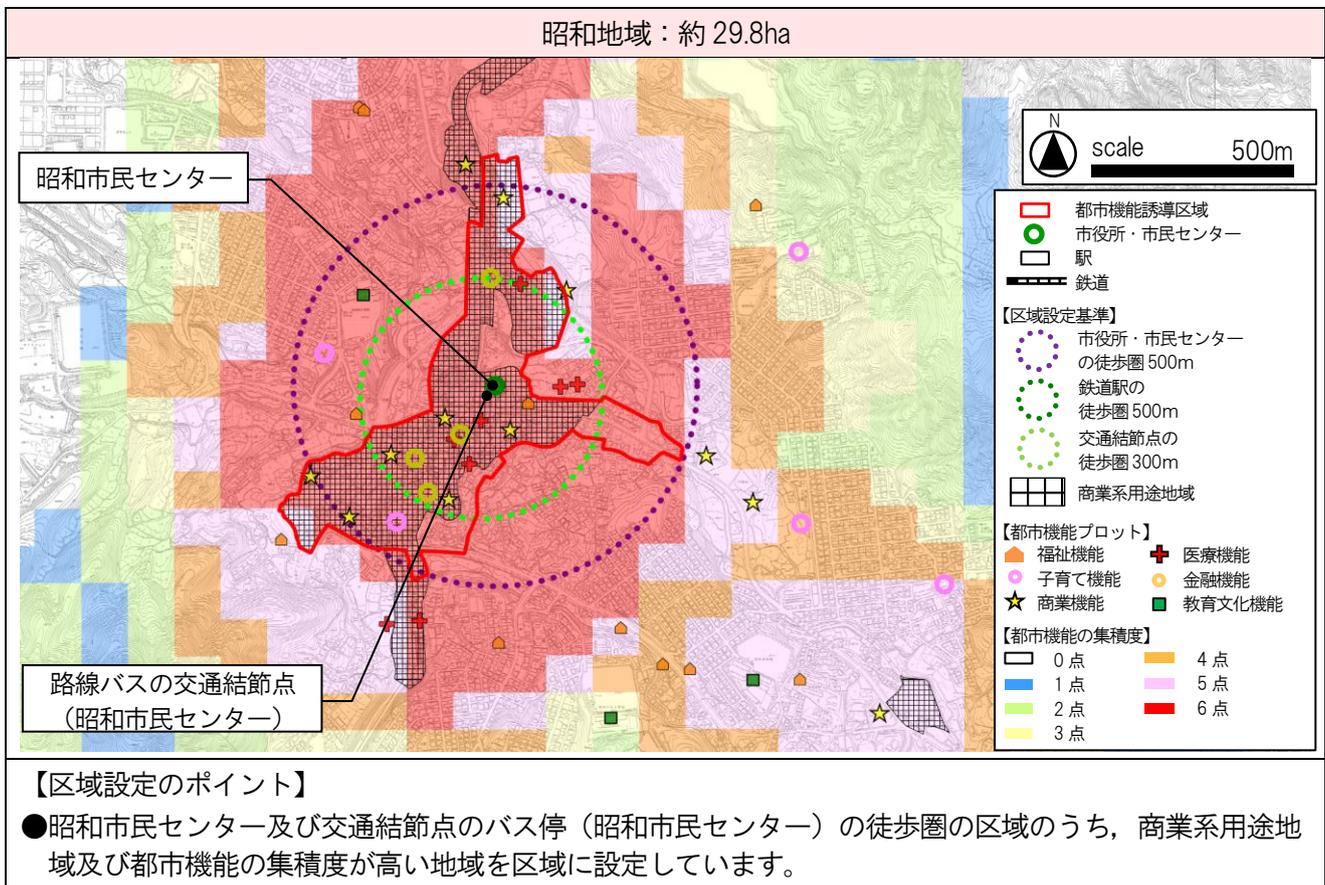
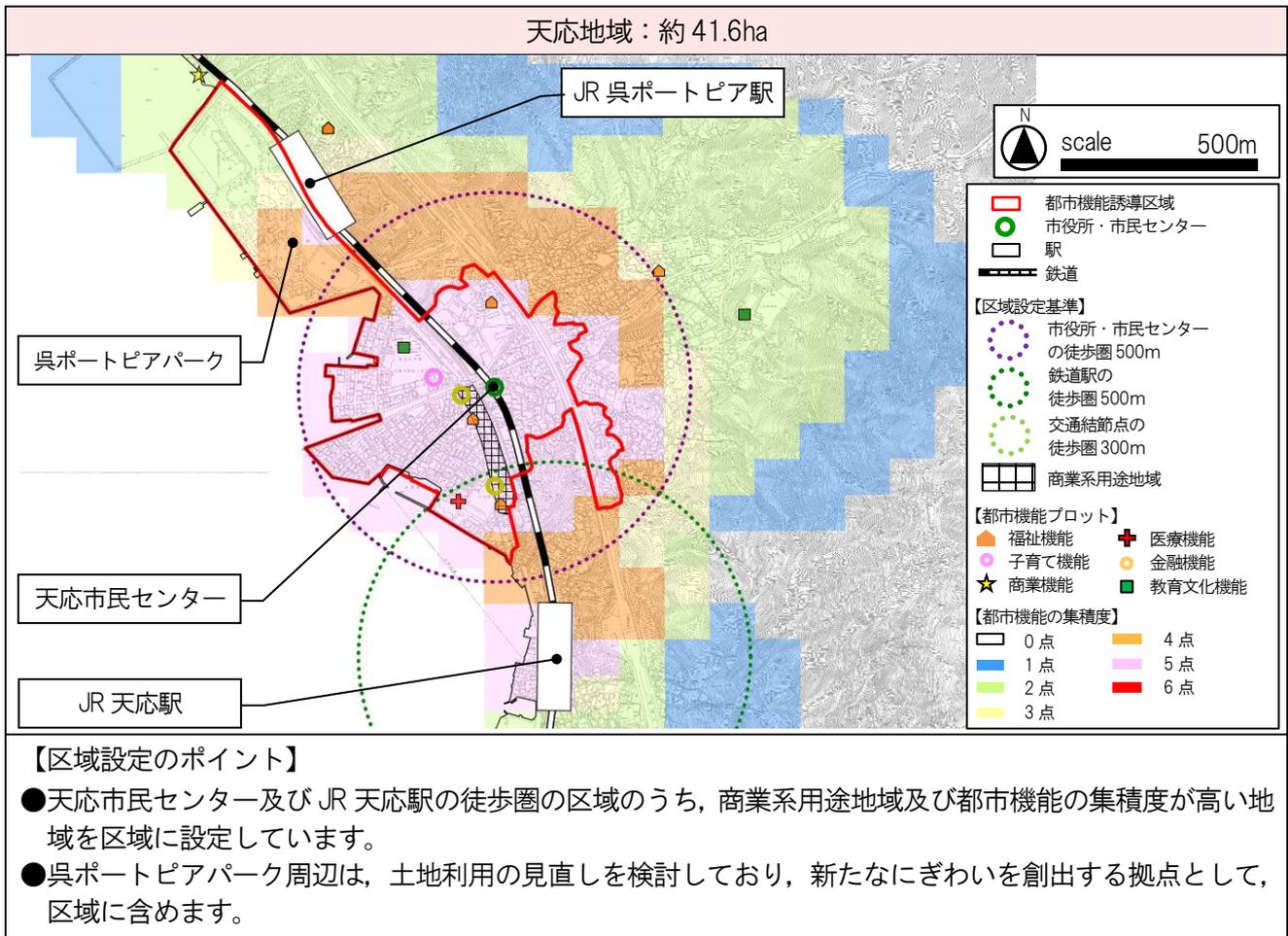
●中央地域は都市拠点であるため、呉市役所及び JR 呉駅からの徒歩圏の区域に併せ、その周辺地域を含めて、商業系用途地域及び都市機能の集積度が高い地域を区域に設定しています。



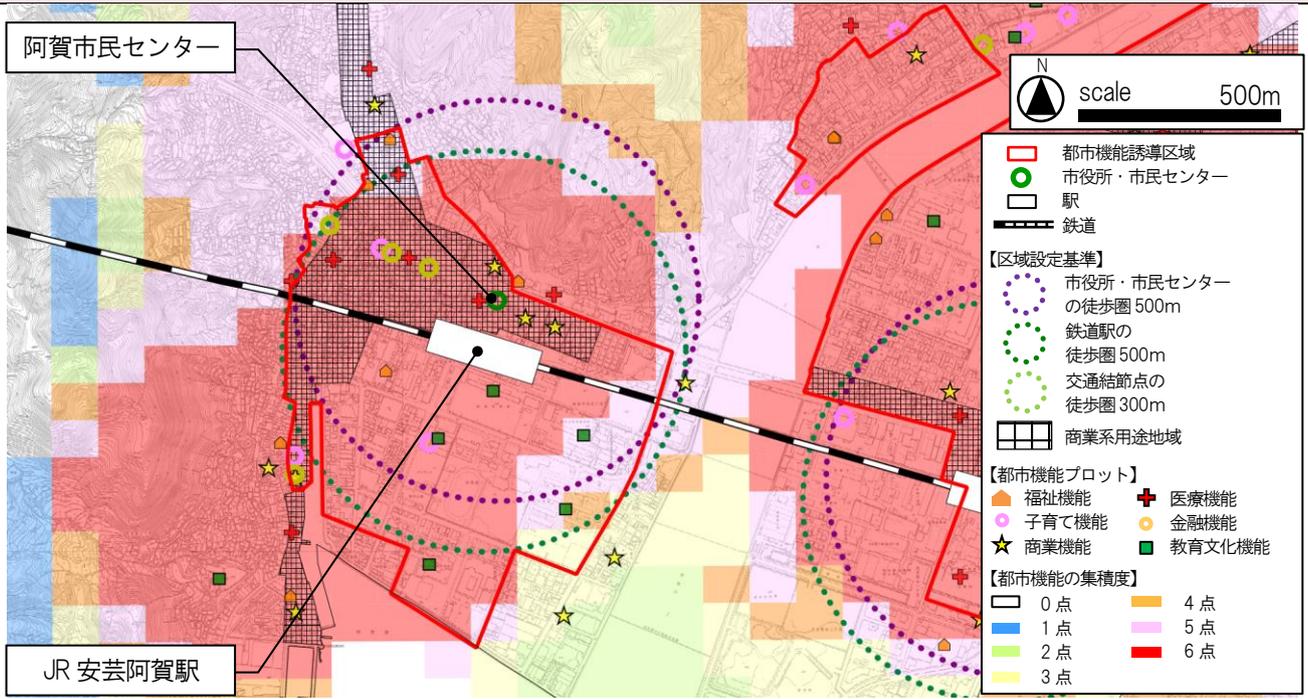
【区域設定のポイント】

●宮原市民センターからの徒歩圏の区域のうち、商業系用途地域を区域に設定しています。
 ●呉医療センターは、宮原市民センターからの徒歩圏外ですが、中央地域に近接しているため、中央地域の都市機能の集積度が高い地域として一体的に区域に含めます。





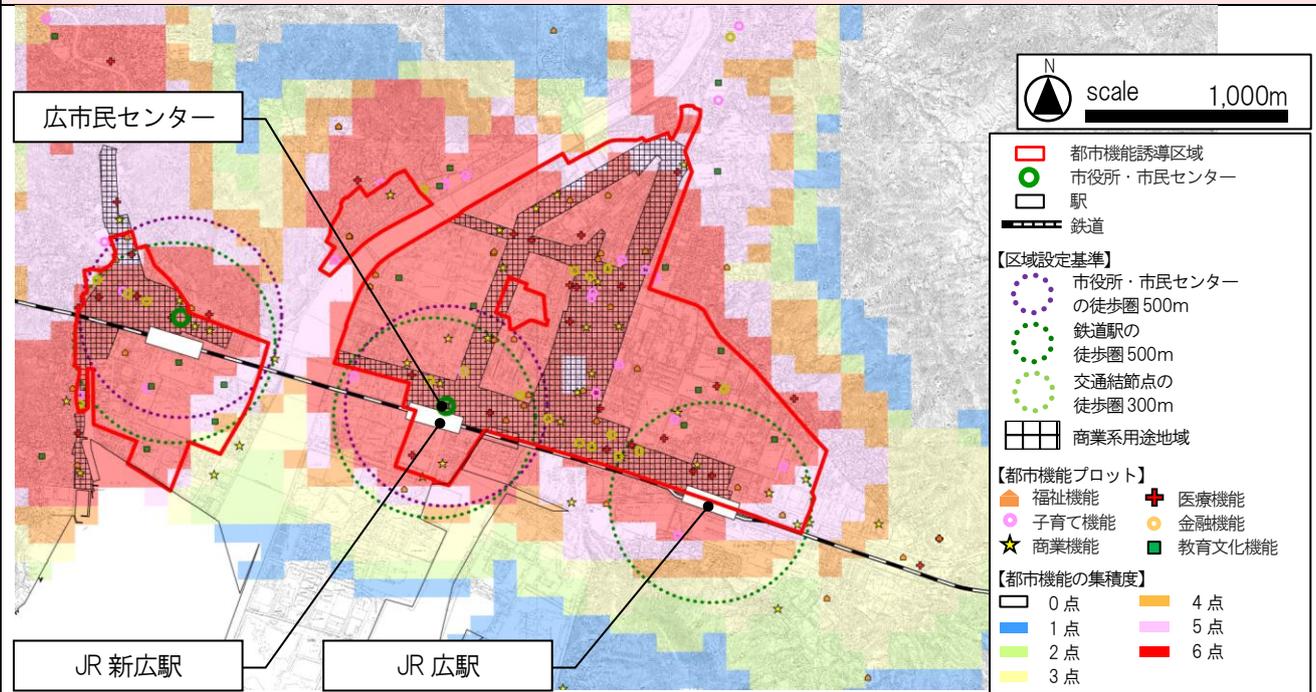
阿賀地域：約 69.5ha



【区域設定のポイント】

●阿賀市民センター及びJR 安芸阿賀駅の徒歩圏の区域のうち、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。

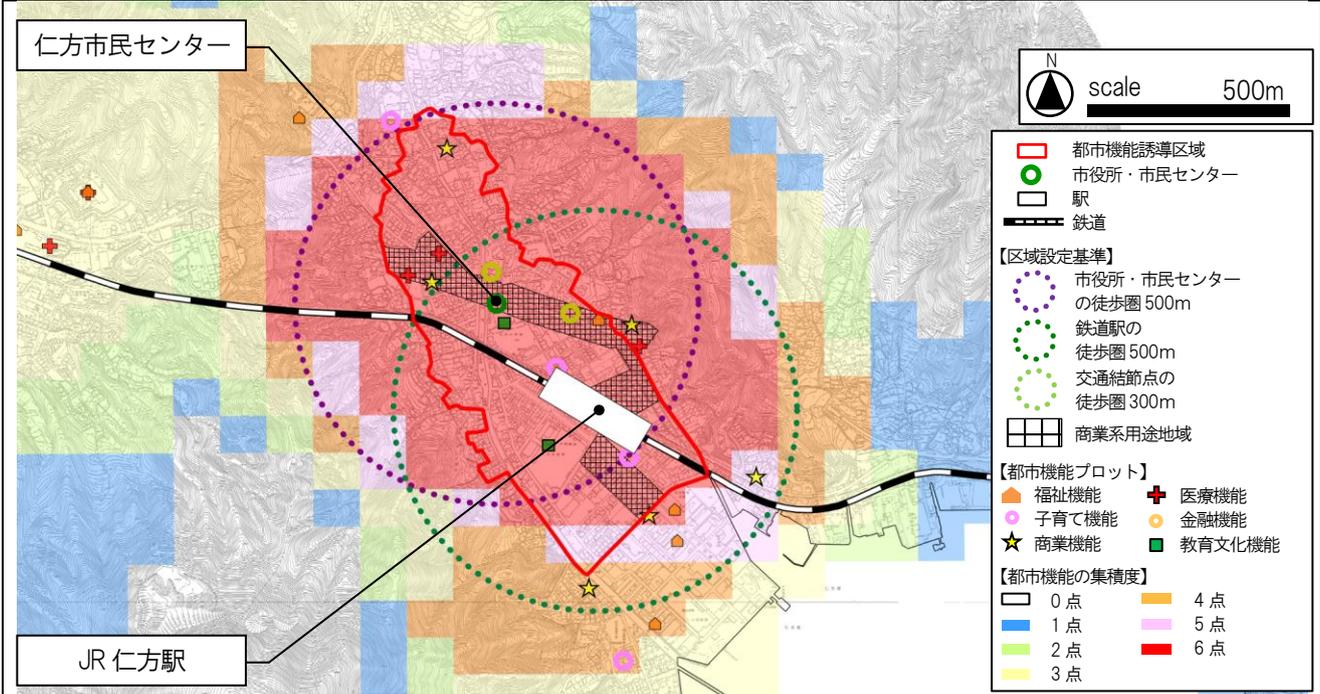
広地域：約 266.3ha



【区域設定のポイント】

●広地域は都市拠点であるため、広市民センター、JR 新広島駅及びJR 広島駅からの徒歩圏の区域に併せて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。
※広地域においては、都市機能の集積状況からJR 広島駅周辺も区域設定の対象としています。

仁方地域：約 41.4ha

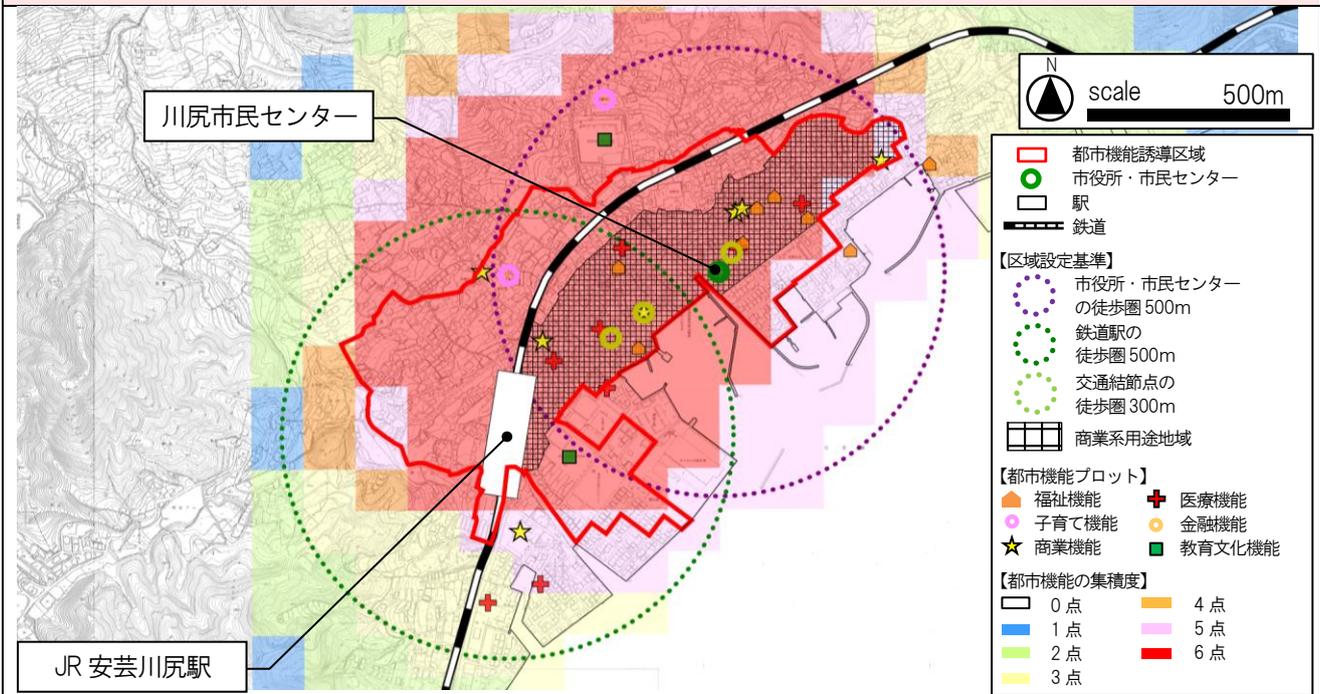


【区域設定のポイント】

●仁方市民センター及び JR 仁方駅からの徒歩圏の区域のうち、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。

■川尻安浦都市計画区域の都市機能誘導区域：約 99.4ha

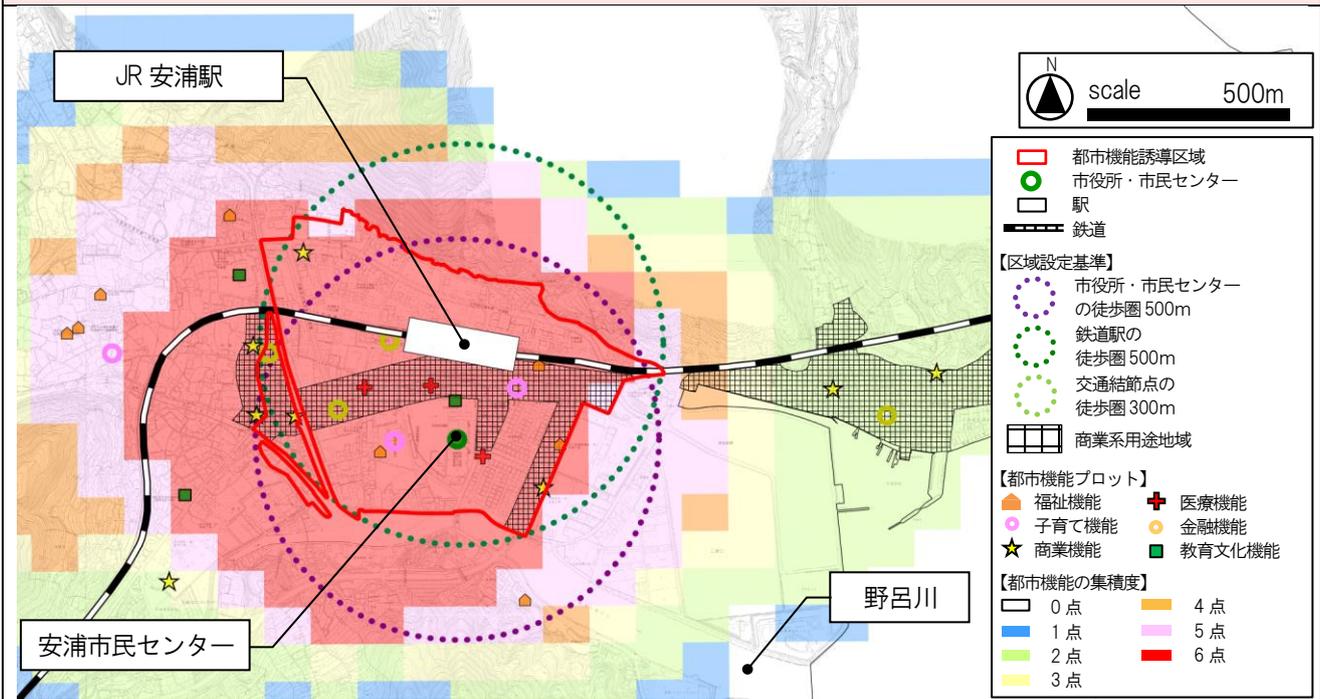
川尻地域：約 50.6ha



【区域設定のポイント】

●川尻市民センター及び JR 安芸川尻駅からの徒歩圏の区域のうち、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。

安浦地域：約 48.8ha

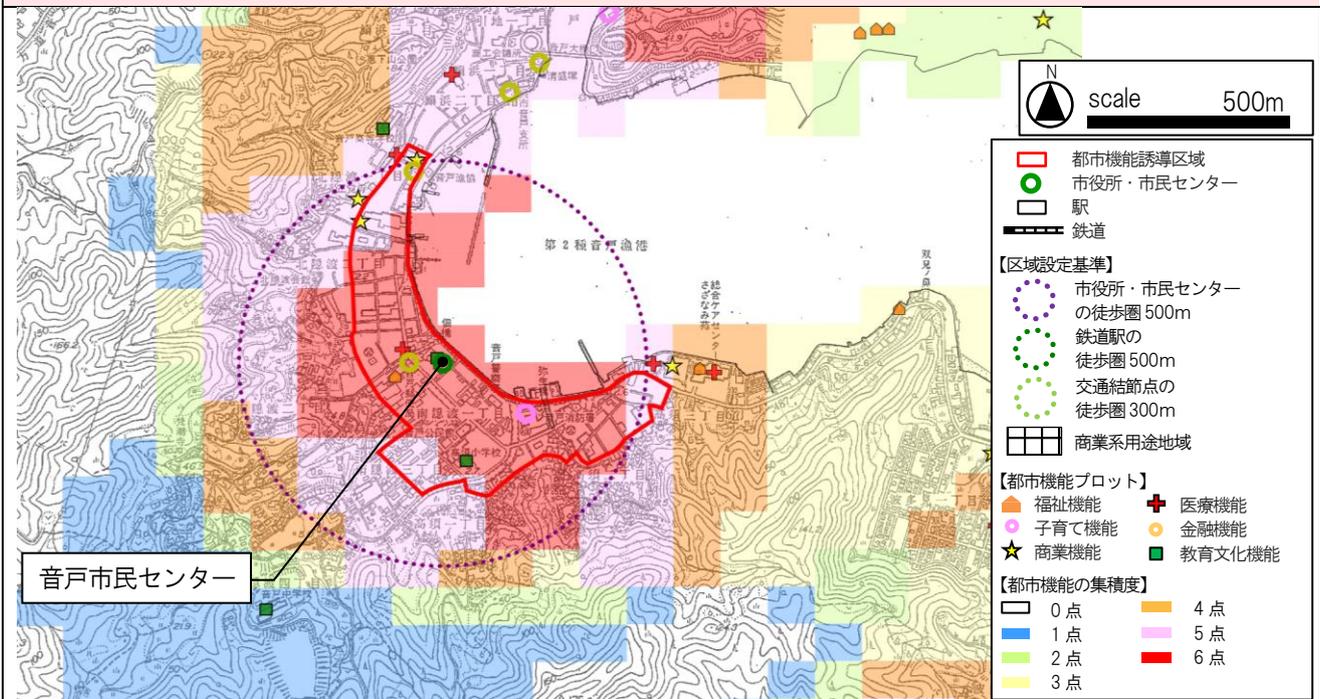


【区域設定のポイント】

●安浦市民センター及び JR 安浦駅からの徒歩圏の区域のうち、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。

■音戸都市計画区域の都市機能誘導区域：約 21.7ha

音戸地域：約 21.7ha



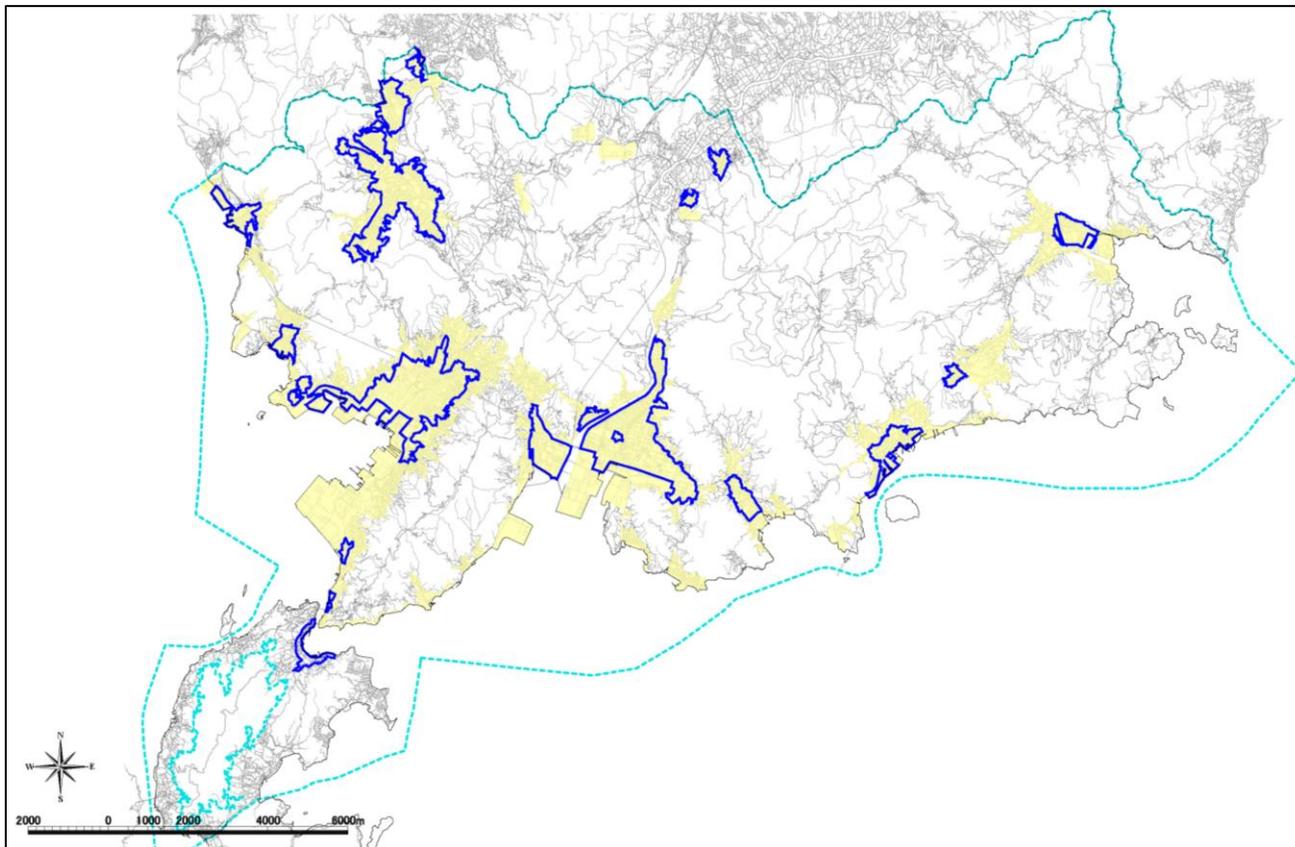
【区域設定のポイント】

●用途地域の指定がないため、都市計画基礎調査の結果を基に、現状の土地利用状況を勘案しながら、音戸市民センターからの徒歩圏の区域のうち、都市機能の集積度が高い地域を区域に設定しています。

イ 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

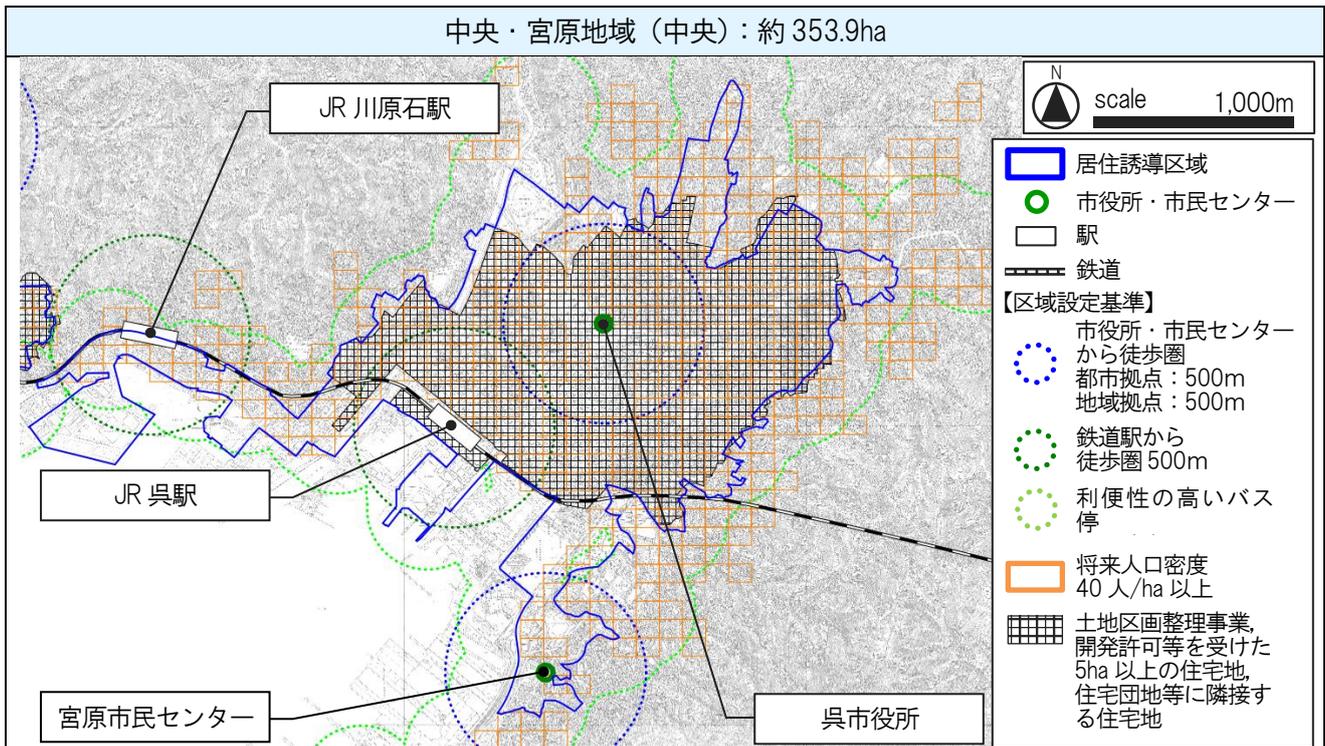


■居住誘導区域の面積割合

	中央・宮原 地域	警固屋地域	吉浦地域	天応地域	昭和地域	郷原地域	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 ^{※1}
居住誘導 区域(ha)	3780	13.5	52.8	521	430.6	32.0	961	383.4	45.3	76.3	71.7	32.4	1664.2
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	29.4	46.5	33.5	29.1	18.8	-	39.6

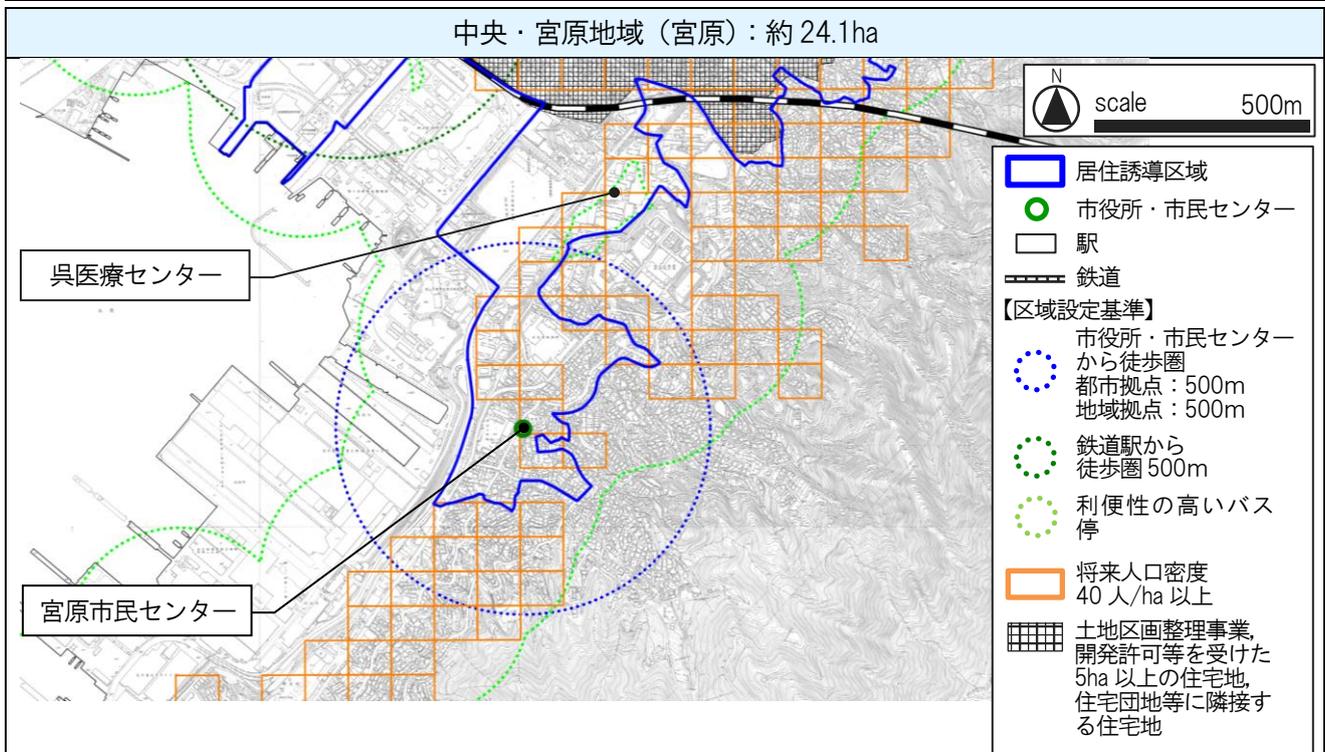
※1 端数処理のため合計値は一致しません。

■広島圏都市計画区域(呉市)の居住誘導区域:約 1,483.8ha



【区域設定のポイント】

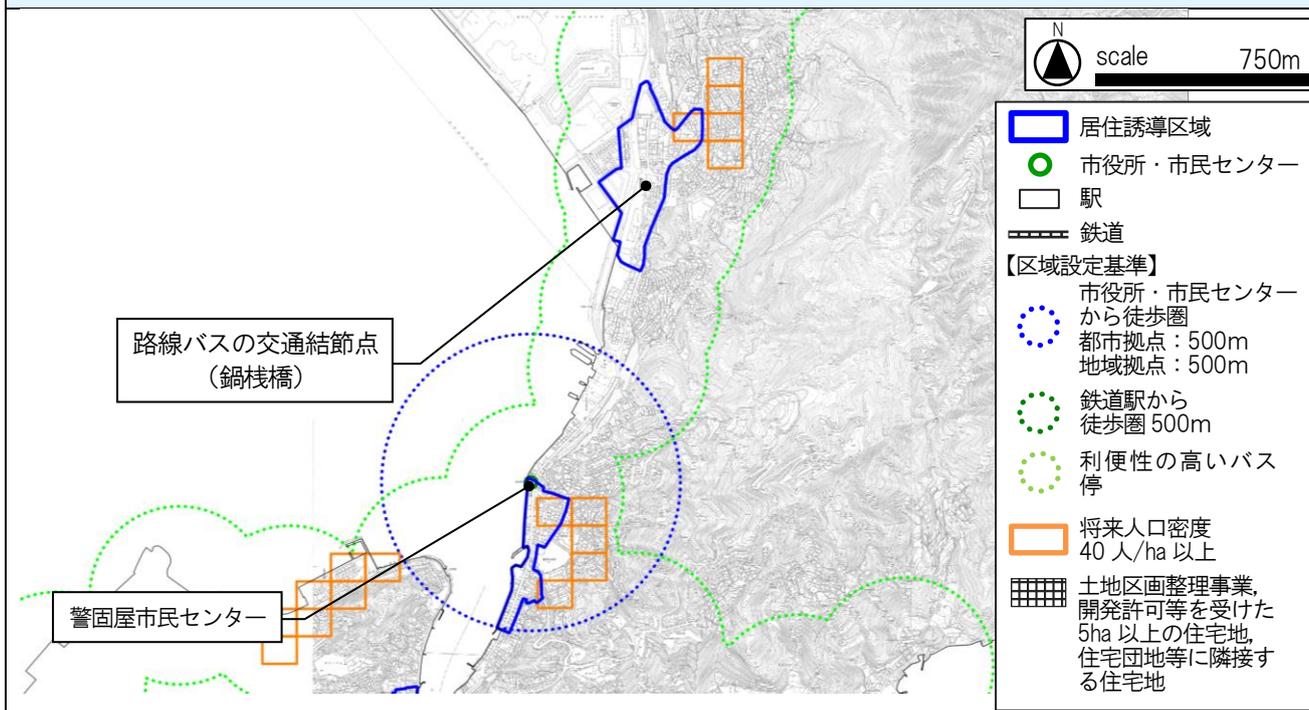
- 呉市役所の徒歩圏の区域、また JR 呉駅及び JR 川原石駅の徒歩圏の区域のうち、将来的に人口密度が確保される地域を区域に設定しています。
- 呉市役所及び宮原市民センター周辺では、一体的な市街地が形成されているため、居住誘導区域についても一体的に区域を設定しています。



【区域設定のポイント】

- 宮原市民センターの徒歩圏の区域を居住誘導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。

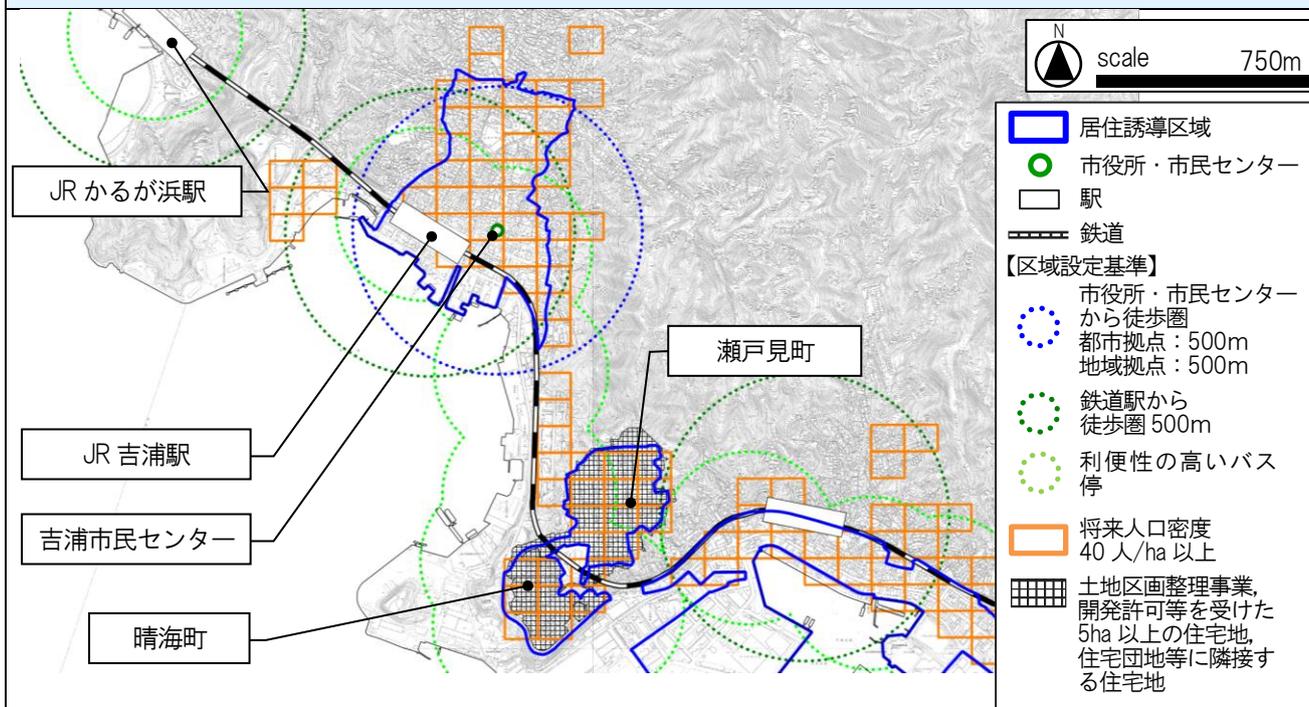
警固屋地域：約 13.5ha



【区域設定のポイント】

- 警固屋市民センターの徒歩圏の区域を居住誘導区域に設定しています。
- 路線バスの交通結節点（鍋棧橋）周辺では、都市機能誘導区域と一体的な区域として設定しています。

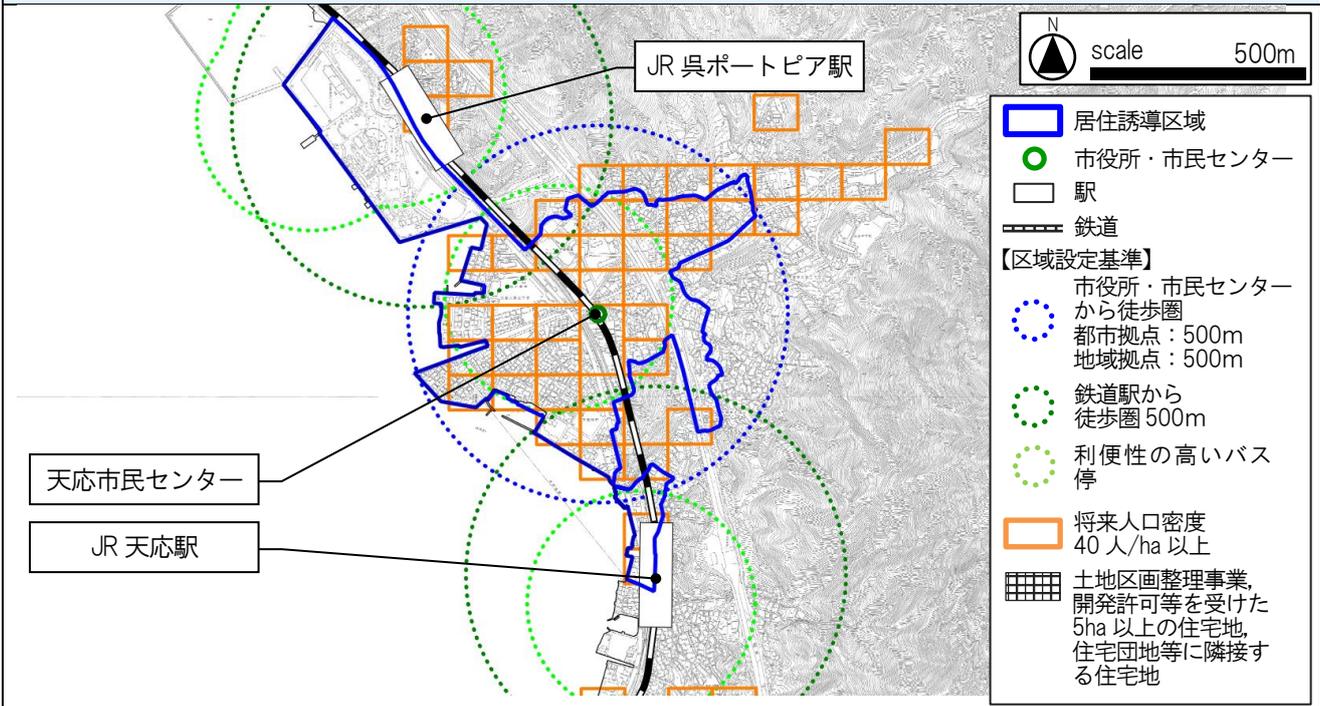
吉浦地域：約 52.8ha



【区域設定のポイント】

- 吉浦市民センターの徒歩圏の区域、また JR 吉浦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。
- 晴海町及び瀬戸見町については、飛び地となりますが、開発許可等を受けて整備された住宅団地で、一定の都市基盤が確保されていることから区域に含めます。

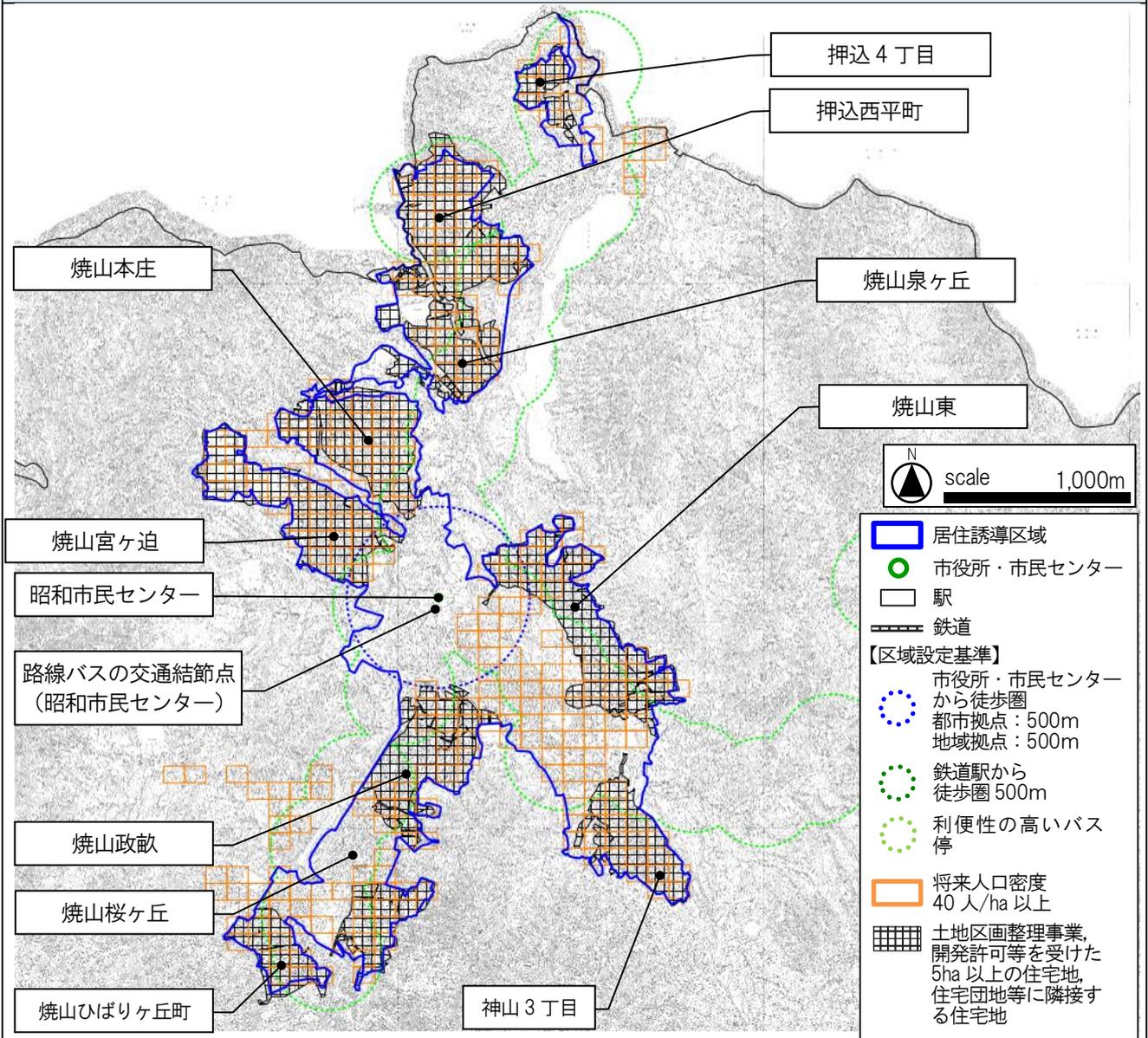
天応地域：約 52.1ha



【区域設定のポイント】

- 天応市民センターの徒歩圏の区域，また JR 天応駅の徒歩圏のうち，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。

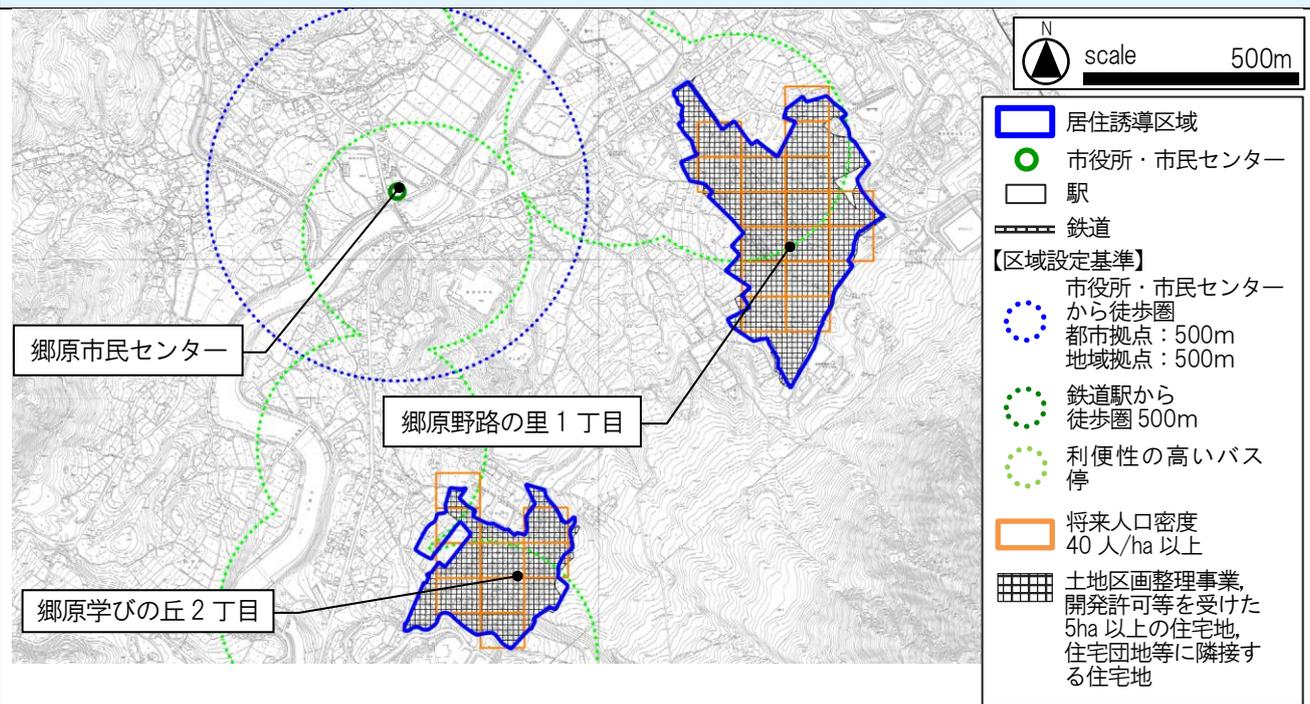
昭和地域：約 430.6ha



【区域設定のポイント】

- 昭和市民センターの徒歩圏の区域、また利便性の高いバス停の徒歩圏のうち、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。
- 焼山本庄及び神山3丁目等は、開発許可等を受けて整備された住宅団地で、一定の都市基盤が確保されていることから、区域に含めます。
- 焼山桜ヶ丘は、将来的に人口密度が確保されていませんが、周囲の住宅団地と一体的に住宅地が形成されており、また、呉市都市計画マスタープランでも昭和地域の住宅団地の再生を位置付けていることから、区域に含めます。

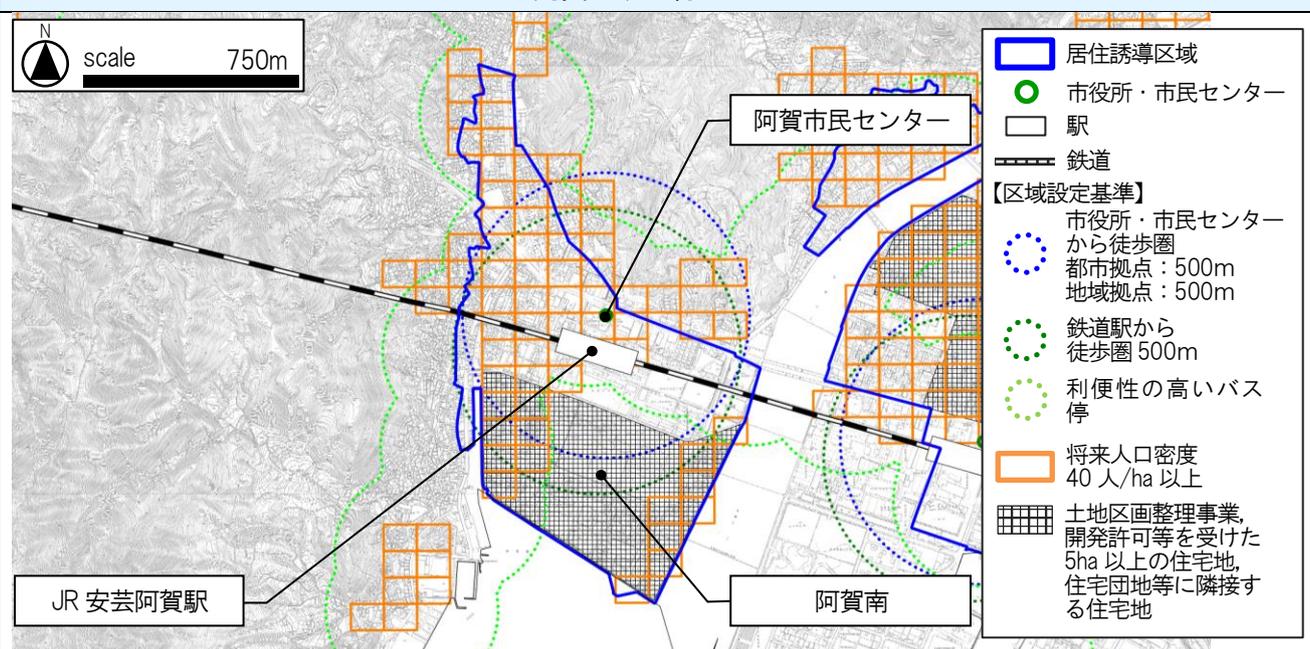
郷原地域：約 32.0ha



【区域設定のポイント】

- 郷原野路の里 1 丁目及び郷原学びの丘 2 丁目は、開発許可を受けて整備された住宅団地で、一定の都市基盤が確保されていることから区域に含めます。
- 郷原市民センター周辺地域は、市街化調整区域のため、区域には含めません。

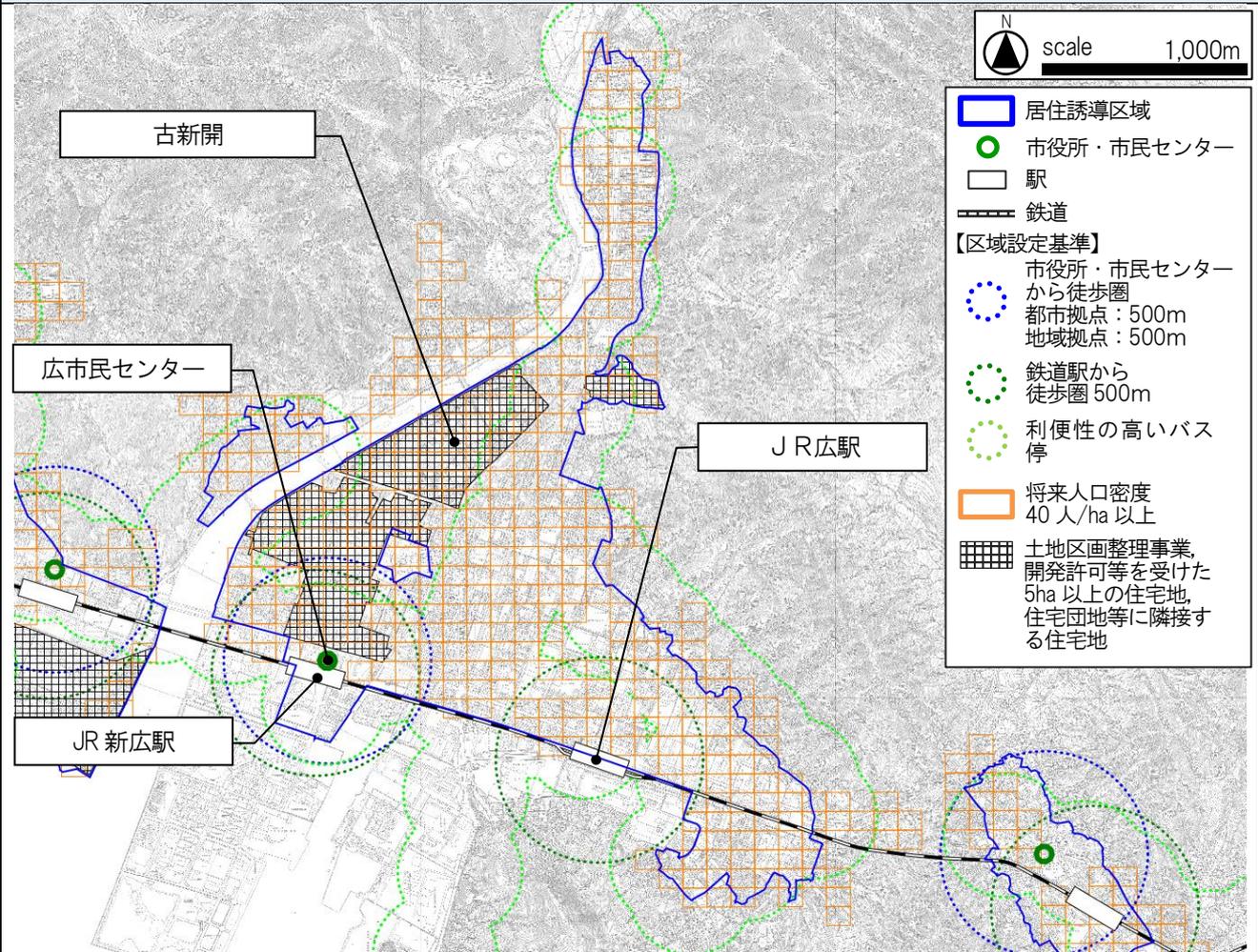
阿賀地域：約 96.1ha



【区域設定のポイント】

- 阿賀市民センターの徒歩圏の区域、また JR 安芸阿賀駅及び利便性の高いバス停の徒歩圏のうち、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。
- 阿賀南地区は、土地区画整理事業で整備された住宅団地で、一定の都市基盤が確保されていることから区域に含めます。
- 地域の中心部に広く浸水深 2.0m 以上の浸水災害の発生のおそれがある区域が指定されていますが、避難施設の立地や収容人員等の検証の結果、災害時に避難が可能のため、区域に含めます。（検証結果は P90 参照）

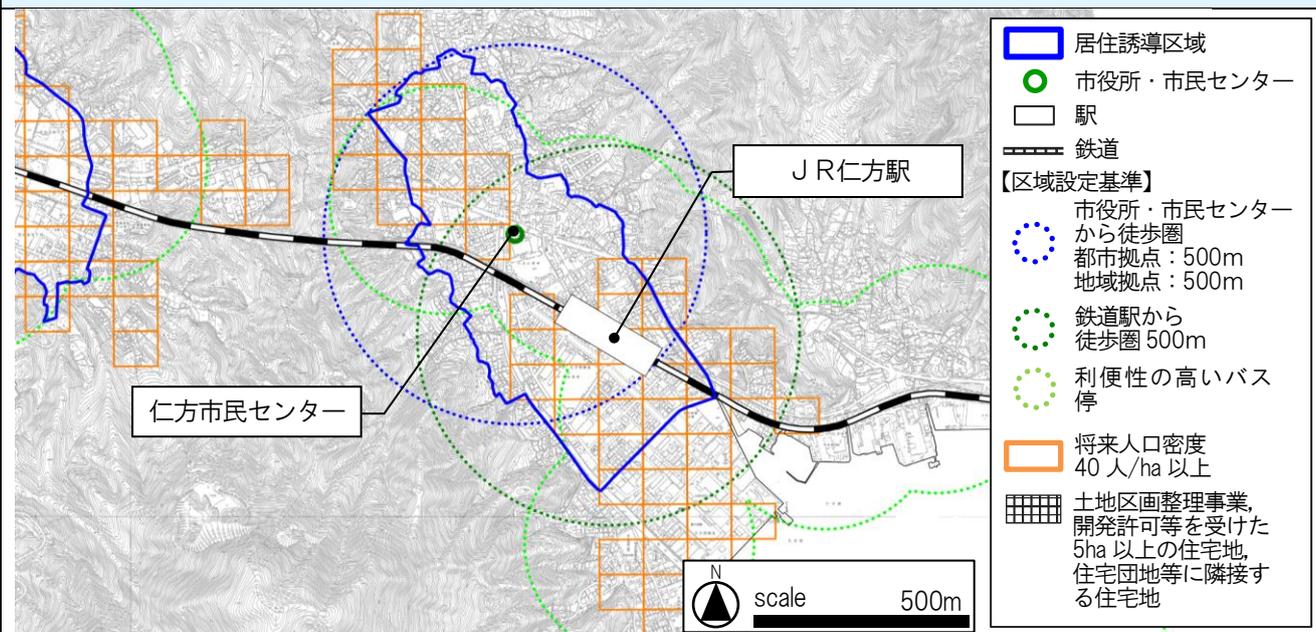
広地域（JR 広駅周辺）：約 383.4ha



【区域設定のポイント】

- 広市民センターの徒歩圏の区域、また JR 広駅、JR 新広駅及び利便性の高いバス停の徒歩圏のうち、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。
- 古新開地区は、土地区画整理事業で整備された住宅団地で、一定の都市基盤が確保されていることから区域に含めます。

仁方地域：約 45.3ha

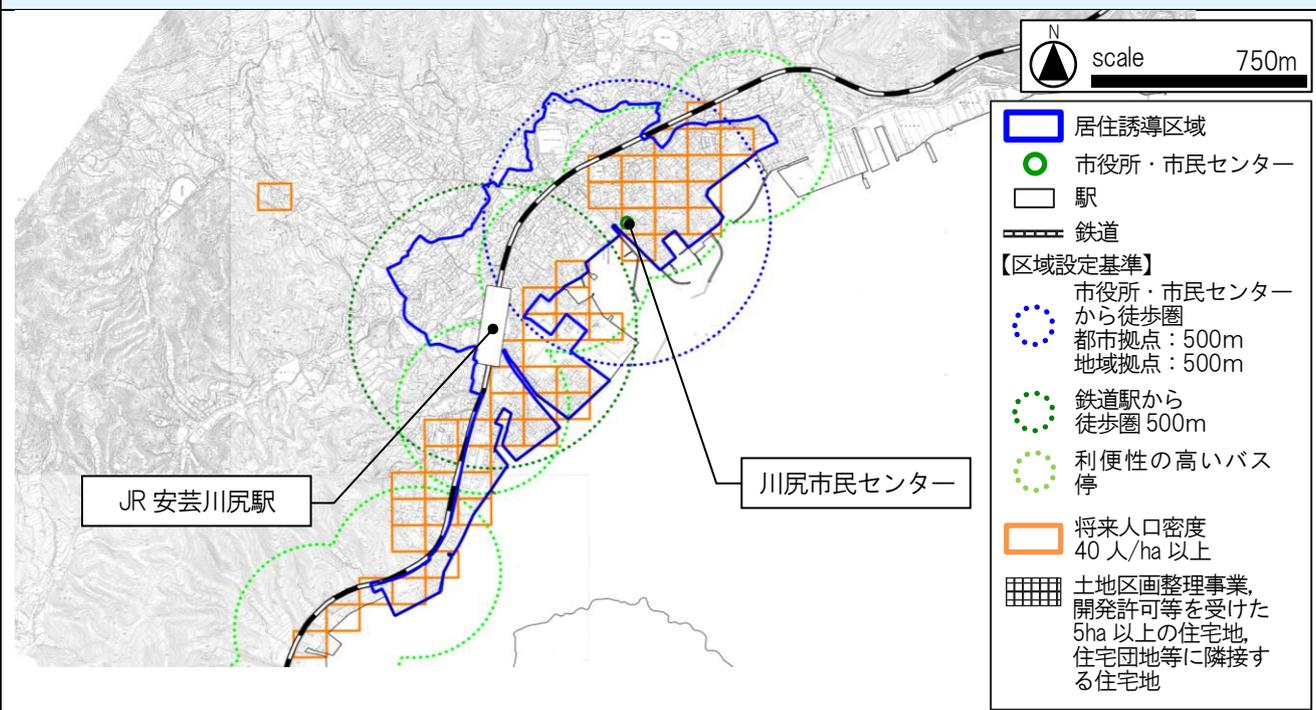


【区域設定のポイント】

- 仁方市民センターの徒歩圏の区域、また JR 仁方駅の徒歩圏のうち、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。

■川尻安浦都市計画区域の居住誘導区域：約 147.7ha

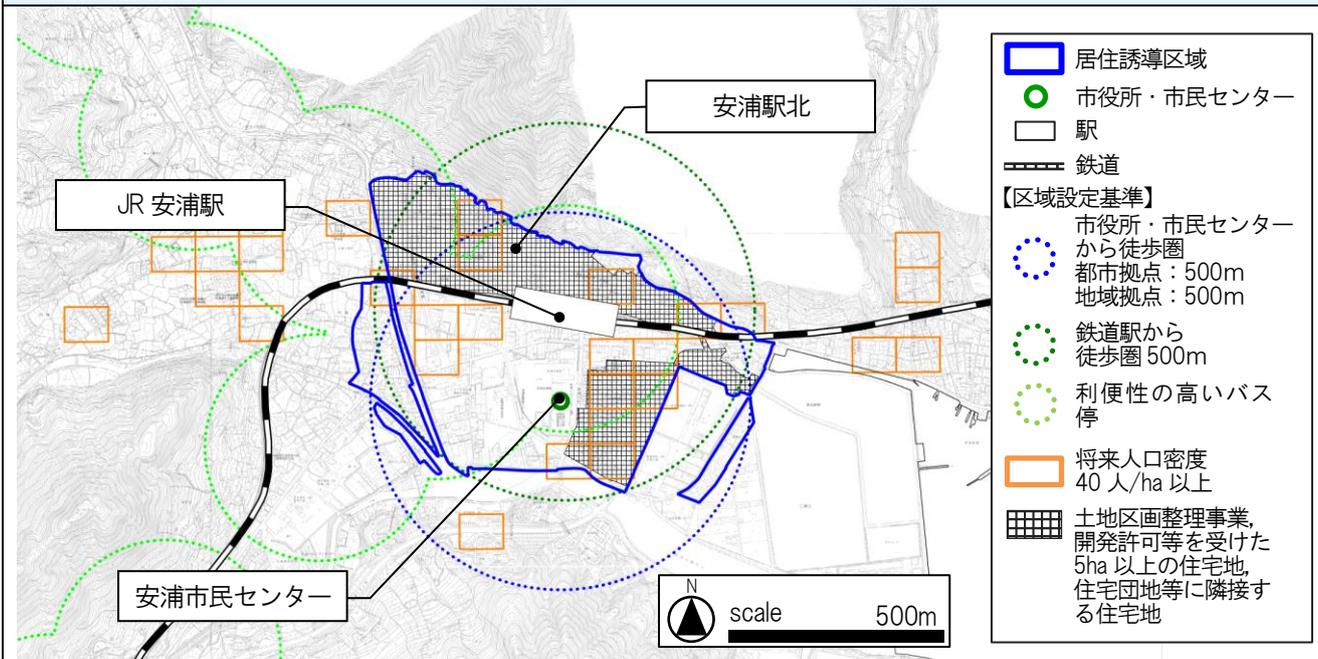
川尻地域：約 76.3ha



【区域設定のポイント】

- 川尻市民センターの徒歩圏の区域、また JR 安芸川尻駅及び利便性の高いバス停の徒歩圏のうち、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。
- JR 安芸川尻駅北側周辺は、都市機能誘導区域と一体的な区域として、区域に含めます。

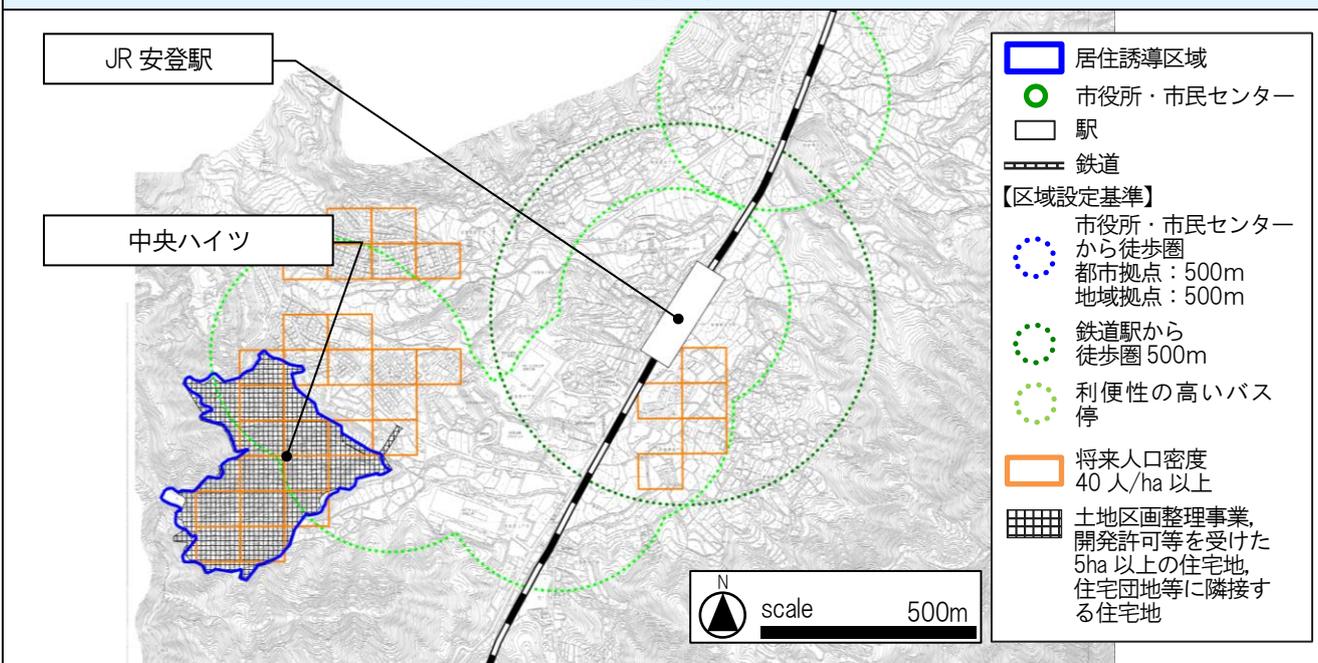
安浦地域（JR 安浦駅周辺）：約 54.9ha



【区域設定のポイント】

- 安浦市民センターの徒歩圏の区域、また JR 安浦駅の徒歩圏のうち、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。
- 安浦駅北地区は、土地区画整理事業で整備された住宅団地で、一定の都市基盤が確保されていることから区域に含めます。
- 地域の中心部に広く浸水深 2.0m 以上の浸水災害の発生のおそれがある区域が指定されていますが、避難施設の立地や収容人員等の検証の結果、災害時に避難が可能のため、区域に含めます。（検証結果は P90 参照）

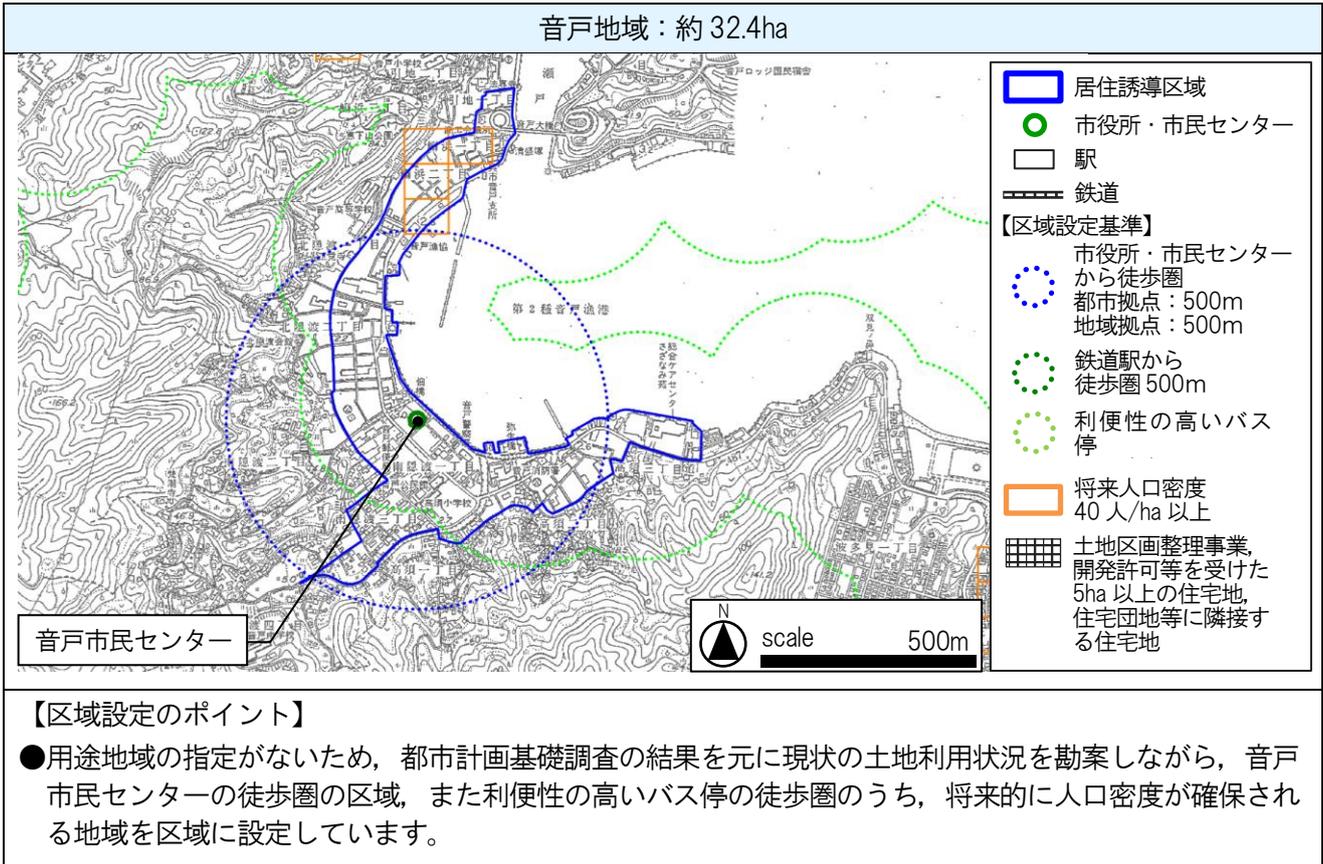
安浦地域（JR 安登駅周辺）：約 16.8ha



【区域設定のポイント】

- 中央ハイツは、開発許可を受けて整備された住宅団地で、一定の都市基盤が確保されていることから区域に含めます。

■音戸都市計画区域の居住誘導区域:約 32.4ha



ウ 居住誘導区域の即地的検証

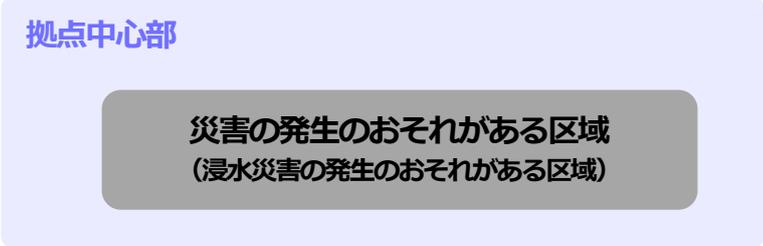
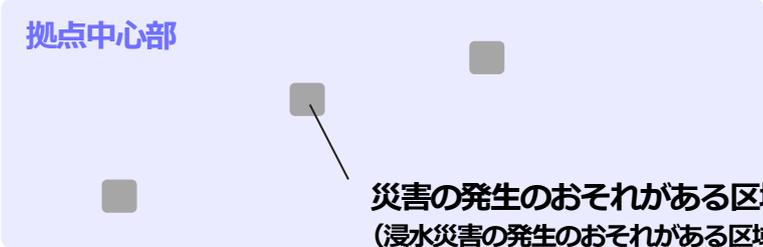
まちづくりの方針に示す安全な市街地への居住誘導による、安心して暮らせるまちづくりの観点から、居住誘導区域の区域設定基準では、土砂災害特別警戒区域や浸水深 2.0m以上の浸水災害の発生のおそれがある区域については、原則、区域設定の対象外としていますが、本市の地形的特性から拠点中心部にも災害の発生のおそれがある区域が指定されている地域があります。

災害に対する安全性が確保された市街地へ居住を誘導することが重要である一方で、地域の日常生活を支える各拠点の地域コミュニティや生活サービス機能を維持するために居住を誘導することも必要です。

そのため、居住誘導区域の即地的検証では、拠点中心部に浸水深 2.0m以上の浸水災害の発生のおそれがある区域が広く指定されている地域を対象として、居住誘導区域の設定が可能かどうかを検証します。

また、局所的に災害の発生のおそれがある区域が指定されている地域については、一体的な市街地形成の観点から居住誘導区域に含めるものとします。

■検証対象のイメージ

検証の対象	<p>拠点中心部に広く災害の発生のおそれがある区域が指定されている地域</p> 
検証の対象外 (区域に含める)	<p>局所的に災害の発生のおそれがある区域が指定されている地域</p> 

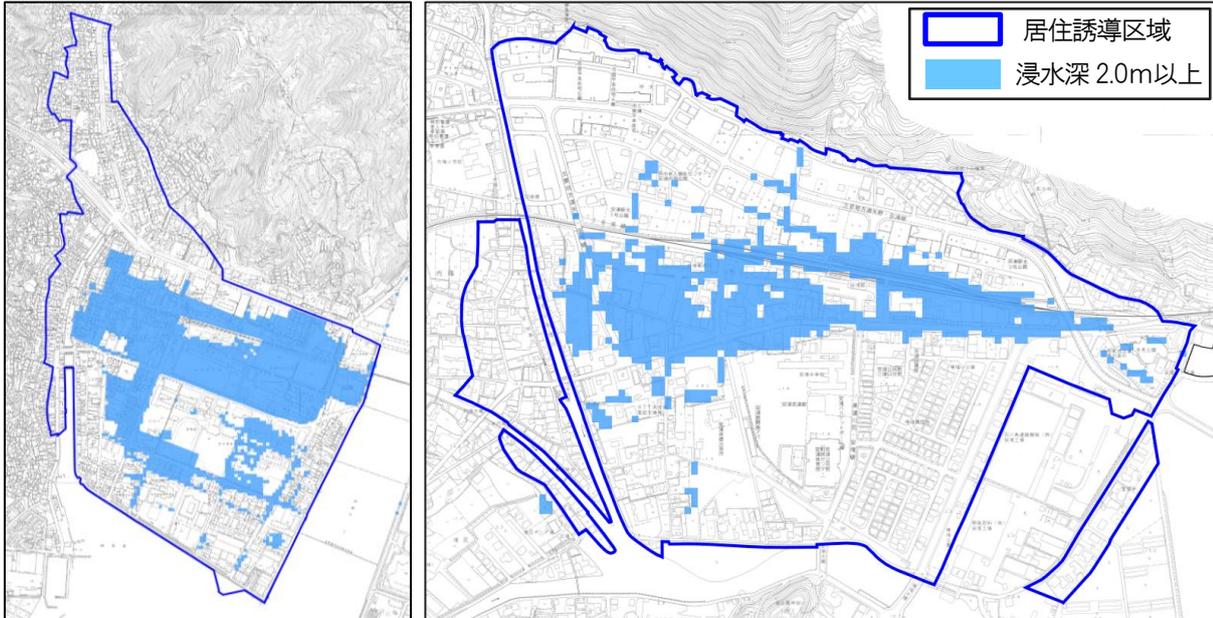
(7) 検証の対象となる地域について

阿賀地域及び安浦地域は、浸水深 2.0m以上の浸水災害の発生のおそれがある区域が市街地の中心部に広く指定されています。

また、浸水深と建物被災状況の関係については、国土交通省の「東日本大震災による被災現況調査結果について（第1次報告）」において、浸水深 2.0m前後で建物被災状況に大きな差があり、浸水深 2.0m以上の場合には建物が全壊となる割合が大幅に増加することが報告されています。

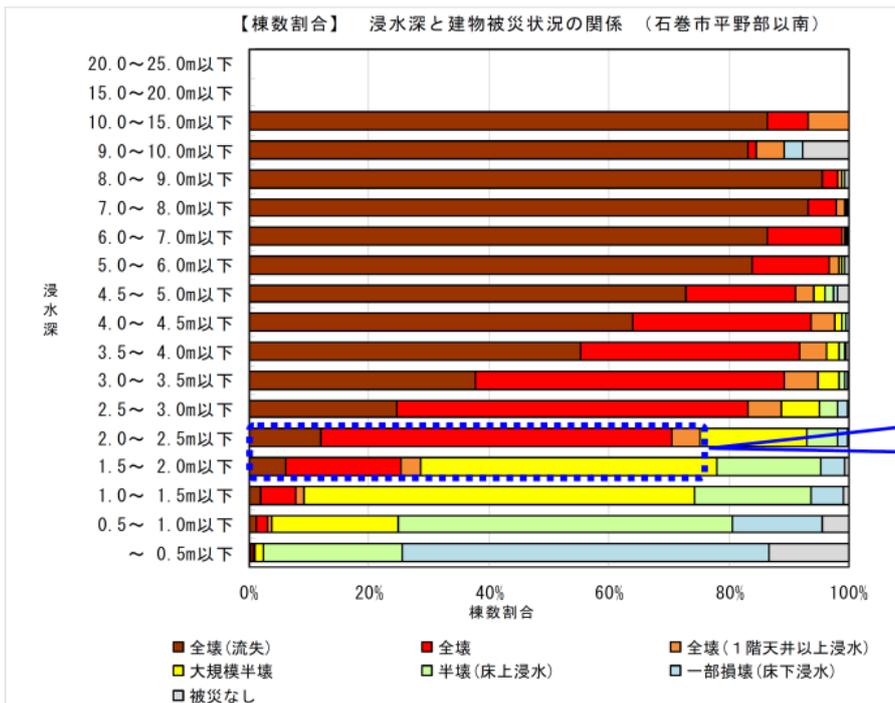
このことから、阿賀地域及び安浦地域の浸水深 2.0m以上の区域に居住する方が避難することが可能かどうかを検証します。

■浸水深 2.0m以上の浸水災害の発生のおそれがある区域の指定状況(左図:阿賀地域 右図:安浦地域)



出典：広島県「洪水ポータルひろしま, 高潮・津波災害ポータルひろしま」

■浸水深と建物被災状況の関係



出典：国土交通省「東日本大震災による被災現況調査結果について（第1次報告）」

(イ) 一時避難施設等の徒歩圏の検証

本市が定める一時避難施設及び山等の高台などへの避難が可能かどうか検証します。

阿賀地域については、一時避難施設の徒歩圏 300m^{*1} 内に、浸水深 2.0m以上の浸水災害の発生のおそれがある区域のほぼ全域が含まれています。

安浦地域については、一時避難施設の徒歩圏及び山等の高台からの徒歩圏内に、浸水深 2.0m以上の浸水災害の発生のおそれがある区域のほぼ全域が含まれています。

※1 一時避難施設の徒歩圏は、一般的に高齢者、子ども等の歩行等を考慮し、最長 500mと定められていますが、河川や鉄道等での地形的な分断や共助による避難を考慮し、300m^{*2}を一時避難施設の徒歩圏とします。(総務省「市町村における津波避難計画策定指針」)

※2 津波到達予想時間を 10 分、避難開始できる時間を 5 分、避難歩行速度を 60m/分と設定し、算出しています。

$$(\text{一時避難施設の徒歩圏}) = (\text{避難歩行速度}) \times (\text{津波到達予想時間} - \text{避難開始できる時間})$$

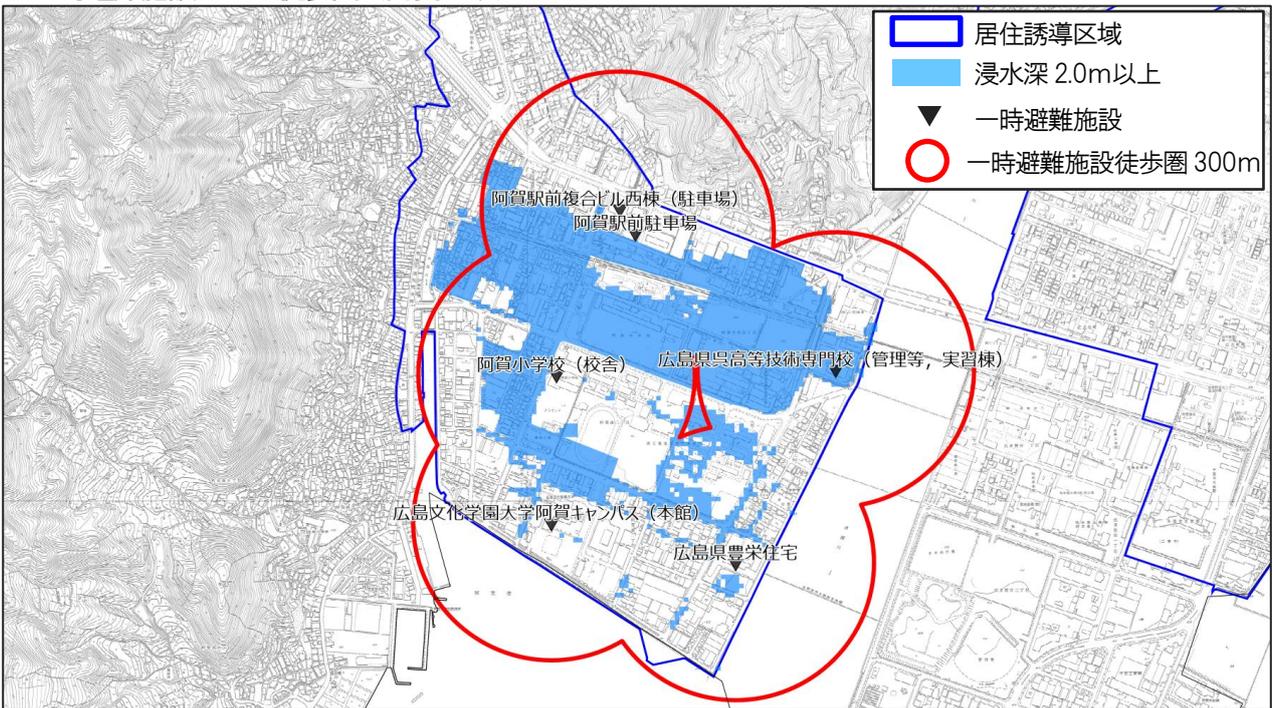
300m

60m/分

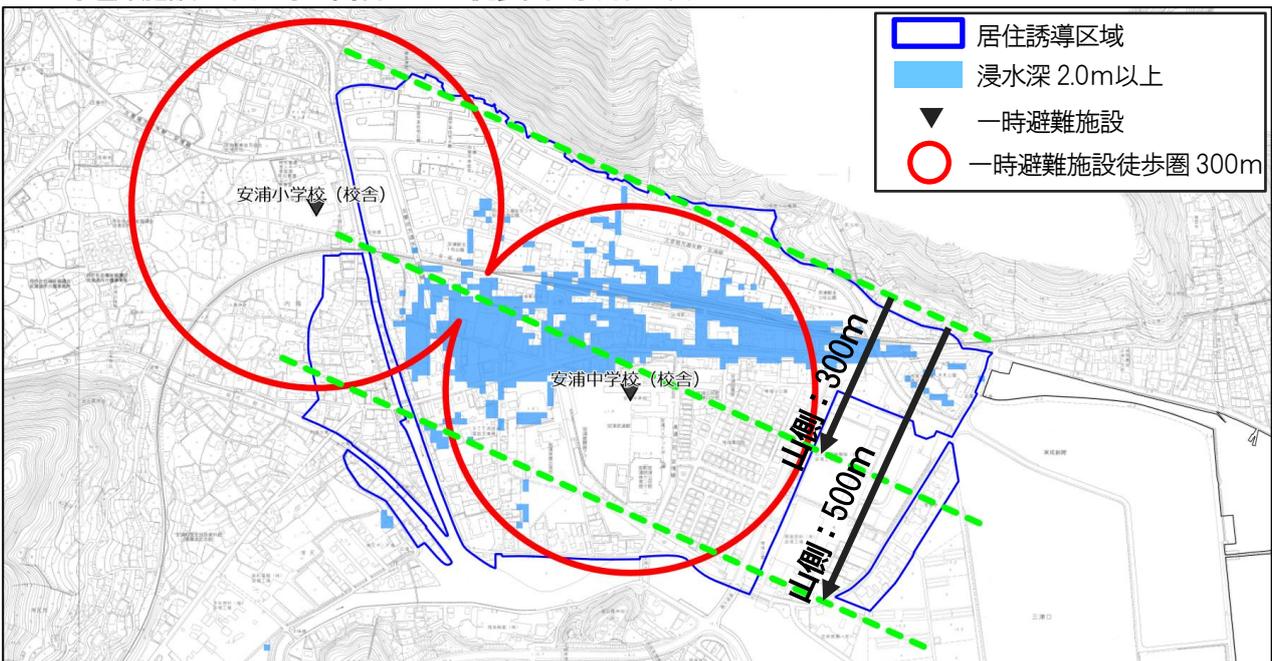
10分

5分

■一時避難施設からの徒歩圏（阿賀地域）



■一時避難施設及び山等の高台からの徒歩圏（安浦地域）



(ウ) 一時避難施設の収容人員の検証

避難先の受け皿である一時避難施設の収容人員について検証します。

阿賀地域については、浸水深 2.0m以上の区域周辺に 6 施設の一時的避難施設があり、収容人員の合計は 4,830 人となっています。浸水深 2.0m以上の区域に居住する人口の 1,134 人に対して、十分な収容人員が確保されています。

安浦地域については、浸水深 2.0m以上の区域周辺に 3 施設の一時的避難施設があり、収容人員の合計は 510 人となっています。浸水深 2.0m以上の区域に居住する人口の 229 人に対して、十分な収容人員が確保されています。

■一時避難施設の収容人員と浸水深 2.0m以上の区域に居住する人口

地域名	一時避難施設 ^{※1}	収容人員	収容人員計	浸水深 2.0m以上の区域に居住する人口 ^{※2}
阿賀地域	阿賀駅前駐車場	380	4,830	1,134 世帯人員 (H31) : 2.0 建物棟数 : 567
	広島県呉高等技術専門学校(管理棟, 実習棟)	490		
	広島文化学園大学阿賀キャンパス (本館)	1,730		
	広島県豊栄住宅	970		
	阿賀駅前複合ビル西棟 (駐車場)	840		
	阿賀小学校 (校舎)	420		
安浦地域	安浦中学校 (校舎)	410	510	229 世帯人員 (H31) : 2.1 建物棟数 : 109
	安浦小学校 (南校舎)	60		
	安浦小学校 (北校舎)	40		

※1：浸水深 2.0m以上の区域周辺の一時的避難施設

※2：各地域の世帯人員に浸水深 2.0m以上の区域に含まれる建物棟数に乗じて算出しています。

出典：呉市資料，呉市「平成 31 年度 3 月末住民基本台帳町別人口」

(エ) 検証結果

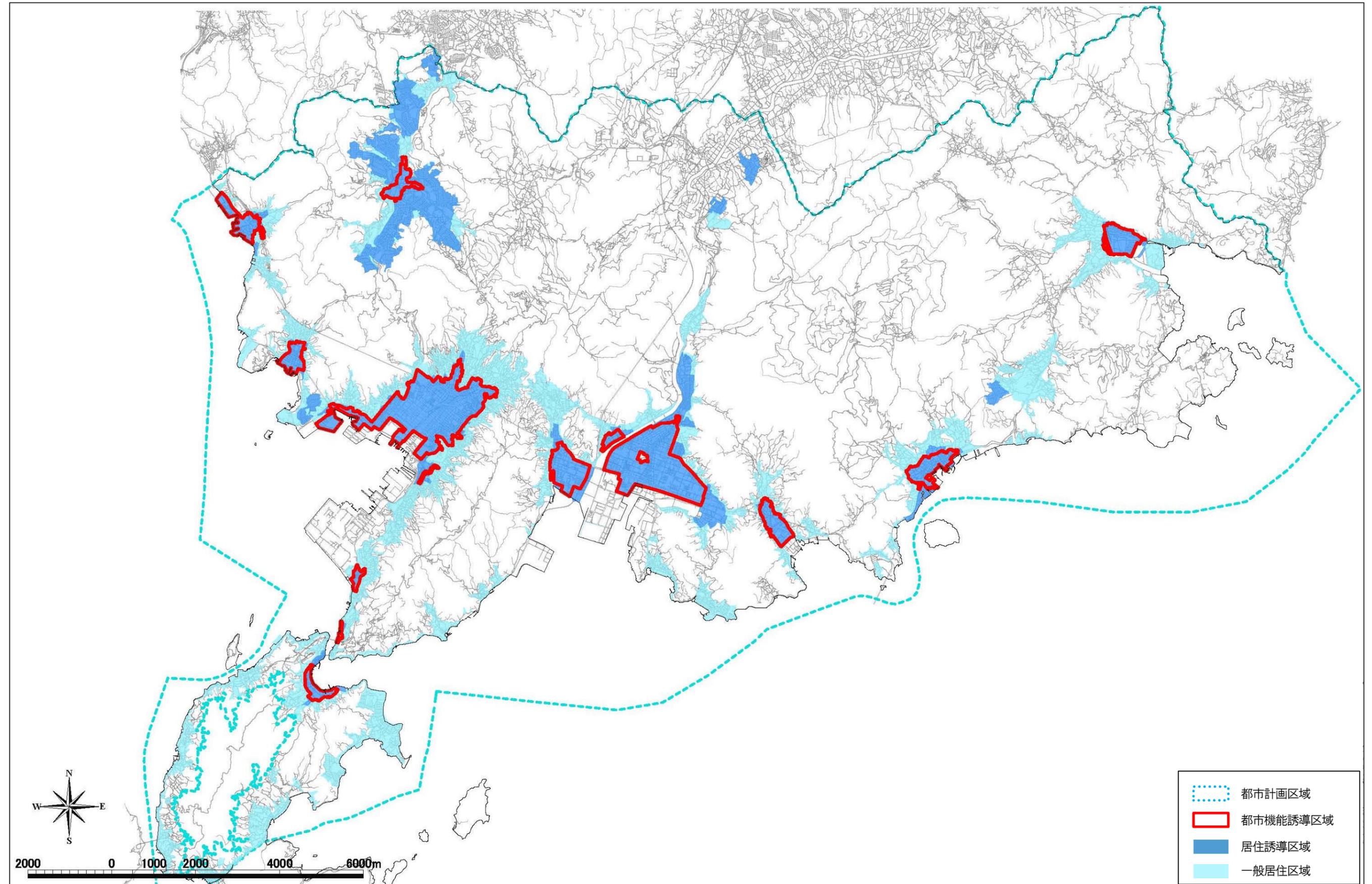
このことから、阿賀地域及び安浦地域では、居住誘導区域内に浸水深 2.0m以上の区域がありますが、周辺の一時避難施設の徒歩圏が区域を網羅していること、その受け皿である収容人員も十分確保されているため、例外的に居住誘導区域を設定します。

また、今後、防災分野の計画と連携しながら、阿賀地域及び安浦地域の居住誘導区域内に浸水深 2.0 m以上の区域を含む地域やその周辺地域でも安全・安心して暮らし続けられるようにハード・ソフト両面での取組を検討していきます。

エ 誘導区域及び市独自区域の設定

誘導区域及び市独自区域を次のとおり、設定します。

■誘導区域と市独自区域(都市計画区域全域)



(7) 居住誘導区域の人口の検証

ア 人口の検証

居住誘導区域は、少なくとも現状における人口密度が確保されるなど、将来人口等の見通しを踏まえた適切な範囲に設定します。

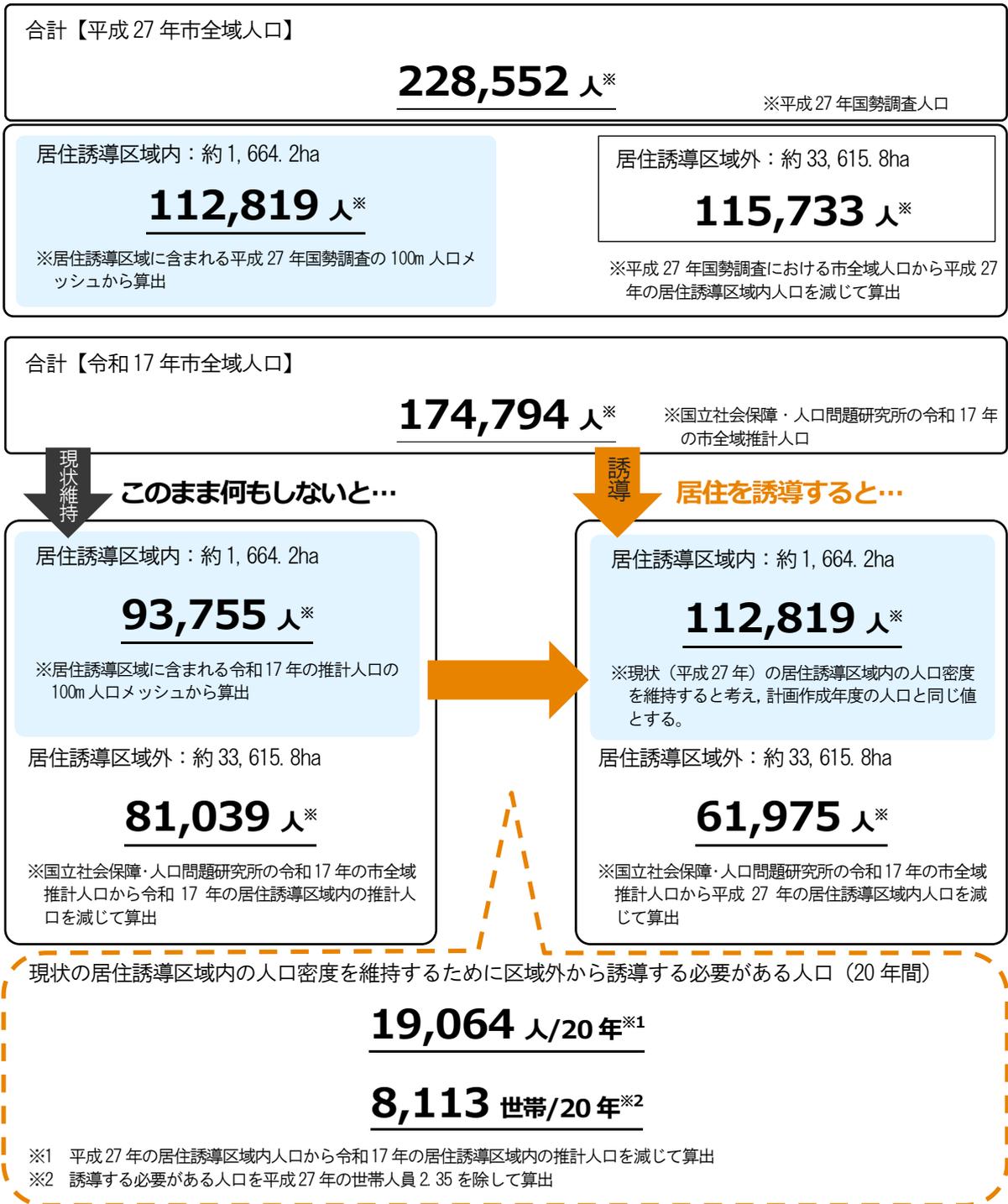
居住誘導区域の人口の検証では、居住誘導区域内の人口密度を維持する場合、目標年度までに市内の居住誘導区域外からどれくらいの人口を誘導する必要があるか把握し、現実的に誘導可能かどうかを検証します。

居住誘導区域の人口の検証の結果、人口減少により令和17年の居住誘導区域内人口は93,755人となります。居住誘導区域内の人口を令和17年まで維持するためには、居住誘導区域外から19,064人(8,113世帯)を誘導する必要があります。

■ 居住誘導区域の人口の検証

計画作成年度

計画目標年度



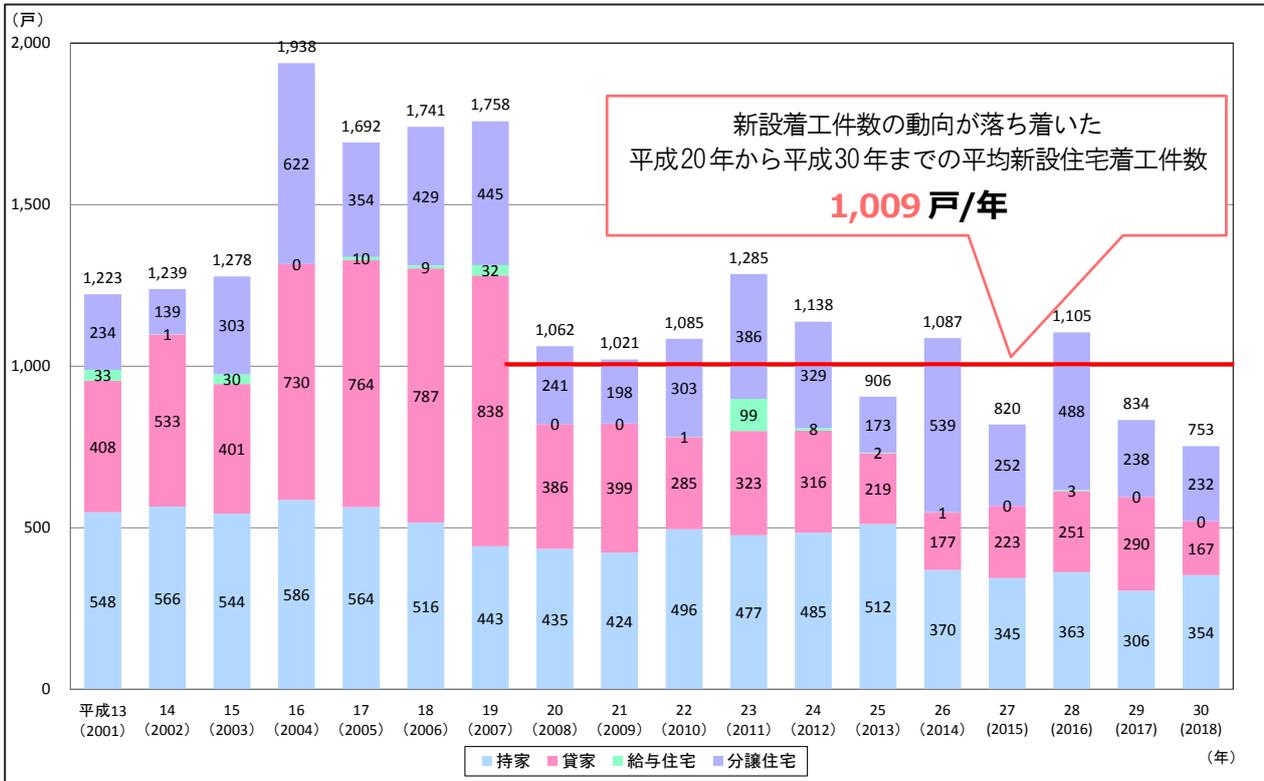
イ 実現性の検討

アの検証結果で得られた、令和 17 年に現状の居住誘導区域内の人口密度を維持するために必要な人口 19,064 人（8,113 世帯）が現実的に誘導可能なのかを近年の本市の新設住宅着工件数との比較により検討します。

まず、近年の市内の新設住宅着工件数を見ると、平成 19 年から平成 20 年にかけて着工件数が大きく減少しましたが、平成 20 年以降は 1,000 戸/年前後で推移しています。従って、検討では平成 20 年から平成 30 年までの比較的新設住宅着工件数の動向が落ち着いた期間の平均新設住宅着工件数 1,009 戸を用います。

検討の結果、住宅着工件数 1 戸当たり、新たに本市の世帯が 1 世帯増加していると仮定した場合、誘導するために必要な世帯数 406 世帯/年（8,113 世帯/20 年）よりも、近年の新設住宅着工件数 1,009 戸/年（≒1,009 世帯/年）の方が大きいため、十分に誘導可能な範囲と考えられます。但し、本市では毎年 1,000 人程度の「社会減」が続いているため、居住誘導による取組と併せて、転出抑制の取組検討が重要です。

■近年の新設住宅着工件数の推移



出典：呉市資料

■誘導する必要がある世帯と新設住宅着工件数との比較

近年の市内の平均新設住宅着工件数の方が誘導する必要がある世帯よりも大きい

誘導する必要がある世帯

954 人/年

(19,064 人/20 年)

406 世帯/年

(8,113 世帯/20 年)

近年の新設住宅着工件数

1,009 戸/年[※]

(≒1,009 世帯/年)

※平成 20 年から平成 30 年までの市内の新設住宅着工件数の平均値

※住宅着工件数 1 件当たり 1 世帯と想定

3 誘導施策の設定

誘導施策とは、都市機能誘導区域内に誘導施設の立地を誘導するため、また、居住誘導区域内に居住を誘導するために本市で講じる施策ですが、都市機能や居住の誘導元として想定される誘導区域外における施策等の考え方や、今後取り組むべき都市のスポンジ化への対応、将来の公的不動産の活用方針等についても併せて記載しています。

(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

(ア) 税制支援

誘導施策	具体的な誘導施策のイメージ
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

(イ) 金融支援

誘導施策	具体的な誘導施策のイメージ
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、歩行空間の整備 民間事業者による誘導施設の整備に対する支援施策 	<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"> 都市構造再編集中支援事業 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"> 誘導施設等へのアクセス道路の整備 公園・緑地等の整備 バリアフリー環境の整備等 	<ul style="list-style-type: none"> 都市構造再編集中支援事業 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DEST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 	<ul style="list-style-type: none"> 都市再生整備計画事業 都市・地域交通戦略推進事業 街路事業 地域公共交通再編事業等

※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。

ウ 市が行う具体的な施策

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

○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。

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

【新たに検討が必要な施策】

種別	誘導施策	施策の概要
基盤整備	★誘導施設（公共・民間）の整備に対する国の補助制度の活用	都市構造再編集中支援事業や都市再生整備計画事業等、税制上の特例措置等の活用
土地利用	★都市計画制度の活用	用途地域や地区計画、特定用途誘導地区、誘導施設に係る容積率の緩和措置の検討等

居住誘導区域内に居住を誘導するための施策

【継続施策】

種別	誘導施策	施策の概要
医療	医療体制の継続的な確保と人材育成	救急医療体制の確保、小児医療の充実、福祉人材及び医療従事者の確保・育成等
子育て支援	子どもの遊ぶ場の充実	遊具の更新、施設の改修、ユニバーサルデザイン化等
	子どもの居場所づくり	放課後児童会等の充実等
	地域における子育て支援の充実	地域子育て支援拠点事業の推進、乳幼児の集いの場充実、ファミリー・サポート・センター事業の充実等
	保育サービスや幼児教育の充実	延長保育、病児・病後児保育、認定こども園の設置支援等
	妊娠から子育てまでの総合的な支援	子育て世代包括支援センターにおける包括支援の充実、乳幼児等医療費助成の充実等
産業	雇用の創出・定住につながる新産業の育成	積極的な企業誘致・留置活動の展開、新産業・新技術開発へのチャレンジ支援
		創業・起業等の支援
土地利用	都市計画制度の活用による良好な居住環境の形成	区域区分、用途地域、地区計画等の活用
基盤整備	都市間・地域間を結ぶ幹線道路網の整備	広島呉道路の4車線化、東広島・呉自動車道阿賀IC立体化、国道185号、(主)呉平谷線等の整備促進
	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	都市計画道路等の整備の推進（広駅前地区の街路事業等）
		狭あい道路整備事業の推進、狭あい道路整備事業整備促進路線の見直しの検討
		公共施設や社会基盤のバリアフリー化の推進

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

- 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。

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

【継続施策】

種別	誘導施策	施策の概要
基盤整備	中心市街地のにぎわいと交流を生み出す施設の機能強化	呉駅周辺地域における拠点機能の強化 大和ミュージアムの機能強化
産業	観光産業による所得向上と雇用創出	外国人観光客やクルーズ客船誘致の強化 観光客の移動や宿泊機能の充実 市民・事業者・市役所が一体となった顧客ニーズを重視した観光に対する市民意識の醸成
	第3次産業の魅力向上	商業施設等の活性化支援、起業家支援事業
	産地育成・ブランド化の推進	呉製品の販路拡大支援

【新たに検討が必要な施策】

種別	誘導施策	施策の概要
基盤整備	★誘導施設（公共・民間）の整備に対する国の補助制度の活用	都市構造再編集集中支援事業や都市再生整備計画事業等、税制上の特例措置等の活用（呉駅周辺地域総合開発に関連する施設の整備及び呉市中心部回遊性向上機能の整備）
土地利用	★都市計画制度の活用	用途地域や地区計画、特定用途誘導地区、誘導施設に係る容積率の緩和措置の検討等
	★中心市街地における低未利用地活用促進策の検討	低未利用土地利用等指針に基づき、低未利用土地権利設定等促進計画制度や立地誘導促進施設協定等の活用を検討
官民連携	★民間活力によるにぎわいの創出の検討	呉駅周辺地域総合開発に関連する事業（官民連携に係る機能の導入）
		エリアの価値を向上させるリノベーションまちづくりの取組支援
		都市再生推進法人の指定等によるエリアマネジメントの支援
		公共空間を活用したにぎわい創出（移動販売車の出店や特例制度等の活用）の検討
		ウォーカブルな人中心の公共空間の創出
		新たな観光推進体制の構築

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

- 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がります。
- 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。

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

【新たに検討が必要な施策】

種別	誘導施策	施策の概要
基盤整備	★誘導施設（公共・民間）の整備に対する国の補助制度の活用	都市構造再編集中支援事業や都市再生整備計画事業等、税制上の特例措置等の活用
	★ウォーカーブル推進都市の検討	居心地が良く歩きたくなるまちなかの形成
土地利用	★都市計画制度の活用	用途地域や地区計画、特定用途誘導地区、誘導施設に係る容積率の緩和措置の検討等
公共施設	★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	個別計画の策定と公共施設の再配置の検討・推進

居住誘導区域内に居住を誘導するための施策

【継続施策】

種別	誘導施策	施策の概要
医療福祉	地域で支える健康・医療・福祉環境の構築	地域包括ケアシステムの推進、地域総合医療チームの推進、データヘルスによる健康寿命の延伸
基盤整備	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	施設の計画的・効率的な長寿命化の推進、安全・防災・需要を考慮した適正な整備

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

- 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。

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

【継続施策】

種別	誘導施策	施策の概要
防災	防災拠点の機能の強化	防災拠点となる市役所、市民センター等の機能強化
		呉駅における防災拠点機能の整備

居住誘導区域内に居住を誘導するための施策

【継続施策】

種別	誘導施策	施策の概要
住宅	空き家の利活用促進	空き家バンクの充実、空き家家財道具等処分支援、危険な空き家の除却促進、DIY型賃貸借の普及促進
	定住・移住の促進	定住サポートセンターの充実、新婚・子育て世帯の定住支援、移住希望者の住宅取得支援、同居・近居支援
	高齢者の住まいの支援	高齢者ニーズに応じた福祉サービス施設（サービス付高齢者向け住宅等）の提供支援
	良質な住宅ストックの形成	住宅の耐震診断・改修助成、住宅耐震改修に伴う固定資産税の減額措置、呉市建築物土砂災害等対策事業
	市営住宅の入居要件の緩和	土砂災害特別警戒区域内に戸建て住宅を有する居住者を市営住宅に入居可能とする入居要件の緩和
防災	防災知識の普及啓発と避難体制の整備	各種ハザードマップの作成・周知、避難体制の整備
基盤整備	防災・減災機能の強化による市街地の強靱化	各種災害防止施設の整備や公共施設等の耐震化等による防災機能の強化
	公園の防災機能の強化・充実	避難場所の確保や防災機能の強化等（中央公園等）
	緊急輸送道路網の確保	緊急輸送道路となる幹線道路等の整備促進や沿道建築物の耐震化の促進
	避難に必要となる道路の確保	主要な避難路における橋梁等の耐震化の推進

【新たに検討が必要な施策】

種別	誘導施策	施策の概要
住宅	★まちなか居住促進策の検討	居住誘導区域内の不動産取得支援、居住誘導区域転居支援等（災害の発生のおそれがある区域からの転居、新規卒業生、子育て世帯等を要件化）
土地利用	★民間活力による低未利用土地の活用検討	低未利用土地利用等指針に基づき、低未利用土地権利設定等促進計画制度や立地誘導促進施設協定等の活用を検討
	★住み替えや適正な跡地管理の支援策の検討	跡地管理支援事業等の検討

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

- 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、スマートシティに向けた取組を推進します。

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

【新たに検討が必要な施策】

種別	誘導施策	施策の概要
交通	★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	広域移動を担う鉄道の機能強化
		バス路線の再編（運行形態・路線の見直し等）
		産業・観光振興に資する空港アクセスの確保
		呉駅周辺地域総合開発（総合交通拠点）
		コンパクトシティ実現に向けた市街地移動サービスの展開（誘導区域を踏まえた市街地移動サービスの検討、交通結節点の機能強化による居住及び都市機能の誘導）
		災害に強い公共交通ネットワーク・交通機能の維持・確保
	★地域の実情に応じた移動手段の確保	地域の実状に応じた公共交通サービスの展開
		地域主導による移動手段の確保の支援（自家用有償運送、グループタクシー等）
		将来を見据えた新たな移動手段の研究（自動運転車等の次世代モビリティやMa a S等）
	★誰もが利用しやすい公共交通環境の充実	乗継拠点の整備と待合環境の向上
		各交通モード間のダイヤの調整
		分かりやすい情報の提供（バスロケーションシステム等）
		車両や施設のバリアフリー化の推進
	★公共交通に関する意識の醸成	関係主体の連携による利用促進、モビリティ・マネジメント等
★自転車環境整備	自転車走行環境の整備、シェアサイクルの促進、自転車駐車場整備等	
★ウォーカブル推進都市の検討	居心地が良く歩きたくなるまちなかの形成	

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において推進する施策

種別	誘導施策	施策の概要
基盤整備	★デッキ空間の創出と先進的な活用	交通ターミナル等と一体構造となるデッキ広場、賑わい創出につながる広場空間の利活用
	★複合施設の整備による賑わいとまちなか居住の推進	駅前の賑わいを創出する複合施設の整備
	★呉駅南北のモーダルコネクトの強化	呉駅の南北をつなぐデッキの延伸整備
交通	★総合交通結節点の形成（駅前広場の改修・改築）	バス・タクシー・自家用車と歩行者を分離した駅前広場の整備
	★呉駅の南北一体の玄関口の形成	JR 呉駅の橋上駅化
	★交通結節拠点である呉駅と呉駅周辺各地の連携強化	デッキ上での次世代モビリティの運行
防災	★呉駅の防災拠点機能の整備	災害時活動拠点の機能整備、災害時の広域的な交通ネットワーク拠点の機能整備
	★呉駅周辺の防災力の強化	次世代モビリティの活用を見据えた先進的な防災機能の導入
土地利用	★交通結節拠点である呉駅と呉駅周辺各地の連携強化	市中心部の回遊性向上
	★橋上駅を核とした周辺開発の誘導・推進	駅周辺土地を活用した都市機能等の最適化
官民連携	★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	アーバンデザインセンターの設立
	★呉駅周辺の防災力の強化	官民連携による地域防災力の強化
	★橋上駅を核とした周辺開発の誘導・推進	官民連携による民間開発の誘導・推進
市全域への展開	★交通まちづくりによる呉市域の連携強化	呉市全域における未来志向の「交通まちづくり」を軸としたスマートシティの実現
	★呉駅周辺を起点としたスマートシティの実現	人間中心の超スマート社会を実現する持続可能な課題解決先進都市の形成
	★アーバンデザインセンターの市域内連携によるオール呉のまちづくり	公・民・学が連携したまちづくりを市全域に水平展開

(3) 都市拠点（中央・広）等における施策等の考え方

ア まちなか居住の推進

呉駅の周辺の地域では、低利用の土地が集積する地域の高度化を図ることにより、生活サービス施設及びにぎわいや交流を生み出す施設を充実させることで居住誘導を図ります。また、中心市街地の駐車場等の空き地についても、官民連携での活用を検討することで、更なるにぎわいの創出に取り組めます。

新広駅・広駅の周辺の地域では、公共交通によるアクセス性や効率的に生活サービス施設を利用できる強みを活かすため、高度利用による居住誘導を図ります。

そのほか、郊外の居住性の高い住宅を活用することで、ライフスタイルに合わせた住環境の形成に取り組めます。

（活用施策例）

都市計画制度の活用による容積率の緩和措置、居住誘導区域内の不動産取得支援、空き家の利活用促進、誘導施設に対する税制上の特例措置、エリアマネジメント等による低未利用地活用促進、誘導施設の整備（都市構造再編集中支援事業等）等

イ 交通結節点への都市機能・居住の誘導

呉駅周辺地域を総合交通拠点とすることで、呉駅を起点とした市全域における交通まちづくりの推進に取り組めます。

昭和市民センター周辺、鍋棧橋の交通結節点については、公共交通利用者の利便性向上のため、生活サービス施設等を誘導するとともに、拠点としての機能を強化することで、周辺地域の居住環境の向上を図ります。

（活用施策例）

交通結節点機能の整備（都市・地域交通戦略推進事業）、誘導施設の整備と一体的に必要な道路や交通結節点機能の整備（都市構造再編集中支援事業等）等

(4) 一般居住区域における施策等の考え方

ア 地域特性に応じたまちづくり

呉市都市計画マスタープランにおけるまちづくりの方針に基づき、既存の生活サービス機能や都市基盤を維持するとともに、コンパクトシティ形成のためのまちづくりを進めていきます。

イ 都市計画制度の活用による良好な居住環境の維持

用途地域や地区計画等の都市計画制度の活用によって生活サービス機能の維持と良好な居住環境の維持に取り組めます。また、今後、人口減少により人口密度の低下が見込まれる地域や災害の発生のおそれがある区域については、必要に応じ、市街化調整区域への編入や居住調整地域[※]等の設定を検討します。

※ 居住調整地域：工場等の立地は許容するが、居住を誘導しないこととする区域において住宅地化を抑制するために定める地域地区

ウ 地域の安全性の維持

一般居住区域においても、安全で安心な暮らしを続けられるように、道路や公園、上下水道等の社会基盤の長寿命化等による適正な維持・管理や、危険空き家の除却などによる市街地安全性の向上、自主防災組織の結成・育成の促進などを行うことで地域の安全性を維持していきます。

(5) 市街化調整区域（郷原地域）における拠点形成の考え方

呉市都市計画マスタープランでは、将来都市構造における都市拠点や地域拠点は、地勢や市民の分かりやすさ等を踏まえた生活圏ごとに、各地域のまちづくりの拠点となる市役所や市民センターを基本として設定をしています。

そのうち、郷原地域については、古くから農業が営まれ、地域全域が市街化調整区域として決定された後、定住人口の増加を図るために造成された住宅団地や工業団地が市街化区域となっています。そのような経緯から、市街化調整区域内に市民センターを始めとして多くの生活サービス施設が立地しており、市街地の区分によらず地域の生活を支えている状況にあります。

そのため、郷原地域の拠点の形成については、市街化区域内の土地利用を前提としながらも、地域全体の利便性を高める等、公共性の高い土地利用を行う場合においては、一定の都市機能の集積がある市民センター周辺の市街化調整区域への立地を一部認める等、拠点の形成に向けた開発許可制度や地区計画制度の運用の見直しについて検討していきます。

▼地区計画制度のイメージ



出典：国土交通省HP

(6) 都市計画区域外の施策等の考え方

都市計画区域外の地域は、人口密度が低く、集落等が点在している状況にあります。このことから、すべての集落内に多様な生活サービス機能が立地することは困難です。したがって、これまでどおりの暮らしが続けられるよう、地域の实情に応じた移動手段の検討や都市機能誘導区域内の生活サービスの利用が可能となる各拠点間の公共交通ネットワークの維持が必要になります。

また、これらの地域は、美しい自然や郷土文化の伝承、農水産業の営まれる等本市の観光振興において重要な地域であり、観光施策を推進するとともに農水産業振興ビジョンや地域のまちづくり計画による地域主体のまちづくりと連携し、地域固有の資源を活用した稼げるまちづくりを行う必要があります。

▼農水産物のブランド化・PRを通したまちづくりイメージ

呉まるごとマルシェ



出典：呉市「第4次呉市長期総合計画」、呉市「呉市農水産業振興ビジョン」

(7) 低未利用土地利用等指針

本計画においても、まちづくりの理念やコンパクト＋ネットワークを基本とする都市構造の形成を推進するにあたり、居住や都市機能の誘導に大きな支障となっている都市のスポンジ化に対応するため、低未利用地の利用促進や発生の抑制等に向けた適切な対策を推進します。

居住誘導区域を対象に「低未利用土地の利用及び管理に関する指針（低未利用土地利用等指針）」を次のとおり定め、地権者や周辺住民等による有効な利用及び適正な管理を促します。

ア 利用指針

空き家・空き地等の低未利用地の利用促進を図るために、所有者への利用動機を促す情報提供や支援、散在した低未利用地の集約化等により活用を促進します。

呉市空き家等対策計画の取組推進

呉市空き家等対策計画に定める、呉市空き家バンクの充実や空き家の取得支援・利活用支援、専門家団体との連携、中古住宅の流通促進に係る税制特例措置の情報提供などの取組を推進します。

誘導区域内の空き家や空き地等の利活用の推進

都市機能誘導区域や居住誘導区域内の空き家や空き地等において「低未利用地土地利用権利設定等促進計画」や「立地誘導促進施設協定」の活用について検討します。

イ 管理指針

空き家や空き地を管理不全な状態で放置した結果、周辺の良い生活環境や景観等への影響、家屋の倒壊・飛散等によって他人に被害を与えた場合は、責任を問われる可能性があります。そのため、所有者は、空き家・空き地等の適切な管理を行う必要があります。

保安上の適切な管理

建物の老朽化に伴い、外壁の一部が剥離や破損等をしていたり、屋根やひさし等の変形や垂れ下がっている場合、屋根や外壁等が脱落、飛散等しないように、所有者は修繕・解体・撤去など建物の保安上の適切な管理に努めるものとします。

衛生上の適切な管理

ごみ等の放置や不法投棄、排水設備等の破損等により臭気の発生や、ねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の生活環境に支障を及ぼすおそれがあるため、所有者は日常的に清掃などの衛生上の適切な管理に努めるものとします。

景観上の適切な管理

屋根や外壁等が汚物や落書き等で外見上大きく痛んだり汚れたまま放置されていたり、多数の窓ガラスが割れたまま放置されていたり、敷地内にごみ等が散乱、山積みしたまま放置されている場合、周辺の景観に著しい不調和を生じさせるおそれがあるため、所有者は景観上の適切な管理に努めるものとします。

生活環境の保全のための適切な管理

立木や雑草の繁茂等により、敷地や近隣道路に枝等が大量に散乱し、歩行者等の通行を妨げたり、動物等が住みつき、鳴き声による騒音やふん尿による臭気が発生している場合、地域住民の生活環境に支障を及ぼすおそれがあるため、所有者は日常的に生活環境の保全のための適切な管理に努めるものとします。

跡地等管理の推進

居住誘導により生まれた居住誘導区域外の跡地等について、所有者自ら跡地等を適正に管理することが困難な場合も想定されるため、「跡地等管理区域^{※1}」及び「跡地等管理協定^{※2}」の活用を検討します。

※1 跡地等管理区域：空き地が増加しつつある既存集落や住宅団地等において、空き地における雑草の繁茂、樹木の枯損等を防止し、良好な生活環境等を維持するため、跡地等適正な管理を必要とする区域（居住誘導区域には定めることができない。）

※2 跡地等管理協定：市町村又は都市再生推進法人等が、跡地等管理区域内で所有者等と管理協定を締結して、当該跡地等の管理を行うことを可能とする協定

(8) 公的不動産の活用方針

人口減少・少子高齢化の進展により、将来の公共施設等の維持管理・更新費の増大が見込まれる中、公的不動産の総合的かつ計画的な管理が必要です。

また、都市のスポンジ化への対応として、公共施設や公有地を用いて、必要な生活サービス機能を確保するなど、コンパクトなまちづくりと連携した公的不動産の活用も重要な視点となります。

このことから、公的不動産を活用した戦略的な都市機能・居住の誘導や住民の生活利便性や公共投資の効率性の維持・向上を目的として、「公的不動産の活用方針」を次のとおり定めます。

将来のまちの姿と連携した公共施設の適正配置

都市機能誘導区域や居住誘導区域など将来のまちの姿と連携し、呉市公共施設等総合管理計画と整合を図りながら、民間活力の導入も含めた公共施設の統廃合・維持・更新など、公共施設の適正配置・再編を進めます。

公的不動産を活用した不足する生活サービス機能の誘導

既存の公的不動産（公共施設整備後に発生した未利用公有地や未利用容積率等）及び公共施設の統廃合により発生した公有地の活用や公共施設と生活サービス機能の複合整備等により、各拠点に不足する生活サービス機能の誘導を図ります。

官民連携手法による公的不動産の活用

PPP^{※3}/PFI^{※4}等による民間事業者の活力とアイデアを導入し、官民連携による公的不動産の活用をすることで、一層の市民サービスの向上と効果的・効率的な公共施設の運営・維持管理を図ります。

※3 PPP：公共施設やインフラについて、公共と民間がパートナーシップを組んで、効率的で質の高い公共サービスを行う仕組み

※4 PFI：公共サービスの効率化と品質向上のために、民間の資金とノウハウを活用して公共社会資本の整備や公共サービスを向上させる手法

誘導施策の設定を踏まえた各区域で行う主な取組は、次のとおりです。

■区域別の主な取組内容の整理表

		都市機能誘導区域	居住誘導区域	一般居住区域	市街化調整区域（用途白地地域）	都市計画区域外
都市構造に関する施策	都市機能に関する施策	<p>誘導施設の立地誘導</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 誘導施設に対する税制上の特例措置 ・ 民間都市開発推進機構による金融上の支援措置 ・ 民間事業者による誘導施設の整備に対する支援施策 ・ 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 <p>公共施設の適正管理</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 公的不動産の活用 ・ 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 	<p>公共施設の適正管理</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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 	<p>公共施設の適正管理</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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 	<p>公共施設の適正管理</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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 <p>拠点形成の検討</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 拠点形成に向けた開発許可制度や地区計画制度の運用の見直し検討（郷原地域） 	<p>公共施設の適正管理</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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
	居住に関する施策	<p>居住の誘導</p> <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 ・ まちなか居住促進策の検討 ・ 市営住宅の入居要件の緩和 <p>良好な住環境整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 都市計画制度の活用による良好な住環境の形成 ・ 良質な住宅ストックの形成 ・ 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い道路の拡幅 ・ 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 <p>低未利用地の活用</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 民間活力による低未利用地の活用検討 	<p>良好な住環境の維持</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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・管理 ・ 都市計画制度の活用による良好な住環境の維持 ・ 危険空き家の除却 <p>住み替えに伴う跡地の管理と活用</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 住み替えや適正な跡地管理の支援策の検討 	<p>良好な住環境の維持</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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・管理 ・ 危険空き家の除却 <p>住み替えに伴う跡地の管理と活用</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 住み替えや適正な跡地管理の支援策の検討 		
	交通に関する施策	<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 ・ ウォーカブル推進都市の検討 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地域の実情に応じた移動手段の確保 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公共交通に関する意識の醸成 		

5 届出制度

(1) 都市機能誘導区域外における開発行為、建築行為の届出

都市機能誘導区域外における誘導施設の整備の動向を把握するため、都市機能誘導区域外での誘導施設を有する建築物の建築行為又は開発行為については、都市再生特別措置法第108条第1項に基づき、これらの行為に着手する日の30日前までの本市への届出が義務付けられています。

また、呉市長は、同法第108条第3項に基づき、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られるときは、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。

■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	
誘導施設を単独で建築・開発する場合	<p>都市機能誘導区域</p> <p>届出不要</p> <p>誘導施設： スーパーマーケット</p>  <p>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”</p>	<p>都市機能誘導区域外</p> <p>届出必要</p> <p>誘導施設： スーパーマーケット</p>  <p>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”</p>
誘導施設を複合して建築・開発する場合	<p>都市機能誘導区域</p> <p>届出不要</p> <p>誘導施設： 子育て支援センター + 誘導施設以外 カフェ等の飲食店</p>  <p>都市機能誘導区域内で建築する場合“届出不要”</p>	<p>都市機能誘導区域外</p> <p>届出必要</p> <p>誘導施設： 子育て支援センター + 誘導施設以外 カフェ等の飲食店</p>  <p>都市機能誘導区域外で建築する場合“届出必要”</p>
誘導施設以外の施設を単独で建築・開発する場合	<p>都市機能誘導区域</p> <p>届出不要</p> <p>誘導施設以外 カフェ等の飲食店</p>  <p>都市機能誘導区域内で建築する場合“届出不要(今までどおり)”</p>	<p>都市機能誘導区域外</p> <p>届出不要</p> <p>誘導施設以外 カフェ等の飲食店</p>  <p>都市機能誘導区域外で建築する場合“届出不要(今までどおり)”</p>

(2) 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

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するため、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には、都市再生特別措置法第108条の2第1項に基づき、これらの行為に着手する日の30日前までの本市への届出が義務付けられています。

また、呉市長は、同法第108条の2第2項に基づき、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、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、既存建物・設備の有効活用など機能維持するために必要な勧告をすることができます。

■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

誘導施設を休廃止
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



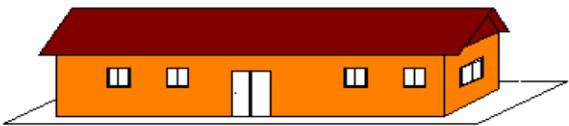
都市機能誘導区域外で誘導施設
を休廃止する場合“届出不要”

(3) 居住誘導区域外における開発行為、建築行為の届出

居住誘導区域外における住宅開発などの動向を把握するため、居住誘導区域外での一定規模以上の開発行為や建築行為については、都市再生特別措置法第 88 条第 1 項に基づき、これらの行為に着手する日の 30 日前までの本市への届出が義務付けられています。

また、呉市長は、同法第 88 条第 3 項に基づき、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。

■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 ㎡以上のもの
①の例示 3 戸以上の開発行為	 
②の例示 1 戸の開発行為 (1,000 ㎡以上)	 
対象外の例示 800 ㎡ 2 戸の開発行為 等	 
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 3 戸以上の建築行為	 
対象外の例示 1 戸の建築行為 等	 

■誘導施設の定義

	施設名	定義	想定される施設	
都市拠点機能	行政機能	本庁舎	呉市役所の位置を定める条例に規定する事務所	本庁舎
		国・県の機関		税務署, 法務局, 警察署, 年金事務所等
	子育て機能	子育て世代包括支援センター	母子保健法第 22 条第 2 項に規定する事業に基づく施設	子育て世代包括支援センターえがお
	商業機能	大規模商業施設	物品販売業・サービス業や飲食業等を営む店舗で, その用途に供する部分の床面積の合計が 10,000 m ² を超える施設 ※建築基準法別表第二に掲げる 10,000 m ² を超える店舗	ショッピングセンター
	医療機能	高次医療施設	医療法第 4 条に定める地域医療支援病院又は医療法第 4 条の 2 に定める特定機能病院	呉市医師会病院, 国立病院機構呉医療センター, 中国労災病院, 呉共済病院
	金融機能	銀行・信用金庫・郵便局	銀行法第 4 条に規定する免許を受けて銀行業を行う銀行, 信用金庫法第 4 条に規定する免許を受けて金庫事業を行う信用金庫及び信用金庫連合会, 労働金庫法第 6 条に規定する免許を受けて金庫事業を行う労働金庫及び労働金庫連合会, 農林中央金庫法に規定する農林中央金庫, 株式会社商工組合中央金庫法に規定する商工組合中央金庫, 日本郵便株式会社法第 2 条 4 項に規定する郵便局, 中小企業等協働組合法及び協同組合による金融事業に関する法律に規定する信用協同組合等及びこれに類するもの	銀行, 信用金庫, ろうきん, J A, 郵便局等
	教育文化機能	大規模ホール	呉市文化ホール条例第 1 条に規定する呉市文化ホール及び呉市民ホール条例第 1 条に規定する呉市民ホール	呉市文化ホール, 呉市民ホール
		中央図書館	呉市図書館条例第 1 条に規定する呉市中央図書館	呉市中央図書館
		博物館・美術館	博物館法第 2 条第 1 項に規定する博物館・美術館及び博物館法第 29 条に規定する博物館相当施設, 博物館類似施設	博物館, 美術館, 歴史民俗資料館, 科学館等
	にぎわい交流機能	映画館	興行場法第 1 条 1 項に規定する映画館	映画館
		観光情報センター	地域内又は広域エリア内の公共交通利用や観光情報などを提供し, 観光協会及び自治体が運営する施設	観光案内所等
		総合交通拠点施設	そのうち宿泊機能, 商業・にぎわい機能を備えた施設	—
	防災機能	防災中枢拠点を構成する施設	本庁舎	本庁舎
		総合交通拠点施設	そのうち防災拠点機能を備えた施設	—
地域拠点機能	行政機能	市民センター	呉市役所支所設置条例第 1 条に規定する支所	各地域の支所
			呉市まちづくりセンター条例第 1 条に規定する施設	各地域のまちづくりセンター
	福祉機能	地域包括支援センター	介護保険法第 115 条の 46 第 1 項に規定する施設	各地域の地域包括支援センター
		老人福祉施設	老人福祉法第 5 条の 3 及び介護保険法第 8 条に規定される施設・事業所の内, 通所系の施設・事業所	通所介護事業所, 通所リハビリテーション事業所, 小規模多機能型居宅介護事業所等
	障害者福祉施設	障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律第 5 条第 11 項に規定される施設及び児童福祉法第 21 条の 5 の 2 に規定する事業に基づく施設の内, 通所系の施設	短期入所事業所, 自立訓練事業所, 就労支援事業所, 児童発達支援事業所, 放課後等デイサービス事業所等	

	施設名	定義	想定される施設
子育て機能	保育所	児童福祉法第39条第1項に規定する保育所	保育所
	幼稚園	学校教育法第1条に規定する幼稚園	幼稚園
	認定こども園	就学前の子どもに関する教育、保育などの総合的な提供の推進に関する法律第2条6項に規定する認定こども園	認定こども園
	放課後児童会	児童福祉法第6条の3第2項に規定する事業に基づく施設	放課後児童会
	子育て支援センター	児童福祉法第6条の3第6項に規定する事業に基づく施設	子育て支援センター
商業機能	スーパーマーケット	経済産業省「商業統計調査」における業態分類で定義される取扱商品が食70%以上で売場面積が250㎡以上のもの	スーパーマーケット
	コンビニエンスストア	総務省「日本標準産業分類」で定義される主として飲料食品を中心とした各種最寄り品をセルフサービス方式で小売する店舗で、その用途に供する部分の床面積250㎡未満の終日或いは14時間以上営業をしているもの ※営業時間及び面積は、経済産業省の商業統計における業態分類に準じています。	コンビニエンスストア
医療機能	病院	医療法第1条の5第1項に規定される病床20以上を有する病院	病院
	診療所	医療法第1条の5第2項に規定される診療所	診療所、クリニック
	調剤薬局	医薬品、医療機器等の品質、有効性及び安全性の確保等に関する法律第2条第12項に規定される施設及び一般用医薬品、化粧品、一般雑貨などを販売する施設	薬局、ドラッグストア
金融機能	銀行・信用金庫・郵便局	銀行法第4条に規定する免許を受けて銀行業を行う銀行、信用金庫法第4条に規定する免許を受けて金庫事業を行う信用金庫及び信用金庫連合会、労働金庫法第6条に規定する免許を受けて金庫事業を行う労働金庫及び労働金庫連合会、農林中央金庫法に規定する農林中央金庫、株式会社商工組合中央金庫法に規定する商工組合中央金庫、日本郵便株式会社法第2条4項に規定する郵便局、中小企業等協働組合法及び協同組合による金融事業に関する法律に規定する信用協同組合等及びこれに類するもの	銀行、信用金庫、ろうきん、JA、郵便局等
教育文化機能	ホール	不特定かつ多数の人が集会等に利用するホール	ホール
	小学校、中学校	学校教育法第1条に規定する学校	小学校、中学校
	高等学校、大学、専門学校、高等専門学校	学校教育法第1条に規定する学校及び学校教育法第124条に規定する専門学校	高等学校、専門学校、大学、高等専門学校
	図書館	図書館法第2条第1項に規定する図書館及び呉市図書館条例第1条に規定される図書館	図書館
防災機能	防災拠点	本庁舎、市民センター	本庁舎、市民センター