

呉市立地適正化計画 概要版

1 | 立地適正化計画策定の背景及び目的

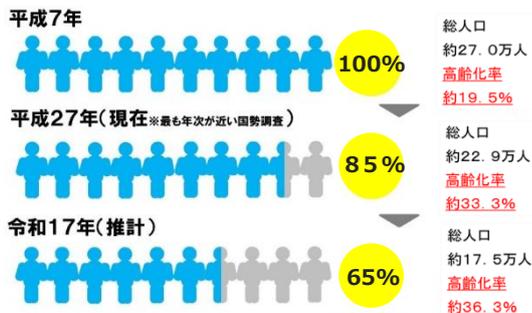
人口減少に伴う生活サービスの提供や持続可能な都市経営の困難化へ対応するため、都市再生特別措置法の改正により、平成26年8月に「立地適正化計画制度」が創設されました。このことにより、都市計画法を中心とした従来の土地利用の計画に加えて、居住機能や都市機能の誘導と公共交通との連携によるコンパクトシティ形成に向けた取組を推進することが可能となりました。

本市においても、「まち」の中にある病院や福祉施設、スーパーマーケットなどの生活サービス施設について、持続的にサービス提供できるように、「住まい」と「生活サービス施設」の「場所」について考え誘導していく計画として、呉市立地適正化計画を策定しています。

2 | 本市の現況と課題

(1) 人口

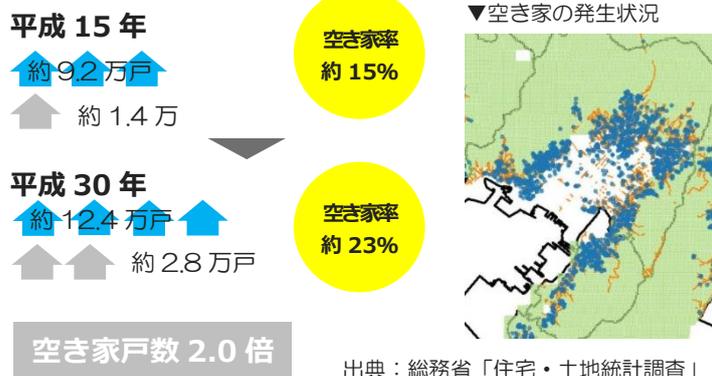
- 人口減少， 少子高齢化が進行
- 若年女性の減少や若年層の市外への転出が多い状況



出典：総務省「国勢調査」、
国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」

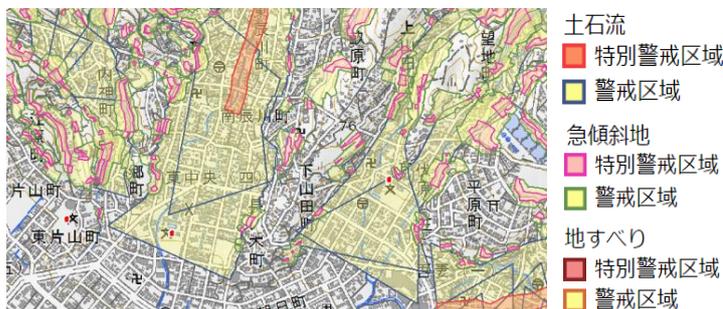
(2) 空き家

- まちの中で空き家がランダム的に発生する「まちのスポンジ化」が進行



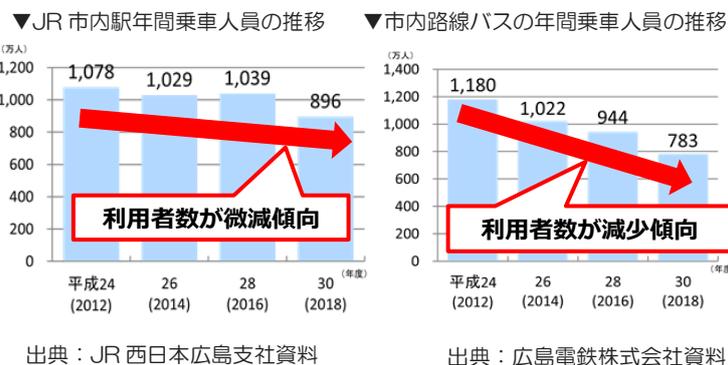
(3) 災害

- 斜面市街地が多いことから、人口の約4割が土砂災害の発生のおそれがある区域に居住



(4) 交通

- 公共交通機関の利用者数は減少傾向



人口減少や空き家の増加などによってまちのスポンジ化が進むと・・・

- 生活サービス施設の利用者が減少し、施設が撤退
- 地域づくりを支える人材不足
- 路線廃止や便数の減少によって利便性が低下し、外出機会の減少につながる
- 災害のおそれのある場所では危険度が高い状況が続く
- 更なる人口減少の進行 など

3 | 立地適正化計画の概要

(1) 立地適正化計画の概要

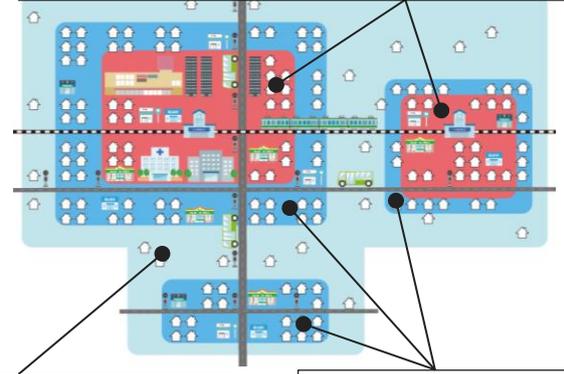
立地適正化計画では、人口密度を維持するエリアである「居住誘導区域」を設定し、その中に、暮らしに必要な医療、福祉、商業などの施設（誘導施設）を誘導するエリアである「都市機能誘導区域」を設定します。

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、市独自の「一般居住区域」を設定します。

(2) 目標年次

本計画の目標年次は、おおむね 20 年後の令和 17 年とします。

都市機能誘導区域
(都市拠点, 都市機能が一定程度集積する地域拠点等)



一般居住区域
(市街化区域や用途地域内のうち居住誘導区域外)

居住誘導区域
(都市拠点, 地域拠点等)

4 | まちづくりの理念と方針

本計画におけるまちづくりの理念と方針を次のとおり定めます。

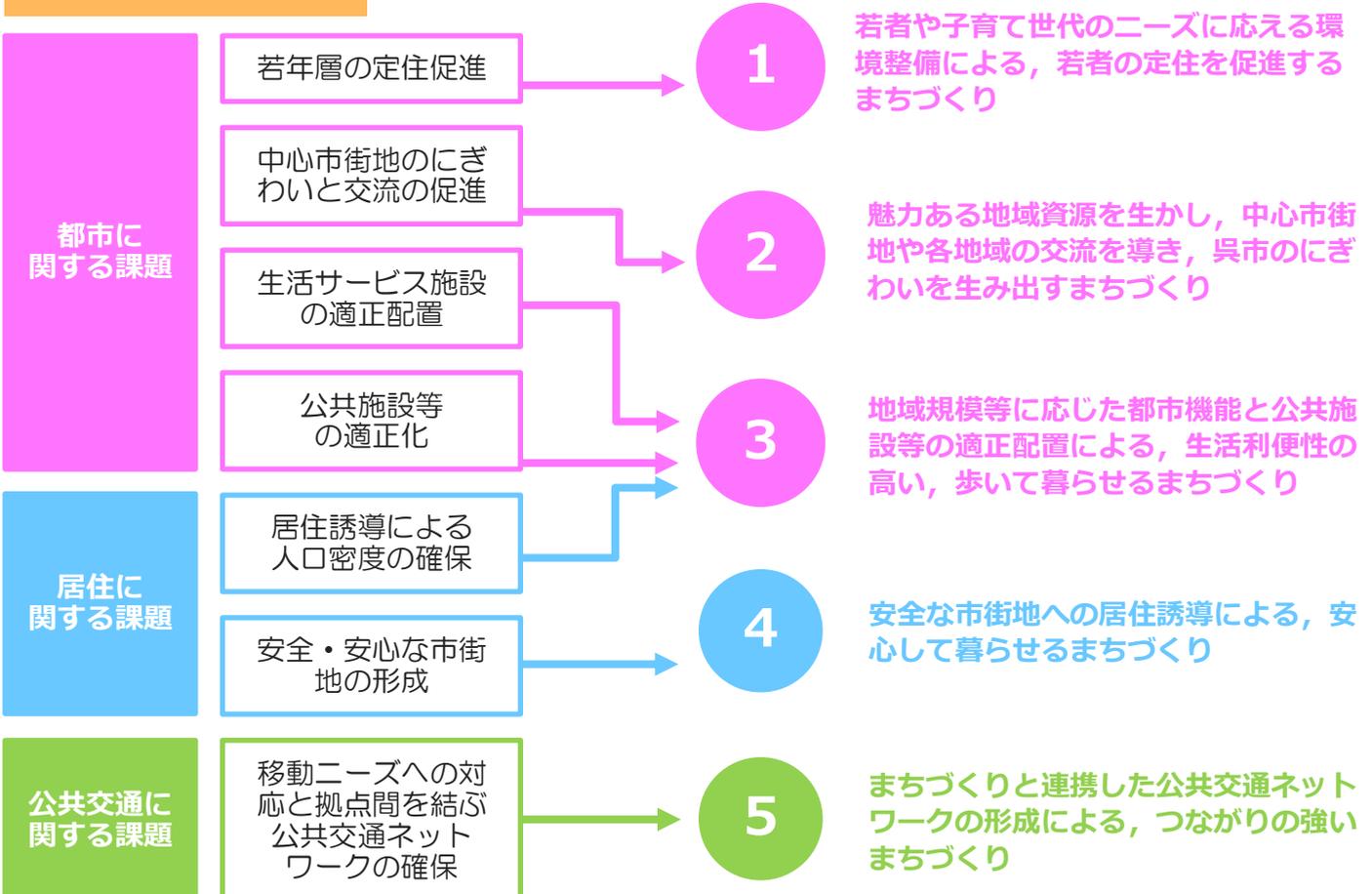
まちづくりの理念

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～

コンパクトシティの形成によって、人と地域のつながりが深まり、活発な交流を生むことで、地域と都市の活力を創出し、住み続けることのできる都市・くれを目指します。

まちづくりの方針



5 | 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活かし、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。

【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



まちづくりの方針や必要な生活サービス施設の整理を踏まえ、拠点ごとに誘導施設を設定します。

■ 誘導施設の設定

都市拠点（中央・宮原地域，広地域）

機能分類		誘導・維持すべき施設
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
	にぎわい機能	宿泊施設，映画館，観光情報センター，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）
	防災機能	防災中枢拠点を構成する施設（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（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）

機能分類		誘導・維持すべき施設
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）

※都市拠点（中央・宮原地域，広地域）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ています。

(1) 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するべき区域

区域設定の考え方・基準

■ 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

※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) 居住誘導区域の区域設定の考え方

区域設定の考え方・基準

居住誘導区域の対象となるべき区域

- 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

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。

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
※音戸地域については、土地利用現況等により、既存の市街地の区分により判断

(3) 都市機能誘導区域と居住誘導区域の設定

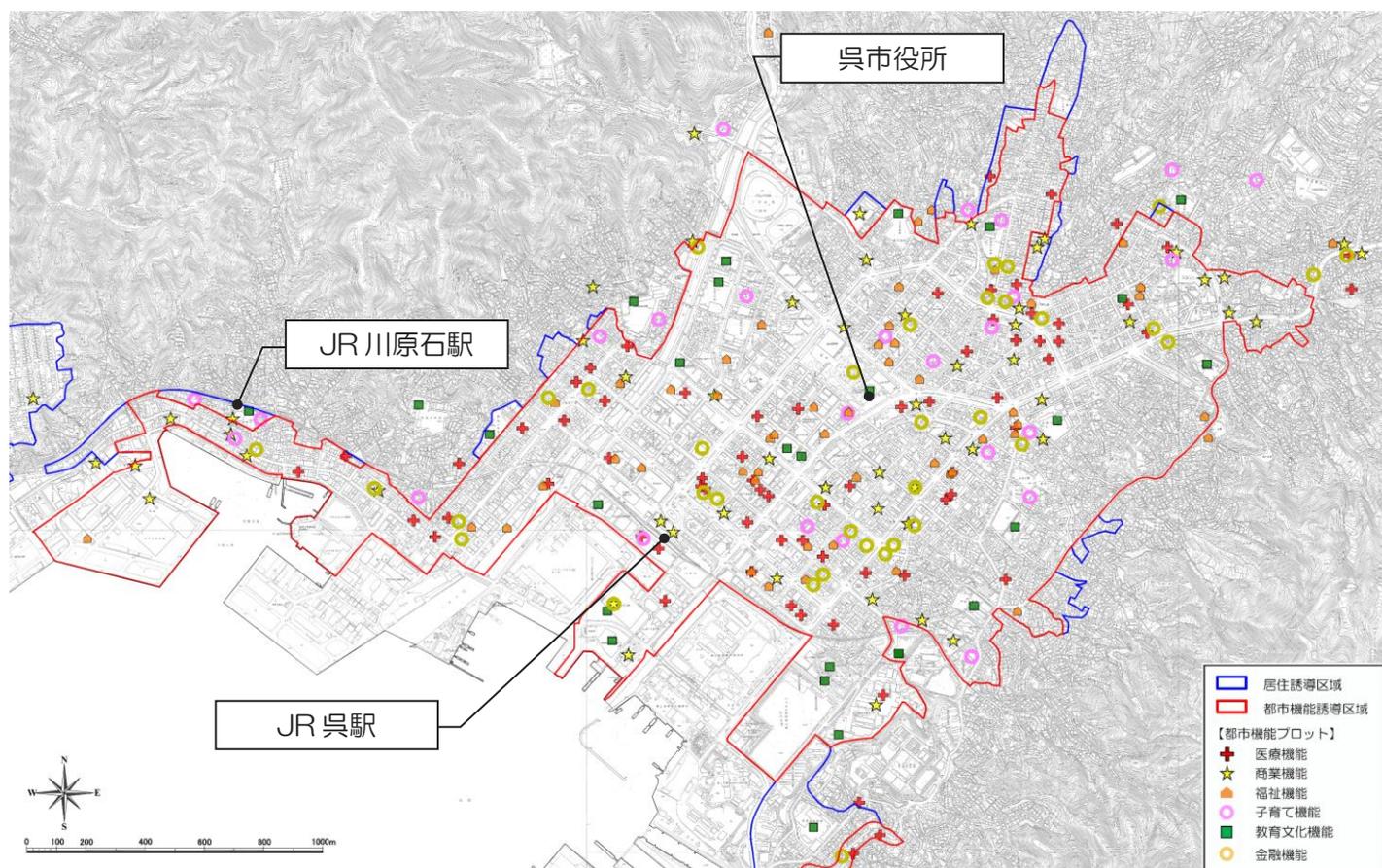
(1),(2)の区域設定の考え方にに基づき、都市計画区域全域に設定しました。

都市計画区域全域に占める割合

種別	面積	用途地域に占める割合
都市機能誘導区域	953.3ha	22.7%
居住誘導区域	1,664.2ha	39.6%
用途地域	4,201.5ha	-

区域設定の例〔中央地域〕

※都市機能誘導区域は居住誘導区域に含まれます。また、土砂災害特別警戒区域や急傾斜地崩壊危険区域は区域外として取り扱います。



その他の地域については、呉市都市部都市計画課のホームページ又は呉地理情報マップで確認することができます。

誘導施策を一体的に推進することで、コンパクト+ネットワークの都市構造を形成します。

■誘導施策の設定（主なもの）

都市機能に係る施策	税制支援	・誘導施設に対する税制上の特例措置
	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
	基盤整備	・民間事業者による誘導施設の整備に対する支援施策 ・誘導施設（公共・民間）の整備に対する国の補助制度の活用 ・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
	土地利用	・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
	公共施設	・呉市公共施設等総合管理計画に基づく公共施設の適正配置
	官民連携	・民間活力によるにぎわいの創出の検討
居住に係る施策	住宅	・まちなか居住促進策の検討 ・空き家の利活用促進 ・定住・移住の促進 ・良質な住宅ストックの形成
	基盤整備	・居住者の利便の用に供する施設の整備 ・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 ・公園の防災機能の強化・充実
	産業	・雇用の創出・定住につながる新産業の育成
	防災	・防災知識の普及啓発と避難体制の整備
交通施策	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 ・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
呉駅周辺地域総合開発において推進する施策	基盤整備	・デッキ空間の創出と先進的な活用 ・複合施設の整備による賑わいとまちなか居住の推進

※上記施策に加え、関連分野計画に位置付けられる医療、子育て、産業などの各種施策を実施し、まちづくり理念の実現を推進します。

9 | 届出制度

令和3年1月1日以降、居住誘導区域外または都市機能誘導区域外で一定規模の開発行為・建築等行為などを行う場合は、その行為に着手する30日前までに、市長への届出が必要となります。

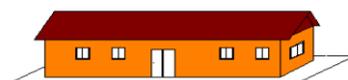
(1) 居住誘導区域外における開発行為、建築行為の届出

- 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

①の例示



②の例示



■届出対象行為

（開発行為）

- ア 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為・・・①
- イ 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・・・②

（建築行為）

- ア 3戸以上の住宅を新築しようとする場合・・・①
- イ 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

(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)
 ア 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
 イ 建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合
 ウ 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、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”

10 | 取組目標

本計画の達成状況を分析・評価し、施策などの必要性や妥当性を客観的かつ定量的に評価するため、評価指標及び目標値を設定します。

■評価指標及び目標値の設定

目標	評価指標	現状値	目標値
誘導すべき施設の立地	総合交通拠点施設	- (平成30年)	1施設 (令和7年)
	障害者福祉施設※1	8地域 (平成30年)	11地域 ※2 (令和2年)
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)
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)

※1 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。

※2 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、川尻地域を想定しています。