

呉市立地適正化計画の基本的な方針（案）について

呉市立地適正化計画につきましては、平成30年7月豪雨災害の影響を踏まえ、立地の適正化に関する基本的な方針と呉市復興計画との整合を図ることとし、平成31年2月に作成スケジュールの見直しを行ったところです。この度、呉市復興計画の策定や市民の皆様から頂いたご意見を踏まえ、基本的な方針の修正を行いましたので公表致します。

1 呉市立地適正化計画の基本的な方針（案）に対する意見

(1) 市民意見募集の結果

呉市立地適正化計画の基本的な方針の作成に当たり、平成30年4月20日（金）から平成30年5月21日（月）まで（32日間）意見募集を行い、次のとおり6名の方から16件の意見が提出されました。なお、提出された意見を踏まえ、5か所の修正を行いました。

提出された意見の要旨	市の考え方等
第3章 立地の適正化に関する基本的な方針	
<p>ア これからのまちづくりを考える上では、行政だけの力ではどうにもならないので、民間の力を活用したまちづくりを行うという考えを入れるべきではないか。</p>	<p>今後のまちづくりにおいては、民間の力の活用は不可欠であり、本市でも民間との連携に積極的に取り組んでいく必要があると考えますので、まちづくりの方針にその内容について追記します。</p> <p>併せて、今後検討する「第5章 計画の推進」において推進体制に関する項目を設け、民間と連携しながら取り組んでいくことを示すこととします。</p> <p>頂いた御意見を踏まえ、次のように修正しました。</p> <p>【修正事項】</p> <p>P43 (2)まちづくりの方針</p> <p>まちづくりの方針2</p> <p>(修正後) ○中心市街地の交流が各地域に広がっていくよう、<u>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</u>します。</p>
<p>イ どの地域でも歩いて行ける範囲に病院が立地している必要がある。</p>	<p>歩いて行ける範囲内に病院等が立地していることは、生活利便性の高いまちづくりにつながるものと考えますが、病院などの生活サービス施設の集積には、ある程度の人口密度の確保が必要であると考えています。</p> <p>頂いた御意見を踏まえ、次のように修正しました。</p>

提出された意見の要旨	市の考え方等
	<p>【修正事項】</p> <p>P44 (2)まちづくりの方針 まちづくりの方針3</p> <p>(修正前) 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<u>向上に向けたまちづくり</u></p> <p>(修正後) 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<u>高い歩いて暮らせるまちづくり</u></p> <p>(修正前) ○居住の誘導により人口密度を確保することで、<u>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し、生活利便性の向上に向けたまちづくりを推進します。</u></p> <p>(修正後) ○居住の誘導により人口密度の<u>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。</u></p>
<p>ウ 居住誘導区域と都市機能誘導区域に関する基本方針の中で、生活機能維持区域は都市機能誘導区域が設定されている地域以外の地域拠点に設定するとされているが、地域拠点以外でも日常生活の生活サービスを維持すべき区域については設定するべきではないか。</p>	<p>区域については、既に立地している生活サービス機能の立地状況を踏まえ検討してまいります。</p> <p>頂いた御意見を踏まえ、次のように修正しました。</p> <p>【修正事項】</p> <p>P49 (2)区域等の設定の考え方</p> <p>ア 区域の基本的な考え方 生活機能維持区域の位置のイメージ</p> <p>(修正前) 都市機能誘導区域以外の<u>地域拠点</u></p> <p>(修正後) 都市機能誘導区域以外の<u>都市機能が一定程度集積している区域</u></p> <p>P50 ウ 都市機能誘導区域等の設定に当たり考慮する項目 生活機能維持区域を定めることが考えられる区域</p> <p>(修正後) ○商業系の用途地域が指定されている<u>区域やその他の区域で、都市機能が一定程度集積している区域</u></p>

提出された意見の要旨	市の考え方等
その他の意見	
【立地適正化計画の性格などに関すること】	
エ 都市計画区域外で立地適正化計画を策定しない理由は。	都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）第81条第1項の中で、都市計画区域内の区域について立地適正化計画を作成することができることとされているため、呉市内の都市計画区域全域を対象としています。
オ 居住誘導区域を設定した時、居住誘導区域外に土地を保有していた人の土地の価値は下がらないのか。	国の考えによると、立地適正化計画は中長期的な視点に立ったコンパクトなまちづくりを推進するための計画であり、区域設定に伴いその内外で直接的に地価への影響を及ぼすものではないと示されています。また、既に立地適正化計画を策定している自治体においても、地価への影響は見られていないと伺っています。
【居住に関すること】	
カ 駅の近くにマンションや集合住宅があれば移住しようとするのではないのか。	呉市においては、駅周辺では生活の利便性を考慮し、土地の高度利用が可能となるよう用途地域を指定し、マンション等が立地できる土地利用を進めているところです。併せて立地適正化計画において、交通利便性の高い地域に居住を誘導することで、生活利便性の高いまちづくりを推進していきたいと考えています。
キ 今後は全国的に高齢者が増加していくため、新たに老人ホームを建築し、高齢者を呉市へ呼び込むことで人口を増加させることができるのでは。 また、その家族も引っ越して来ることが考えられるため、更なる人口増が見込まれる。	人口減少には歯止めを掛ける必要があると考えており、若年層の定着に向けた取組を進めています。 頂いた御意見は今後のまちづくりの参考とさせていただきます。

提出された意見の要旨	市の考え方等
ク 若年層の定着のために、保育所や幼稚園を増やすべきだと思う。	<p>まちづくりの方針の中で示すとおり、生活環境を整えることで若者の定住を図っていく必要があると考えています。</p> <p>子育て関連施設については、計画策定の中で関連計画と連携しながら誘導施設への位置付けを検討していきます。</p>
ケ 若年層の定住のためには、小売店や医療施設の充実等生活しやすい環境が必要であるが、中央地域においては十分な数を有していると思われる。しかし、小中学生、高校生及び大学生が自学するためのスペースを確保することで、より学生にとって学習環境の整った都市になり得るのではないかと考える。具体的には広島市立図書館内にある自習室のような施設があれば、学生から社会人までが自学できる空間が確保され、若年層の定住に繋がるのではないかと。	<p>本市においても中央図書館を始めとした図書館や中央棧橋ターミナル等の公共施設において自主学習等に利用できるスペースを設けているところです。</p> <p>まちづくりの方針の中で示すとおり、若者が生活しやすい環境を整えることで、若年層の定住を図っていく必要があると考えており、今後、公共施設の建設時等に際して、市民意見や他都市事例を参考にしながら検討していきます。</p>
【公共施設の配置に関すること】	
コ 部分的な人口集中を避けるため、市民が利用する施設の分散化を図る必要があると思われる。	<p>生活サービス施設の維持・立地を誘導するには、地域規模等に応じた都市機能と公共施設等の適正配置が必要と考えています。</p> <p>頂いた御意見は今後のまちづくりの参考とさせていただきます。</p>
【公共交通に関すること】	
サ 高齢化の背景を踏まえて、病院等の施設の充実、また公共施設にアクセスできる公共交通の充実が必要だと思われる。	<p>高齢者が生活する上で必要な病院や福祉施設等の生活サービス機能については、関連計画と連携しながら誘導施設への位置付けを検討していきます。また、現在作成中の呉市地域公共交通網形成計画と連携し、高齢者が社会参加しやすいまちづくりを検討していきます。</p>

提出された意見の要旨	市の考え方等
<p>【開発等に関すること】</p> <p>シ 空き家や空き地が増える中、利用効率が悪い土地を市又は民間が住宅開発を行い、1階部分を商業や文化施設等に貸し出し、特色ある店などに出店してもらうことで、人口増加を図ってはどうか。</p>	<p>本市の空き家の分布状況を考えると、行政又は民間が住宅開発を行うことは現実的に難しいと考えますが、空き家の利活用を促進するため、空き家バンクによる情報発信や中古住宅の取得支援等に取り組んでいます。また、商店街等の空き店舗については、利用促進のための支援を行っているところで</p> <p>す。</p> <p>頂いた御意見は今後のまちづくりの参考とさせていただきます。</p>
<p>ス 呉駅前の旧そごうの利活用を考えることが重要である。</p> <p>呉駅周辺で一日過ごせるクオリティの高い都市拠点空間を整備し、呉にしかないものを提供することが重要である。</p> <p>併せて、観光、ショッピング、憩い、宿泊、交通のターミナルなどと一体化された魅力あふれる地域開発に期待する。</p>	<p>本市のまちづくりを考えていく上で、旧そごう呉店跡地を含む呉駅周辺地域の再整備は、大変重要な課題であると認識しています。</p> <p>こうしたことから、昨年度「呉駅周辺地域総合開発に関する懇談会」を設置し、当地域の在るべき姿について国の第一線で活躍されている専門家に議論していただき、本年3月に提言を頂いたところです。</p> <p>この提言では、呉駅前に広いデッキを整備し、デッキの下を交通ターミナルとすることで、デッキの上に市民・観光客がゆったりと時間を過ごせる場所やイベントでにぎわう広場を創造すること、交通ターミナルと一体的な複合施設（商業施設・公共公益施設・住居等）を整備することなどの大変魅力のある提案を頂いております。</p> <p>本市はこうした懇談会からの提言を踏まえ、令和元年度から基本計画の策定に着手することとしており、市民の皆様からの御意見を頂きながら魅力ある地域開発を推進していきたいと考えています。</p>

提出された意見の要旨	市の考え方等
【その他】	
<p>セ 人口減少が進むことで、地域コミュニティが成り立たなくなり、地区同士の連携も取れなくなることが考えられる。</p> <p>東広島市の方が呉市よりも地価が安く、店舗等も多いので人口が増加していると思われる。</p>	<p>御指摘のとおり、人口が減少しますと地域コミュニティにも影響するとの考えの基に、人口減少に対応したまちづくりを推進するため、立地適正化計画を策定するものです。</p> <p>頂いた御意見は今後のまちづくりの参考とさせていただきます。</p>
<p>ソ 川辺や山麓周辺のサイクリングやジョギング歩道の整備、灰ヶ峰展望台ロープウェイの設置、呉港遊覧船など分散しているエリアをリンクさせながら生き生きする生活環境の整備に着手してほしい。</p>	<p>頂いた御意見は今後のまちづくりの参考とさせていただきます。</p>
<p>タ 広島呉道路を完全無料化にすべき。</p>	<p>広島呉道路は、本市と広島市を結ぶ重要な道路であり、災害時の交通・物流のネットワークを確保するため、国土交通大臣から高速道路会社に対して、4車線化に向けた事業許可が行われるとともに、利用者の利便性に配慮した料金体系となるよう呉市から国へ働き掛けをしてきた結果、平成31年3月29日に、広島都市高速との連続利用割引を導入することが国土交通省から発表されました。</p> <p>頂いた御意見は今後のまちづくりの参考とさせていただきます。</p>

(2) 産業建設委員会からの意見

平成30年3月9日(金)開会の産業建設委員会で頂いた意見について、次のとおり回答します。なお、意見を踏まえ、1か所の修正を行いました。

頂いた意見	市の考え方等
<p>ア 都市計画区域外のまちづくりの方針についてももう少しイメージができるよう内容を追加し、構成を変えてほしい。</p>	<p>現在も本市の都市計画区域外の地域への移住希望者に対して、空き家情報の提供等に取り組んでいます。また、これらの地域では、住居の確保のほか、農水産業の担い手の育成支援を行う等移住者のライフスタイルに対応した環境づくりに取り組んでいるところであり、そのことについて追記しました。</p> <p>【修正事項】 P46 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に追記 (追加) <u>○空き家の有効利用や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。</u></p>
<p>イ 立地適正化計画で誘導した区域へのアクセスを補完する計画が地域公共交通網形成計画だと認識している。 立地適正化計画の中にも地域公共交通網形成計画の内容を十分に反映したものとしてほしい。</p>	<p>コンパクト・プラス・ネットワークによるまちづくりを実現する上で地域公共交通網形成計画との連携は特に重要であると考えています。 立地適正化計画にも地域公共交通網形成計画の内容を記載することを検討していますので、今後も担当課と十分な情報共有を行っていきます。</p>

(3) 住民説明会での意見

平成30年6月8日（金）から26日（火）までの間に市内の4地域（中央、川尻、安浦、音戸地域）で実施した住民説明会で頂いた意見は次のとおりです。なお、意見を踏まえ、1か所の修正を行いました。

頂いた意見	市の考え方等
<p>ア 歩いて行ける範囲に病院や福祉施設を立地させることで歩いて暮らせるまちづくりが実現できるのではないかと。また、基本的な方針にも記述すればより分かりやすくなるのではないかと。</p>	<p>歩いて行ける範囲内に病院等が立地していることは、生活利便性の高いまちづくりにつながるものと考えます。しかしながら、病院などの生活サービス施設の集積には、ある程度の人口密度の確保が必要であると考えています。</p>
<p>イ 病気予防の視点から健康な体力づくりが必要と思われる。プール等の設備があればよい。</p>	<p>頂いた御意見を踏まえ、次のように修正しました。</p> <p>【修正事項】</p> <p>P44 (2)まちづくりの方針 まちづくりの方針3 (再掲)</p> <p>(修正前) 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、生活利便性の向上に向けたまちづくり</p> <p>(修正後) 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> <p>(再掲)</p> <p>(修正前) ○居住の誘導により人口密度を確保することで、<u>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し、生活利便性の向上に向けたまちづくりを推進します。</u></p> <p>(修正後) ○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、<u>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。</u></p> <p>(追加) ○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、<u>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。</u></p>

頂いた意見	市の考え方
<p>ウ コンパクトシティの考えは理解できたが、公共投資が一極集中となるのか。</p>	<p>公共工事等の実施については、必要性や緊急性から優先順位を検討し、事業を実施しているところですが、今後も市全域における優先度の高い事業から実施していきます。</p>
<p>エ 現在、市街地の中に広く居住の実態がある中で、コンパクトシティは現実として実現可能なのか。</p>	<p>立地適正化計画制度は、強制的に居住の移転を行うものではなく、緩やかに居住を誘導しながら、長期間掛けてコンパクトシティの形成を目指すものです。この取組は行政だけで実現することは不可能であり、官民で協力・連携をして、実現に向けて取り組んでいきます。</p>
<p>オ コンパクトシティの形成によって行財政の負担が軽減されると聞いたことがある。しかし、居住者がいれば、どんな場所でも道路等の維持管理は必要であり、コンパクトシティの形成によって本当に行財政の負担を軽減できるのか。</p>	<p>国土交通省が示す都市計画運用指針によれば、コンパクトなまちづくりを進めることは財政面での持続可能性の向上、ひいては持続可能な都市経営の推進にも寄与すると示されています。</p> <p>居住を緩やかに誘導し、長期間掛けて市街地をコンパクトにしていくことで、将来的には維持管理費等に係る財政負担は軽減されるものと考えています。ただし、その姿への移行期においては、安心・安全の観点から道路等の適正な維持管理が必要であると考えています。</p>
<p>カ 地域の中でも居住誘導区域は数カ所になるのか。</p>	<p>居住誘導区域の設定については、都市機能や居住の集積、また、公共交通によるアクセス性、災害の危険性、市街地の一体性等を踏まえながら、検討を行っているところです。</p> <p>今後、区域の設定について各地域における説明会を再度開催する予定です。</p>
<p>キ 高齢になると買い物難民になると言われている。市が便利なところに居住のための施設を建築し、その中にスーパーマーケットや病院等があれば便利である。</p>	<p>高齢者が生活する上で必要な病院や福祉施設等の生活サービス機能については、関連計画と連携しながら誘導施設への位置付けを検討していきます。また、現在作成中の呉市地域公共交通網形成計画と連携し、高齢者が社会参加しやすいまちづくりを検討していきます。</p>

頂いた意見	市の考え方
ク 説明の内容はもっともであると理解したが、いい計画を作成しても実現するには財政次第である。	計画に位置付けた誘導施設の整備に当たり、条件を満たすものについては国の補助制度の活用が可能となりますので、積極的に活用しながらまちづくりを進めていきます。
ケ 計画が絵に描いた餅にならないようにお願いします。	立地適正化計画に具体的な施策を位置付け、実効性のある計画とするともに、官民で共有を図り、協力・連携をして、実現に向けて取り組んでいきます。

(4) その他の意見

呉都市計画調査委員会等の意見を踏まえ、3か所の修正を行いました。

頂いた意見	修正の内容
<p>ア 計画の中で交通ネットワークの構築という表現が多く見られるが、ネットワークを新たに整備するという誤解を招く可能性があるため、表現を変えるべきではないか。</p>	<p>表現について修正しました。</p> <p>【修正事項】 P4 P8 P42 等 10 か所 (修正前) ネットワークの<u>構築</u> (修正後) ネットワークの<u>確保</u></p>
<p>イ 今後の交通サービスについては、今あるものを維持していくことと併せて、地域の実態に応じた交通サービスを提供していく必要があると思われるので、表現を変えるべきではないか。</p> <p>また、交通結節点における利用環境の向上についても記載すべきである。</p>	<p>表現について修正しました。</p> <p>【修正事項】 P45 (2)まちづくりの方針 まちづくりの方針5 (修正前) ○鉄道や路線バス、生活バス、乗合タクシーなどの<u>交通サービス</u>の利用促進を図り、持続可能な交通ネットワークを維持し、日常の暮らしの中で、自由に移動することができる<u>手段を確保</u>します。 (修正後) ○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確保するとともに、<u>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</u>します。</p>
<p>ウ 将来を見据えた移動手段について、自動運転車の活用等新しい技術の導入に向けた検討を行い、スマートシティを目指して取り組む考えを記載すべきである。</p>	<p>内容について追記しました。</p> <p>【修正事項】 P45 (2)まちづくりの方針 まちづくりの方針5 (追加) ○BRTや自動運転車等の次世代モビリティの導入検討や <u>MaaS</u>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、<u>スマートシティに向けた取組を推進</u>します。</p>

(5) 復興計画との整合を図る事項

平成30年7月豪雨災害に係る呉市復興計画との整合を図るため、3か所の修正を行いました。

整合を図る事項	修正の内容
<p>ア 整合を図る計画に呉市復興計画を追加します。</p>	<p>【修正事項】 P1 立地適正化計画の位置付け (追加) 【復興】 <u>呉市復興計画 (H30～R6)</u></p>
<p>イ 立地の適正化に関する基本的な方針(まちづくりの方針)に復興計画の考えを踏まえた追記・修正をします。</p>	<p>【修正事項】 P44 (2)まちづくりの方針 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 <u>(追加) ○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。</u> <u>(追加) ○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。</u></p> <p>P46 イ 都市計画区域外のまちづくりの方針 (修正前) ○<u>斜面市街地等の災害の発生のおそれのある区域から安全な区域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。</u> (修正後) ○<u>防災・減災施設の整備、また、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、安心して暮らせるまちづくりを推進します。</u></p>