令和元年１２月　産業建設委員会行政報告資料
都　　市　　部

呉市立地適正化計画（案）について

平成２９年度から作成を進めている呉市立地適正化計画（以下「計画」といいます。）については，平成３０年度には基本的な方針（案）に対する市民からの意見募集や住民説明会を行い，それらの意見を反映させた当該方針（案）と，計画素案（第１章から第３章まで）を令和元年６月１３日開会の産業建設委員会において報告しました。次の段階として，計画の具体的な内容の誘導施設や誘導区域等を設定した計画案を作成し，これを基に市内各地区で地元説明会を開催していきます。

１　計画の構成

章	タイトル	主な内容	作成年度
第１章	立地適正化計画の概要	作成の目的と位置付け，計画期間と対象区域等	平成２９年度から令和元年度まで
第２章	呉市の現況と課題	呉市を取り巻く状況，呉市の現況と課題等	
第３章	立地の適正化に関する基本的な方針	目指すべき都市像，都市機能誘導区域と居住誘導区域に関する基本方針等	
第４章	誘導施設及び誘導区域等の設定	誘導施設の設定，誘導区域等の設定，誘導施策の設定等	令和元年度
第５章	計画の推進	取組目標，計画の進行管理	

２　案の概要

(1) 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，２(3)誘導施設の考え方）

都市拠点

- 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　等

地域拠点

- 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

＜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。

■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 左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）以外に必要となる施設については，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

【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。

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）	（中央地域）○	－

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

【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】
「呉駅周辺地域総合開発に関する懇談会」の中で出された意見を踏まえて策定する基本計画を反映し，にぎわいや交流を生み出す施設等を追加します。

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	－	にぎわいや交流を生み出す施設（呉駅周辺地域総合開発に関連する施設）	（中央地域）○	－

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

【特に必要となる施設】
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おり，高齢者のための施設である老人福祉施設について，既存施設はありますが，今後新たな施設を検討の上誘導する必要があります。

機能分類		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	（広地域）○	－

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

【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】
「呉駅周辺地域総合開発に関する懇談会」の中で出された意見を踏まえて策定する基本計画を反映し，防災拠点機能を有する施設を追加します。

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	防災拠点機能を有する施設（呉駅周辺地域総合開発に関連する施設）	（中央地域）○	－

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

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として，「呉駅周辺地域総合開発に関する懇談会」の中で出された意見を踏まえて策定する基本計画や呉市地域公共交通網形成計画（案）を反映し，総合交通結節点としての機能を有する社会基盤を追加します。

社会基盤	備考
交通結節点施設	総合交通結節点としての機能を有する社会基盤（呉駅周辺地域総合開発に関連する社会基盤）

(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（★：誘導すべき施設　○：維持すべき施設）

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	○											
		にぎわいや交流を生み出す施設※2	★											
	防災機能	防災中枢拠点を構成する施設（本庁舎）	○											
		防災拠点機能を有する施設※2	★											
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）	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○

※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 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。また，機能分類についても具体的な施設が決定した後精査していきます。

2　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

都市機能誘導区域の対象とすべき区域

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

↓

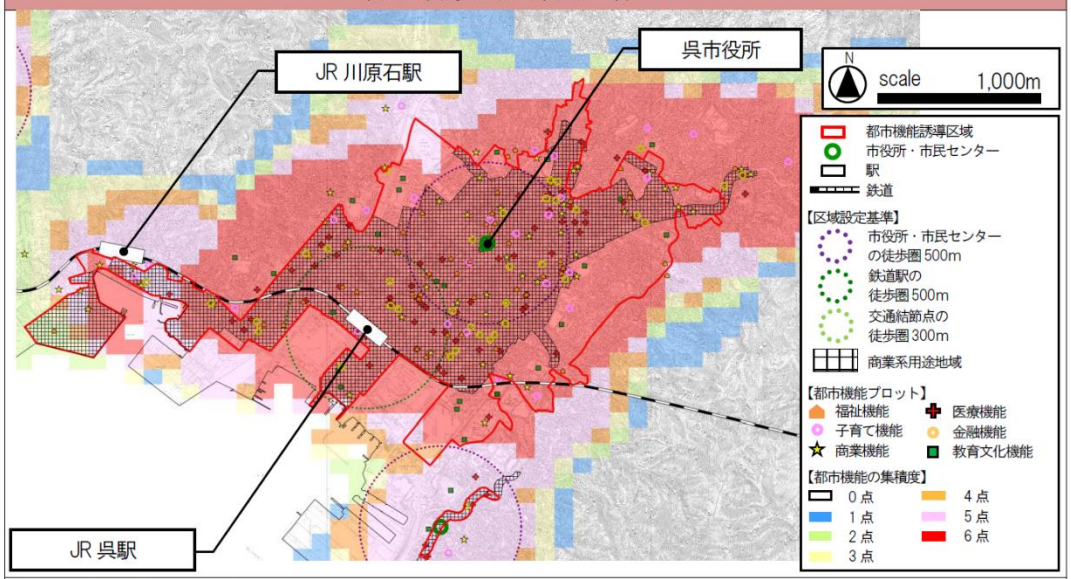
最終的な細部の確認・調整（具体的な線引きの考え方※）

↓

都市機能誘導区域の設定

【都市機能誘導区域の設定（参考）】

中央・宮原地域（中央）：約 332.8ha



【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。

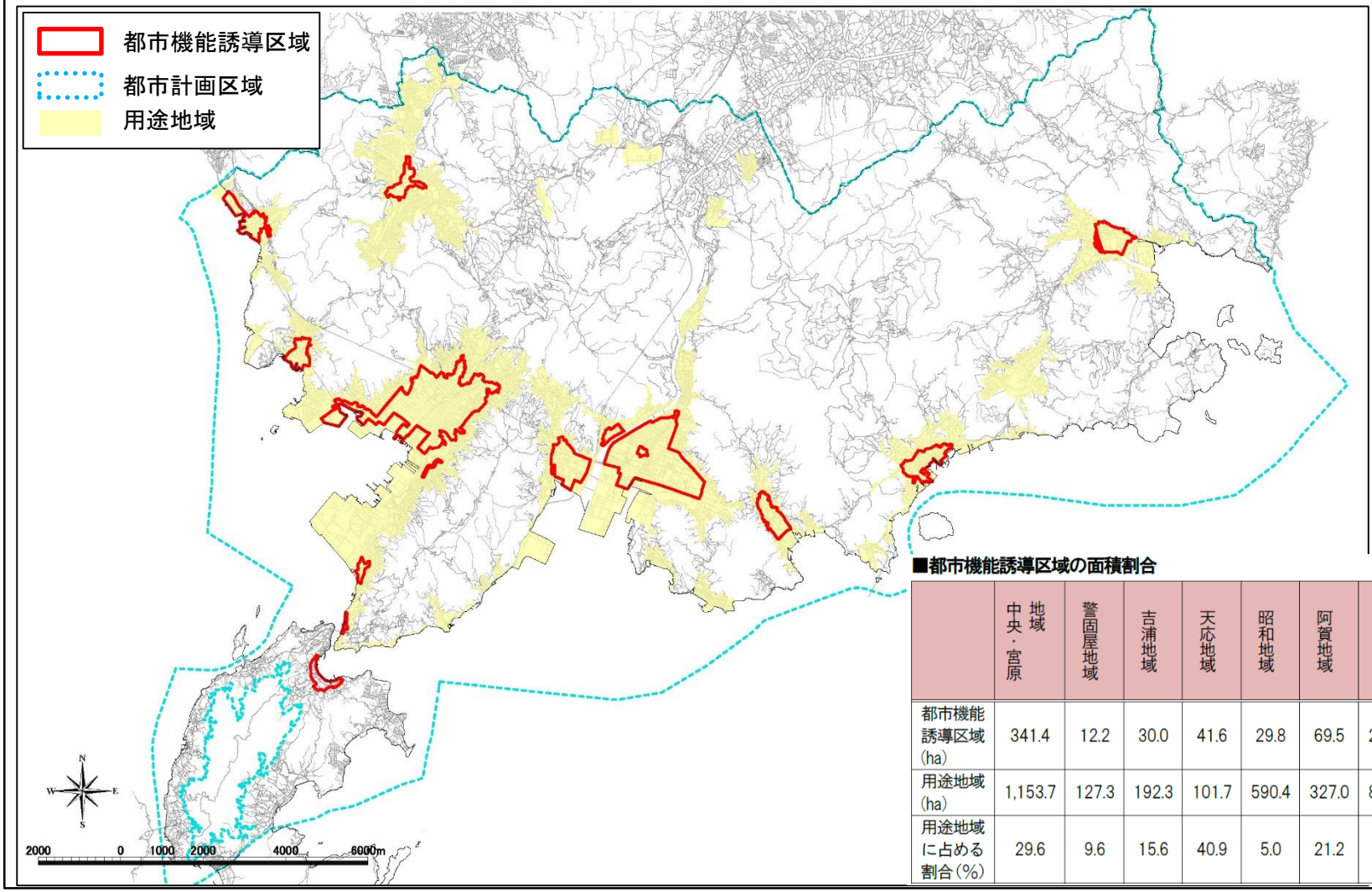
都市機能誘導区域以外の商業地域，近隣商業地域及びその周辺地域において都市機能が集積する地域

※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

居住誘導区域の対象とすべき区域

■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

対象外とすべき区域

■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

↓

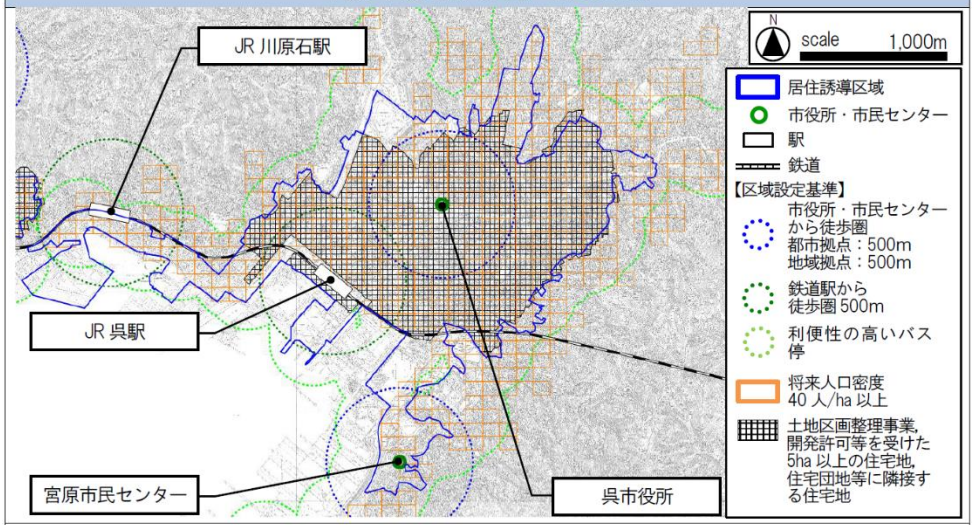
最終的な細部の確認・調整
（飛び地の区域設定の考え方・具体的な線引きの考え方※）

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。

【居住誘導区域の設定（参考）】

中央・宮原地域（中央）：約 353.9ha



【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

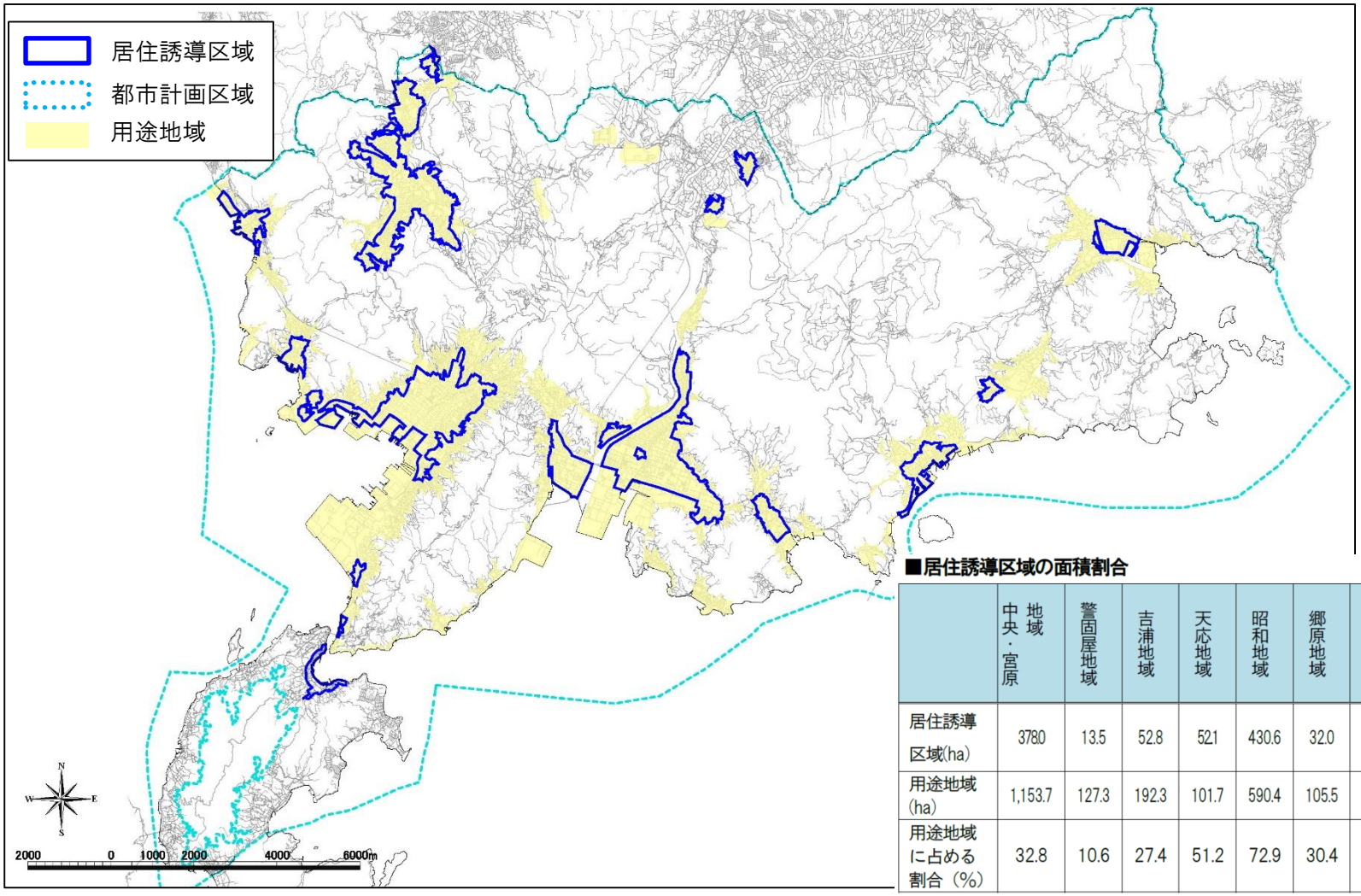
既存の都市基盤を維持することを基本として考え，居住誘導区域以外の用途地域で居住に適した地域を対象に設定します。

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。

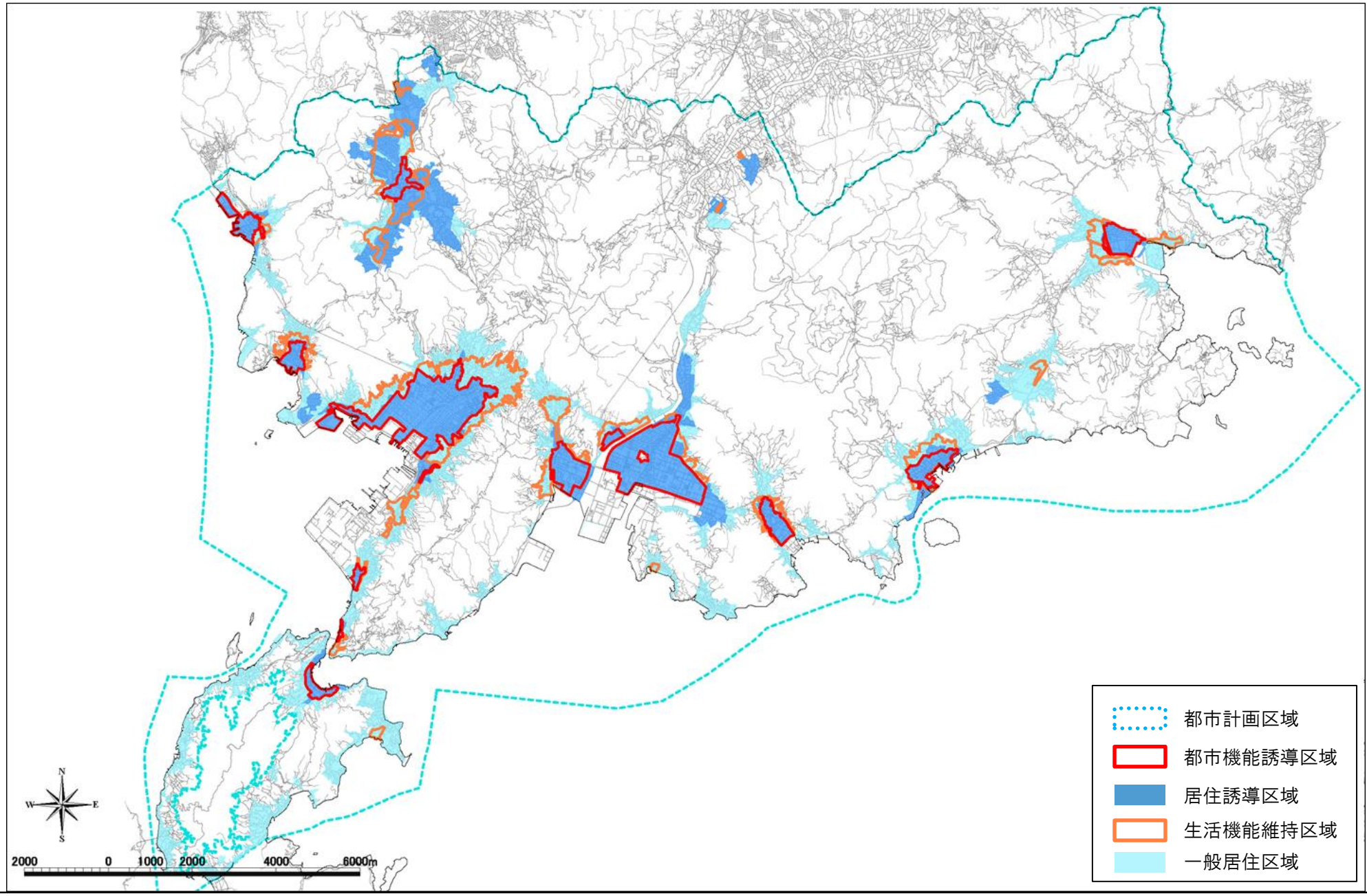
■居住誘導区域：約 1,664.2ha



■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
居住誘導区域(ha)	378.0	13.5	52.8	52.1	430.6	32.0	96.1	383.4	45.3	76.3	71.7	32.4	1,664.2
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	29.5	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



3　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
(ｱ) 税制支援	誘導施設に対する税制上の特例措置	・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	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	・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	・誘導施設の整備や一体的に必要となる道路や交通結節点機能の整備※2　等	・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	・居住者の利便の用に供する施設の整備	・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	・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
	・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	・交通結節点機能（駅前広場やﾍﾟﾃﾞｽﾄﾘｱﾝﾃﾞｯｷ等）の整備※2 ・バス等の乗り換え施設の整備※2　等	・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。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
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	★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	・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
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	・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	
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	★誘導施設（公共・民間）の整備に対する国の補助制度の活用 ★ウォーカ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	・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
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	・防災拠点の機能の強化	・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靭化 ・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
	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	
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	★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	

★：新たに検討が必要な施策

4　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

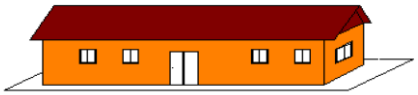
目的　：居住誘導区域外における住宅開発などの動向の把握
内容　：開発や建築行為に着手する 30 日前までの届出を義務付け
勧告　：居住誘導区域内における住宅等の立地の誘導を図る上で支障があると認められる届出に対して，勧告が可能

■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 ㎡以上のもの

①の例示

②の例示



（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

(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

(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

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

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）	-
	防災拠点機能を有する施設※1	- （平成 30 年）	-
	障害者福祉施設※2	**8 地域** （平成 30 年）	**11 地域**※3 （令和 17 年）
	子育て支援センター	**9 か所** （平成 30 年）	**10 か所**※3 （令和元年）
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 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。

期待される効果

宿泊者数の増加
432 千人（平成 30 年） ⇒ 583 千人（令和 17 年）　増加人数 151 千人

障害者福祉施設が利用できる人の割合
88.1%（平成 30 年） ⇒ 100%（令和 17 年）　増加割合 10.5 ポイント UP

子育てサービスが気軽に受けられる人の割合
93.7%（平成 30 年） ⇒ 100%（令和元年）　増加割合 6.3 ポイント UP

歩いて暮らせる地域に住む人口割合の増加
49.4%（平成 30 年） ⇒ 64.5%（令和 17 年）　増加割合 15.1 ポイント UP

災害に対する不安の減少
51.3%（平成 30 年） ⇒ 36.0%（令和 17 年）　不安と感じる人の割合 15.3 ポイント DOWN

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%（平成 30 年） ⇒ 78.6%（令和 17 年）　満足度 9.1 ポイント UP

全てを達成することで…

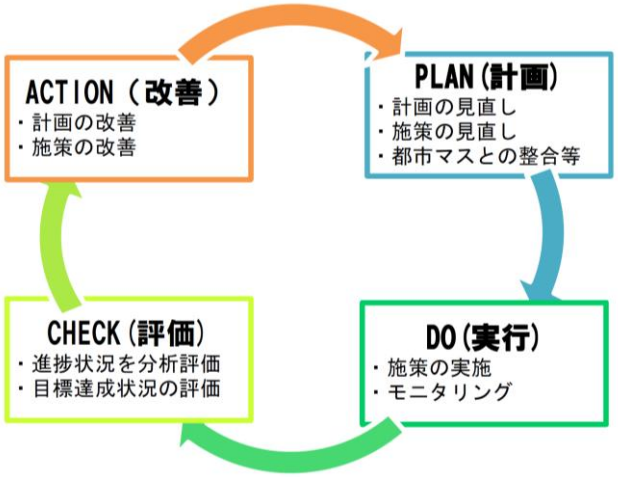
2　計画の進行管理

(1) 計画の進行管理等と評価体制

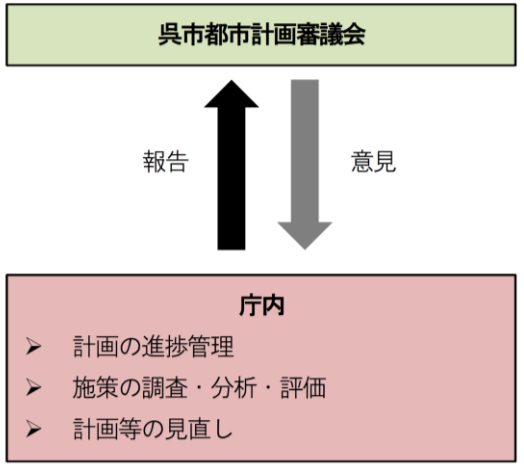
計画の進行管理に当たっては，計画に記載された施策・事業の実施状況について把握を行うとともに，おおむね５年ごとに計画の進捗状況や妥当性等の分析・評価を行います。また，その評価結果を呉市都市計画審議会及び呉市議会等に報告し，施策の充実・強化等について検討を行うとともに，必要に応じて，適切に計画や関連する都市計画の見直し等を行います。

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



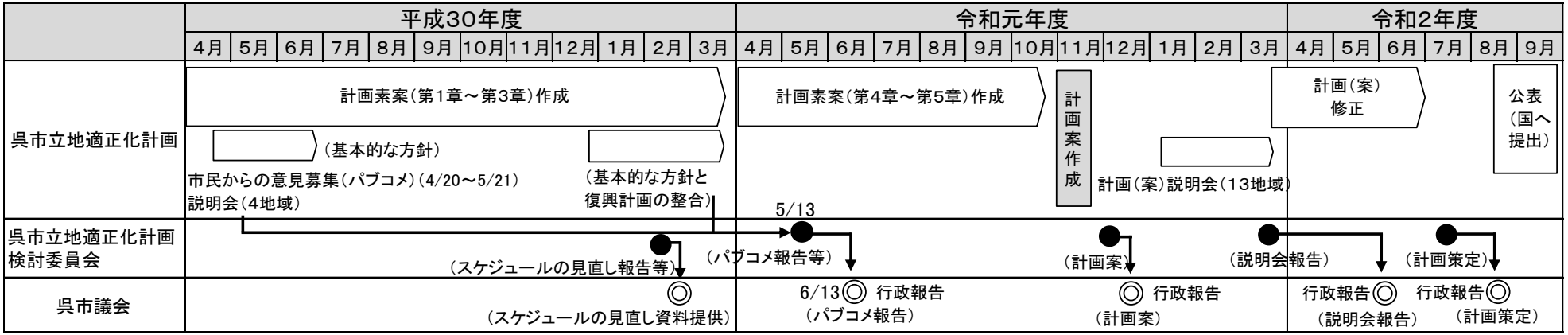
■評価体制



(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。

3　スケジュール



4　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

ア　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）
イ　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