

広島県都市計画制度運用方針
別冊（素案）
（運用方策別）

令和元年〇月

広島県

目 次

| | | |
|-----|------------------------------|----|
| I | 基本的事項 | 1 |
| 1 | 改訂の趣旨 | 1 |
| 2 | 位置付け | 2 |
| 3 | 対象とする施策の範囲 | 3 |
| 4 | 対象とする区域 | 4 |
| II | 基本的な考え方 | 5 |
| 1 | 広島県における都市の目指すべき将来像 | 5 |
| (1) | コンパクト+ネットワーク型の都市 | 6 |
| (2) | 安全・安心に暮らせる都市 | 6 |
| (3) | 活力を生み出す都市 | 6 |
| (4) | 魅力あふれる都市 | 7 |
| (5) | 住民主体のまちづくりが進む都市 | 7 |
| 2 | 都市計画行政の基本姿勢 | 8 |
| (1) | 目指すべき将来像の共有化 | 8 |
| (2) | 総合的・広域的な取組の推進 | 8 |
| (3) | 維持可能な体制づくり | 8 |
| (4) | 適切な進捗管理 | 8 |
| 3 | 都市づくりの基本圏域 | 9 |
| III | 将来像の実現に向けた都市計画制度の運用方策 | 10 |
| 1 | 都市計画制度の運用方策の構成 | 10 |
| 2 | 都市計画制度の運用方策 | 11 |
| (1) | 都市計画区域などの適切な設定 | 11 |
| ア | 都市計画区域の見直し・新規指定 | 11 |
| イ | 準都市計画区域の指定 | 12 |
| (2) | マスタープランなどの計画の充実 | 12 |
| ア | マスタープラン全般に係る事項 | 12 |
| イ | 都市計画区域マスタープラン策定方針 | 14 |
| ウ | 市町マスタープラン策定方針 | 15 |
| エ | 立地適正化計画策定方針 | 16 |
| (3) | 都市づくりの進捗管理 | 16 |
| ア | 都市の将来像実現状況の開示 | 16 |
| イ | 適時適切な都市計画の見直しの実施 | 16 |
| (4) | 市町主体の都市計画の仕組みづくりと県による広域調整の実施 | 17 |
| ア | 市町を計画主体においた都市計画の仕組みづくり | 17 |
| イ | 市町間調整を重視した広域調整システムの構築 | 18 |
| ウ | 市町の執行体制強化の支援 | 18 |

| | |
|--|-----------|
| （５）計画的土地利用の推進..... | 19 |
| ア 線引き都市計画区域における土地利用に関する方針..... | 19 |
| イ 非線引き都市計画区域における土地利用に関する方針..... | 23 |
| ウ 既成市街地の機能的かつ効率的な土地利用の推進..... | 26 |
| エ 都市計画区域外の秩序ある土地利用の誘導..... | 26 |
| オ 総合的な土地利用に向けた関連規制法の連携強化..... | 27 |
| （６）都市施設の適切な配置..... | 27 |
| ア 計画的な道路・公共交通ネットワークの強化・再構築..... | 27 |
| イ 集約型都市構造に向けた都市づくりを推進する適切な都市施設整備の推進..... | 28 |
| （７）市街地整備の推進..... | 29 |
| ア 良好な市街地整備の手法の検討..... | 29 |
| イ 中心市街地，周辺の拠点地区に求められる市街地整備のあり方..... | 31 |
| ウ 特定課題への対応..... | 33 |
| （８）防災都市づくりの推進..... | 34 |
| ア 自然災害に強い土地利用の規制・誘導..... | 34 |
| イ 災害に強い都市構造の構築..... | 37 |
| ウ 災害に強いまちづくりの普及・啓発..... | 38 |
| （９）魅力あるまちづくりの推進..... | 39 |
| ア 都市景観形成の推進..... | 39 |
| イ 個性豊かなまちづくりの推進..... | 40 |
| ウ 市街地内の自然環境の保全..... | 41 |
| （10）住民主体のまちづくりの環境整備..... | 41 |
| ア 都市計画に関する情報提供，開示の充実..... | 41 |
| イ 段階的かつ着実な住民主体のまちづくりの推進..... | 42 |
| 3 今後の都市計画行政において考えられる課題..... | 44 |
| （１）現行制度で既に対応が困難な都市づくりの課題への対応..... | 44 |
| （２）概ね 20 年後の都市づくりに向けた問題提起..... | 44 |

I 基本的事項

1 改訂の趣旨

本県では平成 14 年 3 月に、都市づくりの透明化や都市計画制度の的確で積極的な活用、県と市町の都市計画における一層の連携と協働の実現に向け、今後の県の都市計画制度の運用についての基本方針を定めた『広島県都市計画制度運用方針』を策定した。

しかしながら、策定から 15 年以上が経過し、その間に都市計画法の改正や社会経済情勢の変化など、都市を取り巻く様々な状況が大きく変化しつつある。

特に、これまで我が国が経験したことがない急激な人口減少・超高齢社会を迎え、将来に渡り質の高い生活サービスを享受し続けるためには、一定の区域に無駄なく必要なサービス機能を集約化した集約型都市構造への転換を図っていくことが、これからの都市づくりに強く求められている。

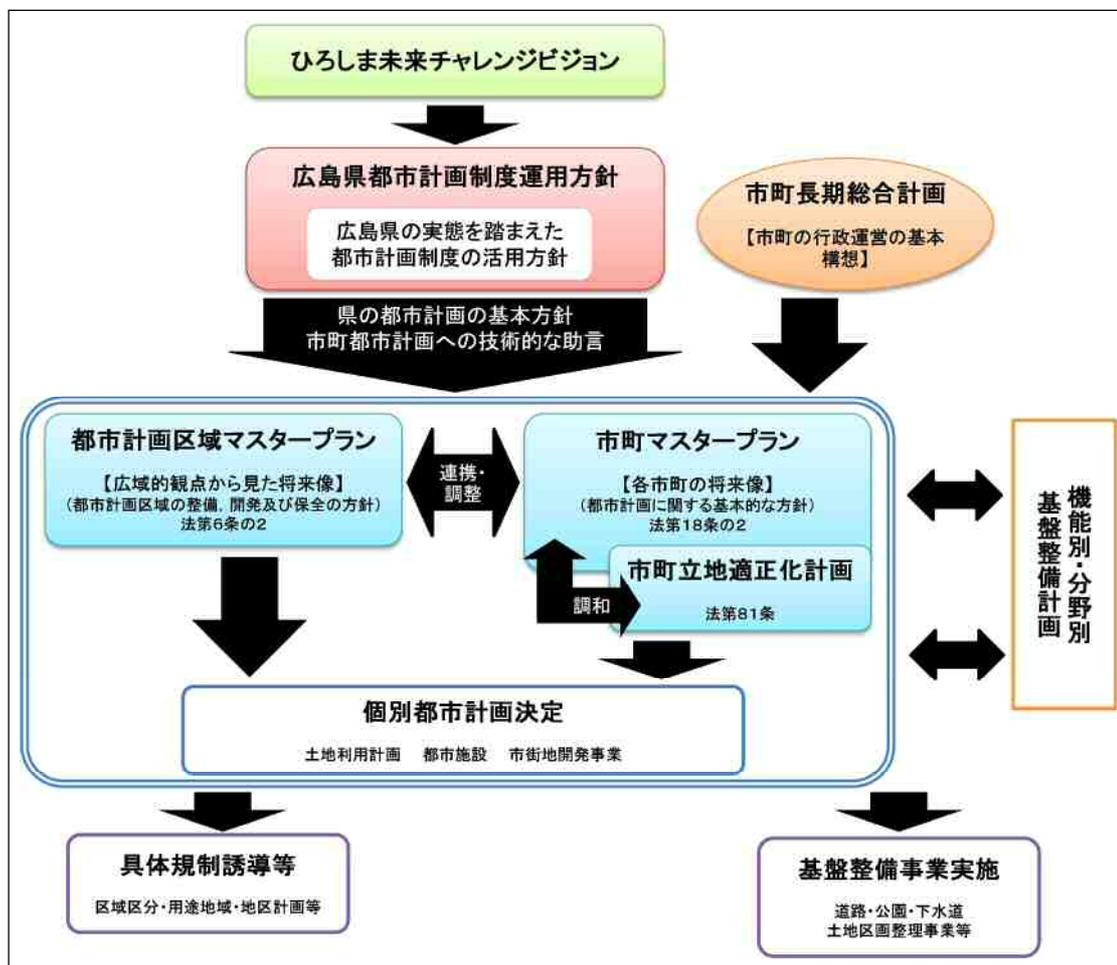
また、東日本大震災や本県を頻繁に襲う豪雨災害、さらには発生が切迫している南海トラフ地震など、大規模な自然災害が切迫する昨今、これからの都市づくりにおいては、ハード・ソフト対策が一体となった総合的な防災・減災対策により、都市の災害リスクを低下させ、災害発生時においても人命を守り、被害を最小限に止めることが喫緊の課題となっている。

こうした都市づくりに求められる様々な要請に的確に応えるとともに、社会経済情勢の変化に対応した都市計画制度の積極的な運用と、都市計画における県と市町の連携・協働をより一層推進するため、『広島県都市計画制度運用方針』の見直しを行うものである。

2 位置付け

本方針は、都市計画制度の運用の仕組みや枠組み、考え方などの基本的な事項を定めたものであり、県や市町が策定するマスタープランや個別の都市計画事業との関係を踏まえ、次のとおり位置づけられている。

- ・県は、県が定める「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」（以下「都市計画区域マスタープラン」という。）や個別の都市計画などを、これに基づいて検討・策定する。
- ・市町に対しては、都市計画に関して県が行う技術的助言の基本指針として、「市町村の都市計画に関する基本的な方針」（以下「市町マスタープラン」という。）や個別の都市計画などにおける連携と協働を支えていくものとして位置付けられる。
- ・個々の担当部局それぞれの計画や方針に基づいて進められている基盤整備事業に対しては、地域の総合的な視点で事業を横通しする都市計画が担うべき役割を明確にし、事業の円滑かつ効率的な推進に向けた連携の強化を進めるための基本指針として位置付けられる。

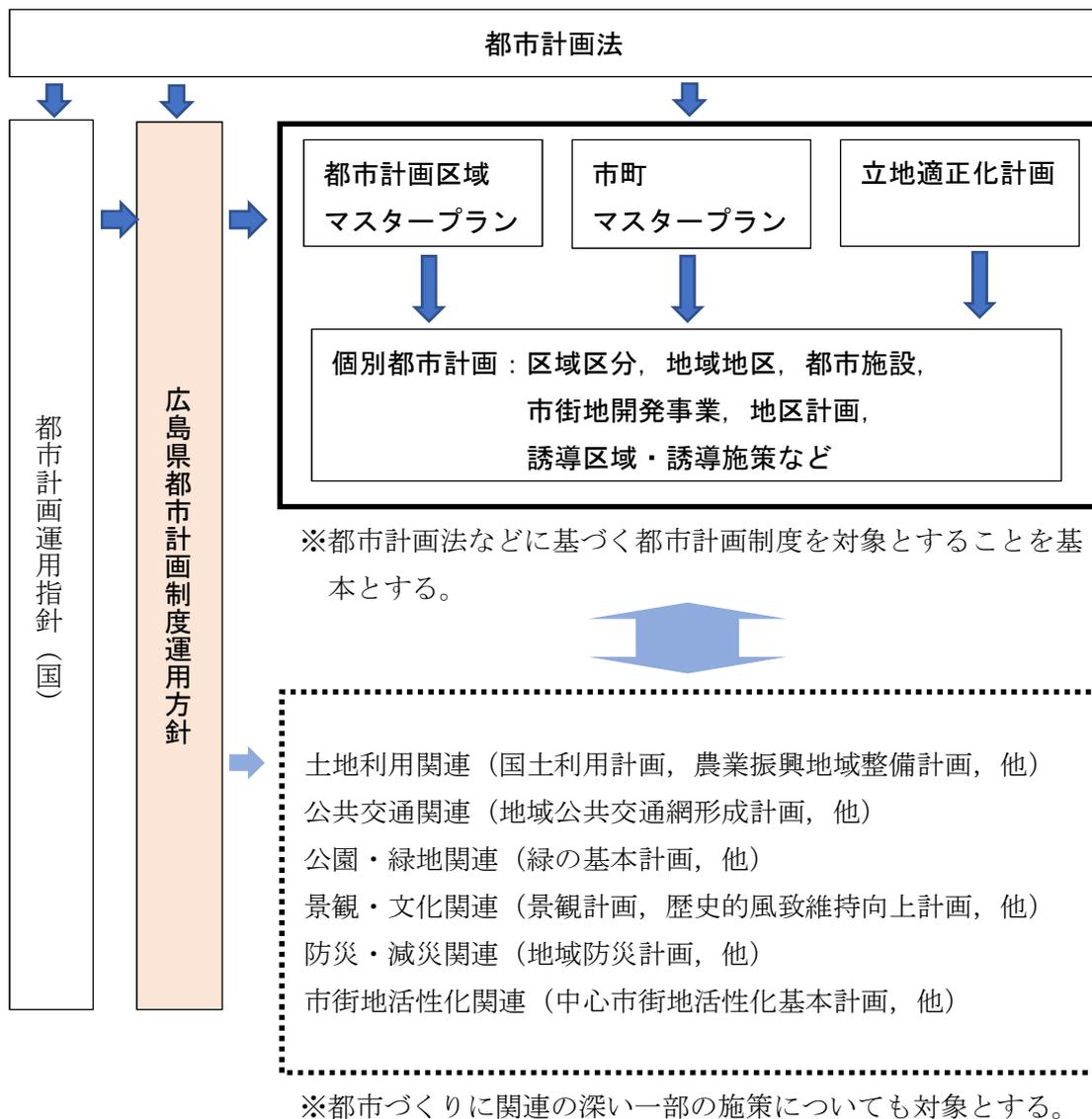


広島県都市計画制度運用方針の位置づけ

3 対象とする施策の範囲

本方針が対象とする施策の範囲は、直接的には都市計画区域マスタープラン、市町マスタープランに基づく個別都市計画施策及び立地適正化計画に基づく施策などとする。

また、関連施策として、土地利用関連（国土利用計画，農業振興地域整備計画，他），公共交通関連（地域公共交通網形成計画，他），公園・緑地関連（緑の基本計画，他），景観・文化関連（景観計画，歴史的風致維持向上計画，他），防災・減災関連（地域防災計画，他），市街地活性化関連（中心市街地活性化基本計画，他）などに関わる一部の施策についても対象とする。



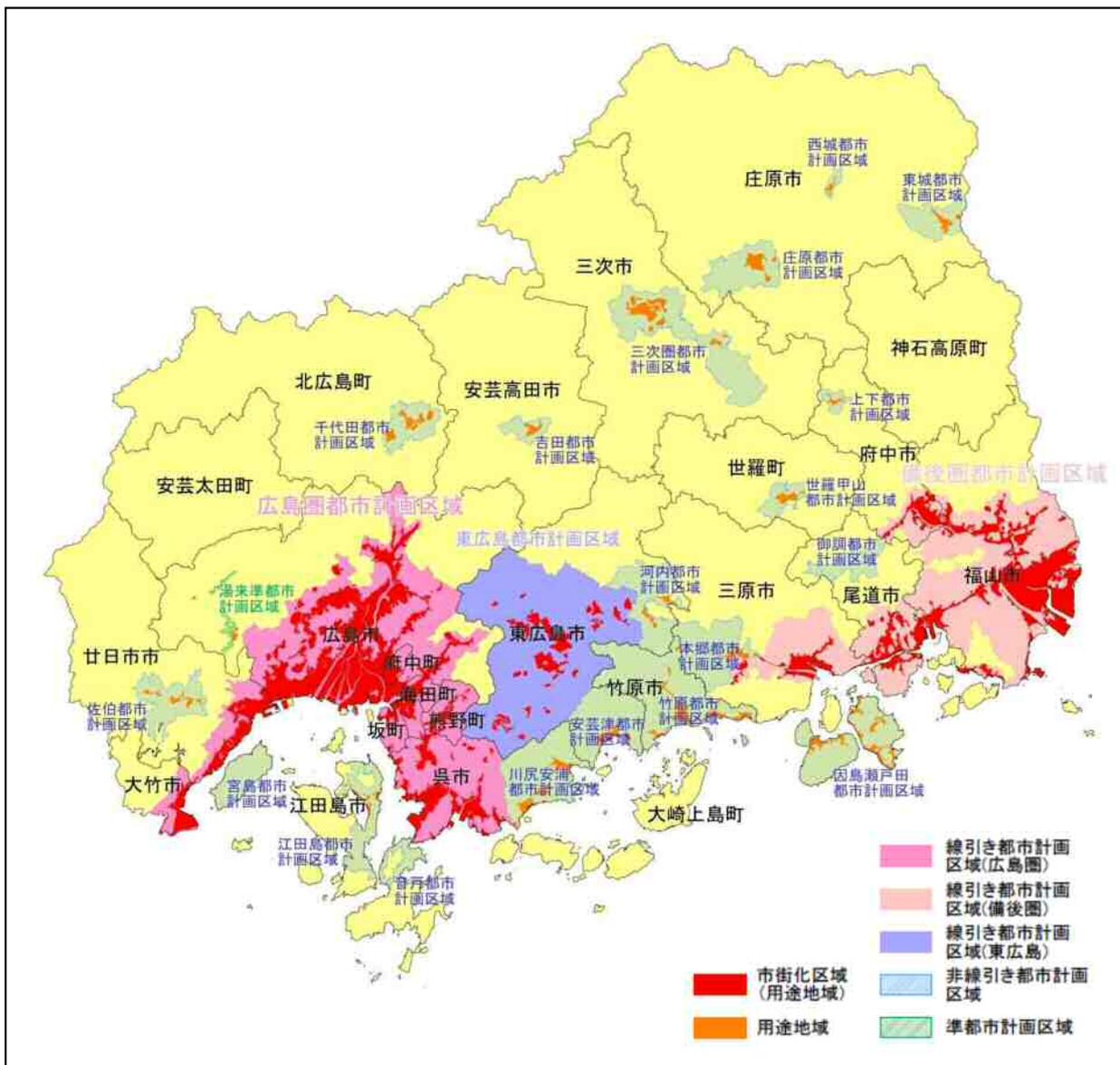
4 対象とする区域

本方針は都市計画区域内を対象とすることを基本とする。

ただし、本県の持続的な発展のためには、一体的な生活圏を形成する、都市計画区域内とその周辺地域が「目指す姿」を共有した上で、それぞれ役割に応じて地域特性を磨き、相互に支え合うことが重要である。

今後も持続的に一体的な生活圏を維持していくためには、都市計画区域内だけではなく、その周辺地域との連携など、広域的な観点を踏まえながら都市計画制度を運用していく必要がある。

そのため、都市計画区域とその周辺地域との連携や周辺地域のまちづくりなど、一部の方針については、広島県全域を対象とする。



広島県の都市計画区域

5 目標年次

概ね 20 年後を目標とする都市づくりの方向性を定める。

II 基本的な考え方

1 広島県における都市の目指すべき将来像

広島県の都市を取り巻く課題と潮流を踏まえ、広島県における都市の目指すべき将来像を設定する。

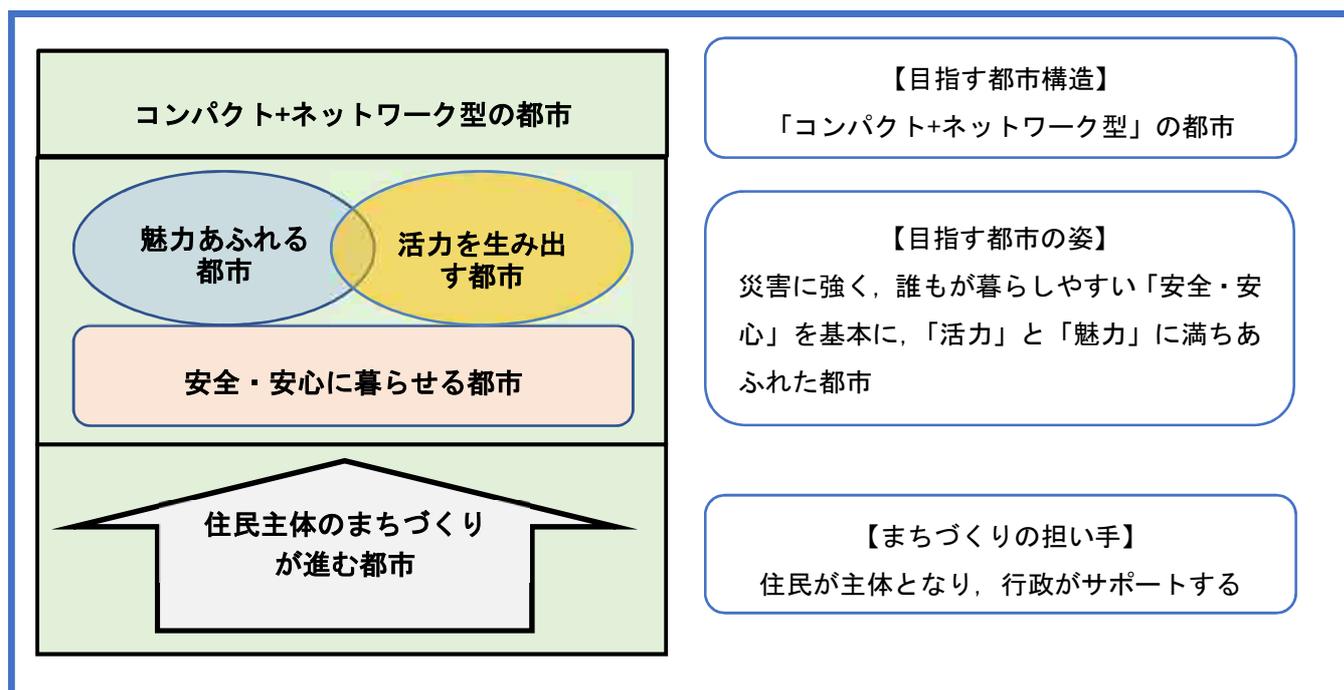
《広島県における都市の目指すべき将来像》



医療・福祉施設，商業施設や住居がまとまって立地し，公共交通によりこれらの生活利便施設にアクセスできる「コンパクト+ネットワーク型」の都市を再構築する。

また，災害に強く，誰もが暮らしやすい「安全・安心」を基本に，様々な人材や企業をひきつける「活力」と「魅力」に満ちあふれた都市を，住民が主体となり，行政がサポートしながら協働で作りに上げていく。

《将来像のイメージ》



(1) コンパクト+ネットワーク型の都市

◆将来像の実現に向けた基本方針

- 日常生活サービスを効率的に提供するため、日常生活サービス機能の集約などによる市街地の適切な密度の確保を図る。
- 安全・安心に暮らせる環境を確保するため、災害リスクの低い区域への居住誘導を推進する。
- 現状の車社会を踏まえた公共交通や新技術の活用などによる交通ネットワークの充実と、情報通信技術などの技術革新の進展を踏まえた情報ネットワークの充実による人・モノ・情報の高密度な交流の実現を図る。
- 複数の拠点間ネットワークの形成による、周辺地域相互の連携及び都市機能の適切な分担を図る。
- 現行の行政区域にとらわれず、都市部とそれ以外の地域の都市のつくられ方などそれぞれの地区の特性や地域資源を踏まえた、独自性のあるまちづくりを推進する。

(2) 安全・安心に暮らせる都市

◆将来像の実現に向けた基本方針

- 県民の生命、身体及び財産を保護するため、自主防災組織、行政などが連携し、ハード・ソフト対策が一体となった総合的な防災・減災対策による安全・安心に暮らせる環境の整備を図る。
- 子育て世帯が生活しやすい、子育て・教育環境の整備や、高齢者にも生活しやすい都市基盤整備がされるなど、日常生活サービス機能が維持された、誰もが健康で安心して暮らせる居住環境の形成を図る。
- エネルギーの面的利用や都市内緑化の推進による都市の低炭素化に向けた取組を推進する。

(3) 活力を生み出す都市

◆将来像の実現に向けた基本方針

- 広島県が誇るものづくり産業を生かしつつ、クリエイティブな人材や産業のさらなる集積により、創造性が高く先進的なものづくりや新たな価値を生み出す独創的なビジネスモデルなどが創出されるイノベーションを通じて、経済成長を促進する魅力ある雇用・労働環境の創出を図る。
- 多様な働き方や職住近接などにより、全ての人が生きがいや達成感を持って仕事に取り組みながら、家族との時間や仕事以外の活動を充実させるなど健康的に暮らしを楽しむことができる生活環境の整備を図る。
- 市街地中心部への都市機能の集約や新たな都市機能の呼び込みによるにぎわいの創出を図る。
- 広域連携中枢都市圏の中核都市を中心とした高次都市機能の集積・強化により、広島県全体の発展をけん引し、さらに中四国地方の発展に寄与する取組を推進する。

(4) 魅力あふれる都市

◆将来像の実現に向けた基本方針

- イノベーションの原動力となる多様な人材をひきつける魅力的な都市環境や居住環境の整備・創出を図る。
- 広島県の特長である、「自然と都市が融合した暮らし」、「平和」をキーワードとする世界的な知名度」、「内海と山々が織りなす食文化」など、地域の豊かな自然、歴史・文化などの資源を活用した多様な人々を呼び込む環境の整備・創出を図る。

(5) 住民主体のまちづくりが進む都市

◆将来像の実現に向けた基本方針

- 住民の多様なニーズに対応するため、まちづくりの担い手として住民が自発的にまちづくりに参加することを促進し、主体的にまちづくりを行う人材の育成と活躍できる環境の整備を図る。
- 人と人のつながりを基軸とした住民主体のまちづくりが持続的に行われる体制や基盤の整備など、行政との連携・協働によるまちづくりの推進を図る。

2 都市計画行政の基本姿勢

(1) 目指すべき将来像の共有化

人口減少・高齢化の進展が予測されている中、将来にわたって持続可能な都市構造を構築するためには、住民、企業、行政など、都市づくりや都市活動に関わる多様な主体が協力し、継続的に都市づくりに取り組むことが必要である。そのためには、目指す方向を理解し、共有することが不可欠である。

このため、目指すべき将来像を明確にし、積極的に情報発信していくことで、広く共有化を図り、官民が一体となった都市づくりを推進する。

(2) 総合的・広域的な取組の推進

コンパクトな都市づくりは、コンパクトに機能を集約した都市と豊かな自然環境や田園環境が一体となることで、豊かで活力ある県土を構築することを目的としている。

このため、都市計画分野と、産業（商工業、農林水産業）、環境・文化、福祉など、幅広い分野が連携して総合的に都市づくりに取り組むことが不可欠である。

また、生活行動の広域化や自然災害の大規模化・広域化している状況を踏まえると、都市計画区域や市町の行政区域を越えた広域的な連携・協力がますます重要になっている。

このような背景を踏まえ、分野を超えた総合的な取組と、県と市町及び市町相互が連携した広域的な取組を推進する。

(3) 維持可能な体制づくり

コンパクトな都市づくりの実現には、長期間を要するとともに、その都市構造を維持し、住みやすさや魅力を増進していくことが必要である。そのためには、多様な課題に対する持続的な対応が求められ、行政による取組だけでは限界があり、地域に精通している住民や企業との連携・協力が不可欠である。

本県においても、官民が協力して地域の価値を高める「エリアマネジメント」の取組が始まっている。このような取組を活かしつつ、多様化する課題に対して、行政間の連携体制の強化に加え、担い手の輪を広げ、行政、住民、企業などが相互に連携・補完しながら、地域を維持する体制づくりを推進する。

(4) 適切な進捗管理

目指すべき将来像の実現には、長期間を要するものであり、社会経済情勢の変化に応じて、適宜・適切に見直しを行う必要があることから、定期的な進捗管理（フォローアップ）が重要である。

このため、都市計画基礎調査などの客観的かつ定量的なデータを用いて、住民などに分かりやすい評価指標、評価手法を導入し、PDCAサイクルにより適宜・適切に評価を行う。評価結果は、県民に広く発信することで、持続的なまちづくりの取組につなげるとともに、その結果を踏まえた都市計画の決定・変更に活用する。

3 都市づくりの基本圏域

本県の持続的な発展のためには、都市部だけでなく都市周辺地域も含む広域的な視点に立って都市づくりを進めていく必要があることから、都市計画区域を越えて強い結びつきのある一体的な地域（圏域）を設定し、圏域を単位とした広域都市づくりを推進する。

圏域設定の考え方として、通勤・通学などにおける流入・流出人口の状況から、一定の結びつきを有する複数の都市から成る地域を圏域とすることを基本とし、さらに、都市の地理的位置関係や上位計画である広島県土地利用基本計画との整合性も踏まえるものとする。

なお、広島市、福山市、呉市を連携中枢都市とする連携中枢都市圏において、高次都市機能の集積・強化に向けた取組が進められており、こうした連携の動きも考慮しながら広域的な都市づくりを推進する。

| 圏域名 | 構成市町 |
|------|---|
| 広島圏域 | 大竹市，廿日市市，広島市，呉市，東広島市，竹原市，江田島市，安芸高田市，府中町，海田町，熊野町，坂町，北広島町，安芸太田町，大崎上島町 |
| 備後圏域 | 三原市，尾道市，福山市，府中市，世羅町，神石高原町 |
| 備北圏域 | 三次市，庄原市 |



都市づくりの基本圏域

Ⅲ 将来像の実現に向けた都市計画制度の運用方策

1 都市計画制度の運用方策の構成

| | |
|---------------------------------|-------------------------------------|
| (1)都市計画区域などの適切な設定 | 都市計画区域の見直し・新規指定 |
| | 準都市計画区域の指定 |
| (2)マスタープランなど計画の充実 | マスタープラン全般に係る事項 |
| | 都市計画区域マスタープラン策定方針 |
| | 市町マスタープラン策定方針 |
| | 立地適正化計画策定方針 |
| (3)都市づくりの進捗管理 | 都市の将来像実現状況の開示 |
| | 適時適切な都市計画の見直しの実施 |
| (4)市町主体の都市計画の仕組みづくりと県による広域調整の実施 | 市町を計画主体においた都市計画の仕組みづくり |
| | 市町間調整を重視した広域調整システムの構築 |
| | 市町の執行体制強化の支援 |
| (5)計画的土地利用の推進 | 線引き都市計画区域における土地利用に関する方針 |
| | 非線引き都市計画区域における土地利用に関する方針 |
| | 既成市街地の機能的かつ効率的な土地利用の推進 |
| | 都市計画区域外の秩序ある土地利用の誘導 |
| | 総合的な土地利用に向けた関連規制法の連携強化 |
| (6)都市施設の適切な配置 | 計画的な道路・公共交通ネットワークの強化・再構築 |
| | 集約型都市構造構築に向けた都市づくりを推進する適切な都市施設整備の推進 |
| (7)市街地整備の推進 | 良好な市街地整備の手法の検討 |
| | 中心市街地、周辺の拠点地区に求められる市街地整備のあり方 |
| | 特定課題への対応 |
| (8)防災都市づくりの推進 | 自然災害に強い土地利用の規制・誘導 |
| | 災害に強い都市構造の構築 |
| | 災害に強いまちづくりの普及・啓発 |
| (9)魅力あるまちづくりの推進 | 都市景観形成の推進 |
| | 個性豊かなまちづくりの推進 |
| | 市街地内の自然環境の保全 |
| (10)住民主体のまちづくりの環境整備 | 都市計画に関する情報提供、開示の充実 |
| | 段階的かつ着実な住民参画の推進 |

2 都市計画制度の運用方策

(1) 都市計画区域などの適切な設定

ア 都市計画区域の見直し・新規指定

(a) 都市計画区域の拡大

都市的土地利用や都市的整備に備える必要がある地域，居住環境の保全が必要な地域などに対し，市町の意向を踏まえ，次により，都市計画区域の拡大（編入），新規指定を進める。

a 都市計画区域の拡大（編入）

都市計画区域の外縁部で新たな開発動向が発生し，無秩序な都市的土地利用が行われるおそれがある地域は，隣接する都市計画区域への編入を検討する。

b 都市計画区域の新規指定

都市計画区域外において，新たに都市計画区域の指定要件を満たすこととなった地域や，新たに立地する建築物や施設の用途及び規模を計画的に規制・誘導する必要がある地域，道路などの基盤整備を計画的に行う必要がある地域については，都市計画区域の新規指定を検討する。

(b) 都市計画区域の縮小・廃止

都市計画区域については，今後も良好な生活環境や自然環境の保全，維持，形成を図るため，原則として縮小・廃止は行わない。ただし，区域解除の必要性や理由が明確にあり，区域解除後の影響まで十分に検証されている場合には，市町の意向を踏まえ，次により，縮小・廃止の検討を行うものとする。

a 都市計画区域の縮小

島嶼部や中山間地域などにおいて人口減少や高齢化が進み，地域活力の維持などが課題となる地域では，活力の維持・創出につながる方策を検討し，必要に応じて都市計画区域の縮小を行う。

b 都市計画区域の廃止

当該都市計画区域において，今後，市街地拡大などの都市化圧力が生じないと予想されるなど，都市計画区域の指定要件を満たさない場合でかつ，将来的に都市計画制度の適用を必要としないことが明らかな場合に限り，廃止の影響を十分精査した上で，都市計画区域の廃止を検討する。

なお，都市計画区域の廃止により土地利用規制が急激に緩和され，無秩序な開発により既存の住環境の悪化などが懸念される場合は，準都市計画区域の活用により，住環境の保全を図る。

(c) 都市計画区域の再編・統合

都市計画区域は，通勤，通学などの日常生活圏の広域化の進展などを踏まえ，市町の行政区域にとらわれず，現在及び将来の都市活動に必要な土地や施設が相当程度その中で充足で

きる範囲を、実質上一体の都市として整備、開発及び保全する必要のある区域へと必要に応じて再編・統合を検討する。

市町村合併に伴い、同一市町に複数の都市計画区域が存在する場合は、地形条件などや、主要な交通施設の設置の状況、社会的、経済的な区域の一体性などから総合的に判断し、再編・統合を検討する。ただし、同一行政区域内の都市計画区域が複数の地理的に離れた区域である場合には、一つの行政区域であることのみを理由として、飛び地の形で都市計画区域を統合するべきではなく、地形条件などや、主要な交通施設の設置の状況、社会的、経済的な区域の一体性により総合的に判断する必要がある。

イ 準都市計画区域の指定

(a) 準都市計画区域の指定

都市計画区域外において都市的土地利用が拡大しているものの、都市計画法に定める準都市計画区域の指定基準（法第5条の2第1項）をすべて満たす場合、当該市町の意向を確認した上で準都市計画区域の指定を検討する。

また、都市計画区域を廃止する場合に、急激な土地利用規制の解除によって発生する散発的な都市的土地利用を整序する必要がある場合は、必要最低限の区域に対して準都市計画区域の指定を検討する。

(2) マスタープランなどの計画の充実

ア マスタープラン全般に係る事項

(a) マスタープランに求められる役割

マスタープラン（「都市計画区域マスタープラン」、「市町マスタープラン」及び「立地適正化計画」をいう。以下同じ。）は、それぞれ住民に理解しやすい形であらかじめ中長期的な視点に立った都市の将来像を明確にし、その実現に向けての大きな道筋を明らかにしておくものである。

都市計画制度を活用した透明で広域的な都市づくりを推進するため、都市計画に係るマスタープランとして、適切な役割分担を図りつつ、各計画の策定の推進、内容の充実及び適切な見直しを図っていく。

(都市計画区域マスタープラン)

都市計画区域マスタープランは、都市計画区域を一体の都市として総合的に整備、開発及び保全するため、区域区分の有無及び区域区分を定める際の方針や、主要な都市計画の決定の方針など、基本的な方針を示すものであり、広域・根幹的な内容を中心に、広域的観点から保全すべき緑地の配置や大規模集客施設の立地など広域的課題の市町間の調整を図る指針としての役割を担うものである。

(市町マスタープラン)

市町マスタープランは、都市計画区域マスタープラン及び市町の基本構想に即して定められるものであり、住民に最も近い立場にある市町の創意工夫の下に住民の意見を反映し、

まちづくりの具体性ある将来ビジョンを確立し、地区別のあるべき市街地像を示すものである。

また、地域別の整備課題に応じた整備方針、地域の都市生活、経済活動などを支える諸施設の計画などをきめ細かく、かつ、総合的に定め、市町自らが定める都市計画の方針としての役割を担うものである。

(立地適正化計画)

立地適正化計画は、都市全体を見渡しながら今後の都市像を描き公共施設のみではなく住宅及び医療・福祉・商業などの民間の施設も対象としてその誘導を図るための制度である。

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によりコンパクト+ネットワーク型の都市の実現に向けたアクションプランとしての役割を担うものである。

(b) 都市計画マスタープランと市町マスタープラン及び立地適正化計画の関係

県が策定する都市計画区域マスタープランは、一体の都市として整備、開発及び保全すべき区域として定められる都市計画区域全域を対象として、一市町を超える広域的観点から、圏域単位で各都市の位置づけを明示するとともに、区域区分をはじめとした基幹的な都市計画の基本的な方針を定める。

一方、市町が策定する市町マスタープラン及び立地適正化計画は、都市計画区域マスタープランに即し、各市町の区域を対象として、住民に最も身近な基礎自治体である市町が、より地域に密着した見地から、その創意工夫の下に定める。

なお、自らが決定権限を有していない事項を記載するに当たっては、決定権限を有する者との間で必要な調整を図るため、県と市町の間で意見聴取、案の申出などを行う。

(都市計画区域マスタープランと市町マスタープランの関係)

各マスタープランの役割を踏まえると、地域の実情に即した個性豊かな都市づくりを進めるには、市町が定める都市計画に関する事項については、市町マスタープランに位置付けるべきであり、県が定める区域マスタープランでは、市町が定める事項は記載せず、広域・根幹的な内容に特化する。

このため、広域事項から地域密着事項までのすべての将来像を明確にするには、都市計画区域マスタープランと市町マスタープランの両者が揃っておくことが不可欠である。

(市町マスタープランと立地適正化計画の関係)

立地適正化計画は、集約型都市構造の実現に向けたアクションプランであり、将来像の実現に向けて有効な計画であることから、市町マスタープランと併せて策定することが望ましい。

(c) マスタープランの記載事項

マスタープランは、当該都市計画の広域的な位置づけを踏まえた上で、どのような方針で

どのような都市を作ろうとしているのかを地域毎の市街地像などで示すとともに、例えば都市計画区域マスタープランにおいては広域的な土地利用、都市施設などについて、市町マスタープランにおいては地域に密着した主な土地利用、都市施設などについて将来の概ねの配置、規模などを示し、住民が将来の大まかな都市像を頭に描きつつ、個々の都市計画が将来の都市全体の姿の中でどこに位置付けられ、どのような役割を果たしているかを理解できるように定める。立地適正化計画においては、人口の急激な減少と高齢化が進む中、持続可能な都市経営を実現するため、居住や都市機能を誘導する地域を明示する。

また、マスタープランは、長期的・総合的な都市づくりの将来方向を示し、それに基づいて個別の都市づくり活動が着実・計画的に推進される体系を構築するものである。このため、個別の都市計画が、マスタープランで示す都市の将来像の実現に向けての大きな道筋との間で齟齬をきたさないよう、県が定める個別の都市計画は、あらかじめ都市計画区域マスタープランに位置付けることを原則とし、市町が定める個別都市計画は、市町マスタープラン及び立地適正化計画に位置付けることを原則とする。

(d) マスタープランの見直し

マスタープランは、状況変化などに的確に対応するため、概ね5年ごとに実施する都市計画基礎調査の結果などを踏まえ、定期的にフォローアップを行うとともに、策定後の著しい状況変化があった場合など、必要が生じたときには随時の見直しを行う。

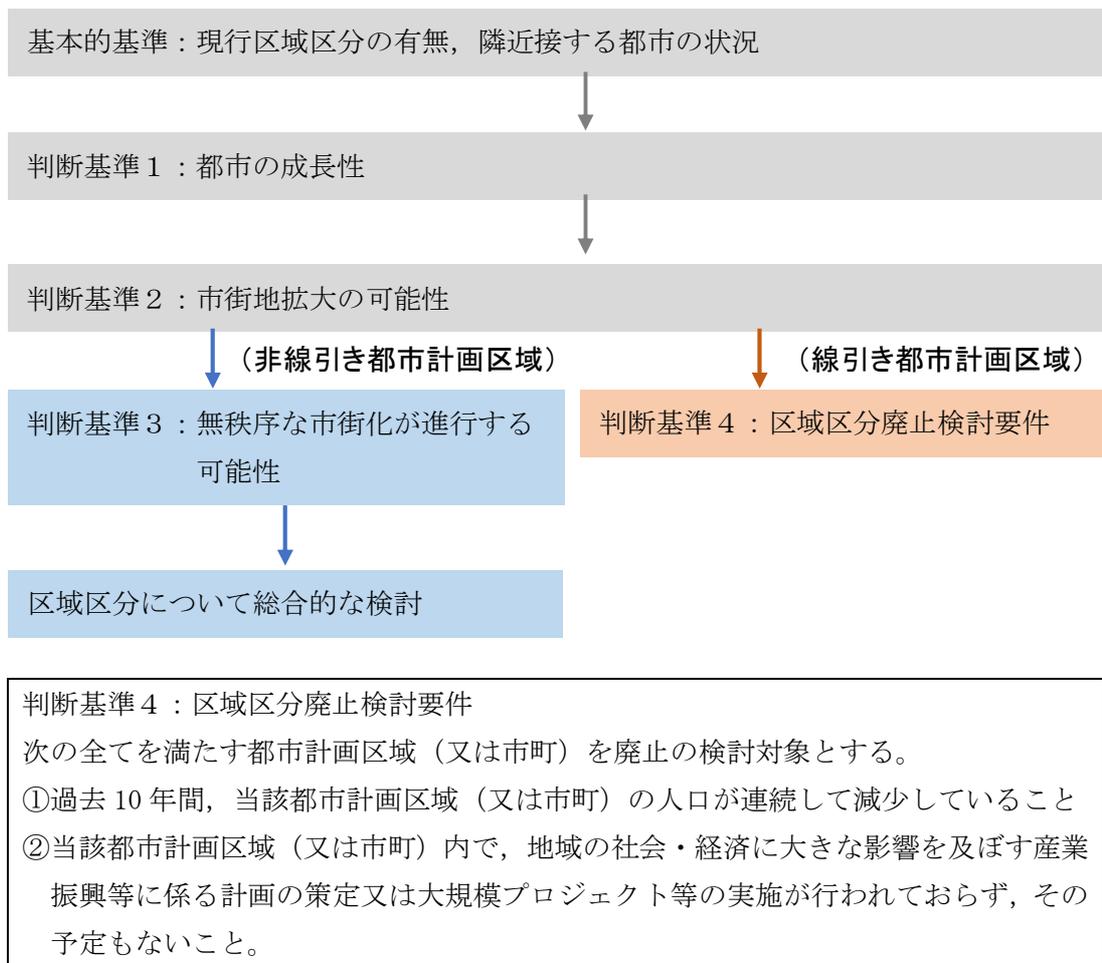
イ 都市計画区域マスタープラン策定方針

(a) 都市計画区域外を含む圏域単位での一括的策定手法の導入

都市計画区域マスタープランより市町マスタープランの対象が広域である状態を解消するとともに、都市計画区域外の記載内容についても充実させ、広域的な都市づくりをより一層推進するため、都市計画区域マスタープランは、広域都市づくりの3つの圏域ごとに、都市計画区域外も含め、複数の都市計画区域で一体の都市計画区域マスタープランを策定する。

(b) 区域区分の有無の判断基準

区域区分の有無の決定にあたっては、都市計画区域ごとに、現行の区域区分の有無、隣接または近接する都市計画区域の区域区分の有無を、区域区分設定の有無を検討する基本的な基準として、次に示す判断基準1～4の流れに沿って検証を行う。



(c) 記載事項

概ね次のような内容を都市計画区域マスタープランに記述する。

- 基本的事項
 - ・都市計画区域マスタープランの役割・位置づけ
 - ・目標年次
- 都市計画の目標
- 区域区分の有無及び区域区分を定める際の方針
 - ・区域区分の有無
 - ・区域区分の方針
- 主要な都市計画に関する方針
- 各都市計画区域における課題と方針

ウ 市町マスタープラン策定方針

(a) 記載事項

市町マスタープランは，市町自らが定める都市計画の方針となるものであり，当該市町を含む都市計画区域マスタープラン及び議会の議決を経て定められた市町の基本構想に即するとともに，住民意向を反映して，都市づくりの理念・目標，全体構想，地域別構想などについて定める。記載項目などは，市町の課題や特徴に応じて設定することとするが，次に挙げる事項に留意し，策定することが望ましい。

- 対象とする区域は、都市計画区域を基本としつつ、都市計画区域外も含む行政区域全体を見据えた総合的なまちづくりの指針とする。
- 市街地ごとの目指すべき将来像を明らかにするため、都市機能や居住の集約を図るべき“拠点”や拠点間をつなぐ公共交通ネットワークなどについて、将来都市構造図などにより示す。

エ 立地適正化計画策定方針

(a) 記載事項

立地適正化計画は、都市計画区域マスタープラン及び市町マスタープランとの整合を図り、人口減少・高齢化など、中長期的に都市の生活を支えることが可能となるようなまちづくりの理念や目標、目指すべき都市像を設定し、一定の人口密度の維持や、生活サービス機能の計画的配置及び公共交通の充実のための施策を実現するうえでの基本的な方向性を記載する。このため、次に挙げる事項に留意し、策定することが望ましい。

- 集約型都市構造に向けた都市づくりを進めるため、居住誘導区域は、都市機能や居住が集積している市町の中心拠点や地域の生活拠点、市町村合併前の旧市町村の中心部などの拠点を中心に設定する。
- 都市機能誘導区域は、交通結節点で業務、商業などが集積する地域や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を中心に設定する。

(3) 都市づくりの進捗管理

ア 都市の将来像実現状況の開示

(a) 都市の将来像実現状況の開示

都市づくりの一層の透明化と計画的推進を実現するため、都市計画区域マスタープランの策定後も、各都市施設の整備方針図などをもとに、都市計画区域マスタープランに位置付けられた個別の都市づくり活動の進捗を把握し、次の方法により、最新状況の全体像の住民開示を続ける。

- 開示内容：区域マスタープランで位置づけた広域・根幹的な事項の具体化状況
- 表現方法：各都市施設の整備方針図などをもとに、概ね次の5段階の類型化して区分表示する。(整備済, 事業実施中, 事業検討中, 構想中, 未検討)
- 開示方法：県のホームページに掲載して行う。
- 更新時期：概ね毎年度更新し、各年度当初の状況を開示する。

イ 適時適切な都市計画の見直しの実施

(a) PDCAによる継続的な改善の実施

将来像の実現に向けて都市計画を推進するため、数値目標などを設定し、都市計画基礎調査などの客観的かつ定量的なデータを用いて分析・評価を行い、その結果を踏まえた都市計画の決定又は変更を行う。

(b) 持続可能な都市経営の推進

P D C A サイクルによる都市計画の分析・評価・改善にあたっては、持続的な都市経営の観点に立って、将来人口などの見通しとそれを踏まえた財政の見通しを立て、行政サービスが持続できる改善策を検討する。

(c) 都市計画の見直し

根幹的な都市施設などは都市計画の継続性・安定性が重要であるが、長期に渡り事業に着手されていない都市施設や市街地整備事業に関する都市計画などは、都市の将来像を踏まえつつ、都市全体あるいは影響する都市圏全体としての施設の配置や規模などの検討を行うことにより、その必要性を検証する。その上で、都市計画決定当時の計画決定の必要性を判断した状況が大きく変化した場合などにおいては、変更の理由を明確にした上で見直しを検討する。

併せて、既に完成・供用済みの都市施設についても、都市計画決定当時との状況が大きく変化した場合などにおいては、上記と同様の検証を行い、再配置や規模の縮小、廃止などの必要性を検討する。

(4) 市町主体の都市計画の仕組みづくりと県による広域調整の実施

ア 市町を計画主体においた都市計画の仕組みづくり

(a) 県の都市計画案は市町の提案を受けて作成することの原則化

県が決定する広域・根幹的な都市計画を、総合的なまちづくりの全体像の中で、関連計画と調和のとれたものとするため、県は、原則として、市町による次のような検討や提案を受けて、都市計画の案を作成することとする。

○都市施設の計画：市町のまちづくりの意向を事業予定者が作成する計画素案に反映。

○土地利用計画など：地域の状況を踏まえた即地的な検討に基づき作成した素案を提案。

(b) 市町の都市計画への県の協議・同意基準の運用とフォローアップ

市町が定めようとする都市計画に対する県の協議又は同意にあたり、県は、市町の意向を尊重した必要最小限の関与に止める。

県では、都市計画法第 19 条第 3 項の規定に基づき、市町が定めようとする都市計画について知事が協議又は同意を行うにあたり、適正かつ円滑な執行を確保することを目的として、平成 15 年 1 月 15 日に市町の都市計画決定に係る県知事協議の判断基準を策定・公表し、適切に運用しているところである。市町の都市計画決定に際し、広域的視点などから県と市町が連携して都市づくりを行うという認識のもとに、県との協議又は同意に伴う事務処理が円滑に進むよう、今後も引き続き、次のような観点を基本として適切に判断基準を運用していくとともに、市町に必要な技術的助言及び情報提供を行う。

・市町が定める都市計画に対する県の協議又は同意の観点

a 県が定め又は定めようとする都市計画と適合していること。

b 一の市町の区域を超えて影響を及ぼす都市計画については、関係市町及び国・県などの関係機関との調整が図られていること。

また、今後、都市計画法や国の都市計画運用指針などが改正された場合は、協議の透明化、円滑化などを図るため、必要に応じて、判断基準の見直しなどフォローアップを検討する。

イ 市町間調整を重視した広域調整システムの構築

(a) 広域計画を調整する圏域内都市計画調整会議の設置と活用

県又は政令指定都市の都市計画決定（政令指定都市においては、区域区分の決定・変更に限る）に際し、広域的観点からの判断を的確かつ迅速に行うため、次により、圏域内都市計画調整会議を設置し、都市計画の素案をこの会議に付して、その意見などを踏まえ、都市計画を決定することを原則とする。

○目的：県又は政令指定都市が都市計画法第4条第1項に規定する都市計画を決定するにあたり（政令指定都市においては、区域区分の決定・変更に限る）、関係市町の意見集約や情報交換などによる円滑な調整を図る。

○単位：都市づくりの基本圏域

○案件：都市計画法第6条の2第1項に規定する都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の素案、その他県又は政令指定都市の定める都市計画の素案 など

○組織構成：関係市町（都市計画区域がない町を含む圏域内市町を基本とし、案件により必要に応じて調整）、広島県都市計画部局、管轄建設事務所（案件により必要に応じて調整）

○調整内容：広域的観点からの計画整合、都市計画と事業との整合、情報交換など

また、策定済みである広島圏域内都市計画調整会議設置運営要綱の見直しを検討するとともに、会議における具体的な調整方法などについて検討する。

(b) 都市計画の広域調整

市町が決定する都市計画が、その市町の区域を超えて広域的に影響を及ぼす場合には、「市町の都市計画決定（変更）に際して県が行う広域調整手続に関するガイドライン」に即し、関係市町の調整を図る。

ウ 市町の執行体制強化の支援

(a) 県による支援体制の強化、人材育成

県独自の「都市計画の手引き」の作成・充実、個別事案への対応などの従来からの支援に加え、都市計画部局・建設事務所間の連携と情報共有などにより、日常的な支援体制を強化する。

また、県と市町との人事交流も継続し、県への派遣職員が、都市計画に関する幅広い知識・経験を有し、市町における都市計画の中心実務を担う人材となるよう、引き続き育成に取り組む。

(b) まちづくり事例集などの作成と活用支援

市町による、まちづくりに関する制度や手法の全体像把握と活用に資するよう、県内の市町のみでなく、全国のまちづくりの先行・優良事例やまちづくりに関する条例などを収集・整理し、市町に提供するとともに、国土交通省などの資料集・事例集の活用を促進する。

また、作成した資料集・事例集を県のホームページで公開したり、各市町の担当窓口での配布することにより、住民にまちづくりの手法に関する情報を提供するとともに、まちづくりに関する専門家の派遣などにより、住民のまちづくり活動を支援する。

さらに、市町において、都市計画の素案の作成や都市のスポンジ化など都市計画に関する課題などの分析を行う際の参考とするため、都市計画基礎調査に関する調査情報の利用・提供の手法やGIS化などによる見える化を検討する。

(c) 市町間のまちづくり情報交換の促進

県内市町の都市計画担当者が定期的集まり、それぞれの事例や先進地の事例などを題材に、実際の経験に即した情報提供や意見交換を行いながら、市町間のノウハウ共有や相互研鑽を図るための担当者会議などの開催を推進する。

(5) 計画的土地利用の推進

ア 線引き都市計画区域における土地利用に関する方針

(a) 市町の中心拠点や地域の生活拠点などへの居住・都市機能の誘導

人口減少が見込まれる中、日常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、一定のエリアにおいて居住を誘導し、人口密度を維持する必要がある。そのため、市町は都市全体における人口や土地利用、交通や財政の状況及び将来の見通しを勘案しつつ、地域における公共投資や公共公益施設の維持運営などの都市経営が効率的に行えるよう、立地適正化計画において、都市機能や居住が集積している市町の中心拠点や地域の生活拠点、市町村合併前の旧市町村の中心部などを拠点として位置付けるとともに、居住誘導区域に設定し、長期的に居住の誘導による都市の集約化を図る。

また、居住誘導区域内においては、交通結節点で業務、商業などが集積する地域や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などを拠点として位置付けるとともに、都市機能誘導区域に設定し、医療・福祉・商業などの都市機能を誘導、集約することにより、各種サービスの効率的な提供を図る。ただし、市町の中心拠点などにおいて、特に商業などの都市機能の集約化を図る必要から住宅の立地を制限する場合などには、居住誘導区域と重複しないよう設定することも検討する。

居住誘導区域及び都市機能誘導区域については、災害リスクの高い区域を含めないこととし、災害リスクの低い区域への居住や都市機能の誘導を図るとともに、長期的な観点において宅地化を抑制する必要がある場合には、市街化調整区域への編入や地区計画などの必要な土地利用規制の導入、生産緑地地区などの新たな土地利用について検討する。

(b) 区域区分の堅持・廃止

区域区分制度は、都市計画区域において計画的に市街化を図る市街化区域と市街化を抑制

する市街化調整区域に区分するものである。無秩序な市街地の拡大による環境悪化を抑制し、集約型都市構造に向けた都市づくりを進める上で有効な手段であるため、線引き都市計画区域では、原則として、区域区分を堅持する。

なお、区域区分の廃止については、再度の区域区分の決定が事実上不可能と考えられることから、周辺市町も含め、区域区分の廃止による影響などを慎重に分析・検討した上で判断する。

(c) 区域区分の新規設定

非線引き都市計画区域の用途白地地域は、用途地域内と比較して建築物の用途、開発許可などに関する基準が緩やかなため、用途白地地域に市街地が拡大するおそれがある。このため、非線引き都市計画区域について、集約型都市構造に向けた都市づくりを目指す観点から、市町の意向に基づき、県は新たに区域区分の適用を検討する。

また、市町村合併に伴い、一つの市町の中に線引き都市計画区域と非線引き都市計画区域が地形的に分断されず近接して存在する場合、市町の意向に基づき、県は都市計画区域を統合し、非線引き都市計画区域に新たに区域区分の適用を検討する。

また、都市計画区域外における開発圧力が高い地区についても同様に、無秩序な開発などが行われる可能性があることから、必要に応じて既存の都市計画区域の拡大や新規指定とあわせて区域区分の新規設定を検討する。

(d) 市街化区域への編入

将来の市街化区域の規模は、将来的な人口や商品販売額、工業出荷額の推計値を考慮した上で、一定の人口密度を維持し、商業・工業の産業用地などを適切に収容できる規模とする。

市街化区域への編入については、立地適正化計画における居住誘導区域を踏まえた集約型都市構造に向けた都市づくりを進めるため、市街地の無秩序な拡大を抑制し、将来の市街化区域の規模を踏まえた市街地の適切な密度が確保されるよう限定的なものとする。

また、市街化調整区域から新たに市街化区域へ編入を行う場合、土砂災害特別警戒区域などの災害リスクが高い区域については、市街化区域へ編入しない。

(e) 市街化調整区域への編入

集約型都市構造に向けた都市づくりを進める上で、「都市基盤施設の整備が行われていない区域」や「人口密度の低下が見込まれる地域」などについては、立地適正化計画の策定による居住誘導などに合わせて、市街化調整区域への編入を検討する。

また、市街化区域内の既成市街地で災害リスクの高い区域が含まれる場合については、土砂災害特別警戒区域などの指定状況と土地の利用状況などを考慮し、立地適正化計画や各種災害への対策状況などを踏まえつつ、県内市町と連携の上、段階的な市街化調整区域への編入の運用について検討する。

なお、平成26年8月豪雨や平成30年7月豪雨などの激甚化する自然災害の状況を踏まえ、特に、市街化区域の低未利用地における土砂災害特別警戒区域については、災害リスクの将来的な変化を見据えつつ、速やかに市街化調整区域へ編入するなどの検討を行う。

(f) 用途地域の変更

市街地において、秩序ある土地利用を誘導することで、良好な市街地が形成され、人や各種都市機能と呼び込むことが期待できる。このため、市町が用途地域の指定基準や見直し方針を定め、用途地域制度の適切な活用を図ることにより、住居系、商業・業務系、工業・流通系などの用途に応じた秩序ある土地利用を誘導するとともに、適時適切な見直しを行うことで、住民のニーズを踏まえた柔軟な運用を行う。

集約型都市構造に向けた都市づくりを進める上で、目指すべき市街地像に変更が生じ、新たな市街地像に対応して土地利用の転換を図る場合は、用途地域の見直しを検討する。

なお、用途地域の変更を行うにあたっては、各市町は素案などを作成する段階から県関係機関との調整を進めるものとし、県は技術的な助言を行うとともに、必要に応じて、用途地域の変更により隣接市町へ影響が及ぶと考えられる場合は関係市町との広域的な調整を行う。

用途地域見直しの検討対象地区は、次に示す地区などが考えられる。

- 立地適正化計画における都市機能誘導区域において誘導施設を検討する際、都市全体の都市機能の配置上、その誘導施設が欠かせない施設であり、現行の用途地域ではその誘導施設が不適合となる地区
- その他、各市町が上位計画において掲げる都市像を実現するために欠かせない施設であり、現行の用途地域ではその施設が不適合となる地区
- 立地適正化計画における居住誘導区域から外れた市街化区域において、土地利用方針を見直すべき地区

■広島市・福山市の中心部におけるゾーニングの考え方

- ・中四国地方の持続的な発展をけん引する中枢都市として、集約型都市構造への転換を図るため、広島駅前や紙屋町・八丁堀及び福山駅前の商業・業務集積地においては、商業系用途地域を指定するとともに、地区計画などの活用により、建築物の用途や形態規制、インセンティブ付与による高次都市機能の集積を促進する。また、店舗の連続性の確保によるにぎわいづくりのため、低層部に商業、中高層部に業務といった立体的な土地利用を促進する。
- ・商業・業務集積地の外縁部においては、まちなか居住の促進を図るため、住居系用途地域を指定し、良好な住環境が整った市街地形成を誘導する。

■人口集中地区及び各市町中心部におけるゾーニングの考え方

○中心市街地

活力とにぎわいの創出のため、商業系用途地域の指定を基本とし、その周辺部においては、地区計画の活用などにより、商業・業務系と住居系の用途が適度に混在したまちなか居住に向けた、高度な土地利用を誘導する。

○臨港部や高速道路 I C 周辺地区

産業機能及び流通業務機能の拡充・集積を図るため、工業系用途地域の指定を行うとともに、住工混在による生活環境の悪化を防止する。

○その他地域

市街地の中で住宅とものづくり文化を担う工場などが共存して発展してきた地域では、地域の活力維持や雇用確保のため、住居系用途地域の指定を基本としつつも、地区計画や事業場の環境対策などによって居住環境へ配慮することを前提として、部分的に工業系用途地域を指定するなど、限定的に、住商工の用途の混在を許容していくことを検討する。

住宅と農地が混在し、両者が調和して良好な居住環境と営農環境を形成している地域については、田園住居地域の指定を検討する。

(g) 市街化調整区域における開発許可制度の適切・柔軟な運用

本来、市街化を抑制すべき区域である市街化調整区域における開発許可は、結果的に都市のスプロール化を進行させる要因の1つとなっていた。今後は、本格的な人口減少・超高齢社会を踏まえ、都市のスプロール化を抑制するために、市街化調整区域においては必要最低限の開発許可制度を検討する。

50戸連たんなどの開発許可は、不良な街区形成につながる事例もあり、また、都市のスプロール化を進行させる要因の1つとなっている。今後は、集約型都市構造に向けた都市づくりを進める観点から、立地適正化計画における居住誘導区域との整合を踏まえつつ、市町の実情に応じた必要最低限の運用となるよう市街地からの距離や接道要件、開発許可基準を適用する区域を限定するなどの見直しや廃止を含めた検討を行う。

一方で、次に示す地区などについては必要性が認められる開発行為について、柔軟に開発許可の基準の見直しなどを行う。

○市街化調整区域に位置付けられたことで、開発行為や建築行為が厳しく制限され、人口減少によるコミュニティの衰退や社会経済情勢の変化などへの対応が困難となっている既存集落地区

○高速道路IC周辺などで、産業系用地としての需要が高く、地域の産業の活性化が期待されるものの、そのままでは無秩序な開発が懸念される地区

また、市街化調整区域において、地区計画を活用し開発行為を計画する場合は、地区計画を策定する区域に土砂災害特別警戒区域など災害リスクの高い区域を含めないこととし、さらに、原則として、開発行為により新たに災害リスクの高い区域が生じない計画となるよう検討する。

(h) 市街化調整区域における地区計画の適切な運用

市街化調整区域における地区計画は、市町が地域の実情に配慮して定める都市計画である。このため、県は市町の定める地区計画について協議又は同意する際の基本的な考え方を示し、市が独自の運用基準などを策定し、適切な運用を図るものである。

地区計画の策定に当たっては、都市全体の活力の維持、創出などに貢献しつつ、集約型都市構造に向けた都市づくりの弊害にならないよう、市町マスタープランなどの上位計画に即した計画的な開発行為などの適切な運用に努める。特に新たな住宅供給を目的とした地区計画は、既存市街地の密度の低下につながるおそれがあることから、慎重に運用する。

また、既に地区計画が策定されている区域において、災害リスクの高い区域が含まれてい

る場合は、必要に応じ、地区計画の変更により、その区域を建築・開発行為を規制する区域として位置付けることを検討する。

一方で、総合的な取組を必要とする重要な既存集落の活力維持に向けては、旧市町村役場周辺などの重要な集落において、地域コミュニティの維持に必要な人口規模が確保できるよう、市町が主体となり、市街化調整区域において住宅の建築などを許容する既存集落型の地区計画を活用するなどの検討を行い、市街地の拡大を招かない範囲で地区計画に位置付けた開発行為を認めていく方向で取組んでいく。

また、市街化調整区域内のゆとりある緑豊かな郊外型住宅地については、良好な居住環境を保全するため、地区計画の適切な運用を検討する。

加えて、市街化調整区域にある高速道路 I C 付近などの企業誘致を行う上で立地条件の良いまとまった土地においては、地域の産業振興や雇用創出を図るため、地区計画の活用により計画的な市街地形成を推進する。

イ 非線引き都市計画区域における土地利用に関する方針

(a) 市町の中心拠点や地域の生活拠点などへの居住・都市機能の誘導

人口減少が見込まれる中、日常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、一定のエリアにおいて居住を誘導し、人口密度を維持する必要がある。そのため、市町は都市全体における人口や土地利用、交通や財政の状況及び将来の見通しを勘案しつつ、地域における公共投資や公共公益施設の維持運営などの都市経営が効率的に行えるよう、立地適正化計画において、都市機能や居住が集積している市町の中心拠点や地域の生活拠点、市町村合併前の旧市町村の中心部などを拠点として位置付けるとともに、居住誘導区域に設定し、長期的に居住の誘導による都市の集約化を図る。

また、居住誘導区域内においては、交通結節点で業務、商業などが集積する地域や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などを拠点として位置付けるとともに、都市機能誘導区域に設定し、医療・福祉・商業などの都市機能を誘導、集約することにより、各種サービスの効率的な提供を図る。ただし、市町の中心拠点などにおいて、特に商業などの都市機能の集約化を図る必要から住宅の立地を制限する場合などには、居住誘導区域と重複しないよう設定することも検討する。

居住誘導区域及び都市機能誘導区域については、災害リスクの高い区域を含めないこととし、災害リスクの低い区域への居住や都市機能の誘導を図るとともに、長期的な観点において宅地化を抑制する必要がある場合には、地区計画などの必要な土地利用規制の導入について検討する。

(b) 用途地域の維持・廃止

集約型都市構造に向けた都市づくりを進める上で、都市全体にわたる都市機能の配置及び密度構成の観点から、将来にわたって積極的に望ましい市街地の形成を誘導すべき区域については、用途地域の指定を維持する。

一方、用途地域が指定されている都市計画区域において、開発圧力が低く、将来的にも都市的な土地利用が行われる可能性が低い区域については用途地域の廃止も考えられる。なお、他法令による土地利用規制がなされていない場合、用途地域を廃止すると無秩序な土地利用

を引き起こす可能性があることから、用途地域の廃止による影響を慎重に分析・検討した上で判断する。

(c) 用途地域の拡大

都市計画区域マスタープラン又は市町マスタープランに位置付けられ、かつ、都市的土地利用が確実に見込まれる地区や無秩序な土地利用が懸念される地区などについては用途地域の拡大を検討する。ただし、集約型都市構造の実現を目指す観点から、安易な拡大とならないよう、慎重に検討を行う。

また、現に宅地化していない区域について、新たに用途地域を指定する場合は、今後も引き続き、原則として、その区域に災害リスクの高い区域を含まないこととする。

(d) 用途地域の縮小

集約型都市構造に向けた都市づくりを進める上で、「都市基盤整備が行われていない区域」や「人口密度の低下が見込まれる地域」などについては、立地適正化計画が策定されている場合にはその内容も踏まえつつ、長期的な観点から居住誘導を図った上で、用途地域の縮小を検討する。

また、既に用途地域が指定されている区域において、災害リスクの高い区域が含まれている場合は、必要に応じ、用途地域の縮小を含めた区域の見直しを検討する。

なお、用途地域が縮小され、用途白地地域となった区域は、農業振興地域など他の法律に基づく土地利用規制がかからないため、無秩序な土地利用を引き起こす可能性があることから、用途地域の縮小については慎重に検討を行うこととし、特定用途制限地域や地区計画の活用についても検討する。

(e) 用途地域の変更

市街地において、秩序ある土地利用を誘導することで、良好な市街地が形成され、人や各種都市機能呼び込むことが期待できる。このため、市町が用途地域の指定基準や見直し方針を定め、用途地域制度の適切な運用を図ることにより、住居系、商業・業務系、工業・流通系などの用途に応じた秩序ある土地利用を誘導するとともに、適時適切な見直しを行うことで、住民のニーズを踏まえた柔軟な運用を行う。

また、地域の活力維持や雇用確保のため、地場産業と既存集落の共存が望ましい場合には、地区計画や事業場の環境対策などによって居住環境へ配慮することを前提として、限定的に住商工の用途の混在を許容していくことや、集約型都市構造に向けた都市づくりを進める上で、目指すべき市街地像に変更が生じ、新たな市街地像に対応して土地利用の転換を図る場合は、用途地域の変更を検討する。

なお、用途地域の変更を行うにあたっては、各市町は素案などを作成する段階から県関係機関との調整を進めるものとし、県は技術的な助言を行うとともに、必要に応じて、用途地域の変更により隣接市町へ影響が及ぶと考えられる場合は関係市町との広域的な調整を行う。

用途地域見直しの検討対象地区は、次に示す地区などが考えられる。

○立地適正化計画における都市機能誘導区域において誘導施設を検討する際、都市全体の都

市機能の配置上、その誘導施設が欠かせない施設であり、現行の用途地域ではその誘導施設が不適格となる地区

- その他、各市町が上位計画において掲げる都市像を実現するために欠かせない施設であり、現行の用途地域ではその施設が不適格となる地区
- 立地適正化計画における居住誘導区域から外れた用途地域において、土地利用方針を見直すべき地区

また、都市農地については、これまでの「宅地化すべきもの」から、農産物の供給や良好な景観形成といった多面的な機能を有する「都市にあるべきもの」へと考え方の転換を図る。

このため、非線引き都市計画区域の市街化区域内の住宅と農地が混在する地区において、農業の利便の増進を図りつつ、これと調和した低層住宅に係る良好な居住環境の保護を目的に、用途地域として新たに追加された田園住居地域の指定を検討するなど、用途地域の見直しによる都市内の営農環境の維持及び都市農地の保全を推進する。

同様に、住宅と農地が混在する地区において、地域資源である農地、農業を生かしてにぎわいや活力を創出するため、用途地域として新たに追加された田園住居地域の指定を検討するなど、用途地域の見直しによる農業の利便増進を推進する。

(f) 特定用途制限地域の指定、地区計画の活用

用途白地地域は、豊かな田園環境の維持・保全の観点から、無秩序な開発を抑制するとともに、地域の活力の維持・向上を図るため営農環境との調和を図りつつ、集約型都市構造の実現に向け、必要な施設の立地を誘導する必要がある。このため、用途白地地域においては、一律に規制をかけるのではなく、次のような地区について、特定用途制限地域や地区計画を活用し、地域の特徴や立地条件、地域の将来像などに応じた適正な土地利用の誘導を検討する。

- 集約型都市構造に向けた都市づくりにそぐわない施設の立地が想定される地区
- 土砂災害、浸水災害などの被害の軽減を図るため、居住施設などの立地を抑制すべき地区
- 騒音、振動、煤煙などの発生により周辺の良好な居住環境に支障を生じさせる、あるいは良好な居住環境にそぐわないおそれのある施設の立地が想定される地区

(g) 特定用途制限地域と一体運用による建蔽率・容積率などの最高限度の引き下げ

市町は、用途地域が定められていない土地の区域内において、その良好な環境の形成などを行うため、良好な居住環境にそぐわないおそれのある建築物などの建築を制限する必要がある場合は、特定用途制限地域の指定を検討する。

特定用途制限地域の指定を行う必要のある区域は、その効果を高める建蔽率・容積率の最高限度の引き下げを検討することとし、その具体的な規制値について、市町が用途制限内容と一体的に素案を作成し、それに基づいて指定する。なお、他の指定地域は従来規制値を継承する。

ウ 既成市街地の機能的かつ効率的な土地利用の推進

(a) 多彩なまちづくり制度の活用を促進するメニュー集の作成

県は、住民、事業者、市町などが主体的に取り組むまちづくりを支援するため、既成市街地における土地利用に関する多彩な都市計画制度の中から、地域のニーズに応じた的確・効果的な制度選択と活用を促進するためのメニュー集を作成する。

(b) 特別用途地区による規制

用途地域の指定の目的を基本とし、特別の目的から特定の用途の利便の増進又は環境の保護などを図るため、建築基準法に基づき地区の特性や課題に応じて地方公共団体が定める条例で建築物の用途に係る規制の強化又は緩和を行うために特別用途地区を定める。

集約型都市構造に向けた都市づくりを進めるため、準工業地域において、大規模集客施設の立地を制限するなど、地域の将来像に即した建築物の規制誘導が必要な場合には、特別用途地区の積極的な指定を検討する。

その他にも、地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護などの特別の目的の実現を図るため、用途地域による規制の補完が必要な地区では特別用途地区を活用することとし、県はそのための支援と助言に努める。

(c) ミクストユースによる緩やかな土地利用の更新

市町は集約型都市の構築を推進する中で、地方都市のまちなかにおいて、地域の活力維持などのために、地場産業と既存集落の共存が望ましいと判断する場合には、限定的に、住商工の用途の混在を許容していくことも検討する。その場合、必要に応じて地区計画やその他の制度を併せて活用することにより、無秩序な混在状況に陥らないように配慮する。

同様に、都市部において、にぎわいを創出するために、まちなか居住を促進することが望ましい場合には、住商の用途混在を許容していくことも検討する。住宅供給が促進されにくいと判断する場合は、必要に応じて、地区計画などの活用により職住近接型の住宅供給を誘導する。

エ 都市計画区域外の秩序ある土地利用の誘導

(a) 都市計画区域外の秩序ある土地利用の誘導

本県の都市計画区域外における開発圧力は高くないものの、集約型都市構造に向けた都市づくりを進めるため、一定規模以上の開発行為などに対し、他法令と調整を行いながら、次により、無秩序な開発の抑制及び豊かな自然環境の保全を図る。また、県はそのための支援と助言に努める。

○開発許可制度の活用による無秩序な開発の抑制

○都市計画区域、準都市計画区域の拡大・新規指定による秩序ある土地利用の誘導

また、人口減少や高齢化が著しい中山間地域などにおいては、一体的な日常生活圏を構成している「集落生活圏」を維持することが重要であり、将来にわたって地域住民が暮らし続けることができるよう、

- ①地域住民が主体となった集落生活圏の将来像の合意形成
- ②持続的な取組体制の確立（地域運営組織の形成）
- ③生活サービスの維持・確保
- ④地域の収入の確保のためのコミュニティビジネスの実施

などの取組を進めるとともに、地域に合った生活サービス機能や交通ネットワークの確保などにより小さな拠点の形成を推進する。

オ 総合的な土地利用に向けた関連規制法の連携強化

（a）総合的な土地利用に向けた関連規制法の連携強化

総合的で計画的な土地利用に向け、関連規制法との連携を次により進める。

○都市計画と関連個別規制法との連携・調整の促進

市町の政策方針に基づく総合的できめ細かな規制誘導の検討や計画調整の充実を図るため、県を含む関連部局の連携の一層の強化やマスタープランの活用、個別規制法の重層適用の検討などへの支援・助言に努める。

（6）都市施設の適切な配置

ア 計画的な道路・公共交通ネットワークの強化・再構築

（a）広域交通ネットワークの強化

連携中枢都市圏など一定の圏域人口を有した持続可能で活発な地域社会が、相互に支援・機能補完できる都市構造を構築するため、県境を越える井桁高速道路ネットワークを最大限に活用しつつ、これを補完する直轄国道や地域高規格道路などの整備により、拠点間を結ぶ広域交通ネットワークの形成を推進する。また、港湾、空港、鉄道など各種の公共交通との結節機能の一層の強化を推進する。

（b）地域交通ネットワークの強化・再構築

集約型都市構造の実現に向けて、拠点間の適切な都市機能の分担と相互補完や交流・連携を促進する幹線道路ネットワークの整備と適切な維持管理を図るとともに、交通事業者との連携のもとで利便性の高い公共交通ネットワークの強化・再構築を図る。

また、日常生活の利便性向上のため、生活に密着した生活道路の整備と適切な維持管理を図るとともに、地域特性を踏まえた地域公共交通ネットワークを形成する。

■広島市・福山市の中心部における交通ネットワークの強化・再構築の考え方

- ・広島市では、中心部と郊外を結ぶ基幹バス路線の拡充を図るとともに、交通結節点の整備などによるJR線、アストラムライン、路面電車、路線バスなどの乗換え利便性の向上により、公共交通の利用促進を図る。また、バス路線が集中し、過密となっている状況の効率化を図る。加えて、指定都市高速道路などの自動車専用道路の整備の推進により市街地内の道路交通ネットワークの強化や、中心市街地での様々な都市活動を支える物流の円滑化のためのスペースの確保を推進する。
- ・福山市では、中心部や郊外における持続可能な公共交通ネットワークの構築を図るととも

に、福山駅前広場の整備や周辺道路の機能強化などによる乗換え利便性の向上により、公共交通の利用促進を図る。また、都市の骨格となる放射・環状型幹線道路網の整備の推進などにより市街地内の道路交通ネットワークの強化を図る。

- ・合わせて、都市部における地域公共交通の地位を高めるため、ICT技術やアプリなどの活用により、バスの効率的な運行や利用者の利便性の向上を図る。

■人口集中地区及び市町中心部における交通ネットワークの強化・再構築の考え方

- ・鉄道駅などの交通結節点の機能強化などによる乗換え利便性の向上により、公共交通の利用促進を図る。
- ・拠点間における適切な都市機能の分担と相互補完や交流・連携の骨格となる幹線道路の整備と基幹となるバス路線のニーズに応じた拡充を図る。
- ・合わせて、都市部における地域公共交通の地位を高めるため、ICT技術やアプリなどの活用により、バスの効率的な運行や利用者の利便性の向上を図る。

■その他の地域拠点における交通ネットワークの強化・再構築の考え方

- ・より高次の都市機能を有する拠点への円滑な移動を可能とする幹線道路の整備と基幹となるバス路線のニーズに応じた拡充を図る。
- ・日常生活サービス機能が集積した地域拠点と周辺集落を結ぶ道路について、狭あいな道路の改善を図るなど、移動しやすく安全性の高い道路を確保する。
- ・乗合バス路線の維持が困難な地域ではデマンド型交通の導入を検討するなど、地域特性を踏まえた公共交通ネットワークの形成を図る。
- ・合わせて、特に公共交通の担い手の少ない地域拠点において、より生産性の向上を図るため、ICT技術などの活用により、バスの効率的な運行や利用者の利便性の向上を図る。

イ 集約型都市構造に向けた都市づくりを推進する適切な都市施設整備の推進

(a) 都市の骨格を形成する都市基盤施設の長期的視点からの整備

道路などの交通施設、公園、下水道などの都市施設は、これまでも都市の骨格を形成する基盤施設として整備を進めてきたが、人口減少の進展や都市のスポンジ化が顕在化する中、長期的視点から集約型都市構造の実現に向けた計画的な整備を行う。また、計画的に整備を進めるため、予算計画を踏まえた整備計画の立案に努める。

立地適正化計画の策定により都市機能誘導区域を設定し、医療や福祉、商業などの都市機能の集約化と高度化を図るとともに、誰もが空間と時間の制約を超えてサービスを受益できるよう、情報通信技術などの技術革新の進展を踏まえた情報ネットワークなどの都市基盤施設の整備を推進する。

また、関係部署・関係機関との調整や地域社会の合意形成を図るため、積極的に都市計画に位置付けて、必要な整備を推進する。

一方で、社会経済情勢の変化などにより、整備の必要性が低くなった都市施設・事業などについては、適宜、廃止を含めた見直しを行い、選択と集中を基本とした効率的な投資による持続的な都市経営を行う。

(b) 民間などが整備する都市施設の計画的な誘導・活用

医療、福祉、教育文化などの主に民間が整備する都市施設については、その立地が都市にもたらす影響と効果は大きいものの、これまでは積極的に都市計画決定を行ってこなかった経緯がある。

しかし、厳しい財政状況下においては民間事業者を活用した都市づくりが重要であることから、集約型都市構造の実現に向けて、民間が整備する都市施設についても、立地適正化計画への位置づけなどを契機として、必要に応じて都市計画に定めることを検討し、計画的な立地を誘導する。

(c) 広域的観点からの都市機能の整備の推進

自治体単独による都市機能の維持・整備には限界があることから、立地適正化計画などの活用により、都市規模に応じた都市機能を集積し、広域連携により隣接・周辺都市と適切な機能分担を図るとともに、相互補完や交流・連携を促進するネットワークの整備を推進する。

例えば、国際会議場などの施設については、広域的な連携による地域間の分担の観点から必要性と公益性を検討し、土地利用や他の都市施設との調整とともに、計画的な整備を推進する。

(7) 市街地整備の推進

ア 良好な市街地整備の手法の検討

(a) 土地区画整理事業

土地区画整理事業は、無秩序に形成された既成市街地や新たに市街化しようとする地域などについて、道路、公園、広場などの都市基盤施設の整備・改善と宅地の利用増進を図る面的な広がりをもった整備事業である。

良好な市街地形成に有効な事業施策であり、次に示す地区などについて実施を検討する。

また、土地区画整理事業の事業展開に応じて、適切な宅地の利用により目指すべき市街地の形成や良好な都市環境の保全が図られるよう、必要に応じて地区計画なども併せて検討する。

なお、人口減少社会を踏まえ、新市街地の整備に係る土地区画整理事業の計画決定や実施については慎重に検討を行う。

○工場移転などに伴い大規模な跡地の発生が見込まれる地区で、道路や公園などの都市基盤施設の整備と合わせて土地利用の転換を図る地区

○点在する空き地や低未利用地を集約してまとまった規模の敷地を創出し、都市機能の充実を図る地区

○道路、公園、下水道などの都市基盤施設が整備されていない旧市街地で、土地の高度利用、中心市街地活性化、密集市街地の改善などの課題に取り組む地区

○工業系用途地域が指定され、古くから工業が操業しているものの、工場の閉鎖や転出などが進みつつある小規模工場などが集積している市街地で、敷地の再編・拡張や道路などの産業基盤の強化・充実に取り組む地区

(b) 市街地再開発事業

市街地再開発事業は、市街地内の都市機能の低下等がみられる地域において、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることを目的とした事業である。

県、市町は、中心市街地や周辺の拠点地区における良好な市街地形成に有効な整備手法として検討するとともに、民間による事業の促進のために指導や技術的な支援を検討する。

また、市町は、市街地再開発事業の事業展開に応じて、適切な宅地の利用により目指すべき市街地の形成や良好な都市環境の保全が図られるよう、地区計画なども併せて検討する。

■広島市・福山市の中心部における市街地再開発事業の考え方

- ・本県及び中四国地方の発展をけん引する都市として、建物などの更新時期を迎えた既成市街地において、連携中枢都市圏の生活サービスや経済活動を支える高次都市機能の集積を図るための手法として、市街地再開発事業の可能性を検討する。
- ・都市再生緊急整備地域に指定されている地区においては、都市再生特別地区などの指定や各種支援措置を活用した市街地再開発事業を推進することで、都心としてあるべき都市機能の整備を推進する。

■各市町中心部や地域拠点における市街地再開発事業の考え方

- ・細分化された敷地の統合による密集市街地の改善や点在する低未利用地の有効活用による中心市街地のにぎわいの創出など、都市機能の再構築を図るための手法として市街地再開発事業の可能性を検討する。その際には、事業採算性や保留床の市場性について十分な検討を行い、時代背景を踏まえた事業スキームを考慮する。
- ・市町は、必要に応じて再開発事業実施区域への再開発等促進区などの指定を行うことで、土地の高度利用を促進する。

(c) 地区計画

地区計画は、主として当該地区内の住民などにとっての良好な市街地環境の形成や保全のための地区施設及び建築物の整備並びに土地利用に関する一体的かつ総合的な計画であり、街区単位できめ細かな市街地像を実現していく制度である。都市の活性化を創出する観点から、次に示すような地区計画の積極的な活用を検討する。

- 都市基盤施設が高い水準で整備されており、かつ、高次の都市機能が集積しているものの、建築物の老朽化が進行している地区で、容積率の割増しなどのインセンティブを活用しながら、建築物の建て替えや敷地の集約化などを通じて都市機能の更新を図る地区
- 広島市や福山市の都心部において、通りのにぎわいを分断しないよう、低層部に商業系用途の誘導を行う必要がある地区
- 木造住宅などが密集している地区で、地区施設を設けることによって狭隘道路の解消につながげ、また、用途制限などを定めることで居住環境の向上を図るとともに、良質な住宅の供給を促進する地区
- 住工混在の既成市街地において、地場産業などの工業の利便の維持・増進と居住環境の向上を併せて図る地区

○今後長期未着手の土地区画整理事業及び都市施設の解消を図る中で、都市計画道路や都市計画公園など、都市施設を廃止する地区で、一定の水準の都市基盤施設を担保し、土地の有効利用を推進するため、地区施設を定める地区

また、用途地域が定められていない区域のうち、現に宅地化していない区域に新たに地区計画を策定しようとする場合は、今後も引き続き、原則としてその区域に災害リスクの高い区域を含まないこととする。

また、既に地区計画が策定されている区域において、災害リスクの高い区域が含まれている場合は、必要に応じ、区域の見直しを検討する。

イ 中心市街地、周辺の拠点地区に求められる市街地整備のあり方

(a) 公共交通の利便性の向上

異なる交通手段の乗換場所となる鉄道駅などの交通結節点の周辺では、過度な車社会から公共交通利用への転換による低炭素社会の構築や、高齢者などの交通弱者が円滑に移動できる空間を確保するため、乗換の利便性やバリアフリーなどに配慮し、駅前広場や自由通路の整備など、交通結節機能の強化を図る市街地整備を推進する。

(b) 老朽建物の更新を契機とした個性的で魅力的な都市空間づくり

老朽建物の更新が個別に進められた場合、建物の形態意匠などがばらばらで、統一感のないまちなみが形成されたり、空き家や空き地などの低未利用地が発生したりするなど、まちの魅力の低下を招くおそれがある。

このため、市町や地域住民が連携して、エリアの将来像やまちづくりのコンセプトを定め、それに基づいて、地区計画などを活用することにより、建築物の形態、意匠や壁面の位置などを制限し、地区の特性に応じた魅力あるまちなみの形成を図る。

また、広島市・福山市の中心部など、地域の活力創出のため、土地の高度利用や業務・商業機能の充実・強化が必要とされる地区においては、市街地再開発事業による面的整備、既存建築物のリノベーションなどにより、個性的で魅力的な都市空間づくりを行う市街地整備を推進する。

■広島市・福山市の中心部における個性的で魅力的な都市空間づくりの考え方

紙屋町・八丁堀や福山駅前の商業・業務集積地においては、敷地の統合を促進し、土地の高度利用を図る高度利用型地区計画などの活用や市街地開発事業による面的な更新などにより、個性的で魅力的な都市空間づくりを行う市街地整備を推進する。

(c) 歩きやすく移動しやすい都市空間づくり

中心市街地などにおいて、にぎわいを創出するためには、増加する高齢者や観光客を含め、誰もが安全で快適に移動、回遊することができる歩行者空間の整備が求められている。そのためには、歩行者空間を阻害する要因となっている荷捌き車両の路上駐車を抑制するよう、荷捌き駐車施設を適正に配置するとともに、歩道、公共施設などのバリアフリー化や分かりやすいサイン整備、建築物のセットバックによる歩行者空間の確保など、歩きやすく移動し

やすい都市空間づくりに向けた市街地整備を推進する。

また、市街地中心部における駐車場の散在や車両流入を抑制するため、附置義務駐車場条例の見直しや、立地適正化計画において駐車場の配置適正化・集約化を図る区域である駐車場配置適正化区域を定め、敷地ごとに求められていた駐車場の設置をエリア単位で集約して設置することなどを検討し、駐車場の配置適正化を図る。併せて、都市計画駐車場について、周辺駐車場の需給状況、公共交通への転換や歩行者優先の都市構造への転換を踏まえ、廃止を含めた見直しの検討を行う。

また、健康志向などによる自転車利用者の増加に対応し、幹線道路などでは、自転車歩行者道路の整備や自転車専用通行帯（自転車レーン）の整備などにより、歩行者、自転車利用者などの安全な通行環境を確保する。住宅街などの生活道路では、歩道整備やハンプの整備などにより、自動車の速度抑制を図るなど、安全な歩行環境を確保する。

(d) エネルギーの効率的利用による都市空間の低炭素化

市街地整備や地区レベルの建物更新を低炭素都市づくりの契機として捉え、オフィスや事業などが集積する昼間のエネルギー負荷密度の高い地域では、まとまった規模の電力負荷、熱負荷に対して、コジェネレーション・システムの導入を検討する。

また、新たに市街地整備を図る地域・街区などでは、複合的な建物用途の建物の計画や土地利用のミクストユースを図ることを検討し、一時的なエネルギー負荷が集中することに対応した面的なエネルギーシステムの導入を検討する。

(e) エリアマネジメントによる継続的な都市づくり

成熟社会を迎え、まちづくりもこれまでの量的拡大から質的充実への転換が求められる中、「開発＝つくること」だけではなく、その後の維持管理・運営（マネジメント）の方法までを考えた開発を行うことが重要となっている。また、地域が抱える問題も多様化してきており、これまでのような行政主体による平均的・画一的なまちづくりでは対応が困難になってきている。

このため、地域に暮らす住民・事業主・地権者などの多様な主体が連携し、地域の課題解決や地域の価値を高めるエリアマネジメントの取組が注目されている。

この取組の中で、都市に活力やにぎわいの創出を図るため、まちの情報発信やイベント開催、道路・広場などの公共空間の利活用、空き家・空き地の再生などの具体的な取組を推進する必要がある。

また、まちの魅力を高めるため、景観形成に関するガイドラインの作成や、それに基づくまちなみ、緑化空間、公開空地の適切な維持・管理などの具体的な取組を推進する必要がある。

県や市町は、このような活動に取り組むエリアマネジメント団体の立ち上げに向け、ワークショップや勉強会の開催など技術的な支援を行うことで、エリアマネジメント団体による地域の仕組みや財産などを活用したまちづくりの促進を図る。

また、まちづくりを継続的に行うためには、エリアマネジメント活動を行うための安定した財源の確保が必要となる。そのため、市町がエリアマネジメント活動に要する費用を受益者から徴収し、都市再生推進法人として指定したエリアマネジメント団体に交付金として交

付する地域再生エリアマネジメント負担金制度の活用を検討する。

ウ 特定課題への対応

(a) 空き家・低未利用地の有効活用

適正に管理されない空き家は防災、防犯、景観などの面で様々な問題を引き起こすことから、空き家も社会基盤と捉え、可能な限り有効に活用するとともに、管理状態によっては除却などを検討する必要がある。このため、「広島県空き家対策対応指針」に基づき、空き家バンクの充実やリフォームの促進による中古住宅の流通の活性化を図る。また、市町は自治会などと連携を図り、所有者に対して、空き家の適切な管理についての意識啓発及び指導を行うとともに、特定空家の除却への支援など空き家対策の取組を推進する。

特に、空洞化が進行する商店街や歴史的・文化的価値を有しながらも未活用となっている建築物などについては、既存ストックを活用しつつ、地域活力を再生する手法として、リノベーションまちづくりによるにぎわいづくりを検討する。

また、市街地で拮がる低未利用地では、低未利用地の集約化や公共空間を創出するなど、低未利用地の利用を促進する。

■広島市・福山市の中心部における空き家の有効活用・低未利用地対策の考え方

- ・中核都市として都市機能の維持・充実を図るため、エリアマネジメントなども活用し、まちづくりの観点から個別の空き家への対策を検討する。また、低未利用地の集約化や公共空間を創出するなど、低未利用地の利用を促進する。

■人口集中地区及び各市町中心部における空き家の有効活用・低未利用地対策の考え方

- ・既存の住宅団地においては、空き家・空き地となった隣地の買い増しによる敷地の拡大や中古住宅の再生・リノベーションなどにより、魅力ある居住環境を提供し、子育て世帯の住み替えの促進などによる中古住宅の流通の活性化を図る。また、低未利用地の集約化や公共空間を創出するなど、低未利用地の利用を促進する。

■その他の拠点における空き家の有効活用・低未利用地対策の考え方

- ・自治会などの地域団体による地域の空き家に関する実態把握や、空き家利活用の検討に対する支援を行うとともに、古民家などの再生による既存ストックの利活用や空き家バンクの充実による中古住宅の流通の活性化を図る。また、低未利用地のうち、新たな土地利用が困難な場合は、緑地や農地への土地利用転換を促進する。

(b) 密集市街地

密密集市街地や斜面市街地では、NPO法人や地域住民、行政などによるまちづくり組織の協働のもと、市街地開発事業による面的な整備のほか、地区計画の活用なども図りながら、狭隘道路の拡幅、防災拠点となる広場の整備などのハード整備や防火地域・準防火地域の指定による建物の不燃化の促進など、活力ある安全で快適な市街地形成のための取組を推進する。

(c) 高齢団地

集約型都市構造の実現に向け、今後も住宅ストックとして活用すべき住宅団地では、居住環境の改善や地域コミュニティの維持・再生などを図るため、基盤整備や生活サービス施設誘致に向けた土地利用制度の活用、不動産流通の活性化による住み替えの促進など、課題解決に向けた施策を検討していく。

(d) ゆとりある居住環境の創出

都市と自然が近接した本県の地理的特性を生かしつつ、ライフステージの変化など、住まいに対するニーズに応じた多様な住まい選びが可能となる環境を実現するため、優良な新築住宅の供給や中古住宅のリノベーション、土地の高度利用などにより、ゆとりある豊かな居住環境の創出を図る。

■広島市・福山市の中心部におけるゆとりある居住環境の創出の考え方

- ・細分化された低未利用地や老朽化した建築物が存在する土地の集約化、共同化、高層化などを図ることにより、住生活基本計画（広島県計画）で示された都市居住型誘導居住面積水準を満たす、子育てなどに適した広くゆとりのあるマンション建設を誘導するなど、まちなかにおける土地の高度利用及び居住環境の向上を図る。

■人口集中地区及び各市町中心部におけるゆとりある居住環境の創出の考え方

- ・JR駅周辺などの中心市街地においては、細分化された低未利用地や老朽化した建築物が存在する土地の集約化、共同化、高層化などを図ることにより、住生活基本計画（広島県計画）で示された都市居住型誘導居住面積水準を満たす、子育てなどに適した広くゆとりのあるマンション建設を誘導するなど、まちなかにおける土地の高度利用及び居住環境の向上を図る。
- ・戸建住宅地では、地区計画や建築協定などの活用により、ゆとりある敷地面積の最低限度を規定するなど、居住環境の向上を図る。
- ・郊外の高齢化が進む住宅団地では、空き家・空き地となった隣地の買い増しによる狭小な敷地の統合により、1戸あたりの占有面積を拡大するなど、ゆとりある土地利用や既存ストックのリノベーションなどによる居住環境の向上を図る。

■その他の地域拠点におけるゆとりある居住環境の創出の考え方

- ・移住者のニーズに応じた利用可能な空き家の掘り起こしや、古民家の再生を通じた魅力ある住宅の供給など、人口減少に伴い増加する空き家を活用し、地域の特色を活かした魅力ある居住環境の創出を図る。

(8) 防災都市づくりの推進

ア 自然災害に強い土地利用の規制・誘導

(a) 災害リスクの高い区域における都市的土地利用の制限

次に示すような災害リスクの高い区域は、都市的土地利用を抑制していく。

- 土砂災害特別警戒区域（土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律）
- 災害危険区域（建築基準法）
- 地すべり防止区域（地すべり等防止法）
- 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）

具体的には、立地適正化計画の策定などにより、中長期的な観点から災害リスクの高い区域から、災害リスクの低い区域への居住を誘導する取組を促進し、災害リスクの低い区域へ市街地を形成することを基本的な考え方とする。

災害リスクの高い区域については、特に、住居系用途を目的とした開発・建築行為の制限、地区計画による住民と連携した土地利用の誘導を検討するとともに、土地利用の特性に配慮しつつ、自然的環境への回帰や緑地としての活用を図るなど、都市的土地利用の縮退の可能性を検討する。

また、開発許可制度の適切な運用により、原則として新たに開発行為を行う区域に災害リスクの高い区域を含まない計画や、開発行為により新たに災害リスクの高い区域が生じない計画とするなど、開発許可担当部局及び土砂法担当部局などと連携し、良好かつ安全な市街地の形成を推進する。

■土砂災害対策に関する考え方

本県は、土砂災害警戒区域数が全国で最も多く存在する地形的な特徴を有するなど、土砂災害に対する脆弱性を抱えており、激甚化する自然災害から住民などの生命、身体及び財産を守る観点から、災害リスクの高い区域については、市町と連携の上、都市的土地利用を抑制していく。

<市街化区域について>

市街化区域内において、災害リスクの高い区域や土砂災害警戒区域が含まれる場合は、個々の地域の実情に応じて、住民の避難体制の整備、防災工事などハード・ソフト対策が一体となった総合的な防災・減災対策の実施を推進する。

また、平成26年8月豪雨や平成30年7月豪雨などの激甚化する自然災害の状況を踏まえ、特に、低未利用地における土砂災害特別警戒区域については、災害リスクの将来的な変化を見据えつつ、速やかに市街化調整区域へ編入するなどの検討を行う。

なお、市街化調整区域から新たに市街化区域へ編入を行う場合について、災害リスクが高い区域は、市街化区域へ編入しない。

<市街化調整区域について>

市街化調整区域における災害リスクの高い区域は、市街化調整区域として維持する。

開発行為などに伴い、新たに地区計画を策定しようとする場合は、原則、その区域に災害リスクの高い区域を含まないこととし、更に、開発行為などにより新たに災害リスクの高い区域が生じない計画となるよう検討する。また、既に地区計画が策定されている区域において、災害リスクの高い区域が含まれている場合は、必要に応じ、地区計画の変更により、そ

の区域を建築・開発行為を規制する区域として位置付けることを検討する。

<非線引き都市計画区域について>

非線引き都市計画区域における災害リスクの高い区域は、用途白地として維持する。

現に宅地化していない区域について、新たに用途地域を指定しようとする場合は、原則として、その区域に災害リスクの高い区域を含まないこととする。また、既に用途地域が指定されている区域において、災害リスクの高い区域が含まれている場合は、必要に応じ、用途地域の縮小を含めた区域の見直しを検討する。

用途地域が定められていない区域のうち、現に宅地化していない区域に新たに地区計画を策定しようとする場合は、原則として、その区域に災害リスクの高い区域を含まないこととする。また、既に地区計画が策定されている区域において、災害リスクの高い区域が含まれている場合は、必要に応じ、区域の見直しを検討する。

■洪水・内水災害対策に関する考え方

次に示すような洪水又は内水による浸水リスクが高い区域については、降雨の規模、土地の浸水のしやすさ、脆弱性などを総合的に考慮し、浸水リスクを適切に評価した上で、河川改修や下水道整備、小規模な雨水貯留・浸透施設整備などのハード対策や、ハザードマップを活用した住民の避難体制の確立などのソフト対策の両輪による防災・減災対策を河川部局、下水道部局、防災部局及び民間などと連携し、推進する。

- 地形的な条件の観点から、河川水位などが高い時に自然流下で雨水を排除することが困難なポンプ排水区
- 雨水排水施設などの整備状況の観点から、整備が遅れている中小規模の都市
- 土地利用形態の観点から、重要な公共施設や駅などに代表される都市機能が集積した地区

また、浸水リスクが高い区域において、地区計画により居室を有する建築物の床の上面の高さを制限している事例があり、このような地区計画の活用による土地利用制限など、洪水・内水被害の軽減に向けた取組について、必要に応じて検討する。

都市農地について、雨水を貯留することで洪水の発生を防ぐ効果が期待されるが、農地転用によるミニ開発などが乱発することにより、地区の保水機能が低下し、洪水・内水被害の拡大が懸念されるため、宅地化については慎重に検討する。

また、開発行為が行われる場合は、調整池の設置に関する適切な指導などを行う。

■津波・高潮災害対策に関する考え方

津波または高潮による浸水被害が想定される区域については、防潮堤や避難施設などのハード対策や、ハザードマップを活用した住民の避難体制の確立などのソフト対策の両輪による防災・減災対策を推進する。また、今後、津波防災地域づくりに関する法律第72条に定める津波災害警戒区域が指定された区域については、避難体制の充実を推進するとともに、津波災害特別警戒区域が指定された場合には、さらなる対策の必要性について検討する。

■立地適正化計画における居住誘導区域の考え方

各市町で策定する立地適正化計画における居住誘導区域には、原則として災害リスクの高い区域を含まないものとする。

また、上記に示す以外の災害リスクを有する区域において、警戒避難体制の整備状況、防災・減災に寄与する施設の整備状況などを総合的に勘案し、居住を誘導することが適当ではないと判断される場合は、居住誘導区域に含めない可能性を検討する。

(b) 流域保水機能や土砂流出防止機能を有する森林や緑地及び農地などの保全の推進

市街地に分布している農地や緑地などは雨水の流出抑制や都市における自然環境の保全の観点から、生産緑地地区の指定や都市公園の整備などにより、適切な維持、保全、活用を推進する。

市街地周辺部では、土地利用規制の関連法令や農業振興地域の整備に関する法律、都市農業振興基本法などとの調整・連携を図り、土砂流出や内水被害などの自然災害を防止する機能を有する森林や、雨水の流出抑制機能を有する緑地や農地などの適切な保全を推進する。

イ 災害に強い都市構造の構築

(a) 密集市街地の防災性の向上

震災時などに密集市街地において大規模な火災の発生を防ぐため、次により、密集市街地の防災性を向上させる取組を重層的に推進する。

a 密集市街地の不燃化の促進

密集市街地の不燃化を促進するため、防火地域・準防火地域などの土地利用に関する都市計画により、民間の建築活動を防災性が向上する方向への適切な規制誘導を推進する。

b 住工混在地域における防災性の向上

震災時に火災・爆発などの二次的被害を引き起こす可能性を有する工場などは、被害の拡大防止を図るため、住宅などとの混在が生じないように、住居系、商業系用途地域の指定、特別用途地域の指定、地区計画による用途制限などにより、立地の制限を図る。

既に住宅と工場などが混在する地域では、火災による延焼の危険性を低減するための建物の不燃化、延焼遮断機能や避難機能などを有する道路、公園などの整備を推進する。

c 延焼防止、避難誘導の機能を有する防災環境軸の形成

密集市街地では、接道条件などによって、従前の床面積を確保した建て替えが出来ない場合が多く、一般の市街地に比べて建て替えが進みにくい状況にある。このため、密集市街地内における道路・公園などの整備や、市街地開発事業などの活用により、交通機能の向上や周辺環境の改善を図り、土地利用の可能性を拡大させ、民間の建築活動の誘発を図る。併せて、防火地域の指定などの土地利用規制により不燃化を促進

することで、都市基盤施設と建築物が一体となった延焼遮断機能や避難機能などの防災機能、地域の生活拠点機能、環境改善機能を併せ持つ防災環境軸の形成を推進する。

(b) 防災拠点となる公園・緑地の整備

地震・火災などの災害時に、広域的な避難及び救援活動を円滑に行うため、広域的なアクセス条件に留意しつつ、都市基幹公園の適切な配置及び整備を推進する。避難地となる公園・緑地については、あらゆる災害に対しての安全性や防災性を確保し、必要に応じてハード整備を行う。

また、市街地内などにおける災害時の避難活動を円滑に行うため、一次避難地となる住区基幹公園の適正な配置及び整備を推進する。

(c) 交通ネットワークなどの代替機能の向上

災害時においても、地域の孤立を防ぎ、日常生活や社会経済活動への影響を最小限に抑えるため、道路、鉄道、航路などの複数の交通モードを活用し、交通ネットワークの代替機能の向上を図る。

このため、直轄国道をはじめとした緊急輸送道路ネットワーク上の橋りょうの耐震化や土砂災害の被災の危険性が高い区間の整備、港湾における耐震強化護岸の整備などにより、交通基盤の強靱化を図るとともに、道路下に埋設された社会基盤施設などを含め、ネットワークの強靱化を図る。

(d) 建築物や宅地の耐震化・防災対策の推進

災害に強い都市づくりのため、建築物の耐震化について、昭和40年代の急速な都市化によって建設された住宅や、防災拠点や避難所となる公共施設などが更新期を迎えることを契機として、「広島県耐震改修促進計画」に基づき、建築物の耐震改修を促進する。

また、市街地の中心部などで建築密度が高く、火災による延焼の危険性が高い区域については、防火地域又は準防火地域を指定し、建築物の不燃化を促進する。

宅地については、開発許可制度により、開発に対し所要施設の整備などに一定の水準を確保するとともに、大規模盛土造成地の滑動崩落などによる被害が発生するおそれがある場合は、宅地耐震化推進事業の実施により耐震性を向上させる取組を推進する。

ウ 災害に強いまちづくりの普及・啓発

(a) 市町の復興まちづくり計画策定に向けた取組の推進

「広島県地域防災計画」の改訂(H25.5)で「災害復興計画(防災まちづくり)」が新たに位置づけられた。これに基づき、被災市街地の早期復興を図るための事前の取組として都市計画担当部局が行うべき対応を記した「広島県災害復興都市計画マニュアル」を平成27年3月に策定したところである。今後は、市町が本マニュアルを活用し地域の実情に応じたマニュアルの作成を推進するとともに、模擬訓練などを実施することで県市町職員の復興体制の強化や対応力を図っていく。

また、復興マニュアルの策定を行う際には、単純に被災前の水準への復旧のみを目的としたものとはせず、各地域の将来計画を見据えて立案するものとする。

(b) 都市防災に関する情報の発信・啓発

災害による社会経済的損失を最小限に抑えるため、平時から有効な防災情報の発信・啓発と、災害時の適切な避難情報の伝達を行う。

平時には、市街地における津波・洪水・高潮などの被害区域想定など、災害リスクの高い区域の情報や、各種災害時における避難路などについて、災害情報に関するパンフレットの配布や、インターネット上での公開などにより情報を提供する。また、SNSなどを活用し幅広い分野から情報提供を行うなど、地域への防災・減災に関する情報の周知徹底を図り、住民の居住地域に対する危険性についての認識を高めるとともに、住民が主体となった地域ごとの防災対策につなげていく。

また、企業が情報を活用して、災害時にも企業活動を円滑に継続するための事業継続計画の作成や内容への反映を促進させるなど、地域防災力を高める取組を推進する。

(9) 魅力あるまちづくりの推進

ア 都市景観形成の推進

(a) 景観法に基づく景観計画策定の推進

景観に対する住民意識の高まりを好機とし、法に基づく良好な景観形成のための取組が進められている。今後は、良好で個性的な景観の保全・創出に向けて、県は景観計画を未策定の市町においても景観法に基づく景観計画が策定されるよう促す。また、市町は景観計画の策定と併せて、景観計画の内容をより実効性のあるものとするため、景観地区の活用や、地域の実情に合った景観条例の制定を推進する。

(b) 都市景観の維持・向上

中心市街地や幹線道路の沿道、駅前の商業地などの景観は、都市のイメージを形成する重要な役割を担っていることから、多くの人々が目にするまちの顔に相応しい景観づくりを推進する。このため、屋外広告物の規制や、地区計画などを活用した建築物などの壁面位置や形態・意匠などを制限・誘導する。

また、都市景観の維持・向上のために、景観地区の指定、官民連携によるエリアマネジメントや建築協定、景観協定、まちづくり協定などを活用した地域住民による自律的な取組を促進する。

(c) 集約型都市構造に向けた都市づくりの推進に伴う市街地周辺部の景観対策

集約型都市構造に向けた都市づくりを進める上で、都市機能や居住の集約化が進められる区域の外縁部においては、低未利用地の増加などによる景観の悪化が懸念されるため、緑地保全・緑化担当部局などの関係部局と連携し、市民緑地制度などの活用による空き地の緑化や農地への転換などにより、地域の景観に調和した良好な景観の形成を図る。

(d) 歴史的な景観の維持・向上

本県には、地域ごとの伝統文化を今に伝える街道や港町、城下町、門前町など、歴史的なまちなみや建造物を有する地区が多く存在する。

このように、地域の伝統文化、歴史的風致を今に伝える地区において、例えば、地域の個性ある景観の核となる個別の建造物については、市町が景観法に基づき景観計画を策定し、景観重要建造物の指定を行うことにより、所有者及び管理者に建造物の価値や重要性を認識してもらうとともに、適正な維持管理を義務付けるなど、歴史的なまちなみや建築物を保存する取組を推進する。

また、歴史的まちなみを保全することの重要性に関する地域住民の理解を深め、伝統的建造物群保存地区などの都市計画の指定、エリアマネジメントや建築協定、景観協定、まちづくり協定などを活用した、地域住民による自律的な景観の維持・向上の取組を促進し、地域固有の魅力ある景観を将来に継承していく。

(e) 屋外広告物に関する条例などを活用した都市景観の保全・誘導

無秩序に設置された屋外広告物の氾濫は、まちの景観を損ない、不適切な設置・管理は落下や倒壊など、思わぬ災害を引き起こすことがある。このため、県、市で制定している条例の適切な運用と適時適切な改訂により、都市景観の保全・誘導を図る。

(f) 都市景観形成を先導する公共空間・公共施設の景観整備

都市内において景観の骨格を形成する道路、河川や、都市のランドマークとなる橋りょう、大規模な公共建築物などは都市景観を形成・誘導する先導役として重要な役割を担う。このため、本県においては、公共事業などの実施にあたって、率先してより良い景観を形成し、ふるさと広島を景観を保全・創造するための指針として「広島県公共事業等景観形成指針」を定めている。

公共建築物などの整備にあたっては、「広島県公共事業等景観形成指針」に基づき周辺の景観に与える影響や地域特性を十分に把握した上で、各市町が景観計画に定める公共施設及び景観重要公共施設の整備方針などに従った整備を行うことで、景観形成上の先導的役割を担うよう努め、地域から愛され続ける景観づくりに取り組む。

イ 個性豊かなまちづくりの推進

(a) 住民主体による提案制度を活用した地区計画の推進

地域の個性を生かした魅力的なまちづくりを実現するには、住民が主体となって自らがまちづくりに取り組むことが重要である。このため、土地所有者やまちづくり NPO 法人などが自ら、都市計画の決定や変更の提案を行うことができる都市計画提案制度について普及・啓発を図るとともに、地区の特性に応じたきめ細かい計画を定めることで、住みよく特色のあるまちづくりを進めるツールである地区計画を活用することで、住民発意によるまちづくりの促進に取り組む。

(b) 魅力あるまちなみづくりの推進

住民のまちづくりに対する機運が高まりつつある地区においては、にぎわいの創出に向けて、まちづくりに関する制度の普及・啓発を行う。魅力ある景観など、デザイン性のある都市空間の形成を図る必要のある地区については、エリアマネジメントや建築協定、景観協定、まちづくり協定などを活用した地域住民による自律的な取組や、景観法や地区計画などの活

用の促進を図り、周辺の自然・歴史環境など地域特性に応じた魅力あるまちなみづくりを推進する。

ウ 市街地内の自然環境の保全

(a) 貴重な緑地の保全と都市緑化の推進

市街地や市街地周辺に残されたまとまりのある緑地などは、風致地区の指定や関連法規による規制などと適切に連携し、保全を推進する。併せて、環境負荷低減によるヒートアイランド現象の緩和や潤いのある都市環境を保全・形成するため、緑の基本計画の策定により、緑地の保全や緑化の推進に関する方針を示すとともに、建築物の敷地、屋上、壁面などを含め、市民緑地制度なども活用しつつ、都市緑化を推進する。

(b) 河川・海岸などを活用した親水空間の創造とネットワークの形成

本県の特長である、都市と自然の近接性を活かした「自然と都市が融合した暮らし」を実現するため、緑の基本計画の策定により、緑地の保全や緑化の推進に関する方針を示すとともに、瀬戸内の美しい海岸線や市街地を巡る河川空間に、水と緑にふれられる都市住民の憩いの場やレクリエーションなどのにぎわいの場として活用できる親水空間を創出する。

また、河川の親水空間や緑地帯などによる市街地と郊外の自然環境を結ぶエコロジカル・ネットワーク（生態系ネットワーク）の形成に向けた取組などを推進する。

(c) 汚水処理施設整備による環境負荷の低減

公共下水道、農業集落排水、漁業集落排水、合併浄化槽などの各種汚水処理施設について、人口減少や財政などの状況を踏まえ、地域の実情にあった整備区域及び手法の選択を行いながら計画的な整備を推進し、汚水処理区域の拡大を図る。また、合流式下水道の改善により、公共用水域へ放流される汚濁負荷量を削減し、水質の改善などの環境負荷の低減を図る。

(d) 都市農地の保全

農産物の供給機能、防災機能、良好な景観形成など、都市農地が有する多面的な機能について、都市農業振興基本法の趣旨に則り、適切かつ十分に発揮させることを通じて良好な都市環境の形成を図る。

都市農地について、都市的土地利用と共存し計画的な保全・活用がなされるよう、田園住居地域の指定や生産緑地地区の活用など計画的に保全するための土地利用の導入を検討する。

(10) 住民主体のまちづくりの環境整備

ア 都市計画に関する情報提供、開示の充実

(a) インターネットを活用した都市計画に関する知識の普及・啓発と情報開示

インターネットその他の高度情報通信ネットワークの普及に伴い、都市づくりと都市計画の知識の普及・啓発、理解の促進に向け、常に住民が都市計画に関する情報を容易に閲覧できるように、ホームページやGISなどを用いた都市の状況や制度をはじめとする情報発信の強化・充実やオープンデータ化に向けた取組を促進する。

また、民間事業による地域経済の活性化、都市構造に関する他都市との比較による行政の効率化、その他社会問題の解決に資するため、都市計画基礎調査に関する調査情報の利用・提供の手法やGIS化などによる見える化を検討する。

(b) 都市計画決定手続きにおける住民参画促進に向けた情報提供の充実

近年、インターネットによる利用者が急激に増加しており、住民が都市計画にアクセスする有効な方法になると考えられることから、従来の広報誌などによる手法と併せ、ホームページで次のような計画決定手続きの関連情報の公表を促進する。

- 公聴会・説明会等開催情報：都市計画審議会の傍聴案内及び公聴会・説明会などの日時・場所・案の概要などを掲載（開催前の周知）
- 都市計画審議会議案・議事録：審議会の議案及び議事録の全文を掲載
- 都市計画縦覧等情報：計画案毎に、案の概要・縦覧期間・縦覧場所などを掲載、審議会及び決定後はその情報を追加

また、都市計画区域マスタープランの見直しなど、一の市町の区域を超えて広域に影響を及ぼす可能性がある都市計画決定手続きについては、素案段階で公表し、住民などの意見を反映する策定手法の導入により、積極的な住民参画を推進する。

イ 段階的かつ着実な住民主体のまちづくりの推進

(a) 都市づくり・都市計画に関する意識の啓発

県民の都市づくりに係わる意識を高め、住民がまちづくりの担い手として自発的にまちづくり参加することを促すため、都市計画やまちづくりに係わる様々な情報の発信とともに、主体的にまちづくりを担う人材などの育成を、次により促進する。

a 都市づくりに関する広報・周知活動の促進

住民の都市づくりに関する理解を深め、参加意識を醸成するために、都市計画に関する知識、まちづくりの手法や先進的な事例などの情報をホームページなどで発信する。また、国・県・市町の連携や大学、学協会など多様な団体と連携・協力し、まちづくりや景観づくりなどに関する見学会やシンポジウムなどを通じて、積極的に住民参加の重要性を発信する。

特に、コンパクトなまちづくりの実現に向けては、住民や事業者などの理解と協力が不可欠であり、理解しやすい手法を用いた周知啓発活動を促進する。

b 民間団体のネットワークづくり

まちづくり活動などに係わるNPO法人やボランティア団体、地域住民組織など、多様な活動主体がまちづくりや相互の活動内容に対する理解を深め、関心と協働の意識を高めていくために、民間団体相互の情報交換や交流を促すためのネットワークづくりを促進する。

(b) 都市づくりに係わる民間活動の支援

住民参加による都市づくりを促し、主体的にまちづくりを行う人材が活躍できる環境を整備するために、まちづくり活動やまちなみづくり、景観保全など、様々な都市づくりに携わる住民組織や民間団体、企業などの主体的な取組を、次により促進する。

a まちづくりリーダーの育成促進

住民が主体となったまちづくりの実効性を高めるとともに、人と人とのつながりを基軸とした住民主体のまちづくりを持続的に行うために、行政と住民との間を取り持ち住民主体のまちづくりをリードしていく人材を育成・確保することが重要である。このため、市町で進められている住民参加型まちづくりやまちづくり協議会などのリーダーの交流の場づくりを促進する。

b まちづくり協議会や住民参加型ワークショップの開催促進

住民参加のまちづくりの具体的な取組に向けて、まちづくりに関心が高い地域住民や関係機関など集めたまちづくり協議会の設立や、地域に係わる様々な住民、団体、企業などを交えた具体的なまちづくりの方法を検討するためのワークショップの開催など、市町と地域とのパートナーシップによる取組を促進する。

(c) 提案制度の活用

都市計画提案制度は、住民などが単に受身で意見を言うだけでなく、より主体的かつ積極的に都市計画に関わることができる制度である。例えば、住民に最も身近な都市計画である地区計画制度と併せて都市計画提案制度を活用することにより、身近な生活環境に対する住民の意向を地区計画の提案という形で行政に示すことも可能となる。

まちづくりの主導権を住民などが持ち、地域のニーズや実情に応じた住民主体のまちづくりが促されるよう、提案制度に関する積極的な情報発信や専門家の派遣などを推進する。

3 今後の都市計画行政において考えられる課題

(1) 現行制度で既に対応が困難な都市づくりの課題への対応

本運用方針は、現行の都市計画制度の運用の基本的な考え方を示すものであり、現行の都市計画制度では対応が困難な都市づくりの課題がある。

特に、本県においては、土砂災害特別警戒区域などの災害リスクの高い区域に多くの人々が居住している状況が明らかとなっており、今後、土砂災害などによる被害を軽減するためにも、居住を誘導するのみでなく、災害リスクの低い区域への移転を早期に行う必要がある。

しかしながら、現行の都市計画制度では、立地適正化計画のように居住を誘導する施策しかなく、居住を誘導するのに長期間を有する。

また、移転後の跡地については、背後地が急傾斜地や谷地形である場合もあり、跡地利用にあたっては、地形・地質などを考慮した活用方法を検討する必要がある。

こうした点を踏まえ、今後の都市計画行政において求められると考える対応を次のとおり整理する。

- 災害リスクの高い区域から居住の移転を促進するインセンティブの付与
- 地形・地質を考慮した移転後の跡地に係る新たな土地活用

(2) 概ね 20 年後の都市づくりに向けた問題提起

次に示す様々な分野で技術革新が進むことが予測されており、本運用方針が目指す概ね 20 年後には、県民生活や経済活動など、社会に革新的な変化をもたらさせ、都市計画行政を進める上でも大きな影響や変化を踏まえた対応が求められる。

○ 自動運転技術の進展・普及

自動車の自動運転技術が進展・普及することで、交通事故や交通渋滞は激減するものと想定される。また、交通弱者も解消されるものと想定されている一方で、市街地郊外や居住誘導区域外に居住することも可能となるため、市街地郊外への居住を許容する場合には、道路や下水道などの都市インフラの効率的な維持管理に向けて、居住誘導区域外に居住する場合の条件設定が求められる。

また、交通渋滞の緩和に伴い、車道部の交通容量が余剰となることが想定されるため、道路空間を歩行者・自転車等のための空間として再配分することが求められる。

○ ライドシェアサービスによる公共交通配車サービスの普及

Uber（ウーバー）などのライドシェアサービスによる公共交通配車サービスが普及することで、中山間地域や郊外の集落などにおける交通の利便性が向上し、中山間地域や郊外の集落などに居住するための県民の足は確保される。このような交通手段の確保と合わせて、買い物先や診療所などの生活の基礎的機能など、生活拠点の必要性も高まるため、国土交通省が推奨する“小さな拠点整備”に係る位置づけがより一層求められると想定される。

○ カーシェアリングの普及

カーシェアリングが普及することで、自家用車の保有台数が減少するとともに、駐車場利用の需要が低下するため、市街地で余剰となる駐車場の計画的な統廃合が求められる。

また、駐車場の統廃合により空いた土地では、市街地の空洞化を抑制し、土地の有効活用を図るため、建物用途・土地利用の規制誘導を図りつつ、都市機能集積や建物の高度利用を促進することが求められる。

○ ドローンを使った運送技術開発の進展・普及

ドローンを使った運送技術開発の進展・普及することで、荷捌き駐車場の必要性が低下するとともに、物流経済を支える新規道路網の必要性も慎重に検討することが求められる。

また、荷捌き駐車場の必要性が低下に伴い、市街地部では土地が余剰となることから、建物用途・土地利用の規制誘導を図りつつ、都市機能集積や建物の高度利用を促進することが求められる。

その他に、航空法に抵触しないドローン配送ステーション整備に向けた土地活用や立体道路制度のようなドローンが飛行する空路の都市計画決定が求められる。

○ 5G以降の社会における目まぐるしい変化への対応

5G（第5世代移動通信システム）以降の社会では、あらゆるものがネットワークで高速通信されるIoTが主流となり、交通や医療など分野を問わず、経済活動や都市生活を送る上で、社会が大きく変わると予想されています。その激動期においても都市はアイデア、文化、生産性、社会開発など、数多くの活動で拠点として機能する必要がある。

このことから、SDGsの目標である、人と人とのつながりなど市民社会のパートナーシップの活性化、気候変動による異常気象への防災対策などを行いつつ、包摂的で安全かつ強靱で持続可能な都市及び人間居住の実現するため、現行の都市計画制度や計画、体制を柔軟かつ的確に構築・改変し続けることが求められる。