

具体の制度運用

(活力を生み出す都市)

具体の制度運用

Ⅲ. 活力を生み出す都市

1. 線引き都市計画区域における土地利用に関する方針

①用途地域の変更	1
②市街化調整区域における地区計画の適切な運用	5

2. 非線引き都市計画区域における土地利用に関する方針

③用途地域の変更	7
④特定用途制限地域の指定, 地区計画の活用	9
⑤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	11

3. 既成市街地の機能的かつ効率的な土地利用の推進

⑥ミクストユースによる緩やかな土地利用の更新	13
------------------------	----

4. 計画的な道路・公共交通ネットワークの強化・再構築

⑦広域交通ネットワークの強化	15
⑧地域交通ネットワークの強化・再構築	17

5. 良好な市街地整備の手法の検討

⑨土地区画整理事業	21
⑩市街地再開発事業	25
⑪地区計画	27

6. 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

⑫歩きやすく移動しやすい都市空間づくり	31
⑬エリアマネジメントによる継続的な都市づくり	33

7. 特定課題への対応

⑭密集市街地	37
⑮空き家の有効活用	39
⑯ゆとりある居住環境の創出	43

1. 線引き都市計画区域における土地利用に関する方針

①用途地域の変更

現 状

都市を特徴づけ、健全な都市環境を維持し、都市の成長を促進するためには、建物用途や規模などを法的に定める用途地域制度の適切な運用が必要である。

近年、業務集積地へのマンションなどの集合住宅が立地【Ⅲ－①－1】するなど、建物用途の混在化が進行しており、都市圏間での競争などが顕在化する中であって、中枢・中核都市拠点などにおける商業・業務機能の強化、活性化のためには、適切な用途地域の見直しが必要である。

■広島市・福山市の中心部

広島市・福山市の中心部においてにぎわいを創出するためには、商業系用途の集積による高密度化を図るとともに、地区計画などの活用により、低層部における非住居系の用途の誘導（住居系用途の規制）など、まちなかのにぎわいを分断しない施設の立地が求められている。

■人口集中地区及び各市町中心部

住宅街に新たに工場が立地するなどの不適切な用途の混在は、生活環境の悪化を招き、居住者の転出などによる地域活力の低下を招くおそれがあるため、原則、用途の混在が生じないよう適切な用途の誘導が求められている。

しかしながら、地域で古くから営まれている地場産業が既成市街地内にあり、住工混在の市街地を形成している地域がある。こうした地域において用途混在の解消を図ることは、地場産業の流出、それに伴う雇用の減少につながり、地域経済に大きな影響を及ぼすおそれがある。



具体の制度運用

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、事業者や住民のニーズを踏まえた柔軟な運用を行う。

■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、活力の維持、向上を図るため、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。

■Ⅲ－①－1 商業・業務集積地(広島市都心部)でのマンション立地事例

・商業・業務機能が集積する広島市都心部で分譲マンション(低層に店舗なし)が立地する。



1. 線引き都市計画区域における土地利用に関する方針

②市街化調整区域における地区計画の適切な運用

現 状

市街化調整区域にある既存集落では、高齢化とともに人口流出により、コミュニティの停滞が懸念されている。既存集落を維持していく上では、適切な規制緩和により、新規住民の定住の促進、生活サービスの確保を図り、地域活力の維持を後押しする必要がある。

また、産業振興や雇用確保のため、企業誘致を促進する必要があるが、立地条件の良い高速道路 I C 付近の土地の多くが厳しい土地利用規制がかかっている市街化調整区域に位置しており、産業用地を確保する上で支障となっている【Ⅲ－②－1】。



具体の制度運用

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。

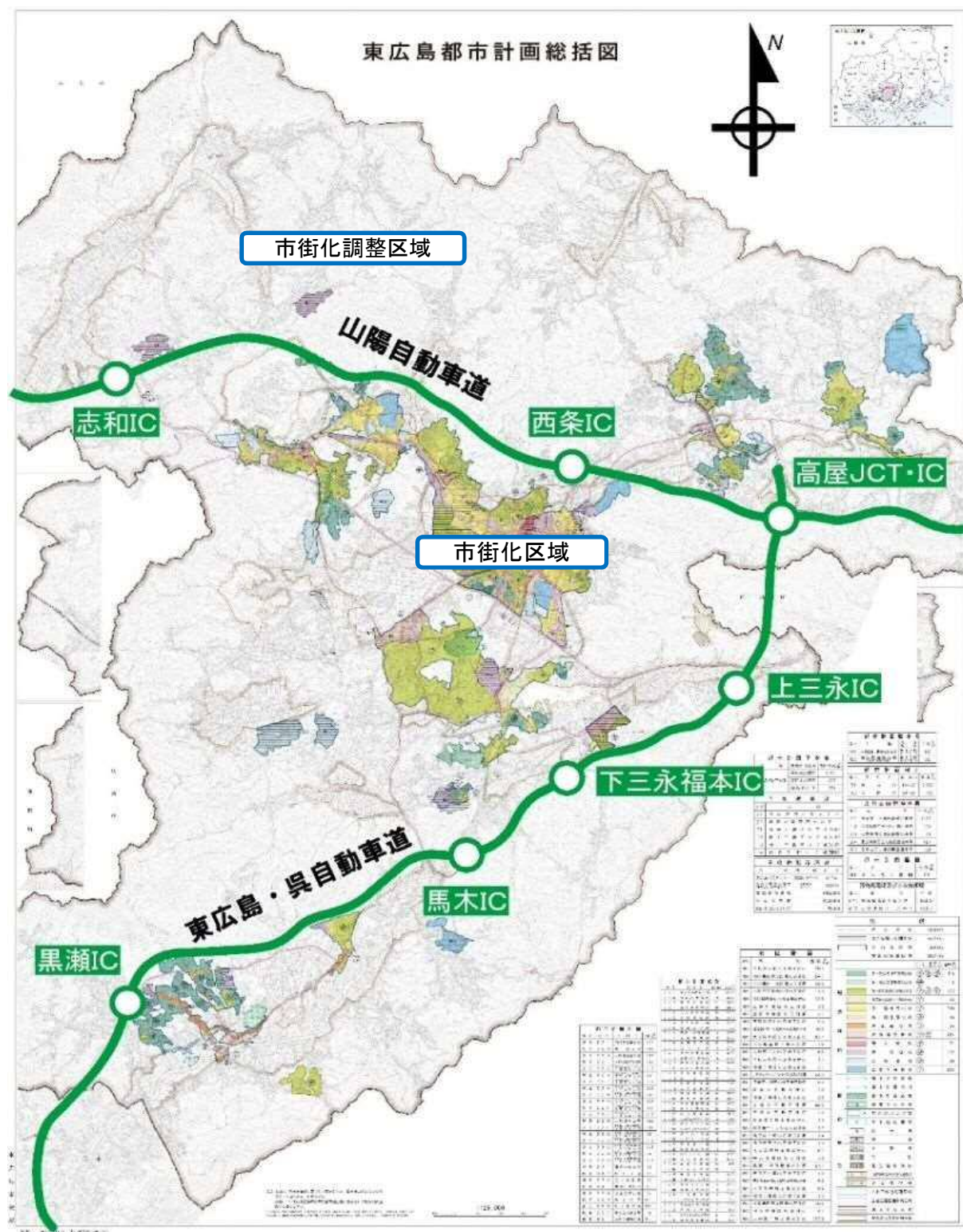
地区計画の策定に当たっては、都市全体の活力の維持、創出などに貢献するよう、市町マスタープランなどの上位計画に即した計画的な開発行為などの適切な運用に努める。特に新たな住宅供給を目的とした地区計画は、既存市街地の密度の低下につながるおそれがあることから、慎重に運用する。

また、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、旧町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、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。

一方、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。

■Ⅲ－②－1 インターチェンジ周辺地の土地利用状況

- ・インターチェンジ付近の土地の多くが、厳しい土地利用規制がかかっている市街化調整区域内に位置しており、開発適地を有効活用できていない。



2. 非線引き都市計画区域における土地利用に関する方針

③用途地域の変更

現 状

立地適正化計画の策定が進められる中、現況の用途地域指定が、将来的に誘導したい施設などと整合しない地域が生じるおそれがある。こうした地域については、都市の将来像を見据えた用途地域の変更を行う必要がある。

人口減少が進む中、開発圧力が低下しており、用途を厳密に区切って運用することは、新たな産業進出の支障となるおそれがある。また、開発許可などに関する基準が緩い用途白地地域において開発が行われる一因にもなるため、地域振興を検討する上で、柔軟な対応が必要である。

用途地域制度の枠組み自体も、社会情勢に合わせた見直しが進められており、平成30年には、低層住居専用地域において、農家レストランや農産物の直売所などの立地を可能する“田園住居地域”が追加された【Ⅲ－③－1】。“田園住居地域”を指定することにより、人口減少が懸念される低層専用住宅地において、1次産業の活性化及びにぎわい創出につながる施設の立地が可能となっている。



具体の制度運用

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。

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を検討する。

また、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。

■ Ⅲ－③－1 田園住居地域の創設(概要)

- ・平成30年に、住居系用途地域の一類型として、農地や農業関連施設などと調和した低層住宅の良好な住環境を守るための地域「田園住居地域」が創設・施行された。

都市計画法・建築基準法：田園住居地域の創設

課題・背景

- 宅地需要の沈静化・住民の都市農業に対する認識の変化 → 都市農地を都市にあるべきものへ
(都市農業振興基本計画)
- マンション等の建設に伴う営農環境悪化の防止
- 住居専用地域に農業用施設等は原則として建てられない状況

■ 田園住居地域の具体的なイメージ



田園住居地域のイメージ

< 現行の用途指定状況 >
：第1種低層住居専用地域



農産物直売所(イメージ)



農家レストラン(イメージ)

改正内容

住居系用途地域の一類型として田園住居地域の創設

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を、あるべき市街地像として都市計画に位置付け、**開発/建築規制**を通じてその実現を図る

開発規制

- 現況農地における①**土地の造成**、②**建築物の建築**、③**物件の堆積**を市町村長の**許可制**とする
- 駐車場・資材置き場のための造成や土石等の堆積も規制対象
- 市街地環境を大きく改変するおそれがある一定規模(政令で**300㎡**と規定)以上の開発等は、**原則不許可**

建築規制

用途規制

低層住居専用地域に建築可能なもの

- ・住宅、老人ホーム、診療所 等
- ・日用品販売店舗、食堂・喫茶店、サービス業店舗 等 (150㎡以内)

農業用施設

- 農業の利便増進に必要な店舗・飲食店 等 (500㎡以内)
：農産物直売所、農家レストラン、自家販売用の加工所等
- 農産物の生産、集荷、処理又は貯蔵に供するもの
- 農産物の生産資材の貯蔵に供するもの
：農機具収納施設等

形態規制

低層住居専用地域と同様

容積率：50～200%、建ぺい率：30～60%、
高さ：10or12m、外壁後退：都市計画で指定された数値

※ 低層住居専用地域と同様の形態規制により、日影等の影響を受けず営農継続可能

資料：国土交通省都市局

2. 非線引き都市計画区域における土地利用に関する方針

④特定用途制限地域の指定，地区計画の活用

現 状

用途白地地域は，用途地域内と比較して建築物の用途規制や，開発許可などに関する基準が緩やかなため，無秩序な宅地化や沿道利用などによる市街地の拡大，その地域の環境・風土にそぐわない用途の建物（ナイトクラブなど）が立地するおそれがある【Ⅲ－④－１】。

加えて，建築基準法による大規模集客施設の立地制限基準（床面積1万㎡以上）に該当しないものの，広域から集客する施設が立地することも考えられることから，こうした施設の立地を制限する必要がある。



具体の制度運用

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，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，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。

都市づくりのツール：Ⅲ-2 地域地区（P9）
Ⅲ-3 地区計画（P12）

■ Ⅲ－④－１ 特定用途制限地域の指定事例（秋田県横手市）

※資料については、ホームページ上では非公表

2. 非線引き都市計画区域における土地利用に関する方針

⑤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

現 状

用途白地地域は、用途地域内と比較して建築物の用途規制や、開発許可などに関する基準が緩やかなため、無秩序な宅地化や沿道利用などによる市街地の拡大により、既成市街地のにぎわいや密度の低下を招くおそれがある。他県においては、特定用途制限地域の指定に合わせて、建蔽率、容積率、建築物の最高高さなどを細かく規制し、無秩序な市街地の拡散の抑制に取り組んでいるところがある【Ⅲ－⑤－１】。



具体の制度運用

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の規制値を継承する。

都市づくりのツール：Ⅲ-2 地域地区（P9）

■Ⅲ－⑤－１ 高松市の事例（特定用途制限地域と一体となった形態規制の運用）

※資料については、ホームページ上では非公表

3. 既成市街地の機能的かつ効率的な土地利用の推進

⑥ミクストユースによる緩やかな土地利用の更新

現 状

本県には、地域で古くから営まれている地場産業が既成市街地内にあり、住工混在の市街地を形成している地域が多く存在する。こうした地域において用途混在の解消を図ることは、地場産業の流出、それに伴う雇用の減少につながり、地域経済に大きな影響を及ぼすおそれがある【Ⅲ－⑥－１，２】。

また、中心市街地において、空洞化した市街地のにぎわい創出に有効な手法として、まちなか居住が期待されている。まちなか居住のメリットは、住宅と商店などが近接しているため、生活する上で利便性が高いことが挙げられる。

このような地域では、地域の特性に応じた用途の混在を許容しつつ、市街地の活力の維持、創出に向けた緩やかな土地利用の更新を行う必要がある。



具体の制度運用

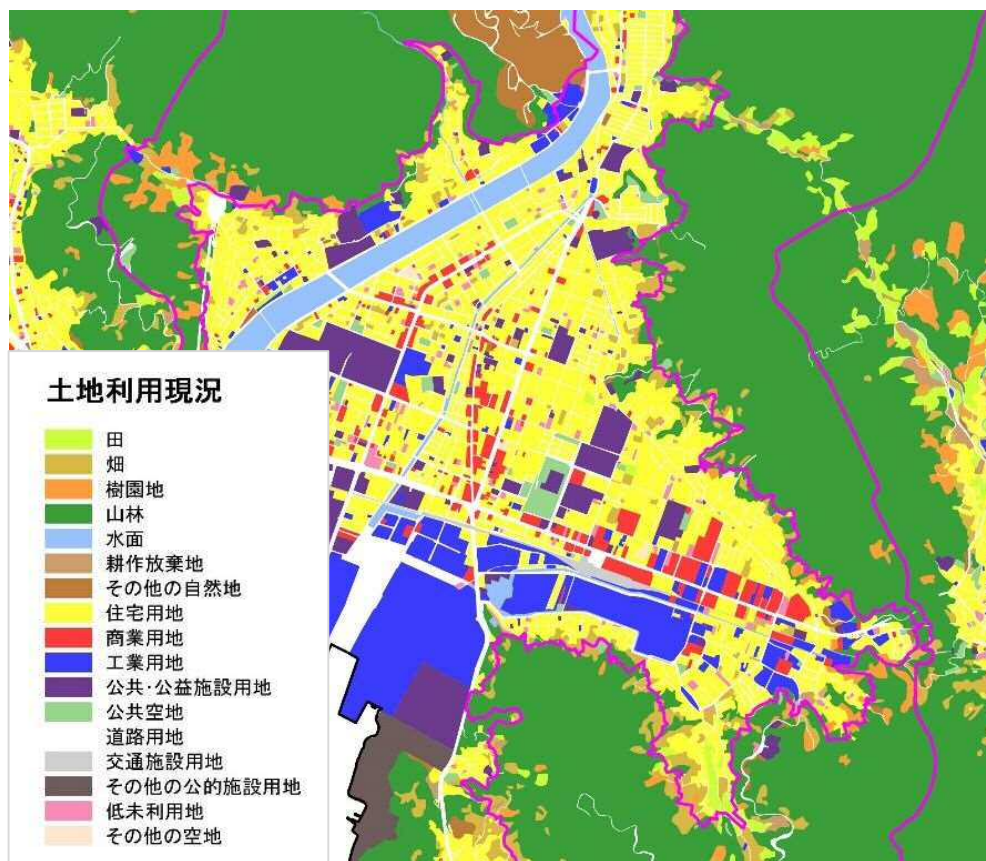
地方都市のまちなかにおいて、地域の活力維持などのために、地場産業と既存集落の共存が望ましい場合には、限定的に、住商工の用途の混在を許容していくことも検討する。その場合、必要に応じて地区計画やその他の制度を併せて活用することにより、無秩序な混在状況に陥らないように配慮する。

都市部においては、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、住商の用途混在を供用していくことも検討する。住宅供給が促進されにくい場合は、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。

都市づくりのツール：Ⅲ-2 地域地区（P9）
Ⅲ-3 地区計画（P12）

■Ⅲ－⑥－１ ミクストユースの事例

- ・居住者の雇用や地域の活力を維持するためには、地場産業と既存集落の共存も必要であり、限定的に住商工の用途の混在を許容している地域がある。



資料：広島県都市計画基礎調査(広島県)

■Ⅲ－⑥－２ 府中市ものづくり産業振興地区(特別用途地区の指定)

- ・府中市では、中心市街地を市民や来訪者が集うにぎわい交流拠点・生活拠点として、商業系と工業系の調和・共存を図る都市政策を展開している。

都市計画特別用途地区（ものづくり産業振興地区）の決定について

一定の条件を満たす「ものづくり産業」は商業地域での建築を緩和します。

■ものづくり産業振興地区の決定の背景

府中市の「ものづくり産業」としての歴史は、古くは、府中市が、江戸時代に山陽と山陰を結ぶ物資集散の要衝として栄え、集散物を加工したことから端を発しています。

江戸以来の伝統的な特産物としては、味噌、木製品、家具、織物などがあり、明治維新以後は、煙草や漆物の製造が新たに加わりました。昭和に入ってから、金属機械工業の集積が進み、今日ある内陸工業都市の産業基盤が形成されました。

府中市では、このようなまちの歴史・特性を踏まえ、「第3次府中市総合計画」における府中市の新しい都市像を「リ・デザイン～未来を拓くものづくり都市 府中」と掲げ、「ものづくり産業」を活かしたまちづくりに総合的に取り組んでいます。

一方、府中市では、中心市街地を、市民や来訪者が集う、にぎわい交流拠点・生活拠点として再生・活性化することにも重点的に取り組んでおり、府中市における都市づくりでは、「ものづくり産業を活かしたまちづくり」と「中心市街地の活性化」という2つの都市政策を両立して展開していくことが求められています。

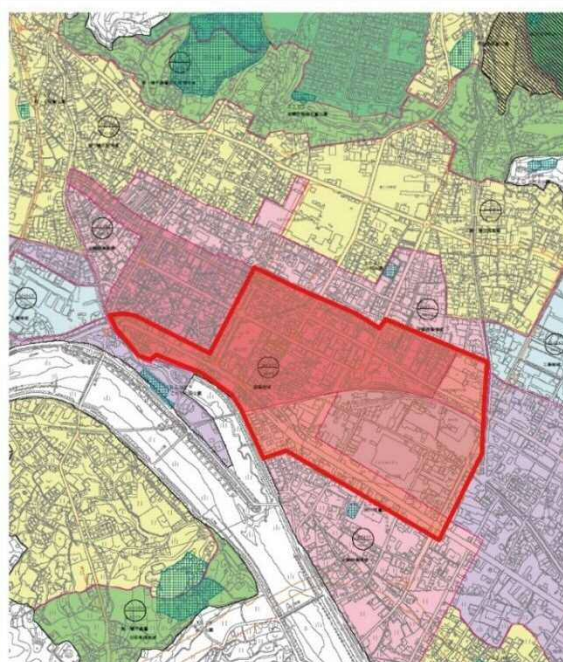
また、中心市街地に位置する商業地域内においては、これまで市の経済や産業をリードしてきた「ものづくり産業」に関連する工場も多く立地しており、商業系と工業系の調和・共存を図る都市政策を展開していくことが求められています。

■ものづくり産業振興地区の決定の目的

本特別用途地区（ものづくり産業振興地区）は、府中市の基幹産業である「ものづくり産業」の振興を図ることにより、まちの活性化、魅力的なまちの形成、適正な土地利用の誘導及び地域経済の維持又は発展を目的に決定しました。

■ものづくり産業振興地区の概要

ものづくり産業振興地区内では、周辺の環境を害するおそれ少なく、中心市街地の商業環境及び観光環境の形成に貢献できるように、ものづくり産業の工場については、商業地域で規定されている用途制限を一部緩和し、建築することができるようになりました。



ものづくり産業振興地区

資料：都市計画特別用途地区(ものづくり産業振興地区)の決定について(府中市)

4. 計画的な道路・公共交通ネットワークの強化・再構築

⑦広域交通ネットワークの強化

現 状

県境を越える井桁高速道路ネットワークが整備され、都市間の所要時間は大幅に短縮されたが、連携中枢都市圏などの都市間連携の取組を促進し、広域的な都市間競争に打ち勝つためには、その道路ネットワークを補完する幹線道路のさらなる整備推進が必要である【Ⅲ－⑦－1】。

特に本県の特徴である製造業の一層の発展を支えるための物流ネットワークの充実や、インバウンドなどに対応した広域観光ネットワークの強化が必要である。



具体の制度運用

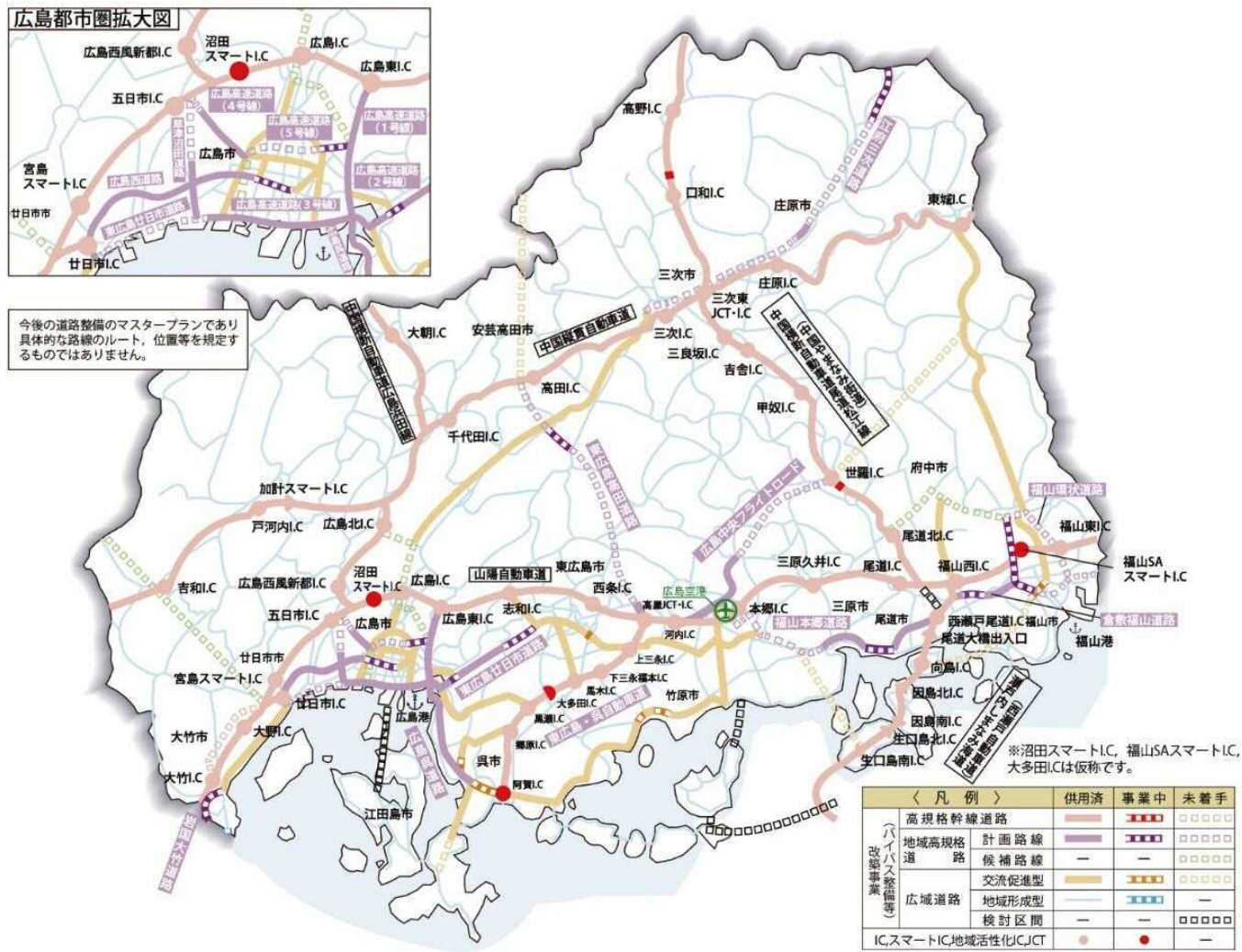
連携中枢都市圏など一定の圏域人口を有した持続可能で活発な地域社会が、相互に支援・機能補完できる都市構造を構築するため、県境を越える井桁高速道路ネットワークを最大限に活用しつつ、これを補完する直轄国道や地域高規格道路などの整備により、拠点間を結ぶ複数の広域交通ネットワークの形成を推進する。また、港湾、空港、鉄道など各種の公共交通との結節機能の一層の強化を推進する。

都市づくりのツール：Ⅳ-1 交通施設（道路）（P16）

■ Ⅲ－⑦－1 将来の広島県広域道路ネットワーク

・広島県では、道路整備計画によって、計画的に道路ネットワークの構築を進めているが、未着手のままとなっている区間も多い。

将来の広島県広域道路ネットワーク



資料：広島県道路整備計画2016（広島県）

4. 計画的な道路・公共交通ネットワークの強化・再構築

⑧地域交通ネットワークの強化・再構築

現 状

高齢化社会において後期高齢者の増加に伴い、加齢により運転免許証を返納する人も増えてきており、今後さらに、自家用車により買い物ができなくなる人が増加することが見込まれる。一方、通勤や買い物など、日常生活圏が広域化しているが、公共交通の利用者は減少傾向であり、中山間地域のみならず、都市内交通や拠点間交通においても、利用者の減少から路線の廃止や減便が行われ、ネットワークの縮小やサービスの低下が懸念されている。このまま放置することにより、移動に支障が生じる住民が増加し、その結果、都市の活力を阻害することが懸念される。

また、インバウンドをはじめ、交流人口は増加傾向にあり【Ⅲ－⑧－１】，外国人などにとっても利用しやすい地域交通ネットワークの充実が必要である。

現在、国では、ICT技術の活用や自動運転普及などにより、バスの効率的な運行などを検討しており【Ⅲ－⑧－２】，今後、地域のニーズに応じた普及、活用が期待されている。



具体の制度運用

活力ある都市の形成に向けて、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網の整備と適切な維持管理の充実を図るとともに、交通事業者との連携のもとで利便性の高い公共交通網の強化・再構築を図る。

また、日常生活の利便性の向上のため、生活に密着した生活道路の整備と適切な維持管理の充実を図るとともに、地域特性を踏まえた地域内公共交通網を形成する。

■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。

具体の制度運用

■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。

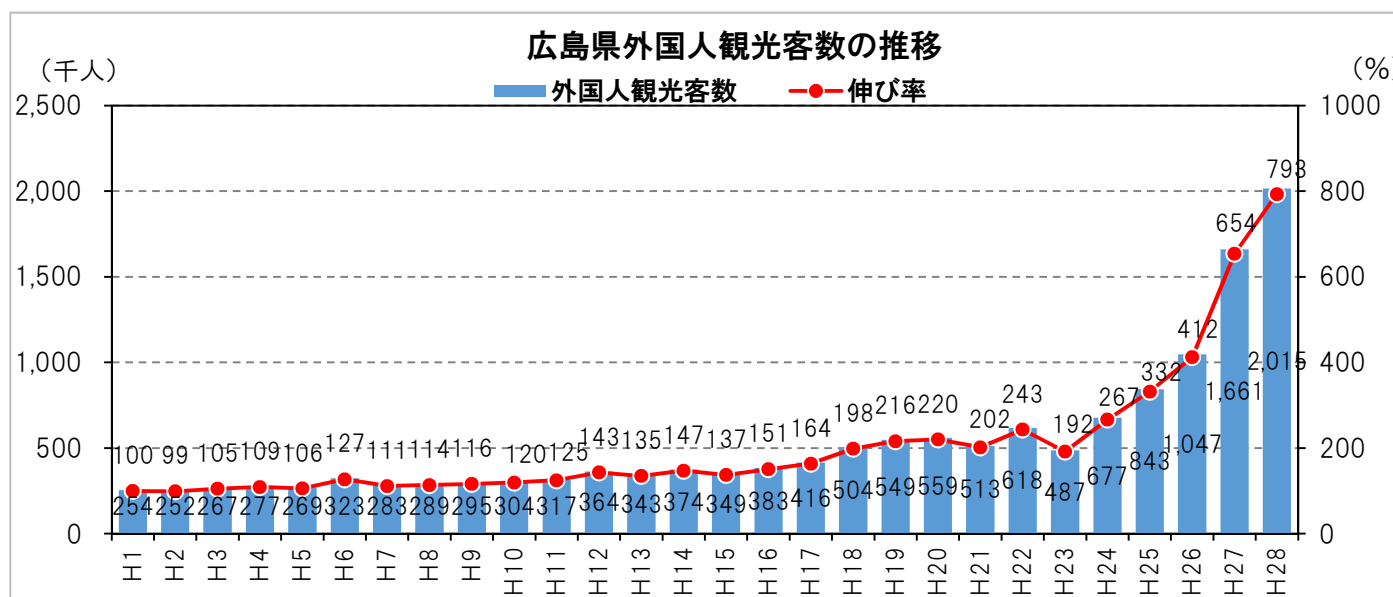
■その他の地域拠点における交通ネットワークの強化・再構築の考え方

- ・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。
- ・生活サービス施設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。

都市づくりのツール：IV-1 交通施設（P16）

■Ⅲ－⑧－１ 広島県の外国人観光客数

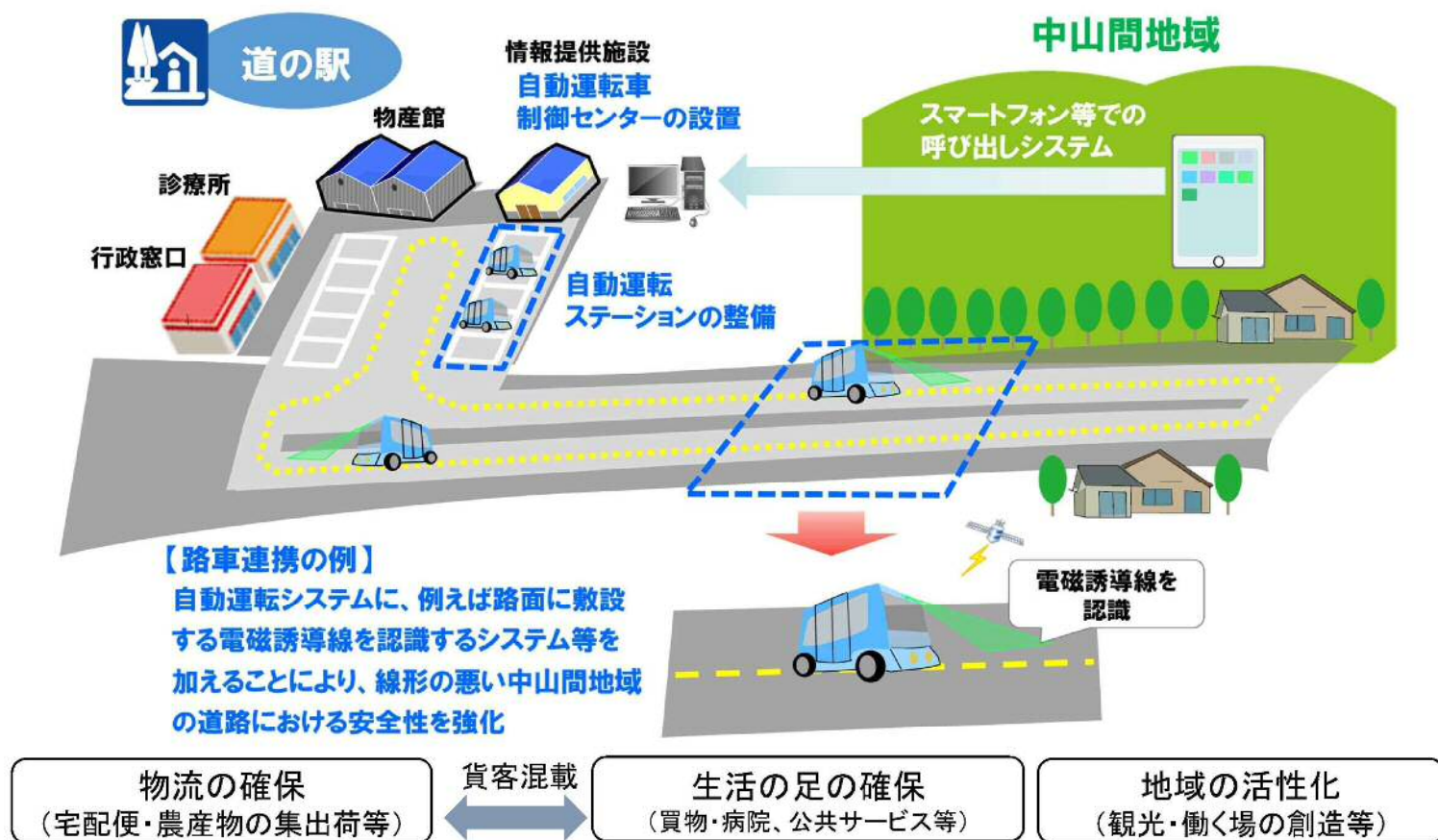
- ・広島県の外国人観光客数は、平成23年までは50万人程度で吸い上げていたが、その後急激に増加し、平成28年は200万人を超え、平成元年（約25万人）の約8倍に増加している。



資料：観光白書，広島県観光客数の動向

■Ⅲ－⑧－２ 道の駅を拠点とした自動運転サービスの社会実験

- ・高齢化が進行する中山間地域において、人流・物流を確保し、地域産業の活性化や交流促進を図るため、「道の駅」などを拠点として、農産物集荷場、バスターミナル、病院、役場などをつなぐ自動運転サービスの社会実験を実施している。



資料：国土交通省HP

5. 良好な市街地整備の手法の検討

⑨土地区画整理事業

現 状

土地区画整理事業は、土地所有者が土地を提供し、都市基盤施設の整備・改善とともに宅地の整形化による利用増進を図ることで、都市的土地利用を促進し、活力ある市街地を形成するための都市整備手法である。本県においては、戦後の戦災復興をはじめ、良質の宅地供給による定住促進や密集市街地の解消による地域活力の再生などを目的として、各地で事業が施行され、都市のにぎわいを創出する良好な市街地の整備を進めてきた【Ⅲ－⑨－１，２，３】。



具体の制度運用

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、地区計画なども必要に応じて合わせて検討する。

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、都市機能の充実に図る地区
- 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

都市づくりのツール：Ⅲ-3 地区計画（P12）
V-1 土地区画整理事業（P25）

■ Ⅲ－⑨－1 土地区画整理事業施行写真(呉市広古新開地区)

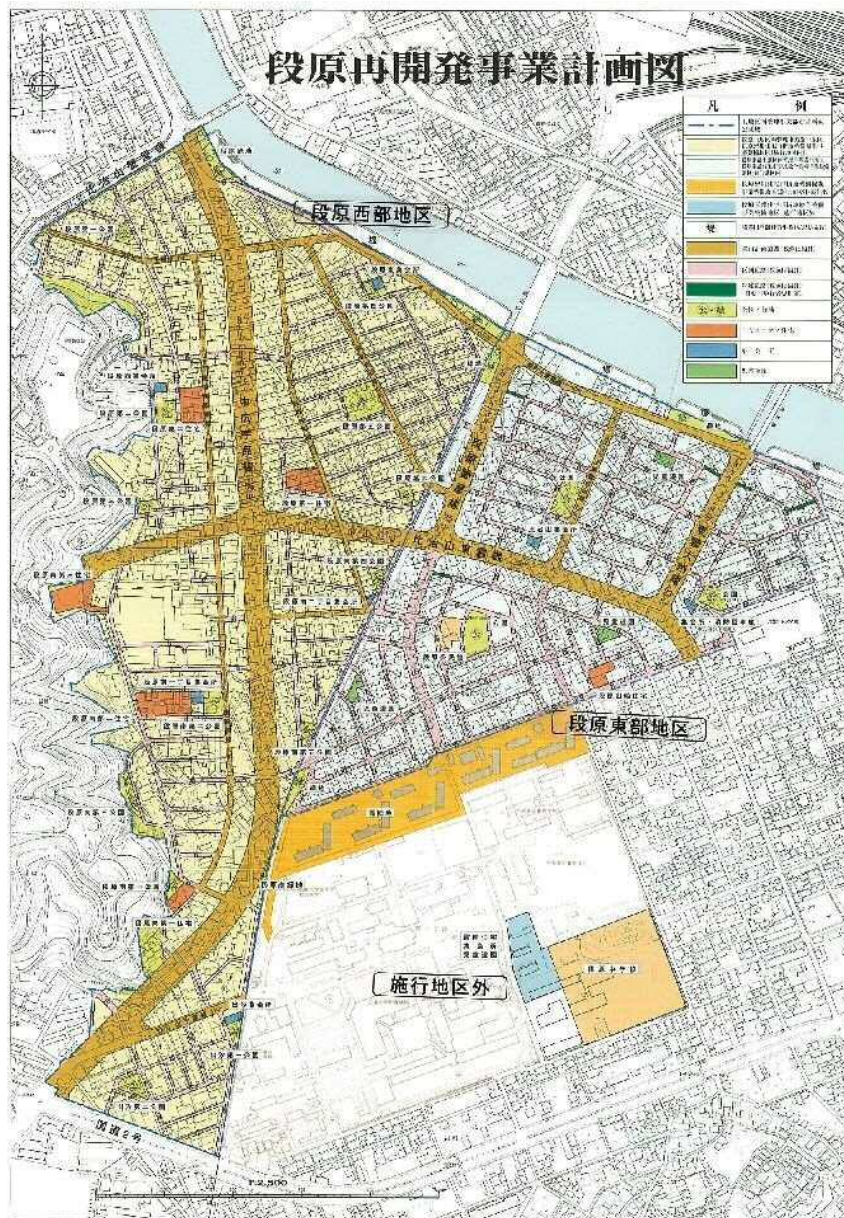
- ・呉市広古新開地区は、もともとは農地の利用が主体であったが、無秩序な住宅化によるスプロールの開発が進行していた。そこで、土地区画整理事業により、道路や公園、下水道などの都市基盤施設を整備し、居住環境の改善と各拠点へのアクセス向上を図り、健全な市街地を形成した。



資料：広古新開地区の土地区画整理事業(呉市HP)

■Ⅲ－⑨－2 土地区画整理事業施行写真(広島市南区段原地区)

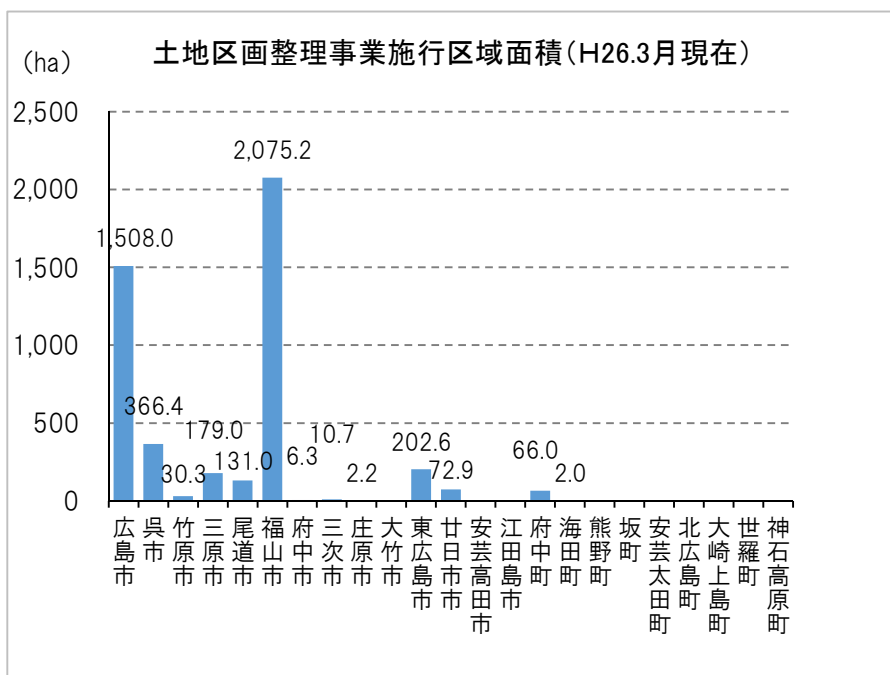
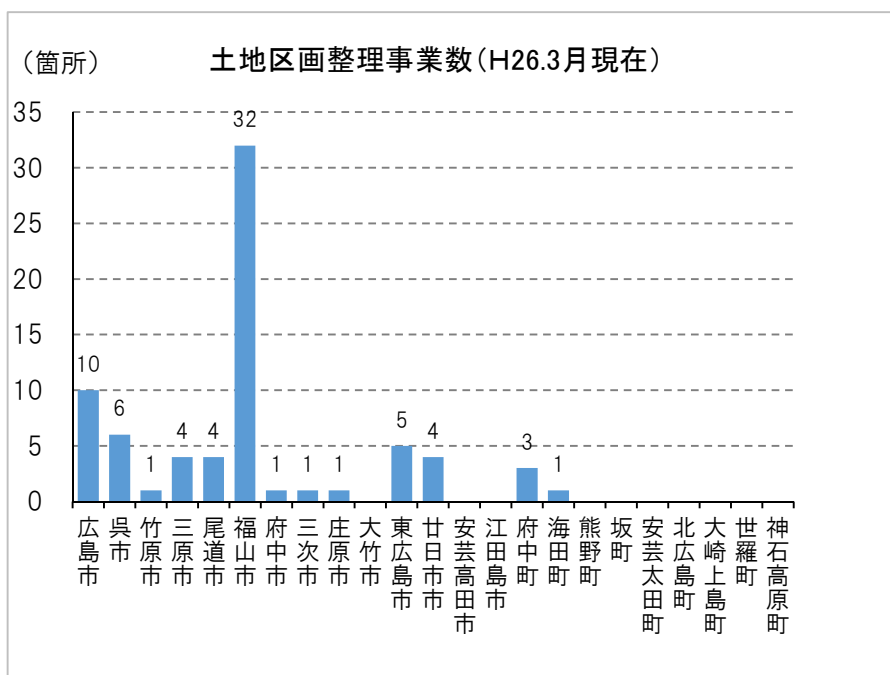
- ・段原地区は、老朽住宅が密集した地区や、住工混在の認められる地区などからなっており、道路・公園・下水道などの都市基盤施設が整備されておらず、防災上、衛生上、交通上多くの問題を抱えていた。
- ・土地区画整理事業の施行により、道路・公園などの都市基盤施設の整備を行うとともに、公共下水道事業を同時施行することにより、安全で快適な市街地の形成が図られた。



資料:広島市HP

■ Ⅲ－⑨－3 県内における土地区画整理事業(都市計画事業)の施行件数

・広島県内では13市町73箇所の土地区画整理事業が行われている。福山市が最も多く32箇所、2,075.2ha、次いで広島市で10箇所、1,508.0haとなっている。



広島県の都市計画2014(県都市計画課)

5. 良好な市街地整備の手法の検討

⑩市街地再開発事業

現 状

現在、県内市町の中心市街地に立地する建築物は、高度経済成長期に建設されたものや、旧耐震基準によって建設されているものが多く残存【Ⅲ-⑩-1】している。これらの建築物は老朽化や耐震基準の厳格化などにより更新時期を迎えている。また、都市によっては木造建築物が密集した市街地を形成している地区【Ⅲ-⑩-2】もあり、このような地区では、建築基準法上の接道要件を満たしていない敷地が多いため、建築物の更新に支障をきたしている。この結果、空き家や空き地などが発生し、人口減少や市街地の空洞化をきたし、災害時の危険性と相まって都市活力の低下を招いている。

中心市街地の高度利用化には大規模な敷地で事業を行うことが効果的であるが、中心市街地では敷地が細分化されており、高度利用が困難になっている。



具体の制度運用

市街地再開発事業は、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。市街地活性化などに有効な事業施策であり、特に中心市街地や周辺の拠点地区における整備手法として活用を検討する。

また、必要に応じて、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、地区計画の活用を検討する。

■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

- ・広島県及び中四国地方の発展を牽引する都市として、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。

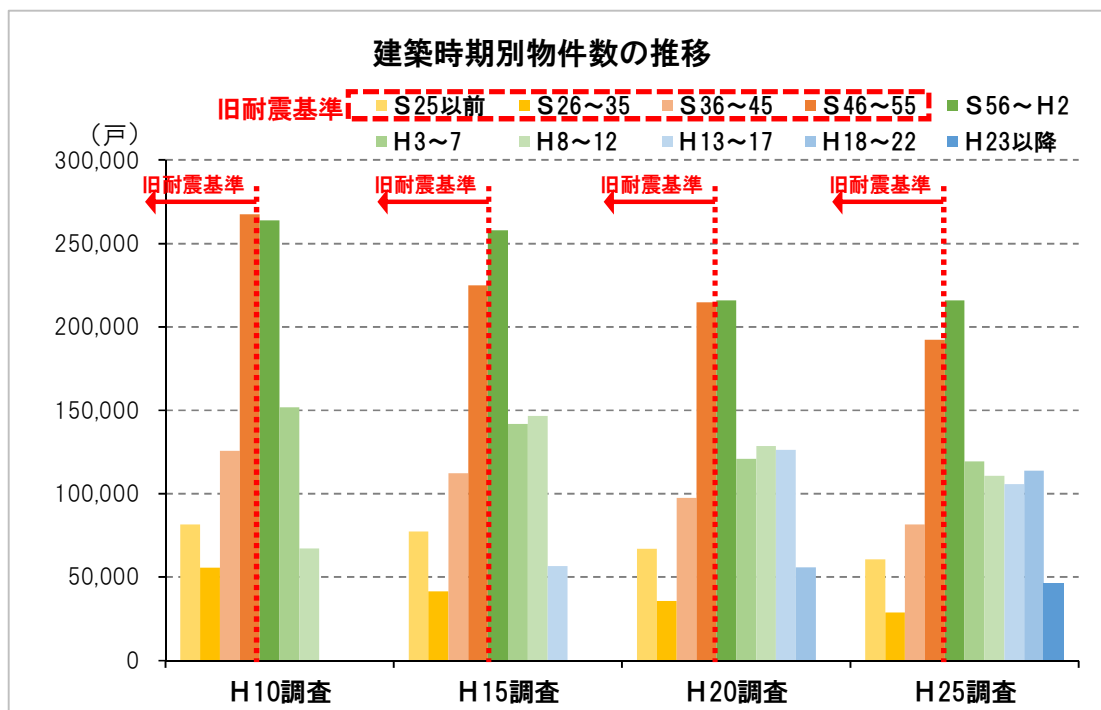
■各市町中心部や地域拠点における市街地再開発事業の考え方

- ・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。
- ・必要に応じて再開発事業実施区域について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。

都市づくりのツール： Ⅲ-3 地区計画（P12）
V-2 市街地再開発事業（P26）
V-6 都市再生緊急整備地域（P31）

■ Ⅲ－⑩－１ 老朽建築物数の推移

- ・旧耐震基準以前に建築された住宅は、減少傾向にあるが、平成25年調査時に約36万戸があり、不詳を除く住宅全体の約34%を占めている。



■ Ⅲ－⑩－２ 密集市街地の状況

- ・密集市街地では、建築基準法上の接道要件を満たしていない敷地が多いため、建築物の更新が困難であり、空き家や空き地の増加を招いている。



5. 良好な市街地整備の手法の検討

⑪地区計画

現 状

高度経済成長期における乱開発や、人口増加に伴う住宅需要によりミニ開発が多く行われ、都市施設が未整備のまま、質の低い市街地が形成された地区が残っており、このような地区では、狭隘道路や木造住宅の密集、土地利用の混在などの問題が顕在化している。

また、中心市街地では、高度経済成長期の建築物の建替えの停滞、コインパーキングや立体駐車場の散在、敷地が細分化されており高度利用が困難といった状況により、活力の停滞などの問題が生じている。

こうした課題に対応するため、都市施設の計画的な誘導、建築物の規制誘導、土地の高度利用などを行える地区計画の活用などにより、活力ある市街地整備を進められている地区がある【Ⅲ－⑪－１，２】。



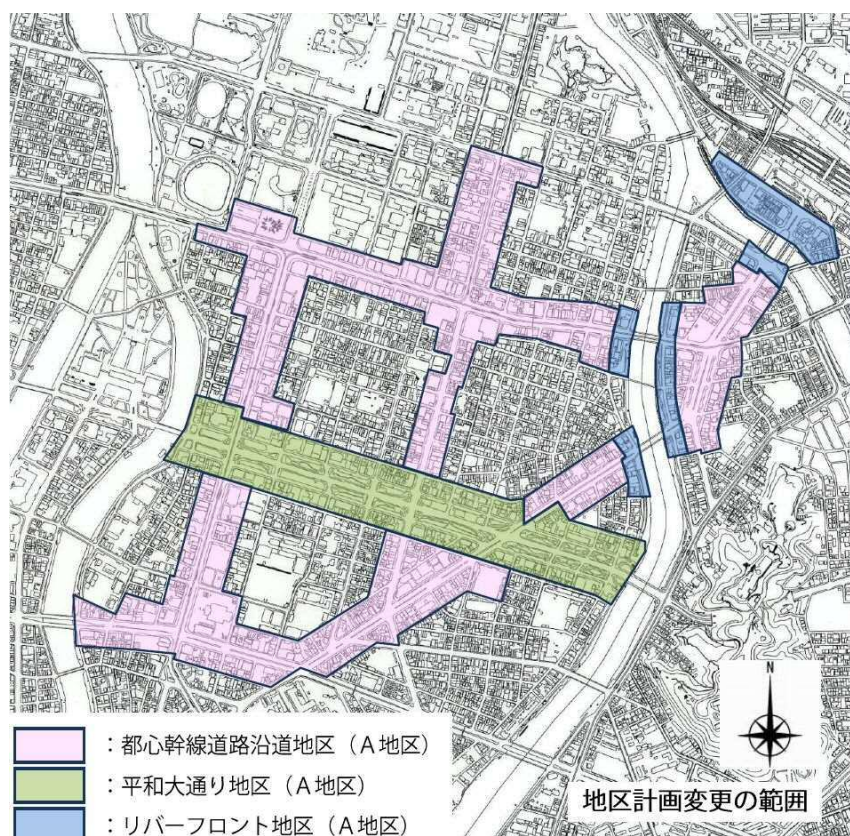
具体の制度運用

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。

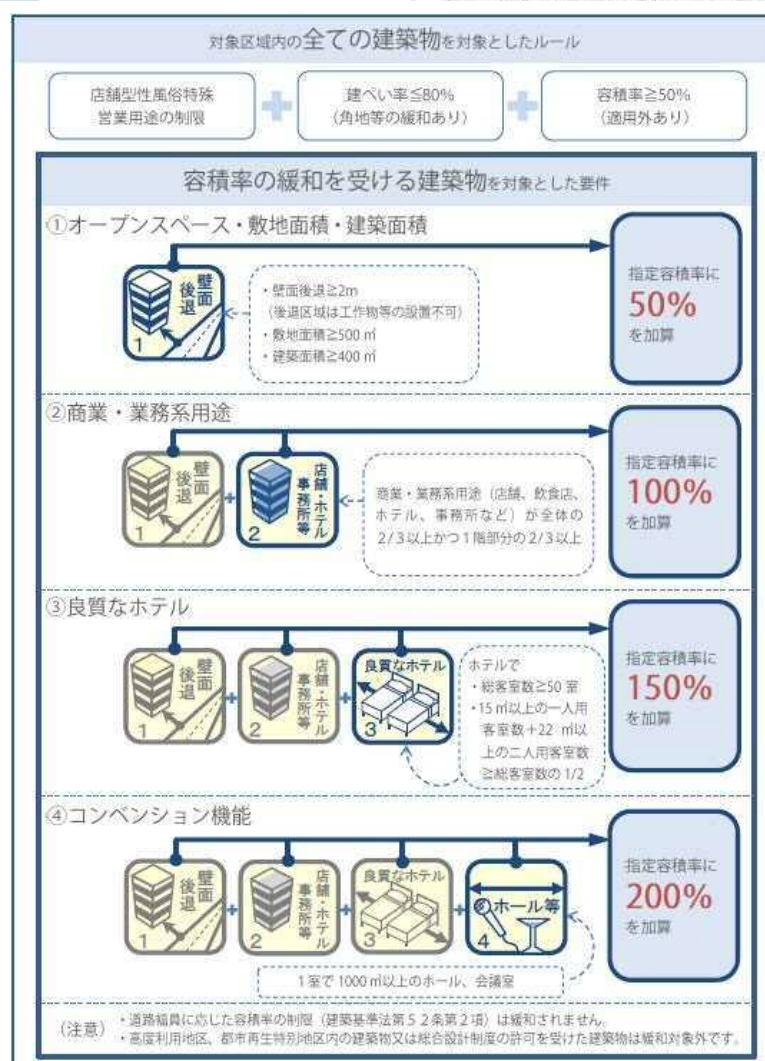
- 都市基盤施設が高い水準で整備されており、かつ、高次の都市機能が集積しているものの、建築物の老朽化が進行している地区で、容積率の割増しなどのインセンティブを活用しながら、建築物の建て替えや敷地の集約化などを通じて都市機能の更新を図る地区
- 広島市や福山市の都心部において、通りのにぎわいを分断しないよう、低層部に商業系用途の誘導を行う必要がある地区
- 木造住宅などが密集している地区で、地区施設を設けることによって狭隘道路の解消につなげ、また、用途制限などを定めることで居住環境の向上を図るとともに、良質な住宅の供給を促進する地区
- 住工混在の既成市街地において、地場産業などの工業の利便の維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

■Ⅲ－⑪－１ 広島市都心部での事例

- ・広島市は、都心幹線道路の沿道において、一定の要件を満たす建築物に対して容積率を緩和することのできる「高度利用型地区計画」を策定し、魅力とにぎわいあふれる都心空間の形成を図っている。



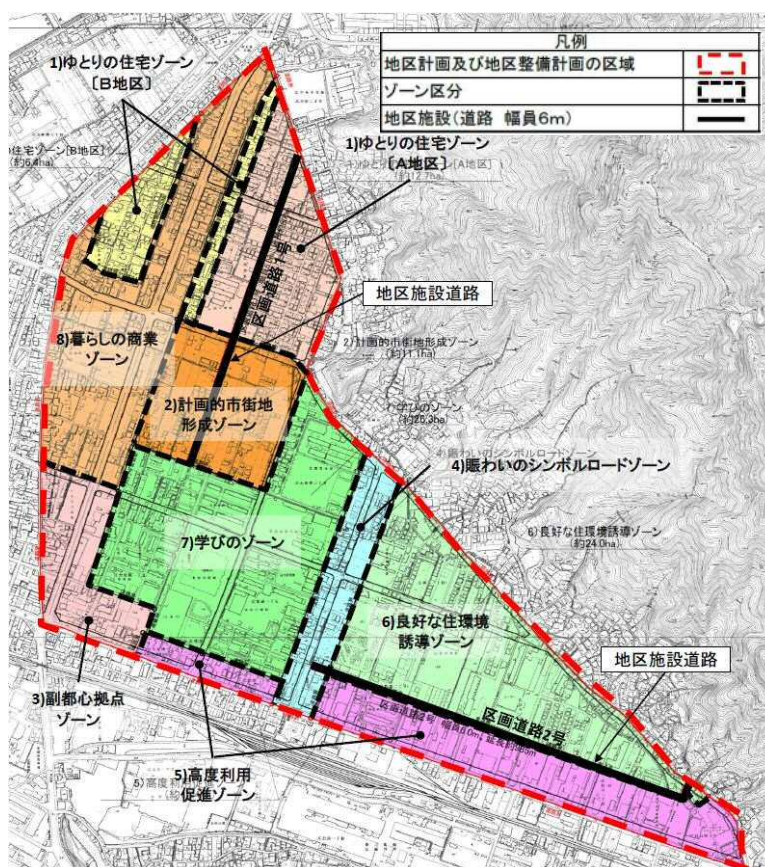
- ：都心幹線道路沿道地区（A地区）
- ：平和大通り地区（A地区）
- ：リバーフロント地区（A地区）



資料：広島市HP

■Ⅲ－⑪－2 呉市広駅前地区の事例

- ・呉市広駅前地区は、昭和36年に土地区画整理事業の都市計画決定を行ったが、整備手法について地域住民の理解が得られず、長期未着手都市計画となっていた。
- ・まちづくり手法について、地域住民を含め見直しを検討した結果、平成17年に土地区画整理事業を廃止するとともに、まちづくり計画と地区計画の決定を行い、良好な市街地形成が図られている。



資料：広駅前地区地区計画(呉市)

※資料については、ホームページ上では非公表

※資料については、ホームページ上では非公表

6. 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

⑫歩きやすく移動しやすい都市空間づくり

現 状

中心市街地や拠点地区では、歩行者空間の整備が進んでいるものの、狭隘な道路に歩車が混在している地区がある【Ⅲ－⑫－１】。特に、道路幅員が狭く、荷捌き駐車施設が整備されていない地区においては、路肩や歩道に車両を停車しての荷捌きが多く見られ、歩行者空間を阻害している。

また、原則敷地ごとに設けることが必要な附置義務駐車場の整備は、歩行者との錯綜やまちなみの連続性の分断、小規模な平面駐車場の散在による土地利用の非効率化を招き、市街地のにぎわいを低下させる要因となっており、中心市街地への車両流入を抑制する駐車場施策が求められている。



具体の制度運用

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。

都市づくりのツール：Ⅱ-3 立地適正化計画（P6）
Ⅳ-1 交通施設（道路）（P16）

■ Ⅲ－⑫－１ 歩車分離が進んでいない市街地の事例

- ・古くからの市街地では、歩道整備がされておらず、歩行者と車両の分離がなされていない道路空間となっている地域がある。



6. 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

⑬ エリアマネジメントによる継続的な都市づくり

現 状

近年、エリアマネジメントの取組が全国で導入されている。エリアマネジメントとは、地域における良好な景観の創出や地域の価値を維持・向上させるための住民、事業者、地権者などによる主体的な取組で、導入するメリットとして、快適な地域環境の形成とその持続性の確保、快適な環境の形成による地域活力の回復・増進、活力増進による資産価値の維持・増大、活動そのものを通じて住民・事業者・地権者の地域への愛着や満足度が高まることなどがある。

県内でもエリアマネジメントが普及しつつあるが、まだ始まったばかりである【Ⅲ－⑬－1】。



具体の制度運用

地域活力の回復・増進を図る上では、開発だけでなく、継続して都市をマネジメントしていくことが重要である。しかしながら、公共による維持管理には限界があり、都市や地域の資産価値や魅力を享受する住民、企業、行政など、多様な主体の連携・協働によるまちの情報発信、公共空間などの有効活用、低未利用地の利用促進・高度利用などに取り組み、活力ある都市づくり、地域そだての継続的な取組を促進する必要があることから、エリアマネジメントの普及・啓発に努める。

今後は、地域の課題・目標への対応や、すでに地域が有する仕組みや財産を手掛かりとしてエリアマネジメントを導入し、そのメリットを生かしてまちづくりを進めると同時に、組織を育て、住民、企業、行政などの連携を強化していく。

また、中心市街地などにおいては、資産価値を高めるための市街地再開発をエリアマネジメント組織が中心となって推進することで、再開発計画にエリアマネジメント活動に寄与する道路や施設などの公共空間整備を組み込むなど、エリアマネジメントによる継続的な都市づくりを推進する。

■ Ⅲ－⑬－１ エキキタまちづくり会議の例

- ・広島駅周辺の整備・開発を契機に、エキキタのにぎわいづくりのため、東区役所がエキキタ内の企業や住民などに声をかけて意見交換を開始。その結果、地域住民や関係事業者で構成するエリアマネジメント組織(エキキタまちづくり会議)を立上げ、まちづくり活動を展開している。

※資料については、ホームページ上では非公表

定常の活動

平和と祈りのタベ（都市公園，歩道および社寺境内）



概要: 東区二葉の里歴史の散歩道沿いにある神社仏閣の参道に約千本のろうそくを灯し，原爆によって亡くなられた人々の霊を慰め，世界各地から平和式典に来訪される方々とともに世界平和を祈念した。

実施期間: 2017年8月5日（土）

成果と課題: 地域の魅力である神社仏閣の歴史的価値についてPRすることができた。月日固定かつ開催時間が短いため，開催費用の確保が課題。

スイーツラリー（広島駅南口地下広場および各店舗）



概要: エキキタエリアにある，魅力的なスイーツ店を巡るスタンプラリーを実施。エリア内を散策しながら，新たな魅力の発見に繋げるとともに，若い世代の女性を惹きつけ，新たなにぎわいを創出した。

実施期間: 2018年2月1日（木）～2018年3月15日（木）

成果と課題: 期間限定のスイーツの開発・販売をするなど，毎年バージョンアップを続けている。イベントの効果検証と開催費用の確保が課題。

エキキタイルミネーション（ペDESTリアンデッキ，歩道および各店舗）



概要: オフィスなどが多いエキキタエリアにおいて，夜になると暗く不安を感じる道も多い。明るく開放的になった広島駅新幹線口広場から，イルミネーションの光を繋げ，エキキタエリア内への誘導・集客を図る。

実施期間: 2017年11月～2018年1月

成果と課題: 個店でも参加できる仕組みを導入し，徐々に参加企業・店舗も増えている。回遊から消費に繋げるための仕組み作りが課題である。

エキキタカラフルマルシェサテライトブース（ペDESTリアンデッキ）



概要: エキキタエリアで実施したカラフルマルシェのPRのため，駅出口に繋がるペDESTリアンデッキ上にテントを設置し，着ぐるみのキャラクターなどでチラシの配布などを行った。

実施期間: 2017年10月29日（日）

成果と課題: 規制の厳しい高架構造物であるペDESTリアンデッキ上で，イベントPRを実施。イベントなどで安全性などの検証・実績を積むことが必要。

新規に取り組んだ活動

エキキター斉清掃（都市公園）



概要: 指定管理者制度を受託するために必要となる街区公園報奨金制度を受託。月1回の清掃活動を，企業や団体，地域住民などで行うエキキター斉清掃を実施。毎回100名程度が集まる定例イベントに成長した。

実施期間: 2017年6月～2018年3月

活用した制度: 街区公園報奨金制度，指定管理制度（2018年4月～）

成果と課題: 実績が認められ2018年4月からは指定管理者制度を受託。活動を継続するためには，参加企業のインセンティブを高めることが課題。

7. 特定課題への対応

⑭密集市街地

現 状

一部の市町の中心市街地などには、高度経済成長期の昭和40年代に建設された老朽化した木造建築物が密集し、道路などの都市基盤施設の整備が不十分で、地震や火災などへの防災性が低い地区がある【Ⅲ－⑭－1】。

また、平野部が少ない都市の斜面地に市街地が拡大した地域においても、狭隘な道路や老朽化した空き家の増加など、居住環境の悪化が問題となっている地区がある【Ⅲ－⑭－2】。

このような地区では、建築基準法上の接道要件を満たしていない敷地が多いため、建築物の更新に支障を来している。この結果、空き家や空き地などが増加し、人口減少や市街地の空洞化を来し、災害時の危険性と相まって都市活力の低下をもたらしている。



具体の制度運用

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、既成市街地の活力の維持、再生を図るための取組を推進する。

都市づくりのツール：Ⅲ-2 地域地区（P9）
Ⅲ-3 地区計画（P12）
Ⅳ 都市施設（P16）
Ⅴ-1 土地区画整理事業（P25）
Ⅴ-2 市街地再開発事業（P26）

■ Ⅲ－⑭－１ ， Ⅲ－⑭－２ 密集市街地の事例

- ・木造住宅が密集した市街地や斜面地に形成された市街地においては、道路などの都市基盤施設の整備が遅れており、緊急車両の進入が困難なため、火災などへの防災性が低くなっている。
- ・敷地によっては接道要件を満たしていないため、建築物の更新が進まず、老朽化した空き家が点在している。



7. 特定課題への対応

⑮空き家の有効活用

現 状

広島県の空き家は約22万戸あり、今後も増加していくものと考えられ、適正管理されずに放置された空き家【Ⅲ-⑮-1】が、周辺地域に生活環境，防災，防犯，景観などに関する様々な「空き家問題」【Ⅲ-⑮-2】を引き起こしている。

広島市や福山市などの大都市では、郊外部に整備された住宅団地内に空き家が発生しているとともに、呉市や尾道市にある斜面市街地や密集市街地では、狭隘な道路や狭小敷地により建替えが停滞し、老朽空き家などが増加、また、中山間や瀬戸内海沿岸域の農山村や漁村集落地についても、人口流出と高齢化の進行などにより、空き家の増加が懸念される【Ⅲ-⑮-3，4】。

そのような中、空き家となった古い家屋をノリベーションし、新しい観光施設や商業施設として利活用している事例もあり【Ⅲ-⑮-5】、地域活力を再生する上で、空き家を活用したまちづくりが重要となっている。



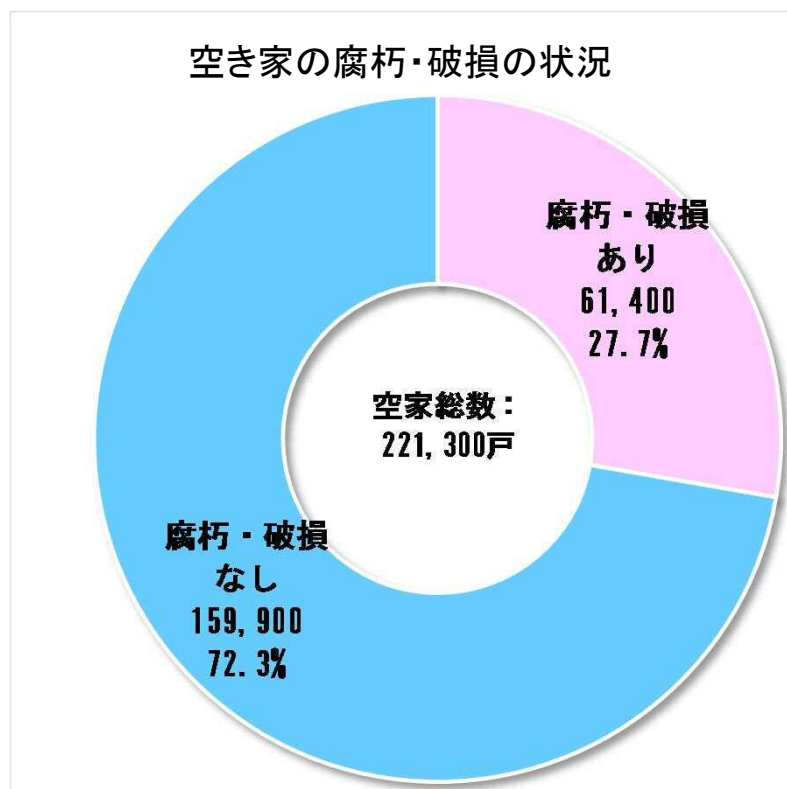
具体の制度運用

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、特定空き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。

■ Ⅲ－⑮－1 空き家の腐朽・破損の状況

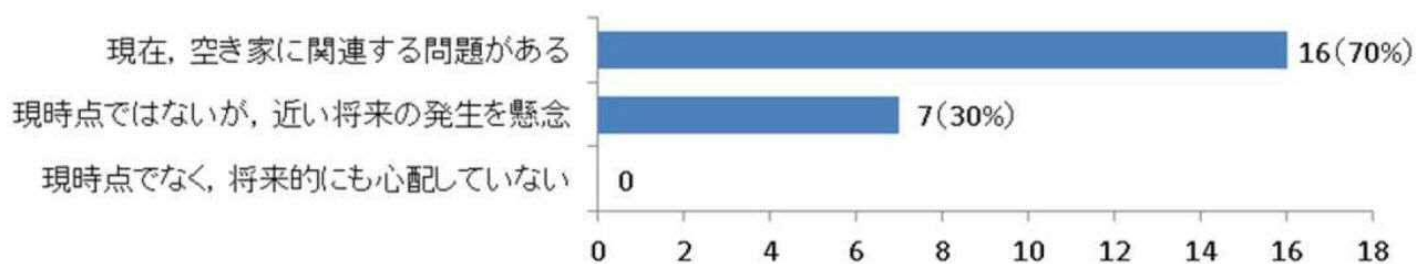
・空き家総数は約22万戸あり、そのうち腐朽・破損のない空き家は約16万戸あり、全体の約7割を占めている。



資料：住宅・土地統計調査（総務省）

■ Ⅲ－⑮－2 空き家問題の状況（市町アンケート調査結果）

・現在、空き家問題のある市町は16市町あり、近い将来の発生を懸念する市町は7市町と、すべての市町が空き家問題に直面あるいは、懸念している。

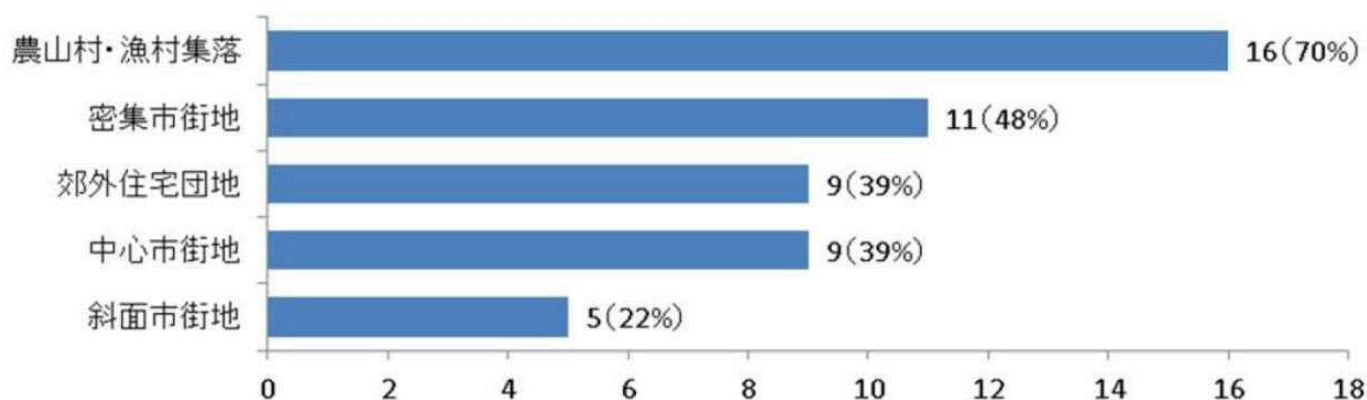


空き家問題の有無（n=23 単回答）

資料：広島県空き家対策対応指針（広島県）

■Ⅲ－⑮－3 空き家問題の発生地域(市町アンケート結果)

- ・空き家問題の発生地域(又は将来発生が懸念される地域)では、「農山村・漁村集落」が最も多く16市町(70%)、次いで「密集市街地」が11市町(48%)となっている。

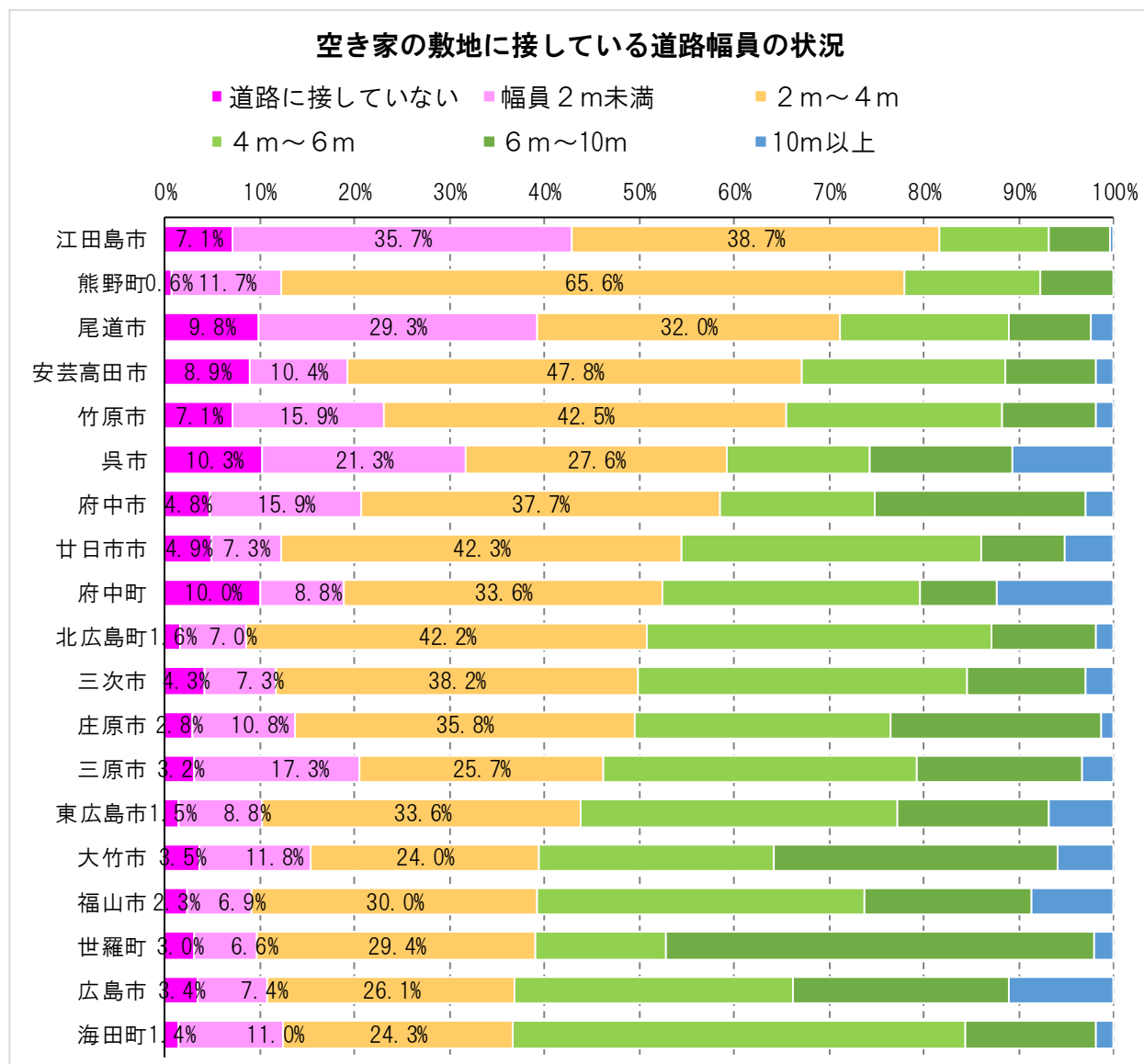


空き家問題の発生地域(又は将来発生が懸念される地域) (n=23 複数回答)

資料: 広島県空き家対策対応指針(広島県)

■Ⅲ－⑮－4 空き家の敷地に接している道路幅員の状況

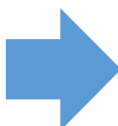
- ・空き家の敷地に接している道路幅員のうち、道路に接していない+幅員4m未満の割合では、江田島市が最も多く、次いで熊野町、尾道市、安芸高田市、竹原市、呉市が続く。
- ・「農山村・漁村集落」や「密集市街地」のある市町で高い割合となっている。



資料: 住宅・土地統計調査(総務省)

■ Ⅲ－⑮－5 空き家のリノベーションの事例

- ・尾道市においては、遊休施設を活用して新たに出店または開業する際に必要となる経費に対し、補助金による支援を行い、地域住民や観光客も利用できる昼間に営業する店舗や、飲食を目的とした観光客の誘致による滞在時間の延長、宿泊観光客の増加を図る店舗に再活用することを促進している。



資料：尾道市

7. 特定課題への対応

⑩ゆとりある居住環境の創出

現 状

本県は、都市と自然が近接し、豊かで多彩な居住環境を有している。一方で、住宅の耐震化や既存住宅の流通が進んでおらず、今後、人口減少などにより、空き家の増加も懸念されている。

広島市や福山市といった大都市では、都心居住のための住宅供給が増加しているが、建築面積や敷地面積ともに小さくゆとりが少ない。

また、郊外部の住宅団地などでも、一敷地を分割した小規模の建売住宅などが供給されるなど、ゆとりある居住環境を脅かしている状況にある【Ⅲ－⑩－１，２】。

中山間地や都市郊外部などでは、建築面積や敷地面積ともにゆとりのある空き家が多く現存しているが、老朽化や住宅設備などの更新が十分でないなど、居住者の更新が進んでいない。また、住み替えなどにより生じた空き地などが十分に利用されていない。



具体の制度運用

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

- ・都心部では、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（全国計画）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

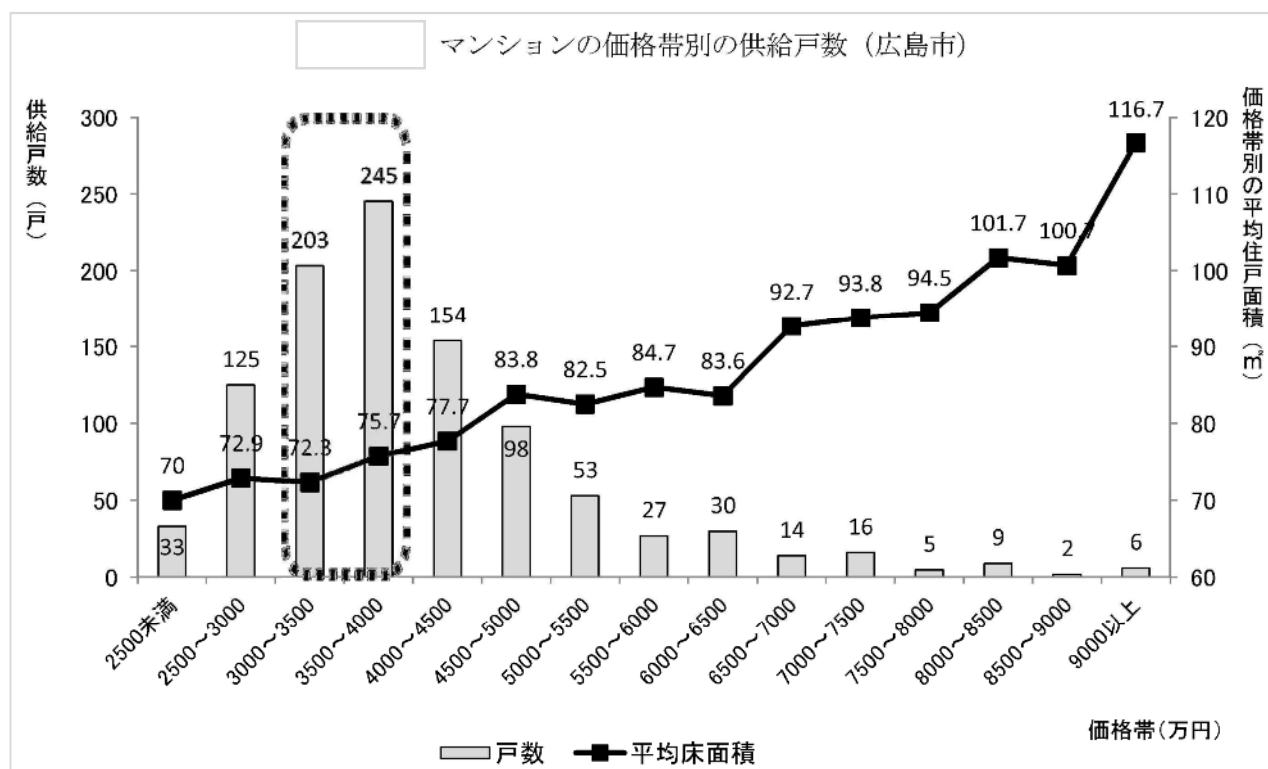
- ・JR駅周辺などの中心市街地においては、細分化された低未利用地や老朽化した建築物が存在する土地の集約化、共同化、高層化などを図ることにより、住生活基本計画（全国計画）で示された都市居住型誘導居住面積水準を満たす、子育てなどに適した広くゆとりのあるマンション建設を誘導するなど、まちなかにおける土地の高度利用及び居住環境の向上を図る。
- ・戸建住宅地では、地区計画や建築協定などの活用により、ゆとりある敷地面積の最低限度を規定するなど、居住環境の向上を図る。
- ・郊外の高齢化が進む住宅団地では、空き家・空き地となった隣地の買い増しによる狭小な敷地の統合により、1戸あたりの占有面積を拡大するな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

■Ⅲ－⑯－１ マンションの価格帯別の供給戸数（広島市）（住生活基本計画（広島県計画））

・広島市のマンションで最も供給が多いのは3,000万円台の価格帯だが、その価格帯の平均住戸面積は70㎡台で、4人世帯の誘導居住水準（95㎡）よりも狭小となっている。



資料：住生活基本計画（広島県計画）

■Ⅲ－⑯－２ 戸建て住宅の一住宅当たりの延べ面積，建築面積，敷地面積の比較

・札幌市，仙台市，広島市，福岡市の戸建て住宅の一住宅当たりの延べ面積，建築面積，敷地面積を比較すると，延べ面積，敷地面積は4市の中で最も狭小となっている。

	札幌市	仙台市	広島市	福岡市
建築面積	74.94㎡	82.86㎡	75.68㎡	81.33㎡
延べ面積	131.81㎡	131.19㎡	119.50㎡	126.74㎡
敷地面積	208.98㎡	258.08㎡	193.27㎡	230.89㎡

資料：住生活基本計画（広島県計画）