資料６

# 広島県都市計画制度運用方針（案）

## 補足資料

## （Ⅳ　将来像の実現に向けた都市計画制度の運用方策）

# 目　次

## Ⅰ．コンパクト＋ネットワーク型の都市


### ■線引き都市計画区域における土地利用に関する方針

①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 …… 1
②区域区分の堅持・廃止 …… 3
③区域区分の新規設定 …… 5
④市街化区域への編入 …… 6
⑤市街化調整区域への編入 …… 10
⑥用途地域の変更 …… 12
⑦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 …… 15
⑧市街化調整区域における地区計画の適切な運用 …… 18

### ■非線引き都市計画区域における土地利用に関する方針

⑨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 …… 20
⑩用途地域の維持・廃止 …… 22
⑪用途地域の拡大 …… 23
⑫用途地域の縮小 …… 24
⑬用途地域の変更 …… 26
⑭特定用途制限地域の指定，地区計画の活用 …… 27
⑮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 …… 28

### ■既成市街地の機能的かつ効率的な土地利用の推進

⑯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 …… 29
⑰特別用途地区による規制 …… 30
⑱ミクストユースによる緩やかな土地利用の更新 …… 31

### ■都市計画区域外の秩序ある土地利用の誘導

⑲都市計画区域外の秩序ある土地利用の誘導 …… 33

### ■総合的な土地利用に向けた関連規制法の連携強化

⑳総合的な土地利用に向けた関連規制法の連携強化 …… 34

### ■良好な市街地整備の手法の検討

㉑土地区画整理事業 …… 35
㉒市街地再開発事業 …… 38
㉓地区計画 …… 40

### ■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

㉔公共交通の利便性の向上 …… 42

# 目 次


■特定課題への対応

㉕空き家・低未利用地の有効活用 …… 44

㉖密集市街地 …… 46

㉗高齢団地 …… 47

㉘ゆとりある居住環境の創出 …… 49

■都市景観形成の推進

㉙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 …… 50

■計画的な道路・公共交通ネットワークの強化・再構築

㉚広域交通ネットワークの強化 …… 51

㉛地域交通ネットワークの強化・再構築 …… 52

■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

㉜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 …… 54

㉝民間などが整備する都市施設の計画的な誘導・活用 …… 56

㉞広域的観点からの都市機能の整備の推進 …… 57

Ⅱ．安全・安心に暮らせる都市

■自然災害に強い土地利用の規制・誘導

①災害リスクの高い区域における都市的土地利用の制限 …… 58

②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 …… 63

■災害に強い都市構造の構築

③密集市街地の防災性の向上 …… 64

④防災拠点となる公園・緑地の整備 …… 66

⑤交通ネットワークなどの代替機能の向上 …… 67

⑥建築物や宅地の耐震化・防災対策の推進 …… 69

■災害に強いまちづくりの普及・啓発

⑦市町の復興まちづくり計画策定に向けた取組の推進 …… 71

⑧都市防災に関する情報の発信・啓発 …… 73

■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

⑨歩きやすく移動しやすい都市空間づくり …… 74

⑩エネルギーの効率的利用による都市空間の低炭素化 …… 75

■特定課題への対応

⑪空き家対策 …… 76

# 目 次

## Ⅲ. 活力を生み出す都市


### ■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 …… 78

②市街化調整区域における地区計画の適切な運用 …… 79

### ■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 …… 80

④特定用途制限地域の指定，地区計画の活用 …… 81

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 …… 82

### ■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 …… 83

### ■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 …… 85

⑧地域交通ネットワークの強化・再構築 …… 86

### ■良好な市街地整備の手法の検討

⑨土地区画整理事業 …… 88

⑩市街地再開発事業 …… 90

⑪地区計画 …… 91

### ■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 …… 93

⑬エリアマネジメントによる継続的な都市づくり …… 94

### ■特定課題への対応

⑭密集市街地 …… 98

⑮空き家・低未利用地の有効活用 …… 99

⑯ゆとりある居住環境の創出 …… 102


## Ⅳ. 魅力あふれる都市


### ■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

①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 …… 103

②エリアマネジメントによる継続的な都市づくり …… 104

# 目 次


■都市景観形成の推進

③景観法に基づく景観計画策定の推進 ……108

④都市景観の維持・向上 ……110

⑤歴史的な景観の維持・向上 ……111

⑥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 ……112

⑦都市景観形成を先導する公共空間・公共施設の景観整備 ……113

■個性豊かなまちづくりの推進

⑧住民主体による提案制度を活用した地区計画の推進 ……114

⑨魅力あるまちなみづくりの推進 ……115

⑩都市のオープンスペースの確保と有効活用 ……117

■市街地内の自然環境の保全

⑪貴重な緑地の保全と都市緑化の推進 ……118

⑫汚水処理施設整備による環境負荷の低減 ……120

⑬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 ……123

⑭都市農地の保全 ……124

Ⅴ．住民主体のまちづくりが進む都市

■都市計画に関する情報提供，開示の充実

①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 ……125

②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 ……126

■段階的かつ着実な住民主体のまちづくりの推進

③都市づくり・都市計画に関する意識の啓発 ……128

④都市づくりに係わる民間活動の支援 ……129

⑤提案制度の活用 ……130

■市町を計画主体においた都市計画の仕組みづくり

⑥県の都市計画は市町の提案を受けて作成することの原則化 ……131

⑦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 ……132

■市町間調整を重視した広域調整システムの構築

⑧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 ……133

⑨都市計画の広域調整 ……134

■市町の執行体制強化の支援

⑩県による支援体制の強化，人材育成 ……135

⑪まちづくり事例集などの作成と活用支援 ……136

⑫市町間のまちづくり情報交換の促進 ……138

# 目 次

## Ⅵ. 5つの将来像の実現に共通する事項


### ■都市計画区域の見直し・新規指定

①都市計画区域の拡大 ……139

②都市計画区域の縮小・廃止 ……140

③都市計画区域の再編・統合 ……141

### ■準都市計画区域の指定

④準都市計画区域の指定 ……145

### ■マスタープランなどの計画の充実

#### マスタープラン全般にわたる事項

⑤マスタープランに求められる役割 ……146

⑥都市計画区域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 ・・・147

⑦マスタープランの記載事項 ……148

⑧マスタープランの見直し ……149

#### 都市計画区域マスタープラン策定方針

⑨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 ……151

⑩区域区分の有無の判断基準 ……157

⑪記載事項 ……159

#### 市町マスタープラン策定方針

⑫記載事項 ……160

#### 立地適正化計画策定方針

⑬記載事項 ……162

### ■都市の将来像実現状況の開示

⑭都市の将来像実現状況の開示 ……164

### ■適時適切な都市計画の見直しの実施

⑮PDCAによる継続的な改善の実施 ……165

⑯持続可能な都市経営の推進 ……166

⑰都市計画の見直し ……167

# Ⅰ．コンパクト+ネットワーク型の都市

## ■線引き都市計画区域における土地利用に関する方針

### ①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

現　状

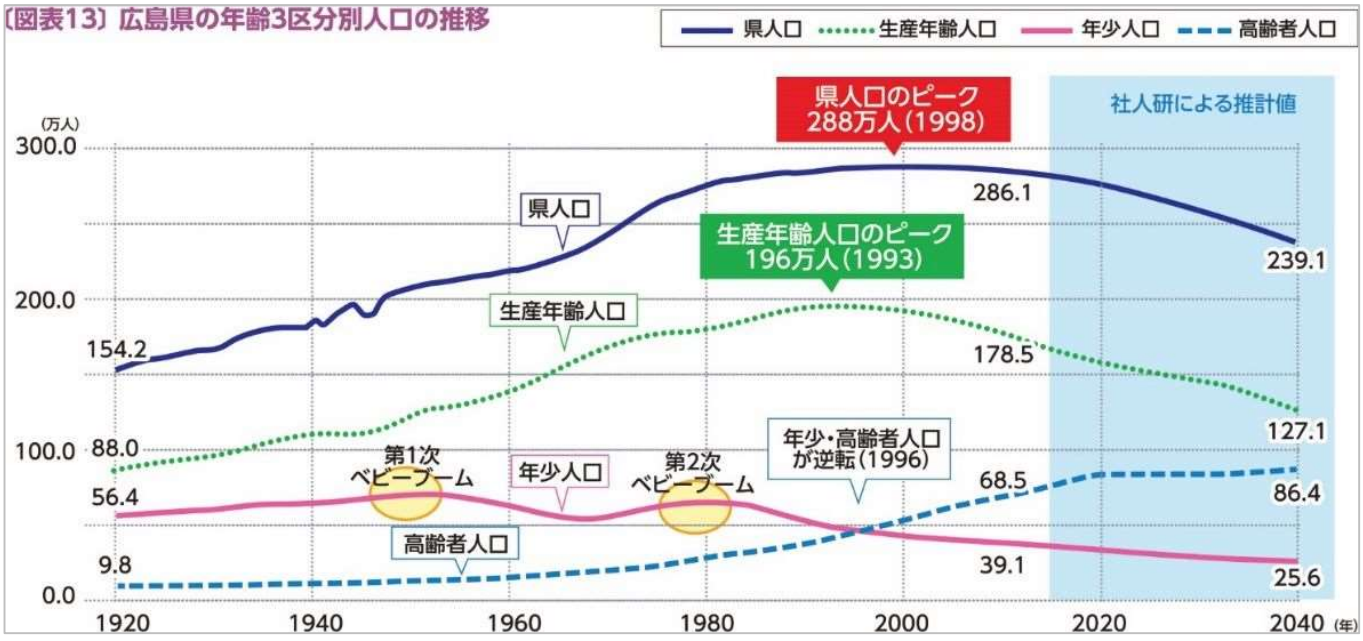
戦後の人口増加やモータリゼーションの進展に伴い，郊外開発が進み市街地が拡大してきたが，急速な人口減少【Ⅰ－①－１】が見込まれる現状において，拡散した市街地のまま居住が低密度化することにより，一定の人口密度により支えられてきた医療・教育・商業などの生活サービスの提供が困難になりかねない状況にある。

将来にわたり質の高い生活サービスを享受するためには，必要な各種のサービス機能を一定の地域に集約し，サービスを効率的に提供するとともに，その周辺部や公共交通の沿線に居住を誘導し，一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより生活サービスやコミュニティが持続的に確保されることが必要となってくる。

また，近年では，豪雨災害や東日本大震災を契機に，災害のおそれのある土地の区域の調査や指定が進み，災害リスクの高い区域において都市的土地利用が行われている状況が明らかになってきており，災害リスクの低い区域へ居住を誘導することが求められている【Ⅰ－①－２】。

■Ⅰ－①－１　年齢3区分別人口の推移

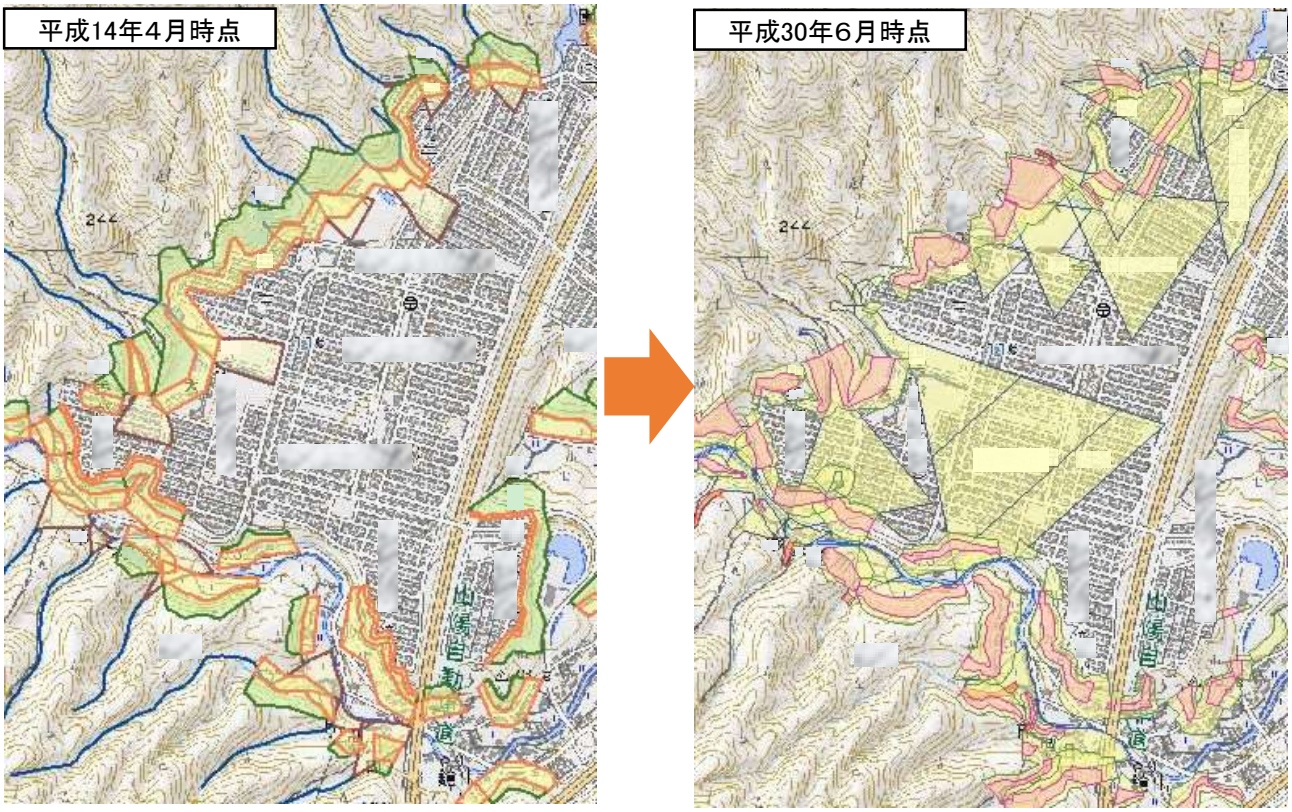
・本県における人口は，1998年の約288万人をピークに減少傾向にあり，2040年には約239万人まで減少することが見込まれている。




資料：ひろしま未来チャレンジビジョン（広島県）

## ■Ⅰ－①－２　土砂災害警戒区域等の指定状況の変遷

・土砂災害防止法の策定及び改正に伴い，基礎調査の実施・結果公表が進み，市街地に土砂災害警戒区域等の指定が進んでいる。




資料：土砂災害ポータルひろしま（広島県）

# Ⅰ．コンパクト+ネットワーク型の都市

## ■線引き都市計画区域における土地利用に関する方針

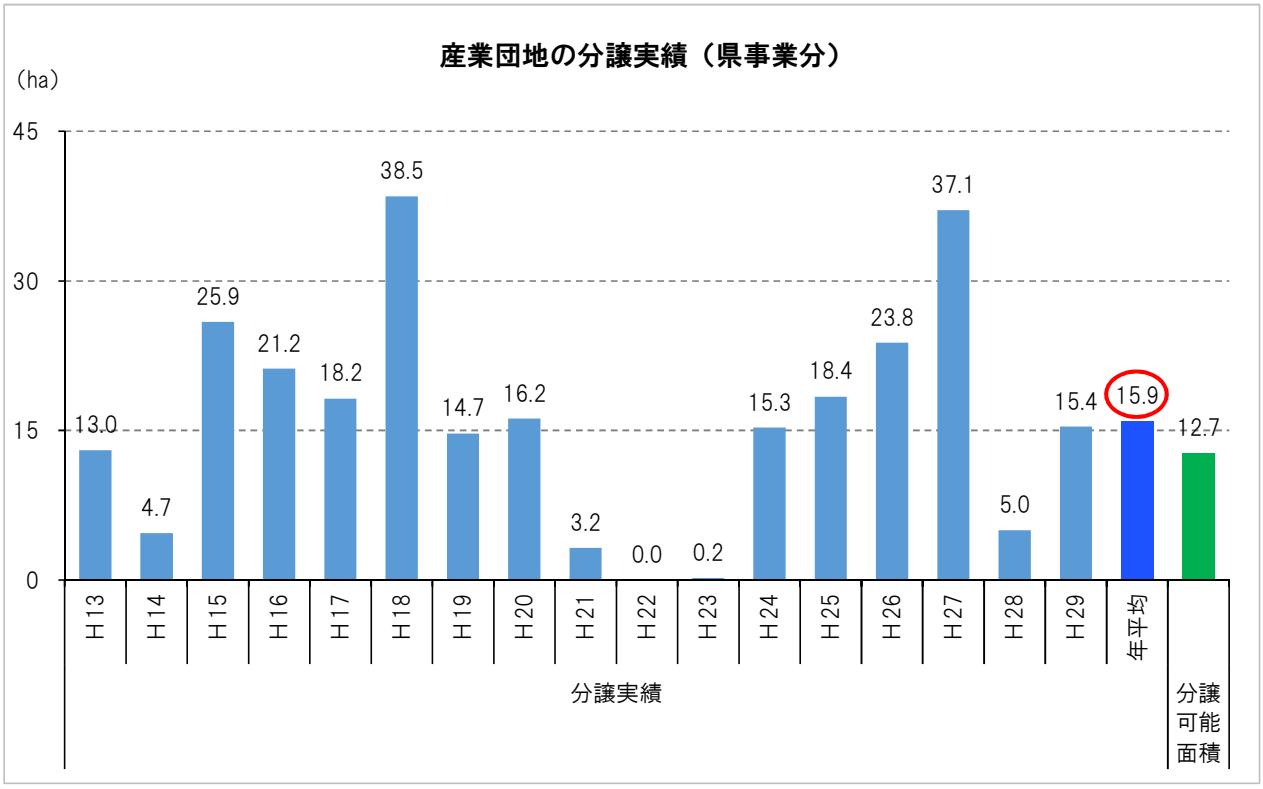
### ②区域区分の堅持・廃止

現　状

人口減少に伴い，開発圧力の低下を背景として，他県では区域区分を廃止する事例も見られる。一方で，産業用地は未だに需要【Ⅰ－②－１】があり，市街化区域のみならず，市街化調整区域においても開発が進行【Ⅰ－②－２】しているため，安易な区域区分の廃止は都市のスプロール化を招くおそれ【Ⅰ－②－３】がある。

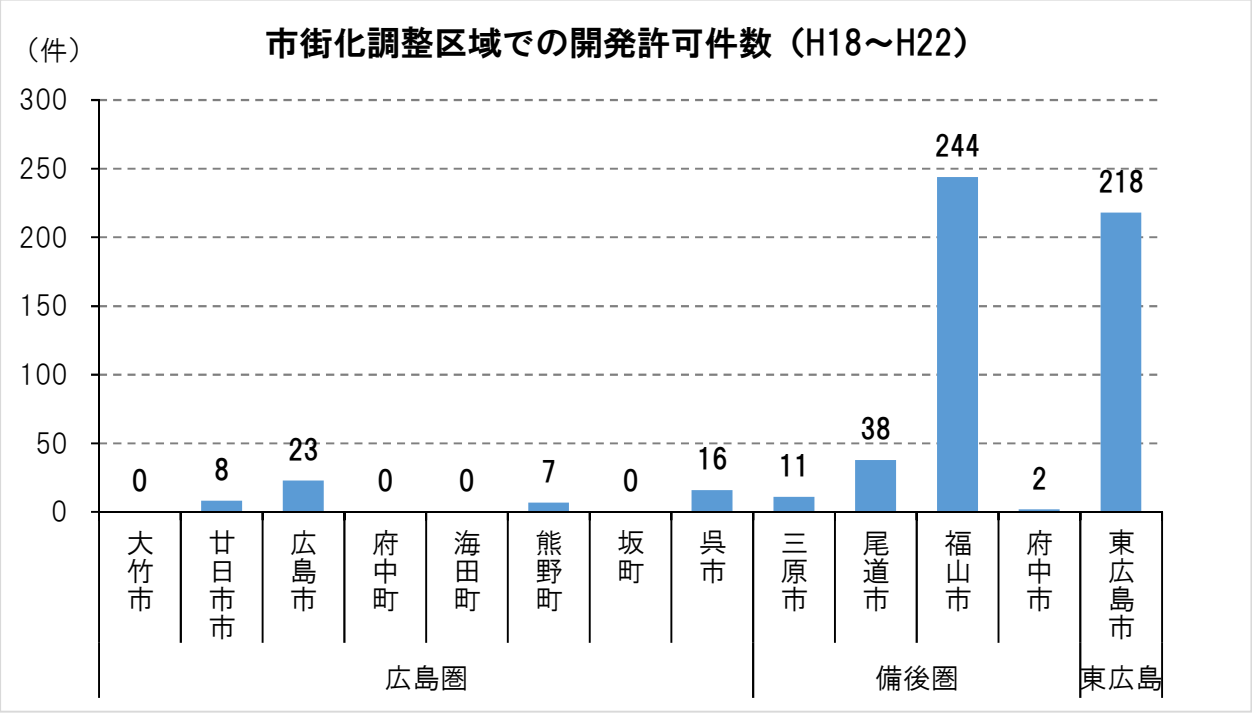
■Ⅰ－②－１　産業団地などの分譲実績

・広島県が整備する産業団地は，平成13年から平成29年までの年平均で15.9haの分譲実績があり，産業用地の需要がある。



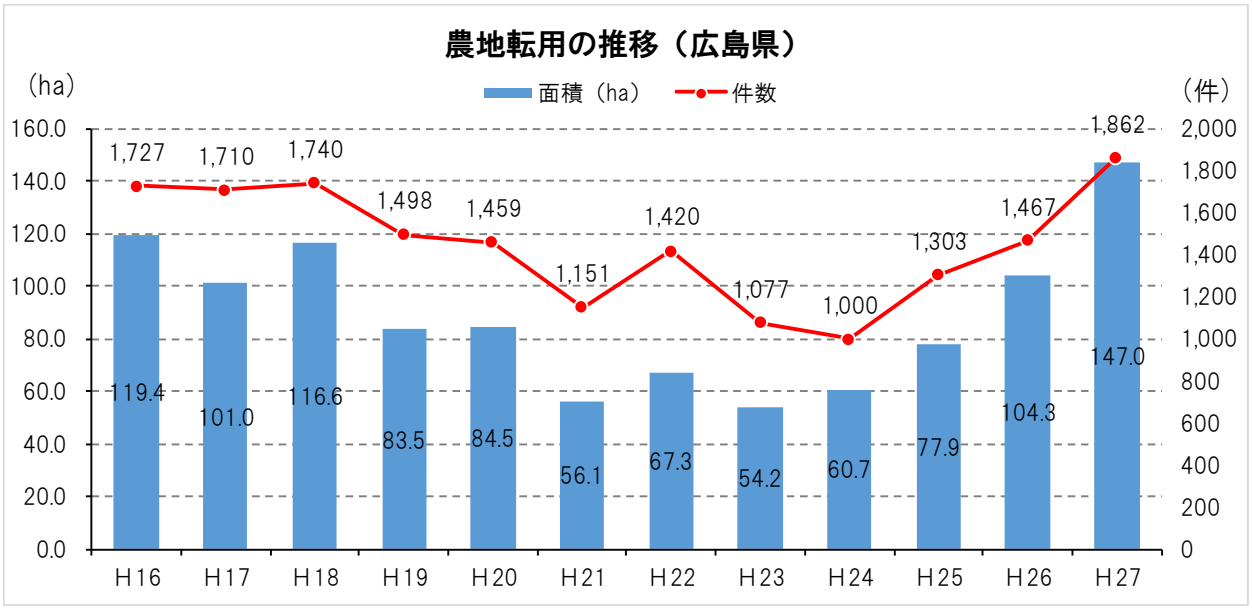
■Ⅰ－②－２　市街化調整区域での開発行為許可件数

・平成18年から平成22年までの５年間において，市街化調整区域での開発行為許可件数は福山市の244件，東広島市の218件など，合計567件である。




■Ⅰ－②－３　市街化区域を除く区域での農地転用状況

・市街化区域を除く区域での農地転用では，平成24年以降，増加に転じ，平成27年には1,862件，147haにのぼり，農用地の都市的土地利用の進行がうかがえる。




資料：土地管理情報収集分析調査（農林水産省）※平成21年まで
農地の権利移動・借賃等調査（農林水産省）※平成22年から　より作成

# Ⅰ．コンパクト+ネットワーク型の都市

## ■線引き都市計画区域における土地利用に関する方針

### ③区域区分の新規設定

現　状

非線引き都市計画区域においては，都市をコンパクト化する強力な規制施策がないため，集約型都市構造の実現が難しい。特に，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，より規制の緩い非線引き都市計画区域の用途白地地域に開発が発生し，集約型都市構造の実現を阻害するだけでなく，一体的なまちづくりの支障となるおそれもある【Ⅰ－③－１】。

また，都市計画区域外地域では，都市計画区域内より規制が緩いこともあり，開発などが進行しやすく，都市のスプロール化に繋がるおそれもある。

■Ⅰ－③－１　県内における都市計画区域の指定状況

・本県では，市町村合併に合わせて都市計画区域の再編を行っており，単一行政区域内に線引き都市計画区域と非線引き都市計画区域が指定されている市がある。

| 市町名 | 都市計画区域（当初指定年） | |
|---|---|---|
| | 線引き都市計画区域 | 非線引き都市計画区域 |
| 大竹市 | 広島圏（S46） | |
| 廿日市市 | 広島圏（S46） | 宮島（S10）　佐伯（H2） |
| 広島市 | 広島圏（S46） | |
| 府中町 | 広島圏（S46） | |
| 海田町 | 広島圏（S46） | |
| 熊野町 | 広島圏（S46） | |
| 坂町 | 広島圏（S46） | |
| 呉市 | 広島圏（S46） | 川尻安浦（H25再編）　音戸（H5） |
| 三原市 | 備後圏（S46） | 本郷（S61） |
| 尾道市 | 備後圏（S46） | 因島瀬戸田（H26再編）　御調（H7） |
| 福山市 | 備後圏（S46） | |
| 府中市 | 備後圏（S46） | 上下（S31） |
| 東広島市 | 東広島（H25再編） | 安芸津（S18）　河内（S61） |
| 竹原市 | | 竹原（S9） |
| 三次市 | | 三次圏（H9） |
| 庄原市 | | 庄原（S13）　東城（S13）　西城（S32） |
| 江田島市 | | 江田島（H25再編） |
| 北広島町 | | 千代田（S49） |
| 安芸高田市 | | 吉田（S55） |
| 世羅町 | | 世羅甲山（H2） |

資料：広島県の都市計画2014（広島県）

# Ⅰ．コンパクト+ネットワーク型の都市

## ■線引き都市計画区域における土地利用に関する方針

### ④市街化区域への編入

現　状

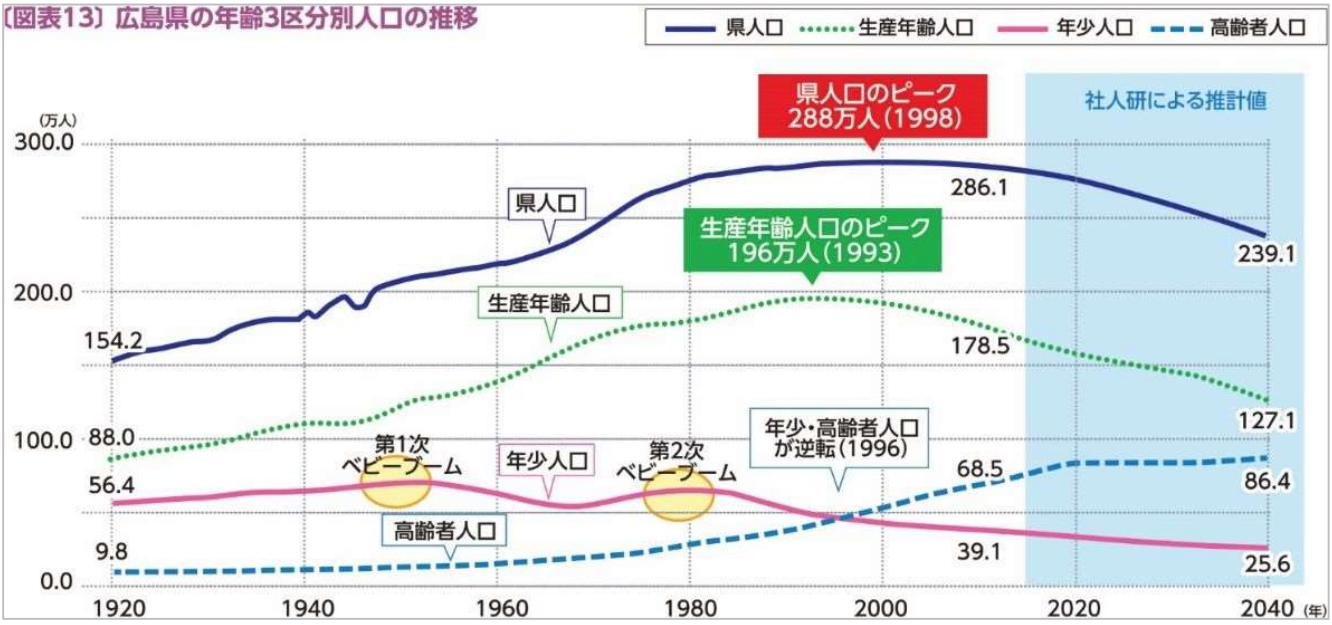
戦後，本県の人口は平成10年頃まで増加傾向にあり【Ⅰ－④－１】，人口の受け皿として市街化区域は拡大を続けてきた。しかし，人口減少に伴い，既成市街地にランダムかつ多数の空き家や空き地が発生する【Ⅰ－④－２，３】，都市のスポンジ化が進行しており，適切な都市の密度を確保する上で，住居系の土地利用については，新たに市街化区域に編入することを抑制する必要がある。

一方，産業団地などの開発については未だに需要が高く，雇用確保や産業振興の観点から，市街化調整区域において，既存の住宅地からある程度離れており，交通網が整備されている高速道路のＩＣ付近などの産業用地として適した土地【Ⅰ－④－４】を活用するとともに，必要に応じて市街化区域に編入することが求められている。

また，平成30年７月豪雨災害では，土砂災害特別警戒区域などにおいて甚大な被害が発生している【Ⅰ－④－５】。今後は，新たに市街化区域に編入した区域において，土砂災害などの被害が発生しないよう，土砂災害特別警戒区域などの災害リスクの高い区域を市街化区域に編入しないことが求められている。

■Ⅰ－④－１　年齢3区分別人口の推移

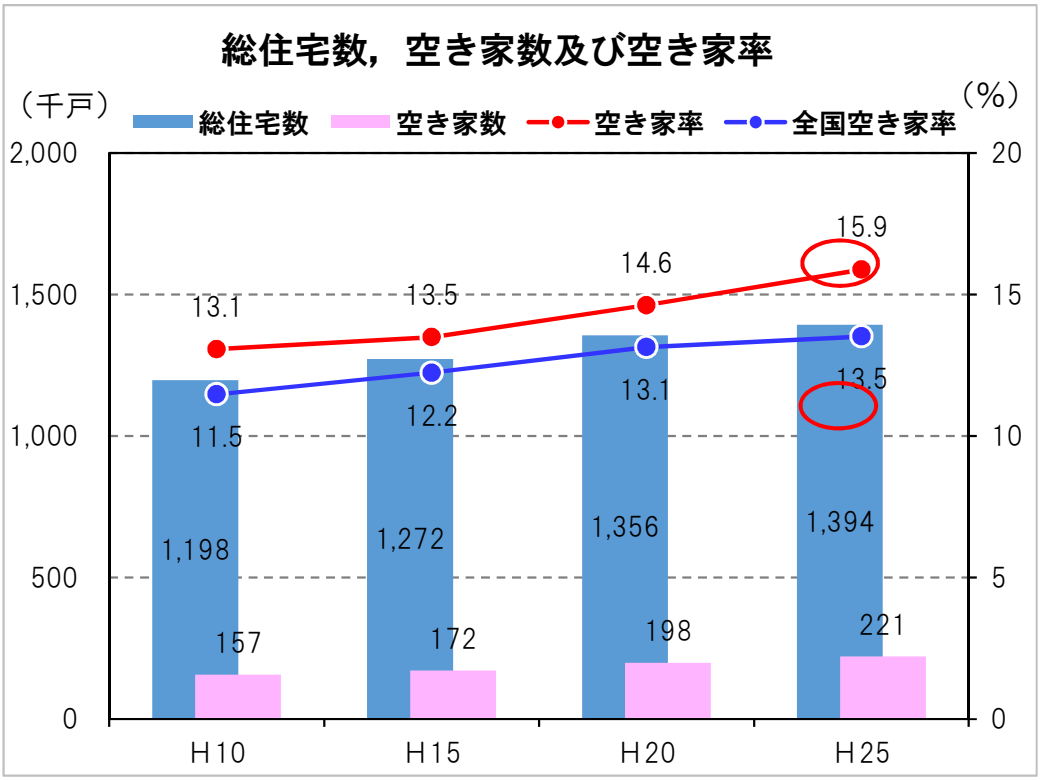
・本県における人口は，戦後以降は増加傾向にあり，平成10年にピークの288万人となったが，
　平成10年以降は人口が減少傾向にある。




資料：ひろしま未来チャレンジビジョン（広島県）

■Ⅰ－④－２　空き家数の推移

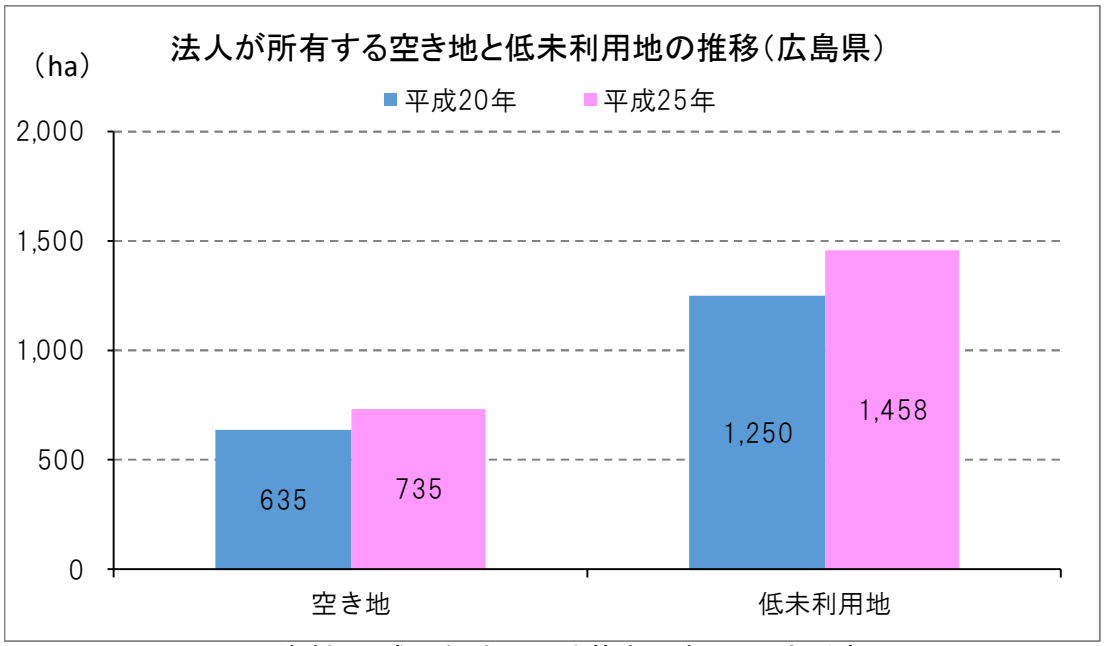
・広島県内の空き家数は年々増加傾向にあり，空き家率では平成25年時点で15.9%となっており，全国の13.5%を上回っている。




資料：住宅・土地統計調査（総務省）より作成

■Ⅰ－④－３　法人が所有する空き地と低未利用地の推移

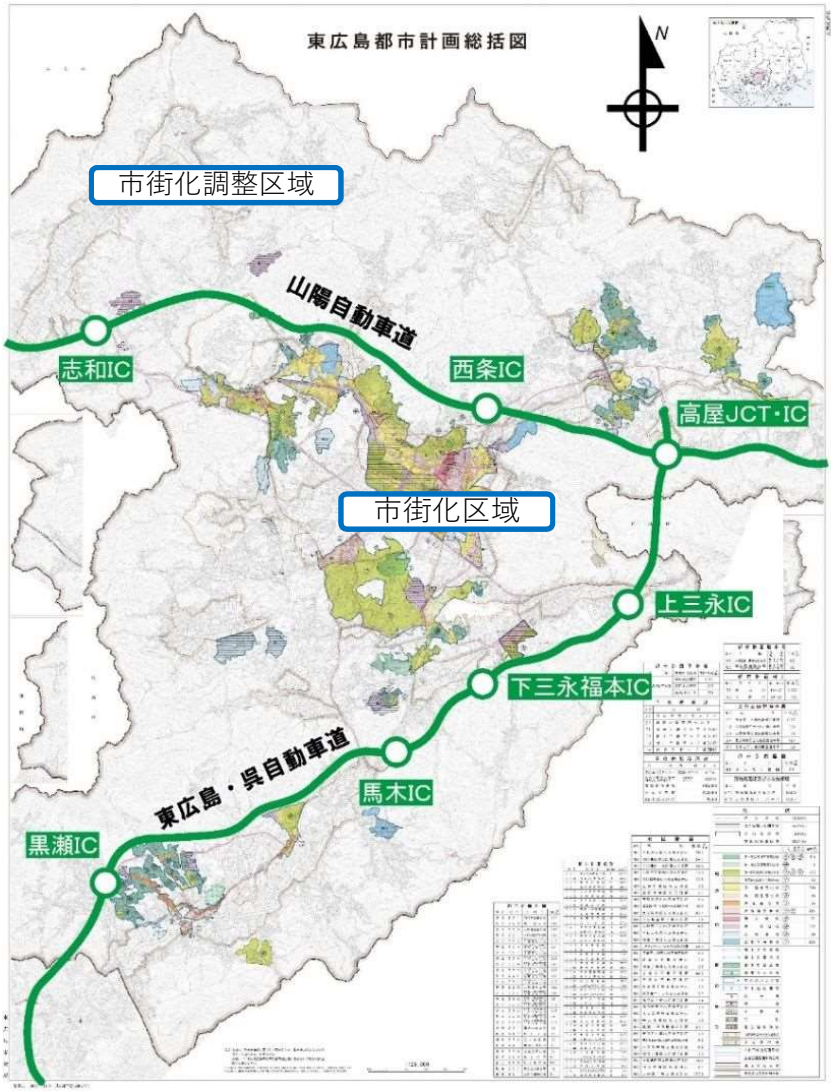
・県内において，法人が所有する土地のうち，空き地，低未利用地ともに増加傾向にあり，平成20年から平成25年までの５年間で空き地が100ha増加している。




資料：平成20年法人土地基本調査（国土交通省）
平成25年法人土地・建物基本調査（国土交通省）より作成

■Ⅰ－④－４　インターチェンジ周辺地の土地利用状況

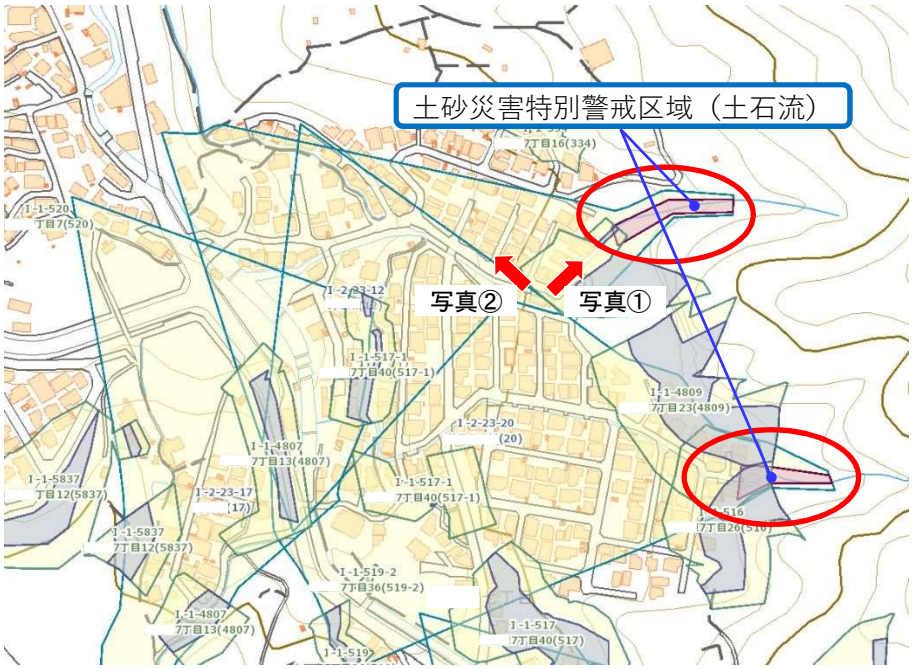
・インターチェンジ付近の土地の多くが，厳しい土地利用規制がかかっている市街化調整区域内に位置している。




資料：東広島市都市計画総括図（東広島市）より作成

## ■Ⅰ－④－５　平成30年７月豪雨による被災現場の状況

・平成30年７月豪雨では，多くの渓流で土石流が発生し，土砂災害特別警戒区域に指定された土地の区域においては，甚大な被害が生じた地区がある。
・市街化区域内でも，土砂災害特別警戒区域が指定された区域において，土石流により家屋倒壊などの被害が生じた地区がある。

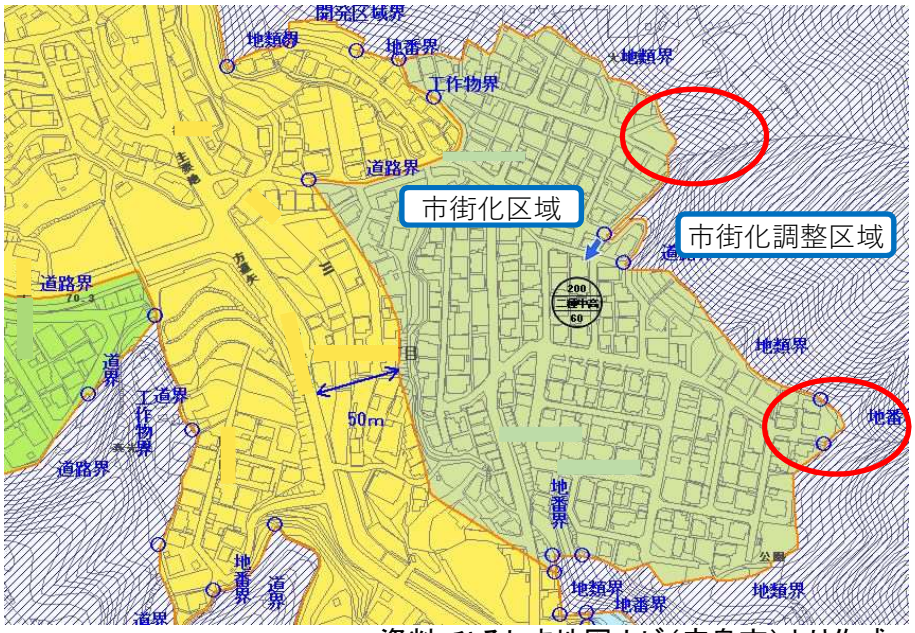



資料：土砂災害ポータルひろしま（広島県）より作成










資料：ひろしま地図ナビ（広島市）より作成

# Ⅰ．コンパクト+ネットワーク型の都市

## ■線引き都市計画区域における土地利用に関する方針

### ⑤市街化調整区域への編入

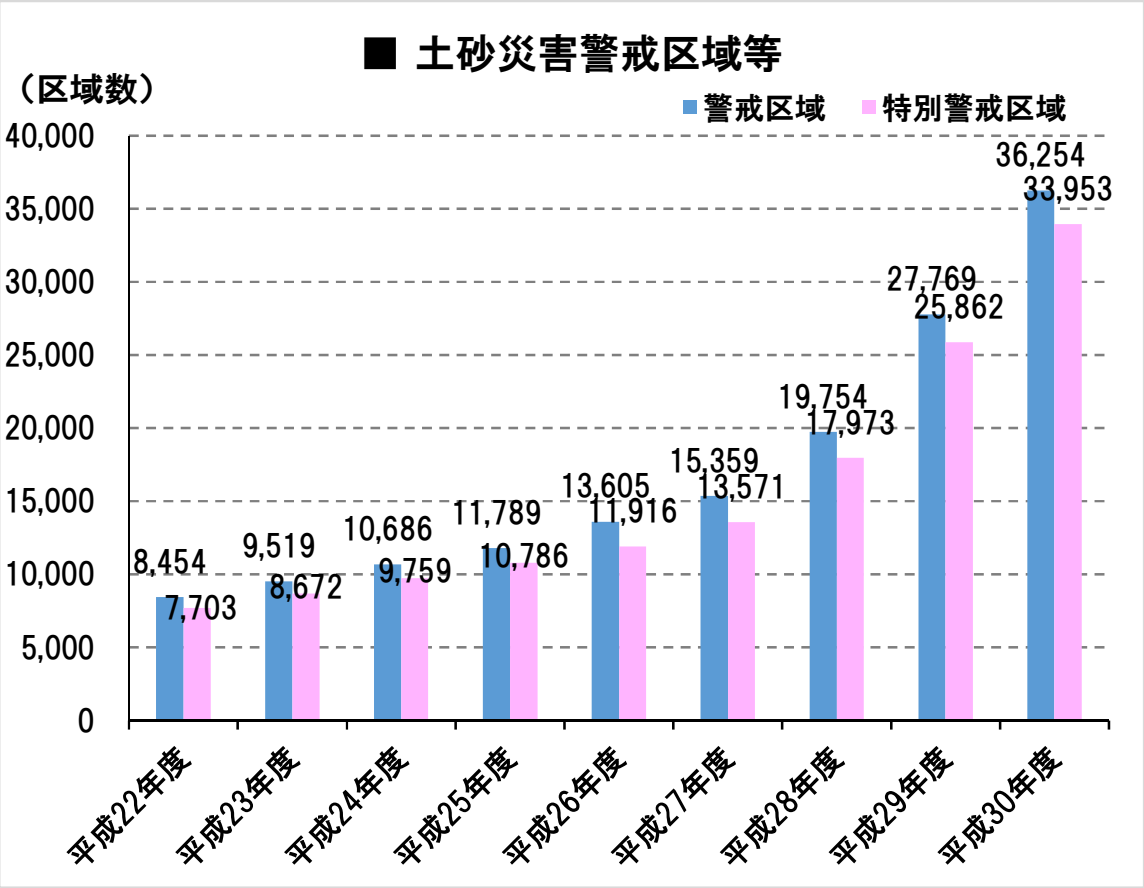
現　状

人口減少に伴い，既成市街地にランダムかつ多数の空き家や空き地が発生する，都市のスポンジ化が進行しており，適切な密度の確保，効率的な都市基盤施設の整備を行うためには，宅地化の見込みがない区域などについて市街化調整区域への編入の検討が必要となる。

また，土砂災害特別警戒区域などの指定が進んでいることにより【Ⅰ－⑤－１】，市街化区域にも災害の発生のおそれのある土地の区域が含まれている現状が明らかになっており【Ⅰ－⑤－２】，こうした区域について，市街化調整区域への編入を検討する必要がある。

■Ⅰ－⑤－１　土砂災害警戒区域等の指定状況

・土砂災害防止法の施行及び改正に伴い，基礎調査の実施・結果公表が進み，市街地に土砂災害警戒区域等の指定が進んでいる。

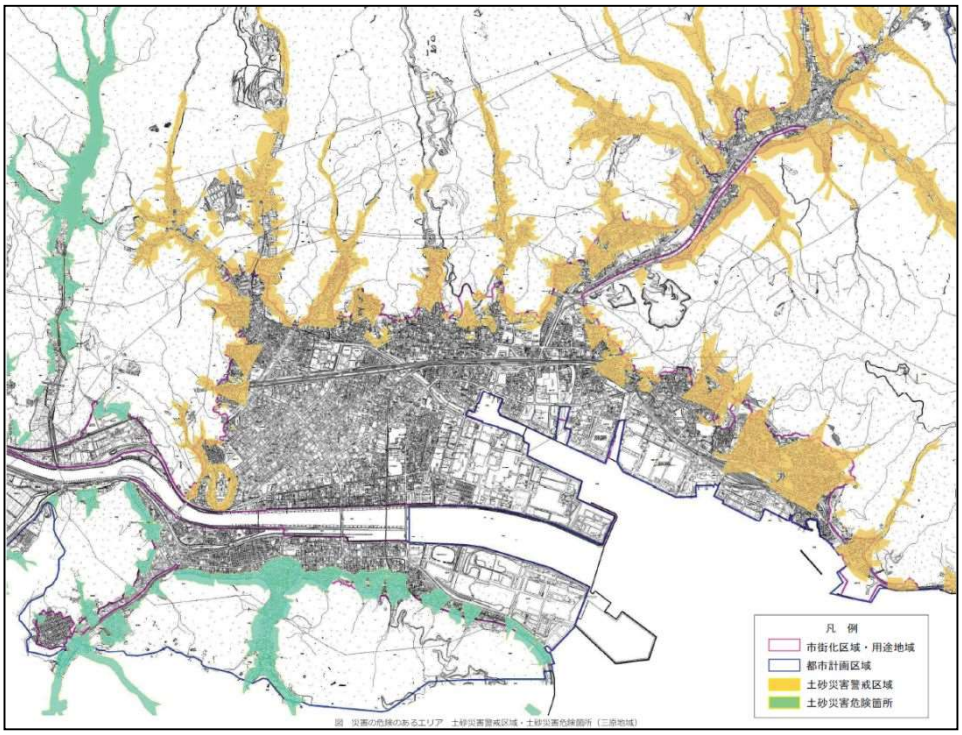



資料：土木建築行政の概要（広島県）より作成

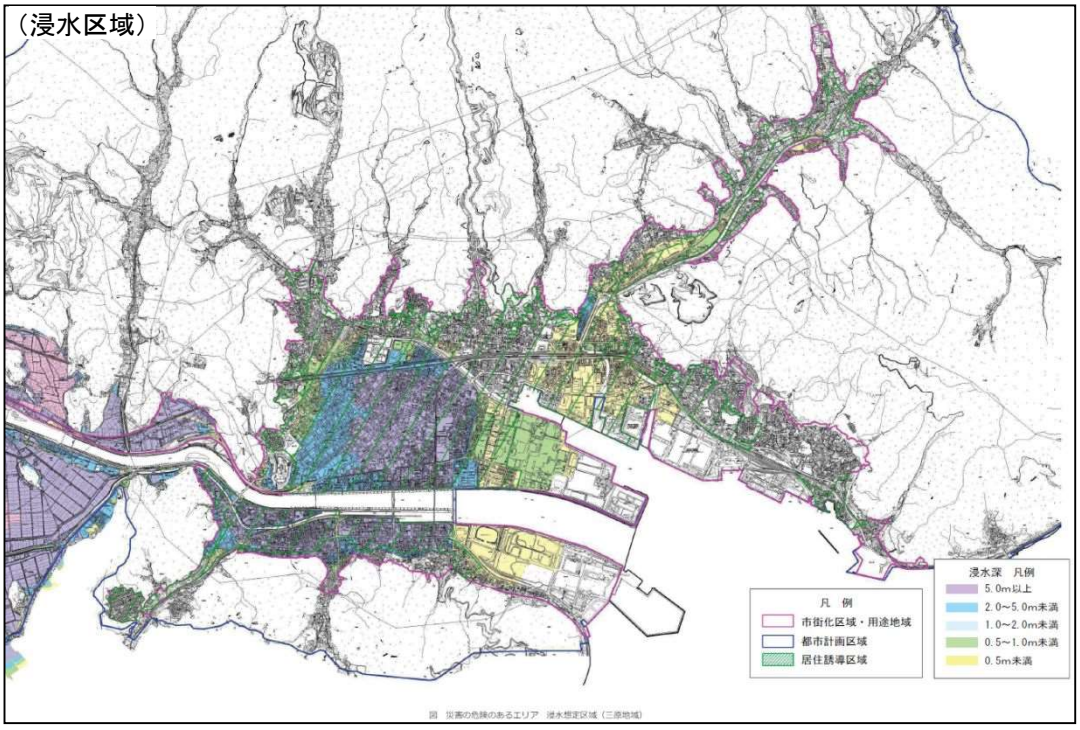
## ■Ⅰ－⑤－２　市街地内にある災害の危険のあるエリア（土砂災害・浸水想定区域）（三原市）

・市街地内には災害の危険のあるエリア（土砂災害や浸水想定区域）が広がっている。

【三原市例】




（浸水区域）




資料：三原市立地適正化計画（三原市）

# Ⅰ．コンパクト+ネットワーク型の都市

## ■線引き都市計画区域における土地利用に関する方針

### ⑥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。

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，都市農地の保全・活用を図るため，“田園住居地域”が住居系用途地域に追加された【Ⅰ－⑥－１】。また，近年，業務集積地へのマンションなどの集合住宅が立地【Ⅰ－⑥－２】するなど，建物用途の混在化が進行しており，豊かで魅力ある都心居住と商業・業務機能の発展のためには，ゾーニングを行い，各ゾーンの特色に応じた適切な用途地域の見直しが必要である。

また，立地適正化計画の策定が進められる中，現況の用途地域が，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。

■広島市・福山市の中心部

広島駅前や紙屋町・八丁堀及び福山駅前においては，商業系用途の集積による高密度化を図るとともに，用途地域と地区計画などの活用により多様な都市機能が調和した都市を形成することが求められている。

その外縁部においては，商業・業務機能と居住機能が両立した市街地形成を図る必要がある。

■人口集中地区及び各市町中心部

広島市・福山市の近郊部では，住宅団地が形成されており，良好な住環境が求められている。臨港部や高速道路ＩＣ周辺地区など産業機能が集積しやすい区域では，住工混在による生活環境の悪化が懸念されている。

また，人口集中地区及び市町中心部においては，商業系用途の集積だけでなく，全体の活力維持のため，まちなか居住の推進【Ⅰ－⑥－３】が求められている。

■Ⅰ－⑥－１　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。

国土交通省

## 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のイメージ



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：生産緑地法等の改正について（国土交通省ホームページ）

■Ⅰ－⑥－２　商業・業務集積地（広島市都心部）でのマンション立地事例

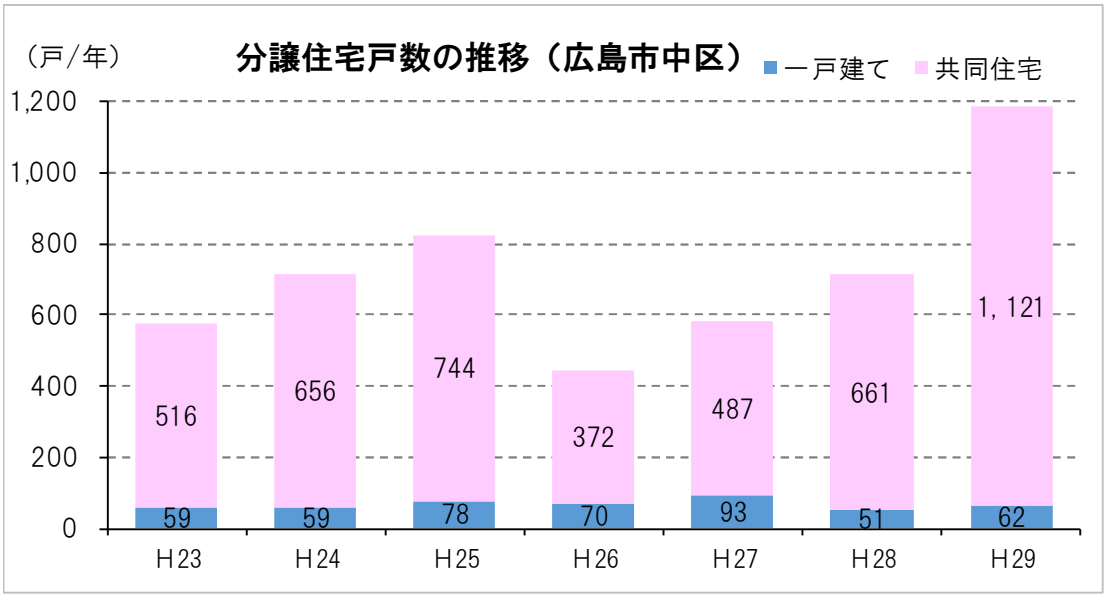
・商業・業務機能が集積する広島市都心部で分譲マンション（低層に店舗なし）が立地する。





■Ⅰ－⑥－３　広島市中区での分譲住宅戸数の推移

・広島市中区では，共同住宅（分譲マンションなど）の供給が平成26年に落ち込んだ以降，大きく増加している。




資料：住宅着工統計（国土交通省）より作成

# Ⅰ．コンパクト+ネットワーク型の都市

## ■線引き都市計画区域における土地利用に関する方針

### ⑦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

現　状

本来，市街化を抑制すべき市街化調整区域においても，50戸連たん制度などの開発の緩和制度【Ⅰ－⑦－１】があり，こうした開発許可の在り方は，まちなかの空洞化・低密度化を進行させるだけでなく，郊外における集落の分散を進行させる可能性があり，集約型都市構造の実現に向け，市街化調整区域における開発許可制度の在り方を検討する必要【Ⅰ－⑦－２，３】がある。

一方，市街化調整区域にある高速道路ＩＣ付近など，企業進出などの受け皿となる都市周辺部でのまとまった土地においては開発の需要があり，地域の産業振興や雇用創出のためには，計画的に開発を誘導する必要がある。

また，市街化調整区域に存在する既存集落地では，人口の流出【Ⅰ－⑦－４】や小売店などの生活サービス施設の減少【Ⅰ－⑦－５】により，集落の維持が困難となっている地区があり，集落維持の観点から周辺環境との調和を保った開発を誘導していく必要がある。

また，地区計画を活用した市街化調整区域における開発行為について，災害リスクの高い区域については開発区域に含めないこととして運用しているが，開発行為により新たに災害リスクの高い区域が生じる場合は，その区域について検討する必要がある。

■Ⅰ－⑦－１　市街化調整区域における開発行為の緩和制度

・都市計画法の改正（第34条第11号）を受け，市街化区域から一定距離内にある50以上の建築物が連たんした既存集落で，一定の基盤施設の充足がある地域に限定して立地基準を緩和する制度がある。

【都市計画法に基づく開発行為等の許可基準に関する条例】

◆広島県開発許可条例

**①一般区域**

ア　市街化区域から1km以内

イ　敷地間の距離が50m以内で建築物の数が50以上連たんしている区域（50戸連たん）

ウ　4m以上の道路に接する土地

以上に該当する区域では，開発許可を受ければ，**住宅等の建築が可能**となる。

**②にじみ出し区域**

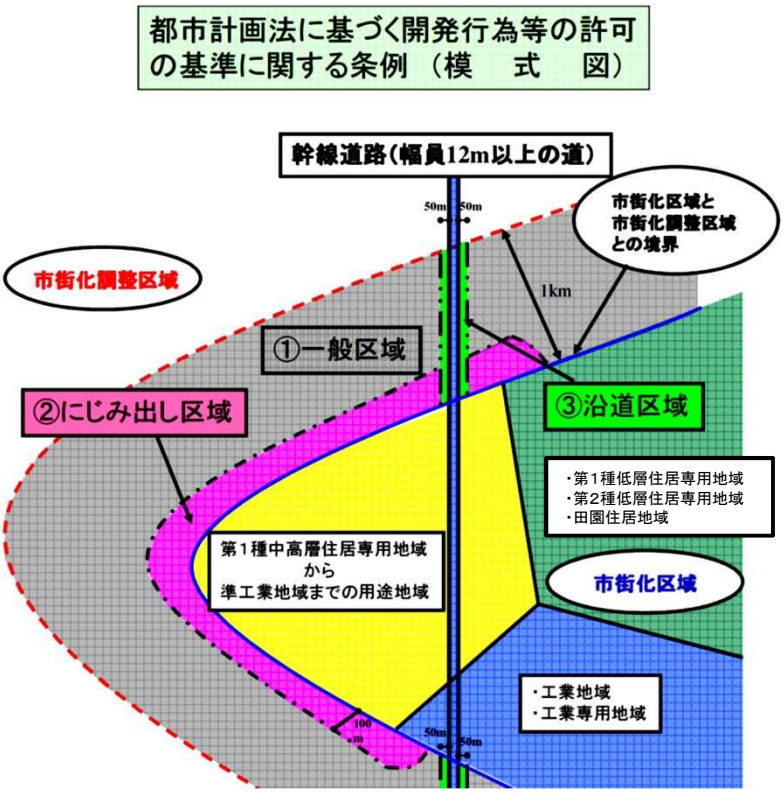
**③沿道区域**

一般区域のうち，

a.市街化区域との境界から100m以内

b.幅員12m以上の幹線道路から50m以内

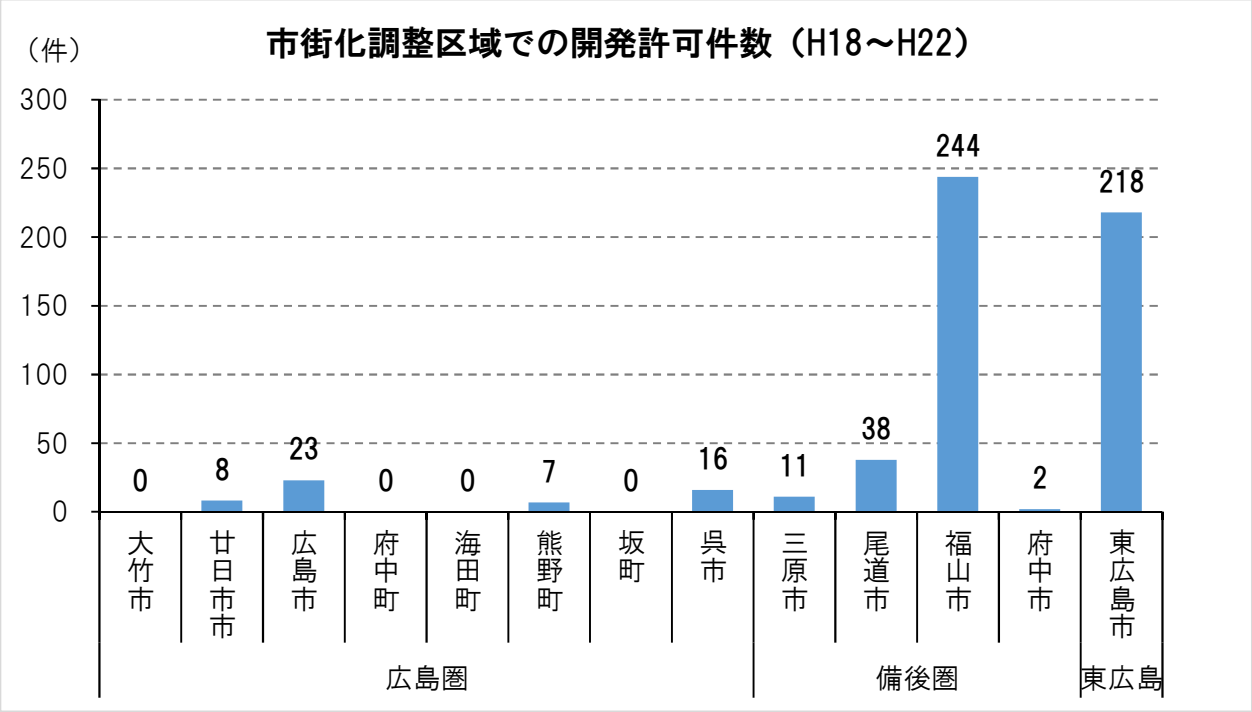
等の条件に該当する区域では，開発許可をうければ，**店舗等の建築も可能**となる。




資料：広島県の都市計画2014（広島県）

## ■Ⅰ－⑦－２　市街化調整区域での開発行為許可件数

・平成18年から平成22年までの５年間において，市街化調整区域での開発行為許可件数は福山市の244件，東広島市の218件など，合計567件である。




## ■Ⅰ－⑦－３　市街化調整区域における市街地の拡散状況

・50戸連たん制度を許容している市町では，市街化区域に近接する市街化調整区域において，住宅などの建築が進行し，市街地が拡散している地域がある。

平成17年頃



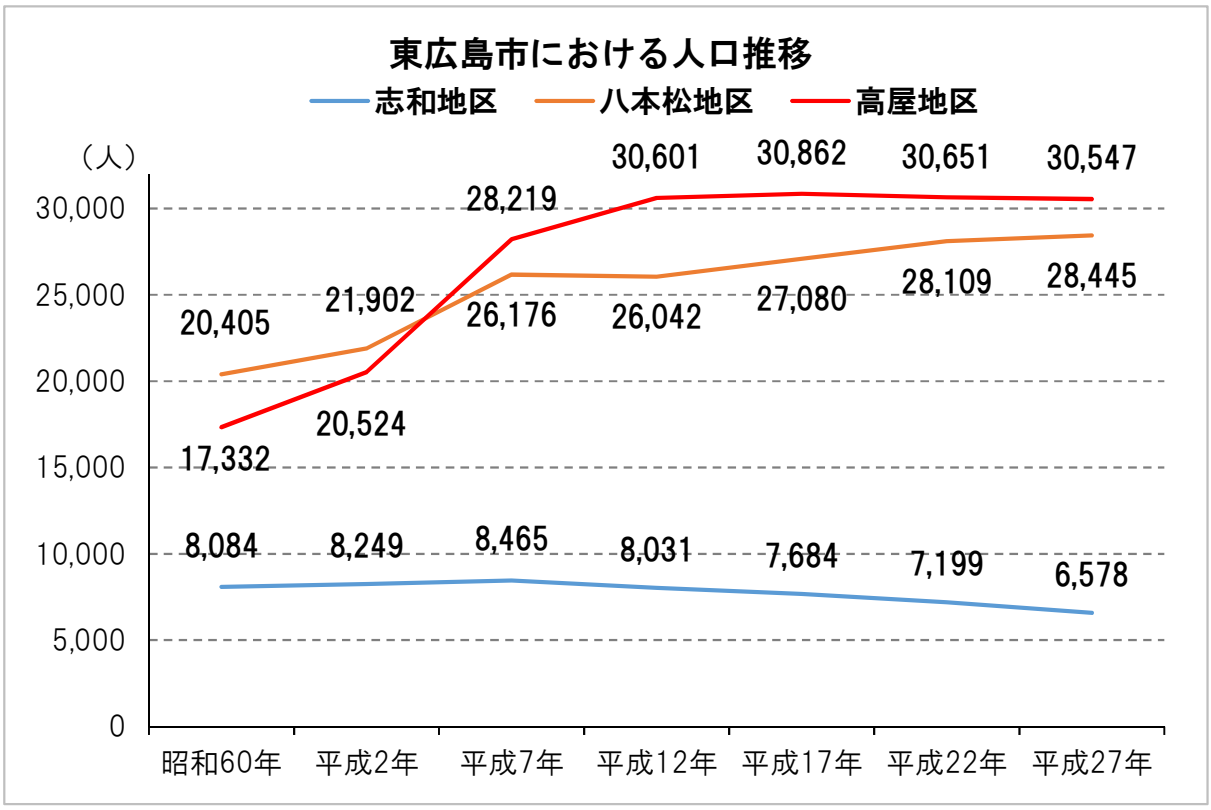

平成27年頃




資料：地図・空中写真閲覧サービス（国土地理院）より作成

## ■Ⅰ－⑦－４　東広島市における人口推移

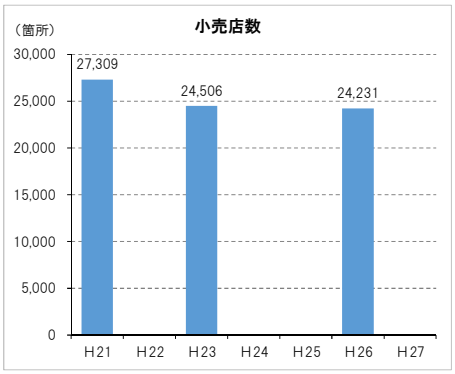
・東広島市の各地区における人口について，市街化区域を有する八本松地区及び高屋地区は，大幅に人口が増加している。
・市街化調整区域に位置付けられている志和地区は，平成7年まで増加傾向にあったものの，以降は減少傾向にあり，人口流出が続いている。

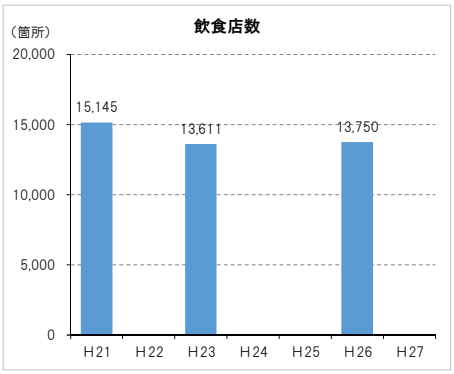


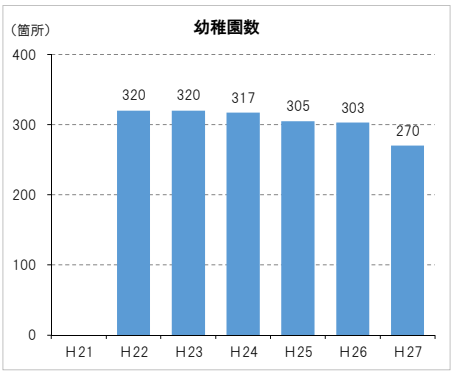

資料：統計でみる東広島2017（東広島市）より作成

## ■Ⅰ－⑦－５　生活サービス施設などの動向

・近年，生活関連サービスの多くは減少傾向にあり，特に，県内では小売店，飲食店，幼稚園などの減少が進行している。




資料：統計でみる市区町村のすがた（2012年～2017年版）（総務省）より作成

# Ⅰ．コンパクト+ネットワーク型の都市

## ■線引き都市計画区域における土地利用に関する方針

### ⑧市街化調整区域における地区計画の適切な運用

現　状

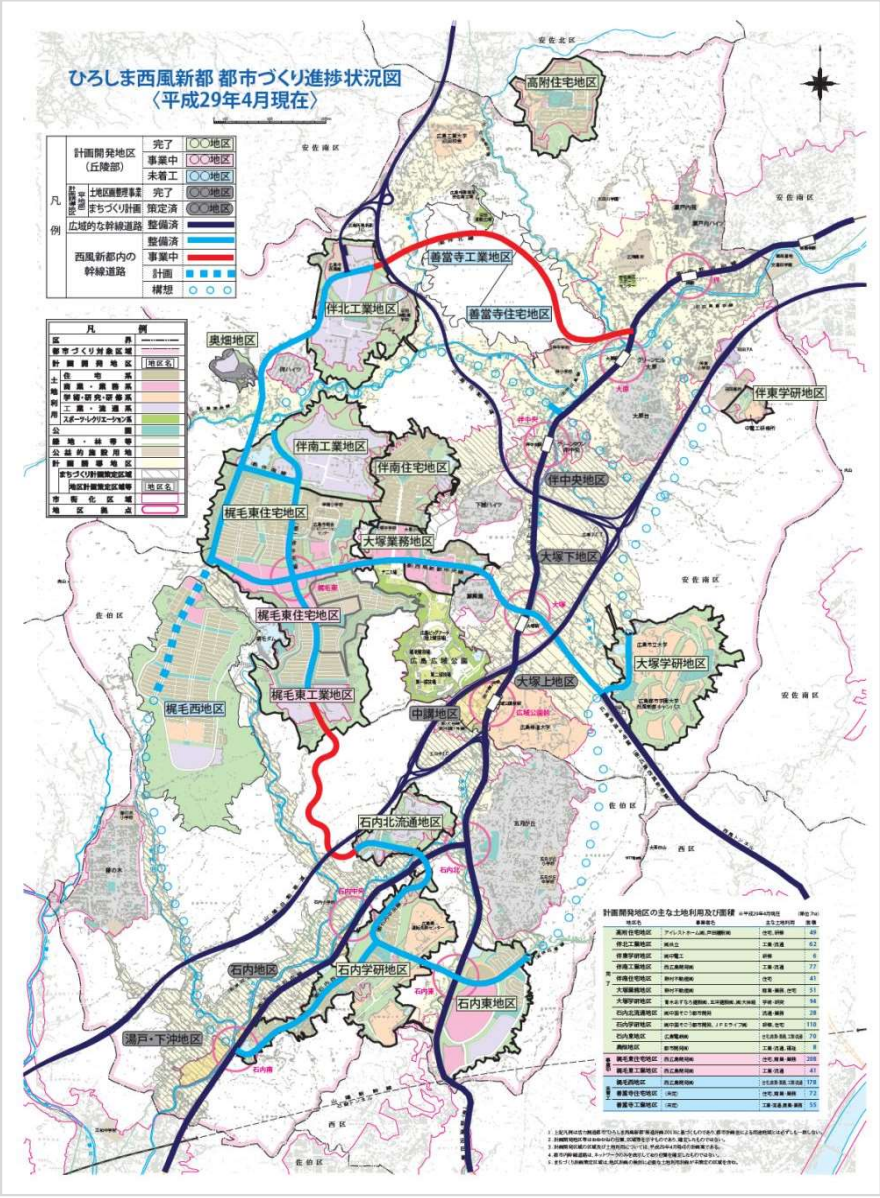
市街化調整区域における都市計画マスタープランなどの上位計画に位置付けられた開発行為については，計画的に事業を行う担保として地区計画が策定【Ⅰ－⑧－１】されている。

また，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ことから，適切な規制緩和により新規住民の定住を後押しする必要がある。

また，土砂災害特別警戒区域などの指定が進んでおり，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地区がある【Ⅰ－⑧－２】。

■Ⅰ－⑧－１　ひろしま西風新都　都市づくり進捗状況図

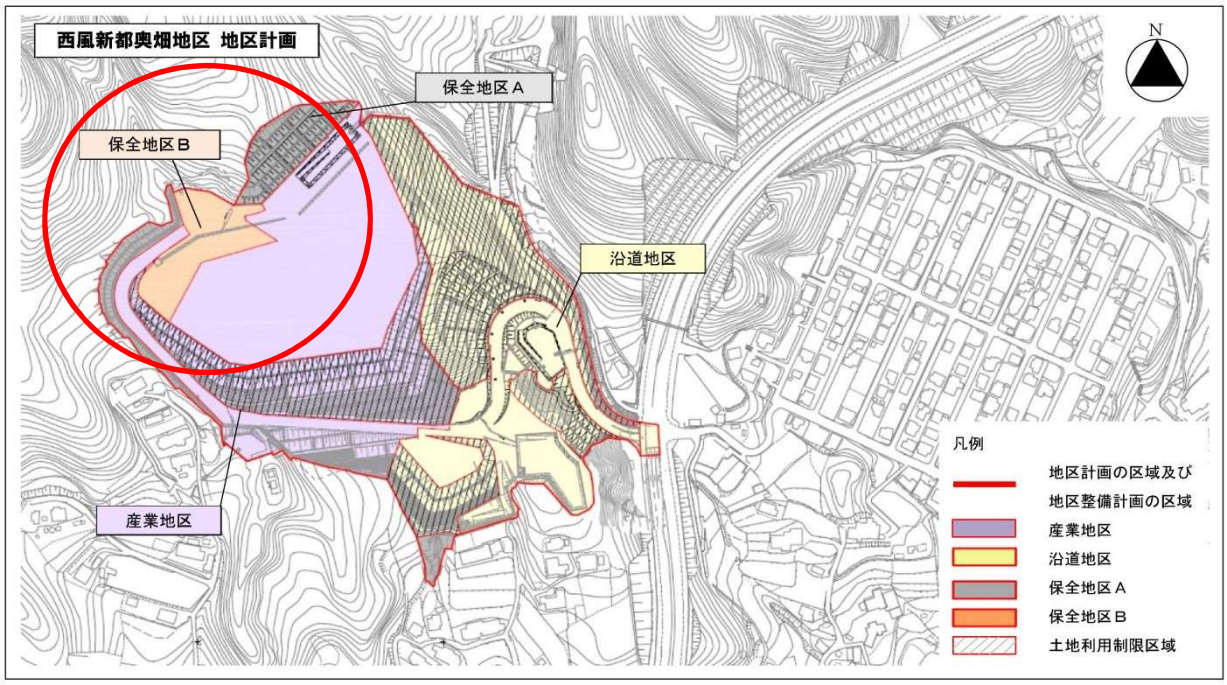
・広島市では，ひろしま西風新都の開発を上位計画で位置付けており，市街化調整区域における地区計画制度を活用しながら，計画的に事業を進めている。




資料：都市づくり進捗状況図（広島市ホームページ）

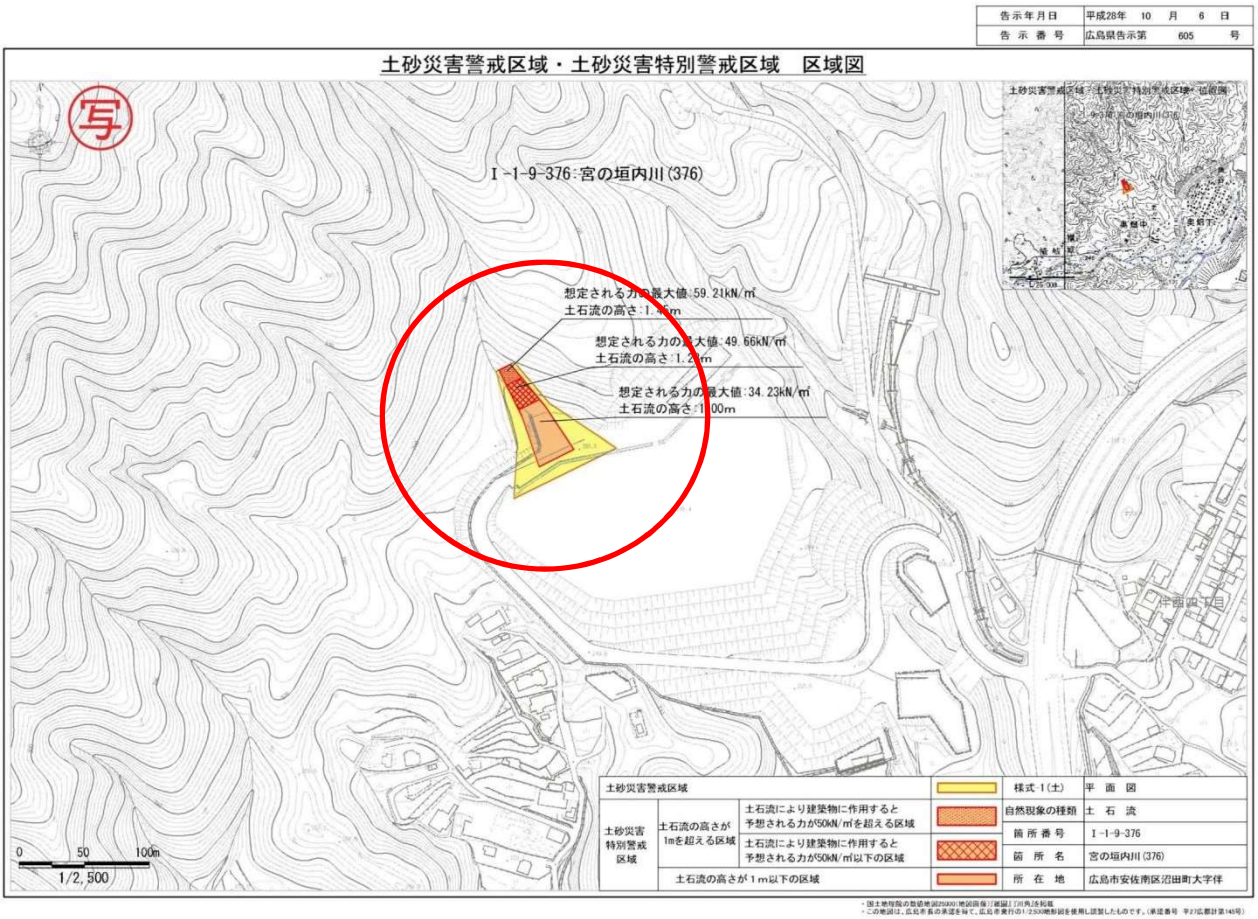
## ■Ⅰ－⑧－２　市街化調整区域の地区計画区域内における災害リスクの高い区域の指定状況

・広島市の西風新都奥畑地区では，地区計画策定後，土砂災害警戒区域等の指定が行われ，地区計画の区域内に災害リスクの高い区域が生じることとなった（ただし，地区計画策定前に土砂災害特別警戒区域の範囲などの検討を行い，その区域を地区計画で保全地区として指定し，建築物の用途の制限を行っている）。




※　この計画図は、都市計画法に基づいて定められた地区計画の概ねの区域や区分等を表示した概要計画図です。
詳細をお知りになりたい場合は、市役所 都市整備局 都市計画課又は所轄区役所 建築課にある縦覧用の計画図（都市計画の図書）をご覧ください。

資料：西風新都奥畑地区　地区計画（広島市ホームページ）




資料：土砂災害ポータルひろしま（広島県）

# Ⅰ．コンパクト+ネットワーク型の都市

## ■非線引き都市計画区域における土地利用に関する方針

### ⑨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

現　状

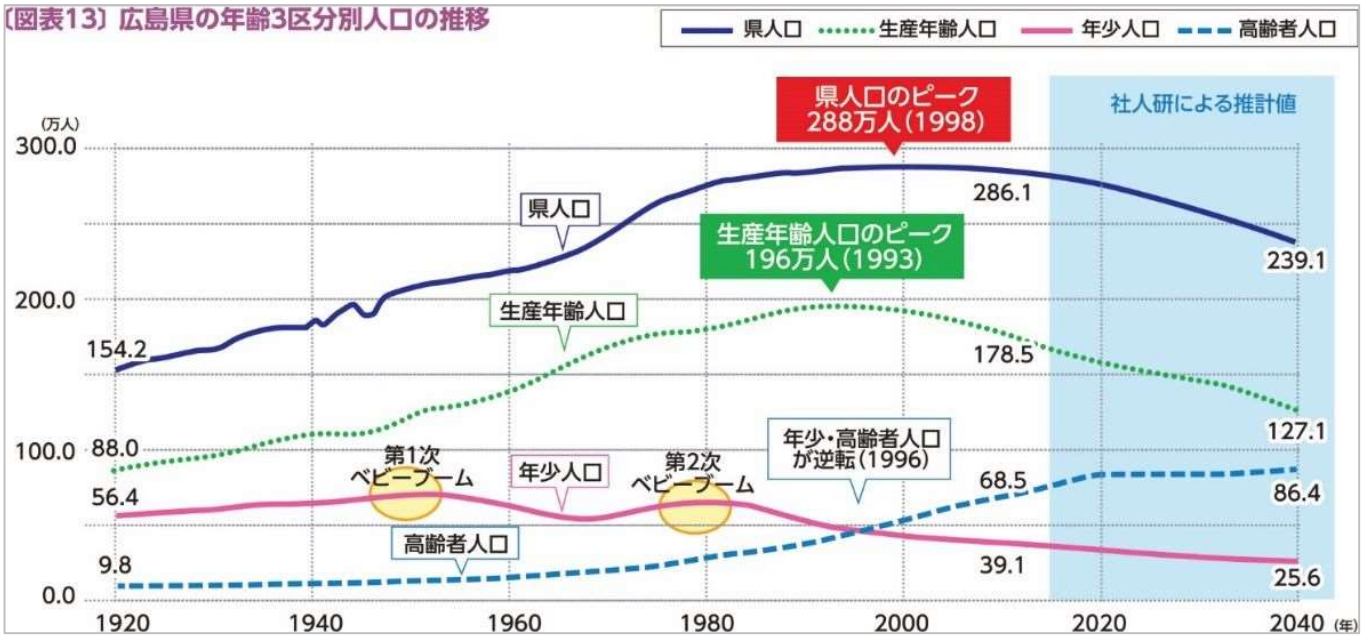
戦後の人口増加やモータリゼーションの進展に伴い，郊外開発が進み市街地が拡大してきたが，急速な人口減少【Ⅰ－⑨－１】が見込まれる現状において，拡散した市街地のまま居住が低密度化することにより，一定の人口密度により支えられてきた医療・教育・商業などの生活サービスの提供が困難になりかねない状況にある。

将来にわたり質の高い生活サービスを享受するためには，必要な各種のサービス機能を一定の地域に集約し，サービスを効率的に提供するとともに，その周辺部や公共交通の沿線に居住を誘導し，一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより生活サービスやコミュニティが持続的に確保されることが必要となってくる。

また，近年では，豪雨災害や東日本大震災を契機に，災害のおそれのある土地の区域の調査や指定が進み，災害リスクの高い区域において都市的土地利用が行われている状況が明らかになってきており，災害リスクの低い区域へ居住を誘導することが求められている【Ⅰ－⑨－２】。

■Ⅰ－⑨－１　年齢3区分別人口の推移

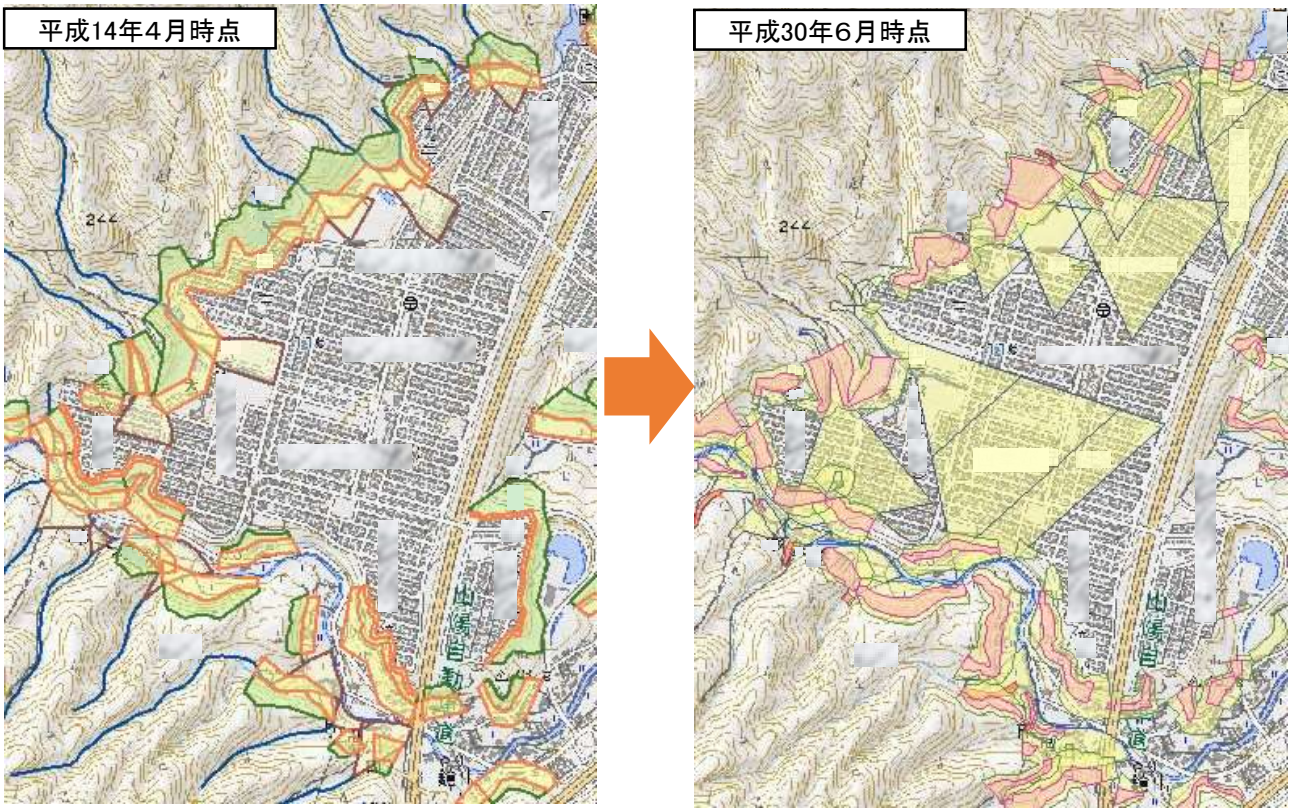
・本県における人口は，1998年の約288万人をピークに減少傾向にあり，2040年には約239万人まで減少することが見込まれている。




資料：ひろしま未来チャレンジビジョン（広島県）

■Ⅰ－⑨－２　土砂災害警戒区域等の指定状況の変遷

・土砂災害防止法の策定及び改正に伴い，基礎調査の実施・結果公表が進み，市街地に土砂災害警戒区域等の指定が進んでいる。




資料：土砂災害ポータルひろしま（広島県）

# Ⅰ．コンパクト+ネットワーク型の都市

## ■非線引き都市計画区域における土地利用に関する方針

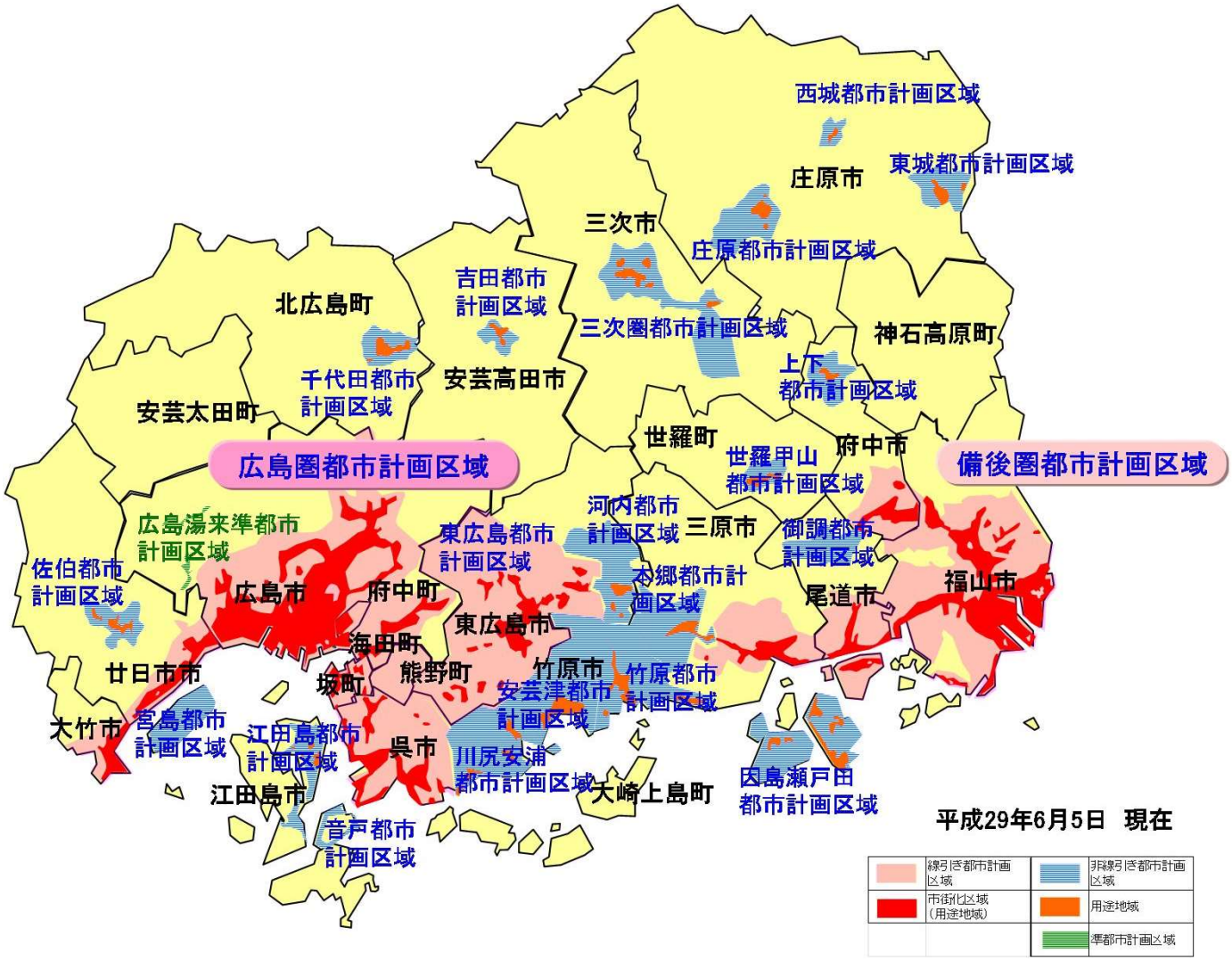
### ⑩用途地域の維持・廃止

現　状

人口減少などに伴い，開発や新築などのニーズが低く，土地利用をコントロールする必要性が低い都市計画区域の発生が予想される【Ⅰ－⑩－１】。

■Ⅰ－⑩－１　用途地域の指定状況

・県内には，22の都市計画区域，1の準都市計画区域が指定されている。
・19の非線引き都市計画区域のうち，16の都市計画区域において用途地域が指定されている。




資料：広島県の都市計画2014（広島県）

# Ⅰ．コンパクト+ネットワーク型の都市

## ■非線引き都市計画区域における土地利用に関する方針

### ⑪用途地域の拡大

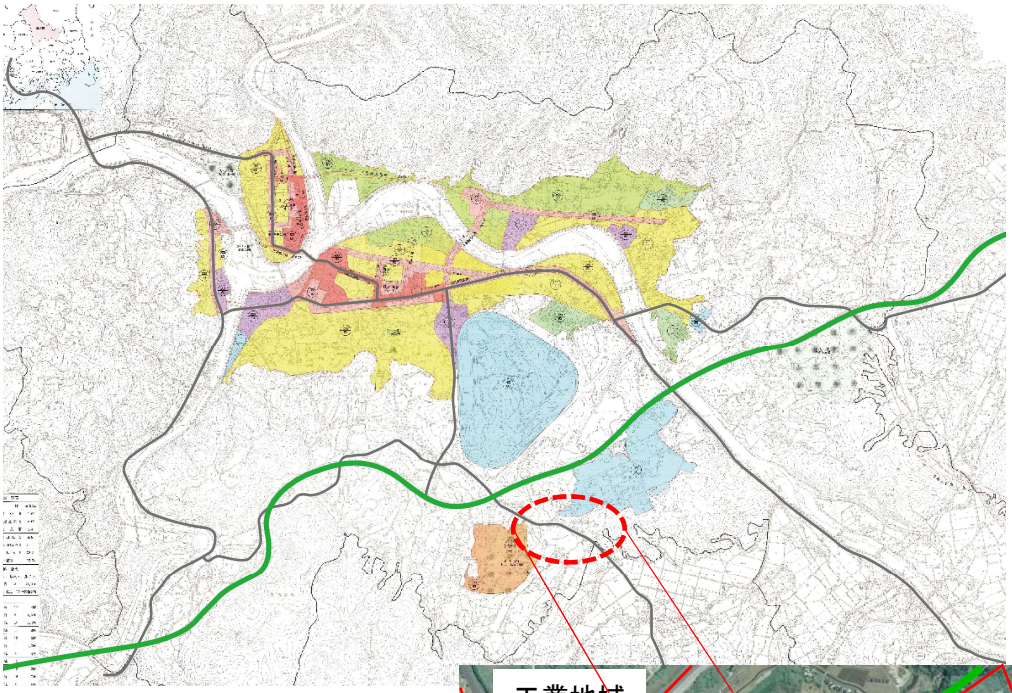
現　状

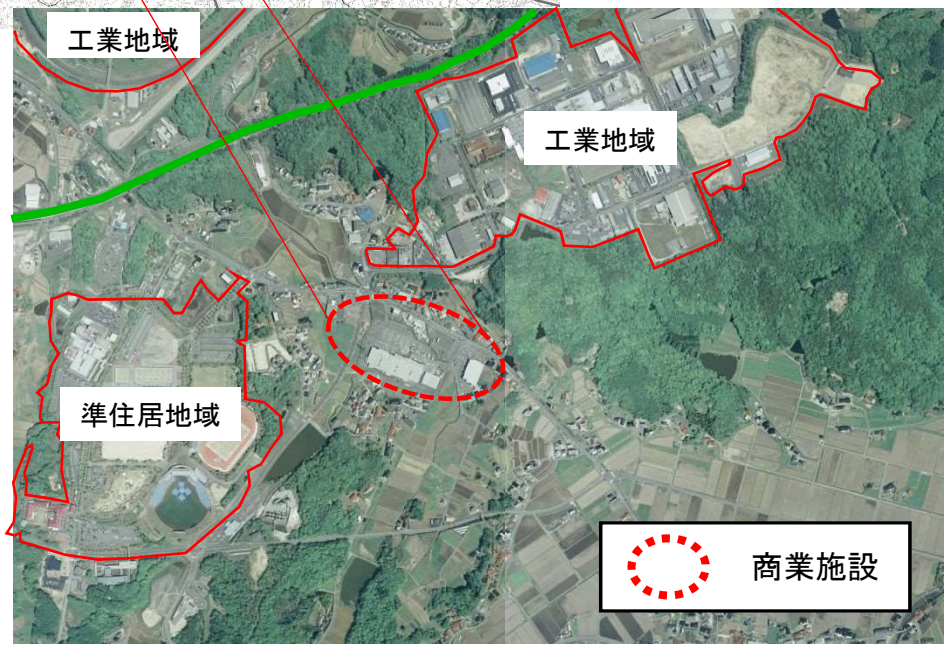
用途白地地域内の幹線道路沿道では，小売店舗などの開発圧力があり，建物用途が混在した街並みが形成されやすく，規制を行わないと都市のスプロール化に繋がるおそれがある【Ⅰ－⑪－１】。

また，現に宅地化していない区域における土砂災害特別警戒区域などの災害リスクの高い区域については，国の都市計画運用指針において，原則として用途地域に含まないこととすべき区域とされており，県においても同様の取扱いで運用しているところである。

■Ⅰ－⑪－１　用途白地地域の状況（工業団地入口にある商業施設）

・用途白地地域の幹線道路沿道には，商業施設が出店している地域がある。






資料：地図・空中写真閲覧サービス（国土地理院）より作成

# Ⅰ．コンパクト+ネットワーク型の都市

## ■非線引き都市計画区域における土地利用に関する方針

### ⑫用途地域の縮小

現　状

用途地域の外縁部などには，まとまった優良な農地など，今後も営農が見込まれる地域がある。こうした地域については，用途地域が指定されていることが営農環境の妨げになっている場合もある。

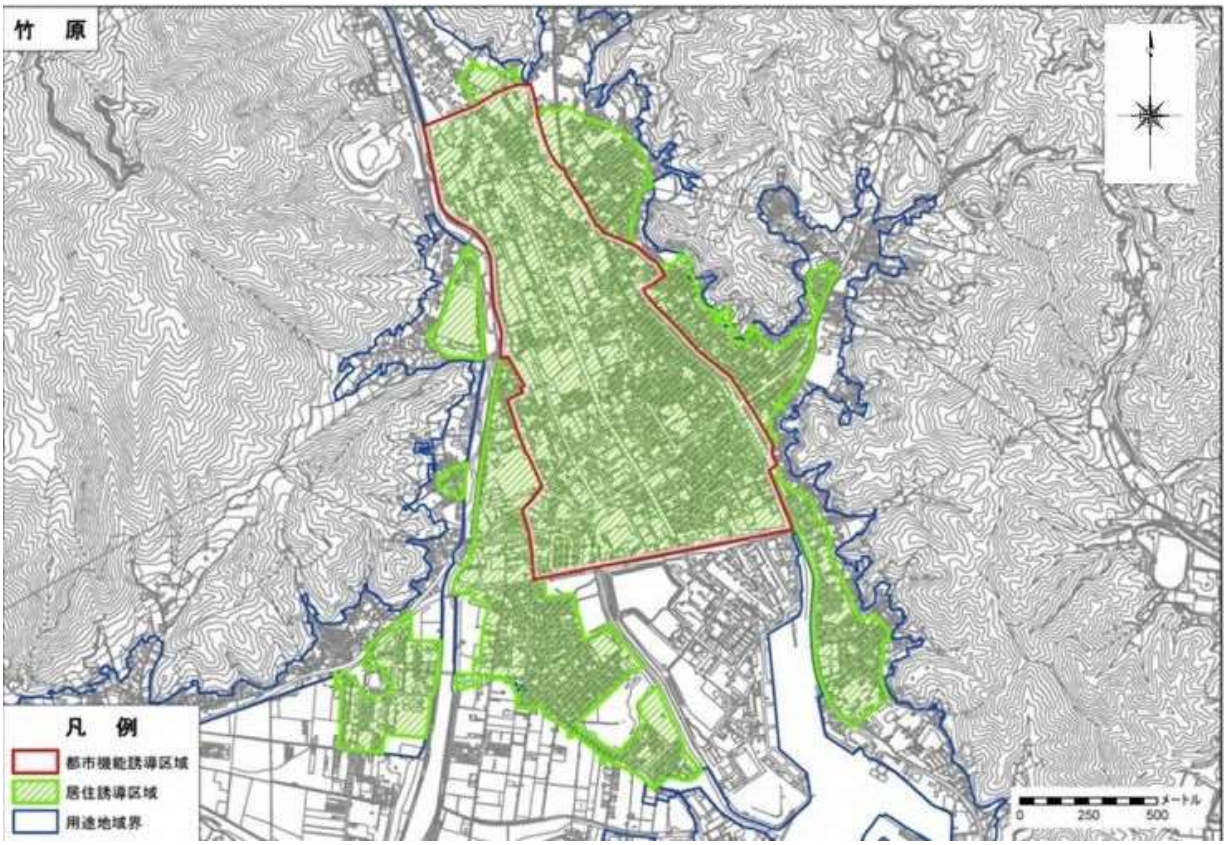
また，立地適正化計画における居住誘導区域は都市の集約化を念頭に設定されるため，既存の住居系用途地域と必ずしも整合しておらず，現在用途地域が指定されている区域でも，居住誘導区域に設定されていないなど，将来的に居住者の減少が予想される地域がある【Ⅰ－⑫－１】。

平地の少ない本県では，山すそ部まで開発された住宅地などが多くみられるが，こうした区域では，土砂災害特別警戒区域などが住宅地も含めて指定されており，重大な災害が発生または，発生が想定されている【Ⅰ－⑫－２】。

このような地域については，集約型都市構造及び安全な市街地を形成する観点から，用途地域の縮小を検討する必要がある。

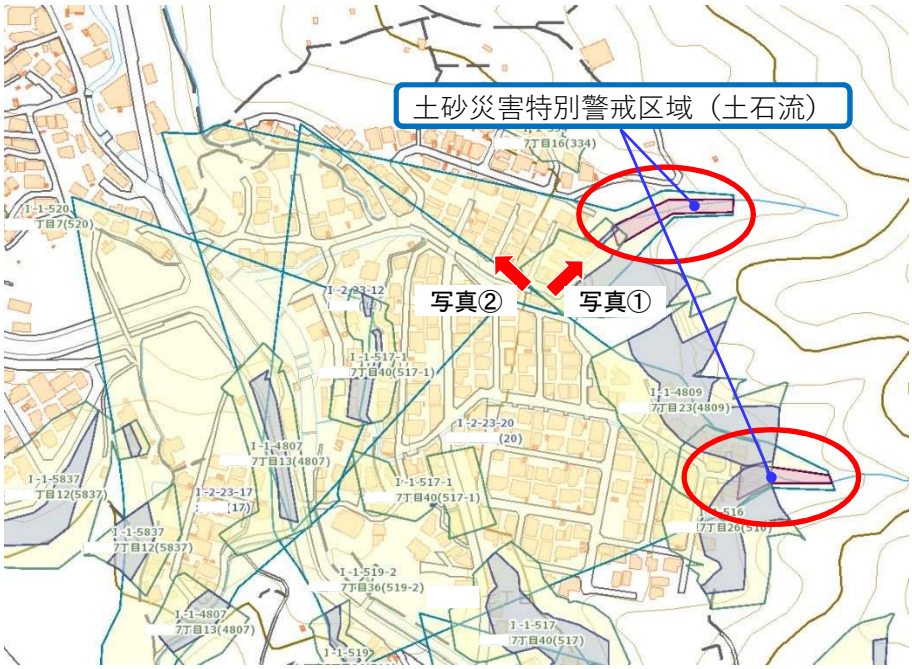
■Ⅰ－⑫－１　居住誘導区域と用途地域境界の事例

・立地適正化計画の居住誘導区域には，将来的に居住者の減少が見込まれる農地などを除いて設定している場合があり，今後の人口動態などを踏まえて，用途地域を見直す必要がある。

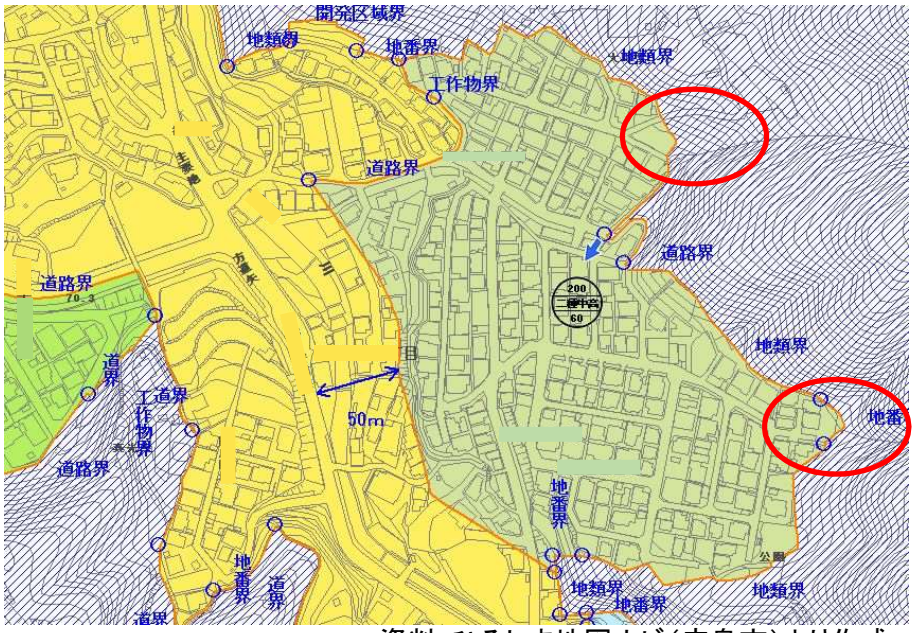


■Ⅰ－⑫－２　土砂災害特別警戒区域が入った住宅地事例（平成30年７月豪雨被災箇所）

・平成30年７月豪雨では，大規模な住宅団地の土砂災害特別警戒区域や警戒区域に指定（指定予定）された区域で，広範囲に被害が発生している。




資料：土砂災害ポータルひろしま（広島県）より作成




資料：ひろしま地図ナビ（広島市）より作成






## ■非線引き都市計画区域における土地利用に関する方針

### ⑬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。

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，都市農地の保全・活用を図るため，“田園住居地域”が住居系用途地域に追加された【Ⅰ－⑬－１】。こうした新たな制度を採り入れ，減少しつつある都市近郊の必要な農地の維持・保全を図る必要がある。

■Ⅰ－⑬－１　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。




資料：生産緑地法等の改正について（国土交通省ホームページ）

# Ⅰ．コンパクト+ネットワーク型の都市

## ■非線引き都市計画区域における土地利用に関する方針

### ⑭特定用途制限地域の指定，地区計画の活用

現　状

用途白地地域においては，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，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。

また，土砂災害・洪水などの災害リスクが高い区域の指定が進んでおり，そうした区域において新しい市街地を形成しないことが求められる。

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【Ⅰ－⑭－１】。

■Ⅰ－⑭－１　特定用途制限地域の指定事例

・山口県宇部市では，良好な居住環境の形成又は保持を図るため，周辺の公共施設に著しく大きな負担を発生させる床面積1,500㎡を超える店舗の立地規制を平成16年８月に特定用途制限地域として都市計画決定している。

特定用途制限地域の活用状況

＜制度概要＞
・非線引き都市計画区域及び準都市計画区域のうち用途地域を指定していない地域に指定。
・その地域の良好な環境の形成又は保持のため、地域の特性に応じた合理的な土地利用が行われることを目的。
・都市計画において、制限すべき特定の建築物等の用途の概要を決定。
・これを踏まえ、建築基準法に基づき、具体的な建築物の用途の制限を条例で決定。
・この条例に違反する建築物は、建築確認が受けられず建築不可。

＜特定用途制限地域の指定状況＞
12地区　計53，171ha　（平成17年4月1日現在）

特定用途制限地域一覧

| 地道府県<br>市町村 | | 大規模店舗の規制<br>（床面積） | 決定/変更<br>告示日 |
|---|---|---|---|
| 岐阜県 | 美濃加茂市 | 1500㎡超 | H17.4.1 |
| | 富加町 | （沿道以外） 1500㎡超 | H17.4.1 |
| 山口県 | 宇部市 | 1500㎡超 | H16.10.8 |
| 香川県 | 高松市 | （沿道以外） 1500㎡超 | H16.5.17 |
| | 丸亀市 | （沿道以外） 3000㎡超 | H16.5.17 |
| | 坂出市 | － | H16.5.17 |
| | 牟礼町 | 500㎡超 | H16.5.17 |
| | 宇多津町 | （沿　道） 3000㎡超<br>（沿道以外）1500㎡超 | H16.5.17 |
| | 国分寺町 | － | H16.5.17 |
| 愛媛県 | 新居浜市 | （市街地周辺）1500㎡超<br>（田園地域） 3000㎡超 | H16.5.14 |
| | 西条市 | （沿道等以外）3000㎡超 | H16.5.14 |
| 熊本県 | 荒尾市 | 1500㎡超 | H16.5.17 |

＜山口県宇部市＞
宇部市は、人口17万人。山口県西南部、瀬戸内海に面する工業都市。
特定用途制限地域による用途の制限は、良好な環境の形成又は保持を図るため、周辺の公共施設に著しく大きな負担を発生させる床面積が1,500㎡を超える店舗の立地を規制。




平成17年4月1日現在
国土交通省調べ

資料：社会資本整備審議会答申「人口減少等社会における市街地の再編に対応した建築物整備のあり方について」（国土交通省ホームページ）

# Ⅰ．コンパクト+ネットワーク型の都市

## ■非線引き都市計画区域における土地利用に関する方針

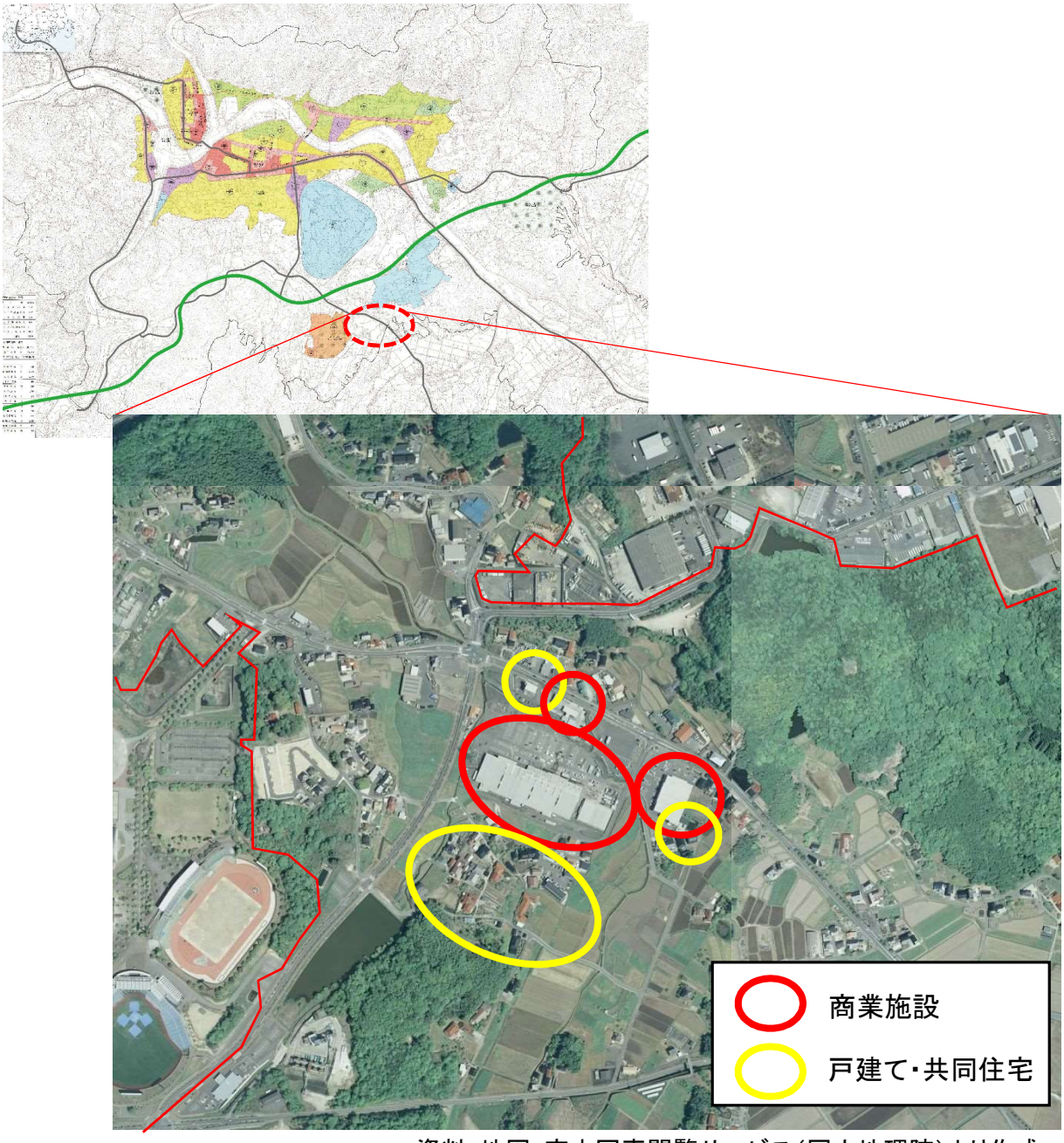
### ⑮特定用途制限地域と一体運用による建蔽率・容積率などの最高限度の引き下げ

現　状

非線引き都市計画区域の用途白地地域では，建蔽率・容積率などの規制が緩やかであることから，戸建住宅，共同住宅，商業施設など様々な用途の建築物が混在して立地している地域が存在する【Ⅰ－⑮－１】。

■Ⅰ－⑮－１　用途白地地域での混在写真　（商業施設，ガソリンスタンド，住宅が混在）

・用途白地地域において，戸建住宅，共同住宅，商業施設など様々な用途の建築物が混在して立地している地域が存在する。




資料：地図・空中写真閲覧サービス（国土地理院）より作成

# Ⅰ．コンパクト+ネットワーク型の都市

## ■既成市街地の機能的かつ効率的な土地利用の推進

### ⑯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

現　状

土地利用に関する施策実現には，事業者や住民などと行政が連携し行う必要があるが，都市計画に関する制度・施策が多岐に渡るため，住民や事業者，市町による適格な制度の選択が困難であり，政策効果が発揮されるためには制度の周知が必要である【Ⅰ－⑯－１】。

■Ⅰ－⑯－１　都市計画制度の概要

・国土交通省では，都市計画の諸制度を周知を図るため，土地利用計画制度や都市施設計画などに分け，説明資料を公表している。

国土交通省

都市計画制度の概要

都市計画の諸制度を説明する資料を掲載しています。
下記の各タイトルまたは主な内容から各資料（パワーポイント）にリンクしています。
資料のコンテンツは引用可能です。制度の周知等にご活用ください。

| タイトル | 主な内容 | 更新年月 |
|---|---|---|
| 都市計画法制 | 都市計画制度の構造<br>都市計画の種類と内容<br>都市計画の策定主体、手続き<br>都市計画の実現手段　等 | 平成30年11月 |
| 土地利用計画制度 | 都市計画区域・準都市計画区域<br>区域マスタープラン・市町村マスタープラン<br>区域区分<br>土地利用規制（地域地区）<br>地区計画<br>都市計画の決定権者と決定手続 | 平成30年9月 |
| 都市施設計画 | 都市施設の都市計画の決定<br>都市計画事業 | 平成30年12月 |
| 都市の緑化 | 緑地の保全<br>緑化の推進<br>公園の整備<br>民間事業者等による公園の利活用の推進<br>都市農地の保全 | 平成30年12月 |
| 開発許可制度 | 開発許可制度の概要<br>開発許可の基準<br>市街化調整区域における基準<br>建築行為等の制限 | 平成30年11月 |
| 都市計画と環境 | 環境影響評価（環境アセスメント）<br>都市の低炭素化に向けた取り組み | 平成30年11月 |

資料：都市計画制度の概要（国土交通省ホームページ）

# Ⅰ．コンパクト+ネットワーク型の都市

## ■既成市街地の機能的かつ効率的な土地利用の推進

### ⑰特別用途地区による規制

現　状

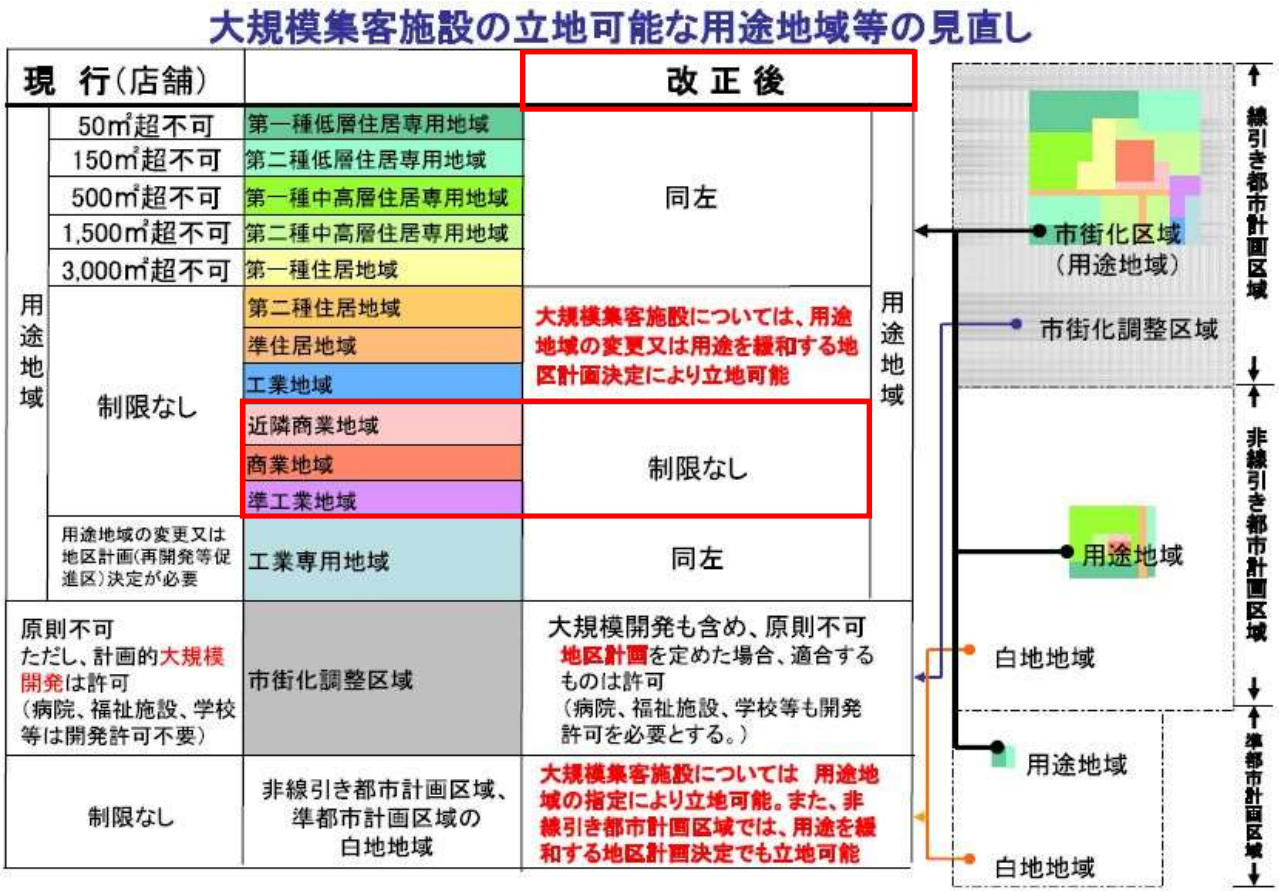
平成18年の都市計画法の改正により，広域から多くの人を集め，道路などのインフラや周辺環境に大きな影響を与える大規模集客施設について，立地が可能な用途地域は６用途地域から３用途地域（近隣商業地域，商業地域，準工業地域）に見直しが行われている【Ⅰ－⑰－１】。

商業系用途地域以外では，準工業地域のみが規制の対象外とされているが，大規模集客施設の立地により，慢性的な交通渋滞の発生による円滑な物流の阻害，買い物動態の変化による中心市街地の衰退など，都市構造に大きな影響を及ぼすおそれがある。

また，活力の低下する中心部のイニシアチブを取り戻すため，店舗などのにぎわい用途を義務付けるにぎわい地区を中心部に創出することが求められている。

■Ⅰ－⑰－１　大規模集客施設の立地可能な用途地域等の見直し

・平成18年の都市計画法の改正により，大規模集客施設の立地が可能な用途地域は，近隣商業地域，商業地域，準工業地域の3用途地域に見直された。




資料：改正都市計画法の運用について（国土交通省）

# Ⅰ．コンパクト+ネットワーク型の都市

## ■既成市街地の機能的かつ効率的な土地利用の推進

### ⑱ミクストユースによる緩やかな土地利用の更新

現　状

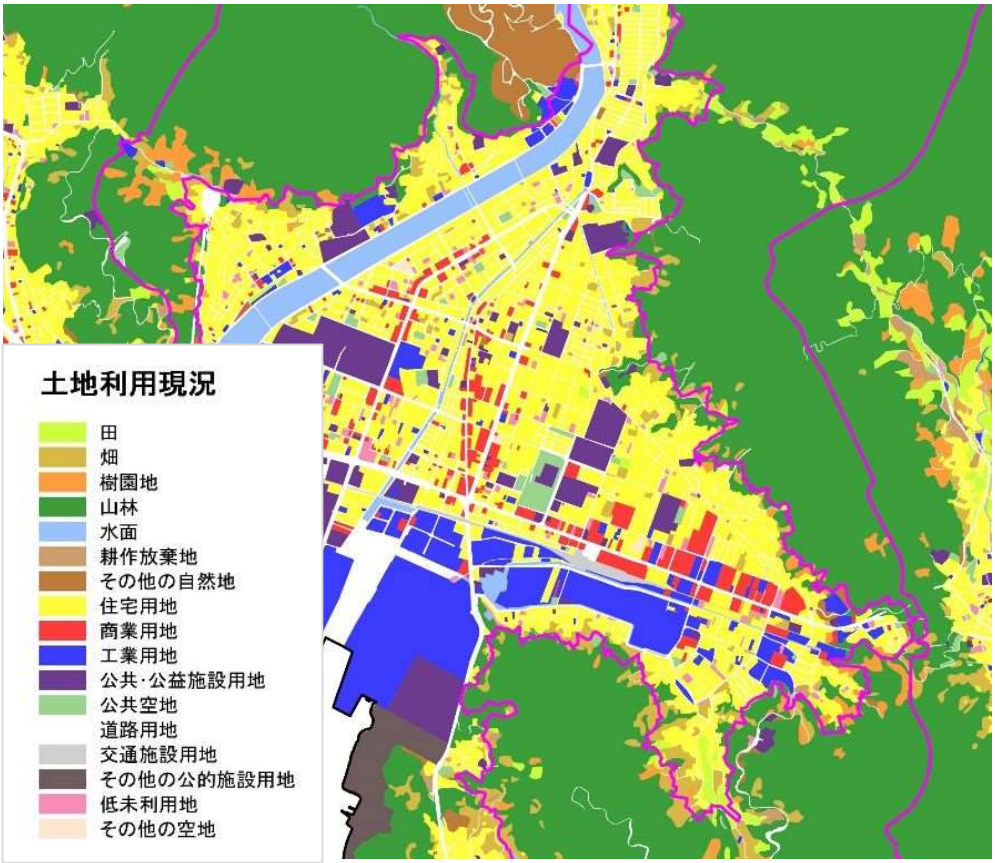
本県には，地域で古くから営まれている地場産業が既成市街地内にあり，住工混在の市街地を形成している地域が多く存在する。こうした地域は用途の無秩序な混在に繋がるおそれがあるものの，周辺に雇用を生み出し，職住近接の街を形成している【Ⅰ－⑱－１，２】。

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，集約型都市構造の実現に向けた緩やかな土地利用の更新を行う必要がある。

■Ⅰ－⑱－１　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。



■Ⅰ－⑱－２　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、江戸時代に山間と山麓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、煙草や鋳物の製造が新たに加わりました。昭和に入ってからは、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。

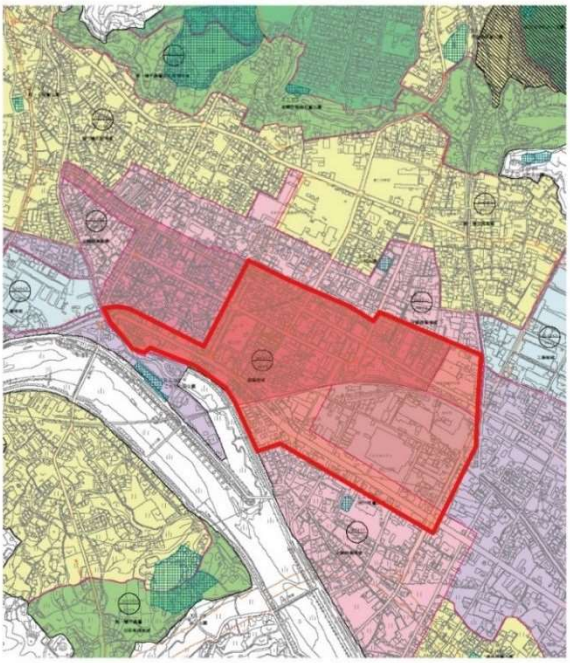
また、中心市街地に位置する商業地域内においては、これまで市の経済や産業をリードしてきた「ものづくり産業」に関連する工場も多く立地しており、商業系と工業系の調和・共存を図る都市政策を展開していくことが求められています。

**■ 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が少なく、中心市街地の商業環境及び観光環境の育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）

# Ⅰ．コンパクト+ネットワーク型の都市

## ■都市計画区域外の秩序ある土地利用の誘導

### ⑲都市計画区域外の秩序ある土地利用の誘導

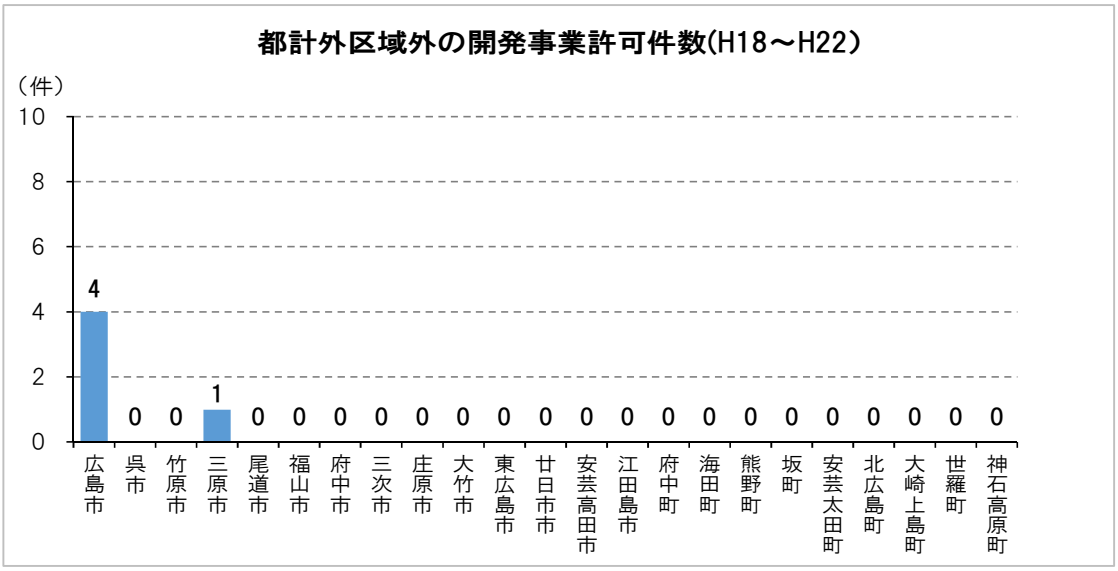
現　状

都市計画区域外は，本来，都市的な活動の展開を想定していない区域であり，都市計画区域内と比較して開発行為などに関する法規制が緩い。

県下では都市計画区域外における大規模な開発行為は少ないものの，一定規模以上の開発が見込まれる場合などは，都市的な土地利用に関して最低限の用途整序や市街地環境の保全が必要である【Ⅰ－⑲－１，２】。

■Ⅰ－⑲－１　都市計画区域外での開発行為件数

・県内において，都市計画区域外における開発行為件数自体は多くない。




■Ⅰ－⑲－２　都市計画区域外での開発事例（広島市安佐北区三入東）

・都市計画区域外で大規模開発が行われる場合もあり，都市的な土地利用に関して用途整序や市街地環境の保全が必要。




資料：地図・空中写真閲覧サービス（国土地理院）より作成

# Ⅰ．コンパクト+ネットワーク型の都市

## ■総合的な土地利用に向けた関連規制法の連携強化

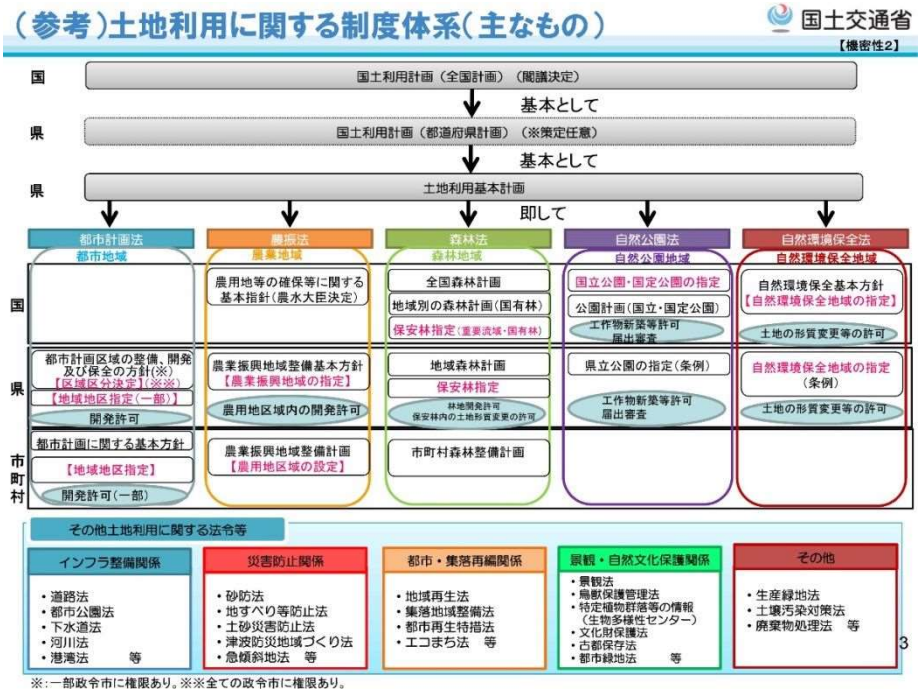
### ⑳総合的な土地利用に向けた関連規制法の連携強化

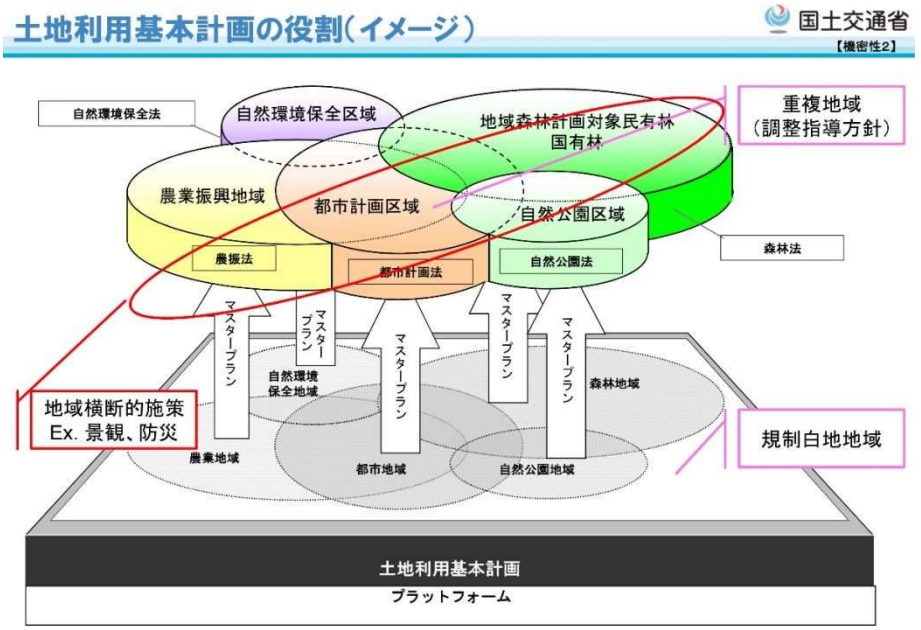
現　状

都市地域における土地利用については，都市計画法により施設の整備，建築・開発行為の規制などが行われているほか，農業地域においては農業振興地域の整備に関する法律により農地転用の規制などが，森林地域においては森林法により保安林，林地開発行為の規制などが行われるなど，個別法令により重層的な土地利用の規制が行われている【Ⅰ－⑳－１】。

■Ⅰ－⑳－１　土地利用関係法令の体系図

・土地利用に関する法令として，都市地域を対象とした都市計画法のほか，農業地域，森林地域，自然公園地域，自然保全地域などの各地域を対象とした個別法があり，それらと連携した土地利用を検討していく必要がある。




資料：土地利用の総合調整と土地利用基本計画の役割と利活用について（国土交通省ホームページ）

## ■良好な市街地整備の手法の検討

### ㉑土地区画整理事業

現　状

本県においては，戦後の戦災復興をはじめ，密集市街地の解消などを目的として，各地で事業が施行され，人口の受け皿となる市街地の整備を進めてきた【Ⅰ－㉑－１，２，３】。

主に，既存住宅市街地の再生や新市街地の形成を目的として事業が施行されてきたが，近年では，既存の工業地帯において，区画面積や道路幅員などが現在の産業構造に合っておらず，工場の拡張や機器の更新を機に，郊外部の産業団地に移転している事例が見受けられ，集約型都市構造を目指す上で，工業地帯の再生・活用を図っていく手法として活用していくことも考えられる。

■Ⅰ－㉑－１　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的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。



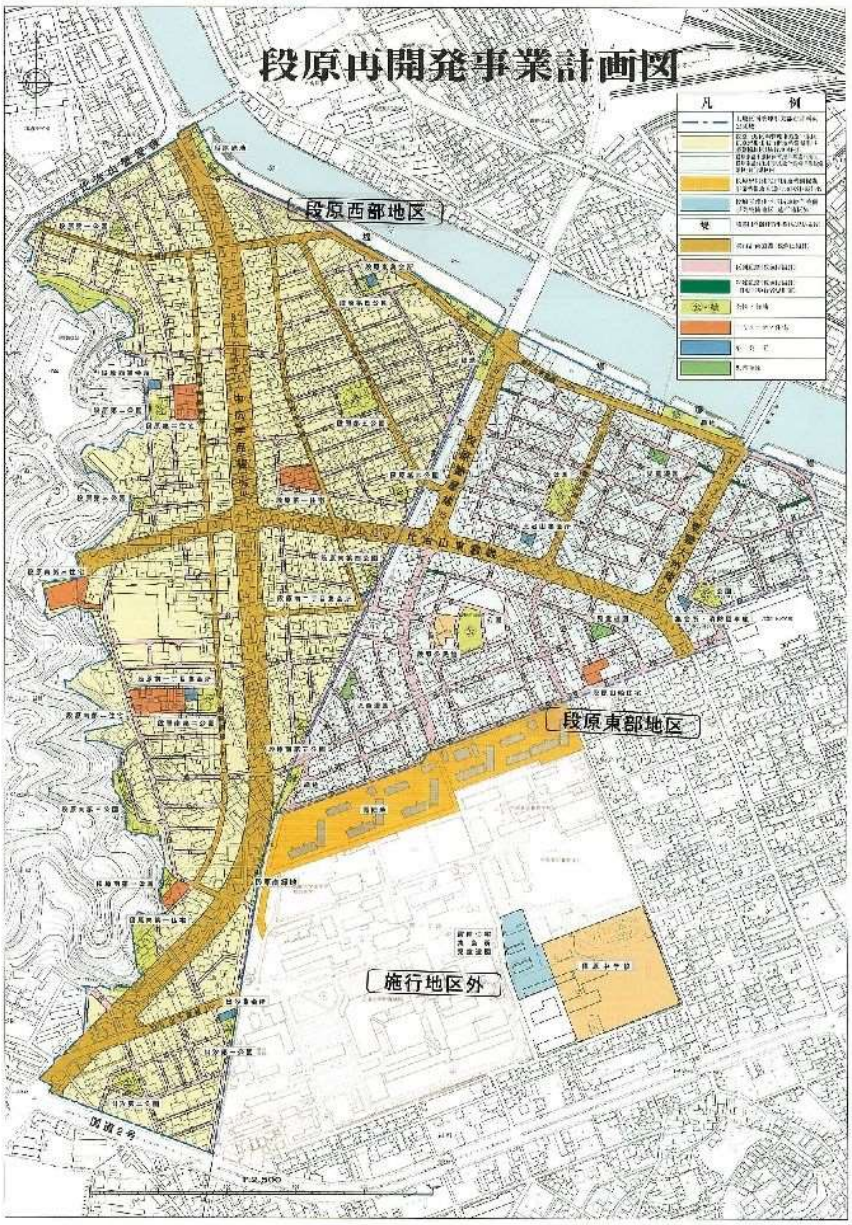




資料：広古新開地区の土地区画整理事業（呉市ホームページ）

■Ⅰ－㉑－２　土地区画整理事業施行写真（広島市南区段原地区）

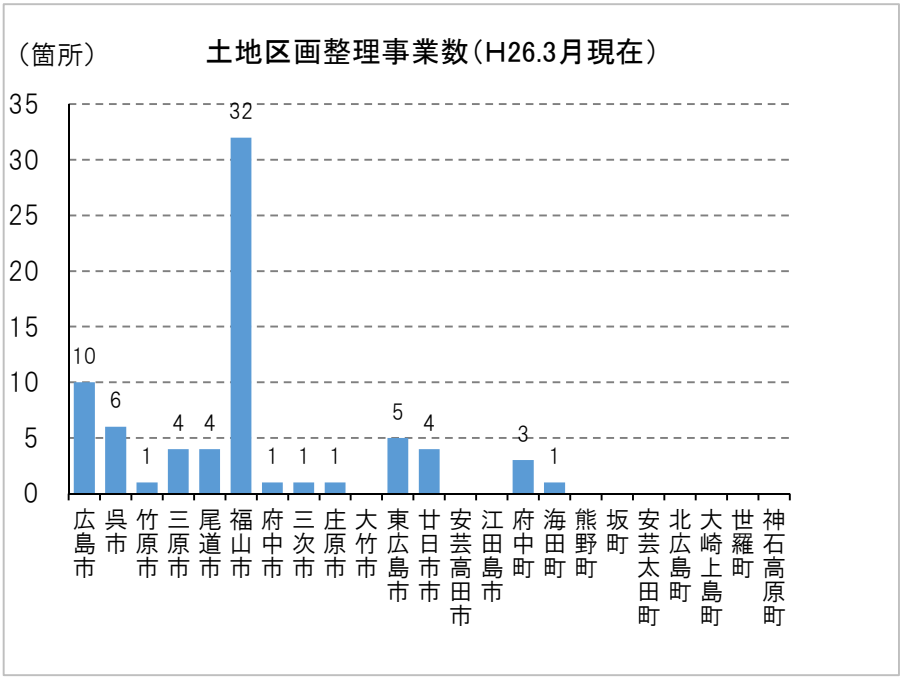
・段原地区は，老朽住宅が密集した地区や，住工混在の認められる地区などからなっており，道路・公園・下水道などの都市基盤施設が整備されておらず，防災上，衛生上，交通上多くの問題を抱えていた。
・土地区画整理事業の施行により，道路・公園などの都市基盤施設の整備を行うとともに，公共下水道事業を同時施行することにより，安全で快適な市街地の形成が図られた。

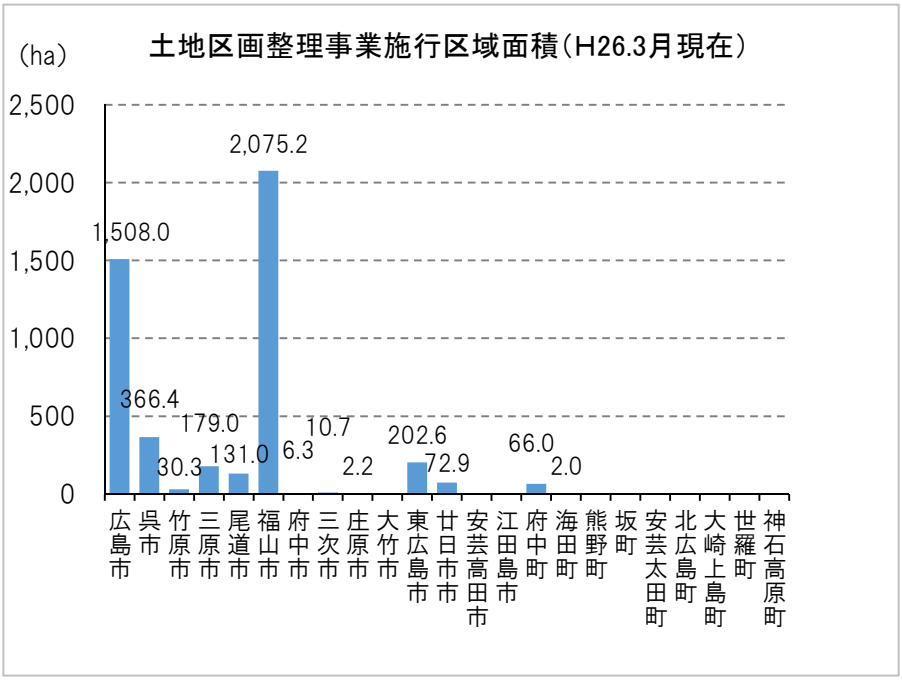



資料：広島市ホームページ

## ■Ⅰ－㉑－３　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。




資料：広島県の都市計画2014（広島県）より作成

# Ⅰ．コンパクト+ネットワーク型の都市

## ■良好な市街地整備の手法の検討

### ㉒市街地再開発事業

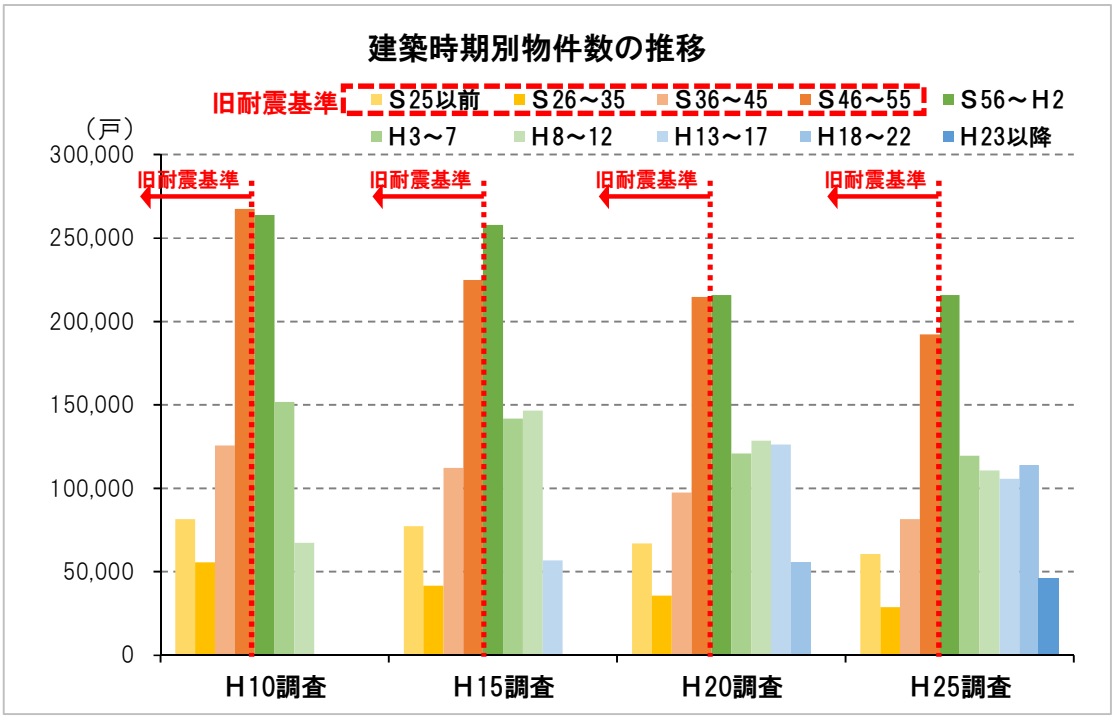
現　状

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【Ⅰ－㉒－１，２】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【Ⅰ－㉒－３】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，空き地や空き家などが発生し，人口減少や市街地の空洞化につながっている。

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。

■Ⅰ－㉒－１　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。




資料：住宅・土地統計調査（総務省）より作成

## ■Ⅰ－㉒－２　住宅･建築物の耐震化率

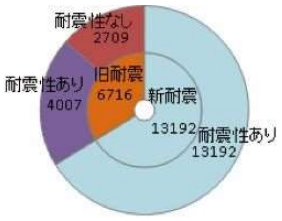
･広島県の住宅･建築物の耐震化率では，平成27年度末時点で，多数の者が利用する建築物は86.4%，住宅は79.2%であり，耐震性のない建物が未だ残存している。

① 多数の者が利用する建築物







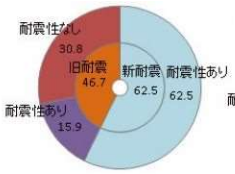



| 平成 18 年 3 月 | 平成 22 年 1 月 | 平成 27 年度末（推計） |
|---|---|---|
| 総棟数：14,712 棟 | 総棟数：17,622 棟 | 総棟数：19,908 棟 |
| 耐震性あり：11,834 棟<br>耐震性なし：2,878 棟 | 耐震性あり：14,544 棟<br>耐震性なし：3,078 棟 | 耐震性あり：17,199 棟<br>耐震性なし：2,709 棟 |
| 耐震化率：80% | 耐震化率：82.5% | 耐震化率：86.4% |

※ 多数の者が利用する建築物耐震改修促進法第14号各号に掲げる用途･規模の要件に該当するすべての建築物。

（用途例）
･小学校，中学校等
･高校，大学等
･体育館等運動施設
･病院，診療所
･劇場，集会場等
･店舗，飲食店等
･ホテル，旅館
･その他

② 住宅













| 平成 15 年度 | 平成 20 年度 | 平成 25 年度 | 平成 27 年度（推計） |
|---|---|---|---|
| 総戸数：109.2 万戸 | 総戸数：114.7 万戸 | 総戸数：116.6 万戸 | 総戸数：116.4 万戸 |
| 耐震性あり：78.4 万戸<br>耐震性なし：30.8 万戸 | 耐震性あり：85.3 万戸<br>耐震性なし：29.4 万戸 | 耐震性あり：90.9 万戸<br>耐震性なし：25.7 万戸 | 耐震性あり：92.2 万戸<br>耐震性なし：24.2 万戸 |
| 耐震化率：72% | 耐震化率：74.3% | 耐震化率：77.9% | 耐震化率：79.2% |

資料：広島県耐震改修促進計画（第２期計画）（広島県）

## ■Ⅰ－㉒－３　密集市街地の状況

･密集市街地において，緊急車両が通行可能な道路幅員の確保や建物の不燃化などが図られていない。





## ■良好な市街地整備の手法の検討

### ㉓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，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深刻となっている。

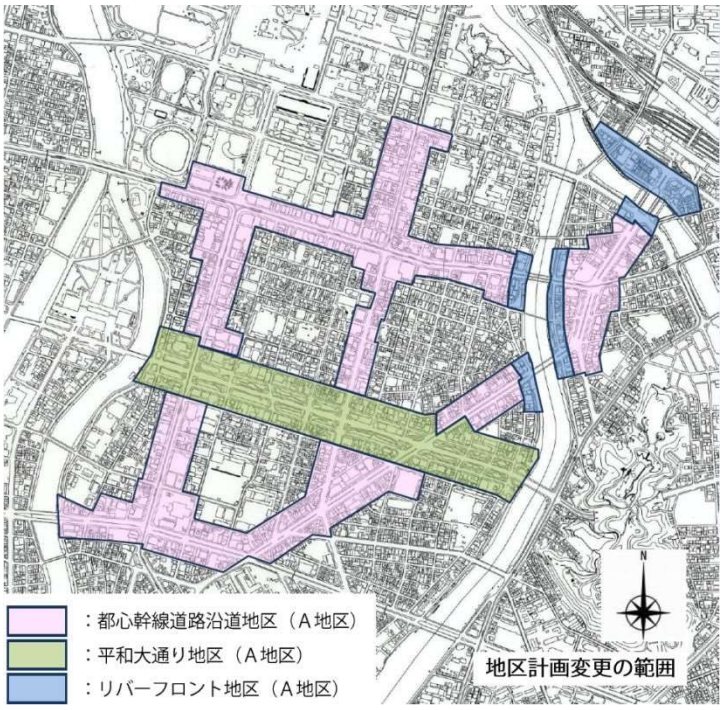
また，中心市街地では，高度経済成長期の建築物の建替えの停滞，コインパーキングや立体駐車場の散在，敷地の細分化などにより，中心拠点が高密度化しない問題が生じている。

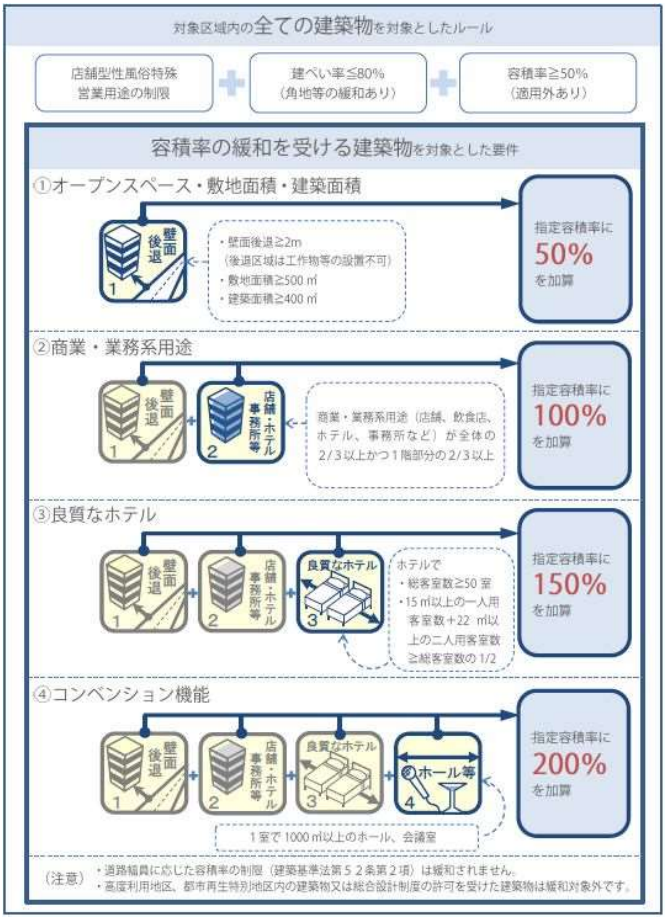
こうした地区の多様な課題に対応するため，都市施設の計画的な誘導，建築物の規制誘導，土地の高度利用などを行える地区計画の活用により，良好な市街地整備を進められている地区がある【Ⅰ－㉓－１，２】。今後も，既成市街地への人口集約，都市機能集約を図り，集約型都市構造を実現する上で，地区計画の更なる活用を図る必要がある。

また，現に宅地化していない区域における土砂災害特別警戒区域などの災害リスクの高い区域については，国の都市計画運用指針において，原則として地区計画の区域に含まないこととすべき区域とされており，県においても同様の取扱いで運用しているところである。

■Ⅰ－㉓－１　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ることとしている。

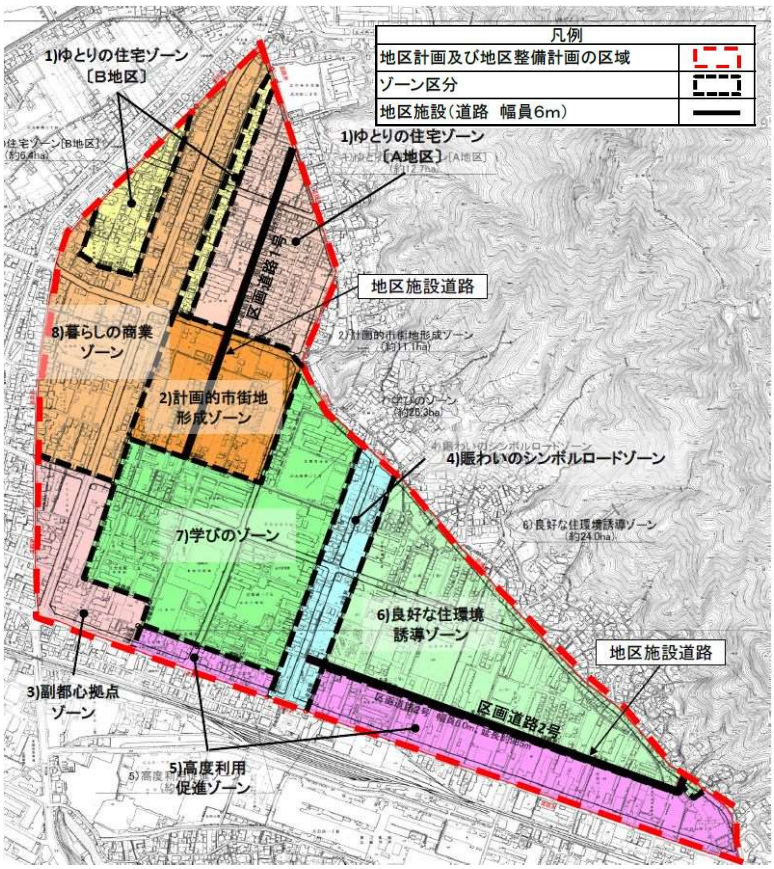



資料：広島市都心部の地区計画（平和大通り地区、リバーフロント地区、都心幹線道路沿道地区の各一部）の変更について（広島市ホームページ）

■Ⅰ－㉓－２　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。

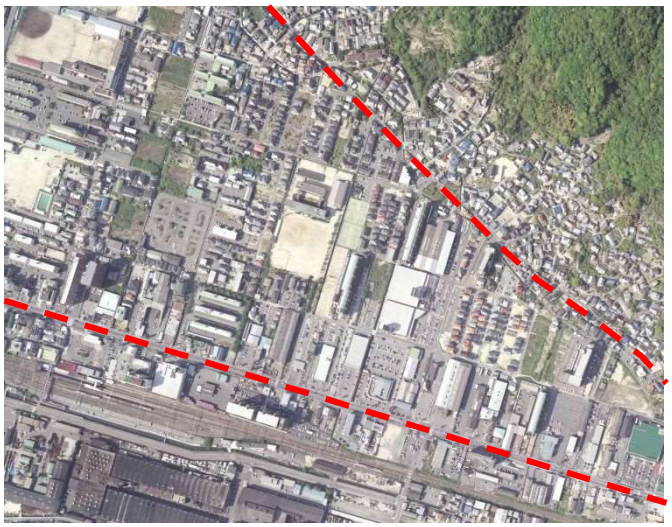



資料：広駅前地区地区計画（呉市ホームページ）

平成３年



平成21年頃



資料：地図・空中写真閲覧サービス（国土地理院）より作成

# Ⅰ．コンパクト+ネットワーク型の都市

## ■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

### ㉔公共交通の利便性の向上

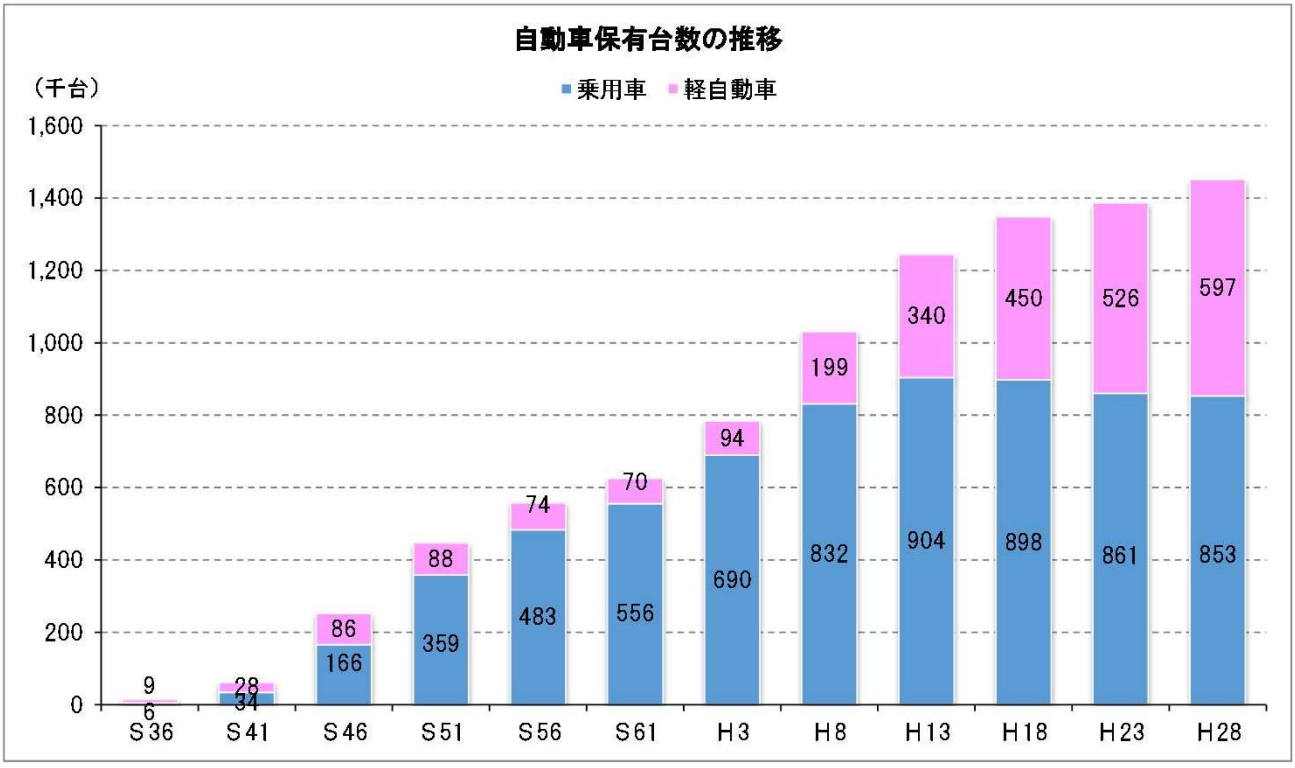
現　状

公共交通へのアクセス環境が十分ではなく，乗継などに時間や移動を要するため，マイカー利用に対する依存性が高い状況である【Ⅰ－㉔－１】。

また，鉄道駅などの周辺において，バリアフリー化が進んでおらず，交通弱者などの利用に支障をきたしている【Ⅰ－㉔－２】。

■Ⅰ－㉔－１　自動車保有台数の推移

・本県での自動車保有台数は，高度経済成長期の昭和40年代から大きく増加しており，平成28年時点で乗用車が約85.3万台，軽自動車が約59.7万台となっている。
・乗用車は昭和40年代から大きく増加していたが，平成13年以降は横ばいからやや減少に転じている。
・一方，軽自動車は平成に入ってから，現在に至るまで増加傾向が続いている。




資料：広島県統計年鑑（広島県）より作成

■Ⅰ－㉔－2　廿日市市の事例（異なる交通機関の乗り継ぎの円滑化と都市機能集積）

・広電廿日市市役所前駅では，バリアフリー化前は高齢者などの通行に支障をきたしていたが，段差のない構造でのバス停と鉄道駅の一体化により，異なる交通機関の間のシームレス（継ぎ目のない）な乗継円滑化が図られた。
・周辺一帯はシビックコア地区として，行政施設と民間施設が集まった利便性の高いエリアとなっている。
・市役所，文化ホール「さくらぴあ」をはじめとして，図書館，美術ギャラリー，総合健康福祉センター「あいプラザ」，地方合同庁舎・税務署，大型公園，大型ショッピングモール「ゆめタウン廿日市」，スーパーマーケット，郵便局，保育園などが集合している。









・上りと下りのホームを連絡する通路の設置
・バス停上屋とホーム上屋の一体化　　など




資料：廿日市市シビックコア地区整備計画（廿日市市ホームページ）

## ■特定課題への対応

### ㉕空き家・低未利用地の有効活用

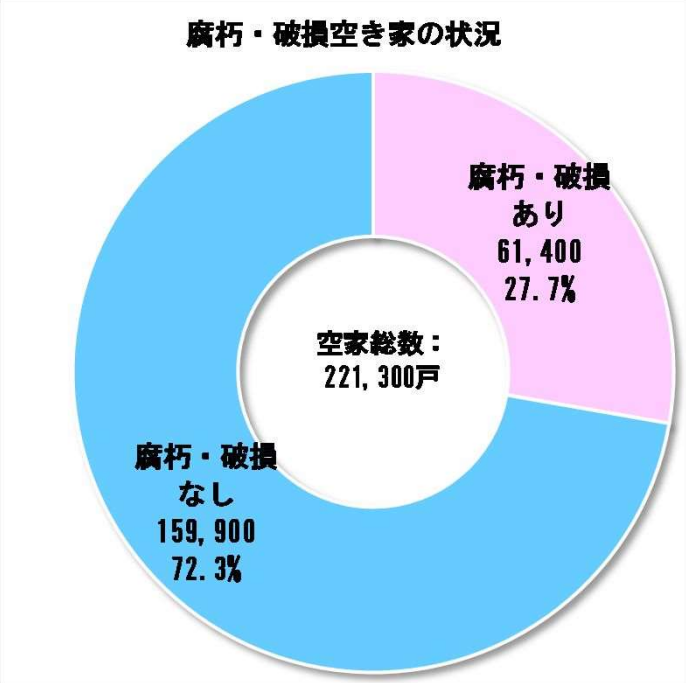
現　状

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【Ⅰ－㉕－１】や空き地がランダムに大量発生し，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」【Ⅰ－㉕－２】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，空き家や空き地が増加することにより，低未利用な土地が拡がるスポンジ化が懸念される【Ⅰ－㉕－３，４】。

■Ⅰ－㉕－１　腐朽･破損空き家の状況

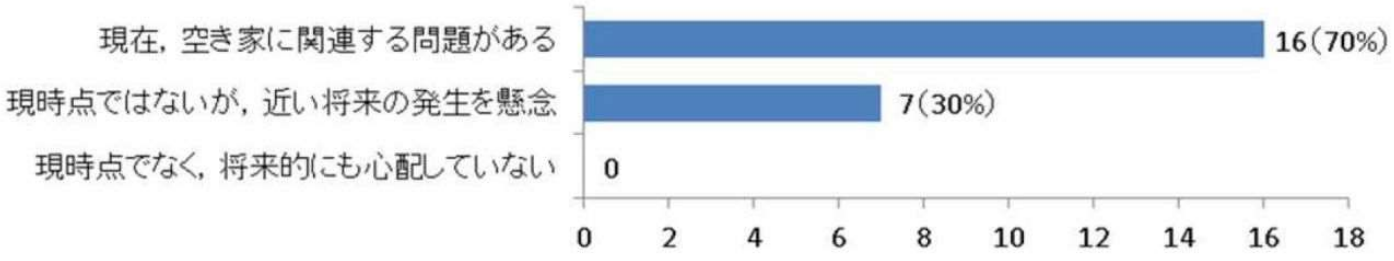
･空き家総数は約22万戸あり，そのうち腐朽･破損のある空き家は約6万戸あり，全体の約3割を占めている。




資料：住宅･土地統計調査（総務省）より作成

■Ⅰ－㉕－２　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。

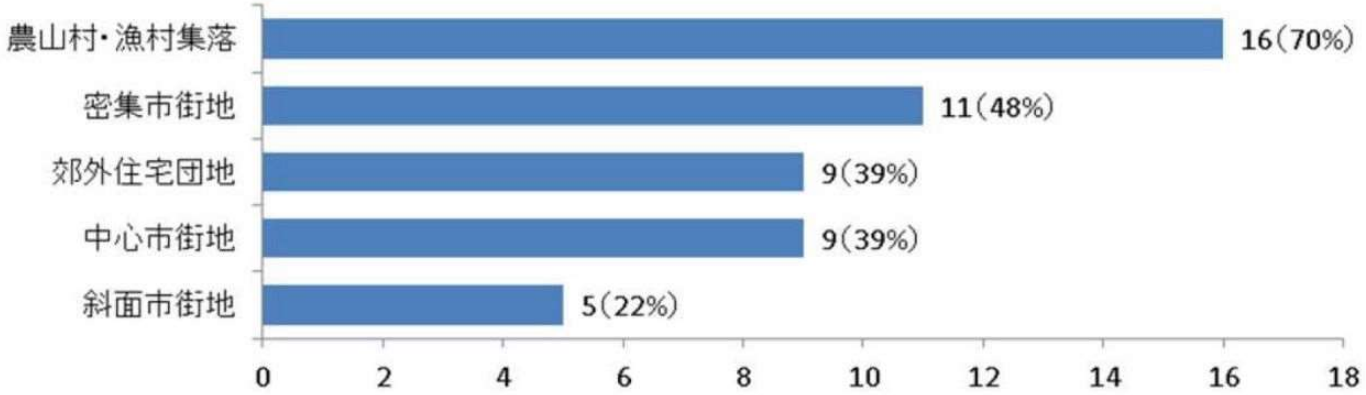



空き家問題の有無（n=23 単回答）

資料：広島県空き家対策対応指針（広島県）

## ■Ⅰ－㉕－３　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。

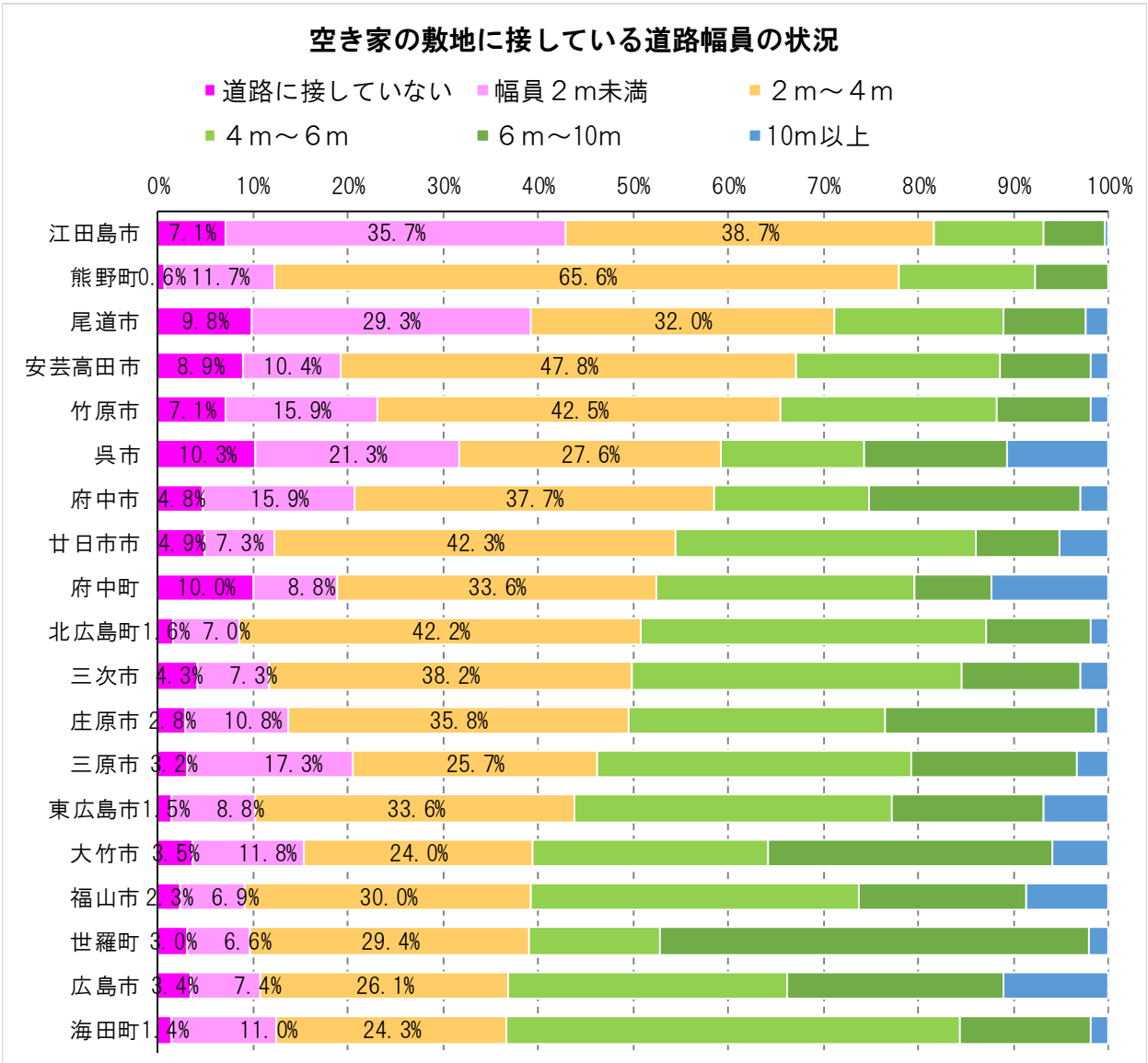



空き家問題の発生地域（又は将来発生が懸念される地域）（n=23 複数回答）

資料：広島県空き家対策対応指針（広島県）

## ■Ⅰ－㉕－４　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）より作成

# Ⅰ．コンパクト+ネットワーク型の都市

## ■特定課題への対応

### ㉖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，地震や火災などへの防災性が低く，道路などの都市基盤施設が不十分な地区がある【Ⅰ－㉖－１】。

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。

■Ⅰ－㉖－１　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，緊急車両が進入することが困難なため，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。





# Ⅰ．コンパクト+ネットワーク型の都市

## ■特定課題への対応

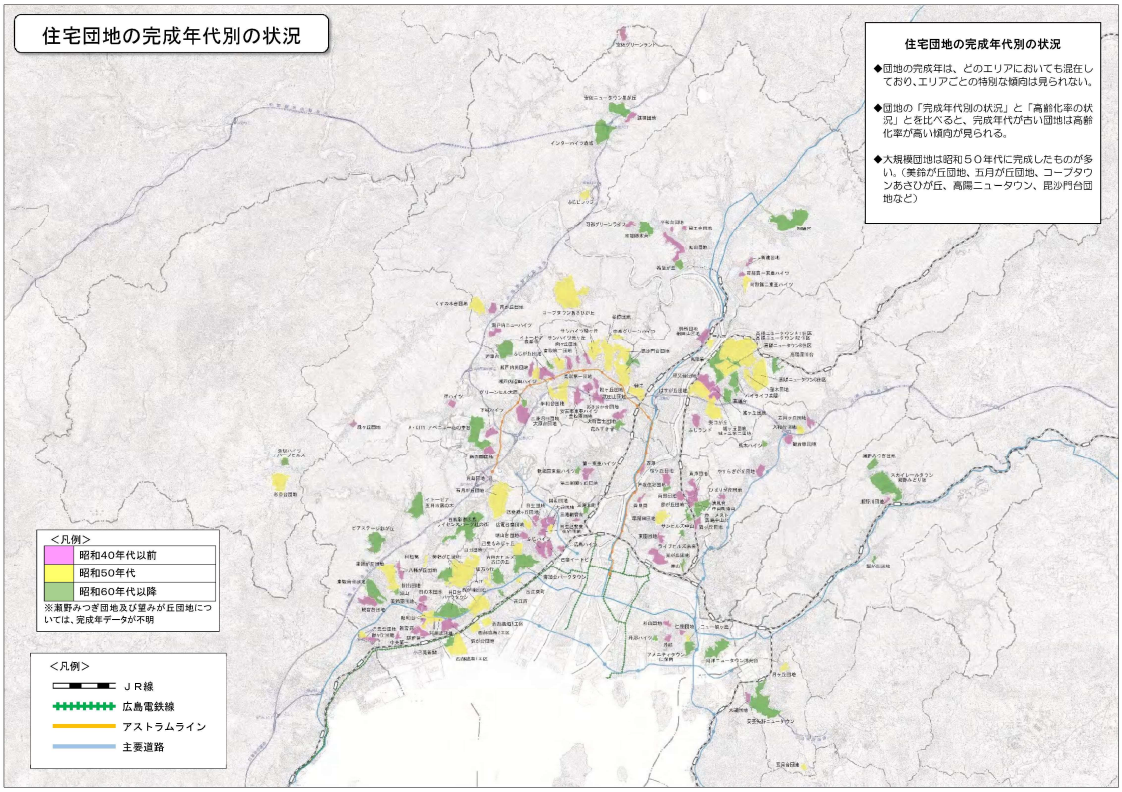
### ㉗高齢団地

**現　状**

高度経済成長期以降に整備された住宅団地【Ⅰ－㉗－１】は，その多くが丘陵地に立地しており，居住者の高齢化により，移動などに支障をきたしている。また，経年による建物の老朽化も進行しており，地震などによる被害や居住環境の悪化が懸念される。さらに，子ども世代の流出に伴い，団地内の人口が減少しており，コミュニティの衰退，公共交通の利用の低下，スーパーなどの生活サービス施設の撤退が進行している【Ⅰ－㉗－２】。

■Ⅰ－㉗－１　広島市内の高度経済成長期以降に整備された住宅団地数

・昭和40～50年代を中心に，デルタ部郊外に戸建て住宅が建ち並ぶ住宅団地が数多く開発された。
・住宅団地は，かつて山林などであった丘陵部を開発したものが多く，高台に位置するため，団地内道路や団地に通じる道路に坂が多い。





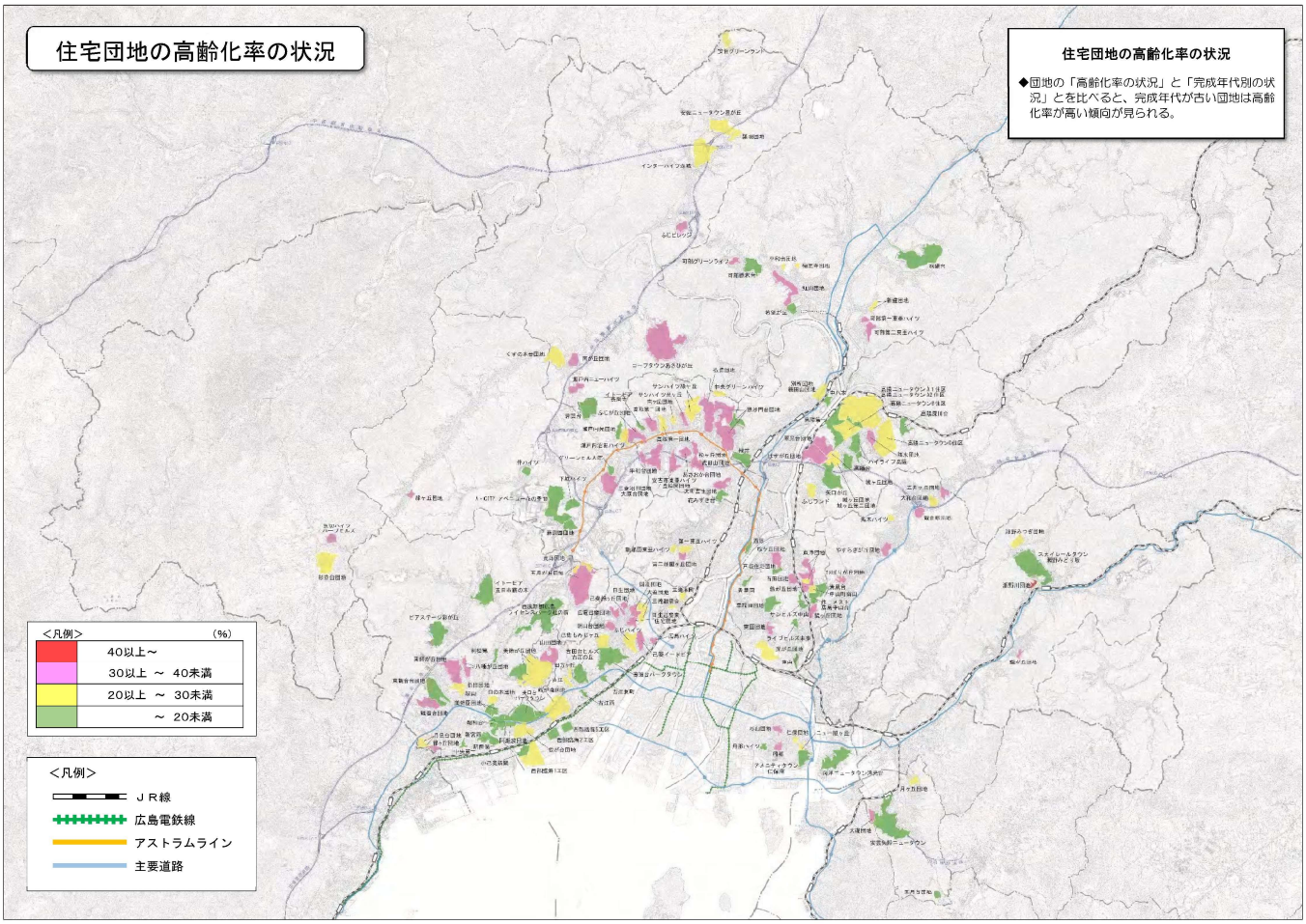

＜住宅団地の規模別、年代別の開発状況＞

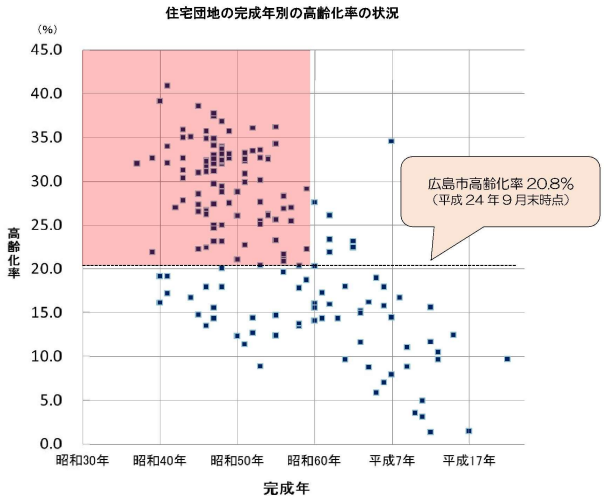
| 区　分 | 中規模（5~20ha 未満） | 大規模（20ha 以上） | 計 |
|---|---|---|---|
| 昭和40年代以前 | 68 | 8 | 76 |
| 昭和50年代 | 24 | 24 | 48 |
| 昭和60年代以降 | 23 | 20 | 43 |
| 不　明 | 2 | 0 | 2 |
| 計 | 117 | 52 | 169 |

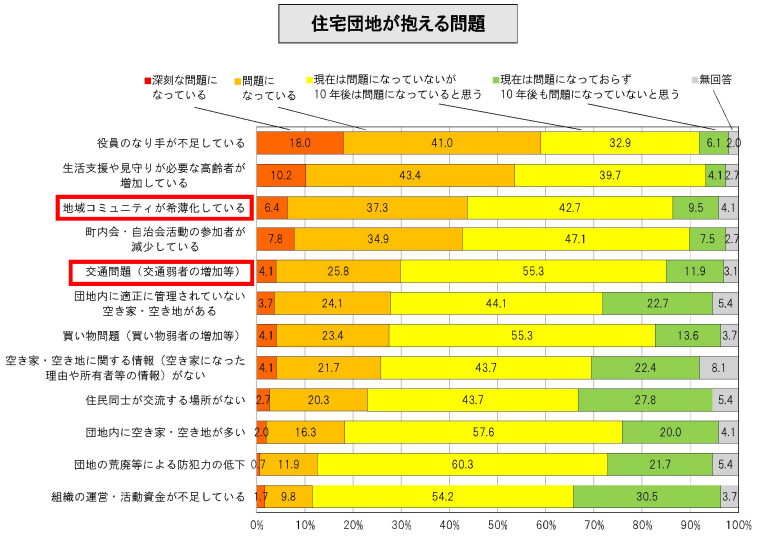
資料：住宅団地の活性化に向けて（広島市ホームページ）

## ■Ⅰ－㉗－２　住宅団地の高齢化の状況と住宅団地が抱える問題

・住宅団地は，完成に伴い，30～40歳代の子育て世帯が一斉に入居することから，高齢化が一斉に進行する。昭和50年代以前に完成した団地では，約8割の団地が，広島市の高齢化率（20.8%）を超えており，中には40%を超えているものもある。
・住宅団地内の町内会や自治会の代表者によると，コミュニティの希薄化や交通弱者の増加などが問題視されている。また，買い物弱者の増加などについても，10年以内に問題となると考えられている。




資料：住宅団地の活性化に向けて（広島市ホームページ）

# Ⅰ．コンパクト+ネットワーク型の都市

## ■特定課題への対応

### ㉘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。

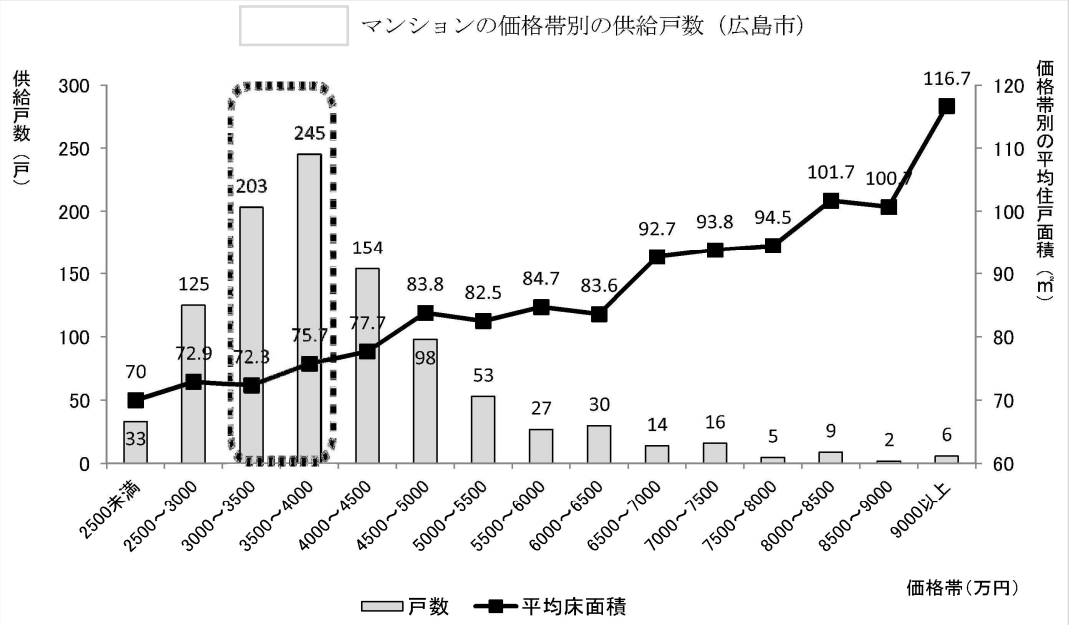
広島市や福山市といった大都市では，都心居住のための住宅供給が増加しているが，建築面積や敷地面積ともに小さくゆとりが少ない。

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【Ⅰ－㉘－１，２】。

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。

■Ⅰ－㉘－１　マンションの価格帯別の供給戸数（広島市）

・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）（広島県）

■Ⅰ－㉘－２　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）（広島県）

# Ⅰ．コンパクト+ネットワーク型の都市

## ■都市景観形成の推進

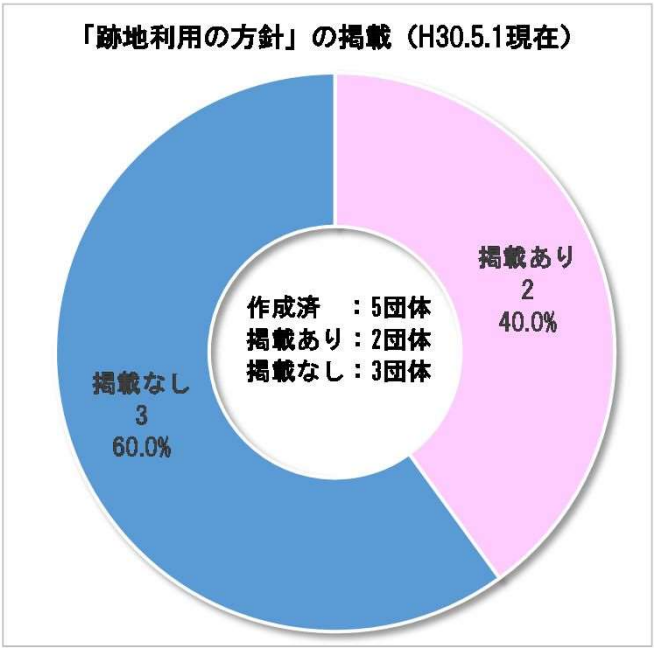
### ㉙集約型都市構造に向けた都市づくりの推進に伴う市街地周辺部の景観対策

現　状

集約型都市構造の実現に向け，都市機能や居住の集約化が進められる区域の外縁部では，機能の集約移転や居住移転による低未利用地の発生が予想される。一方で，具体的な跡地利用の方針を示している市町は少数であり，空き家や空き地の発生などによる景観の悪化が懸念される【Ⅰ－㉙－１】。

■Ⅰ－㉙－１　立地適正化計画において「跡地利用の方針」を掲載している市町

・立地適正化計画に，居住誘導地域に指定されなかった地区などにおける集約後の跡地利用の方針を掲載しているのは，２市町となっている。




資料：各市町立地適正化計画より作成

■写真　荒廃化が進む跡地の状況（イメージ）





資料：立地適正化計画に関する制度「（居住誘導区域外）跡地の適正な管理等に活用可能な制度」（国土交通省ホームページ）

# Ⅰ．コンパクト+ネットワーク型の都市

## ■計画的な道路・公共交通ネットワークの強化・再構築

### ㉚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。連携中枢都市圏などの都市間連携の取組を促進するためには，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【Ⅰ－㉚－１】。

■Ⅰ－㉚－１　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。




資料：広島県道路整備計画2016（広島県）

# Ⅰ．コンパクト+ネットワーク型の都市

## ■計画的な道路・公共交通ネットワークの強化・再構築

### ㉛地域交通ネットワークの強化・再構築

現　状

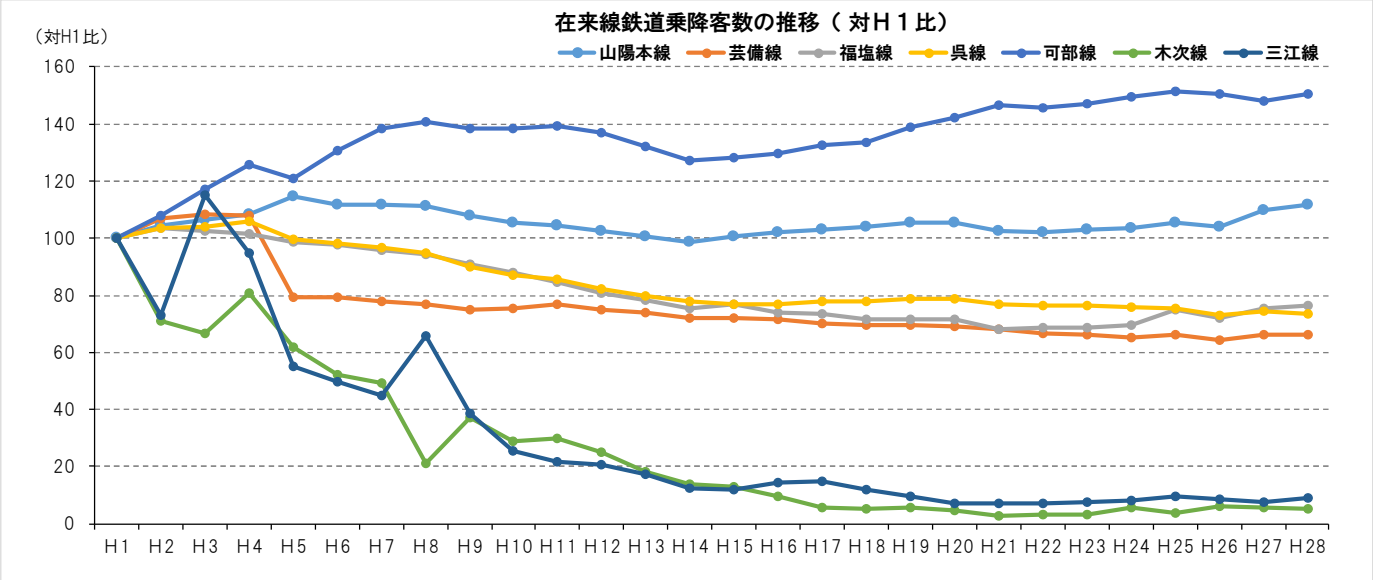
モータリゼーションや人口減少・少子高齢化の進展により，公共交通をとりまく状況は厳しさを増しており，地方においては中山間地域のみならず，都市内交通や拠点間交通においても，利用者の減少から路線の廃止や減便が行われ，ネットワークの縮小やサービスの低下が懸念されている【Ⅰ－㉛－１】。

このような状況を踏まえ，国は，「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」の考え方に基づき，地域公共交通活性化再生法を平成26年11月に改正施行した。改正法は，まちづくりと連携した面的な公共交通ネットワークの再構築を目指すものであり，行政，交通事業者，住民，関係機関で構成する協議会において，地域にとって望ましい公共交通ネットワークのマスタープランとなる地域公共交通網形成計画を策定することとしている。

広島県内においては，広島市及び福山市を含む15市町において，地域公共交通網形成計画を策定し，地域の実情に応じて生活交通の確保に取り組んでいる【Ⅰ－㉛－２】。

■Ⅰ－㉛－１　在来線鉄道乗降客数の推移

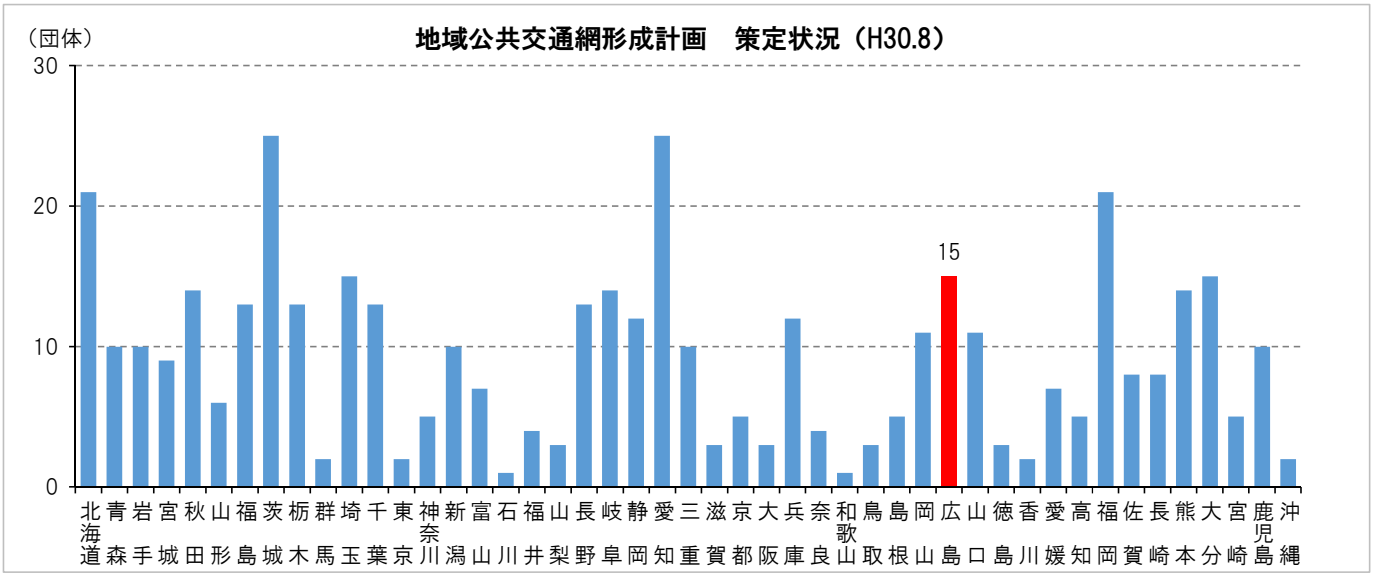
・平成元年を基準年とした増減では，可部線，山陽本線が増加しているが，その他の路線は減少している。
・中山間地域の三江線，木次線の乗降客数は，平成元年の１割程度まで減少し，平成30年３月に，三江線が廃線となっている。




資料：広島県統計年鑑（広島県）より作成

## ■Ⅰ－㉛－２　地域公共交通網形成計画の策定状況

・県内では，15の市町で地域公共交通網形成計画が策定されている。




資料：地域公共交通網形成計画　策定状況（国土交通省ホームページ）より作成

# Ⅰ．コンパクト+ネットワーク型の都市

## ■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

### ㉜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

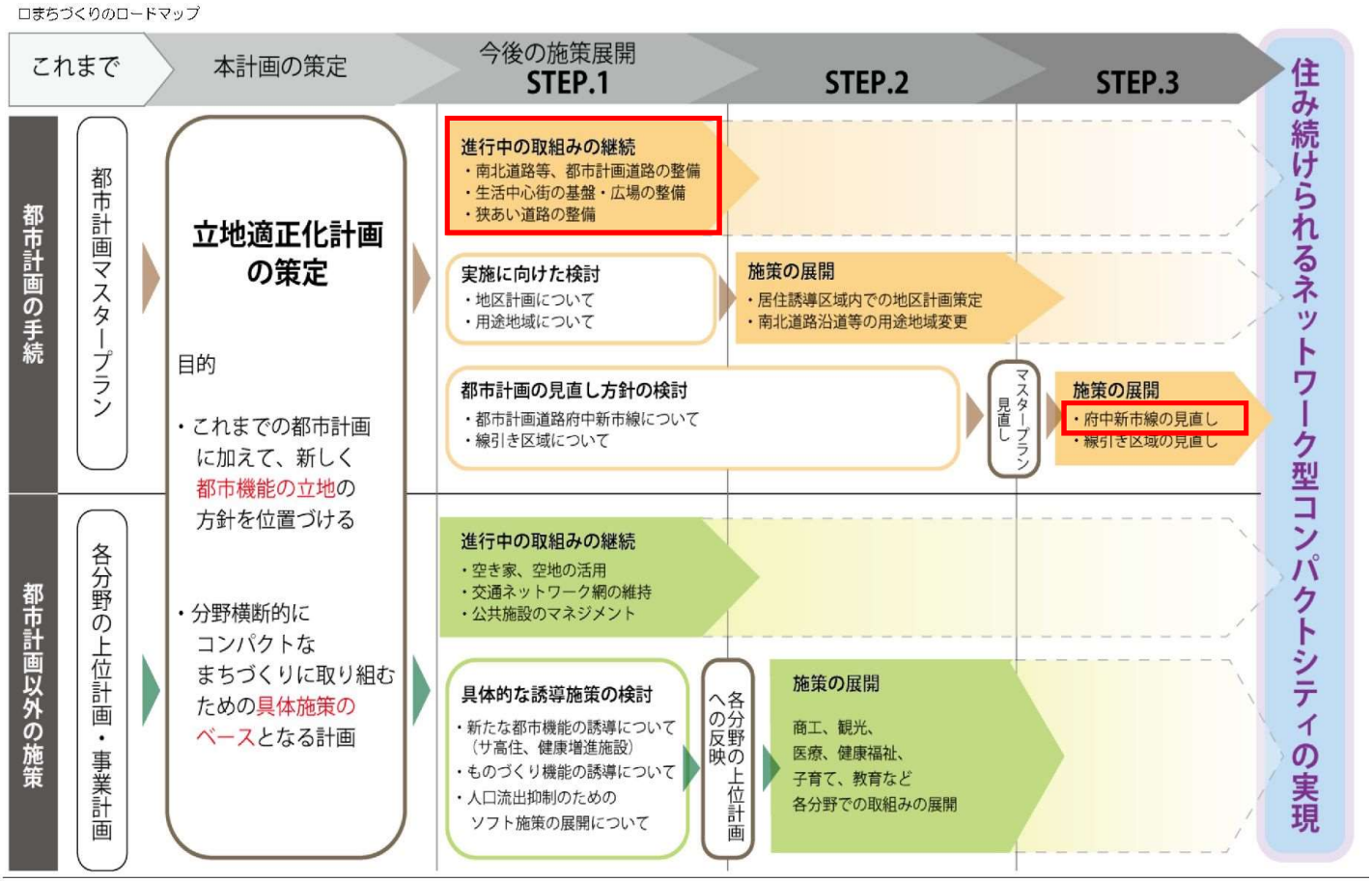
現　状

立地適正化計画の策定を契機として，長期未着手となっている都市計画道路の見直しを進めている市も一部にみられる【Ⅰ－㉜－１】ものの，集約型都市構造の実現に向けた視点から，都市基盤施設の長期的な計画が示されているものは少なく，多くは未整備の都市計画道路の整備を位置づけている【Ⅰ－㉜－２】。

集約型都市構造の実現に向け，拠点ごとにサービス機能の集約化を図る中，サービスを受益する上で空間的，時間的な制約を受ける地区が生じるおそれがある。

■Ⅰ－㉜－1　都市計画道路の見直しと整備促進（府中市の事例）

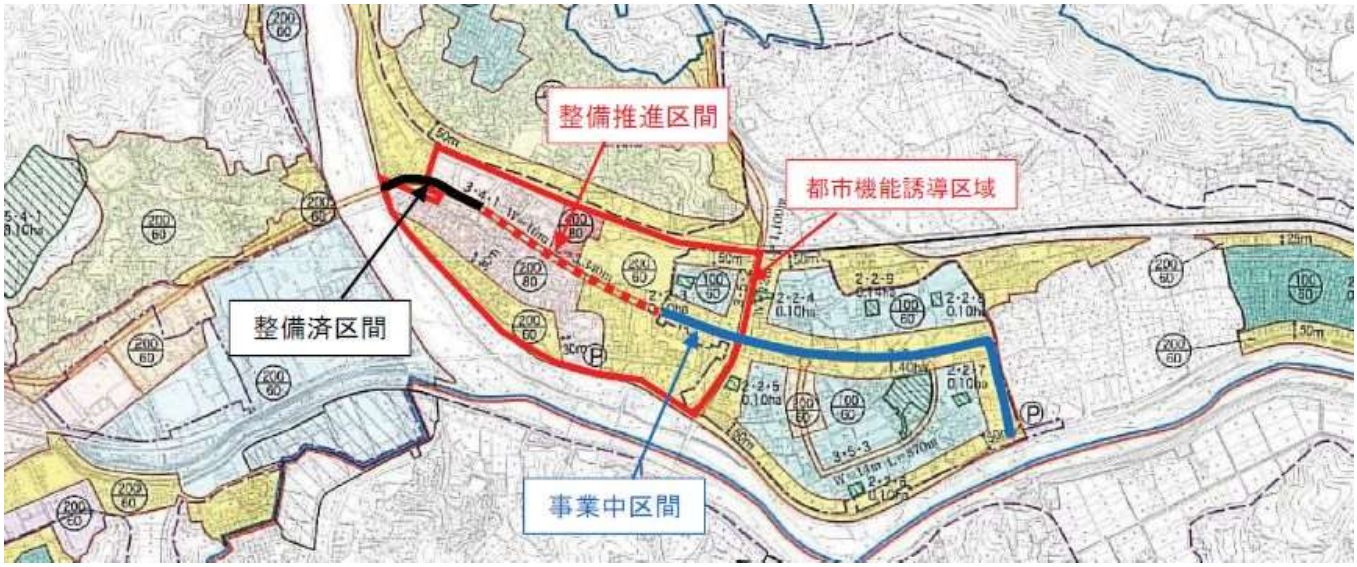
・事業中の都市計画道路の整備に加え，一部見直しを図りながら整備を促進する計画としている。




資料：府中市立地適正化計画（府中市）

■Ⅰ－㉜－２　都市機能誘導区域の骨格を形成する都市計画道路の整備を位置づけ（三原市の事例）

・都市機能誘導区域内に計画されている都市計画道路椋本三太刀線は，誘導区域の骨格を形成する幹線道路であるが，一部未整備の状況である。このため未整備区間の事業着手に向けた取組みを進めることを位置づけた。




資料：三原市立地適正化計画（三原市）

# Ⅰ．コンパクト+ネットワーク型の都市

## ■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

### ㉝民間などが整備する都市施設の計画的な誘導・活用

現　状

立地適正化計画では，集約型都市構造の実現に向けた視点から，多くの都市で医療施設，商業施設など，民間の施設を誘導施設として設定している【Ⅰ－㉝－１】。

しかし，長期的な視点から，これらの民間施設を都市施設として都市計画決定することを定めた計画はない。

■Ⅰ－㉝－１　立地適正化計画での誘導施設として，民間施設の位置づけの状況（東広島市の事例）

・誘導施設として，医療，商業など民間施設も含めて定めており，届出により維持，誘導を図ることとしている。

表　誘導施設一覧

| 機能 | 対象施設 | 都市拠点 | 地域拠点 | 特定機能拠点 |
|---|---|---|---|---|
| 医療 | 病院 | ○ | ○ | ○（寺家駅：医療センター） |
| 福祉 | 地域包括支援センター | ○ | ○ | |
| | 総合福祉センター | ○ | | |
| | 地域福祉センター | | ○ | |
| 商業 | 大規模商業施設（百貨店、専門店等） | ○ | | |
| | スーパーマーケット | ○ | ○ | ○ |
| | ドラッグストア | ○ | ○ | ○ |
| 文化交流 | 集会機能や商業機能を有するホテル | ○ | | ○（東広島駅、広島大学） |
| | 劇場、ホール | ○ | | |
| | 美術館、博物館 | ○ | | |
| | 図書館 | ○ | ○ | |
| | 地域交流センター（地域センター等） | ○ | ○ | |
| 行政 | 市役所等の行政施設 | ○ | ○ | |

※子育て施設（学校・保育所等）、福祉施設（高齢者・障害者福祉施設等）、医療施設（診療所、調剤薬局）は、施設の特性上、各地域へ分散配置が望ましいため、誘導施設には位置づけません。

資料：東広島市立地適正化計画（概要書）（東広島市）

# Ⅰ．コンパクト+ネットワーク型の都市

## ■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

### ㉞広域的観点からの都市機能の整備の推進

現　状

厳しい財政状況下や人口減少下にある昨今は，各自治体内で都市機能を完結することは現実的ではないことから，都市規模に応じて都市機能を集積する必要がある。その中でも高次都市機能は，比較的，都市規模の大きい自治体でのみ集積する機能となることから，自治体を越えて周辺都市との広域連携を図る必要がある【Ⅰ－㉞－１】。

■Ⅰ－㉞－１　高次都市機能の整備事例

・政令市である広島市においては，国際会議場や文化活動目的に使用される複合施設が整備されている。

広島国際会議場



アステールプラザ



# Ⅱ．安全・安心に暮らせる

## ■自然災害に強い土地利用の規制・誘導

### ①災害リスクの高い区域における都市的土地利用の制限

現　状

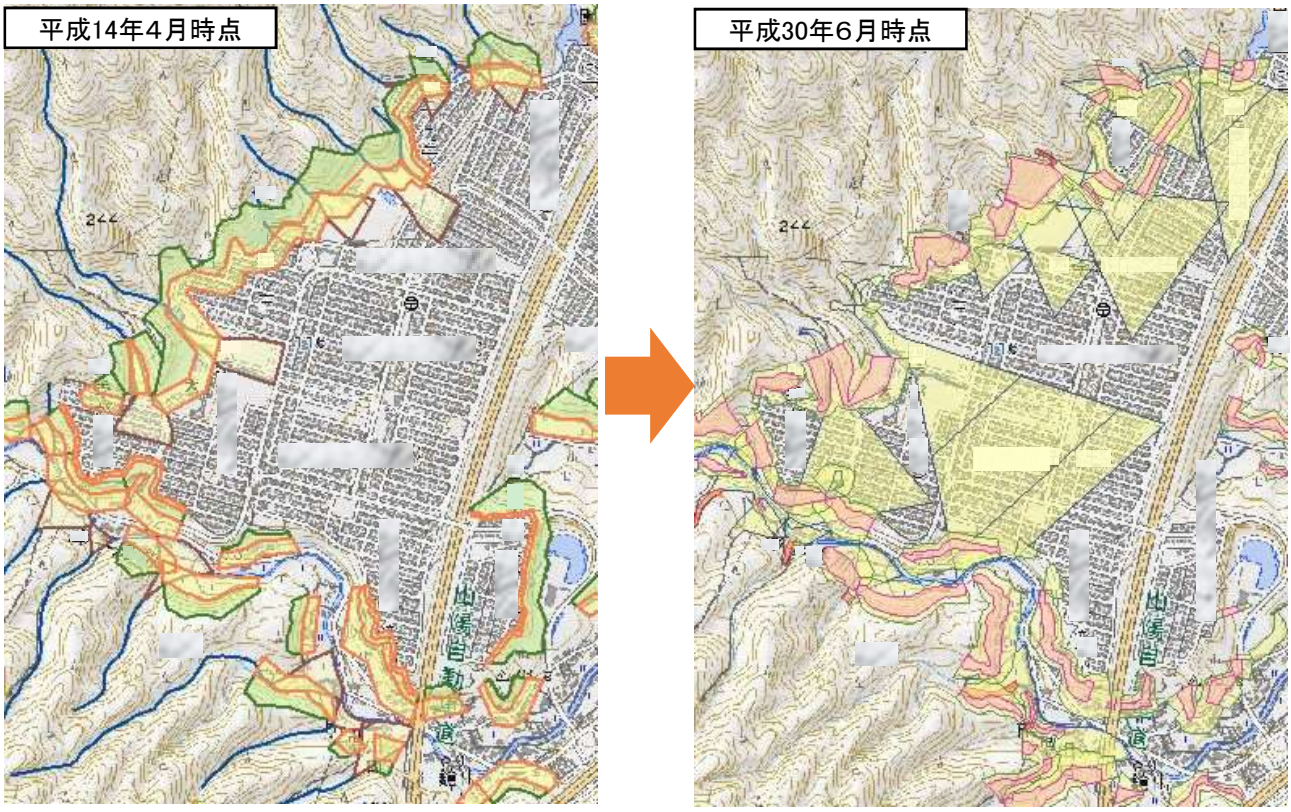
災害リスクの高い区域の指定が進み，危険な土地の区域に市街地が形成されている状況が明らかになっている【Ⅱ－①－１，２】。

平成30年７月豪雨による災害では，災害リスクの高い区域において甚大な被害が生じており【Ⅱ－①－３，４】，土砂災害による死者の約９割が，土砂災害警戒区域などの危険箇所で被災している【Ⅱ－①－５】。また，県内で9,000戸近い住宅が洪水・内水災害などによる浸水被害を受けた。

自然災害による被害を未然に防ぐため，都市的土地利用を制限【Ⅱ－①－６】するなど，県内市町や関係部局と連携しながら検討していく必要がある。

■Ⅱ－①－１　土砂災害警戒区域等の指定状況の変遷

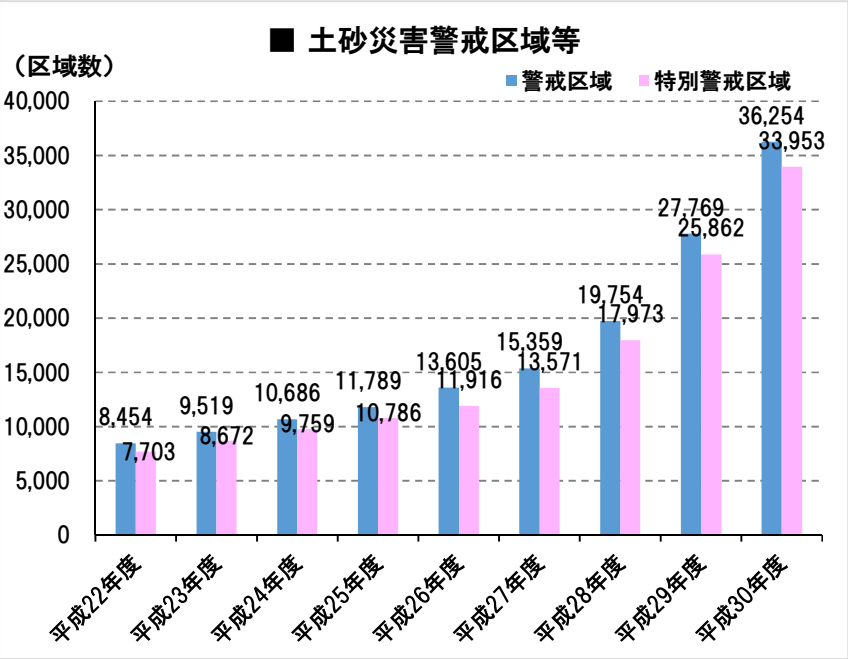
・土砂災害防止法の策定及び改正に伴い，基礎調査の実施・結果公表が進み，市街地に土砂災害警戒区域等の指定が進んでいる。




資料：土砂災害ポータルひろしま（広島県）

## ■Ⅱ－①－２　土砂災害警戒区域等の指定状況

・土砂災害警戒区域等の指定は，平成30年度には，特別警戒区域が約3.4万箇所，警戒区域は約3.6万箇所にのぼっている。
・区域指定などの手続が未完了箇所も多く残存することから，指定箇所が増加する見通しである。




資料：土木建築行政の概要（広島県）より作成

## ■Ⅱ－①－３　平成30年７月豪雨の被害状況

・平成30年７月豪雨では，県内で土砂災害などにより死者・行方不明者114名（災害関連死含まず），住宅も全壊・半壊など約15,600棟が被害を受ける甚大な被害が発生した。
・道路，JRなどの交通インフラも甚大な被害が多発しており，通行止め区間の復旧に向けた作業が進められている。

| 市町村名 | 人的被害 | | | | | 住家被害 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 死亡 | 行方不明 | 重傷 | 軽傷 | 計 | 全壊 | 半壊 | 一部損壊等 | 計 |
| 広島市 | 23 | 2 | 12 | 18 | 55 | 111 | 358 | 2,002 | 2,471 |
| 呉市 | 28(3) | | 5 | 17 | 50 | 323 | 897 | 1,989 | 3,209 |
| 竹原市 | 6(2) | | | 4 | 10 | 24 | 312 | 267 | 603 |
| 三原市 | 14(6) | | 2 | 9 | 25 | 288 | 699 | 853 | 1,840 |
| 尾道市 | 2 | | 2 | 6 | 10 | 31 | 45 | 575 | 651 |
| 福山市 | 3(1) | | 5 | 2 | 10 | 14 | 77 | 2,143 | 2,234 |
| 府中市 | 3(1) | | 1 | | 4 | 7 | 35 | 111 | 153 |
| 三次市 | | | | | | 1 | 3 | 484 | 488 |
| 庄原市 | | | | | | 2 | 23 | 284 | 309 |
| 大竹市 | | | | 1 | 1 | | | 39 | 39 |
| 東広島市 | 19(7) | 1 | 16 | 12 | 48 | 44 | 110 | 885 | 1,039 |
| 廿日市市 | | | | | | | 3 | 7 | 10 |
| 安芸高田市 | 2 | 1 | | | 3 | 1 | 1 | 108 | 110 |
| 江田島市 | | | 3 | 1 | 4 | 8 | 25 | 138 | 171 |
| 府中町 | | | | 2 | 2 | 2 | 17 | 117 | 136 |
| 海田町 | 2(1) | | 4 | 1 | 7 | 16 | 83 | 327 | 426 |
| 熊野町 | 12 | | 10 | | 22 | 21 | 19 | 87 | 127 |
| 坂町 | 18(2) | 1 | 4 | 8 | 31 | 263 | 896 | 295 | 1,454 |
| 安芸太田町 | | | | | | | | 1 | 1 |
| 大崎上島町 | | | | | | 1 | 16 | 94 | 111 |
| 北広島町 | | | | | | | | 6 | 6 |
| 世羅町 | | | 2 | | 2 | 3 | 1 | 67 | 71 |
| 神石高原町 | 1(1) | | | | 1 | | 4 | 15 | 19 |
| 計 | 133(24) | 5 | 66 | 81 | 285 | 1,160 | 3,624 | 10,894 | 15,678 |





※死亡欄の( )は災害関連死として認定された人数（内数）

資料：平成30年７月豪雨災害による被害等について（R1.6.5時点）（広島県ホームページ）より作成

## ■Ⅱ－①－４　平成30年７月豪雨による被災現場の状況

・平成30年７月豪雨では，多くの渓流で土石流が発生し，土砂災害特別警戒区域に指定された区域において，甚大な被害が生じた地区がある。
・市街化区域内でも，土砂災害特別警戒区域に指定された区域において，土石流により家屋倒壊などの被害が生じた地区がある。

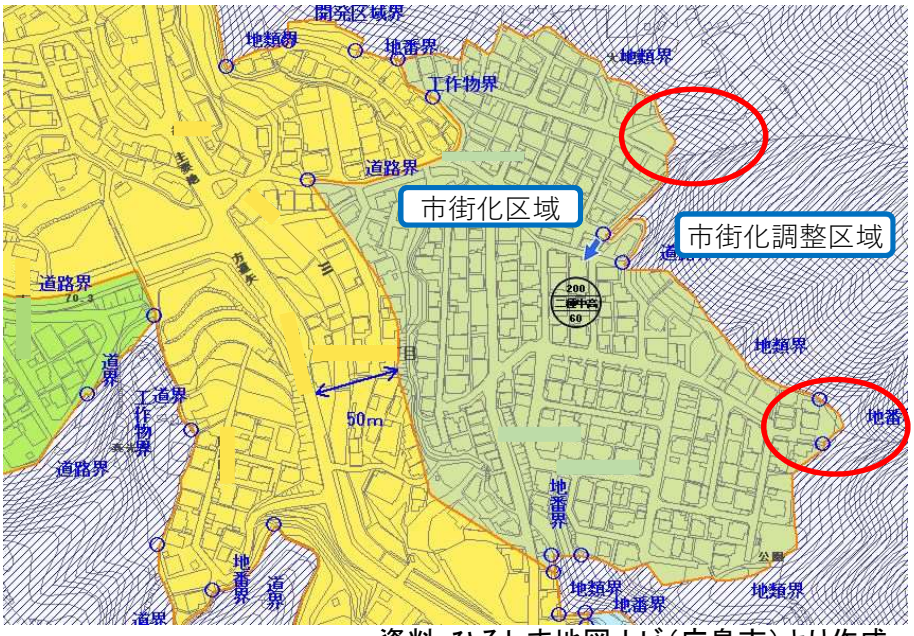



資料：土砂災害ポータルひろしま（広島県）より作成










資料：ひろしま地図ナビ（広島市）より作成

■Ⅱ－①－５　人的被害発生箇所における土砂災害警戒区域の指定状況

・平成30年7月豪雨において，被災位置が特定できた死者のうち，土砂災害警戒区域内などで被災した死者は約9割である。

○土砂災害による死者は１１９名（５３箇所）、このうち現時点で被災位置が特定できたのは１０７名（４９箇所）
○うち、９４名（４２箇所）は土砂災害警戒区域内等で被災

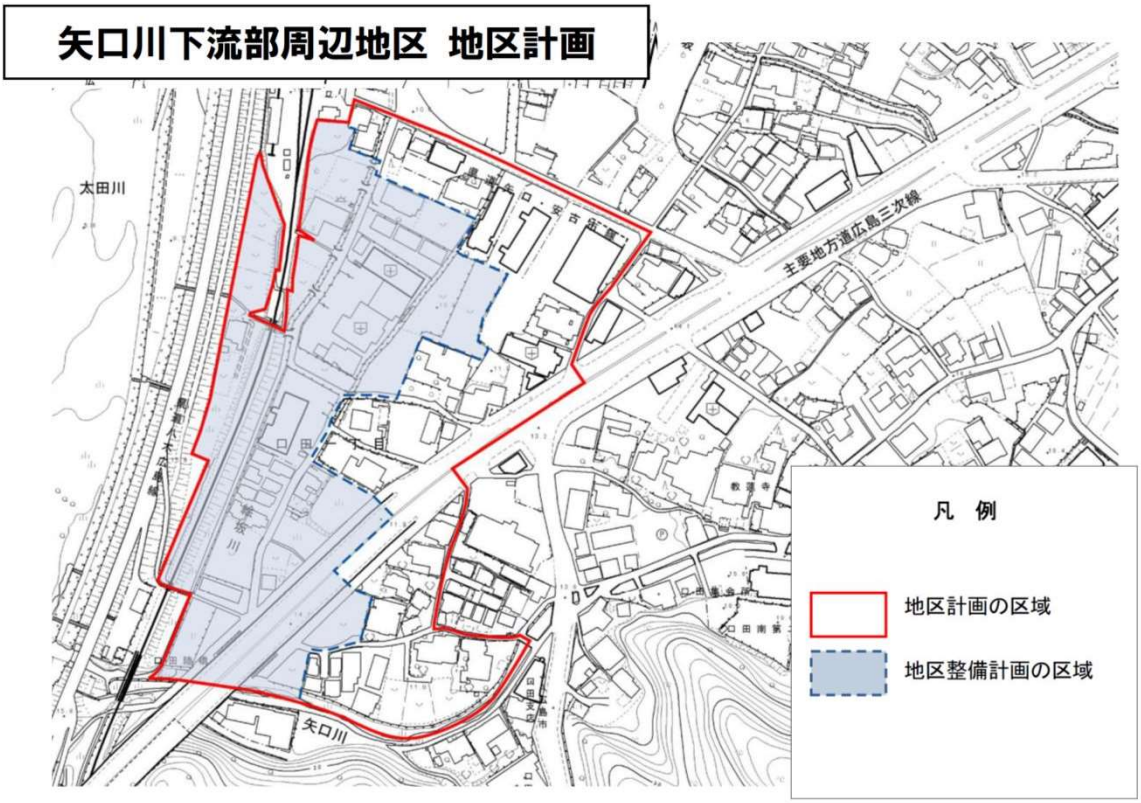
※　平成30年8月15日 13:00時点
※　今後の精査により、情報が変わる可能性がある。

| | 全国 | その他府県（愛媛県、京都府、岡山県、山口県等） | 広島県 |
|---|---|---|---|
| 区域内 | ６９名（３２箇所） | ２８名（１７箇所） | ４１名（１５箇所） |
| 区域外（基礎調査は未了だが危険箇所として把握） | ２５名（１０箇所）<br>94/107名（88%） | １名（１箇所）<br>29/32名（90%） | ２４名（９箇所）<br>65/75名（87%） |
| 区域外（上記以外） | １３名（７箇所） | ３名（２箇所） | １０名（５箇所） |
| 不明 | １２名（４箇所） | ０名（０箇所） | １２名（４箇所） |
| 計 | １１９名<br>（５３箇所） | ３２名<br>（２０箇所） | ８７名<br>（３３箇所） |

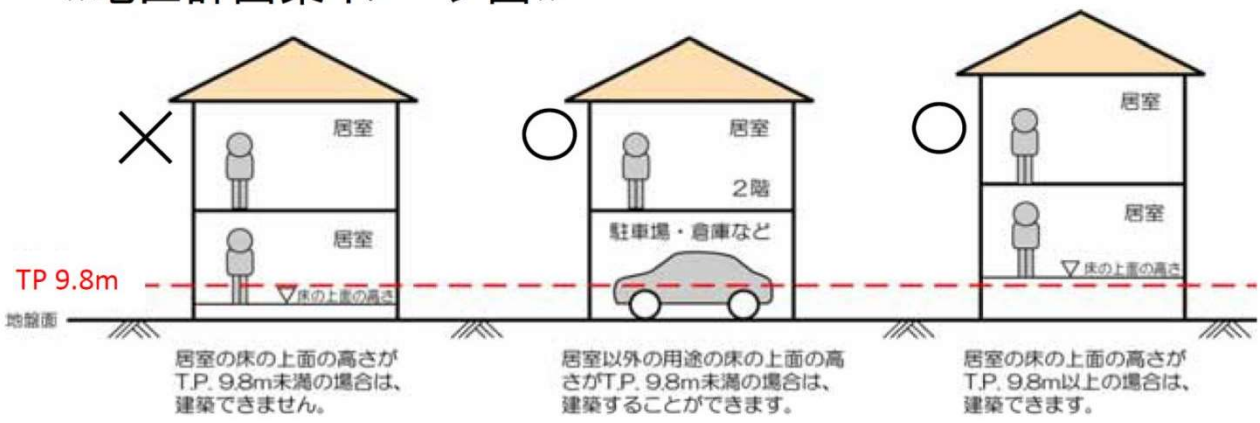
資料：実効性のある避難を確保するための土砂災害対策検討委員会（第1回資料）
（国土交通省ホームページ）

■Ⅱ－①－６　災害リスクの高い地域における地区計画の活用

・広島市の矢口川下流部周辺地区では，近年の集中豪雨発生による家屋の床上浸水を伴う内水被害が度々発生していることから，床上浸水被害を受けにくい建築物の建築などを誘導し，災害に強い市街地の形成を図るため，地区計画で，「建築物等の形態又は意匠の制限」を定めている。




≪地区計画案イメージ図≫




地区計画にT.P（海抜）9.8mより低い高さの家屋の建築の防止を定める

資料：第15回気候変動に適応した治水対策検討小委員会
「まち・地域と連携した適応策について」（国土交通省ホームページ）

# Ⅱ．安全・安心に暮らせる

## ■自然災害に強い土地利用の規制・誘導

### ②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

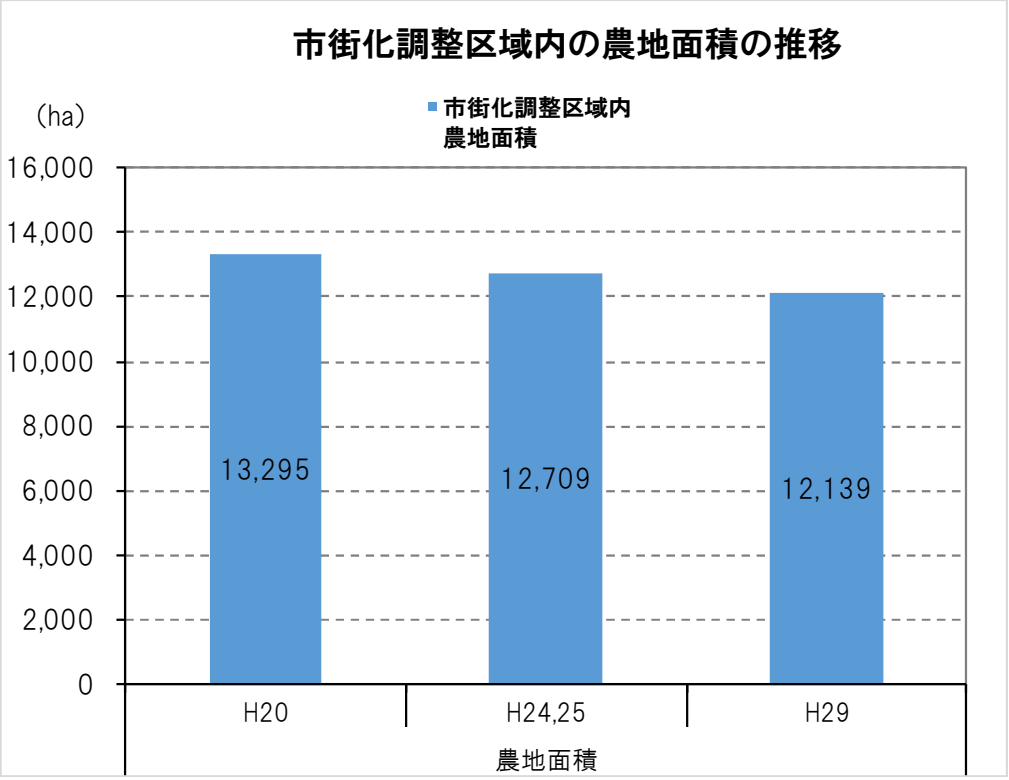
現　状

市街化調整区域や都市縁辺部にある森林や優良農地は，地球環境を保全する貴重な緑地であるとともに，土砂流出を防備するなど，災害を未然に防ぐ機能を兼ね備えている。

しかし，住宅地のミニ開発などの都市的土地利用の進行により，農地などは減少傾向にある【Ⅱ－②－１】。

■Ⅱ－②－１　市街化調整区域内の農地面積の推移

・県内の市街化調整区域内の農地面積は減少傾向にある。



# Ⅱ．安全・安心に暮らせる

## ■災害に強い都市構造の構築

### ③密集市街地の防災性の向上

現　状

密集市街地は，老朽化した木造建築物が密集し，狭隘な道路が多く，公園などの都市基盤施設が不足するなど基盤整備が不十分なまま市街化が進んだ地区が多い。

震災時などに地区内で火災が発生した場合，狭隘な道路により消防活動や避難が困難となったり，密集した木造住宅による延焼の拡大など，大規模な被害が発生することが懸念される【Ⅱ－③－１】。

加えて，敷地規模が狭小で，接道義務など建築制限に不適合な建築物が多いなどの市街地特性から，各敷地単独では従前の床面積を確保した建替えができない場合が多く，土地・建物に関する権利関係が複雑であることも多いことから，一般の市街地に比べ自力での建替えが進みにくい状況にある【Ⅱ－③－２】。

■Ⅱ－③－１　密集市街地の事例

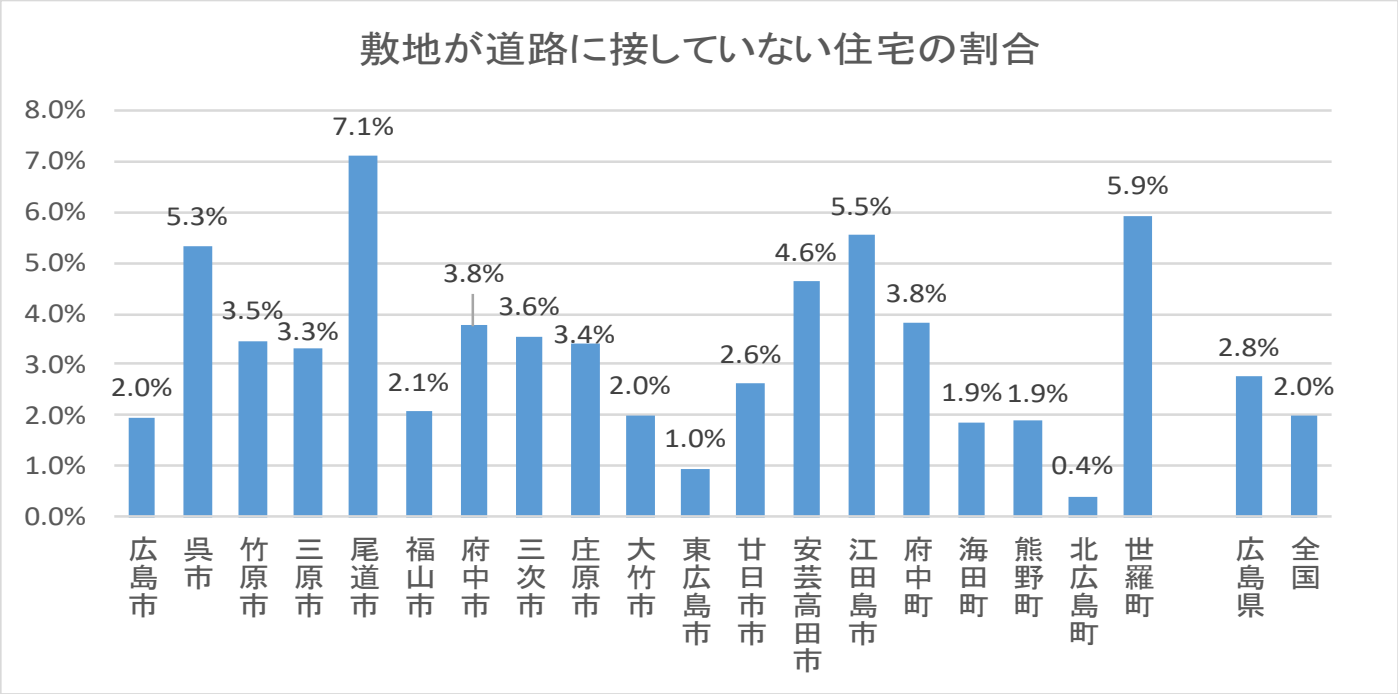
・木造住宅が密集した市街地や斜面地に形成された市街地においては，道路などの都市基盤施設の整備が遅れており，緊急車両が進入することが困難なため，火災などへの防災性が低くなっている。
・敷地によっては接道要件を満たしていないため，建築物の更新が進まず，老朽化した空き家が点在している。





■Ⅱ－③－２　敷地が道路に接していない住宅の割合

・広島県全体の数値は全国値を上回っている。
・市町別では尾道市が最も高く，次いで世羅町，江田島市，呉市の順である。




資料：平成25年住宅・土地統計調査（総務省）より作成

# Ⅱ．安全・安心に暮らせる

## ■災害に強い都市構造の構築

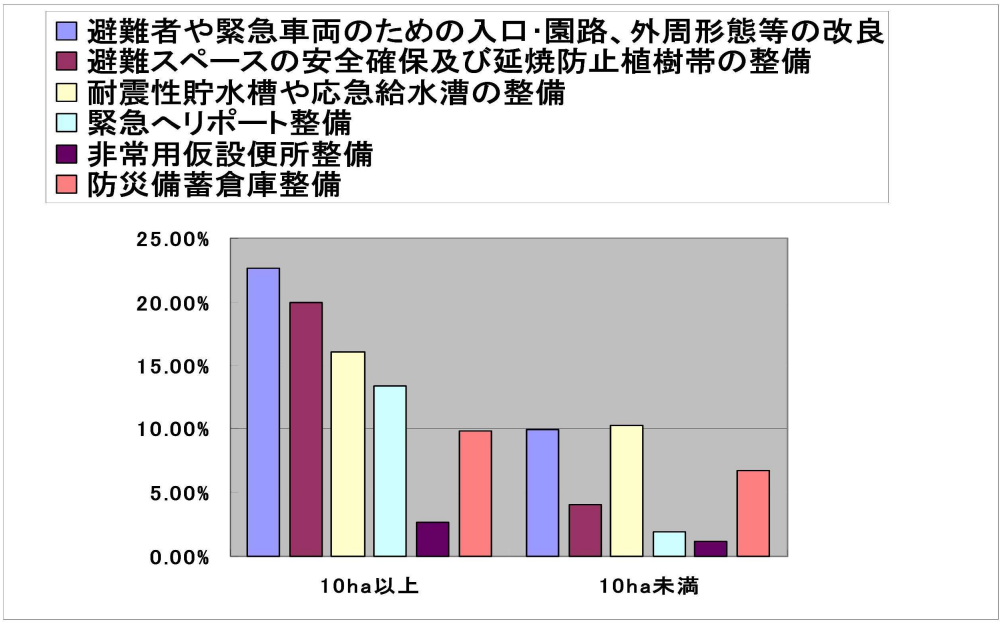
### ④防災拠点となる公園・緑地の整備

現　状

公園・緑地は，災害時などには避難地としての機能を果たすが，広域避難地に指定されている公園での防災設備の整備は全国的に進んでおらず，不十分な状況となっている【Ⅱ－④－１】。

■Ⅱ－④－１　避難地に指定されている公園の防災施設の整備状況

・国土交通省が行った調査によると，広域避難地に指定されている公園において，防災設備の整備が進んでいない状況となっている。




資料：2007年・第１回みどりの技術フォーラム「都市公園の防災性能の評価に関する研究」
（国土交通省　国土技術政策総合研究所）

# Ⅱ．安全・安心に暮らせる

## ■災害に強い都市構造の構築

### ⑤交通ネットワークなどの代替機能の向上

現　状

災害発生時に救命救援や緊急物資輸送を担う緊急輸送道路では，道路改良や道路付け替えなどの整備を必要とする区間が残っている【Ⅱ－⑤－１】。

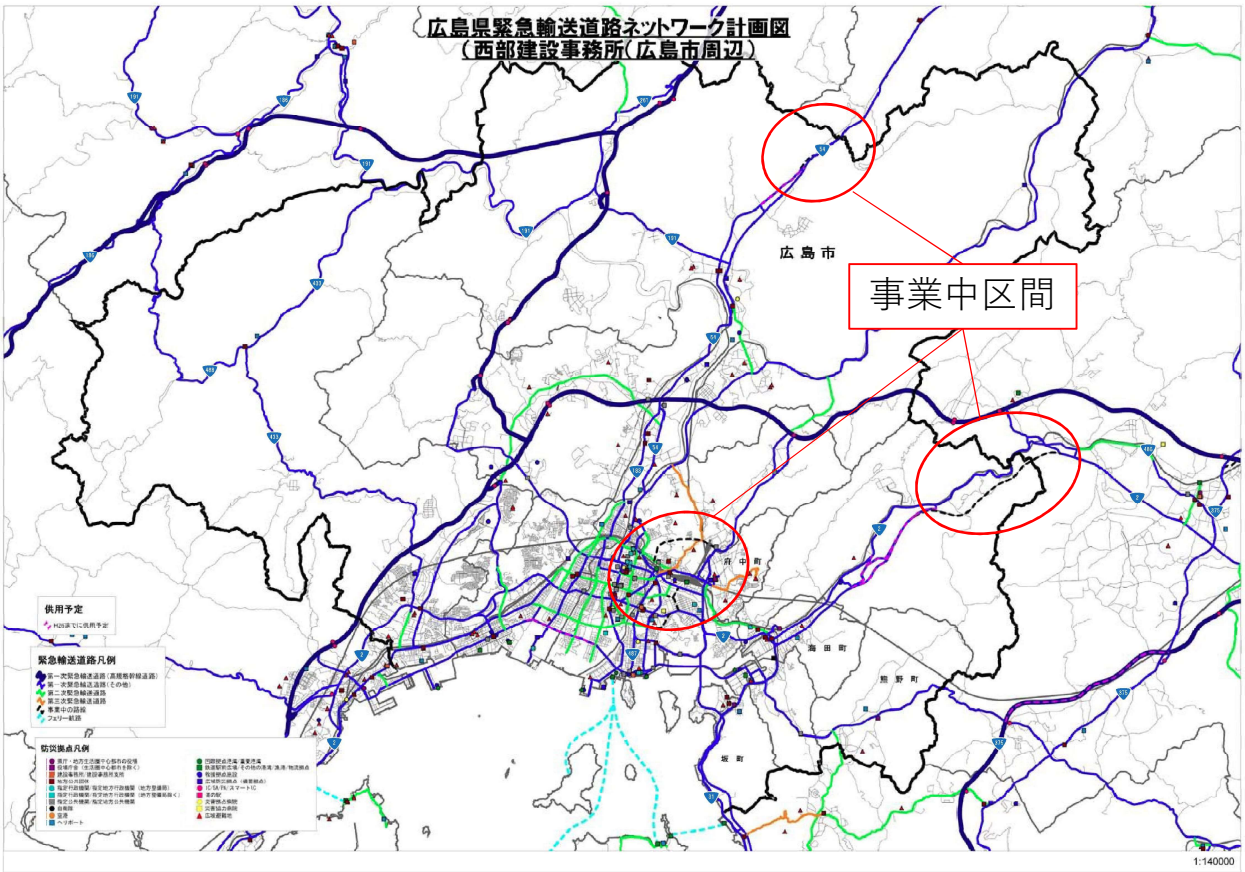
県内に甚大な被害をもたらした平成30年７月豪雨災害では，交通機関が長期間不全となっており，特に幹線道路が途絶したことが被災後の復旧・復興の大きな支障となった。

また，集落に連絡する道路が災害脆弱でかつ単路線である地域も少なくなく，災害時では最大26地区で集落の孤立が発生した【Ⅱ－⑤－２，３】。

被災した幹線道路には，地下に光通信ケーブルを埋設しているものもあり，これが断線していた場合，情報ネットワークサービスに重大な支障が発生していた可能性もある。

■Ⅱ－⑤－１　緊急輸送道路ネットワーク図

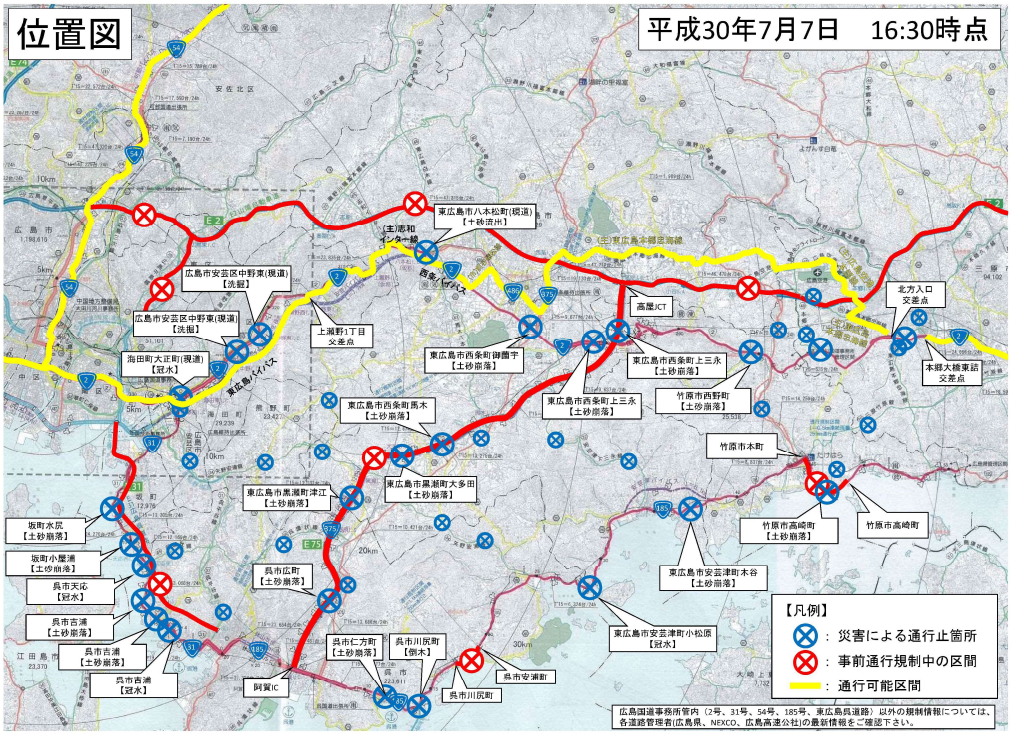
・災害時に避難・救助をはじめ，物資供給などの応急活動のために，緊急車両の通行を確保すべき重要な路線である緊急輸送道路のうち，整備が完了していない区間が残っている。




資料：広島県緊急輸送道路ネットワーク計画「西部建設事務所（広島市周辺）」（広島県ホームページ）

## ■Ⅱ－⑤－２　被災後の通行止め区間情報図

・平成30年７月豪雨では，土砂崩落などによる道路の通行止めが多数発生した。




資料：広島国道事務所管内の通行止め箇所【第４報】（広島国道事務所ホームページ）

## ■Ⅱ－⑤－３　平成30年７月豪雨で孤立した地区（県まとめ）

・平成30年７月豪雨では，県内の８市２町で交通ネットワークの寸断により，一時孤立状態となった　集落が発生した。

| 市町名 | 地区名 | 世帯数 | 人数 |
|---|---|---|---|
| 広島市 | 清山団地 | 確認中 | 確認中 |
| 呉市 | 安浦地区 | 5000 | 11000 |
| 呉市 | 野呂山高原ロッジ | 調査中 | 15 |
| 呉市 | 川尻地区 | 3070 | 8500 |
| 呉市 | 仁方町戸田 | 170 | 300 |
| 呉市 | 広小坪地区 | 880 | 1900 |
| 呉市 | 広長浜地区 | 700 | 1300 |
| 呉市 | 見晴3丁目の一部 | 10 | 確認中 |
| 呉市 | 豊地区 | 1052 | 1805 |
| 呉市 | 豊浜地区 | 900 | 1300 |
| 呉市 | 蒲刈地区 | 950 | 1700 |
| 呉市 | 下蒲刈地区 | 750 | 1400 |
| 呉市 | 倉橋町長谷 | 39 | 59 |
| 江田島市 | 沖美町高祖 | 872 | 1703 |
| 江田島市 | 沖美町美能 | | |
| 江田島市 | 沖美町三吉 | | |
| 坂町 | 小屋浦地区 | 830 | 1800 |
| 坂町 | 水尻地区 | | |
| 神石高原町 | | | |
| 竹原市 | 戸石地区 | 不明 | 6～7 |
| 竹原市 | 宿根地区 | 不明 | 25 |
| 東広島市 | 安芸津町三津地区 | 6 | 5人以上 |
| 東広島市 | 河内町入野地区 | 1 | 7 |
| 東広島市 | 河内町大和地区 | 16 | 38 |
| 三次市 | 藤根原地区 | 7 | 不明 |
| 三原市 | 下畑・花園地区 | 不明 | 不明 |
| 庄原市 | 西城 | | |

資料：平成30年７月豪雨災害による被害等について（第15報，第16報）（広島県ホームページ）

# Ⅱ．安全・安心に暮らせる

## ■災害に強い都市構造の構築

### ⑥建築物や宅地の耐震化・防災対策の推進

現　状

県内にある建築物は，旧耐震基準以前に建築された老朽建物も今なお数多く現存し，こうした建築物は，耐震改修や建物更新を必要とする【Ⅱ－⑥－１】。

また，老朽化した木造建築物が密集した地区では，火災が発生した場合，狭隘な道路により消防活動や避難が困難となり，延焼の拡大など，大規模な被害が発生することが懸念される。

住宅需要の受け皿として造成された住宅団地などでは，地形改変による大規模な盛土地があるなど，地震などに脆弱な住宅地も数多く点在している【Ⅱ－⑥－２】。

■Ⅱ－⑥－１　住宅・建築物の耐震化率

・広島県の住宅・建築物の耐震化率では，平成27年度末時点で，多数の者が利用する建築物は86.4%，住宅は79.2%であり，耐震性のない建物が未だ残存している。
・住宅の耐震化率では，全国の82%（H25）を下回っている。

① 多数の者が利用する建築物

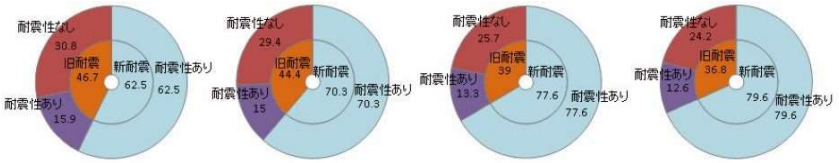



| 平成 18 年 3 月 | 平成 22 年 1 月 | 平成 27 年度末（推計） |
|---|---|---|
| 総棟数：14,712 棟 | 総棟数：17,622 棟 | 総棟数：19,908 棟 |
| 耐震性あり：11,834 棟<br>耐震性なし：2,878 棟 | 耐震性あり：14,544 棟<br>耐震性なし：3,078 棟 | 耐震性あり：17,199 棟<br>耐震性なし：2,709 棟 |
| 耐震化率：80% | 耐震化率：82.5% | 耐震化率：86.4% |

※ 多数の者が利用する建築物耐震改修促進法第14号各号に掲げる用途・規模の要件に該当するすべての建築物。

（用途例）
・小学校，中学校等
・高校，大学等
・体育館等運動施設
・病院，診療所
・劇場，集会場等
・店舗，飲食店等
・ホテル，旅館
・その他

② 住宅




| 平成 15 年度 | 平成 20 年度 | 平成 25 年度 | 平成 27 年度（推計） |
|---|---|---|---|
| 総戸数：109.2 万戸 | 総戸数：114.7 万戸 | 総戸数：116.6 万戸 | 総戸数：116.4 万戸 |
| 耐震性あり：78.4 万戸<br>耐震性なし：30.8 万戸 | 耐震性あり：85.3 万戸<br>耐震性なし：29.4 万戸 | 耐震性あり：90.9 万戸<br>耐震性なし：25.7 万戸 | 耐震性あり：92.2 万戸<br>耐震性なし：24.2 万戸 |
| 耐震化率：72% | 耐震化率：74.3% | 耐震化率：77.9% | 耐震化率：79.2% |

【全国との比較】

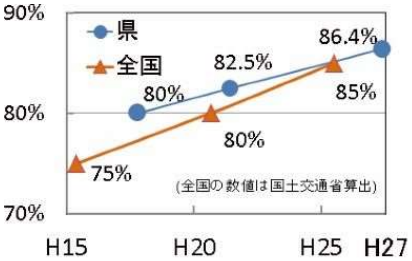



図 3-3　多数の者が利用する建築物の耐震化率の推移

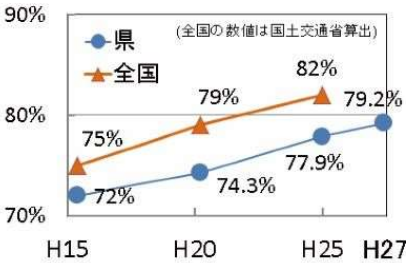


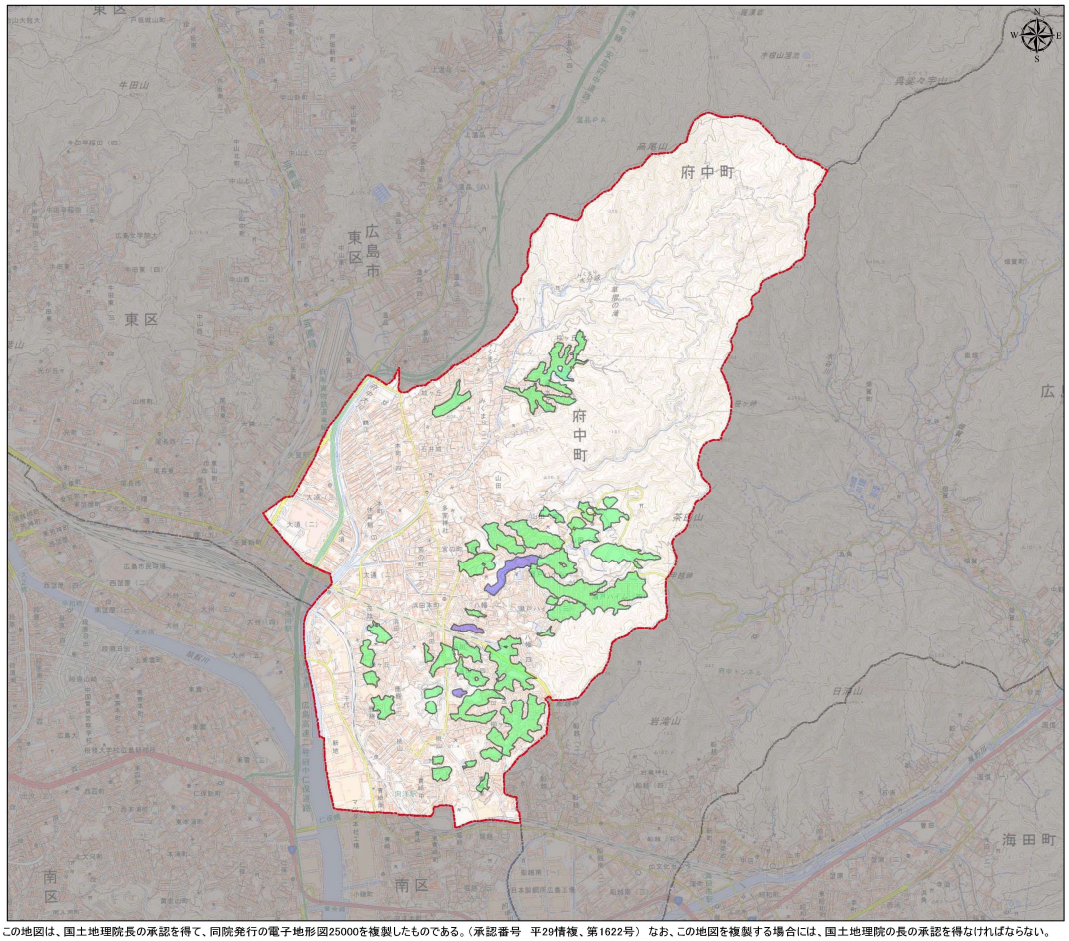

図 3-4　住宅の耐震化率の推移

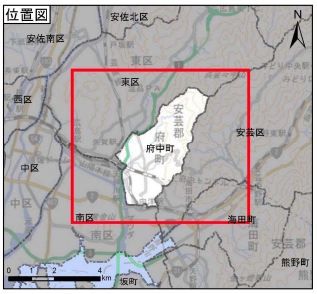
資料：広島県耐震改修促進計画（第2期計画）（広島県）

## ■Ⅱ－⑥－２　大規模盛土造成マップ

・大規模な盛土造成が行われた地区が，市街地の外縁部を中心に多く存在している。

### 大規模盛土造成地マップ　府中町



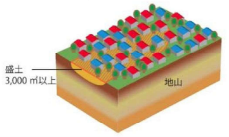




凡 例

行政界

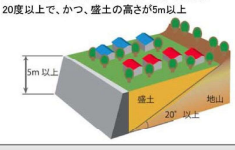
谷埋め型大規模盛土造成地

盛土の面積が3,000㎡以上




腹付け型大規模盛土造成地

盛土する前の地盤面の水平面に対する角度が20度以上で、かつ、盛土の高さが5m以上




このマップは、大規模盛土造成地の概ねの位置と規模を示すものであり、マップに示された箇所が地震時に必ずしも危険というわけではありません。

0　1　2 km

この地図は、国土地理院長の承認を得て、同院発行の電子地形図25000を複製したものである。（承認番号　平29情複、第1622号）　なお、この地図を複製する場合には、国土地理院の長の承認を得なければならない。

資料：大規模盛土造成地マップの公表について（広島県ホームページ）

# Ⅱ．安全・安心に暮らせる

## ■災害に強いまちづくりの普及・啓発

### ⑦市町の復興まちづくり計画策定に向けた取組の推進

現　状

県による「広島県災害復興都市計画マニュアル」【Ⅱ－⑦－１】は策定されているが，市町での計画策定は進んでいない。平成30年7月豪雨などの大規模災害時にも迅速に復旧・復興の体制を構築し，的確な対応を行っていくために，各市町でのマニュアル作成や事前の模擬訓練の実施などの県市町職員の復興体制の強化を図っていく必要がある【Ⅱ－⑦－２】。

■Ⅱ－⑦－１　広島県災害復興都市計画マニュアル

・本県においては，災害発生直後から所要の手段を的確に講じ，迅速な復興を図るため，必要な都市計画上の対応について，被災後から復興まちづくり計画の策定や事業着手までのプロセスなどを示す，「広島県災害復興都市計画マニュアル」を平成27年3月の策定している。




資料：広島県災害復興都市計画マニュアル（広島県ホームページ）

## ■Ⅱ－⑦－２　平成30年７月豪雨の被害状況

・平成30年７月豪雨では，県内で土砂災害などにより死者・行方不明者114名（災害関連死含まず），住宅も全壊・半壊など約15,600棟が被害を受ける甚大な被害が発生した。
・道路，JRなどの交通インフラも甚大な被害が多発しており，通行止め区間の復旧に向けた作業が進められている。

| 市町村名 | 人的被害 | | | | | 住家被害 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 死亡 | 行方不明 | 重傷 | 軽傷 | 計 | 全壊 | 半壊 | 一部損壊等 | 計 |
| 広島市 | 23 | 2 | 12 | 18 | 55 | 111 | 358 | 2,002 | 2,471 |
| 呉市 | 28(3) | | 5 | 17 | 50 | 323 | 897 | 1,989 | 3,209 |
| 竹原市 | 6(2) | | | 4 | 10 | 24 | 312 | 267 | 603 |
| 三原市 | 14(6) | | 2 | 9 | 25 | 288 | 699 | 853 | 1,840 |
| 尾道市 | 2 | | 2 | 6 | 10 | 31 | 45 | 575 | 651 |
| 福山市 | 3(1) | | 5 | 2 | 10 | 14 | 77 | 2,143 | 2,234 |
| 府中市 | 3(1) | | 1 | | 4 | 7 | 35 | 111 | 153 |
| 三次市 | | | | | | 1 | 3 | 484 | 488 |
| 庄原市 | | | | | | 2 | 23 | 284 | 309 |
| 大竹市 | | | | 1 | 1 | | | 39 | 39 |
| 東広島市 | 19(7) | 1 | 16 | 12 | 48 | 44 | 110 | 885 | 1,039 |
| 廿日市市 | | | | | | | 3 | 7 | 10 |
| 安芸高田市 | 2 | 1 | | | 3 | 1 | 1 | 108 | 110 |
| 江田島市 | | | 3 | 1 | 4 | 8 | 25 | 138 | 171 |
| 府中町 | | | | 2 | 2 | 2 | 17 | 117 | 136 |
| 海田町 | 2(1) | | 4 | 1 | 7 | 16 | 83 | 327 | 426 |
| 熊野町 | 12 | | 10 | | 22 | 21 | 19 | 87 | 127 |
| 坂町 | 18(2) | 1 | 4 | 8 | 31 | 263 | 896 | 295 | 1,454 |
| 安芸太田町 | | | | | | | | 1 | 1 |
| 大崎上島町 | | | | | | 1 | 16 | 94 | 111 |
| 北広島町 | | | | | | | | 6 | 6 |
| 世羅町 | | | 2 | | 2 | 3 | 1 | 67 | 71 |
| 神石高原町 | 1(1) | | | | 1 | | 4 | 15 | 19 |
| 計 | 133(24) | 5 | 66 | 81 | 285 | 1,160 | 3,624 | 10,894 | 15,678 |

※死亡欄の( )は災害関連死として認定された人数（内数）





資料：平成30年７月豪雨災害による被害等について（R1.6.5時点）（広島県ホームページ）より作成

# Ⅱ．安全・安心に暮らせる

## ■災害に強いまちづくりの普及・啓発

### ⑧都市防災に関する情報の発信・啓発

現　状

各自治体によるハザードマップの作成・公表の取組は進んでいる【Ⅱ－⑧－１】が，住民への周知不足などにより災害時の避難行動につながっていない現状がある。平成30年７月豪雨においても，避難の遅れから多くの人的被害が発生しており，都市防災に関する情報発信のあり方と避難行動に対する住民の意識改革が大きな課題となっている。

■Ⅱ－⑧－１　ハザードマップの公表状況（土砂災害，洪水，高潮，津波，地震）

・土砂災害ハザードマップは全市町で公表済みである。

| 市町名 | 土砂災害 | 洪水 | 高潮 | 津波 | 地震 |
|---|---|---|---|---|---|
| 広島市 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 呉市 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 竹原市 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 三原市 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 尾道市 | ○ | ○ | ○ | ○ | |
| 福山市 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 府中市 | ○ | ○ | | | |
| 三次市 | ○ | ○ | | | |
| 庄原市 | ○ | ○ | | | |
| 大竹市 | ○ | ○ | ○ | ○ | |
| 東広島市 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 廿日市市 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |

| 市町名 | 土砂災害 | 洪水 | 高潮 | 津波 | 地震 |
|---|---|---|---|---|---|
| 安芸高田市 | ○ | ○ | | | ○ |
| 江田島市 | ○ | | ○ | ○ | ○ |
| 府中町 | ○ | ○ | | ○ | ○ |
| 海田町 | ○ | ○ | ○ | ○ | |
| 熊野町 | ○ | ○ | | | |
| 坂町 | ○ | | ○ | ○ | ○ |
| 安芸太田町 | ○ | ○ | | | |
| 北広島町 | ○ | ○ | | | |
| 大崎上島町 | ○ | | ○ | ○ | |
| 世羅町 | ○ | ○ | | | |
| 神石高原町 | ○ | | | | |

資料：広島県のハザードマップ公表状況（広島県ホームページ）

## ■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

### ⑨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【Ⅱ－⑨－１】。

■Ⅱ－⑨－１　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。





## ■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

### ⑩エネルギーの効率的利用による都市空間の低炭素化

**現　状**

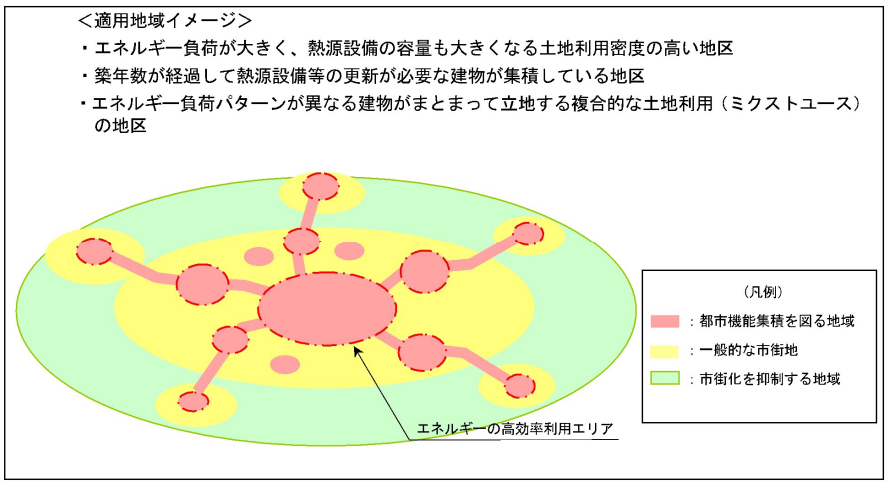
平成23年の東日本大震災では，エネルギーの需要に対して，十分な供給ができない問題が発生し，エネルギー負荷の小さい都市づくりの必要性が問われるようになった。

そのため，中心市街地や拠点地区などの人口や都市機能が集積する地域では，市街地整備に合わせて，エネルギーの効率的利用に取り組むことが有効である【Ⅱ－⑩－１】。

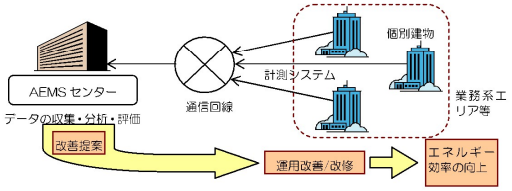
### ■Ⅱ－⑩－１　低炭素まちづくりの考え方

・「低炭素都市づくりガイドライン（国土交通省）」では，低炭素まちづくりに向けた，地区・街区単位での効率的なエネルギー利用の考え方，エネルギー負荷を削減するための対策例などが示されている。

**○建物及び地区・街区のエネルギーの利用効率を向上するエリアの概念図**




**○エネルギー負荷を削減するための対策例**

| 対策 | 概要 |
|---|---|
| ①老朽建築物の面的な建替え | 老朽化した建物の建替えにあたっては、新しい建物の高断熱化と高効率な建築設備を導入することで、建物の省エネルギー性能が向上し、$CO_2$ 排出量の削減を図ることができる。<br>市街地再開発事業や土地区画整理事業、民間の都市開発事業などによる面的な都市機能の更新・集約化は、建物の省エネルギー性能向上に加えて、（２）①のエネルギーの面的利用の契機にもなる。<br>集約型都市構造の形成に向けた都市機能の集約化は、エネルギー利用の効率化にもつながる。マンション等の集合住宅は、戸建住宅に比べて、一戸当たりのエネルギー消費量は少ないことから、集約化による建物の省エネルギー効果は高い。 |
| ②エリア・エネルギー・マネジメント・システム（AEMS） | 既成市街地では建物建替えや再開発等の機会がないと設備機器更新は進みにくい。（２）①b. の「建物間熱融通」の対策とともに、エリア内での「エネルギー・マネジメント・システム(EMS)」は既成市街地の既存建物群に対する面的な省エネルギー対策として有効である。EMS は、情報通信技術（IT）を活用した複数建物（既存、新設を問わず）の一括エネルギー管理の手法であり、「IT を活用したエネルギーの面的利用」とも言うことができる。<br>建物のエネルギー使用量は、機器の経年劣化や建物の用途変更など運用変化に適切な対応をとらなければ増加する傾向にある。設備更新などで一時的には改善できるが、中長期的には運転管理データを経年的に計測・分析し、適切な運転管理が求められる。この継続的な計測管理を地区内の建物群に適用するのが AEMS である。<br>  <br><br>図 2-2-2　エリア・エネルギー・マネジメント・システム（AEMS）の概要 |

資料：低炭素都市づくりガイドライン（国土交通省）

# Ⅱ．安全・安心に暮らせる

## ■特定課題への対応

### ⑪空き家対策

現　状

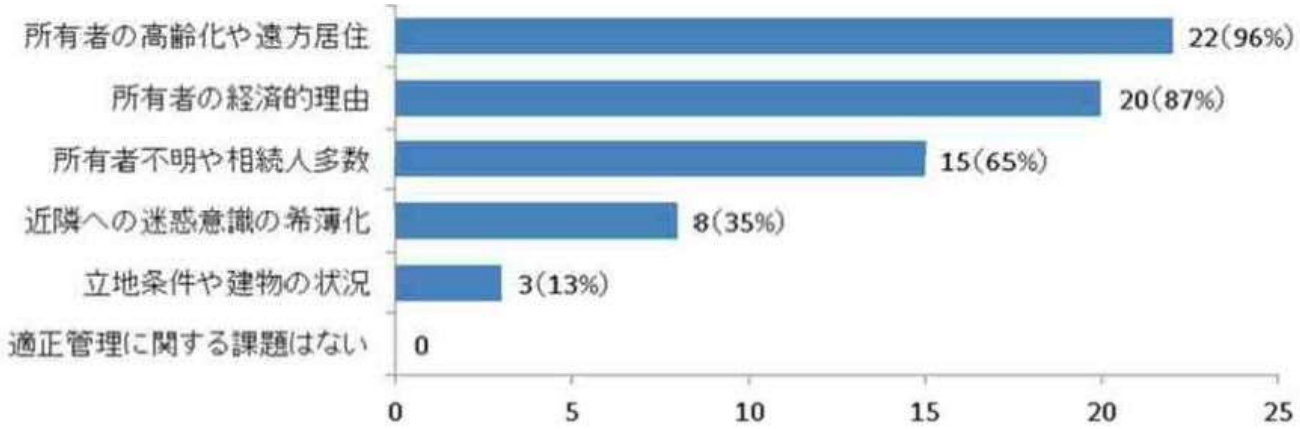
県下の空き家数は増加傾向にあり，その中には所有者の高齢化や遠方居住，経済的理由などから適正な管理がなされず【Ⅱ－⑪－１】，防災，衛生，景観などの地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空き家が存在する【Ⅱ－⑪－２】。

平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行され，市町が特定空き家の除却を含めた空き家対策を進める枠組みが整っている【Ⅱ－⑪－３】。

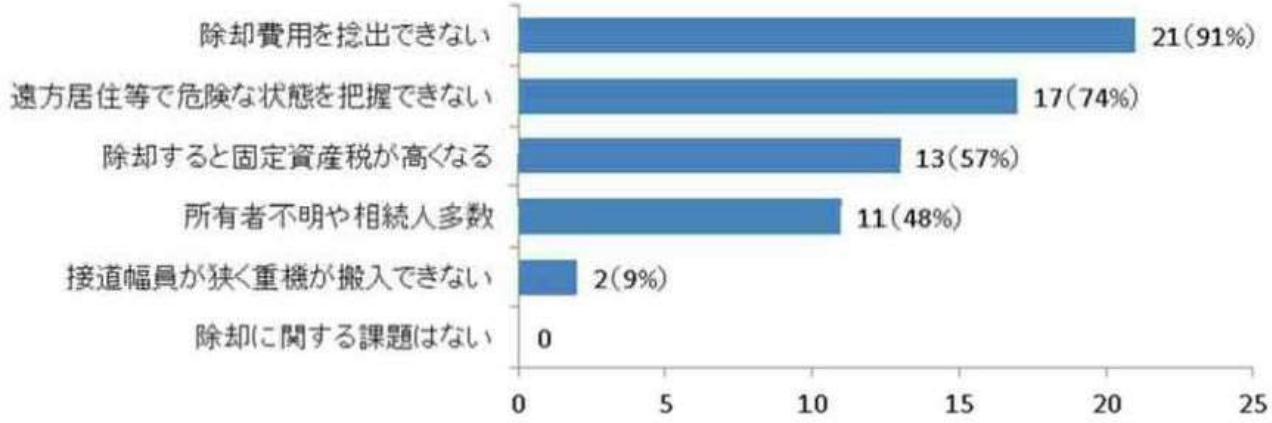
■Ⅱ－⑪－１　空き家の所有者が抱えていると思われる問題

・空き家問題等に関する市町アンケート調査では，空き家の適正管理や除却に関して空き家の所有者が抱えていると思われる問題として，所有者の経済的理由や遠方居住等による管理の困難さなどが挙げられている。

ア．適正管理（n=23：複数回答）



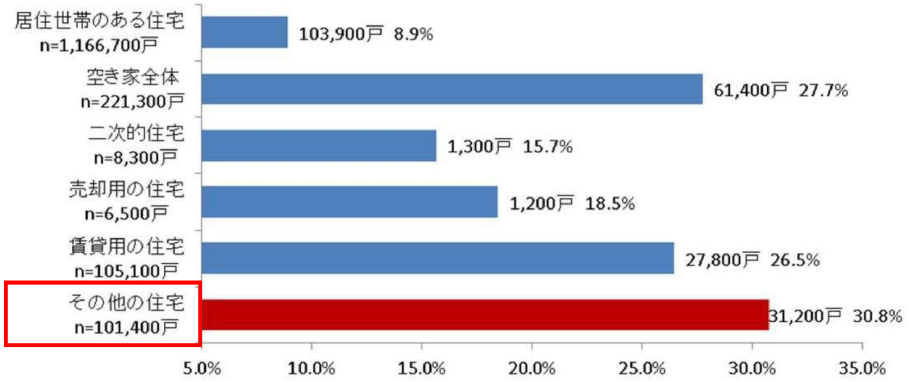

イ．除却（n=23：複数回答）




資料：広島県空き家対策対応指針（広島県）

## ■Ⅱ－⑪－２　空き家の管理状況

・空き家のうち，「その他の住宅（長期にわたって居住者が不在の住宅，建て替えのため取り壊すことになっている住宅など）」では，腐朽・破損がある割合が30%を超えており，管理が不十分な状態となっているものが多くある。




腐朽・破損がある割合（総務省 平成 25 年住宅・土地統計調査）

| 居住世帯のない住宅 | | | 住宅の種類の定義 |
|---|---|---|---|
| 一時現在者のみの住宅 | | | 昼間だけ使用しているとか，何人かの人が交代で寝泊まりしているなど，そこにふだん居住している者が一人もいない住宅 |
| 空き家 | 二次的住宅 | 別　荘 | 週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で，ふだんは人が住んでいない住宅 |
| | | その他 | ふだん住んでいる住宅とは別に，残業で遅くなったときに寝泊まりするなど，たまに寝泊まりしている人がいる住宅 |
| | 賃貸用の住宅 | | 新築・中古を問わず，賃貸のために空き家になっている住宅 |
| | 売却用の住宅 | | 新築・中古を問わず，売却のために空き家になっている住宅 |
| | その他の住宅 | | 上記以外の人が住んでいない住宅で，例えば，転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む） |
| 建築中の住宅 | | | 住宅として建築中のもので，棟上げは終わっているが，戸締まりができるまでにはなっていないもの |

空き家の種類（総務省 住宅・土地統計調査「用語の解説」）

資料：広島県空き家対策対応指針（広島県）

## ■Ⅱ－⑪－３　空き家対策計画の策定状況

・県内では18市町で「空き家対策計画」が策定済みとなっている。（平成30年３月31日時点）

| | 市　区<br>町村数 | 策定済み<br>市区町村数 | 割合 | | 市　区<br>町村数 | 策定済み<br>市区町村数 | 割合 | | 市　区<br>町村数 | 策定済み<br>市区町村数 | 割合 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 北海道 | 179 | 52 | 29.1% | 石川県 | 19 | 13 | 68.4% | 岡山県 | 27 | 10 | 37.0% |
| 青森県 | 40 | 9 | 22.5% | 福井県 | 17 | 10 | 58.8% | 広島県 | 23 | 18 | 78.3% |
| 岩手県 | 33 | 15 | 45.5% | 山梨県 | 27 | 14 | 51.9% | 山口県 | 19 | 11 | 57.9% |
| 宮城県 | 35 | 9 | 25.7% | 長野県 | 77 | 31 | 40.3% | 徳島県 | 24 | 11 | 45.8% |
| 秋田県 | 25 | 11 | 44.0% | 岐阜県 | 42 | 19 | 45.2% | 香川県 | 17 | 10 | 58.8% |
| 山形県 | 35 | 21 | 60.0% | 静岡県 | 35 | 15 | 42.9% | 愛媛県 | 20 | 9 | 45.0% |
| 福島県 | 59 | 25 | 42.4% | 愛知県 | 54 | 27 | 50.0% | 高知県 | 34 | 34 | 100.0% |
| 茨城県 | 44 | 30 | 68.2% | 三重県 | 29 | 15 | 51.7% | 福岡県 | 60 | 37 | 61.7% |
| 栃木県 | 25 | 10 | 40.0% | 滋賀県 | 19 | 15 | 78.9% | 佐賀県 | 20 | 12 | 60.0% |
| 群馬県 | 35 | 14 | 40.0% | 京都府 | 26 | 9 | 34.6% | 長崎県 | 21 | 12 | 57.1% |
| 埼玉県 | 63 | 22 | 34.9% | 大阪府 | 43 | 23 | 53.5% | 熊本県 | 45 | 10 | 22.2% |
| 千葉県 | 54 | 18 | 33.3% | 兵庫県 | 41 | 23 | 56.1% | 大分県 | 18 | 13 | 72.2% |
| 東京都 | 62 | 20 | 32.3% | 奈良県 | 39 | 19 | 48.7% | 宮崎県 | 26 | 6 | 23.1% |
| 神奈川県 | 33 | 12 | 36.4% | 和歌山県 | 30 | 12 | 40.0% | 鹿児島県 | 43 | 23 | 53.5% |
| 新潟県 | 30 | 15 | 50.0% | 鳥取県 | 19 | 5 | 26.3% | 沖縄県 | 41 | 4 | 9.8% |
| 富山県 | 15 | 14 | 93.3% | 島根県 | 19 | 7 | 36.8% | 合　計 | 1,741 | 774 | 44.5% |

※平成30年3月31日時点

資料：空家等対策の推進に関する特別措置法関連情報
「空家等対策の巣新に関する特別措置法の施行状況等について」（国土交通省ホームページ）

# Ⅲ．活力を生み出す都市

## ■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にあって，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。

**■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。**





# Ⅲ．活力を生み出す都市

## ■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

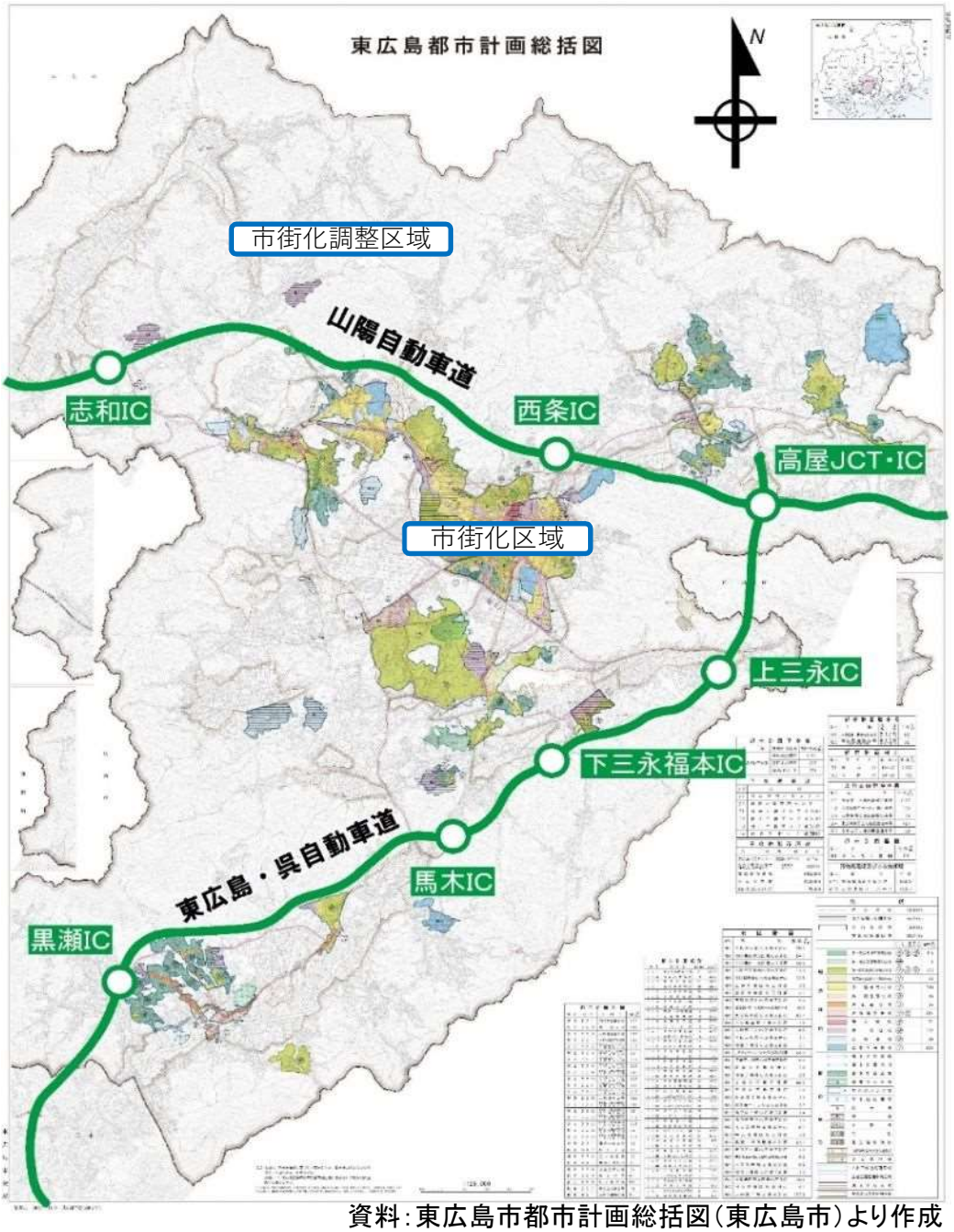
現　状

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ＩＣ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】。

■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。




資料：東広島市都市計画総括図（東広島市）より作成

## ■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。

■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。




資料：生産緑地法等の改正について（国土交通省ホームページ）

# Ⅲ．活力を生み出す都市

## ■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。

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【Ⅲ－④－１】。

■Ⅲ－④－1　特定用途制限地域の指定事例

・山口県宇部市では，良好な居住環境の形成又は保持を図るため，周辺の公共施設に著しく大きな負担を発生させる床面積1,500㎡を超える店舗の立地規制を平成16年8月に特定用途制限地域として都市計画決定している。

特定用途制限地域の活用状況

＜制度概要＞
・非線引き都市計画区域及び準都市計画区域のうち用途地域を指定していない地域に指定。
・その地域の良好な環境の形成又は保持のため、地域の特性に応じた合理的な土地利用が行われることを目的。
・都市計画において、制限すべき特定の建築物等の用途の概要を決定。
・これを踏まえ、建築基準法に基づき、具体的な建築物の用途の制限を条例で決定。
・この条例に違反する建築物は、建築確認が受けられず建築不可。

＜特定用途制限地域の指定状況＞
12地区　計53，171ha　（平成17年4月1日現在）

特定用途制限地域一覧

| 地道府県<br>市町村 | | 大規模店舗の規制<br>（床面積） | 決定/変更<br>告示日 |
|---|---|---|---|
| 岐阜県 | 美濃加茂市 | 1500㎡超 | H17.4.1 |
| | 富加町 | （沿道以外） 1500㎡超 | H17.4.1 |
| 山口県 | 宇部市 | 1500㎡超 | H16.10.8 |
| 香川県 | 高松市 | （沿道以外） 1500㎡超 | H16.5.17 |
| | 丸亀市 | （沿道以外） 3000㎡超 | H16.5.17 |
| | 坂出市 | － | H16.5.17 |
| | 牟礼町 | 500㎡超 | H16.5.17 |
| | 宇多津町 | （沿　道） 3000㎡超<br>（沿道以外）1500㎡超 | H16.5.17 |
| | 国分寺町 | － | H16.5.17 |
| 愛媛県 | 新居浜市 | （市街地周辺）1500㎡超<br>（田園地域） 3000㎡超 | H16.5.14 |
| | 西条市 | （沿道等以外）3000㎡超 | H16.5.14 |
| 熊本県 | 荒尾市 | 1500㎡超 | H16.5.17 |

＜山口県宇部市＞
宇部市は、人口17万人。山口県西南部、瀬戸内海に面する工業都市。
特定用途制限地域による用途の制限は、良好な環境の形成又は保持を図るため、周辺の公共施設に著しく大きな負担を発生させる床面積が1,500㎡を超える店舗の立地を規制。




平成17年4月1日現在
国土交通省調べ

資料：社会資本整備審議会答申「人口減少等社会における市街地の再編に対応した建築物整備のあり方について」（国土交通省ホームページ）

# Ⅲ．活力を生み出す都市

## ■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．活力を生み出す都市

## ■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

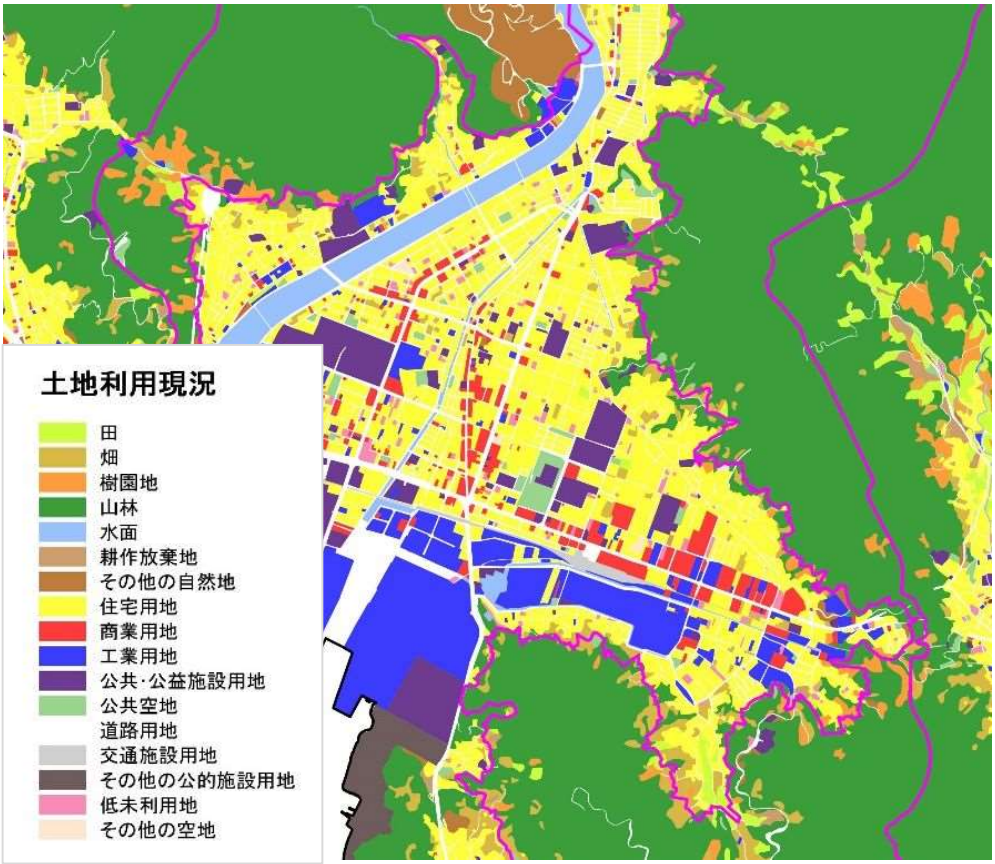
本県には，地域で古くから営まれている地場産業が既成市街地内にあり，住工混在の市街地を形成している地域が多く存在する。こうした地域において用途混在の解消を図ることは，地場産業の流出，それに伴う雇用の減少につながり，地域経済に大きな影響を及ぼすおそれがある【Ⅲ－⑥－１，２】。

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。

**■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。



■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、煙草や鋳物の製造が新たに加わりました。昭和に入ってからは、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。

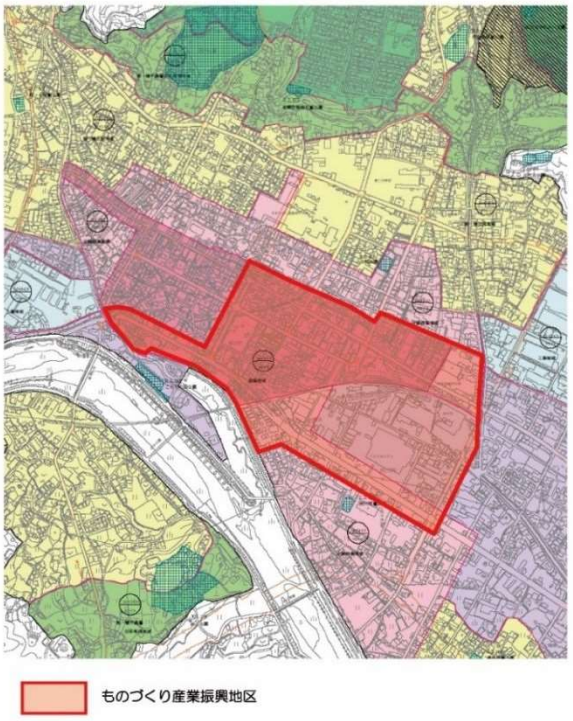
また、中心市街地に位置する商業地域内においては、これまで市の経済や産業をリードしてきた「ものづくり産業」に関連する工場も多く立地しており、商業系と工業系の調和・共存を図る都市政策を展開していくことが求められています。

**■ 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が少なく、中心市街地の商業環境及び観光環境の育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。




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（府中市ホームページ）

# Ⅲ．活力を生み出す都市

## ■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。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。

■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。




資料：広島県道路整備計画2016（広島県）

# Ⅲ．活力を生み出す都市

## ■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

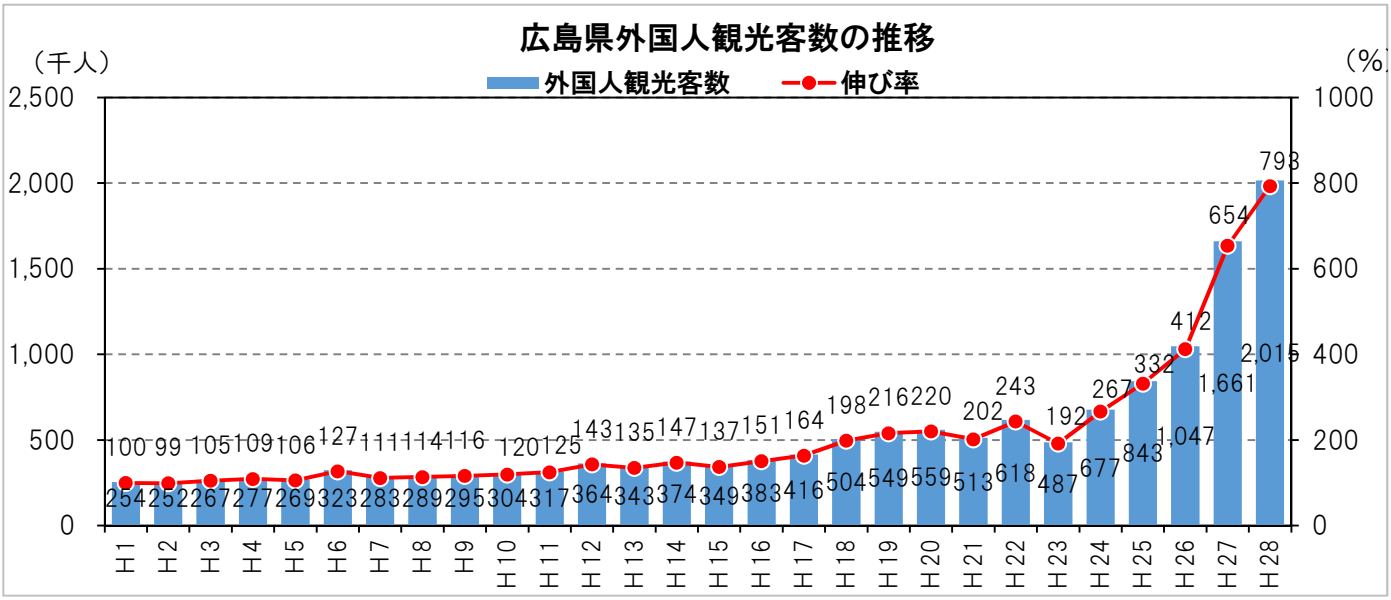
高齢化社会において後期高齢者の増加に伴い，加齢により運転免許証を返納する人も増えてきており，今後さらに，自家用車により買い物ができなくなる人が増加することが見込まれる。一方，通勤や買い物など，日常生活圏が広域化しているが，公共交通の利用者は減少傾向であり，中山間地域のみならず，都市内交通や拠点間交通においても，利用者の減少から路線の廃止や減便が行われ，ネットワークの縮小やサービスの低下が懸念されている。このまま放置することにより，移動に支障が生じる住民が増加し，その結果，都市の活力を阻害することが懸念される。

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。

■Ⅲ－⑧－１　広島県の外国人観光客数

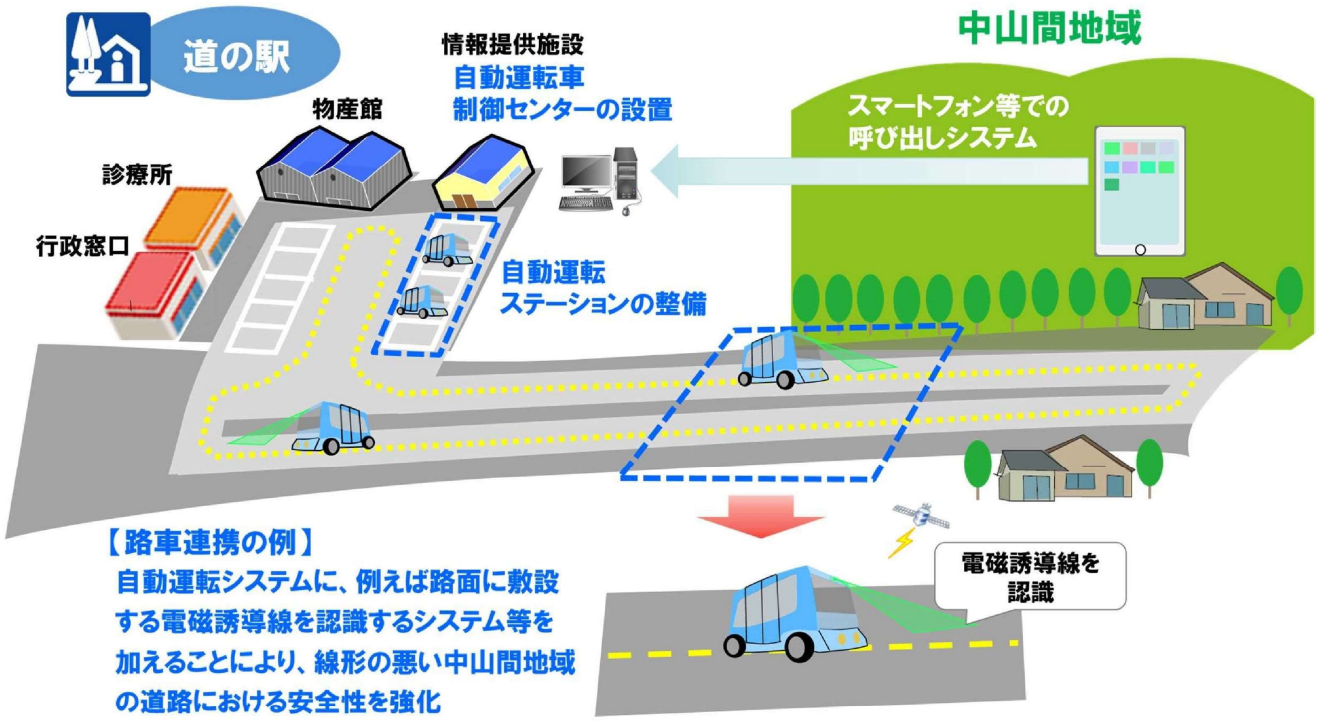
・広島県の外国人観光客数は，平成23年までは50万人程度で吸いしていたが，その後急激に増加し，平成28年は200万人を超え，平成元年（約25万人）の約8倍に増加している。




資料：広島県観光客数の動向（広島県）より作成

■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。




| 物流の確保<br>（宅配便・農産物の集出荷等） | 貨客混載 | 生活の足の確保<br>（買物・病院、公共サービス等） | 地域の活性化<br>（観光・働く場の創造等） |
|---|---|---|---|

資料：道の駅「たいら」における 自動運転サービス実証実験（国土交通省ホームページ）

# Ⅲ．活力を生み出す都市

## ■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】。

■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的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（呉市ホームページ）

## ■Ⅲ－⑨ －2　土地区画整理事業施行写真（広島市南区段原地区）

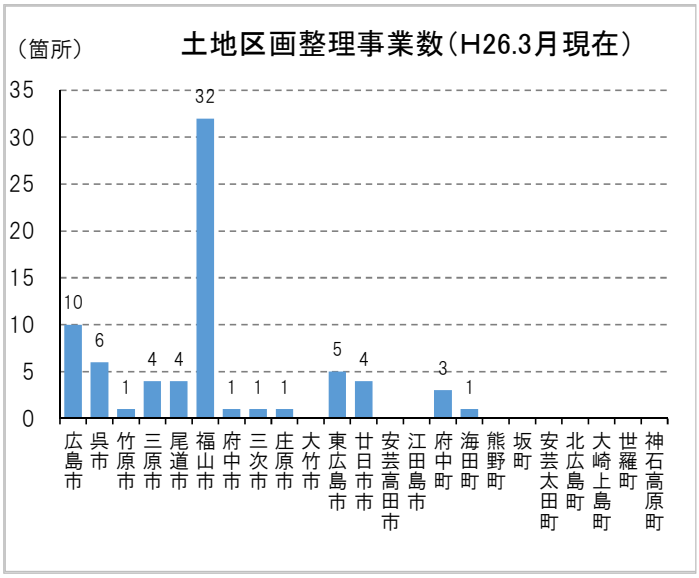
・段原地区は，老朽住宅が密集した地区や，住工混在の認められる地区などからなっており，道路・公園・下水道などの都市基盤施設が整備されておらず，防災上，衛生上，交通上多くの問題を抱えていた。
・土地区画整理事業の施行により，道路・公園などの都市基盤施設の整備を行うとともに，公共下水道事業を同時施行することにより，安全で快適な市街地の形成が図られた。

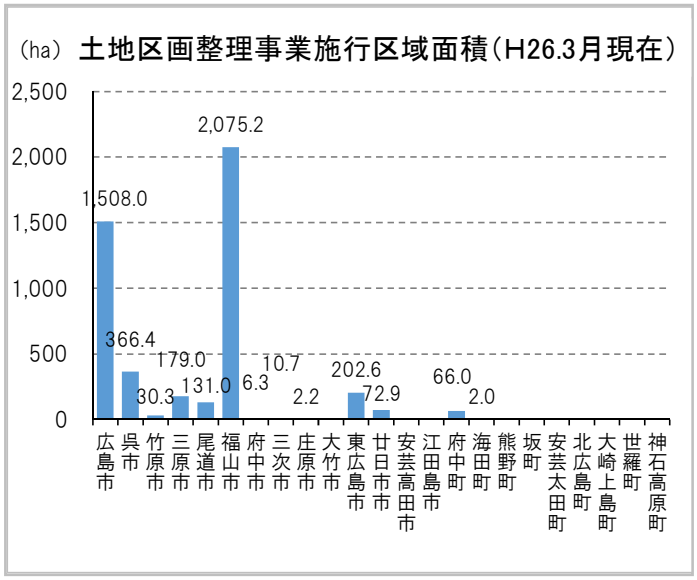



資料：広島市ホームページ

## ■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。




資料：広島県の都市計画2014（広島県）より作成

# Ⅲ．活力を生み出す都市

## ■良好な市街地整備の手法の検討

### ⑩市街地再開発事業

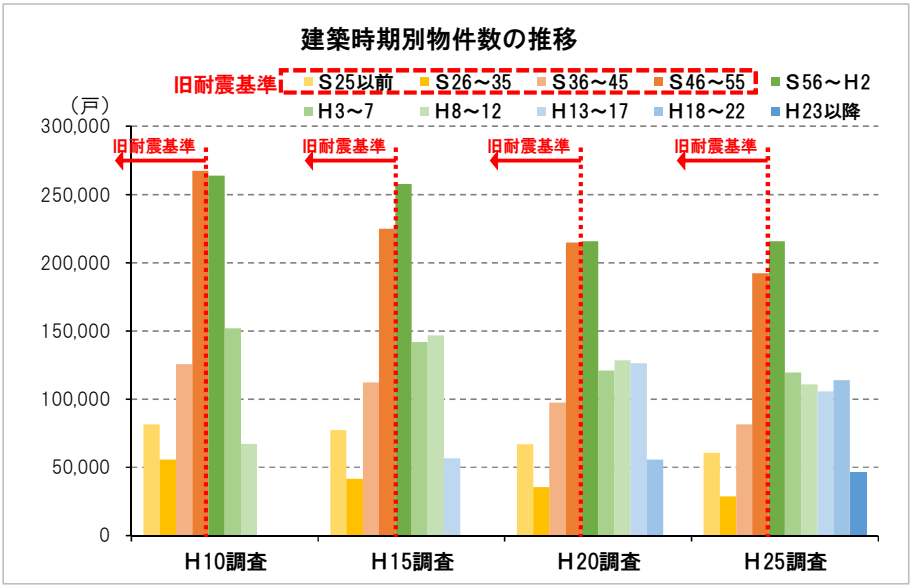
現　状

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。

■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。




資料：住宅・土地統計調査（総務省）より作成

■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。





# Ⅲ．活力を生み出す都市

## ■良好な市街地整備の手法の検討

### ⑪地区計画

現　状

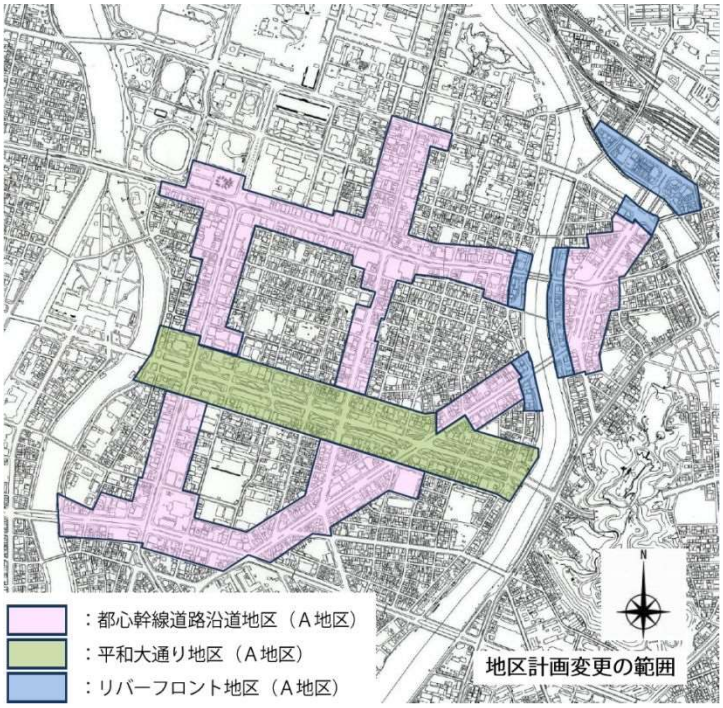
高度経済成長期における乱開発や，人口増加に伴う住宅需要によりミニ開発が多く行われ，都市施設が未整備のまま，質の低い市街地が形成された地区が残っており，このような地区では，狭隘道路や木造住宅の密集，土地利用の混在などの問題が顕在化している。

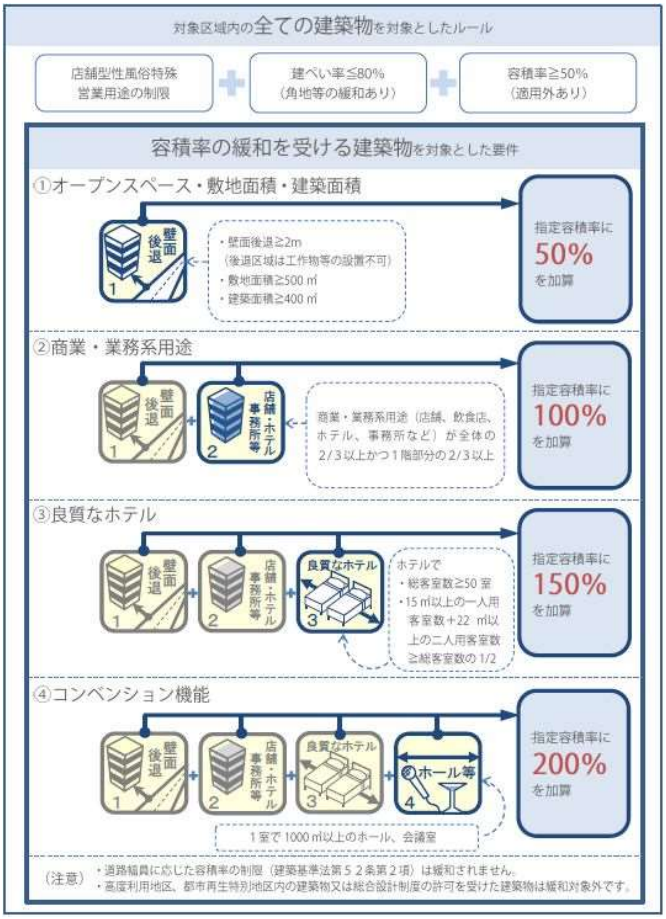
また，中心市街地では，高度経済成長期の建築物の建替えの停滞，コインパーキングや立体駐車場の散在，敷地が細分化されており高度利用が困難といった状況により，活力の停滞などの問題が生じている。

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】。

**■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ることとしている。

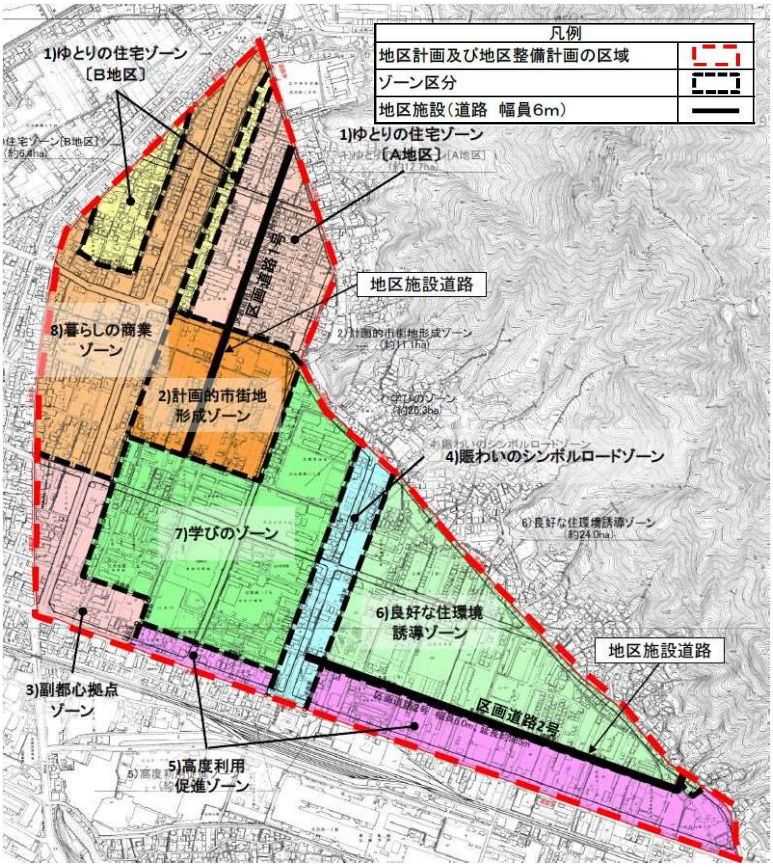



資料：広島市都心部の地区計画（平和大通り地区、リバーフロント地区、都心幹線道路沿道地区の各一部）の変更について（広島市ホームページ）

■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。

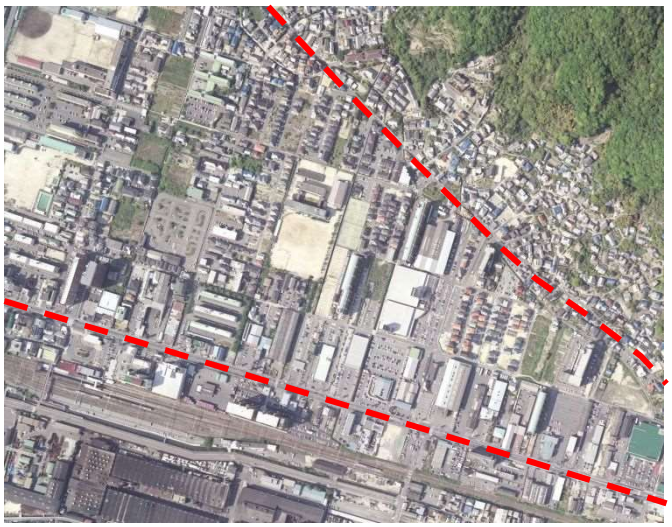



資料：広駅前地区地区計画（呉市ホームページ）

平成３年



平成21年頃



資料：地図・空中写真閲覧サービス（国土地理院）より作成

# Ⅲ．活力を生み出す都市

## ■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。

■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。





# Ⅲ．活力を生み出す都市

## ■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

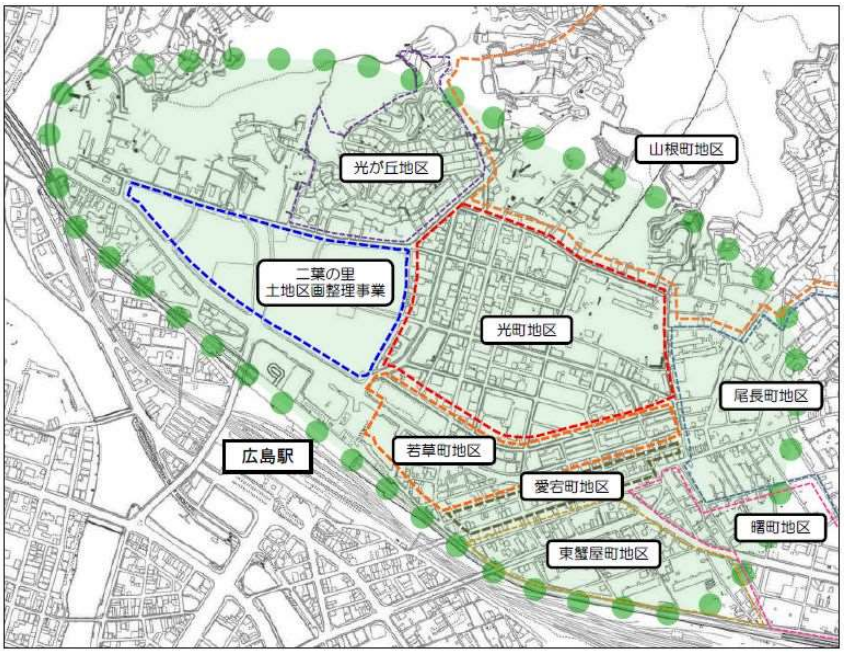
現　状

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の取組が始まっているが【Ⅲ－⑬－１，２，３】，活動の普及には初期段階におけるまちづくりを行う人材の不足や活動資金の調達などの課題がある【Ⅲ－⑬－４】。

■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：エキキタエリアマネジメント活動計画（広島市ホームページ）

# 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（ペデストリアンデッキ，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（ペデストリアンデッキ）



**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，駅出口に繋がるペデスト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デストリアンデッキ上で，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。

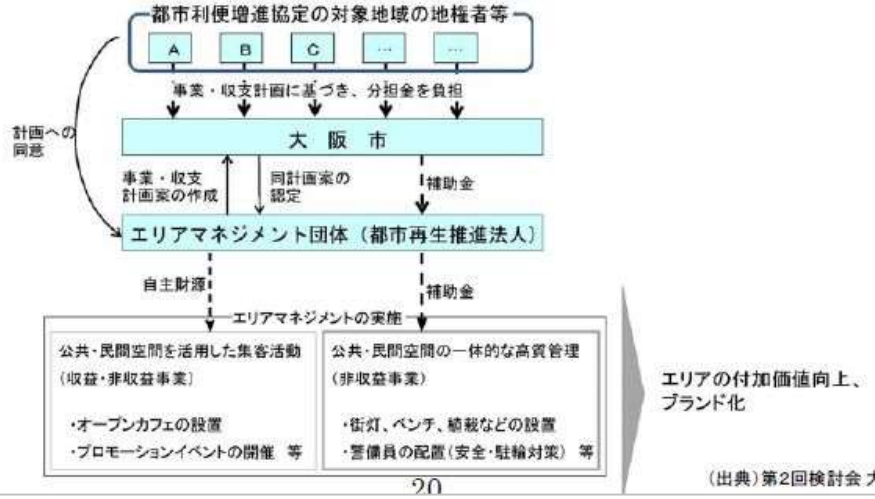
■Ⅲ－⑬－２　大阪版BID制度の概要

・大阪市では官民連携したエリアマネジメント活動を促進するために、エリアマネジメント活動に関する計画の認定、活動費用の交付等に関する事項を定めた、新たなまちづくりの制度を創設。

## 大阪版BID制度の概要

◆平成26年3月 「大阪市エリアマネジメント活動促進制度」を制定

| | | |
|---|---|---|
| 制度の要素項目 | | 大阪市エリアマネジメント活動促進条例（既存制度をパッケージ化） |
| BID団体の公共的位置付け | | 都市再生特別措置法で定める「都市再生推進法人」制度を活用 |
| 活動財源の確保 | BID団体の税優遇 | BID団体は、一般社団法人からスタート |
| | BID財源の徴収・交付 | 都市再生特別措置法で定める「都市利便増進協定」制度の活用を前提とし、財源の徴収は地方自治法で定める「分担金制度」をパッケージ的に活用。交付は補助金として行う。 |
| 公共的空間の活用 | 公物管理 | 施設の維持管理を団体が行うことを条件に占用許可や占用料について柔軟に対応する。 |
| | 公共空間等の活用 | 公開空地等の活用を都市利便増進協定に位置づけることを可能とする前提のもと、その活用に係る規制緩和を別途定める。（検討中） |




（出典）第2回検討会 大阪市資料

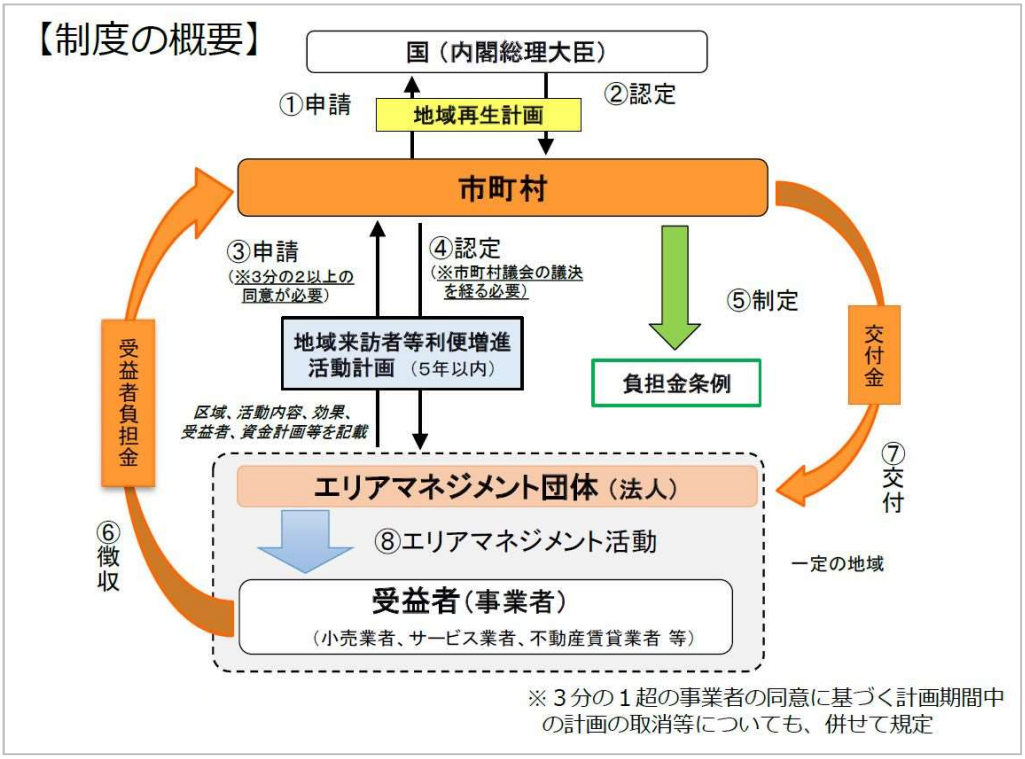
20

資料：日本版BID を含むエリアマネジメントの推進方策検討会（中間とりまとめ）
（内閣官房まち・ひと・しごと創生本部事務局、内閣府地方創生推進事務局）

※BID（Business Improvement District)制度の一般的定義
①地理的に区画され多くの場合インナーシティに位置する地区で、不動産所有者や事業者から
②徴収される負担金により、その地区の
③維持管理、開発、プロモーションを行うもの。BIDが提供するサービスは、
④通り、歩道、公園やオープンスペースの維持管理、治安の改善、マーケッティング、施設改善、その他の開発である。これらのサービスは、
⑤行政が提供しているサービスに対する付加的なもの。

■Ⅲ－⑬－３　地域再生エリアマネジメント負担金制度の創設

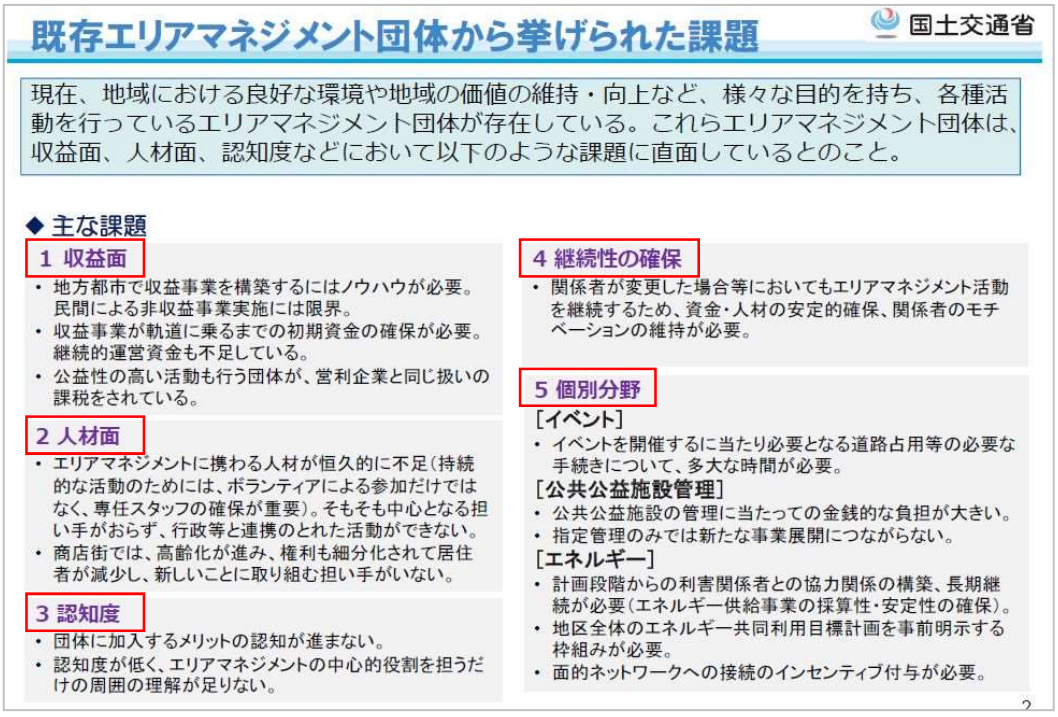
・国は、エリアマネジメント活動の安定的な財源確保のため、3分の2以上の事業者の同意を要件として、市町村が、エリアマネジメント団体が実施する地域再生に資するエリアマネジメント活動に要する費用を、その受益の限度において活動区域内の受益者（事業者）から徴収し、これをエリアマネジメント団体に交付する官民連携の制度（地域再生エリアマネジメント負担金制度）を創設。




資料：地域再生エリアマネジメント負担金制度について
（内閣官房まち・ひと・しごと創生本部事務局、内閣府地方創生推進事務局）

■Ⅲ－⑬－４　既存エリアマネジメント団体から挙げられた課題

・エリアマネジメント団体からは，収益面や人材面，継続性の確保などの課題が挙げられている。




資料：エリアマネジメントについて（国土交通省ホームページ）

# Ⅲ．活力を生み出す都市

## ■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たしている。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たし，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。

■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。





## ■特定課題への対応

### ⑮空き家・低未利用地の有効活用

現　状

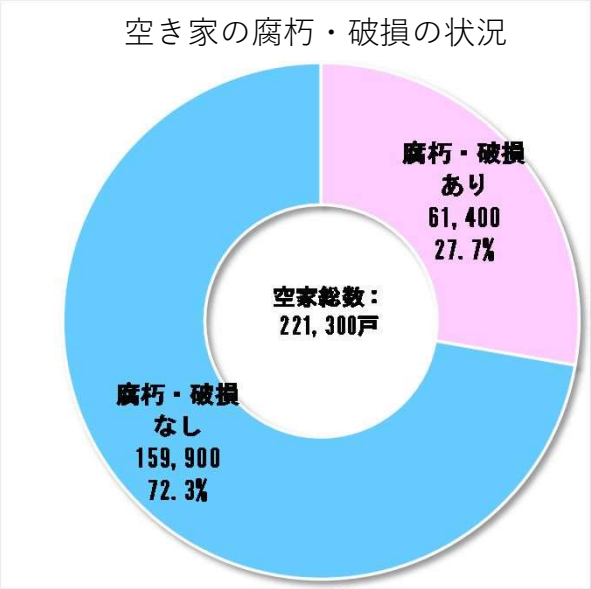
広島県の空き家は約22万戸あり，今後も増加していくものと考えられ，適正管理されずに放置された空き家【Ⅲ－⑮－１】や空き地がランダムに大量発生し，周辺地域に生活環境，防災，防犯，景観などに関する様々な「空き家問題」【Ⅲ－⑮－２】を引き起こしている。

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，空き家や空き地が増加することにより，低未利用な土地が拡がるスポンジ化が懸念される【Ⅲ－⑮－３，４】。

そのような中，空き家となった古い家屋をリノベーションし，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，空き家や低未利用地を活用したまちづくりが重要となっている。

■Ⅲ－⑮－１　空き家の腐朽･破損の状況

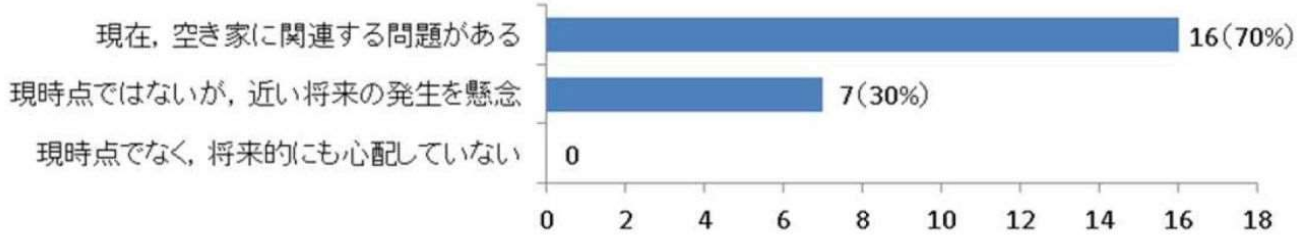
･空き家総数は約22万戸あり，そのうち腐朽･破損のない空き家は約16万戸あり，全体の約7割を占めている。




資料：住宅･土地統計調査（総務省）より作成

■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。

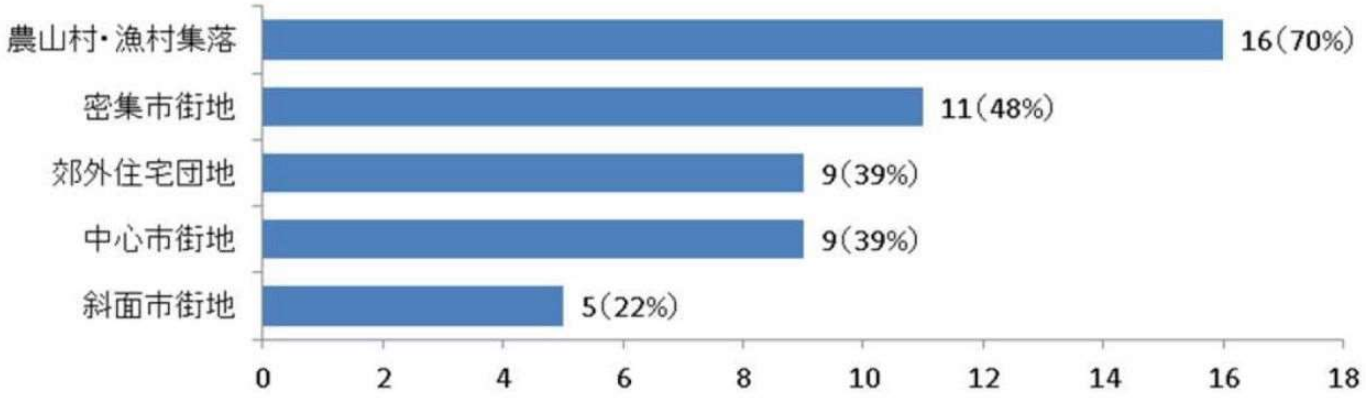



空き家問題の有無（n=23 単回答）

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。

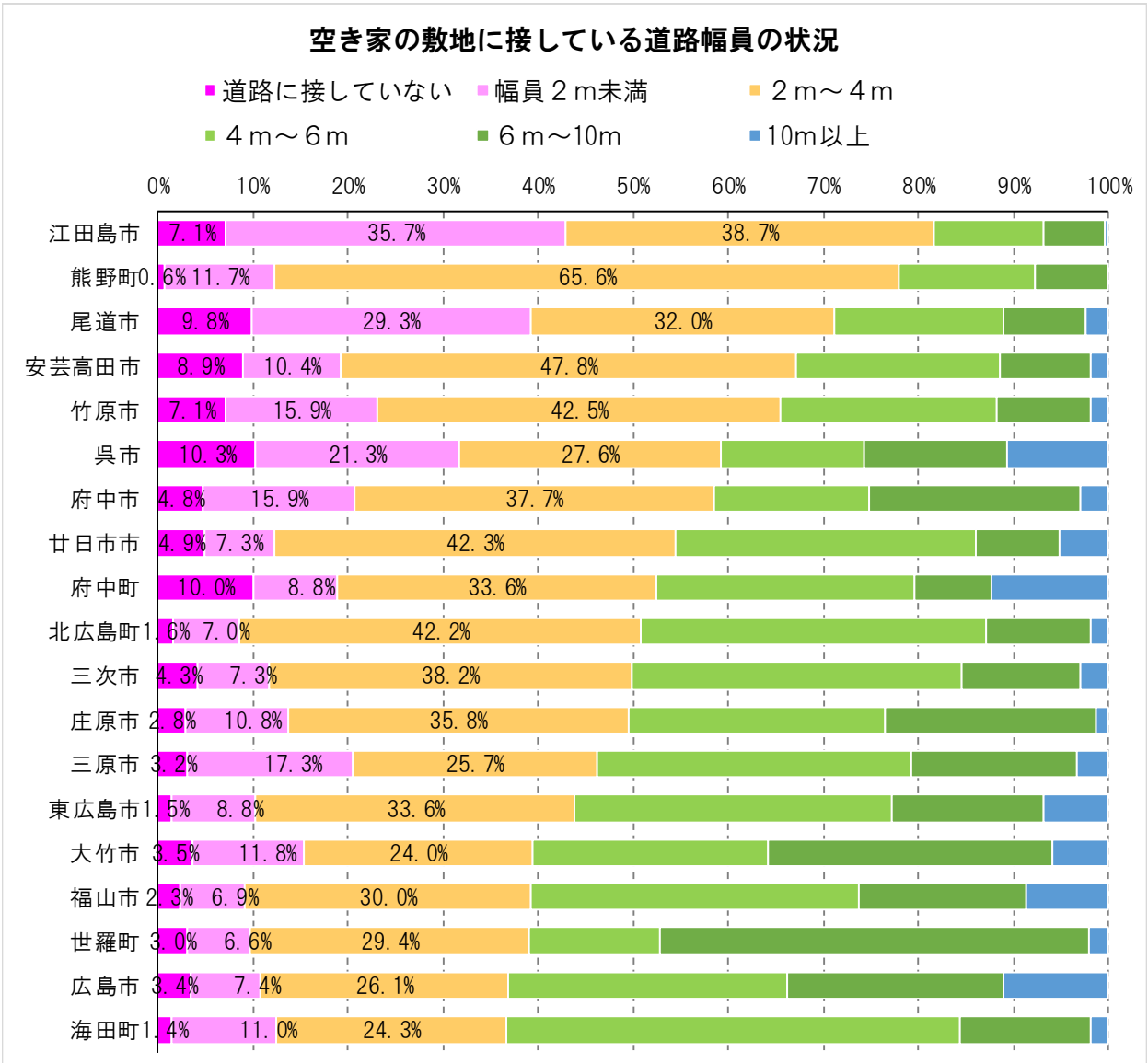



空き家問題の発生地域（又は将来発生が懸念される地域）（n=23 複数回答）

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）より作成

■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：尾道市提供

# Ⅲ．活力を生み出す都市

## ■特定課題への対応

### ⑯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。

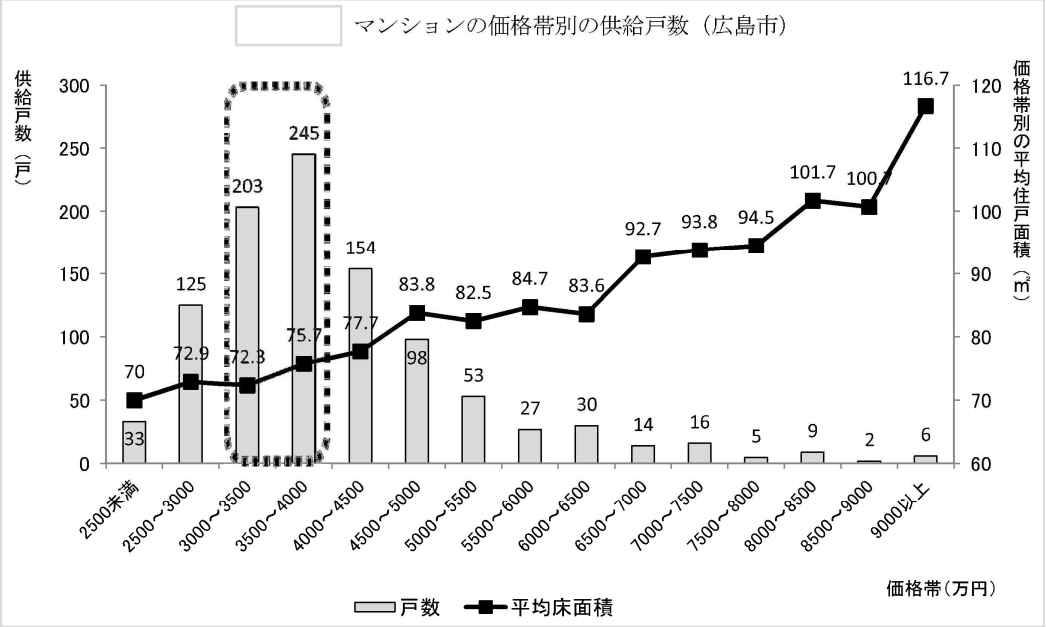
広島市や福山市といった大都市では，都心居住のための住宅供給が増加しているが，建築面積や敷地面積ともに小さくゆとりが少ない。

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－⑯－１，２】。

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。

■Ⅲ－⑯－１　マンションの価格帯別の供給戸数（広島市）

・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）（広島県）

■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）（広島県）

## ■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

### ①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

現　状

中心市街地や拠点地区では，昭和40年代に都市化の進展とともに建設された木造建物が老朽建物となっており，更新時期を迎えている。こうした老朽建物の更新が個別に進められた場合，以下のような事項が懸念される。

・更新建物と老朽建物の混在による一体感のないまちなみの形成【Ⅳ－①－１】
・市街地再開発事業などによる面的な高度利用と都市整備が難しくなる
・更新後の建物の形態意匠がばらばらで，統一感のないまちなみとなる

また，老朽建物が多く現存する地区では，管理の不十分な老朽空き家として放置される場合や，コインパーキングなどに利用される【Ⅳ－①－２】など，魅力ある市街地となっていない地区もある。

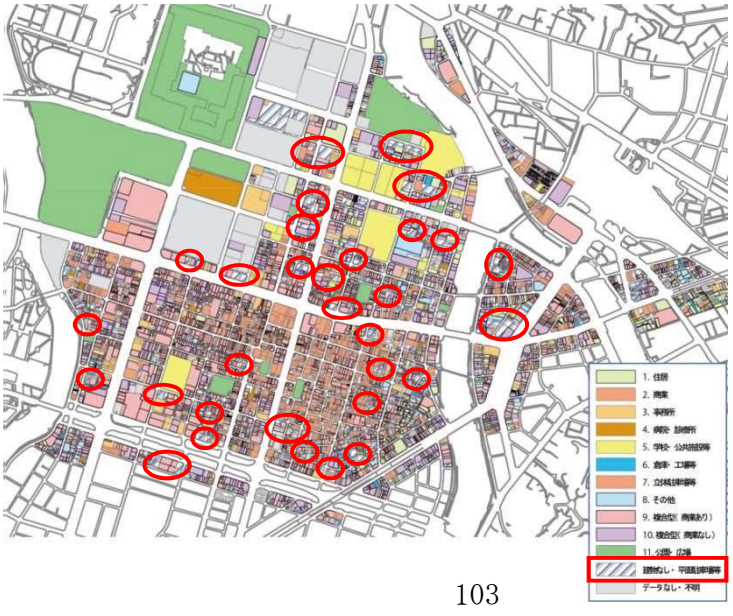
■Ⅳ－①－１　新築建築物と老朽化した建物の混在している事例

・高層マンションやオフィスビルなどへの建替えが進行する街区において，建替えが進行せず，新しい建物と老朽化した建物が混在している地区がある。



■Ⅳ－①－２　広島市都心部での空き地などの状況

・建築年数が30～50年の街区が散在し，建築物の老朽化が進行している。
・都市部において，空き地やコインパーキングなどの平面駐車場が散在している。



資料：広島市都心部実態調査結果概要（広島県）より作成

## ■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

### ②エリアマネジメントによる継続的な都市づくり

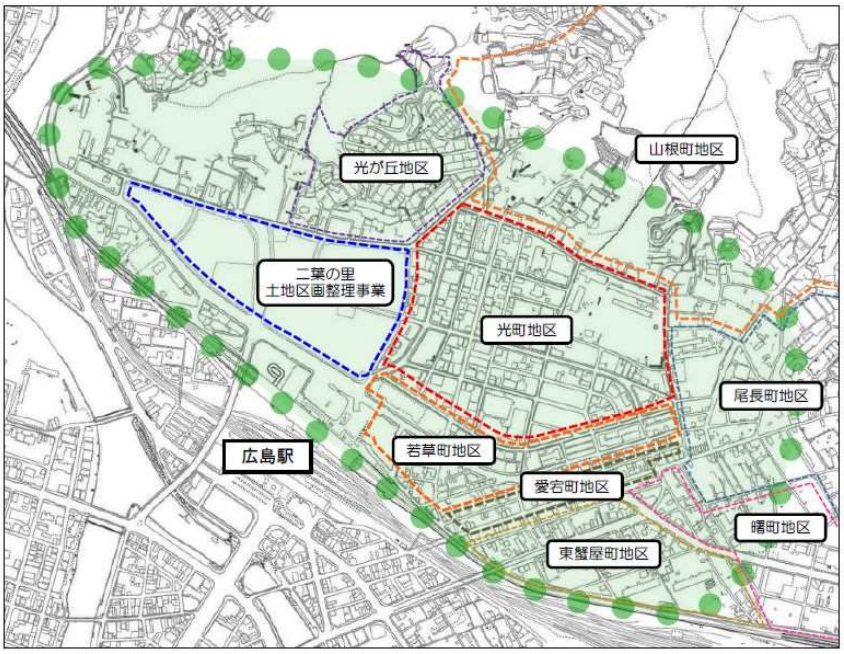
現　状

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の取組が始まっているが【Ⅳ－②－１，２，３】，活動の普及には初期段階におけるまちづくりを行う人材の不足や活動資金の調達などの課題がある【Ⅳ－②－４】。

■Ⅳ－②－１　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：エキキタエリアマネジメント活動計画（広島市ホームページ）

# 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（ペデストリアンデッキ，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（ペデストリアンデッキ）



**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，駅出口に繋がるペデスト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デストリアンデッキ上で，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。

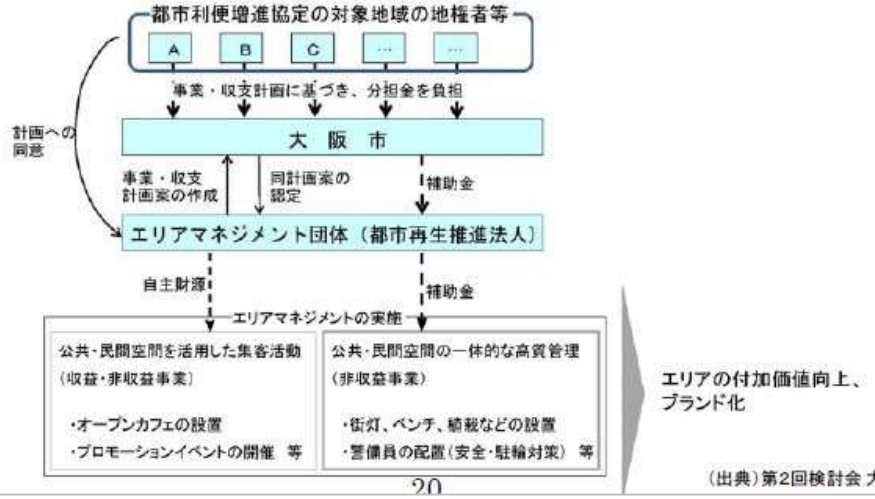
■Ⅳ－②－２　大阪版BID制度の概要

・大阪市では官民連携したエリアマネジメント活動を促進するために、エリアマネジメント活動に関する計画の認定、活動費用の交付等に関する事項を定めた、新たなまちづくりの制度を創設。

## 大阪版BID制度の概要

◆平成26年3月 「大阪市エリアマネジメント活動促進制度」を制定

| | | |
|---|---|---|
| 制度の要素項目 | | 大阪市エリアマネジメント活動促進条例（既存制度をパッケージ化） |
| BID団体の公共的位置付け | | 都市再生特別措置法で定める「都市再生推進法人」制度を活用 |
| 活動財源の確保 | BID団体の税優遇 | BID団体は、一般社団法人からスタート |
| | BID財源の徴収・交付 | 都市再生特別措置法で定める「都市利便増進協定」制度の活用を前提とし、財源の徴収は地方自治法で定める「分担金制度」をパッケージ的に活用。交付は補助金として行う。 |
| 公共的空間の活用 | 公物管理 | 施設の維持管理を団体が行うことを条件に占用許可や占用料について柔軟に対応する。 |
| | 公共空間等の活用 | 公開空地等の活用を都市利便増進協定に位置づけることを可能とする前提のもと、その活用に係る規制緩和を別途定める。（検討中） |

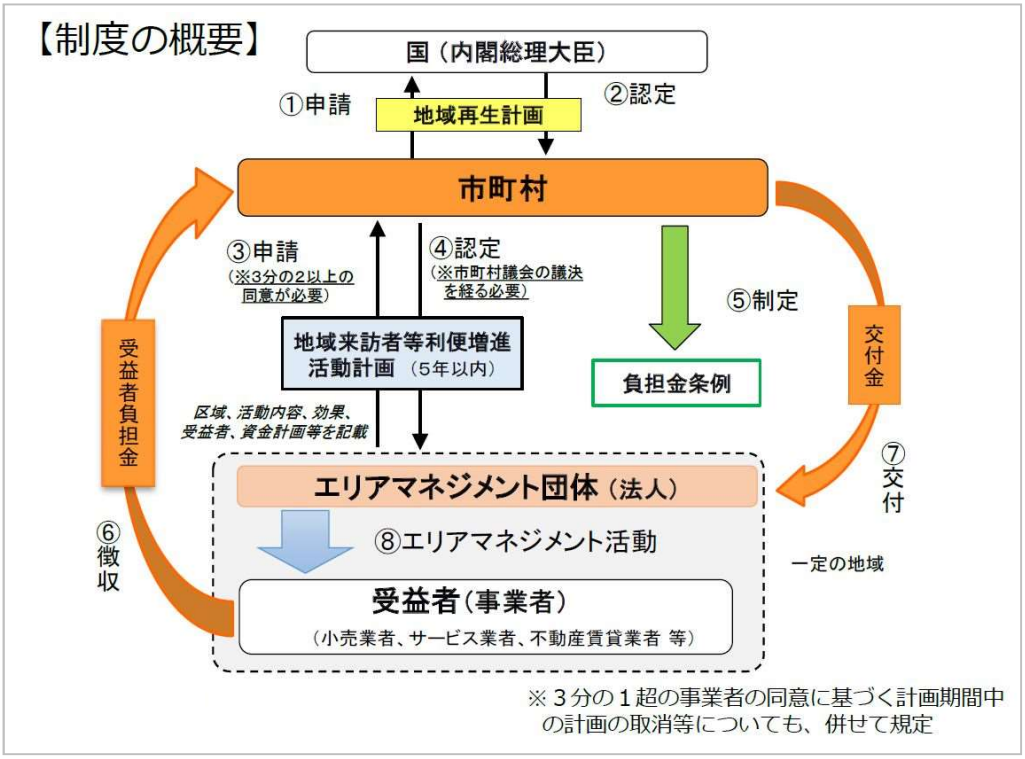



資料：日本版BID を含むエリアマネジメントの推進方策検討会（中間とりまとめ）
（内閣官房まち・ひと・しごと創生本部事務局、内閣府地方創生推進事務局）

※BID（Business Improvement District)制度の一般的定義
①地理的に区画され多くの場合インナーシティに位置する地区で、不動産所有者や事業者から
②徴収される負担金により、その地区の
③維持管理、開発、プロモーションを行うもの。BIDが提供するサービスは、
④通り、歩道、公園やオープンスペースの維持管理、治安の改善、マーケッティング、施設改善、その他の開発である。これらのサービスは、
⑤行政が提供しているサービスに対する付加的なもの。

■Ⅳ－②－３　地域再生エリアマネジメント負担金制度の創設

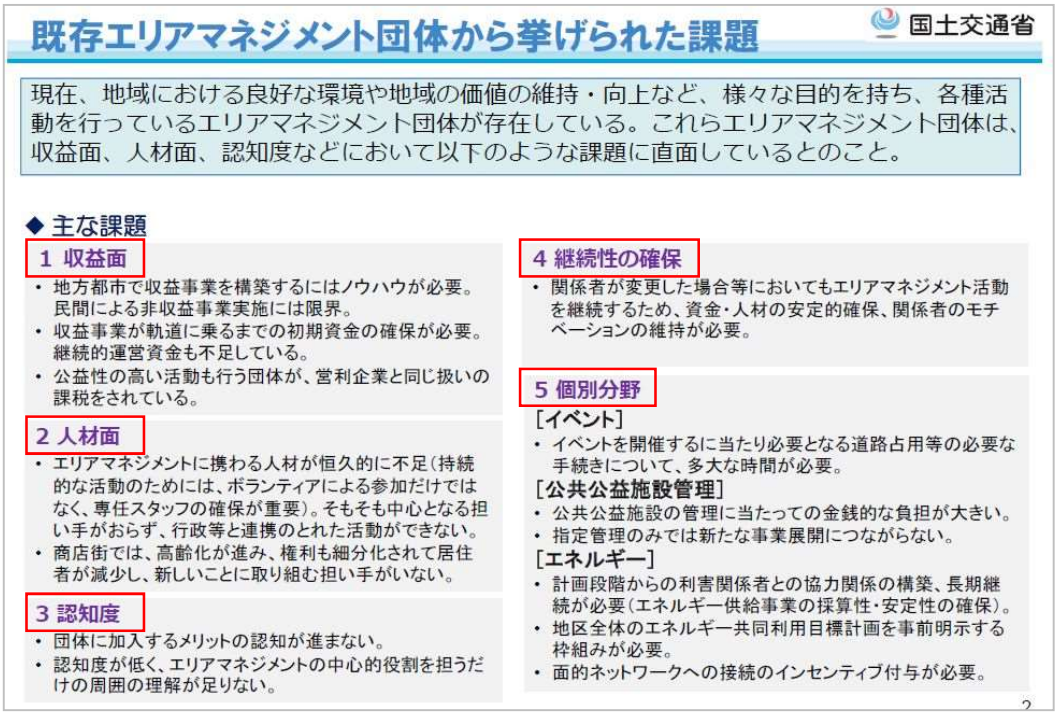
・国は、エリアマネジメント活動の安定的な財源確保のため、3分の2以上の事業者の同意を要件として、市町村が、エリアマネジメント団体が実施する地域再生に資するエリアマネジメント活動に要する費用を、その受益の限度において活動区域内の受益者（事業者）から徴収し、これをエリアマネジメント団体に交付する官民連携の制度（地域再生エリアマネジメント負担金制度）を創設。




資料：地域再生エリアマネジメント負担金制度について
（内閣官房まち・ひと・しごと創生本部事務局、内閣府地方創生推進事務局）

■Ⅳ－②－４　既存エリアマネジメント団体から挙げられた課題

・エリアマネジメント団体からは，収益面や人材面，継続性の確保などの課題が挙げられている。




資料：エリアマネジメントについて（国土交通省ホームページ）

# Ⅳ．魅力あふれる都市

## ■都市景観形成の推進

### ③景観法に基づく景観計画策定の推進

現　状

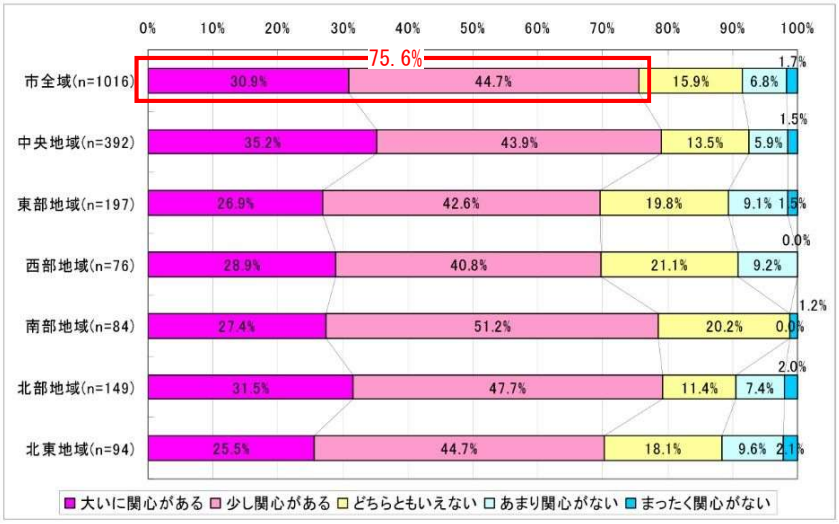
平成16年に施行された「景観法」により，良好な景観は国民共通の資産として位置付けられ，地方自治体に対して良好な景観形成に寄与する施策の策定及び実施の責務が課せられたほか，住民や事業者なども，良好な景観の形成に自ら務め，協力しなければならないとされた。

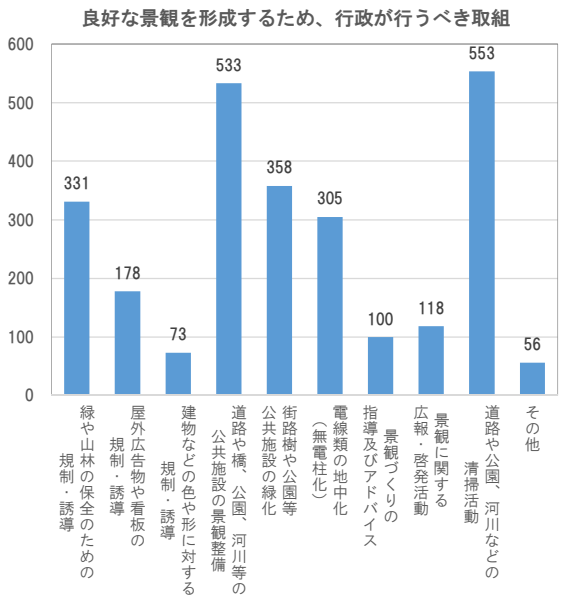
同法施行から10年以上が経過した現在では，法の基本理念の浸透などにより，住民の景観づくりや，地域の良好な景観の保全に対する市民意識は高まりつつある【Ⅳ－③－１】。

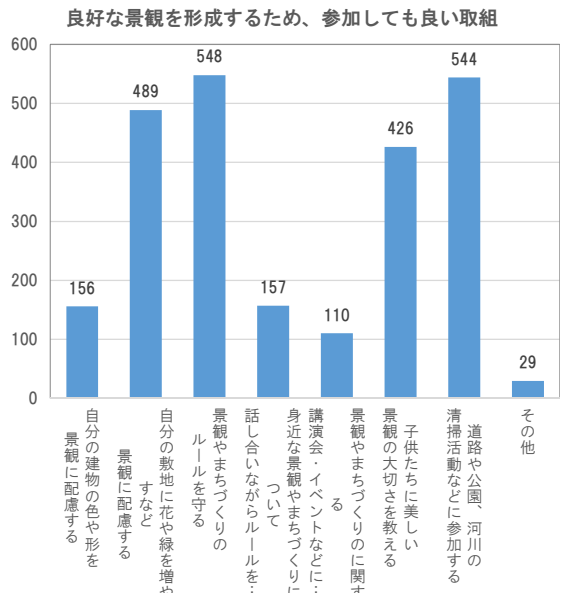
一方，本県において市町の良好な景観の形成に関する方針を定めるものである景観計画を策定した市町は６団体にとどまり【Ⅳ－③－２】，景観地区を指定する市町は１団体にとどまっている【Ⅳ－③－３】。

■Ⅳ－③－１　景観意識調査（福山市：景観形成への関心）

・福山市の市民アンケート調査によれば，7割以上が景観に関心があると回答している。
・行政が行うべき取組としては，道路や公園・河川などの公共施設の清掃や景観整備と回答した人が多い。
・参加しても良い取組としては，清掃活動やまちづくりのルールを守ると回答した人が多い。



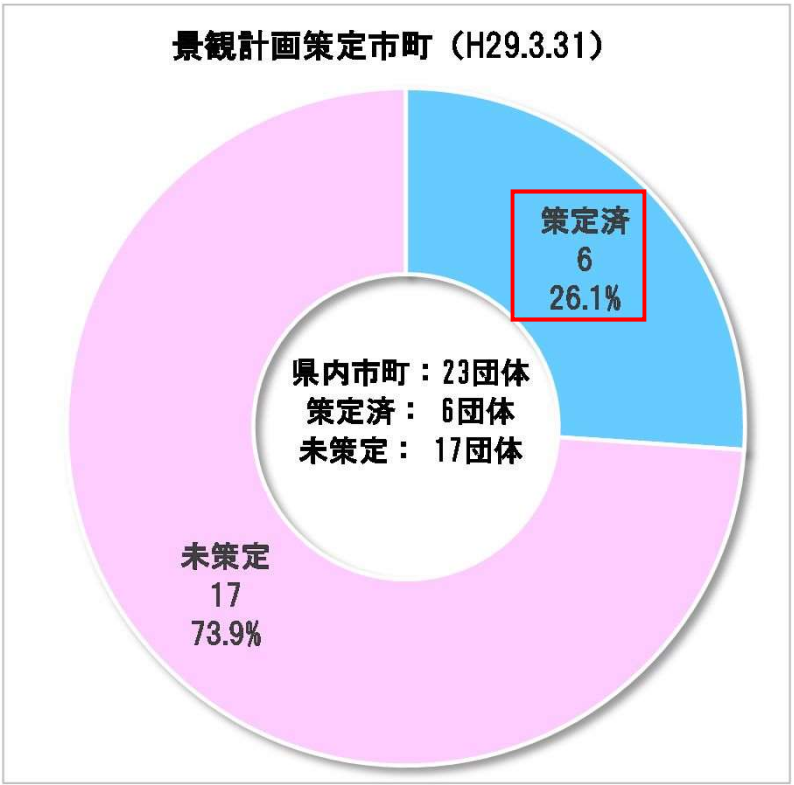




資料：福山市景観計画検討懇談会資料「市民アンケート調査の結果について（最終版）」より作成

■Ⅳ－③－２　市町による景観計画策定状況及び景観地区の策定状況

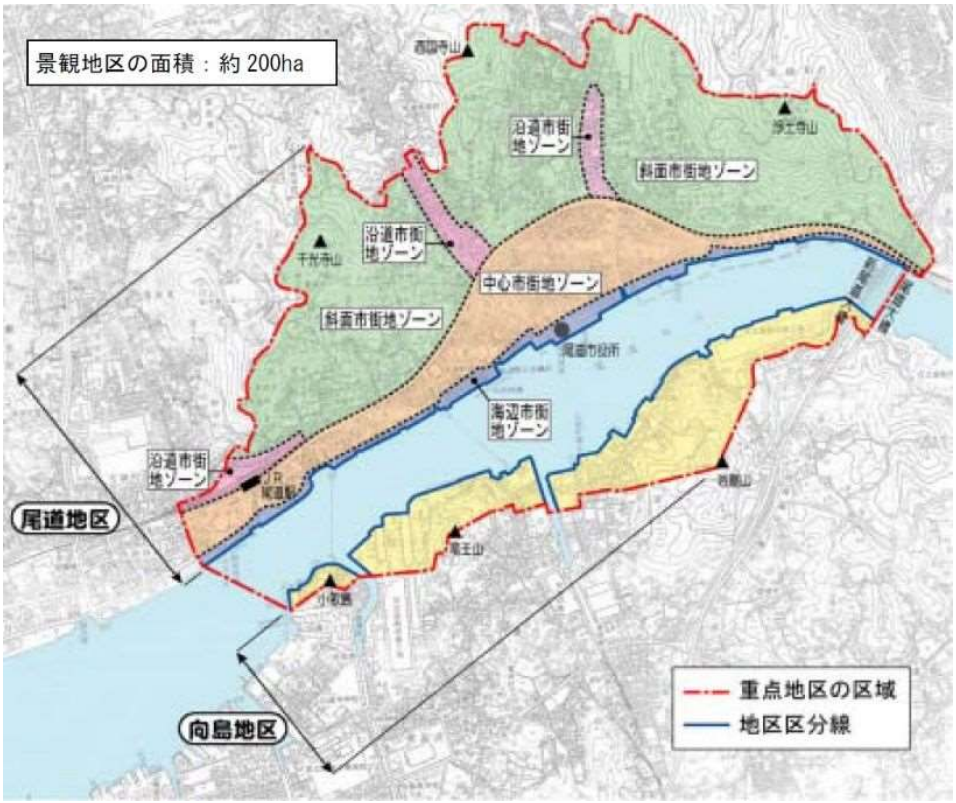
・県内において，景観計画を策定している市町は6団体である。
・6団体のうち，実効性を持つ景観地区を指定しているのは1団体のみである。




資料：景観法の施行状況（国土交通省ホームページ）より作成

■Ⅳ－③－３　尾道市景観地区の事例

・尾道市においては，尾道地区及び向島地区の約200haを景観地区の区域に指定し，地域の特性を活かした「心に残る尾道の景観」の形成を主導する地区として，景観形成に取り組んでいる。




資料：尾道市景観地区（尾道市ホームページ）

# Ⅳ．魅力あふれる都市

## ■都市景観形成の推進

### ④都市景観の維持・向上

現　状

中心市街地や幹線道路の沿道，駅前の商業地などでは，人を呼び込むための不統一な看板【Ⅳ－④－１】や建物デザインなどにより，一体感のあるまちなみの形成がされていない地区【Ⅳ－④－２】があり，良好な市街地景観の形成を阻害し，都市の魅力を低下させている。

■Ⅳ－④－１　幹線道路沿いにみられる様々な色彩や規模の屋外広告物の事例

・幹線道路沿道では，色彩や規模などの統一がされていない屋外広告物が多く出されており，良好な景観の形成を阻害している。



資料：廿日市市景観計画（廿日市市）

■Ⅳ－④－２　不揃いなまちなみの事例

・沿道建物の高さやデザイン，外壁の色彩などの統一が不十分で，一体感のないまちなみ景観を呈する地区が形成されている。



# Ⅳ．魅力あふれる都市

## ■都市景観形成の推進

### ⑤歴史的な景観の維持・向上

現　状

県内には，古くから地域に受け継がれてきた歴史的な街道や港町，城下町，門前町など，地域の伝統文化を今に伝える歴史的な景観や歴史的建造物が今なお現存する地区【Ⅳ－⑤－１】がある。

自治体によっては，歴史的風致維持向上計画などの策定により，歴史的な景観の維持・向上を図っている【Ⅳ－⑤－２】ものの，歴史的な景観や歴史的建造物の保存を目的として建築物などに強い規制がかかることについて地域や居住者の理解を得ることが難しいなどを理由として，取組が進んでいない地区もある。

また，歴史的建造物などの維持・保全のための支援が十分ではなく，所有者の負担が生じている場合もある。

**■Ⅳ－⑤－１　三次町歴史的まちなみ景観形成地区の事例**

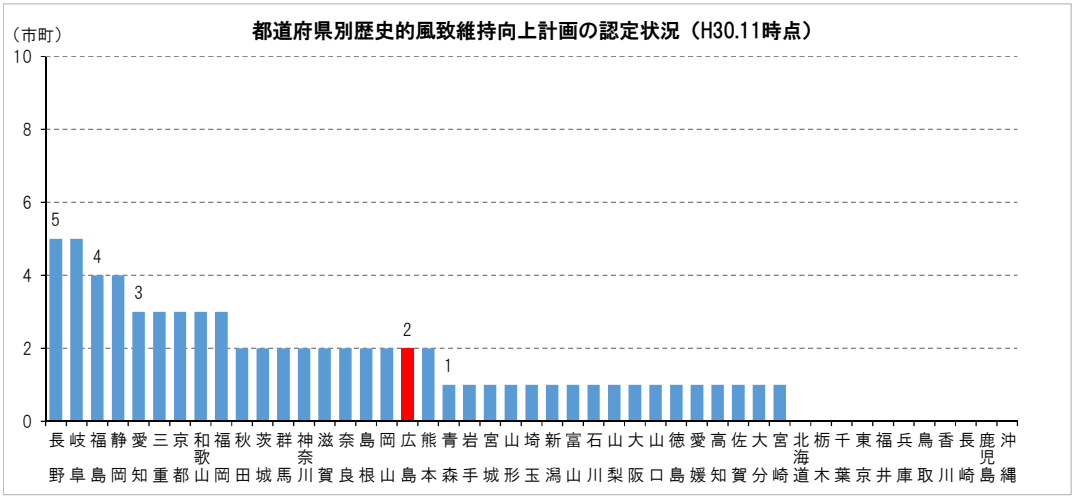
・三次市の三次本通り，上市・太才通りは，明治・大正期に建てられた町屋建築が数多く残っている。
・歴史的まちなみを活かし，町の再生を図るため住民自らがまちなみの景観形成を推進することを目的に「三次町歴みち協議会」が設立され，まちなみ整備の事業を推進している。



資料：三次町歴史的街なみ環境整備計画
（三次市ホームページ）

**■Ⅳ－⑤－２　歴史的風致維持向上計画策定状況**

・全国では，長野県，岐阜県が5市町と最も多く，ついで福島県，静岡県が4市町となっている。
・広島県では，尾道市と竹原市の2市が計画を策定している。




資料：歴史的風致維持向上計画認定状況について（国土交通省ホームページ）より作成

# Ⅳ．魅力あふれる都市

## ■都市景観形成の推進

### ⑥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

現　状

商業・業務施設の集積する中心市街地や拠点地区では，氾濫する屋外広告物により，良好な街並み景観が阻害されている場合がある。

また，屋外広告物については，適切な設置・管理がなされない場合，歩行者の通行を阻害するだけでなく，落下や倒壊などによる災害を引き起こすおそれがある【Ⅳ－⑥－１】。

■Ⅳ－⑥－１　屋外広告物の落下事例

・平成27年２月，北海道札幌市において，ビルの外壁に緊結された看板の一部が落下し，当該建物に接する歩道を通行していた歩行者に当たる事故が発生した。







資料：広告板落下事故の概要（国土交通省ホームページ）

# Ⅳ．魅力あふれる都市

## ■都市景観形成の推進

### ⑦都市景観形成を先導する公共空間・公共施設の景観整備

現　状

広島県では，“ふるさと広島の景観の保全と創造に関する条例”による「広島県公共事業等景観形成指針」や，市町の定める景観計画や景観条例などに基づいて，景観に配慮した公共事業が進められている【Ⅳ－⑦－１，２】。

公共空間・公共施設は道路，公園，公共建築物など数多くの種類にわたるとともに，事業規模によっては，周辺の景観に与える影響も大きい。よって，今後も景観形成を図っていく上で，公共空間・公共施設の景観整備を推進する必要がある。

■Ⅳ－⑦－１　景観に配慮した公共事業の事例（呉市・美術館通り）



■Ⅳ－⑦－２　景観に配慮した公共事業の事例（広島市・広島駅北口ペデストリアンデッキ）



# Ⅳ．魅力あふれる都市

## ■個性豊かなまちづくりの推進

### ⑧住民主体による提案制度を活用した地区計画の推進

現　状

都市計画法では，地域住民自らが都市計画の案を決定権者である地方自治体へ提案する，都市計画提案制度を定めている。他都道府県では，地域住民やまちづくり協議会などがこの提案制度を活用し，地区計画を定めることで，良好な市街地の景観や住環境の保全を図るなど，自らまちづくりを行っている地区がある【Ⅳ－⑧－１】。

一方，県内では住民のまちづくり活動に対する参加意識は高まっているものの，住民主体による地区計画の活用が進んでいない。

■Ⅳ－⑧－１　住民発意の地区計画事例（広島市　彩が丘地区事例）

・団地開発時に締結した建築協定が失効することを契機とし、住民自らの発意によるまちづくりの気運が高まり、地区計画に関する勉強会の開催、住民合意形成等の活動を経て地区計画の決定に至るとともに、地区計画を補完する任意のルールを作成した。




資料：平成26年度(2014年度)まちづくり月間国土交通大臣表彰の決定について（広島市ホームページ）

# Ⅳ．魅力あふれる都市

## ■個性豊かなまちづくりの推進

### ⑨魅力あるまちなみづくりの推進

現　状

本県の観光交流や集客拠点では，ワークショップなどの開催を通じ，地区の課題・特徴に基づいた将来目標，整備方針を官民が共有し，魅力ある景観形成にむけた取組が行われている地区がある【Ⅳ－⑨－１，２，３】。こうした活動を観光交流や集客拠点だけのものにとどめず，その他のまちづくりの機運の高まりつつある地区にも波及させていく必要がある。

本県では，集客・交流の促進など地域の賑わい創出に向けて，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ため，市町が行う魅力あるまちなみづくりを支援する取組を行っている。

■Ⅳ－⑨－１　宮島口地区（廿日市市）の事例

・宮島口地区では，平成25年に「宮島口まちづくり協議会」を設立し，地元や事業者，自治体などで合意形成を図りながら，まちづくりを進めている。
・宮島口地区においては，世界遺産・宮島の玄関口としてふさわしいまちへと創りかえるため，平成27年に「宮島口地区まちづくり国際コンペ」を開催し，このコンペのアイデアを参考に宮島口地区のまちづくりの基本的な方針を示す，「宮島口地区まちづくりグランドデザイン」を策定した。



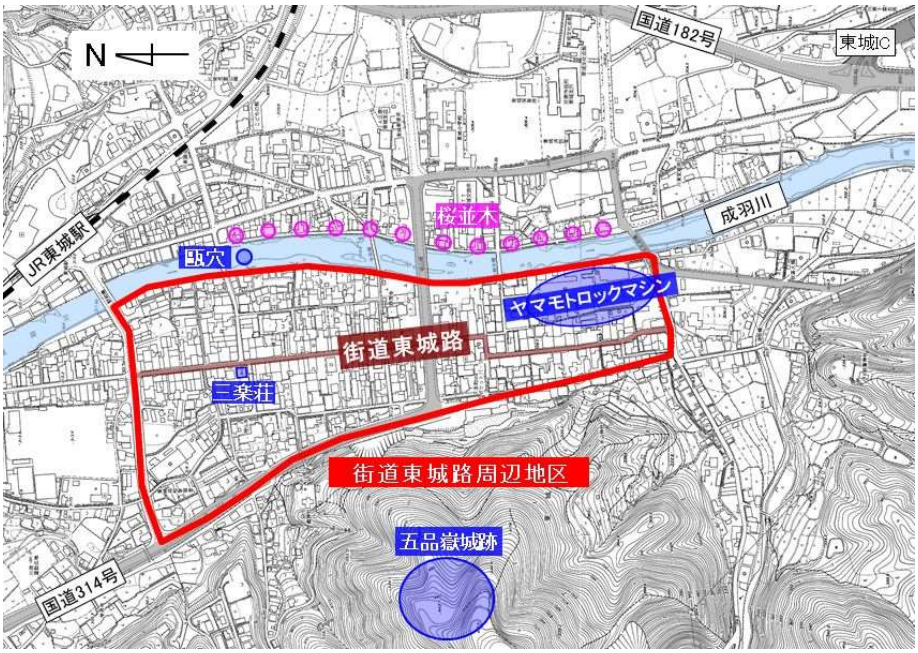



旅客ターミナル イメージ（※プロポーザル時のもの）

資料：宮島口まちづくり整備計画（廿日市市）

■Ⅳ－⑨－２　街道東城路周辺地区（庄原市）の事例

・東城地区においては，平成27年からワークショップを７回開催し，まちなみづくりのコンセプトと取組の方向展開を定めている。






資料：魅力あるまちなみづくり支援事業（広島県）

■Ⅳ－⑨－３　広島駅北口ロータリー・ペデストリアンデッキ 事例

・駅の南北を自由通路で連絡し，スムーズな人の動線を確保するとともに，駅前における道路交通の円滑化を図る。
・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ることで魅力向上を図り，エキキタエリア内への誘導・集客を図る。



# Ⅳ．魅力あふれる都市

## ■個性豊かなまちづくりの推進

### ⑩都市のオープンスペースの確保と有効活用

現　状

都市における公園・緑地などのオープンスペースは，休息，散歩，運動などのレクリエーションや，大震火災などの災害時の避難場所，景観の向上など多くの機能を有している。特に近年では，歩道などの公共空地を有効活用し，地域全体で協力，連携してにぎわいの創出を図る取組が行われている【Ⅳ－⑩－１】 。

しかしながら，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，公園・緑地，道路などが十分に確保されないまま市街地が形成されてきた地区が多く残っており，こうした地区においてオープンスペースの確保が課題となっている。

■Ⅳ－⑩－１　オープンスペースを活用したまちづくりの事例

・JR広島駅新幹線口周辺地区においては，地域住民や関係事業者で構成されるエリアマネジメント組織（エキキタまちづくり会議）が立上り，公的空間の活用などのまちづくり活動が行われている。




資料：エキキタのまちづくりについて（広島市ホームページ）

# Ⅳ．魅力あふれる都市

## ■市街地内の自然環境の保全

### ⑪貴重な緑地の保全と都市緑化の推進

現　状

都市における緑地は，都市にうるおいを与えるとともに，ヒートアイランド現象の緩和機能などの環境保全機能を備え，都市にとっては貴重な緑となっている【Ⅳ－⑪－１】。

しかしながら，特に市街化区域内の緑地については，都市的土地利用への転換が進み，減少傾向にある【Ⅳ－⑪－２】。また，風致地区や緑地として指定するなど，緑地保全のための制度など【Ⅳ－⑪－３】はあるものの，保全のための制度活用が行われていない緑地も多く存在している。

■Ⅳ－⑪－１　屋上（壁面）緑化の事例

・県内においても，ヒートアイランド現象の緩和などを目的として，建物の屋上緑化や壁面緑化が行われている。





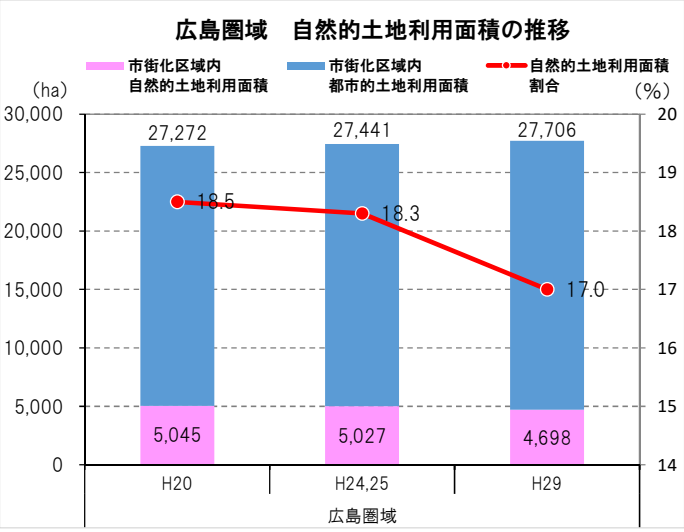
資料：本庁舎屋上緑化実験（広島市ホームページ）

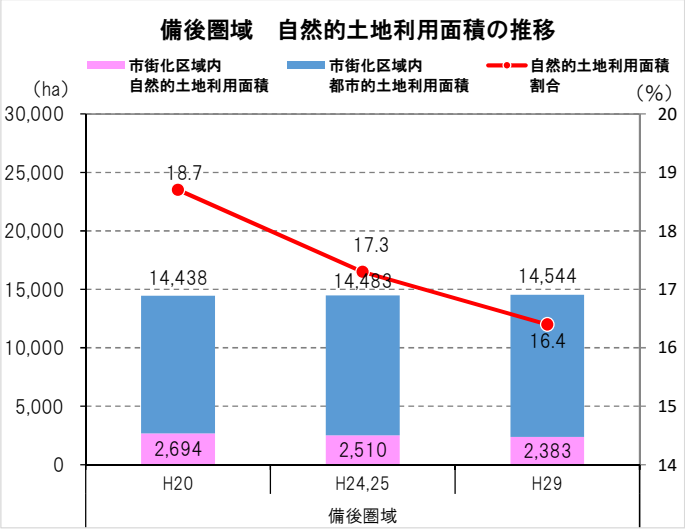


資料：第11回ひろしま街づくりデザイン賞（広島市ホームページ）

## ■Ⅳ－⑪－２　市街化区域内自然的土地利用面積の推移

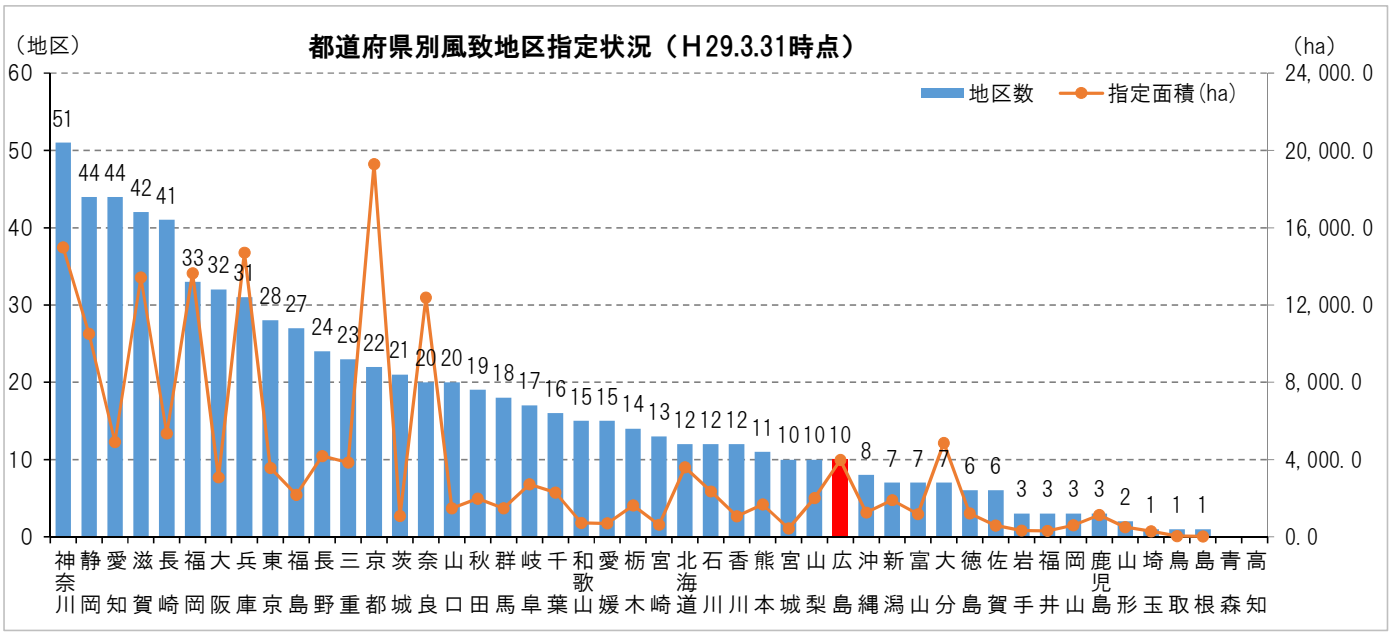
・市街化区域内の自然的土地利用面積は減少傾向にあり，広島圏域に比べて，備後圏域の方が減少傾向が強い。




## ■Ⅳ－⑪－３　風致地区の指定状況

・広島県での風致地区指定は10地区であり，指定面積は約4,000haである。




資料：都市緑化データベース（国土交通省）より作成

# Ⅳ．魅力あふれる都市

## ■市街地内の自然環境の保全

### ⑫汚水処理施設整備による環境負荷の低減

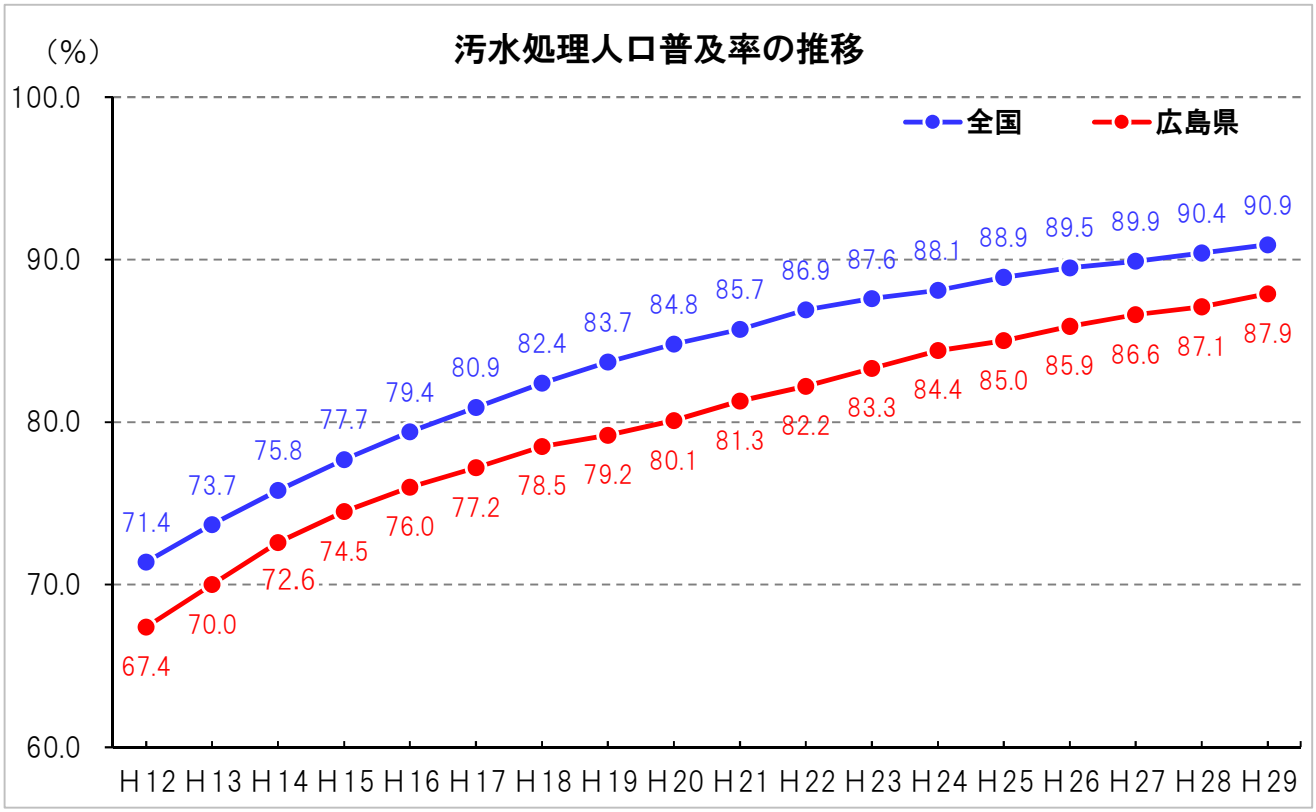
現　状

環境負荷低減に資する汚水処理施設での本県の汚水処理人口の普及率は，全国平均に比べ下回っており【Ⅳ－⑫－１】，県内市町間でも，汚水処理人口普及率に大きな開きがある【Ⅳ－⑫－２】。

今後，下水管路や汚水処理施設の多くが更新時期を迎える【Ⅳ－⑫－３】が，厳しい財政状況のもと，官民連携による計画的・効率的な維持管理及び改築の推進が求められている。

■Ⅳ－⑫－１　汚水処理人口普及率の推移（全国・県）

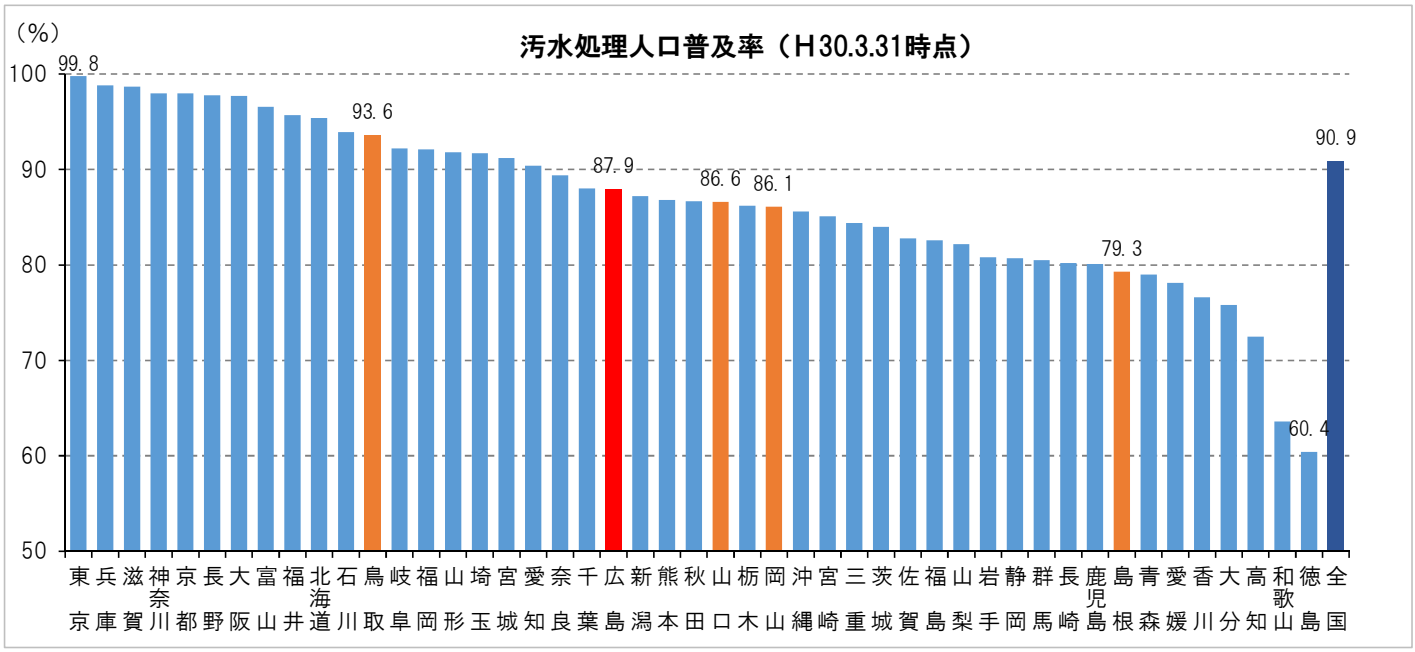
・広島県の汚水処理人口の普及率は年々上昇しているが，依然として全国平均を下回っている。

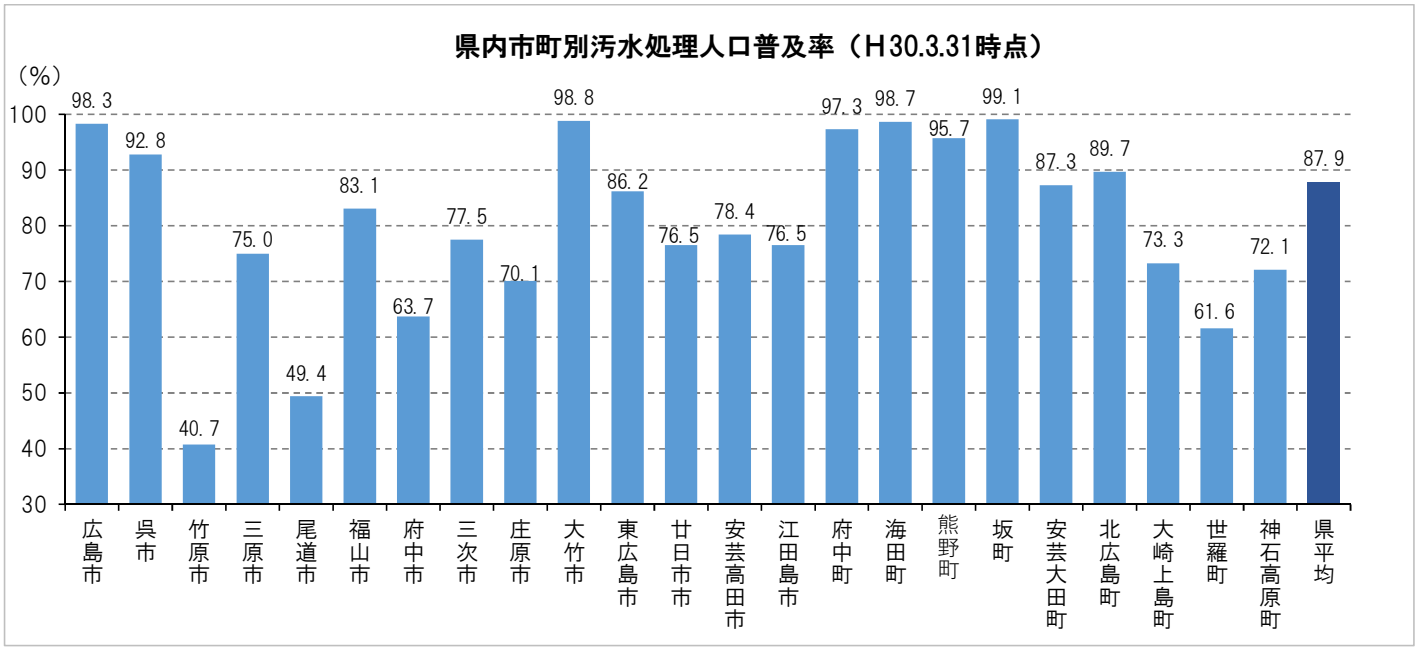



資料：汚水処理人口普及状況について（環境省）より作成

■Ⅳ－⑫－２　汚水処理人口普及率

・平成29年度末時点において，広島県の汚水処理人口普及率は87.9%で，全国平均より低い。
・県内では，市町での普及率の差が大きい。

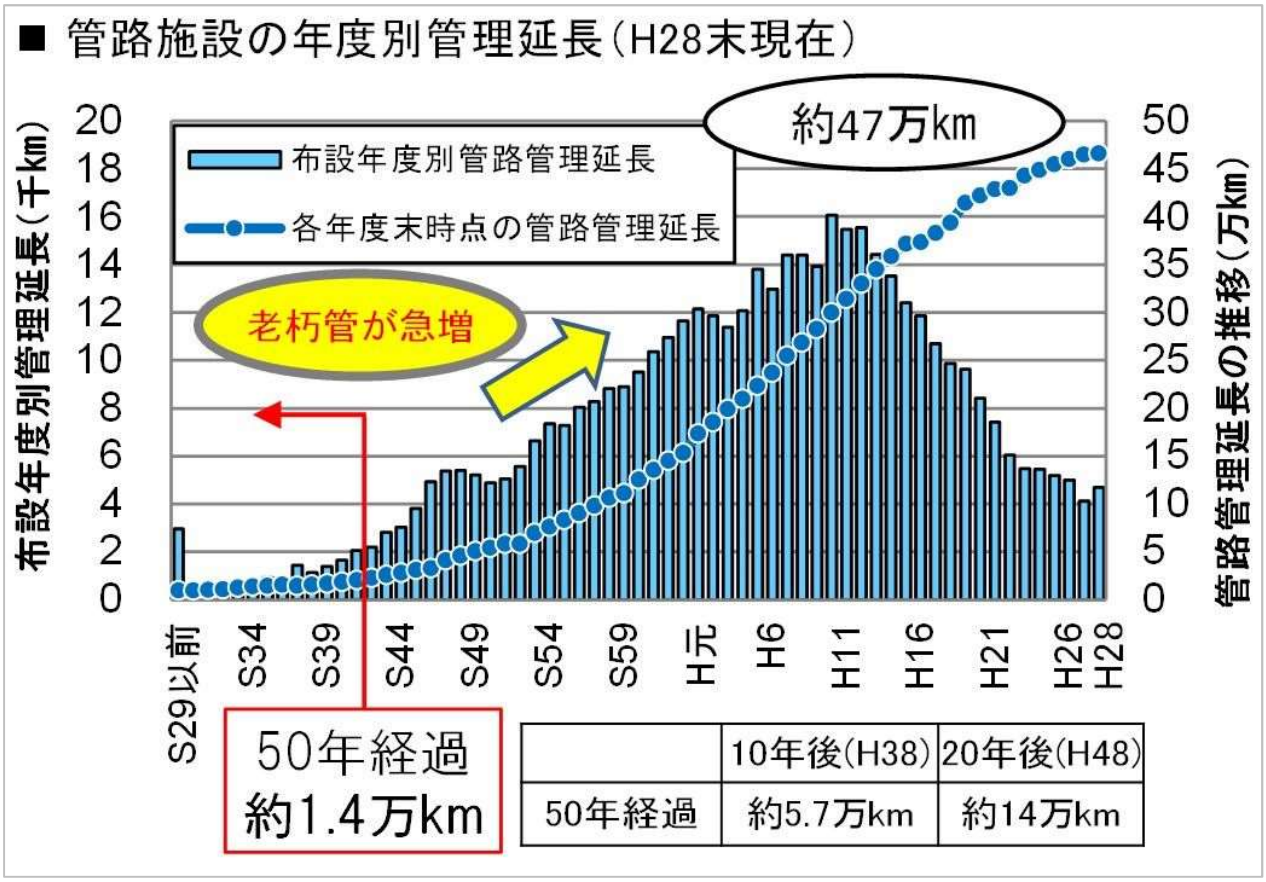


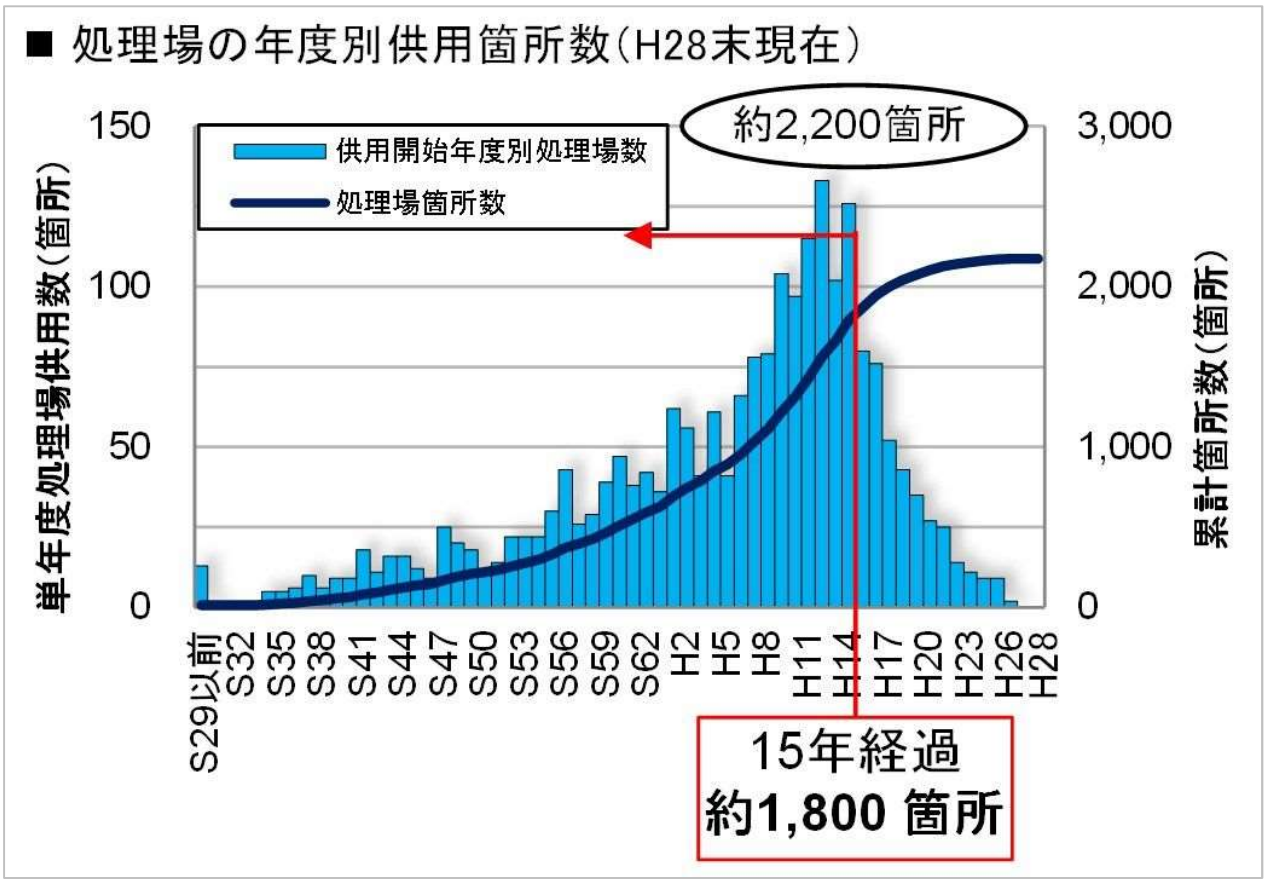




資料：平成29年度末の汚水処理人口普及率をとりまとめ（国土交通省ホームページ）より作成

■Ⅳ－⑫－３　下水道施設の老朽化

・下水道の進展に伴い，下水道ストックが増大している。
・下水管路，処理場ともに老朽化が進行しており，更新が必要な箇所の増大が懸念される。




資料：下水道の維持管理（国土交通省ホームページ）

# Ⅳ．魅力あふれる都市

## ■市街地内の自然環境の保全

### ⑬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

現　状

本県には美しい瀬戸内の海岸や市街地内を巡る河川などの親水空間がある【Ⅳ－⑬－１】。

こうした親水空間は，都市住民の憩いの場となるとともに，生物多様性の空間となっている。県内では，親水空間の整備や活用が進む地区【Ⅳ－⑬－２】がある一方で，魅力づくりが十分でない地区もある。

■Ⅳ－⑬－１　元宇品地区親水プロムナードの事例



■Ⅳ－⑬－２　広島市　旧太田川元安川地区事例





# Ⅳ．魅力あふれる都市

## ■市街地内の自然環境の保全

### ⑭都市農地の保全

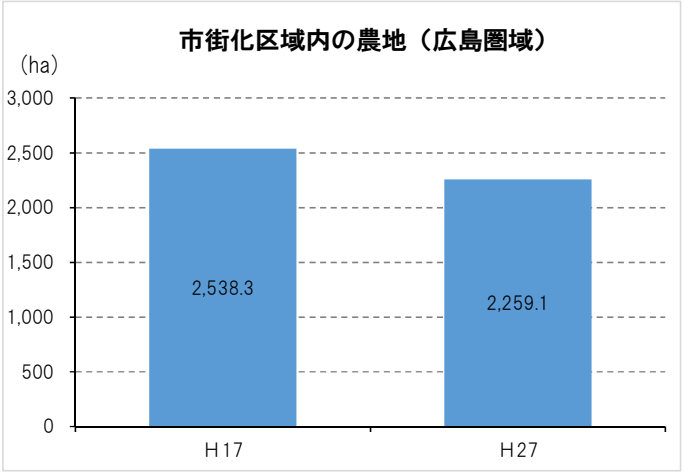
現　状

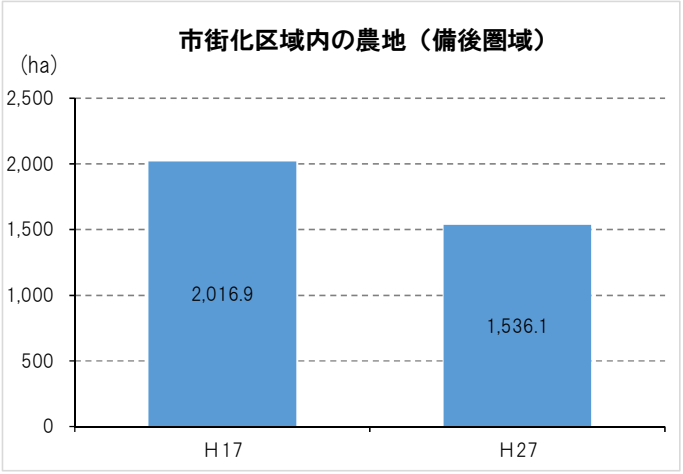
都市農地は，これまで宅地や公共施設の予定地などとしてみなされてきた。しかし，現在は農産物の生産の他，防災，環境保全，景観創出，食育・農業体験の場といった多様な機能を果たすものと見直されている。

平成27年に施行された都市農業振興基本法により，的確な土地利用に関する計画を策定し，都市農地とそれ以外の都市的土地利用とが共存する良好な市街地の形成を図ることとされている。しかし，県内における都市農地は年々減少傾向にあり【Ⅳ－⑭－１，２】，都市農地を保全するための各種制度などの活用を図る必要がある。

■Ⅳ－⑭－１　市街地内農地の推移

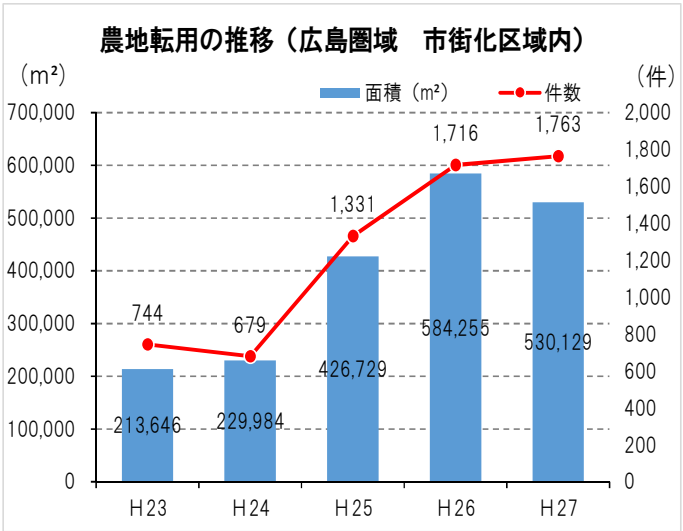
・市街化区域内における農地面積は減少傾向にある。

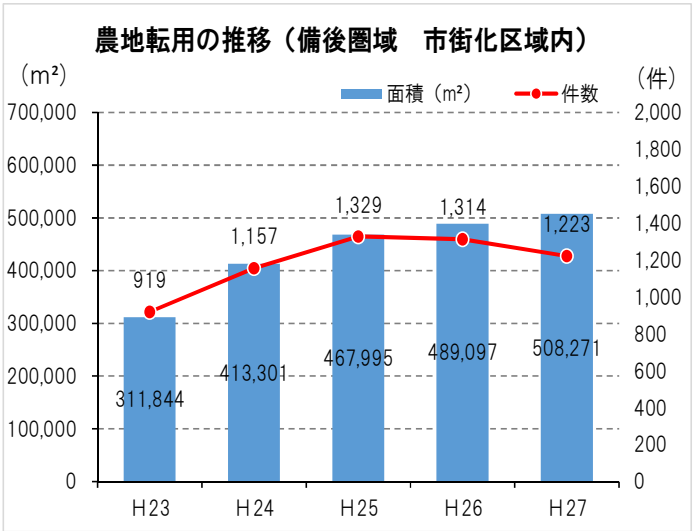



■Ⅳ－⑭－２　市街化区域内の農地転用の状況

・市街化区域内における農地の転用は件数・面積とも増加傾向にある。
　特に広島圏域では，平成25年以降，農地転用が大きく増加している。



# Ⅴ．住民主体のまちづくりが進む都市

## ■都市計画に関する情報提供，開示の充実

### ①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

現　状

住民が自身の居住する土地などにかかっている規制について容易に確認できるよう，インターネット上において，ＧＩＳなどを活用して都市計画の情報を開示している市町がある【Ⅴ－①－１】。

国としても，都市計画情報のオープンデータ化に向けた取組を推進しており，県や市町において更なるオープンデータ化の取組が求められている。しかしながら，県において，県内市町と連携し，都市における人口，産業，土地利用などの現況及び将来の見通しを把握し，都市計画の運用を行うための基礎となる都市計画基礎調査を実施しているところであるが，その調査情報が公開されていないため，民間事業者も含めた様々な主体が容易に調査情報を閲覧できる状況にない。

■Ⅴ－①－１　GISを活用した都市計画情報などの公開事例（広島市）

・広島市では，GISを活用し，インターネット上で都市計画などに関する情報を公開している。




資料：ひろしま地図ナビ（広島市ホームページ）

# Ⅴ．住民主体のまちづくりが進む都市

## ■都市計画に関する情報提供，開示の充実

### ②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

**現　状**

都市計画決定手続きを進める中で，広く住民などの意見を聴取するために，公聴会や説明会の開催情報などを広報誌などにより，住民に対して情報提供を行うこととしている【Ⅴ－②－１】が，一部の市町においては，ホームページでの情報提供が行われていない【Ⅴ－②－２】。

**■Ⅴ－②－１　ホームページ及び広報誌などでの都市計画決定手続きに関する情報提供例**

・平成28年度に行った東広島都市計画における区域区分の見直し手続きにおいて，広島県のホームページや東広島市の広報誌などにより，公聴会開催の旨を住民などへ情報提供している。

TOPICS

市街化区域および市街化調整区域（区域区分）の変更素案

問都市計画課　☎(082)420-0954

**変更素案の閲覧**

| 日　程 | 会　場 |
|---|---|
| 12月13日(火) 19：00～ | 黒瀬生涯学習センター |
| 12月14日(水) 19：00～ | 八本松地域センター |
| 12月15日(木) 19：00～ | 高屋西地域センター |
| 12月16日(金) 19：00～ | 志和生涯学習センター |
| 12月18日(日) 10：00～ | 市民文化センター |

閲覧期間／12月19日(月)～平成29年1月10日(火) 8時30分～17時15分(土・日曜日、祝日、12月29日(木)～1月3日(火)を除く)
閲覧場所／県都市計画課、市都市計画課
※市ホームページでも閲覧できます。

日 平成29年1月27日(金) 10時～16時
場 市民文化センター アザレアホール
内 変更素案について、市街化区域編入などの意見がある人は、公聴会で公述をすることができます。公述する場合は、あらかじめ公述申出書を提出してください。
公述人の選定／公述を希望する人が多い場合は、全ての人が公述できない場合があります。当日公述してもらう人が決定次第、その結果を通知します。
なお、公述申出書を提出していない場合、当日、会場で公述することができません。
提出期間／12月19日(月)～平成29年1月10日(火)(当日消印有効)
申 広島県知事宛ての公述申出書（様式は、県都市計画課、市都市計画課で配布）を持参ま

公聴会の傍聴／傍聴を希望する人は、公聴会の当日、直接会場へ来てください（申込不要）。ただし、先着順ですので、満員の場合は入場できないことがあります。
公聴会の開催の中止など／公述申出書の提出期間内に公述の申し出がない場合は、公聴会を中止します（市ホームページ、市都市計画課窓口でお知らせします）。また、公述の希望が少ない場合には公聴会の開催時間を短縮することがあります。
問申 県都市計画課（〒730－8511　広島市中区基町10番52号）
☎(082)513-4117

**とりまとめた変更素案の概要は次のとおりで**

1）変更にかかる面積

| 変更前の市街化区域面積 | 市街化調整区域から市街化区域に編入する区域の面積 | 市街化区域から市街化調整区域に編入する区域の面積 | 変更後の市街化区域面積 | 特定保留区域面積 |
|---|---|---|---|---|
| 約2,736ha | 約221ha | 0ha | 約2,957ha | 約34ha |

2）主要な変
ア 市街化調
▶18地区
イ 市街化区
(特定保留区
▶2地区
ウ 市街化区
▶なし

資料：広報東広島　平成28年12月号（No512）
（東広島市）

現在地　トップページ > 分類でさがす > まちづくり・地域振興 > 都市政策・交通 > 都市計画 > 東広島都市計画（区域区分）に関する公聴会開催のお知らせ

**東広島都市計画（区域区分）に関する公聴会開催のお知らせ**

通常ページへ戻る　掲載日：2016年12月9日更新

広島県では，東広島都市計画区域区分（市街化区域及び市街化調整区域）に関する都市計画を変更するにあたり，その変更素案をとりまとめましたので，次のとおり公聴会を開催します。

「区域区分」に関する都市計画は，住みよいまちづくりを進めていくうえで，その基礎となるきわめて重要なものです。つきましては，この変更素案を住民の皆さんにお示しし，公聴会を開催して広くご意見をお伺いしたいと考えておりますので，変更素案を閲覧の上，ご意見をお聞かせくださるようお願いいたします。なお，公聴会で公述を希望される方は，あらかじめ下記の「公述の申出方法」により申し出をお願いします。

**公聴会について**

日時　平成29年1月27日（金曜日）午前10時から午後4時まで
場所　東広島市民文化センター
（東広島市西条西本町28－6）

**公述の申出方法**

公述を希望される方は，広島県知事宛の公述申出書に住所，氏名，電話番号，述べようとする意見の要旨とその理由等を記載した書面を下記の問い合わせ先に郵送もしくは持参により事前に提出願います。事前に申出のない方は，当日公述することはできません。FAX，電子メールでの提出はお断りしておりますのでご注意ください。
公述申出書の様式は，下部【ダウンロード】で入手できます。
公述申出書の提出期間：平成28年12月19日（月曜日）から平成29年1月10日（火曜日）午後5時15分まで
郵送の場合は，平成29年1月10日（火曜日）の当日消印有効

**公述人の選定**

公述を希望される方が多い場合には，すべての方に公述していただけない場合があります。
なお，当日公述していただく方が決定し次第，その結果を通知します。

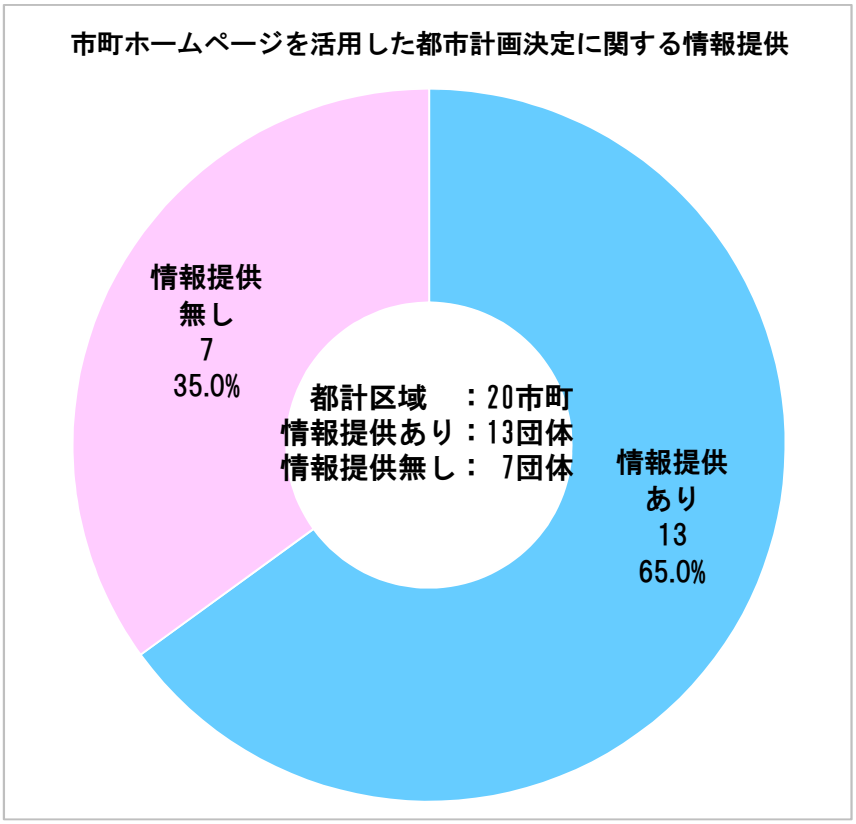
**公聴会の傍聴**

傍聴を希望される方は，当日直接会場へおいでください。
ただし，先着順となりますので，満員の場合は入場をお断りすることがあります。

資料：広島県ホームページ

■Ⅴ－②－２　市町ホームページを活用した都市計画決定の情報提供状況

・県内の都市計画区域を有する市町において，都市計画決定に関する情報をホームページで提供しているのは13団体である。




※ 各市町HP上に掲載する都市計画決定に関する事項を検索

資料：各市町ホームページより作成

# Ⅴ．住民主体のまちづくりが進む都市

## ■段階的かつ着実な住民主体のまちづくりの推進

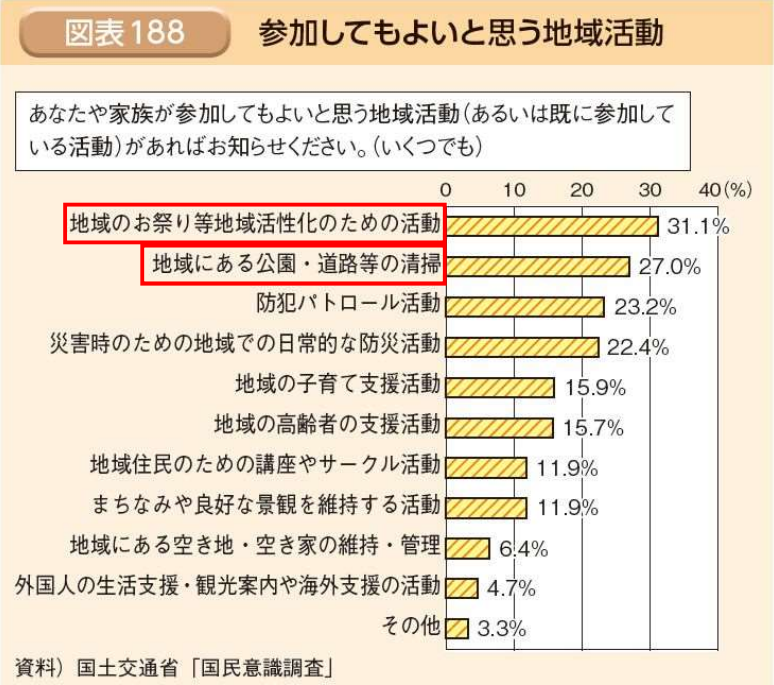
### ③都市づくり・都市計画に関する意識の啓発

現　状

住民のまちづくり活動への参加機運は，年々高まっている【Ⅴ－③－１】ものの，その受け皿となる活動団体や組織などまちづくりを主活動とするＮＰＯ法人の団体数は，全体の２割に満たず【Ⅴ－③－２】，今後，このような団体や人材などを増やしていくためには更なる情報提供が必要である。

■Ⅴ－③－１　参加してもよいと思う地域活動

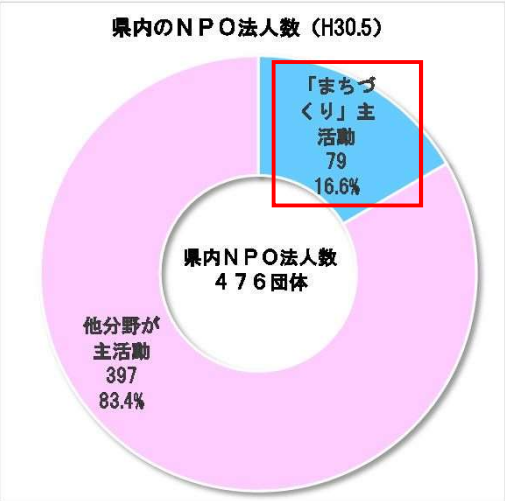
・参加してもよい地域活動の上位に，“地域活性化のための活動”，“公園・道路の清掃”が挙がっている。

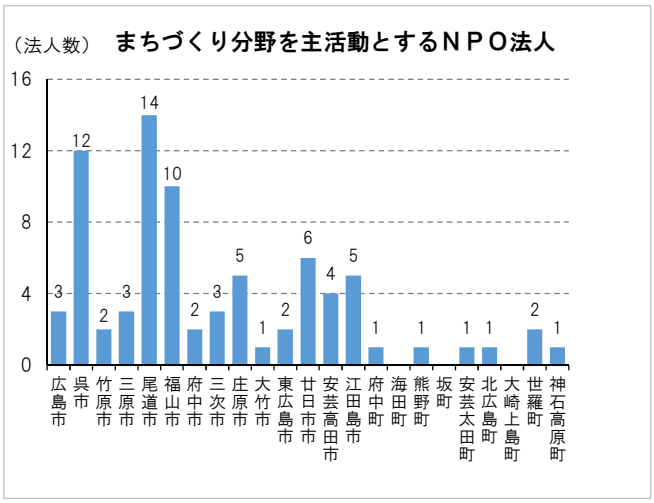



資料：平成23年度国土交通白書
（国土交通省）

■Ⅴ－③－２　まちづくりを主活動とするNPO法人数（広島県認証分）

・広島県が認証したNPO法人は，平成30年５月現在で476団体あるが，このうち「まちづくり」を主活動としている団体は2割に満たない。




資料：広島県知事が所管するNPO法人の一覧（H30.5.15）（広島県ホームページ）より作成

# Ⅴ．住民主体のまちづくりが進む都市

## ■段階的かつ着実な住民主体のまちづくりの推進

### ④都市づくりに係わる民間活動の支援

現　状

住民などが行うまちづくり活動やまちなみづくり，景観保全などの活動を促すため，公益的事業などに対する支援制度を導入している市町があり，このような行政との連携によるまちづくりの取組を促進する必要がある【Ⅴ－④－１】。

■Ⅴ－④－１　市町によるまちづくり支援制度の導入状況（三次市）

・三次市では，市民によって組織された任意の団体や法人などが主体となり，連携や公助により行う公益的事業を支援している。また，すぐれた地域資源を生かし，交流人口の拡大や交流などを通じた地域活力の創造をめざした公益的事業などの創造や展開をするうえで必要となる施設整備を支援している。

【がんばる地域支援事業（ソフト事業を対象）】

| | 事業名 | 事業団体 |
|---|---|---|
| H24 | 学力支援事業 | NPO法人<br>みよし子育て・学び支援あすなろ |
| | 郷土の民話集づくり | 郷土の民話を伝えよう会 |
| | ①「農山村力向上！農林畜産業の振興支援プロジェクト」<br>②田舎deふるさと情報発信強化プロジェクト | NPO法人地域活性化プロジェクトチームGANBO |
| | 君田地域まちづくりビジョン実現事業 | 君田おこしネットワーク協議会 |
| | スポーツをとおした健康づくりひとづくり事業 | みわスポーツクラブ |
| H25 | 布野町横谷地区活性化事業 | 横谷自治連合会 |
| | 三次町まちなかギャラリー | 三次まちづくり歴史文化会 |
| | 西の玄関川地活性化事業 | 西の玄関川地 |
| | 川の文化と賑わい創出事業 | かっぱ道場馬洗川 |
| | 「君田ふる里応援団」の結成と活動展開 | 君田おこしネットワーク協議会 |
| | 「三次の酒で乾杯を推進する条例」の普及促進事業 | 三次の酒研究会 |
| | みよし街コンin十日市 | 三次青空クラブ |
| H26 | うだつの町並みにぎわいプロジェクト | きさ・よいとこ発見隊 |
| | 北部三町の地域力向上事業 | 三次市北部三町自治連合会連携会議 |
| | 三次の鵜飼伝承事業 | 三次の川舟を守る会 |
| | 忍者まちをはしる！三次の巻 | 三次忍者団 |
| | 吉舎ふるさとプラザ「Xa104」を拠点にしたまちの活性化事業 | 吉舎町商工業振興支援センター |
| | 芸備線周辺地域活性化事業 | 芸備線愛好のぞみ会 |
| H27 | 地域創生アクション事業<br>（幸せを実感しながら住み続けたい町づくり事業） | 下地区社会福祉協議会連合会 |
| | 体験交流プログラムマネジメントで持続可能な交流促進と江の川カヌー公園等の利用拡大 | 特定非営利活動法人元気むらさくぎ |
| H28 | 女性が主体となった鳥獣被害軽減方策の普及とこれを突破口にした女性の地域振興活動の役割り向上 | 石原ひまわり会 |
| H29 | 「うがみちくさの里」構想<br>-平成30年度からの農産物等販売構想- | 宇賀地区振興協議会 |

【がんばる地域・産業施設整備支援事業（ハード事業を対象）】

| | 事業名 | 事業団体 |
|---|---|---|
| H24 | 遊休農地を活用した機能性野菜の栽培による6次産業化の推進と食を絆とした新たな農村交流の創造 | 大津建設株式会社 |
| H25 | 尾道松江線開通と農地遊休化防止に連動した6次産業化推進による地域振興貢献事業 | 合同会社三良坂フロマージュ |
| H26 | 申請なし | |
| H27～H29 | 農産物の獣害減少と野生駆除獣の有効活用を目的とする新産業構築及び新産品開発による地域づくり貢献事業 | 有限会社　みわ375 |
| | 川西郷の駅整備事業 | 株式会社　川西郷の駅 |
| | 地域資源を活用した特産品の開発・加工・販売による地域活性化と定住促進をめざした都市農山村交流事業による人口減少、限界集落への挑戦事業～小さな農山村を守り抜く！希望のモダン！～ | 君田町茂田区特産品加工販売等連携会議 |
| | 農家レストラン「こいこい屋」等整備事業 | 合同会社　あおが |

資料：三次市がんばるまちづくり支援事業（三次市ホームページ）より作成

# Ⅴ．住民主体のまちづくりが進む都市

## ■段階的かつ着実な住民主体のまちづくりの推進

### ⑤提案制度の活用

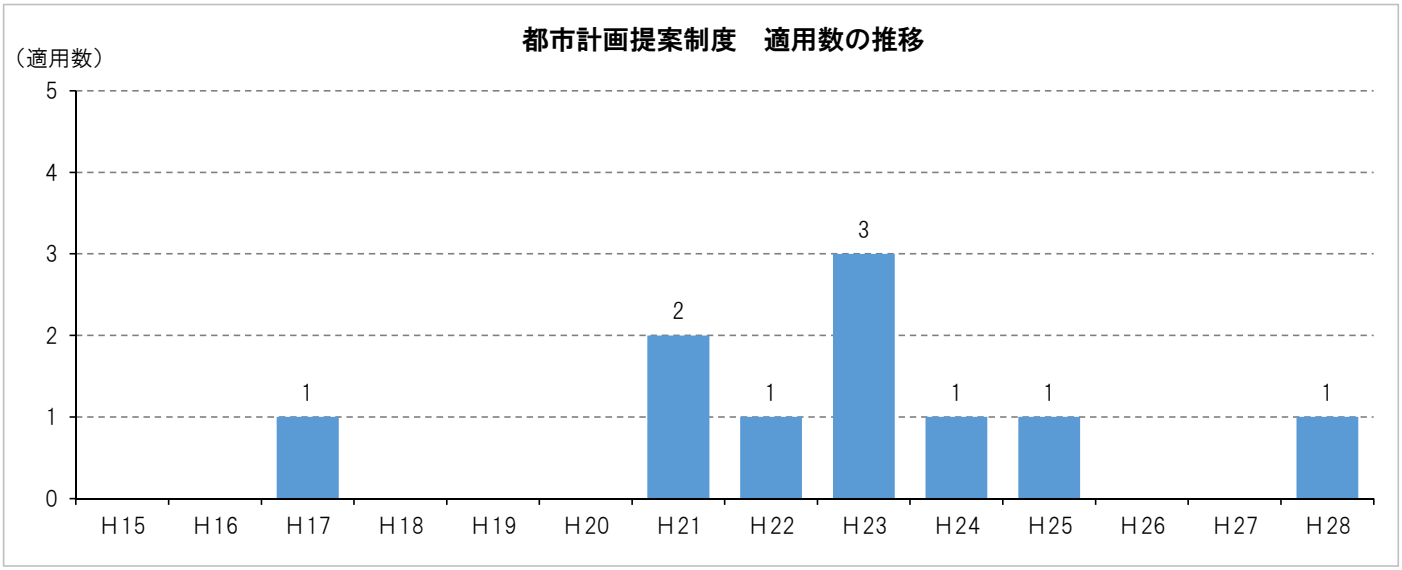
現　状

平成14年の都市計画法の改正により，都市計画区域又は準都市計画区域において，土地所有者やまちづくり協議会，まちづくりＮＰＯなどが，一定面積（0.5ha）以上の一体的な区域について，土地所有者の３分の２以上の同意を得た場合に，マスタープランを除く全ての都市計画について，その案を提案することができる都市計画提案制度が設けられている。

しかしながら，市町において都市計画に関するホームページなどで情報発信は行っているものの，地域においてまちづくりの知識を有する人が少ないこともあり，住民や民間団体などが主体となった都市計画提案が活用された事例は少ない【Ⅴ－⑤－１】。

■Ⅴ－⑤－１　都市計画提案制度での提案数

・広島県での都市計画において，平成15年から平成28年の間に都市計画提案制度が適用されたのは10件である。



# Ⅴ．住民主体のまちづくりが進む都市

## ■市町を計画主体においた都市計画の仕組みづくり

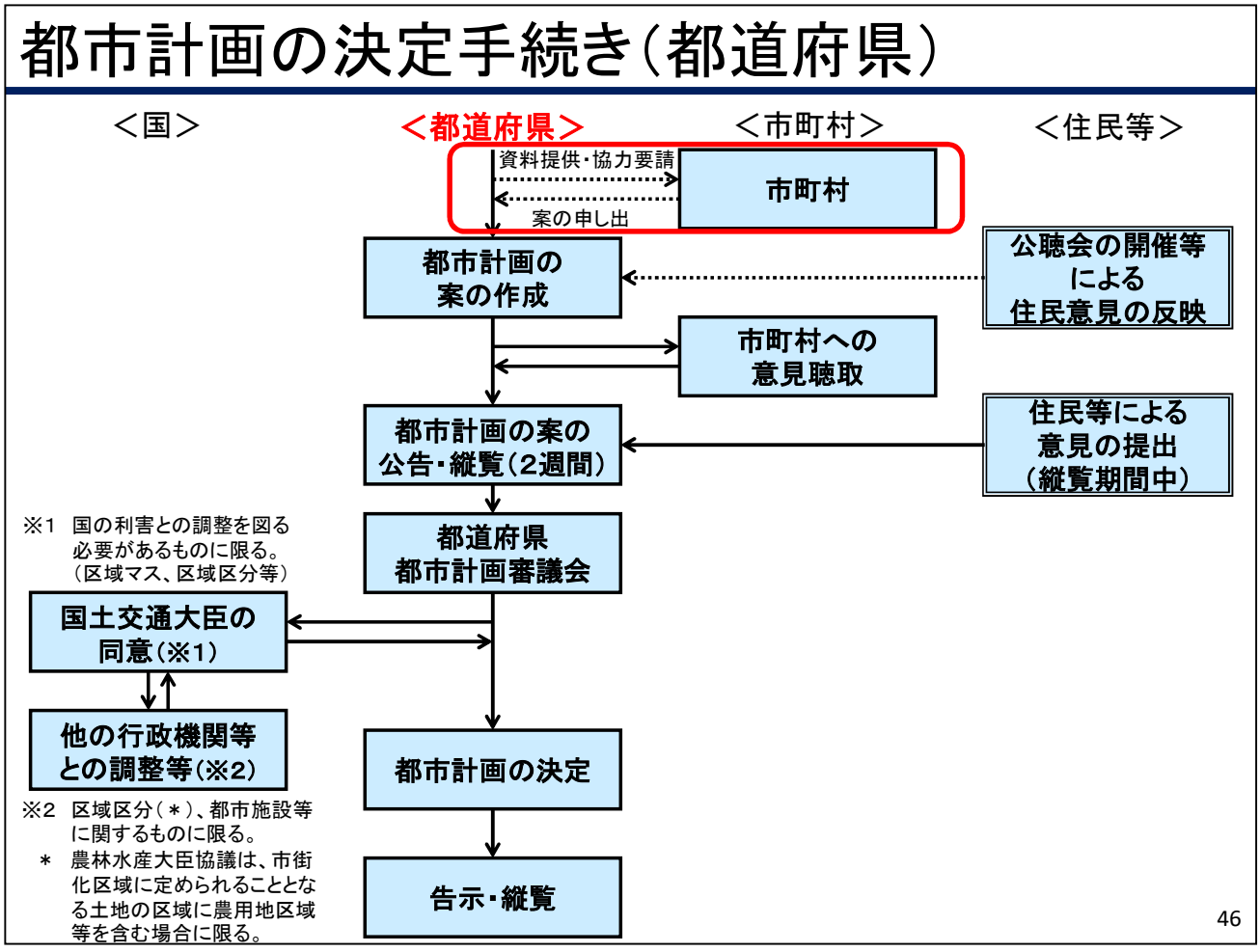
### ⑥県の都市計画案は市町の提案を受けて作成することの原則化

現　状

県が決定する都市計画に際し，住民にとって住みよいまちを実現していくために，住民に最も近い基礎自治体である市町が，住民の意向や地域の実情などを踏まえて，都市計画の素案を作成し，申出により県が都市計画の案を作成しているところであるが，今後も引き続き，市町の提案により，地域の実情などを踏まえた都市計画の案を作成していく必要がある【Ⅴ－⑥－１】。

■Ⅴ－⑥－１　都市計画の決定手続き（都道府県）

・本県においては，住民に最も近い基礎自治体である市町が，都市計画の素案を作成し，申出により県が都市計画の案を作成している。




資料：都市計画制度の概要「土地利用計画制度」（国土交通省ホームページ）

# Ⅴ．住民主体のまちづくりが進む都市

## ■市町を計画主体においた都市計画の仕組みづくり

### ⑦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

現　状

平成23年の都市計画法の改正により，市の都市計画決定に係る都道府県知事への同意を要する協議が同意を要しない協議とされ，市において県の同意なく主体的に都市計画決定が行えるようになった【Ⅴ－⑦－１】。

市が都市計画決定を行うにあたり，県との協議などで県と市が相互に説明を尽くした結果，県の意見を踏まえた案としない場合は，手続きに支障が生じるおそれがある。

■Ⅴ－⑦－１　都市計画制度における地方分権

・第一次地方分権改革一括法による都市計画法の一部改正に伴い，市が都市計画を決定しようとする際の都道府県知事との協議について，その同意を得ることが不要となった。

【参考】都市計画制度における地方分権（第一次～第五次地方分権改革一括法）

○第一次地方分権改革一括法による都市計画法の一部改正

（１）三大都市圏等大都市及びその周辺の都市に係る都市計画区域において、都道府県が都市計画を決定しようとする際の国土交通大臣の同意を要する協議を不要とする（都市計画法第１８条第３項）
（２）市が都市計画を決定しようとする際の都道府県知事との協議について、その同意を得ることを不要とする（都市計画法第１９条第３項）

○第二次地方分権改革一括法による都市計画法の一部改正

１．義務付け・枠付けの見直し等
地方公共団体の自治事務について国が法令で事務の実施やその方法を定めているいわゆる「義務付け・枠付け」の規定について、地方分権改革推進委員会第３次勧告を踏まえ、廃止、努力義務化等の見直しを行うもの。
計画の策定・計画の内容の義務付　→　「できる」規定化・努力義務化　等

２．基礎自治体への権限移譲
地方分権改革推進委員会第１次勧告に掲げられた事務について、次のように措置。

【都市計画決定権限について】
（１）都道府県から市町村へ決定権限を移譲する都市計画
・三大都市圏等の都市計画区域における用途地域等（特別区を除く。）
・４車線以上のその他の道路、１０ヘクタール以上の公園、緑地等（国又は都道府県が設置するものを除く。）　等
（２）都道府県から指定都市へ決定権限を移譲する都市計画
・区域区分　・都市再開発方針等　・高速自動車国道及び一般国道

【建築許可等について】
都市計画施設区域及び市街地開発事業施行区域内の建築の許可、都市計画事業地内の建築等の許可等については、都道府県知事からすべての市の長へ移譲する。

○第三次地方分権改革一括法による都市計画法の一部改正

（１）義務付けの見直し　市町村又は都道府県が都市計画を決定した場合における、都市計画の図書の写しの国交大臣への送付義務を廃止する。
（２）開発審査会の委員の人数を、「５人又は７人」から「５人以上」に変更する。

○第四次地方分権改革一括法による都市計画法の一部改正

指定都市の区域における都市計画区域マスタープランに関する都市計画決定権限を都道府県から指定都市に移譲

○第五次地方分権改革一括法による都市計画法の一部改正

区域区分に関する都市計画決定に係る農林水産大臣協議の対象範囲の見直し（すべての区域区分に関する都市計画決定から、農用地区域等が含まれる場合に限定）

38

資料：都市計画制度の概要「都市計画法制」（国土交通省ホームページ）

# Ⅴ．住民主体のまちづくりが進む都市

## ■市町間調整を重視した広域調整システムの構築

### ⑧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

現　状

県が都市計画を決定するときは，市町（都市計画区域を持たない町も含む）との十分な調整・連携を図り，適切に都市計画を決定する必要があるため，市町相互が直接意見交換しながら広域的調整を行うことができるよう，広島圏域，備後圏域，備北圏域内都市計画調整会議設置運営要綱を定めており，今後も会議を設置し，県と関係市町との間での意見集約や情報交換による円滑な調整を図る必要がある。

また，平成23年の都市計画法の改正により，一の市町の区域を越えて広域に影響を及ぼす区域区分の決定・変更について，政令指定都市（広島市）において独自に行うことが可能となり【Ⅴ－⑧－１】，市町間の広域的調整が今後ますます重要となってくることから，要綱の見直しや会議における具体的な調整方法などについて検討する必要がある。

■Ⅴ－⑧－１　都市計画制度における地方分権

・第二次地方分権改革一括法による都市計画法の一部改正に伴い，区域区分の決定権限が都道府県から指定都市へ移譲された。

【参考】都市計画制度における地方分権（第一次～第五次地方分権改革一括法）

○第一次地方分権改革一括法による都市計画法の一部改正

（１）三大都市圏等大都市及びその周辺の都市に係る都市計画区域において、都道府県が都市計画を決定しようとする際の国土交通大臣の同意を要する協議を不要とする（都市計画法第１８条第３項）
（２）市が都市計画を決定しようとする際の都道府県知事との協議について、その同意を得ることを不要とする（都市計画法第１９条第３項）

○第二次地方分権改革一括法による都市計画法の一部改正

１．義務付け・枠付けの見直し等
地方公共団体の自治事務について国が法令で事務の実施やその方法を定めているいわゆる「義務付け・枠付け」の規定について、地方分権改革推進委員会第３次勧告を踏まえ、廃止、努力義務化等の見直しを行うもの。
計画の策定・計画の内容の義務付　→　「できる」規定化・努力義務化　等

２．基礎自治体への権限移譲
地方分権改革推進委員会第１次勧告に掲げられた事務について、次のように措置。

【都市計画決定権限について】
（１）都道府県から市町村へ決定権限を移譲する都市計画
・三大都市圏等の都市計画区域における用途地域等（特別区を除く。）
・４車線以上のその他の道路、１０ヘクタール以上の公園、緑地等（国又は都道府県が設置するものを除く。）　等
（２）都道府県から指定都市へ決定権限を移譲する都市計画
・区域区分　・都市再開発方針等　・高速自動車国道及び一般国道

【建築許可等について】
都市計画施設区域及び市街地開発事業施行区域内の建築の許可、都市計画事業地内の建築等の許可等については、都道府県知事からすべての市の長へ移譲する。

○第三次地方分権改革一括法による都市計画法の一部改正

（１）義務付けの見直し　市町村又は都道府県が都市計画を決定した場合における、都市計画の図書の写しの国交大臣への送付義務を廃止する。
（２）開発審査会の委員の人数を、「５人又は７人」から「５人以上」に変更する。

○第四次地方分権改革一括法による都市計画法の一部改正

指定都市の区域における都市計画区域マスタープランに関する都市計画決定権限を都道府県から指定都市に移譲

○第五次地方分権改革一括法による都市計画法の一部改正

区域区分に関する都市計画決定に係る農林水産大臣協議の対象範囲の見直し（すべての区域区分に関する都市計画決定から、農用地区域等が含まれる場合に限定）

38

資料：都市計画制度の概要「都市計画法制」（国土交通省ホームページ）

# Ⅴ．住民主体のまちづくりが進む都市

## ■市町間調整を重視した広域調整システムの構築

### ⑨都市計画の広域調整

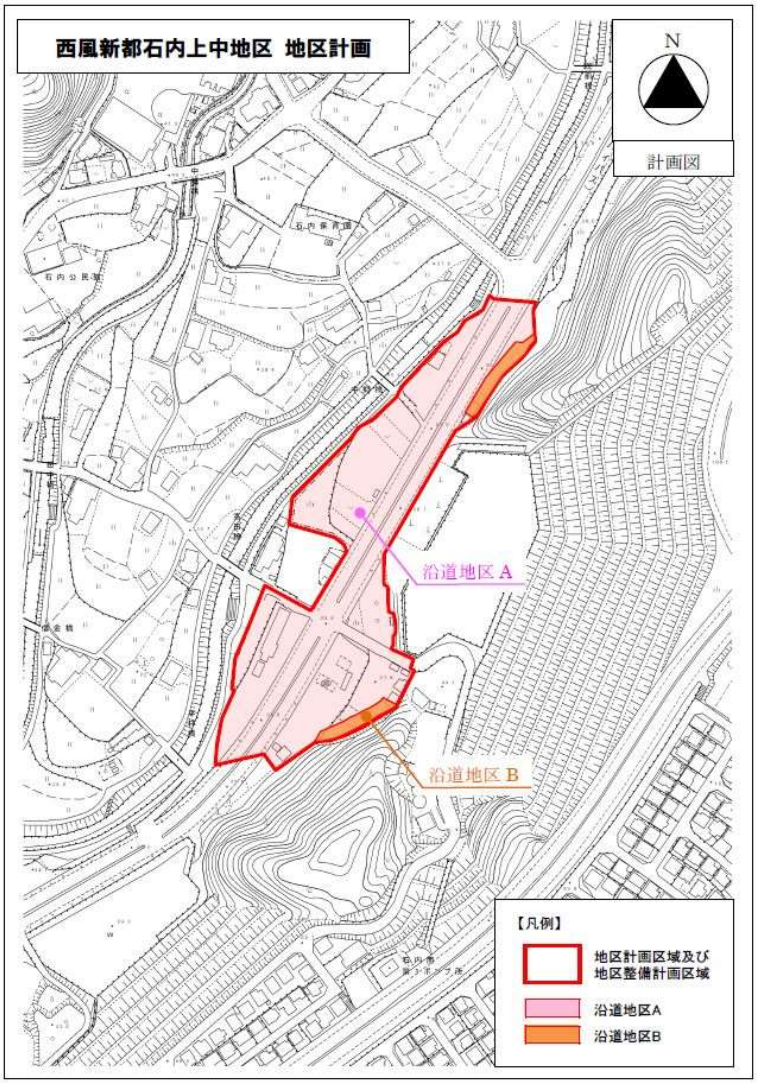
現　状

大規模集客施設の立地に関する都市計画の決定（変更）のように，広域的に都市構造や周辺環境などに影響を及ぼすおそれのある場合は，平成20年３月に策定した「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」に即して広域調整を行っている【Ⅴ－⑨－１】。

今後も，市町の行う都市計画決定（変更）の影響が，一の市町の区域を越えて広域に及ぶと考えられる場合は，都市機能の適正立地を確保する観点から引き続き広域調整を行う必要がある。

■Ⅴ－⑨－１　広域調整の事例

・西風新都石内上中地区地区計画は，県が定める広域調整手続きに関するガイドラインに基づく広域調整の対象案件であったため，都市計画決定にあたり，広島圏域内の市町との広域調整を行った。




資料：地区計画の届出について「西風新都石内上中地区」
（広島市ホームページ）

# Ⅴ．住民主体のまちづくりが進む都市

## ■市町の執行体制強化の支援

### ⑩県による支援体制の強化，人材育成

現　状

広島県において，県と市町との人事交流を継続的に行っており，今後も引き続き，市町の執行体制の強化，協力連携の緊密化を図る必要がある。

# Ⅴ．住民主体のまちづくりが進む都市

## ■市町の執行体制強化の支援

### ⑪まちづくり事例集などの作成と活用支援

現　状

県では，現行の都市計画制度や県内の都市計画の取組状況を紹介することにより，都市計画に携わる実務経験者に役立てていただくために，「広島県の都市計画2014」を作成し，まちづくりに関する制度や県主要事業の紹介，県内の都市計画決定一覧などの情報提供を冊子，ホームページなどで行っている【Ⅴ－⑪－１】。

また，国土交通省では，ホームページを活用し，中心市街地活性化資料集・事例集として，全国のまちづくりの先行事例などを情報提供している【Ⅴ－⑪－２】。

■Ⅴ－⑪－１　県における都市計画制度や県内の都市計画の取組状況などに関する情報提供例

・県では，まちづくりに関する制度や県主要事業の紹介，都市計画決定一覧などについて，「広島県の都市計画2014」を作成し，冊子やホームページで情報提供している。




資料：広島県の都市計画2014（広島県ホームページ）

## ■Ⅴ－⑪－２　まちづくり制度紹介の事例（国土交通省）

・国土交通省では，全国のまちづくりの先行事例などを収集・整理し，ホームページで紹介している。




■「中心市街地活性化ハンドブック」2018（平成30年度）版ができました。



ダウンロード（一括・分割）はこちら

■「中心市街地のまちづくり」について皆様にイメージしていただくためのパンフレットを作成しました。（H22.11　一部変更）



中心市街地のまちづくり～コンパクトなまちづくりを目指して～　パンフレット

■「まちづくりにおける新たな担い手の活動検討調査」



「まちづくりにおける新たな担い手の活動検討調査」

新たなまちづくりの担い手、特に公共施設を活用してまちのにぎわいを創出したり、あるいは公益的な活動も行ったりする担い手について、実態調査を実施した上で、このような担い手を支援し、公共施設に係る活動を誘導するための方策の検討を目的とした調査です。

報告書がご覧になれます。



「まちづくり会社等の活動事例集（活動内容別の代表的な30事例の紹介）」

事例集がご覧になれます。

■「中心市街地の空きビル活用及びリニューアル事例調査」



「中心市街地の空きビル活用及びリニューアル事例調査」

空きビル活用及びリニューアルにより、中心市街地の活性化を図った事例を収集・調査することにより、その成功要因を特定し、整理した上で、中心市街地活性化に取り組む都市に情報提供することにより、中心市街地活性化の着実な推進を図ることを目的とした調査です。

報告書がご覧になれます。



「中心市街地の空きビル活用及びリニューアル事例調査」

リーフレットがご覧になれます。

■「中心市街地活性化に関する制度の円滑な運営のための検討調査」



「平成22年度　中心市街地活性化に関する制度の円滑な運営のための検討調査」

認定基本計画の目標達成に向けた的確な事業の選択と遂行、まちづくりと医療福祉施策との連携及び商業活性化のための独自条例制定等の取組みついて、代表的な事例を取りまとめました。　報告書（一部抜粋）がご覧になれます。



「平成23年度　中心市街地活性化に関する制度の円滑な運営のための検討調査」

リーフレットがご覧になれます。

■「官民連携によるまちづくり情報の効率的な発信・収集・交換方法に関する調査」



「官民連携によるまちづくり情報の効率的な発信・収集・交換方策に関する調査検討」

まちづくり活動における情報収集・発信の現状や課題、今後のニーズ等を把握したうえで、より効率的・効果的な情報収集・発信方策について検討することで、官民が連携した情報交流の促進によるまちづくりの取組の活性化を図ることを目的とした調査です。

調査報告書がご覧になれます。



「官民連携によるまちづくり情報の効率的な発信・収集・交換方策に関する調査検討」

リーフレットがご覧になれます。

■「民間資金による中心市街地再生方策に関する検討調査」



「民間資金による中心市街地再生方策に関する検討調査」

中心市街地活性化の取組について、その内容や状況の把握を行うとともに、そこから見出されるきめ細やかな民間資金による再生方策を調査することにより、中心市街地活性化の新たな施策の検討に資することを目的とした調査です。

ダウンロード（分割）はこちら

■「まちづくりにおける地域の担い手に関する実態検討調査（復興まちづくりにおける担い手）」



「まちづくりにおける地域の担い手に関する実態検討調査（復興まちづくりにおける担い手）」

大規模災害からの復興において効果的な復興まちづくりを実現するにあたって、民間の担い手の役割や活用のあり方等について、検討を行うことを目的とした調査です。

調査報告書がご覧になれます。

資料：中心市街地活性化資料集・事例集（国土交通省ホームページ）

# Ⅴ．住民主体のまちづくりが進む都市

## ■市町の執行体制強化の支援

### ⑫市町間のまちづくり情報交換の促進

現　状

県内市町の都市計画担当者が集まり，都市計画に関する情報提供や意見交換を行う担当者会議などが毎年度開催されているが，より多くの情報交換の機会を設けるため，会議などの開催を推進する必要がある【Ⅴ－⑫－１】。

■Ⅴ－⑫－１　県・市町による連絡調整会議などの実施状況

・都市計画担当者会議など，年間で10～12回の会議が開催されている。

| 会議名 | 参加市町 | 開催実績 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | H24 | H25 | H26 | H27 | H28 | H29 |
| 県市町都市計画担当課長会議 | 広島県内各市町（都市計画区域を持つ19市町） | 2 | 2 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| 市町担当者会議 | 広島県内各市町（都市計画区域を持つ19市町） | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 1 |
| 全国地区計画推進協議会 | 東広島市，福山市（広島県，広島市は顧問） | 4 | 3 | 3 | 3 | 2 | 4 |
| 中国都市美協議会 | 10市１町（広島県，広島市は顧問） | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| 中四国主管課長会議 | 中四国9県，広島市，岡山市 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| 立地適正化計画に係る実務担当者情報交換会 | 三原市，尾道市，府中市，福山市，竹原市（広島県） | - | - | - | 2 | 3 | 1 |
| 合　計 | | 12 | 11 | 10 | 12 | 12 | 11 |

# Ⅵ. 5つの将来像の実現に共通する事項

## ■都市計画区域の見直し・新規指定

### ①都市計画区域の拡大

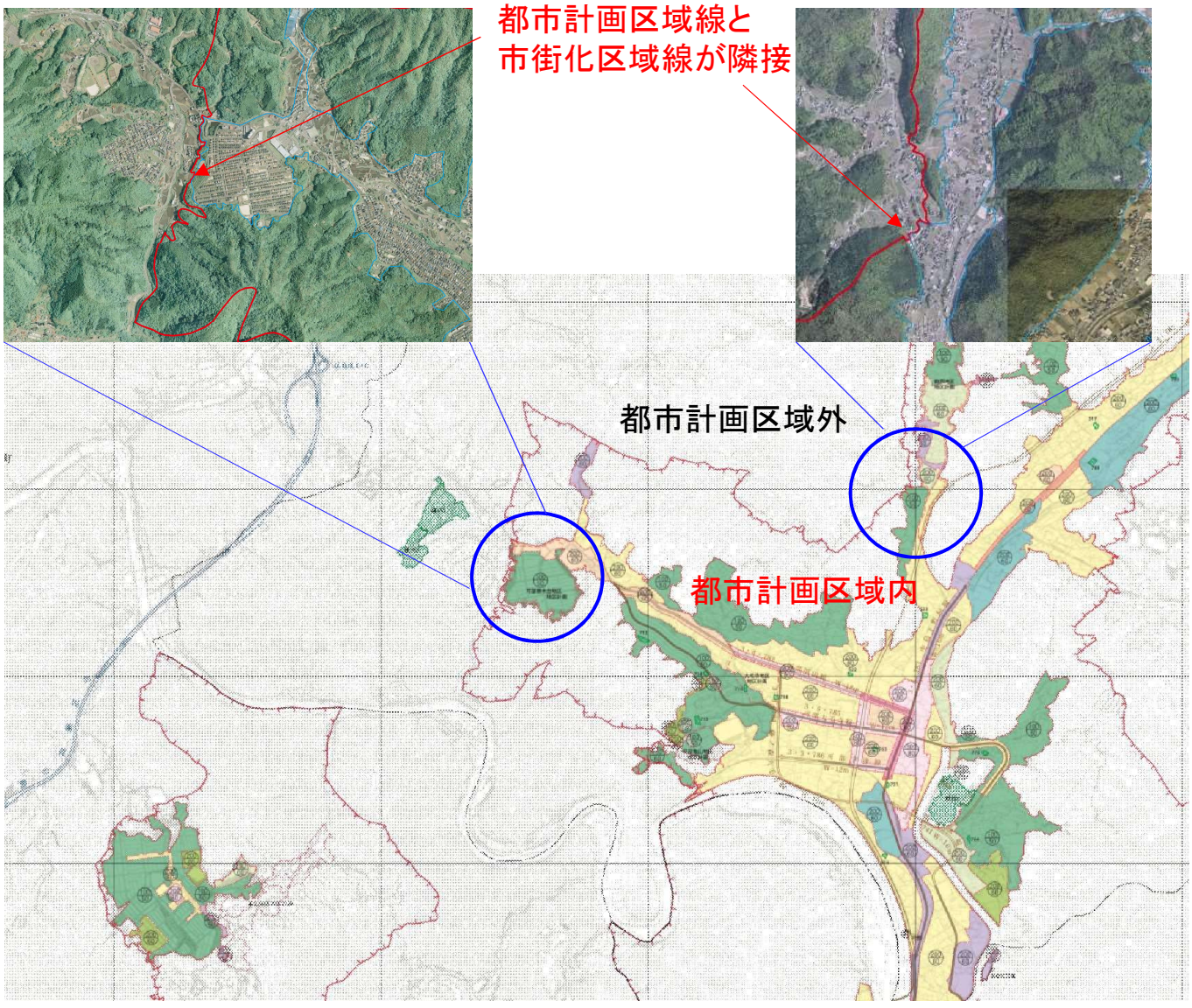
現　状

都市計画区域の外縁部において，市街化区域と都市計画区域外が隣接している区域がある。こうした区域においては，開発許可基準が緩い都市計画区域外において開発が進行し，無秩序な都市的土地利用が行われるおそれがある【Ⅵ－①－１】。

また，都市計画区域外において，大規模産業団地などの造成が行われる場合，そこを中心に無秩序に都市的土地利用が進行し，計画的な基盤整備がなされないまま市街地が形成されるおそれがある。

■Ⅵ－①－１　市街化区域と都市計画区域外が隣接する事例

・広島圏都市計画区域の外縁部において，市街化区域と都市計画区域外が隣接している地区が複数ある。




資料：広島圏都市計画区域総括図
地図・空中写真閲覧サービス（国土地理院）より作成

# Ⅵ．5つの将来像の実現に共通する事項

## ■都市計画区域の見直し・新規指定

### ②都市計画区域の縮小・廃止

現　状

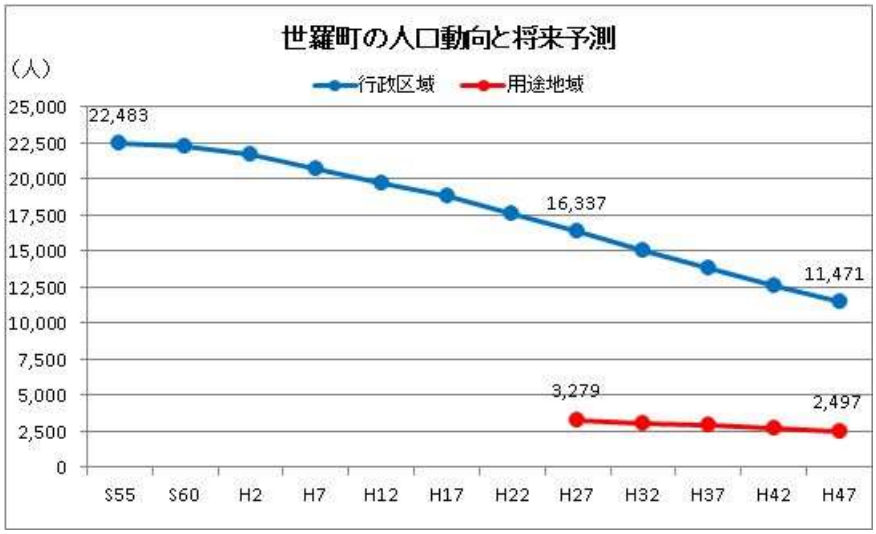
都市計画区域の決定時は，人口増加が見込まれていたものの，近年の人口減少に伴い，将来的に都市計画区域の指定要件を満たさない区域が生じるおそれがある【Ⅵ－②－１】。

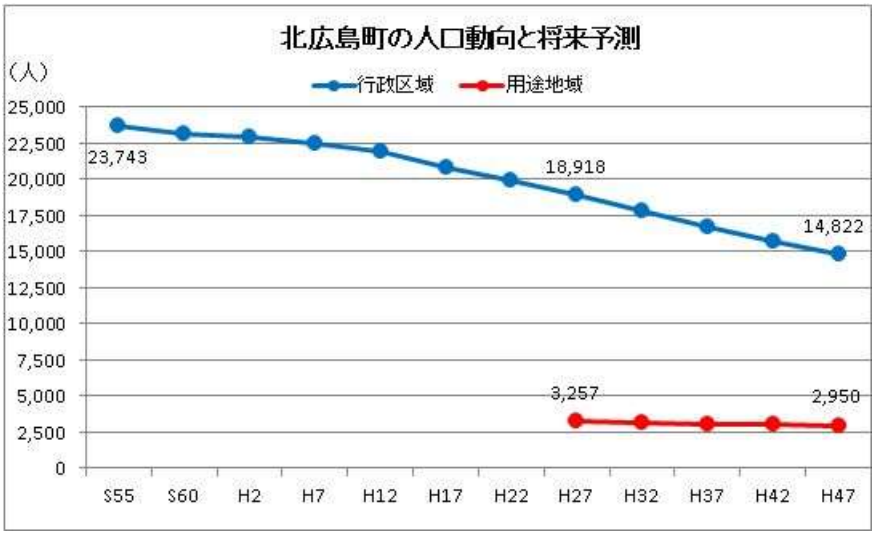
また，開発圧力の低下などにより，都市計画区域の指定による規制の必要性が薄れている区域もあり，県内や他県において都市計画区域を廃止した事例がある。

■Ⅵ－②－１　世羅町及び北広島町の人口動向

・平成47年における世羅町の将来人口は約11,500人，用途地域内人口は約2,500人まで減少が見込まれる。
・平成47年における北広島町の将来人口は約15,000人，用途地域内人口は約3,000人まで減少が見込まれる。

※都市計画区域に係る町村の要件（都市計画法施行令）
第２条
第１項　当該町村の人口が１万以上であり，かつ，商工業その他の都市的業態に従事する者の数が全就業者数の50パーセント以上であること。
第３項　当該町村の中心の市街地を形成している区域内の人口が３千以上であること。



# Ⅵ．5つの将来像の実現に共通する事項

## ■都市計画区域の見直し･新規指定

### ③都市計画区域の再編・統合

現　状

広島県においては，市町村合併に伴い，合併後の行政区域に複数の都市計画区域を含む場合，地理的条件や社会的，経済的状況などの地域的特性を踏まえつつ都市計画区域の再編を進めてきた【Ⅵ－③－１】。

今後，同じ行政区域内に併存している都市計画区域が，実質的に一体の都市として整備，開発及び保全を行うことがふさわしいと認められる場合は，都市計画区域の再編・統合を検討する必要がある【Ⅵ－③－２，３】。

また，市町村合併から10年以上が経過し，行政区域のみにとらわれない都市計画区域の再編を検討する必要がある。

## ■Ⅵ－③－１　広島県における都市計画区域の状況

・広島県においては，市町村合併に伴い，川尻安浦都市計画区域（旧川尻都市計画区域，旧安浦都市計画区域）などのように一部の都市計画区域について再編を行っている。

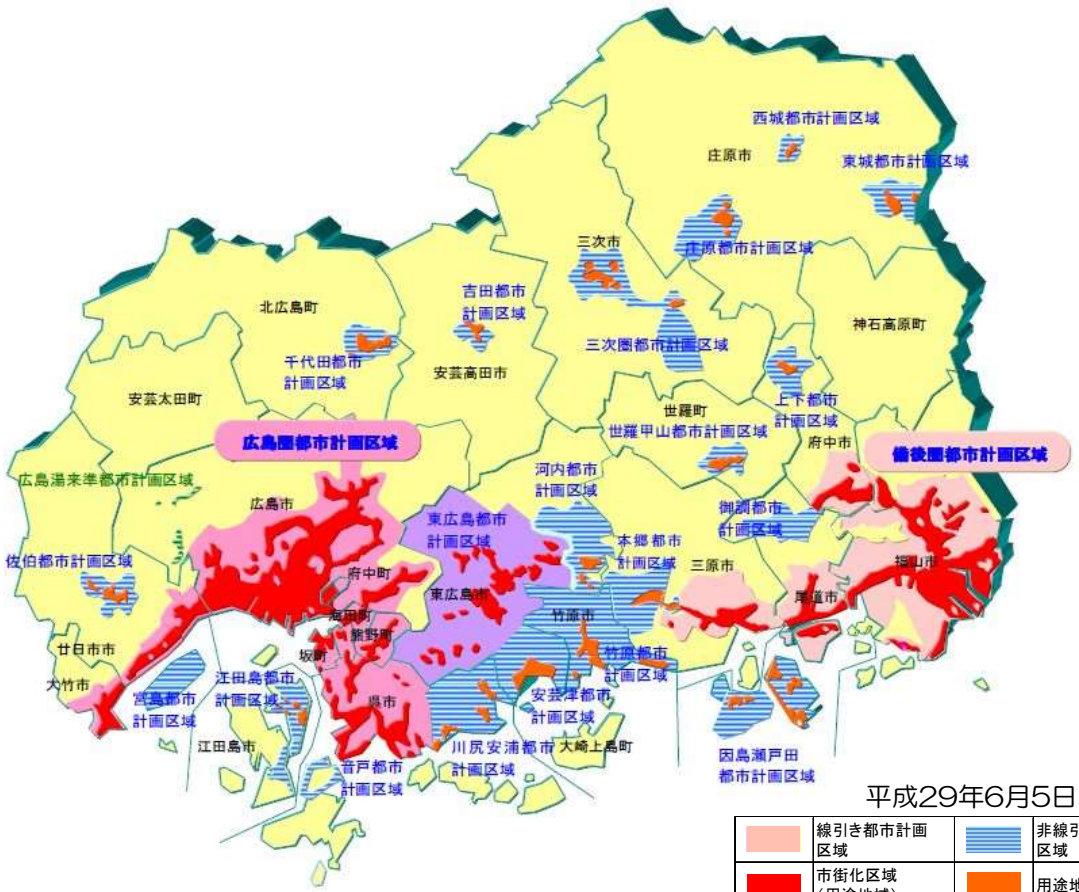
**再編前（平成24年4月1日現在）**

| 市町名 | 都市計画区域（当初指定年） | |
|---|---|---|
| | 線引き都市計画区域 | 非線引き都市計画区域 |
| 大竹市 | 広島圏（S46） | |
| 廿日市市 | | 宮島（S10）　佐伯（H2） |
| 広島市 | | |
| 府中町 | | |
| 海田町 | | |
| 熊野町 | | |
| 坂町 | | |
| 呉市 | | 安浦（S20）　川尻（S51）　音戸（H5） |
| 三原市 | 備後圏（S46） | 本郷（S61） |
| 尾道市 | | 因島（S28）　瀬戸田（S29）　御調（H7） |
| 福山市 | | |
| 府中市 | | 上下（S31） |
| 東広島市 | 東広島（S51）　黒瀬（S51） | 安芸津（S18）　河内（S61） |
| 竹原市 | | 竹原（S9） |
| 三次市 | | 三次圏（H9） |
| 庄原市 | | 庄原（S13）　東城（S13）　西城（S32） |
| 江田島市 | | 江田島（S31）　大柿（S31） |
| 北広島町 | | 千代田（S49） |
| 安芸高田市 | | 吉田（S55） |
| 世羅町 | | 世羅甲山（H2） |

**再編後（平成26年3月31日現在）**

| 市町名 | 都市計画区域（当初指定年） | |
|---|---|---|
| | 線引き都市計画区域 | 非線引き都市計画区域 |
| 大竹市 | 広島圏（S46） | |
| 廿日市市 | | 宮島（S10）　佐伯（H2） |
| 広島市 | | |
| 府中町 | | |
| 海田町 | | |
| 熊野町 | | |
| 坂町 | | |
| 呉市 | | 川尻安浦（H25再編）　音戸（H5） |
| 三原市 | 備後圏（S46） | 本郷（S61） |
| 尾道市 | | 因島瀬戸田（H26再編）　御調（H7） |
| 福山市 | | |
| 府中市 | | 上下（S31） |
| 東広島市 | 東広島（H25再編） | 安芸津（S18）　河内（S61） |
| 竹原市 | | 竹原（S9） |
| 三次市 | | 三次圏（H9） |
| 庄原市 | | 庄原（S13）　東城（S13）　西城（S32） |
| 江田島市 | | 江田島（H25再編） |
| 北広島町 | | 千代田（S49） |
| 安芸高田市 | | 吉田（S55） |
| 世羅町 | | 世羅甲山（H2） |

再編を行った都市計画区域




平成29年6月5日　現在

| | | | |
|---|---|---|---|
| | 線引き都市計画区域 | | 非線引き都市計画区域 |
| | 市街化区域（用途地域） | | 用途地域 |
| | | | 準都市計画区域 |

資料：広島県の都市計画2014（広島県）

■Ⅵ－③－２　東広島市の例

・東広島市では，市町村合併に伴い，都市計画区域の拡大，再編を行っており，一つの線引き都市計画区域と地形的に分かれた二つの非線引き都市計画区域が併存している。

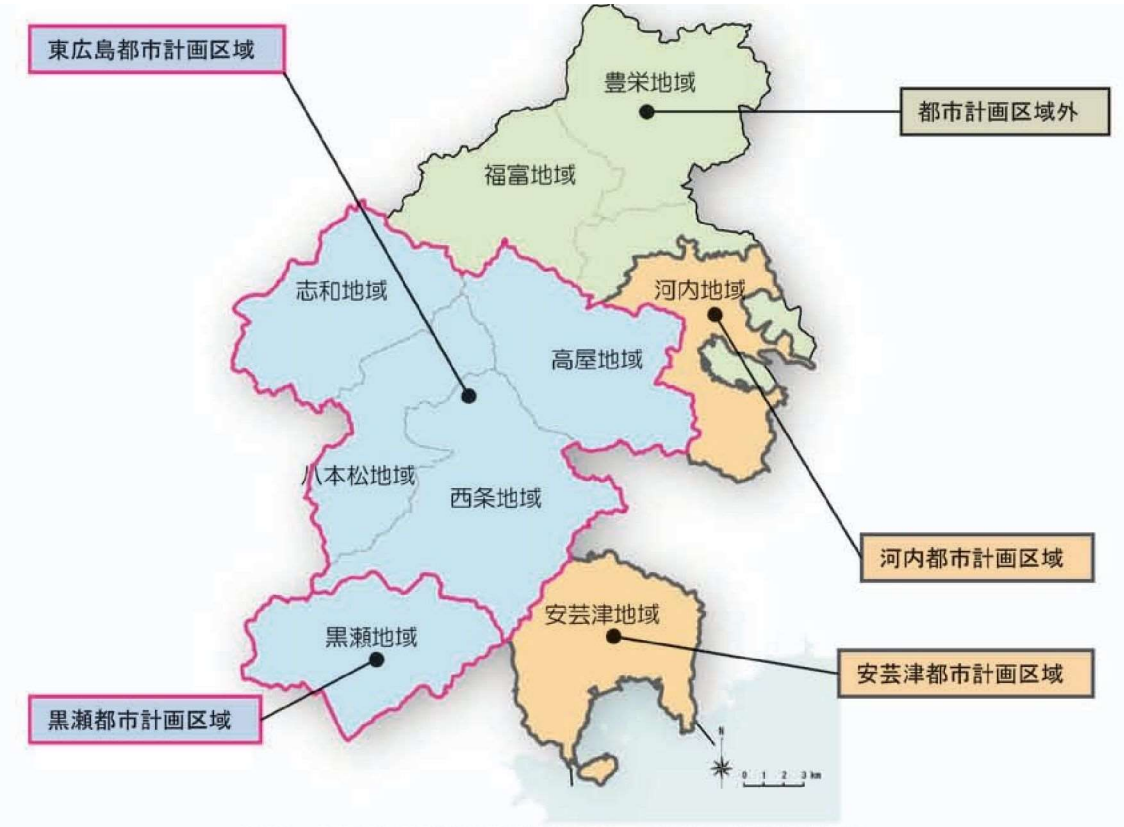



図３　東広島市都市計画マスタープランの対象区域

表４　行政区域等面積　　単位：ha

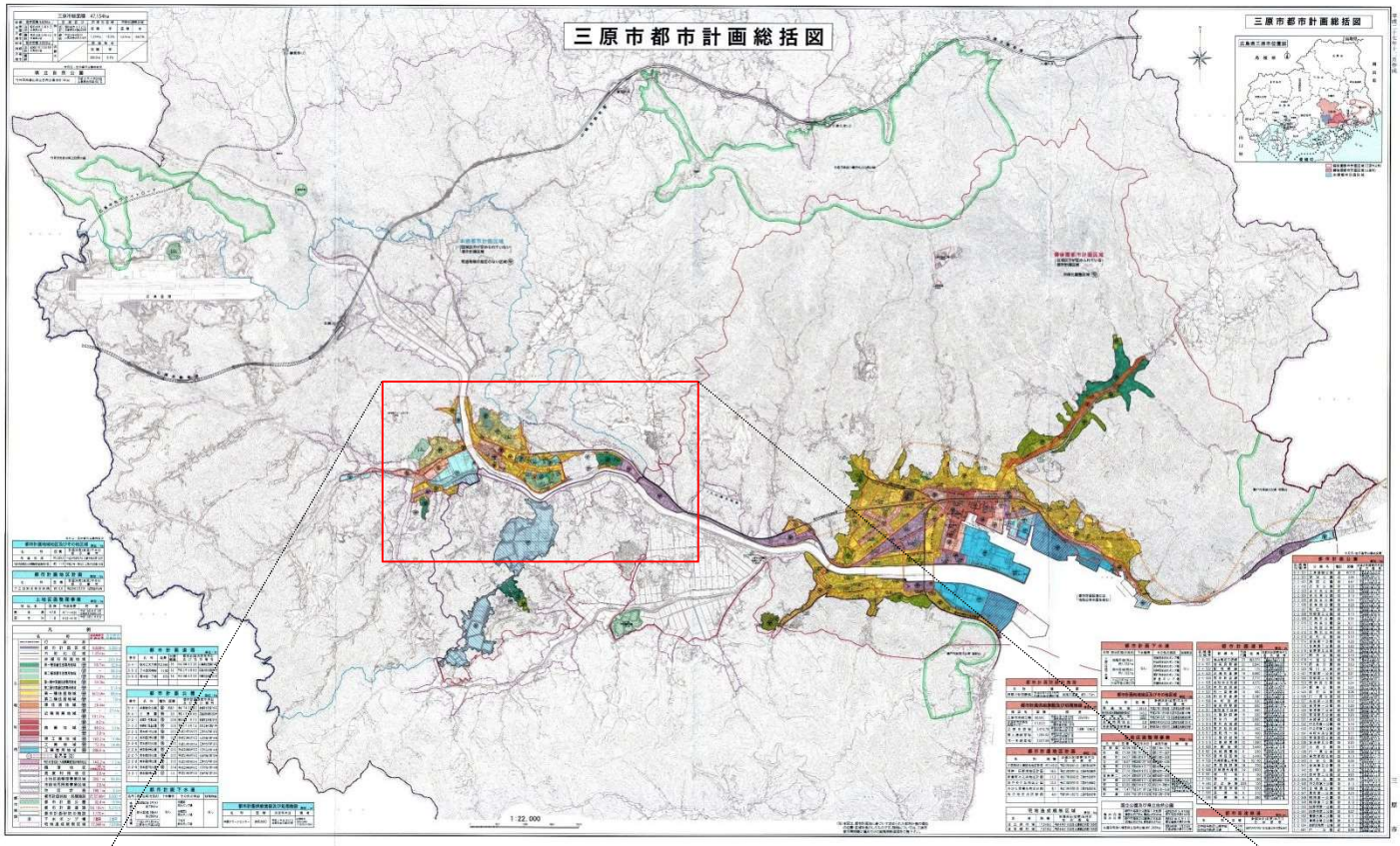
| | 行政区域 | 都市計画区域 | 都市計画区域外 | 市街化区域 | 市街化調整区域 |
|---|---|---|---|---|---|
| 旧東広島市（西条地域、八本松地域、志和地域、高屋地域） | 28,845 | 28,845 | — | 2,389 | 26,456 |
| 黒瀬地域 | 6,384 | 6,384 | — | 347 | 6,037 |
| 河内地域 | 8,468 | 5,397 | 3,071 | — | — |
| 安芸津地域 | 6,508 | 6,508 | — | — | — |
| 福富地域 | 6,071 | — | 6,071 | — | — |
| 豊栄地域 | 7,256 | — | 7,256 | — | — |
| 計 | 63,532 | 47,134 | 16,398 | 2,736 | 32,493 |

※黒瀬都市計画区域は，平成25年，東広島市都市計画区域に統合

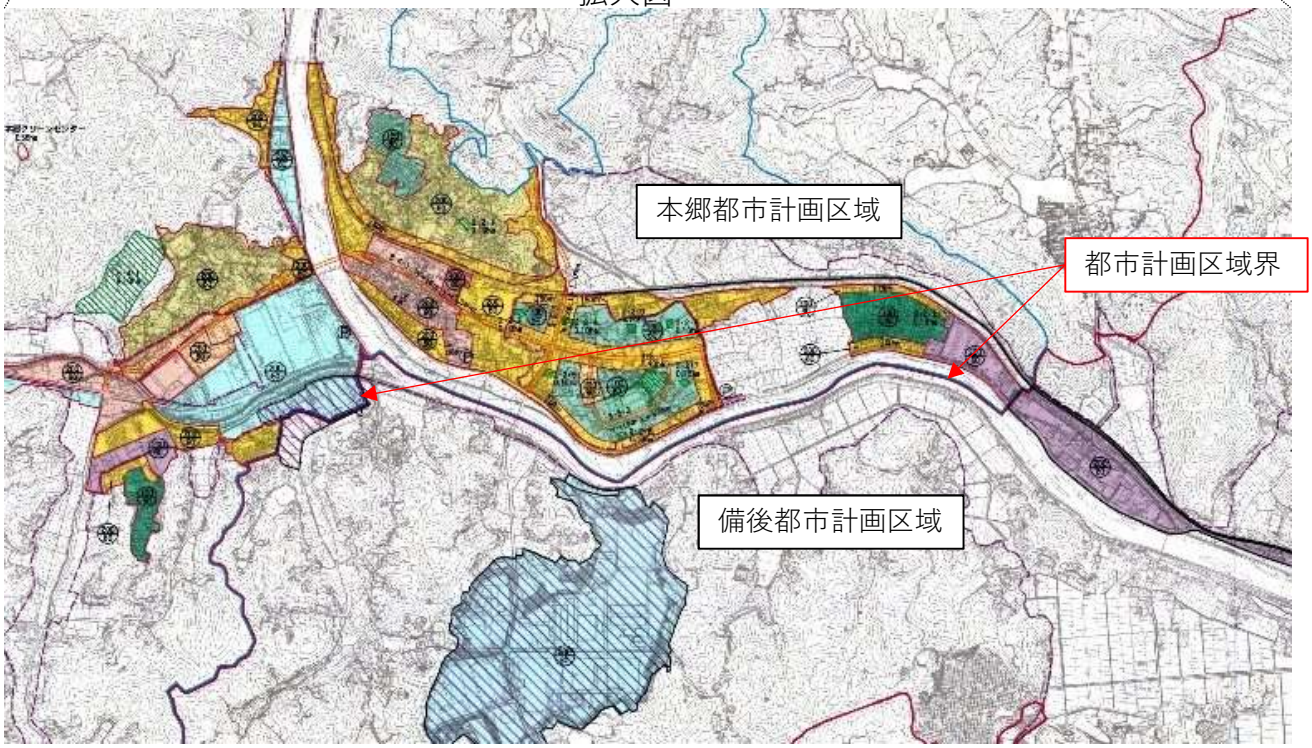
資料：第2次東広島都市計画マスタープラン（東広島市）

■Ⅵ－③－３　複数の都市計画区域が隣接する事例

・三原市においては，線引き都市計画区域である備後圏都市計画区域と，非線引き都市計画区域である本郷都市計画区域が接して指定されており，用途地域も接している。




拡大図




資料：三原市都市計画総括図（三原市）より作成

# Ⅵ．5つの将来像の実現に共通する事項

## ■準都市計画区域の指定

### ④準都市計画区域の指定

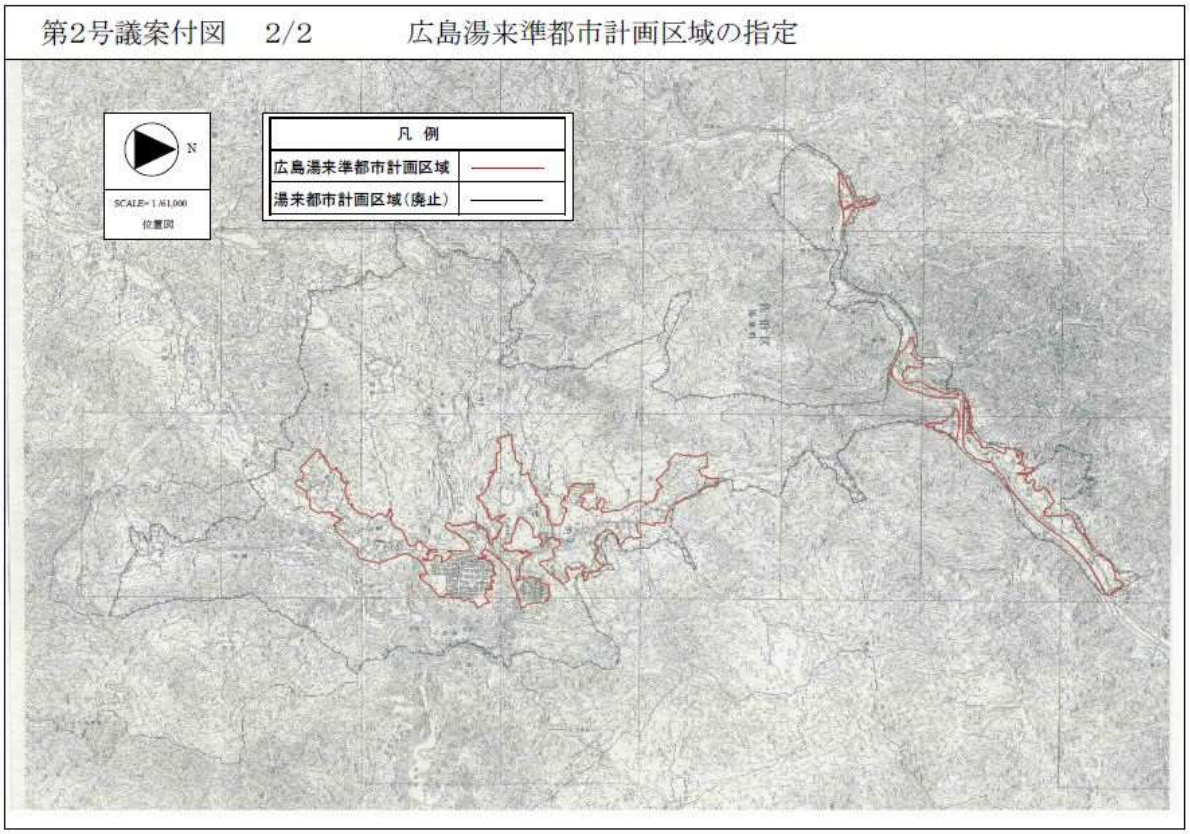
現　状

都市計画区域外において，高速道路ＩＣ周辺や幹線道路沿道の郊外部を中心に，大規模産業団地などの造成が行われるなど，そこを中心に無秩序に都市的土地利用が進行し，計画的な基盤整備がなされないまま市街地が形成されるおそれがある。こうした区域において土地利用規制を行うことのできる制度として，準都市計画区域がある。

しかしながら，県内の準都市計画区域の指定は，広島市との合併に伴う都市計画区域の再編の一環として指定された湯来準都市計画区域のみにとどまっているなど，十分な活用がなされていない【Ⅵ－④－１】。

■Ⅵ－④－１　湯来都市計画区域の例

・バブル期の住宅団地や工業団地などの開発圧力の高まりを受け，平成3年に湯来都市計画区域(3,069ha)を指定（用途地域未指定）。
・ 平成17年に湯来町が広島市と合併したことにより，政令市の都市計画区域となり，区域区分の設定が義務付けられることなどを踏まえ，平成23年5月に都市計画区域を廃止し，一部（460ha）に準都市計画区域を指定。（平成24年2月に準都市計画区域の一部（73ha）に用途地域を指定）




資料：第220回広島県都市計画審議会（広島県）

# Ⅵ. 5つの将来像の実現に共通する事項

## ■マスタープランなどの計画の充実
### マスタープラン全般にわたる事項

### ⑤マスタープランに求められる役割

【参考】都市計画運用指針

（マスタープランに要請される指針的役割）
都市計画は，その目的の実現には時間を要するものであることから，本来的に中長期的な見通しをもって定められる必要がある。また，個々の都市計画の決定に当たっては，その必然性，妥当性が説明される必要があるが，これが総体としての都市計画の一部を構成するものである以上，将来の目指すべき都市像との関係を踏まえ，総合性・一体性の観点から常に検証されなければならない。このため，マスタープラン（「都市計画区域マスタープラン」，「市町村マスタープラン」及び「立地適正化計画」をいう。以下同じ。）においては，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ことが極めて重要であり，そうした機能の発揮こそマスタープランに 求められているといえよう。マスタープランにおいて，どのような都市をどのような方針の下に実現しようとするのかを示すことにより，住民自らが都市の将来像について考え，都市づくりの方向性についての合意形成が促進されることを通じ，具体の都市計画が円滑に決定される効果も期待し得るものである。

（都市計画区域マスタープランの基本的考え方）
①都市計画区域マスタープランは，当該都市の発展の動向，当該都市計画区域における人口，産業の現状及び将来の見通し等を勘案して，中長期的視点に立った都市の将来像を明確にするとともにその実現に向けての大きな道筋を明らかにする，当該都市計画区域における都市計画の基本的な方向性を示すものとして定められるべきである。
②広域自治体である都道府県が都市計画区域マスタープランを定める場合には，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等広域的課題の市町村間の調整を図るため，都道府県が主体となって，複数市町村にまたがる都市計画区域における市町村間の合意形成に努めるべきである。

（市町村マスタープランの基本的考え方）
①市町村マスタープランは，住民に最も近い立場にある市町村が，そ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とともに，地域別の整備課題に応じた整備方針，地域の都市生活，経済活動等を支える諸施設の計画等をきめ細かくかつ総合的に定め，市町村自らが定める都市計画の方針として定められることが望ましい。
②市町村マスタープランは，当該市町村を含む都市計画区域マスタープラン，議会の議決を経て定められた市町村の基本構想に即したものとするとともに，国土利用計画法（昭和49年法律第92号）第４条に基づく市町村計画等に即したものとすることが望ましい。
③市町村マスタープランは，個別施策，施設計画等に関する事項の羅列にとどまらず，その相互の関係等にも留意し，市町村の定める具体の都市計画についての体系的な指針となるように定めることが望ましい。

（立地の適正化の基本的考え方）
立地適正化計画を策定する際は，当該市町村の現状の把握・分析を行い，課題を整理することがまず必要となる。その上で，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することが必要である。あわせて，その実現のための主要課題を整理し，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とが考えられる。

資料：都市計画運用指針（第10版）（国土交通省）

# Ⅵ. 5つの将来像の実現に共通する事項

## ■マスタープランなどの計画の充実
### マスタープラン全般にわたる事項

### ⑥都市計画区域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

【参考】都市計画運用指針

（都市計画区域マスタープランと市町村マスタープラン及び立地適正化計画の関係）

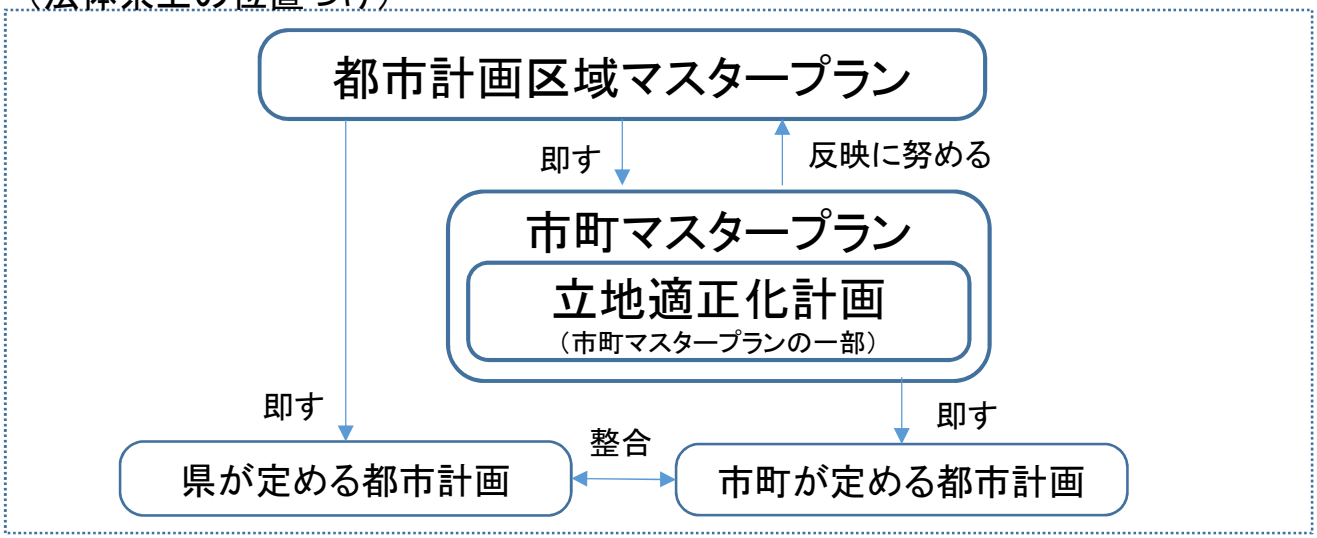
都市計画区域マスタープランは，一体の都市として整備，開発及び保全すべき区域として定められる都市計画区域全域を対象として，一市町村を超える広域的観点から，区域区分を初めとした都市計画の基本的な方針を定めるものであり，指定都市の区域において定められている都市計画区域に係るもの（当該指定都市の区域の内外にわたり指定されている都市計画区域に係るものを除く。）については指定都市が，その他の都市計画区域に係るものについては都道府県が定めるものである。

一方，市町村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，各市町村の区域を対象として，住民に最も身近な地方公共団体である市町村が，より地域に密着した見地から，その創意工夫の下に，市町村の定める都市計画の方針を定めるものである。

上記のような趣旨からすると，市町村内においておおむね完結する地域に密着した都市計画に関する事項については，市町村マスタープラン又は立地適正化計画において定めることが要請される。一方，都市計画区域マスタープランにおいては，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等，広域的，根幹的な都市計画に関する事項を定めることが要請される。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が図られるべきであり，都道府県と市町村の間で意見聴取，案の申出等を行うことを通じて相互の都市計画上の構想に配慮した調整が図られるべきである。

資料：都市計画運用指針（第10版）（国土交通省）

（法体系上の位置づけ）



# Ⅵ. 5つの将来像の実現に共通する事項

## ■マスタープランなどの計画の充実
### マスタープラン全般にわたる事項

### ⑦マスタープランの記載事項

【参考】都市計画運用指針

（マスタープランの記載事項）

マスタープランの対象期間は相当長期間となることから，マスタープランに詳細な計画内容を記述するには限界がある。（略）マスタープランに要請される役割からすると，マスタープランにおいては，当該都市計画の広域的な位置付けを踏まえた上で，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等で示すとともに，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，都市施設等について，また，市町村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，都市施設等について将来のおおむねの配置，規模等を示し，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することが望ましい。 また，人口の急激な減少と高齢化を勘案すれば，高齢者にとっても子育て世代にとっても安心できる健康で快適な生活環境を実現するとともに，将来における人口の見通しとそれ踏まえた財政の見通しを立てた上で，財政面及び経済面において持続可能な都市経営を実現することが必要となる。

このような観点を踏まえて機能的な都市構造を確保するため，立地適正化計画において居住や都市機能を誘導する地域をあらかじめ明示することが望ましい。 なお，マスタープランは，都市の将来像を明確にするものであり，個々の都市計画がこれに即したものでなければならないほか，開発許可についてもマスタープランの内容に沿って行われることが求められる。

ただし，このことは，具体の都市計画が都市計画区域マスタープランが示す都市の将来像，その実現に向けての大きな道筋との間で齟齬をきたすものであってはならないという趣旨であり，個別の都市計画についての記述が都市計画区域マスタープランに盛り込まれていなければならないということではない。

資料：都市計画運用指針（第10版）（国土交通省）

# Ⅵ. 5つの将来像の実現に共通する事項

## ■マスタープランなどの計画の充実
### マスタープラン全般にわたる事項

### ⑧マスタープランの見直し

【参考】都市計画運用指針

（マスタープランの見直し）

従来の人口が増加し多くの開発が行われるという時代とは異なり，今後は，人口が減少し，地域によっては新たな建築行為等が行われにくくなることが見込まれる。このような将来見通しを踏まえ，先を見越して，中長期的な視点に立って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いくことがマスタープランには求められている。

一方，予定したプロジェクトの大幅な変更や予定していなかったプロジェクトの決定等マスタープラン策定段階には想定していなかったような状況が発生することも想定される。また，マスタープランで位置付けた施策の実施状況や達成状況を踏まえて，マスタープランを見直す必要が出てくることも想定される。こうした要請に応えるため，策定時点である程度見通しが可能な事項について記載をし， その後，ある程度明確な見通しが立った事項を追加する等記述内容に弾力性を持たせる，あるいは部分的改訂を機動的に行う等の対応を視野に入れてマスタープランの策定を行い，そのフォローアップを行うことが望ましい。

**資料：都市計画運用指針（第10版）（国土交通省）**

現　状

広島県の都市計画区域マスタープランは，平成26年３月に統合された因島瀬戸田都市計画区域を除いて，策定後５年以上が経過している。市町マスタープランは，約半分が策定後５年以上が経過し，10年以上経過しているものもある【Ⅵ－⑧－1】。

## ■Ⅵ－⑧－１　都市計画区域マスタープランの策定年次

・広島県の都市計画区域マスタープランは，平成26年３月に統合された因島瀬戸田都市計画区域を除いて，策定後５年以上が経過している。
・市町マスタープランは，約半分が策定後５年以上が経過し，10年以上経過しているものもある。

| 圏域 | 都市計画区域マスタープラン | 策定年月 |
|---|---|---|
| 広島圏域 | 宮島都市計画区域 | H23.5 |
| | 佐伯都市計画区域 | |
| | 吉田都市計画区域 | |
| | 千代田都市計画区域 | |
| | 音戸都市計画区域 | |
| | 河内都市計画区域 | |
| | 安芸津都市計画区域 | |
| | 竹原都市計画区域 | |
| | 広島圏都市計画区域 | H23.9 |
| | 江田島都市計画区域 | H25.1 |
| | 東広島都市計画区域 | H25.2 |
| | 川尻安浦都市計画区域 | H25.3 |
| 備後圏域 | 備後圏都市計画区域 | H23.5 |
| | 本郷都市計画区域 | |
| | 御調都市計画区域 | |
| | 世羅甲山都市計画区域 | |
| | 上下都市計画区域 | |
| | 因島瀬戸田都市計画区域 | H26.3 |
| 備北圏域 | 三次圏都市計画区域 | H23.5 |
| | 庄原都市計画区域 | |
| | 西城都市計画区域 | |
| | 東城都市計画区域 | |

資料：広島県の都市計画区域マスタープランの策定方針（広島県ホームページ）より作成

| 市町名 | 市町マスタープラン策定年次 | 立地適正化計画策定年次 |
|---|---|---|
| 広島市 | H25.8 | 作成中 |
| 呉市 | H29.3 | 作成中 |
| 竹原市 | H28.11 | H30.3 |
| 三原市 | H22.4（改定中） | H29.12 |
| 尾道市 | H30.3 | 未 |
| 福山市 | H20.8 | 作成中 |
| 府中市 | H26.12 | H29.3 |
| 三次市 | H28.3 | 未 |
| 庄原市 | H20.3 | 未 |
| 大竹市 | H12.4（改定中） | 未 |
| 東広島市 | H23.5 | H30.3 |
| 廿日市市 | H30.3 | H30.3（都市機能誘導区域のみ） |
| 安芸高田市 | 未 | 未 |
| 江田島市 | H23.3 | 未 |
| 府中町 | H28.3 | 未 |
| 海田町 | H23.3 | 未 |
| 熊野町 | H24.4 | 未 |
| 坂町 | H15.1 | 未 |
| 北広島町 | H27.2 | 未 |
| 世羅町 | H23.3 | 未 |

資料：各市町ホームページより作成

# Ⅵ. 5つの将来像の実現に共通する事項

## ■マスタープランなどの計画の充実
## 都市計画区域マスタープラン策定方針

### ⑨都市計画区域外を含む圏域単位での一括的策定手法

【参考】都市計画運用指針

広域自治体である都道府県が都市計画区域マスタープランを定める場合には，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等広域的課題の市町村間の調整を図るため，都道府県が主体となって，複数市町村にまたがる都市計画区域における市町村間の合意形成に努めるべきである。

さらに，都市計画区域が複数の市町村にまたがるか否かにかかわらず，必要に応じ，隣接・近接する他の都市計画区域や都市計画区域外の現況及び今後の見通しを勘案し，広域的課題の調整が図られるよう努めるべきである。

特に，都市計画区域を越えて広域的な調整を行う必要性が高いと考えられるケースとしては，以下が考えられる。

（略）

・広域合併した市町村において，行政区域内の状況が一様ではないため，複数の都市計画区域を含む場合（このことにより都市計画区域マスタープランより市町村マスタープランの対象が広域である状態を解消する場合等）

このような広域調整を図った都市計画区域マスタープランの策定方法としては，複数の都市計画区域で広域的なマスタープランを策定したうえで，これを踏まえて各都市計画区域マスタープランを策定することが考えられる。その際は，都市計画決定・変更の内容の明確化，住民に対する分かりやすさを保つ観点から，複数の都市計画区域に共通する部分と，各都市計画区域のみに関する部分を明確に区分した構成とすることが望ましい。

また，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ことも考えられる。

資料：都市計画運用指針（第10版）（国土交通省）

# Ⅵ．５つの将来像の実現に共通する事項

## 現　状

都市計画区域マスタープランは，都市計画区域毎に長期的視点に立った都市の将来像及び基本目標を明確にし，その実現に向けての大きな道筋を明らかにするものである。

しかしながら，県民の活動範囲は１つの都市にとどまるものではなく，その策定にあたっては，隣接・近接する他の都市計画区域や都市計画区域外の現況及び今後の見通しを勘案するなど，広域的視点を確保する必要がある【Ⅵ－⑨－１，２】。また，記載内容も当該都市計画区域内に関するものに限られるため，複数の都市計画区域や都市計画区域内外にわたる課題への対応に限界がある。

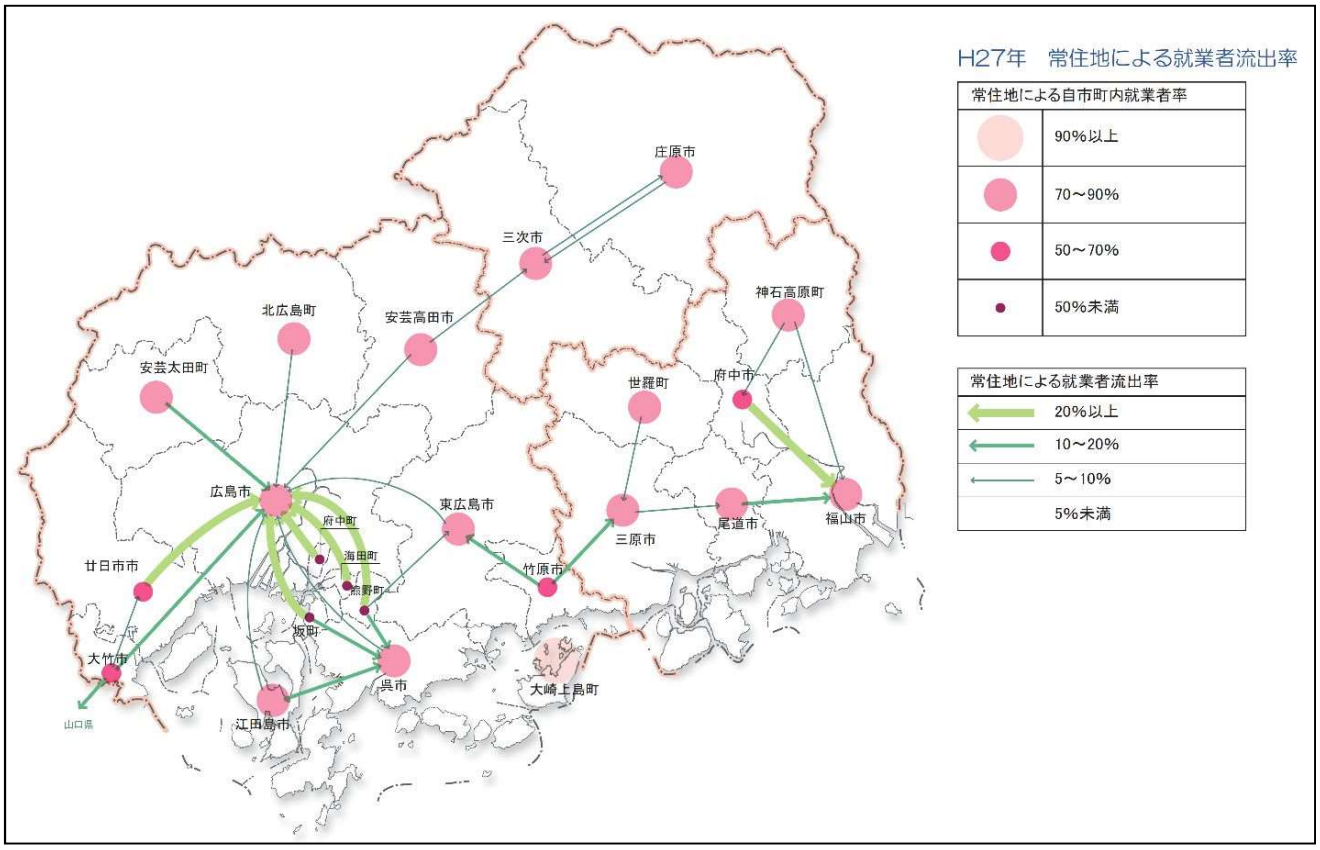
そこで本県では，このような広域的視点の必要性を踏まえて，県下22の都市計画区域すべてについて都市計画区域マスタープランを策定するとともに，より広域的なエリアである圏域を対象とした，圏域単位の整備，開発及び保全の方針（圏域マスタープラン）を策定しているが，次のような課題がある。

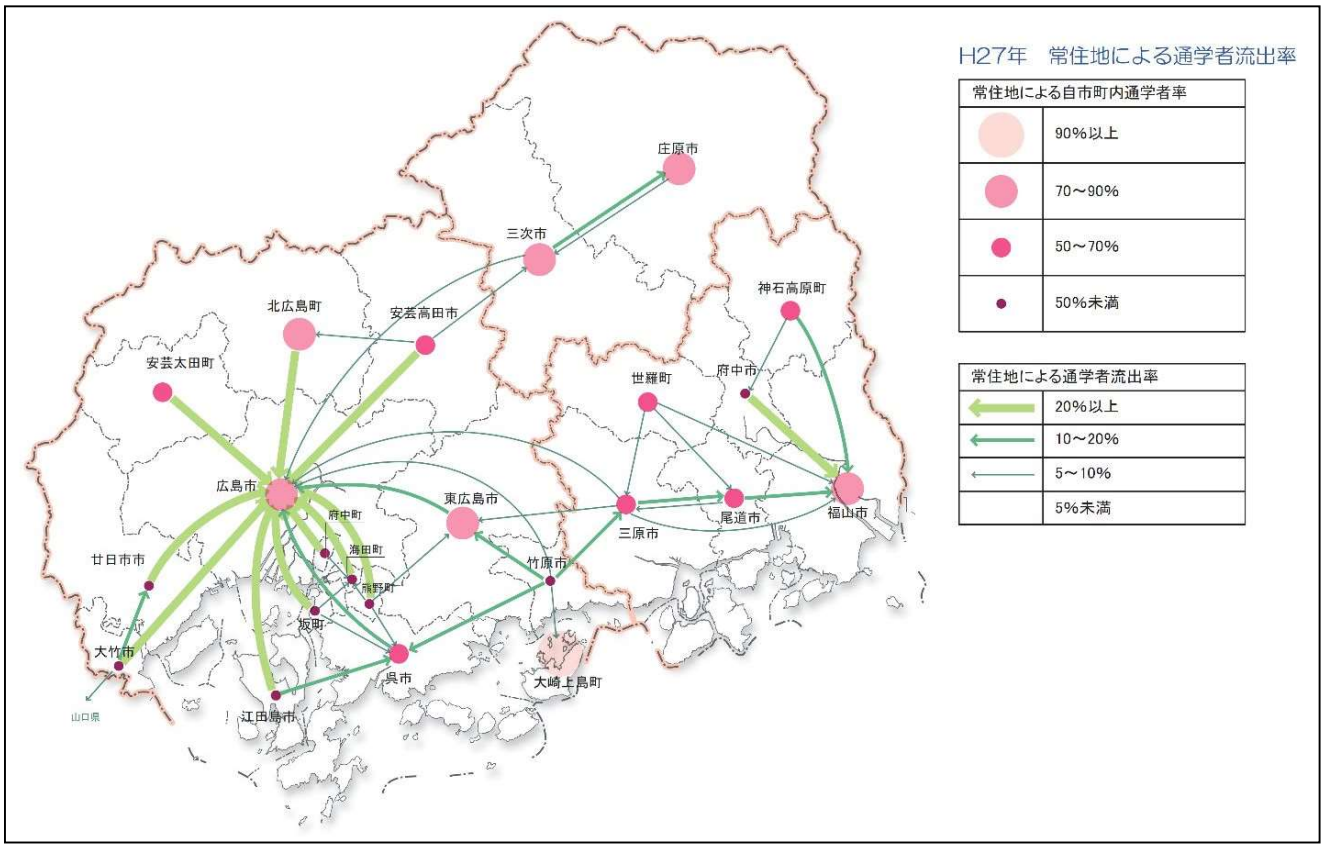
①一体的な生活圏を形成する都市計画区域内とその周辺地域が相互に支え合うことなど広域的視点を持つことが重要であり，都市計画区域内だけではなく，都市計画区域外の記載についても充実させる必要があるが，都市計画区域マスタープランや市町マスタープランにおいて，都市計画内外の連携や都市計画区域外でのまちづくりの方針など都市計画区域外に関する記載が十分とは言えない【Ⅵ－⑨－３】。

②市町村合併により，複数の都市計画区域を有する市町が多く出現し，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方が広域化している状態が解消されていない【Ⅵ－⑨－４】。

■Ⅵ－⑨－１　広島県都市計画区域の状況

・県内の通勤・通学流動を見ると，広島圏における広島市及び備後圏における福山市への流入が顕著であり，備北圏においては，三次市と庄原市の間で相互に流出・流入があるなど，３つの圏域内での結びつきが強いことがわかる。

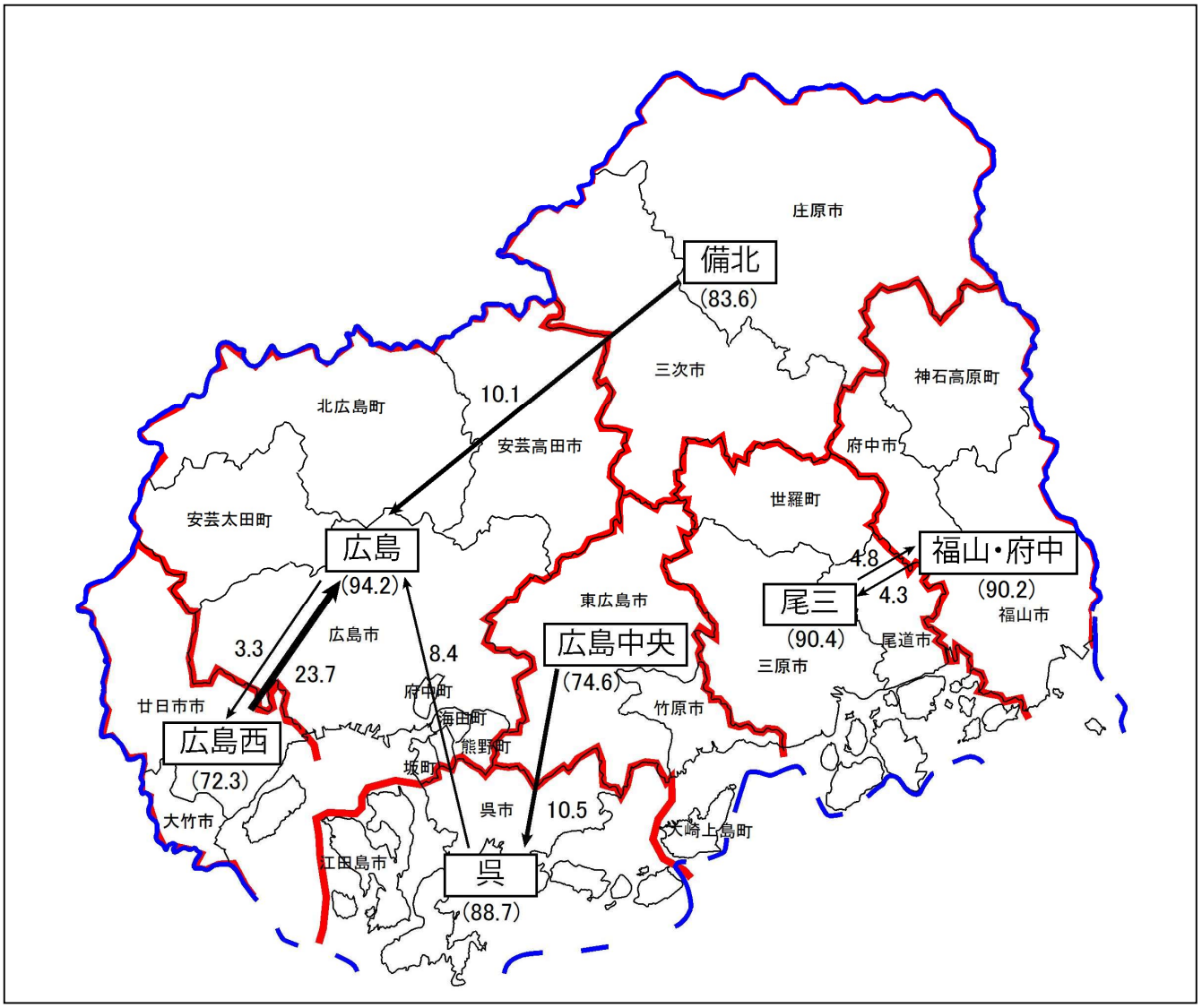



資料：平成27年国勢調査（総務省）より作成

■Ⅵ－⑨－２　入院に伴う区域間の流動（一般入院）

・医療圏は，将来の医療提供体制に関する構想をとりまとめた「広島県地域医療構想」（平成28年３月）において，病床の機能の分化及び連携を一体的に推進する区域として7つの区域を設定している。
・各区域とも一般入院患者の受療動向は70%以上が区域内で完結しているが，広島と呉，福山・府中と尾三などの区域間の流動もみられ，医療圏においても，広島圏，備後圏，備北圏のまとまりがみられる。




資料：広島県地域医療構想（広島県）

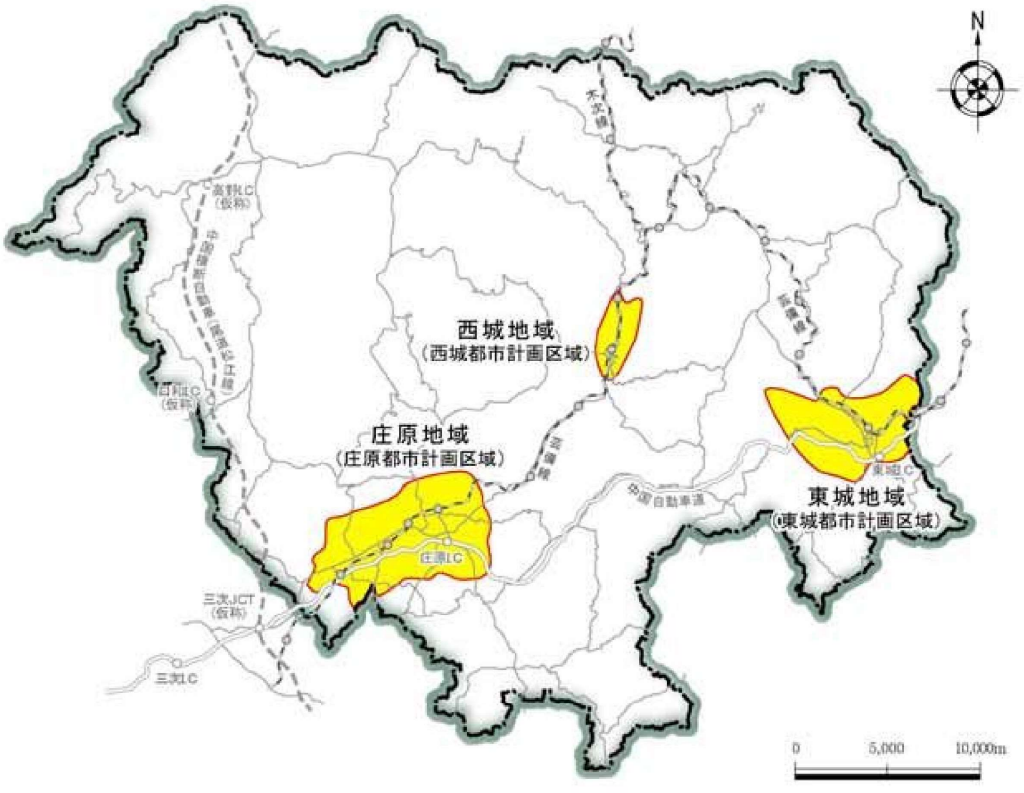
■Ⅵ－⑨－３　市町マスタープランの対象区域

・市町マスタープランの多くは，策定対象区域を行政区域としているが，複数の都市計画区域が分散して指定されている府中市，庄原市，及び大竹市は，都市計画区域のみを対象区域としている。

| 市町名 | 市町マスタープラン対象区域 |
|---|---|
| 広島市 | 行政区域 |
| 呉市 | 行政区域 |
| 竹原市 | 行政区域※ |
| 三原市 | 行政区域 |
| 尾道市 | 行政区域 |
| 福山市 | 行政区域 |
| 府中市 | 都市計画区域 |
| 三次市 | 行政区域 |
| 庄原市 | 都市計画区域 |
| 大竹市 | 都市計画区域 |
| 東広島市 | 行政区域 |
| 廿日市市 | 行政区域 |
| 安芸高田市 | 行政区域 |
| 江田島市 | 行政区域 |
| 府中町 | 行政区域※ |
| 海田町 | 行政区域※ |
| 熊野町 | 行政区域※ |
| 坂町 | 行政区域※ |
| 北広島町 | 行政区域 |
| 世羅町 | 行政区域 |

※行政区域＝都市計画区域

資料：各市町マスタープランより作成




■対象とする都市計画区域

資料：庄原市都市計画マスタープラン（庄原市）

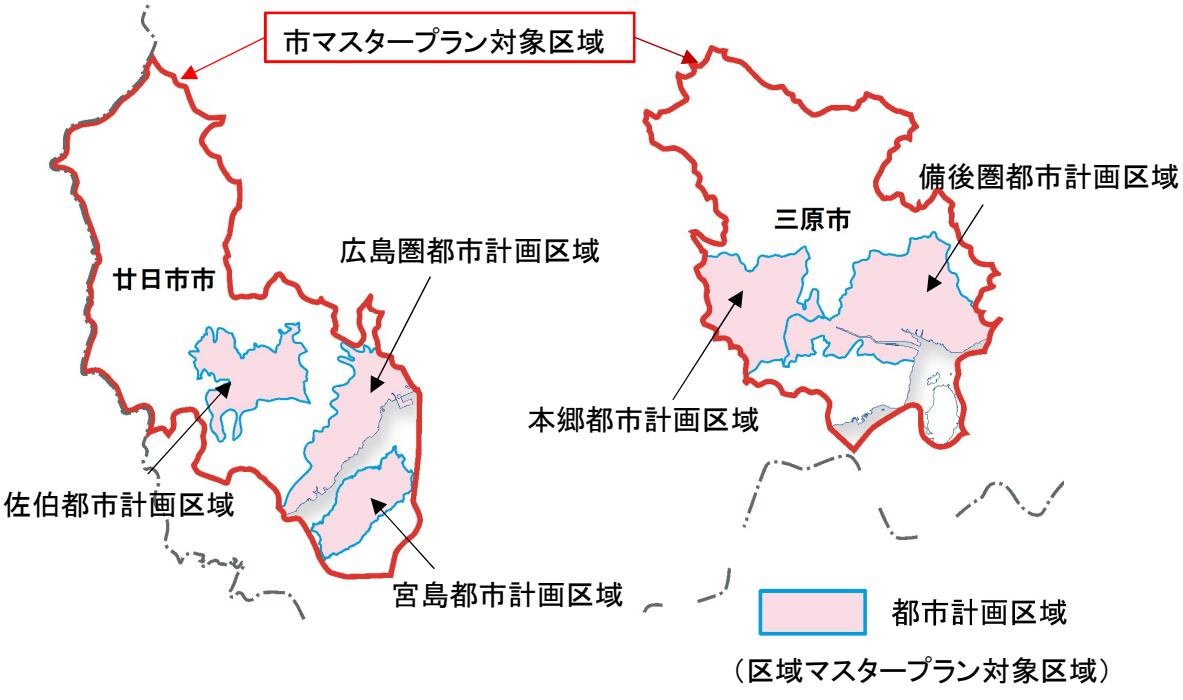
## ■Ⅵ－⑨－４　都市計画区域マスタープランと市町マスタープランの対象区域

・市町村合併により，複数の都市計画区域を有する市町が多く出現し，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方が広域化している市町もある。

| 市町名 | 線引き都市計画区域 | 非線引き都市計画区域 |
|---|---|---|
| 大竹市 | 広島圏（S46） | |
| 廿日市市 | 広島圏（S46） | 宮島（S10）　佐伯（H2） |
| 広島市 | 広島圏（S46） | |
| 府中町 | 広島圏（S46） | |
| 海田町 | 広島圏（S46） | |
| 熊野町 | 広島圏（S46） | |
| 坂町 | 広島圏（S46） | |
| 呉市 | 広島圏（S46） | 川尻安浦（H25再編）　音戸（H5） |
| 三原市 | 備後圏（S46） | 本郷（S61） |
| 尾道市 | 備後圏（S46） | 因島瀬戸田（H26再編）　御調（H7） |
| 福山市 | 備後圏（S46） | |
| 府中市 | 備後圏（S46） | 上下（S31） |
| 東広島市 | 東広島（H25再編） | 安芸津（S18）　河内（S61） |
| 竹原市 | | 竹原（S9） |
| 三次市 | | 三次圏（H9） |
| 庄原市 | | 庄原（S13）　東城（S13）　西城（S32） |
| 江田島市 | | 江田島（H25再編） |
| 北広島町 | | 千代田（S49） |
| 安芸高田市 | | 吉田（S55） |
| 世羅町 | | 世羅甲山（H2） |

複数の都市計画区域がある市

資料：広島県の都市計画2014（広島県）



# Ⅵ. 5つの将来像の実現に共通する事項

## ■マスタープランなどの計画の充実
## 都市計画区域マスタープラン策定方針

### ⑩区域区分の有無の判断基準

【参考】都市計画運用指針

（区域区分の意義）
区域区分は，無秩序な市街地の拡大による環境悪化の防止，計画的な公共施設整備による良好な市街地の形成，都市近郊の優良な農地との健全な調和，市街地における良好な環境の確保等，地域の実情に即した都市計画を樹立していく上で根幹をなすものである。そのため，区域区分は，これを前提として他の都市計画の内容が連動して決定されるものであることから，これを定める際には，区域区分を廃止して立地適正化計画による誘導を活用する場合，区域区分のみを利用する場合，区域区分と上記誘導を組み合わせる場合などを慎重に比較した上で，その必要性について検討すべきである。なお，市街化区域は，すでに市街地を形成している区域及び10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域であるが，市街化区域内の緑地等は，都市の景観形成や防災性の向上，多様なレクリエーションや自然とのふれあいの場としての機能等により市街地 の一部として良好な都市環境の形成に資するものであり，将来にわたって存在することが 許容されている。特に，農地は，都市農業振興基本法（平成27年法律第14号）に基づく都市農業振興基本計画（平成28年５月13日閣議決定）において，これまでの「宅地化すべきもの」から，都市に「あるべきもの」へと位置付けが転換されたことに十分留意すべきである。

（区域区分の考え方）
区域区分の要否の判断及び区域区分を定めるに当たっての判断は，「無秩序な市街化を防止し，計画的な市街化を図る」という目的を達成するため，市街地の拡大・縮小の可能性，良好な環境を有する市街地の形成，緑地等自然環境の整備又は保全への配慮の視点から行うことが望ましい。

1）市街地の拡大・縮小の可能性
人口及び産業の動向及びそれに必要な都市的土地利用の需要の適切な見通し，空地や空家も含めた市街地内の土地利用の現況，既存インフラの活用可能性等を総合的に勘案して，市街地の拡大・縮小の可能性を検討すべきである。特に，市街地が拡大傾向にある地域等については，増加人口が現状の市街地で収容しきれないことが明らかである，あるいは産業が必要とする新たな土地が市街地内に確保できる見通しがないなど，周辺の土地を大量に都市的土地利用に転換せざるを得ない状況が生じる可能性が高いかどうかについて考慮すべきである。また，人口減少により市街化区域内の人口密度の低下が見込まれる地域等については，各都市における立地適正化計画の内容も踏まえつつ，市街化区域を市街化調整区域に編入させることも検討すべきである。なお，区域区分の要否の判断及び区域区分を定める場合の市街化区域の面積の算定を行うに当たっては，いわゆる人口フレーム方式を基本とすることが妥当である。

**市街化区域の設定は，都市計画区域マスタープランにおける区域区分の方針において，人口を最も重要な市街地規模の算定根拠としつつ，これに世帯数や産業活動の将来の見通しを加え，市街地として必要と見込まれる面積をそのまま即地的に割り付ける方式（人口フレーム方式）を基本とすべきである。**

2）良好な環境を有する市街地の形成
市街地における公共施設整備の進捗状況などを勘案し，まとまりのある良好な市街地を形成するため，都市的土地利用の拡散を制限する必要があるか否か，必要がある場合には，土地区画整理事業等の事業の実施あるいは地域地区や地区計画による規制，誘導のみで足りるかを検討すべきである。（略）

3）緑地等自然的環境の整備又は保全への配慮
市街地の縁辺部や外部に，緑地その他の自然資源が存する場合，この土地利用を保全していくことが，都市計画としても積極的に意義を見いだせるものであるかを考慮すべきである。

資料：都市計画運用指針（第10版）（国土交通省）

# Ⅵ．5つの将来像の実現に共通する事項

（区域区分の有無等を定めるに当たっての調査事項等）
　区域区分の有無を定めるに当たっては，少なくとも次の項目について調査・検討するべきである。
ａ　都市計画区域の地形その他の地理的条件
ｂ　当該都市計画区域の人口の増減及び分布の変化並びに今後の見通し
ｃ　当該都市計画区域の工業，商業その他の産業の業況及び今後の土地需要の見通し
ｄ　当該都市計画区域内の土地利用の現状，密集市街地，災害のおそれのある区域，既成市街地における空家・空地の状況
ｅ　当該都市計画区域における都市基盤施設の整備・管理の現状及び今後の見通し
ｆ　当該都市計画区域の社会活動及び経済活動に大きな影響を与える産業振興等に係る計画の策定又は大規模プロジェクト等の実施の有無

（区域区分の廃止について）
　区域区分制度は，無秩序な市街地の拡大を防止することにより，既成市街地の環境悪化の防止についても，その目的としている。このような趣旨に鑑み，現に区域区分を行っている都市計画区域においてこれを廃止しようとする場合には，再度の区域区分を行うことは事実上相当の困難を伴うものであることから，市街地が再び急速な拡大を示す要因がないかを慎重に検証するとともに，開発行為が従前の市街化調整区域に拡散する可能性，また，そのことがもたらす既成市街地における空家・空地の増加や既存インフラの非効率的な利用等の市街地形成への影響を慎重に見極めるべきである。そのうえで，区域区分を必要とする状況がなくなったと判断される場合には，速やかにこれを廃止すべきである。この場合，区域区分の廃止とあわせて，都市機能の立地の適正化を図るために，立地適正化計画を策定すべきである。また，本来用途地域を指定し，市街地の将来像を示す必要性が乏しい土地の区域については，用途地域を併せて廃止することが望ましい。（略）

**資料：都市計画運用指針（第10版）（国土交通省）**

# Ⅵ. 5つの将来像の実現に共通する事項

## ■マスタープランなどの計画の充実
## 都市計画区域マスタープラン策定方針

### ⑪記載事項

【参考】都市計画運用指針

(都市計画区域マスタープラン)
(1) 基本的考え方
(2) 都市計画の目標
(3) 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針
(4) 主要な都市計画の決定方針
①土地利用に関する主要な都市計画の決定方針
②都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定方針
③市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定方針
④自然的環境の整備又は保全に関する主要な都市計画の決定方針

資料:都市計画運用指針(第10版)(国土交通省)

# Ⅵ. 5つの将来像の実現に共通する事項

## ■マスタープランなどの計画の充実
## 市町マスタープラン策定方針

### ⑫記載事項

【参考】都市計画運用指針

（市町村マスタープラン）

（1）基本的考え方

市町村マスタープランには，例えば，次に掲げる項目を含めることが考えられる。
ア 当該市町村のまちづくりの理念や都市計画の目標
イ 全体構想：目指すべき都市像とその実現のための主要課題，課題に対応した整備方針等
ウ 地域別構想：あるべき市街地像等の地域像，実施されるべき施策

全体構想においては，用途地域等の地域地区，都市施設，市街地開発事業に関する都市計画の前提となる都市構造・都市空間及びこれと密接な関連を有する交通体系の整備の考え方や土地利用，施設整備等の方針とともに，都市内の自然的環境の保全その他の良好な都市環境の形成，都市景観形成等の指針を明らかにすることが望ましい。

地域別構想においては，全体構想に示された整備の方針等を受け，地域の特性に応じ誘導すべき建築物の用途・形態，地域の課題に応じ地域内に整備すべき諸施設，円滑な都市交通の確保，緑地空間の保全・創出，空地の確保，景観形成のため配慮すべき事項等の方針を明らかにすることが望ましい【Ⅵ－⑫－１】。

（2）配慮すべき事項

① 市町村は，都市計画区域マスタープランの策定段階において，法第15条の２第１項 に基づく申出を行うことにより，市町村マスタープランの内容を都市計画区域マスタープランに反映するよう努めることが望ましい。（略）

（3）住民の意向反映，周知等

資料：都市計画運用指針（第10版）（国土交通省）

■Ⅵ－⑫－１　市町マスタープランの目次構成例

・市町村合併により，複数の都市計画区域を有する市町が多く出現し，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方が広域化している市町もある。

－ 目　　次 －


第1章　都市計画マスタープランの概要
1.1 計画の目的・背景　1
1.2 計画の役割と位置づけ　1
1.3 計画の前提　3

第2章　本市の現状と課題
2.1 本市の現状　6
2.2 上位・関連計画　26
2.3 市民意識調査　30
2.4 現行計画の検証　36
2.5 最新のまちづくりの動向　38
2.6 まちづくりの課題　40

第3章　基本構想
3.1 まちづくりの基本理念　43
3.2 まちづくりの基本目標　45
3.3 将来都市構造　47

第4章　都市構想
4.1 都市構想の役割・構成　52
4.2 土地利用の方針　53
4.3 道路・交通体系の整備方針　60
4.4 緑地・景観・環境の保全・形成の方針　64
4.5 都市防災の方針　69
4.6 その他都市施設の整備・維持管理の方針　72

第5章　地域別構想
5.1 地域別構想の役割・地域区分　75
5.2 尾道地域　76
5.3 御調地域　94
5.4 向島地域　109
5.5 因島地域　124
5.6 生口島地域　140

第6章　計画の推進にあたって
6.1 市民や地域が主役となったまちづくりの推進　155
6.2 計画的な進行管理　155


資料：尾道市都市計画マスタープラン（尾道市）

目　次


第1章　基本的な事項
1 策定の目的と考え方 2
2 位置付けと役割 2
(1)位置付け 2
(2)役割 4
3 基本事項 4
(1)目標年次 4
(2)対象地域 5
(3)人口の見通し 5
4 構成 5

第2章　都市の現状と課題
1 広島市のなりたちと特色 8
(1)自然・地理 8
(2)都市づくりの歴史 9
(3)産業・経済 11
2 都市の現状と動向 12
(1)人口減少・超高齢社会の到来 12
(2)厳しい経済状況と財政の悪化 14
(3)災害リスクの高まり 16
(4)地球環境問題の深刻化 17
(5)市民ニーズ・価値観の変化 18
(6)地方分権の進展 20
3 広島市の都市づくりの課題 21
(1)平和都市の建設 21
(2)中四国地方の中枢都市としての役割の発揮 21
(3)本格的な地方分権社会にふさわしい都市経営 22
(4)都市間競争力の強化 22
(5)地球温暖化・エネルギー対策の推進 23
(6)災害に強い都市づくり 23
(7)観光・文化・国際交流の振興による交流人口の拡大と定住人口の確保 24
4 方針策定にあたっての留意点 25
(1)広島市の特性を生かした都市づくり 25
(2)戦略的な視点を持った取組 25

第3章　都市づくりの目標と方針
1 都市づくりの目標 28
2 都市づくりの方針 31

第4章　めざすべき都市構造
1 都市構造の転換 40
2 集約型都市構造の構成 42
(1)都心 43
(2)拠点地区 43
(3)交通体系 44
(4)都市軸 44
(5)水と緑 45

第5章　分野別の方針
1 土地利用 48
(1)市街地の土地利用 49
(2)市街地周辺の土地利用 54
(3)中山間地の土地利用 55
(4)きめ細かな土地利用の誘導 57
(5)土地利用に係る制度の運用方針など 57
土地利用方針図 61
2 都市施設の整備・活用 63
(1)交通 64
(2)公園・緑地など 70
(3)下水道 71
(4)港湾 73
(5)その他 74
3 市街地整備 78
(1)市街化の状況に応じた市街地整備の基本方針 78
(2)地区別の施策展開 82
4 環境保全 85
(1)自然環境の保全 85
(2)環境負荷の低減 87
5 都市防災 90
(1)防災拠点・交通・ライフライン施設の機能確保 90
(2)土砂災害対策等の推進 92
(3)震災・津波災害対策の推進 93
(4)水害対策の推進 94
6 都市の魅力向上 96
(1)地域資源を生かした交流・レクリエーション空間の整備 97
(2)広島らしい風情があり、おもてなしの心あふれる景観の形成 100
(3)誰もが安全・安心に過ごせる快適な都市環境の形成 104

第6章　マスタープランの実現に向けて
1 市民と行政との連携・協働の推進 108
(1)各主体の役割 108
(2)連携・協働のための環境づくり 109
2 総合的な施策展開の推進 111
(1)関係計画との調整・連携 111
(2)広域的な都市づくり 111

参考資料
1 区別の整備構想図 116
2 マスタープランの進行管理 125
3 改定までの主な経緯 126
4 用語解説 127


資料：広島市都市計画マスタープラン（広島市）

# Ⅵ．5つの将来像の実現に共通する事項

## ■マスタープランなどの計画の充実
## 立地適正化計画策定方針

### ⑬記載事項

【参考】都市計画運用指針

（立地適正化計画）
(1) 立地適正化計画の区域
(2) 立地適正化計画に関する基本的な方針
(3) 居住誘導区域
(4) 都市機能誘導区域
(5) 誘導施設
(6) 駐車場配置適正化区域
(7) 立地誘導促進施設の関する事項
(8) 低未利用土地利用等指針等
(9) 跡地等管理区域
(10) 公共交通等に関する事項

資料：都市計画運用指針（第10版）（国土交通省）

現　状

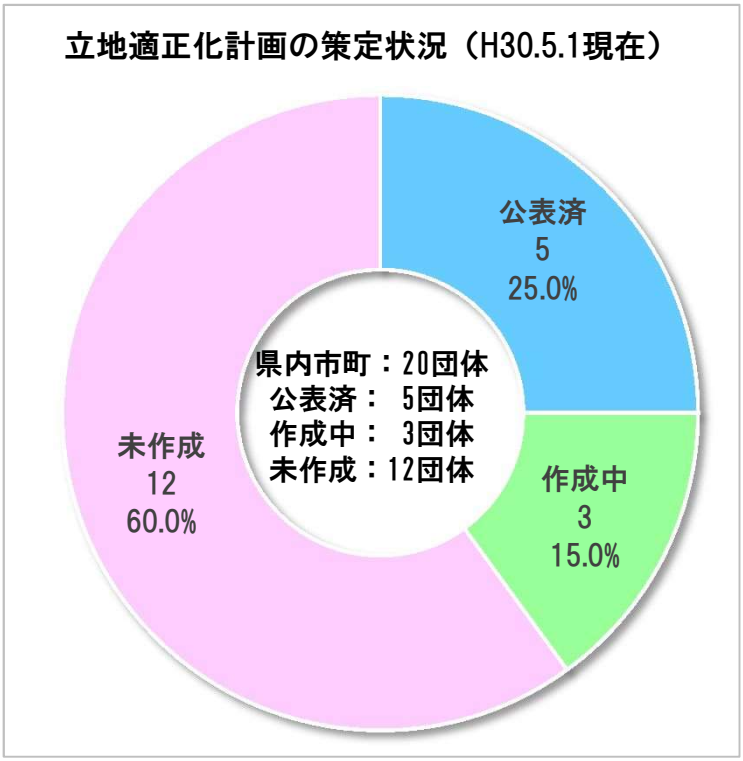
都市計画区域を有する20市町の内，立地適正化計画を策定・公表している市町は５市町（都市機能誘導区域のみの廿日市市を含む）であり，作成中を含めても半数を下回っている【Ⅵ－⑬－１】。

立地適正化計画の策定済みないし策定中の市町の多くは，市町マスタープランを踏まえ，立地適正化計画を策定しているが，三原市や廿日市市では，立地適正化計画の策定と市町マスタープランの見直しを並行して実施している。

■Ⅵ－⑬－１　立地適正化計画の策定状況

・都市計画区域を有する20市町の内，立地適正化計画を策定・公表している市町は5市町（都市機能誘導区域のみの廿日市市を含む）であり，作成中を含めても半数を下回っている。
・立地適正化計画の策定済みないし策定中の市町の多くは，市町マスタープランを踏まえ，立地適正化計画を策定しているが，三原市や廿日市市では，立地適正化計画の策定と市町マスタープランの見直しを並行して実施している。

| 市町名 | 市町マスタープラン策定年次 | 立地適正化計画策定年次 |
|---|---|---|
| 広島市 | H25.8 | 作成中 |
| 呉市 | H29.3 | 作成中 |
| 竹原市 | H28.11 | H30.3 |
| 三原市 | H22.4（改定中） | H29.12 |
| 尾道市 | H30.3 | 未 |
| 福山市 | H20.8 | 作成中 |
| 府中市 | H26.12 | H29.3 |
| 三次市 | H28.3 | 未 |
| 庄原市 | H20.3 | 未 |
| 大竹市 | H12.4（改定中） | 未 |
| 東広島市 | H23.5 | H30.3 |
| 廿日市市 | H30.3 | H30.3（都市機能誘導区域のみ） |
| 安芸高田市 | 未 | 未 |
| 江田島市 | H23.3 | 未 |
| 府中町 | H28.3 | 未 |
| 海田町 | H23.3 | 未 |
| 熊野町 | H24.4 | 未 |
| 坂町 | H15.1 | 未 |
| 北広島町 | H27.2 | 未 |
| 世羅町 | H23.3 | 未 |




【参考】立地適正化計画は，都市全体を見渡したマスタープランとしての性質を持つものであることから，都市計画法に基づく市町村マスタープランの一部とみなされる（都市再生法第82条）。

このため，市町村マスタープランを新たに作成しようとしている場合や，改定時期を迎えている場合には，市町村マスタープランに立地適正化計画の記載事項も盛り込んで作成することが望ましい。また，市町村マスタープランの改定時期にない場合に，既存の市町村マスタープランに，立地適正化計画の計画事項を追加することにより，立地適正化計画を作成することも可能である。

資料：各市町ホームページより作成

# Ⅵ. 5つの将来像の実現に共通する事項

## ■都市の将来像実現状況の開示

### ⑭都市の将来像実現状況の開示

【参考】都市計画運用指針

（情報開示の促進）

具体の都市計画は，都市の将来像を実現するためのものであるが，その決定に住民の理解が得られ，その内容がルールとして受け入れられるためには，住民が，都市の将来像が望ましいものであること，その実現のために総合的，一体的に都市計画を進める必要があること，具体の都市計画の目的，内容等が適切であることについて理解することが必要である。このことは，都市計画決定手続の円滑化を図り，都市計画の内容を円滑に実現する上で重要である。そのためには，都市計画における情報開示を促進し，住民が都市の将来像と具体の都市 計画を常に確認，理解する機会を得ることを可能とすることが必要である。このため，都市計画の図書として作成されている総括図，計画図，計画書について，可能な限り，常に住民が容易に閲覧・入手が可能な状態にしておくことが望ましい。この場合，地域の実情に応じて，都市計画情報の整備（デジタル化を含む。），都市計画図書の管理の充実，都市計画情報センターの設置等の措置をとることが望ましい。 また，都市計画決定に当たり住民に示す都市計画の理由の記述については，当該都市計 画の都市の将来像における位置づけについて説明することが望ましい。この場合，具体の都市計画が即地的に決定され，土地利用制限を課するものであることに鑑み，当該都市計画の必要性，位置，区域，規模等の妥当性についてできるだけわかりやすく説明するべきである。

資料：都市計画運用指針（第10版）（国土交通省）

# Ⅵ. 5つの将来像の実現に共通する事項

## ■適時適切な都市計画の見直しの実施

### ⑮PDCAによる継続的な改善の実施

【参考】都市計画運用指針

（適時適切な都市計画の見直し）

都市計画は，法第21条に変更に関する規定があるとおり，社会経済状況の変化に対応して変更が行われることが予定されている制度であり，法第６条第１項に規定する都市計画に関する基礎調査（以下，「都市計画基礎調査」という。）の結果や社会経済状況の変化を踏まえて，変更の必要性が吟味されるべきものである。しかし，一方で，都市計画施設の整備，市街地開発事業の実施，土地利用の規制・誘導を行って，目指すべき都市像を実現するためには，相当程度長期間を要することから，都市計画には一定の継続性，安定性も要請される。

したがって，都市計画の変更を検討するに当たっては，その都市計画の性格を十分に踏まえる必要があり，例えば，根幹的都市施設等継続性，安定性の要請が強いと考えられるものについては，その変更はより慎重に行われるべきである。これらの要請のバランスに留意しつつ，根幹的都市施設等継続性，安定性の要請が強いと考えられる都市計画についても，例えば，長期にわたり事業に着手されていない都市施設又は市街地開発事業に関する都市計画については，見直しのガイドラインを定めるとともに，これに基づき，都市の将来像を踏まえ，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等の検討などの見直しを行うことにより，その必要性の検証を行うことが望ましく，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等においては，理由を明確にした上で変更を行うことが望ましい。

なお，法第21条の２及び第75条の９に基づく都市計画提案制度及び法第16条第３項の条例に基づく地区計画の申出制度に基づいて行われる民間主体等からの提案又は申出については，行政側においてもこれを都市計画の見直しの必要性を判断する機会と捉えて積極的に都市計画を見直す体制を整備することが望ましい。

資料：都市計画運用指針（第10版）（国土交通省）

# Ⅵ．5つの将来像の実現に共通する事項

## ■適時適切な都市計画の見直しの実施

### ⑯持続可能な都市経営の推進

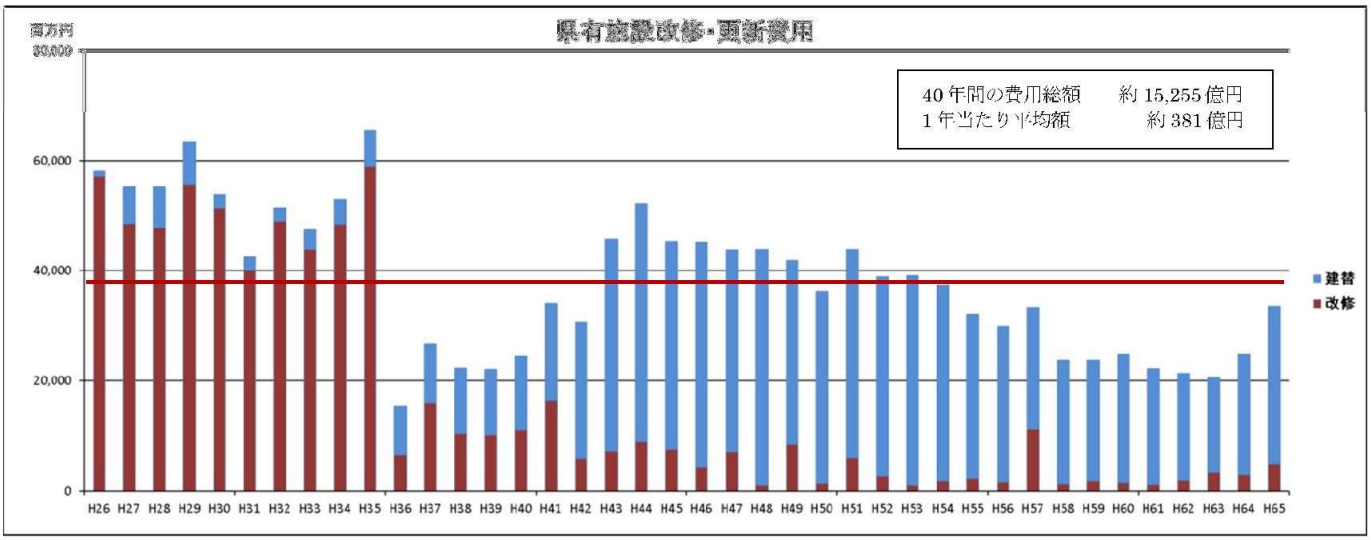
現　状

人口減少により財政状況がますます厳しくなることなどを踏まえ，「選択と集中」を加速させるため，持続可能な都市経営の推進を図る必要がある。

広島県の公共施設等は，建築時期が昭和40年代から50年代に集中していることから，大規模改修や更新（建替え）の時期が近い将来，集中して到来する。総務省が提供する更新費用試算ソフトにより，今後40年間で必要となる施設の改修及び更新費用を試算したところ，総額約1兆5,255億円，１年当たり平均約381億円，最大は平成35年度の665億円，最小は平成36年度の154億円となった【Ⅵ－⑯－１】。

■Ⅵ－⑯－１　県有施設改修・更新費用

・施設保有量が膨大で，建築時期が昭和40年代から50年代に集中していることから，大規模改修や更新（建替え）の時期が近い将来，集中して到来する。また，東日本大震災を契機に，公共施設の防災拠点性が重視されており，これらの耐震化が急務であるにもかかわらず，耐震性の確認・確保がされていない施設が多数存在する。これらの施設を現状の保有量のままで，改修や更新などを行う場合，膨大な財政負担が伴うこととなる。
・総務省が提供する更新費用試算ソフトにより，今後40年間で必要となる施設の改修及び更新費用を試算したところ，総額約1兆5,255億円，1年当たり平均約381億円，最大は平成35年度の665億円，最小は平成36年度の154億円となった。




資料：広島県公共施設等マネジメント方策（広島県）

# Ⅵ．5つの将来像の実現に共通する事項

## ■適時適切な都市計画の見直しの実施

### ⑰都市計画の見直し

現　状

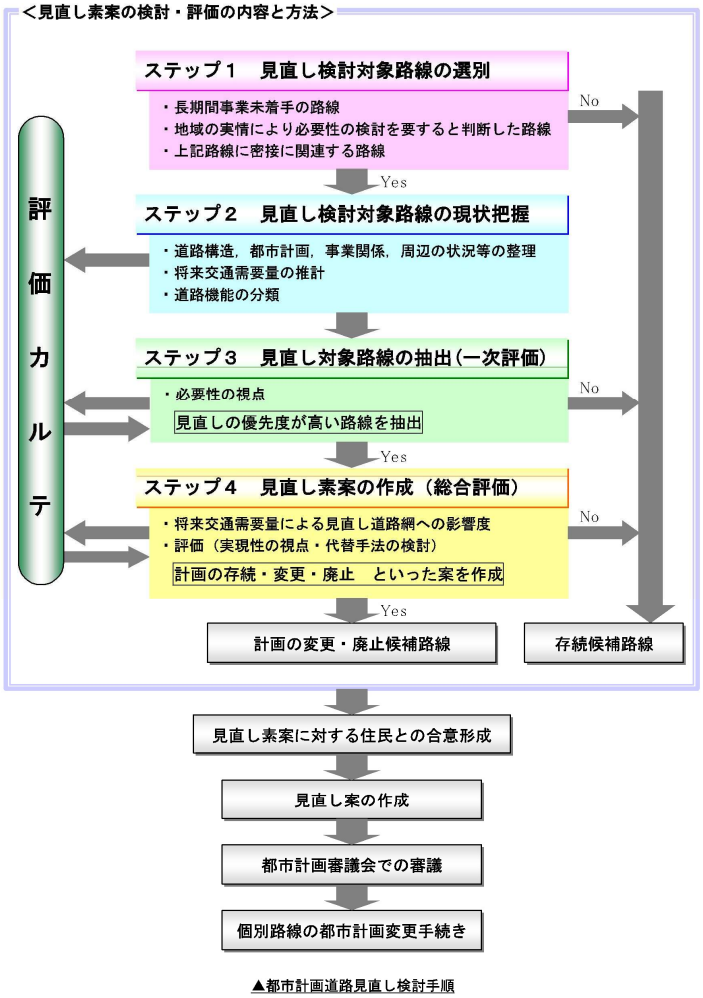
都市施設の見直しに関して，都市計画道路は「広島県都市計画道路見直し基本指針」に基づき，検討することとなっているが，都市計画道路以外の都市施設に関する見直し基準が定められていない【Ⅵ－⑰－１】。

■Ⅵ－⑰－１　都市計画道路の見直し基準

・都市施設の見直しに関して，都市計画道路について広島県都市計画道路見直し基本指針に基づき，検討することとなっている。




▲都市計画道路見直しにおける基本的方針（概念図）




▲都市計画道路見直し検討手順

資料：広島県都市計画道路見直し基本指針（広島県）