

## 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おいて、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

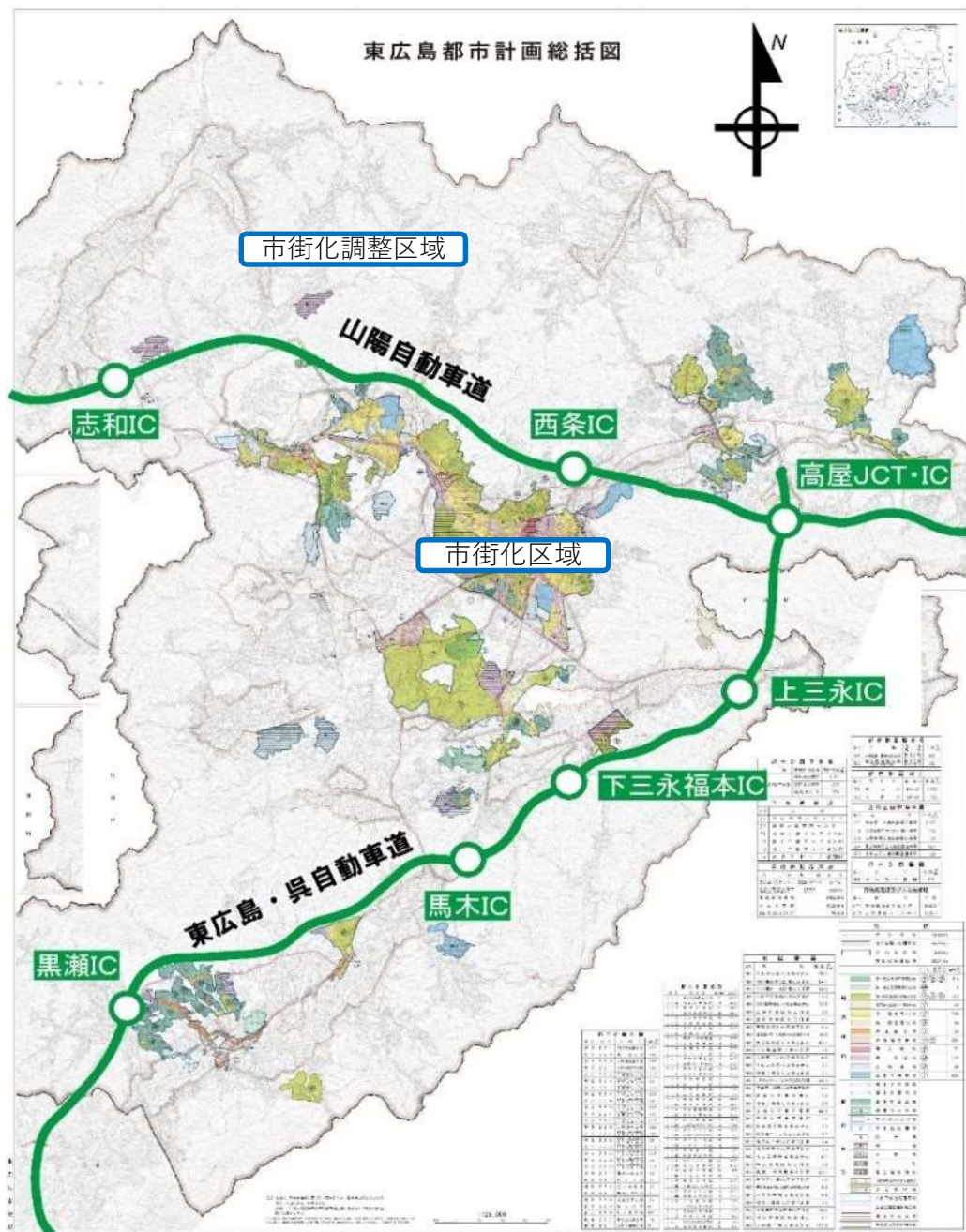
#### 現 状

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 I C 付近の土地の多くが厳しい土地利用規制がかかっている市街化調整区域に位置しており、産業用地を確保する上で支障となっている【Ⅲ-②-1】。

#### ■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



# 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

### 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とする“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。



## 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)

## 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 市町村	大規模店舗の規制 (床面積)	決定/変更 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 (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 (田園地域) 3000㎡超
	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

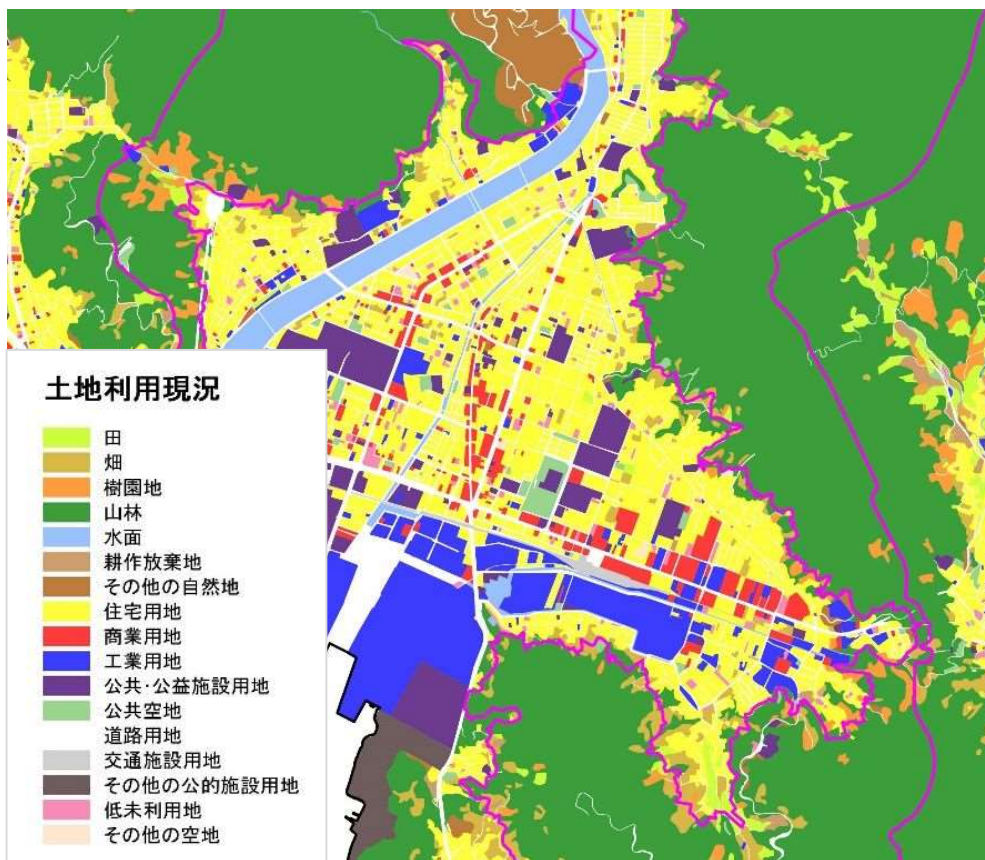
本県には、地域で古くから営まれている地場産業が既成市街地内にあり、住工混在の市街地を形成している地域が多く存在する。こうした地域において用途混在の解消を図ることは、地場産業の流出、それに伴う雇用の減少につながり、地域経済に大きな影響を及ぼすおそれがある【Ⅲ-⑥-1, 2】。

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、江戸時代に山崎と山崎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、煙草や持物の製造が新たに加わりました。昭和に入ってから、金属機械工業の集積が進み、今日ある内陸工業都市の産業基盤が形成されました。

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

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

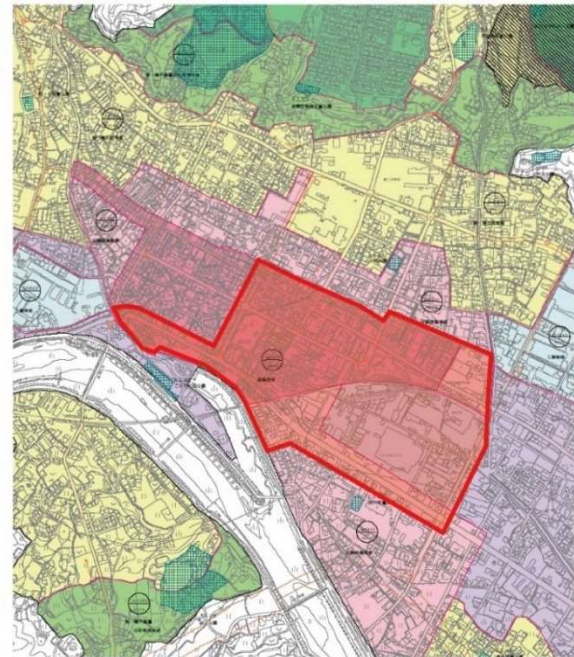
また、中心市街地に位置する商業地域内においては、これまで市の経済や産業をリードしてきた「ものづくり産業」に関連する工場も多く立地しており、商業系と工業系の調和・共存を図る都市政策を展開していくことが求められています。

#### ■ ものづくり産業振興地区の決定の目的

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

#### ■ ものづくり産業振興地区の概要

ものづくり産業振興地区内では、周辺の環境を害するおそれ少なく、中心市街地の商業環境及び観光環境の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。

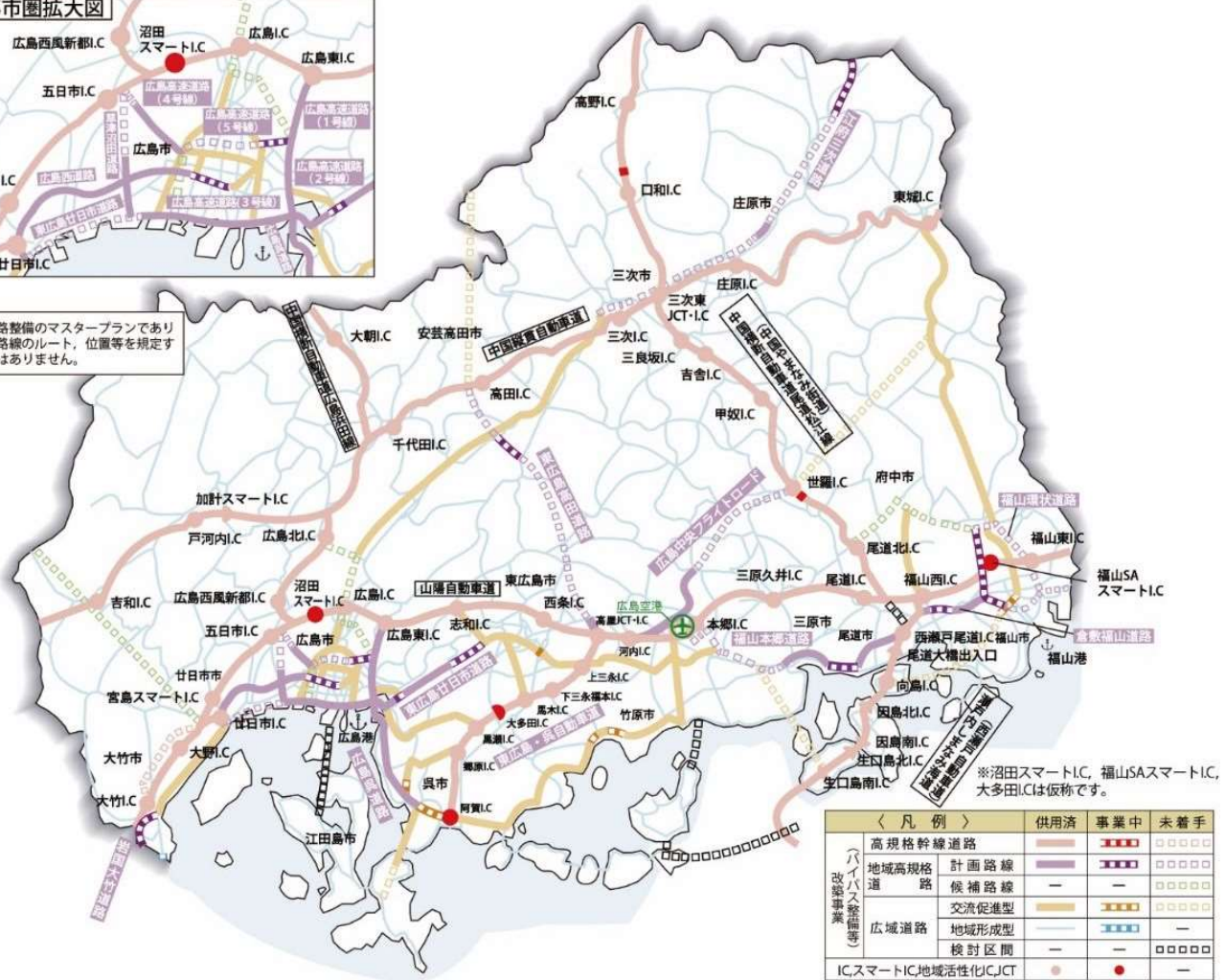
#### ■ Ⅲ－⑦－1 将来の広島県広域道路ネットワーク

- ・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。

### 将来の広島県広域道路ネットワーク



今後の道路整備のマスタープランであり具体的な路線のルート、位置等を規定するものではありません。



〈 凡 例 〉		供用済	事業中	未着手
高規格幹線道路 (バイパス整備等) 改善事業	高規格幹線道路	—	■■■■	□□□□
	地域高規格道路	—	■■■■	□□□□
	候補路線	—	—	□□□□
広域道路 (地域形成等)	交流促進型	—	■■■■	□□□□
	地域形成型	—	■■■■	□□□□
	検討区間	—	—	□□□□
IC, スマートIC, 地域活性化IC, JCT		●	●	—

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

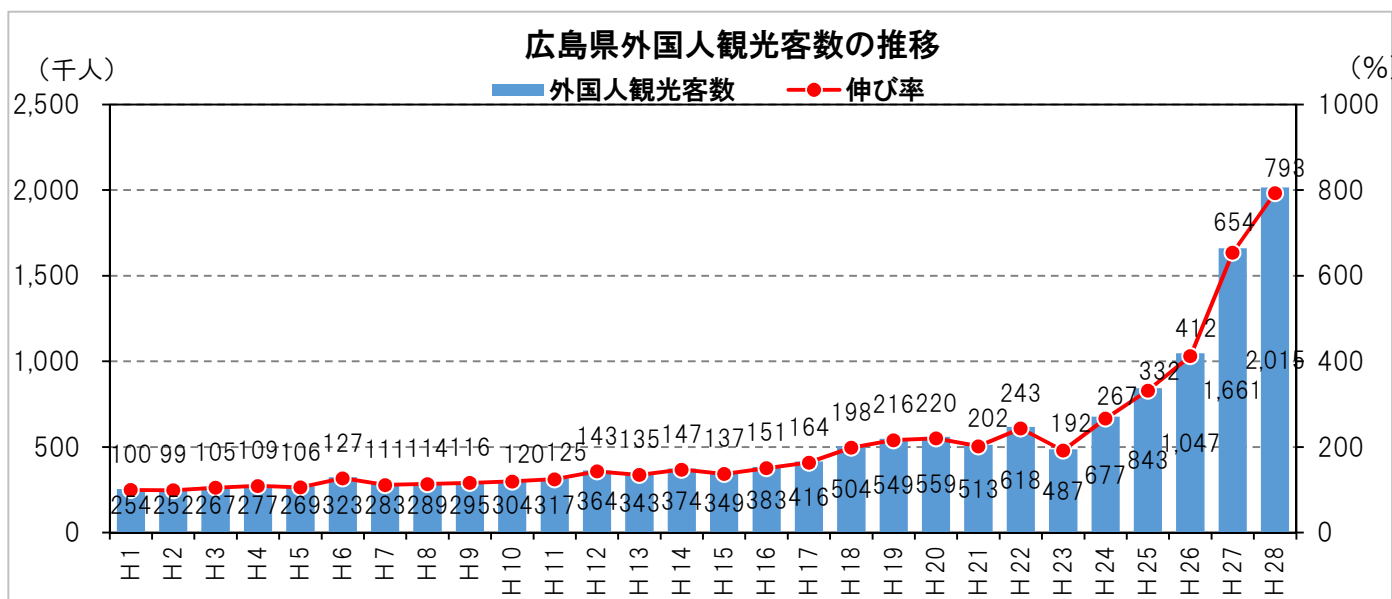
高齢化社会において後期高齢者の増加に伴い、加齢により運転免許証を返納する人も増えてきており、今後さらに、自家用車により買い物ができなくなる人が増加することが見込まれる。一方、通勤や買い物など、日常生活圏が広域化しているが、公共交通の利用者は減少傾向であり、中山間地域のみならず、都市内交通や拠点間交通においても、利用者の減少から路線の廃止や減便が行われ、ネットワークの縮小やサービスの低下が懸念されている。このまま放置することにより、移動に支障が生じる住民が増加し、その結果、都市の活力を阻害することが懸念される。

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

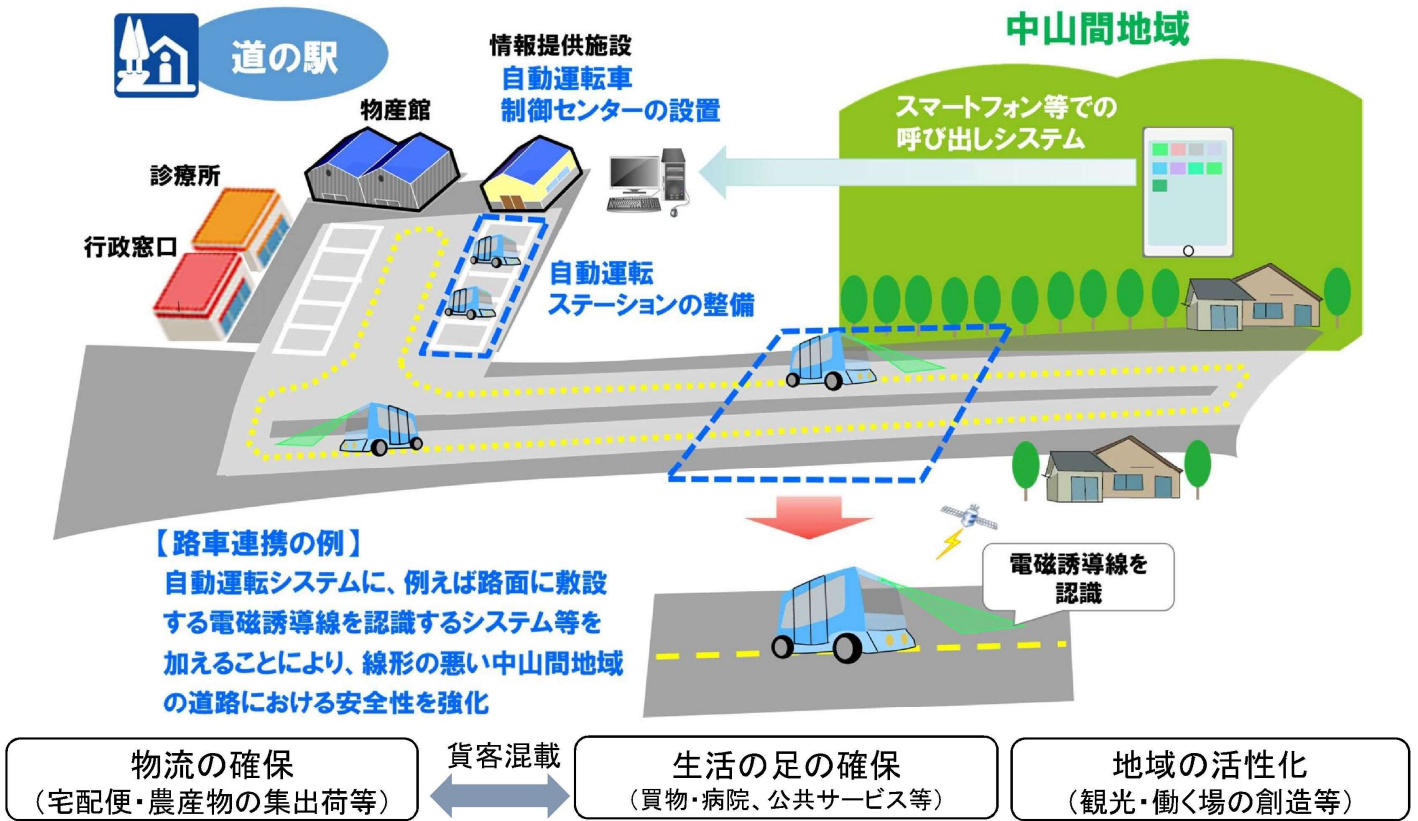
・広島県の外国人観光客数は、平成23年までは50万人程度で吸い上げていたが、その後急激に増加し、平成28年は200万人を超え、平成元年(約25万人)の約8倍に増加している。



資料：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。



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)

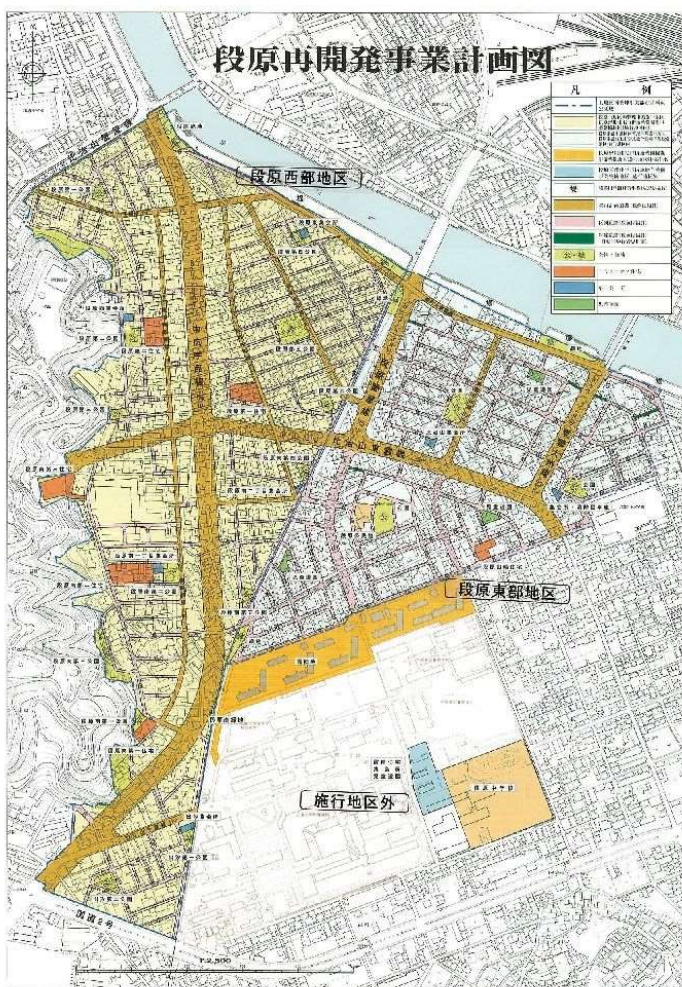
- ・呉市広古新開地区は、もともとは農地の利用が主体であったが、無秩序な住宅化によるスプロールの開発が進行していた。そこで、土地区画整理事業により、道路や公園、下水道などの都市基盤施設を整備し、居住環境の改善と各拠点へのアクセス向上を図り、健全な市街地を形成した。



資料：広古新開地区の土地区画整理事業（呉市ホームページ）

### ■Ⅲ-⑨-2 土地区画整理事業施行写真(広島市南区段原地区)

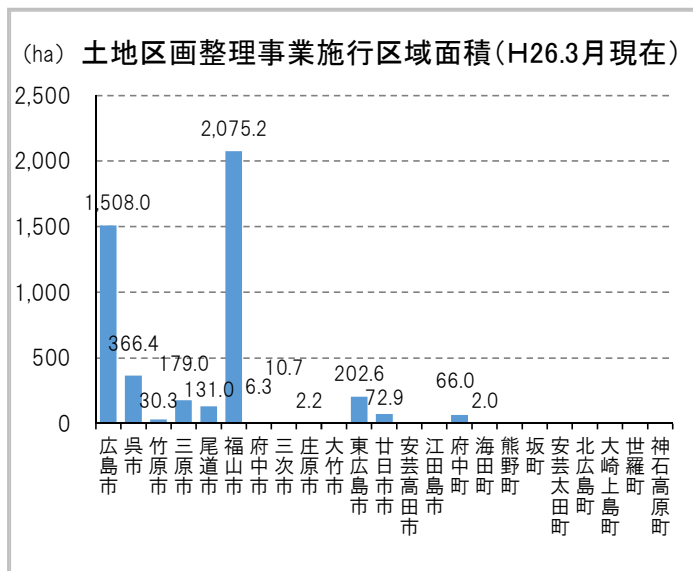
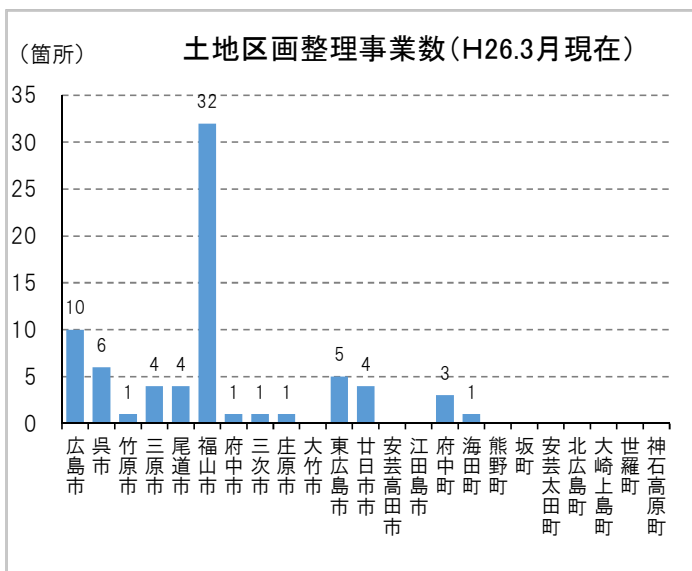
- ・段原地区は、老朽住宅が密集した地区や、住工混在の認められる地区などからなっており、道路・公園・下水道などの都市基盤施設が整備されておらず、防災上、衛生上、交通上多くの問題を抱えていた。
- ・土地区画整理事業の施行により、道路・公園などの都市基盤施設の整備を行うとともに、公共下水道事業を同時施行することにより、安全で快適な市街地の形成が図られた。



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

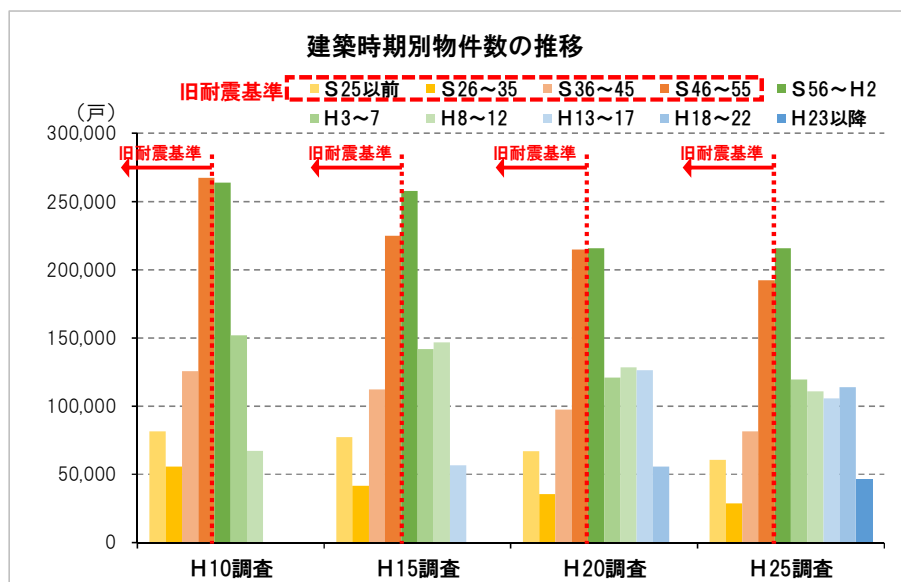
##### 現 状

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。



#### ■ 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

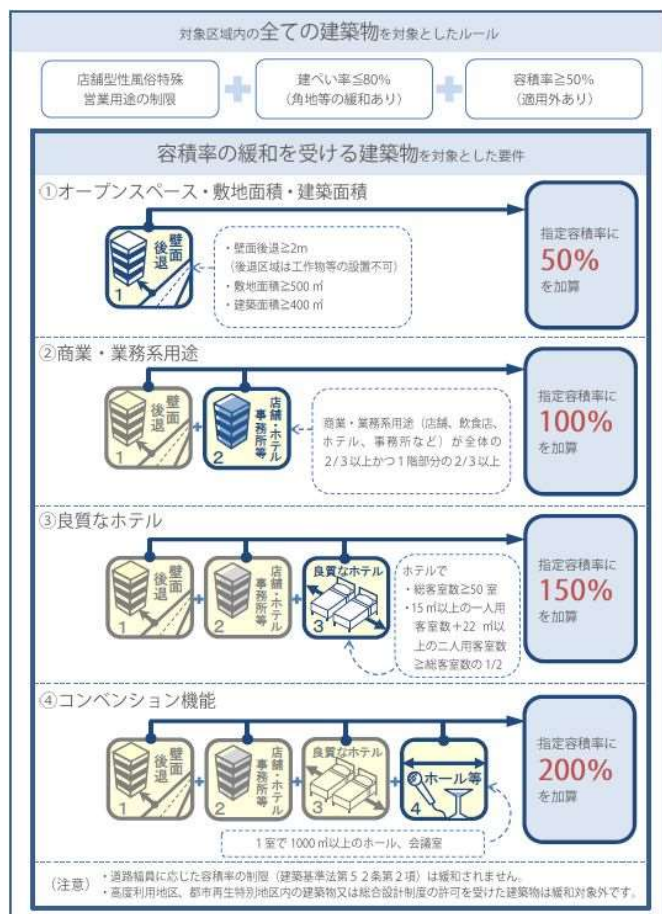
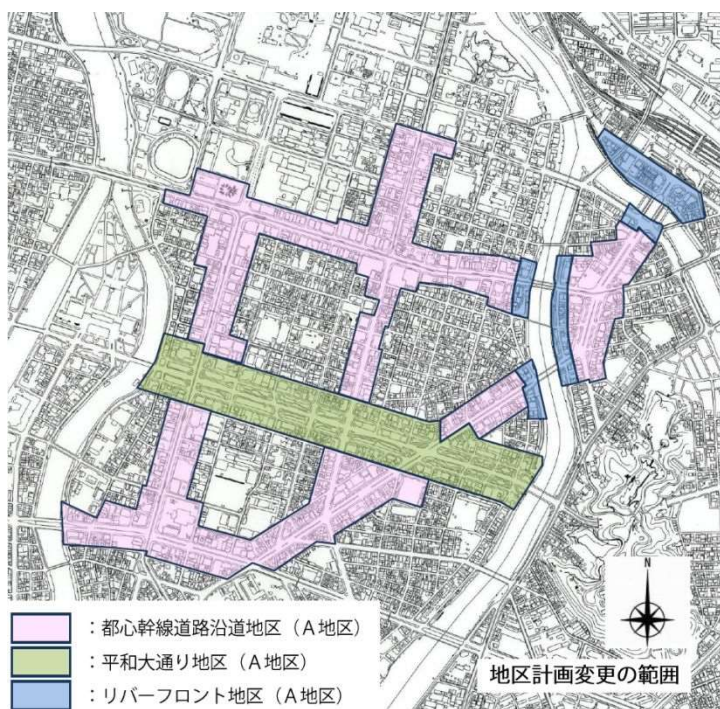
高度経済成長期における乱開発や、人口増加に伴う住宅需要によりミニ開発が多く行われ、都市施設が未整備のまま、質の低い市街地が形成された地区が残っており、このような地区では、狭隘道路や木造住宅の密集、土地利用の混在などの問題が顕在化している。

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っている。

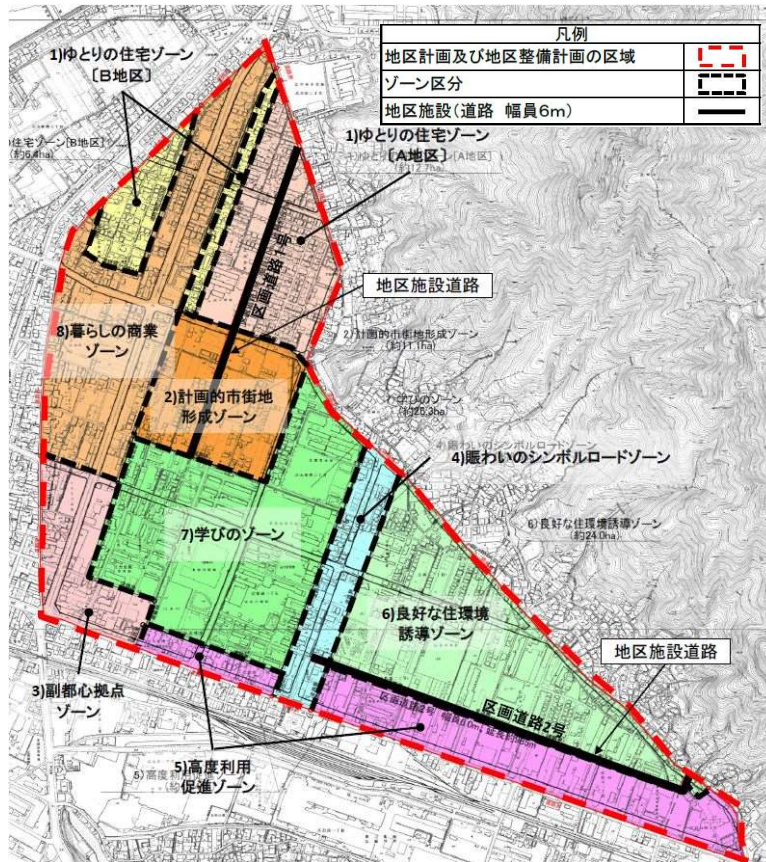


資料: 広島市都心部の地区計画(平和大通り地区、リバーフロント地区、都心幹線道路沿道地区の各一部)の変更について(広島市ホームページ)



■ 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。

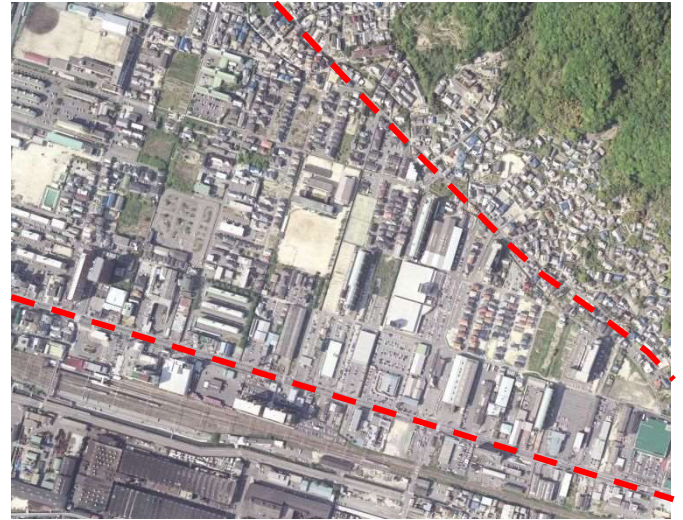


資料：広駅前地区地区計画(呉市ホームページ)

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

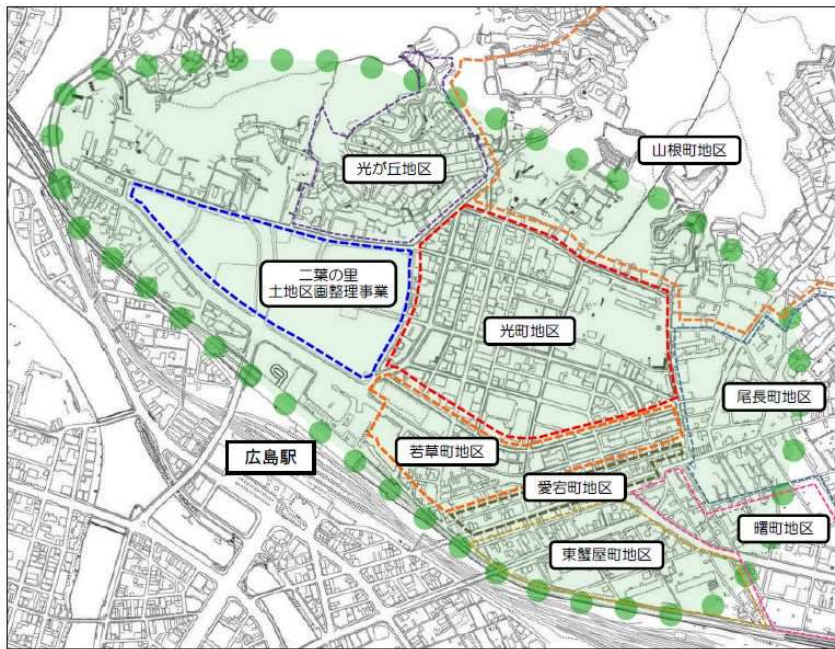
#### 現 状

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

### 平和と祈りの夕べ（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がるとともに、若い世代の女性を惹きつけ、新たなにぎわいを創出した。

**実施期間:** 2018年2月1日(木)～2018年3月15日(木)

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

### エキキタイルミネーション（ペDESTリアンデッキ，歩道および各店舗）



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

**実施期間:** 2017年11月～2018年1月

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

### エキキタカラフルマルシェサテライトブース（ペDESTリアンデッキ）



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

**実施期間:** 2017年10月29日(日)

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

## 新規に取り組んだ活動

### エキキター斉清掃（都市公園）



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

**実施期間:** 2017年6月～2018年3月

**活用した制度:** 街区公園報奨金制度、指定管理制度(2018年4月～)

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



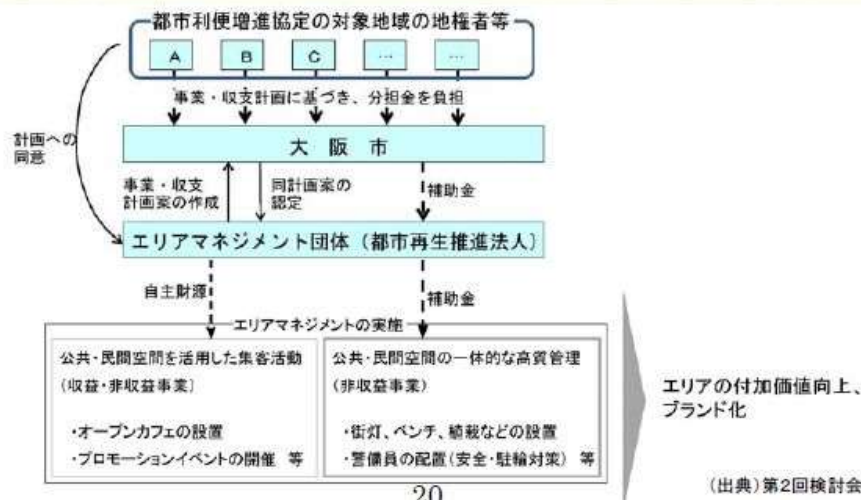
■ Ⅲ－⑬－2 大阪版BID制度の概要

・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有許可や占有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)



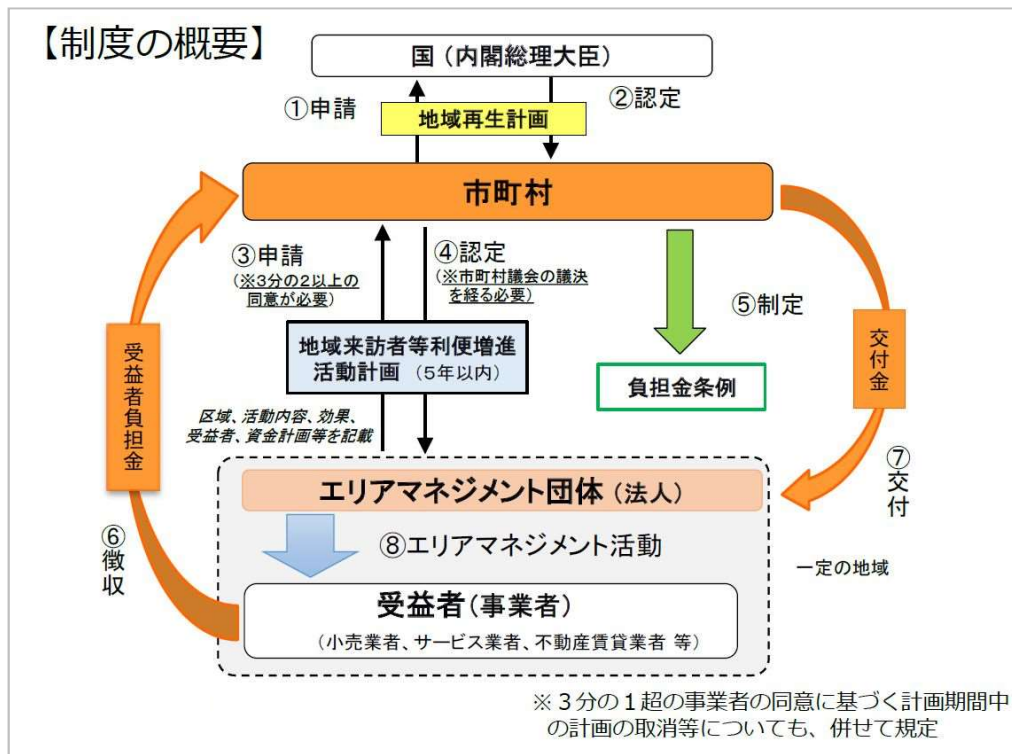
資料：日本版BIDを含むエリアマネジメントの推進方策検討会(中間とりまとめ)  
(内閣官房まち・ひと・しごと創生本部事務局、内閣府地方創生推進事務局)

※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。

**既存エリアマネジメント団体から挙げられた課題** 国土交通省

現在、地域における良好な環境や地域の価値の維持・向上など、様々な目的を持ち、各種活動を行っているエリアマネジメント団体が存在している。これらエリアマネジメント団体は、収益面、人材面、認知度などにおいて以下のような課題に直面しているとのこと。

**◆ 主な課題**

**1 収益面**

- 地方都市で収益事業を構築するにはノウハウが必要。民間による非収益事業実施には限界。
- 収益事業が軌道に乗るまでの初期資金の確保が必要。継続的運営資金も不足している。
- 公益性の高い活動も行う団体が、営利企業と同じ扱いの課税をされている。

**2 人材面**

- エリアマネジメントに携わる人材が恒久的に不足（持続的な活動のためには、ボランティアによる参加だけではなく、専任スタッフの確保が重要）。そもそも中心となる担い手がおらず、行政等と連携のとれた活動ができない。
- 商店街では、高齢化が進み、権利も細分化されて居住者が減少し、新しいことに取り組む担い手がない。

**3 認知度**

- 団体に加入するメリットの認知が進まない。
- 認知度が低く、エリアマネジメントの中心的役割を担うだけの周囲の理解が足りない。

**4 継続性の確保**

- 関係者が変更した場合等においてもエリアマネジメント活動を継続するため、資金・人材の安定的確保、関係者のモチベーションの維持が必要。

**5 個別分野**

**【イベント】**

- イベントを開催するに当たり必要となる道路占用等の必要な手続きについて、多大な時間が必要。

**【公共公益施設管理】**

- 公共公益施設の管理に当たっての金銭的な負担が大きい。
- 指定管理のみでは新たな事業展開につながらない。

**【エネルギー】**

- 計画段階からの利害関係者との協力関係の構築、長期継続が必要（エネルギー供給事業の採算性・安定性の確保）。
- 地区全体のエネルギー共同利用目標計画を事前明示する枠組みが必要。
- 面的ネットワークへの接続のインセンティブ付与が必要。

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している。この結果、空き家や空き地が増加し、人口減少や市街地の空洞化を来し、災害時の危険性と相まって都市活力の低下をもたらしている。

#### ■ 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。



## Ⅲ. 活力を生み出す都市

### ■ 特定課題への対応

#### ⑮ 空き家・低未利用地の有効活用

##### 現 状

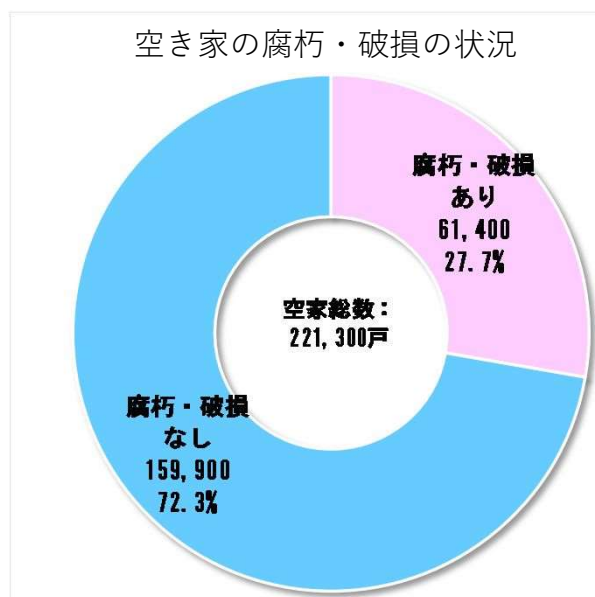
広島県の空き家は約22万戸あり、今後も増加していくものと考えられ、適正管理されずに放置された空き家【Ⅲ-⑮-1】や空き地がランダムに大量発生し、周辺地域に生活環境、防災、防犯、景観などに関する様々な「空き家問題」【Ⅲ-⑮-2】を引き起こしている。

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、低未利用な土地が広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

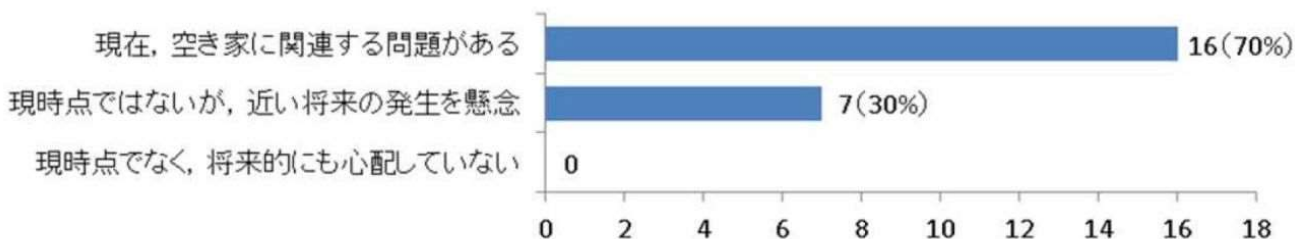
・空き家総数は約22万戸あり、そのうち腐朽・破損のない空き家は約16万戸あり、全体の約7割を占めている。



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。



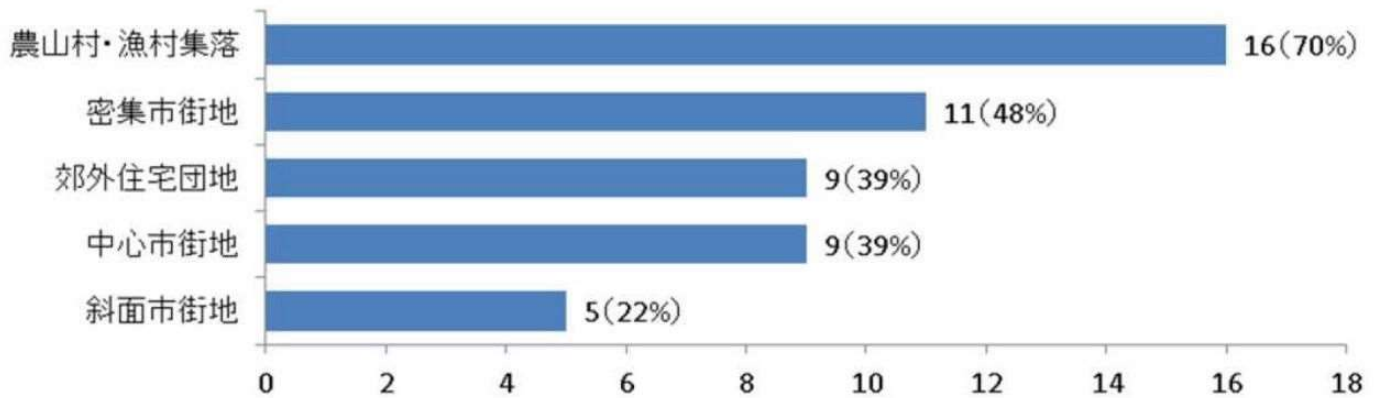
空き家問題の有無（n=23 単回答）

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。

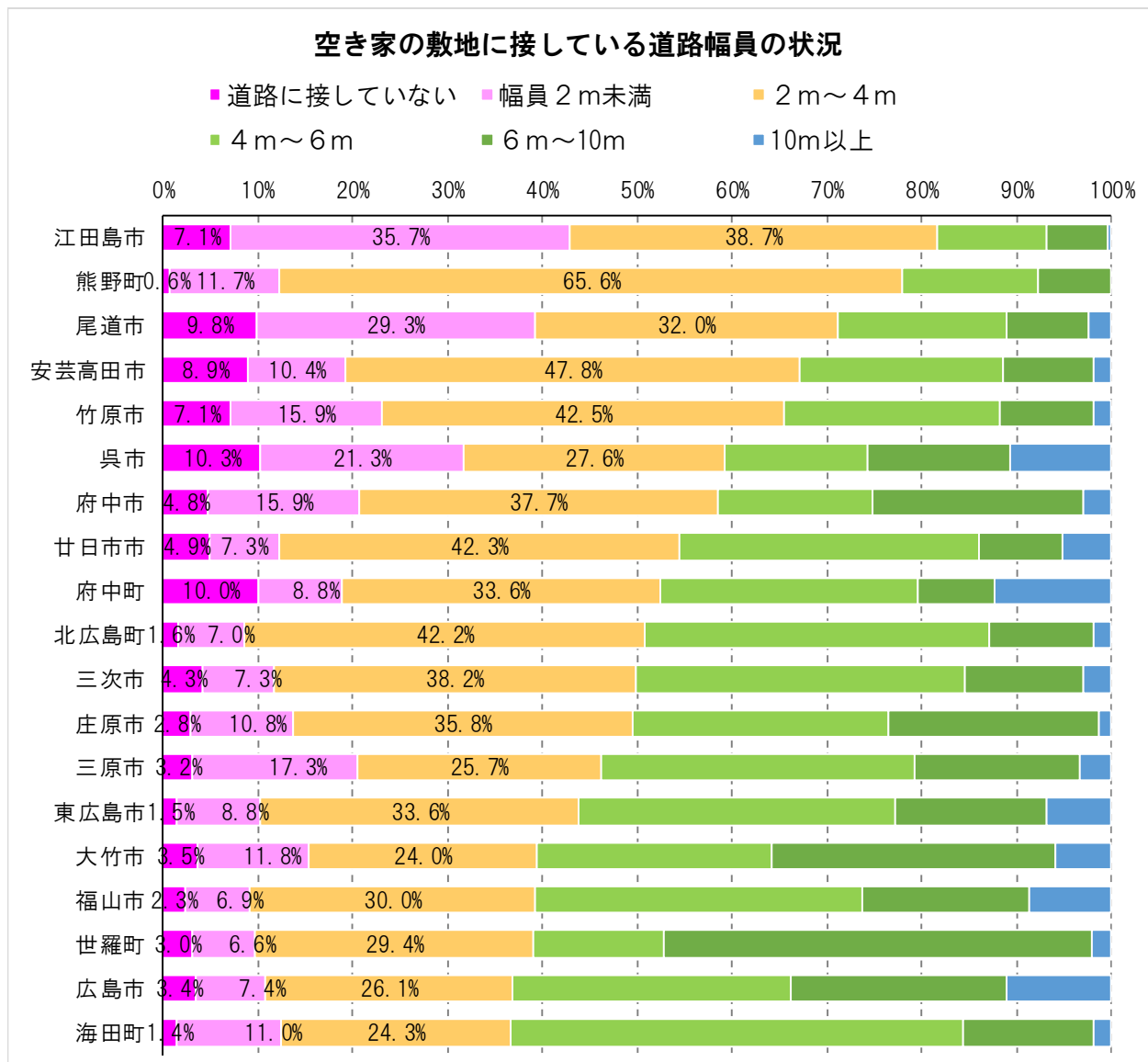


空き家問題の発生地域(又は将来発生が懸念される地域) (n=23 複数回答)

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

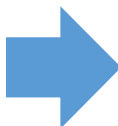
・空き家の敷地に接している道路幅員のうち、道路に接していない+幅員4m未満の割合では、江田島市が最も多く、次いで熊野町、尾道市、安芸高田市、竹原市、呉市が続く。  
 ・「農山村・漁村集落」や「密集市街地」のある市町で高い割合となっている。



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。

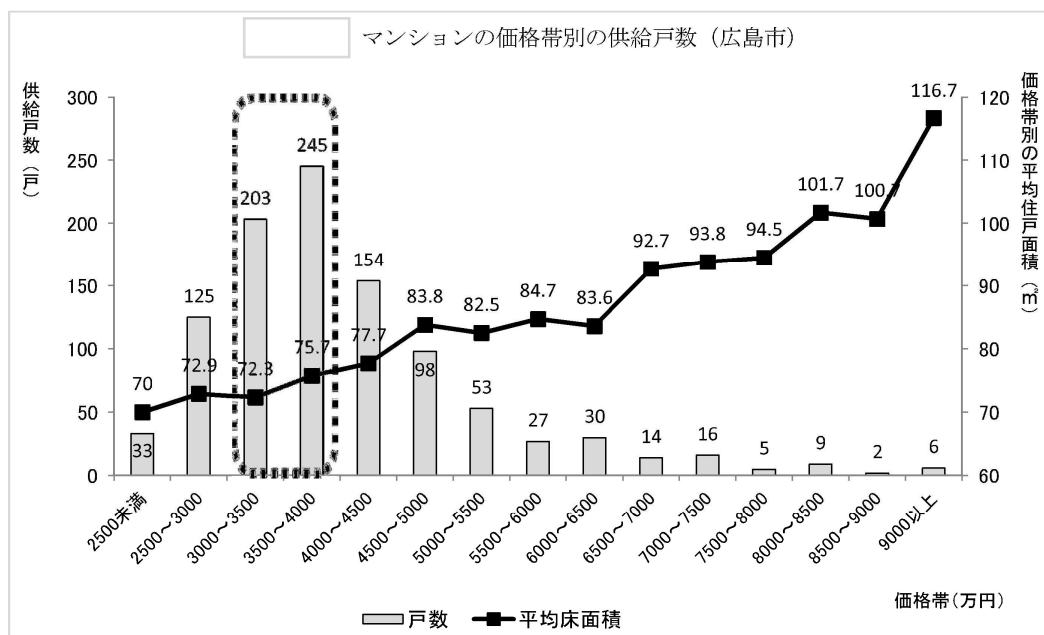
広島市や福山市といった大都市では、都心居住のための住宅供給が増加しているが、建築面積や敷地面積ともに小さくゆとりが少ない。

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)