

1. 立地適正化計画とは

将来の人口減少や少子高齢化社会を見据え、**持続可能なまちづくりを実現**するための中長期的な指針です。この計画では、まち全体の将来像を描きながら、医療・福祉・商業、公共交通等の**生活サービス機能を適切に配置**することを目指しています。

市民の皆さんが地域で暮らし続けることができる
まちづくりを目指すもの

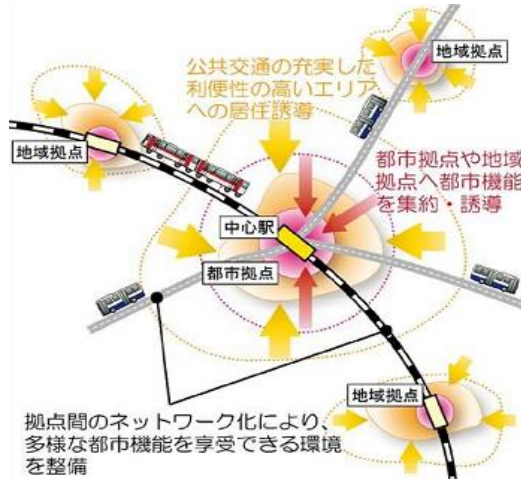
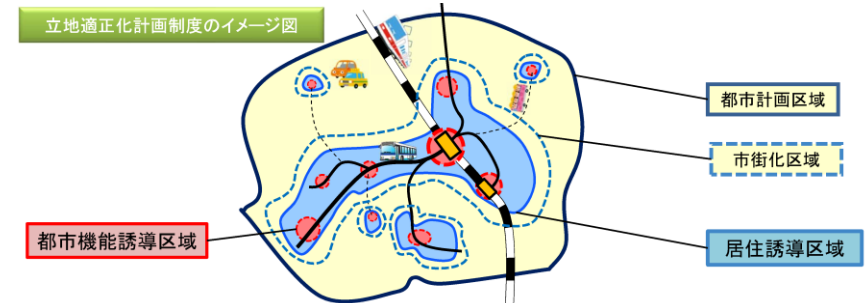


図 広島県HP

【立地適正化計画で決めること】

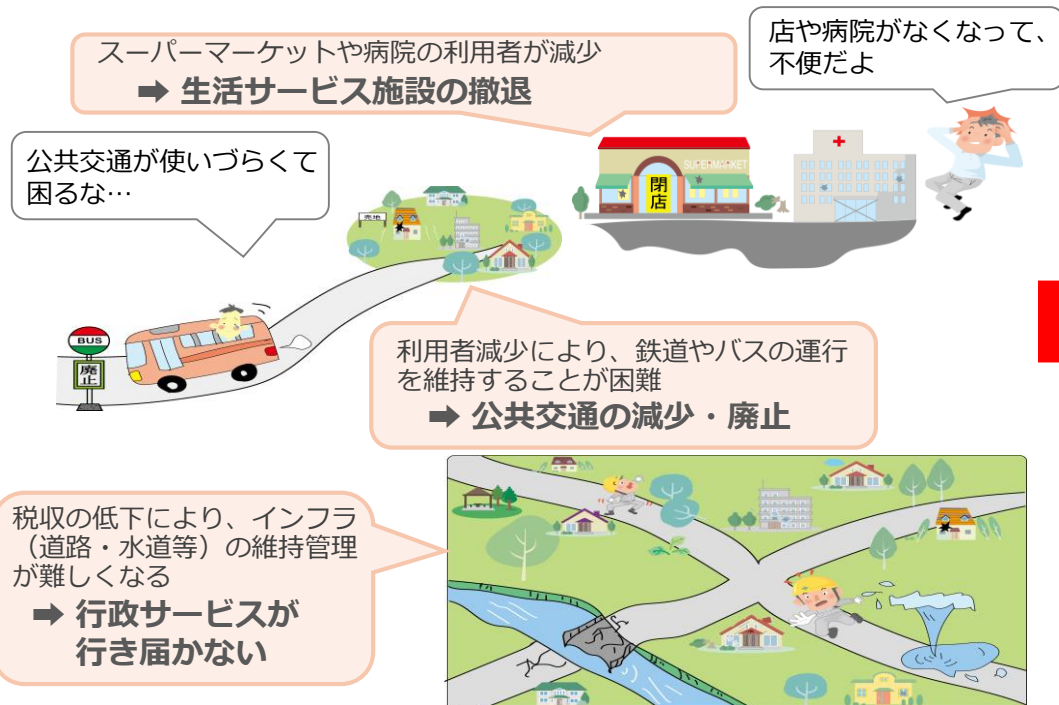


①立地適正化に関する基本的な方針	まちづくりの理念や目標、目指すべき都市像。
②居住誘導区域	都市機能やコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域。
③都市機能誘導区域	生活サービス施設（医療・福祉・商業施設等）を誘導すべき区域。
④誘導施設	都市機能誘導区域ごとに誘導すべき施設。
⑤誘導施策	設定した誘導区域へ居住や都市機能の誘導を図るための施策。
⑥防災指針	居住や都市機能の誘導を図る上で必要となる都市の防災に関する指針。

2. 尾道市の現状について

- ①人口推移：30年間（平成2年→令和2年）で、**市の人口は約21%減少**しています。
- ②人口構造：30年間（平成2年→令和2年）で、**市の老年人口は約60%増加**、**年少人口は約50%減少**しています。
- ③土地利用：45年間（昭和51年→令和3年）で、**建物用地は2倍近く増加**しています。
- ④公共施設の更新費用：既存施設の更新費等により、**今後40年間で平均122.1億円/年**が見込まれています。
- ⑤ハザード情報：御調川周辺や生口島南部、市街化区域・用途地域内の斜面地など、**市内全域で土砂災害警戒区域等が広く指定**されています。

このまま人口減少や市街地の低密度化等が進むと...



人口減少にも対応したまちづくりを進めることが必要

3. 市民アンケートについて

✓ 調査目的

立地適正化計画作成にあたり、市民の日常生活の実態把握や意向を反映するため

✓ 調査時期

令和5年10月25日～令和5年11月10日

✓ 配布数・回答数

配布数：3,000部 回収数：1,149部（回収率38.3%）

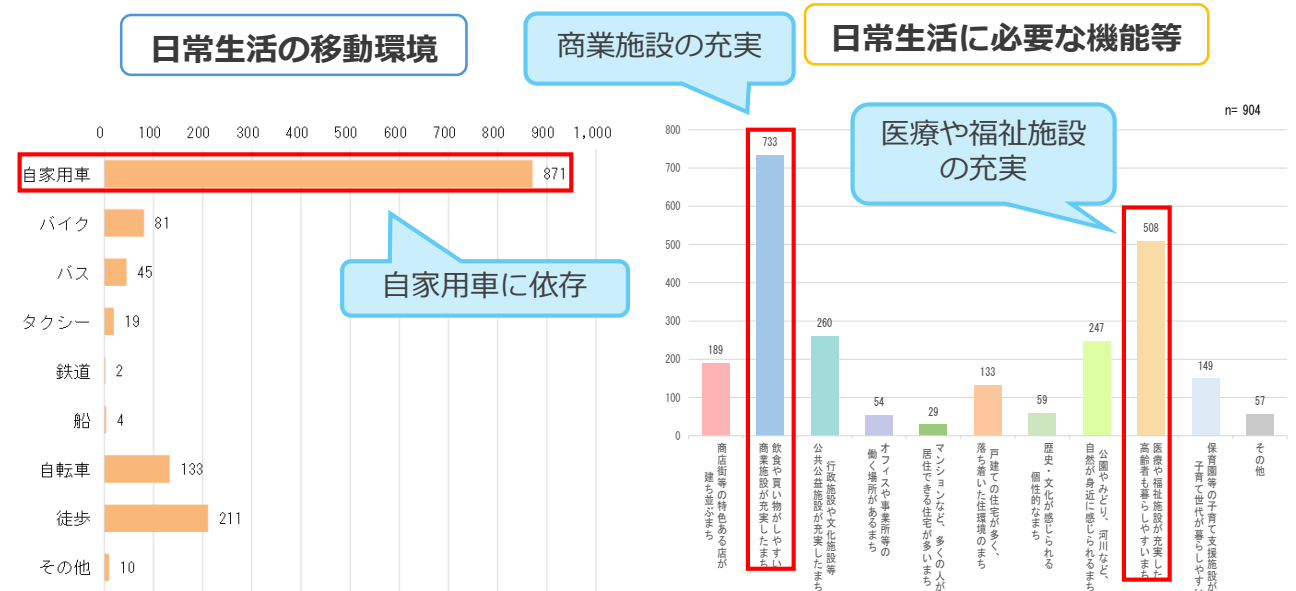


図 食料品、日用品等を購入する際の交通手段

図 住んでいるまち(地域)の望ましい姿

【尾道市の現状と市民アンケートからみえる課題】

課題 1：人口減少や少子高齢化に対応したまちづくり

- 人口減少や少子高齢化が深刻化すると、空き家の増加や地域の活力の低下が懸念されます。
- 既存施設の活用、重複する施設の適正配置、公共交通機関の利便性の向上、定住人口の確保やコミュニティの維持・活性化など、**住み続けられる持続的なまちづくり**を進めることが重要です。

課題 3：公共交通の維持・確保

- 今後、利用者の減少傾向が見込まれる中で、住み慣れた地域で暮らし続けられるよう、現在のサービス水準を維持し、公共交通とまちづくりが連携した**公共交通の確保**を図ることが課題です。

課題 2：都市機能の確保による活力と魅力の維持・向上

- 今後の厳しい財政状況を考えると、道路や下水道の維持管理、また商業・交通・福祉等の生活に必要なサービスを将来にわたって提供し続けることが難しくなります。
- お店や住宅、公共施設等がまとまって立地する「コンパクトな都市構造」**を目指していくことが大切です。

課題 4：災害に対する安全安心の確保

- 自然災害が激甚化・頻発化している中、住み慣れた地域で住み続けるため、河川改修等のハード整備による防災対策と居住地の適正化、避難誘導等のソフト施策を組み合わせることで、**災害に対する安全・安心の確保**が課題です。

4. 立地適正化計画によるまちづくりについて

これから求められるまちづくり（人口減少に対応したまちづくり）

☑ **コンパクトシティ** + ☑ **ネットワーク**

⇒人口密度の維持

⇒利便性の維持・向上

- 期待される効果
- ☑ 生活サービス機能・コミュニティの**持続**
 - ☑ 若い世代・子育て世代にも**魅力的なまち**
 - ☑ 高齢者も暮らしやすいまち
 - ☑ **行政コストの縮減**
 - ☑ 環境負荷の低減

コンパクトシティをめぐる誤解

✕ **一極集中**

駅周辺等の主要な拠点に居住や都市機能等を全て集約させる
※地域を切り捨て、拠点部のみ充実させる

✕ **人口の集約**

全ての居住者を一定のエリアに集約させる

✕ **強制的な集約**

居住者を強制的に短期間に移転させる

○ **多極型**

中心的な拠点だけでなく、旧市町の役場周辺等も含めた**多極ネットワーク型**のコンパクト化を目指す

○ **全ての人を集約するものではない**

拠点の人口密度を一定程度保つことで、商業施設等を地域の中心的な場所に残す（＝周辺部の方も利用できる）

○ **緩やかな誘導**

公共事業や民間への財政的支援等により、時間をかけて居住の誘導を図る

①立地適正化計画に関する基本的な方針

■まちづくりの基本理念

まち全体がつながり、これからも地域で安心して暮らすことができる魅力あふれるまちづくり

まちづくりの基本方針

①**居住** 多世代が暮らし続けられる安全・快適な住環境の形成

②**都市機能** 都市の利便性・拠点性・魅力の向上

③**交通** 拠点間及び居住地をつなぐ利便性の高い公共交通ネットワークの維持・確保

■（将来の）まちの姿

拠点 ⇒市民生活等に必要な機能を集積する市街地や既存集落等

中心拠点

⇒市内各所からの公共交通アクセス性に優れ、高次の都市機能を提供する拠点

地域・生活拠点

⇒地域住民に、主として日常生活サービスを提供する拠点

軸 ⇒広域、都市内、地域間の連携を強化する**主要な動線**

	拠点	場所/位置
中心拠点	広域交流拠点	尾道駅・尾道市役所周辺
	都市活力向上拠点	東尾道駅周辺
	活力創造拠点	新尾道駅周辺
	都市拠点	因島総合支所周辺
地域拠点		御調支所周辺 向島支所周辺 瀬戸田支所周辺
		美ノ郷町三成周辺
		因島中庄町周辺
生活拠点		浦崎支所周辺 百島支所周辺



②居住誘導区域

■居住誘導区域とは

人口減少の中にあっても、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よう、居住を誘導すべき区域。

■居住誘導区域の設定（市街化区域内であり、次の①から②を除いた区域）

① 居住の利便性が高い区域	② 居住を考慮すべき区域
・ 計画的な市街地形成が図られてきた区域 ・ 医療・福祉・商業等が充実した地域（拠点）へのアクセスが容易な区域 ・ 将来にわたって一定の人口密度が持続できる区域　等	・ 災害リスクの高い区域（土砂災害特別警戒区域 等） ・ 法令により住宅の建築が禁止されている区域（農用地区域 等） ・ 誘導区域に含めることを個別に検討すべき区域（工業系土地利用 等）　等

■居住誘導区域に関する届出・勧告

居住誘導区域外で下記の行為を行おうとする場合には、届出が義務づけられます。

■届出の対象

開発行為	建築行為等
① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為	① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合
② 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの	② 人の居住の用に供する建築物として条例で定められたものを新築しようとする場合（例えば、寄宿舎や有料老人ホーム等）
③ 住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものの建築目的で行う開発行為（例えば、寄宿舎や有料老人ホーム等）	③ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等（①、②）とする場合

※「住宅」の定義については、建築基準法における住宅の取扱いを参考にすることが考えられます。

③都市機能誘導区域

■都市機能誘導区域とは

医療・福祉・商業等の都市機能（誘導施設）を中心拠点や地域拠点等に誘導することにより、これらの各種サービスの効率的な提供が図られるよう定める区域。

■都市機能誘導区域の設定（居住誘導区域内であり、次の①と②を満たす区域）

①都市の拠点として位置づけられている区域	②都市機能が充実している区域
・ 立地適正化計画における各拠点（尾道駅・尾道市役所周辺地域・新尾道駅周辺地域・東尾道駅周辺地域・各支所周辺　等）	・ 既に都市機能が集積している区域 ・ アクセス利便性が高い区域　　等

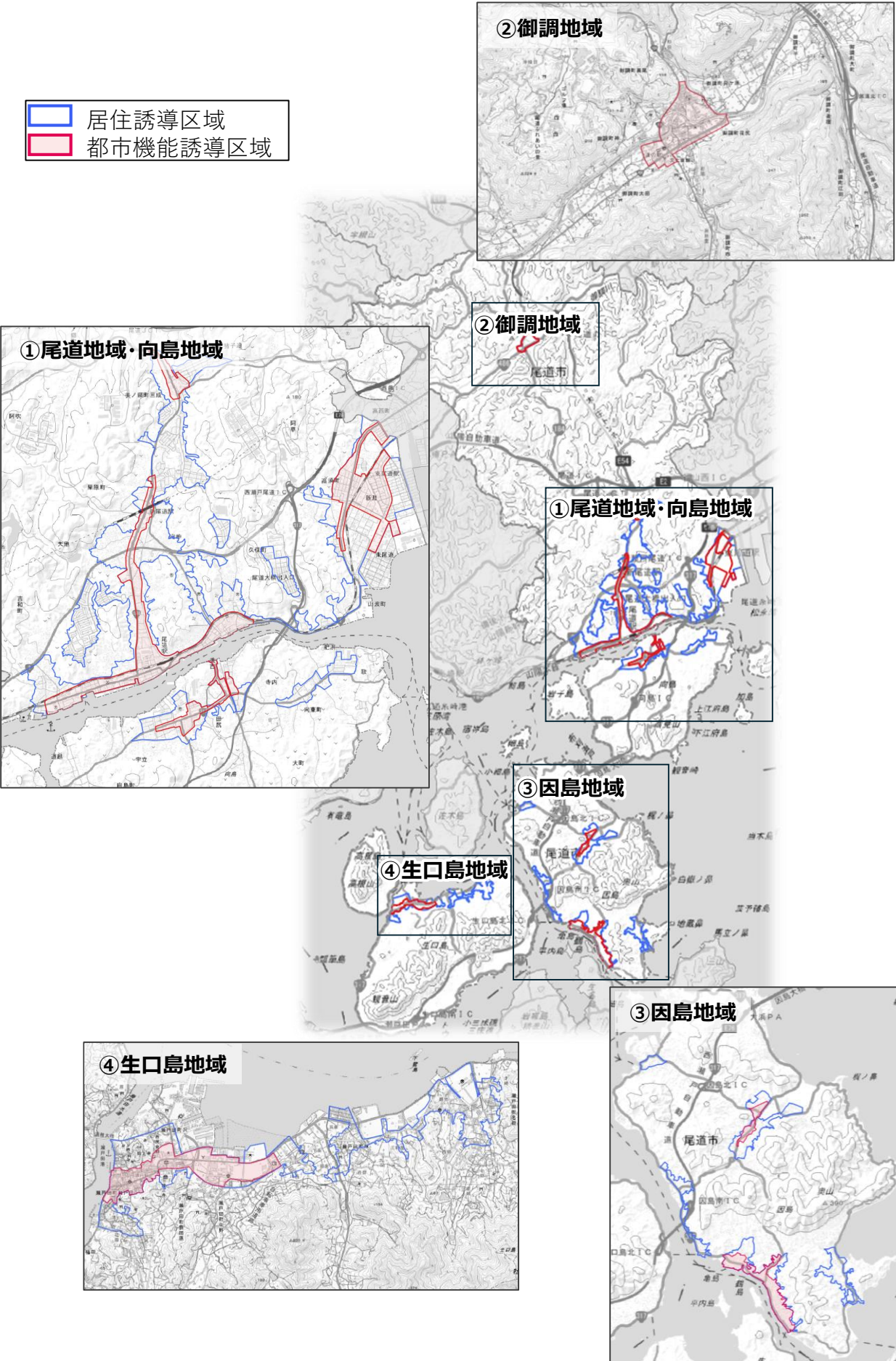
■都市機能誘導区域に関する届出・勧告

都市機能誘導区域外で右記の開発行為等を行おうとする場合、もしくは都市機能誘導区域内で誘導施設の休廃止を行う場合には、届出が義務づけられます。

■届出の対象

開発行為	開発行為以外
○誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合	①誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
	②建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合
	③建築物の用途を変更し誘導施設を有する建築物とする場合

	居住誘導区域
	都市機能誘導区域



④誘導施設

■誘導施設とは

市民の生活の豊かさや利便性の向上、まちの賑わいを生み出す観点から、都市機能誘導区域内に立地を誘導(維持)する施設。

■誘導施設

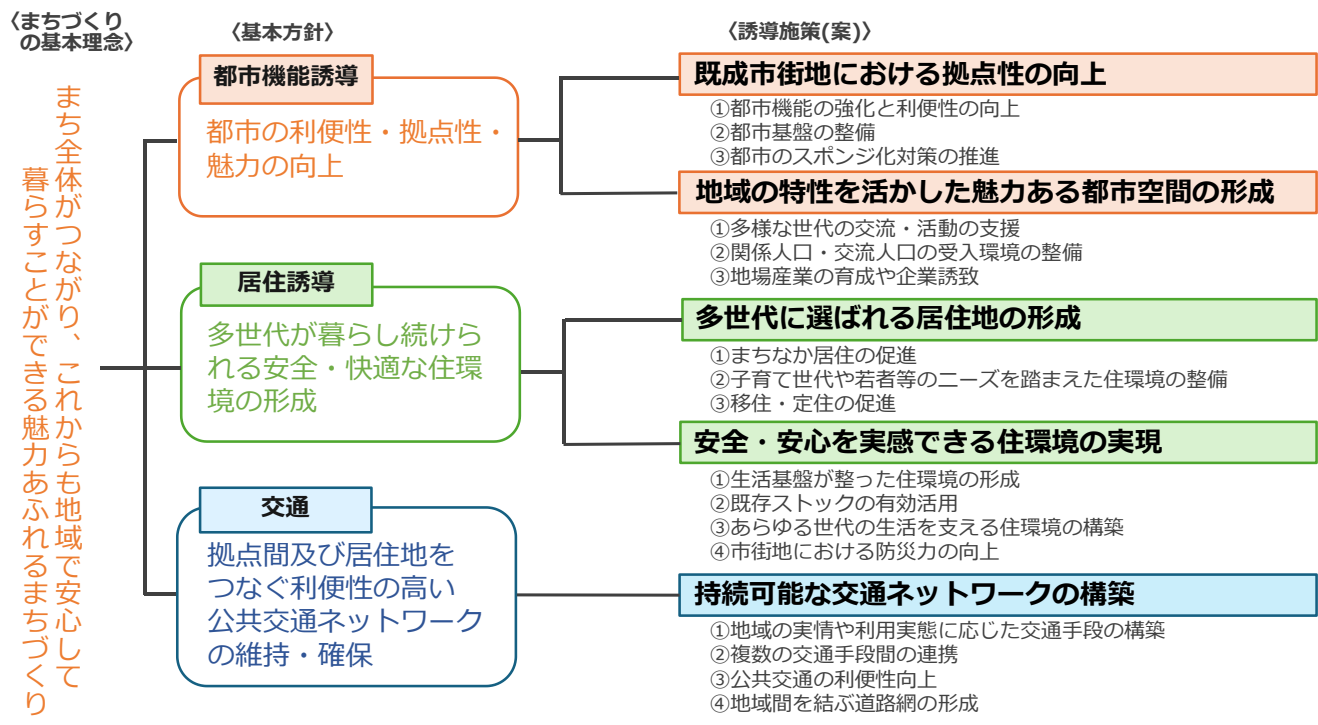
※拠点ごとに必要な誘導施設を設定します。

機能分類	誘導施設	中心拠点				地域拠点				
		(広域交流拠点 ・尾道駅・尾道市役所周辺)	(都市活力向上拠点 ・東尾道駅周辺)	(活力創造拠点 ・新尾道駅周辺)	(都市拠点 ・因島総合支所周辺)	御調支所周辺	向島支所周辺	瀬戸田支所周辺	美ノ郷町三成周辺	因島中庄町周辺
行政	本庁舎	○								
	支所				○	○	○	○		
介護福祉	総合福祉センター			○						
	地域包括支援センター	○	○	○	○	○	○	○		
子育て・健康	子育て支援施設	○	○	○	○	○	○	○		
	保健センター			○	○	○	○	○		
商業	商業施設(1,000㎡以上)	○	○	○	○	○	○	○	○	○
医療	病院	○	○	○	○					
	診療所	○	○	○	○	○	○	○	○	○
金融	銀行、信用金庫	○	○	○	○					
	郵便局	○*	○	○	○	○	○	○	○	○
教育・文化	市民交流施設	○	○	○	○	○	○	○		
	図書館	○			○	○	○	○		

*本局含む

⑤誘導施策

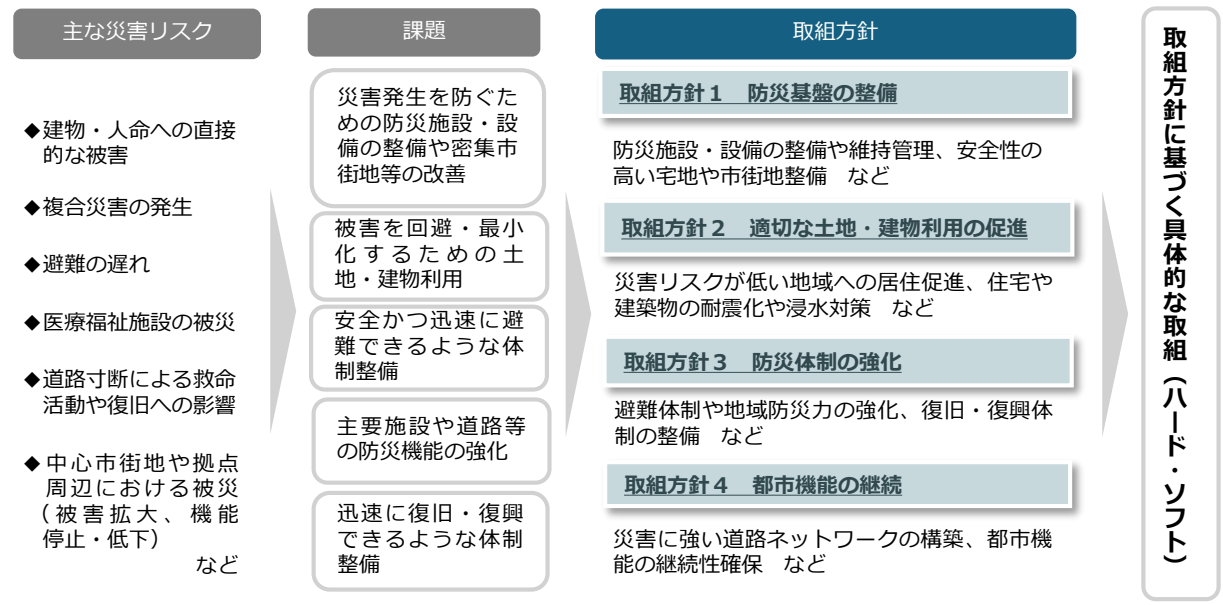
立地適正化計画におけるまちづくりの基本理念・基本方針の実現のために行う施策。



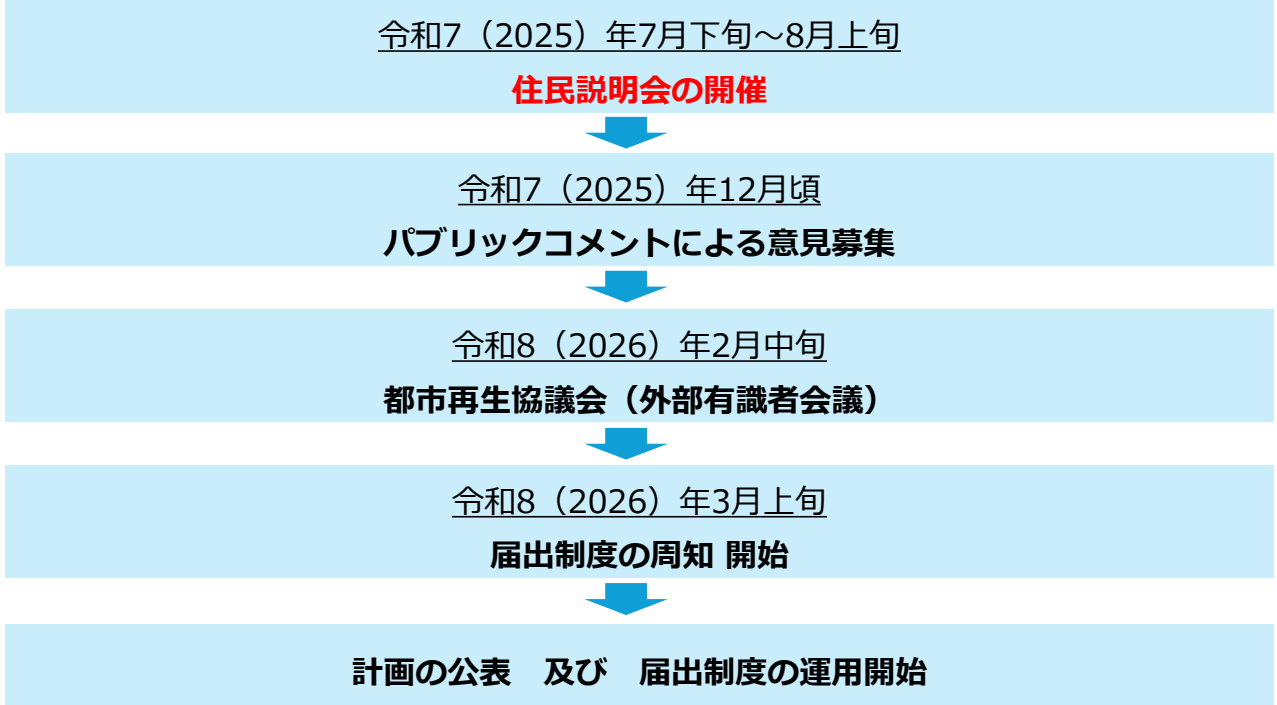
⑥防災指針

■防災指針とは

- 近年、頻発・激甚化する自然災害に対応するため、居住や都市機能の誘導を図るうえで必要となる防災・減災対策を位置付けるものです。
- 地域の状況や災害リスク分析の結果を踏まえた、**施設の整備（ハード）と仕組みづくり（ソフト）による総合的な対策**を推進します。
- 行政・民間事業者・住民等と連携**した防災・減災まちづくりを進めます。



今後のスケジュール（予定）



問合せ先：尾道市建設部まちづくり推進課
電話 0848-38-9223