

尾道市立地適正化計画(案)

令和7年11月25日時点

目 次

1 章 計画の概要	1
1.1 立地適正化計画とは	1
1.2 計画の目的・背景	2
1.3 立地適正化計画の位置づけ	3
1.4 計画で定める主な事項	4
1.5 計画の対象区域	4
1.6 目標年度	4
2 章 本市の現状と課題	5
2.1 本市の現状	5
2.2 市民意向調査	4 0
2.3 まちづくりの課題	4 5
3 章 基本方針	4 7
3.1 まちづくりの考え方	4 7
3.2 まちづくりの基本理念	4 8
3.3 まちづくりの基本方針	4 9
3.4 目指すべき将来都市構造	5 0
4 章 居住誘導区域	5 5
4.1 居住誘導区域の基本的な考え方	5 5
4.2 居住誘導区域の設定	5 5
4.3 届出制度	6 4
4.4 居住誘導区域の面積及び人口	6 5
5 章 都市機能誘導区域	6 6
5.1 都市機能誘導区域の基本的な考え方	6 6
5.2 都市機能誘導区域の設定	6 6
5.3 届出制度	7 2
5.4 都市機能誘導区域の面積及び人口	7 3
6 章 誘導施設	7 4
6.1 誘導施設の概要	7 4
6.2 誘導施設の設定	7 5
7 章 誘導施策	8 4
7.1 誘導施策の概要	8 4
7.2 国等が講じる施策	8 4
7.3 本市が講じる施策	8 5
7.4 誘導施策の設定	8 6

8 章 防災指針	9 3
8.1 防災指針の概要	9 3
8.2 災害リスク分析	9 5
8.3 防災・減災まちづくりに向けた課題	1 1 1
8.4 防災・減災まちづくりの将来像	1 1 2
8.5 防災・減災まちづくりの取組方針	1 1 3
8.6 具体的な取組とスケジュール	1 1 8
9 章 評価指標の設定及び計画の進行管理	1 2 2
9.1 評価指標の設定	1 2 2
9.2 計画の進捗管理	1 2 5

1章 計画の概要

1.1 立地適正化計画とは

立地適正化計画は、将来の人口減少や高齢化社会に対応したコンパクトな都市構造を実現するための中長期的なマスタープランであり、持続可能な都市構造への再構築を目指して、市町村が必要に応じて策定する計画になります。

従来の都市計画の規制を前提として、医療・福祉・商業等の都市機能を誘導する「都市機能誘導区域」や居住を誘導する「居住誘導区域」を定め、緩やかに誘導を図るとともに、公共交通と連携することで、市民の皆さま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です。

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。

市民の皆さま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

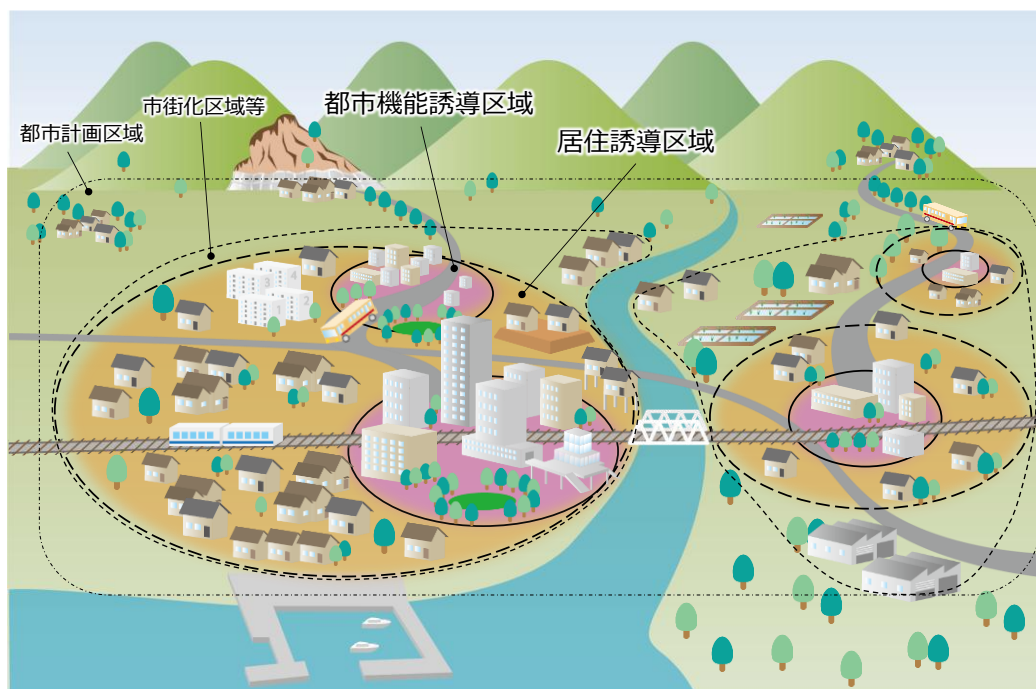


図 立地適正化計画制度のイメージ図

1.2 計画の目的・背景

本市は、平成 17（2005）年 3 月に御調町、向島町と、平成 18（2006）年 1 月に因島市、瀬戸田町と合併し、市域は大きく拡大しました。

これまで、本市の最上位計画である「尾道市総合計画」を平成 29（2017）年に策定し、「元気あふれ 人がつながり 安心して暮らせる ～誇れるまち『尾道』～」を都市像として、独創的なまちづくりを推進するとともに、平成 30（2018）年に策定した「尾道市都市計画マスタープラン」において、土地利用や都市機能の配置、交通ネットワーク整備の方針等を定め、便利で快適に暮らせる都市構造の実現に取り組んでいます。また、令和 2（2020）年に「第 2 期尾道市まち・ひと・しごと創生総合戦略」を策定し、人口減少に歯止めをかけ、地域社会全体の更なる活性化を目指して取り組んでいます。

全国の地方都市では人口減少と少子高齢化の進展に伴い、市街地の空洞化や都市の魅力・利便性の低下が懸念されています。本市においても人口減少・少子高齢化が深刻化しており、空き家の増加や中心市街地の活力低下に加え、自然災害の激甚化・頻発化等の課題を抱えています。これらは地域コミュニティの維持や日常生活に大きな影響を与えるもので、健全な都市経営の重要性は一層高まっています。

この状況を踏まえ、今後は人口が減少する中でも、医療・福祉・商業施設等の都市機能や住宅等がまとまって立地し、高齢者を始めとする住民が公共交通によりこれらの都市機能にアクセスできるなど、効率的な都市経営と持続可能なまちづくりを実現していく必要があります。

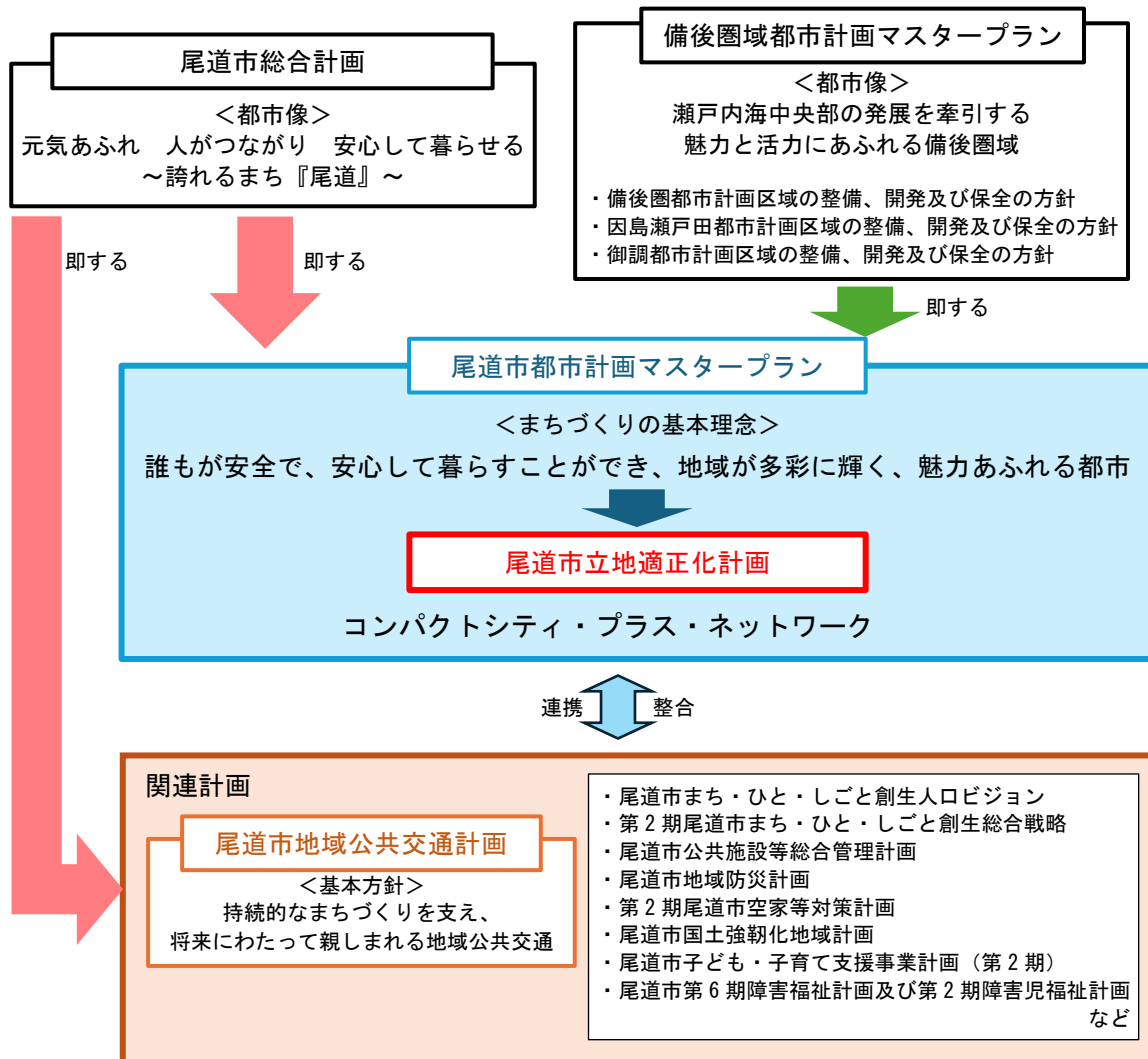
このような背景のもと、平成 26（2014）年の都市再生特別措置法の改正により示された「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」の考え方にに基づき、人口密度の維持、公共交通によるネットワークの確保、日常生活に不可欠な生活サービスの確保を継続的に行う持続可能なまちづくりの実現が求められています。そのため、本市においても、居住や都市機能の誘導を図り、関連分野との連携のもと、行政と住民、民間事業者が一体となって取り組むことが重要です。これらの課題解決に向け、コンパクトシティ・プラス・ネットワークのまちづくりを具体的に進めるためのビジョンとして『尾道市立地適正化計画（以下、「本計画」という。）』を策定します。



1.3 立地適正化計画の位置づけ

本計画は、尾道市総合計画や備後圏域都市計画マスタープランに即して定め、尾道市都市計画マスタープランの一部とみなされます。

また、居住及び商業・医療・福祉等の都市機能を誘導する区域の設定を通じて、都市の効率的な運営と持続可能な発展を支える重要な指針となるため、関連計画等と連携・整合を図る必要があります。



1.4 計画で定める主な事項

本計画では、都市再生特別措置法第 81 条第 2 項の規定に基づき、以下の事項を定めます。

表 立地適正化計画に定める主な事項

項目	概要
立地の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
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
都市機能誘導区域及び誘導施設	都市機能の増進に著しく寄与する施設の立地を誘導すべき区域。 また、都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき施設（誘導施設）
誘導施設の立地を図るための事業等	設定した誘導区域へ居住や都市機能の誘導を図るため、必要な事業
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機能を確保するための指針

1.5 計画の対象区域

立地適正化計画の区域は、都市全体を見渡す観点から、都市計画区域全域とすることが基本とされています。

本計画においても、都市計画区域（御調都市計画区域、備後圏都市計画区域、因島瀬戸田都市計画区域）の全域を対象とします。

また、本市の持続可能なまちづくりに向けて、都市計画区域外の地域との連携を踏まえた計画とします。

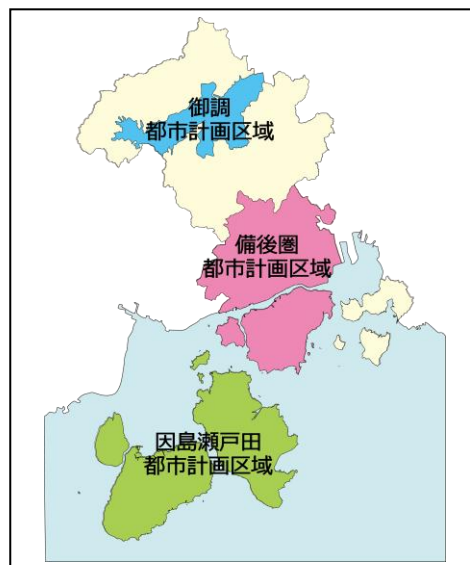


図 本計画の対象区域

1.6 目標年度

本計画は、本市が目指す将来の都市の姿を展望し、時間をかけて緩やかに居住や都市機能を誘導する計画として、計画期間を 20 年間の令和 27（2045）年度までとし、おおむね 5 年ごとに、計画の進捗状況に関する調査・分析・評価を行います。

また、尾道市総合計画をはじめとした上位計画の改定や、新たな制度への対応等の見直しの必要性が生じた場合には、長期的な目標との整合に留意しながら適宜見直しを行うものとします。

2章 本市の現状と課題

2.1 本市の現状

1. 人口・世帯数

1) 人口推移

本市の人口は昭和50（1975）年の185,503人をピークに減少傾向にあり、令和2（2020）年の人口は131,170人と、昭和50（1975）年の人口に対して約30%減少しています。また、世帯数はほぼ横ばいで推移しており、世帯の少人数化が進んでいます。

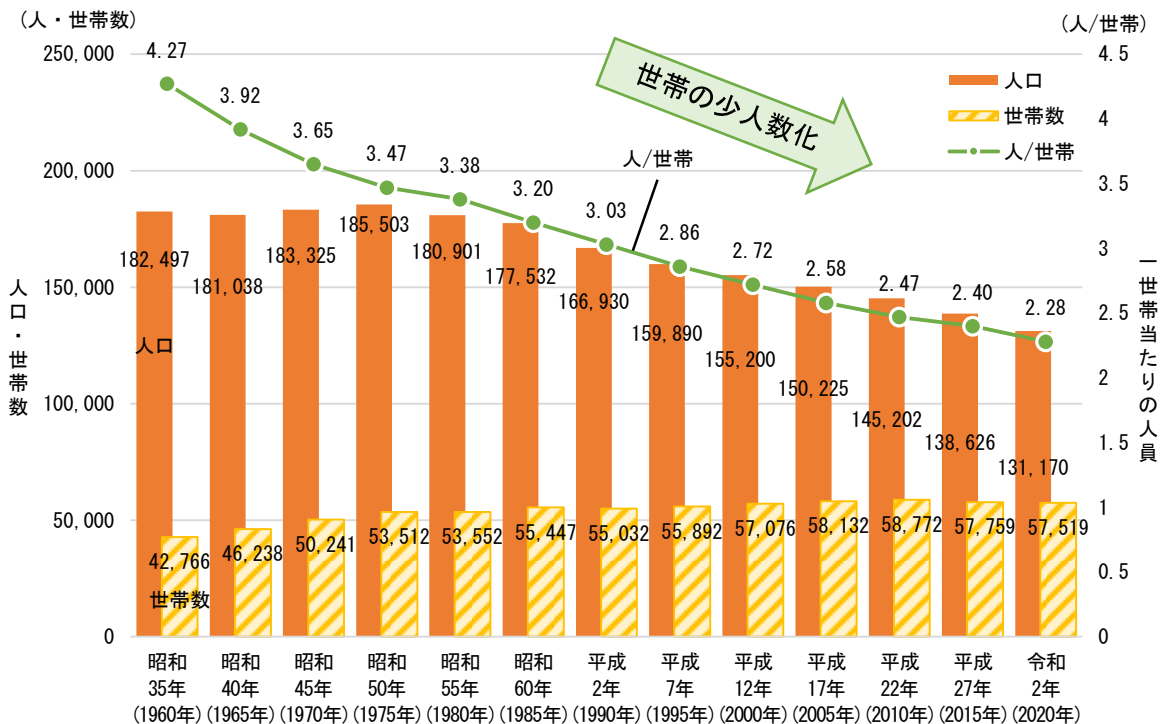


図 人口・世帯数・世帯数当たり人員の推移

資料：国勢調査

2) 人口構造

令和2（2020）年において、老年人口（65歳以上）は約36.5%、年少人口（15歳未満）は約10.9%となっています。老年人口の割合は、全国や広島県より上回っています。また、平成2（1990）年から令和2（2020）年にかけて、老年人口の割合は約18.6%増加しています。

老年人口の増加だけでなく、年少人口の減少も続いており、少子高齢化が進んでいます。

表 老年人口割合の推移

	平成2年 (1990年)	平成7年 (1995年)	平成12年 (2000年)	平成17年 (2005年)	平成22年 (2010年)	平成27年 (2015年)	令和2年 (2020年)
全 国	12.1%	14.6%	17.4%	20.2%	23.0%	26.6%	28.6%
広島県	13.4%	15.9%	18.5%	21.0%	23.9%	27.4%	29.4%
尾道市	17.9%	21.5%	24.9%	27.5%	30.4%	34.2%	36.5%

資料：国勢調査

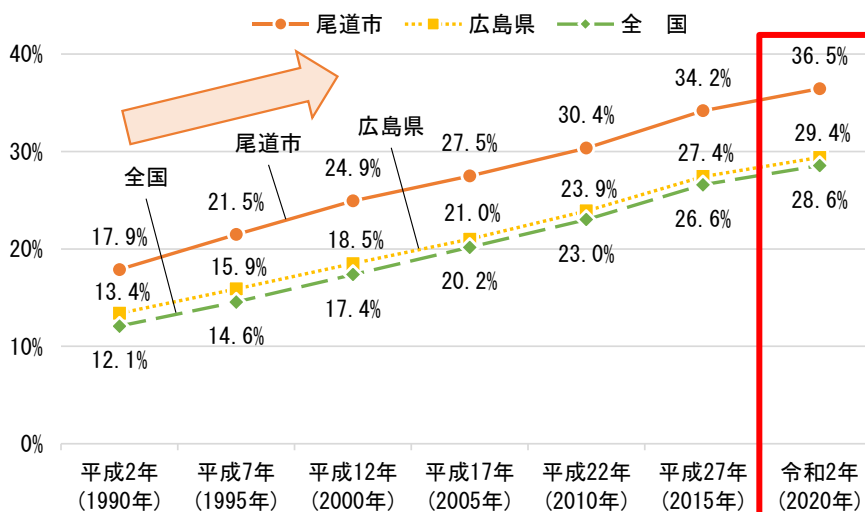


図 老年人口割合の推移

資料：国勢調査

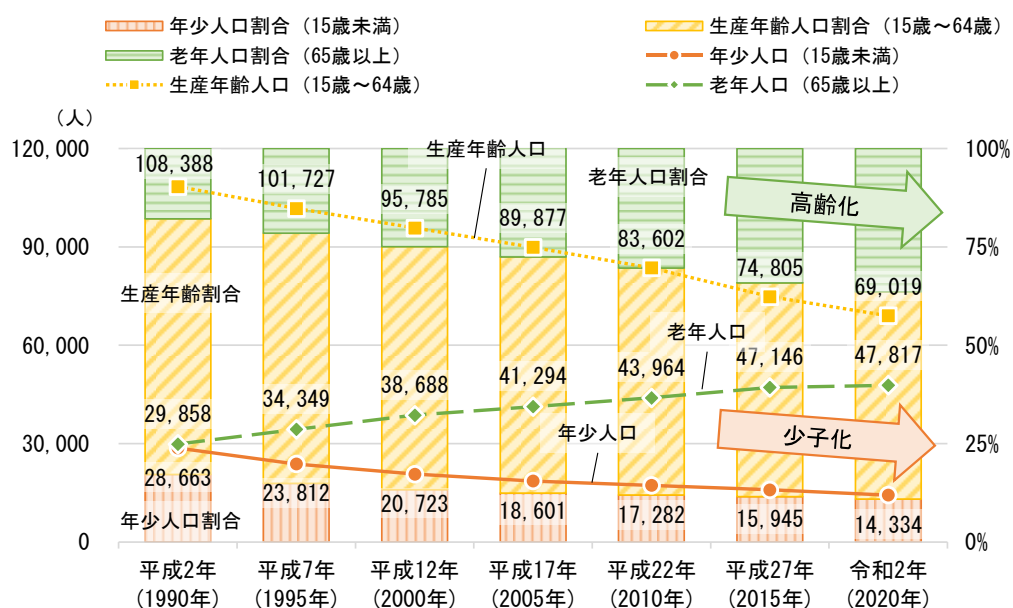


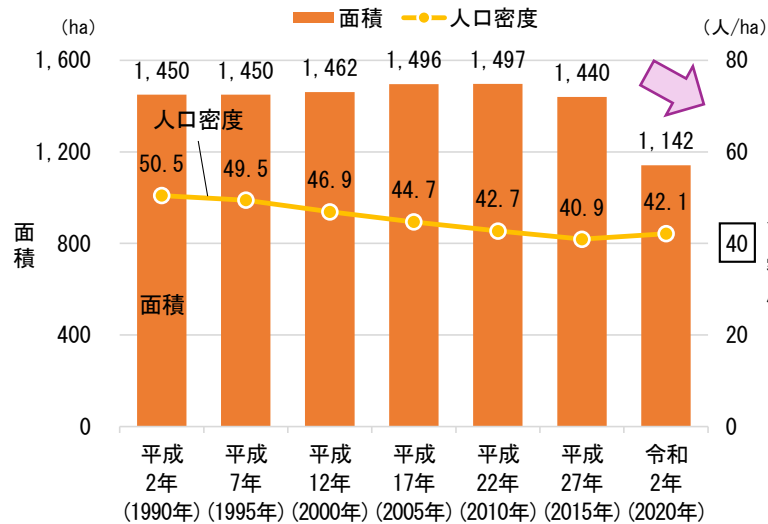
図 年齢3区分人口の推移

資料：国勢調査

3) 人口集中地区

人口集中地区（DID 地区）の面積は、平成27（2015）年まではほぼ横ばいで推移していましたが、令和2（2020）年では、人口減少に伴い人口集中地区の面積は縮小しました。一方で、人口集中地区の人口密度は減少傾向となっていました、面積の縮小に伴い増加しました。

人口集中地区は、新尾道駅北部や因島地域南部で縮小する一方、新尾道駅と尾道駅の間の平原団地では拡大しています。

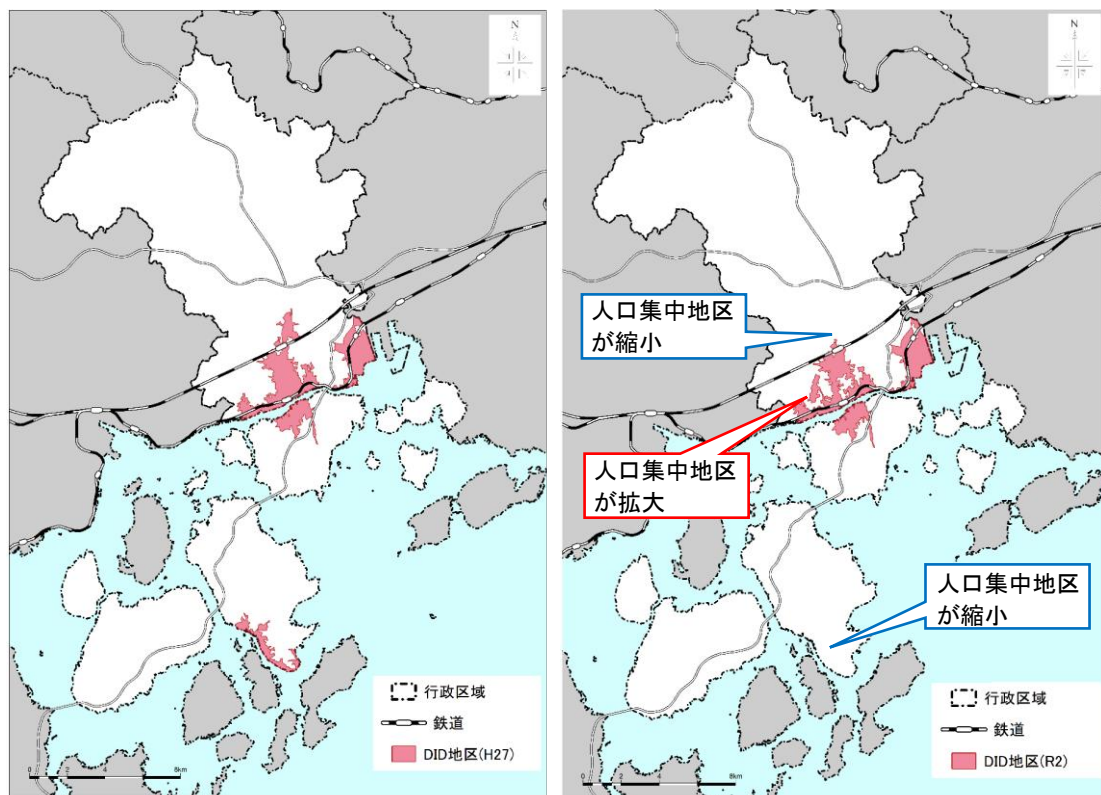


人口集中地区とは

DID 地区とも呼ばれ、1ha 当たり40人以上の人口の地区が互いに隣接した合計5,000人以上となる地区です。

図 人口集中地区の面積及び人口密度の推移

資料：国勢調査



平成27（2015）年

令和2（2020）年

図 人口集中地区の変遷

資料：国勢調査

4) 地域別人口動態

地域別人口は、すべての地域で減少傾向となっており、尾道地域を除いて、平成2（1990）年から30年間で20%以上減少しています。減少率が最も高いのは、因島地域となっています。

表 地域別人口割合の推移

	平成2年 (1990年)	平成7年 (1995年)	平成12年 (2000年)	平成17年 (2005年)	平成22年 (2010年)	平成27年 (2015年)	令和2年 (2020年)
尾道地域	100%	96%	95%	94%	92%	90%	86%
御調地域	100%	98%	97%	93%	90%	83%	76%
向島地域	100%	98%	93%	88%	83%	79%	74%
因島地域	100%	93%	86%	82%	78%	72%	67%
生口島地域	100%	94%	90%	85%	82%	75%	71%

※平成2（1990）年の人口を100%としたときの割合
資料：国勢調査結果をもとに算出

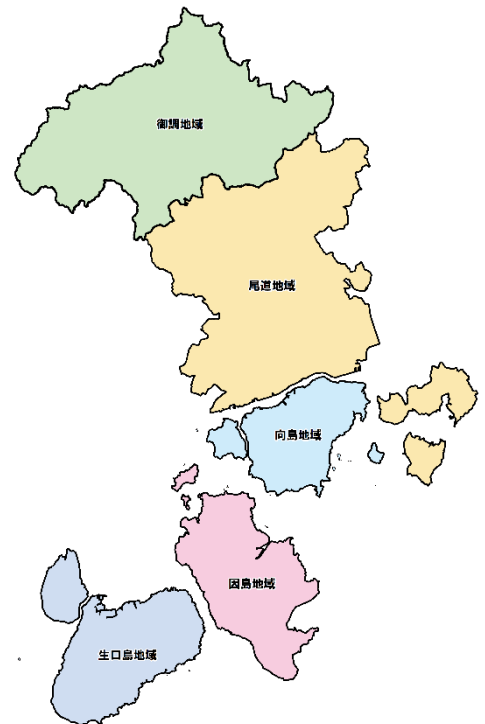
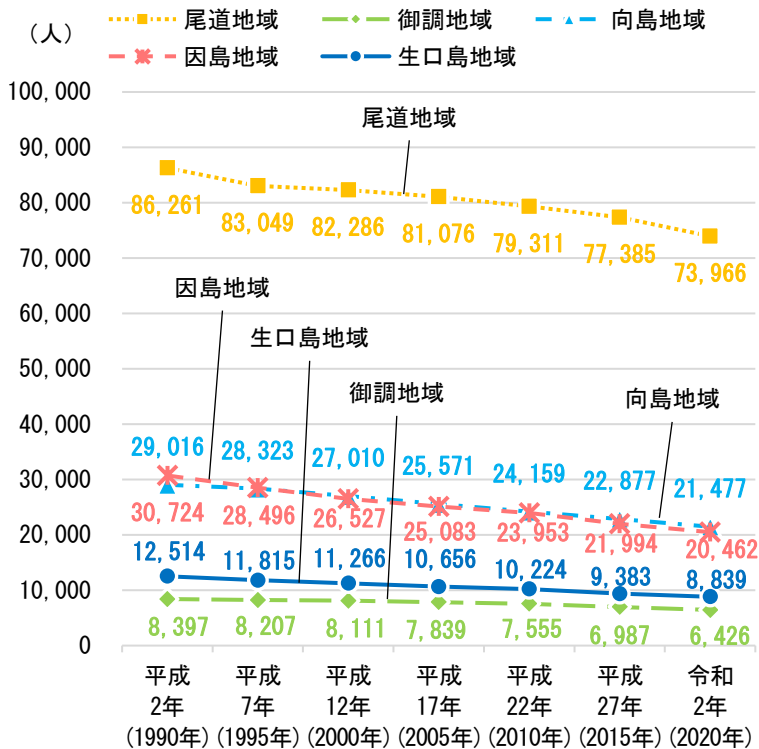


図 地域別人口の推移

資料：国勢調査

5) 社会増減者数

転入者数は増減を繰り返しつつ、概ね4,000人前後で推移していますが、転出者数が4,500人前後となっており、平成25（2013）年以降、平成27（2015）年を除いて社会減※が続いています。

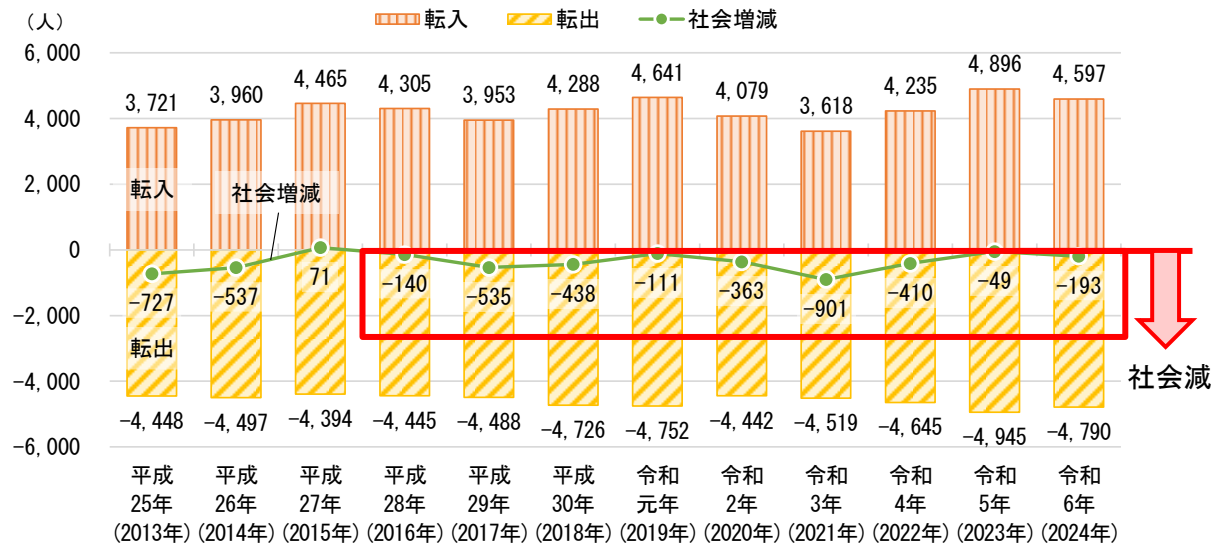


図 市外転出転入超過の推移

資料：広島県人口移動統計調査

※転出者数が転入者数を上回る状態のこと

6) 将来推計人口

国立社会保障・人口問題研究所（以下、「社人研」という。）の将来推計人口によると、本市の総人口は減少し続けると見込まれ、令和42（2060）年時点において、約77,100人となるという推計が示されています。

令和2（2020）年の人口に対し、令和22（2040）年の人口は、市全域で減少する見込みとなっています。一方で、平成12（2000）年から令和2（2020）年にかけて人口の増加した東尾道駅周辺、平原団地周辺では今後も人口増加が見込まれています。

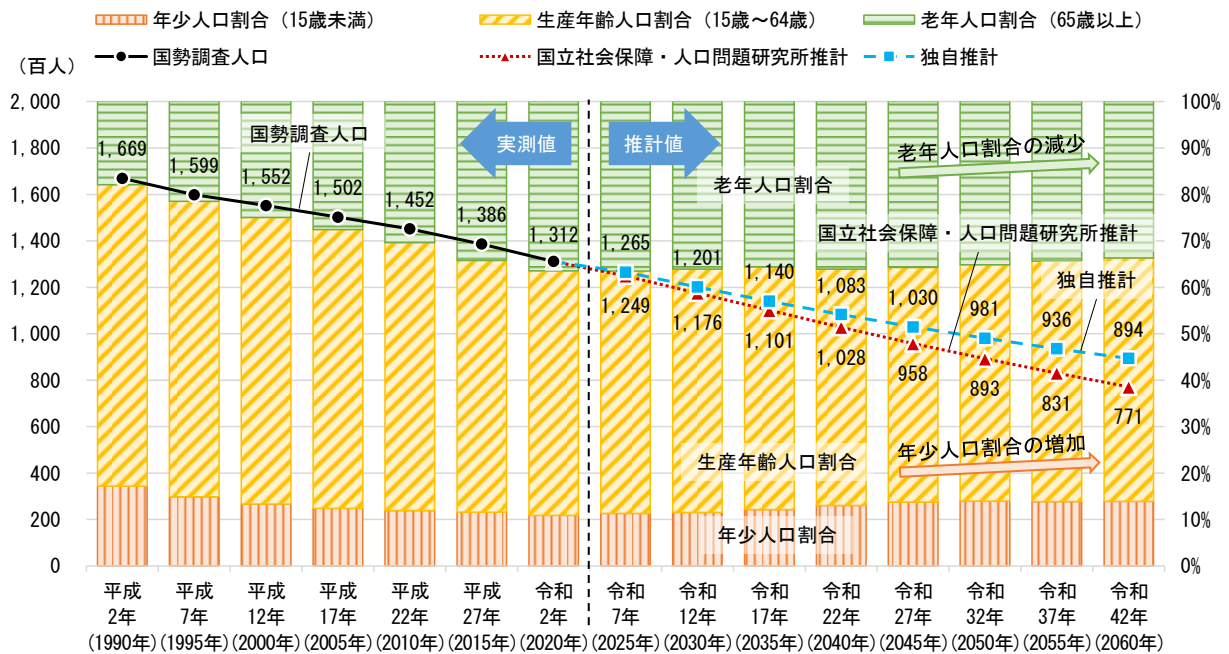


図 将来人口の推計

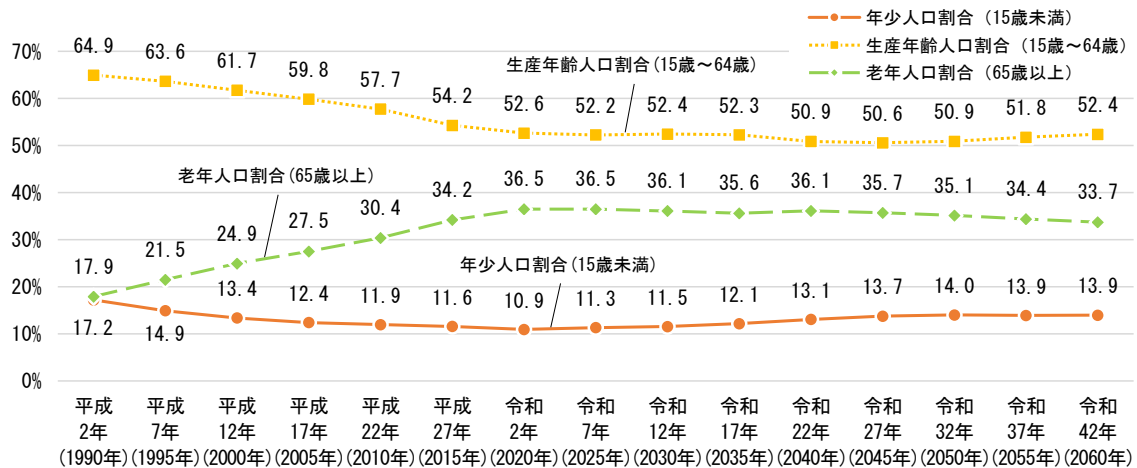


図 年齢別人口割合の推移

資料：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所 将来推計人口、尾道市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン

※年齢3区分人口割合の実測値は国勢調査、推計値は尾道市独自推計を使用

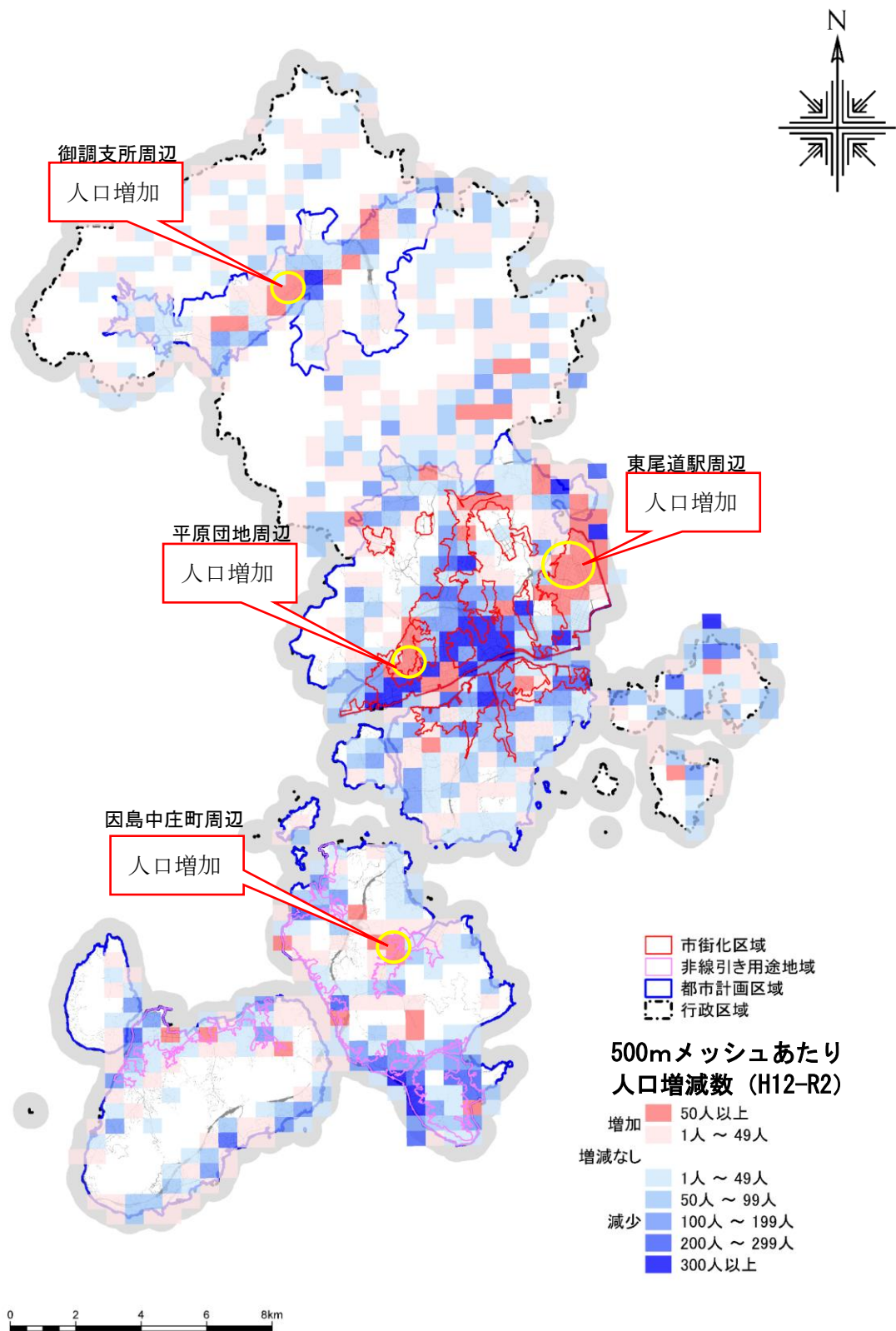


図 人口増減推移[平成12(2000)年→令和2(2020)年]

資料：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所を基に分析

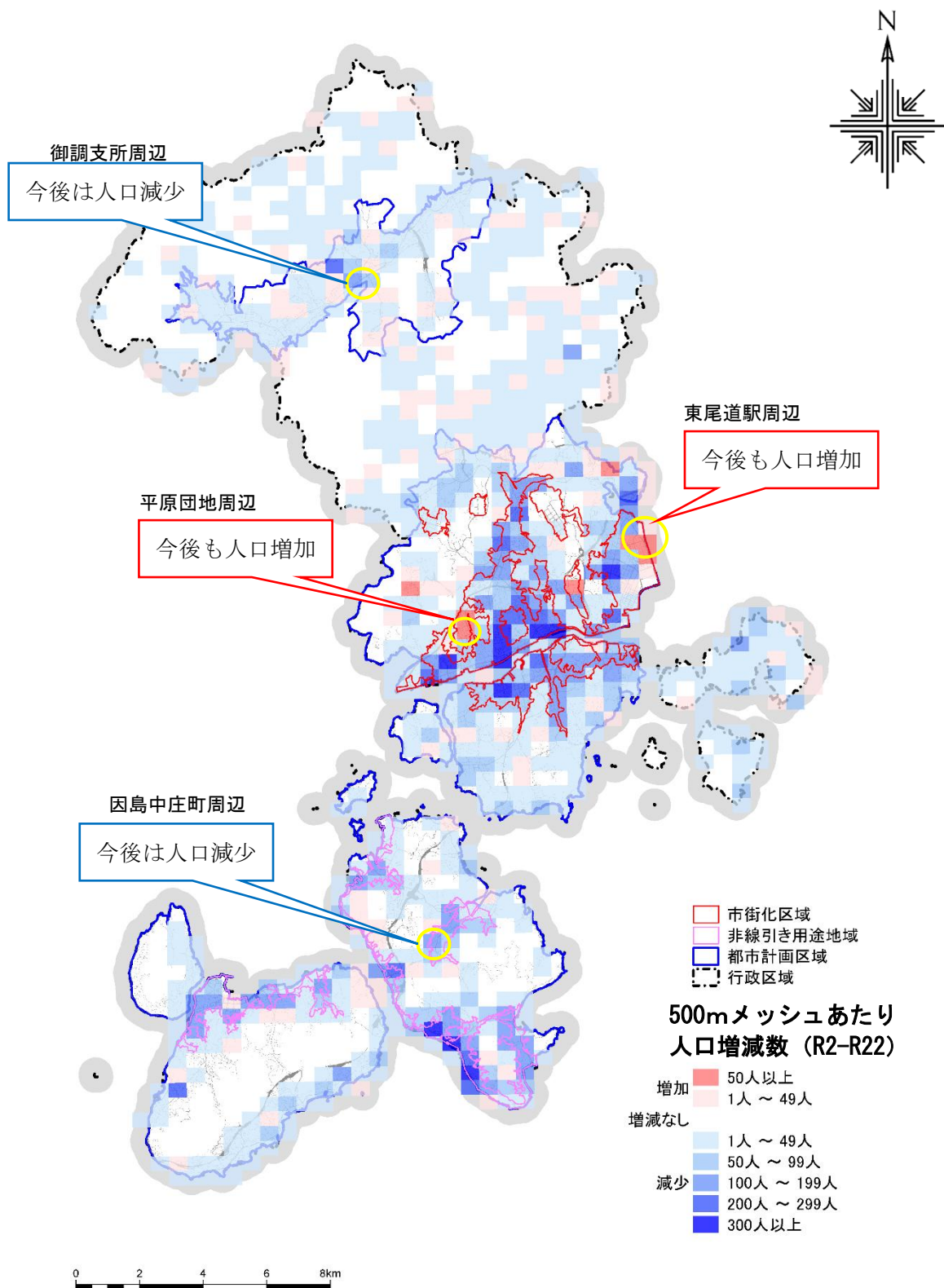


図 人口増減推計[令和2（2020）年→令和22（2040）年]

資料：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所を基に分析

2. 土地利用等

1) 土地利用規制（都市計画）

尾道市の都市計画区域16,917haのうち、2,011.9ha（11.9%）が市街化区域に指定されています。市街化区域のうち、第一種住居地域が734.1ha（36.5%）、第一種中高層住居専用地域が345.2ha（17.2%）を占めており、市街化区域の50%以上が住居系の用途地域に指定されています。

表 都市計画区域・用途地域の指定状況

区域・用途区分	面積(ha)	割合	
		市街化区域内	全体
都市計画区域	16,917.0	—	100.0%
市街化区域	2,011.9	100.0%	11.9%
第一種低層住居専用地域	134.1	6.7%	0.8%
第二種低層住居専用地域	1.2	0.1%	0.0%
第一種中高層住居専用地域	345.2	17.2%	2.0%
第二種中高層住居専用地域	13.8	0.7%	0.1%
第一種住居地域	734.1	36.5%	4.3%
第二種住居地域	23.4	1.2%	0.1%
準住居地域	13.0	0.6%	0.1%
近隣商業地域	118.9	5.9%	0.7%
商業地域	62.3	3.1%	0.4%
準工業地域	269.0	13.4%	1.6%
工業地域	269.3	13.4%	1.6%
工業専用地域	27.5	1.4%	0.2%
市街化調整区域	5,375.0	—	31.8%
非線引き用途地域	930.0	—	5.5%
第一種低層住居専用地域	—	—	—
第二種低層住居専用地域	—	—	—
第一種中高層住居専用地域	—	—	—
第二種中高層住居専用地域	15.0	—	0.1%
第一種住居地域	532.0	—	3.1%
第二種住居地域	—	—	—
準住居地域	—	—	—
近隣商業地域	164.0	—	1%
商業地域	12.0	—	0%
準工業地域	109.0	—	1%
工業地域	38.0	—	0%
工業専用地域	60.0	—	0%
非線引き用途白地	8,600.0	—	50.8%

資料：統計おのみち（R4）

備後圏都市計画区域は、市街化区域、市街化調整区域の区域区分（線引き）がある区域（線引き区域）となっており、沿岸部の平地を中心に市街化区域が指定されています。

御調都市計画区域は、区域区分のない区域（非線引き区域）となっており、用途地域は指定されていません（非線引き用途白地地域）。

因島瀬戸田都市計画区域も同様に非線引き区域となっており、主要幹線道路沿道や沿岸部には、用途地域が指定されています（非線引き用途地域）。

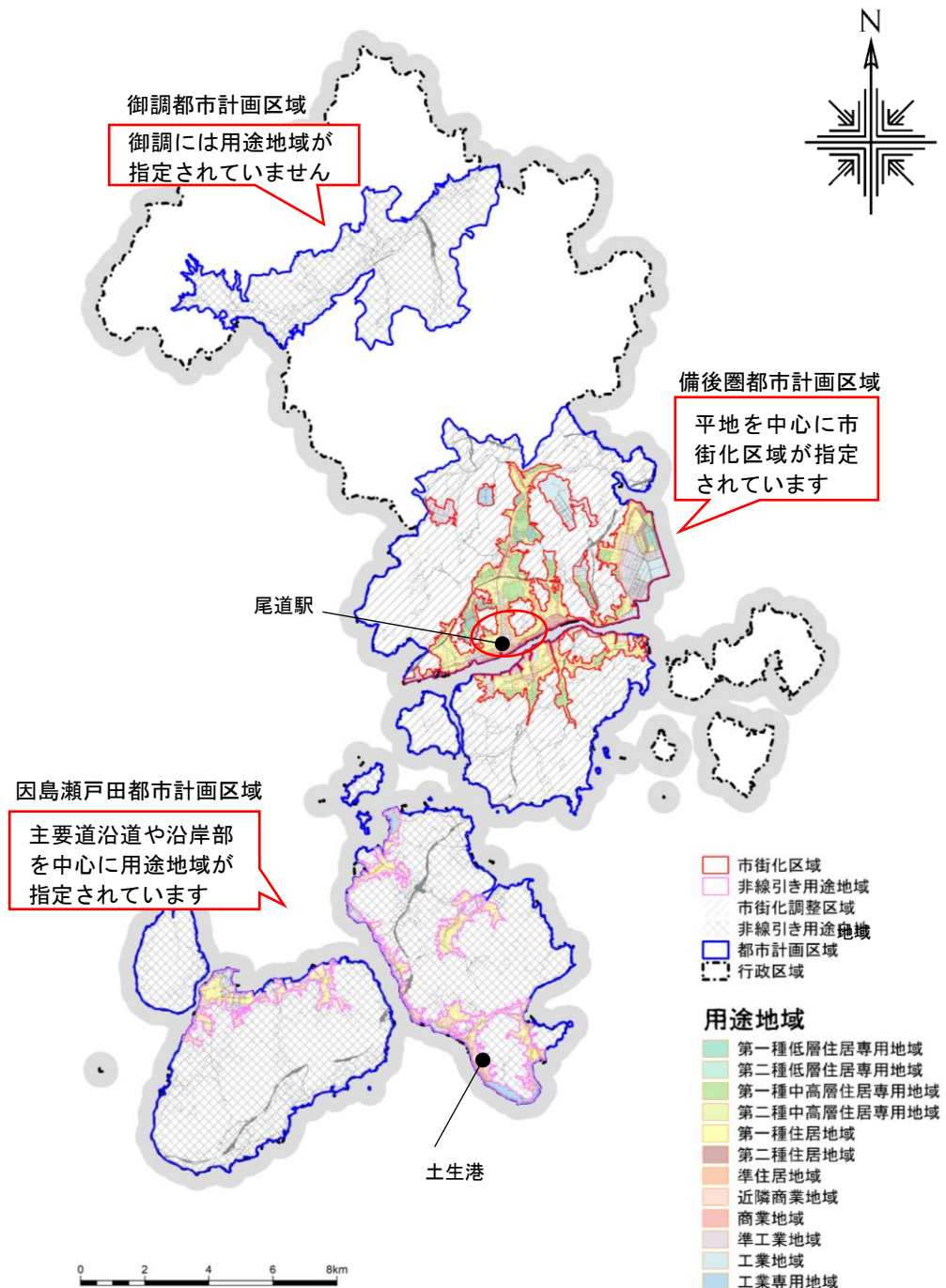


図 用途地域の指定状況

資料：広島県都市計画基礎調査

2) 土地利用状況

建物用地の面積が、昭和51（1976）年から令和3（2021）年の間で約2倍に増加しています。既成市街地の縁辺部に新たな建物用地が広がっており、地域ごとの人口減少を踏まえると低密度な市街地が拡大していると考えられます。

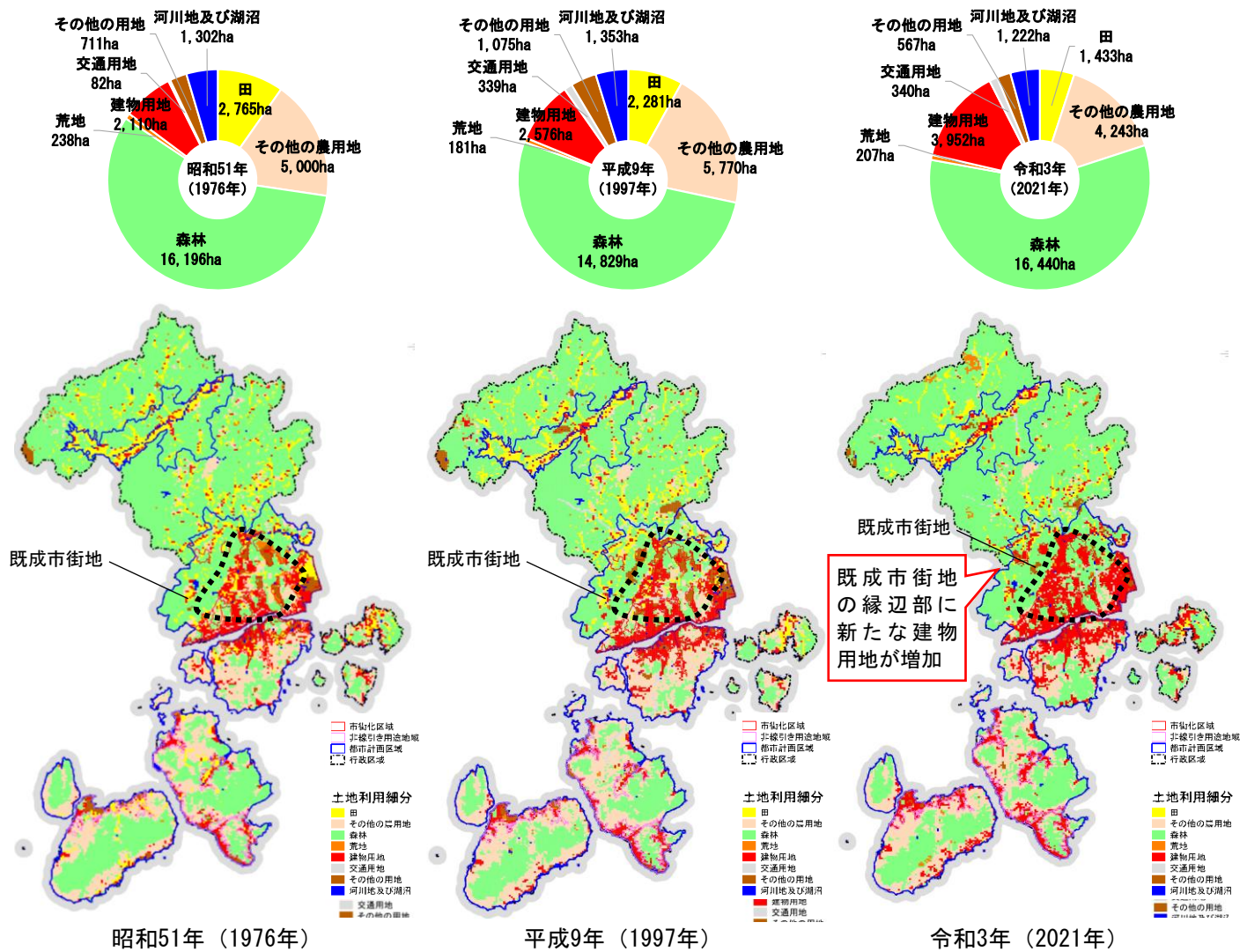


図 土地利用の変遷

資料：国土数値情報

3) 開発動向

宅地面積は、平成13（2001）年から平成23（2011）年の10年間で約1,126ha 増加しています。毎年、市街化調整区域における開発行為が行われており、主に、住宅用地として開発されています。人口が減少する中、開発行為により宅地面積が増加していることから、結果として面積当たりの人口が低下し、人口密度の低い市街地が拡大していると考えられます。

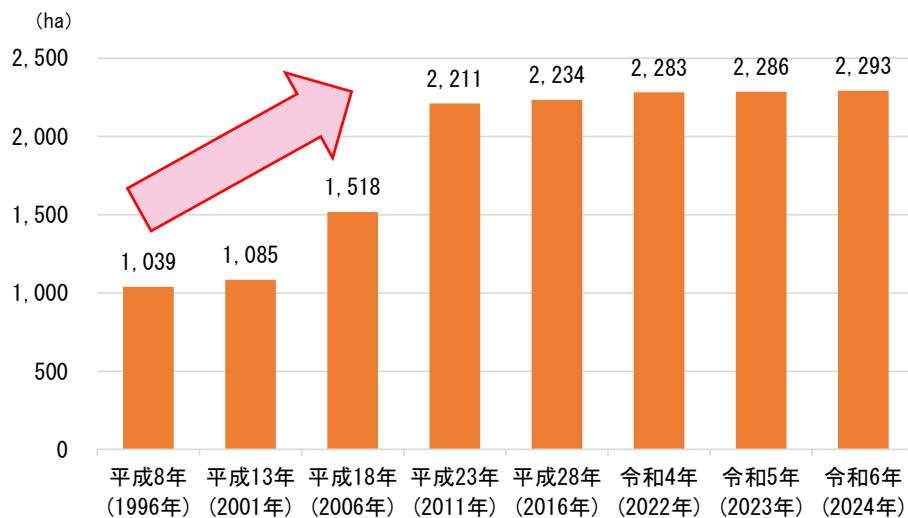


図 宅地面積の推移

資料：統計おのみち（H8～R6）

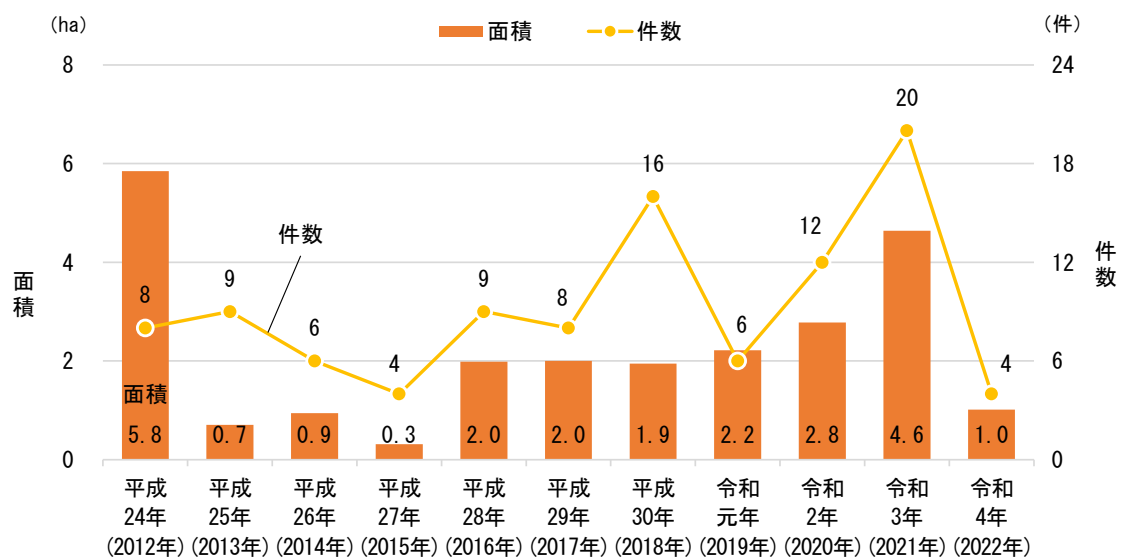


図 市街化調整区域における開発許可（面積・件数）の推移

資料：尾道市

4) 空き家の動向

本市の空き家率は増加傾向にあり、広島県の推移よりも高い割合で推移しています。人口減少や少子高齢化に伴う空き家率の増加により都市のスポンジ化が進んでいます。

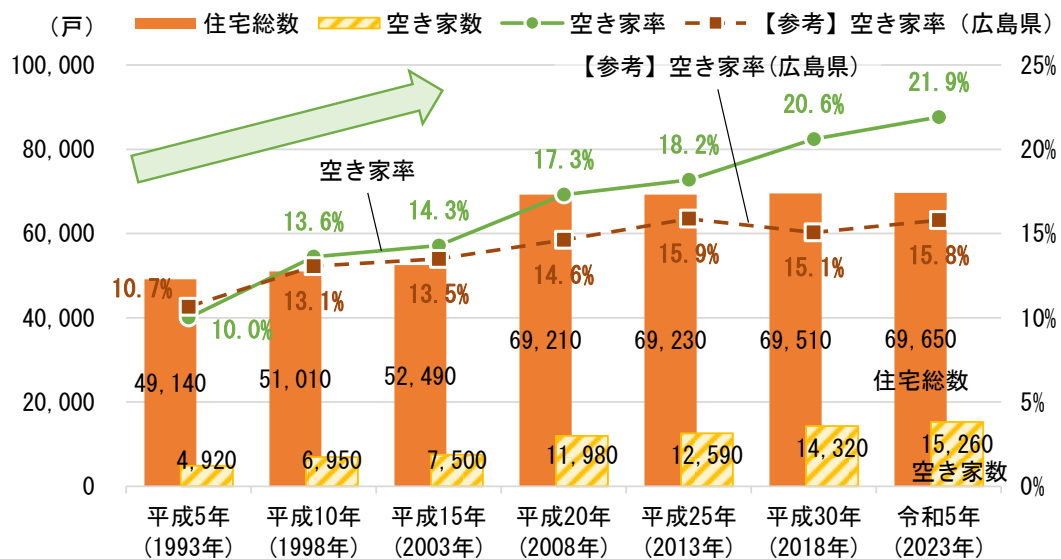


図 尾道市の総住宅数・空き家数及び空き家率の推移

資料：「住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

※空き家数は、長期不在となっている空き家に加え、賃貸用住宅や売却用住宅の空き家を含む。

※H5～H15は御調町、向島町、瀬戸田町のデータなし。

3. 公共交通

1) 公共交通網

本市における公共交通の運行（運航）状況は次のとおりです。

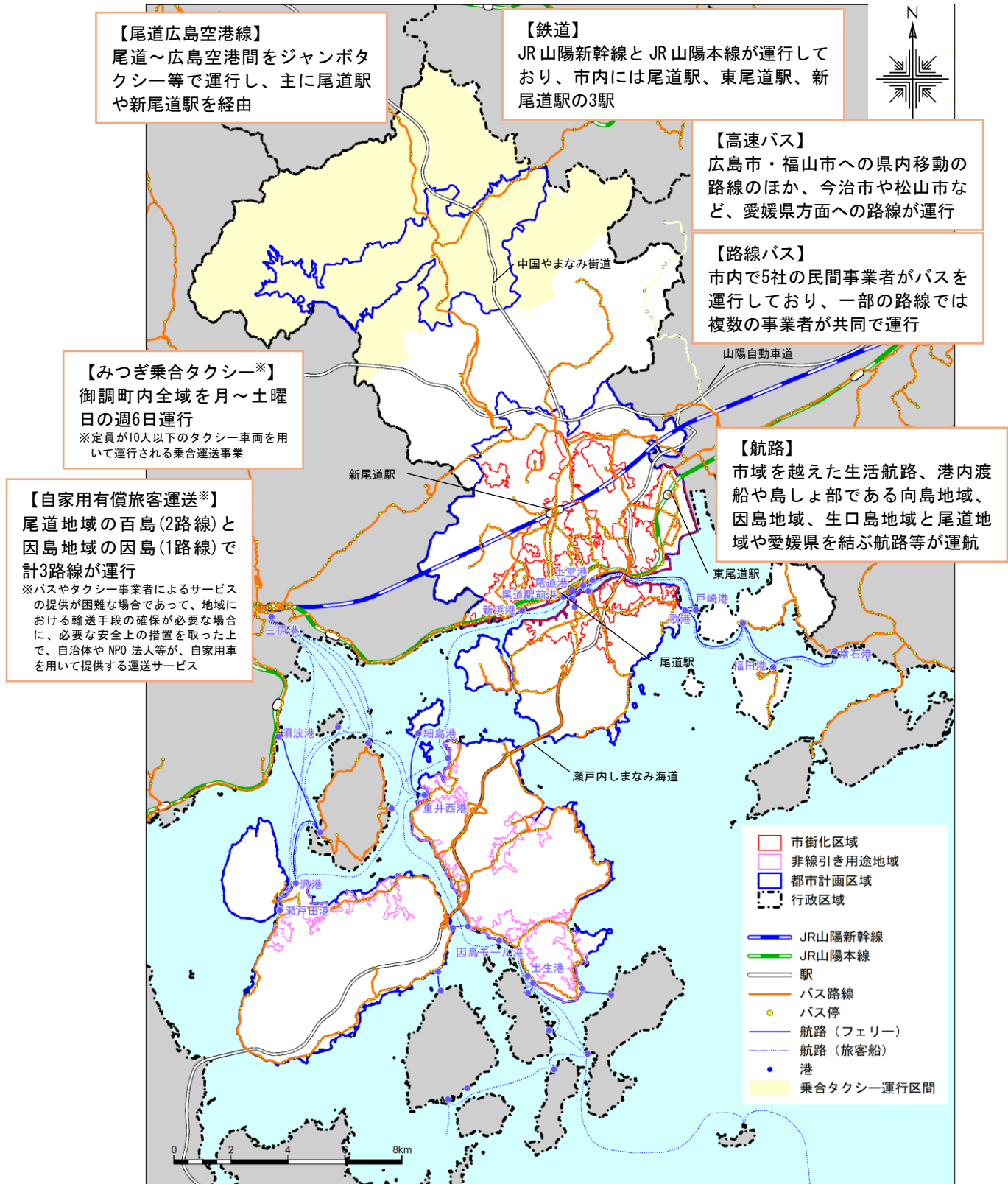


図 本市における公共交通網

資料：国土数値情報をもとに作成

2) 公共交通利用状況

鉄道の乗車人数は、新型コロナウイルス感染症の影響により、令和2（2020）年度に大幅に減少しましたが、令和3（2021）年度以降、回復傾向にあります。路線バスの利用者数は令和2（2020）年度に減少し、以降横ばいに推移しています。航路の利用者数は年により変動はありますが、減少傾向です。みつぎ乗合タクシーは、平成30（2018）年10月の運行開始後、令和3（2021）年度までは利用者数は減少傾向でしたが、利便性を高める取組により利用者数は回復傾向にあります。自家用有償旅客運送の利用者数は減少傾向にあり、平成28（2016）年度から令和4（2022）年度まででほぼ半減しています。以上から、全体として公共交通の利用者数は減少傾向にあるといえます。

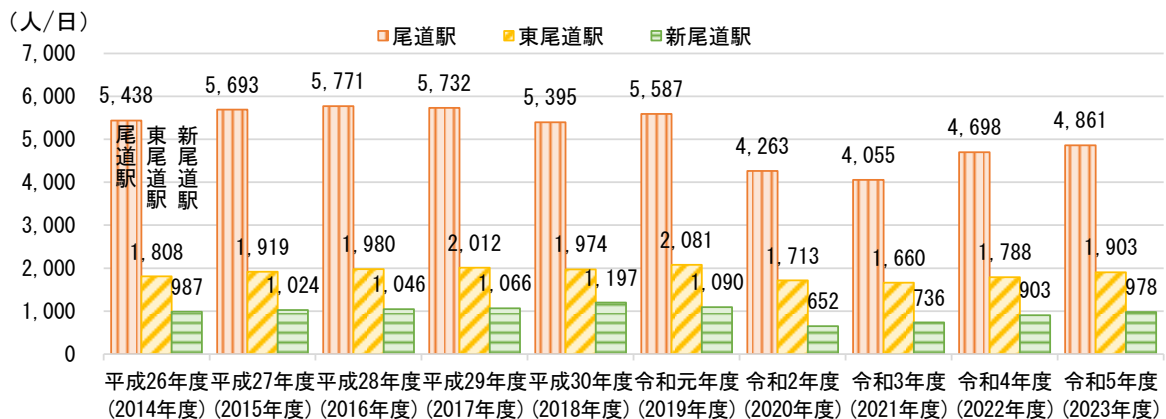


図 鉄道の1日あたり乗車人数

資料：尾道市地域公共交通計画 令和5（2023）年3月（H26～R2）、統計おのみち（R3～R5）

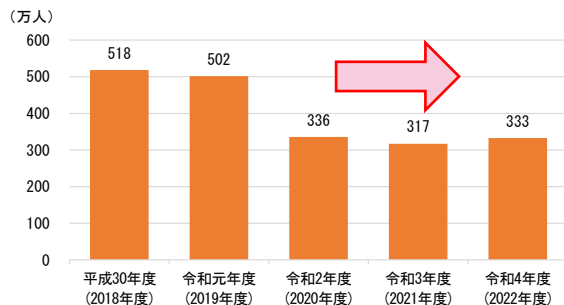


図 路線バス年間利用者数の推移

※尾道市を走行する系統のみ（本四バス開発、おのみちバス、鞆鉄道、中国バス、因の島バス）

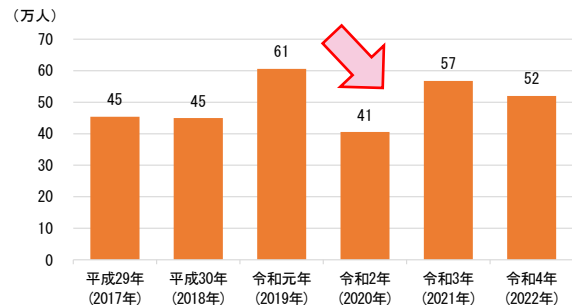
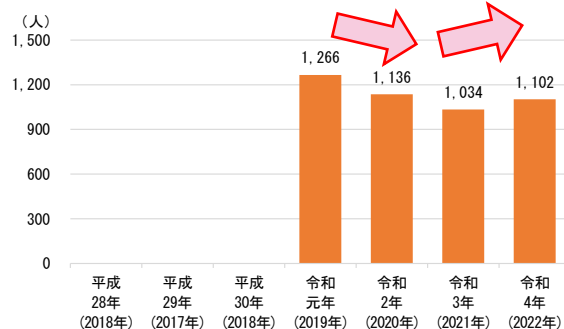
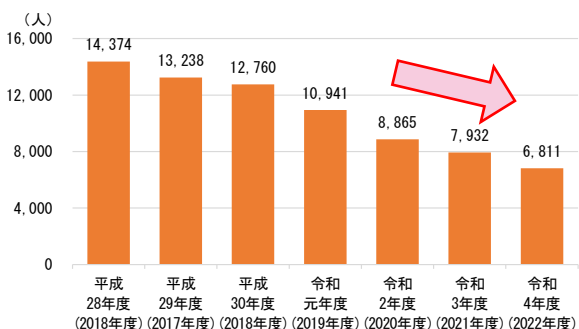
図 航路の利用者数の推移
(補助航路のみ)図 みつぎ乗合タクシーの利用者数の推移
(平成30(2018)年10月運行開始)

図 自家用有償旅客運送の利用者数の推移

資料：尾道市地域公共交通計画 令和5（2023）年3月

3) 公共交通（バス停）の徒歩圏人口カバー率※

公共交通の利便性が高い徒歩圏内（バス停から400m圏域内およびみつぎ乗合タクシー運行区域）に約87.1%に当たる市民が居住しています。ただし、沿線から離れた市民の移動ニーズを満たすことができていないエリアも存在すると考えられます。

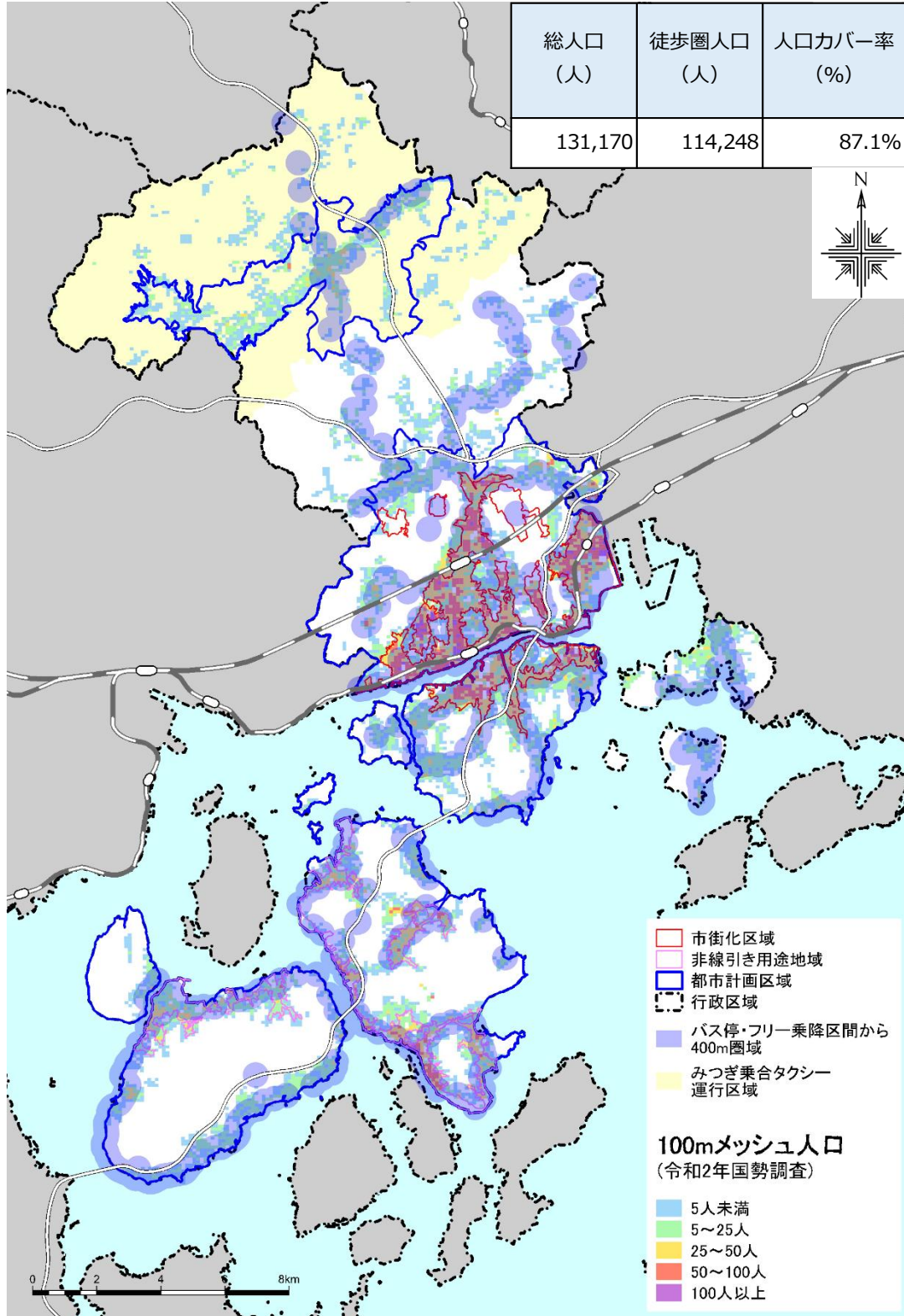


図 本市におけるバス停400m圏域の運行区域と人口分布

※公共交通(バス停)の徒歩圏人口カバー率：バス停から400m圏域（一般的な人の徒歩5分圏域）の人口割合

4. 都市機能施設

1) 都市機能施設の立地状況

公共、教育、金融、商業、医療・介護の都市機能施設は、市街化区域内、用途地域内に主に分布しており、特に、尾道駅、東尾道駅周辺に集積しています。

表 都市機能施設の立地状況

	圏域	都市機能の立地件数												計
		公共				教育	金融		商業	医療・介護				
		行政	子育て支援	保健・医療福祉	市民活動	教育	銀行・信用金庫等	郵便局	商業施設	医療施設	調剤薬局	ショートステイ	デイサービス	
尾道駅周辺地域		0	0	0	16	3	12	4	2	21	11	1	2	72
新尾道駅周辺地域		0	0	0	3	0	2	1	2	10	5	0	4	27
東尾道駅周辺地域		0	1	0	3	1	5	2	5	19	12	1	6	55
因島総合支所周辺	800m	1	1	1	6	1	5	1	2	4	2	0	3	27
御調支所周辺		1	2	2	6	2	2	1	2	6	3	0	2	29
向島支所周辺		1	0	1	5	4	3	1	7	9	5	0	1	37
瀬戸田支所周辺		1	0	1	9	2	2	1	4	3	1	3	1	28

	総人口 (人)	徒歩圏人口 (人)	人口カバー率 (%)	
			尾道市	全国平均
商業施設	131,170	67,257	51.3%	40.5%
医療施設	131,170	82,918	63.2%	62.3%
介護福祉施設	131,170	86,913	66.3%	41.0%
金融施設	131,170	101,907	77.7%	—
教育施設	131,170	81,587	62.2%	—
公共施設	131,170	122,135	93.1%	—

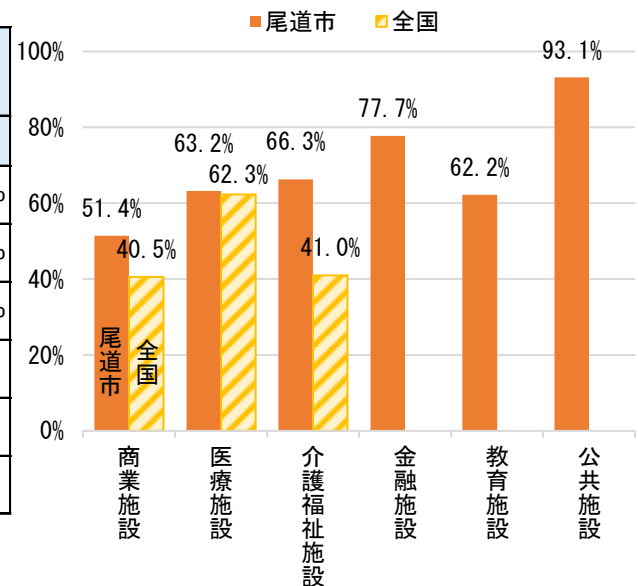
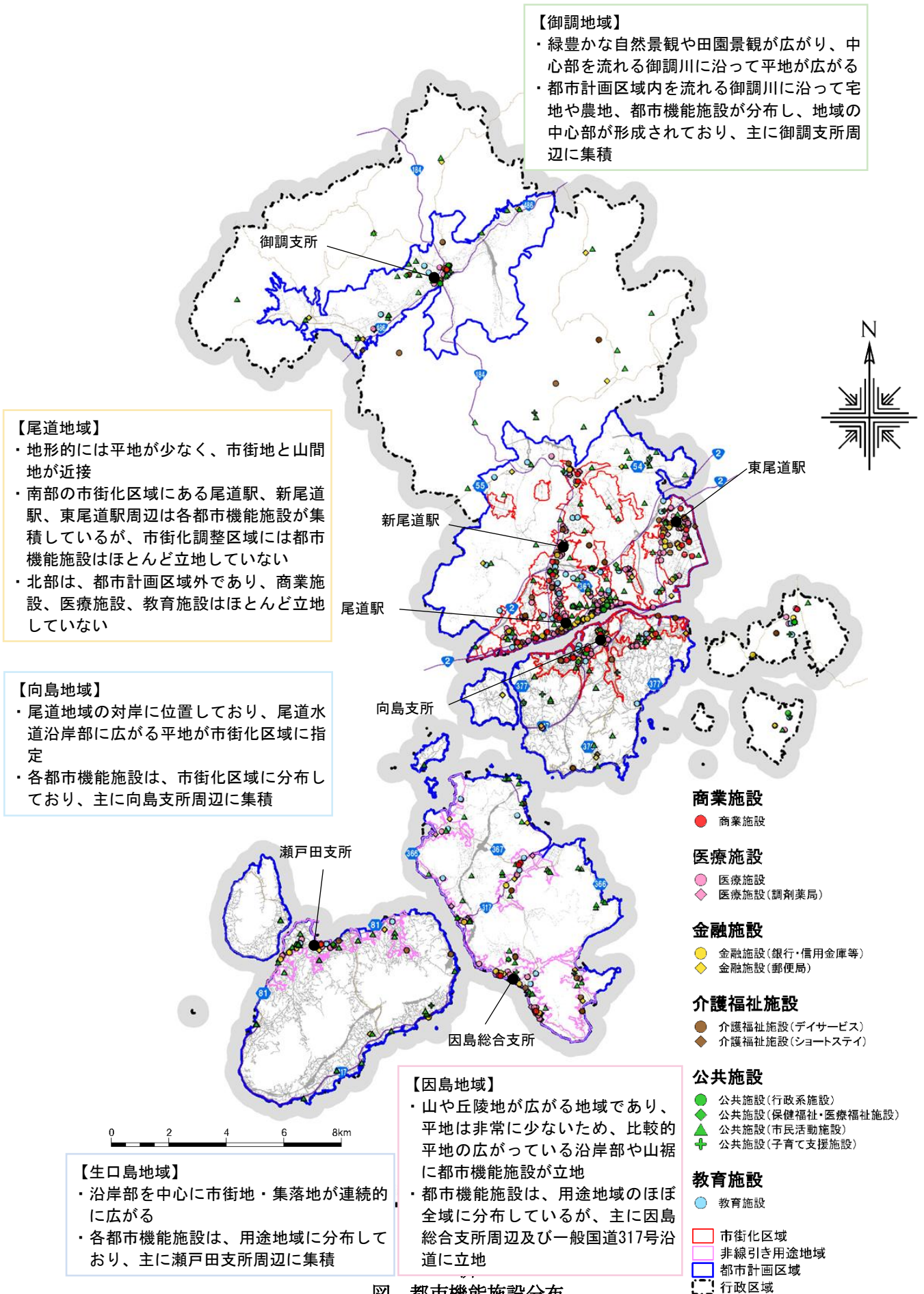


図 都市機能施設の徒歩圏人口カバー率※

※徒歩圏人口カバー率：施設から800m圏（「都市の構造の評価に関するハンドブック（国土交通省）」の評価指標で一般的な徒歩圏）人口の割合



(1) 商業施設

商業施設は主に尾道地域東部や向島地域、国道184号沿道を中心に立地しており、徒歩圏人口カバー率は約51.3%で全国平均（40.5%）を上回っています。

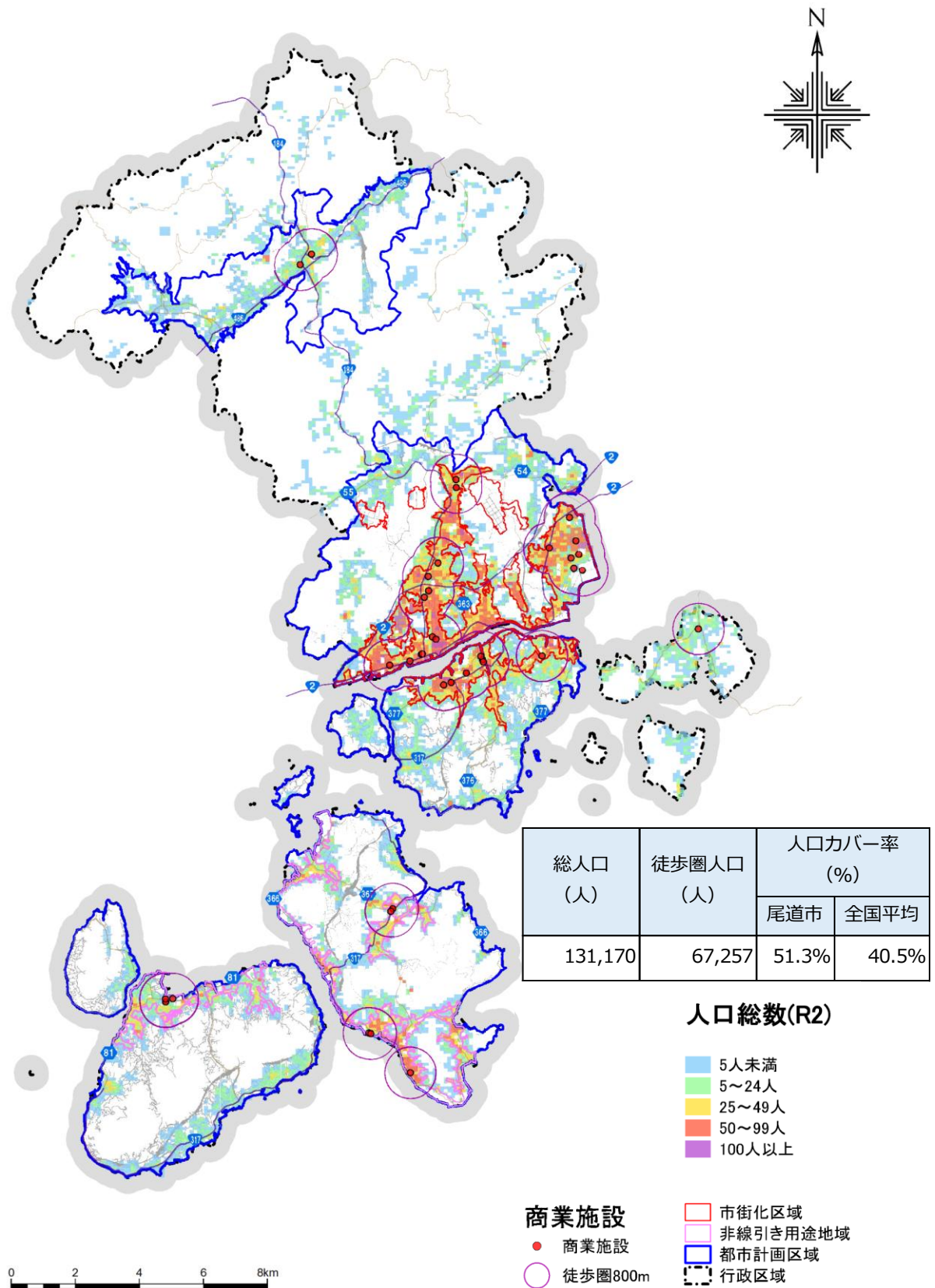


図 商業施設分布（800m圏域）

(2) 医療施設

医療施設は主に尾道水道沿岸部、尾道地域東部を中心に立地しており、徒歩圏人口カバー率は約63.2%で全国平均（62.3%）並となります。

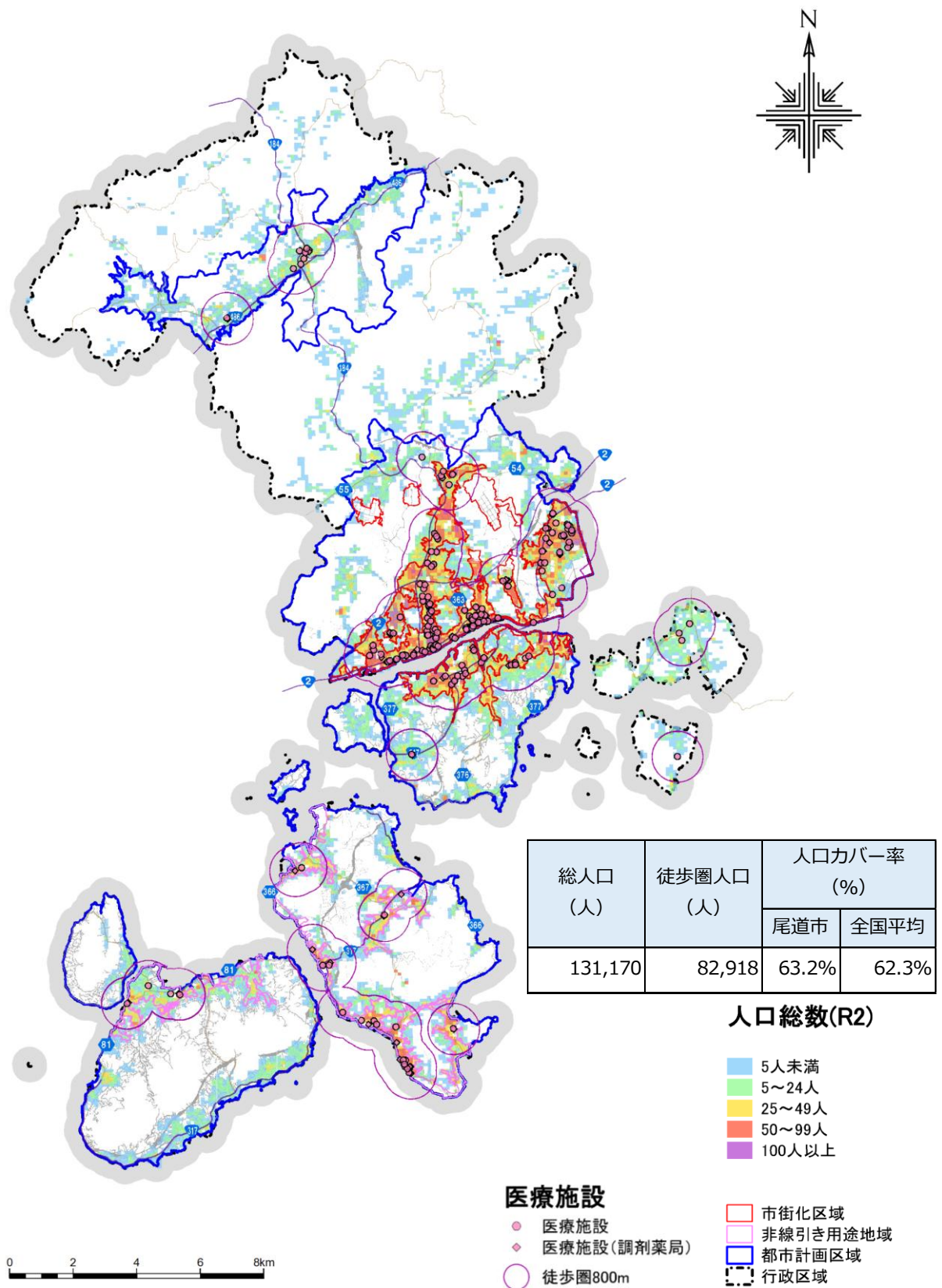


図 医療施設分布 (800m圏域)

(3) 介護福祉施設

介護福祉施設は主に尾道地域西部や新尾道駅周辺、東尾道駅周辺を中心に立地しており、徒歩圏人口カバー率は約66.3%で全国平均（41.0%）を上回っています。

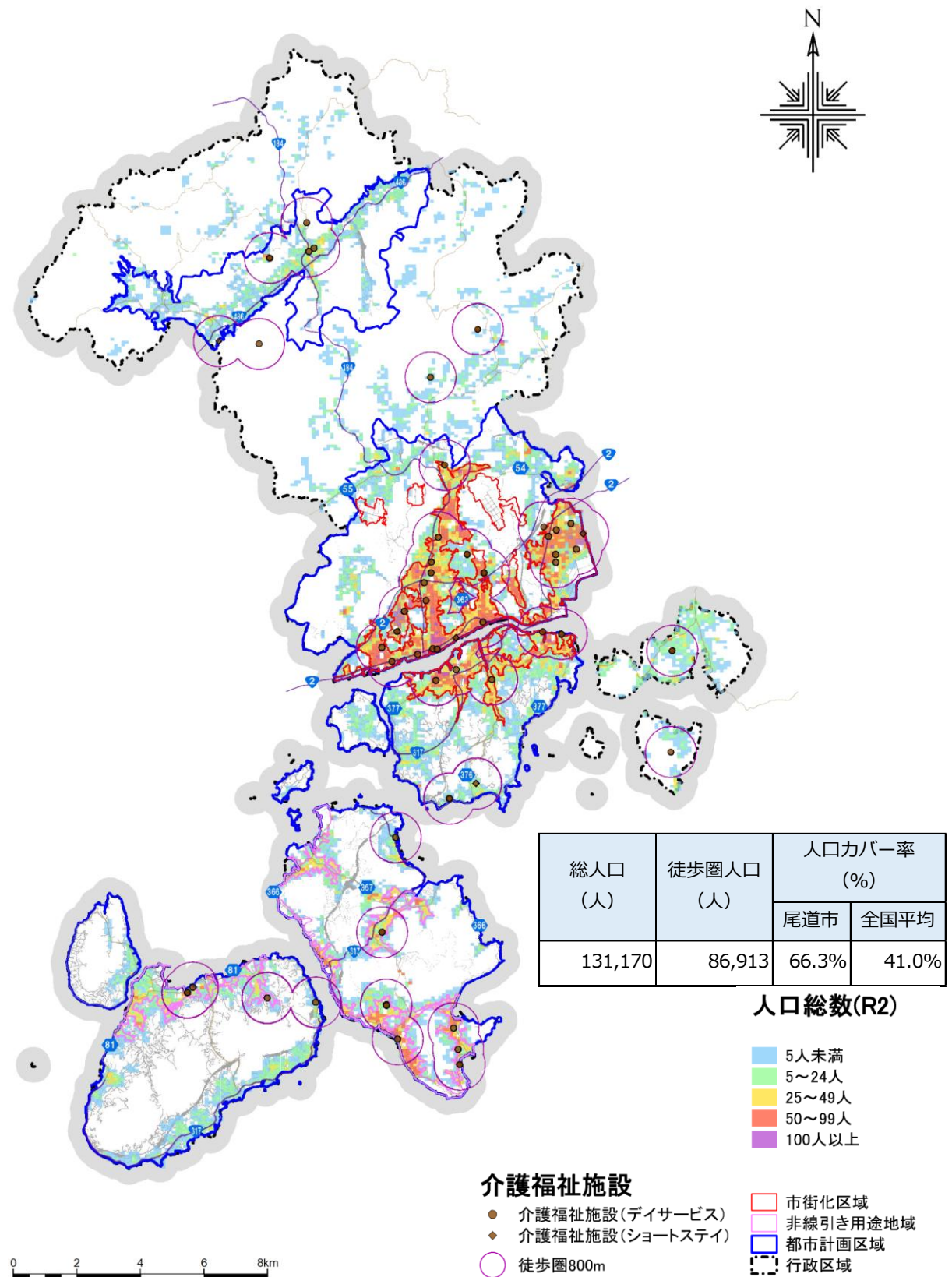


図 介護福祉施設 (800m圏域)

(4) 金融施設

金融施設の徒歩圏人口カバー率は77.7%で、概ね市全域をカバーしています。

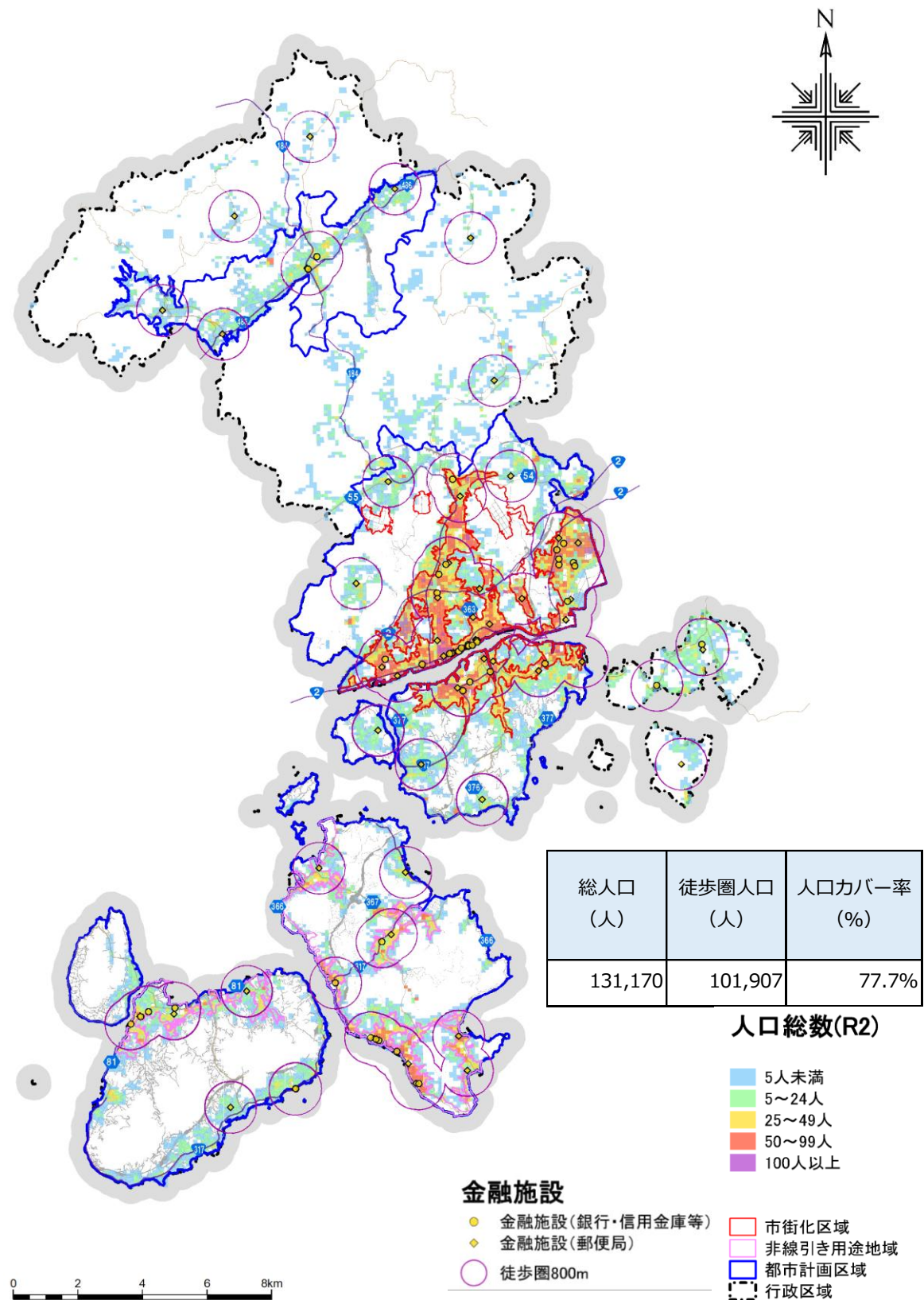


図 金融施設分布 (800m圏域)

(5) 教育施設

教育施設の徒歩圏人口カバー率は62.2%で、概ね市全域をカバーしています。

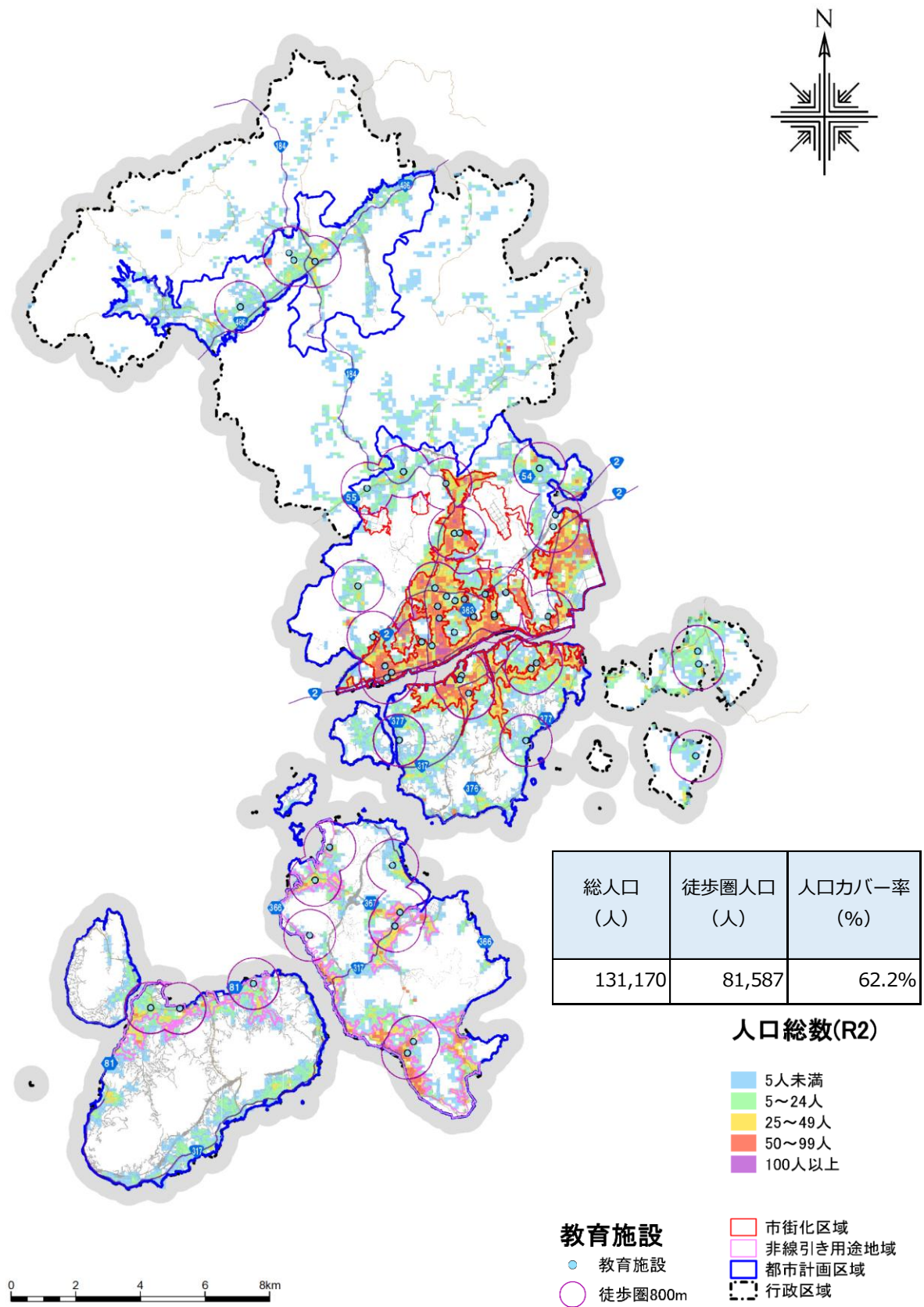


図 教育施設分布 (800m圏域)

(6) 公共施設

公共施設の徒歩圏人口カバー率は93.1%で、概ね市全域をカバーしています。

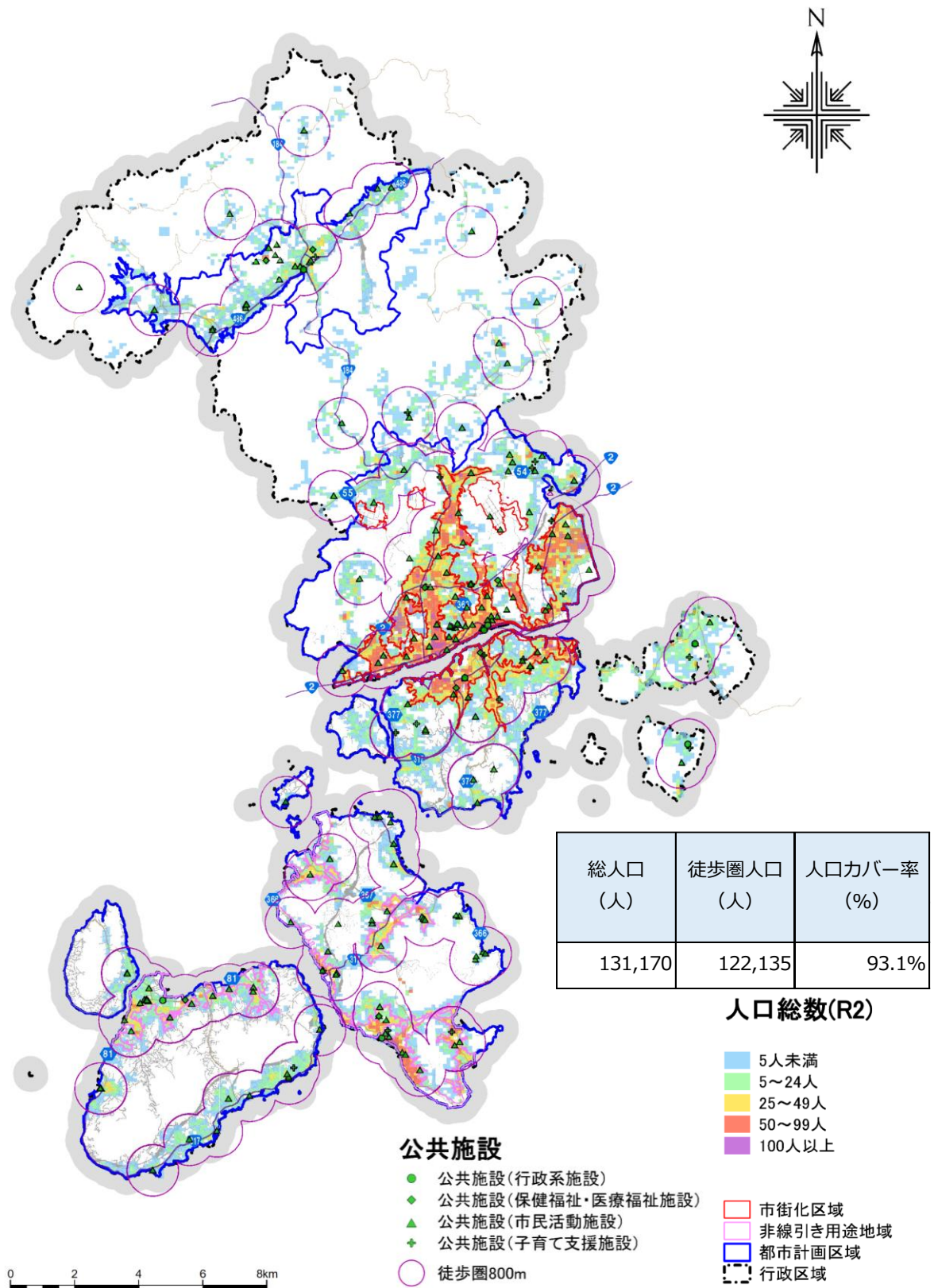


図 公共施設分布 (800m圏域)

2) 下水道整備

尾道地域の市街地に公共下水道事業区域が指定されています。非線引き区域の御調地域には特定環境保全公共下水道事業区域が指定されています。その他、集落排水事業区域や汚水処理施設区域が指定されています。

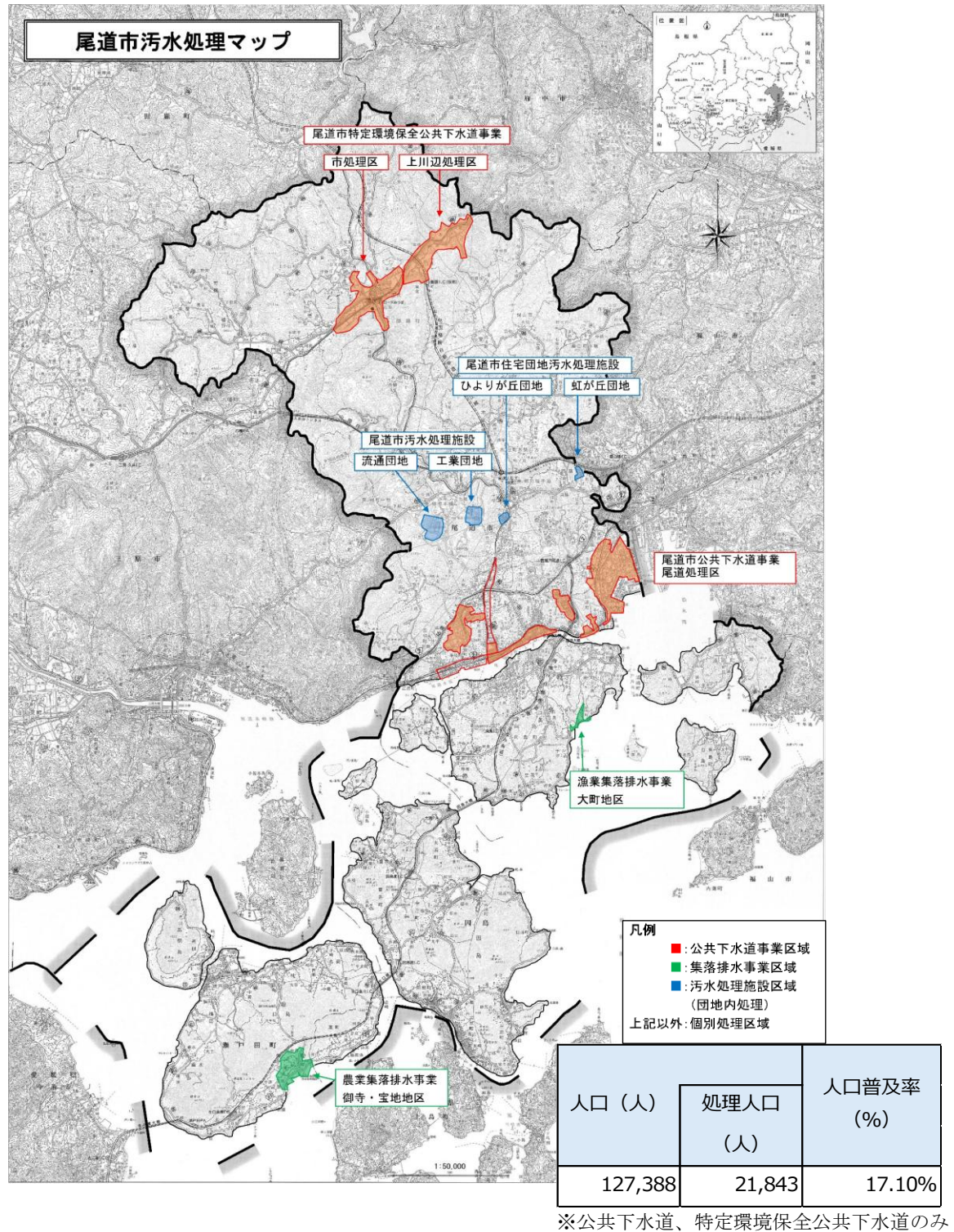


図 下水道整備区域

資料：尾道市(令和7(2025)年5月1日時点)

広島県の下水道2024(令和6(2024)年3月31日時点)

5. 経済活動

1) 経済活動

市内の卸・小売業事業所数は平成19（2007）年から平成24（2012）年にかけて大幅に減少、以降横ばいで推移していましたが、平成28（2016）年から令和2（2020）年にかけて再び減少しています。

卸・小売業の年間商品販売額は、平成24（2012）年から平成28（2016）年にかけて増加しましたが、令和2（2020）年に減少しています。

従業員数は、減少傾向でしたが、平成24（2012）年以降増加傾向で、小売業の売場面積は、平成24（2012）年以降ほぼ横ばいで推移しています。

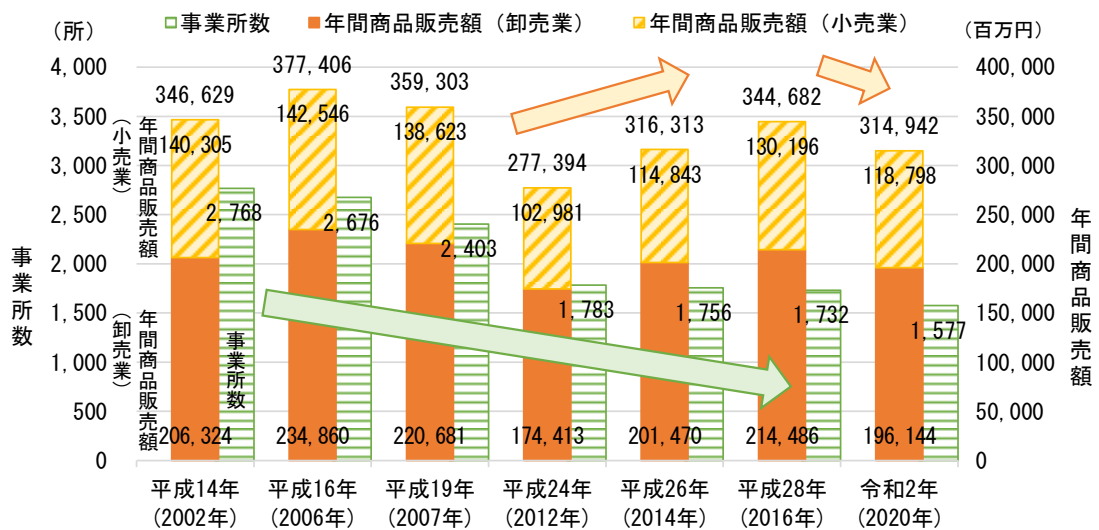


図 卸・小売業年間販売額・事業所数

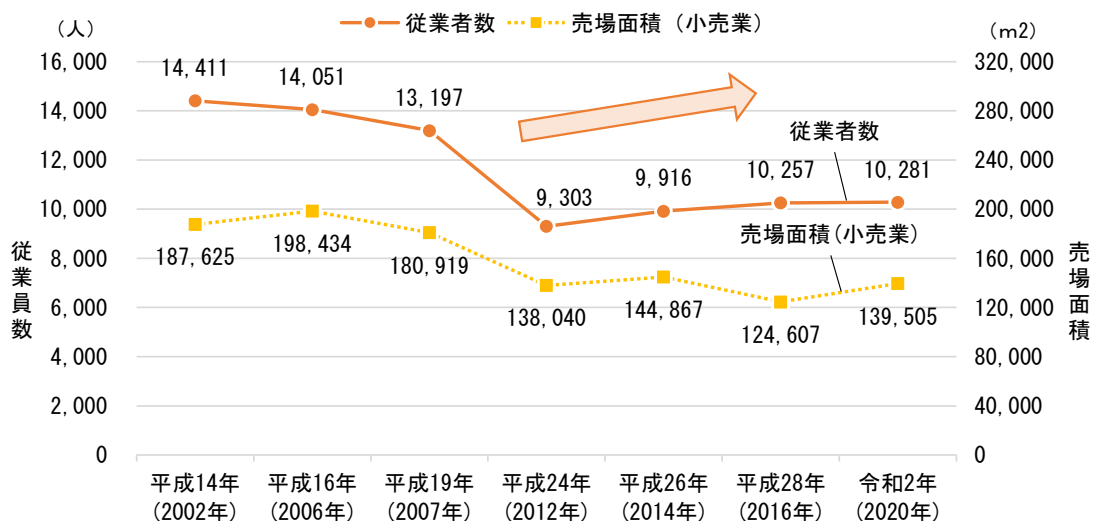


図 卸・小売業年間従業員数、小売業売場面積

資料：H14～H19・H26は商業統計調査、H24・H28～R2経済センサス - 活動調査（卸売業・小売業分）

※平成24（2012）年以降は管理，日本標準産業分類（平成25年[2013年]10月改定）補助的経済活動のみを行う事業所、産業細分類が格付不能の事業所、卸売の商品販売額、小売の商品販売額及び仲立手数料のいずれの金額も無い事業所は含まない。

6. 財政

1) 歳入・歳出の推移

本市の歳入決算額は、平成18（2006）年度から令和2（2020）年度にかけて増加傾向にあり、その後、減少傾向です。国・県支出金は、令和2（2020）年度以降、減少傾向です。財政力指数は、平成23（2011）年度以降、減少傾向です。

本市の歳出決算額は、平成18（2006）年度から令和2（2020）年度にかけて増加傾向にあり、その後、減少傾向です。特に高齢化の進展に伴い、令和5（2023）年度の扶助費は、平成18（2006）年度に比べると大幅に増加しています。

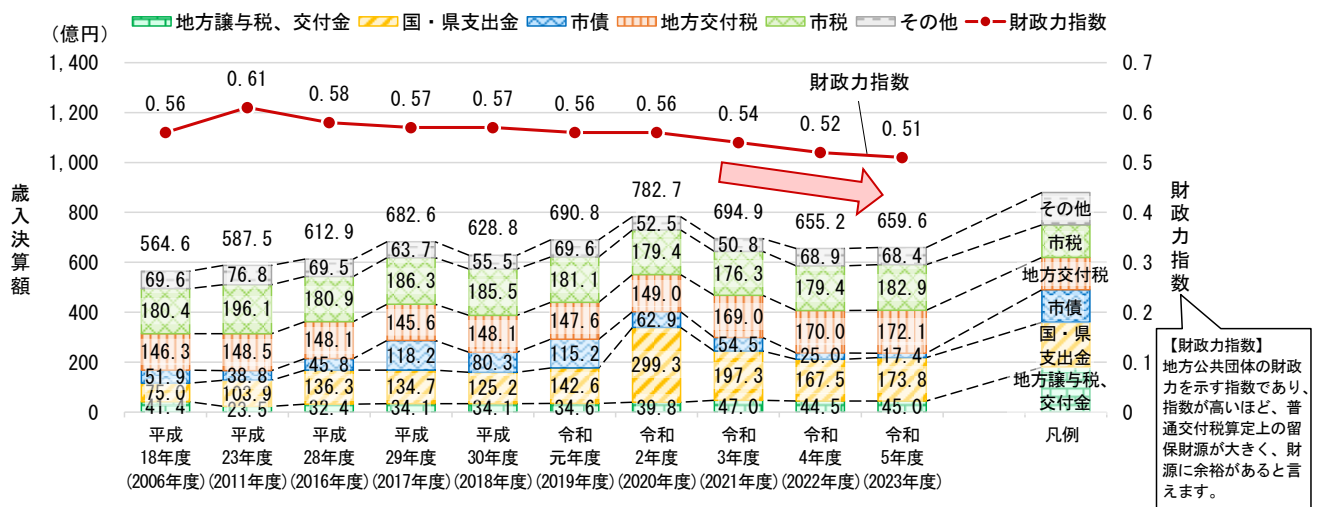


図 歳入決算額の推移（一般会計）

資料：統計おのみち（H18～R5）

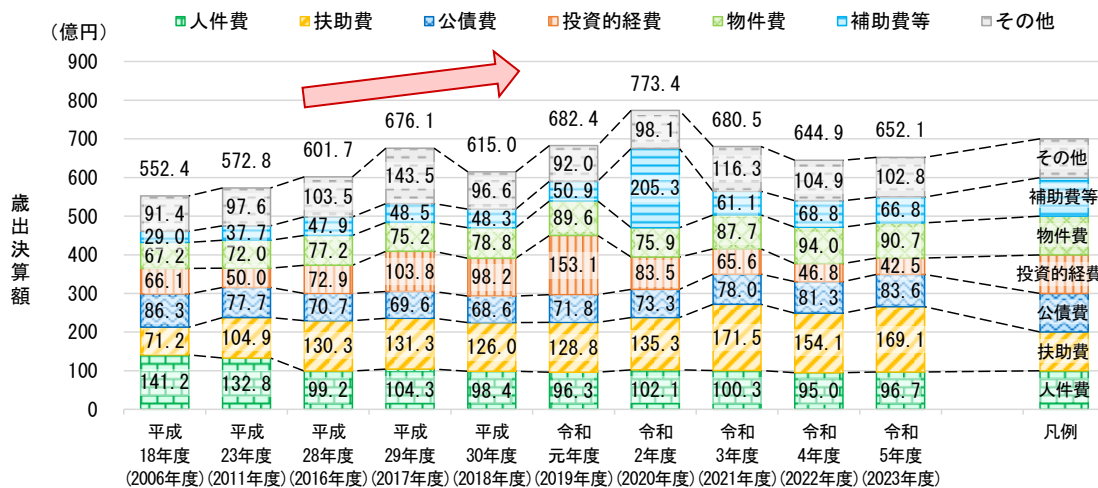


図 歳出決算額の推移（一般会計）

資料：統計おのみち（H18～R5）

2) 公共施設の更新費用

本市では、高度経済成長を背景に、昭和40（1965）年頃から、合併前の2市3町それぞれが、数多くの公共施設を建設してきました。令和4（2022）年から今後30年のうちに、58.7万㎡、76.6%もの施設が、建築から50年以上経過した老朽化施設となり、これらの施設に対する修繕や建替え、更新について、その財源も含め早急な対応を迫られることとなります。

ハコモノ系施設とインフラ系施設をあわせた公共施設を、全て一定の条件で大規模改修、建替・更新を行うとした場合、改修・更新費用は、令和25（2043）年度から令和27（2045）年度にピークを迎え、年平均約167.7億円と見込まれます。

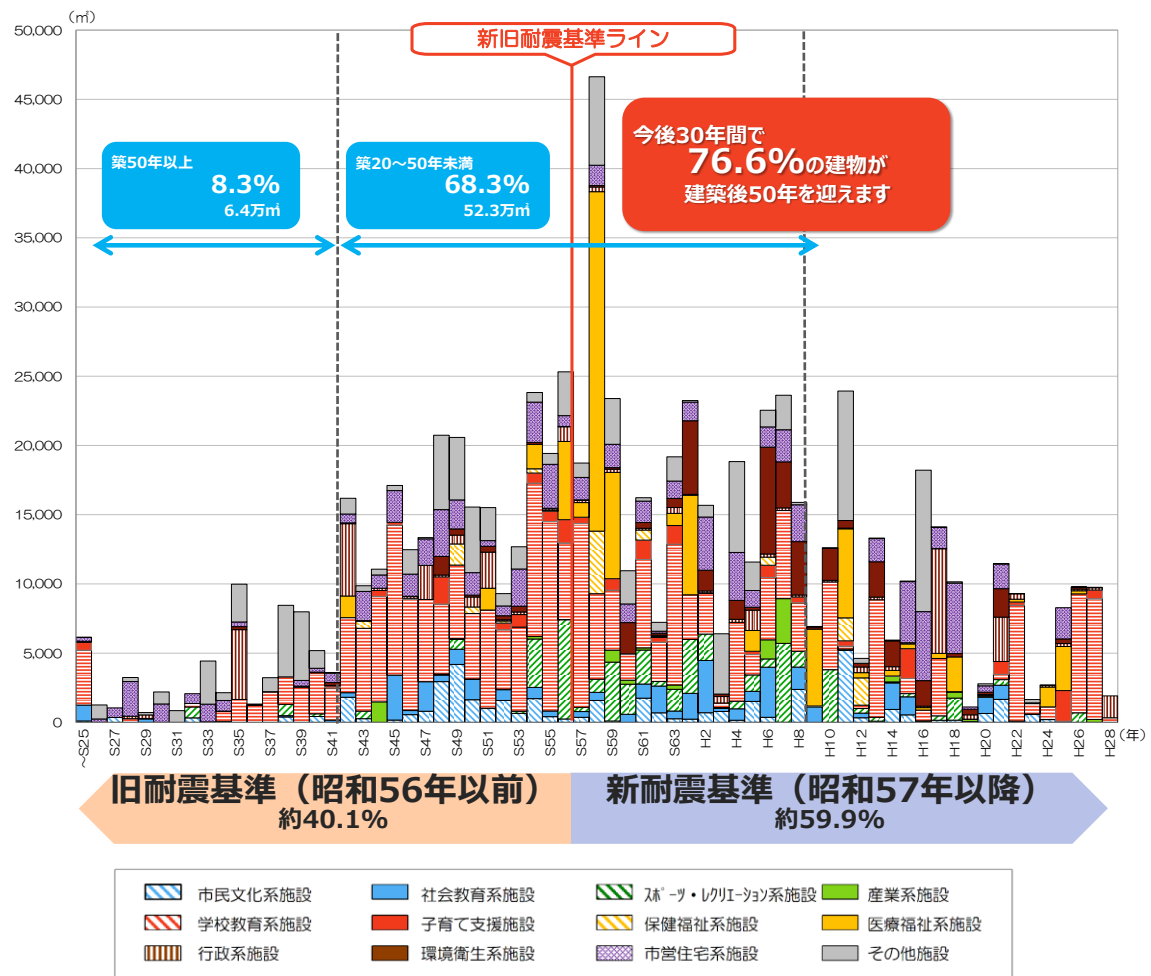


図 ハコモノ系施設の建築年別延床面積

資料：尾道市公共施設等総合管理計画 令和4（2022）年6月改訂

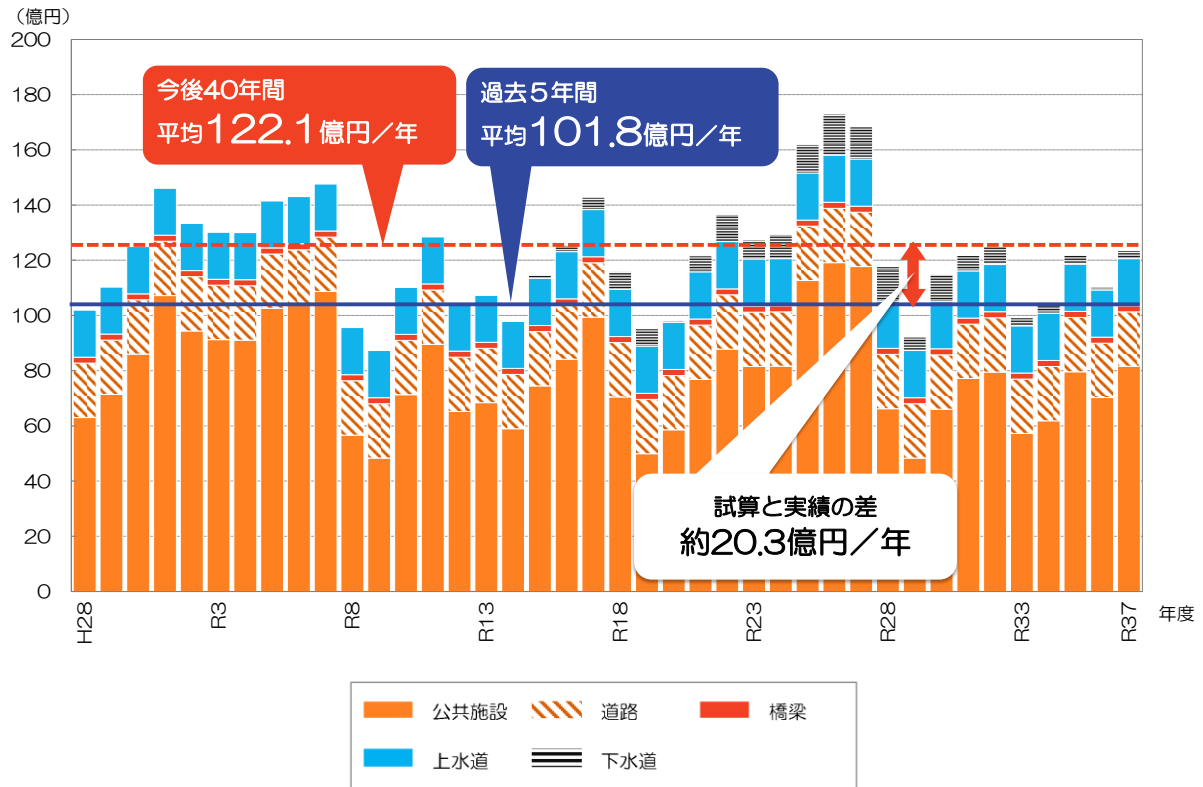


図 公共施設等将来更新費用推計

資料：尾道市公共施設等総合管理計画 令和4（2022）年6月改訂

7. 災害

1) 災害リスク

市内各所に土砂災害や洪水・高潮・津波浸水の災害リスクがある区域が分布しています。
災害リスクがある区域の居住人口は表のとおりです。

表 土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域の指定状況（令和5（2023）年6月22日時点）

	土石流		急傾斜		地すべり		合計	
	警戒区域	内、特別警戒区域	警戒区域	内、特別警戒区域	警戒区域	内、特別警戒区域	警戒区域	内、特別警戒区域
尾道市	939箇所	870箇所	2,014箇所	1,974箇所	6箇所	0箇所	2,959箇所	2,844箇所

資料：広島県土砂災害ポータルひろしま、広島県砂防課

表 ハザード区域の居住人口

	土砂災害		洪水浸水(3m以上※)		高潮浸水(3m以上※)	津波浸水(3m以上※)
	警戒区域	内、特別警戒区域	洪水浸水(計画規模)	洪水浸水(想定最大規模)	(想定最大規模)	
居住人口	28,472人	4,897人	69人	14,312人	11,702人	3,731人
全人口に占める割合	21.7%		10.9%		8.9%	2.8%

※2階床下に相当する高さ

資料：広島県 土砂災害ポータルひろしま、洪水ポータルひろしま、高潮・津波災害ポータルひろしま、
総務省統計局 国勢調査に関する地域メッシュ統計

2) 土砂災害

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。

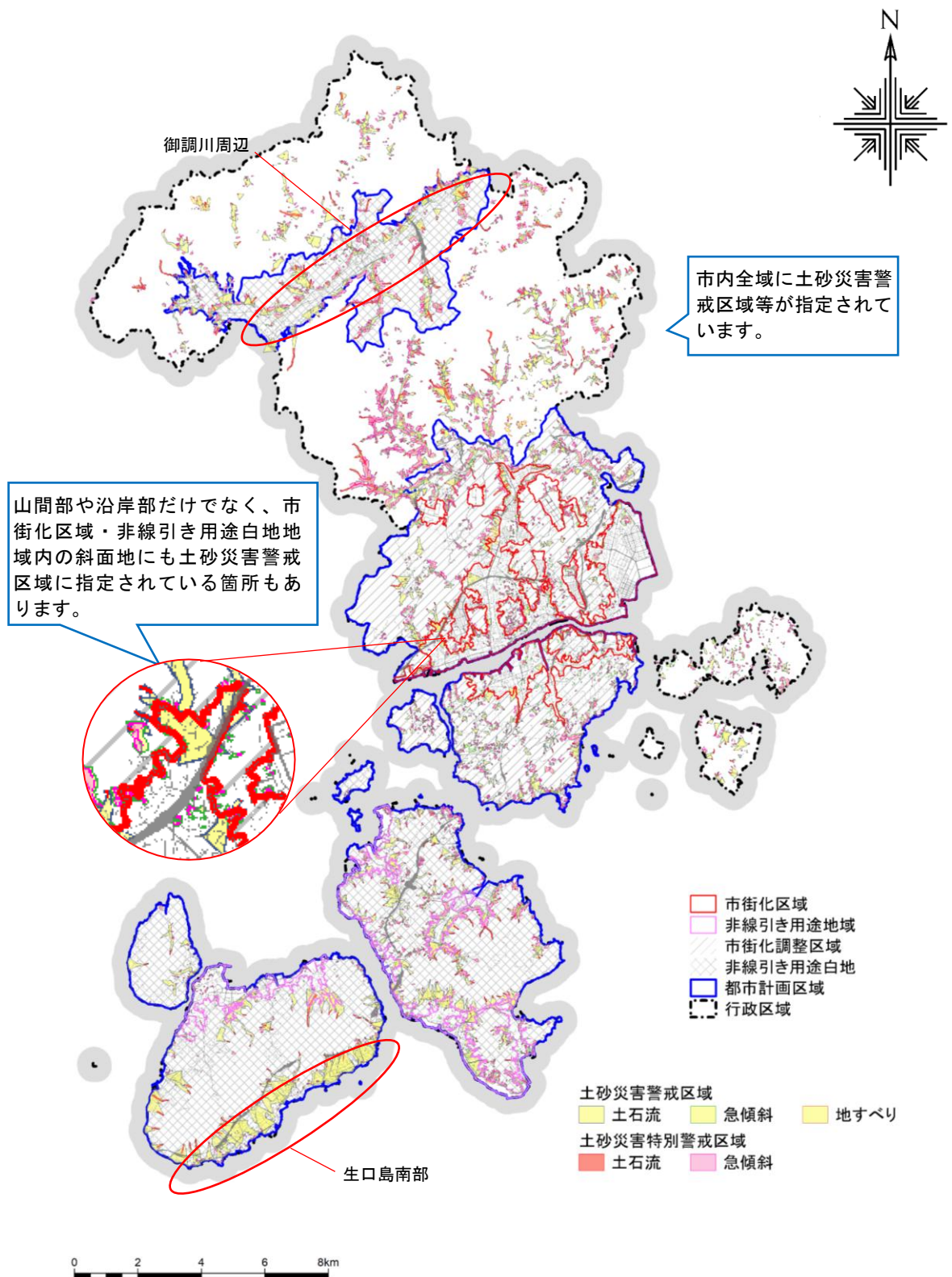


図 土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域

資料：広島県土砂災害ポータルひろしま

3) 洪水浸水

東尾道駅周辺、美ノ郷町周辺及び御調川周辺で最大3～5mの洪水浸水が想定されています。

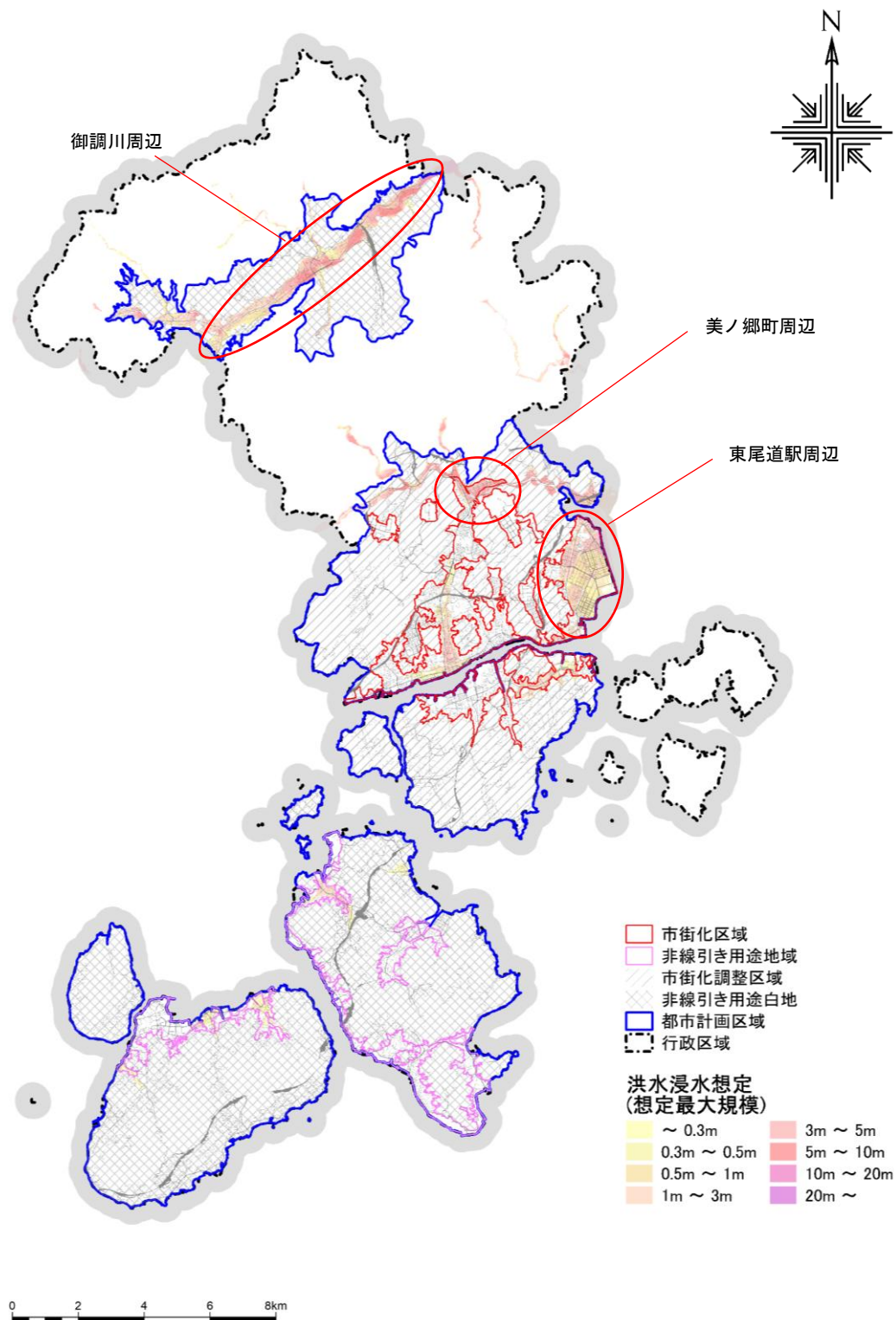


図 洪水浸水想定区域【御調川・藤井川・本郷川・芦田川水系中小河川
・二級水系中小河川尾道地域・二級水系中小河川島しょ部地域】(想定最大規模)

資料：広島県 洪水ポータル ひろしま

4) 高潮浸水

尾道水道沿岸部で最大3m程度、東尾道駅周辺や因島中庄町周辺で最大3～5mの高潮浸水が想定されています。

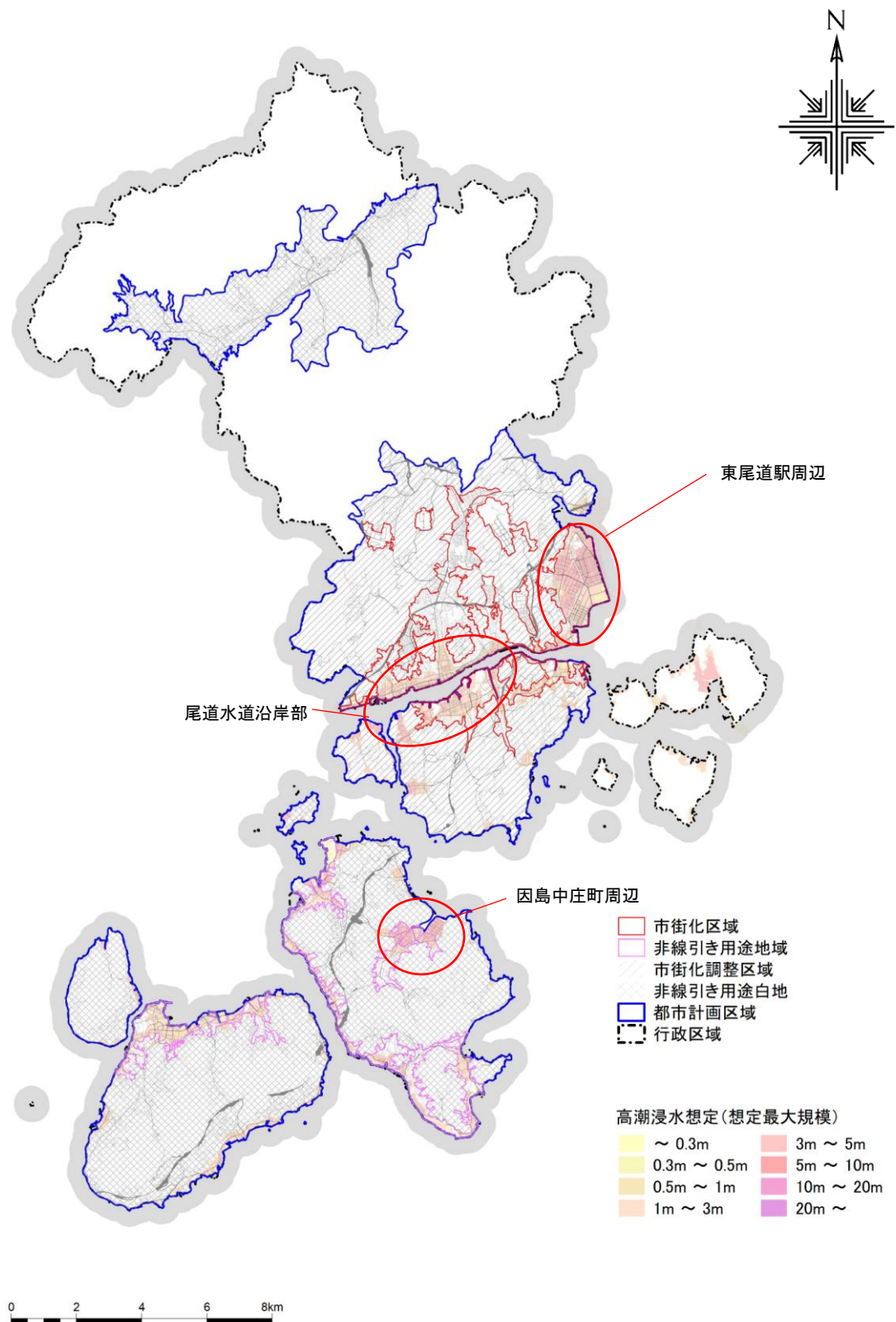


図 高潮浸水想定（想定最大規模）

資料：広島県 高潮・津波ポータル ひろしま

5) 津波浸水

東尾道駅周辺で最大3～5m、因島中庄町周辺で最大3m程度の津波浸水が想定されています。

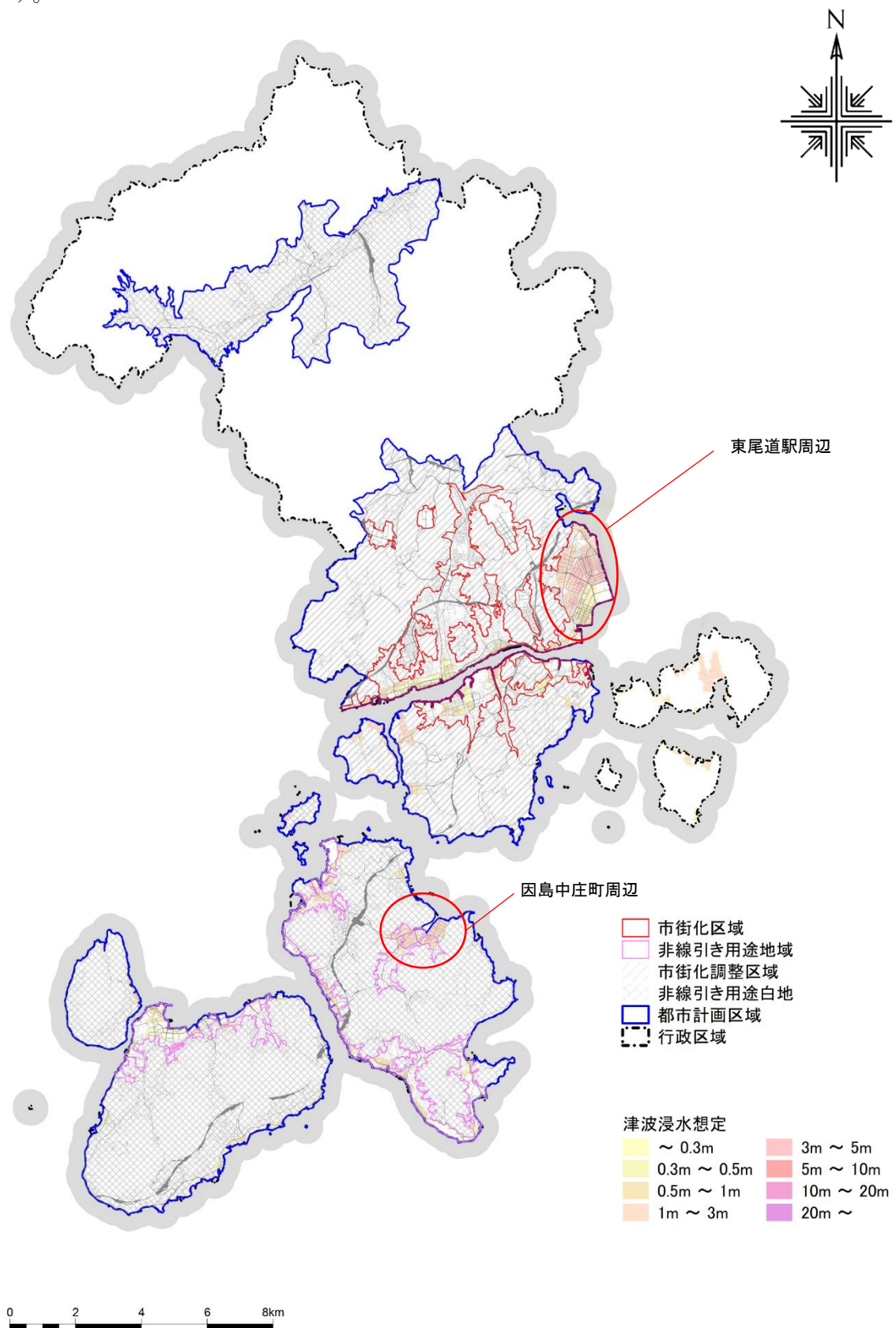


図 津波浸水想定（想定最大規模）

資料：広島県 高潮・津波災害ポータル ひろしま

6) 震度分布

市全域において震度5強以上の揺れが想定されており、特に因島中庄町地区周辺や因島総合支所周辺では、震度6強を超える強い揺れが想定されます。

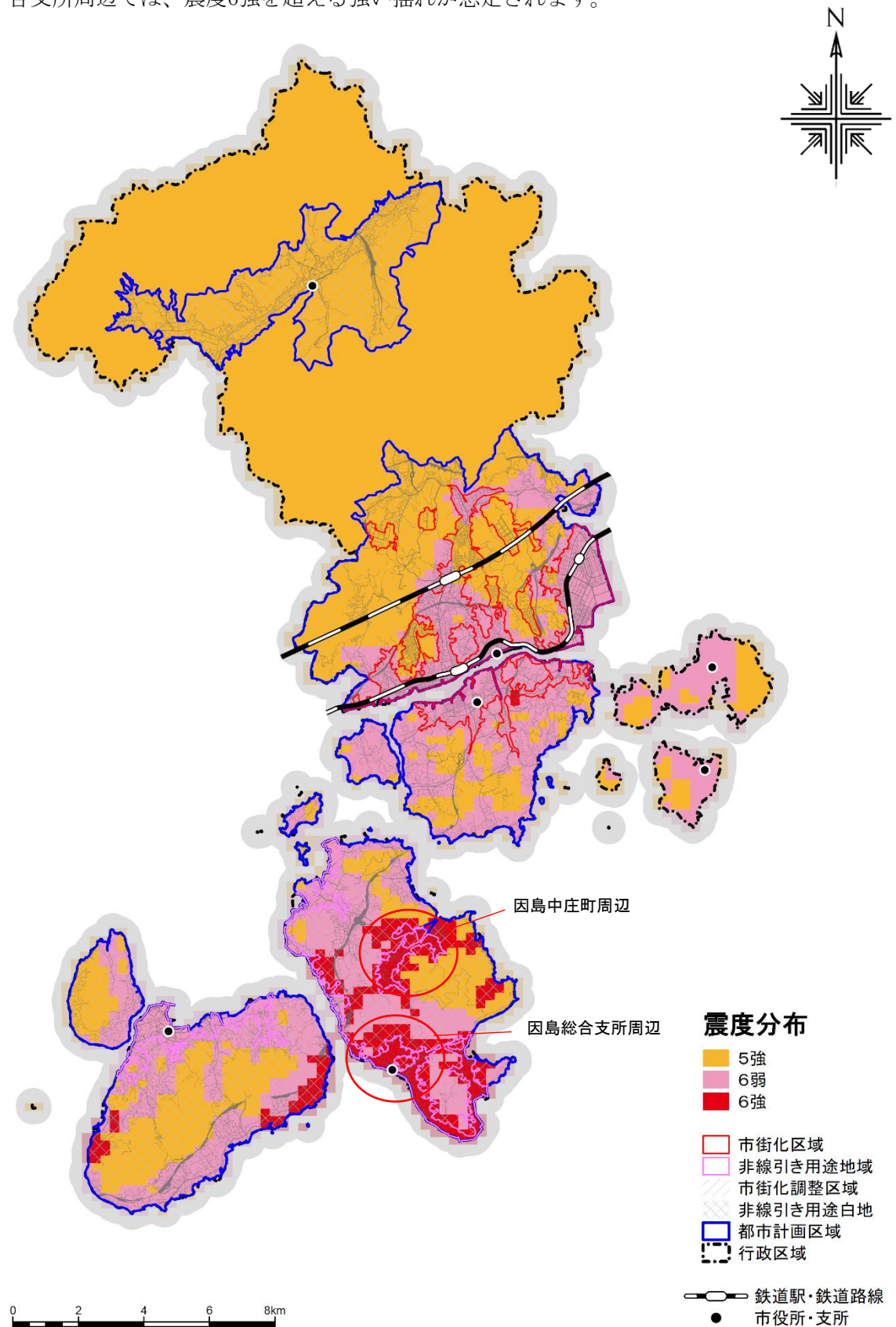


図 震度分布想定

資料：広島県 高潮・津波ポータル ひろしま

2) 日常生活の移動環境

自家用車の利用が最も多いが、最寄り品やかかりつけ医、コミュニティ施設等の利用は徒歩や自転車で利用している人が多くなっています。今後、さらなる高齢化により自家用車による移動が困難になる人が増加すると考えられるため、これらの徒歩で移動できる施設を維持していくことが重要です。

いずれの施設の利用についても、健康面や公共交通機関の廃止、その他の理由による移動に関する不安は多くあり、持続的な移動手段の確保に向けた取組が必要です。

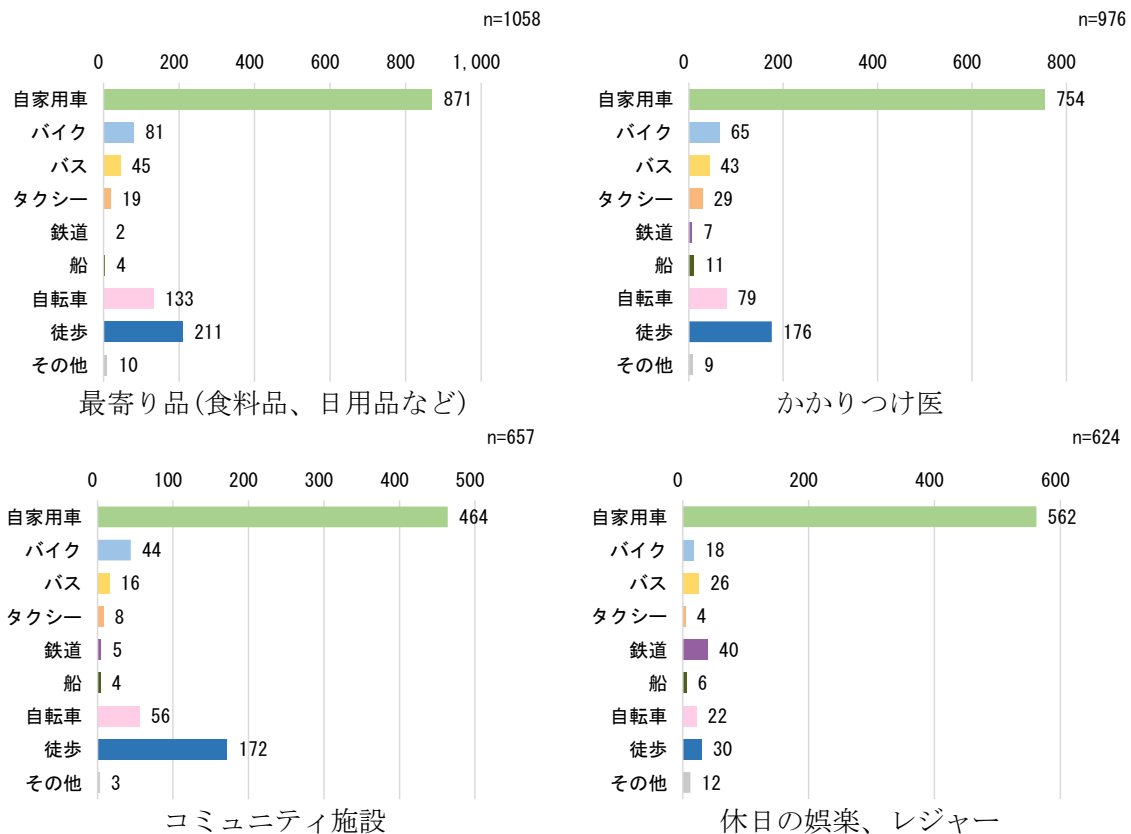


図 施設を利用する際の主な交通手段

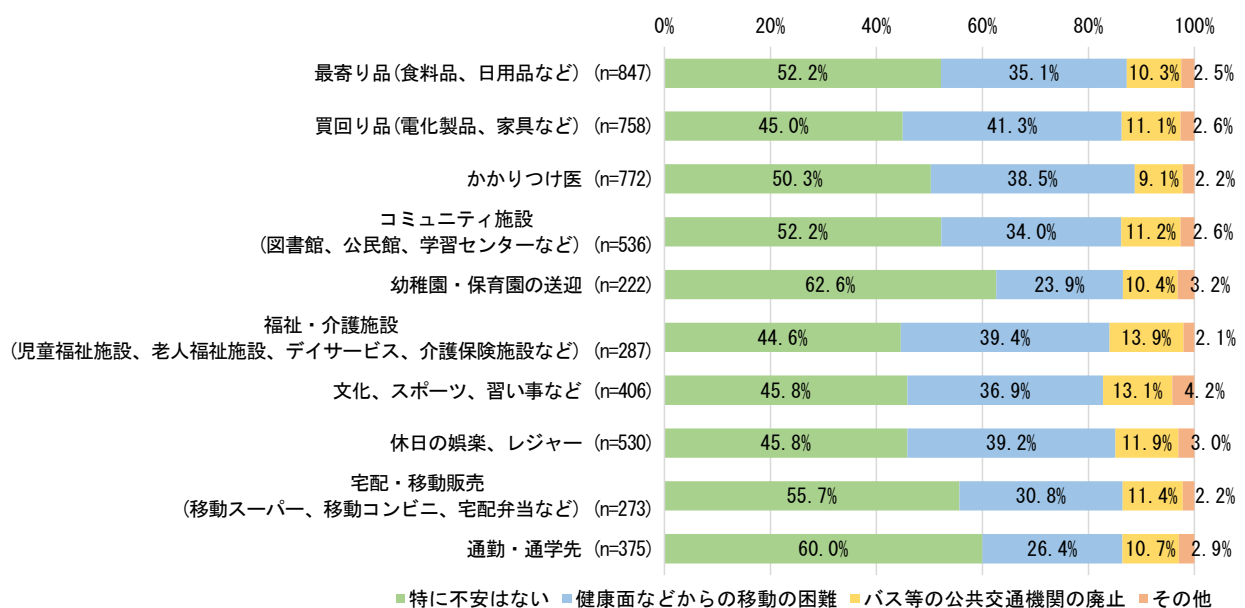


図 利用する施設に移動する場合の将来的な移動に関する不安

3) 日常生活に必要な機能等

自家用車を使わずに行けるとところに立地してほしい施設として、日常的に利用するスーパーマーケットやかかりつけ医、金融機関が特に求められています。これらの施設を地域の拠点へ維持・誘導することで、人口減少・高齢化が進んだ将来においても生活の利便性を確保することができます。また、公園や図書館等の教育文化施設、介護・福祉施設等は、自家用車や公共交通等によるアクセス性を高めることで生活利便性の向上を図ることができます。

住んでいる地域の拠点周辺は、商業施設が充実したまち、高齢者の暮らしやすいまちとなることが求められています。地域の拠点として、商業施設や医療・福祉施設、公共公益施設等の日常生活に欠かせない施設の集積が必要です。

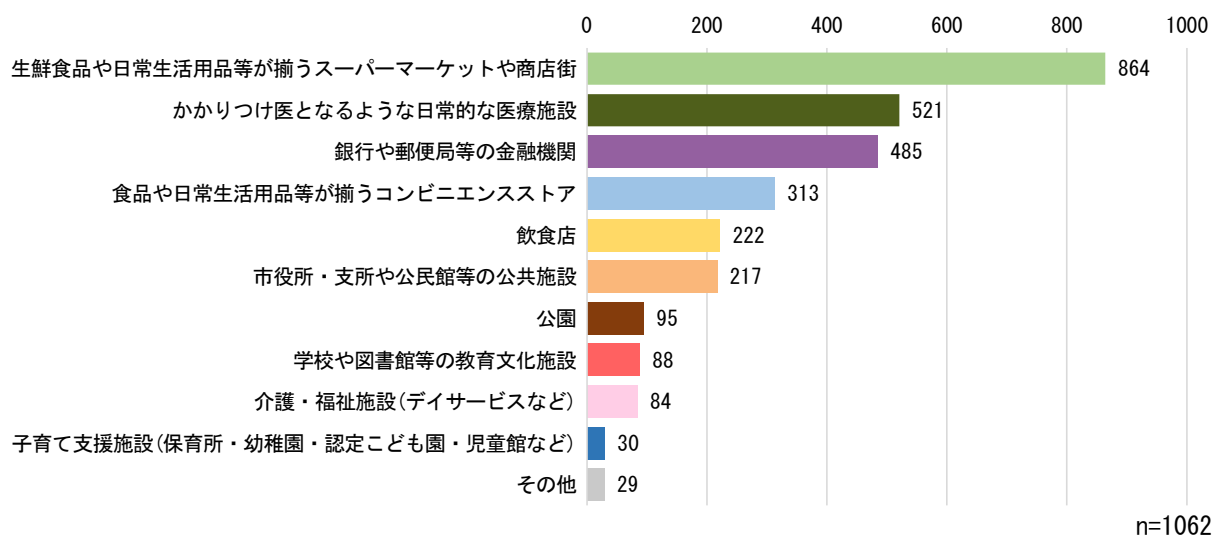


図 自家用車を使わずに（主に自転車、徒歩等で）行けるとところに必要な施設

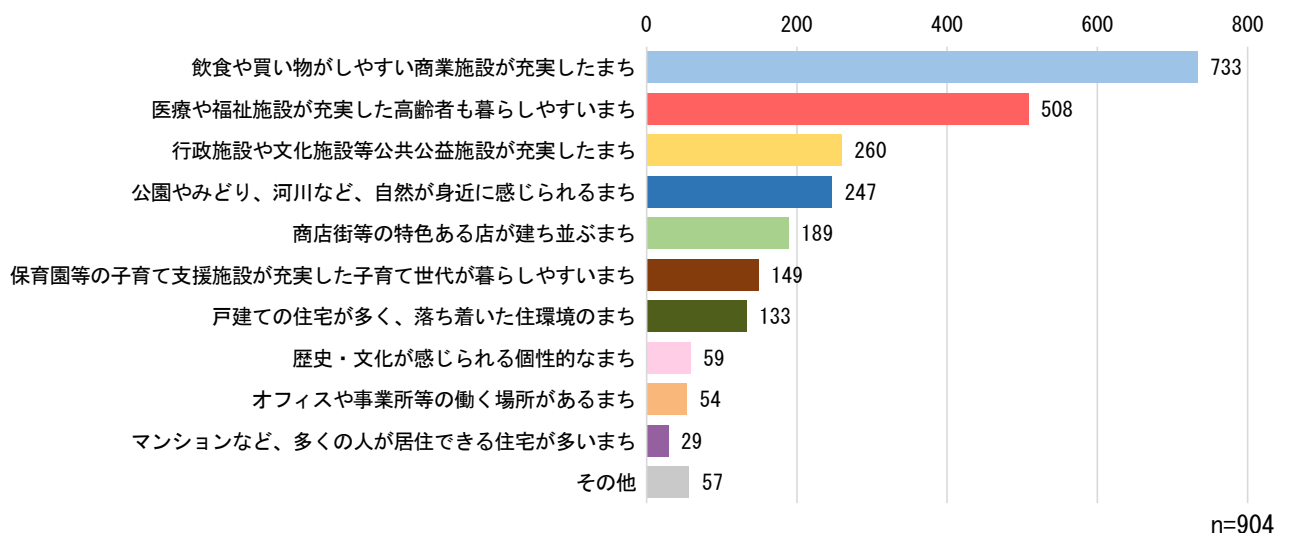


図 日常生活を支える場所（拠点）の望ましい将来像

4) 災害対策

災害に対して安全なまちづくりを進めるために、ライフラインの強化・充実が最も求められています。また、災害リスクの高い場所から安全な場所への住み替え意向を聞いたところ、住み替えないという回答が過半数となっています。加えて、災害リスクのある場所での安全に関する規制や制限については、安全に関する規制は必要という回答が半数以上と

n=1026

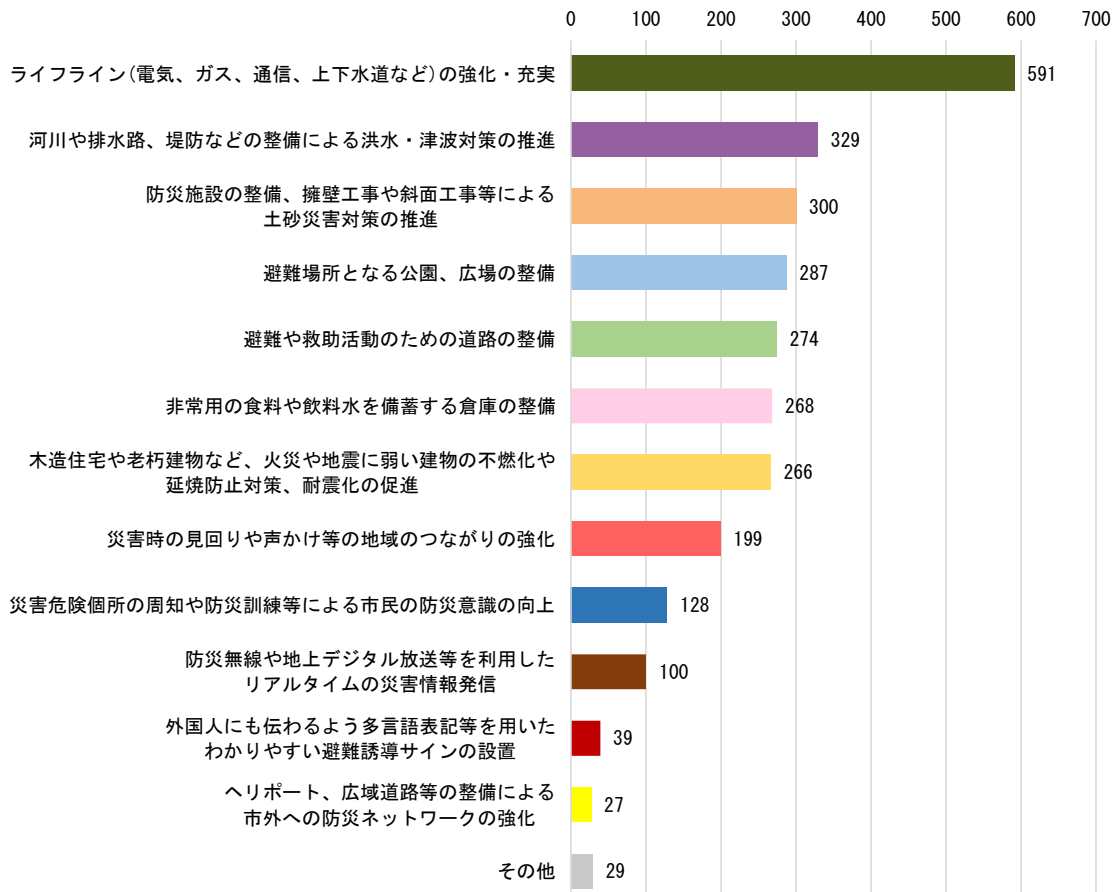


図 災害対策として特に優先的に取組むべき事項

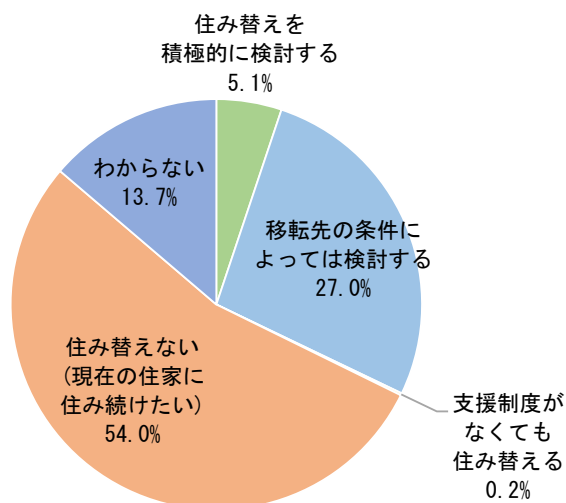


図 リスクの高い場所から安全な場所への住み替え意向

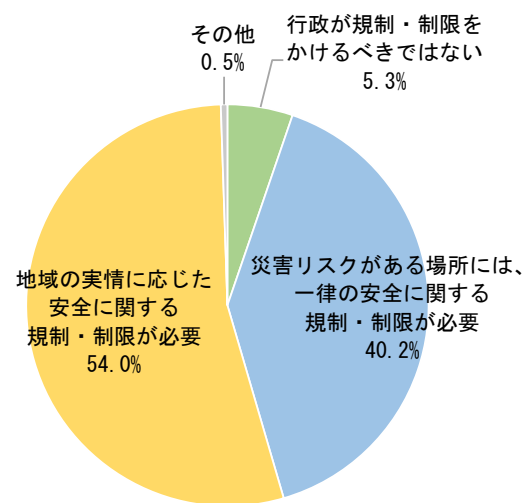


図 災害リスクのある場所での安全に関する規制や制限の考え

5) 尾道市の将来像

住まいの地域の将来望ましい姿や、将来像を実現するために取り組むべきこと、今後も守っていくべきことの結果から、若い人や子育て世代の住みやすさ、交通ネットワークの構築、空き家対策、道路整備、働く場所の確保により、生活基盤を整え、居住を誘導し、利便性の高いまちづくりを進めることが重要であると言えます。

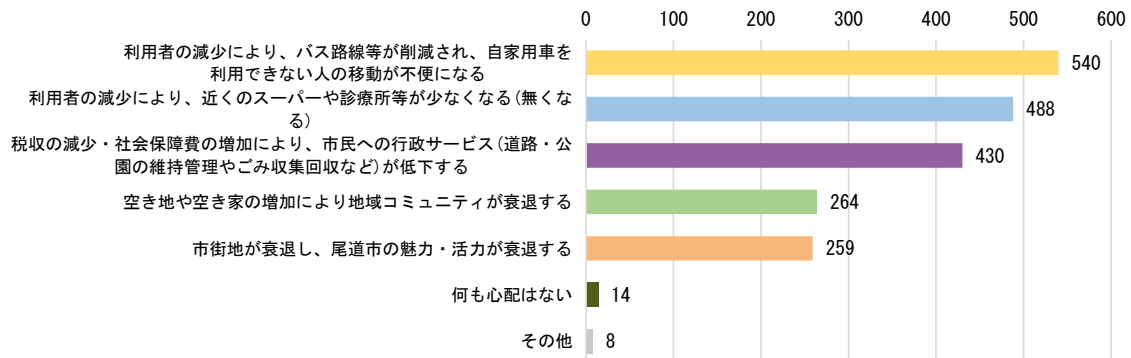


図 尾道市で将来心配な事

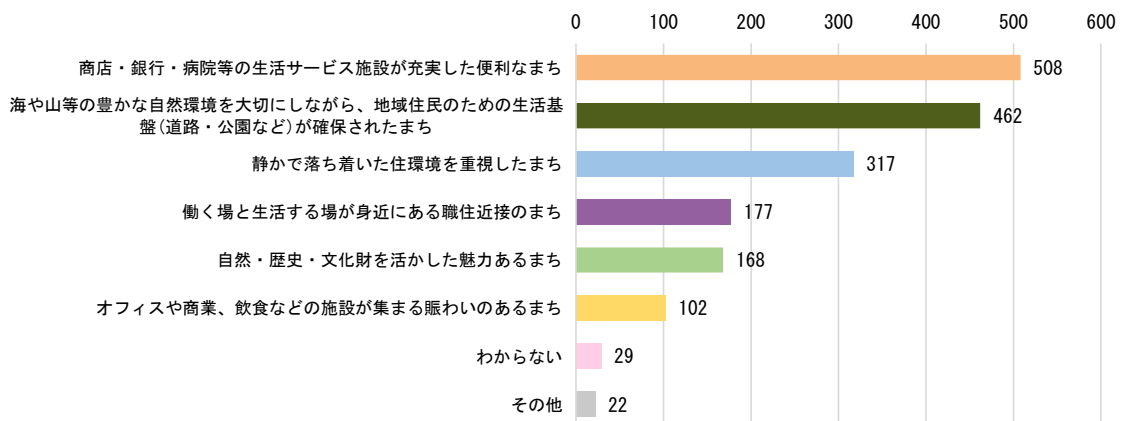


図 住まいの地域の将来望ましい姿

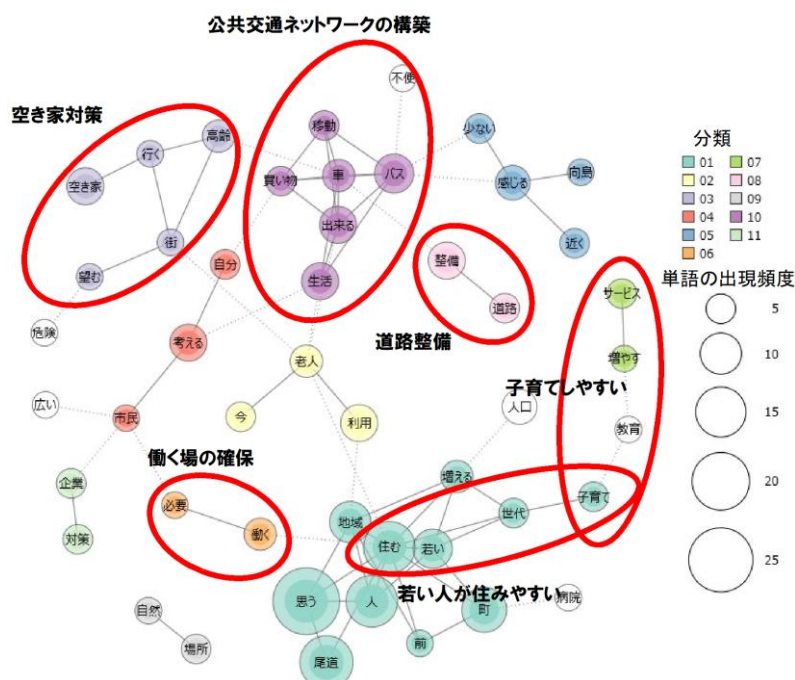


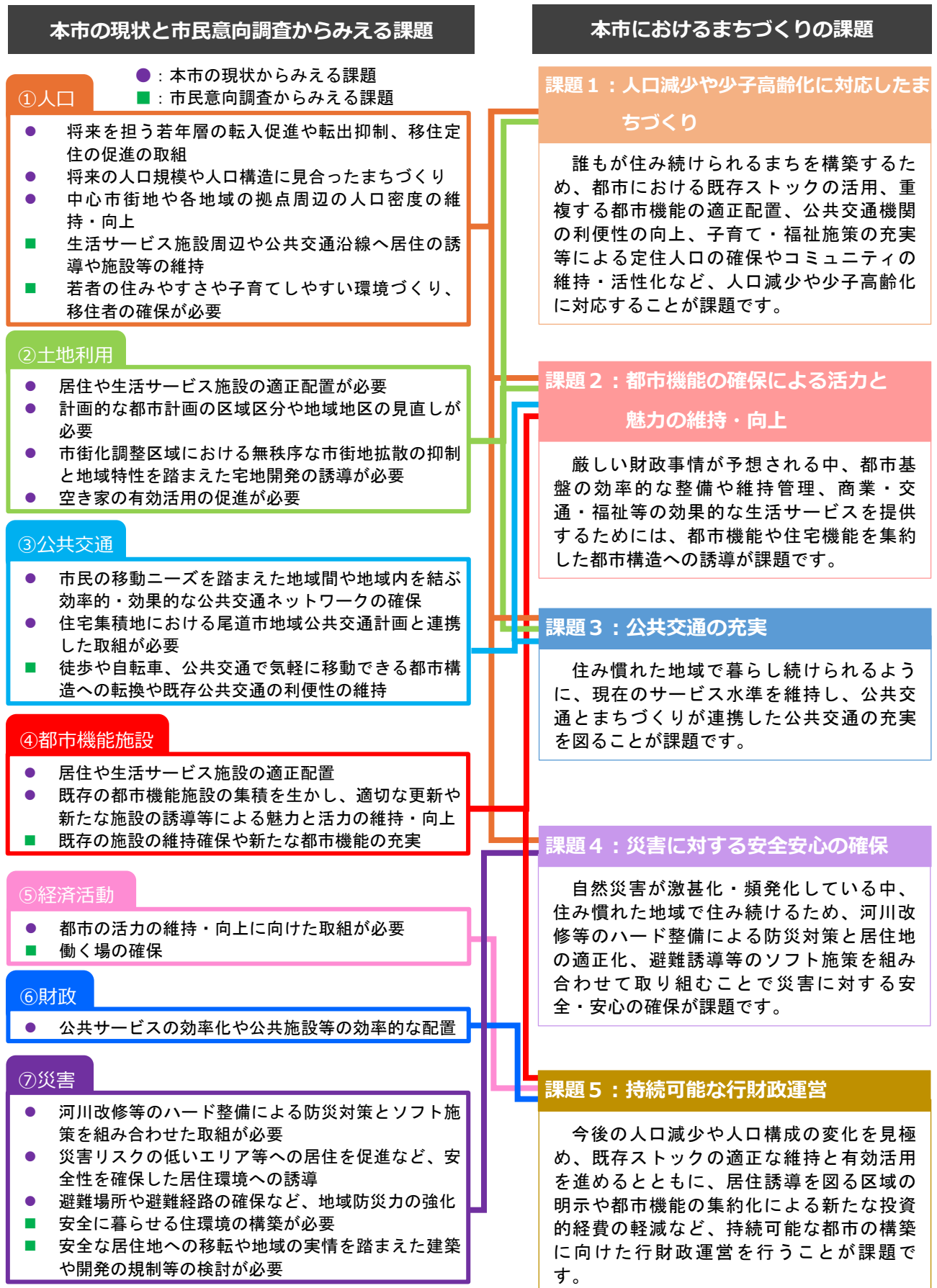
図 住まいの地域で取り組むべきことや今後も守っていくべきこと

2.3 まちづくりの課題

「2.1 本市の現状」と「2.2 市民意向調査」からみえる課題を分野別に整理しました。

分野	【本市の現状と市民意向調査からみえる課題】	●：本市の現状からみえる課題 ■：市民意向調査からみえる課題
人口	●人口減少を和らげるため、将来を担う若年層の転入促進や転出抑制、移住定住の促進等の取組が必要です。 ●人口減少や少子高齢化に対応するため、都市機能の維持・充実や交通利便性の向上など、高齢者にとって暮らしやすいまちづくりを進める必要があります。 ●都市の維持・活性化に向けて、既成市街地や各地域の拠点周辺の人口密度の維持・向上を進めていく必要があります。 ■住み慣れた地域で暮らすために、生活サービス施設周辺や公共交通沿線に居住を誘導し、施設等の維持・確保を行うことにより、利便性の高いまちづくりを進めることが必要です。 ■若い人や子育て世代の住みやすい地域づくりが求められています。	
土地利用	●低密度な市街地が拡散しており、人口減少が続くなかでは生活サービスが維持できなくなるおそれがあります。住み慣れた地域で生活利便性を維持するためには、居住や生活サービス施設の適正配置が必要です。 ●市街化の状況と将来を見据えた計画的な都市計画の区域区分や地域地区の見直しが必要です。 ●市街化調整区域における無秩序な市街地拡散の抑制と地域特性を踏まえた宅地開発の誘導が必要です。 ●空き家が増え続けているため、空き家の利活用の促進が必要です。	
公共交通	●比較的高い公共交通の利便性を今後も維持するため、市民の移動ニーズを踏まえた地域間や地域内を結ぶ効率的・効果的な公共交通ネットワークを構築する必要があります。 ●住宅集積地については、さらなる利便性の向上に取り組む必要があります。 ■徒歩や自転車、公共交通で安心して移動できる都市構造への転換や既存公共交通の維持・確保が必要です。	
都市機能	●徒歩圏人口カバー率から見ると、都市機能施設はある程度市全域をカバーしていると考えられますが、今後人口減少が進み、低密度な市街地が拡散すると都市機能施設を維持できなくなることが懸念されます。居住や都市機能施設の適正配置により生活利便性を維持する必要があります。 ●尾道駅や東尾道駅周辺等においては、既存の都市機能施設の集積を生かし、適切な更新や新たな施設の誘導等による魅力と活力の維持・向上が必要です。 ■身近な地域へ日常的に利用するスーパーやかかりつけ医、金融機関等の立地が求められており、これらの施設を地域の中心となる拠点へ維持・誘導する取組が必要です。	
経済活動	●事業所数が減少し続けており、年間販売額も近年減少しているため、都市の活力の維持・向上に向けた取組が必要です。 ■尾道で住み続けるために、働く場所が求められています。	
財政	●扶助費をはじめとした義務的経費や公共施設等の維持管理費用の増大など、財政状況が厳しくなる中で、持続可能な都市経営を図るため、公共サービスの効率化や公共施設等の効率的な配置を行う必要があります。	
災害	●土砂災害・浸水対策のハード整備と避難誘導等のソフト対策を組み合わせた取組が必要です。 ●災害リスクの低いエリア等への居住を促すなど、安全性を確保された居住環境への誘導が必要です。 ●本市の地理的特徴として平地が少なく、急傾斜地が多い地形等を踏まえ、災害発生の際のある区域では、避難場所や避難経路の確保など、地域防災力の強化が必要です。 ■災害の危険性が高い地域では、建築・開発等の規制を検討する必要があります。 ■災害リスクがある土地に居住する人も地域で安心して暮らすために、土砂災害・浸水災害に対するハード面の整備や避難誘導等のソフト対策が必要です。	

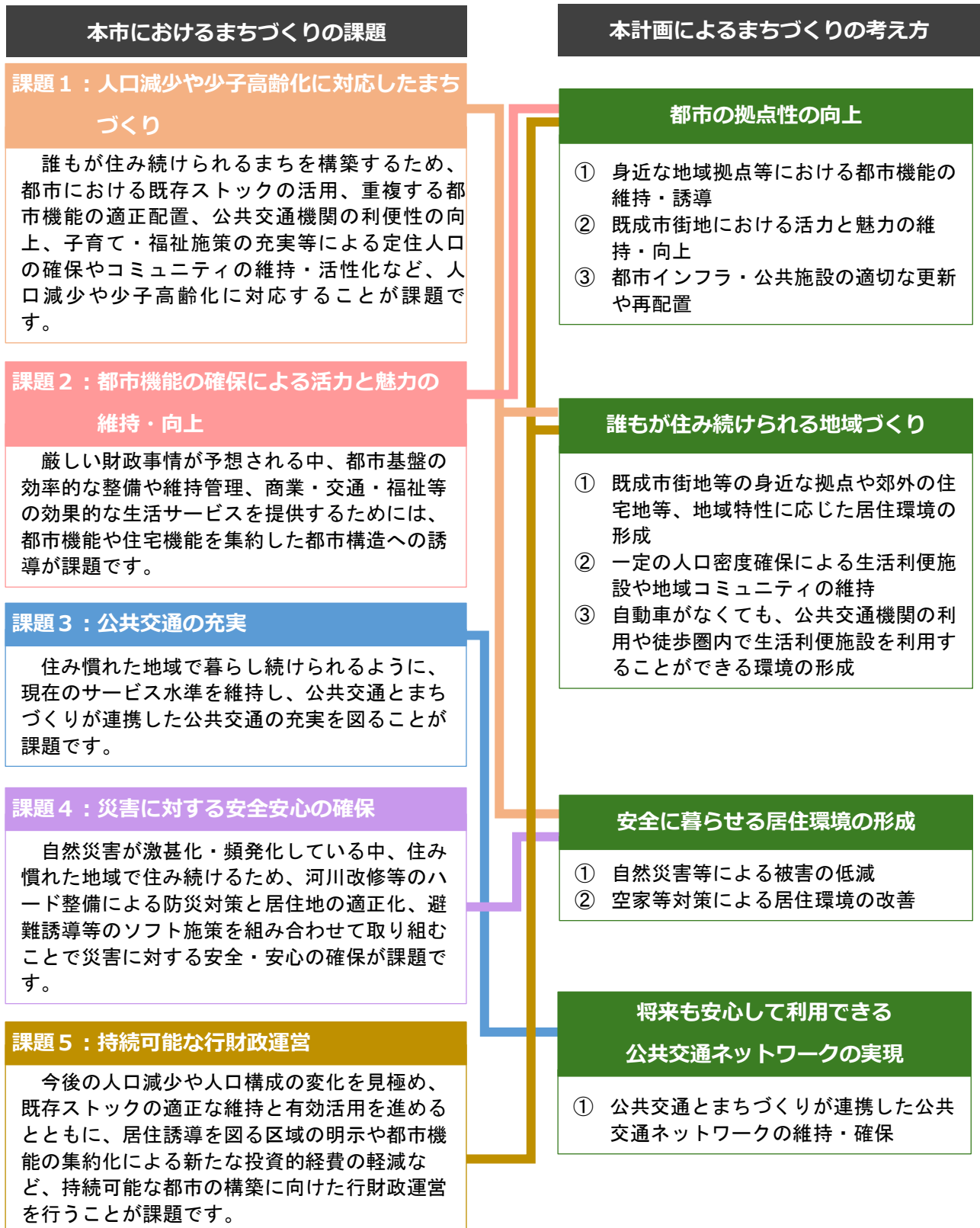
また、これら分野別で見えてきた課題から、まちづくりの課題を次のとおり整理しました。



3章 基本方針

3.1 まちづくりの考え方

2章「2.3 まちづくりにおける課題」を踏まえ、本計画によるまちづくりの考え方を次のように整理しました。



3.2 まちづくりの基本理念

上位・関連計画における本市の目指す将来像を踏まえつつ、本計画によるまちづくりの考えに基づいて、まちづくりの基本理念を次のとおり設定します。

立地適正化計画における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

〈主旨〉

本市は、山間部から島しょ部まで多様な地形や多彩な地域資源を有しており、それぞれの暮らしが営まれています。

今後、人口減少や少子高齢化が進む状況において、将来に向けて緩やかに居住や生活サービス施設の誘導を図り、人口密度を維持することで、商業・医療・福祉施設等の生活に欠かせない機能を地域に残し続け、さらに地域間が公共交通により繋がることで、高齢者や子育て世代をはじめとする誰もが安心して、快適に『尾道』で暮らし続けることができるまちづくりを進めていきます。

上位・関連計画

尾道市総合計画
(平成 29 (2017) 年 3 月)

...

元気あふれ 人がつながり 安心して暮らせる
～誇れるまち『尾道』～

備後圏域都市計画マスタープラン
(令和 3 (2021) 年 3 月)

...

瀬戸内海中央部の発展を牽引する
魅力と活力にあふれる備後圏域

尾道市都市計画マスタープラン
(平成 30 (2018) 年 3 月)

...

誰もが安全で、安心して暮らすことができ、
地域が多彩に輝く、魅力あふれる都市

尾道市地域公共交通計画
(令和 5 (2023) 年 3 月)

...

持続的なまちづくりを支え、
将来にわたって親しまれる地域公共交通

関連計画：空家等対策計画、国土強靱化地域計画、教育総合推進計画等

立地適正化計画によるまちづくりの考え方

都市の拠点性の向上

安全に暮らせる居住環境の形成

誰もが住み続けられる地域づくり

将来も安心して利用できる公共交通ネットワークの実現

3.3 まちづくりの基本方針

「3.2 まちづくりの基本理念」に基づき、まちづくりの基本方針を次のとおり設定します。

方針① 【都市機能】

都市の利便性・拠点性・魅力の向上

- ・身近な地域の拠点に都市機能を誘導し、既成市街地における活力と魅力を維持・向上させることで、拠点性を強化します。
- ・効果的な都市インフラの更新と公共施設の再配置により、都市の利便性と持続可能性を高めます。

方針② 【居住】

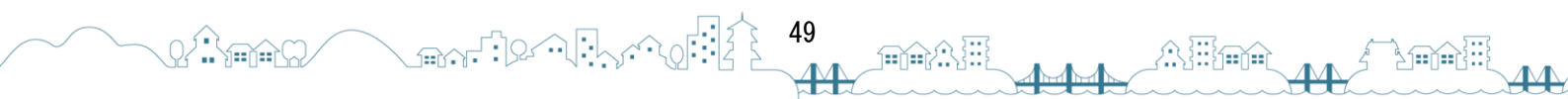
多世代が暮らし続けられる安全・快適な住環境の形成

- ・地域の特性に応じた住環境を形成し、住みやすい住宅地の整備を進めます。
- ・一定の人口密度を維持し、生活利便施設や地域コミュニティの持続可能性を確保します。
- ・公共交通や徒歩圏内で生活できる環境を整備し、市民が自家用車に依存せず生活できる持続可能な都市づくりを目指します。
- ・自然災害や空家問題に対処し、地域環境の改善と災害に強いまちづくりを推進します。
- ・リスクを最小化し、市民が安全に暮らせる安心な住環境の形成を目指します。

方針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

- ・公共交通とまちづくりが一体となり、将来も利用しやすい公共交通ネットワークを維持・発展させます。
- ・地域内外をつなぐネットワークを強化し、地域の魅力と利便性を向上させます。
- ・IoT 技術の進展に伴い、行政や交通事業者のみならず、利用者にもメリットのある公共交通のデジタル化に取り組みます。



3.4 目指すべき将来都市構造

1. 将来都市構造とは

居住誘導区域・都市機能誘導区域の検討に先立ち、将来の都市の骨格となる主要な拠点や基幹的な公共軸を設定し、目指すべき将来都市構造を設定します。

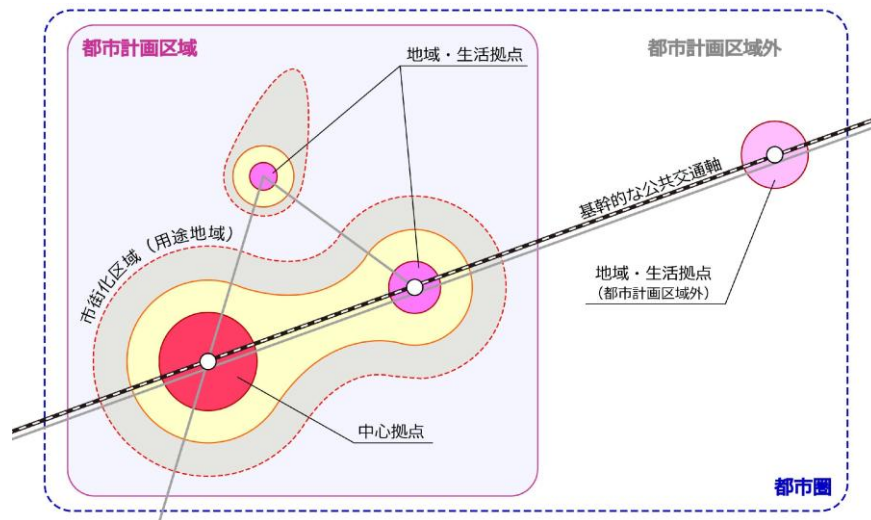


図 将来都市構造のイメージ

表 各拠点地区のイメージ

拠点 類型	地区の特性	設定すべき場所の例	地区例
中心 拠点	市町村域各所からの公共交通アクセス性に優れ、住民に行政中枢機能、総合病院、相当程度の商業集積等の高次の都市機能を提供する拠点	- 特に人口が集積する地区 - 各種の都市機能が集積する地区 - サービス水準の高い基幹的な公共交通の結節点として市内各所から基幹的な公共交通等を介して容易にアクセス可能な地区 - 各種の都市基盤が整備された地区	- 中心市街地活性化基本計画の中心市街地 - 市役所や市の中心となる鉄軌道駅の周辺 - 業務・商業機能等が集積している地区
地域・ 生活 拠点	地域の中心として、地域住民に、行政支所機能、診療所、食品スーパー等、主として日常的な生活サービスを提供する拠点	- 周辺地域に比して人口の集積度合いが高い地区 - 日常的な生活サービスの提供施設等が集積する地区 - 徒歩、自転車又は端末公共交通手段を介して、周辺地域から容易にアクセス可能な地区 - 周辺地域に比して都市基盤の整備が進んでいる地区	- 行政支所や地域の中心となる鉄道駅、バス停の周辺 - 近隣商業地域等の小売機能等が一定程度集積している地区 - 合併町村の旧庁舎周辺地区

表 基幹的な公共交通軸のイメージ

公共交通軸の特性	設定すべき場所の例
中心拠点や地域・生活拠点等の居住を誘導すべき地域を結ぶ都市軸で、将来にわたり一定水準以上のサービスで運行する公共交通	- 一定水準以上のサービスで運行する路線であり、一定の沿線人口密度があり、かつ公共交通政策でも主要路線として位置づけられるなど、サービス水準の持続性が確保されると見込まれる路線 - 中心拠点と地域・生活拠点、各拠点と居住を誘導すべき地域とを結ぶ路線 - デマンド交通の拠点周辺

出典：立地適正化計画の手引き【基本編】

2. 将来都市構造の設定方針

将来都市構造を設定する際には、人口分布・土地利用状況等、将来的に変化し得る流動的要素の見通しと都市施設等の変化しにくい固定的要素を照らし合わせながら、両要素の関係の中で変化し得る公共通路線等の要素も勘案し、各地区で実現するライフスタイルを想定しながら検討することが重要となります。

本計画においては、このことについて既に検討している都市計画マスタープランの都市構造の考え方を基本とし、概ね 20 年後の都市の姿(展望)を見据えて将来都市構造を設定することとします。

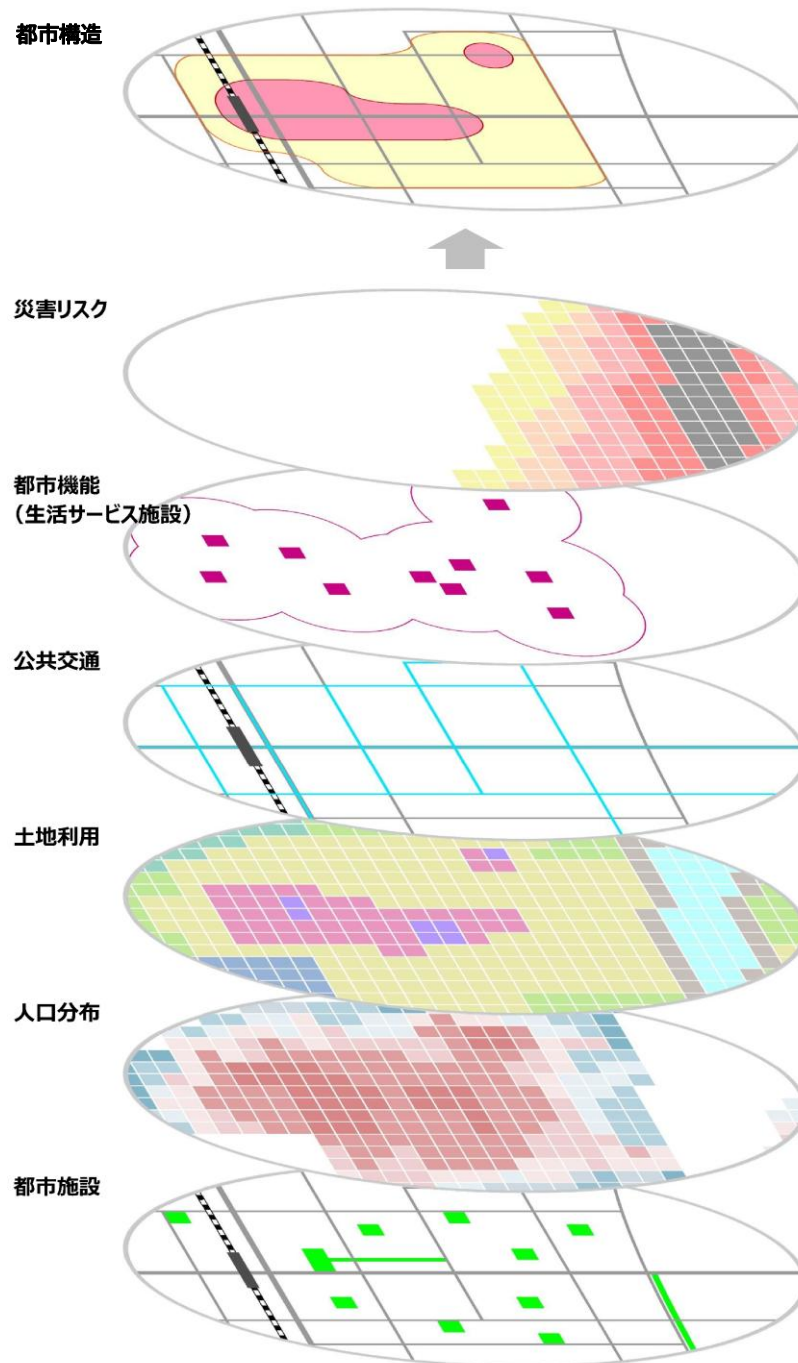


図 将来都市構造の検討のイメージ

出典：立地適正化計画の手引き【基本編】

3. 拠点と交通軸の考え方

まちづくりの基本理念及び基本方針、「尾道市都市計画マスタープラン」、「尾道市地域公共交通計画」を踏まえ、拠点と交通軸を設定します。

表 各拠点地区の方針

■都市計画区域

拠点		場所／位置	方針
中心拠点	広域交流拠点	尾道駅・尾道市役所周辺地域	市民全体の多様な都市生活や都市活動を支える中心拠点として、また、観光客等の市外から訪れる人の交流の場となるよう、適切な都市機能の集積や居住の誘導を図ります。
	都市活力向上拠点	東尾道駅周辺地域	広域交流拠点を補完するとともに、本市をけん引する地域として、生活サービス機能の更なる充実やにぎわい空間の創出等に向けて、都市機能の集積や居住の誘導を図ります。
	活力創造拠点	新尾道駅周辺地域	広域交流拠点を補完するとともに、市内中心部から北部地域にかけての幅広い地域の生活を支える拠点として、都市機能の集積や居住の誘導を図ります。
	都市拠点	因島総合支所周辺地域	因島瀬戸田地域及び周辺島しょ部を支える拠点として、都市機能の集積や居住の誘導を図ります。
地域拠点		御調支所周辺地域 向島支所周辺地域 瀬戸田支所周辺地域	周辺地域の生活を支えるため、各地域で住み続けられるよう都市機能や居住の誘導を図ります。
		美ノ郷町三成周辺地域	都市計画マスタープランにおいて、交通拠点として位置付けていますが、周辺及び北部地域の生活を支える拠点として、都市機能や居住の維持を図ります。
		因島中庄町周辺地域	都市計画マスタープランにおいて、工業・流通拠点として位置付けていますが、周辺及び因島北部地域の生活を支える拠点として、都市機能や居住の維持を図ります。

■都市計画区域外

生活拠点	浦崎支所周辺地域 百島支所周辺地域	徒歩ベースの日常的な生活活動を支える拠点として、他の計画等と連携し、地域での生活利便性を維持します。
------	----------------------	--

表 基幹的な公共交通軸の方針

軸	役割
主要幹線軸	- 中心拠点や地域拠点を相互に、あるいは近隣市町と連絡を図る軸。 - 自動車専用道路や新幹線等、比較的遠距離の周辺市町あるいは他県との連絡を図る軸。

(参考)

広域拠点（1箇所）	《位置づける地域》 尾道駅周辺地域
JR 山陽本線や西瀬戸自動車道、中国横断自動車道尾道松江線、生活航路等を活かし、市民全体の多様な都市生活や都市活動を支える中心拠点として、高次な都市機能サービスの提供を図る拠点を形成します。	
活力創造拠点（2箇所）	《位置づける地域》 新尾道駅周辺地域、東尾道駅周辺地域
既存の産業、交流基盤のストックを活かし、産業活性化など、本市全体の活力創造を担う拠点を形成します。 また、広域拠点を補完し、広域拠点周辺における広域的な都市機能サービスの提供の一部を支援する拠点を形成します。	
都市拠点（1箇所）	《位置づける地域》 因島総合支所周辺
因島瀬戸田地域全体を支える拠点を形成します。 また、広域拠点を補完しつつ、芸予諸島地域全体の生活拠点として、各種生活サービス及び都市機能サービスを提供する拠点を形成します。	
地域拠点（5箇所）	《位置づける地域》 御調支所、向島支所、瀬戸田支所、 浦崎支所、百島支所の各支所周辺
御調支所、向島支所、瀬戸田支所、浦崎支所、百島支所周辺の地域住民の日常生活を支える拠点を形成します。	
交通拠点（8箇所）	《位置づける地域》 主要な駅、主要な港、主要なバス停
主要な駅や発着数の多い主要な港、みなとオアシス指定港、道の駅、主要なバスの停留所等の交通結節点は、市民の生活を支える交通拠点を形成します。	
工業・流通拠点（19箇所）	《位置づける地域》 工業・流通・卸売団地、造船所、 工業専用地域、工業地域、 工業地域・工業専用地域を含む工業系用途 地域が連担する地域、尾道北 IC 周辺
工業団地や流通・卸売団地、造船所等の工業系用途地域を基本とした拠点を形成します。 また、他地域と広域的につながる山陽自動車道や中国横断自動車道尾道松江線等の良好なアクセス性を活かした拠点を形成します。	



図 将来都市構造図（尾道市都市計画マスタープラン）

主要幹線軸	・ 広域拠点や都市拠点、地域拠点を相互に、あるいは近隣市町と連絡を図る軸。 ・ 自動車専用道路や新幹線等、比較的遠距離の周辺市町あるいは他県との連絡を図る軸。
補助幹線軸	・ 広域拠点や都市拠点、地域拠点と交通拠点とを連絡し、主要幹線を補助する軸。
支線軸	・ 地域拠点で幹線軸に接続する軸。

- 主要幹線軸（広域拠点・都市拠点・地域拠点相互あるいは他市町と連絡）
※点線部分は、高速道路や新幹線等の長距離移動を伴うもの
- 補助幹線軸（広域拠点・都市拠点・地域拠点と交通拠点とを連絡）
- 支線軸（地域拠点で幹線と連絡）

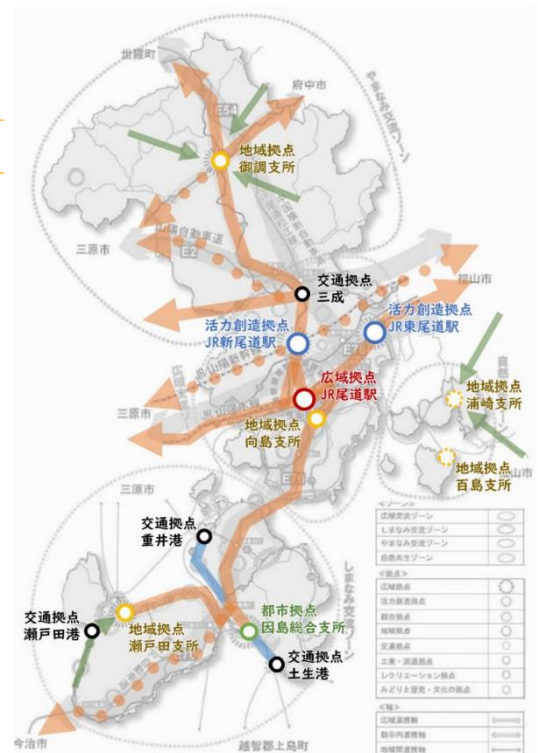


図 陸上交通における公共交通軸（尾道市地域公共交通計画）

4. 将来都市構造図

「3.3 拠点の考え方」をもとに、立地適正化計画により実現を目指す将来都市構造を図に示します。

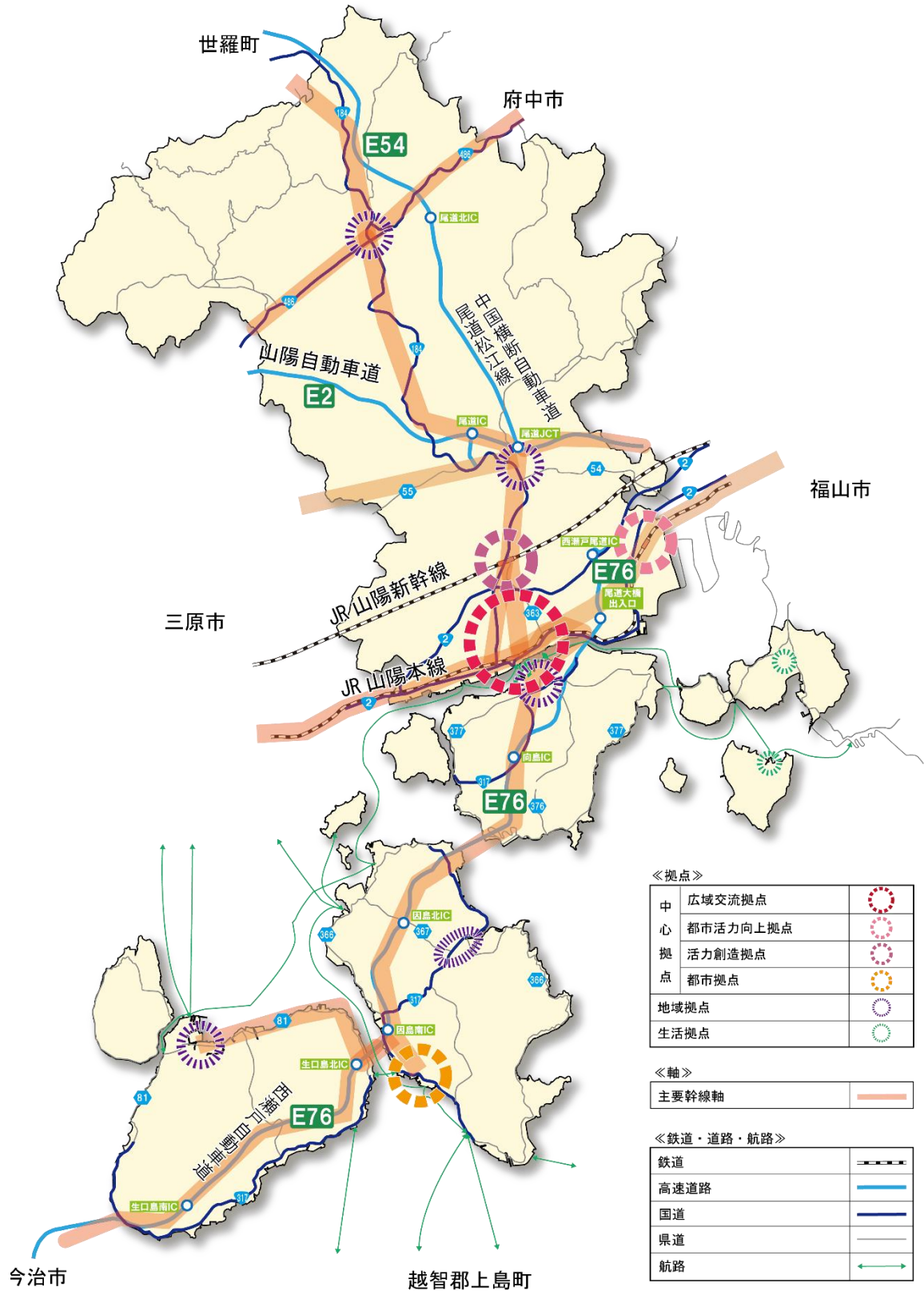


図 立地適正化計画により実現を目指す将来都市構造

4章 居住誘導区域

4.1 居住誘導区域の基本的な考え方

居住誘導区域は、人口減少が進む中で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です。

そのため、都市全体における人口や土地利用、交通や財政、災害リスクの現状及び将来の見通しを勘案しつつ、居住誘導区域内外にわたる良好な居住環境を確保し、地域における公共投資や公共公益施設の維持運営等の都市経営が効率的に行われるように定めるべきとされています。

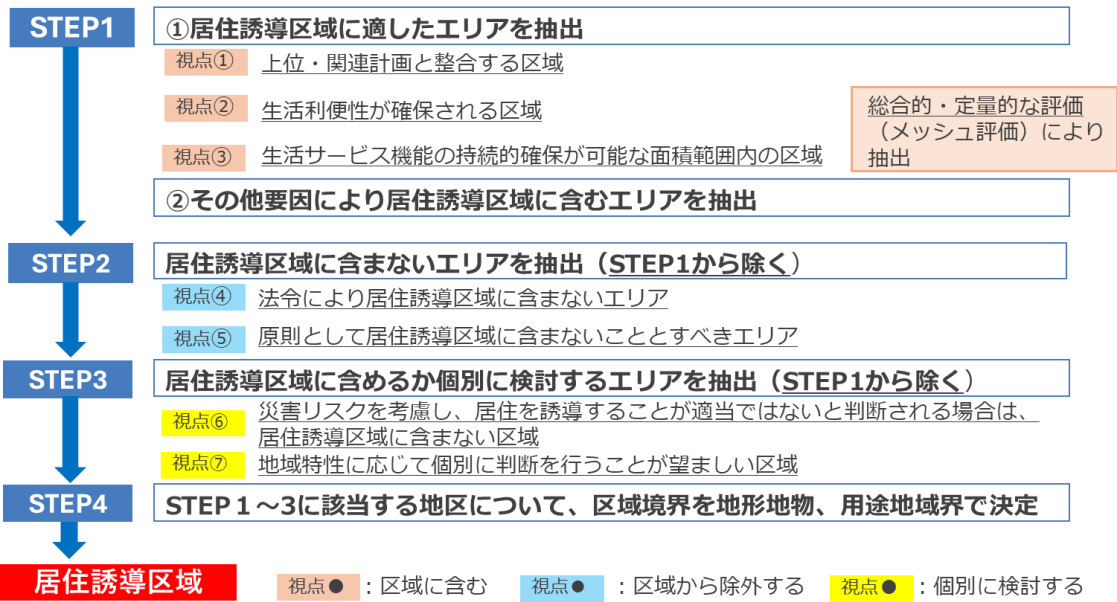
居住誘導区域として望ましい区域としては、次の区域が考えられます。

居住誘導区域として望ましい区域
● 医療・福祉・商業等が充実した生活の利便性が確保された区域及びそこへ容易にアクセスできる区域 ● 将来にわたって一定の人口密度が維持できる区域 ● 災害に対する安全性等が確保される区域

4.2 居住誘導区域の設定

1. 居住誘導区域の設定フロー

本市において居住誘導区域は、以下のフローに基づいて設定します。



2. 居住誘導区域の設定

STEP 1-① 居住誘導区域に適したエリアを抽出

上位関連計画で拠点として位置づけられている区域や生活利便性等が維持・確保される区域を抽出します。

なお、生活利便性等が維持・確保される区域は 100mメッシュ*を用いて以下の指標をもとに定量的に評価します。

医療・福祉・商業等が充実した生活の利便性が確保された区域

・日常生活に必要な都市施設の立地状況

メッシュ内の施設種類数	5種類以上	3点
	3種類～4種類	2点
	1種類～2種類	1点
	上記以外	評価なし

施設分類：商業施設、医療施設、教育施設、介護福祉施設、公共施設、金融施設

・用途地域

下記以外の用途地域	3点
準工業地域	1点
工業専用地域又は工業地域	評価なし

中心拠点や地域拠点へ容易にアクセスできる区域

・公共交通へのアクセスのしやすさ

1日100便以上停車する駅または停泊する港から半径800m以内	
又は1日100便以上停車するバス停から半径400m以内	3点
1日50便以上100便未満が停車する駅または停泊する港から半径800m	
又は1日50便以上100便未満が停車するバス停から半径400m	2点
1日30便以上50便未満停車する駅または停泊する港から半径800m	
又は1日30便以上50便未満停車するバス停から半径400m	1点
上記以外	評価なし

※鉄道駅・港 800m：一般的な徒歩圏として設定。また市民意向調査結果から駅等までの許容できる時間は10分程度が最も多くなっている。

バス停 400m：尾道市地域公共交通計画と整合。

将来にわたって一定の人口密度が維持できる区域

・将来の人口密度

将来の人口密度 60人/ha 以上	3点
将来の人口密度 40人/ha 以上 60人/ha 未満	2点
将来の人口密度 20人/ha 以上 40人/ha 未満	1点
上記以外	評価なし

・道路・公園の用地率

25%以上	3点
20%以上 25%未満	2点
15%以上 20%未満	1点
上記未満	評価なし

総合的に
評価

100mメッシュ*：地図を約100m四方に区切った区域のこと

STEP 1-② その他要因により居住誘導区域に含むエリアを抽出

STEP1-①のメッシュ評価では抽出されなかったものの、一定程度の人口集積や支所・公民館等の公共公益施設の整備が進んでいる区域、または、都市計画事業（道路整備等）が進み、今後人口集積が見込まれる区域を抽出します。

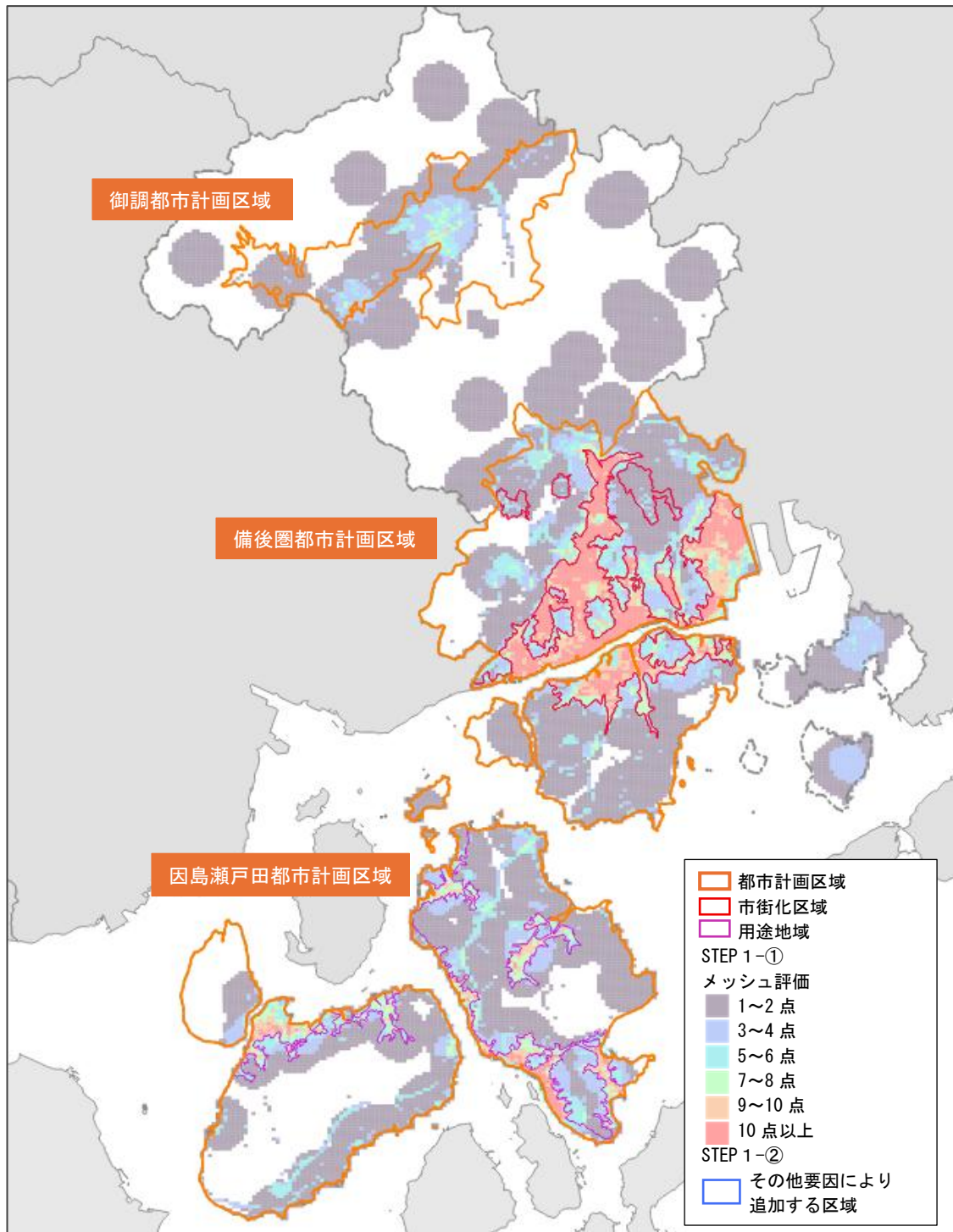


図 STEP 1 の抽出結果

※メッシュ評価では、上位・関連計画の位置づけや地域の役割等を踏まえ、備後圏都市計画区域では 10 点以上、因島瀬戸田都市計画区域では 8 点以上、御調都市計画区域では 6 点以上を居住誘導区域に適したエリアの基準としました。

STEP 2 居住誘導区域に含まないエリアを抽出

土砂災害特別警戒区域や農用地区域、急傾斜地崩壊危険区域など、法令等により居住誘導区域に含まないとされるエリアを抽出します。

表 STEP 2 の抽出区域

区分	区域の概要	居住誘導区域の設定方針
法令の規定により居住誘導区域に含まない区域	○市街化調整区域 ○災害危険区域（居住の用に供する建築物の建築が禁止されている区域） ○農用地区域等 ○保安林の区域 ○厚生自然環境保全地域・特別地区（本市に指定区域なし） ○保安林予定森林の区域、保安施設地区（本市に指定区域なし） ○急傾斜地崩壊危険区域 ○地すべり防止区域 ○土砂災害特別警戒区域 ○浸水被害防止区域（本市に指定区域なし）	居住誘導区域に含まない
原則として居住誘導区域に含まない区域	○津波災害特別警戒区域（本市に指定区域なし） ○災害危険区域（居住の用に供する建築物の建築が禁止されている区域を除く）	居住誘導区域に含まない

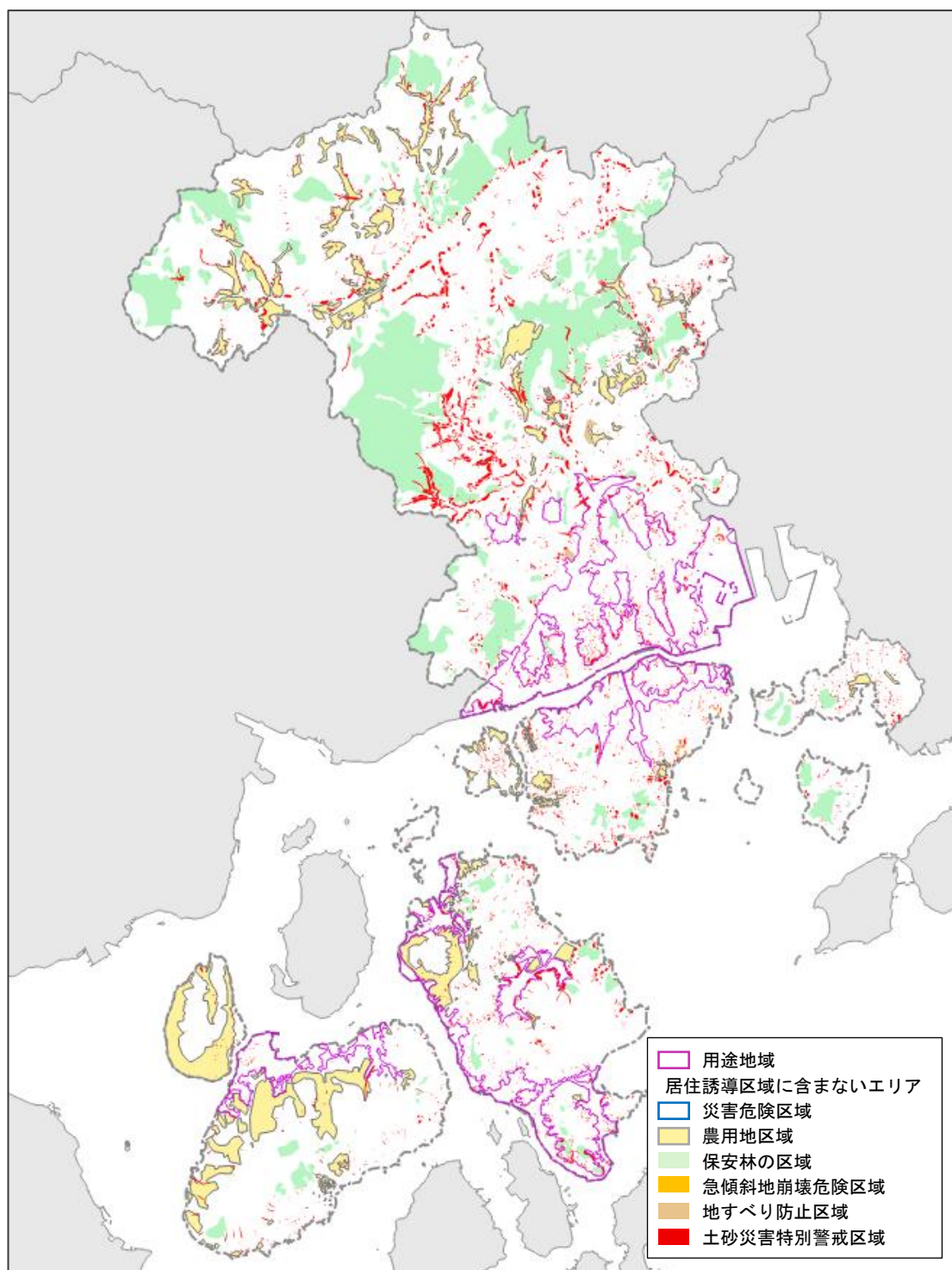


図 STEP 2 の抽出結果

STEP 3 居住誘導区域に含めるか個別に検討するエリアを抽出

土砂災害警戒区域や浸水想定区域など、居住誘導区域に含めるか個別に検討するエリアを抽出します。

また、法令等により住宅の建築が制限される区域や住宅の再建築が困難な区域を抽出します。

表 STEP 3 の抽出区域

区分	区域の概要	居住誘導区域の設定方針
適当でないと判断される場合は原則として居住誘導区域に含まない区域	○土砂災害警戒区域 ○津波災害警戒区域 ○浸水想定区域 ○法に規定する基礎調査等の結果判明した、災害発生の恐れのある区域 ○都市浸水想定区域（本市に指定なし）	居住誘導区域に含む ただし、防災対策を防災指針に位置づける
慎重に判断を行うことが望ましい区域	○工業専用地域、流通業務地区等の法令により住宅の建築が制限されている区域 ○高齢者の移動や住宅の再建築が困難な区域（山手地区等）	居住誘導区域に含まない

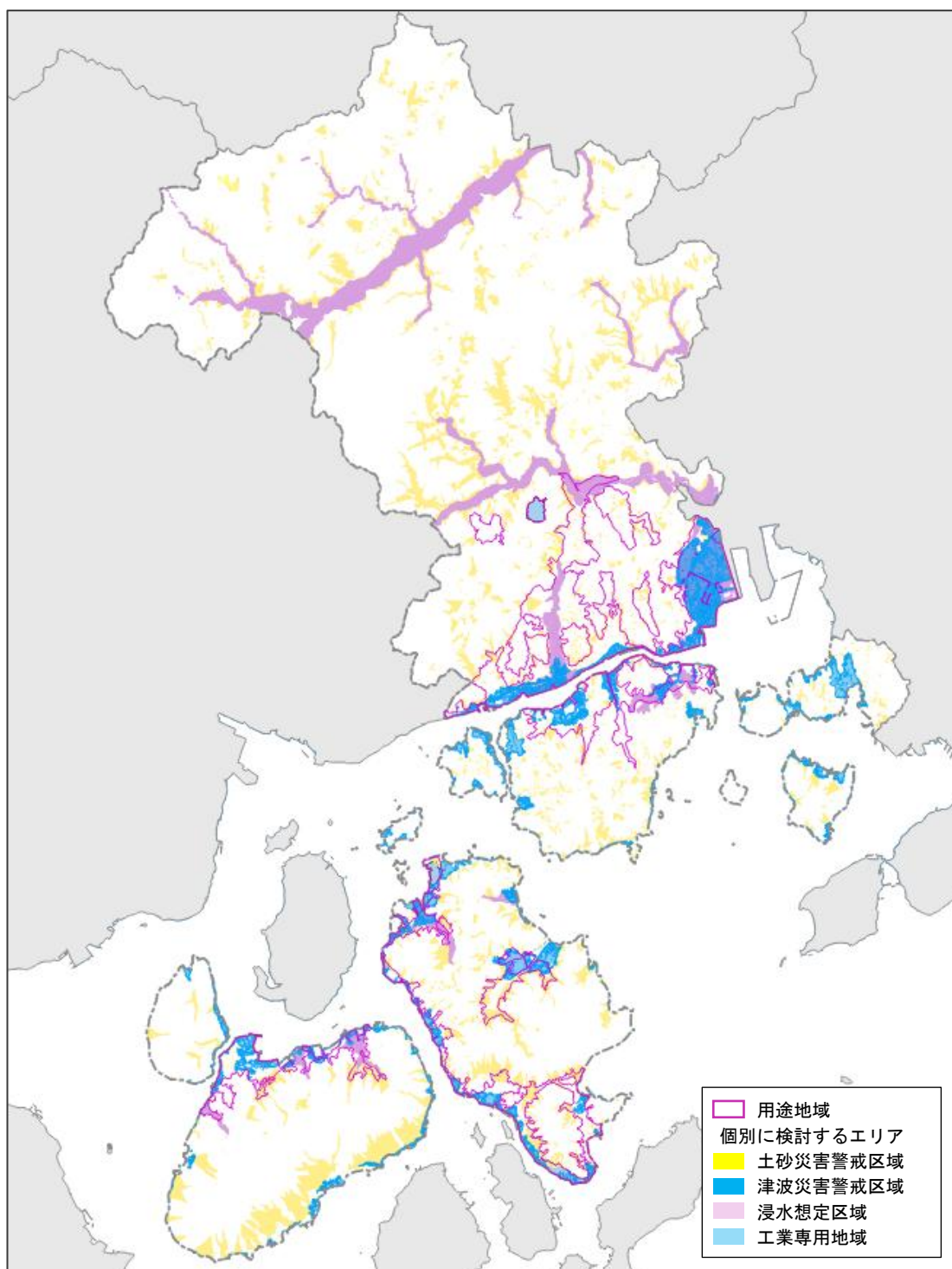


図 STEP 3 の抽出結果

STEP 4 区域境界を地形地物、用途地域界とし、居住誘導区域を設定

STEP 1～3 を踏まえ、居住誘導区域を設定します。なお、土砂災害特別警戒区域及び急傾斜地崩壊危険区域は、区域外として扱います。

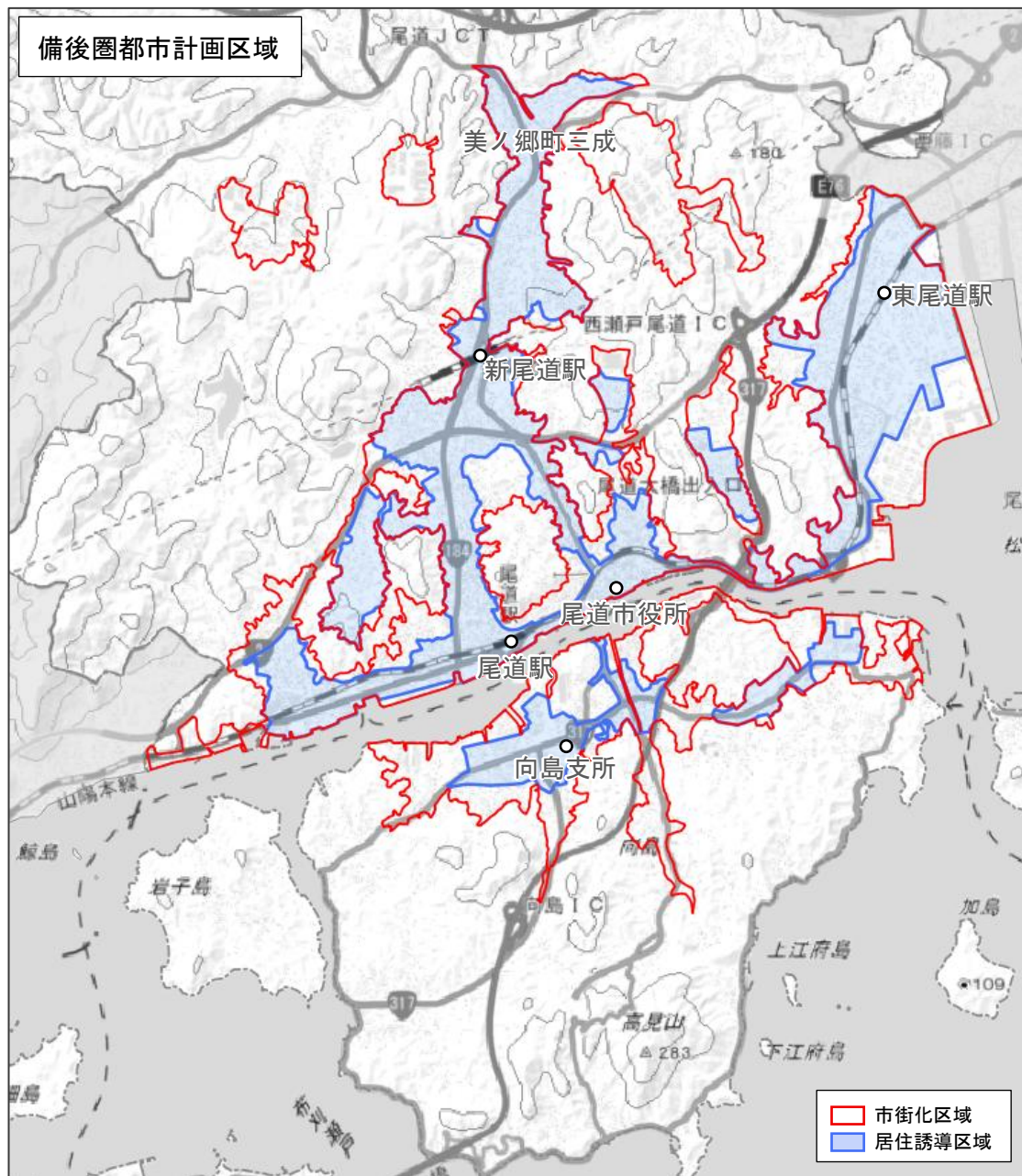


図 備後圏都市計画区域における居住誘導区域

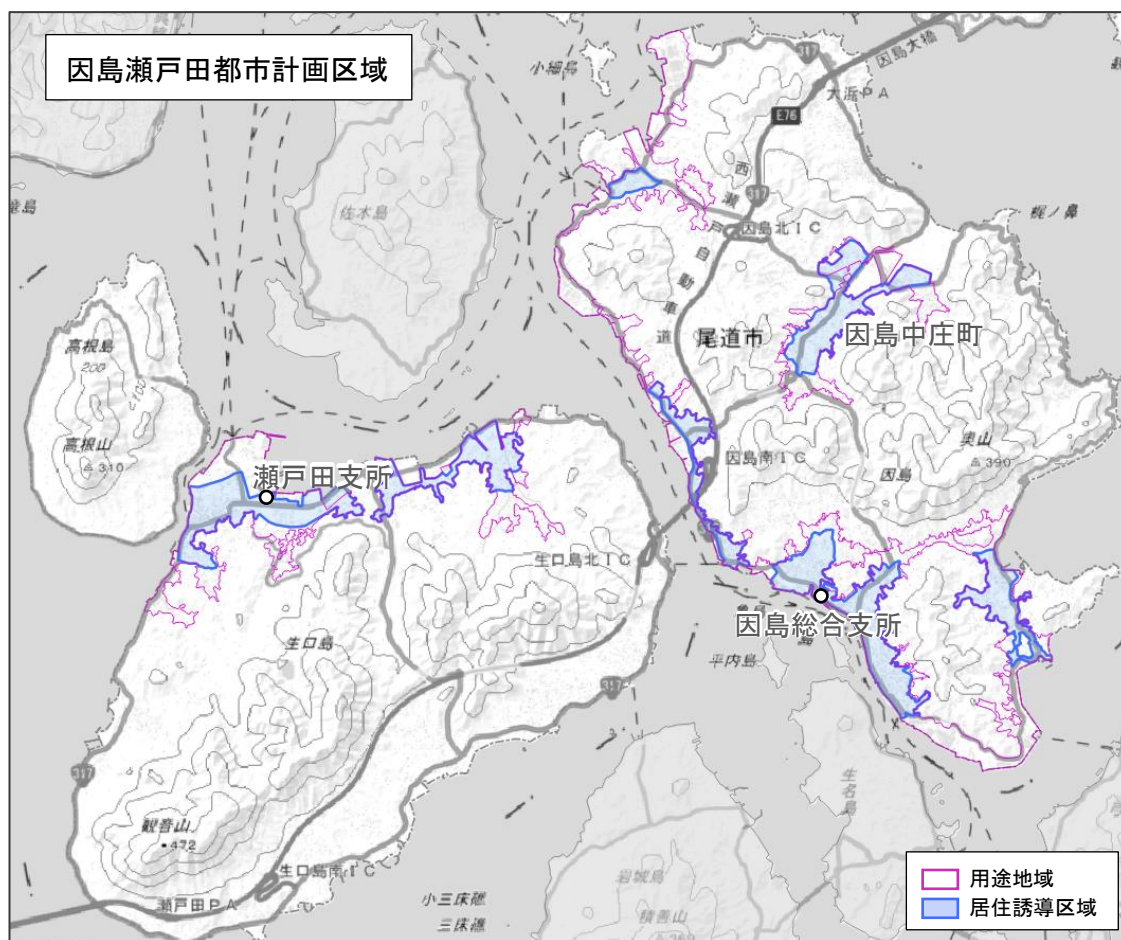


図 因島瀬戸田都市計画区域における居住誘導区域



図 御調都市計画区域における居住誘導区域

4.3 届出制度

1. 居住誘導区域外における事前届出制度

都市再生特別措置法第 88 条第 1 項の規定に基づき、居住誘導区域外で以下の行為を行う場合は、30 日前までに、行為の種類や場所等について、市長への届出が義務付けられています。

この届出は、居住誘導区域外における大規模な住宅開発等の動きを把握するためのもので、対象となる行為を規制するものではありません。

表 届出の対象

開発行為	建築等行為
① 3 戸以上の住宅の建築目的の開発行為 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	① 3 戸以上の住宅を新築しようとする場合 ② 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して 3 戸以上の住宅とする場合

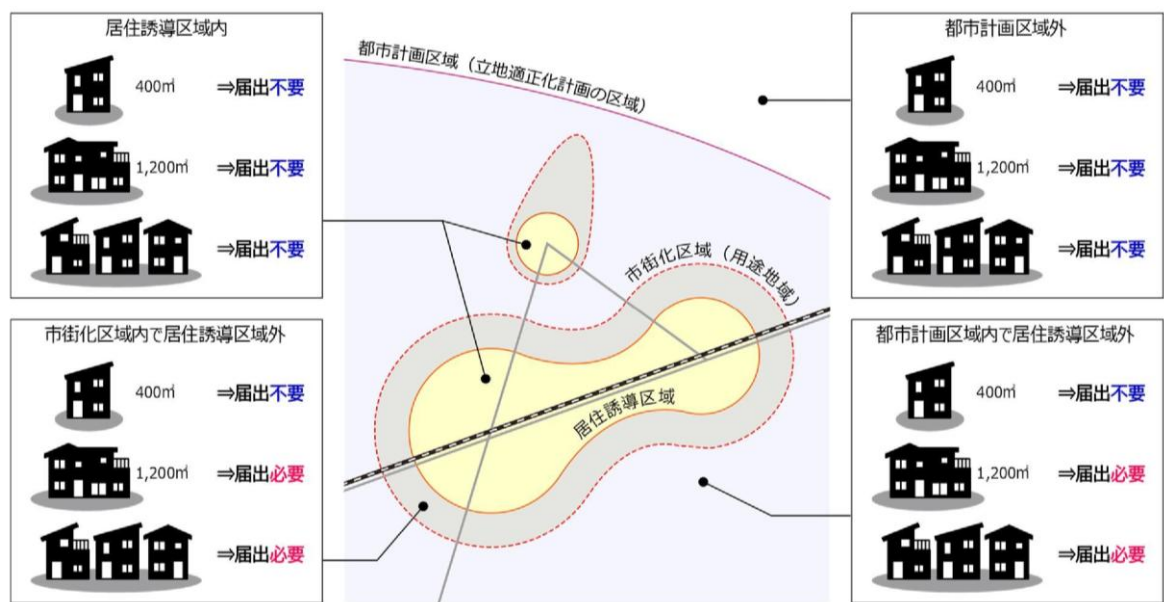


図 届出の対象例

- ・無届出または虚偽の届出により、開発・建築行為等を行った場合、都市再生特別措置法第 130 条の規定に基づき 30 万円以下の罰金に処せられることがあります。
- ・届出義務に関する規定は、宅地建物取引業法第 35 条「重要事項の説明等」の対象になります。

4.4 居住誘導区域の面積及び人口

居住誘導区域の面積は約 1,584ha、人口は 65,563 人となっており、人口密度は 41.4 人/ha です。市街化区域及び用途地域に占める居住誘導区域の割合は約 52.7%となります。

表 居住誘導区域の面積及び人口

	居住誘導区域	
	面積	人口 (令和 2 (2020) 年現在)
備後圏都市計画区域	1,108ha (55.1%)	53,111 人 (78.7%)
因島瀬戸田都市計画区域	442ha (47.5%)	11,929 人 (68.1%)
御調都市計画区域	34ha (-)	522 人 (-)
合計	1,584ha (52.7%)	65,563 人 (76.5%)

※ () 内は市街化区域または用途地域に占める割合

5章 都市機能誘導区域

5.1 都市機能誘導区域の基本的な考え方

都市機能誘導区域は、商業・医療・福祉等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点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です。

都市機能誘導区域は、居住誘導区域内に設定し、都市全体を見渡し、業務・商業等が一定程度充実している区域や、周辺からの公共交通によるアクセス利便性が高い区域など、都市の拠点となるべき区域を設定します。また、都市機能誘導区域の規模は、一定程度の都市機能が充実している範囲で、かつ、徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲を設定することが望ましいとされています。

以下の区域を都市機能誘導区域として設定することが考えられます。

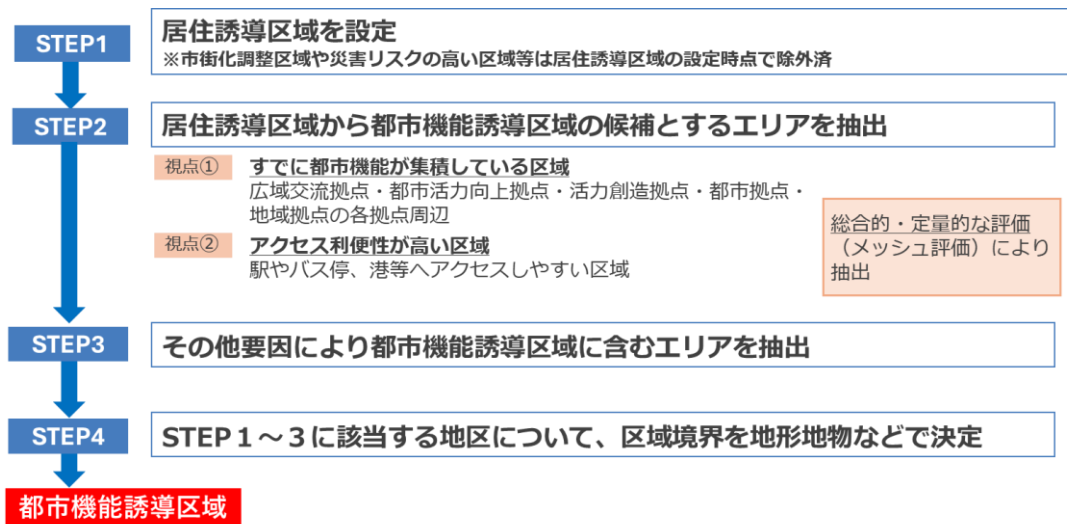
都市機能誘導区域として望ましい区域

- 業務・商業等の都市機能が一定程度充実している区域
- 周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等

5.2 都市機能誘導区域の設定

1. 都市機能誘導区域の設定フロー

本市において都市機能誘導区域は、以下のフローに基づいて設定します。



2. 都市機能誘導区域の設定

STEP 1 居住誘導区域を設定

都市機能誘導区域は居住誘導区域内に設定します。

STEP 2 居住誘導区域から都市機能誘導区域の候補とするエリアを抽出

すでに都市機能が集積している区域やアクセス利便性が高い区域を抽出します。
抽出は 100m メッシュを用いて以下の指標をもとに定量的に評価します。

すでに都市機能が集積している区域

・日常生活に必要な都市施設の立地状況

メッシュ内の施設種類数	5種類以上	3点
	3種類～4種類	2点
	1種類～2種類	1点
	上記以外	評価なし

施設分類：商業施設、医療施設、教育施設、介護福祉施設、公共施設、金融施設

・用途地域

商業地域	3点
近隣商業地域	2点
第二種住居地域・準住居地域	1点
上記以外	評価なし

・将来の人口密度

将来の人口密度 60 人/ha 以上	3点
将来の人口密度 40 人/ha 以上 60 人/ha 未満	2点
将来の人口密度 20 人/ha 以上 40 人/ha 未満	1点
上記以外	評価なし

・道路・公園の用地率

25%以上	3点
20%以上 25%未満	2点
15%以上 20%未満	1点
上記未満	評価なし

アクセス利便性が高い区域

・公共交通へのアクセスのしやすさ

1日100便以上停車する駅または停泊する港から半径800m以内 又は1日100便以上停車するバス停から半径400m以内	3点
1日50便以上100便未満が停車する駅または停泊する港から半径800m 又は1日50便以上100便未満が停車するバス停から半径400m	2点
1日30便以上50便未満停車する駅または停泊する港から半径800m 又は1日30便以上50便未満停車するバス停から半径400m	1点
上記以外	評価なし

総合的に
評価

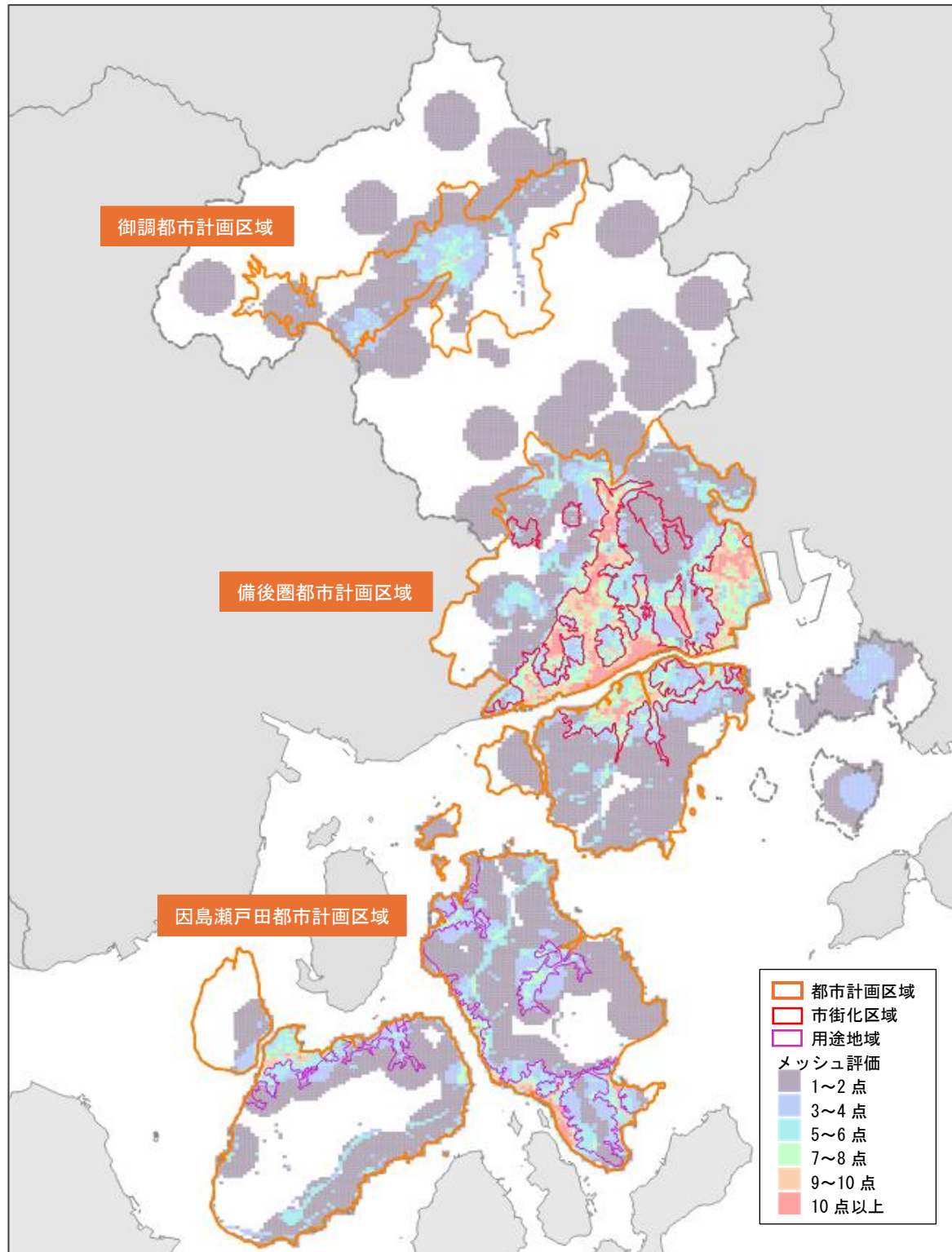


図 STEP 2 の抽出結果

※メッシュ評価では、上位・関連計画の位置づけや地域の役割等を踏まえ、備後圏都市計画区域では 10 点以上、因島瀬戸田都市計画区域では 8 点以上、御調都市計画区域では 6 点以上を都市機能誘導区域に適したエリアの基準とした。

STEP 3 その他要因により都市機能誘導区域に含むエリアを抽出

STEP 2 のメッシュ評価では抽出されなかったものの、公共施設や商業施設等の都市機能が集積しており、今後も地域の生活を支える拠点として維持すべき区域を抽出します。

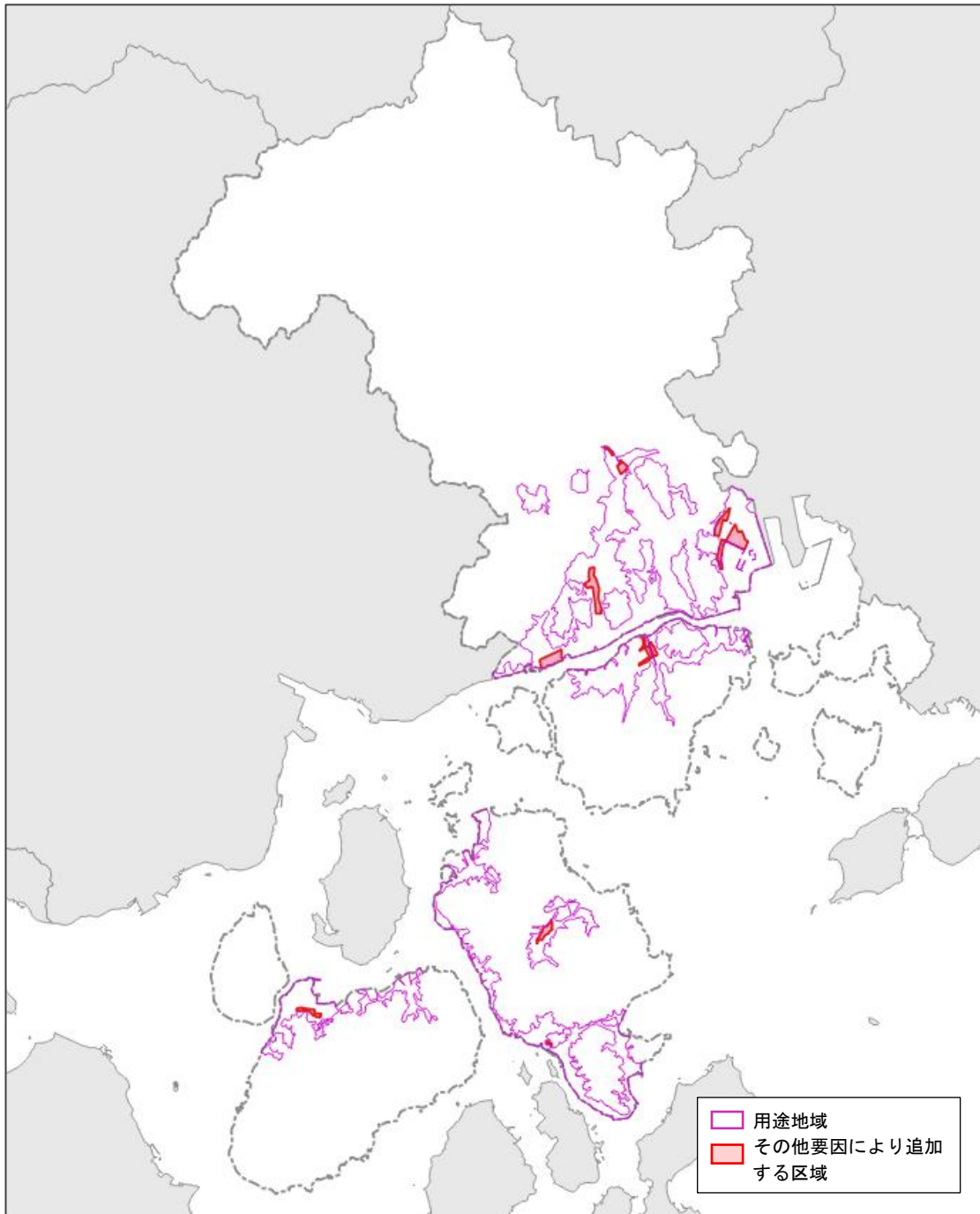


図 STEP 3 の抽出結果

STEP 4 区域境界を地形地物、用途地域界とし、都市機能誘導区域を設定

STEP 1～3を踏まえ、都市機能誘導区域を設定します。

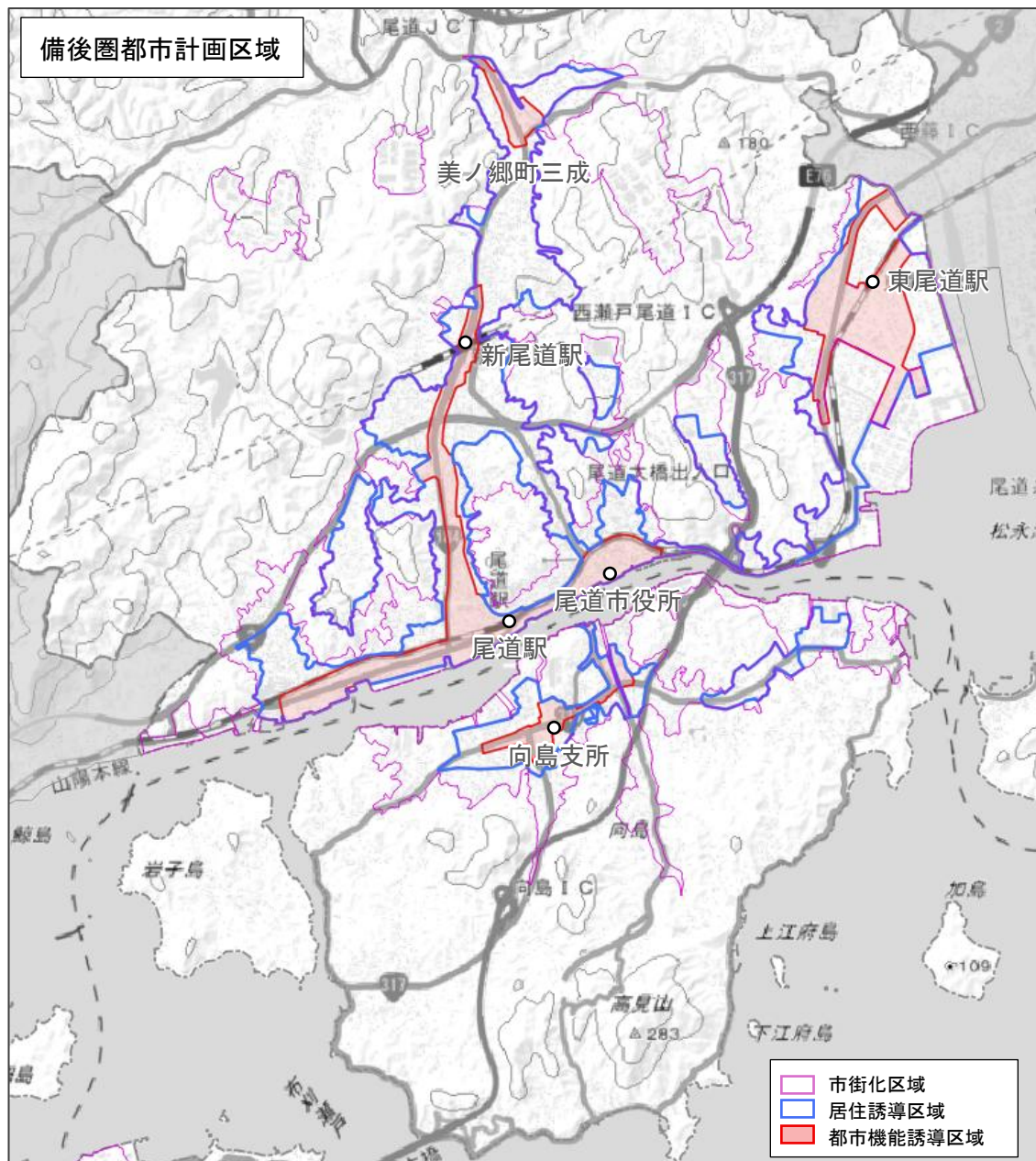


図 備後圏都市計画区域における都市機能誘導区域

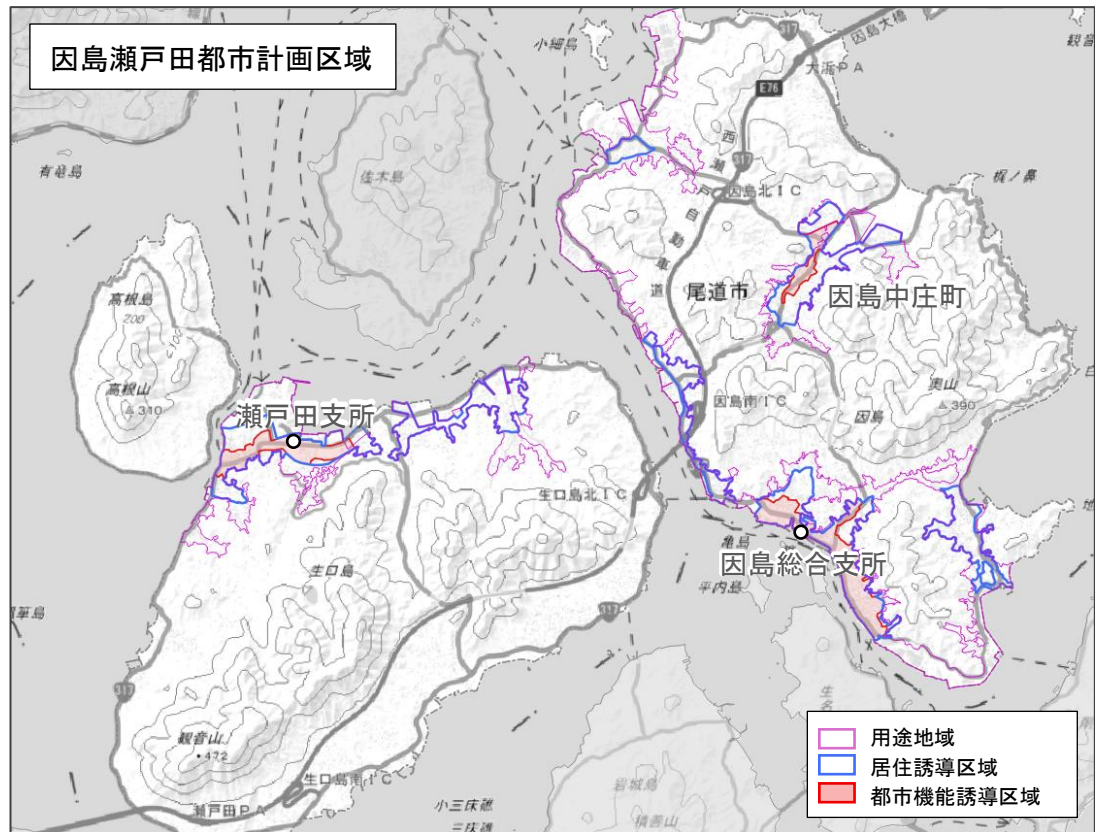


図 因島瀬戸田都市計画区域における都市機能誘導区域



図 御調都市計画区域における都市機能誘導区域

5.3 届出制度

1. 都市機能誘導区域外における事前届出制度

都市再生特別措置法第108条第1項の規定に基づき、都市機能誘導区域外で以下の行為を行う場合は、30日前までに、行為の種類や場所等について、市長への届出が義務付けられています。

この届出は、都市機能誘導区域外における誘導施設*の整備の動向を把握するためのもので、対象となる行為を規制するものではありません。

※誘導施設は『6章誘導施設』を参照

表 届出の対象

開発行為	建築等行為
① 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

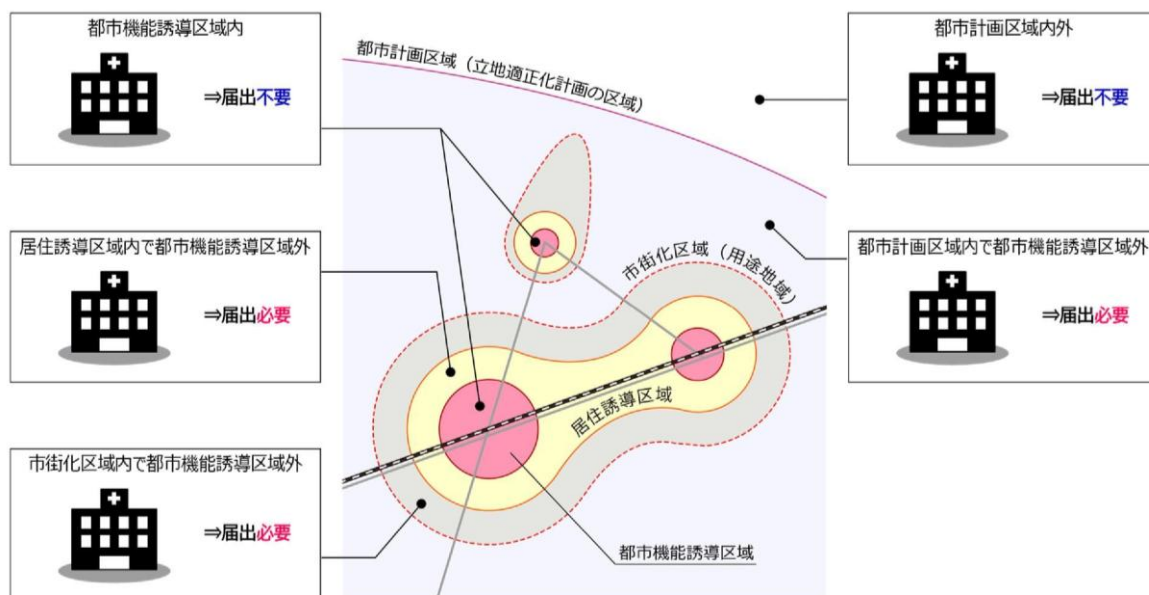


図 届出の対象例（病院を誘導施設とした場合）

- ・無届出または虚偽の届出により、開発・建築行為等を行った場合、都市再生特別措置法第130条の規定に基づき30万円以下の罰金に処せられることがあります。
- ・届出義務に関する規定は、宅地建物取引業法第35条「重要事項の説明等」の対象になります。

2. 都市機能誘導区域内における事前届出制度

都市再生特別措置法第108条の2第1項の規定に基づき、都市機能誘導区域の各エリアにおいて設定されている誘導施設について、休止または廃止をしようとする場合には、これらの行為に着手する日の30日前までに、市長への届出が義務付けられています。

5.4 都市機能誘導区域の面積及び人口

都市機能誘導区域の面積は約 505ha となり、居住誘導区域（約 1,584ha）に対する都市機能誘導区域面積の割合は約 31.9%となります。

表 都市機能誘導区域の面積及び人口

	都市機能誘導区域	
	面積	人口 (令和 2 (2020 年現在))
備後圏都市計画区域	335ha (16.6%)	17,007 人 (25.2%)
因島瀬戸田都市計画区域	136ha (14.6%)	4,493 人 (25.7%)
御調都市計画区域	34ha (-)	522 人 (-)
合計	505ha (17.1%)	22,022 人 (25.3%)

※ () 内は市街化区域または用途地域に占める割合

6章 誘導施設

6.1 誘導施設の概要

誘導施設は、誰もが住み慣れた地域で安心して快適な暮らしができるように、居住者の共同の福祉や利便性の向上を図る観点から、都市機能誘導区域ごとに拠点の役割に応じて必要な施設を定めるものです。

なお、誘導施設は、不足する機能を補うために新たに誘導する施設だけでなく、都市機能誘導区域内に現存する施設で、今後も維持していく既存施設を含めて設定します。

表 誘導施設として設定することが想定される施設

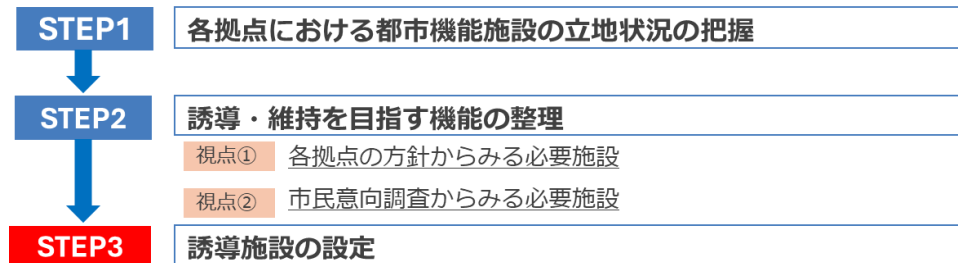
機能	中心拠点	地域・生活拠点
行政機能	■ 中枢的な行政機能 例) 本庁舎	■ 日常生活を営む上で必要となる行政窓口機能等 例) 支所、福祉事務所等の各地域事務所
介護福祉機能	■ 市町村全域の住民を対象とした高齢者福祉の指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例) 総合福祉センター	■ 高齢者の自立した生活を支え、又は日々の介護、見守り等のサービスを受けることができる機能 例) 地域包括支援センター、在宅系介護施設、コミュニティサロン 等
子育て機能	■ 市町村全域の住民を対象とした児童福祉に関する指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例) 子育て総合支援センター	■ 子どもを持つ世代が日々の子育てに必要なサービスを受けることができる機能 例) 保育所、こども園、児童クラブ、子育て支援センター、児童館 等
商業機能	■ 時間消費型のショッピングニーズ等、様々なニーズに対応した買い物、食事を提供する機能 例) 相当規模の商業集積	■ 日々の生活に必要な生鮮品、日用品等の買い回りができる機能 例) 延床面積●㎡以上の食品スーパー
医療機能	■ 総合的な医療サービス（二次医療）を受けることができる機能 例) 病院	■ 日常的な診療を受けることができる機能 例) 延床面積●㎡以上の診療所
金融機能	■ 決済や融資等の金融機能を提供する機能 例) 銀行、信用金庫	■ 日々の引き出し、預け入れなどができる機能 例) 郵便局
教育・文化機能	■ 住民全体を対象とした教育文化サービスの拠点となる機能 例) 文化ホール、中央図書館	■ 地域における教育文化活動を支える拠点となる機能 例) 図書館支所、社会教育センター

資料：立地適正化計画の手引き【基本編】

6.2 誘導施設の設定

1. 誘導施設の設定フロー

本市において誘導施設は、以下のフローに基づいて設定します。



2. 誘導施設の設定

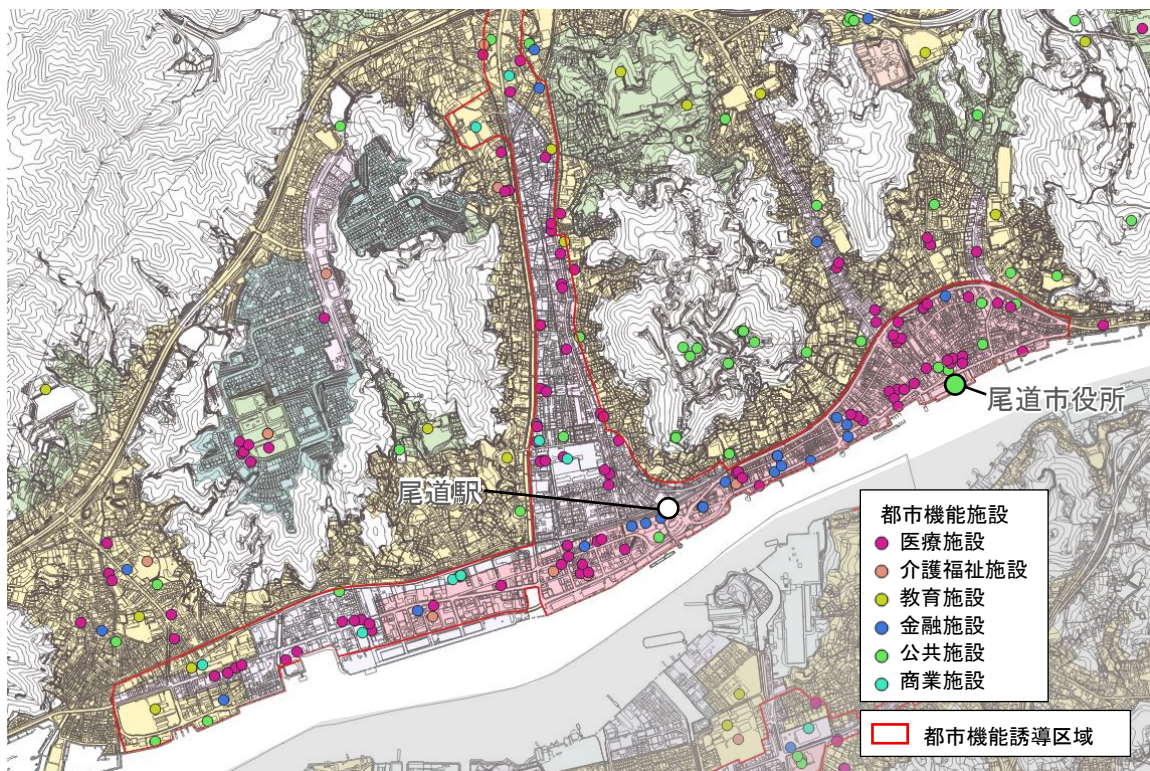
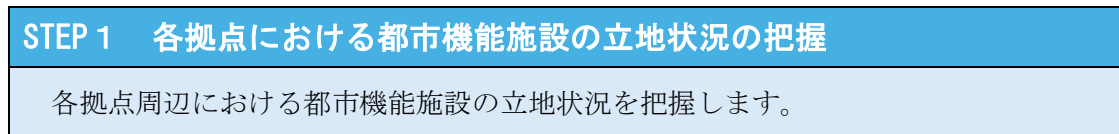


図 広域交流拠点（尾道駅・尾道市役所周辺地域）における都市機能施設の立地状況

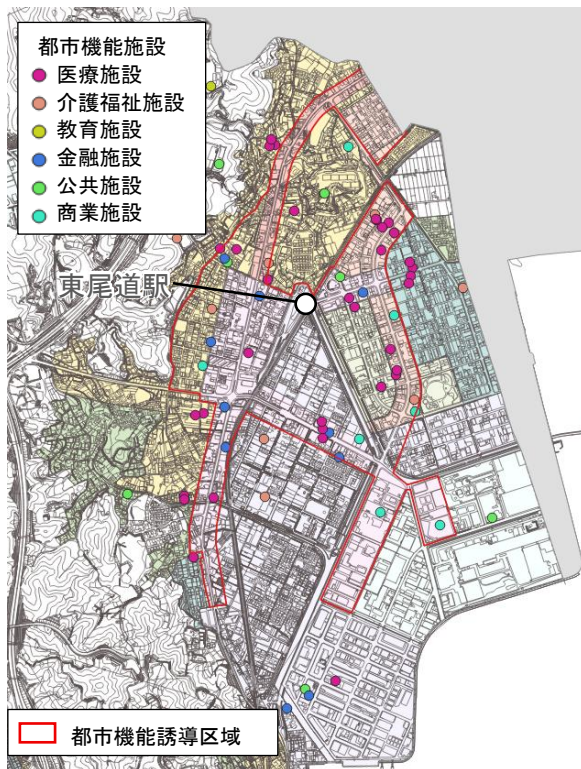


図 都市活力向上拠点（東尾道駅周辺地域）における都市機能施設の立地状況

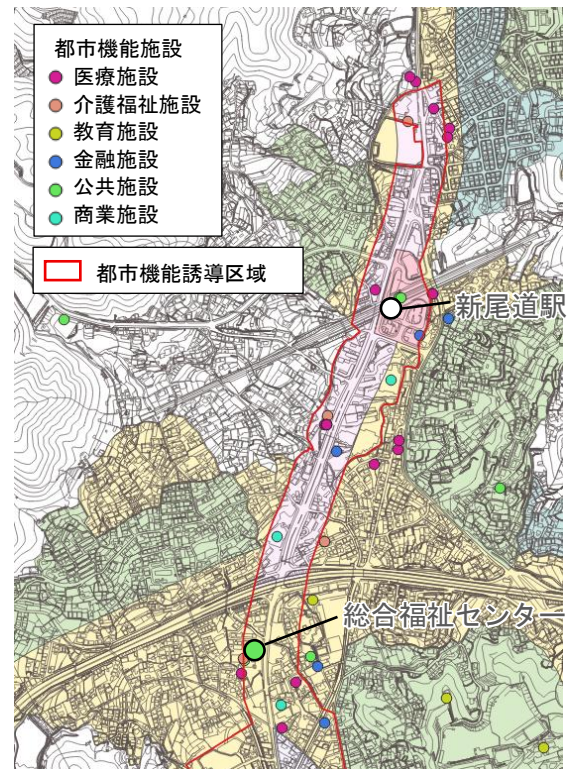


図 活力創造拠点（新尾道駅周辺地域）における都市機能施設の立地状況

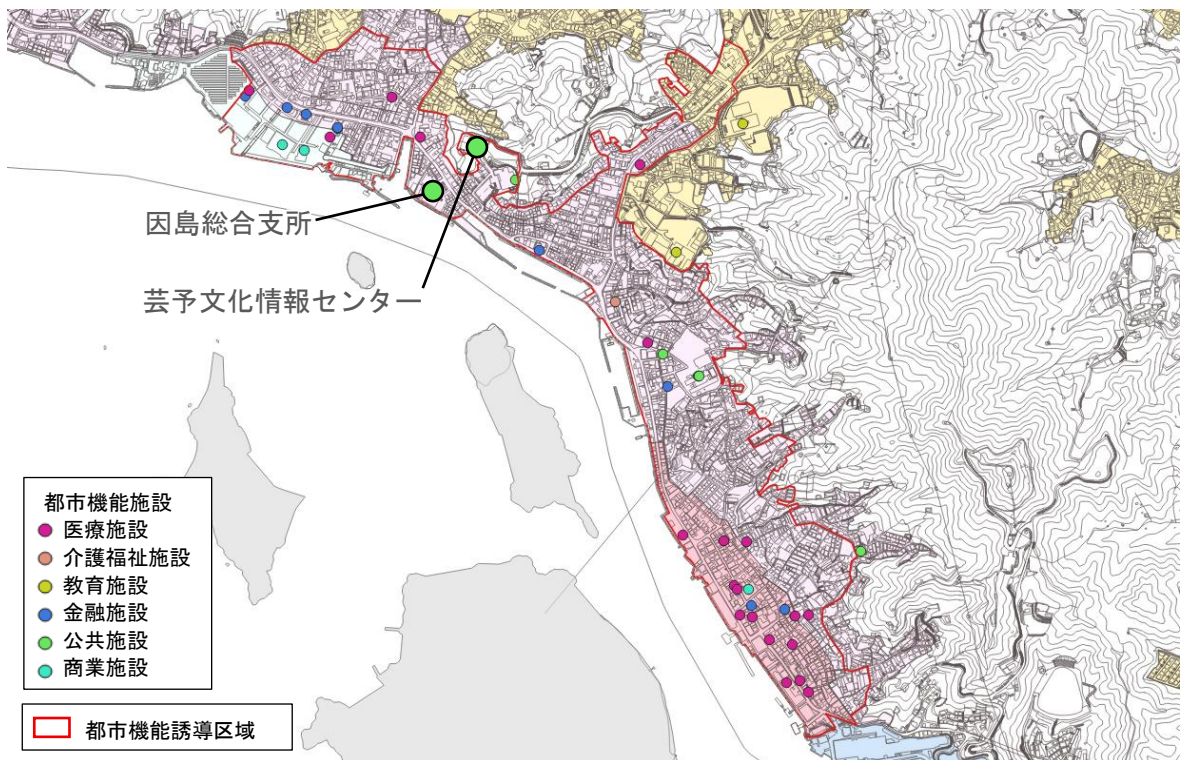


図 都市拠点（因島総合支所周辺地域）における都市機能施設の立地状況

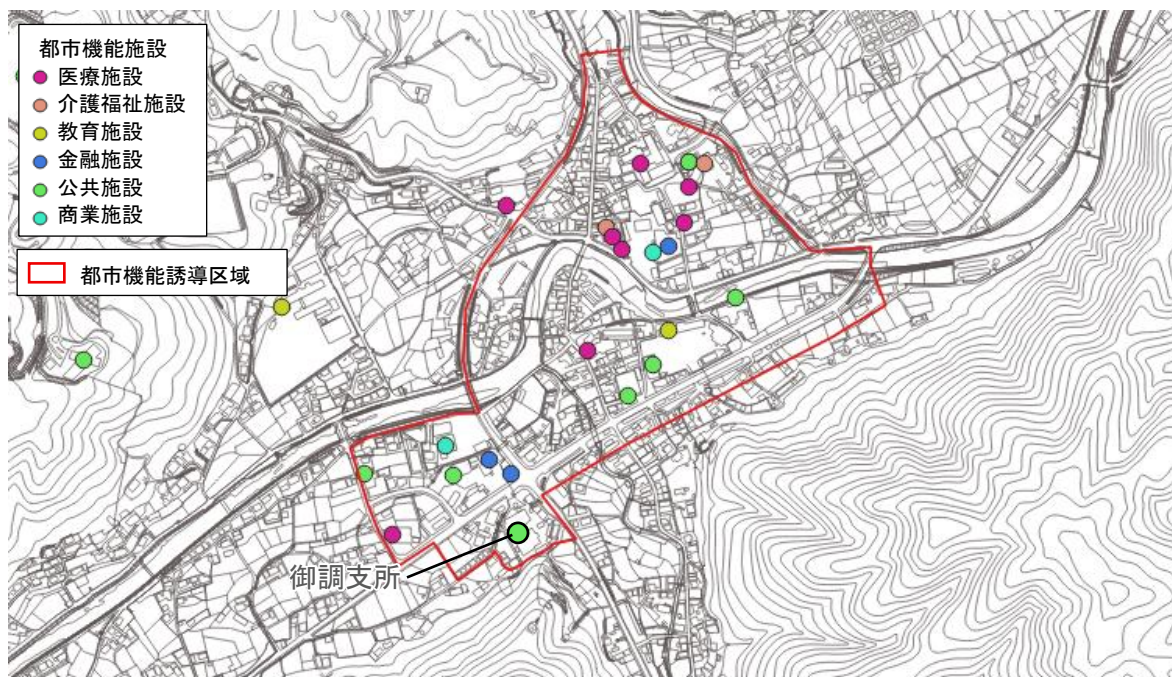


図 地域拠点（御調支所周辺地域）における都市機能施設の立地状況

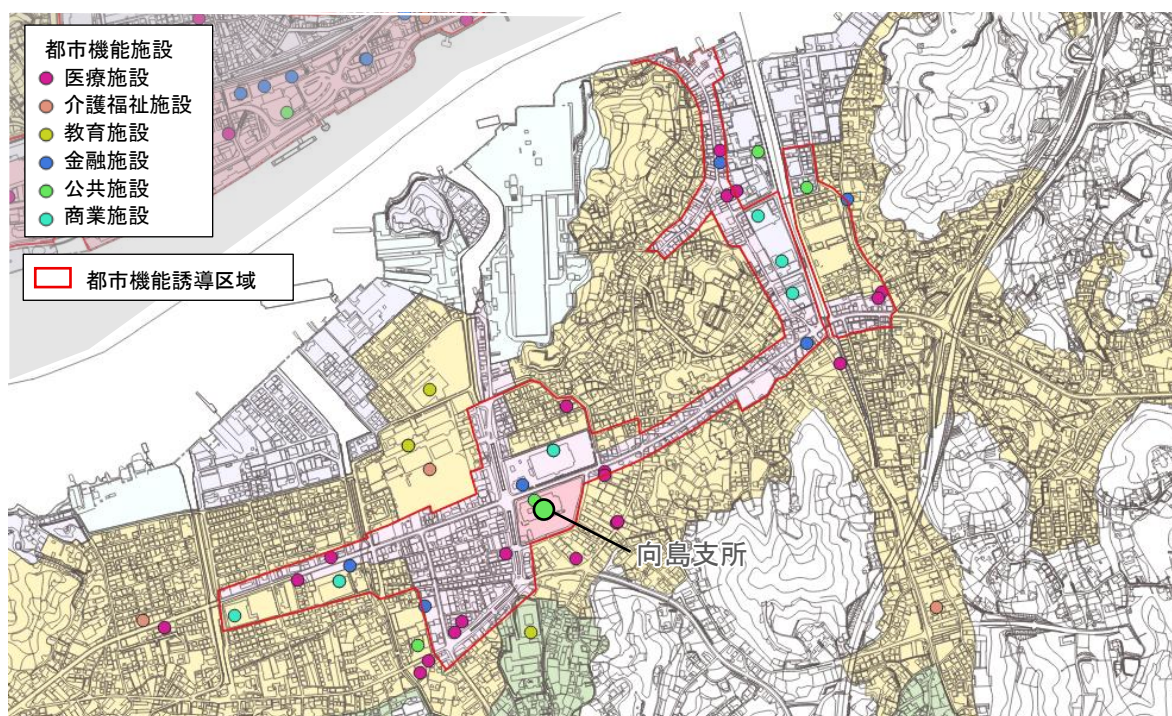


図 地域拠点（向島支所周辺地域）における都市機能施設の立地状況

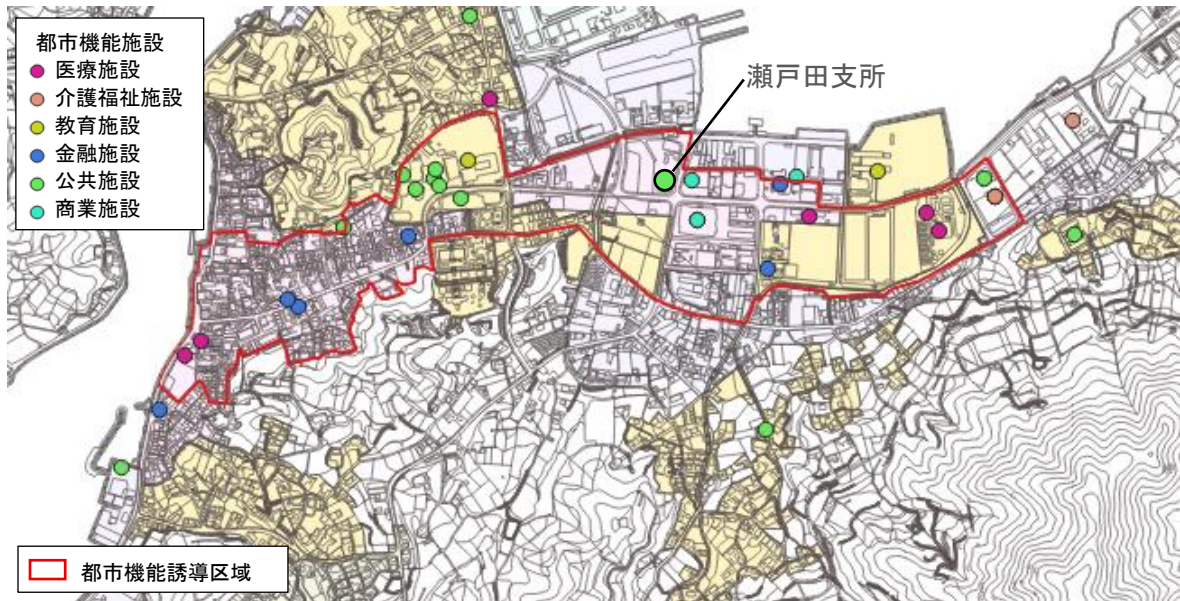


図 地域拠点（瀬戸田支所周辺地域）における都市機能施設の立地状況

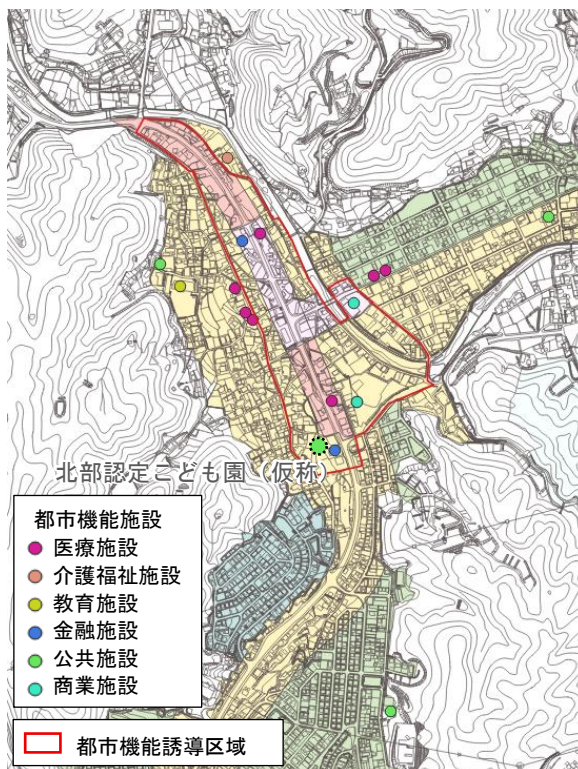


図 地域拠点（美ノ郷町三成周辺地域）における都市機能施設の立地状況



図 地域拠点（因島中庄町周辺地域）における都市機能施設の立地状況

※北部認定こども園（仮称）は令和8（2026）年開園予定

STEP 2 誘導・維持を目指す機能の整理

各拠点における方針や令和5年度市民意向調査におけるニーズを踏まえ、誘導・維持すべき機能を整理します。

視点① 各拠点の方針からみる必要施設

表 各拠点における誘導施設の候補

拠点	場所／位置	方針	誘導施設の候補 (手引きに基づく必要施設)
中心拠点	広域交流拠点 尾道駅・尾道市役所周辺地域	市民全体の多様な都市生活や都市活動を支える中心拠点として、また、観光客等の市外から訪れる人の交流の場となるよう、適切な都市機能の集積や居住の誘導を図ります。	行政施設（本庁舎） 地域包括支援センター 子育て支援センター 商業施設（1,000㎡以上） 医療施設（病院） 金融機関（銀行・信用金庫等） 文化施設（市民交流施設・図書館・博物館・美術館）
	都市活力向上拠点 東尾道駅周辺地域	広域交流拠点を補完するとともに、本市をけん引する地域として、生活サービス機能の更なる充実やにぎわい空間の創出等に向けて、都市機能の集積や居住の誘導を図ります。	地域包括支援センター 子育て支援センター 商業施設（1,000㎡以上） 医療施設（病院） 金融機関（銀行・信用金庫等） 文化施設（市民交流施設）
	活力創造拠点 新尾道駅周辺地域	広域交流拠点を補完するとともに、市内中心部から北部地域にかけての幅広い地域の生活を支える拠点として、都市機能の集積や居住の誘導を図ります。	総合福祉センター 地域包括支援センター 子育て支援センター 保健センター 商業施設（1,000㎡以上） 医療施設（病院）
	都市拠点 因島総合支所周辺地域	因島瀬戸田地域及び周辺島しょ部を支える拠点として、都市機能の集積や居住の誘導を図ります。	行政施設（支所） 地域包括支援センター 子育て支援センター 保健センター 商業施設（1,000㎡以上） 医療施設（病院） 金融機関（銀行・信用金庫等） 文化施設（市民交流施設・図書館）
地域拠点	御調支所周辺地域 向島支所周辺地域 瀬戸田支所周辺地域	周辺地域の生活を支えるため、各地域で住み続けられるよう都市機能や居住の誘導を図ります。	行政施設（支所） 地域包括支援センター 子育て支援センター 保健センター 商業施設（1,000㎡以上） 医療施設（診療所） 金融機関（郵便局） 文化施設（図書館等）
	美ノ郷町三成周辺地域 因島中庄町周辺地域	周辺地域の生活を支えるため、都市機能や居住の維持を図ります。	商業施設（1,000㎡以上） 医療施設（診療所） 金融機関（郵便局）

視点② 令和5年度市民意向調査からみる必要施設

- スーパーマーケットや商店街等の商業施設
- 日常的な医療施設
- 高齢者の暮らしやすさに関する施設
- 銀行や郵便局等の金融施設

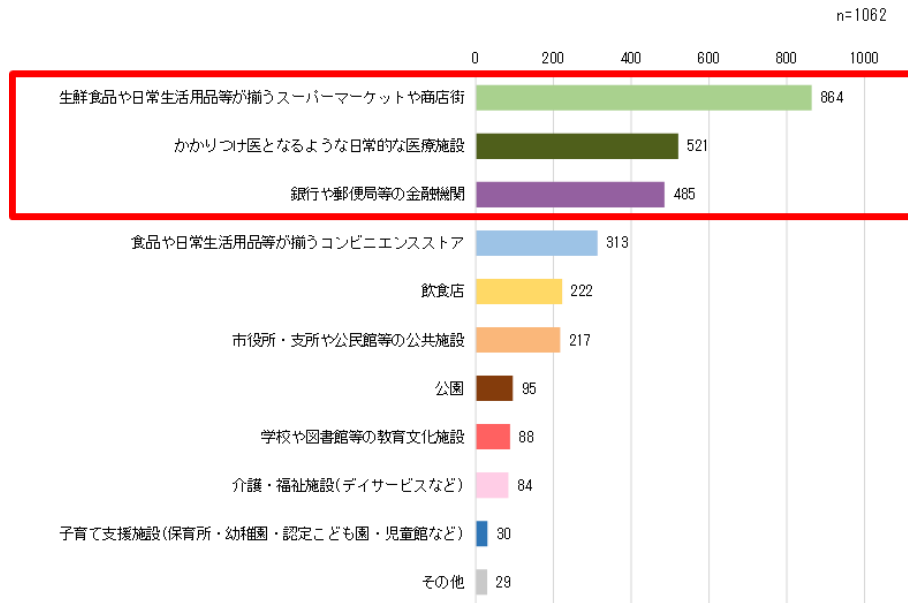


図 お住まいの地域に必要な施設

資料：令和5年度市民意向調査

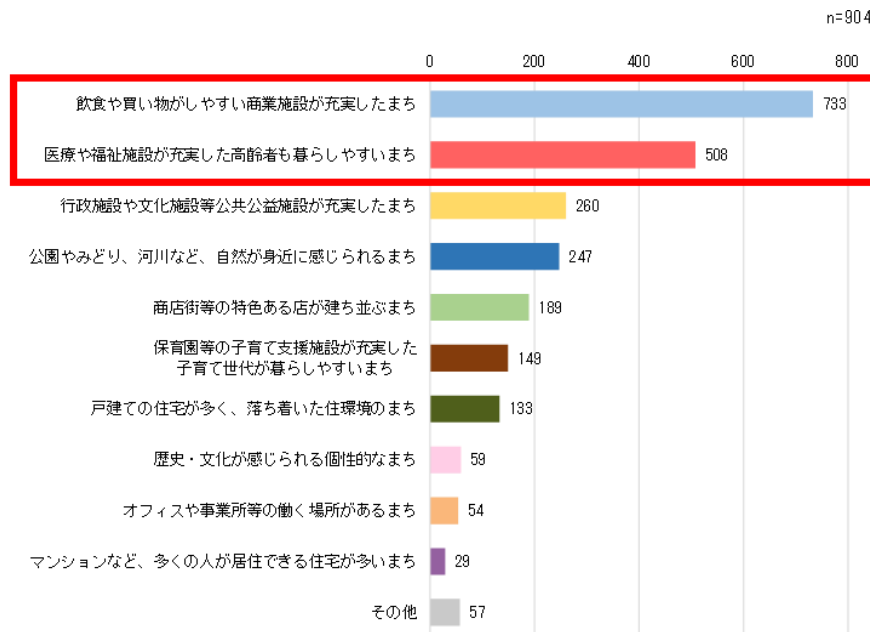


図 地域の拠点に求める将来の姿

資料：令和5年度市民意向調査

STEP 3 誘導施設の設定

STEP 1～2を踏まえ、各拠点に必要な誘導施設を設定します。

表 中心拠点の誘導施設

拠点	場所／位置	誘導施設
中心拠点	広域交流拠点 尾道駅・尾道市役所 周辺地域	● 行政施設（本庁舎） ● 地域包括支援センター ● 子育て支援施設（子育て支援センター・子育て世代包括支援センター） ● 商業施設（1,000 m²以上） ● 医療施設（病院・診療所） ● 金融機関（銀行・信用金庫・郵便局【本局含む】） ● 文化施設（市民交流施設・図書館）
	都市活力向上拠点 東尾道駅周辺地域	● 地域包括支援センター ● 子育て支援施設（子育て支援センター・子育て世代包括支援センター） ● 商業施設（1,000 m²以上） ● 医療施設（病院・診療所） ● 金融機関（銀行・信用金庫・郵便局） ● 文化施設（市民交流施設）
	活力創造拠点 新尾道駅周辺地域	● 総合福祉センター ● 地域包括支援センター ● 子育て支援施設（子育て支援センター・子育て世代包括支援センター） ● 保健センター ● 商業施設（1,000 m²以上） ● 医療施設（病院・診療所） ● 金融機関（銀行・信用金庫・郵便局） ● 文化施設（市民交流施設）
	都市拠点 因島総合支所周辺地域	● 行政施設（支所） ● 地域包括支援センター ● 子育て支援施設（子育て支援センター・子育て世代包括支援センター） ● 保健センター ● 商業施設（1,000 m²以上） ● 医療施設（病院・診療所） ● 金融機関（銀行・信用金庫・郵便局） ● 文化施設（市民交流施設・図書館）

※誘導施設の定義は82ページを参照

表 地域拠点の誘導施設

拠点	場所／位置	誘導施設
地域拠点	御調支所周辺地域 向島支所周辺地域 瀬戸田支所周辺地域	● 行政施設（支所） ● 地域包括支援センター ● 子育て支援施設（子育て支援センター・子育て世代包括支援センター） ● 保健センター ● 商業施設（1,000 m²以上） ● 医療施設（診療所） ● 金融機関（郵便局） ● 文化施設（市民交流施設・図書館）
	美ノ郷町三成周辺地域 因島中庄町周辺地域	● 商業施設（1,000 m²以上） ● 医療施設（診療所） ● 金融機関（郵便局）

表 各拠点の誘導施設（一覧表）

機能分類	誘導施設	中心拠点				地域拠点				
		（尾道駅・尾道市役所周辺地域） 広域交流拠点	（東尾道駅周辺地域） 都市活力向上拠点	（新尾道駅周辺地域） 活力創造拠点	（因島総合支所周辺地域） 都市拠点	御調支所周辺地域	向島支所周辺地域	瀬戸田支所周辺地域	美ノ郷町三成周辺地域	因島中庄町周辺地域
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（子育て支援センター・子育て世代包括支援センター）	★	★	○	○	○	★	○		
	保健センター			○	★	○	★	○		
商業	商業施設（1,000 m ² 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

※★は現在都市機能誘導区域内に立地していない施設

(参考)

表 誘導施設の定義

機能分類	誘導施設	定義
行政	本庁舎	地方自治法第4条第1項に規定する施設
	支所	地方自治法第155条第1項に規定する施設
介護福祉	総合福祉センター	尾道市福祉保健施設設置及び管理条例に規定する施設
	地域包括支援センター	介護保険法第115条46の第1項に規定する施設
子育て・健康	子育て支援施設（子育て支援センター・子育て世代包括支援センター）	児童福祉法第6条の3第6項又は子ども・子育て支援法第59条第1号に規定する事業を実施する施設
	保健センター	地域保健法第18条第1項に規定する施設
商業	商業施設（1,000m ² 以上）	大規模小売店舗立地法第2条第2項に規定する店舗面積1,000㎡以上かつ主に生鮮食品を取り扱う施設
医療	病院	医療法第1条の5第1項に規定する施設（病床数20以上）
	診療所	医療法第1条の5第2項に規定する施設（無床または病床数19以下）
金融	銀行、信用金庫	銀行法第2条第1項に規定する施設、信用金庫法第4条に規定する施設
	郵便局	日本郵便株式会社法第2条4項に規定する施設
教育・文化	市民交流施設	市民全体を対象とし、教養の向上、生活文化の振興を図ることを目的とし、住民の交流の場となる施設
	図書館	図書館法第2条第1項に規定する施設

7章 誘導施策

7.1 誘導施策の概要

誘導施策とは、まちづくりの基本理念の実現に向けて、「都市機能誘導区域への都市機能の誘導」、「居住誘導区域への居住の誘導」、拠点内外を結ぶ「公共交通ネットワークの形成」のために行う施策のことです。誘導施策は、「国等が講じる施策」と「市町村が講じる施策」に大きく分類され、「市町村が講じる施策」については、3章「3.3 まちづくりの基本方針」に基づき、「7.3 本市が講じる施策」として整理します。

7.2 国等が講じる施策

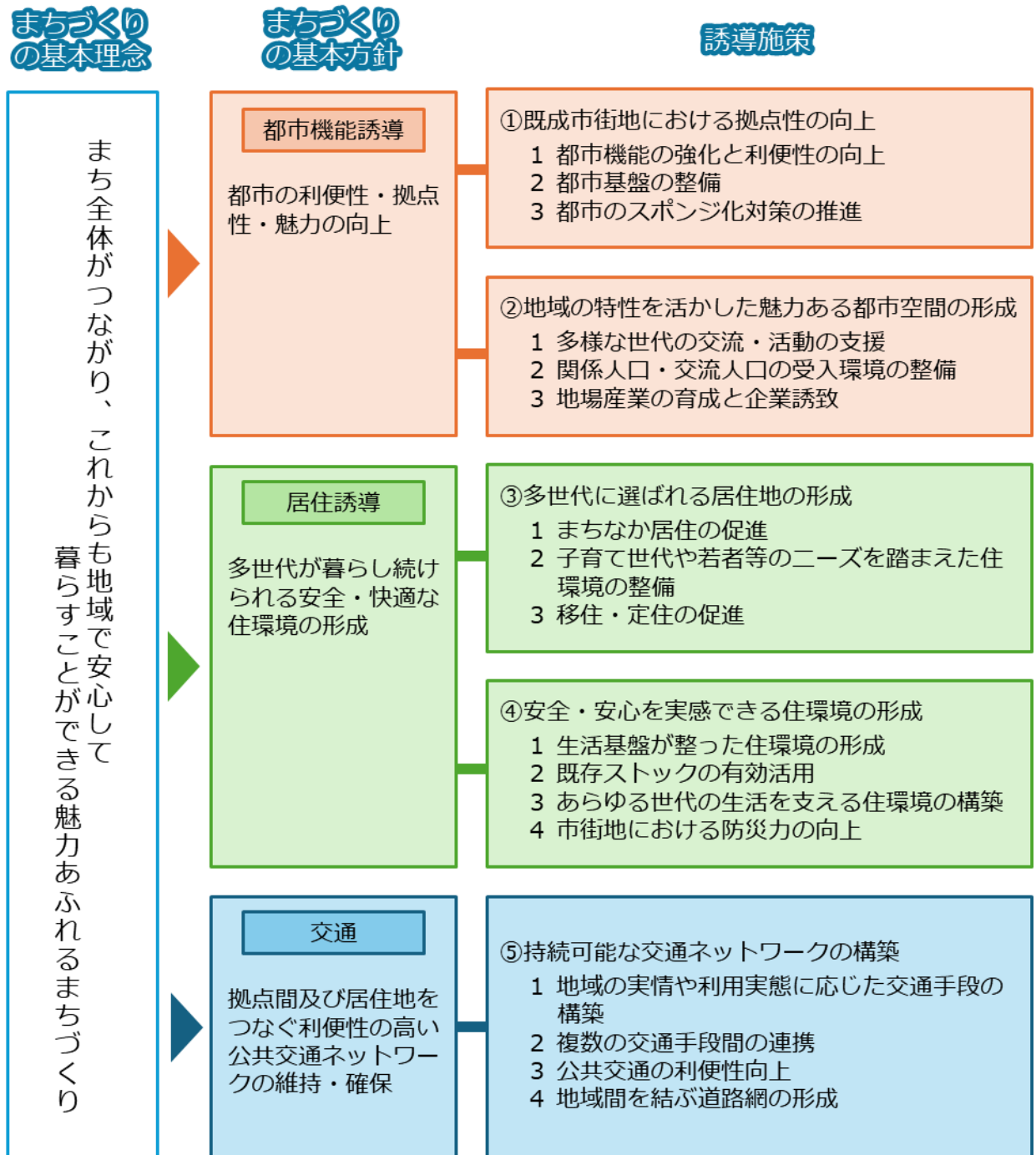
国は、コンパクトシティの形成に向けて、財政上や金融上の支援措置や税制上の優遇等の様々な支援措置を設けています。これらを有効に活用するとともに、民間に対して、国等が直接行う税制上の支援措置に関わる情報提供等により、計画を実現していきます。

誘導施策	施策の概要
届出制度による機能誘導 〔4章「4.3（64ページ）」 5章「5.3（72ページ）」〕	●居住誘導区域外での住宅に関わる開発・建築等の届出 ●都市機能誘導区域内での誘導施設に関わる休廃止の届出、区域外での開発・建築の届出
誘導施設に対する税制上の特例措置	●都市機能誘導区域外から区域内への事業用資産の買換えの特例措置 ●誘導施設の整備のために土地等を譲渡した場合の譲渡所得の特例措置 ●都市再生推進法人に土地等を譲渡した場合の譲渡所得の特例措置
民間都市開発推進機構による金融上の支援措置	●都市機能誘導区域内において民間事業者が実施する誘導施設の整備に対して出資

※上表は令和7（2025）年11月25日時点の情報であるため、計画公表時に記載内容を見直す場合があります。

7.3 本市が講じる施策

本計画では、以下の体系に基づき施策を実施していきます。



7.4 誘導施策の設定

1. 都市機能誘導に関する施策

3章「3.3 まちづくりの基本方針」に示す方針①「都市の利便性・拠点性・魅力の向上」に向けて、各拠点の地域価値の向上や魅力創出、安全確保を図り、拠点の特性に適した施設の立地を促進する支援策を実施するなど、誘導施設を戦略的に誘導するための取組が求められます。

そのため、『①既成市街地における拠点性の向上』及び『②地域の特性を活かした魅力ある都市空間の形成』により、各地域の特色を活かしつつ、都市機能の誘導・強化、公共施設の再配置等を通じて、魅力ある都市機能誘導区域の形成を目指します。

①既成市街地における拠点性の向上

誘導施策①-1 都市機能の強化と利便性の向上

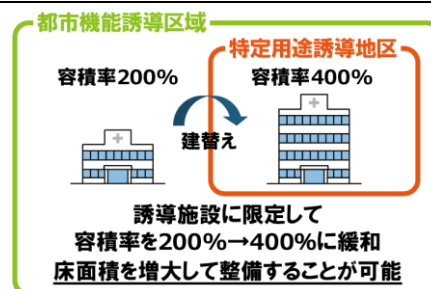
暮らしを支える生活利便施設の誘導や公共施設の再編・整備を図ることで、都市機能の強化を図るとともに、都市計画の地域地区の見直しや特定用途誘導地区※の指定の検討により、民間施設の立地を促し、日常生活における利便性の向上を図ります。

具体的な取組

- 生活利便施設の立地支援（立地や経営に対する相談支援・助成 等）
- 公共施設の再編・整備（施設の統廃合・集約化等による有効活用 等）
- 都市計画制度の効果的な運用（地域地区(用途地域等)の見直し、特定用途誘導地区の指定の検討 等）

※特定用途誘導地区

都市機能誘導区域内において誘導施設を有する建築物の容積率や用途制限を緩和することで、土地の有効活用（土地の高度利用化）と誘導施設の効率的な誘導を図る都市計画制度



誘導施策①-2 都市基盤の整備

都市計画道路をはじめとする都市計画施設について、将来的な必要性や実現性を考慮し、計画の存続、変更、廃止等を見直しを図るとともに、計画的な整備を実施し、安全で快適な都市空間の形成を推進します。

具体的な取組

- 都市計画施設（都市計画道路・下水道・都市公園 等）の計画的な整備・見直し

誘導施策①-3 都市のスポンジ化対策の推進

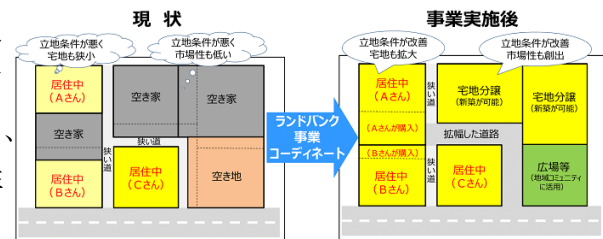
既存の空き家や空き店舗を資源として捉え、既存住宅の改修や利活用を進めるとともに、関係団体と連携し、空き家・空き店舗の流動化を促進します。また、都市機能誘導区域内において、ランドバンク事業※の実施を検討し、既成市街地の再生と活性化を図ります。

具体的な取組

- 空き家・空き店舗の活用（中古住宅取得支援、空家等改修支援 等）
- 低未利用地の活用（ランドバンク事業の検討 等）

※ランドバンク事業

空き家や空き地等の未利用ストックについて、隣接地や前面道路と一体として捉え、小規模での区画再編を連鎖させて、土地に付加価値を与えることで、市場性のあるストックを生み出す事業



②地域の特性を活かした魅力ある都市空間の形成

誘導施策②-1 多様な世代の交流・活動の支援

日常生活を支える公共施設の再編・整備を通じて、世代を超えた人々が交流できる空間の整備により、地域コミュニティの活性化を図ります。また、地域の賑わい創出に向けて、複合施設の整備等も検討します。

具体的な取組

- 公共施設の再編・整備（施設の統廃合・集約化等による有効活用 等）【再掲】
- 複合施設の整備

誘導施策②-2 関係人口・交流人口の受入環境の整備

地域の魅力を効果的に発信するシティプロモーションの強化と、地域資源を活用した観光まちづくりの推進により、関係人口・交流人口の増加を促進し、地域経済の活性化を図ります。

具体的な取組

- プロモーションサイト等を活用した情報発信（SNS の活用強化 等）
- 宿泊型・体験型観光の拡大（観光産業の育成、観光拠点施設の整備 等）

誘導施策②-3 地場産業の育成と企業誘致

事業展開支援や事業資金調達支援等の地場産業の育成や都市機能誘導区域内への事業所の立地支援等の取組により、既存産業の成長支援と新たなしごとの場の創出を図ります。

具体的な取組

- 基幹産業と中小企業の成長支援（立地や経営に対する相談支援・助成 等）
- 都市機能誘導区域内への事業所の立地支援（創業・開業に対する相談支援・助成 等）

2. 居住誘導に関する施策

3 章「3.3 まちづくりの基本方針」に示す方針②「多世代が暮らし続けられる安全・快適な住環境の形成」に向けて、災害リスクへの的確な対応を図りつつ、住民ニーズに対応した住環境の整備や住み替え支援の充実等が求められます。

そのため、『③多世代に選ばれる居住地の形成』及び『④安全・安心を実感できる住環境の形成』により、緩やかな居住誘導を図り、市街地の人口密度を維持することで、住民の生活を支える身近な日常生活サービス機能の持続的な維持と新規立地の促進を目指します。

③多世代に選ばれる居住地の形成

誘導施策③-1 まちなか居住の促進

居住誘導区域内における不動産取得等の支援により、まちなかへの転入・転居の促進を図ります。また、居住環境の向上を図るため、地域の実情に応じて居住環境向上用途誘導地区※の指定を検討します。

具体的な取組

- 不動産取得等の支援（住宅取得に対する助成 等）
- 都市計画制度の効果的な運用（居住環境向上用途誘導地区の指定の検討 等）

※居住環境向上用途誘導地区

居住誘導区域内において居住環境向上施設を有する建築物の容積率や用途制限を緩和することで、居住環境の向上を図る都市計画制度



誘導施策③-2 子育て世代や若者等のニーズを踏まえた住環境の整備

多様な世帯の住まいのニーズを把握し、子育て世代への住宅取得支援や既存ストックの改修を促進するとともに、地域の特色を活かした多様な就業機会の創出により、若い世代が安心して暮らし続けられる環境を整備します。

具体的な取組

- 子育て世代の住宅取得支援（住宅取得に対する助成 等）
- 就業機会の創出（相談窓口の運用、UIJ ターン就職支援 等）

誘導施策③-3 移住・定住の促進

移住定住コンシェルジュの設置や市内の関係団体と連携した移住相談体制の充実を図ることにより、移住・定住に必要な情報を幅広く発信するとともに、移住者の受皿として、空き家、空き店舗の流動化を促進します。

具体的な取組

- 移住・定住の支援（相談窓口の運用、移住に対する助成 等）
- 空き家・空き店舗の活用（中古住宅取得支援、空家等改修支援 等）【再掲】

④安全・安心を実感できる住環境の形成

誘導施策④-1 生活基盤が整った住環境の形成

都市インフラの計画的な整備と適切な維持管理や都市計画の地域地区の見直し等の都市計画制度の効果的な運用により、住民が日常生活を快適に送ることができる良好な住環境の形成を図ります。

具体的な取組

- 都市インフラ（都市計画道路・上下水道・都市公園 等）の計画的な整備・維持管理
- 都市計画制度の効果的な運用（居住環境向上用途誘導地区の指定の検討 等）【再掲】

誘導施策④-2 既存ストックの有効活用

公共施設の耐震改修や既存住宅の耐震化等の改修促進と併せて、不動産関係団体や地域組織と連携した空き家・空き地等の流動化を図ることにより、既存ストックを活用した住みやすい環境の整備に取り組みます。

具体的な取組

- 空き家・空き店舗の活用（中古住宅取得支援、空家等改修支援 等）【再掲】
- 低未利用地の活用（ランドバンク事業の検討 等）【再掲】

誘導施策④-3 あらゆる世代の生活を支える住環境の構築

住宅の質の向上やバリアフリー化など、子育て世代や高齢者等のニーズを踏まえた住まいの確保や高齢者の在宅生活を支える見守りサービス、介護・医療サービス等の充実を図り、多世代が住み慣れた地域で安心して暮らし続けられる包括的な住環境を構築します。

具体的な取組

- 市営住宅の計画的な整備・維持管理（市営住宅長寿命化計画による改修 等）
- 地域包括ケアシステムの充実（相談支援体制の強化 等）

誘導施策④-4 市街地における防災力の向上

大規模災害への備えとして、防災関連施設の整備、避難路の確保、自主防災組織の活動促進等により、地域全体の防災・減災対策を図り、災害に強い安全なまちづくりを推進します。

具体的な取組

- 土砂災害・水害対策の推進（防災関連施設の整備 等）
- 地域防災力の強化（防災リーダーの育成 等）

※具体的な取組は「8章. 防災指針」にて整理

3. 交通に関する施策

3章「3.3 まちづくりの基本方針」に示す方針③「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」に向けて、まちづくりと連動した『⑤持続可能な交通ネットワークの構築』により、拠点間及び拠点内外を結ぶアクセス性を充実させることで、都市機能の利便性の向上を目指します。

⑤持続可能な交通ネットワークの構築

誘導施策⑤-1 地域の実情や利用実態に応じた交通手段の構築

効率的で持続可能な交通体系のあり方や、地域の実情や利用実態にあった移動手段の検討により、市民生活に欠かすことのできない地域公共交通の維持・確保を図ります。

具体的な取組

- 公共交通ネットワークの維持・確保（交通機能維持に向けた事業者への支援 等）
- 利用状況に応じた移動手段の見直し（支線系統のデマンド交通等への転換の検討、車両等の見直し 等）

誘導施策⑤-2 複数の交通手段間の連携

鉄道や路線バス、航路を基幹とし、自家用有償旅客運送やデマンド交通等で連携・補完しながら、持続的な地域公共交通の提供を図ります。あわせて、地域間をつなぐ交通ネットワークの要となる拠点整備を進めることで、複数の交通手段間の連携の強化を図ります。

具体的な取組

- 交通結節点の環境整備（複合機能化、待合環境整備 等）
- 公共交通に係る情報発信の促進・改善（バス停案内や行き先表示等の改善 等）

誘導施策⑤-3 公共交通の利便性向上

交通事業者のデジタル化の取組を促進し、交通系 IC カードの利用環境の拡大、案内表示の多言語化等による利便性の向上を図ります。

具体的な取組

- 交通事業におけるデジタル化の推進（キャッシュレス決済の導入、拡充 等）
- デジタル化による利便性向上（バスロケーションシステムの導入、多言語対応等の機能拡充 等）

誘導施策⑤-4 地域間を結ぶ道路網の形成

都市計画道路をはじめとする幹線道路の計画的な整備等により、広域的な交通ネットワークの強化を図ります。

具体的な取組

- 都市計画道路の計画的な整備

(参考)

各施策や具体的な取組の推進にあたっては、国や県等の以下の支援事業等の活用を検討し、取り組むこととします。

- 都市構造再編集中支援事業
- まちなかウォークアブル推進事業
- 都市再生区画整理事業
- 都市防災総合推進事業
- 宅地耐震化推進事業
- 公営住宅整備事業
- 空き家対策総合支援事業
- 都市・地域総合交通戦略推進事業
- 都市再生整備計画事業
- 集約都市形成支援事業
(コンパクトシティ形成支援事業)
- 市街地再開発事業
- 優良建築物等整備事業
- スマートウェルネス住宅等推進事業
- 地域公共交通再構築事業
- 都市公園ストック再生事業
- フラット35地域連携型



8章 防災指針

8.1 防災指針の概要

近年、頻発化・激甚化する自然災害に対応するため、都市再生特別措置法が一部改正（令和2年6月成立、令和2年9月施行）され、立地適正化計画に防災指針を定めることになりました。

防災指針は、居住や都市機能の誘導を図るうえで必要となる災害リスクを分析し、主に居住誘導区域や都市機能誘導区域における防災・減災対策を位置づけるものです。

【ポイント】

- 頻発・激甚化する自然災害への対応として、災害に強いまちづくりを進める。
- 災害リスクを踏まえて居住誘導区域及び都市機能誘導区域を設定し、区域内に災害ハザードエリアが残存する場合には、適切な防災・減災対策を防災指針として位置づける。
- 居住誘導区域外であっても現に生活している居住者の安全確保のため、居住誘導区域の内外にかかわらず取組を検討する。

災害に強いまちづくり（防災・減災まちづくり）の推進にあたっては、これまでの防災部局が主体となった防災・減災対策だけでなく、まちづくりの観点から、自然災害による被害の抑止・軽減を明確に位置づけること、防災部局との連携（国土強靱化地域計画、地域防災計画等との連携・整合）を図り、災害リスクの評価に基づく都市計画の決定や市街地整備を進めていくことが重要です。

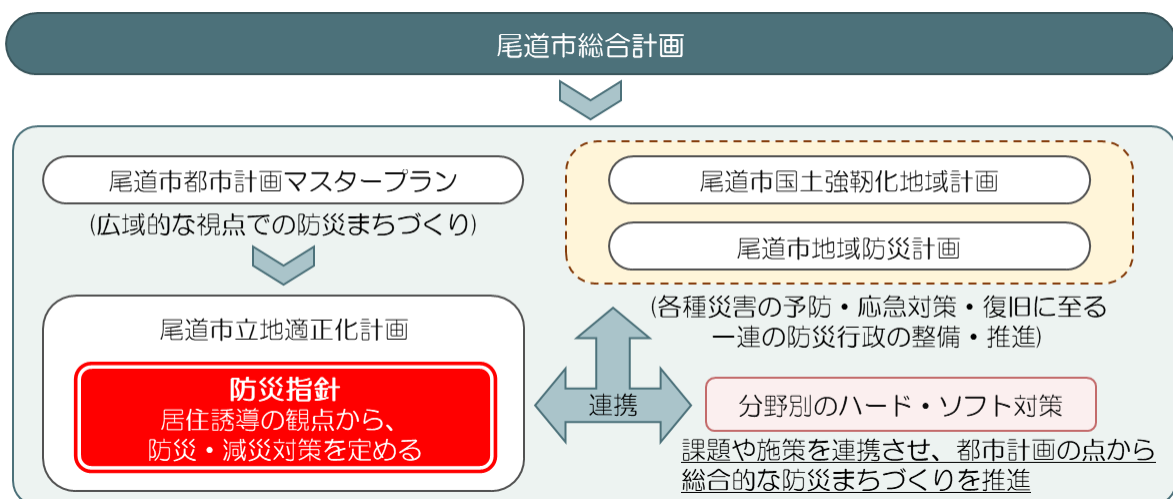
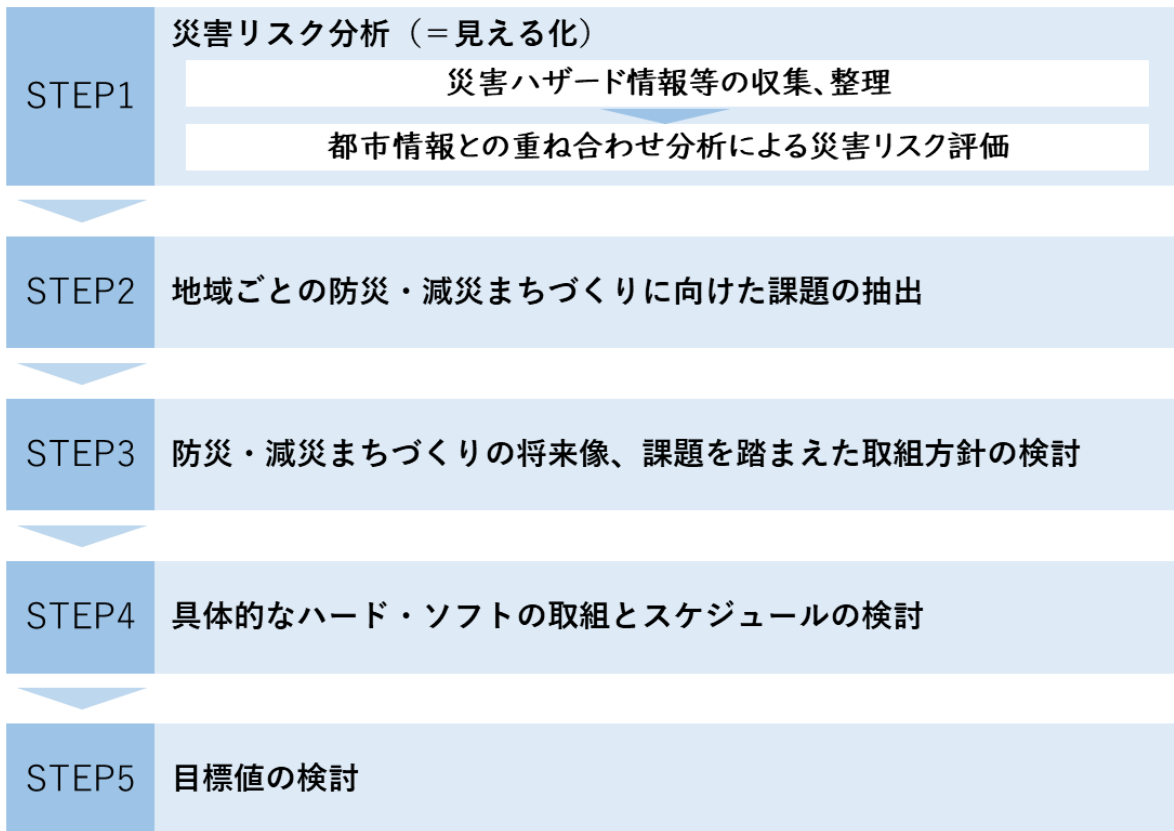


図 防災指針の位置づけ

本指針では、災害リスクを分析し、課題を抽出した上で、防災・減災まちづくりの「将来像」や「取組方針」を設定し、「具体的なハード・ソフトの取組」等を位置づけます。



※目標値は「9章 評価指標の設定及び計画の評価」に整理

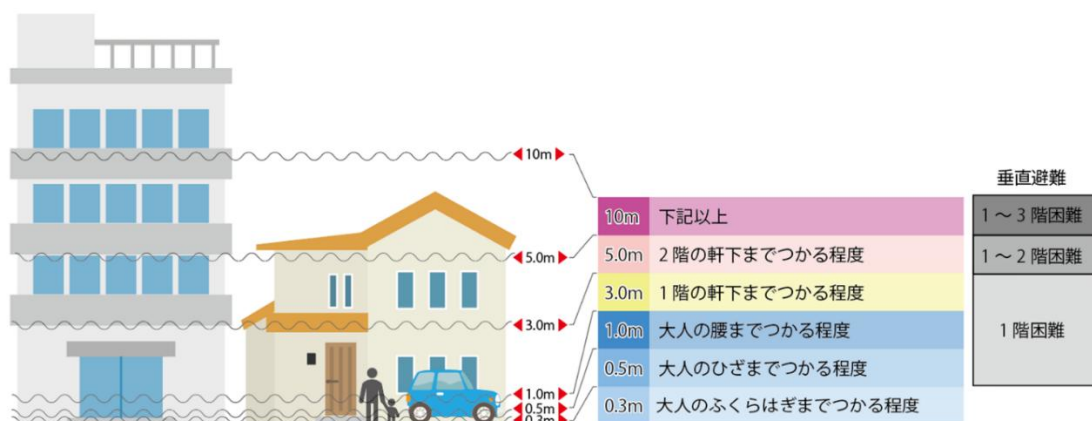
8.2 災害リスク分析

1. 災害ハザード情報等の収集、整理

居住誘導区域や都市機能誘導区域の災害リスク分析を行うにあたり、対象とする災害ハザード情報は、本市で発生リスクがある「洪水」「高潮」「地震」「津波」「土砂災害」に加え、市街地の特性を踏まえ、「火災」を追加した6項目を対象とします。

表 災害ハザード情報の整理

災害ハザードデータ		備考
洪水	浸水想定区域(想定最大規模) ※芦田川・藤井川・本郷川・御調川	1年間に発生する確率が 1/1000(0.1%)以下の降雨を想定 ・芦田川：芦田川流域で 572 mm/24h ・藤井川：藤井川流域で 731 mm/24h ・本郷川：本郷川流域で 762 mm/24h ・御調川：御調川流域で 572 mm/24h
	浸水継続時間(想定最大規模) ※芦田川・藤井川・本郷川・御調川	【参考】平成 30 年 7 月豪雨では、高知県安芸郡で最大となる 691.5 mm/24hを記録し、尾道市においては 240 mm/24hを記録
	家屋倒壊等氾濫想定区域 ※芦田川・藤井川・本郷川・御調川	1年間に発生する確率が 1/1000(0.1%)以下の降雨を想定 ・芦田川水系中小河川：689～790 mm/24h ・二級水系中小河川 尾道地域：777～789 mm/24h ※河川ごとに降水量が異なる、浸水想定区域のみ公表
	浸水想定区域(想定最大規模) ※芦田川水系中小河川・二級水系中小河川 尾道地域	1年間に発生する確率が 1/1000(0.1%)以下の降雨を想定 ・二級水系中小河川 島嶼部地域：788～790 mm/24h ※河川ごとに降水量が異なる、浸水想定区域のみ公表
	浸水想定区域(想定最大規模) ※二級水系中小河川 島嶼部地域	
高潮	浸水想定区域(想定最大規模)	既往最大規模の台風を想定(中心気圧:昭和 9 年室戸台風、大きさ・移動速度:昭和 34 年伊勢湾台風規模)とし、大潮かつ満潮時に襲来、同時に河川洪水を考慮しているなど、最悪の事態が重なり合う場合を想定
	浸水継続時間(想定最大規模)	
地震	震度分布	南海トラフ巨大地震の最大地震動を想定
	液状化危険度分布	
津波	浸水想定区域(想定最大規模)	南海トラフ巨大地震の最大地震動を想定し、満潮時、地盤沈下の発生、護岸や防波堤が機能しないなど、最悪の事態が重なり合う場合を想定
土砂災害	土砂災害警戒区域(土石流・急傾斜・地すべり)	
	土砂災害特別警戒区域(土石流・急傾斜)	
	地すべり防止区域	
	急傾斜地崩壊危険区域	
火災	※建物立地状況等により分析	



※津波の場合

1.0mを超えると、人命にかかわる危険性が非常に高まる

3.0mを超えると、木造家屋のほとんどが全壊する（基本的に木造家屋は避難に適さない）

図 浸水深の考え方（洪水・高潮・津波）

2. 都市情報との重ね合わせ分析による災害リスク評価

課題の抽出にあたっては、エリア（都市計画区域）ごとに、人口分布や各種都市施設（行政施設、医療・社会福祉施設、避難場所等）の配置等の状況と、災害ハザード情報を重ね合わせる分析（災害リスク分析）を行い、災害発生により想定されるリスクを評価します。

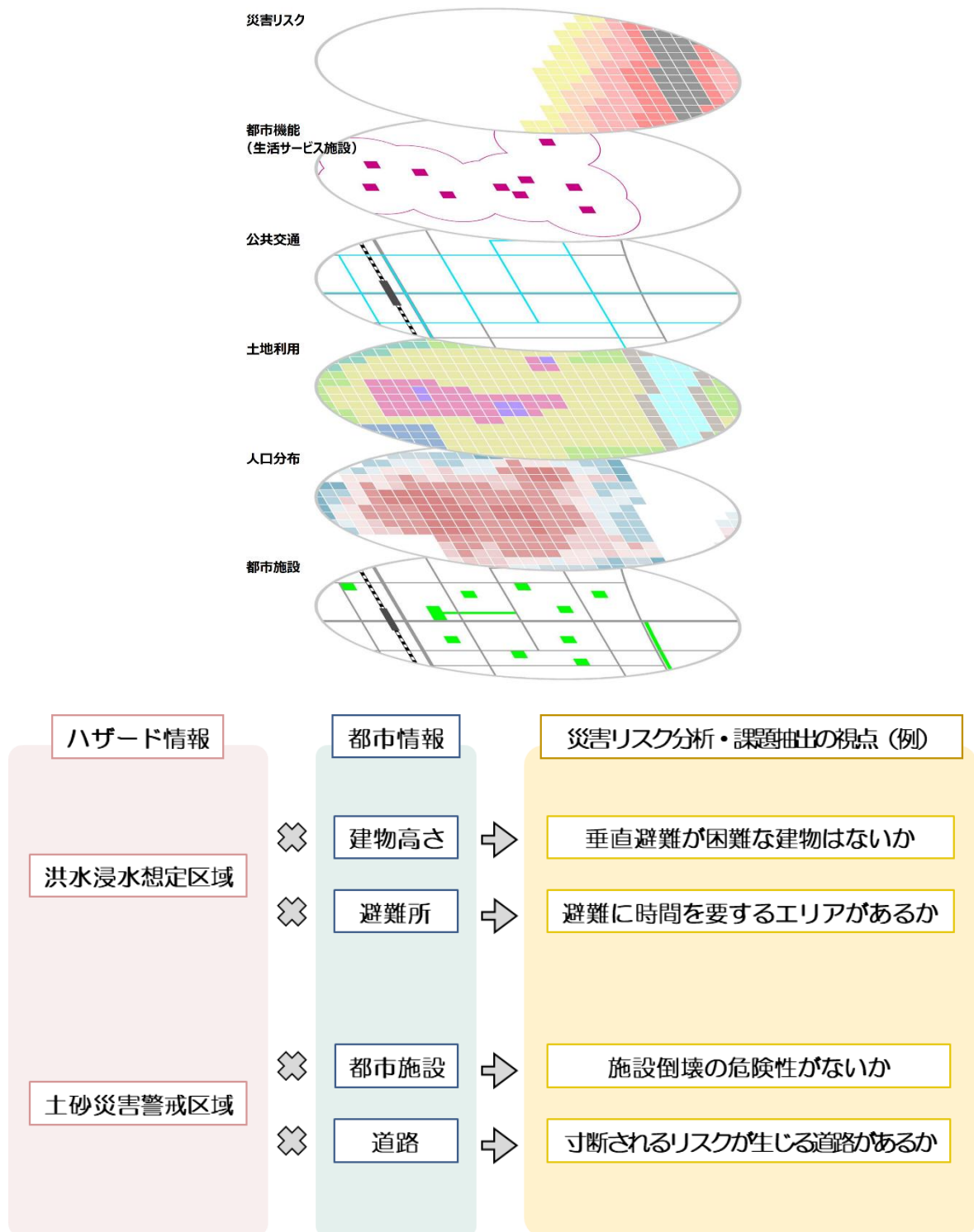


図 重ね合わせ分析のイメージ

■災害リスク：洪水 土砂 高潮

災害リスクの重ね合わせ

ハザード情報

都市情報

浸水想定区域

人口分布

○生命・人体に影響が及ぶリスクが生じるエリアがあるか
⇒浸水想定区域内（特に浸水深が高いエリア）に人口がどの程度分布しているか

浸水想定区域

土砂災害警戒区域等

建物・避難所

※土砂災害は降雨に起因して発生する可能性が高く、浸水と土砂災害が同時に発生するエリアも想定されることから洪水のみ重ね合わせ（高潮は浸水想定区域のみ）
また、洪水は家屋倒壊等氾濫想定区域を重ね合わせ

○浸水深が高い場所に、建物への垂直避難が困難となる可能性のあるエリアがあるか
⇒浸水想定区域内に（特に浸水深が高いエリア）に建物がどの程度立地しているか

○避難に時間を要するエリアがあるか（避難所から500m圏外※）
※「都市構造の評価に関するハンドブック」（国土交通省）の高齢者徒歩圏の定義に基づく

○浸水と土砂災害の複合災害が生じるエリアがあるか

○建物倒壊が生じるエリアがあるか（土砂災害警戒区域・家屋倒壊等氾濫想定区域）

浸水継続時間

土砂災害警戒区域等

医療福祉・緊急輸送道路

※土砂災害は降雨に起因して発生する可能性が高く、浸水と土砂災害が同時に発生するエリアも想定されることから洪水のみ重ね合わせ（高潮は浸水継続区域のみ）
また、洪水は家屋倒壊等氾濫想定区域を重ね合わせ

○長期（72時間以上）にわたり孤立する可能性のあるエリアがあるか

○浸水や土砂災害により、孤立化や機能低下のリスクが生じる医療・福祉施設があるか

○浸水や土砂災害により、寸断されるリスクが生じる道路があるか

■災害リスク：地震 津波 火災

災害リスクの重ね合わせ

ハザード情報

都市情報

震度分布

液状化危険度分布

建物・避難所

○揺れにより建物倒壊や火災のリスクが生じるエリアがあるか
○液状化のリスクが生じるエリアがあるか
○避難に時間を要するエリアがあるか（避難所から500m圏外※）
※「都市構造の評価に関するハンドブック」（国土交通省）の高齢者徒歩圏の定義に基づく

浸水想定区域

人口分布

○生命・人体に影響が及ぶリスクが生じるエリアがあるか
⇒浸水想定区域内（特に浸水深が高いエリア）にどのくらい人口が分布しているか

浸水想定区域

建物・避難所

○避難に時間を要するエリアがあるか（避難所から500m圏外※）
※「都市構造の評価に関するハンドブック」（国土交通省）の高齢者徒歩圏の定義に基づく
○建物が倒壊するリスクが生じるエリアがあるか

浸水想定区域

医療福祉・緊急輸送道路

○浸水や建物倒壊により、孤立化や機能低下のリスクが生じる医療・福祉施設があるか
○浸水や建物倒壊により、寸断されるリスクが生じる道路があるか

1) 備後圏都市計画区域

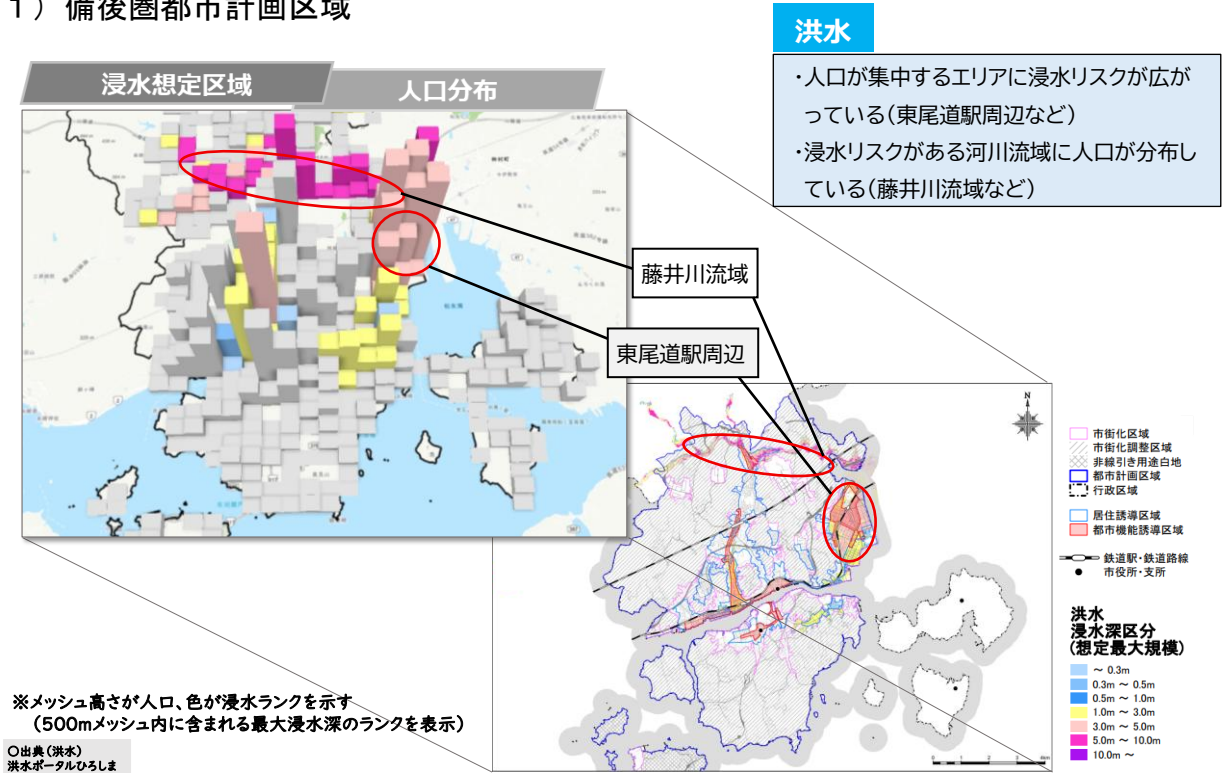


図 洪水浸水想定区域×人口分布

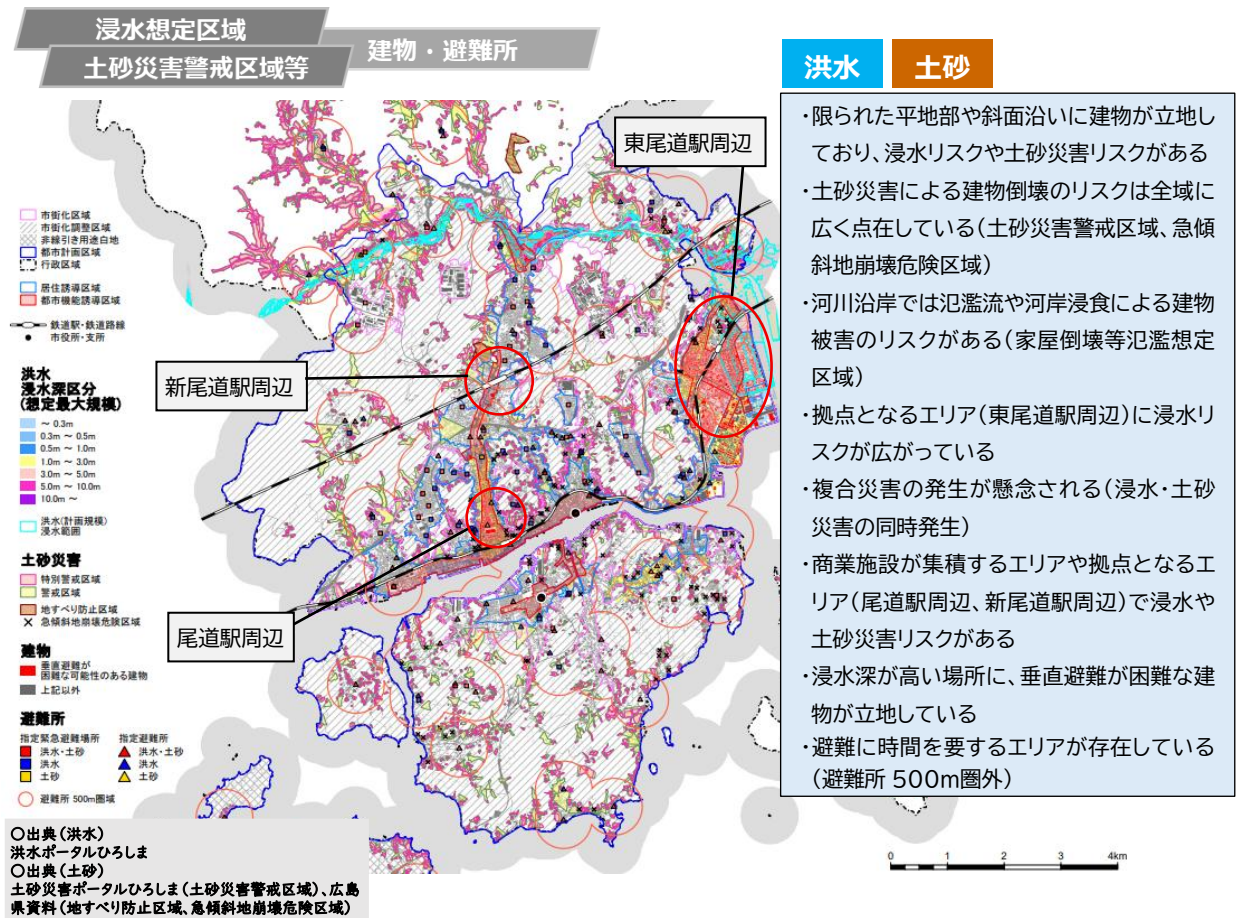


図 洪水浸水想定区域・土砂災害警戒区域等×建物・避難所分布

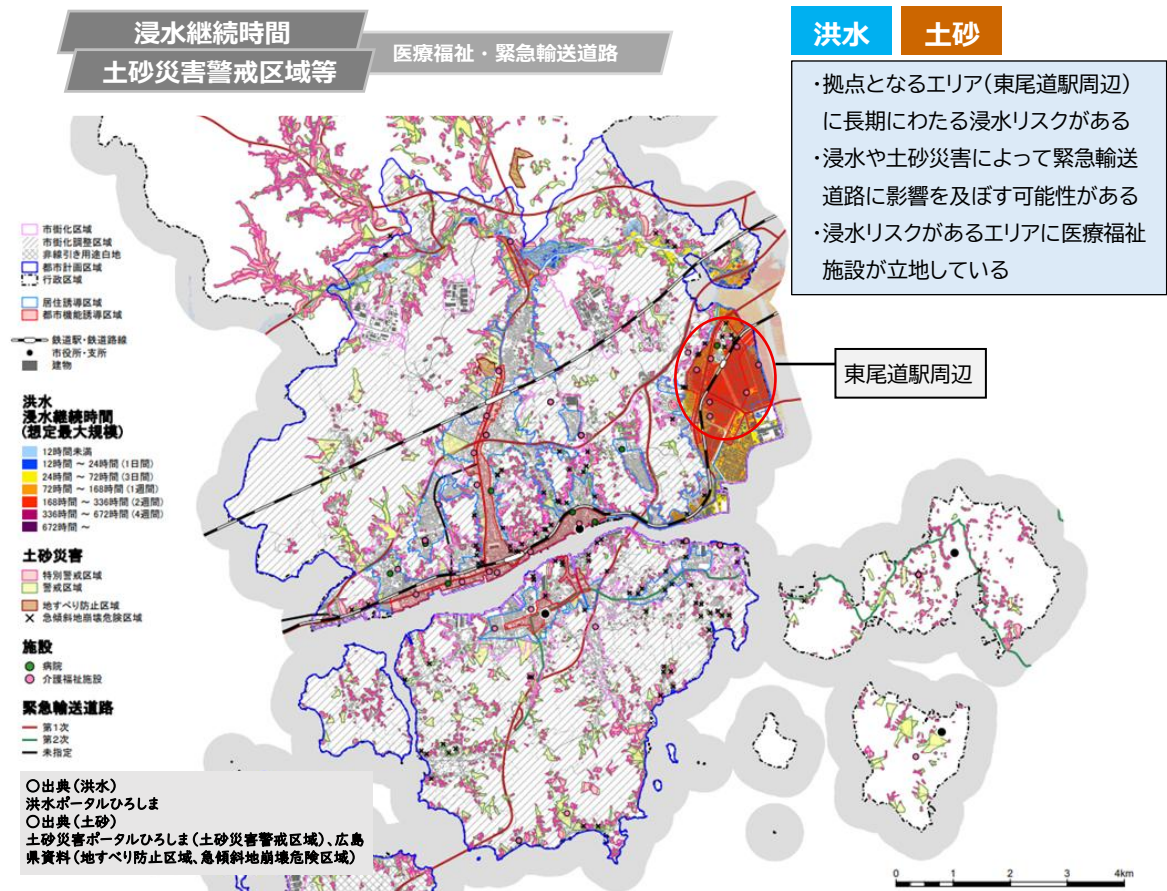


図 洪水浸水継続時間・土砂災害警戒区域等×医療福祉施設分布・緊急輸送道路

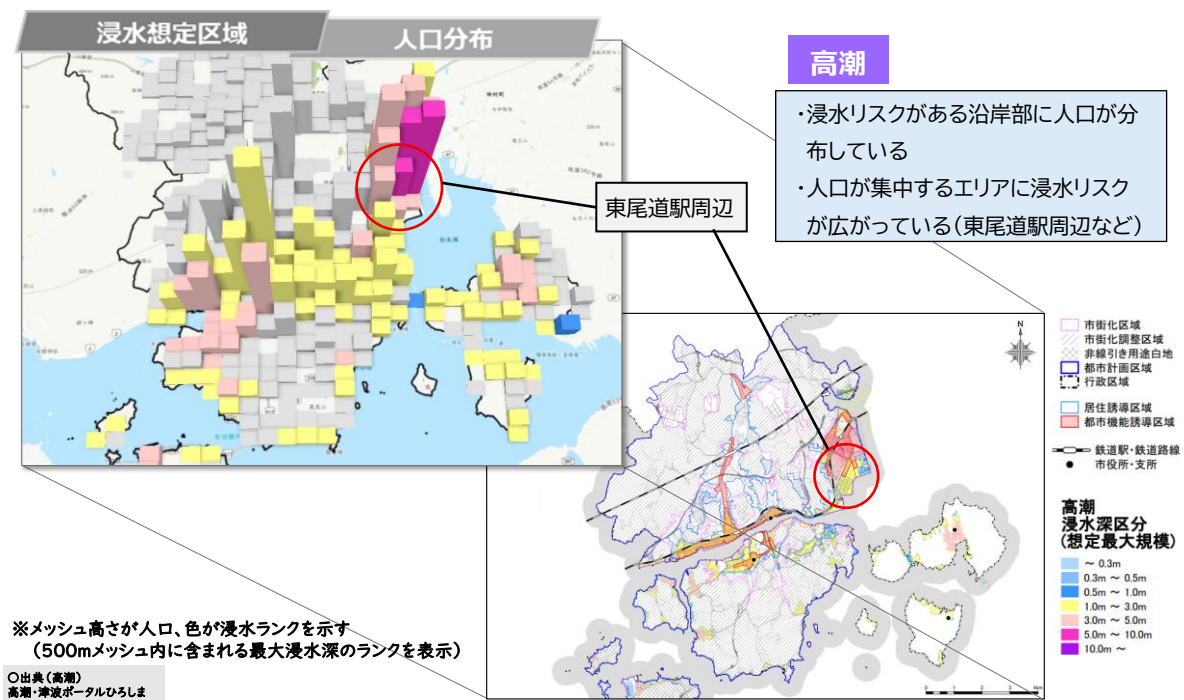


図 高潮浸水想定区域×人口分布

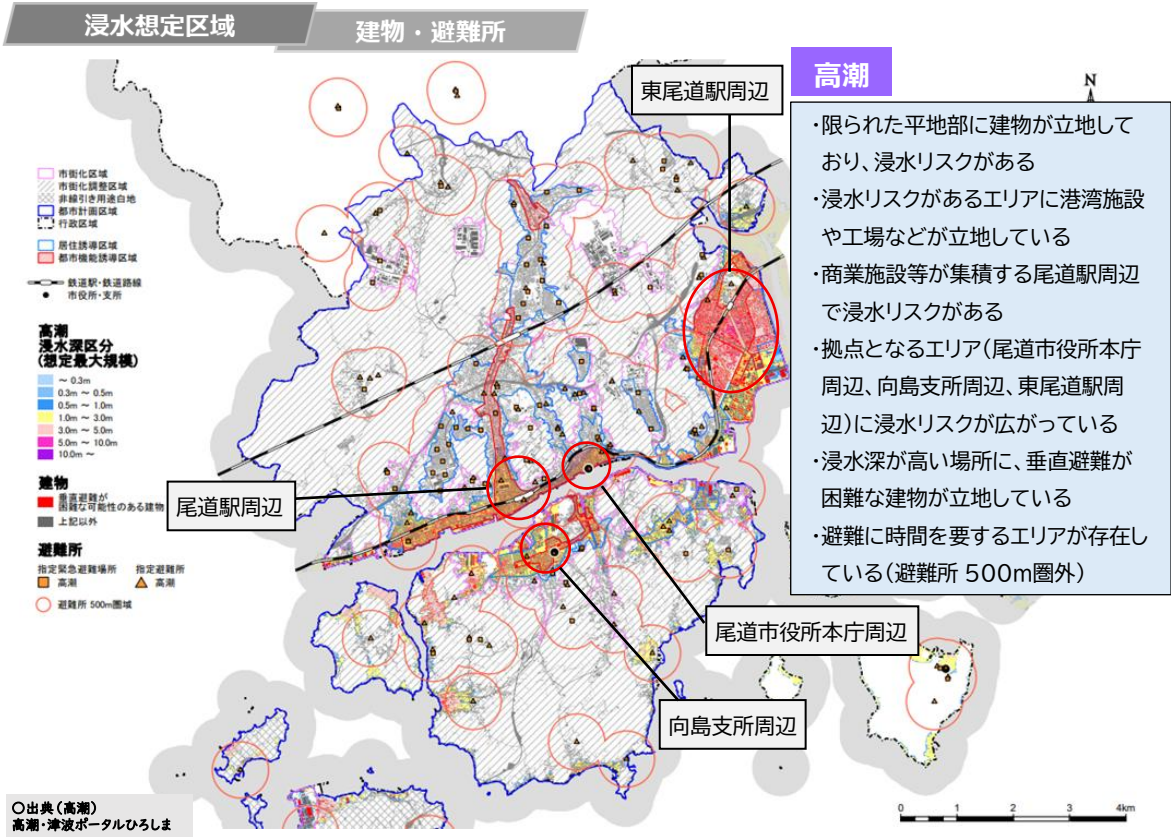


図 高潮浸水想定区域×建物・避難所分布

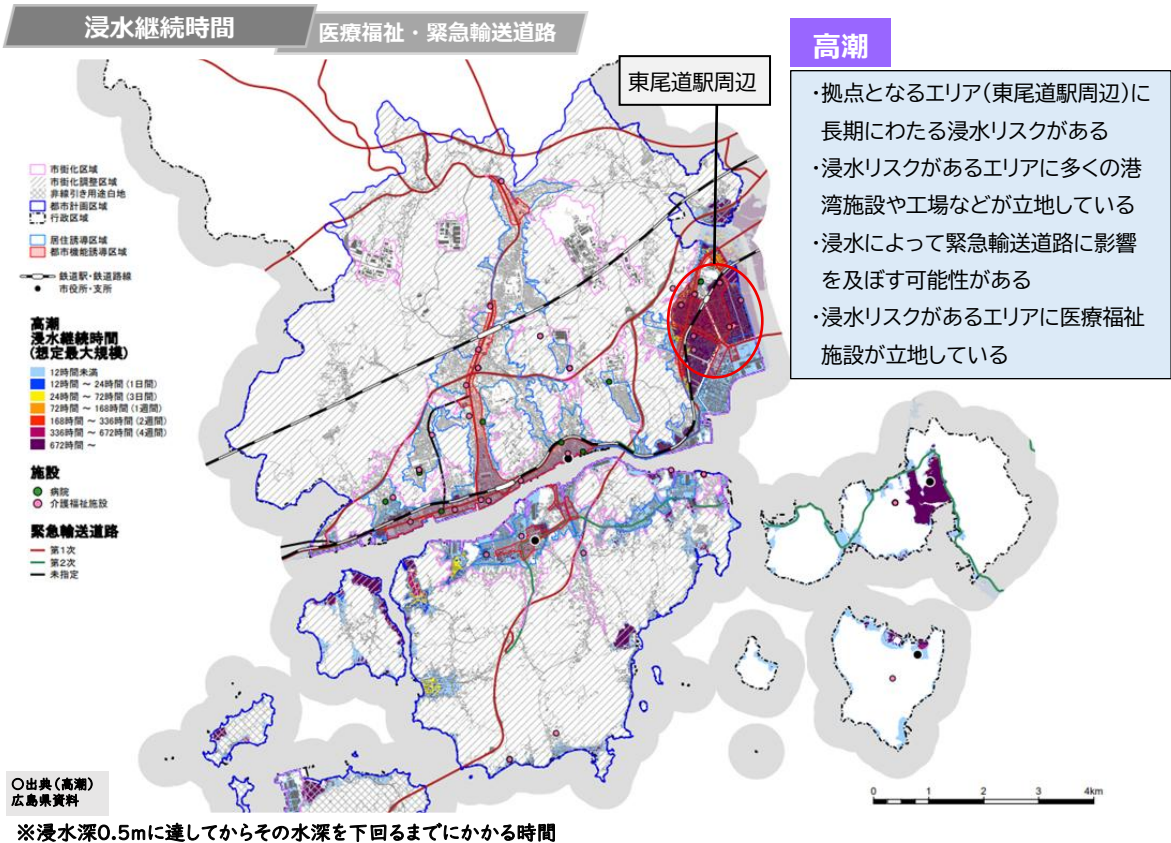


図 高潮浸水継続時間×医療福祉施設分布・緊急輸送道路

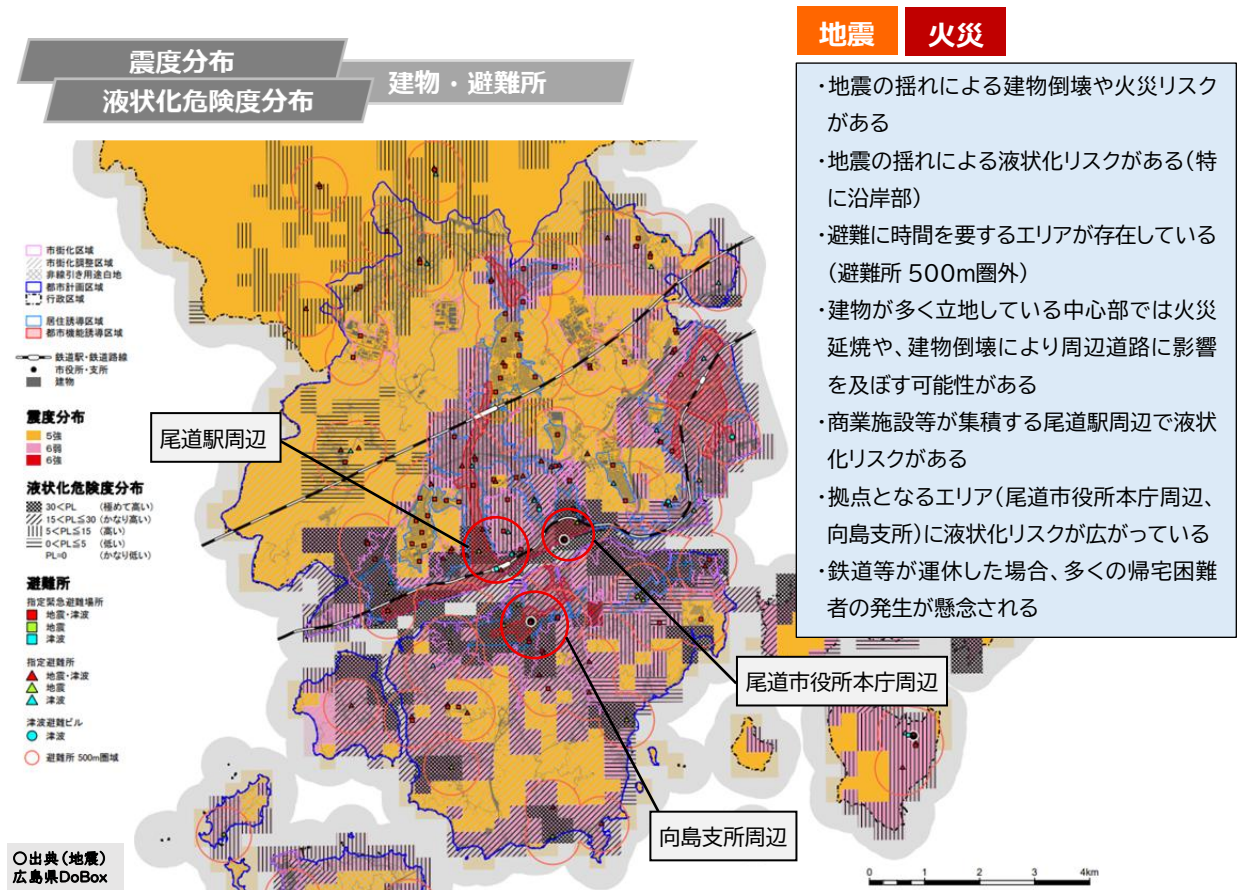


図 震度分布・液状化危険度分布×建物・避難所分布

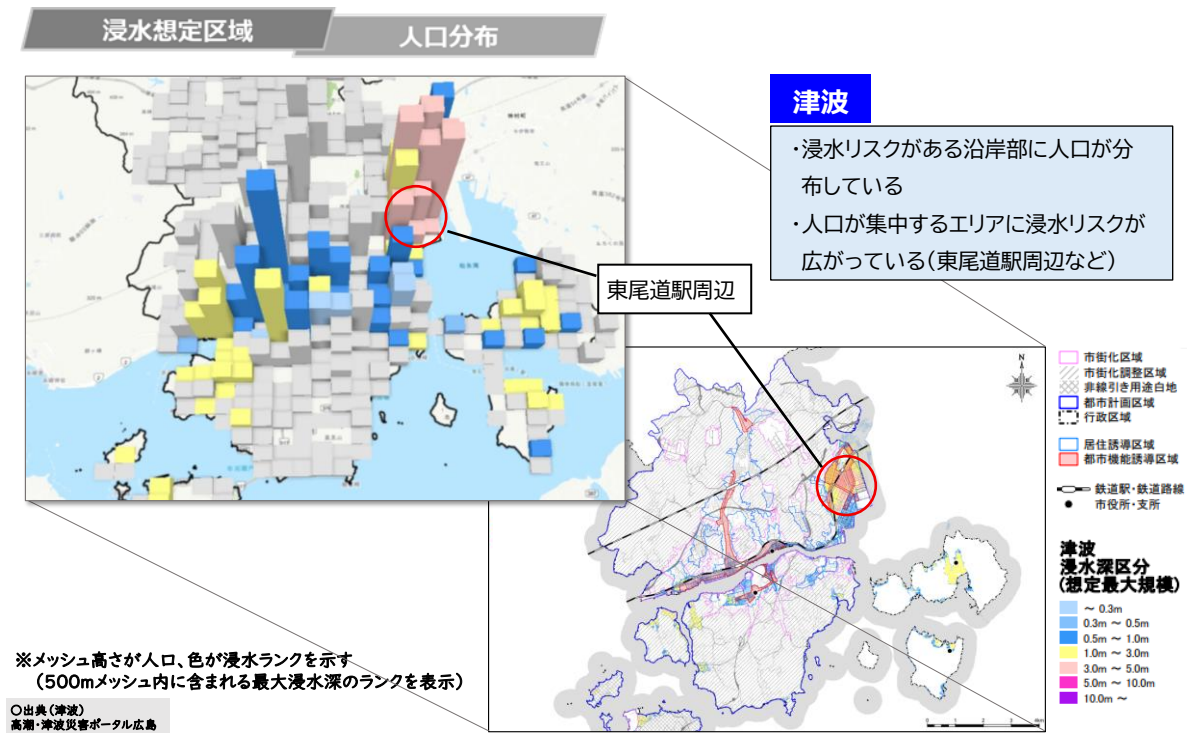


図 津波浸水想定区域×人口分布

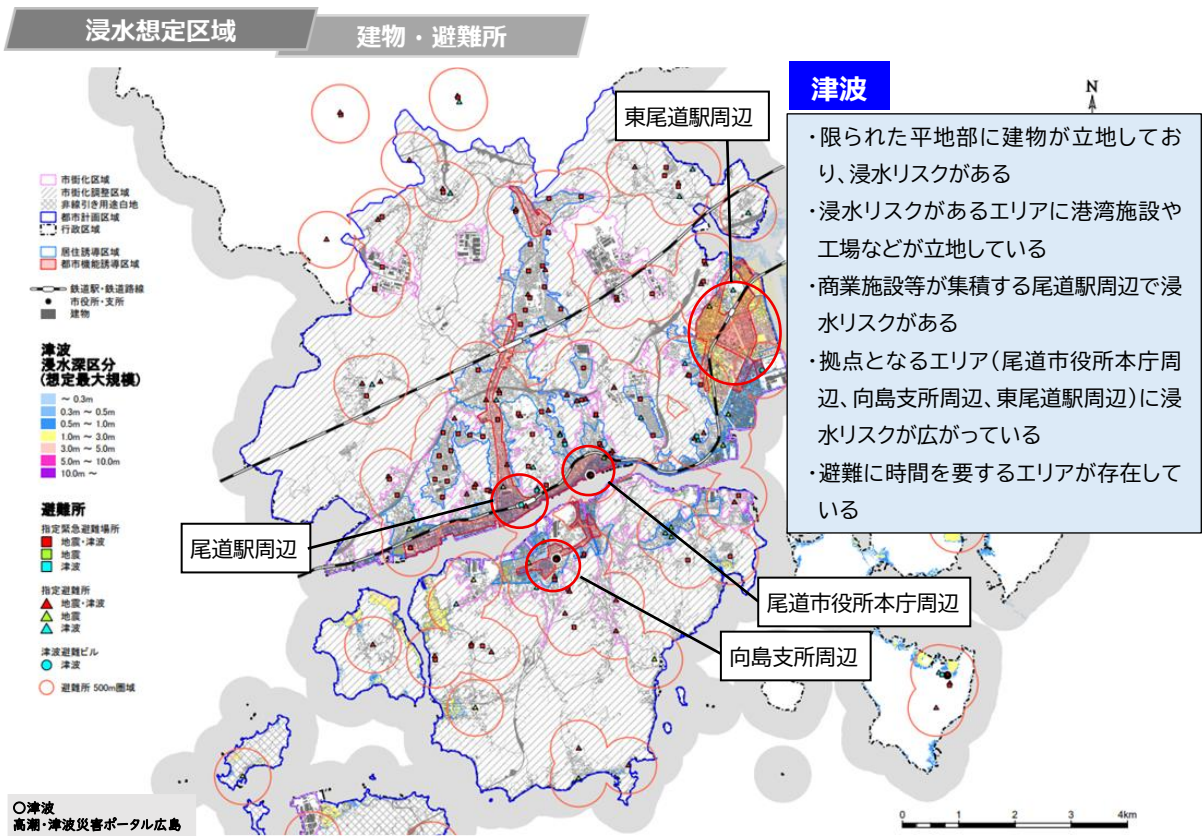


図 津波浸水想定区域×建物・避難所分布

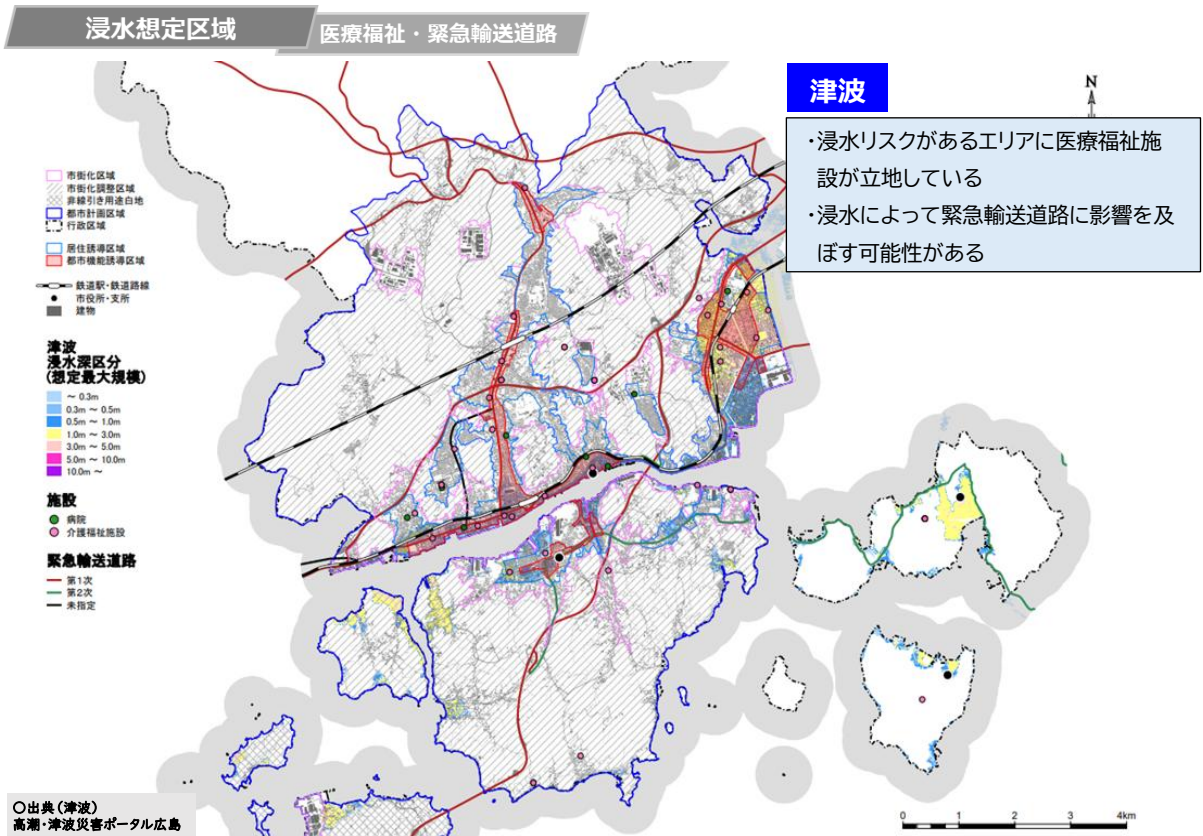


図 津波浸水想定区域×医療福祉施設分布・緊急輸送道路

2) 因島瀬戸田都市計画区域

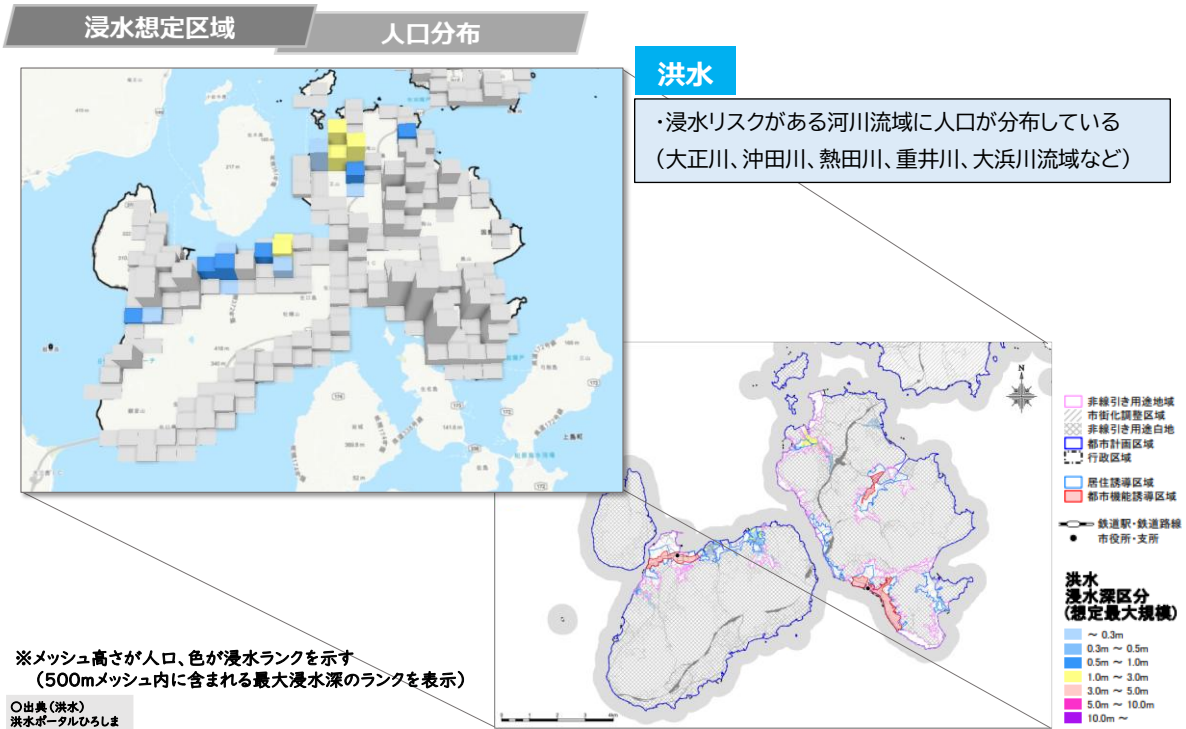


図 洪水浸水想定区域×人口分布

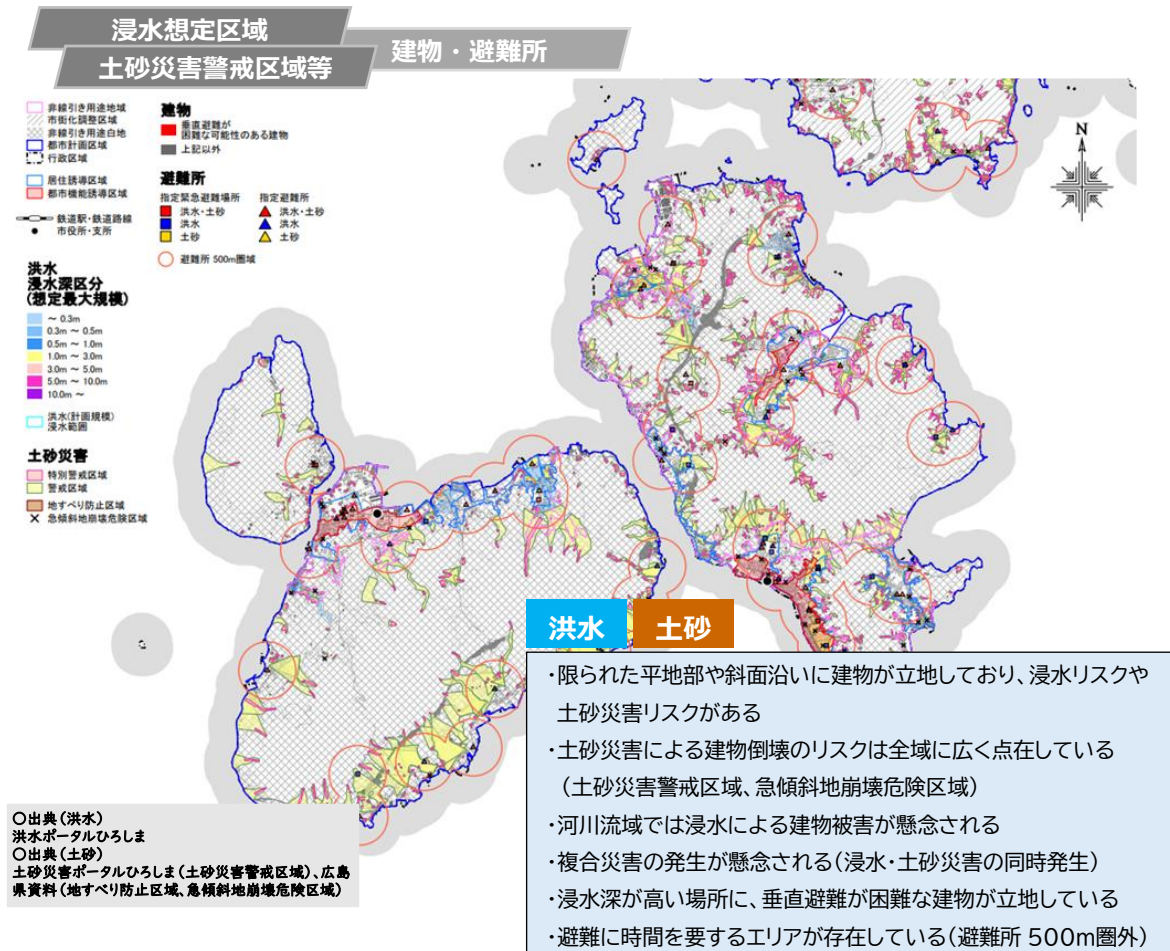


図 洪水浸水想定区域・土砂災害警戒区域等×建物・避難所分布

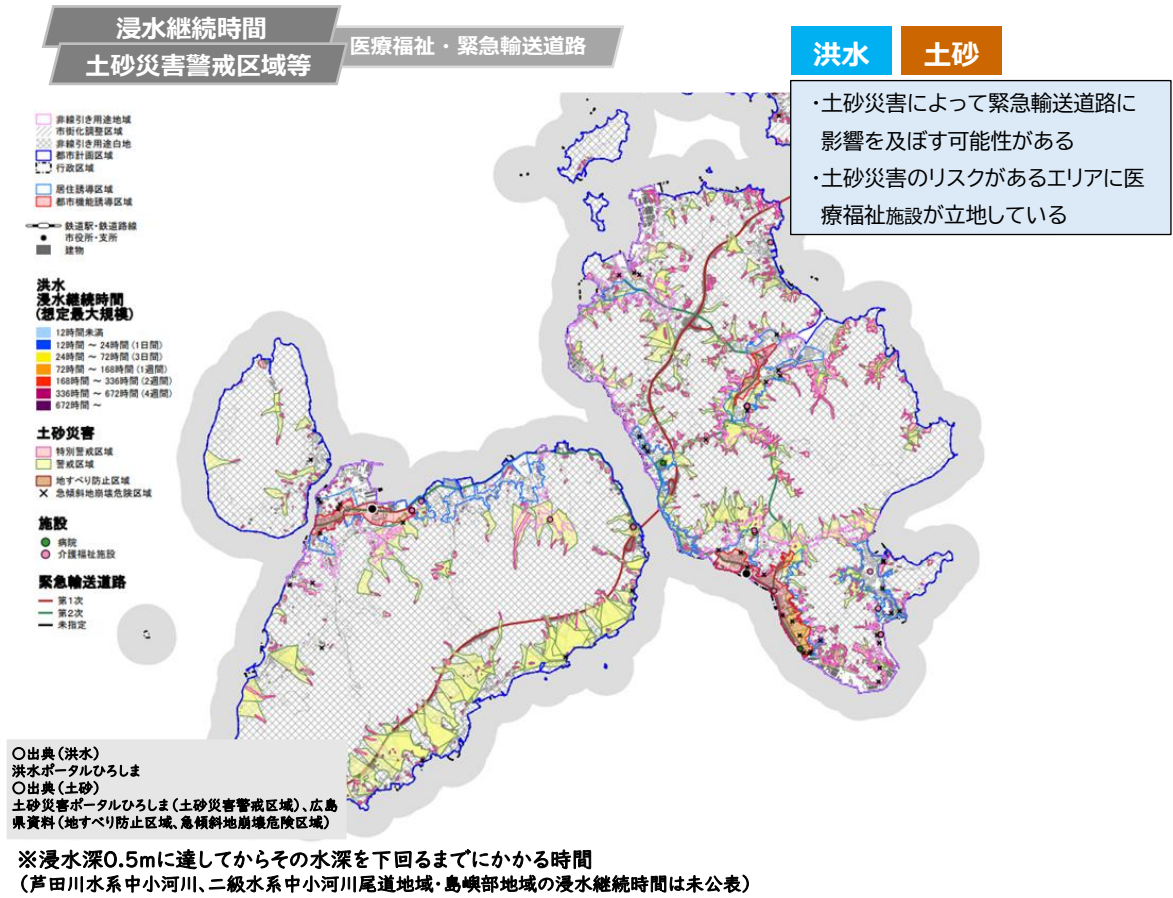


図 洪水浸水継続時間・土砂災害警戒区域等×医療福祉施設分布・緊急輸送道路

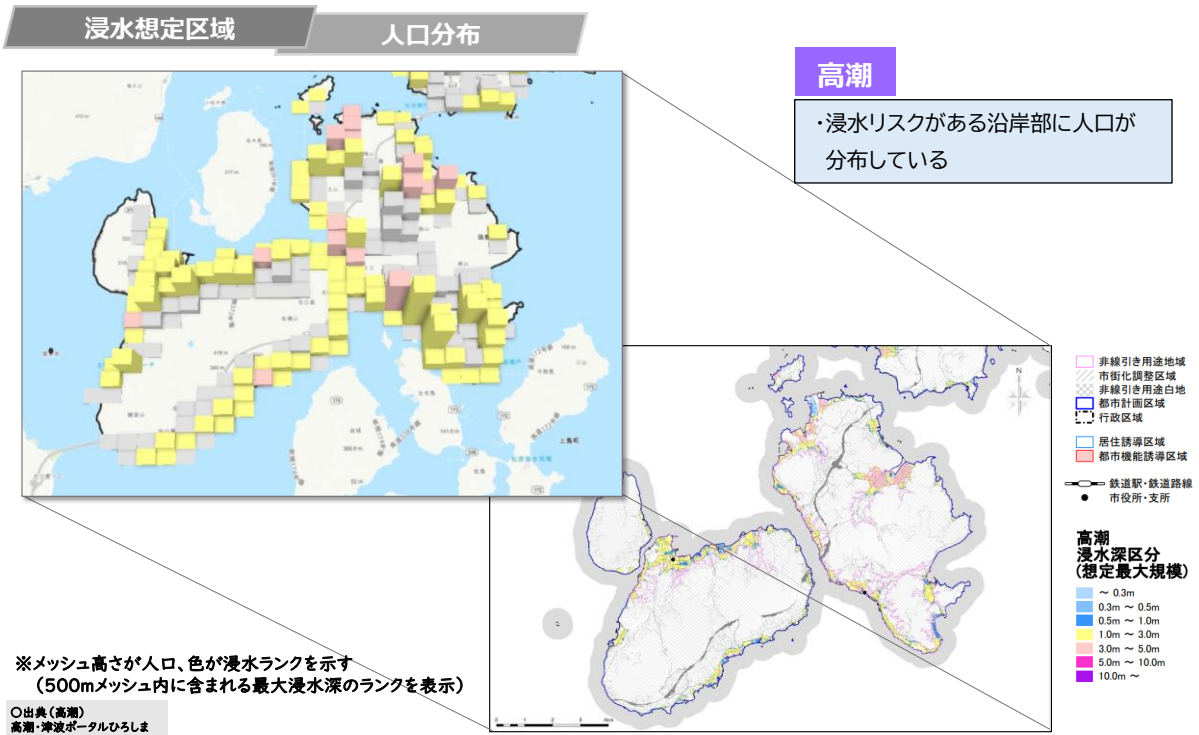


図 高潮浸水想定区域×人口分布

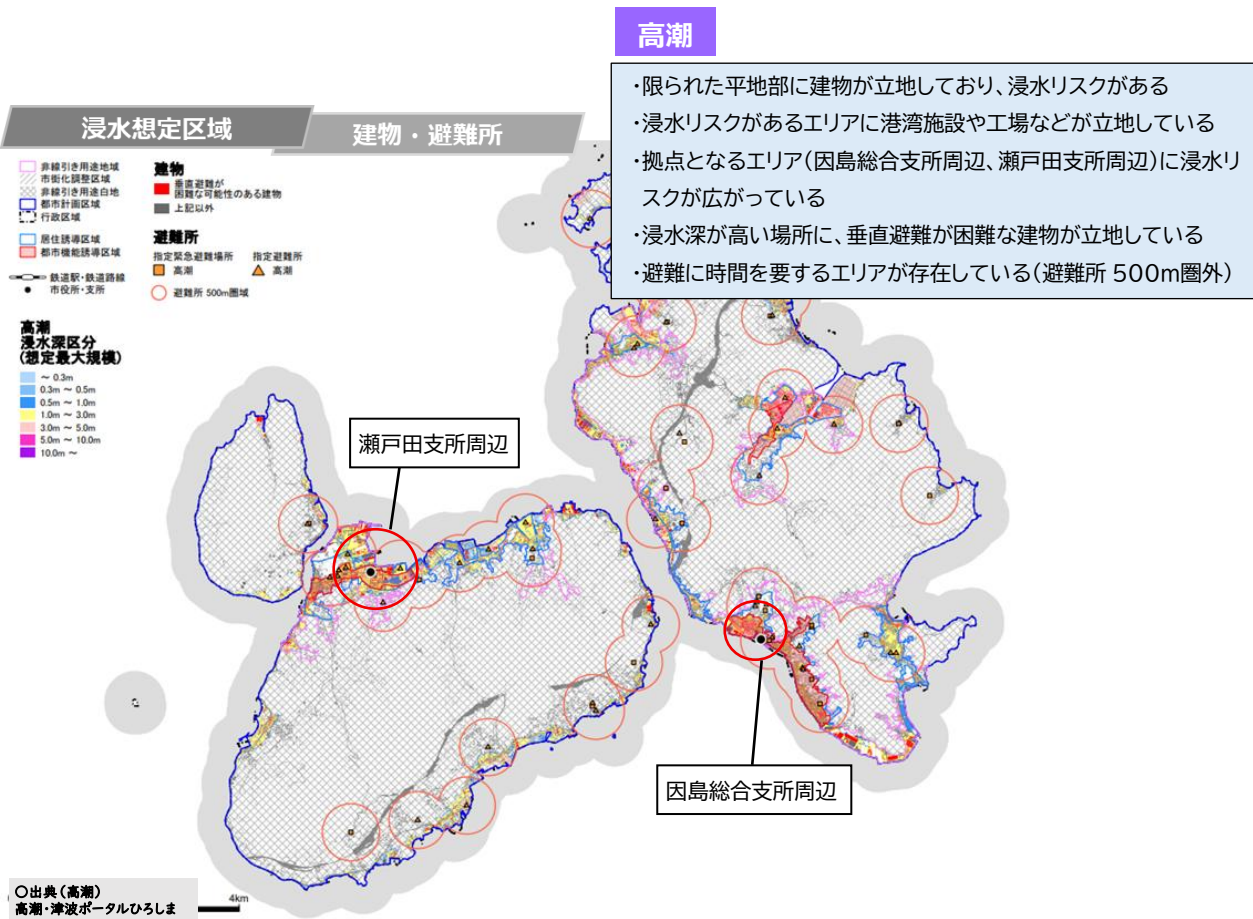


図 高潮浸水想定区域×建物・避難所分布

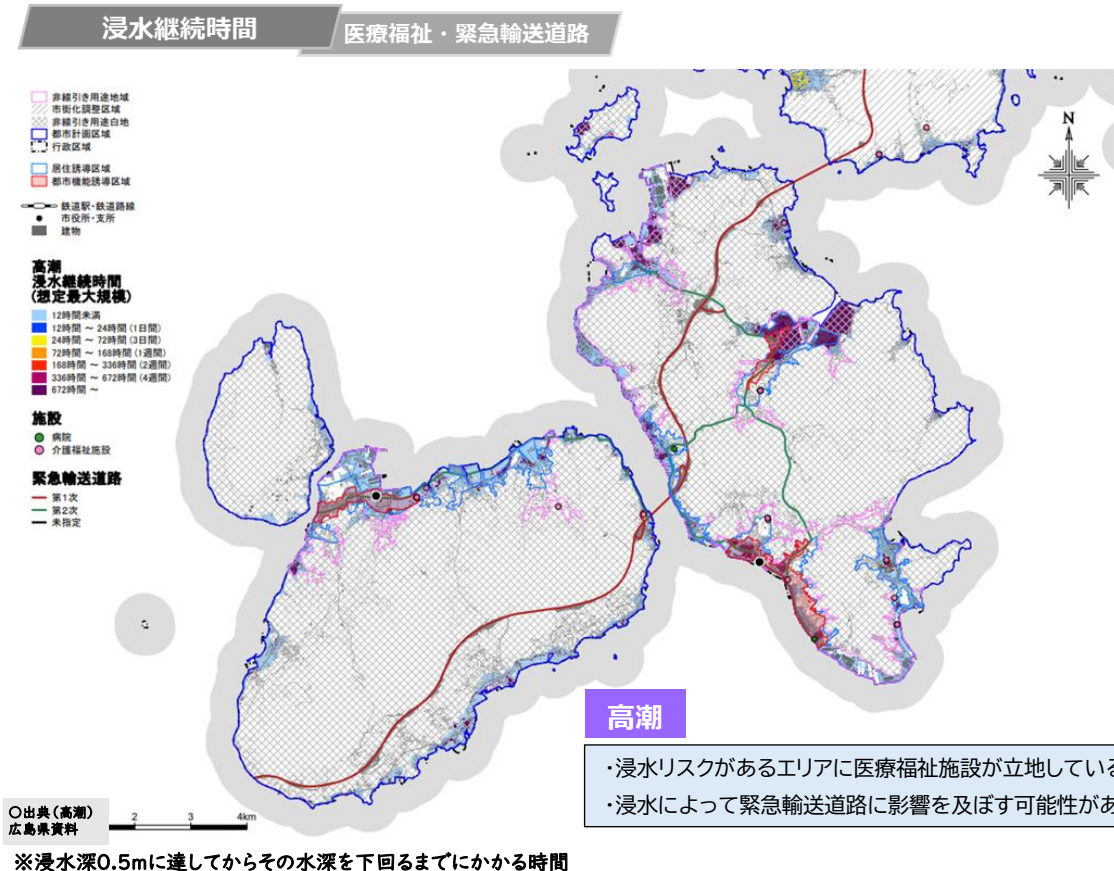


図 高潮浸水継続時間×医療福祉施設分布・緊急輸送道路

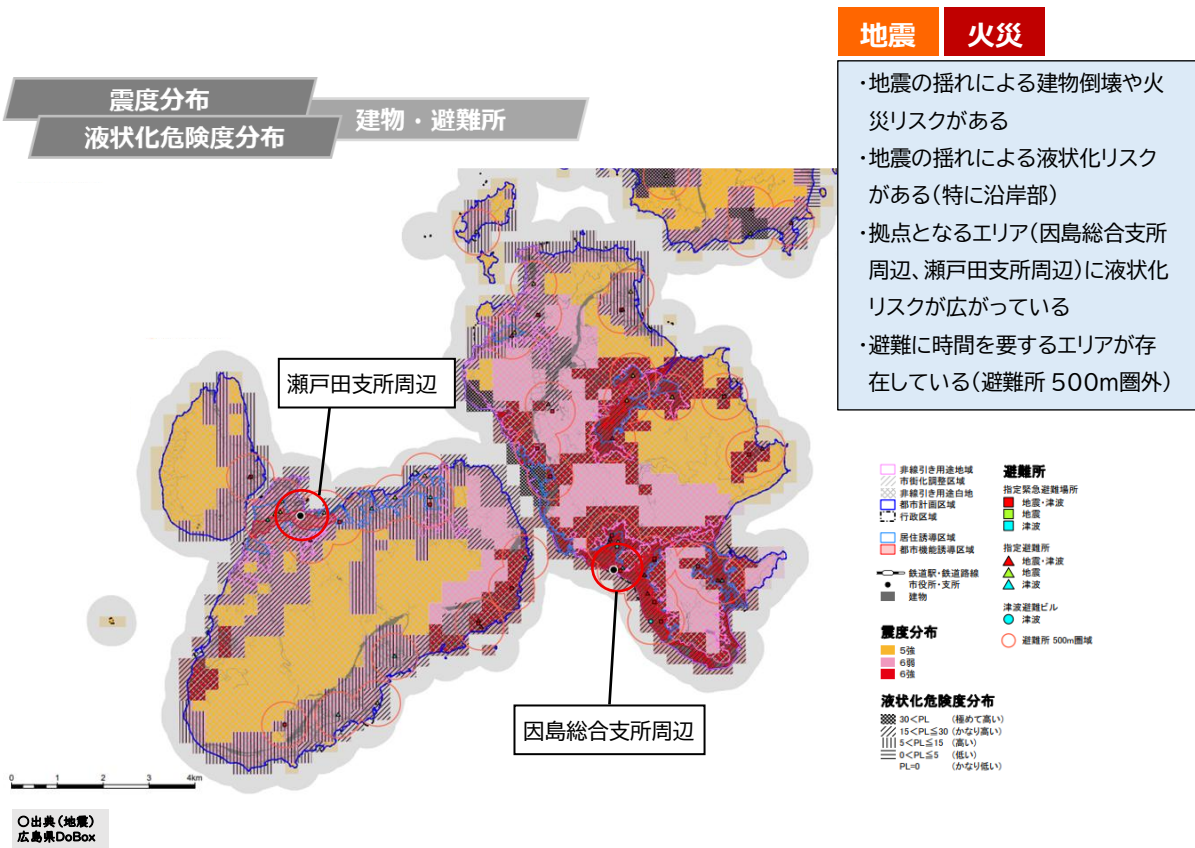


図 震度分布・液状化危険度分布×建物・避難所分布

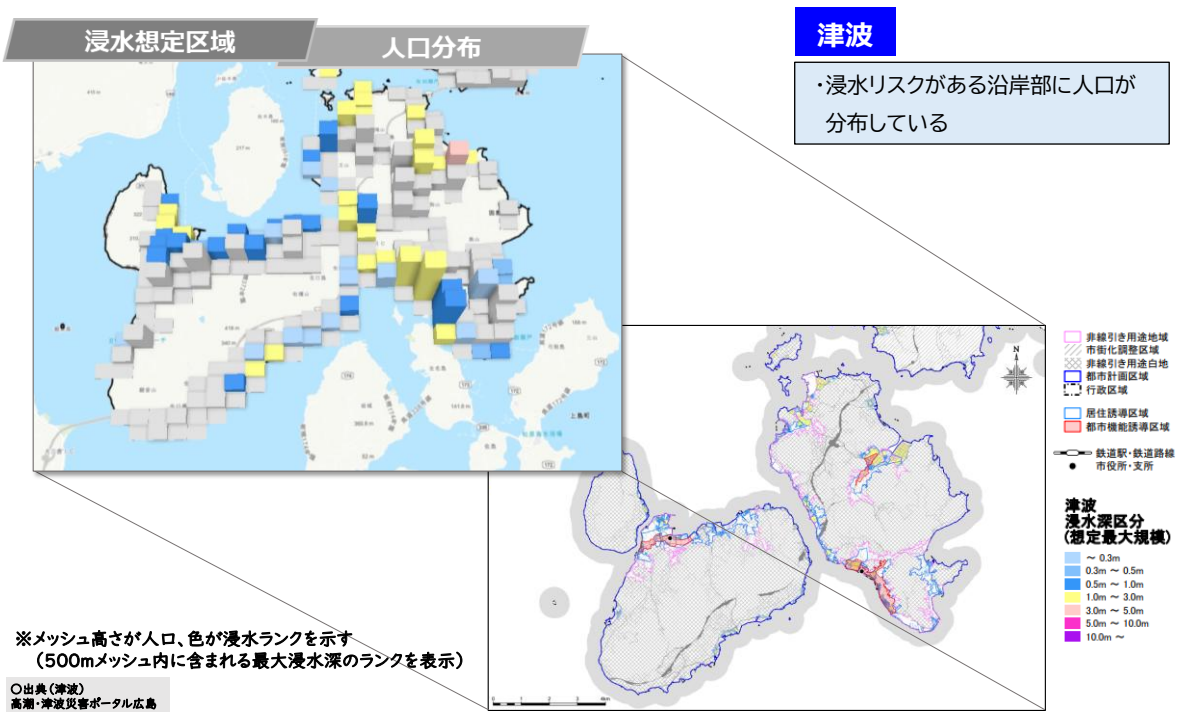


図 津波浸水想定区域×人口分布

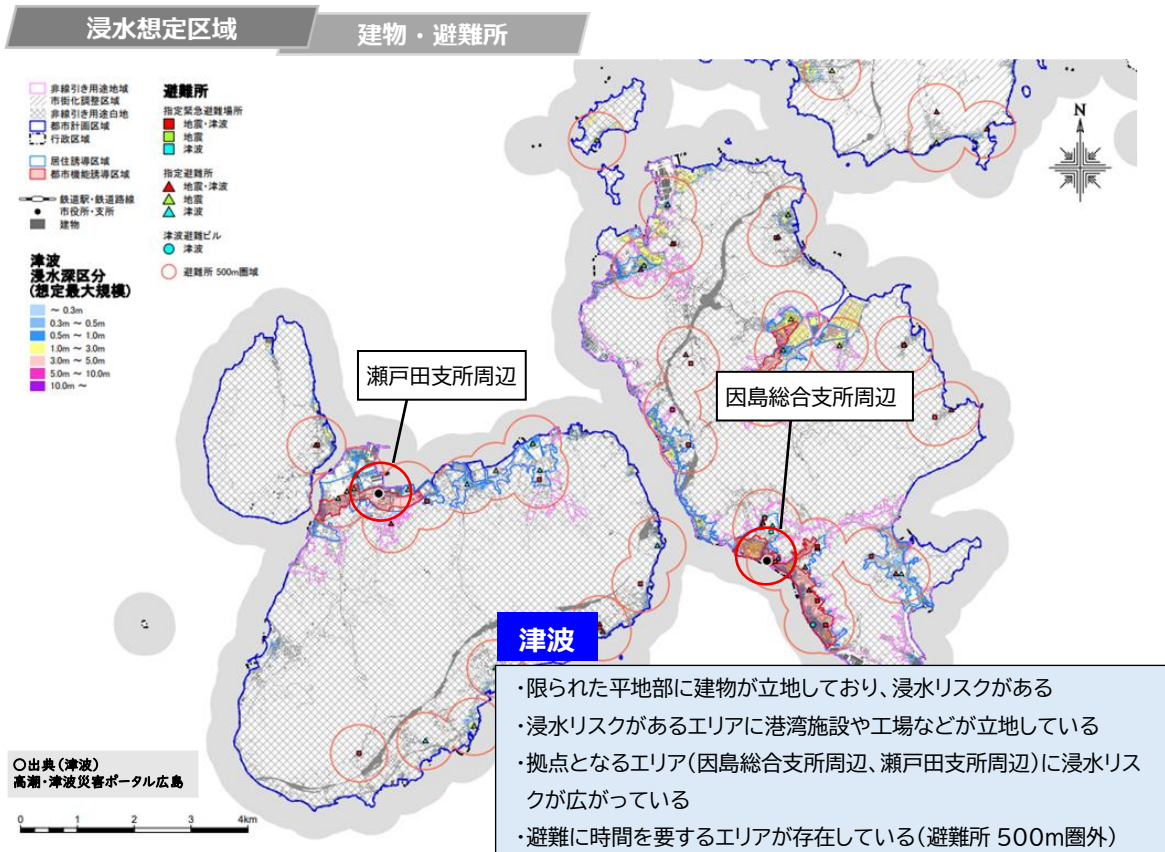


図 津波浸水想定区域×建物・避難所分布

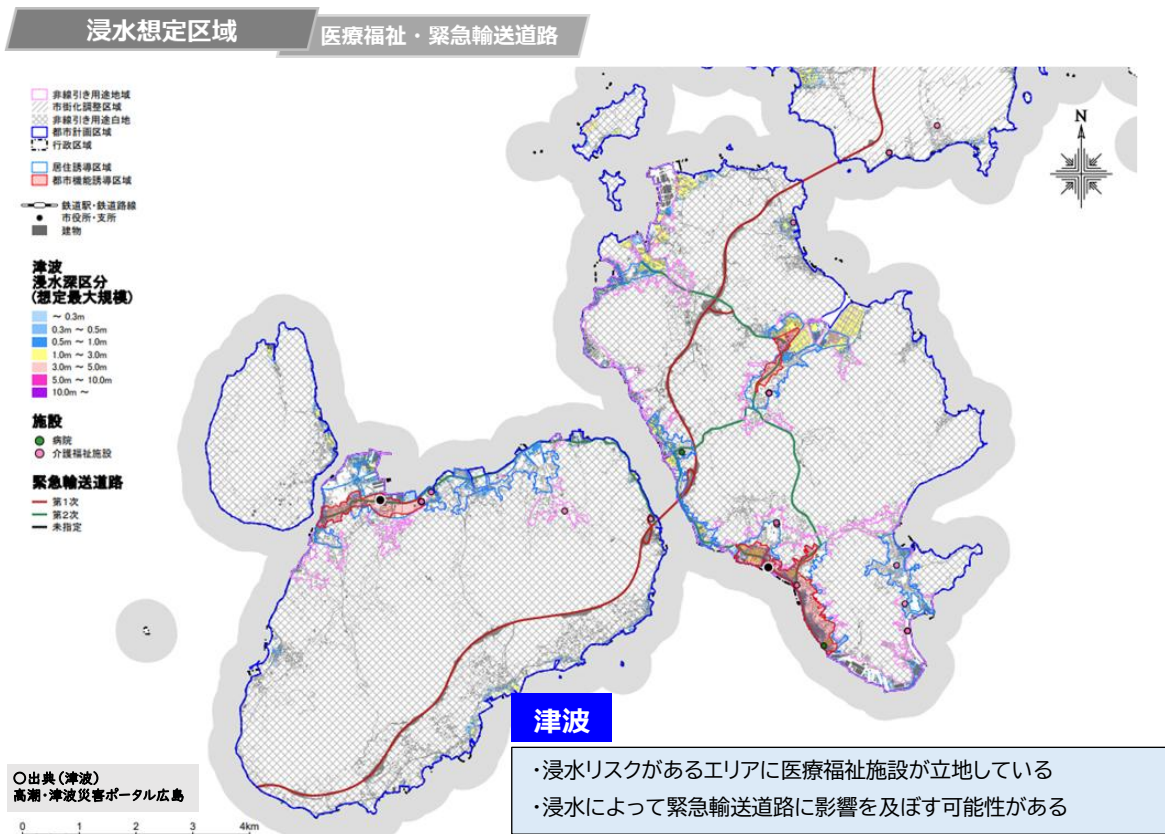


図 津波浸水想定区域×医療福祉施設分布・緊急輸送道路

3) 御調都市計画区域

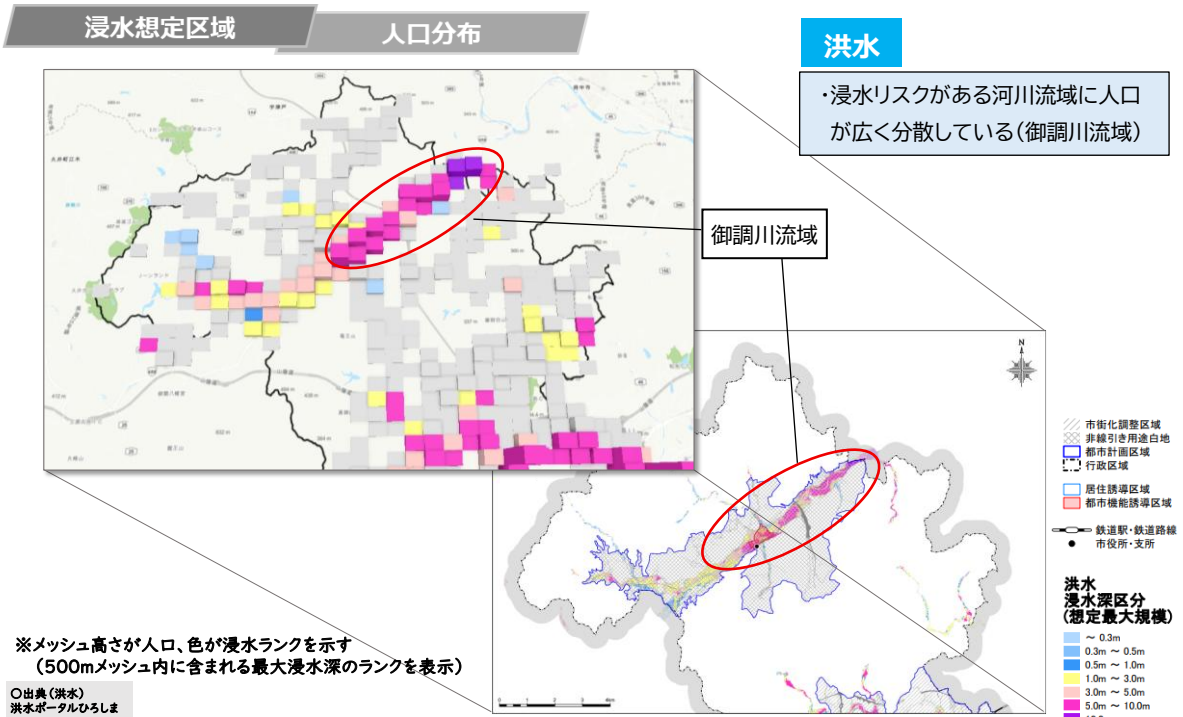


図 洪水浸水想定区域×人口分布

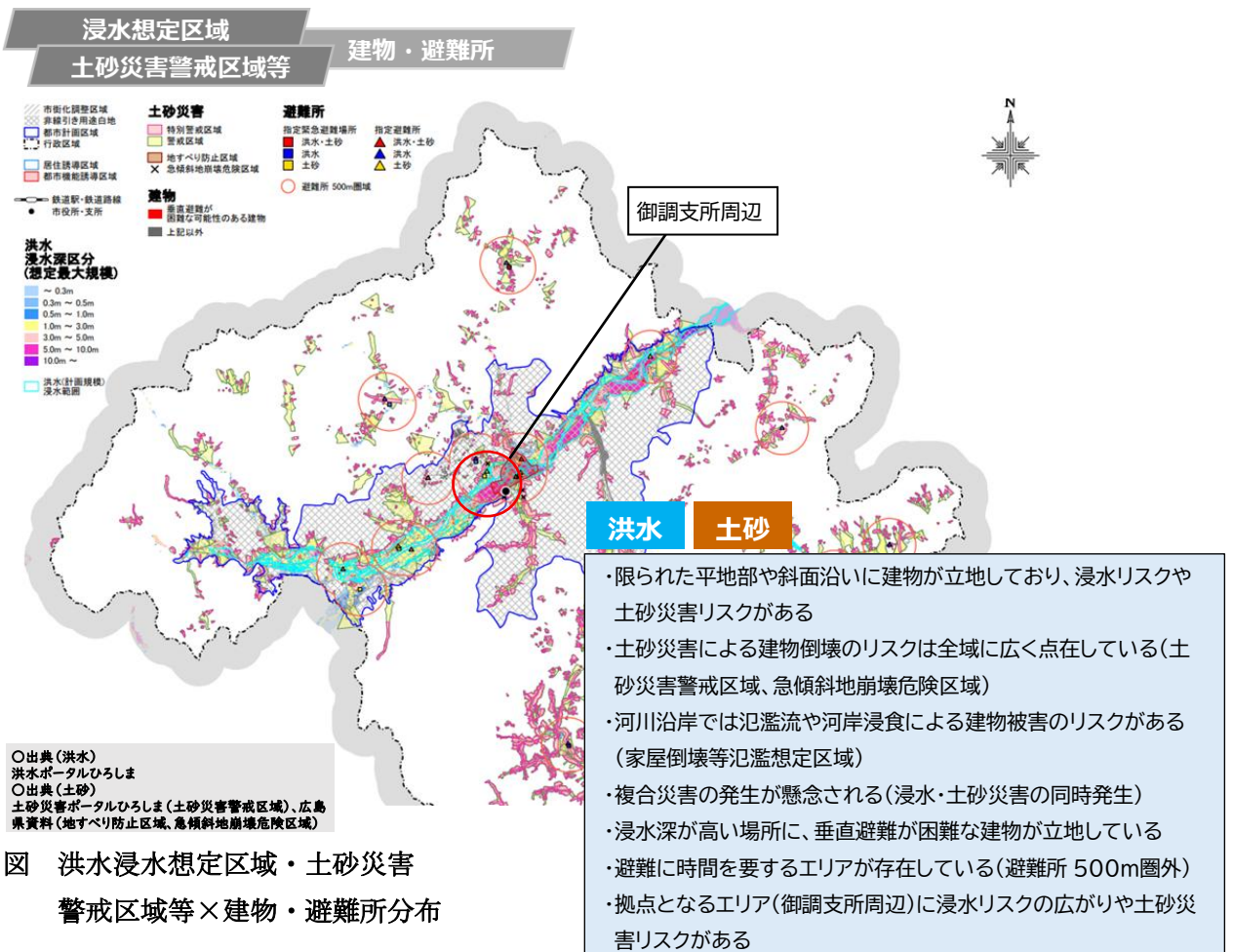


図 洪水浸水想定区域・土砂災害警戒区域等×建物・避難所分布

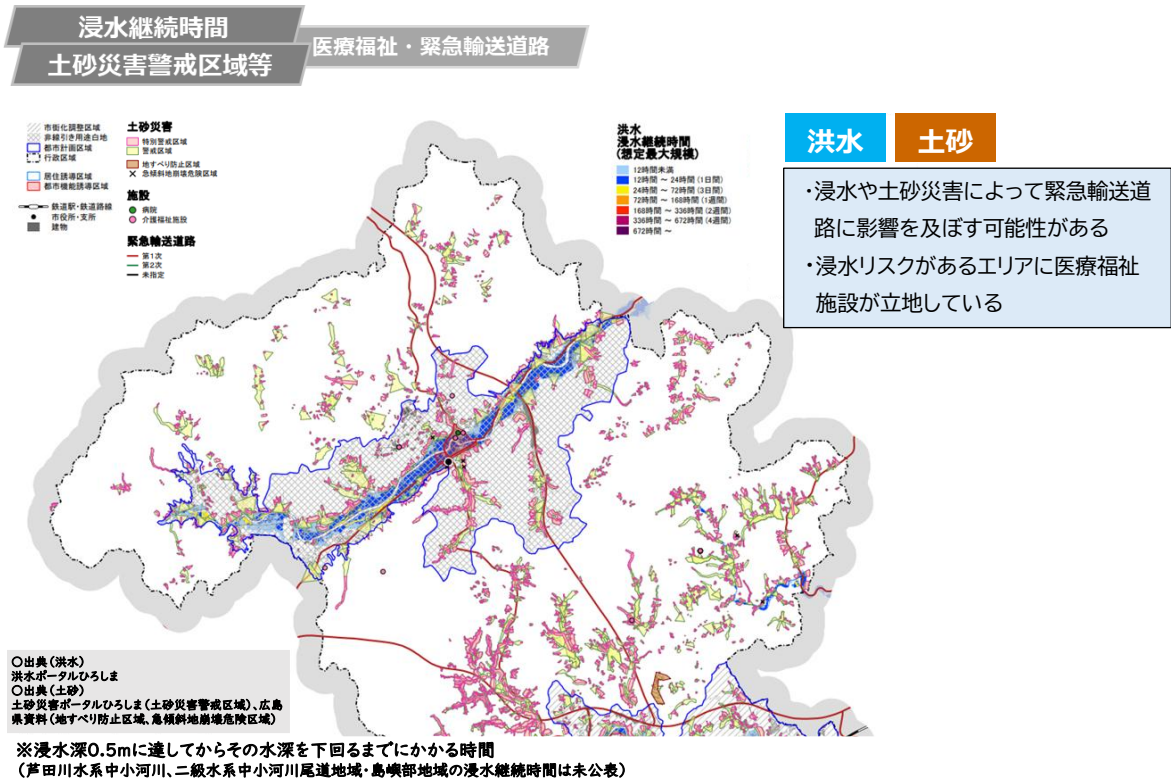


図 洪水浸水継続時間・土砂災害警戒区域等×医療福祉施設分布・緊急輸送道路

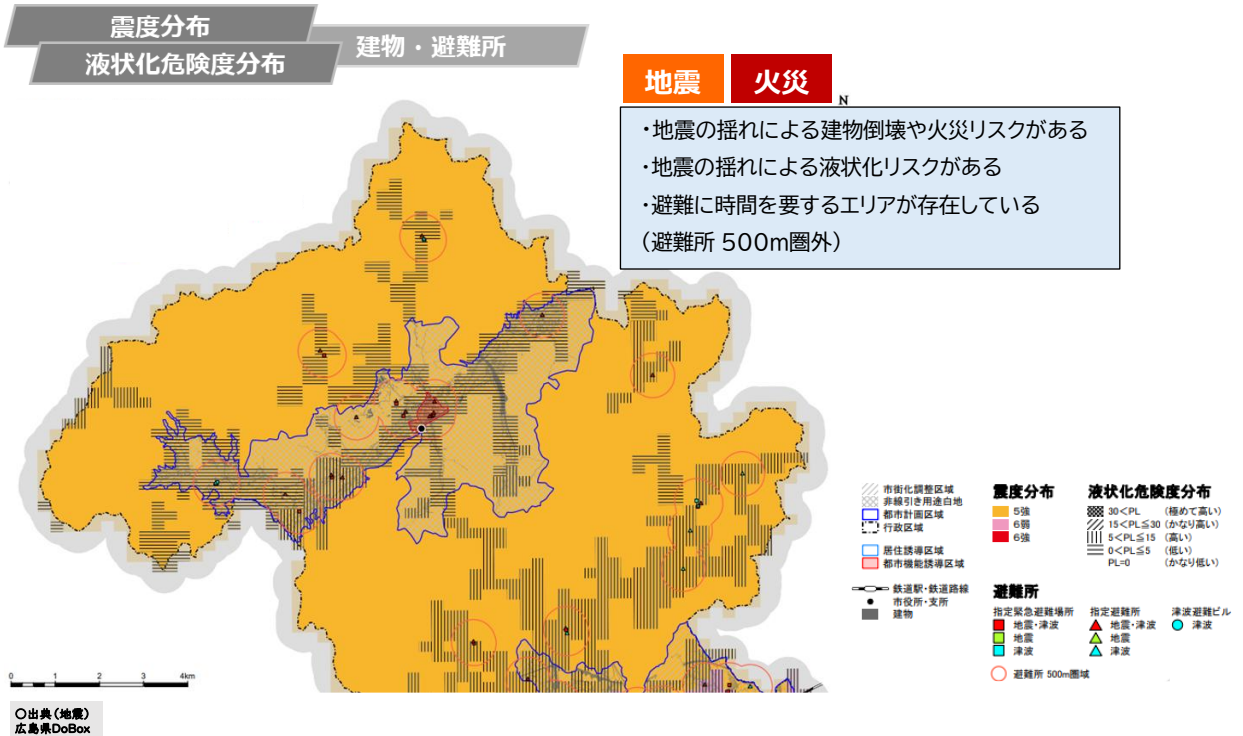


図 震度分布・液状化危険度分布×建物・避難所分布

4) 災害リスクのまとめ

「人命・建物（リスク全般）」、「避難」、「拠点」、「都市機能・交通」の各観点（カテゴリー）から見た災害リスクと、そのリスクが想定される主なエリアは以下のとおりです。

表 災害リスクのまとめ

観点 (カテゴリー)	災害種別			災害リスク	主なエリア		
					備後圏	因島瀬戸田	御調
人命・ 建物 (リスク全般)	洪水 地震	土砂 津波	高潮 火災	河川流域や沿岸部等の限られた平地部の浸水リスクがあるエリアに人口が分布、建物が立地している	河川流域、沿岸部	河川流域、沿岸部	河川流域
	洪水 地震	土砂 津波	高潮 火災	河川沿岸では氾濫流や河岸浸食による建物被害のリスクがある	河川流域	(指定なし)	河川流域
	洪水 地震	土砂 津波	高潮 火災	土砂災害による建物倒壊のリスクは全域に広く点在している	斜面地	斜面地	斜面地
	洪水 地震	土砂 津波	高潮 火災	複合災害の発生が懸念される(浸水・土砂災害の同時発生)	河川沿いの斜面地	河川沿いの斜面地	河川沿いの斜面地
	洪水 地震	土砂 津波	高潮 火災	地震の揺れによる建物倒壊や火災リスク、液状化のリスクがある	市全域		
	洪水 地震	土砂 津波	高潮 火災	建物が多く立地している中心部などでは火災延焼や、建物倒壊により周辺道路に影響を及ぼす可能性がある	中心部など	—	—
	洪水 地震	土砂 津波	高潮 火災	浸水深が高い場所に、垂直避難が困難な建物が立地している	河川流域	河川流域	河川流域
避難	洪水 地震	土砂 津波	高潮 火災	避難に時間を要するエリアが存在している(避難所 500m圏外)	東尾道・高須町、美ノ郷町など	因島重井町・三庄町、瀬戸田町、福田など	尾道北 IC 周辺など
拠点	洪水 地震	土砂 津波	高潮 火災	拠点となるエリアに浸水や土砂災害リスクが広がっている	新尾道駅、東尾道駅周辺	—	御調支所周辺
	洪水 地震	土砂 津波	高潮 火災	拠点となるエリアに浸水リスクが広がっている	尾道市中心部、向島支所周辺	因島総合支所、瀬戸田支所周辺	—
	洪水 地震	土砂 津波	高潮 火災	人口が集中するエリア、物流の拠点となる港湾エリアに浸水リスクが広がっている	東尾道、高須町など	—	—
	洪水 地震	土砂 津波	高潮 火災	拠点となるエリア(東尾道駅周辺)に長期にわたる浸水リスクがある	東尾道、高須町など	—	—
	洪水 地震	土砂 津波	高潮 火災	拠点となるエリアに液状化リスクが広がっている	尾道市中心部、向島支所周辺	因島総合支所、瀬戸田支所周辺	—
	洪水 地震	土砂 津波	高潮 火災	商業施設等が集積する尾道駅周辺で浸水や土砂災害リスクがある	尾道駅周辺	—	—
都市機能・ 交通	洪水 地震	土砂 津波	高潮 火災	商業施設等が集積する尾道駅周辺で液状化リスクがある	尾道駅周辺	—	—
	洪水 地震	土砂 津波	高潮 火災	浸水や土砂災害によって緊急輸送道路に影響を及ぼす可能性がある	国道 2 号・184 号、臨港道路山波松永線など	国道 317 号、生口島循環線、西浦三庄田熊線など	国道 184 号・486 号、尾道自動車道など
	洪水 地震	土砂 津波	高潮 火災	浸水や土砂災害のリスクがあるエリアに医療福祉施設が立地している	山本病院など	因島医師会病院、因島総合病院など	公立みつぎ総合病院など
	洪水 地震	土砂 津波	高潮 火災	浸水リスクがあるエリアに港湾施設や工場等が立地している	沿岸部	沿岸部	—
	洪水 地震	土砂 津波	高潮 火災	鉄道等が運休した場合、多くの帰宅困難者の発生が懸念される	尾道駅、新尾道駅など	—	—
	洪水 地震	土砂 津波	高潮 火災				
	洪水 地震	土砂 津波	高潮 火災				

8.3 防災・減災まちづくりに向けた課題

災害リスクの評価結果に基づき、本市における防災・減災のまちづくりに関する課題を、以下のとおり整理します。

洪水 高潮 津波

河川氾濫や浸水被害の発生防止に向けた堤防整備や排水対策等

土砂

がけ崩れ・土石流・地すべり等の発生防止に向けた砂防施設整備等

地震

揺れによる建物倒壊や液状化等の発生防止に向けた耐震化や液状化対策等

洪水 土砂 高潮 津波

浸水被害や土砂災害が発生した際の被害を回避・最小化に向けた災害リスクを考慮した土地・建物利用

火災

火災の延焼等による市街地火災の防止に向けた密集市街地の改善や空家等の適正管理

共通

住民の生命を守るため災害が発生した際の安全かつ迅速に避難できる体制の整備

共通

災害が発生した際の都市機能の継続に向けた主要施設や道路等の防災機能の強化

共通

災害が発生した際に迅速に復旧・復興できる体制の整備



8.4 防災・減災まちづくりの将来像

多世代が暮らし続けられる安全・快適な住環境の形成

- ・自然災害や空家問題に対処し、地域環境の改善と災害に強いまちづくりを推進する。
- ・リスクを最小化し、市民が安全・安心に暮らせる居住環境の形成を目指す。

ハード・ソフト両面から総合的に取組を進め、災害時の被害抑制※¹ 及び被害軽減※²を図ります。取組については、地域の状況や災害リスクの評価結果を踏まえ、優先的に取組が必要なエリアを検討するなど、まちづくりの視点から防災・減災対策を具体化します。

なお、河川流域すべての関係者の協働により、流域全体で行う「流域治水」へ転換するなど、行政・民間事業者・住民等と連携しながら防災・減災まちづくりを進めていきます。

※1 災害リスクの「回避」：災害ハザードエリアにおける立地規制・建築規制、ハザードエリアからの移転促進等による災害時の被害の抑制

※2 災害リスクの「低減」：災害ハザードエリアにおけるハード・ソフト両面の取組による災害時の被害の軽減

8.5 防災・減災まちづくりの取組方針

1. 基本的な考え方

「8.4 防災・減災まちづくりの将来像」を実現していくためには、各地域における災害リスクを踏まえ、災害リスクの回避や低減を図るための取組を総合的に展開していくことが重要です。

以下の2つの取組を総合的に推進することにより、災害リスクを踏まえた安全・安心なまちづくりを目指します。

災害リスクの回避

土地利用規制や居住誘導など、災害時に被害が発生しないようにする（回避する）ための取組

災害リスクの低減

浸水対策や土砂災害防止のための施設整備、避難や経済被害軽減、早期の復旧・復興のための対策など、災害時の被害を最小限にする

2. 防災・減災まちづくりの取組方針

「8.3 防災・減災まちづくりに向けた課題」を踏まえ、本市における防災・減災まちづくりの取組方針を以下のとおり設定します。

取組方針1 防災基盤の整備

- 1-1 河川や管理施設等の整備・維持管理
- 1-2 排水機能や貯留機能の強化
- 1-3 海岸保全施設の整備・維持管理
- 1-4 砂防施設の整備・維持管理
- 1-5 宅地・市街地等の安全性向上

取組方針2 適切な土地・建物利用の促進

- 2-1 災害リスクを考慮した土地利用規制・誘導
- 2-2 住宅・建築物等の安全性向上

取組方針3 防災体制の強化

- 3-1 避難体制の整備
- 3-2 地域防災力の強化
- 3-3 復旧・復興体制の整備

取組方針4 都市機能の継続

- 4-1 災害に強い道路ネットワークの構築
- 4-2 災害時における都市機能の継続性確保

3. 災害リスクに対応する主な取組方針

設定した災害リスクに対応する主な取組方針を以下のとおり整理します。

また、次ページにエリア（都市計画区域）ごとに整理した内容を示します。

表 災害リスクに対応する主な取組方針

災害リスク		人命・建物 (リスク全般)					避難	拠点					都市機能・ 交通							
		浸水エリアに人口分布・建物立地	氾濫流や河岸浸食による建物被害	土砂災害による建物被害	複合災害の発生（浸水×土砂）	地震による建物倒壊、火災、液状化の発生	火災延焼、建物倒壊による道路への影響	垂直避難が困難な建物が立地	避難に時間を要するエリアが存在（避難所500m圏外）	拠点となるエリアに浸水や土砂災害リスク	人口が集中するエリアや、港湾エリアに浸水リスク	拠点となるエリアで長期にわたる浸水リスク	拠点となるエリアに液状化リスク	商業施設等が集積するエリアに浸水や土砂災害リスク	商業施設等が集積するエリアに液状化リスク	浸水や土砂災害による緊急輸送道路への影響	浸水や土砂災害リスクがあるエリアに医療福祉施設が立地	長期浸水による医療福祉施設の機能停止、孤立化	浸水エリアに港湾施設や建物が立地	鉄道等の運休による帰宅困難者の発生
取組方針																				
取組方針 1 防災基盤の 整備	1-1 河川や管理施設等の整備・維持管理	○	○		○															
	1-2 排水機能や貯留機能の強化	○			○															
	1-3 海岸保全施設の整備・維持管理	○																		
	1-4 砂防施設の整備・維持管理			○	○															
	1-5 宅地・市街地等の安全性向上	○	○	○	○	○	○													
取組方針 2 適切な土地・ 建物利用の 促進	2-1 災害リスクを考慮した土地利用規制・誘導	○	○	○	○					○	○	○		○			○	○	○	
	2-2 住宅・建築物等の安全性向上					○	○													
取組方針 3 防災体制の 強化	3-1 避難体制の整備							○	○								○			○
	3-2 地域防災力の強化							○	○											
	3-3 復旧・復興体制の整備									○			○							
取組方針 4 都市機能の 継続	4-1 災害に強い道路ネットワークの構築										○						○			
	4-2 災害時における都市機能の継続性確保									○	○	○	○	○	○		○	○	○	○

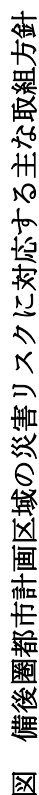
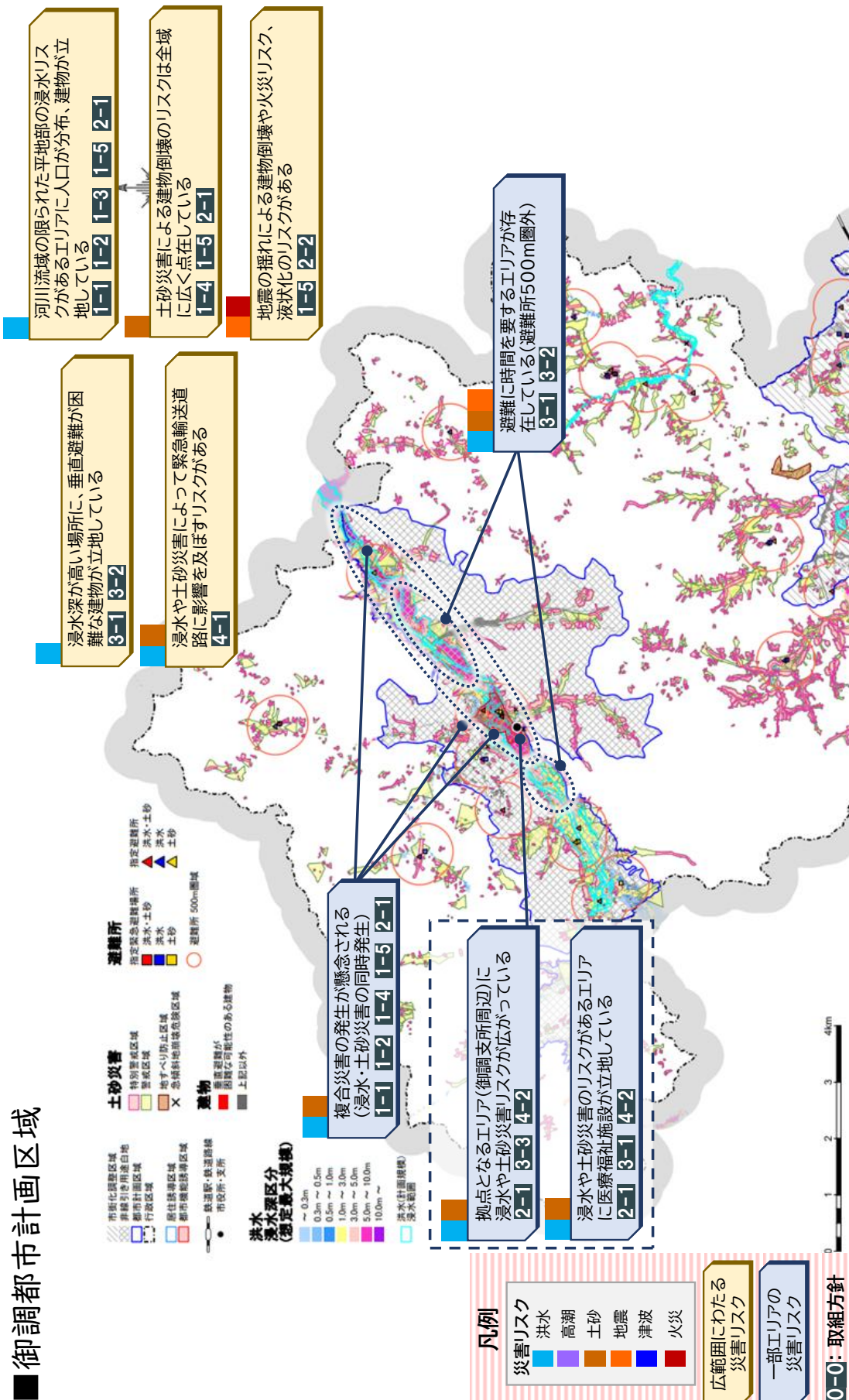




図 因島・瀬戸田都市計画区域の災害リスクに対応する主な取組方針

御調都市計画区域



※ハザード図面は洪水浸水想定区域図(想定最大規模)

図 御調都市計画区域の災害リスクに対応する主な取組方針

8.6 具体的な取組とスケジュール

取組方針に基づき、地域防災計画や国土強靱化地域計画等と整合を図りつつ、各種取組を推進します。また、国や広島県、地域の住民・事業者の取組と連携し、関係部局が連携・調整しながら、多様な主体との協働による防災・減災を進めていきます。

表 具体的な取組とスケジュール (1/2)

取組方針		具体的な取組	災害リスク
取組方針1 防災基盤の整備	1-1 河川や管理施設等の整備・維持管理	◆河川整備（堤防整備・改修、河道掘削等）	低減
		◆監視機能の強化（水位計、カメラ設置等）	低減
		◆河川や管理施設の計画的な維持管理	低減
	1-2 排水機能や貯留機能の強化	◆排水施設の整備・改修（雨水幹線、雨水ポンプ場、排水樋門等）	低減
		◆排水設備の電源・燃料確保	低減
		◆排水施設の計画的な維持管理	低減
		◆農地・森林の保全・活用	低減
		◆既存調整池、農業用ため池等の管理・活用	低減
	1-3 海岸保全施設の整備・維持管理	◆防潮堤・防潮扉等の整備・維持管理	低減
	1-4 砂防施設の整備・維持管理	◆法面对策や砂防施設整備等の土砂災害対策工事の実施	低減
		◆土砂災害危険箇所等のリスク調査	低減
取組方針2 適切な土地・建物利用の促進	1-5 宅地・市街地等の安全性向上	◆市街地環境の改善（老朽危険空家の除却、都市施設の整備等）	低減
		◆大規模盛土造成地の安全対策の推進	低減
	2-1 災害リスクを考慮した土地利用規制・誘導	◆災害ハザードエリアにおける開発許可の厳格化	回避
		◆土砂災害特別警戒区域の市街化調整区域への編入	回避
		◆災害ハザードエリアからの移転促進	回避
		◆届出制度による居住・都市機能施設の立地誘導	回避
		◆不動産取引時における災害リスク情報の周知徹底	回避
	2-2 住宅・建築物等の安全性向上	◆建物の不燃化・難燃化の促進	低減
		◆公共建築物の計画的な維持管理	低減
		◆住宅等の耐震診断や耐震改修の促進	低減
		◆空家等対策の推進	低減

実施主体			対象とする災害						取組スケジュール		
国	県	市	洪水	土砂	高潮	地震	津波	火災	短期	中期	長期
○	○	○	○								
○	○	○	○								
○	○	○	○								
		○	○		○						
		○	○		○						
		○	○		○						
		○	○								
		○	○								
	○	○			○		○				
	○	○		○							
	○	○		○							
		○				○		○			
		○		○							
		○	○	○	○		○				継続実施
	○	○		○							
		○	○	○	○		○				
		○	○	○	○		○				
		○	○	○	○		○				
		○				○		○			
○	○	○				○					
		○				○					
○	○	○				○		○			

表 具体的な取組とスケジュール (2/2)

取組方針		具体的な取組	災害リスク
取組方針 3 防災体制の強化	3-1 避難体制の整備	◆避難路の整備・確保	低減
		◆避難場所の適正配置・確保	低減
		◆民間施設を活用した垂直避難場所等の拡充	低減
		◆広域避難場所・指定避難所等の防災機能の強化	低減
		◆避難所運営マニュアルの作成	低減
		◆避難行動要支援者への支援体制の構築（避難確保計画等の作成推進、福祉避難所との連携強化等）	低減
		◆避難に関する情報発信体制の強化（避難指示や避難所等の分かりやすい情報発信、情報発信手段の確保等）	低減
	3-2 地域防災力の強化	◆ハザードマップを活用した災害リスクの周知	低減
		◆地域別ハザードマップやマイタイムライン等の作成促進	低減
		◆自主防災活動等の促進	低減
		◆訓練や講習会等による防災意識の醸成	低減
	3-3 復旧・復興体制の整備	◆情報収集・発信体制の強化	低減
		◆消防機関の危機管理体制の維持・強化	低減
		◆各種支援体制の強化（広域支援、民間協定等）	低減
取組方針 4 都市機能の継続	4-1 災害に強い道路ネットワークの構築	◆道路整備の推進（都市計画道路の整備、緊急輸送路の確保等）	低減
		◆道路の安全性向上（狭隘道路の解消、倒壊リスクのあるブロック塀除去）	低減
		◆無電柱化の推進	低減
		◆道路の排水機能強化（排水側溝の整備、透水性舗装や雨水浸透ますの設置等）	低減
		◆道路施設の計画的な維持管理	低減
	4-2 災害時における都市機能の継続性確保	◆防災拠点となる施設等の機能維持・向上（防災備蓄、非常用電源の確保等）	低減
		◆民間企業における防災対策の促進	低減

実施主体			対象とする災害						取組スケジュール		
国	県	市	洪水	土砂	高潮	地震	津波	火災	短期	中期	長期
		○	○	○	○	○	○	○	継続実施		
		○	○	○	○	○	○	○	継続実施		
		○	○		○		○		継続実施		
		○	○	○	○	○	○	○	継続実施		
		○	○	○	○	○	○	○	継続実施		
		○	○	○	○	○	○	○	継続実施		
		○	○	○	○	○	○	○	継続実施		
		○	○	○	○	○	○				
		○	○	○	○	○	○				
		○	○	○	○	○	○	○			
		○	○	○	○	○	○	○			
		○	○	○	○	○	○	○	継続実施		
		○	○	○	○	○	○	○	継続実施		
		○	○	○	○	○	○	○	継続実施		
○	○	○	○	○	○	○	○	○			
		○				○					
○	○	○				○					
○	○	○	○		○						
○	○	○				○					
○	○	○	○	○	○	○	○	○	継続実施		
		○	○	○	○	○	○	○			

9章 評価指標の設定及び計画の進行管理

9.1 評価指標の設定

立地適正化計画は、概ね 20 年後のまちの姿を見据えた計画であり、概ね 5 年ごとに計画の進捗状況や施策の効果について調査、分析及び評価を行うよう努める必要があります。

そのため、計画の必要性・妥当性を住民等の関係者に客観的かつ定量的に提示するとともに、PDCA サイクルが適切に機能する計画とするため、評価指標及びその目標値を設定します。

【居住誘導に関する目標値】

評価指標	指標の概要	基準値	目標値
居住誘導区域内の人口密度	居住誘導区域内の人口密度を把握することで、居住誘導の進捗を評価する。	尾道地域 : 48.4 人/ha 向島地域 : 44.6 人/ha 因島地域 : 32.7 人/ha 生口島地域 : 16.6 人/ha 御調地域 : 15.2 人/ha 【令和 2（2020）年】	維持 【令和 27（2045）年】

【設定の考え方】

第 3 章「3.3 まちづくりの基本方針」に示す方針②「多世代が暮らし続けられる安全・快適な住環境の形成」の進捗を定量的に把握する指標として設定します。国立社会保障・人口問題研究所の将来推計人口に基づき、令和 27（2045）年時点の居住誘導区域内の人口密度を推計すると、全市的に減少することが見込まれます。現在確保されている利便性の高い生活サービス機能や公共交通等の持続性を確保するため、居住誘導に向けた取組により、居住誘導区域内の人口密度を維持することを目標とします。

【都市機能誘導に関する目標値】

評価指標	指標の概要	基準値	目標値
都市機能誘導区域内の誘導施設の充足率	都市機能誘導区域及び周辺の日常生活の利便性を評価する。	広域交流拠点：70% 都市活力向上拠点：50% 活力創造拠点：70% 都市拠点：73% 地域拠点（御調）：100% 地域拠点（向島）：67% 地域拠点（瀬戸田）：100% 地域拠点（美ノ郷町三成）：100% 地域拠点（因島中庄町）：100% 【令和 6（2024）年】	広域交流拠点：100% 都市活力向上拠点：100% 活力創造拠点：100% 都市拠点：100% 地域拠点（御調）：100% 地域拠点（向島）：100% 地域拠点（瀬戸田）：100% 地域拠点（美ノ郷町三成）：100% 地域拠点（因島中庄町）：100% 【令和 27（2045）年】
都市機能誘導区域内における平均地価公示価格（商業地）の変動率	都市機能の集積等による拠点の魅力を評価する。	-0.7% 【令和 7（2025）年 1 月 1 日】 ※対前年度	0% 【令和 27（2045）年度】 ※対令和 6（2024）年度

【設定の考え方】

■都市機能誘導区域内の誘導施設の充足率

第 3 章「3.3 まちづくりの基本方針」に示す方針①「都市の利便性・拠点性・魅力の向上」の進捗を定量的に把握する指標として設定します。各拠点の都市機能の維持・向上を図るため、現状、立地している施設は維持し、不足している施設は誘導することで、各拠点の充足率を 100%にし、これを維持することを目標とします。

■都市機能誘導区域内における平均地価公示価格（商業地）の変動率

都市機能誘導に対する効果を定量的に把握する指標として設定します。尾道地域では、平均地価公示価格（商業地）の変動率は上昇傾向に転じているものの、都市機能誘導区域全域としては下落傾向にあり、人口減少等を踏まえると令和 27（2045）年もこの傾向は続くを見込まれます。都市機能の維持・誘導により、令和 6 年度に対する変動率を 0%とし、地価を維持することを目標とします。

【交通に関する目標値】

評価指標	指標の概要	基準値	目標値
公共交通機関の カバー率 (居住誘導区域面 積に対する割合)	公共交通機関のカバー 率を把握することで、 公共交通の利便性およ びアクセス性を評価す る。	尾道地域：99.1% 向島地域：100% 因島地域：97.0% 生口島地域：97.2% 御調地域：100% 【令和 7（2025）年】 ※GIS 処理により算出	維持 【令和 27（2045）年】 ※GIS 処理により算出

【設定の考え方】

第 3 章「3.3 まちづくりの基本方針」に示す方針③「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」の進捗を定量的に図る指標として設定します。

公共交通機関への徒歩でのアクセス圏を鉄道駅及び港 800m、バス停を 400m と定め、地域公共交通計画と連携した取組により、居住誘導区域内の公共交通機関の利便性を維持することを目標とします。

【防災に関する目標値】

評価指標	指標の概要	基準値	目標値
尾道市防災リー ダー認定者数	防災指針の『取組方針 3 防災体制の強化』を評 価する。	513 人 【令和 6（2024）年度】	1,650 人 【令和 27（2045）年度】

【設定の考え方】

■尾道市防災リーダーの認定者数

行政主導の取組だけでなく、地域における防災活動の促進が重要となることから、地域の自主防災活動をけん引する「尾道防災リーダー」の認定者数を指標として設定します。取組を開始した平成 26（2014）年度以降、令和 6（2024）年度までに 513 人を認定し、認定者は、それぞれの地域での防災訓練や避難所運営等の自主防災活動の場で活躍しています。災害発生時において、地域防災の中核を担う人材は重要であり、今後も、地域単位での受講の呼びかけや認定の条件となる育成講座の利便性の向上を図り、令和 27（2045）年度には認定者数を 1,650 人まで増加させることを目標とします。

9.2 計画の進捗管理

1. 計画の進行管理に関する方針

本計画は、上位・関連計画の見直し、法制度の改正や社会・経済情勢の変化、多様化する市民ニーズ等を踏まえて、適宜、見直しを行います。

具体的には、本計画の作成・変更、誘導施策の実施、計画の評価・分析・検証、施策の改善・見直しといった PDCA によるマネジメントサイクルを構築し、適正に進行管理を行うとともに、必要に応じて、基本方針や施策等の内容について改善を図ります。

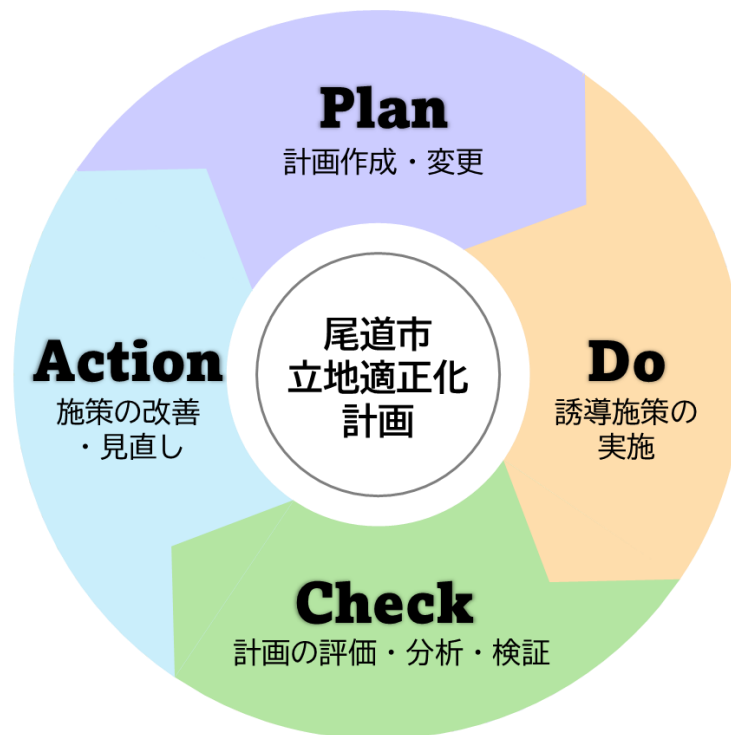


図 PDCA サイクルによる計画の進行管理のイメージ

2. 計画の点検・評価

計画の進行管理は、各種誘導施策の進捗・達成度を計るための指標を設定し、概ね5年ごとに定量的に分析・評価を行います。

なお、適宜、設定した指標の見直しや追加を行うなど、計画の効果的な進行管理に努めます。