

# 尾道市 立地適正化計画

## 概要版

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



尾道市  
令和8年3月

## 計画の概要

### 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、市町村が策定する計画です。

従来都市計画の規制を前提として、商業・医療・福祉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。

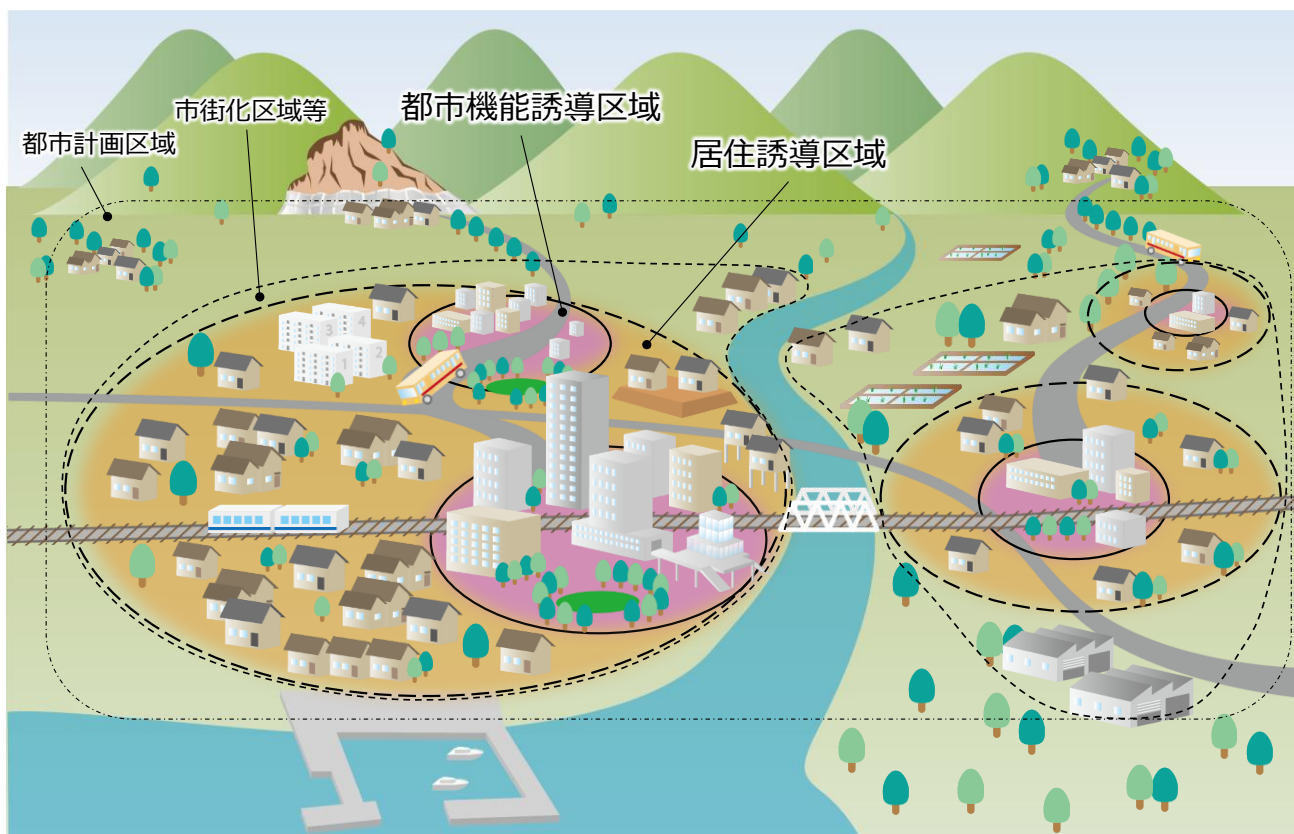


図 立地適正化計画制度のイメージ図

### 計画の対象区域

本計画は、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。

### 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、概ね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。

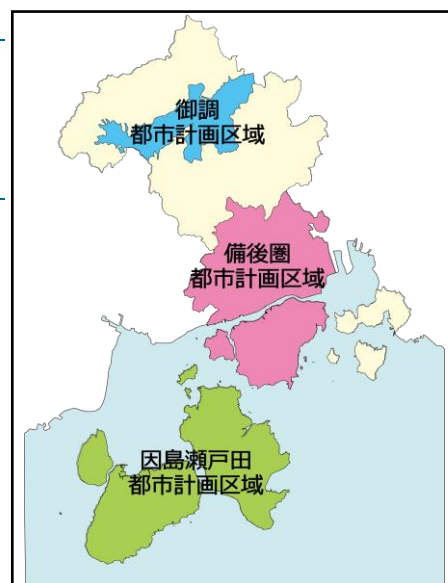


図 本計画の対象区域

## 基本方針

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方に基づいて、まちづくりの基本理念及びまちづくりの基本方針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。

#### 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、生活サービス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。
- 自然災害や空き家問題に対処し、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・安心に暮らせる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。

# 目指すべき将来都市構造

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」の将来都市構造及び「尾道市地域公共交通計画」の公共交通軸を踏まえ、将来都市構造を設定します。

## 各拠点と公共交通軸の設定及び将来都市構造図

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、生活サービス施設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づけていますが、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づけていますが、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

拠点	場所/位置	方針
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>自動車専用道路や新幹線など、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。</li> </ul>

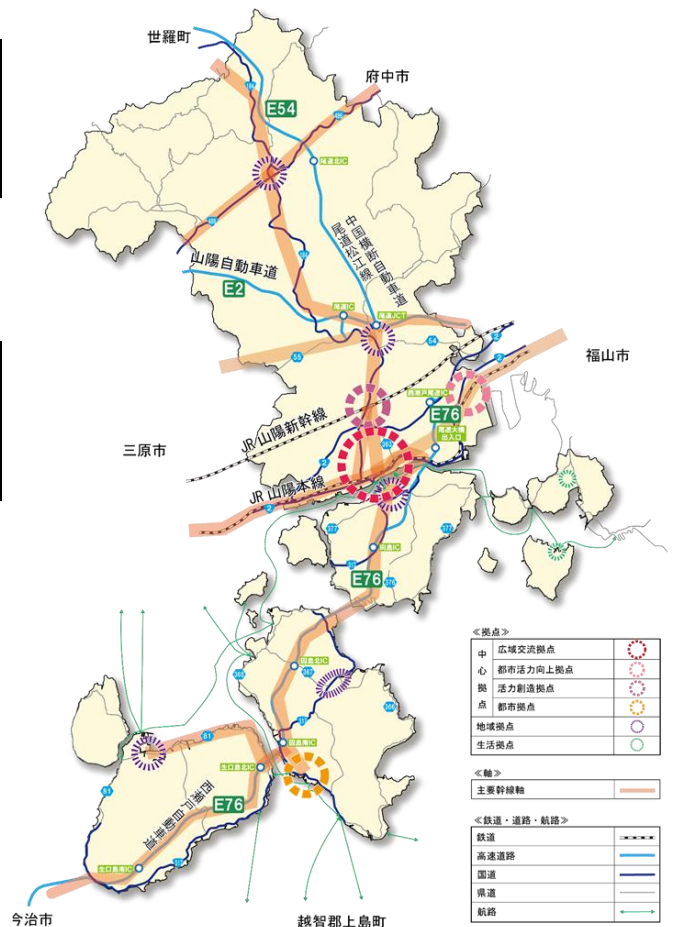


図 立地適正化計画により実現を目指す将来都市構造

# 居住誘導区域と都市機能誘導区域

**居住誘導区域**

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、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**

商業・医療・福祉等の都市機能を中心拠点や地域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。

## 都市計画区域ごとの居住誘導区域及び都市機能誘導区域

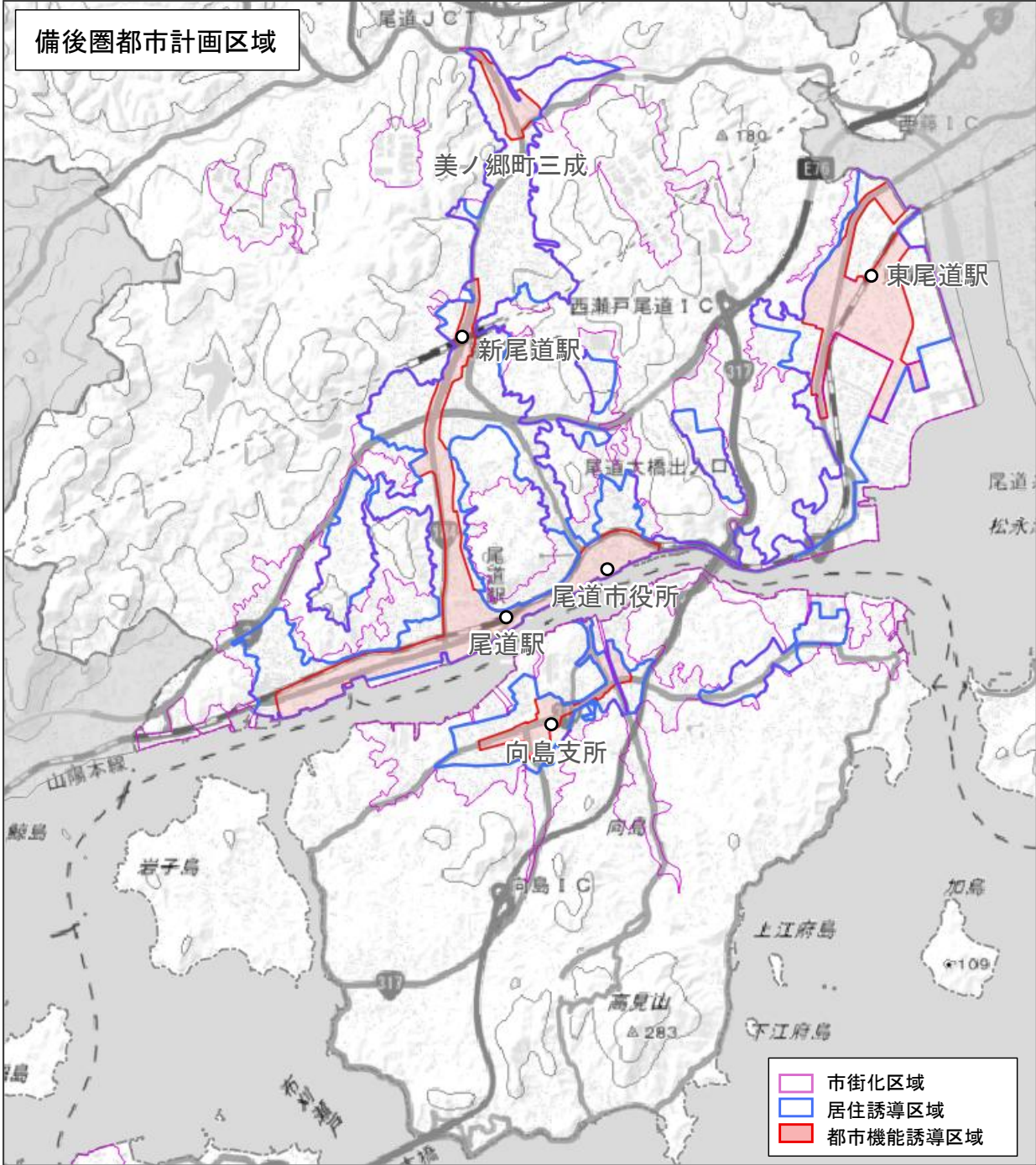


図 備後圏都市計画区域における居住誘導区域・都市機能誘導区域

資料：地理院地図を加工して作成

※土砂災害特別警戒区域及び急傾斜地崩壊危険区域は、区域外として取り扱います。

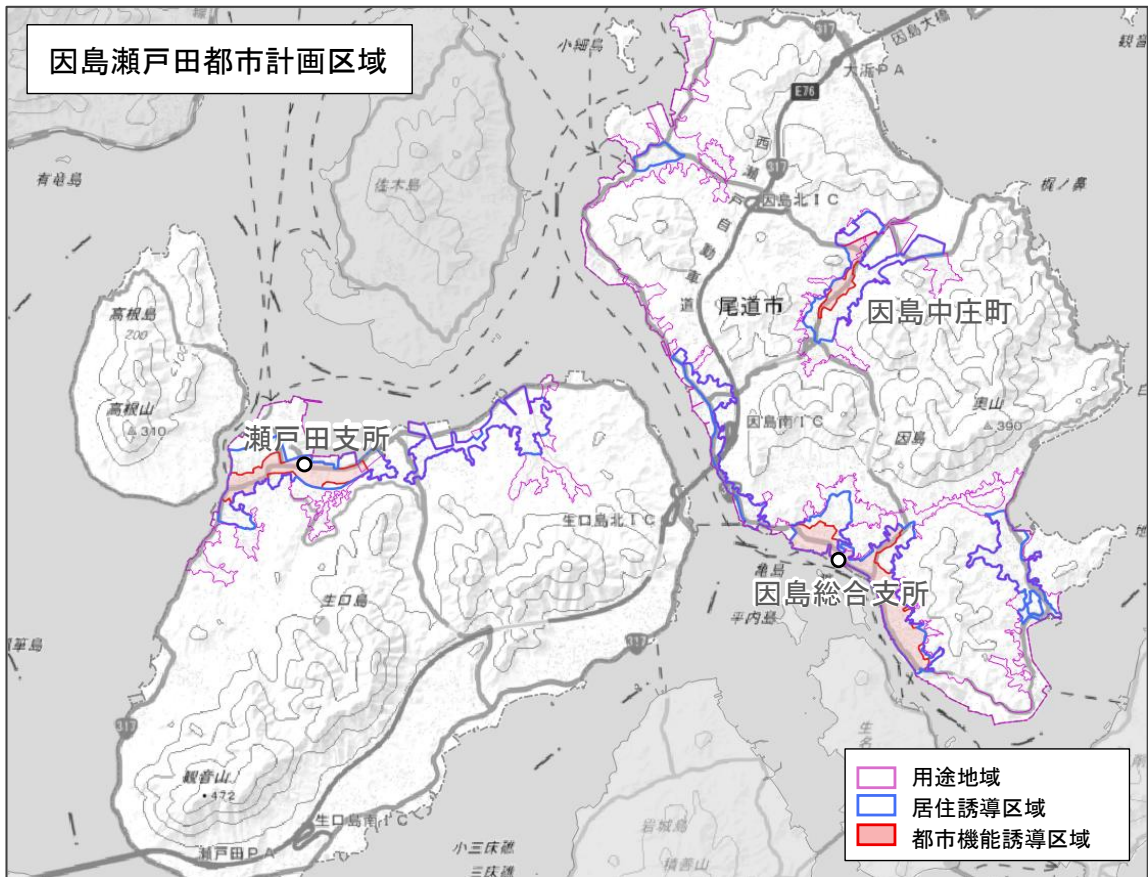


図 因島瀬戸田都市計画区域における居住誘導区域・都市機能誘導区域

資料：地理院地図を加工して作成



図 御調都市計画区域における居住誘導区域・都市機能誘導区域

資料：地理院地図を加工して作成

※土砂災害特別警戒区域及び急傾斜地崩壊危険区域は、区域外として取り扱います。

# 届出制度

## 居住誘導区域外における事前届出制度

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づけられています。(都市再生特別措置法第88条第1項)

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	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 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

### ■届出の対象例

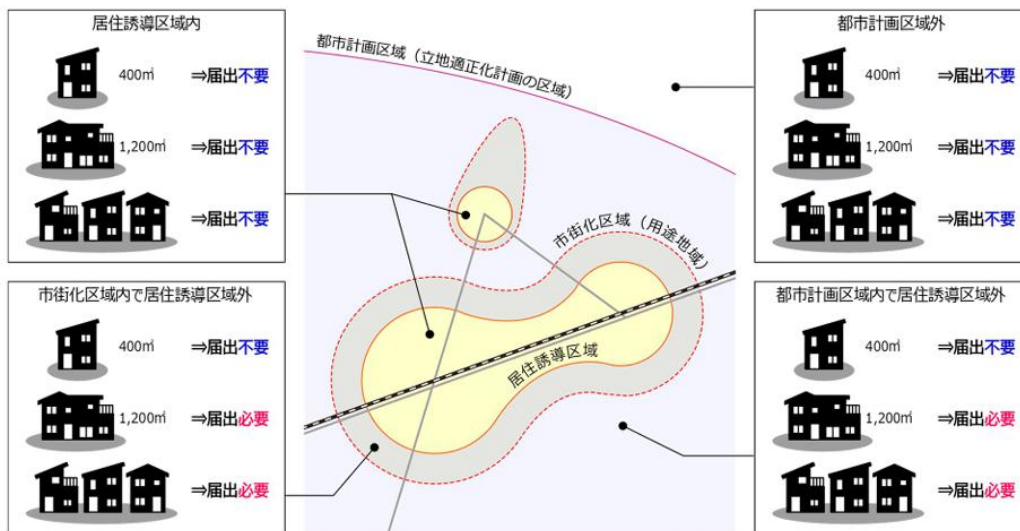


図 届出の対象例

## 都市機能誘導区域外における事前届出制度

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づけられています。(都市再生特別措置法第108条第1項)

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

## 都市機能誘導区域内における事前届出制度

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、30日前までに、市長への届出が義務づけられています。(都市再生特別措置法第108条の2第1項)

# 誘導施設

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。

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・維持を目指す機能を整理し、各拠点に必要な誘導施設を設定します。

表 各拠点の誘導施設（一覧表）

機能	誘導施設	中心拠点				地域拠点				
		広域交流拠点 (尾道駅・尾道市役所周辺地域)	都市活力向上拠点 (東尾道駅周辺地域)	新尾道駅周辺地域 (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 (因島総合支所周辺地域)	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
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㎡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

なお、誘導施設の定義は計画書をご確認ください。

※★は現在都市機能誘導区域内に立地していない施設

# 誘導施策

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。

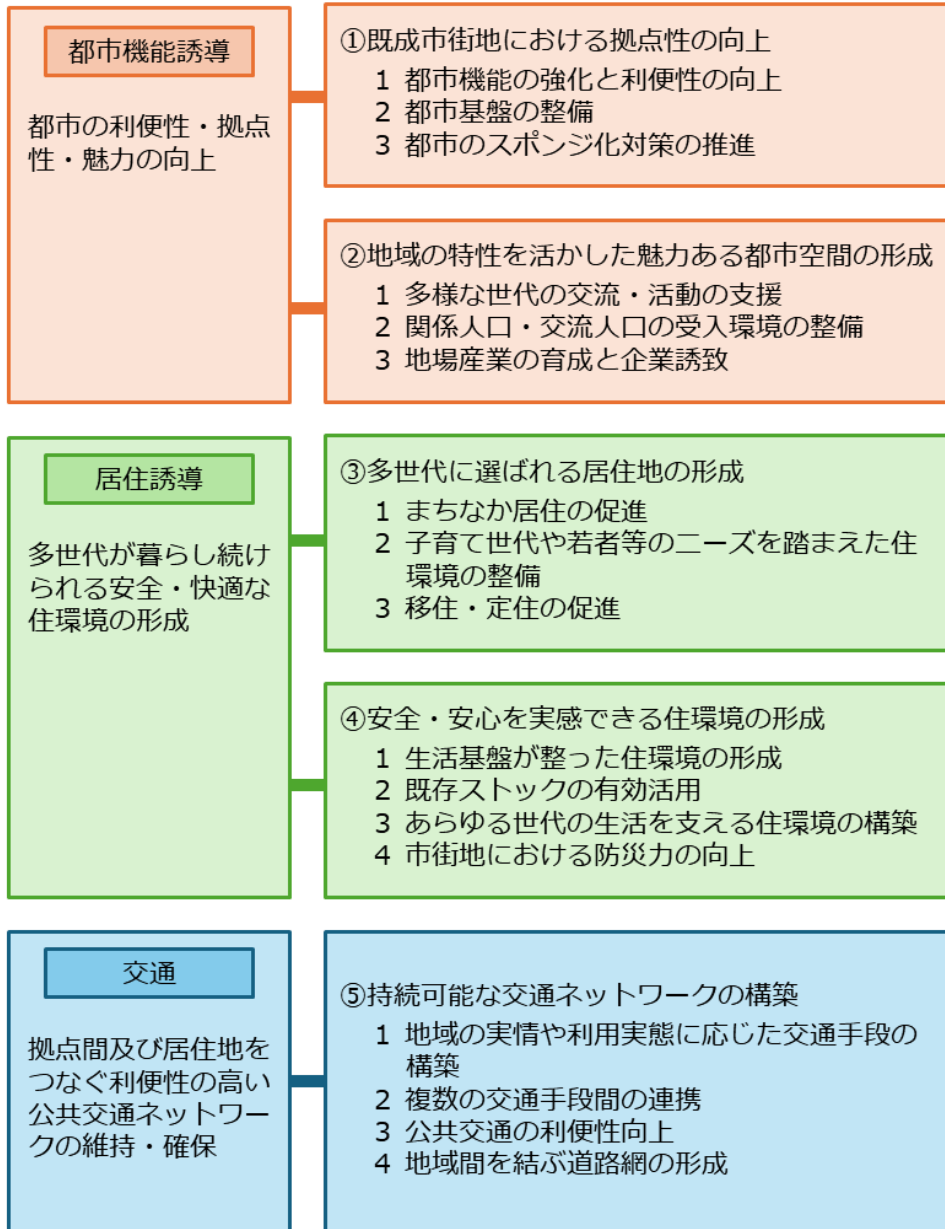
## 本市が講じる施策

### 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

### 誘導施策



## 防災指針

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

防災指針では、居住や生活サービス機能の誘導を図るうえで考慮すべき災害リスクを分析し、できる限り災害を回避、低減させるための防災・減災対策を位置づけます。

### 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

- ・自然災害や空き家問題に対処し、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、災害時の被害回避及び被害低減を図ります。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。

### 防災に関する主な取組

#### 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・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

# 評価指標の設定及び計画の進行管理

## 評価指標の設定

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。

表 評価指標及び目標値

	評価指標	指標の概要	基準値	目標値
居住誘導	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】
都市機能誘導	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の評価する。	-0.7% 【令和7(2025)年1月1日】 ※対前年度	0%以上 【令和27(2045)年度】 ※対令和6(2024)年度
交通	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、公共交通の利便性及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
防災	尾道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】

## 計画の進行管理

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。

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。

尾道市立地適正化計画 概要版

建設部まちづくり推進課

〒722-8501 尾道市久保一丁目15-1

TEL:0848-38-9223 FAX:0848-38-9295 Mail:toshi@city.onomichi.hiroshima.jp

