

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、市町村が策定する計画です。

従来の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。

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

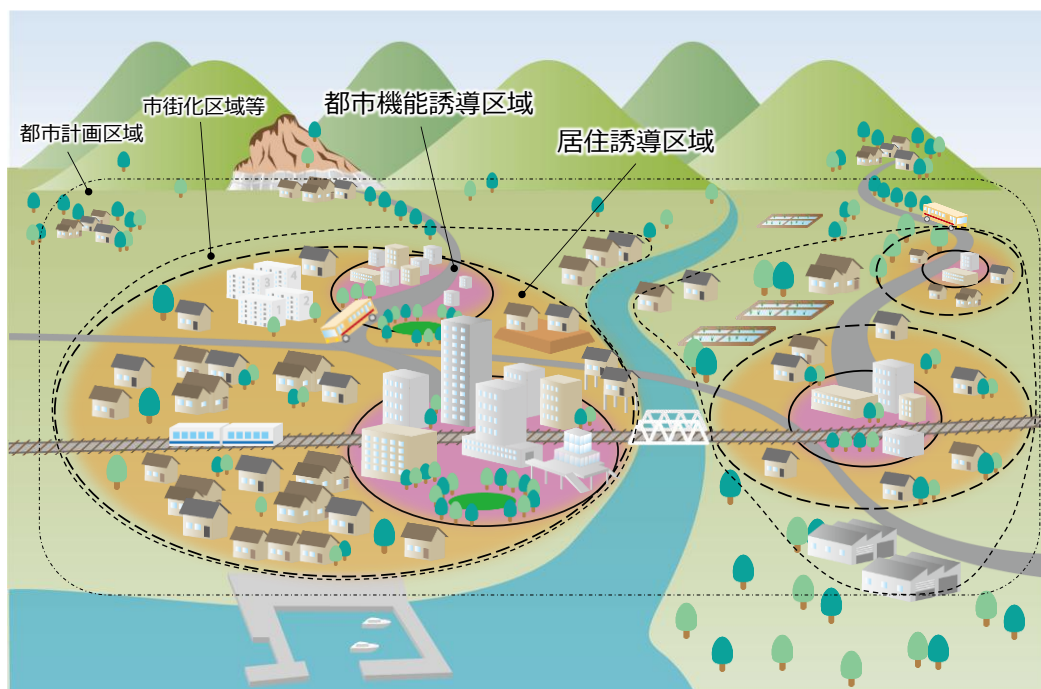


図 立地適正化計画制度のイメージ図

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、人口減少を和らげ、市民が豊かに生活し続けられる活力ある地域社会の実現を目指しています。

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。本市においても少子高齢化の急速な進展による人口構造の変化が社会に様々な影響を及ぼしており、空き家の増加や地域の拠点の活力低下に加え、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。

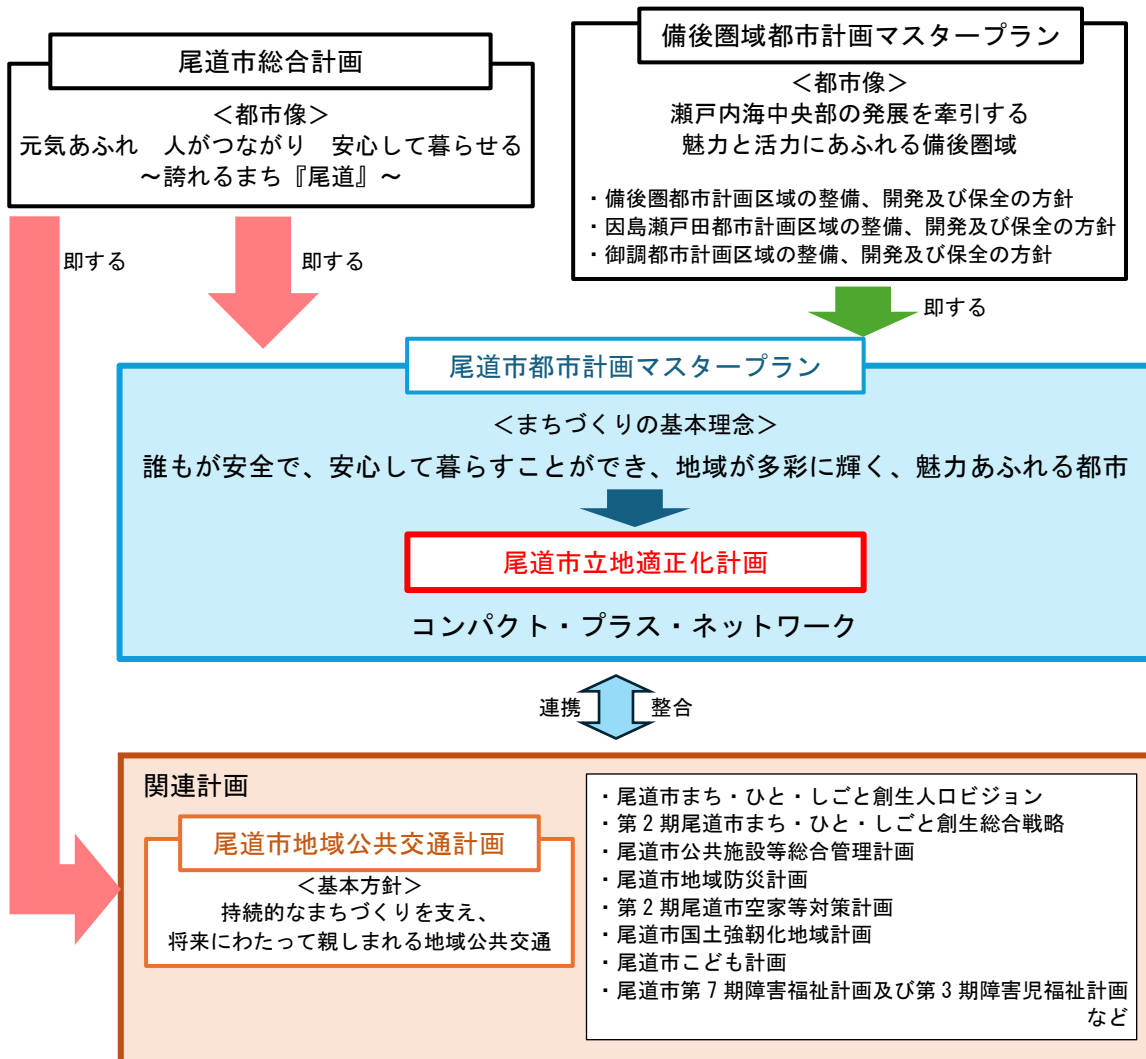
この状況を踏まえ、今後は人口が減少する中でも、医療・福祉・商業施設等の都市機能や住宅等がまとまって立地し、高齢者をはじめとする住民が公共交通によりこれらの都市機能にアクセスできるなど、効率的な都市経営による持続可能なまちづくりを実現していく必要があります。

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・プラス・ネットワーク」の考え方に基づき、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・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まちづくり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	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
誘導施設	都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき施設
誘導施設の立地を図るための事業等(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、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。

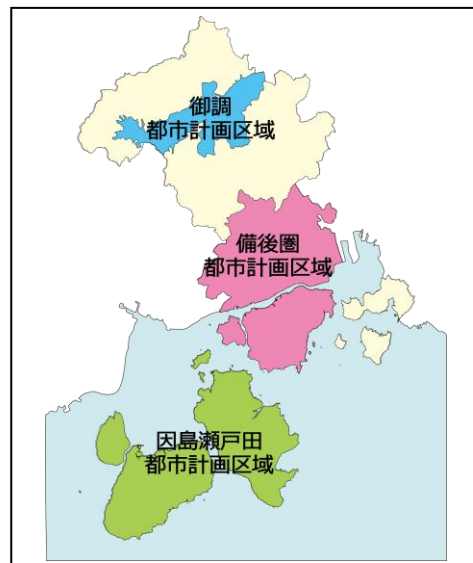


図 本計画の対象区域

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、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。