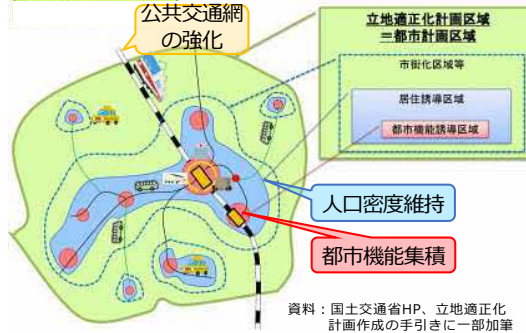


大竹市立地適正化計画 【概要版】①

立地適正化計画の策定趣旨

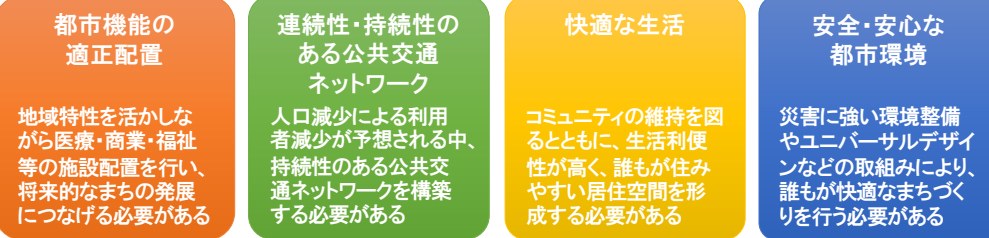
立地適正化計画の策定目的

- これまでの成長・拡大の時代から、今後の人口減少と高齢化を背景として持続可能な都市づくりを進めるため、**居住機能や福祉・医療・商業といった都市機能の立地を適正に誘導し、公共交通ネットワークと連携した「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくりを進めることが重要である。**
- 大竹市立地適正化計画は、**おおむね20年後の都市の姿を展望し、都市機能や居住を誘導するための基本的な考え方、具体的な区域を設定するとともに、それらを誘導するための施策等**を定めるものである。

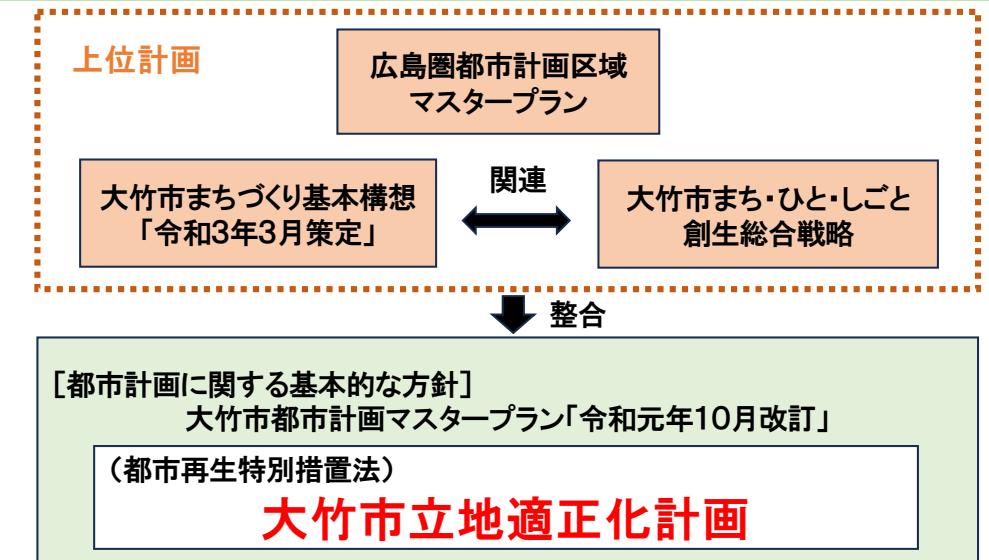


大竹市の解決すべき課題

- 大竹市では、中心市街地を含む人口減少が進行しており、生活サービスの提供や都市インフラ・公共施設等の老朽化への対応、公共交通サービスの提供等が求められる中、以下の解決すべき課題を有している。



立地適正化計画の位置づけ

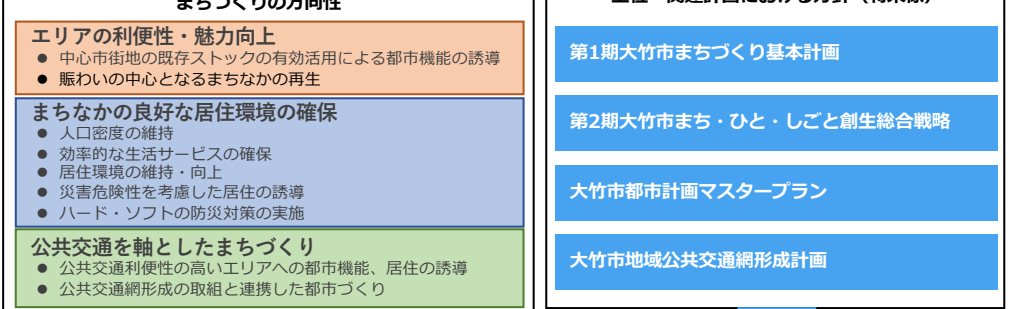


立地適正化に関する基本的な方針（まちづくり方針）

- 大竹市の解決すべき課題や上位・関連計画における将来都市像を踏まえ、**まちづくりの方針(ターゲット)**及び**目指すべき都市の骨格構造**を設定した。

まちづくりの方針(ターゲット)

- 大竹市の解決すべき課題を踏まえたまちづくりの方向性として、「**エリアの利便性向上・魅力向上**」、「**まちなかの良好な居住環境の確保**」、「**公共交通を軸としたまちづくり**」の3つを設定した。
- これらと上位・関連計画を踏まえて、まちづくり方針を「**賑わいと住みよさをつなぐ、安全・安心なまちづくり**」とした。

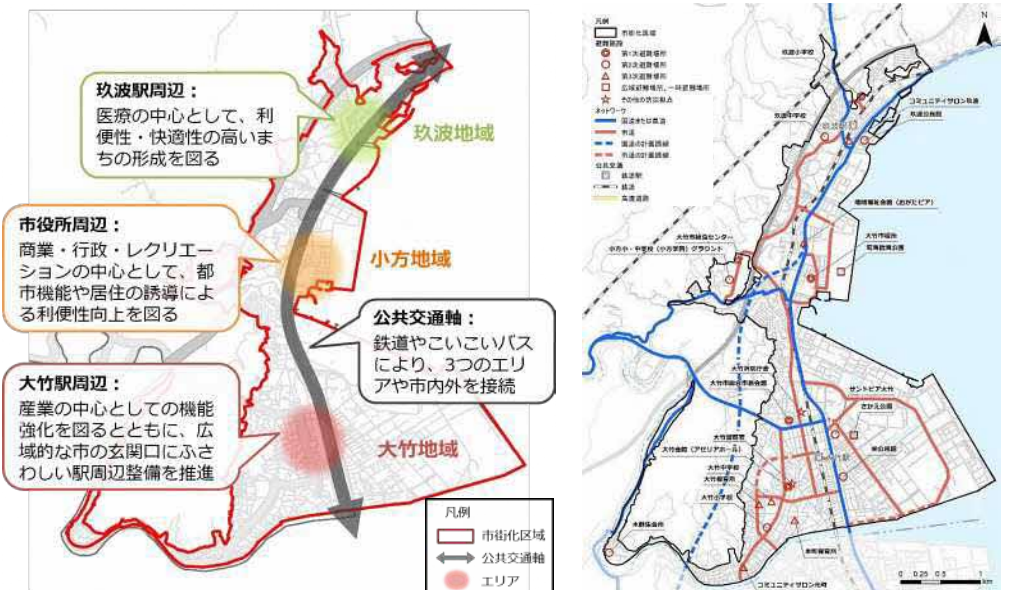


まちづくり方針（ターゲット）

賑わいと住みよさをつなぐ、安全・安心なまちづくり

目指すべき都市の骨格構造

- 都市計画マスタープランで中心的な位置付けとされている3つのエリアや市内外を結ぶ公共交通路線を基幹の公共交通と位置付け、エリア同士が連携・交流を図ることができるような利便性の高い公共交通ネットワークを形成する方針に基づき、立地適正化計画で**目指すべき都市の骨格構造**を検討した(左下)。
- また、災害時の避難や緊急車両の交通、幹線道路等を考慮した**主要ネットワーク**を設定した(右下)。



居住誘導区域

- 居住の誘導方針に基づき、居住誘導区域の設定の考え方を整理したうえで、居住誘導区域を設定した。
- 区域設定に先立ち、現状の市街地と同程度の人口密度を維持するために必要な区域面積を検討し、居住誘導区域設定時の面積規模の参考とした。
- 以下のステップに沿って、法制度等で含まれない地域や災害リスクの高い地域を除外したうえで、居住環境の創出、都市機能の充足、公共交通の利便性、将来人口密度等の要素を勘案し、100mメッシュ単位での定量的評価を行った上で、地形・地物等に沿って居住誘導区域を設定した。

【STEP1】法制度等の整理

- 除外範囲の検討
- 法律上区域に含まない市街化調整区域、住宅の建設が制限される工業専用地域は、居住誘導区域から除外
 - 住宅の建設が制限される臨港地区、住居系用途の集積が好ましくない工業地域は、居住誘導区域から原則除外

【STEP2】災害リスクの高い地域を整理

- 土砂災害特別警戒区域は居住誘導区域から除外し、土砂災害警戒区域については居住誘導区域から原則除外
- 浸水想定区域（洪水、高潮、津波）は浸水深3m以上（洪水：計画規模、高潮：30年確率）の区域を原則除外

【STEP3】居住可能な土地利用の範囲等を抽出

- 建物用地（住宅用地・商業用地）および1ha以上の宅地整備のための開発許可が出されている範囲を抽出

【STEP4】身近な都市機能が充実した範囲を抽出

- 居住地周辺で利便性を享受できるようにすべき機能を、行政・介護・福祉・子育て、商業、医療、金融、教育・文化と定義し、これら7種の都市機能に対し高齢者徒歩圏（500m以内）から5種以上重なる範囲を身近な都市機能が充実した地域として抽出

【STEP5】公共交通の利便性の高い範囲を抽出

- 公共交通沿線地域（鉄道駅500m圏、バス停300m圏）およびデマンド交通の運行範囲を抽出

【STEP6】将来人口密度が一定以上見込める範囲を抽出

- 将来人口密度（令和27年）が一定以上（40人/ha）で区域の連続性を担保できる範囲を抽出

【STEP7】個別調整を行い、地形地物に沿って区画を設定

- STEP2～6を点数評価した結果をもとに、拠点ごとの実際の利便性や区域の連続性等を踏まえ個別調整し、道路境界、地形地物などにより区画を設定

居住誘導区域の設定

※計画策定後、居住誘導区域以外の都市計画区域内において、以下の条件に当てはまる行為を行う際は所定の届出が必要となる。

開発行為	➢ 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為 ➢ 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
建築等行為	➢ 3戸以上の住宅を新築しようとする場合 ➢ 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

届出必要

例

3戸以上の開発行為



1,000㎡以上の開発行為



届出不要

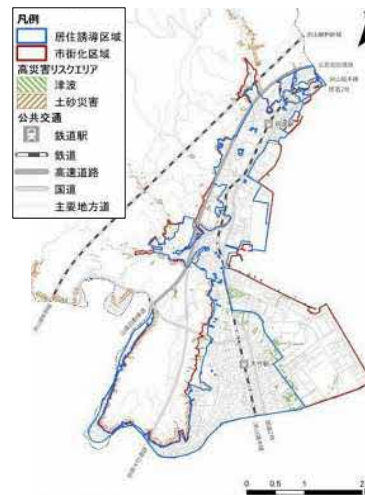
例

2戸の開発行為（1,000㎡未満）

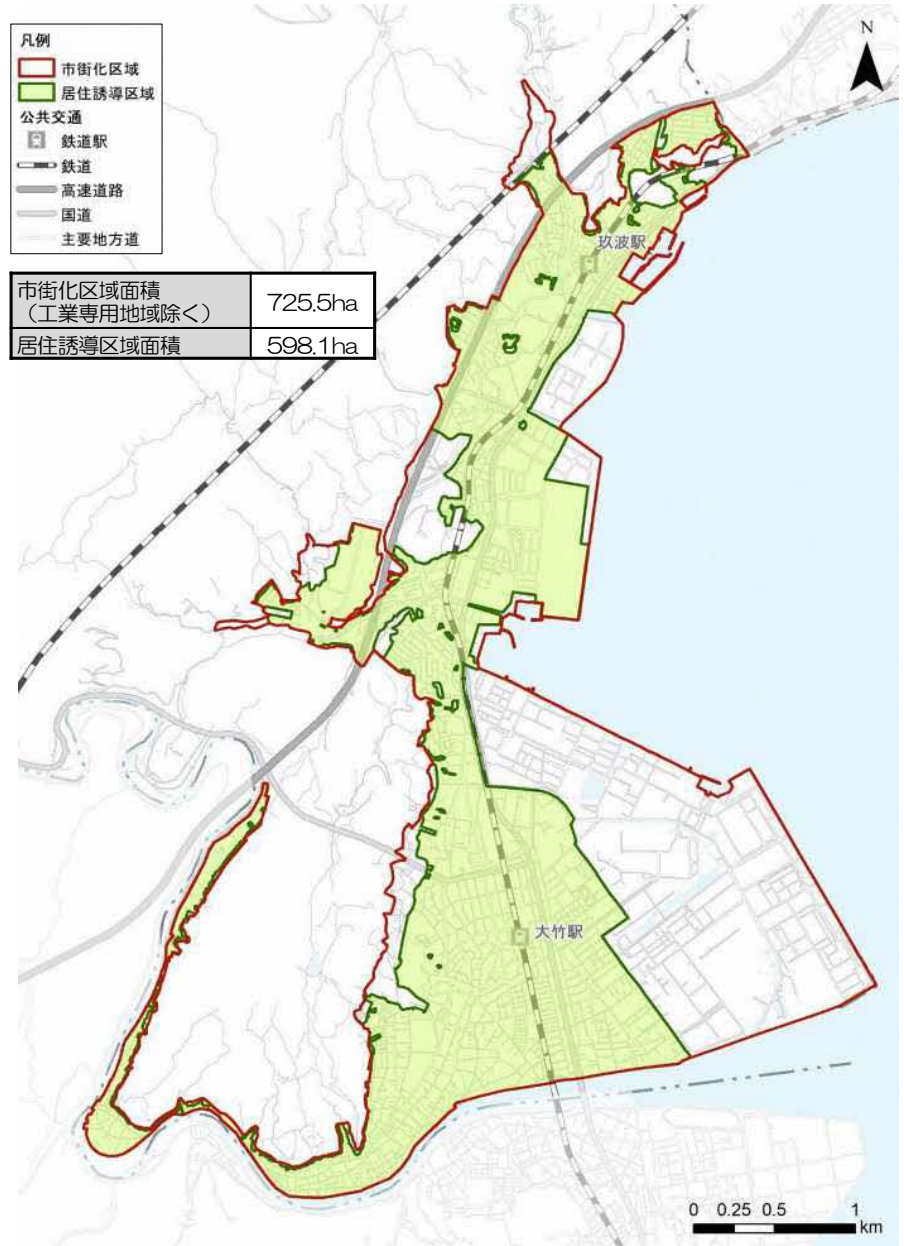


3戸以上の住宅新築
3戸以上の住宅への改築、用途変更





▲高災害リスクと居住誘導区域の重ね合わせ



▲居住誘導区域の範囲

市街化区域面積 (工業専用地域除く)	725.5ha
居住誘導区域面積	598.1ha

都市機能誘導区域・誘導施設

- 都市機能の誘導方針に基づき、都市機能誘導区域の設定の考え方や各拠点における拠点形成の方向性について整理したうえで、都市機能誘導区域を設定した。また、各拠点における拠点形成の方向性を踏まえ、維持または誘導が必要な都市機能を整理し、誘導施設を設定した。
- 都市機能誘導区域、および誘導施設は、それぞれ以下のステップに沿って、各地域の現状や今後の整備方針等を定量的・定性的に評価した上で設定した。

都市機能誘導区域

【STEP1】大竹市都市計画マスタープランの方針より誘導区域の範囲を検討

- 上位計画にあたる大竹市都市計画マスタープランで位置付けられた「賑わい創生ゾーン」や「中心的位置づけ」機能の考え方に従い、誘導区域の範囲を設定

【STEP2】都市機能の立地状況や用途地域より誘導区域の概形を検討

- 都市機能の立地に望ましい商業系用途地域（商業地域及び近隣商業地域）等を中心に、誘導区域のベースとなる範囲を設定
- 各拠点周辺の既存の都市機能の立地状況や公共交通網、今後の施設整備・再編計画等を考慮し、拠点別の誘導施設の想定と整合を図りながら、区域を設定

【STEP3】個別調整を行い、地形地物に沿って区画を設定

- STEP1～2で整理した異なる指標を定量的に評価するため、評価対象をそれぞれ100mメッシュ単位で点数化（1要素につき+1点）することで、区画の概形を定量的に検討
- 点数評価した結果をもとに、拠点ごとの実際の利便性や区域の連続性及び防災面等を踏まえ個別調整し、道路境界、地形地物などにより区画を設定

誘導施設

【STEP1】都市機能の立地状況の確認

- 都市機能の立地状況を拠点別に整理

【STEP2】拠点別の維持・誘導すべき機能の検討

- 既存の都市機能の状況や市民アンケートにおけるニーズ、都市計画マスタープランで示されている方向性を踏まえ、拠点別の維持・誘導すべき都市機能を整理

【STEP3】誘導施設の設定

- これまでの検討結果を踏まえ、拠点別の誘導施設（既存都市機能の維持や、さらなる都市機能の強化を図る施設）を設定

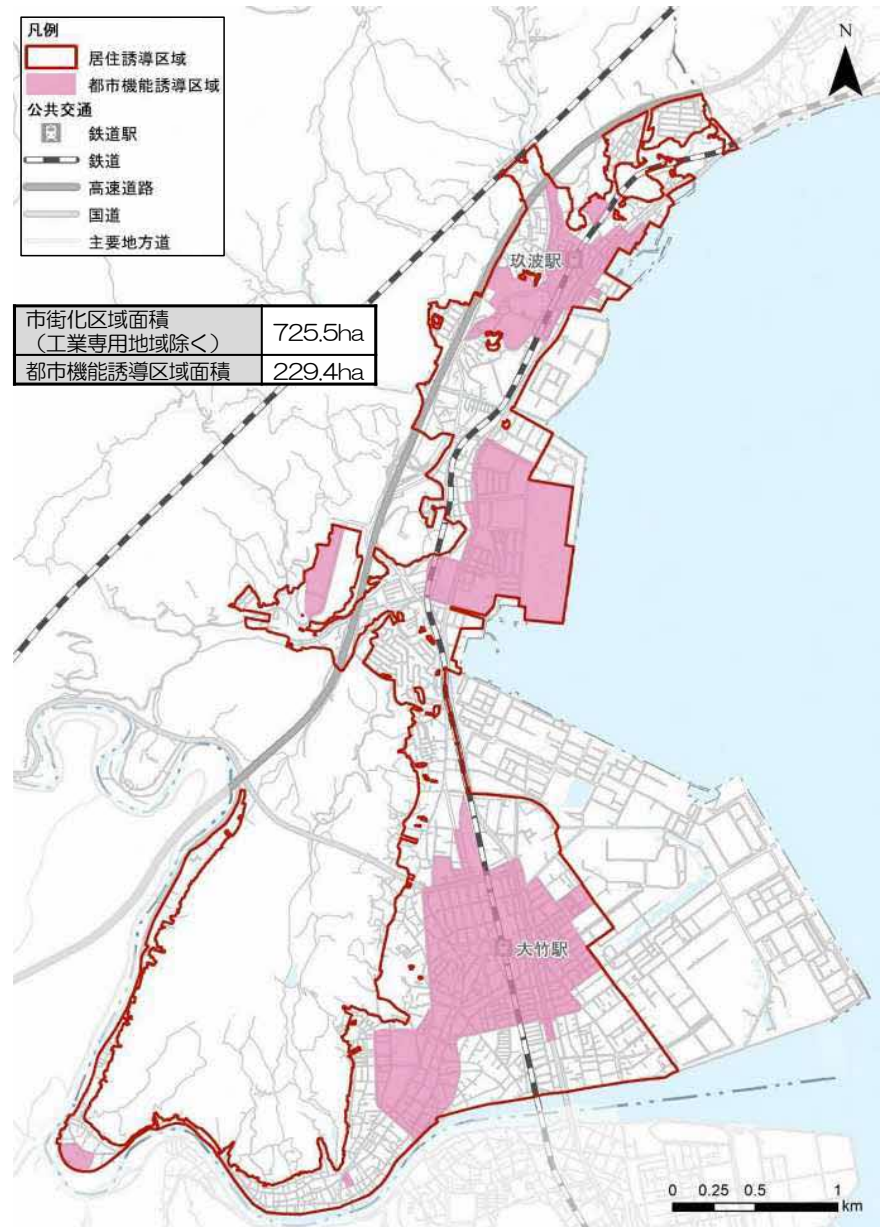
※誘導施設に指定された都市機能を有する施設に関して、以下の条件に当てはまる行為を行う際は所定の届出が必要となる。

開発行為	➢ 都市機能誘導区域外で、対象となる施設（誘導施設）を有する建築物の建築を目的とする開発行為
建築等行為	➢ 都市機能誘導区域外で、対象となる施設（誘導施設）を有する建築物を新築しようとする場合 ➢ 都市機能誘導区域外で、建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して誘導施設を有する建築物とする場合
誘導施設の廃止	➢ 都市機能誘導区域内で、対象となる施設（誘導施設）を廃止または廃止しようとする場合

▼誘導施設

	誘導施設	大竹地域	小方地域	玖波地域
行政機能	市役所本庁舎・支所、消防庁舎、警察署	①	①	①
介護・福祉機能	総合福祉センター、地域福祉会館	①	①	
子育て機能	子育て支援センター	①	①	
	公立保育園・公立認定こども園	①	①	
商業機能	延床面積3,000㎡以上の大型複合商業施設		①	
	延床面積300㎡以上の商業施設（生鮮食料品または日用品を扱う施設）	①	①	②
医療機能	100床以上の病院			①
	休日診療所			②
金融機能	銀行、信用金庫	①	①	①
教育・文化機能	市民会館、文化ホール、図書館、美術館	①	①	
	小・中学校、給食センター、公民館・コミュニティサロン	①	①	①

- ①：現状機能を維持するため、誘導施設に設定（拠点周辺に充足している場合）
 ②：新たに（さらに）誘導するため、誘導施設に設定（拠点周辺に都市機能が不足している場合）
 空欄：必ずしも拠点に誘導する必要がない、もしくは他の拠点でまかなえるため、誘導施設には設定しない
 □：災害拠点施設等に指定されている都市機能



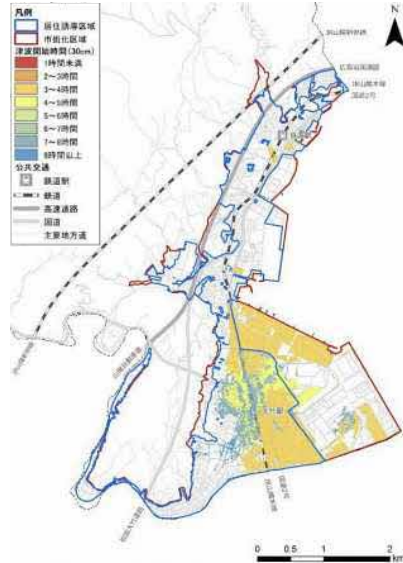
▲都市機能誘導区域の範囲

防災指針

- 地球温暖化による降雨強度の増加、頻発するゲリラ豪雨、東日本大震災による被害、南海トラフの巨大地震の懸念等を踏まえ、**様々な災害に対応する都市づくりが必要**になってきている。
- 災害対策のあらゆる分野で「減災」の考え方を徹底し、**ハード・ソフトを組み合わせた災害に強い国土・地域づくりが求められている**中で、**都市計画の中にあらゆる自然災害による被害の抑止・軽減を位置づけること**を目的として防災指針を作成した。

災害リスクの状況整理・リスク分析

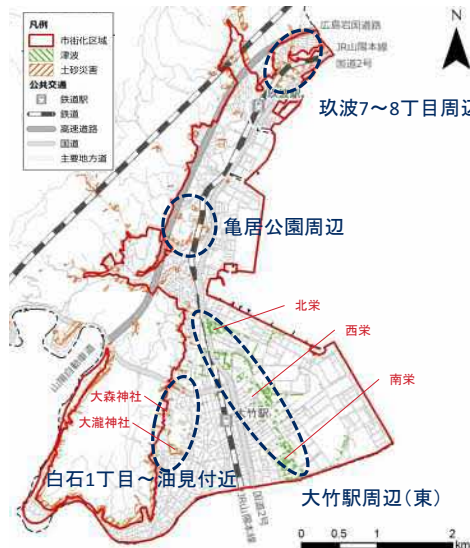
- 水害(洪水、津波、高潮)や土砂災害などのハザードと都市機能との位置関係等、多角的な観点で災害リスクの状況整理及び分析を実施



▲災害リスクの分析例

災害リスクの高い地域の抽出・評価

- 災害リスク分析の結果をもとに、特に災害リスクの高い箇所を抽出



▲災害リスクの高い箇所の抽出

具体的な取組・目標値

- 防災・減災に向け、国・県・市で取り組んでいくハード対策・ソフト対策を整理
- 併せて、それらの対策による取組の進捗を管理することを目的として、目標指標及び目標値を設定

▼具体的な取組内容（抜粋）

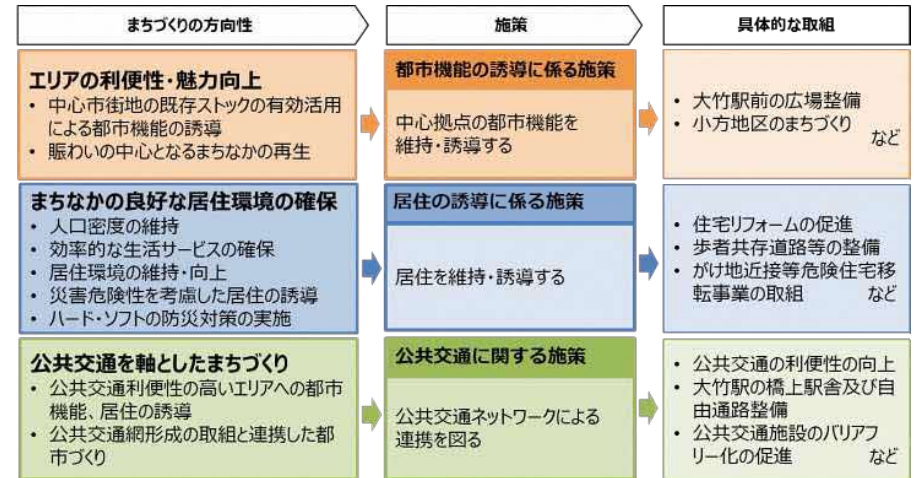
具体的な取組	
居住誘導区域への移転促進	住宅耐震化支援制度の活用
空き家や空き地の有効活用	居住誘導区域内の既存住宅の流通による住み替え促進（空き家対策）
自主防災組織・リーダーの育成	防災上の主要なネットワーク整備

▼効果指標の目標値

目標指標	基準値	目標値
住宅の耐震化率	83.1% (令和2年)	100% (令和21年)
自主防災組織加入率	74% (令和3年)	100% (令和21年)

誘導施策

- 誘導施策とは、「まちづくり方針」の実現に向けて、コンパクト・プラス・ネットワークの考え方をもとに、**公共交通との連携を図りながら、都市機能の誘導と、居住の誘導を実現するために行う施策**である。
- 「エリアの利便性・魅力向上」、「まちなかの良好な居住環境の確保」、「公共交通を軸としたまちづくり」の3つのまちづくり方針をもとに、誘導施策を設定した。



▲まちづくりの方向性と誘導施策の関係

目標指標と進行管理

- 誘導施策の進捗状況やその妥当性等を精査・検討するために**目標指標**を定めた。あわせて、目標指標を達成した際に期待される効果を評価する指標として**効果指標**を定めた。
- 計画の進捗状況を**PDCA(計画、実行、評価、検証、改善)サイクル**に基づいて確認し、進捗を管理する。**概ね5年ごとに施策の実施状況や目標値の達成状況を評価し、必要に応じて計画の見直し**を行う。

▼目標指標の目標値

分類	目標指標	基準値	目標値
都市機能の維持・誘導	都市機能誘導区域内の誘導機能数	21件 (令和7年)	23件 (令和21年)
居住の維持・誘導	居住誘導区域内の人口密度	34.5人/ha (令和4年)	現状維持 (令和21年)
公共交通の維持・連携	こいこいバスと支線交通の年間利用者数	104,269人 (令和3年)	現状維持 (令和21年)

▼効果指標の目標値

効果指標	基準値	目標値
市街化区域全体と比べた都市機能誘導区域の土地の価値 (都市機能誘導区域における土地の価値が市街化区域全体を上回っているかどうか)	1.43 (令和4年)	基準値以上 (令和21年)
市街化区域全体と比べた居住誘導区域の土地の価値 (居住誘導区域における土地の価値が市街化区域全体を上回っているかどうか)	1.09 (令和4年)	基準値以上 (令和21年)
アンケート調査等における暮らしやすさの評価 (大竹市の暮らしやすさについて、「総じて暮らしやすい」と回答した割合)	57.6% (令和4年)	基準値以上 (令和21年)