

# 立地適正化計画の検討 (基本方針、誘導区域・誘導施設)

---

2022年10月7日

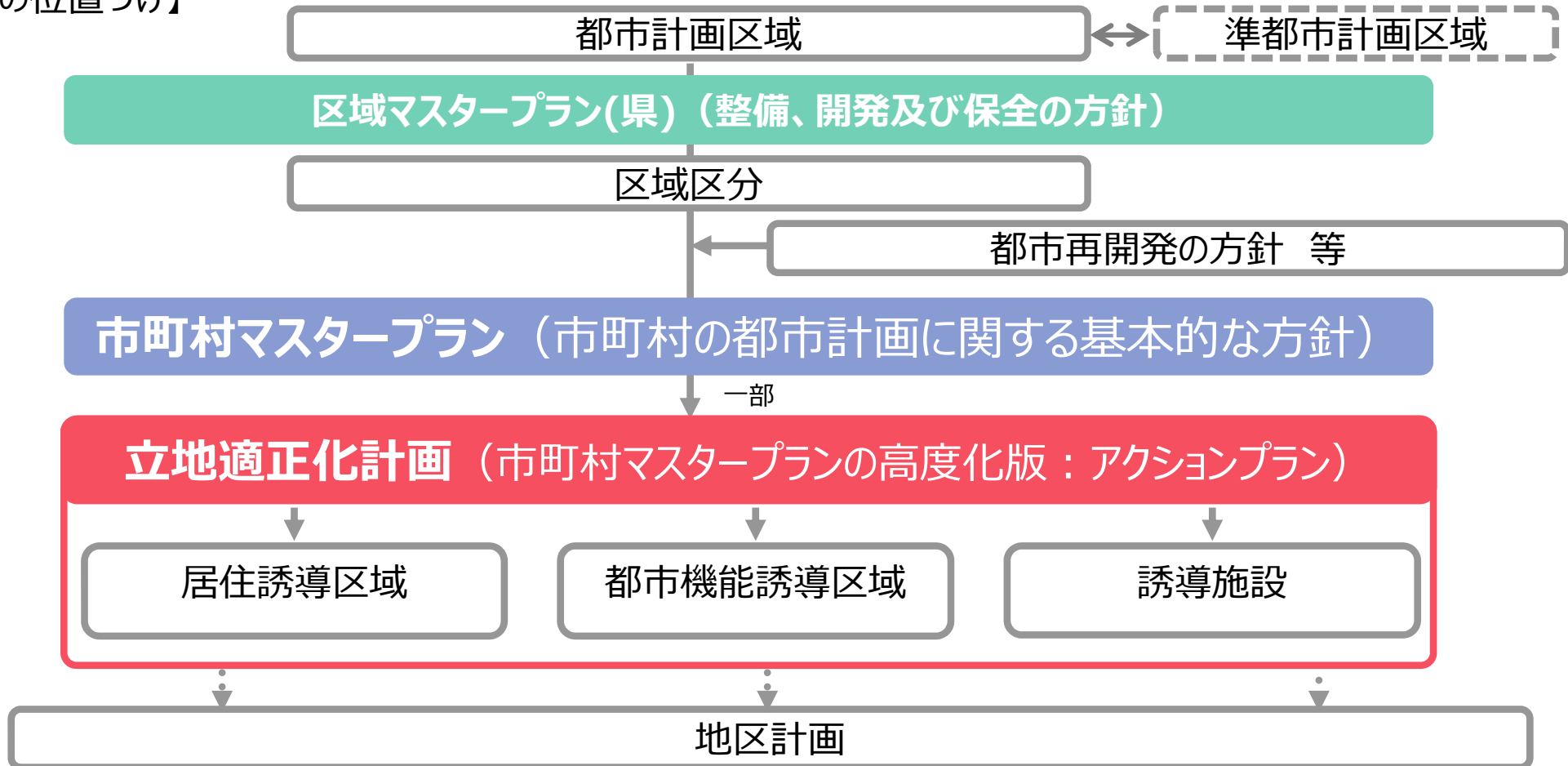
安芸高田市 企画部 政策企画課

1. 立地適正化計画の位置付け	.....	2頁
2. 都市計画区域におけるまちづくりの課題	.....	5頁
3. まちづくりの基本方針	.....	6頁
4. 課題解決のための施策・誘導方針（ストーリー）の検討	.....	8頁
5. 居住誘導区域の検討	.....	9頁
6. 都市機能誘導区域の検討	.....	22頁
7. 誘導施設の検討	.....	28頁

# 1. 立地適正化計画の位置付け

- 都市計画マスタープラン（市町村マスタープラン）は、都市づくりの将来像をはじめ、土地利用の規制・誘導や都市施設整備、地域ごとの整備などの方向性を示す、**市町村の都市計画の根幹となる計画**です。
- 立地適正化計画とは、都市計画法を中心とした従来の土地利用の計画に加えて、居住機能や都市機能の誘導により**コンパクトシティ形成に向けた取組を推進するために策定する計画**であり、**市町村マスタープランの高度化版という位置付け**で、都市機能誘導区域や居住誘導区域、誘導施設等を設定するアクションプランとなります。

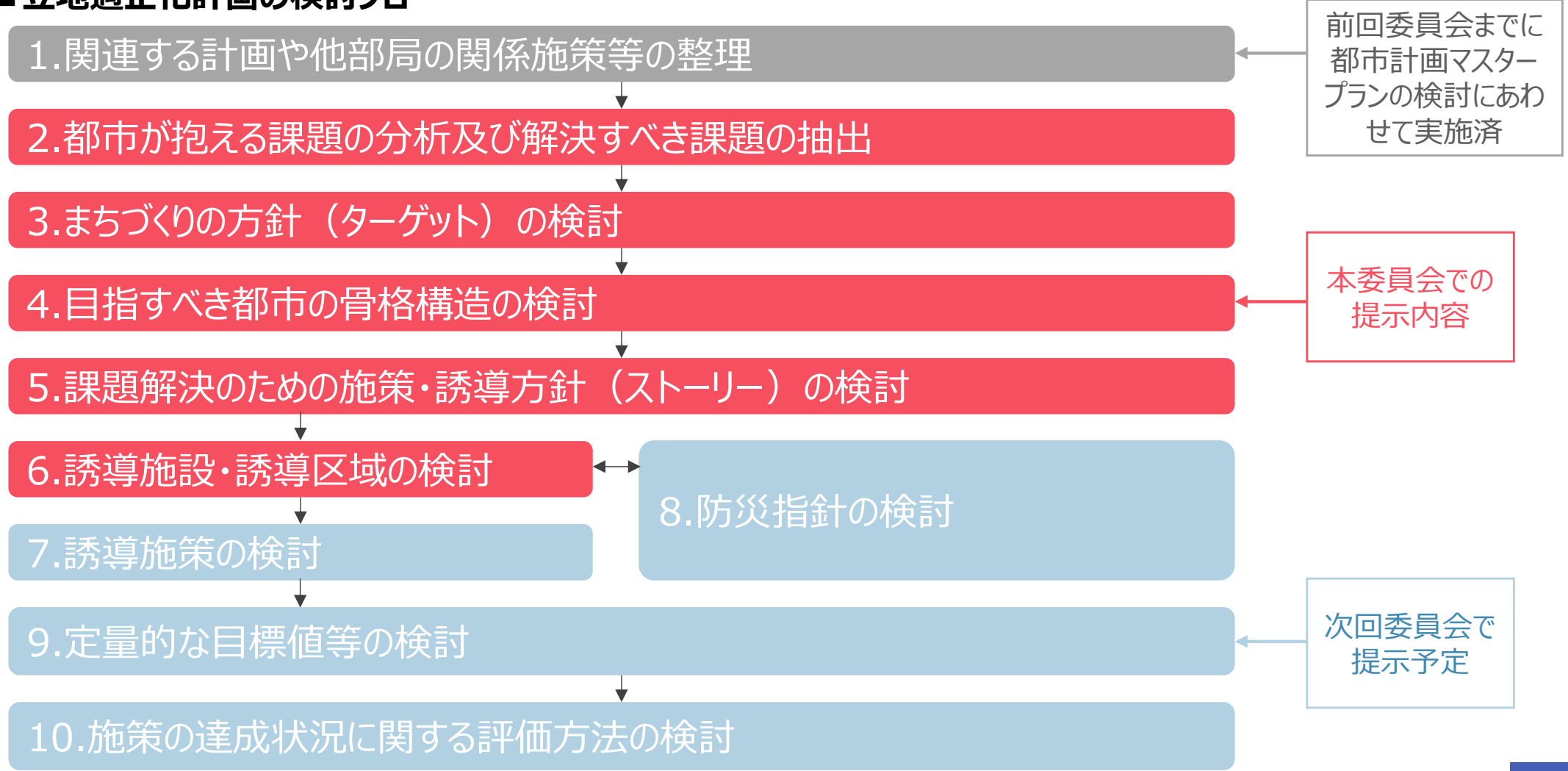
【計画の位置づけ】



# 1. 立地適正化計画の位置付け

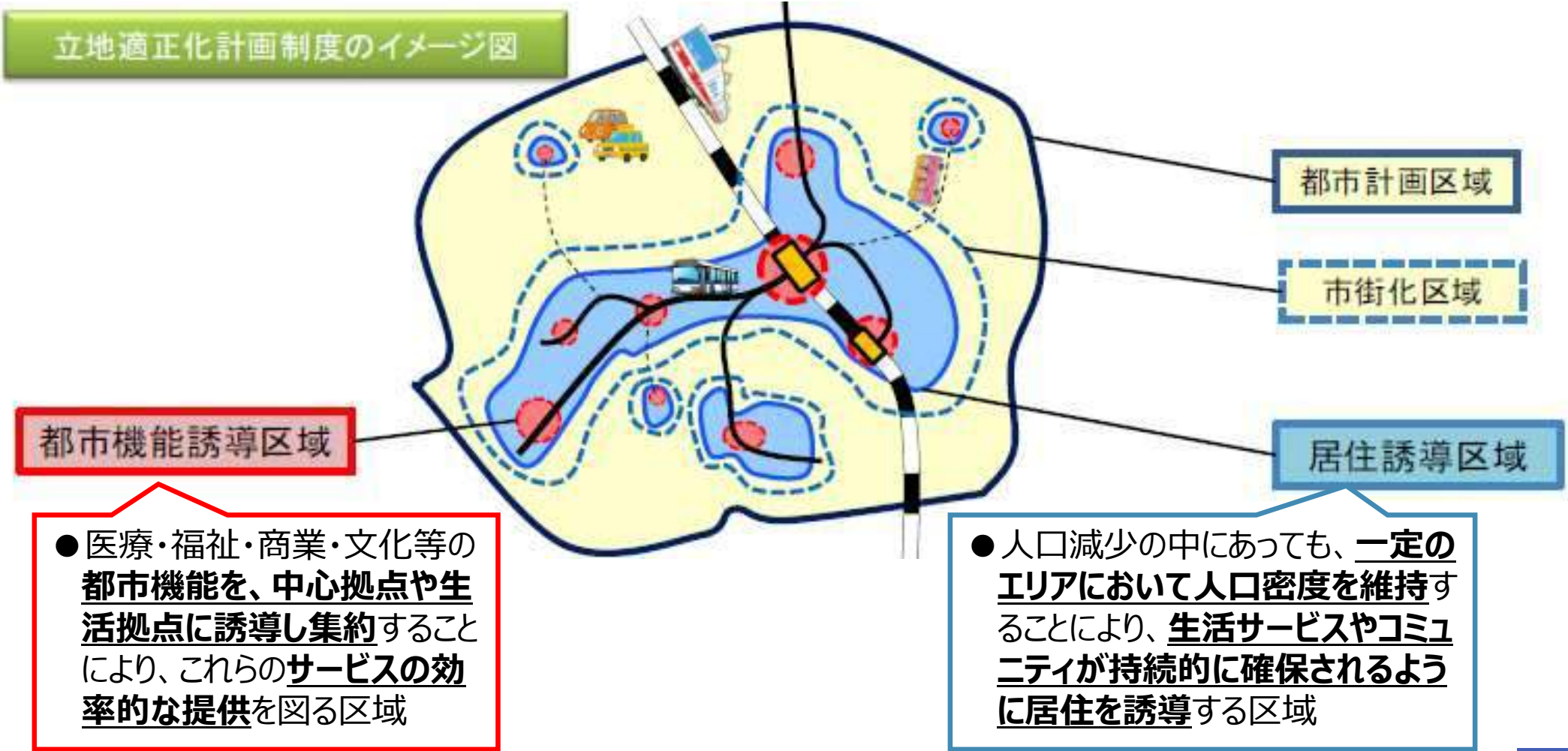
- 制度上、**対象区域は都市計画区域内**に限定されており、生活に必要な商業・医療などの都市機能や、居住機能を誘導する区域を定め、誘導方法等を位置づけることで、人口密度を維持するための方針を定めます。
- 現状の課題を把握した上で、まちづくりの基本方針を設定し、それを実現するための都市の骨格構造を検討します。その後、都市機能誘導区域や居住誘導区域、誘導施設等を定めることとなります。

## ■ 立地適正化計画の検討フロー



# 1. 立地適正化計画の位置付け

- 誘導区域とは、従来の土地利用の計画に加え、居住機能や都市機能の誘導によりコンパクトシティを実現するために設定する区域のことであり、居住誘導区域と都市機能誘導区域がある。
- 居住誘導区域とは、人口密度水準を確保し生活サービス施設の持続性を確保するために設ける区域である。
- 都市機能誘導区域とは、生活サービスを集約することによりサービスの効率化を図る区域である。



出典：国土交通省資料をもとに一部編集

# 2. 安芸高田市のまちづくりにおける課題（都市計画区域）

## 都市計画区域内の現況・解決すべき課題

## 目指すべきまちの方向性

安芸高田市の現況

市民アンケート調査

①人口	<p>都市計画区域より、吉田町内の都市計画区域の外側のほうが人口密度が高いエリアがある。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 市街地の空洞化や<b>都市のスプロール化</b>により、生活水準の維持や生活利便性の確保が困難となる可能性があり、対策が必要である。</li> <li>● 特に高齢者は日常生活における移動が困難となることが予想され、<b>高齢者が安全・安心・快適に生活できるような居住環境確保、アクセス環境の整備</b>が必要となる。</li> </ul>
②土地	<p>都市計画区域外の吉田町に建物用地が広がっている。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 都市計画区域内に田や畑が広がっており基盤整備されていない状況と、都市計画区域外の宅地化の進行が相まって<b>都市のスプロール化</b>が発生しており、その対策が必要である。</li> </ul>
③公共	<p>吉田営業所は多くの広域路線バスやお太助バス路線の発着点となっており、市内公共交通網の重要な結節点としての機能を担っている。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>交通結節点の利便性の確保</b>が求められる。</li> <li>● 高齢化の進行が見込まれる中、将来的に免許返納等により<b>移動困難者が増加</b>する可能性があり、<b>地域住民の足を引き続きカバーし</b>続けることが求められる。</li> </ul>
④産業	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 卸売・小売業が縮小することで、日常的な買い物に困難になる等の課題が見込まれる。ニーズに応じた商業機能の強化が求められる。</li> <li>● 観光客数の増加、観光消費額の増加に向けた観光業の活性化が求められる。</li> <li>● また、観光客が本市に来訪しやすく、市内の観光地を巡りやすいような公共交通の整備が求められる。</li> <li>● 産業 <b>都市計画区域単位での分析は実施していない（市全体の分析のみ実施）</b></li> </ul>
⑤都市	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 都市施設の適正配置及び長寿命化を行うことで、維持管理費を削減する必要がある。</li> <li>● 財政の悪化により、まちの維持に必要なコストの支払いが困難となる可能性がある。</li> </ul>
⑥防災	<p>都市計画区域の広い範囲が浸水想定区域となっており、高齢化率の高い地域とも重なっている。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>浸水想定区域付近の住民、特に高齢者の安全確保</b>に配慮する必要がある。</li> <li>● 下水道整備などのインフラの耐震化・長寿命化やポンプなど排水機能の強化、防災拠点の整備等、<b>災害に強い都市基盤の整備</b>の推進が求められる。</li> <li>● 災害リスクの低い区域への居住の誘導や、災害ハザードマップ等に基づくリスクの周知・啓発等の<b>ソフト対策の推進</b>も必要である。</li> </ul>
⑦都市	<p>都市計画区域には、他のエリアと比較して施設が多く立地している。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 人口減少の進行が見込まれる中で<b>現状の施設を維持し、利便性を保つ</b>ことが求められる。</li> </ul>
⑧日常	<p>通院や買い物など、市全体の日常生活における外出先の多くが吉田町に集中している。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 住民の生活行動パターンを踏まえ、<b>都市機能の配置の適正化</b>が必要である。</li> </ul>
⑨住民意向	<p>吉田町では、災害に強く、安全に安心して暮らせる都市・生活環境づくりに対するニーズが高い。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 特に吉田町を中心に、<b>災害リスクへの対応を強化</b>することによる、安心して暮らせるまちづくりが求められる。</li> </ul>

**コンパクトな都市機能の構築**  
 都市機能の集約や施設の適正配置により、生活利便性の向上を図る。  
 （対応項目：①②⑦⑧）



**安全・安心な居住環境の確保**  
 災害リスクの低い安全な地域への居住誘導を図るとともにインフラの整備等を行い、ハード・ソフトの双方から安全・安心な居住環境の確保を図る。  
 （対応項目：①⑥⑨）

**交通アクセスの確保**  
 誰もが都市機能等の目的地へアクセスしやすい環境の整備を図る。  
 （対応項目：①③）

### 3. まちづくりの基本的方針（ターゲットの設定）

- まちづくりの方向性及び全体方針の基本目標を踏まえ、都市計画区域におけるまちづくりの方針（ターゲット）を以下のとおり設定した。

#### ■まちづくりの方針（ターゲット） ※地域別構想（吉田町）の目指すテーマと整合

## 充実した都市機能を活かした魅力ある都市活動を生み出すまちづくり

#### ■基本目標

##### 居住や施設が集約された 持続可能なまちづくり

居住や都市機能の集約、施設の適正配置により、持続可能な都市の構築を図る。

##### だれもが安心して暮らせる リスクに強いまちづくり

災害リスクの低い安全な地域への居住誘導を図るとともにインフラの整備等を行い、ハード・ソフトの双方から安全・安心な居住環境の確保を図る。

##### 目的地へアクセスしやすい やさしいまちづくり

誰もが都市機能等の目的地へアクセスしやすい環境の整備を図る。

#### ■目指すべき まちの方向性

コンパクトな  
都市の構築

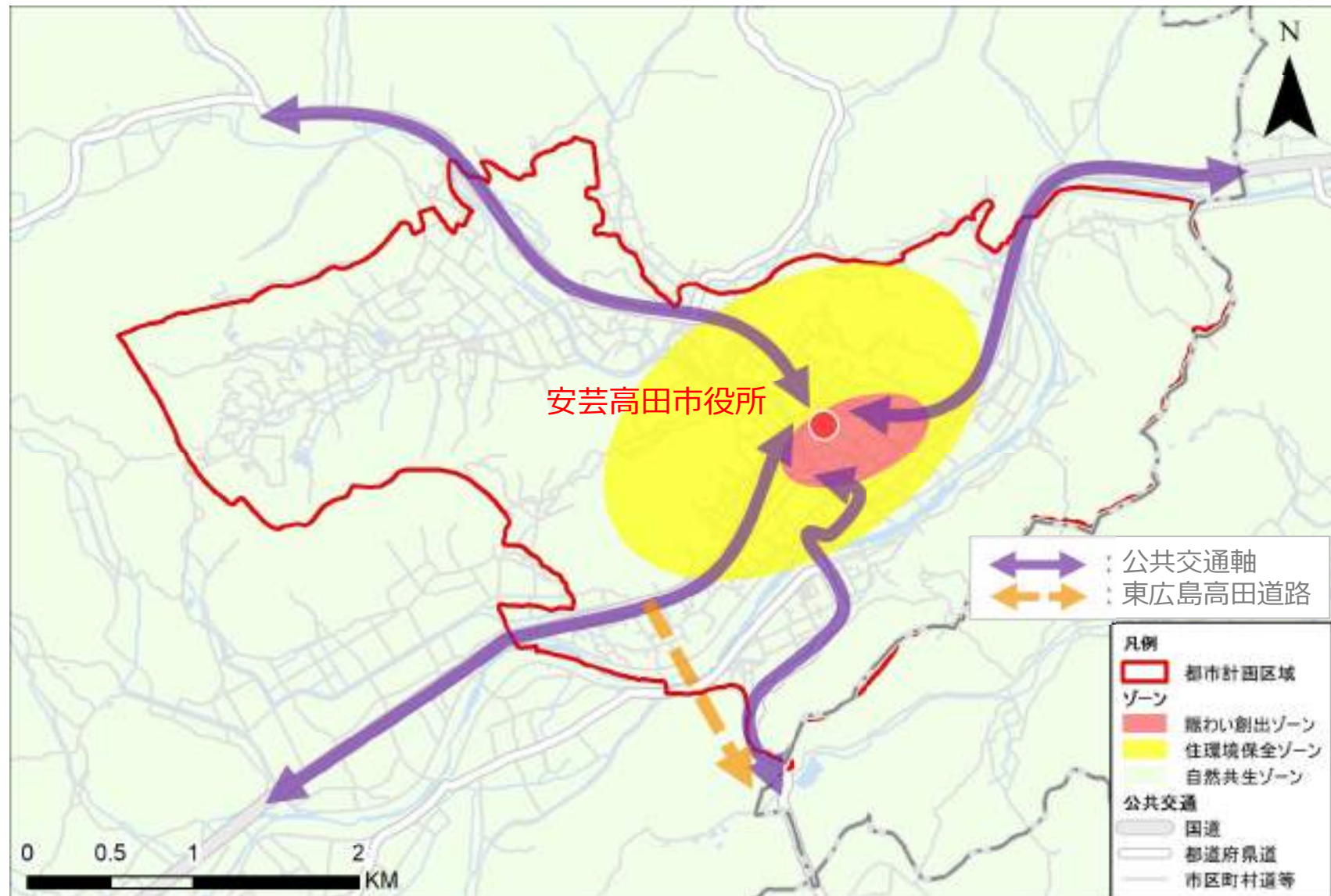
安全・安心な  
居住環境の確保

交通アクセスの確保



### 3. まちづくりの基本的方針（目指すべき都市の骨格構造）

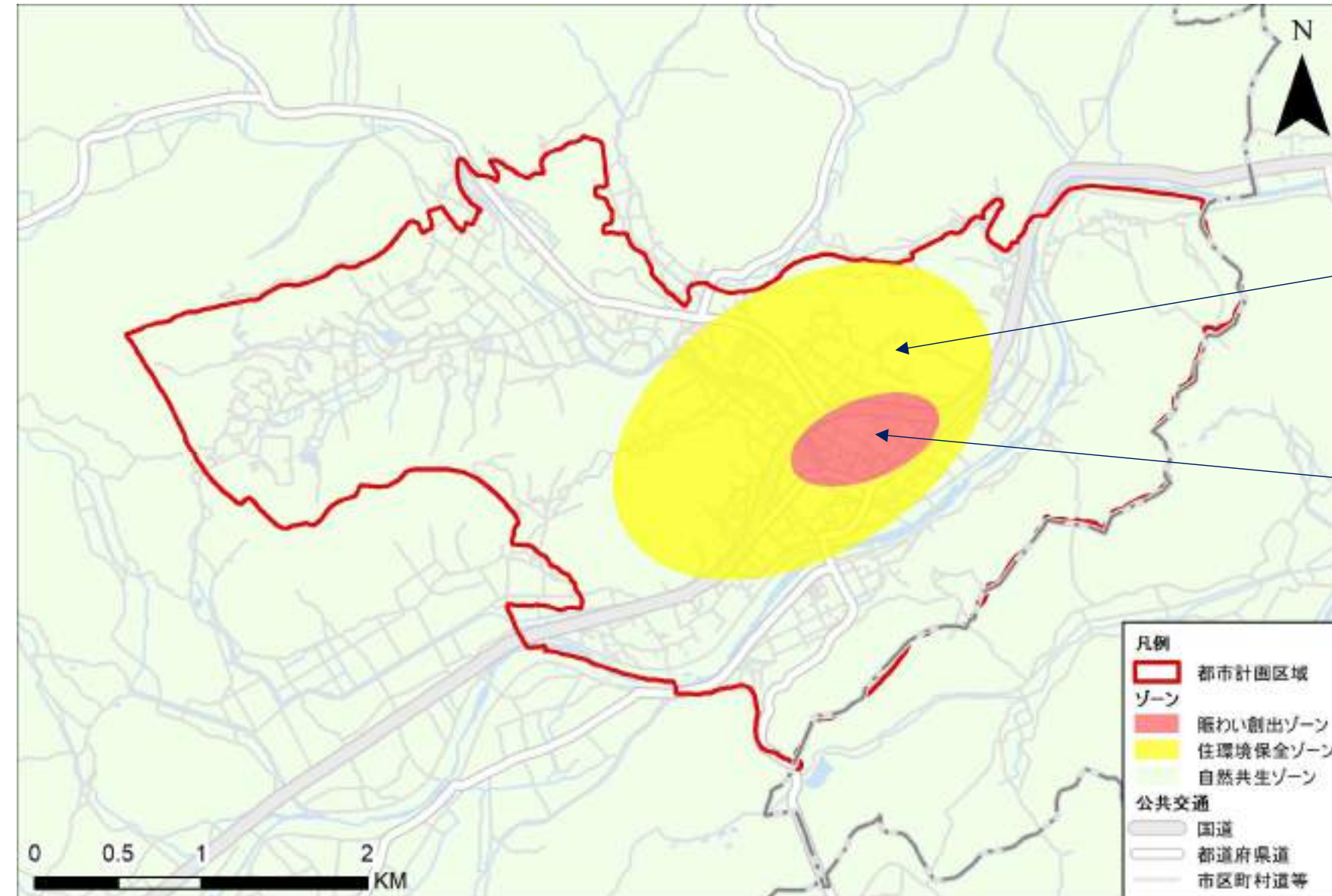
- 都市計画マスタープランの全体構想で位置付けられた賑わい創出ゾーン、住環境保全ゾーンを中心に、都市機能誘導区域及び居住誘導区域を検討する。
- それに対し、都市機能等へアクセスしやすい環境として、都市計画区域内外を結ぶ公共交通路線を基幹的公共交通と位置付け、東広島高田道路（吉田～向原）の整備にあわせて利便性の高い交通ネットワークを形成する。





## 4. 課題解決のための施策・誘導方針（ストーリー）の検討

○立地適正化計画においては、都市機能や居住をどのように誘導区域へ集約（誘導）するかという方針（ストーリー）を検討する必要がある。全体構想にて位置付けたゾーンを踏まえて誘導方針を検討する。



### 居住誘導区域の方針 （住環境保全ゾーン）

賑わい創出ゾーンやその周辺は居住誘導区域として災害リスクの低いところへ居住を誘導するなど良好な住環境の形成を図る

### 都市機能誘導区域の方針 （賑わい創出ゾーン）

安芸高田市役所を中心に行政、文化、教育、商業等の都市機能がコンパクトに集約された都市構造であり今後も維持を図る

### 交通の方針

既存公共交通の効率化を図るとともに、東広島高田道路の整備を進めるなど移動しやすい交通ネットワークの構築を進める

# 5. 居住誘導区域の検討

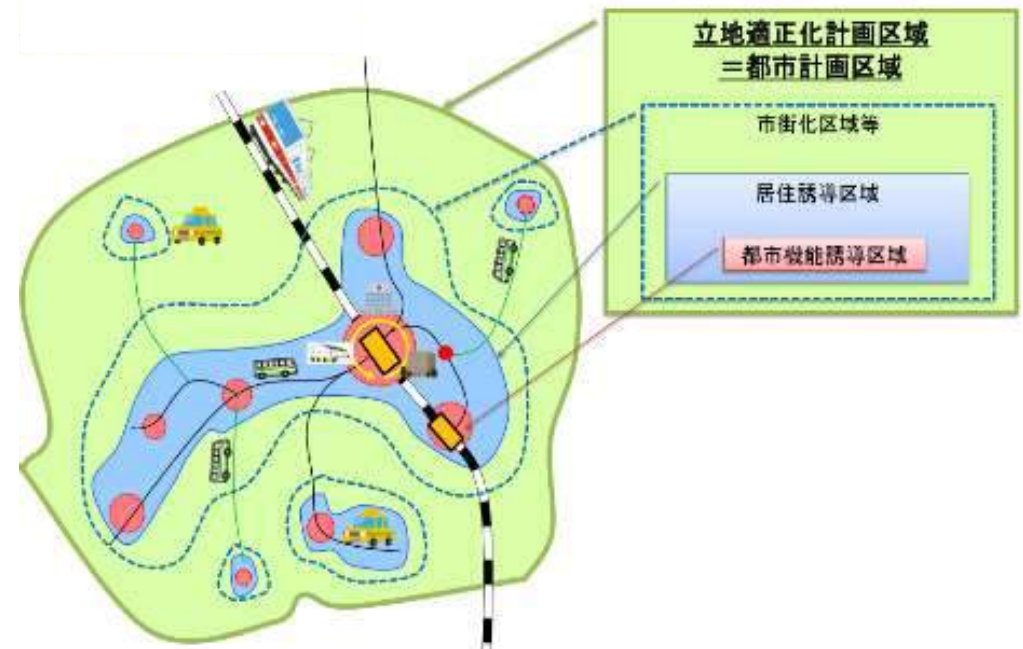
## ■ 居住誘導区域とは

- 居住誘導区域とは、人口減少の中にあっても一定エリアの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。
- 居住誘導区域内においては、居住環境の向上、公共交通の確保など居住を誘導するための措置が講じられる。
- なお、市街化区域と市街化調整区域の線引きがなされている都市計画区域では、市街化区域内において居住誘導区域や誘導施策等を定めていくことになるが、本市の都市計画区域は非線引きであるため、都市計画区域内を対象に検討する。

## 居住誘導区域に関連して定める内容

- 居住誘導区域
- 居住を誘導するための施策  
(例：まちなか居住への助成、公共交通の確保等)

## ■ 立地適正化計画の区域



# 5. 居住誘導区域の検討

## ■ 居住誘導区域とは

- 立地適正化計画で定める居住誘導区域は、区域外における居住の制限や、区域内への移転の強制を意図するものではなく、新たな転入者を中心とした、日常生活に必要な都市機能や公共交通を維持された地域への緩やかな居住の誘導を目的とする。
- そのため、居住誘導区域外においてもこれまで通りの土地利用が可能であるが、居住誘導区域外の都市計画区域で一定規模以上の開発や建築行為を行う場合は、市への届出が必要になる。

### ◆ 居住誘導区域外（都市計画区域内）に対する取組

#### ① コミュニティの維持

- ・ 居住誘導区域外の集落地については、生活道路の補修など集落環境の維持を図り、コミュニティを維持する。

#### ② 災害ハザードエリアにおける避難行動の周知の徹底

- ・ 居住誘導区域外の浸水想定区域、土砂災害警戒区域等の災害の恐れがある区域についても、居住誘導区域と同様に、ハザードマップの周知、避難訓練の実施等により、住民等の適切な避難行動の周知を図る。

#### ③ 居住誘導区域の見直し

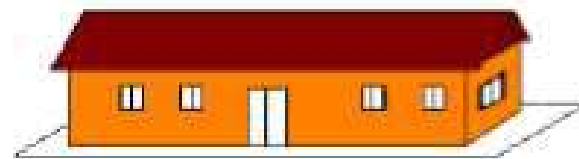
- ・ 周辺環境の変化等により、今後生活利便性が向上する地域においては居住誘導区域への編入を検討する。

### ■ 届出の対象となる開発・建築行為

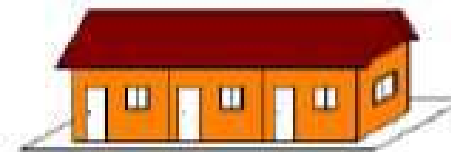
3戸以上の住宅開発、住宅新築



1,000㎡以上の規模の開発行為



住宅への改築、住宅への用途変更





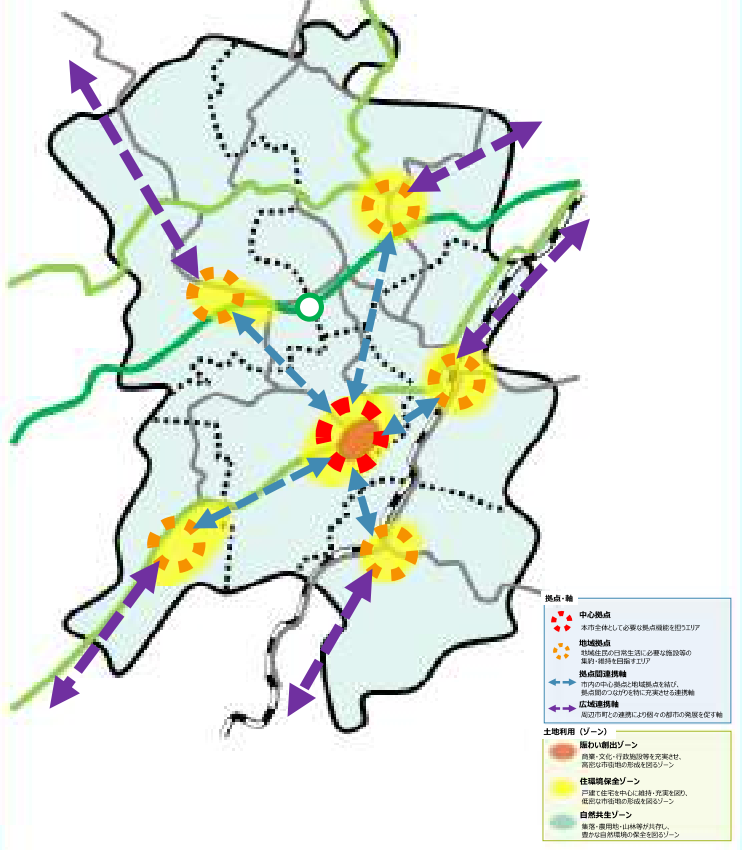
# 5. 居住誘導区域の検討

## ■ 居住誘導区域の検討方針

○ 全体構想で整理されている将来都市構造や、「立地適正化計画作成の手引き」に記載されている望ましい区域像等を踏まえ、居住誘導区域の検討方針を整理した。

### ◆ 全体構想での方針

- 戸建住宅を中心に維持・充実を図り、低密な市街地の形成を図る「住環境保全ゾーン」として設定



### ◆ 居住誘導区域の望ましい区域像

※立地適正化計画作成の手引き（国土交通省都市局）R3.10改定より

#### i) 生活利便性が確保される区域

- 中心拠点、地域生活拠点の中心部に容易にアクセスすることのできる区域、公共交通軸沿線など

#### ii) 生活サービス機能の持続的確保が可能な面積範囲内の区域

- 将来人口推計を勘案し、日常生活サービス機能の持続的な確保が可能な人口密度水準が確保される面積範囲内の区域

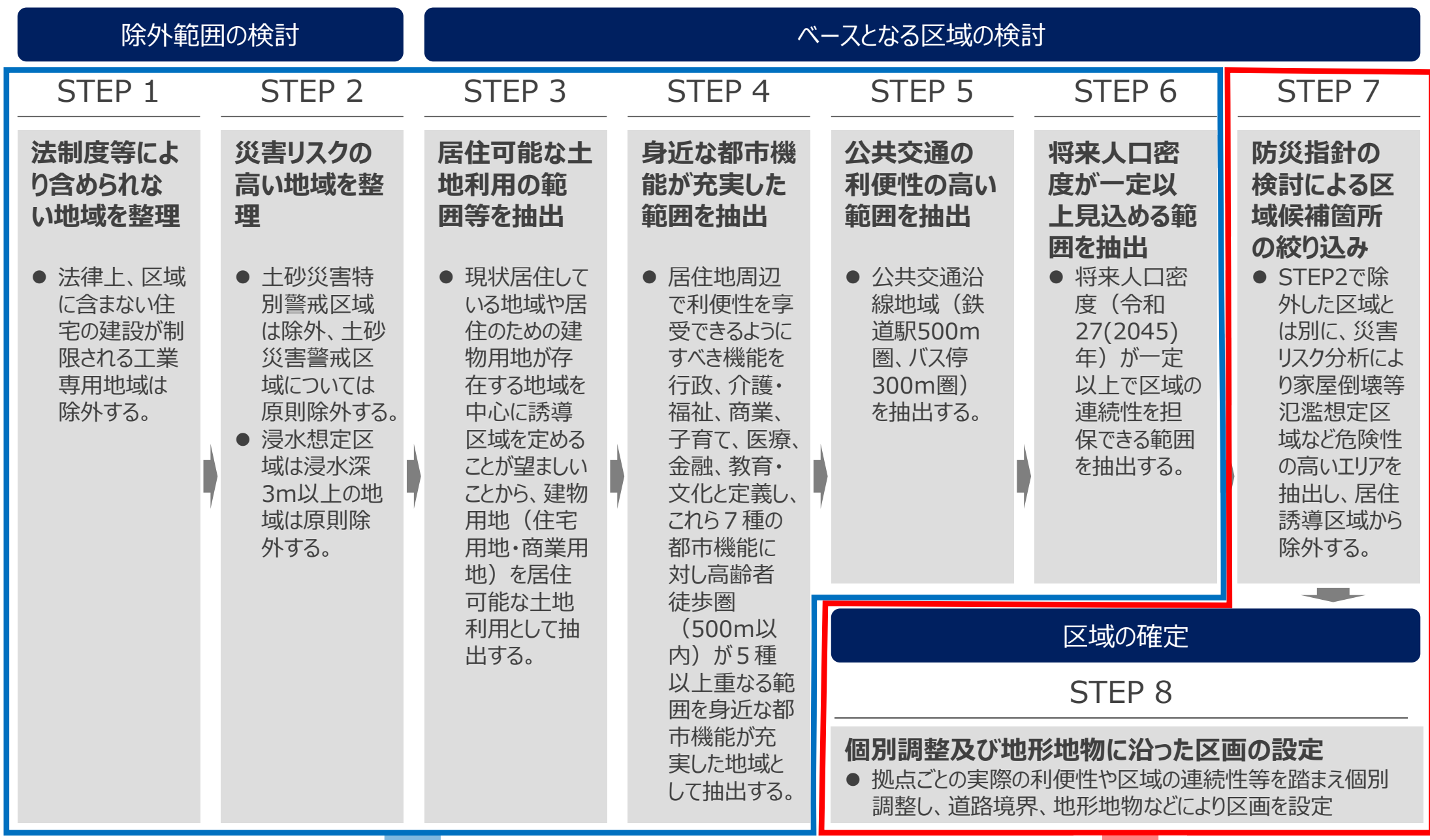
#### iii) 災害に対するリスクが低い、あるいは今後低減が見込まれる区域

- 土砂災害、津波災害、浸水被害等により甚大な被害を受ける危険性が少ない区域
- 工業系用途、都市農地、深刻な空き家・空き地化が進行している郊外地域などには該当しない区域

・ 生活サービス機能が持続でき、災害リスクの低い範囲を居住誘導区域を設定し、区域内での生活利便性や快適性の創出を図る。

# 5. 居住誘導区域の検討

## ■ 居住誘導区域の検討プロセス



本日の委員会にて報告

次回委員会にて提示予定



# 5. 居住誘導区域の検討

## ■ 居住誘導区域の検討プロセス

○なお、STEP1,2を中心に検討する居住誘導区域の対象外とすべき区域の区域設定の考え方については以下のとおりとする。

### ▼ 居住誘導区域設定の対象外とすべき区域の整理

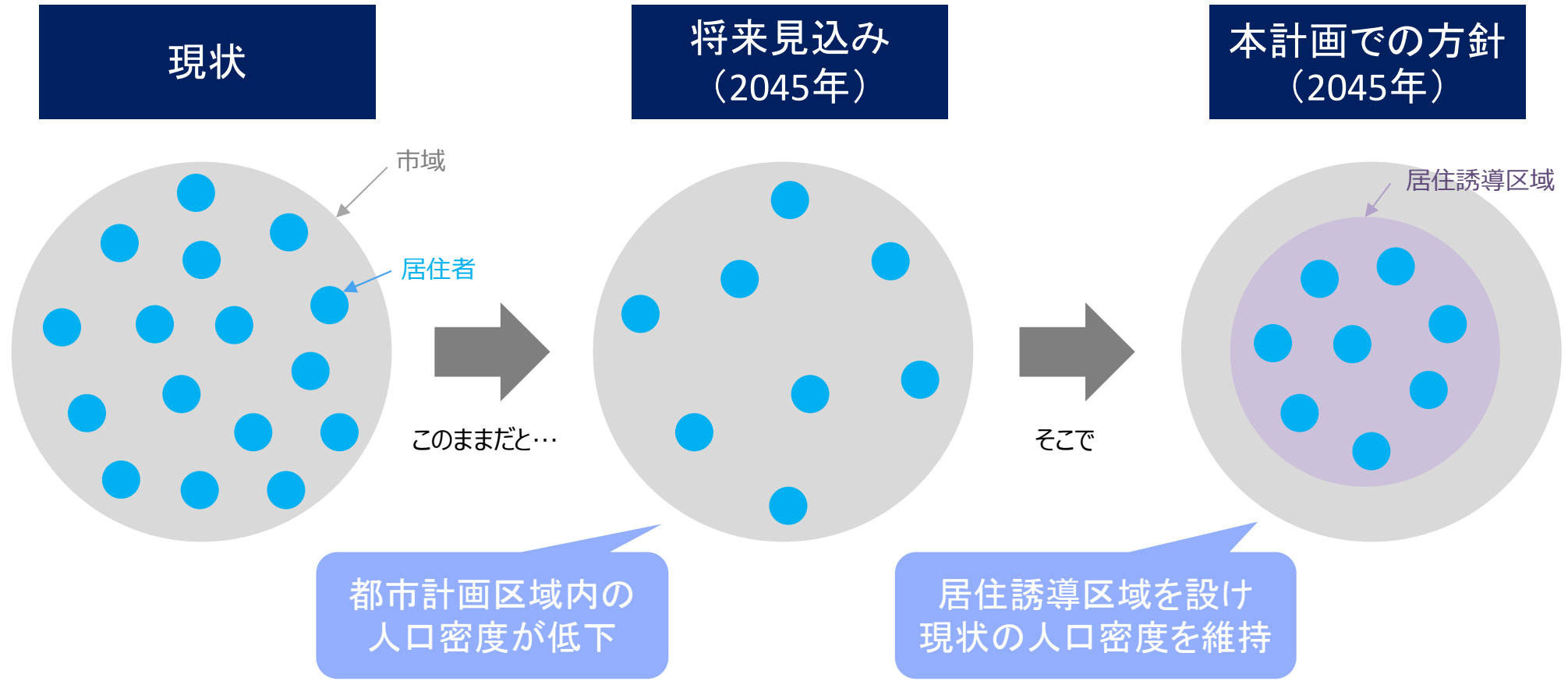
区分	区域（法令等）	区域設定等
居住を誘導するのにふさわしくない用途地域等の区域（主にSTEP1）	工業専用地域（都市計画法）	含めない
	準工業地域（都市計画法）	含む（周辺環境等の他条件も踏まえて検討する）
災害の発生のおそれがある区域（主にSTEP2）	土砂災害特別警戒区域（土砂災害防止法）	含めない
	土砂災害警戒区域（土砂災害防止法）	原則として含めない※1
	浸水想定区域（水防法）	原則として浸水深3m以上の区域は含めない※1 （浸水深3m以上のエリアは、 <u>2階への垂直避難が難しい</u> （国土交通省：洪水浸水想定区域図作成マニュアル（第4版））ため）

※1: 上記範囲をすべて除外することにより区域面積が過少となる場合は、現地状況等を踏まえて区域に含めることを検討する。

# 5. 居住誘導区域の検討

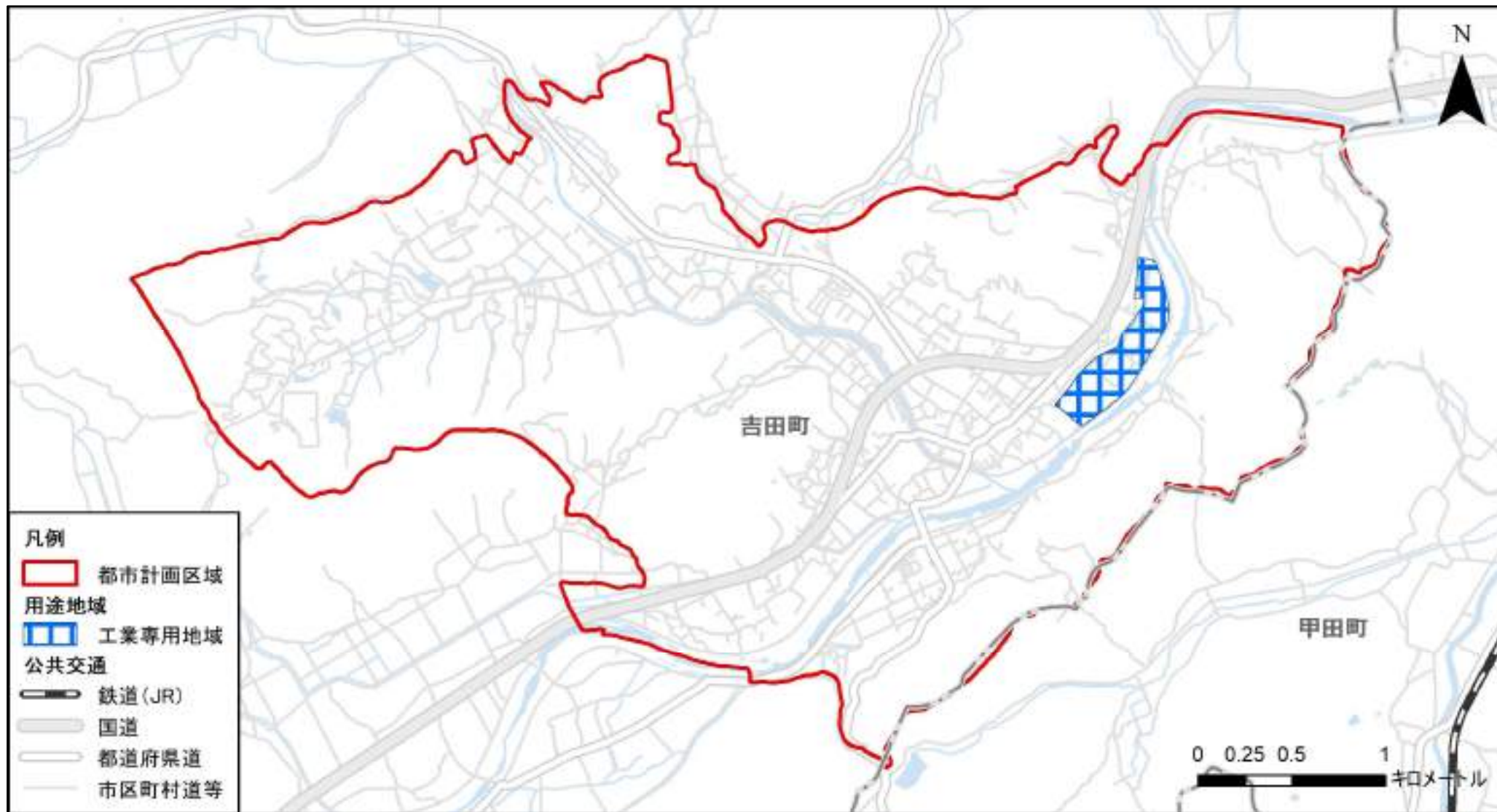
## ■ 居住誘導区域の規模設定の考え方

- 現状人口密度が低く、全市的な人口減少も見込まれていることから、都市計画区域外からも中心拠点に居住を誘導していく必要がある。
- 居住誘導区域の規模設定の考え方として、一定範囲の人口密度を維持するというよりは、将来的（2045年）に相当程度の人口密度を確保できるような範囲の区域を検討する。



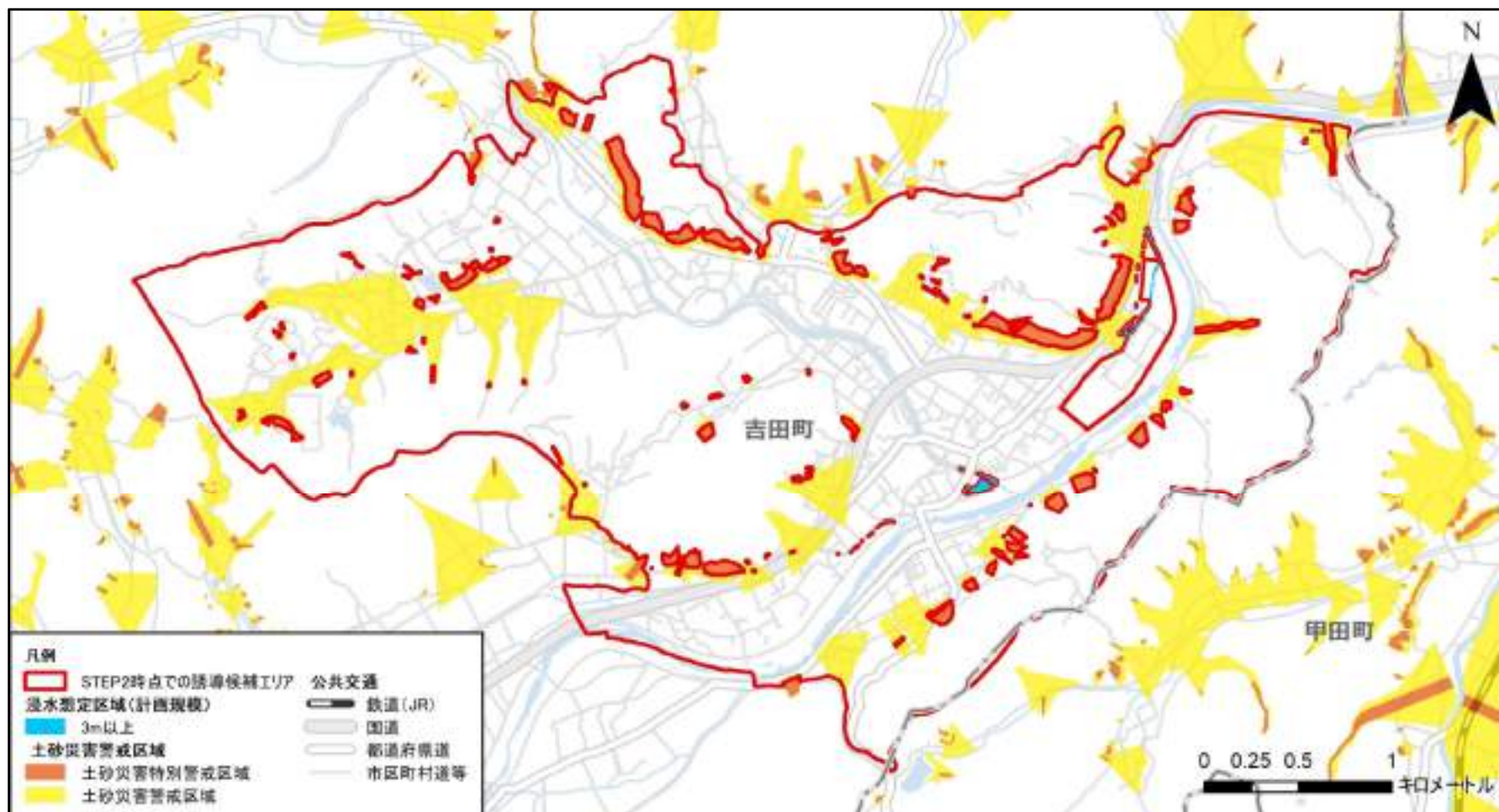
# 【STEP 1】法制度等により含まれない地域を除外

○法制度等により、住宅の建設が制限される工業専用地域は除外する。



## 【STEP 2】災害リスクの高い地域を除外

- 土砂災害特別警戒区域は除外する。土砂災害警戒区域については原則除外する。
- 浸水想定区域（計画規模）については、浸水深3m以上※1の地域は原則除外する。
- ただし、上記の範囲をすべて除外した場合誘導候補エリアが過小になってしまう場合は、周辺部における区域設定状況や土砂災害対策の実施状況等を考慮し、土砂災害警戒区域や浸水想定区域を居住誘導区域に含めることを検討する。

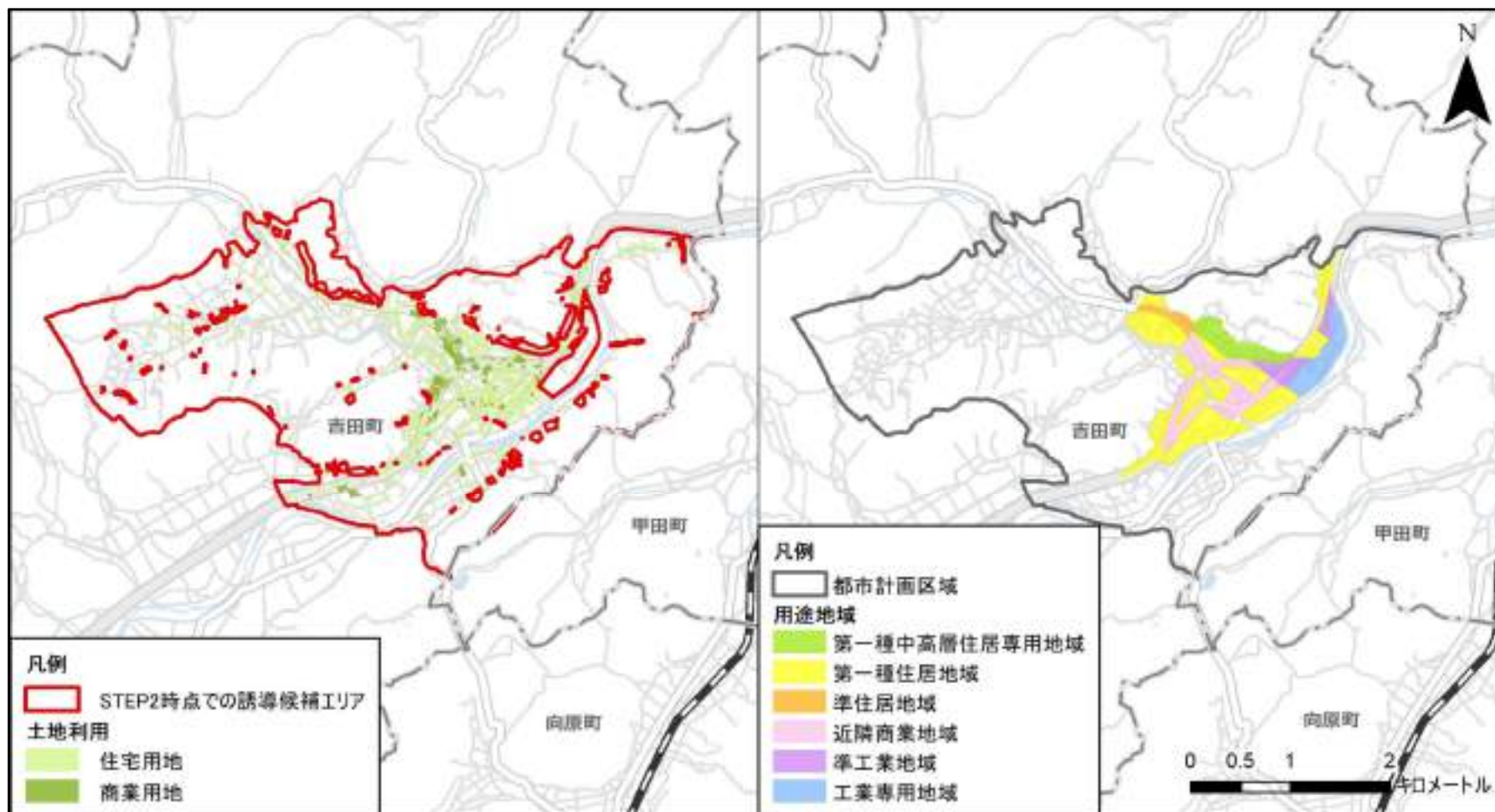


※1: 浸水深3m以上のエリアは、2階への垂直避難が難しいため、原則として居住誘導区域に含めないものとする。  
(国土交通省：洪水浸水想定区域図作成マニュアル（第4版）)



## 【STEP 3】居住可能な土地利用の範囲等を抽出

○STEP1、2で除外した区域を除き、現状として居住や商業機能が集積している地域や、居住・商業のための建物用地（住宅用地・商業用地）が存在する地域を中心に誘導区域に定めることが望ましいことから、住宅用地・商業用地、用途地域を居住可能な土地利用として抽出する。

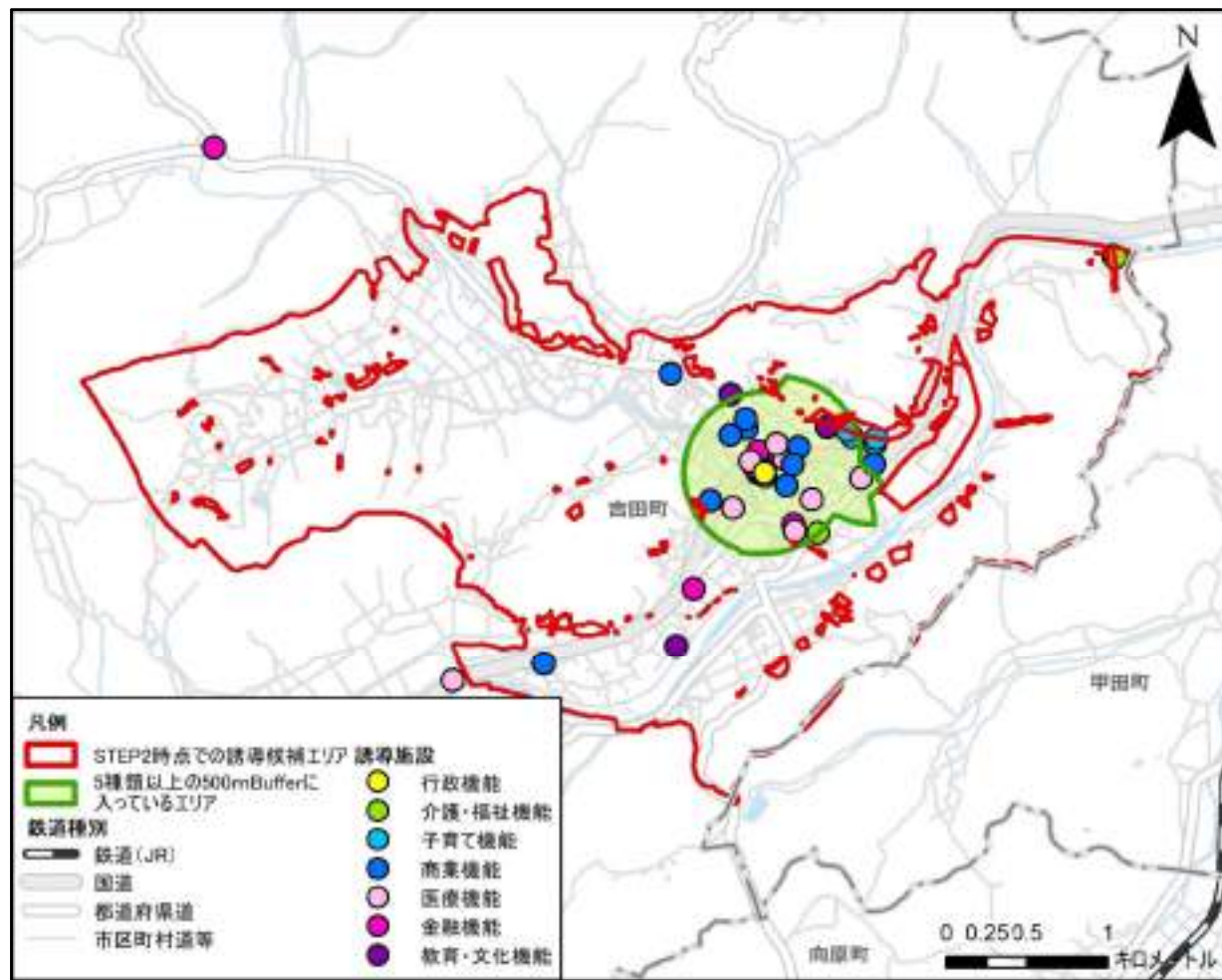




# 【STEP 4】身近な都市機能が充実した範囲を抽出

- 以下の7種の基幹的または身近な都市機能に対して、それぞれ高齢者徒歩圏（500m圏内）※1に含まれる範囲を抽出する。
- 身近な都市機能が充実した範囲として、特にこれら7種の都市機能のうち、5種類以上の高齢者徒歩圏（500m圏内）に含まれる範囲を抽出する。

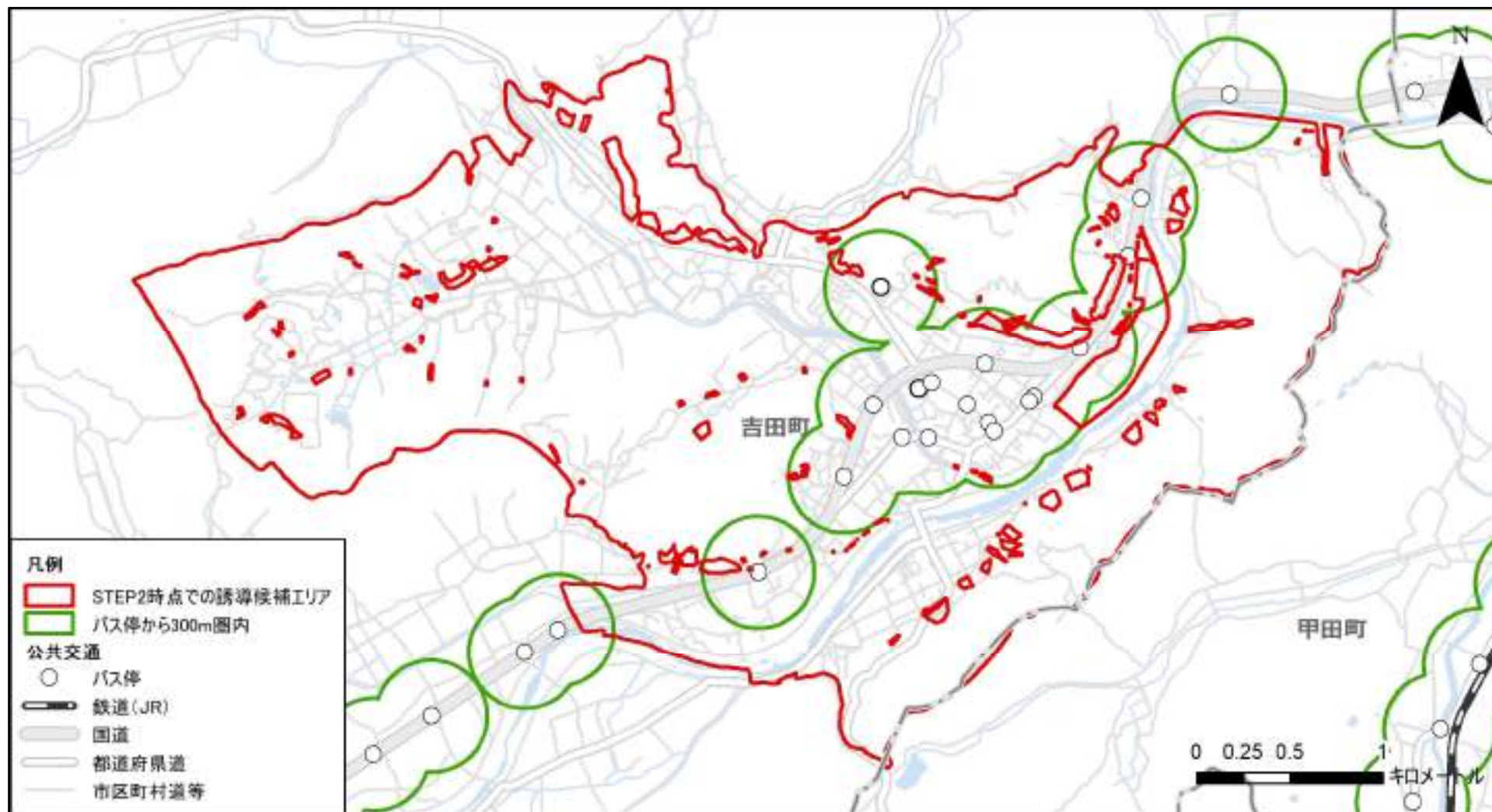
	基幹的または身近な都市機能
行政機能	本庁舎、支所
介護・福祉機能	総合福祉センター、地域福祉会館、デイサービス
子育て機能	保育所、幼稚園、認定こども園、児童クラブ、子育て支援センター
商業機能	スーパー、コンビニエンスストア、ドラッグストア
医療機能	病院、診療所、クリニック
金融機能	銀行、信用金庫、郵便局
教育・文化機能	市民会館、図書館、文化ホール、美術館、小・中学校、コミュニティサロン



※1:「都市構造の評価に関するハンドブック」(国土交通省都市局都市計画課)をもとに一部改変

# 【STEP 5】公共交通の利便性の高い範囲を抽出

○公共交通沿線地域（バス停300m圏）の徒歩圏※を抽出する。

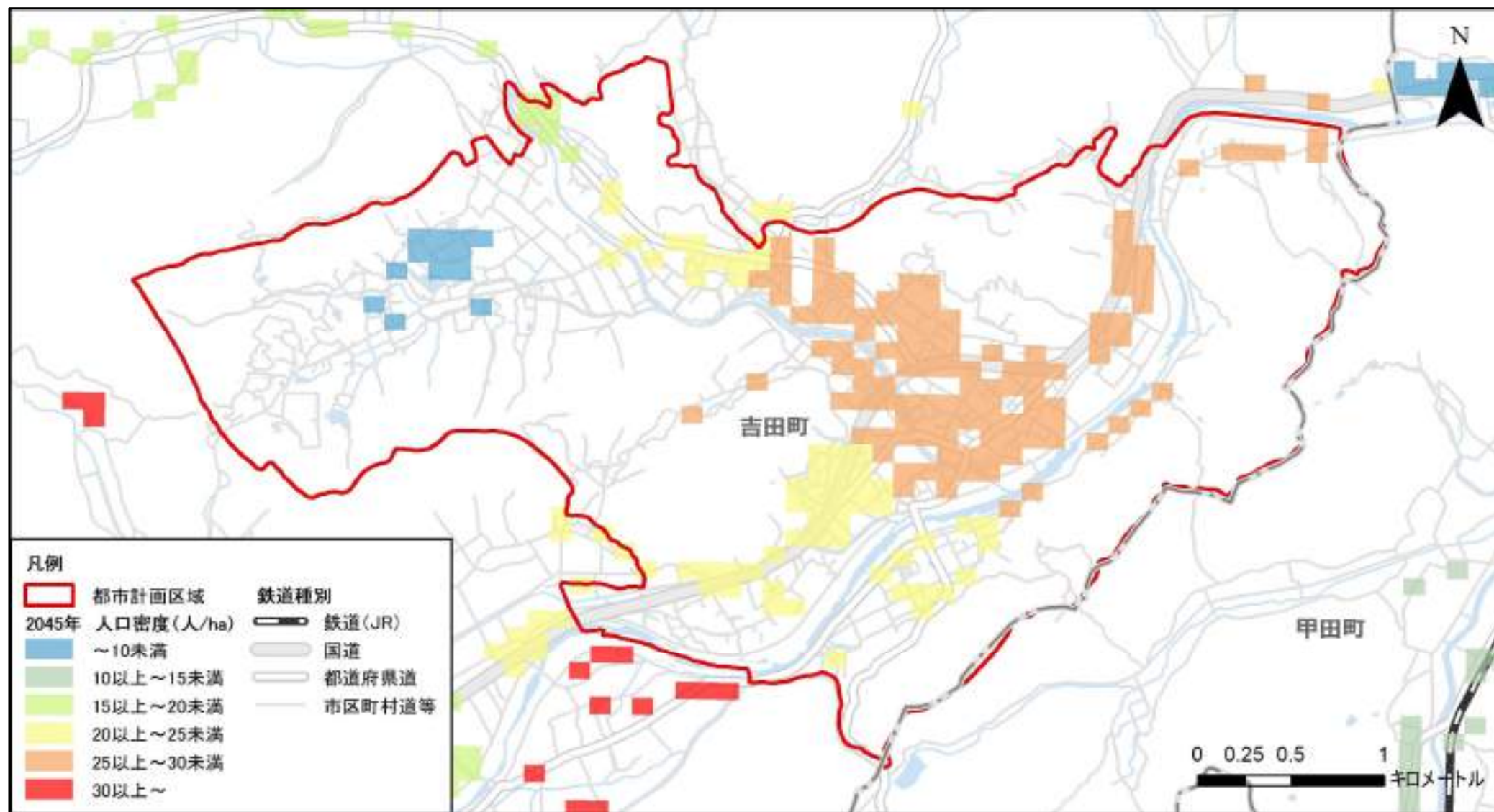


※:「都市構造の評価に関するハンドブック」(国土交通省都市局都市計画課)  
鉄道駅の駅勢圏は高齢者徒歩圏を採用



# 【STEP 6】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（2045年）が比較的高く推計されている範囲を抽出する。



※1: 人口集中地区 (DID) の人口密度基準

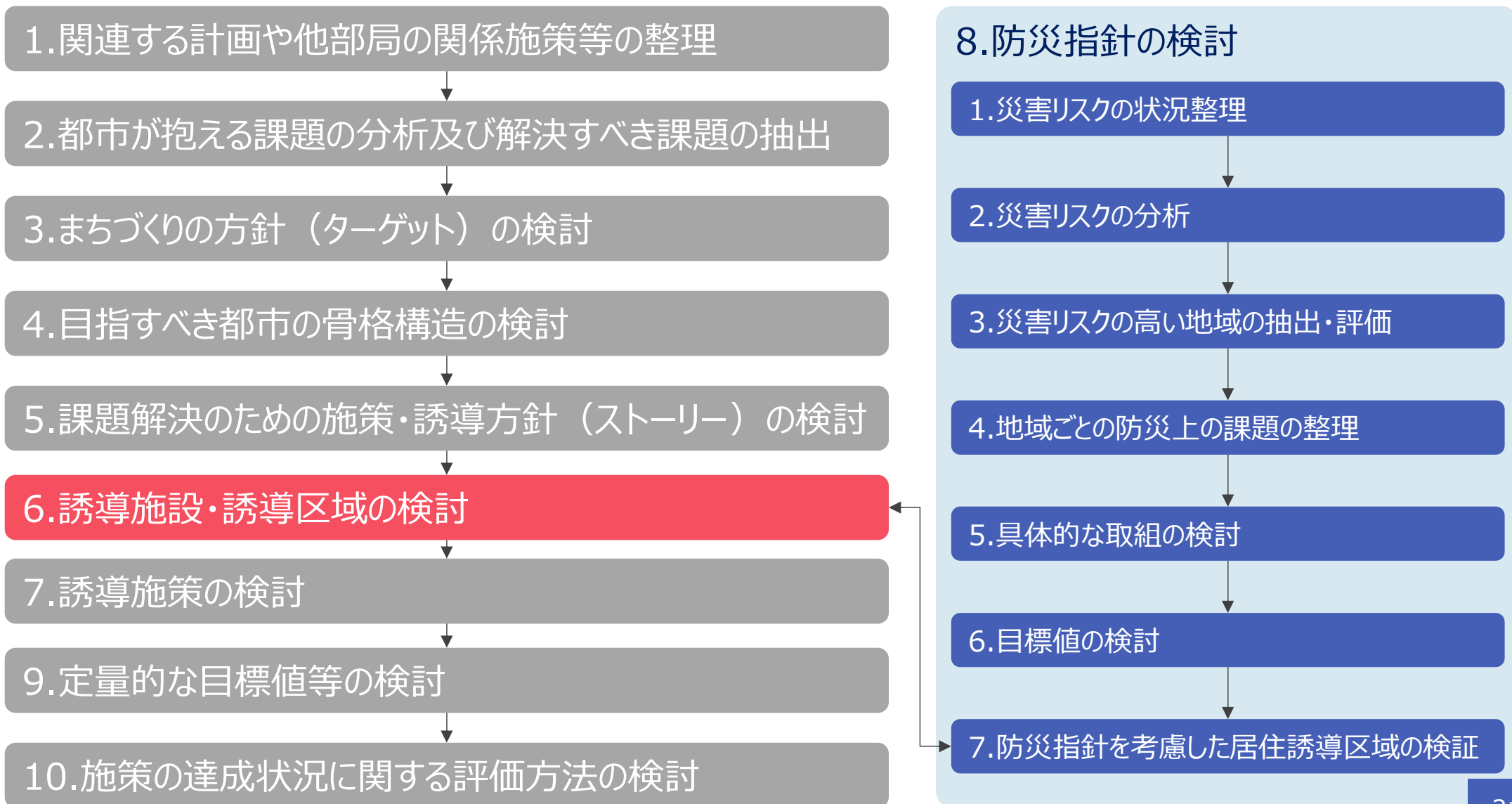
※2: 国勢調査データ (2015年) をもとに、将来人口・世帯予測ツール (G空間情報センター) を用いて推計

※1メッシュ=100m×100m

# 【STEP 7】防災指針の検討による区域候補箇所の絞り込み

- STEP 1～6で検討した条件に加え、防災指針の検討結果も踏まえながら、居住誘導区域を設定する。
- 具体的な区域案については、防災指針の検討結果を踏まえ、次回委員会にて提示予定。

## ■ 立地適正化計画の検討フロー



# 6.都市機能誘導区域の検討

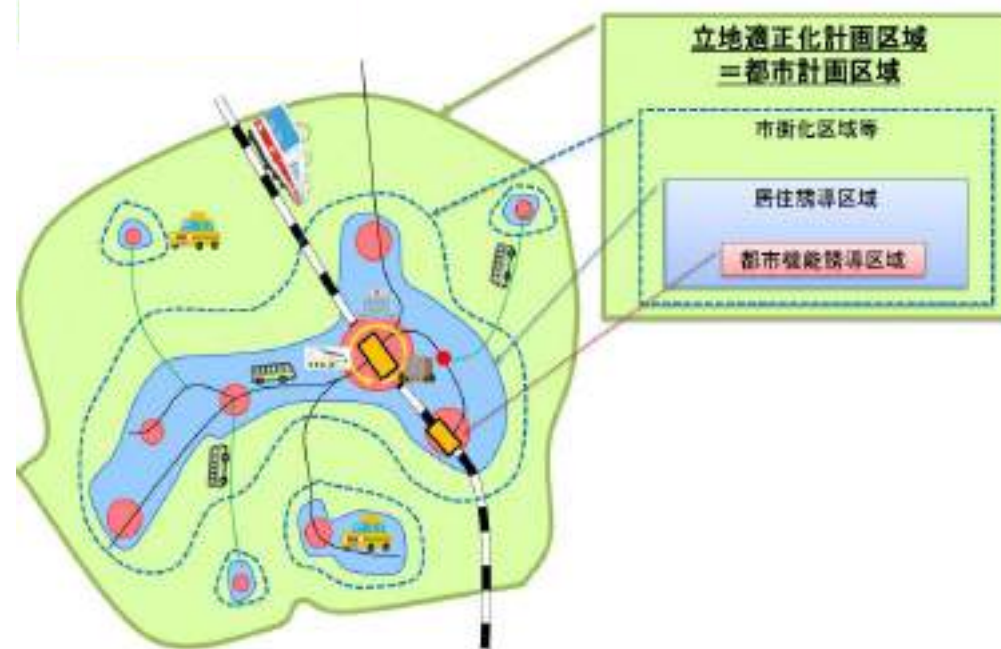
## ■都市機能誘導区域とは

- 都市機能誘導区域とは、医療・福祉、商業等の各種サービスの効率的な提供を図るため、これらの都市機能の立地を誘導すべきと定める区域。
- 立地適正化計画で誘導施設として設定した施設を、都市機能誘導区域内に立地させる場合には、施設整備等に係る補助事業や、財政上の特例措置などの支援策を行うことができる。

## 都市機能誘導区域に関連して定める内容

- 都市機能誘導区域
- 誘導施設：医療・福祉・商業等、都市機能誘導区域内に誘導したい機能  
例：総合病院、食品スーパー、福祉センター、図書館・文化施設など
- 誘導施設を誘導するための施策  
(例：誘導施設の整備に対する支援施策、公的不動産の提供や支援方針、市町村による誘導施設の整備や歩行空間の整備 等)

## ■立地適正化計画の区域





# 6.都市機能誘導区域の検討

## ■都市機能誘導区域の検討プロセス

### STEP 1

都市計画マスタープラン全体構想より誘導区域の範囲を検討

- 都市計画マスタープランで検討した全体構想での「賑わい創出ゾーン」や「中心的位置付け」機能の考え方に従い、誘導区域の範囲を設定



### STEP 2

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近隣商業地域を中心に、誘導区域のベースとなる範囲を設定
- 既存の都市機能の立地状況を考慮し区画を設定



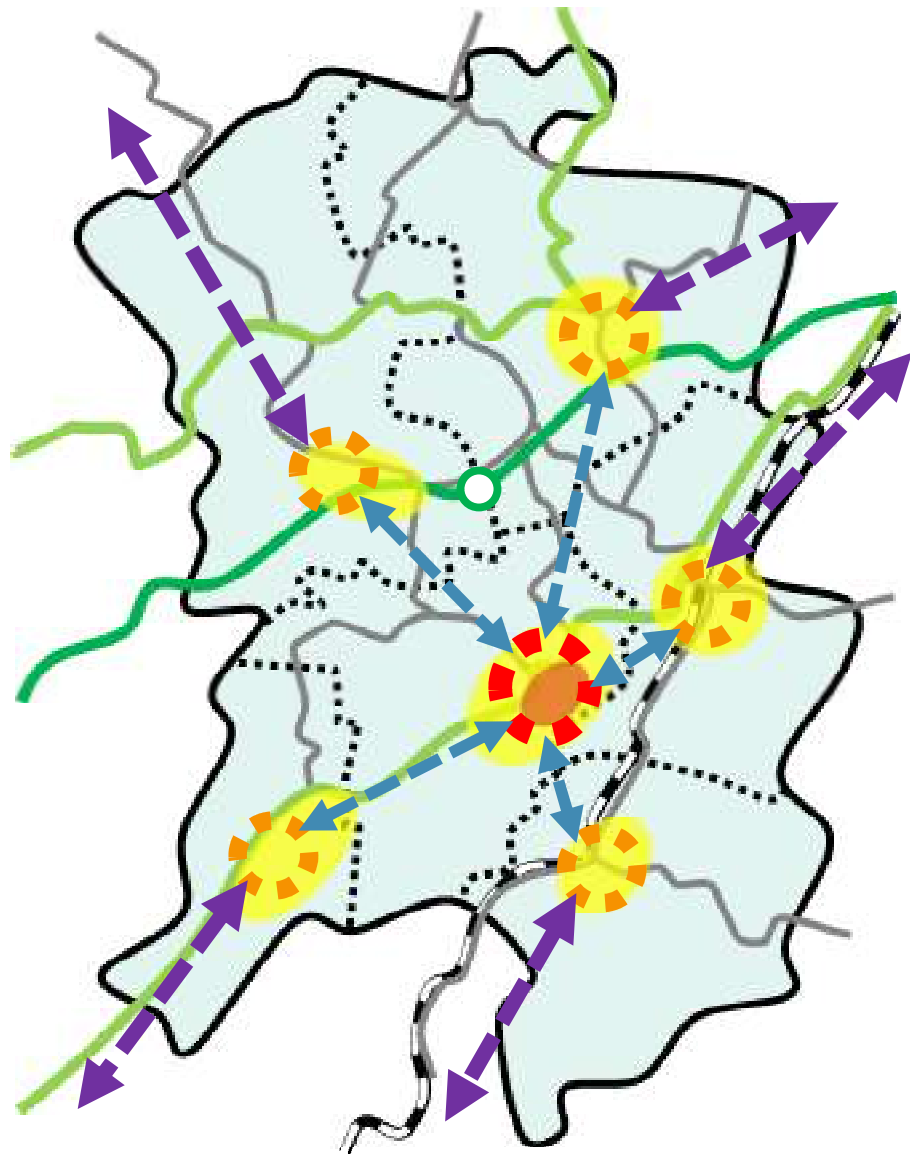
### STEP 3

個別調整を行い、地形地物に沿って区域を設定

- 道路境界、地形地物等により区域境界を設定

# 【STEP 1】全体構想から誘導区域の範囲を検討

○都市計画マスタープランで検討している「賑わい創出ゾーン」をベースとして誘導区域のおおよその範囲を設定した。



## 拠点・軸



### 中心拠点

本市全体として必要な拠点機能を担うエリア



### 地域拠点

地域住民の日常生活に必要な施設等の集約・維持を目指すエリア



### 拠点間連携軸

市内の中心拠点と地域拠点を結び、拠点間のつながりを特に充実させる連携軸



### 広域連携軸

周辺市町との連携により個々の都市の発展を促す軸

## 土地利用（ゾーン）



### 賑わい創出ゾーン

商業・文化・行政施設等を充実させ、高密な市街地の形成を図るゾーン



### 住環境保全ゾーン

戸建て住宅を中心に維持・充実を図り、低密な市街地の形成を図るゾーン



### 自然共生ゾーン

集落・農用地・山林等が共存し、豊かな自然環境の保全を図るゾーン

# 【STEP 2】都市機能の立地状況や用途地域に基づき概形を検討

○都市機能の立地に望ましい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検討した。

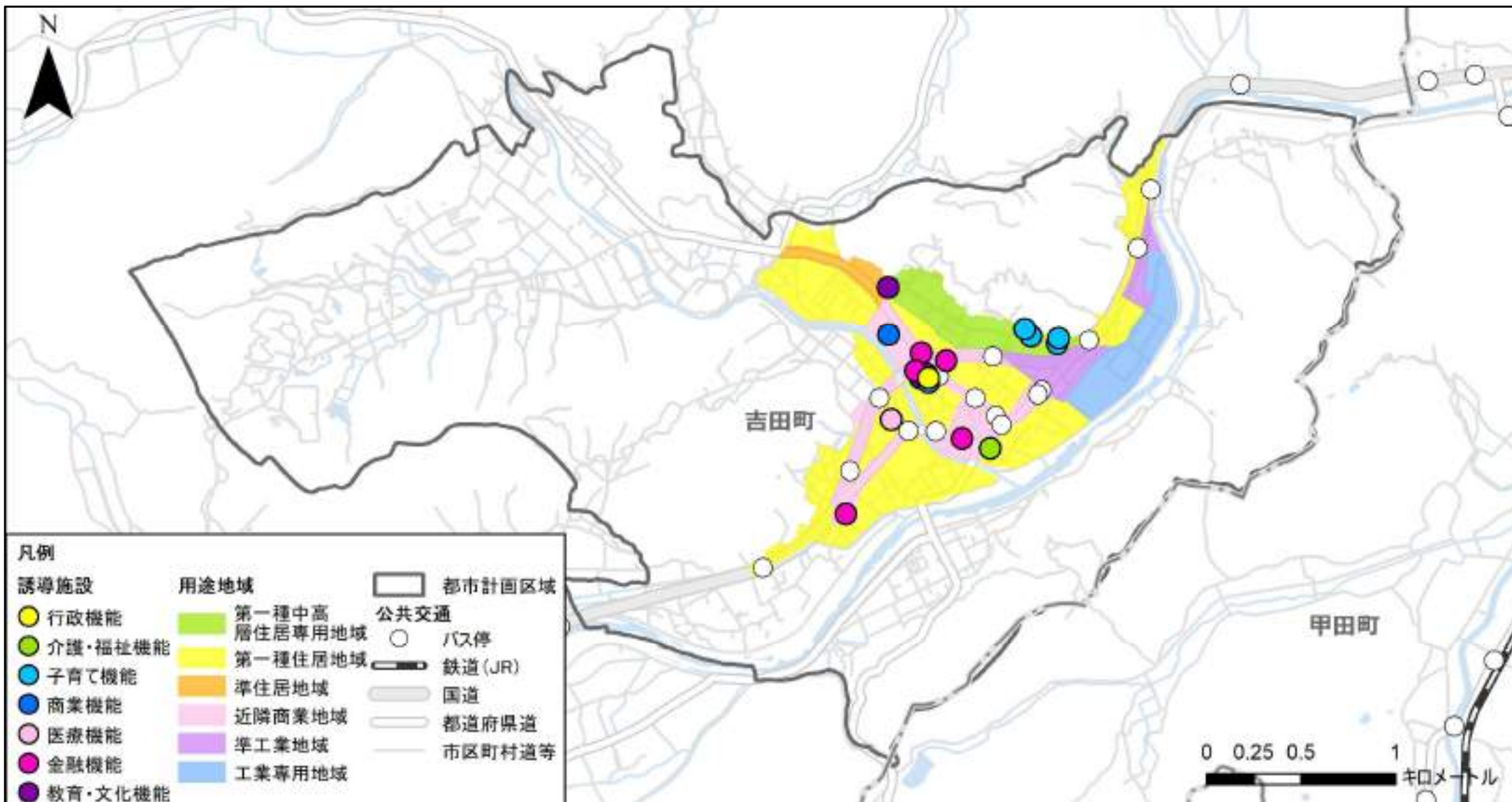
項目	評価対象	
全体構想	賑わい創出ゾーンの範囲内	
用途地域	近隣商業地域の範囲内※1	
公共交通網	広域路線バス、一般路線バス、コミュニティバス（お太助バス）、お太助ワゴン、もやい便、とろっこ便のバス停からの徒歩圏（バス停から300m圏内）	
既存の都市機能の立地状況	行政機能	中枢的な行政機能を持つ施設（本庁舎）
	介護・福祉機能	市全体を対象とした高齢者福祉の拠点施設
	子育て機能	子育て支援センター、保育所、幼稚園、認定こども園
	商業機能	延床面積1,000㎡以上※2の商業施設（大型小売店舗立地法の対象施設）
	医療機能	病院
	金融機能	決済や融資などの機能を有する金融機関（銀行、信用金庫、郵便局、JA等）
	教育・文化機能	市民全体を対象とした教育文化サービスの拠点施設

※1：通常は商業地域も含めるが、吉田町には商業系用途地域が近隣商業地域しかない

※2：現状の吉田町の人口（約1万人）で維持が可能な施設規模は食品スーパーやドラッグストア相当（延べ床面積1,000㎡～3,000㎡）である  
P.32の「商業施設の商圈と施設規模」も参照されたい

# 【STEP 2】都市機能の立地状況や用途地域に基づき概形を検討

○都市機能の立地に望ましい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検討した。

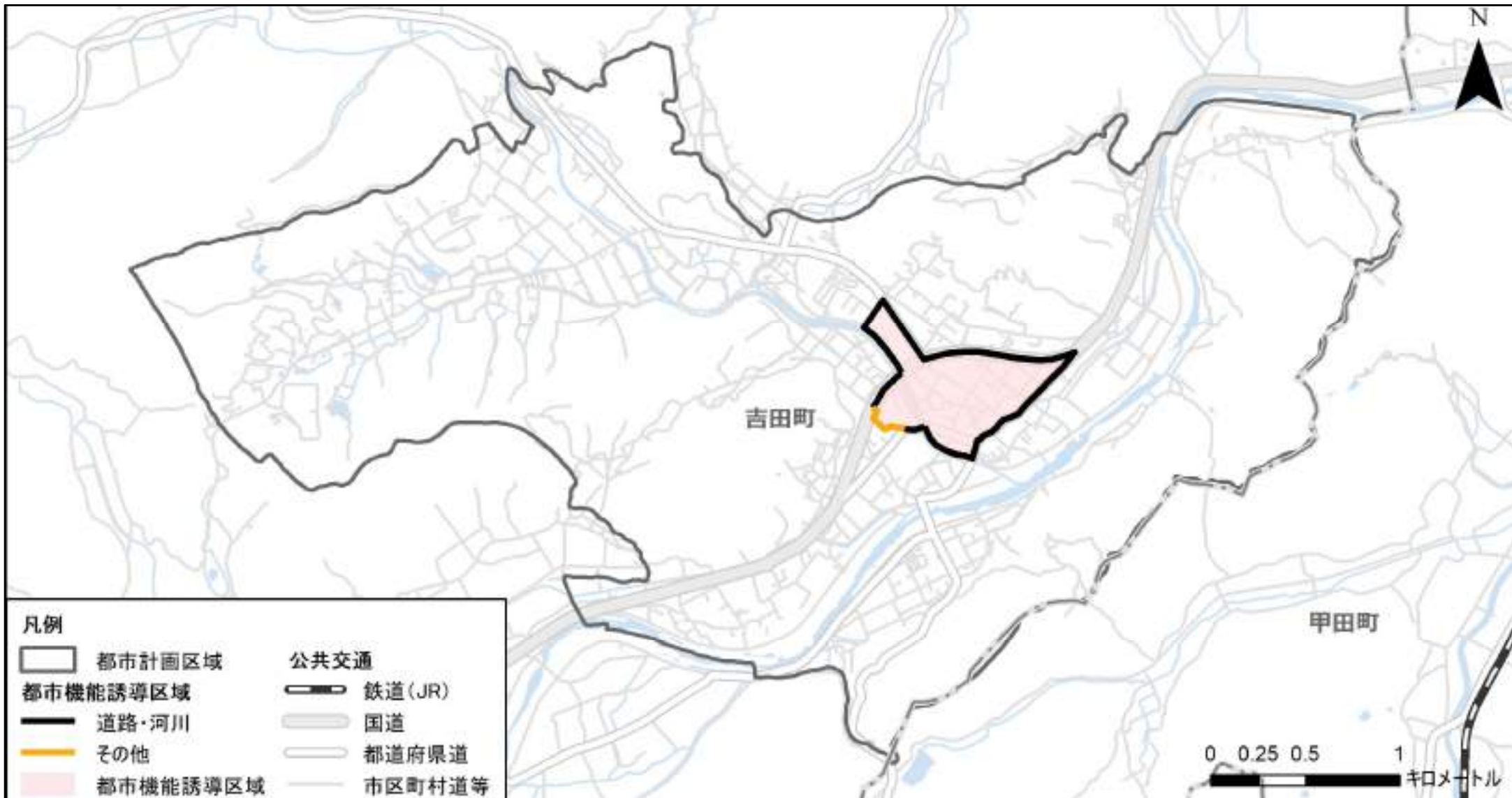




# 【STEP 3】個別調整を行い、地形地物に沿って区域を設定

○STEP 2の整理結果を踏まえ、地形地物に沿って都市機能誘導区域の区画を設定した。

## ■都市機能誘導区域案



# 7.誘導施設の検討

- 誘導施設とは、生活利便性を高めるために都市機能誘導区域内に機能集約すべき施設のことである。
- 都市機能誘導区域外に立地した場合に今後のまちづくりに影響を与えるような施設を集約していく必要がある。
- 国土交通省が発行する「立地適正化計画作成の手引き」では、中心拠点、地域/生活拠点に必要な機能の例として以下のとおり記載されている。本市は非線引きかつ6町の対等合併であることを踏まえ、中心拠点に分類されるものだけでなく適宜地域/生活拠点に分類されるものも誘導施設として検討する。

表 誘導施設の例

	中心拠点	地域/生活拠点
行政機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 中枢的な行政機能 例：本庁舎</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 日常生活を営む上で必要となる行政窓口機能等 例：支所、福祉事務所など各地域事務所</li> </ul>
介護福祉機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 市町村全域の市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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 高齢者の自立した生活を支え、又は日々の介護、見守り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</li> </ul>
子育て機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 市町村全域の市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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 子供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</li> </ul>
商業機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 時間消費型のショッピングニーズなど、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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 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</li> </ul>
医療機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 総合的な医療サービス（二次医療）を受けられる機能 例：病院</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 日常的な診療を受けられる機能</li> </ul>
金融機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 決済や融資などの金融機能を提供する機能 例：銀行、信用金庫</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 日々の引き出し、預け入れなどができる機能 例：郵便局</li> </ul>
教育・文化機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 市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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 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</li> </ul>

出典：立地適正化計画作成の手引き（国土交通省）

# 7. 誘導施設の検討

## ■ 誘導施設の検討プロセス

### STEP 1

#### 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



### STEP 2

#### 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、都市マスで示されている方向性を踏まえ、拠点別の維持・誘導すべき機能を整理

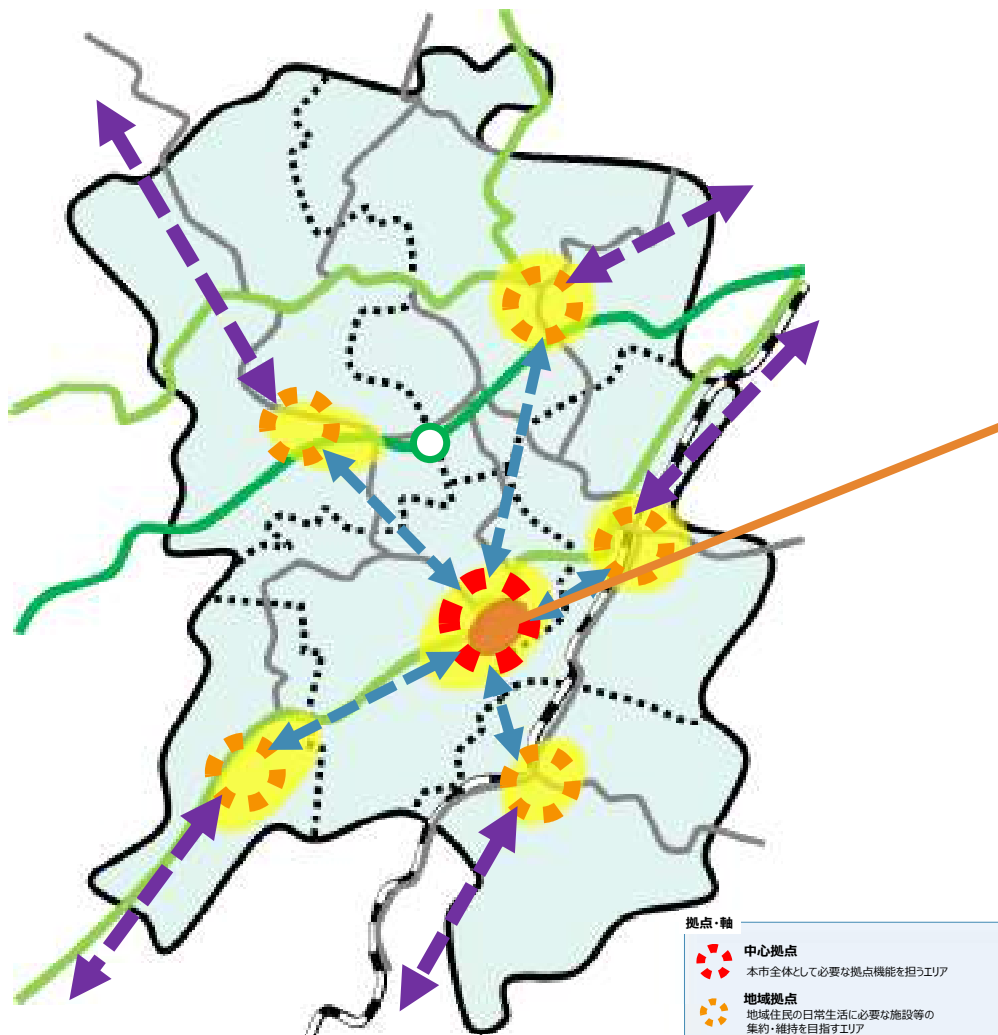


### STEP 3

#### 都市機能誘導施設の設定

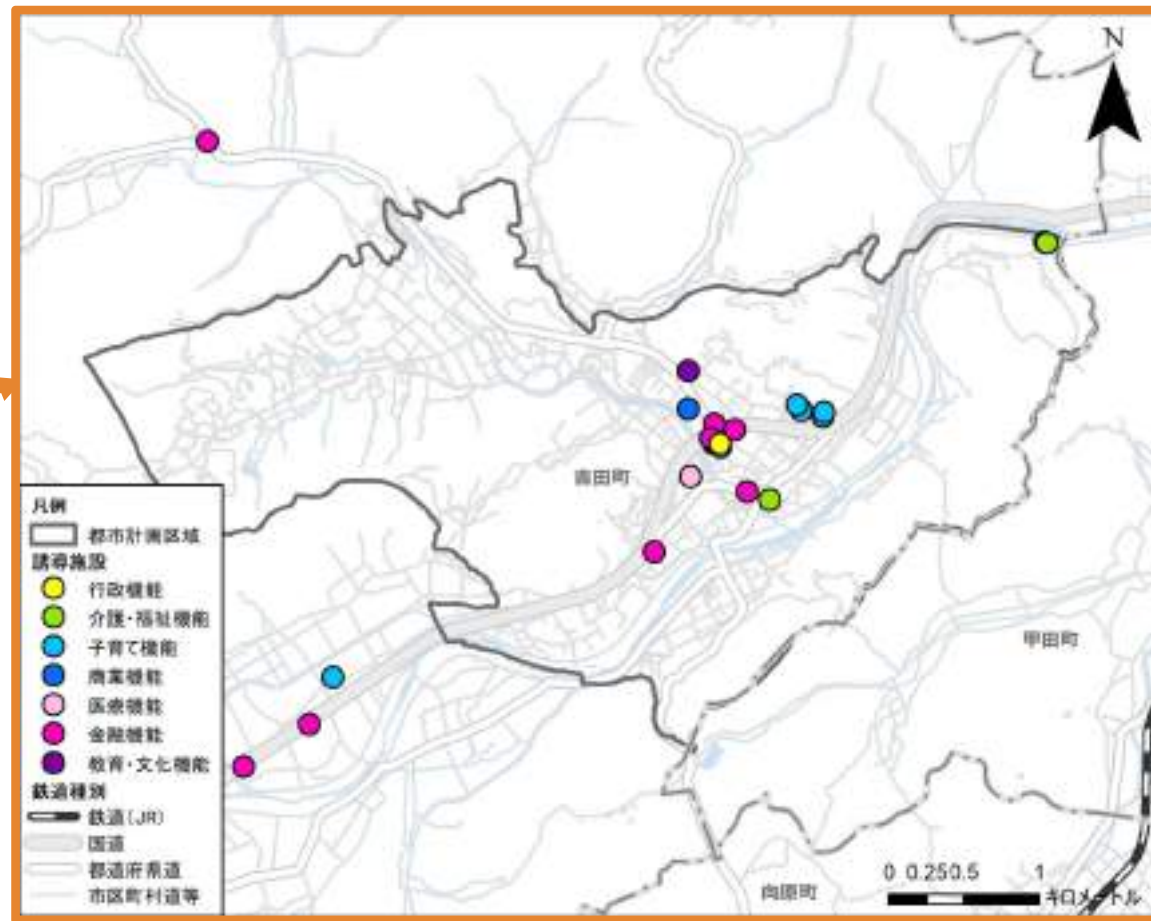
# 【STEP 1】都市機能の立地状況の確認

○都市計画マスタープランで検討している「賑わい創出ゾーン」周辺の都市機能の立地状況を整理した。



- 拠点・軸**
- 中心拠点**  
本市全体として必要な拠点機能を担うエリア
  - 地域拠点**  
地域住民の日常生活に必要な施設等の集約・維持を目指すエリア
  - 拠点間連携軸**  
市内の中心拠点と地域拠点を結び、拠点間のつながりを特に充実させる連携軸
  - 広域連携軸**  
周辺市町との連携により個々の都市の発展を促す軸

- 土地利用（ゾーン）**
- 賑わい創出ゾーン**  
商業・文化・行政施設等を充実させ、高密度な市街地の形成を図るゾーン
  - 住環境安全ゾーン**  
戸建て住宅を中心に維持・充実を図り、低密度な市街地の形成を図るゾーン
  - 自然共生ゾーン**  
集落・農用地・山林等が共存し、豊かな自然環境の保全を図るゾーン



- 凡例**
- 都市計画区域
  - 誘導施設
  - 行政機能
  - 介護・福祉機能
  - 子育て機能
  - 商業機能
  - 医療機能
  - 金融機能
  - 教育・文化機能
  - 鉄道種別
  - 鉄道(JR)
  - 国道
  - 都道府県道
  - 市区町村道等



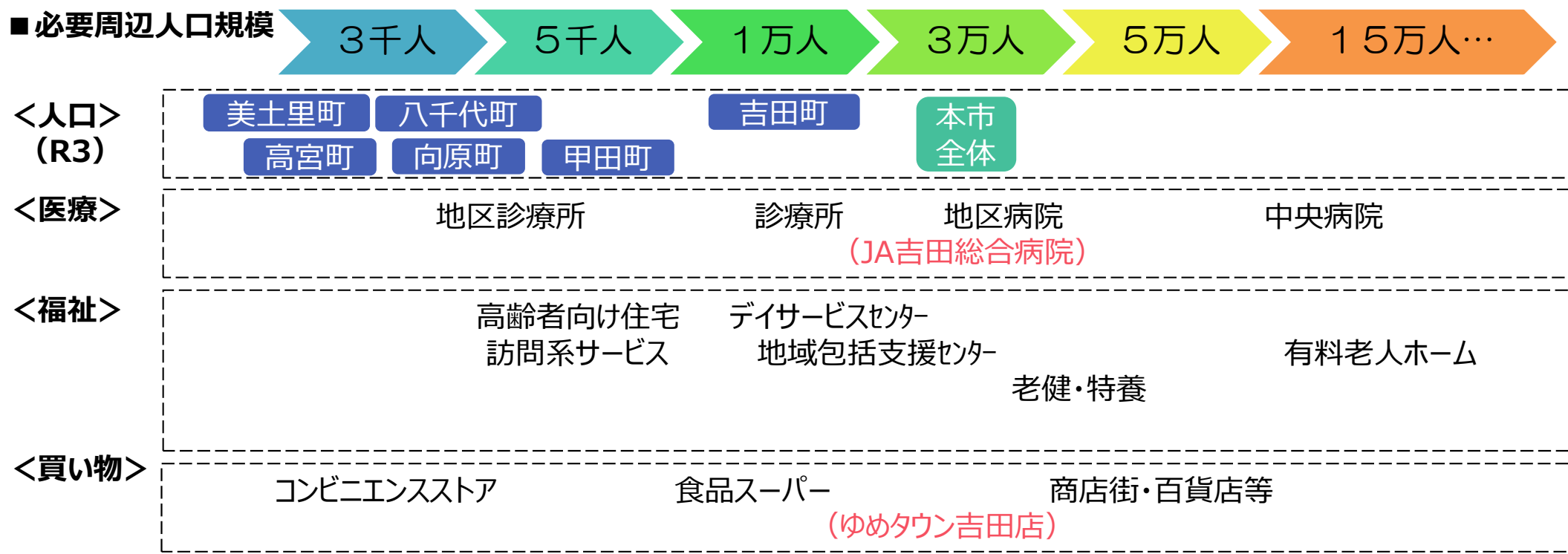
# 【STEP 1】都市機能の立地状況の確認

○都市計画マスタープランで検討している「賑わい創出ゾーン」周辺における中心拠点に該当する施設の立地状況を整理した。

「中心拠点に必要な機能」の分類		吉田町（都市機能誘導区域内）
行政機能	市役所本庁舎	<ul style="list-style-type: none"> <li>安芸高田市役所</li> </ul>
介護福祉機能	総合福祉センター	<ul style="list-style-type: none"> <li>安芸高田市保健センター、</li> <li>安芸高田市地域包括支援センター</li> </ul>
子育て機能	子育て支援センター	<ul style="list-style-type: none"> <li>安芸高田市 子育て支援センター</li> </ul>
商業機能	大型複合商業施設、 1,000㎡以上の商業施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>ゆめタウン吉田店</li> <li>万惣</li> <li>ジュンテンドウ</li> </ul>
医療機能	病院	<ul style="list-style-type: none"> <li>JA吉田総合病院</li> </ul>
金融機能	銀行等	<ul style="list-style-type: none"> <li>もみじ銀行（吉田支店）</li> <li>広島銀行（吉田支店）</li> <li>広島市信用組合（吉田支店）</li> <li>J A広島北部（本店・吉田支店）</li> <li>吉田郵便局</li> </ul>
教育・文化機能	市民会館、図書館、 文化ホール、美術館 等	<ul style="list-style-type: none"> <li>安芸高田市歴史民俗博物館</li> <li>安芸高田市立中央図書館</li> <li>安芸高田市民文化センター（クリスタルアージュ）</li> </ul>
交通機能	バスセンター	<ul style="list-style-type: none"> <li>バスセンター</li> </ul>

# 【STEP 2】拠点別の維持・誘導すべき機能の検討

- 必要な周辺人口規模で見ると、医療施設、福祉施設、買い物施設のいずれも市全体をにらんだ規模の施設が配置されており、現状としては充足している。
- 今後これらの施設が老朽化していくことも想定し、より小規模な施設の誘導も視野に入れるべきである。



■ 商業施設の商圈と施設規模 ※人口規模と機能の対応は概ねの規模のイメージであり、具体的には条件等により差異が生じると考えられる。

- 商品の性質や業態の組み合わせ等で、商圈や立地戦略は様々
- \* コンビニエンスストア
    - 大都市住宅地⇒商圈：半径500メートル、周辺人口：3,000人、流動客
    - その他の地域⇒商圈：半径2～3キロメートル（幹線道路沿いに立地）、周辺人口：3,000人～4,000人、流動客
  - \* 食品スーパー（2,000～3,000㎡規模） ⇒ 周辺人口1～3万人
  - \* ドラッグストア（1,000～1,500㎡規模） ⇒ 周辺人口1～3万人

参考) 国土交通省 都市局 第2回都市再構築戦略検討委員会  
 有限会社 リティルワーク 代表 服部年明 氏 プレゼン資料より抜粋

## 【STEP 2】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、都市マスの全体構想案で示されている方向性を踏まえ、拠点別の維持・誘導すべき機能を整理した。

項目	内容
既存の都市機能の状況	<ul style="list-style-type: none"><li>● 用途地域内には行政施設をはじめ商業施設や金融機関などの都市機能が集積している。</li><li>● また、国道や県道沿いに総合病院、教育・文化施設などの都市機能も集積している。</li><li>● 吉田町内の保育所は災害リスクを考慮し統合移転予定であるため、将来的に施設数は不足すると思われる。</li><li>● 介護・福祉施設は維持に必要な人口規模以上の施設が立地する一方、人口に見合う施設が不足している。</li></ul>
市民アンケートにおける都市機能ニーズ	<ul style="list-style-type: none"><li>● 吉田町は他町に比べ、地域拠点に欠かせない施設として専門店やデパート、総合病院といった、現状では広島市や三次市等への依存度が高い施設を求める割合が高い。</li><li>● 今後のまちづくりについては、災害に強い市街地環境を望む声やスーパーの撤退を懸念する声がある。</li></ul>
都市機能に係る都市マスの方向性	<ul style="list-style-type: none"><li>● 商業・文化・行政施設等を充実させ、高密な市街地を形成</li><li>● まちの顔としての賑わいを創出</li></ul>
維持・誘導すべき都市機能	<ul style="list-style-type: none"><li>● 行政機能、介護福祉機能、子育て機能、商業機能、医療機能、金融機能、教育・文化機能を維持</li></ul>

# 【STEP 3】都市機能誘導施設の設定

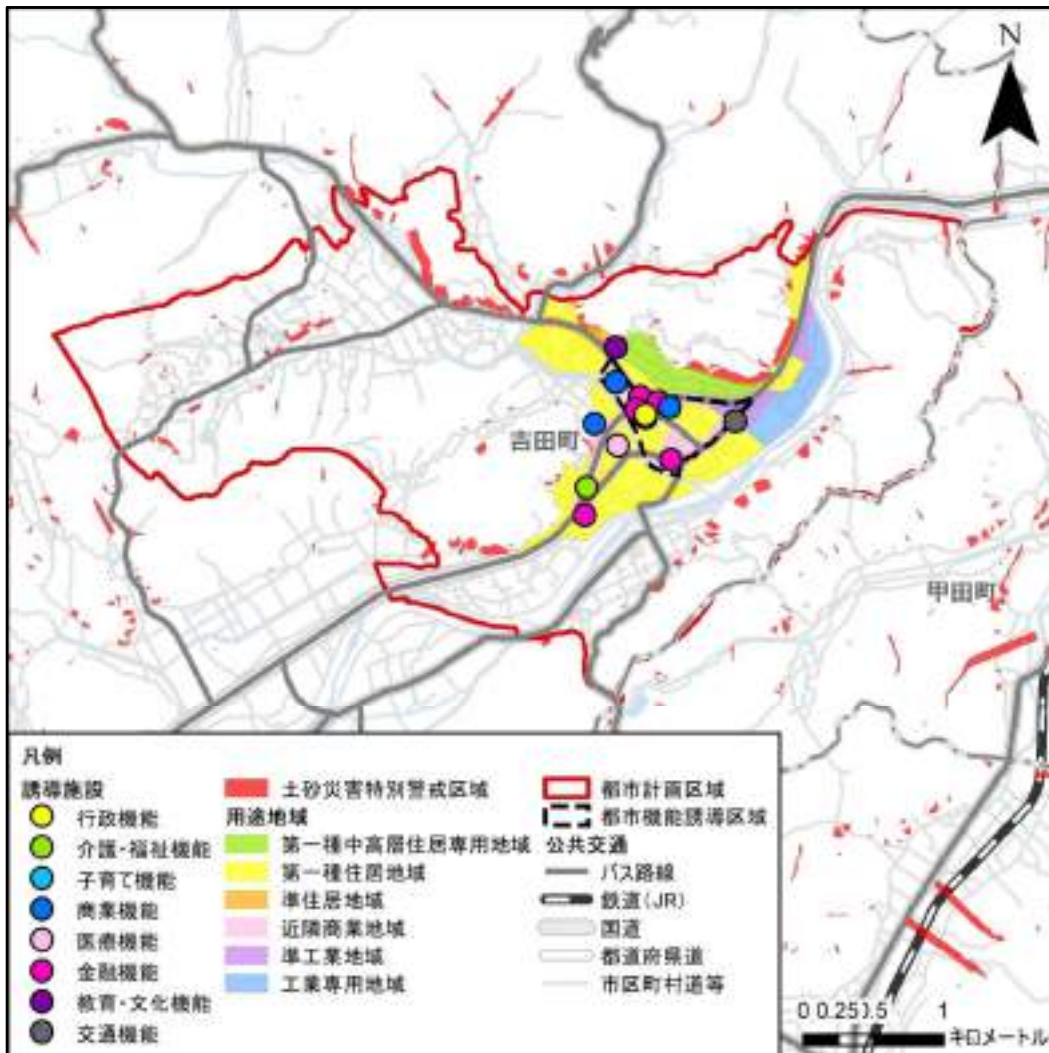
○STEP1・STEP2を踏まえ、拠点の誘導施設（既存都市機能の維持や、さらなる都市機能の強化を図る施設）は以下の視点で設定した。





# 【STEP 3】都市機能誘導施設の設定

○STEP1・STEP2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）は、以下の視点で設定した。



誘導する施設		判定 (維持or誘導or位置付けない)
行政機能	市役所本庁舎	①現状機能を維持
介護福祉機能	総合福祉センター 地域包括支援センター 在宅系介護施設	①現状機能を維持
子育て機能	子育て支援センター	①現状機能を維持
商業機能	延床面積1,000㎡以上の 大型複合商業施設※1	①現状機能を維持
医療機能	病院	①現状機能を維持
金融機能	銀行等	①現状機能を維持
教育・文化機能	市民会館、図書館、文化 ホール、コミュニティサロン	①現状機能を維持
交通機能	バスセンター	①現状機能を維持

①：現状機能を維持するため、誘導施設に設定する（拠点周辺に充足している場合）

※1：大規模小売店舗立地法の対象が建物内店舗面積1,000㎡超であることに基づく