

広島市立地適正化計画

 **広島市**

平成31年(2019年)1月29日 作 成
平成31年(2019年)3月29日 運用開始
令和3年(2021年)2月8日 変 更
令和6年(2024年)3月21日 変 更

はじめに

本市では、「広島市都市計画マスタープラン」（平成25年8月策定）において、“活力”、“魅力”、“快適性”という三つの視点でまちづくりを進めることを目標として掲げ、少子高齢化が急速に進展する中で、その目標を実現するために、一定の都市機能が集約している地域を公共交通等で接続した「集約型都市構造」へと転換することを目指しています。

こうした中、「集約型都市構造」への転換を着実に進めていくためには、既存の公共交通体系をベースにしつつ、一定の都市機能を有する地域に、更に機能を誘導することが重要であることから、そのためのアクションプランとなる「立地適正化計画」を作成し、公共交通等を軸としたコンパクトなまちづくりに向けた取組を一層推進していきます。

目次

第1章 基本的事項

| | |
|----------------------|---|
| 1 背景 | 2 |
| 2 位置付けと本計画のねらい | 4 |
| 3 対象区域 | 5 |
| 4 計画期間 | 5 |

第2章 現状と課題

| | |
|------------|----|
| 1 現状 | 8 |
| 2 課題 | 56 |

第3章 基本目標

| | |
|---------------------|----|
| 1 基本目標 | 60 |
| 2 基本目標の実現に向けて | 61 |

第4章 都市機能誘導区域の設定

| | |
|---------------------|----|
| 1 基本的な考え方 | 64 |
| 2 都市機能誘導区域の設定 | 66 |

第5章 誘導施設の設定

| | |
|-----------------|----|
| 1 基本的な考え方 | 74 |
| 2 誘導施設の設定 | 76 |

第6章 居住誘導区域の設定

| | |
|-------------------|----|
| 1 基本的な考え方 | 80 |
| 2 居住誘導区域の設定 | 82 |

第7章 誘導施策

- 1 誘導施策の体系 88
- 2 具体的な誘導施策 89

第8章 計画の評価・検証

- 1 集約型都市構造の実現により期待される効果の設定 100
- 2 評価・検証の指標の設定 101
- 3 社会情勢の変化等への対応 103

資料編

- 立地適正化計画作成の経緯 106

第1章 基本的事項

| | | |
|---|---|---|
| 1 | 背景 | 2 |
| | (1) 広島市都市計画マスタープランに掲げる 「集約的都市構造」への転換 | 2 |
| | (2) 立地適正化計画制度の創設 | 3 |
| 2 | 位置付けと本計画のねらい | 4 |
| | (1) 位置付け | 4 |
| | (2) 本計画のねらい | 4 |
| 3 | 対象区域 | 5 |
| 4 | 計画期間 | 5 |

第1章 基本的事項

1 背景

(1) 広島市都市計画マスタープランに掲げる「集約型都市構造」への転換

平成13年（2001年）1月に初めての広島市都市計画マスタープランを策定して以降、人口減少や超高齢化の進行、地球環境問題の深刻化、災害リスクの高まりなど、都市を取り巻く社会経済情勢は厳しさを増しており、持続可能な都市づくりを進めていく上で都市計画が果たすべき役割はたいへん大きくなっています。

こうしたことから、本市では、平成25年（2013年）8月に「広島市都市計画マスタープラン」を改定し、都市づくりの目標として「世界に誇れる『まち』広島」を掲げ、“活力”、“魅力”、“快適性”の3つの視点から都市づくりを進めています。

また、この都市づくりの目標を実現するための土台として、公共交通等で連携された「集約型都市構造」への転換（図1-1）をめざすこととしています。

この「集約型都市構造」は、“市街地の無秩序な拡大を抑制し、公共交通にアクセスしやすい場所に、居住機能、医療・福祉等の生活サービス機能などを集積させる都市構造”であり、高齢者をはじめとする住民が過度に自家用車に頼ることなく生活できる都市をめざすものです。

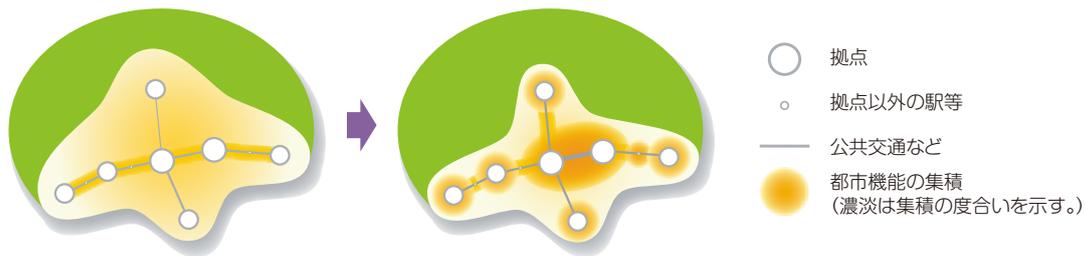


図1-1 集約型都市構造への転換イメージ図

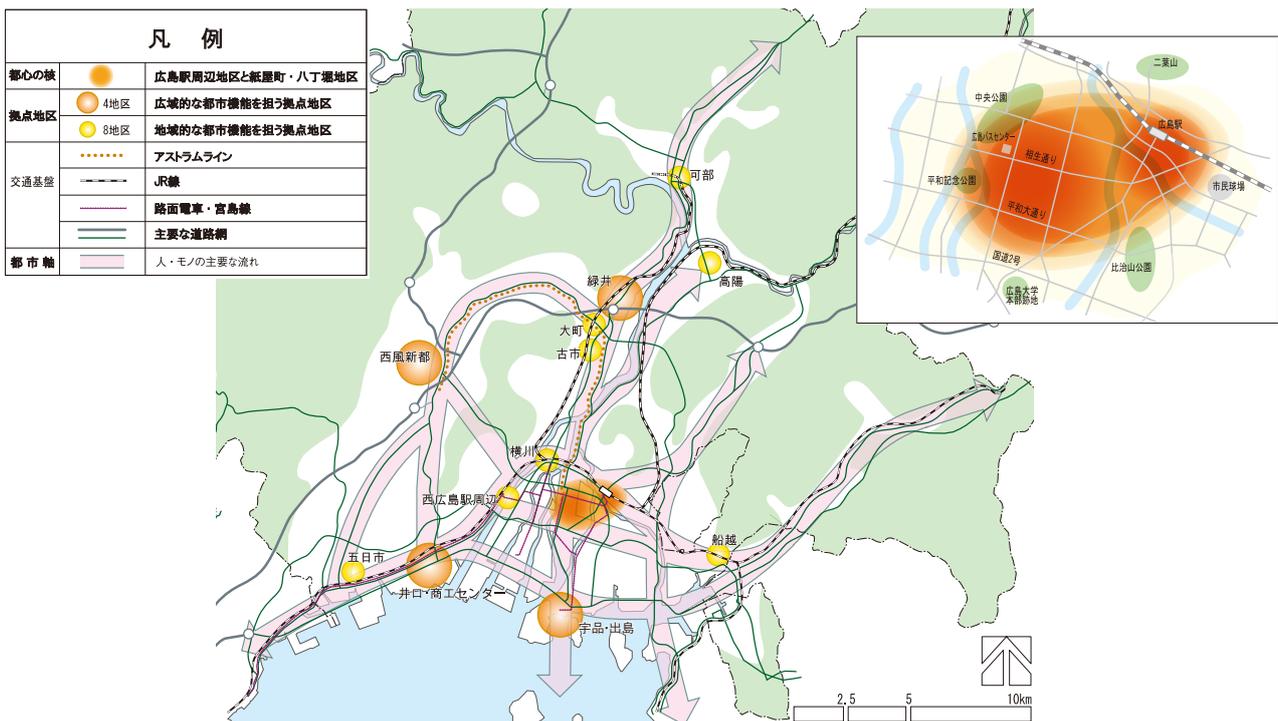


図1-2 将来都市構造図

(2) 立地適正化計画制度の創設

我が国の都市における今後のまちづくりは、人口の急激な減少と高齢化を背景として、高齢者や子育て世代にとって、安心できる健康で快適な生活環境を実現すること、財政面及び経済面において持続可能な都市経営を可能とすることなどが、大きな課題となっています。

こうしたなか、国は、平成26年8月に改正都市再生特別措置法を施行し、都市構造の集約化に向けたアクションプランとなる「立地適正化計画」を市町村が作成できる旨を定めました。

立地適正化計画制度は、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、公共交通によるアクセスの利便性が高い区域に居住機能や都市機能を誘導するエリアを設定して、ゆるやかにこれらの機能を誘導することにより、公共交通を軸としたコンパクトなまちづくりに向けた取組を推進しようとするものです。

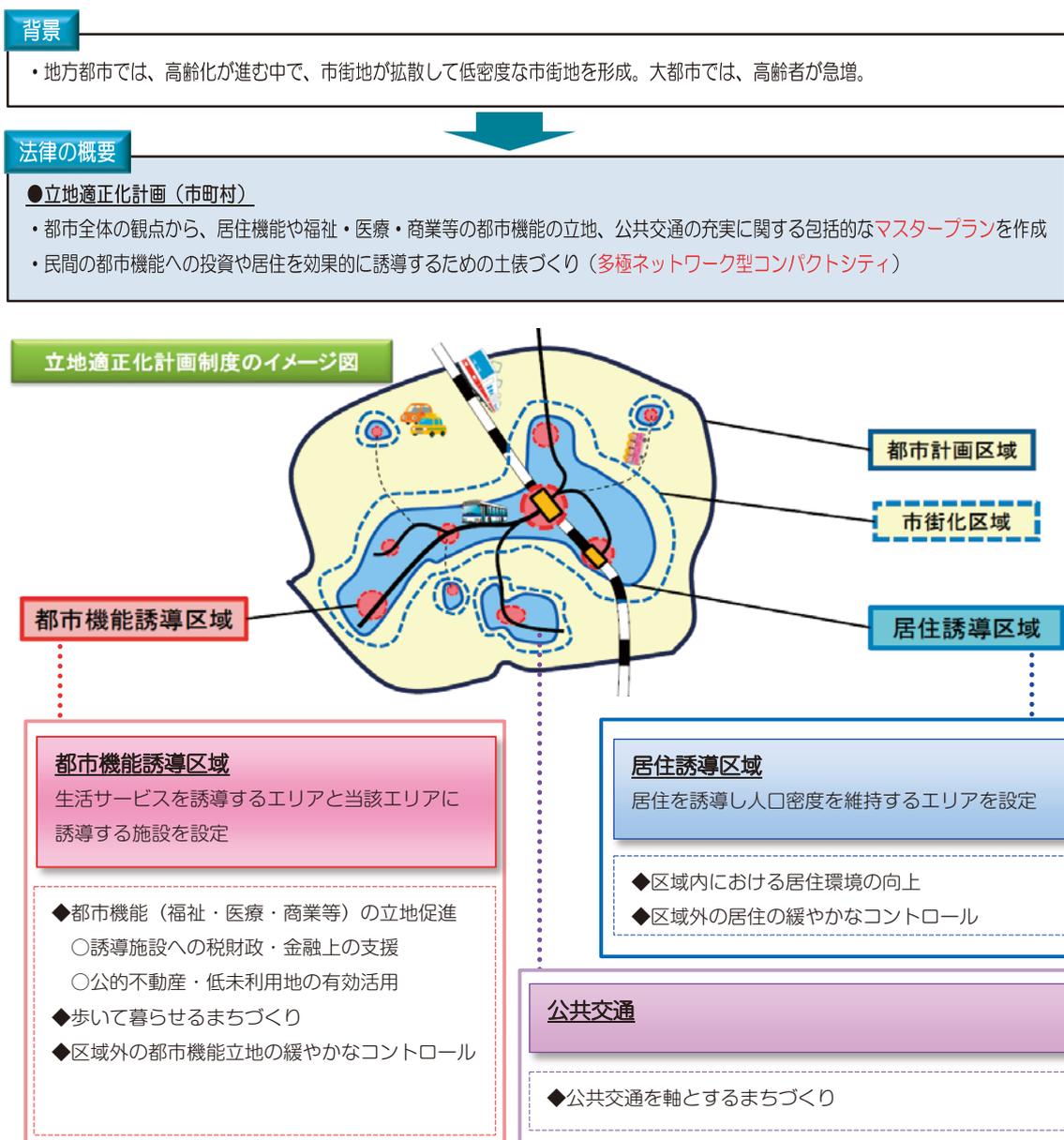


図1-3 立地適正化計画制度のイメージ図

(資料) 国土交通省「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律の概要」を基に作成

第1章 基本的事項

2 位置付けと本計画のねらい

(1) 位置付け

本計画は、都市再生特別措置法第81条に基づき、上位計画である「広島市基本構想」や「広島圏都市計画区域の整備，開発及び保全の方針（広島圏都市計画区域マスタープラン）」（広島県策定）に即して定めるものです。

また、本計画は、広島市都市計画マスタープランと調和を保つこととされており、本計画に定める「基本的な方針」は、広島市都市計画マスタープランの一部とみなされます。

なお、立地適正化計画は、居住機能や医療・福祉等の都市機能の立地、公共交通の充実等に関する包括的なマスタープランとして作成するものであるため、公共交通施策、商業施策、住宅施策、医療・福祉施策、農業施策など多様な分野の計画との連携が求められます。

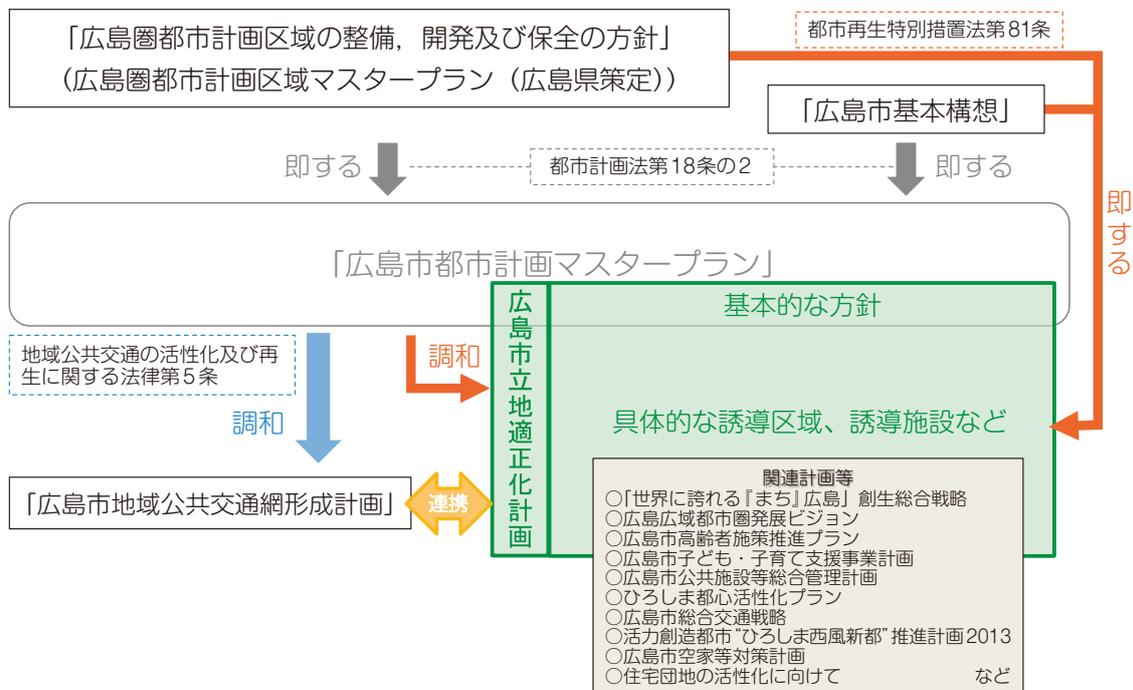


図1-4 立地適正化計画の位置付け

(2) 本計画のねらい

本計画は、広島市都市計画マスタープランに掲げる「集約型都市構造」への転換を図るため、人口や土地利用、公共交通、市民意識、災害リスクなどの現状と課題を整理したうえで（第2章）、基本目標を設定し（第3章）、設定した基本目標を踏まえて、生活サービスを誘導する都市機能誘導区域（第4章）及び当該区域に誘導する施設（第5章）を設定するとともに、居住を誘導し一定の人口密度を維持する居住誘導区域を設定する（第6章）ものです。

また、これらの取組を一層推進するため、それぞれの区域において講ずる施策を設定する（第7章）とともに、本計画の評価・検証を行うための指標を設定します（第8章）。

3 対象区域

都市再生特別措置法第81条においては、都市計画区域内について立地適正化計画を作成できるとされています。

本市では、都市全体を見渡し、集約型都市構造のあり方を示す観点から、下図に示す本市の都市計画区域全域を本計画の対象区域（立地適正化計画区域）とします。



図1-5 対象区域

4 計画期間

本計画の計画期間は、被爆100周年の平成57年（2045年）を見据えつつ、広島市都市計画マスタープランの目標年次である平成42年（2030年）までとします。

（ただし、概ね5年ごとに行う都市計画に関する基礎調査や、都市計画マスタープランの改定時期にあわせて計画の評価・検証を行い、必要に応じて計画を見直すこととします。）

第2章 現状と課題

| | | |
|---|-------------|----|
| 1 | 現状 | 8 |
| | (1) 人口 | 8 |
| | (2) 地勢・土地利用 | 18 |
| | (3) 公共交通 | 23 |
| | (4) 都市機能 | 29 |
| | (5) 市民意識 | 44 |
| | (6) 災害リスク | 49 |
| | (7) 財政 | 53 |
| 2 | 課題 | 56 |

第2章 現状と課題

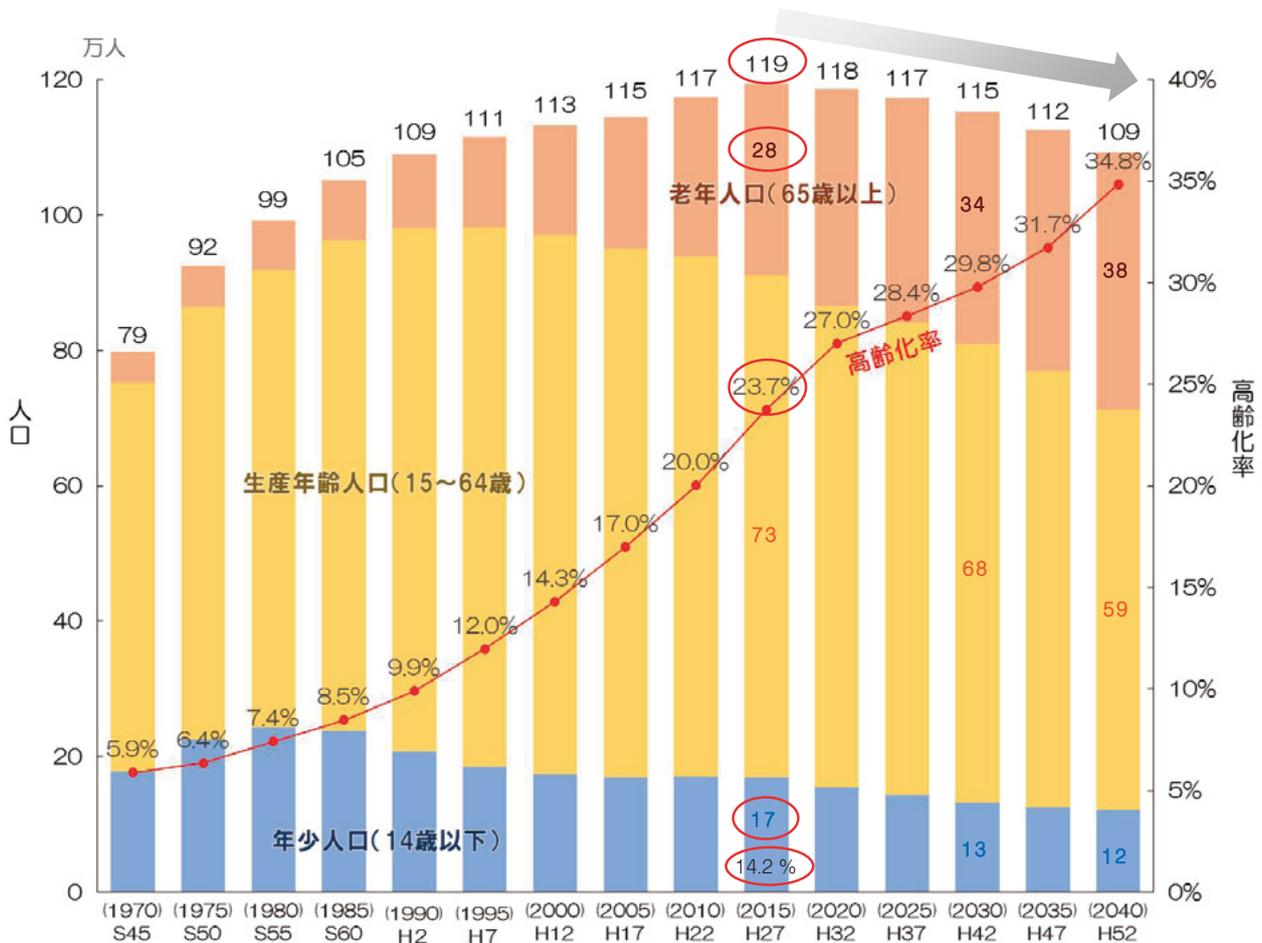
1 現状

(1) 人口

① 人口の推移

本市の平成27年（2015年）の総人口は、約119万人で、このうち、65歳以上の老年人口は約28万人、その割合は23.7%となっており、14歳以下の年少人口は約17万人、その割合は14.2%となっています。（図2-1）

国立社会保障・人口問題研究所（以下「社人研」という。）の推計によると、本計画の目標年次である平成42年（2030年）には、平成27年（2015年）と比べ、総人口は3.5%減と緩やかに減少する見込みであり、年齢別にみると、老年人口が22.9%増と大きく増加する一方で、15歳以上64歳以下の生産年齢人口は7.2%減、年少人口は20.9%減と大きく減少する見込みです。



【平成27年(2015年)に対する人口の増減率】

| | | | | |
|--------|---------------|--------|-------------|--------|
| 総人口 | : H42年(2030年) | 3.5%減 | H52年(2040年) | 8.4%減 |
| 老年人口 | : H42年(2030年) | 22.9%増 | H52年(2040年) | 36.4%増 |
| 生産年齢人口 | : H42年(2030年) | 7.2%減 | H52年(2040年) | 19.0%減 |
| 年少人口 | : H42年(2030年) | 20.9%減 | H52年(2040年) | 27.2%減 |

図2-1 本市の人口推移と将来人口推計

(資料) 1. 平成27年(2015年)までは国勢調査の結果、平成32年(2020年)以降は国立社会保障・人口問題研究所による推計値
2. 総人口は年齢不詳を含む

ア 高齢化の状況

本市では、平成27年（2015年）は、20歳以上64歳以下の年齢層2.3人で1人の高齢者を支えています。平成42年（2030年）には1.8人で1人の高齢者を、平成52年（2040年）には1.4人で1人の高齢者を支える「肩車型」社会が訪れることとなります。（図2-2）

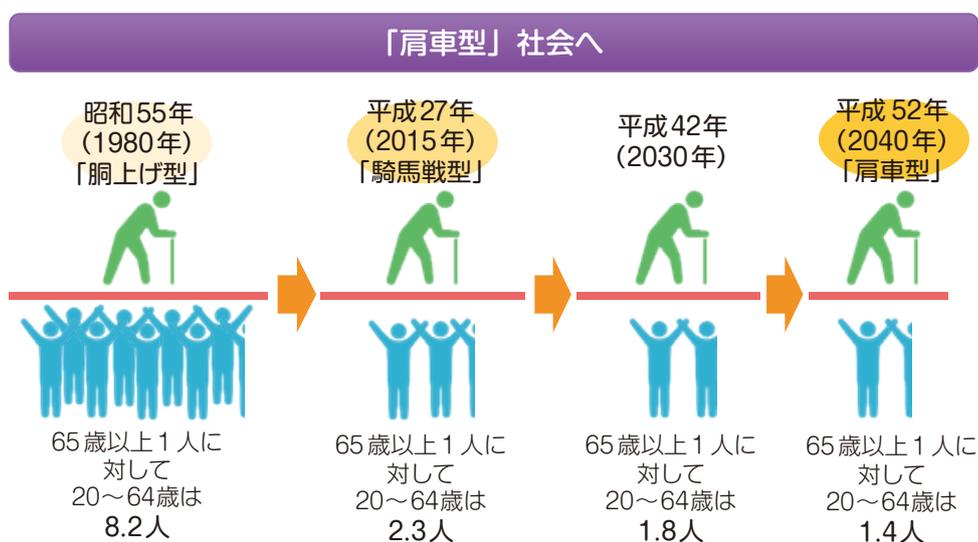


図2-2 「肩車型」社会のイメージ
（資料）国勢調査、社人研による推計値を元に算出

イ 少子化の状況

本市では、出生数の減少が続いており、合計特殊出生率^{*}は、人口を維持することができる水準は2.07とされていますが、本市が政令市に移行した昭和55年（1980年）以降を見ると、ずっとこの水準を下回っています。（図2-3）

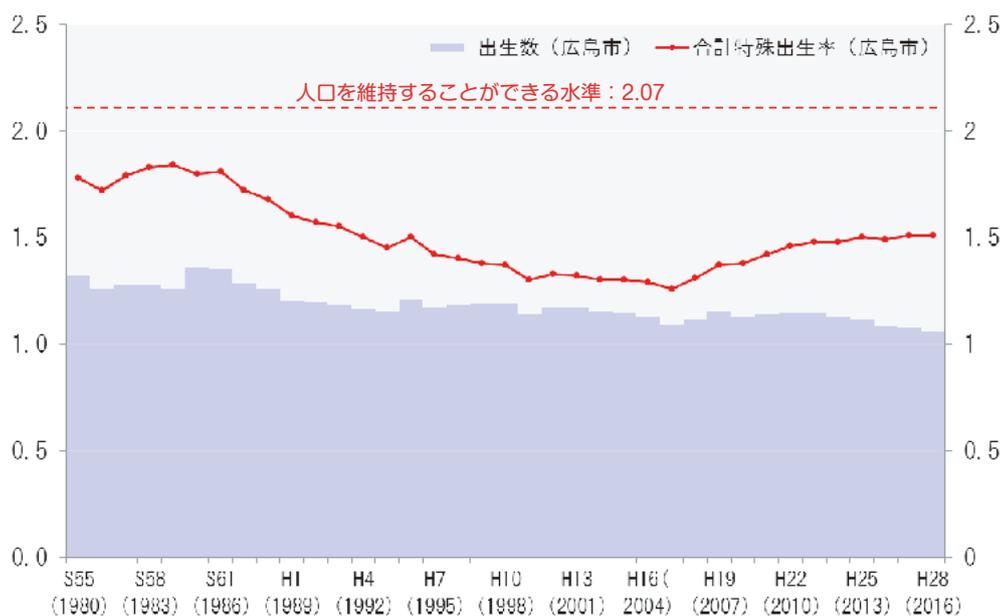


図2-3 出生数と合計特殊出生率の推移

^{*} 15～49歳までの女性の年齢別出生率を合計したもので、1人の女性が一生の間に生む平均子供数を推計したものと

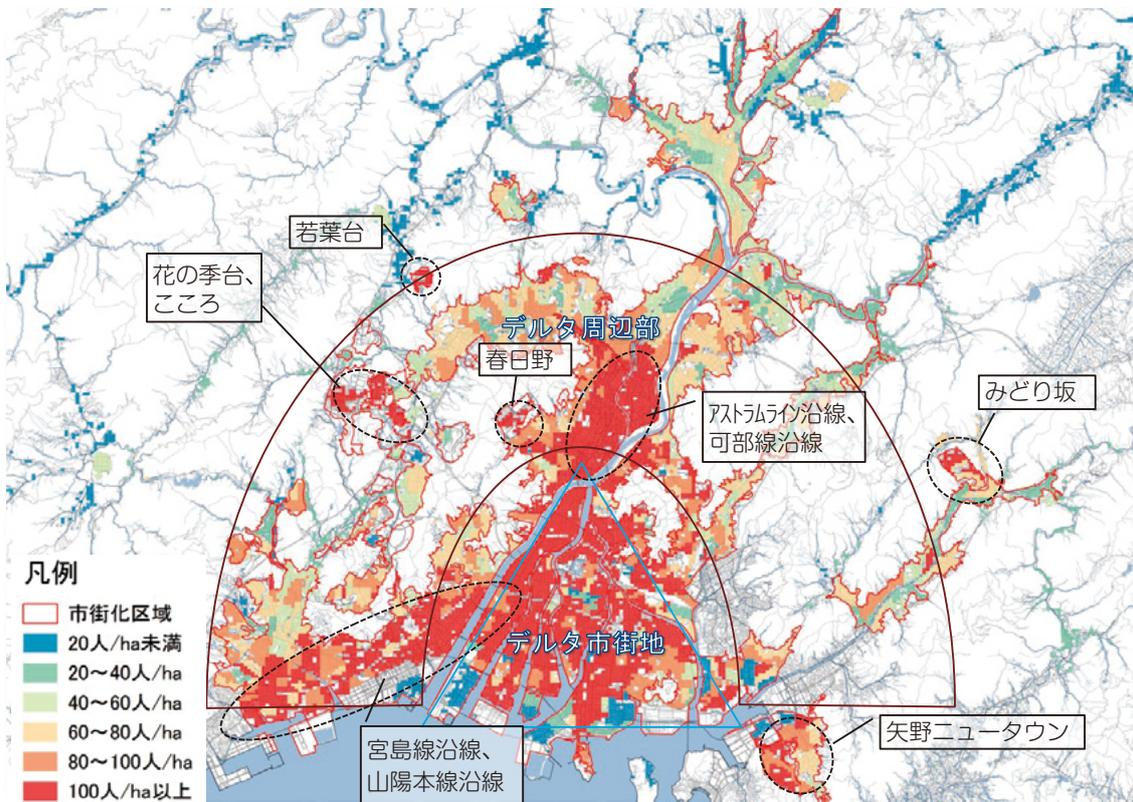


図 2-5 平成42年（2030年）の人口密度（全年齢人口）

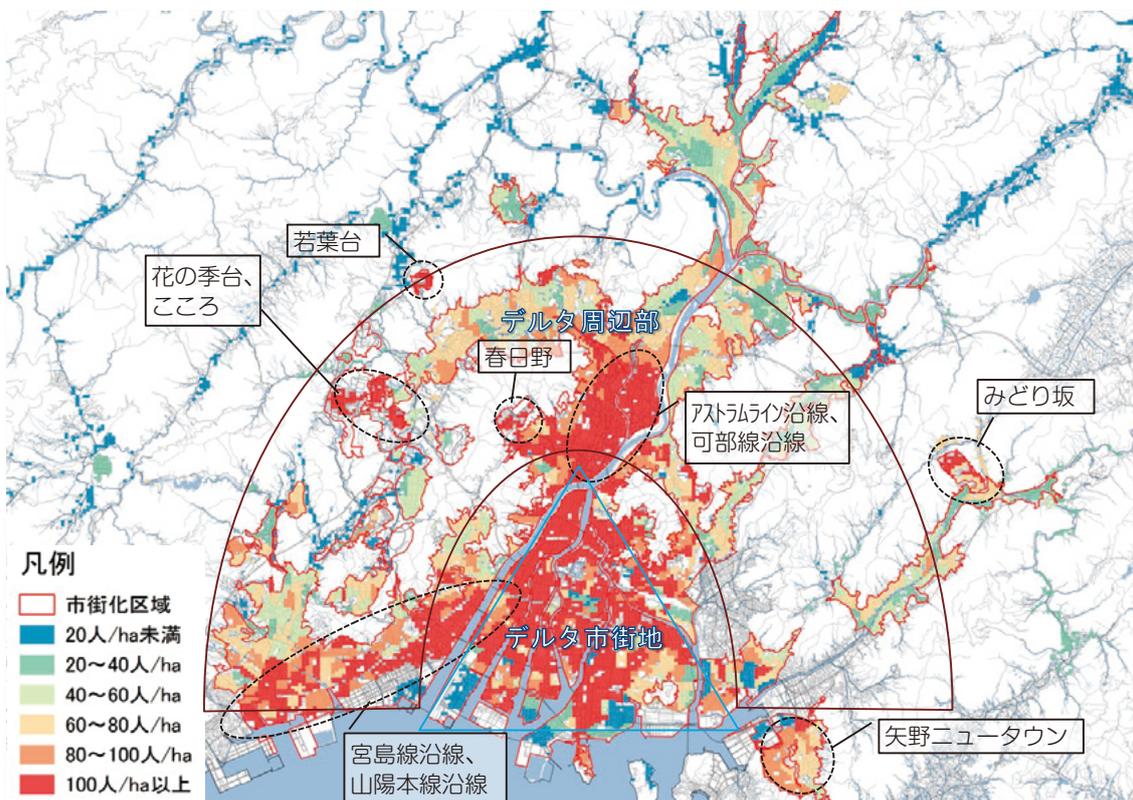


図 2-6 平成52年（2040年）の人口密度（全年齢人口）

第2章 現状と課題

イ 老年人口（65歳以上）

平成27年（2015年）時点で、デルタ市街地において、人口密度が高い区域が散見されます。（図2-7）

本計画の目標年次である平成42年（2030年）までは、さらにデルタ市街地全体で人口密度が高くなるとともに、この状況はデルタ周辺部の宮島線沿線や美鈴が丘など一部の住宅団地にも広がっていく見込みであり、平成52年（2040年）には、より一層この傾向が強くなる見込みです。（図2-8, 9）

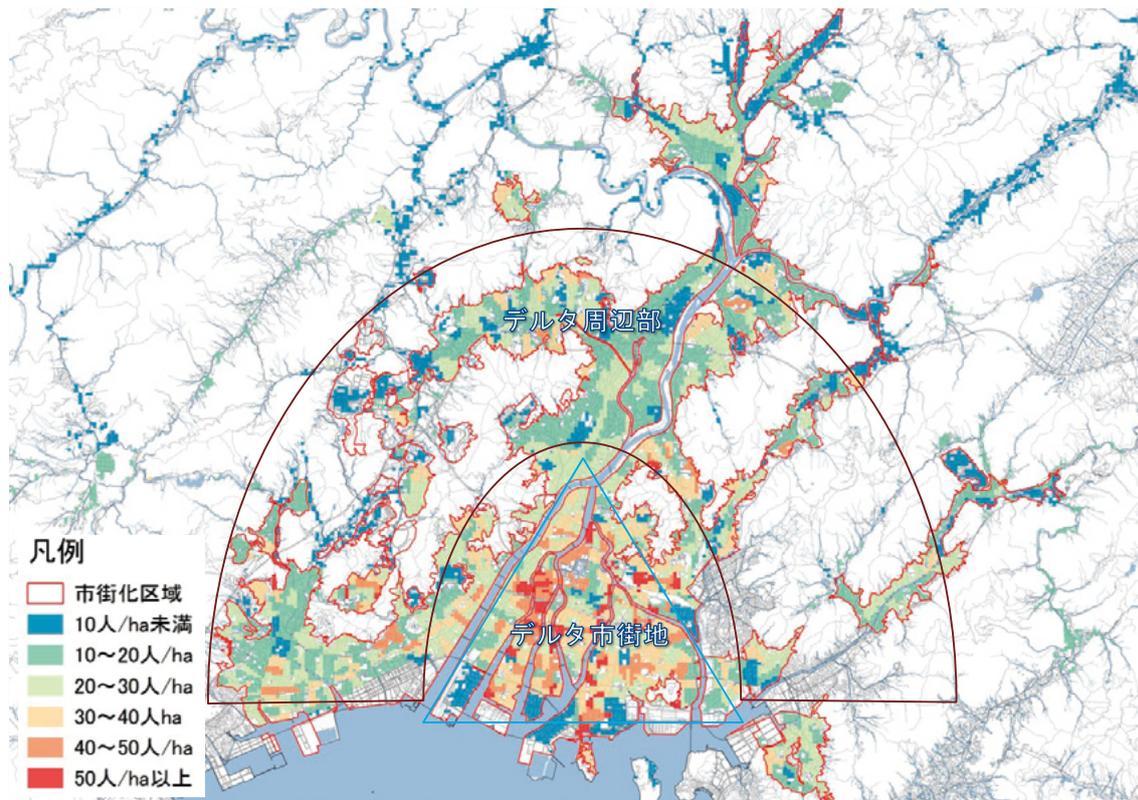


図2-7 平成27年（2015年）の人口密度（老年人口）

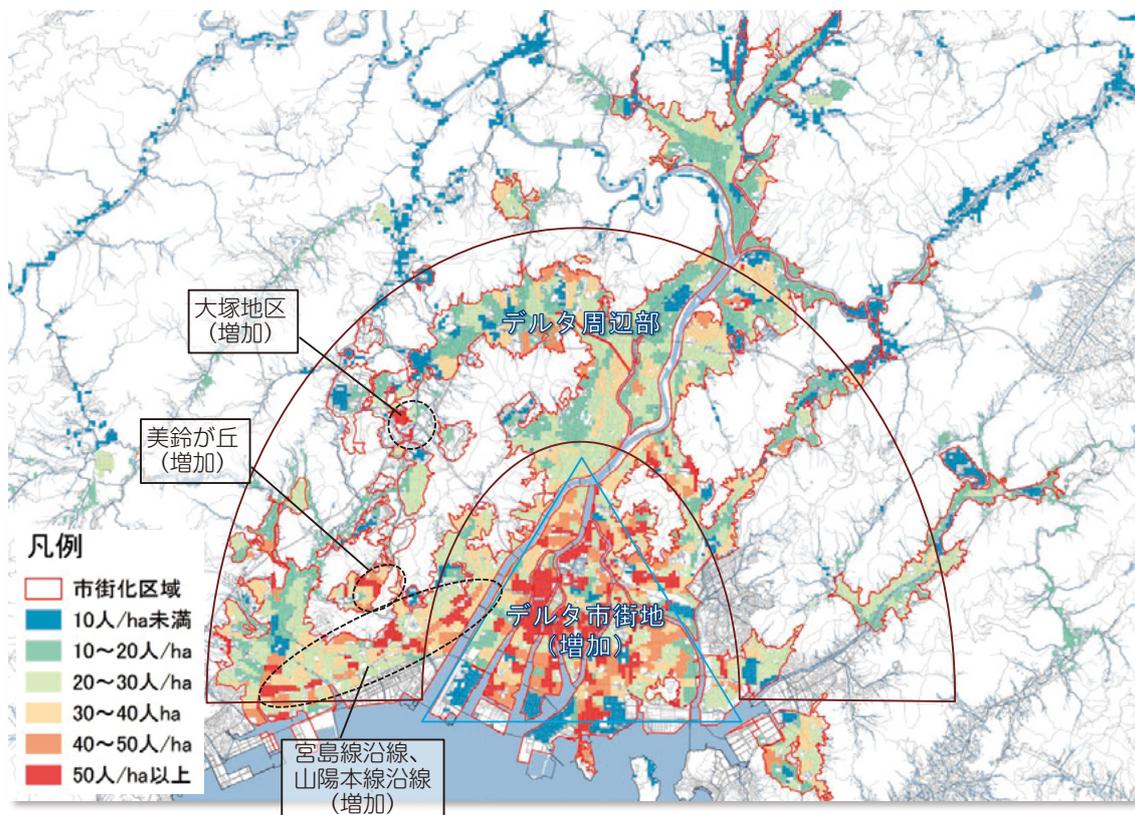


図2-8 平成42年(2030年)の人口密度(老年人口)

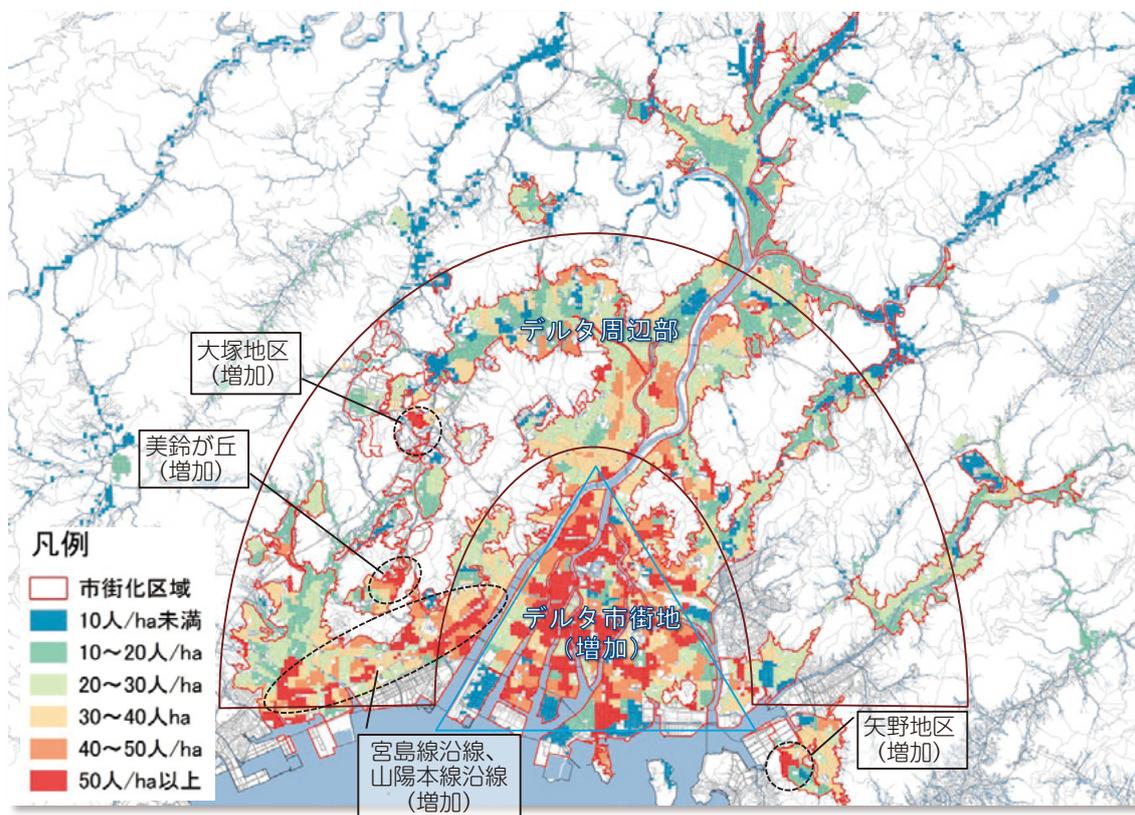


図2-9 平成52年(2040年)の人口密度(老年人口)

第2章 現状と課題

ウ 生産年齢人口（15～64歳）

平成27年（2015年）時点で、デルタ市街地や、デルタ周辺部の宮島線などの鉄軌道沿線において、人口密度が高くなっています。（図2-10）

本計画の目標年次である平成42年（2030年）までは、デルタ周辺部の花の季台、こころなどの大規模住宅団地において、人口密度が増加しますが、その他は全体的に人口密度が低下する見込みであり、平成52年（2040年）も同様にこの傾向が続きます。（図2-11, 12）

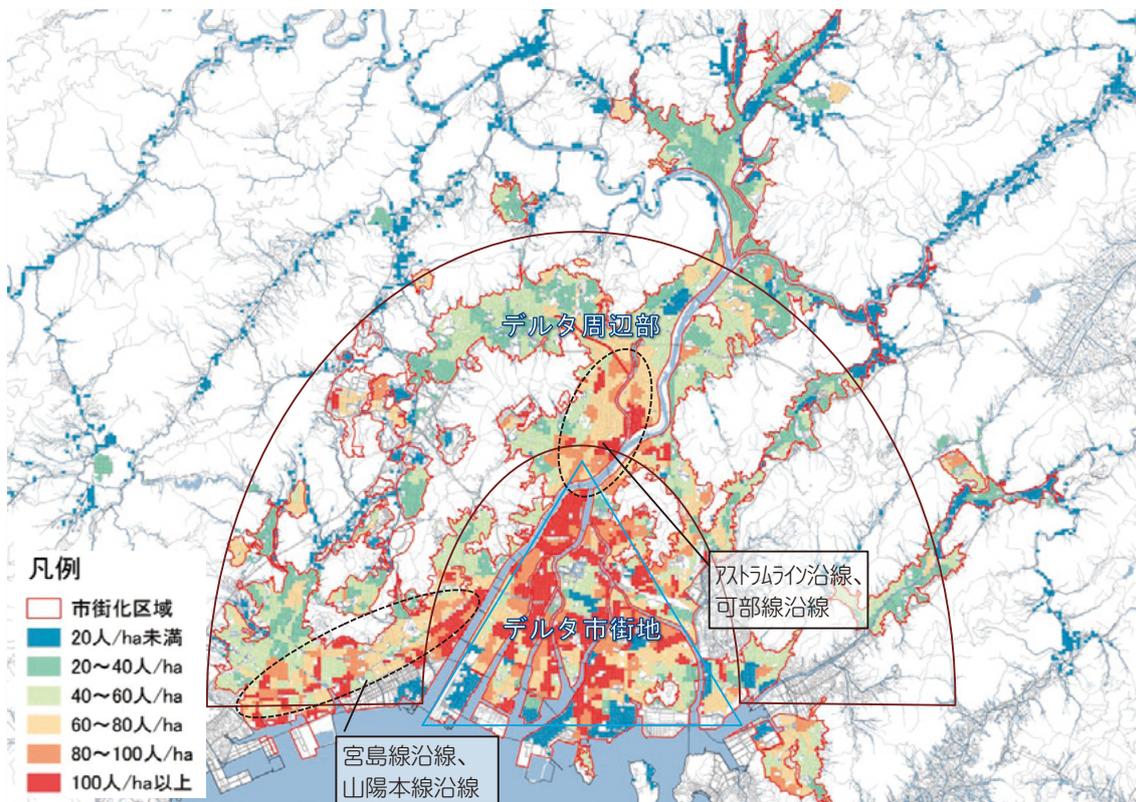


図2-10 平成27年（2015年）の人口密度（生産年齢人口）

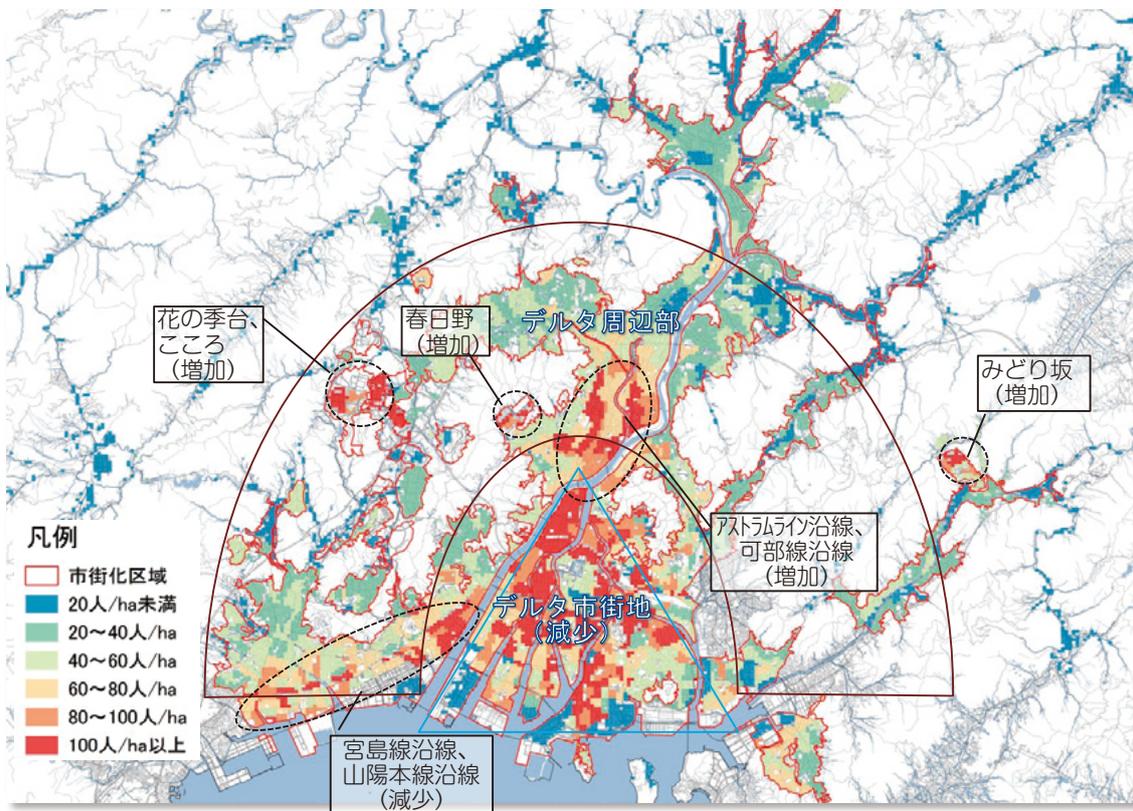


図 2-11 平成42年 (2030年) の人口密度 (生産年齢人口)

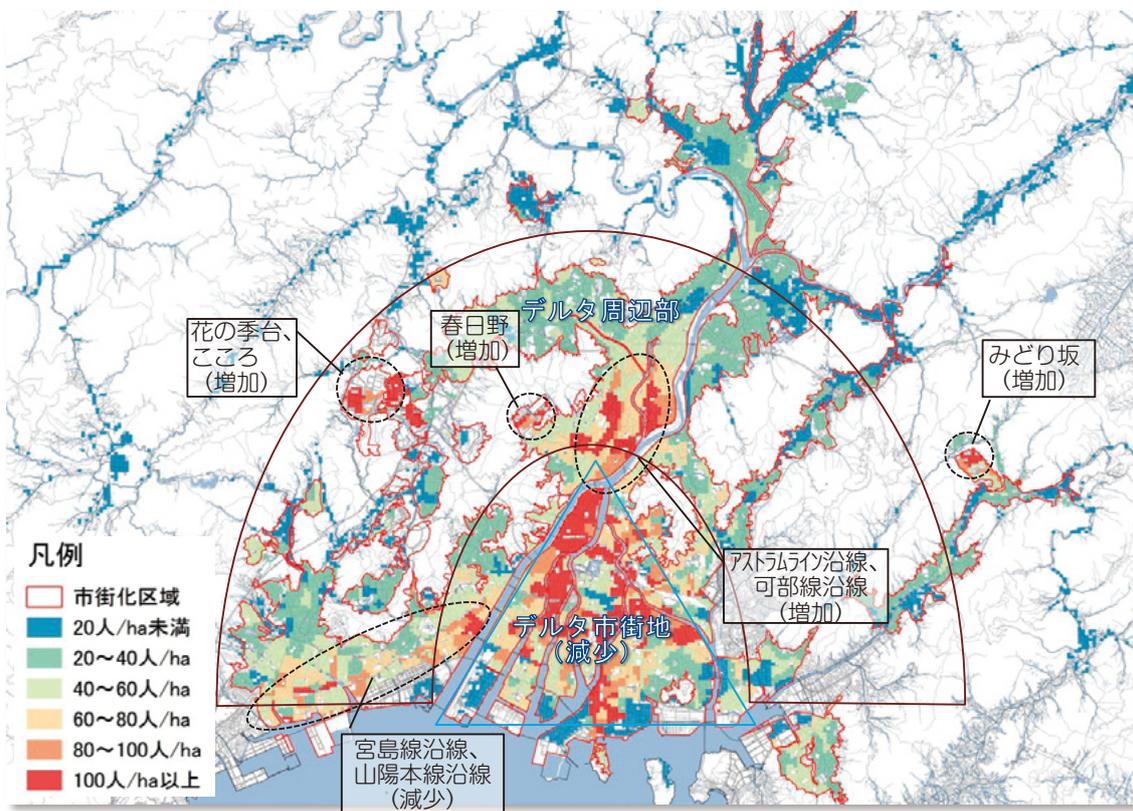


図 2-12 平成52年 (2040年) の人口密度 (生産年齢人口)

第2章 現状と課題

エ 年少人口（14歳以下）

平成27年（2015年）時点で、デルタ市街地や、デルタ周辺部の宮島線などの鉄軌道沿線、こころ、みどり坂などの大規模住宅団地において、人口密度が高い区域が散見されます。（図2-13）

本計画の目標年次である平成42年（2030年）までは、吉島・舟入地区などのデルタ市街地の一部やデルタ周辺部の宮島線沿線において、人口密度が低下する見込みであり、平成52年（2040年）には、さらにこの傾向が強くなる見込みです。（図2-14, 15）

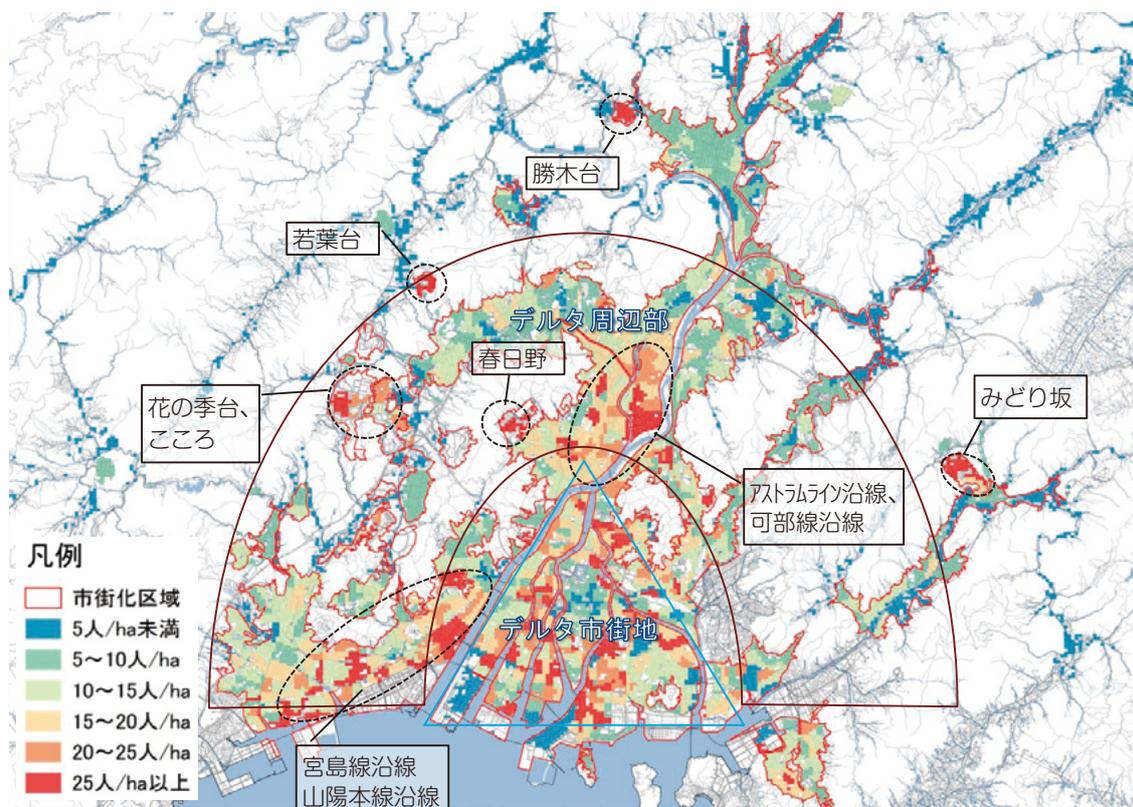


図2-13 平成27年（2015年）の人口密度（年少人口）

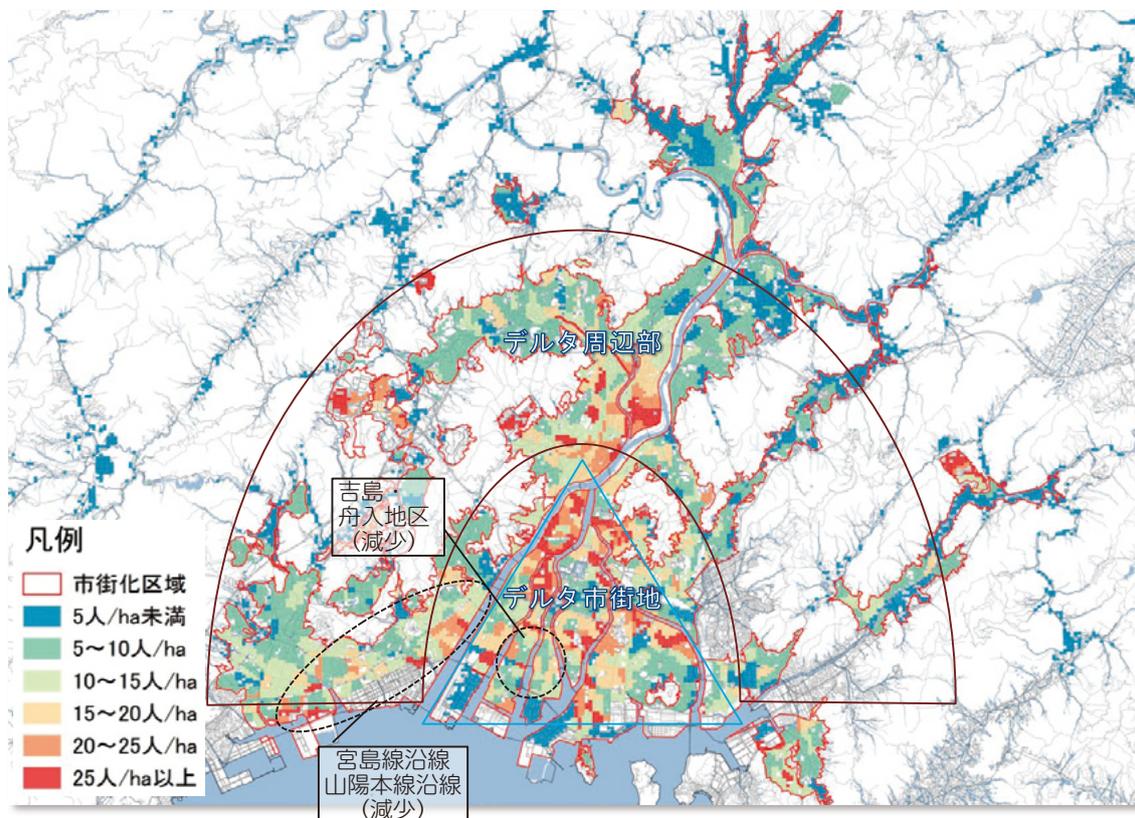


図 2-14 平成42年 (2030年) の人口密度 (年少人口)

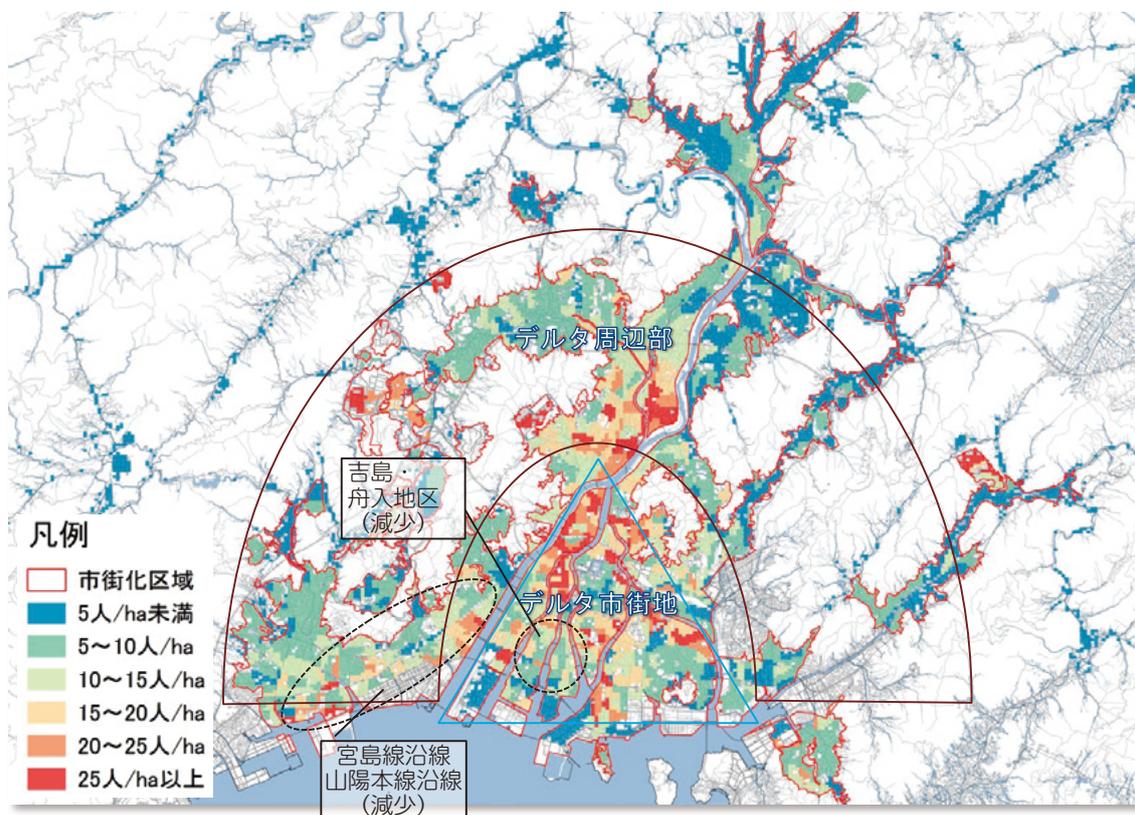


図 2-15 平成52年 (2040年) の人口密度 (年少人口)

第2章 現状と課題

(2) 地勢・土地利用

① 標高・土地の勾配

人口密度が高く、都市機能が集積しているデルタ市街地のほとんどが標高10m以下で、土地の勾配が5%以下の平地となっています。(図2-16, 17)

デルタ周辺部では、デルタ市街地と比べて標高が高く、土地の勾配が5%を超えるエリアが多くみられます。(図2-16, 17)

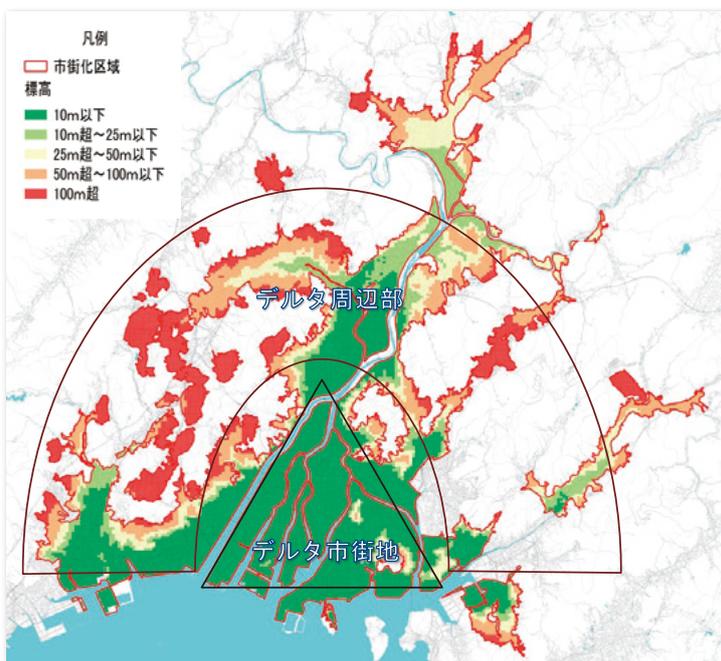


図2-16 標高

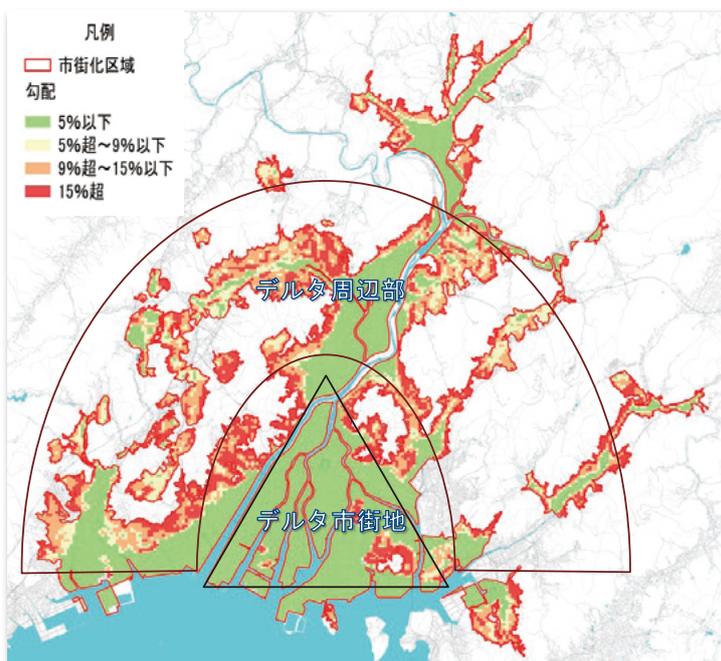


図2-17 土地の勾配

② 土地利用

昭和51年（1976年）から平成26年（2014年）までの約40年間で、市域全体では、田等の農地の面積は約半分（93.7km²→42.0km²）、建物用地の面積が約2倍（76.6km²→146.3km²）になり、市街化区域内では約9割が建物用地となるなど、都市化が進行してきました。（図2-18, 19）

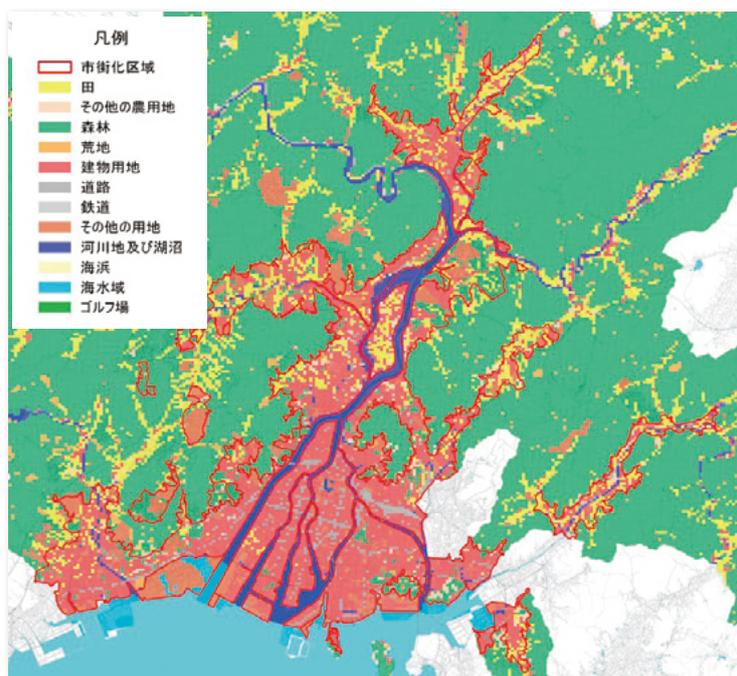


図2-18 昭和51年（1976年）土地利用状況

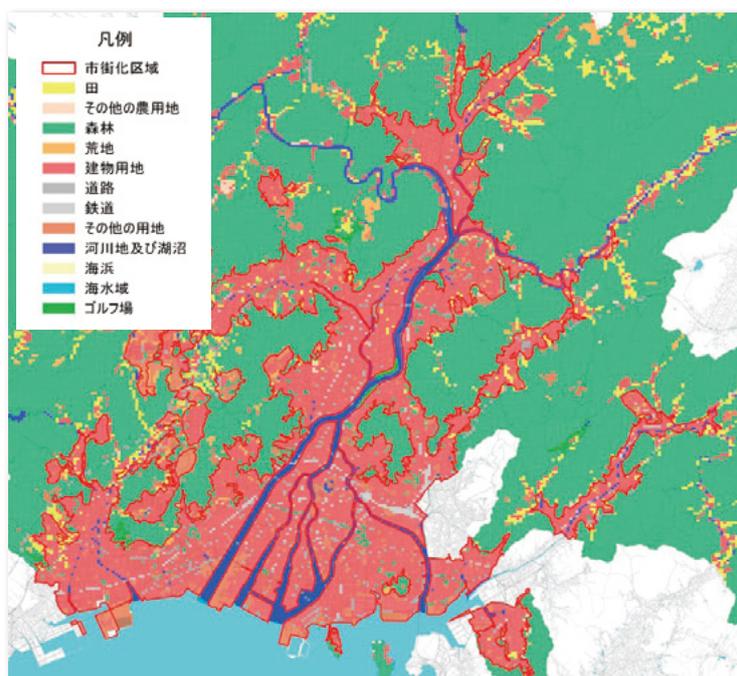


図2-19 平成26年（2014年）土地利用状況

（資料）国土数値情報 土地利用細分メッシュ*

* 全国の土地利用の状況について、地図記号や衛星画像の色調を基に12種類に分類して、100mメッシュ毎に示したもの

第2章 現状と課題

③ 市街化区域の面積

本市の市街化区域の面積は、平成29年（2017年）時点で16,106haであり、市域全体（90,668ha）の約20%ですが、昭和46年（1971年）から平成29年（2017年）までの約45年間で約1.3倍に増加しており、これまで市街地が拡大してきました。（図2-20, 21）

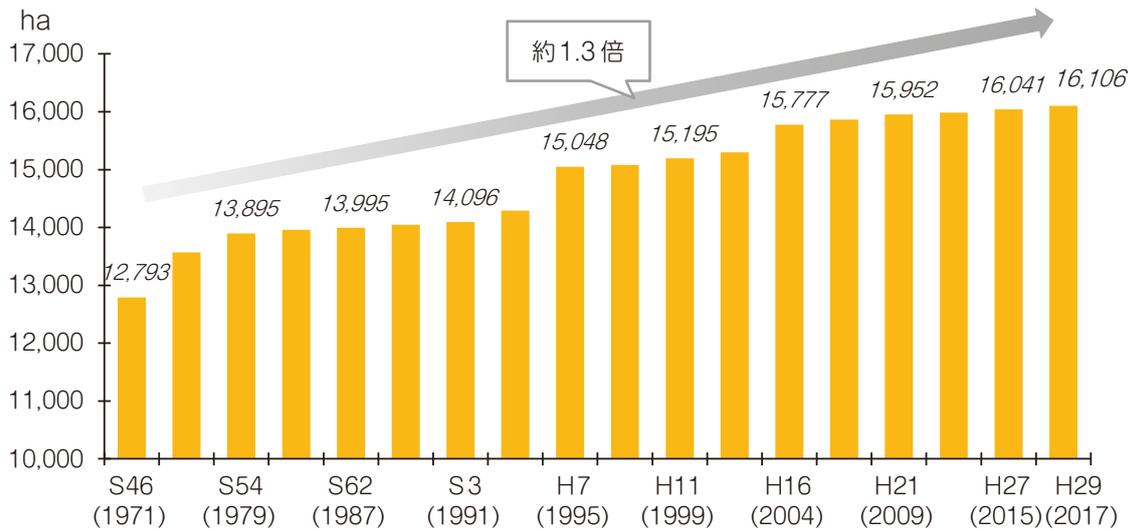


図2-20 市街化区域の面積の推移

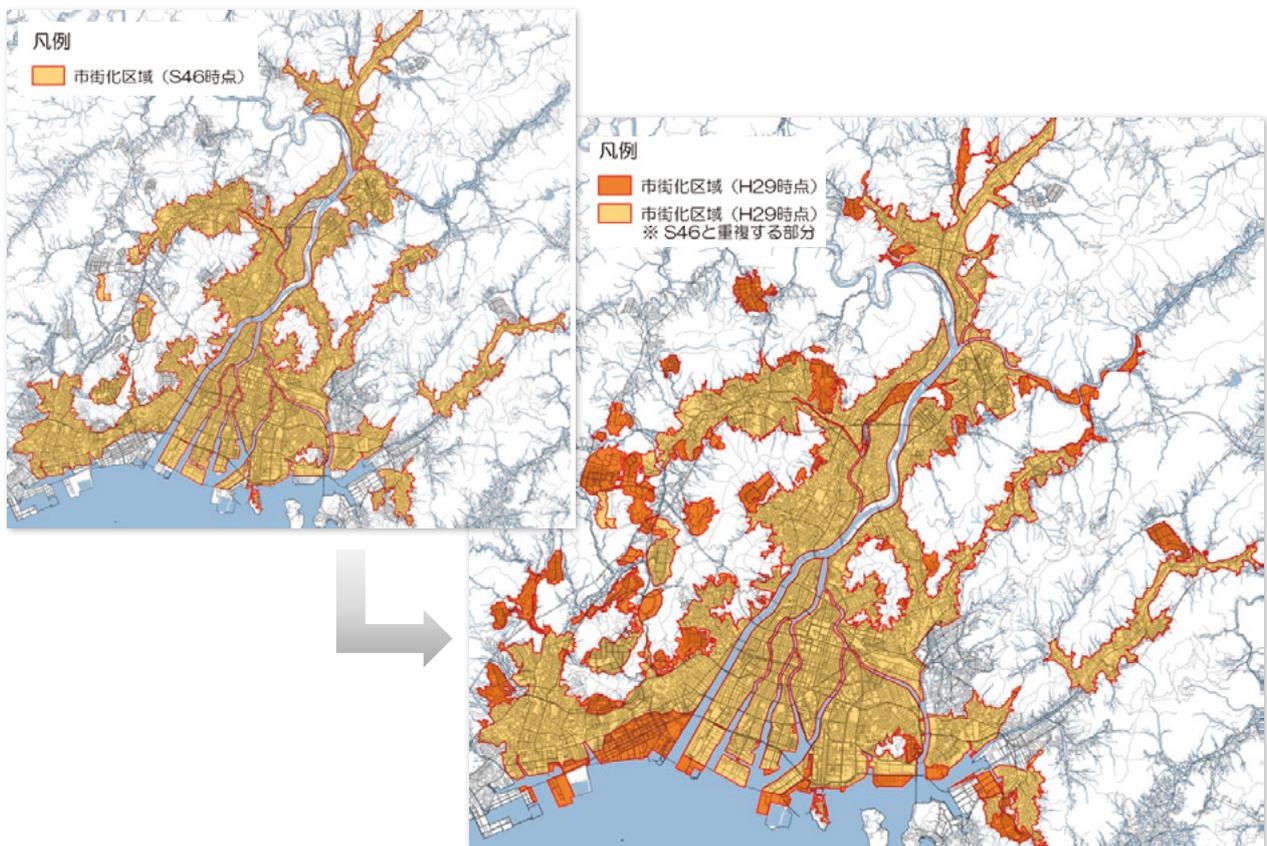


図2-21 昭和46年（1971年）と平成29年（2017年）の市街化区域

④ 地価

平成29年（2017年）地価公示の結果に基づいた地価動向は、住宅地は3年連続で、商業地は4年連続で上昇となっており、上昇幅も増加しています。（図2-22）

住宅地の平均価格は、三大都市圏を除く地方圏の政令市と比較すると、福岡市に次ぐ高さとなっています。（表2-1）

また、商業地の最高価格は、三大都市圏を除く地方圏の政令市と比較すると、これらの政令市の平均値を上回っています。（表2-1）

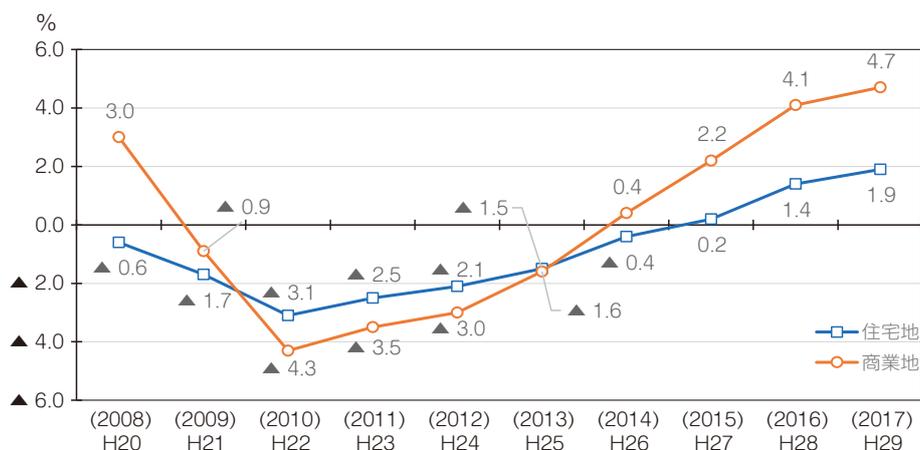


図2-22 用途別地価平均変動率（対前年比）の推移（広島市の地価公示）

（資料）広島市

| | | （円/㎡） | |
|-------|-------|-------------|-------------|
| | | 住宅地 平均価格 | 商業地 最高価格 |
| 地方圏 | 地方圏平均 | 80,810 | 2,246,500 |
| | 広島市 | 116,800 | 2,630,000 |
| | 札幌市 | 65,300 | 3,350,000 |
| | 仙台市 | 80,200 | 2,820,000 |
| | 新潟市 | 53,900 | 535,000 |
| 三大都市圏 | さいたま市 | 189,000 | 2,610,000 |
| | 横浜市 | 221,500 | 10,800,000 |
| | 川崎市 | 257,200 | 2,140,000 |
| | 相模原市 | 153,200 | 939,000 |
| 地方圏 | 千葉市 | 114,700 | 1,400,000 |
| | 静岡市 | 111,300 | 1,460,000 |
| 地方圏 | 浜松市 | 72,000 | 605,000 |
| | 名古屋市 | 172,100 | 10,500,000 |
| 三大都市圏 | 京都市 | 199,200 | 5,000,000 |
| | 大阪市 | 236,400 | 14,000,000 |
| | 堺市 | 126,100 | 485,000 |
| | 神戸市 | 142,700 | 4,000,000 |
| 地方圏 | 岡山市 | 57,400 | 1,220,000 |
| | 北九州市 | 52,200 | 555,000 |
| | 福岡市 | 133,200 | 7,850,000 |
| 三大都市圏 | 熊本市 | 65,800 | 1,440,000 |
| | 東京23区 | 549,100 | 50,500,000 |

表2-1 政令市及び東京特別区の地価（平成29年地価公示）

（資料）国土交通省

第2章 現状と課題

住宅地の地点毎の価格は、デルタ市街地、J R山陽本線、アストムラインといった公共交通の利便性の良い場所で高くなっています。(図 2-23)

商業地の地点毎の価格は、都心[※]で高くなっています。(図 2-24)

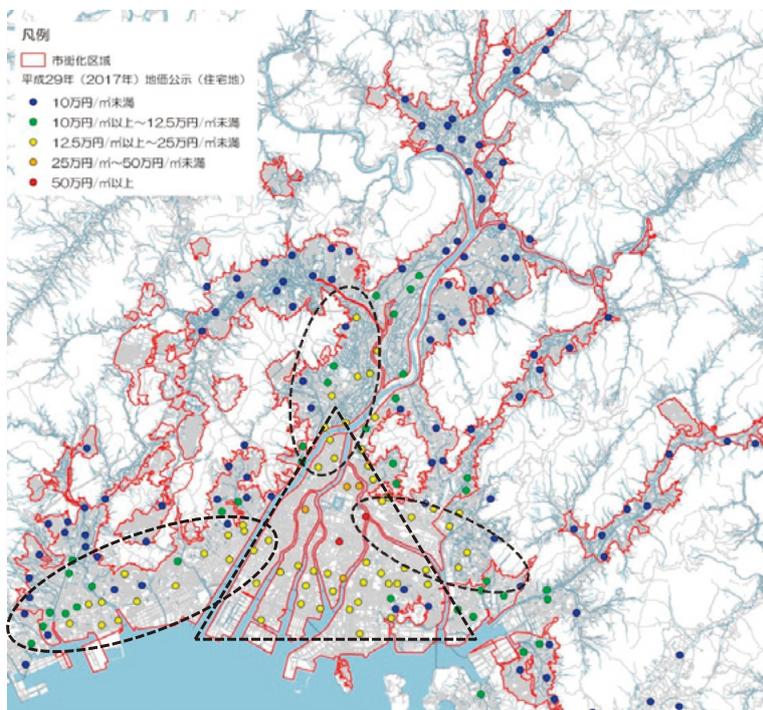


図 2-23 平成29年(2017年)地価公示の住宅地価格

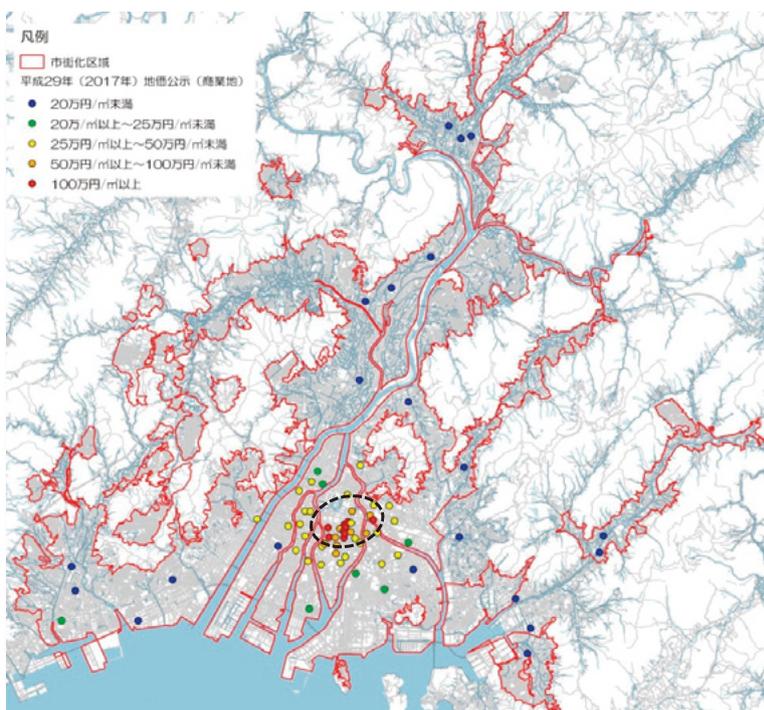


図 2-24 平成29年(2017年)地価公示の商業地価格

(資料) 国土数値情報

※ 広島市都市計画マスタープランにおいて、都心の核として位置付けているエリア(広島駅周辺地区と紙屋町・八丁堀地区)

(3) 公共交通

① 鉄軌道

本市には、JR山陽本線・可部線・芸備線・呉線、アストラムライン、広島電鉄宮島線、路面電車等、様々な鉄軌道系公共交通があり、広島駅、横川駅、西広島駅、新白島駅、大町駅等でこれらが結節し、都心と拠点地区、拠点地区相互を結ぶネットワークが形成されています。(図2-25)



図2-25 鉄軌道のネットワークの状況

(資料) 広島市地域公共交通網形成計画の「図-12 鉄軌道系公共交通の整備状況図」にJR可部線延伸区間を追加

第2章 現状と課題

② バス

本市域内を運行するバス事業者は12社（都市間を結ぶ高速バスを除く）あり、郊外線を含む多くのバス路線が都心等へ乗り入れています。

紙屋町・八丁堀間は約3,700便/日が運行するなど、都心部では過密な状態となっている一方で、中山間地では運行便数が少ない地域があります。（図2-26）

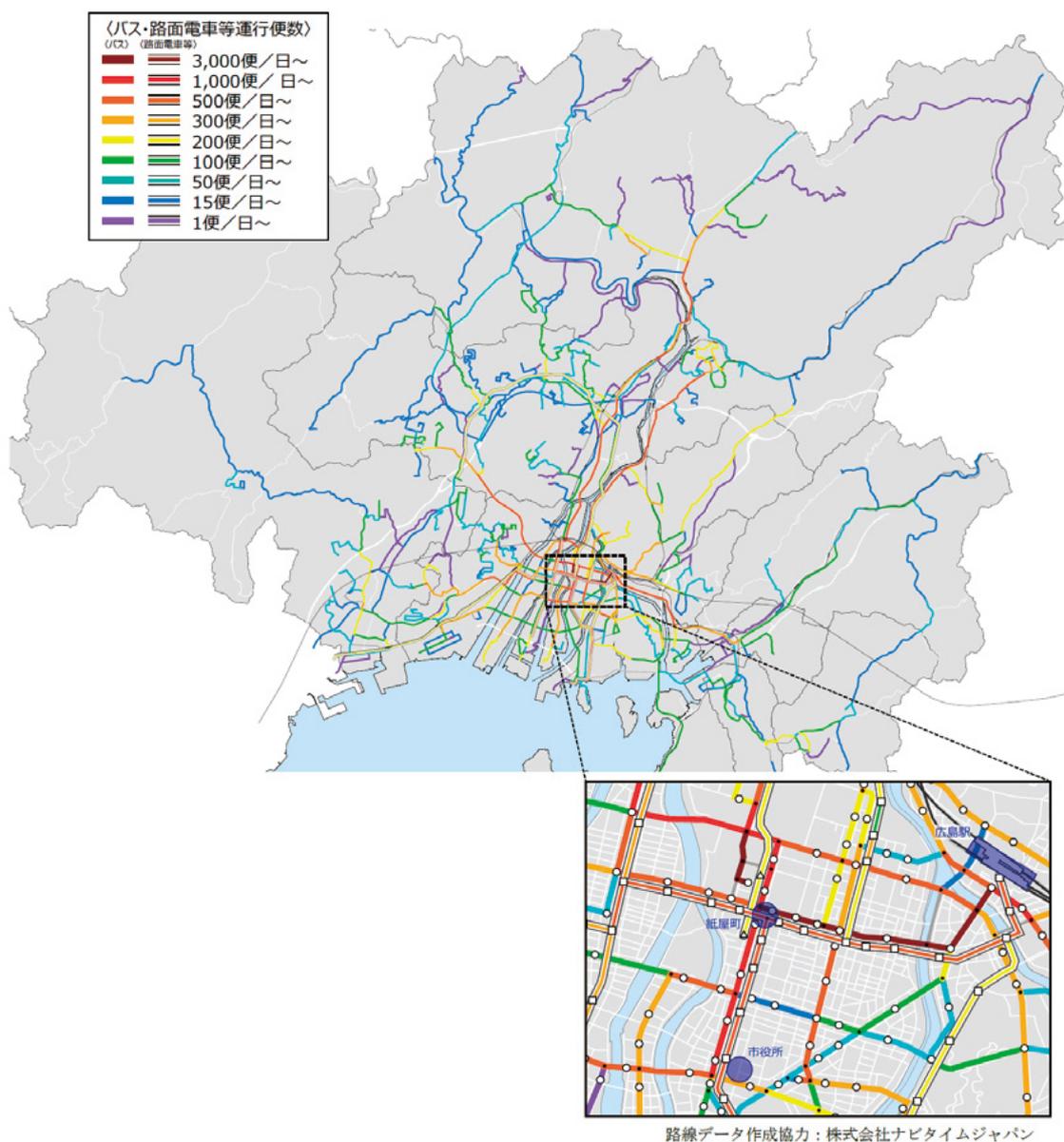


図2-26 広島市内における主なバス路線の便数

(資料) 広島市地域公共交通網形成計画

③ 徒歩圏人口

市街化区域内の公共交通の徒歩圏*の面積は、市街化区域全域の面積の約8割となっています。(図2-27, 28)

市街化区域内の公共交通の徒歩圏の人口は、市街化区域全域の人口の約9割となっています。(図2-29)

また、市街化区域内の鉄道駅徒歩圏の人口密度は100人/ha超(D I D(40人/ha)の2.5倍)、バス停徒歩圏の人口密度は約70人/ha(D I D(40人/ha)の1.7倍)と高くなっています。(図2-30)

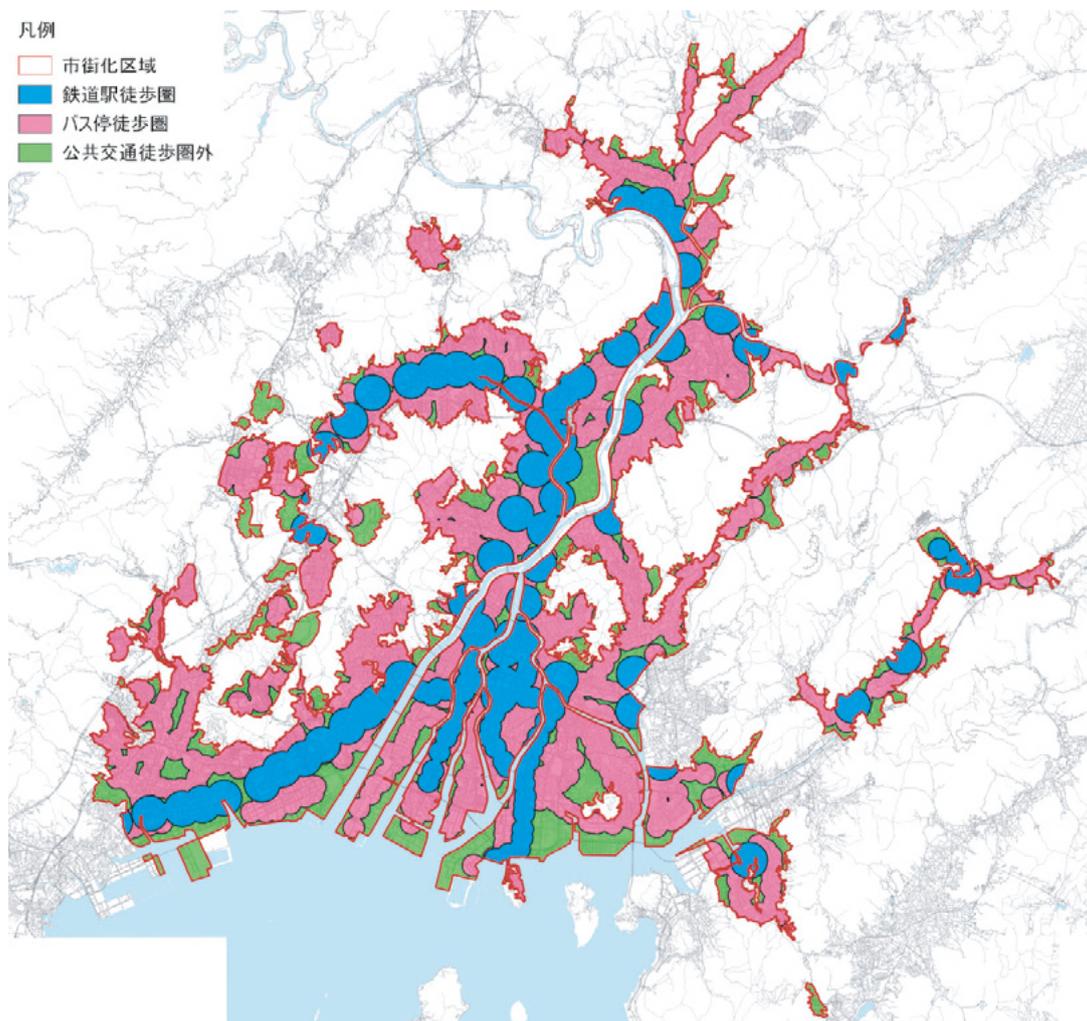


図2-27 公共交通の徒歩圏(市街化区域内)

※ 徒歩圏は、次のとおり国土交通省「都市構造の評価に関するハンドブック」における高齢者徒歩圏(半径500m)及びバス停徒歩圏(半径300m)の数値を採用

[本市の公共交通機関の徒歩圏]

- ・JR在来線駅、アストラムライン駅、広電宮島線駅：半径500m(高齢者徒歩圏を採用)
- ・路面電車電停、バス停：半径300m(バス停徒歩圏を採用)

第2章 現状と課題

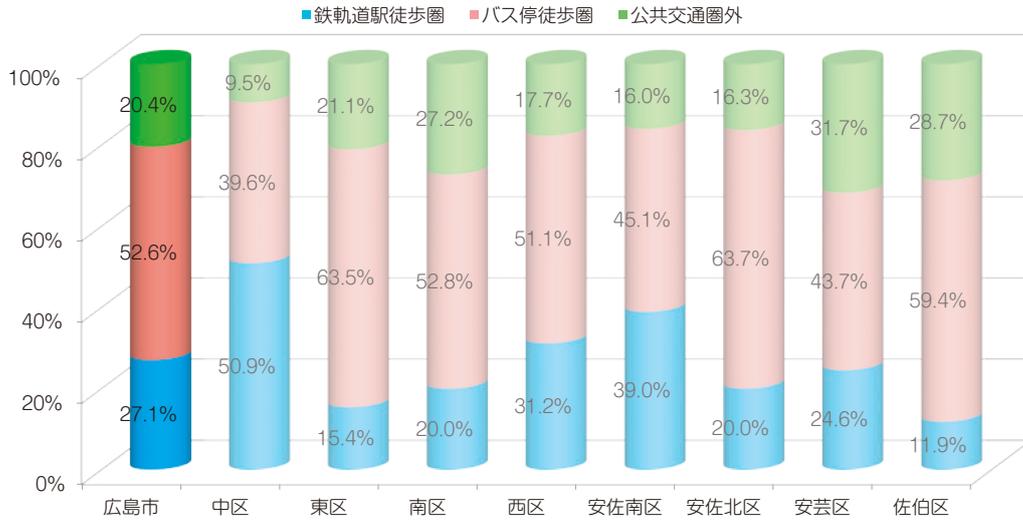


図 2-28 公共交通の徒歩圏面積割合 (市街化区域内)

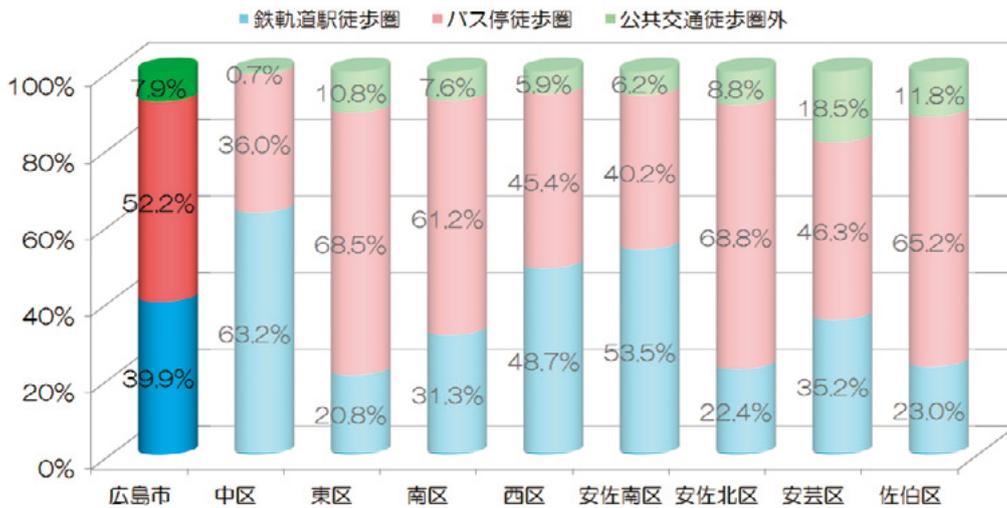


図 2-29 公共交通の徒歩圏人口割合 (市街化区域内)

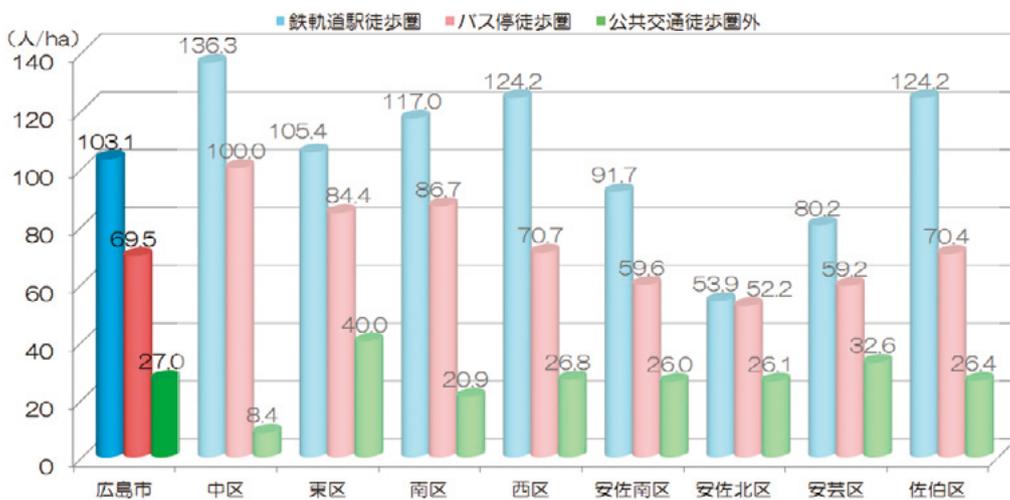


図 2-30 最寄の公共交通別の徒歩圏人口密度 (市街化区域内)

④ 市民の交通手段

通勤や買物目的の代表交通手段としては、自動車の割合が高く、特に買物目的の自動車利用は、昭和62年の17.9%から平成20年には45.5%へ大幅に増加するなど、マイカーに依存する傾向が強いことがうかがえます。(図2-31)

また、市内の国道を中心に多くの箇所では渋滞が発生しており、大気汚染などの環境悪化や、バスなどの公共交通サービスの低下など、様々な交通問題の要因となっています。(図2-32)

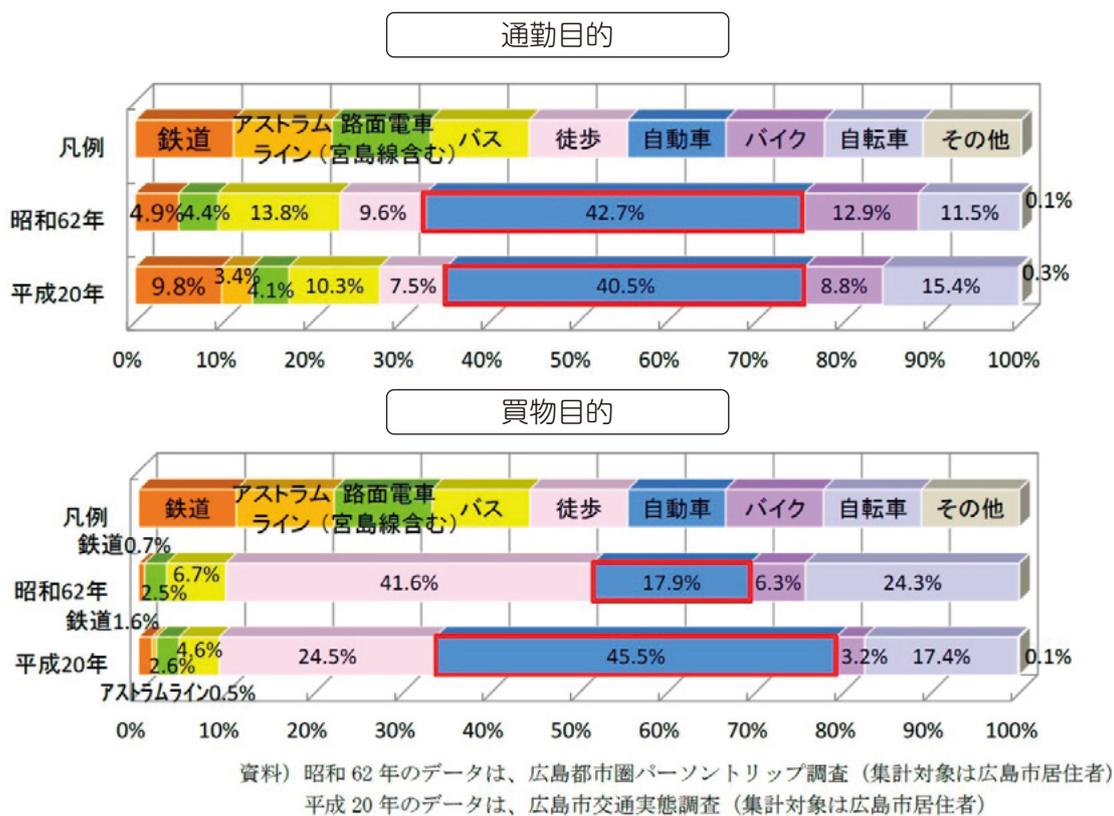


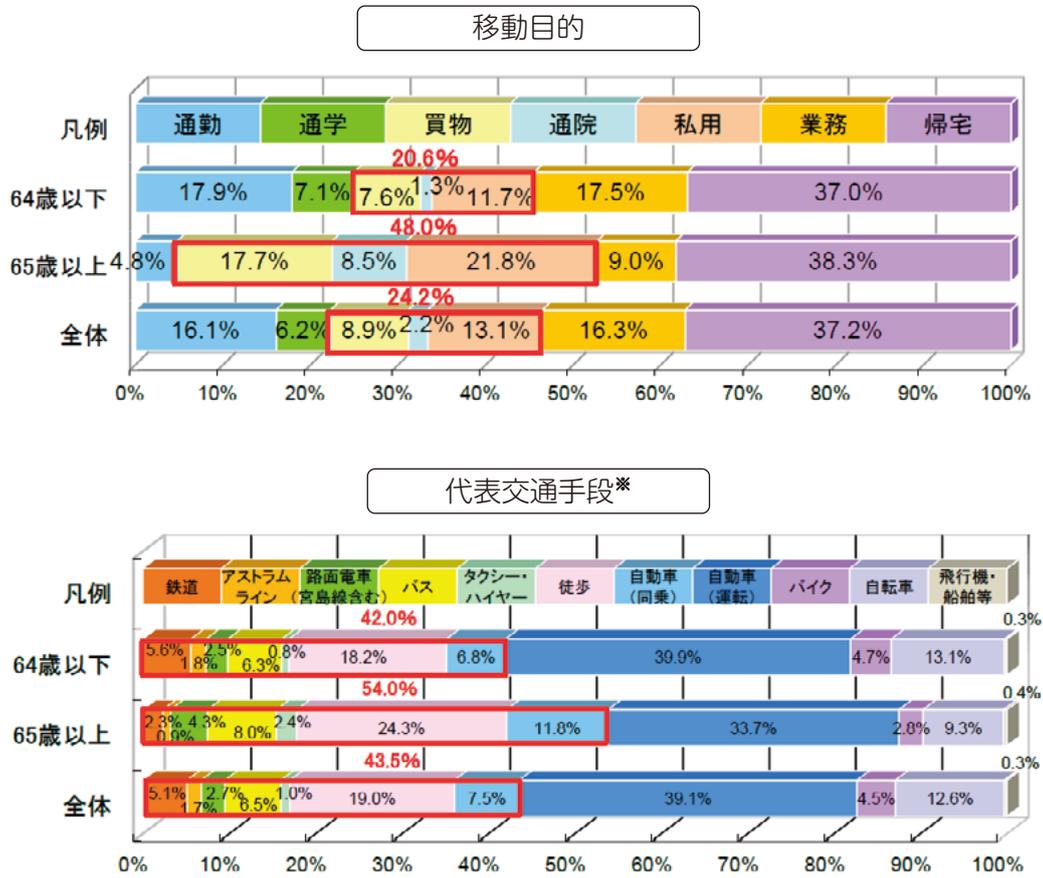
図2-31 目的別代表交通手段



図2-32 主要渋滞箇所

第2章 現状と課題

65歳以上の高齢者は、64歳以下の者に比べ、移動目的では買物・通院・私用が多く、交通手段では自動車（運転）の割合が低く、路面電車・バス・徒歩・自動車（同乗）等の割合が高くなっています。（図2-33）



資料) 広島市交通実態調査 (集計対象は広島市居住者)

図2-33 年齢階級別の移動目的、代表交通手段 (平成20年)

※ 1回の移動で複数の交通手段を使った場合、その中の主な交通手段をいう。
その優先順位は、鉄道、アストラムライン、路面電車（宮島線を含む）、バス、自動車（タクシーを含む）、バイク（自動二輪、原付）、自転車、徒歩の順番

(4) 都市機能

① 施設

ア 基礎的生活サービス施設^{※1}（スーパー、コンビニ、内科、金融機関）

市街化区域内の基礎的生活サービス施設の徒歩圏^{※2}の人口は、市街化区域全域の人口の約8割となっており、基礎的生活サービス施設は、市街化区域に広く立地しています。（図2-34～37）

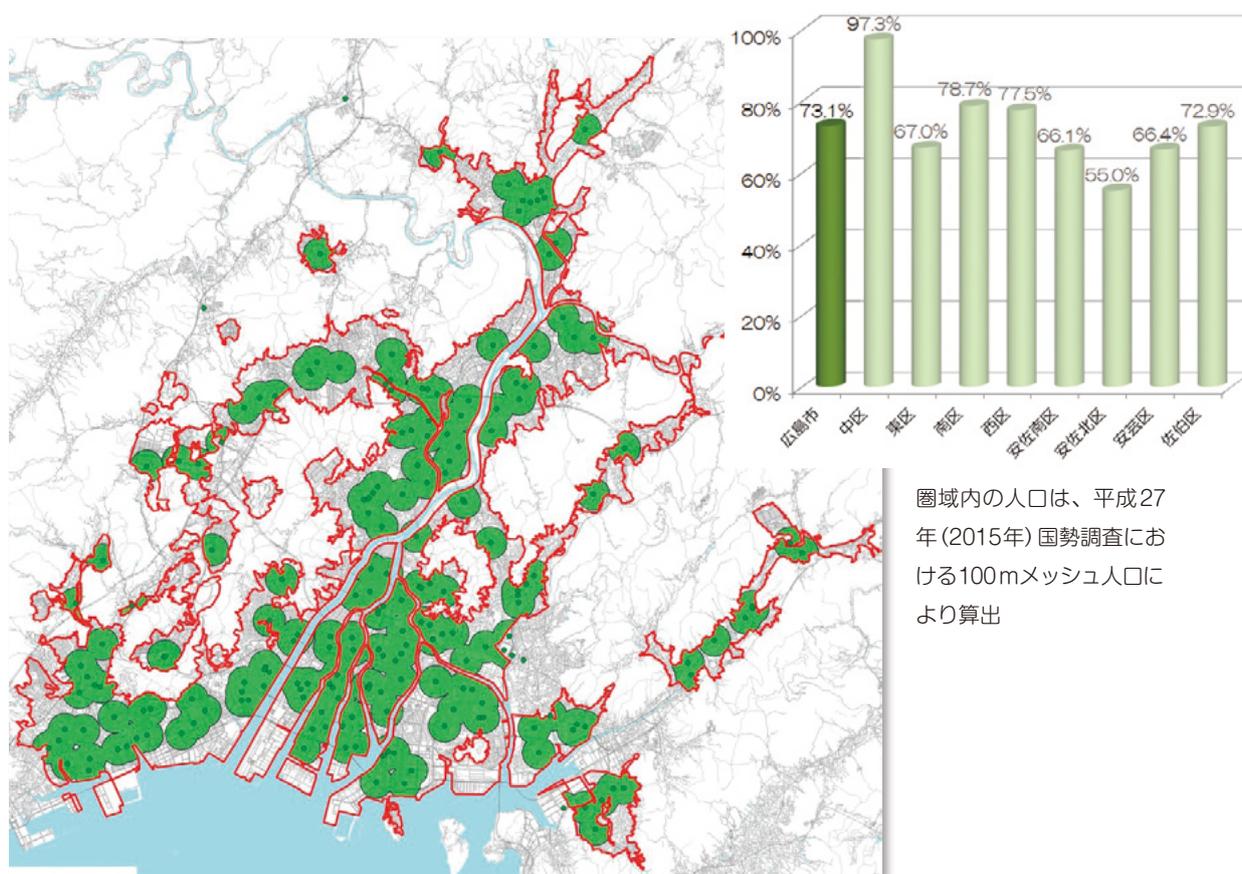


図2-34 スーパーマーケットの徒歩圏と徒歩圏人口割合（市街化区域）

※1 基礎的生活サービス施設は、「国土形成計画の推進に関する世論調査（平成27年（2015年）内閣府）」において、生活サービス施設のうち、徒歩・自転車で行ける範囲に必要な施設として回答が多かったもの

※2 国土交通省「都市構造の評価に関するハンドブック」における高齢者徒歩圏（半径500m）の数値を採用

第2章 現状と課題

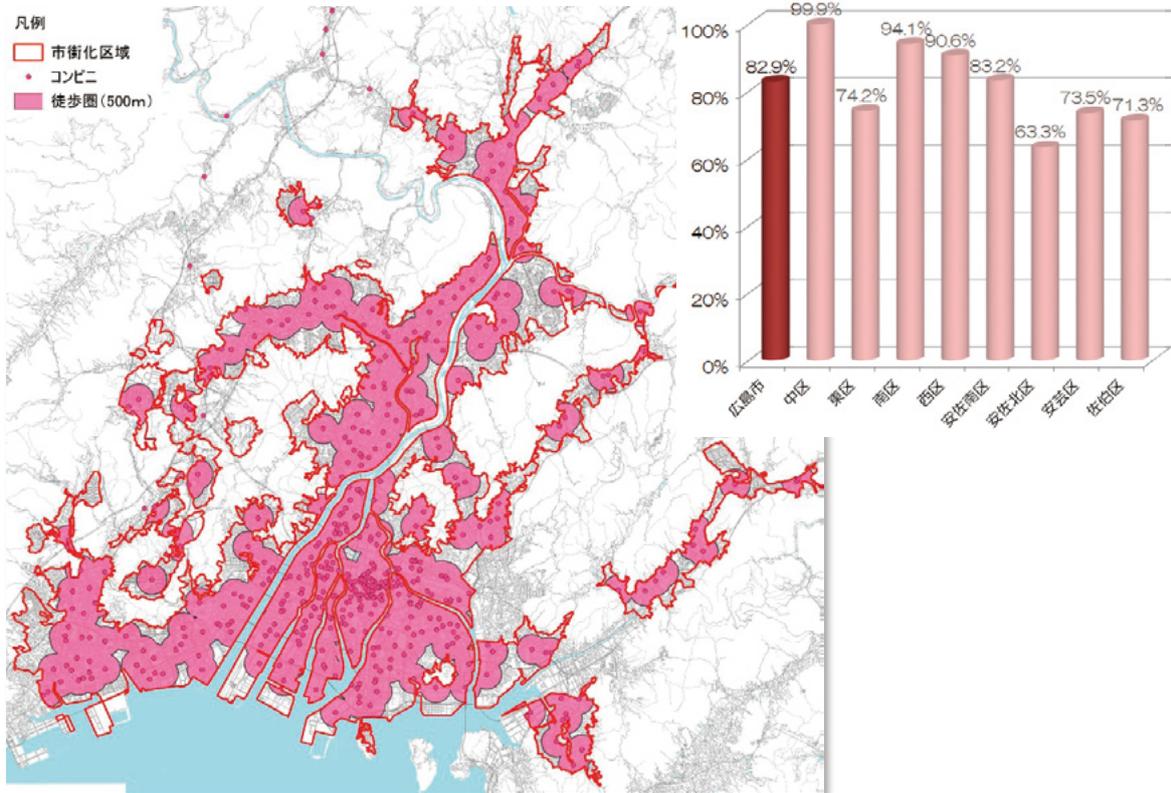


図 2-35 コンビニの徒歩圏と徒歩圏人口割合（市街化区域内）

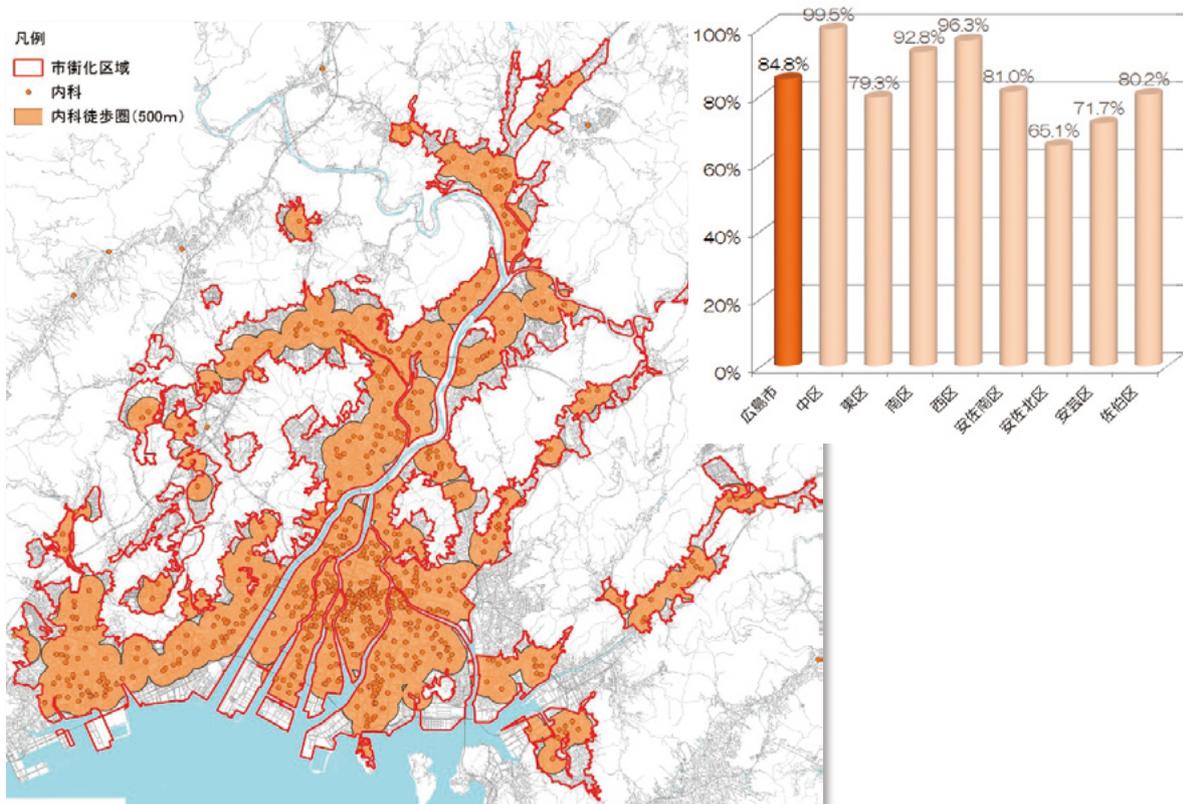


図 2-36 内科の徒歩圏と徒歩圏人口割合（市街化区域内）

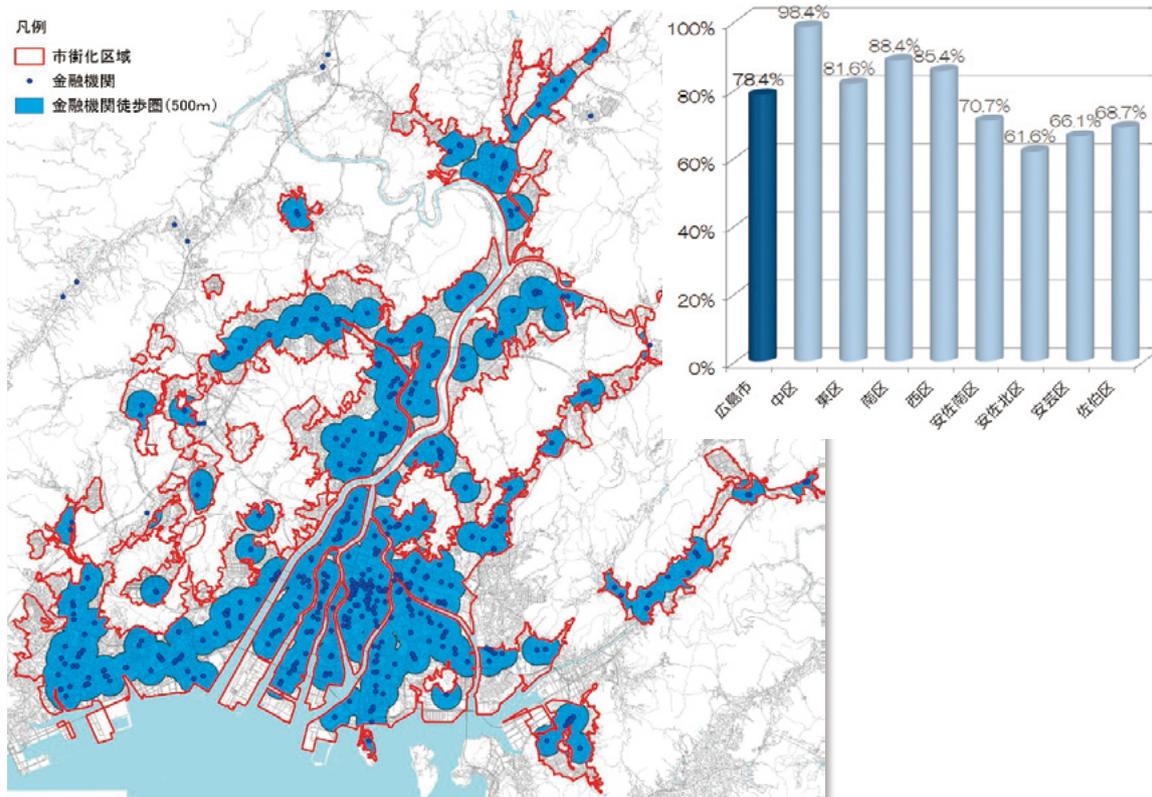


図 2-37 金融機関の徒歩圏と徒歩圏人口割合 (市街化区域内)

〔参考〕商業・医療・福祉等の施設がどの程度の周辺人口規模で成り立つかを示している国の資料

国土交通省

(参考) 利用人口と都市機能

○ 商業・医療・福祉等の機能が立地し、持続的に維持されるためには、機能の種類に応じて、以下のような圏域人口が求められる。

| 周辺人口規模 | 3千人 | 5千人 | 1万人 | 3万人 | 5万人 | 15万人… |
|--------|-----|--------------------|--------------------------|------|-----|------------------|
| <医療> | | 地区診療所 | 診療所 | 地区病院 | | 中央病院 |
| <福祉> | | 高齢者向け住宅 訪問系サービス | デイサービスセンター 地域包括支援センター | | | 有料老人ホーム 老健・特養 |
| <買い物> | | コンビニエンスストア | 食品スーパー | | | 商店街・百貨店等 |

※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。
出典：都市再構築戦略検討委員会専門家プレゼンテーションより国土交通省作成

商業施設の商圈と施設規模

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：3000人～4000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

図 2-38 周辺人口規模と施設立地の関係
(資料) 国土交通省「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律の概要」

第2章 現状と課題

イ 病院*

本市には、平成29年（2017年）12月時点で85の病院があり、そのほとんどが市街化区域内に立地しています。

また、病床数が100床以上となる大規模な病院については、その大半がデルタ市街地へ集積しています。（図2-39）

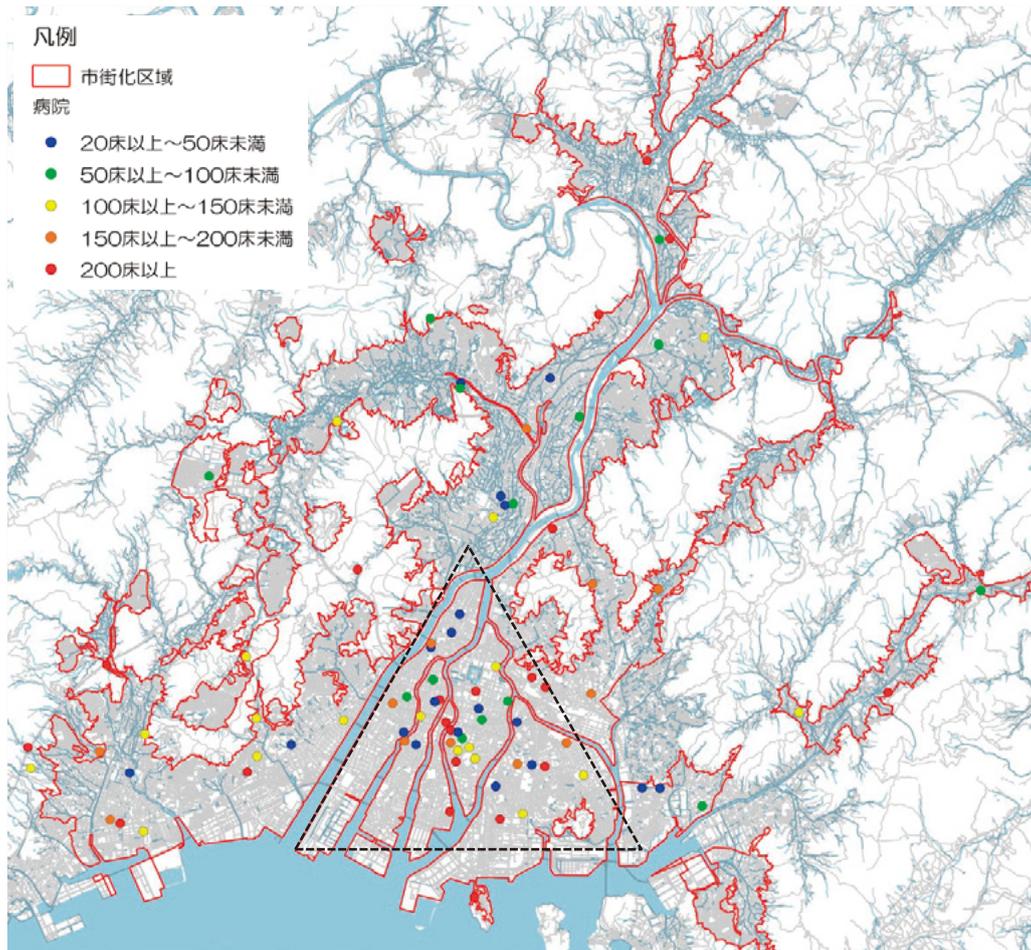


図2-39 病院の立地状況

* 医師又は歯科医師が、公衆又は特定多数人のため医業又は歯科医業を行う場所であって、20人以上の患者を入院させるための施設を有するもの（医療法第1条の5）

ウ 福祉施設
(高齢者福祉)

高齢者が、相談窓口として利用する地域福祉センターは、各区に1つ立地しています。

要介護状態の高齢者が、自宅で生活していくために必要な通所系または訪問系の介護サービスを提供する事業所のうち、日常的な利用者が多い居宅サービス事業所は、市街化区域全域に立地しています。(図2-40, 41)

また、「広島市高齢者施策推進プラン」に基づき、本市が中学校区を単位とする日常生活圏域において整備を促進している地域密着型サービス事業所は、未開設の地域があります。(図2-42, 43)

| 区分 | 事業所の種類 | |
|-------------|--------|-----------------------------|
| 居宅サービス※1 | 通所系 | 通所介護事業所 (図2-40) |
| | 訪問系 | 訪問介護事業所 (図2-41) |
| 地域密着型サービス※2 | 通所系 | 定期巡回・随時対応型訪問介護看護事業所 (図2-42) |
| | 訪問系 | 看護小規模多機能型居宅介護事業所 (図2-43) |



図2-40 通所介護事業所の立地状況



図2-41 訪問介護事業所の立地状況

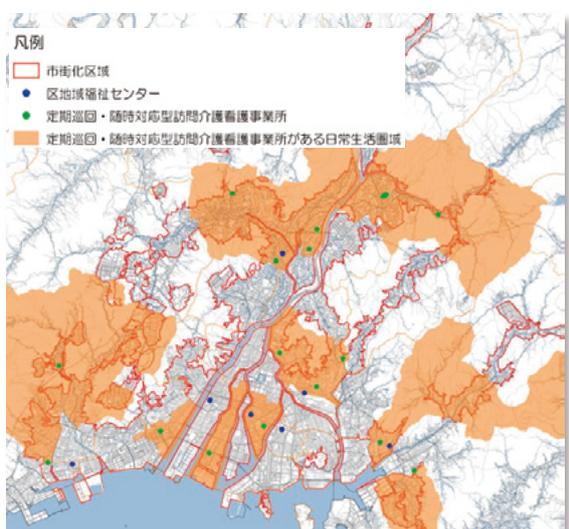


図2-42 定期巡回・随時対応型訪問介護看護事業所の立地状況

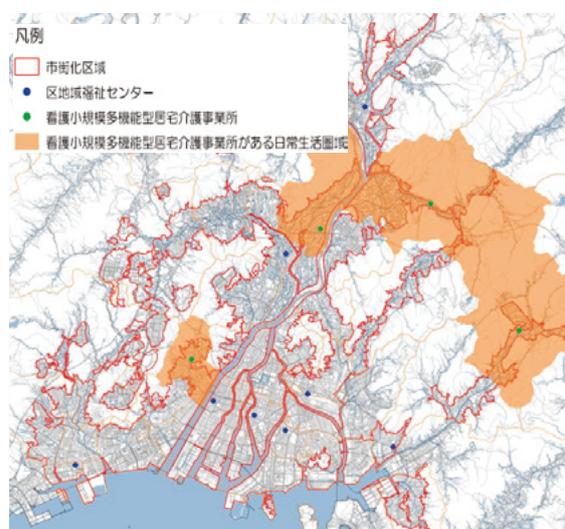


図2-43 看護小規模多機能型居宅介護事業所の立地状況

※1 特別養護老人ホーム等といった施設に入所せず、自宅や事業所・施設で提供されるサービス

※2 住み慣れた地域における自立した生活の継続を支援するサービス

第2章 現状と課題

(児童福祉等)

子育て家庭が、相談窓口として利用する地域福祉センターは、各区に1つ立地しています。

子育て中の親子の交流等の場所として利用できる常設オープンスペース^{*}、就労時の預かり等を担う保育園や幼稚園等の立地状況をみると、保育園、幼稚園等については市街化区域全域に立地していますが、常設オープンスペースは、現在、各区に2か所程度の立地となっており、「広島市子ども・子育て支援事業計画」において、今後の利用者数の増加に応じて、順次、開設を促進することとされています。(図2-44～46)



図2-44 保育園の立地状況

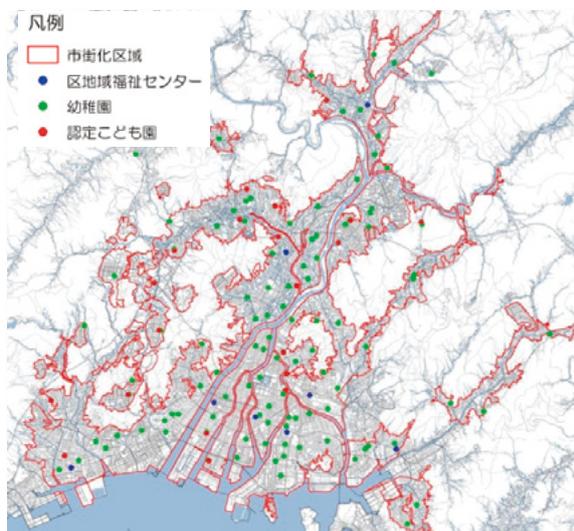


図2-45 幼稚園等の立地状況



図2-46 常設オープンスペースの立地状況

^{*} 子育て家庭の親とその子ども（概ね3歳未満の乳幼児と保護者）がいつでも気軽に集い、相互交流を図るとともに、子育てに関する相談等が受けられる場所。

工 商業施設*

百貨店・寄合百貨店は、主に都心に立地しています。(図2-47)

ショッピングセンター・総合スーパーは、デルタ市街地に多く立地していますが、デルタ周辺部にも立地しており、百貨店・寄合百貨店よりやや広域になっています。(図2-48)

食品スーパーは、デルタ市街地や鉄軌道沿線など公共交通にアクセスしやすい場所に立地しています。(図2-49)

ホームセンターや家電量販店・ドラッグストアなどの専門店は、多くが車で利用しやすい幹線道路沿道に立地しています。(図2-50)



図2-47 百貨店・寄合百貨店の立地状況

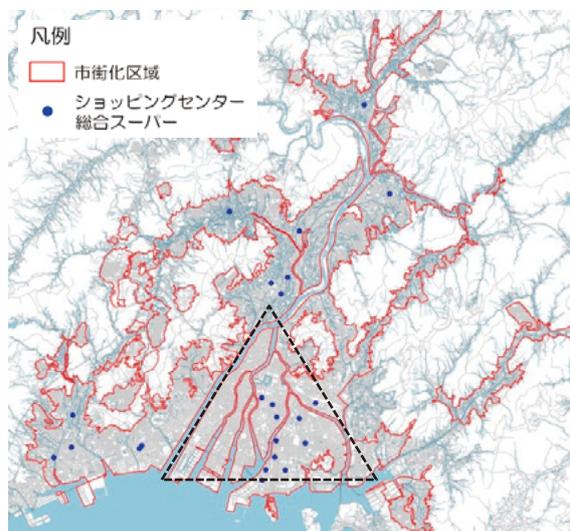


図2-48 ショッピングセンター・総合スーパーの立地状況

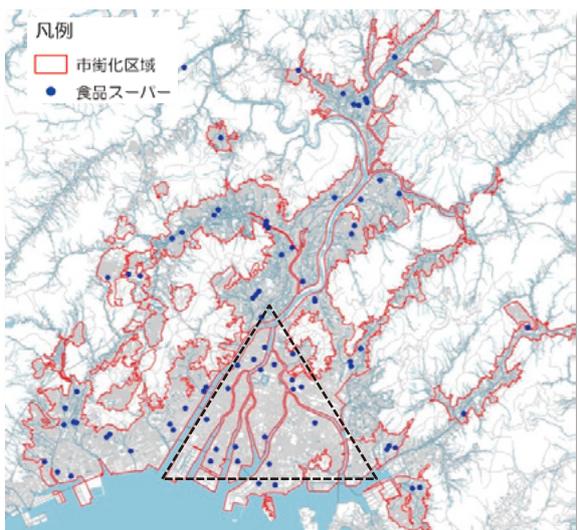


図2-49 食品スーパーの立地状況

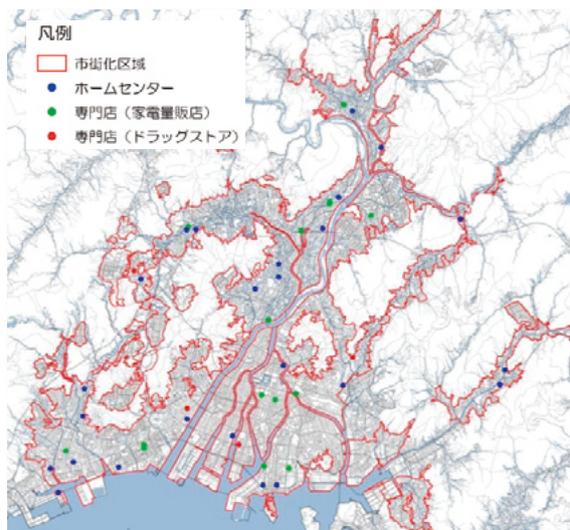


図2-50 ホームセンター・専門店の立地状況

* 「商業施設」は、小売店舗に限定したうえで、店舗面積1千㎡以上のものを対象とし、「全国大型小売店総覧」の業態区分で整理している。

第2章 現状と課題

オ 教育施設

専門学校やサテライトキャンパスなどの大学（都市型）^{※1}については、デルタ市街地へ集積しています。複数の施設群からなり体育館やグラウンドなど広大な敷地を要する大学（郊外型）^{※2}については、デルタ周辺部への立地が多くなっています。（図2-51）

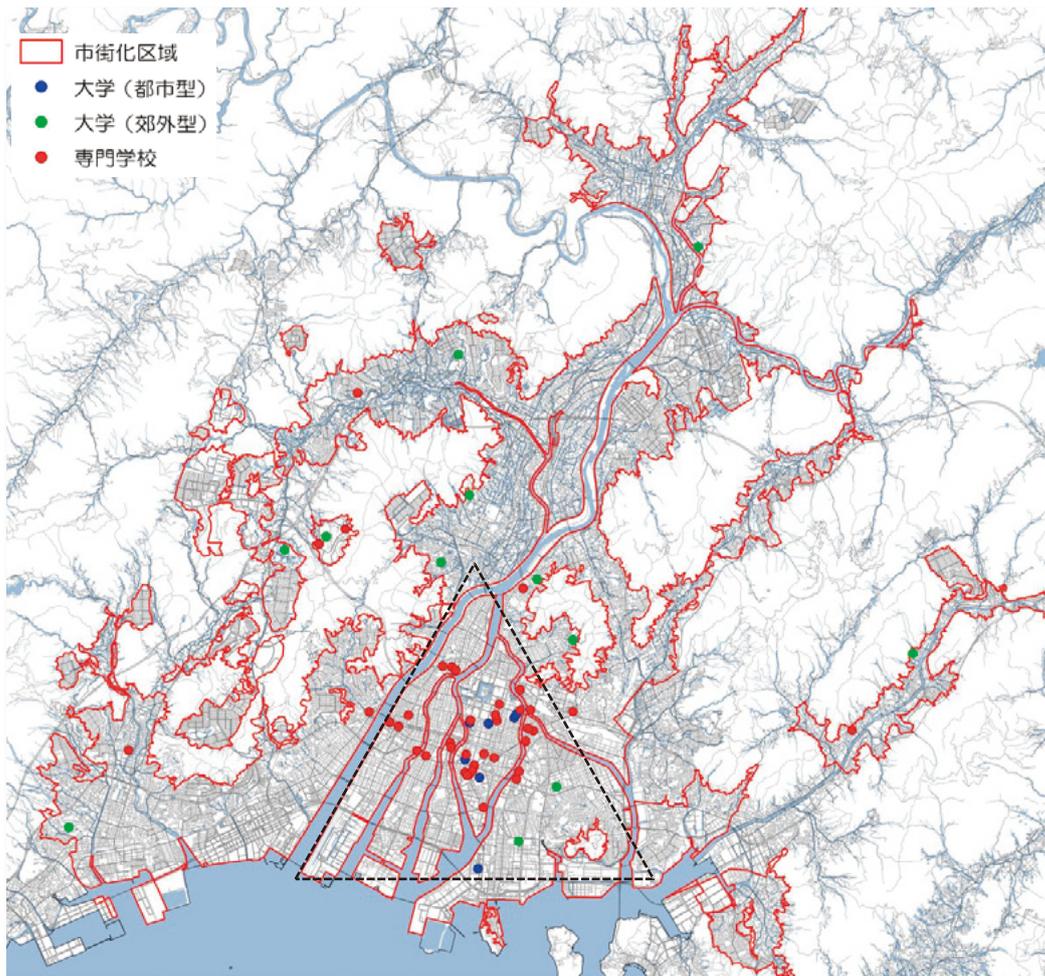


図2-51 教育施設の立地状況

- ※1 サテライトキャンパスや敷地面積が概ね2ha未満の大学とする。
- ※2 上記以外の大学とする。

カ 文化・芸術施設

文化ホールについては、都心に集積しています。(図2-52)

美術館・博物館については、デルタ市街地に集積しています。(図2-53)

区民文化センターや区図書館については、各区に1つ立地しています。(図2-54, 55)

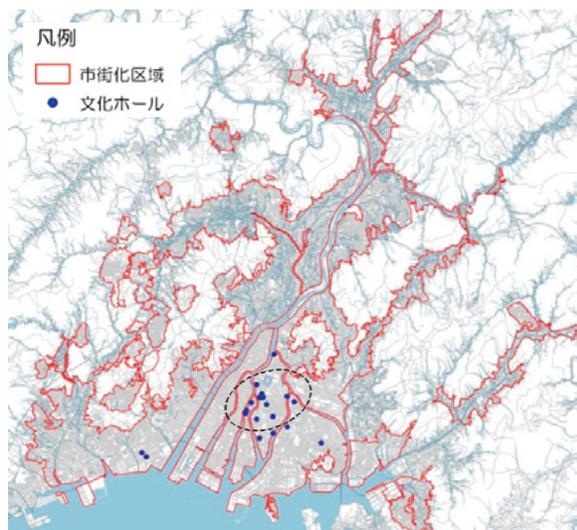


図2-52 文化ホール^{※1}の立地状況

※1 50名以上が利用可能なホールを有する施設
(区民文化センターを除く)

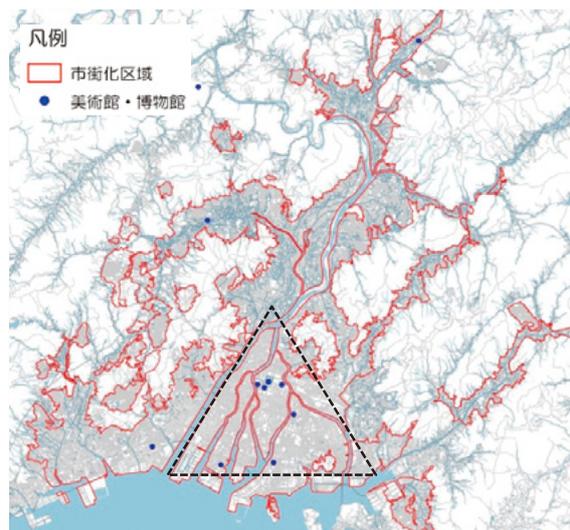


図2-53 美術館・博物館^{※2}の立地状況

※2 博物館法に基づく博物館



図2-54 区民文化センターの立地状況

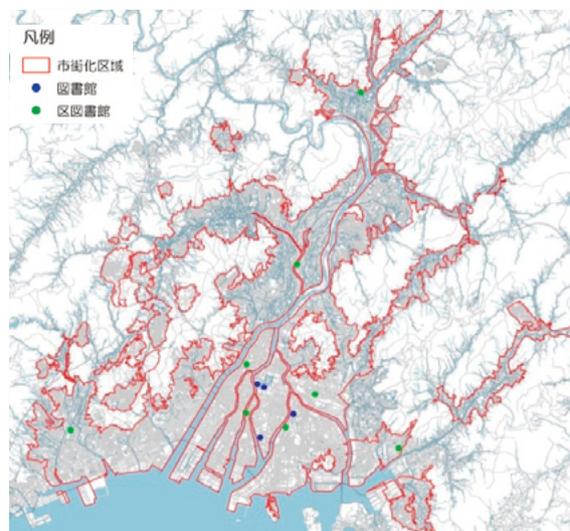


図2-55 図書館の立地状況

第2章 現状と課題

キ スポーツ施設*

広域公園運動施設や運動場などの屋外型のスポーツ施設は、広い敷地を要するため、デルタ周辺部への立地が多くなっています。

屋内型のスポーツ施設のうち、プールや体育館においては、その多くがデルタ市街地に立地しています。

また、スポーツセンターは、各区に1つ立地していますが、車利用を想定した施設であり、必ずしも公共交通利便性の高いエリアには立地していません。(図2-56)

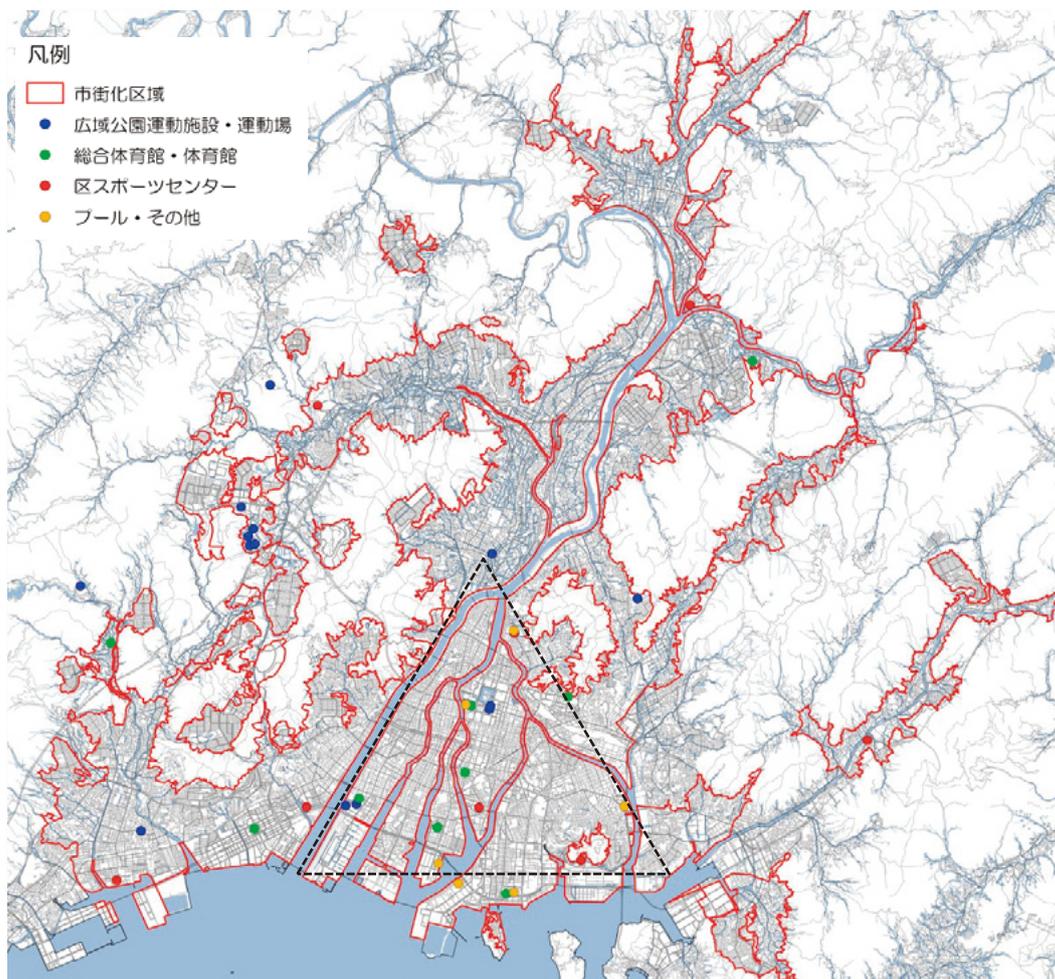


図2-56 スポーツ施設の立地状況

※ 広島県、または、広島市が設置した公共スポーツ施設

ク コンベンション施設*

コンベンション施設は、500㎡未満の小規模な施設が多く、1千㎡以上の大規模な施設は少ない状況であり、これらの多くは都心へ集積しています。(図2-57)

また、こうした施設の多くはホテルに併設したものとなっています。

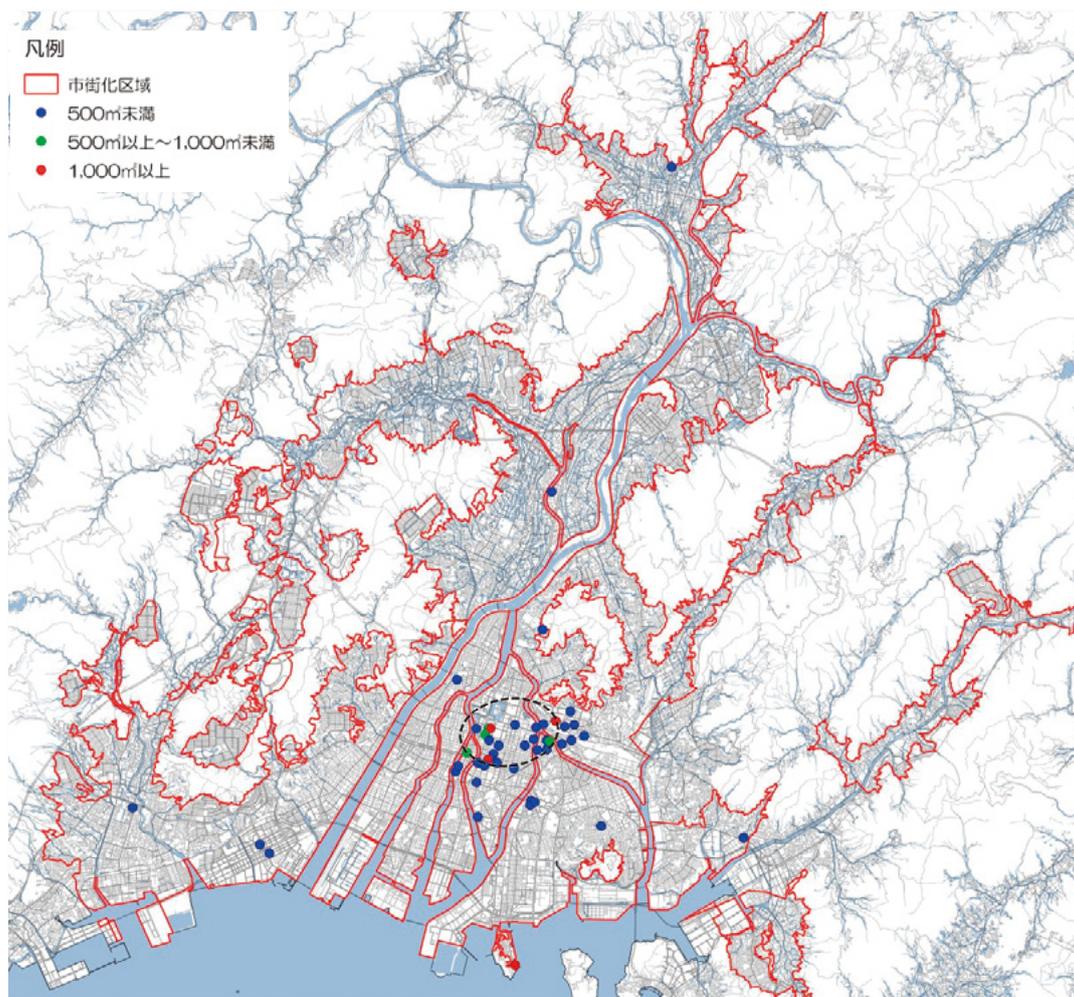


図2-57 コンベンション施設の立地状況

※1 100㎡以上の会議施設を有する施設

第2章 現状と課題

ケ 宿泊施設

宿泊施設のうち、客室数が50室を超える比較的規模の大きなホテルについては、都心に集積しています。なかでも、客室数が200室を超える大規模なホテルは平和通り沿道や広島駅周辺に多く立地しています。(図2-58)

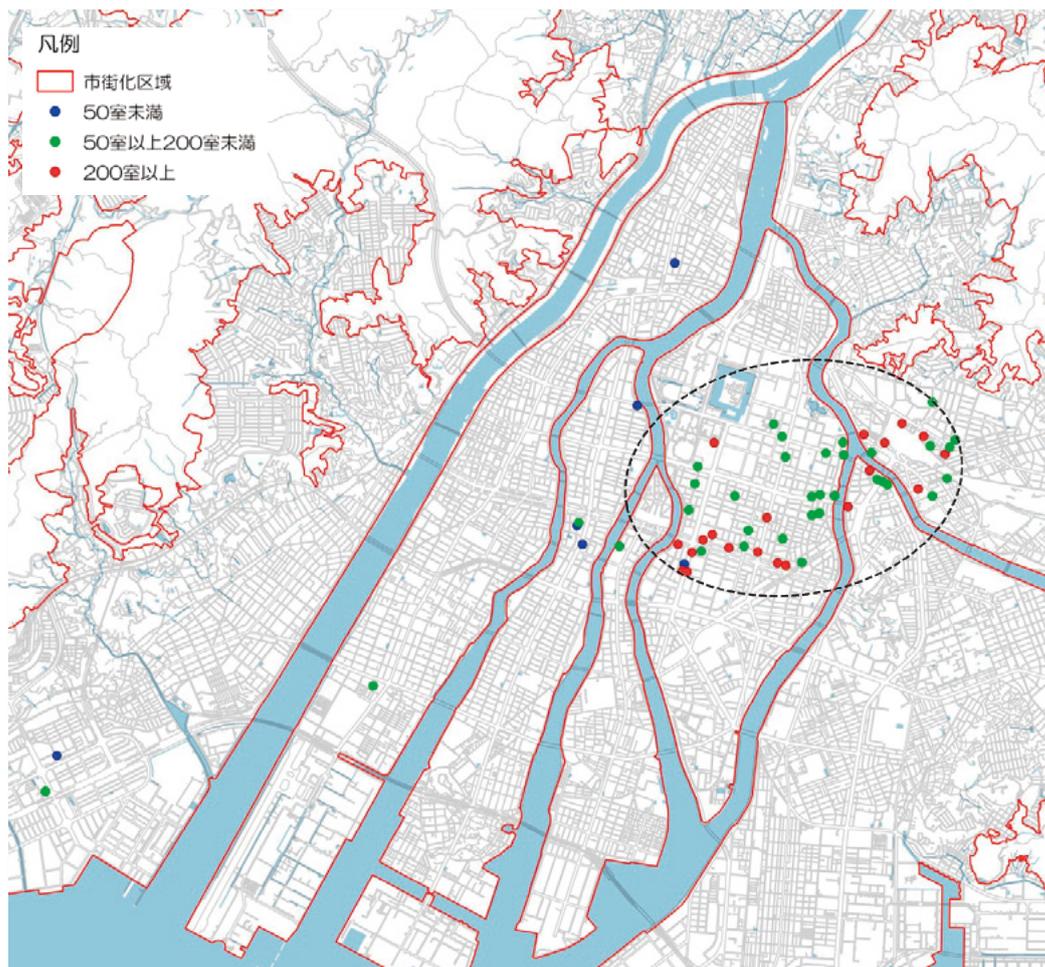


図2-58 ホテルの立地状況

コ 事務所ビル

事務所ビルの多くが都心に集積しています。

1万㎡以上の比較的規模の大きな事務所ビルは、相生通り、鯉城通り、平和大通りなどの幹線道路沿道に立地しています。(図2-59)

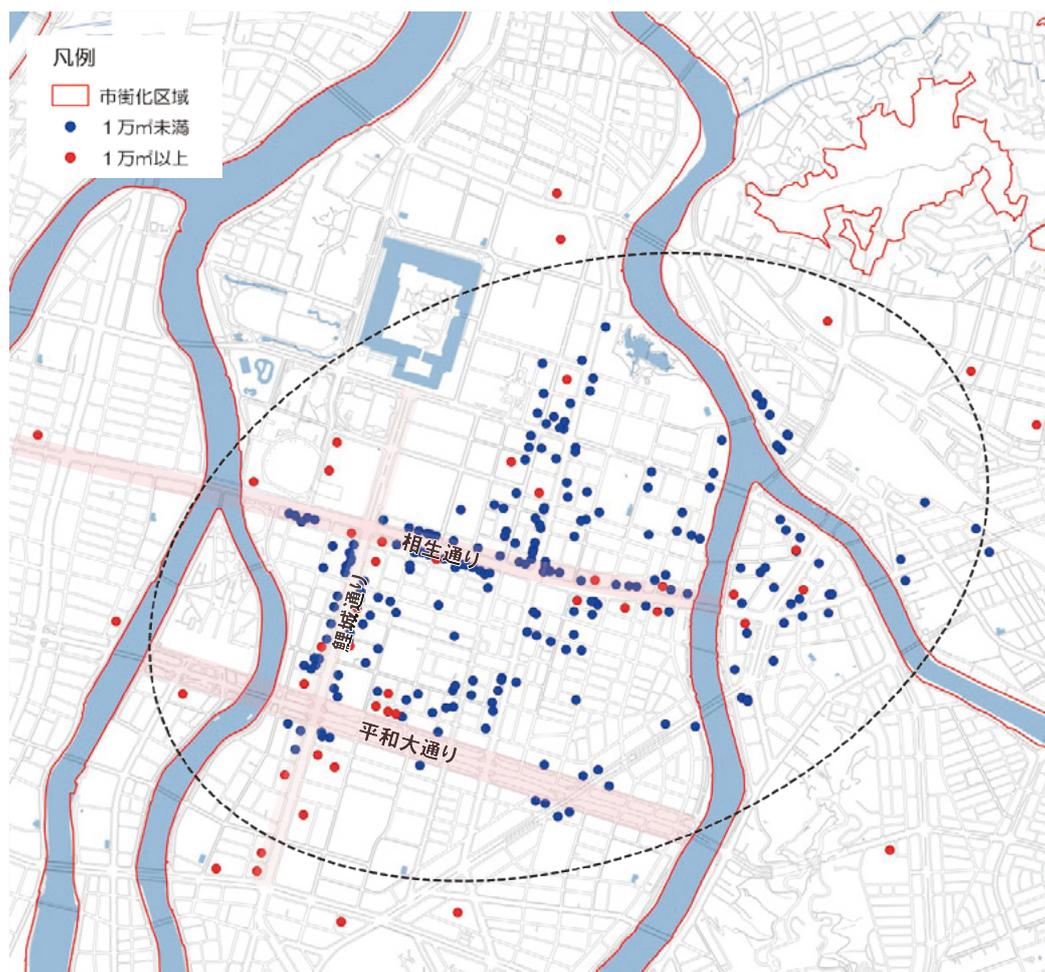


図2-59 事務所ビルの立地状況

(資料) 事務所ビル (1万㎡未満)：広島市都心部実態調査から作成
事務所ビル (1万㎡以上)：定期報告等のデータから抽出して作成

第2章 現状と課題

サ 国・県の機関等及び市役所・区役所等

国・県の機関等については、デルタ市街地に集積しており、税務所、法務局、裁判所等といった国の機関については、広島県北西部の拠点として可部地区にも集積しています。(図2-60)

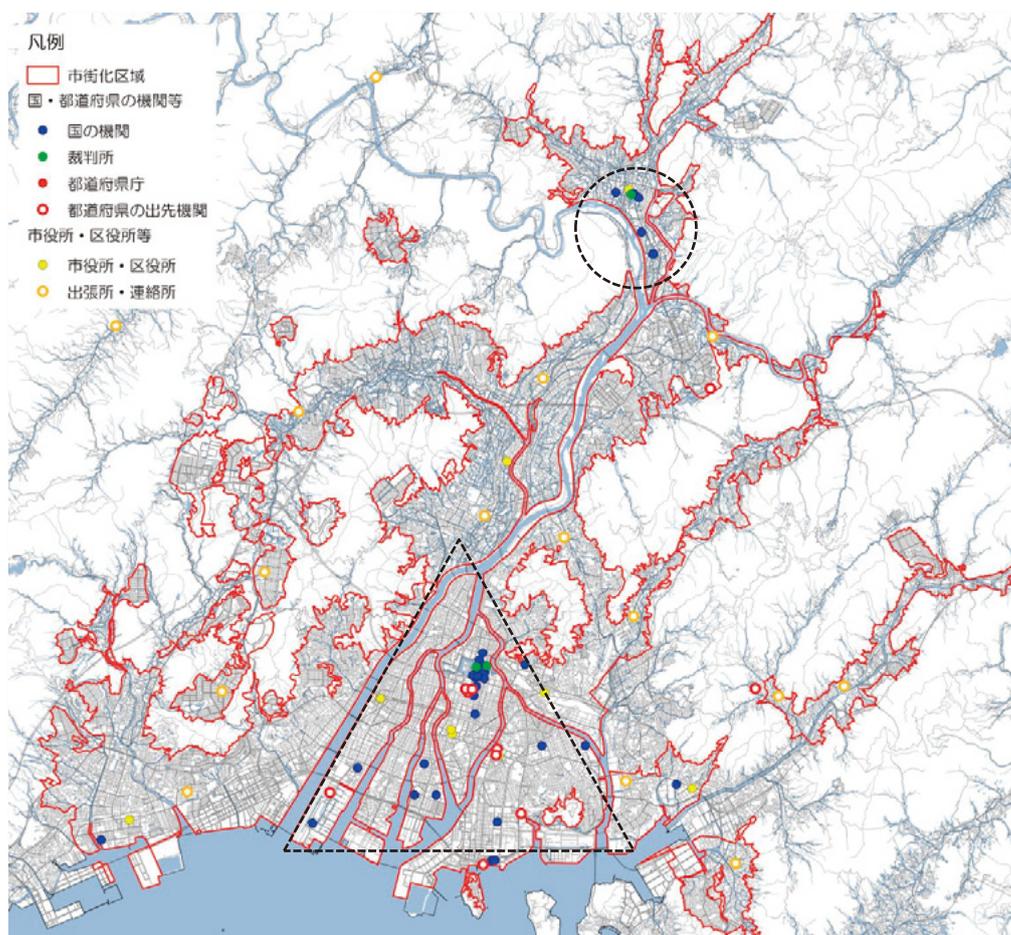


図2-60 国・県の機関等及び市役所・区役所等の立地状況

(資料) 国土数値情報

② 経済・産業

人口、事業所数、従業者数、支所・支社・支店数、年間商品販売額、百貨店・総合スーパー数、大学数、外国人観光客の特化係数について、本市と中四国地方の県庁所在地を比較した場合、本市は全ての項目において他都市を大きく上回っており、中四国地方を牽引する人口と経済力を有していることが確認できます。

(図2-61)

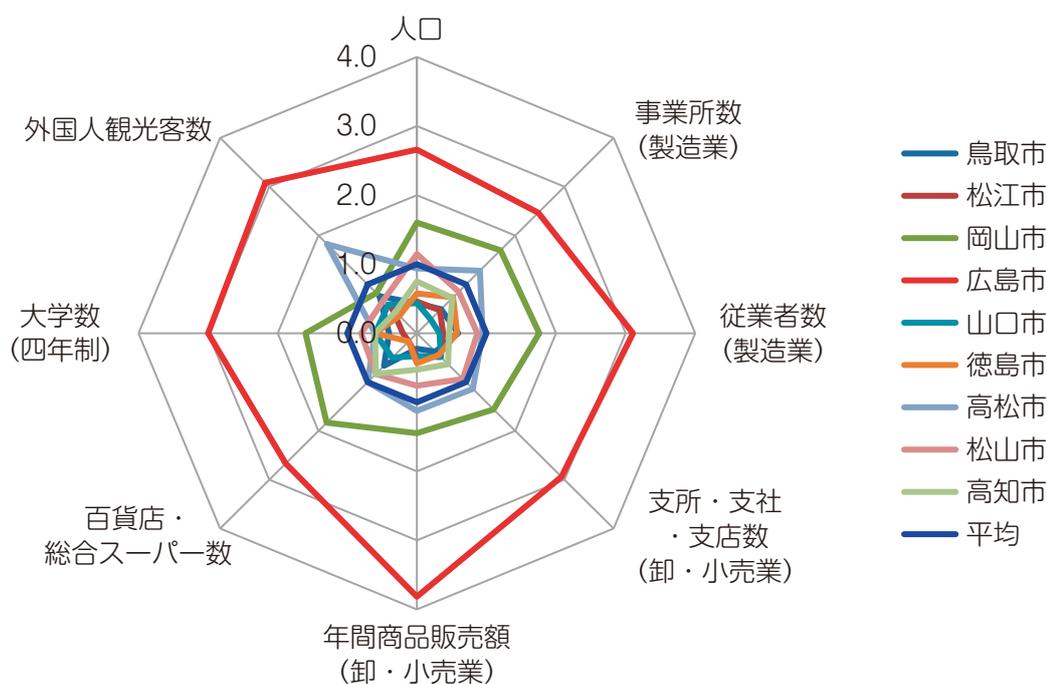


図2-61 中四国地方の県庁所在地の特化係数*

※ 都市における特定の産業などの相対的な集積度・強みを見る指数
ここでは、各市の平均を1として比率を示しており、1より大きければ比較優位にあるとされる。

| 県 | 市 | 人口 (千人) | 事業所数 (製造業) | 従業者数 (製造業) (千人) | 支所・支社 ・支店数 (卸・小売業) | 年間商品販売額 (卸・小売業) (億円) | 百貨店・ 総合スーパー数 | 大学数 (四年制) | 外国人 観光客数 (千人回) |
|-----|-----|------------|----------------------|-----------------------|--------------------------|----------------------------|-----------------|--------------|---------------------------|
| 鳥取県 | 鳥取市 | 193.7 | 527 | 11.8 | 701 | 4,031.5 | 4 | 2 | 47 |
| 島根県 | 松江市 | 206.2 | 502 | 7.5 | 898 | 5,954.1 | 1 | 1 | 31 |
| 岡山県 | 岡山市 | 719.5 | 1,823 | 35.0 | 2,898 | 25,919.6 | 11 | 8 | 51 |
| 広島県 | 広島市 | 1,194.0 | 2,646 | 61.8 | 5,457 | 68,301.1 | 16 | 15 | 191 |
| 山口県 | 山口市 | 197.4 | 301 | 6.5 | 903 | 5,924.4 | 3 | 3 | 36 |
| 徳島県 | 徳島市 | 258.6 | 788 | 11.5 | 825 | 7,800.1 | 1 | 3 | 22 |
| 香川県 | 高松市 | 420.7 | 1,373 | 18.8 | 2,115 | 20,131.9 | 6 | 3 | 113 |
| 愛媛県 | 松山市 | 514.9 | 911 | 17.3 | 1,737 | 13,609.2 | 5 | 4 | 42 |
| 高知県 | 高知市 | 337.2 | 774 | 9.2 | 1,180 | 9,447.3 | 5 | 3 | 27 |
| 平均 | | 449.1 | 1,072 | 19.9 | 1,857 | 17,902.1 | 6 | 5 | 62 |
| 備考 | | H27国勢調査 | H28 経済センサス (活動調査) | H26 経済センサス (基礎調査) | H26 商業統計 | | | | H27全国観光 入込客統計 (県単位) |

表2-2 中四国地方の県庁所在地の人口、経済状況、大学数、外国人観光客数

第2章 現状と課題

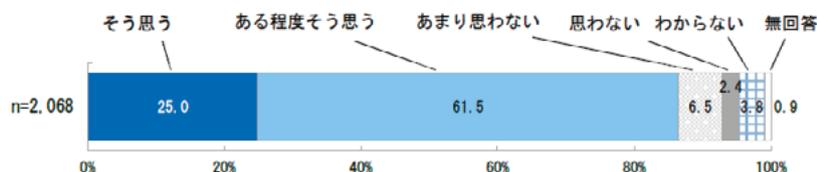
(5) 市民意識

① 暮らしやすさ

「広島市は暮らしやすい」ということについて、「そう思う」または「ある程度そう思う」との回答が8割以上を占めており、市民の暮らしやすいまちという認識は高いと言えます。

一方で、「あまりそう思わない」または「思わない」と回答した理由としては、「交通事情が悪い」や「子育て支援に力をいれてほしい」などが見られます。

問 あなたは、全般的にみて、広島市が暮らしやすいまちだと思いますか。



本調査項目では、「あまり思わない」、「思わない」と回答された方に、その理由を記入（自由記入）していただきました。

158件あった意見のうち主なものは次のとおりです。

- ・ 交通事情が悪い、公共交通が未整備
- ・ 税金・物価・地価が高い
- ・ 車が多い
- ・ 子育て支援にもっと力をいれてほしい

図2-62 暮らしやすさへの意識（広島市全域）

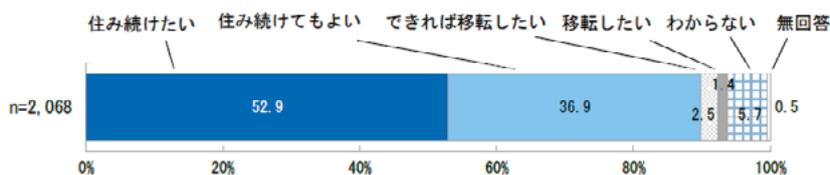
（資料）広島市「平成26年度（2014年度）広島市市民意識調査」

② 定住意向

市内に「住み続けたい」または「住み続けても良い」との回答が約9割を占めており、市民の定住意向は高いと言えます。

一方で、「できれば移転したい」または「移転したい」と回答した理由としては、「他のまちが好きだから、地元でないから」や「交通が不便」などが見られます。

問 あなたは、これからも広島市に住み続けたいと思いますか。



本調査項目では、「できれば移転したい」、「移転したい」と回答された方に、その理由を記入（自由記入）していただきました。

72件あった意見のうち主なものは次のとおりです。

- ・ 他のまちの方が好きだから、地元でないから
- ・ 交通費が高い
- ・ 交通の便、電車、空港が不便
- ・ マナー・治安が悪い
- ・ 若者が住むには、娯楽の場も限られており物足りない
- ・ 先進性がない

図2-63 定住意向（広島市全域）

（資料）広島市「平成26年度（2014年度）広島市市民意識調査」

また、住宅団地アンケートでも6割以上が「住み続けたい」と回答している一方で、転居したい理由として「買物が不便」や「通院が不便」などが上位を占めています。

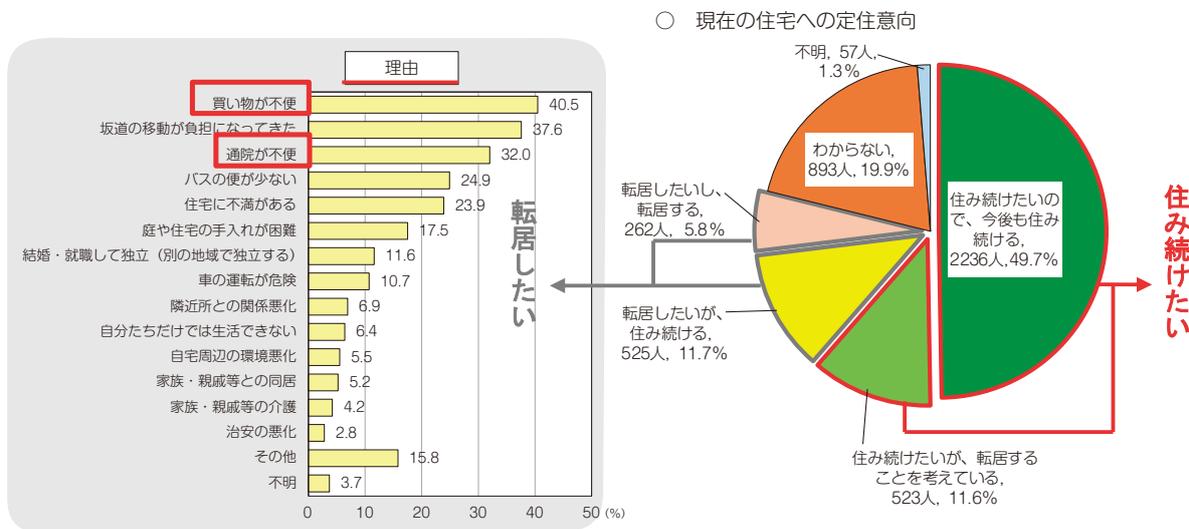


図2-64 定住意向（住宅団地）

（資料）広島市「住宅団地居住者等に対する意見調査結果（H25.8）」

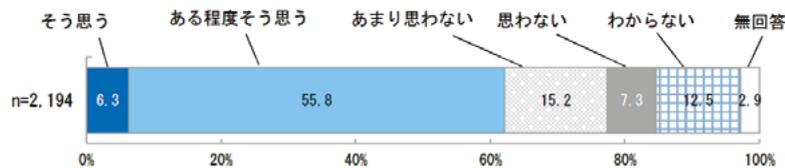
第2章 現状と課題

③ まちの魅力

「広島市は魅力的である」ということについて、「そう思う」または「ある程度そう思う」との回答が6割以上を占めています。

一方で、「思わない」または「あまり思わない」と回答した理由としては、「活気がない」や「娯楽、文化施設が少ない」などが見られます。

問 あなたは、広島市の都心が、食事や買物、娯楽、文化を楽しむ場として、魅力的であると思いますか。



本調査項目では、「あまり思わない」、「思わない」と回答された方に、その理由を記入（自由記入）していただきました。

457件あった意見のうち主なものは次のとおりです。

- ・ 「広島独自のカラーがある場所が少ない」、「都心が小さい」、「魅力的なお店が減りつつある」、「活気がない」など特徴や魅力の少なさに関する事
- ・ 「アミューズメント施設が少ない」、「スポーツクラブが少ない」、「娯楽、文化を楽しむ施設が少ない」など娯楽施設の少なさに関する事
- ・ 「九州や関西などから見ると田舎」、「東京、京阪神と比べると劣っている」、「首都圏に比べ遅れている」など他の地域との比較に関する事
- ・ 「食事するお店に限られている」、「食べるお店が、どこも似たり寄ったり」、「女性1人で入りにくい」など飲食店に関する事

図2-65 広島のみちの魅力

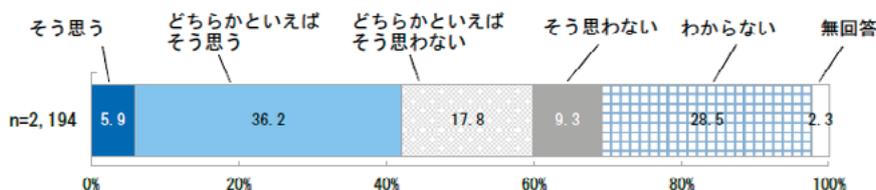
(資料) 広島市「平成27年度(2015年度)広島市市民意識調査」

④ 子育て

「広島市は子育てしやすいまち」ということについて、「そう思う」または「どちらかといえばそう思う」との回答が約4割を占めています。

一方で、「そう思わない」または「どちらかといえばそう思わない」との回答も約3割となっており、回答した理由としては、「保育所・幼稚園などが充実していない」、「子どもの遊び場が少ない」「子育ての経済的負担の軽減策が充実していない」、「企業・行政が仕事と子育ての両立支援を進めていない」、「子育て支援サービスが充実していない」などの回答が多く見られます。

問 あなたは、広島市は子育てしやすいまちだと思いますか。



(上記の問で「どちらかといえばそう思わない」、「そう思わない」と答えた方におたずねします。)

問 その理由は何ですか。

次のうちから選び、3つまで○を付けてください。(複数選択)

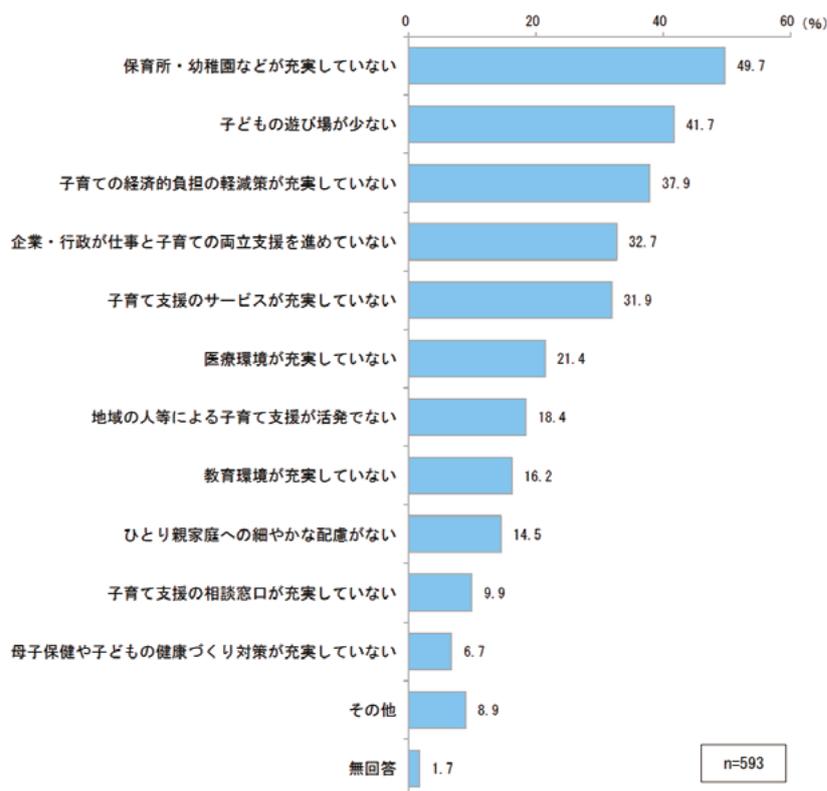


図2-66 子育て環境への満足度

(資料) 広島市「平成27年度(2015年度)広島市市民意識調査」

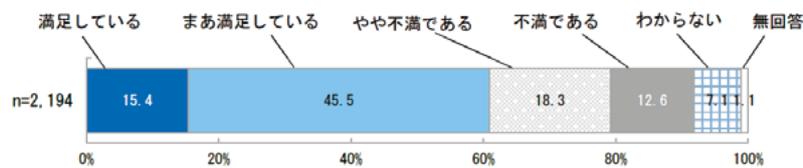
第2章 現状と課題

⑤ 公共交通

公共交通機関の利用のしやすさについて「満足している」または「やや満足している」との回答が6割以上を占めています。

一方で、「やや不満である」または「不満である」との回答も約3割を占めており、回答した理由として、「バスの便数が少ない」や「交通機関の接続が不便」などが見られます。

問 あなたは、電車やバスなど公共交通機関の利用のしやすさについて、満足していますか。



本調査項目では、「やや不満である」、「不満である」と回答された方に、その理由を記入（自由記入）していただきました。

814件あった意見のうち主なものは次のとおりです。

- ・ 「バスの便利が悪い。便数が少ない」、「夜間・休日などバスの便が少ない」、「電車は便が少ない」など便数に関すること
- ・ 「JRは、遅延、運休が多い。バスは時間どおりにあまり来ない」、「バスが時刻よりも早く来て行ってしまう場合がある」、「最終バスの時間が早い」など時間に関すること
- ・ 「バス停や電停まで遠い」、「夜はバス停周辺に街灯がなく暗くて怖い」、「道路が一方通行のため、バスの乗降場所が違い大変」など駅・停留所の場所に関すること
- ・ 「団地バスとアストラムラインの接続が悪い」、「交通機関の接続が不便。徒歩でかなり移動を要する場合がある」、「乗り換えが分かりにくい」など乗り継ぎの不便さに関すること

図2-67 公共交通への満足度

(資料) 広島市「平成27年度(2015年度)広島市市民意識調査」

(6) 災害リスク

① 土砂災害

本市は平地部の割合が少なく、内陸部の山地や丘陵地は、花崗岩が風化してできたマサ土が広く分布しているなど、集中豪雨等による斜面崩壊や土石流の発生しやすい地形的・地質的特性を有しています。

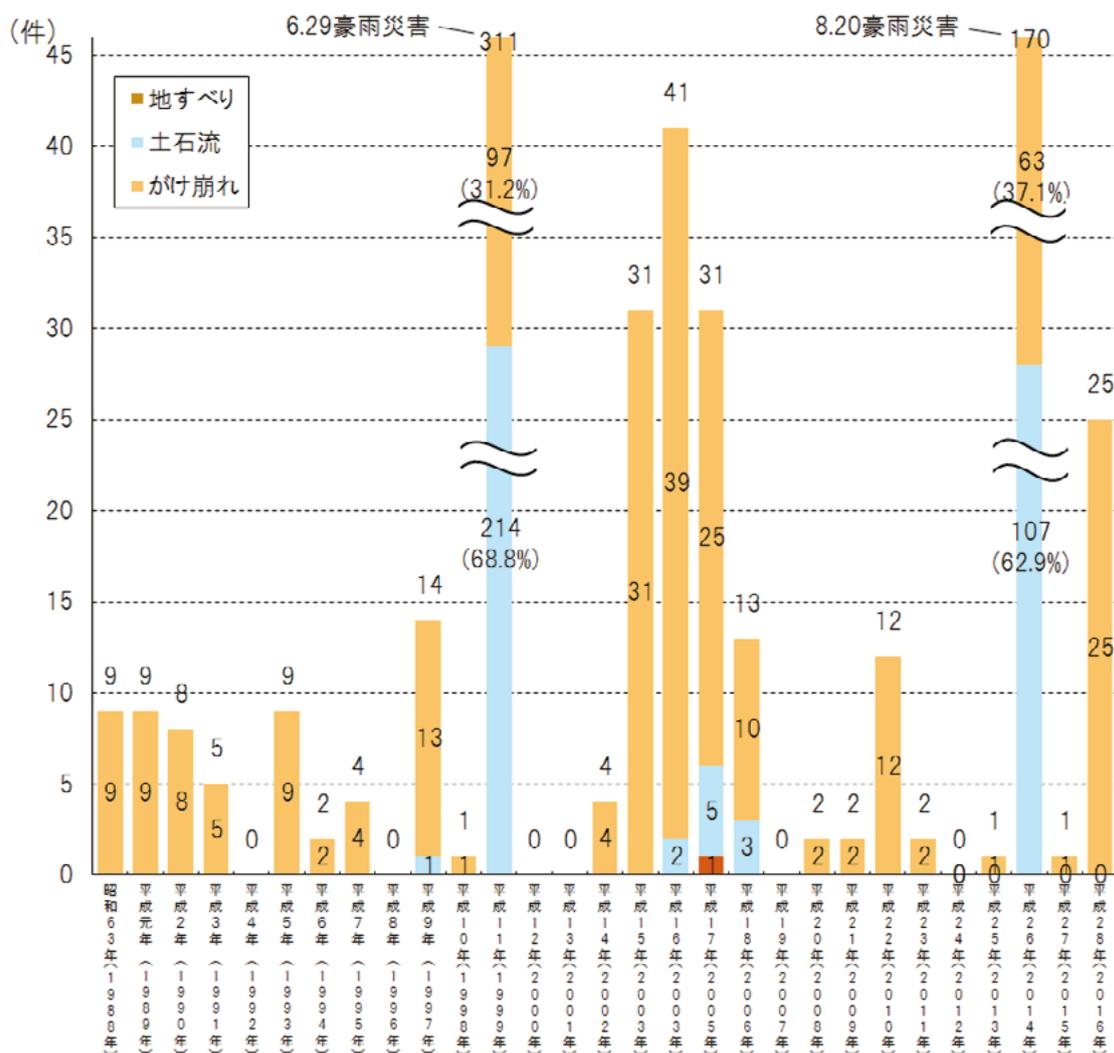


図2-68 広島市の土砂災害発生状況

(資料) 広島市下水道局河川防災課資料

第2章 現状と課題

本市では、このような地形的・地質的特性を背景に、土砂災害危険箇所が市街地周辺部（山麓部）に多くあり、これらの区域で土砂災害の発生リスクがあります。

土砂災害防止法*では、都道府県が土砂災害防止対策に必要な基礎調査を実施した上で、土砂災害のおそれがある区域を「土砂災害警戒区域」に、この区域のうち、建物が破壊され、人命に大きな被害が生じるおそれのある区域を「土砂災害特別警戒区域」として指定することが定められています。

広島県では、平成30年度（2018年度）までに県内全域の土砂災害警戒区域等の基礎調査を終え、翌31年度（2019年度）までの指定完了を目指すこととしています。

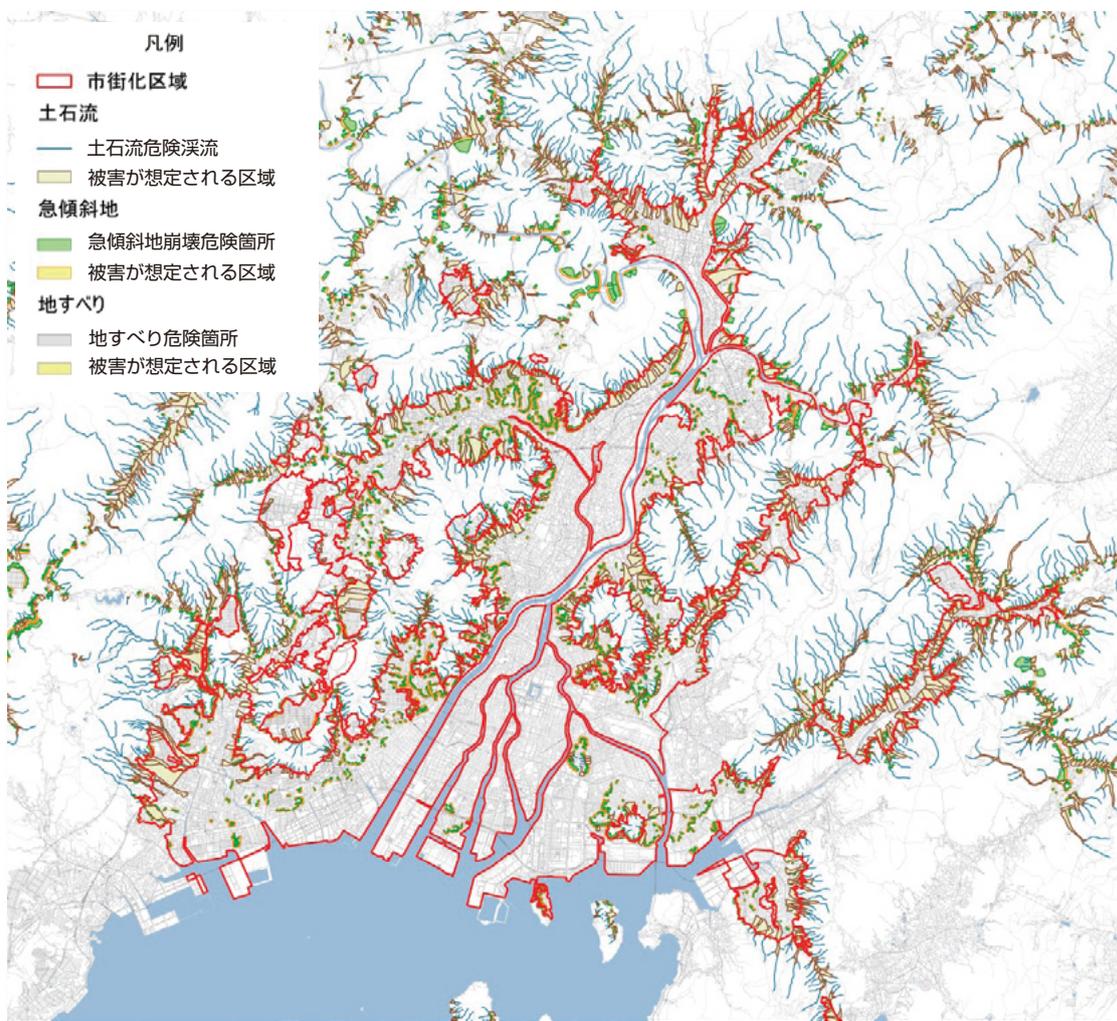


図 2-69 土砂災害危険箇所図（平成14年（2002年）4月現在）

（資料）広島県土砂災害ポータルひろしま

* 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律

② 水害（浸水災害）

大雨時の洪水により浸水が想定されるエリアは、太田川中流部からデルタ市街地にかけて広がっています。（図2-70）

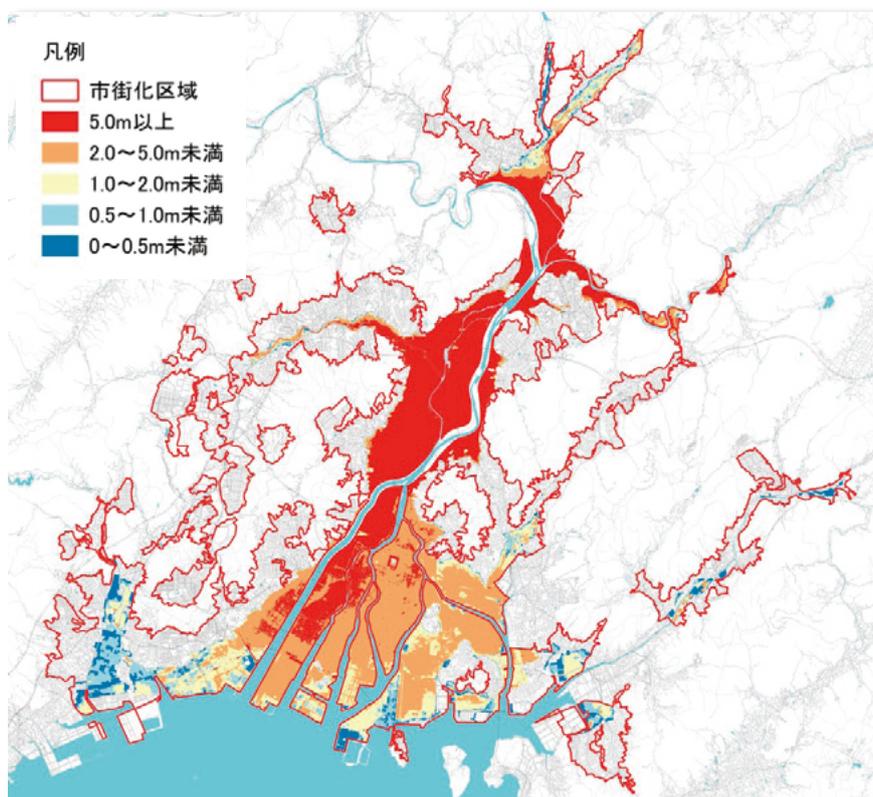


図2-70 洪水浸水想定区域図（平成29年（2017年）4月現在）

（資料）国土交通省ハザードマップポータルサイト、広島県洪水ポータルひろしま

台風時の高潮により浸水が想定されるエリアは、デルタ市街地を中心に広島湾沿岸に広がっています。（図2-71）

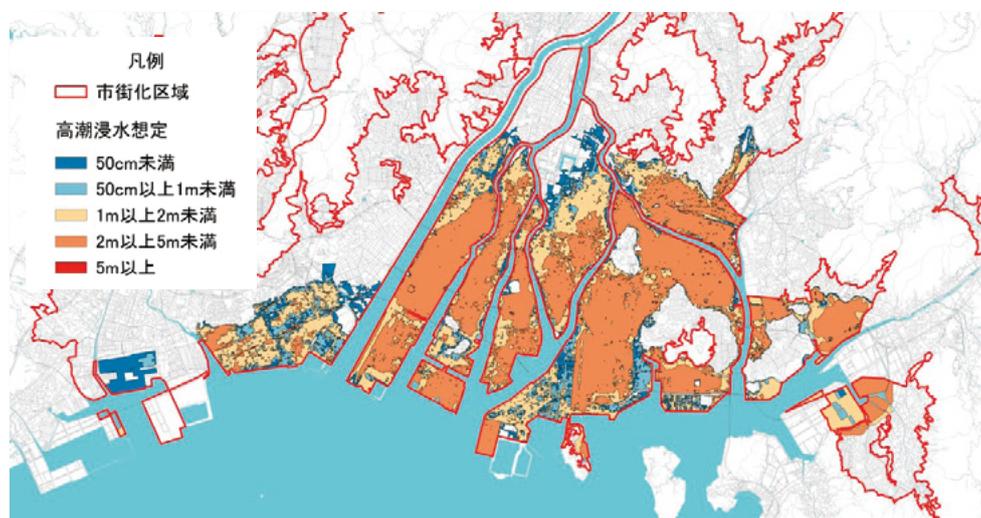


図2-71 高潮浸水想定図（平成18年（2006年）3月現在）

（資料）広島県高潮・津波災害ポータルひろしま

第2章 現状と課題

地震発生時の津波により浸水が想定されるエリアは、デルタ市街地を中心に広島湾沿岸に広がっています。(図2-72)

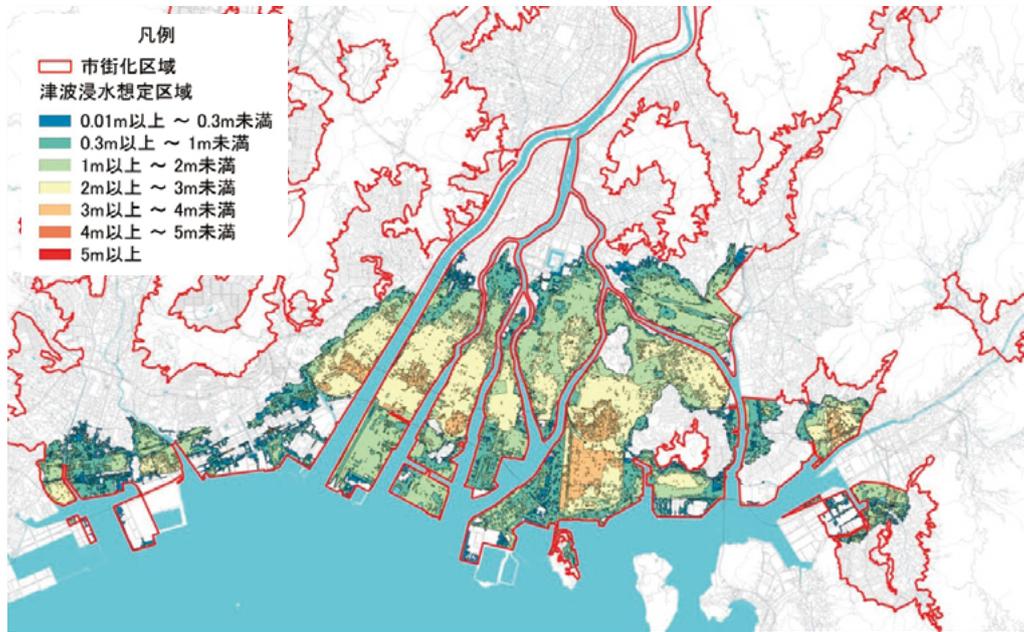


図2-72 津波浸水想定図(平成25年(2013年)3月現在)

(資料) 広島県高潮・津波災害ホールタルひろしま

大雨時の内水により浸水が想定されるエリアは、デルタ市街地で多くなっています。(図2-73)

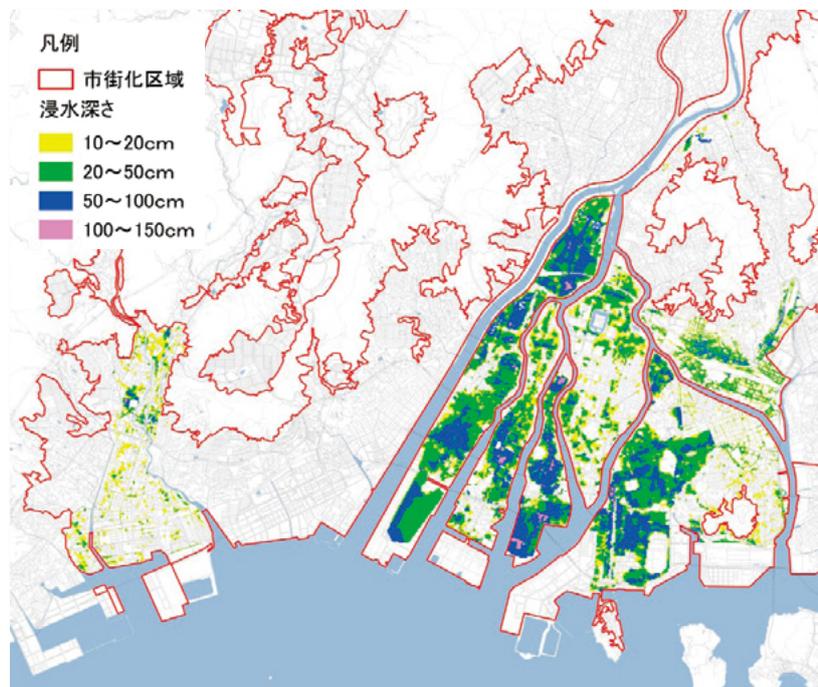


図2-73 浸水(内水)想定区域図(平成30年(2018年)1月現在)

(資料) 広島市下水道局

* 浸水(内水)ハザードマップを作成・公表している地区について表示しています。
また、エリアにより対象降雨が異なります。
詳細については、広島市ホームページ「浸水(内水)ハザードマップ」サイトで確認してください。

(7) 財政

本市においては、一般財源収入の根幹である市税は、厳しい経済情勢や地価の下落による固定資産税の減少などにより、ピーク時（平成9年度）の2,253億円に比べ、平成28年度は164億円（▲7.3%）少ない2,089億円となっています。（図2-74）

一方で、高齢者の増加に伴い社会保障費が増加しており、今後も更なる増加が見込まれています。（図2-75）

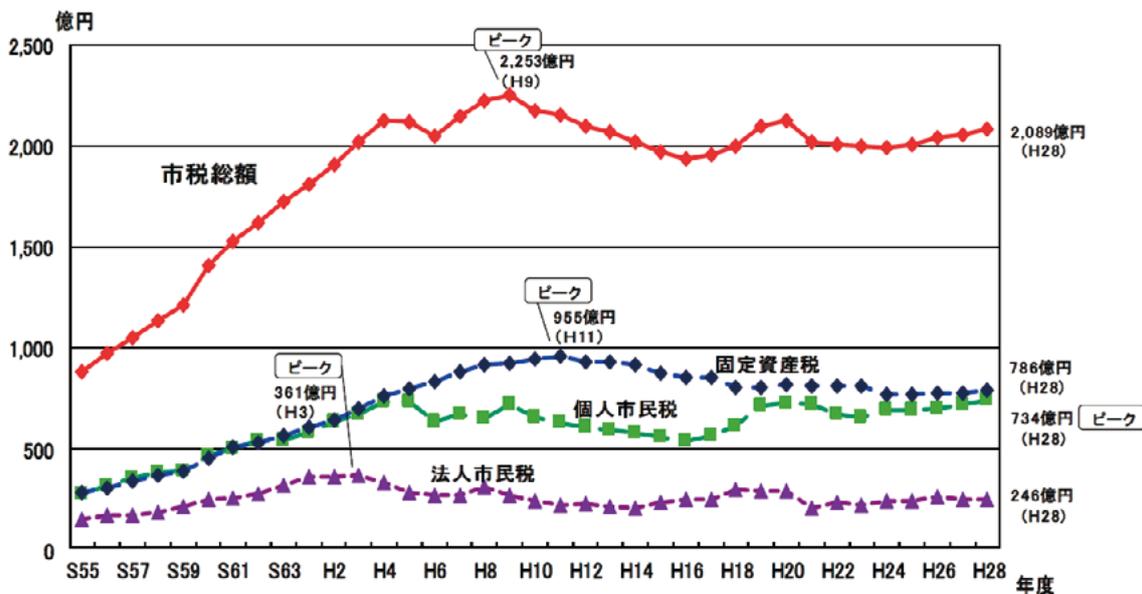
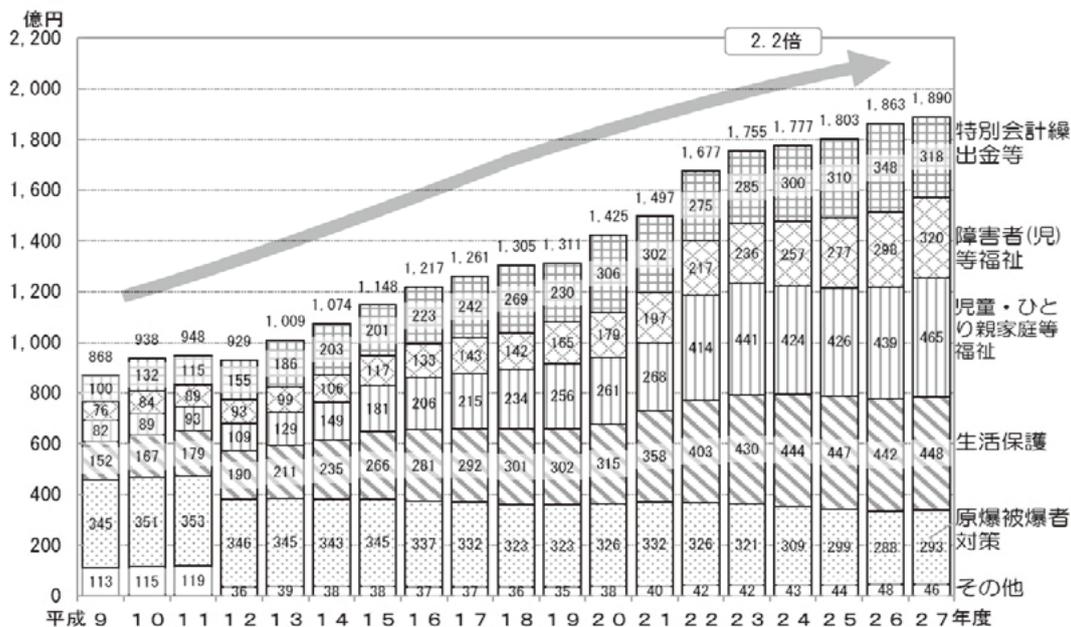


図2-74 市税の推移

(資料) 広島市ホームページ「広島市の財政状況 (H29)」



(注1) 平成9～26年度は決算額、27年度は6月補正後予算額

(注2) 特別会計繰出金等は、後期高齢者医療事業（平成20年度から）、介護保険事業（平成12年度から）、国民健康保険事業及び老人保健（平成22年度まで）の各特別会計への繰出金並びに補助費等である広島県後期高齢者医療広域連合への負担金をいう。

(注3) 児童・ひとり親家庭等福祉には、補助費等である民間保育園等運営費補助を含む。

図2-75 社会保障費の推移

(資料) 広島市「広島市の中期財政収支見通し」

第2章 現状と課題

「財政調整基金^{*1}」と「都市整備事業基金^{*2}」の合計残高は次のグラフのとおりであり、両基金の合計残高は、平成2年度（1990年度）には531億円ありましたが、平成14年度（2002年度）には73億円で7分の1まで減少しました。その後、平成22年度（2010年度）には143億円まで増加しましたが、平成27年度（2015年度）末には92億円となっています。（図2-76）

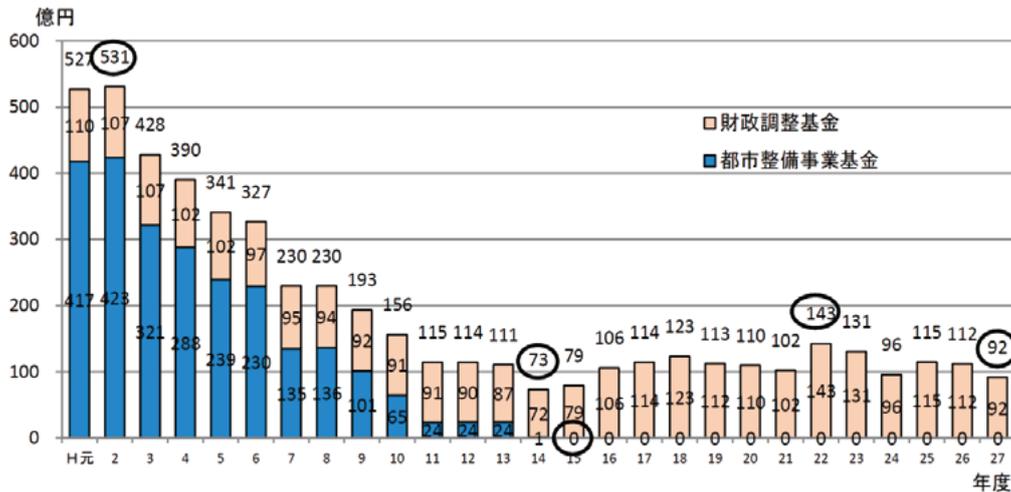


図2-76 財政調整基金及び都市整備事業基金の年度末残高の推移

※1 将来の大幅な税収減や災害の発生等の不測の事態に対応するための基金
 ※2 大規模な都市施設の整備を推進するための基金

（資料）広島市「広島市公共施設等総合管理計画」

市債残高は、市として発行を余儀なくされる臨時財政対策債の増により増加傾向にあり、平成28年度（2016年度）末で1兆883億円となっています。

実質的な市の借金である「臨時財政対策債残高控除後残高」は、ピーク時（平成14年度（2002年度）末）には8,483億円でしたが、投資的経費の縮減に取り組んできたことから減少し、平成28年度（2016年度）末で6,748億円となっています。（図2-77）

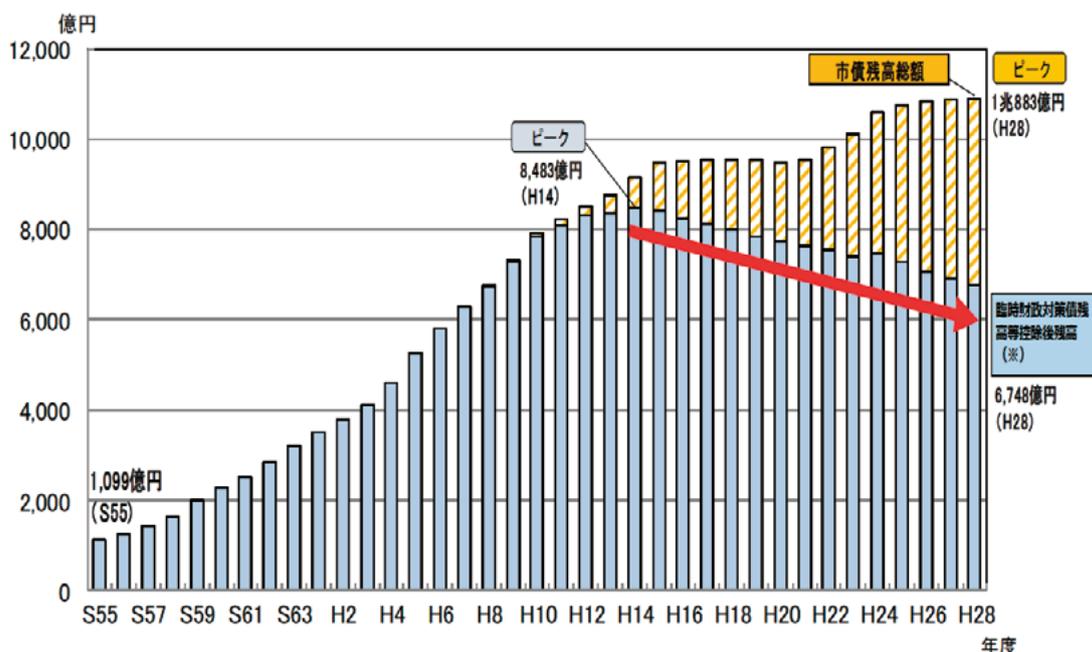


図2-77 市債残高の推移

（資料）広島市ホームページ「広島市の財政状況（H29）」

本市のハコモノ資産を維持し続け、同じ規模や仕様で更新する場合、どのくらいの費用が必要になるか試算したところ、次のグラフのとおり、今後40年間の更新・大規模改修費用の推計額は、総額で1兆8,981億9,000万円、年平均で474億5,000万円にのぼることとなりました。(図2-78)

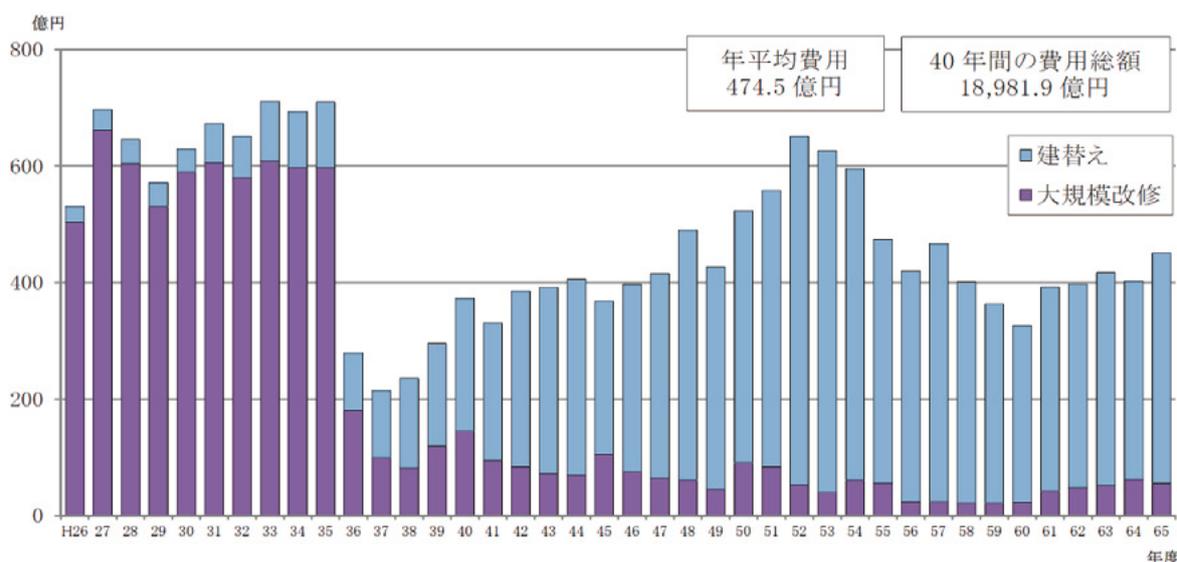


図2-78 更新・大規模改修費用の推計額

一般会計、特別会計及び企業会計において、ハコモノ資産の更新・大規模改修等に充てられた費用は、平成24年度決算額で271億円です。

平成24年度の決算額と上記の推計額を比較すると、年間で203億5,000万円が不足し、現在の経費から約1.8倍の額を確保しなければならない状況となっています。

| 現在 (A) | 将来 (B) | 差引 (A - B) | 比率 (B / A) |
|--------|-------------|---------------|------------|
| 271億円 | 474億5,000万円 | ▲ 203億5,000万円 | 175.1% |

表2-3 現在と将来の更新・大規模改修費用の比較

〔現在〕：ハコモノ資産の更新・大規模改修等に充てた各会計の平成24年度決算額

〔将来〕：今後40年間で発生する更新・大規模改修費用の推計額の年平均額

また、本市のインフラ資産については、今後、老朽化が急速に進行していくことから、その維持保全費用の増大が予想され、40年間の維持保全費用を推計すると、総額では約3兆1,810億円と見込まれます。

(資料) 広島市「広島市公共施設等総合管理計画」

第2章 現状と課題

2 課題

| 項目 | 現 状 |
|---------|--|
| 人口 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 老年人口が増加する一方で、年少人口及び生産年齢人口は減少し、総人口としては緩やかに減少する見込みである。 〔H27に対する増減〕 総人口 : H42年 3.5%減、H52年 8.4%減 老年人口 : H42年22.9%増、H52年36.4%増 生産年齢人口 : H42年 7.2%減、H52年19.0%減 年少人口 : H42年20.9%減、H52年27.2%減 ・ 市域内の分布状況を年齢別にみると、老年人口は、デルタ市街地やデルタ周辺部の宮島線沿線などで増加し、年少人口は、デルタ市街地の一部やデルタ周辺部の宮島線沿線で減少する見込みである。 |
| 地勢・土地利用 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 市街化区域の面積は市域全体の約20%である。 ・ S51年からH26年までの約40年間で、建物用地は約2倍、農地は半分になった。 ・ S46年からH27年までの約45年間で、市街化区域の面積は約1.3倍になった。 |
| 公共交通 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 市街化区域の公共交通の徒歩圏人口割合は約9割であるが、通勤や買物目的の交通は、マイカーに依存する傾向が強い。 ・ 高齢者の移動目的では買物・通院などが多く、移動手段は他の年代に比べ公共交通や徒歩等が多い。 |
| 都市機能 | (生活サービス機能 ^{※1}) <ul style="list-style-type: none"> ・ 市街化区域の基礎的生活サービス施設（スーパー、コンビニ、内科、金融機関）の徒歩圏人口割合は約8割である。 ・ 日常生活に不可欠な食品スーパーなどの施設は、デルタ市街地や鉄軌道沿線など公共交通利便性の高いエリアに立地している。 ・ 中学校区を単位とする日常生活圏域において、高齢者福祉施設や子育て支援施設の一部が未開設の地域がある。 |
| | (高次都市機能 ^{※2}) <ul style="list-style-type: none"> ・ 都心などに高度医療施設や大規模商業施設などの高次都市機能が集積している。 ・ 事業所数、支所・支社・支店数、年間商品販売額、百貨店・総合スーパー数、大学数、外国人観光客数などは、中四国地方の県庁所在地都市の中で最も多い。 |
| 市民意識 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 「暮らしやすい」ことについて「そう思う」または「ある程度そう思う」との回答が8割以上を占めるが、「交通事情が悪い」や「子育て支援に力をいれてほしい」などの意見もある。 ・ 「魅力的である」ことについて「そう思う」または「ある程度そう思う」との回答が6割以上を占めるが、「活気がない」や「娯楽、文化施設が少ない」などの意見もある。 ・ 市内に「住み続けたい」または「住み続けてもいい」との回答が9割以上を占めるが、転居したい理由として「他のまちが好きだから」や「交通が不便」などの意見がある。 ・ 住宅団地アンケートでも、「住み続けたい」が6割以上を占めるが、転居したい理由として「買物が不便」や「通院が不便」などの意見がある。 |
| 災害リスク | <ul style="list-style-type: none"> ・ 市街地周辺部（山麓部）は土砂災害の発生リスクがある。 ・ デルタ市街地は水害の発生リスクがある。 |
| 財政 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 生産年齢人口の減少に伴い市税収入が減少する見込みである。 ・ 高齢者の増加等に伴い社会保障費が増加している。 ・ 公共施設等（インフラ資産及びハコモノ資産）の老朽化に伴い、これらの更新や維持保全に要する費用が増加する見込みである。 |

※1 日常生活を営むにあたり必要となる機能

※2 市域を越えて広域的に影響を及ぼし、地域の自立的発展の助けとなる都市機能

| 項目 | 課題 |
|---------|--|
| 人口 | <ul style="list-style-type: none"> ・高齢者が出歩きやすく健康で快適な生活を送れ、社会参画しやすい環境を整えるため、日常生活に密着した高齢者福祉施設などを公共交通利便性の高いエリアに誘導する必要がある。 ・子育て家庭が安心して子どもを産み育てられる環境を整えるため、子育てに関する相互交流や相談・助言を行う子育て支援施設などを公共交通利便性の高いエリアに誘導する必要がある。 |
| 地勢・土地利用 | <ul style="list-style-type: none"> ・人口減少に対応するため、拡大を基調とした都市づくりから転換を図り、既存の市街地における必要な都市機能の誘導や維持などにより質の向上や有効活用を図る必要がある。 |
| 公共交通 | <ul style="list-style-type: none"> ・通勤をはじめとする日常的な交通手段については、公共交通の一層の充実を通して、自家用車から公共交通への利用転換を図り、マイカーに依存する傾向を是正する必要がある。 ・高齢者の買物や通院など日常生活上の移動手段を受け持つ公共交通サービスの維持・向上を図っていく必要がある。 |
| 都市機能 | <p>(生活サービス機能)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・日常生活に不可欠な食品スーパーなどの施設は、引き続き、公共交通利便性の高いエリアにおいて施設の維持・充実を図る必要がある。 ・今後の高齢者の増加に対応するため、公共交通利便性の高いエリアにおいて高齢者福祉施設の充実・強化を図る必要がある。 ・子育て家庭の孤立化を防止し、安心して子どもを産み育てられる環境を整えるため、公共交通利便性の高いエリアに子育て支援施設を誘導する必要がある。 |
| | <p>(高次都市機能)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・広島広域都市圏全体の発展や都市の魅力向上のため、都心や広域拠点での特性に応じた高次都市機能の一層の充実・強化が必要である。 |
| 市民意識 | <ul style="list-style-type: none"> ・暮らしやすさやまちの魅力、公共交通などについての市民ニーズに対応するため、都市機能や公共交通ネットワークの充実を図る必要がある。 ・「住み慣れた場所に住み続けたい」、「生活利便性の高い場所に住みたい」などの多様な居住ニーズに対応するため、デルタ周辺部の住宅団地などでの居住や都心居住などそれぞれの居住形態に応じて安心して暮らせる環境を整える必要がある。 |
| 災害リスク | <ul style="list-style-type: none"> ・災害リスクの低い区域へ居住を誘導する必要がある。 ・都市機能の集積状況などを踏まえると、災害リスクの可能性のある全てのエリアを都市機能誘導区域や居住誘導区域から除外することはできないため、災害リスクを周知したうえで、都市機能の誘導や居住を許容する区域設定を検討する必要がある。 |
| 財政 | <ul style="list-style-type: none"> ・人口減少や高齢化を見据えた効率的な行政サービスの提供やインフラ資産の効果的・効率的な維持保全が必要である。 ・ハコモノ資産の更新及び維持保全に当たっては、市民のニーズに応えられるよう機能・サービスを見直し様々な工夫を講じ施設数・規模を調整するとともに、予防的に修繕や改修を行うことで、施設の更新費用や維持保全費用の抑制につなげる必要がある。 |

第3章 基本目標

| | |
|---------------------|----|
| 1 基本目標 | 60 |
| 2 基本目標の実現に向けて | 61 |

第3章 基本目標

1 基本目標

本計画では、広島市都市計画マスタープランと調和しつつ、「集約型都市構造」への転換を目指し、公共交通等を軸としたコンパクトなまちづくりを推進するため、第2章で整理した現状と課題を踏まえて、次の4つの基本目標を設定します。

基本目標 1

人口減少、少子高齢化社会に対応した持続可能な都市構造への転換

市街地の無秩序な拡大を抑制し、医療・福祉等の生活サービス機能を集積させて利便性を高め、その周りに緩やかに居住を誘導することにより、持続可能な都市構造への転換を図る。

基本目標 2

中四国地方の発展をリードする魅力ある都市づくりの推進

「200万人広島都市圏構想*」を実現するため、中四国地方のエンジンにふさわしい都市機能の充実強化を図るとともに、さらなる都市の魅力向上のため、都心や広域拠点ににぎわいの創出や圏域経済活性化につながる施設などを誘導する。

基本目標 3

公共交通等と連携した生活サービス機能の集積による生活利便性の向上

既存の公共交通等を活かしながらその機能を充実・強化し、公共交通にアクセスしやすい場所などに日常的な生活サービス機能を集積させることにより、これまで以上に生活利便性の向上を図る。

基本目標 4

多様な居住ニーズを踏まえた安全・安心な居住環境の確保

「快適性」、「利便性」、「安全性」などの多様な居住ニーズを踏まえながら、人口減少、少子高齢化社会を見据え、一定の人口密度や地域コミュニティが維持できる安全・安心な居住環境を整える。

2 基本目標の実現に向けて

本計画では、基本目標1で掲げる「人口減少、少子高齢化社会に対応した持続可能な都市構造への転換」を今後の都市づくりの政策展開の基本に据えて、基本目標2に掲げる「中四国地方の発展をリードする魅力ある都市づくりの推進」と基本目標3に掲げる「公共交通等と連携した生活サービス機能の集積による生活利便性の向上」を一体的に実現するため、都市機能誘導区域の設定、さらには、本市独自の高次都市機能誘導区域を設定し、それぞれの区域に階層的な区分設定を行い、その取組の具体化を図るとともに、居住環境の維持・向上の観点から、基本目標4に掲げる「多様な居住ニーズを踏まえた安全・安心な居住環境の確保」に向けて、居住誘導区域の設定により、一定の人口密度や地域コミュニティの維持を図っていくことにしています。

これらを具体的に推進するため、効率的な財政運用を前提として、官民協働による取組の下で、誘導施設の整備や居住環境の整備などに関する各種誘導施策を総合的に講じるとともに、計画に即した実施状況について、PDCAによる評価・検証を行うための指標を設定し、必要に応じて計画の見直しを行います。

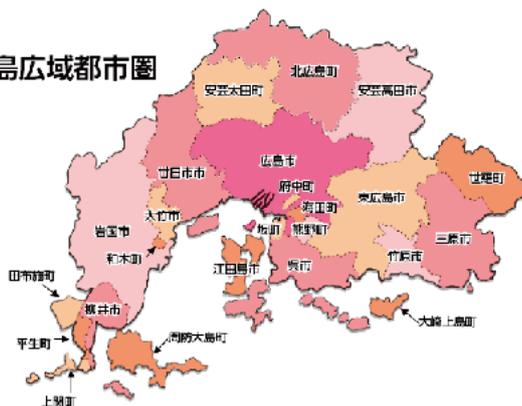
※ 200万人広島都市圏構想について

○「200万人広島都市圏構想」とは

市の都心部からおおむね60km、車で約1時間の圏内の24市町で構成する広島広域都市圏では、1993年から圏域の一体的発展に向けた連携・交流を推進しており、現在の圏域人口は約230万人です。

しかし、国立社会保障・人口問題研究所（社人研）の推計によると、2040年に圏域人口は200万人を割り、それ以降も減少すると見込まれています。そのため各市町が一丸となってこれに立ち向かい、圏域経済の活性化と圏域内人口200万人超の維持を目指します。これが、「200万人広島都市圏構想」です。

広島広域都市圏



○圏域の発展をけん引するエンジンとして

住民が愛着と誇りを持てる、誰もが住み続けたい、住んでみたい広島広域都市圏を形成するため、本市は広域都市圏の発展をけん引するエンジンとしての役割を担います。

「世界に誇れる『まち』広島」創生総合戦略と広島広域都市圏発展ビジョンの取り組みを一体的に展開することで、「200万人広島都市圏構想」の実現を目指します。

第4章 都市機能誘導区域の設定

| | | |
|---|---------------------|----|
| 1 | 基本的な考え方 | 64 |
| | （1）都市機能誘導区域とは | 64 |
| | （2）区域設定の考え方（階層的な設定） | 64 |
| | （3）長期的な対応 | 64 |
| 2 | 都市機能誘導区域の設定 | 66 |
| | 都市機能誘導区域図（全図） | 67 |

[参考：区域の設定方法]

| | | |
|--|----------------------|----|
| | （1）都市機能誘導区域（一般地域型） | 69 |
| | （2）都市機能誘導区域（地域拠点型） | 70 |
| | （3）高次都市機能誘導区域（広域拠点型） | 71 |
| | （4）高次都市機能誘導区域（都心型） | 72 |

第4章 都市機能誘導区域の設定

1 基本的な考え方

(1) 都市機能誘導区域とは

都市機能誘導区域は、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域です。

また、当該区域は、鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等、都市機能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の利便性が高い区域等、都市の拠点地区となるべき区域として設定することが考えられています。

〔都市計画運用指針（国土交通省）より引用〕

(2) 区域設定の考え方（階層的な設定）

本市では、高齢者をはじめとする住民が過度に自家用車に頼ることなく生活できる都市をめざして、医療・福祉・商業等の基本的な生活サービス施設などの都市機能を誘導する都市機能誘導区域を設定します。

さらに、本市が中四国地方の発展をリードする都市として発展していくために、本市独自に、医療・業務・商業等の都市の中枢性を高める施設などの高次都市機能を誘導する高次都市機能誘導区域を設定します。

その上で、これらの区域に次のような階層的な区分設定を行います。

① 都市機能誘導区域

・ 一般地域型

市内の公共交通にアクセスしやすい場所に「都市機能誘導区域（一般地域型）」を設定します。

・ 地域拠点型

一般地域型に加えて、地域的な都市機能を担う拠点地区^{※1}に「都市機能誘導区域（地域拠点型）」を設定します。

② 高次都市機能誘導区域

・ 広域拠点型

広域的な都市機能を担う拠点地区^{※2}に「高次都市機能誘導区域（広域拠点型）」を設定します。

・ 都心型

都心の核^{※3}及びその隣接エリアに「高次都市機能誘導区域（都心型）」を設定します。

※1 広島市都市計画マスタープランにおいて、西広島駅周辺、横川、古市、大町、高陽、可部、船越、五日市の8地区が地域的な都市機能を担う拠点地区とされている。

※2 広島市都市計画マスタープランにおいて、宇品・出島地区、井口・商工センター地区、西風新都、緑井地区の4地区が広域的な都市機能を担う拠点地区とされている。

※3 広島市都市計画マスタープランにおいて、広島駅周辺地区と紙屋町・八丁堀地区が都心の核とされている。

〔これらの拠点地区や都心の核の位置は、次頁の「将来都市構造図（図4-1）」を参照〕

(3) 長期的な対応

将来、現在の見込みを大幅に超える人口減少により、基礎的生活サービス施設などの立地状況の大幅な変化や公共交通網の改変などがあつた場合には、これに伴い都市機能誘導区域についても見直しを検討します。

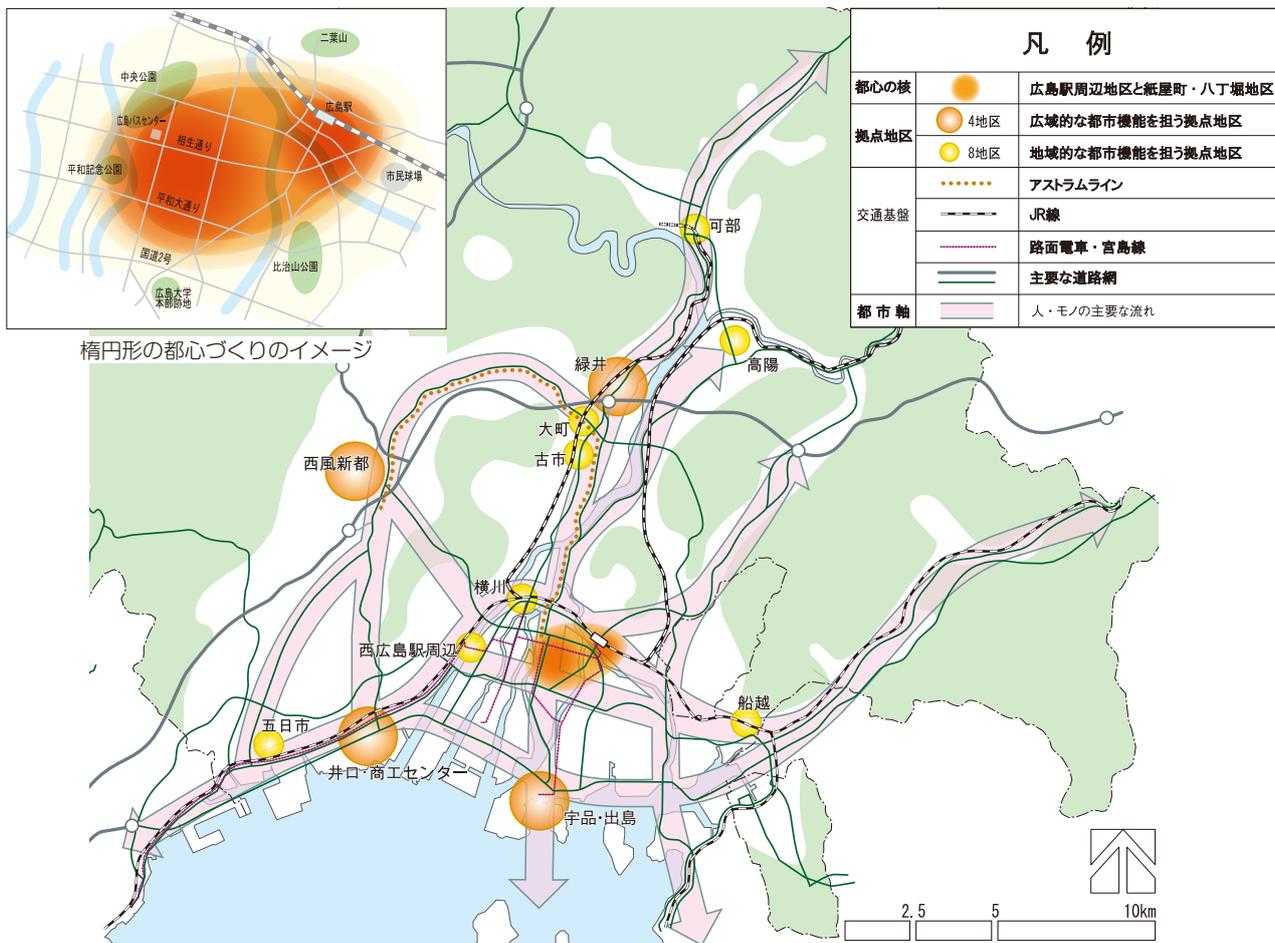


図 4-1 将来都市構造図（広島市都市計画マスタープラン）

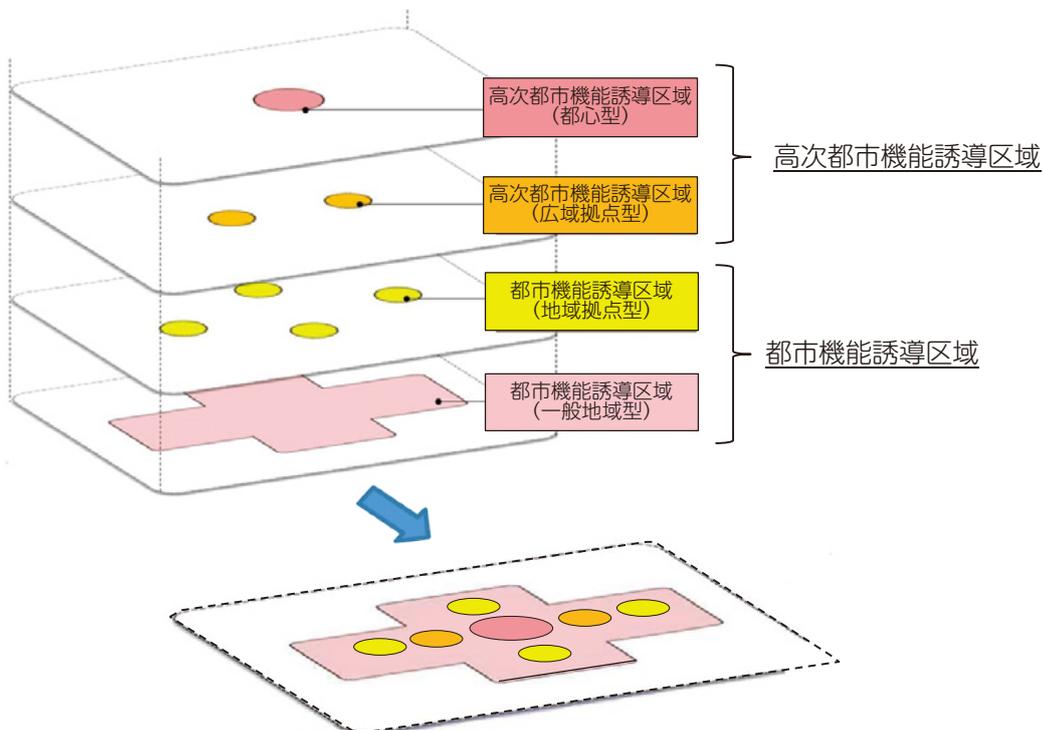


図 4-2 階層的な都市機能誘導区域設定のイメージ

第4章 都市機能誘導区域の設定

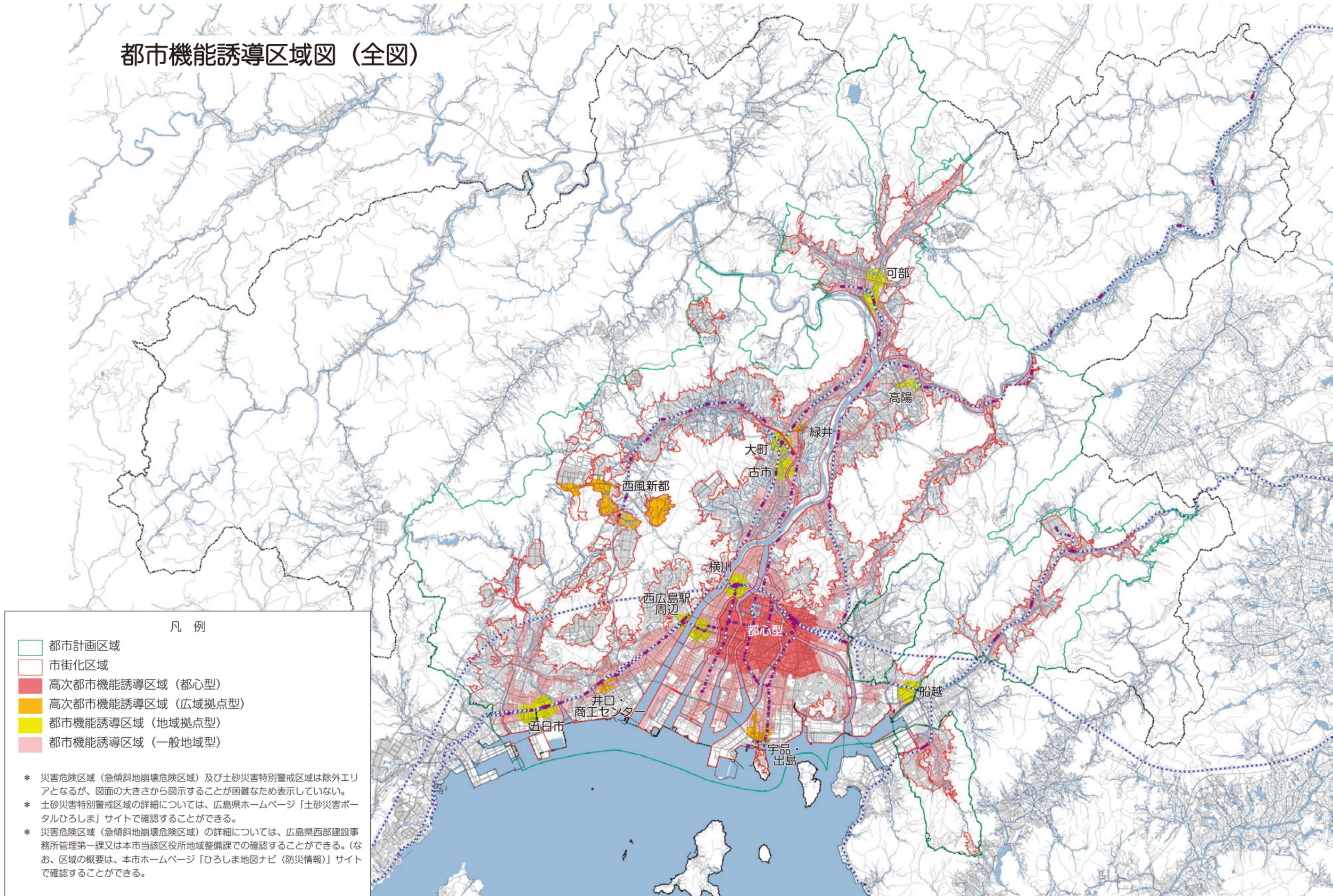
2 都市機能誘導区域の設定

「1 基本的な考え方」を踏まえて、次の区域をベースとして、基礎的生活サービス施設など都市機能の立地状況も考慮しながら都市機能誘導区域を設定します。

| 種類 | 分類 | 区域 | |
|------------|-------|---|---|
| 都市機能誘導区域 | 一般地域型 | <ul style="list-style-type: none"> ・ JR在来線駅からの徒歩圏域（500m） ・ アストラムライン駅からの徒歩圏域（500m） ・ 広電宮島線駅からの徒歩圏域（500m） ・ 路面電車電停からの徒歩圏域（300m） ・ 幹線道路の主要なバス停からの徒歩圏域（300m） | |
| | 地域拠点型 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 交通拠点や中心的施設等からの徒歩圏域（500m） | |
| 高次都市機能誘導区域 | 広域拠点型 | 西風新都 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 市街化区域のうち、『活力創造都市「ひろしま西風新都」推進計画2013』に示す「中央軸」沿道の商業系の用途地域や大学、広域公園（陸上競技場）などの高次都市機能施設が立地するエリアを設定 |
| | | その他 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 交通拠点や中心的施設等からの徒歩圏域（500m） |
| | 都心型 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 都心の核である広島駅周辺地区と紙屋町・八丁堀地区のエリアと、これに隣接する高次都市機能を有する施設（広島大学病院、舟入市民病院等）が立地するエリア | |

これらの区域を表示したものが次頁の都市機能誘導区域図（全図）です。

都市機能誘導区域図（全図）



凡例

- 都市計画区域
- 市街化区域
- 高次都市機能誘導区域（都心型）
- 高次都市機能誘導区域（広域拠点型）
- 都市機能誘導区域（地域拠点型）
- 都市機能誘導区域（一般地域型）

* 災害危険区域（急傾斜地崩壊危険区域）及び土砂災害特別警戒区域は除外エリアとなるが、図面の大きさから図示することが困難なため表示していない。
 * 土砂災害特別警戒区域の詳細については、広島県ホームページ「土砂災害ポータルひろしま」サイトで確認することができる。
 * 災害危険区域（急傾斜地崩壊危険区域）の詳細については、広島県西部建設事務所管理第一課又は本市当該区役所地域整備課での確認することができる。（なお、区域の概要は、本市ホームページ「ひろしま地図ナビ（防災情報）」サイトで確認することができる。

〔参考：区域の設定方法〕

(1) 都市機能誘導区域（一般地域型）

次のStep 1～3により設定します。

Step 1 除外エリアの設定

次の①及び②により除外エリアを設定

- ① 法令等により居住誘導区域に含まない以下のエリア
(市街化調整区域、災害危険区域、工業専用地域、流通業務地区、臨港地区、住宅建築が制限された地区計画区域、土砂災害特別警戒区域)
- ② 法令等により店舗や病院等の生活利便施設の建築が制限される以下のエリア
(第一種、第二種低層住居専用地域)

Step 2 駅等からの徒歩圏の設定

Step 1 で設定した除外エリアを除いた上で、基礎的生活サービス施設など都市機能の立地状況も踏まえ、次の①及び②により駅等からの徒歩圏を設定

- ① JR在来線駅、アストラムライン駅、広電宮島線駅から半径500mの圏域
- ② 路面電車電停、幹線道路の主要なバス停から半径300mの圏域

Step 3 具体的な区域の設定

Step 2 で設定した区域の境界線をベースに、道路や河川などの地形地物等により具体的な区域を設定

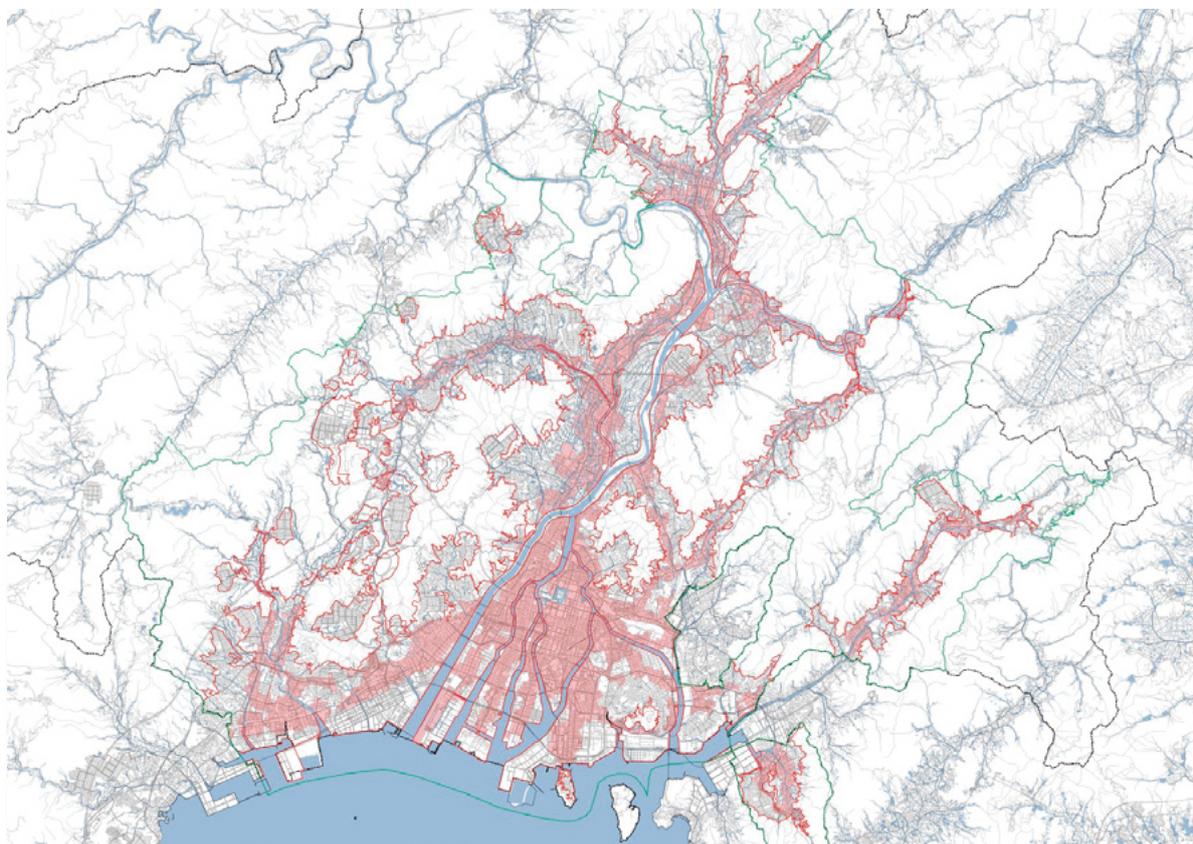


図 4-3 都市機能誘導区域（一般地域型）

第4章 都市機能誘導区域の設定

(2) 都市機能誘導区域（地域拠点型）

次のStep 1～2により設定します。

Step 1 交通拠点や中心的施設等からの徒歩圏の設定

下表の区域の中心点から半径500mの徒歩圏を設定

| 区 | 拠点地区 | 区域の中心点 | |
|------|--------|----------------------|--------------|
| | | 交通拠点 | 中心的施設等 |
| 西区 | 西広島駅周辺 | JR西広島駅 | 西区役所 |
| | 横川 | JR横川駅 | — |
| 安佐南区 | 古市 | — | 安佐南区役所 |
| | 大町 | JR大町駅 アストラムライン大町駅 | — |
| 安佐北区 | 高陽 | 地区センター | — |
| | 可部 | JR可部駅 | 安佐北区総合福祉センター |
| 安芸区 | 船越 | JR海田市駅 | 安芸区役所 |
| 佐伯区 | 五日市 | JR五日市駅 | 佐伯区役所 |

Step 2 具体的な区域の設定

Step 1 で設定した区域の境界線をベースに、道路や河川などの地形地物等により具体的な区域を設定

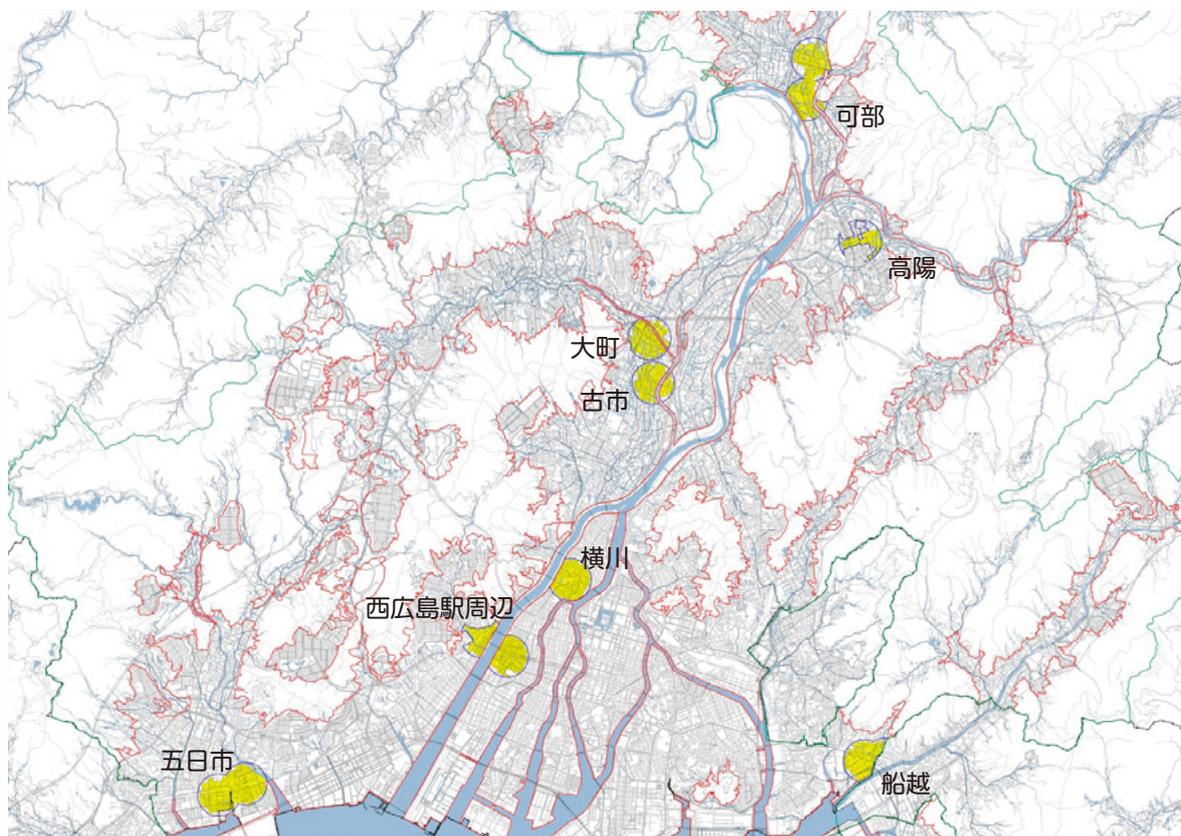


図 4-4 都市機能誘導区域（地域拠点型）

(3) 高次都市機能誘導区域（広域拠点型）

次のStep 1～2により設定します。

Step 1 交通拠点や中心的施設等からの徒歩圏の設定

下表の区域の中心点から半径500mの徒歩圏を設定

| 区 | 拠点地区 | 区域の中心点 | |
|------|-----------|------------|---------------|
| | | 交通拠点 | 中心的施設等 |
| 南区 | 宇品・出島 | 広島港 | 宇品西三丁目バス停 |
| 西区 | 井口・商工センター | JR新井口駅 | アルパーク（バスセンター） |
| 安佐南区 | 緑井 | JR緑井駅 | — |
| | 西風新都 | (下記のとおり設定) | |

なお、西風新都については、活力創造都市「ひろしま西風新都」推進計画2013（以下「推進計画」という。）に基づき、4,500ha以上の広大なエリアを対象として計画的なまちづくりを進めている地区であり、当該推進計画では、西風新都中央線の沿道の「中央軸」は、土地の高度利用と商業・業務施設等の集積を促進し、西風新都の中核的役割を担う地区とされています。

このことから、西風新都は、「推進計画」に示す「中央軸」沿道の商業系の用途地域や大学、広域公園（陸上競技場）などの高次都市機能施設が立地するエリアを区域に設定します。

Step 2 具体的な区域の設定

Step 1 で設定した区域をベースに、この区域に含まれる、または、連続する商業系の用途地域等を勘案して区域を設定

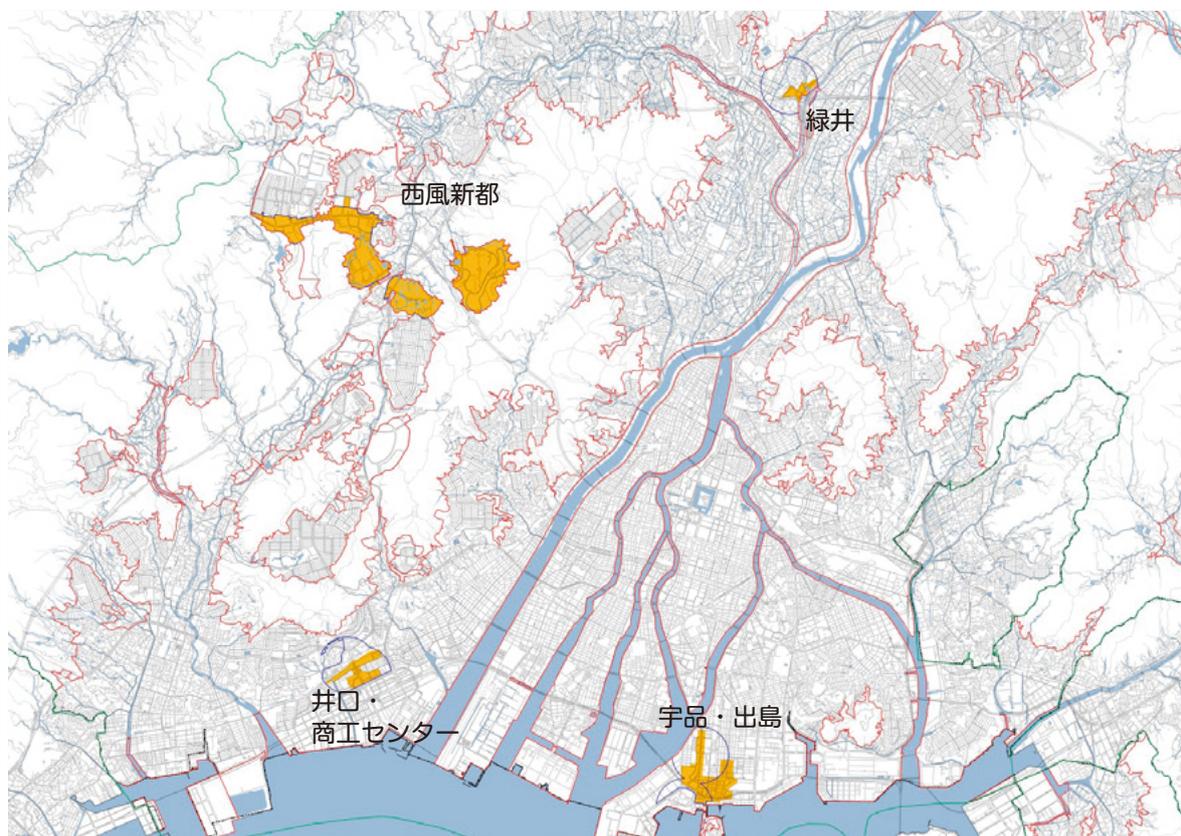


図 4-5 高次都市機能誘導区域（広域拠点型）

第4章 都市機能誘導区域の設定

(4) 高次都市機能誘導区域（都心型）

都心の核である広島駅周辺地区と紙屋町・八丁堀地区のエリアを基本とします。

また、これらに隣接するエリアに立地している広島大学病院や舟入市民病院などの高次都市機能を有する施設は、現在の立地場所から都心に誘導することは考えにくいことから、これらの高次都市機能を有する施設が立地するエリアを含めて区域を設定します。

このため、当該区域は次のStep 1～2により設定します。

Step 1 対象エリアの設定

都心の核のエリアとこれに隣接する高次都市機能を有する施設が立地するエリアを対象エリアに設定

Step 2 具体的な区域の設定

Step 1 で設定した区域をベースに、その周囲の主に商業系の用途地域などを含めるように区域を設定

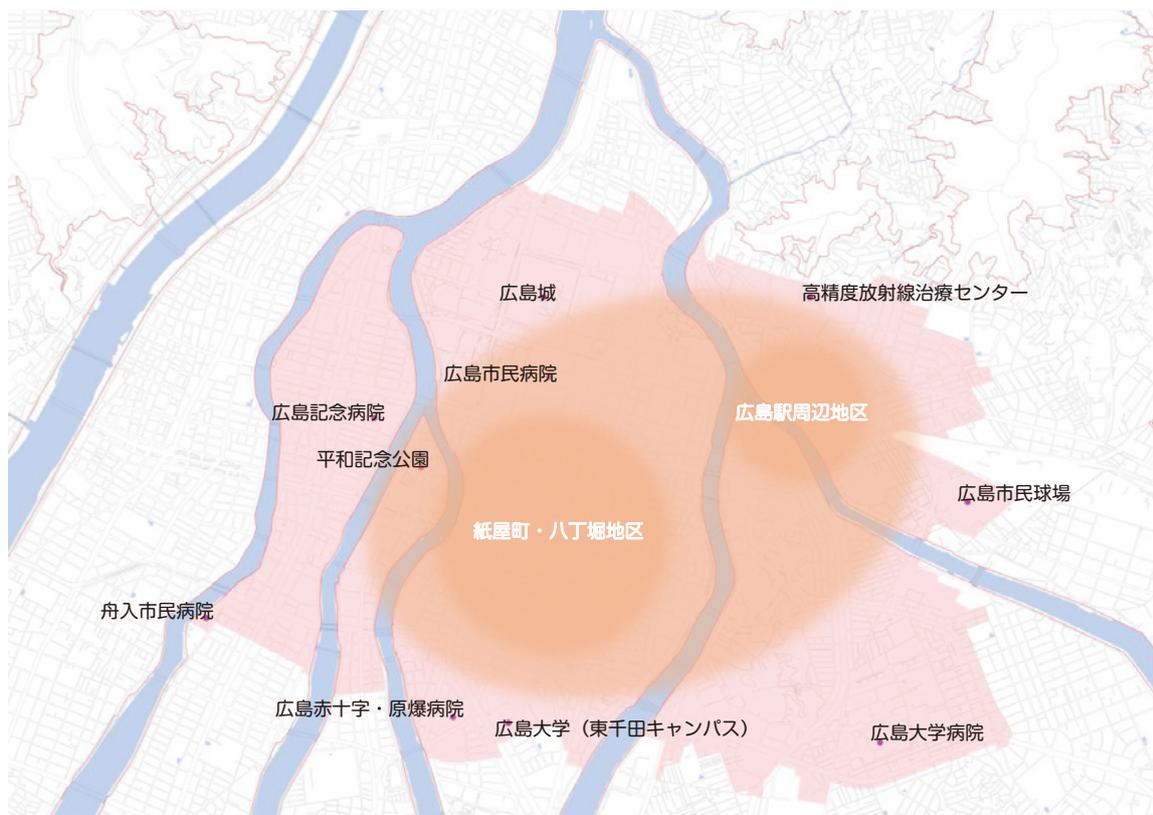


図 4-6 高次都市機能誘導区域（都心型）

第5章 誘導施設の設定

| | | |
|---|------------------------------|----|
| 1 | 基本的な考え方 | 74 |
| | （1）誘導施設とは | 74 |
| | （2）対象施設 | 74 |
| | （3）誘導施設設定の考え方 | 74 |
| 2 | 誘導施設の設定 | 76 |
| | （1）都市機能誘導区域（一般地域型）における誘導施設 | 76 |
| | （2）都市機能誘導区域（地域拠点型）における誘導施設 | 76 |
| | （3）高次都市機能誘導区域（広域拠点型）における誘導施設 | 77 |
| | （4）高次都市機能誘導区域（都心型）における誘導施設 | 78 |

第5章 誘導施設の設定

1 基本的な考え方

(1) 誘導施設とは

都市再生特別措置法では、誘導施設は、都市機能増進施設（医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するもの）のうち、都市機能誘導区域にその立地を誘導すべき施設として位置付けた施設と定義されています。

また、当該施設は、都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき都市機能増進施設を設定するものであり、当該区域に必要な施設を設定することとなるが、具体の整備計画のある施設を設定することも考えられており、この際、当該区域及び都市全体における現在の年齢別の人口構成や将来の人口推計、施設の充足状況や配置を勘案し、必要な施設を定めることが望ましいとされています。

〔都市計画運用指針（国土交通省）より引用〕

(2) 対象施設

本市では、都市全体を見据えながら必要な都市機能の全体像を示すことが必要であると考え、都市機能増進施設全般を対象として幅広く誘導施設を設定することに加え、ホテル、オフィスビル等の法定外の施設についても「誘導施設に準ずるもの」として設定します。

なお、コンビニや銀行などの日常生活に密着した小規模な商業施設や業務施設等については、利便性の高い場所のみへ政策的に誘導する性格の施設ではなく、民間の経済原理に任せて居住誘導区域全般に立地する方が望ましいと考えるため、誘導施設には設定しません。

(3) 誘導施設設定の考え方

第4章で設定した都市機能誘導区域毎に、誘導する都市機能の基本的な考え方は次のとおりとします。

| 区域区分 | 誘導する都市機能の基本的な考え方 |
|-------------------|---|
| 都市機能誘導区域 | |
| 一般地域型 | 日常生活レベルの都市機能 |
| 地域拠点型 | 行政区レベルで地域の生活者のための都市機能 |
| 高次都市機能誘導区域 | |
| 広域拠点型 | 広域的な集客力を持つなどの高次都市機能（都心との役割分担や地区特性などを踏まえ、当該地区での立地がふさわしいもの） |
| 都心型 | 広域的な集客力を持つなどの高次都市機能（中四国地方のエンジンにふさわしい都市機能を有するもの） |

誘導する都市機能の基本的な考え方を踏まえて、上位計画や関連計画のうち、本市のまちづくりに関する計画である広島市都市計画マスタープラン、「世界に誇れる『まち』広島」創生総合戦略、広島広域都市圏発展ビジョンの3つの計画から本市に求める都市機能を整理したうえで、その機能を担う誘導施設を設定します。

必要な都市機能とこれに対応する誘導施設設定の考え方

| 種類 | 分類 | 求める都市機能（関連計画） | | | 立地適正化計画 | | |
|------------|---------|-----------------|---------------|---------------------------------|--|--|---|
| | | 都市計画 マスタープラン | 創生総合 戦略 | 都市圏発展 ビジョン | 必要な 都市機能 | 誘導施設設定の考え方 | |
| 都市機能誘導区域 | 一般地域型 | 商業 | | | 商業 | 日々の生活を支えるうえで不可欠な食料品などの商品を取り扱う施設 | |
| | | | 医療 | | 医療 | 地域医療や在宅療養の支援に係る施設であり、現位置に維持する必要があるもの | |
| | | | 高齢者介護 | | 高齢者介護 | 「広島市高齢者施策推進プラン」、「広島市子ども・子育て支援事業計画」などの計画等で整備促進を図ることとしている施設のうち、交通利便性の高い人口密集地へ立地することにより、利用者の利便性や事業者のサービス実施の効率化の向上が図れる施設 | |
| | | | 子育て支援 | 子育て支援 | 子育て支援 | （入所・入居施設で施設の中でサービスが完結する交通利便性との関係が薄い「特別養護老人ホーム」、「認知症高齢者グループホーム」などは対象外） | |
| | 地域拠点型※1 | | | | 行政 (行政区レベル) | 行政区レベルで基礎的行政サービスを提供する区役所 | |
| | | | | 文化・芸術 (行政区レベル) | 「広島市公共施設等総合管理計画」のハコモノ資産の取組方針における施設群の分類及び方向性で、区民の利用を見込む施設として整理し、交通アクセスの良い場所への配置を検討することとしている施設 | | |
| | | 高齢者介護 | | 高齢者介護 子育て支援 (行政区レベル) | | | |
| 高次都市機能誘導区域 | 広域拠点型※2 | 西風新都 | 業務 | | | 業務 | 都市の活力の基盤となる「働く場」の創出に資する施設 （『活力創造都市「ひろしま西風新都」推進計画2013』に示す「働く」機能に該当） |
| | | | 商業 | | | 商業 | 広域的な「集客」や多様な消費ニーズに応える施設 |
| | | 教育 | 教育 | 教育 | 教育 | 『活力創造都市「ひろしま西風新都」推進計画2013』に示す「学ぶ」及び「憩う」機能に該当する施設であり、現位置に維持する必要があるもの | |
| | | 健康 | | | 健康 | | |
| | その他 | 業務 | | | 業務 | 都市の活力の基盤となる「働く場」の創出に資する施設 | |
| | | 商業 | | | 商業 | 広域的な「集客」や多様な消費ニーズに応える施設 | |
| | 都心型※3 | 業務 | 業務 | | 業務 | 都市の活力の基盤となる「働く場」の創出に資する施設 | |
| | | 商業 | | | 商業 | 広域的な「集客」や多様な消費ニーズに応える施設 | |
| | | 交流 | 集客交流 | 集客交流 | 集客交流 | 国内外からの多くの来訪者により地域経済の活性化や都市の競争力の向上を図ることに資する施設 | |
| | | (交流) | 宿泊 | 宿泊 | 宿泊 | 都心部等での観光客等の受け入れ環境の充実を図ることに資する施設 | |
| | | | 教育 | 教育 | 教育 | 次世代を担う「人材育成」、若者の交流による都心の賑わいの創出に資する施設 | |
| | | 文化 | 文化・芸術 | | 文化・芸術 | 都心部等での文化芸術を発信する機能を強化し都市の魅力向上を図ることに資する施設 | |
| 高齢者医療 | | 医療 | 医療 | 医療 | 高度医療に係る施設であり、現位置に維持する必要があるもの | | |
| | | | | 健康 | 大規模なスポーツ大会の開催も可能な「スポーツ振興の拠点」に資する施設であり、現位置に維持する必要があるもの | | |
| | | | 広域的レベル 行政等 | 司法・行政に係る中心的な施設で、現位置に維持する必要があるもの | | | |

※1 都市機能誘導区域（地域拠点型）には、都市機能誘導区域（一般地域型）の都市機能を含む

※2 高次都市機能誘導区域（広域拠点型）には、都市機能誘導区域（一般地域型）の都市機能を含む

※3 高次都市機能誘導区域（都心型）には、都市機能誘導区域（一般地域型、地域拠点型）の都市機能を含む

第5章 誘導施設の設定

2 誘導施設の設定

「1 基本的な考え方」を踏まえ、次のとおり区域毎に誘導施設を設定します。

(1) 都市機能誘導区域（一般地域型）における誘導施設

【誘導施設】

| 機能 | 誘導施設 | 備考 |
|-------|--------------|---|
| 商業 | 商業施設（食品スーパー） | 食料品を取り扱う部分の店舗面積が1千㎡以上の小売店舗 |
| 医療 | 地域医療支援病院 | 医療法に基づく地域医療支援病院 |
| | 在宅療養支援病院 | 厚生労働省の設置基準に基づく在宅療養支援病院 |
| 高齢者介護 | 地域密着型サービス事業所 | 介護保険法に基づく地域密着型サービス事業所のうち定期巡回・随時対応型訪問介護看護、夜間対応型訪問介護、認知症対応型通所介護、小規模多機能型居宅介護、看護小規模多機能型居宅介護を提供する事業所 |
| 子育て支援 | 地域子育て支援拠点 | 児童福祉法に基づく地域子育て支援拠点事業実施施設（常設オープンスペース） |

(2) 都市機能誘導区域（地域拠点型）における誘導施設

【誘導施設】

| 機能 | 誘導施設 | 備考 |
|----------------|----------|----|
| 文化・芸術 | 区図書館 | |
| | 区民文化センター | |
| 高齢者介護 子育て支援 | 地域福祉センター | |
| 行政 | 区役所 | |

- ・ 都市機能誘導区域（一般地域型）の誘導施設を含む
〔商業施設（食品スーパー）、地域医療支援病院、在宅療養支援病院、地域密着型サービス事業所、地域子育て支援拠点〕

(3) 高次都市機能誘導区域（広域拠点型）における誘導施設

【誘導施設】

(西風新都)

| 機能 | 誘導施設 | 備考 |
|----|----------------------|---|
| 業務 | 大規模オフィス [※] | 延べ面積 1 万㎡以上の事務所 |
| 商業 | 大規模商業施設 | 5 階建て以上（屋上の階段室等の階を除く）、かつ、店舗面積 1 万㎡以上の小売店舗 |
| 教育 | 大学、専門学校 | 学校教育法に基づく大学、専修学校 |
| 健康 | 広域公園運動施設 | |

・ 都市機能誘導区域（一般地域型）の誘導施設を含む
 [商業施設（食品スーパー）、地域医療支援病院、在宅療養支援病院、地域密着型サービス事業所、地域子育て支援拠点]

※ 誘導施設に準ずるもの

(その他)

| 機能 | 誘導施設 | 備考 |
|----|----------------------|---|
| 業務 | 大規模オフィス [※] | 延べ面積 1 万㎡以上の事務所 |
| 商業 | 大規模商業施設 | 5 階建て以上（屋上の階段室等の階を除く）、かつ、店舗面積 1 万㎡以上の小売店舗 |

・ 都市機能誘導区域（一般地域型）の誘導施設を含む
 [商業施設（食品スーパー）、地域医療支援病院、在宅療養支援病院、地域密着型サービス事業所、地域子育て支援拠点]

※ 誘導施設に準ずるもの

第5章 誘導施設の設定

(4) 高次都市機能誘導区域（都心型）における誘導施設

【誘導施設】

| 機能 | 誘導施設 | 備考 |
|-------|--------------|---|
| 業務 | 大規模オフィス* | 延べ面積1万㎡以上の事務所 |
| 商業 | 大規模商業施設 | 5階建て以上（屋上の階段室等の階を除く）、かつ、店舗面積1万㎡以上の小売店舗 |
| 集客・交流 | コンベンション施設* | 一室の床面積1千㎡以上の会議施設 |
| 宿泊 | シティホテル* | 総客室数が50室以上で、15㎡以上の1人用客室と22㎡以上の2人用客室の合計が総客室の1/2以上有するもの |
| 教育 | 大学、専門学校 | 学校教育法に基づく大学、専修学校（ただし、複数の施設群からなり体育館やグラウンドなど広大な敷地を要するものを除く） |
| 文化・芸術 | 美術館、博物館 | 博物館法に基づく博物館（ただし、郷土資料館、江波山気象館などその場所にふさわしい施設等を除く） |
| | 文化ホール | 1千席以上の固定席を有するホール |
| | 図書館 | （広島市立中央図書館） |
| 医療 | 特定機能病院 | 医療法に基づく特定機能病院 |
| | 高精度放射線治療センター | （広島がん高精度放射線治療センター） |
| 健康 | 総合体育館 | （広島県立総合体育館） |
| 行政 | 合同庁舎 | |
| | 裁判所 | |
| | 県庁、市役所 | |

・ 都市機能誘導区域（一般地域型、地域拠点型）の誘導施設を含む
 （区図書館（まんが図書館を含む）、区民文化センター、地域福祉センター、区役所、商業施設（食品スーパー）、地域医療支援病院、在宅療養支援病院、地域密着型サービス事業所、地域子育て支援拠点）

※ 誘導施設に準ずるもの

第6章 居住誘導区域の設定

| | | |
|---|---------------------------|----|
| 1 | 基本的な考え方 | 80 |
| | （1）居住誘導区域とは | 80 |
| | （2）区域設定の考え方 | 80 |
| | （3）居住誘導区域外における居住の考え方 | 80 |
| | （4）長期的な対応 | 81 |
| 2 | 居住誘導区域の設定 | 82 |
| | （1）居住誘導区域の設定 | 82 |
| | （2）浸水等に関する災害リスクを周知する区域の明示 | 83 |
| | 誘導区域図（全図） | 85 |

第6章 居住誘導区域の設定

1 基本的な考え方

(1) 居住誘導区域とは

居住誘導区域は、人口減少の中にあって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。

また、当該区域は、都市全体における人口や土地利用、交通や財政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などの都市経営が効率的に行われるよう定めることとされています。〔都市計画運用指針（国土交通省）より引用〕

なお、この区域は、今後想定される人口減少・少子高齢化社会に備え、長期的な視点から、都市部における効率的な都市経営に向けて、転居するなどの機会をとらえて、本人の自主的な判断によりゆるやかに居住を誘導するエリアを示すものです。

(2) 区域設定の考え方

本市の居住誘導区域は、次の事由から現在の市街化区域を基本に設定します。

- 本市では、平成27年（2015年）時点で、市民の大半（約96%）が市街化区域内に居住し、市街化区域の大半（約83%）が人口集中地区（D I D）*となっており、計画期間とする平成42年（2030年）までの市街化区域内の人口減少は3%程度（約114万人→約111万人）と緩やかなものであること。
（表6-1、図6-1）
- 市街化区域内において、人口集中地区となっていない地区についても、その大半が人口集中地区の人口密度要件である40人/ha以上となっており、この状況は計画期間とする平成42年（2030年）まで継続する見込みであること。
- 本市では、「200万人広島都市圏構想」を掲げ、「出生率の向上」と「若い世代の人口確保」を実現することで人口減少に歯止めをかける施策を進めていること。

* 国勢調査において、人口密度が約40人/ha以上の基本単位区等が互いに隣接し、合わせて人口5,000人以上を有する地域

ただし、災害危険区域など法令等により当該区域に設定できない等のエリアは除外します。また、法令等による住宅建築等の制限がない浸水想定区域や土砂災害警戒区域は、居住誘導区域には設定しますが、災害リスクがあることを居住者に周知するため、これらの区域を明示します。

(3) 居住誘導区域外における居住の考え方

居住誘導区域外となる市街化調整区域及び都市計画区域外は、豊かな自然に囲まれた田園生活など多様な居住ニーズがあると考えており、本計画によりこれらのエリアでの居住を制限するものではありません。

また、これらの区域については、次のとおり取り組みます。

(市街化調整区域)

新たな開発は行わないことを基本とし、豊かな自然環境など地域特性を生かした良好な居住環境を維持するとともに、既存集落のコミュニティの維持及び日常生活サービス確保のために適正な土地利用を誘導します。

(都市計画区域外)

本計画区域外となる都市計画区域外では、農業振興施策の展開などによる農地の保全や森林の適正な育成管理などによる森林の保全を図るとともに、市民が自然環境や農業・林業にふれることのできる場や田園環境に配慮した居住の場の形成を図ります。

(4) 長期的な対応

将来、人口減少が見込みを大きく上回る状態になるようであれば、その時点の人口減少の程度を踏まえ、現在の市街化区域を基本として設定した居住誘導区域を縮小していくことも検討します。

| 区分 | 面積 (ha) | 平成 27 年 (2015 年) | | | | 平成 42 年 (2030 年) | | | | | | | |
|--------|---------|------------------|--------------------|------------------|--------|------------------------|--------------------|------------------|-------|------|-------|------|------|
| | | 人口 (人) | 人口割合 (%) [対総人口] | 人口密度 (人 / ha) | 人口 (人) | 人口増減率 (%) [H42/H27] | 人口割合 (%) [対総人口] | 人口密度 (人 / ha) | | | | | |
| 全市 | 90,653 | A1 | 1,194,034 | | | 13.2 | A2 | 1,152,734 | A2/A1 | 96.5 | | | 12.7 |
| 都市計画区域 | 39,929 | B1 | 1,154,561 | B1/A1 | 96.7 | 28.9 | B2 | 1,121,981 | B2/B1 | 97.2 | B2/A2 | 97.3 | 28.1 |
| 市街化区域 | 16,041 | C1 | 1,143,572 | C1/A1 | 95.8 | 71.3 | C2 | 1,110,179 | C2/C1 | 97.1 | C2/A2 | 96.3 | 69.2 |
| | | | | | | | | | 減少率 | 2.9% | | | |

表 6-1 市街化区域内の人口

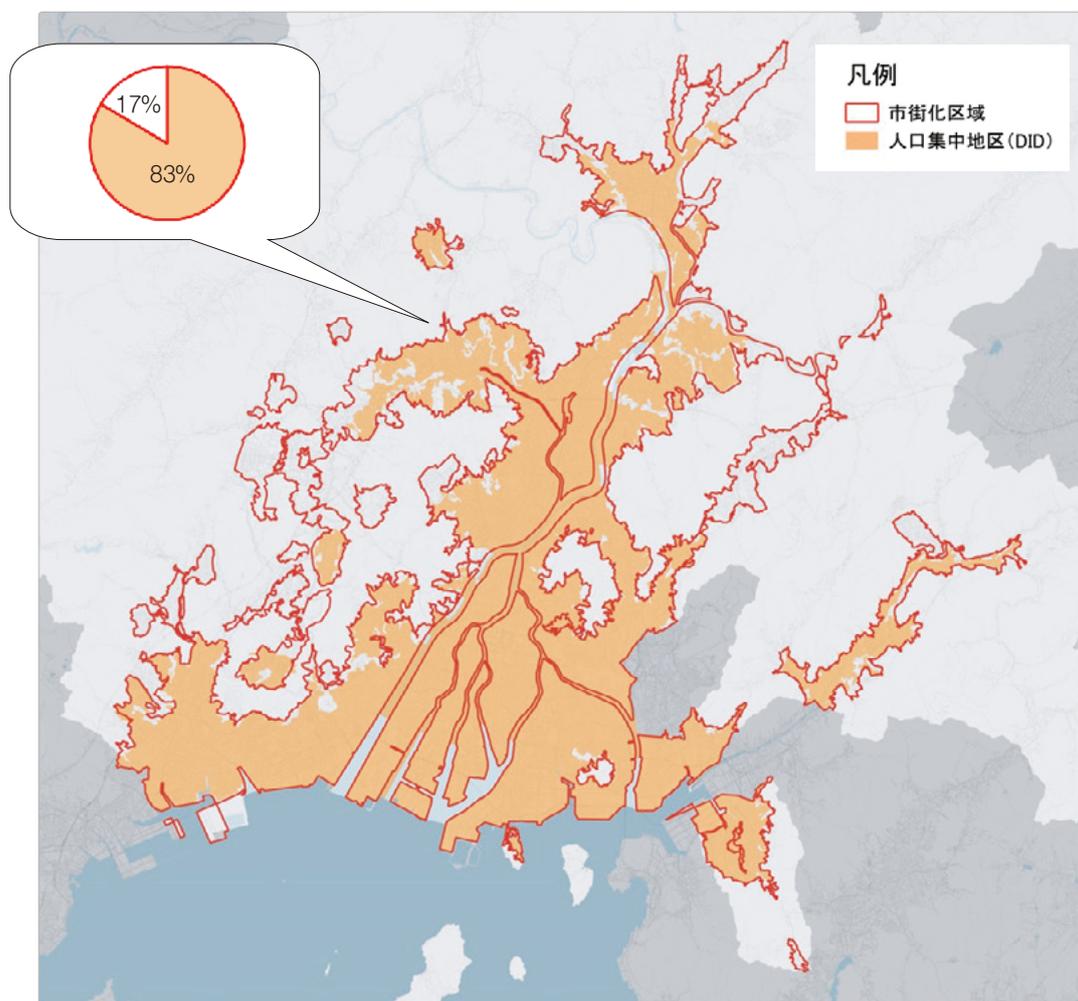


図 6-1 市街化区域と人口集中地区 (D I D)

第6章 居住誘導区域の設定

2 居住誘導区域の設定

(1) 居住誘導区域の設定

「1 基本的な考え方」を踏まえ、現在の市街化区域を基本に設定します。(図6-2)
ただし、法令等により居住誘導区域に設定できない等の次のエリアは除外します。

- ① 都市再生特別措置法の規定により設定できないエリア（災害危険区域（急傾斜地崩壊危険区域））
- ② 住宅建築を制限しているエリア（工業専用地域、流通業務地区、臨港地区及び一部の地区計画区域）
- ③ 居住を誘導することが適さないエリア（土砂災害特別警戒区域（建築基準法の規定により建築物の構造を制限しているエリア））

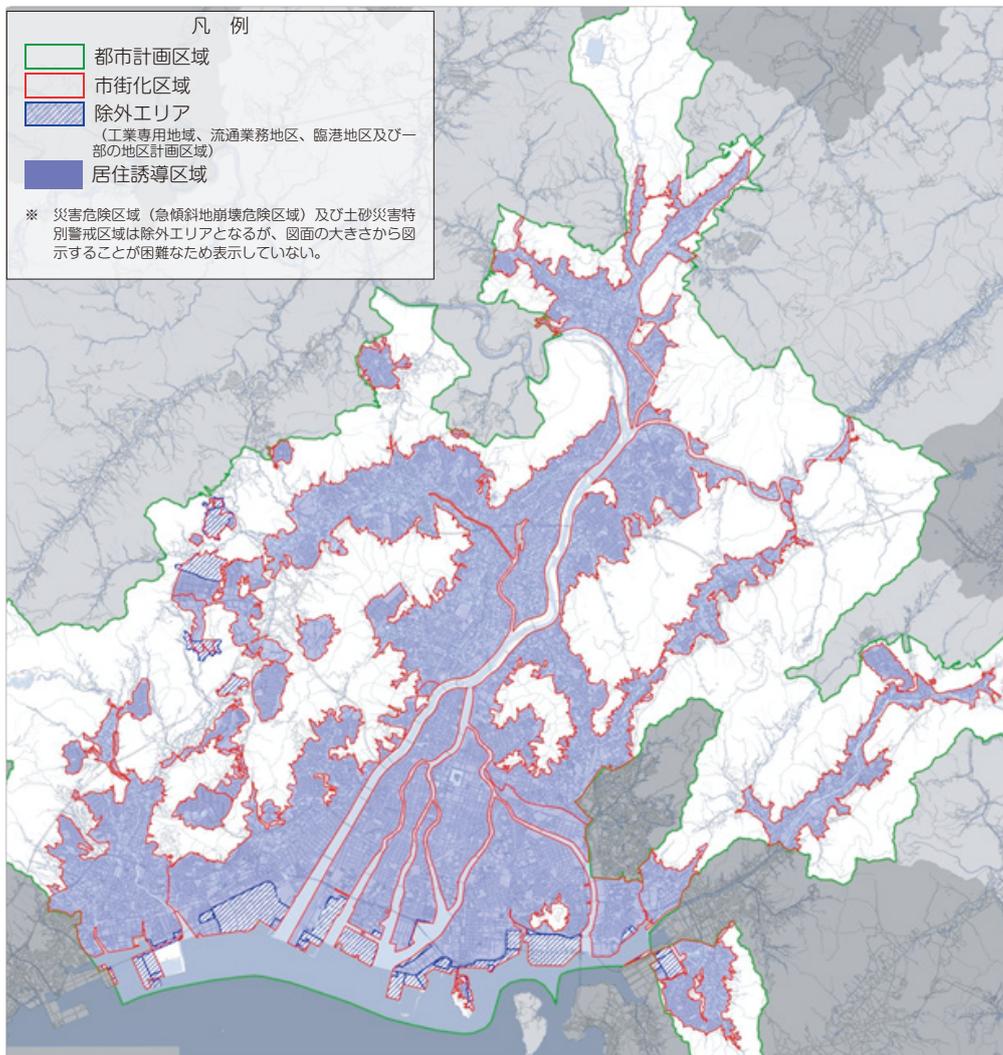


図6-2 居住誘導区域

- * 土砂災害特別警戒区域の詳細については、広島県ホームページ「土砂災害ポータルひろしま」サイトで確認することができます。
- * 災害危険区域（急傾斜地崩壊危険区域）の詳細については、広島県西部建設事務所管理第一課又は本市当該区役所地域整備課で確認することができます。（なお、区域の概要は、広島市ホームページ「ひろしま地図ナビ（防災情報）」サイトで確認することができます。）

(2) 浸水等に関する災害リスクを周知する区域の明示

洪水や高潮、津波などにより浸水被害が想定される区域及び土砂災害警戒区域については、法令等による住宅建築等の制限はないため、居住誘導区域には設定します。

このことを居住者に周知するため「浸水等に関する災害リスクを周知する区域」を明示します。(図6-3)

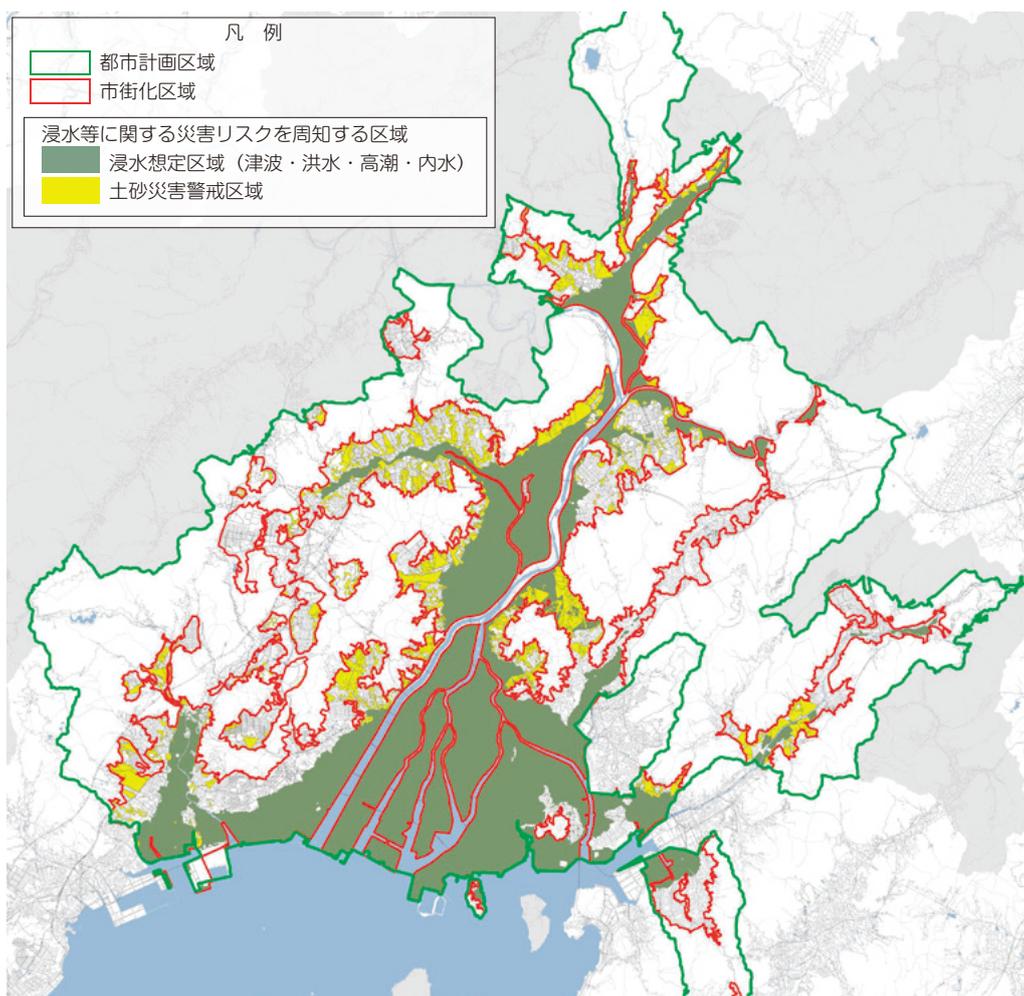


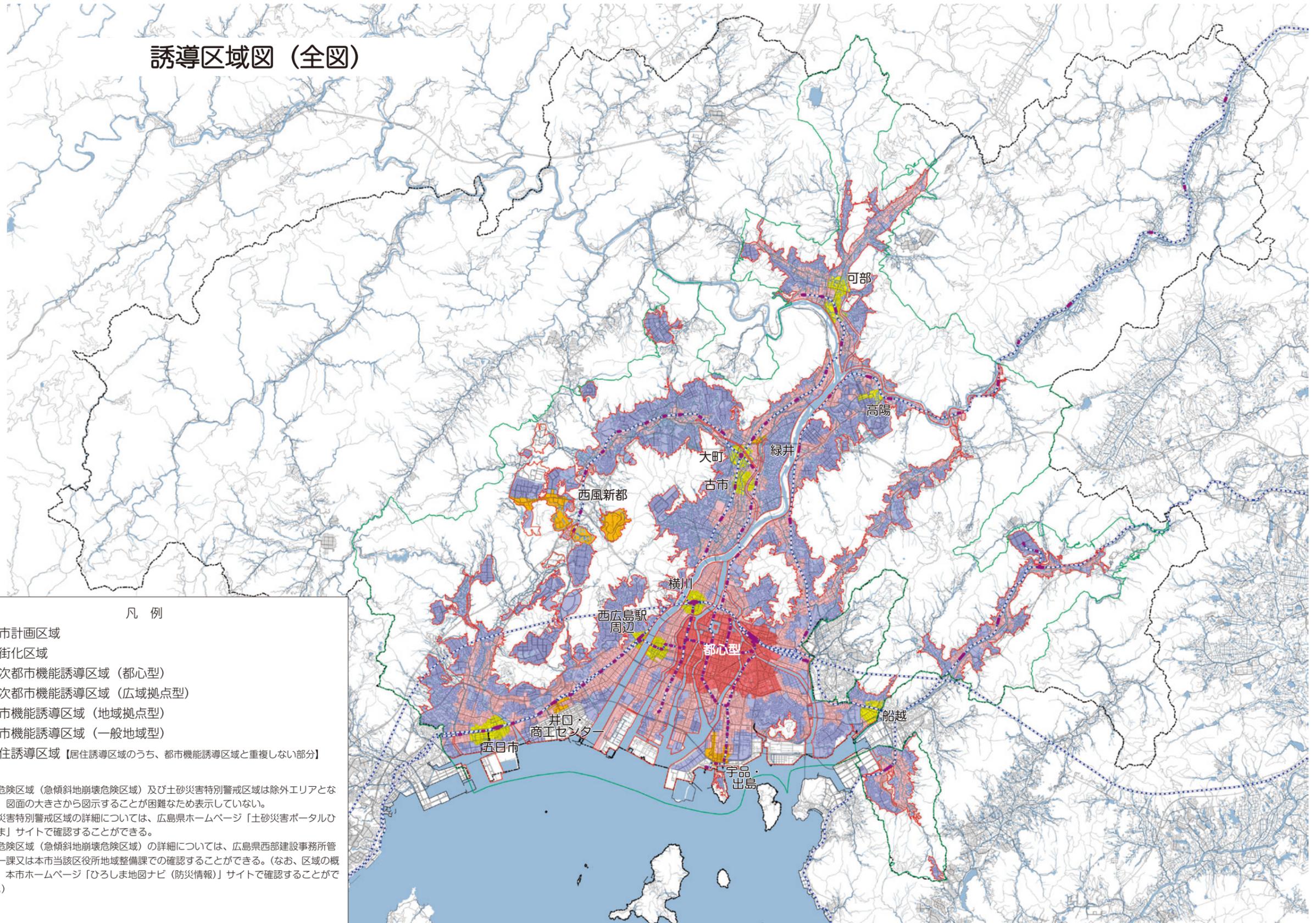
図6-3 浸水等に関する災害リスクを周知する区域

- * 土砂災害警戒区域の詳細については、広島県ホームページ「土砂災害ポータルひろしま」サイトで確認することができます。
- * 洪水浸水想定区域図の詳細については、国土交通省太田川河川事務所ホームページ「太田川水系洪水浸水想定区域図」サイト及び広島県ホームページ「洪水ポータルひろしま」サイトで確認することができます。なお、河川によって確認できるサイトが異なりますので、両サイトで確認してください。
- * 高潮浸水想定区域図及び津波浸水想定区域図の詳細については、広島県ホームページ「高潮・津波ポータルひろしま」サイトで確認することができます。
- * 内水浸水想定区域図の詳細については、広島市ホームページ「浸水（内水）ハザードマップ」サイトで確認することができます。
- * 土砂災害に係る砂防堰堤などの整備状況については、国土交通省太田川河川事務所ホームページ「広島西部山系直轄砂防事業」サイト、広島県ホームページ「砂防課・土砂法指定推進担当」サイトで確認することができます。
- * 高潮護岸などの整備状況については、国土交通省広島港湾・空港整備事務所ホームページ「高潮災害から暮らしを守る」サイト、広島県ホームページ「京橋川・猿猴川 高潮対策事業」サイト・「海岸保全施設整備事業」サイトで確認することができます。
- * 下水道による浸水対策の状況については、広島市ホームページ「ひろしま下水道ビジョン」（浸水対策の推進）サイトで確認することができます。

第6章 居住誘導区域の設定

居住誘導区域と第4章の都市機能誘導区域を表示したものが次頁の誘導区域図（全図）です。

誘導区域図（全図）



凡例

- 都市計画区域
- 市街化区域
- 高次都市機能誘導区域（都心型）
- 高次都市機能誘導区域（広域拠点型）
- 都市機能誘導区域（地域拠点型）
- 都市機能誘導区域（一般地域型）
- 居住誘導区域【居住誘導区域のうち、都市機能誘導区域と重複しない部分】

- * 災害危険区域（急傾斜地崩壊危険区域）及び土砂災害特別警戒区域は除外エリアとなるが、図面の大きさから図示することが困難なため表示していない。
- * 土砂災害特別警戒区域の詳細については、広島県ホームページ「土砂災害ポータルひろしま」サイトで確認することができる。
- * 災害危険区域（急傾斜地崩壊危険区域）の詳細については、広島県西部建設事務所管理第一課又は本市当該区役所地域整備課での確認することができる。（なお、区域の概要は、本市ホームページ「ひろしま地図ナビ（防災情報）」サイトで確認することができる。）

第7章 誘導施策

| | |
|----------------------------|----|
| 1 誘導施策の体系 | 88 |
| (1) 施策の体系 | 88 |
| 2 具体的な誘導施策 | 89 |
| (1) 都市機能誘導区域に係る施策 | 89 |
| (2) 居住誘導区域に係る施策 | 92 |
| (3) 立地適正化計画区域全域に係る施策 | 95 |
| (4) 届出制度 | 96 |
| (5) その他の取組 | 97 |

第7章 誘導施策

1 誘導施策の体系

(1) 施策の体系

| 区分 | | 区域毎の施策 | |
|---|----------|--|---|
| 立地適正化計画区域 | 都市機能誘導区域 | <ul style="list-style-type: none"> ○誘導施設の整備に係る施策 <ul style="list-style-type: none"> ・財政支援（国） ・税制支援（国） ・金融支援（国） ・都市計画制度や事業者選定制度の補充支援（市） ○その他の施策 <ul style="list-style-type: none"> ・財政支援（国） | <ul style="list-style-type: none"> ○交通に関する施策 <ul style="list-style-type: none"> ・財政支援（国） ・市の取組（市） |
| | 居住誘導区域 | <ul style="list-style-type: none"> ○住宅の整備等に係る施策 <ul style="list-style-type: none"> ・財政支援（国、市） ○地域コミュニティの維持に係る施策 <ul style="list-style-type: none"> ・財政支援（市） ○居住環境の整備に係る施策 <ul style="list-style-type: none"> ・財政支援（国） ・特例措置（国） ○空き家の活用や空き家の発生抑制に係る施策 <ul style="list-style-type: none"> ・財政支援（国、市） ・空き家の発生抑制・流通促進（市） | |
| | 居住誘導区域外 | | |
| 届出制度 | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> ○事前届出 <ul style="list-style-type: none"> ・都市機能誘導区域外 ・居住誘導区域外 | | | |
| その他の取組 | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> ○施策を効果的に展開するための取組 <ul style="list-style-type: none"> ・既存ストックの有効活用（市） | | | |

次頁以降に示す国の財政支援や税制支援などの支援制度は、国が作成した立地適正化計画概要パンフレットにおいて紹介されるなど立地適正化計画に関連が強いものについて記載しており、全ての支援制度を記載したものではありません。

2 具体的な誘導施策

(1) 都市機能誘導区域に係る施策

都市機能誘導区域については、当該区域に誘導施設を立地させることを目的として、国の施設誘導整備に対する財政支援策や税制支援策などとあわせて、都心の活性化やにぎわいの創出に資する高次都市機能を有する施設や少子高齢化に対応する機能を有する施設を誘導するための本市独自の施策を展開します。

① 誘導施設の整備に係る施策

都市機能誘導区域内に誘導施設を誘導するため、国の財政支援や税制支援など支援制度を活用するとともに、市の支援策として都市計画制度や事業者選定制度を活用します。

ア 財政支援（国の支援策）

| 名称 | 概要 | 対象者 | 主な支援要件等 |
|--------------------|--|-----------------|--|
| 都市機能立地支援事業 | 立地適正化計画に記載された、公的不動産の活用等と合わせて民間事業者が行う、誘導施設の整備等に対して、国から直接補助を行う。 | 民間事業者 | <ul style="list-style-type: none"> 都市機能誘導区域内で実施 都市再生整備計画に位置づけ 誘導施設の整備 |
| 都市再構築戦略事業 | 立地適正化計画に位置づけられた、中心拠点・生活拠点の形成に資する誘導施設の整備等に対して支援する。 | 地方自治体等 | <ul style="list-style-type: none"> 都市機能誘導区域内で実施 都市再生整備計画に位置づけ 誘導施設の整備 |
| 優良建築物等整備事業（都市再構築型） | 都市機能誘導区域内の一定の要件を満たす場合、誘導施設の整備、土地利用の共同化、高度化等を行う優良建築物等の整備に対して支援する。 | 地方自治体等 | <ul style="list-style-type: none"> 都市機能誘導区域内で実施 地区面積が概ね300㎡以上 誘導施設の整備 |
| 市街地再開発事業 | 都市機能誘導区域において一定の要件を満たす土地や共同施設の整備に対して支援する。 | 市街地再開発組合、地方自治体等 | <ul style="list-style-type: none"> 都市機能誘導区域内で実施 人口集中地区内等で実施（交付対象額が最大で1.35倍に嵩上げ、施行区域面積が最大で0.1ha以上に拡充） |
| 都市再生区画整理事業 | 都市機能誘導区域において一定の要件を満たす公共施設や宅地の整備に対して支援する。 | 地方自治体、土地区画整理組合等 | <ul style="list-style-type: none"> 都市機能誘導区域内で実施 誘導施設の整備（交付限度額に道路用地費を全額算入） |
| スマートウェルネス住宅等推進事業 | 都市機能誘導区域内の一定の要件を満たす場合、居住の安定確保と健康維持増進に関する取組みが行われる住宅団地等における生活支援・交流施設整備を支援する。 | 民間事業者 | <ul style="list-style-type: none"> 都市機能誘導区域内で実施 誘導施設の整備（補助限度額1,000万円⇒1,200万円） |

第7章 誘導施策

イ 税制支援（国の支援策）

| 名称 | 対象者 | 特例対象 | 要件 | 措置内容 |
|--|--------|-----------------------|--------------------------|---|
| 都市機能誘導区域外の資産を、区域内の誘導施設に買い換える場合の特例 | 民間事業者 | 譲渡資産の譲渡益に対する課税 | 民間誘導施設等整備事業計画の国土交通大臣認定 | 譲渡資産の譲渡益の80%について課税繰り延べ（損金算入） |
| 誘導施設を整備した事業者が当該誘導施設とともに整備した都市利便施設等に係る課税標準の特例 | 民間事業者 | 都市利便施設等に係る固定資産税・都市計画税 | 民間誘導施設等整備事業計画の国土交通大臣認定 | 課税標準を5年間4/5に軽減 |
| 誘導施設の整備の用に供する土地等を譲渡した場合の譲渡所得の課税の特例 | 土地等所有者 | 居住用財産の買換に係る譲渡所得の課税 | 民間誘導施設等整備事業計画の区域内の土地等譲渡 | 譲渡資産の譲渡益の100%について課税 |
| 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 | 土地等所有者 | 所得税、住民税など | 誘導施設等の整備等に関する事業のための土地等譲渡 | 軽減税率を適用（個人の場合） 2,000万円以下部分 ・所得税：15%⇒10% ・住民税：5%⇒4% |

ウ 金融支援（国の支援策）

| 名称 | 概要 | 対象者 | 主な支援要件 | 支援限度額 |
|--------------------|--|-------|--|---|
| まち再生出資（民間都市開発推進機構） | 都市機能誘導区域内において行われる誘導施設又は当該誘導施設の利用者の利便の増進に寄与する施設（寄与施設）を整備する民間都市開発事業に対して出資する。 | 民間事業者 | <ul style="list-style-type: none"> 都市機能誘導区域内で実施 都市再生整備計画に位置づけ 公共施設整備を伴う事業 事業用地面積が0.1ha以上 | 次のうち、最も少ない額 ①総事業費の50% ②資本の50% ③公共施設等の整備費 |

エ 都市計画制度や事業者選定制度の補充支援（市の支援策）

| 誘導施設 | 概要 |
|---|--|
| シティホテル 大規模オフィス 大規模商業施設 コンベンション施設 | 都心部の幹線道路沿道を対象として、都心の活性化とにぎわいの創出に資するホテルや店舗、事務所などの用途誘導を図るため、一定の要件を満たす建築物について、その内容に応じて、指定容積率700%~900%に対して、50%~200%の範囲で容積率を緩和する容積率緩和型の地区計画を導入する。 【都市整備局都市計画課】 |
| 地域密着型サービス事業所 地域子育て支援拠点 | 事業者等の選定にあたり、設置施設が都市機能誘導区域内にあるか否かを評価ポイントに加えることにより、当該区域内への事業所等の設置を誘導する。 【健康福祉局介護保険課】 【こども未来局こども・家庭支援課】 |

オ 市の取組

本市では、都市機能誘導区域において、高次都市機能の充実・強化を図るため、特定都市再生緊急整備地域の地域整備方針に位置付けられている「(仮称) 広島市基町相生通地区第一種市街地再開発事業」について、これを積極的に推進していきます。(都市整備局)

② その他の施策

都市再生推進法人や民間事業者等が行う都市の利便性増進に資するまちづくり活動などを支援するため、国の支援制度を活用します。

ア 財政支援（国の支援策）

| 名称 | 概要 | 対象者 | 主な支援要件等 |
|---------------------------|---|-----------------|--------------|
| 民間まちづくり活動促進・普及啓発事業 | 都市機能誘導区域における、快適な都市空間の形成・維持等に資する都市利便増進協定等に基づく施設整備等を含む社会実験等を支援する。 | 都市再生推進法人、景観協議会等 | 都市機能誘導区域内で実施 |
| 都市再生事業等 (独立行政法人都市再生機構) | 都市機能誘導区域内の一定の要件を満たす場合等において、計画策定コーディネートの実施、政府出資金を活用した事業用地の先行取得、市街地再開発事業等の施行等により支援する。 | 都市再生機構 | 都市機能誘導区域内で実施 |

第7章 誘導施策

(2) 居住誘導区域に係る施策

居住誘導区域については、一定の人口密度を維持することを目的として、国の公営住宅整備に対する支援策や居住環境整備に係る施策に加えて、本市において人口密度の低下が懸念されるデルタ周辺部の住宅団地を中心に、空き家を活用した住宅整備や地域コミュニティの維持のための独自施策を展開します。

① 住宅の整備等に係る施策

居住誘導区域内の住宅を整備するため、国の支援制度を活用します。

また、住宅団地への住替えを促進するため、本市の支援策としてリフォーム費などに対する財政支援を行います。

ア 財政支援（国の支援策）

| 名称 | 概要 | 対象者 | 主な支援要件等 |
|----------|------------------|-------|--|
| 公営住宅整備事業 | 公営住宅の整備に対して支援する。 | 地方自治体 | 既存の公営住宅を除去し、居住誘導区域内への再建等する場合（除去費・移転費に対する支援を追加） |

イ 財政支援（市の支援策）

| 名称 | 概要 |
|---------------------------------|--|
| 住宅団地における住替え促進事業 【都市整備局住宅政策課】 | 自治組織が、特定の住宅団地における空き家を活用して子育て世帯の住替えを促進するため取組を行う場合に、空き家のリフォーム費や入居者の家賃の一部を補助する。 |

② 地域コミュニティの維持に係る施策

居住誘導区域内の地域コミュニティを維持するため、本市の支援策として親世帯との同居や近居、住民間の交流拠点づくりなどに対する財政支援を行います。

ア 財政支援（市の支援策）

| 名称 | 概要 |
|--|---|
| 三世帯同居・近居支援事業 【企画総務局コミュニティ再生課】 | 子育てや介護などの支え合いを促進するとともに、地域コミュニティの次世代の担い手の確保を図るため、小学生以下の子ども（出産予定の子どもを含む。）がいる世帯が、市内に居住する親世帯の近くに住み替えて同居や近居を始める場合に、引越し費用等の一部を助成する。 |
| “まるごと元気” 地域コミュニティ活性化補助事業 【企画総務局コミュニティ再生課】 | 地域コミュニティの活性化を図るため、地域団体が、新たに、主体的・継続的に行う地域の活性化に資する「地域活性化プランの作成」や「空き家等を活用した住民間の交流拠点づくり」などの取組を支援する。 |

③ 居住環境の整備に係る施策

居住誘導区域内の居住環境を整備するため、国の支援制度を活用します。

ア 財政支援（国の支援策）

| 名称 | 概要 | 対象者 | 主な支援要件等 |
|--------------------|--|--------|--|
| ストック再生緑化事業 | 居住誘導区域内の既存の公共公益施設又は民間建築物（公開性を有するものに限る）及びその敷地内で整備される一定の要件を満たす緑化施設の整備に対して支援する。 | 地方自治体等 | <ul style="list-style-type: none"> ・居住誘導区域内で実施 ・1箇所当たり500㎡以上、かつ、5箇所以上の事業であること |
| 集約促進景観・歴史的風致形成促進事業 | 居住誘導区域又は都市機能誘導区域内における、一定の要件を満たす景観・歴史的風致形成に資する事業に対して支援する。 | 地方自治体等 | <ul style="list-style-type: none"> ・居住誘導区域内で実施 ・集約促進景観・歴史的風致形成推進計画に位置づけ |
| 市民緑地等整備事業 | 低・未利用地における外部不経済の発生を防ぐとともに、地域の魅力向上を図るため、居住誘導区域内における市民緑地の整備に対して支援する。 | 地方自治体等 | <ul style="list-style-type: none"> ・居住誘導区域内で実施（対象面積2ha⇒0.5haに緩和） ・市民緑地契約に基づき行う施設整備 |

イ 特例措置（国の支援策）

| 名称 | 概要 |
|---------------------|---|
| 都市計画・景観計画に係る特例的提案制度 | 提案者が土地所有者等に限定されている現行の都市計画・景観計画に係る提案制度が改善され、居住誘導区域内においては、20戸以上の住宅整備に関する事業を行おうとする者も提案することが可能となっている。 |

第7章 誘導施策

④ 空き家の活用や空き家の発生抑制に係る施策

居住誘導区域内の空き家の活用や空き家の発生抑制を図るため、国の支援制度を活用するとともに、市の支援策として空き家の活用に対する財政支援や空き家の発生抑制・流通促進に対する取組を行います。

ア 財政支援（国の支援策）

| 名称 | 概要 | 対象者 | 主な支援要件等 |
|---------------------|---|--------|---|
| 空き家再生等推進事業（活用事業タイプ） | 空き家住宅又は空き建築物を、居住環境の整備改善及び地域の活性化に資する施設の用途に供するための改修等に対して支援する。 | 地方自治体等 | <ul style="list-style-type: none"> ・居住誘導区域内 ・空家等対策計画の対象区域内 ・10年以上当該用途として活用されるものに限る |

イ 財政支援（市の支援策）

| 名称 | 概要 |
|--|--|
| 住宅団地における住替え促進事業 【都市整備局住宅政策課】 〔再掲〕 | 自治組織が、特定の住宅団地における空き家を活用して子育て世帯の住替えを促進するため取組を行う場合に、空き家のリフォーム費や入居者の家賃の一部を補助する。 |
| 空き家等を活用した住民間の交流拠点づくり （“まるごと元気” 地域コミュニティ活性化補助事業の取組メニューの一つ） 【企画総務局コミュニティ再生課】 | 地域コミュニティの活性化を図るため、町内会等が空き家を活用して地域住民の交流の場となる拠点を作る場合に、リフォーム費用や備品購入費用等に対し、補助金を交付する。 |

ウ 空き家の発生抑制・流通促進（市の支援策）

| 名称 | 概要 |
|-------------------------------|--|
| 空き家の発生抑制・流通促進 【都市整備局住宅政策課】 | 空き家の発生抑制及び既存住宅の流通を促進する環境整備を進めるため、不動産関係団体等と連携した空き家の活用や相談に関するセミナーを開催するとともに、既存住宅売買瑕疵保険、既存住宅現況検査の普及や所有者の意識啓発などに取り組む。 |

(3) 立地適正化計画区域全域に係る施策

① 交通に関する施策

都市機能誘導区域及び居住誘導区域等における連絡強化や円滑な移動の確保を図るため、国の支援制度を活用するとともに、市の交通に関する取組を進めます。

ア 財政支援（国の支援策）

| 名称 | 概要 | 対象者 | 主な支援要件等 |
|-------------|---|--------|--|
| 都市・地域交通戦略事業 | 都市構造の再構築に取り組む都市における公共交通の利用環境の充実に対する重点的な支援及び歩行空間の整備等を支援する。 | 地方自治体等 | <ul style="list-style-type: none"> ・居住誘導区域内における人口密度が40人/ha以上の区域で実施 ・居住誘導区域外で実施する施設整備で、都市機能誘導区域間を結ぶバス路線等の公共交通にかかるもの ・立地適正化計画に位置づけ（補助率の嵩上げ：1/3 ⇒ 1/2） |

イ 市の取組

利用者にとってわかりやすく使いやすい持続可能な公共交通体系の構築を目指すとともに、拠点地区を連絡する街路等の整備や安全で快適な歩行者・自転車空間の確保などに取り組みます。

具体的には、広島市総合交通戦略・広島市地域公共交通網形成計画に位置付けられた取組を進めます。（道路交通局）

（広島市総合交通戦略・広島市地域公共交通網形成計画に位置付けている主な取組）

- ・ JR下祇園駅自由通路等整備
- ・ 新交通西風新都線の整備
- ・ 路面電車の駅前大橋ルート of 整備
- ・ 路面電車の循環ルートの導入
- ・ 乗合バス事業の再構築（移動データを活用した全体最適化等）
- ・ 広島駅周辺地区交通結節点整備（南口広場の再整備）
- ・ 西広島駅周辺地区交通結節点整備
- ・ 自動車専用道路ネットワークの整備
- ・ 近隣市町を連絡する広域連絡幹線道路網の整備
- ・ 自転車走行空間ネットワークの整備等自転車関連施策
- ・ 安全で快適な歩行者空間の確保
- ・ 拠点地区を連絡する街路等の整備

第7章 誘導施策

(4) 届出制度

① 事前届出

各都市機能誘導区域で設定したそれぞれの誘導施設を当該誘導区域外に建築する場合や、一定規模以上の住宅を居住誘導区域外に建築する場合は、当該行為を行う30日前までに届出が必要です。

なお、本市は、届出に係る行為が区域内の立地の誘導を図る上で支障があると認めるときは、当該届出をした者に対して、必要な勧告をすることができます。

ア 都市機能誘導区域外

【届出対象】

| | |
|------|---|
| 開発行為 | ・ 誘導施設を有する建築物の建築を目的とする開発行為 |
| 建築行為 | ・ 誘導施設を有する建築物の建築を新築する場合 ・ 建築物の改築や用途変更により誘導施設を有する建築物とする場合 |

例) 病院を新築する場合



イ 居住誘導区域外

【届出対象】

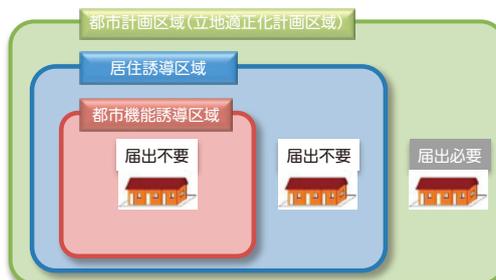
| | |
|------|---|
| 開発行為 | ・ 3戸以上の住宅*の建築を目的とする開発行為 ・ 3戸未満の住宅*の建築を目的とする1,000㎡以上の開発行為 |
| 建築行為 | ・ 3戸以上の住宅*を新築する場合 ・ 建築物の改築や用途変更により3戸以上の住宅*とする場合 |

*住宅は、戸建住宅、共同住宅、長屋に供する建築物等をいい、寄宿舎や有料老人ホーム、福祉ホーム等を含みません。

表 7-1 届出が必要な行為

| 住宅の戸数 | 開発行為 | | 建築行為 |
|-------|----------|----------|------|
| | 1,000㎡以上 | 1,000㎡未満 | |
| 1～2戸 | 必要 | 不要 | 不要 |
| 3戸以上 | 必要 | 必要 | 必要 |

例) 長屋住宅（3戸以上）を新築する場合



(5) その他の取組

① 施策を効果的に展開するための取組

ア 既存ストックの有効活用

貴重な資金を投じて整備された公共施設や引き続き利用可能な既存住宅を最大限活用する観点から、誘導施設の新規建設を促進するだけでなく、これらの既存ストックを都市機能の増進に活用するため、次の事項に取り組みます。

○ 公的不動産の有効活用

財政負担の軽減を図りながら市民ニーズに対応した自立的な行財政運営を推進するため、公的不動産の有効活用に取り組みます。

- ・ 未利用市有地等の売却促進・有効活用について

未利用や低利用の状態にある市有地について、公募売払や貸付けによる有効活用を積極的に図ります。

- ・ 公共施設の有効活用について

既存のハコモノ資産については、少子高齢化の進行などの社会経済情勢の変化を踏まえ、現在の施設が有する機能・サービスが適切か検証し、施設の用途変更や廃止等の見直しを検討します。

○ 住宅ストックの有効活用

多様な居住ニーズを踏まえた安全・安心な居住環境を確保するため、広島市空家等対策計画や住宅団地の活性化に向けた方策等と整合を図りながら、住宅ストックの有効活用に取り組みます。

- ・ 省エネルギー等に対する支援や、子育て世帯などの住替え先としての活用、市営住宅の計画的な住戸改善など、住宅ストックの積極的な活用に取り組みます。

- ・ 高齢化が進み、空き地・空き家が増加している郊外住宅団地等について、地域交通の確保や住替えの促進などによる居住環境の維持・改善を図るとともに、空き地・空き家の活用に取り組みます。

第8章 計画の評価・検証

| | | |
|---|-------------------------------|-----|
| 1 | 集約型都市構造の実現により期待される効果の設定 | 100 |
| 2 | 評価・検証の指標の設定 | 101 |
| | （1）居住誘導に関する指標 | 101 |
| | （2）都市機能誘導に関する指標 | 101 |
| | （3）高次都市機能誘導に関する指標 | 102 |
| | （4）公共交通利便性に関する指標 | 102 |
| 3 | 社会情勢の変化等への対応 | 103 |

第8章 計画の評価・検証

1 集約型都市構造の実現により期待される効果の設定

集約型都市構造の実現と合わせて、高齢者福祉や子育て支援などの施策を総合的に展開することにより、市民の総合的な満足度の向上を目指します。

このため、集約型都市構造の実現により期待される効果は、「広島市市民意識調査」を活用して次のとおり設定します。

| 指 標 | 基準値 | 期待値 (平成42年度(2030年度)) |
|--------------------------|---------------------------|-------------------------|
| 住み続けたいと思う市民の割合 | 89.8% (平成26年度(2014年度)) | 92.3% ^{※1} |
| 暮らしやすいまちだと思える市民の割合 | 86.5% (平成26年度(2014年度)) | 93.0% ^{※1} |
| 公共交通の利用のしやすさに満足している市民の割合 | 60.9% (平成27年度(2015年度)) | 70.0% ^{※2} |

※1 本市創生総合戦略の平成31年度（2019年度）の目標値を引用、以降はこれを維持すると設定。平成32年度（2020年度）以降の目標値が示された場合は、その値を期待値とする。

※2 本市地域公共交通網形成計画の平成32年度（2020年度）の目標値を引用、以降はこれを維持すると設定。平成33年度（2021年度）以降の目標値が示された場合は、その値を期待値とする。

2 評価・検証の指標の設定

市民の総合的な満足度の向上を目指して、本計画の総合的な達成状況の確認や今後の見直しの参考とするため、評価・検証の指標を設定します。

具体的には、「居住誘導」、「都市機能誘導」、「高次都市機能誘導」、「公共交通利便性」に関する定量的な指標を次のとおり設定します。

なお、計画の評価・検証にあたっては、必要に応じて、施設の設置数などの指標の目標値だけでなく、施設の立地場所なども踏まえた分析を行います。

(1) 居住誘導に関する指標

地域コミュニティの再生や、生活サービス施設の維持を図るためには、一定の人口密度を維持することが重要であることから、居住誘導区域の人口密度を指標に設定します。

| 指標 | 基準値 (平成27年(2015年)国勢調査) | 目標値 (平成42年度(2030年度)) |
|-------------|---------------------------|-------------------------|
| 居住誘導区域の人口密度 | 73.7人/ha | 74.2人/ha [*] |

※ 本市人口ビジョンから本計画の計画期間である平成42年(2030年)の人口密度を算出。

(2) 都市機能誘導に関する指標

高齢者や子育て世帯など多様な世帯からなる都市の居住者にとっては、日常生活に身近な誘導施設の配置状況が暮らしやすさを実感する上での基本条件となることから、商業施設の徒歩圏面積割合や誘導施設の設置数等を指標として設定します。

| 指標 | 基準値 (平成29年度(2017年度)) | 目標値 (平成42年度(2030年度)) |
|---|-------------------------|--|
| 商業施設の徒歩圏面積割合 ^{*1} | 49.3% | 54.8% ^{*4} |
| 地域医療支援病院及び在宅療養支援病院数〔都市機能誘導区域内に立地するもの〕 ▶ 地域医療支援病院 ▶ 在宅療養支援病院 | 5か所 13か所 | 現状維持 ^{*5} 現状維持 ^{*5} |
| 訪問系地域密着型サービス事業所がある区の割合 ^{*2} 〔都市機能誘導区域内に立地するもの〕 | 87.5% | 100.0% |
| 通所系地域密着型サービス事業所がある日常生活圏域の割合 ^{*3} 〔都市機能誘導区域内に立地するもの〕 | 66.7% | 100.0% |
| 地域子育て支援拠点(常設オープンスペース)数 〔都市機能誘導区域内に立地するもの〕 | 17か所 | 19か所 ^{*6} (平成31年度(2019年度)) |

※1 商業施設の徒歩圏面積割合＝商業施設(食品スーパー(店舗面積1千㎡以上)、ショッピングセンター、総合スーパー、百貨店)の徒歩圏域(半径500m)の面積÷都市機能誘導区域(一般地域型)の面積。

※2 8つの行政区を母数として、定期巡回・随時対応型訪問介護看護又は夜間対応型訪問介護のいずれかが1つ以上ある区の割合。

※3 中学校区を基本とする39の日常生活圏域から都市機能誘導区域が設定されていない白木、清和・日浦及び湯来・砂谷の3つの圏域を除く、36の圏域を母数として、小規模多機能型居宅介護、看護小規模多機能型居宅介護又は認知症対応型通所介護のいずれかが1つ以上ある圏域の割合。

※4 近年の出店件数(年間1件)を踏まえ、平成42年(2030年)までの想定出店件数に現状の1か所当たりの徒歩圏面積を乗じて算出。

※5 広島県地域医療構想において、広島二次保健医療圏の必要病床数の将来的な減少を見込んでいることを踏まえ、現状の維持を目標として設定。

※6 本市子ども・子育て支援事業計画の平成31年度(2019年度)の目標値を引用。平成32年度(2020年度)以降の目標値が示された場合は、その値を目標値とする。

第8章 計画の評価・検証

(3) 高次都市機能誘導に関する指標

中四国地方の発展をリードする魅力ある都市づくりの推進状況を確認するため、にぎわいの創出や圏域経済の活性化に繋がる高次な都市機能を有する民間の施設のうち、本市が高次都市機能誘導区域へ誘導すると定めた誘導施設の設置数を指標として設定します。

| 指標 | 基準値 (平成29年度(2017年度)) | 目標値 (平成42年度(2030年度)) |
|---|-------------------------|--|
| 大規模商業施設数〔高次都市機能誘導区域内に立地するもの〕 | 13か所 | 現状維持 ^{※1} |
| 大学及び専門学校数〔高次都市機能誘導区域内に立地するもの〕 ▶ 大学 ▶ 専門学校 | 10か所 31か所 | 現状維持 ^{※1} 現状維持 ^{※1} |
| 大規模オフィス数〔高次都市機能誘導区域内に立地するもの〕 【誘導施設に準ずるもの】 | 49か所 | 現状維持 ^{※1} |
| コンベンション施設数〔高次都市機能誘導区域内に立地するもの〕 【誘導施設に準ずるもの】 | 3か所 | 4か所 ^{※2} |
| シティホテル数〔高次都市機能誘導区域内に立地するもの〕 【誘導施設に準ずるもの】 | 13か所 | 17か所 ^{※3} |

- ※1 人口減少が見込まれるなか、都心部等の活力とにぎわいの創出や本市の中枢性を維持する観点から、現状の維持を目標として設定。
- ※2 本市世界に誇れる『まち』創生総合戦略の国際会議開催件数の目標値〔100件（平成32年（2020年））〕は、国際会議件数の実績値〔76件（平成28年（2016年））〕の約1.3倍であり、この係数を基準値（3か所）に乗じて算出し、以降はこれを維持すると設定。平成33年（2021年）以降の目標値が示された場合は、同様な方法で目標値を算出する。
- ※3 「ひろしま観光立県推進基本計画（広島県）」の県内の宿泊客数の目標値〔1,250万人（平成34年（2022年））〕は、宿泊客数の実績値〔959万人（2016年）〕の約1.3倍であり、この係数を基準値（13か所）に乗じて算出し、以降はこれを維持すると設定。平成35年度（2023年度）以降の目標値が示された場合は、同様な方法で目標値を算出する。

(4) 公共交通利便性に関する指標

公共交通の利便性を実感できる人が増えることが、市民の満足度を高めることに繋がることから、公共交通全体の1日当たりの乗車人員を指標として設定します。

| 指標 | 基準値 (平成26年度(2014年度)) | 目標値 (平成42年度(2030年度)) |
|-------------------|-------------------------|-------------------------|
| 公共交通全体の1日当たりの乗車人員 | 56.7万人/日 | 59.8万人/日 [※] |

- ※ 本市地域公共交通網形成計画の平成32年度（2020年度）の目標値を引用し、以降はこれを維持すると設定。平成33年度（2021年度）以降の目標値が示された場合は、その値を目標値とする。

3 社会情勢の変化等への対応

本計画は、計画期間を平成42年（2030年）までとする相当の期間にわたる計画であるため、社会経済情勢の変化や都市計画事業の実施状況、地域のまちづくりの動きなどを常に把握し、これらに沿ったものとする必要があります。

このため、概ね5年ごとに実施される都市計画基礎調査に合わせて、同調査の結果や評価・検証の指標などを用いた計画の評価・検証を行い、必要に応じて計画の見直しを行います。（図8-1）

また、見直しにあたっては、周辺市町の立地適正化計画の検討状況を踏まえ、周辺市町との連携についても検討します。

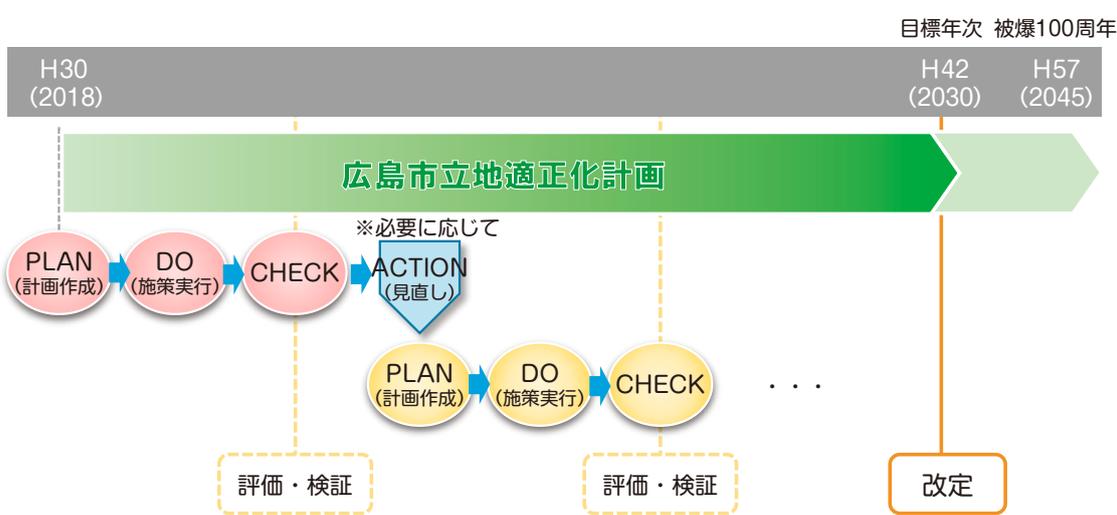


図8-1 計画の評価・検証のイメージ



資料編

立地適正化計画作成の経緯

| 開催日 | 会議等 | 主な内容 |
|-------------------|--------------------------|-----------------------------|
| 平成27年7月30日 | 都市計画審議会 (第48回) | 立地適正化計画制度の概要及び今後の取組について報告 |
| 平成27年12月2日 | 都市計画審議会 (第49回) | 都市機能の集積状況など都市の現状分析について報告 |
| 平成28年2月3日 | 立地適正化計画専門部会 (第1回) | 都市機能誘導区域及び誘導施設について議論 |
| 平成28年3月22日 | 都市計画審議会 (第50回) | 立地適正化計画専門部会(第1回)の結果を報告 |
| 平成28年6月29日 | 立地適正化計画専門部会 (第2回) | 都市機能誘導区域及び誘導施設について議論 |
| 平成28年8月10日 | 都市計画審議会 (第51回) | 立地適正化計画専門部会(第2回)の結果を報告 |
| 平成28年11月25日 | 立地適正化計画専門部会 (第3回) | 居住誘導区域の設定の基本的な考え方等について議論 |
| 平成29年1月16日 | 立地適正化計画専門部会 (第4回) | 立地適正化計画(骨子案)について議論 |
| 平成29年2月9日 | 都市計画審議会 (第52回) | 立地適正化計画専門部会(第4回)の結果を報告 |
| 平成29年6月15日～7月14日 | 立地適正化計画(骨子案)への 市民意見募集 | 立地適正化計画(骨子案) |
| 平成29年9月8日 | 立地適正化計画専門部会 (第5回) | 誘導施設の具体的な対象等について議論 |
| 平成29年11月8日 | 立地適正化計画専門部会 (第6回) | 誘導施策等について議論 |
| 平成29年12月25日 | 都市計画審議会 (第54回) | 立地適正化計画専門部会(第5回及び第6回)の結果を報告 |
| 平成30年2月7日 | 立地適正化計画専門部会 (第7回) | 立地適正化計画(素案)について議論 |
| 平成30年3月29日 | 立地適正化計画専門部会 (第8回) | 立地適正化計画(素案)のとりまとめについて議論 |
| 平成30年9月4日 | 都市計画審議会 (第55回) | 立地適正化計画専門部会(第7回及び第8回)の結果を報告 |
| 平成30年9月14日～10月12日 | 立地適正化計画(素案)への 市民意見募集 | 立地適正化計画(素案) |
| 平成30年11月16日 | 立地適正化計画専門部会 (第9回) | 立地適正化計画(案)のとりまとめについて議論 |
| 平成30年12月21日 | 都市計画審議会 (第56回) | 立地適正化計画(案)について意見聴取 |

(参考)

広島市都市計画審議会 立地適正化計画専門部会 委員名簿

| 分野 | 職業・役職 | 氏名 |
|--------------|--------------------|----------------|
| 都市計画・建築 | 広島工業大学工学部 教授 | 福 田 由美子 |
| 経済 | 広島商工会議所 副会頭 | 渡 部 伸 夫 |
| 医療・福祉 | 医療法人和同会 五日市幸楽苑 施設長 | 茗 荷 浩 志 |
| 都市交通 | 広島大学大学院工学研究科 准教授 | (副部会長) 塚 井 誠 人 |
| 都市経営 (都市防災含) | 福山市立大学都市経営学部 教授 | (部会長) 渡 邊 一 成 |

| | |
|------------|---|
| 名 称 | 広島市立地適正化計画 |
| 登録番号 | 広K2-2018-423 |
| 主管課 所在地 | 広島市都市整備局都市計画課 〒730-8586 広島市中区国泰寺町一丁目6番34号 TEL 082-504-2267 |
| 発行年月 | 平成31年(2019年)1月 |
| 印刷会社名 | 株式会社 中本本店 |

 広島市