

広島市立地適正化計画

概要版

 広島市

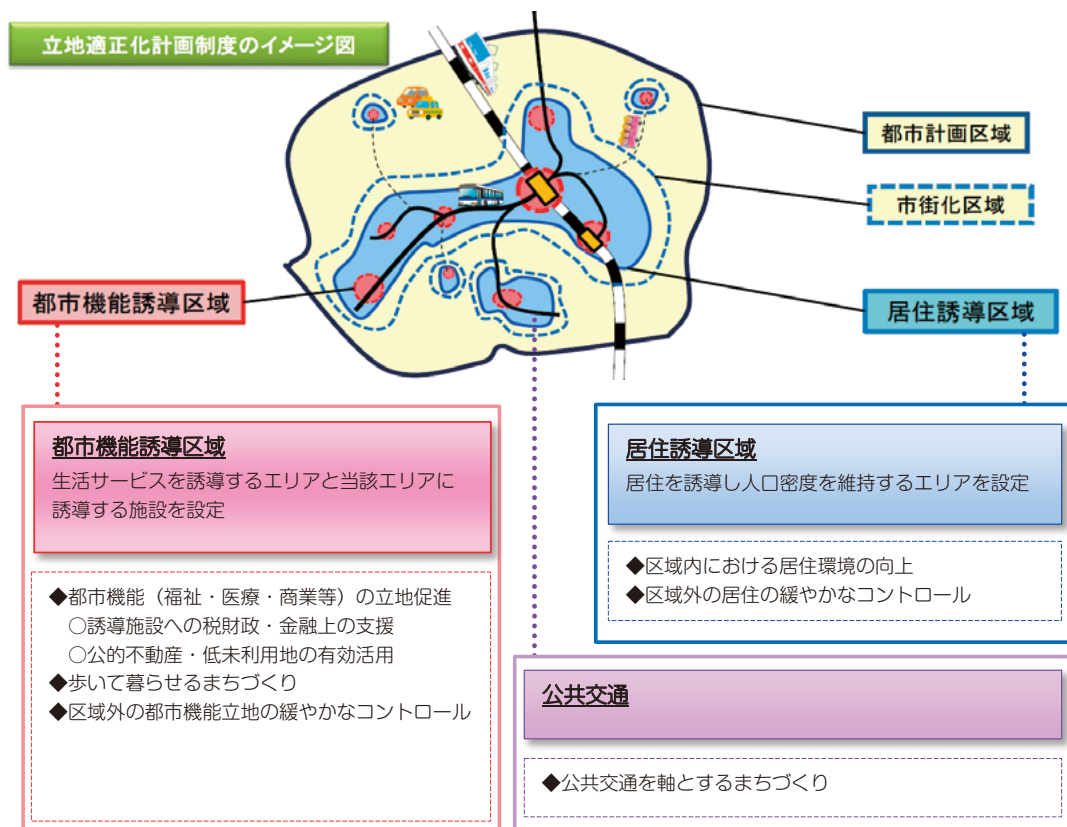
平成31年(2019年)1月29日 作成
平成31年(2019年)3月29日 運用開始

第1章 基本的事項

1 背景

(1) 立地適正化計画制度

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。



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

2 位置付け

立地適正化計画は、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。

3 対象区

都市計画区域全体を対象とします。

4 計画期間

平成42年（2030年）までとします。

第2章 現状と課題

1 現状と課題

項目	現状と課題
人口	・ 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り、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
	・ 高齢者福祉施設、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が必要である
地勢・土地利用	・ 市街化区域の面積は市域全体の約20%であり、S51年からH26年までの約40年間で、建物用地は約2倍、農地は半分になり、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
	・ 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ことが必要である
公共交通	・ 通勤や買物目的の交通は、マイカー依存の傾向が強いが、高齢者の移動手段は他の年代に比べ公共交通や徒歩等が多い
	・ 自家用車から公共交通への利用転換を図り、マイカー依存の傾向を是正することや公共交通サービスの維持・向上が必要である
都市機能	(生活サービス機能) ・ 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おり、中学校区を単位とする日常生活圏域においては、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
	・ 公共交通利便性の高いエリアにおいて、日常生活に不可欠な施設を維持・充実し、高齢者福祉施設や子育て支援施設を誘導する必要がある
	(高次都市機能) ・ 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
	・ 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	・ 「暮らしやすさ」について、「交通事情が悪い」などの意見、「定住意向」については、市内から転居したい理由として「交通が不便」などの意見、住宅団地アンケートでも、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
	・ 都市機能や公共交通ネットワークの充実や居住形態に応じた安心して暮らせる環境整備が必要である
災害リスク	・ 市街地周辺部（山麓部）は土砂災害、デルタ市街地は水害の発生リスクがある
	・ 災害リスクの低い区域への居住の誘導が必要であり、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の検討が必要である
財政	・ 市税収入が減少し、社会保障費が増加し、公共施設等の老朽化に伴い、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
	・ 効率的な行政サービスの提供、インフラ資産の効果的・効率的な維持保全、ハコモノ資産の更新費用や維持保全費用の抑制が必要である

* 上段：現状、下段：課題

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。

第4章 都市機能誘導区域の設定

1 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、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、都市の中核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。

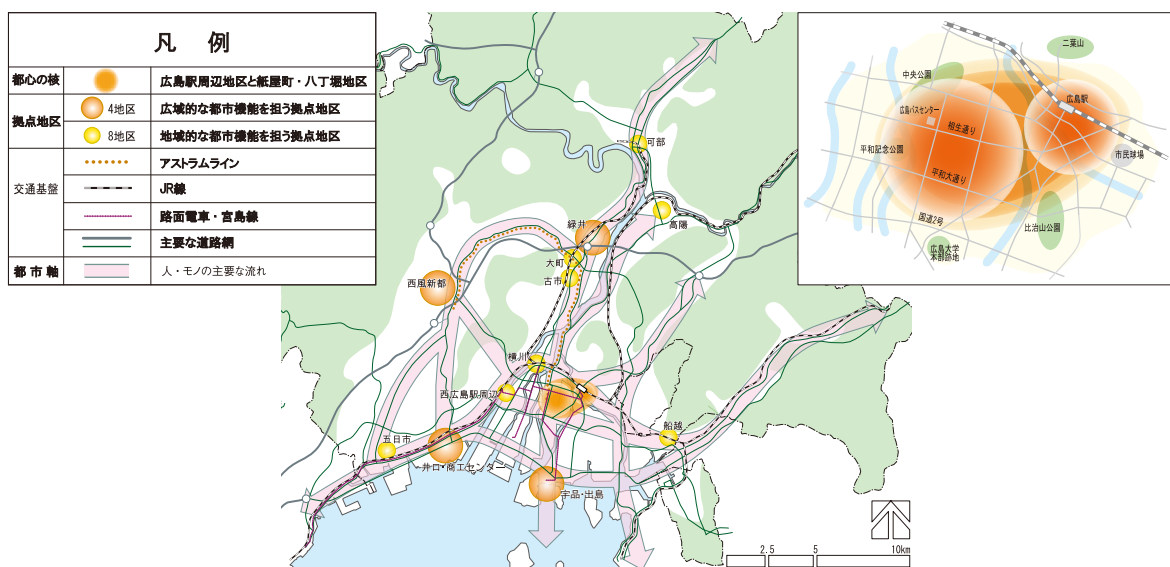
その上で、これらの区域に次のような階層的な区分設定を行います。

① 都市機能誘導区域

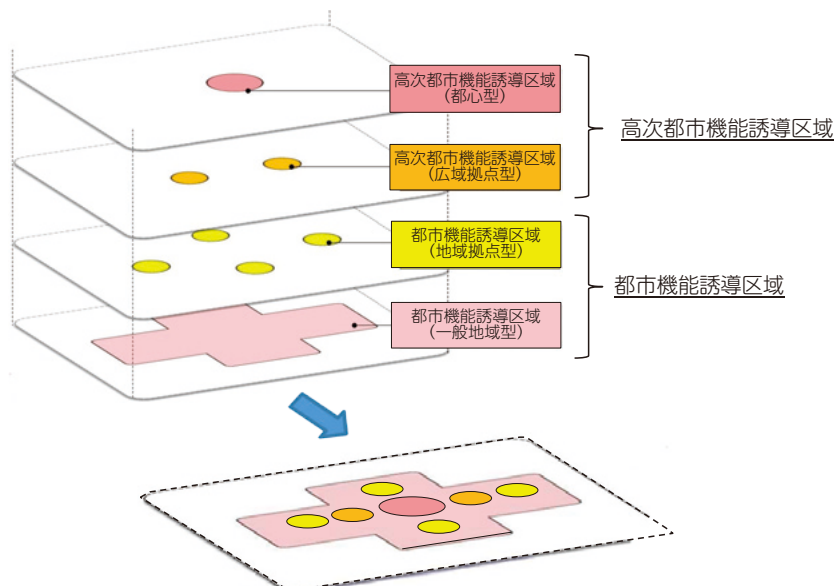
- ・市内の公共交通にアクセスしやすい場所に都市機能誘導区域（一般地域型）を設定します。
- ・地域的な都市機能を担う拠点地区に都市機能誘導区域（地域拠点型）を設定します。

② 高次都市機能誘導区域

- ・広域的な都市機能を担う拠点地区に高次都市機能誘導区域（広域拠点型）を設定します。
- ・都心の核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。



将来都市構造図（広島市都市計画マスタープラン）

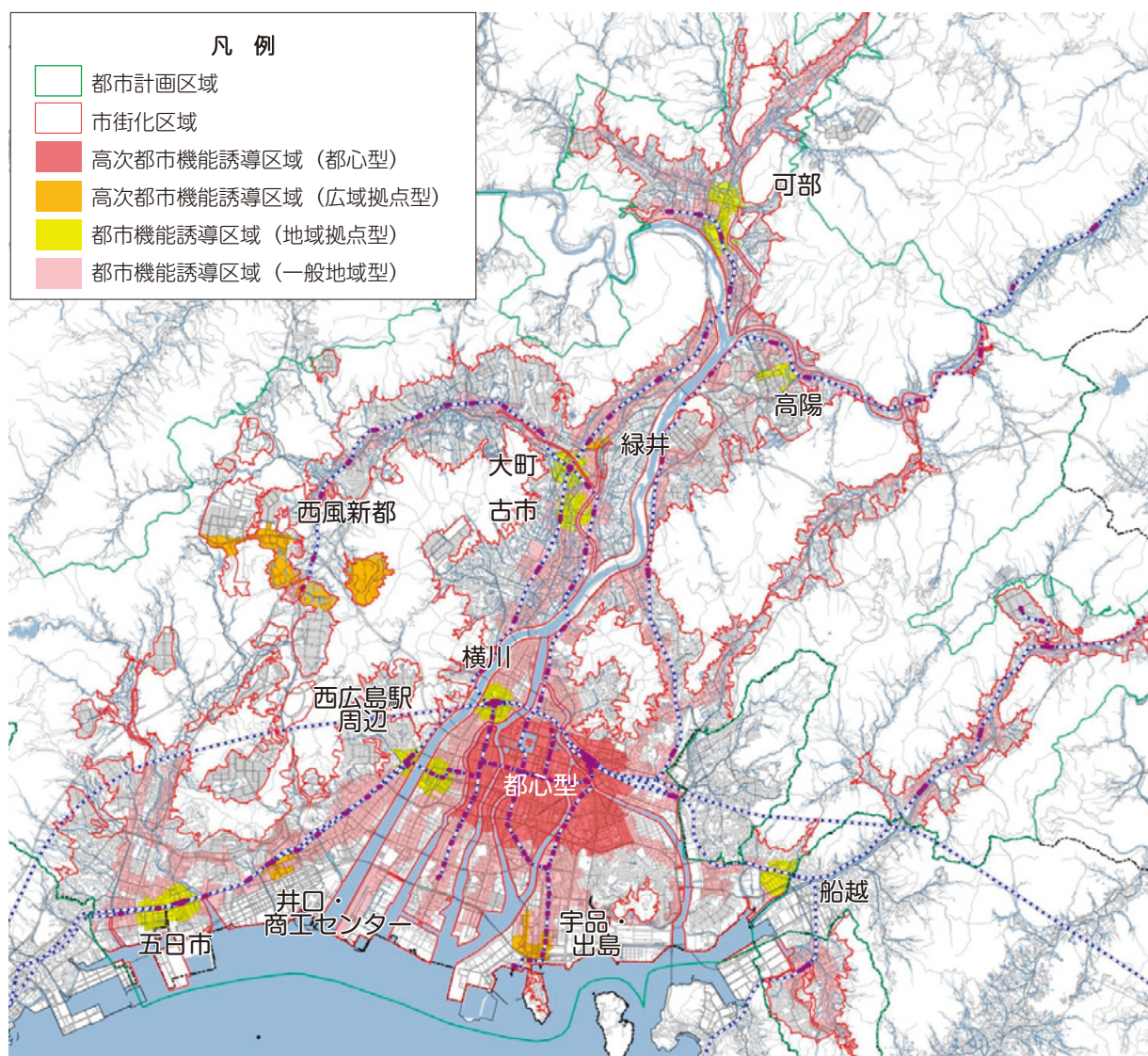


階層的な都市機能誘導区域設定のイメージ

2 都市機能誘導区域の設定

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	・ 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	・ 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 ・ 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 ・ 交通拠点や中心的施設等からの徒歩圏域（500m）
	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



都市機能誘導区域図（全図）

第5章 誘導施設の設定

1 基本的な考え方

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）

2 誘導施設の設定

基本的な考え方を踏まえて、次のとおり誘導施設を設定します。

機能	誘導施設	都市機能誘導区域			
		都市機能誘導区域		高次都市機能誘導区域	
		一般地域型	地域拠点型	広域拠点型	都心型
商業	商業施設（食品スーパー）	○	○	○	○
	大規模商業施設	—	—	○	○
医療	地域医療支援病院	○	○	○	○
	在宅療養支援病院	○	○	○	○
	特定機能病院	—	—	—	○
	高精度放射線治療センター	—	—	—	○
高齢者福祉	地域密着型サービス事業所	○	○	○	○
	地域福祉センター	—	○	—	○
子育て支援	地域子育て支援拠点	○	○	○	○
業務	大規模オフィス ^(※)	—	—	○	○
教育	大学、専門学校	—	—	○（西風新都のみ）	—
		—	—	—	○
健康	広域公園運動施設	—	—	○（西風新都のみ）	—
	総合体育館	—	—	—	○
集客交流	コンベンション施設 ^(※)	—	—	—	○
宿泊	シティホテル ^(※)	—	—	—	○
文化・芸術	区図書館	—	○	—	○
	区民文化センター	—	○	—	○
	美術館、博物館	—	—	—	○
	文化ホール	—	—	—	○
	図書館	—	—	—	○
行政	区役所	—	○	—	○
	合同庁舎	—	—	—	○
	裁判所	—	—	—	○
	県庁	—	—	—	○
	市役所	—	—	—	○

1：誘導施設欄の「※」の施設は、誘導施設に準ずる施設であり、届出制度の対象外である。

2：都市機能誘導区域欄の「○」は当該区域の誘導施設であることを、また、「—」は当該区域の誘導施設ではないことを示す。

第6章 居住誘導区域の設定

1 基本的な考え方

(1) 区域設定の考え方

本市の居住誘導区域は、現在の市街化区域を基本に設定します。

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。

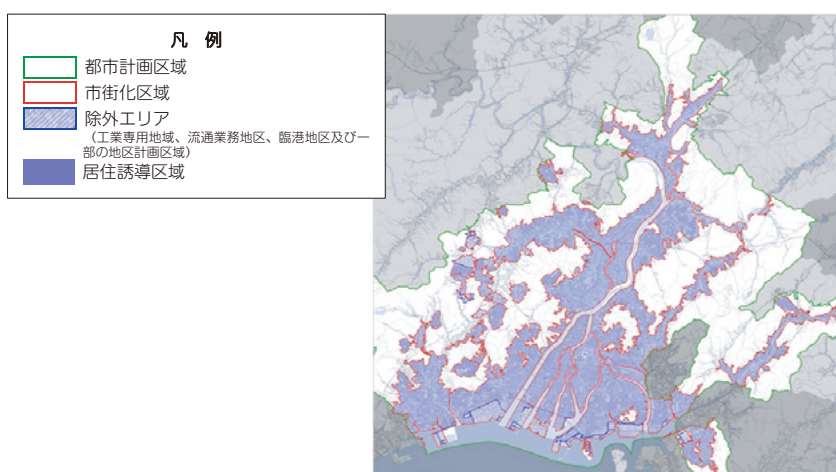
(2) 居住誘導区域外における居住の考え方

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。

2 居住誘導区域の設定

(1) 居住誘導区域の設定

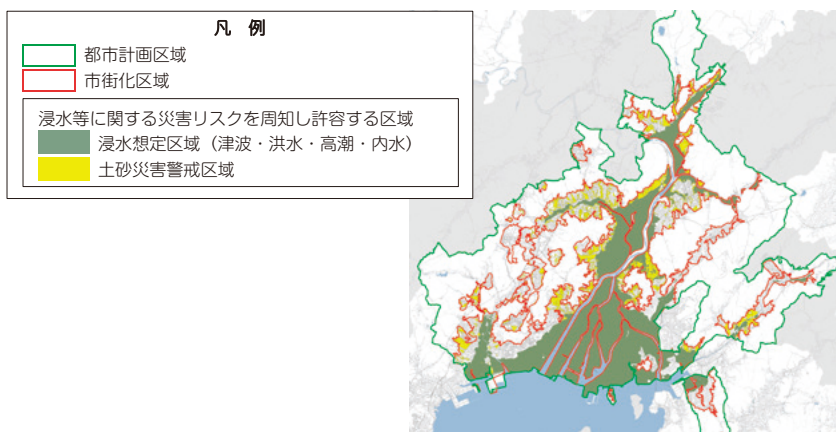
基本的な考え方を踏まえて、次のとおり居住誘導区域を設定します。



(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。



第7章 誘導施策

1 具体的な誘導施策（市の支援策のみを記載）

（1）都市機能誘導区域に係る施策

① 誘導施設の整備に係る施策

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。
地域密着型サービス事業所 地域子育て支援拠点施設	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。

（2）居住誘導区域に係る施策

① 住宅の整備等に係る施策

名称	概要
住宅団地における 住替え促進事業	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

名称	概要
三世代同居・近居支援事業	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	地域コミュニティの活性化を図るため、町内会・自治会、地区社会福祉協議会が、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 空き家の活用や空き家の発生抑制に係る施策

名称	概要
住宅団地における 住替え促進事業【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	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。 （“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）
空き家の発生抑制・流通促進	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体に係る施策

① 交通に関する施策

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。

（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。

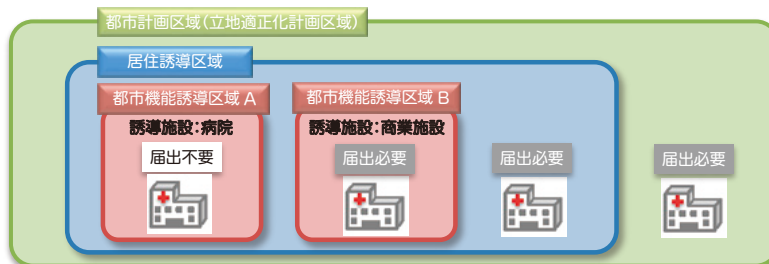
なお、本市は、届出に係る行為が区域内の立地の誘導を図る上で支障があると認めるときは、当該届出をした者に対して、必要な勧告をすることができます。

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



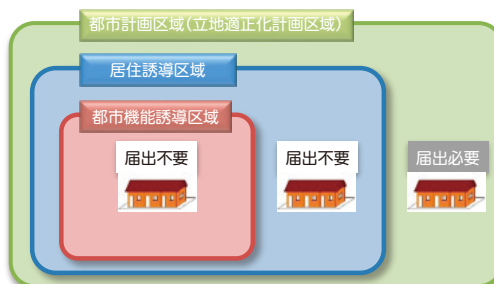
イ 居住誘導区域外

【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、寄宿舍や有料老人ホーム、福祉ホーム等は含みません。

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
- 住宅ストックの有効活用

第8章 計画の評価・検証

1 計画の評価・検証の指標の設定（抜粋）

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。

（１）居住誘導に関する指標

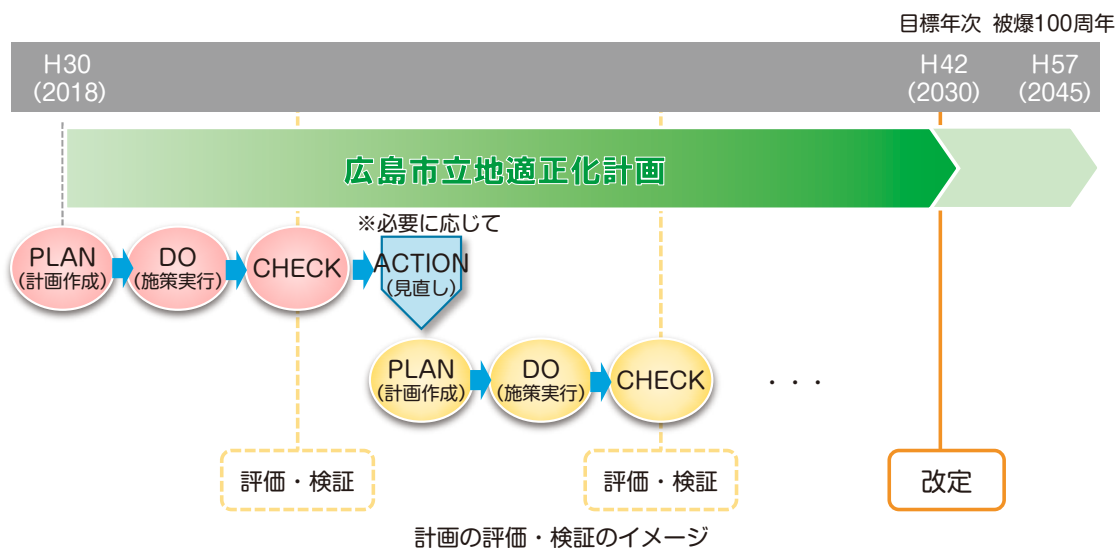
指 標	基準値 (平成27年(2015年)国勢調査)	目標値 (平成42年度(2030年度))
居住誘導区域の人口密度	73.7人/ha	74.2人/ha

（２）公共交通利便性に関する指標

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

2 社会情勢の変化等への対応

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。





広島市立地適正化計画

概要版

広島市 都市整備局 都市計画課 ☎082-504-2267
〒730-8586 広島市中区国泰寺町一丁目6番34号
登録番号 広K2-2018-423