

庄原市立地適正化計画

【概要版】



コンパクト・プラス・ネットワークのまちづくり

令和5 (2023) 年3月
庄原市

庄原市立地適正化計画の概要

立地適正化計画の目的

近年、我が国の地方都市におけるまちづくりは、人口の急激な減少や高齢化、また自然災害の頻発と激甚化を背景として、全ての人々が安心して暮らせる生活環境を実現することや、財政面及び経済面において持続可能な都市経営を確立していくことが大きな課題となっています。

こうした中、これまで充実させてきた都市基盤を活用しながら、医療・福祉施設や商業施設、住居等がまとまって立地し、公共交通によりこれらの生活利便施設等にアクセスできるなど、都市全体の構造を見直していくことが重要です。

立地適正化計画は、こうした背景を踏まえ、行政と市民や団体、事業者が一体となって、都市拠点と地域拠点の適正化と充実や、公共交通によるネットワークによって相互連携を図り、コンパクトなまちづくりに取り組んでいくための計画です。

立地適正化計画の構成

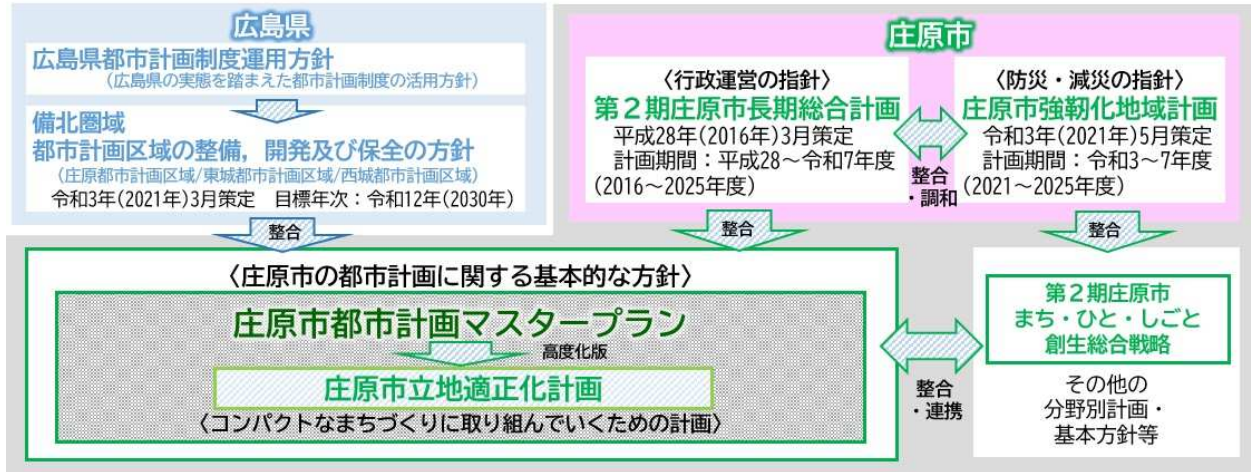
立地適正化計画は、9つの章により構成します。

第1章	立地適正化計画とは	●立地適正化計画の目的や位置づけ、定める主な事項、対象とする区域、計画年次など計画に係る基本となる事項を整理しています。
第2章	都市構造の現状分析	●さまざまなデータから庄原市の現状を整理し、都市構造の評価を行い、都市づくりに踏まえるべき情報を整理しています。
第3章	立地の適正化に関する基本的な方針	●誘導区域の設定対象となる拠点について、目指すべきターゲット（まちづくりの方向性）とストーリー（施策の方向性）を設定しています。
第4章	居住誘導区域	●日常生活サービス機能や公共交通が継続的に維持できるように、一定以上の人口密度の維持を目指す「居住誘導区域」を地域別に設定しています。
第5章	都市機能誘導区域	●都市機能を維持するとともに、都市施設の立地を推進する「都市機能誘導区域」を地域別に設定しています。
第6章	誘導施設	●都市機能誘導区域への立地を推進する誘導施設の種類を地域別に整理しています。
第7章	防災指針	●居住誘導区域に残存する災害リスクを分析し、これに対して計画的かつ着実に防災・減災対策に取り組むための方針などを整理しています。
第8章	誘導施策	●居住誘導区域、都市機能誘導区域への誘導を推進するための施策を整理しています。
第9章	計画の進捗管理	●立地適正化計画の進捗管理として、施策の進捗状況や取組の妥当性を評価するための評価指標と目標値を設定しています。

第1章 立地適正化計画とは

立地適正化計画の位置づけ

- 庄原市立地適正化計画（以下「本計画」という。）は都市再生特別措置法第81条1項の規定に基づいて策定し、「庄原市都市計画マスタープラン」の高度化版として位置づけます。
- 策定・運用に当たっては、広島県や本市の上位計画・関連計画との整合・連携を図るものとします。



立地適正化計画に定める主な事項

- 本計画では、基本的な方針や誘導区域など、都市再生特別措置法第81条2項の規定に基づく事項を記載します。

基本的な方針

「庄原市都市計画マスタープラン」に掲げる都市づくりの将来像や、各拠点における「ターゲット（まちづくりの方向性）」と「ストーリー（施策の方向性）」を実現するため、「集約型都市構造」の考えを基に、居住誘導区域や都市機能誘導区域を設定し、多極型の「コンパクト・プラス・ネットワーク」の都市づくりを目指します。

居住誘導区域

人口減少の中にあっても、一定エリア内の人口密度を維持することにより、生活に必要な機能やコミュニティなど生活利便性が持続的に確保されるよう、居住を促進すべきエリアとして『居住誘導区域』を定めます。

都市機能誘導区域と誘導施設

都市拠点や生活拠点の一定エリア内に、医療・福祉や商業施設などの、生活に必要な機能を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エリアとして『都市機能誘導区域』を定めます。

また、都市機能誘導区域ごとの、魅力向上や生活利便性の観点から、集約又は維持すべき都市施設を誘導施設として設定します。

防災指針

本市の市街地において想定される、災害リスクと課題を分析した上で、誘導区域内に残存する災害リスクへの対応方策や具体的取組内容を整理し、都市における防災まちづくりの方向性を示します。

立地適正化計画の対象区域・計画期間

対象区域

- 庄原都市計画区域（庄原地域）
- 東城都市計画区域（東城地域）
- 西城都市計画区域（西城地域）

計画期間

- 令和5年度（2023年度）～令和24年度（2042年度）
※ただし目標値については、客観的かつ定量的な分析を行うため、国勢調査が行われる年度を基準年とする

第2章 都市構造の現状分析

- 都市構造の現状把握や評価分析、市民のニーズなどを踏まえた上で、これからの都市づくりに向けては、以下のような点を課題と捉えて対応していく必要があります。

都市構造の現状把握

- ・人口の推移・見通し
- ・土地利用の状況
- ・公共交通・都市施設の立地

客観的基礎データによる 都市構造の評価

- ・類似規模都市や、隣接する都市（三次市/岡山県新見市）の評価結果の相互比較

都市づくりに関する 市民のニーズ

- ・中心拠点には、どのような機能が集まっていたらよいか
- ・各都市計画区域における今後のまちづくりの姿 など

都市構造上の現状・課題

- 人口の減少が予測される中、市街地人口密度の低下や生活サービスの衰退・都市機能の低下などが懸念されます。
- 基幹的公共交通沿線において人口減少が予測されています。
- 人の流動性、防災・安全性、土地利用などを踏まえた都市計画道路の見直しなど総合的な検討が必要です。

全国の同類都市や隣接する都市と比較して

- 生活サービス全般を徒歩で享受できる環境にある一方、人口密度は低く、各種施設や公共交通の利用圏への集約が課題です。
- 空き家率は高く、空き家への対応が喫緊の課題です。
- 日常生活サービスを支える商業系施設の売場効率は高くなっています。
- 中心拠点へアクセスしやすい地域の充実、公共交通環境の充実、「医療や福祉が充実したまち」の姿が期待されています。
- 買い物のしやすさ、病院の近さ、公共交通の便利さなどが確保された住宅地の姿が期待されています。
- 「水災害や土砂災害の対策施設等の整備」や「避難場所となる公園、建物などの確保」を求める意見も多くみられます。

人口の推移・見通し

国勢調査、社人研推計(平成30年推計)より

- 近年、市全体の人口は一貫して減少を続けており、令和2年(2020年)には33,633人となっています。今後も減少傾向は続き、令和27年(2045年)には21,571人まで減少することが見込まれます。

都市づくりに関する市民のニーズ

庄原市のこれからの都市づくりに向けた
市民アンケート調査(令和3年12月)より

- まちの中心拠点には病院や商業施設などが求められ、買い物のしやすさ、病院の近さ、公共交通の便利さなどが確保された住宅地の姿が期待されています。

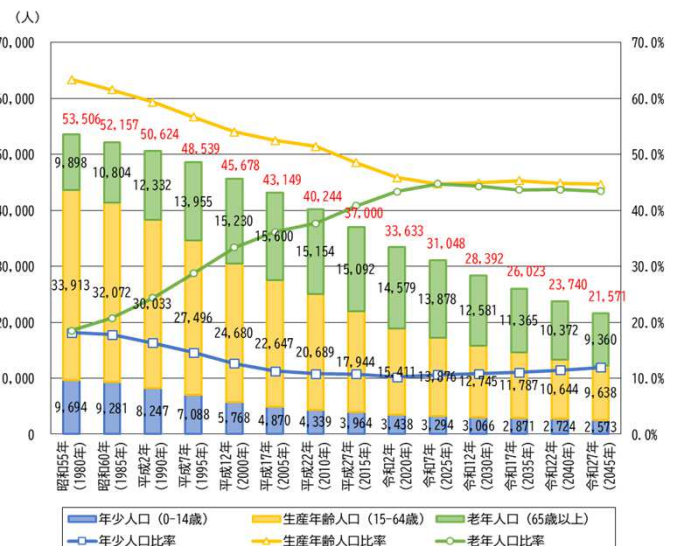


図 3区分人口の推移・見通し

第3章 立地の適正化に関する基本的な方針

拠点設定の方針

●本計画は、「庄原市都市計画マスタープラン」で位置づける都市拠点・準都市拠点・生活拠点を対象に、マスタープランの方針に基づいたターゲット（まちづくりの方向性）とストーリー（施策の方向性）により、求められる機能を整理し、3つの拠点それぞれに「居住誘導区域」及び「都市機能誘導区域」を定めるものとします。



都市軸	
	広域交流連携軸
	地域交流連携軸
	地域交流連携補完軸
	鉄道軸
	自然環境軸

拠点	
	都市拠点(庄原)
	準都市拠点(東城)
	生活拠点(西城)
	地域拠点

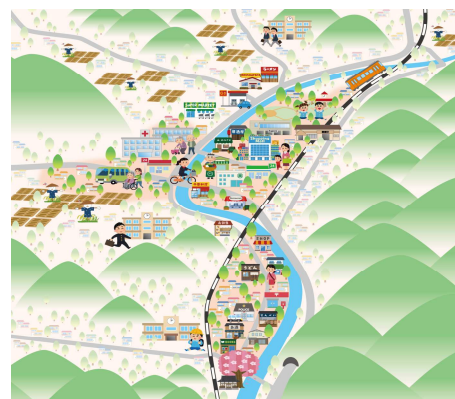
各拠点の目指す方向性と求められる機能

庄原 《都市拠点》	
ターゲット (まちづくりの方向性)	基幹的な都市機能が集積し、市の中核的な拠点にふさわしい利便性の高い「都市拠点づくり」
ストーリー (施策の方向性)	<p>○全ての市民が利用しやすい都市機能の充実・強化 既存のポテンシャルを活かし、本市の中核的拠点としての都市機能の充実とともに、市内各地域からのアクセス性の向上を図り、全ての市民が利用しやすい拠点づくりを推進</p> <p>○にぎわいを創出し、居住しやすい中心市街地の形成 人々が集う交流・娯楽機能を強化し、にぎわいを創出するとともに、居住環境の向上により、若者定住と人口減少の抑制を図り、市の活性化を先導する中心市街地の形成を推進</p>
求められる機能	<p>《行政》 市民の安全・安心な生活を守る行政機能</p> <p>《商業》 市民の購買を支える大型・複合型商業施設</p> <p>《金融》 市民の経済活動を支える金融機関</p> <p>《医療》 市民の健康的な暮らしを支える総合的な医療施設</p> <p>《福祉》 市民の健康・福祉・医療等の総合的な支援施設</p> <p>《子育て・教育》 子どもたちの教育や、子育て世代の交流空間・施設等</p> <p>《文化・交流》 人々の交流と活気を生みだす文化交流空間・施設</p> <p>《文化・交流》 にぎわいをつくる娯楽空間・施設</p> <p>《その他》 テレワークやワーケーションを誘致するオフィス機能</p> <p>《その他》 各拠点との連携を維持する交通結節機能</p> <p>《その他》 優良な居住施設（学生マンション、高齢者向け住宅等）</p>

各拠点の目指す方向性と求められる機能

東城 《準都市拠点》	
ターゲット (まちづくりの方向性)	生活に必要な機能が集積し、歴史的まちなみを活かした快適な「準都市拠点づくり」
ストーリー (施策の方向性)	<p>○利便性が高く、防災力の高い市街地の形成 本市の第2拠点として、既存の都市機能の利便性を維持・強化するとともに、河川洪水や土砂災害リスクへの対策を推進し、防災力の高い市街地の形成を推進</p> <p>○地域資源を活かし、魅力ある観光拠点の形成 歴史的なまちなみや、高速道路ICに近接するなどの交通利便性等を活かし、県内外からの人々が訪れやすい観光拠点としての魅力向上を推進</p>
求められる機能	<p>《行政》 地域住民の安全・安心な生活を守る行政機能</p> <p>《商業》 地域住民の購買を支える大型・複合型商業施設</p> <p>《金融》 地域住民の経済活動を支える金融機関</p> <p>《医療》 地域住民の健康的な暮らしを支える医療施設</p> <p>《福祉》 地域住民の健康・福祉・医療等の総合的な支援施設</p> <p>《子育て・教育》 子どもたちの教育や、子育て世代の交流空間・施設等</p> <p>《文化・交流》 観光や歴史を活かした、魅力のある交流施設等</p> <p>《その他》 テレワークやワーケーションを誘致するオフィス機能</p> <p>《その他》 各拠点との連携を維持する交通結節機能</p>

西城 《生活拠点》	
ターゲット (まちづくりの方向性)	市民の健康的な暮らしを支え、コンパクトに都市機能が集積する中山間地域のモデル的な「生活拠点づくり」
ストーリー (施策の方向性)	<p>○医療・福祉機能の充実・強化 西城市民病院を中心とする医療・福祉機能の充実・強化を図り、市民の健康を支える拠点づくりを推進</p> <p>○中山間地域のモデル的な生活拠点の形成 国道183号沿線に立地する行政・商業・子育て等の機能を維持・強化し、生活利便性を確保することにより、人口の流出を抑え、各地域拠点のモデルとなる生活拠点づくりを推進</p>
求められる機能	<p>《行政》 地域住民の安全・安心な生活を守る行政機能</p> <p>《商業》 地域住民の購買を支える大型・複合型商業施設</p> <p>《金融》 地域住民の経済活動を支える金融機関</p> <p>《医療》 市民の健康的な暮らしを支える総合的な医療施設</p> <p>《福祉》 地域住民の健康・福祉・医療等の総合的な支援施設</p> <p>《子育て・教育》 子どもたちの教育や、子育て世代の交流空間・施設等</p> <p>《文化・交流》 さまざまな世代の交流が可能な文化交流空間・施設</p> <p>《その他》 各拠点との連携を維持する交通結節機能</p>

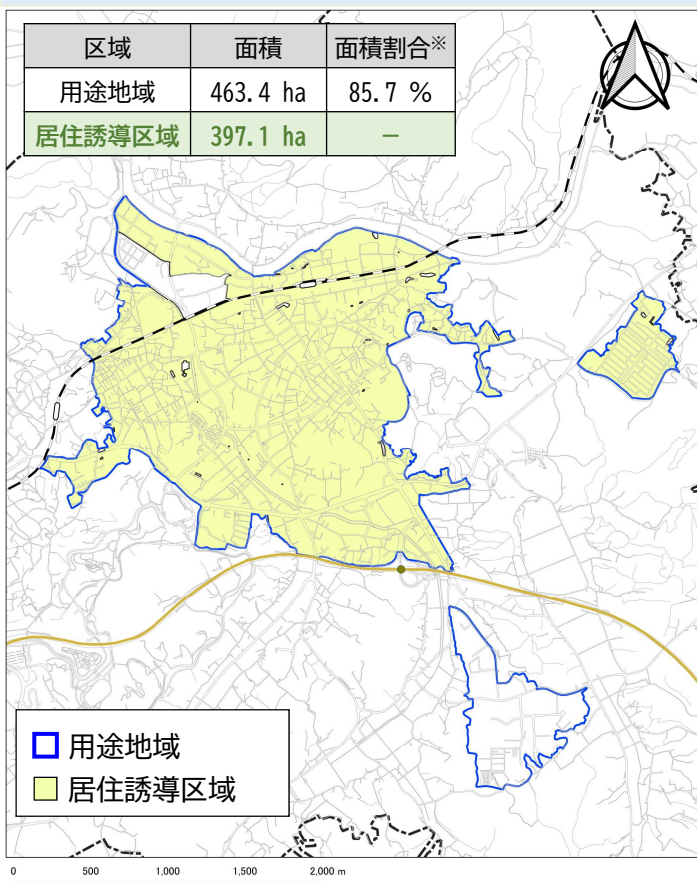


第4章 居住誘導区域

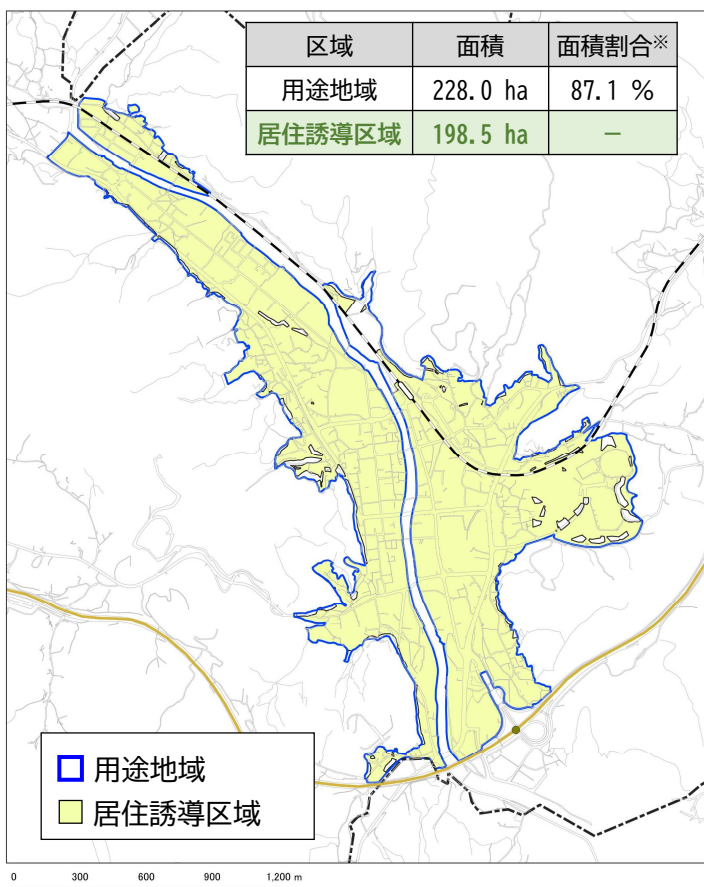
居住誘導区域の基本的な考え方

- 商業・医療・福祉等の日常生活サービス機能や公共交通が継続的に維持できるように、**一定以上の人口密度の維持を目指す区域**として定めます。
- 居住誘導区域は用途地域の範囲内で検討し、居住に適さないエリアとして、**工業地域、工業専用地域、及び農業技術大学校**を除外します。
- 災害リスクが高い区域を除外します。

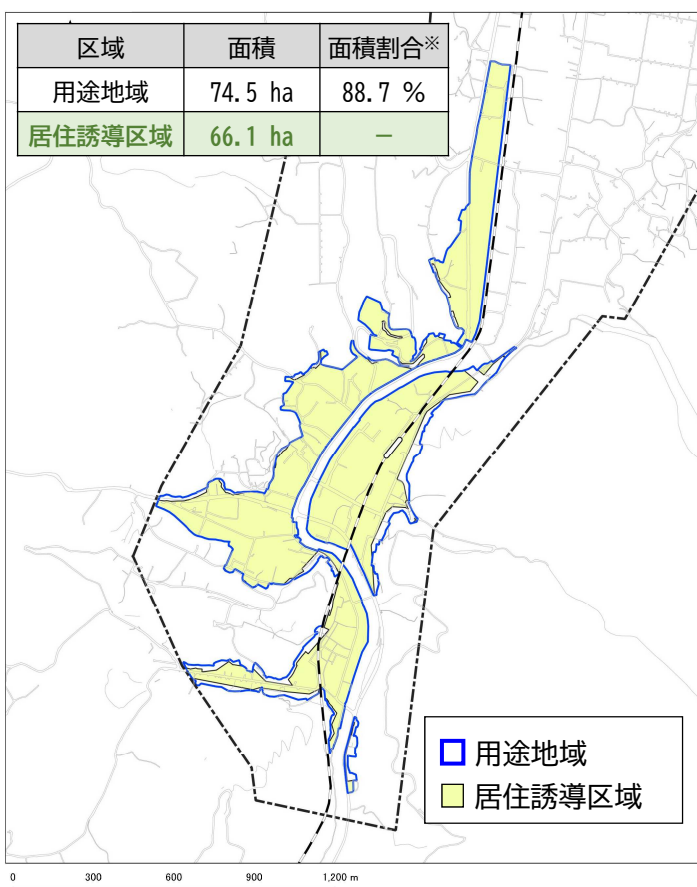
庄原地域 居住誘導区域



東城地域 居住誘導区域



西城地域 居住誘導区域



※面積割合：用途地域面積のうち、居住誘導区域が占める割合

居住誘導区域内人口の将来見通し

国勢調査、社人研推計(平成30年推計)より

※メッシュ人口はGISによる算出

- 将来的な人口減少が予測される中においても、設定した居住誘導区域内では一定程度人口が集積しているエリアであることから、今後も居住誘導区域内の人口密度を維持していきます。

庄原地域 人口の将来見通し

	R2(2020年) 実績値	R22(2040年) 推計
人口	6,649人	5,472人
人口密度	16.7人/ha	13.8人/ha

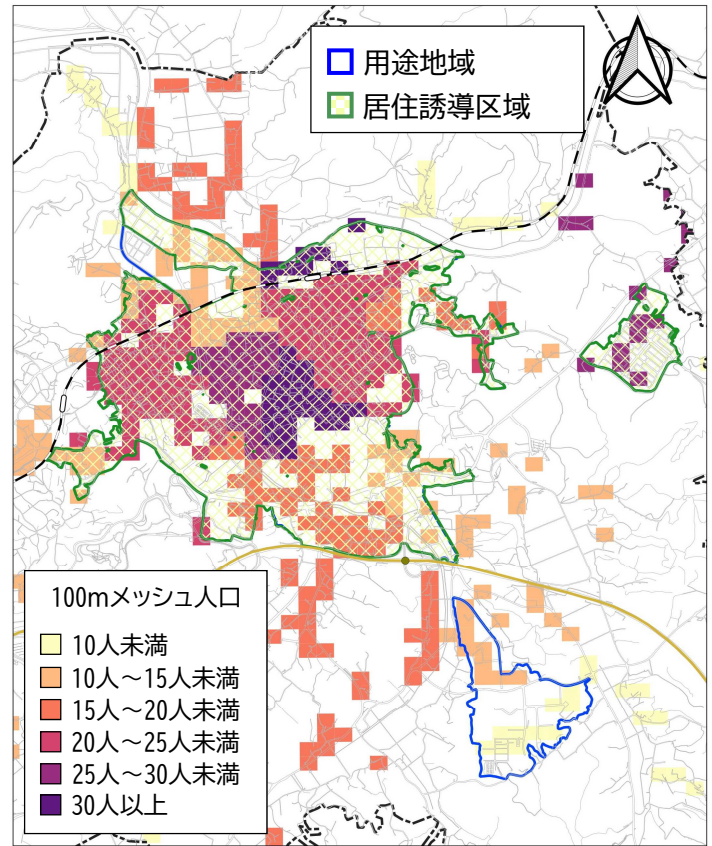
東城地域 人口の将来見通し

	R2(2020年) 実績値	R22(2040年) 推計
人口	2,935人	2,068人
人口密度	14.8人/ha	10.4人/ha

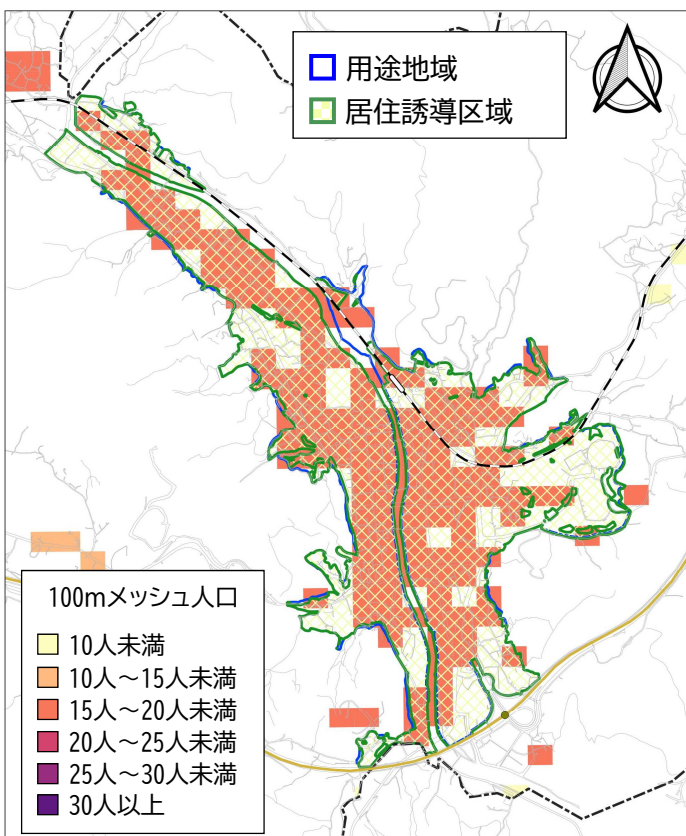
西城地域 人口の将来見通し

	R2(2020年) 実績値	R22(2040年) 推計
人口	850人	552人
人口密度	12.9人/ha	8.4人/ha

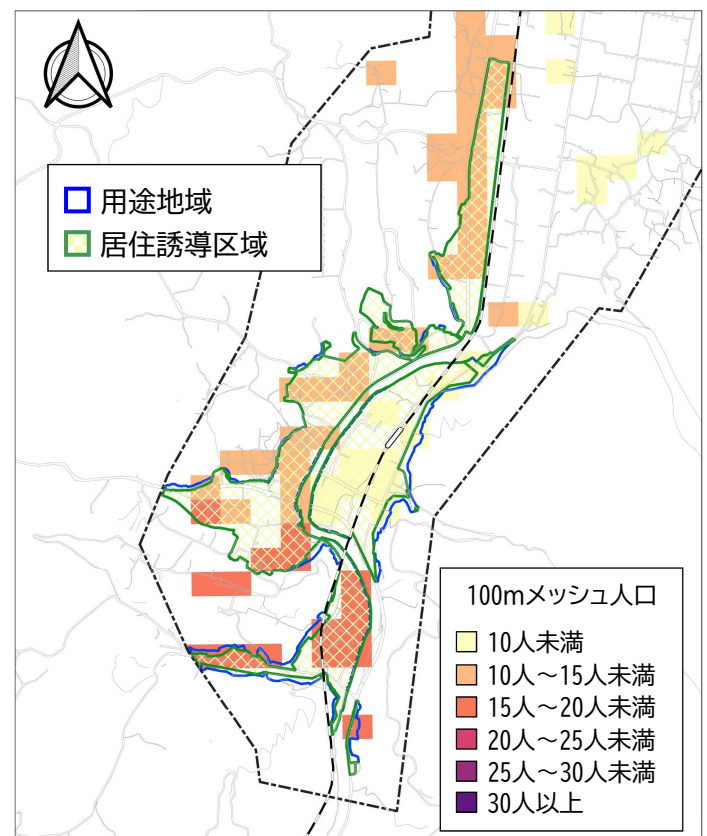
庄原地域 令和22年(2040年)メッシュ人口



東城地域 令和22年(2040年)メッシュ人口



西城地域 令和22年(2040年)メッシュ人口



第5章 都市機能誘導区域

都市機能誘導区域の基本的な考え方

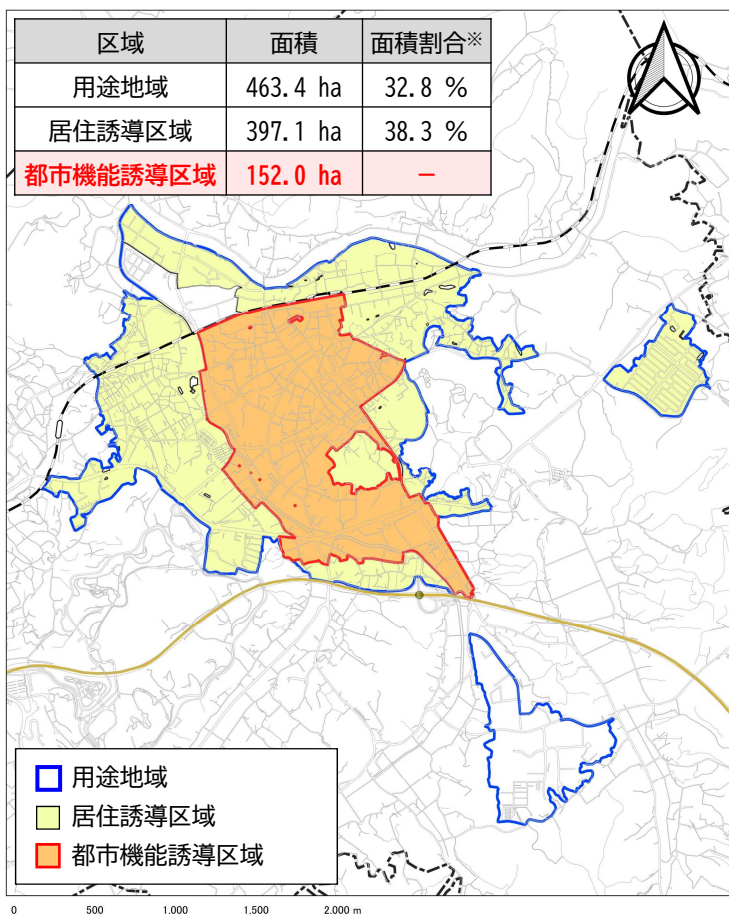
- 都市機能誘導区域は、市の中核機能を担うエリアとして、子育て・医療・福祉・商業といった生活に必要な機能を維持するとともに、都市施設の立地を推進する区域として定めます。
- 都市機能誘導区域は、「居住誘導区域」の範囲内で、現在、一定程度の便数のある公共交通(目安として1日10本以上)や都市機能が集積するエリアを中心に、現況の土地利用や、将来的な土地利用の見込み等を踏まえて絞り込みます。
- 徒歩や自転車等による回遊性が確保できるエリアとします。

第6章 誘導施設

誘導施設の設定

- 都市機能誘導区域の魅力向上や生活利便性などの観点から、集約又は維持すべき都市施設を、誘導施設として設定します。
- 「第3章 立地の適正化に関する基本的な方針」にて検討した各拠点に求められる機能を基に、必要と考えられる都市施設を設定します。
- 各拠点の地域特性を踏まえ、庄原・東城・西城それぞれ個別に設定します。

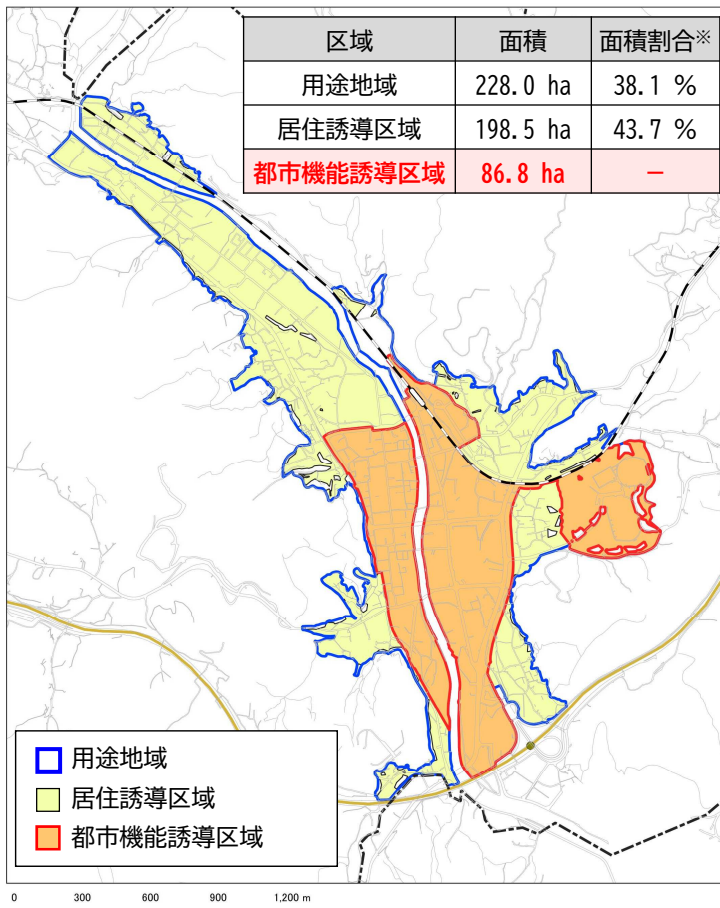
庄原地域 都市機能誘導区域と誘導施設



分類	誘導施設
行政	市役所、消防署、警察署
商業	百貨店、大型商業施設(店舗の床面積1,000㎡以上)
金融	銀行、信用金庫、郵便局、J A
医療	病院
福祉	高齢者等福祉施設、老人介護支援センター、地域包括支援センター、居宅介護支援事業所、保健福祉センター
子育て	子育て支援センター、保育所等
文化・交流	文化施設、図書館、自治振興センター、スポーツ交流施設、宿泊施設、観光交流施設 映画館、劇場
その他	レンタルオフィス、コワーキングスペース 交通交流施設(駅舎等) 集合住宅

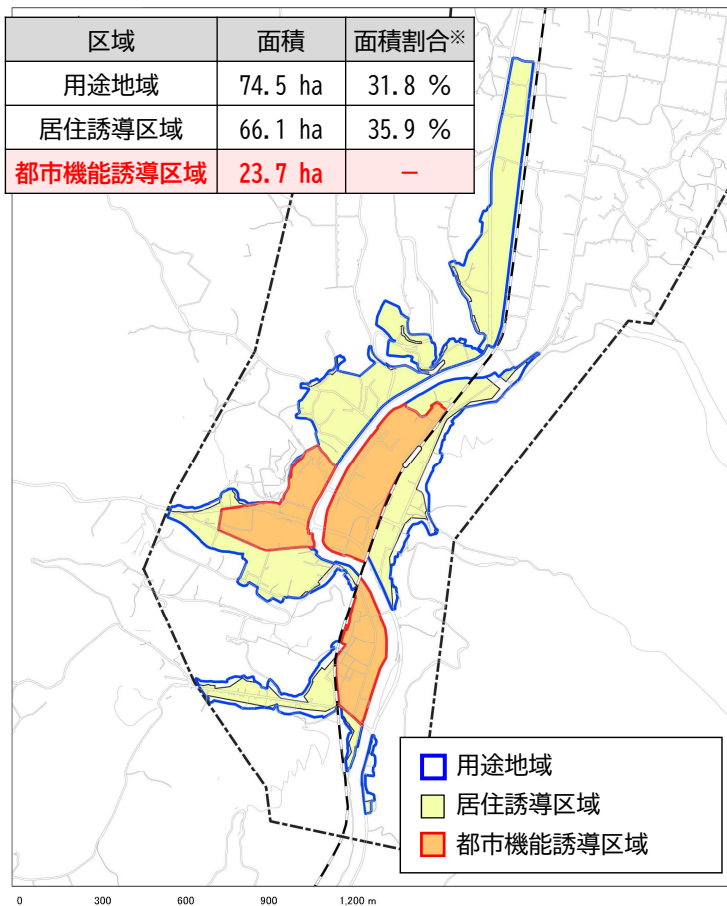
※面積割合：各区域の面積のうち、都市機能誘導区域が占める割合

東城地域 都市機能誘導区域と誘導施設



分類	誘導施設
行政	支所、消防署、交番
商業	大型商業施設（店舗の床面積1,000㎡以上）
金融	銀行、信用金庫、郵便局、J A
医療	病院
福祉	高齢者等福祉施設、老人介護支援センター、地域包括支援センター、居宅介護支援事業所、保健福祉センター
子育て	子育て支援センター、保育所等
文化・交流	文化施設、図書館、博物館、自治振興センター、スポーツ交流施設、観光交流施設
その他	レンタルオフィス、コワーキングスペース 交通交流施設（駅舎等）

西城地域 都市機能誘導区域と誘導施設



分類	誘導施設
行政	支所、交番
商業	大型商業施設（店舗の床面積1,000㎡以上）
金融	信用金庫、郵便局、J A
医療	病院
福祉	高齢者等福祉施設、老人介護支援センター、地域包括支援センター、居宅介護支援事業所、保健福祉センター
子育て	子育て支援センター、保育所等
文化・交流	図書館、自治振興センター、スポーツ交流施設
その他	交通交流施設（駅舎等）

※面積割合：各区域の面積のうち、都市機能誘導区域が占める割合

第7章 防災指針

策定の背景

近年、自然災害は頻発・激甚化の傾向を見せており、まちづくりの検討においても防災・減災の観点からの検討を行うことが必要となっています。そのため、災害リスクが高い地域について居住誘導区域からの原則除外を徹底する必要があります。また、都市の防災機能を確保するため、令和2年9月には都市再生特別措置法が改正されました。この法改正により、計画的かつ着実に必要な防災・減災対策に取り組まなければならないことが示されました。

本市の用途地域内には、ハザードマップによる浸水想定区域や、土砂災害警戒区域に設定されているエリアがあります。しかし、既に市街地が形成され、多くの公共施設などが集積している中で、利便性やまちづくりを進めるには、浸水想定区域や土砂災害警戒区域を除外した誘導区域を設定することは難しい状況です。

そこで本市では、「立地適正化計画」の中に「防災指針」を定め、「庄原市強靱化地域計画」や「庄原市地域防災計画」による防災・減災対策と、自助・共助・公助の取組を強化し、災害に強く安全で安心に暮らせるまちづくりを推進していきます。

課題の抽出と防災まちづくりに向けた取組方針

- 浸水想定区域や、土砂災害警戒区域に指定されるエリアの課題と、防災まちづくりに向けた取組方針は以下の通りです。

	都市防災における課題	取組方針	
庄原地域	西城川沿い ○浸水深3.0m以上、備後庄原駅周辺を含む ○浸水継続時間72時間以上のエリア	災害リスクの低減【ソフト】 ○地域防災計画・強靱化地域計画等に基づく対策の推進	災害リスクの低減【ハード】 ○河川改修等の推進 ○公共施設の耐震化・長寿命化の推進 ○避難路・排水路の整備
	戸郷川沿い ○浸水深3.0m以上、庄原IC周辺を含む ○避難所800m圏外のエリア	災害リスクの低減【ソフト】 ○地域防災計画・強靱化地域計画等に基づく対策の推進	災害リスクの低減【ハード】 ○避難路・排水路の整備
東城地域	成羽川沿い ○広範囲で浸水深3.0m以上、東城支所や東城駅の周辺を含む ○誘導区域の縁辺部に土砂災害リスク	災害リスクの低減【ソフト】 ○地域防災計画・強靱化地域計画等に基づく対策の推進	災害リスクの低減【ハード】 ○河川改修等の推進 ○砂防ダム等の整備 ○崩落防止工事等 ○公共施設の耐震化・長寿命化の推進 ○避難路・排水路の整備
	東城IC周辺 ○広範囲で浸水深3.0m以上 ○洪水に対し避難所800m圏外のエリア ○浸水継続時間72時間以上のエリア ○誘導区域の縁辺部に土砂災害リスク	災害リスクの低減【ソフト】 ○地域防災計画・強靱化地域計画等に基づく対策の推進	災害リスクの低減【ハード】 ○砂防ダム等の整備 ○崩落防止工事等 ○避難路・排水路の整備
西城地域	西城川沿い ○広範囲で浸水深3.0m以上、西城支所や備後西城駅の周辺を含む ○芸備線の東側に土砂災害リスク	災害リスクの低減【ソフト】 ○地域防災計画・強靱化地域計画等に基づく対策の推進	災害リスクの低減【ハード】 ○一定計画に基づく河川改修等の推進 ○砂防ダム等の整備 ○崩落防止工事等 ○公共施設の耐震化・長寿命化の推進 ○避難路・排水路の整備
	西城比和線沿線 ○西城比和線の両側に土砂災害リスク	災害リスクの低減【ソフト】 ○地域防災計画・強靱化地域計画等に基づく対策の推進	災害リスクの低減【ハード】 ○砂防ダム等の整備 ○崩落防止工事等
	取組方針		
エリア全般	災害リスクの回避 ○レッドゾーン等を誘導区域から除外 ○浸水想定区域における防災機能の充実	災害リスクの低減【ソフト】 ○地域防災計画・強靱化地域計画等に基づく対策の推進	災害リスクの低減【ハード】 ○大規模盛土造成地の調査の促進

第8章 誘導施策

誘導施策の概要

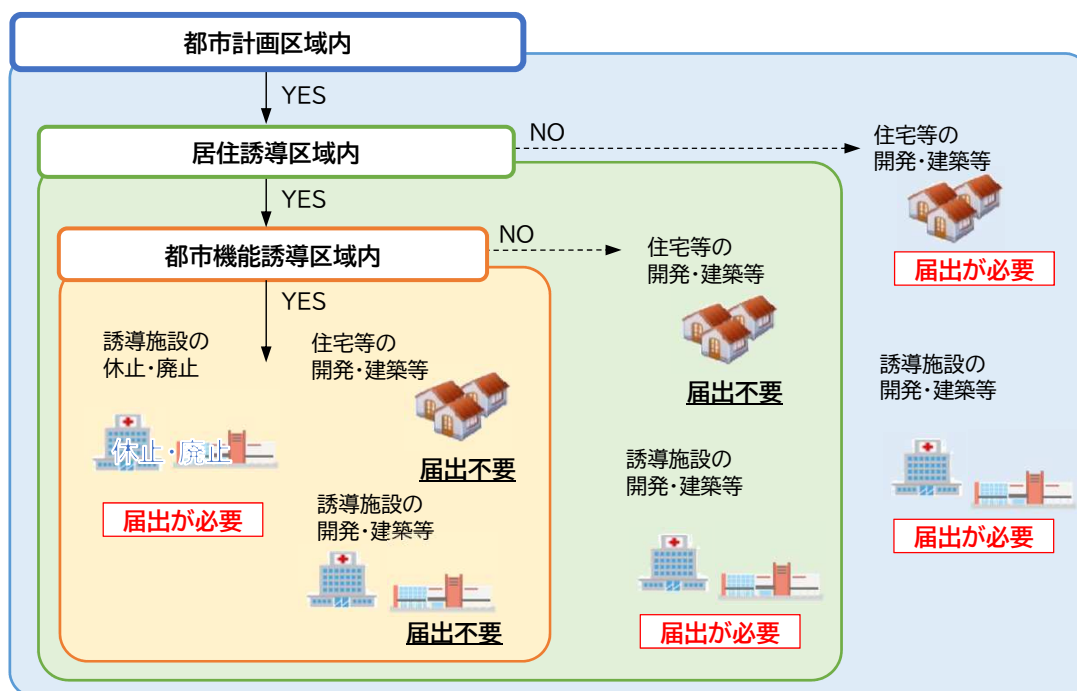
- 「第2期庄原市長期総合計画・後期実施計画」では、市全域において居住及び都市機能に関する事業を実施しています。今後もこれらの施策を推進し、多極型の「コンパクト・プラス・ネットワーク」に取り組みます。

【市の施策】

施策体系	都市機能を誘導する施策	居住を誘導する施策
“絆”が実感できるまち	■公共施設の機能充実	■移住・定住の促進 ・空き家バンク ・定住促進奨励事業
“にぎわい”が実感できるまち	■にぎわいを創出する事業者への支援 ・企業立地助成/促進活動事業 ・中小企業振興助成事業	■快適な居住環境の促進 ・花と緑のまちづくり推進事業 ・住宅リフォーム支援事業
“快適な暮らし”が実感できるまち	■まちなか整備の推進 ・まちなか活性化補助事業 ・都市再生整備計画事業	■生活基盤として必要な機能の維持・向上 ・生活道整備補助金 ・木造耐震改修促進事業
“あんしん”が実感できるまち	■医療・福祉・子育て施設の強化・充実 ・救急医療運営補助事業 ・介護人材確保・定着支援事業	■市民の健康な生活や子育てへのサポート ・休日診療事業 ・高齢者等生活支援事業
“学びと誇り”が実感できるまち	■教育・文化施設の強化・充実 ・私立幼稚園支援事業	■教育・文化活動へのサポート ・生涯学習推進事業 ・芸術文化振興事業

届出制度

- 都市再生特別措置法の規定により、本計画の計画区域において、以下の行為を行おうとするときは、着手する（休止又は廃止する）30日前までに、市への届出を行うことが義務付けられます。



都市のスポンジ化への対応

- 生活利便性の低下や治安・景観の悪化等を招く「都市のスポンジ化」への対応策として、低未利用土地の利用と管理のための指針や、低未利用土地権利設定等促進計画制度等を推進します。

第9章 計画の進捗管理

目標値の設定

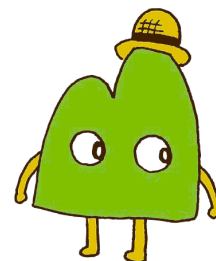
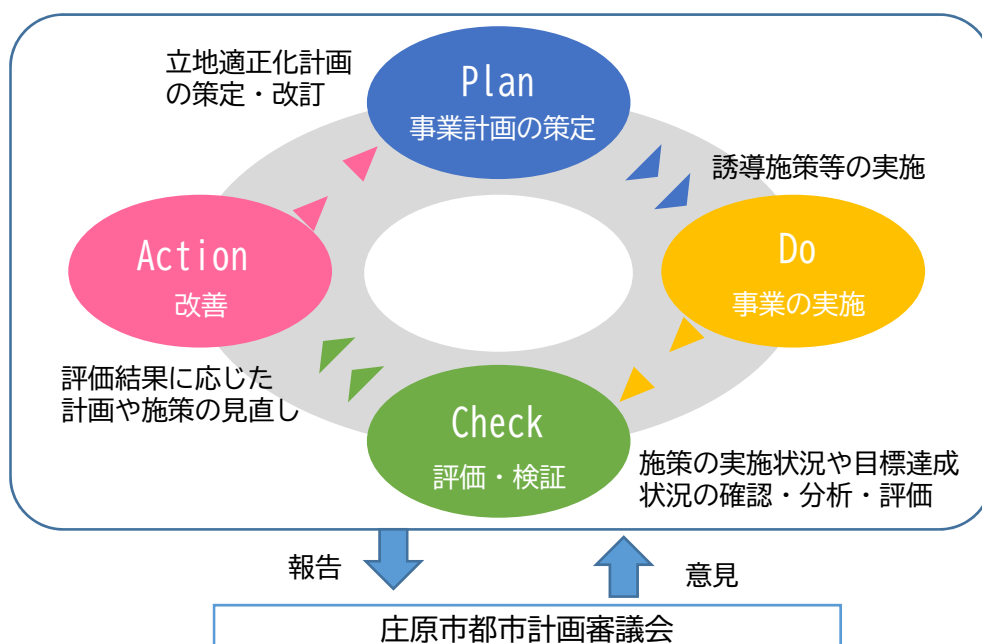
- 目指すまちづくりの進捗状況や取組の妥当性を定量的に評価する観点から、客観的なデータの取得が可能な評価指標を設定したうえで目標値を設定します。

【設定する目標値】

評価指標	地域	現況値		目標値 (R22)	備考
①居住誘導区域内の人口密度	庄原	16.7 人/ha (R2)	⇒	15.0 人/ha	予測値:13.8 人/ha (R22)より8.7%増
	東城	14.8 人/ha (R2)	⇒	11.0 人/ha	予測値:10.4 人/ha (R22)より5.8%増
	西城	12.9 人/ha (R2)	⇒	9.0 人/ha	予測値:8.4 人/ha (R22)より7.1%増
②都市機能誘導区域内の誘導施設の件数	庄原	30 件(R4)	⇒	30 件以上	誘導施設に設定した、商業・医療・福祉・子育て・金融・行政・文化交流・その他の各機能を持つ施設数の合計
	東城	24 件(R4)	⇒	24 件以上	
	西城	16 件(R4)	⇒	16 件以上	
③公共交通の利用者数	全域	311,481 人/年 (R1)	⇒	340,000 人/年以上	市内を運行する公共交通の利用者数 JR市内駅乗車人数と路線バス・市運行生活交通路線・自家用有償旅客運送(交通空白地)・市民タクシーの市内利用者数の合計

進捗管理の方針

- 本計画の進捗管理のため、国勢調査と合わせて、計画に基づく施策の実施状況の確認や、目標達成状況の確認・分析・評価を行います。その上で、計画や施策の見直し・改善を図る、いわゆる「PDCAサイクル」を繰り返すことにより、計画の目標とする都市構造の着実な実現を目指します。





庄原市
SHOBARA CITY