

## 第5章 誘導施策・評価指標

### 5-1 誘導施策

#### (1) 誘導方針・誘導施策

##### 【まちづくりの方針1】生活者や来訪者、人と人との交流が盛んなまちの形成

- ① 様々な都市機能の維持・誘導により、中心拠点の魅力を高め、町内のみならず町外も含めた求心力を高めます。

(具体的な取組の例)

- ・ 商業施設の利用促進に向けた取組の支援
- ・ 新規創業支援事業等を活用した創業・起業の支援

- ② 公共施設の集約・再配置、低未利用地の活用と連携した都市機能の誘導により、にぎわい、健康増進や多世代交流の活性化を図ります。

(具体的な取組の例)

- ・ 公共施設の統廃合の推進
- ・ 町有土地・建物等の民間での利活用の促進

- ③ インターチェンジ周辺の交通ポテンシャルを活かした、市街地の回遊性や賑わいの向上・拡大を図ります。

(具体的な取組の例)

- ・ 道の駅を中心としたインフォメーション機能の強化
- ・ 観光客が利用できる駐車場の整備
- ・ 旧街道沿いのまちなみ環境の整備、空き家の再生・活用等

#### 【世羅町商工会の新規創業支援助成金のスキーム】

世羅町商工会

#### 『新規創業支援助成金』

世羅町商工会は、世羅町内における商工業の発展と繁栄に寄与することを目的として、世羅町内での新たな操業を志す起業家に対し、創業時の経営安定と円滑な事業展開を支援することを目的に新規創業支援助成金事業を創設いたしました。

- ・ 新たに会社を設立する
- ・ 新たに個人で事業を開始する
- ・ 現業種と異なる事業を始める



創業（第二創業）  
お考えのみなさまを  
支援します

創業時に要する「開業費・販売促進費・備品購入ならびに設備投資」などに係る自己負担費用額の（商工会が定める対象外費用を除く）

最大 50 万円を上限に助成します。【助成率 1 / 2】  
(例：100 万円を超える事業費で 50 万円の助成金)

出典：世羅町商工会HP

**【まちづくりの方針2】子育て世代や高齢者等が住みたくなる居住環境の形成**

- ① 居住誘導区域では、安全かつ快適に住み続けられるよう、適切な規制や住環境の整備を推進します。

(具体的な取組の例)

- ・防災に関する情報発信の強化や、土砂災害危険区域などの災害危険区域内の新規開発の抑制
- ・自主防災組織に対する自主防災活動への支援
- ・狭あいな道路の解消やだれもが歩きやすい歩行者環境の整備

- ② 子育て世代や高齢者等が住みたくなる生活サービスの充実を図ります。

(具体的な取組の例)

- ・都市施設等と連携した子どもの居場所づくり
- ・高齢者等の外出支援サービスの提供
- ・子育て世代や高齢者等の相談窓口の強化

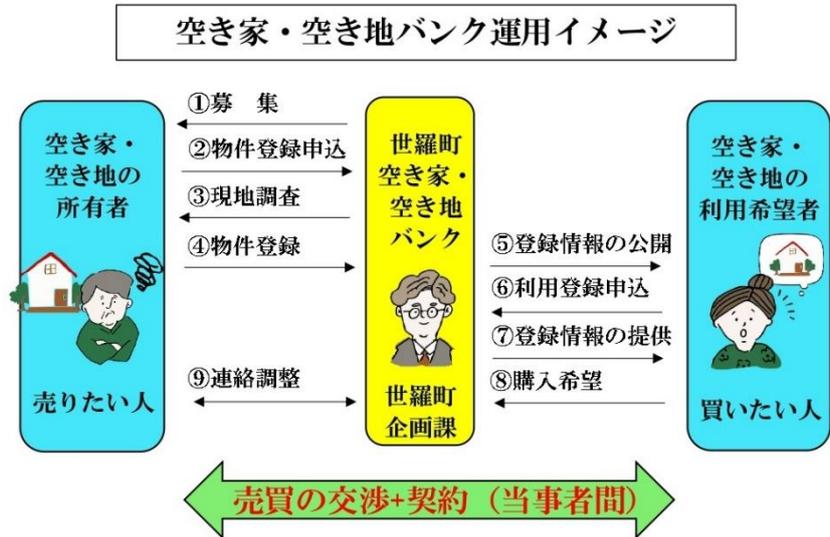
- ③ 空き家・空き地等の低未利用地を活用した定住・移住を促進します。

(具体的な取組の例)

- ・空き家・空き地を活用した定住促進
- ・空き家等活用促進区域の指定検討
- ・広島型ランドバンク事業等を活用した居住誘導区域内の宅地供給検討
- ・低未利用地を活用した住宅団地開発支援検討

**【世羅町空き家・空き地バンク事業】**

【目的】 現在使われていない空き家・空き地の有効活用により、地域の活性化を図る。  
 【仕組み】 使用していない住宅又は土地の所有者から登録申込みを受けた物件の情報を、町内へ移住・定住するために空き家又は空き地の利用を希望する方々に紹介する。



### 【まちづくりの方針3】 集落に住む人々が安心して住み続けられるまちの実現

- ① 既存の集落地では、町の基幹的産業である農業の生産基盤や農業振興体制の整備を進め、豊かな自然環境や優良な農地等との調和に配慮した居住環境の維持を図ります。

(具体的な取組の例)

- ・ 将来に向けた農業生産活動の継続を支援
- ・ 農業用施設の維持・質的向上を図る共同活動の支援
- ・ 暮らしに必要な生活基盤の維持

- ② 集落地においても、市街地の都市機能が提供するサービスを利用しやすい、多様なネットワークを構築します。

(具体的な取組の例)

- ・ 運行エリアやダイヤの見直しなど、せらまちタクシーのサービス見直し
- ・ デジタル技術を活用したせらまちタクシーの利便性向上・効率化
- ・ せらまちタクシー・自家用有償旅客運送に関するルールの明確化と周知

- ③ 西部地域拠点周辺は、西部地域における生活利便機能の中心的役割を果たす拠点として、サービスの維持に努めます。

(具体的な取組の例)

- ・ せらにし支所における行政サービスの維持
- ・ せらにし支所周辺における生活サービス機能の維持

### ◇ 支援事業の活用について

各施策、事業の推進にあたっては、国や県の支援事業等の活用を検討することとします。現時点で想定される支援事業を、下記に例示します。

- |                        |               |
|------------------------|---------------|
| ・ 都市構造再編集集中支援事業        | ・ 都市防災総合推進事業  |
| ・ 都市・地域総合交通戦略推進事業      | ・ 優良建築物等整備事業  |
| ・ 都市再生整備計画事業           | ・ 住宅耐震化推進事業   |
| ・ 地域公共交通再構築事業          | ・ 公営住宅整備事業    |
| ・ まちなかウォークアブル推進事業      | ・ 空き家対策総合支援事業 |
| ・ 集約都市（コンパクトシティ）形成支援事業 | ・ 空き家再生等推進事業  |
| ・ 都市再生区画整理事業           | ・ 広島型ランドバンク事業 |

## 5-2 評価指標

### (1) 評価指標

誘導施策の進捗状況を把握するための評価指標について、都市機能の維持・誘導、居住の誘導、地域防災力の向上及び公共交通の維持・活用の観点から設定します。

なお、目標年は、本計画の目標年次である令和27(2045)年としますが、原則として5年ごとに指標の計測を行います。

#### 【都市機能の維持・誘導に係る指標】

##### ◇都市機能誘導区域内の誘導施設数

- ・都市機能誘導区域内に立地している誘導施設（7種類22施設）を維持し、町民の生活拠点としてふさわしい多様な機能の集積による利便性を維持する。

評価指標	基準年 令和6(2024)年	中間年 令和17(2035)年	目標年 令和27(2045)年
都市機能誘導区域内の誘導施設数	22	22	22

※ ただし、公共施設の統廃合に伴う減少は対象外とする。

(22施設の内訳)

行政機能（役場、消防署、警察署）：3

福祉機能（地域包括支援センター）：1

子育て機能（子育て包括支援センター）：1

教育・文化機能（図書館、文化センター）：3

商業機能（大規模小売店）：9

医療機能（病院）：1

金融機能（銀行、信用組合、農業協同組合）：4

#### 【居住の誘導に係る指標】

##### ◇居住誘導区域内の人口密度

- ・居住誘導区域内の人口が令和2(2020)年から令和27(2045)年にかけて約三分の二に減少することが見込まれる中、人口密度の減少幅を小さくすることで、都市機能を維持する。

評価指標	基準年 令和2(2020)年	中間年 令和17(2035)年	目標年 令和27(2045)年
居住誘導区域内の人口密度	14.5人/ha	(将来予測 11.6人/ha) ⇒12.5人/ha	(将来予測 9.7人/ha) ⇒11.5人/ha
人口ビジョン(全町)の 目標人口/推計人口	15,125人	12,368/11,469 (約1.08)	10,954/9,173 (約1.19)

※ 指標値は、将来予測人口密度に推計人口に対する目標人口の比率（R17約1.08、R27約1.19）をかけた数値

※ 推計人口は国立社会保障・人口問題研究所の推計による将来人口、目標人口は世羅町人口ビジョン（令和3年3月）にて推計人口を元に独自推計した将来展望による目標人口

## 【地域防災力の向上に係る指標】

## ◇防災士養成講座受講者数

・防災士制度を活用し、地域の防災リーダーを養成することで、地域の防災力向上を図る。

評価指標	基準年 令和6(2024)年	中間年 令和17(2035)年	目標年 令和27(2045)年
防災士養成講座受講者数	3人/年	3人/年	3人/年

## 【公共交通に係る指標】

## ◇せらまちタクシー利用者のうち、大田・甲山地区が降車地となっている利用者数

・市街地地域（大田・甲山地区）を降車地とする、せらまちタクシー利用者数の減少幅を小さくすることで、都市機能を維持する。

評価指標	基準年 令和5(2023)年	中間年 令和17(2035)年	目標年 令和27(2045)年
せらまちタクシー利用者のうち、大田・甲山地区が降車地となっている利用者数	11,257人/年	9,657人/年	8,553人/年
(参考)推計人口をもとに推計した将来の利用者数	-	9,012人	7,207人

※ 本計画の趣旨に鑑み、指標は市街地地域外から市街地地域（大田・甲山地区）への利用者数とする

※ 指標値は、目標人口をもとに推計

※ 推計人口は国立社会保障・人口問題研究所の推計による将来人口、目標人口は世羅町人口ビジョン（令和3年3月）にて推計人口を元に独自推計した将来展望による目標人口

## 【低未利用地に係る指数】

## ◇空き家バンクの契約成立件数（年平均）

・町内の空き家を有効に活用することで、ストックの有効活用を図る。

評価指標	基準年 令和6(2024)年	中間年 令和17(2035)年	目標年 令和27(2045)年
空き家バンクの成立数	9.4件/年	11件/年	13件/年
※数値について	R1～5(2019～2023)年の平均	R6～16(2024～2034)年の平均	R17～26(2035～2044)年の平均

## (2) 期待される効果

評価指標の達成により期待される効果について設定します。

### ◇市街地の集客力の維持

- ・現在、世羅町中心部には大規模商業施設が複数立地し、人口1人当たりの小売業販売額は県平均とおおむね同水準である。この小売業の集積を維持することで、町民の生活利便性を維持するとともに、市街地の集客力を維持し、市街地の活力を維持する。

評価指標	基準年 令和3(2021)年	中間年 令和17(2035)年	目標年 令和27(2045)年
人口1人当たり小売業年間商品販売額の県平均に対する比率	97.2% (105.3万円/人)	97%	97%

(参考) 広島県との比較

		平成19(2007)年	平成26(2014)年	令和3(2021)年
一人当たり小売業年間商品販売額	世羅町	106.5	101.0	105.3
	広島県	108.6	97.7	108.3
県平均に対する比率		98.1%	103.4%	97.2%

小売業年間商品販売額の出典：平成19年、平成26年は商業統計、令和3年は経済センサス

### ◇市街地の固定資産価値の下落抑制

- ・世羅町における最も地価が高い調査地点は、世羅郡世羅町大字西上原字流494番4外（商業地、都市機能誘導区域内）であり、2024年地価公示価格が25,100円/㎡で、前年比95.1%（4.9%下落、過去4年間で16.3%の下落）と下落傾向で推移している。
- ・都市機能を維持・集約し、その周辺に居住を誘導することで、市街地の地価の下落抑制を図る。

評価指標	基準年 令和6(2024)年	中間年 令和17(2035)年	目標年 令和27(2045)年
都市機能誘導区域内の商業地の地価	25,100円/㎡	22,600円/㎡	22,600円/㎡

中間年までの11年間で、約10%の下落を見込み、その後維持する

### 5-3 届出制度

立地適正化計画の対象区域（都市計画区域）内における開発等の動きを把握するため、一定の行為に対して、都市再生特別措置法に基づく届出が義務付けられます。なお、本届出制度は開発行為、建築等行為を規制するものではありませんが、届出をしないで、又は虚偽の届出をして届出対象行為を行った場合は、法第130条の規定により30万円以下の罰金に処せられる場合があります。（誘導施設の休廃止を除く）

#### (1) 誘導施設に関する行為に必要な届出

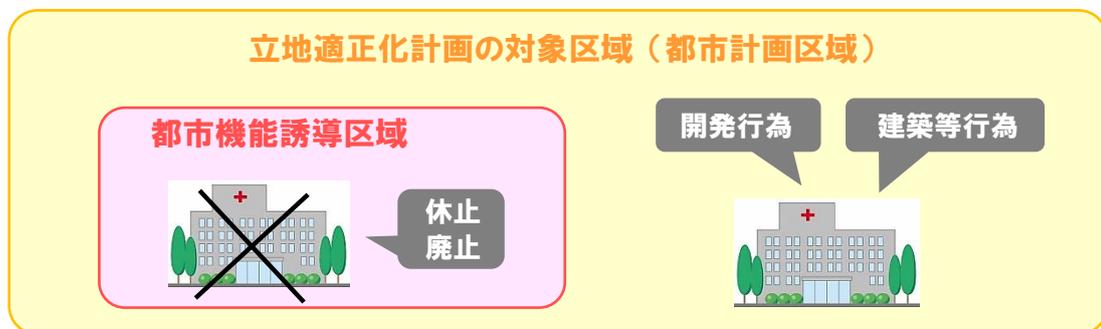
都市機能誘導区域外における誘導施設の整備の動きを把握するため、次の開発行為又は建築等行為を行う場合は、法第108条第1項の規定により、**開発行為等に着手する30日前までに**町長への届出が必要となります。（仮設のもの等を除く）

また、都市機能誘導区域内にある誘導施設の休廃止の動きを事前に把握するため、誘導施設を休止、又は廃止しようとする場合は、法第108条の2の規定により、**誘導施設を休止し、又は廃止しようとする日の30日前までに**、町長への届出が必要となります。

届出の対象となる行為		都市機能誘導区域	都市機能誘導区域外※
開発行為	誘導施設を有する建築物の建築を目的に行う開発行為	/	届出必要
建築等行為	① 誘導施設を有する建築物を新築する場合 ② 建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合 ③ 建築物の用途を変更し、誘導施設を有する建築物とする場合	/	届出必要
誘導施設の休廃止	既存の誘導施設を休止し、又は廃止しようとする場合	届出必要	/

※都市機能誘導区域外とは、立地適正化計画の対象区域である都市計画区域の内、都市機能誘導区域を除いた部分をいう。

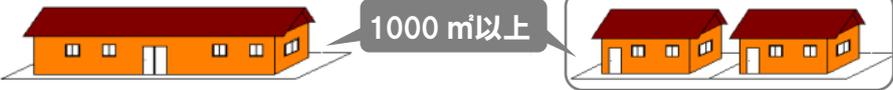
図 届出の対象となる行為



休止	施設の再開の意思がある場合をいう。（建替え、改築等を含む）
廃止	施設の再開の意思がない場合をいう。（移転を含む）

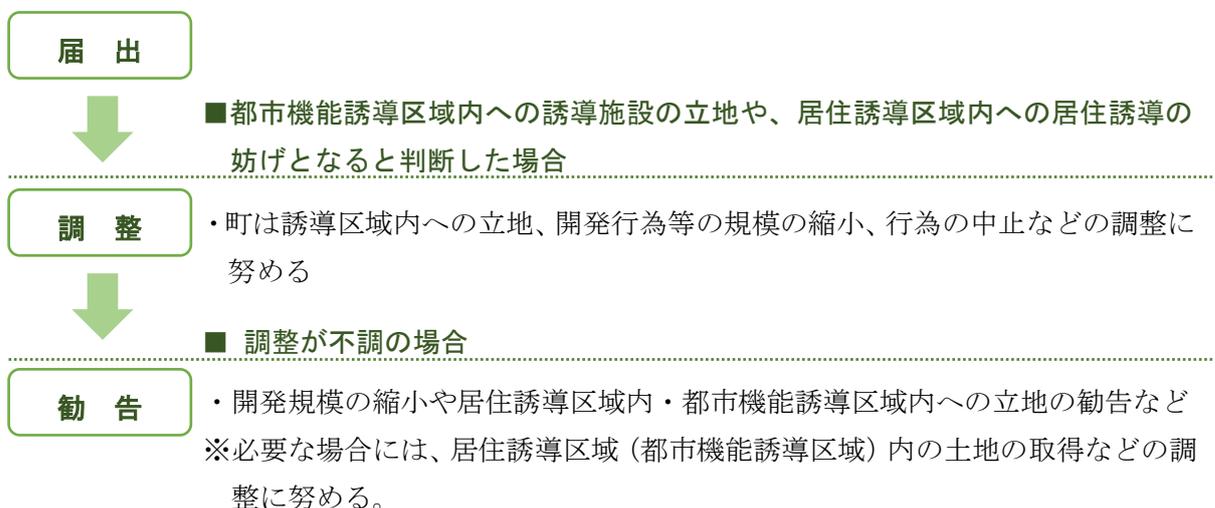
## (2) 住宅に関する行為に必要な届出

居住誘導区域外における住宅開発等の動向を把握するため、居住誘導区域外において次の開発行為又は建築等行為を行う場合は、法第88条第1項の規定により、**開発行為等に着手する30日前までに町長への届出が必要**となります。(仮設のもの等を除く)

届出の対象となる行為		居住誘導区域外
開発行為	3戸以上の住宅の建築目的の開発行為 	届出必要
	1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、規模が1000㎡以上のもの 	届出必要
建築等行為	3戸以上の住宅を新築しようとする場合 	届出必要
	建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合 	届出必要

## (3) 勧告制度

届出があった場合に、都市機能誘導区域内や居住誘導区域内において誘導施設の立地や居住の誘導を図るうえで支障があると認めるときは、立地を適正なものとするために必要な勧告や土地の取得についてのあっせんなどを行うことがあります。

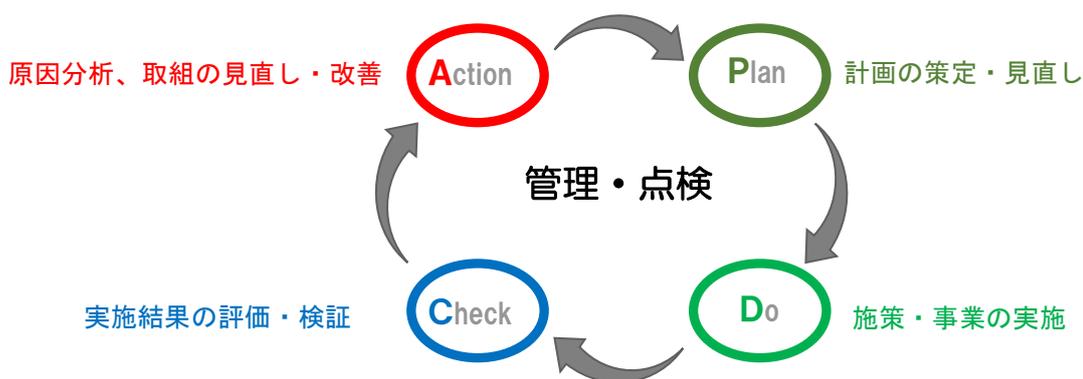


## 5-4 計画の推進に向けて

世羅町立地適正化計画の推進に向けて、次に示すような取組を継続的に実施します。

### (1) PDCAサイクルによる計画の進捗管理

本計画は、令和27(2045)年を目標とする長期的な計画であることから、実現に向けて、今後の社会情勢の変化や人口動向、施策や事業の進捗状況等を踏まえながら、PDCAサイクルによる計画的かつ適切な管理・点検を行い、継続的な改善に努めます。



### (2) 計画の見直し

立地適正化計画は、おおむね5年毎に計画に記載された施策・事業の実施状況について評価を行い、計画の進捗状況や妥当性等を精査・検証することが望ましいとされています。

本町においては、総合計画や都市計画マスタープラン等の上位・関連計画の見直しなどと整合を図るとともに、上記に示したPDCAサイクルによる進捗管理を行い、計画の進捗状況や妥当性、目標値などの評価指標の経過観察による検証等により、おおむね5年を目安に、必要に応じ計画の見直し・改定等を行います。

### (3) 誘導施策の見直し

誘導施策の見直しについては、計画の見直しに併せて行うものに加え、事業の実施状況や社会情勢、ニーズの変化に対応したものとするため、必要に応じて随時行うこととします。