

世羅町イメージキャラクター  
せら坊

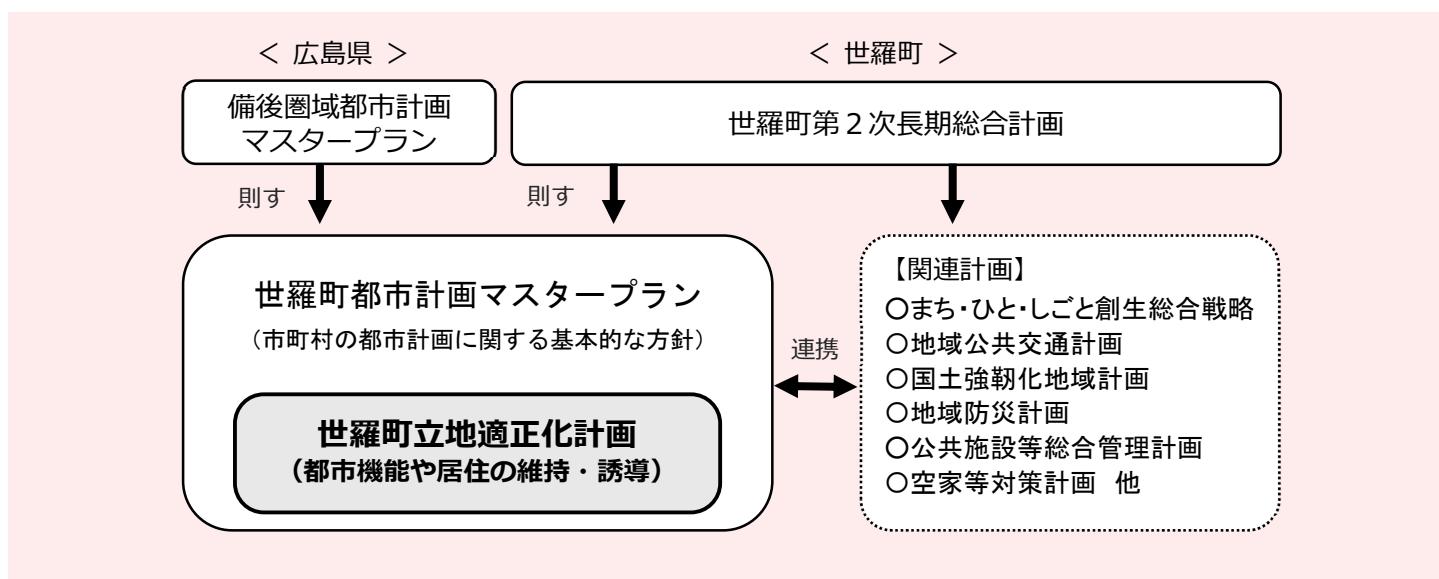
## 立地適正化計画策定の背景と目的

人口減少や少子高齢化、また近年頻発・激甚化する自然災害などの課題に直面する中、安心して暮らし続けることができるまちづくりの実現に向けた取組が求められています。

本町は、町域に比して都市計画区域が小さく、都市計画区域の外側に居住している町民が多くいます。しかし、全町民の生活を支える主要な都市機能は、大部分が都市計画区域内に立地しており、これらの施設を将来にわたって維持するとともに、これらの施設にアクセスできるネットワークを維持・形成することが、全町民が将来にわたって世羅町で暮らし続けるために重要です。

世羅町立地適正化計画は、本町の中心部に集積している都市機能を維持し、全町民とつなぐ「コンパクト・プラス・ネットワーク型」まちづくりを推進することを目的として策定しました。

## 立地適正化計画の位置づけ

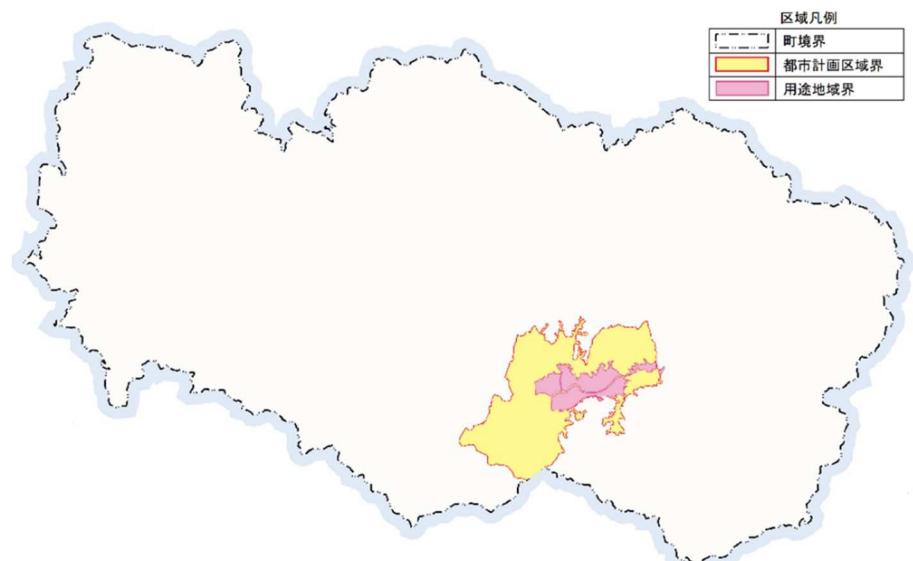


## 計画対象区域と目標年次

対象区域：世羅甲山都市計画区域

※ただし、全町民にとって必要な計画であるとの認識に基づき、都市計画区域外を含む全町域を視野に入れ、策定します。

目標年次：令和27（2045）年



## まちの現状～課題～課題解決の方向性～将来像～まちづくりの方針

世羅町の現状

<p>□人口</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・行政人口の約8割が市街地（用途地域）外に居住</li><li>・64歳以下の人口減少傾向が顕著</li><li>・都市計画区域外の人口減少が最も顕著</li></ul>	<p>□土地利用・都市機能</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・市街地内に都市機能施設が集積</li><li>・町内に低未利用地や活用可能な空家が多数分布</li><li>・住宅の新築は、用途地域やその縁辺の白地地域で活発</li></ul>	<p>□災害</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・用途地域の中央に洪水浸水想定区域</li></ul>	<p>□地域活動</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・住民自治組織の活動拠点である自治センターの存在</li></ul>	<p>□観光・産業</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・年間200万人の観光入込客があるが、市街地への周遊が少ない</li><li>・農業を基幹産業とした6次産業が盛ん</li><li>・後継者不足による耕地面積の減少</li></ul>
--	--	--	---	--

まちづくりの課題

都市機能や居住が集約された持続可能な都市の構築	公共施設の適正配置や既存ストックの有効活用による効率的な都市経営	防災・減災対策の推進による安全・安心な居住環境の確保	個性ある地域資源を活かした町の魅力や活力の維持・創出	自治センターを活かし、地域特性に応じた移動・輸送サービスの確保
-------------------------	----------------------------------	----------------------------	----------------------------	---------------------------------

対策を講じない場合の懸念

### 市街地地域

人口密度の低下により市街地地域の生活利便施設が撤退し、まち全体の生活利便性や活力が低下

### 市街地地域外

行政人口の約8割を占める市街地地域外（集落部）での生活持続が困難に

課題解決の方向性

#### 市街地地域の都市機能の維持

⇒既に都市機能の集積するエリアを中心とした都市機能の維持・誘導、人口密度の維持を図る取組の展開

##### 《都市機能の維持・誘導》

- ・町民の日常生活を支える生活利便施設の維持
- ・地域資源の活用や公共施設の再配置などによる町内外の人々の交流やにぎわいを増進させる環境の創出

##### 《市街地人口密度の維持》

- ・若者、子育て世代、高齢者等あらゆる人が住みたくなる居住環境の創出や公共交通サービスと連携した居住誘導
- ・災害リスクの低い地域への居住の誘導

#### 市街地地域外における生活環境の維持

⇒地域コミュニティの維持や市街地の生活サービスを受けられる取組の展開

##### 《集落のコミュニティの活性化》

- ・自治センターを核とした共助の仕組みづくり

##### 《移動・輸送サービスの維持・充実》

- ・集落に居ながら市街地の都市機能が提供する生活サービスを受けることができる環境づくり（例：移動販売、買物場の創設、DXの活用など）

将来像

## いつまでも住み続けたい日本一のふるさと「農村都市せら」の実現

まちづくりの方針

### 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

### 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

### 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

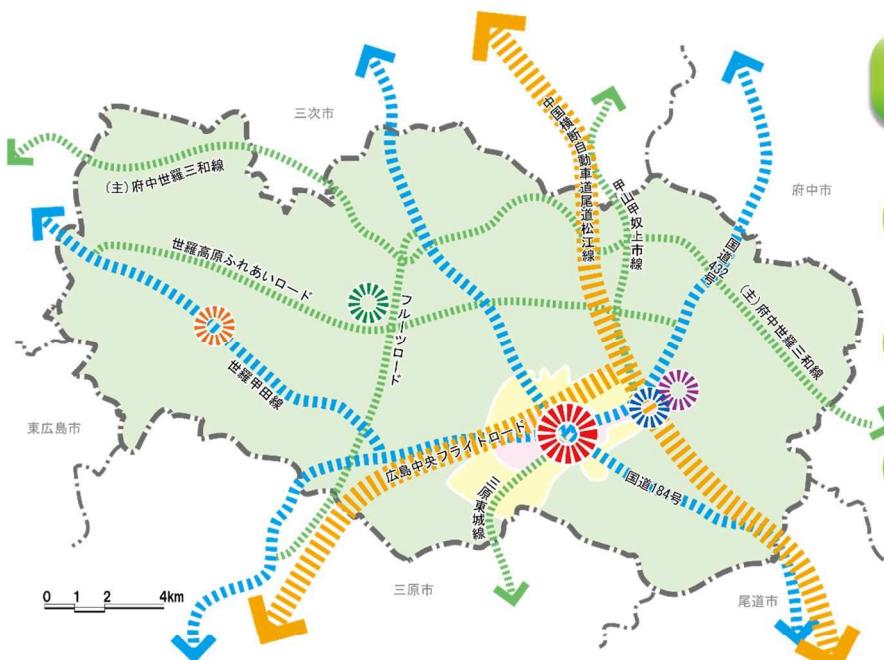
# いつまでも住み続けたい日本一のふるさと 「農村都市せら」の実現に向けて

## まちづくりの方針に基づく将来イメージ



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	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	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
市街地地域に立地している各種の都市機能を維持するとともに、既存ストックの有効活用を図ることで、魅力的な市街地環境の創出や都市的な生活サービスの提供を図り、新たな創業・起業や雇用創出の場としても活用されるまちづくりを目指します。	多様なライフスタイルやニーズに応じた居住環境の提供を図り、子育て世代や高齢者等をはじめ、あらゆる人が住みたくなる、安全・便利で快適な居住の場の形成を目指します。	市街地地域外の集落は、人や物の移動等により市街地地域の都市機能が提供する生活サービスを受けながら、慣れ親しんだコミュニティを守り、暮らし続けることができるまちづくりを目指します。

## 将来都市構造



## 地域別まちづくりの目標

### いつまでも住み続けたい 日本一のふるさと「農村都市せら」の実現

#### 市街地地域

都市機能がコンパクトにまとまり、  
交流と賑わいがあふれる  
町の玄間にふさわしい地域づくり

#### 市街地周辺地域

良好な自然と農業環境が共存し、  
ゆとりある居住環境のある地域づくり

#### 自然共生地域

豊かな自然環境と美しい田園風景に包まれ、  
農業生産や観光交流等を通じ、  
活力と持続性のある地域づくり

#### ■凡例

	中心拠点		情報・交通拠点		広域連携軸		生産交流軸		市街地地域
	西部地域拠点		交流拠点		地域連携軸		市街地環状軸		市街地周辺地域
	新産業拠点								自然共生地域

(世羅町都市計画マスタープランより)

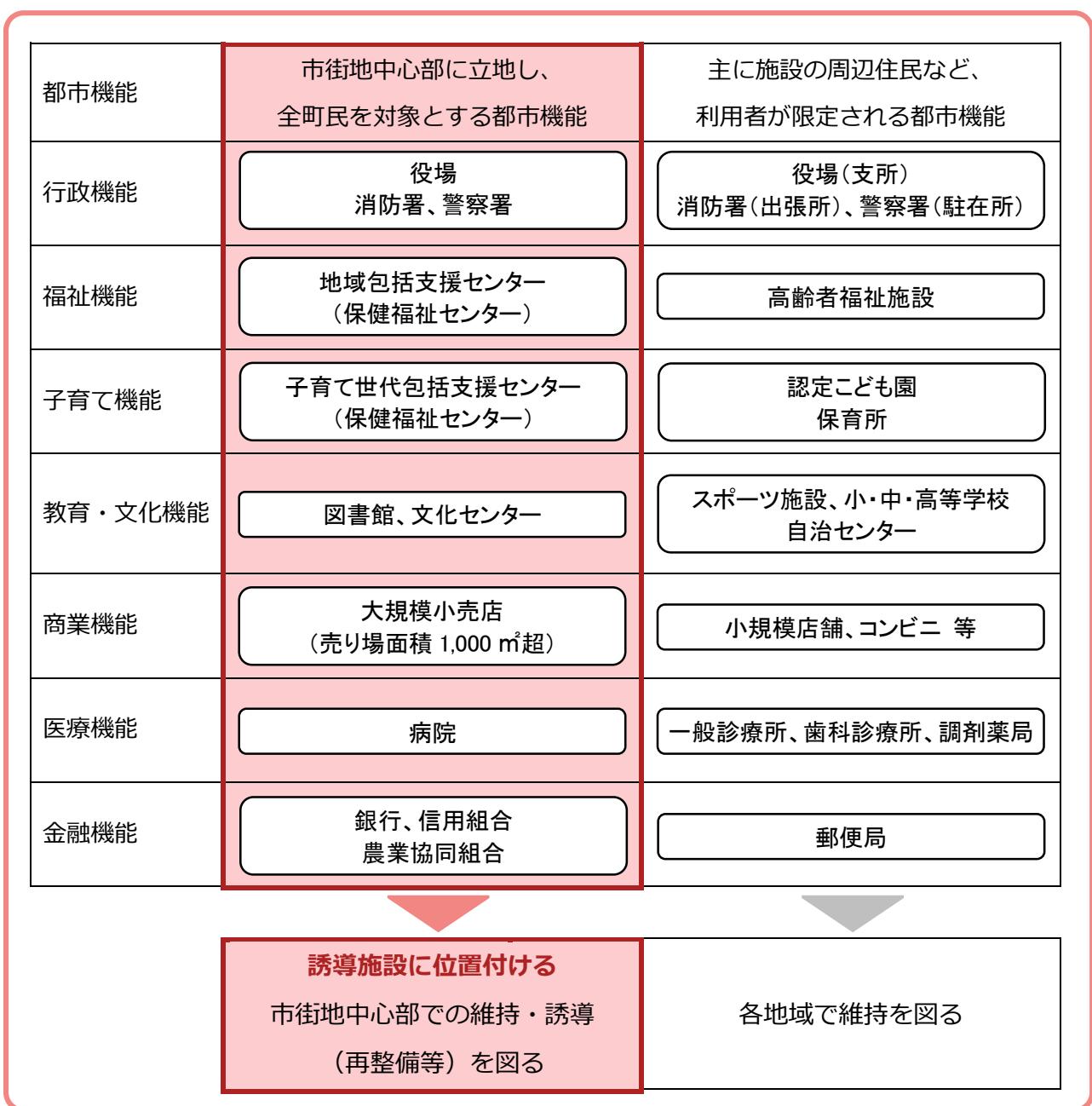
## 町民の日常生活を支える『誘導施設』

誘導施設は、町民の日常生活を支え都市機能誘導区域の都市機能の増進を図るために必要な施設のことです。都市計画運用指針では、居住者の共同の福祉や利便の向上を図るという観点から、次のような施設を誘導施設として定めることができます。

- ①病院・診療所等の医療施設、通所介護事業所等の社会福祉施設、小規模多機能型居宅介護事業所、地域包括支援センターその他の高齢化の中で必要性の高まる施設
- ②子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる保育所等の子育て支援施設、幼稚園や小学校等の教育施設
- ③集客力がありまちの賑わいを生み出す図書館、博物館等の文化施設や、スーパー・マーケット等の商業施設
- ④行政サービスの窓口機能を有する町役場等の行政施設 など

資料：第12版 都市計画運用指針（国土交通省）

本町は、都市計画区域外にも多くの人が暮らしていることから、各地域に必要なものは各地域で維持することを基本とし、現在市街地中心部に立地している全町民を対象とする都市機能を誘導施設に位置付けます。



## 誘導区域（都市機能誘導区域と居住誘導区域）

### □誘導施設を維持する場となる『都市機能誘導区域』

都市機能誘導区域とは、都市機能が集積し、周辺からアクセスの利便性が高い区域等、都市の拠点となるべき区域を設定するものです。全町民の日常生活を支えるため、世羅町都市計画マスタープランにおいて位置づけられている「すでに都市機能が集積する本町の中心をなす中心拠点」を基本として、都市機能誘導区域を定めます。

視 点	具体的な区域設定基準
都市機能の集積	<ul style="list-style-type: none"><li>・都市機能誘導施設から 300m圏</li></ul> <p>※ 300mはアンケート調査を参考に高齢者でも抵抗なく歩ける距離として設定</p>
公共交通の利便性	<ul style="list-style-type: none"><li>・1日3便以上運行するバス停から 300m圏</li></ul>

### 都市機能誘導区域の設定

都市機能の集積及び公共交通の利便性の両方を満たす区域を基本とし、次の条件で区域を設定

- ① 既存の都市機能誘導施設はすべて都市機能誘導区域に含める
- ② 道路や河川等の地形地物や用途地域の境界等により設定する
- ③ 大規模工場の敷地は、都市機能誘導区域から除外する

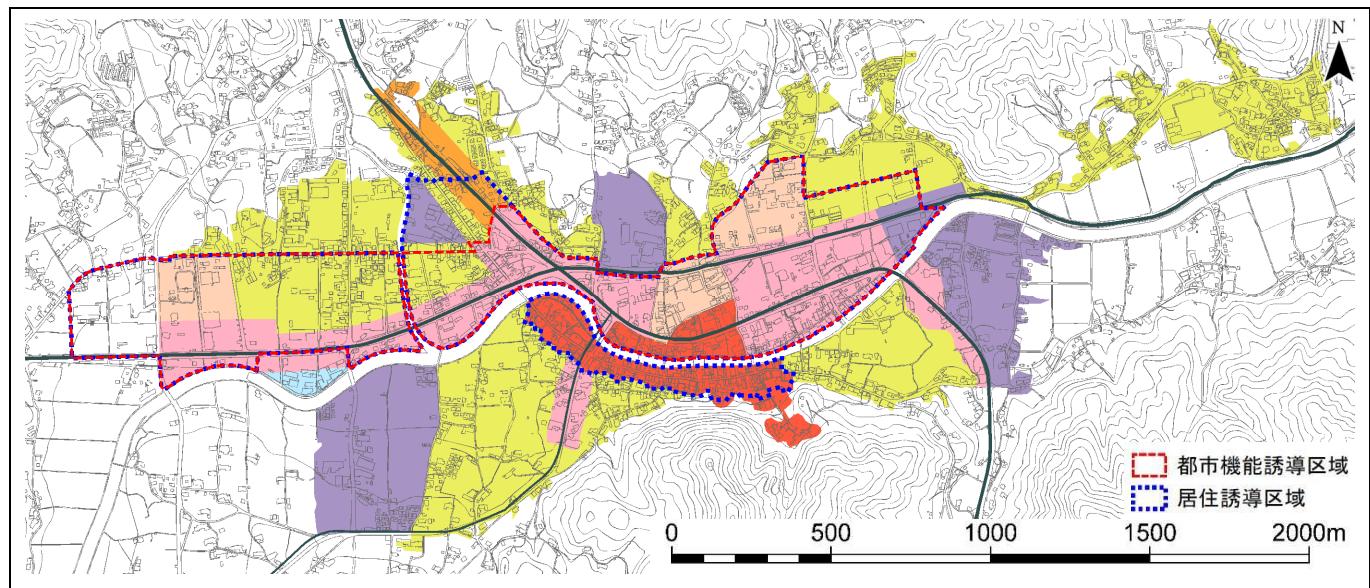
### □安全で便利に暮らすことができる『居住誘導区域』

居住誘導区域とは、少子高齢化がますます進行することが予測される中にあっても、安全で利便性の高い居住の場を維持することを目的として設定するものです。世羅町都市計画マスタープランにおいて位置づけられている「中心拠点を含み、都市的土地区画整理事業が進められている市街地地域」を基本として、居住誘導区域を定めます。

### 居住誘導区域の設定

まちづくりの方針に基づき、次の条件で区域を設定

- ① 徒歩で都市機能へのアクセスが可能なエリア 都市機能誘導区域
- ② 比較的人口密度が高く近年住宅の新築が多い、利便性の高い地域 旧国道184号線沿い
- ③ 災害リスクの高い区域や、居住を誘導することがふさわしくない区域を除外する



## 自然災害に強いまちづくりを推進するための『防災指針』

### □防災指針とは

防災指針とは、近年特に頻発・激甚化する自然災害に対応するため、災害リスクの高い地域を居住誘導区域から除外するなど、居住や都市機能の誘導と併せて都市の自然災害に対する防災・減災の推進を図るための指針です。

### □世羅町の災害リスクの状況

災害の種類	災害リスクの状況
土砂災害	土砂災害警戒区域（イエローゾーン）は、用途地域の縁辺部を中心に分布し、今高野山通り周辺など土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）に指定されている箇所もある。
水災害	1000 年に 1 度の降雨量を想定した浸水想定最大規模の河川氾濫による浸水想定区域は、芦田川沿いに広く分布し、一部に 3m 以上の洪水浸水想定区域も分布している。
地震災害	液状化による被害発生の可能性がある区域が用途地域縁辺部を含み、都市計画区域の北部や西部に広がっている。
地形災害	ため池浸水想定区域は、用途地域を含む広いエリアに分布しているが、2.0m を超えるような区域はなく、大部分が 0.5m 未満である。なお都市計画区域内に大規模盛土造成地はない。

### □取組方針

居住誘導区域からの除外が難しい災害リスクが存在する区域については、地域特性を踏まえ、コミュニティの維持や利便性等の様々な観点から、まちづくり全体の総合的なバランス、リスクの大きさに対する都市的土地区画整理事業を継続することの意義等を考慮してリスクを回避、低減させるための取組により安全なまちづくりを推進します。

### □具体的な取組・スケジュール

分類	方針	実施主体	実施中	具体的な取組	スケジュール		
					短期	中期	長期
災害リスクの回避	安全な場所への居住誘導	県 町	○	ハザードエリアにおける宅地開発や新築の抑制			
		国 県 町		ハザードエリアから居住誘導区域への住宅移転の支援、勧告			
	ハザードエリアにおける防災対策	県	○	国・県との連携による土砂災害警戒区域における砂防事業の促進			
		町		土砂災害特別警戒区域内の既存住宅へ土砂災害対策改修工事を支援			
災害リスクの低減	安全・安心・円滑な避難	町	○	安全な避難施設・避難路の確保			
		町	○	災害ハザード情報の周知や防災・避難情報の伝達			
	地域防災体制の強化	町	○	消防団や自主防災組織の活動支援			
		町	○	防災士養成講座受講者支援			
	ライフラインの早期復旧	町	○	水道管、下水管の耐震化			
		町	○	浄化槽台帳の整理・充実			
	建築物等の安全対策	町	○	公共建築や住宅の耐震化の促進			
		町	○	危険なブロック塀の点検・除去			
		町	○	空家適正管理の啓発、老朽危険空家の除去支援			
	災害に強い都市基盤の整備	県 町	○	災害に強い道路ネットワークの構築			
		県 町	○	公共土木構造物やため池等の老朽化対策			
		町	○	消防利水施設の計画的配置・整備			

## コンパクト・プラス・ネットワーク型まちづくりの誘導施策と評価指標

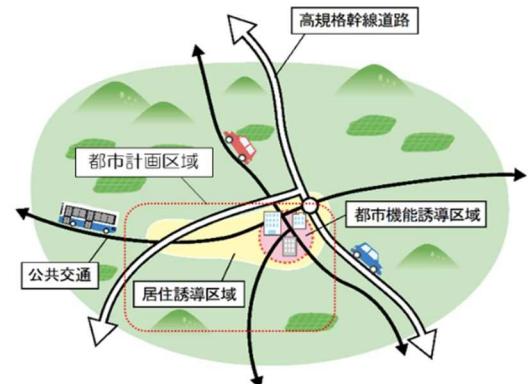
### □計画を推進するための『誘導施策』

まちづくりの方針	誘導施策
<b>方針1</b> 生活者や来訪者、人と人との交流が盛んなまちの形成	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>
<b>方針2</b> 子育て世代や高齢者等が住みたくなる居住環境の形成	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>空き地・空き家等の低未利用地を活用した定住・移住を促進します。</li> </ul>
<b>方針3</b> 集落に住む人々が安心して住み続けられるまちの実現	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>

### □計画の達成状況を管理する『評価指標』と期待される効果

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
居住誘導区域内の人口密度	14.5 人/ha	12.5 人/ha	11.5 人/ha
防災土養成講座受講者数	3 人/年	3 人/年	3 人/年
せらまちタクシーの利用者のうち大田・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
空き家バンクの成立数	9.4 件/年	11 件/年	13 件/年
効果指標	基準年 令和 6 (2024) 年	中間年 令和 17 (2035) 年	目標年 令和 27 (2045) 年
	人口 1 人当たり小売業年間販売額の県平均に対する比率	97.2% (105.3 万円/人)	97%
都市機能誘導区域内の商業地の地価	25,100 円/m <sup>2</sup>	22,600 円/m <sup>2</sup>	22,600 円/m <sup>2</sup>

都市機能誘導区域内の誘導施設や居住誘導区域内の人口の維持、公共交通の利用促進など、「コンパクト・プラス・ネットワーク型」まちづくりを推進することで、世羅町における商業の活性化や市街地の価値（地価）を維持し、人口減少下にあっても、町民の暮らしを支えることができる、持続可能なまちづくりを目指します。



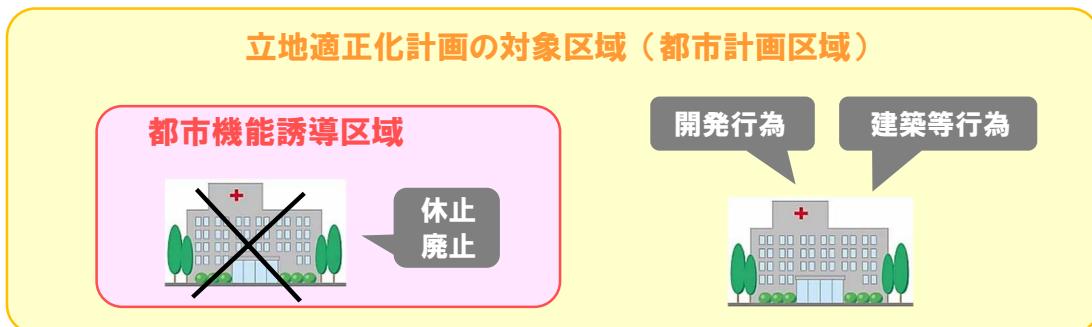
## 計画の推進に向けて

### □届出制度

#### (1) 誘導施設に関する行為に必要な届出

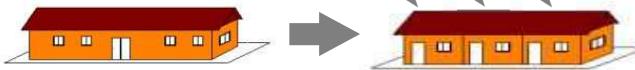
本計画の対象区域（都市計画区域）内における誘導施設の立地動向を把握するため、開発行為や建築等行為又は休廃止を行う場合は、着手（休廃止）する日の30日前までに町長への届出が必要となります。

#### 届出の対象となる行為



#### (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、法令により、居住誘導区域外で次の行為を行う場合には、着手する日の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		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
建築等行為	1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、規模が1000m³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
建築等行為	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

### □計画の見直し

#### ・PDCAサイクルによる計画の進捗管理と見直し

長期総合計画や都市計画マスターplan等の上位・関連計画の見直し等と整合を図るとともに、PDCAサイクルによる進捗管理を行い、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。

#### ・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、必要に応じて隨時行うこととします。



発行 / 世羅町

企画・編集 / 世羅町建設課

〒722-1192 広島県世羅郡世羅町大字西上原123番地1

TEL (0847) 22-5309 FAX (0847) 22-5921

URL <https://www.town.sera.hiroshima.jp/>



世羅町イメージキャラクター  
せらら