

世羅町立地適正化計画 第1回専門部会 資料 1



世羅町 立地適正化計画 について

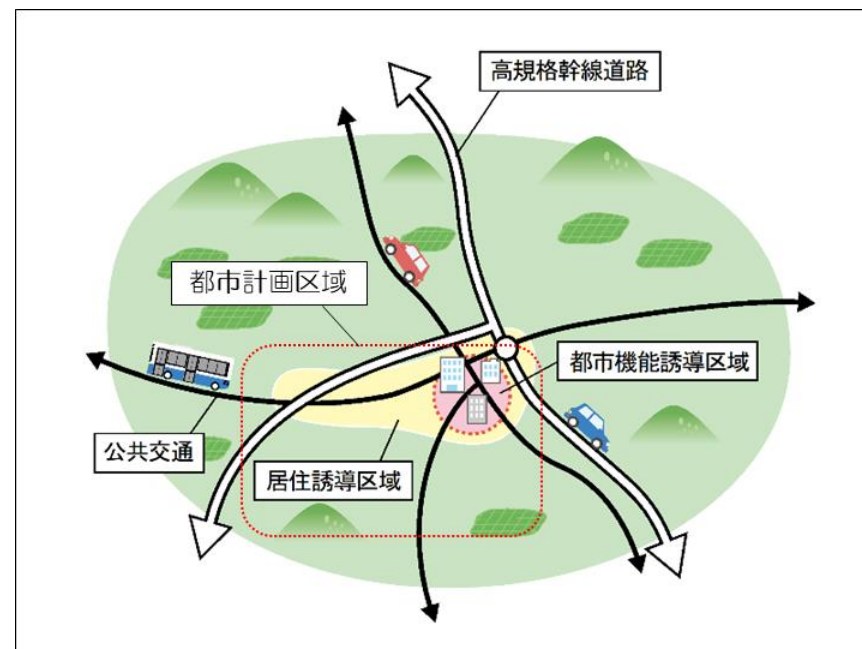
立地適正化計画とは？

急激な人口減少や少子高齢化の進行、頻発・激甚化する自然災害など、世羅町を取り巻く環境は年々大きく変化しています。

そういった中で将来にわたって安全安心な暮らしを維持するためには、一定の人口密度を維持したコンパクトな市街地と公共交通ネットワークによる「**コンパクト・プラス・ネットワーク型**」の都市構造への転換が必要です。

立地適正化計画は、**都市計画マスタープランの高度化版**ともいわれ、都市計画法による土地利用の計画に加えて、住宅や都市機能（医療・福祉・商業等の生活サービスや公共施設など）の誘導により、コンパクトなまちづくりを実現するための計画です。

また、都市計画区域外の各集落拠点においても町中心部と公共交通でつながることで、**世羅町全体として将来に渡りまちの機能を維持することを目的としています。**



コンパクト・プラス・ネットワーク型都市構造のイメージ

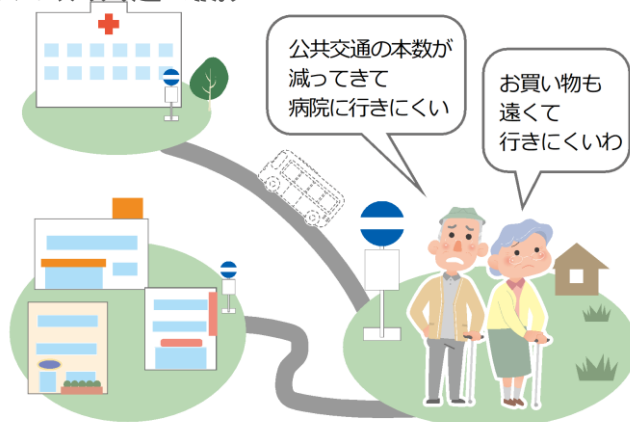
立地適正化計画は、2014（平成26）年、都市再生特別措置法の改正により、創設された制度です。都市再生特別措置法とは、**近年における少子高齢化等の急速な社会経済情勢の変化に対応した都市機能の高度化、居住環境の向上**を図るための基本方針を定めたものです。都市計画区域を対象として、世羅町が策定します。

コンパクト・プラス・ネットワークの必要性

多くの地方都市の現状と課題

- ・ 急速な人口減少と高齢化に直面し、地域の産業の停滞もあり活力が低下
- ・ 住宅や店舗等の郊外立地が進み、市街地が拡散し、低密度な市街地を形成
- ・ 厳しい財政状況下で、拡散した居住者の生活を支えるサービスの提供が将来困難になりかねない状況

近所のお店や公共交通の減少



空き家の増加



賑わいの低下



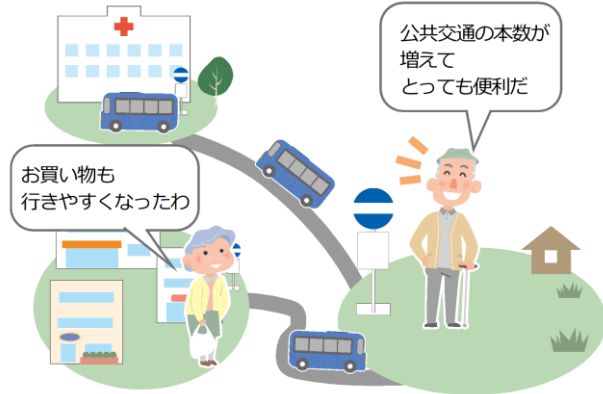
地域コミュニティの衰退



コンパクト・プラス・ネットワークの必要性

人口減少・少子高齢化が進む中でも こんなまちに！！

車が無くてもお出かけがしやすいね！



環境がよくて子育てしやすいね！



元気な地域で暮らしやすいね！



まちなかは、にぎやかで楽しいね！



公共サービスも充実してるね！



コンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりへ

世羅町の将来都市構造

(世羅町都市計画マスタープラン)

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

■凡例

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



拠点	中心拠点	国道432号と国道184号が交差し、既に都市機能が集積している地区について、更なる都市機能の集積や都市基盤整備を推進し、町の玄関口にふさわしい拠点形成を図ります。
	西部地域拠点	せらにし支所周辺地区について、生活環境や日常生活に必要な各種のサービス機能を高め、西部地域の拠点形成を図ります。
	新産業拠点	世羅インターチェンジ周辺地区について、広域幹線道路の結節機能を活かし、町内企業や進出企業が集積する新たな産業拠点の形成を図ります。
	情報・交通拠点	世羅インターチェンジ周辺地区について、幹線道路との接続強化を図るとともに、バス等の公共交通の充実や情報発信機能の導入を図ります。
	交流拠点	せら夢公園をはじめ観光農園等が集積する地区について、交流機能の充実やネットワークの強化を図ります。

■本町の特徴である自然や田園地域を母体とする集約型の都市的土地利用を高め、自然災害に強い土地利用を進める。低未利用地や既存施設等の有効活用、不足する都市機能を誘導し、安全で利便性の高い都市構造を計画的に更新する。

■市街地の人口の維持・集約を図るとともに、町民の暮らしを支える生活交通の充実、まちなか観光振興など、多面的観点から中心市街地の維持・活性化を図る。

■郊外部では、営農環境に配慮した安全で快適な生活環境や小さな拠点の形成や、優良農地や樹林地を保全する土地利用を推進する。

■交流拠点・観光・レクリエーション地の多くが点在する自然地域や市街地周辺の幹線道路沿いでは、無秩序な開発を抑制するなど、市街化の拡大を防止し、環境保全に向けた土地利用を誘導する。

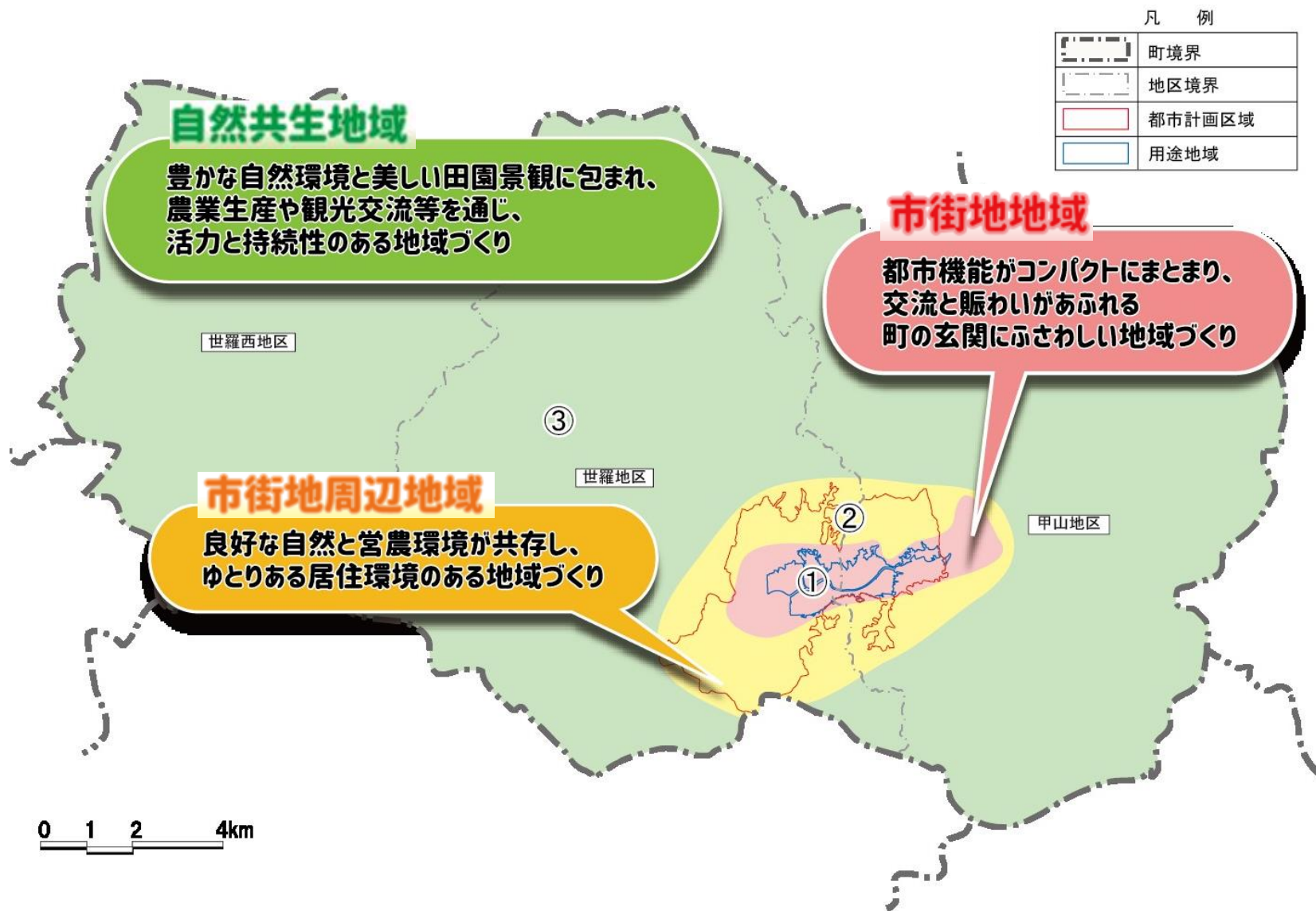
[中心拠点]

■公共施設や商業施設等が集積する国道432号、184号が交差する周辺を中心拠点と位置づけ、都市機能の集積を一層高めるとともに高度化を促進し、コンパクトな中心拠点づくりを図る。

世羅町の地域別まちづくりの目標

(世羅町都市計画マスタープラン)

市街地地域（概ね用途地域内）、市街地周辺地域（概ね用途白地地域）、自然共生地域（都市計画区域外）に分けて、それぞれ目標を設定



備後圏域の将来都市構造（世羅町の位置づけ）

（備後圏都市計画マスタープラン）

【圏域の目指すべき将来像】

瀬戸内海中央部の発展を牽引する魅力と活力にあふれる備後圏域



世羅町は地域拠点

拠 点	中枢拠点 中核拠点 (核)	
	広域拠点	
地 域 拠 点	都市計画区域	
	都市計画区域外	
中四国地域連携軸		
広域連携軸		
都市間連携軸		
地域間連携軸		
ゾ ー ン	都市ゾーン (都市計画区域)	線引き 非線引き
	自然環境 保全ゾーン (国立公園等)	陸域 海域

地域拠点都市（都市計画区域）の目標

●コンパクト＋ネットワーク型の都市

- ・用途地域が指定された区域を中心に、周辺の用途白地地域や都市計画区域外の集落に暮らす人々を含めた地域住民の生活を支える役割を担う。
- ・このため、**役場周辺地区等の既成市街地などにおいて、地域住民の日常的な生活を支えるための機能の集積・強化を図る。**
- ・また、交通ネットワークを活用し、広域拠点との連携強化を図り、快適で利便性の高い暮らしを可能とする地域拠点の形成を図る。

●活力を生み出す都市

- ・農業をはじめとする地域産業の振興を図るとともに、中国横断自動車道尾道松江線を活用した交流人口の拡大、道の駅等を活用した地域産業の高付加価値化や街並み等を活かした周遊観光の促進等により、地域の活性化を図る。

都市計画区域外の目標

●コンパクト＋ネットワーク型の都市

- ・既存集落等において豊かな自然環境と共生した暮らしの維持に努める。
- ・このため、コミュニティバスの運行等により地域内の移動手段の確保を図る。
- ・また、広域交通ネットワークを活用し、より高次の都市機能を有する近隣の都市の中心部との連携を強化し、**将来にわたって地域で暮らし続けることができる生活環境の維持・向上を図る。**

●活力を生み出す都市

- ・「集落生活圏」を維持するため、**地域に合った生活サービス機能や地域公共交通ネットワークの確保などにより生活拠点の形成を推進する。**
- ・また、都市との交流連携の拡大や、U I Jターンによる移住・定住人口の増加を図る。

コンパクト・プラス・ネットワーク推進のポイント

立地適正化計画は、まちづくりに関わる様々な関係施策が連携

コンパクトシティ形成に向けた取組は、公共交通の充実、防災、公共施設の再編、公有財産の最適利用、医療・福祉、中心市街地活性化等のまちづくりに関わる様々な関係施策と連携を図り、それらの関係施策・計画との整合性や相乗効果等を考慮しつつ、総合的に検討することが必要。

(施策連携のイメージ)

都市再生・
拠点市街地活性化

地域公共交通

防災・事前復興

公共施設再編

住宅・住環境

医療・福祉・子育て

農業振興

★日常生活に必要な都市機能の誘導の促進 **(各種支援措置・届出制度)**

★拠点市街地の商業の活性化 (ウォーカブルなまちづくり)

★公的不動産の活用、リノベーションの推進

★持続可能な地域公共交通ネットワークの形成

⇒世羅町地域公共交通網形成計画 (R7年度改定予定)

★きめ細やかな災害リスク情報の提供 **(防災指針に基づく各種防災・減災対策)**

★まちづくりと公共施設再編の連携促進

★国公有財産の最適利用の推進

★公共施設再編における官民連携の推進

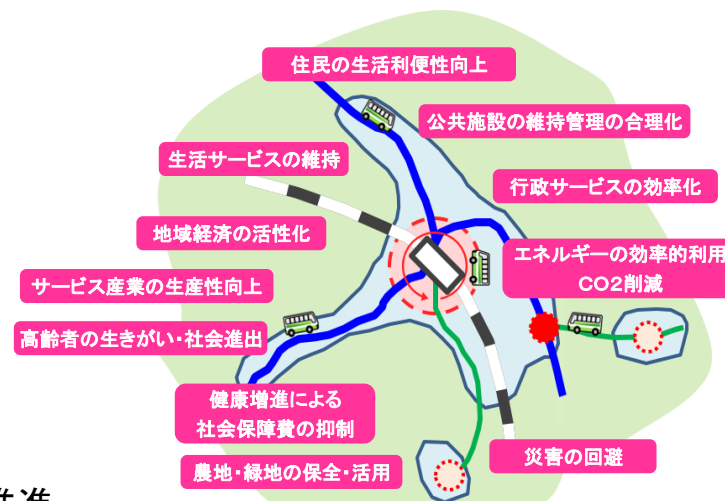
★空き家の活用・除却に係る取組の推進

★住み替え円滑化

(中古住宅・リフォーム市場活性化)

★地域医療・地域包括ケアシステム・
子育て支援との連携促進

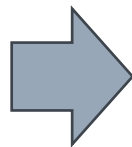
★都市と緑・農が共生するまちづくりの推進



コンパクトシティの形成

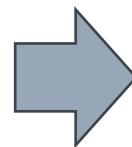
立地適正化計画に対する疑問・懸念と期待・展望

◇対象区域は都市計画区域内なので、都市計画区域外が取り残されるのではないかな？



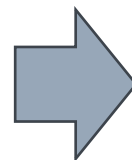
◆それぞれの地域が役割を担い、連携（ネットワーク）・分担して将来都市構造の実現を目指します。

◇中心部への一極集中になって、周辺部の衰退を助長するのではないかな？



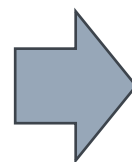
◆全ての人口を中心部へ集約するものではありません。
◆世羅町の強みである農業を活かした定住・移住・生活環境の維持等の取組も大切な視点と考えています。

◇新たに土地利用の規制がかかるのではないかな？



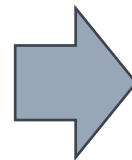
◆規制ではなく、届出制度や支援施策等を活用して、緩やかに誘導を図ります。

◇資産価値に影響（格差）が生じるのではないかな？



◆規制を伴うものではないため、誘導区域内外で直接的に地価等に影響が出るものではないと考えられます。

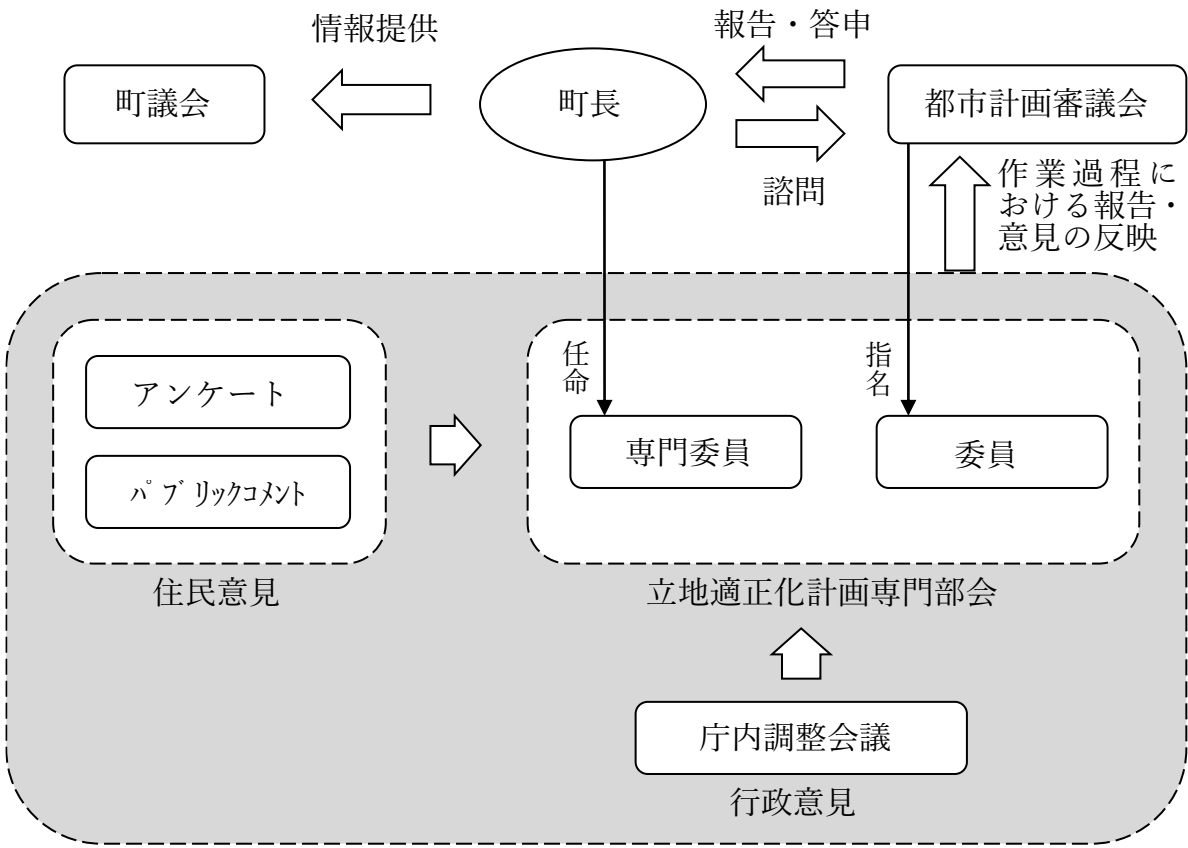
◇リストラ計画ではないのか？



◆マーケットが成り立つ地域（人口密度）を確保する事で、将来に渡り「世羅町民が世羅町で生活できる」ようにする、全町民の為の計画です。

立地適正化計画策定の進め方

(世羅町立地適正化計画策定の体制)



立地適正化計画策定に係る調査・審議

世羅町都市計画審議会	都市計画法に規定する組織 都市計画に関する事項を調査・審議する
世羅町都市計画審議会 立地適正化計画専門部会	都市計画審議会の専門部会 学識経験者、商業、交通、関係団体の代表者、都市計画審議会委員、関係行政機関等で構成 立地適正化計画の策定に関する事項を調査・審議する

立地適正化計画策定の進め方

協議会
調整会議

第 1 回

(1)計画準備

(2)前提条件の整理

(3)集約型都市形成推進に係る課題の整理

第 2 回

(4)立地適正化に係る基本方針・基準の検討

(5)居住誘導区
域の検討

(6)都市機能誘導区域・
誘導施設の検討

第 3 回

(7)防災指針の検討

小さな
拠点の
検討

第 4 回

(10)立地適正化計画の作成

都市計画基礎調査・国土数値情報他公表
資料・GIS データ等
町資料・データ、既往調査・計画等
町民アンケート・**地区振興協議会意見交
換会、各課ヒアリング、関係団体・事業
者ヒアリング** 等〔太字：追加提案〕

(8)既存ストック
の活用の検討

(9)誘導施策・評価
指標の検討

パブリックコメント
都市計画審議会 等

立地適正化計画策定の進め方

(各協議会の開催予定時期及び議論のテーマ・ポイント)

	開催予定時期	議論のテーマ・ポイント
第1回	R5年11月	立地適正化計画の概要や世羅町の現状及び課題等について確認するとともに、計画の必要性やアウトプットイメージの共有に努める
第2回	R6年3月	全町的な視点から、立地適正化計画の必要性について理解を深め、都市計画マスタープランで示している将来都市構造の具体化に向けた基本的な考え方や方向性について検討する
第3回	R6年8月	誘導区域等の内と外のそれぞれの役割を理解し、誘導区域や維持・誘導する都市施設、誘導区域内外の施策等について検討する
第4回	R6年12月	法定計画としての立地適正化計画（案）を定める（都市計画区域外の役割等も明記する予定）