

# 立地適正化計画について

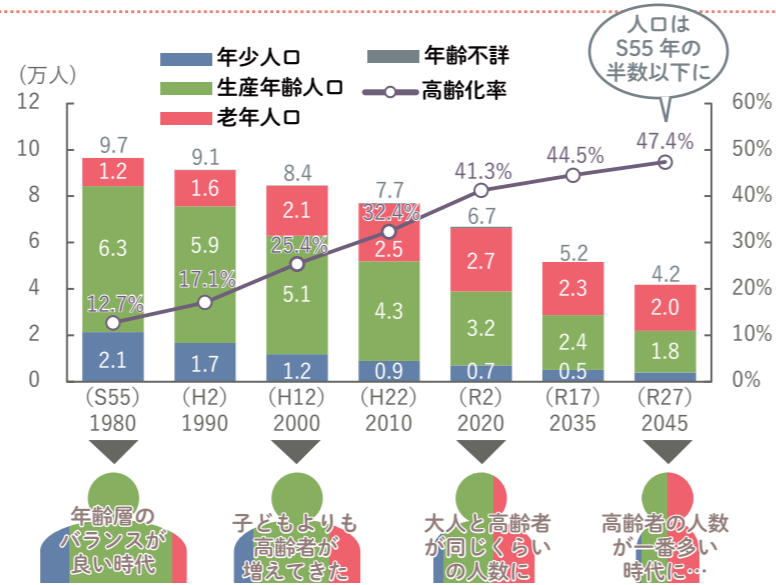
## 人口減少、少子高齢化によるまちづくりへの影響

### 社会的背景

人口減少や少子高齢化などの社会情勢の変化に対応することなくまちづくりを進めると、将来の住民の生活に様々な悪影響が生じます。

すでに本市においては引き起こされている状況にあり、それが続けば、更なる負のスパイラルを引き起こすことが予想されることから、これらの状況の改善に向け、抜本的な取組が必要です。

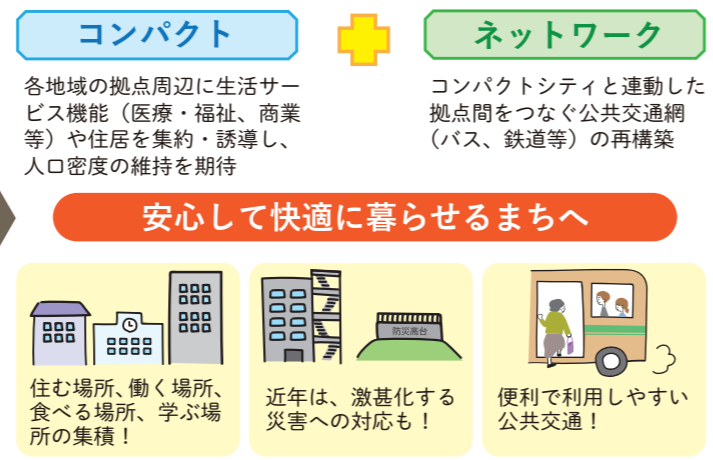
本市では、立地適正化計画を活用し、住民生活を支える都市機能を維持可能な人口密度の維持や、公共交通網の再構築、激甚災害への対応を進め、コンパクト・プラス・ネットワークによる都市構造の形成を図る必要があります。



### 人口減少・少子高齢化対策をしないままだと・・・



### 立地適正化計画による解決イメージ

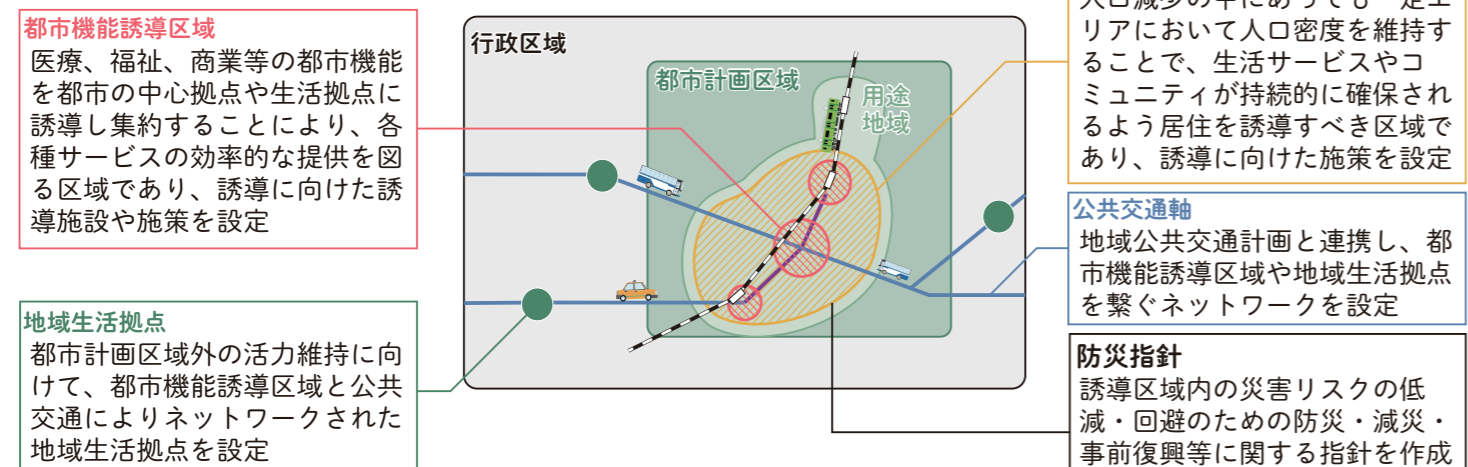


## 立地適正化計画とは

### 立地適正化計画とは

立地適正化計画は、人口減少、少子高齢化に対応した「安全で快適に暮らせる生活環境の実現」や「財政面における持続可能な都市経営の実現」などの社会的課題に対して、コンパクトで安全な市街地形成と公共交通と連携したまちづくりの両輪により、課題解決を目指す計画です。

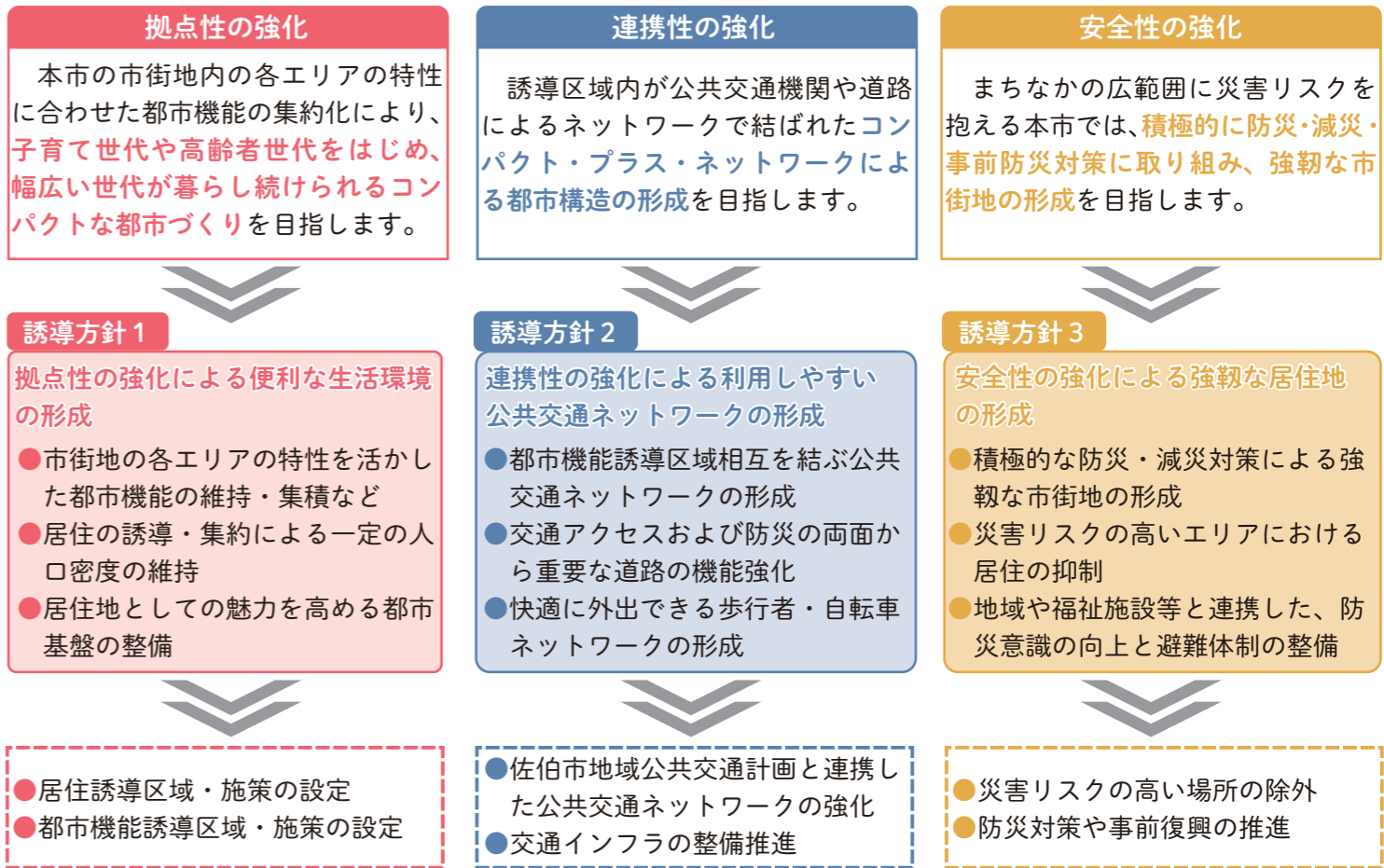
### 立地適正化計画で定める事項



# まちづくりの方針と都市の骨格構造

## 佐伯市立地適正化計画のまちづくりの方針

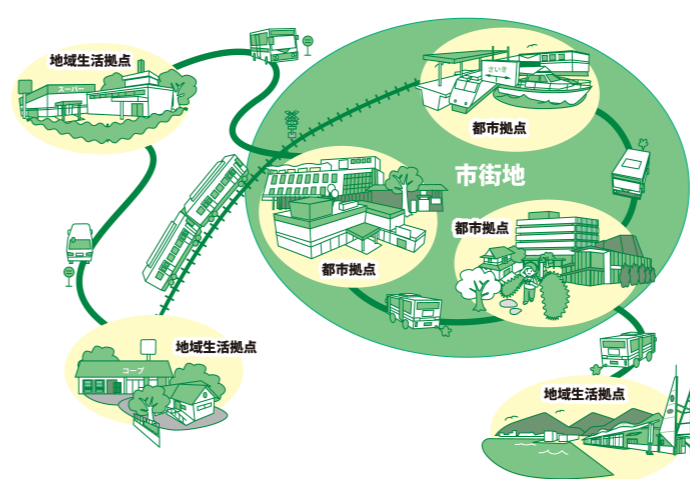
### 拠点性・連携性・安全性の強化による健やかな暮らし環境の実現



## 都市の骨格構造

本市では、本市の中心となる都市計画区域内に対して各エリアの特性に合わせた都市拠点を配置するとともに、都市計画区域外においても、生活利便を維持するための地域生活拠点を配置し、これらを公共交通ネットワークで結ぶ「コンパクト・プラス・ネットワーク」の都市構造の実現を図ります。

### 本市のコンパクト・プラス・ネットワークによる都市構造のイメージ



### 本市の都市構造形成の方針

#### 【拠点の形成方針】

- 大手前・市役所周辺：にぎわいや活力、魅力にあふれ、多様な市民の交流の場となる拠点の形成
- JR佐伯駅・港周辺：市の玄関口にふさわしい商業・業務地区、かつ、観光・交流の拠点地区の形成
- 鶴岡西町周辺：にぎわいや活気のある拠点地区の形成
- 都市計画区域外の地域生活拠点：現在の土地利用、居住環境、産業機能の保全及び各種機能の誘導

#### 【公共交通軸の形成方針】

- 鉄道及び国道217号バイパスでの幹線的な路線バスを高頻度かつ幅広い時間帯での確保
- 各都市拠点での交通結節機能の強化、都市拠点間の連携を促すネットワークの形成
- 市全域における平日を中心とした生活行動に必要な公共交通サービス水準の確保
- 中心部の周遊交通の確保及びその他の地域の柔軟な移動サービスの確保

# 誘導区域及び誘導施設

## 居住誘導区域の設定の考え方

### 居住誘導区域とは

「居住誘導区域」は、市全体の人口減少が進行する中においても一定のエリアにおいて居住を誘導し、人口密度を維持することによって、持続的な生活サービスやコミュニティの確保を目指す区域です。

### 居住誘導区域の設定の考え方

#### 【居住誘導区域に含むエリア】

- 用途地域内（居住誘導区域の設定対象）
- 生活利便性の高いエリア（人口が集積するエリアや都市機能が集積するエリア、公共交通の利便性が高いエリア）
- 既に都市基盤が整っているエリア（土地区画整理事業施行区域）
- 政策的に整備を進めているエリア（市街地グランドデザイン重点エリア）

#### 【居住誘導区域から除外するエリア】

- 災害危険性が特に高いエリア
  - ・ 災害危険区域のうち、条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域
  - ・ 土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域
- 工業系土地利用が行われているエリア
  - ・ 工業専用地域、工業地域、準工業地域

## 都市機能誘導区域の設定の考え方

### 都市機能誘導区域とは

「都市機能誘導区域」は、介護・福祉、商業、医療、金融、教育・文化等の都市機能の集積により、市全体の活力や市民の生活利便性を持続するために必要な中核的な拠点を形成し、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域です。

### 都市機能誘導区域の設定の考え方

#### 【都市機能誘導区域に含むエリア】

- 居住誘導区域内に都市機能誘導区域を設定
- 多種多様な都市機能が集積する都市拠点内を基本に都市機能誘導区域を設定

#### 【大手前・市役所周辺都市拠点】

市街地グランドデザイン重点エリア（城下町）内+市役所周辺に設定

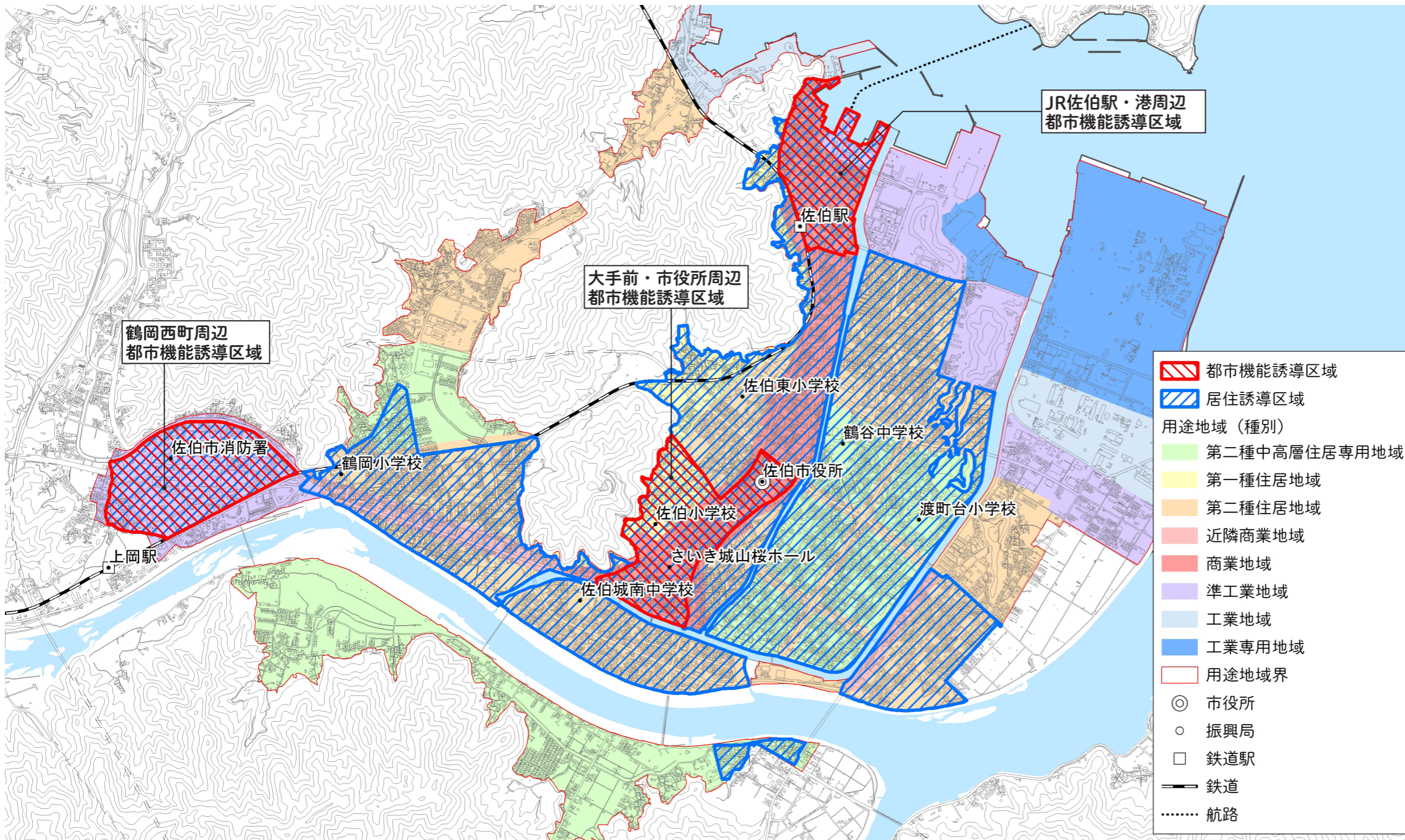
#### 【JR佐伯駅・港周辺都市拠点】

市街地グランドデザイン重点エリア（駅前・港）内に設定

#### 【鶴岡西町周辺都市拠点】

脇津留土地区画整理事業施行区域内に設定

## 居住誘導区域、都市機能誘導区域及び誘導施設



## 誘導施設

「誘導施設」とは都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき都市機能増進施設のことであり、それぞれの都市機能誘導区域において現在不足している都市機能や今後も維持が求められる機能等を対象に設定するものです。

### 誘導施設

※●：誘導施設（既存施設あり）  
○：誘導施設（既存施設なし）

区分	都市機能	大手前・市役所周辺	JR佐伯駅・港周辺	鶴岡西町周辺
商業	大規模集約施設	○	○	○
	大規模小売店舗（店舗面積1,000㎡以上）	○	●	●
医療	病院	○	-	●
	一般診療所（内科）	●	●	○
福祉	地域包括支援センター	●	○	○
	障がい福祉サービス施設（相談支援事業所）	●	○	○
子育て	幼稚園・保育園・認定こども園	●	○	○
金融	金融機関	●	●	○
文化	文化施設、図書館	●	○	○
行政	市役所	●	-	-
	国・県の出先機関（市役所、土木事務所等）	○	-	○
	その他行政施設（警察署、消防署等）	○	-	●

※誘導施設の定義等の詳細は、「佐伯市立地適正化計画届出の手引き」をご覧ください。

# 誘導施策・目標指標

## 誘導施策及び目標指標

まちづくりの方針の実現に向けて、都市機能誘導、居住誘導、公共交通及び居住誘導区域外や都市計画区域外に対する施策を設定します。

### 都市機能誘導について

- 拠点地区における都市再生
- 都市機能の維持・集積
- 駅や主要なバス停等の交通結節機能の強化
- 既存ストックの有効活用
- 歩きたくなる市街地環境の整備

### 居住誘導について

- 都市基盤の整備等による良好な居住環境の形成
- 健やかに暮らせる住環境の整備
- 移住・定住の促進
- 災害リスクの残存するエリアにおける防災性の向上

### 公共交通について

- 公共交通ネットワークの強化と利便性向上
- 交通利便性の向上と利用促進

### 居住誘導区域外について

- 居住誘導区域外の用途地域における将来的な市街地の縮退を踏まえた用途地帯の見直し
- 用途無指定地域における無秩序な開発や環境にそぐわない用途の建築を抑制

### 都市計画区域外について

- 地域生活拠点における地域管理構想の検討
- 「小さな拠点」づくりの検討

## 目標指標

本計画の達成度を測る指標を以下のように設定します。

### 「拠点性の強化」に関する評価指標

指標	基準値	中間値	目標値
誘導施設の立地種類数	7種類 (R4)	維持 (R15)	維持 (R25)
居住誘導区域内人口密度	39.7人/ha (R2)	33.8人/ha (R15)	29.2人/ha (R25)

### 「安全性の強化」に関する評価指標

指標	基準値	中間値	目標値
自主防災組織の結成率	82.6% (R4)	91.6% (R15)	向上 (R25)
地域避難訓練の参加者率	14.8% (R3)	20.0% (R9)	33.9% (R25)

### 「連携性の強化」に関する評価指標

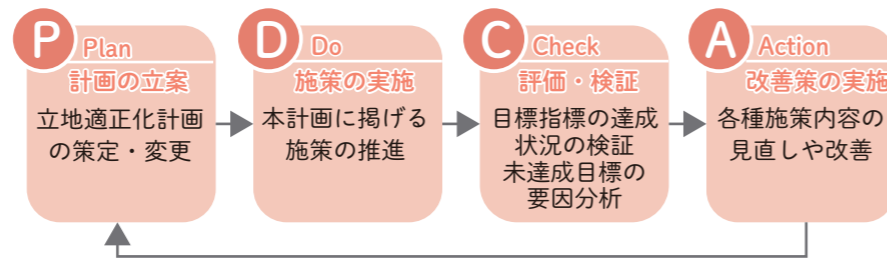
指標	基準値	中間値	目標値
公共交通の徒歩圏人口カバー率	66.4% (R2)	80.0% (R15)	維持 (R25)
公共交通利用者数 (コミュニティ交通)	154,768人 (R3)	154,768人 (R9)	佐伯市地域公共交通計画の目標値に準じる (R25)
重要な道路の機能強化	65.3% (R3)	66.3% (R15)	71.8% (R25)
歩行者通行量	2,686人/日 (R3)	3,100人/日 (R9)	佐伯市地域公共交通計画の目標値に準じる (R25)

## 計画の推進に向けて

### 協働のまちづくりの推進

本計画は、市民・事業者・行政等が役割と責任を認識しつつ、互いに協力しながら推進することが重要です。そのため、各分野の行政機関や庁内連携を強化するとともに、市民と行政、事業者と行政など、多様な主体の連携により展開していきます。

### ■本市におけるPDCAサイクルの考え方



### ■継続的な進捗管理手法

毎年の進捗確認	5年毎の進捗確認	10年毎の進捗確認
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 誘導施策の実施状況の確認</li> <li>● 必要に応じて、誘導施策の見直し検討</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 各種統計データ等による分析を実施し、中間的に検証</li> <li>● 必要に応じて改善のための施策を検討</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 進捗状況、課題、誘導施策の整理</li> <li>● 各種分析より達成状況や離脱状況を把握し、計画を見直し</li> </ul>

### 立地適正化計画の進捗管理

本計画の進捗状況を定期的に評価、検証するとともに、庁内関係各課や関係機関と連携・調整を実施し、計画的かつ適切な管理を行います。

# 防災指針・届出制度

## 防災指針について

防災指針は、コンパクトで安全なまちづくりを推進するため、災害リスクの高い地域に対して居住誘導区域からの除外を推進するとともに、居住誘導区域に残存する災害リスクに対して計画的かつ着実に必要な防災・減災対策に取り組むための指針です。

### 【防災まちづくりの将来像】

## 安全性の強化による強靱な居住地の形成

### 取組方針1：安全性を高める土地利用対策の推進

- ハザードエリアからの居住移転の促進
- 災害リスクの高いエリアにおける土地利用規制の検討
- 2階以上の建築物の誘導

### 取組方針2：都市及び建築物の防災構造の強化

- 防災拠点の整備
- 建物の耐震化
- 水害対策を考慮した都市計画道路の見直し
- 避難経路等の整備
- 河川氾濫の防止対策
- 下水道等の排水施設の整備
- 急傾斜地等の崩壊対策
- 雨水貯留施設の整備検討
- 海岸保全施設、港湾施設、漁港施設及び河川管理施設等に係る施設の整備

### 取組方針3：避難体制の充実

- 津波避難地の拡充
- 津波避難ビルの拡充
- 避難誘導サインの充実
- 要配慮者支援施設の避難確保計画の作成

### 取組方針4：地域防災力の向上

- 各種ハザードマップの作成
- 情報発信、発信情報の改善・強化
- 防災教育・意見交換の実施・講師派遣
- 自主防災組織の強化
- 3D都市モデルの作成、活用

### 取組方針5：事前復興の推進

- 事前復興の推進

## 届出制度の運用

以下の行為に着手する場合には、着手の30日前までに市長への届出が必要となります。

### 1 住宅の建築等の届出 (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
- 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの

#### 届出必要

例：3戸以上の開発行為



#### 届出必要

例：1,300㎡1戸の開発行為



#### 届出不要

例：敷地面積800㎡2戸の開発行為



#### 【建築等行為】

- 3戸以上の住宅を新築する場合
- 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

例：3戸以上の建築行為



#### 届出不要

例：1戸の建築行為



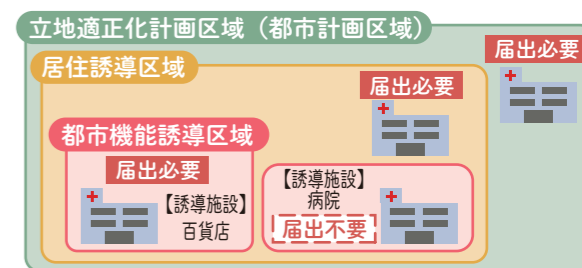
### 2 誘導施設の建築等の届出 (都市機能誘導区域外)

#### 【開発行為】

- 誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行う場合

#### 【開発行為以外】

- 誘導施設を有する建築物を新築する場合
- 建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合
- 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



### 3 誘導施設の休廃止の届出 (都市機能誘導区域内)

- 都市機能誘導区域内において、当該都市機能誘導区域に係る誘導施設を休止または廃止する場合

都市機能誘導区域や居住誘導区域、届出の詳細については、佐伯市ホームページまたは都市計画課窓口をご覧ください。右のQRコードからもご覧いただけます。



# 佐伯市立地適正化計画

saiki city location optimization plan

## 概要版



## 佐伯市立地適正化計画

saiki city location optimization plan

令和6（2024）年3月策定

発行・編集：佐伯市 建設部 都市計画課

〒876-8585 大分県佐伯市中村南町1番1号

電話番号：0972-22-3114

ファックス：0972-24-2615



令和6年3月  
佐伯市