

福山市立地適正化計画策定に係る地域別カルテ等説明会  
(東部ブロック)

2019年(令和元年)8月27日(火)

19:00~

## ■地域別カルテのねらい

福山市では、今後の人口減少の様子を客観的なデータにより示した「福山市立地適正化計画基本方針」を2017年(平成29年)3月に策定しております。

この人口減少の影響は地域によって大きく異なるため、地域ごとに詳細な分析を行った「福山市立地適正化計画策定に係る地域別カルテ(全地域版)」を2018年(平成30年)6月に作成しました。

2050年(令和32年)の人口分布状況を知っていただくことで、今後の生活設計や企業の経営戦略に活かしていただくことをねらいとしています。

立地適正化計画基本方針  
2017年(平成29年)3月

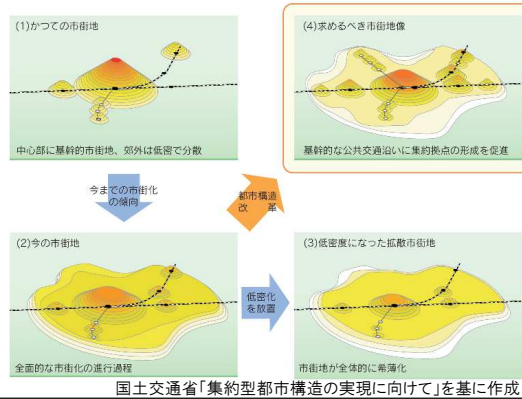


地域別カルテ  
2018年(平成30年)6月



## ■コンパクト・プラス・ネットワークのまちづくり

本市が目指す市街地像は、以下のイメージです。



- 地域の拠点ごとに一定の人口密度(商圏人口)を維持
- 各拠点には日常生活に不可欠な都市機能を集約することで「歩いて暮らせるまち」を実現
- 各拠点相互間を公共交通網で結ぶことで自家用車に頼らず移動し、必要なサービスが受けられる「コンパクト・プラス・ネットワーク」の実現

## ■商圏人口の考え方

生活に不可欠なサービスを提供する医療、商業等の都市機能の多くは、顧客となる一定範囲に居住する人口(=商圏人口)の上に成り立っています。その商圏人口が減少し、一定の限度を下回った場合には、これらの機能の存続が困難になると考えられます。

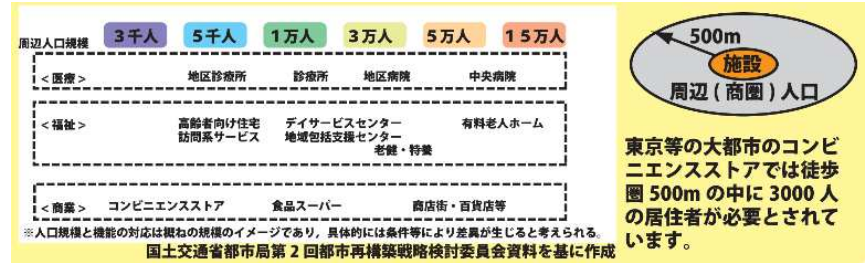


図2 商圏人口の考え方

この商圏人口の考え方を視覚的に表現するため、商圏人口置換処理を行いました。商圏人口置換処理と将来人口推計を組み合わせることで、どの地点において商圏人口が大きいのか、維持されるかといった情報がわかることから、事業者にとっては出店等の経営戦略の検討に、市民の皆様にとっては生活設計をする際の検討に役立てていただくことができます。

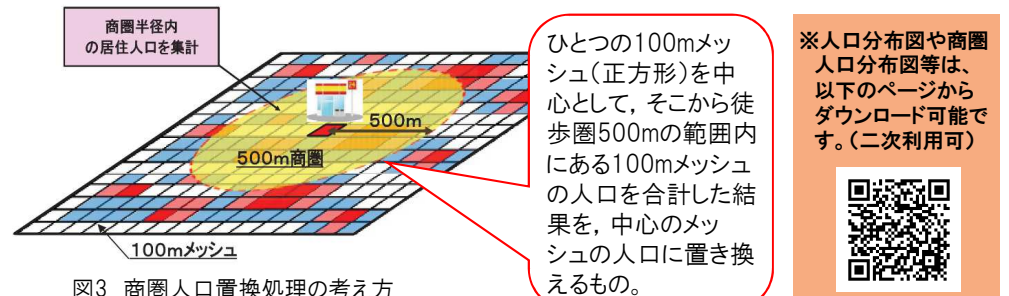


図3 商圏人口置換処理の考え方

## ■立地適正化計画とは

コンパクト・プラス・ネットワークを実現するために、本市では都市再生特別措置法に基づく「立地適正化計画」を策定します。(2019年度(令和元年度)末策定予定)

### 立地適正化計画で主に定める内容

#### 居住誘導区域:

人口減少の中にあっても一定の人口密度(商圏人口)を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域です。

#### 都市機能誘導区域:

医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し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区域です。

#### 誘導施設:

都市機能誘導区域ごとに定めるもので、居住者の利便性のために必要な施設を位置づけます。

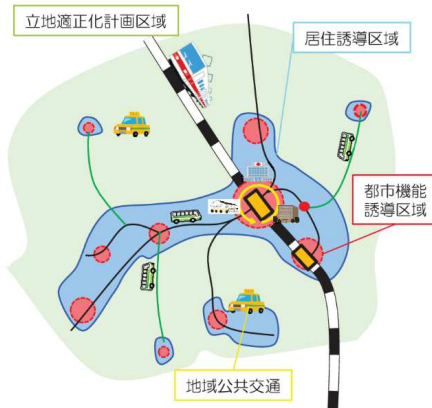


図1 立地適正化計画のイメージ(国土交通省パンフレットより)

## ■土地適性評価の考え方

土地適性評価プログラムは、国土交通省国土技術政策総合研究所で開発されたプログラムです。

土地利用を5類型(居住系, 集客系, 産業・物流系, 農業系及び自然系)に大別し、それぞれの適性に影響する空間要素等(地形条件, 道路条件, アクセシビリティ, 周辺土地利用等)を指標化することで「どのような土地利用に適しているのか」について評価を行うものです。

本市では、集客系の土地適性評価値を都市機能誘導区域の区域設定に活用しています。

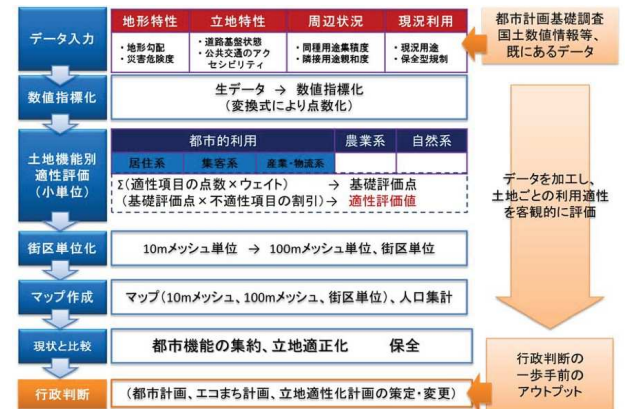
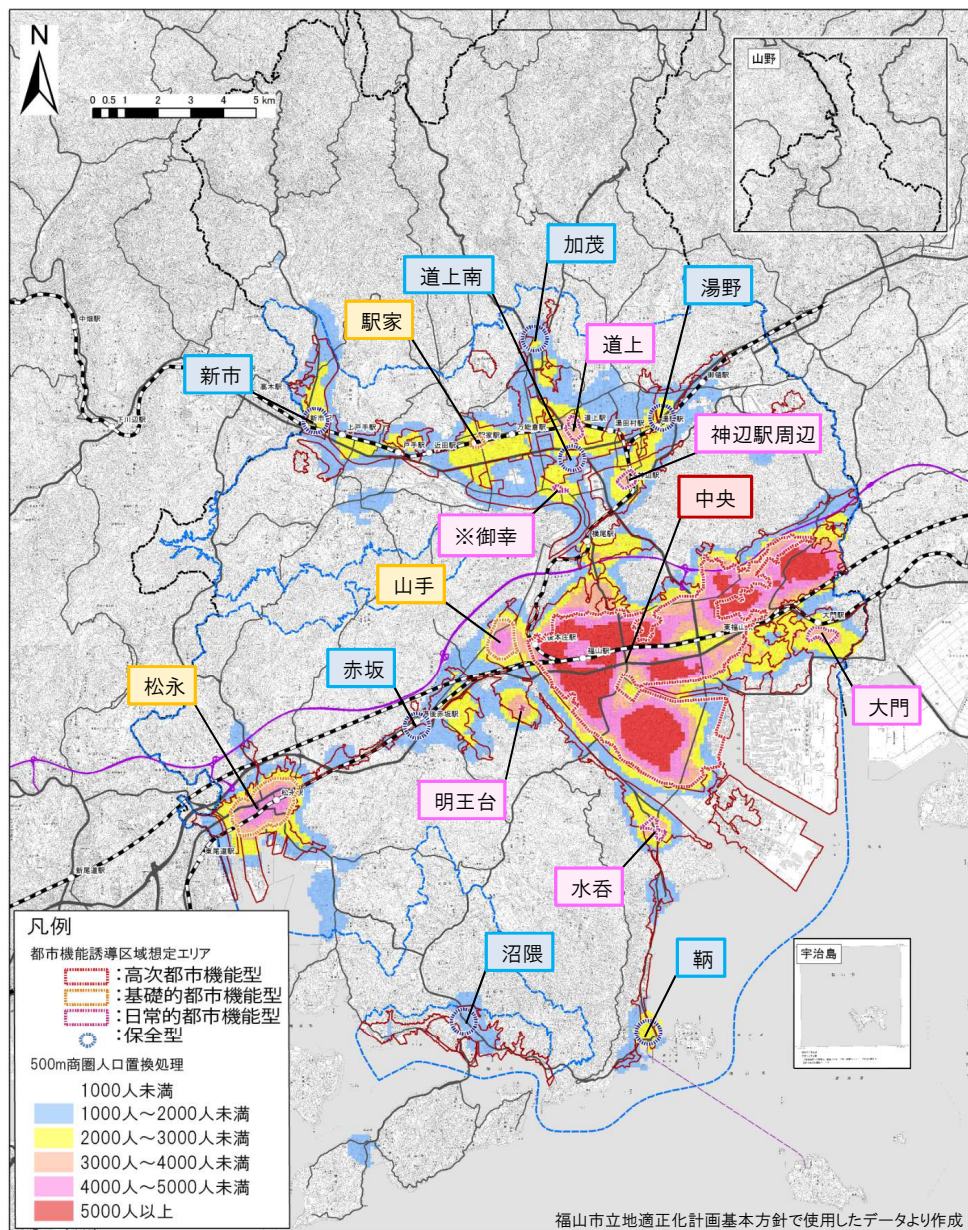


図4 土地適性評価プログラムのフローチャート(国土技術政策総合研究所より)



## 2025年（令和7年）都市機能誘導区域想定エリア

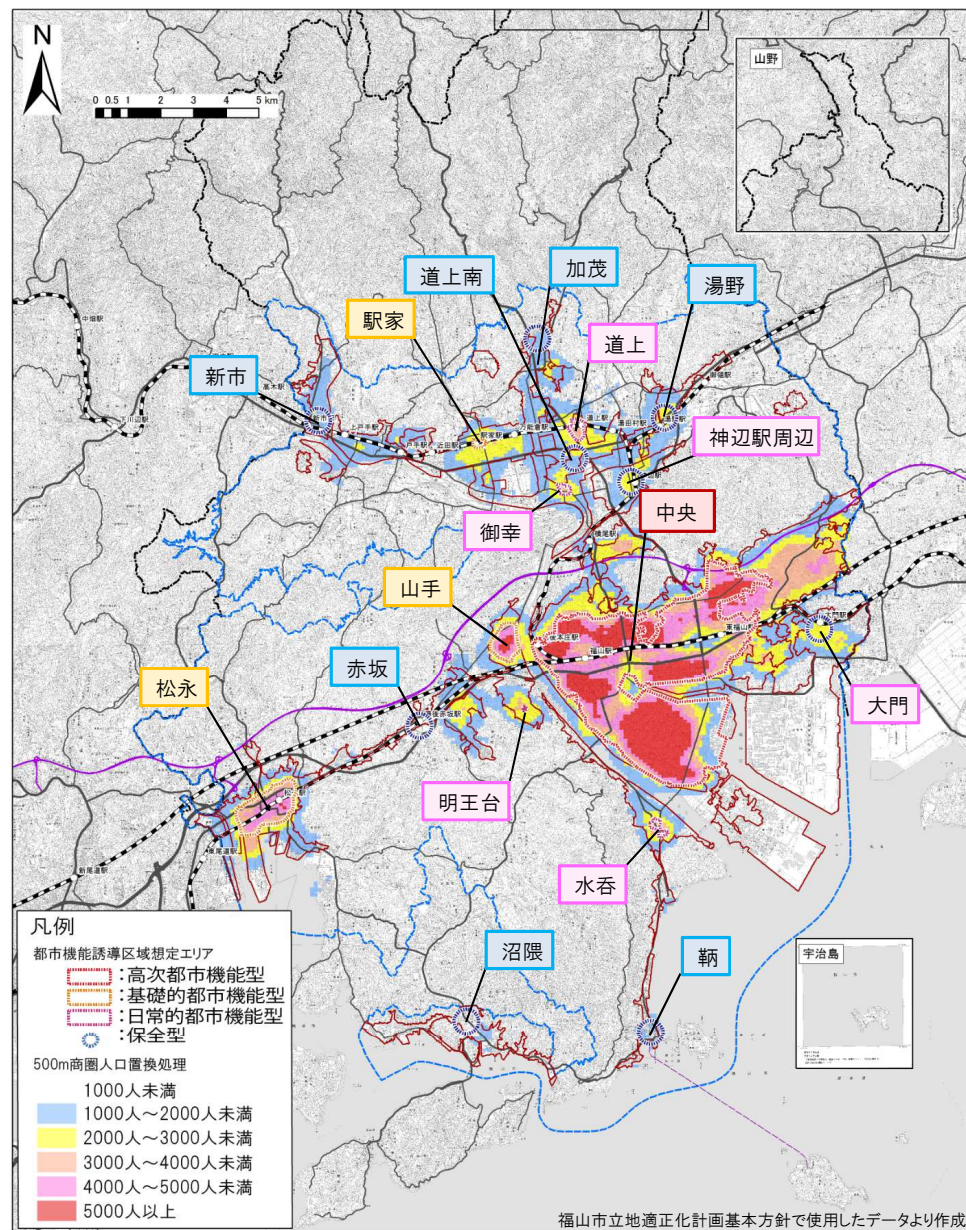
地域別カルテでは、計画の目標年次である2025年（令和7年）までは2010年（平成22年）の人口密度を維持していくという観点から、2010年（平成22年）の商圏人口分布図を基に、都市機能誘導区域想定エリアを設定します。



※ 御幸地域については、現時点で、集客系施設の集積はありませんが、高齢化が進む2050年（令和32年）まで商圏人口が維持され、また、バス路線の結節点となっており、一定程度の集客系土地適性値もあることから、都市機能誘導区域想定エリアに追加します。

## 2050年（令和32年）都市機能誘導区域想定エリア

2050年（令和32年）の都市機能誘導区域想定エリアについては、将来人口推計により算出した2050年（令和32年）人口を用いて作成した商圏人口分布図を基に設定します。



※ 2050年時点で75歳以上となる後期高齢者が、商圏人口の多い平野部に移動することを想定した「人口移動シミュレーション」を行っています。



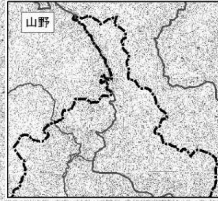
## 居住誘導区域設定イメージエリア（以下「居住誘導区域想定エリア」という。）

2025年の居住誘導区域は市街化区域全域のうち、災害リスクの高い区域（土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、地すべり防止区域、急傾斜崩壊危険区域、災害危険区域など）、工業地域及び、工業専用地域などを除いた区域としています。詳細は基本方針を参照してください。

生活設計や企業経営戦略の参考となるよう、2050年の居住誘導区域想定エリアをあわせて表示します。なお、都市機能誘導区域は居住誘導区域内に定めることとされています。

人口減少時代に突入する以前から、すでに人口や生活に不可欠な施設は、利便性の高い土地に移動しています。これまでは、不動産情報等を基に移動が行われていましたが、こうした商圏人口分布図を示すことで、人口などがどこに移動すればよいかを示そうとするものです。

一方、人口が流出する地域については、人口流出を止められないにしても、いつまでにどの程度人口が減少するか、高齢化はどの程度進むか、また、同じ学区内でどの程度格差があるかなどを、まずは共通認識とし、住民の皆さまと行政が協働してまちづくりに取り組む基礎資料とするものです。



2025年居住誘導区域想定エリア

2050年居住誘導区域想定エリア

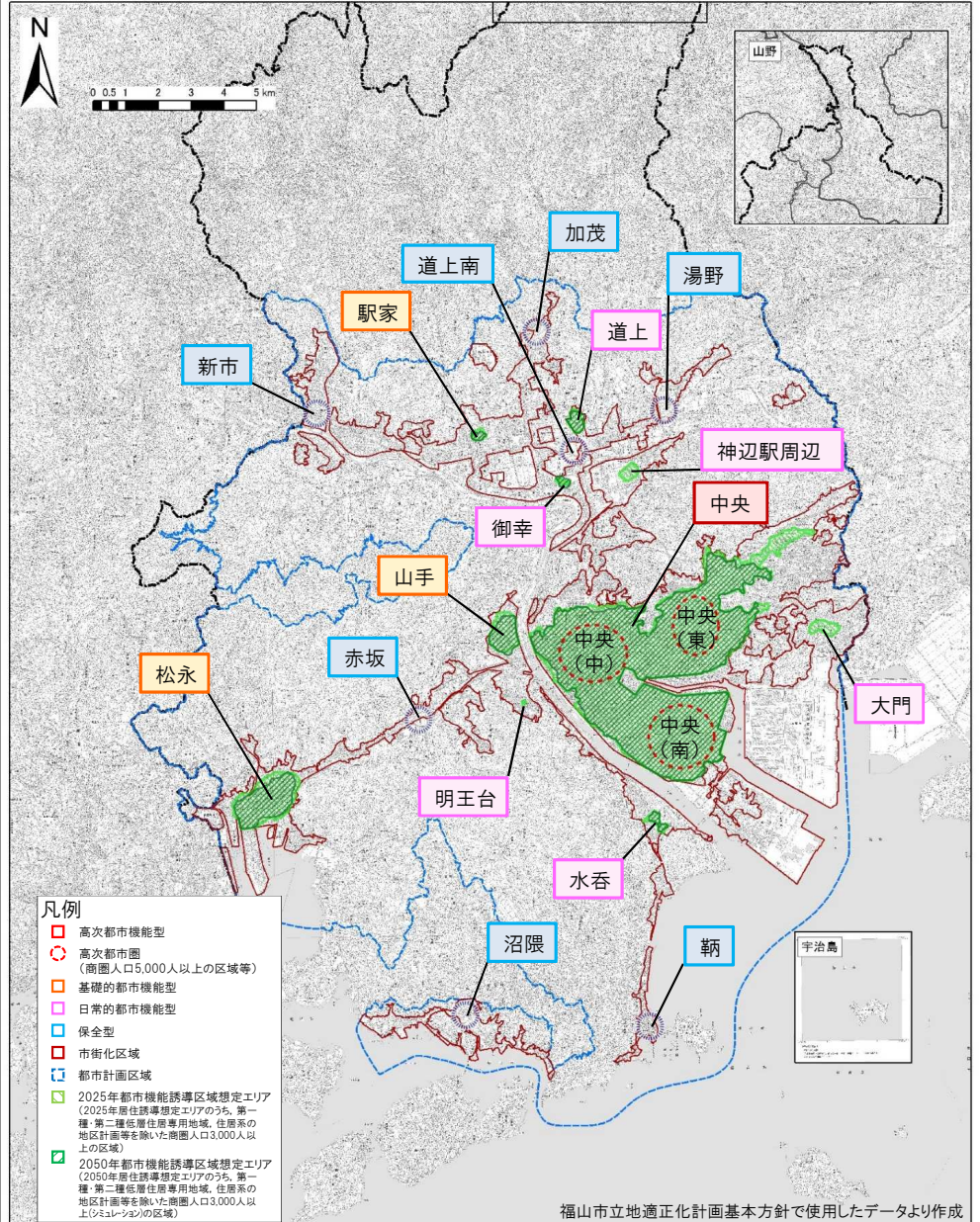
- 凡例**
- 市街化区域
  - 都市計画区域
  - 2025年居住誘導区域想定エリア  
(市街化区域から工業・工業専用地域、がけ等災害リスクの高い区域を除く)
  - 2050年居住誘導区域想定エリア  
(市街化区域から工業・工業専用地域、がけ等災害リスクの高い区域を除く  
商圏人口2,000人以上(シミュレーション)の区域)

福山市立地適正化計画基本方針で使用したデータより作成

## 都市機能誘導区域設定イメージエリア（以下「都市機能誘導区域想定エリア」という。）

居住誘導区域想定エリアと異なり、都市機能誘導区域想定エリアは、狭い面積となりますが、2025年と2050年で、その広さに大きな違いはありません。インフラや都市機能、人口の集積も大切なストックです。

2050年の都市機能誘導区域想定エリアが、将来、大きく移動しないよう、2050年の想定エリアを踏まえた生活設計や企業経営戦略と行政施策が一つになって、これまで培ってきたストックを大切に保全し、集積していく必要があります。



福山市立地適正化計画基本方針で使用したデータより作成

□「都市機能誘導区域想定エリア」の名称

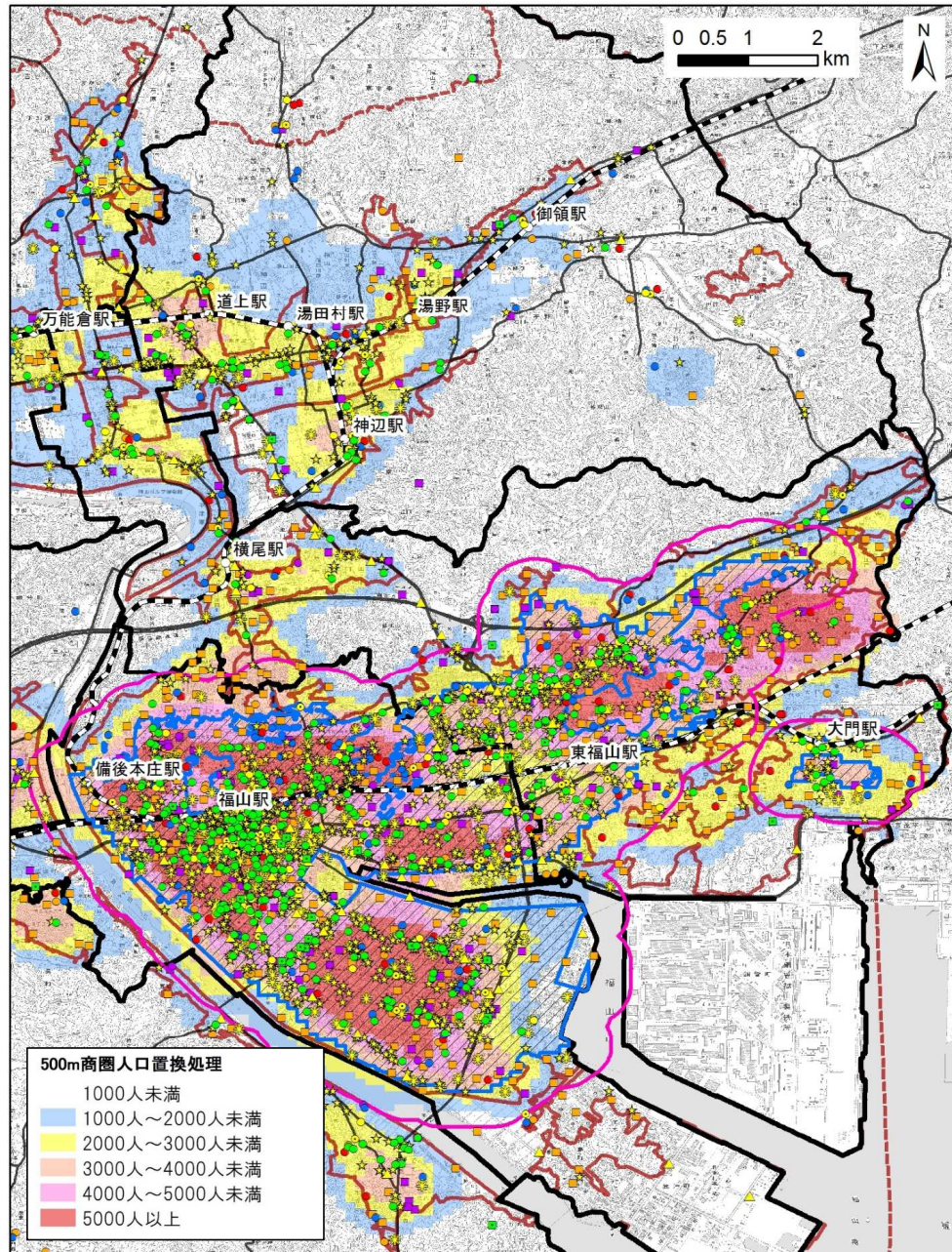




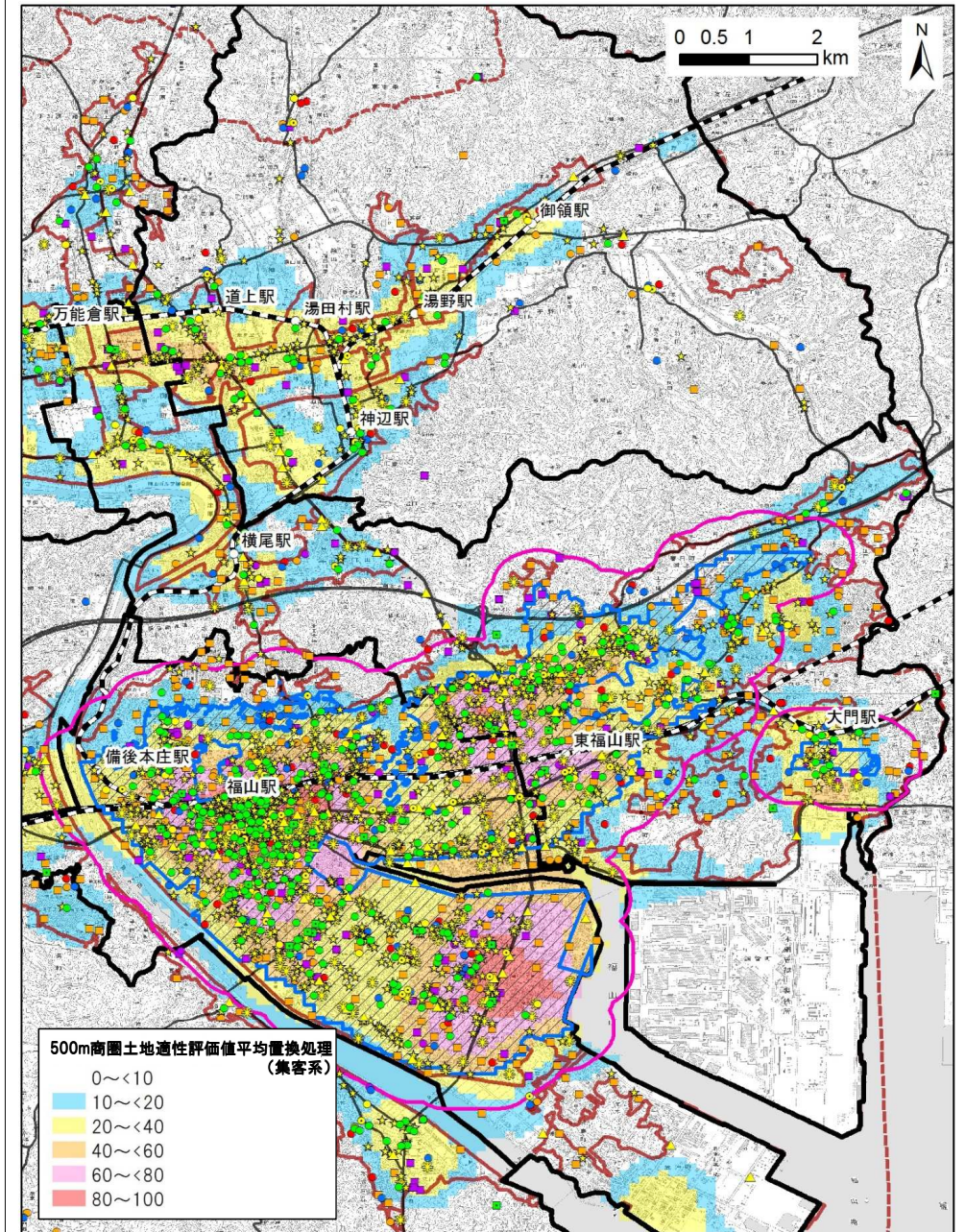


東部ブロック 商圈人口分布図 (500m商圈人口置換処理)

2010年 (平成22年)

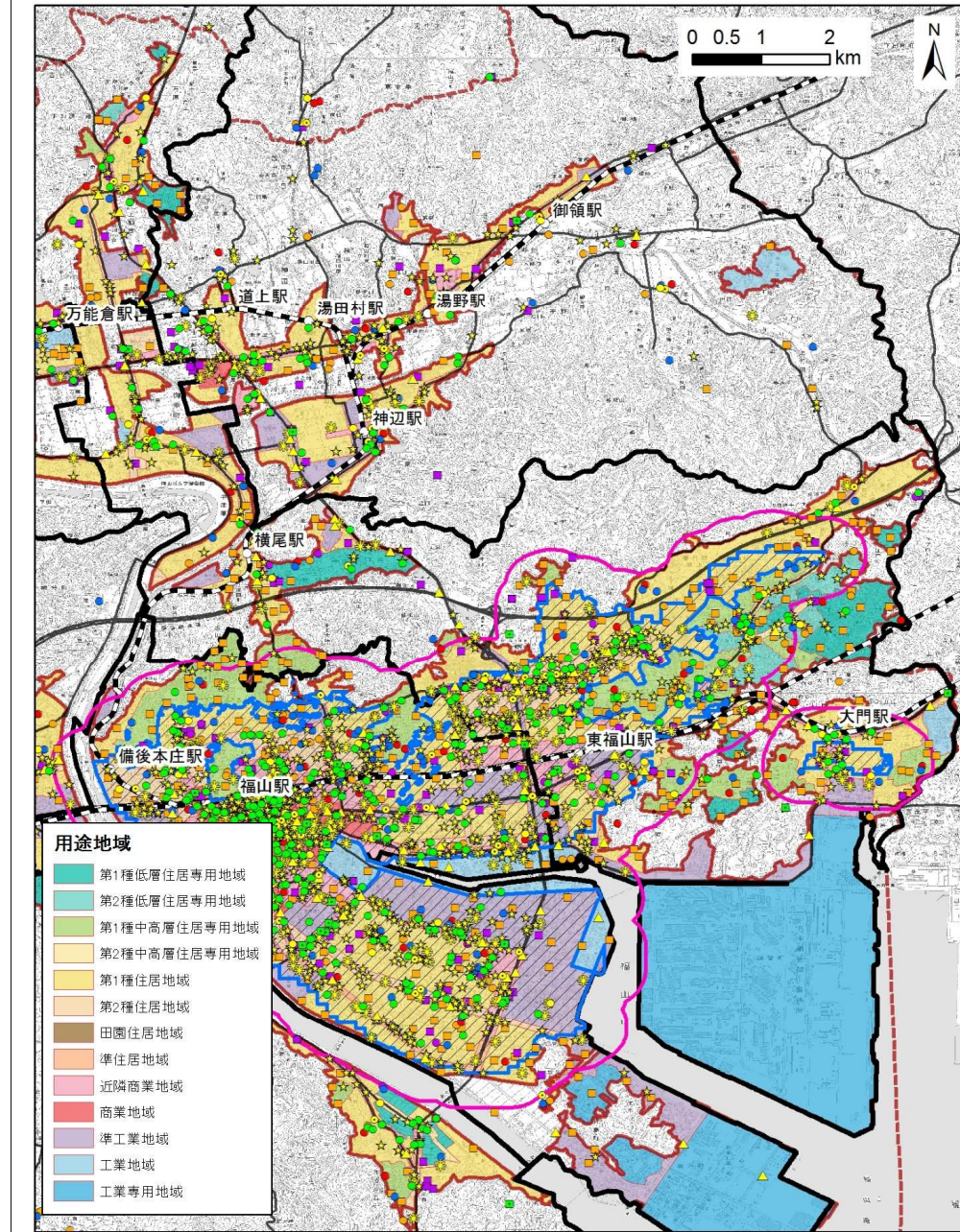
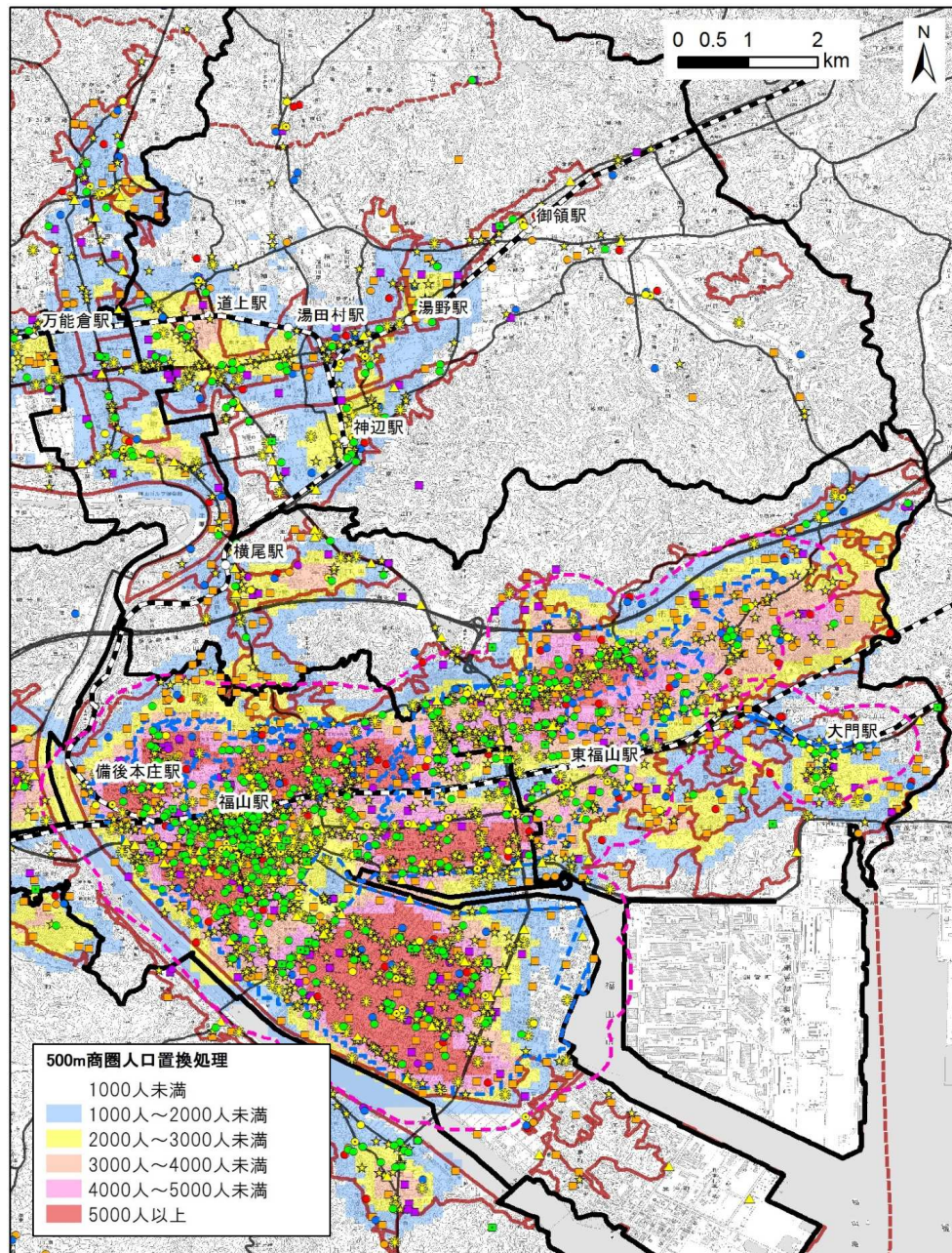


東部ブロック 集客系土地適正評価値分布図



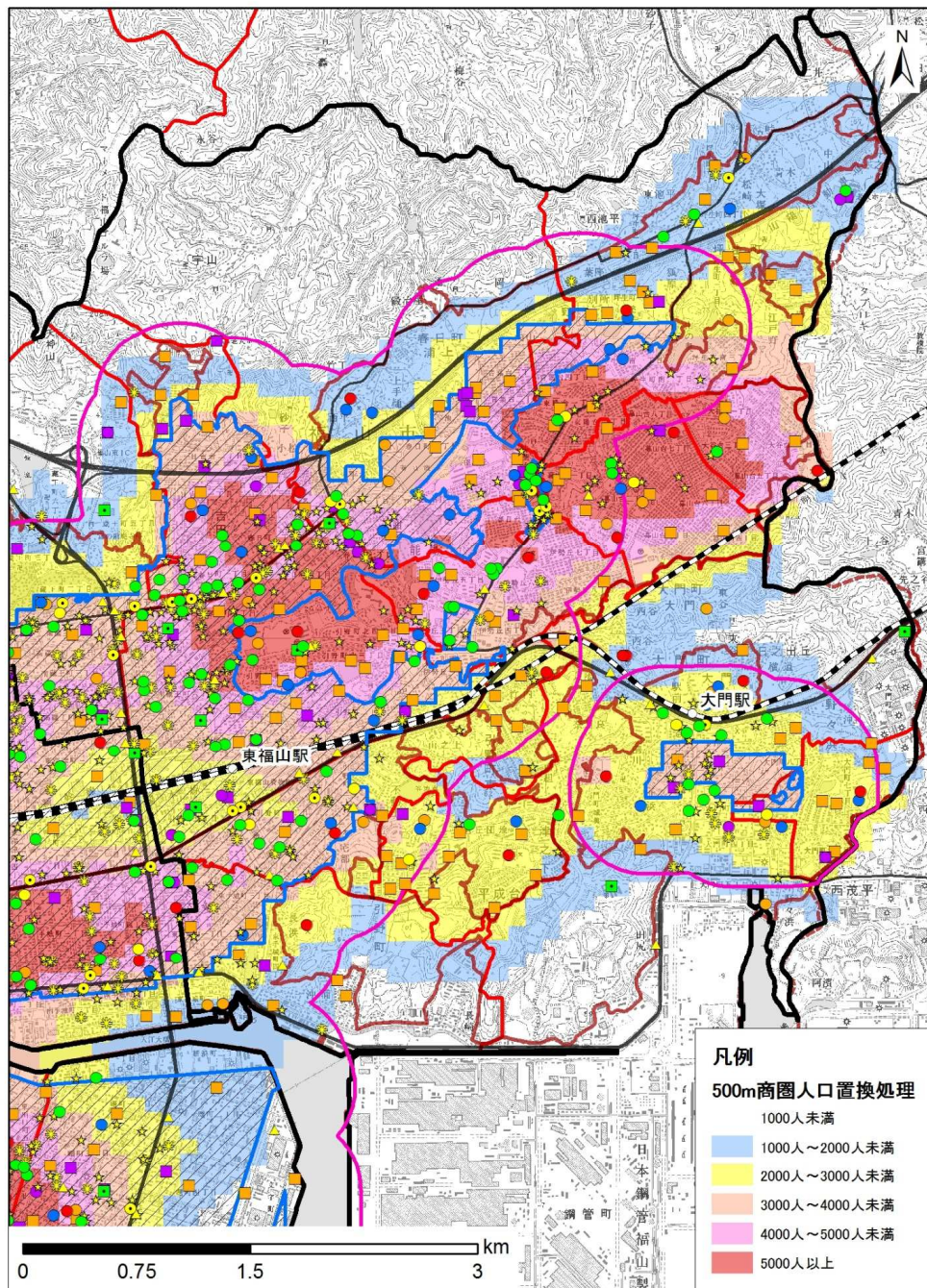


2050年 (令和32年)





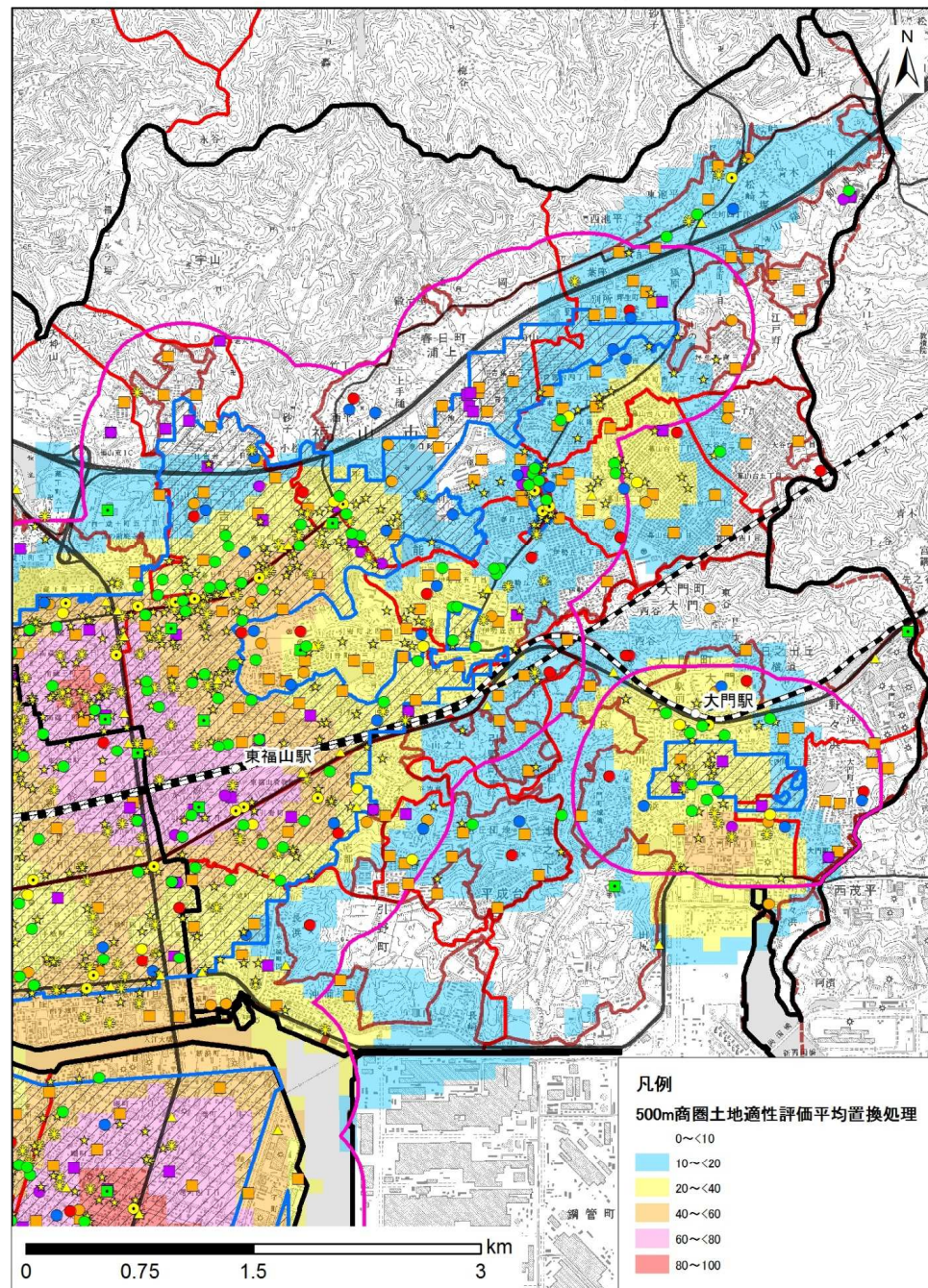
商圈人口分布図 (500m商圈人口置換処理)



2010年(平成22年)

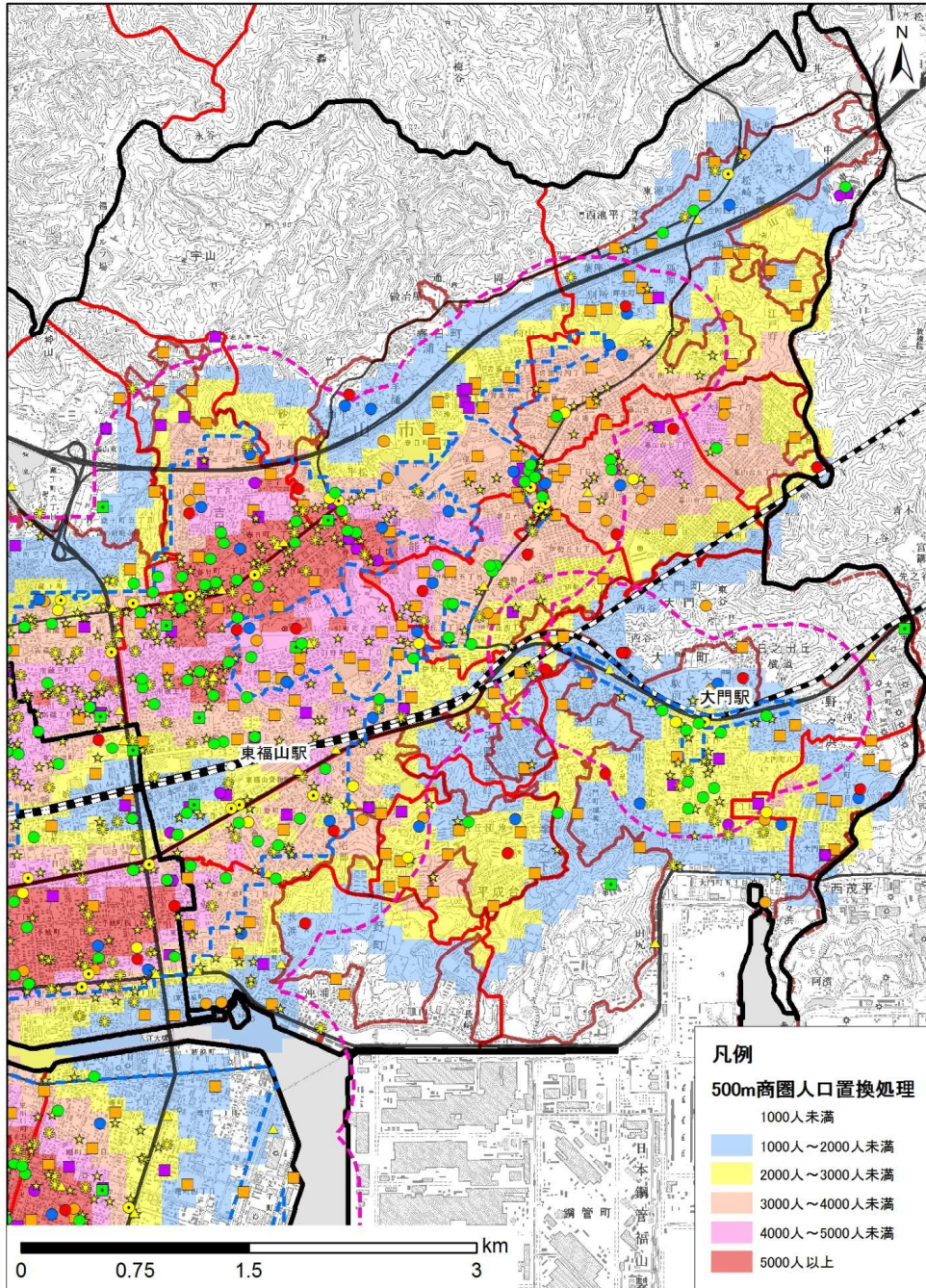
集客系土地適性評価値(集客系)分布図

東部ブロック (東部)





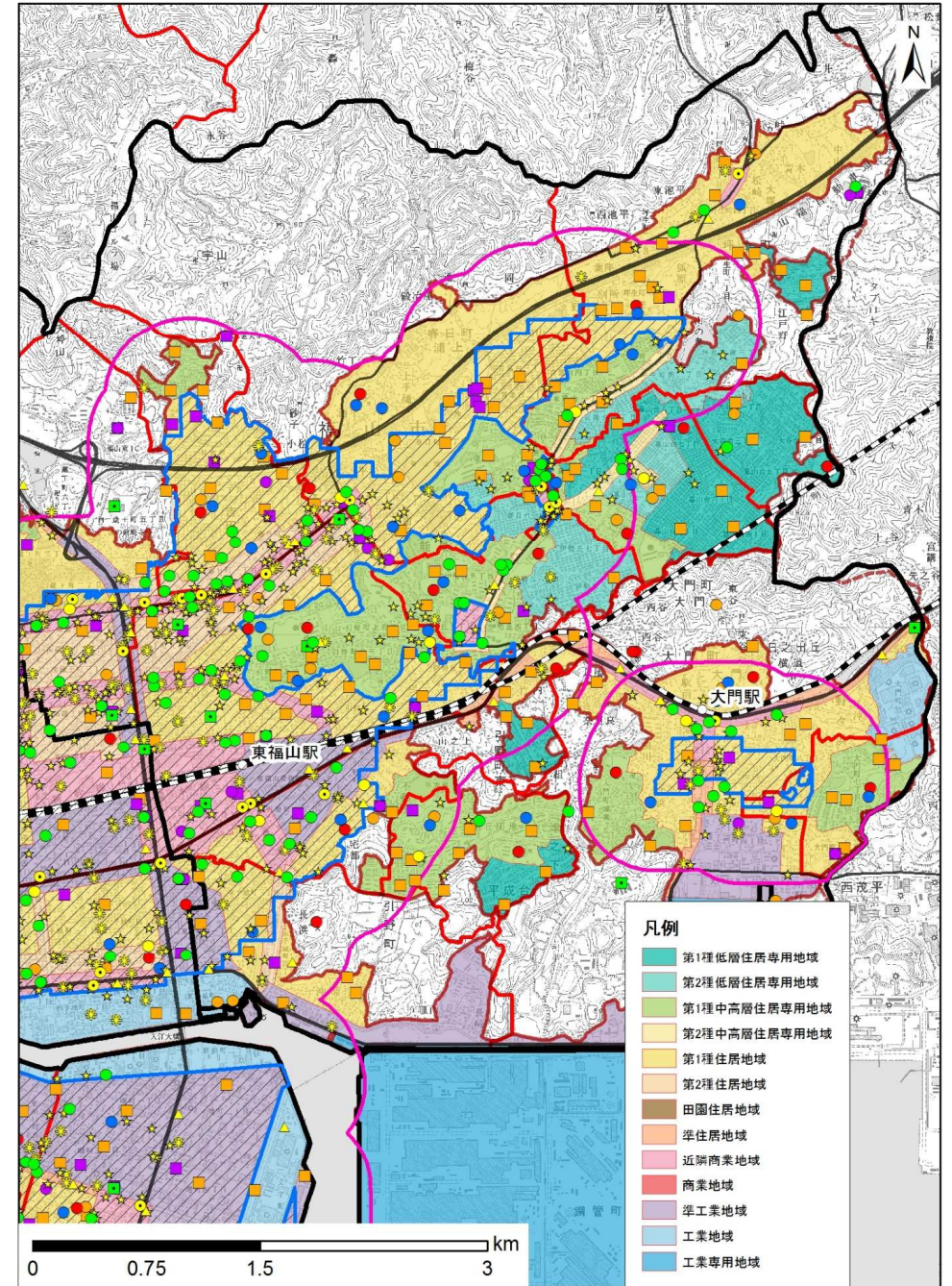
商圈人口分布図（500m商圈人口置換処理）



2050年（令和32年）

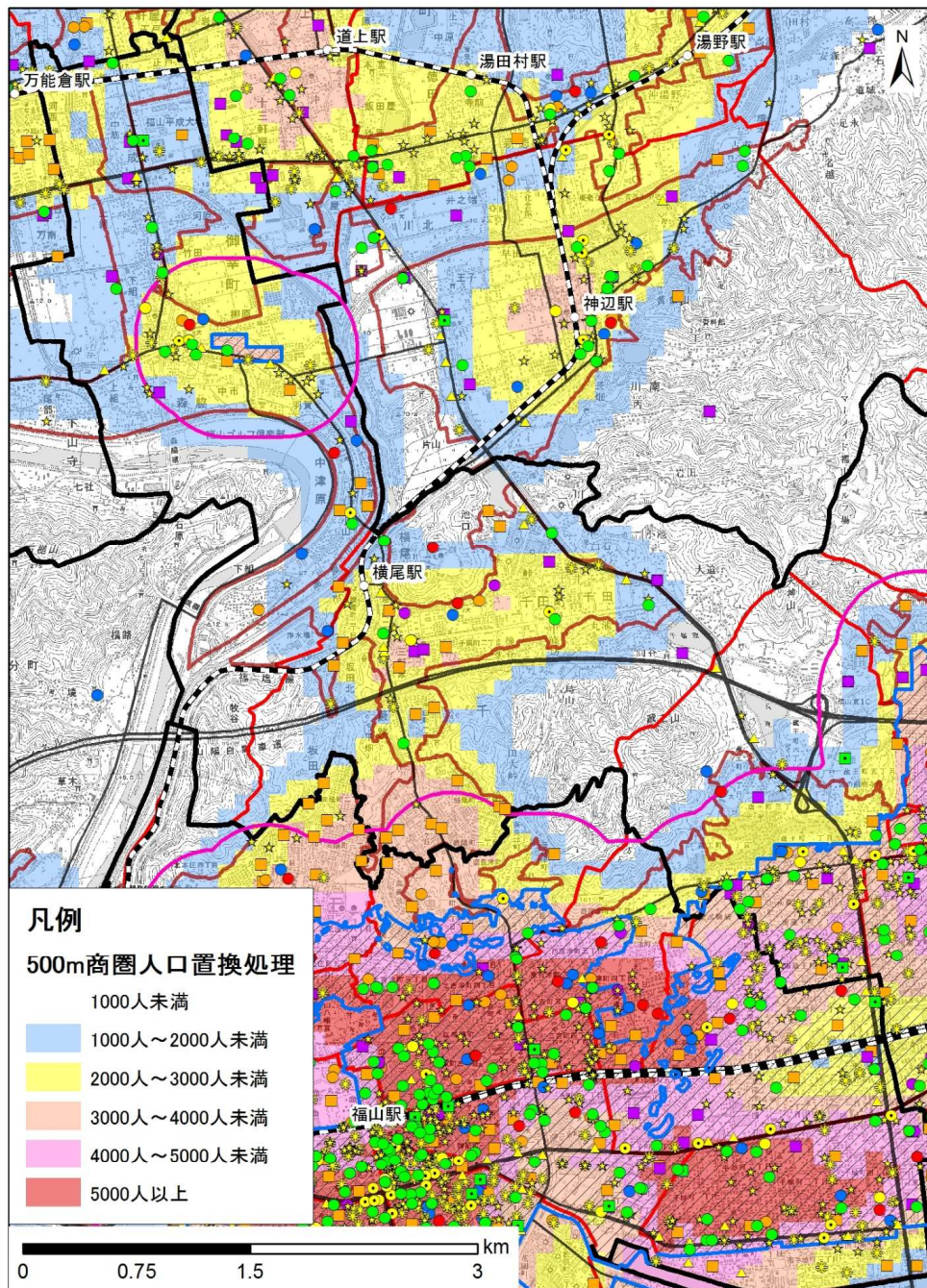
用途地域図

東部ブロック（東部）





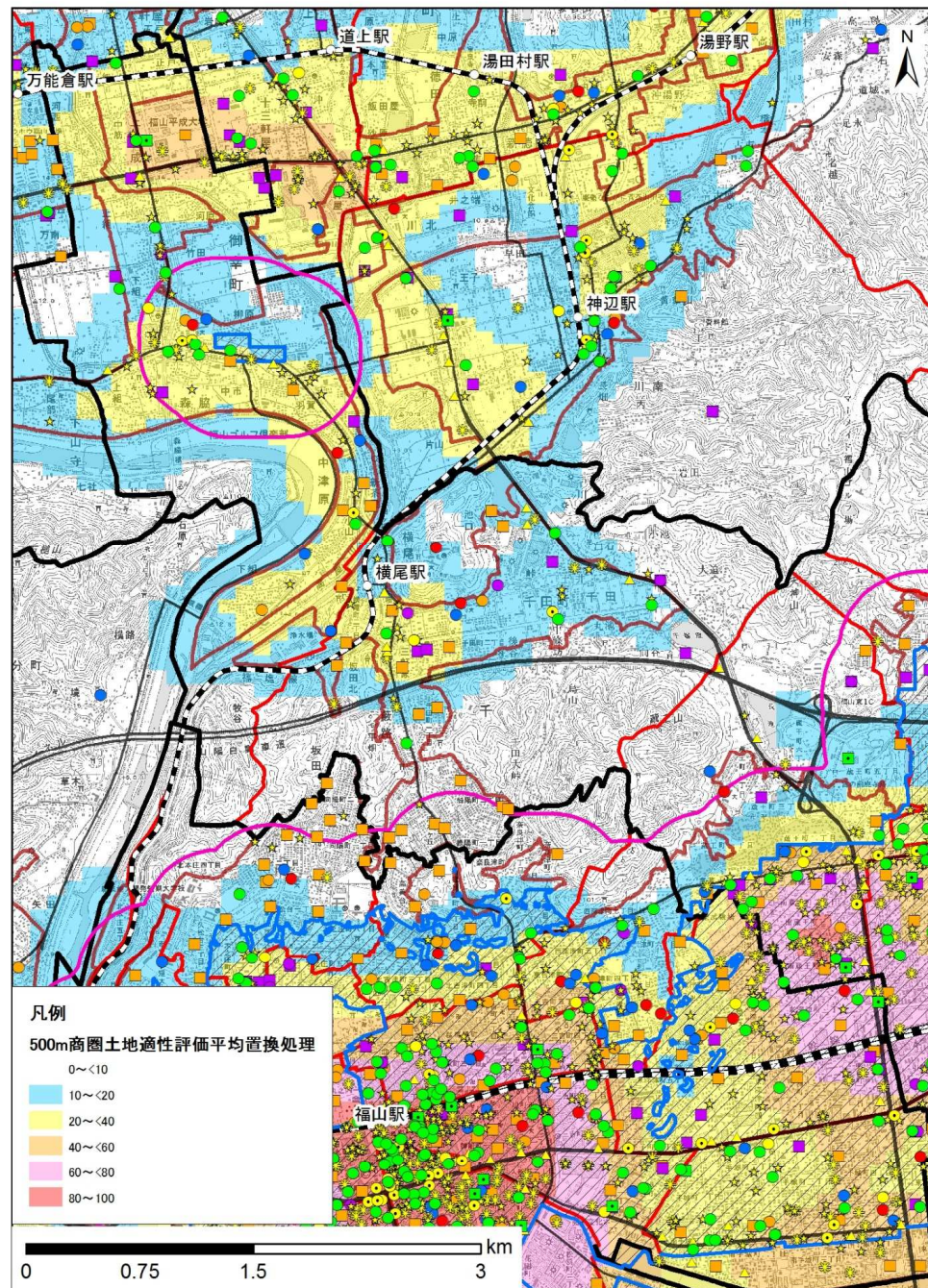
商圈人口分布図 (500m商圈人口置換処理)



2010年(平成22年)

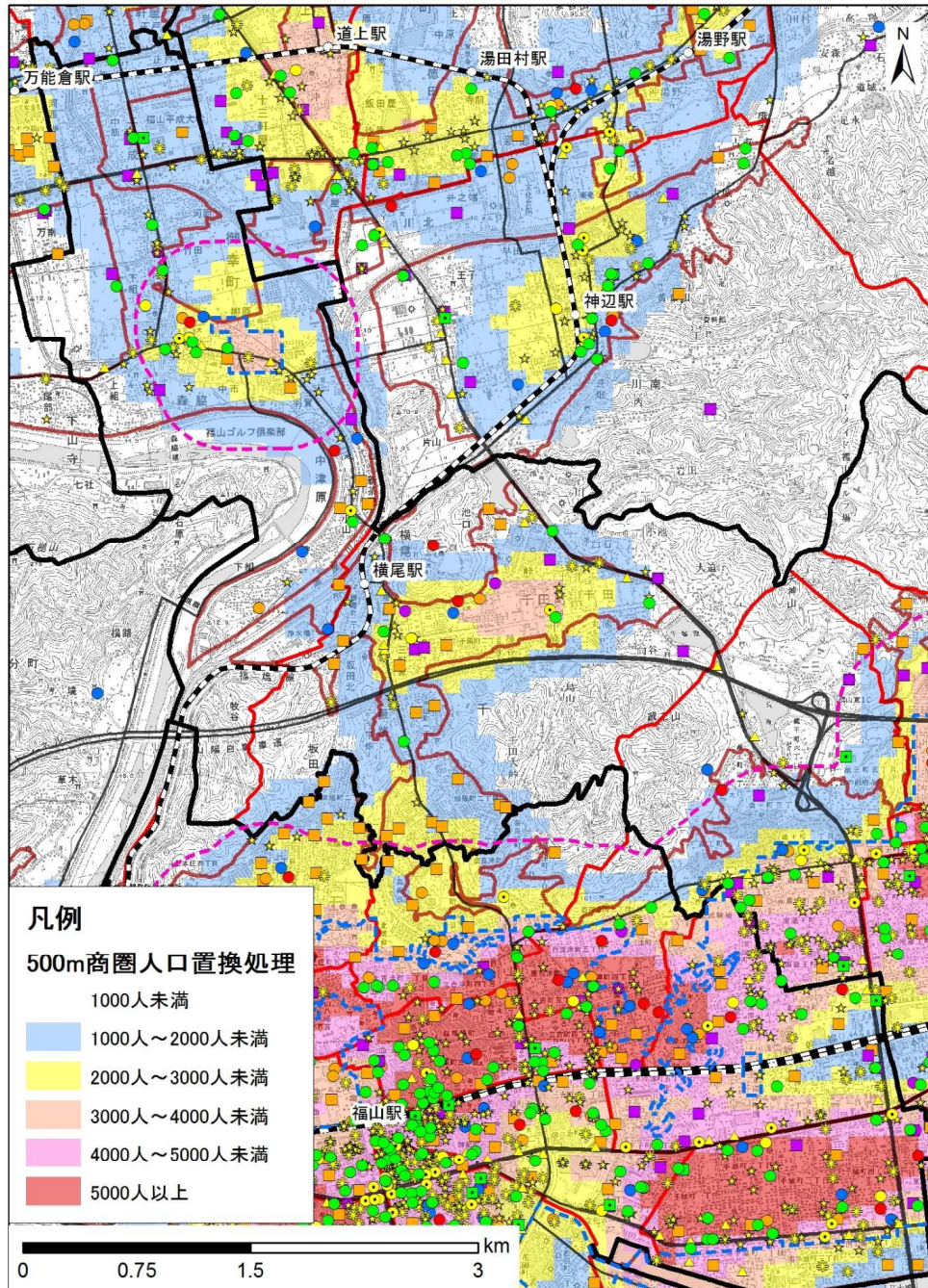
集客系土地適性評価値(集客系)分布図

東部ブロック (西部)





商圈人口分布図（500m商圈人口置換処理）



2050年(令和32年)

用途地域図

東部ブロック（西部）

