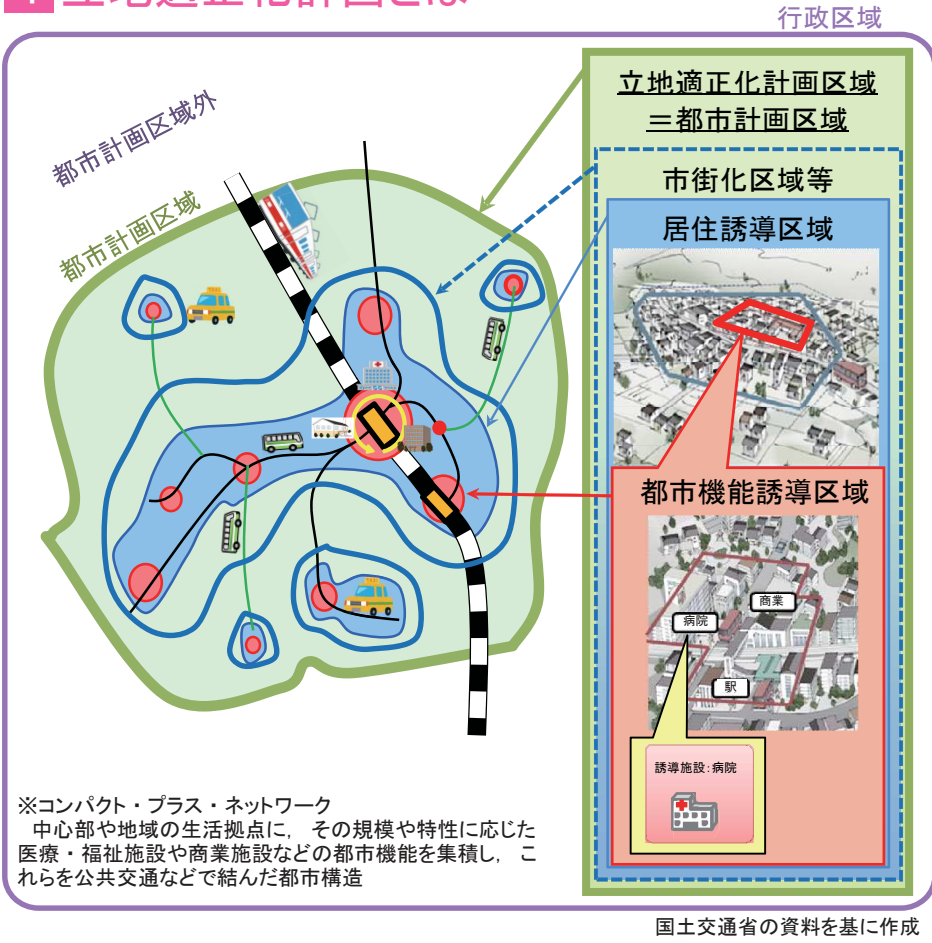


福山市立地適正化計画

～コンパクト・プラス・ネットワーク※の実現に向けて～

1 立地適正化計画とは



2 居住誘導区域

○ 2025 年（令和 7 年）まで指定する居住誘導区域

計画期間である 2025 年（令和 7 年）の人口は 2010 年（平成 22 年）と比較して約 5%の減となります。（図 1 参照）

現在、市街化区域内居住が進んでいるため、居住誘導区域は、市街化区域のうち工業系の用途地域などの非住居系の地域や、災害リスクの高い土砂災害特別警戒区域などを除く区域（図 9 中「青色」で表示）を指定します。

注 居住誘導区域外で一定規模を超える住宅の開発行為や建築行為を行う場合には、工事着手の 30 日前までに市長に届け出る必要があります。詳しくは福山市都市計画課ホームページをご覧ください。

○ 2050 年（令和 32 年）に向け、居住誘導区域に指定することが想定されるエリア

人口減少が 2010 年（平成 22 年）から約 23 %の減（図 1 参照）となる 2050 年（令和 32 年）の居住誘導区域想定エリアは、居住誘導区域のうち、2050 年（令和 32 年）の時点で商圏人口 2,000 人以上の区域（コンビニエンスストアが立地する）（図 9 中「黄色斜線」で表示）とします。

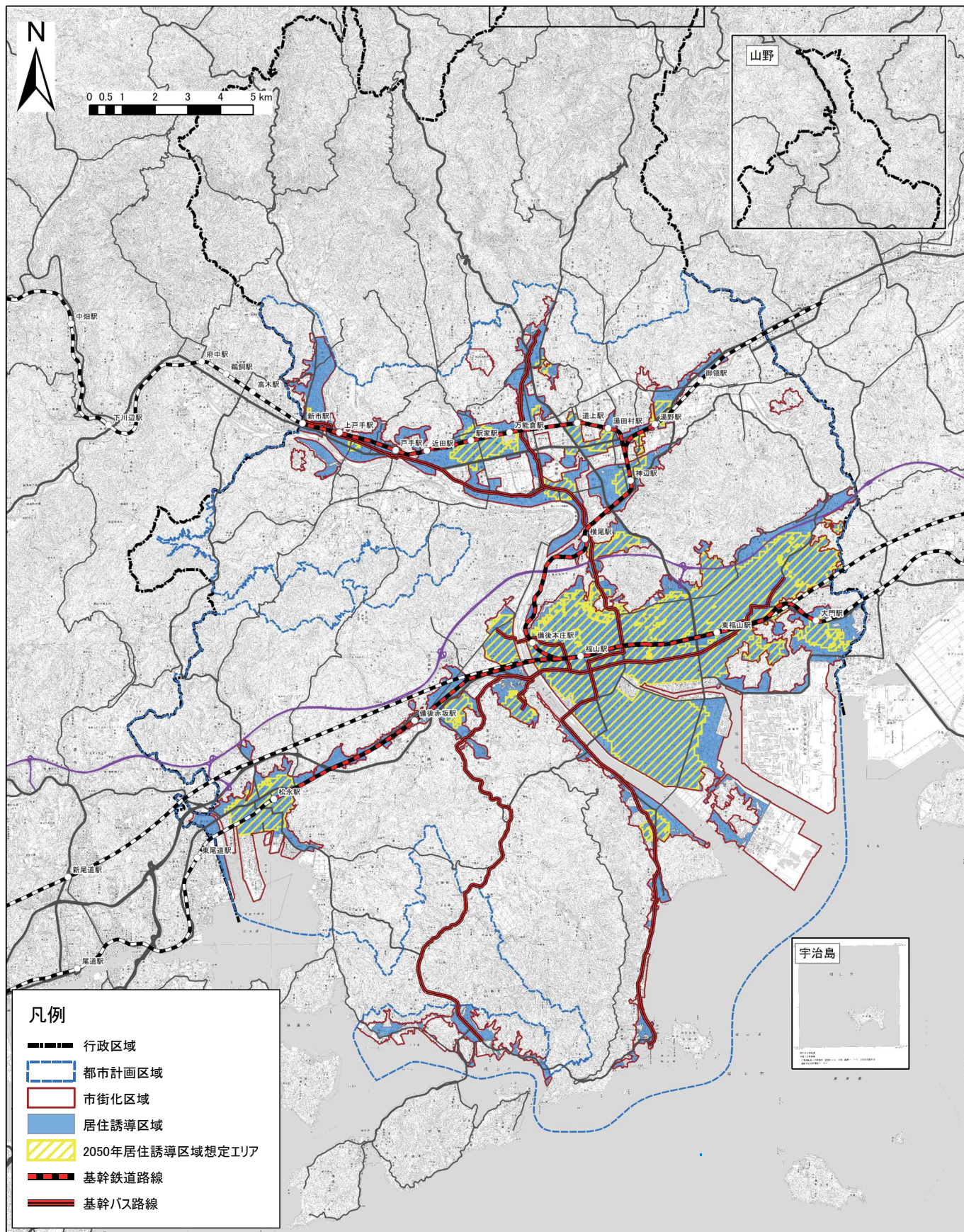


図9 居住誘導区域、居住誘導区域想定エリア図

○計画区域と計画期間

計画区域は都市計画区域全域とします。

計画期間は、団塊の世代が全て 75 歳以上となることで移動困難者が急増し、また、自動運転などの技術開発が進む 2025 年（令和 7 年）度末までとします。以後は高齢者数が最大となる 2050 年（令和 32 年）をめざして計画の見直しを概ね 5 年ごとに行います。

○計画に定める誘導区域など

（1）居住誘導区域

人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度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、居住を誘導する区域です。

（2）都市機能誘導区域

医療・福祉・商業などの都市機能を誘導し、集約することで、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域です。居住誘導区域内に定めます。

（3）誘導施設

都市機能誘導区域内において、居住者の公共の福祉や利便性の向上を図るために必要であり、都市機能の増進に著しく寄与する施設を位置付けます。

3 都市機能誘導区域など

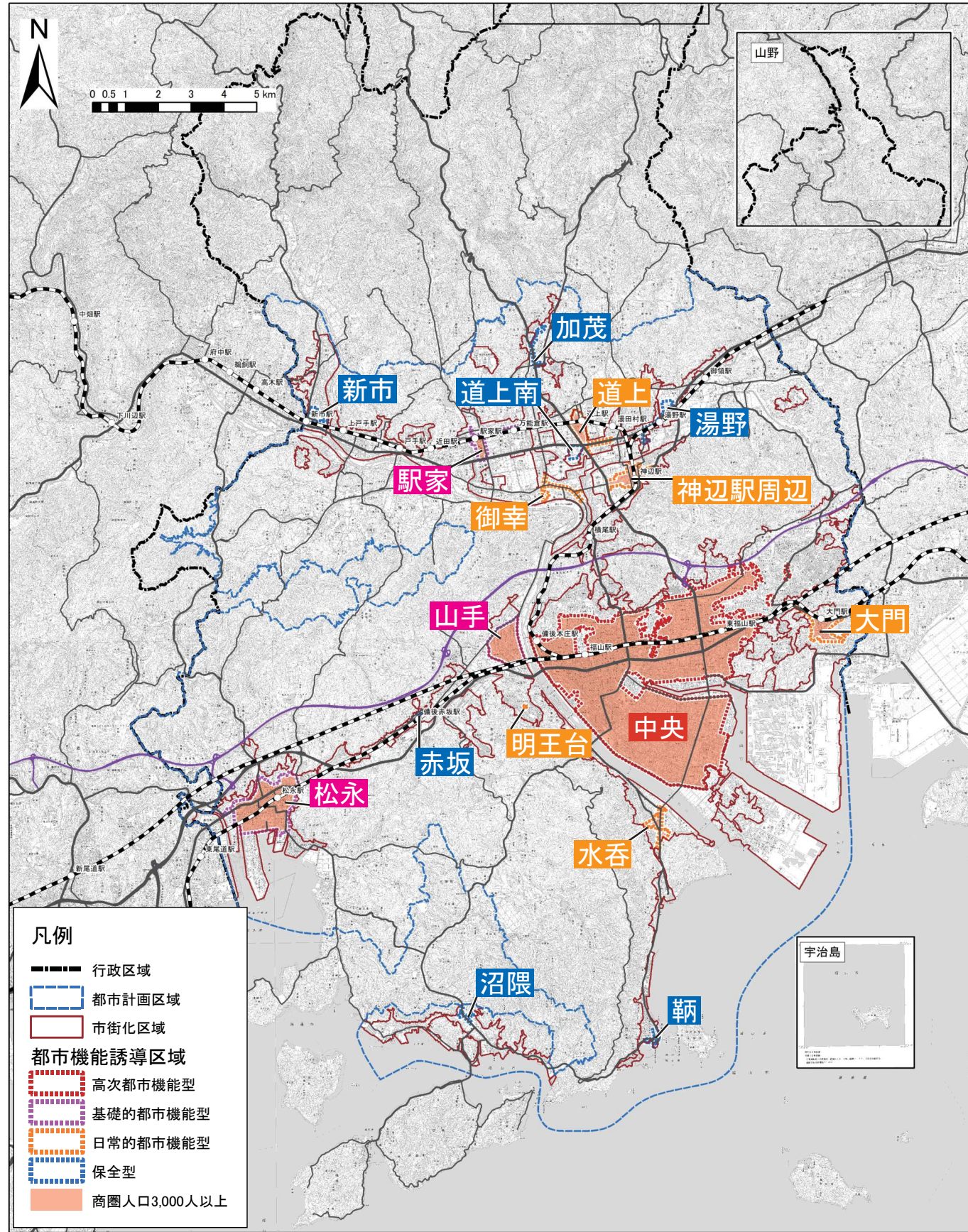


図10 都市機能誘導区域

◎ 人口の集積度（500m商圏人口）を基に 4 分類の都市機能誘導区域を指定します。

○ 高次都市機能型

（商圏人口 5,000 人以上の区域を含む地域）

拠点性と求心力を備えた高次の都市機能（商業・業務・医療・福祉・文化・交流・サービスなどの広域的都市機能や都心型居住機能）が立地する区域

○ 基礎的都市機能型

（商圏人口 4,000 人～ 5,000 人未満の区域を含む地域など）

鉄道駅や拠点支所周辺などにおいて、一定の人口密度を維持し、基礎的な都市機能（地域の商業・業務・サービスなど）が立地する区域

○ 日常的都市機能型

（商圏人口 3,000 人～ 4,000 人未満の区域を含む地域）

一定の人口密度を維持し、市民の日常生活サービス機能が立地する区域

○ 保全型（商圏人口 3,000 人未満の地域）

鉄道駅及びバス停周辺などにおいて、人口密度の減少を抑制し、市民の日常生活サービス機能を維持する区域

◎ 誘導施設

各都市機能誘導区域の圏域人口規模により、立地可能な診療所、飲食店、小売店舗、金融機関などを誘導施設に指定

4 住み替えを前提としたライフスタイルの提案

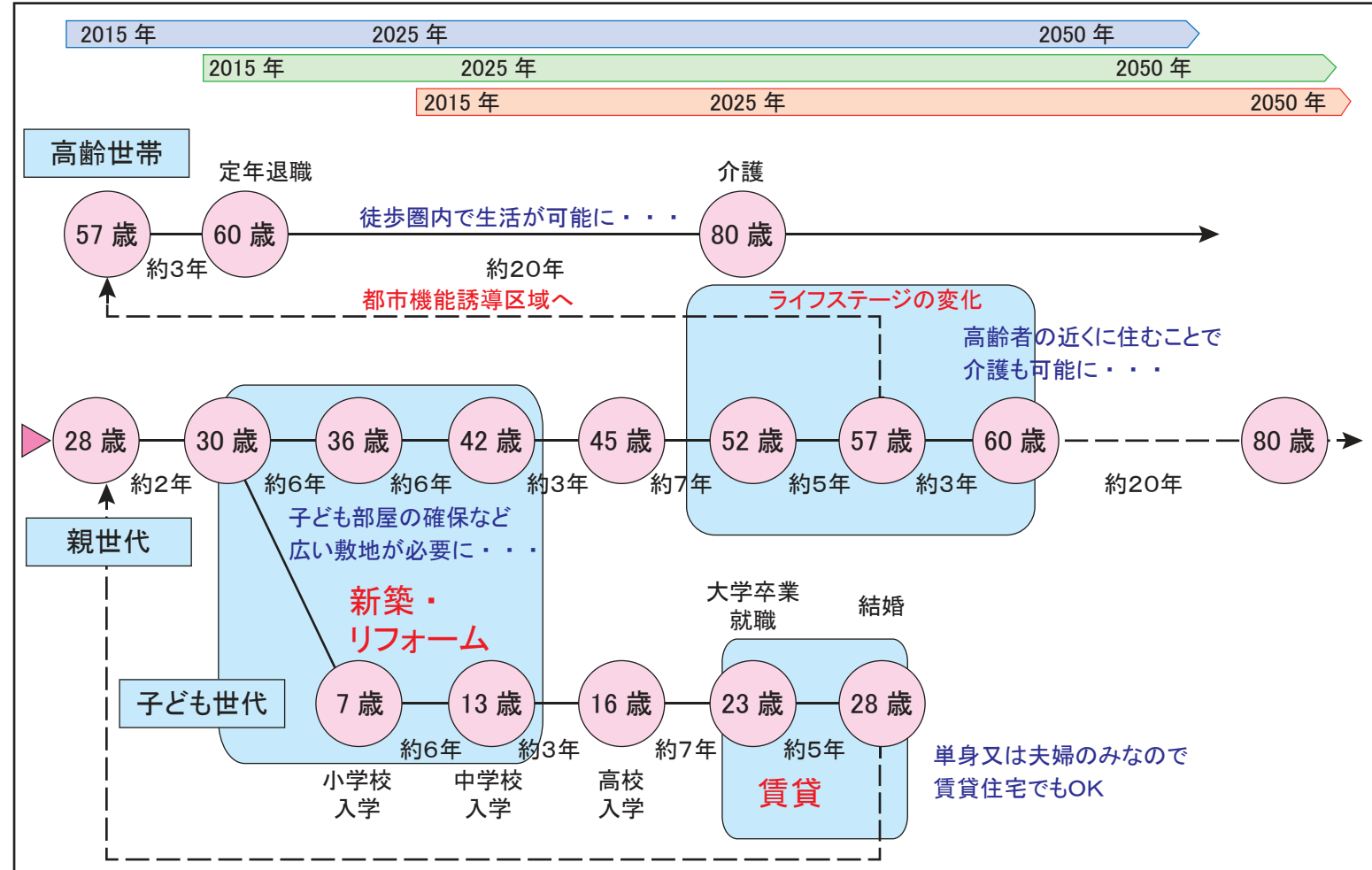


図11 ライフステージに合わせた生活設計のイメージ

国の統計によると住宅取得の平均年齢は 40 歳代前半です。住宅は人生最大の買物であるだけに、生涯に渡った生活まで考慮しておく必要があります。例えば、子育て時代は、広い敷地が確保できる郊外の一戸建てを借りて子育てをし、子どもが独立したら、歩いて暮らせる範囲に便民施設の多い都市機能誘導区域に住み替えるなどの生活設計を提案します。

