

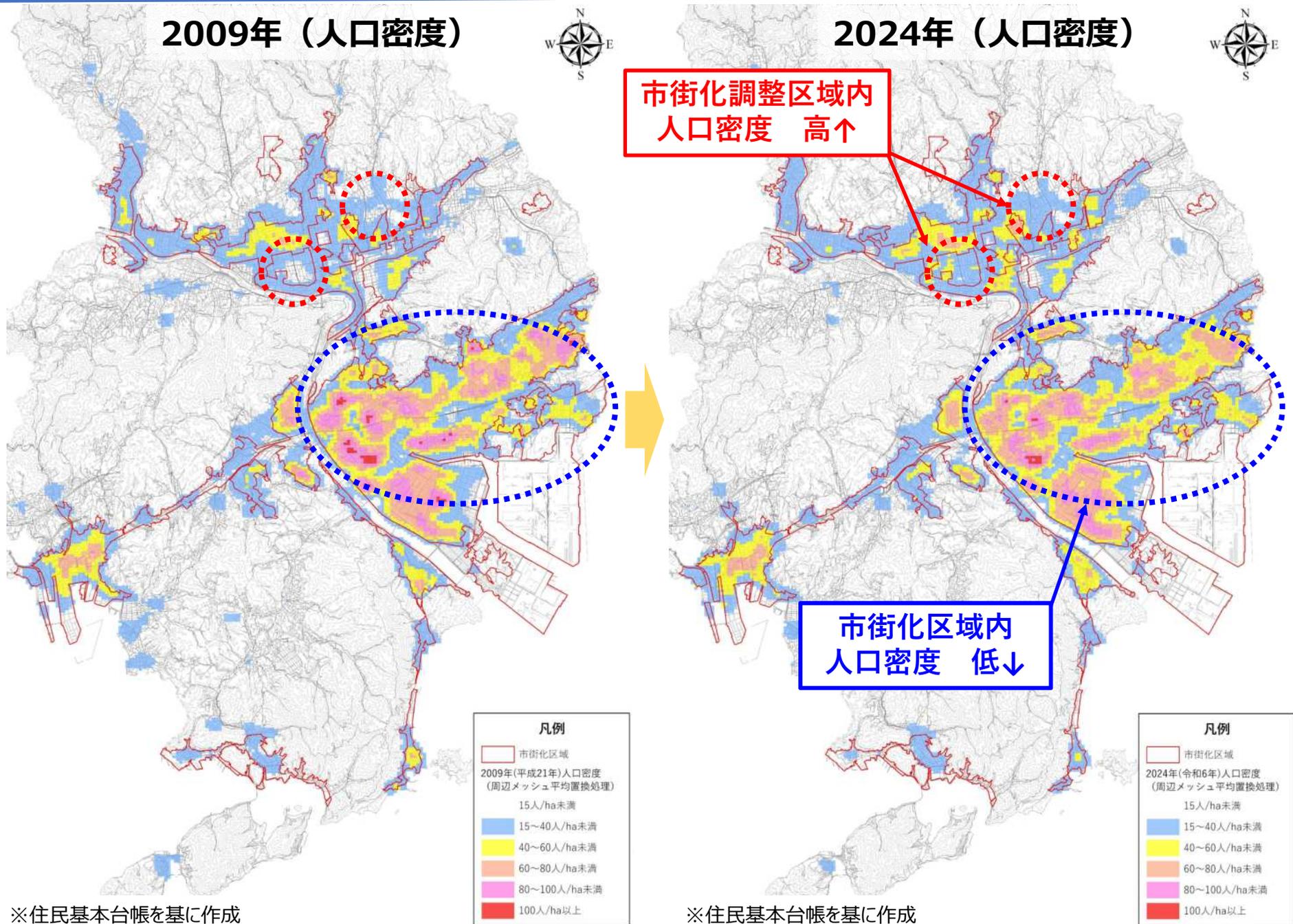
(1) 土地利用

① 土地利用の基本的な方針について

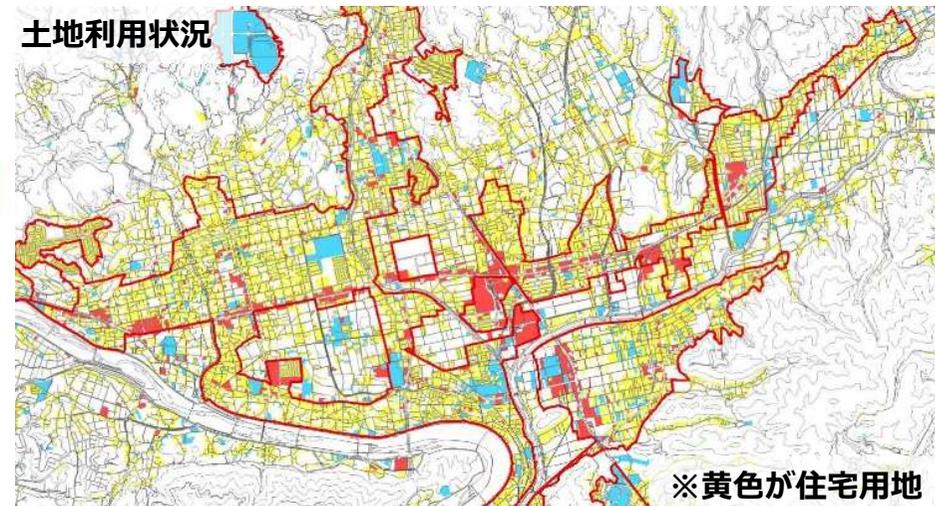
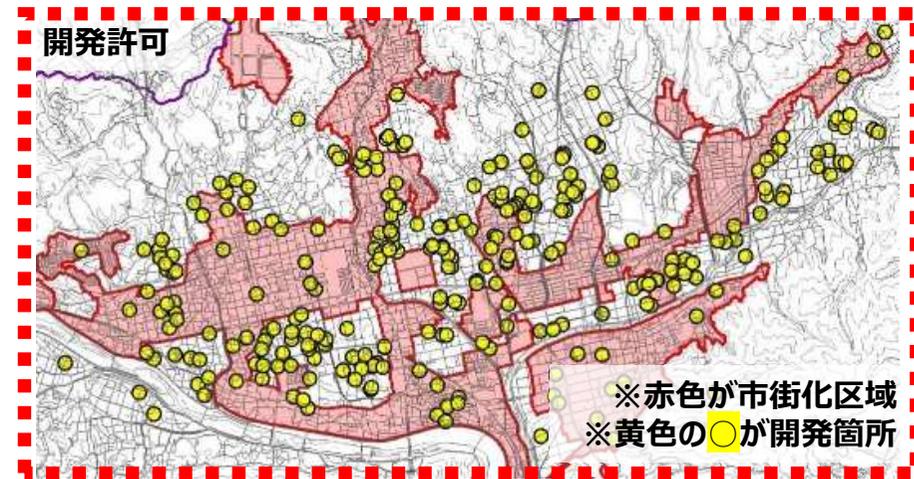
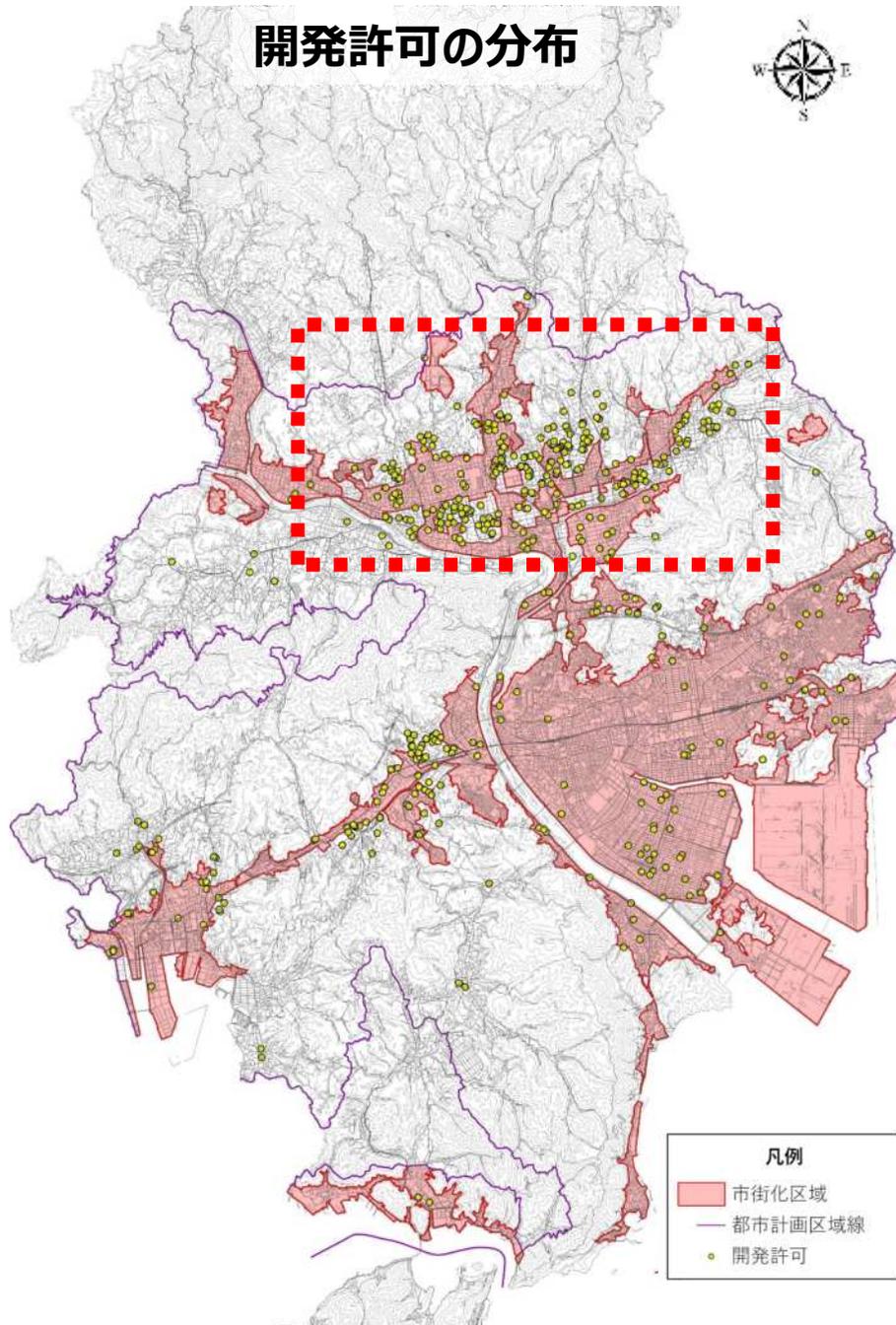
② 土地利用について
(住宅地・商業地・工業地・農用地)

① 土地利用の基本的な方針について

(1) 土地利用 - ①土地利用の基本的な方針について-

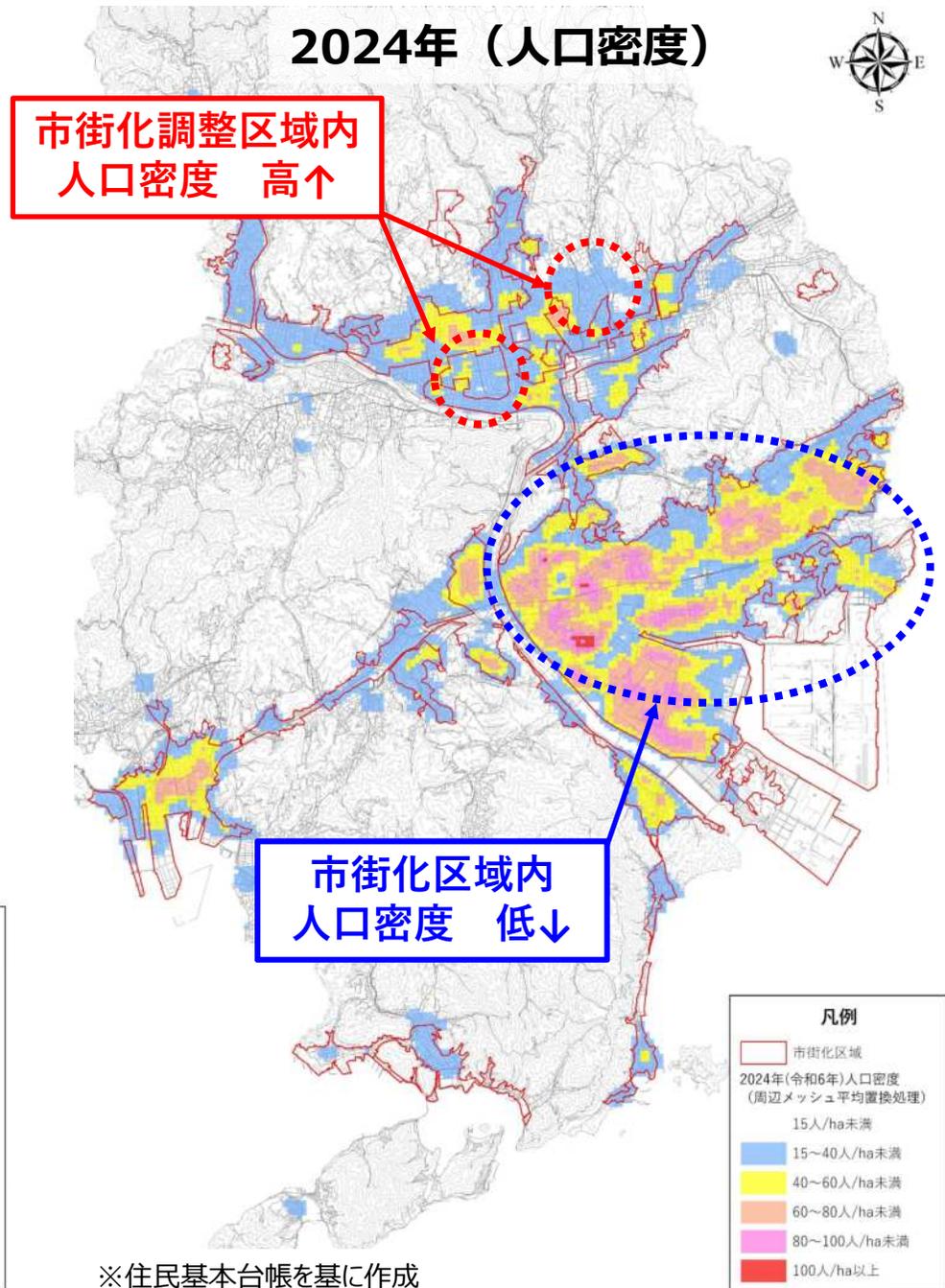
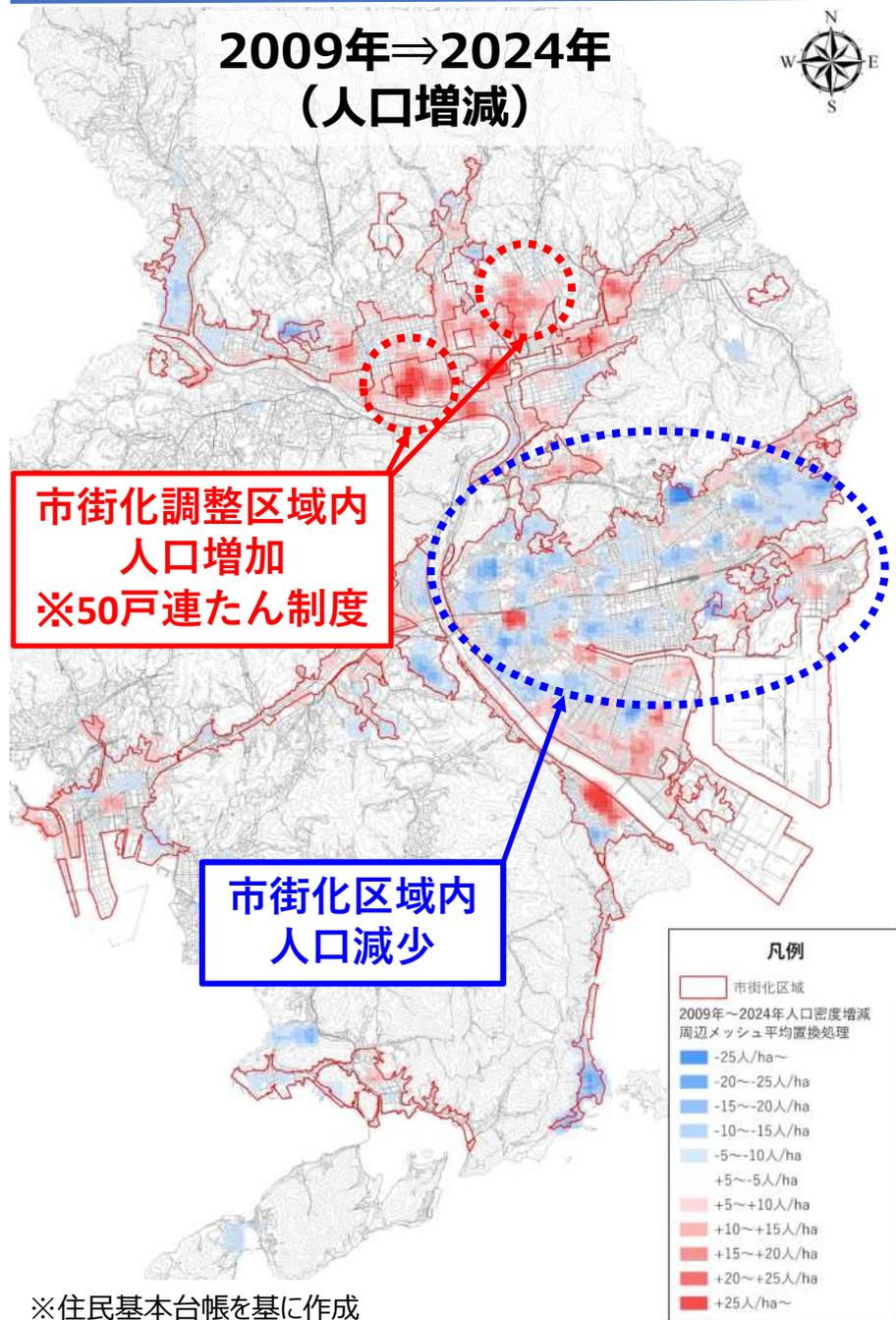


(1) 土地利用 — ①土地利用の基本的な方針について—



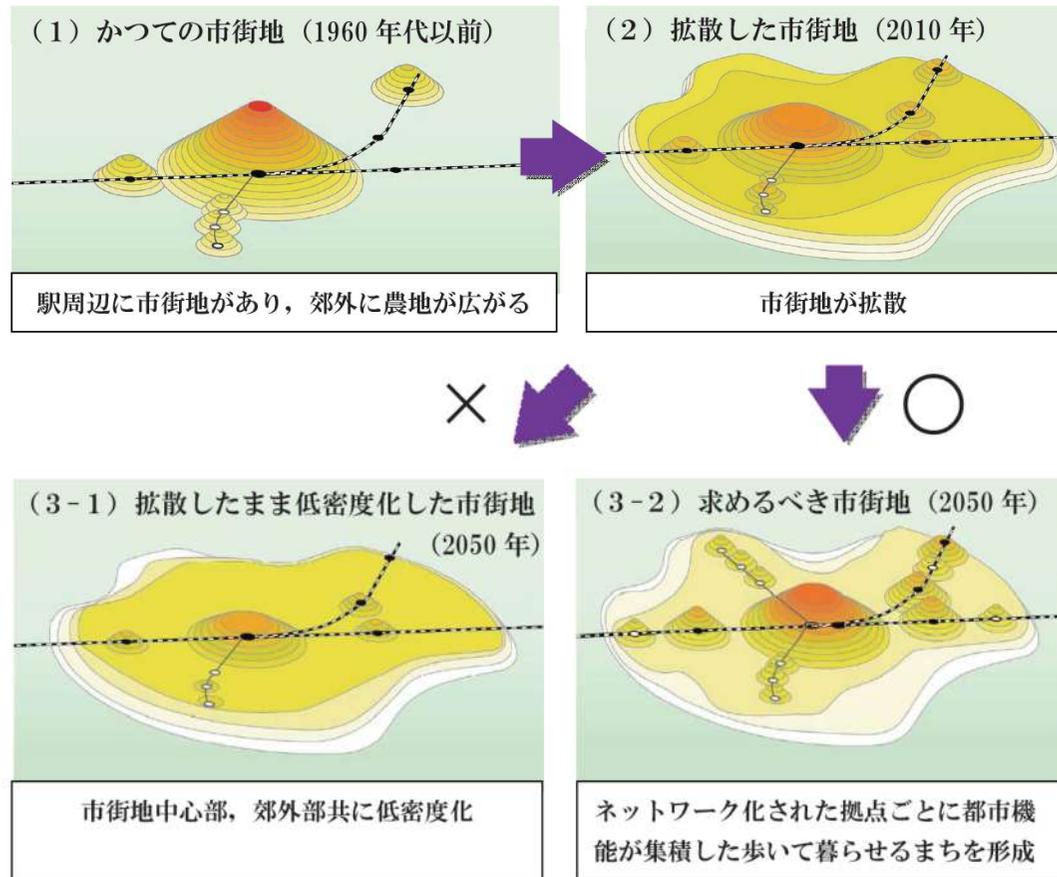
〇50戸連たん制度により、市街化区域に近接した市街化調整区域において、50戸以上の建築物が連たんし、人口が増加した。
※2021年度（令和3年度）制度廃止

(1) 土地利用 — ①土地利用の基本的な方針について—



(1) 土地利用 – ①土地利用の基本的な方針について–

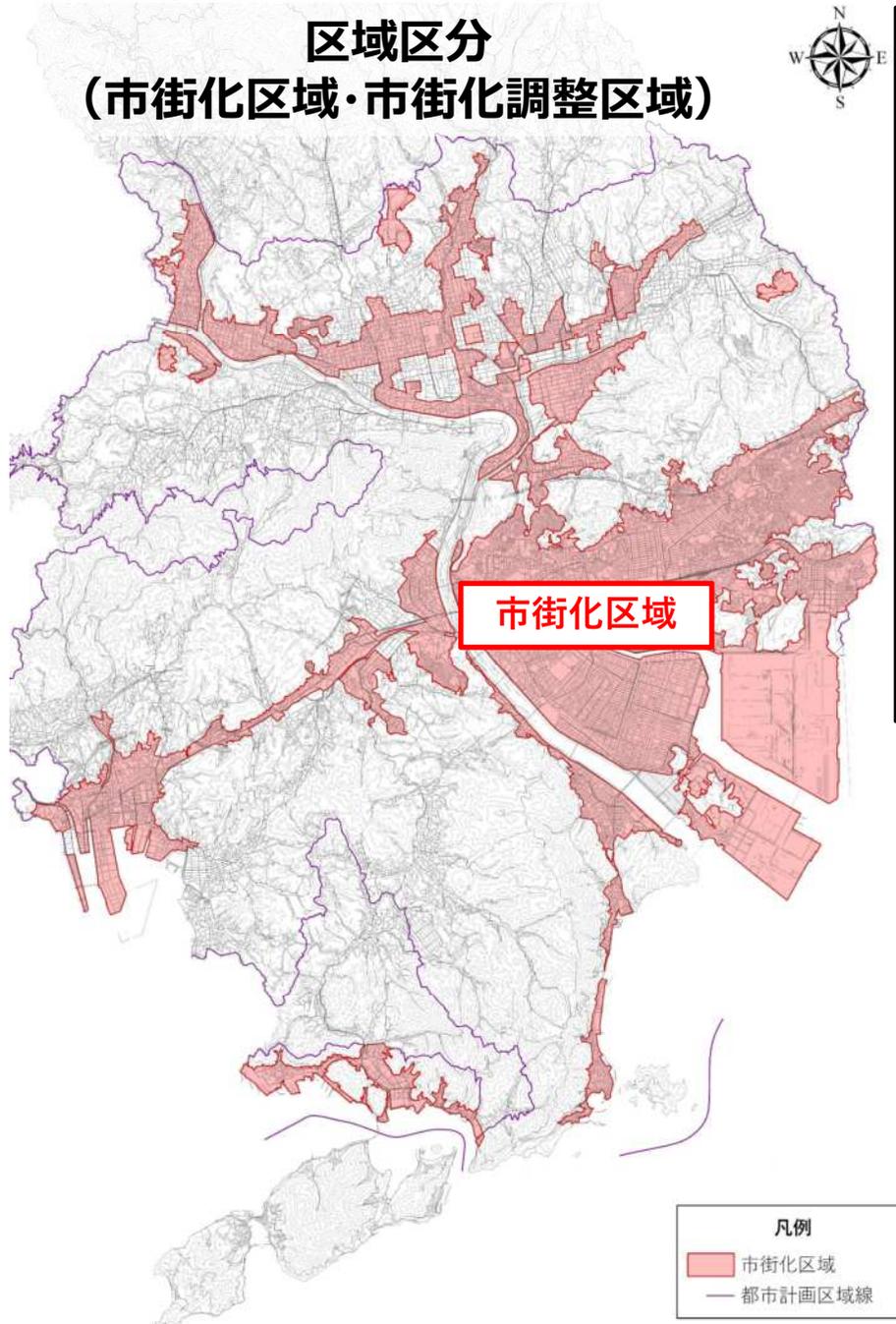
- ・市街化区域内の人口減少に伴い**低密度化が進行**。
- ・市街化調整区域内へも人口が**低密度に広がり**、市街化区域内に収まっていない。



【問題】

○このまま人口減少が進行すると、**商圈人口の減少（人口密度が低くなる）**に伴い、**医療・福祉・商業等の生活に必要な都市機能が衰退していく。**

(1) 土地利用 — ①土地利用の基本的な方針について—



第3節 区域区分の方針

(1) 備後圏都市計画区域の人口及び産業フレーム

備後圏都市計画区域の人口及び産業の見通しを次のとおり想定します。

①人口フレーム

	基準年次 (平成27年)	目標年次 (令和12年)
都市計画区域内人口	629,280人	概ね 600千人
市街化区域内人口	522,410人	概ね 502千人

注) 市街化区域内人口は、保留された人口を含むものとする。

②産業フレーム

		基準年次 (平成27年)	目標年次 (令和12年)
就業人口	第1次産業	4.7千人 (1.6%)	概ね 4.1千人 (1.5%)
	第2次産業	90千人 (31.0%)	概ね 83千人 (29.6%)
	第3次産業	183千人 (63.5%)	概ね 175千人 (62.7%)
生産額	工業出荷額	32,343億円	概ね 38,980億円
	卸小売販売額	19,531億円	概ね 12,128億円

注) 就業人口には第1～3次産業のいずれにも分類不能の就業人口を含むため、合計は一致しない
 金額はデフレーター補正後の実質値
 将来値は、統計的手法により算出したもので施策上の積上げを含まない
 基準年次の工業出荷額は平成27年、卸小売販売額は平成26年の値

出典：備後圏域都市計画マスタープランP35

○区域区分（市街化区域・市街化調整区域）の面積は、福山市・尾道市・三原市・府中市を含む備後圏域全体の将来人口推計を加味して計画されている。（広島県決定）

○市街化区域内の計画人口（人口フレーム）は、基準年次2015年（平成27年）から2030年（令和12年）までの15年間で、約2万人減少すると見込んで計画されている。

(1) 土地利用 — ①土地利用の基本的な方針について—

【土地利用の基本的な方針】

- 人口減少・少子高齢社会を迎える中で、都心核・地域交流拠点・地区生活拠点の各地域ごとに、コンパクトで快適に暮らせる都市となるよう土地利用を図ります。（都市のコンパクト化）
- 将来的な人口密度を維持していくためにも、市街化区域の拡大は原則行いません。
- 近年の激甚化・頻発化する大規模な災害へ対応していくため、土砂災害特別警戒区域など、市街化区域内の災害リスクの高い区域については、市街化調整区域へ編入することを基本的な考え方とします。

② 土地利用について

— **住宅地**・**商業地**・**工業地**・**農用地** —

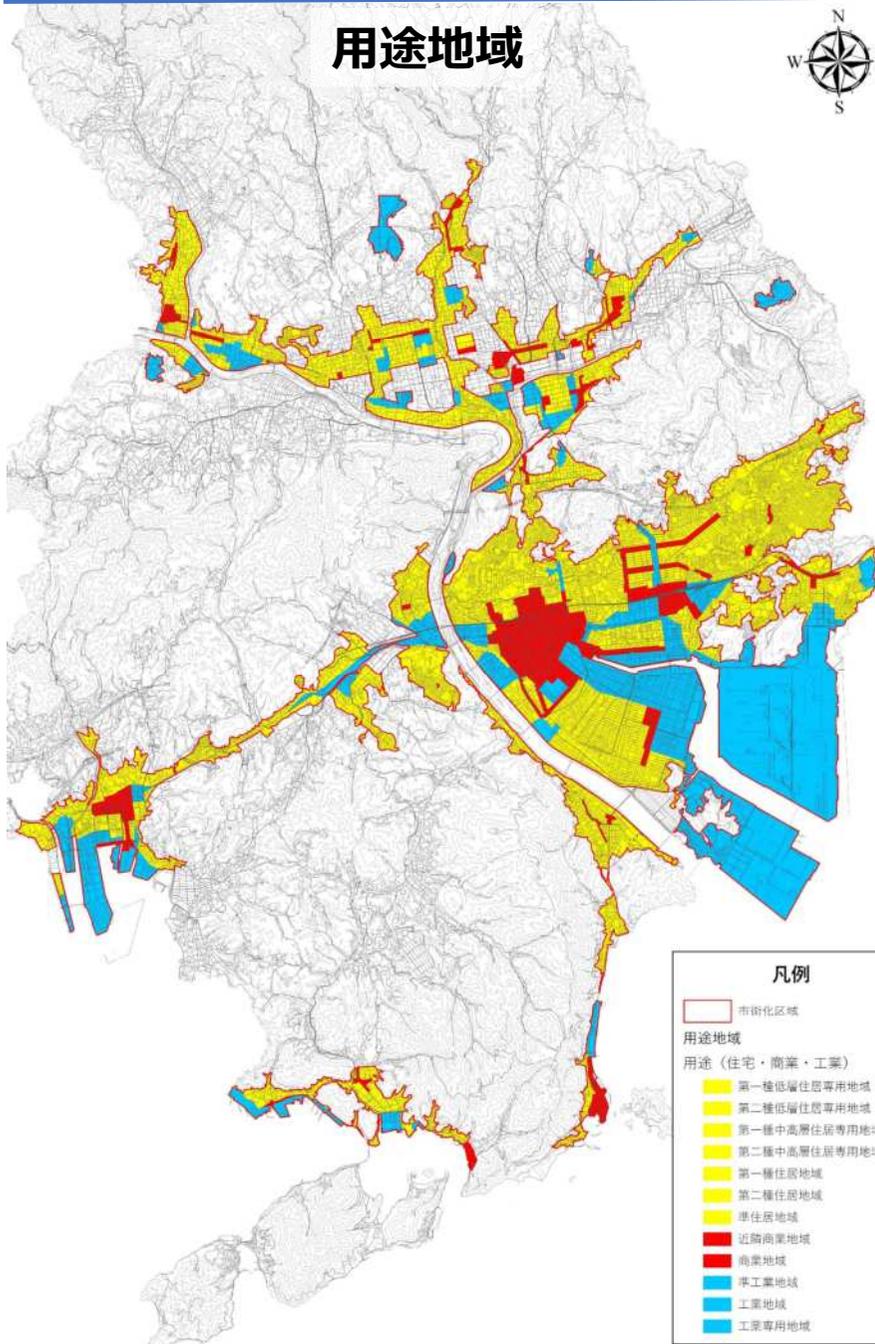
【用途地域の指定】

用途地域は、市街化区域内で定めており、それぞれの区域を定めることにより、**建築できる建物の用途を制限**しています。

例えば、**住宅専用や工業専用などの相性の悪い組み合わせが隣り合わないよう**に用途地域を配置して**制限**しています。

(1) 土地利用 — ②土地利用について (住宅地・商業地・工業地・農用地) —

用途地域



用途地域の大分類

【住居系用途 7用途】

商業系用途の周辺市街地において、良好な住環境の保全を図る。



【商業系用途 2用途】

鉄道駅や幹線道路のある市街地の中心部において、生活利便性の向上や都市のにぎわいの創出を図る。

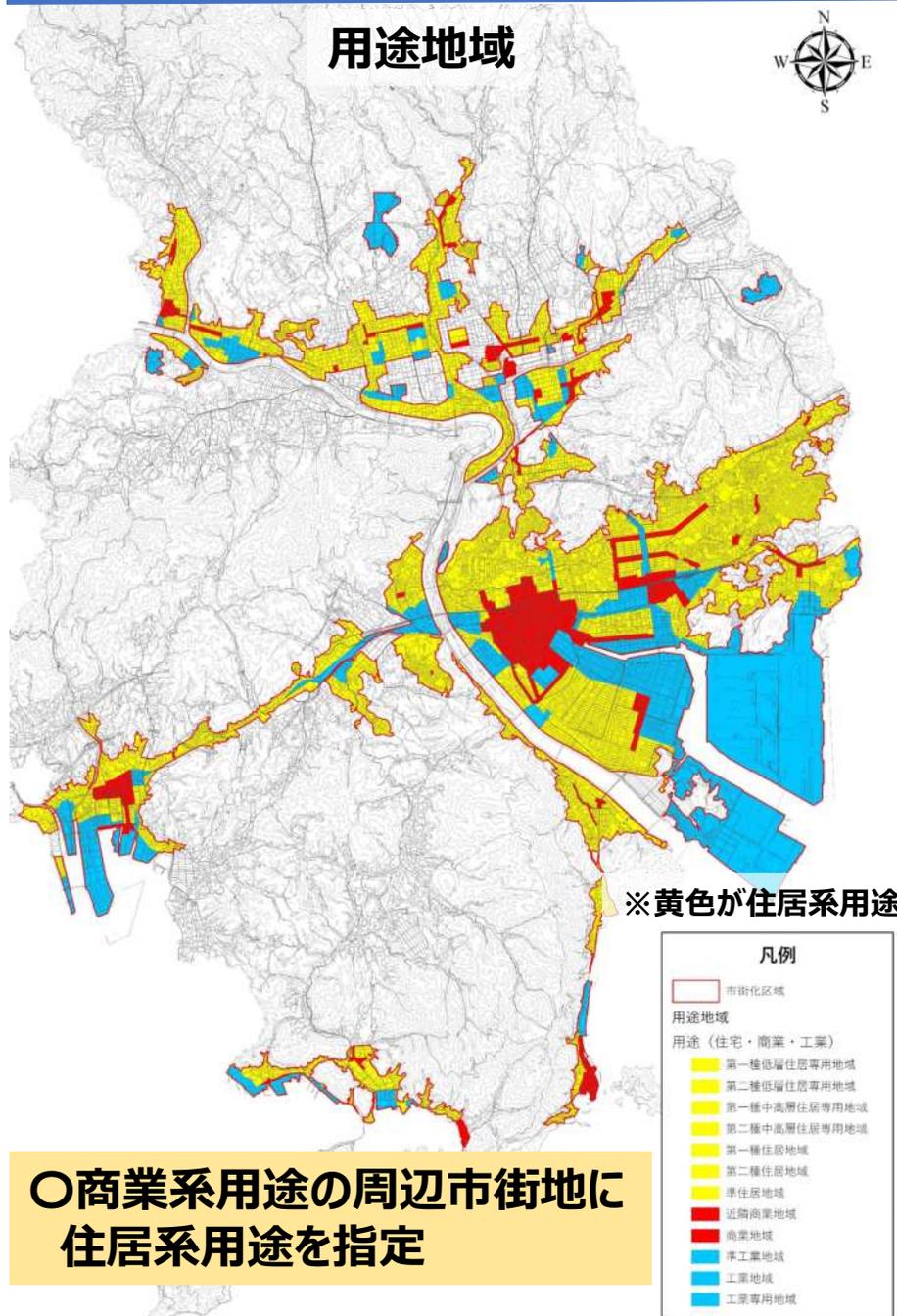


【工業系用途 3用途】

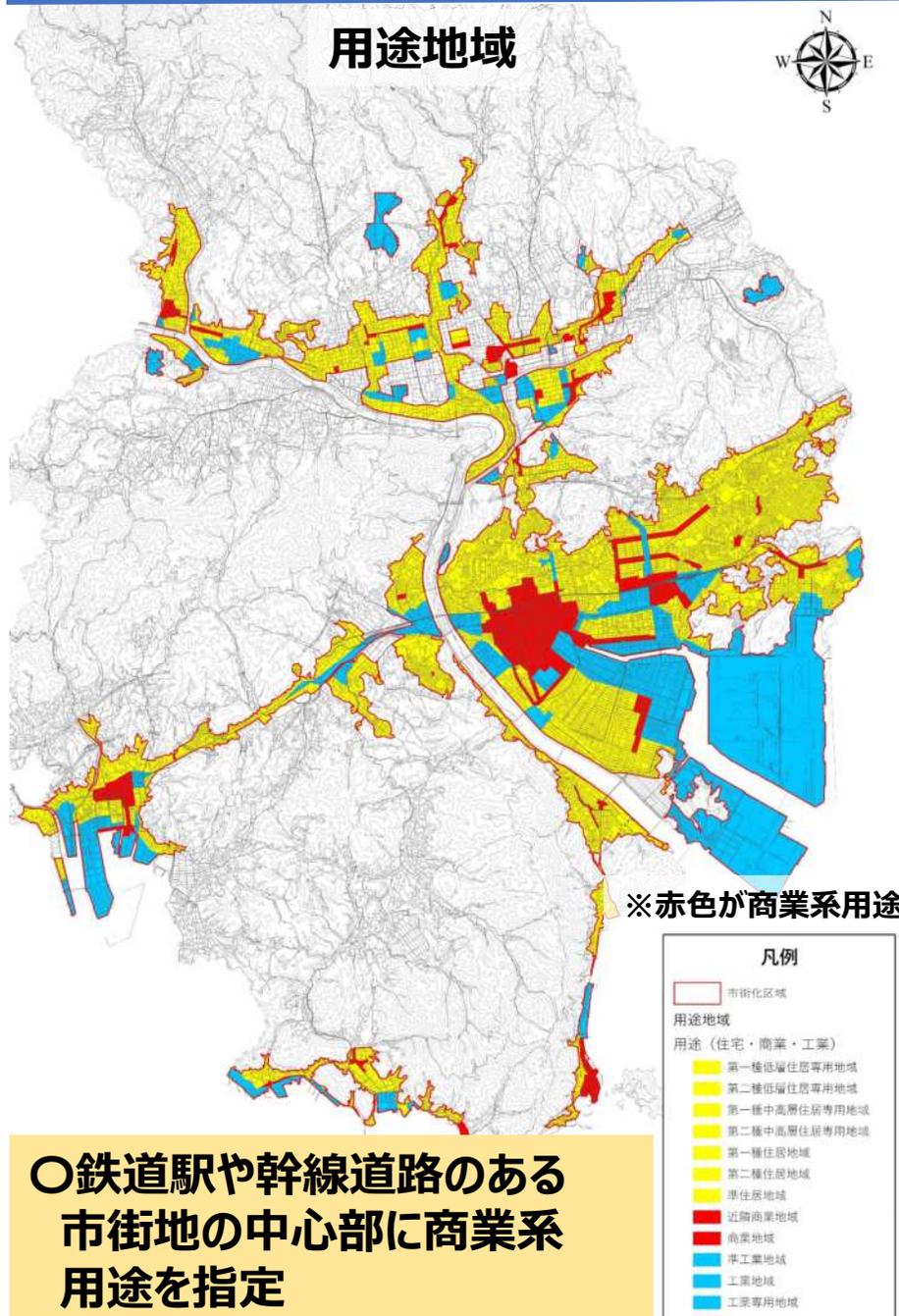
臨海部の工業地域を中心に、内陸は工業団地や一団の地域において、経済活動の活性化や雇用の創出を図る。



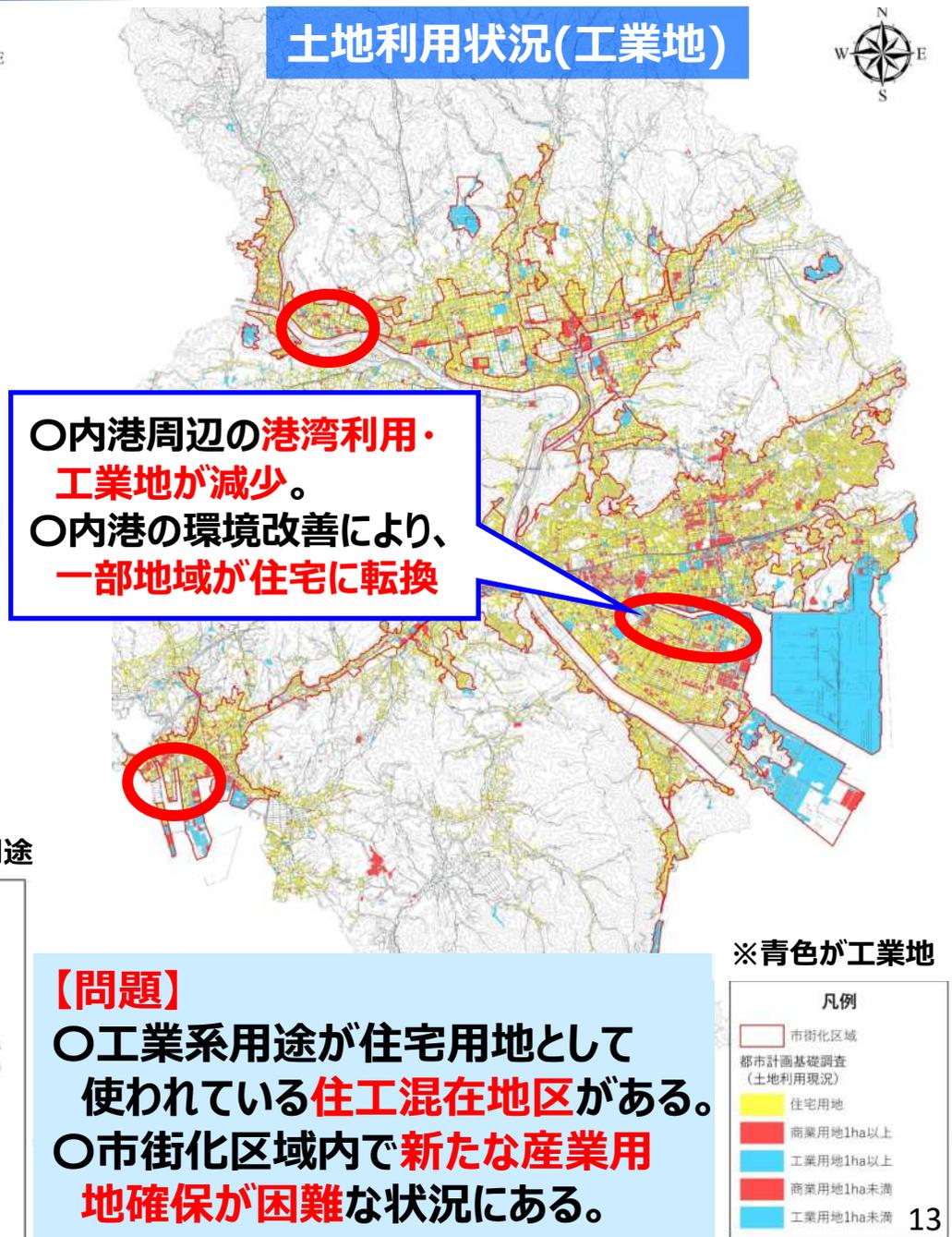
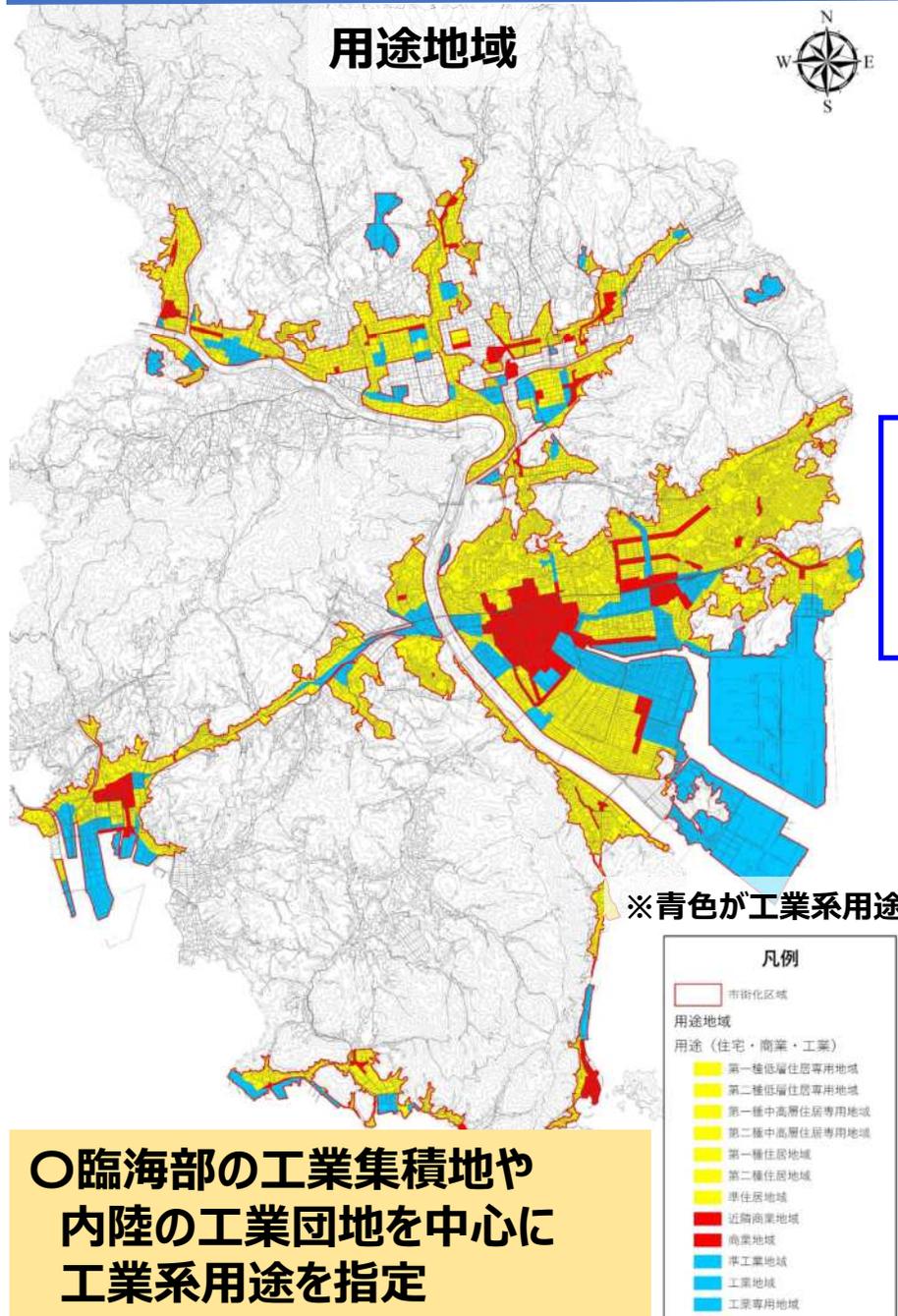
(1) 土地利用 — ②土地利用について (住宅地・商業地・工業地・農用地) —



(1) 土地利用 — ②土地利用について (住宅地・商業地・工業地・農用地) —

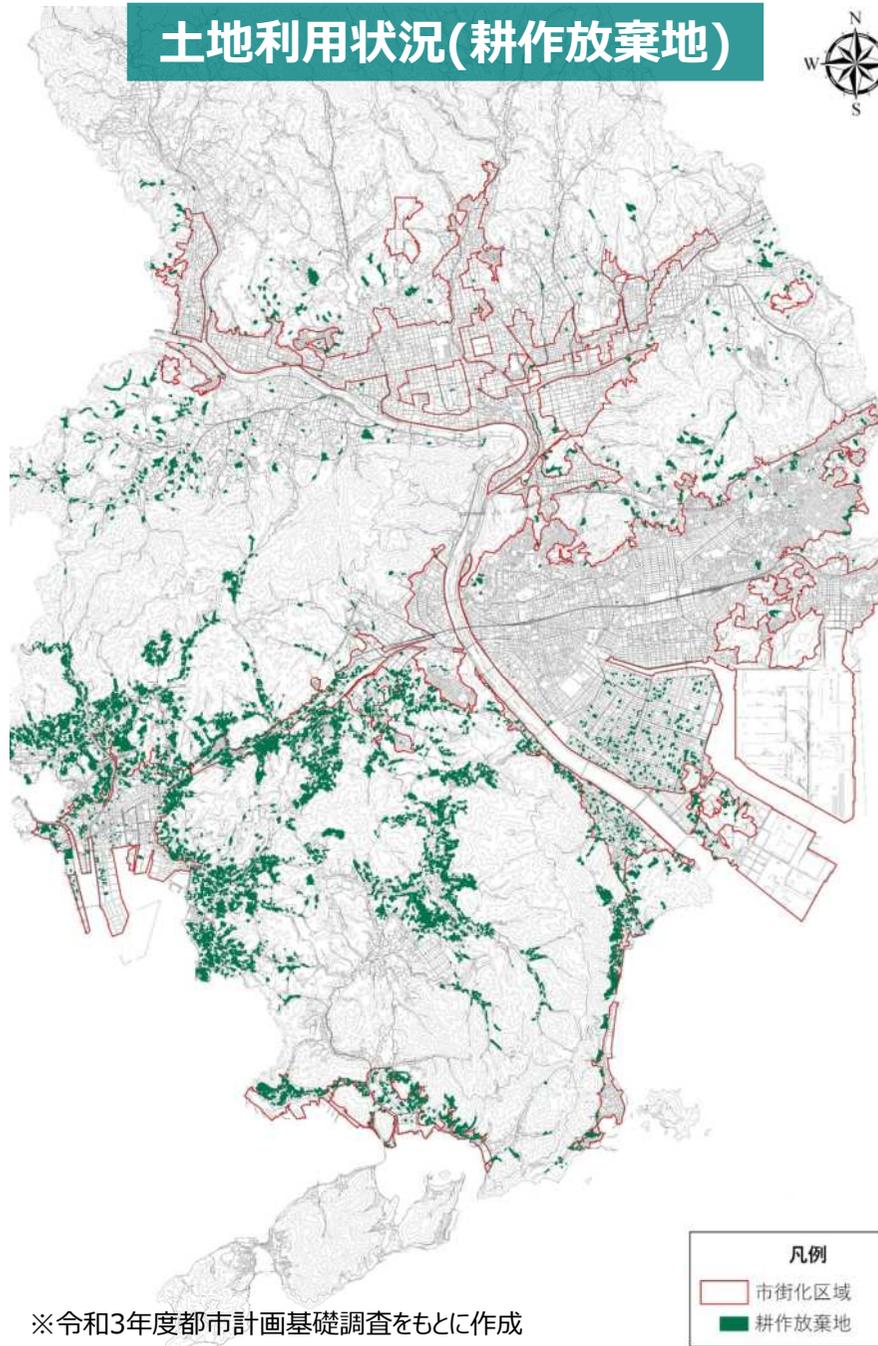


(1) 土地利用 — ②土地利用について (住宅地・商業地・工業地・農用地) —



(1) 土地利用 — ②土地利用について (住宅地・商業地・工業地・農用地) —

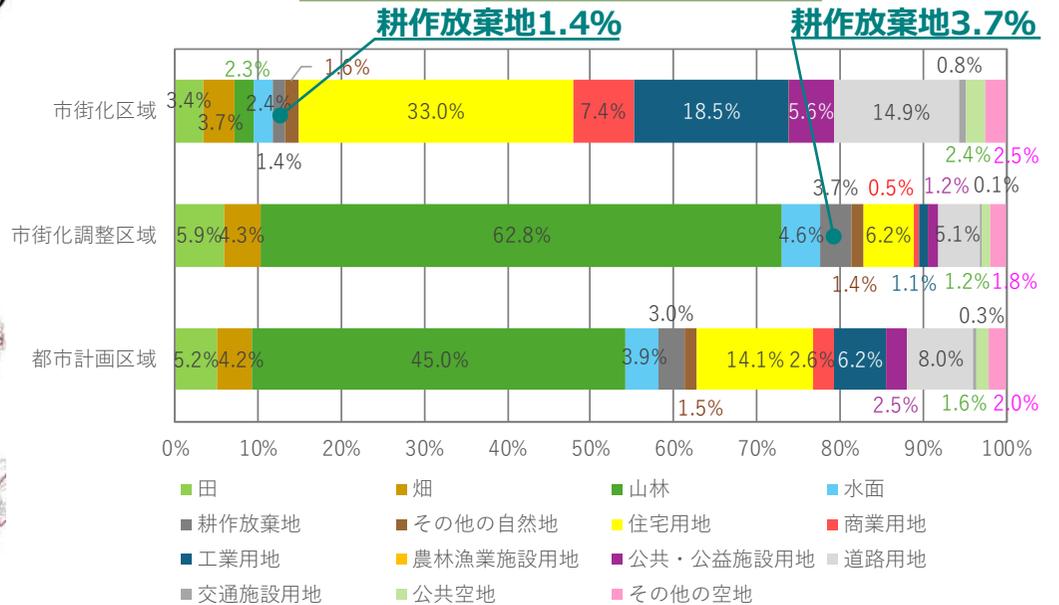
土地利用状況(耕作放棄地)



凡例
 市街化区域
 耕作放棄地

※令和3年度都市計画基礎調査をもとに作成

土地利用状況(農用地)



※令和3年度都市計画基礎調査



耕作放棄地イメージ

【問題】

○担い手不足等の影響により、耕作放棄地が増加傾向にある。

【土地利用方針】

【住宅地】

○都心核の周辺部については、徒歩や自転車などで行動できる範囲に都市機能が集積している利便性の高い住宅地として、比較的高密度な市街地の形成を図ります。

○地域交流拠点周辺の住宅地については、地域の環境や特性に応じた住宅・宅地を保全すると共に、空き家・空き地の対策を進めます。

○基盤整備が不十分な地域については、民間開発などにより、住環境基盤の整った良好な住宅地の形成を図ります。

【商業地】

○鉄道駅や幹線道路周辺の市街地において、商業・業務・サービスなど、既存の集積を生かした土地利用を促進することで、利便性の高い市街地を形成します。

【工業地】

- 市街地内の工業地については、**住工混在地区の改善に向け、工場の集約配置や地区計画制度の活用**などを促進します。
- 工業集積地については、**国際物流の拡大に対応した港湾機能の強化や高速道路との接続強化**を進め、今後とも本市の**産業拠点**としてさらなる**機能強化**を図ります。
- 新たな産業用地の確保を進める**ため、**農業振興部局との連携**を図りつつ、**市街化調整区域内にある土地の弾力的な活用**を検討します。

【農用地】

- 優良な農地については、**農業基盤整備により生産性向上、農地の集約化**を図るとともに、**開発許可制度の適切な運用**により、**無秩序な土地利用転換の防止**に努めます。
- 集団性のある農地に市内外の経営力のある担い手の誘致**を推進し、それ以外の農地では**収益性の高い園芸作物や施設栽培等**を推進することなどにより、**土地の適性に応じた有効な土地利用**を進めます。

(1) 土地利用の論点

20年後を見据えた

最重要論点

土地利用の方針についてどう思いますか？

- 地域ごとにコンパクトで快適に暮らせる都市
- 災害リスクの高い区域を市街化調整区域へ編入
- 鉄道駅や幹線道路周辺の市街地において、
既存の集積を生かした土地利用を促進
- 市街化調整区域における土地の適正に応じた
弾力的な活用