

都市計画マスタープラン・ 立地適正化計画について

令和7年度第4回 都市計画審議会

目次

資料Ⅰ．都市計画マスタープラン（案）について

資料Ⅱ．立地適正化計画（案）について

目次

- (1) 前回までの振り返り
- (2) 都市計画マスタープランの概要
- (3) 都市構想
 - 1.土地利用の方針
 - 2.都市施設の方針
 - 3.市街地開発事業の方針
 - 4.安全・安心な暮らしの方針
 - 5.自然的環境の方針
 - 6.歴史・景観の方針
- (4) 地域別構想

(1) 前回の振り返り

【前回の都市計画審議会での主な意見】

ご意見	意見に対する対応
分野別構想の内容が細かすぎる。また、町全域の内容となっており、長期総合計画の焼き直しに見える。	ご意見を踏まえ、都市マスの構成を再整理しました。 →P4を参照
北広島町観光振興計画など、関連計画があるなか、都市マスで観光に関する方針を整理する必要があるのか。	
都市マスの立ち位置が不明である。「長期総合計画に即する」の意味、都市マスで扱う範囲（都市計画法に基づく主にハード面等）と他計画との役割分担、千代田都市計画区域マスタープランとの違いを明確化すべき。	ご意見を踏まえ、都市マスの目的・対象と、長期総合計画・県計画・個別計画との関係（役割分担）を本文と図で明確化しています。 →P5を参照
基本方針が、現状・課題からどう導かれたか見えない。方針設定の根拠（因果関係）が必要。	ご意見を踏まえ、課題→まちづくりの方針（都市構想・地域別構想）のつながりを整理しています。 →別紙A3資料を参照
使用しているデータが5年前のものである。令和7年国勢調査結果をもとに整理すべき。	現時点で令和7年度国勢調査の結果は公表されていないため、令和8年度にデータを更新します。

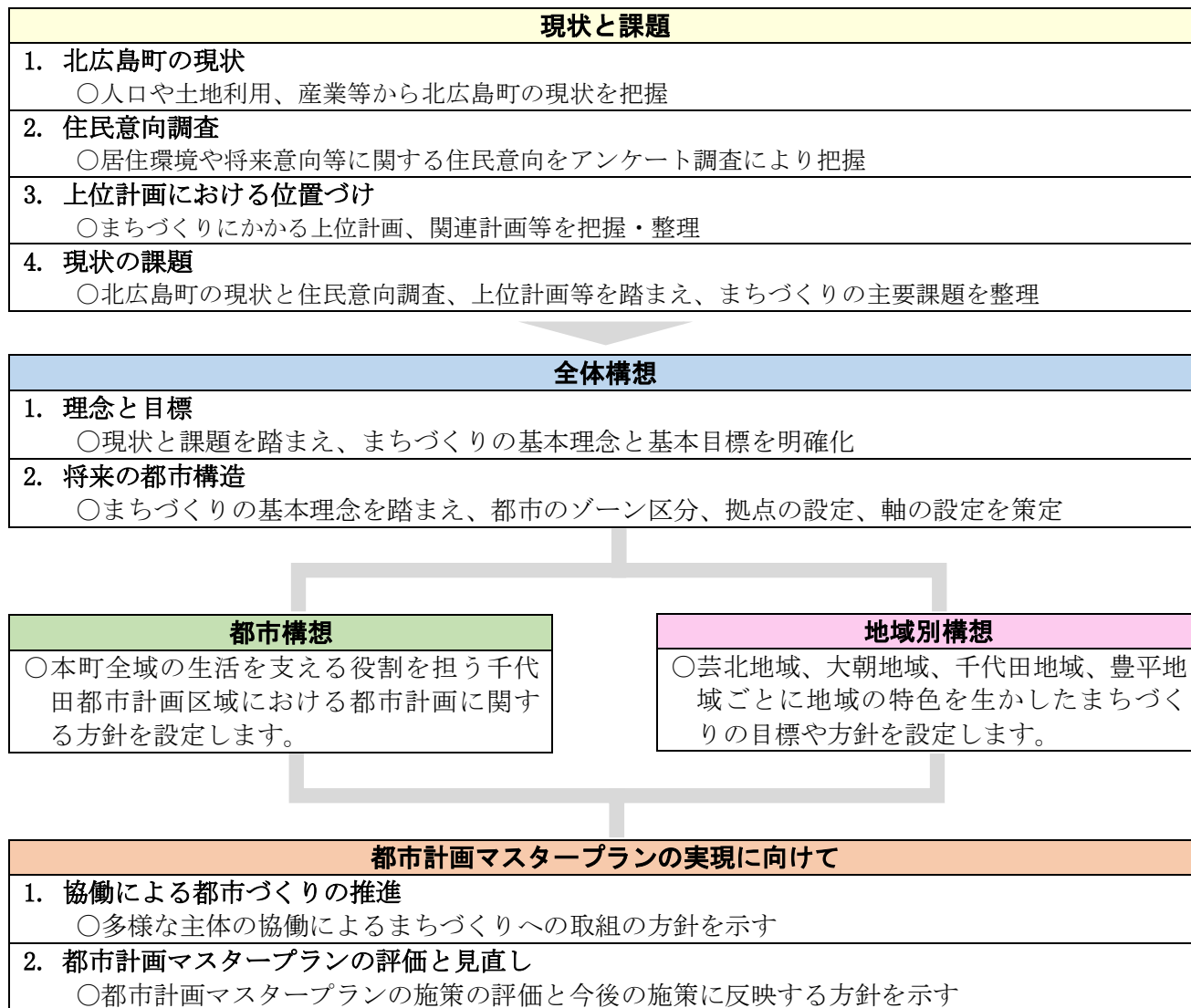
(1) 前回の振り返り

【前回の都市計画審議会での主な意見】

ご意見	意見に対する対応
景観や防災等の方針に『体制』に関する記載があるが、都市マスにどこまで記載するのかを整理すべき。	景観や防災に関するまちづくりを行う上で、『体制』づくり等のソフト面の方向性は必要事項として記載しています。また、千代田都市計画区域の整備、開発及び保全の方針との整合も図っています。
長期総合計画でも旧町単位の方針を明確に出していない中で、都市マスで地域別方針を示すのはいかがなものか。都市計画事業としてできない内容を都市マスで謳うのは、地区別計画等で扱うべき。	地域別構想は、長期総合計画の実現に向けた具体的なまちづくりの方向性として記載しています。記載内容は策定中の長期総合計画と整合を図るとともに、必要に応じて長期総合計画への記載を担当課と調整します。
PDCAを誰が回すのか分かりにくい。どの課がどの方針・施策を担当するか一覧があると分かりやすい。	方針に関する役割分担を関係課と調整し、担当を整理します。

(1) 前回の振り返り

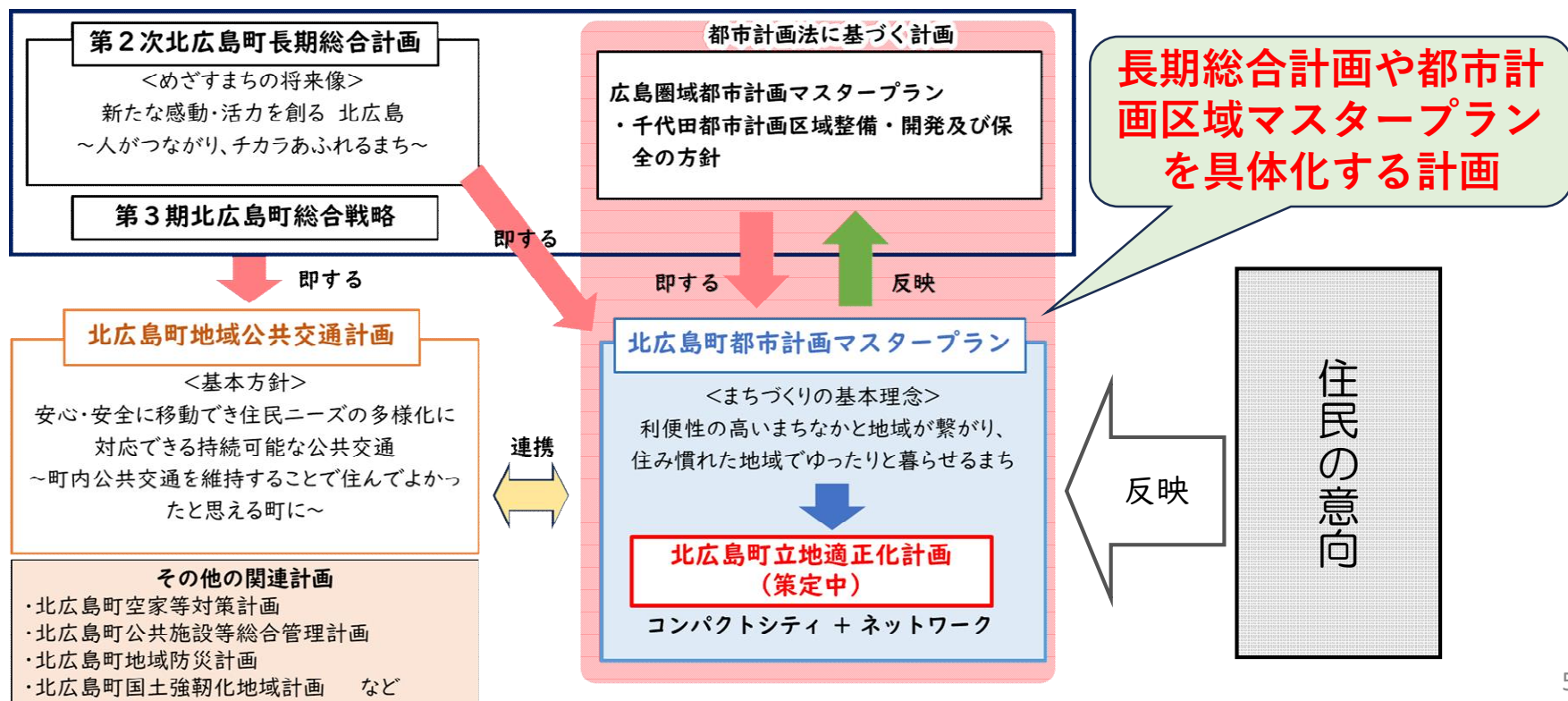
前回の都市計画審議会の結果を踏まえて、以下のフローで都市計画マスタープランを策定します。



(2) 都市計画マスタープランの概要

他計画との関係・役割分担

計画名	策定主体	対象範囲	役割
長期総合計画	北広島町	北広島町	・町の将来像や町政全般の施策を定める最上位計画
千代田都市計画区域 整備、開発及び保全の方針 (都市計画区域マスタープラン)	広島県	都市計画区域	・広域的観点から、区域区分を初めとした都市計画の基本的な方針を定めるもの
都市計画マスタープラン	北広島町	北広島町	・地域に密着した見地から、創意工夫のもとに、都市計画の方針を定めるもの



(3) 都市構想

■ “都市構想”の概要

まちづくりの基本理念の実現に向けて、広島圏域都市計画マスタープランおよび千代田都市計画区域の整備，開発及び保全の方針と整合を図りつつ、北広島町として目指す都市づくりの方向性を示します。**対象範囲は都市計画区域**とします。



(3) 都市構想

■ 都市構想における分野

基本理念

利便性の高いまちなかと地域が繋がり、
住み慣れた地域でゆったりと暮らせるまち

基本目標

目標 1
誰もが便利で快適に暮らせる生活環境の形成

目標 2
災害に強く、安全・安心に暮らせるまちの構築

目標 3
経済活動を支えるインフラの充実

目標 4
豊かな地域資源を保全・活用したまちづくり

都市構想

- ✓ 土地利用の方針
- ✓ 都市施設の方針
- ✓ 市街地開発事業の方針
- ✓ 安全・安心な暮らしの方針
- ✓ 自然的環境の方針
- ✓ 歴史・景観の方針

千代田都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の項目と整合

(3) 都市構想

1. 土地利用の方針

(1) 土地利用の基本方針

千代田都市計画区域の地域特性や土地利用特性に応じた立地適正化を図るとともに、自然と共生し、地域の再生をはかり、定住・交流の拡大を目指すために、以下の方針に沿った土地利用を誘導します。

1) 持続可能な都市構造の形成

人口減少・少子高齢化が進む中、居住や都市機能を中心拠点周辺に維持・誘導し、コンパクトで効率的な都市構造の形成を図ります。また、既存ストックの有効活用や計画的な都市施設の整備・維持により、持続可能で利便性の高い生活環境を確保します。

2) 豊かな自然環境との共生

本町の豊かな山地・森林や農地が持つ多面的機能を保全し、自然環境と調和した土地利用を推進します。また、無秩序な開発を抑制し、自然と共生する持続可能なまちづくりを進めます。

(3) 都市構想

(2) 土地利用の配置方針

		方針
①市街地	住宅地	➤ 既存の住宅地においては、利便性の向上を目指し、道路・公園・下水道等の都市施設の整備や維持を計画的に進め、生活環境の整った住宅地の形成を図ります。 ➤ 特に旧幹線道路沿道の住宅地については隣接する家同士の間隔が狭くなっていることから、良好な住環境を維持・形成します。 ➤ また、今後新たに開発される住宅地や建て替え等の住宅については、北広島町立地適正化計画にて定める居住誘導区域内に住宅地の誘導を図るとともに、空家等対策計画に基づく既存ストックの有効活用を検討します。
	工業地	➤ 既存工業団地等の工業・流通機能と企業立地環境の向上を図り、地域経済の活性化と効果的な企業誘致、雇用促進と定住促進につなげます。 ➤ また、誘致企業のニーズや社会動向をしっかりと把握し、千代田工業・流通団地の2期工事实施を県へ要望するなど、工業・流通機能の強化を図ります。
	商業・業務地	➤ 町役場本庁舎周辺は本町の中核を担うまちの拠点としての機能を集積するとともに、既存の商業・業務機能の更新・有効活用を図ります。 ➤ また、幹線道路沿道には、自動車による利便性を活かした立地を図ります。

※方針の参考：千代田都市計画区域マスタープランの内容

- ・町役場や支所周辺などの商業・業務機能の一定の集積があり、かつ地域公共交通によるアクセスが可能である地域において、日常の購買や、医療・福祉需要に対応した生活サービス機能の充実など、利便性の向上を図ります。
- ・千代田工業・流通団地や氏神工業団地は、芸北エリア最大の産業集積地であり、今後とも本区域の製造業等の集積地として生産活動の利便性の維持・増進を図ります。

(3) 都市構想

	方針
②集落地	➤ 市街地周辺の住宅地においては、持続的でゆとりある居住環境の形成を図るため、生活道路や排水施設等の適切な維持管理等により住環境の維持を図ります。また、新たに住宅等を建築する際は、中心拠点周辺等への居住を促すとともに、空家等対策計画に基づく既存ストックの有効活用を検討します。
③農地	➤ 持続可能で魅力ある産業としての農業を促進するため、6次産業化を進め、新たな雇用の創出と人材の獲得につながる生産基盤を確立します。 ➤ また、農地は食料生産の他に保水や緑地空間といった機能を有していることから、周辺の自然環境との調和を図りつつ、無秩序な土地利用を抑制し、保全に努めます。
④山地・森林	➤ 千代田都市計画区域の面積の約5割を占める山地・森林については、水源涵養機能やCO₂の吸収、生物多様性、レクリエーション等において重要な機能を有していることから、積極的な保全や適正管理を進めるとともに、無秩序な土地利用を抑制し、保全に努めます。

(3) 都市構想

(3) 土地利用の都市計画の見直し・検討の方針

今後、社会・経済情勢の変化や土地利用の動向等を踏まえ、上位計画である広島圏域都市計画マスタープランや北広島町長期総合計画との整合を図りつつ、都市計画の方針等の柔軟な見直し・検討を行うなど、都市の健全な発展と秩序ある土地利用を目指します。

	方針
① 地域地区	➤ 社会・経済情勢の変化や土地利用の動向等により、都市の環境保全や利便増進が必要となる地域は、地域の実情に応じた合理的かつ計画的な土地利用を図るため、必要に応じて用途地域の見直しや特定用途制限地域の指定等を検討します。
② 地区計画等	➤ 一体感を高める必要性のある地域は、商業・流通業務地や住宅地等のそれぞれの用途にあったきめ細やかなまちづくりを誘導するため、必要に応じて地区計画制度の活用等による秩序ある土地利用の誘導や建築物の適正な用途・形態の誘導について検討します。

※方針の参考：千代田都市計画区域マスタープランの内容

- ・用途地域が指定されている区域において、災害リスクの高い区域が含まれる場合は、必要に応じて、用途地域の見直しや地区計画の活用による土地利用規制の導入を推進します。
- ・用途白地地域においては、必要に応じて、特定用途制限地域の指定や建蔽率・容積率の最高限度の引き下げ等により、無秩序な開発を抑制します

(3) 都市構想

2. 都市施設の方針

(1) 都市施設の基本方針

千代田都市計画区域の現状や社会情勢に対応しつつ、美しい自然と田園風景の中において利便性が高く快適な生活環境を形成するため、以下の方針に沿った取組を進めます。

1) 都市施設の再編・集約の推進

人口減少や財政状況を踏まえ、将来にわたり持続可能な都市施設の運営を実現するため、施設の統廃合や機能集約、長期未着手施設の見直し等を進め、効率的かつ効果的な施設配置への再編を図ります。

2) 都市施設の計画的な維持管理

道路や公園、上下水道等の都市施設は、生活を支える重要な基盤です。施設の老朽化が進行する中、安全性と機能性を確保するため、長期的な視点に立った計画的な維持管理と適切な更新を推進します。

(3) 都市構想

(2) 都市施設の方針

		方針
①交通施設		➤ 高度な交通結節機能を持つ道の駅「舞ロードIC千代田」を交通網の中心拠点として、周辺市町や本町各地域とのネットワークの強化を進めて利便性の維持向上を図ります。
②道路網	主要幹線道路	➤ 千代田地域に整備されている中国縦貫自動車道「千代田IC」は、都市間連携を促す主要な結節点となります。この結節点へのアクセス道路となる主要幹線道路については、生活の利便性の向上だけでなく、工業・流通機能の強化や農業の6次産業化、観光業の活性化など、各産業の活性化に寄与するため、適切な維持管理を図ります。
	地域幹線道路	➤ 千代田都市計画区域の主要な施設を結ぶ路線については、地域幹線道路として位置づけ、走行性・安全性が確保されるよう維持・改良を図ります。 ➤ また、長期未着手となっている都市計画道路については、将来の交通需要に応じた施設となるよう、廃止・縮小も視野に入れながら計画の見直しを行います。
	生活道路・区画街路	➤ 住宅地等の周辺の生活道路や区画街路については、歩道が未整備の道路が多いことから、歩行者空間を確保するとともに、通過交通(通り抜け)の抑制や歩行者の通行区分の明示、安全走行の啓発等により安全性向上を図ります。 ➤ また、冬期間の安全な交通確保のため除雪体制等の整備に努めます。

(3) 都市構想

	方針
③地域公共交通	➤ 人口減少や少子高齢化、自動車を利用する人の増加によって、地域公共交通の利用者は減少する中で、地域公共交通は将来のまちづくりに必要な基盤であるため、「北広島町地域公共交通計画」において定める、「安心・安全に移動でき 住民ニーズの多様化に対応できる 持続可能な公共交通～町内公共交通を維持することで住んでよかったと思える町に～」の実現に向けて取り組みます。 ➤ 児童・生徒や高齢者、自家用車を運転できない人にとって、公共交通は日常生活で移動をするために必要不可欠なものです。高齢者ドライバーの免許返納が進めば、より一層地域公共交通を維持することは重要になるため、千代田都市計画区域における町民の日常生活を支える交通手段を、路線バス・ホープタクシー等の運行により確保します。 ➤ あわせて、地域公共交通M a a SやEV車の導入をはじめとしたゼロカーボンに向けた取組など、持続可能な公共交通の構築を進めます。
④公園・緑地	➤ 都市計画公園「千代田運動公園」は、町民の健康・レクリエーション空間として利用されているとともに、町民以外の方も利用される交流等の場となっていることから、利用者ニーズを踏まえた施設となるよう、適切に維持管理や有効活用を図ります。 ➤ また、薬師公園等の町民の身近な公園については、子どもから高齢者までの憩いの場となるよう、引き続き、維持管理や有効活用を図ります。

(3) 都市構想

		方針
⑤生活関連施設	上水道	➤ 良質な水道水の安定的な供給体制を確立するため、土師広域浄水場を中心とした効率的な上水道施設の整備を進めるとともに、老朽化する施設の適正な維持管理や人口減少が著しい地域の水道システムの再構築を検討します。
	下水道	➤ 下水道は生活環境の改善に必要不可欠な施設であるため、市街地については公共下水道の整備を推進します。また、公共下水道の処理区に隣接する千代田地域農業集落排水3処理区については、公共下水道への統合を検討します。その他の公共下水道によらない地域については、農業集落排水事業の維持や合併処理浄化槽の整備・保全に努めます。

※方針の参考：千代田都市計画区域マスタープランの内容

- ・市街地の安全性や快適性の向上を図るため河川整備を推進するとともに、老朽化する既存インフラの更新と維持に努めつつ、公共下水道の整備を推進します。

(3) 都市構想

3. 市街地開発事業の方針

(1) 市街地開発事業の基本方針

良好な市街地形成による拠点性の向上を図るため、以下の方針に沿った取組を進めます。

1) 既存ストックを活かした効率的な市街地整備の推進

既存の都市基盤や建築ストックの有効活用と計画的な維持管理を基本とし、中心拠点の機能強化を図るとともに、必要に応じて市街地開発事業の活用による面的整備を検討します。

(2) 市街地開発事業の方針

方針

- 既存ストックの有効活用や計画的な都市施設の維持管理を基本としつつ、中心拠点の機能強化を図ります。今後、良好な市街地形成が必要となる場合は、低未利用地等を活用した市街地開発事業等による面的な整備を検討します。

※方針の参考：千代田都市計画区域マスタープランの内容

既存ストックが集積する中心市街地や都市基盤整備が不十分な既成市街地等において、良好な市街地形成による拠点性の向上を図るため、合理的な都市機能の更新や効率的な都市基盤整備を目的とした、市街地開発事業の活用を必要に応じて検討します。

(3) 都市構想

4. 安全・安心な暮らしの方針

(1) 安全・安心な暮らしの基本方針

豊かな山々と河川は本町の大きな魅力ですが、令和3年8月には西日本から東日本の広い範囲で大雨となり、千代田地域における本地地区の8月12日～15日の累加雨量は521mmを記録しました。この大雨による河川の増水により、床上浸水や床下浸水、土石流等による被害が発生しました。また、少子高齢化や過疎化に伴い、防災体制の脆弱化が懸念されていることから、災害に強いまちづくりを目指し、以下の方針に沿った取組を展開します。

1) 流域全体での災害防止対策の推進

近年、頻発・激甚化する自然災害の状況を踏まえ、総合的な土砂災害対策及び治水対策等に加え、自然環境が有する多面的な機能を活かしながら、災害を未然に防ぐための施策を図ります。

2) 減災への取組の推進

災害発生時の被害を低減する「減災」への取組や防災体制の強化等を図り、災害に強いまちづくりを進めます。

(3) 都市構想

(2) 都市防災の方針

	方針
① 災害発生 の防止	➤ 流域全体で河川の氾濫を防ぐため、江の川流域水害対策計画等に基づき、堤防整備や河道掘削等の治水対策、森林や農地の保全による保水機能の維持に努めます。また、千代田都市計画区域に土砂災害特別警戒区域等が点在していることから、砂防事業や急傾斜地崩壊対策事業等を促進します。
② 減災に向 けての取組の 推進	➤ 避難場所の適正配置や耐震化、道路の拡幅や効率的な道路ネットワークの整備による代替路線の確保、公園等の防災機能の強化など、災害発生時の被害を低減するための取組により、災害に強いまちづくりを進めます。 ➤ また、土砂災害防止法に基づく警戒区域等の周知、警戒避難体制の整備、住宅等の新規立地の抑制策の検討などソフト対策に取り組みます。
③ 防災体制 の確立と強化	➤ 庁内組織だけでなく、町民や消防団、自主防災会等の各組織の連携強化を図るため、SNS等を幅広く活用した情報伝達・共有体制の充実を推進します。また、町内会の研修会等の場を活用して、家族におけるマイ・タイムライン及び地域における地域防災タイムラインの意義や作成方法等について普及させ定着を図ります。 ➤ 高齢化や過疎化等の状況の変化にも対応できる避難体制の構築など、総合的な防災体制の強化に努めます。

※方針の参考：千代田都市計画区域マスタープランの内容

・防災工事や住民の避難体制の構築などハード・ソフトが一体となった防災・減災対策を推進します。また、立地適正化計画の活用などにより、災害リスクの高い区域の土地利用規制や災害リスクの低い区域への居住誘導を図ります。

(3) 都市構想

5. 自然的環境の方針

(1) 自然的環境の基本方針

千代田都市計画区域は農地や森林等の豊かな自然環境を有しています。これらの自然環境の保全・活用に向けて、以下の方針に沿った取組を進めます。

1) 貴重な財産としての自然環境の保全と活用

農地・森林・河川の保全・育成に加えて、生活空間における緑づくりを促進するとともに、防災機能や景観の保全等の自然が持つ多様な機能を認識し、自然環境の保全と活用に努めます。

2) ゼロカーボンタウンの実現

豊かな自然を将来にわたって継承するため、クリーンエネルギーの活用を推進し、ゼロカーボンタウンを実現します。

(3) 都市構想

(2) 自然的環境の方針

	方針
① ゼロカーボンタウンの実現	➤ 豊かな自然を将来にわたって継承することができる持続可能な地域環境づくりに向けて、省エネルギー社会の推進や小さなエネルギー生産工場の整備、二酸化炭素を吸収する森林の適正管理等によりゼロカーボンタウンに向けて取組を進めていきます。
② 農地・森林の保全	➤ 農地については、農作物の生産基盤であり、町民のみならず、県民や国民にとって大切な食糧供給源となっていることから、農業政策との連携により積極的に保全を図るとともに、生物多様性や防災など、多面的機能を有する基盤として活用を図ります。 ➤ 森林については、木材の生産のみならず、水源の涵養、土砂流出の防止、二酸化炭素吸収、生物多様性の保持など、様々な公益機能を有していることから、適切な森林施策を推進し、保全に努めます。
③ 河川空間の整備と保全	➤ 本町は中国地方を代表する江の川水系の源流域であり、千代田都市計画区域は江の川水系を含めた3河川が合流しています。これらの河川の適切な維持を図るとともに、狭窄部や護岸の整備が進んでいない区間では、河川改修を行い、治水安全度の向上や家屋浸水被害の防止又は軽減を図ります。整備・改修にあたっては、環境に配慮した工法の採用に努めます。 ➤ また、河川の水質浄化や環境美化に努めるとともに、川魚や貴重な水辺の生物の生態系の維持、町民の交流・憩いの場として水辺空間の活用を図ります。

※方針の参考：千代田都市計画区域マスタープランの内容

・市街地の外縁部の森林や河川等の自然環境は、自然景観を生み出す景観要素として適切に保全、活用を図ります。

(3) 都市構想

6. 歴史・景観の方針

(1) 歴史・景観の基本方針

千代田都市計画区域の暮らしと自然が調和した景観づくりを目指し、以下の方針に沿った取組を進めます。

1) 個性があふれる景観づくり

歴史的資源や伝統文化等の地域の魅力を守り、活用することで、個性があふれる景観づくりを進めます。

2) 協働による景観の保護と継承

景観保全活動や伝統文化の継承活動等への住民の参加を促進し、協働による景観の保護と継承に努めます。

(2) 景観の保全と活用の方針

	方針
① 文化的景観の維持・創出	➤ ユネスコ無形文化遺産である「壬生の花田植」や神楽に代表される伝統文化、季節の祭り等の行事は、生活や生業、風土に根差した地域固有の重要な景観要素であることから、地域住民の景観保全活動や伝統文化の継承活動を促進し、協働による文化的景観の保護と継承に努めます。

※方針の参考：千代田都市計画区域マスタープランの内容

・国指定の重要文化財である竜山八幡神社本殿などの歴史的遺産や神楽に代表される伝統文化など、歴史・文化資源を活かした都市景観の形成を図ります。

(4) 地域別構想

まちづくりの基本理念の実現に向けて、地域別構想では地域の特色を生かしたまちづくりの方向性を示します。生活圏の実態を踏まえ、以下の4つの地域ごとに目指すべき目標や地域づくりの方針を示します。



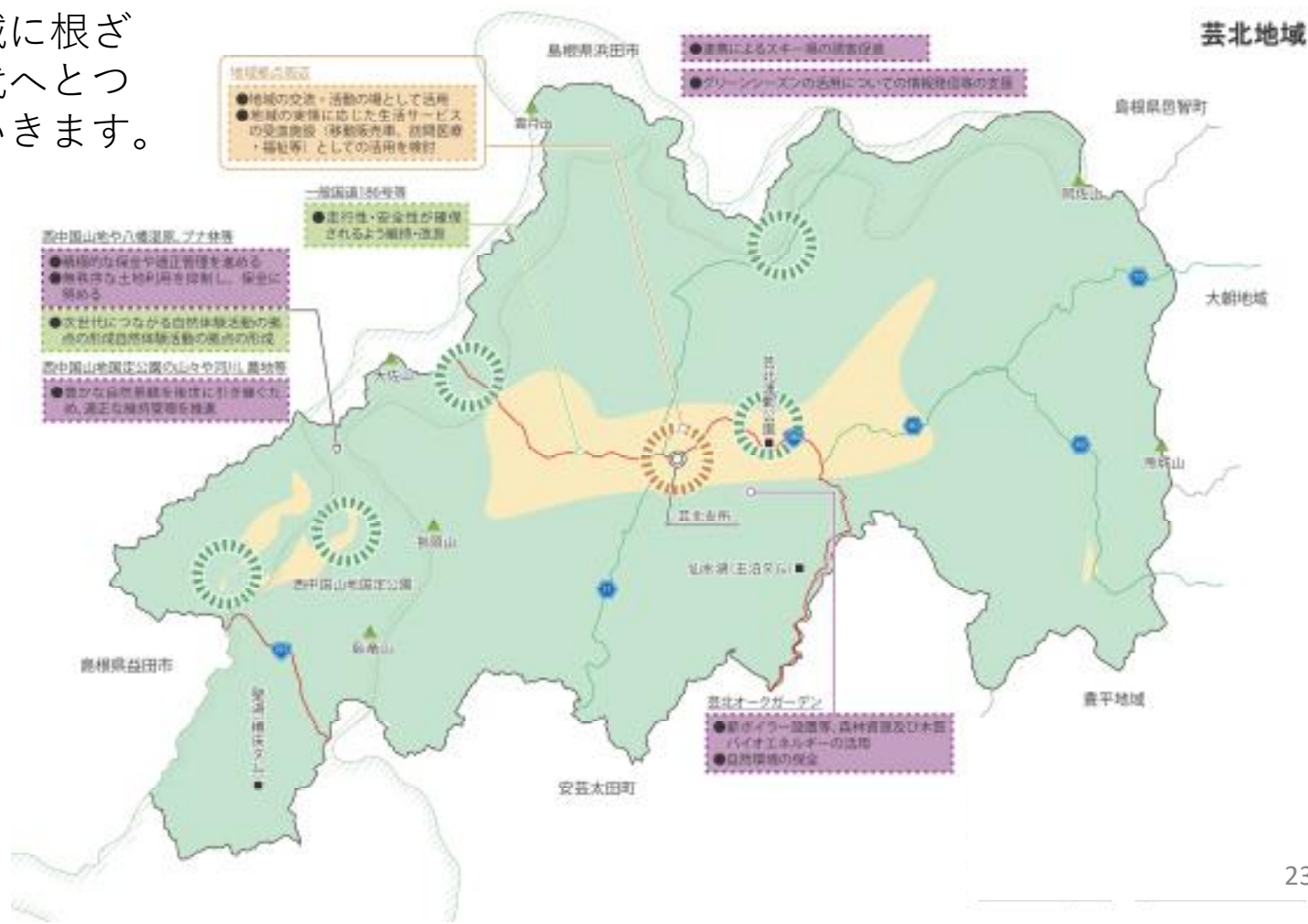
(4) 地域別構想

芸北地域のまちづくりの方向性

～自然の恵みを活かし、学び合いながら安心して暮らせるまち～

豊かな自然環境と四季の移ろいを感じる暮らしの中で、農と林の営みを活かし、地域に根ざした知恵と工夫を次世代へとつなぐ学びの場を育てていきます。

誰もが自然や地域文化から学び、互いに教え合い人の輪を広げ、健康で安心して暮らせる仕組みをつくり、新たな価値と学びの魅力を発信する地域を目指します。



（４）地域別構想

大朝地域のまちづくりの方向性

～源流の恵みと「和（わさ）」の輪で育てる、魅力と活力あふれるまち～

源流域としての豊かな自然環境を大切に守りながら、その恵みを活かした持続可能な地域をつくれます。

大朝の伝統的な「和（わさ）」の精神を基盤に、地域内外の様々な人が大朝の魅力に触れ、「輪」が広がることで、さらに魅力と活力あふれる地域を目指します。



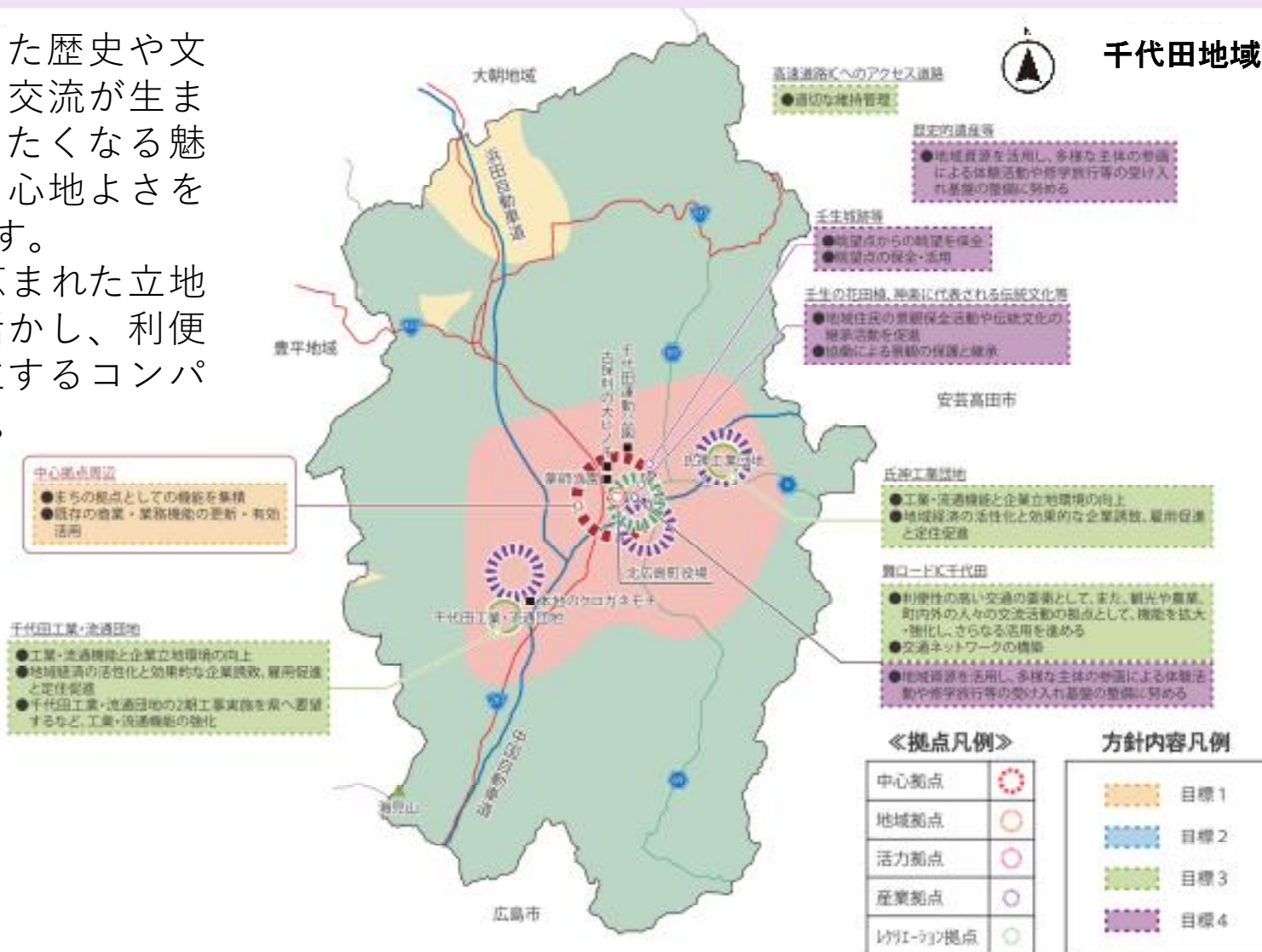
(4) 地域別構想

千代田地域のまちづくりの方向性

～利便性と交流で町を牽引する、中心拠点のまち～

地域に受け継がれてきた歴史や文化を土台に、人が集い、交流が生まれる場を整え、訪れてみたくなる魅力と、住み続けたくなる心地よさを兼ね備えた環境を整えます。

広域へのアクセスに恵まれた立地と、都市機能の集約を活かし、利便性と快適な暮らしが両立するコンパクトな地域を目指します。



(4) 地域別構想

豊平地域のまちづくりの方向性

～農の恵みをいかし、暮らしと交流が調和したまち～

農業を支える基盤づくりを大切にしながら、快適に暮らせる環境を整えていきます。

地域の特色である農やそば文化を活かした体験や交流を通じて、人の往来やにぎわいを生み出し、誰もが住みやすく、活気に満ちた農村の暮らしが息づく地域を目指します。

