

第25回
三原市都市計画審議会
議案

日時 令和7年1月17日(金) 14時

場所 三原市役所本庁3階 304・305・306会議室

目 次

第 1 号議案	本郷都市計画	土地区画整理事業の変更について	1
第 2 号議案	備後圏都市計画	用途地域の変更について	8
第 3 号議案	備後圏都市計画	特別用途地区の変更について	28
第 4 号議案	備後圏都市計画	駐車場の変更について	36

第1号議案

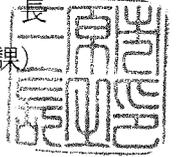
本郷都市計画土地区画整理事業の変更について
(三原市決定)

三都第 1149 号

令和 6 年 12 月 27 日

三原市都市計画審議会会長 様

三原市長
(都市開発課)



本郷都市計画土地区画整理事業の変更について (諮問)

このことについて、都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号)第 21 条第 2 項において準用する同法第 19 条第 1 項の規定によって、貴会の意見を求めます。

本郷都市計画土地区画整理事業の変更（三原市決定）

本郷都市計画東本通土地区画整理事業を次のように変更する。

名称	東本通土地区画整理事業				
面積	約 47.7ha				
道路	種別	名称	幅員	延長	備考
	幹線街路	3・4・1 棕本三太刀線	16m	約 1,180m	都市計画施設
	幹線街路	3・5・2 了木西河崎線	12m	約 480m	都市計画施設
	幹線街路	3・5・3 南中埜一丁線	14m	約 870m	都市計画施設
	<p>道路の交通の円滑と交通安全並びに宅地利用の増進を図るため、上記の幹線街路を骨格として幅員 6 m を標準とした区画道路を適正に配置する。</p> <p>また、歩行者の安全と歩行距離の短縮を図るため、歩行者動線、街区形状等を考慮して歩行者専用道路を適宜配置する。</p>				
公共施設の配置	公園及び緑地	種別	名称	面積	備考
	<p>地区面積の 3% 以上、かつ地区計画人口 1 人あたり 3.0 平方メートルを満たす面積を確保するものとし面積規模、誘致距離等を考慮して近隣公園及び街区公園を適宜配置する。</p>				
その他の公共施設	<p>下水道は、三原市公共下水道事業として別途事業で施行する予定。</p> <p>上水道は、広島県水道広域連合企業団三原事務所との調整により、事業と合わせ各戸に給水できるよう整備する。</p>				
宅地の整備	<p>街区規模は、長辺を 120m～180m とし、短辺を 40m～50m を標準として宅地の利用増進を高め、道路等の生活基盤施設を整備し、安全で快適な居住環境を確保するものとする。</p>				

施行区域は計画図表示のとおり

理由は別添理由書のとおり

理由書

本地区は、JR 山陽本線本郷駅、本郷中心市街地に近接し、南には広域幹線道路である国道2号が走り、交通条件に恵まれた利便性の高い地区であるが、公共施設充足度の低いまま、無秩序な宅地化によるスプロールが進行し、生活環境や防災面での問題の残る市街地が形成されつつあった。

そのため、先行的な都市基盤施設の整備と併せて、地区の一体的な整備を行い、土地の利用増進を図ることによって広島県の空の玄関口にふさわしいまちづくりを進めるため、平成10年に東本通土地区画整理事業を約48.3haの区域で都市計画決定（広島県知事決定）した。

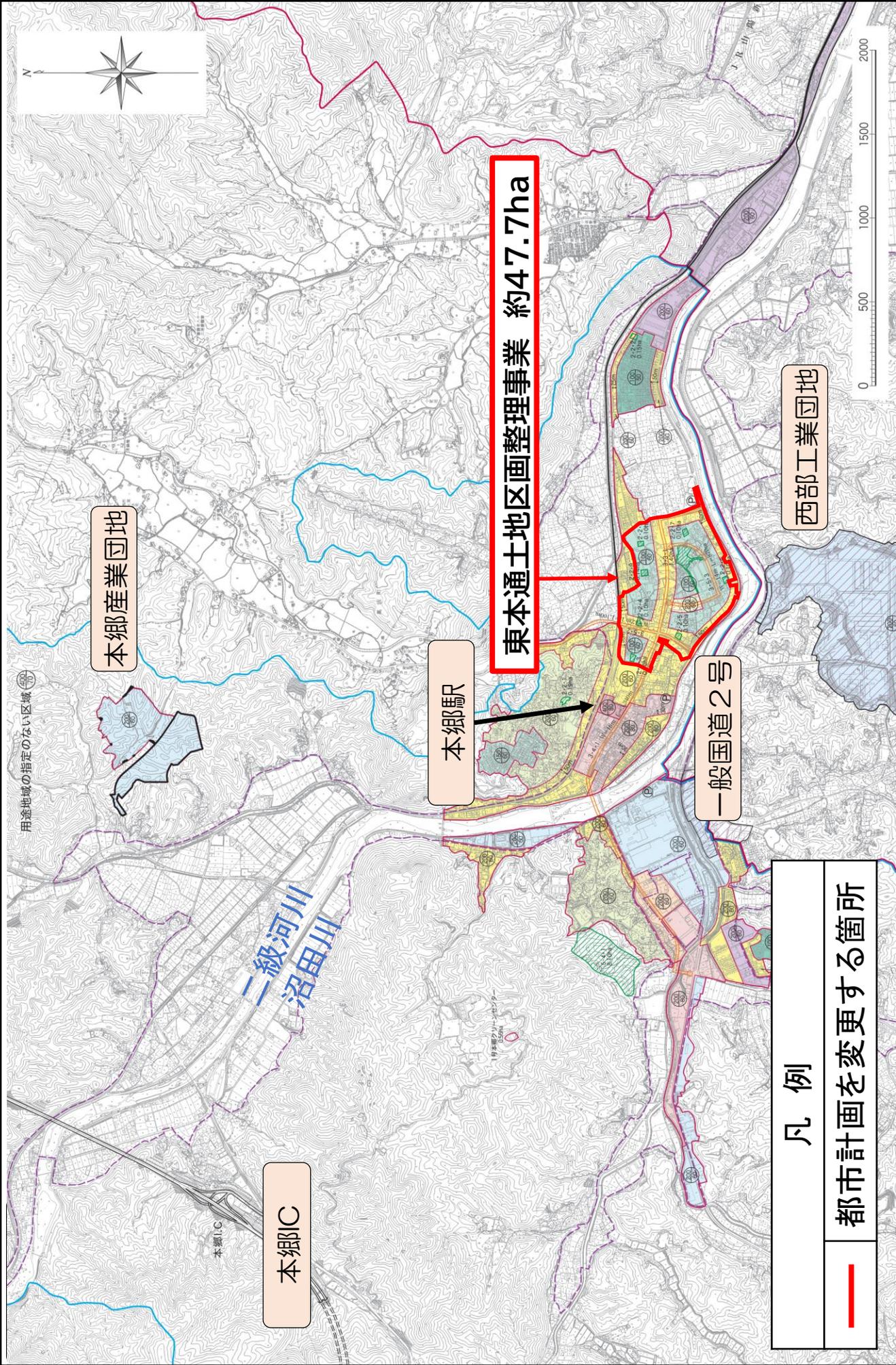
本市においては、「三原市長期総合計画（後期基本計画）」を策定し、「安心して快適・安全に住み続けられるまちづくり」を基本方針として、都市、生活基盤の保全及び整備に取り組んでいるところである。

また、三原市長期総合計画並びに広島県都市計画区域マスタープランに即し、将来の都市計画に関する基本的な方針を明らかにするため、「三原市都市計画マスタープラン」を策定し、東本通地区においては、道路や公園などの公共施設が充実した良好な住宅地の整備を推進するものとしている。

さらに、加速する人口減少社会にあっても誰もが住み続けられるまちづくりを進めるため、「三原市立地適正化計画」を策定し、都市機能の集積と居住を誘導するコンパクトシティの実現を目指すこととしており、その施策の一つとして、東本通地区において、土地区画整理事業を施行している。

本都市計画の変更は、東本通土地区画整理事業の施行区域の見直しを行うものであり、事業進捗に伴い、施行区域に存する現地確認不能地における地番及び地番界の確定による区域の変更や、他事業により整備された道路の区域において、本事業による公共施設の整備を要しない区域として施行区域を縮小するものである。

これらのことから、当初都市計画決定面積約48.3haから約47.7haに変更するものである。



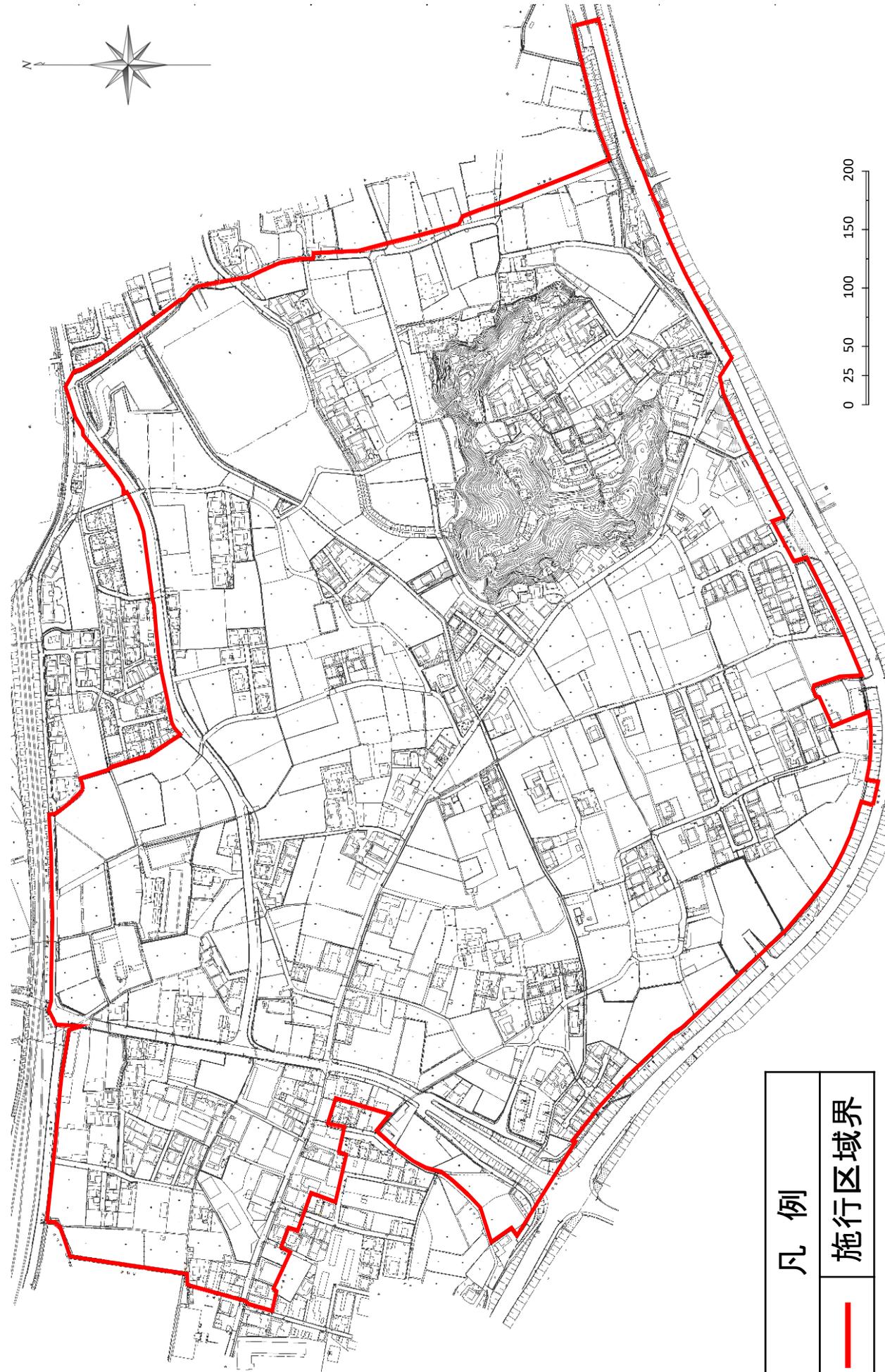
凡例

都市計画を変更する箇所

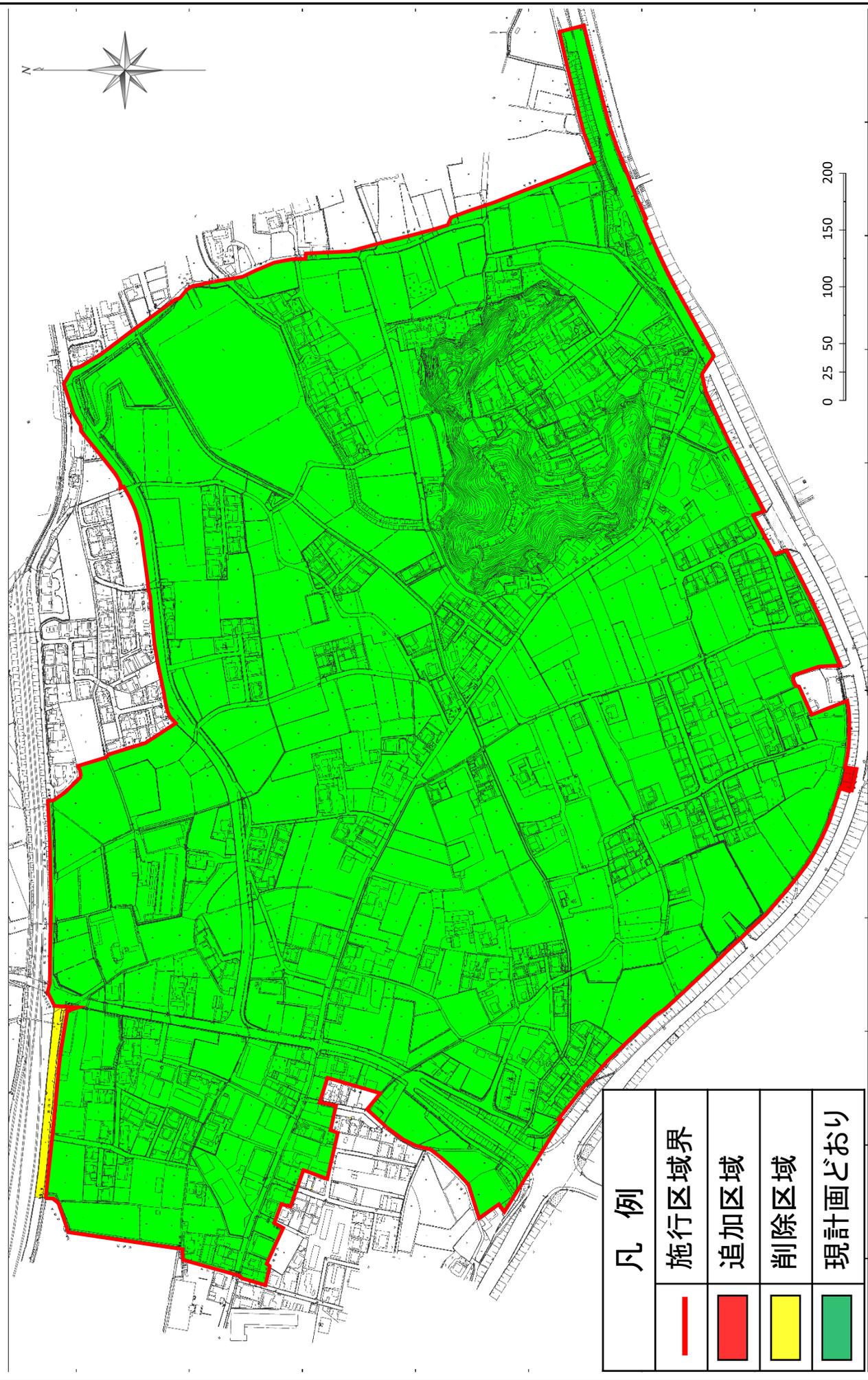


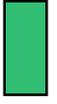
本郷都市計画土地区画整理事業の変更(区域図)

第1号議案付図 2/3



凡例
 施行区域界



凡 例	
	施行区域界
	追加区域
	削除区域
	現計画どおり

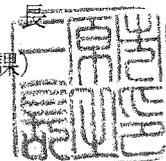
第2号議案

備後圏都市計画用途地域の変更について
(三原市決定)

三都第 1150 号
令和 6 年 12 月 26 日

三原市都市計画審議会会長 様

三原市長
(都市開発課)



備後圏都市計画用途地域の変更について (諮問)

このことについて、都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号)第 21 条第 2 項において準用する同法第 19 条第 1 項の規定によって、貴会の意見を求めます。

備後圏都市計画用途地域の変更(三原市決定)

都市計画用途地域を次のように変更する。

種類	面積	建築物の延べ床面積の敷地面積に対する割合	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	備考(構成比%)
第一種低層住居専用地域	約 55.7ha	10/10 以下	5/10 以下	-	-	10m	4.1
第二種低層住居専用地域	約 0.3ha	15/10 以下	6/10 以下	-	-	10m	0.0
第一種中高層住居専用地域	約 93.6ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	7.0
第二種中高層住居専用地域	-	-	-	-	-	-	-
第一種住居地域	約 496.2ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	36.9
第二種住居地域	-	-	-	-	-	-	-
準住居地域	約 26.4ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	2.0
近隣商業地域	約 101.2ha	30/10 以下	8/10 以下	-	-	-	7.5
商業地域	約 44.0ha	40/10 以下	8/10 以下	-	-	-	3.3
	約 4.0ha	30/10 以下	8/10 以下	-	-	-	0.3
	約 2.8ha	60/10 以下	8/10 以下	-	-	-	0.2
	小計 約 50.8ha						3.8
準工業地域	約 142.9ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	10.6
工業地域	約 171.3ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	12.7
工業専用地域	約 206.6ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	15.4
合計	約 1345.1ha						100.0

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」「都市計画変更の理由は別紙 理由書のとおり」

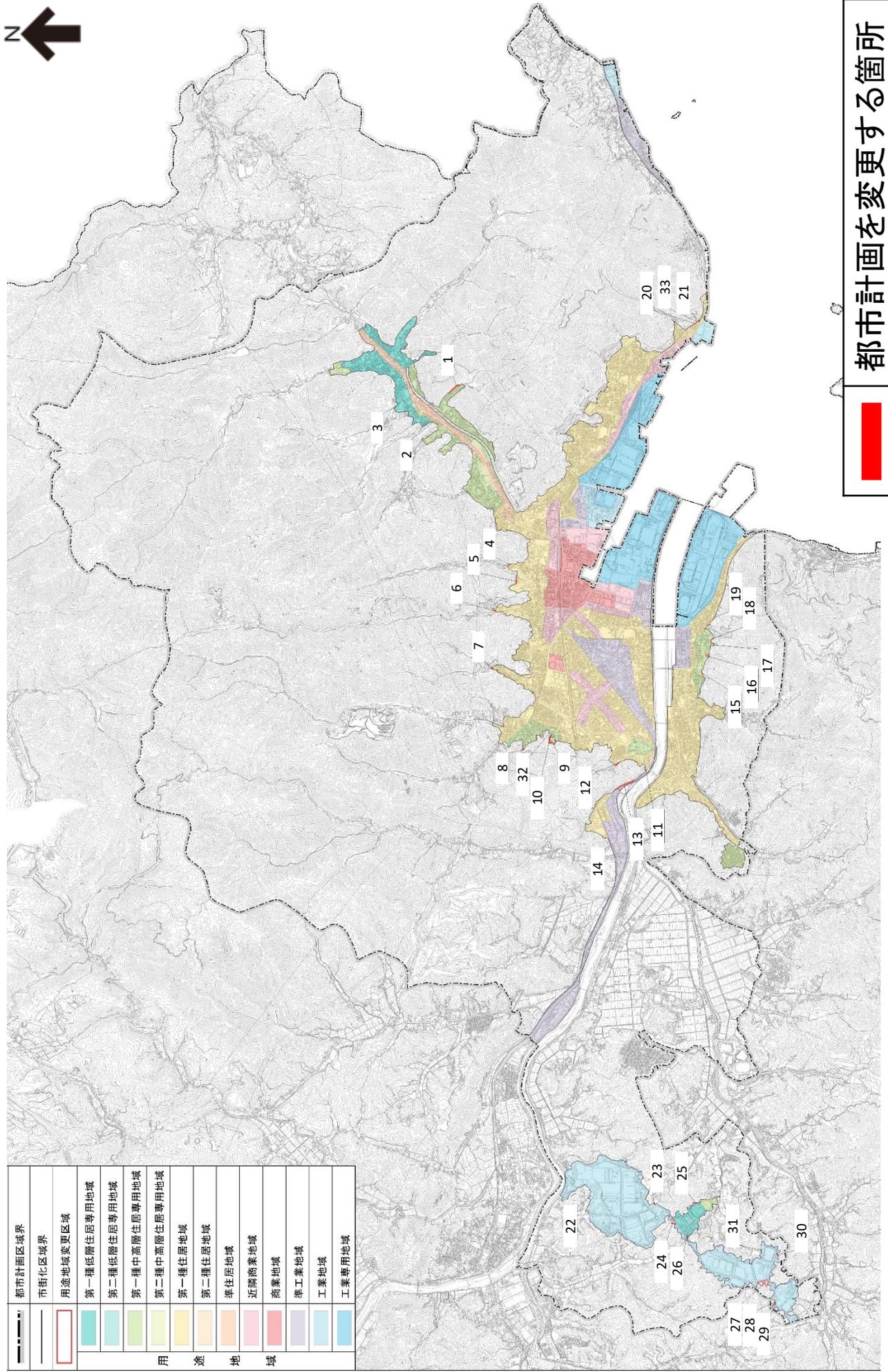
理由書

三原市における、用途地域については、市街地内における住居、商業、工業等の用途を適正に配分することにより、機能的な都市活動の推進や良好な都市環境の形成等を図るため、昭和26年に決定し、現在まで13回の見直しを行っている。

平成31年3月に策定した「三原市都市計画マスタープラン」においては、土地利用の方針として、「市街化区域内の現に市街化されていない区域において、災害リスクが高く、災害を防止し、又は軽減するための施設の整備見込み等を踏まえ、当該区域の市街化を抑制することが望ましい区域については、市街化調整区域への編入等を検討」することとしている。

また、広島県が令和3年3月に策定した「備後圏域都市計画マスタープラン」においては、「市街化区域内の災害リスクの高い区域については、安全な暮らしを確保していくために、土砂災害特別警戒区域などの指定状況と農業などの土地利用状況を考慮し、立地適正化計画における位置付けや各種災害への対策状況などを踏まえつつ、市街化調整区域へ編入することを基本的な考え方とし、各市と連携の上、居住者等の合意形成を図りながら、段階的な市街化調整区域への編入を推進」することとしている。

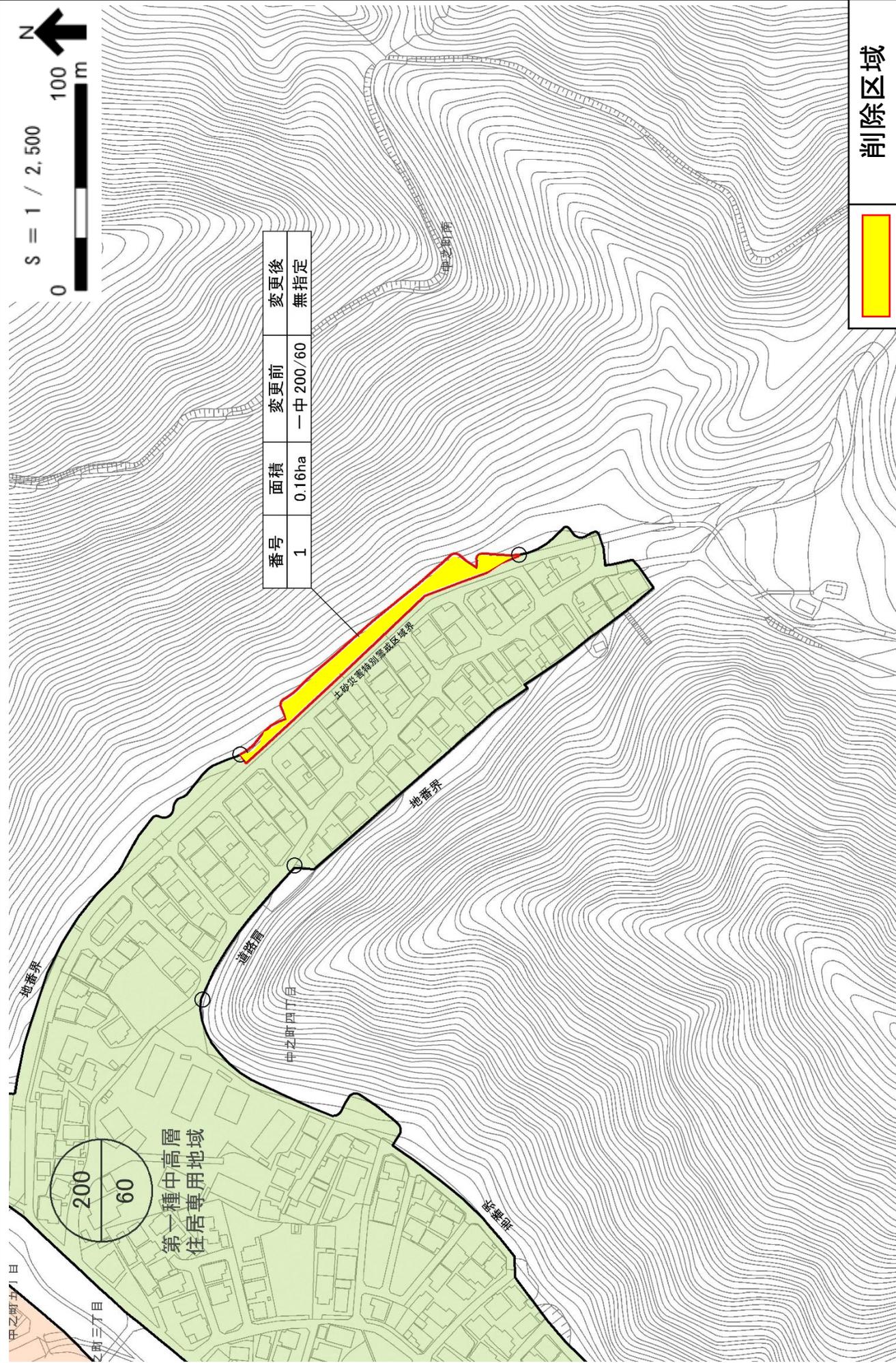
今回の変更は、こうした方針に即して、市街化区域から市街化調整区域へ編入する33地区について、用途地域の指定を解除するものである。



都市計画を変更する箇所

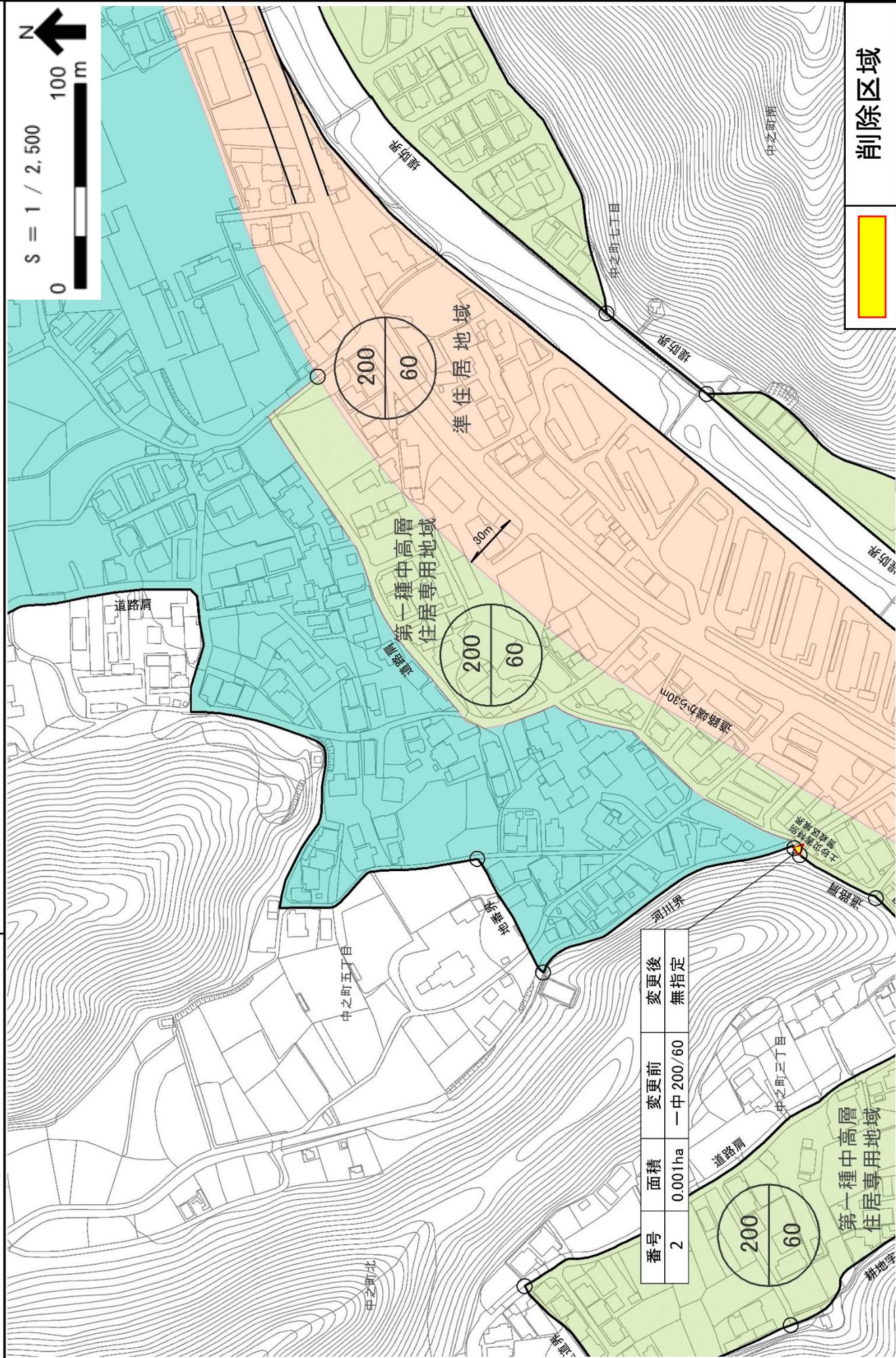
第2号議案付図 2/16 備後圏都市計画画用途地域の變更(新旧対照図)

第2号議案付図 2/16



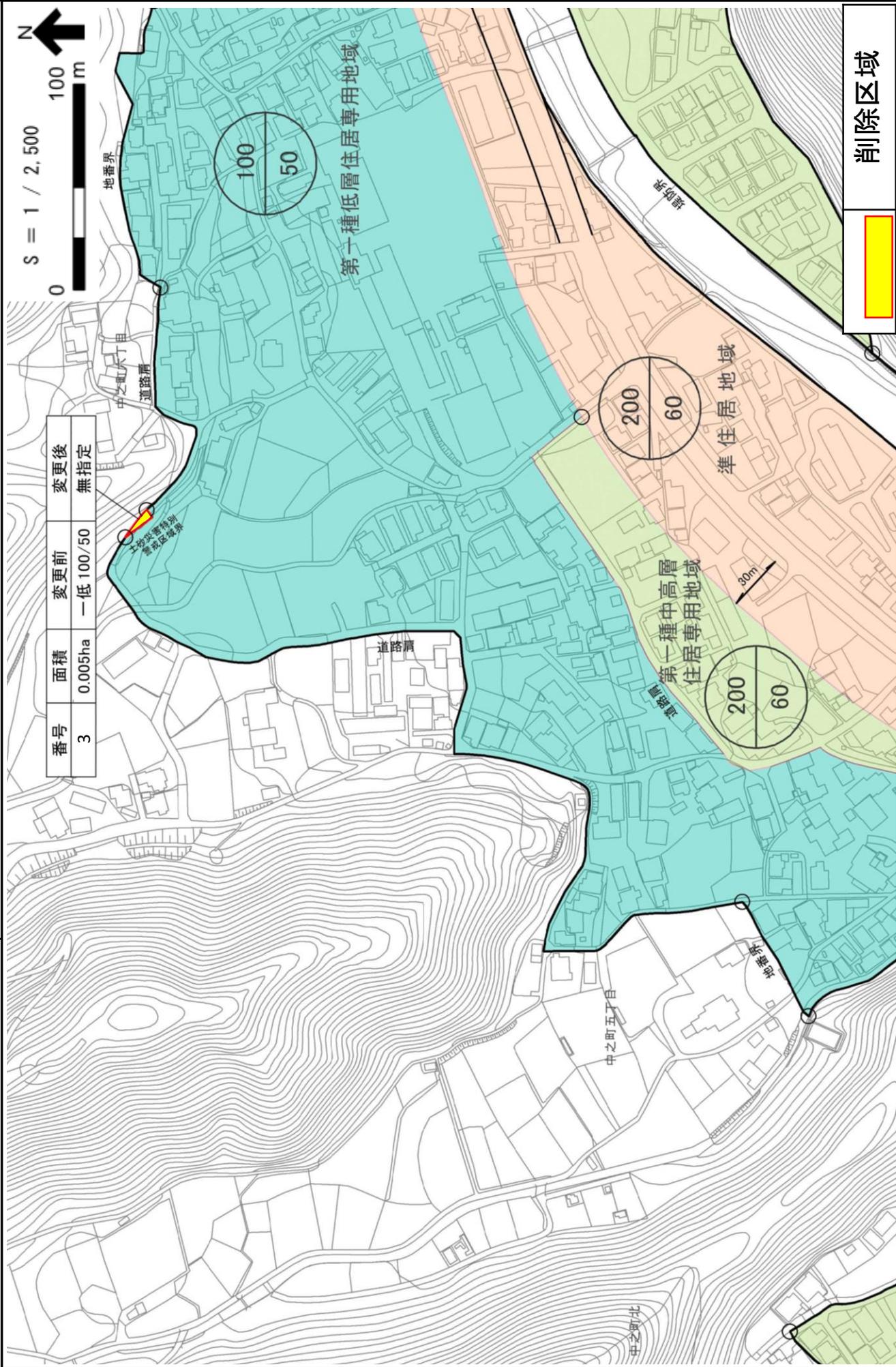
備後圏都市計画用途地域の變更(新旧対照図)

第2号議案付図 3/16

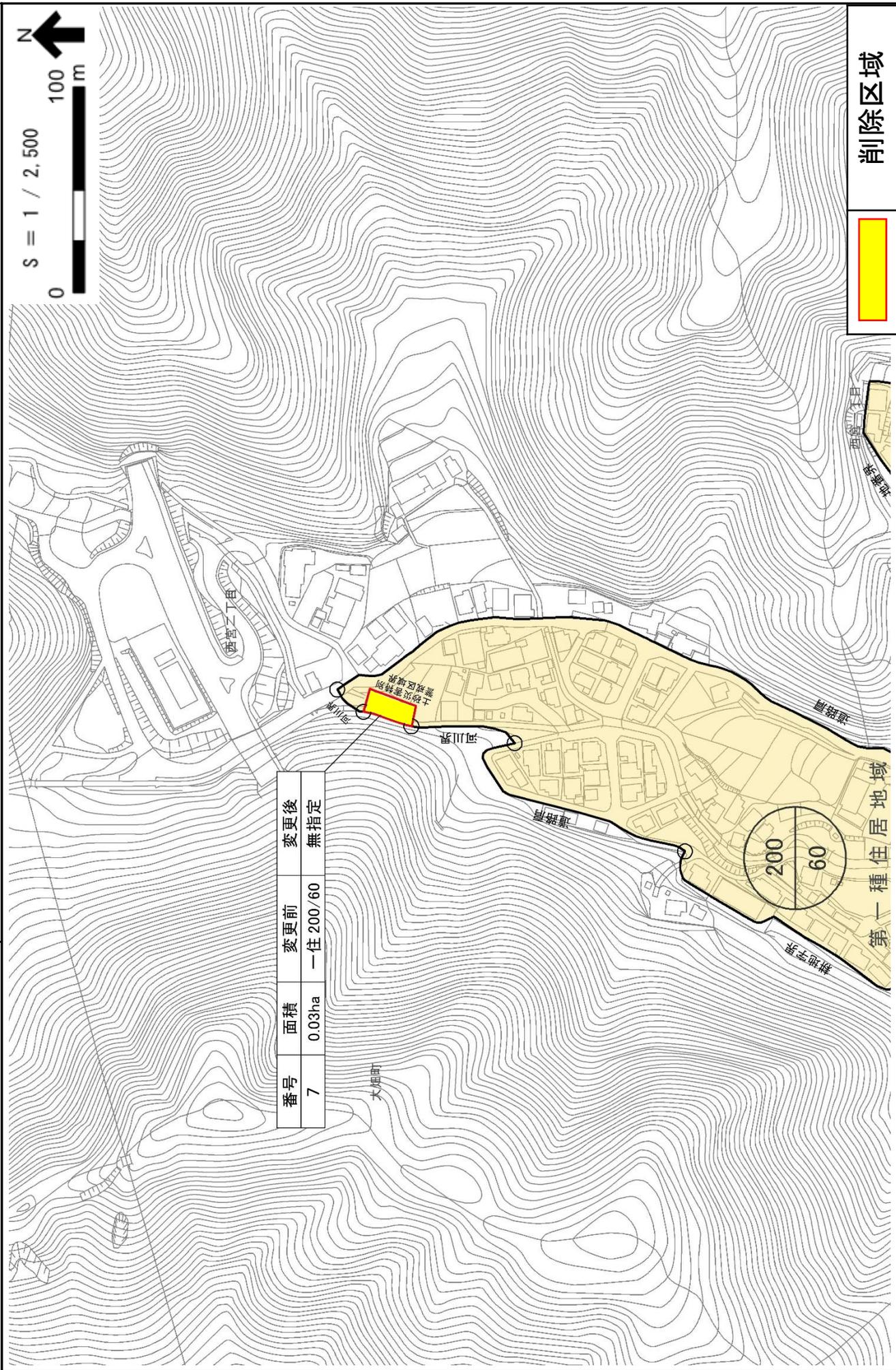


備後圏都市計画用途地域の変更(新旧対照図)

第2号議案付図 4/16



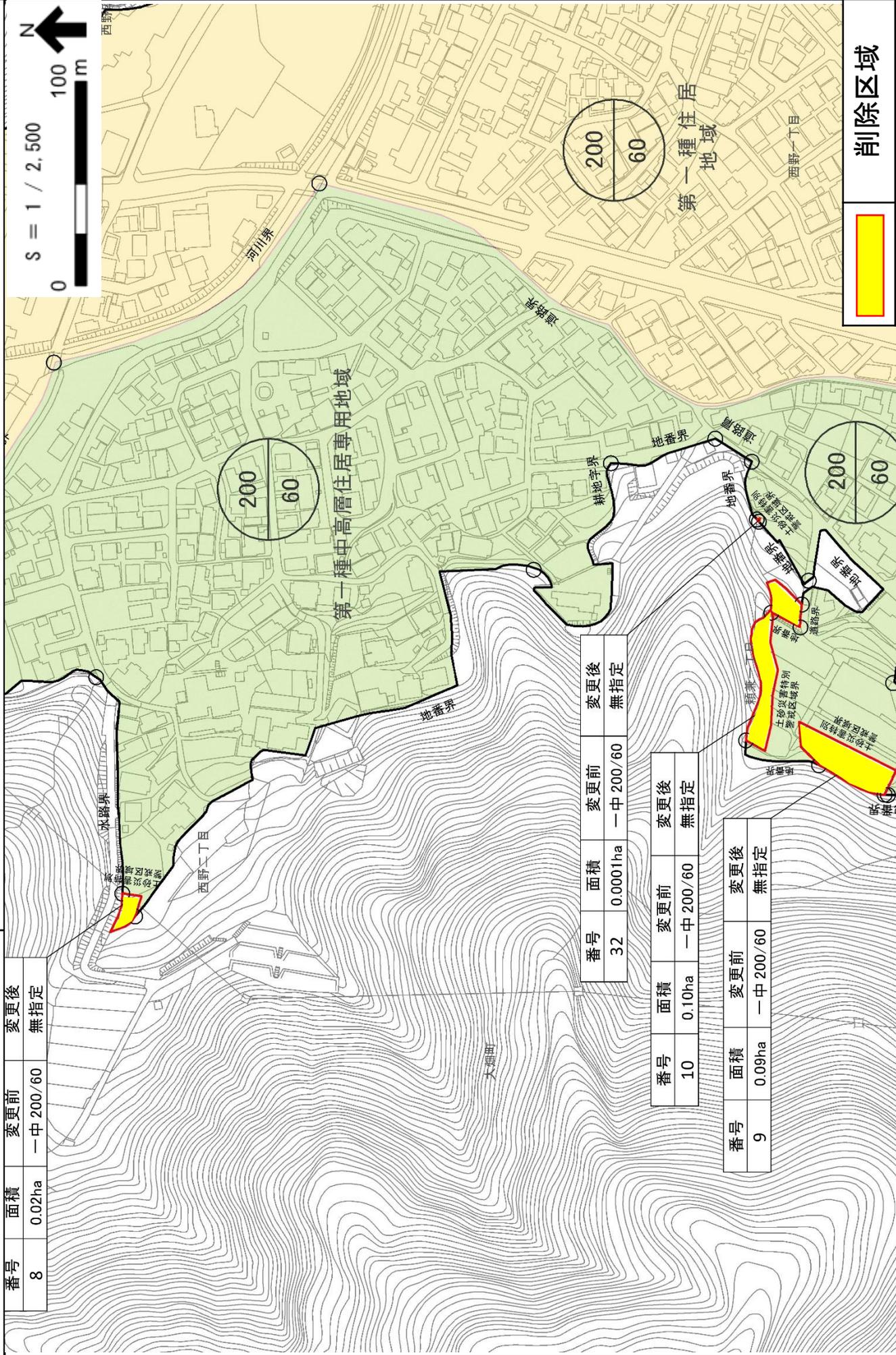
第2号議案付図 6/16 備後圏都市計画用途地域の變更(新旧対照図)



備後圏都市計画用途地域の変更(新旧対照図)

第2号議案付図 7/16

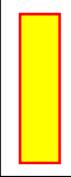
番号	面積	変更前	変更後
8	0.02ha	一中200/60	無指定



番号	面積	変更前	変更後
32	0.0001ha	一中200/60	無指定

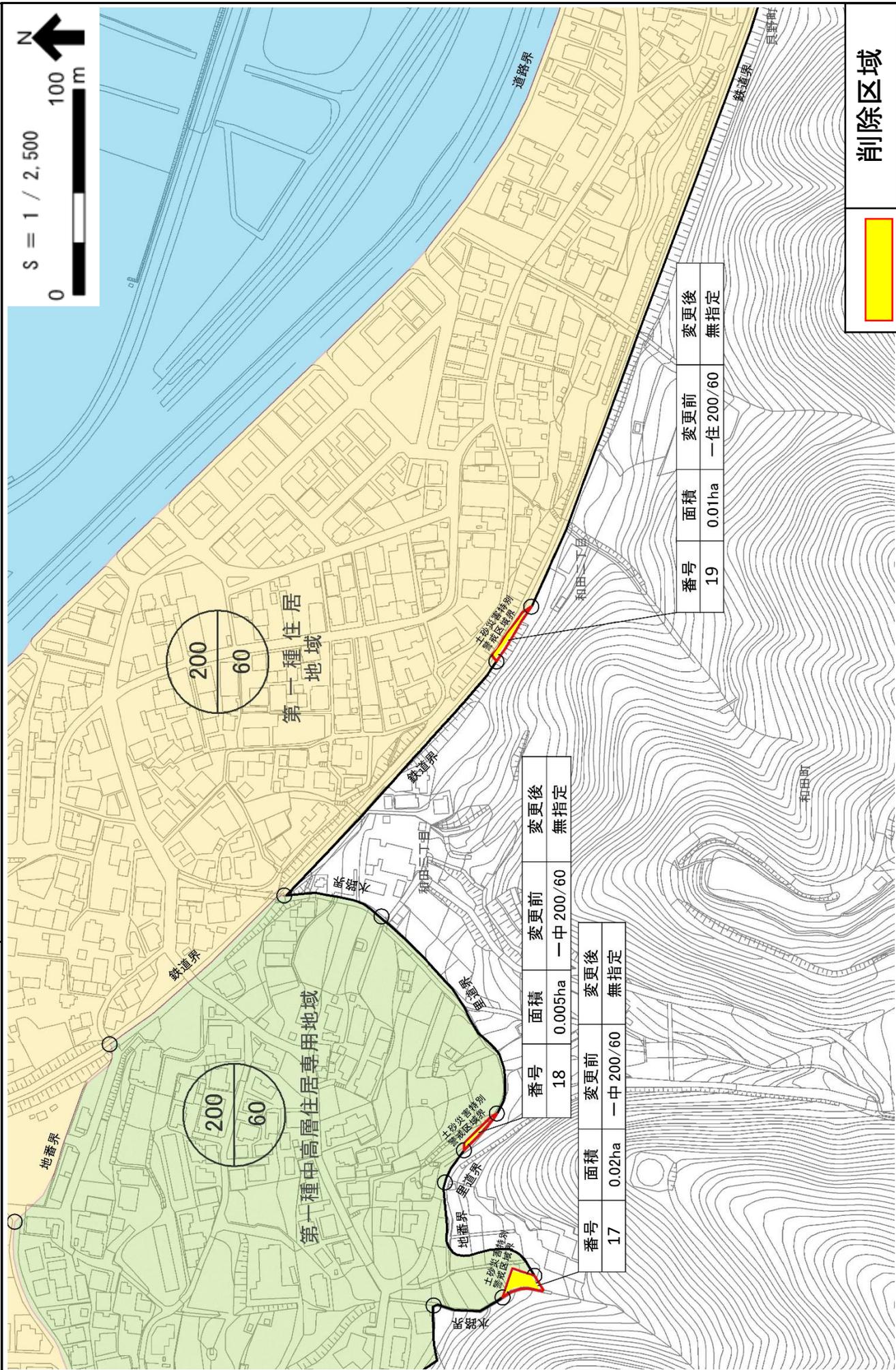
番号	面積	変更前	変更後
10	0.10ha	一中200/60	無指定

番号	面積	変更前	変更後
9	0.09ha	一中200/60	無指定



削除区域

第2号議案付図 11/16 備後圏都市計画用途地域の變更(新旧対照図)



S = 1 / 2,500
0 100 m

200
60

第一種住居
第一種地域

200
60

第一種中高層住居専用地域

番号	面積	変更前	変更後
18	0.005ha	一中 200/60	無指定

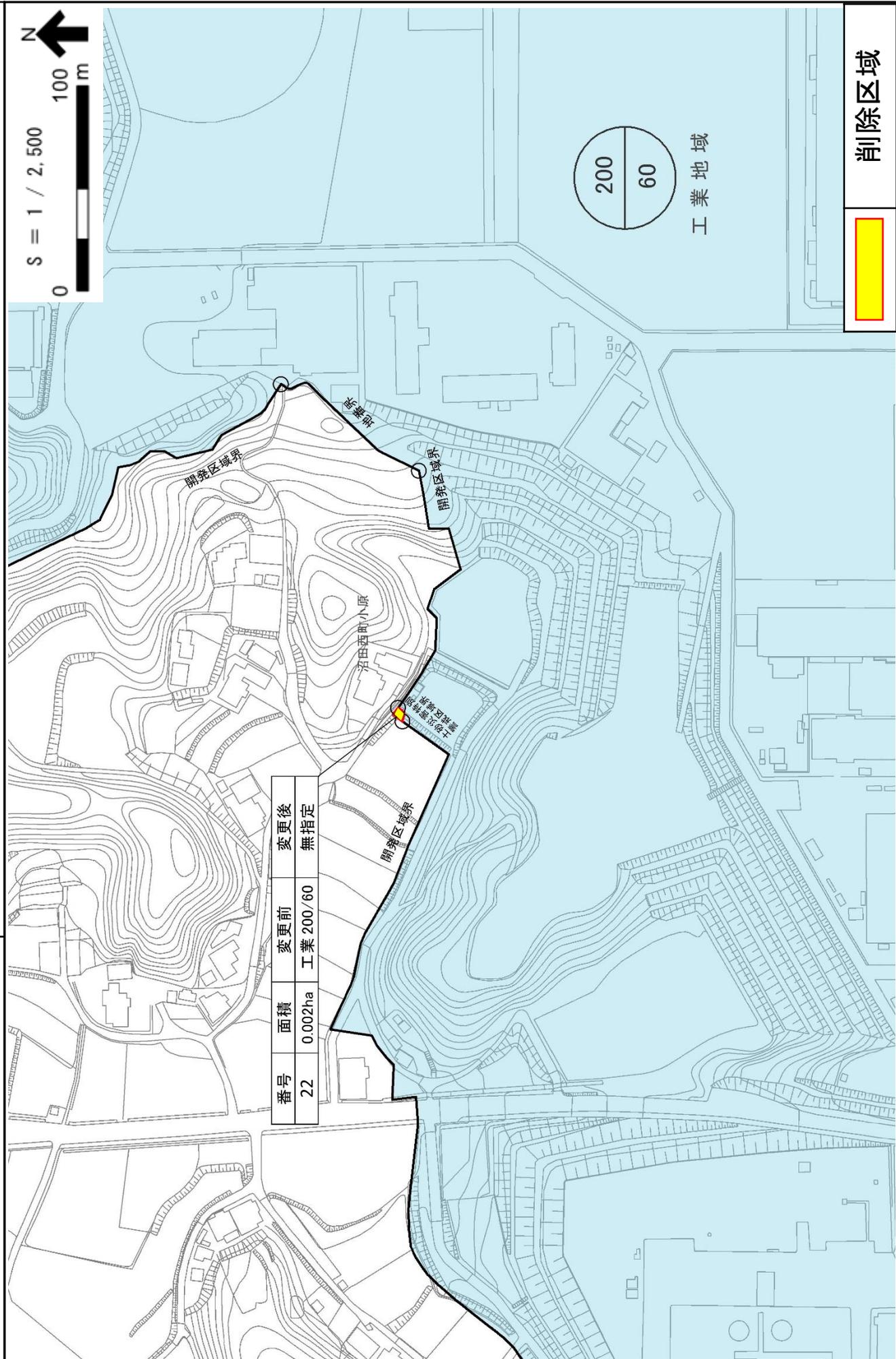
番号	面積	変更前	変更後
17	0.02ha	一中 200/60	無指定

番号	面積	変更前	変更後
19	0.01ha	一住 200/60	無指定

削除区域

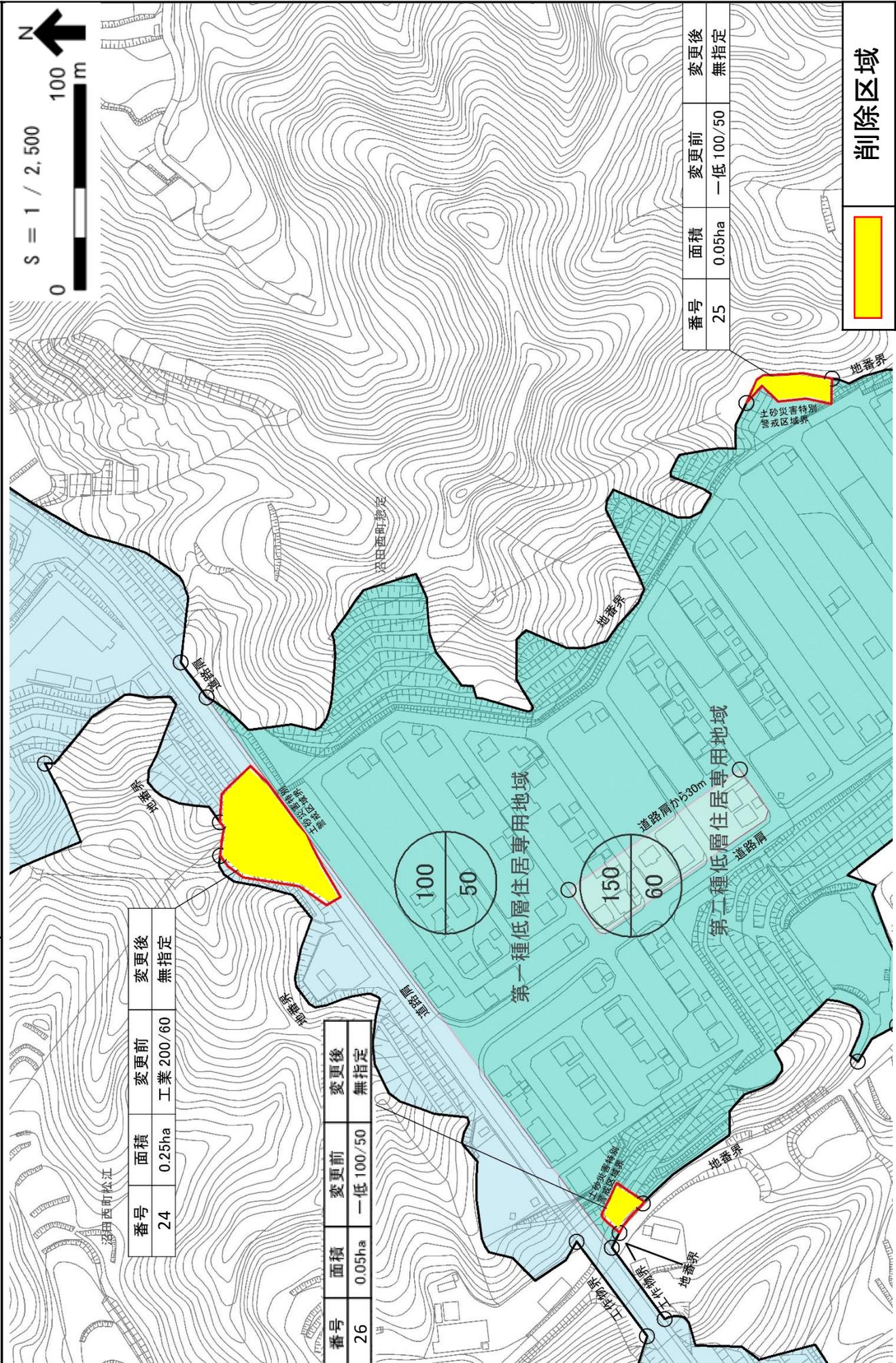
第2号議案付図 13/16 備後圏都市計画用途地域の変更(新旧対照図)

第2号議案付図 13/16



備後圏都市計画用途地域の変更(新旧対照図)

第2号議案付図 15/16



番号	面積	変更前	変更後
24	0.25ha	工業 200/60	無指定

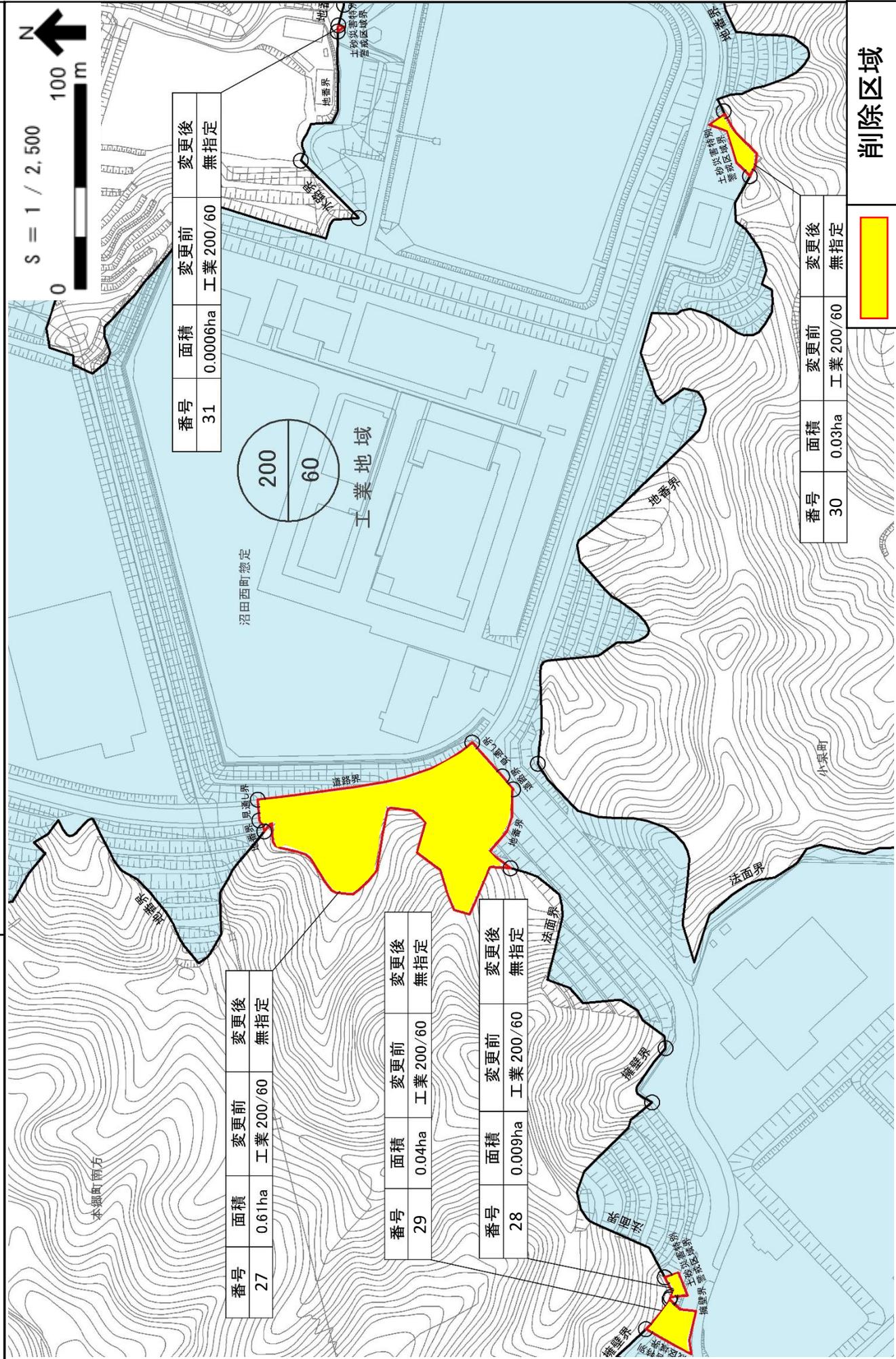
番号	面積	変更前	変更後
26	0.05ha	一低 100/50	無指定

番号	面積	変更前	変更後
25	0.05ha	一低 100/50	無指定

削除区域

備後圏都市計画用途地域の變更(新旧対照図)

第2号議案付図 16/16



第3号議案

備後圏都市計画特別用途地区の変更について
(三原市決定)

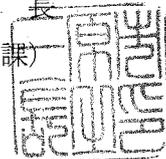
三都第 1151 号

令和 6 年 12 月 26 日

三原市都市計画審議会会長 様

三 原 市 長

(都市開発課)



備後圏都市計画特別用途地区の変更について (諮問)

このことについて、都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号)第 21 条第 2 項において準用する同法第 19 条第 1 項の規定によって、貴会の意見を求めます。

備後圏都市計画特別用途地区の変更（三原市決定）

備後圏都市計画特別用途地区を次のように変更する。

（三原市分）

種類	面積	備考
大規模集客施設制限地区	約 142.9ha	「三原市特別用途地区内における建築物の建築の制限等に関する条例」
合 計	約 142.9ha	

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

理由は別紙のとおり

理由書

三原市では、中心市街地の活性化を効果的に進めるとともに、都市機能が都市生活拠点へコンパクトに集積した持続可能な都市づくりをめざすため、準工業地域に特別用途地区を指定し、大規模集客施設の立地を制限している。

平成31年3月に策定した「三原市都市計画マスタープラン」においては、土地利用の方針として、「市街化区域内の現に市街化されていない区域において、災害リスクが高く、災害を防止し、又は軽減するための施設の整備見込み等を踏まえ、当該区域の市街化を抑制することが望ましい区域については、市街化調整区域への編入等を検討」することとしている。

また、広島県が令和3年3月に策定した「備後圏域都市計画マスタープラン」においては、「市街化区域内の災害リスクの高い区域については、安全な暮らしを確保していくために、土砂災害特別警戒区域などの指定状況と農業などの土地利用状況を考慮し、立地適正化計画における位置付けや各種災害への対策状況などを踏まえつつ、市街化調整区域へ編入することを基本的な考え方とし、各市と連携の上、居住者等の合意形成を図りながら、段階的な市街化調整区域への編入を推進」することとしている。

今回の変更は、こうした方針に即して、市街化区域から市街化調整区域に編入する箇所のうち、大規模集客施設制限地区を指定している2地区について、地区の指定を解除するものである。

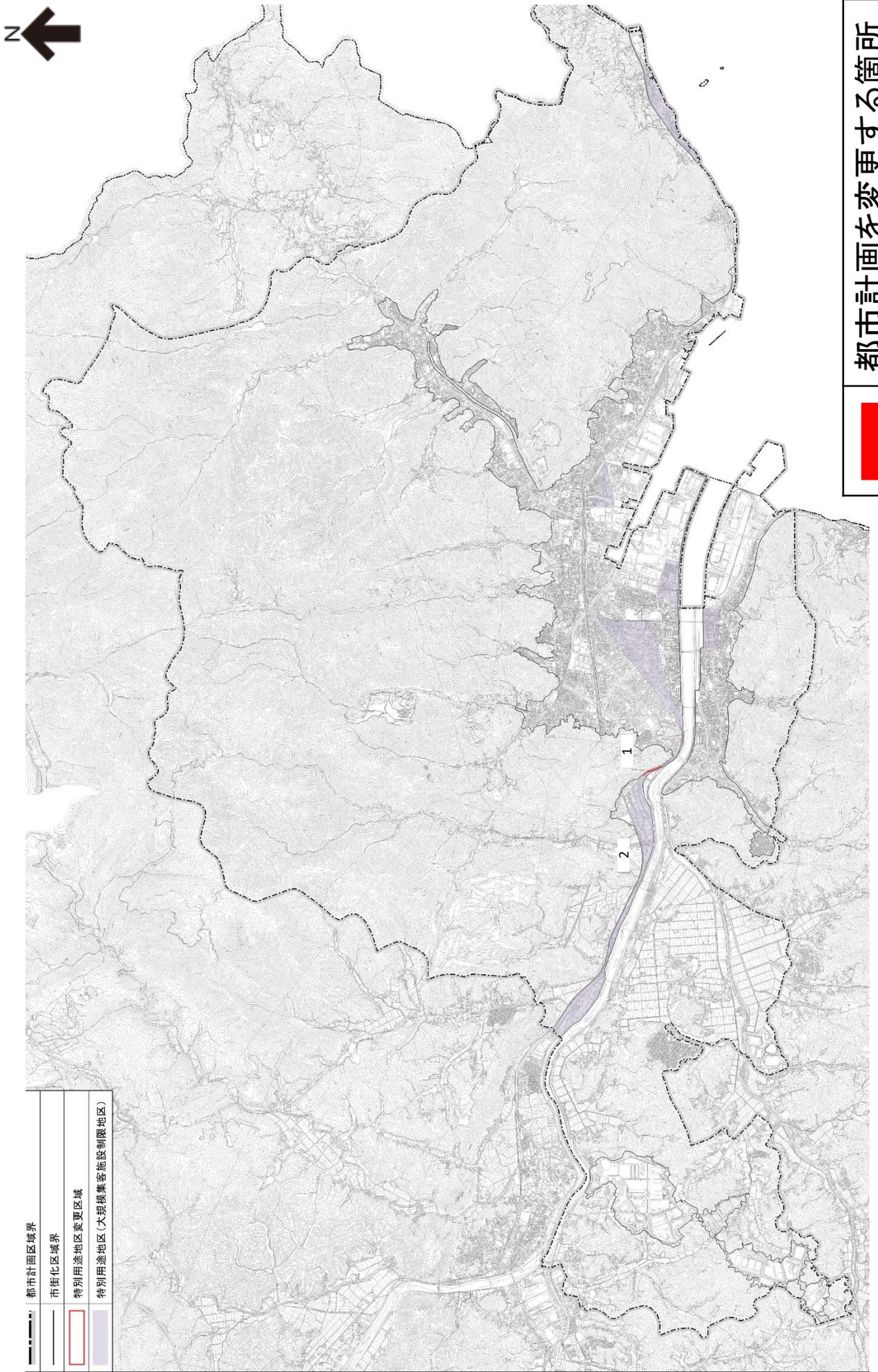
新旧対照表

変更（案）

種類		特別用途地区
面積		約 142.9ha
地区の区分	地区の名称	大規模集客施設 制限地区
	地区の面積	約 142.9ha
備考		「三原市特別用途地区内における建築物の建築の制限等に関する条例」

変更前

種類		特別用途地区
面積		約 143.2ha
地区の区分	地区の名称	大規模集客施設 制限地区
	地区の面積	約 143.2ha
備考		「三原市特別用途地区内における建築物の建築の制限等に関する条例」

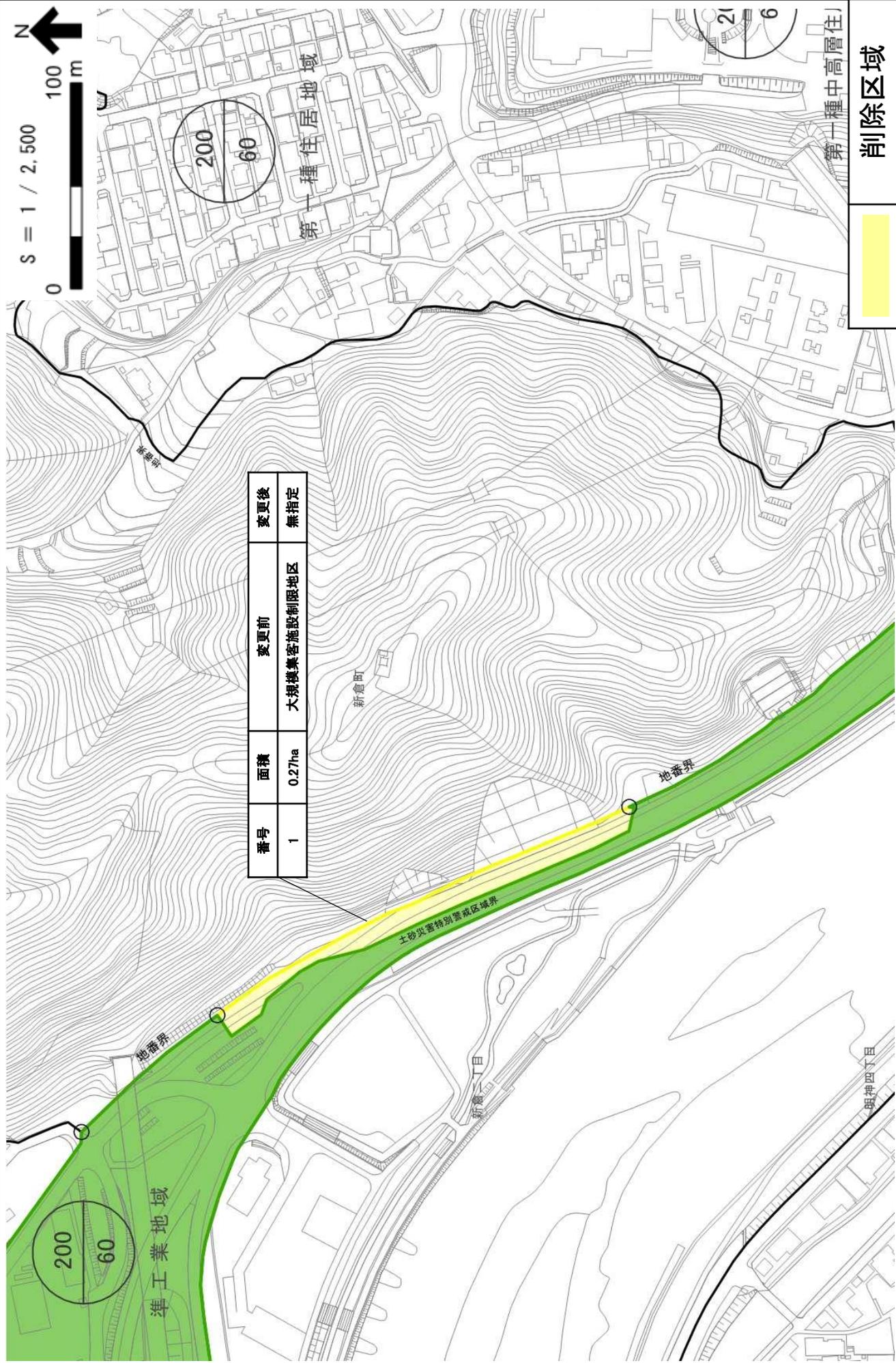


都市計画を変更する箇所



備後圏都市計画特別用途地区の変更(新旧対照図)

第3号議案付図 2/3



削除区域

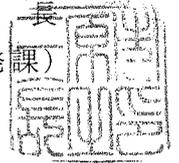
第4号議案

備後圏都市計画駐車場の変更
(三原市決定)

三都第 1185 号
令和 6 年 12 月 26 日

三原市都市計画審議会会長 様

三原市長
(都市開発課)



備後圏都市計画駐車場の変更について (諮問)

このことについて、都市計画法 (昭和 43 年法律第 100 号) 第 21 条第 2 項において準用する同法第 19 条第 1 項の規定によって、貴会の意見を求めます。

備後圏都市計画駐車場の変更(三原市決定)

都市計画駐車場 帝人通り駐車場、円一町駐車場を廃止する。

理由 別添理由書のとおり

理由書

三原市では、昭和 50 年代初頭の経済活動の拡大による市街地での駐車需要増大、全面駐車禁止などの強化による市街地での駐車場不足は深刻な問題となっていた。

帝人通り駐車場は、港町商店街の買い物客及び三原市役所への来客などへの駐車需要を満たすため、昭和 53 年に建設され、都市計画決定した。

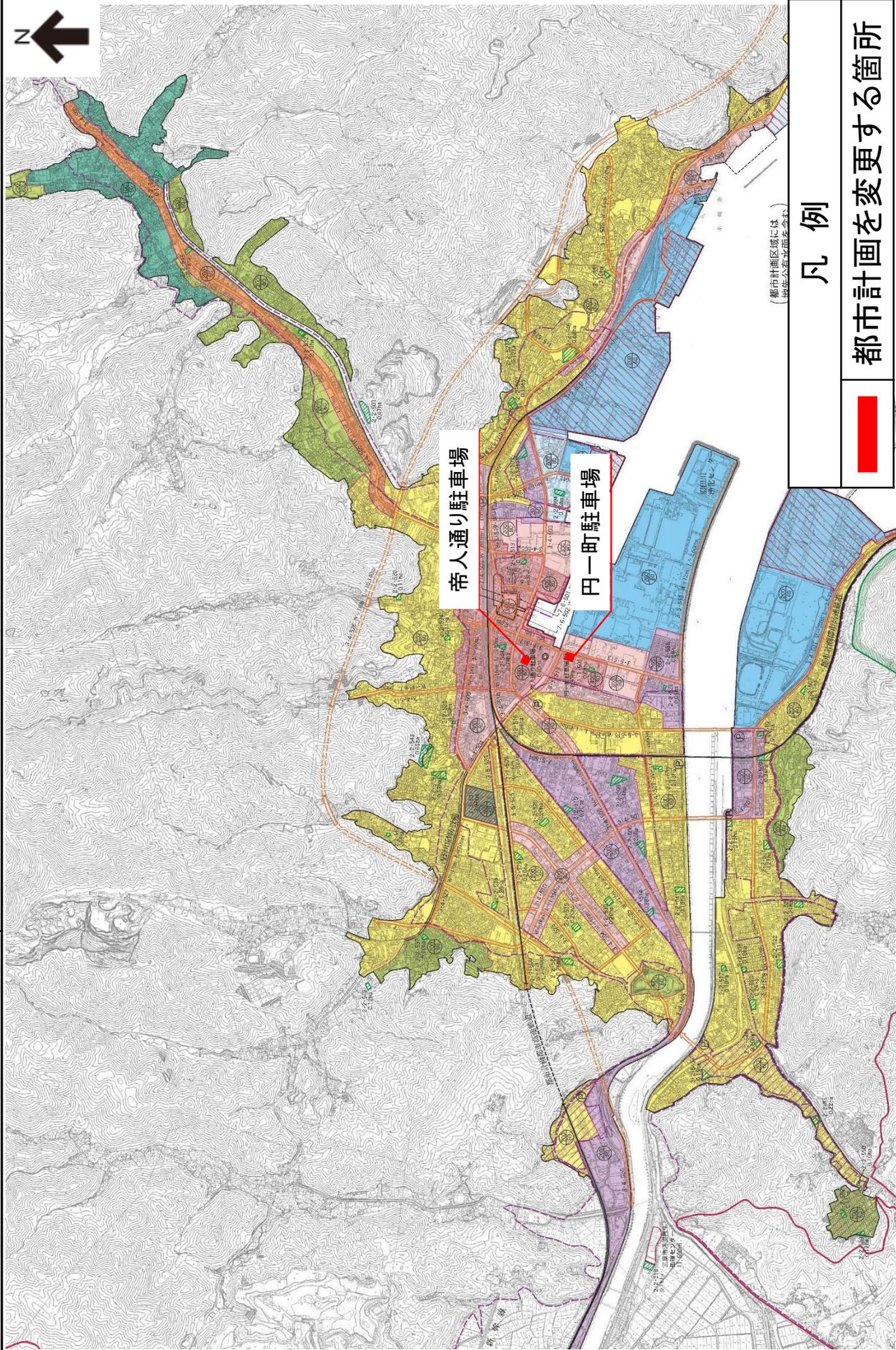
円一町駐車場は、シティセンター構想及び三原駅前再開発ビル、周辺既成商店街、周辺官公庁への来客に対する強い駐車場需要に対応するため、昭和 55 年に都市計画決定し、建設された。

現在は、周辺民間駐車場の増加等、社会情勢の変化に伴い、帝人通り駐車場と円一町駐車場における利用者が減少している。

また、いずれの駐車場についても老朽化が進んでいるため、「三原市都市計画マスタープラン」において、「三原市公共施設等総合管理計画」に基づき、統廃合を含めた整備を検討することとしている。

加えて、円一エリア周辺は、令和6年3月に策定した「円一エリア公共施設再編整備基本計画」に基づき、これらの駐車場を含めた公共施設の再編を進め、魅力向上を図ることとしている。

今回の変更は、こうした社会情勢の変化や、上位・関連計画に基づき、都市構造の転換を図るため、都市計画駐車場を廃止するものである。



備後圏都市計画駐車場の変更(新旧対照図)

第4号議案付図 2/2

