

第25回 三原市都市計画審議会

日時：令和7年1月17日(金) 14時開始

場所：三原市役所 本庁3階

304・305・306会議室



▶三原市都市計画審議会の所掌事務について

(三原市都市計画審議会条例第2条)

- (1) 都市計画法第19条により都市計画を決定する場合における事前審議に関すること
- (2) 市長の諮問に応じ、都市計画に関する事項を調査審議すること
- (3) 都市計画に関する事項を、関係行政機関に建議すること
- (4) 上記のほか、市長が都市計画上必要と認める事項に関すること

【次第2 報告】

報告1 三原市都市計画審議会運営規則の改正
について

報告 三原市都市計画審議会運営規則の改正について

要 旨

三原市都市計画審議会の会議について、原則非公開から公開に改める。

新旧対照表

三原市都市計画審議会運営規則（平成17年三原市規則第169号）

改 正 後	改 正 前
（会議の公開） 第6条 会議は、原則として公開する。ただし、議長が特に必要があると認めるときは、会議に諮って非公開とすることができる。	（会議の非公開） 第6条 会議は、原則として公開しない。ただし、議長が特に必要があると認めるときは、会議に諮って公開することができる。 2 前項ただし書の規定により会議を公開する場合において、議長は、会議の運営上必要があると認めるときは、会議に諮って傍聴人の数の制限その他の必要な措置を講ずることができる。

議 事

- 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
- 第2号議案 備後圏都市計画 用途地域の変更について
- 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
- 第4号議案 備後圏都市計画 駐車場の変更について

【次第3】

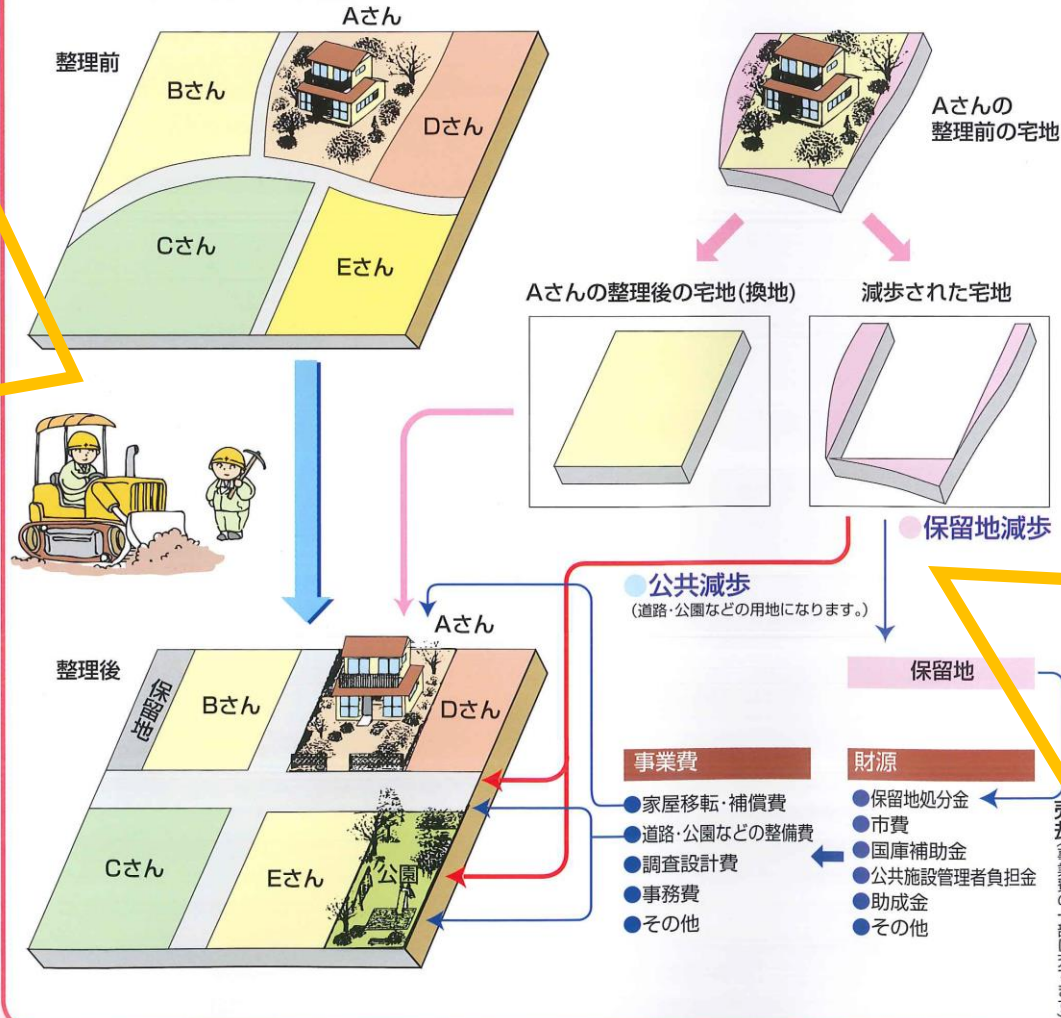
第1号議案

本郷都市計画土地区画整理事業の変更について

土地区画整理事業のしくみ

②減歩を道路・公園などの用地や事業費にあて、整備することにより**新しい土地（換地）**の利
用価値を高める事業です。

土地区画整理事業は、どんなことをするのでしょうか。



①土地所有者等から土地の面積や位置などに応じて、少しずつ**土地を提供してもらいます。（減歩）**

東本通土地区画整理事業の概要 令和5年度末時点

○施行期間

自 平成12年3月
至 令和12年3月

○事業費

全体事業費(現計画)
9,180百万円
(進捗率 約87%)

○施行地区面積

全体面積(現計画)
47.8ha



主要施設 都市計画道路 3路線、都市公園 8箇所、公共墓地 1箇所



1-1 第1号議案

変更理由について

背景

- ・ 東本通地区は、利便性の高い地区
- ・ 公共施設充足度の低いまま、無秩序な宅地化が進行
- ・ 生活環境や防災面で問題の残る市街地の形成が進行
- ・ 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ため、平成10年に都市計画決定

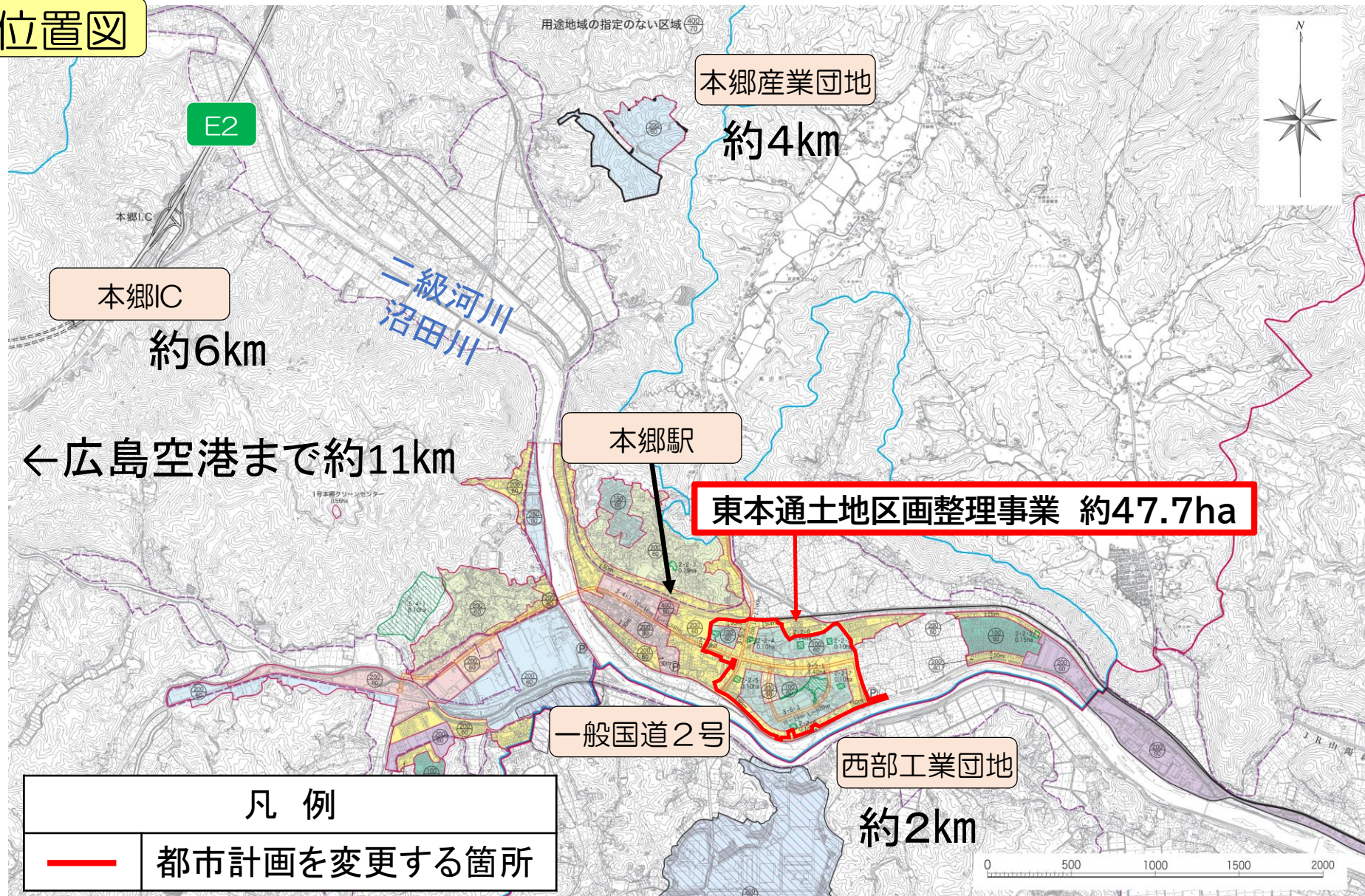
理由

- ・ 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
- ・ 他事業により整備された道路を区域縮小
- ・ 当初都市計画決定面積約48.3haから約47.7haに変更



1-2 第1号議案

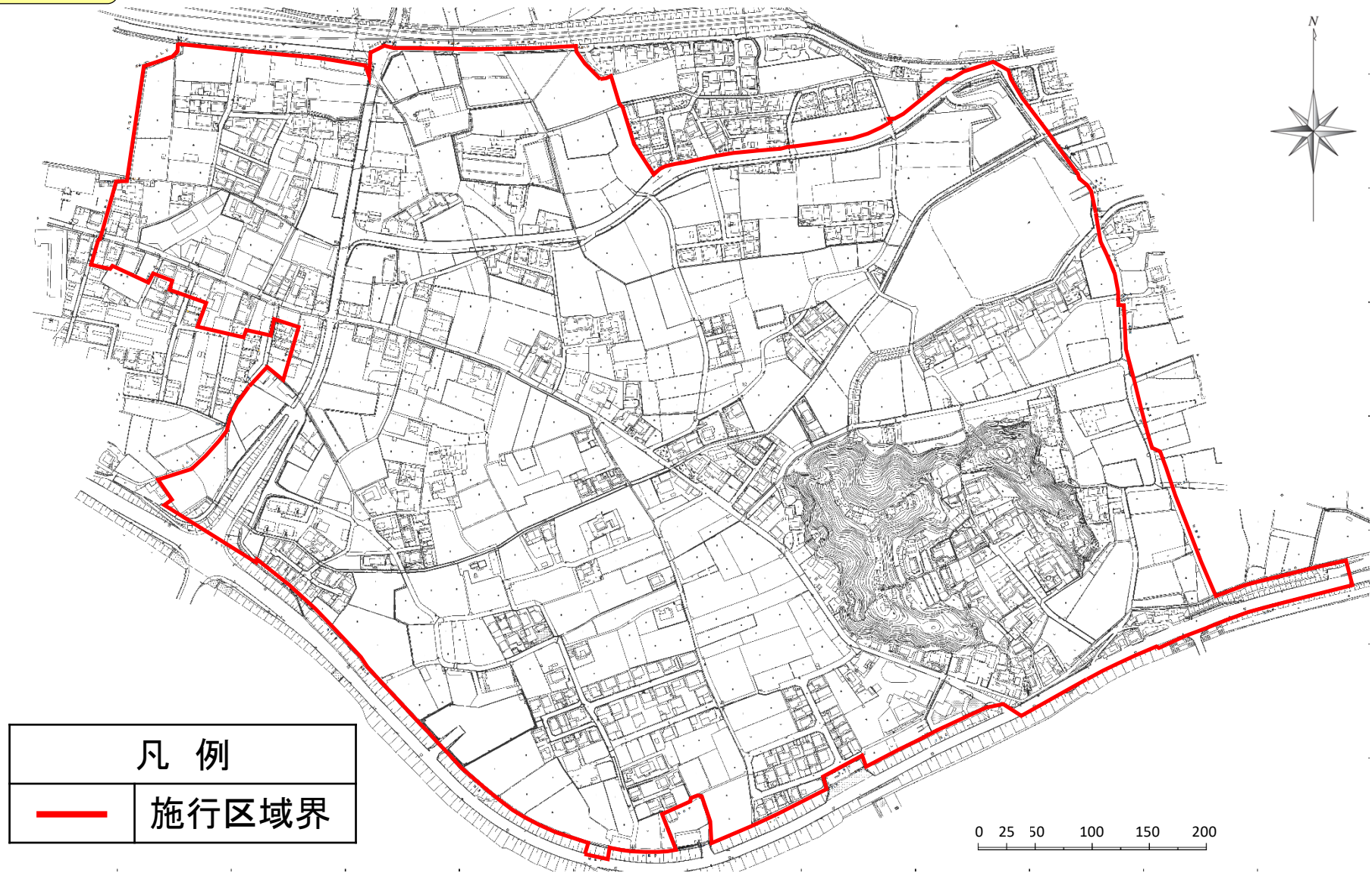
位置図





1-3 第1号議案

区域図



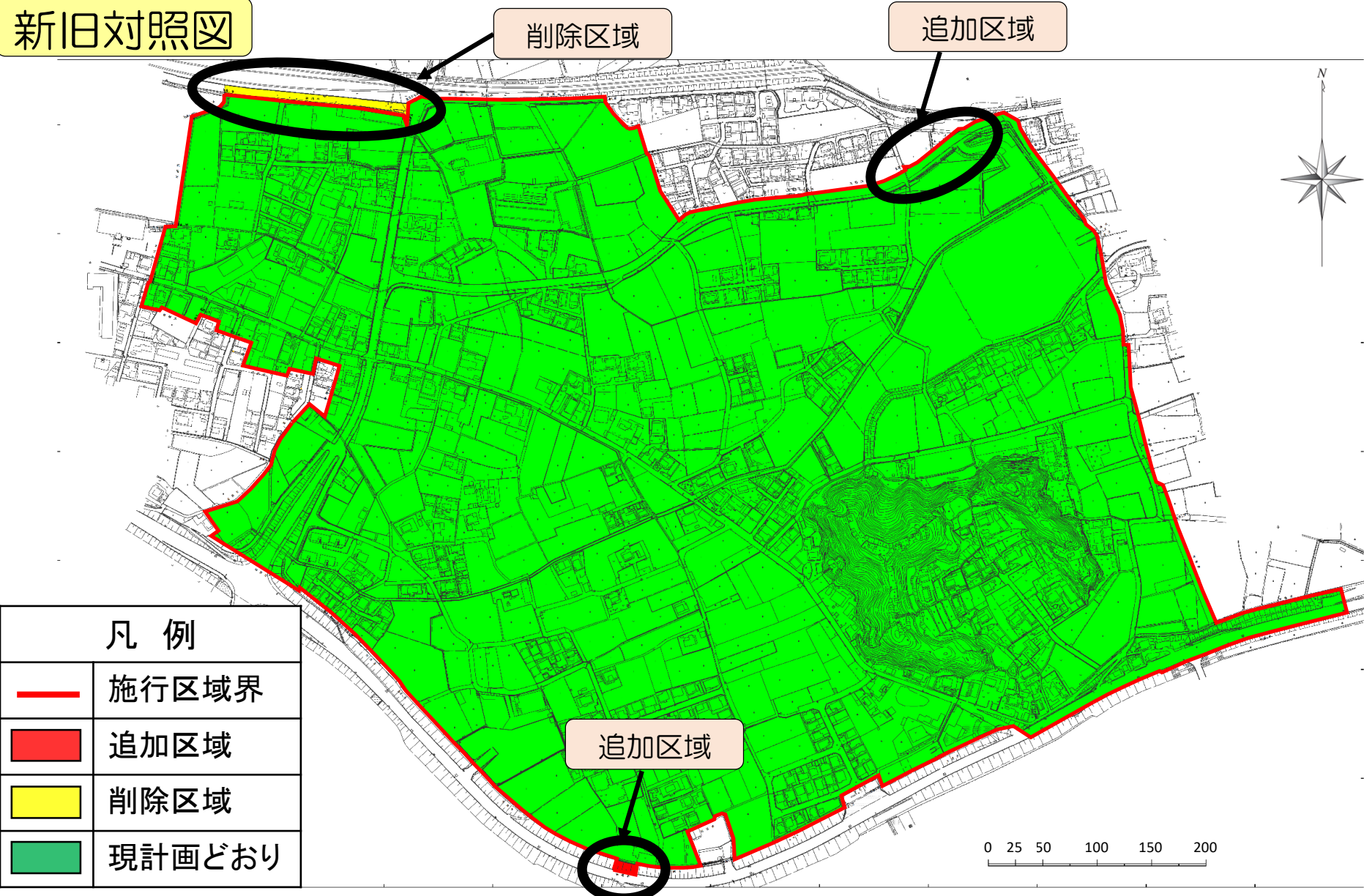
凡 例	
	施行区域界

0 25 50 100 150 200

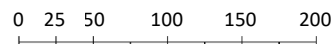
1-4 第1号議案



新旧対照図



凡 例	
	施行区域界
	追加区域
	削除区域
	現計画どおり

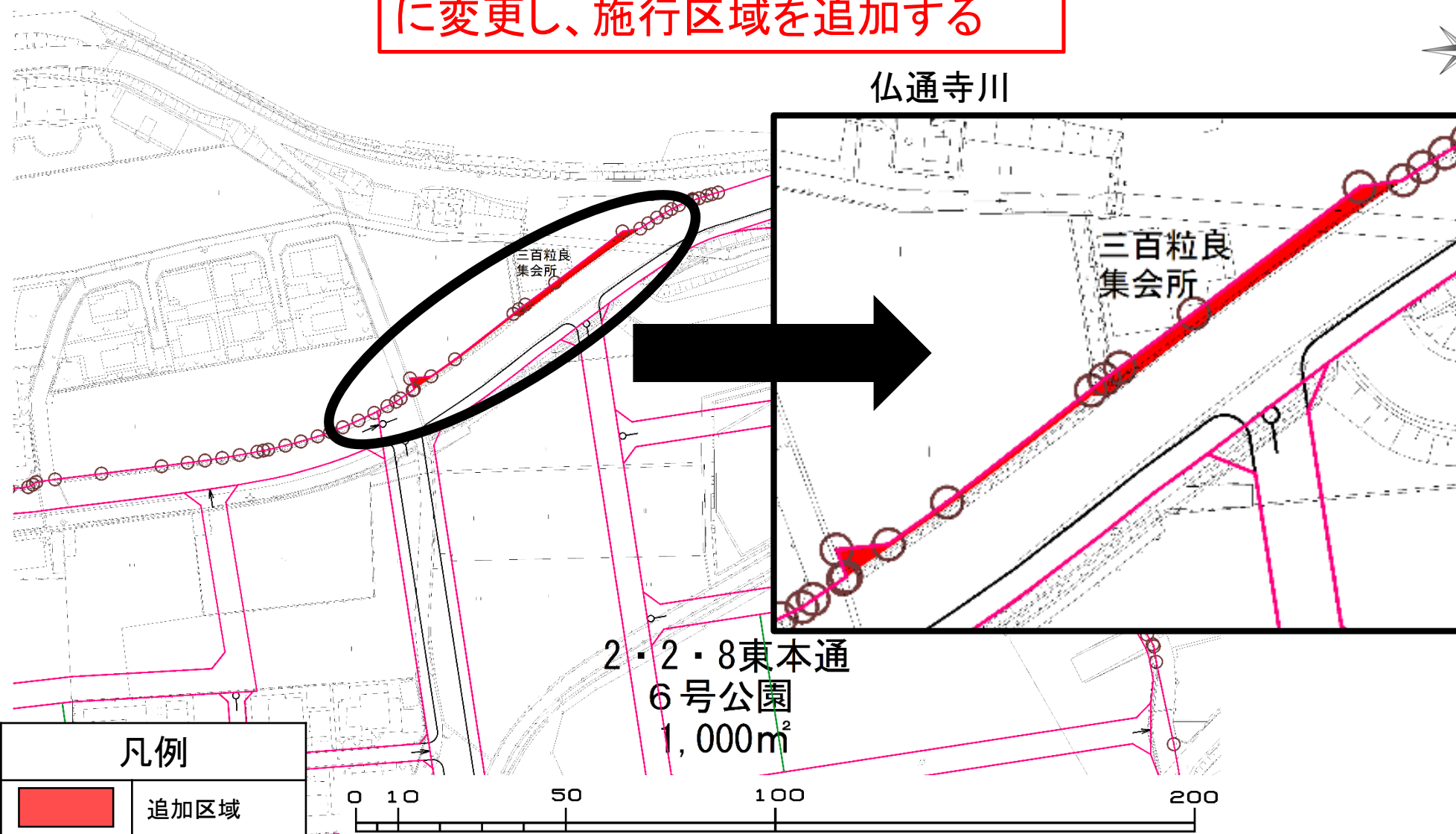




1-5 第1号議案

変更箇所拡大図

施行区域界を、道路端から地番界に変更し、施行区域を追加する

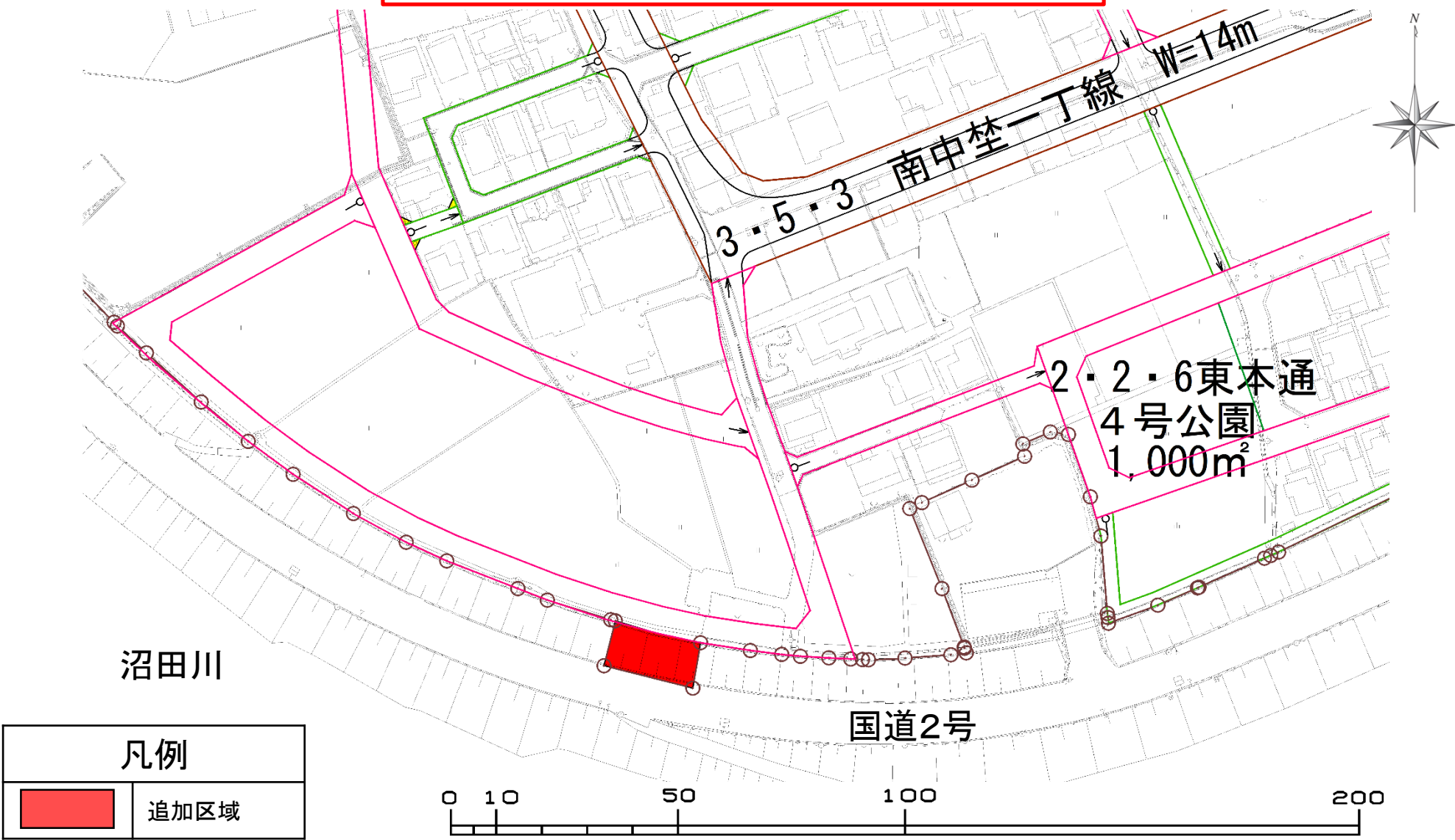




1-6 第1号議案

変更箇所拡大図

堤内民有地を、施行区域に編入する

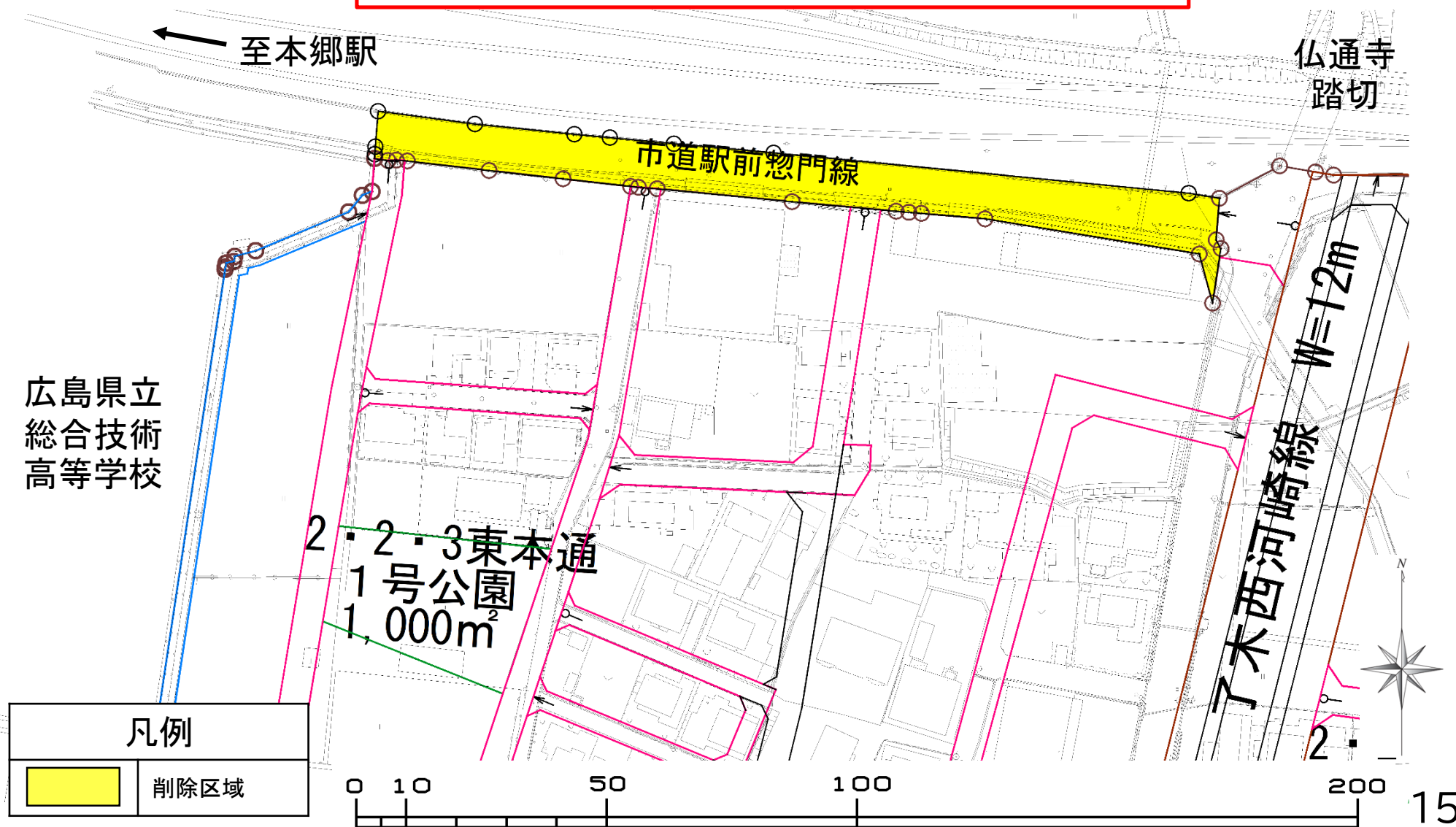




1-7 第1号議案

変更箇所拡大図

整備済みの道路を、施行区域から削除する





1-8 第1号議案

手続きの状況

令和6年2月21日 ～5月10日	広島県都市計画課との事前協議
令和6年6月	管理予定者（市・土木管理課、広島県東部建設事務所 三原支所）への説明及び協議
令和6年9月27日	区域内権利者への説明（都市計画法第16条）※参加者27名
令和6年10月1日	広島県知事協議（都市計画法第19条・三都第673号）
令和6年10月4日	広島県知事回答（都計第558号） 変更案の確定
令和6年10月17日 ～10月31日	都市計画の変更案の公告・縦覧（都市計画法第17条） 縦覧者数なし・意見書提出なし
令和7年1月17日	第25回三原市都市計画審議会（都市計画法第19条）

第2・3号議案

備後圏都市計画用途地域・特別用途地区の
変更について

2-1 逆線引きとは



広島県は、全国で最多となる約45,000箇所の土砂災害特別警戒区域（以下「土砂レッド区域」という）が指定されている。（令和6年6月末時点）

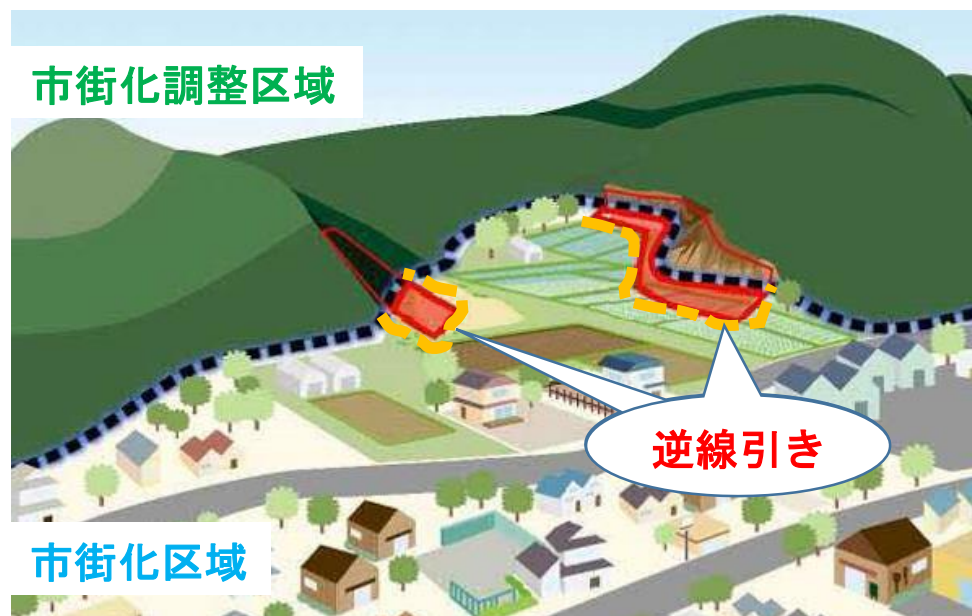
広島県都市計画制度運用指針に設定している将来像の一つ「安全・安心に暮らせる都市」の実現に向けて、広島県及び県内13市町が連携して、市街化区域内の土砂レッド区域を市街化調整区域に編入する取組み（逆線引き）を行っている。

区域設定の考え方

○砂防事業や急傾斜地崩壊対策事業等が実施（予定を含む）される箇所については、逆線引きの対象にはしない。

○区域区分の境界は、原則、土砂レッド区域の境界で設定する。なお、地域の実情に応じて、土地所有者等と調整が図られる場合は、地形地物や字界等で設定することも可能とする。

「市街化調整区域」：市街化を抑制すべき区域
「市街化区域」：優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域



2-2 逆線引きで目指す姿



現在

市街化を促進する「市街化区域」内において、災害リスクの高い“土砂レッド区域”が多く含まれており、土地利用規制が十分に機能していない。

概ね20年後

「市街化区域」内の“土砂レッド区域”において、『逆線引き』が概ね完了し、災害リスクの高い区域において新規居住者がほぼいない。

50年後

災害リスクの高い区域において、土地利用規制（新築や建替えなどの抑制）が十分に機能し、災害リスクの高い区域に居住する人が概ねいない。

- 逆線引きの取組期間は20年間を目標とし、段階的に取り組む。
- 概ね20年後には、市街化区域内に土砂レッド区域が存在しない

2-3 逆線引きのロードマップ



箇所	～概ね15年後				～概ね20年後
低未利用地 	先行取組 【縁辺部】 土砂レッド区域 内に都市的土地 利用がない	第2期取組 【縁辺部】 田・畑・平面駐車 場等	第3期取組 【内部】 田・畑・平面駐車 場等	第4期取組 【縁辺部】 道路・公園等	
	低未利用地と宅地が混在する箇所について、宅地 箇所の逆線引きの希望があった場合は同時に実施				第4期取組 【内部】 道路・公園等
宅地 	移転等により低未利用地となった場合は、逆線引きを実施				宅地部分取組

低 未 利 用 地・・・居住の用、業務の用等に利用されていない、または、その利用の程度がその周辺の地域における同一の用途に利用されている土地の利用の程度よりも低いと認められる土地（田・畑・山林・道路用地等）

都市的土地利用・・・住宅、商業、工業用地等

低未利用地は、新規に開発される可能性が高いため、優先的に実施する

2-4 逆線引きにより都市計画変更となるもの

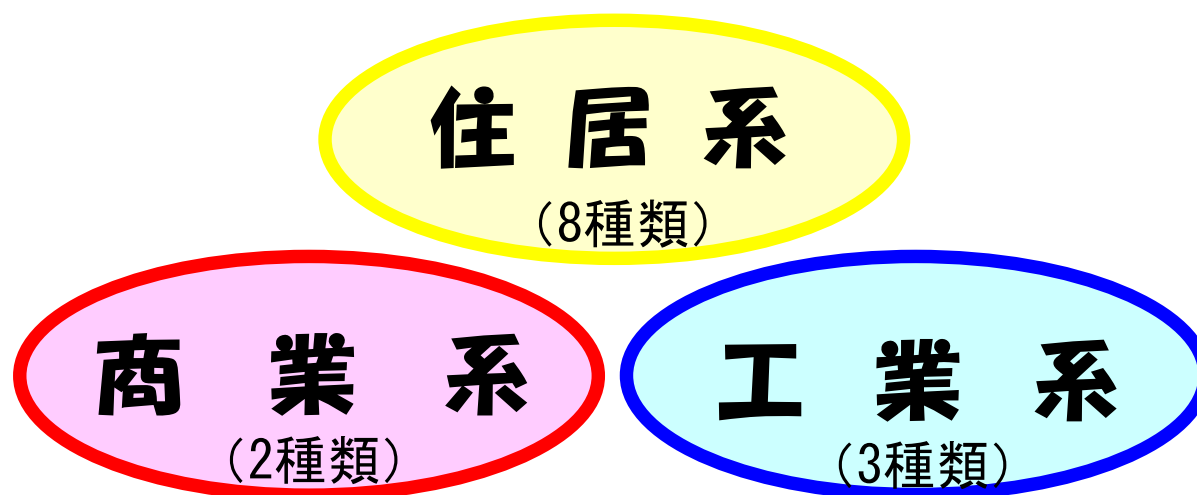


都市計画	対応方針	決定権者
区域区分	市街化区域から市街化調整区域へ編入	広島県
用途地域	指定取り消し	三原市
特別用途地区	指定取り消し	三原市

市街化区域から市街化調整区域に編入する箇所について、「用途地域」、「特別用途地区」の指定を解除する。



都市全体の土地利用の基本的枠組みを設定するもので、市街化区域内の土地は原則としていずれかの用途地域を指定することとされている。



土地利用を適正に配置することにより、互いの生活環境や業務の利便性を高め、機能的な都市活動と、良好な都市環境を形成するため、建築物の用途・形態・容積等について、規制を行うもの。

2-6 特別用途地区とは



用途地域内において特別の目的から土地利用の増進・環境の保護等を図るため、地区内の建築物の用途について規制内容を強化又は緩和できる地域地区である。

人口減少・少子高齢化の進行をふまえ、一定の人口密度を保ち、日常生活に必要な都市機能が集積された集約型都市構造の実現

【三原市都市計画マスタープラン】

三原市では、準工業地域に「大規模集客施設制限地区」を指定

大規模集客施設を中心市街地へ誘導

立地制限がない用途地域

- ・ 商業地域
- ・ 近隣商業地域
- ・ 準工業地域

延べ床面積1万平方メートルを超える劇場、映画館、演芸場もしくは観覧場又は店舗、飲食店、展示会、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場などの建築物



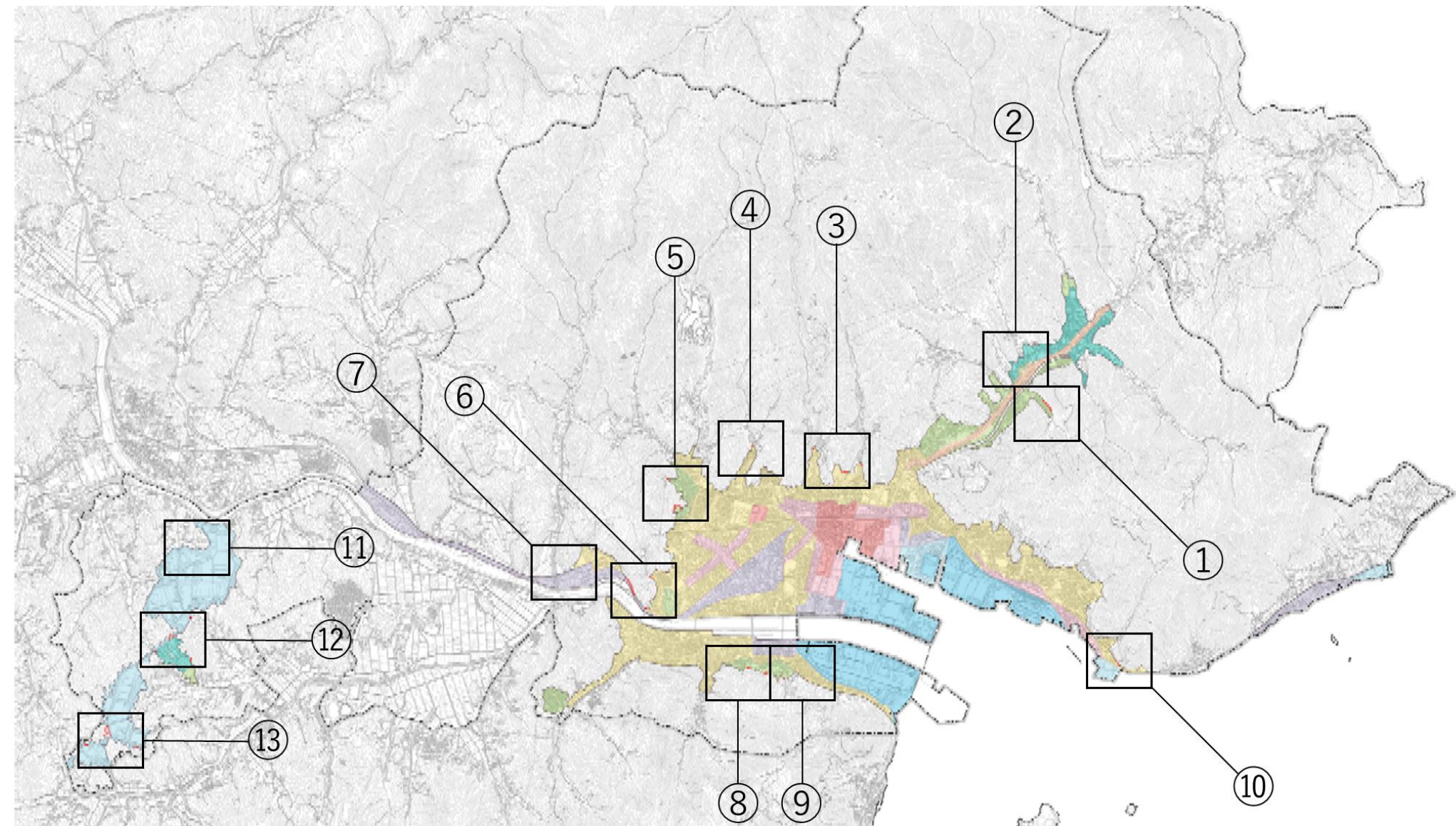
◆用途地域変更理由

- ・ 備後圏都市計画区域内の市街化区域全域に用途地域の指定がある。
- ・ 逆線引きにより市街化区域から市街化調整区域に編入する33箇所について、用途地域の指定を解除する

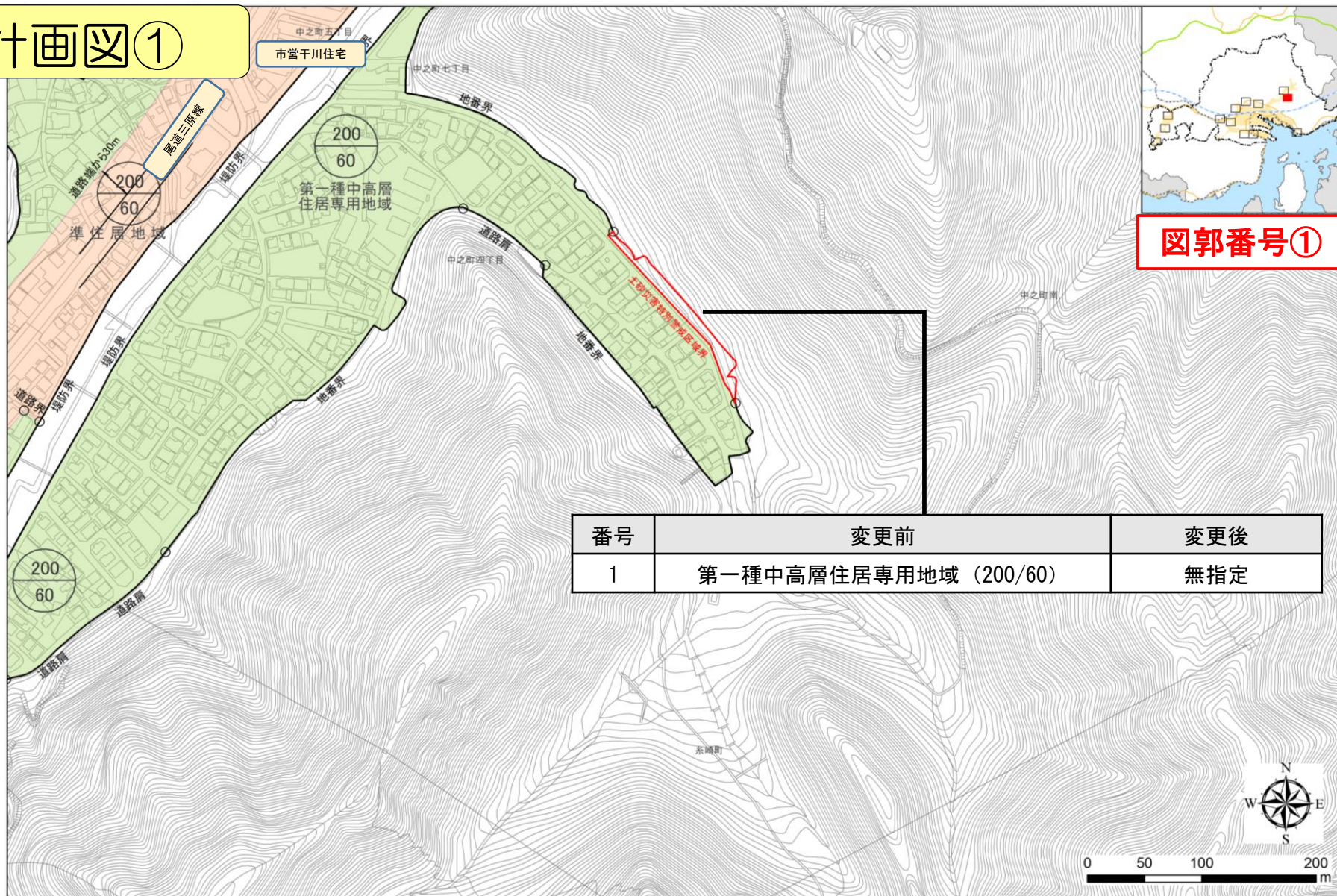
◆特別用途地区（大規模集客施設制限地区）変更理由

- ・ 用途地域が「準工業地域」の指定がある地区全域に特別用途地区（大規模集客施設制限地区）を指定している。
- ・ 逆線引きにより市街化区域から市街化調整区域に編入する33箇所のうち特別用途地区（大規模集客施設制限地区）の指定がある2箇所について、特別用途地区の指定を解除する。

2-8 用途地域・特別用途地区を解除する箇所

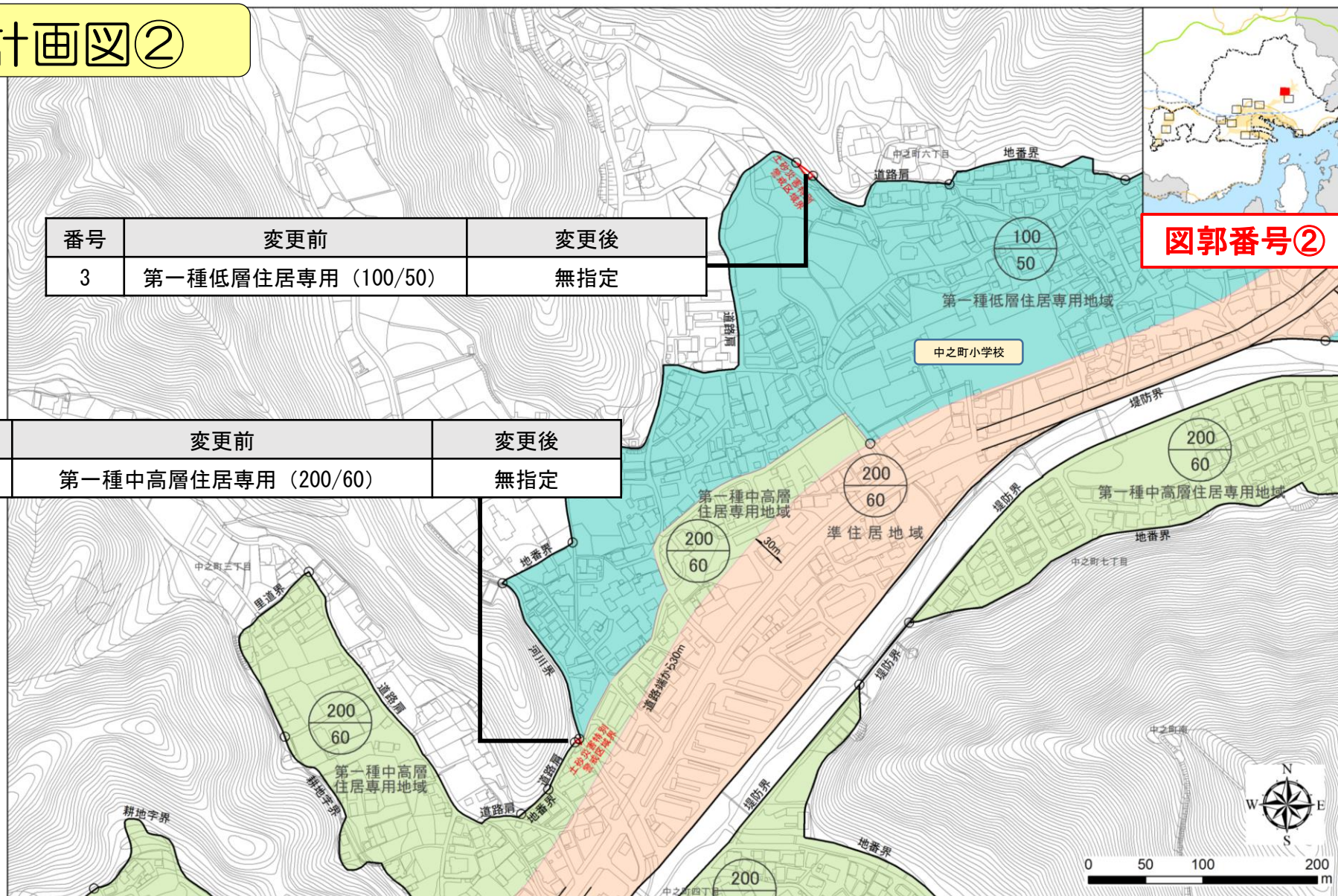


市営千川住宅



図郭番号②

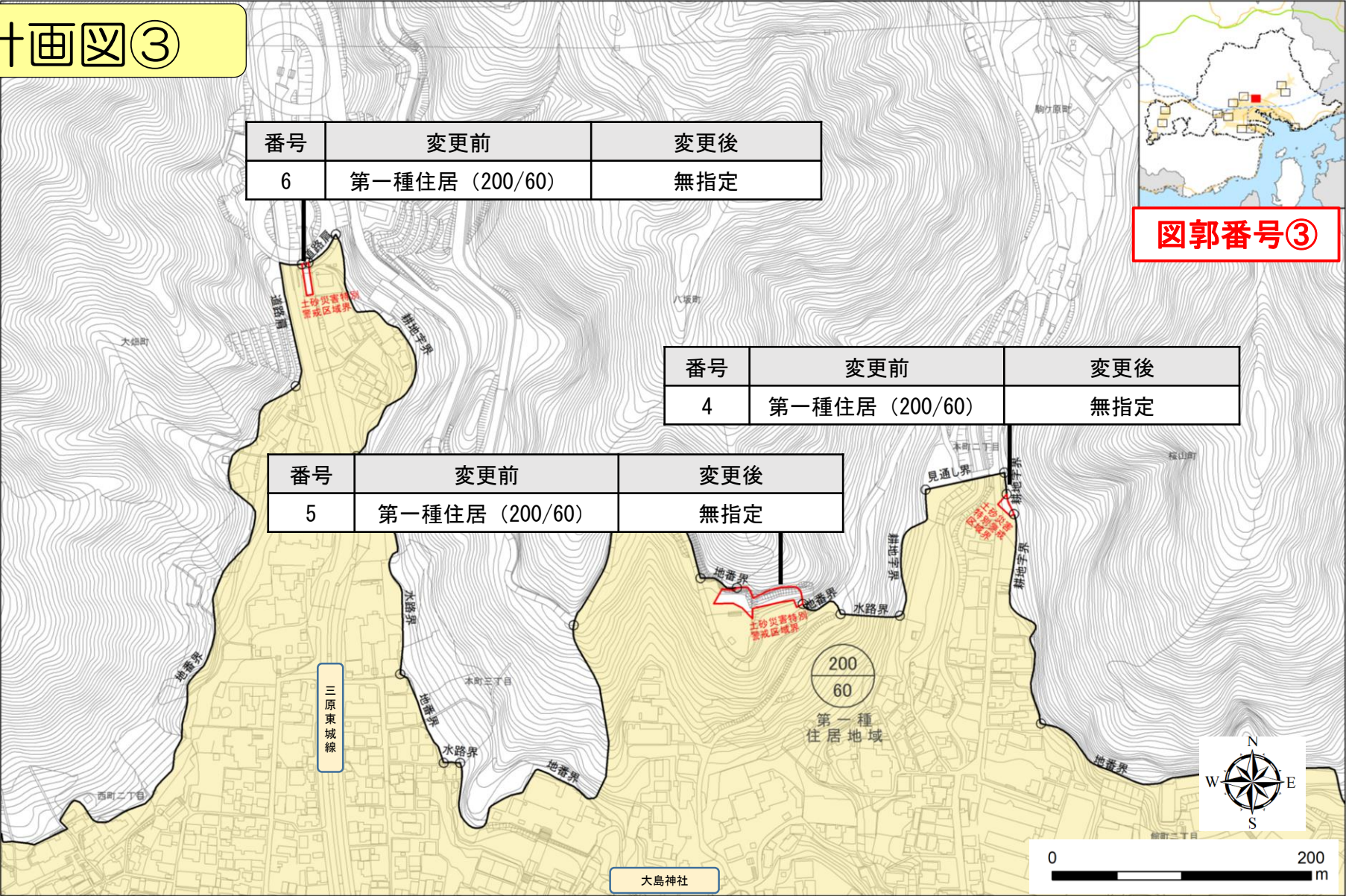
番号	変更前	変更後
2	第一種中高層住居専用（200/60）	無指定



2-11 第2号議案（用途地域の変更）



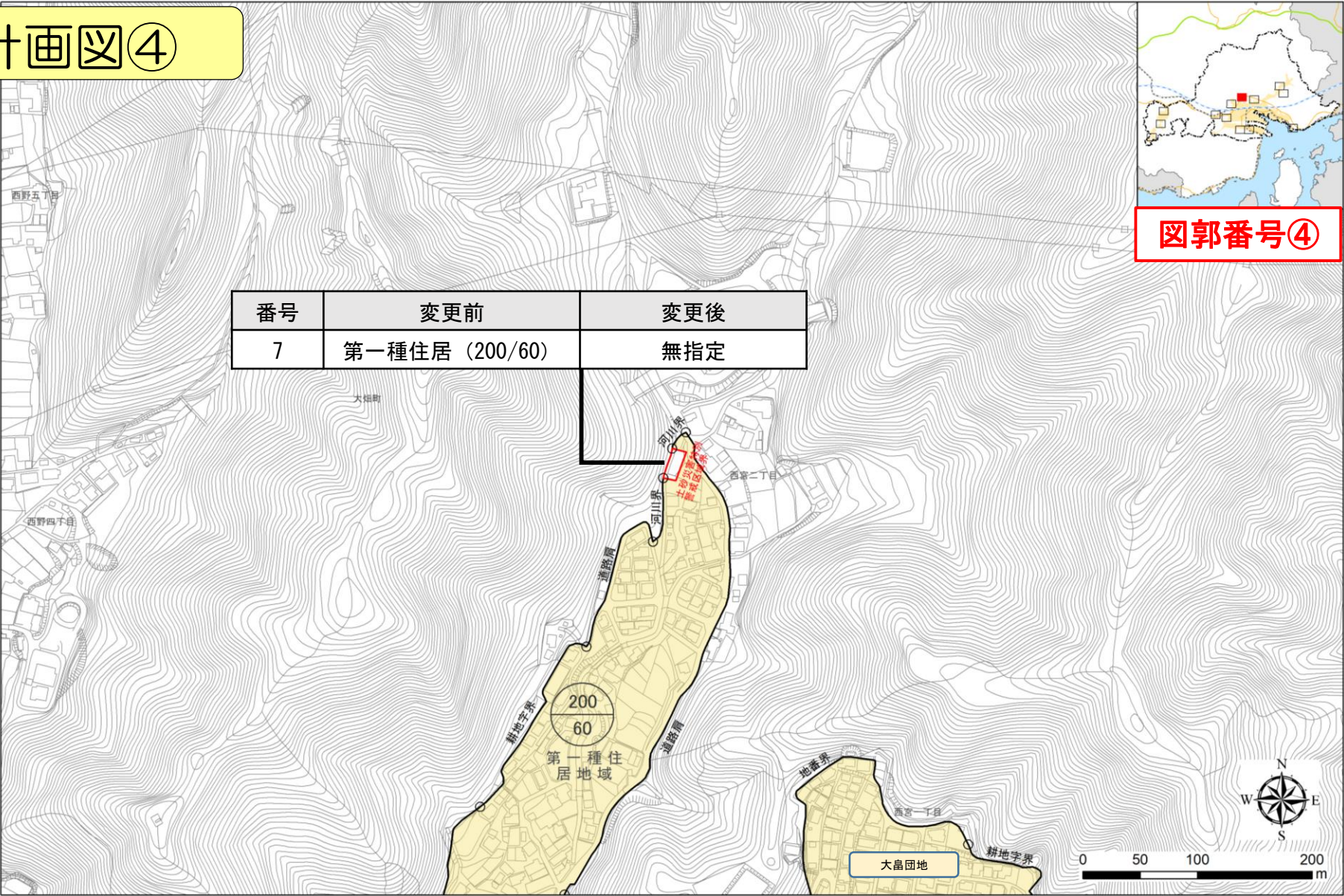
計画図③



2-12 第2号議案（用途地域の変更）



計画図④

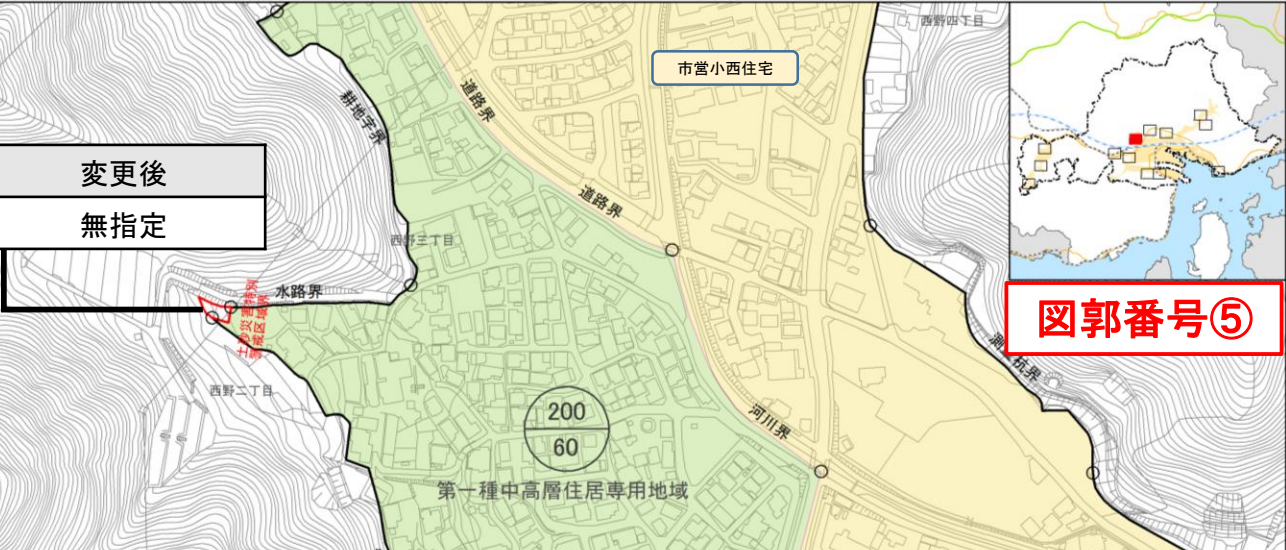


2-13 第2号議案（用途地域の変更）



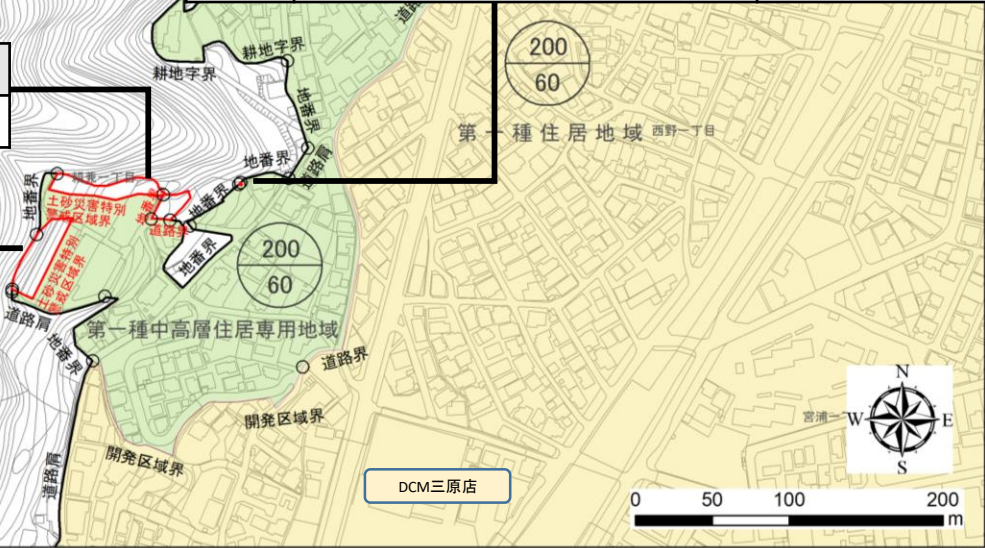
計画図⑤

番号	変更前	変更後
8	第一種中高層住居（200/60）	無指定



番号	変更前	変更後
32	第一種中高層住居（200/60）	無指定

番号	変更前	変更後
10	第一種中高層住居（200/60）	無指定



番号	変更前	変更後
9	第一種中高層住居（200/60）	無指定

新倉町

2-14 第2号議案（用途地域の変更）



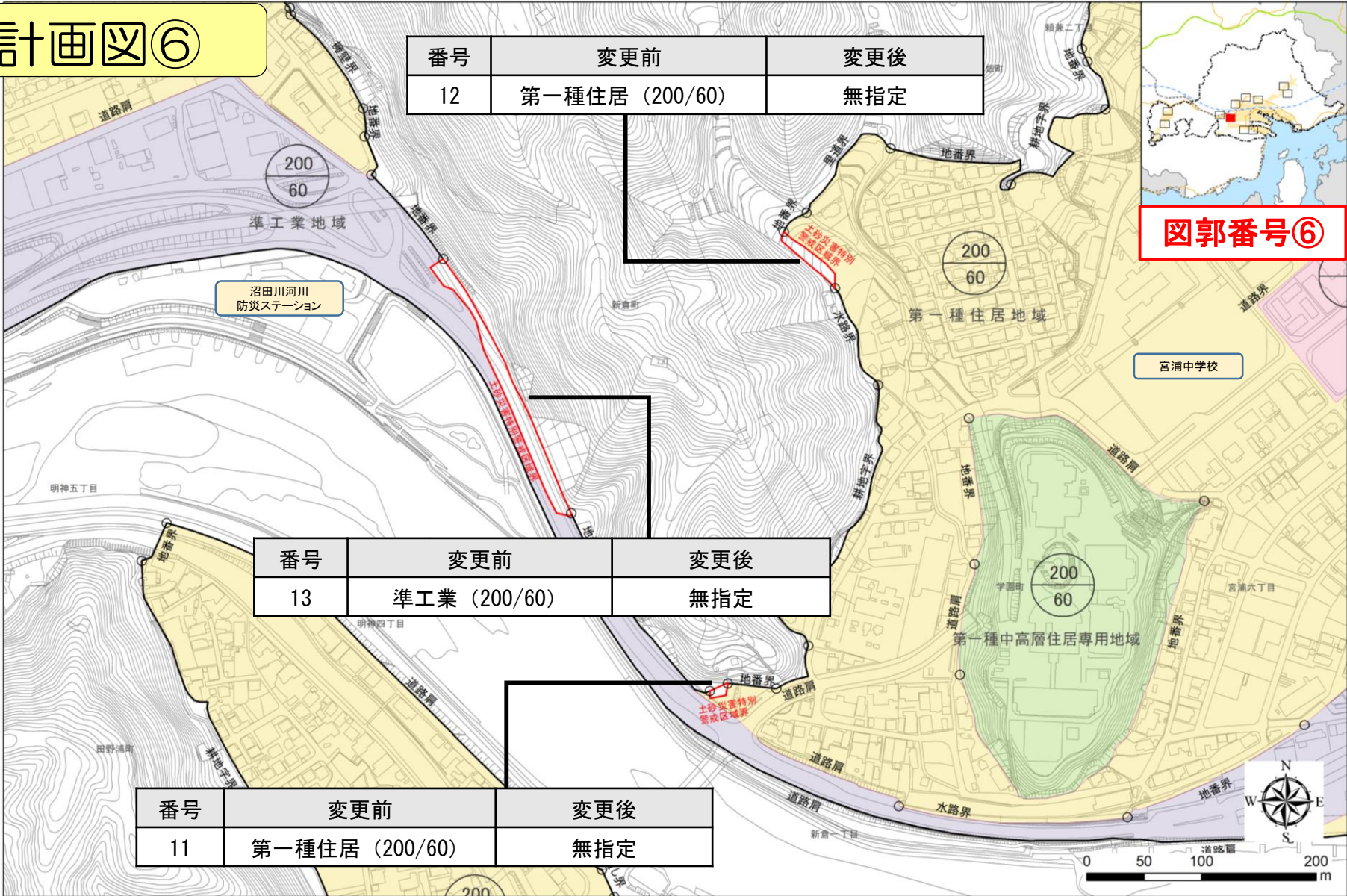
計画図⑥

番号	変更前	変更後
12	第一種住居（200/60）	無指定

番号	変更前	変更後
13	準工業（200/60）	無指定

番号	変更前	変更後
11	第一種住居（200/60）	無指定

図郭番号⑥

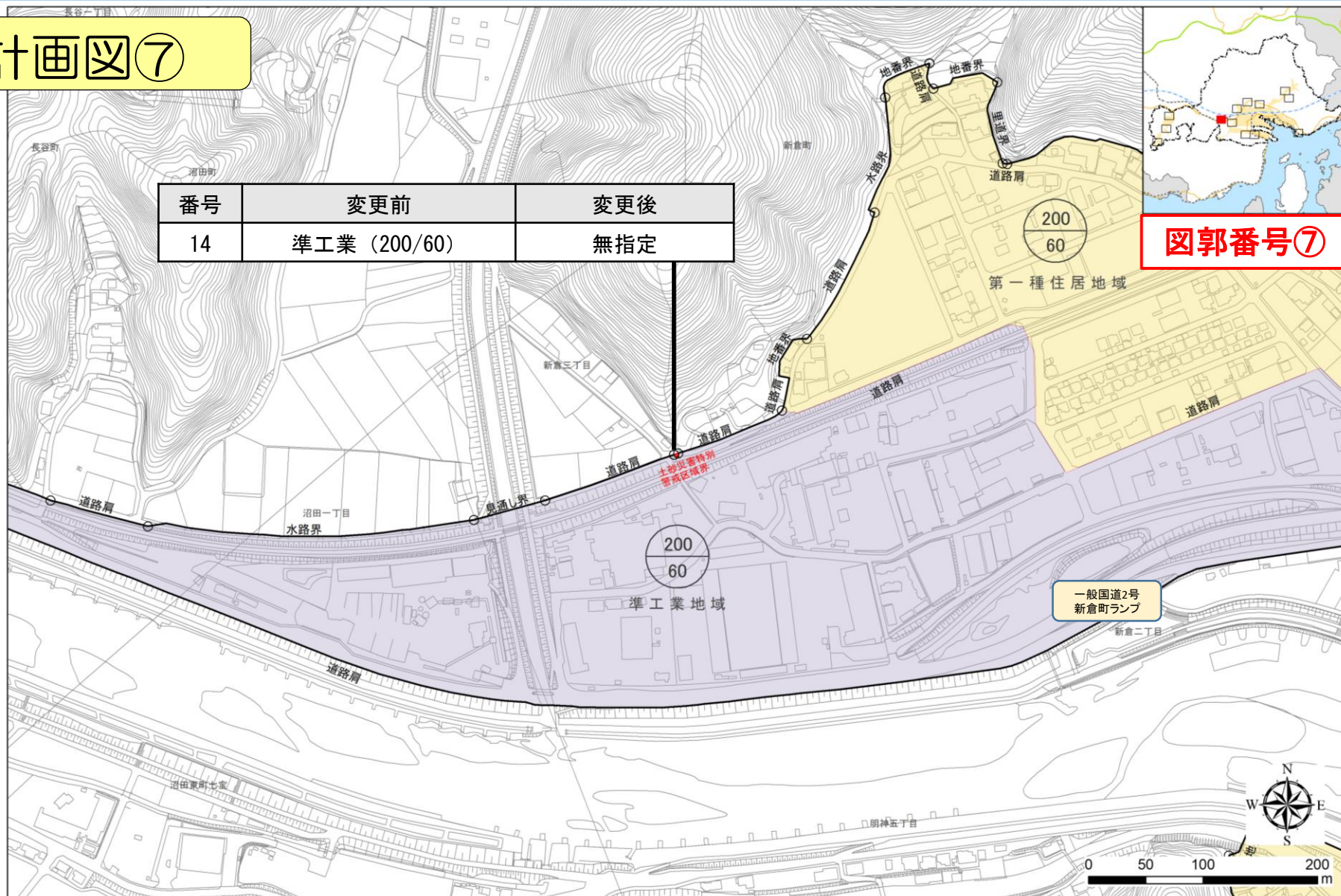


2-15 第2号議案（用途地域の変更）



計画図⑦

番号	変更前	変更後
14	準工業（200/60）	無指定

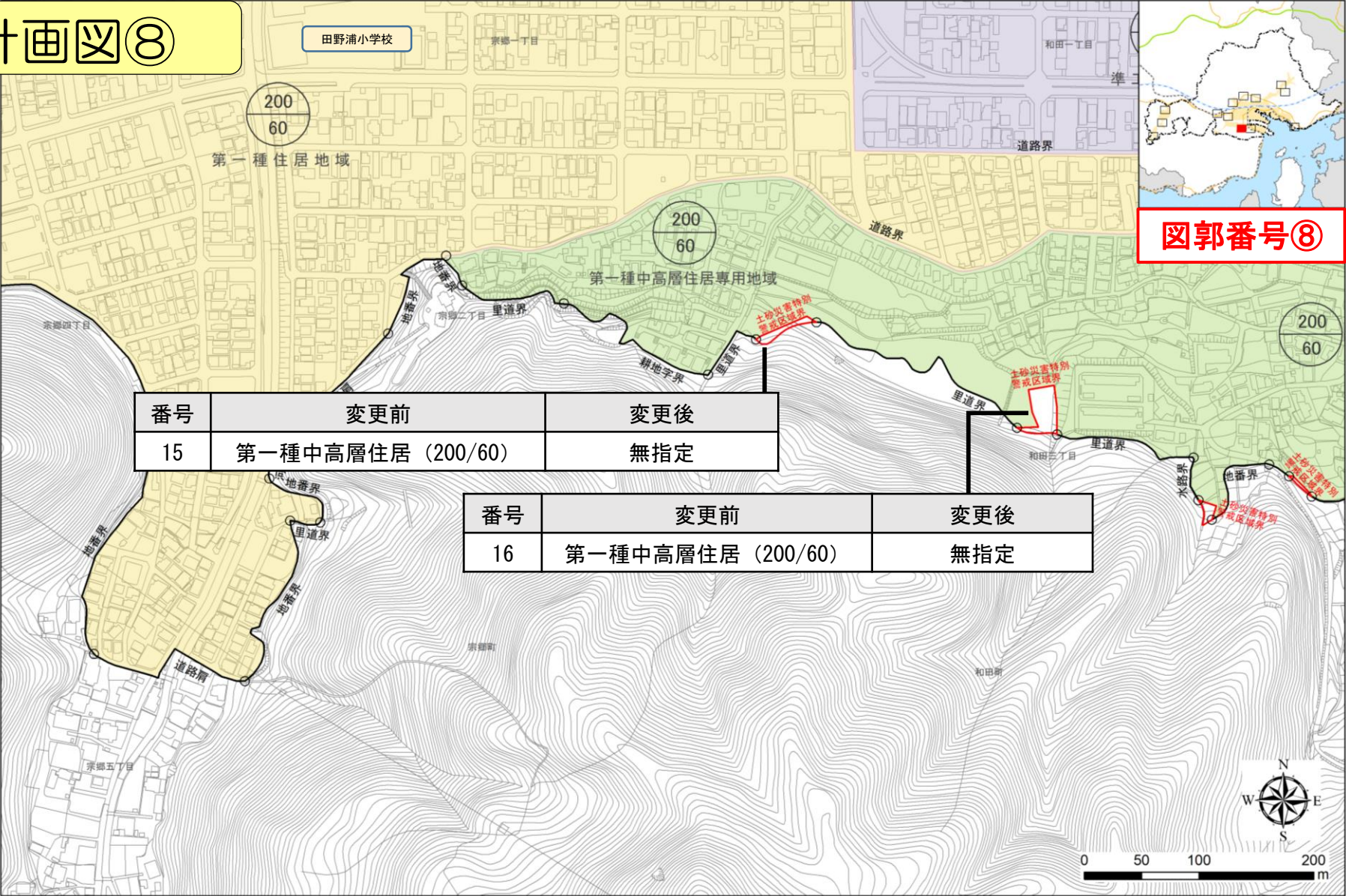


図郭番号⑦

2-16 第2号議案（用途地域の変更）



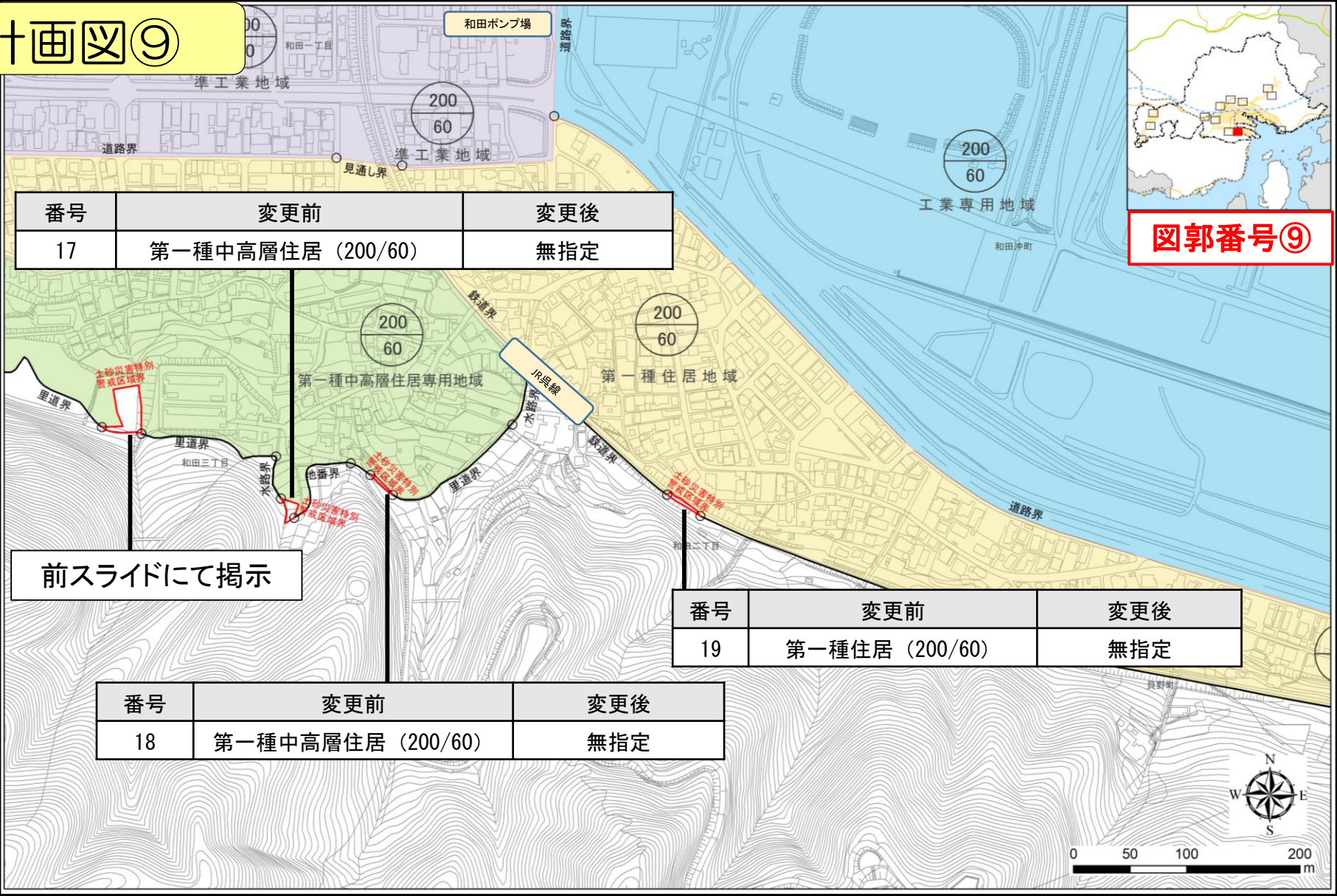
計画図⑧



2-17 第2号議案（用途地域の変更）



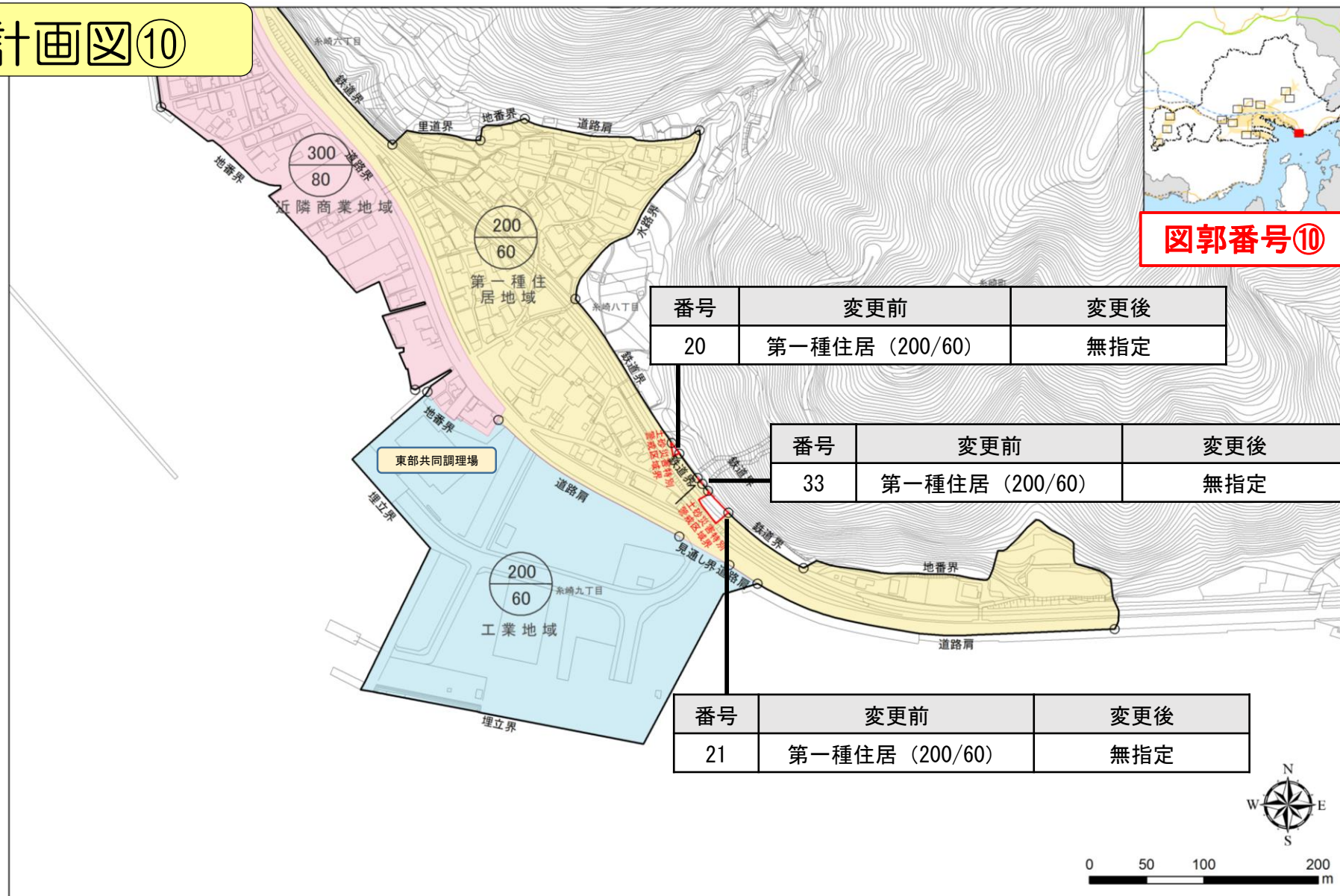
計画図⑨



2-18 第2号議案（用途地域の変更）



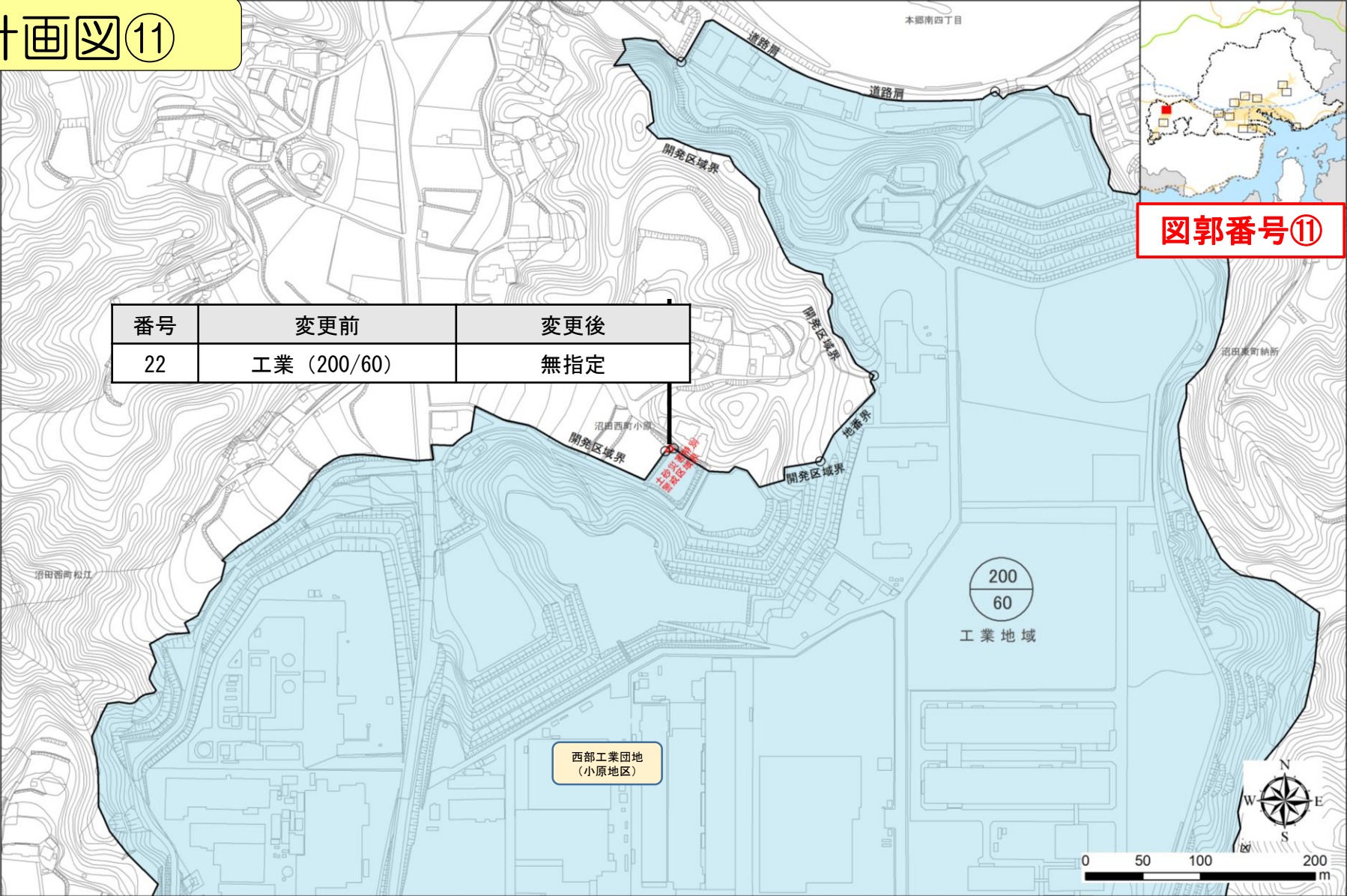
計画図⑩



2-19 第2号議案（用途地域の変更）

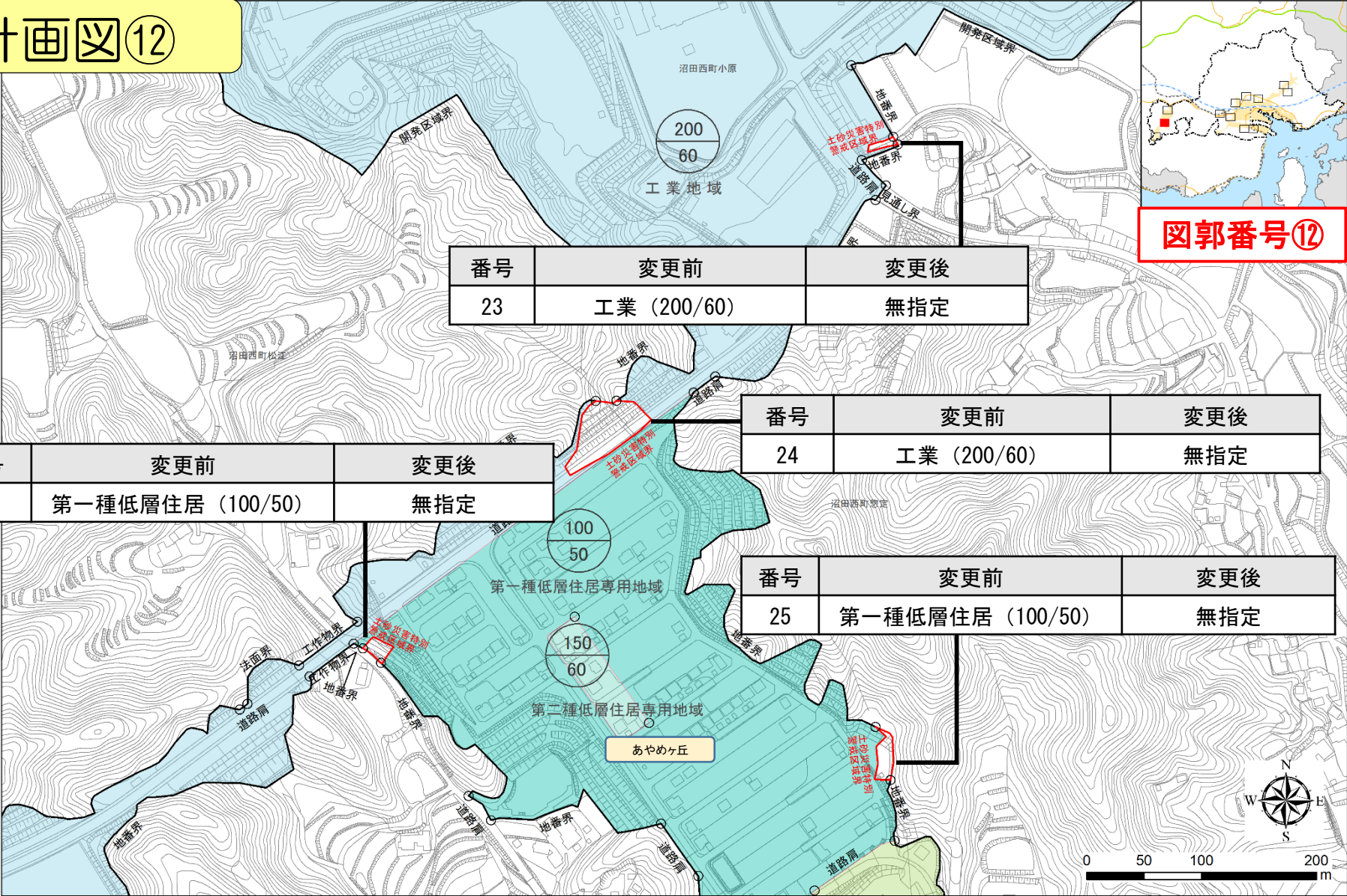


計画図⑪





計画図⑫



2-21 第2号議案（用途地域の変更）



計画図⑬

番号	変更前	変更後
27	工業（200/60）	無指定

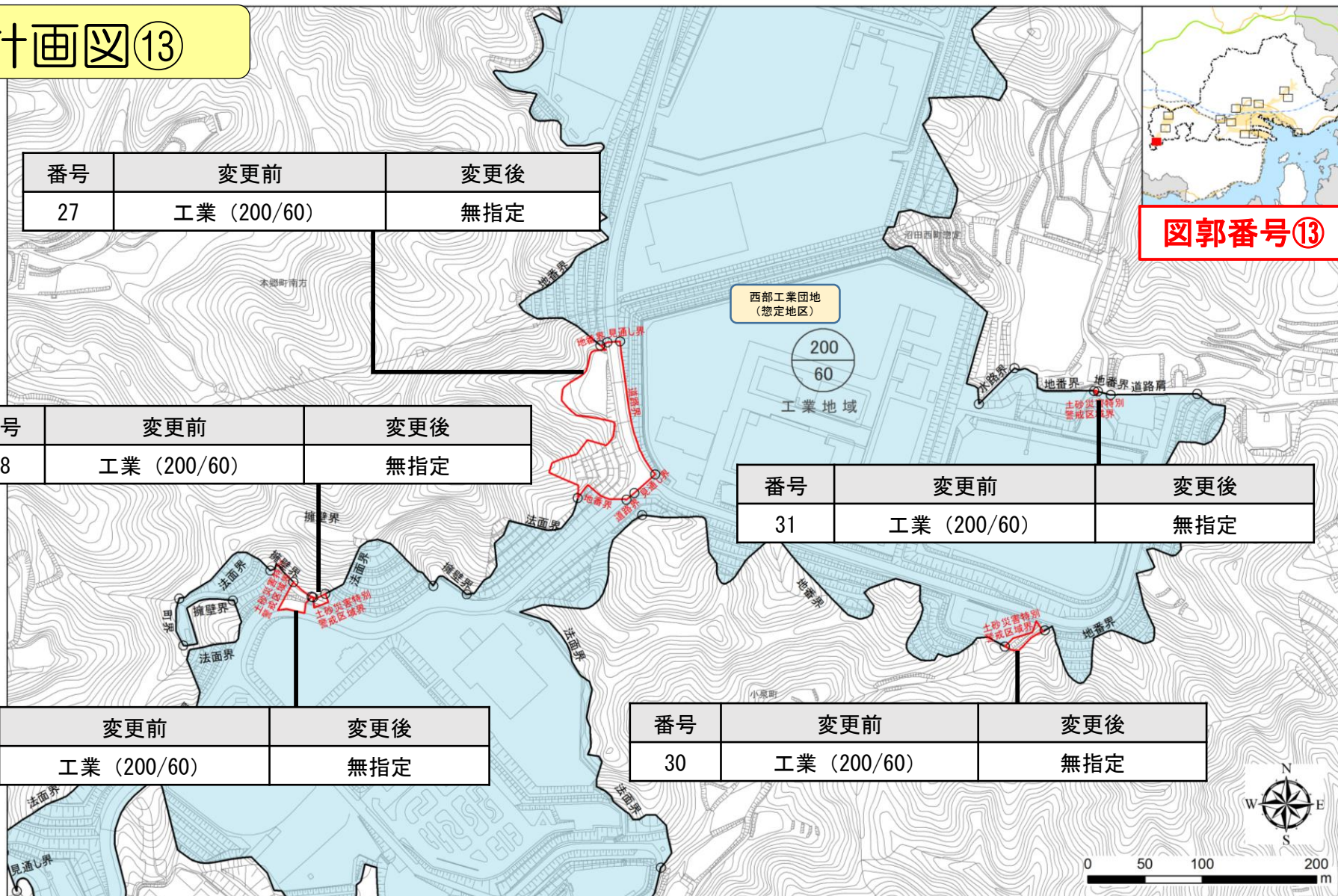
番号	変更前	変更後
28	工業（200/60）	無指定

番号	変更前	変更後
31	工業（200/60）	無指定

番号	変更前	変更後
29	工業（200/60）	無指定

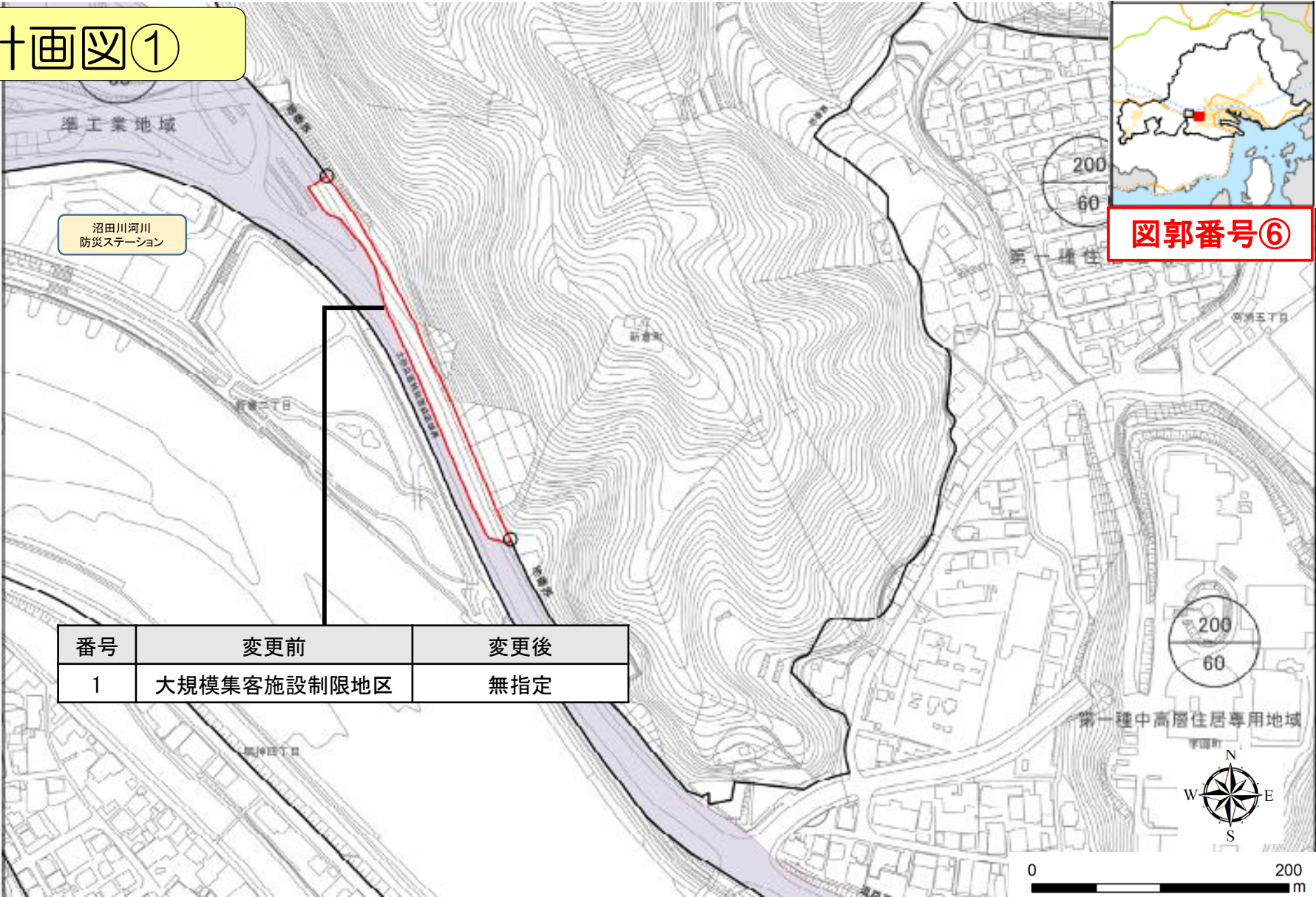
番号	変更前	変更後
30	工業（200/60）	無指定

図郭番号⑬



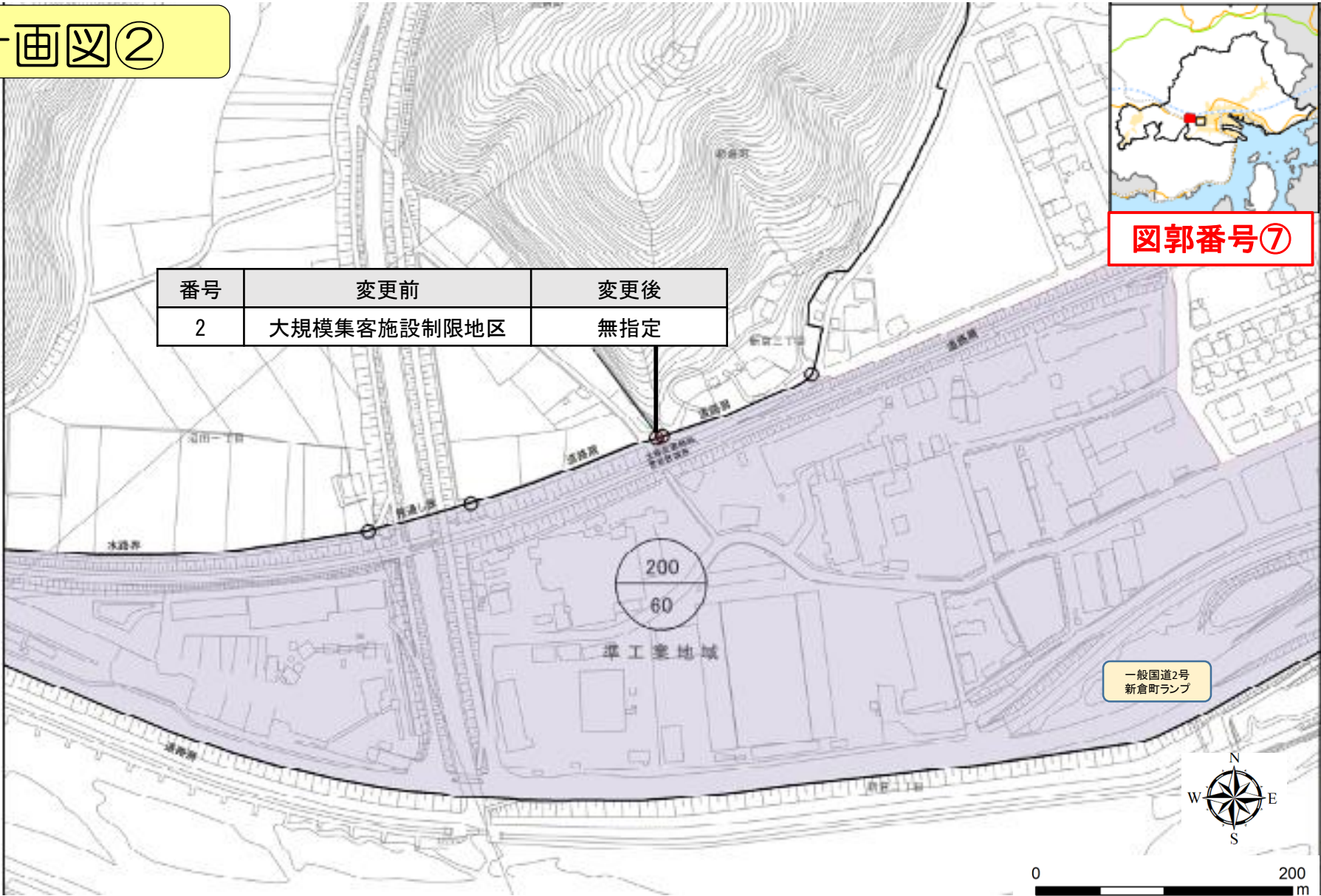


計画図①





計画図②



2-24 都市計画変更の手続き状況（用途地域・特別用途地区）



令和4年9月～ 令和5年12月	土地所有者への個別説明（都市計画法第16条）
令和6年3月19日	備後圏都市計画用途地域 広島県協議済
10月9日	備後圏都市計画特別用途地区 広島県知事協議（都市計画法第19条）
11月6日	備後圏都市計画特別用途地区 広島県知事より回答
12月9日 ～ 12月23日	都市計画変更案の公告、縦覧（都市計画法第17条） 縦覧者なし・意見書提出なし
令和7年1月17日	三原市都市計画審議会（都市計画法第19条）

用途地域の都市計画変更については、逆線引きに伴い当該地域に定めている用途地域を除外するにとどまるため、広島県知事への協議は不要（都市計画法施行規則第13条の2第一号）

第4号議案

備後圏都市計画駐車場の変更について

位置図



3-2 備後圏都市計画駐車場の変更について



【背景・理由】

『帝人通り駐車場』は、港町商店街の買い物客及び市役所来庁者、駅前再開発ビルへの駐車需要に対応するため、昭和53年12月27日に都市計画決定されている。

『円一町駐車場』は、周辺既成商店街、周辺官公庁、駅前再開発ビルへの駐車場需要に対応するため、昭和55年9月24日に都市計画決定されている。

しかしながら、いずれの駐車場も建設後40年以上が経過し、老朽化が進んでいることから、「三原市都市計画マスタープラン」に基づき、「三原市公共施設等総合管理計画」の中で、駐車場の統廃合等を検討してきた。

また、利用状況や周辺の民間駐車場の整備状況も建設当時から変わっている。

加えて、円一エリアにおいて、令和6年に策定した「円一エリア公共施設再整備基本計画」に基づき、大型遊具広場や公共施設利用者が利用する平面駐車場を整備する予定であり、中心市街地の魅力向上を図ることとしている。

こうした社会情勢の変化や関連計画に基づき、都市構造の転換を図るため、都市計画駐車場を廃止する。

「都市計画駐車場」とは、対象とする駐車場需要が広く一般公共の用に供すべき基幹的なもので、かつ、その位置に永続的に確保すべきものである場合に、都市計画に定められる路外駐車場をいう。

3-3 備後圏都市計画駐車場の変更について



円一エリア公共施設再整備基本計画（令和6年3月策定）

整備完了イメージ図



3-4 都市計画変更手続きの状況



令和6年9月30日	説明会（都市計画法第16条） 参加者なし
10月7日	広島県知事協議（都市計画法第19条）
10月25日	広島県知事より回答
11月11日 ～ 11月25日	都市計画変更案の公告、縦覧（都市計画法第17条） 縦覧者なし・意見書提出なし
令和7年1月17日	三原市都市計画審議会（都市計画法第19条）

【次第4 報告】

報告2 三原市立地適正化計画の改定について

4-1 立地適正化計画の改定について



立地適正化計画とは

立地適正化計画は、少子超高齢社会や人口減少社会等に対応するため、医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、住民が公共交通によりこれらの生活利便施設等にアクセスできることをめざした『コンパクトシティ・プラス・ネットワーク』の考え方で持続可能なまちづくりを推進することを目的として平成26年に制度化されている。



立地適正化計画概要パンフレット(国土交通省)より

内容

三原市立地適正化計画を平成29年12月に策定しており、策定から5年以上が経過し、新たな災害ハザード（土砂レッド区域等）の指定が進んだことから、現計画の分析・評価・見直しを行う。加えて、令和2年に都市再生特別措置法が改正され、新たに定められた「防災指針」を策定し、令和6年度、令和7年度の2か年で改定を行う。

計画構成

- 1 背景・目的
- 2 都市の現状把握と課題の整理 ←各種データを最新値に更新
- 3 まちづくりの方針
- 4 居住誘導区域 ←新たな災害ハザードの指定があった箇所を除外
- 5 都市機能誘導区域と誘導施設
- 6 人口密度及び都市機能を維持・誘導するための具体的な施策 ←実施状況分析・評価
- 7 防災指針** ←新規追加
- 8 取り組むべき事項の検討
- 9 事業効果の評価指標の設定

都市情報（人口、建物、道路等）と災害ハザード情報を重ね合わせ、マクロ・ミクロの視点から分析し、防災まちづくりに向けた課題を抽出

