

## 三原市立地適正化計画改定（案）





## ＜構成＞

第1章 背景・目的 .....	1
1-1 背景・目的 .....	2
1-2 計画の前提 .....	3
1. 立地適正化計画の意義と役割 .....	3
2. 立地適正化計画の内容 .....	4
3. 計画の位置づけ .....	6
4. 計画の区域及び計画期間 .....	6
第2章 都市の現状把握と課題の整理 .....	7
2-1 都市の現状把握 .....	8
1. 人口 .....	8
2. 土地利用 .....	13
3. 公共交通 .....	15
4. 都市機能 .....	25
5. 経済活動 .....	39
6. 地価 .....	42
7. 災害 .....	43
8. 財政 .....	46
参考. 都市構造の評価グラフ（他都市比較） .....	50
9. 市民意向 .....	51
2-2 人口の将来見通しに関する分析 .....	58
1. 日本全国 of 状況 .....	58
2. 三原の将来人口 .....	59
2-3 都市構造上の課題の分析 .....	68
1. 公共交通の利便性、持続可能性 .....	68
2. 生活サービス施設の利便性、持続可能性 .....	69
3. 高齢者の健康、福祉 .....	75
4. 財政の健全性 .....	78
2-4 現状、課題のまとめ .....	79
第3章 まちづくりの方針 .....	80
3-1 目指すべき都市像 .....	81
3-2 集約型の都市構造に向けて .....	83
3-3 将来都市構造 .....	85
参考 将来都市構造の検討 .....	86
3-4 立地適正化計画区域外の地域への対応 .....	93
第4章 居住誘導区域 .....	94
4-1 基本的な考え方 .....	95
4-2 居住誘導区域の設定 .....	97
1. 三原地域居住誘導区域 .....	99

2. 本郷地域居住誘導区域 .....	100
<b>第5章 都市機能誘導区域と誘導施設 .....</b>	<b>101</b>
5-1 基本的な考え方 .....	102
5-2 都市機能誘導区域の設定 .....	103
1. 三原地域都市機能誘導区域 .....	104
2. 本郷地域都市機能誘導区域 .....	105
5-3 誘導施設の設定 .....	106
1. 三原地域都市機能誘導区域の誘導施設 .....	107
2. 本郷地域都市機能誘導区域の誘導施設 .....	107
<b>第6章 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 .....</b>	<b>109</b>
6-1 基本的な考え方 .....	110
6-2 事業方策の検討 .....	112
1. 居住誘導区域における人口密度の維持に関する施策 .....	112
2. 都市機能誘導区域における都市機能の維持・誘導に関する施策 .....	114
3. まちづくりと連携した公共交通ネットワークの形成に関する施策 .....	120
6-3 公的不動産（PRE）の活用方針 .....	122
6-4 届出制度について .....	123
1. 居住誘導区域外の届出制度 .....	123
2. 都市機能誘導区域外の届出制度 .....	123
<b>第7章 取り組むべき事項の検討 .....</b>	<b>124</b>
7-1 集約型都市構造に向けた各種制度の活用 .....	125
<b>第8章 防災指針 .....</b>	<b>133</b>
8-1 基本的な考え方 .....	134
1. 背景・目的 .....	134
2. 検討フロー .....	134
8-2 分析方法 .....	135
1. 災害ハザード情報等の収集・整理 .....	135
2. 分析方法 .....	136
8-3 地域ごとの防災上の課題 .....	138
1. マクロ分析（市全域） .....	138
2. ミクロ分析（地域別） .....	155
8-4 取組方針 .....	163
8-5 具体的な取組及びスケジュール .....	164
8-6 目標値 .....	165
<b>第9章 事業効果の評価指標の設定 .....</b>	<b>166</b>
9-1 目標値の設定 .....	167
9-2 施策の達成状況に関する評価方法の設定 .....	171

# 第 1 章

## 背景・目的

## 背景・目的

我が国における今後のまちづくりは、人口の急激な減少と高齢化を背景として、高齢者や子育て世代にとって、安心できる健康で快適な生活環境を実現すること、財政面及び経済面において持続可能な都市経営を可能とすることなどが大きな課題になっています。こうした中、医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、高齢者や子育て世代をはじめとする住民が公共交通によりこれらの生活利便施設にアクセスできるなど、福祉や交通なども含めて都市構造を見直し、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考えでまちづくりを進めていくことが重要です。

こうした背景を踏まえ、行政と民間業者が一体となってコンパクトなまちづくりに取り組んでいくため、平成 26 (2014) 年に都市再生特別措置法が改正され、新たに立地適正化計画制度が創設されました。立地適正化計画制度では、「コンパクトなまちづくり」と「公共交通によるネットワーク」の連携に関する包括的なマスタープランの構築と「コンパクトなまちづくり」を進めるために、居住や福祉などの民間施設の誘導を図ることに焦点を当てた制度となっています。

三原市における人口減少は、日本の全体人口より 20 年以上早く始まっており、高齢者の増加や少子化も顕著な状況です。また、財政面においては人口減少や地価の下落に伴う税収の減少や社会福祉関係経費の増加、公共施設の老朽化に伴う維持・更新費の継続発生見込みなど、非常に厳しい状況にあります。さらに、車社会の進行等を背景に郊外部での宅地開発が進み、中心市街地の空洞化が大きな課題となっています。

また、頻発・激甚化する自然災害に対応するため、災害ハザードエリアにおける新規立地の抑制や移転の促進、防災まちづくりの推進など、総合的な安全対策を求める声も大きくなっています。

そこでこの度、都市再生特別措置法の改正に伴い新たに創設された防災指針を含む各種制度の観点を踏まえるとともに、平成 29(2017)年 12 月に策定した「三原市立地適正化計画」から概ね 5 年が経過したことを受け、その進捗状況の評価と必要な見直しを行い、計画の改定を行いました。今後は、本計画の着実な進捗により、持続可能で安全・安心・快適なまちづくりを推進してまいります。

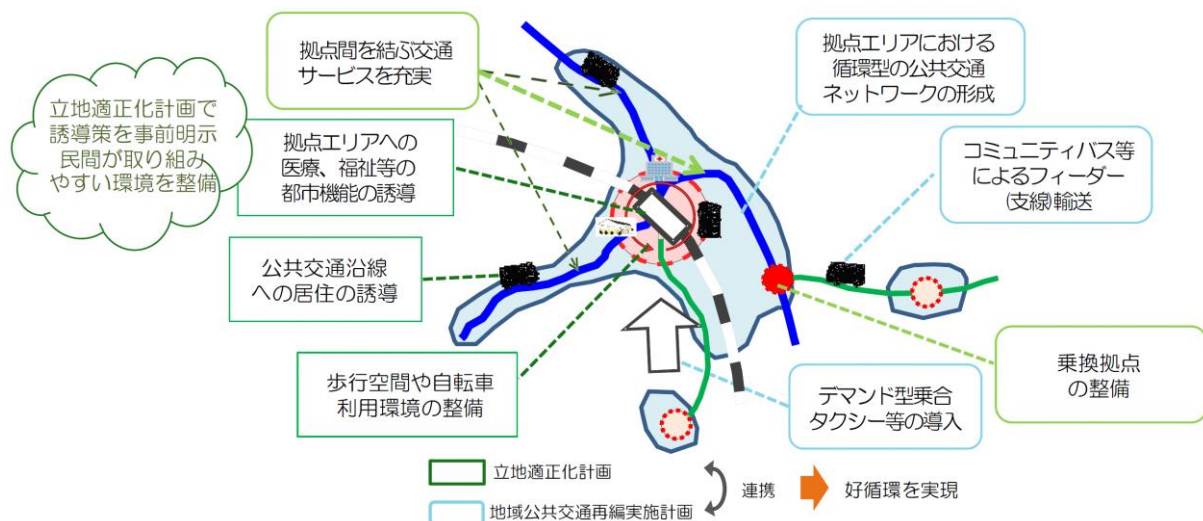


図 立地適正化計画の誘導策によるコンパクト・プラス・ネットワークへの取組

資料：立地適正化計画概要パンフレット 国土交通省（平成 26(2014)年 8 月）

## 計画の前提

### 1. 立地適正化計画の意義と役割

コンパクトシティ実現には時間を要し、本来長期的な見通しが求められることから、本計画には、次のような意義と役割が期待されます。

#### ○都市全体を見渡したマスタープラン

立地適正化計画は、都市全体を見渡したマスタープランとしての性質を持ち、都市計画マスタープランの一部と見なされます。居住や医療・福祉・商業、公共交通等のさまざまな都市機能と、都市全体を見渡したマスタープランとして機能する都市計画マスタープランの高度化版と言われています。

#### ○都市計画と公共交通の一体化

居住や都市の生活を支える機能の誘導によるコンパクトなまちづくりと地域公共交通の再編との連携により「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくりを進めます。

#### ○都市計画と民間施設誘導の融合

民間施設の整備に対する支援や立地を緩やかに誘導する仕組みを用意し、インフラ整備や土地利用規制など従来の制度と立地適正化計画との融合による新しいまちづくりが可能になります。

#### ○時間軸をもったアクションプラン

計画の達成状況を評価し、状況に合わせて、都市計画や居住誘導区域を不断に見直すなど、時間軸をもったアクションプランとして運用することで効果的なまちづくりが可能になります。

#### ○都市計画と公的不動産の連携

財政状況の悪化や施設の老朽化を背景とした、公的不動産の見直しと連携し、将来のまちのあり方を見据えた公共施設の再配置や公的不動産を活用した民間機能の誘導を進めます。

#### ○市街地空洞化防止のための新たな選択肢

居住や民間施設の立地を緩やかにコントロールできる、市街地空洞化防止のための新たな選択肢として活用することが可能です。

#### ○安全なまちづくりの推進

頻発・激甚化する自然災害に対応するため、災害ハザードエリアにおける新規立地の抑制、移転の促進、防災まちづくりの推進の観点から総合的な対策を講じることが可能となります。

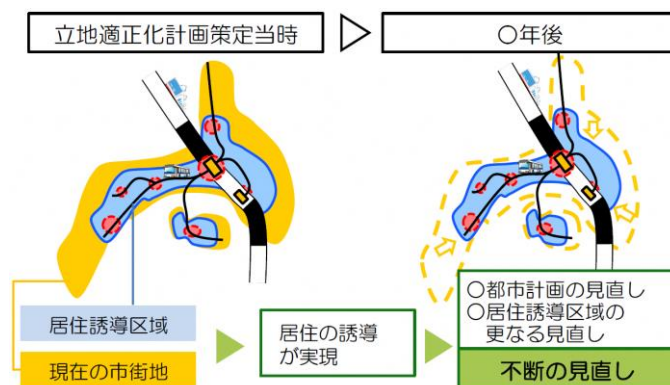


図 時間軸をもったアクションプランのイメージ

資料：立地適正化計画概要パンフレット 国土交通省（平成 26(2014)年 8 月）

## 2. 立地適正化計画の内容

立地適正化計画には、計画区域を記載する他、基本的な方針、その他必要な事項を記載する必要があります。立地適正化計画に記載する主な内容は次のとおりです。

### ①住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化に関する基本的な方針

立地適正化計画を作成する際は、まず、都市の現状を分析・把握し、課題を整理することが必要となります。その上で、中長期的に都市の生活を支えることが可能となるようなまちづくりの理念や目標、目指すべき都市像を設定します。

### ②居住誘導区域（市町村が講じる施策を含む）

居住誘導区域は、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、都市機能やコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域です。

このため、居住誘導区域は、都市全体における人口や土地利用、交通や財政、災害リスクの現状及び将来の見通しを勘案しつつ、居住誘導区域内外にわたる良好な居住環境を確保し、地域における公共投資や公共公益施設の維持運営等の都市経営が効率的に行われるよう定めます。

### ③都市機能誘導区域及び誘導施設（市町村が講じる施策を含む）

都市機能誘導区域は、医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のために必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するもの（都市機能増進施設）の立地を誘導すべき区域です。

立地適正化計画では、都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき都市機能増進施設（誘導施設）を定めます。これは、一定のエリアと誘導したい機能、当該エリア内において講じられる支援措置を事前明示することにより、当該エリア内の具体的な場所は問わずに都市機能の誘導を図る仕組みです。

原則として、都市機能誘導区域は、居住誘導区域内において設定されるものであり、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導、集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供が図られるよう定めます。

### ④誘導施設の立地を図るための事業等

設定した誘導区域へ居住や都市機能の誘導を図るため、必要な事業等を記載します。この際、誘導施設として設定した都市機能の整備、誘導のみならず、周辺の都市インフラの整備をはじめ、誘導のために必要となる公共交通や自転車の利用環境、歩行空間の整備等、誘導施設と一体となってその効果を増大させるために必要な事務又は事業を併せて記載することが考えられます。

### ⑤防災指針

防災指針は、居住や都市機能の誘導を図る上で必要となる都市の防災に関する機能を確保するための指針であり、当該指針に基づく具体的な取組と合わせて立地適正化計画に定めます。

様々な災害のうち、洪水、雨水出水、津波、高潮による浸水エリアは広範囲に及び、既に市街地が形成されていることも多いことから、この範囲を全て居住誘導区域から除外することは現実的に困難であると想定されます。また、地震については、影響の範囲や程度を即地的に定め、居住誘導区域から除外することに限界があります。このため、居住誘導区域における災害リスクをできる限り回避あるいは低減させるため、必要な防災・減災対策を計画的に実施していくことが求められます。

立地適正化計画においては、災害リスクを踏まえた課題を抽出し、都市の防災に関する機能の確保のため、防災指針を定めるとともに、この方針に基づく具体的な取組を位置づけることとなります。

#### ⑥取組の推進に関する事項

立地適正化計画の作成によって、都市再生特別措置法に基づく居住や都市機能の誘導、良好な都市環境を創出するための各種制度が活用可能となります。

都市が抱える課題に応じてその導入を検討し、立地適正化計画に位置づけることができます。

#### ⑦その他、立地の適正化を図るために必要な事項

その他、任意の事項として、各種施策や取組を立地適正化計画に位置づけることができます。



### 3. 計画の位置づけ

立地適正化計画は、三原市長期総合計画、並びに広島県が策定する備後圏域都市計画マスタープランに即し、三原市都市計画マスタープランとの調和が保たれたものでなければなりません。また、都市全体を見渡したマスタープランとして、公共交通をはじめ医療、福祉、商業等の各政策分野における諸計画との連携を図る必要があります。

以下に立地適正化計画の位置づけについて整理します。

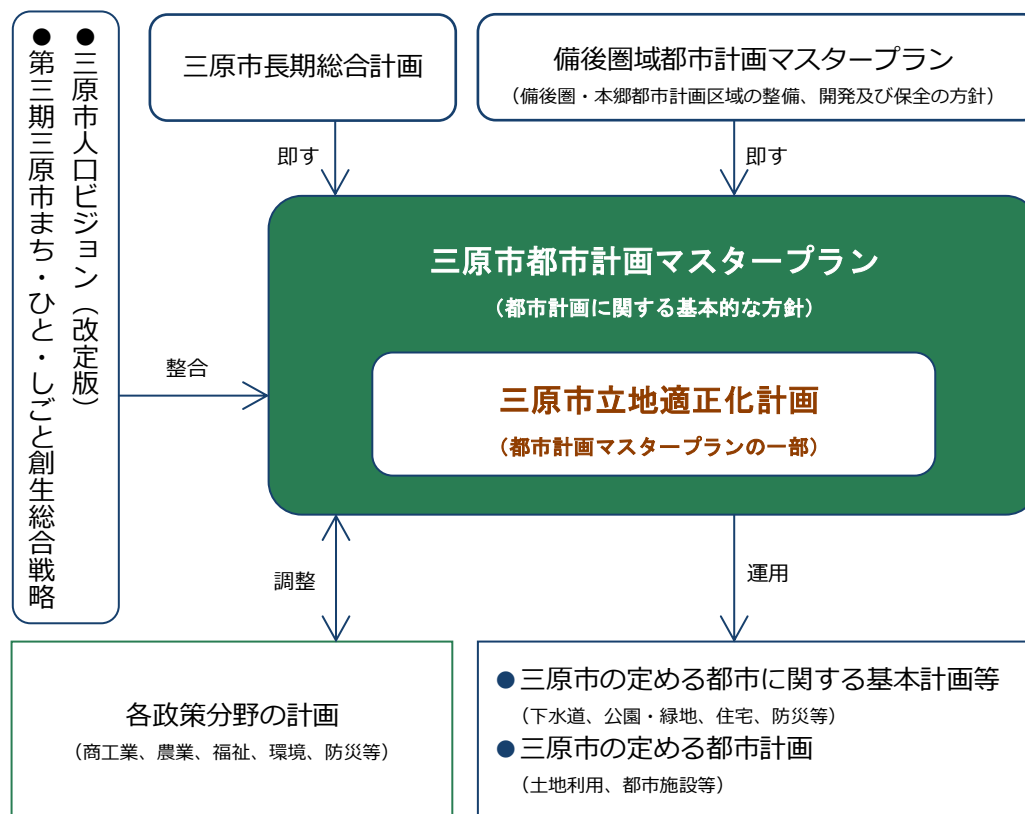


図 立地適正化計画の位置づけ

### 4. 計画の区域及び計画期間

立地適正化計画は、都市計画区域内に定める計画であり、本市には、備後圏都市計画区域と本郷都市計画区域の2つの都市計画区域を有しています。両都市計画区域は一体の生活圏が構築されていることから、立地適正化計画の区域は両都市計画区域を対象とします。

また、立地適正化計画の検討にあたっては、一つの将来像として概ね20年後の都市の姿を展望することが考えられますが、併せてその先の将来も考慮することが必要とされています。そのため、本計画の終期は定めず、策定時から概ね5年ごとに評価・見直し等を行いながら、その都度、概ね20年後の都市の姿を展望しながら、計画の実現を目指します。



## 第2章

### 都市の現状把握と課題の整理

## 都市の現状把握

### 1. 人口

- 総人口は、昭和 60(1985)年の約 11.1 万人をピークとして、その後減少に転じており、今後も減少すると推計されています。
- 令和 2(2020)年から 30 年後の令和 32(2050)年には、約 9 万人から約 5.6 万人まで減少し、令和 2(2020)年に対して約 38%の減少が見込まれています。

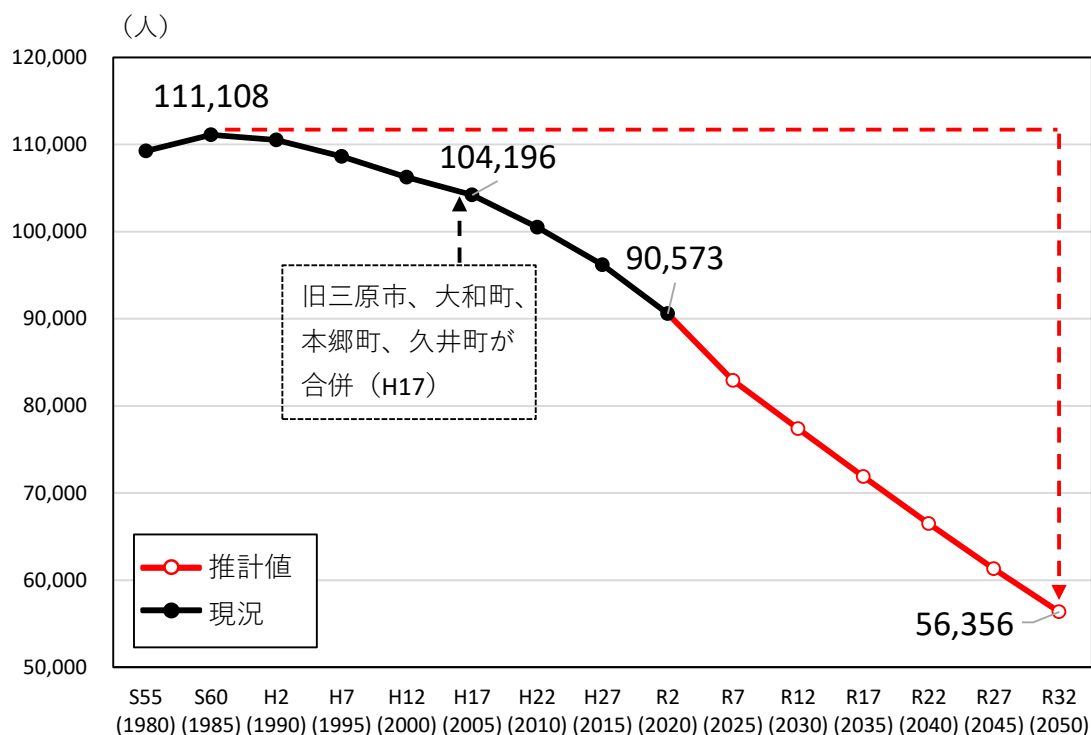


図 将来推計の総人口

資料：現況…国勢調査（昭和 55(1980)年～令和 2(2020)年）

推計値…日本の地域別将来推計人口 国立社会保障・人口問題研究所（令和 5 年(2023)年推計）

※合併以前の数値は旧市町分を合算した人口

- 人口集中地区(DID)では、昭和 35(1960)年の設定当初から令和 2(2020)年の 60 年間で、人口は約 1.1 倍、面積は約 2.1 倍に増加しています。
- 人口集中地区(DID)の人口密度は、昭和 35(1960)年の設定当初は高密度でしたが、その後の高度経済成長期において土地区画整理事業等の基盤整備を行うなど急速に市街地が拡大した結果、人口密度は減少しています。
- 土地区画整理事業による良好な宅地供給と併せて、無秩序な市街化の抑制を目的として、昭和 48(1973)年に市街化区域・市街化調整区域（線引き）を指定した後は、人口集中地区(DID)は一定の人口密度（令和 2(2020)年：4,301 人/km<sup>2</sup>）で推移しています。

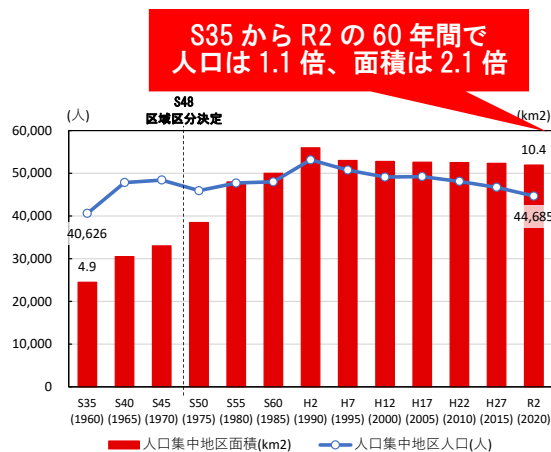


図 人口集中地区(DID)の推移

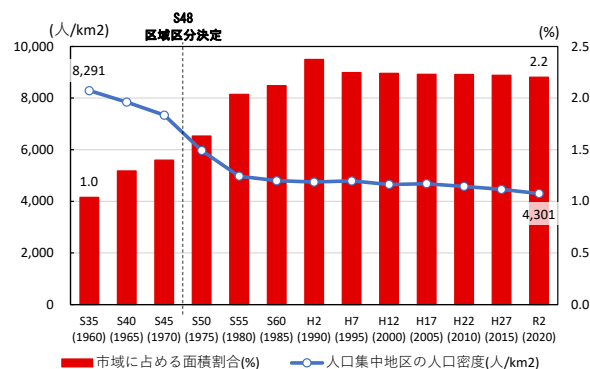


図 人口集中地区(DID)の人口密度推移

資料：国土数値情報（昭和 35(1960)年～令和 2(2020)年）

※面積割合は現市域面積 471.51km<sup>2</sup>(国土地理院 令和 6 年時点)に対する割合

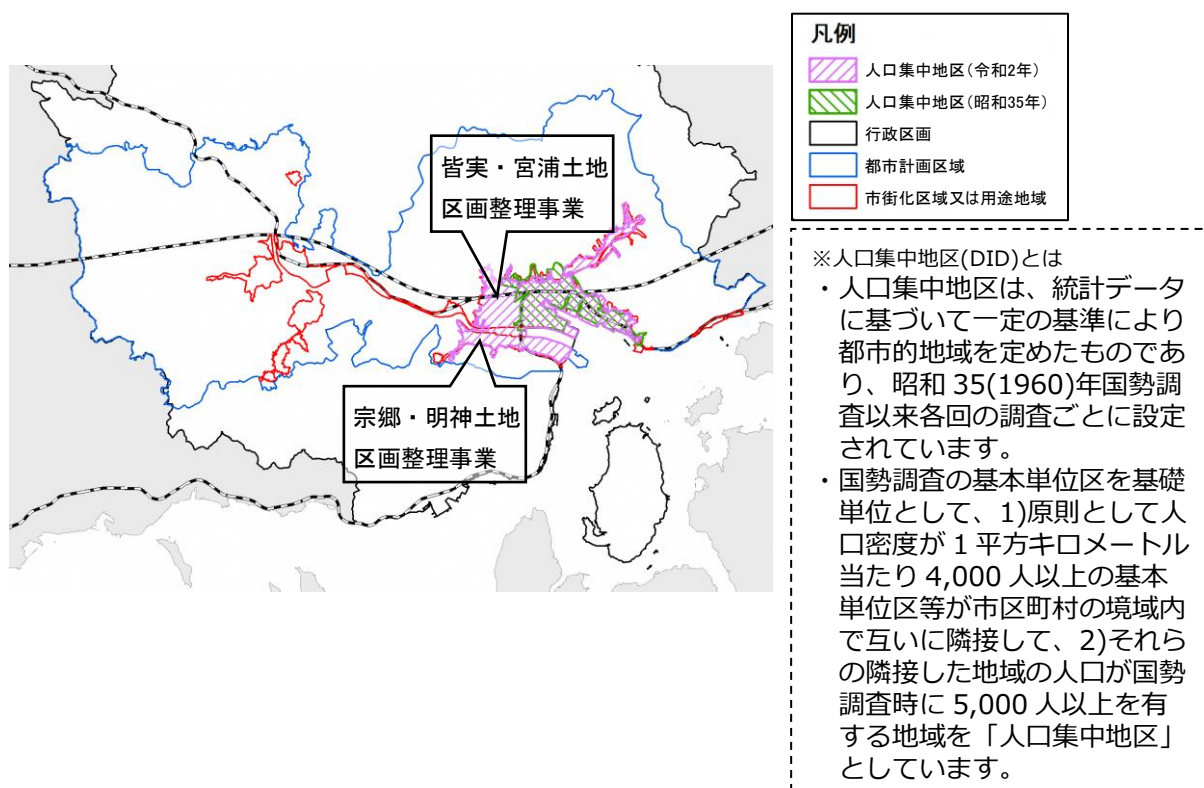


図 人口集中地区(DID)の変遷

資料：国土数値情報（昭和 35(1960)年、令和 2(2020)年）

○三原市の人口集中地区(DID)の人口密度は、広島県内各市町の中では中位に位置しています。

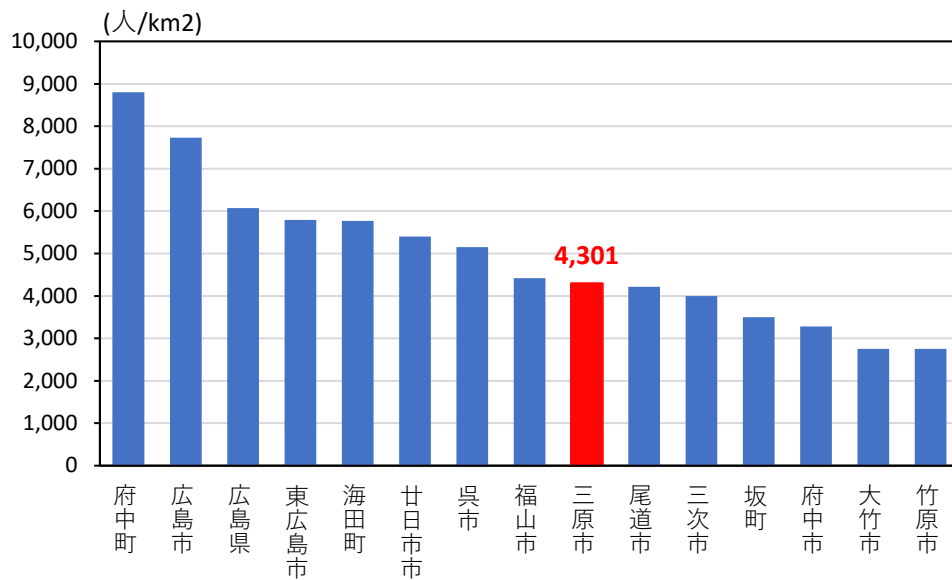


図 広島県内各市町の人口集中地区(DID)の人口密度

資料：国勢調査（令和2(2020)年）



写真 三原市のまちなみ

○人口密度の高いところは、概ね三原駅周辺の城町、宮浦をはじめとした市街化区域内や本郷駅周辺の本郷南をはじめとした用途地域内に集中しています。一部、久井町江木や大和町下徳良・和木をはじめとした中山間地域や須波、幸崎などの沿岸部でも高いところが存在しています。

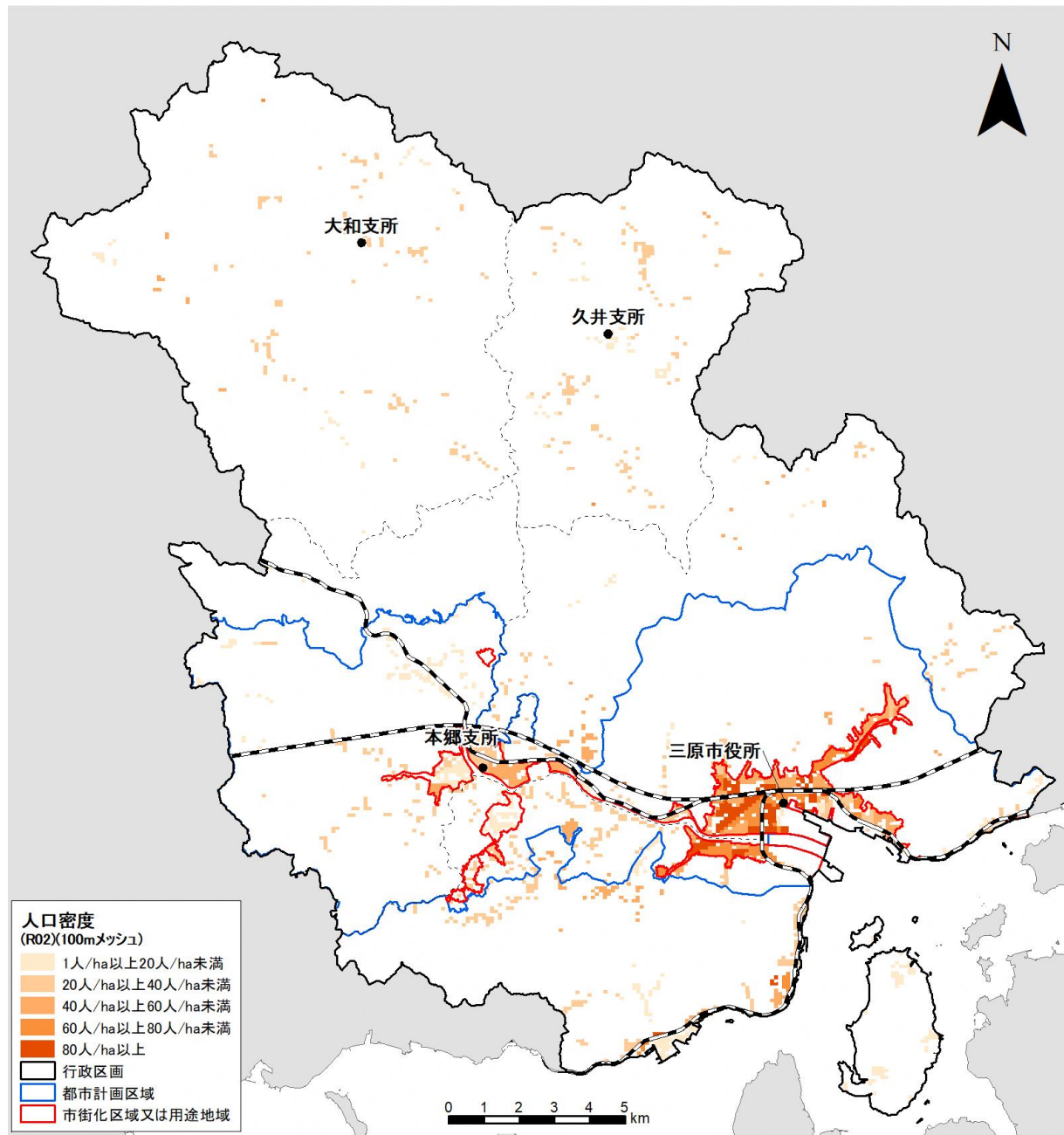


図 人口密度 100m メッシュ図

資料：国勢調査（令和2(2020)年）500mメッシュを加工して作成

- 市街化区域内の本町や糸崎など高齢化率の高い地区が存在しています。
- 久井地域、大和地域などの中山間地域や幸崎などの沿岸部など、40%以上の高齢化率となっているところが多く点在しています。

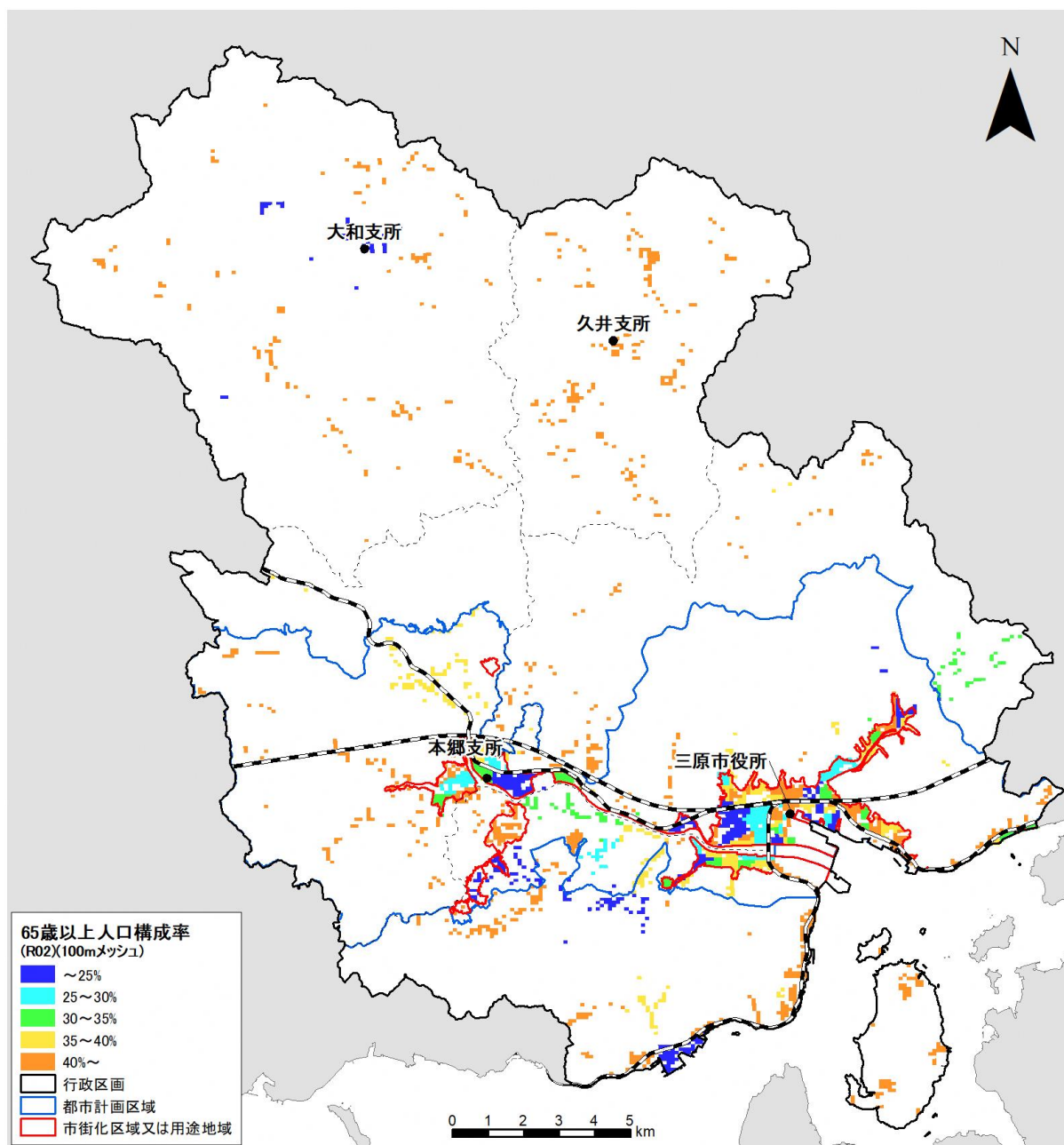


図 65 歳以上の人口構成率 100m メッシュ図

資料：国勢調査（令和 2(2020)年）500mメッシュを加工して作成



## 2. 土地利用

### (1) 土地利用の変遷

○市街地（建物用地）は、昭和 51(1976)年から、令和 3(2021)年の約 45 年間で、人口増加に併せて平地部を中心に拡大しており、約 1,000ha も拡大しています。

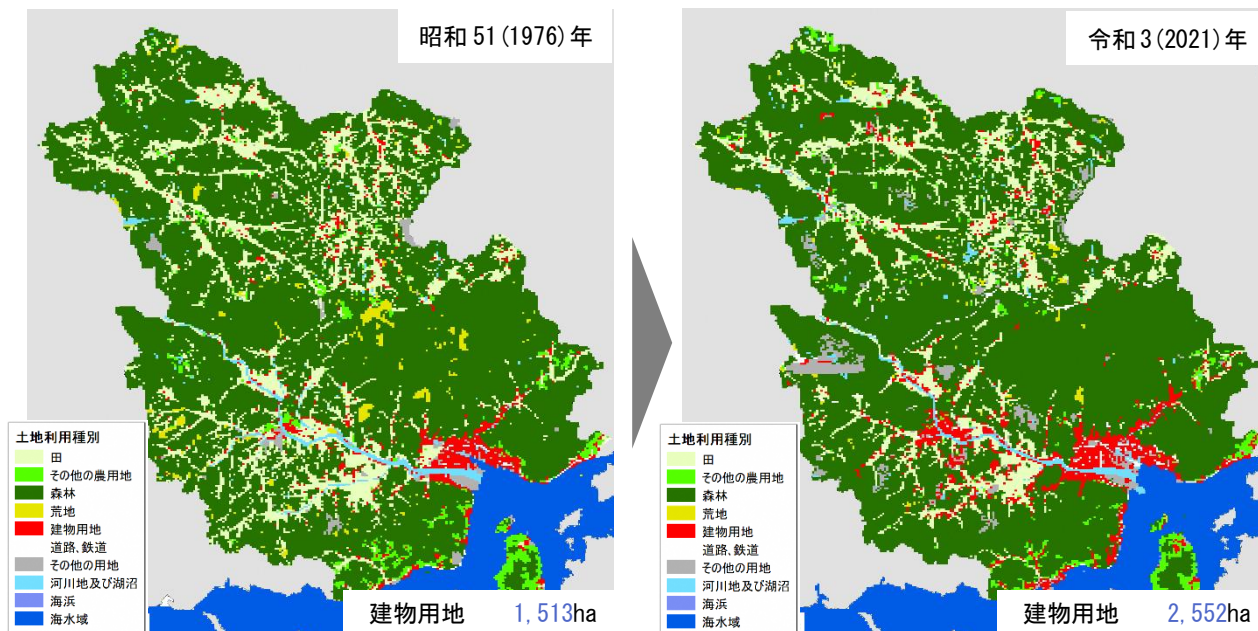


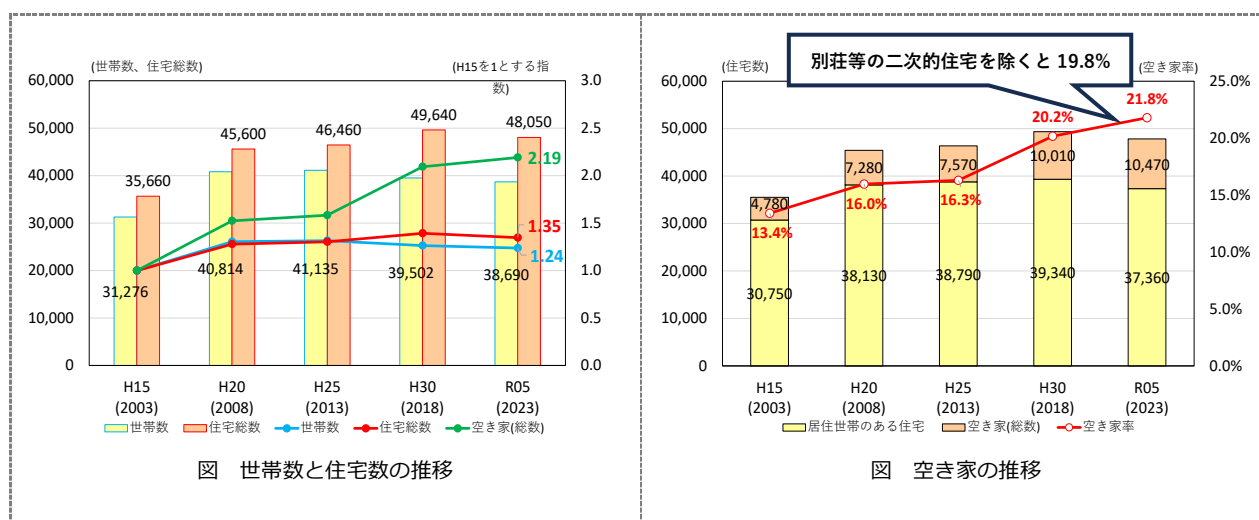
図 土地利用の変遷

資料：国土数値情報（昭和 51(1976)年、令和 3(2021)年）

### (2) 空き家

○世帯数の増加に併せて住宅数は増加してきましたが、平成 25(2013)年以降世帯数が減少しても住宅数は増加しています。

○また、空き家も増加しており、令和 5(2023)年の空き家率は約 22%にも及んでいます。



資料：住宅・土地統計調査、広島県人口移動統計調査（平成 15(2003)年～令和 5(2023)年）

- 腐朽・破損がない空き家は、平成 25(2013)年から令和 5(2023)年の 10 年間で 3,000 棟増加しています。
- 三原市では世帯数が既に減少局面に転じている一方、住宅数が依然として増加している状況を踏まえると、今後も空き家が増加することが予想されます。

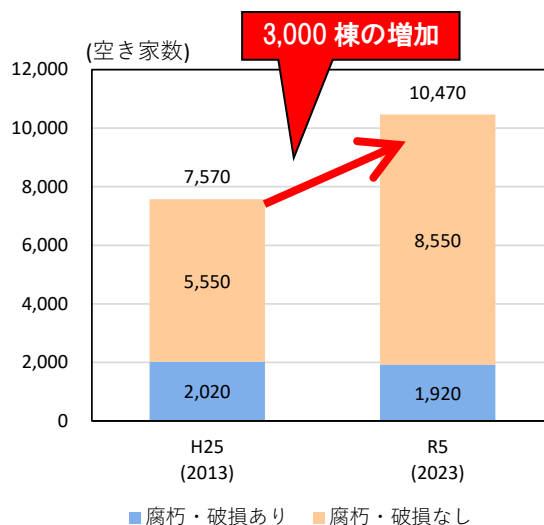


図 空き家の状態の推移

資料：住宅・土地統計調査（平成 25(2013)年、令和 5(2023)年）

〔住宅・土地統計調査における空き家の定義〕

**空き家**

― **賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家**

賃貸用の空き家、売却用の空き家及び二次的住宅以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（注：空き家の種類の判断が困難な住宅を含む。）

― **賃貸用の空き家**

新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅

― **売却用の空き家**

新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅

― **二次的住宅**

**別荘**

週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅

**その他**

ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅

※腐朽・破損の有無

**腐朽・破損あり**

建物の主要部分やその他の部分に不具合があるもの。例えば、外壁がところどころ落ちていたり、壁や基礎の一部にひびが入っていたり、かわらが一部はずれているものや、雨どいが破損してひさしの一部が取れている場合など。

**腐朽・破損なし**

建物の主要部分やその他の部分に損傷がないもの



### 3. 公共交通

- 鉄道は、主に広域的な移動を支える手段であり、広域連絡機能を持つＪＲ山陽新幹線、地域間連絡機能を持つＪＲ山陽本線・ＪＲ呉線が運行しています。また、ＪＲ三原駅は鉄道と路線バスの交通結節点となっており、本駅を起点とする路線バスが各方面と連絡しています。
- バスは、広域的な移動を支える高速バス、市内や近隣地域間での連絡を支える路線バスがあり、民間事業者により国道、主要地方道、県道等を中心に運行されています。
- 地域コミュニティ交通は、鉄道やバスで提供可能な運行サービスを補完し、市内のより広いエリアにおいて市民生活を支えるために、本市や住民団体が運営主体を担う地域公共交通です。定時定路線型のバスや、デマンド方式の乗合タクシーなど、地域の実態に応じたサービスが提供されています。
- その他、旅客船、フェリー、高速船が連絡しています。



図 三原市の主な地域公共交通

資料：三原市地域公共交通計画（令和 7(2025)年 3 月）を加工して作成

- 通勤・通学時の代表交通手段構成比の変化をみると、平成 22(2010)年から令和 2(2020)年の 10 年間で、自動車利用が約 13 ポイント増加する一方、公共交通機関や自転車、二輪車の利用は減少しています。
- 鉄道駅周辺、バス路線沿線では、鉄道・バスそれぞれの利用者が他の地域と比較して多くなっています。

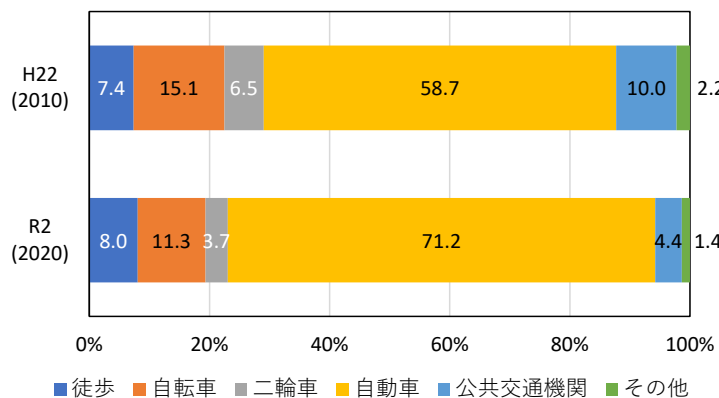


図 通勤・通学時の代表交通手段構成比の変化

資料：国勢調査（平成 22(2010)年、令和 2(2020)年）

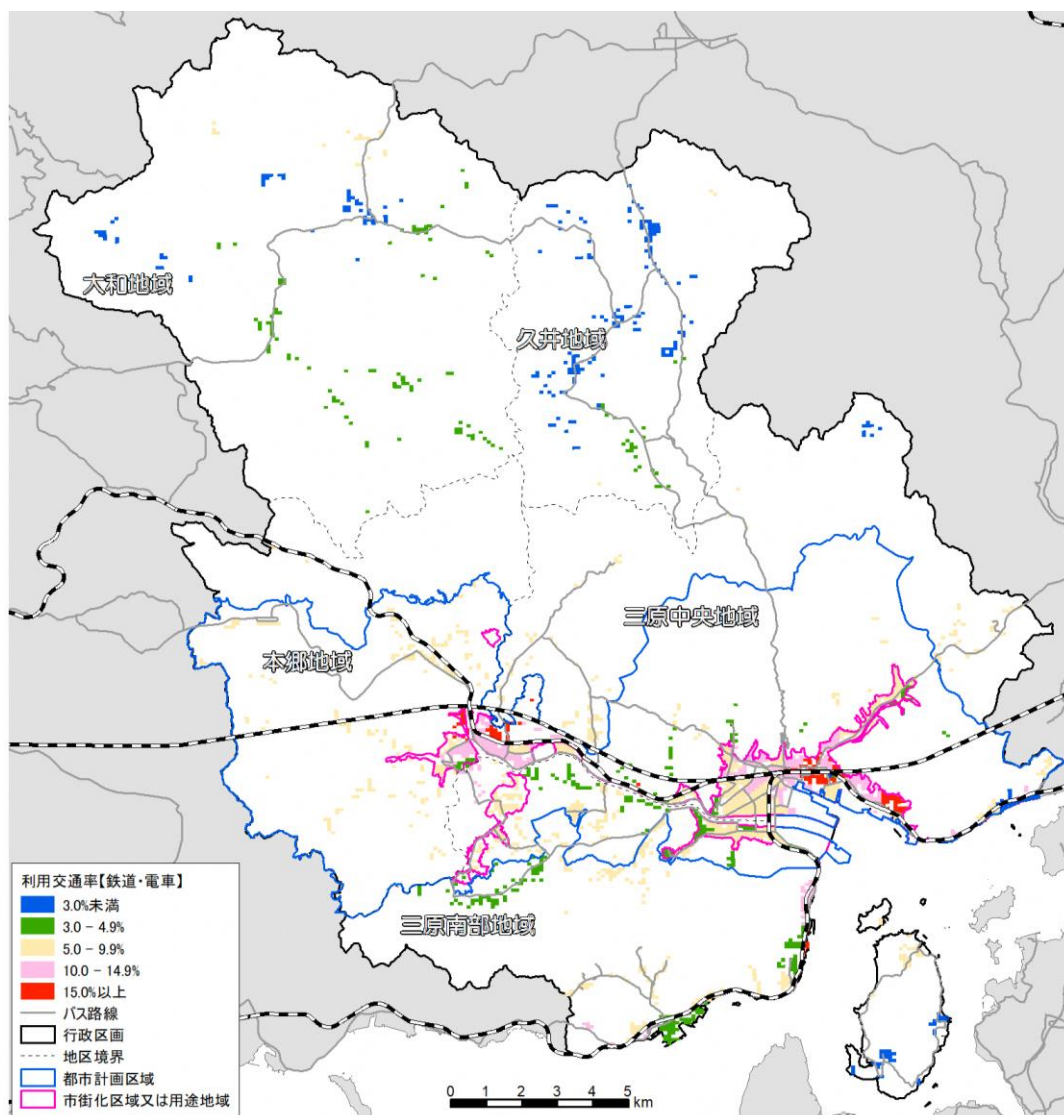


図 通勤通学時の鉄道・電車利用率

資料：国勢調査（令和 2(2020)年）500mメッシュを加工して作成

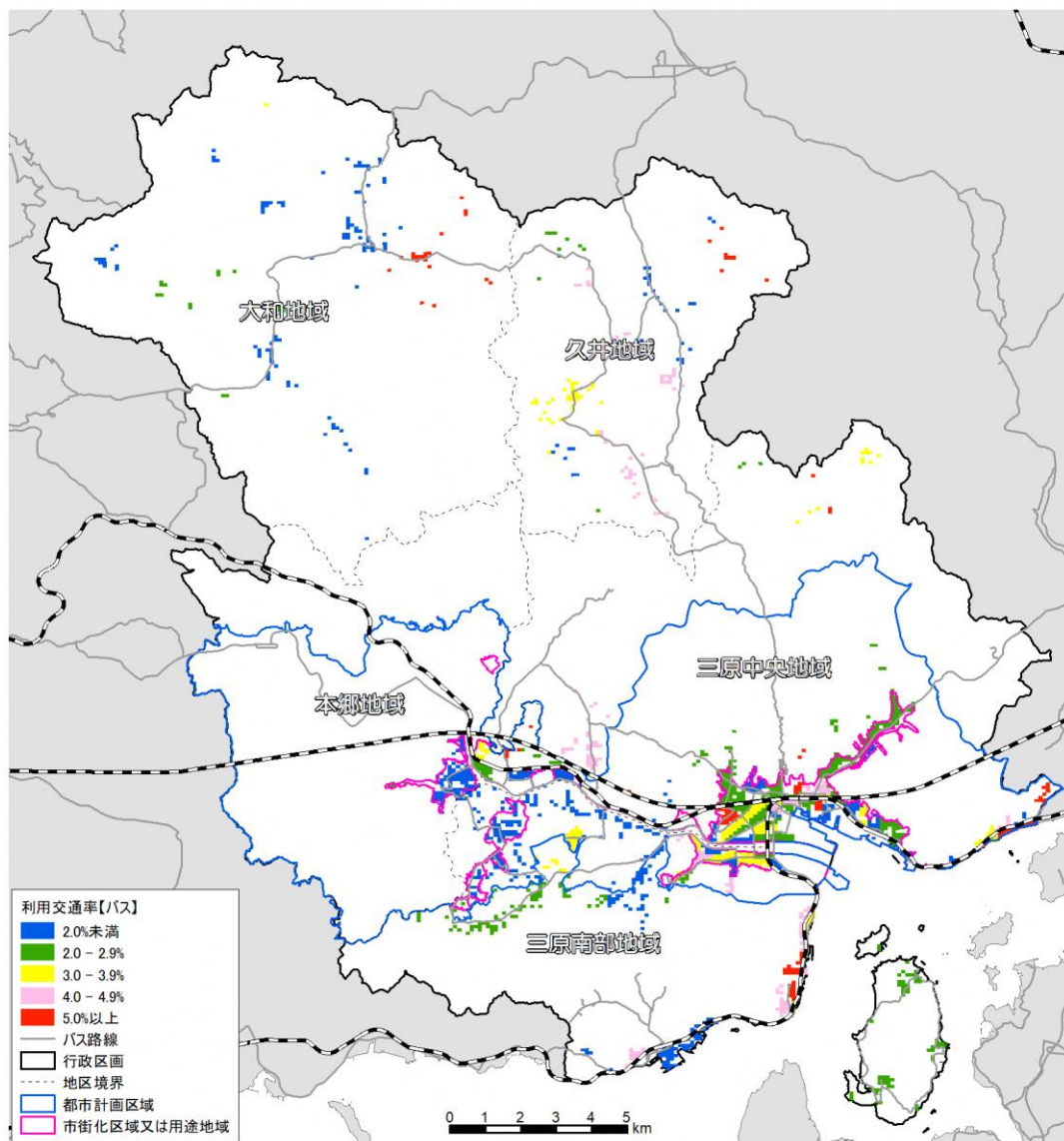


図 通勤・通学時のバス利用率

資料：国勢調査（令和2(2020)年）500mメッシュを加工して作成

- 昭和 50(1975)年から令和 4(2022)年の 47 年間で、自動車登録台数は約 2.3 倍に増加しています。
- JR 三原駅の乗車人員(日平均)は平成 4(1992)年度をピークに年々減少しており、以降令和 4 (2022) 年までの 30 年間で約 61%減少しています。
- JR 三原駅の乗車人員(年間)は横ばいで推移していましたが、新型コロナウイルスの影響で令和 2 (2020) 年度に大きく減少しています。その他の駅は概ね横ばいに推移、または微減傾向にあります。

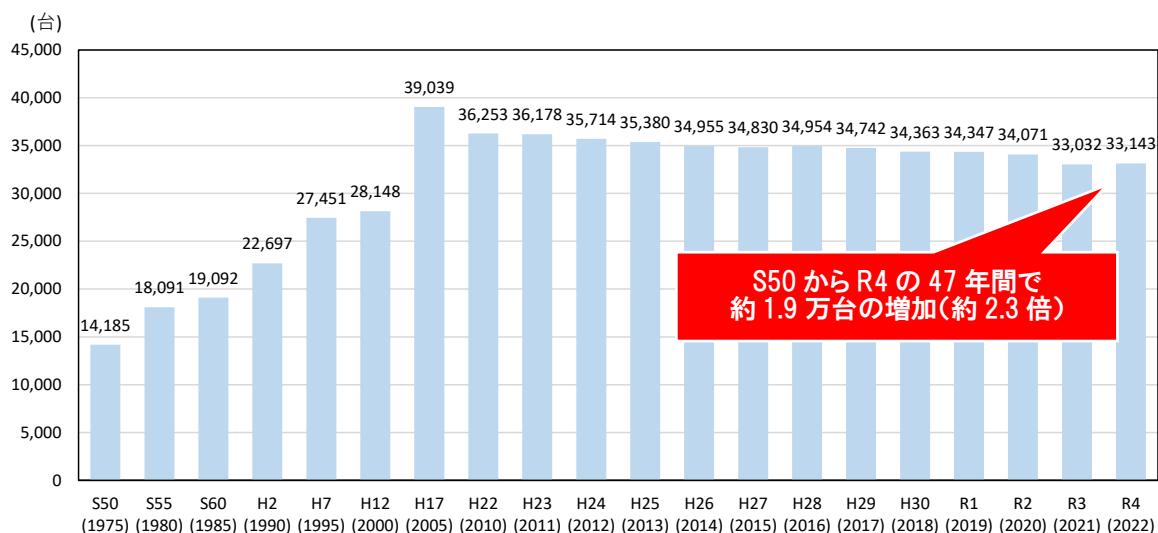


図 自動車登録台数の推移（各年度末時点の三原市域の数値）※軽自動車は含まない

資料：広島県統計年鑑（昭和 50(1975)年～令和 4(2022)年）

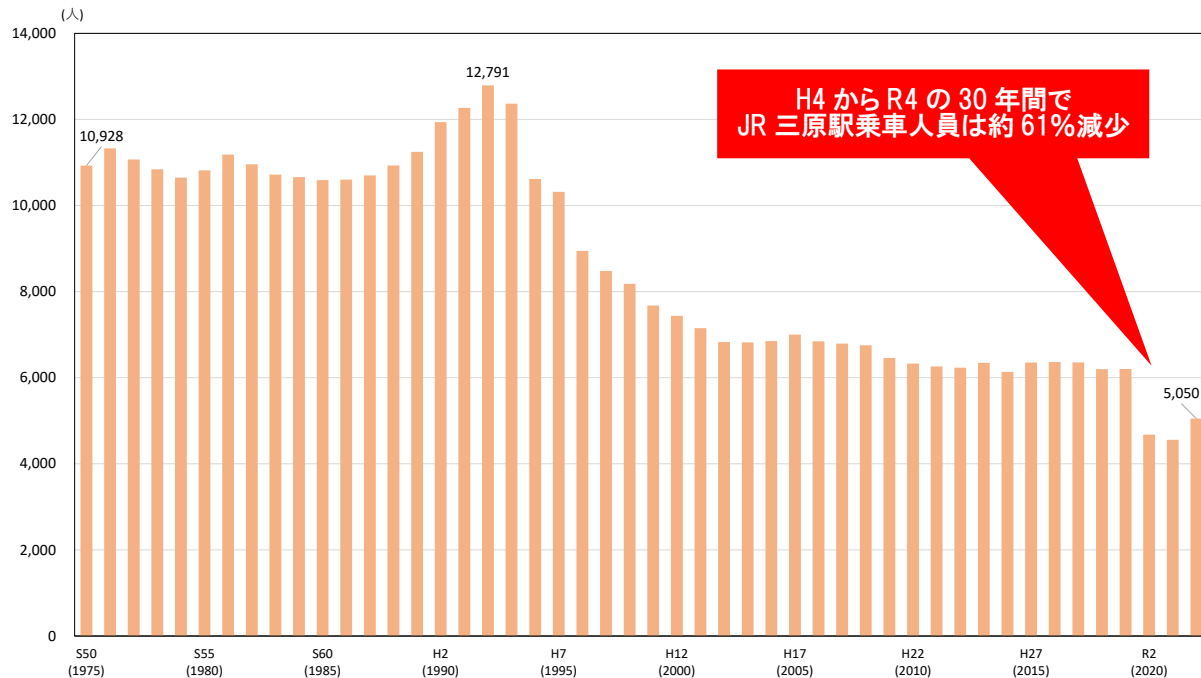


図 JR 三原駅の乗車人員（日平均）

資料：広島県統計年鑑（昭和 50(1975)年～令和 4(2022)年）

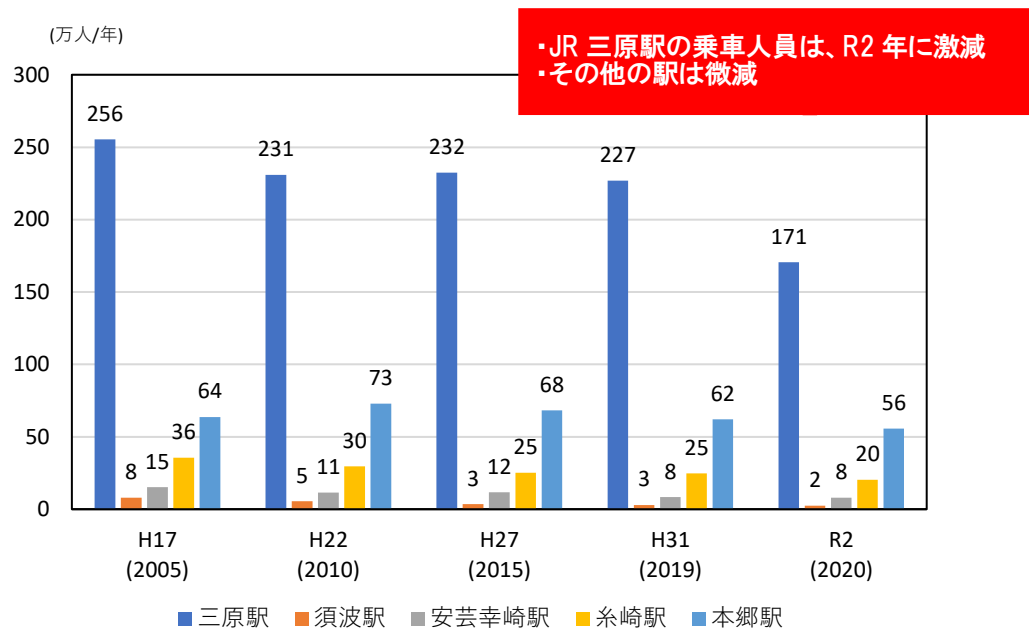


図 J R 鉄道駅の乗車人員（年間）

資料：第 2 期三原市中心市街地活性化基本計画（令和 5(2023)年 4 月）

○三原市全体の免許保有者数は減少していますが、65 歳以上の高齢者の免許保有率は年々増加しており、令和 5(2023)年には 63%に達し、高齢者の 5 人に 3 人が免許を保有している状況です。

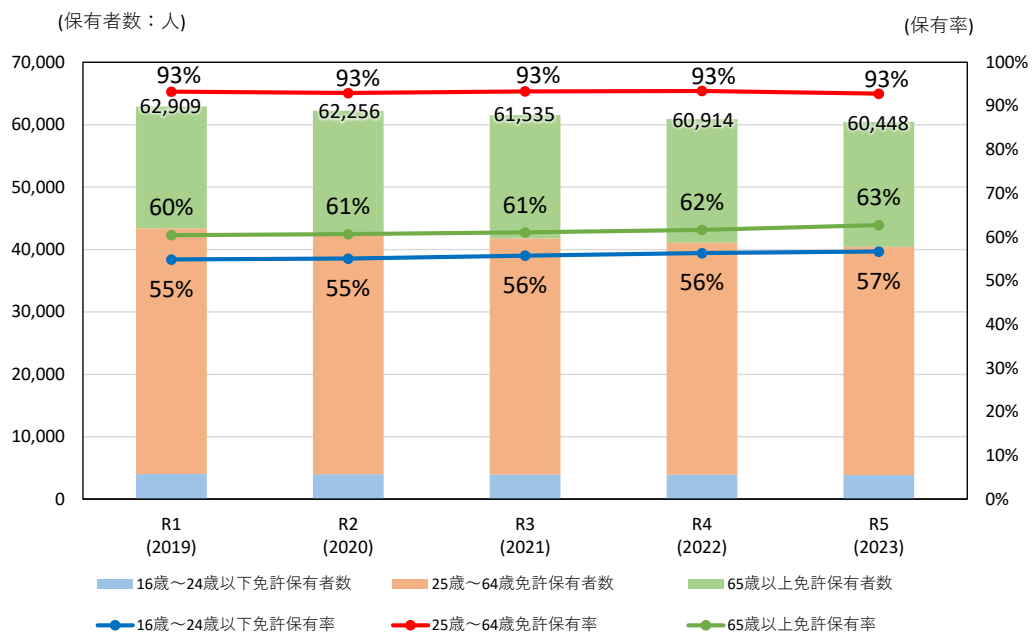


図 年齢別の免許保有の推移

資料：免許保有者数…広島県警察 HP（令和元(2019)年～令和 5(2023)年、各年 6 月末値）

年齢別人口…三原市 HP（令和元(2019)年～令和 5(2023)年、各年 6 月末値）



- 三原市の路線バスの経常収益は、平成 31(2019)年以降令和 3(2021)年までは減少傾向にありましたが、その後は増加に転じており、令和 5(2023)年は平成 31(2019)年に比べて約 14%の減少となっています。

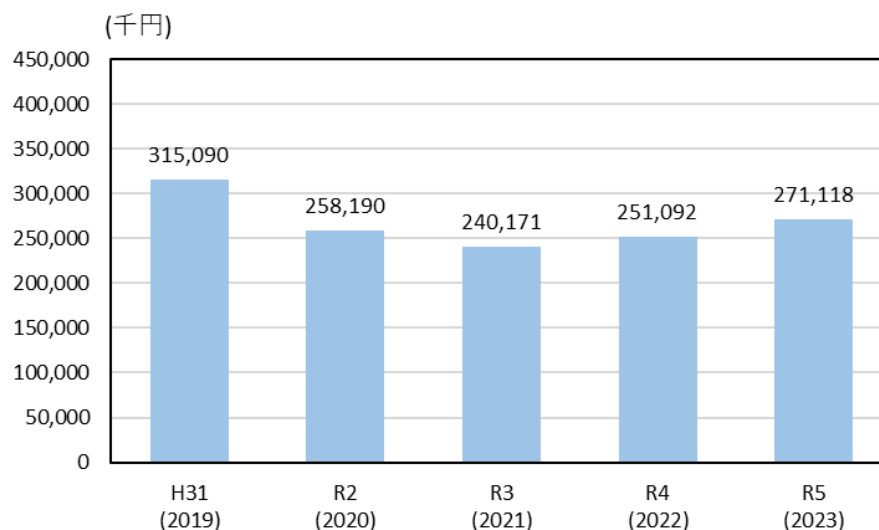


図 路線バスの利用状況（経常収益推移）

表 路線別経常収益の推移

(単位：千円)

	平成 31 (2019)年	令和 2 (2020)年	令和 3 (2021)年	令和 4 (2022)年	令和 5 (2023)年
頼兼線	10,544	6,318	6,129	11,569	9,422
田野浦線	15,492	13,749	11,331	12,660	13,336
竹原・三原線	33,269	20,303	18,169	17,721	18,094
幸崎線	27,764	19,387	19,815	17,129	17,952
本郷線 (2号線経由)	20,090	15,875	14,600	14,866	17,608
本郷線 (西野経由)	2,557	1,502	1,988	2,520	2,643
小泉線	22,895	16,900	16,014	18,190	18,086
甲山・三原線	25,581	20,927	16,709	21,835	19,316
徳良線	8,780	8,229	9,174	8,525	6,314
河内・甲山線	5,442	4,904	6,148	3,835	4,411
深線	63,762	63,701	54,286	53,403	63,968
如水館線	31,347	35,582	44,268	44,917	51,018
福地線	12,174	9,604	8,876	8,669	8,497
三原・空港線	35,393	21,209	12,663	15,253	20,453
計 (対 H31 の増減)	315,090	258,190	240,171	251,092	271,118 (▲14.0%)

※10月1日～翌9月30日までの1年間

資料：三原市地域公共交通計画（令和 7(2025)年 3 月）

○三原市の地域コミュニティ交通の利用状況は、各地域で運行形態・便数等が異なり、年間の利用者数が5,000人を超える路線（本郷ふれあいタクシー）も見受けられますが、1便当たりの利用者数でみると、1.2～2.8人にとどまっており、利用が低迷している状況です。

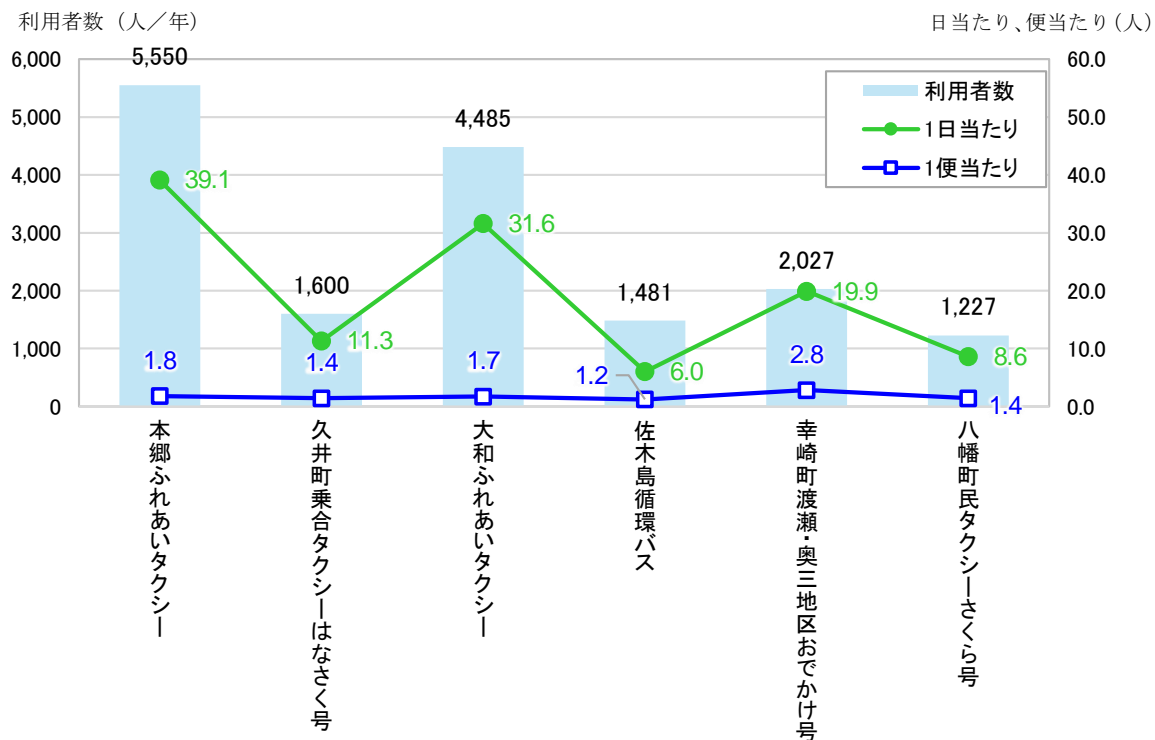


図 地域コミュニティ交通の利用状況

資料：三原市地域公共交通計画（令和 7(2025)年 3 月）

表 地域コミュニティ交通の利用状況

（単位：人）

地域コミュニティ交通	R5年度利用実績		
	利用者数	1日当たり	1便当たり
本郷ふれあいタクシー	5,550	39.1	1.8
久井町乗合タクシーはなさく号	1,600	11.3	1.4
大和ふれあいタクシー	4,485	31.6	1.7
佐木島循環バス	1,481	6.0	1.2
幸崎町渡瀬・奥三地区おでかけ号	2,027	19.9	2.8
八幡町民タクシーさくら号	1,227	8.6	1.4

資料：三原市地域公共交通計画（令和 7(2025)年 3 月）

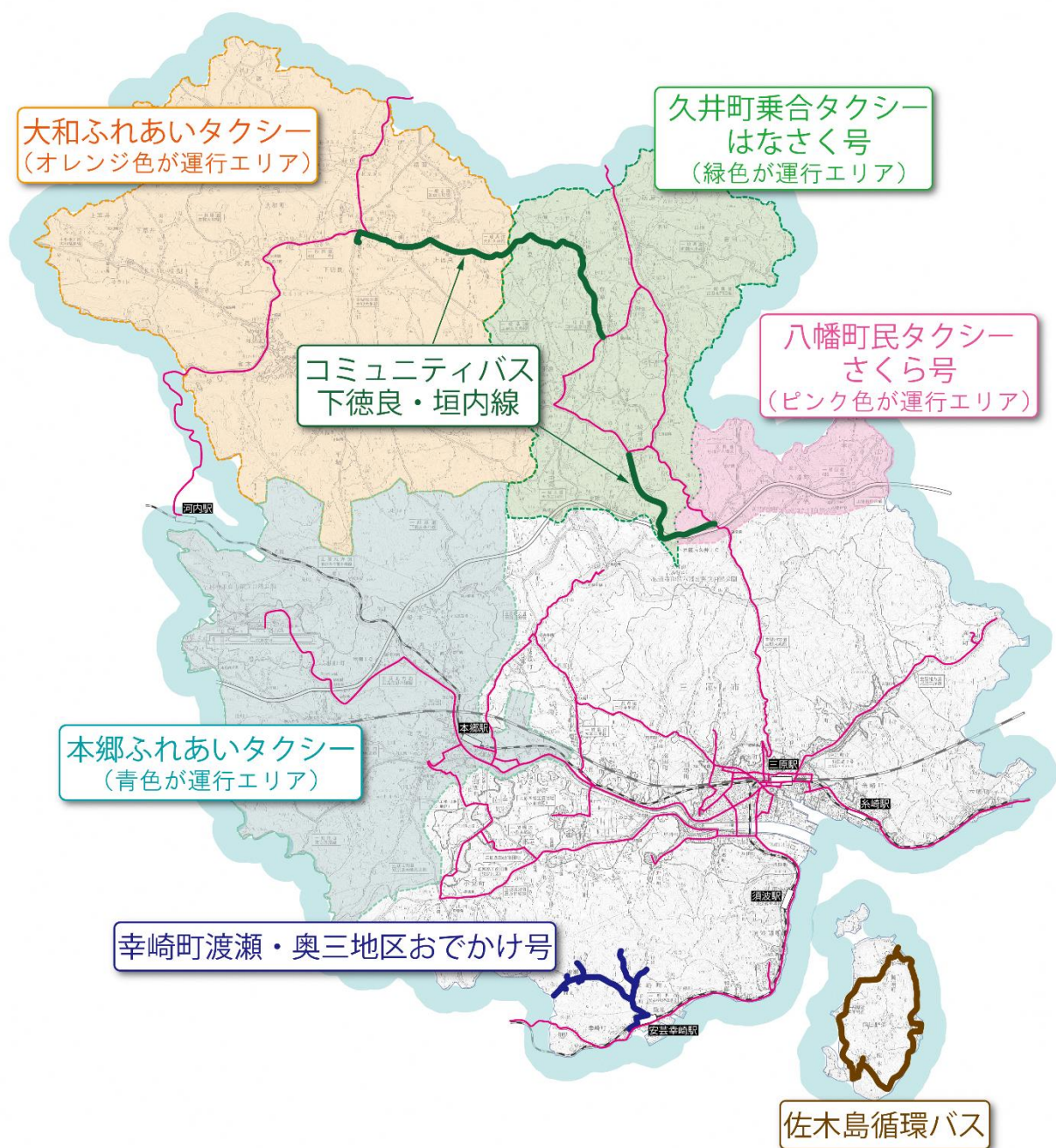
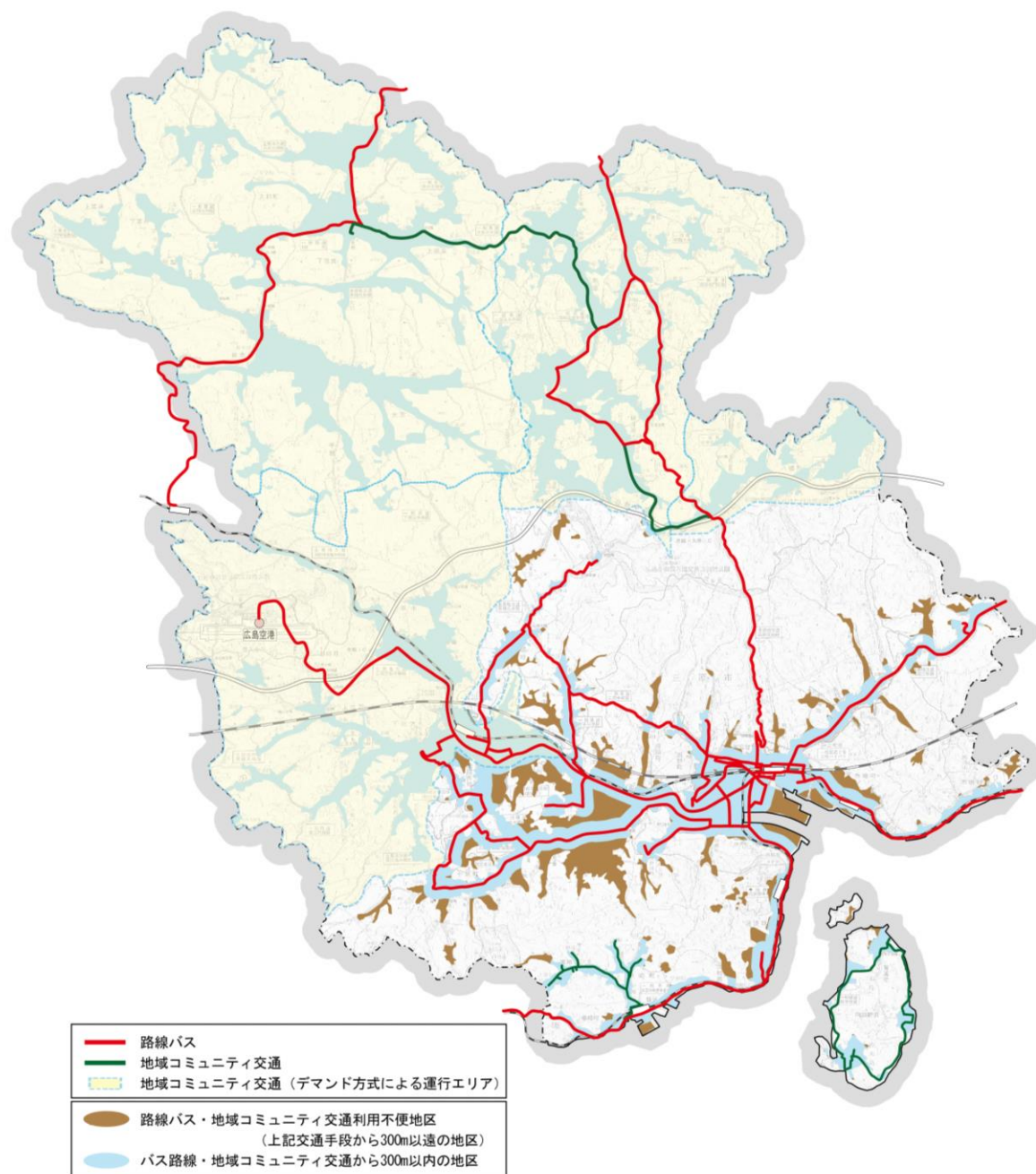


図 地域コミュニティ交通の運行エリア

資料：三原市地域公共交通計画（令和 7(2025)年 3 月）を加工して作成



- 地域コミュニティ交通の運行路線（路線バス路線を含む）から 300m 以遠（90%の人が抵抗感なしで歩けることができる距離／出典：バスサービスハンドブック[土木学会]）の地区を、利用が不便な地区とすると、市内における可住地の多くのエリアにおいて、サービスが利用できる状況が確認できます。なお、本郷町、大和町、八幡町、久井町は全体がデマンド型・区域運行のエリアのため、全域が利用可能な地区として整理しています。
- ただし、幹線道路から離れたエリアにおいては、利用が不便な地区も点在しています。



※令和 7(2025)年 6 月 1 日現在

図 路線バス及び地域コミュニティ交通の利用が不便な地区の分布

資料：三原市地域公共交通計画（令和 7(2025)年 3 月）を加工して作成

- 本市の交通事業（教育関連除く）に係る年間市負担額は、令和 5 (2023)年度で 288,547 千円となっています。
- 経年変化をみると、平成 27(2015)年度以降の負担額は減少傾向でしたが、平成 30(2018)年度は 7 月豪雨災害に伴う路線バス運休による運賃収入の減収で補助金が増加したこと、地域コミュニティ交通を新しく導入したことなどの影響で前年度よりも増加しています。令和 2 (2020)年度以降は新型コロナウイルスの蔓延に伴う利用者数の急減の影響や大和・世羅線の実証運行を行ったことなどを要因としてさらに増加しましたが、令和 4 (2022)年度は利用状況が回復したため負担額も若干減少しています。ただし、令和 5 (2023)年度にかけては再び負担額が増加しています。

表 地域公共交通に係る市負担額の推移

(単位：千円)

区 分		平成 27 (2015) 年度	平成 28 (2016) 年度	平成 29 (2017) 年度	平成 30 (2018) 年度	平成 31 (2019) 年度	令和 2 (2020) 年度	令和 3 (2021) 年度	令和 4 (2022) 年度	令和 5 (2023) 年度
航路事業		34,720	22,821	27,437	32,145	36,161	53,033	51,403	34,620	35,524
路線バス		105,662	101,207	93,698	109,817	91,532	136,468	145,791	130,601	144,055
本郷ふれあい タクシー		－	7,368	11,157	10,682	10,921	11,979	12,087	12,362	12,062
久井ふれあいバス		5,576	5,839	5,999	6,070	5,994	6,028	2,849	－	－
久井町乗合タクシーはな さく号		－	－	－	－	－	－	5,318	7,913	7,724
大和ふれあい タクシー		11,272	11,209	11,291	11,519	11,592	11,872	11,847	12,198	11,990
佐木島循環バス		5,087	1,523	1,512	1,660	1,618	1,785	1,582	1,872	1,656
幸崎町渡瀬・奥三 地区おでかけ号		3,171	3,052	2,997	3,154	3,137	3,162	3,196	3,195	3,204
本郷地域内交通 バス		8,466	4,288	－	－	－	－	－	－	－
八幡町民タクシーさくら 号		－	－	－	2,036	3,847	3,922	3,853	3,972	3,928
大和・世羅線		－	－	－	－	－	－	742	547	－
交通事業計		173,954	157,307	154,091	177,083	164,802	228,249	238,668	207,280	220,143
高齢者 優待	バス	67,361	67,645	62,237	54,345	66,649	47,618	41,111	38,904	39,704
	航路	11,398	10,581	10,751	11,053	10,713	10,351	13,034	13,623	13,465
障害者 優待	バス	12,617	15,868	13,086	12,455	19,334	14,547	14,689	13,205	13,185
	航路	2,758	2,644	2,616	2,729	2,653	2,310	2,601	2,315	2,050
福祉関係計		94,134	96,738	88,690	80,582	99,349	74,826	71,435	68,047	68,404
合 計		268,088	254,045	242,781	257,665	264,151	303,075	310,103	275,327	288,547

※本市の交通事業のうち、スクールバスなどの教育関連は除く

資料：三原市地域公共交通計画（令和 7(2025)年 3 月）

## 4. 都市機能

### (1) 人口カバーの状況

○本市の主要な都市機能における人口カバー状況は下図に示すとおりであり、駅・バスの公共交通が約8割と高く、商業施設が約5割、病院が約3割と生活サービス施設の数値が低い状況にあります。

※医療・福祉・商業等の日常生活サービス施設は、一定の人口密度に支えられてきた状況であり、人口減少に伴う人口密度の低下は日常生活サービスの持続が困難となる可能性が懸念されます。

※現状の人口分布に対する施設立地状況を評価することが将来都市構造を検討する上で重要となります。

※また、カバー率に用いる徒歩圏は、「都市構造の評価に関するハンドブック(平成26年8月 国土交通省都市局都市計画課)」では半径800mを用いています。(バス停の人口カバー率は300m。)

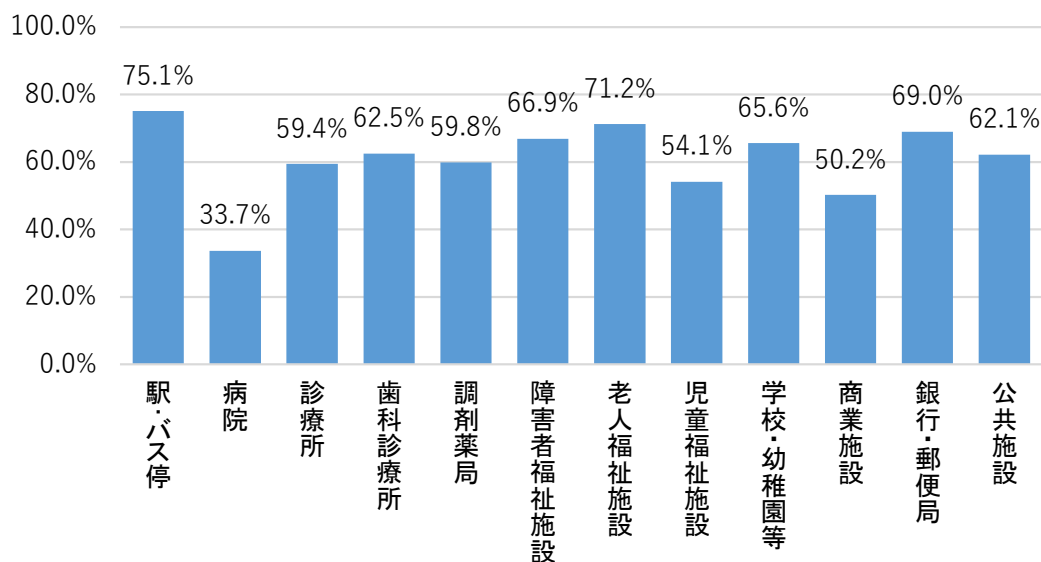


図 都市機能における人口カバー率

#### 【人口カバー率とは】

- 各施設から半径800m（徒歩圏）に人口の何割が居住しているかを示す比率

$$\text{人口カバー率} = \frac{\text{各施設から半径800m（徒歩圏）に居住している人口}}{\text{対象地区の人口総数}}$$

資料：国勢調査（令和2(2020)年）

※各施設から半径800m圏（徒歩圏）を基本に、国勢調査500mメッシュを基に作成した100mメッシュより算出

※メッシュの重心が各エリアに含まれるものを対象として集計

- 地区別に比較すると、市街化区域・用途地域及び三原中央においては病院を除いて 7 割を超えており、他の区域と比較すると最も高い状況です。
- 三原南部地域は歯科診療所や調剤薬局、商業施設などの 7 つの施設で 5 割未満となっており、上記 2 地区よりも低い状況です。
- 本郷地域は、病院、診療所、調剤薬局の 3 つの施設で 5 割未満となっています。
- 久井地域、大和地域は 3 割に満たない施設が多い状況です。

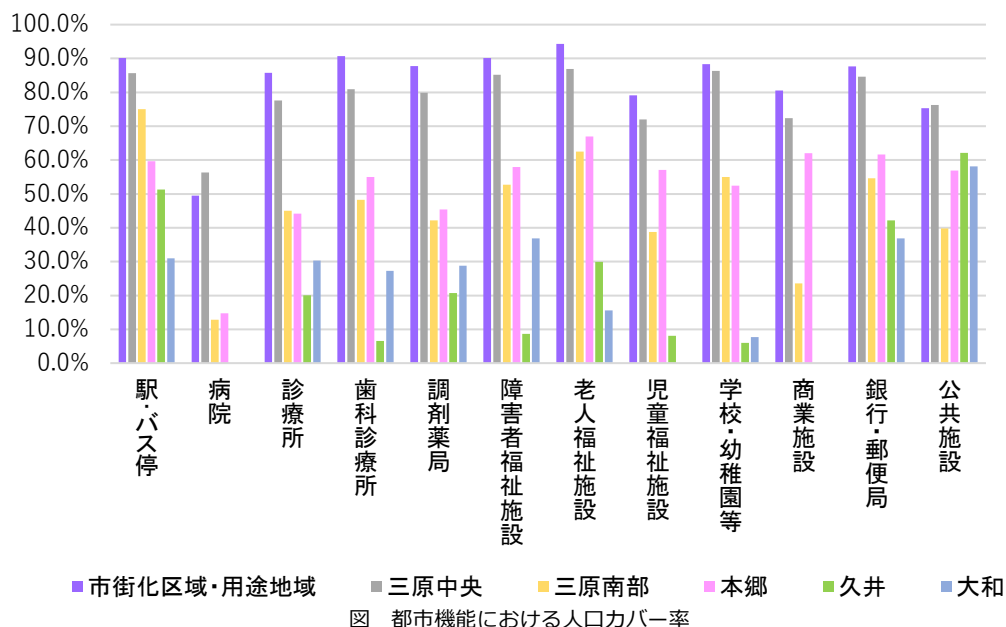


図 都市機能における人口カバー率

資料：国勢調査（令和 2(2020)年）

※各施設から半径 800m 圏（徒歩圏）を基本に、国勢調査 500m メッシュを基に作成した 100m メッシュより算出

※メッシュの重心が各エリアに含まれるものを対象として集計



図 地区境界



## (2) 都市機能（駅・バス停）

- 市街化区域、用途地域内など人口密度の高い地区には概ね駅やバス停が立地しており、概ねの人口がカバーされています。
- それ以外の久井地域、大和地域などの中山間地域ではバス停が無い地区が多く存在するものの、地域コミュニティ交通（デマンド方式）によりカバーされています。

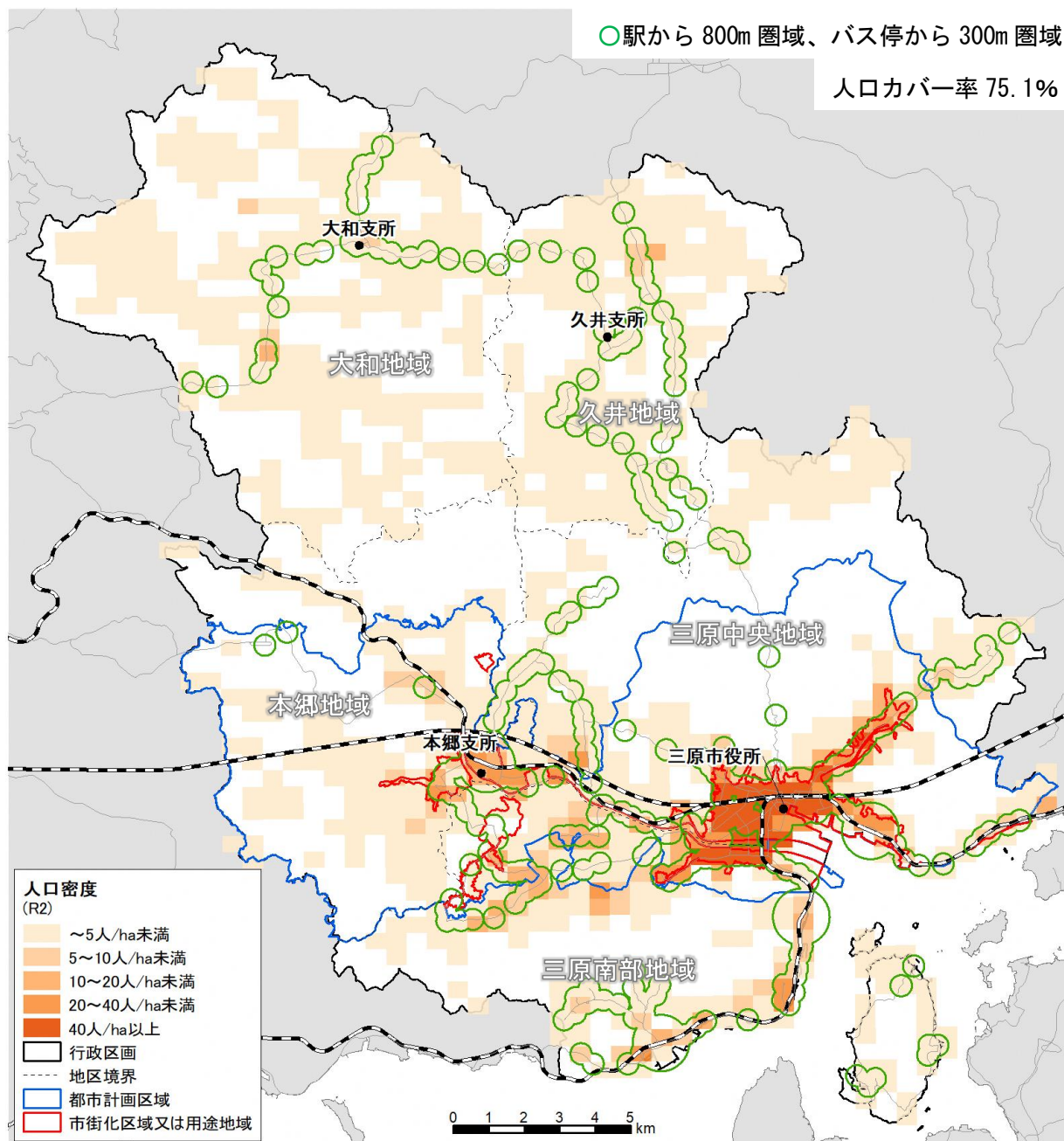


図 駅・バス停からの圏域

資料：人口密度…国勢調査（令和 2(2020)年）500m メッシュ

駅・バス停…国土数値情報 鉄道、バス停留所（令和 4(2022)年）

### (3) 都市機能（病院）

○人口カバー率は33.7%で他の施設と比較すると低い状況であり、明神、宗郷、本郷南など人口密度が高い地区でも一部カバーできていない地区が存在します。

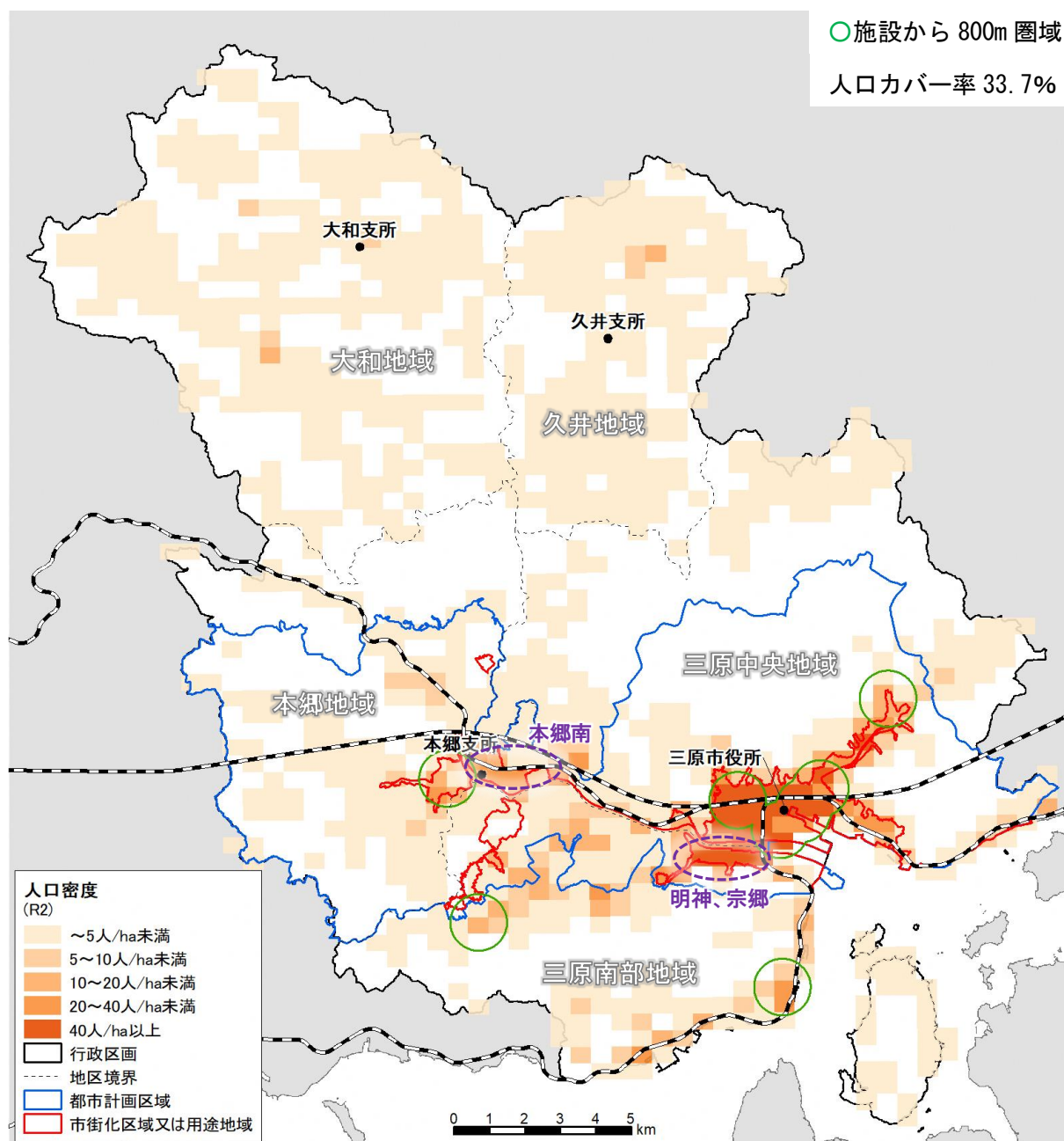


図 病院からの圏域

資料：人口密度…国勢調査（令和 2(2020)年）500m メッシュ

病院…三原市資料

#### (4) 都市機能（診療所）

- 人口密度の高い地区には中之町六・七丁目や青葉台などの一部を除いて概ね立地しています。
- それ以外の人口密度の低い中山間地域などでは施設立地が見られません。

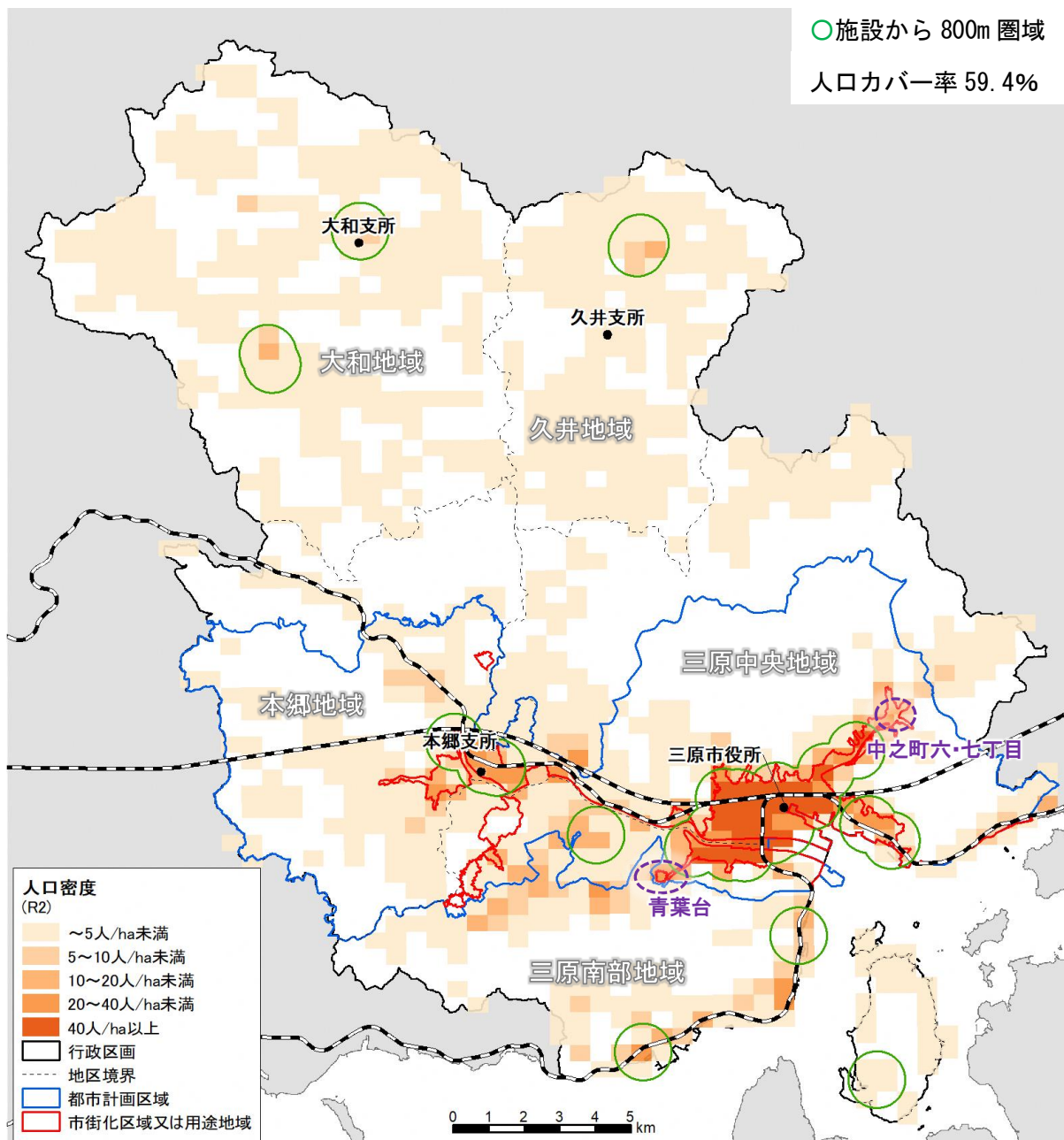


図 診療所からの圏域

資料：人口密度…国勢調査（令和 2(2020)年）500m メッシュ

診療所…三原市資料



### (5) 都市機能（歯科診療所）

- 人口密度の高い地区には須波ハイツなどの一部を除いて概ね立地しています。
- それ以外の人口密度の低い中山間地域などでは施設立地が見られません。

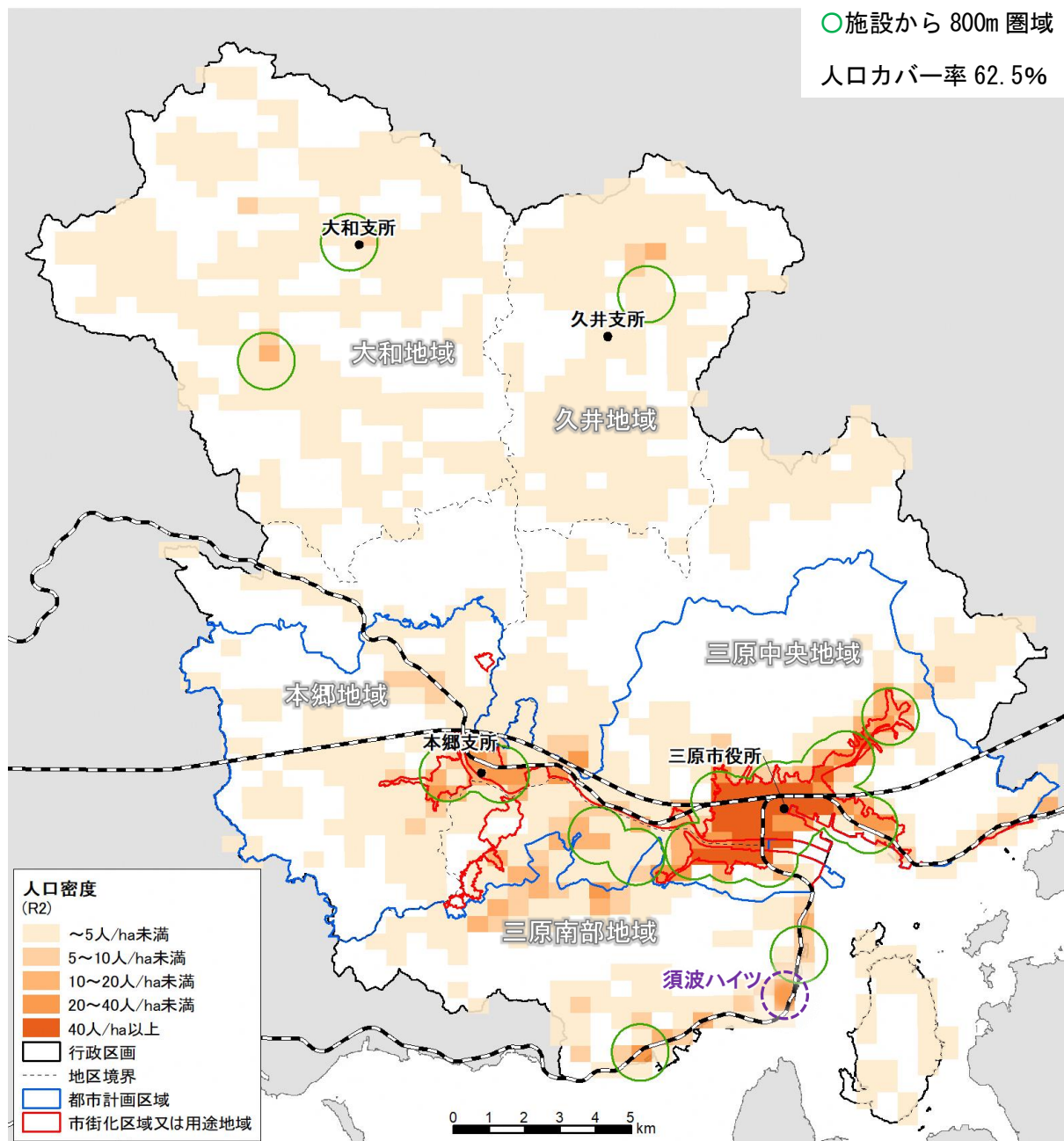


図 歯科診療所からの圏域

資料：人口密度…国勢調査（令和 2(2020)年）500m メッシュ

歯科診療所…三原市資料



## (6) 都市機能（調剤薬局）

○人口密度の高い地区には小泉町、須波などの一部を除いて概ね立地しています。

○それ以外の人口密度の低い中山間地域などでは施設立地が見られません。

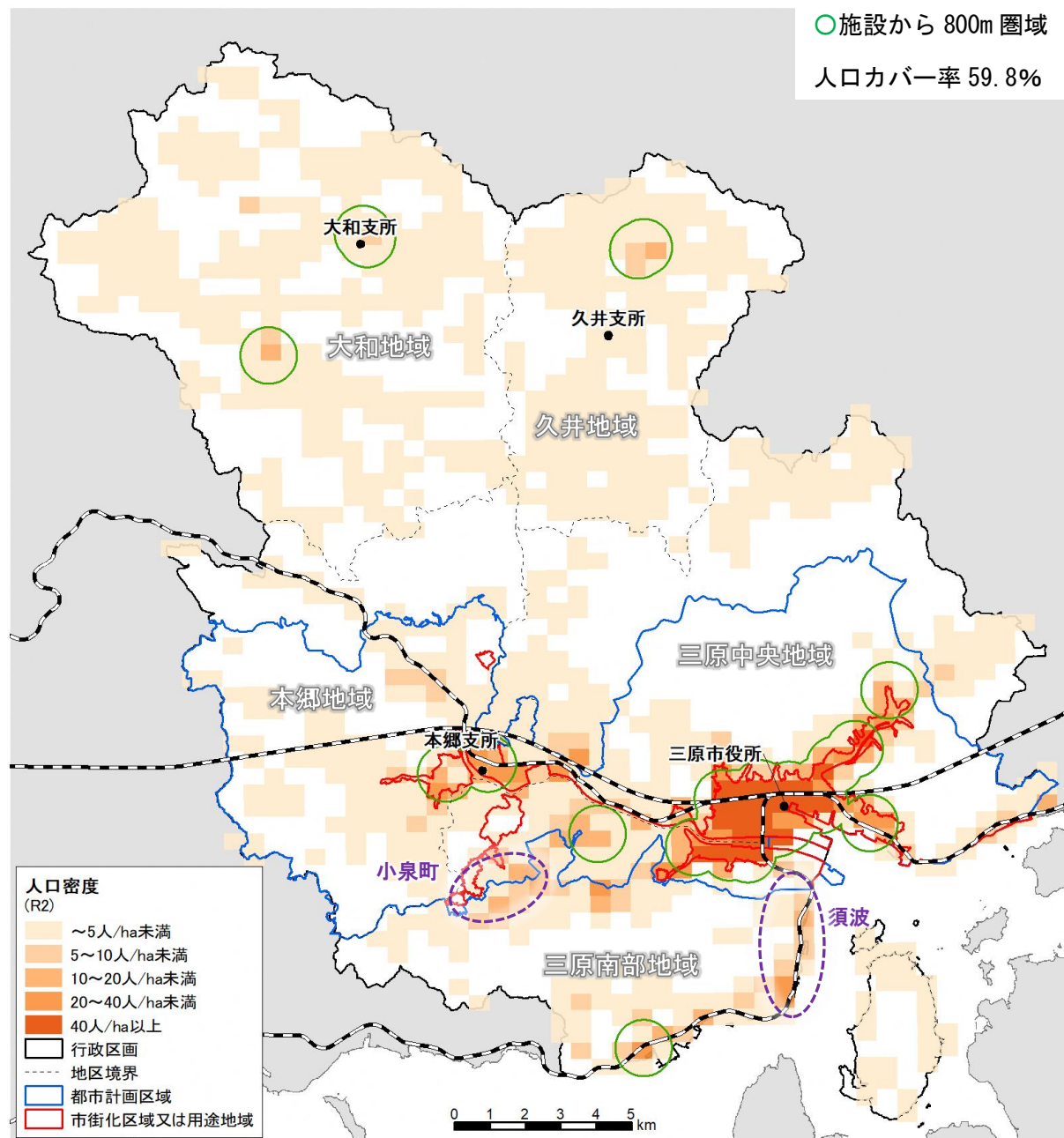


図 調剤薬局からの圏域

資料：人口密度…国勢調査（令和 2(2020)年）500m メッシュ

調剤薬局…三原市資料

### (7) 都市機能（障害者福祉施設）

- 人口密度の高い地区には幸崎などの一部を除いて概ね立地しています。
- 久井地域や大和地域などの人口密度が低いエリアでも一部施設立地が見られます。

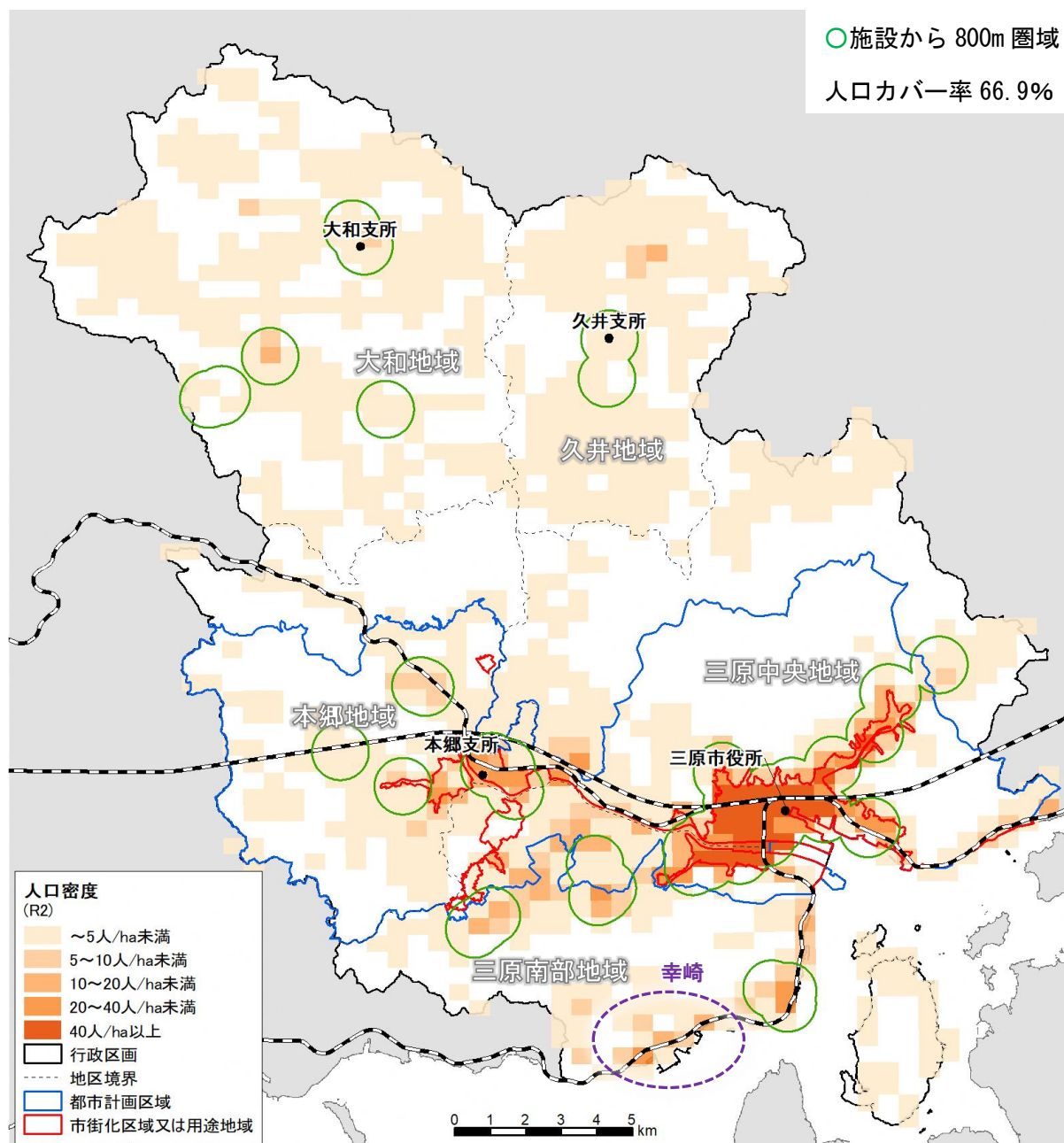


図 障害者福祉施設からの圏域

資料：人口密度…国勢調査（令和 2(2020)年）500m メッシュ

障害者福祉施設…三原市資料

## (8) 都市機能（老人福祉施設）

- 人口密度の高い地区には概ね立地しています。
- 久井地域などの人口密度が低いエリアでも一部施設立地が見られます。

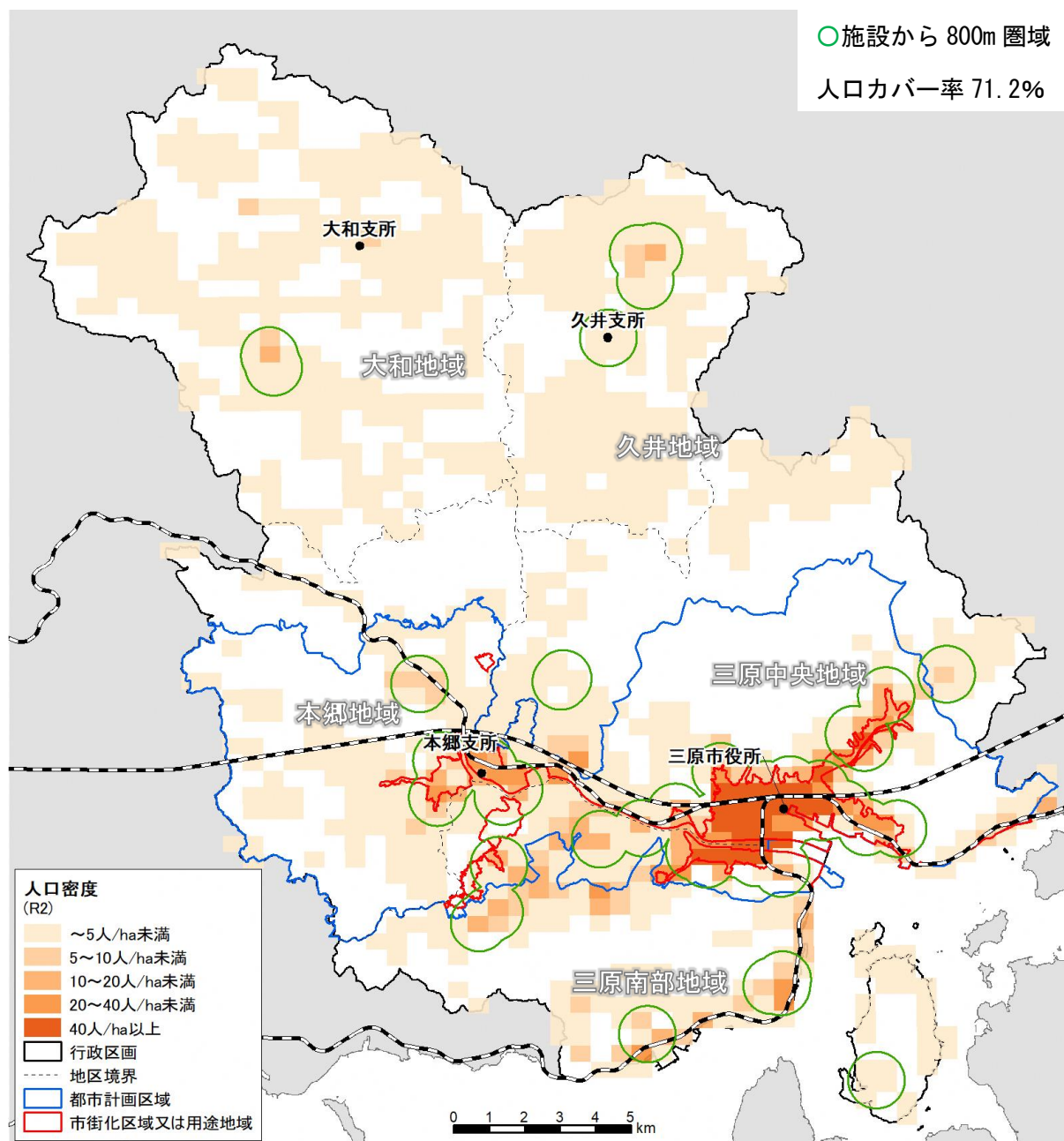


図 老人福祉施設からの圏域

資料：人口密度…国勢調査（令和 2(2020)年）500m メッシュ

老人福祉施設…三原市資料

### (9) 都市機能（児童福祉施設）

- 人口密度の高い地区には概ね立地していますが、中之町などの市街化区域内や須波などにおいてもカバーできていない区域が存在します。

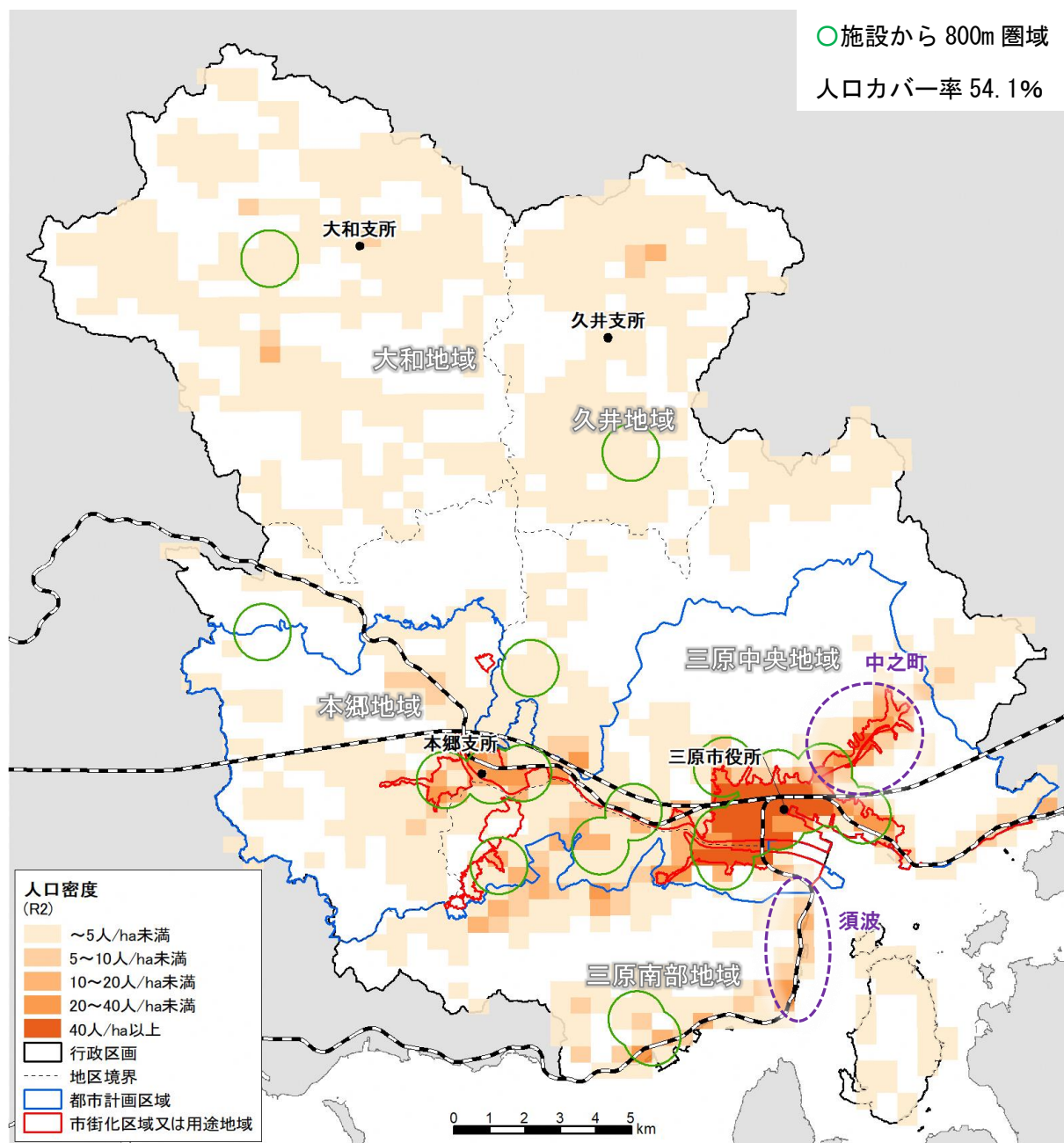


図 児童福祉施設からの圏域

資料：人口密度…国勢調査（令和 2(2020)年）500m メッシュ

児童福祉施設…三原市資料



### (10) 都市機能（学校、幼稚園等）

○人口密度の高い地区には概ね立地しています。

○大和地域、南方など人口密度が低いエリアでも一部施設立地が見られます。

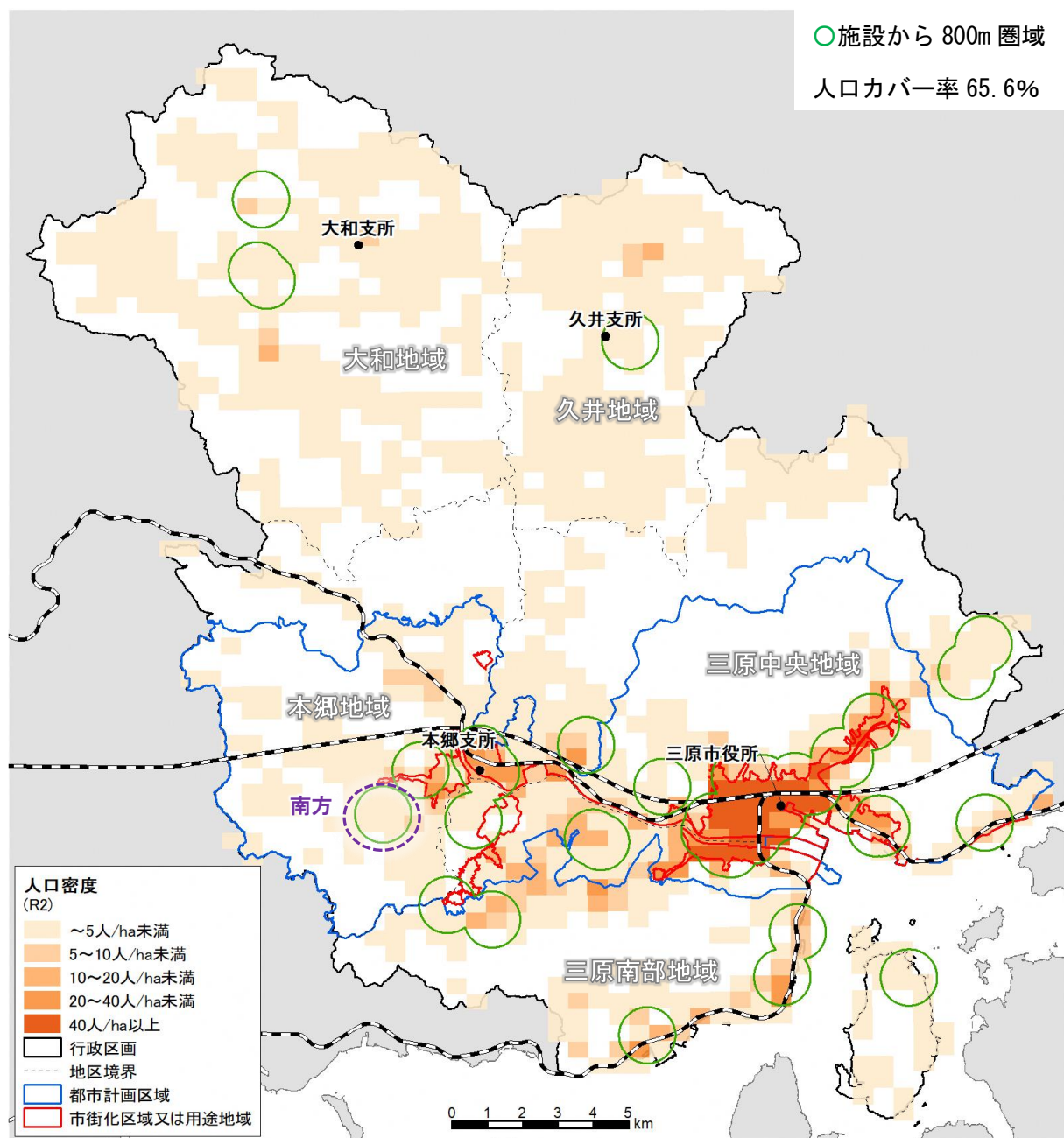


図 学校、幼稚園等からの圏域

資料：人口密度…国勢調査（令和 2(2020)年）500m メッシュ

学校、幼稚園等…三原市資料

### (11) 都市機能（商業施設）

- 人口密度の高い地区には概ね立地していますが、中之町、糸崎などの市街化区域内や須波、幸崎などの沿岸部においてもカバーできていない区域が存在します。
- 久井地域や大和地域には、商業施設は立地していません。

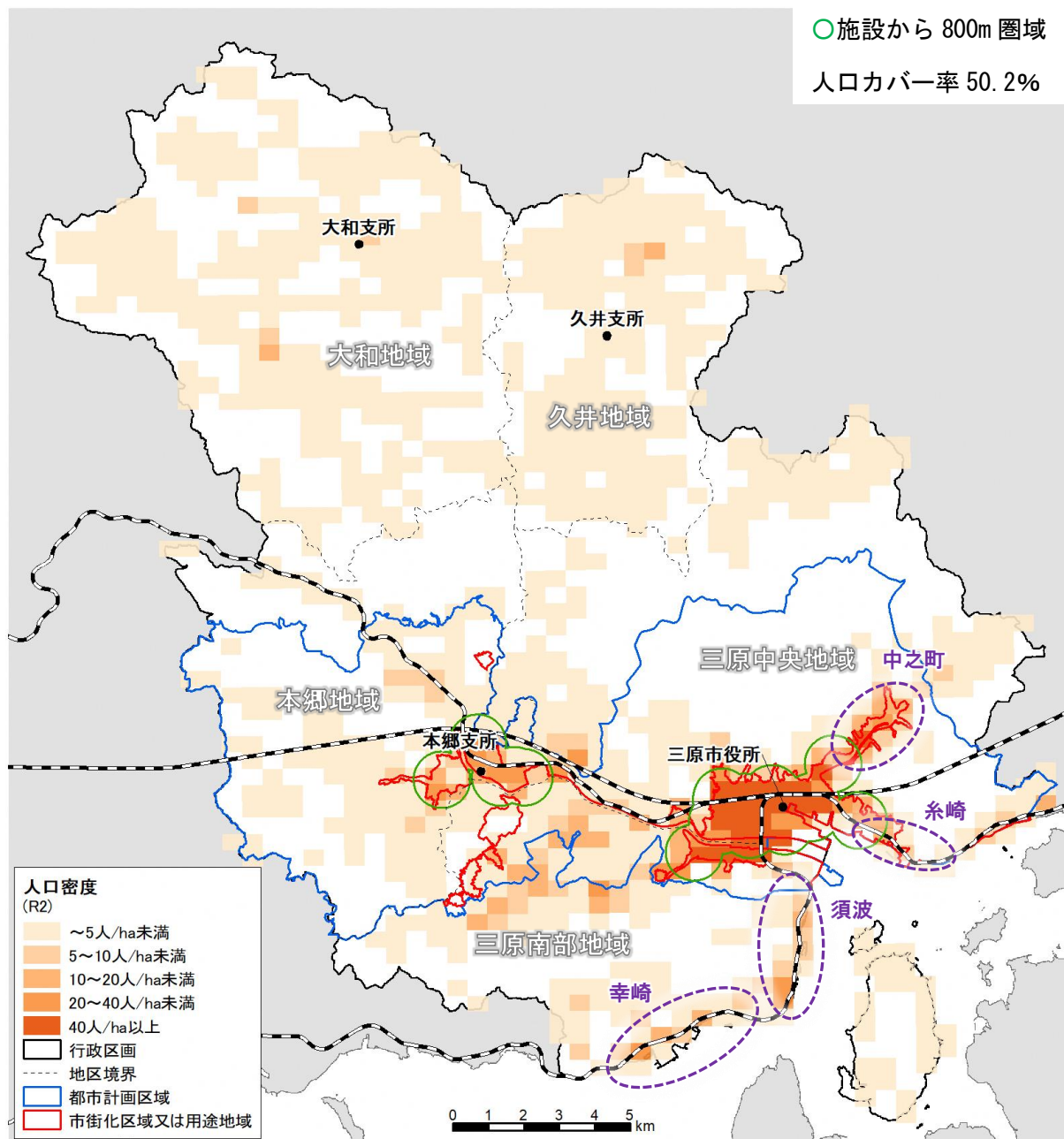


図 商業施設からの圏域

資料：人口密度…国勢調査（令和 2(2020)年）500m メッシュ

商業施設…三原市資料、i タウンページ



## (12) 都市機能（銀行・郵便局）

- 人口密度の高い地区には概ね立地していますが、本郷南などにおいてもカバーできていない区域が存在します。
- それ以外の人口密度が低い中山間地域などでも一部施設立地が見られます。

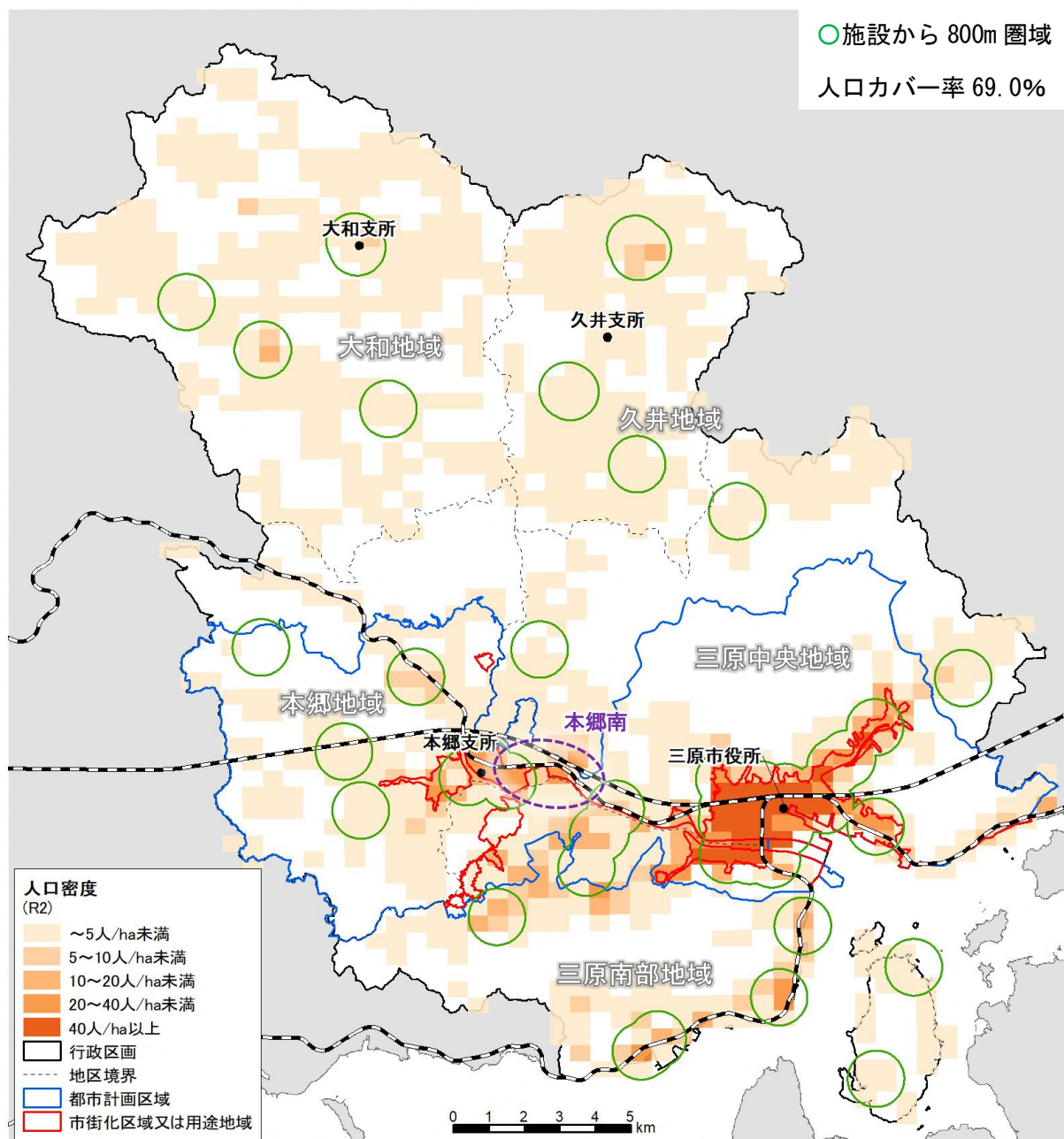


図 銀行・郵便局からの圏域

資料：人口密度…国勢調査（令和 2(2020)年）500m メッシュ

銀行・郵便局…三原市資料

### (13) 都市機能（公共施設）

- 人口密度の高い地区には中之町、須波ハイツなどを除いて概ね立地しています。
- それ以外の人口密度が低い中山間地域でも施設立地が見られます。

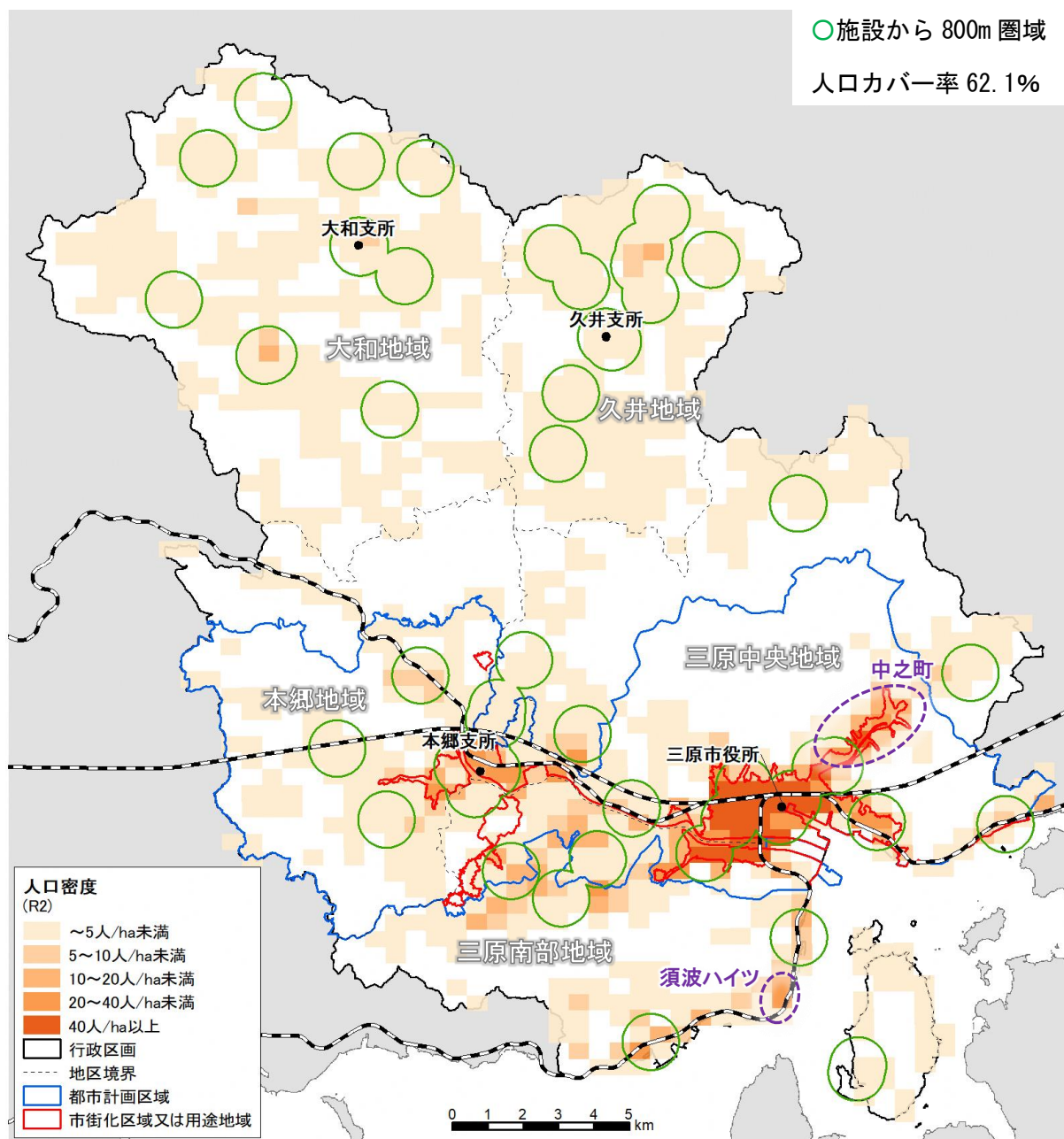


図 公共施設からの圏域

資料：人口密度…国勢調査（令和 2(2020)年）500m メッシュ

公共施設…三原市資料

## 5. 経済活動

### (1) 中心市街地の変遷

- 三原市中心市街地の年間商品販売額は平成 19(2007)年に減少したものの、その後は増加に転じ、平成 28(2016)年には平成 16(2004)年の年間商品販売額を上回っています。
- 小売業事業所数は平成 16(2004)年からの 12 年間で横ばいに推移しています。
- 中心市街地の人口は、平成 17(2005)年以降増加しており、総人口に占める割合（占有率）も年々増加しています。

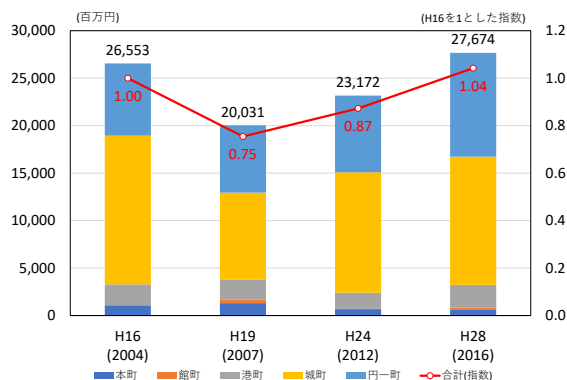


図 中心市街地の小売業年間商品販売額

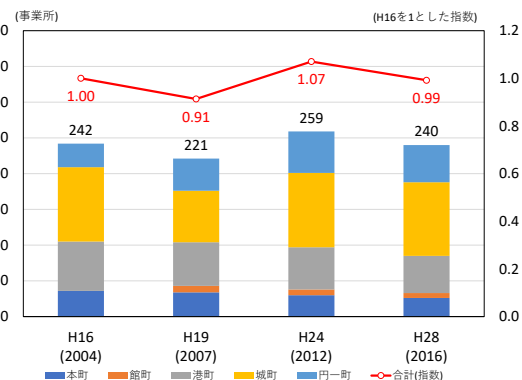


図 中心市街地の小売業事業所数

資料：第 2 期三原市中心市街地活性化基本計画（令和 5(2023)年 4 月）

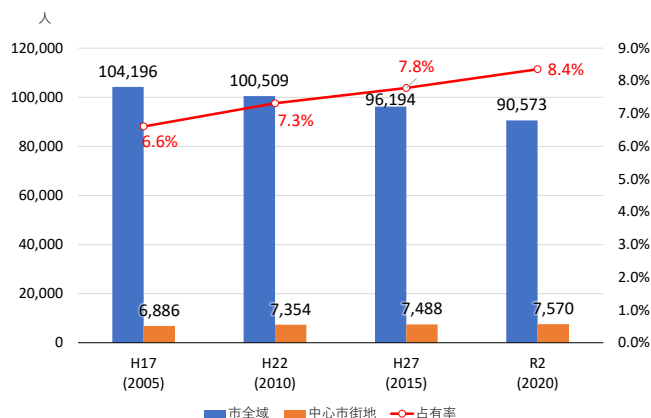


図 市全域及び中心市街地の人口の推移

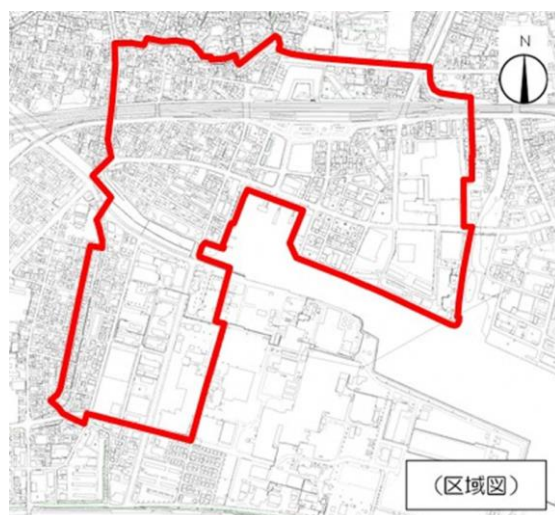


図 中心市街地区域

資料：第 2 期三原市中心市街地活性化基本計画（令和 5(2023)年 4 月）

○ 中心市街地の歩行者・自転車通行量を見ると、全観測地点における歩行者・自転車通行量（休日）の合計は平成 26(2014)年が 14,175 人・台、令和 6(2024)年が 21,685 人・台であり、地点によって差はあるものの、概ね横ばい〜微増傾向で推移しています。

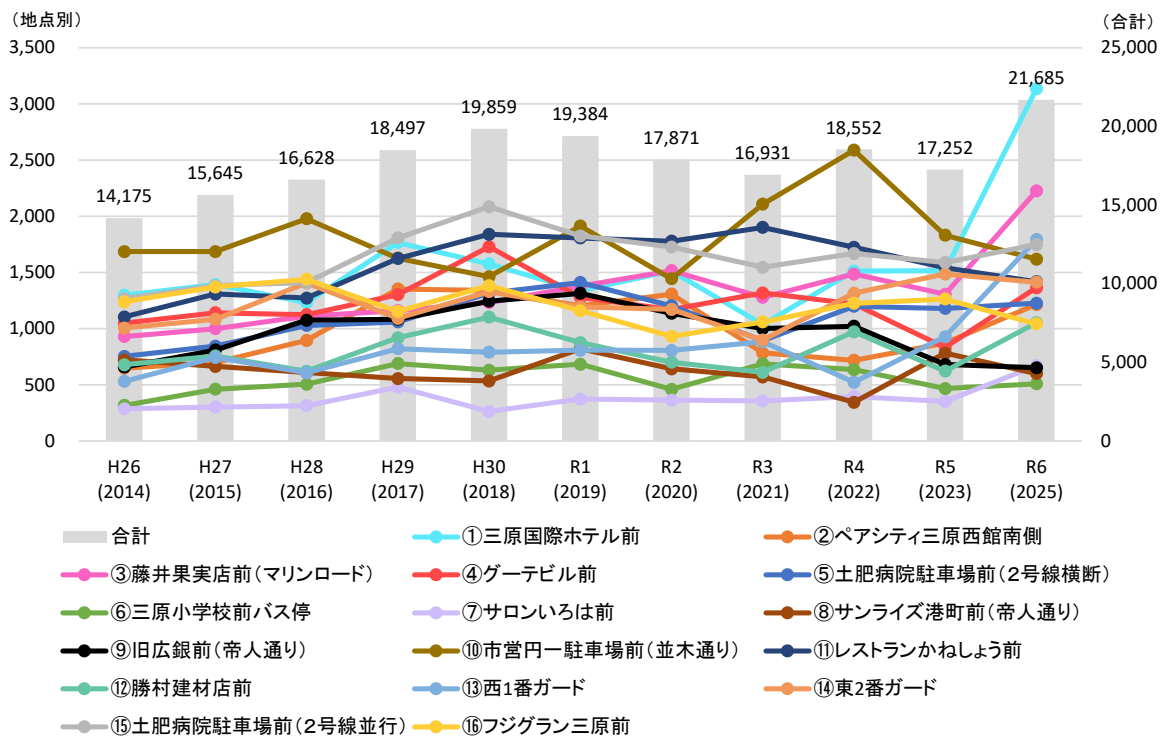


図 中心市街地の歩行者・自転車通行量(休日)

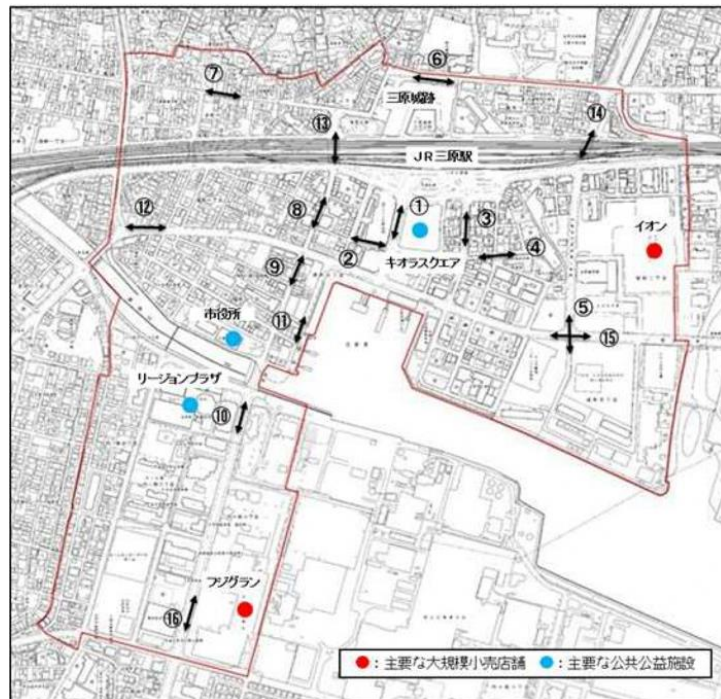


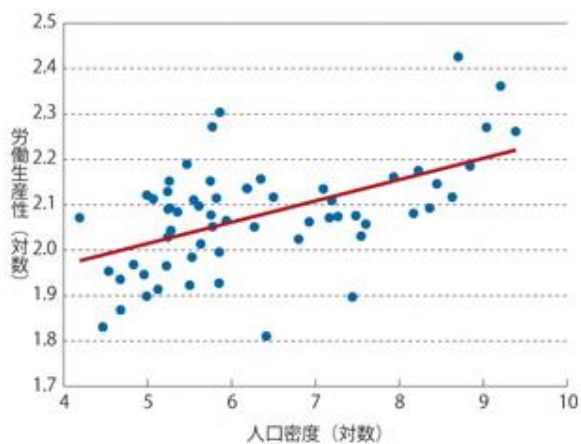
図 中心市街地の歩行者・自転車通行量(休日)調査箇所図

資料：第2期三原市中心市街地活性化基本計画（令和 5(2023)年 4 月）、中心市街地活性化基本計画\_通行量調査結果整理表



## (2) 都市の経済

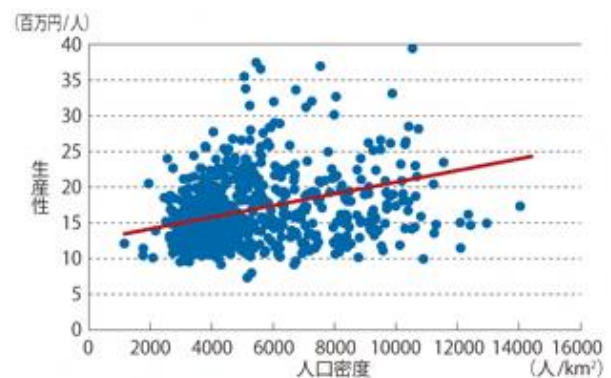
- 都市に人口が集積すれば、様々な産業が成立しやすくなり、それは多様な財・サービスが供給されることにもつながります。また、様々な産業が存在し規模の経済や範囲の経済が働くことで労働者の生産性も高まります。
- 実際、都道府県、政令市ごとの人口密度と労働生産性の関係を見ても、正の相関があり、人口密度の高い地域ほど労働生産性が高くなる傾向があることがわかります。
- 都市に人口が集積し人口密度が高くなれば、特にサービス業において効果があると考えられます。多くのサービスはモノとは異なり輸送や保管が困難であるため、たとえ従業員を多く確保しても、利潤は来店者数により左右されます。したがって、潜在的に多くの客を見込める人口密度が高い地域に立地すれば、労働生産性は高くなると考えられます。
- 実際、人口集中地区(DID)を有する市町村におけるサービス業の労働生産性と人口集中地区(DID)の人口密度の関係をみると、正の相関が見られます。



(注) 1 対象は都道府県及び一部の政令市(「県民経済計算」で総生産の値が入手できる政令市)。  
 2 労働生産性は、県内(市内)総生産(実質)/就業者数により算出。  
 3 労働生産性については2010年度、人口密度は2010年の値を使用。  
 資料)内閣府「県民経済計算」、総務省「地域別統計データベース」より国土交通省作成

図 労働生産性と人口密度の関係

資料：国土交通白書 2014 平成 25 年度年次報告  
 (平成 26(2014)年 7 月)



(注) 1 労働生産性はDID地区を有する市町村の産業ごとの売上額を産業従事者数で除して計算。  
 2 サービス業は産業大分類のうち、農林漁業、鉱業、採石業、砂利採取業、建設業、製造業を除いたもの。  
 3 2012年経済センサスにおいて、売上額の記載がない産業については、売上額及び従事者数を除いて計算。  
 4 2012年経済センサスにおいて、売上額の記載がない市町村は対象から除外。

資料)経済産業省「平成24年経済センサス」、総務省「平成22年国勢調査」より国土交通省作成

図 サービス業の労働生産性 DID 地区人口密度の関係

資料：国土交通白書 2014 平成 25 年度年次報告  
 (平成 26(2014)年 7 月)

## 6. 地価

- 市街化区域、用途地域の面積は全体の4.2%に過ぎませんが、課税標準額は市域の71.5%を占めています。
- しかし、市内各所の地価は、長期的な下落傾向が継続しており、特に商業地域の下落が顕著となっています。

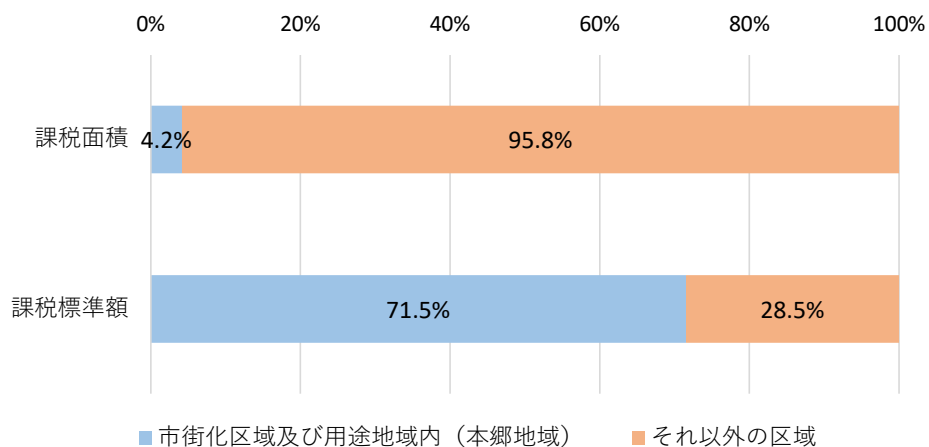


図 三原市の固定資産税課税面積と課税標準額（令和 6(2024)年度）

資料：三原市資料

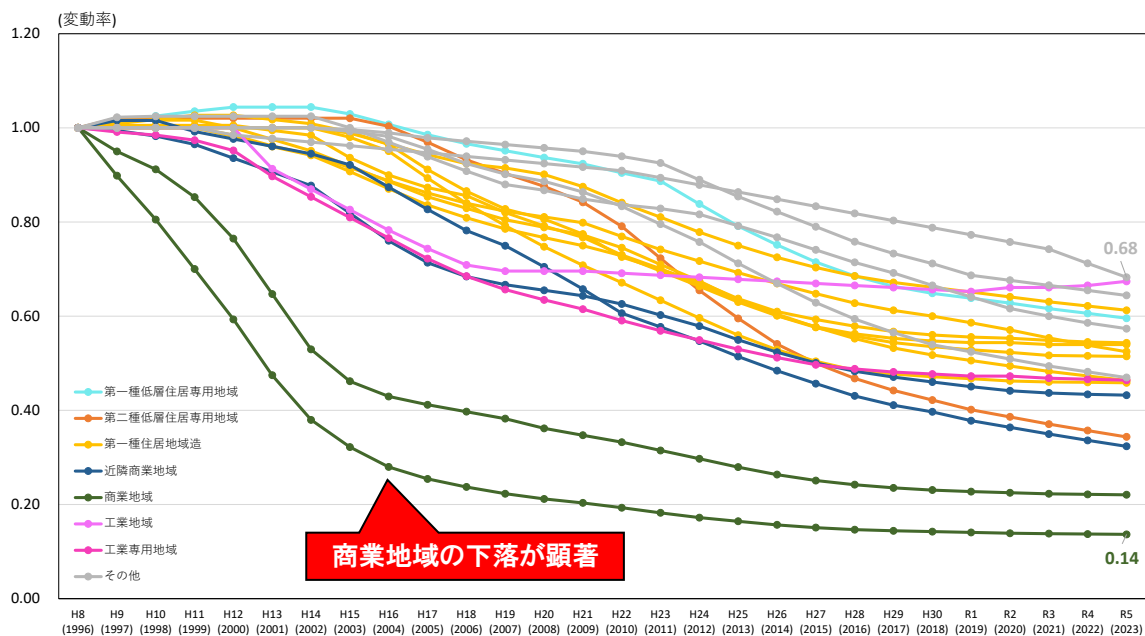


図 地域別の地価の変動率の推移

資料：地価公示、都道府県地価調査

※平成 8(1996)年～令和 5(2023)年までのデータが揃っている地点を対象



## 7. 災害

- 市街化区域や用途地域内、及び市街地縁辺部に、土砂災害や洪水・津波浸水などの災害リスクの高い区域があり、安全な市街地形成に向けて防災性の向上が求められます。災害リスクの詳細な分析及び防災・減災対策については、第8章「防災指針」に整理しています。

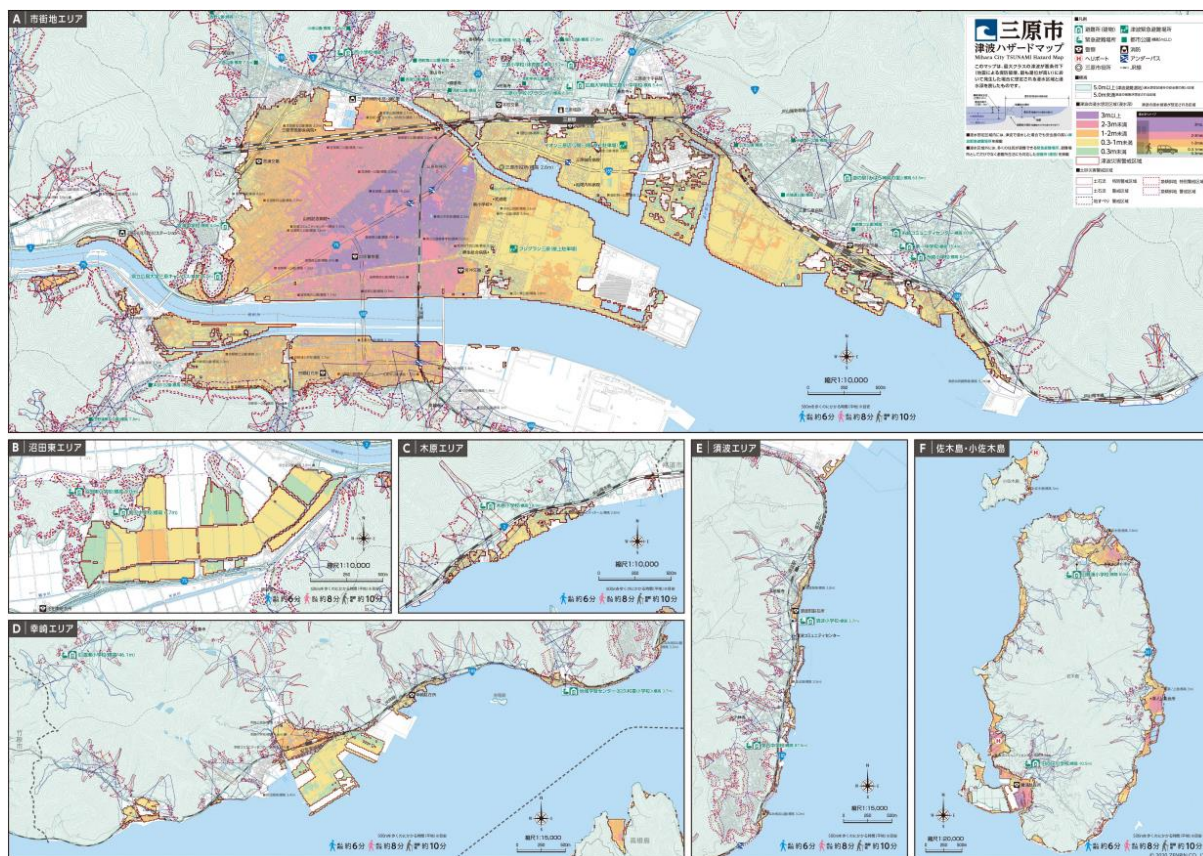


図 津波ハザードマップ

資料：三原市津波ハザードマップ（令和2(2020)年3月）

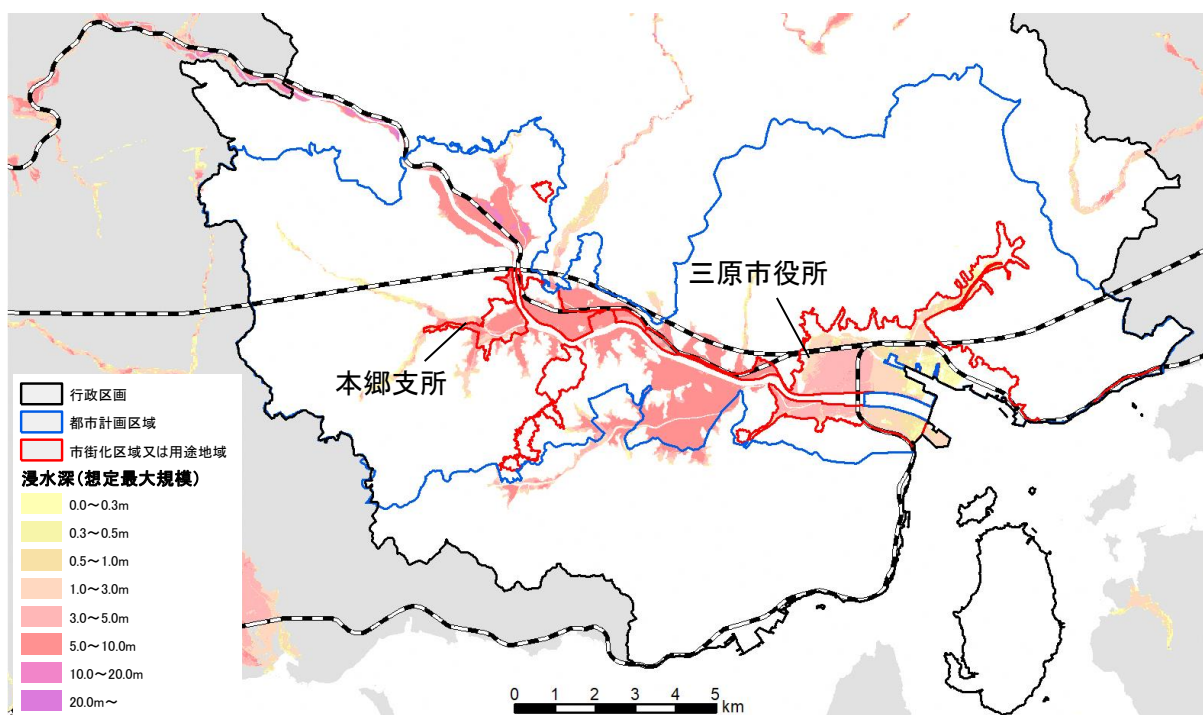


図 洪水浸水想定区域（想定最大規模）

資料：洪水ポータルひろしま（令和6(2024)年6月）



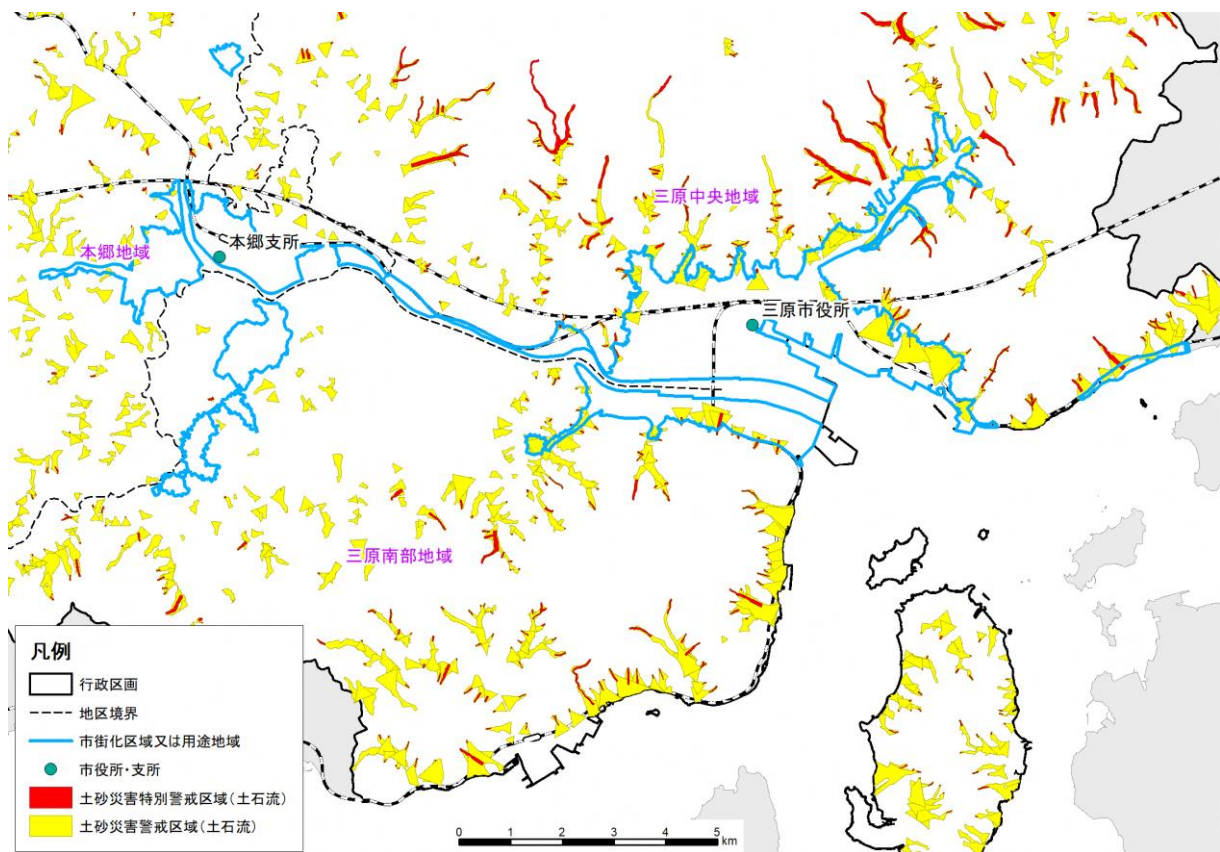


図 土砂災害警戒区域（土石流）

資料：土砂災害ポータルひろしま（令和 7(2025)年 6 月）

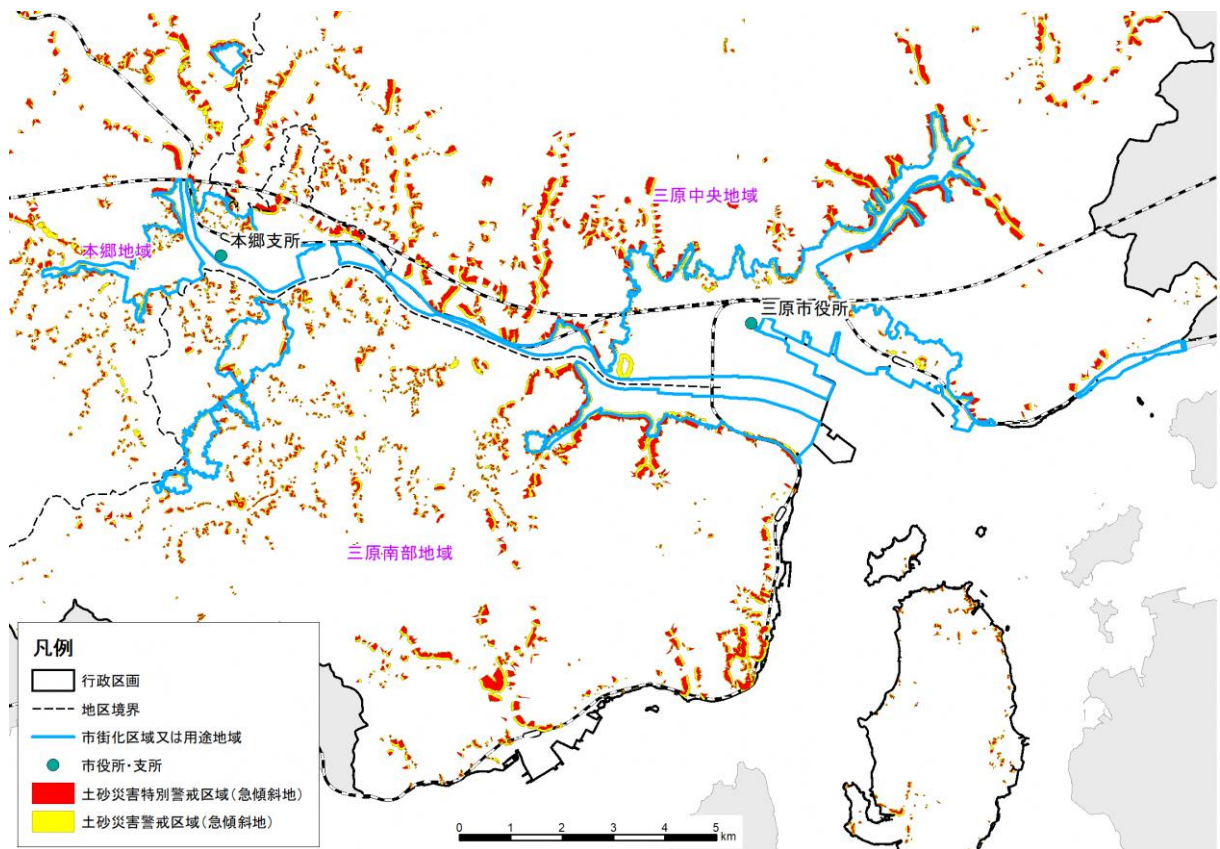


図 土砂災害警戒区域（急傾斜地）

資料：土砂災害ポータルひろしま（令和 7(2025)年 6 月）

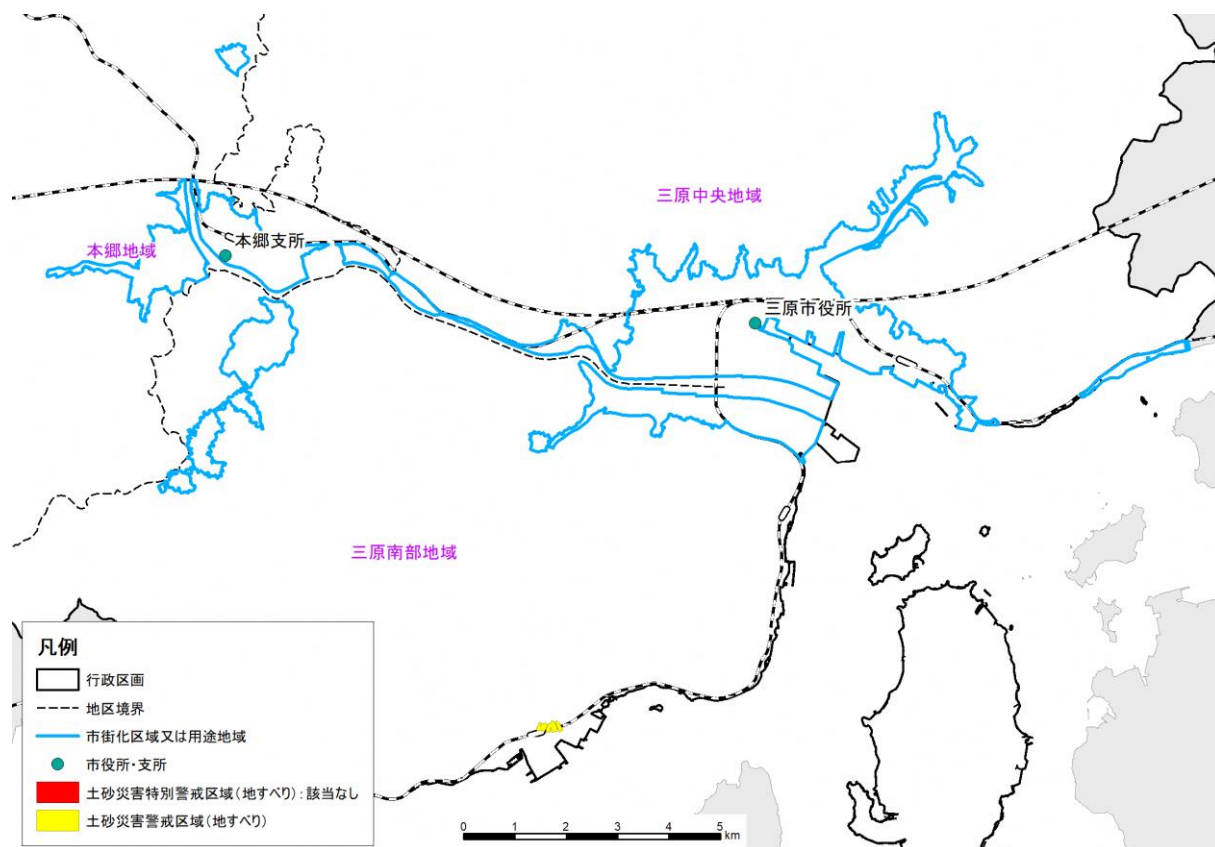


図 土砂災害警戒区域(地すべり)

資料: 土砂災害ポータルひろしま(令和 7(2025)年 6 月)

## 8. 財政

### (1) 税収の減少（市民税、固定資産税）

○市民税（個人）の推移は、生産年齢人口が減少する一方で、概ね横ばいで変動しています。ただし、将来の生産年齢人口の大幅な減少を考えると、今後の市民税(個人)の減収も予想されます。

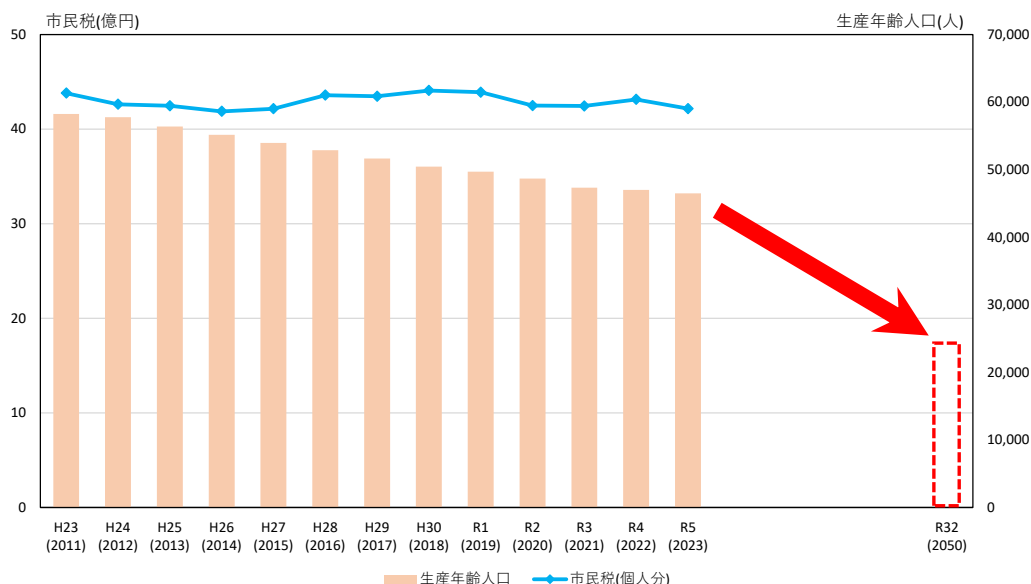


図 市民税(個人)の推移

資料：三原市 HP（市民税…財政公表\_毎年 5 月公表一般会計等、生産年齢人口…三原市の人口(各年度末値)）

生産年齢人口推計値…日本の地域別将来推計人口 国立社会保障・人口問題研究所（令和 5 年(2023)年推計）

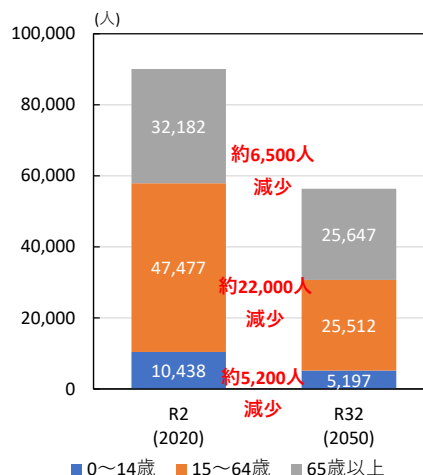
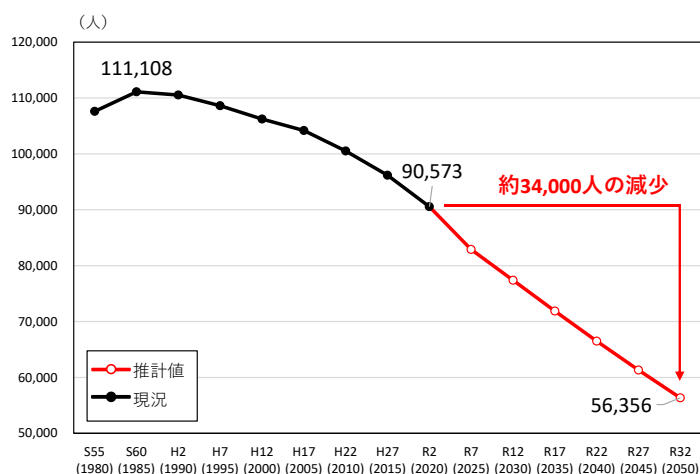


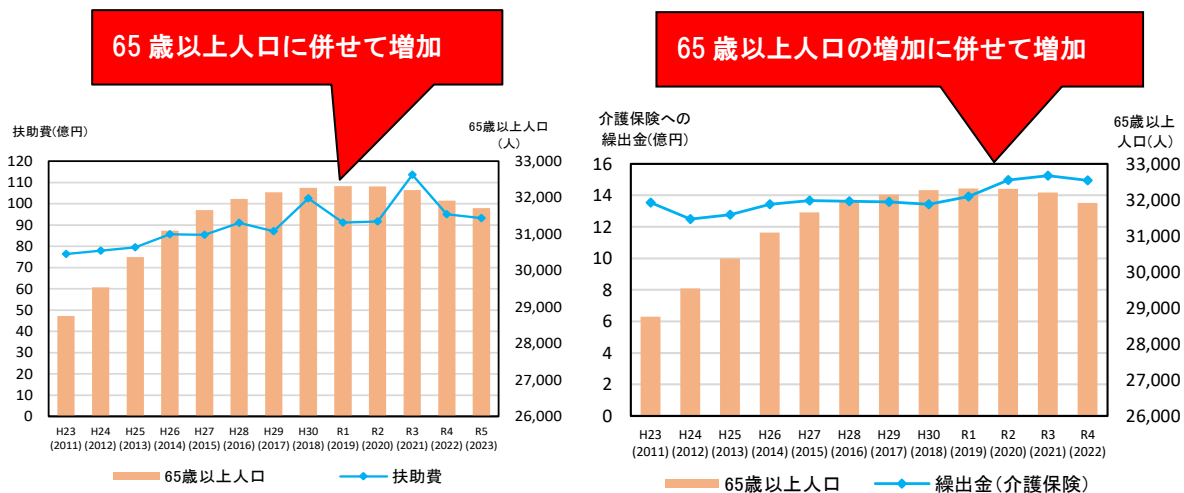
図 将来人口の推計（再掲）

資料：現況…国勢調査（昭和 55(1980)年～令和 2(2020)年）

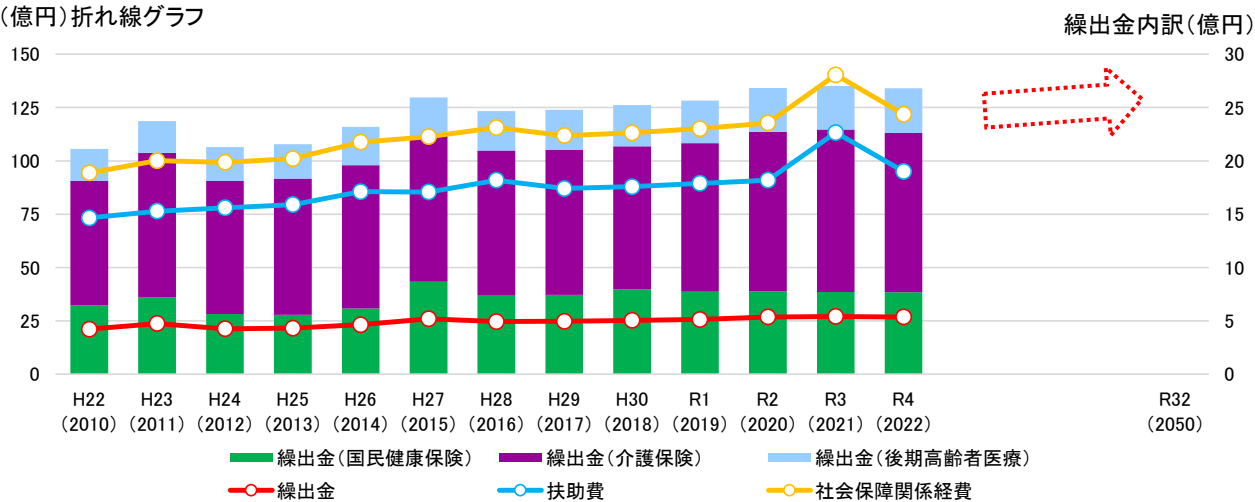
推計値…日本の地域別将来推計人口 国立社会保障・人口問題研究所（令和 5 年(2023)年推計）

## (2) 社会保障費（福祉、医療費）の増加

- 扶助費や介護保険（普通会計からの繰出金）は、65 歳以上人口の増加に伴って増加してきました。
- 高齢者人口は今後減少が見込まれるものの、全人口に占める高齢者割合は増加を続けることが予想されているため、社会保障費による財政の圧迫は今後も継続することが予想されます。



(億円)折れ線グラフ



※1 扶助費：社会保障制度の一環として、一定水準の生活を維持するために給付される経費（生活保護費、児童手当、児童扶養手当、こども医療費など）

### (3) 公共施設の維持更新費の継続発生

- 公共建築物は、新耐震基準が適用された昭和 56(1981)年以前に半数が建築されており、引き続き使用する施設については、耐震化が必要です。
- 建築後 30 年以上を経過している施設が半数を超えており、今後も改修・更新の費用の継続的な発生が見込まれます。
- 長寿命化対策を一定の条件に基づき実施した場合、令和 3 (2021) 年から令和 36 (2054) 年までの 34 年間で、総額 767 億円 9 千万円、年平均で 22 億 6 千万円かかる試算となっています。

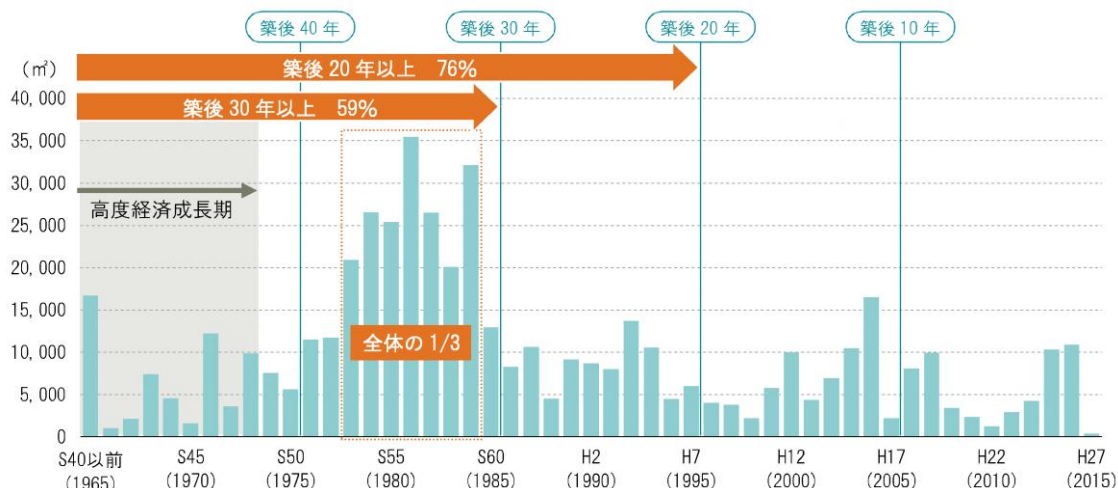


図 ハコモノの建築年次別整備状況と主な内容

資料：三原市公共施設等総合管理計画（平成 28(2016)年 3 月）

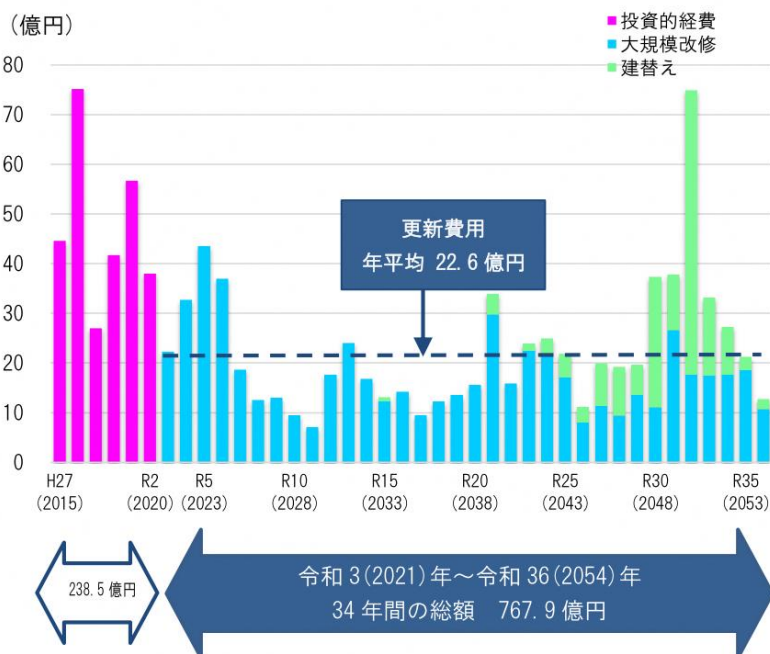


図 市有施設に係る将来の更新費の推計

資料：三原市公共施設等総合管理計画別冊資料（令和 4 (2022)年 3 月）



#### (4) 財政収支の悪化

- 令和 6(2024)年と平成 27(2015)年の財政状況を比較すると、歳入総額は 37 億円増加、自主財源は 9 億円増加し、歳入総額に占める割合は約 37%と横ばいに推移しています。
- 歳出をみると、人件費や扶助費、公債費ともに増加しており、特に扶助費については 1.1 倍以上増加しています。また義務的経費割合は歳出総額の 47.0%から 48.7%に増加しています。
- 今後、人口減少、少子高齢化がさらに進行し、税収の減少や社会保障費の増加が見込まれるため、投資的経費の確保が困難となることが予想されます。
- これまでの行政サービスを見直し、官民連携や公共施設の効率化などにより、行財政のスリム化など効率を高め、投資的経費の確保を図る必要があります。



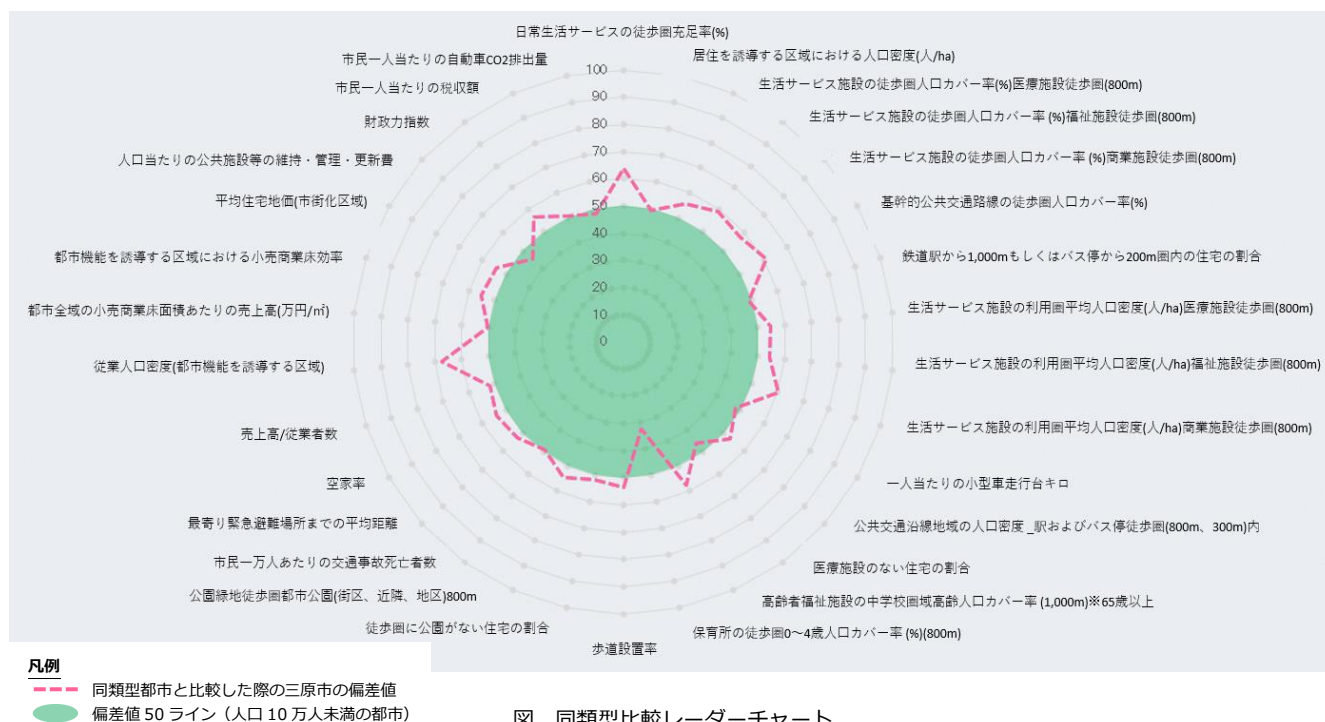
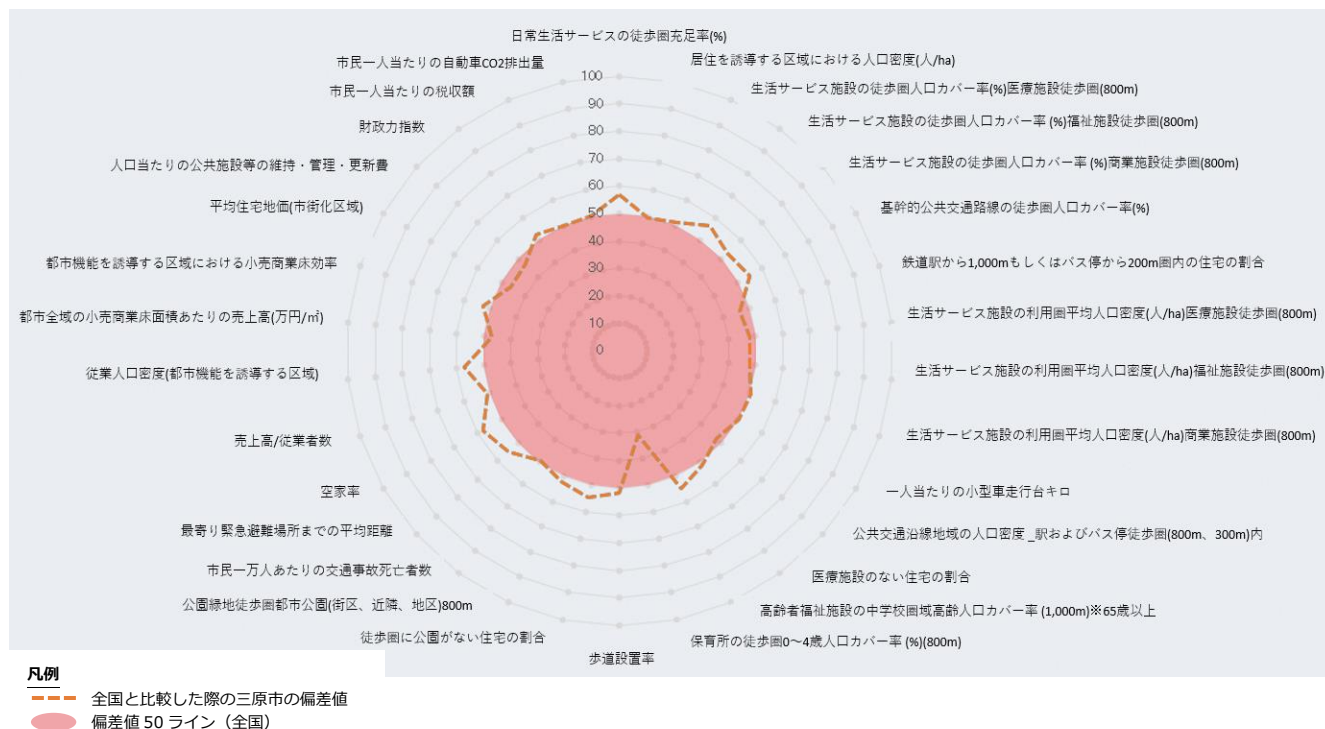
図 財政状況の推移

資料：三原市 HP (当初予算)

## 参考. 都市構造の評価グラフ（他都市比較）

○都市構造の評価について、全国の平均値と比較すると、鉄道駅から1,000mもしくはバス停から200m 圏内の住宅の割合や保育所の徒歩圏 0～4 歳人口カバー率（800m）は低い値を示しており、日常生活サービスの徒歩圏充足率や従業人口密度（都市機能を誘導する区域）は高い値を示しています。

○同類型（人口10万人未満）の都市の平均値と比較すると、全国比較と同様の傾向にあります。



## 9. 市民意向

### (1) 調査目的

平成 29(2017)年の立地適正化計画策定時に市民ニーズや課題等の変化を把握し、地域別住民の「満足度」「重要度」検証のため、アンケート調査を行いました。また、コンパクトなまちづくりに対する市民意識等についても把握しました。

### (2) 調査概要

対象：三原市民

対象数：3,000 人（16 歳以上）

抽出方法：住民基本台帳から無作為抽出

時期：平成 27 年 10 月 23 日（金）から 12 月 31 日（木）

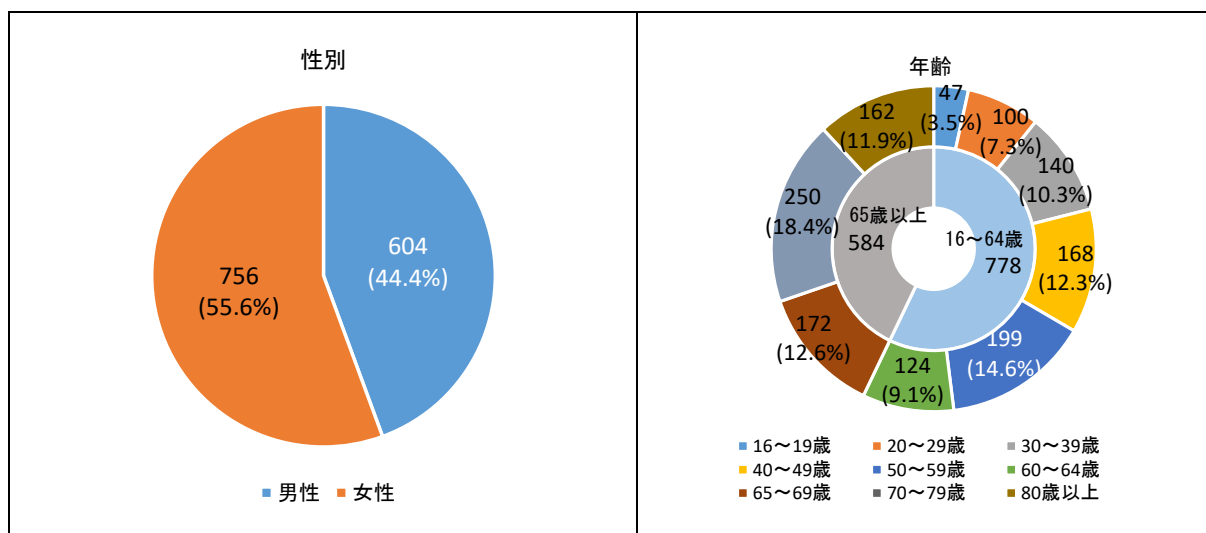
調査方法：郵送配布・郵送回収

回答数：1,369 通

回収率：45.6%

### (3) 調査結果

#### ①属性

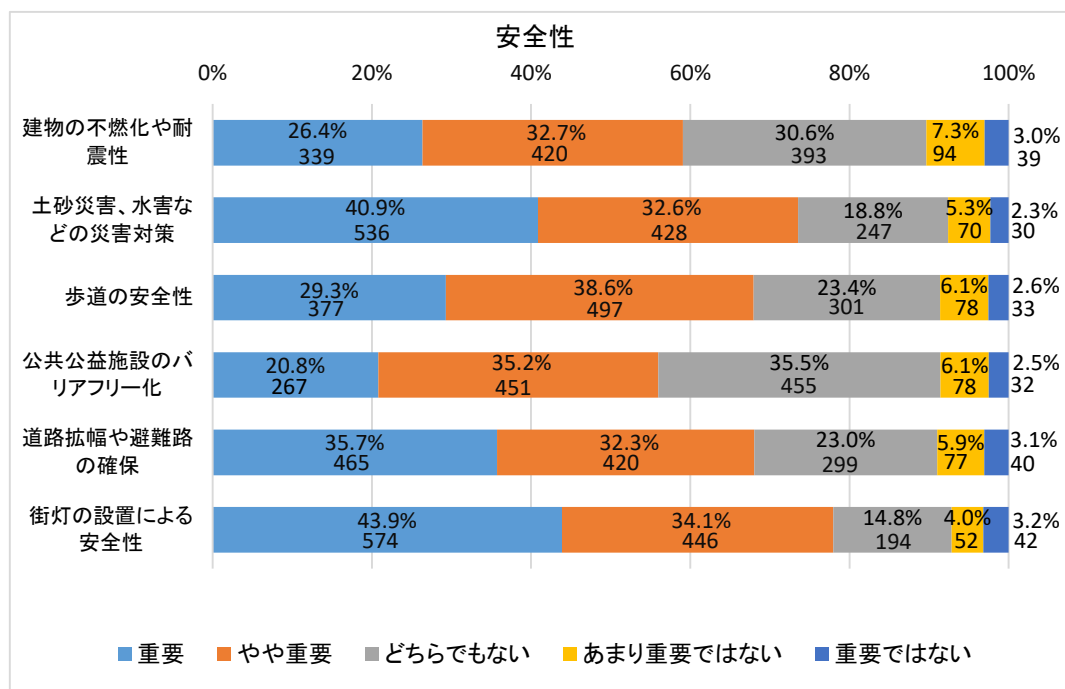


## ②安全性に関する重要度

「重要」、「やや重要」と答えた方の割合がいずれの項目も 5 割以上となっています。中でも「土砂災害、水害などの災害対策」と「街灯設置による安全性」の項目については 7 割以上となっています。

問 あなたがお住まいの地区について、今後対策をとるべきものとして重要なものはどれですか。

(安全性)
(1) 周辺の建物（自宅や周辺の家など）の不燃化や耐震性の確保
(2) がけ崩れや土砂災害、水害などへの災害対策
(3) 歩道の広さ、バリアフリー化などの歩道の安全性
(4) 公共公益施設のバリアフリー化などの状況
(5) 消防車など車両が入れる幅の道路や避難路の確保
(6) 夜間の街灯の設置による安全性



### ③生活に必要な日常生活サービス施設

生活に必要な日常生活サービス施設として「スーパーマーケットや商店街」といった商業施設の項目が最も高く、次いで「日常的な医療施設」、「銀行や郵便局などの金融機関」の順となっています。

問 あなたは、自宅から自家用車を使わずに行けるところ（公共交通や自転車、徒歩等で行けるところ）にどのような日常生活サービス施設があれば、生活しやすいですか。（複数回答）

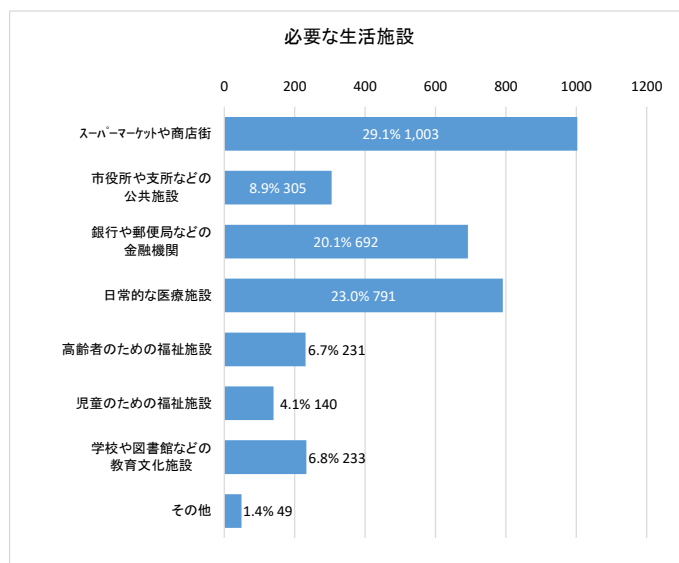


写真 マリンロード（商店街）



写真 三原市芸術文化センターポポロ



写真 南小学校



#### ④各施設までの許容時間

「10分」程度なら許容できる方の割合が、徒歩では9割、自転車では8割以上となっています。また、65歳以上の方に限定しても同様の結果となっています。

問 前の設問で回答したような施設を自宅又は駅・バス停などから徒歩や自転車で利用する際、あなたは、その施設までの所要時間はどのくらいまでなら許容できますか。

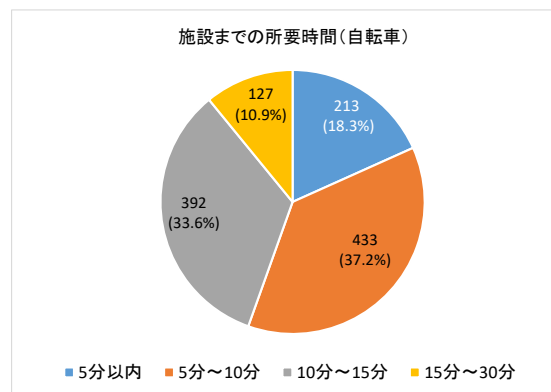
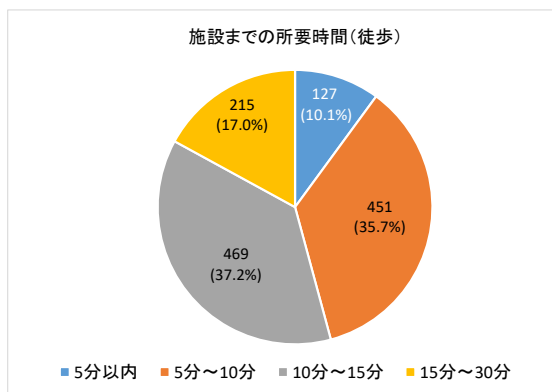


図 全体集計結果

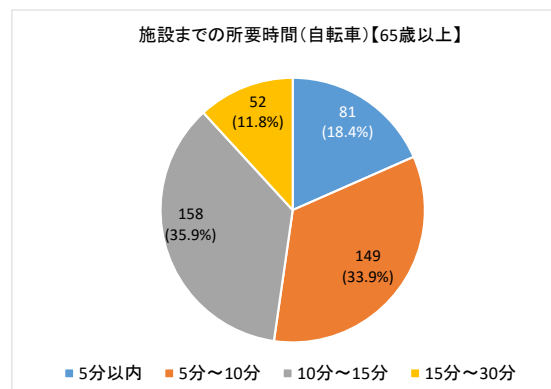
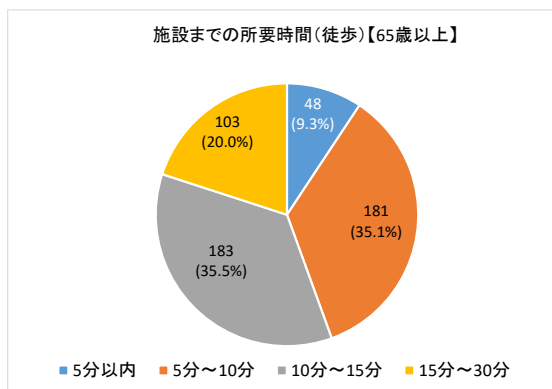


図 65歳以上集計結果

## ⑤公共交通（駅、バス停）までの許容時間

駅まで「10 分」程度なら許容できると答えた方の割合が9 割以上となっており、バス停まで「10 分」程度なら許容できると答えた方の割合が6 割以上となっています。

また、65 歳以上の方に限定しても同様の結果となっています。

問 あなたが、鉄道（JR）又はバスを利用する際、徒歩で自宅からバス停までかかる時間は、どれくらいまでなら許容できますか。

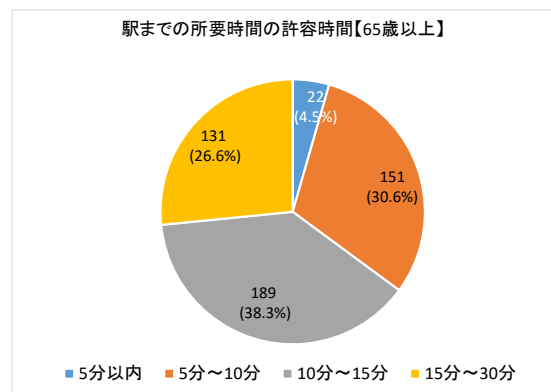
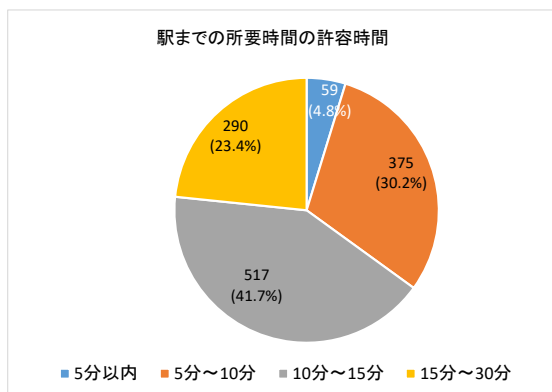


図 駅までの所要時間

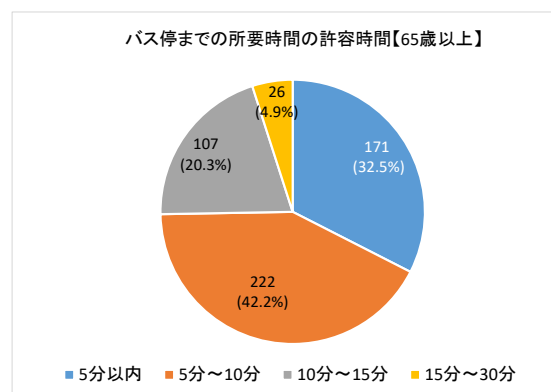
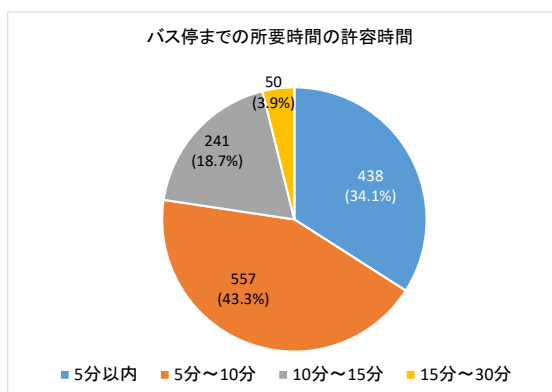


図 バス停までの所要時間

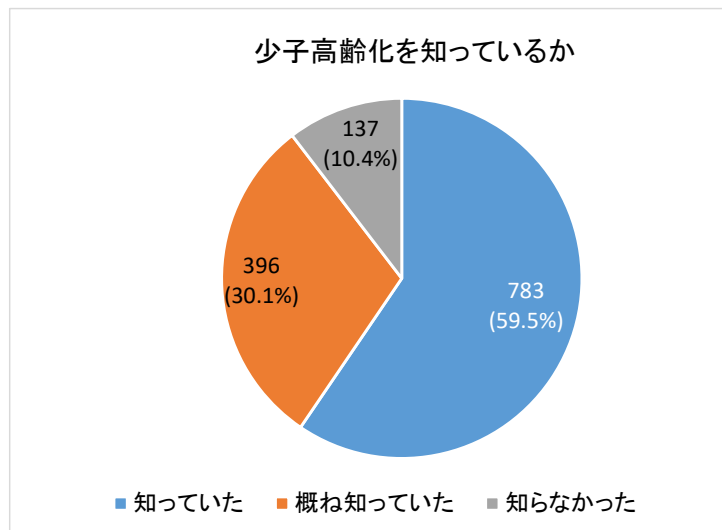


写真 三原駅

## ⑥人口減少・少子高齢化の認知度

人口減少、少子高齢化の進展についての認知度は概ね9割となっています。

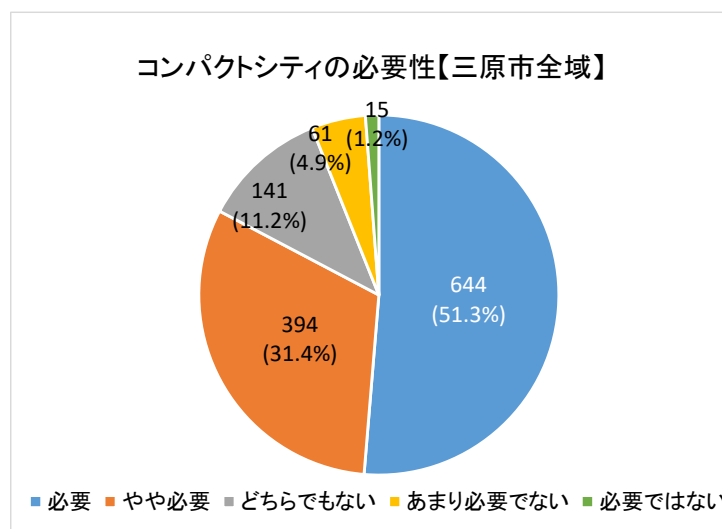
問 あなたは、三原市の人口が将来減少見込みであること、また少子高齢化が進展見込みであることについて知っていましたか。



## ⑦コンパクトシティの必要性

コンパクトシティについて「必要」、「やや必要」と答えた方の割合が8割以上となっています。

問 人口減少・超高齢社会のまちづくりの問題への対応として「医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、公共交通によってこれらの施設にアクセスができ、日常生活に必要なサービスが身近に存在する」ようなコンパクトシティが有効といわれています。コンパクトシティの必要性についてどのように思われますか。



## ⑧人口減少・超高齢社会における今後のまちづくり

人口減少・超高齢社会における今後のまちづくりとして「生活に必要なサービスが提供されるまち」と答えた方が最も多く、次いで「公共交通機関の利便性が高く、利用しやすいまち」となっています。高齢者では「地域コミュニティが維持されたまち」の回答割合が多くなっています。

問 あなたは、人口減少・超高齢社会の進展が見込まれる中、今後どのようなまちづくりが重要だと思いますか。(複数回答)

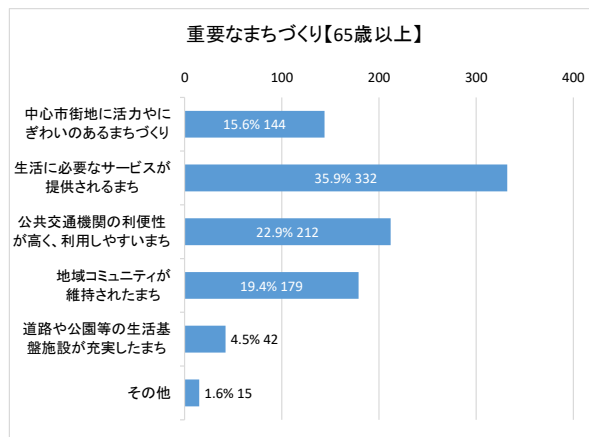
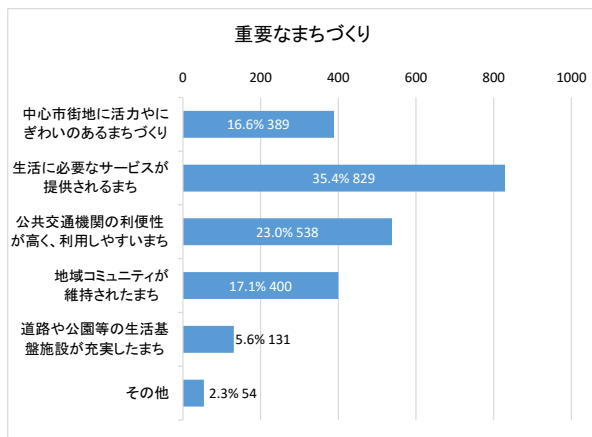


写真 コミュニティバス（本郷）



写真 高齢者サロン

## 人口の将来見通しに関する分析

### 1. 日本全国の状況

- 日本全国の人口は、平成 22(2010)年をピークとして、令和 32(2050)年までの今後 40 年間で、約 2 割程度の厳しい人口減少が見込まれています。
- 65 歳以上の老年人口の伸び率は鈍化する一方で、15～64 歳の生産年齢人口は約 24%程度減少すると見込まれています。

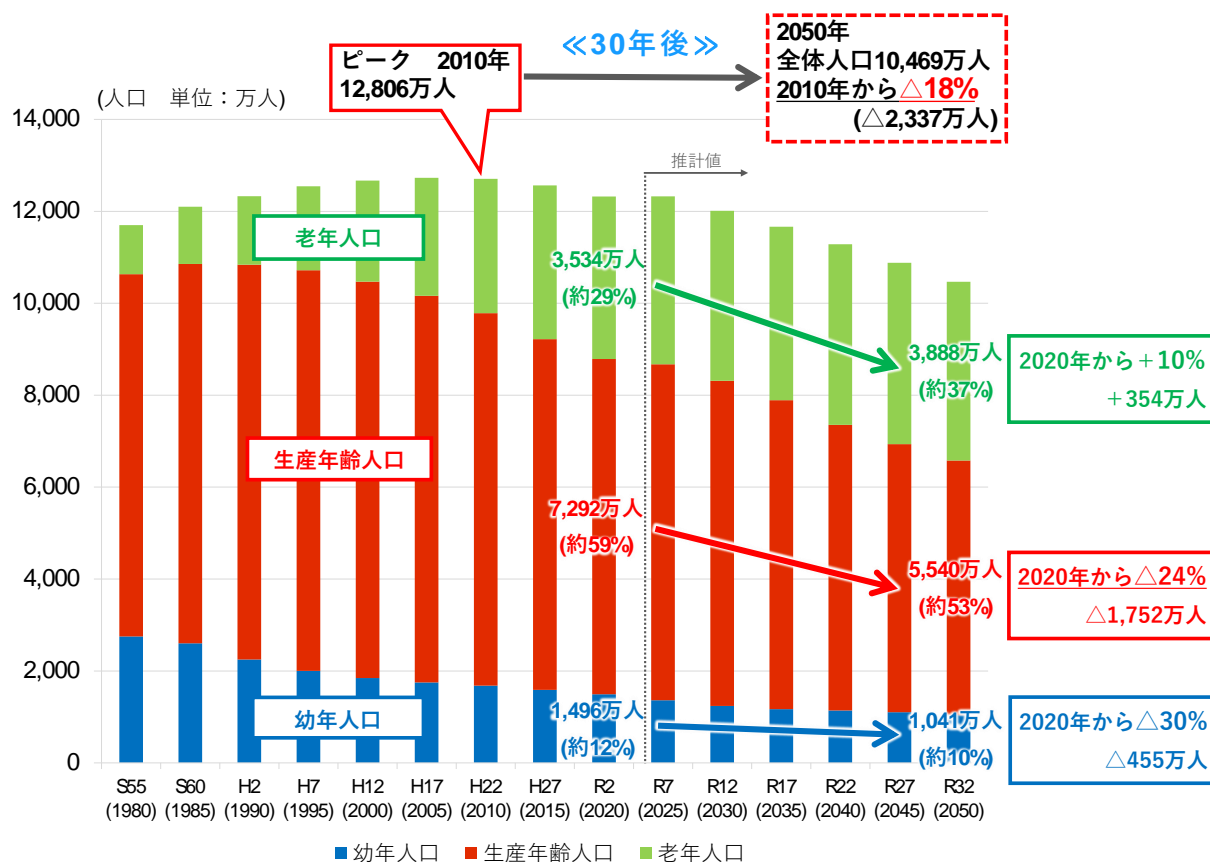


図 全国の将来推計人口

資料: 現況…国勢調査 (昭和 55(1980)年～令和 2(2020)年)

推計値…日本の地域別将来推計人口 国立社会保障・人口問題研究所 (令和 5 年(2023)年推計)



## 2. 三原の将来人口

### (1) 将来人口

- 総人口は、昭和 60(1985)年の約 11.1 万人をピークとして、その後減少に転じており、今後も減少すると推計されています。
- 令和 2(2020)年から 30 年後の令和 32(2050)年には、約 9 万人から約 5.6 万人まで減少し、令和 2(2020)年に対して約 38%の減少が見込まれています。
- 三原市人口ビジョン（令和 7(2025)年 4 月改定）では、総人口の減少を将来推計よりも緩やかなものにするための対策に積極的に取り組むとともに、市民が安心して快適に、将来にわたって「住み続けたい」と感じるまちづくりを行っていくこととしています。

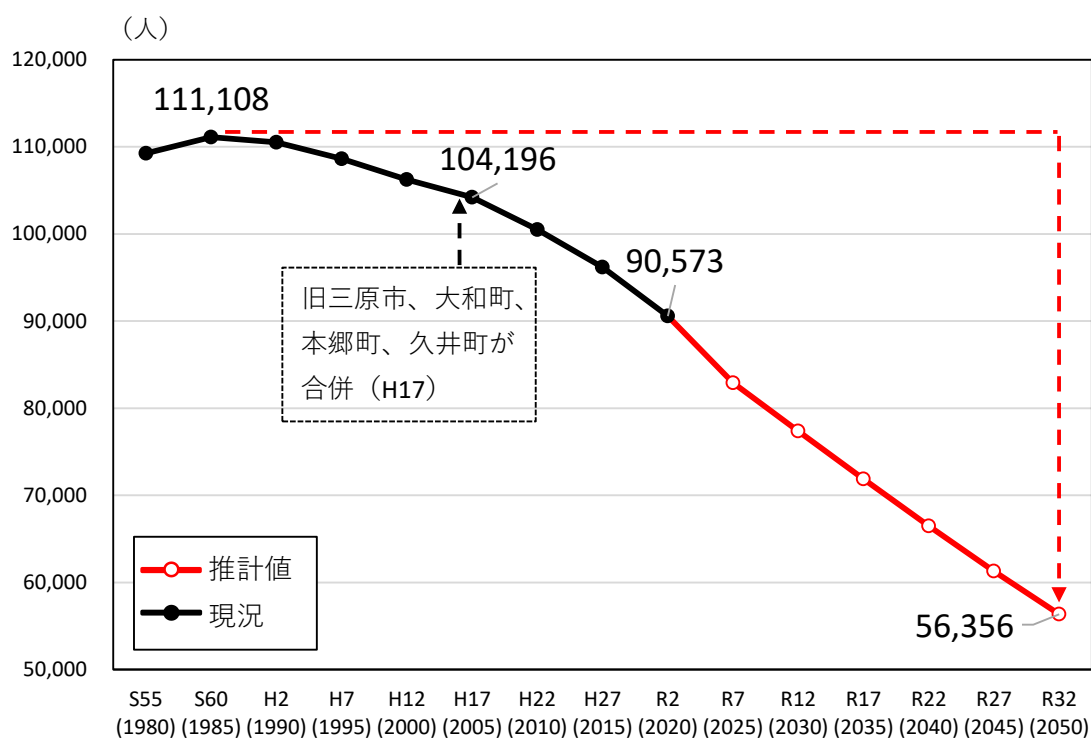


図 将来推計の総人口（再掲）

資料：現況…国勢調査（昭和 55(1980)年～令和 2(2020)年）

推計値…日本の地域別将来推計人口 国立社会保障・人口問題研究所（令和 5 年(2023)年推計）

※合併以前の数値は旧市町分を合算した人口

## (2) 年齢3区分人口

○15～64 歳人口の割合は減少を続け、人口ピーク時の昭和 60（1985）年から令和 2（2020）年で 12.4 ポイント減少しており、令和 2（2020）年から令和 32(2050)年では 7.5 ポイント減少すると推計されています。また、0～14 歳人口の割合は、昭和 60(1985)年から令和 2（2020）年で 9.7 ポイント減少しており、令和 2（2020）年から令和 32（2050）年では 2.3 ポイント減少すると推計されています。

○一方、65 歳以上人口の割合は増加を続け、令和 2(2020)年から令和 32(2050)年で 9.9 ポイント増加すると推計されています。

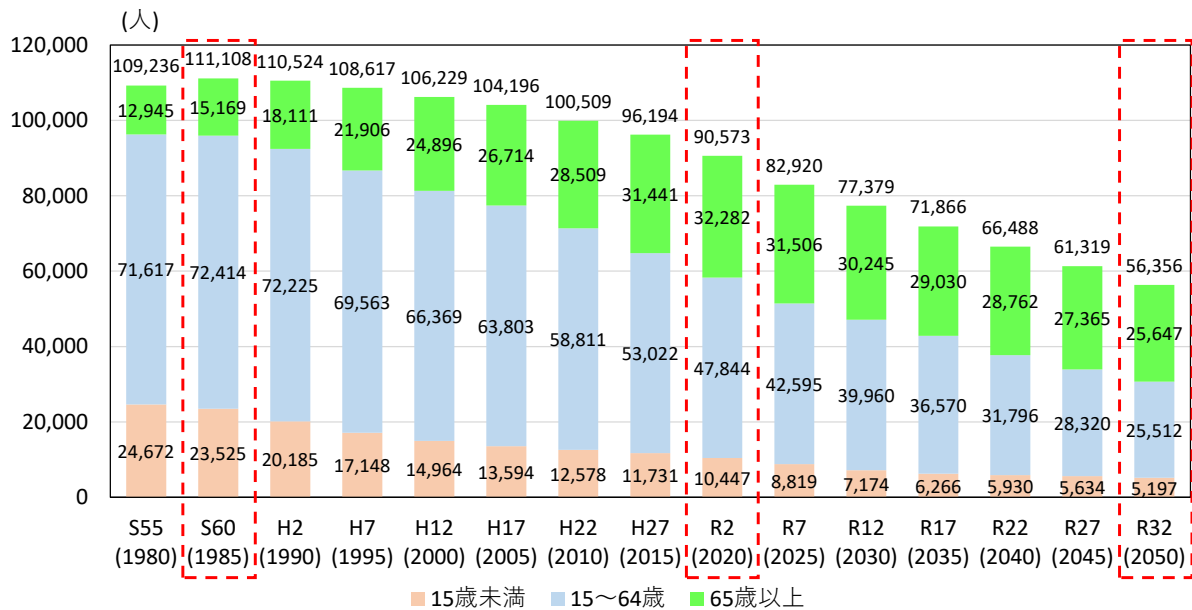


図 年齢3区分別推計人口

資料：現況…国勢調査（昭和 55(1980)年～令和 2(2020)年）

推計値…日本の地域別将来推計人口 国立社会保障・人口問題研究所（令和 5 年(2023)年推計）

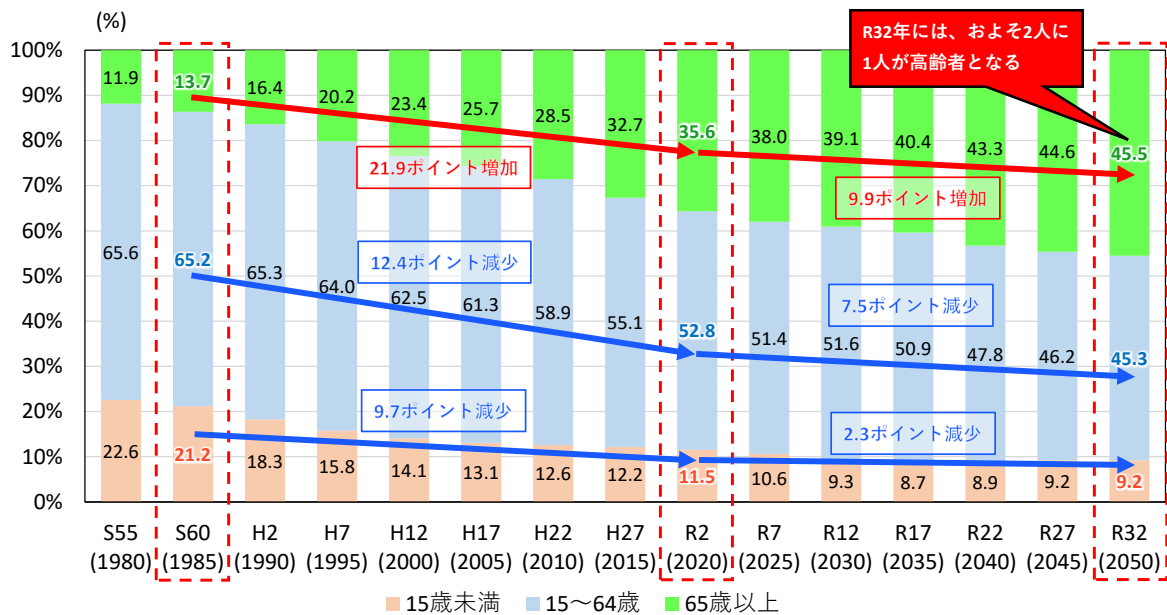


図 年齢3区分別推計人口の構成比

資料：現況…国勢調査（昭和 55(1980)年～令和 2(2020)年）

推計値…日本の地域別将来推計人口 国立社会保障・人口問題研究所（令和 5 年(2023)年推計）

### (3) 広島県内の人口推計

○広島県内の人口規模が同程度の市町（令和2(2020)年の人口が5～15万人未満の市町）の将来推計人口を比較しますと、各市町とも将来人口の減少が推計されています。

○三原市の令和32(2050)年人口は、令和2(2020)年から約38%の減少が見込まれており、人口規模が同程度の市町と比べて、人口減少率が最も大きくなっています。

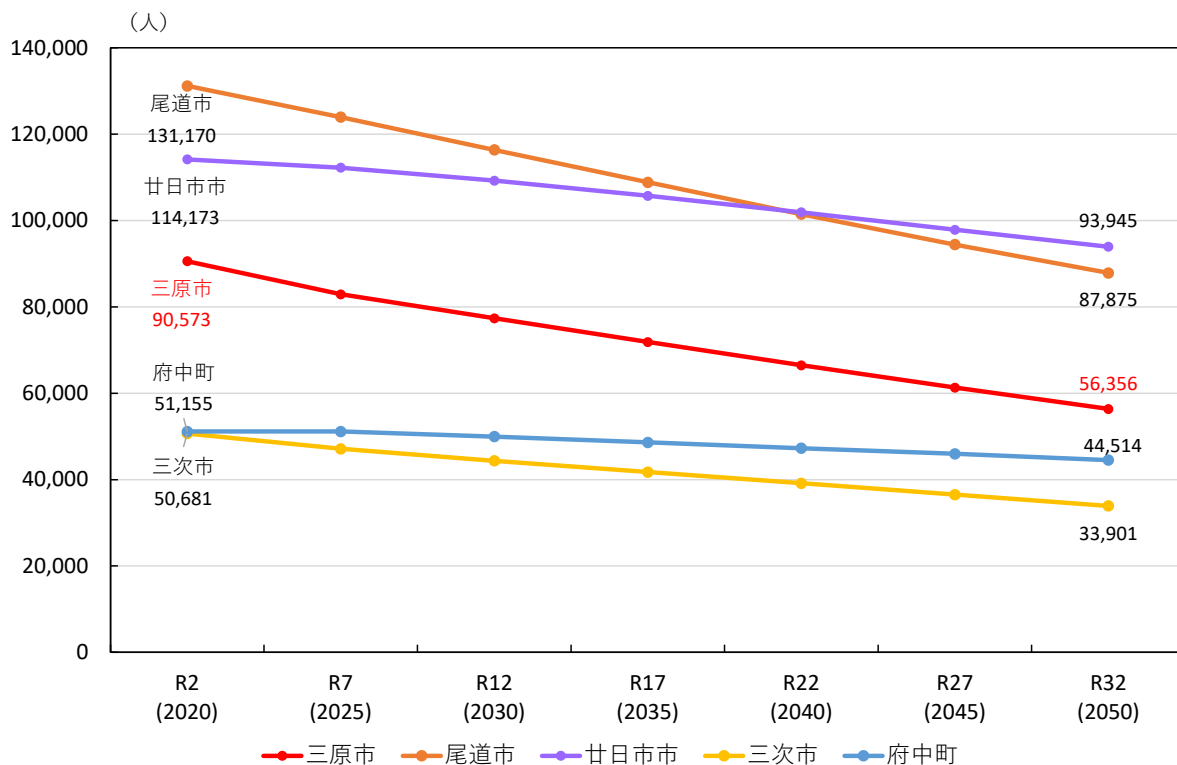


図 広島県内市町の将来推計人口（2020年人口規模が5～15万人の市町）

資料：現況…国勢調査（令和2(2020)年）

推計値…日本の地域別将来推計人口 国立社会保障・人口問題研究所（令和5年(2023)年推計）

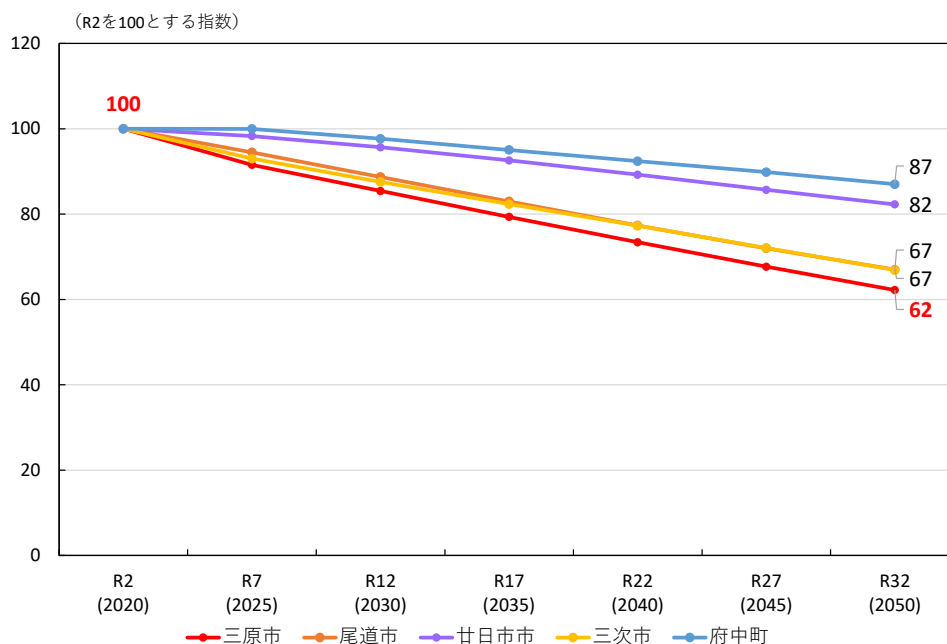


図 広島県内同規模市町の将来推計人口（指数）

資料：現況…国勢調査（令和2(2020)年）

推計値…日本の地域別将来推計人口 国立社会保障・人口問題研究所（令和5年(2023)年推計）

#### (4) 年齢3区分人口の推計

- 広島県内の人口規模が同程度の市町における年齢区分別人口をみると、令和2(2020)年時点で、ほとんどの市町が高齢化率21%を超え、超高齢化社会となっています。
- 令和32(2050)年には、各市町ともに、老年人口(65歳以上)割合の増加、生産年齢人口(15~64歳)割合の減少が進行すると推計されていますが、三原市は高齢化率が約46%となっており、三次市と並んで高い割合となっています。

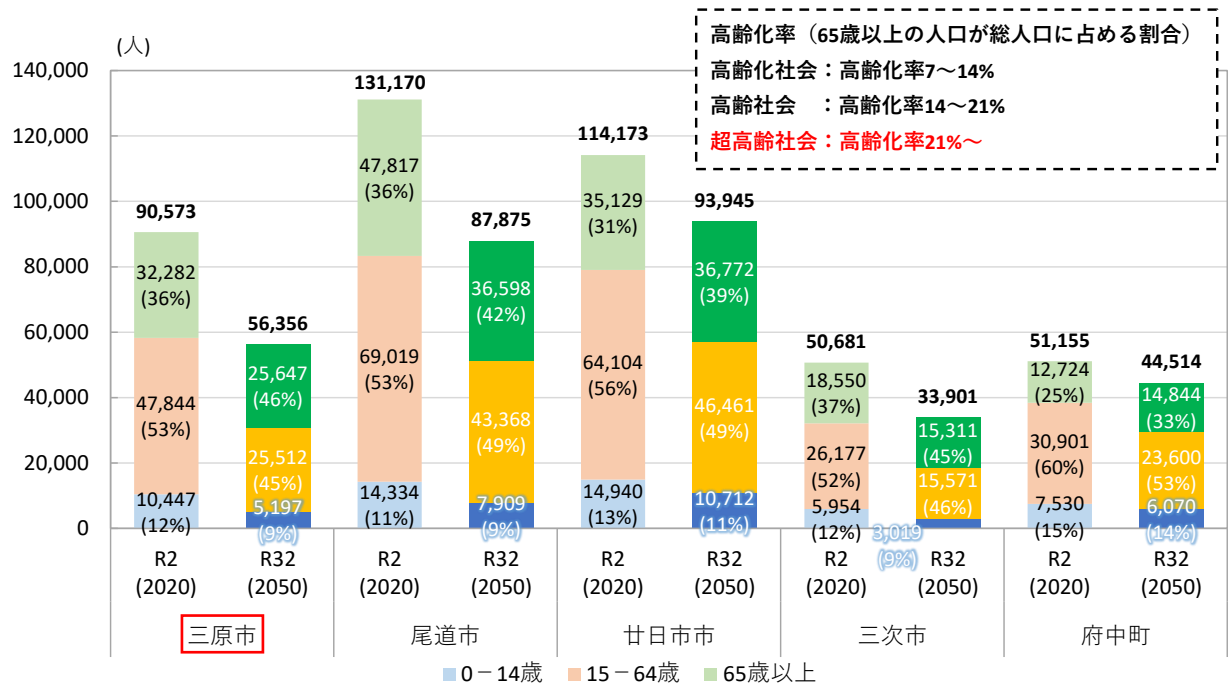


図 同規模人口の広島県内市町の年齢区分別人口

資料：現況…国勢調査（令和2(2020)年）

推計値…日本の地域別将来推計人口 国立社会保障・人口問題研究所（令和5年(2023)年推計）

表 同規模人口の広島県内市町の年齢区分別人口

		人口(人)				構成比			人口増減(人)			
		0-14歳	15-64歳	65歳以上	合計	0-14歳	15-64歳	65歳以上	0-14歳	15-64歳	65歳以上	合計
三原市	2020年	10,447	47,844	32,282	90,573	12%	53%	36%	-5,250	-22,332	-6,635	-34,217
	2050年	5,197	25,512	25,647	56,356	9%	45%	46%				
尾道市	2020年	14,334	69,019	47,817	131,170	11%	53%	36%	-6,425	-25,651	-11,219	-43,295
	2050年	7,909	43,368	36,598	87,875	9%	49%	42%				
廿日市市	2020年	14,940	64,104	35,129	114,173	13%	56%	31%	-4,228	-17,643	1,643	-20,228
	2050年	10,712	46,461	36,772	93,945	11%	49%	39%				
三次市	2020年	5,954	26,177	18,550	50,681	12%	52%	37%	-2,935	-10,606	-3,239	-16,780
	2050年	3,019	15,571	15,311	33,901	9%	46%	45%				
府中町	2020年	7,530	30,901	12,724	51,155	15%	60%	25%	-1,460	-7,301	2,120	-6,641
	2050年	6,070	23,600	14,844	44,514	14%	53%	33%				

資料：現況…国勢調査（令和2(2020)年）

推計値…日本の地域別将来推計人口 国立社会保障・人口問題研究所（令和5年(2023)年推計）

## (5) 総世帯数

- 総人口のピークは、昭和 60(1985)年ですが、世帯数は平成 22(2010)年がピークとなっており、今後は緩やかに減少すると推計されています。
- 昭和 60(1985)年以降の人口減少期には、核家族化や単身世帯の増加により、世帯数は増加していましたが、今後は人口減少に併せて世帯数も減少すると推計されています。

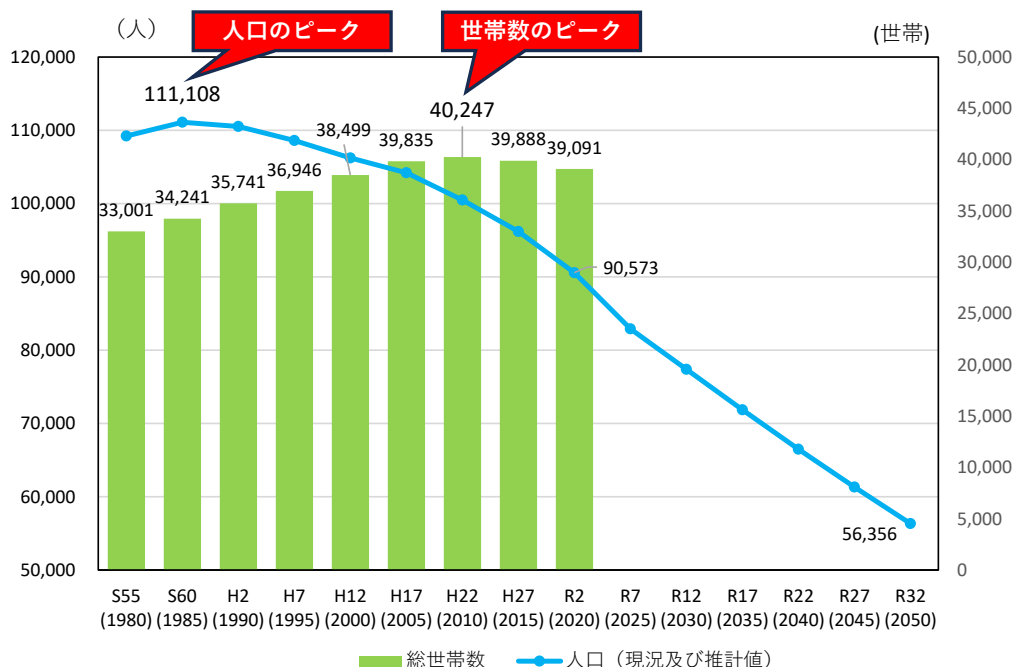


図 総世帯数の将来推計

資料：現況…国勢調査（令和 2(2020)年）

推計値…日本の地域別将来推計人口 国立社会保障・人口問題研究所（令和 5 年（2023）年推計）

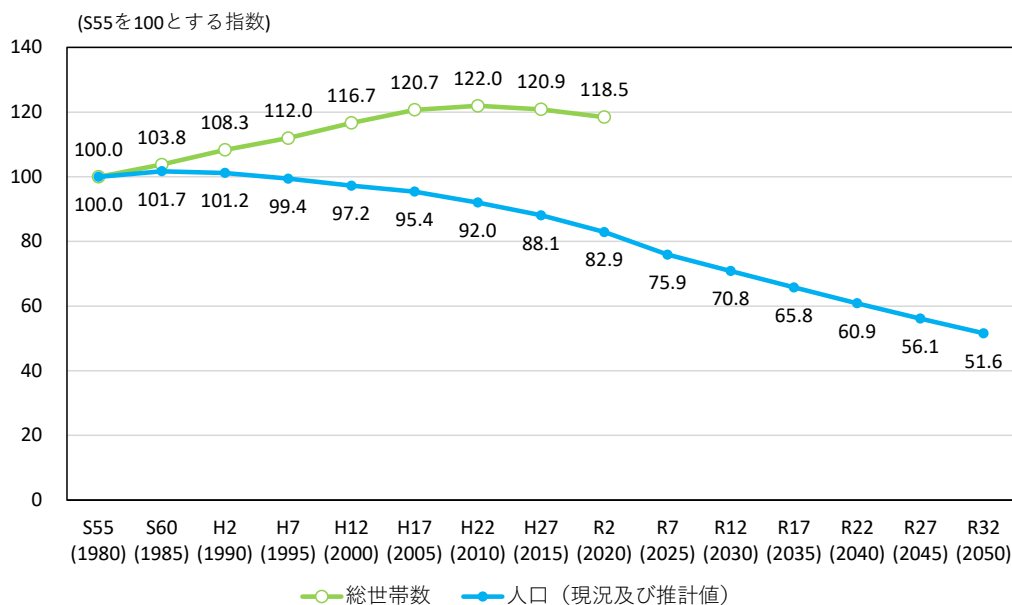


図 将来人口・世帯数の変化指数

資料：現況…国勢調査（令和 2(2020)年）

推計値…日本の地域別将来推計人口 国立社会保障・人口問題研究所（令和 5 年(2023)年推計）



## (6) 地区別人口推計

○令和2(2020)年と令和32(2050)年の地区別人口を比較すると久井地域、大和地域などの中山間地域などでは人口減少が顕著となっています。また、市街地中心部においても人口が減少する見込みとなっています。

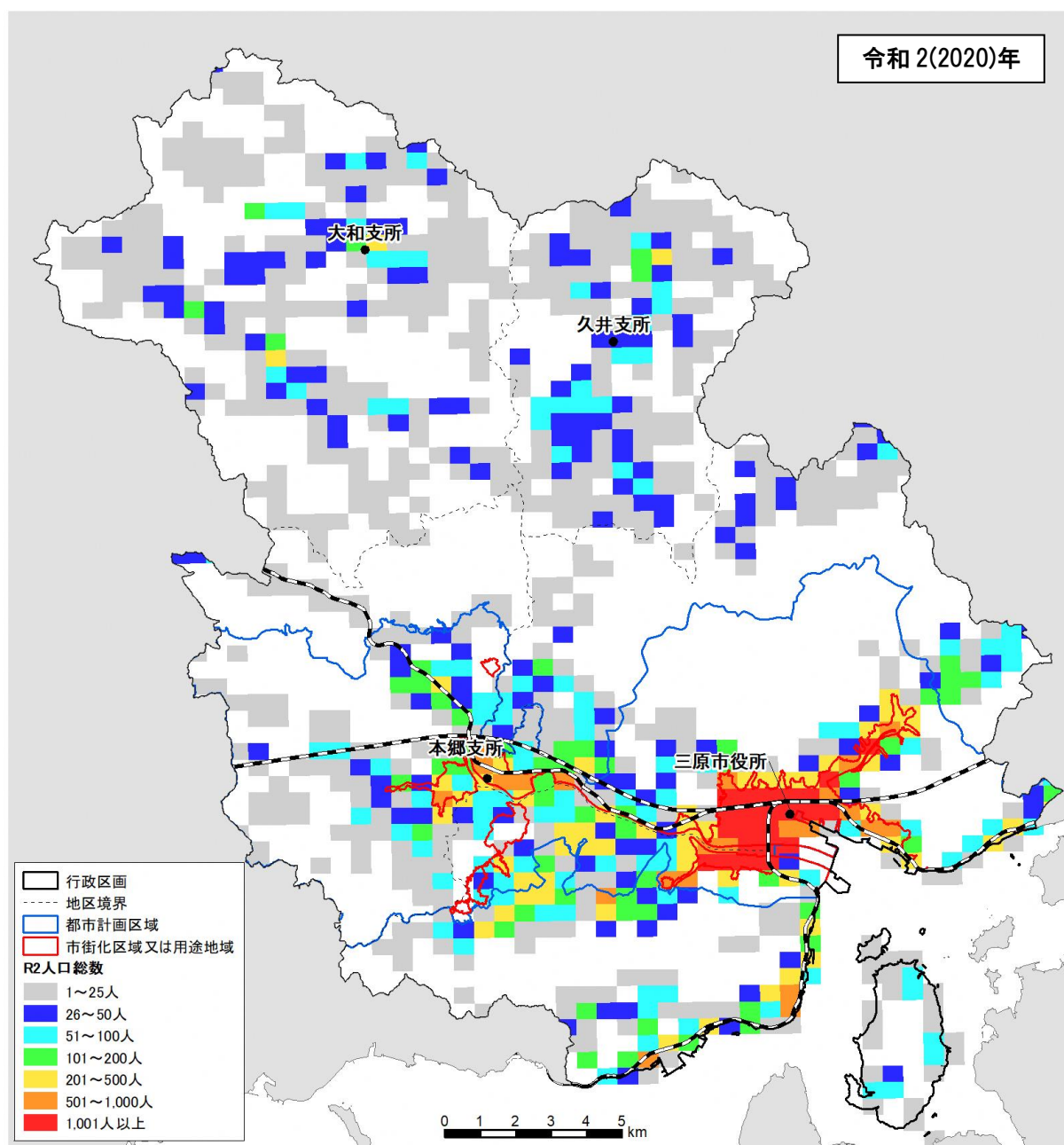


図 地区別人口総数（令和2(2020)年 500mメッシュ）

資料：国勢調査（令和2(2020)年）500mメッシュを加工して作成

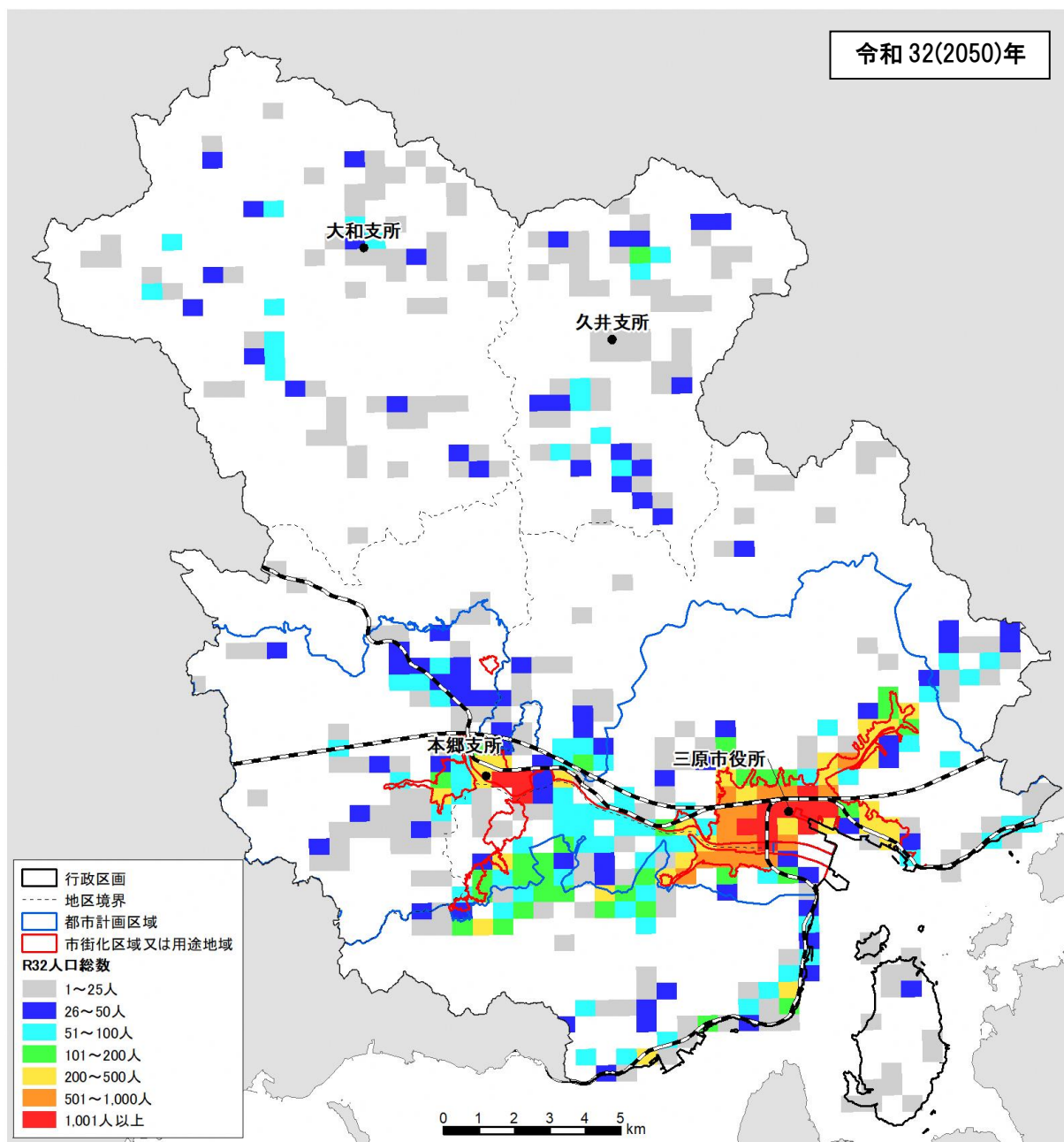


図 地区別人口総数（令和 32(2050)年 500mメッシュ）

資料：日本の地域別将来推計人口 国立社会保障・人口問題研究所（令和 5 年(2023)年推計）を加工して作成

○65 歳以上人口は現在でも 35%以上の高い地区が多数存在していますが、令和 32（2050）年には 35%以上の地区が大半を占める見込みとなっています。

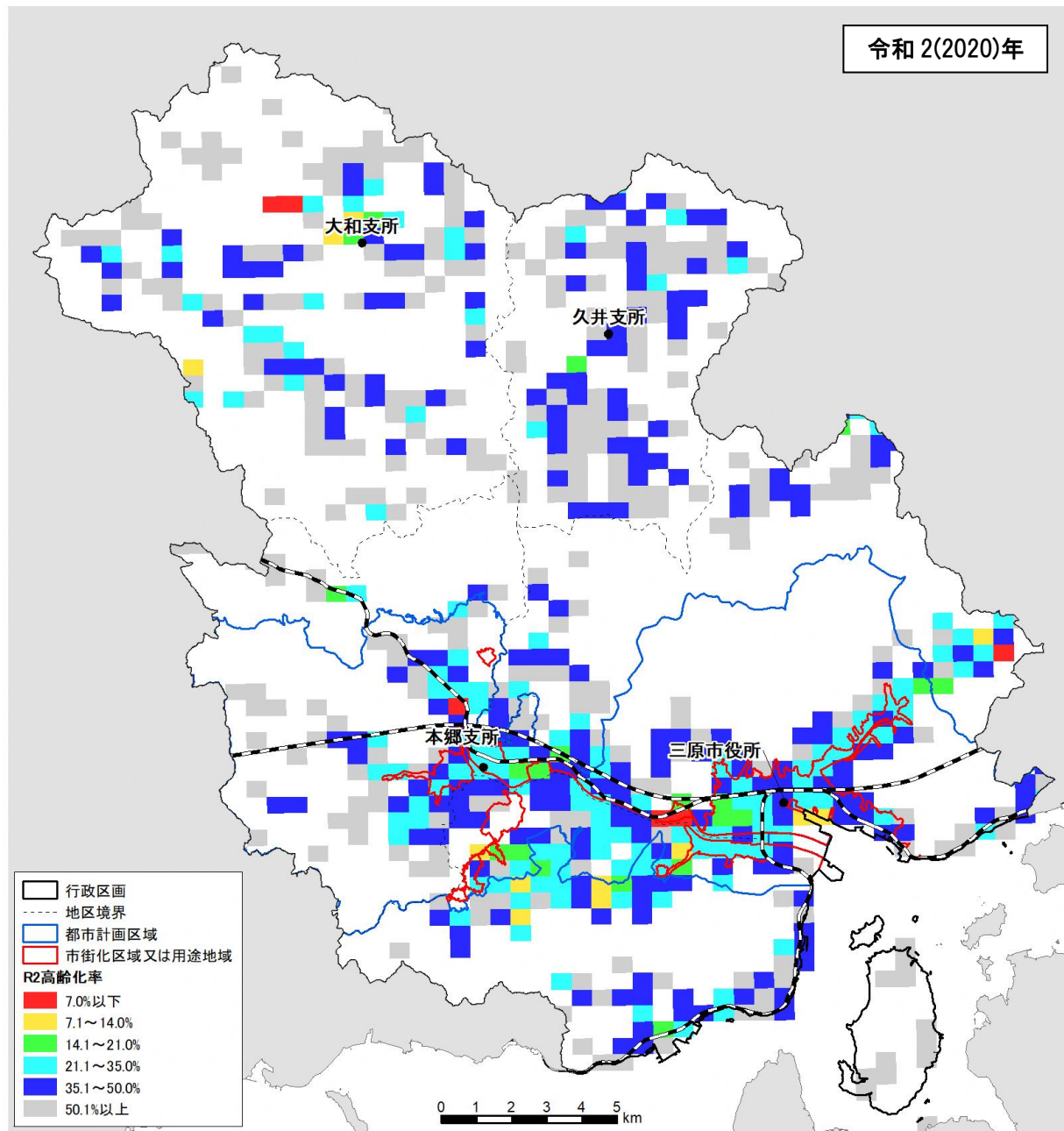


図 地区別高齢化率（令和 2(2020)年 500mメッシュ）

資料：国勢調査（令和 2(2020)年）500mメッシュを加工して作成

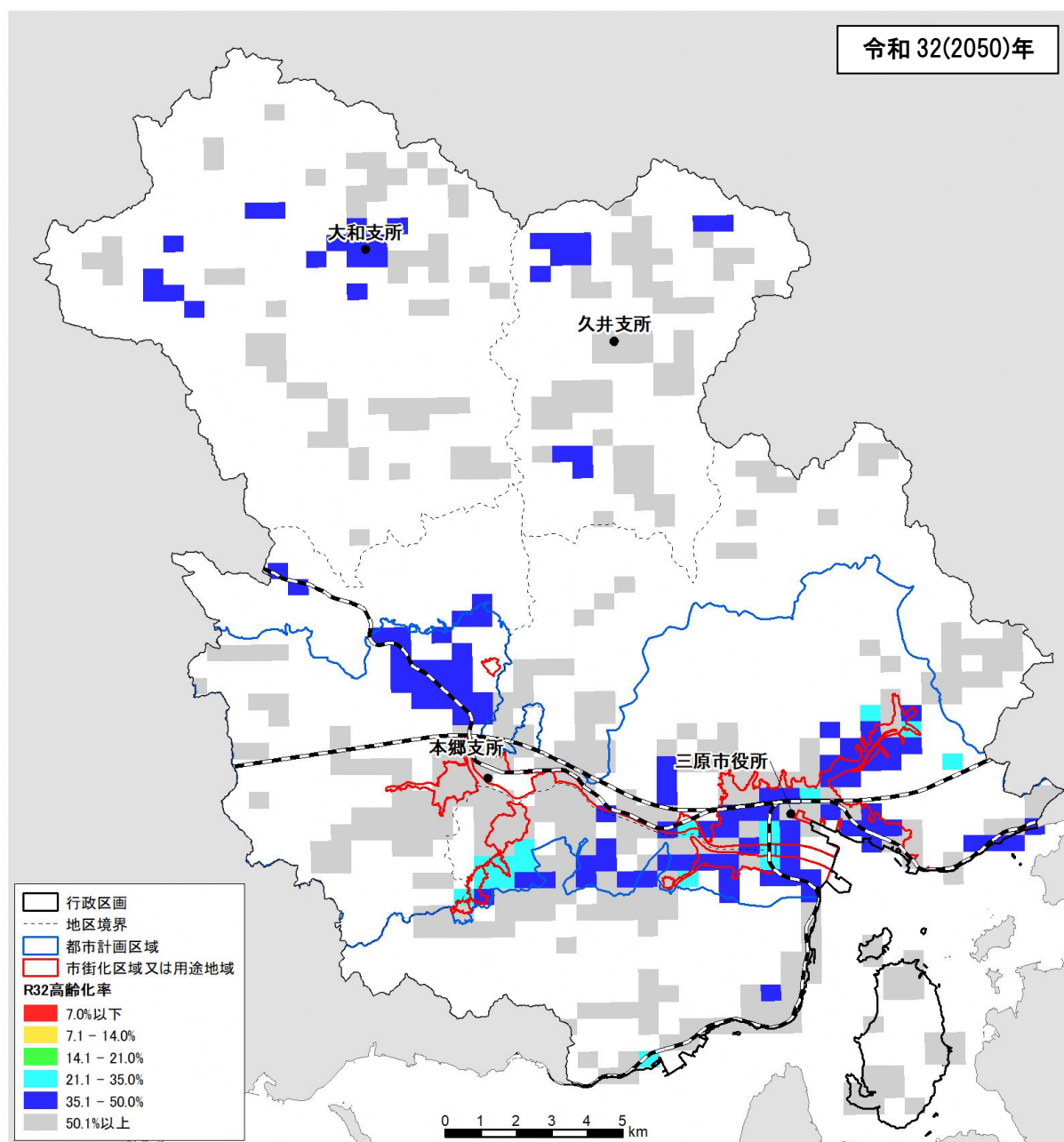


図 地区別高齢化率（令和 32(2050)年 500mメッシュ）

資料：日本の地域別将来推計人口 国立社会保障・人口問題研究所（令和 5 年(2023)年推計）を加工して作成

## 都市構造上の課題の分析

### 1. 公共交通の利便性、持続可能性

- 高齢化の進行により、公共交通の役割が高まる一方で、人口減少に伴う利用者減による収入減や利用者の少ない不効率な路線の増加により、市負担額のさらなる増加が懸念されるとともに、これを抑制するためにサービス水準が低下することが懸念されます。

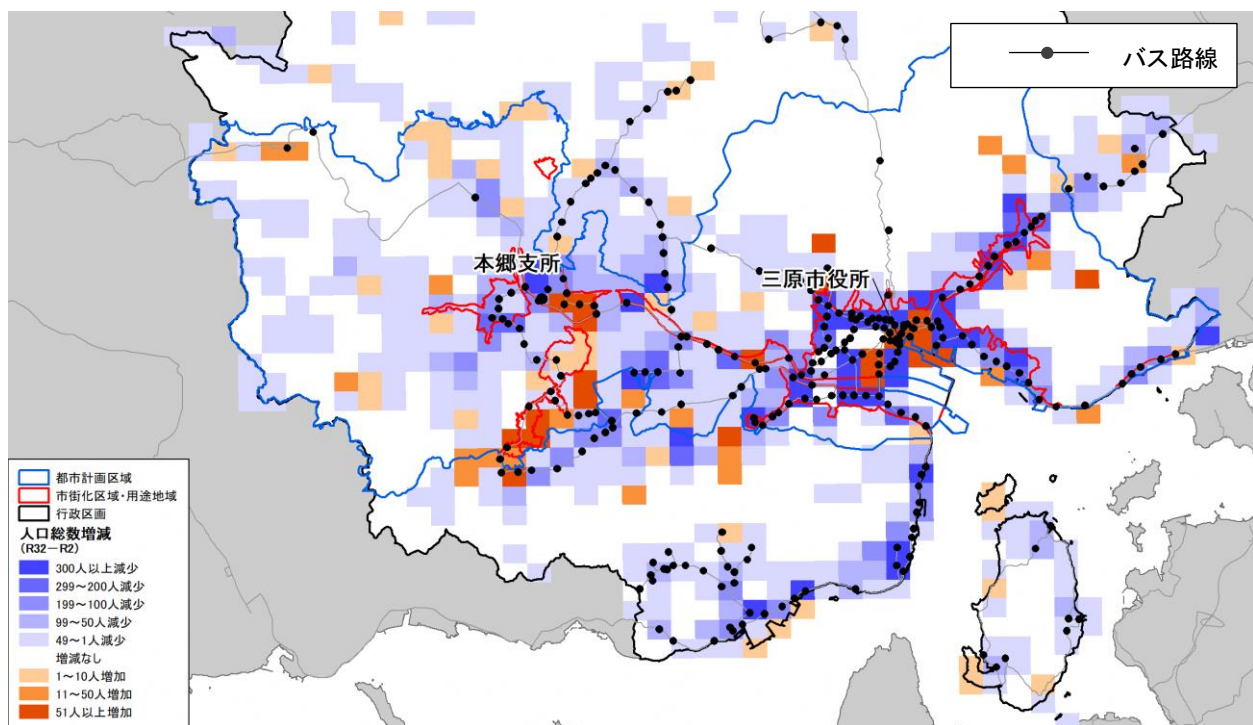


図 バス路線と人口増減数

資料：現況…国勢調査（令和2(2020)年）500mメッシュを加工して作成

推計値（令和32(2050)年）…上記及び日本の地域別将来推計人口 国立社会保障・人口問題研究所（令和5年(2023)年推計）をもとにコーホート要因法で作成

バス路線…国土数値情報 バスルート、バス停留所（令和4(2022)年）



## 2. 生活サービス施設の利便性、持続可能性

- 人口減少の進行に伴い、生活サービス施設（病院・診療所、商業施設、銀行・郵便局等）の持続が困難となる可能性があります。
- また、人口密度が低下することで低密度な市街地が形成され、市街地のにぎわいや活力の低下につながる可能性があります。

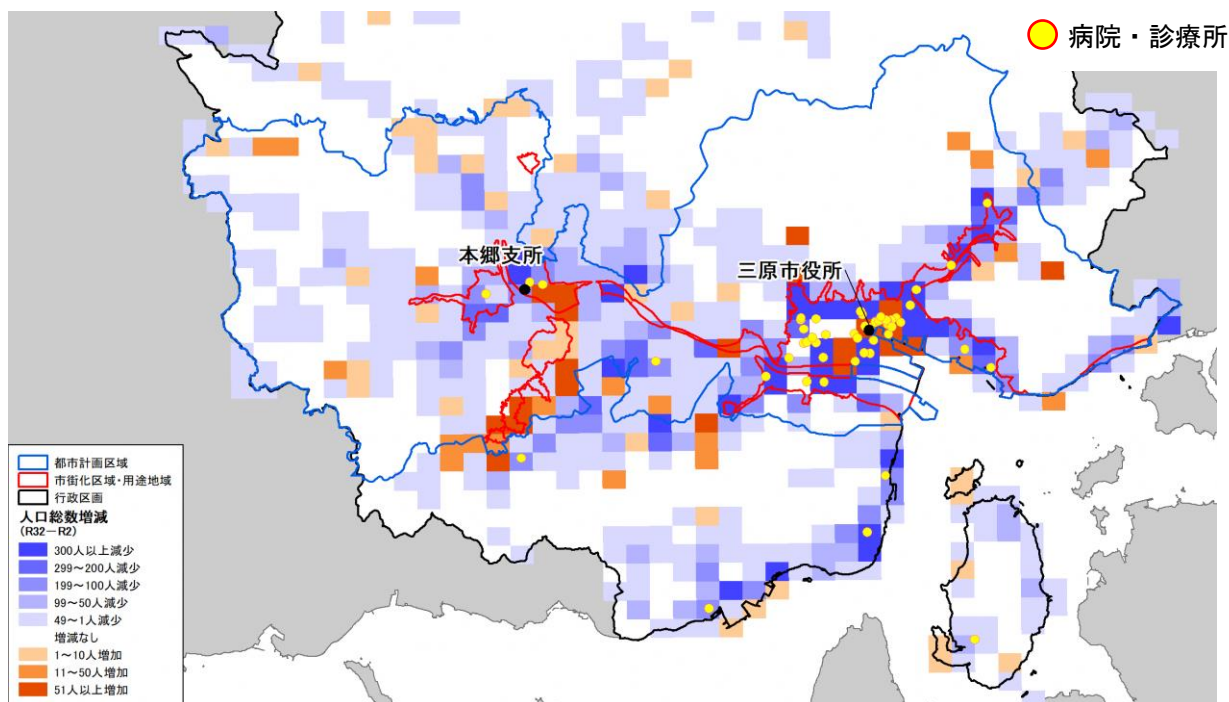


図 施設分布（病院・診療所）と人口増減数

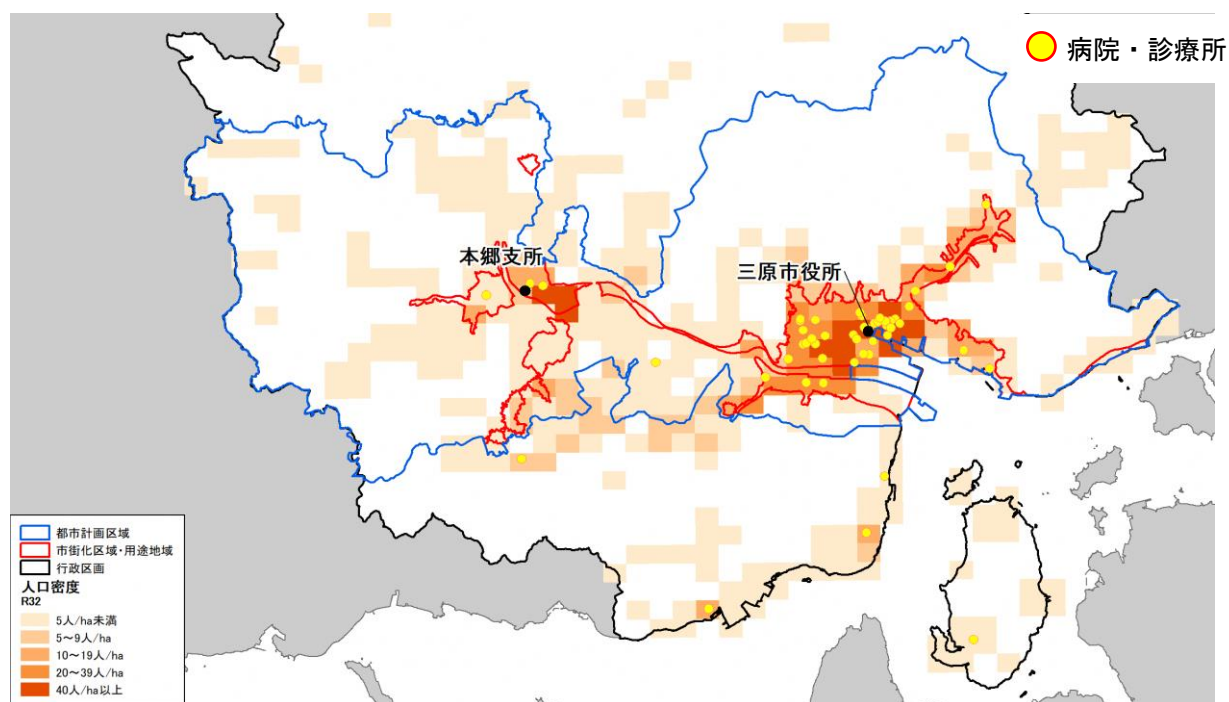


図 施設分布（病院・診療所）と人口密度

資料：現況…国勢調査（令和2(2020)年）500mメッシュを加工して作成

推計値（令和32(2050)年）…上記及び日本の地域別将来推計人口 国立社会保障・人口問題研究所（令和5年(2023)年推計）をもとにコーホート要因法で作成

病院・診療所…三原市資料

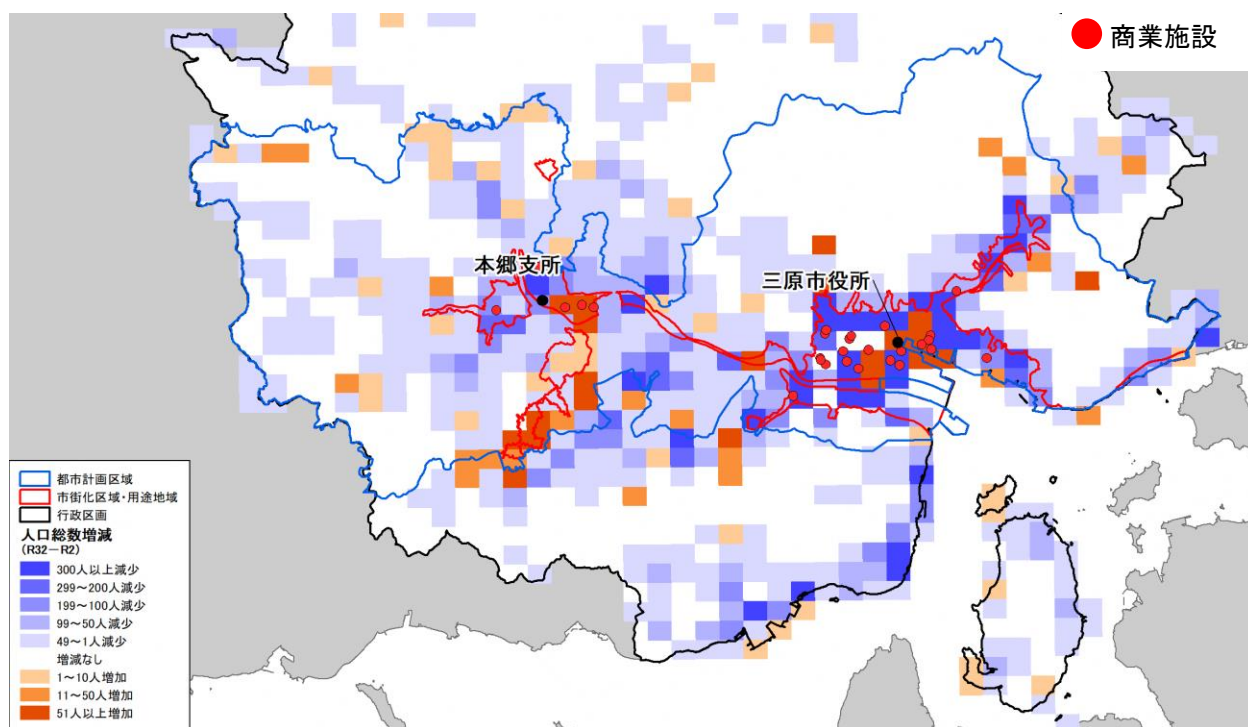


図 施設分布（商業施設）と人口増減数

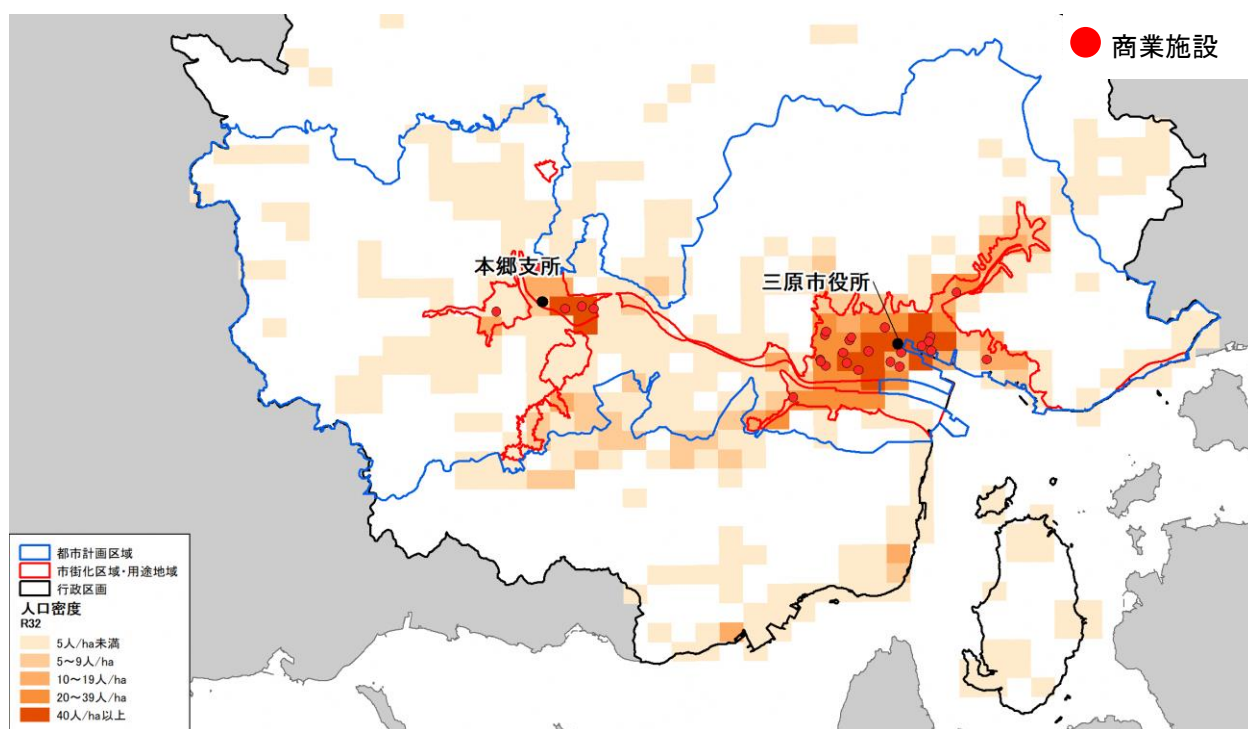


図 施設分布（商業施設）と人口密度

資料：現況…国勢調査（令和 2(2020)年）500mメッシュを加工して作成

推計値（令和 32(2050)年）…上記及び日本の地域別将来推計人口 国立社会保障・人口問題研究所（令和 5 年(2023)年推計）をもとにコーホート要因法で作成

商業施設…三原市資料、i タウンページ

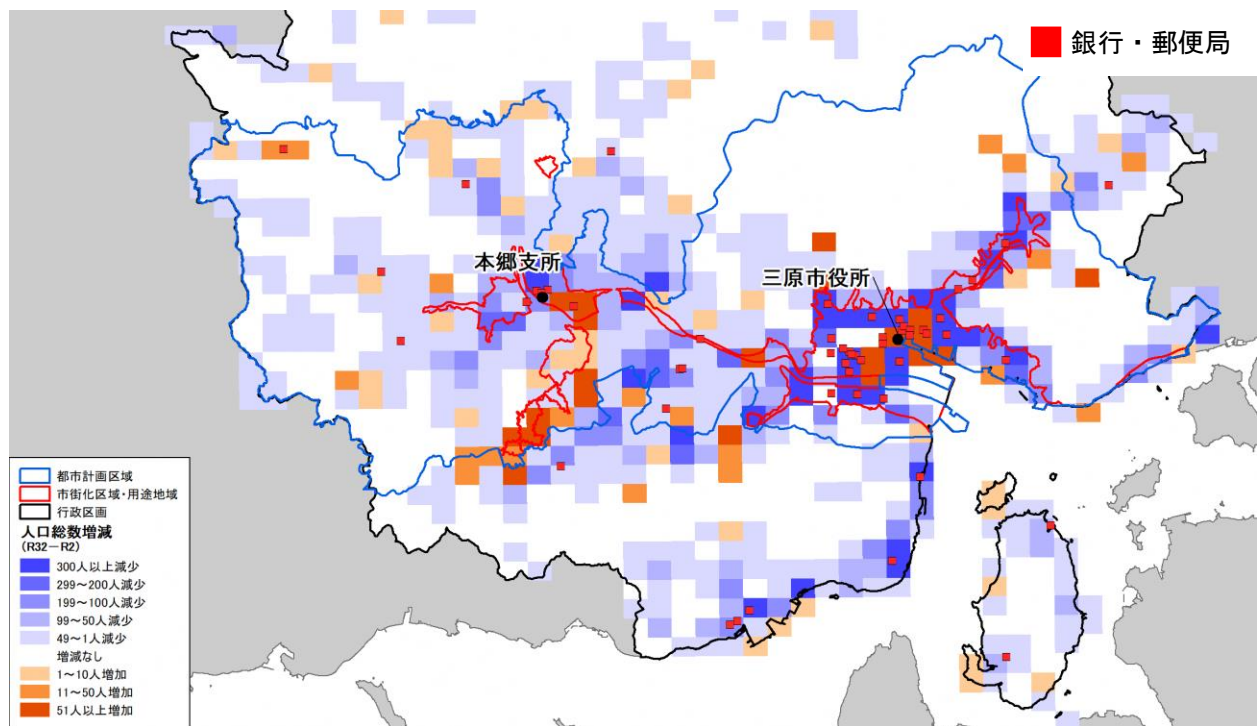


図 施設分布（銀行・郵便局）と人口増減数

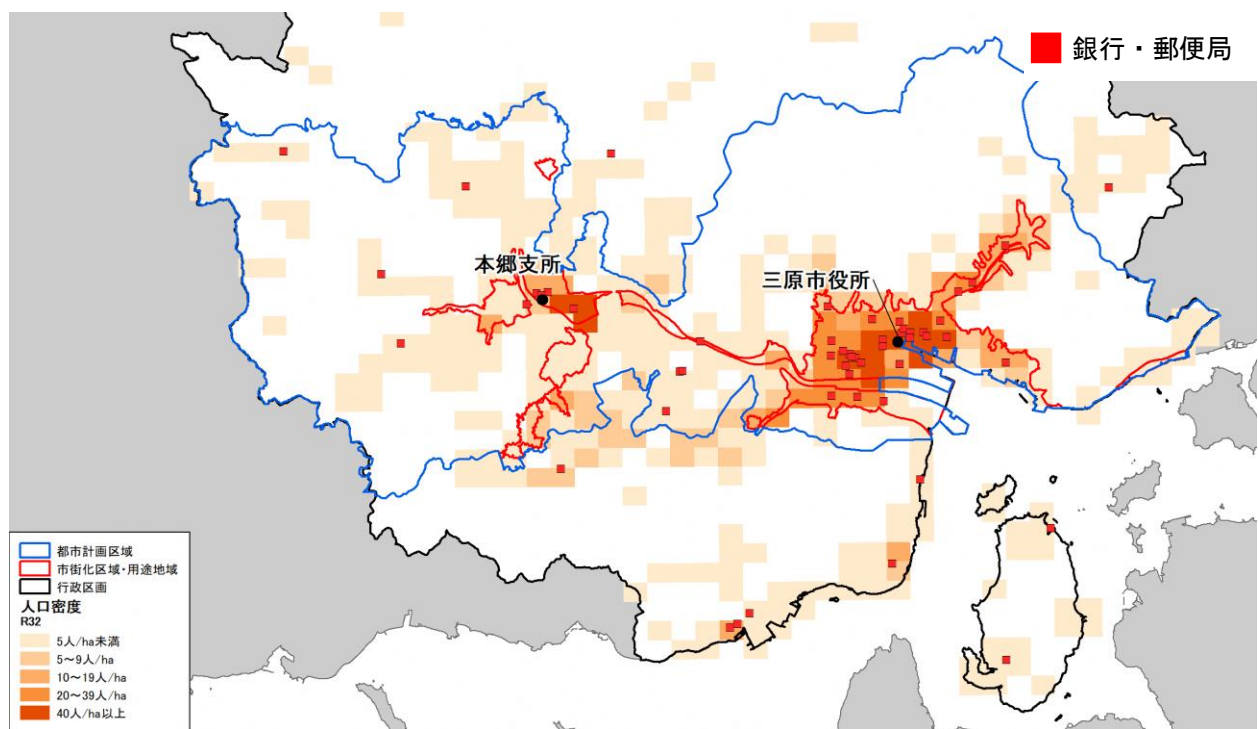


図 施設分布（銀行・郵便局）と人口密度

資料：現況…国勢調査（令和2(2020)年）500mメッシュを加工して作成

推計値（令和32(2050)年）…上記及び日本の地域別将来推計人口 国立社会保障・人口問題研究所（令和5年(2023)年推計）をもとにコーホート要因法で作成

銀行・郵便局…三原市資料



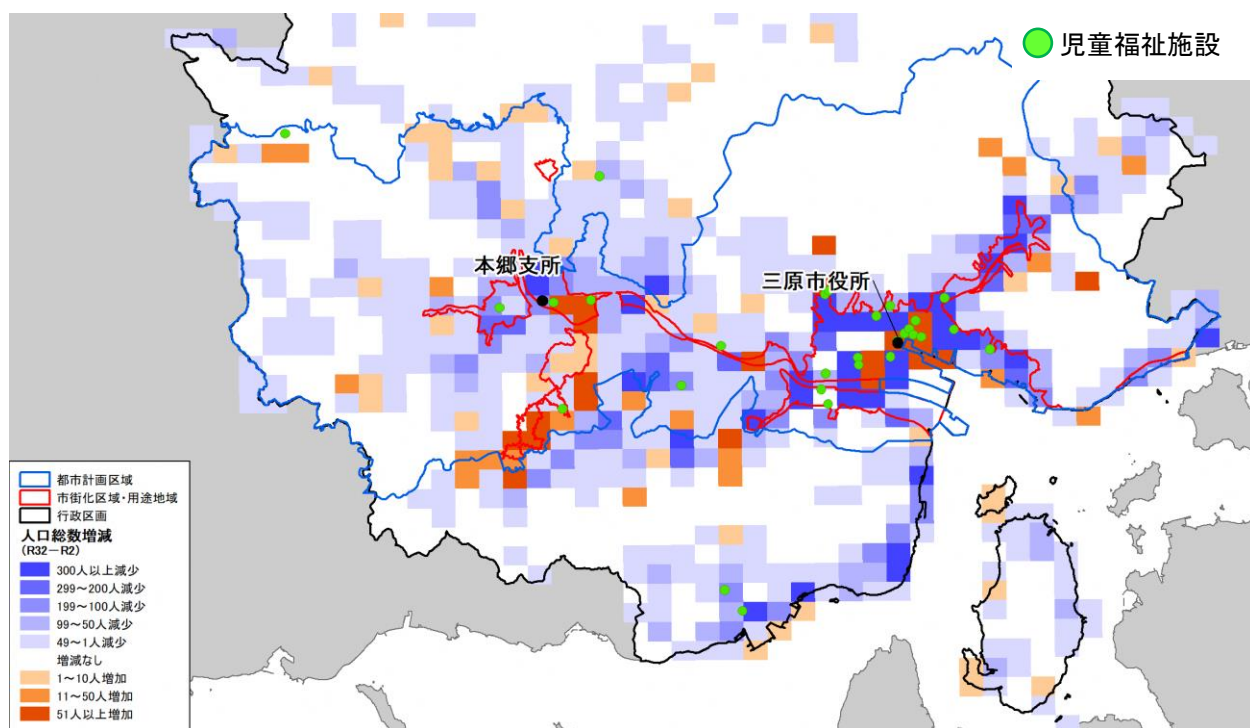


図 施設分布（児童福祉施設）と人口増減数

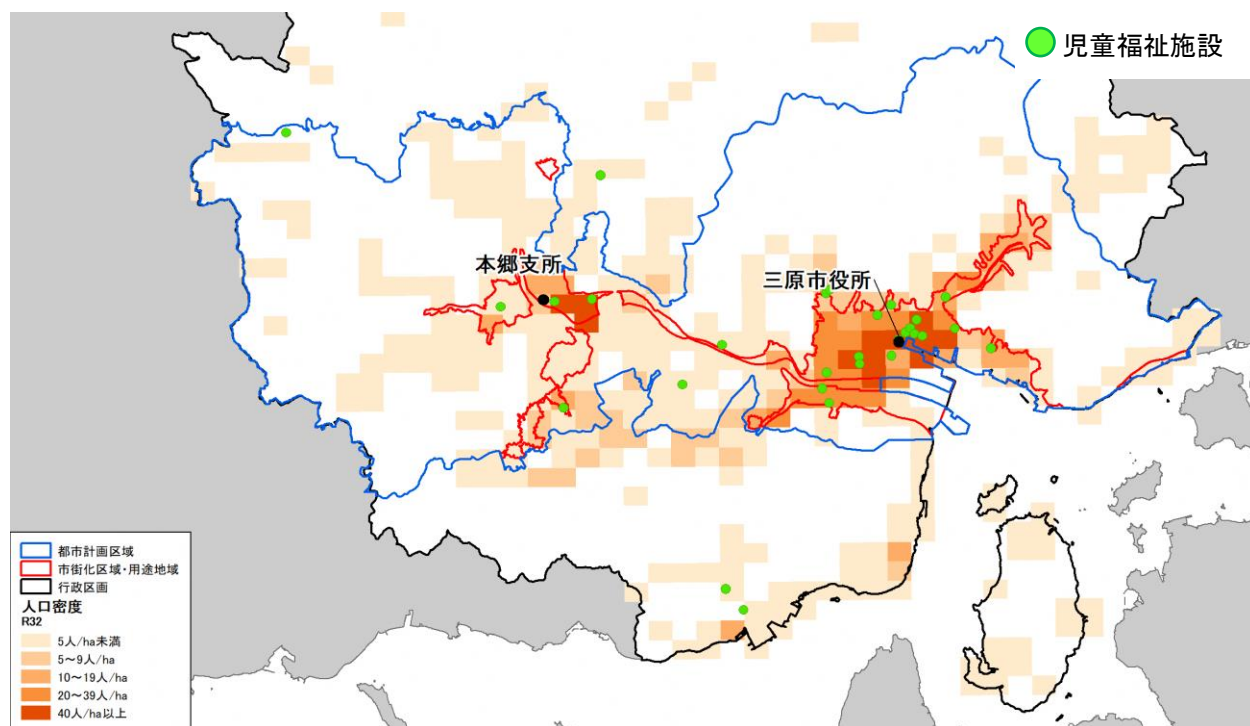


図 施設分布（児童福祉施設）と人口密度

資料：現況…国勢調査（令和 2(2020)年）500mメッシュを加工して作成

推計値（令和 32(2050)年）…上記及び日本の地域別将来推計人口 国立社会保障・人口問題研究所（令和 5 年(2023)年推計）をもとにコーホート要因法で作成

児童福祉施設…三原市資料

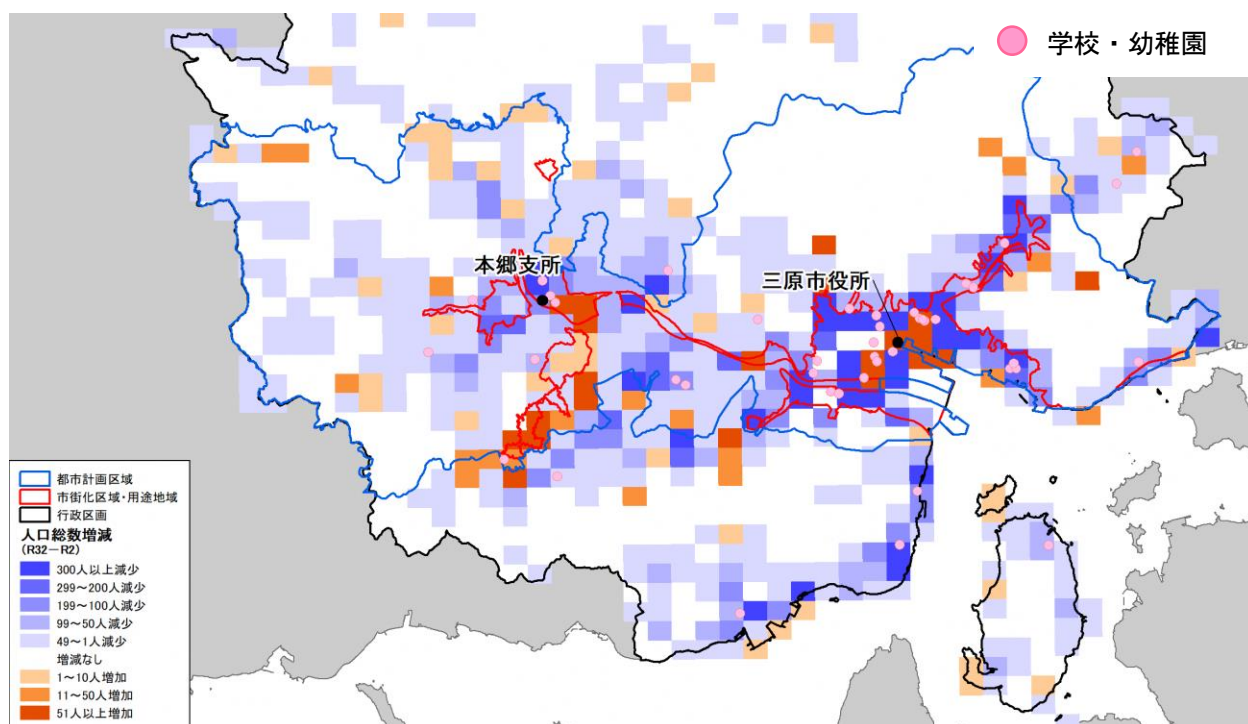


図 施設分布（学校・幼稚園）と人口増減数

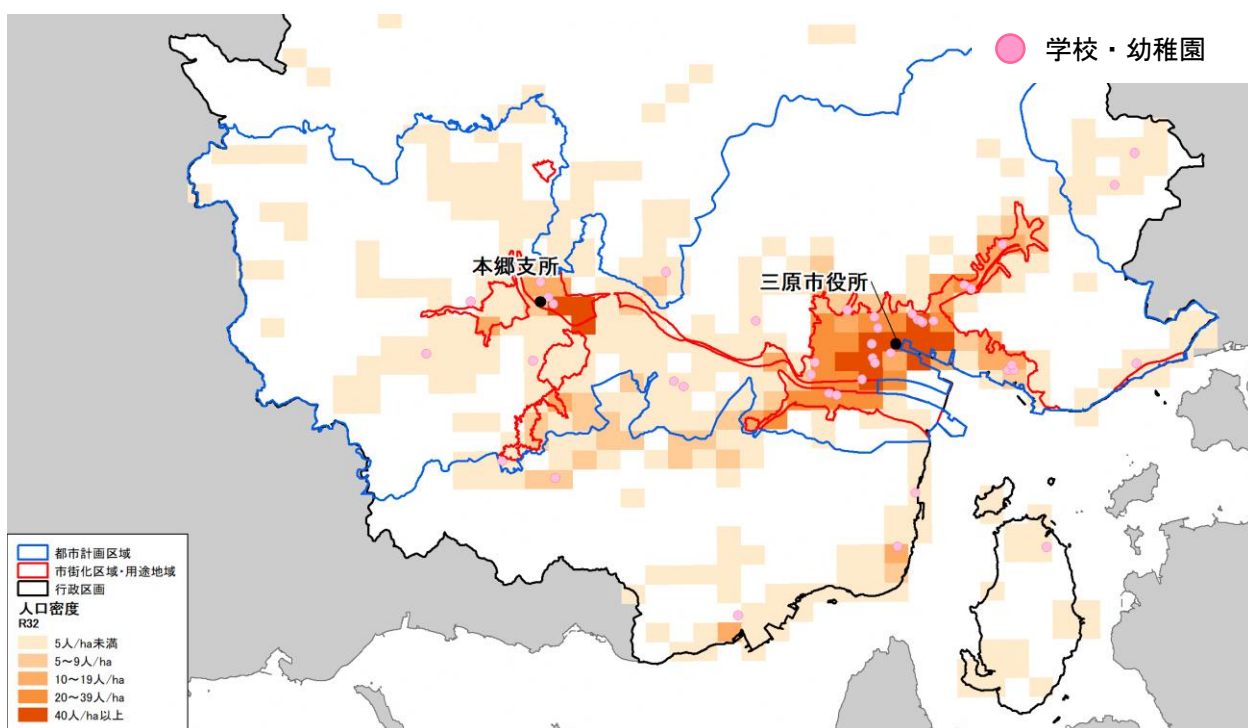


図 施設分布（学校・幼稚園）と人口密度

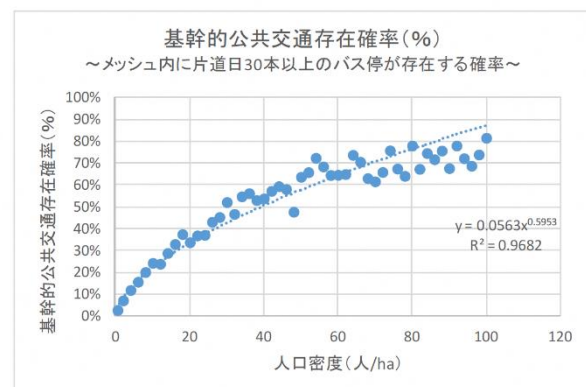
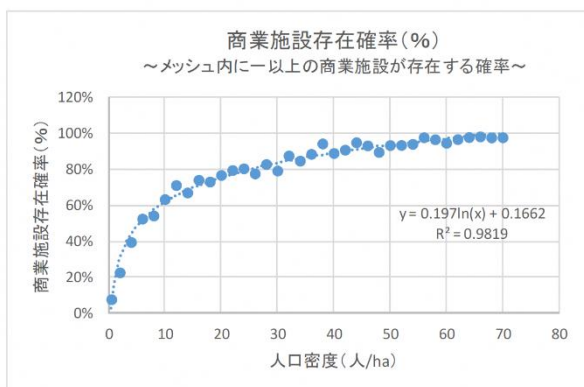
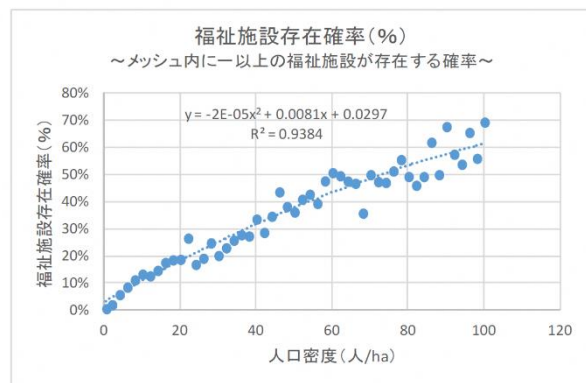
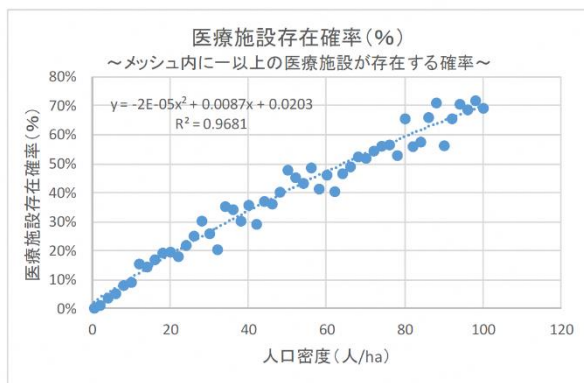
資料：現況…国勢調査（令和 2(2020)年）500mメッシュを加工して作成

推計値（令和 32(2050)年）…上記及び日本の地域別将来推計人口 国立社会保障・人口問題研究所（令和 5 年(2023)年推計）をもとにコーホート要因法で作成

学校・幼稚園…三原市資料



〔参考〕 500m メッシュの人口密度と施設の立地確率



資料：都市構造の評価に関するハンドブック 国土交通省（平成 26(2014)年 10 月）



写真 久井支所



写真 大和保健福祉センター

### 3. 高齢者の健康、福祉

- 高齢者数が増加すると見込まれる地域に老人福祉施設が立地している状況ではありません。また、全市的に高齢者が増えることから、高齢者の生活サービス施設のサービス水準が低下する可能性があります。

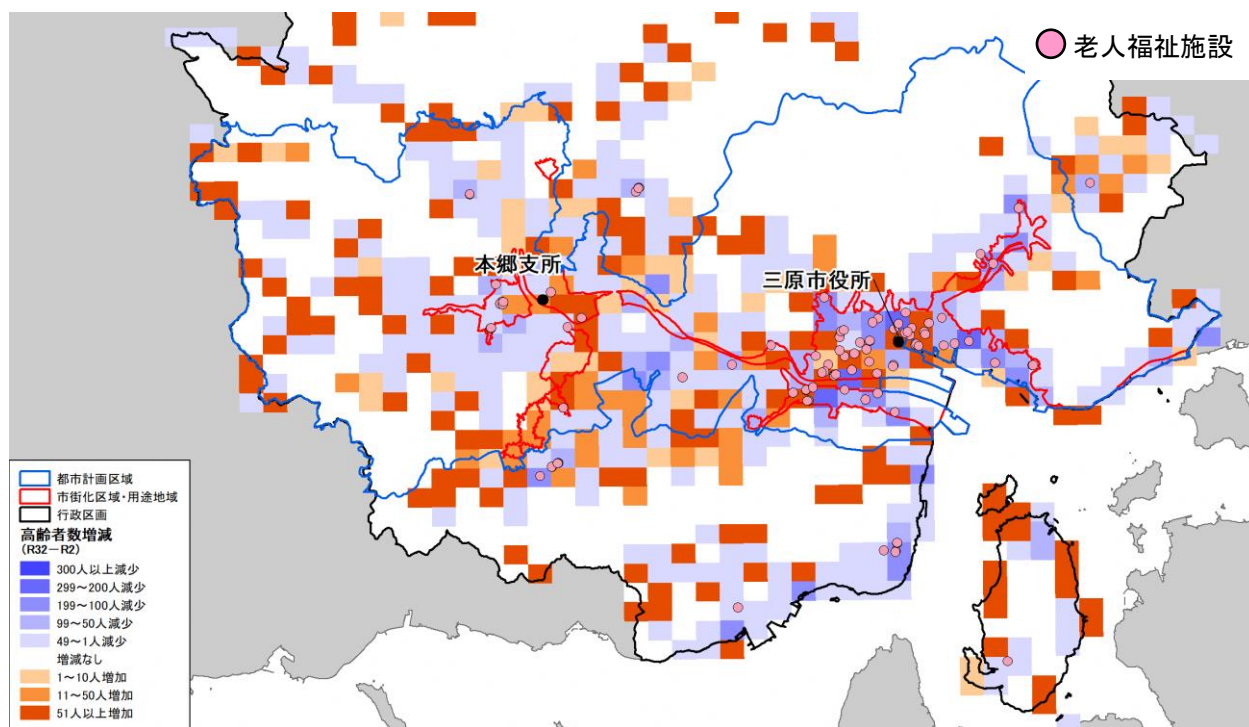


図 老人福祉施設と令和 32(2050)年・令和 2(2020)年の高齢者数の増減数

資料：現況…国勢調査（令和 2(2020)年）500mメッシュを加工して作成

推計値（令和 32(2050)年）…上記及び日本の地域別将来推計人口 国立社会保障・人口問題研究所（令和 5 年(2023)年推計）をもとにコーホート要因法で作成

老人福祉施設…三原市資料



写真 高齢者サロン



写真 健康体操をたのしむ高齢者

- 高齢者数が増加すると見込まれる地域には概ねバス路線がありますが、現在のサービス水準が低いことや、人口減少に伴う利用者数の減少によりサービス水準の低下が懸念されることから高齢者の外出機会が減少する可能性があります。

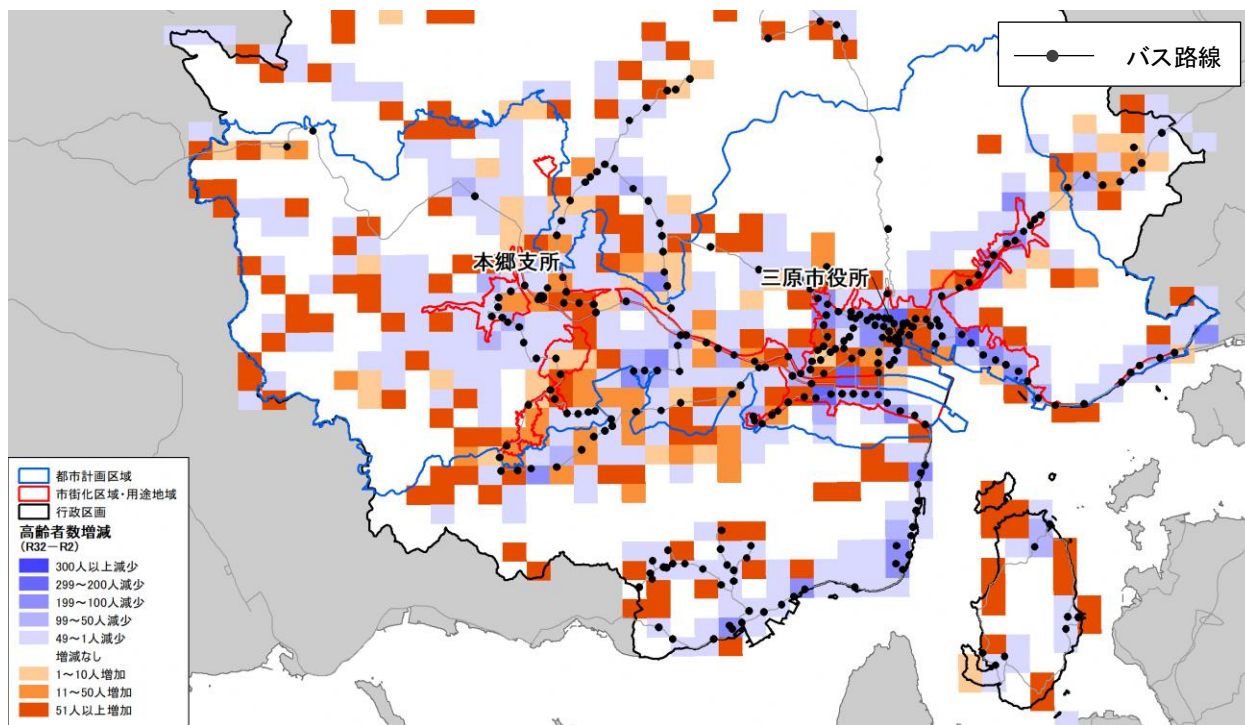


図 バス路線と令和 32(2050)年・令和 2(2020)年の高齢者数の増減数

資料：現況…国勢調査（令和 2(2020)年）500mメッシュを加工して作成

推計値（令和 32(2050)年）…上記及び日本の地域別将来推計人口 国立社会保障・人口問題研究所（令和 5 年(2023)年推計）をもとにコーホート要因法で作成

バス路線…国土数値情報 バスルート、バス停留所（令和 4(2022)年）



〔参考〕

年間の医療費抑制効果＝

歩行数の増加した住民数×1日当たりの歩行増加量×0.061円/歩×365日

図5-1：見附市における医療費抑制効果

表 見附市健康運動教室参加者の運動活動量の歩行量への換算と医療費抑制効果

見附市健康運動教室参加者の運動活動量				歩行量への換算		
運動項目	運動強度 MET ※1	時間・頻度	活動量 Ex※2/ 週	活動	運動強度 MET	活動量 Ex/週
自体重筋力 Tr.	3.5	20 分×週 5 回	5.8	普通歩行※ 3（平地、 67m/分）	3.0  （3Ex に相当 する歩数は 60 分で 6,000 歩）	16.5  33,000 歩
バイク Tr.	4.0	30 分×週 2 回	4.0			
しっかり歩行 ※3	4.0	20 分×週 5 回	6.7			
計		1 週間あたり	16.5			
		1 日あたり	2.35	➡ 歩数	4,700 歩/日	
1 年間の医療費抑制 104,200 円/年・人				104,200/365 日/4,700 歩 =0.061 円/歩		
1 日の歩数 5,000～6,000 歩+運動教室による活動量の歩数換算分 4,700 歩=9,700～10,700 歩=概ね 1 日 10,000 歩						
■40 歳以上の人口 1 万人が 1 日あたり 10,000 歩を実行すると 10 億円の医療費抑制効果がある。						
1 万人×365 日×4700 歩×0.061 円/歩=10 億円/年				※総医療費に対する抑制効果		

※注意点1） 筋トレとウォーキングでは得られる生理学的効果が異なるため、通常は筋トレの活動量を歩数に換算すべきではない。

※注意点2） 運動プログラムは対象者個人の体力や歩行量のレベルに応じて出力されるため、本来は全員一律の運動プログラムではない。今回は、対象者全員が同じプログラムを1年間継続したと仮定して試算をした。

※1 「MET メッツ（強さの単位）」：身体活動の強さを安静時の何倍に相当するかを表す単位で、座って安静にしている状態が1メッツ、普通歩行が3メッツに相当する。

※2 「Ex エクササイズ、Ex（＝メッツ×時）、（量の単位）」：身体活動量を表す単位で、身体活動の強度に実施時間をかけたものである。1Exは、「普通歩行」で20分に相当：「健康づくりのための運動指針2006（生活習慣病予防のために）」

※3 歩行の区分「普通歩行」：3.0 MET、平地 67m/分、「やや速歩」：3.8 MET、平地 94m/分  
「速歩（しっかり歩行と想定）」：4.0 MET、平地 95～100m/分

出典：筑波大学 久野研究室

資料：健康・医療・福祉のまちづくりの推進ガイドライン 国土交通省（平成26(2014)年8月）

## 4. 財政の健全性

- 公共施設やインフラ施設の維持管理費が継続して発生することから今後ますます財政状況が厳しさを増す可能性があります。
- 人口減少、市街地の地価の下落によって、さらなる歳入減少を招く可能性があります。

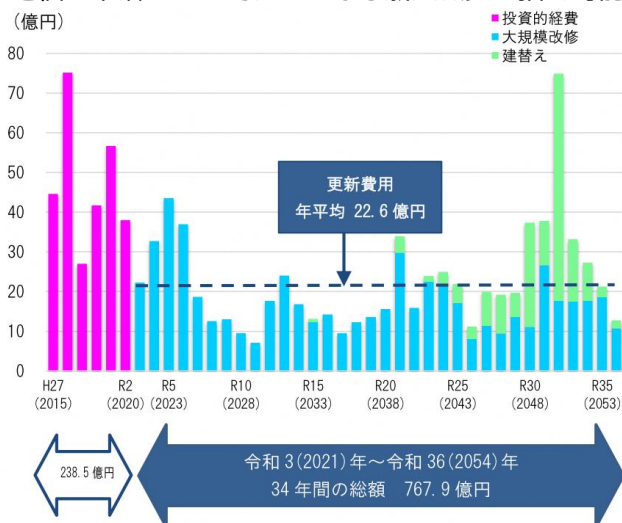


図 市有施設に係る将来の更新費用の推計（再掲）

資料：三原市公共施設等総合管理計画別冊資料（令和 4 (2022) 年 3 月）

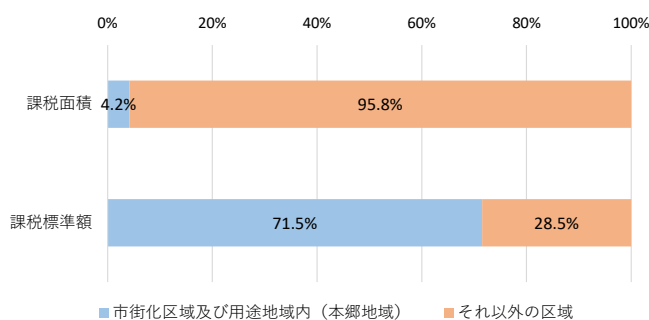


図 三原市の固定資産税課税面積と課税標準額（令和 6 (2024) 年度）（再掲）

資料：三原市資料

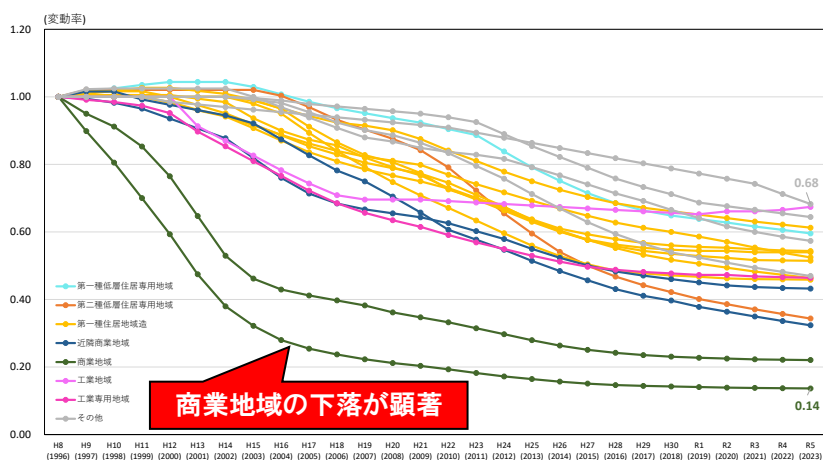


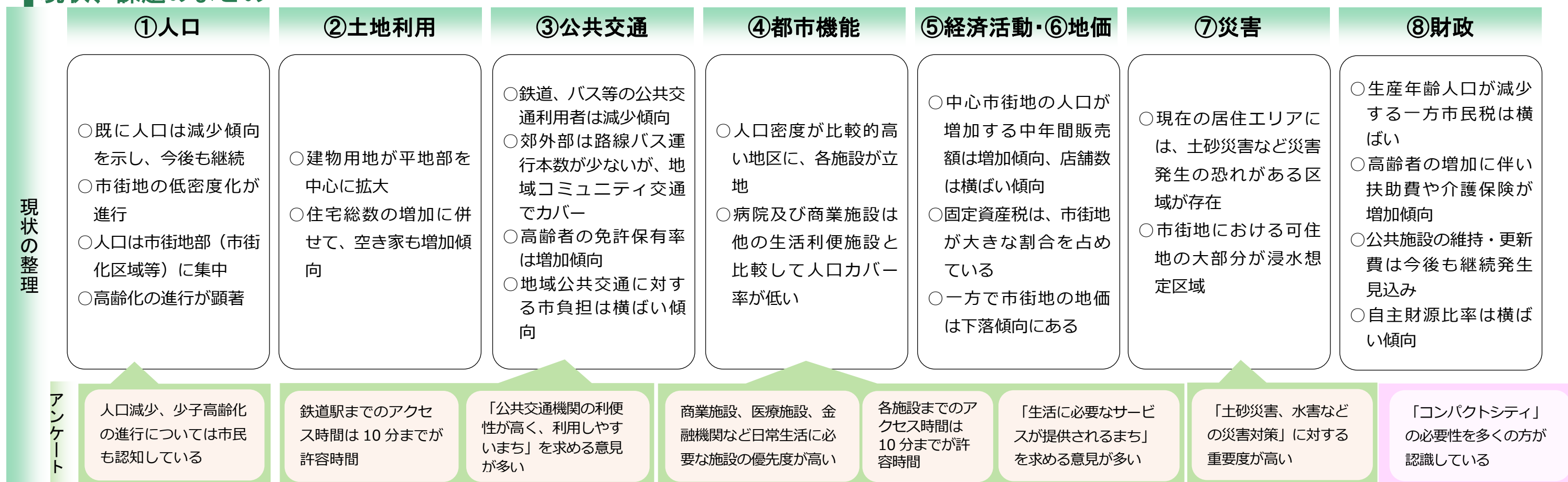
図 地域別の地価の変動率の推移（再掲）

資料：地価公示、都道府県地価調査

※平成 8 (1996) 年～令和 5 (2023) 年までのデータが揃っている地点を対象



## 現状、課題のまとめ

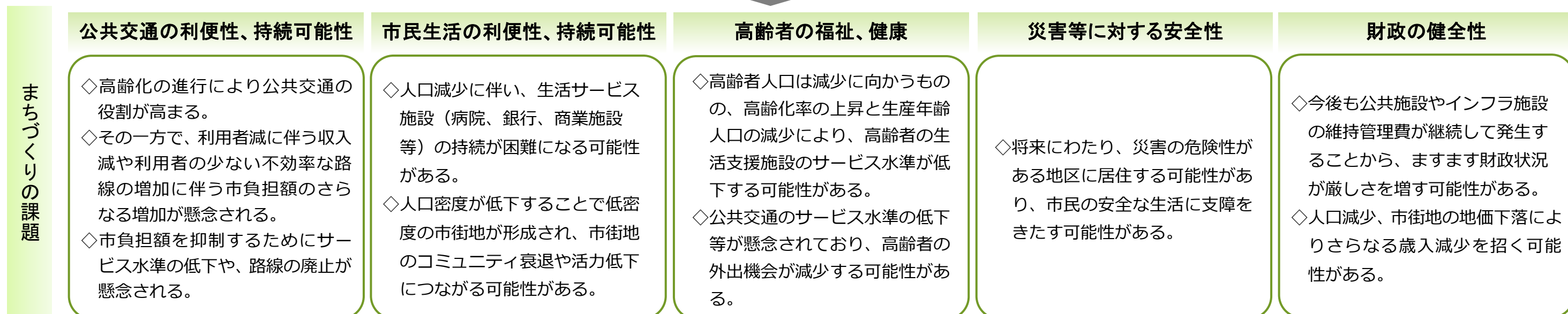


## 人口減少、超高齢社会

◇約30年後には約3.4万人減少（社人研推計）

◇高齢化率は45%を超える（市街地でも高齢化率が上昇）

◇経済活動を支える15～64歳人口が大きく減少



## 第3章

### まちづくりの方針

## 目指すべき都市像

多くの地方都市では、これまで郊外開発が進み市街地が拡散してきましたが、今後は急速な人口減少が見込まれています。拡散した市街地のままで人口が減少し居住が低密度化すれば、一定の人口密度に支えられてきた医療・福祉・子育て支援・商業等の生活サービスの提供が将来困難になりかねない状況が発生します。また、高齢者人口は減少に向かうものの、高齢化率の上昇と生産年齢人口の減少により、医療・福祉サービスの提供や地域の活力維持が満足にできなくなることが懸念されています。

三原市における人口減少は、日本の全体人口より20年以上早く始まっており、これに加えて高齢者の増加や少子化といった人口構成は変化してきており、これらの状況は今後も続くものと予測されています。また、財政面においては、人口減少や地価の下落に伴う税収の減少や社会福祉関連経費の増加、公共施設の老朽化に伴う維持・更新費の継続発生の見込みなど、非常に厳しい状況にあります。さらに、生活面においては、車社会の進行等を背景に郊外部での宅地開発が進み、市街地は拡大するとともに、大型ショッピングセンターの立地により、市街地中心部における空き家、空き店舗等が増加し、中心市街地の空洞化が大きな課題となっています。

このような中、高齢者を含め誰もが安心して元気に三原で住み続けられること、子育て世代などの若年層にとっても魅力的なまちにすること、災害に強いまちづくりを進めること、さらには財政面・経済面において、持続可能な行政経営を可能とすることが求められています。そのためには、これまでの市街地拡大を前提とした都市計画のあり方を転換し、既存ストックを活かした集約型の都市構造を目指すことが必要であり、コンパクトなまちづくりと、これと連携した公共交通のネットワークを形成することが重要になります。

立地適正化計画は、これらのまちづくりを進めるために、集約型の都市構造に向けて「コンパクト・プラス・ネットワーク」を形成することより、安全で持続可能なまちづくりを実現するための計画であり、本計画における今後のまちづくりの方向性として次のことを定めます。

### ＜まちづくりの方向性＞

- 市民生活を支える医療・福祉・子育て支援・商業等の各種機能を中心拠点や生活拠点に集約化し、これらの生活サービスが継続的に維持され、効率的に提供される拠点づくり
- 拠点周辺や公共交通の利用が便利な地域に居住を誘導することにより、誰もがこれらの生活サービスを利用でき、コミュニティが持続的に確保され、安全・安心して暮らせる地域づくり
- 公共交通を軸に拠点へのアクセス及び拠点間のアクセスを確保することにより、不足する各種機能を地域間で補い、市全体でカバーできる公共交通ネットワークの形成

こうしたコンパクトなまちづくりは、誰もが住み慣れた地域で「住みたい・住み続けたい」と感じ、その想いを実現するために取り組むものであるとともに、将来に向けた「目指すべき都市像」を実現するものでなければなりません。

三原市長期総合計画では、めざすべきまちの姿（将来像と基本目標）の一つに「社会に調和し、安全・安心・快適に暮らせるまち」を掲げています。これらの将来像を実現するため、本計画では、集約型の都市構造を目指し、コンパクト・プラス・ネットワークの形成により、誰もが住み続けられるまちづくりに向けて、目指すべき都市像を次のとおり定めます。

**＜目指すべき都市像＞**  
**安全・安心・快適、そして元気に住み続けられるまちづくり**  
**～コンパクト&ネットワークによる都市の再構築～**

▼

目指すべき都市像実現のために、次の3つのまちづくりの目標を定めます。

**＜まちづくりの目標＞**

- まちの元気創造のため、高齢者を含め誰もが出歩きやすく、健康で快適な生活が送れる「元気」なまちづくり
- 安全で安心して暮らせる居住地形成のため、日常生活に必要なサービス施設が利用しやすく、子育て世代にも魅力があり、また災害の危険性の無い「安全・安心」のまちづくり
- 豊かな自然環境を共有し、市街地や中山間地域など市域全体が一体となった公共交通ネットワークを形成し、質の高い住環境を形成する「快適」なまちづくり

## 集約型の都市構造に向けて

集約型の都市構造を構築するためには、市域全体を見渡ししながら、市民生活を支える医療・福祉・子育て支援・商業等の各種機能の集積状況や、将来の都市の姿を展望し、必要な都市機能をどこへ、どのように集積していくかの方向性を示し、都市の骨格的な構造を明らかにする必要があります。

都市の骨格的な構造については、「生活拠点」と「都市内連携軸」により構成するものとし、生活拠点は、「都市生活拠点」と「地域生活拠点」の2つの種類に区分します。都市生活拠点は、高い公共交通の利便性を活かし、商業・業務など高次都市機能等が集積し、今後とも各種機能の維持・誘導を図るとともに、市内外における都市活動の中心的な役割を担う拠点とします。また、地域生活拠点は、日常生活に必要なサービス機能が集積する既存集落で、今後とも各種機能の維持・誘導を図るとともに、公共交通等の複数の交通手段によりネットワークを形成する拠点とします。さらに、都市内連携軸は、高齢者など自動車を自由に使えない人の移動環境に配慮し、公共交通を主体とした路線をはじめ、都市の骨格を形成する主要な幹線道路であり、各拠点間の連携を強化する動線とします。

集約型の都市構造に向けて、コンパクトなまちづくりを進めていくためには、拠点の魅力を高めることで、そこへ住みたいと考える人や公共交通等により拠点を利用しやすい場所に居住を増やしていくこと、そして一定の人口密度に支えられる各種の都市機能が集積していくことにより、将来的にまちがコンパクト化していく方向へ誘導することが必要です。

▼拠点・軸の種類と概要

拠点・軸の種類		概要
生活拠点	都市生活拠点	● 高い公共交通の利便性を活かし、商業・業務など高次都市機能が集積し、今後とも各種機能の維持・誘導を図るとともに、市内外における都市活動の中心的な役割を担う拠点
	地域生活拠点	● 日常生活に必要なサービス機能が集積する既存集落で、今後とも各種機能の維持・誘導を図るとともに、公共交通等の複数の交通手段によりネットワークを形成する拠点
都市内連携軸		● 公共交通、主要な幹線道路など、複数の交通手段により、市内各地域の拠点間の連携を強化する動線



三原市における都市構造の現状は、三原・本郷地域においては、都市計画区域内の市街化区域や用途地域内に一定の居住がみられ、日常生活に必要な都市機能が集積し、比較的コンパクトな市街地を形成しています。また、久井、大和地域では、各支所周辺や江木・和木地区において一定の生活サービス施設の集積が見られるものの、全体的に人口密度は低く、地域全体に居住が広がっています。

公共交通網としては、市内に5つの鉄道駅があり、その中でもJR三原駅は山陽新幹線・山陽本線・呉線が運行し、路線バスとの交通結節点にもなっています。また、路線バスは、JR三原駅を中心に放射状に各地域へネットワークを形成していますが、久井・大和地域をはじめ一部の地域では地域コミュニティ交通によりカバーしている状況であります。本市における交通移動手段の現状は、自動車利用が多く、鉄道・路線バス等の公共交通の利用者は減少傾向にあり、これらの状況を踏まえた都市構造の構築が必要です。

集約型の都市構造に向けて、本市が目指すコンパクトなまちづくりは、一極集中的なものではなく、市域全体を見渡し、一定の都市機能の集積や歴史的に集落の拠点としての役割を担ってきた地区など、地域の実情や市街地形成の成り立ちに応じて複数の生活拠点を設定します。そして、これら複数の生活拠点が公共交通を主体とした主要な幹線道路網によりネットワークを形成する、多極ネットワーク型コンパクトシティを目指します。

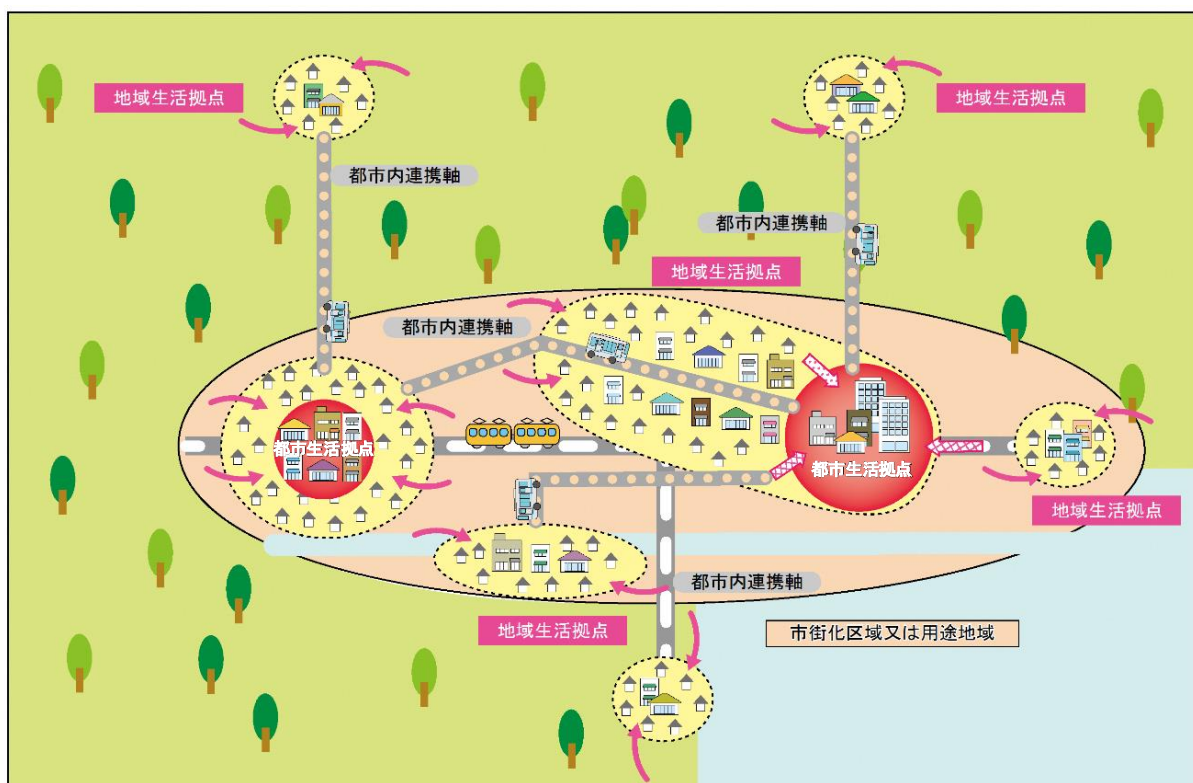


図 集約型都市構造のイメージ

## 将来都市構造

将来都市構造は、都市全体を見渡しなが、市民生活を支える医療・福祉・子育て支援・商業等の都市機能の集積状況や、概ね 20 年後の都市の姿を展望しつつ、必要な都市機能をどこへ、どのように維持・誘導するかの方方向性を示し、将来における都市の骨格的な姿を明らかにするものです。

本計画では、三原市長期総合計画や都市計画マスタープランで示されている将来都市構造との整合性を図りながら、集約型の都市構造に向けて 2 種類の「生活拠点」と「都市内連携軸」により、将来都市構造を示します。

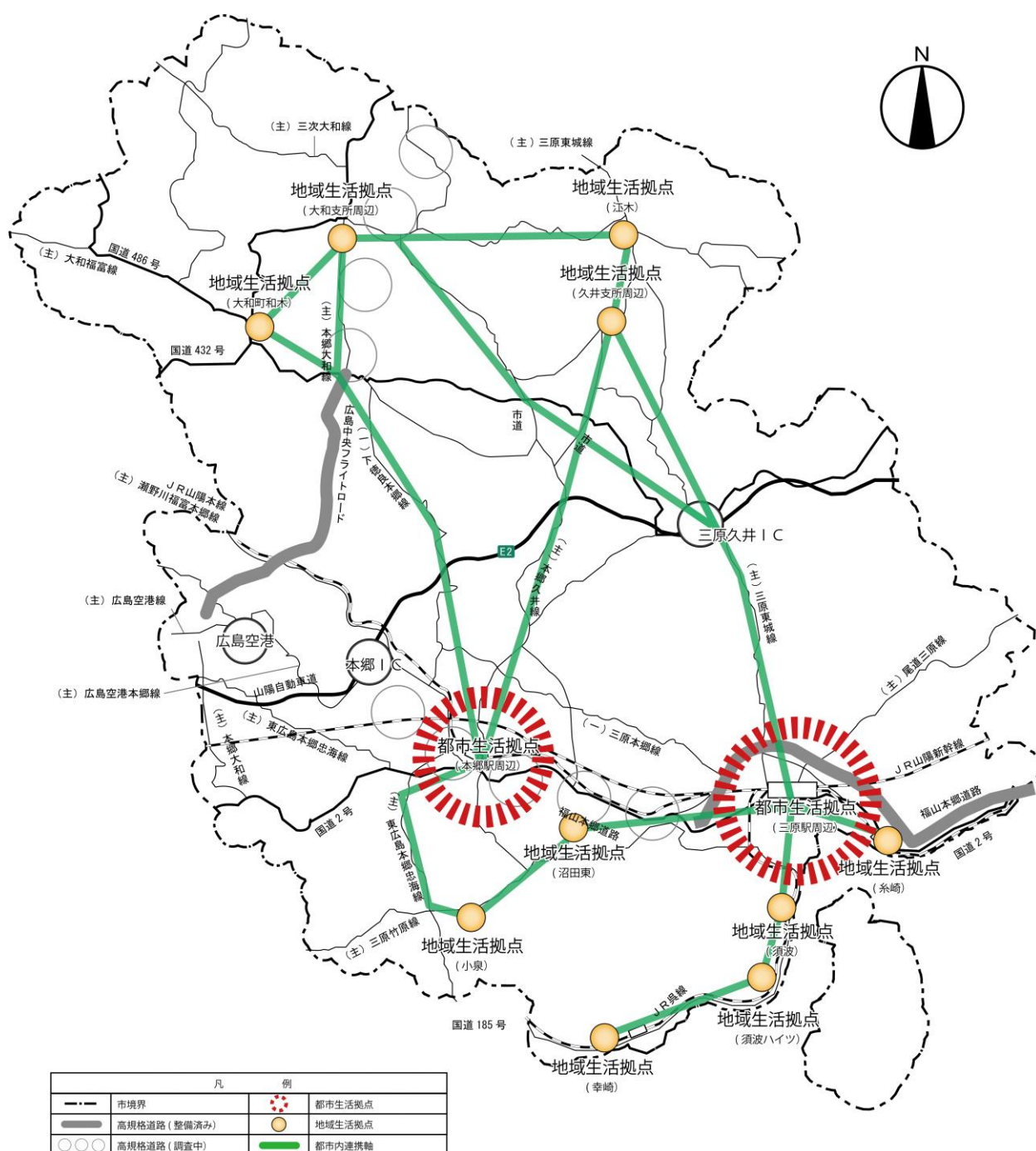


図 将来都市構造図 (生活拠点・都市内連携軸)

資料：三原市都市計画マスタープラン（平成 31(2019)年 3 月）を加工して作成

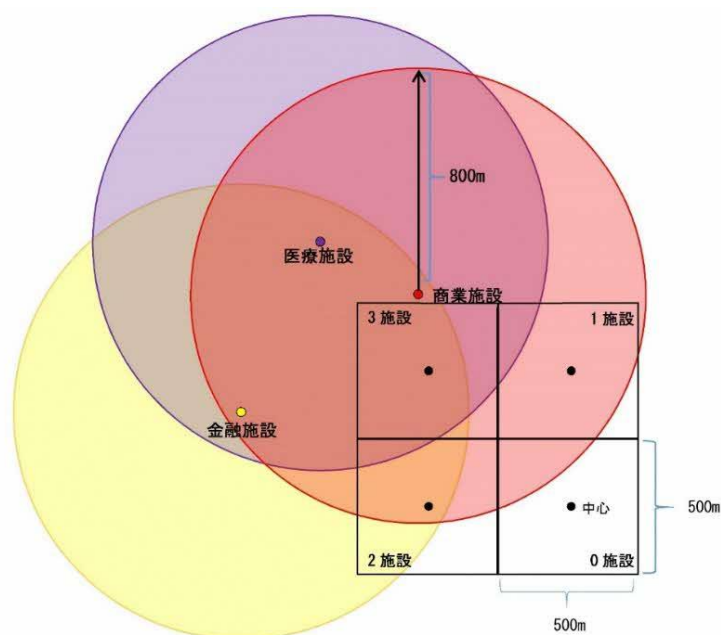
## 参考 将来都市構造の検討

### 1) 生活拠点の選定

抽出基準	数値基準
<p>日常生活サービス施設（医療施設、商業施設、金融機関）、多くの市民が利用する公共施設（市役所本庁・支所、保健福祉センター）の圏域に含まれているか</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・上記施設の圏域を 800mと設定し、施設圏域内にメッシュの中心が含まれているか判定</li> <li>・医療施設、商業施設、金融機関、公共施設のうち、「2種類以上」の施設の圏域に含まれているメッシュを抽出</li> </ul>	<p>○日常生活サービス施設（市民アンケートを参考とした）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・医療施設 病院、診療所、歯科診療所</li> <li>・商業施設 1,000㎡以上の商業施設 （全国大規模小売店要覧 2014） 1,000㎡未満の商業施設（iタウンページのスーパー）</li> <li>・金融機関 農協、銀行、郵便局、労働金庫、信用金庫、信用組合</li> </ul> <p>○多くの市民が利用する公共施設</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市役所（本庁、支所）</li> <li>・保健福祉センター</li> </ul> <p>○施設の圏域</p> <p>一般的な徒歩圏 半径 800m （都市構造の評価に関するハンドブック、市民アンケートを参考とした）</p>

#### ■ 施設集積状況の評価方法

医療施設、商業施設、金融機関、市役所（本庁・支所）、保健福祉センターのうち2種類以上の施設が集積

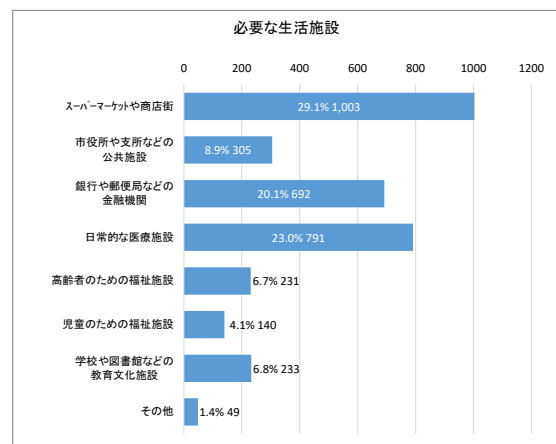


【参考】市民アンケート調査結果

問6 自宅から自家用車を使わずに行けるところ（公共交通や自転車、徒歩等で行けるところ）にどのような日常生活サービス施設があれば生活しやすいか。（該当する番号を3つまで選択）

1. 生鮮食品や日常生活用品などが揃うスーパーマーケットや商店街
2. 市役所や支所などの公共施設
3. 銀行や郵便局などの金融機関
4. かかりつけ医となるような日常的な医療施設
5. 高齢者のための福祉施設（デイサービスなど）
6. 児童のための福祉施設（保育所や児童館など）
7. 学校や図書館などの教育文化施設
8. その他（ ）

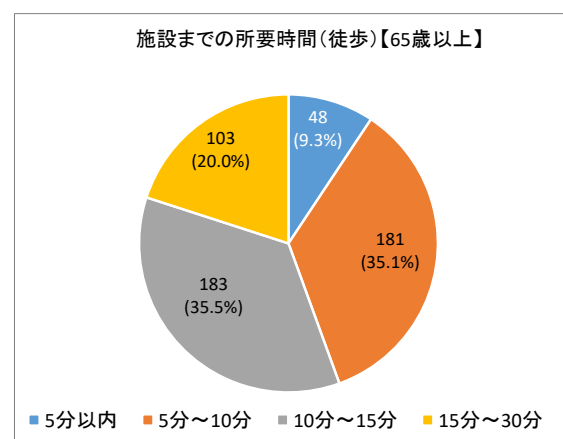
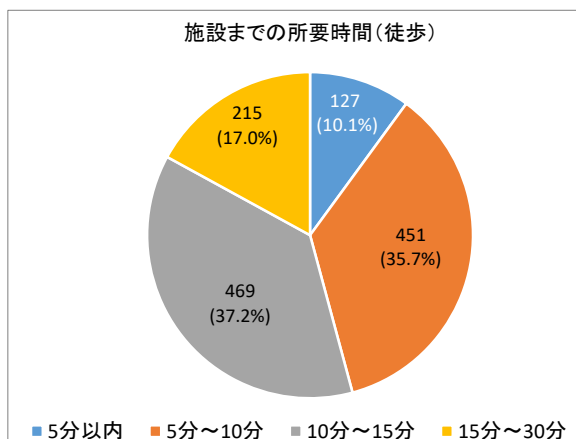
生活に必要な日常サービス施設として、「スーパーマーケットや商店街」といった商業施設の項目が最も多く、次いで「日常的な医療施設」、「銀行や郵便局などの金融機関」、「市役所・支所などの公共施設」の順となっている。



問7 問6で回答したような施設を自宅又は駅・バス停などから徒歩や自転車で利用する際、その施設までの所要時間はどのくらいまでなら許容できるか。（徒歩の場合、自転車の場合についてそれぞれ1つ選択）

1. 5分以内      2. 5分～10分      3. 10分～15分      4. 15分～30分

徒歩で「10分」程度なら許容できる方の割合が9割を占める。65歳以上の方に限定しても同様の結果となっている。



## 2) 生活拠点の選定図

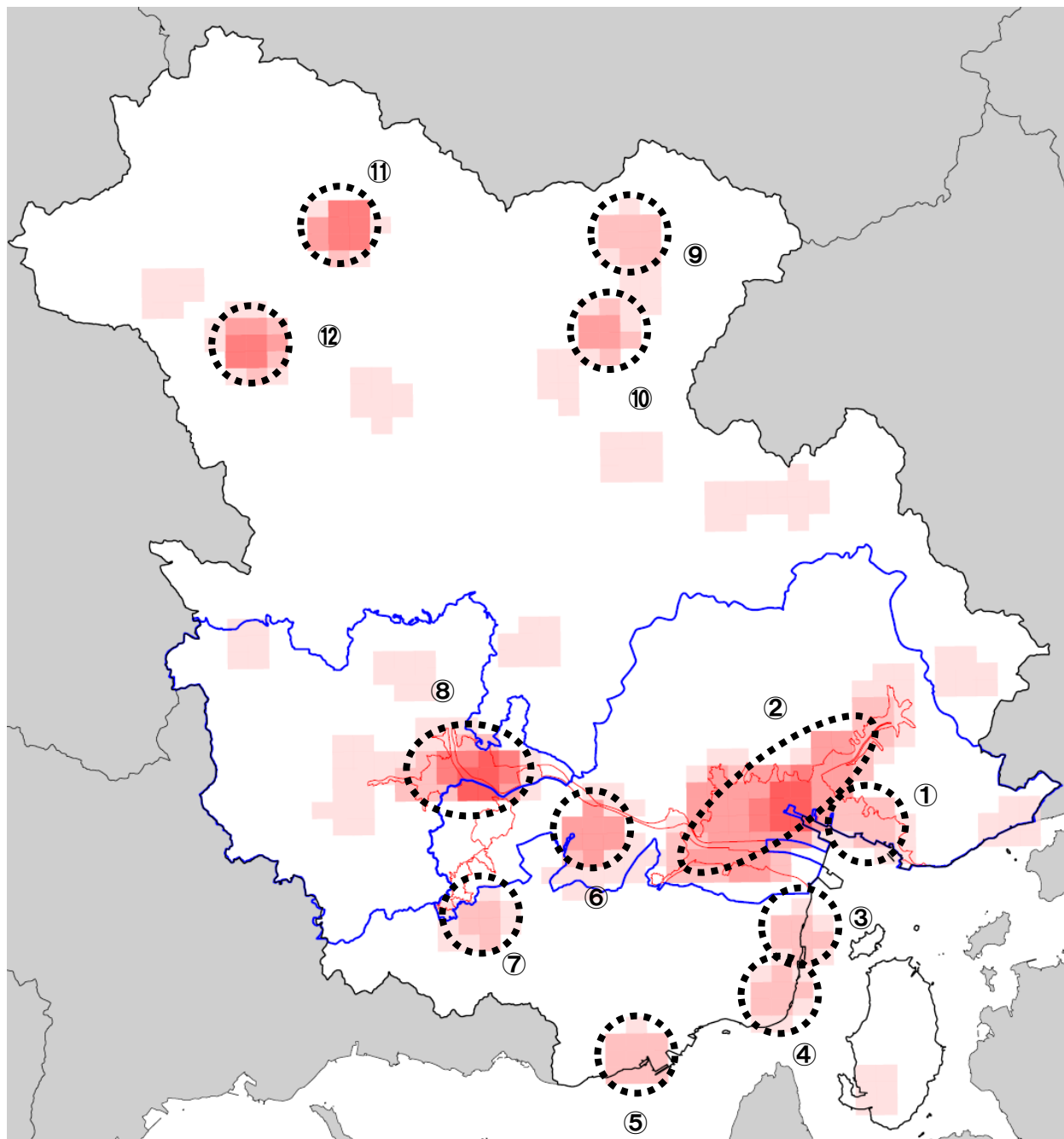


図 生活拠点の選定図（計画策定時）

表 「2 種類以上」の施設の圏域に含まれているメッシュ内の人口、人口密度、人口比率（全市）（計画策定時）

番号	名称	H22			H52			メッシュ数 717	面積比率
		人口密度 人/ha	人口 人	人口比率 99,757	人口密度 人/ha	人口 人	人口比率 72,176		
1	糸崎	20.13	4,026	4.04%	13.305	2,661	3.69%	8	1.12%
2	三原市市街地	32.07	41,686	41.79%	24.11	31,341	43.42%	52	7.25%
3	須波	6.60	990	0.99%	4.12	618	0.86%	6	0.84%
4	須波ハイツ	15.77	2,365	2.37%	9.23	1,384	1.92%	6	0.84%
5	幸崎	5.78	1,300	1.30%	3.19	718	0.99%	9	1.26%
6	沼田東	7.62	1,714	1.72%	5.19	1,167	1.62%	9	1.26%
7	小泉	7.47	934	0.94%	3.02	377	0.52%	5	0.70%
8	本郷	12.85	6,106	6.12%	9.91	4,705	6.52%	19	2.65%
9	久井町江木	4.96	991	0.99%	3.06	612	0.85%	8	1.12%
10	久井町和草	1.46	255	0.26%	0.85	148	0.21%	7	0.98%
11	大和町下徳良	3.20	721	0.72%	2.66	599	0.83%	9	1.26%
12	大和町和木	3.40	849	0.85%	1.96	489	0.68%	10	1.39%
合計		16.74	61,937	62.09%	12.11	44,819	62.10%	148	20.64%



参考 生活拠点の選定図（改定時）

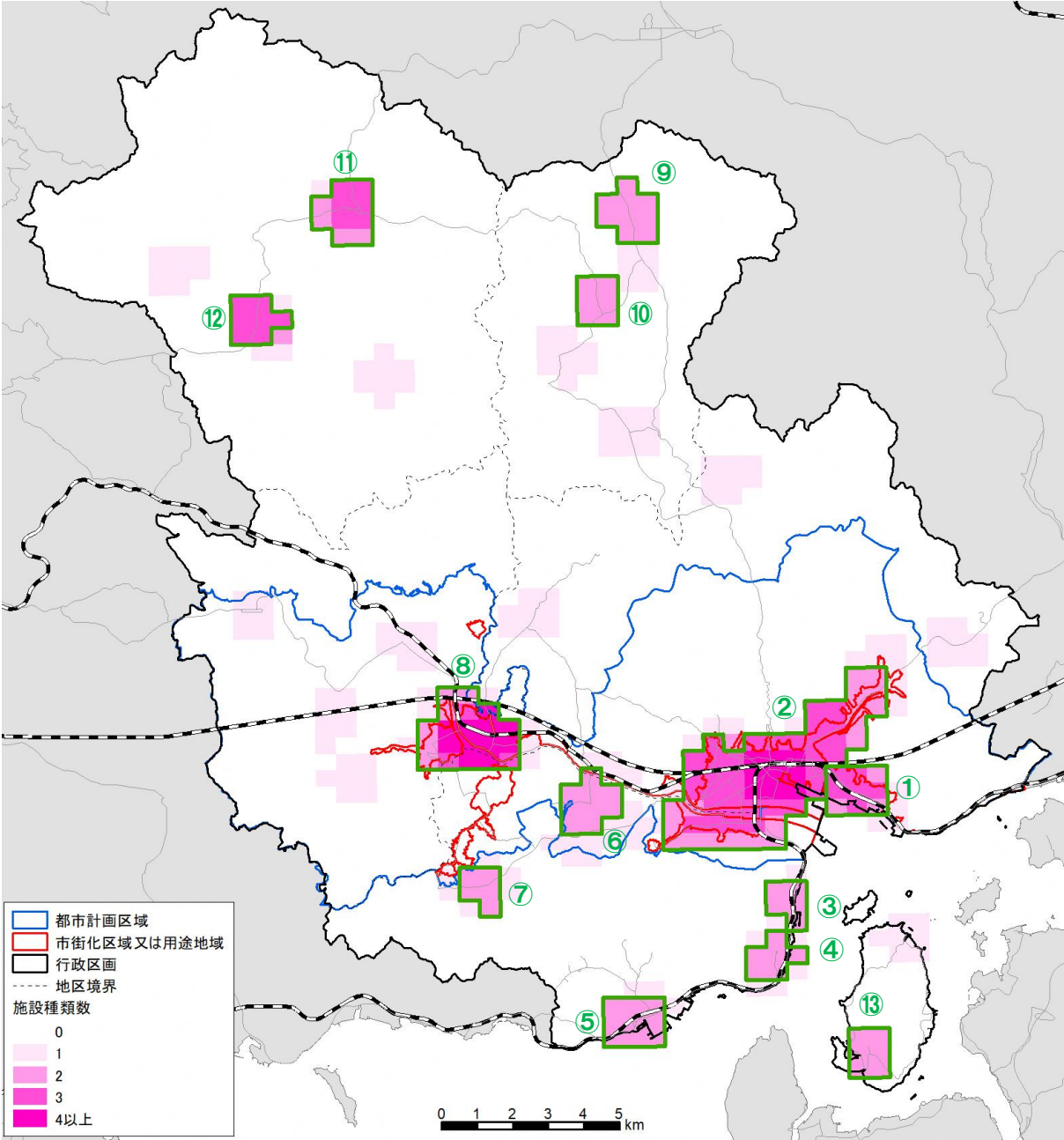


図 生活拠点の選定図（改定時）

表 「２種類以上」の施設の圏域に含まれているメッシュ内の人口、人口密度、人口比率（全市）（改定時）

No	地区	H22			R2			R32			メッシュ数 914	面積比率
		人口密度	人口	人口比率	人口密度	人口	人口比率	人口密度	人口	人口比率		
		人/ha	人	99,757	人/ha	人	90,573	人/ha	人	56,356		
1	糸崎	20.13	4,026	4.04%	14.21	3,198	3.53%	6.49	1,459	2.59%	9	0.98%
2	三原市市街地	32.07	41,686	41.79%	28.44	41,942	46.31%	20.08	29,619	52.56%	59	6.46%
3	須波	6.60	990	0.99%	6.08	760	0.84%	1.29	162	0.29%	5	0.55%
4	須波ハイツ	15.77	2,365	2.37%	12.93	1,939	2.14%	4.98	747	1.33%	6	0.66%
5	幸崎	5.78	1,300	1.30%	5.57	1,253	1.38%	2.31	521	0.92%	9	0.98%
6	沼田東	7.62	1,714	1.72%	6.72	1,513	1.67%	2.26	509	0.90%	9	0.98%
7	小泉	7.47	934	0.94%	6.79	849	0.94%	3.92	491	0.87%	5	0.55%
8	本郷	12.85	6,106	6.12%	12.50	6,248	6.90%	16.08	8,041	14.27%	20	2.19%
9	久井町江木	4.96	991	0.99%	3.51	789	0.87%	1.53	345	0.61%	9	0.98%
10	久井町和草	1.46	255	0.26%	1.22	183	0.20%	0.31	47	0.08%	6	0.66%
11	大和町下徳良	3.20	721	0.72%	2.20	549	0.61%	1.02	254	0.45%	10	1.09%
12	大和町和木	3.40	849	0.85%	3.67	643	0.71%	1.56	273	0.49%	7	0.77%
13	鷺浦町	-	-	-	1.30	195	0.22%	0.25	38	0.07%	6	0.66%
合 計		233.15	61,937	62.09%	15.02	60,061	66.31%	10.63	42,504	75.42%	160	17.51%

※鷺浦町は、三原市都市計画マスタープラン（平成 31(2019)年策定）にて多様な交流の促進を図る「交流拠点」として位置づけている。

### 3) 都市生活拠点の選定

将来都市構造の検討により選定された生活拠点において、公共交通のサービス水準が高く、日常生活サービス施設及び多くの市民が利用する公共施設の集積状況により評価し、都市生活拠点を選定します。生活拠点のうち都市生活拠点以外の生活拠点は地域生活拠点とします。

抽出基準	数値基準
1) 駅又はバス停の有無  生活拠点の選定で抽出したメッシュのうち、駅又はサービス水準の高いバス停のあるメッシュを抽出	駅 有り  バス停 片道 30 本以上／日のバス停  ※都市構造の評価に関するハンドブック、市民アンケートを参考とした (市民アンケートでは、高齢者の 5 割以上がバスの運行間隔として 30 分に 1 本を許容。運行時間を 6 時から 21 時の 15 時間とした場合、片道 30 本/日)
2) 施設の集積状況  医療施設、商業施設、金融機関、公共施設の集積状況	医療施設、商業施設、金融機関、多くの市民が利用する公共施設(市役所本庁・支所、保健福祉センター)の有無  ・生活拠点の選定で抽出したメッシュのうち、医療施設、商業施設、金融機関、公共施設の全ての種類の施設圏域内に、メッシュの中心が含まれているメッシュを抽出

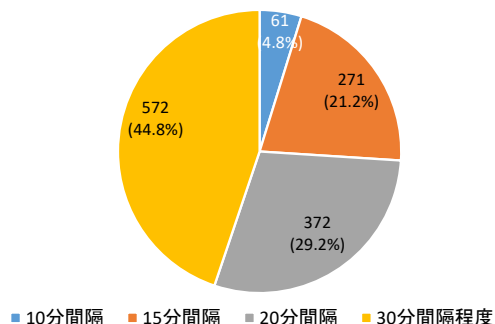
#### 【参考】市民アンケート調査結果

##### 問 10 バスの運行間隔として、何分間隔までなら許容できるか

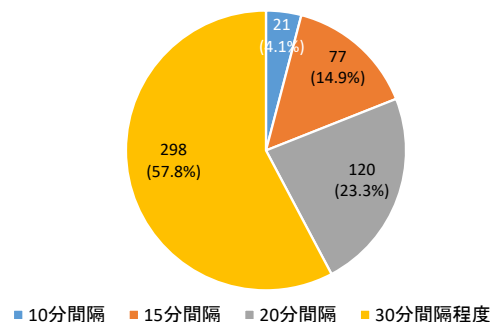
- |                       |                         |
|-----------------------|-------------------------|
| 1. 10 分間隔 (1 時間に 6 本) | 2. 15 分間隔 (1 時間に 4 本)   |
| 3. 20 分間隔 (1 時間に 3 本) | 4. 30 分間隔程度 (1 時間に 2 本) |

バスの運行間隔の許容時間については、65 歳以上では「30 分間隔」であっても 5 割以上の方が許容している。

バスの運行時間の許容時間



バスの運行時間の許容時間【65歳以上】



#### 4) 都市生活拠点の選定図

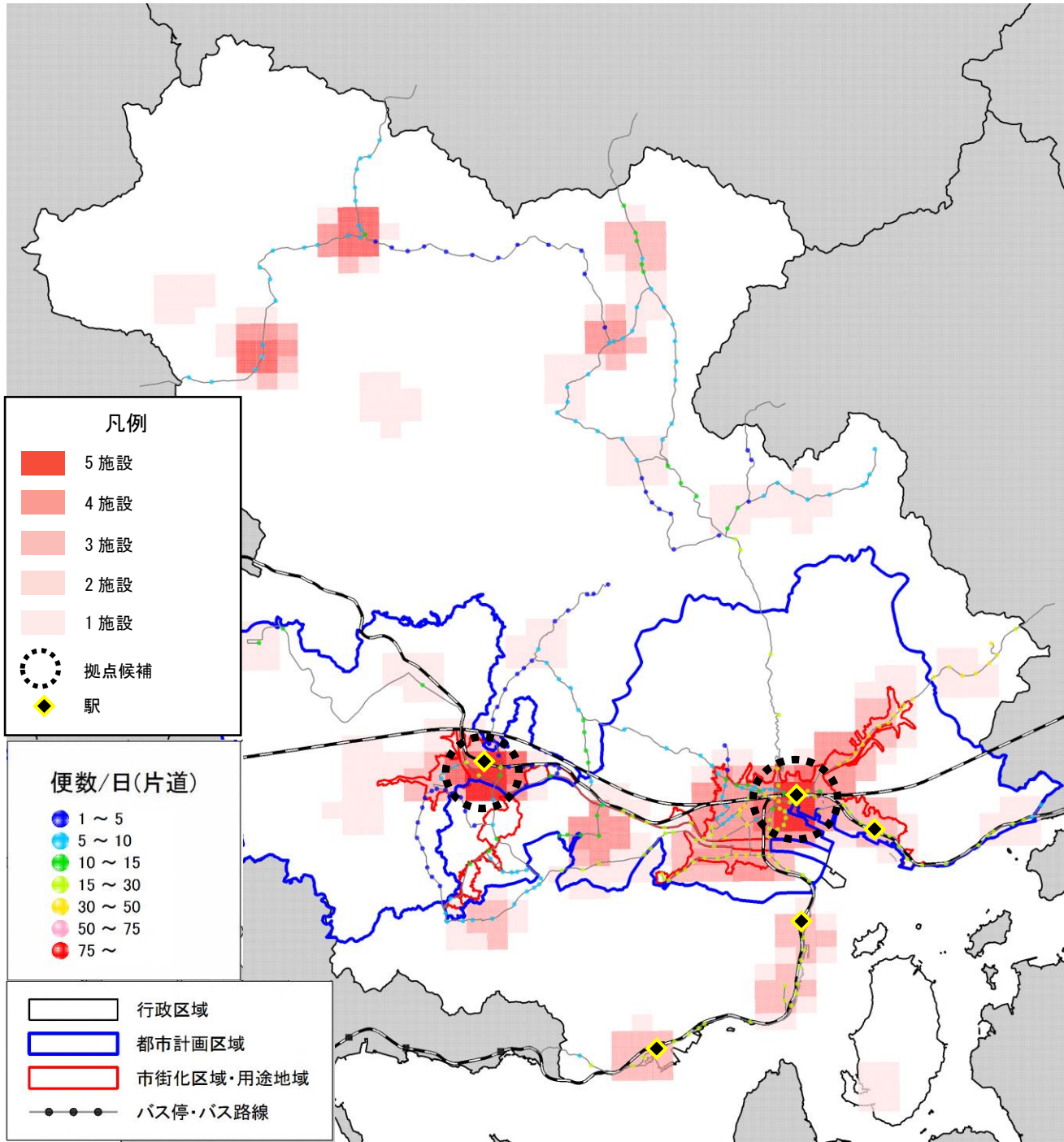


図 都市拠点の選定図（計画策定時）

表 拠点候補の人口、人口密度、公共交通の状況（計画策定時）

番号	名称	H22			H52			メッシュ数	面積比率	公共交通		
		人口密度 人/ha	人口 人	人口比率 %	人口密度 人/ha	人口 人	人口比率 %			バス 片道30本以上有無	JR 便数/日(上下)	
2	三原市市街地	32.07	41,686	41.79%	24.11	31,341	43.42%	52	7.25%	8箇所	三原駅	128
8	本郷	12.85	6,106	6.12%	9.91	4,705	6.52%	19	2.65%	—	本郷駅	68

参考 都市生活拠点の選定図（改定時）

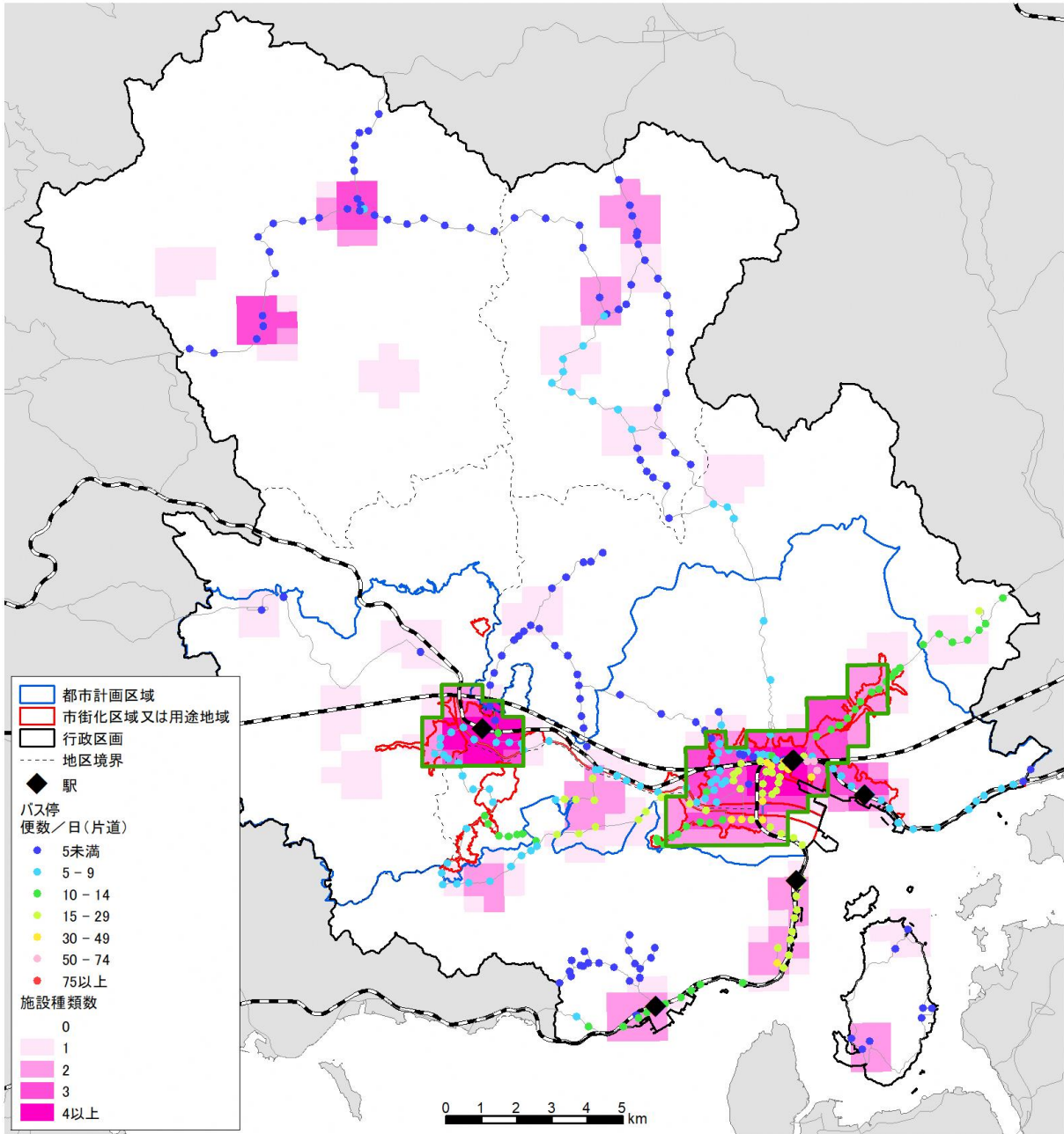


図 都市拠点の選定図（改定時）

表 拠点候補の人口、人口密度、公共交通の状況（改定時）

No	地区	R2			R32			メッシュ数	面積比率	公共交通		
		人口密度	人口	人口比率	人口密度	人口	人口比率			バス	鉄道	
		人/ha	人	90,573	人/ha	人	56,356			片道30便以上バス停	駅	便数・日（上下）
2	三原市市街地	28.44	41,942	46.31%	20.08	29,619	52.56%	59	6.46%	17箇所	三原駅	147
8	本郷	12.50	6,248	6.90%	16.08	8,041	14.27%	20	2.19%	－	本郷駅	52



## 立地適正化計画区域外の地域への対応

立地適正化計画は、都市計画区域内において定める計画であり、居住誘導区域や都市機能誘導区域等を定め、一定の人口密度を確保することにより、市民生活を支える各種サービス機能を維持・誘導することにより、持続可能なまちづくりを目指すものです。

しかし、中山間地域をはじめとした都市計画区域外の地域や居住誘導区域を設定できない市街化調整区域等の地域では、人口密度は低く、小規模な集落が広い範囲に点在しているため、それぞれの集落の中で、日常生活に必要な各種サービス機能の維持が困難な状況であります。その一方でこれらの地域は、国土の保全、貴重な郷土文化の伝承など、様々な多面的機能を有しているとともに、多くの市民にとっての大切な故郷でもあることから、その維持・存続に向けて、地域住民と行政が一体となって取り組んでいく必要があります。

このような中、暮らしを守り、地域コミュニティを維持して持続可能な地域づくりを目指すための取組として、「小さな拠点」づくりや「集落ネットワーク圏」の形成に注目が集まっています。小さな拠点や集落ネットワーク圏は、いずれも小学校区など複数の集落が集まる基礎的な生活圏の中で、各集落に分散している様々な生活サービスや地域活動の場などを「合わせ技」でつなぎ、人やモノ、サービスの循環を図ることで、市民生活を支える新しい地域運営の仕組みをつくろうとする取組です。

将来都市構造により位置づけられた地域生活拠点のほとんどが、居住誘導区域を設定できない集落地域であります。市民生活を支える「小さな拠点」又は「基幹集落」として役割を担い、周辺集落と地域コミュニティ交通などの移動手段で結ぶことにより、高齢者をはじめ誰もが安心して住み続けられる生活圏を形成します。また、市域全体でそれぞれの地域の実情に応じてつくられた様々な規模の「拠点」を、路線バスや地域コミュニティ交通を中心とした公共交通網でつなぐことで、市街地と中山間地域がそれぞれの特性を活かして互いに機能を補い、市全体で市民の暮らしを総合的に支える仕組みづくりを推進します。



役場所在地

※範囲は、新旧小学校区、旧町村等を想定

図 集落ネットワーク圏のイメージ

資料：過疎地域等集落ネットワーク圏形成支援事業について 総務省（令和5(2023)年5月）



## 第4章

### 居住誘導区域

## 基本的な考え方

居住誘導区域とは、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、生活サービス施設や地域コミュニティが持続的に確保されるよう居住を誘導すべき区域であり、交通の利便性や災害に対する安全性等、総合的に勘案して区域を定める必要があります。このため、居住誘導区域は、都市全体における人口や土地利用、交通や財政、災害リスクの現状及び将来の見通しを勘案しつつ、居住誘導区域内外にわたる良好な居住環境を確保し、地域における公共投資や公共公益施設の維持運営などの都市経営が効率的に行われるよう定めることが重要であります。

都市計画運用指針では、①居住誘導区域を定めることが考えられる区域、②居住誘導区域に含まない区域、③原則として居住誘導区域に含まない区域、④災害リスク、警戒避難体制の整備状況、災害を防止し、又は軽減するための施設の整備状況や整備見込み等を総合的に勘案し、居住を誘導することが適当でないと判断される場合は、原則として居住誘導区域に含まない区域、⑤慎重に判断を行うことが望ましい区域として、次のとおり定めています。

### ①居住誘導区域を定めることが考えられる区域

- ア) 都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺の区域
- イ) 都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市の中心拠点及び生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域
- ウ) 合併前の旧町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域

### ②居住誘導区域に含まない区域

- ア) 都市計画法第7条第1項に規定する市街化調整区域
- イ) 建築基準法第39条第1項に規定する災害危険区域のうち、同条第2項の規定に基づく条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域
- ウ) 農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域又は農地法第5条第2項第1号口に掲げる農地若しくは採草放牧地の区域
- エ) 自然公園法第20条第1項に規定する特別地域、森林法第25条若しくは第25条の2の規定により指定された保安林の区域、自然環境保全法第14条第1項に規定する原生自然環境保全地域若しくは同法第25条第1項に規定する特別地区又は森林法第30条若しくは第30条の2の規定により告示された保安林予定森林の区域、同法第41条の規定により指定された保安施設地区若しくは同法第44条において準用する同法第30条の規定により告示された保安施設地区に予定された地区
- オ) 地すべり等防止法第3条第1項に規定する地すべり防止区域（同法第2条第4項に規定する地すべり防止工事の施行その他の同条第1項に規定する地すべりを防止するための措置が講じられている土地の区域を除く。）
- カ) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項に規定する急傾斜地崩壊危険区域（同法第2条第3項に規定する急傾斜地崩壊防止工事の施行その他の同条第1項に規定する急傾斜地の崩壊を防止するための措置が講じられている土地の区域を除く。）
- キ) 土砂災害特別警戒区域
- ク) 特定都市河川浸水被害対策法第56条第1項に規定する浸水被害防止区域

③原則として居住誘導区域に含まない区域

- ア) 津波災害特別警戒区域
- イ) 災害危険区域（②のイに掲げる区域を除く。）

④災害リスク、警戒避難体制の整備状況、災害を防止し、又は軽減するための施設の整備状況や整備見込み等を総合的に勘案し、居住を誘導することが適当でないと判断される場合は、原則として居住誘導区域に含まない区域

- ア) 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第7条第1項に規定する土砂災害警戒区域
- イ) 津波防災地域づくりに関する法律第53条第1項に規定する津波災害警戒区域
- ウ) 水防法第15条第1項4号に規定する浸水想定区域
- エ) 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第4条第1項に規定する基礎調査、津波防災地域づくりに関する法律第8条第1項に規定する津波浸水想定における浸水の区域、特定都市河川浸水被害対策法第4条第2項第4号に規定する都市浸水想定における都市浸水が想定される区域及びその他の調査結果等により判明した災害の発生のおそれのある区域

⑤慎重に判断を行うことが望ましい区域

- ア) 都市計画法第8条第1項第1号に規定する用途地域のうち工業専用地域、同項第13号に規定する流通業務地区等、法令により住宅等の建築が制限されている区域
- イ) 都市計画法第8条第1項第2号に規定する特別用途地区、同法第12条の4第1項第1号に規定する地区計画等のうち、条例により住宅の建築が制限されている区域
- ウ) 過去に住宅地化を進めたものの居住の集積が実現せず、空地等が散在している区域であって、人口等の将来見通しを勘案して今後は居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域
- エ) 工業系用途地域が定められているものの工場の移転により空地化が進展している区域であって、引き続き居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域

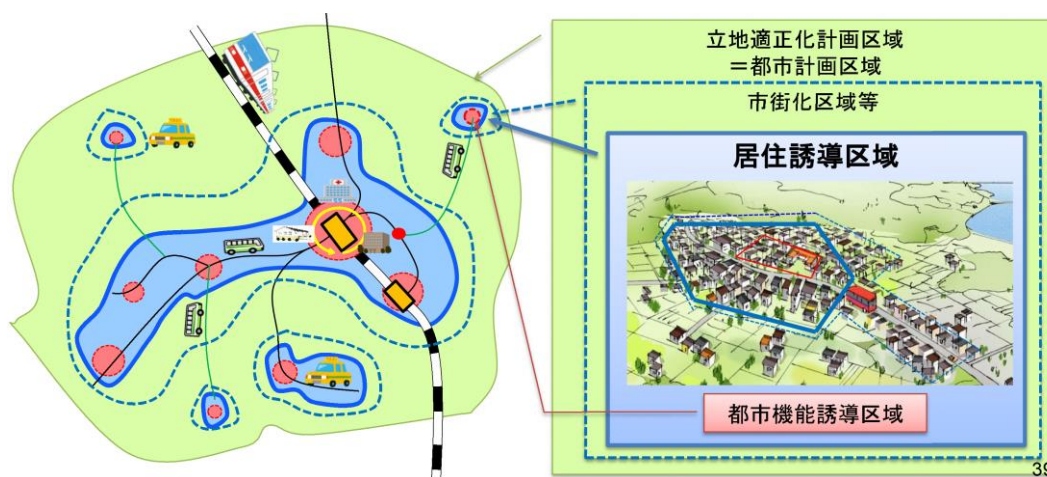


図 居住誘導区域のイメージ

資料：改正都市再生特別措置法等について 国土交通省（平成 27(2015)年 6 月）

## 居住誘導区域の設定

三原市における都市計画区域内の人口分布は、土地利用規制や地形上の制約などもあり、市街化区域や用途地域内に集中しており、日常生活に必要な都市機能も集積し、比較的コンパクトな市街地を形成しています。また、都市計画区域を有する三原地域と本郷地域においては、合併前から一体の日常生活圏が構築されており、特に買い物や入院に関する医療は、三原地域の機能を本郷地域も享受している状況です。

人口密度は、三原地域に設定されている人口集中地区（D I D地区）が 43.01 人/ha であり、市街化区域と市街化調整区域（線引き）を指定した昭和 48（1973）年頃から、ほぼ一定の人口密度で推移しています。また、三原地域における市街化区域内の人口密度は、工業専用地域を除き 42.44 人/ha であり、人口集中地区（D I D地区）と同等以上の人口密度になっています。本郷都市計画区域（非線引き）の用途地域内における人口密度は 22.02 人/ha であり、三原地域の人口集中地区（D I D地区）や市街化区域に比べて少ないものの、市域全体や都市計画区域全体に対する人口密度と比較すると高い値になっています。

これらのことから、本市における人口集積は、市街化区域や用途地域内に概ね集積している状況であり、これらの人口密度が高いエリアにおいて、日常生活に必要なサービス施設も集積している状況です。その一方で、こうしたエリアの中には災害発生の危険がある箇所が含まれており、災害リスクと隣り合わせになっている居住地があります。

公共交通は、都市計画区域内に三原・本郷・糸崎の3つの鉄道駅があり、JR 三原駅は山陽新幹線・山陽本線・呉線が運行し、路線バスとの交通結節点にもなっています。路線バスは JR 三原駅を中心に放射線状に各地域へネットワークを形成していますが、いずれの鉄道駅も路線バスとの交通結節機能を有しており、鉄道駅周辺は公共交通のサービス水準が高い状況にあります。

これらのことから、将来に渡って人口の集積と日常生活に必要なサービス施設を維持していくため、次の方針に基づき居住誘導区域を設定します。

## ＜居住誘導区域の設定方針＞

### 方針①：引続き人口密度を維持する区域

人口密度が高い三原地域の市街化区域、本郷地域の用途地域内を基本とし、将来人口などを推計したうえで引き続き人口密度を維持する必要がある区域を設定します。ただし、都市計画法第8条第1項第1号に規定する工業専用地域、同法第12条の4第1項第1号に規定する地区計画のうち条例により住宅の建築が制限されている区域は除くものとします。

### 方針②：日常生活サービス施設が集積している区域

日常生活に必要な医療・商業・金融等のサービス施設が集積している区域で、今後とも維持・誘導することにより集積していく必要がある区域

### 方針③：都市機能誘導区域にアクセス性が高い区域

居住誘導区域内に設定される都市機能誘導区域へ、車に過度に頼ることなく、徒歩や自転車、路線バス等の公共交通によりアクセスが容易な区域

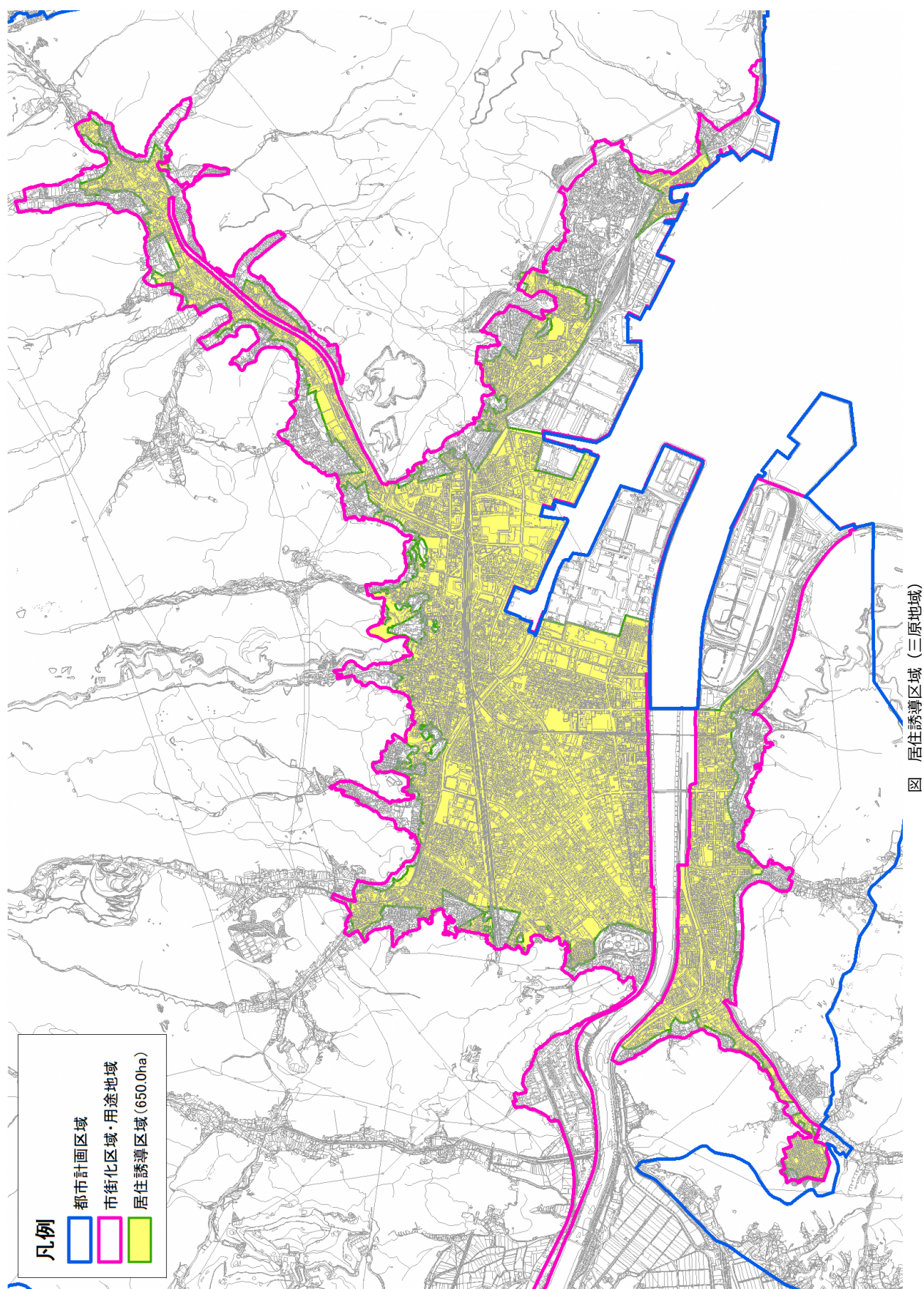
### 方針④：災害リスクの低い区域

設定方針①から③で抽出された区域内において、次に掲げる災害リスクが高い地区は、居住誘導区域に含めないものとします。

- ア) 都市計画運用指針において「居住誘導区域に含まない区域」、「原則として居住誘導区域に含まない区域」として示されている区域
- イ) 都市計画運用指針において「災害リスク、警戒避難体制の整備状況、災害を防止し、又は軽減するための施設の整備状況や整備見込み等を総合的に勘案し、居住を誘導することが適当でないと判断される区域」のうち、立地適正化計画策定（平成29（2017）年12月）時点の土砂災害警戒区域（土砂災害警戒区域の指定が未実施の地区は、土砂災害危険箇所）
- ※ 計画策定時以降、居住誘導区域内に新たに指定された土砂災害警戒区域においては、防災指針（第8章参照）に示す防災・減災対策を実施していることを鑑み、引き続き居住誘導区域に含めることとします。
- ※ 浸水想定区域は、公共下水道事業をはじめ各種浸水対策の基盤整備を進めてきており、今後も計画的に進められることから居住誘導区域に含めるものとします。また、気象予報や河川水位の観測データなどからある程度の予測が可能であり、適切な避難指示等により事前の避難や、浸水リスクの周知啓発等のソフト対策も併せて進めていくこととします。（三原市津波ハザードマップに示されている南海トラフ巨大地震に伴う浸水想定区域及び津波災害危険区域についても同様とします。）

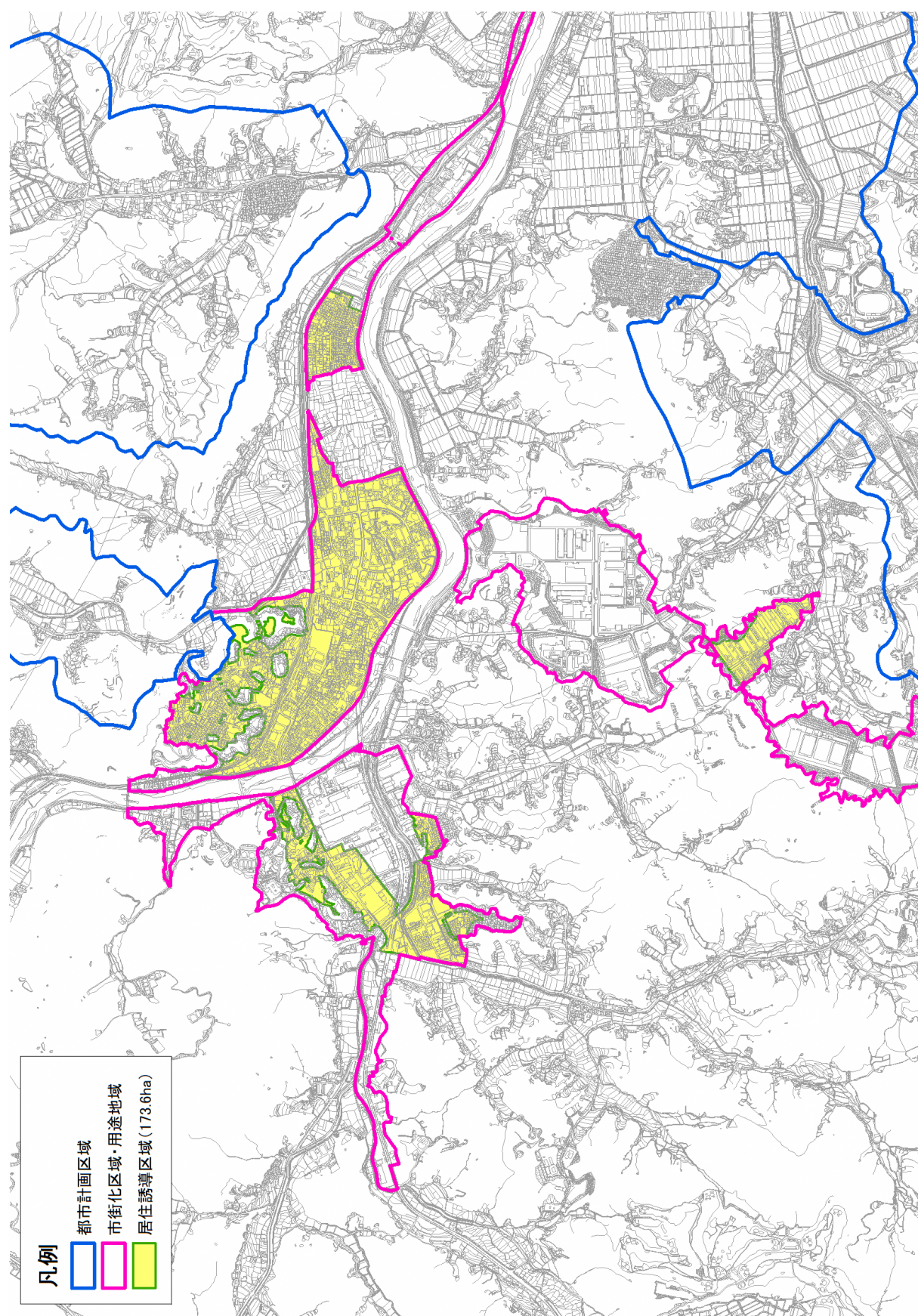


## 1. 三原地域居住誘導区域





## 2. 本郷地域居住誘導区域



## 第5章

### 都市機能誘導区域と誘導施設

## 基本的な考え方

都市機能誘導区域とは、居住誘導区域内に設定されるものであり、医療・福祉・子育て支援・商業等の生活に必要な都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導・集約し、かつ居住誘導区域と公共交通等でネットワークすることにより、これらの各種サービスが維持され、効率的な提供が図られるよう定める区域です。また、誘導施設とは、都市機能誘導区域ごとに立地を維持又は誘導すべき都市機能増進施設を設定するものであり、当該区域に必要な施設を設定する必要があります。

都市機能誘導区域は、都市全体を見渡し、鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地区など、都市機能が一定程度充実している区域や、周辺から公共交通によるアクセスの利便性が高い区域など、都市の拠点となるべき区域を設定することが考えられます。また、都市機能誘導区域の規模は、一定程度の都市機能が充実している範囲で、かつ、徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲で定める必要があります。

都市計画運用指針では、留意すべき事項として次のとおり定めています。

- ①都市機能誘導区域は、区域内の人口や経済活動のほか、公共交通へのアクセス等を勘案して、市町村の主要な中心部のみならず、例えば合併前旧町村の中心部や歴史的に集落の拠点としての役割を担ってきた生活拠点等、地域の実情や市街地形成の成り立ちに応じて必要な数を定め、それぞれの都市機能誘導区域に必要な誘導施設を定めることが望ましい。
- ②都市機能の充足による居住誘導区域への居住の誘導、人口密度の維持による都市機能の持続性の向上等、住宅及び都市機能の立地の適正化を効果的に図るという観点から、居住誘導区域と都市機能誘導区域の双方を定めることとされている。
- ③都市機能誘導区域は居住誘導区域内に重複して設定されるものであり、都市機能と併せて居住を誘導することが基本となる。ただし、都市の中心拠点等において、特に商業等の都市機能の集積を図る必要から住宅の立地を制限している場合等には、居住誘導区域を設定しないことも考えられる。
- ④居住誘導区域と都市機能誘導区域は、同時に設定することが基本となるが、都市機能誘導区域の法律上の効果を早期に発揮させる必要性が高く、かつ、住民への丁寧な説明等のために居住誘導区域の設定に時間を要する場合等には、都市機能誘導区域の設定が居住誘導区域の設定に先行することも例外的に認められる。

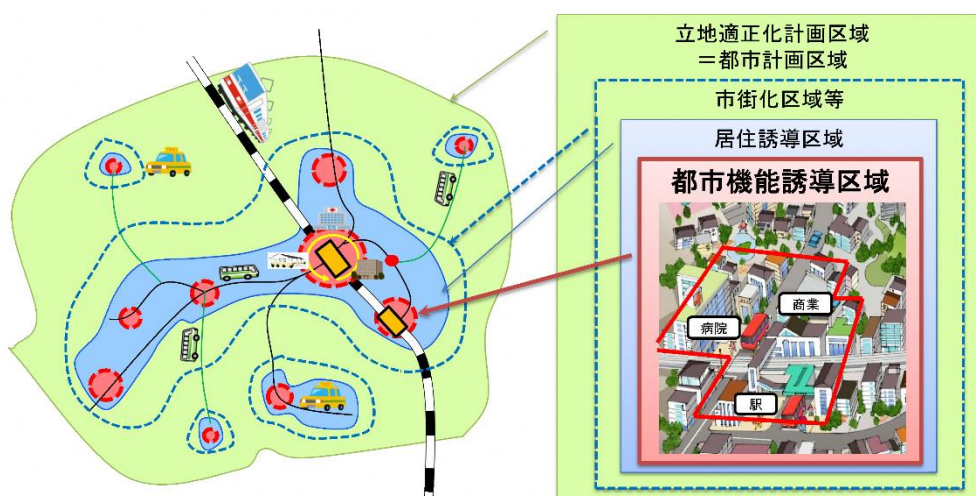


図 都市機能誘導区域のイメージ

資料：改正都市再生特別措置法等について 国土交通省（平成 27(2015)年 6 月）



## 都市機能誘導区域の設定

将来都市構造の検討において、高い公共交通の利便性を活かし、商業・業務などの高次な都市機能が集積し、今後とも各種機能の維持・誘導を図るとともに、市内外における都市活動の中心的な役割を担う生活拠点を都市生活拠点として位置づけています。

都市機能誘導区域は、将来都市構造で示された都市生活拠点と同様な役割を担うものであり、本市における都市機能誘導区域は、都市生活拠点として位置づけられた三原駅・本郷駅周辺地区をベースにエリア設定します。また、都市機能誘導区域内に集積した各種の都市機能は、高齢者を含め誰もが容易に利用できることが重要であり、徒歩や自転車等により区域内の施設間を容易に移動できる範囲で定める必要があります。

これらのことから、都市の中心的な生活拠点として、各種サービスの効率的な提供が図られるよう次の方針に基づき都市機能誘導区域を設定します。

▼拠点の種類と概要

拠点の種類		概要
生活拠点	地域生活拠点	●日常生活に必要なサービス機能が集積する既存集落で、今後とも各種機能の維持・誘導を図るとともに、公共交通等の複数の交通手段によりネットワークを形成する拠点
	都市生活拠点	●高い公共交通の利便性を活かし、商業・業務など高次都市機能が集積し、今後とも各種機能の維持・誘導を図るとともに、市内外における都市活動の中心的な役割を担う拠点
	都市機能誘導区域	●都市生活拠点のうち、主要な公共交通施設を中心に徒歩圏内で設定される区域であり、市内外からの来訪者を対象とした高次な都市機能、日常生活に必要なサービス施設等の維持、誘導を図り、都市生活の中心的な役割を担う区域

### ＜都市機能誘導区域の設定方針＞

#### 方針①：将来都市構造の都市生活拠点

将来都市構造の検討において、都市生活拠点として位置づけられた三原駅周辺・本郷駅周辺地区を基本に、徒歩や自転車等により区域内の施設間を容易に移動できる範囲で定める。

#### 方針②：中心となる交通施設は鉄道駅

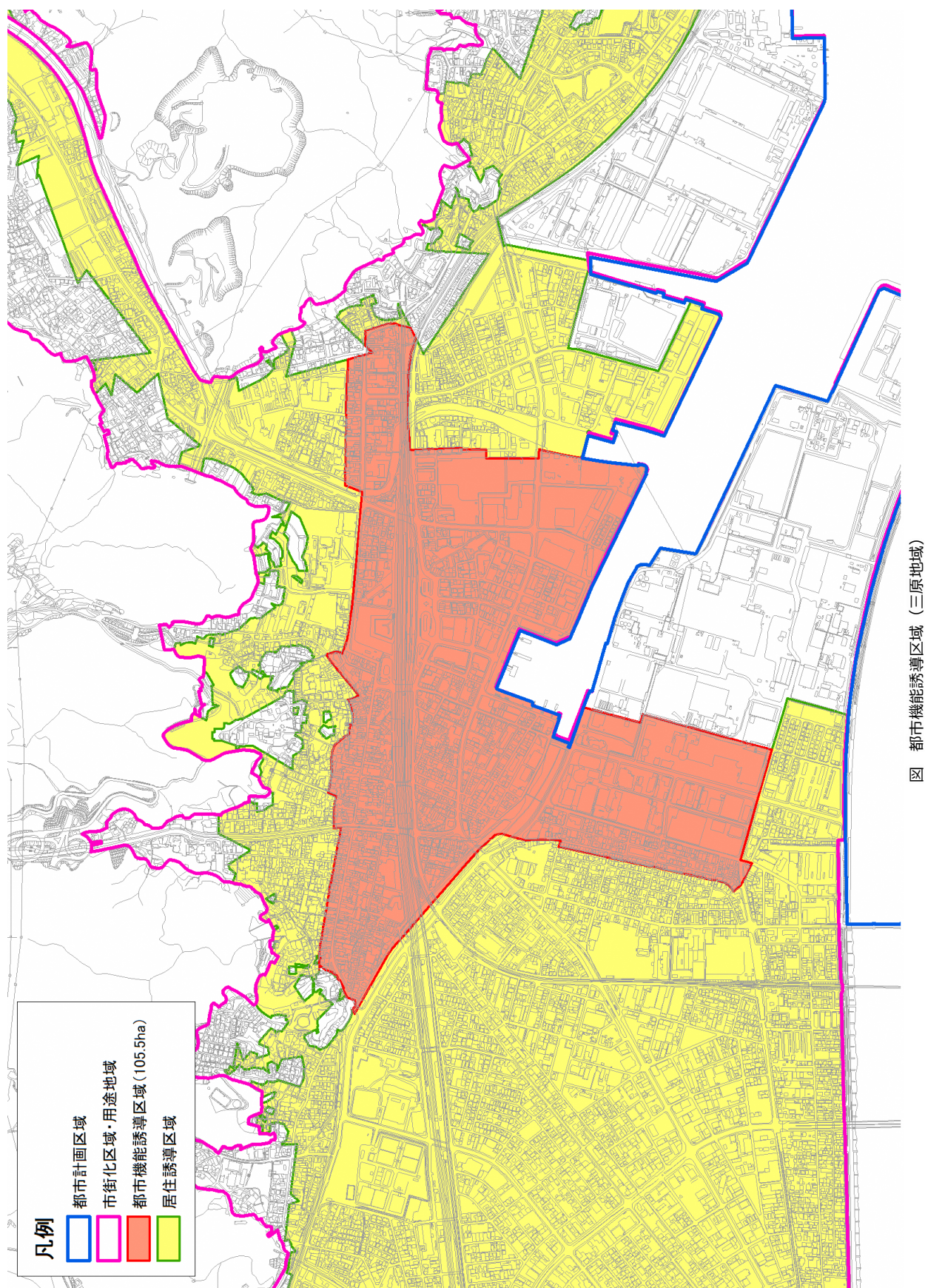
都市機能誘導区域の中心となる交通施設は、鉄道・路線バス等の公共交通結節機能を有する鉄道駅とする。

#### 方針③：区域界は道路・河川等の地形地物又は用途地域界

JR 三原駅及び JR 本郷駅を中心に歩いて移動できる範囲（一般的な徒歩圏 800m）で、道路・河川等の地形地物又は用途地域界などにより区域を設定する。

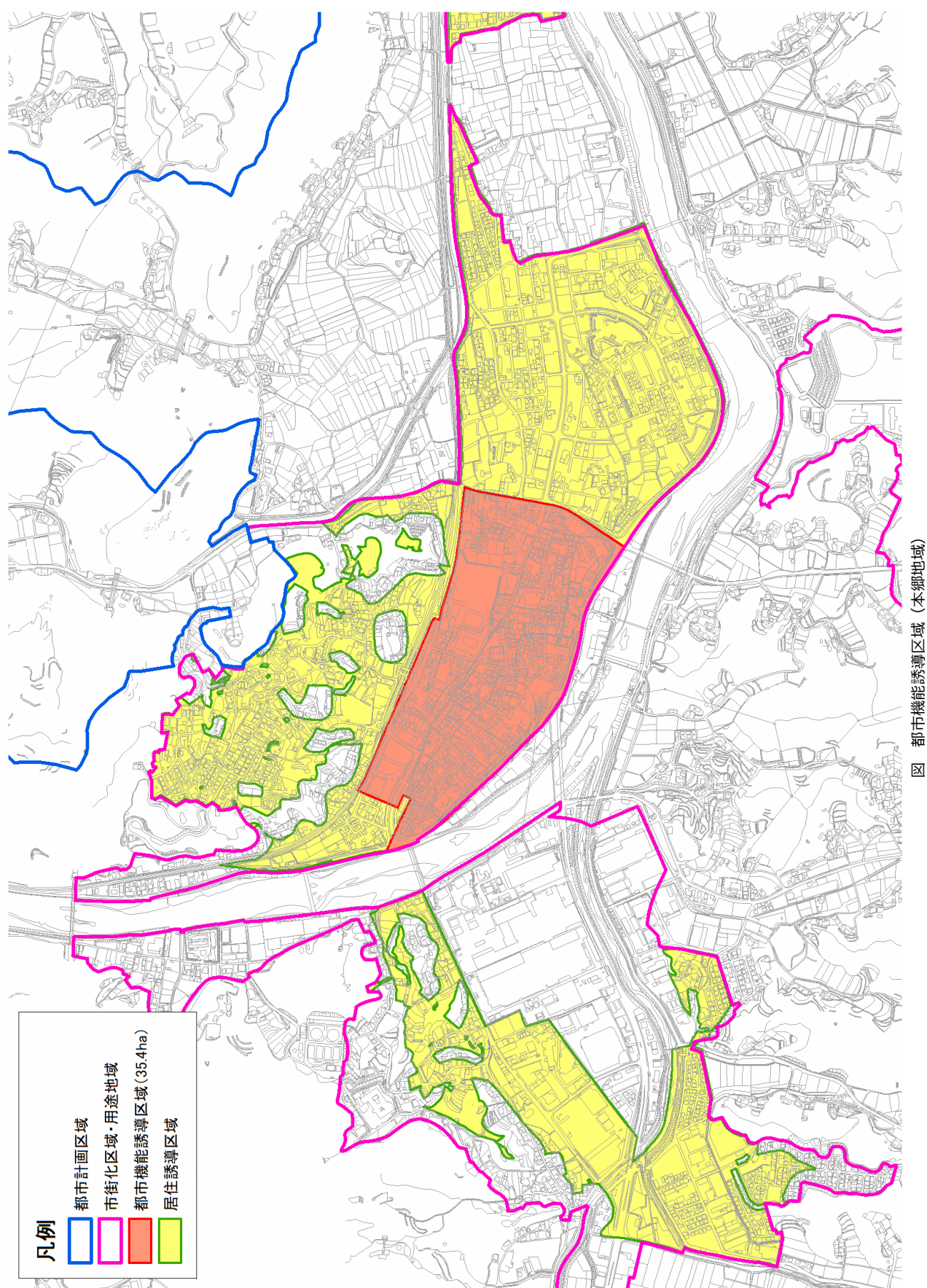


## 1. 三原地域都市機能誘導区域





## 2. 本郷地域都市機能誘導区域



## 誘導施設の設定

都市機能誘導区域には、区域ごとに立地を維持・誘導すべき都市機能増進施設として誘導施設を定める必要があります。この誘導施設は、当該区域及び都市全体における現在の年齢別の人口構成や将来の人口推計、施設の充足状況や配置等を勘案し、必要な施設を定めるものです。

都市計画運用指針では、誘導施設は、居住者の共同の福祉や利便性の向上を図る観点から、次に掲げる施設を想定しています。

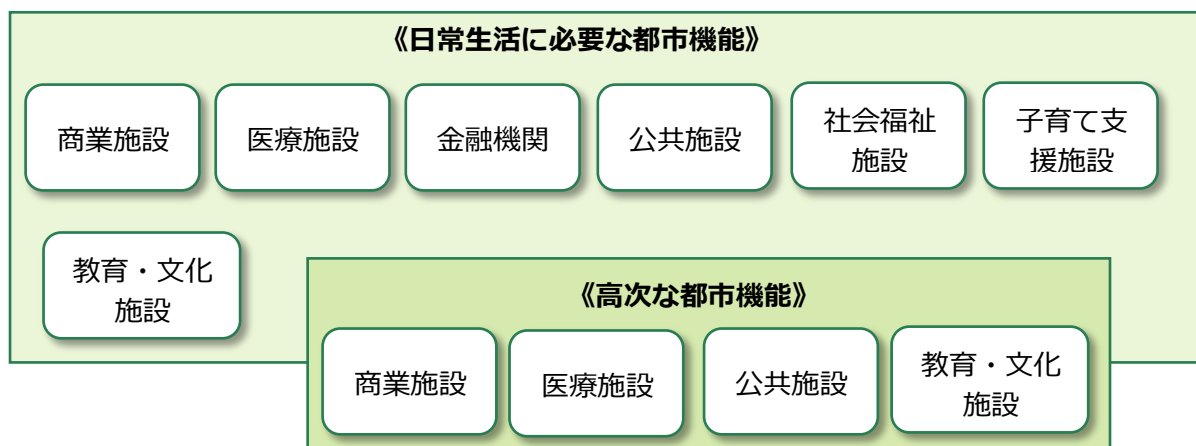
- 病院・診療所等の医療施設、老人デイサービスセンター等の社会福祉施設、小規模多機能型居宅介護事業所、地域包括支援センター、その他の高齢化の中で必要性の高まる施設
- 子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる幼稚園や保育所等の子育て支援施設、小学校等の教育施設
- 集客力があり、まちの賑わいを生み出す図書館、博物館等の文化施設や、スーパーマーケット等の商業施設
- 行政サービスの窓口機能を有する市役所支所等の行政施設

また、留意すべき事項として次のことが定められています。

- ① 都市機能誘導区域外において、当該誘導施設が立地する際には、届出を要することに留意し、誘導施設が都市機能誘導区域内で充足している場合等は、必要に応じて誘導施設の設定を見直すことが望ましい。また、誘導施設が都市機能誘導区域外に転出してしまうおそれがある場合には、必要に応じて誘導施設として定めることも考えられます。
- ② 誘導施設の種類に応じて、福祉部局、商業部局等の関係部局との調整を図った上で設定することが望ましい。なお、例えば医療施設を誘導施設として定めようとするときは、医療計画の策定主体である都道府県の医療部局との調整が必要となるなど、都道府県と調整することが必要となる場合があることも留意が必要です。

### ● 日常生活に必要な都市機能と高次な都市機能の分類

三原市における都市機能誘導区域は、鉄道駅を中心に徒歩圏内で設定され、日常生活に必要なサービス施設をはじめ、市内外からの来訪者を対象とした高次な都市機能等の維持・誘導を図ることにより、都市生活の中心的な役割を担う区域であります。そのため、本市における主な都市機能を次のとおり分類し、各地域の将来像等から誘導施設を選定します。



## 1. 三原地域都市機能誘導区域の誘導施設

JR 三原駅を中心とした三原地域の都市機能誘導区域は、本市の中心市街地として役割を担うエリアを含んでいるため、医療・福祉・子育て支援・商業等の生活サービス施設と併せて中心市街地としての魅力や活力の向上を図る高次な都市機能を提供する必要があります。そのため、誘導施設の設定においては、日常生活に必要なサービス施設に加えて中心市街地の活性化に資する高次な都市機能を設定します。

誘導施設の設定に際し、医療・福祉・子育て支援・教育等の生活サービス施設は、それぞれの分野における適正配置計画や地域包括ケアシステムの構築等により計画的な配置が行われており、順次、立地適正化計画との整合を図ることとします。また、中心市街地の活性化に資する高次都市機能は、中心市街地活性化基本計画において位置づけられた集客力があり、まちの賑わいを生み出す高次な都市機能を設定します。

### <三原地域の誘導施設>

#### ●日常生活に必要な都市機能

- 市役所、保健・福祉施設（多くの市民が利用する公共施設）
- 高齢者相談センター（高齢化の進行の中で必要性が高まる社会福祉施設）
- こども家庭センター（子育て世代に必要な子育て支援施設）

#### ●中心市街地の活性化に資する高次都市機能

- 大規模商業施設（店舗面積 10,000 m<sup>2</sup>超）（集客力・賑わいを創出する商業施設）  
大規模商業施設に併設される映画館、多目的活動ホール
- 図書館及び人が集まり、賑わいにつながる民間施設との複合施設（集客力・賑わいを創出する教育・文化施設等）

## 2. 本郷地域都市機能誘導区域の誘導施設

JR 本郷駅を中心とした本郷地域の都市機能誘導区域は、本郷地域における中心拠点として日常生活に必要な医療・福祉・子育て支援・商業等の都市機能を維持・誘導することが必要です。そのため、誘導施設の設定においては、日常生活に必要なサービス施設を設定します。

誘導施設の設定に際し、三原地域と同様に医療・福祉・子育て支援・教育等の生活サービス施設は、それぞれの分野における適正配置計画や地域包括ケアシステムの構築等により計画的な配置が行われており、順次、立地適正化計画との整合を図ることとします。また、商業施設は、生活の利便性を考慮し、生鮮食品や日常生活用品が揃う一定規模以上のものを設定します。

### <本郷地域の誘導施設>

#### ●日常生活に必要な都市機能

- 市役所支所、保健・福祉施設（多くの市民が利用する公共施設）
- 高齢者相談センター（高齢化の進行の中で必要性が高まる社会福祉施設）
- 地域子育て支援センター（子育て世代に必要な子育て支援施設）
- 大規模商業施設（店舗面積 1,000 m<sup>2</sup>超）（生鮮食品や日常生活用品が揃う商業施設）



## ■主な都市機能増進施設一覧

			日常生活に必要な都市機能	高次都市機能	備 考
商業施設	大規模商業施設	店舗面積 10,000 m <sup>2</sup> 超		★	建築基準法第 48 条
		同 1,000-10,000 m <sup>2</sup>	★	○	大規模小売店舗立地法第 2 条
	スーパー（同 1,000 m <sup>2</sup> 未満）		○		
	コンビニエンスストア		○		
医療施設	病院			○	医療法第 1 条の 5
	診療所		○		医療法第 1 条の 5
	調剤薬局		○		医療法第 1 条の 2
金融機関	銀行・郵便局		○		
	農協・信用金庫・信用組合等		○		
	キャッシュサービス（コンビニ等）		○		
公共施設	市役所（本庁）		★		
	支所・住民窓口		★		
	保健・福祉施設		★		
	国・県の機関			○	
社会福祉施設	障害者福祉施設		○		法律に定める施設又は事業の用に供する施設のうち、通所等を目的とする施設※ <sup>1</sup>
	老人福祉施設		○		
	高齢者相談センター（地域包括支援センター）		★		
	児童福祉施設		○		
子育て支援施設	保育所（園）		○		法第 2 条第 6 項※ <sup>2</sup>
	放課後児童クラブ		○		
	認定こども園		○		
	こども家庭センター 地域子育て支援センター		★		
	幼稚園		○		学校教育法第 1 条
教育・文化施設	小学校・中学校		○		学校教育法第 1 条
	高等学校			○	学校教育法第 1 条
	大学			○	学校教育法第 1 条
	各種学校			○	学校教育法第 134 条
	図書館		○	★	図書館法第 2 条第 1 項
	ホール機能を有する施設			○	

★ 都市機能誘導区域において誘導施設として設定し、重点的に維持・誘導を図る都市機能

○ 維持・誘導を図る都市機能

※<sup>1</sup> 社会福祉法、老人福祉法、身体障害者福祉法、知的障害者福祉法、生活保護法、高齢者の医療の確保に関する法律、地域における医療及び介護の総合的な確保の促進に関する法律、介護保険法、児童福祉法、母子及び父子並びに寡婦福祉法、母子保健法、障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律

※<sup>2</sup> 就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律



## 第6章

### 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

## 基本的な考え方

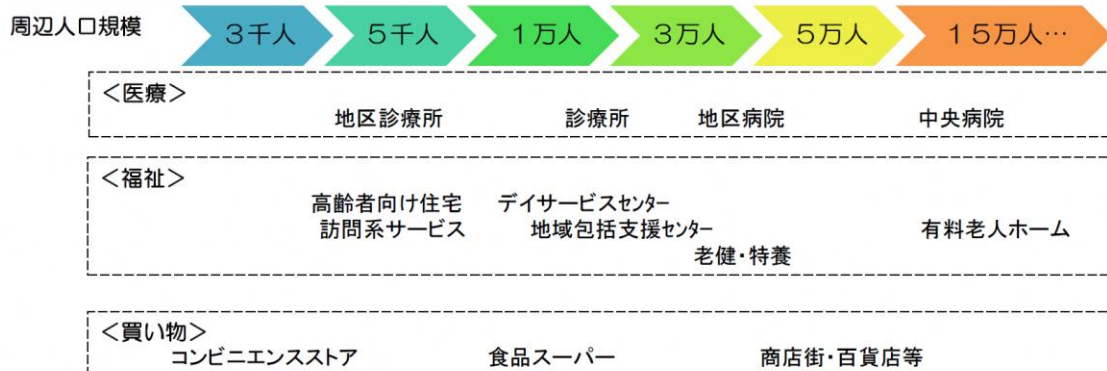
三原市の人口は、今後も減少傾向が続くものと予測されており、国立社会保障・人口問題研究所の推計によると令和 32(2050)年には約 56,000 人まで減少し、令和 2(2020)年の 90,573 人に対して約 38%の減少が見込まれています。また、三原市人口ビジョンでは、人口の将来展望として、平成 52(2040)年時点で概ね 8 万人、平成 72(2060)年時点で概ね 7 万人と設定しています。

人口減少下にあっても、住み続けられる都市を維持するため、また、安全・安心・快適、そして元気に住み続けられるまちづくりを進めるためには、まちづくりの方針に基づき官民連携のもと、様々な施策を展開していくことにより、人口密度及び都市機能を維持していくことが重要となります。

居住誘導区域における人口密度は、1 ヘクタール当たり 38.0 人（令和 2(2020)年国調人口）、三原地域 42.4 人/ha、本郷地域 21.8 人/ha となっており、これに将来人口推計値の減少率を単純に当てはめると 1 ヘクタール当たり 23.7 人（令和 32(2050)年社人研推計値）三原地域が 26.4 人/ha、本郷地域が 13.5 人/ha になります。居住誘導区域内には、日常生活に必要な医療・商業・金融等のサービス施設が集積していますが、圏域に一定規模の利用人口を確保することにより、これらのサービス施設を今後も維持していくことが必要です。また、人口密度については、行政コストにおいても相関関係を有しており、人口密度が小さいほど、住民 1 人あたりの行政コストが増大しています。今後、財政状況が厳しさを増すことが見込まれる中、人口密度を高め、行政の効率化を図ることが不可欠になっています。

これらのことから、人口密度及び都市機能を維持・確保するための方針を次のとおり定め、この方針に基づき具体的な施策に取り組んでいきます。

○ 商業・医療・福祉等の機能が立地し、持続的に維持されるためには、機能の種類に応じて、以下のような圏域人口が求められる。



※人口規模と機能の対応は概ねの規模のイメージであり、具体的には条件等により差異が生じると考えられる。

出典：都市再構築戦略検討委員会専門家プレゼンテーションより国土交通省作成

### 商業施設の商圏と施設規模

商品の性質や業態の組み合わせ等で、商圏や立地戦略は様々

\*コンビニエンスストア

大都市住宅地⇒商圏：半径500メートル、周辺人口：3,000人、流動客

その他の地域⇒商圏：半径2～3キロメートル（幹線道路沿いに立地）、周辺人口：3,000人～4,000人、流動客

\*食品スーパー（2,000～3,000㎡規模）⇒周辺人口1～3万人

\*ドラッグストア（1,000～1,500㎡規模）⇒周辺人口1～3万人

図 利用人口と都市機能の関係

資料：改正都市再生特別措置法等について 国土交通省（平成 27(2015)年 6 月）

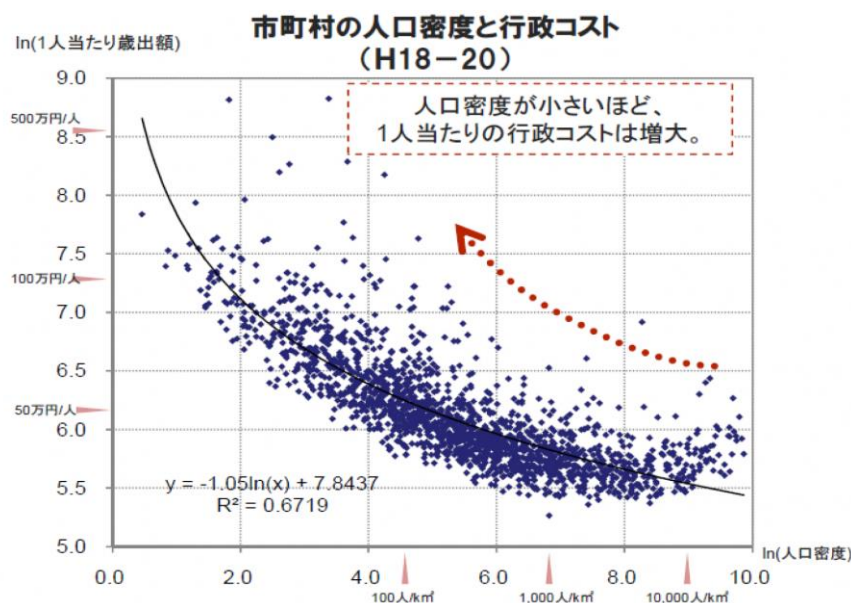


図 市町村の人口密度と行政コストの関係

資料：改正都市再生特別措置法等について 国土交通省（平成 27(2015)年 6 月）

### 〈 人口密度及び都市機能を維持・誘導するための方針 〉

#### ○居住誘導区域における人口密度の維持

居住誘導区域の人口密度を維持するため、区域内における居住環境の維持・向上に向けた基盤整備を進めるとともに、都市機能や公共交通等へのアクセス性を向上させるため、歩行環境や自転車走行環境の向上に努めます。

#### ○都市機能誘導区域における都市機能の維持・誘導

三原地域については、本市の中心市街地として市域全体の中心的な役割を担う拠点とし、日常生活に必要な都市機能のみならず集客力・賑わいを生み出す高次の都市機能の維持・誘導を図ります。また、本郷地域については、生活拠点の核として、日常生活に必要な各種サービス施設の維持・誘導を図ります。

#### ○まちづくりと連携した公共交通ネットワークの形成

三原市地域公共交通網形成計画との連携を図り、市民ニーズや地域特性に対応した公共交通体系を構築するとともに、日常生活を支える公共交通の維持・活性化に向け、市民・交通事業者・行政等の連携により、公共交通の利用促進とネットワークの形成に取り組みます。

## 事業方策の検討

### 1. 居住誘導区域における人口密度の維持に関する施策

#### (1) 良好な居住環境の形成

人口減少下にあっても居住誘導区域における人口密度を維持していくためには、居住誘導区域の魅力を高めることで、そこに住みたいと思える市民を増やしていくことが必要です。そのため、居住誘導区域内における居住環境の向上に向け、市民意向調査により重要度が高く、満足度が低い結果であった災害対策等の安全性、公共交通の利用しやすさ等の利便性の向上に向けた取組を行います。また、重要度が高く、満足度も高い結果であった街並み景観について、その保全につとめるとともに、本市の歴史・文化を伝える魅力的な地域資源や、水と緑に囲まれた豊かな自然環境を活かした、個性的で魅力ある景観形成の取組を進め、快適な居住環境を創出します。

- 自主防災組織の組織率向上に向けた支援をはじめ、市民が災害情報を迅速・確実に取得し、適切な避難行動ができるよう、地域防災力の向上に向けた取組を進めます。
- 河川・砂防等の災害を防止又は軽減する施設整備を推進するとともに、密集市街地における建築物の耐震化、不燃化を促進します。
- 誰もが安心して外出できる環境整備のため、公共施設のバリアフリー化を推進します。
- 夜間における歩行者等の安全や交通の円滑化を図るため、三原市道路照明施設整備計画に基づいた道路照明施設整備に加え、地域要望に基づいた防犯灯整備等、夜間における安全対策を進めます。
- 公共空地・緑化空間が少ない地区における公園緑地の重点的な整備を進めます。
- 本市の個性を活かした景観の保全・形成を図るため、地区計画等の土地利用計画制度を活用することにより快適な居住環境を創出します。

#### (2) 災害の発生のおそれがある土地における土地利用規制

市街化区域内の現に市街化し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、土地所有者の理解を得たうえで、市街化調整区域への編入等、都市計画制度を活用した土地利用規制を強化し、防災上安全な地域への居住を誘導します。また、居住誘導区域外の市街化区域内農地において、公害又は災害の防止等、良好な居住環境の確保に相当な効用があり、かつ公共施設等の敷地の用に供する土地として適している農地については、生産緑地地区<sup>※1</sup>制度の活用により住宅開発を抑制し、居住誘導区域内への居住を誘導します。

#### ○都市計画運用指針（令和7年3月）抜粋

市街化区域内の現に市街化していない区域において、土砂災害特別警戒区域及び津波災害特別警戒区域その他の溢水、湛水、津波、高潮、がけ崩れ等による災害の発生のおそれのある土地の区域が含まれる場合は、必要に応じ、それぞれの区域の災害リスク、警戒避難体制の整備状況、災害を防止し、又は軽減するための施設の整備状況や整備見込み等を踏まえつつ、当該区域を市街化調整区域に編入することを検討することが望ましい

※1 生産緑地地区とは、市街化区域内において緑地・環境保全的機能や多目的保留地機能に優れた農地等を計画的に保全し、それを良好な都市環境の形成につなげることを目的として指定する地域地区



### （３）空き家活用促進事業

人口減少等により、居住誘導区域内においても、今後空き家・空き地の増加が見込まれるため、所有者や地域及び不動産事業者等と連携した空き家活用等の取組が必要です。そのため、地域の状況を的確に把握し、空き家バンク制度などを運用するとともに、他の用途への転換を含めた、地域の実情に即した新たな空き家の活用方策を検討します。

三原市空家等対策計画（令和７（２０２５）年３月改定）など、他の関連する施策と連携し、空き家の活用や危険な空き家の解体・撤去など、居住誘導区域内の生活環境の保全を図ります。

### （４）ランドバンク事業

居住誘導区域内の空き家や空き地などの未利用ストックについて、隣接地や前面道路と一体として捉え、小規模での区画再編を連鎖させて、接道状況や土地形状の改善を図り、良好な居住環境整備に取り組みます。

### （５）若年及び子育て世帯への支援事業との連携

若年層（４０歳以下の夫婦及び子育て世帯）の増加による地域コミュニティの維持・活性化を図るため、市内で新たに住宅を取得する世帯や新婚等の世帯に対し、住宅取得費用や住宅賃借費用などの一部を補助しています。

年々人口減少が進む中、特に生産年齢人口の減少による活力低下が懸念される状況であり、市外から市内への移住者を呼び込み、定住を促進するとともに、居住誘導区域の魅力を高めながら、将来的に居住誘導区域内への緩やかな誘導を図ります。

### （６）市営住宅施策との連携

市民の居住環境として重要な役割を担う市営住宅については、将来にわたる入居者の暮らしやすさの観点から、居住誘導区域外から居住誘導区域内への再配置を段階的に進め、居住の安定確保に努めます。

### （７）地域公共交通との連携

居住の誘導により路線バス等の公共交通沿線の徒歩圏域の人口密度を高め、基礎的な需要を確保するとともに、公共交通へのアクセシビリティ向上のため、鉄道駅・バス停までの歩行空間の改善や、ICT等の新技術の活用等により、公共交通の利便性向上と利用促進を図ります。

### （８）豊かな地域コミュニティの形成

将来にわたり居住地として選択されるためには、日常生活に必要な医療・商業・金融等のサービス施設の確保とともに、地域コミュニティの維持・活性化が必要です。地域コミュニティの維持・活性化を図るためにはまちづくり活動をはじめ、町内会・自治会組織を基盤とした地域の交流を促進し、市民と行政の協働のまちづくりを推進することで豊かなコミュニティを育む居住環境の実現に取り組みます。

## 2. 都市機能誘導区域における都市機能の維持・誘導に関する施策

### (1) 中心市街地活性化基本計画掲載事業の推進【三原地域】

三原地域における都市機能誘導区域は、本市の中心市街地としての役割を担うエリアを含んでおり、ＪＲ三原駅、三原駅バスターミナル、三原内港等の重要な交通結節機能を有しているとともに、各種都市機能や歴史文化資産が集積しているエリアです。そのため、各エリアの資源や魅力を高め、周辺の商店街や通りへの回遊性向上をめざし、賑わいのある中心市街地を形成する必要があります。

三原市中心市街地活性化基本計画（令和５（２０２３）年４月策定）には、官民合わせて６７事業が計画されており、掲載事業の着実な実施に取り組みます。

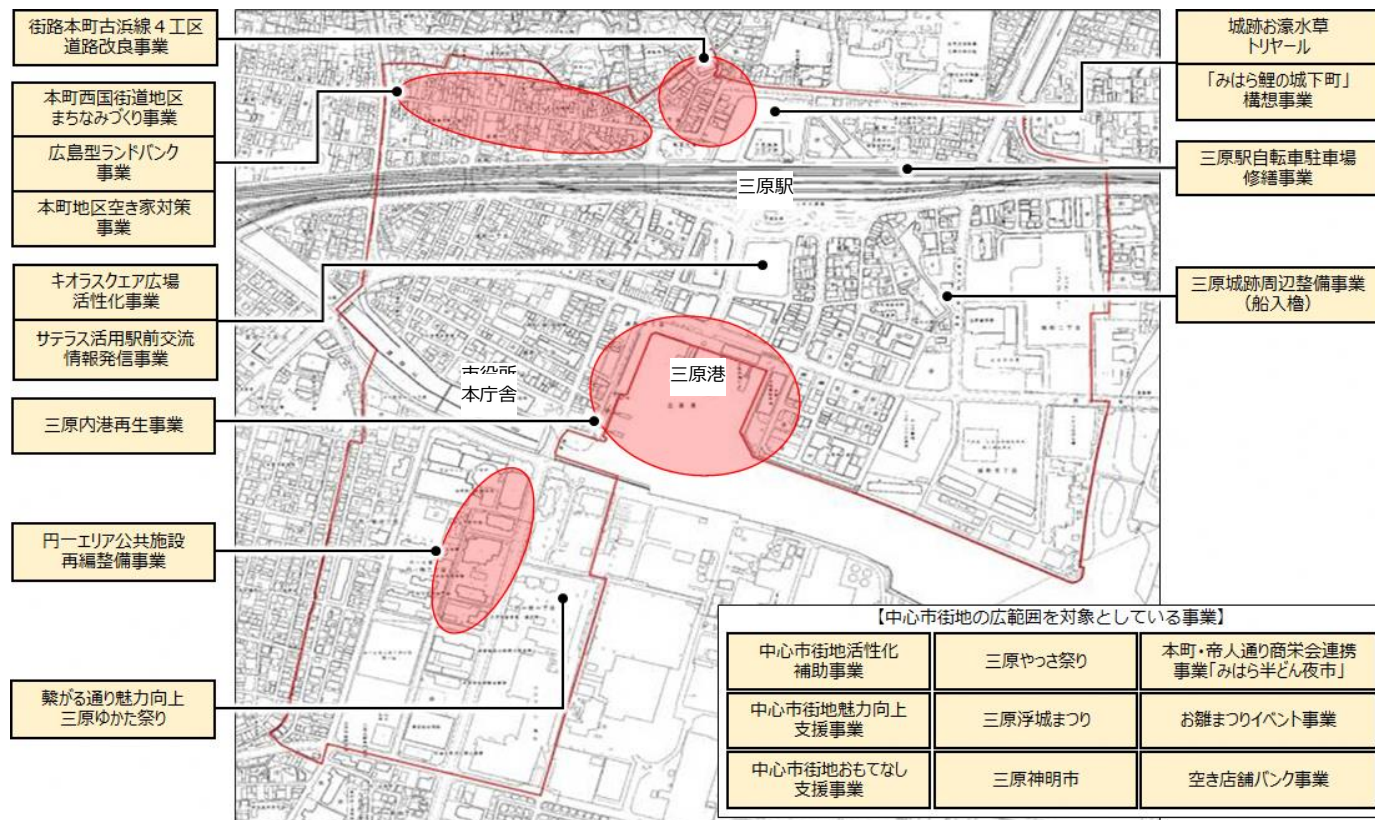


図 三原市中心市街地活性化基本計画の主要事業（抜粋）

資料：第２期三原市中心市街地活性化基本計画（令和５（２０２３）年４月）を加工して作成

## （２）円一エリア公共施設再編整備の推進【三原地域】

円一エリア公共施設再編整備基本計画（令和6（2024）年3月策定）に基づき、「市民交流」、「子育て支援」、「環境共生」の3つの要素を取り入れた「広場」と「駐車場」を整備します。整備により、周辺の大規模商業施設の利用者を含め、円一エリアでの滞在時間の延長と、三原内港や三原駅前の中心市街地との回遊行動の円滑化を図り、円一から始まるにぎわい形成が生まれることを目標とします。



## 7. 整備完了イメージ



資料：円一エリア公共施設再編整備基本計画（令和6（2024）年3月）



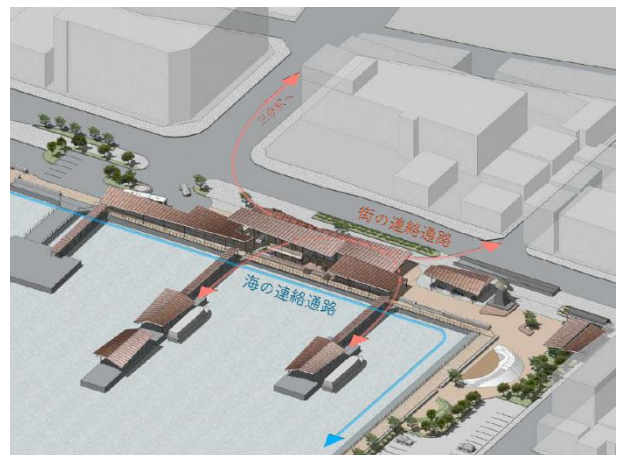
### （３）三原内港再生事業の推進【三原地区】

三原内港再生実施計画（令和５（２０２３）年６月策定）に基づき、広島県と三原市との連携に加え、地域住民や民間事業者の関わりや参画のもと、中心市街地に位置する内港にふさわしい、にぎわいにつながる開放的な空間を目指します。にぎわいづくりの推進体制をはじめ、多様な主体による協働を図り、内港再生の実現に向けて取組を推進します。



図 港湾機能の配置（案）

資料：三原内港再生実施計画（令和５（２０２３）年６月）



資料：公募型建築プロポーザルにおける特定者の提案内容（令和６（２０２４）年９月）



#### (4) 街路本町古浜線 4 工区道路改良事業・交通安全施設等整備事業の推進【三原地域】

市街地における交通の円滑化を図るとともに、高齢者をはじめとする地域住民の公共交通機関を利用した移動の利便性及び安全性の向上を図るため、三原市交通バリアフリー基本構想（平成 15（2003）年 3 月策定）に基づき、重点整備地区における歩行者空間のバリアフリー化を進めます。

三原市交通バリアフリー道路特定事業計画（平成 18（2006）年 1 月策定）

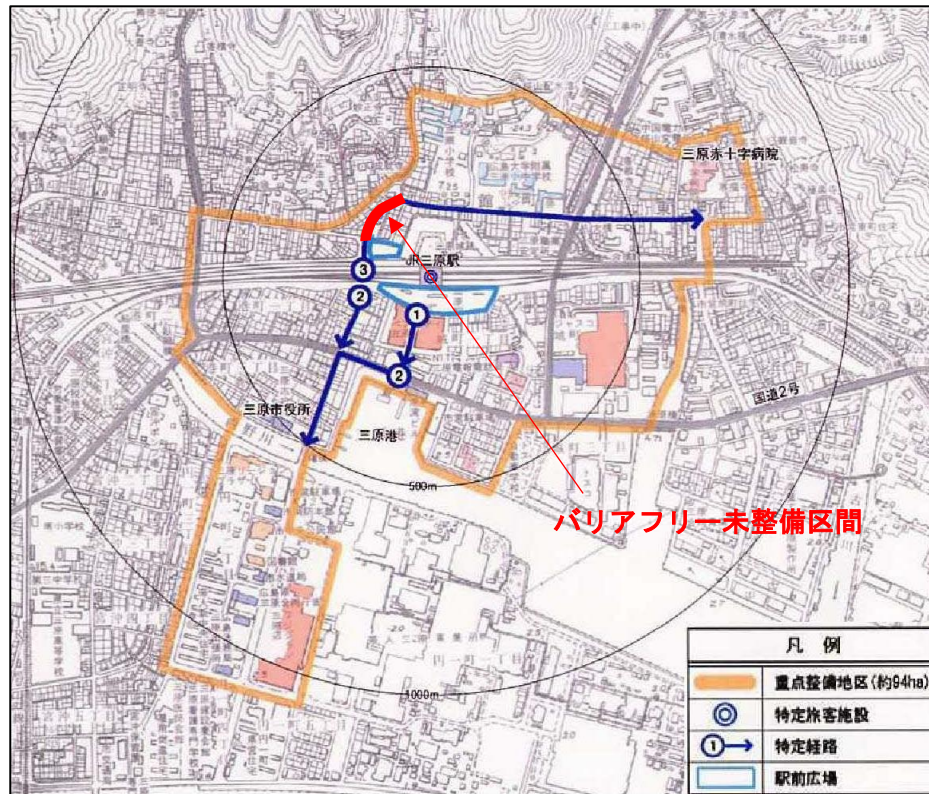


図 重点整備地区内における特定経路配置図

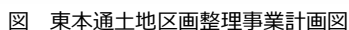
特定経路の整備状況

経路番号	路線名	事業区間	延長	整備状況
特定経路①	市道城町 30 号線	三原駅前西交差点～三原栈橋前交差点	170m	整備済
特定経路②	市道港町 5 号線	西 1 番ガード南交差点～帝人通り交差点	170m	整備済
	市道港町 5 号線	帝人通り交差点～曙橋北詰交差点	230m	整備済
	国道 185 号	三原栈橋前交差点～帝人通り交差点	150m	整備済
特定経路③	市道本町 44 号線	西 1 番ガード南交差点～隆景広場北側交差点	100m	整備済
	(都)本町古浜線	隆景広場北側交差点～三原城跡北側交差点	150m	整備中
	市道御町 16 号線外1路線	三原城跡北側交差点～東町郵便局前交差点	700m	整備済

資料：三原市交通バリアフリー道路特定事業計画（平成 18(2006)年 1 月）

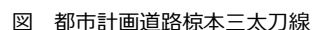


現在施行中の東本通土地区画整理事業の整備を推進することにより、良好な居住環境を創出するとともに、保留地を活用し、日常生活に必要な都市機能の導入等を促進します。



(6) 都市計画道路椋本三太刀線の整備推進【本郷地域】

都市機能誘導区域内に計画されている都市計画道路棕本三太刀線は、誘導区域の骨格を形成する幹線道路であり、都市機能を維持・誘導するために必要なインフラ施設であります。現在、東本通土地区画整理事業により、一部区間の整備が行われていますが、未整備区間における事業着手が必要な状況であり、事業着手に向けた取組を進めます。



資料：三原市都市計画総括図を加工して作成

## （７）都市計画用途地域の見直し【本郷地域】

都市機能誘導区域内における土地の高度利用を図り、各種都市機能の誘導を促進するため、都市計画道路棕本三太刀線の整備状況等を勘案し、誘導区域東側エリアの都市計画用途地域について、商業等の業務の利便性を増進するための用途地域への見直しを検討します。

## （８）国が直接行う支援措置

立地適正化計画に定めた都市機能誘導区域への都市機能の立地を促進するため、各種国の支援措置が定められています。

ここでは、財政支援、金融支援のそれぞれについて、例を紹介します。

表 国が行う支援措置 例（抜粋）

区分	支援事業の名称	概要
財政支援	都市構造再編集集中支援事業	「立地適正化計画」に基づき、市町村や民間事業者等が行う一定期間内の都市機能や居住環境の向上に資する公共公益施設の誘導・整備、防災力強化の取組等に対し集中的な支援を行う。
	防災・省エネまちづくり緊急促進事業	防災性能や省エネルギー性能の向上といった緊急的な政策課題に対応した質の高い施設建築物等を整備する市街地再開発事業等の施行者等に対して、国が特別の助成を行うことにより、事業の緊急的な促進を図る。
	スマートウェルネス住宅等推進事業	「サービス付き高齢者向け住宅」に併設される高齢者生活支援施設の供給促進のため、都市機能誘導区域において一定の要件を満たす事業については補助限度額の引き上げ等を行い、整備を支援する。
金融支援	まち再生出資	立地適正化計画に記載された都市機能誘導区域内における都市開発事業（誘導施設又は誘導施設の利用者の利便の増進に寄与する施設を有する建築物の整備）であって、国土交通大臣認定を受けた事業に対し、（一財）民間都市開発推進機構（民都機構）が出資を行う。

資料：コンパクトシティの形成に関連する支援施策集 国土交通省（令和 6(2024)年度）







## ○三原市地域公共交通計画（令和 7（2025）年 3 月）

### [計画の目標]

#### ①暮らしを支える地域公共交通が維持・充実している

都市軸に該当する「幹線交通」と、これを補完して各地域の移動ニーズに対応する「支線交通」の 2 つの機能・役割を有する地域公共交通体系が形成され、さらに維持・充実し、その結果、機能が集約されたコンパクトなまちづくり、市民の快適な暮らし、また、市内での活動などに必要な移動手段が整っている。

#### ②人口減少・高齢化社会の暮らしを支える移動手段が確保できている

人口減少・高齢化が急速に進む本市において、効率化の観点から既存の地域公共交通の改善が図られ、また、多くの市民に活用される敬老優待乗車証（乗船券）の交付事業の継続やドア・ツー・ドアで運行するデマンド型乗合タクシーの導入など、特に高齢者の移動支援策の維持・充実が図られることで、市内での安心・快適な暮らしに必要な移動手段が確保できている。

#### ③地域公共交通を守る意識が醸成され、実際の利用に繋がっている

市民一人ひとりが、鉄道、航路、路線バス、地域コミュニティ交通などの地域公共交通の必要性を認識して、自分達で移動手段を守るといった意識が醸成されており、その結果、実際の地域公共交通の利用に繋がっている。

## （２）交通施設のバリアフリー化の推進

誰もが安心して公共交通を利用できる環境整備を進めるためには、歩行空間のバリアフリー化と併せて旅客施設のバリアフリー化を進める必要があります。本市では、三原市交通バリアフリー基本構想（平成 15（2003）3 月）を策定し、交通事業者と連携のもと、バリアフリーのまちづくりを進めてきました。しかしながら、市民意向調査では、バリアフリー化に対する満足度は低く、今後も引続き交通事業者と連携し、交通施設のバリアフリー化に取り組みます。

## 公的不動産（PRE）の活用方針

三原市が保有する建物施設の市民1人あたりの延床面積は、全国平均及び類似団体平均のいずれと比較しても多く、今後、人口減少や地価の下落に伴う税収の減少、社会福祉関連経費の増加等が見込まれる中、これまでと同様の水準で公共施設等への投資を継続していくことは困難な状況であります。そのため、三原市公共施設等総合管理計画（平成28（2016）年3月策定）では、公共施設等の現状と将来見通しを踏まえ、量・質・コストの視点から見直しを行い、将来の世代に過大な負担を残さない最適な配置を実現する総合的なマネジメントを推進し、建物施設に関する施設総量の適正化において、総延床面積を今後30年間で35%削減する目標値を定めています。

公共施設等の総合的なマネジメントを推進するにあたっては、本計画で示す将来のまちのあり方を見据えた公共施設等の再配置を進めていく必要があります。都市の中心拠点や生活拠点となる都市機能誘導区域内においては、多くの市民が利用する集客力の高い公共施設を維持・集約又は整備することにより、拠点性を高めていくことが必要です。また、公共施設等を整備する際は、民間施設との複合化等を含め PPP/PFI 事業をはじめとした官民連携など、民間活力を導入した新たな手法を積極的に検討することが必要です。

公共施設の統廃合等により発生した未利用の公的不動産は、都市機能誘導区域内では不足する都市機能を誘導するための用地としての活用を検討し、都市機能の集積を促進します。また、居住誘導区域内においては居住を誘導するための受け皿として、民間活力による定住促進用地としての活用を進めます。

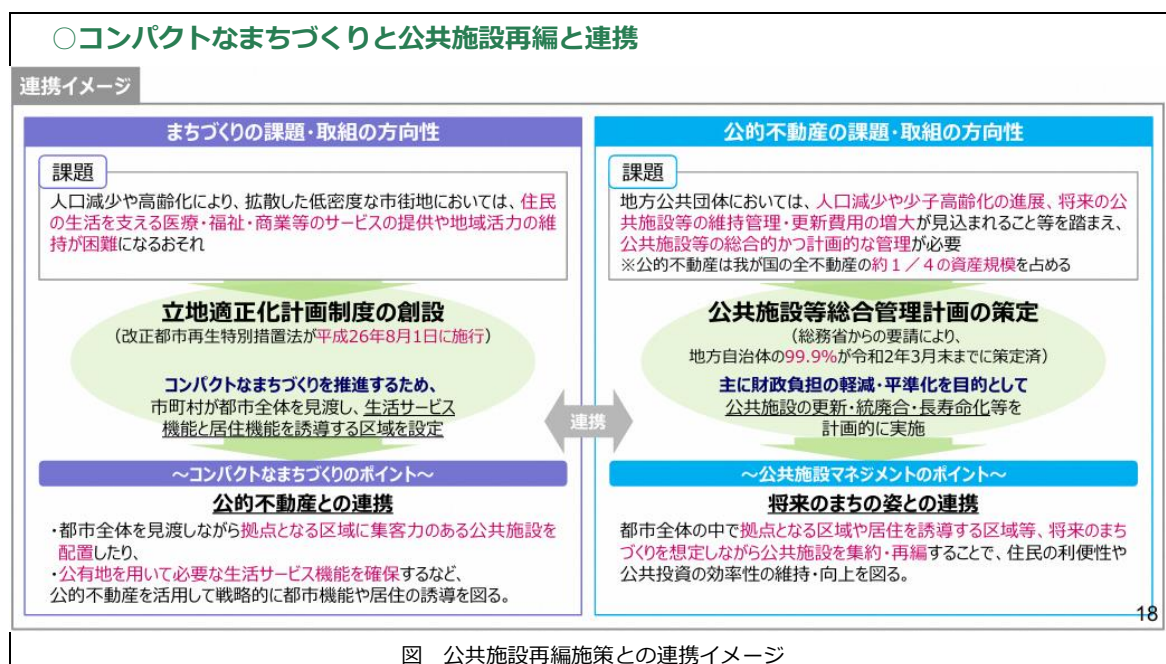







図 公共施設再編施策との連携イメージ

資料：立地適正化計画作成の手引き【資料編】 国土交通省（令和6（2024）年4月）

## 届出制度について

### 1. 居住誘導区域外の届出制度

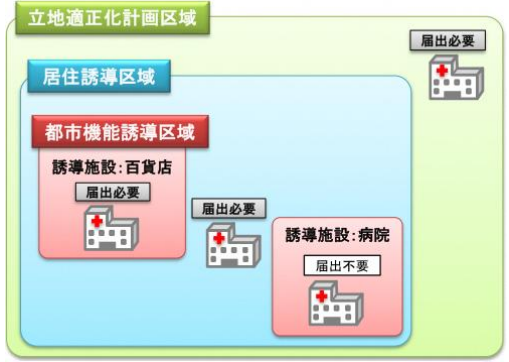
本計画区域内の居住誘導区域外における住宅開発等の動向を把握するため、居住誘導区域外の区域で以下の行為を行う場合には、行為に着手する 30 日前までに三原市長への届出が必要となります。また、一体的な開発行為又は建築行為が行われる土地であって、居住誘導区域と居住誘導区域外を含む場合も、届出が必要となります。

○開発行為	○建築等行為
①3 戸以上の住宅の建築目的の開発行為 ②1 戸又は 2 戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が 1,000 m <sup>2</sup> 以上のもの ③ 住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものの建築目的で行う開発行為（寄宿舍や有料老人ホーム等）	①3 戸以上の住宅を新築しようとする場合 ②人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを新築しようとする場合（寄宿舍や有料老人ホーム等） ③建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して（①、②）住宅等とする場合
①の例示 3戸の開発行為  届	①の例示 3戸の建築行為  届
②の例示 1,300m <sup>2</sup> 1戸の開発行為  届	②の例示 1戸の建築行為  不要
800m <sup>2</sup> 2戸の開発行為  不要	

資料：改正都市再生特別措置法等について 国土交通省（平成 27(2015)年 6 月）

### 2. 都市機能誘導区域外の届出制度

本計画区域内の都市機能誘導区域外における誘導施設の立地動向を把握するため、都市機能誘導区域外の区域で誘導施設を対象に以下の行為を行う場合には、行為に着手する 30 日前までに三原市長への届出が必要となります。

<b>◆開発行為</b> ①誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合 <b>◆開発行為以外</b> ①誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 ②建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合 ③建築物の用途を変更し、誘導施設を有する建築物とする場合	 <p>図 届出が必要な行為のイメージ</p>
---	---

資料：改正都市再生特別措置法等について 国土交通省（平成 27(2015)年 6 月）

## 第7章

### 取り組むべき事項の検討



## 集約型都市構造に向けた各種制度の活用

今後、積極的に集約型の都市構造への転換を図るために、都市再生特別措置法に位置づけられている以下のような制度を活用していくことが考えられます。また、一部は民間の開発や誘導施設にも関連することから今後の活用のため周知を図ります。

### ○居住調整地域（法第 89 条）

居住調整地域は都市再生特別措置法第 89 条に定められた任意に立地適正化計画に定めるもので、住宅地化を抑制するために定める地域地区です。市街化調整区域には定めることができません。居住調整地域は以下のような目的で定められます。

#### ○インフラ投資を抑制

過去に住宅地化を進めたものの居住の集積が実現せず、空地等が散在している区域について、今後居住が集積するのを防止し、将来的にインフラ投資を抑制することを目的として定める場合。

#### ○住宅地化を抑制

工業系用途が定められているものの工場の移転により空地化が進展している区域について、住宅地化されるのを抑制することを目的として定める場合。

#### ○都市の中心部の区域において住宅地化を促進

非線引き都市計画区域内で、都市の縁辺部の区域について、住宅開発を抑制し居住誘導区域内など都市の中心部の区域において住宅地化を進めることを目的として定める場合等

また、区域内において、以下の行為を行う場合には居住調整区域を市街化調整区域とみなして開発許可制度が適用されます。

#### ○特定開発行為

※都市計画法第29条第1項第1号の規定は適用しない。

- ① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- ② 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が **1000㎡以上**のもの
- ③ 住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものの建築目的で行う開発行為（例えば、**寄宿舎や有料老人ホーム等**）

①の例示  
3戸の開発行為

許可



②の例示  
1,300㎡  
1戸の開発行為

許可



800㎡  
2戸の開発行為

許可不要



#### ○特定建築等行為

- ① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合
- ② 人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを新築しようとする場合（例えば、**寄宿舎や有料老人ホーム等**）
- ③ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等（①、②）とする場合

①の例示  
3戸の建築行為

許可



1戸の建築行為

許可不要

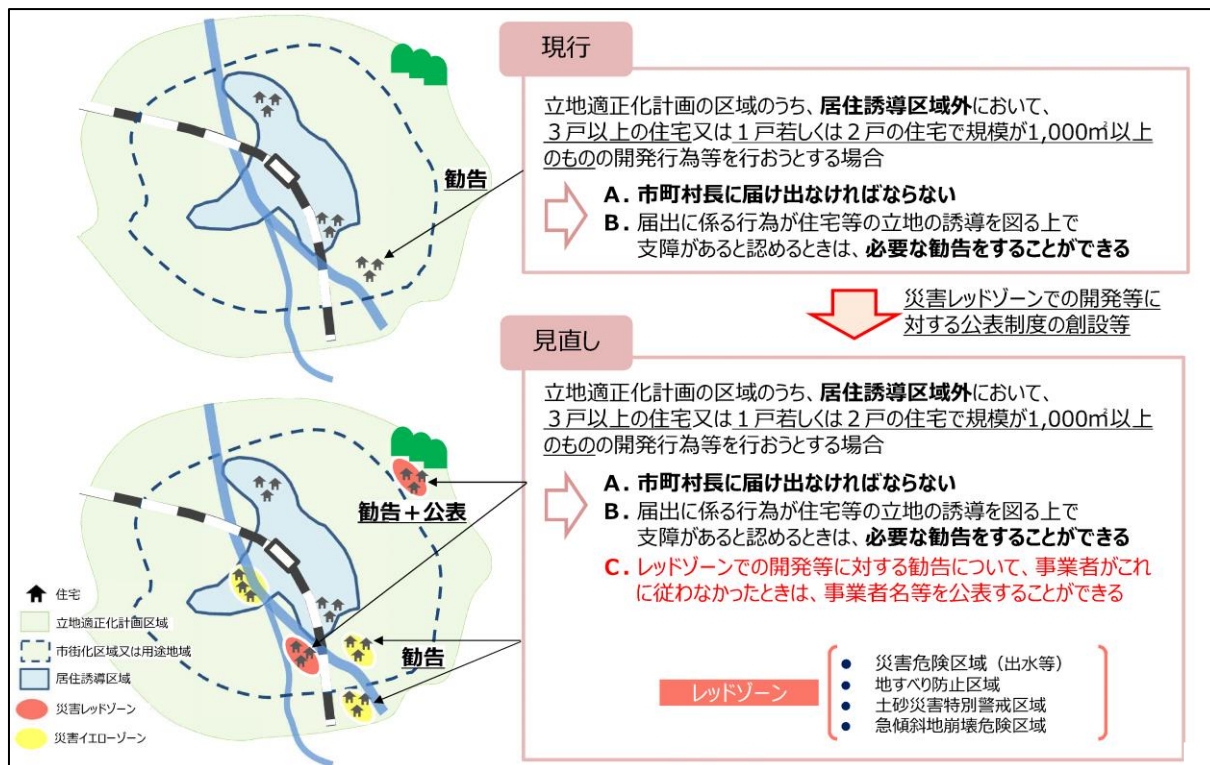


資料：改正都市再生特別措置法等について 国土交通省（平成 27(2015)年 6 月）

## ○災害ハザードエリアでの開発等に関する勧告・公表制度（法第 88 条）

居住誘導区域外において一定規模以上の開発を行おうとする場合は、市町村長に届け出なければならない。市町村長は届出に係る行為が住宅等の立地の誘導を図る上で支障があると認めるときは必要な勧告をすることができます。

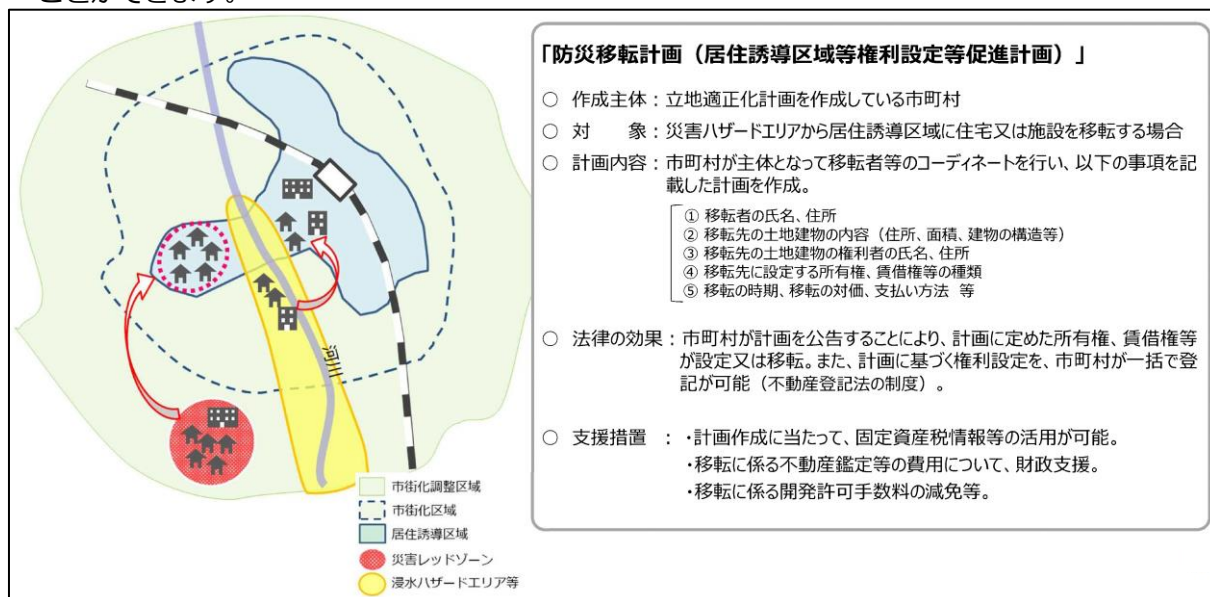
また、レッドゾーンでの開発に対する勧告について事業者がこれに従わなかったときは、事業者名等を公表することができます。



資料：「安全なまちづくり」・「魅力的なまちづくり」の推進のための都市再生特別措置法等の改正について 国土交通省（令和 2(2020)年 9 月）

## ○居住誘導区域等権利設定等促進計画（法第 88 条）

災害ハザードエリアから居住誘導区域への住宅又は施設の移転促進のため、市町村が主体となって移転者等のコーディネートを行い、移転に関する具体的な計画を作成し、手続きの代行等を行うことができます。

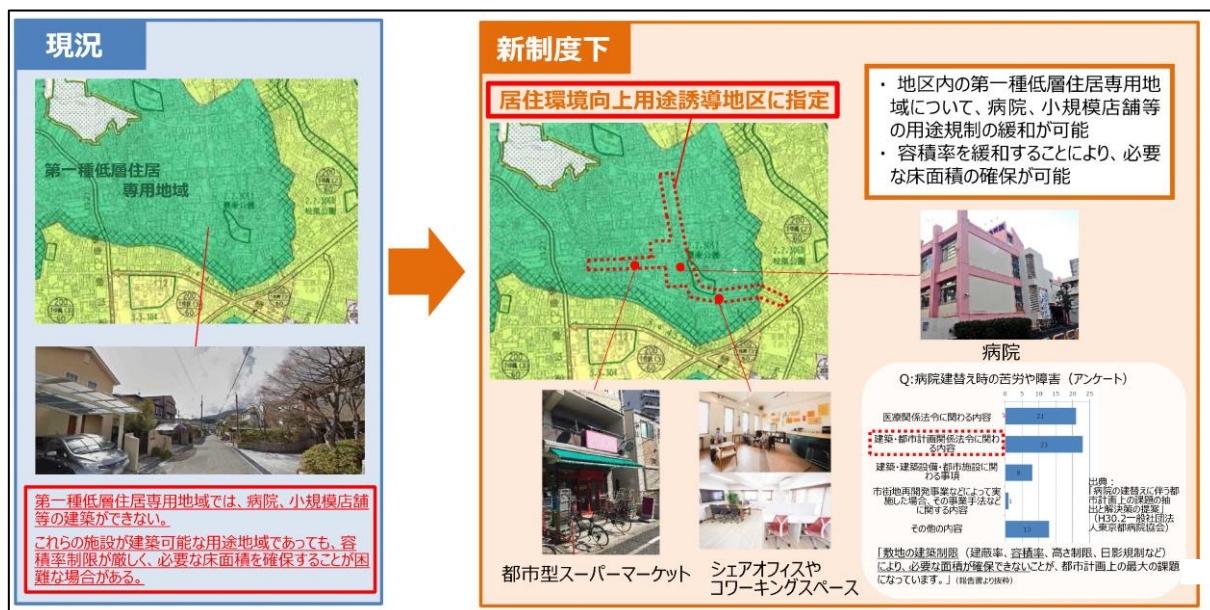


資料：「安全なまちづくり」・「魅力的なまちづくり」の推進のための都市再生特別措置法等の改正について 国土交通省（令和 2(2020)年 9 月）



## ○居住環境向上用途誘導地区（法第 94 条第 2 項）

都市計画において、居住誘導区域内に「居住環境向上用途誘導地区」を定めることにより、病院、店舗等の日常生活に必要な施設（生活利便施設）について容積率、用途制限の緩和を可能とすることで、これらの施設の立地を促進することができます。



資料：「安全なまちづくり」「魅力的なまちづくり」の推進のための都市再生特別措置法等の改正について 国土交通省（令和 2(2020)年 9 月）

## ○老朽化した都市インフラの計画的改修（法第 81 条第 9 項）

老朽化した都市インフラの計画的な改修を進めるため、都市計画施設の改修事業について、立地適正化計画に基づく都市計画事業の認可みなし制度が創設され、通常の都市計画事業と同様に、都市計画税を充当して改修事業を推進することができます。

- 老朽化した都市インフラの計画的な改修を進めるため、都市計画施設の改修事業について、立地適正化計画に基づく都市計画事業の認可みなし制度を創設。
- 通常の都市計画事業と同様に、都市計画税を充当して改修事業を推進。

### 背景

- 高度経済成長期以降に整備された都市計画道路、都市公園など都市インフラの老朽化が急速に進行しており、立地適正化計画の居住誘導区域や都市機能誘導区域において計画的な改修、更新を進め、生活の安全性や利便性の維持・向上を図ることが必要。

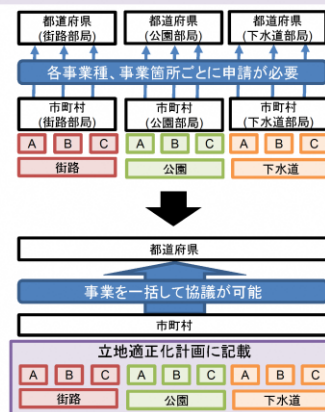
### 概要

#### 【制度改正】

- 立地適正化計画に、居住誘導区域や都市機能誘導区域の老朽化した都市計画施設の改修に関する事業を記載できることとする。
- 都市計画施設の改修事業を都道府県知事に協議・同意の上、立地適正化計画に記載して公表した場合、都市計画事業認可があったものとみなす。
- 知事への協議にあたっては、協議書類に複数施設を一括して記載可能なほか、新たに土地の収用・使用を伴わない事業については、書類の一部（※）を省略できる。（※）都市計画法第60条第3項第1号の事業地を表示する図面

#### 【税制】

- 通常の都市計画事業と同様に、都市計画税（市町村税）を充当して改修事業を進めることが可能。



資料：「安全なまちづくり」「魅力的なまちづくり」の推進のための都市再生特別措置法等の改正について 国土交通省（令和 2(2020)年 9 月）

### ○防災住宅建設区への集約換地（法第 81 条第 12 項）

防災指針を立地適正化計画に定める場合には、洪水、浸水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある居住誘導区域内の土地の区域において、これらの災害の防止等を目的として行う防災指針に即した土地区画整理事業に関する事項を併せて記載することができることになりました。

これにより、立地適正化計画に当該事項を記載した場合には、当該土地区画整理事業の事業計画に防災住宅建設区（浸水等の被害を防止・軽減することを目的とする土地区画整理事業の施行地区の区域において、特に住宅の建設を促進する必要があると認められる土地の区域）を定め、集約換地を行うことが可能となりました。

### ○跡地等管理区域・跡地等管理等指針（法第 81 条第 16 項）

跡地等管理区域は空き地が増加しつつあるものの相当数の住宅が存在する既存集落や住宅団地等において跡地等における雑草の繁茂、樹木の枯損等を防止し、良好な生活環境の確保や美観風致の維持を図ることを目的として、跡地等の適正な管理を必要とする区域及び跡地等の管理に係る指針を定めることができます。具体的には以下のような内容を規定するとともに、規定に則した管理が行われるよう必要な対応をとることができます。

#### （指針に記載することが想定される内容）

- 跡地等を適正に管理する上での留意点
  - ・病害虫が発生することがないように適切に除草を行う旨
  - ・除木の枯損が発生した場合に伐採を行う旨 等
- 適正な管理水準 等



雑草の繁茂

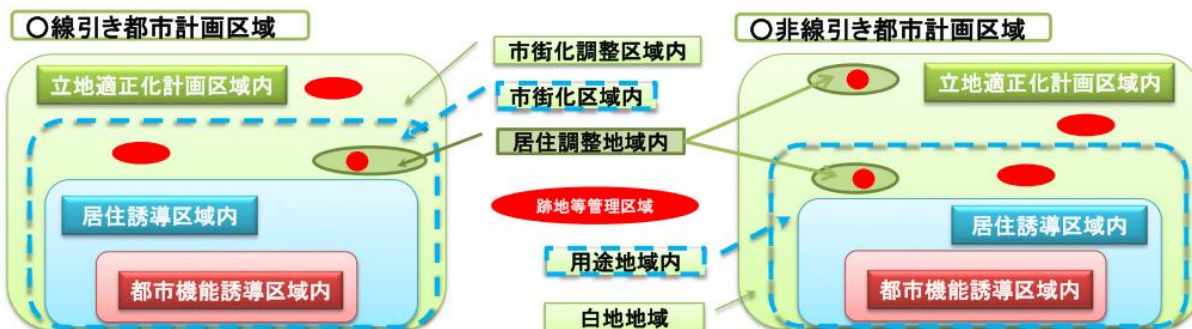


廃材の堆積

- 本指針に基づき所有者等に対して適正な管理を求める勧告を行うため、望ましい管理方法を例示する等、可能な限り明示的な指針とすべきである。
- 市町村は、指針に即して跡地等の適正な管理が行われるよう、跡地等の所有者等に対し、樹木の管理や資材を堆積する際の安全確保に必要な措置等についての指導や助言などを行う。（§ 110①）
- 市町村長は、跡地等管理区域において、所有者等が跡地等管理指針に定められた適正な管理を行わず、跡地等が周辺の良い生活環境の確保や美観風致の維持に著しい支障を及ぼしている場合には、当該所有者等に対し、跡地等管理指針に基づく適正な管理が行われるよう勧告することができる。（§ 110②）

具体的な区域の設定に当たっては

- ① 現に存する跡地等が既存集落や住宅団地等の生活環境及び美観風致に影響する空間的範囲の広がりに加え、将来の跡地等の発生を考慮することが望ましい。
- ② 居住誘導区域外の区域全体を一の区域として設定することを想定したものではなく、既存集落等の特性や跡地等の発生状況等を踏まえ、必要に応じて複数の区域を設定することができる。とされています。



資料：改正都市再生特別措置法等について 国土交通省（平成 27(2015)年 6 月）

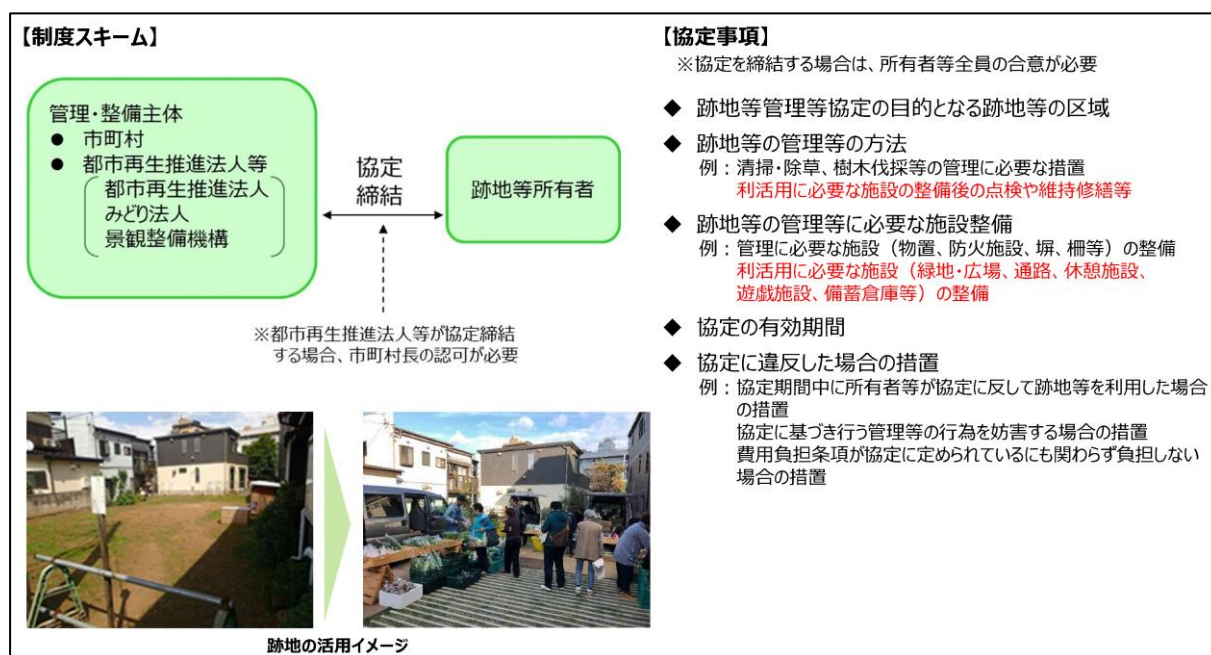




資料：「安全なまちづくり」・「魅力的なまちづくり」の推進のための都市再生特別措置法等の改正について 国土交通省（令和2(2020)年9月）

## ○跡地等管理協定（法第110条～116条）

所有者自ら跡地等を適正に管理することが困難な場合、市町村又は都市再生推進法人等は、跡地等管理区域内で所有者等と管理協定を締結して、当該跡地等の管理を行うことができます。



資料：「安全なまちづくり」・「魅力的なまちづくり」の推進のための都市再生特別措置法等の改正について 国土交通省（令和2(2020)年9月）

## ○特例制度

特例制度として以下の内容があります。今後、民間からの提案や特例の活用を検討することとし、概要のみを示します。

- ・都市計画決定等の提案制度
- ・民間誘導施設等整備事業計画等の認定
- ・土地区画整理法の特例
- ・駐車場法の特例等
- ・特定用途誘導地区

### ・都市計画決定等の提案制度

居住誘導区域内において、20戸以上の住宅整備に関する事業を行おうとする者は、都市計画(法第86条)又は景観計画(法第87条)について、住宅地の良好な環境・景観を保全するための提案を行うことができます。

改正後の提案制度	現行の提案制度に以下の制度を新設	民間事業者による景観計画の策定提案事例 (景観法)
<b>主体</b> 居住誘導区域内において、 20戸以上の住宅の整備に関する事業を行おうとする者		<b>【かずさの杜 ちはら台(市原市)】</b> 
<b>提案先</b> ・都市計画決定権者(都市計画関係) ・景観行政団体(景観関係)		<b>○計画概要</b> <b>&lt;届出対象行為&gt;</b> ・建築物の新築、増築、改築又は大規模な外観の変更 ・鉄柱、コンクリート柱、鉄塔、擁壁、煙突の建設等 ・垣柵(生垣を含む)、門柱その他これに類するものの建設等 <b>&lt;景観形成方針&gt;</b> ・戸建住宅地に特化したまちなみづくり ・丘陵地に馴染んだ景観の形成 ・地域の景観資源としての育成 ・緑豊かな景観形成の推進
<b>提案内容</b> 当該事業を行うために必要な以下の事項  【都市計画関係】 ・用途地域又は高度利用地区に関する都市計画 ・市街地再開発事業、土地区画整理事業に関する都市計画 ・地区計画に関する都市計画 ・その他政令で定める都市計画  の決定又は変更  【景観関係】 ・景観計画の策定又は変更		

資料：改正都市再生特別措置法等について 国土交通省(平成27(2015)年6月)

### ・民間誘導施設等整備事業計画等の認定

都市機能誘導区域内における誘導施設に係る建築物の整備を行う都市開発事業について政令で定める規模以上のものを施行しようとする民間事業者は、国土交通省令で定める「民間誘導施設等整備事業計画」を作成し、国土交通大臣の認定を申請することができます。また、認定されれば課税の特例措置を受けることができます。(法第95条)

### ・土地区画整理法の特例

立地適正化計画に記載された土地区画整理事業の施行者は、土地区画整理法に基づく換地計画の内容について地権者等の全ての同意を得たときは、照応の原則(換地及び従前の宅地の位置、地積、土質、水利、利用状況、環境等が照応するように定めなければならない)によらないで、換地計画において換地を定めることができます。(法第105条)



## ・ 駐車場法の特例等

居住、医療、福祉、商業等の機能の集積する都市機能誘導区域では自動車流入が増大し、道路交通の混雑・ふくそう、歩行者環境の悪化などを招く場合があるため、立地適正化計画において、駐車場の配置の適正化を図るべき区域（駐車場配置適正化区域）を設定することができます。

この区域では以下のような特例が認められます。

### 立地適正化計画(市町村が策定)

#### ○駐車場配置適正化区域(都市機能誘導区域内)・・・ § 81⑤1

歩行者の移動上の利便性及び安全性の向上のための駐車場の配置の適正化を図るべき区域

#### ○路外駐車場配置等基準・・・ § 81⑤2

路外駐車場の配置及び規模の基準

(例)・ 幹線道路からの出入りを行わないこと

・ 店舗の連続性が確保されること

・ 周辺の駐車需要を大きく上回る規模でないこと

#### ○集約駐車施設の位置及び規模・・・ § 81⑤3

集約駐車施設の位置及び規模に関する事項

#### <路外駐車場>

##### 特定路外駐車場

(条例で定める一定規模以上の路外駐車場)

#### ○市町村長への届出・・・ § 106①

・ 特定路外駐車場を設置しようとする者

・ 設置に着手する30日前までに届出

#### ○勧告・・・ § 106③

・ 届出の内容が基準に適合しない場合

・ 市町村長は設置者に対して必要に応じて勧告

(出入口の設置箇所・構造の変更、誘導員の配置等)

#### <附置義務駐車施設>

##### 集約駐車施設

#### ○附置義務駐車施設の集約化・・・ § 107

条例により集約駐車施設等への駐車施設の設置を義務づけ

駐車場法  
(現行)

駐車場法の特例

条例に基づき当該建築物の敷地内に駐車施設を設置

3パターンの条例が制定可能に。  
①集約駐車施設内に設置させる  
②建築物の敷地内に設置させる  
③①か②のどちらかに設置させる



集約駐車施設

66

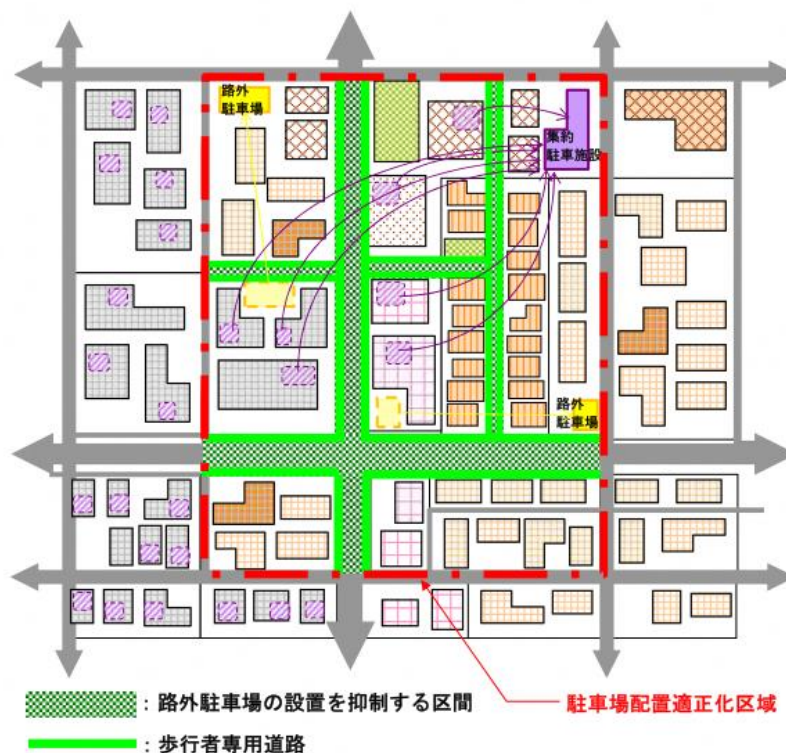


図 面的な広がりのある駐車場配置適正化区域

資料：都市再生特別措置法に基づく駐車場の配置適正化に関する手引き 国土交通省（平成 27(2015)年 3 月）

## ・特定用途誘導地区

都市機能誘導区域内で都市計画に特定用途誘導地区（法第 109 条）を定めることにより、誘導施設を有する建築物について容積率・用途制限を緩和することができます。

○都市機能誘導区域内で、都市計画に、特定用途誘導地区（§ 109）を定めることにより、誘導施設を有する建築物について容積率・用途制限を緩和。

○例えば、老朽化した医療施設等の建替え、増築や新築の際に本制度を活用することが想定される。

### 特定用途誘導地区に関する都市計画に定める事項

- その全部又は一部を誘導すべき用途に供する建築物の容積率の最高限度
  - 用途地域による指定容積率にかかわらず、誘導施設を有する建築物については、この容積率を適用
- 建築物等の誘導すべき用途
  - 市町村が、国土交通大臣の承認を得て、条例を定めることにより、用途地域による用途制限を緩和
- 建築物の高さの最高限度（市街地の環境を確保するために必要な場合のみ）
  - 地区内のすべての建築物について、高さ制限を適用

都市機能誘導区域内

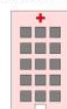
○誘導施設：病院  
○指定容積率：200%

特定用途誘導地区内

病院  
【容積率200%】



病院  
【容積率400%】



都市計画  
○指定容積率 200%  
○容積率の最高限度 400%  
(病院に限る)

※建築物の一部が誘導施設となる場合の容積率の最高限度の算定方式を都市計画に定めることが必要。

### 容積率規制や用途規制の緩和

【例：誘導施設として病院を定めた場合】



エリアを指定

老朽化した病院

エリアを指定して、  
病院用途に限定して  
容積率を緩和

【例：容積率200%のところを病院に限定して400%に】  
容積率緩和により、近接地において、床面積を増大して、総合病院を整備



※複合施設とすることも可能

資料：改正都市再生特別措置法等について 国土交通省（平成 27(2015)年 6 月）



## 第 8 章

### 防災指針

## 基本的な考え方

### 1. 背景・目的

近年の自然災害の頻発化・激甚化を受け、令和2年9月の都市再生特別措置法改正により、立地適正化計画に「防災指針」を位置づけることが定められました。これにより、災害に強いまちづくりと都市機能・居住の誘導を一体的に進めることが求められています。

災害リスクの高い地域での新規開発を抑制することが原則となりますが、三原市では、災害ハザードエリアに既に市街地が形成されている箇所が存在し、これらのすべてを居住誘導区域から除外することは現実的ではありません。このため、防災指針では、災害ハザード情報と都市の現況を踏まえて災害リスクを分析し、回避・低減を図る具体的な対策を検討します。

本指針の目的は、災害リスクの高い区域における新たな立地を抑制しつつ、既存の都市機能や居住地に対しても安全性を確保するための総合的な防災対策を示すことにあります。

### 2. 検討フロー

防災指針の策定にあたっては、災害リスクを客観的かつ多角的に把握し、市域全体における効果的な対策と誘導施策を導出するため、以下の手順に基づいて検討します。

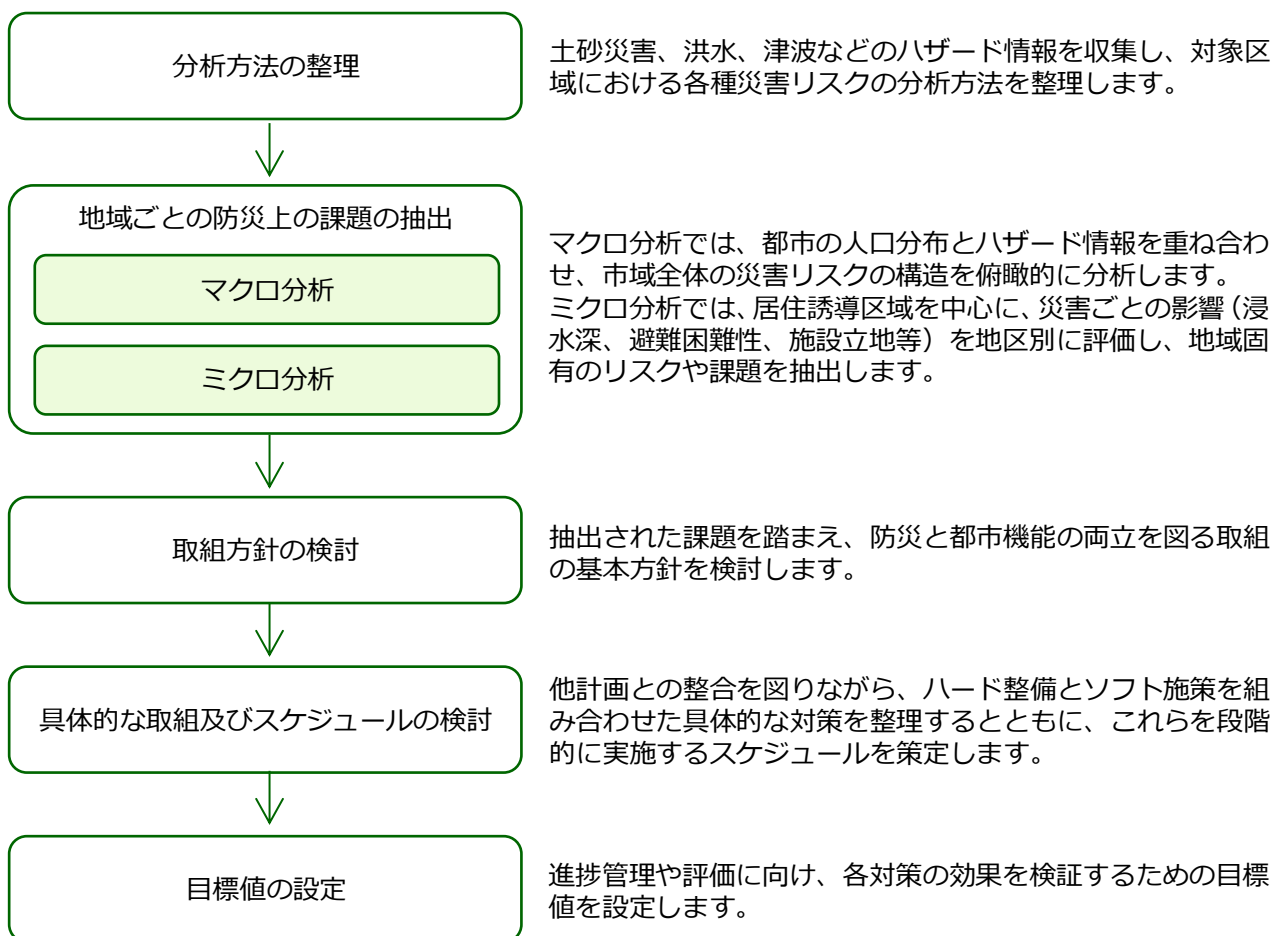


図 防災指針検討フロー

## 分析方法

### 1. 災害ハザード情報等の収集・整理

ハザードマップ、都市計画基礎調査、その他既往のGISデータ等を活用し、市域内の災害ハザードを把握・整理します。

#### (1) 災害ハザード情報の整理

分析にあたり収集した災害ハザード情報一覧を以下に示します。

表 災害ハザード情報一覧

災害	ハザード情報	出典	データ 作成年時
土砂災害	土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）	土砂災害ポータルひろしま	R7(2025).6
	土砂災害警戒区域（イエローゾーン）	土砂災害ポータルひろしま	R7(2025).6
	急傾斜地崩壊危険区域	急傾斜地崩壊危険区域台帳	R6(2024).12
洪水	浸水想定区域・浸水深（計画規模）	洪水ポータルひろしま	R4(2022).9
	浸水想定区域・浸水深（想定最大規模）	洪水ポータルひろしま	R6(2024).6
	浸水想定区域・浸水継続時間（想定最大規模）	洪水ポータルひろしま	R6(2024).6
	家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食・氾濫流）	洪水ポータルひろしま	R6(2024).6
雨水出水 （内水）	雨水出水浸水区域（想定最大規模）	雨水出水浸水想定区域図	R7(2025).6
津波	津波浸水想定区域・浸水深（津波災害警戒区域）	高潮・津波災害ポータルひろしま	H31(2019).3
高潮	高潮浸水想定区域・浸水深（30年確率/伊勢湾台風規模）	高潮・津波災害ポータルひろしま	H20(2008).8
	高潮浸水想定区域・浸水深（想定最大規模）	高潮・津波災害ポータルひろしま	R3(2021).8
盛土の 滑動崩落	大規模盛土造成地の位置	三原市大規模盛土造成地マップ	R2(2020).3

※分析に使用した災害ハザード情報は、令和7（2025）年6月時点の情報です。災害ハザード情報は、随時更新が行われるため、最新の情報ではない可能性があります。

#### (2) 都市情報の整理

分析にあたり収集した都市情報の一覧を以下に示します。

表 都市情報一覧

都市の情報	出典
人口分布（人口密度）、高齢者人口分布	R5(2023)都市計画基礎調査オープンデータ
居住系建物分布、建物階数、建物構造	R5(2023)都市計画基礎調査オープンデータ
都市計画区域・用途地域（市街化区域）	三原市資料
都市機能誘導区域・居住誘導区域	三原市資料
都市施設（医療施設・高齢者福祉施設）	三原市資料
道路網・アンダーパス	国土数値情報、地図情報
指定緊急避難場所、指定避難所立地状況	三原市地域防災計画附属資料

## 2. 分析方法

災害リスクの分析にあたっては、市全域を対象としたマクロ分析により災害種別毎の現状・問題点を網羅的に把握するとともに、ミクロ分析により地域の実態に即した災害リスクを可視化し、防災まちづくりに向けた課題を抽出します。それぞれの分析においては、下記を踏まえハザード情報と都市の情報を組み合わせ整理します。



図 災害リスクの分析・評価の方法

資料：立地適正化計画の手引き【基本編】国土交通省（令和 7(2025)年 4 月）



市全域を対象とし、各災害ハザード情報に都市情報（人口分布）を重ね合わせ、居住誘導区域への誘導などに対する課題を抽出します

使用データ組み合わせ

災害ハザード情報		×	都市の情報	
土砂災害	土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）		人口分布(人口密度)	
	土砂災害警戒区域（イエローゾーン）			
	急傾斜地崩壊危険区域			
洪水	浸水想定区域・浸水深（計画規模）		都市計画区域・用途地域 （市街化区域）	
	浸水想定区域・浸水深（想定最大規模）			
	浸水想定区域・浸水継続時間（想定最大規模）			
	家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食・氾濫流）			
内水	雨水出水浸水区域（想定最大規模）		都市機能誘導区域・ 居住誘導区域	
津波	津波浸水想定区域・浸水深（津波災害警戒区域）			
高潮	高潮浸水想定区域・浸水深（30年確率規模）			
	高潮浸水想定区域・浸水深（想定最大規模）			
盛土	大規模盛土造成地の位置			

各災害ハザード情報と更に詳細な（住宅の分布、避難所や医療・福祉等の生活利便施設の配置等の現状など）各種の都市の情報を重ね合わせるにより、人的被害や社会・経済被害等の観点から居住誘導区域を含む地域ごとに災害リスクを可視化します。

使用データ組み合わせ

災害ハザード情報		×	都市の情報
土砂災害	土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）		居住系建物分布、建物階数、建物構造
	土砂災害警戒区域（イエローゾーン）		
	急傾斜地崩壊危険区域		
洪水	浸水想定区域・浸水深（想定最大規模）		都市計画区域・用途地域（市街化区域）
	浸水想定区域・浸水継続時間（想定最大規模）		
	家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食・氾濫流）		
内水	雨水出水浸水区域（想定最大規模）		都市機能誘導区域・居住誘導区域
津波	津波浸水想定区域・浸水深（津波災害警戒区域）		
高潮	高潮浸水想定区域（想定最大規模）		
盛土	大規模盛土造成地の位置	指定緊急避難場所立地状況	

図 災害リスクの分析・評価の詳細

## 地域ごとの防災上の課題

### 1. マクロ分析（市全域）

---

#### （1）マクロ分析の視点

- ・市全域における災害の危険区域を広く把握し、市街化区域などの都市情報と照らし合わせて分析することで、災害リスクが特に高く、重点的な対策が必要な地域を明らかにします。
- ・人口分布と重ねることで、災害ハザード内にどの程度の人口が分布しているかを災害別に把握し、人的被害の観点から災害リスクの規模を比較分析します。
- ・また、市街化区域や誘導区域に対して、ハザードがどの程度広がっているのかを確認するため、区域ごとにハザード面積の割合を算出し分析します。

#### （2）市全域の防災上の課題

各種災害ハザード情報と都市計画区域、誘導区域、人口分布等との重ね図（市全域）より分析した結果を踏まえ、本市全域における防災上の課題を、災害ごとに示します。

## ①土砂災害

土砂災害とは、大雨や地震などによりがけ崩れや土石流、地すべりが発生し住民等の生活に影響を及ぼす自然の災害です。

本市における土砂災害に関する区域は、土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域があります。

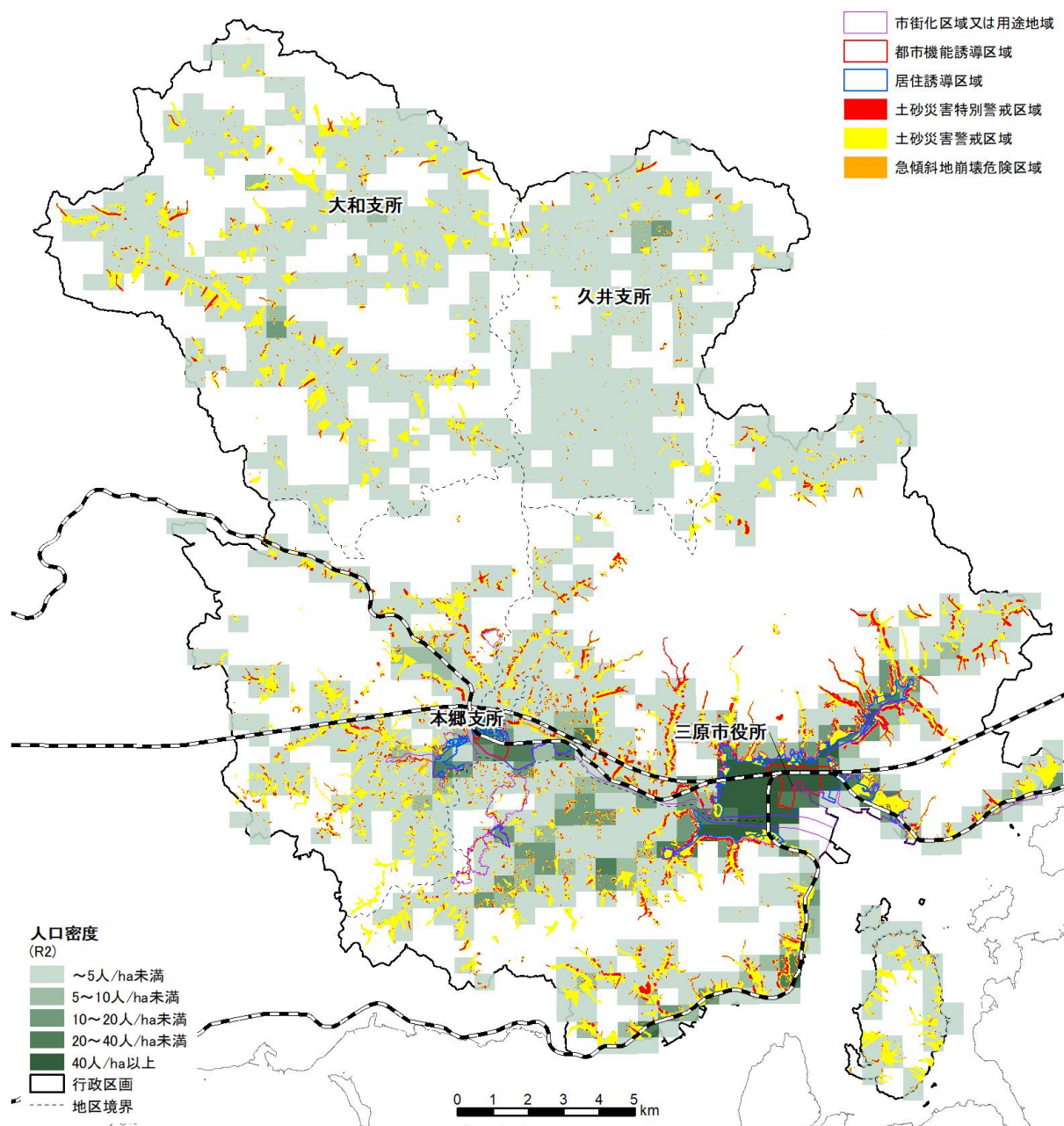
### ▼区域について（「土砂災害防止法施行令 第二条・第三条」「急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律 第三条」より）

<p><b>土砂災害 警戒区域</b></p>	<p><b>○急傾斜地の崩壊</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 傾斜度が 30 度以上で高さが 5m 以上の区域</li> <li>・ 急傾斜地の上端から水平距離が 10m 以内の区域</li> <li>・ 急傾斜地の下端から急傾斜地高さ 2 倍（50m を超える場合は 50m）以内の区域</li> </ul> <p><b>○土石流</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 土石流の発生のおそれのある渓流において、扇頂部から下流で勾配が 2 度以上の区域</li> </ul> <p><b>○地滑り</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地滑り区域（地滑りしている区域または地滑りするおそれのある区域）</li> <li>・ 地滑り区域下端から、地滑り地塊の長さに相当する距離（250m を超える場合は、250m）の範囲内の区域</li> </ul> <div data-bbox="347 963 1388 1299"> </div> <p>▲急傾斜地の崩壊 ▲土石流 ▲地滑り</p>
<p><b>土砂災害 特別警戒 区域</b></p>	<p>急傾斜の崩壊に伴う土石等の移動等により建築物に作用する力の大きさが、通常の建築物が土石等の移動に対して住民の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれのある崩壊を生ずることなく耐えることのできる力を上回る区域。</p> <p>ただし、地滑りについては、地滑り地塊の滑りに伴って生じた土石等により力が建築物に作用した時から 30 分間が経過した時において建築物に作用する力の大きさとし、地滑り区域の下端から最大で 60m 範囲内の区域。</p>
<p><b>急傾斜地 崩壊危険 区域</b></p>	<p>崩壊するおそれのある急傾斜地（傾斜度 30°以上である土地）で、崩壊により相当数の居住者その他の者に危害が生ずるおそれのあるもの及びこれに隣接する土地のうち、急傾斜地の崩壊が助長・誘発されるおそれがないようにするため、一定の行為制限の必要がある土地の区域。</p> <div data-bbox="965 1585 1385 2002"> </div>

資料：国土交通省 HP（土砂災害防止法の概要、急傾斜地崩壊危険区域の解説）

- ・ 本市全域に土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域が広がっています。区域の一部は、多くの人口が集中するエリア、または鉄道路線に隣接する位置に存在しており、土砂災害が発生した際には人的被害や交通機能の停止等が懸念されます。
- ・ 急傾斜地崩壊危険区域もいくつか点在しています。土砂災害の防止対策（斜地崩壊対策事業や治山事業など）が必要です。

#### ▼土砂災害特別区域、土砂災害警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域との重ね図



#### ▼土砂災害に関する区域の面積割合（％）

	特別警戒区域	警戒区域	急傾斜地崩壊危険区域
行政区画	2.0	9.3	0.1
市街化区域又は用途地域	2.7	21.0	0.6
都市機能誘導区域	0.0	0.4	0.0
居住誘導区域	0.0	6.8	0.0

※各区域による重複部分があるため、合計値は示さない。



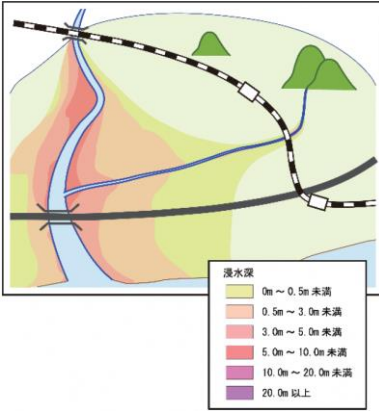
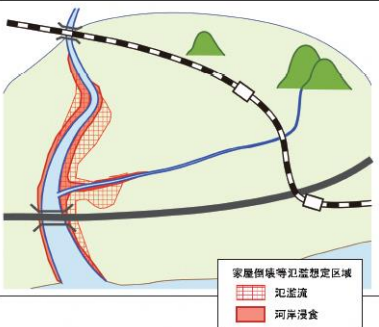
## ②洪水

大雨や雪どけなどの原因によって河川流量が普段より増大し、堤防の浸食や決壊等により氾濫が起き、住宅などが水につかるなど住民等の生活に影響を及ぼす自然の災害です。

洪水時の円滑かつ迅速な避難を確保し、又は浸水を防止することにより、水害による被害の軽減を図るため、想定し得る最大規模の降雨により当該河川が氾濫した場合に浸水が想定される区域を洪水浸水想定区域として指定しています。また、洪水防御に関する計画の基本となる降雨により当該河川が氾濫した場合に浸水が想定される区域も指定しています。

さらには住民等に対し、家屋の倒壊・流失をもたらすような堤防決壊に伴う激しい氾濫流や河岸侵食が発生することが想定される区域（家屋倒壊等氾濫想定区域）を指定しています。

### ▼区域について

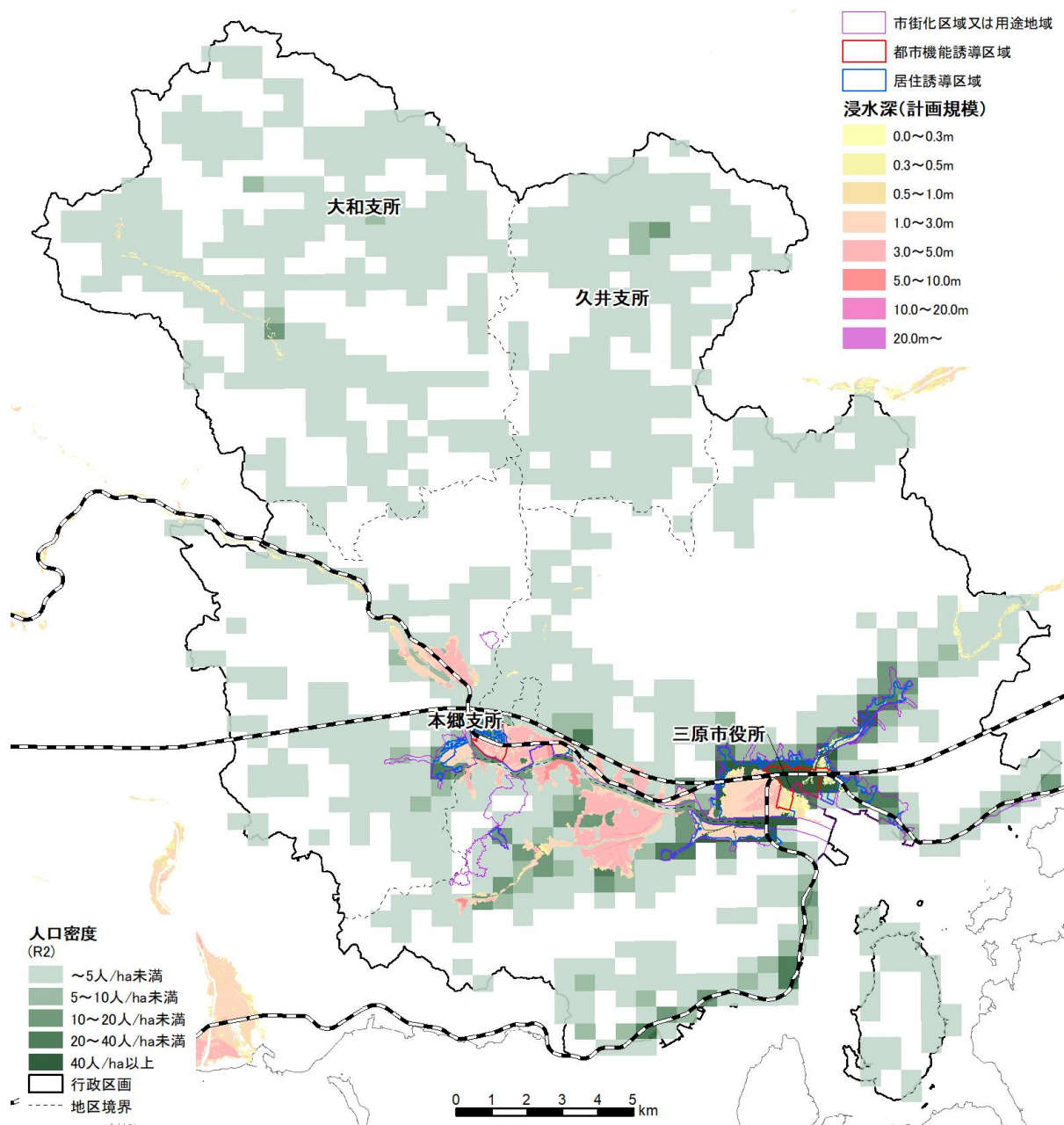
<p><b>洪水浸水想定区域 (計画規模)</b></p>	<p>当該河川の河川整備計画の基本となる降雨（沼田川：100年に1回程度等）により浸水が想定される区域。</p>	<p>浸水想定区域</p>  <p>浸水深 0m～0.5m未満 0.5m～3.0m未満 3.0m～5.0m未満 5.0m～10.0m未満 10.0m～20.0m未満 20.0m以上</p>
<p><b>洪水浸水想定区域 (想定最大規模)</b></p>	<p>1000年に1回程度の想定し得る最大規模の降雨により浸水が想定される区域。</p>	
<p><b>家屋倒壊等氾濫 想定区域</b></p>	<p>【河岸侵食】 家屋の基礎を支える地盤が流出するような河岸侵食が発生するおそれのある区域。過去の洪水規模別に発生した河岸侵食幅より、木造・非木造の家屋の倒壊等をもたらすような洪水時の河岸侵食幅を河岸高（堤内地盤 高と平均河床高の差）や川幅等から推算。</p> <p>【氾濫流】 一般的な構造の木造家屋について、水深と流速から倒壊等をもたらすような氾濫流が発生するおそれのある区域。頑強な高層のビルがある場合には、倒壊等のおそれは低いため、ただちに立退き避難が必要との判断にはならない場合もある。</p>	<p>家屋倒壊等氾濫想定区域</p>  <p>家屋倒壊等氾濫想定区域 氾濫流 河岸侵食</p>

資料：広島県 HP（洪水ポータルひろしま）

立地適正化計画作成の手引き【資料編】 国土交通省（令和 6(2024)年 4 月）

- ・ 年超過確率の降雨（計画規模降雨）に伴う洪水により河川が氾濫した場合、沼田川に隣接する部分を中心に浸水が想定される区域が広がっています。浸水深 5m 以上となるエリアはほとんどありませんが、河川改修による治水対策や、浸水対策を推進することが重要です。

▼洪水浸水想定区域（計画規模）との重ね図

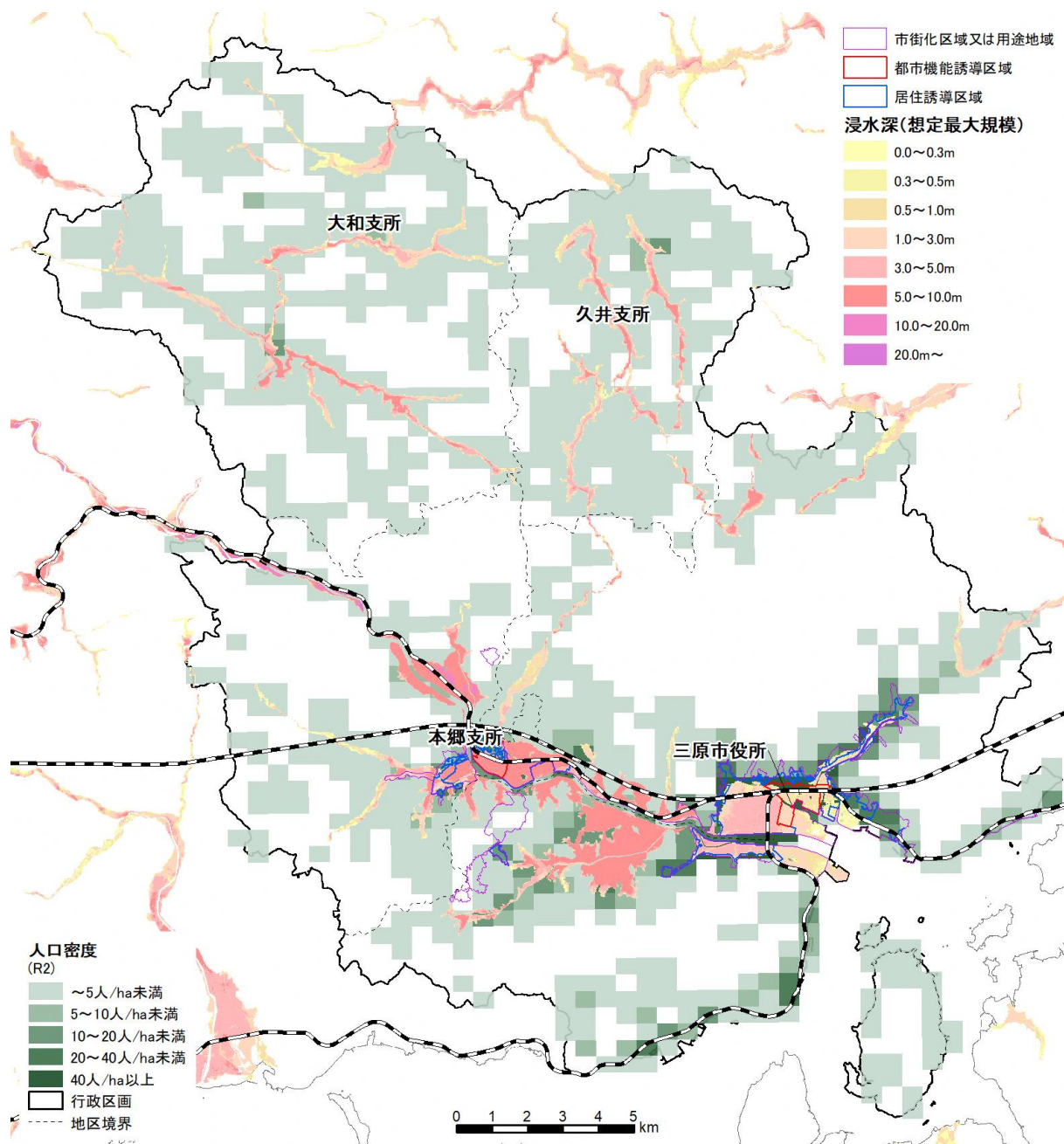


▼洪水浸水想定区域（計画規模）の浸水深別面積割合（％）

	0.0~0.3m	0.3~0.5m	0.5~1.0m	1.0~3.0m	3.0~5.0m	5.0~10.0m	10.0~20.0m	20.0m~	計
行政区域	0.3	0.2	0.5	1.9	1.3	0.1	0.0	0.0	4.2
市街化区域又は用途地域	3.4	2.5	4.7	22.2	5.8	0.0	0.0	0.0	38.5
都市機能誘導区域	4.8	3.7	9.2	16.5	11.0	0.0	0.0	0.0	45.2
居住誘導区域	4.2	3.2	6.6	33.8	10.7	0.0	0.0	0.0	58.5

- ・ 想定し得る最大規模の降雨（想定最大規模降雨）に伴う洪水による浸水区域については、市内の主要な河川を中心に市全体に広がっています。特に沼田川周辺では、浸水深 5m 以上となるエリアが市街化区域や居住誘導区域内にも広がっており、河川・雨水排水施設の整備等のハード対策と、洪水ハザードマップの普及や水害に対する危機意識の醸成等のソフト対策を合わせて推進する必要があります。

#### ▼洪水浸水想定区域（想定最大規模）との重ね図



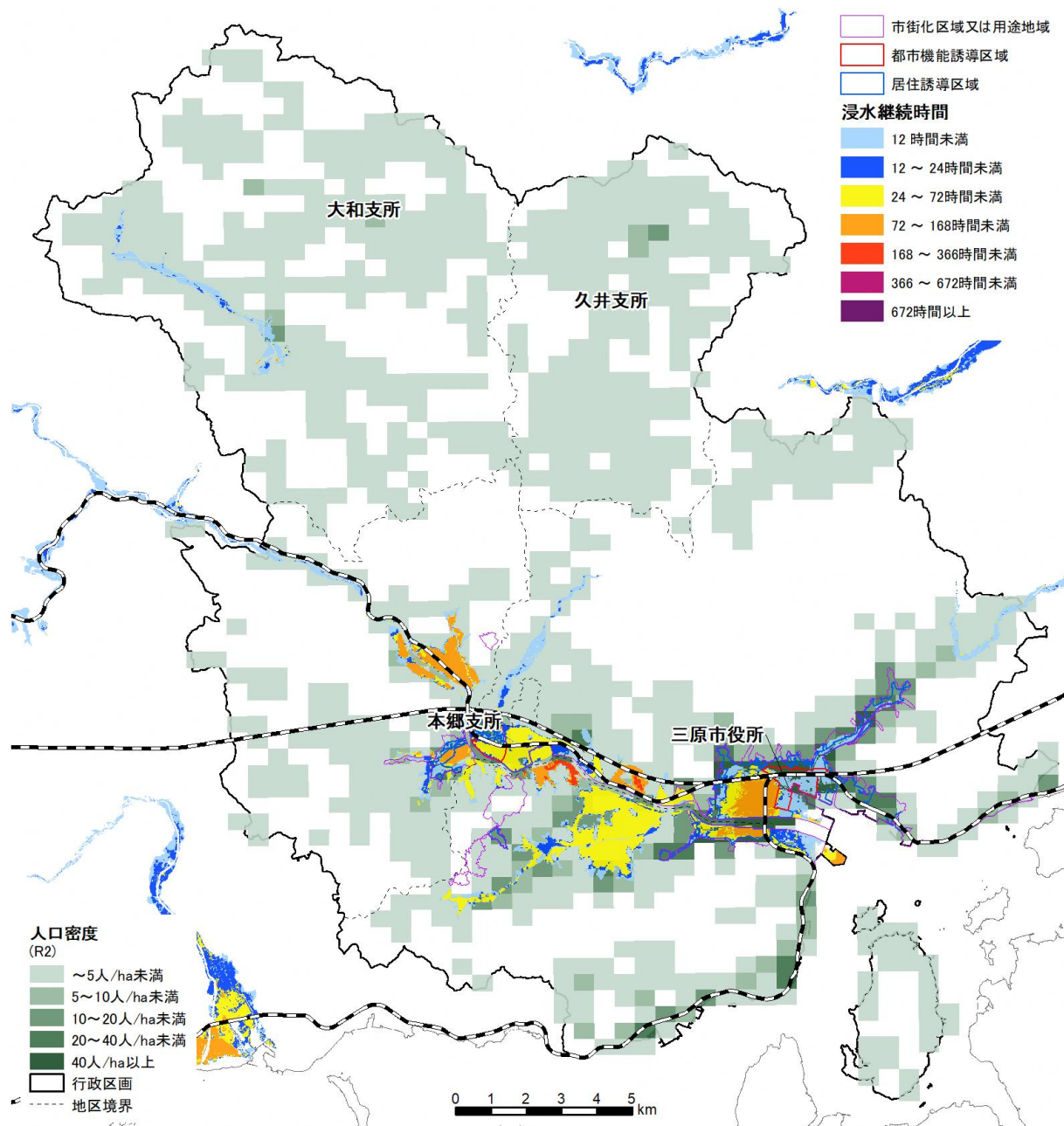
#### ▼洪水浸水想定区域（想定最大規模）の浸水深別面積割合（％）

	0.0～0.3m	0.3～0.5m	0.5～1.0m	1.0～3.0m	3.0～5.0m	5.0～10.0m	10.0～20.0m	20.0m～	計
行政区域	0.6	0.3	0.6	2.0	1.7	2.8	0.1	0.0	8.1
市街化区域又は用途地域	4.0	2.7	6.2	15.8	17.3	11.6	0.0	0.0	57.6
都市機能誘導区域	3.2	3.5	21.5	31.0	1.0	23.3	0.0	0.0	83.4
居住誘導区域	3.0	2.2	6.5	18.9	28.3	14.0	0.0	0.0	72.9



- ・ 沼田川に隣接する部分を中心に、浸水が 24 時間以上継続する区域が広がっています。特に三原地域の中心部において継続時間が 72 時間以上となる区域の割合が大きく、河川改修による治水対策、下水道施設の整備による排水効率の向上等、市街地での浸水対策が必要です。

#### ▼洪水浸水想定区域（想定最大規模）との重ね図



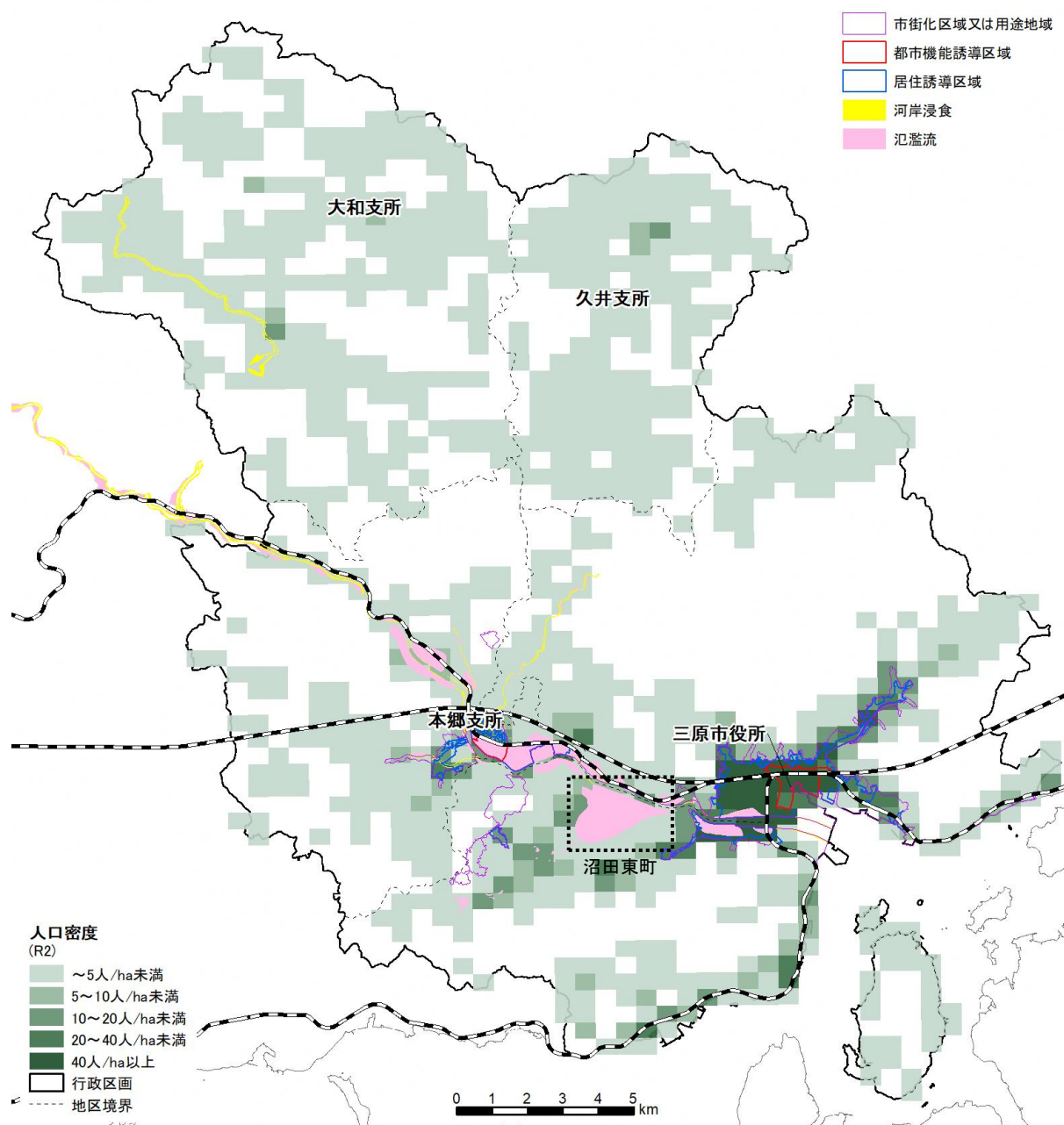
#### ▼洪水浸水想定区域（想定最大規模）の浸水継続時間別面積割合（％）

	～12時間	12～24時間	24～72時間	72～168時間	168～336時間	336～672時間	672時間～	計
行政区域	1.7	0.5	1.8	0.9	0.1	0.0	0.0	5.0
市街化区域又は用途地域	17.3	6.8	15.2	11.2	0.0	0.0	0.0	50.4
都市機能誘導区域	46.9	7.1	22.8	0.4	0.0	0.0	0.0	77.2
居住誘導区域	20.2	6.9	22.0	18.8	0.0	0.0	0.0	67.9



- ・ 沼田川に隣接する部分を中心に氾濫流のおそれがあり、特に沼田東町では氾濫流の想定区域が広範囲に広がっています。緊急時に、住民の方が安全かつ快適に避難ができる環境整備等、災害リスクを低減する必要があります。

#### ▼家屋倒壊等氾濫想定区域との重ね図



#### ▼家屋倒壊等氾濫想定区域の面積割合 (%)

	河岸浸食	氾濫流
行政区域	0.7	1.7
市街化区域又は用途地域	1.7	14.4
都市機能誘導区域	0.0	24.6
居住誘導区域	0.5	21.3

※各区域による重複部分があるため、合計値は示さない。

### ③雨水出水（内水）

降雨により下水道や水路等の排水能力を超えて、雨水が排除できなくなった場合に浸水する現象です。

なお、雨水出水浸水想定区域は下水道事業計画区域内において指定されているため、指定区域外においても浸水が発生する場合があります。



#### ▼区域について

##### 雨水出水浸水区域 （想定最大規模）

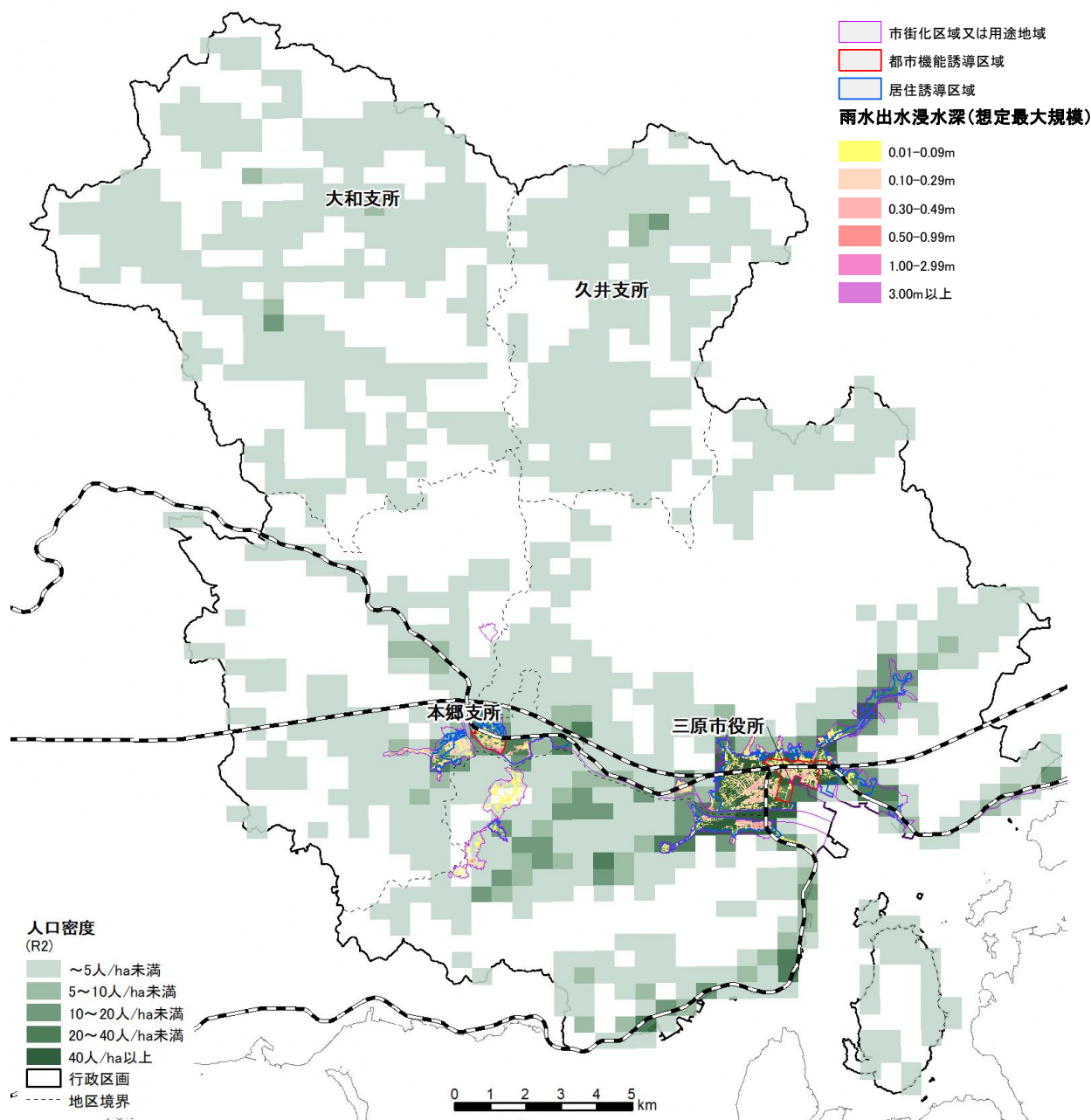
水防法により規定された雨水出水浸水想定区域であり、想定最大規模降雨（130mm/hr）が発生した場合の内水による浸水区域、浸水深を表示したもの。

資料：雨水出水浸水想定区域図（令和 7（2025）年 6 月）

内水浸水想定区域図作成マニュアル（案） 国土交通省（令和 3(2021)年 7 月）

- ・ 三原地域、本郷地域の市街化区域又は用途地域の約 3 割、居住誘導区域の約 6 割の範囲に浸水区域が広がっています。雨水排水施設の整備等のハード対策と、内水ハザードマップの活用など、水害に対する危機意識の醸成等のソフト対策を合わせて推進する必要があります。

#### ▼雨水出水浸水区域（想定最大規模）との重ね図



#### ▼雨水出水浸水区域（想定最大規模）の浸水深別面積割合（％）


	0.10m未満	0.10~0.29m	0.30~0.49m	0.50~0.99m	1.00~2.99m	3.00m以上	計
市街化区域又は用途地域	14.9	8.4	3.3	1.7	0.4	0.0	28.6
都市機能誘導区域	25.0	22.4	7.7	3.0	0.5	0.0	58.5
居住誘導区域	17.4	13.0	5.2	2.5	0.5	0.0	38.8

#### ④津波

津波は、地震に伴う海底地盤の隆起や沈降、地滑りなどにより引き起こされます。平成 23(2011)年 3 月 11 日に発生した東日本大震災は、これまでの想定をはるかに超える巨大な地震と津波により甚大な被害をもたらしました。

同じ被害を二度と繰り返すことのないよう、東日本大震災を教訓とする「津波防災地域づくりに関する法律」が制定されました。津波による人的被害を防止するために、特に避難体制を整備する必要がある区域を津波災害警戒区域として指定しています。

##### ▼区域について

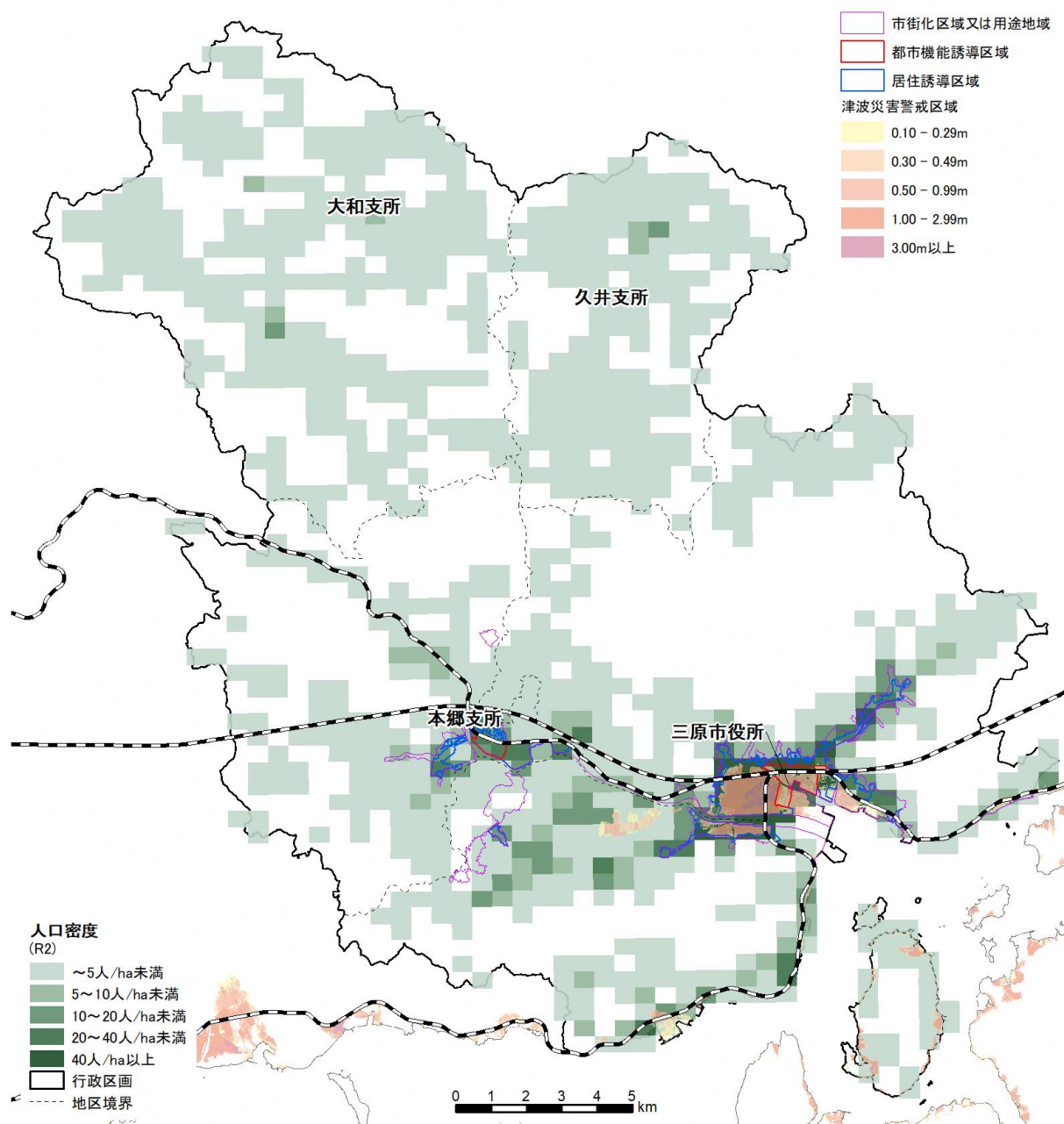
<p><b>津波災害警戒区域</b></p>	<p>津波が発生した場合に、住民等の生命・身体に危害が生じるおそれがある区域で、津波による人的災害を防止するために警戒避難体制を整備し、いざというときに津波から「逃げる」ことができるよう、県知事が指定する区域</p> 
<p><b>津波災害特別警戒区域 (オレンジゾーン)</b></p>	<p>津波災害警戒区域のうち、津波が発生した場合に建築物が損壊又は浸水し、住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められ、一定の開発行為及び一定の建築物の建築又は用途の変更の制限をすべきとして指定された土地の区域。国土交通大臣が定める基本指針に基づき、津波浸水想定を踏まえて、県知事が指定する。</p>
<p><b>津波災害特別警戒区域のうち 条例で定めた区域 (レッドゾーン)</b></p>	<p>津波災害特別警戒区域(オレンジゾーン)に指定された区域の内、特に危険な地域と判断された区域について、レッドゾーンとして市町が条例で指定。レッドゾーンでは、居室の床面の高さや構造等を津波に対して安全なものとするため、住宅などの建築とそのための開発行為に関して条例による規制が追加される。</p>

資料：広島県 HP（高潮・津波災害ポータルひろしま、津波災害警戒区域の指定について）



- ・ 三原地域を中心に、津波災害警戒区域が広がっています。人口が特に集中するエリアであり、津波からの円滑な避難体制の確保や避難訓練、防災教室といった、日頃からの防災意識の醸成を促進するソフト対策による被害の低減が必要です。
- ・ 津波災害特別警戒区域は三原市内には指定がありません。

#### ▼津波災害警戒区域との重ね図



#### ▼津波災害警戒区域の浸水深別面積割合 (%)

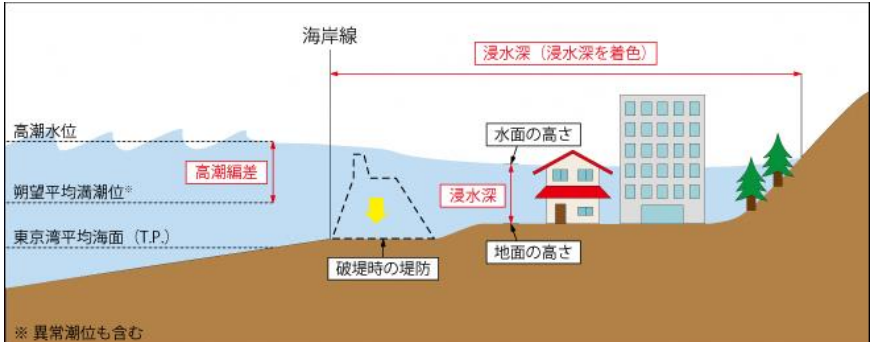
	0.10～0.29m	0.30～0.49m	0.50～0.99m	1.00～2.99m	3.00m以上	計
行政区域	0.3	0.2	0.4	0.5	0.1	1.5
市街化区域又は用途地域	3.5	3.1	8.4	12.3	2.4	29.7
都市機能誘導区域	7.1	11.2	30.0	6.4	0.1	54.8
居住誘導区域	3.7	3.7	9.5	23.0	4.7	44.6

## ⑤高潮

高潮とは、台風などの強い低気圧により波が高くなるとともに海面の水位が上昇する現象です。一度浸水が始まると、低地の場合は浸水被害が一気に広がる場合があります。

想定最大規模の高潮が発生した場合の浸水の範囲と深さ、継続時間を想定し高潮浸水想定区域を指定し、高潮時の円滑かつ迅速な避難を確保し水災による被害の軽減を図っています。

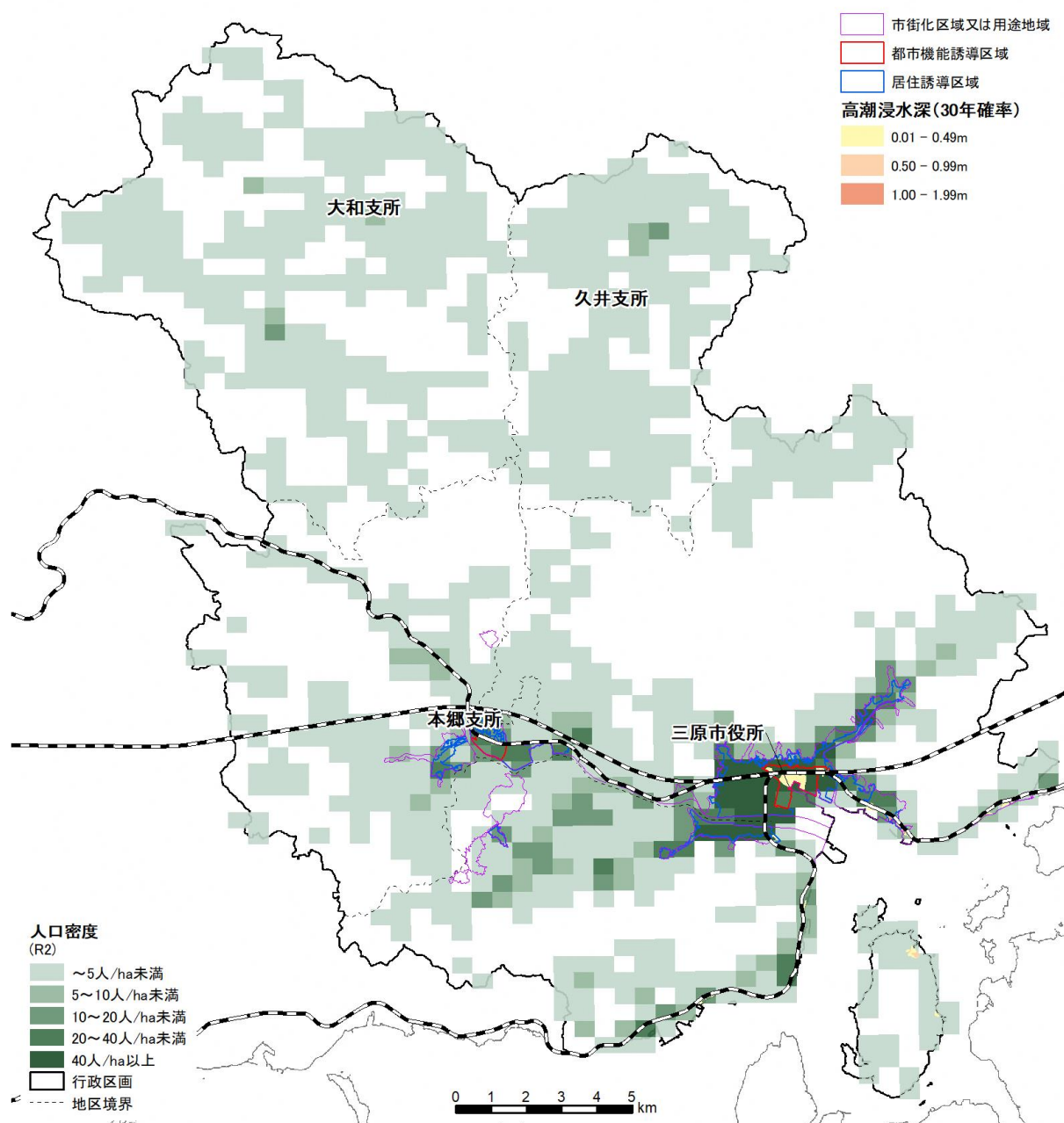
### ▼区域について

<b>高潮浸水想定区域 (30年確率規模)</b>	過去の観測実績により選定した波浪(30年間に1回起こり得る最大風速で発生した波浪規模)が既往最高潮位(観測上最も高い潮位)と重なった場合を想定
<b>高潮浸水想定区域 (伊勢湾台風規模)</b>	モデル台風で高潮による浸水が発生した場合の浸水区域。伊勢湾台風と同じ規模の台風が、ルース台風の経路と概ね同じコースで襲来し、満潮と重なった場合を想定
<b>高潮浸水想定区域 (想定最大規模)</b>	<p>水防法に基づき、想定し得る最大規模の高潮による浸水が発生した場合の浸水区域。我が国における既往最大規模の台風を基本とし、各海岸で高潮偏差(高潮潮位と天文潮位の差)が大きくなるよう複数の経路を設定して高潮浸水シミュレーションを実施し、この複数のシミュレーション結果から、最大となる浸水区域、浸水深を抽出することで、最悪の事態を想定。</p> 

資料：広島県 HP (高潮・津波災害ポータルひろしま)

- ・ 三原地域、及び佐木島の一部において、高潮による浸水がわずかに想定されています。浸水深はほとんどが 50cm 未満であり、必要に応じて高潮による浸水被害を防止するための施設整備を促進することが望ましいと言えます。

▼高潮浸水想定区域（30 年確率規模）との重ね図

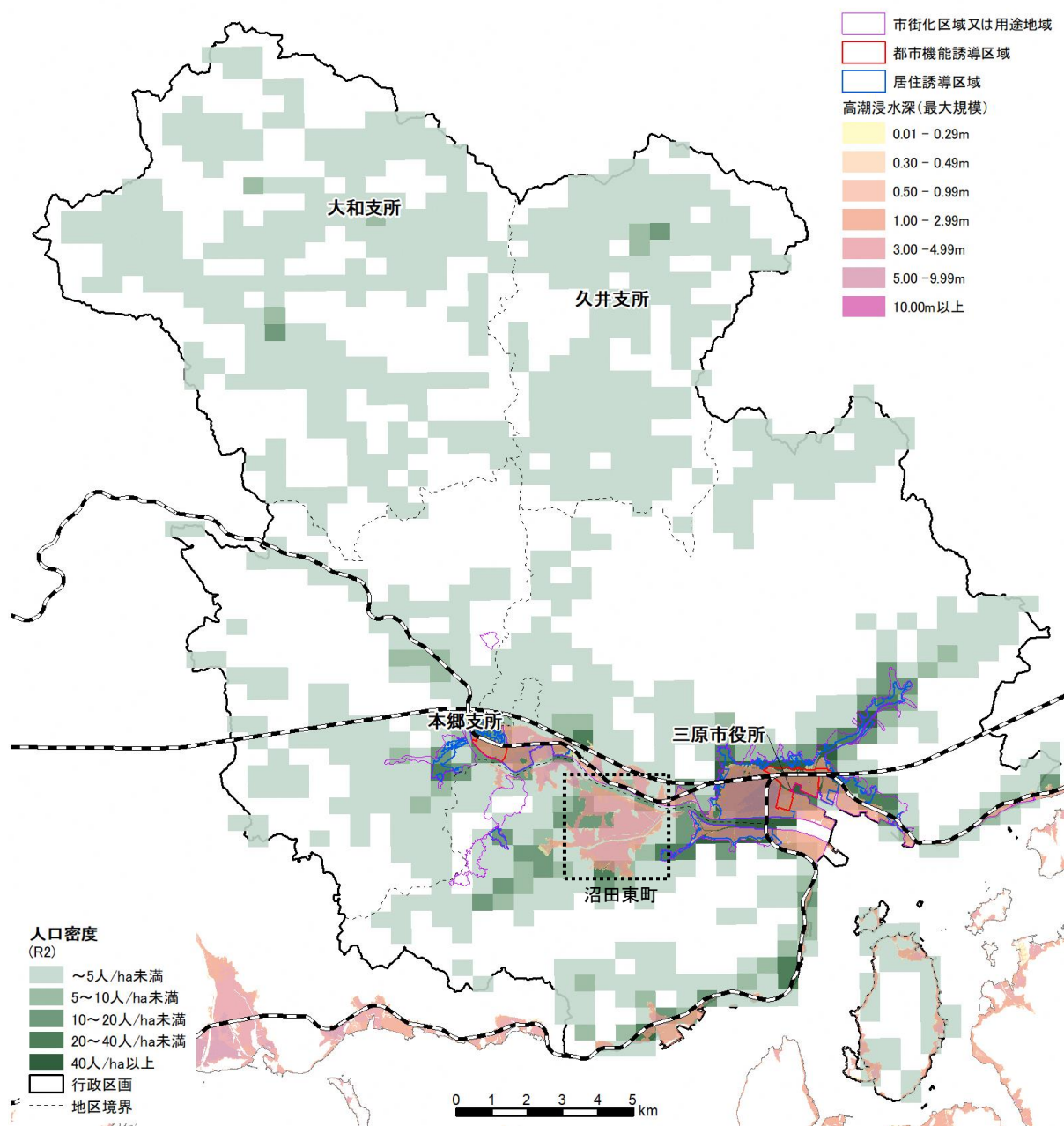


▼高潮浸水想定区域（30 年確率規模）の浸水深別面積割合（％）

	0.01～0.49m	0.50～0.99m	1.00～1.99m	2.00～4.99m	5.00m以上	計
行政区画	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.2
市街化区域又は用途地域	3.0	0.4	0.1	0.0	0.0	3.5
都市機能誘導区域	20.5	1.2	0.0	0.0	0.0	21.7
居住誘導区域	4.0	0.6	0.2	0.0	0.0	4.7

- ・ 三原地域や沼田東町、本郷駅周辺地区といった低いエリアを中心に高潮浸水想定区域が広がっています。市の沿岸部を中心に、海岸保全施設の整備や樋門等の整備促進など、ハード面の整備が必要です。

#### ▼高潮浸水想定区域（想定最大規模）との重ね図



#### ▼高潮浸水想定区域（想定最大規模）の浸水深別面積割合（％）

	0.01～0.29m	0.30～0.49m	0.50～0.99m	1.00～2.99m	3.00～4.99m	5.00m以上	計
行政区域	0.1	0.0	0.2	1.8	1.5	0.2	3.8
市街化区域又は用途地域	0.9	0.5	1.6	29.7	17.3	4.3	54.2
都市機能誘導区域	1.1	0.8	2.2	62.2	24.7	0.2	91.1
居住誘導区域	0.9	0.5	1.8	29.0	27.6	8.4	68.2

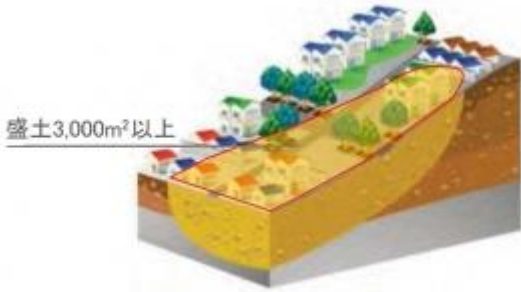
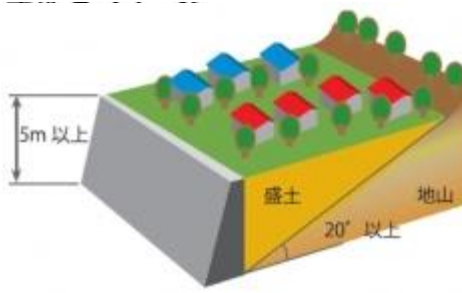


## ⑥大規模盛土造成地

大地震が発生した際に、谷部や斜面部に盛土をして造成した大規模な宅地において、盛土の滑動崩落が生じ、崩れや土砂の流出等による被害が発生します。

大規模盛土造成地の滑動崩落への対策を進めるため、造成前後の航空写真や地図等を用いて、既存住宅における大規模盛土造成地の有無等を調査し「大規模盛土造成地マップ」として公表しています。

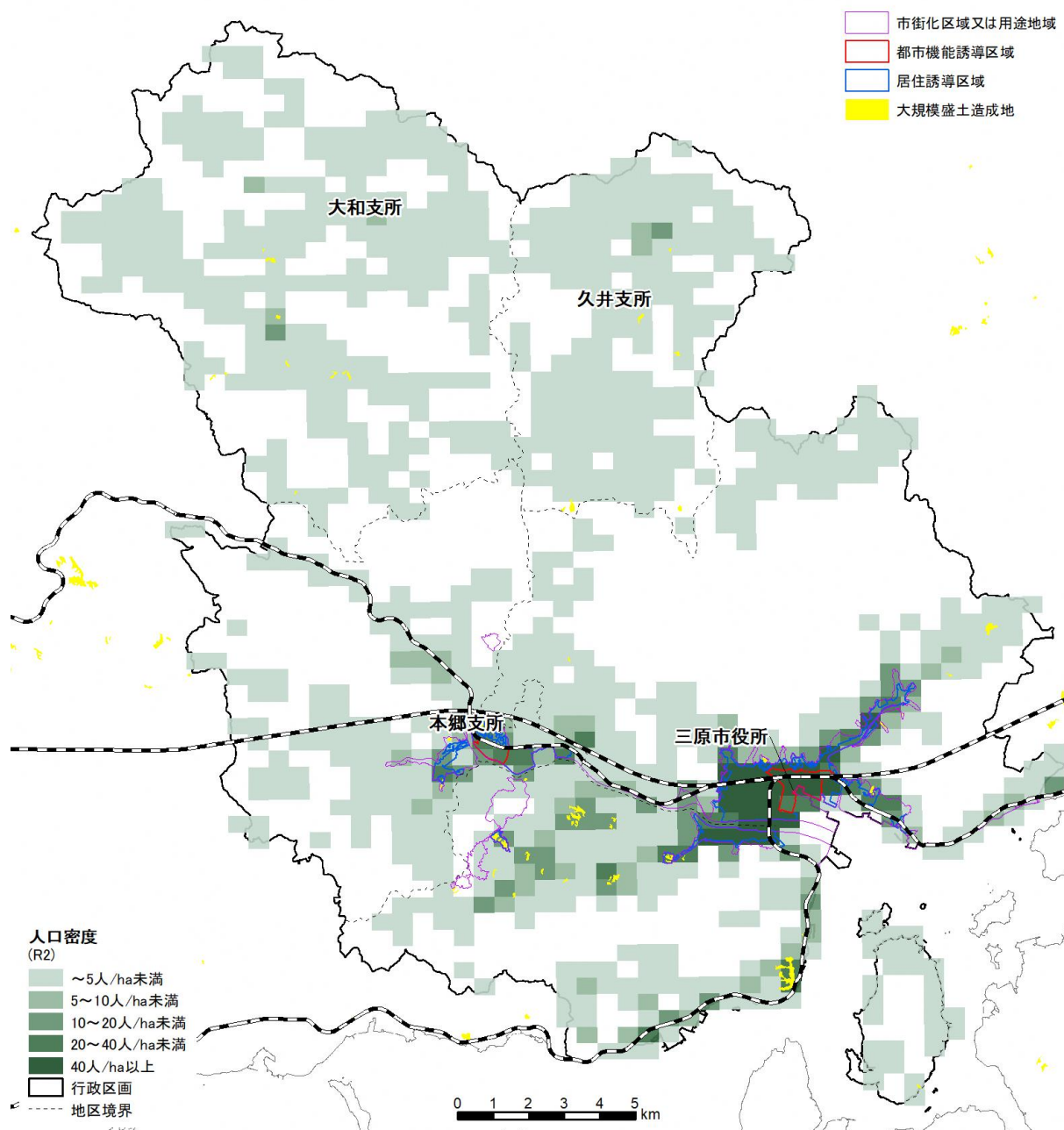
### ▼区域について

<p>大規模盛土造成地</p>	<p>盛土造成地には、谷埋め型盛土や腹付け型盛土がある。これらの盛土造成地のうち、以下のいずれかの要件を満たすものを大規模盛土造成地と呼ぶ。</p> <p>1) 谷埋め型大規模盛土造成地 盛土の面積が 3,000 平方メートル以上</p>  <p>2) 腹付け型大規模盛土造成地 盛土をする前の地盤面の水平面に対する角度が 20 度以上で、かつ、盛土の高さが 5 メートル以上</p> 
-----------------	--

資料：国土交通省 HP（大規模盛土造成地の滑動崩落対策について）

- ・ 大規模盛土造成地は、本市の広範囲に点在しており、市街化区域など人口が集中しているエリアに該当する部分もあります。変動予測調査を推進し、滑動崩落防止工事を進める必要があります。

#### ▼大規模盛土造成地との重ね図



#### ▼大規模盛土造成地の面積割合（％）

	計
行政区域	0.2
市街化区域又は用途地域	1.2
都市機能誘導区域	0.0
居住誘導区域	1.6

## 2. ミクロ分析（地域別）

### （１）ミクロ分析の視点

- ・災害ハザードを土砂災害に関するハザード（土砂災害警戒区域、大規模盛土造成地）、洪水・内水に関するハザード（洪水浸水想定区域、雨水出水浸水区域）、津波・高潮に関するハザード（津波浸水想定区域、高潮浸水区域）の大きく３つに分け、それぞれの災害ハザードの範囲・規模と複数の都市情報を重ね合わせ、ミクロな視点での課題を抽出します。
- ・分析は、居住誘導区域のある「三原地域」「本郷地域」それぞれにおいて実施します。
- ・各種災害ハザードと重ね合わせる都市情報、及び分析の視点は下表の通りです。

表 災害リスク整理イメージ

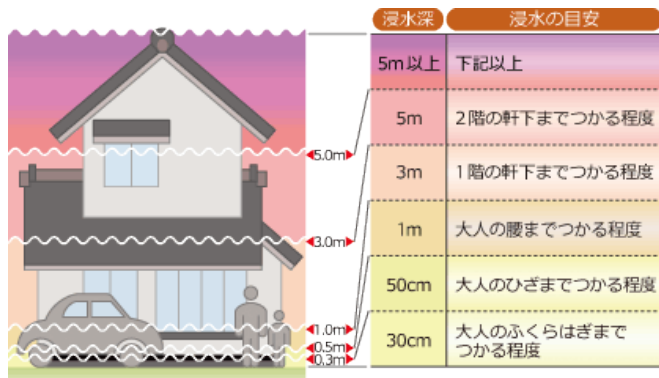
災害種別	ハザード項目	ミクロ分析の視点	
		都市施設	分析の視点
土砂災害に関するハザード	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土砂災害特別警戒区域</li> <li>・土砂災害警戒区域</li> <li>・急傾斜地崩壊危険区域</li> <li>・大規模盛土造成地</li> </ul>	住居系建物	<ul style="list-style-type: none"> <li>・家屋倒壊の危険性があるか</li> <li>・土地利用規制を行う区域があるか</li> </ul>
		都市機能（医療・福祉）及び避難所	<ul style="list-style-type: none"> <li>・災害時に施設の機能が継続利用できるか</li> <li>・徒歩圏内<sup>※1</sup>に避難所が存在するか</li> </ul>
		主要な道路	<ul style="list-style-type: none"> <li>・道路が寸断される可能性があるか</li> </ul>
洪水・内水に関するハザード	<ul style="list-style-type: none"> <li>・洪水浸水想定区域（想定最大規模）</li> <li>・雨水出水浸水区域（想定最大規模）</li> <li>・（ため池）</li> </ul>	住居系建物	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物が浸水する可能性があるか</li> <li>・広範囲で浸水する可能性があるか</li> <li>・垂直避難が困難（浸水深 3.0m 以上<sup>※2</sup>）か</li> <li>・長期孤立する可能性があるか（継続時間 72 時間以上<sup>※3</sup>）</li> <li>・家屋倒壊の危険性（木造の建物）があるか</li> </ul>
		都市機能（医療・福祉）及び避難所	<ul style="list-style-type: none"> <li>・災害時に施設の機能が継続利用できるか</li> <li>・徒歩圏内に避難所が存在するか</li> </ul>
		主要な道路	<ul style="list-style-type: none"> <li>・アンダーパスが浸水する可能性があるか</li> </ul>
津波・高潮に関するハザード	<ul style="list-style-type: none"> <li>・津波浸水想定区域</li> <li>・高潮浸水想定区域（想定最大規模）</li> </ul>	住居系建物	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物が浸水する可能性があるか</li> <li>・広範囲で浸水する可能性があるか</li> <li>・垂直避難が困難（浸水深 3.0m 以上）か</li> <li>・家屋倒壊の危険性（木造の建物）があるか</li> </ul>
		都市機能（医療・福祉）及び避難所	<ul style="list-style-type: none"> <li>・災害時に施設の機能が継続利用できるか</li> <li>・徒歩圏内に避難所が存在するか</li> </ul>
		主要な道路	<ul style="list-style-type: none"> <li>・アンダーパスが浸水する可能性があるか</li> </ul>

### ※1「避難所までの距離」の根拠

「都市構造の評価に関するハンドブック（国土交通省）」では、日常生活における高齢者の一般的な徒歩圏は 500mと示されています。よって、避難所からの直線距離 500mを徒歩圏として分析します。

### ※2「浸水深 3.0m 以上」の根拠

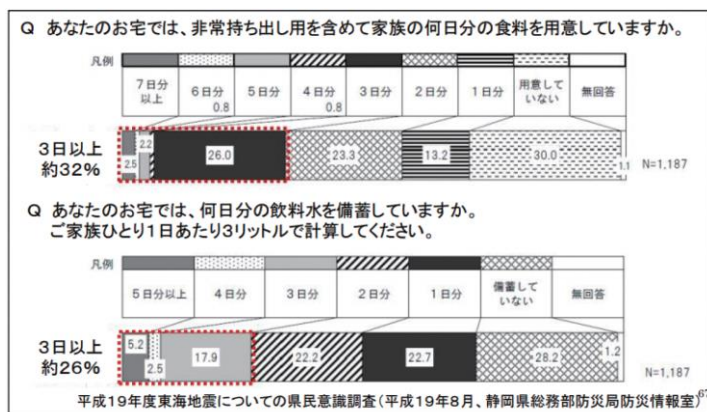
浸水深 3.0m 以上となると、2 階建て以下の建築物は垂直避難ができないと判断されます。よって本分析では、浸水深 3.0m 以上となる区域を抽出します。



資料：広島県 HP（洪水ポータルひろしま）

### ※3「浸水継続時間 72 時間以上」の根拠

各家庭における飲料水や食料等の備蓄は、3 日分以内の家庭が多いものと推察され、3 日以上孤立すると飲料水や食料等が不足し、健康障害の発生や最悪の場合は生命の危機が生じるおそれがあるとされています。よって、本分析では、浸水継続時間 3 日（72 時間）以上となる区域を抽出します。



資料：立地適正化計画の手引き【基本編】国土交通省（令和 7(2025)年 4 月）

## （2）地域別にみた防災上の課題

三原地域、本郷地域それぞれにおいて、各種災害ハザード情報と誘導区域、都市施設との重ね図より分析した結果を踏まえ、地域別にみた防災上の課題を示します。土砂災害に関するハザード、洪水・内水に関するハザード、津波・高潮に関するハザードの 3 つに分けて表示します。

なお、図面上に示す避難所は、重ね合わせたハザードに対応する避難所とその他の避難所を区分して掲載しています。

また、図面上には、抽出した課題に対応する取組方針及び具体的な取組について表で整理しています。詳細は「8-4 取組方針」「8-5 具体的な取組及びスケジュール」を参照して下さい。



①三原地域（土砂災害）

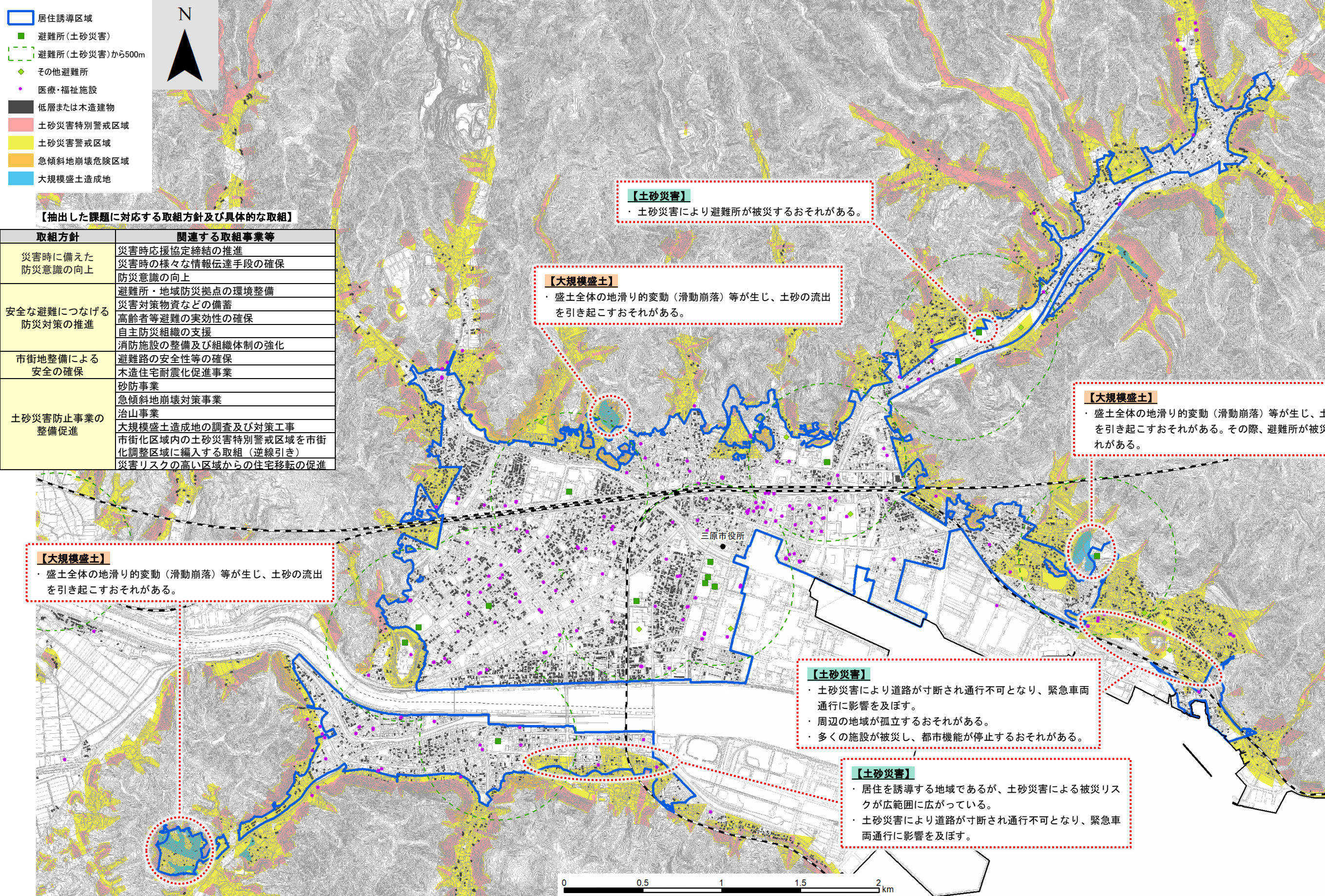


図 土砂災害に関する課題（三原地域）



②三原地域（洪水・内水）

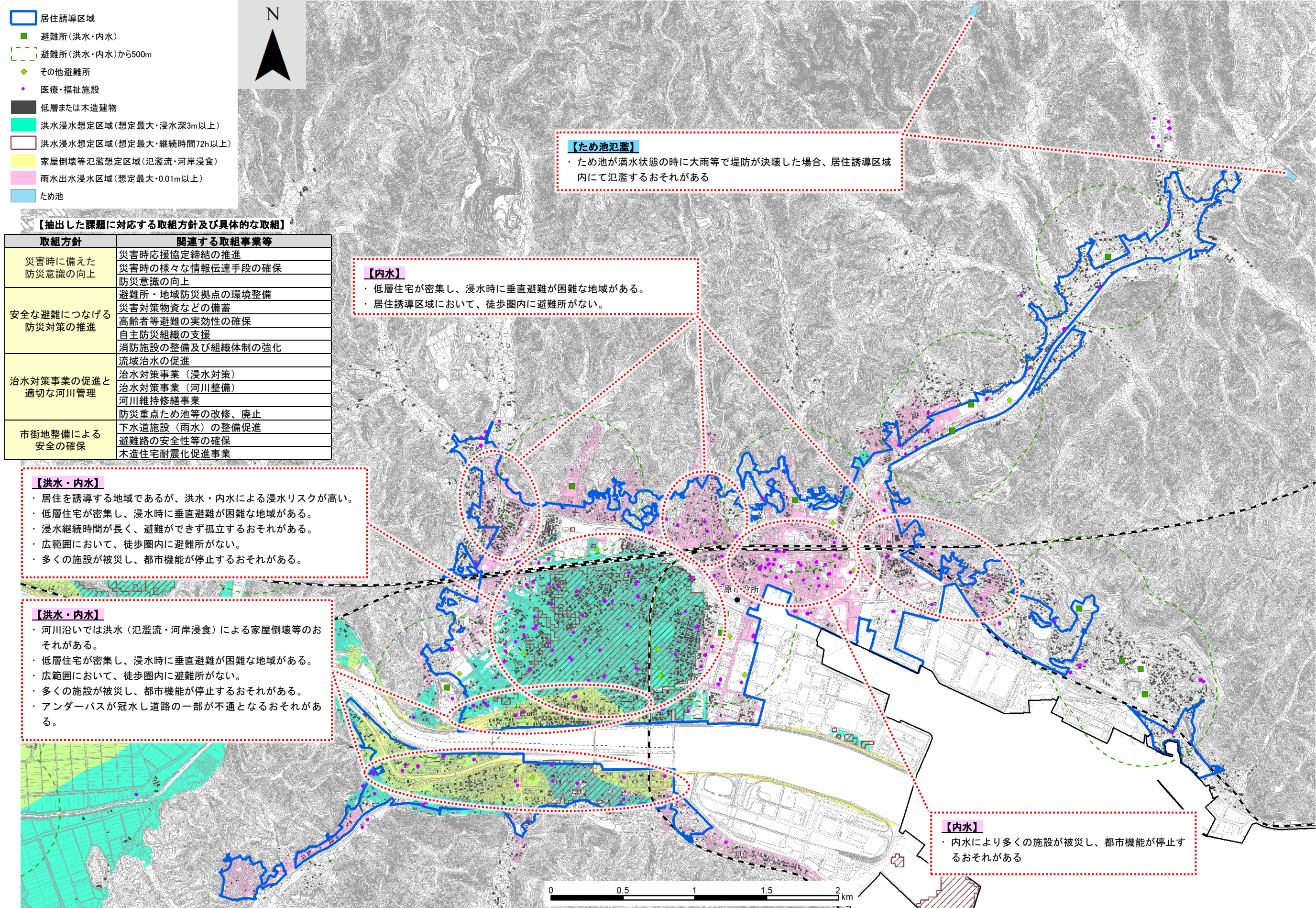


図 洪水・内水に関する課題（三原地域）



③三原地域（津波・高潮）

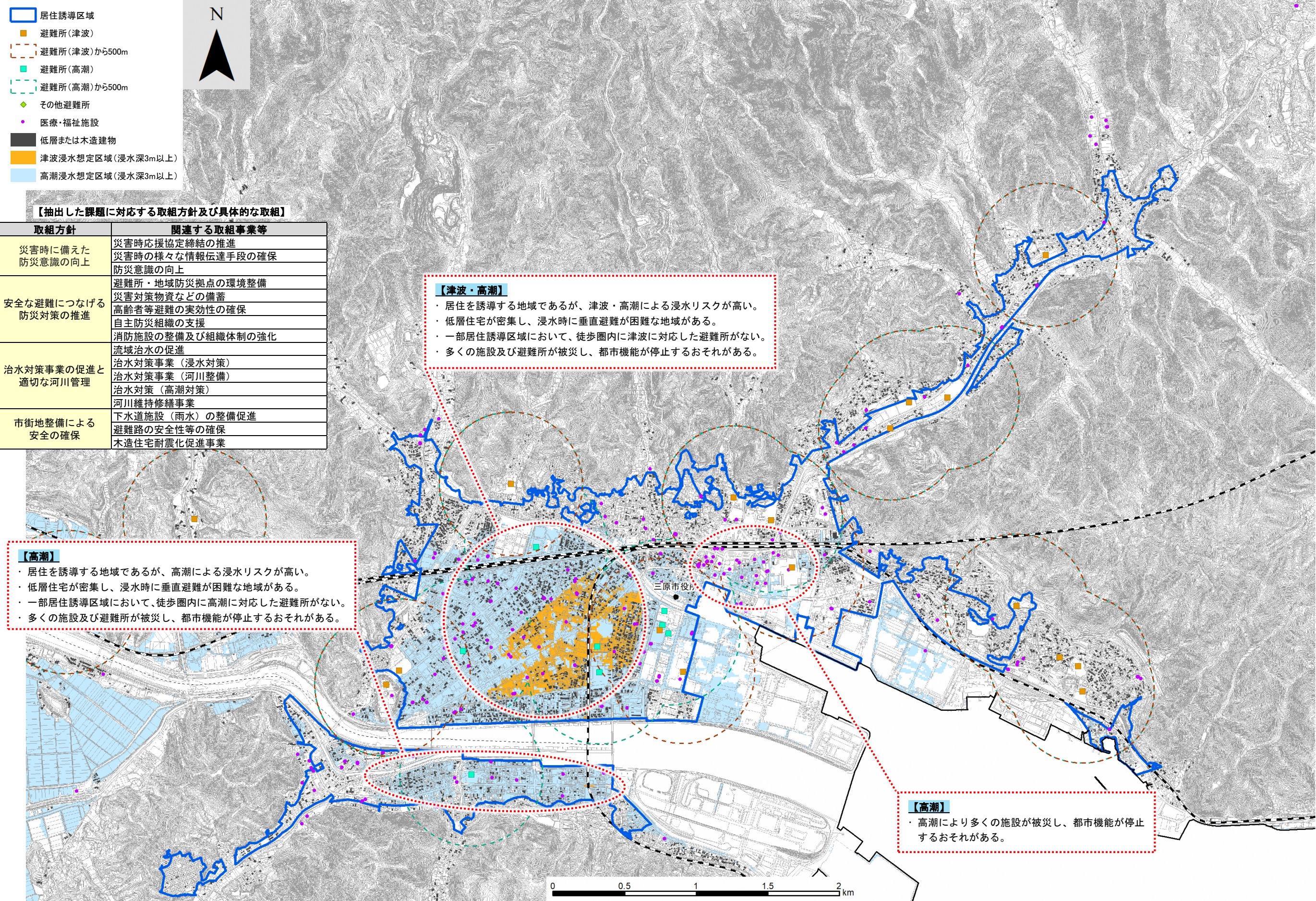


図 津波・高潮に関する課題（三原地域）



④本郷地域（土砂災害）

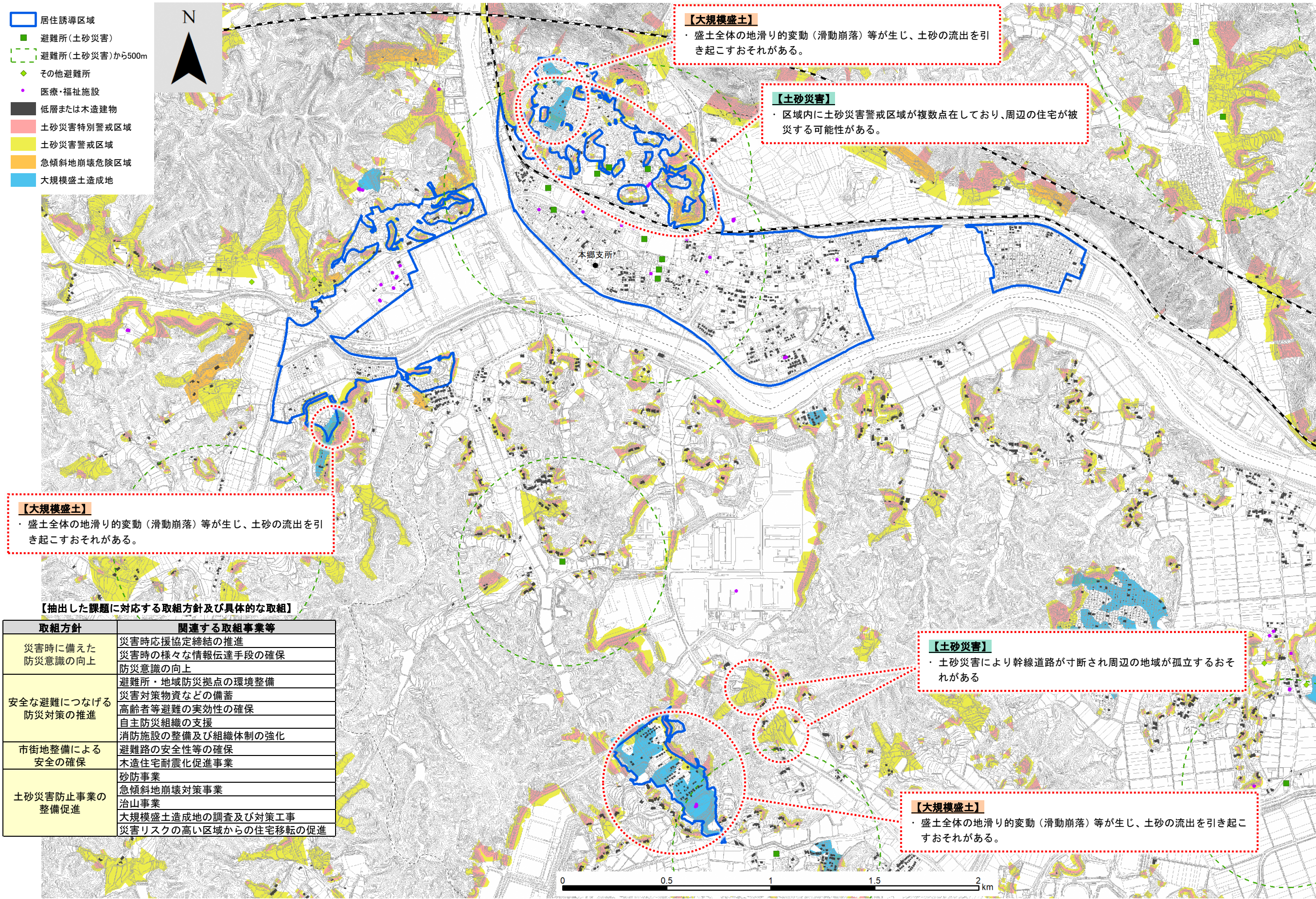


図 土砂災害に関する課題（本郷地域）



⑤本郷地域（洪水・内水）

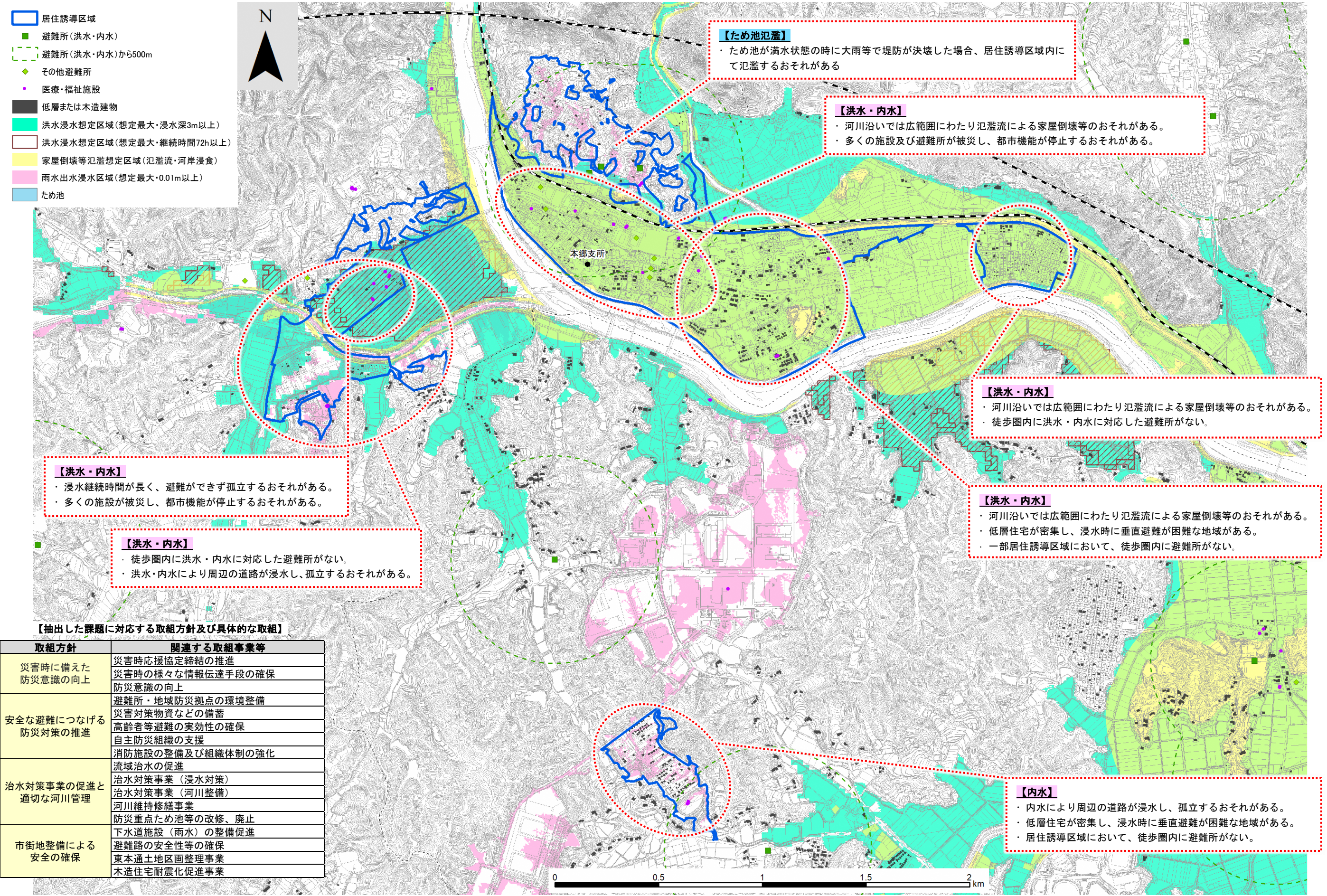


図 洪水・内水に関する課題（本郷地域）



⑥本郷地域（津波・高潮）

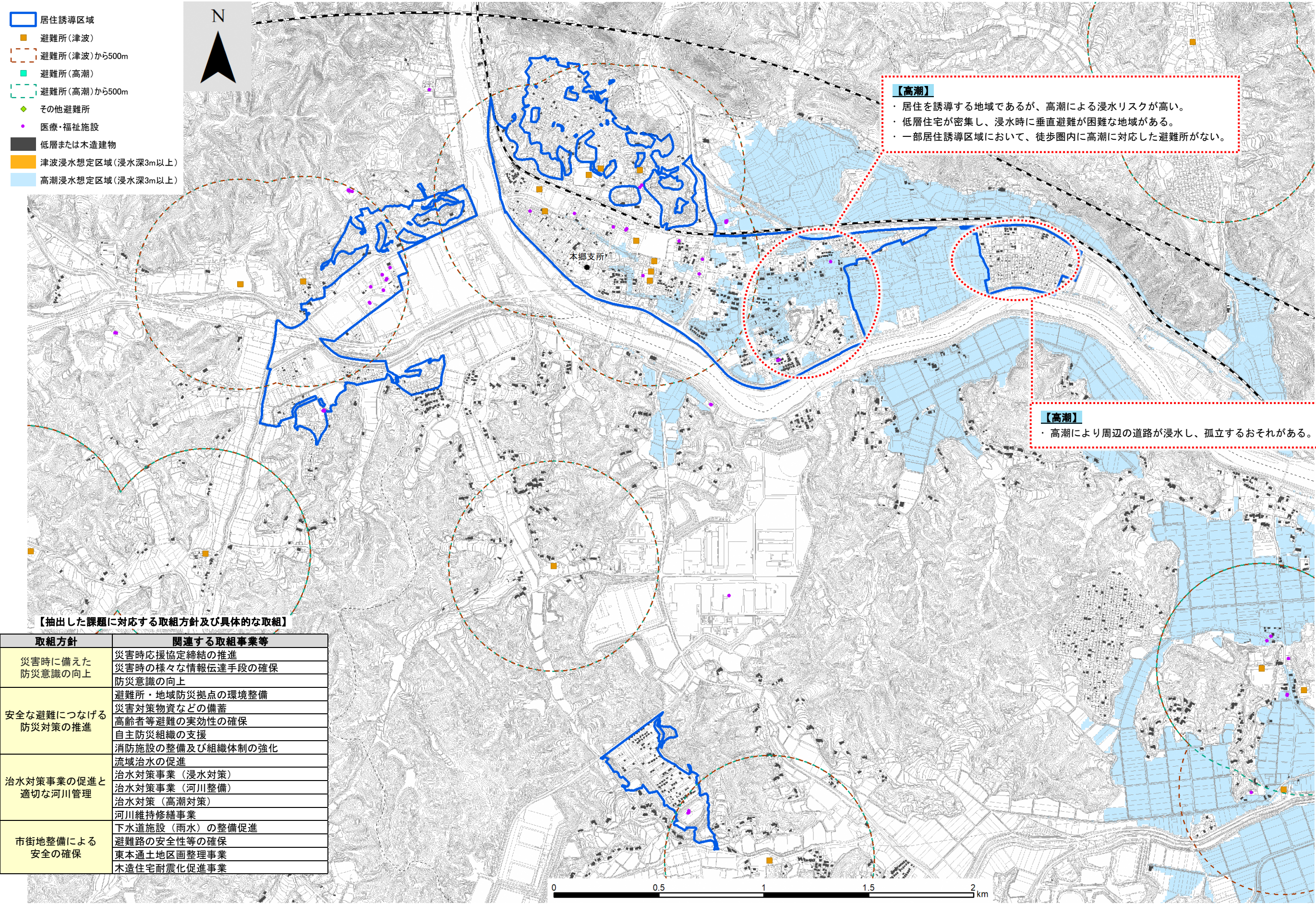


図 津波・高潮に関する課題（本郷地域）



## 取組方針

市全域及び地域ごとの防災上の課題を踏まえ、災害ハザードエリア及びその周辺における防災まちづくりの考え方を整理し、リスク回避・低減のための取組方針を次のとおり定めます。

### ● 災害時に備えた防災意識の向上

近年、大雨や地震などの災害が頻発している中で、自分の命を守るための備えや行動、いわゆる「自助」の意識がますます重要視されています。

三原地域、本郷地域の既成市街地は大規模な河川に隣接し、低層住宅が密集していること等から、災害時には甚大な被害が発生すると想定されています。ハード・ソフト両面の対策を講じるだけでなく、住民一人ひとりの自助意識を高め、地域全体の安全と安心を守る基盤を築く必要があります。

災害時に迅速かつ適切に対応できる体制を構築することで、地域全体の防災意識を高め、被害を最小限に抑えることを目指します。

### ● 安全な避難につなげる防災対策の推進

三原地域、本郷地域の居住誘導区域内には、徒歩圏内に避難所がないエリアが一部存在します。避難所の設備や物資の充実など環境を整備することで、居住者の安心・安全を確保します。

また、大規模な災害が発生した際には、警察や消防などの公的機関による「公助」が十分に行き渡らない可能性があります。そのため、地域の住民同士や周囲に人々が互いに助け合う「共助」が大切になります。共助を推進する環境を整備することで、災害時における迅速な対応や支援が可能となり、被害を最小限に抑えることができます。

災害時における混乱を抑制し、スムーズな避難と支援活動の実現を目指します。

### ● 治水対策事業の促進と適切な河川管理

三原地域や本郷地域は、水害によって既成市街地が広範囲に渡り浸水するおそれがあります。浸水による被害を少しでも低減・回避するためには、効果的な治水対策が求められます。具体的には、河川の堤防強化や排水設備の整備などが挙げられます。

治水対策事業を推進し浸水被害を軽減することで、居住者の安全を確保するとともに、平常時からの維持管理により地域全体の防災力を高め、災害に強いまちづくりを目指します。

### ● 市街地整備による安全の確保

三原地域、本郷地域の居住誘導区域内には、低層住宅の密集地や災害により寸断されるおそれのある主要道路などが存在しています。地域住民が普段から利用する道路・上下水道施設等のインフラ設備の整備・更新・長寿命化により、日常生活の利便性・快適さの向上を図るとともに、災害に強く安心して暮らせる住環境整備を目指します。

### ● 土砂災害防止事業の整備促進

三原地域や本郷地域の居住誘導区域内やその周辺には、土砂災害のリスクを有する場所が多く存在し、住民の安全を確保するためには早急な対応が必要です。居住誘導区域および地域生活拠点内の密集市街地や避難所・都市施設への被害が大きい場所など、対策を講じる優先度を明確にした上で、ハード整備を促進し、土砂災害による被害を最小限に抑えることを目指します。

具体的な取組及びスケジュール

取組方針を踏まえ、上位・関連計画等との整合・連携を図りながら、ハード・ソフト両面から推進する具体的な取組事業、及び各取組の実施主体、実施時期（短期・中期・長期）の目標を下表に示します。

表 取組施策一覧

取組方針	分類	取組事業等	説明	実施主体	実施時期（目標）		
					短期（5 年）	中期（10 年）	長期（20 年）
災害時に備えた 防災意識の向上	低減（ソフト）	災害時応援協定締結の推進	各機関、民間事業者との間で、災害時の物資の提供等、相互応援協定の締結を推進する	市			
	回避（ソフト）	災害時の様々な情報伝達手段の確保	市 HP、出前講座などの方法により、災害時の様々な情報伝達手段について周知を図り、情報伝達手段の確保を促す	市			
	回避（ソフト）	防災意識の向上	災害危険性に関する情報をハザードマップ、市 HP、出前講座などの方法により、周知し、災害対応力、防災力を向上させる	市・市民			
安全な避難に つなげる防災 対策の推進	低減（ハード）	避難所・地域防災拠点の環境整備	避難者が安全かつ快適に避難ができる環境整備に努める	市			
	低減（ハード）	災害対策物資などの備蓄	災害時に円滑な応急対策を行うために必要な物資の備蓄に努める	県・市・市民			
	低減（ソフト）	高齢者等避難の実効性の確保	要配慮者利用施設の避難確保計画の作成及び活用の促進	市			
	回避（ソフト）	自主防災組織の支援	地域での自主的な防災活動を推進するため、自主防災組織の設立や防災活動等の支援・指導に努める	市			
	低減 （ソフト・ハード）	消防施設の整備及び組織体制の強化	消防施設を適切に管理し災害拠点施設としての重要性を維持するとともに、消防署と消防団の連携や訓練を充実させ地域の安全を確保し、災害時の迅速な対応を強化する	市			
治水対策事業の 促進と適切な 河川管理	低減 （ソフト・ハード）	流域治水の促進	集水域と河川区域のみならず、氾濫域も含めて一つの流域として捉え、地域の特性に応じた対策を進める	国・県・市 事業者・市民			
	低減（ハード）	治水対策事業（浸水対策）	雨水排水施設の整備、更新、耐水化などを計画的に実施する	県・市			
	低減（ハード）	治水対策事業（河川整備）	豪雨等により浸水被害が生じた箇所や老朽化した護岸などを計画的に整備する	県・市			
	低減（ハード）	治水対策（高潮対策）	広島県と連携し、高潮による浸水被害を防止するための施設整備を促進する	県・市			
	低減（ハード）	河川維持修繕事業	河川の適切な維持管理を行うため、老朽化した河川施設の維持修繕工事や堆積土砂の撤去を行う	県・市			
	低減（ハード）	防災重点ため池等の改修、廃止	防災重点ため池等について、計画的に改修、廃止を行う	県・市			
市街地整備による 安全の確保	低減（ハード）	下水道施設（雨水）の整備促進	雨水排水施設の整備、更新、耐水化などを計画的に実施する	市			
	低減（ハード）	避難路の安全性等の確保	長寿命化修繕計画に基づく計画的な修繕（橋梁・トンネル・カルバート）や広島県と連携した計画的な市道整備を行う	県・市			
	低減（ハード）	東本通土地区画整理事業	土地区画整理事業により、災害に強い市街地の形成を図る	市			
	低減（ソフト）	木造住宅耐震化促進事業	木造住宅の耐震診断、耐震改修、建替え、除却時にかかる費用の一部を補助	県・市			
土砂災害防止 事業の整備促進	低減（ハード）	砂防事業	土砂災害の危険がある区域（土砂災害警戒区域）について、土石流や急傾斜地の崩壊対策等の砂防事業等を促進する	県			
	低減（ハード）	急傾斜地崩壊対策事業		県・市			
	低減（ハード）	治山事業	広島県と連携し、森林を保全する施設等の整備に取り組む	県			
	低減（ソフト）	大規模盛土造成地の調査及び対策工事	変動予測調査、土地所有者等が滑落防止工事など実施することを検討する	市			
	回避（ソフト）	市街化区域内の土砂災害特別警戒区域を市街化調整区域に編入する取組（逆線引き）	土地利用規制を強化し、災害リスクの高い区域での居住を抑制する	県・市			
	回避（ソフト）	災害リスクの高い区域からの住宅移転の促進	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第 26 条に基づく「移転等の勧告」を必要に応じて活用する	県・市・市民			

【分類の定義】 低減：ハード、ソフト対策により、災害リスクや被害を軽減させるための取組  
回避：災害リスクや被害の発生を防ぐための取組



## 目標値

取組の進捗を把握するため、上位・関連計画等を踏まえ目標値を次のとおり設定します。

- 避難情報の取得手段保有率

指標の名称	現状値 (時点)	目標値 (10 年後)
避難情報の取得手段の保有率	93% (令和 5(2023)年度)	100%

- 自主防災組織の組織率

指標の名称	現状値 (時点)	目標値 (10 年後)
自主防災組織の組織率	75% (令和 5(2023)年度)	80%

- 高潮対策事業（内港地区）の整備率

指標の名称	現状値 (時点)	目標値 (10 年後)
高潮対策事業（内港地区）の整備率	0.0% (令和 6(2024)年 3 月)	100%

- 市管理河川の整備完了箇所数

指標の名称	現状値 (時点)	目標値 (10 年後)
市管理河川の整備完了箇所数（令和 4(2022)年度以降の累計）	25 か所 (令和 6(2024)年 8 月)	50 か所

- 急傾斜地崩壊対策（市施行）の整備完了地区数

指標の名称	現状値 (時点)	目標値 (10 年後)
急傾斜地崩壊対策（市施行）の整備完了地区数（令和 5(2023)年度以降の累計）	0 地区 (令和 6(2024)年 3 月)	6 地区

目標値出典：三原市長期総合計画（令和 7（2025）年 3 月）

## 第 9 章

### 事業効果の評価指標の設定

## 目標値の設定

立地適正化計画を策定した場合、概ね5年毎に計画に記載された施策・事業の実施状況について調査、分析及び評価を行い、本計画の進捗状況や妥当性等を精査、検討することが望ましいとされています。この評価を行う際に必要となる目標値について、次のとおり定めます。

### ①居住誘導に関する目標値

	単位	基準値	中間値	目標値
		H27(2015) (H22 国調)	R7(2025) (R2 国調)	R17(2035) (R12 国調)
居住誘導区域内の人口密度	人/ha	52.9	49.8	51.7
総人口に対する居住誘導区域内に住む人口比率	%	43.0	45.0	51.3

### ②都市機能誘導に関する目標値

	単位	基準値	中間値	目標値
		H27(2015) (H26 調査)	R7(2025) (R6 調査)	R17(2035) (R16 調査)
都市機能誘導区域内の歩行者・自転車交通量※	人/日	24,373	20,166	24,286

※都市機能誘導区域内の歩行者・自転車交通量は、中心市街地活性化基本計画による調査16地点の平日合計値

### ③公共交通に関する目標値

	単位	基準値	中間値	目標値
		H27(2015) (H26 調査)	R7(2025) (R6 調査)	R17(2035) (R16 調査)
車を利用しない市民の日常移動に対する満足度※	%	35.0	34.9	35.0を上回る

※車を利用しない市民の日常移動に対する目標値は、車を利用しない人に限定した満足度  
三原市地域公共交通計画（令和7(2025)年3月）から掲載

### ④財政に関する目標値

	単位	-	基準値	目標値
		-	R7(2025) (R6.3時点)	R17(2035) (R16.3)
公共施設の延床面積削減率 (対平成26年度比)	%	-	5.9%	15.0%

## ■参考 目標値の設定方法

### ①居住誘導に関する目標値

国の推計によれば居住誘導区域の人口は、平成 22(2010)年の 43,090 人が令和 12(2030)年には 39,153 人に、人口密度は 52.9 人/ha から 47.9 人/ha に減少し、総人口に対する居住誘導区域内に住む人口比率は 47.5%となります。このまま人口密度が低下すると日常生活に必要な施設である商業施設や医療施設、銀行の施設が失われる可能性があるため、これらの施設数が維持されるように、令和 12(2030)年の人口目標について、国の推計から概ね 8%増加を目指します。

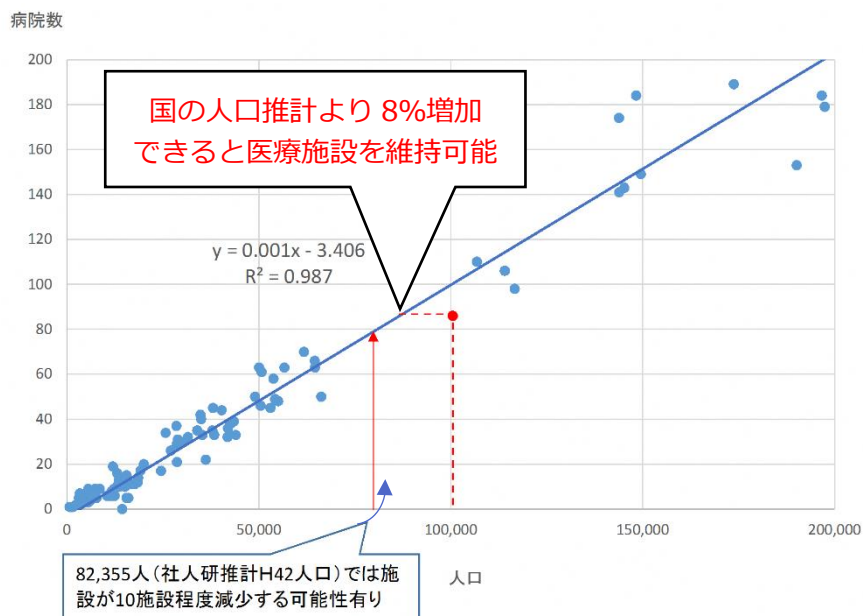


図 中国地方の自治体人口と医療施設数の関係

資料：自治体の人口…国勢調査（平成 22(2010)年）、医療施設…医療施設（静態・動態）調査（平成 26(2014)年度）

### ②都市機能誘導に関する目標値

第 2 期三原市中心市街地活性化基本計画では、中心市街地の平日 1 日当たりの通行量について、令和 2(2020)年時点で 21,575 人であったものを、各種活性化事業を実施することにより、歩行者・自転車通行量の減少を抑え、目標年次である令和 9(2027)年に約 1.1%増の 24,286 人とすることを目標としており、本計画においても中心市街地活性化基本計画と同様の施策によって都市機能の誘導を図ることからこの数値を目標値とします。

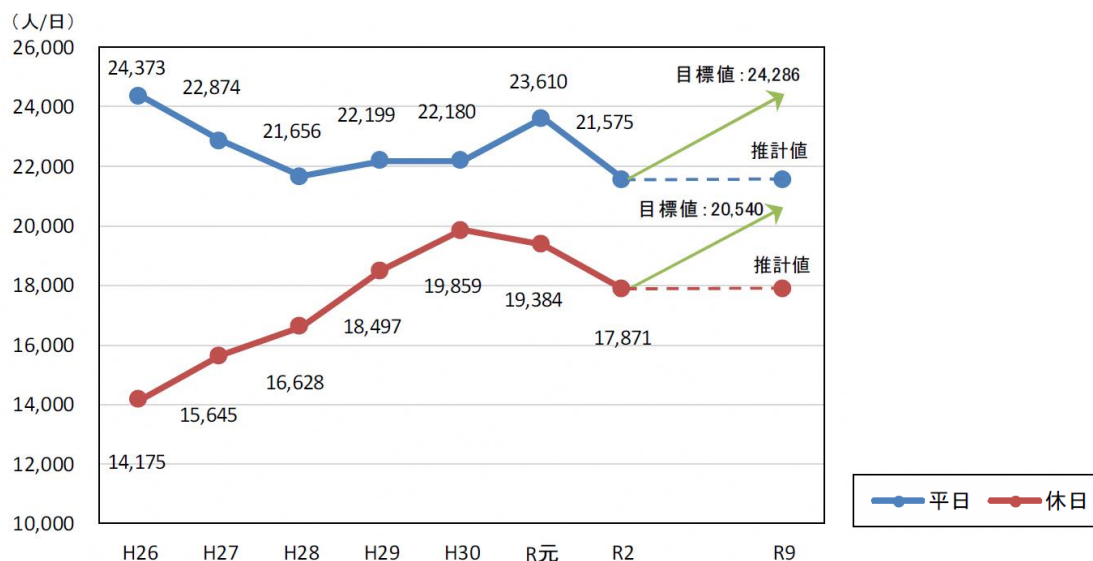


図 歩行者・自転車通行量の推移及び目標値

資料：第 2 期三原市中心市街地活性化基本計画（令和 5(2023)年 4 月）



### ③公共交通に関する目標値

三原市地域公共交通計画において、人口減少・高齢化社会の暮らしを支える移動手段を確保すること、地域公共交通を守る意識を醸成することを目標として掲げており、「自動車を利用しない市民の日常移動に対する満足度」を目標値としていることから、公共交通ネットワークの形成を目標とする本計画においてもこの数値を目標値とします。

表 自動車を利用しない市民の日常移動に対する満足度 令和6（2024）年度値

	件数	構成比	基準値
大変満足	39	10.9%	34.9 %
やや満足	86	24.0%	
普通	101	28.2%	36.9 %
やや不満	77	21.5%	
大変不満	55	15.4%	
合 計	358	100.0%	

・市民アンケートにおいて、「自由に使える移動手段」で自動車以外を選択したサンプルが対象  
 ・「日常生活での移動に満足していますか」の質問で「大変満足、やや満足」の回答者の構成比を指標値とする（不明・無回答を除く）

※不明・無回答35件を除き構成比を算出

資料：三原市地域公共交通計画（令和7(2025)年3月）

### ④財政に関する目標値

三原市長期総合計画において、適正な財政運営の推進を施策として掲げており、公共施設の機能の複合化・集約化等による「公共施設の延床面積削減率」を成果指標の1つとしていることから、本計画においても、健全な財政の維持を評価する指標としてこの数値を目標値とします。

## 基本方針 3

「公共施設類型別実施計画」に基づき、機能の複合化・集約化等による建物床面積の削減を推進します。

成果指標		
指標の名称	現状値（時点）	目標値（10年後）
公共施設の延床面積削減率（対平成26年度比）	5.9% (令和6年3月)	15.0%

資料：三原市長期総合計画（令和7(2025)年3月）

## ■期待される効果の定量化

目標値と同様に、この目標達成により期待される効果を定量化することは、立地適正化計画の必要性・妥当性を客観的に示す上で重要とされています。前頁の目標の達成により期待される効果を定量的に示します。

### ①居住誘導と③公共交通の目標値に対する効果

	単位	基準値	中間値	目標値
		H27(2015)	R7(2025) (R6)	R17(2035)
路線バス利用者 1 人あたりの経常経費	円/人	368	476	368 を下回る

### ②都市機能誘導の目標値に対する効果

	単位	基準値	中間値	目標値
		H27(2015) (H24)	R7(2025) (R3)	R17(2035)
小売業販売効率(売場面積あたりの販売額)	千円/㎡	671	758	671 を上回る

## ■参考 期待される効果の定量化の設定方法

### ①居住誘導と③公共交通の目標値に対する効果（路線バス利用者 1 人あたりの経常経費）

居住誘導区域の人口密度を一定水準で維持し、公共交通の維持・活性化により、路線バス利用者が増え、その経常経費が下がることを期待される効果の定量化指標とします。

### ②都市機能誘導の目標値に対する効果（小売業販売効率）

都市機能の誘導により小売業の売場面積が圧縮されるとともに、都市機能誘導区域内の歩行者・自転車通行量が増加することで、小売業の年間販売額が比例して増加し、販売効率が向上することを期待される効果の定量化指標とします。

## 施策の達成状況に関する評価方法の設定

コンパクトなまちづくりの推進に向けては、どのような都市構造を目指すべきか、客観的かつ定量的な分析、評価のもと、市民をはじめとする地域の関係者でコンセンサスを形成することが重要です。

都市構造のコンパクトさを多角的に評価する手法として「都市構造の評価に関するハンドブック」（平成 26(2014)年 8 月：国土交通省都市局都市計画課）に示されている生活の利便性、健康・福祉など 6 つの分野から評価する手法があります。今後、これらに示された手法を参考に、本市の都市構造の評価を概ね 5 年ごとに実施していきます。

また、本計画については、概ね 20 年後の都市の姿を展望するとともに、併せてその先の将来も考慮する必要があり、必要に応じて計画の見直し等を行う動的な計画として運用すべきであり、人口動向や社会経済情勢の変化等、必要に応じて適宜見直しを行います。