

第26回 三原市都市計画審議会

日時：令和8年1月15日(木) 9時30分～

場所：三原市役所 本庁3階

会議室304・305・306



議 事

三原市都市計画審議会会長の選出について

第1号議案 備後圏都市計画 下水道の変更（三原市決定）について

第2号議案 備後圏都市計画 防砂の施設の変更（三原市決定）について

第3号議案 三原市立地適正化計画の改定について

報 告

報告1 第2期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（逆線引き）する取組について

報告2 都市再開発の方針の作成着手について

【次第2】

三原市都市計画審議会会長の選出について

◆三原市都市計画審議会条例第6条(会長)

第6条 審議会に会長を置き、学識経験のある者につき任命された委員のうちから委員の選挙によってこれを定める。

2 会長は、会務を総理する。

3 会長に事故があるときは、会長があらかじめ指名をする委員がその職務を代理する。

◆三原市都市計画審議会運営規則(会長の選挙)

第2条 条例第6条第1項の規定による会長の選挙は、単記無記名投票によって行う。

ただし、出席した委員(条例第4条第1項により任命された委員。以下同じ。)全員に異議がないときは、指名推薦の方法によって行うことができる。

【次第2】

第1号議案

備後圏都市計画下水道の変更（三原市決定）について



1 備後圏都市計画下水道の概要

下水道の都市計画の考え方

下水道は、生活環境の改善、水質の保全、浸水の防除等都市活動を支える上で必要不可欠な施設であり、市街化区域においては、少なくともこれを定める。

出典：第13版 都市計画運用指針

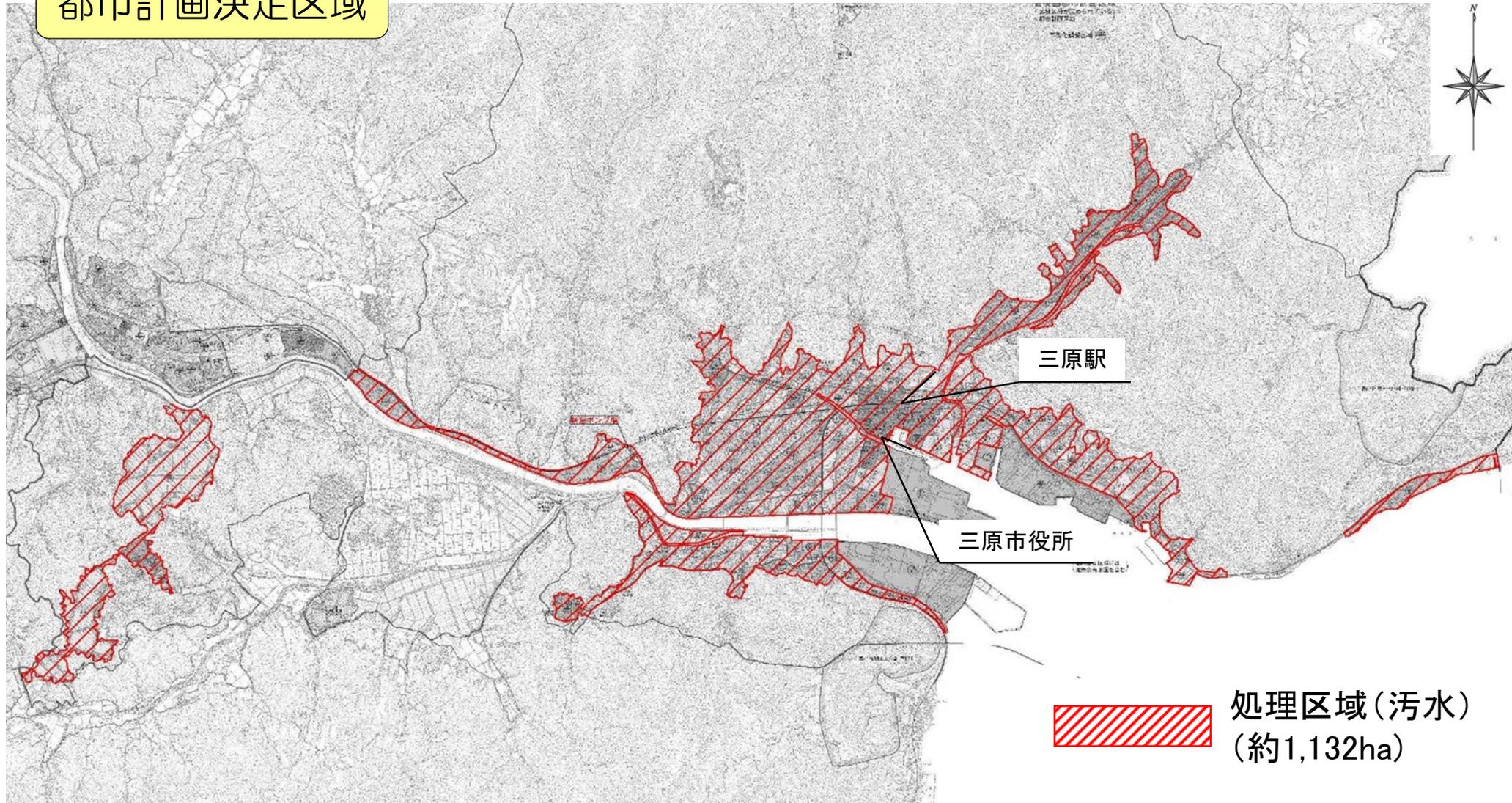
備後圏都市計画下水道について

- ✓ 備後圏都市計画下水道は、生活環境の改善及び公共用水域の水質保全を図るため、平成2年に都市計画決定（当初）
- ✓ 市街化区域の見直し等により、現在までに7回都市計画変更を行っている



1 備後圏都市計画下水道の概要

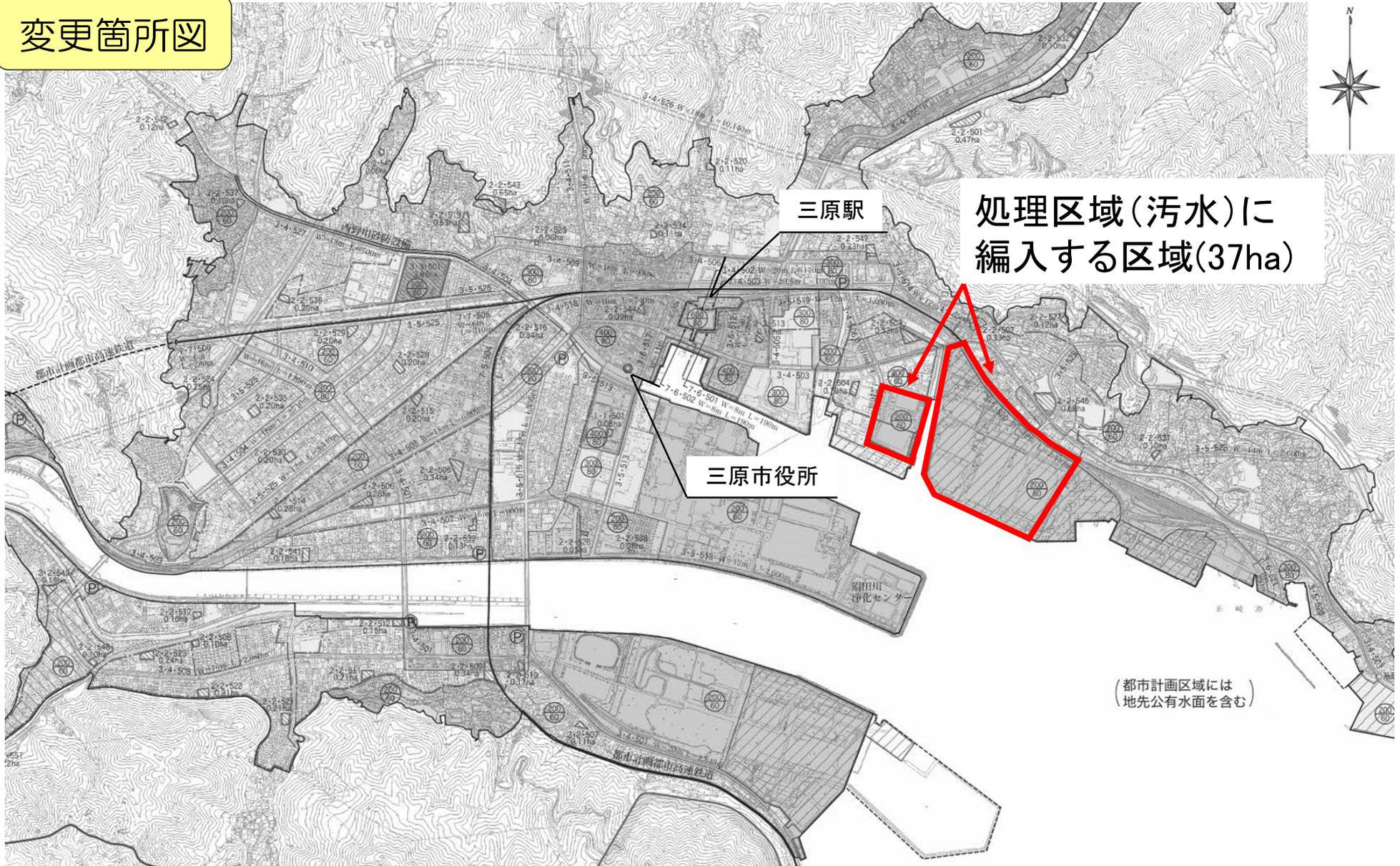
都市計画決定区域





2 備後圏都市計画下水道の変更について

変更箇所図





2 備後圏都市計画下水道の変更について

都市計画変更の理由

糸崎地区及び古浜地区に立地している工場が独自処理していたため処理区域から除外されていたが、浄化施設の老朽化に伴い流域関連公共下水道への接続について協議があったことから、これらの区域を含めた一体的な汚水処理を行うために処理区域として追加するもの。



3 備後圏都市計画下水道の変更スケジュール

都市計画変更の手続き状況

令和7年11月17日	広島県知事協議（都市計画法第19条）
令和7年12月2日	広島県知事より回答
令和7年12月12日 ～ 令和7年12月26日	都市計画変更案の公告、縦覧（都市計画法第17条） 縦覧者なし・意見書提出なし
令和8年1月15日	三原市都市計画審議会（都市計画法第19条）
令和8年2月	都市計画変更告示（予定）

第1号議案の説明は、以上です。

【次第2】

第2号議案

備後圏都市計画防砂の施設の変更（三原市決定）について



1 備後圏都市計画防砂の施設の概要

位置図

西野川砂防設備
L=1,170m

市営小西住宅

宮浦公園

三原駅

三原市役所

(都市計画区域には
地先公有水面を含む)





1 備後圏都市計画防砂の施設の概要

都市計画決定の背景

■都市計画決定年月日

平成9年12月15日

■都市計画決定理由

宮浦西野線の都市計画決定に伴い西野川の付け替えが必要となり、西野川が砂防指定地指定されているため、砂防設備を整備し付け替えを行うため





都市計画変更の理由

砂防指定地内河川西野川の下流域（西野川砂防設備の区間）については、砂防指定をする昭和26年11月では荒野であったが、砂防指定された後から現在までの市街化及び施設整備により縦横断浸食等による土砂等の生産、流送、堆積は見られず、砂防指定地指定要綱第2項の1号に該当しなくなったと明確に認められることから砂防指定地の指定解除の手続きが進められている。

こうした土地利用状況の変化を踏まえ、都市計画防砂の施設を廃止するもの。



3 備後圏都市計画防砂の施設の変更スケジュール

都市計画変更の手続き状況

令和7年10月8日	説明会（都市計画法第16条） 参加者2名
令和7年10月17日	広島県知事協議（都市計画法第19条）
令和7年11月21日	広島県知事より回答
令和7年12月1日 ～ 令和7年12月15日	都市計画変更案の公告、縦覧（都市計画法第17条） 縦覧者1名・意見書提出なし
令和8年1月15日	三原市都市計画審議会（都市計画法第19条）
令和8年2月	都市計画変更告示（予定）

第2号議案の説明は、以上です。

【次第2】

第3号議案

三原市立地適正化計画の改定について

1 計画改定の背景と目的

立地適正化計画の概要

■立地適正化計画とは

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

■立地適正化計画“改定”の目的

三原市では、平成29年に計画を策定しており、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の作成、策定後に新たに指定された災害ハザードによる居住誘導区域の見直しを行うとともに、目標値について中間評価を行う。



立地適正化計画概要パンフレット(国土交通省)より



1 計画改定の背景と目的

全体構成目次と主な変更点

第1章 背景・目的

- 1-1 背景・目的
- 1-2 計画の前提

第2章 都市の現状把握と課題の整理

- 2-1 都市の現状把握
- 2-2 人口の将来見通しに関する分析
- 2-3 都市構造上の課題の分析
- 2-4 現状、課題のまとめ

時点更新

- ・R2国勢調査
- ・R3～5都市計画基礎調査

第3章 まちづくりの方針

- 3-1 目指すべき都市像
- 3-2 集約型の都市構造に向けて
- 3-3 将来都市構造
- 3-4 立地適正化計画区域外の地域への対応

第4章 居住誘導区域

- 4-1 基本的な考え方
- 4-2 居住誘導区域の設定

居住誘導区域の見直し

居住誘導区域に設定してはならない区域を除外

第5章 都市機能誘導区域と誘導施設

- 5-1 基本的な考え方
- 5-2 都市機能誘導区域の設定
- 5-3 誘導施設の設定

誘導施設の追加

誘導施策に基づき、誘導施設の追加

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

- 6-1 基本的な考え方
- 6-2 事業方策の検討
- 6-3 公的不動産(PRE)の活用方針
- 6-4 届出制度について

誘導施策の見直し

- ・事業完了
- ・新規事業

第7章 取り組むべき事項の検討

- 7-1 集約型都市構造に向けた各種制度の活用

第8章 防災指針

- 8-1 基本的な考え方
- 8-2 分析方法
- 8-3 地域ごとの防災上の課題
- 8-4 取組方針
- 8-5 具体的な取組及びスケジュール
- 8-6 目標値

防災指針の追加

第9章 事業効果の評価指標の設定

- 9-1 目標値の設定
- 9-2 施策の達成状況に関する評価方法の設定

指標の中間評価



2 現行計画の検証

改定(案)P8~49に各項目の現況を掲載

本市の現況

■人口

昭和60(1985)年の約11.1万人をピークに減少に転じ、令和7(2025)年の約8.6万人から、25年後の令和32(2050)年には約5.6万人まで(約34%)減少すると推計されている。

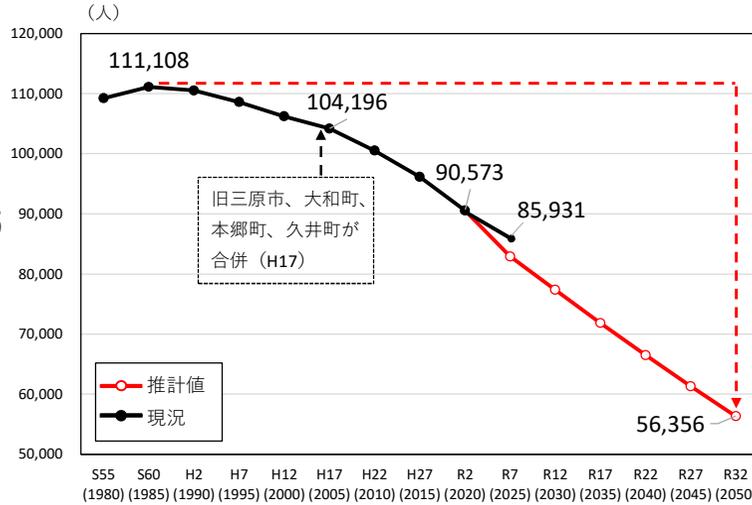


図 総人口の将来推計 ※R7の現況値は、住民基本台帳に基づく人口

■都市機能

主要な都市機能における人口カバー状況は、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る。

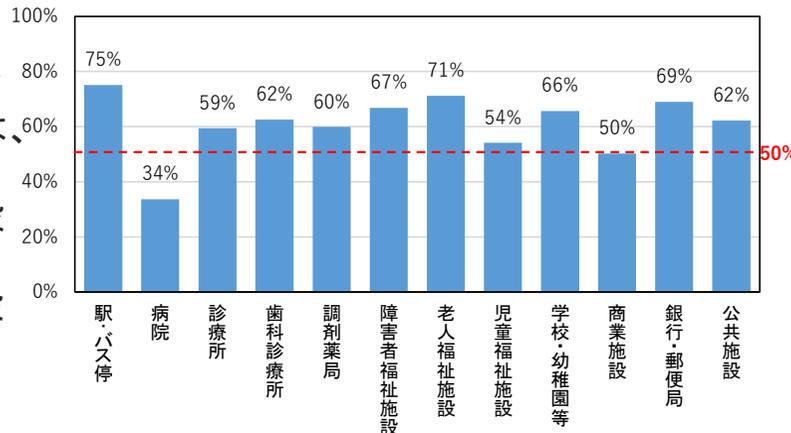
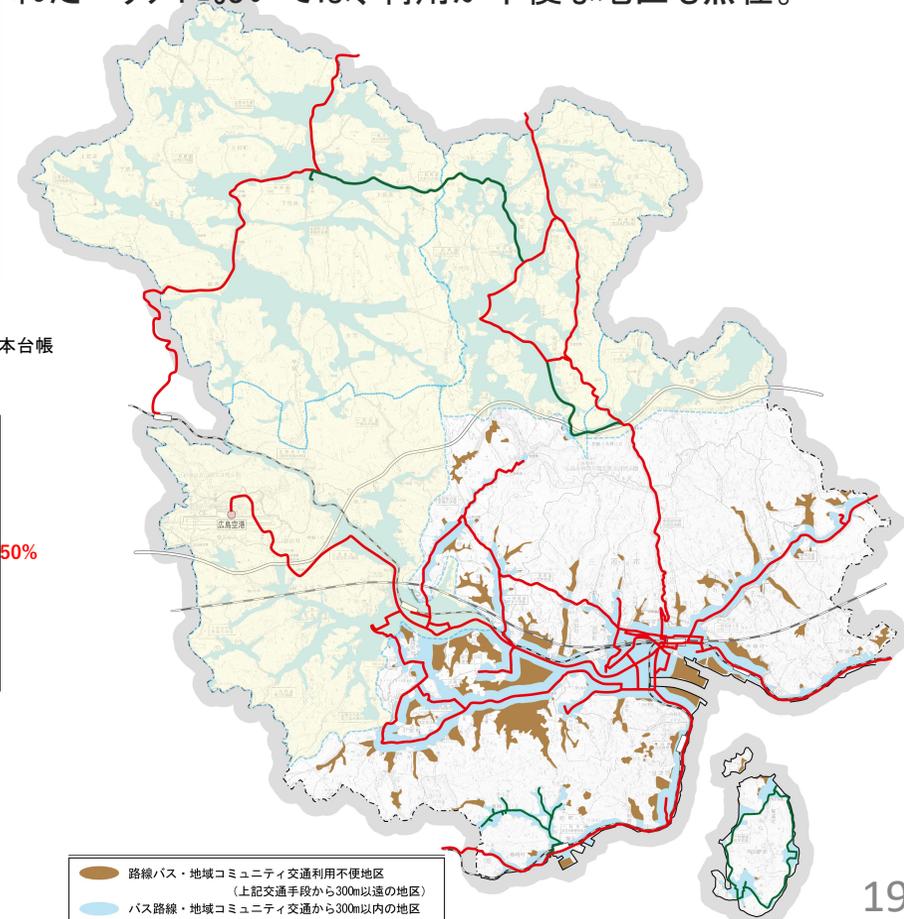


図 都市機能における人口カバー率

※人口カバー率: 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

■交通

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る。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。





2 現行計画の検証

現行計画の検証

各目標値は、改定(案)P168に掲載
誘導施策は、改定(案)P112～119掲載

計画の進捗状況を確認するため、設定した目標値の改定時点の状況を中間値として整理。
目標値の実現に向け、引き続き計画に示す**誘導施策**の推進を図る。

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

第2期三原市中心市街地活性化基本計画(R5.4)から掲載

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

三原市地域公共交通計画(R7.3)から掲載

④財政に関する目標値

財政状況等に関する目標値について、立地適正化計画の掲載することとされたため、新たに設定

	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%

三原市長期総合計画(R7.3)から掲載



3 計画改定の主なポイント

居住誘導区域の見直し

■居住誘導区域とは

生活利便施設が集積する地域の周辺、公共交通沿線などに居住を誘導し、人口密度を維持する区域

■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する。

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

方針③:都市機能誘導区域にアクセス性が高い区域

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、土砂災害特別警戒区域等の災害リスクが高い区域は、居住誘導区域から除外。

■居住誘導区域を見直す理由

令和2年3月に市域全体の土砂災害特別警戒区域(土砂レッド区域)、土砂災害警戒区域(土砂イエロー区域)指定が完了し、現行計画の居住誘導区域内に土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域が含まれている。

■居住誘導区域見直しポイント

- 土砂災害特別警戒区域は、居住誘導区域から除外
- 土砂災害警戒区域は、国の判断基準に基づき、公共交通を利用して都市機能誘導区域に容易にアクセス可能で、居住が一定程度集積していること、防災指針に定める防災・減災対策を行っている区域は、引き続き居住誘導区域とする

土砂災害警戒区域を居住誘導区域に含めるかの判断基準(都市計画運用指針)

災害リスク分析を適切に行い、人口分布、避難路、生活支援施設の配置などの現状と将来の見通しを把握する必要がある。また、居住誘導区域の指定においては、当該地区の災害リスクに応じた防災・減災対策を示すことが必要。



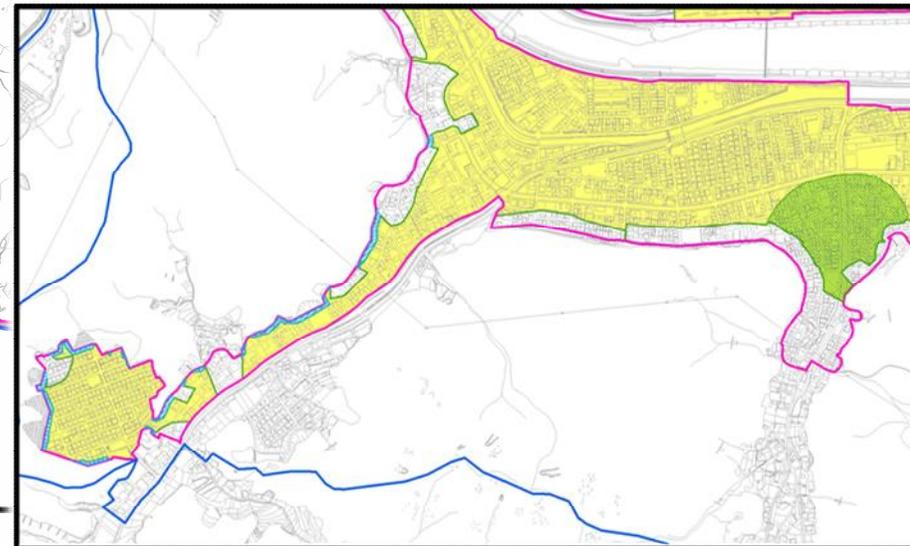
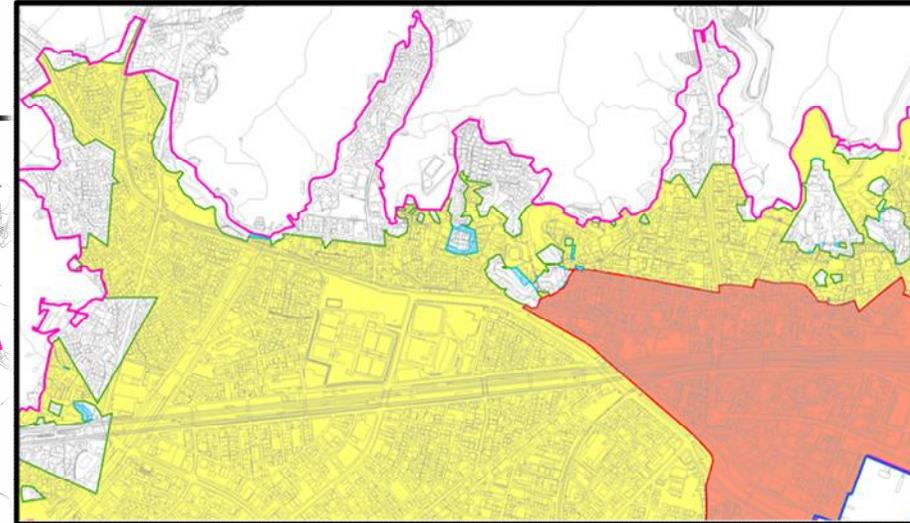
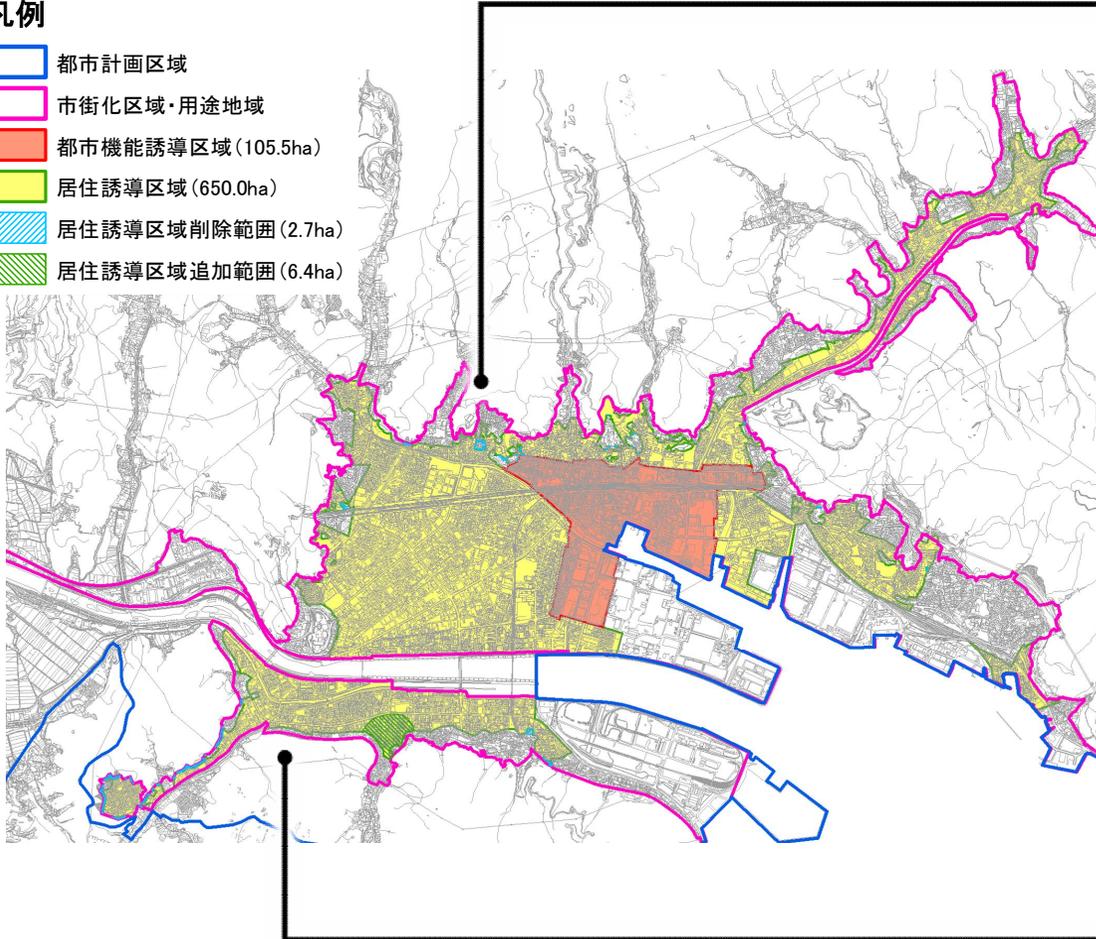
3 計画改定の主なポイント

詳細は、改定(案)資料編P43、44に掲載

居住誘導区域の見直し（三原地域）

凡例

- 都市計画区域
- 市街化区域・用途地域
- 都市機能誘導区域(105.5ha)
- 居住誘導区域(650.0ha)
- 居住誘導区域削除範囲(2.7ha)
- 居住誘導区域追加範囲(6.4ha)





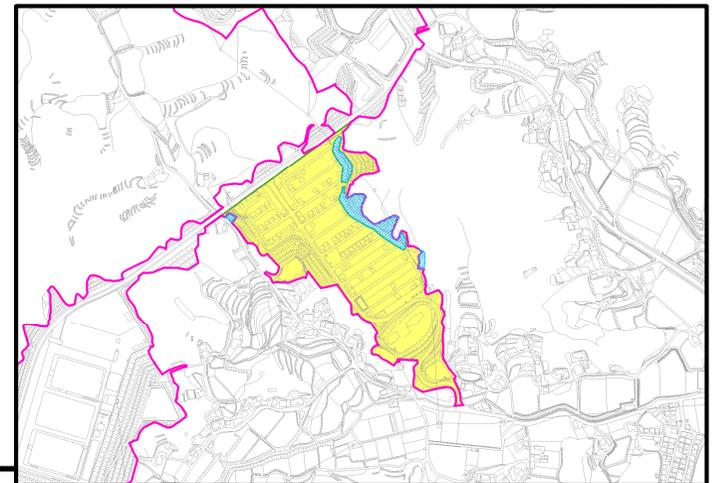
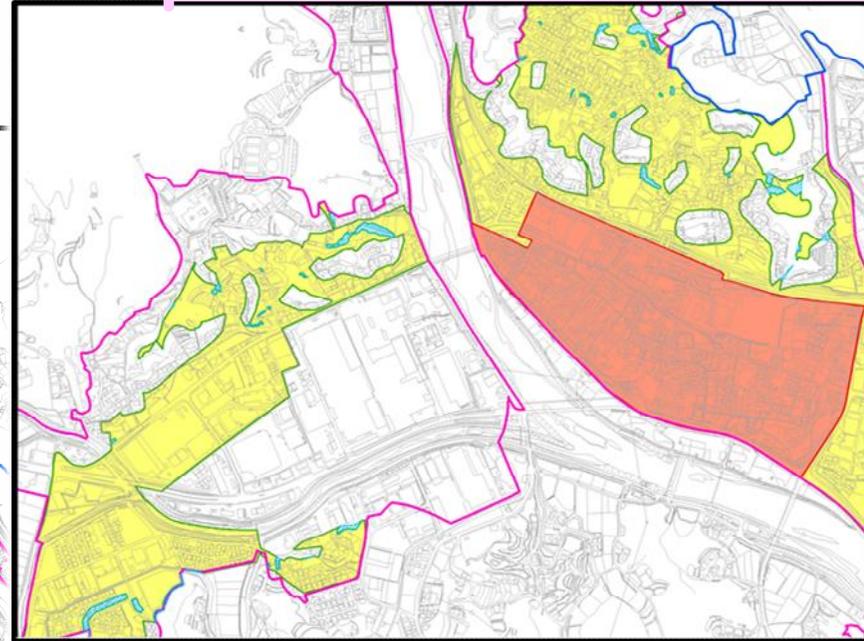
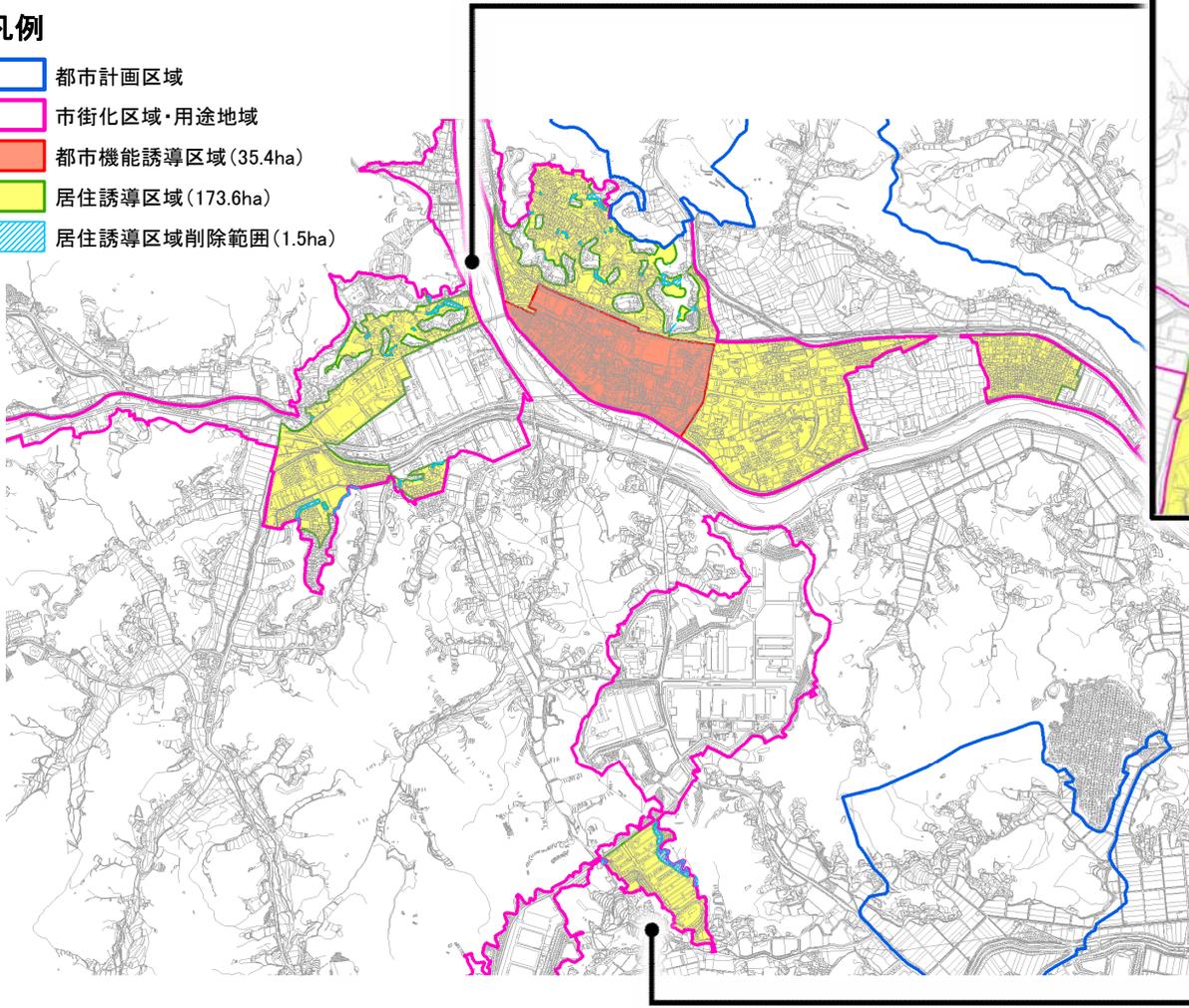
3 計画改定の主なポイント

詳細は、改定(案)資料編P45、46に掲載

居住誘導区域の見直し（本郷地域）

凡例

- 都市計画区域
- 市街化区域・用途地域
- 都市機能誘導区域(35.4ha)
- 居住誘導区域(173.6ha)
- 居住誘導区域削除範囲(1.5ha)



本郷地域居住・都市機能誘導区域



3 計画改定の主なポイント

改定(案)P107、115、116に掲載

誘導施策・誘導施設の見直し

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(誘導施策)について、事業完了、新規事業開始に伴い見直しを実施。また、新規事業により、整備する施設を誘導施設に位置づける。

【事業完了に伴い計画から削除】

・三原駅前東館跡地活用整備事業の推進【三原地域】

令和2年7月、三原駅前に図書館や広場、商業施設、ホテルなどが集まった「キオラスクエア」が開業



整備された「キオラスクエア」

【新たなエリアの魅力向上に資する事業のため、計画へ掲載】

・円一エリア公共施設再編整備の推進【三原地域】

・三原内港再生事業の推進【三原地域】

7. 整備完了イメージ



円一エリア公共施設再編整備基本計画より

集約、賑わいを創出する施設として、誘導施設に位置づけ



公募型建築プロポーザルにおける特定者の提案内容より



3 計画改定の主なポイント

改定(案)P136に掲載

防災指針の作成

■防災指針とは

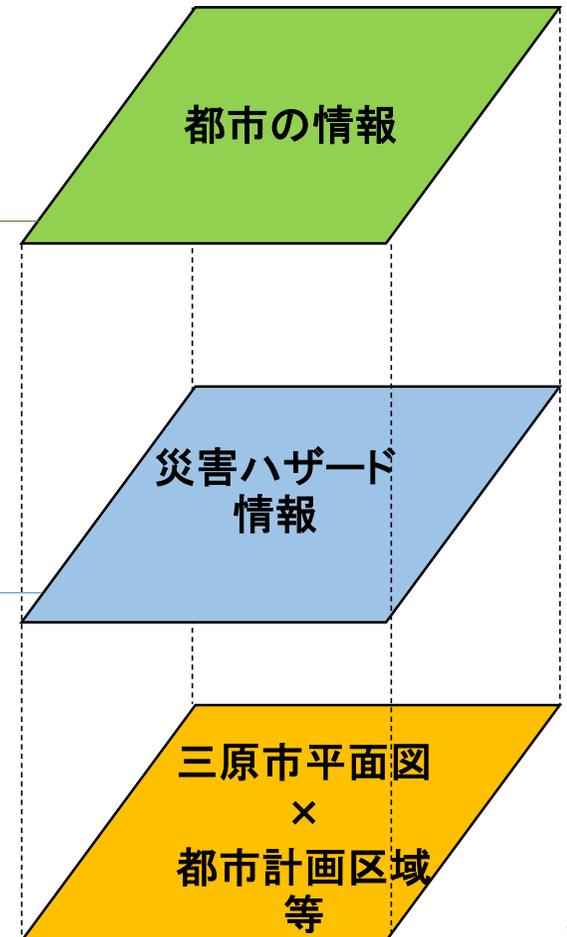
災害リスクを分析・可視化し、その周知と防災・減災対策を通じて、災害リスクを低減する取組について、まとめたもの。

■災害リスク分析

三原市平面図に都市の情報を掛け合わせ、各災害ハザード情報、人口分布の情報を重ねて分析し、災害リスクを可視化する。

使用するデータ

- ・人口分布
 - ・低層住宅・木造住宅
 - ・都市施設(医療施設・高齢者福祉施設)
 - ・道路網、アンダーパス
 - ・指定緊急避難場所、指定避難所
-
- ・土砂災害(土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域)
 - ・洪水(浸水想定区域、浸水深、浸水継続時間、家屋倒壊氾濫想定区域)
 - ・雨水出水(雨水出水浸水区域)
 - ・津波(津波浸水想定区域、浸水深)
 - ・高潮(高潮浸水想定区域、浸水深)
 - ・大規模盛土造成地





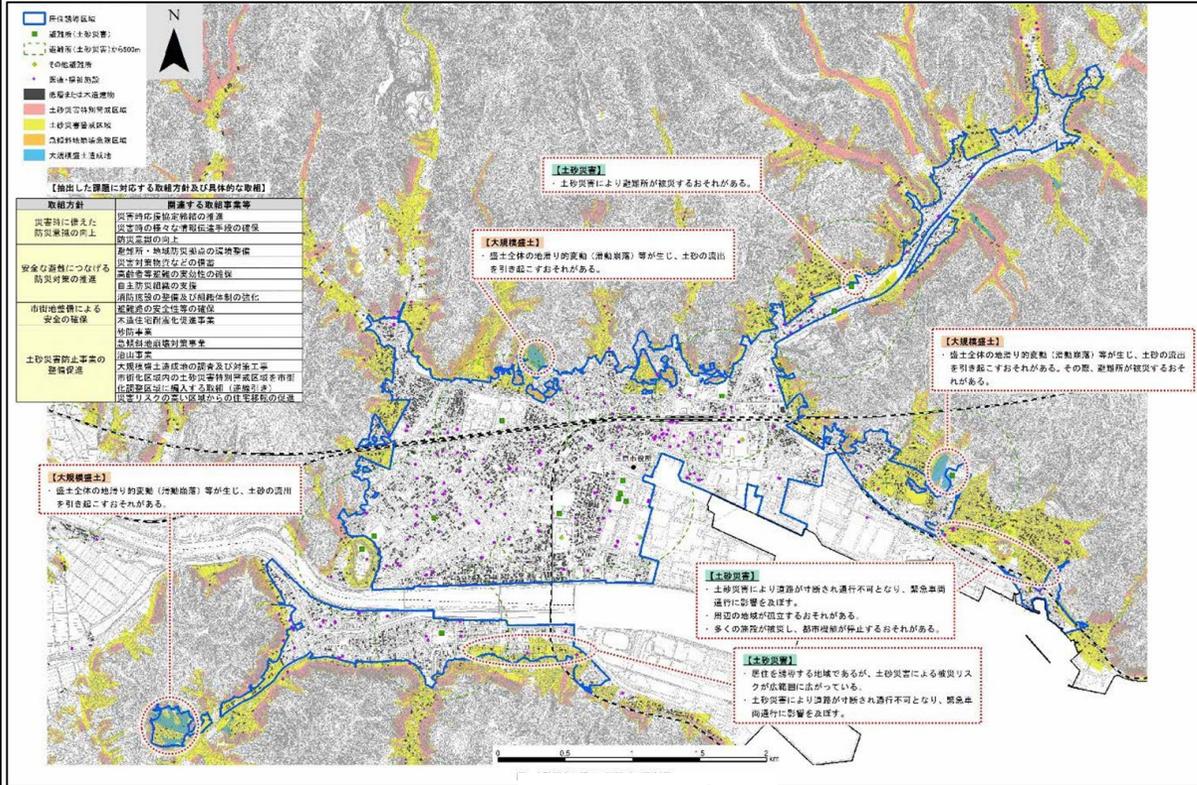
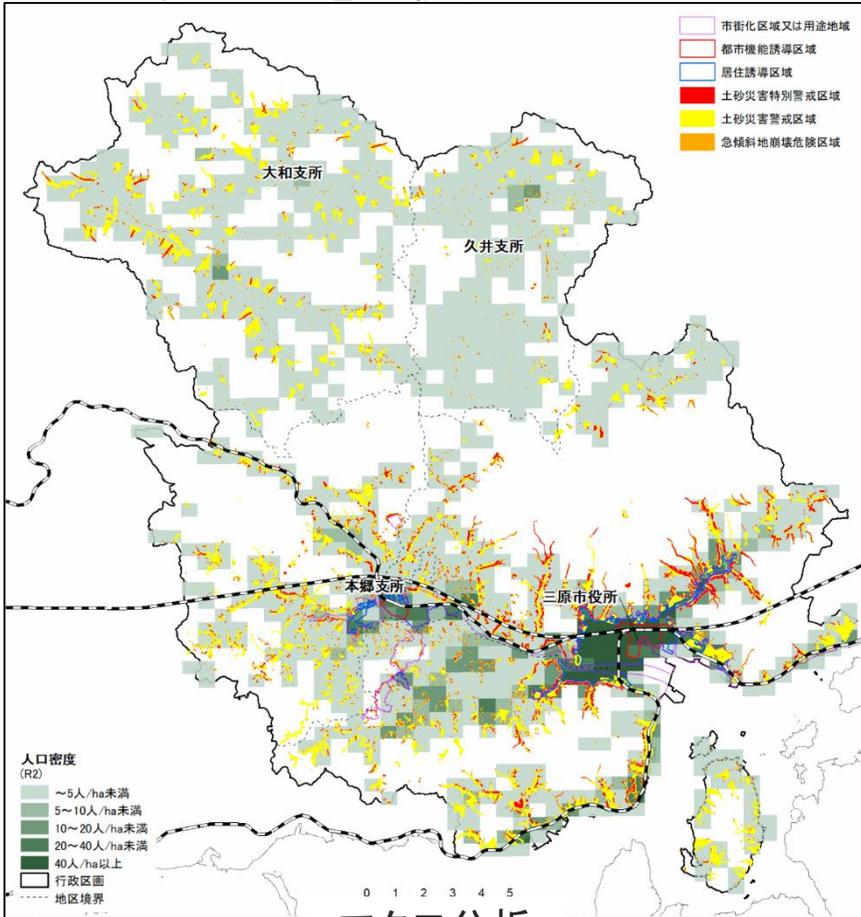
3 計画改定の主なポイント

防災指針の作成

災害リスク分析の例(土砂災害)

各災害ハザード毎に市域全体の分析(マクロ分析)、居住誘導区域の分析(マイクロ分析)
→災害リスクを可視化

マクロ分析は、改定(案)P140~155に掲載
マイクロ分析は、改定(案)P158~163に掲載





3 計画改定の主なポイント

改定(案)P165に掲載

防災指針の作成

■災害リスクに対する取組一覧

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、実施時期の目標を設定。

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	→		



3 計画改定の主なポイント

防災指針の作成

改定(案)P166に掲載

■目標値の設定

災害リスクを低減・回避する取組の進捗を把握するため、目標値を設定

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%

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%

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%

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

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



3 計画改定（案）のパブリックコメント

パブリックコメントの実施

改定に伴い、住民のみなさまからの意見を反映するためにパブリックコメントを実施。

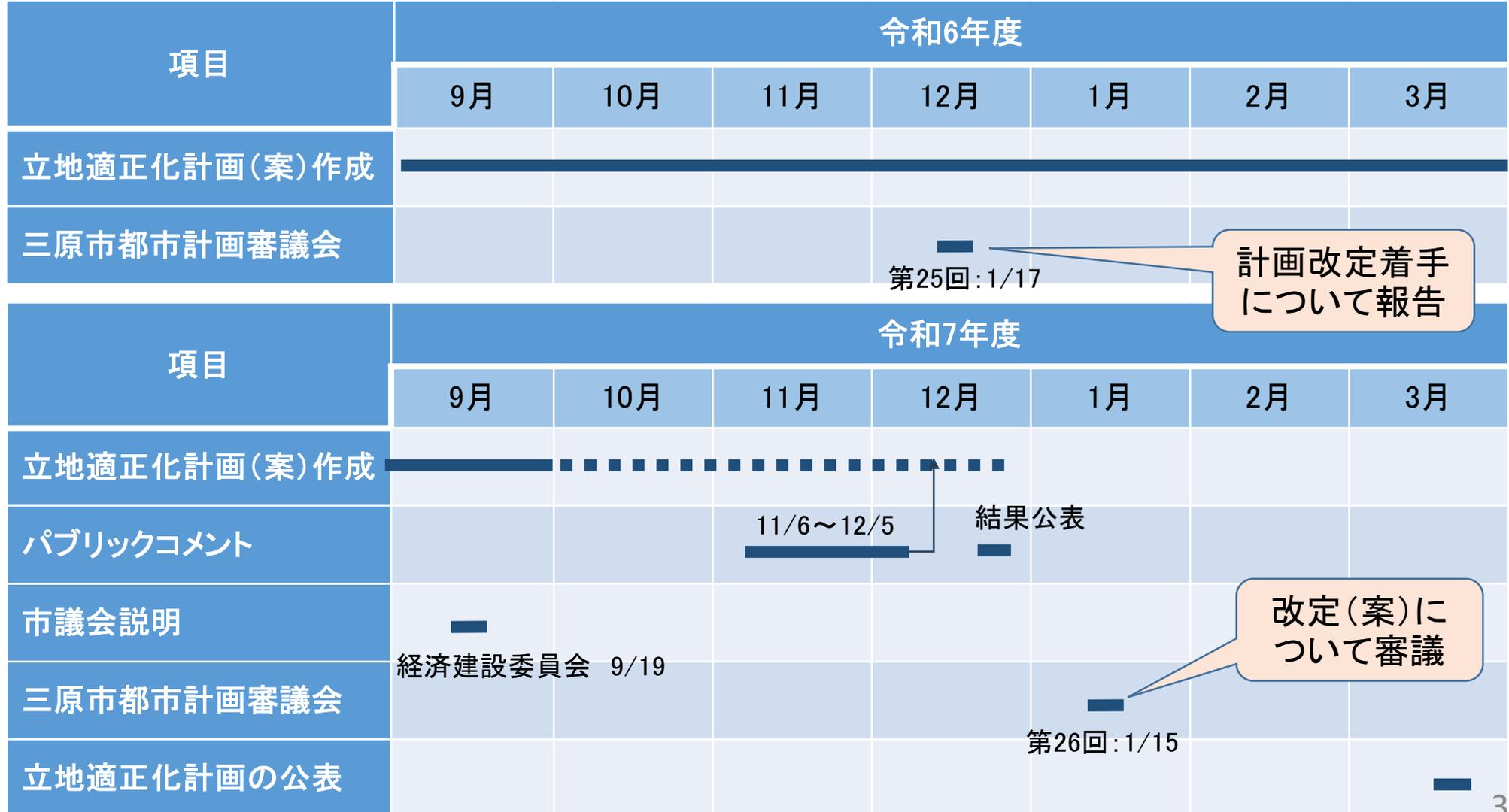
意見募集期間	令和7年11月6日(木)～12月5日(金)
計画公表場所	1 都市開発課(市役所本庁舎5階) 2 各支所の地域振興課 3 情報公開コーナー 4 市ホームページ
公表内容	1 三原市立地適正化計画改定(案) 2 三原市立地適正化計画改定(案)概要版 3 三原市立地適正化計画改定(案)資料編
意見書の提出件数	意見書の提出なし
提出方法	
意見の内容	



4 今後の予定

スケジュール

改定計画は、本審議会での審議を経て、令和8年3月に公表予定。



第3号議案の説明は、以上です。

【次第3】

報告1

第2期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（逆線引き）する取組について



1 第2期逆線引きについて

逆線引きとは

広島県は、全国で最多となる約45,000箇所[※]の土砂災害特別警戒区域が指定されている。(令和6年6月末時点)

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

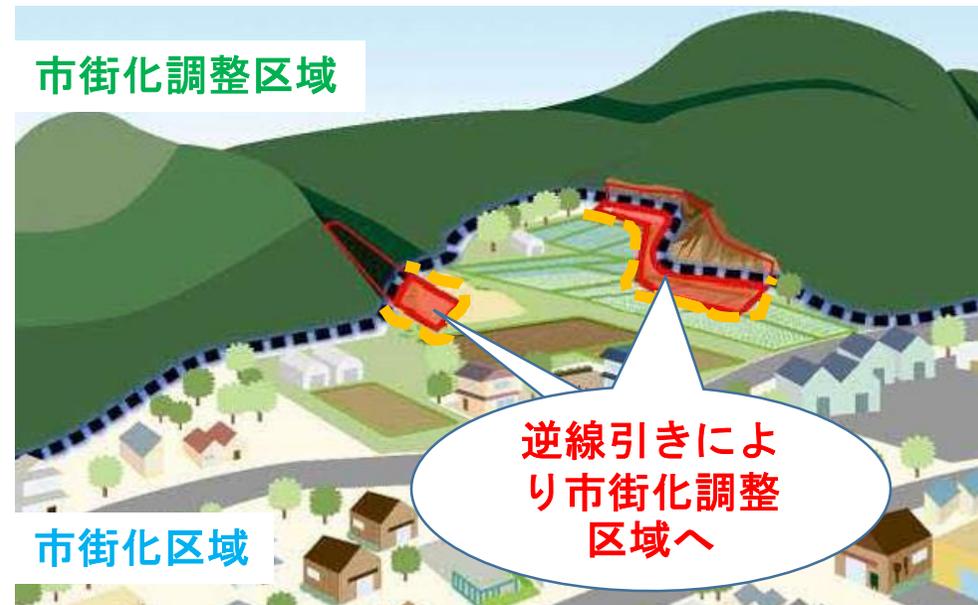
対象市町

- ・市街化区域を有する13市町
- ・三原市は、市街化区域、市街化調整区域の定めがある、備後圏都市計画区域が対象。
- ・本郷都市計画区域は、対象外。

先行取組(R3~R6)

33箇所の逆線引きを実施

(市街化区域にかかる土砂レッド区域のうち、全てが低未利用地となっている箇所)



「市街化調整区域」…市街化を抑制すべき区域

「市街化区域」…優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域



2 逆線引きで目指す姿

取組期間

事業開始時
(令和3年度)

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

概ね20年後

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

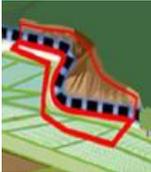
50年後

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

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



3 逆線引きの取組スケジュール

箇所	～概ね15年後		～概ね20年後
<p>低未利用地</p> 	<p>先行取組 【縁辺部】 田・畑・平面駐車場等</p>	<p>第2期取組 【縁辺部】 田・畑・平面駐車場等</p>	<p>第3期取組 【内部】 田・畑・平面駐車場等</p> <p>第4期取組 【縁辺部】 道路・公園等</p> <p>第4期取組 【内部】 道路・公園等</p>
<p>建築物部分</p> 	<p>移転等により低未利用地となった場合は、逆線引きを実施</p>		<p>建築物部分取組</p>

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

都市的土地利用・・・住宅、商業、工業用地等

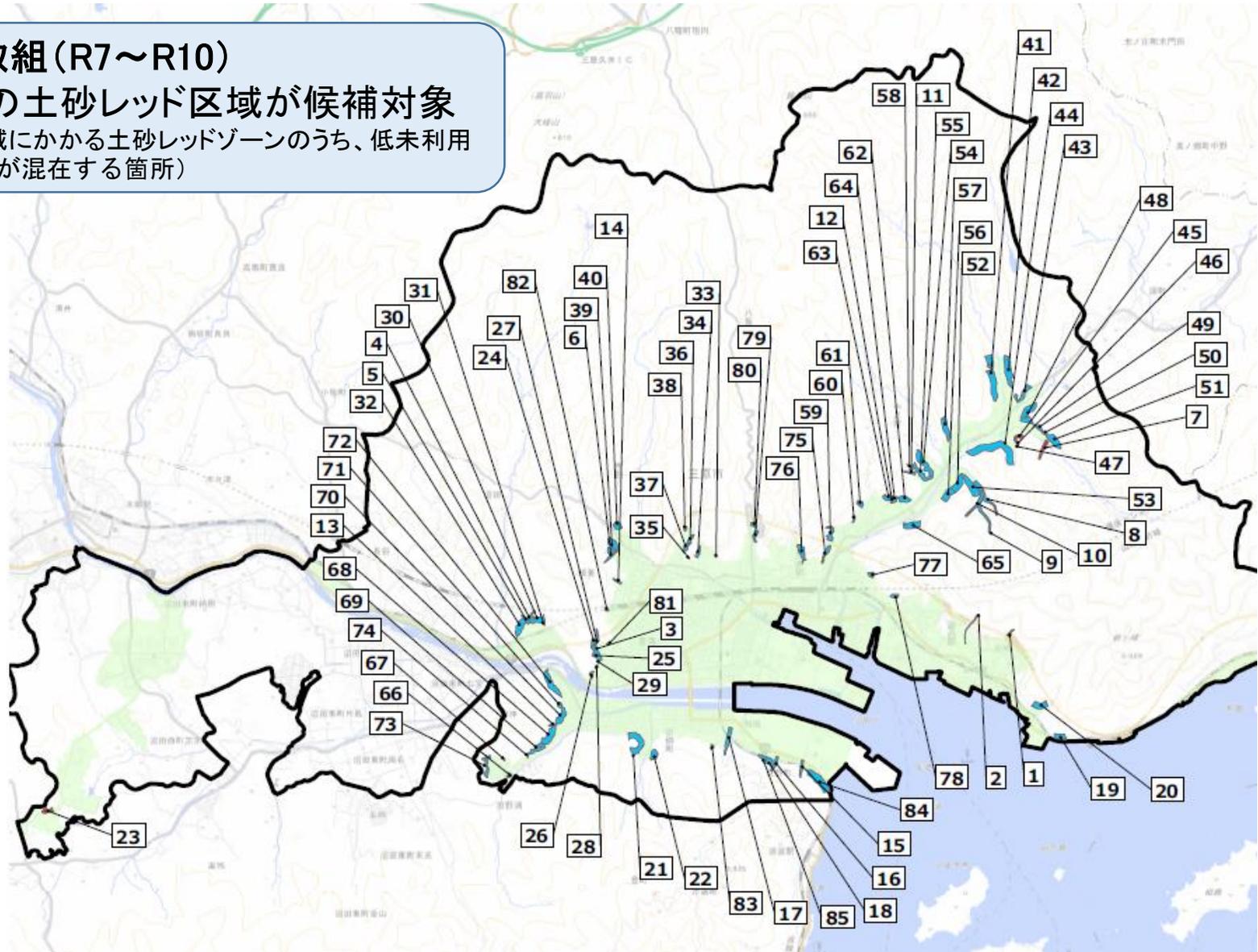


4 第2期取組対象箇所

第2期取組 (R7~R10)

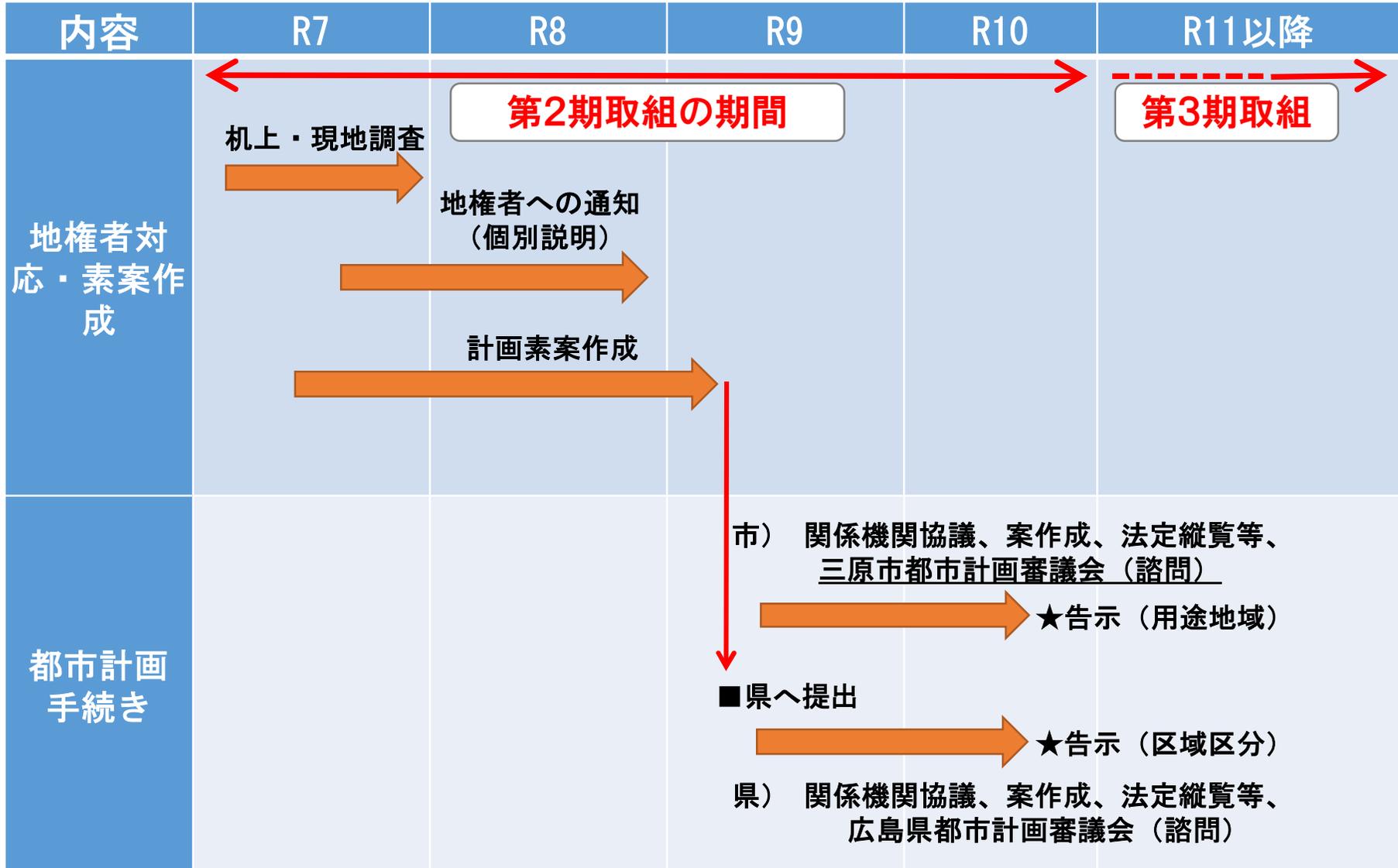
85箇所の土砂レッド区域が候補対象

(市街化区域にかかる土砂レッドゾーンのうち、低未利用
地と建築物が混在する箇所)





5 第2期取組のスケジュール



報告1の説明は、以上です。

【次第3】

報告2

都市再開発の方針の作成着手について



1 都市再開発の方針について

都市再開発の方針とは

都市再開発の長期的かつ総合的なマスタープランであり、都市再開発に関する個々の事業について都市全体から見た効果を十分に発揮させること、民間建築活動を適正に誘導すること等をねらいとしたもの

対象の市町

市街化区域を有する市町で、都市計画マスタープラン等の既存計画において、高次都市機能の集積を目指す拠点の位置づけがある市町

「高次都市機能」…大規模な商業施設、総合病院、行政機関など日常生活圏を越えた広域の利用者を対象とした都市機能

1 都市再開発の方針について

記載事項

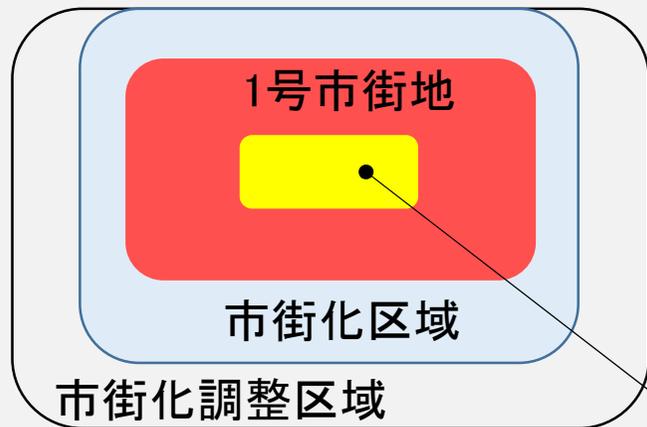
【都市再開発の方針で定めるもの】

- ①再開発の目標
- ②土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新に関する方針

【都市再開発の方針に定める地区】

市街化区域内の「計画的な再開発が必要な市街地」について、1号市街地及び再開発促進地区をそれぞれ位置づけ

都市計画区域



「1号市街地」...計画的な再開発が必要な市街地
(都市再開発の方針で必ず定める区域)

「再開発促進地区」...特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区(概ね5年以内に市街地再開発事業が予定されている)

再開発促進地区

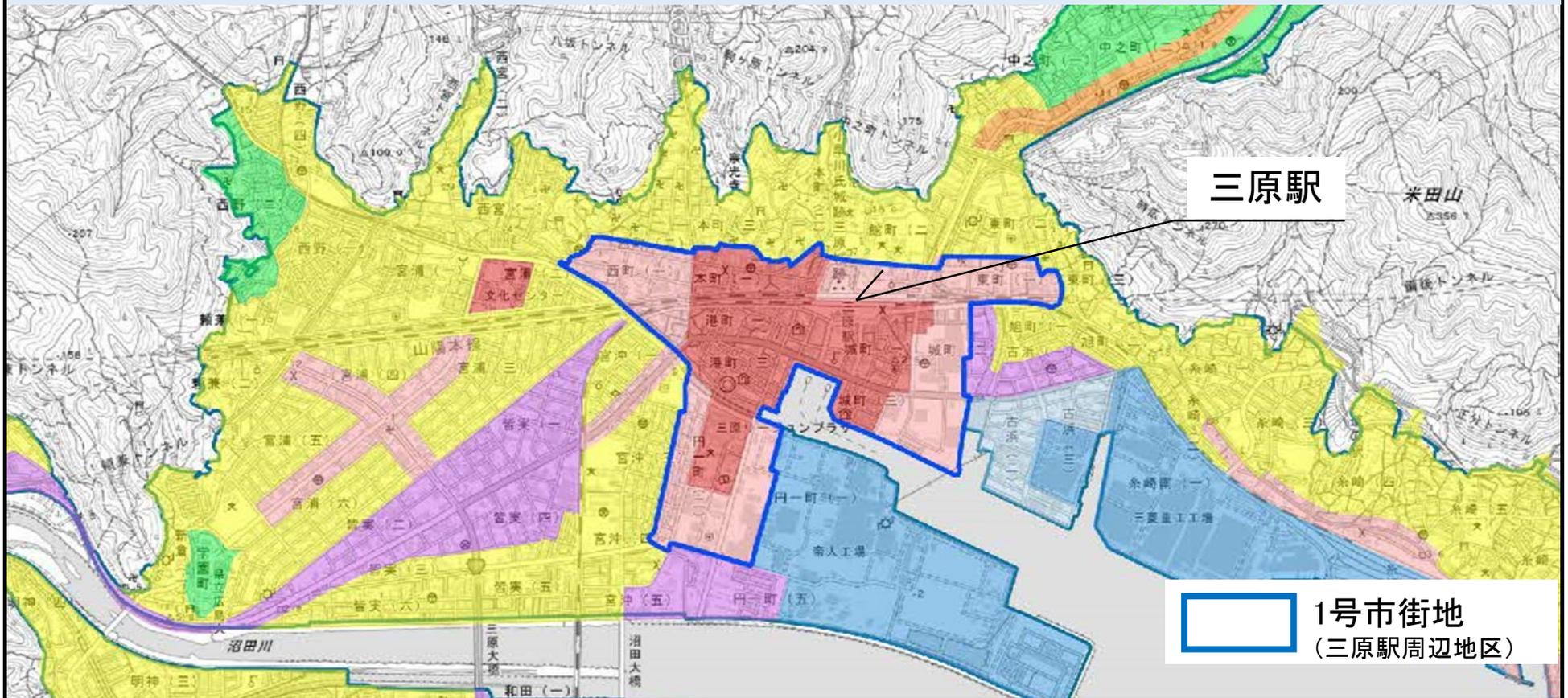


2 都市再開発の方針【三原市】

三原市の位置づけ

三原地域の都市機能誘導区域は、高次都市機能の集積を図ることとしていることから、1号市街地に位置づける。

現時点で市街地再開発事業の予定はないため、再開発促進地区は位置づけない。





2 都市再開発の方針【三原市】

目標、方針

再開発の目標

都市機能の集積と都市型居住を促進し、複合的土地利用を誘導することによる利便性の高い市街地の形成

土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針

三原駅、三原内港などの交通拠点を活かし、医療・福祉・子育て支援・商業などのサービス施設、高次都市機能の集積及び高密度な土地利用の誘導を図る

都市計画道路の整備(3・4・506 本町古浜線)

三原城跡や神社仏閣などの歴史的景観と調和したまちなみの形成を図る。



3 都市再開発の方針の策定スケジュール

今後のスケジュール

令和7年度			令和8年度											
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3
● 三原市都市計画審議会 報告	● 広島県都市計画審議会 報告			● 公聴会（予定）				● 都市計画の案の縦覧		● 広島県都市計画審議会 諮問・答申	● 都市計画決定・告示			
					案の作成 →									
			パブリックコメント ↔											

報告2の説明は、以上です。
