

# 三原市の都市計画



令和7(2025)年4月  
三原市

**I 三原市の現況等**

■三原市の位置	1
■自然条件	1
■人口	2
■年齢別人口	2
■産業別就業者数	3
■工業	3
■商業	4
■農業	5
■長期総合計画基本構想	6

**II 都市計画制度の概要**

■都市計画の基本理念と定義	7
■都市計画の手続き	7
■都市計画マスタープラン等	8
■土地利用	9
■都市施設	10
■市街地開発事業	13
■地区計画等	14

**III 三原市の都市計画**

■三原市で定められている都市計画	15
■都市計画区域	15
■市街化区域及び市街化調整区域	16
■用途地域	17
■高度利用地区	20
■臨港地区	20
■道路	21
■公園緑地	22
■下水道	25
■ごみ焼却場	26
■汚物処理場	27
■防砂の施設	27
■土地区画整理事業	28
■市街地再開発事業	28
■地区計画	29

# I 三原市の現況等

## ■ 三原市の位置

本市は、中国地方の中心部、広島県の中央東部に位置しており、面積は471.51 km<sup>2</sup>です。竹原市、東広島市、世羅町、尾道市に接しており、新幹線の停車駅であるJR三原駅からJR広島駅までは約30分で連絡されています。



図 位置図

## ■ 自然条件

気候は、温暖・多照少雨といった瀬戸内海式気候に属し、年平均気温は南部で15～16度、北部で12～13度、年間降水量は南部で約1,200mm、北部で約1,300mmとなっています。

地形は、大峰山系により区分される南部と北部とでは様相が異なっており、南部には沼田川流域の平野に加えて、瀬戸内海と山地に囲まれた帯状の平野が広がり、北部には、世羅台地の一部をなす丘陵状の平地が広がっています。



写真 沼田川河口付近の市街地



写真 北部の田園風景

# I 三原市の現況等

## ■ 人口

本市の人口は、昭和60(1985)年をピークに継続的に減少しており、今後も減少傾向が続くと考えられます。また、広島県内における人口割合についても、昭和55(1980)年より継続的に減少しています。

本市の65歳以上人口は、昭和55(1980)年から継続的に増加しており、高齢化率(65歳以上人口の割合)は35.7%で広島県平均の29.6%を大きく上回っています。

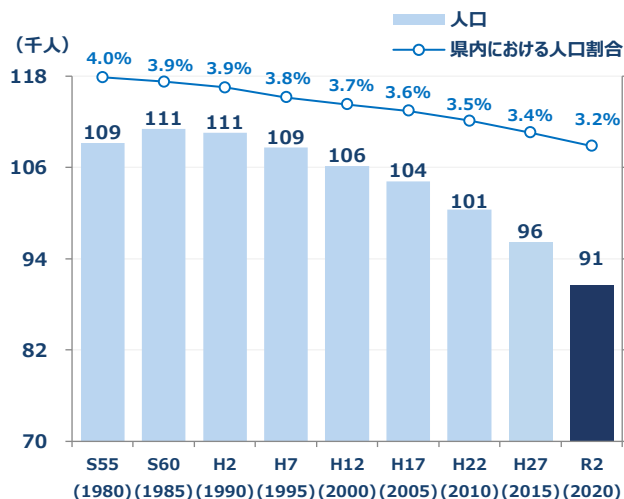


図 総人口と県内における人口割合

資料：国勢調査

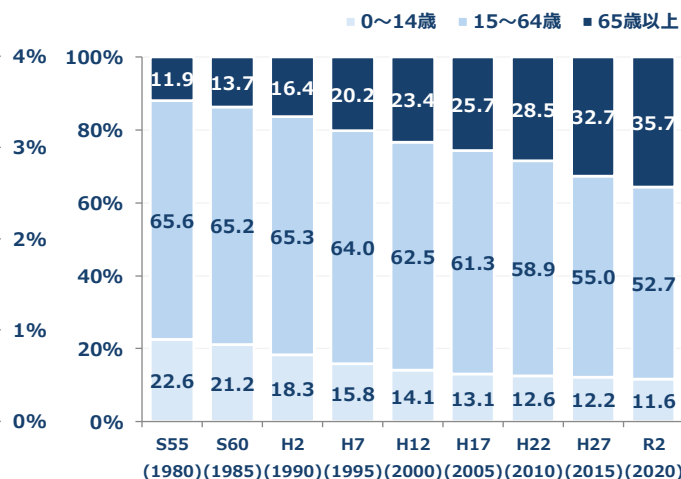


図 年齢3区分別人口割合※1

資料：国勢調査

※1：年齢3区分別人口割合は年齢不詳人口を除き算出

## ■ 一般世帯数

本市の一般世帯数は、昭和55(1980)年以降増加傾向にあるものの、世帯人員数は減少しており、平成7(1995)年以降、3人を下回っています。核家族化や単身世帯の増加によるものと推測されます。なお、世帯人員数は、広島県平均を継続的に上回っています。

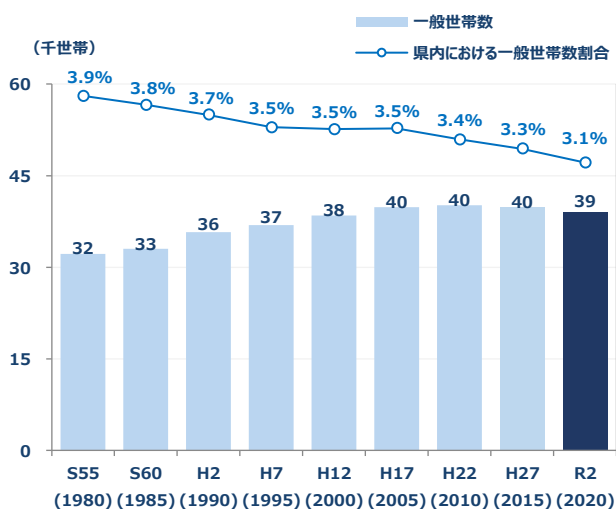


図 一般世帯数と県内における一般世帯数割合

資料：国勢調査

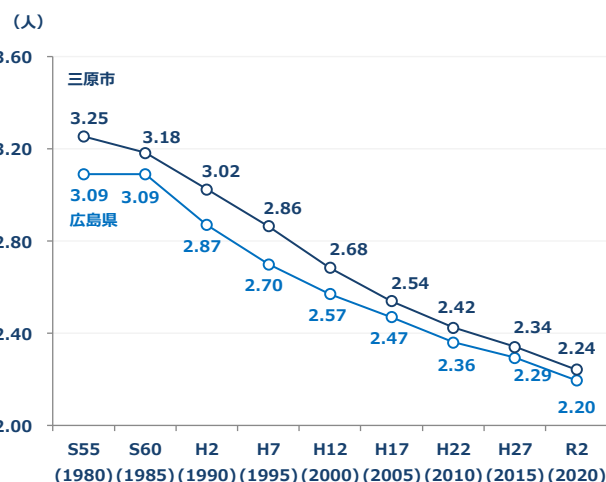


図 一般世帯人員数(広島県平均との比較)

資料：国勢調査



# I 三原市の現況等

## ■ 産業別就業者数

本市の就業者数は減少傾向にあり、令和2(2020)年では、41、111人となっています。  
構成比率をみると、第1次産業が5.4%、第2次産業が30.7%、第3次産業が63.9%であり、第1次産業、第2次産業が減少する一方、第3次産業が増加傾向にあります。

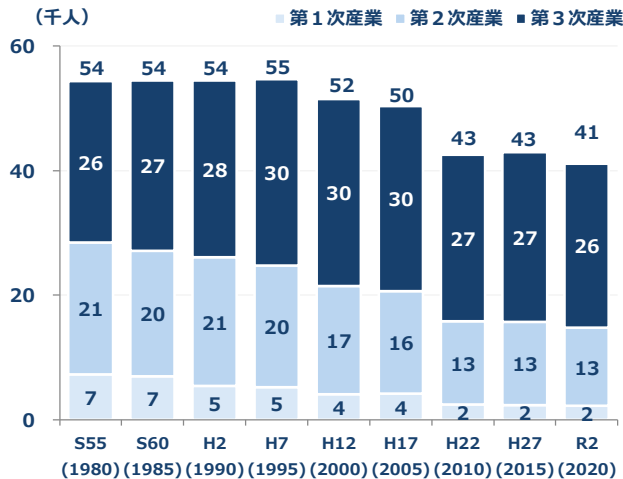


図 産業別就業者数の状況

資料：国勢調査

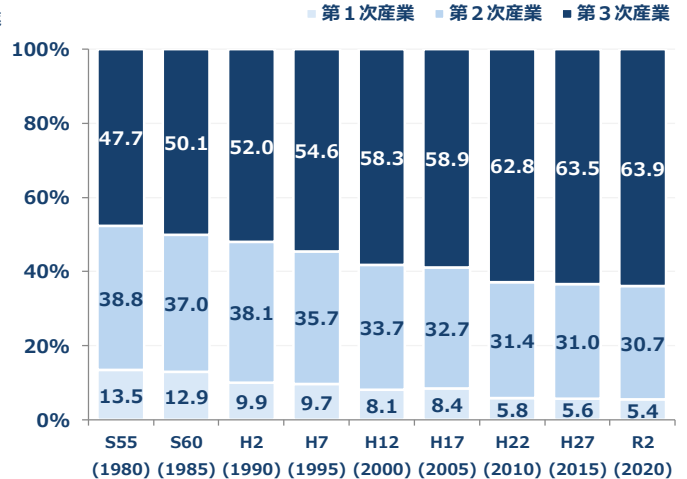


図 産業別就業者数の状況 (割合)

資料：国勢調査

## ■ 工業

本市の工業の状況をみると、事業所数、従業者数は、緩やかに減少しており、製造品出荷額等は、増加傾向にありましたが、平成22(2010)年以降、減少傾向に転じています。令和3年(2021)年の事業所数は188事業所、従業者数は7,847人、製造品出荷額等は約3,040億円となっています。

県内シェアをみると、従業者数、製造品出荷額等は減少傾向にあり、事業所数は微増傾向にあります。令和3年(2021)年の事業所数県内シェアは約3.9%、従業者数県内シェアは約3.8%、製造品出荷額等県内シェアは約3.4%となっています。

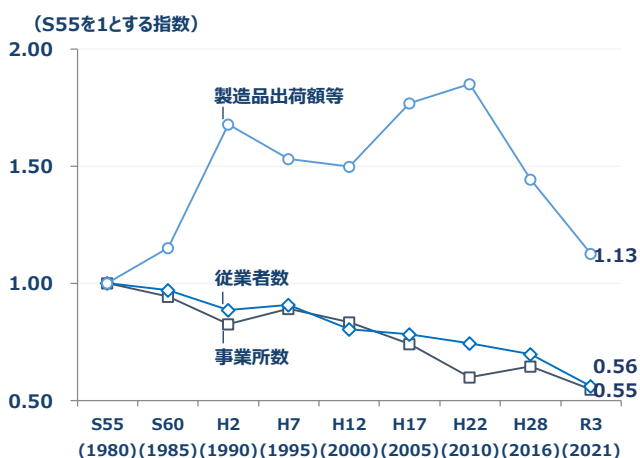


図 工業の状況

資料：工業統計調査、経済センサス (H28・R3)

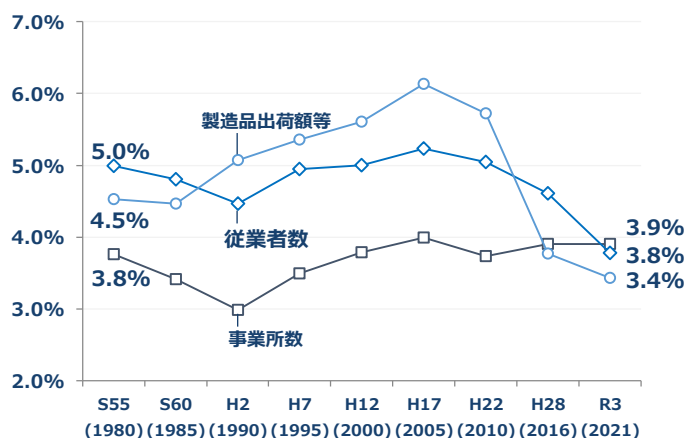


図 工業の県内シェアの状況

資料：工業統計調査、経済センサス (H28・R3)

# I 三原市の現況等

## ■ 商業

平成15年度広島県商圏調査報告書によると、本市は旧三原市を中心として竹原市、旧世羅町、旧本郷町、旧久井町、旧大和町、旧拆戸田町からなる独立型商圏を形成しています。

事業所数、年間商品販売額はいずれも県内シェアとともに減少傾向にあり、従業者数は近年増加傾向にあるものの、県内シェアは減少傾向が続いています。令和3（2021）年現在、事業所数674事業所、従業者数4,825人、年間商品販売額82,541百万円となっています。

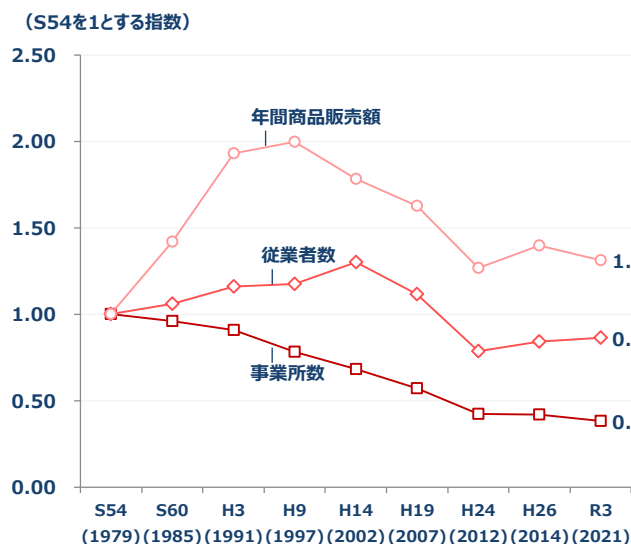


図 商業の状況（指数）

資料：商業統計調査、経済センサス（R3）

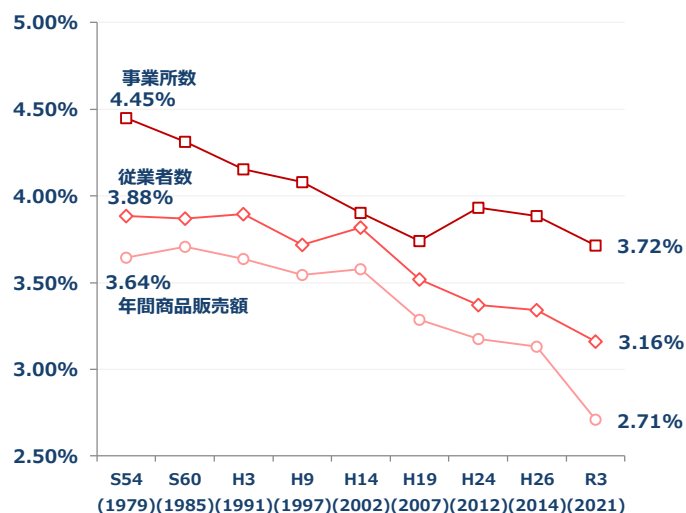


図 商業の県内シェアの状況

資料：商業統計調査、経済センサス（R3）



写真 三原西部工業団地



写真 商店街

# I 三原市の現況等

## ■ 農業

農家戸数は減少傾向であり、令和2(2020)年現在、3,238戸となっていますが、戸当たり経営耕地面積は令和2(2020)年を除いて近年増加傾向にあり、令和2(2020)年現在、約0.83haとなっています。

経営耕地面積を耕地種類別にみると、田・畑・樹園地のいずれも減少傾向にあり、令和2(2020)年では、田は2,435ha、畑は148ha、樹園地は105haとなっています。

久井町、大和町、八幡町や沼田東町、沼田西町は、基盤整備された優良な農地が広がっています。

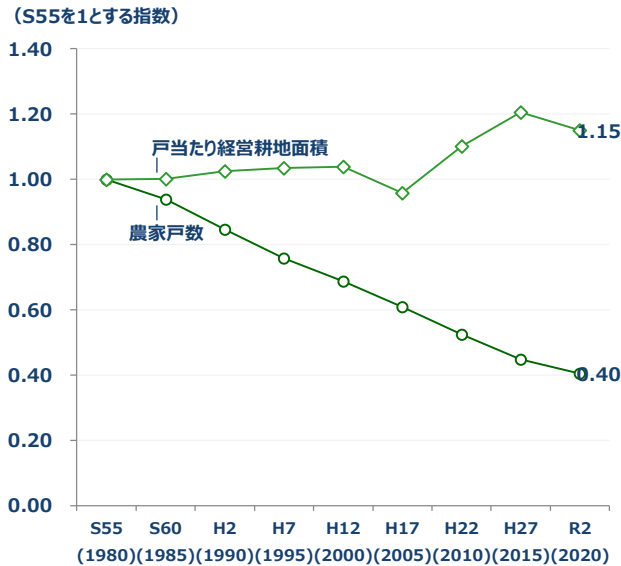


図 農家戸数と戸当たり経営耕地面積の状況（指数）  
資料：農林業センサス

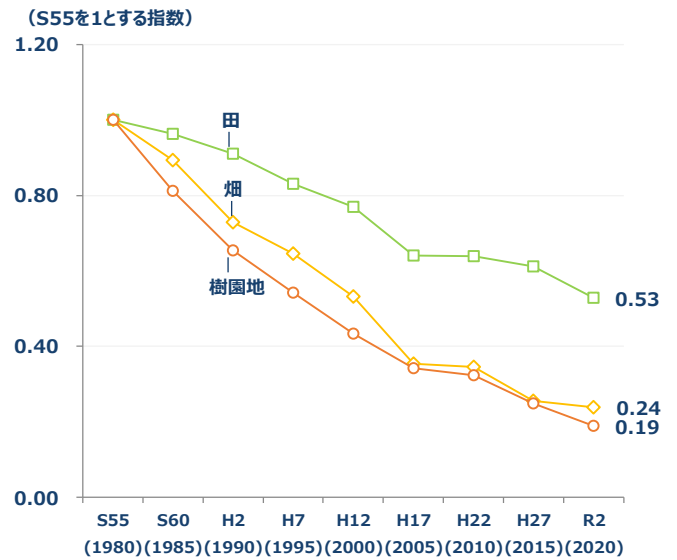


図 種類の経営耕地面積の状況（指数）  
資料：農林業センサス

# I 三原市の現況等

## ■ 三原市長期総合計画基本構想（令和7年3月）

### 2 施策の体系

〈基本目標〉		〈政策〉	〈施策〉
<b>1</b> ともに支え合い、 ともに認め合えるまち	1-1	人権、男女共同参画	1-1-1 人権教育・啓発の推進 1-1-2 男女共同参画社会の形成
	1-2	市民活動	1-2-1 地域づくり活動の活性化 1-2-2 市民協働のまちづくりの推進
	1-3	国際化・多文化共生	1-3-1 国際化・多文化共生の推進
<b>2</b> 三原で生まれ、育ち、学んで 良かったと思えるまち	2-1	子ども・子育て	2-1-1 子ども・子育て支援の充実
	2-2	学校・就学前教育	2-2-1 学校教育・就学前教育の充実 2-2-2 教育環境の整備・充実
	2-3	生涯学習、文化、スポーツ	2-3-1 生涯学習の振興 2-3-2 青少年の健全育成 2-3-3 文化・芸術の振興 2-3-4 スポーツの推進
<b>3</b> 社会に調和し、安全・安心・ 快適に暮らせるまち	3-1	健康、医療	3-1-1 健康づくりの推進 3-1-2 医療体制の維持
	3-2	福祉、介護	3-2-1 地域共生社会の推進 3-2-2 長寿社会対策の推進 3-2-3 障害者福祉の充実 3-2-4 社会保障制度の適正な運営
	3-3	防災・減災	3-3-1 災害対応力の強化 3-3-2 災害に強いまちの構築
	3-4	生活の安全安心	3-4-1 消防・救急体制の整備 3-4-2 防犯活動・交通安全対策の推進 3-4-3 消費者・生活者の安心の確保
	3-5	環境	3-5-1 環境保全と脱炭素の推進 3-5-2 循環型社会の形成
	3-6	生活基盤	3-6-1 計画的なまちづくりの推進 3-6-2 快適で安全な道路網の形成 3-6-3 都市基盤の保全・整備 3-6-4 安全・安心な水の安定供給 3-6-5 汚水の適正処理 3-6-6 快適で安全な住まいづくり 3-6-7 持続可能な地域公共交通網の形成
<b>4</b> 多彩な産業が活力を生むまち	4-1	起業	4-1-1 起業の支援
	4-2	商工業、サービス業	4-2-1 商工業・サービス業の振興
	4-3	農林水産業	4-3-1 農林水産業の担い手育成と生産振興 4-3-2 農林水産基盤の保全と長寿命化
<b>5</b> 「三原らしさ」を存分に活かし、 人々が交流するまち	5-1	移住・関係人口	5-1-1 移住の促進、関係人口の創出
	5-2	観光	5-2-1 観光の振興
	5-3	歴史、文化財	5-3-1 歴史・文化財の保存・活用
	5-4	空港、港湾	5-4-1 空港・港湾の活用
	5-5	中心市街地	5-5-1 中心市街地の活性化

各施策を推進するための  
重要な考え方

#### 計画の実現に向けて

6-1	行財政運営	6-1-1 適正・効果的な行政運営の推進 6-1-2 適正な財政運営の推進
6-2	デジタル化	6-2-1 デジタル化の推進
6-3	情報発信	6-3-1 戦略的・効果的な情報発信



## Ⅱ 都市計画制度の概要

### ■ 都市計画の基本理念と定義

都市計画は、農林漁業との健全な調和を図りつつ、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保すべきこと並びにこのためには適正な制限のもとに土地の合理的な利用が図られるべきことを基本理念として定めるものです。

都市計画法における「都市計画」とは、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るための土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業等に関する計画で、同法に規定される内容と手続きに従って定められたものです。

都市計画は原則として都市計画区域内において定められます。

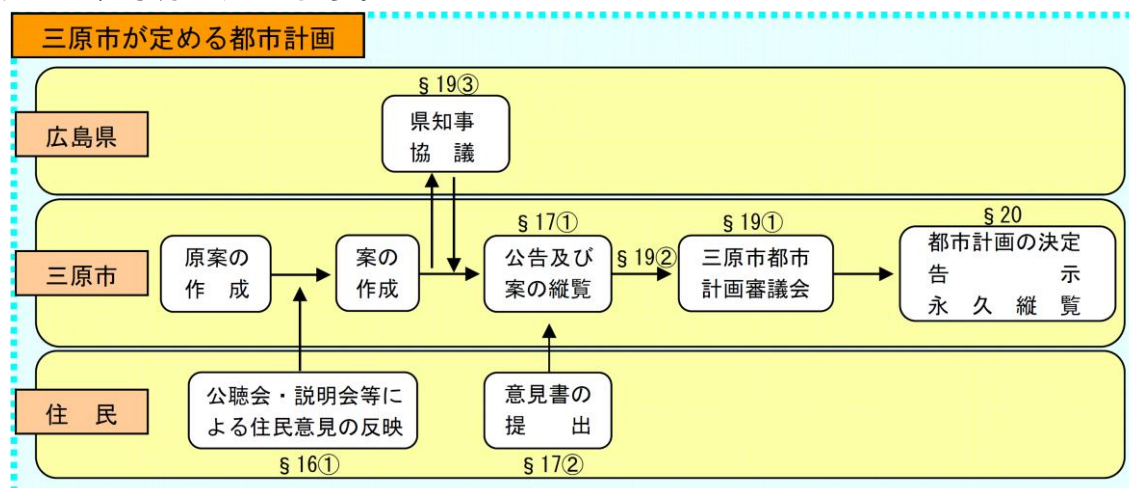
都市計画	都市計画区域マスタープラン	全ての都市計画区域における整備、開発及び保全の方針
	都市再開発方針等	市街地における長期的かつ総合的な都市再開発の方針
	土地利用	市街化区域と市街化調整区域 (市街化を促進する区域)(市街化を抑制する区域) 13種類の用途地域をはじめとする地域地区
	都市施設	都市計画によってつくられる各種の公共施設
	市街地開発事業等	土地区画整理事業 (総合的に都市環境の向上と土地利用の増進を目的とする事業) 市街地再開発事業 (老朽化した都市機能を計画的意図のもとにつくりかえる事業) 新住宅市街地開発事業・・・など (ニュータウンをつくりだす事業)
	地区計画等	比較的小規模な地区を単位として、きめ細かいよりよいまちづくりのために定める計画

※都市計画区域：健康で文化的な都市生活と機能的な都市活動を確保するという、都市計画の理念を達成するために、都市計画法と建築基準法等の法令の適用を受ける土地の範囲。

### ■ 都市計画の手続き

都市計画を定めるには一定の手続きが必要で、都市計画には都道府県が定めるものと、市町村が定めるものがあります。

都道府県は市町村の区域を越える広域的・根幹的な都市計画を定め、その他の都市計画は市町村が定めます。



## Ⅱ 都市計画制度の概要

### ■ 都市計画マスタープラン等

計画的なまちづくりを進めていくためには、都市全体や身近にあるまちを将来どのようにしていきたいかを具体的に考えていくことが重要です。

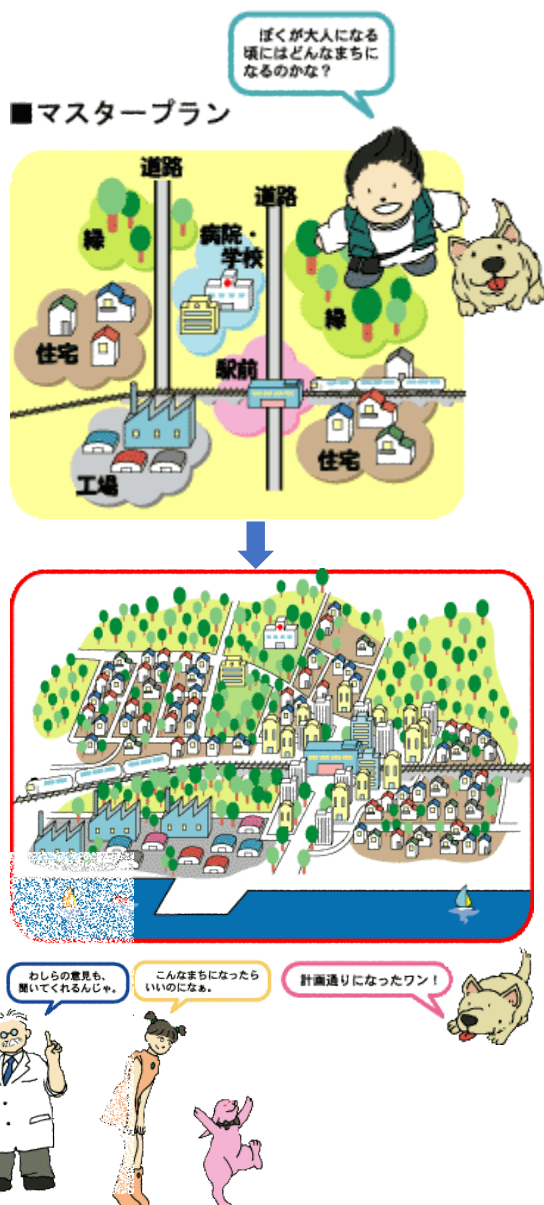
都市計画法では、都道府県と市町村がそれぞれの役割分担に応じたマスタープランを策定することとされています。

#### 1. 都市計画区域マスタープラン

都道府県が策定するマスタープランです。人口や人・物の動き、土地の利用の仕方、公共施設の整備などについて将来の見通しや目標を明らかにし、まちをどのようにしていきたいかを定めます。具体的には、以下のような内容を定めます。

- ① 都市計画の目標
- ② 区域区分の決定の有無及び当該区分を決めるときはその方針 など

広島県では都市計画区域を越えて強い結びつきのある一体的な地域（圏域）を単位とした都市計画区域マスタープランを令和3年に策定しています。



#### 2. 市町村マスタープラン

住民に最も近い立場にある市町村が、その創意工夫のもとに住民の意見を反映し、まちづくりの具体性ある将来ビジョンを確立し、地区別のあるべき「まち」の姿を定めるものです。

三原市では平成22年にマスタープランを策定し、平成31年に改定を行っています。

#### 3. 立地適正化計画（都市再生特別措置法）

立地適正化計画は、都市計画区域マスタープランに即するとともに、市町マスタープランとの調和を図りつつ、都市全体を見渡しなが将来の都市像を描き、都市拠点への居住機能や医療・福祉・商業・公共交通等のさまざまな都市機能を誘導することにより、コンパクト+ネットワーク型の都市の実現に向け、市町が策定する計画です。

また、都市再生特別措置法（令和2年9月施行）の改正により、居住誘導区域に残存する災害リスクに対して防災指針を定め、必要な防災・減災対策に取り組むことが義務付けられました。

三原市では平成29年に立地適正化計画を策定しています。

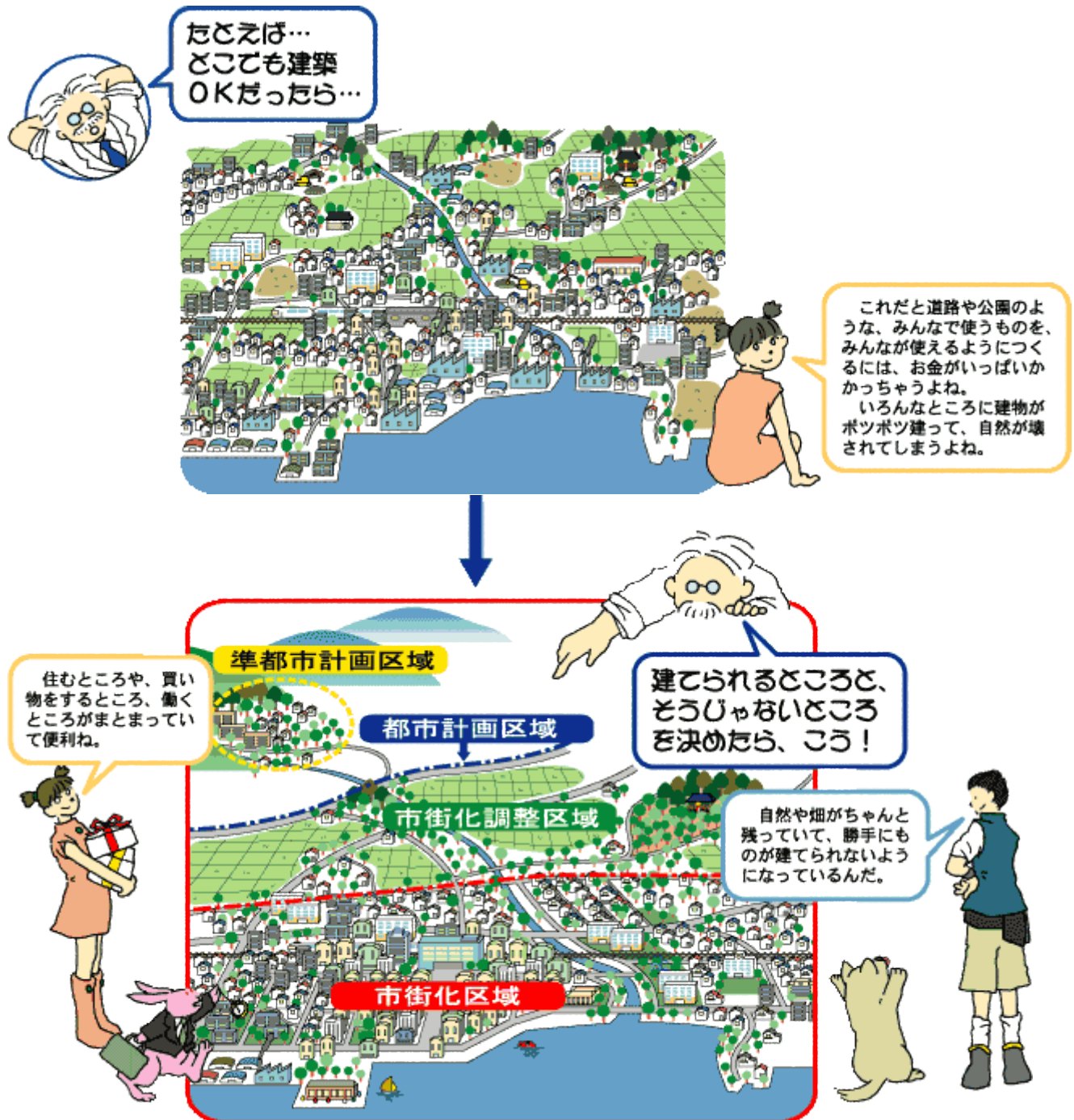
## Ⅱ 都市計画制度の概要

### ■ 土地利用

#### 1. 区域区分（市街化区域及び市街化調整区域）

人口や産業が都市に多く集中するようになると、都市周辺部における虫食い状の開発等が進み、道路や公園が整備されていない無秩序な市街地が形成される恐れがあります。

無秩序な市街化を防止して計画的な市街化を図るため、都市計画区域を計画的な市街化を図る区域と、市街化を抑制する区域に区分することを区域区分といいます。



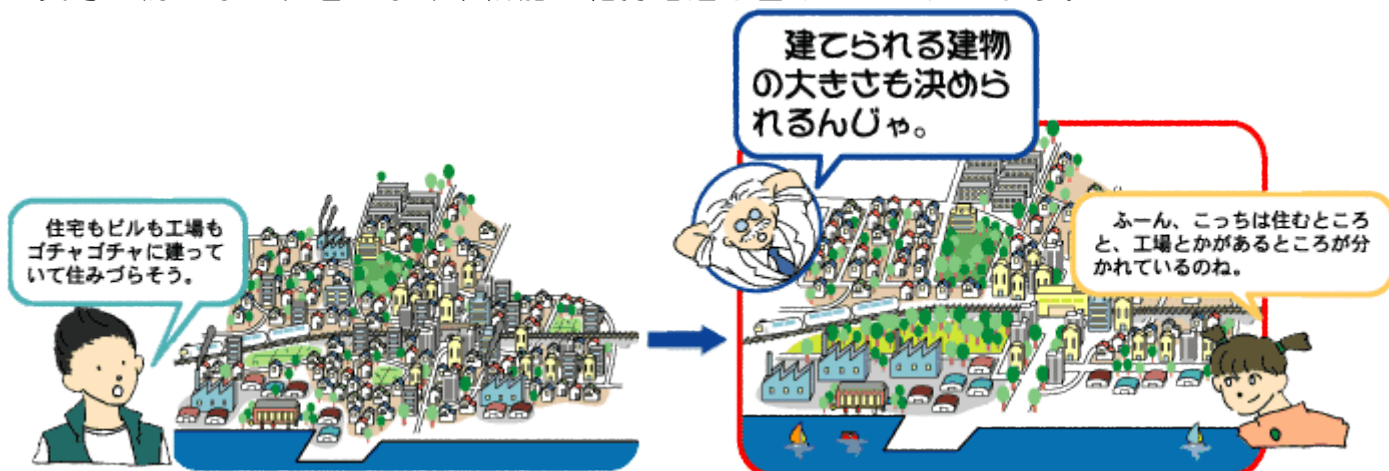


## Ⅱ 都市計画制度の概要

### 2. 地域地区

用途地域を中心に様々な地域地区を組み合わせて定め、建築物等の用途・容積・形態等の規制・誘導を行うものです。

自然的条件や土地利用の動向を考えて、住居、商業、工業その他の用途を適正に配分することにより、住環境の保護、業務の利便増進、美観風致の維持、公害・火災等の防止など、適正な都市機能の維持増進を図るように定めます。



### ■ 都市施設

健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保するために必要な、道路、公園、下水道などの都市施設は、あらかじめ都市計画によって決定することができます。

都市施設は、土地利用、交通等の現状及び将来の見通しを考慮して、適切な規模及び配置で定めま

す。  
また、都市計画で決定された都市施設の区域には、事業の円滑化のために一定の建築制限が課されます。





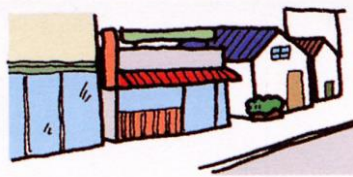
## Ⅱ 都市計画制度の概要

### 第一種低層住居専用地域



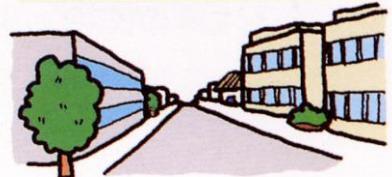
低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。

### 第二種低層住居専用地域



主に低層住宅のための地域です。小中学校などのほか、150㎡までの一定のお店などが建てられます。

### 第一種中高層住居専用地域



中高層住宅のための地域です。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。

### 第二種中高層住居専用地域



主に中高層住宅のための地域です。病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定のお店や事務所など必要な利便施設が建てられます。

### 第一種住居地域



住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。

### 第二種住居地域



主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。

### 準住居地域



道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。

### 田園住居地域



農業と調和した低層住宅の環境を守るための地域です。住宅に加え、農産物の直売所などが建てられます。

### 近隣商業地域



まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。住宅や店舗のほかに小規模の工場も建てられます。

### 商業地域



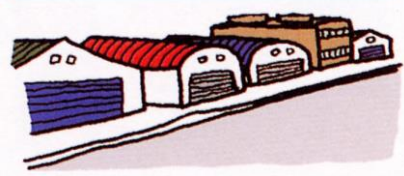
銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。

### 準工業地域



主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。

### 工業地域



どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

### 工業専用地域



工場のための地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

(出典：「国土交通省ホームページ（都市計画制度の概要）」)

図 用途地域のイメージ図



## Ⅱ 都市計画制度の概要

### ◆用途地域による建築物の用途制限の概要

各用途地域における住居の環境の保護や、商業・工業などの業務の利便の増進を図るために、建築することができる建築物の用途については、次のとおり制限が行われます。

なお、本表は、建築基準法別表第二の概要であり、すべての制限について記載したものではありません。

用途地域内の建築物の用途制限		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考	
○ 建てられる用途 × 建てられない用途 ①、②、③、④、▲、■：面積、階数等の制限あり																
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×		
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	非住宅部分の用途制限あり。	
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの	×	①	②	③	○	○	○	①	○	○	○	○	④	① 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店、建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下	
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	②	③	○	○	○	■	○	○	○	○	④	② ①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業者等のサービス業用店舗のみ。2階以下	
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	③	○	○	○	×	○	○	○	○	④	③ 2階以下	
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	④	④ 物品販売店舗及び飲食店を除く。	
	店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの	×	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	④	■ 農産物直売所、農家レストラン等のみ 2階以下	
事務所等	事務所等の床面積が150㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○		▲2階以下	
	事務所等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○			
	事務所等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○			
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○			
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○			
ホテル、旅館		×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	×	×	▲3,000㎡以下	
娯楽施設・文化施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バレーボール練習場	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	×	▲3,000㎡以下	
	カラオケボックス等	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	▲	▲	▲10,000㎡以下	
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	▲	×	▲10,000㎡以下	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	×	×	×	×	×	×	▲	×	○	○	○	×	×	▲客室200㎡未満	
	キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	▲	×	×	▲個室付浴場等を除く。	
大規模集客施設 注)		×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×		
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×		
	大学、高等専門学校、専修学校等	×	×	○	○	○	○	○	×	○	○	○	×	×		
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×		
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	病院	×	×	○	○	○	○	○	×	○	○	○	×	×		
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×		
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	▲600㎡以下	
	自動車教習所	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下	
工場・倉庫等	単独倉庫（附属倉庫を除く）	×	×	▲	▲	▲	▲	○	×	○	○	○	○	○	▲300㎡以下 2階以下	
	建築物附属自動車庫	①	①	②	②	③	③	○	①	○	○	○	○	○	① 600㎡以下1階以下 ② 3,000㎡以下2階以下 ③ 2階以下	
	①②③については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限	※一団地の敷地内について別に制限あり。														
	倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	×	○	×	○	○	○	○	○		
	自家用倉庫	×	×	×	①	②	○	○	■	○	○	○	○	○	① 2階以下かつ1,500㎡以下 ② 3,000㎡以下 ■ 農産物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限り。	
	畜舎（15㎡を超えるもの）	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下	
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下	×	▲	▲	▲	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	原動機の制限あり。 ▲2階以下	
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	×	×	×	×	①	①	①	■	②	②	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積	
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	×	×	×	×	②	②	○	○	○	① 50㎡以下 ② 150㎡以下	
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	■ 農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限り。	
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○		
	自動車修理工場	×	×	×	×	①	①	②	×	③	③	○	○	○	作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ③ 300㎡以下 原動機の制限あり	
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設	×	×	×	①	②	○	○	×	○	○	○	○	○	① 1,500㎡以下 2階以下 ② 3,000㎡以下
		量が少ない施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	
		量がやや多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	
		量が多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等		都市計画区域内においては都市計画決定が必要														

注) 大規模集客施設とは、劇場、映画館、演芸場、店舗、飲食店、展示場、遊戯場、競馬投票券販売所、場外車券売場等に供する施設で、その用地に供する部分の床面積が10,000㎡を超えるものをいう。

(出典：「広島県の都市計画 2021」)

## Ⅱ 都市計画制度の概要

### ■市街地開発事業

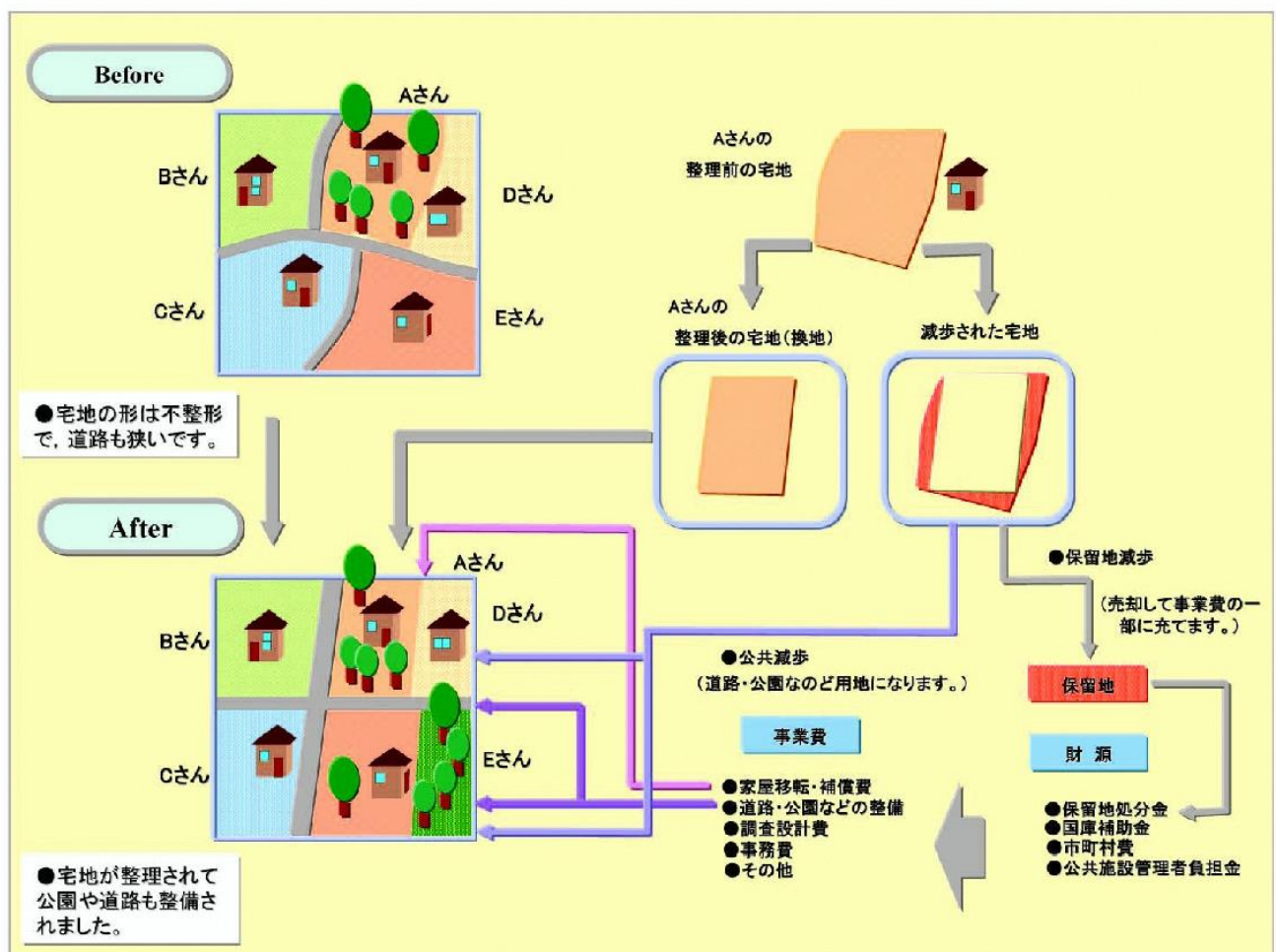
公共施設の整備改善及び宅地の利用増進を図り、健全な市街地を形成することを目的としており、代表的な事業として土地区画整理事業や市街地再開発事業などがあげられます。

#### ○土地区画整理事業

土地区画整理事業は、道路などの都市基盤の整備水準が低い地区について、土地の交換分合を行い、宅地の区画・形状を整え、道路・公園などの公共施設の整備・改善を図り、土地利用を増進する事業です。

公共施設の整備や保留地を減歩によって生み出し、事業に要する経費と、公共施設の管理者負担金、資産価値の増進及び保留地の処分による収入などのバランスを取りながら事業を進めます。

土地区画整理事業は、都市の総合的なまちづくりを行う上で最も有効な整備手法です。



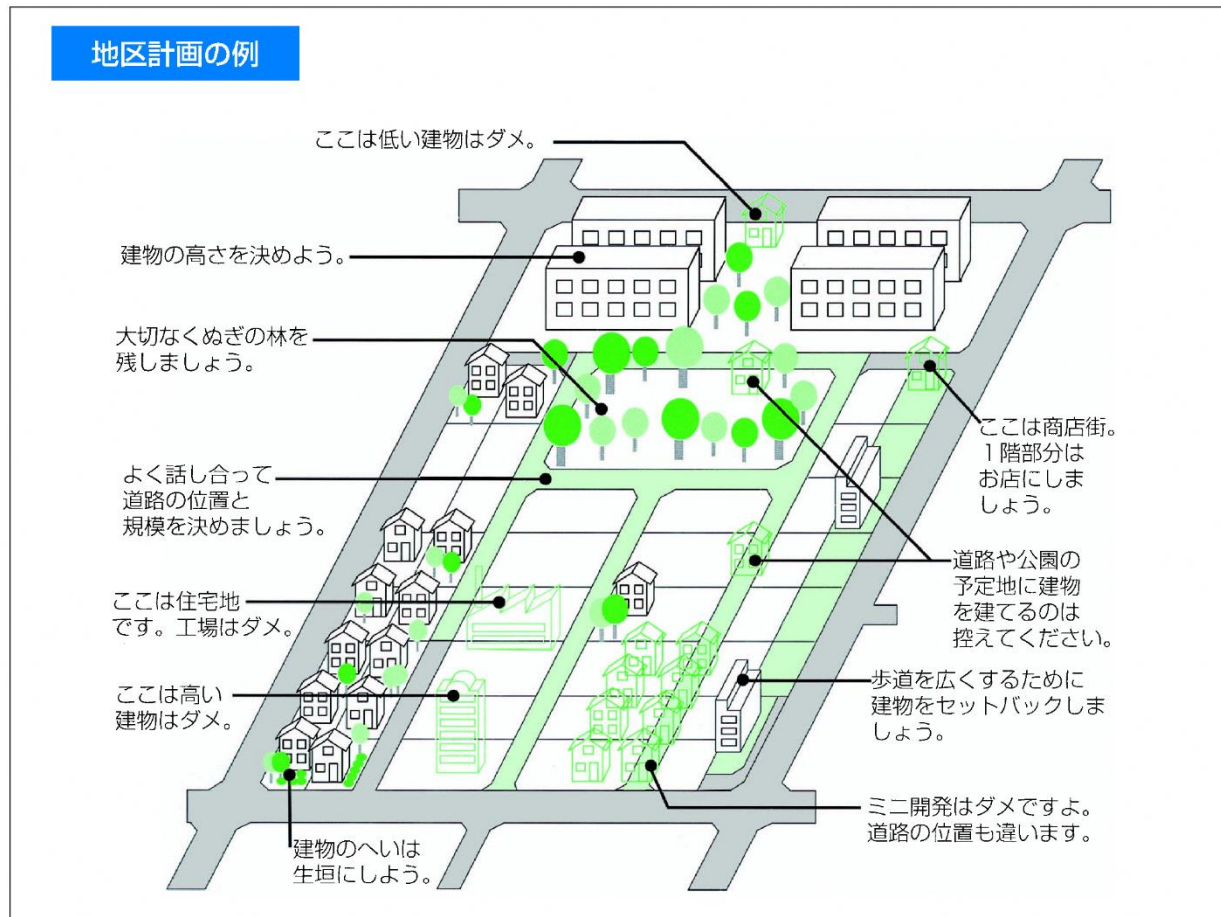
土地区画整理事業のしくみ



## Ⅱ 都市計画制度の概要

### ■ 地区計画等

地区計画は、住民の意向を反映しながら、地区の特性に応じたきめ細かい計画を定め、建築物を規制・誘導し、住みよい特色あるまちづくりを総合的に進めるための制度です。



#### ■ 地区計画で定められるまちづくりのルール

地区施設の配置及び規模	建築物等の制限	緑地や森林の保全
<ul style="list-style-type: none"> <li>◆地区施設とは主として、地区住民の利用する区画道路、小公園、緑地、広場、その他の公共空地をいい、それらの位置や規模を定めます。</li> <li>◆避難路、避難施設、雨水貯留浸透施設を定めることができます。(※)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆建築物等の用途の制限</li> <li>◆容積率の最高限度又は最低限度</li> <li>◆建蔽率の最高限度</li> <li>◆建築物の敷地面積の最低限度</li> <li>◆建築面積の最低限度</li> <li>◆壁面の位置の制限</li> <li>◆建築物等の高さの最高限度又は最低限度</li> <li>◆建築物の形態若しくは意匠の制限</li> <li>◆かき若しくはさくの構造の制限</li> <li>◆建築物の緑化率の最低限度</li> <li>◆居室の床面の高さの最低限度 (※)</li> <li>◆敷地の地盤面の高さの最低限度 (※)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆現存する緑地や樹木を残すことを定めます。</li> <li>◆農地の開発規制</li> </ul>

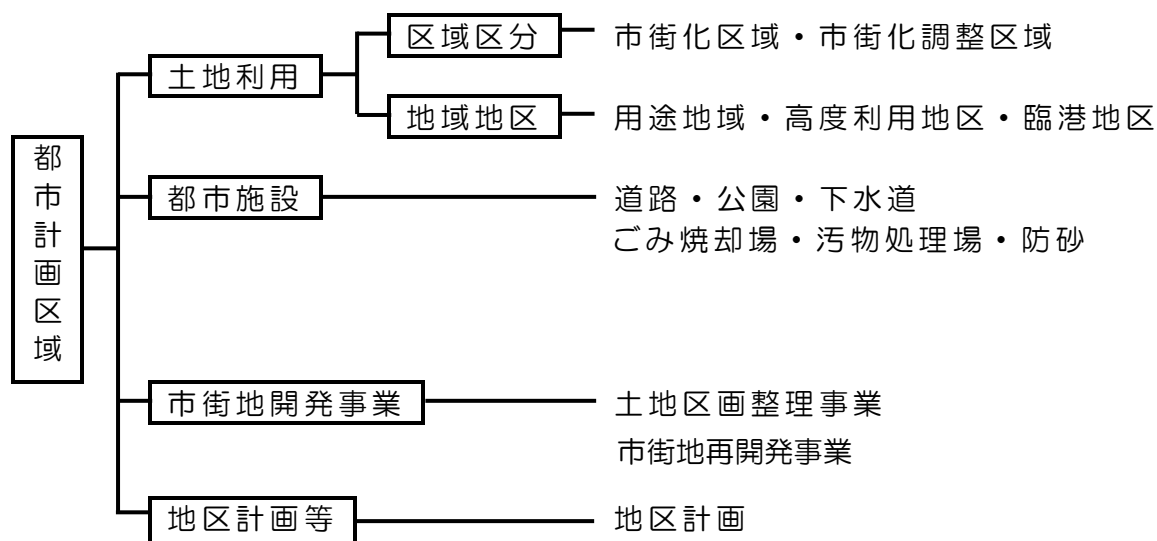
※特定都市河川浸水被害対策法等の一部を改正する法律（令和３年５月１０日公布）



## Ⅲ 三原市の都市計画

### ■ 三原市で定められている都市計画

都市計画法に基づいて定めることができる都市計画は非常に多様ですが、そのうち三原市の区域において定められている都市計画は次のとおりです。



### ■ 都市計画区域

都市計画区域は、自然的及び社会的条件等を勘案し、一体の都市として総合的に整備、開発又は保全する必要がある区域について定めるものとなっています。

本市には、三原地域に区域区分を定める備後圏都市計画区域、本郷地域に区域区分を定めない本郷都市計画区域が指定されており、制度の異なる2つの都市計画区域が並存しています。

都市計画区域の面積は約14,481ha（備後圏約8,828ha、本郷約5,653ha）で市域の約1/3に当り、都市計画区域内人口は66,541人（令和2年国勢調査）です。

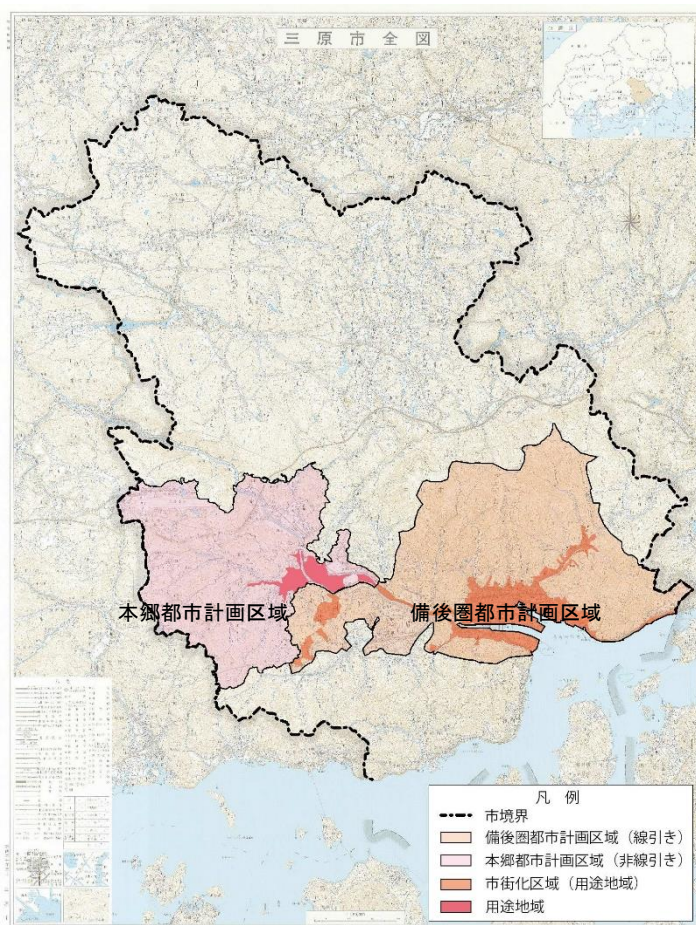


図 都市計画区域図

## Ⅲ 三原市の都市計画

### 【備後圏都市計画区域（三原都市計画）】

市域の一部が備後圏都市計画区域として指定を受けています。備後圏都市計画区域は、三原市のほか尾道市、福山市、府中市で構成されています。

指定変更年月日	指定及び変更の内容	面積
昭和 9(1934). 3.13	広島県三原都市計画区域の指定(内務省告示第125号)	三原町区域
	広島県糸崎都市計画区域の指定(内務省告示第127号)	糸崎町区域
昭和32(1957). 5. 6	広島県三原都市計画区域の変更(建設省告示第743号)	三原市区域
昭和48(1973). 3. 9	広島県三原都市計画区域を備後圏都市計画区域に変更(県報定期第18号公告)	約7,843ha
昭和59(1984). 4.16	三原市に係る都市計画区域の県報公告の訂正 (県報定期第4035号公告)中之町南及び北の一部を除外	約7,843ha
平成 3(1991). 9.30	備後圏都市計画区域の変更(県報号外第122号公告) 沼田西町松江、沼田西町小原、沼田東町納所、沼田東町末広字般若、 田野浦町の一部を追加指定	約8,553ha
平成13(2001).10.11	備後圏都市計画区域の変更(県報定期第5779号公告) 沼田西町惣定の全域、小泉町の一部を追加指定	約8,820ha

※糸崎九丁目松浜地区、貝野地区埋立の一部竣工により、令和7年4月現在の都市計画区域面積は約8,828ha。

### 【本郷都市計画区域】

本郷町北西部に位置する広島空港周辺から、本郷駅周辺を中心とした既成市街地に至るまで、本郷町の大部分が本郷都市計画区域に指定されています。

指定変更年月日	指定及び変更の内容	面積
昭和61(1986).12.15	本郷都市計画区域の指定	約5,653ha

## ■市街化区域及び市街化調整区域

昭和48年の都市計画区域の見直しとほぼ同時に、備後圏都市計画区域には区域区分が定められています。

その後、9回の総合的な見直しを経て現在に至っています。

### 【備後圏都市計画区域（三原都市計画）】

決定変更年月日	決定及び変更の内容	市街化区域面積	市街化調整区域面積
昭和48(1973). 3.27	当初決定 広島県告示第 229号	約1,151.0ha	約6,692.0ha
昭和57(1982).12.16	第1回見直し 広島県告示第1318号	約1,147.1ha	約6,695.9ha
平成 3(1991). 9.30	第2回見直し 広島県告示第1073号	約1,237.5ha	約7,315.5ha
平成 4(1992). 9.10	特定保留解除 広島県告示第 952号	約1,255.0ha	約7,298.0ha
平成13(2001).10.11	第3回見直し 広島県告示第 898号	約1,347.6ha	約7,472.0ha
平成17(2006). 1.31	第4回見直し 広島県告示第 128号	約1,347.6ha	約7,472.0ha
平成22(2010). 3.25	特定保留解除 広島県告示第 242号	約1,353.7ha	約7,474.3ha <sup>(注1)</sup>
平成24(2012). 4. 5	第5回見直し 広島県告示第 378号	約1,353.8ha	約7,474.2ha
令和 4(2022).12.26	第6回見直し 広島県告示第 954号	約1,347.3ha	約7,480.7ha
令和 7(2025). 3.31	随時見直し <sup>(注2)</sup> 広島県告示第365号	約1,345.1ha	約7,482.9ha

(注1) 調整区域面積の増分は、貝野地区埋立の一部竣工による調整区域面積増を整理したことによる。  
(注2) 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）する取組による。

### Ⅲ 三原市の都市計画

#### 【本郷都市計画区域】

本郷都市計画区域は区域区分を定めていない、いわゆる「非線引都市計画区域」です。

#### ■ 用途地域

#### 【備後圏都市計画区域（三原都市計画）】

決定変更年月日	決定及び変更の内容
昭和26(1951). 6. 1	当初決定 建設省告示第4244号(昭和26年6月21日施行) ○住居地域 944.0ha、商業地域 94.0ha、準工業地域 71.0ha、工業地域 151.0ha、未指定 11、369ha
昭和41(1966).12.28	建設省告示第4244号(昭和42年1月17日施行) ○住居地域 904.0ha、商業地域 68.0ha、準工業地域 69.0ha、工業地域 233.0ha
昭和48(1973).12.25	建設省告示第1002号（備後圏として当初決定） ○第一種住居専用地域 58.3ha、第二種住居専用地域 93.1ha、住居地域 507.9ha、近隣商業地域 60.7ha、商業地域 45.9ha、準工業地域 152.0ha、工業地域 28.1ha、工業専用地域 205.0 ha
昭和57(1982).12.16	広島県告示第1319号 第1回見直し ○第一種住居専用地域 58.3ha、第二種住居専用地域 93.1ha、住居地域 507.9ha、近隣商業地域 60.7ha、商業地域 45.9ha、準工業地域 152.0ha、工業地域 28.1ha、工業専用地域 205.1ha
平成 3(1991). 9.30	広島県告示第1074号 第2回見直し ○第一種住居専用地域 58.2ha、第二種住居専用地域 91.7ha、住居地域 492.3ha、近隣商業地域 75.5ha、商業地域 46.9ha、準工業地域 149.8ha、工業地域 116.5ha、工業専用地域 206.6ha
平成 4(1992). 9.10	広島県告示第953号 特定保留解除 ○第一種住居専用地域 75.7ha、第二種住居専用地域 91.7ha、住居地域 492.3ha、近隣商業地域 75.5ha、商業地域 46.9ha、準工業地域 149.8ha、工業地域 116.5ha、工業専用地域 206.6ha
平成 8(1996). 3.25	広島県告示第330号 法改正に伴う変更 ○第一種低層住居専用地域 58.2ha、第一種中高層住居専用地域 91.7ha、第一種住居地域 497.3ha、近隣商業地域 81.3ha、商業地域 46.9ha、準工業地域 156.5ha、工業地域 116.5ha、工業専用地域 206.6ha
平成13(2001).10.11	三原市告示第 82号 第3回見直し ○第一種低層住居専用地域 66.7ha、第二種低層住居専用地域 0.3ha、第一種中高層住居専用地域 110.4ha、第一種住居地域 506.0ha、近隣商業地域 81.3ha、商業地域 46.9ha、準工業地域 155.3ha、

### Ⅲ 三原市の都市計画

(用途地域つづき)

決定変更年月日	決定及び変更の内容
平成16(2004).3.10	三原市告示第 13号 第4回見直し ○第一種低層住居専用地域 59.0ha、第二種低層住居専用地域 0.3ha、 第一種中高層住居専用地域 94.2ha、 第一種住居地域 503.9ha、準住居地域 26.0ha、 近隣商業地域 86.5ha、商業地域 46.8ha、準工業地域 150.2ha、 工業地域 174.1ha、工業専用地域 206.6ha
平成16(2004).12.17	三原市告示第 94号 第5回見直し ○第一種低層住居専用地域 59.0ha、第二種低層住居専用地域 0.3ha、 第一種中高層住居専用地域 94.2ha、 第一種住居地域 503.9ha、準住居地域 26.0ha、 近隣商業地域 86.5ha、商業地域 46.8ha、準工業地域 150.2ha、 工業地域 174.1ha、工業専用地域 206.6ha
平成22(2010).3.25	三原市告示第 20号 特定保留解除 ○第一種低層住居専用地域 59.0ha、第二種低層住居専用地域 0.3ha、 第一種中高層住居専用地域 94.2ha、 第一種住居地域 500.1ha、準住居地域 26.0ha、 近隣商業地域 86.5ha、商業地域 50.8ha、準工業地域 150.2ha、 工業地域 180.0ha、工業専用地域 206.6ha
平成24(2012).8.27	三原市告示第131号 第6回見直し ○第一種低層住居専用地域 58.7ha、第二種低層住居専用地域 0.3ha、 第一種中高層住居専用地域 94.3ha、 第一種住居地域 500.0ha、準住居地域 26.4ha、 近隣商業地域 99.2ha、商業地域 50.8ha、準工業地域 145.2ha、 工業地域 172.3ha、工業専用地域 206.6ha
平成27(2015).11.18	三原市告示第148号 第7回見直し ○第一種低層住居専用地域 58.7ha、第二種低層住居専用地域 0.3ha、 第一種中高層住居専用地域 94.3ha、 第一種住居地域 500.0ha、準住居地域 26.4ha、 近隣商業地域 101.2ha、商業地域 50.8ha、準工業地域 143.2ha、 工業地域 172.3ha、工業専用地域 206.6ha
令和4(2022).12.26	三原市告示第146号 第8回見直し ○第一種低層住居専用地域 55.8ha、第二種低層住居専用地域 0.3ha、 第一種中高層住居専用地域 94.1ha、 第一種住居地域 496.5ha、準住居地域 26.4ha、 近隣商業地域 101.2ha、商業地域 50.8ha、準工業地域 143.2ha、 工業地域 172.3ha、工業専用地域 206.6ha
令和7(2025).3.31	三原市告示第36号 随時見直し (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による)

区 分	面 積 (ha)	構成比 (%)	容積率 (%)	建蔽率 (%)	高さ限度 (m)
第一種低層住居専用地域	55.7	4.1	100	50	10
第二種低層住居専用地域	0.3	0.0	150	60	10
第一種中高層住居専用地域	93.6	7.0	200	60	—
第一種住居地域	496.2	36.9	200	60	—
準住居地域	26.4	2.0	200	60	—
近隣商業地域	101.2	7.5	300	80	—
商業地域	44.0	3.3	400	80	—
//	4.0	0.3	300	80	—
// (高度利用地区)	2.8	0.2	600	80	—
準工業地域	142.9	10.6	200	60	—
工業地域	171.3	12.7	200	60	—
工業専用地域	206.6	15.4	200	60	—
合 計	1,345.1	100.0			

(令和7年4月現在)



### Ⅲ 三原市の都市計画

#### 【本郷都市計画区域】

決定変更年月日	決定及び変更の内容
平成 2(1990). 3. 1 (合計267.8ha)	広島県告示第226号 ○第一種住居専用地域 12.5ha、第二種住居専用地域 56.7ha、住居地域 131.9ha、 近隣商業地域 10.9ha、商業地域 1.4ha、 準工業地域 11.9ha、工業地域 42.5ha
平成 7(1995).12.18 (合計267.8ha)	広島県告示第57号 法改正に伴う変更 ○第一種低層住居専用地域 12.9ha、第二種低層住居専用地域 6.9ha、 第二種中高層住居専用地域 49.8ha、 第一種住居地域 115.9ha、第二種住居地域 14.2ha、 近隣商業地域 12.3ha、商業地域 1.4ha、準工業地域 11.9ha、 工業地域 42.5ha
平成14(2002).10. 4 (合計267.8ha)	本郷町告示第 42号 第1回見直し ○第一種低層住居専用地域 12.9ha、第二種低層住居専用地域 33.2ha、 第二種中高層住居専用地域 51.4ha、 第一種住居地域 88.0ha、第二種住居地域 14.2ha、 近隣商業地域 12.3ha、商業地域 1.4ha、準工業地域 11.9ha、 工業地域 42.5ha
平成17(2005). 2.28	本郷町告示第 18号 第2回見直し ○第一種低層住居専用地域 12.9ha、第二種低層住居専用地域 33.2ha、 第二種中高層住居専用地域 51.4ha、 第一種住居地域 88.6ha、第二種住居地域 7.8ha、 近隣商業地域 27.4ha、商業地域 1.4ha、準工業地域 11.9ha、 工業地域 54.3ha
平成24(2012). 8.27	三原市告示第132号 第3回見直し ○第一種低層住居専用地域 12.9ha、 第二種低層住居専用地域 33.2ha、第二種中高層住居専用地域 51.4ha、 第一種住居地域 88.6ha、第二種住居地域 7.8ha、 近隣商業地域 27.4ha、商業地域 1.4ha、準工業地域 11.9ha、 工業地域 54.4ha
令和 2(2020).1.21	三原市告示第132号 第4回見直し ○第一種低層住居専用地域 12.9ha、 第二種低層住居専用地域 33.2ha、第二種中高層住居専用地域 51.4ha、 第一種住居地域 88.6ha、第二種住居地域 7.8ha、 近隣商業地域 27.4ha、商業地域 1.4ha、準工業地域 11.9ha、 工業地域 71.1.4ha
令和 4(2022).11.22	三原市告示第137号 第5回見直し

区 分	面 積 (ha)	構成比 (%)	容積率 (%)	建蔽率 (%)	高さ限度 (m)
第一種低層住居専用地域	12.9	4.0	100	50	10
第二種低層住居専用地域	26.3	8.2	100	60	10
//	6.9	2.2	150	60	12
第二種中高層住居専用地域	51.4	16.1	200	60	—
第一種住居地域	88.6	27.7	200	60	—
第二種住居地域	7.8	2.4	200	60	—
近隣商業地域	27.4	8.6	200	80	—
商業地域	1.4	0.4	400	80	—
準工業地域	11.9	3.7	200	60	—
工業地域	85.4	26.7	200	60	—
合 計	320.0	100.0			

(令和7年4月現在)

## Ⅲ 三原市の都市計画

### ■ 高度利用地区(三原都市計画のみ)

高度利用地区は、用途地域内の市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図るため、容積率の最高限度及び最低限度、建ぺい率の最高限度、建築物の建築面積の最低限度並びに壁面位置の制限を定める地区です。

三原駅前市街地再開発事業の区域に定められています。

決定変更年月日	決定及び変更の内容
昭和49(1974). 2.22	三原市告示第15号 ○面積約 2.8ha、容積率 30/10以上、 建築面積の最低限度 300m <sup>2</sup> 以上
昭和51(1976).10.21	三原市告示第53号 ○面積約 2.8ha、建ぺい率 8/10以下、 容積率 30/10以上 60/10以下、 建築面積の最低限度 300m <sup>2</sup> 以上
平成29(2017)年.7.20	三原市告示第82号 ○第1地区：面積約 1.0ha、建ぺい率 8/10以下、 容積率 30/10以上 60/10以下、 建築面積の最低限度 300m <sup>2</sup> 以上 ○第2地区：面積約 0.8ha、建ぺい率 8/10以下、 容積率 15/10以上 60/10以下、 建築面積の最低限度 300m <sup>2</sup> 以上

### ■ 臨港地区(三原都市計画のみ)

臨港地区は、港湾の管理運営上、港湾施設としての機能を整備し、港湾周辺の効率的利用を図るために指定されるもので、尾道糸崎港の区域を地先公有水面とする土地の一部に指定されています。

決定年月日	決定及び変更の内容
昭和 40(1965). 7. 6	建設省告示第 1732 号 ○面積約 42.3ha
平成 18(2006). 4. 17	広島県告示第 314 号 ○面積約 82.7ha
平成 20(2008).12.11	広島県告示第 995 号 ○面積約 88.8ha



写真 貝野地区埋立地



写真 尾道糸崎港

### Ⅲ 三原市の都市計画

#### ■ 道路

都市計画道路は、都市に住み都市で活動するすべての人々が日常的に利用する都市施設で、人や物資輸送のための交通施設としての機能のほか、都市景観の形成、生活環境上の空間、都市防災上の機能、また他の都市施設のための収容空間及び街区構成等の機能を有しており、市街地の誘導発展など都市の構造に大きな影響を与える都市の骨格施設です。都市計画道路は、都市計画法上の道路種別として自動車専用道路、幹線街路、区画街路、特殊街路に分類されます。

#### 【備後圏都市計画区域（三原都市計画）】

種 別	番 号	路 線 名	計画延長 (m)	幅員 (m)	整備済延長 (m)	整備率 (%)
自動車専用道路	1・3・001	福山尾道三原線	3,370	23	3,370	100.0
幹線街路	3・4・501	皆実貝野線	2,840	20	2,640	93.0
〃	3・4・502	駅 棧 橋 線	170	20	170	100.0
〃	3・4・503	糸崎新倉線	6,900	18	6,900	100.0
〃	3・4・504	宮沖新倉線	2,710	18	2,710	100.0
〃	3・4・505	城町中之町線	4,370	18	3,170	72.5
〃	3・4・506	本町古浜線	1,710	16	1,560	91.2
〃	3・4・507	円一皆実線	900	16	900	100.0
〃	3・4・508	和田新倉線	2,080	16	2,080	100.0
〃	3・4・509	本町西線	930	16	170	18.3
〃	3・4・510	皆実西野線	1,890	16	1,890	100.0
〃	3・4・511	港町恵下谷線	990	18	990	100.0
〃	3・5・512	三原駅前線	220	15	220	100.0
〃	3・5・513	宮沖円一線	2,600	12	2,600	100.0
〃	3・5・514	東町古城線	650	12	250	38.5
〃	3・5・515	宮沖和田線	1,350	12	560	41.5
〃	3・6・517	港町円一線	450	11	450	100.0
〃	3・4・518	三原駅西線	740	16	740	100.0
〃	3・5・519	三原駅東線	1,090	12	1,090	100.0
〃	3・5・520	糸崎港線	2,440	12	1,462	59.9
〃	3・6・521	糸崎棧橋線	230	8	0	0.0
〃	3・5・525	宮浦巡回線	3,440	12	3,440	100.0
〃	3・4・526	糸崎新倉山手線	10,140	18	10,140	100.0
〃	3・4・527	宮浦西野線	700	18	0	0.0
〃	3・5・528	古城通糸崎線	2,600	14	2,280	87.7
区画街路	7・6・501	城 町 線	190	8	190	100.0
〃	7・6・502	港 町 線	190	8	190	100.0
〃	7・4・503	駅 広 場 線	100	21	100	100.0
〃	7・5・504	皆実宮沖線	520	12	520	100.0
〃	7・7・505	宮 浦 線	310	6	310	100.0
〃	7・7・506	頼 兼 線	280	6	280	100.0
合計	31路線		57,100		51,372	84.0

（令和7年4月現在） ※1・3・001福山尾道三原線の計画延長は、三原市域分の延長

### Ⅲ 三原市の都市計画

(道路つづき)

#### 【本郷都市計画区域】

種 別	番 号	路 線 名	計画延長 (m)	幅員 (m)	整備済延長 (m)	整備率 (%)
幹線街路	3・4・1	椋 本 三 太 刀 線	3,340	16	1,200	35.9
//	3・5・2	了 木 西 河 崎 線	1,100	12	350	31.8
//	3・5・3	南 中 埜 一 丁 線	870	14	620	71.3
合計	3路線		5,310		2,170	46.3

(令和7年4月現在)

#### ■ 公園緑地

私たちの生活のなかで、憩いの場、休息の場、レクリエーションの場として利用されている公園緑地は、災害時の避難場所、大気汚染、騒音公害等の緩衝地帯としての効果をもつなど都市環境を形成するうえで重要な役割を果たしています。都市公園は、日常生活に密着した比較的小規模なものから大規模なものまで、利用対象や誘致圏、機能に応じて分類されます。

#### 【備後圏都市計画区域（三原都市計画）】

種 別		番 号	公 園 名	計画面積 (ha)	開設面積 (ha)
都 市 計 画 公 園	運動公園	6・5・501	三 原 運 動 公 園	17.50	17.50
	近隣公園	3・3・501	宮 浦 公 園	3.96	3.96
	街区公園	2・2・501	湧 原 公 園	0.47	0.00
	//	2・2・502	広 友 公 園	0.33	0.34
	//	2・2・503	古 浜 北 公 園	0.33	0.34
	//	2・2・504	古 浜 南 公 園	0.19	0.20
	//	2・2・505	皆 実 東 公 園	0.34	0.35
	//	2・2・506	皆 実 西 公 園	0.28	0.29
	//	2・2・507	和 田 公 園	0.11	0.11
	//	2・2・508	宗 郷 第 三 公 園	0.10	0.11
	//	2・2・509	江 南 中 公 園	0.34	0.35
	//	2・2・510	江 南 東 公 園	0.11	0.10
	//	2・2・511	江 南 西 公 園	0.21	0.21
	//	2・2・512	江 南 北 公 園	0.15	0.15
	//	2・2・513	城 町 公 園	0.10	0.09
	//	2・2・514	皆 実 第 一 公 園	0.28	0.28
	//	2・2・515	皆 実 第 二 公 園	0.20	0.20
	//	2・2・516	皆 実 第 三 公 園	0.34	0.34
	//	2・2・517	明 神 公 園	0.10	0.10



### Ⅲ 三原市の都市計画

(公園続き)

種別		番号	公園名	計画面積 (ha)	開設面積 (ha)
都市計画公園	街区公園	2・2・518	七 宝 公 園	0.25	0.25
	//	2・2・519	西 宮 公 園	0.53	0.53
	//	2・2・520	堀 川 公 園	0.11	0.11
	//	2・2・521	宗 郷 第 一 公 園	0.21	0.21
	//	2・2・522	宗 郷 第 二 公 園	0.21	0.21
	//	2・2・523	明 神 南 公 園	0.24	0.25
	//	2・2・524	頼 兼 公 園	0.25	0.25
	//	2・2・525	西 町 公 園	0.06	0.07
	//	2・2・526	円 一 南 公 園	0.05	0.05
	//	2・2・527	糸 崎 第 一 公 園	0.12	0.12
	//	2・2・528	宮 浦 第 一 公 園	0.20	0.20
	//	2・2・529	宮 浦 第 二 公 園	0.20	0.20
	//	2・2・530	宮 浦 第 三 公 園	0.20	0.20
	//	2・2・531	糸 崎 第 二 公 園	0.10	0.10
	//	2・2・532	中 之 町 第 一 公 園	0.10	0.10
	//	2・2・533	中 之 町 第 二 公 園	0.13	0.13
	//	2・2・534	本 町 中 央 公 園	0.11	0.11
	//	2・2・535	宮 浦 第 四 公 園	0.20	0.20
	//	2・2・536	宮 浦 第 五 公 園	0.20	0.20
	//	2・2・537	大 西 公 園	0.10	0.10
	//	2・2・538	円 一 東 公 園	0.08	0.08
	//	2・2・539	皆 実 第 四 公 園	0.13	0.13
	//	2・2・540	小 浦 公 園	0.08	0.08
	//	2・2・541	皆 実 第 五 公 園	0.18	0.18
	//	2・2・542	西 野 公 園	0.12	0.12
	//	2・2・543	西 町 第 二 公 園	0.65	0.65
	//	2・2・544	港 町 公 園	0.09	0.08
	//	2・2・545	中 之 町 第 三 公 園	0.13	0.13
	//	2・2・546	古 城 通 公 園	0.68	0.68

### Ⅲ 三原市の都市計画

(公園続き)

種別		番号	公園名	計画面積 (ha)	開設面積 (ha)
都市計画公園	街区公園	2・2・547	東 町 第 一 公 園	0.23	0.23
	//	2・2・548	明 神 第 一 公 園	0.10	0.10
	//	2・2・549	明 神 第 二 公 園	0.19	0.19
	//	2・2・550	田 野 浦 第 一 公 園	0.10	0.10
	//	2・2・551	田 野 浦 第 二 公 園	0.22	0.22
	//	2・2・552	青 葉 台 第 二 公 園	0.11	0.11
	//	2・2・553	青 葉 台 第 三 公 園	0.12	0.12
	//	2・2・554	西 部 団 地 第 一 公 園	0.11	0.11
	幼児公園	1・1・501	円 一 公 園	0.08	0.07
合 計		57公園		32.41	31.99

(令和7年4月現在)

#### 【本郷都市計画区域】

種別		番号	公園名	計画面積 (ha)	開設面積 (ha)
都市計画公園	総合公園	5・4・1	本 郷 総 合 公 園 (仮称 空港記念公園)	8.10	0.00
	特殊公園	8・4・1	三 景 園	6.30	6.30
	近隣公園	3・3・1	東 本 通 8 号 公 園	1.40	0.00
	街区公園	2・2・1	本 郷 第 1 街 区 公 園	0.19	0.19
	//	2・2・2	本 郷 第 2 街 区 公 園	0.15	0.15
	//	2・2・3	東 本 通 1 号 公 園	0.10	0.00
	//	2・2・4	東 本 通 2 号 公 園	0.10	0.00
	//	2・2・5	東 本 通 3 号 公 園	0.10	0.10
	//	2・2・6	東 本 通 4 号 公 園	0.10	0.10
	//	2・2・7	本 郷 第 5 街 区 公 園	0.10	0.10
	//	2・2・8	東 本 通 6 号 公 園	0.10	0.10
	//	2・2・9	東 本 通 7 号 公 園	0.14	0.14
合 計		12公園		16.88	7.18

(令和7年4月現在)

# Ⅲ 三原市の都市計画

## ■ 下水道

下水道は、市街地における雨水を排除して、浸水を防除するとともに、家庭からの生活排水や工場・事業所などの排水を集めて処理して、快適な生活環境を確保する都市の基幹施設です。また、同時に河川等の公共水域の水質保全を図るための必要不可欠な施設です。三原市は、東広島市とともに沼田川流域関連公共下水道事業として実施しています。

【三原公共下水道】 ※ 事業計画における進捗率

計画	区分	事業計画 <sup>(注1)</sup> (ha)	供用開始 <sup>(注2)</sup> (ha)	進捗率 (%)
汚水	処理区域	850.4	705.6	83.0
雨水	排水区域	838.3	731.4	87.2

(注1) 三原市流域関連公共下水道事業計画（第16回変更）令和6年度における事業計画区域

(注2) 令和7年4月末現在

決定変更年月日	決定及び変更の内容
平成 2(1990).10.22	沼田川流域下水道決定広島県告示第1078号 ○排水区域約1,838ha（内三原市約923ha） 下水管渠約32,240m，沼田東中継ポンプ場，沼田浄化センター
平成 2(1990).10.23	三原公共下水道決定三原市告示第55号 ○処理区域約923ha，排水区域約923ha， 下水管渠約10,640m，雨水ポンプ施設3箇所
平成 5(1993).11. 1	沼田川流域下水道変更広島県告示第1082号 ○排水区域約1,944ha（内三原市約1,029ha）， 下水管渠約29,730m
平成 5(1993).11. 1	三原公共下水道変更三原市告示第68号 ○処理区域約1,029ha，排水区域約1,029ha， 雨水ポンプ施設4箇所
平成 6(1994). 2.28	沼田川流域下水道変更広島県告示第210号 ○下水管渠放流渠約40m
平成 6(1994).12.22	沼田川流域下水道変更広島県告示第1135号
平成 9(1997). 8.11	沼田川流域下水道変更広島県告示第848号 ○排水区域三原公共下水道，本郷公共下水道，河内公共下水道， 下水管渠沼田川幹線，放流，沼田川浄化センター， 沼田東中継ポンプ場
平成 9(1997). 8.11	三原公共下水道変更三原市告示第62号 ○処理区域約1,033ha，排水区域約1,033ha， その他の施設4箇所（雨水排水ポンプ場）
平成11(1999).12.14	三原公共下水道変更三原市告示第81号 ○その他の施設5箇所（雨水排水ポンプ場）
平成13(2001).12.10	三原公共下水道変更三原市告示第103号 ○処理区域約1,120ha，排水区域約1,120ha， その他の施設6箇所
平成18(2006). 3.13	沼田川流域下水道変更広島県告示第274号
平成18(2006). 3.13	三原公共下水道変更三原市告示第18号 ○処理区域約1,123ha，排水区域約1,123ha，その他の施設6箇所
平成20(2008). 3.21	三原公共下水道変更三原市告示第27号 ○その他の施設7箇所
平成25(2013). 3.14	三原公共下水道変更三原市告示第23号 ○処理区域約1,132ha，排水区域約1,132ha，その他の施設7箇所
平成26(2014). 7.31	沼田川流域下水道変更広島県告示第537号



### Ⅲ 三原市の都市計画

(下水道つづき)

【本郷公共下水道】 ※ 事業計画における進捗率

計画	区分	事業計画 <sup>(注1)</sup> (ha)	供用開始 <sup>(注2)</sup> (ha)	進捗率 (%)
汚水	処理区域	691.1	548.7	79.4
雨水	排水区域	210.7	138.2	65.6

(注1) 三原市流域関連公共下水道事業計画(第16回変更) 令和6年度における事業計画区域

(注2) 令和7年4月末現在

決定変更年月日	決定及び変更の内容
平成 2(1990).10.15	本郷公共下水道決定本郷町告示第48号 ○処理区域約773ha, 排水区域約268ha 下水管渠約1,980m, 雨水管渠約1,470m, 雨水ポンプ施設1箇所
平成 5(1993).11. 5	本郷公共下水道変更本郷町告示第58号 ○雨水管渠約880m, 雨水ポンプ施設2箇所
平成 7(1995).12.18	本郷公共下水道変更本郷町告示第58号 ○汚水管渠約1,280m, 雨水ポンプ施設2箇所
平成13(2001). 1.30	本郷公共下水道変更本郷町告示第1号 ○幹線管渠(汚水・雨水)を削除
平成16(2004). 3.17	本郷公共下水道変更本郷町告示第12号 ○その他の施設3箇所
平成18(2006). 3.13	本郷公共下水道変更三原市告示第19号 ○処理区域約794ha, 排水区域約289ha, その他の施設3箇所
平成25(2013). 3.14	本郷公共下水道変更三原市告示第24号 ○その他の施設3箇所

### ■ごみ焼却場

【備後圏都市計画区域(三原都市計画)】

(単位: m<sup>2</sup>, %)

名 称		計 画 面 積	整備済面積	整備率
番号	ごみ焼却場名	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(%)
501	三原市清掃工場	約 80,600	約 80,600	100.0

決定変更年月日	決定及び変更の内容
昭和53(1978). 1.31	ごみ焼却場の決定 三原市告示第7号 ○三原市清掃工場 約 4.8ha 120t/16hr
平成 6(1994).12.16	ごみ焼却場の変更 三原市告示第68号 ○501号 三原市清掃工場 約 80,600m <sup>2</sup> 120t/16hr

## Ⅲ 三原市の都市計画

(ごみ焼却場つづき)

### 【本郷都市計画区域】

名 称		計画面積 (㎡)	整備済面積 (㎡)	整備率 (%)
番号	ごみ焼却場名			
1	本郷クリーンセンター	約 5,600	約 5,600	100.0

決定変更年月日	決定及び変更の内容
平成3(1991). 8.21	ごみ焼却場の決定 ○ 1号 本郷クリーンセンター 26t/24hr

## ■ 汚物処理場（三原都市計画のみ）

### 【備後圏都市計画区域（三原都市計画）】

名 称		計画面積 (㎡)	整備済面積 (㎡)	整備率 (%)
番号	汚物処理場名			
51	三原市汚泥再生処理センター	11,600	13,900	—

(令和5年3月現在)

決定年月日	決 定 の 内 容
昭和51(1976). 4. 1	汚物処理場の決定 三原市告示第24号 ○ 1号 三原市し尿処理場 約 1.0ha 140kl/日
平成22(2011).12.13	汚物処理場の変更 三原市告示第90号 ○ 51号 三原市汚泥再生処理センター 約13,900㎡
平成27(2015). 9.24	汚物処理場の変更 三原市告示第126号 ○ 51号 三原市汚泥再生処理センター 約11,600㎡

## ■ 防砂の施設

### 【備後圏都市計画区域（三原都市計画）】

名 称	計画延長 (m)	整備済面積 (㎡)	整備率 (%)
西野川砂防設備	約1,170	0	0.0

(令和7年4月現在)

決定年月日	決 定 の 内 容
平成 9(1997).12.15	防砂の施設の決定 三原市告示第97号 ○西野川砂防設備 流路工 約 1,170m

## Ⅲ 三原市の都市計画

### ■ 土地区画整理事業

#### 【備後圏都市計画区域（三原都市計画）】

地 区 名	面積 (ha)	事業年度	適 用
宮野浦土地区画整理事業	42.59	S11～S17	S48.6.6 広島県告示第 461 号 S50.10.21 広島県告示第 893 号 S58.3.24 広島県告示第 334 号 H4.9.10 三原市告示第 52 号
糸崎土地区画整理事業	21.39	S17～S28	
城町土地区画整理事業	24.07	S18～S35	
古浜土地区画整理事業	18.67	S36～S43	
皆実土地区画整理事業	21.33	S40～S45	
江南土地区画整理事業	27.10	S42～S47	
皆実第二土地区画整理事業	24.04	S45～S48	
宗郷土地区画整理事業	22.00	S48～S53	
宮浦土地区画整理事業	91.80	S51～H4	
明神土地区画整理事業	17.47	H5～H15	
新倉土地区画整理事業	9.60	H12～H21	
11地区	320.06		

#### 【本郷都市計画区域】

地 区 名	面積 (ha)	事業年度	適 用
東本通土地区画整理事業	約 47.7	H11～R11	R7.3.10 三原市告示第 25 号
原市沖土地区画整理事業	11.81	H13～H16	
2地区	約 59.51		

### ■ 市街地再開発事業（三原都市計画のみ）

市街地再開発事業は、老朽化した木造建築物が密集している市街地などで、細分化された敷地を統合し、協同建築物（中高層ビル）の建設を行うことで、公園や道路など公共施設の整備を可能にする事業です。

土地や建物について、権利を持っている人は、それぞれ権利に応じて、新しく建設されたビルと敷地に権利が移し換えられることになります。

#### 【備後圏都市計画区域（三原都市計画）】

地 区 名	面 積 (ha)	事業年度	摘 要
三原駅前市街地再開発事業	2.8	S48～S55	S49.2.22 広島県告示第141号 S55.9.16 広島県告示第828号



## Ⅲ 三原市の都市計画

### ■ 地区計画

#### 【備後圏都市計画区域（三原都市計画）】

名 称	面 積 (ha)	地区整備計画	摘 要
三原西部工業団地地区	145.9	建築物の用途の制限 敷地面積の最低限度 壁面の位置の制限 かき又は柵の構造の制限	H 3. 9.30三原市告示第59号 H 5. 5.13三原市告示第28号 H 7.11. 9三原市告示第70号 H13.10.11三原市告示第87号
明神・田野浦地区	18.5	建築物の用途の制限 敷地面積の最低限度 建築物等の高さの最高限度 壁面の位置の制限	H 8. 3.25三原市告示第14号 H13.10.11三原市告示第86号
新倉町木之浜地区	11.3	建築物の用途の制限 敷地面積の最低限度 建築物等の高さの最高限度 壁面の位置の制限 かき又は柵の構造の制限	H13.10.11三原市告示第84号 H17.12.21三原市告示第95号 H31.3.6三原市告示第26号
あやめヶ丘地区	10.3	建築物の用途の制限 敷地面積の最低限度 壁面の位置の制限 建築物等の形態又は意匠の制限 かき又は柵の構造の制限	H13.10.11三原市告示第84号
みはら青葉台地区	8.1	建築物の用途の制限 敷地面積の最低限度 建築物等の高さの最高限度 壁面の位置の制限 建築物等の形態又は意匠の制限 かき又は柵の構造の制限	H13.10.11三原市告示第85号
松江地区	4.0	建築物の用途の制限 建築物の容積率 建築物の建ぺい率 敷地面積の最低限度	H19.3.27三原市告示第33号 H31.3.6三原市告示第27号

#### 【本郷都市計画区域】

名 称	面 積 (ha)	地区整備計画	摘 要
下三田地区	6.5	建築物の用途の制限 建築物の容積率 建築物の建ぺい率 敷地面積の最低限度	H19.3.27三原市告示第34号
本郷産業団地地区	31.0	建築物の用途の制限 敷地面積の最低限度 壁面の位置の制限 かき又は柵の構造の制限	R2.1.21三原市告示第5号 R4.11.22三原市告示第138号

## 三原市の都市計画

三原市都市部都市開発課  
〒723-8601 三原市港町三丁目5番1号  
TEL 0848-67-6113