

三原市立地適正化計画

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～



三原市

平成 29 (2017) 年 12 月 策定
令和 8 (2026) 年 3 月 改定

はじめに



本市では、市民と行政が一体となって取り組むまちづくりの指針として、「三原市長期総合計画」を令和7（2025）年3月に策定し、めざすべきまちの姿の1つに「社会に調和し、安全・安心・快適に暮らせるまち」を掲げ、その実現に向けて取り組んでいます。

このような中、本市の人口は年々減少しており、令和32（2050）年の総人口は約56,000人になるとの推計が出ています。人口減少社会においても誰もが住み続けられるまちを目指すためには、医療・福祉・商業施設などの生活利便施設や公共交通を維持することが重要であり、そのために市街地で一定の人口密度を維持することが重要です。

このような背景から、交通施策と連携しつつ居住や都市機能の集積を誘導し、誰もが住み続けられるまちを実現するための計画として平成29（2017）年に三原市立地適正化計画を策定し、目指すべき都市像を「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～」とし、目標年次を定めず、概ね20年後の都市の姿を展望し、計画の実現に取り組んでいます。

今回の改定においては、まちなかへの居住を緩やかに誘導するため、これまでの取り組みを更に深めるとともに、近年の頻発・激甚化する自然災害にも対応できる防災・減災のまちづくりに必要な対策を計画的に講じるため、防災指針を定めました。

めざすべき都市像の実現のため、引き続き、居住誘導区域の人口密度維持、都市機能の誘導・維持に関する様々な施策に取り組むことに加え、防災指針に示す防災・減災対策を計画的に実施し、安全・安心なまちづくりを進めていきます。

最後に本計画の推進においても、市民の皆様との協働が大変重要であると考えておりますので、今後ともご理解・ご協力を賜りますようお願い申し上げます、ご挨拶とさせていただきます。

令和8（2026）年3月

三原市長 岡田吉弘

<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. 日本全国の状況	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

第5章 都市機能誘導区域と誘導施設	101
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
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	109
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
3. 誘導施設の休廃止に係る届出制度	124
第7章 取り組むべき事項の検討	125
7-1 集約型都市構造に向けた各種制度の活用	126
第8章 防災指針	134
8-1 基本的な考え方	135
1. 背景・目的	135
2. 検討フロー	135
8-2 分析方法	136
1. 災害ハザード情報等の収集・整理	136
2. 分析方法	137
8-3 地域ごとの防災上の課題	139
1. マクロ分析（市全域）	139
2. ミクロ分析（地域別）	156
8-4 取組方針	164
8-5 具体的な取組及びスケジュール	165
8-6 目標値	166
第9章 事業効果の評価指標の設定	167
9-1 目標値の設定	168
9-2 施策の達成状況に関する評価方法の設定	172