

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

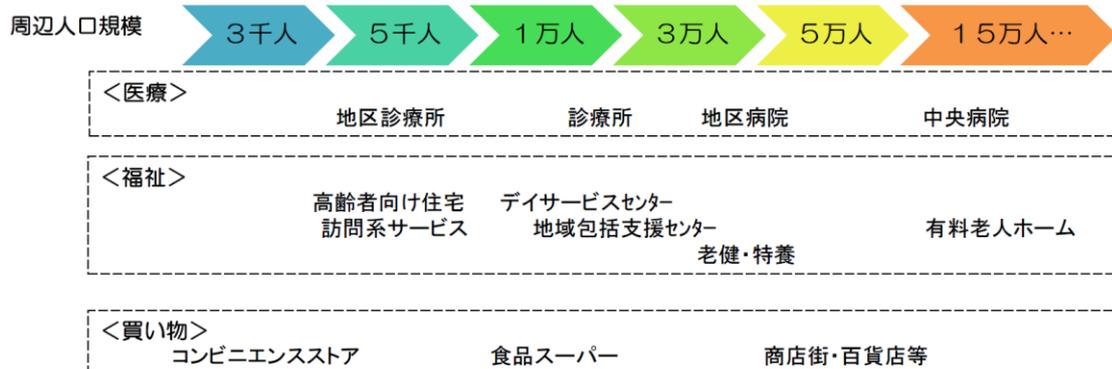
三原市の人口は、今後も減少傾向が続くものと予測されており、国立社会保障・人口問題研究所の推計によると令和 32(2050)年には約 56,000 人まで減少し、令和 2(2020)年の 90,573 人に対して約 38%の減少が見込まれています。また、三原市人口ビジョンでは、人口の将来展望として、平成 52(2040)年時点で概ね 8 万人、平成 72(2060)年時点で概ね 7 万人と設定しています。

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となっています。

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

商業施設の商圈と施設規模

商品の性質や業態の組み合わせ等で、商圈や立地戦略は様々

*コンビニエンスストア

大都市住宅地⇒商圈：半径500メートル、周辺人口：3,000人、流動客

その他の地域⇒商圈：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）

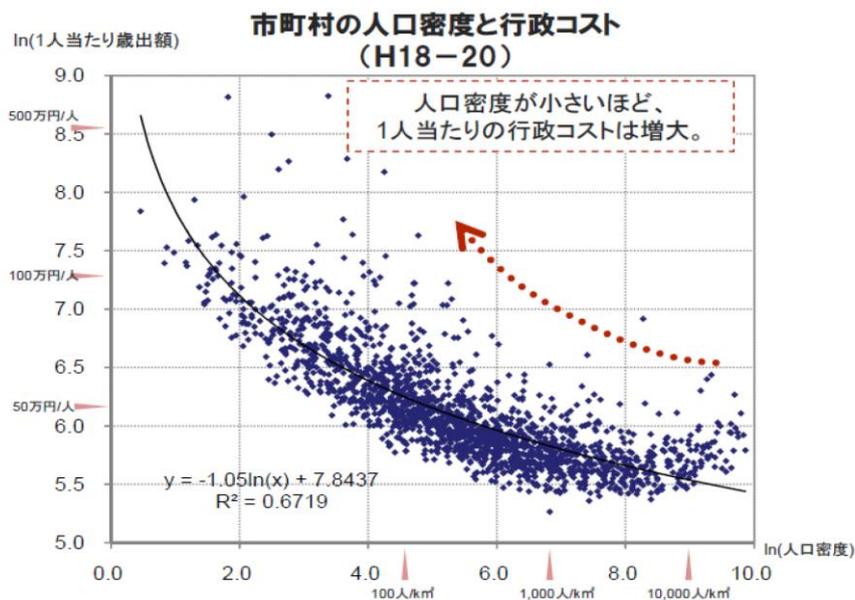


図 市町村の人口密度と行政コストの関係

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な都市機能の維持・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^{※1}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。

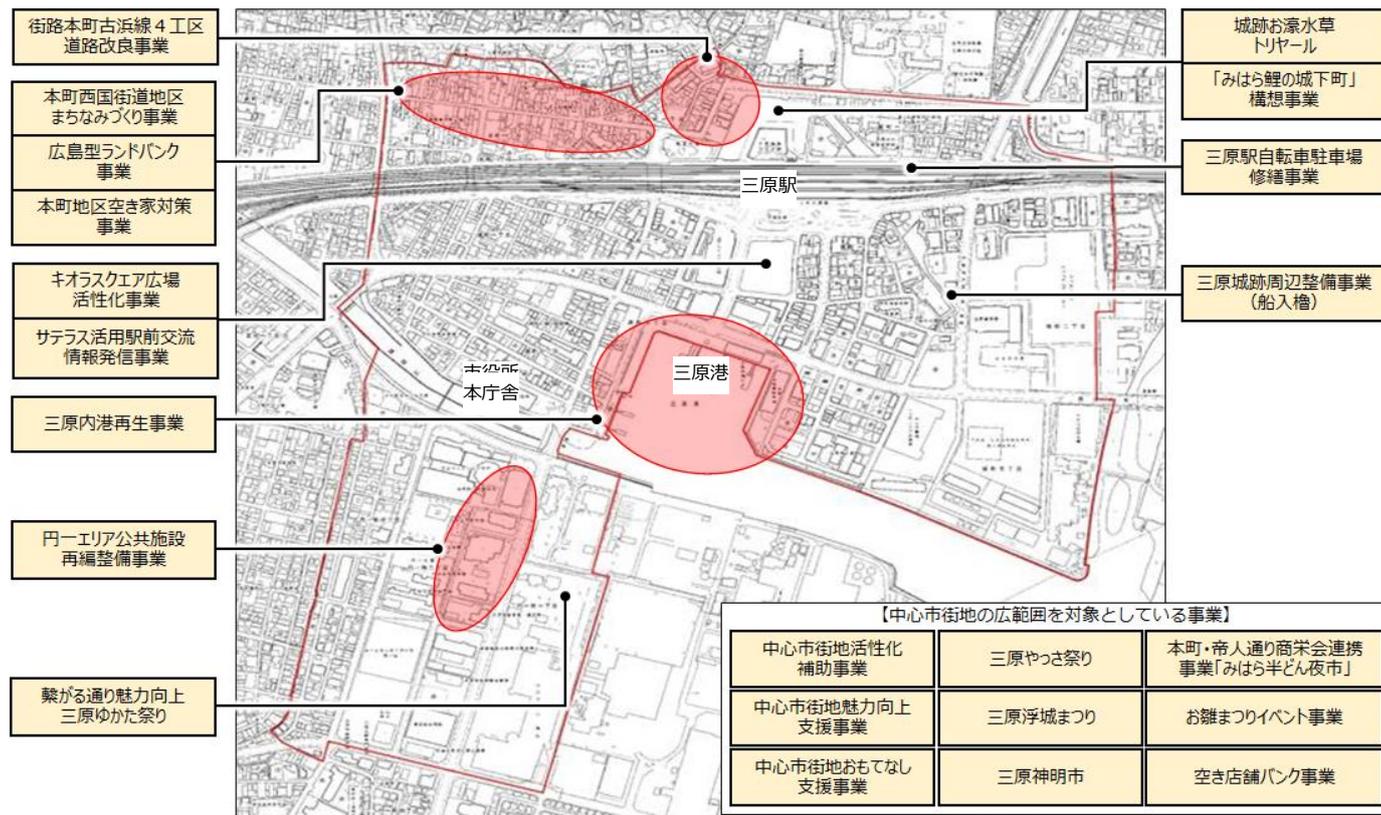


図 三原市中心市街地活性化基本計画の主要事業（抜粋）

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。



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）

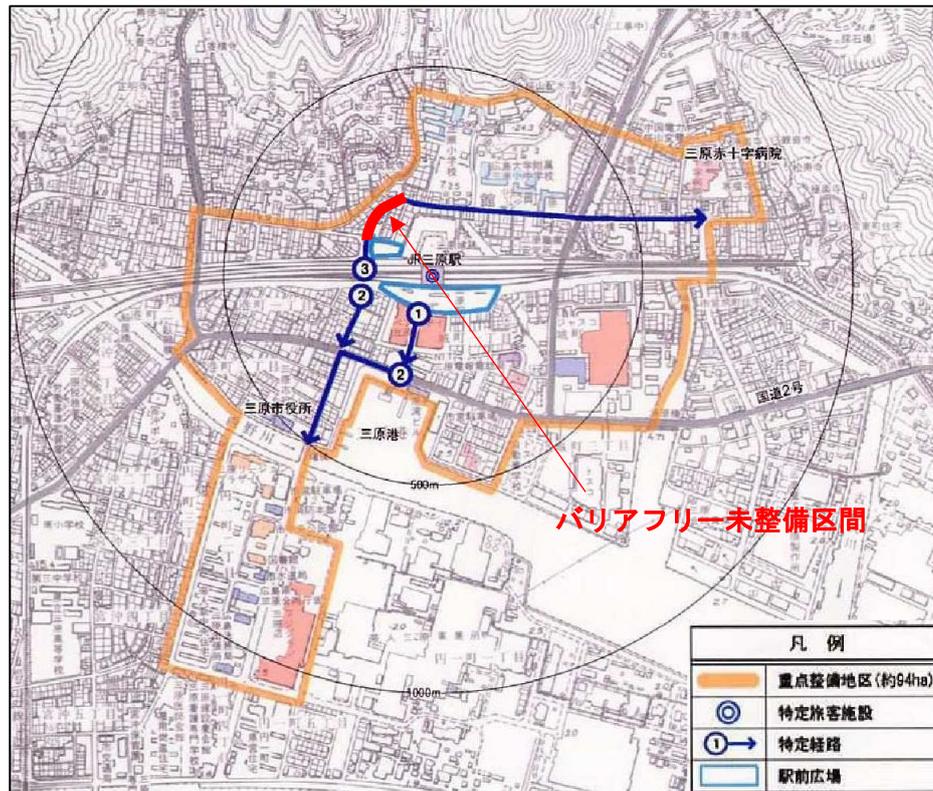


図 重点整備地区内における特定経路配置図

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）

(5) 東本通土地区画整理事業の推進【本郷地域】

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。



図 東本通土地区画整理事業計画図

資料：東本通土地区画整理事業パンフレット（令和 7(2025)年）

(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椋本三太刀線は、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。

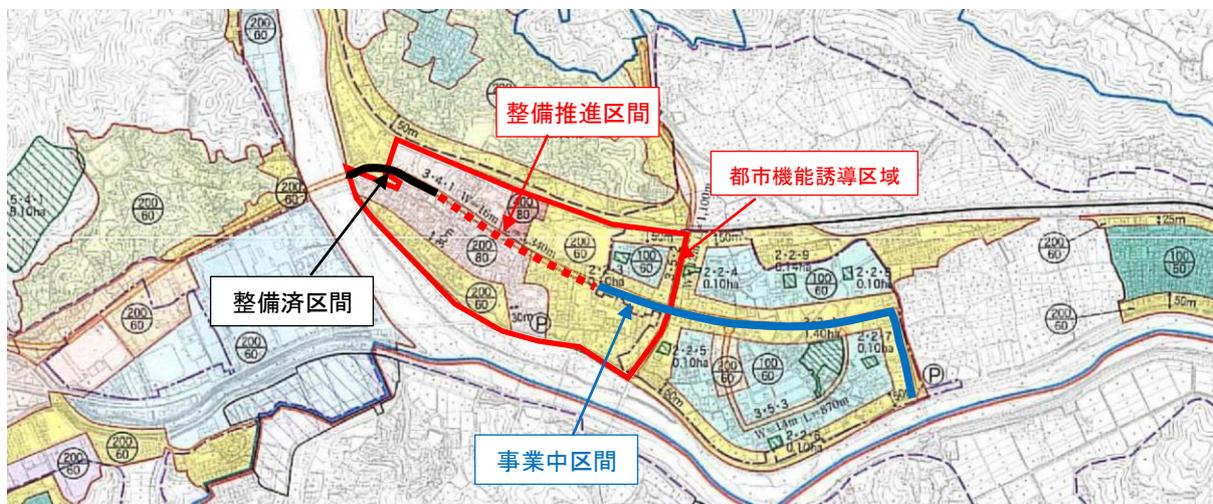


図 都市計画道路椋本三太刀線

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）

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

(1) 三原市地域公共交通計画との連携

本市では、安定的かつ持続的なサービス提供が可能な地域公共交通体系の形成・維持・充実を図るため、三原市地域公共交通計画（令和7（2025）年3月）を策定し、地域公共交通の維持、活性化に向けた取組を行っています。地域公共交通の維持、活性化は、交通分野の課題解決にとどまらず、地域活性化のために不可欠な社会インフラであり、将来に向けたまちづくりと連携した取組が必要です。そのため、居住や都市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・ネットワークによるまちづくりを進めます。



図 まちづくりを支える地域公共交通の機能分担

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

○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

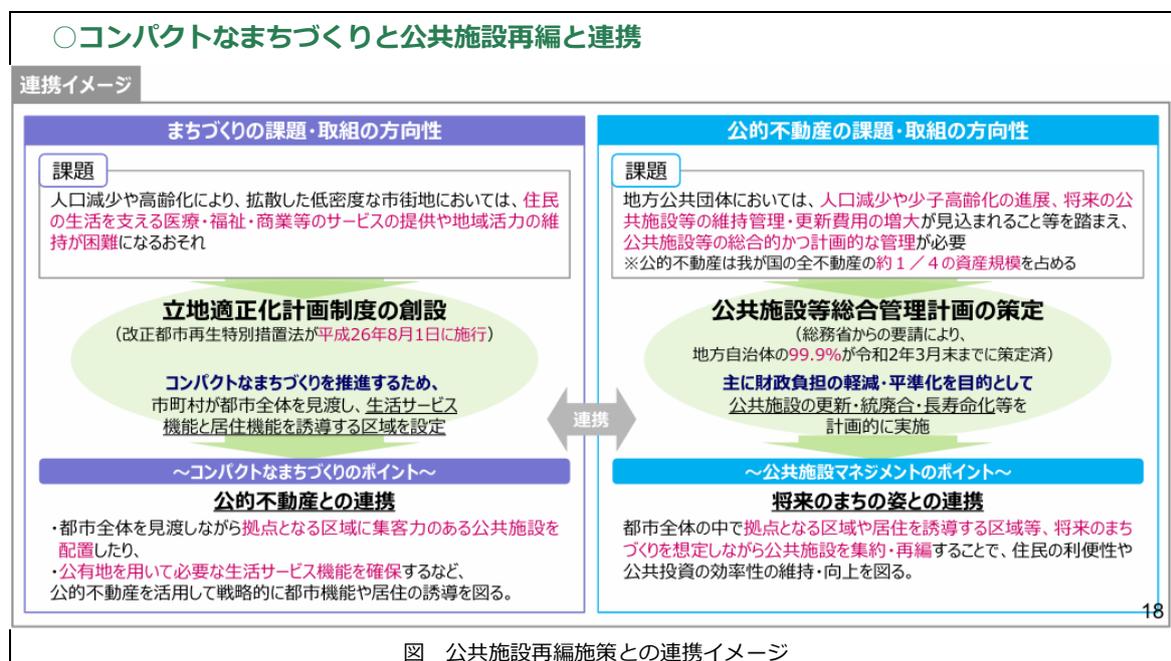
誰もが安心して公共交通を利用できる環境整備を進めるためには、歩行空間のバリアフリー化と併せて旅客施設のバリアフリー化を進める必要があります。本市では、三原市交通バリアフリー基本構想（平成 15（2003）3 月）を策定し、交通事業者と連携のもと、バリアフリーのまちづくりを進めてきました。しかしながら、市民意向調査では、バリアフリー化に対する満足度は低く、今後も引続き交通事業者と連携し、交通施設のバリアフリー化に取り組みます。

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。



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㎡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住宅等（①、②）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 1,300㎡ 1戸の開発行為  届	1戸の建築行為  不要
800㎡ 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。

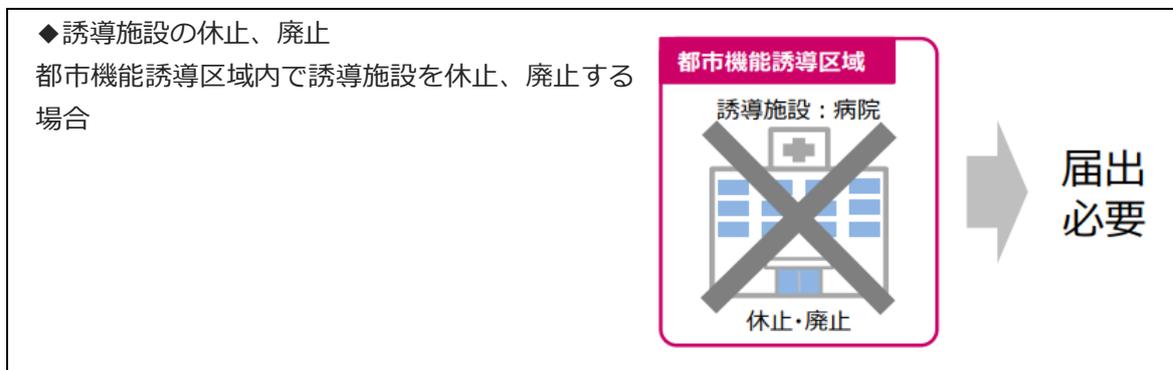
◆開発行為 ①誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合 ◆開発行為以外 ①誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 ②建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合 ③建築物の用途を変更し、誘導施設を有する建築物とする場合	
---	--

図 届出が必要な行為のイメージ

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）

3. 誘導施設の休廃止に係る届出制度

都市機能誘導区域内における既存建物、設備の有効活用等、機能維持に向けて、誘導施設の休廃止を事前に把握するため、都市機能誘導区域内で誘導施設を休止又は廃止しようとする場合は、30日前までに三原市長への届出が必要となります。



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）