

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～

三原市立地適正化計画



三原市
平成29年12月

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（みはら元気創造プラン）」を策定し、『行きたい 住みたい つながりたい 世界へはばたく 瀬戸内元気都市みはら』を将来像と定めています。そして、平成27（2015）年4月からの10年間、この計画に基づき「活力」と「安心」を基盤に、市としての主体性と独自性を発揮しながら、「元気な三原」の実現に取り組んでいるところです。

このような中、本市の人口は年々減少しており、平成52（2040）年の総人口は約72,000人になるとの推計が出ています。人口減少社会にあっ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。

以上のことから、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立地適正化計画を策定いたしました。

三原市立地適正化計画では、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、定期的に評価・見直し等を行いながら計画の実現を目指すこととしています。

「コンパクト&ネットワークによる都市の再構築」を実現するためには、市域全体を見渡し、一定の都市機能の集積や集落の拠点的作用などに応じて複数の生活拠点を位置付け、各種機能を維持・誘導するとともに、主要な幹線道路により拠点間の連携を強化し、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。

このため、三原地域と本郷地域の鉄道駅を中心に居住誘導区域と都市機能誘導区域を定め、人口密度の維持、都市機能の維持・誘導及び公共交通ネットワークの形成に関する様々な施策に取り組むことにより、目指すべき都市像の実現に向けて全力を尽くして参ります。

最後にこの計画の策定にあたり、アンケートや説明会を通じて貴重なご意見・ご提言をいただきました市民の皆様に、心から感謝申し上げます、ご挨拶とさせていただきます。

三原市長 天満 祥典

<構成>

第1章	背景・目的	.....	1
1-1	背景・目的	.....	3
1-2	計画の前提	.....	4
	1. 立地適正化計画の意義と役割		
	2. 立地適正化計画の内容		
	3. 計画の位置づけ		
	4. 計画の区域及び計画期間		
第2章	都市の現状把握と課題の整理	.....	9
2-1	都市の現状把握	.....	11
	1. 人口		
	2. 土地利用		
	3. 公共交通		
	4. 都市機能		
	5. 経済活動		
	6. 地価		
	7. 災害		
	8. 財政		
	9. 市民意向		
2-2	人口の将来見通しに関する分析	.....	62
	1. 日本全国の様況		
	2. 三原の将来人口		
2-3	都市構造上の課題の分析	.....	72
	1. 公共交通の利便性, 持続可能性		
	2. 生活サービス施設の利便性, 持続可能性		
	3. 高齢者の健康, 福祉		
	4. 災害などに対する安全性		
	5. 財政の健全性		
2-4	現状, 課題のまとめ	.....	83
第3章	まちづくりの方針	.....	85
3-1	目指すべき都市像	.....	87
3-2	集約型の都市構造に向けて	.....	89
3-3	将来都市構造	.....	91
3-4	立地適正化計画区域外の地域への対応	.....	97

第4章	居住誘導区域	.....	99
4-1	基本的な考え方	.....	101
4-2	居住誘導区域の設定	.....	103
	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	.....	107
5-1	基本的な考え方	.....	109
5-2	都市機能誘導区域の設定	.....	110
	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		
5-3	誘導施設の設定	.....	113
	1. 三原地域都市機能誘導区域の誘導施設		
	2. 本郷地域都市機能誘導区域の誘導施設		
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	.....	117
6-1	基本的な考え方	.....	119
6-2	事業方策の検討	.....	121
	1. 居住誘導区域における人口密度の維持に関する施策		
	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		
	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		
6-3	公的不動産（PRE）の活用方針	.....	129
6-4	届出制度について	.....	130
	1. 居住誘導区域外の届出制		
	2. 都市機能誘導区域外の届出制		
第7章	取り組むべき事項の検討	.....	131
7-1	集約型都市構造に向けた各種制度の活用	.....	133
第8章	事業効果の評価指標の設定	.....	139
8-1	目標値の設定	.....	141
8-2	施策の達成状況に関する評価方法の設定	.....	145