

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

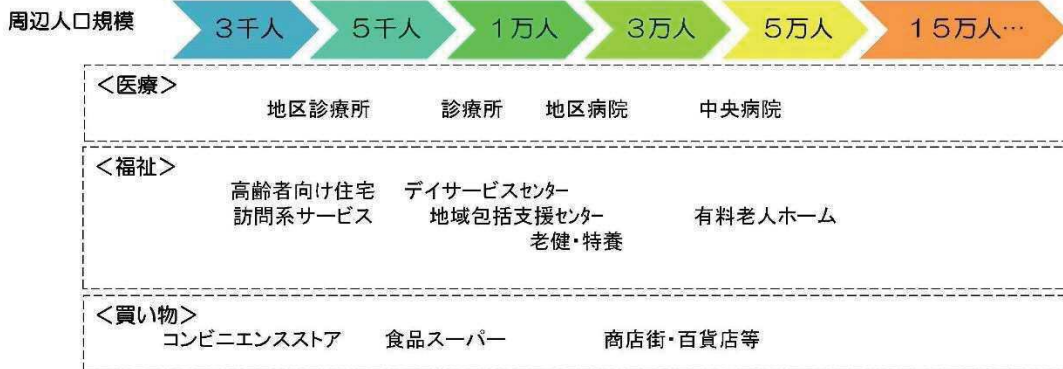
三原市の人口は、今後も減少傾向が続くものと予測されており、国立社会保障・人口問題研究所の推計によると平成 52(2040)年には約 72,000 人まで減少し、平成 27(2015)年の 96,205 人に対して約 25% の減少が見込まれています。また、三原市人口ビジョンでは、人口の将来展望として、平成 52(2040)年時点で概ね 8 万人、平成 72(2060)年時点で概ね 7 万人と設定しています。

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 54.4 人（平成 22(2010)年国調人口）、三原地域 61.2 人/ha、本郷地域 29.3 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 44.6 人（平成 42(2030)年社人研推計値）三原地域が 50.1 人/ha、本郷地域が 24.0 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になっています。

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

商業施設の商圏と施設規模

商品の性質や業態の組み合わせ等で、商圏や立地戦略は様々

*コンビニエンスストア

大都市住宅地⇒商圏：半径500メートル、周辺人口：3,000人、流動客

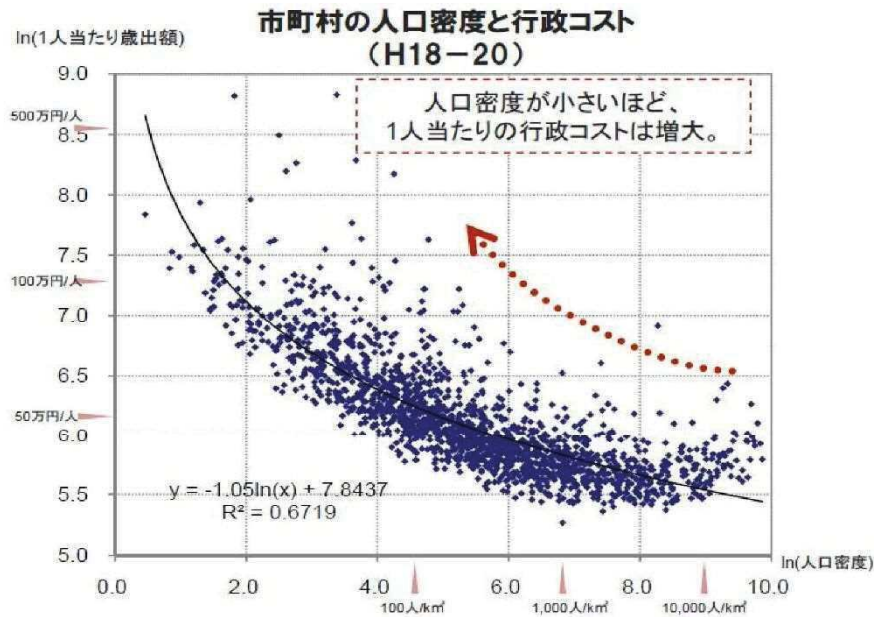
その他の地域⇒商圏：半径2～3キロメートル（幹線道路沿いに立地）、周辺人口：3,000人～4,000人、流動客

*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 国土交通省都市局



資料：改正都市再生特別措置法等について 国土交通省都市局

〈 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みを行います。

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みを進め、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、市民が多様な手段で災害情報を迅速・確実に取得できる体制の構築など、地域防災力の向上に向けた取組みを進めます。
- 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、歩行空間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街灯整備に加え、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。
- 利便性が高く持続可能な公共交通体系を構築するため、三原市地域公共交通網形成計画に基づき、交通事業者、市民と連携し、公共交通の利用促進を進めます。
- 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、景観計画を策定し、景観条例や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) 空き家等活用事業

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みが必要です。そのため、地域の状況を的確に把握し、空き家バンクなど既存制度の拡充や、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。

現在、策定を進めている三原市空き家等対策計画など、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) 若年及び子育て移住世帯家賃補助事業との連携

若年層移住者（40歳以下の夫婦世帯及び子育て世帯）の増加による地域社会の活性化を促進するため、市外から転居し、市内の賃貸住宅に居住する場合、経費の一部に対し補助金を交付しています。年々人口減少が進んでいる中、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。

(5) 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。

(6) 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、乗り継ぎ時間の連携、バスロケーションシステム^{※1}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。

(7) 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・増進が必要です。地域コミュニティの維持・増進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。

※1 バスロケーションシステムとは、利用者がインターネット端末で情報提供サイト「BUSit（バスイット）」にアクセスすることで、バス停にバスが到着する予定時間を閲覧できるシステム

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、本市の中心市街地でもあり、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、城下町の歴史・文化と調和した集客・賑わい・交流などを創出し、安定的で継続した、新しい三原市の街の顔となる中心市街地を創造していく必要があります。三原市中心市街地活性化基本計画（平成27（2015）年9月策定、11月国認定）には、官民合わせて52事業（公共事業15、民間事業30、官民共同事業7）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。

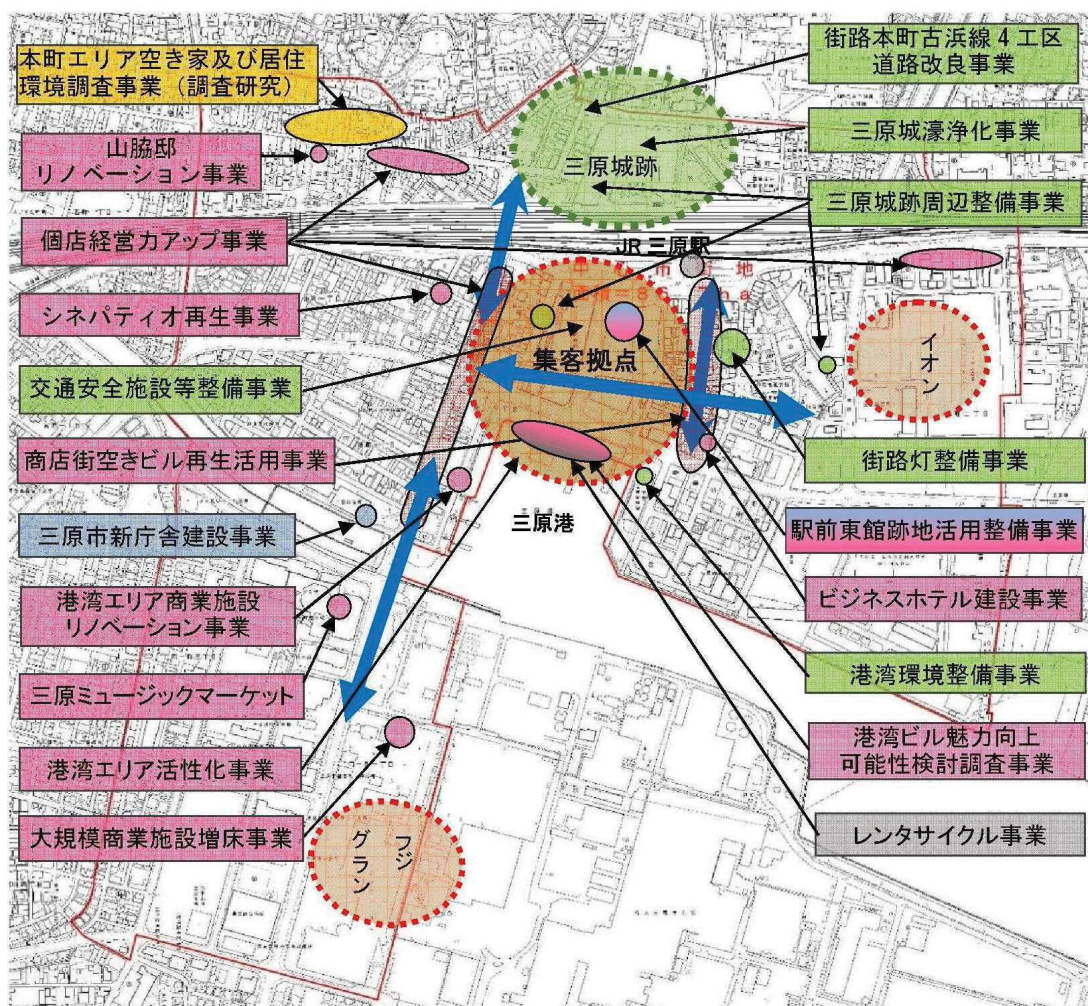


図 三原市中心市街地活性化基本計画の主な掲載事業

資料：三原市中心市街地活性化基本計画

(2) 三原駅前東館跡地活用整備事業の推進【三原地域】

駅前東館跡地（約6,000㎡）を活用し、図書館と民間施設を併せた複合施設と、駐車場・広場等を一体的に整備することにより、市民により便利なサービスを提供する場所として整備するとともに、まちの元気を市内外に発信できるにぎわい交流拠点としての活用を進めます。整備にあたっては、都市再生整備計画事業（都市再構築戦略事業）を活用し、東館跡地活用整備事業をはじめ、周辺と一体的なまちづくりに取り組むことで、周辺商店街や大型店舗、港湾エリアにつながる歩行者導線の魅力を強化し、集客力や回遊性の向上を目指します。

(3) 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、高齢者をはじめ誰もが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）

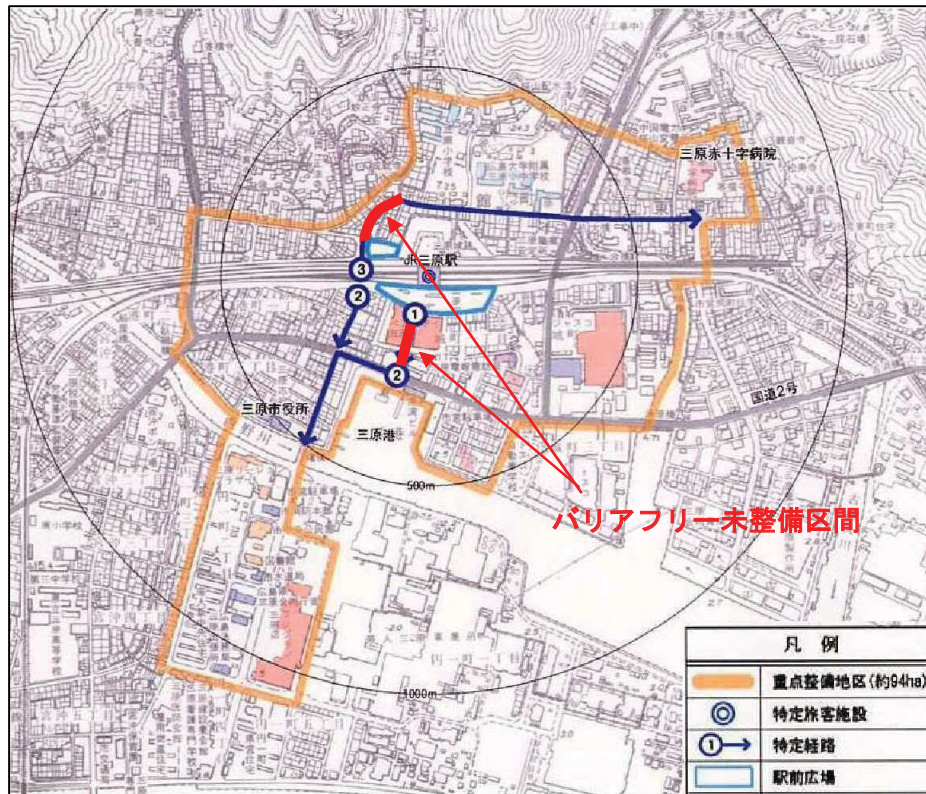


図 重点整備地区内における特定経路配置図

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	未整備
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
	市道町 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

(4) 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

(5) 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みを進めます。

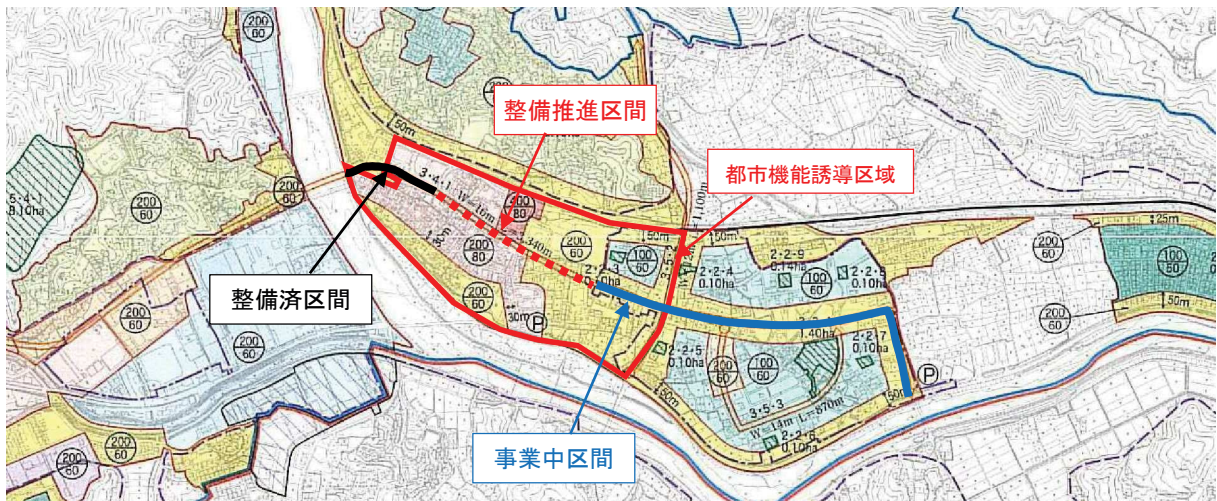


図 都市計画道路椋本三太刀線

(6) 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。

(7) 税制上の支援制度（国が直接行う施策）

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、誘導施設に対する税制上の特例措置が次のとおり定められています。（平成 27(2015)年度時点）

○税制措置の概要

[都市機能の外から内（まちなか）への移転を誘導するための税制]

- ・都市機能を誘導すべき区域の外から内への事業用資産の買換特例
80%課税の繰り延べ

[都市機能を誘導する事業を促進するための税制]

（敷地の集約化など用地確保の促進）

- ・誘導すべき都市機能の整備の用に供するため土地等を譲渡した場合の特例

①居住用資産を譲渡し、整備された建築物を取得する場合

買換特例 所得税 100%

②居住用資産を譲渡し、特別の事情により整備された建築物を取得しない場合の所得税（個人住民税）の軽減税率

原則：15%（5%）→6,000万円以下 10%（4%）

③長期保有（5年超）の土地等を譲渡する場合

- ・所得税（個人住民税）：軽減税率 原則 15%（5%）→2,000万円以下 10%（4%）

- ・法人税：5%重課→5%重課の適用除外

- ・都市再生推進法人に土地等を譲渡した場合の特例

①長期保有（5年超）の土地等を譲渡する場合 上記③に同じ

②当該法人の行う都市機能の整備等のために土地等を譲渡する場合 1,500万円特別控除

（保有コストの軽減）

- ・都市機能とあわせて整備される公共施設、都市利便施設への固定資産税等の特例

5年間 4/5 に軽減

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網形成計画との連携

本市では、市民協働による利便性が高く持続可能な地域公共交通体系の構築を目指し、三原市地域公共交通網形成計画（平成 27（2015）年 3 月）を策定し、地域公共交通の維持、活性化に向けた取り組みを行っています。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り組みが必要です。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&ネットワークによるまちづくりを進めます。

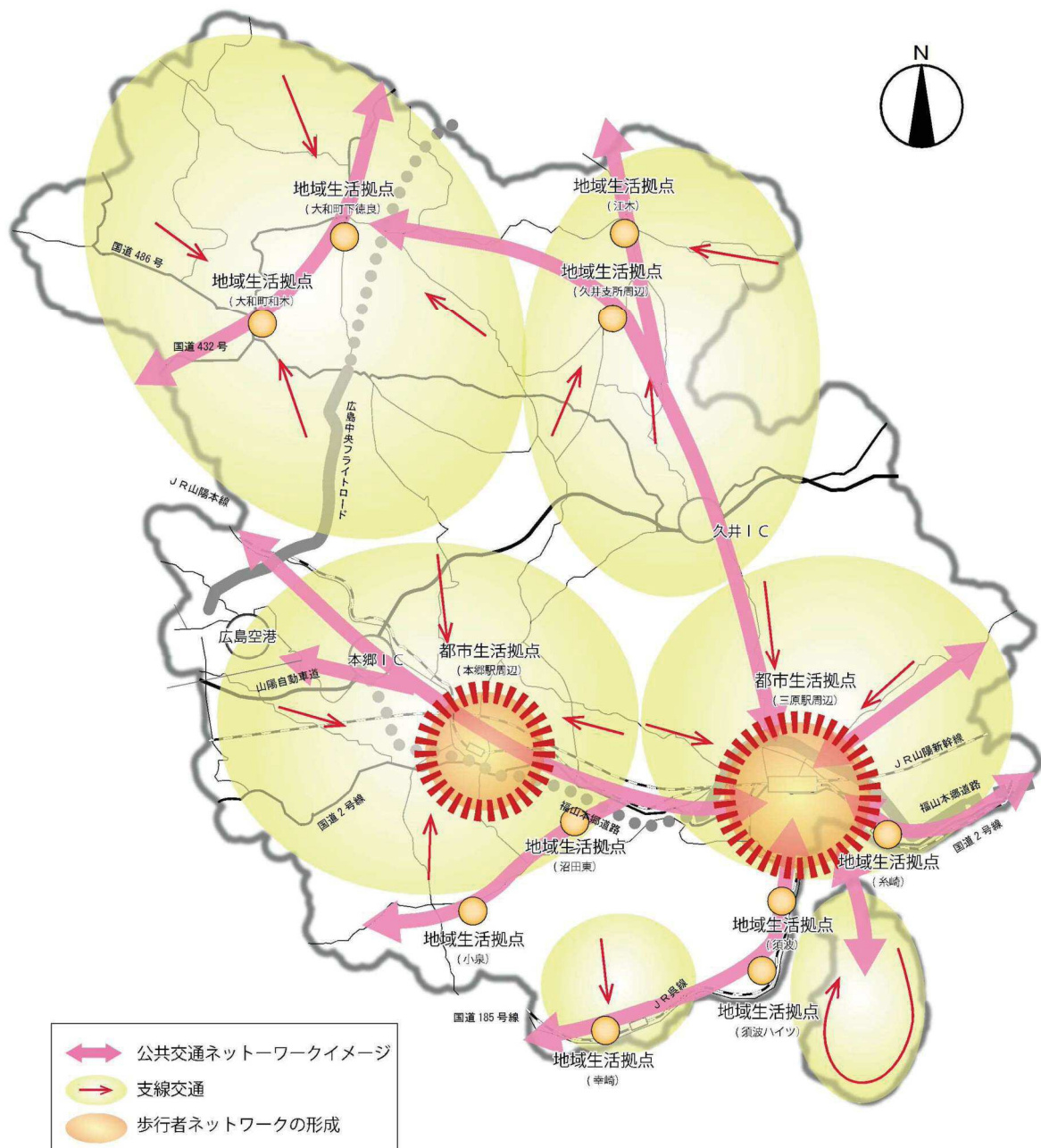


図 集約型都市構造に向けた交通ネットワークイメージ

○三原市地域公共交通網形成計画（平成 27(2015)年 3月策定）

〔計画の目標〕

- ① 機能集約されたコンパクトなまちづくりを支える地域公共交通の維持・活性化を図る
本市の将来あるべき都市構造を支える地域公共交通体系の構築を目指すには、特に生活拠点、空港等の交通施設、隣接都市間との連携を担う都市軸の強化、及び生活拠点周辺での移動ニーズに応じた手段の充実が必要である。そのため、本市の地域公共交通を都市軸に該当する「幹線交通」、幹線交通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つの機能に分担して、その機能充実、及び維持・活性化を図ることで、機能集約されたコンパクトなまちづくりを支える。
- ②人口減少・高齢化社会において市民生活を支える地域公共交通手段を確保する
人口減少、高齢化が急速に進む本市において、効率化・健全化の観点から既存の地域公共交通の改善を図るとともに、例えば小規模な需要でも対応できるような、各地域のニーズに見合った地域コミュニティ交通の導入を進めることで、将来にかけて市民生活を支援できる持続可能な地域公共交通手段を確保する。
- ③地域公共交通を守る市民意識の醸成と利用環境整備を推進する
利用者数が減少傾向にある地域公共交通の維持・活性化を図るため、市民一人ひとりが、鉄道、航路、路線バス等の地域公共交通の重要性を認識し、自分達で守るといった意識醸成を図るとともに、地域公共交通が利用しやすい環境づくりを推進する。

（2）交通施設のバリアフリー化の推進

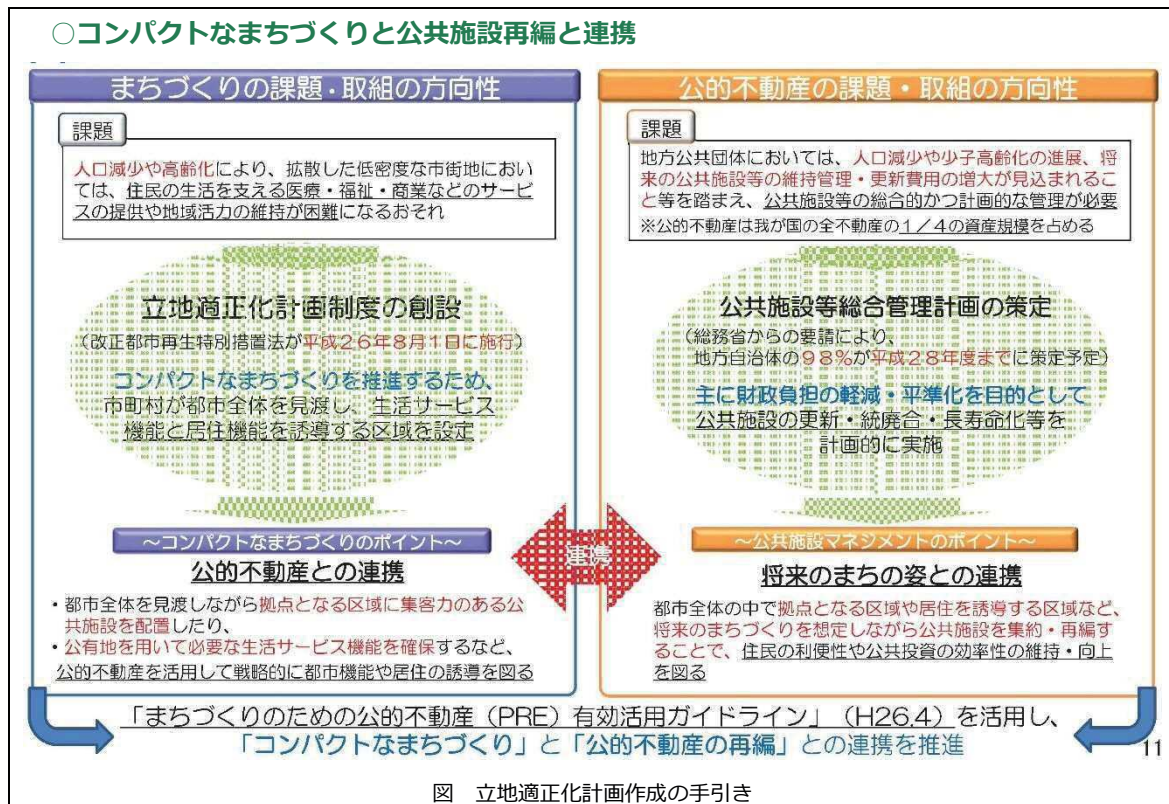
誰もが安心して公共交通を利用できる環境整備を進めるためには、歩行空間のバリアフリー化と併せて旅客施設のバリアフリー化を進める必要があります。本市では、三原市交通バリアフリー基本構想（平成 15（2003）3月）を策定し、交通事業者と連携のもと、バリアフリーのまちづくりを進めてきました。しかしながら、市民意向調査では、バリアフリー化に対する満足度は低く、今後も引き続き交通事業者と連携し、交通施設のバリアフリー化に取り組めます。

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。



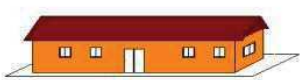




資料：国土交通省都市局都市計画課

届出制度について

1. 居住誘導区域外の届出制

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（①、②）住宅等とする場合
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	

2. 都市機能誘導区域外の届出制

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。

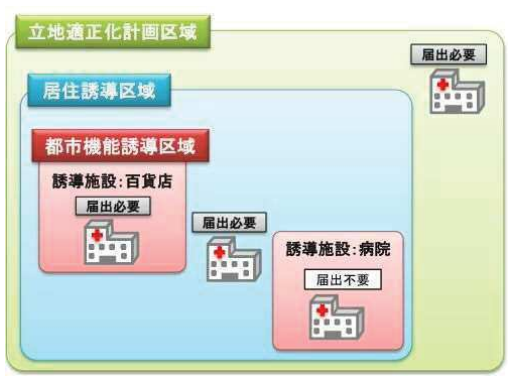
◆開発行為 ①誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合 ◆開発行為以外 ①誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 ②建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合 ③建築物の用途を変更し、誘導施設を有する建築物とする場合	
---	--

図 届出が必要な行為のイメージ