三原市立地適正化計画（案）

＜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
参考．都市構造の評価グラフ
９．市民意向

２－２　人口の将来見通しに関する分析 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ **62**

１．日本全国の状況
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**

参考　将来都市構造の検討 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ **92**

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
参考　都市機能誘導区域の選定
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施策の評価方法の設定 ・・・・・・・・・・・ **143**

第1章
背景・目的

1－1

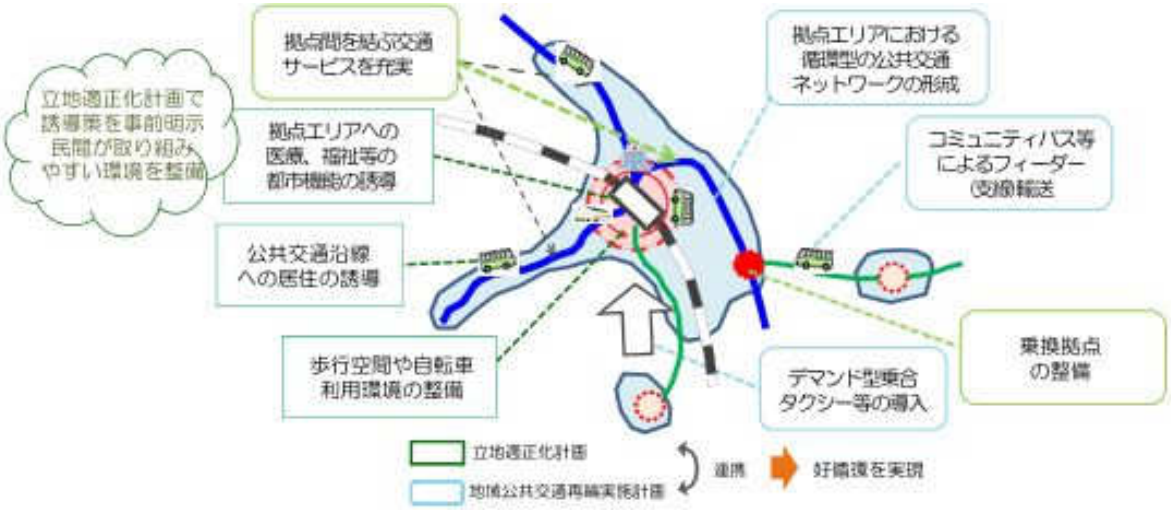
背景・目的

我が国における今後のまちづくりは，人口の急激な減少と高齢化を背景として，高齢者や子育て世代にとって，安心できる健康で快適な生活環境を実現すること，財政面及び経済面において持続可能な都市経営を可能とすることなどが大きな課題になっています。こうした中，医療・福祉施設，商業施設や住居等がまとまって立地し，高齢者や子育て世代をはじめとする住民が公共交通によりこれらの生活利便施設にアクセスできるなど，福祉や交通なども含めて都市構造を見直し，「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」の考えでまちづくりを進めていくことが重要です。

こうした背景を踏まえ，行政と民間業者が一体となってコンパクトなまちづくりに取り組んでいくため，平成 26（2014）年に都市再生特別措置法が改正され，新たに立地適正化計画制度が創設されました。立地適正化計画制度では，「コンパクトなまちづくり」と「公共交通によるネットワーク」の連携に関する包括的なマスタープランの構築と「コンパクトなまちづくり」を進めるために，居住や福祉などの民間施設の誘導を図ることに焦点を当てた制度となっています。

三原市における人口減少は，日本の全体人口より 20 年以上早く始まっており，高齢者の増加や少子化も顕著な状況です。また，財政面においては人口減少や地価の下落に伴う税収の減少や社会福祉関係経費の増加，公共施設の老朽化に伴う維持・更新費の大幅な増加見込みなど，非常に厳しい状況にあります。さらに，車社会の進行等を背景に郊外部での宅地開発が進み，中心市街地の空洞化が大きな課題となっています。

このような中，平成 22（2010）年に策定した都市計画マスタープランでは，これまでの市街地拡大型の市街地整備からの転換を図り，既存ストックを活かした集約型の都市構造により，持続可能で一体的なまちづくりを目指すことを定めています。立地適正化計画制度は，集約型都市構造の実現に向けた新たなツールとして有効な制度であることから，「三原市立地適正化計画」を策定し，コンパクト＆ネットワークにより持続可能で一体的なまちづくりの実現に取り組みます。



▲立地適正化計画の誘導策によるコンパクト＆ネットワークへの取組み

1－2

計画の前提

1．立地適正化計画の意義と役割

コンパクトシティ実現には時間を要し，本来長期的な見通しが求められることから，本計画には，次のような意義と役割が期待されます。

○都市全体を見渡したマスタープラン

立地適正化計画は，都市全域を見渡したマスタープランとしての性質を持ち，都市計画マスタープランの一部と見なされます。居住や医療・福祉・商業，公共交通等のさまざまな都市機能と，都市全域を見渡したマスタープランとして機能する都市計画マスタープランの高度化版と言われています。

○都市計画と公共交通の一体化

居住や都市の生活を支える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「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」のまちづくりを進めます。

○都市計画と民間施設誘導の融合

民間施設の整備に対する支援や立地を緩やかに誘導する仕組みを用意し，インフラ整備や土地利用規制など従来の制度と立地適正化計画との融合による新しいまちづくりが可能になります。

○時間軸をもったアクションプラン

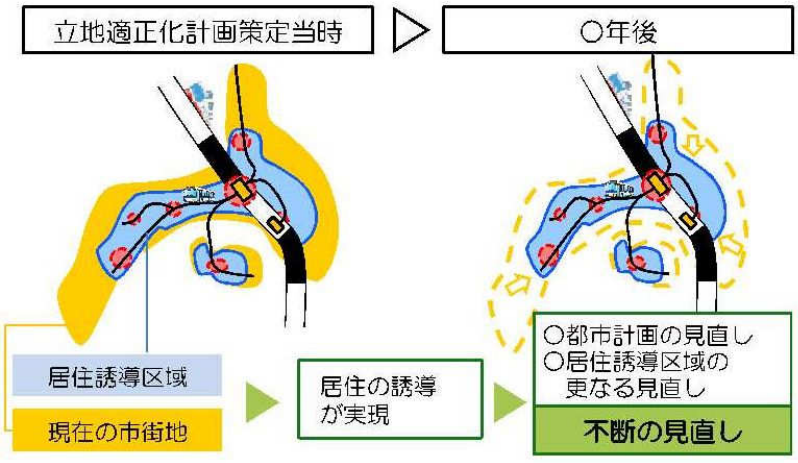
計画の達成状況を評価し，状況に合わせて，都市計画や居住誘導区域を不断に見直すなど，時間軸をもったアクションプランとして運用することで効果的なまちづくりが可能になります。

○都市計画と公的不動産の連携

財政状況の悪化や施設の老朽化を背景とした，公的不動産の見直しと連携し，将来のまちのあり方を見据えた公共施設の再配置や公的不動産を活用した民間機能の誘導を進めます。

○市街地空洞化防止のための新たな選択肢

居住や民間施設の立地を緩やかにコントロールできる，市街地空洞化防止のための新たな選択肢として活用することが可能です。



▲時間軸をもったアクションプランのイメージ

2．立地適正化計画の内容

立地適正化計画には，計画区域を記載する他，基本的な方針，その他必要な事項を記載する必要があります。立地適正化計画に記載する内容は次のとおりです。

①立地適正化計画の区域【必須事項】

立地適正化計画の区域は，都市再生特別措置法第 81 条第 1 項の規定により，都市計画区域内でなければならず，都市全体を見渡す観点から都市計画区域全体とすることが基本になります。また，立地適正化計画区域内には，居住誘導区域と都市機能誘導区域の双方を定めると共に，居住誘導区域の中に都市機能誘導区域を定めることが必要です。

②立地の適正化に関する基本的な方針【必須事項】

計画策定により都市の現状把握・分析を行い，課題を整理し，その上でまちづくりの理念や目標，目指すべき将来像を示すとともに，計画の総合的な達成状況を的確に把握できるよう，定量的な目標を設定します。

③居住誘導区域【必須事項】

居住誘導区域とは，人口減少の中にあっても一定エリアにおいて人口密度を維持することにより，生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう，居住を誘導すべき区域です。

④居住誘導区域内に居住を誘導するために講ずる施策【必須事項】

居住誘導区域内の居住環境の向上，公共交通の確保等，居住の誘導を図るために，財政上，金融上，税制上の支援措置等を記載することができます。

⑤都市機能誘導区域【必須事項】

都市機能誘導区域とは，医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し，集約することにより，これらの各種サービス施設の効率的な提供を図る区域です。

⑥誘導施設【必須事項】

誘導施設とは，都市機能誘導区域ごとに，立地を誘導すべき都市機能増進施設（居住者の共同の福祉や利便性を図るために必要な施設であって，都市機能の増進に著しく寄与するもの。）です。誘導施設が無い場合は，都市機能誘導区域を設定することができないものとなっています。

⑦都市機能誘導区域内に誘導施設の立地を誘導するために講ずる施策【必須事項】

都市機能誘導区域内に都市機能の誘導を図るために，財政上，金融上，税制上の支援措置等を記載することができます。また，施策を事前明示することにより，民間事業者がその中から活用可能な施策を選択することができるようになり，結果として，都市機能の誘導が図られることになります。

⑧居住調整地域【任意事項】

立地適正化計画区域内において，住宅地化を抑制するために定める地域地区であり，市街化調整区域には定めることはできません。

⑨跡地等管理区域【任意事項】

空き地が増加しつつあるものの相当数の住宅が存在する既存集落や住宅団地等において，跡地等における雑草の繁茂，樹木の枯損等を防止し，良好な生活環境の確保や美観風致の維持を図ることを目的として，跡地等の適正な管理を必要とする区域及び跡地等の管理に係る指針を定めることができます。（居住誘導区域には定めることができません。）

⑩特例制度【任意事項】

- ●提案制度：居住誘導区域内において，20 戸以上の住宅整備に関する事業を行おうとする者は，都市計画又は景観計画について，住宅地の良好な環境・景観を保全するための提案を行うことができます。
- ●駐車場配置適正化区域：都市機能誘導区域内において，歩行者の移動上の利便性及び安全性の向上のための駐車場の配置の適正化を図るべき区域を記載することができます。
- ●特定用途誘導地区：都市機能誘導区域内において，都市計画に特定用途誘導地区を定めることにより，誘導施設を有する建築物について，容積率・用途制限を緩和することができます。

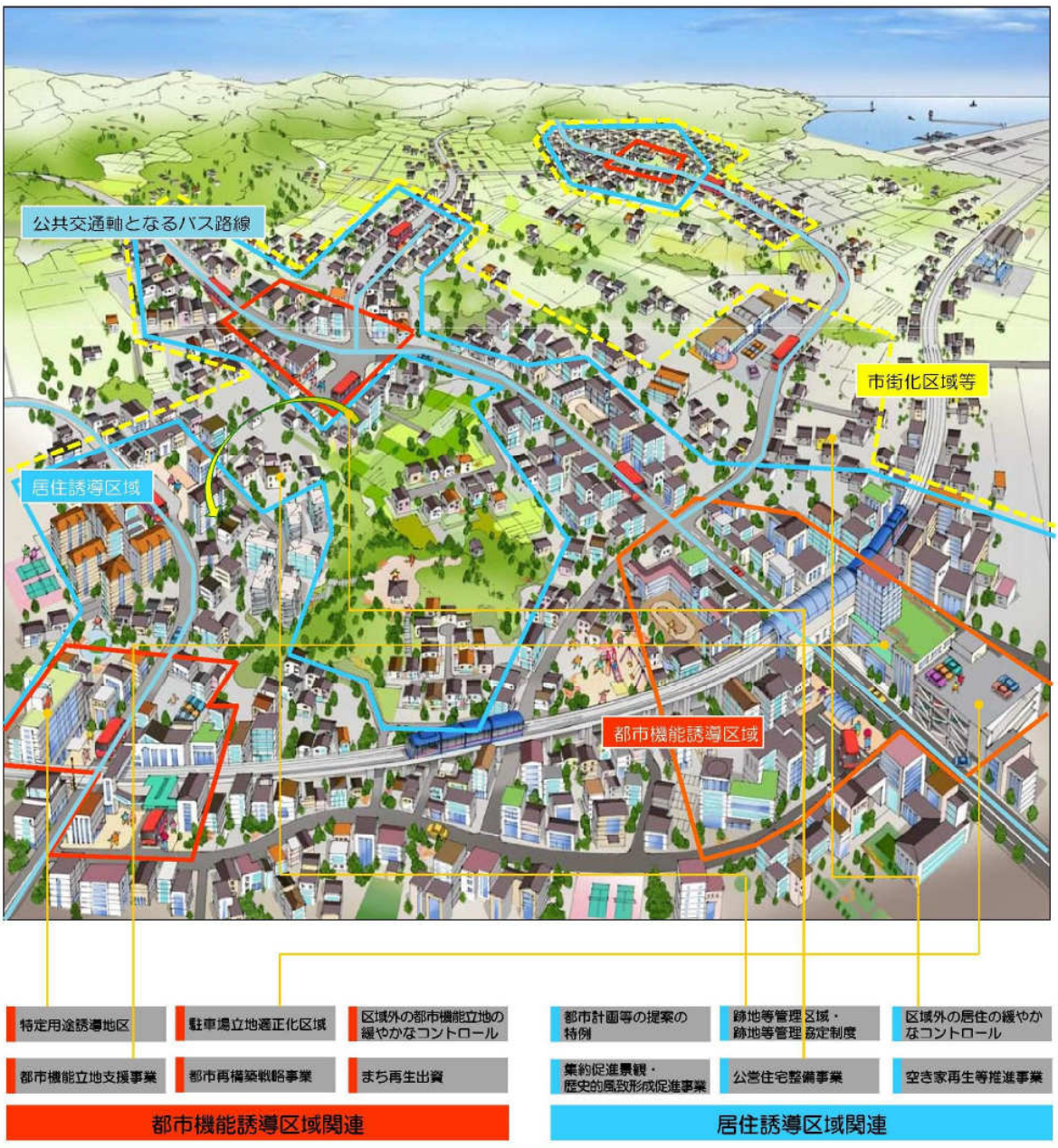
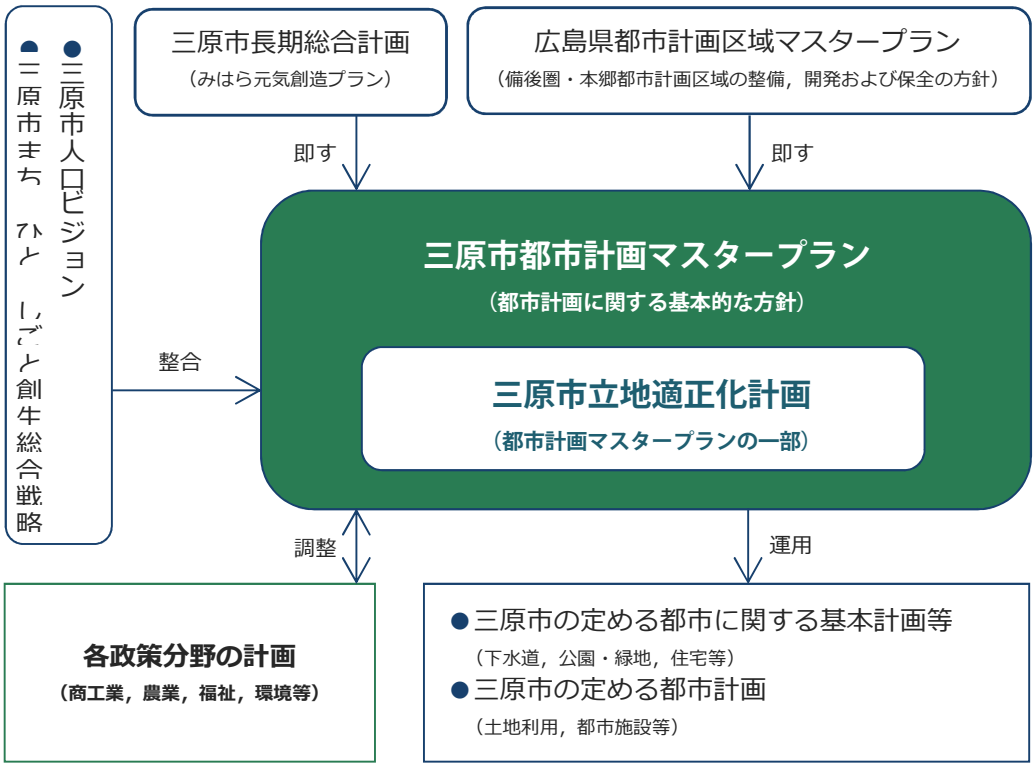


図　各種制度活用イメージ図

3．計画の位置づけ

立地適正化計画は，三原市長期総合計画（みはら元気創造プラン），並びに広島県が策定する広島県都市計画区域マスタープランに即し，三原市都市計画マスタープランとの調和が保たれたものでなければなりません。また，都市全体を見渡したマスタープランとして，公共交通をはじめ医療，福祉，商業等の各政策分野における諸計画との連携を図る必要があります。

以下に立地適正化計画の位置づけについて整理します。



4．計画の区域及び計画期間

立地適正化計画は，都市計画区域内に定める計画であり，本市には，備後圏都市計画区域と本郷都市計画区域の２つの都市計画区域を有しています。両都市計画区域は一体の生活圏が構築されていることから，立地適正化計画の区域は両都市計画区域を対象とします。

また，立地適正化計画の検討にあたっては，一つの将来像として概ね 20 年後の都市の姿を展望することが考えられますが，あわせてその先の将来も考慮することが必要とされています。そのため，本計画の終期は定めず，策定時から概ね５年ごとに評価・見直し等を行いながら，その都度，概ね 20 年後の都市の姿を展望しながら，計画の実現を目指します。

第２章
都市の現状把握と課題の整理

2－1

都市の現状把握

1．人口

○総人口は，昭和 60(1985)年の約 111,000 人をピークとして，その後減少に転じており，今後も減少すると推計されています。
○平成 22(2010)年から 30 年後の平成 52(2040)年には,約 10 万人から約 72,000 人まで減少し，平成 22(2010)年に対して約 28%の減少が見込まれています。
○総人口の約 72,000 人は，昭和初期の総人口規模と同程度となります。

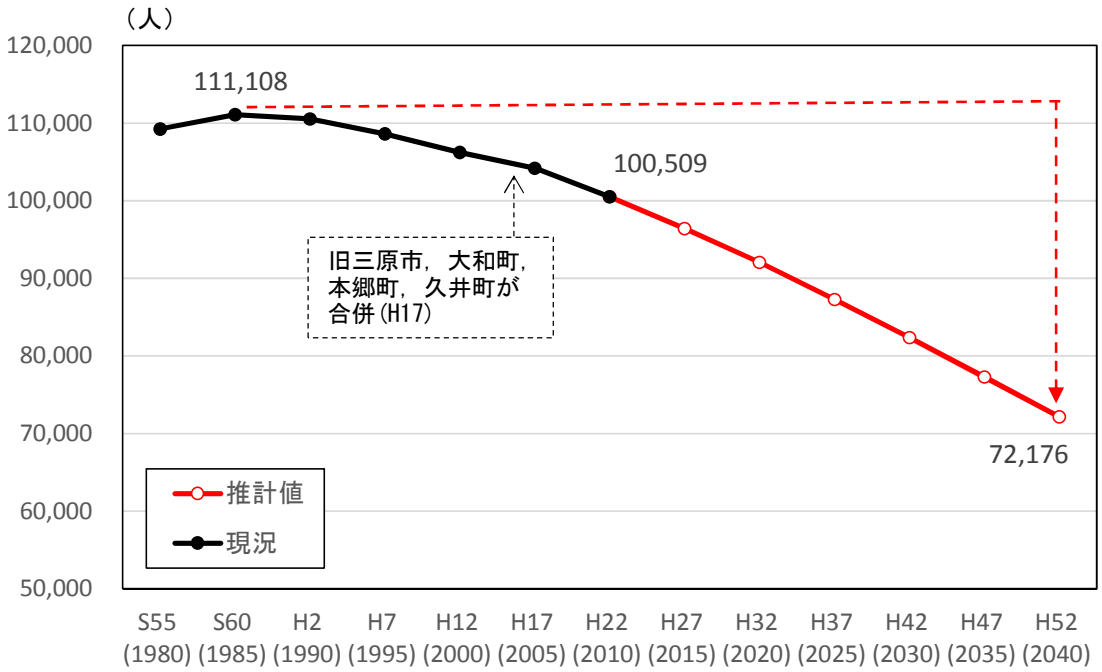


図　将来推計の総人口

資料：現況は国勢調査（S55～H22），
推計値は『日本の地域別将来推計人口』（平成 25 年３月推計）（国立社会保障・人口問題研究所 ）
※合併以前の数値は旧市町分を合算した人口

○人口集中地区(DID)は，昭和 35(1960)年の設定当初から平成 22(2010)年の 50 年間で，人口は 1.2 倍，面積は 2.1 倍に増加しています。
○人口集中地区(DID)の人口密度は，昭和 35(1960)年の設定当初は高密度でありましたが，その後の高度経済成長期において土地区画整理事業等の基盤整備を行うなど急速に市街地が拡大し，その一方で人口密度は減少しています。
○土地区画整理事業による良好な宅地供給とあわせて，無秩序な市街化の抑制を目的として，昭和 48(1973)年に市街化区域・市街化調整区域（線引き）を指定した後は，人口集中地区(DID)はほぼ一定の人口密度（4,500 人/km2 強）で推移しています。

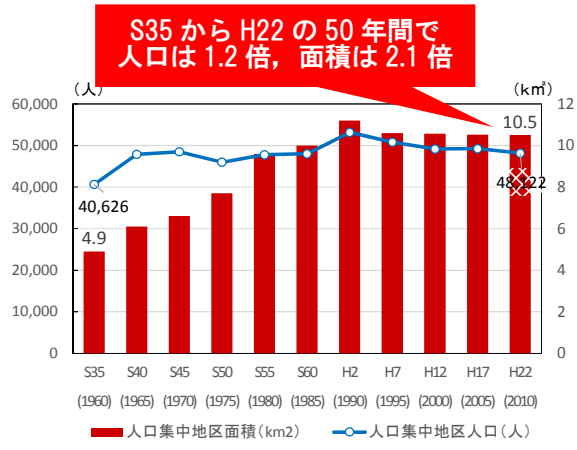


図　人口集中地区(DID)の推移

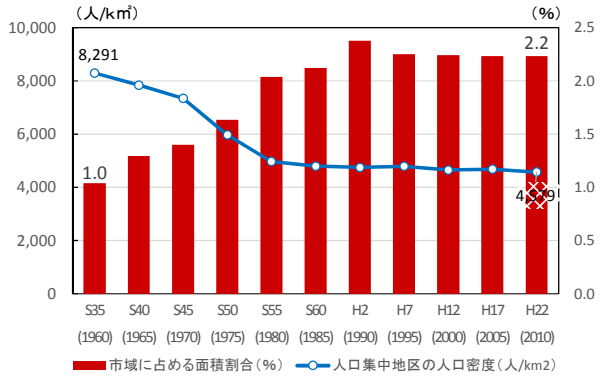
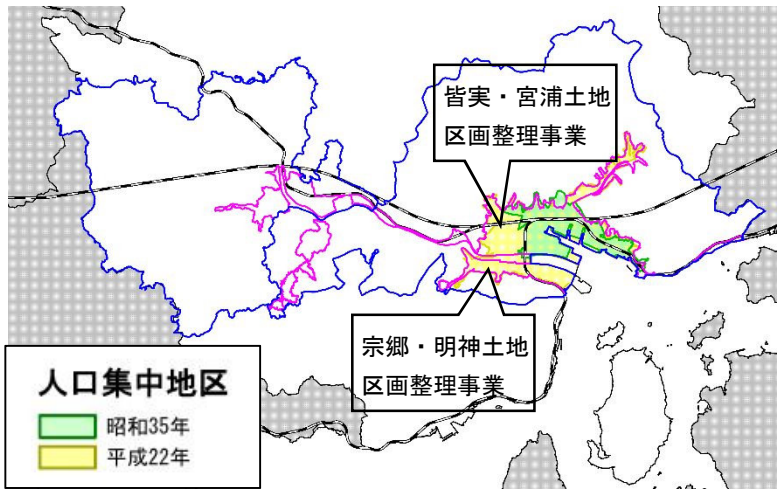


図　人口集中地区(DID)の人口密度推移

資料：国勢調査
※面積割合は現市域面積 471.54k ㎡(H26.10.1 現在)に対する割合



都市計画区域（現況）
市街化区域（現況）

※人口集中地区(DID)とは
・人口集中地区は，統計データに基づいて一定の基準により都市的地域を定めたものであり，昭和 35 年国勢調査以来各回の調査ごとに設定されています。
・国勢調査の基本単位区を基礎単位として，1)原則として人口密度が 1 平方キロメートル当たり 4,000 人以上の基本単位区等が市区町村の境域内で互いに隣接して，2)それらの隣接した地域の人口が国勢調査時に 5,000 人以上を有する地域を「人口集中地区」としています。

図　人口集中地区(DID)の変遷

資料：国土数値情報（国土交通省）

○三原市の人口集中地区（DID）の人口密度は，広島県内各市町の中では中位に位置しています。

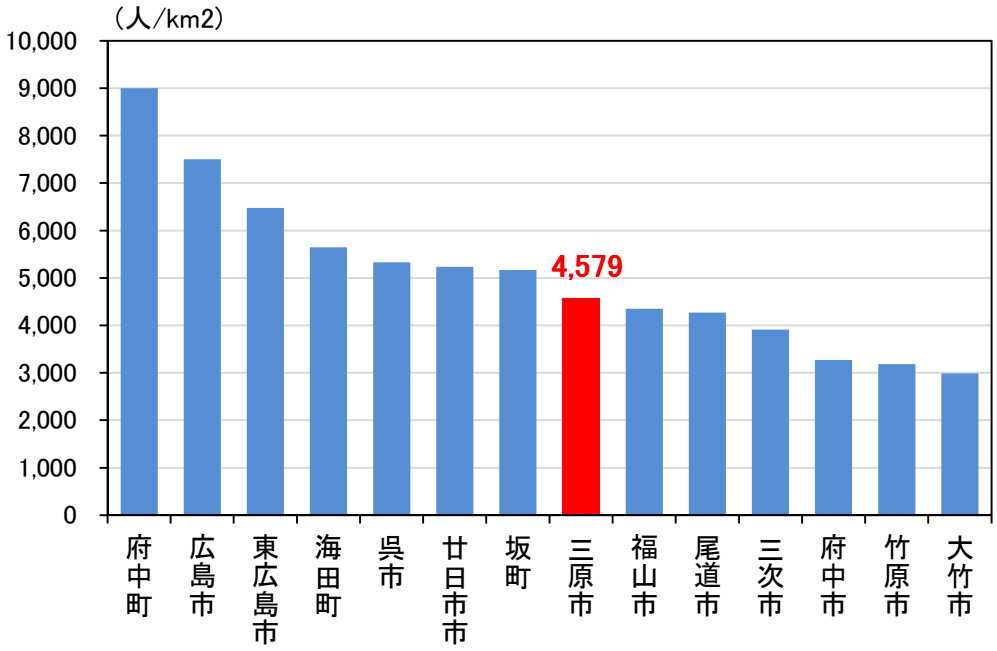


図　広島県内市町の人口集中地区の人口密度

資料：H22　国勢調査

○人口密度の高いところは，概ね三原駅周辺の城町，港町をはじめとした市街化区域内や本郷駅周辺の本郷南をはじめとした用途地域内に集中しています。一部，久井町江木や大和町下徳良・和木をはじめとした中山間地域や須波，幸崎などの沿岸部でも高いところが存在しています。

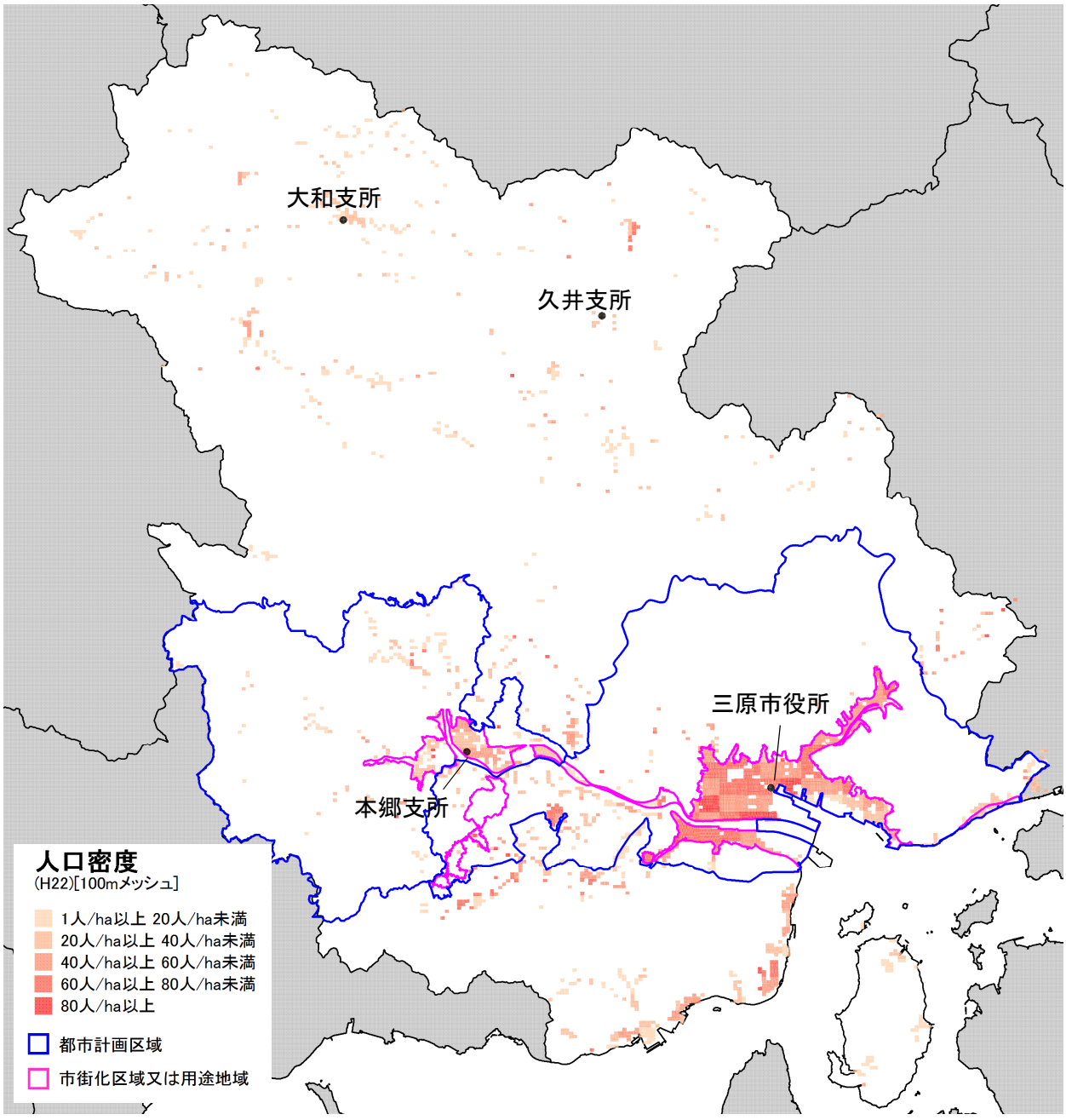


図　人口密度 100m メッシュ図

資料：H22　国勢調査 500mメッシュを加工して作成

○市街化区域内の本町や糸崎など高齢化率の高い地区が存在しています。
○久井地域，大和地域などの中山間地域や幸崎などの沿岸部など，40%以上の高齢化率となっているところが多く点在しています。

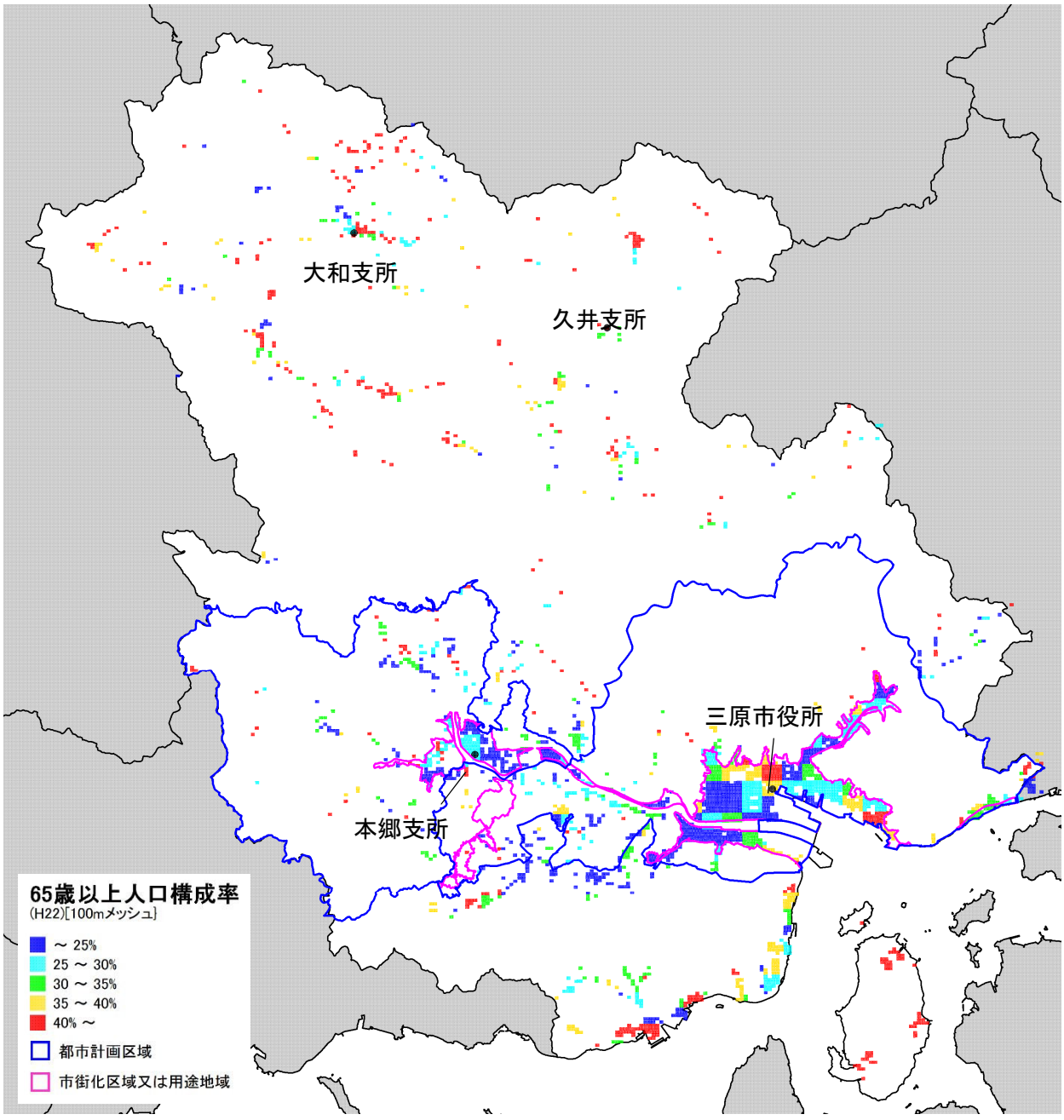


図　65 歳以上の人口構成率 100m メッシュ図
資料：H22　国勢調査 500mメッシュを加工して作成

2．土地利用

（1）土地利用の変遷

○市街地（建物用地）は，昭和 51(1976)年から，平成 21(2009)年の約 30 年間で，人口増加にあわせて平地部を中心に拡大しており，約 1,400ha も拡大しています。

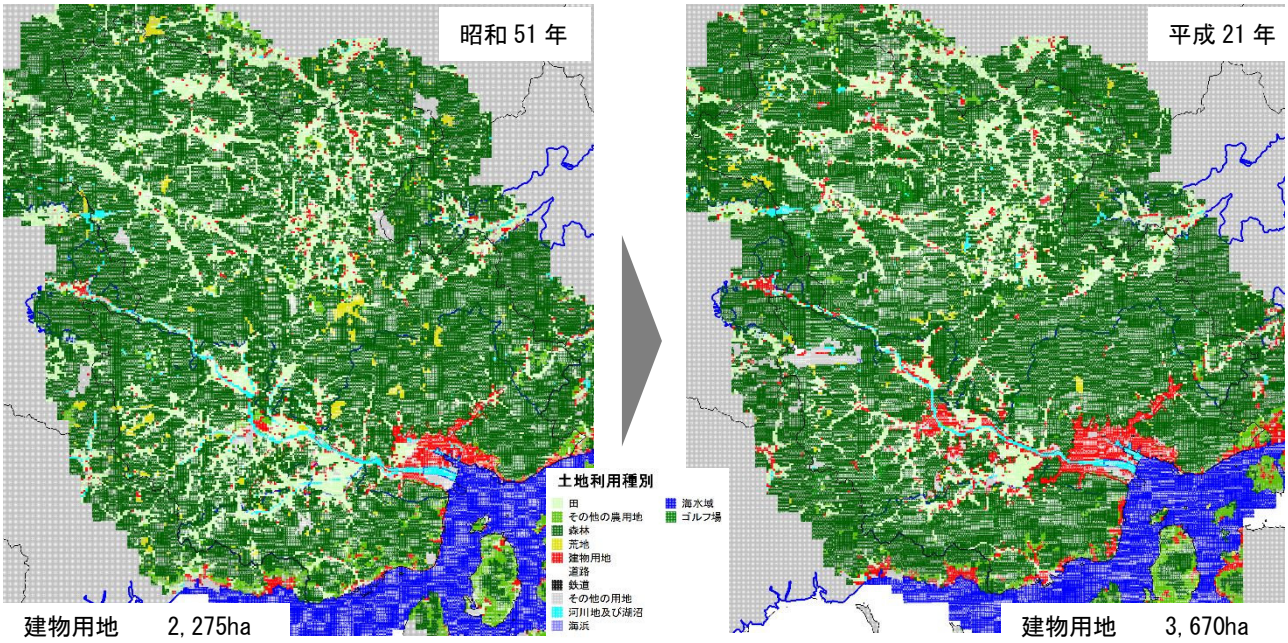


図　土地利用の変遷

資料：国土数値情報

（2）空き家

○世帯数の増加にあわせて，住宅数は増加しています。

○世帯数の増加を大きく上回って住宅数が増加し，これにあわせて空き家も増加しており，平成 25(2013)年の空き家率は約 16%にも及んでいます。

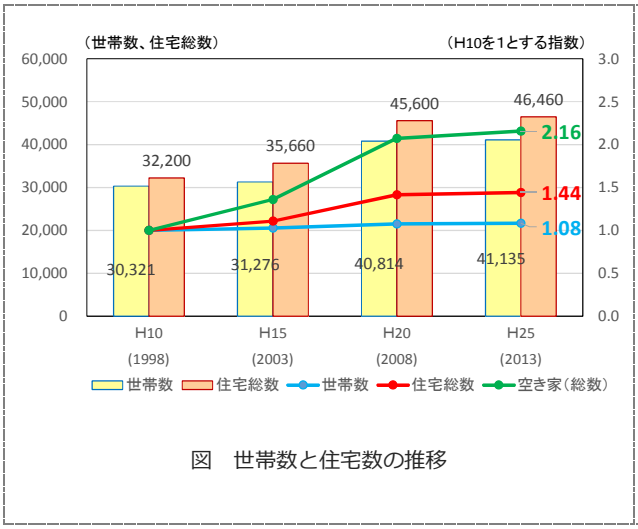


図　世帯数と住宅数の推移

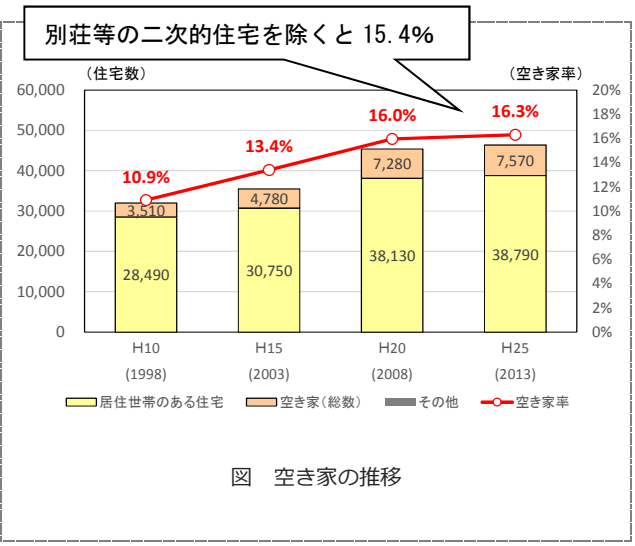


図　空き家の推移

資料：住宅・土地統計調査，広島県人口移動統計調査

○腐朽・破損がない空き家は，平成 20(2008)年から平成 25(2013)年の 5 年間で 230 棟増加しています。

○三原市の将来人口推計では，今後は世帯数の減少も見込まれており（平成 22(2010)年から平成 37(2025)年で約 3,700 世帯減少），平成 25(2013)年には腐朽・破損がない空き家が約 5,550 戸あることから，今後も空き家が増加することが予想されます。

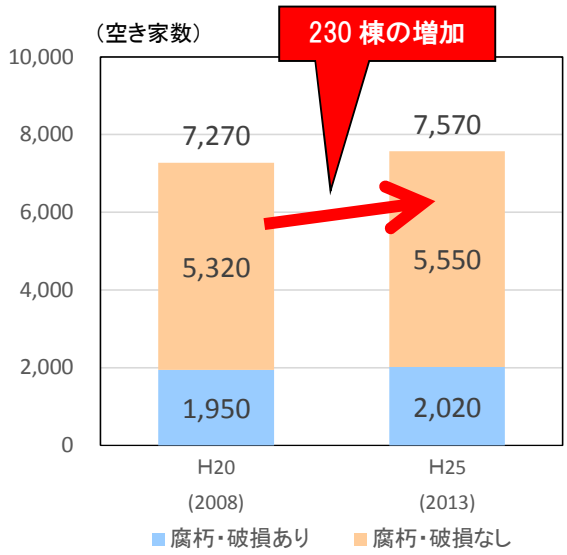


図　空き家の状態の推移

資料：住宅・土地統計調査

〔住宅・土地統計調査における空き家の定義〕

空き家

- **二次的住宅**　別荘
  週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で，ふだんは人が住んでいない住宅
  その他
  ふだん住んでいる住宅とは別に，残業で遅くなったときに寝泊まりするなど，たまに寝泊まりしている人がいる住宅
- **賃貸用の住宅**
  新築・中古を問わず，賃貸のために空き家になっている住宅
- **売却用の住宅**
  新築・中古を問わず，売却のために空き家になっている住宅
- **その他の住宅**
  上記以外の人が住んでいない住宅で，例えば，転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

※腐朽・破損の有無
腐朽・破損あり
　建物の主要部分やその他の部分に不具合があるもの。例えば，外壁がところどころ落ちていたり，壁や基礎の一部にひびが入っていたり，かわらが一部はずれているものや，雨どいが破損してひさしの一部が取れている場合など。

腐朽・破損なし
　建物の主要部分やその他の部分に損傷がないもの

3．公共交通

○鉄道は，主に広域的な移動を支える手段であり，広域連絡機能を持つＪＲ山陽新幹線，地域間連絡機能を持つＪＲ山陽本線・ＪＲ呉線が運行しています。また，ＪＲ三原駅は鉄道と路線バスの交通結節点となっており，本駅を起点とする路線バスが各方面と連絡しています。

○バスは，広域的な移動を支える高速バス，市内や近隣地域間での連絡を支える路線バスがあり，民間事業者により国道，主要地方道，県道等を中心に運行されています。

○地域コミュニティ交通は，鉄道やバスで提供可能な運行サービスを補完し，市内のより広いエリアにおいて市民生活を支えるために，本市や住民団体が運営主体を担う地域公共交通です。定時定　路線型のバスや，デマンド方式の乗合タクシーなど，地域の実態に応じたサービスが提供されています。

○その他，旅客船，フェリー，高速船が連絡しています。

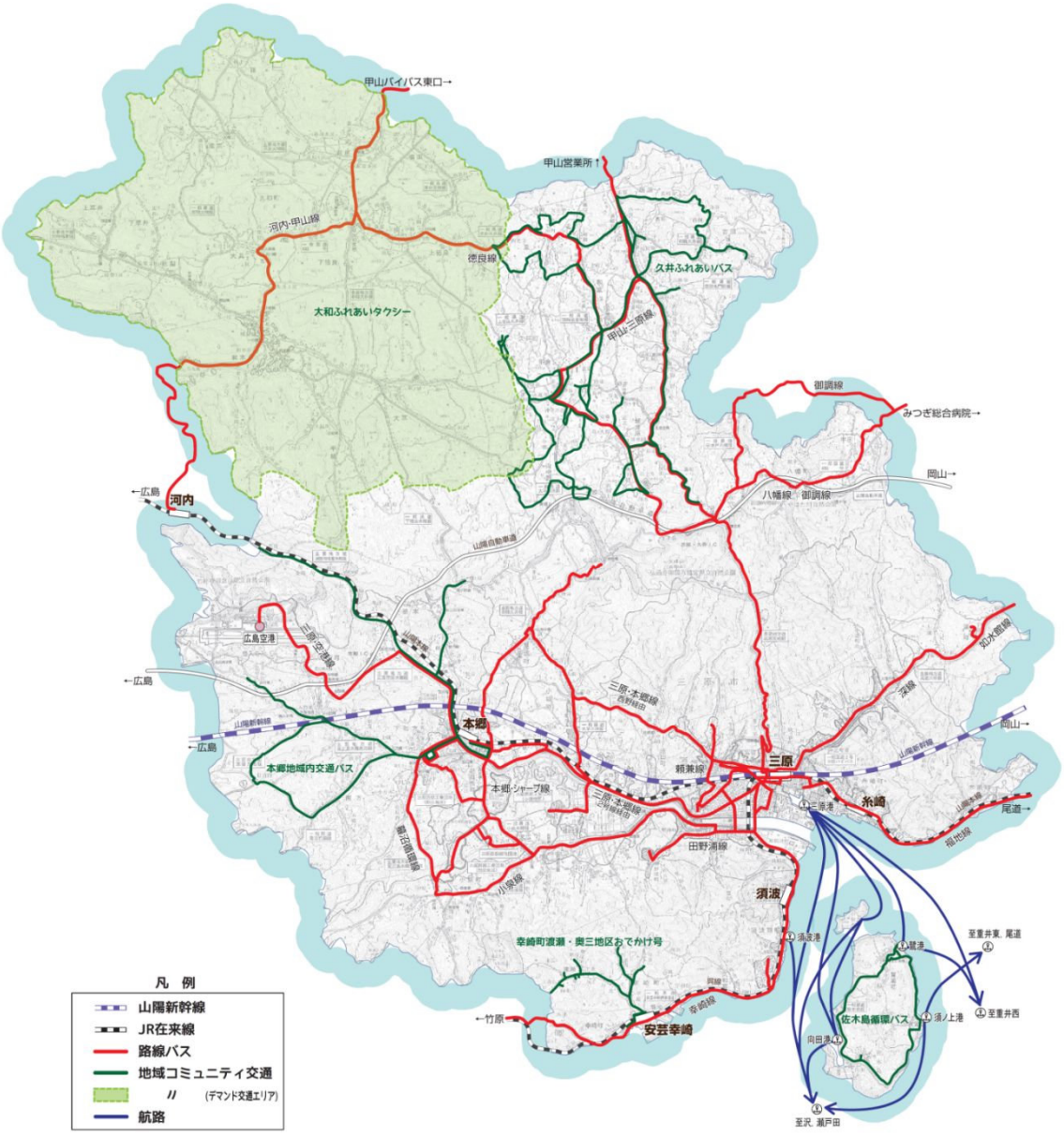


図　三原市の主な地域公共交通

資料：三原市地域公共交通網形成計画

○通勤・通学時の代表交通手段構成比の変化をみると，平成 12(2000)年から平成 22(2010)年の 10 年間で，自動車利用が約 7 ポイント増加する一方，公共交通機関や自転車，二輪車の利用は減少しています。

○鉄道駅周辺，バス路線沿線では，鉄道・バスそれぞれの利用者が他の地域と比較して多くなっています。

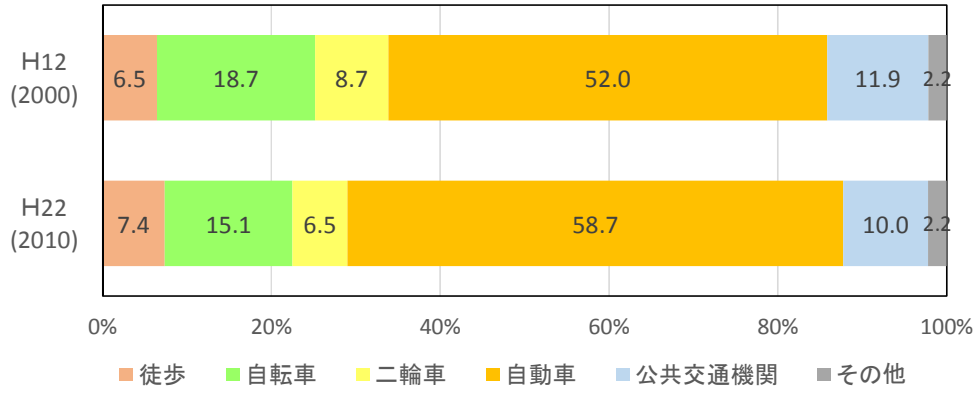


図　通勤・通学時の代表交通手段構成比の変化

資料：国勢調査

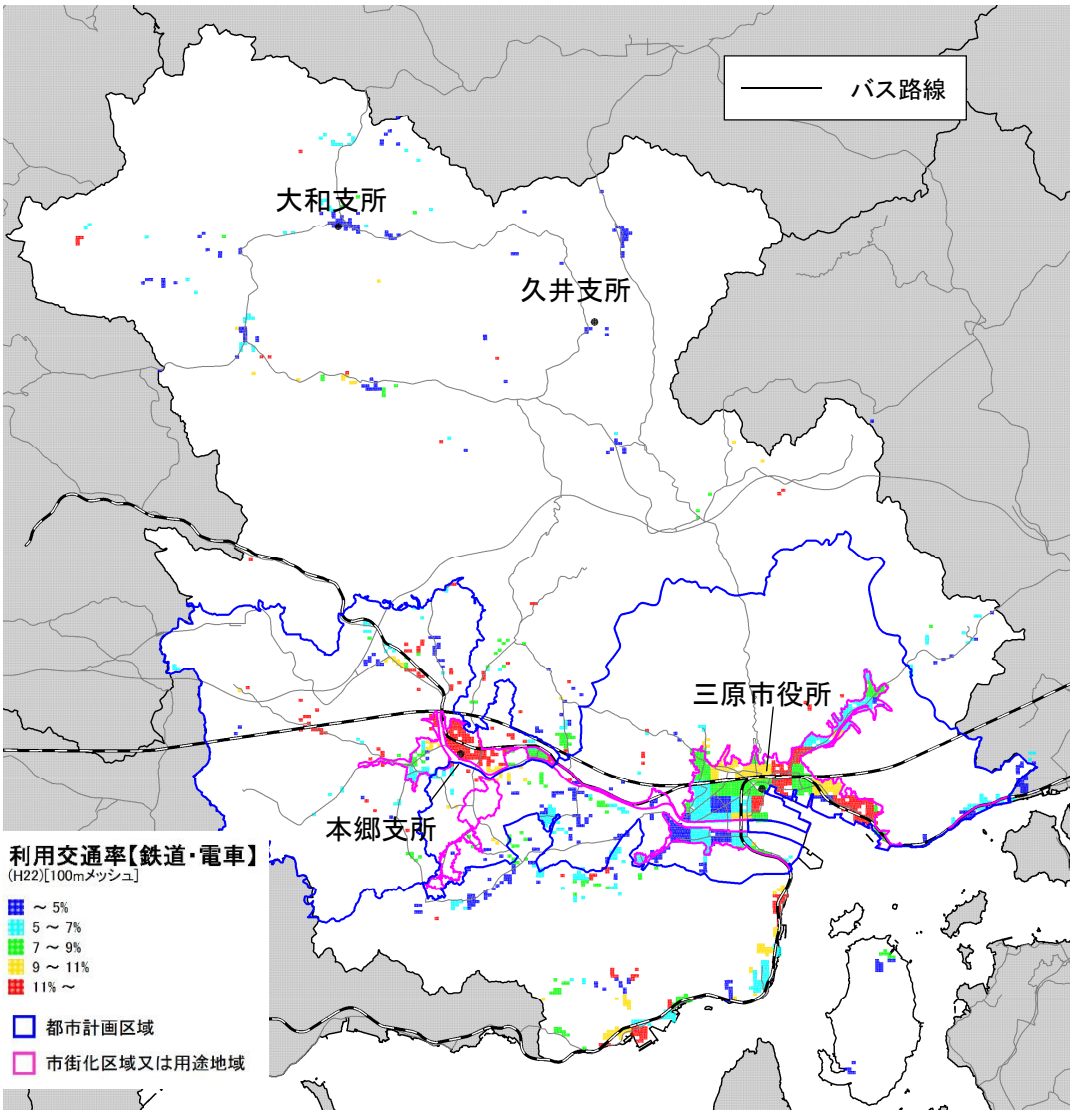


図　通勤通学時の鉄道・電車利用率

資料：H22　国勢調査　500mメッシュを加工して作成

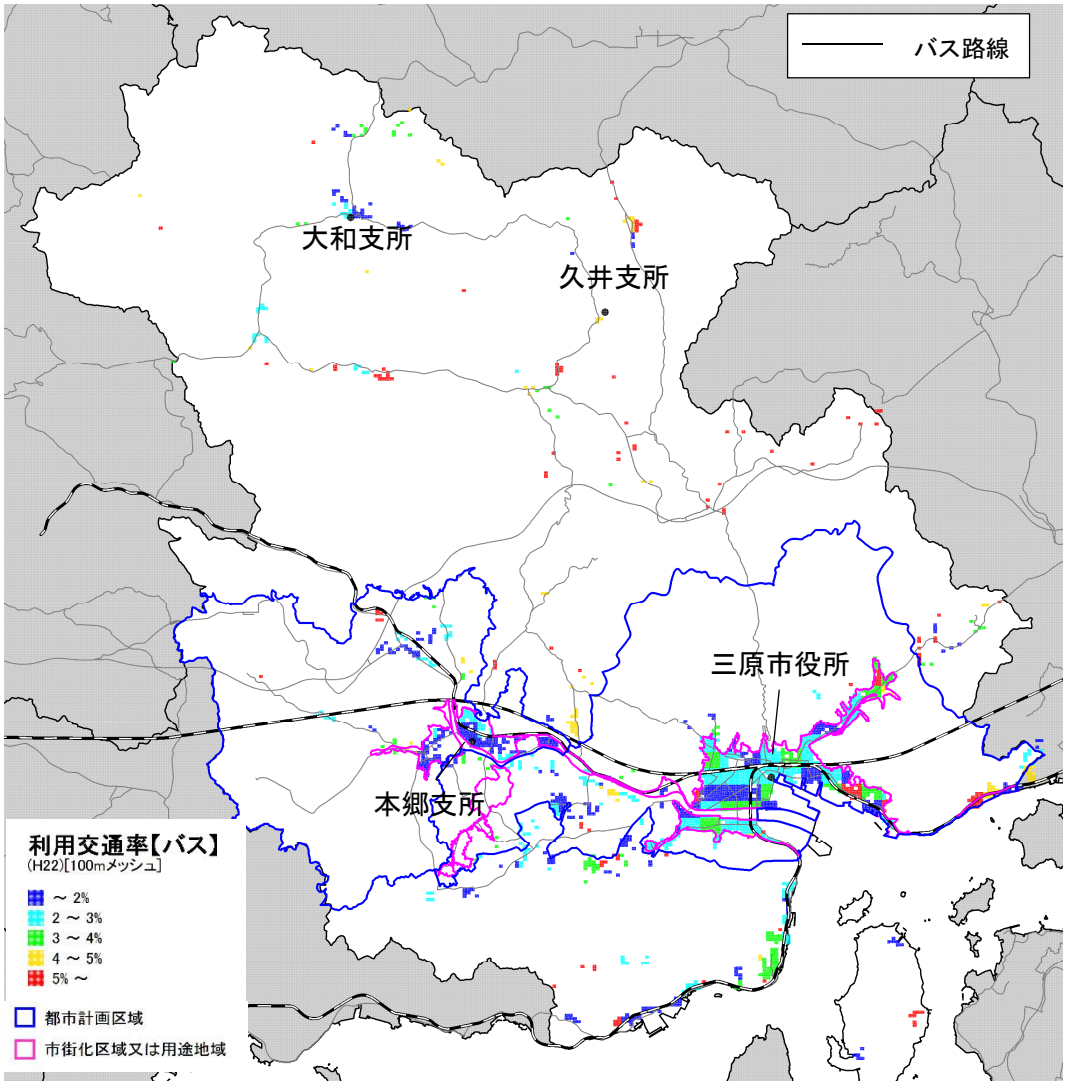


図　通勤・通学時のバス利用率

資料：H22　国勢調査　500m メッシュを加工して作成

○昭和 50(1975)年から平成 25(2013)年の 38 年間で，自動車登録台数は約 2.5 倍に増加しています。

○ＪＲ三原駅の乗車人員は平成 4(1992)年度をピークに年々減少しており，昭和 50(1975)年度からの約 40 年間で約 40%減少しています。

○JR 本郷駅は平成 15（2003）年から増加し，近年は横ばいで推移しています。その他の駅は微減となっています。

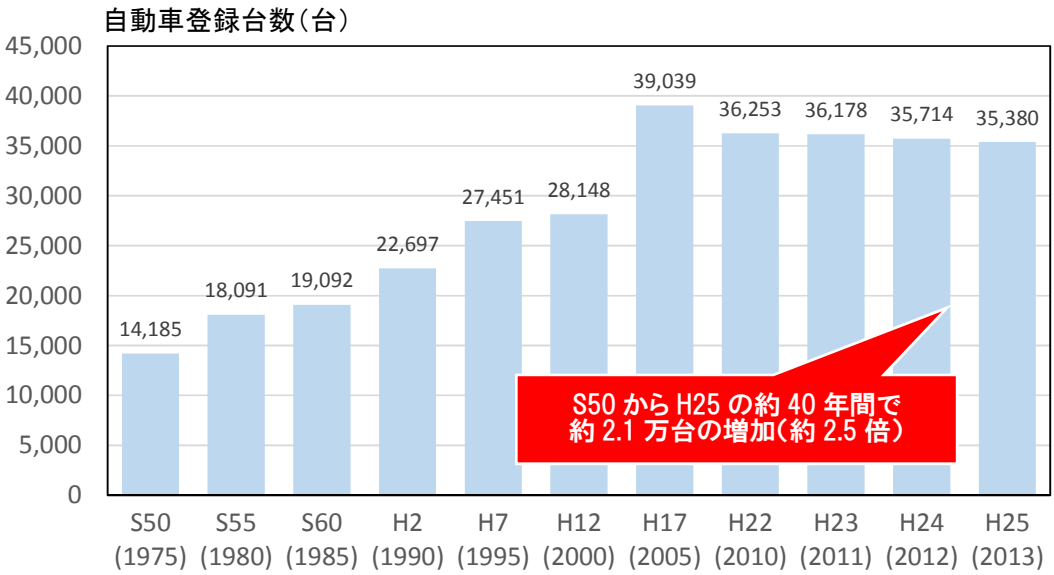


図　自動車登録台数の推移（※各年，調査時の三原市域の数値）

資料：自動車登録台数は広島県統計年鑑（各年度末値，※軽自動車は含まない）

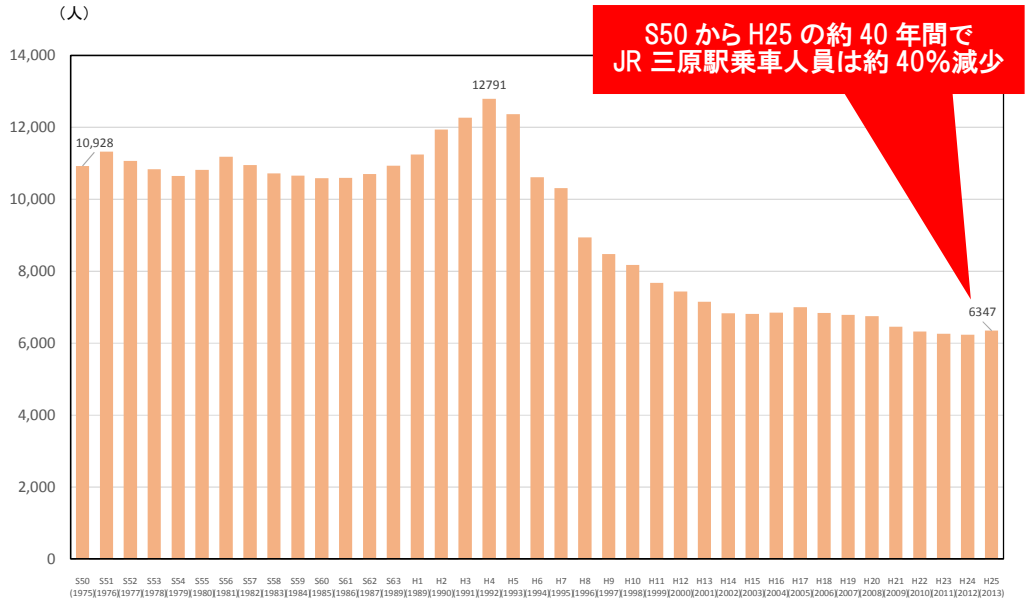


図　ＪＲ三原駅の乗車人員（日平均）

資料：広島県統計年鑑

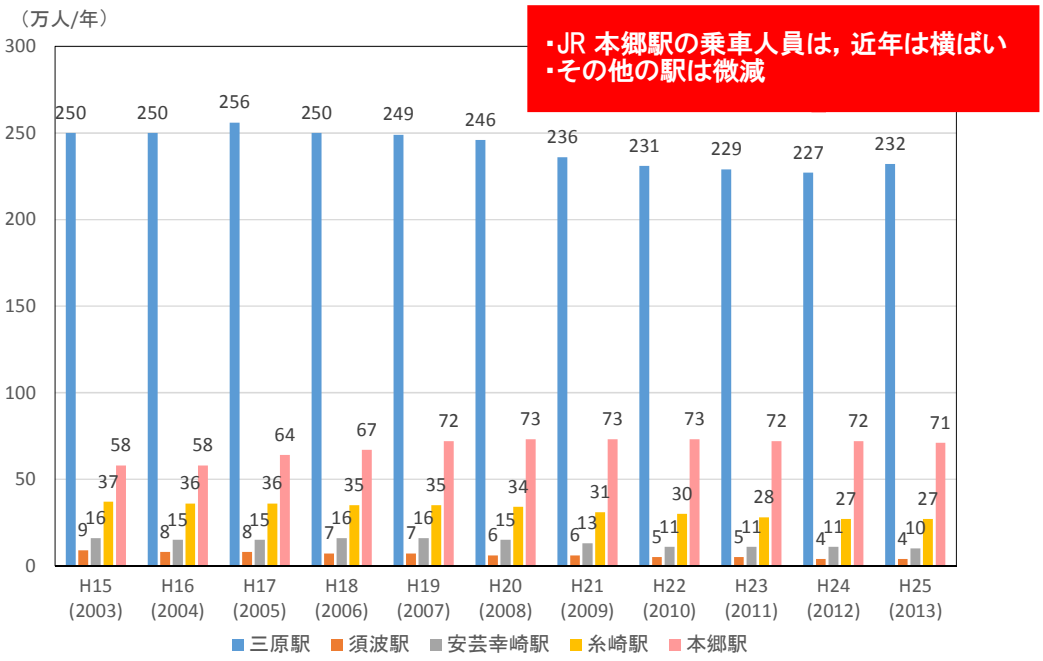


図　ＪＲ鉄道駅の乗車人員（年間）

資料：広島県統計年鑑

○三原市の免許保有者数は減少していますが，65 歳以上（高齢者）の免許保有率は年々増加しており，平成 26(2014)年は 56%に達し，高齢者の 2 人に 1 人は免許を保有しています。

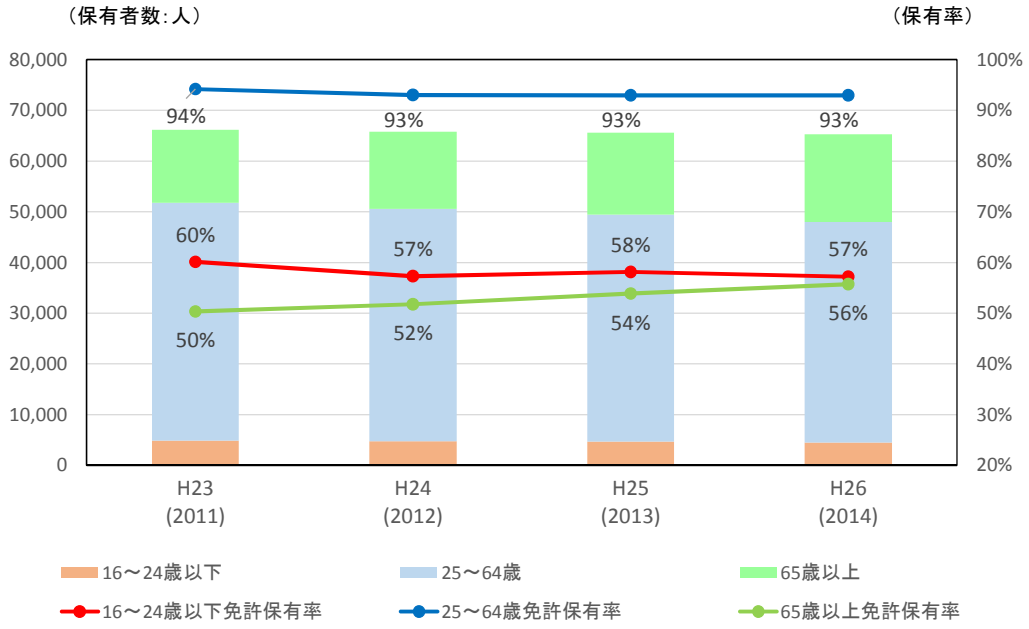


図　年齢別の免許保有の推移

資料：免許保有者数は広島県警 HP，年齢別人口は三原市 HP（各年末値）

○市内の路線バスの利用状況は。経常収益の変化でみると減少傾向にあり，平成 25(2013)年は平成 22(2010)年に比べて約３％減少しています。

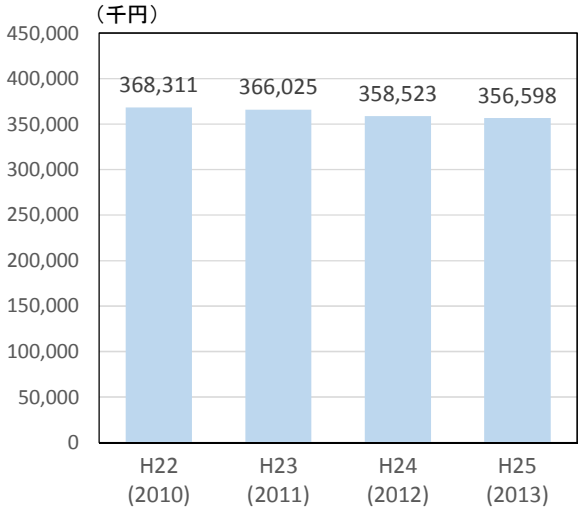


図　路線バスの利用状況（経常収益推移）

表　路線別経常収益の推移　　（単位：千円）

	平成22 (2010)年	平成23 (2011)年	平成24 (2012)年	平成25 (2013)年	備考
頼兼線	14,857	14,069	15,112	17,818	
宮沖線	130	74	－	－	H23.6.30をもって系統廃止
田野浦線	18,157	18,324	19,836	17,283	
竹原・三原線	30,272	33,961	30,413	34,966	一部H25.10.1から運行開始
幸崎線	35,079	34,117	32,217	29,794	一部H24.3.31系統廃止
本郷線（２号線経由）	28,365	25,429	26,864	24,280	一部H24.3.31系統廃止
本郷線（西野経由）	8,102	6,667	5,704	6,832	
小泉線	19,701	21,805	21,602	22,035	一部H23.6.30系統廃止
本郷・シャープ線	2,865	2,283	2,471	2,338	
蟇沼循環線	1,903	1,773	1,762	1,652	
八幡線	1,688	1,107	1,102	1,258	
御調線	2,490	1,825	1,448	1,373	
甲山・三原線	29,152	28,963	29,169	34,952	
徳良線	8,454	7,742	7,586	7,908	
河内・甲山線	8,757	8,378	8,483	5,455	
深線	82,623	82,050	76,310	72,335	
如水館線	29,992	32,736	34,219	33,769	
福地線	19,018	18,585	17,671	16,033	
三原・空港線	26,706	26,137	26,554	26,517	
計 (H22～H25 増減)	368,311	366,025	358,523	356,598 (▲3.2%)	

資料：生活環境課

※10月１日～翌９月30日までの１年間。

※平成25(2013)年３月31日に廃止した日名内線，北方線，花園線，平坂線は除く。

資料：三原市地域公共交通網形成計画

○バス路線から 500m以遠の地区（足腰に障害のない高齢者が徒歩で 10～15 分以上かかる地区）を路線バスの利用が不便な地区としてみると，特に市北部の久井地域及び大和地域において，不便地区が広範囲に分布しています。しかしながら，これらの地域には地域コミュニティ交通が運行しており，地域内の交通手段が確保されています。

○また，三原地域，本郷地域においても，路線バスの利用が不便な地区において，地域コミュニティ交通が運行しています。

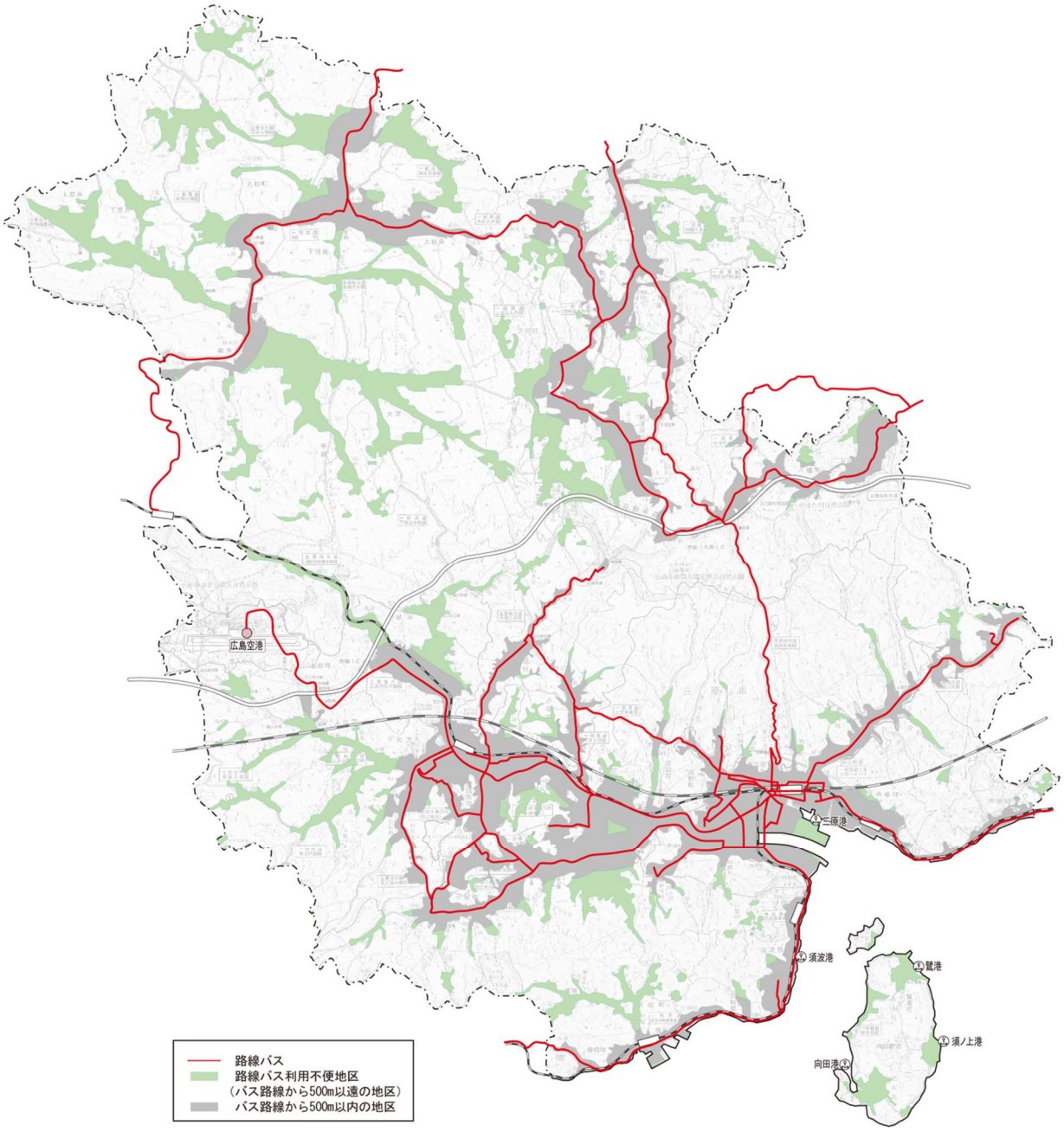


図 可住地における路線バス利用が不便な地区の分布

資料：三原市地域公共交通網形成計画

○市内の地域コミュニティ交通の利用状況は，各地域で運行形態・便数等に差があるため利用者数の多い路線（大和ふれあいタクシー）もありますが，１便当たりの利用者数でみると，0.8 人～4.0 人しかなく，利用が低迷しています。

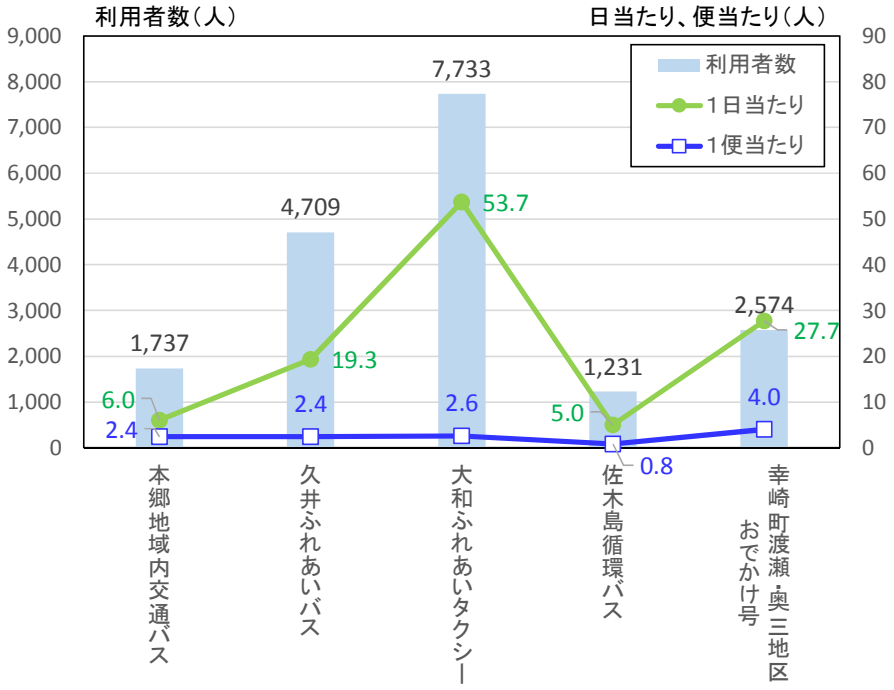


図　地域コミュニティ交通の利用状況

資料：三原市地域公共交通網形成計画

（単位：人）

地域コミュニティ交通	H25年度利用実績		
	利用者数	1日当たり	1便当たり
本郷地域内交通バス	1,737	6.0	2.4
久井ふれあいバス	4,709	19.3	2.4
大和ふれあいタクシー	7,733	53.7	2.6
佐木島循環バス	1,231	5.0	0.8
幸崎町渡瀬・奥三地区おでかけ号	2,574	27.7	4.0

図　地域コミュニティ交通の利用状況

資料：三原市地域公共交通網形成計画

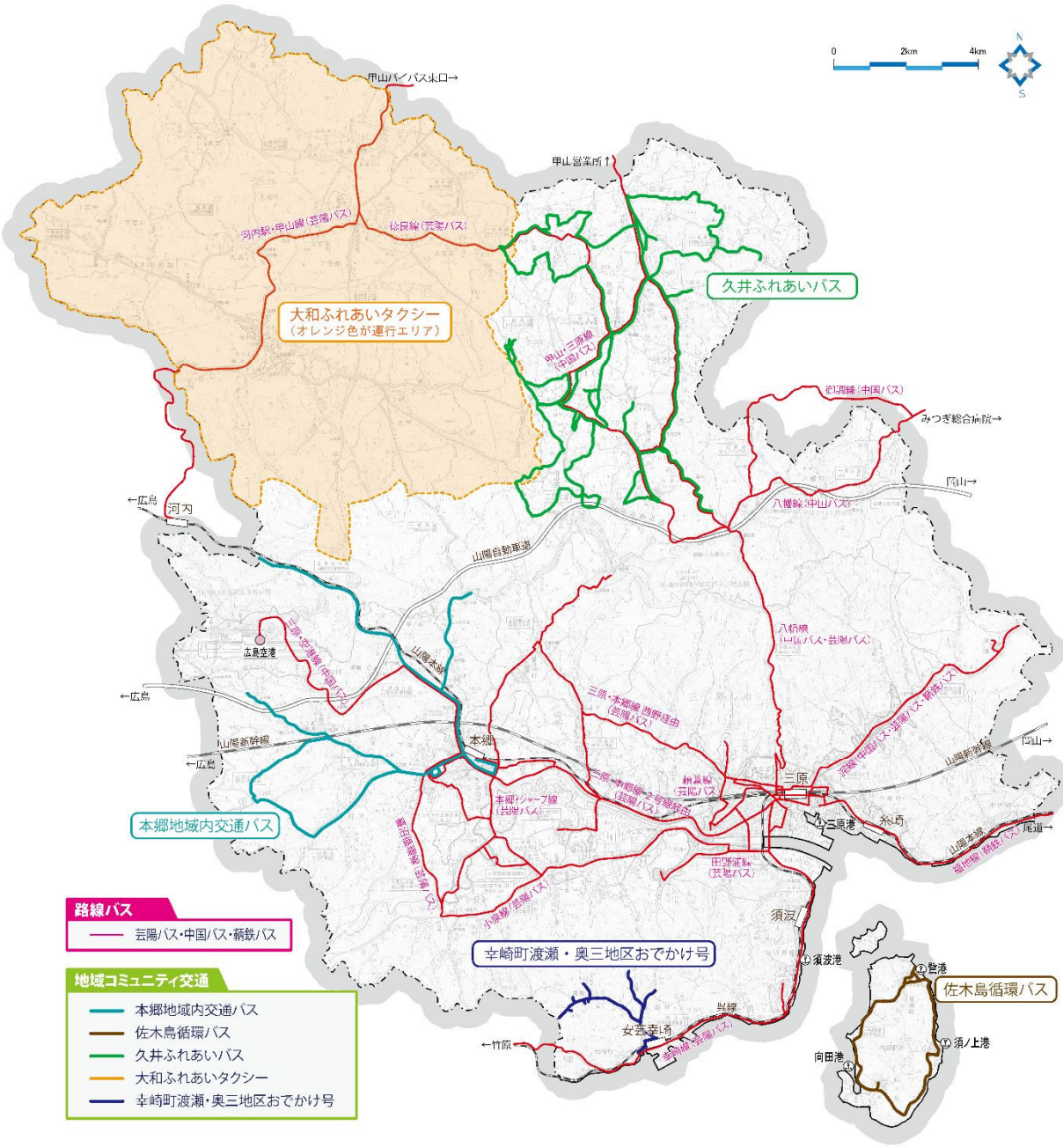


図　地域コミュニティ交通の運行エリア

資料：三原市地域公共交通網形成計画

○地域コミュニティ交通の運行路線（路線バス路線を含む）から 300m以遠（90%の人が抵抗感なしで歩くことができる距離／出典：バスサービスハンドブック[土木学会]）の地区を，利用が不便な地区とすると，市内における可住地の多くのエリアにおいて，サービスが利用できる状況が確認できます。なお，大和町は全体がデマンド方式による運行エリアのため，全域が利用可能な地区として整理しています。

○ただし，幹線道路から離れたエリアにおいては，利用が不便な地区も点在しています。

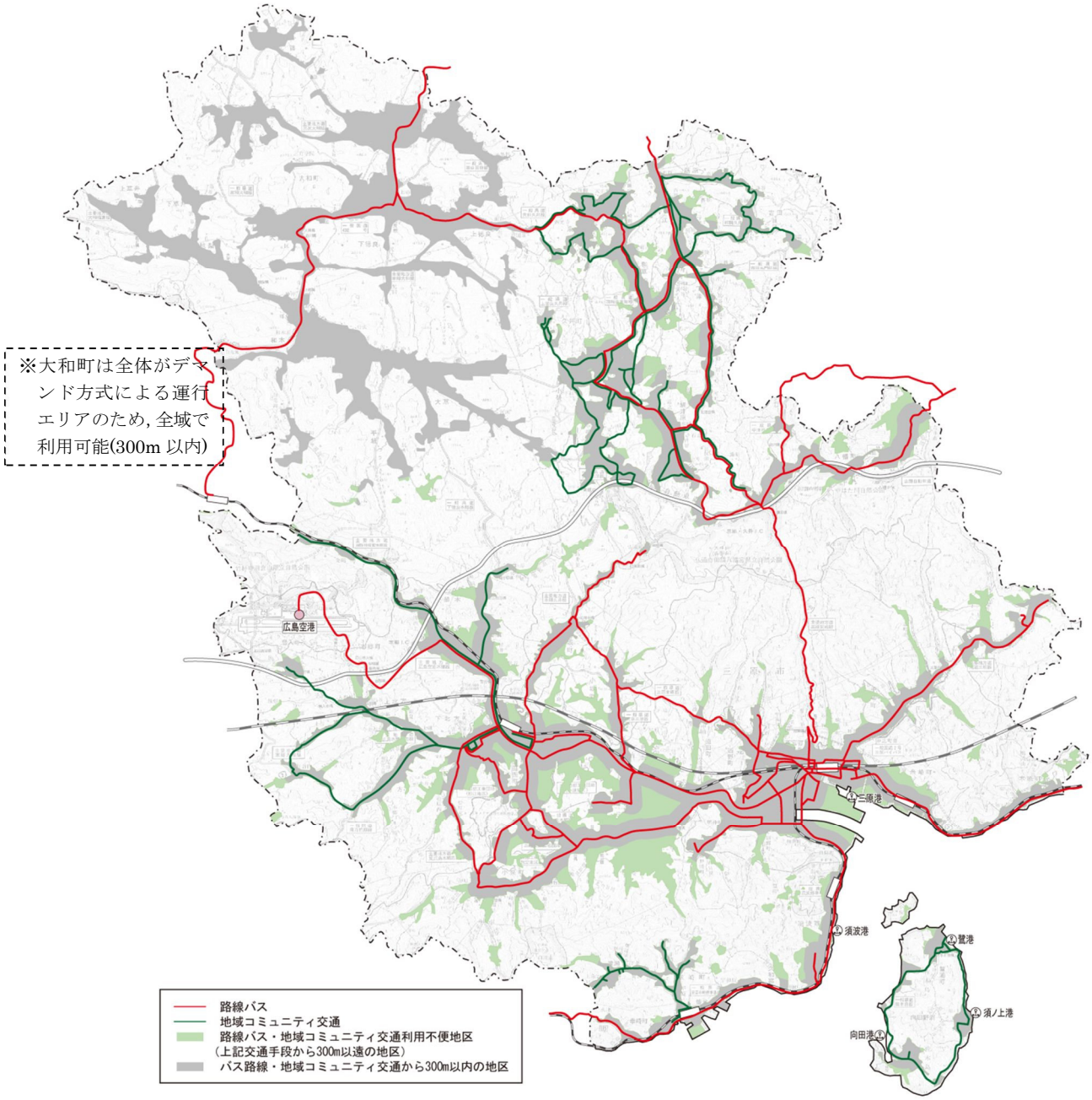


図 路線バス及び地域コミュニティ交通の利用が不便な地区の分布

資料：三原市地域公共交通網形成計画

○本市の交通事業（教育関連除く）に係る年間市負担額は，平成 25(2013)年度で 277,988 千円です。

○経年変化をみると，平成 19(2007)年以前は増加傾向にありましたが，市営バスの民間移譲に伴う経費節減効果により，市負担額は大きく減少しています。

○しかしながら，民間移譲後で最も負担額が小さい平成 21(2009)年度と比較すると，平成 25(2013)年度は 30,840 千円の増加となっており，また，路線バス等の地域公共交通の収益（運賃収入等）が徐々に減少する現状を考えると，今後，さらなる負担額の増加が懸念されます。

表　地域公共交通に係る市負担額の推移　（単位：千円）

区　分		平成 17 (2005) 年度	平成 18 (2006) 年度	平成 19 (2007) 年度	平成 20 (2008) 年度	平成 21 (2009) 年度	平成 22 (2010) 年度	平成 23 (2011) 年度	平成 24 (2012) 年度	平成 25 (2013) 年度
航路事業		2,865	5,670	5,670	17,053	7,544	5,670	19,882	25,111	35,711
路線バス		31,142	39,195	69,202	82,262	112,434	123,950	129,109	112,931	105,722
久井町へき地患者輸送バス		2,970	3,183	2,015	1,900	2,466	2,335	930	－	－
久井ふれあいバス		－	－	－	－	－	－	3,386	6,166	12,600
大和ふれあいタクシー		11,816	12,063	12,296	12,762	12,770	10,442	10,160	11,119	11,152
佐木島循環バス		－	－	－	－	－	1,738	1,827	1,742	1,843
幸崎町渡瀬・奥三地区おでかけ号		－	－	－	－	1,243	1,688	2,902	2,852	2,787
本郷地域内交通バス		－	－	－	－	－	－	－	－	8,250
交通事業計		48,793	60,111	89,183	113,977	136,457	145,823	168,196	159,921	178,065
高齢者優待	バス	115,154	115,154	94,642	86,458	89,595	86,510	81,285	76,583	72,355
	航路	10,745	12,378	11,282	10,992	10,428	10,216	10,256	10,045	11,458
障害者優待	バス	13,009	13,009	10,728	10,728	7,214	8,342	10,782	10,148	13,045
	航路	2,684	2,707	3,064	3,311	3,454	3,886	3,272	3,310	3,065
福祉関係計		141,592	143,248	119,716	111,489	110,691	108,954	105,595	100,086	99,923
市営バス路線引継経費補助		－	10,401	41,460	22,649	平成 20 年度終了				
交通事業会計補助		102,100	90,500	66,094	平成 19 年度終了					
その他計		102,100	100,901	107,554	22,649	－	－	－	－	－
合　計		292,485	304,260	316,453	248,115	247,148	254,777	273,791	260,007	277,988

資料：生活環境課

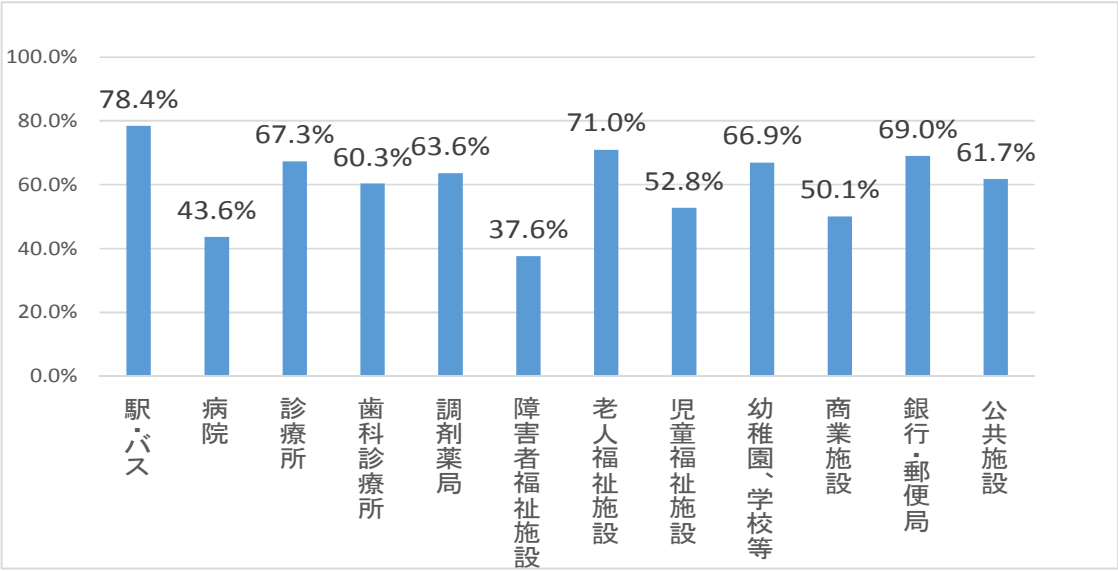
※本市の交通事業のうち，スクールバス等の教育関連は除く

資料：三原市地域公共交通網形成計画

4．都市機能

（1）人口カバーの状況

○本市の主要な都市機能における人口カバー状況は下図に示すとおりであり，駅・バスの公共交通が約 8 割と高く，病院・商業等の生活サービス施設が 4～5 割と低い状況であります。



【人口カバー率とは】

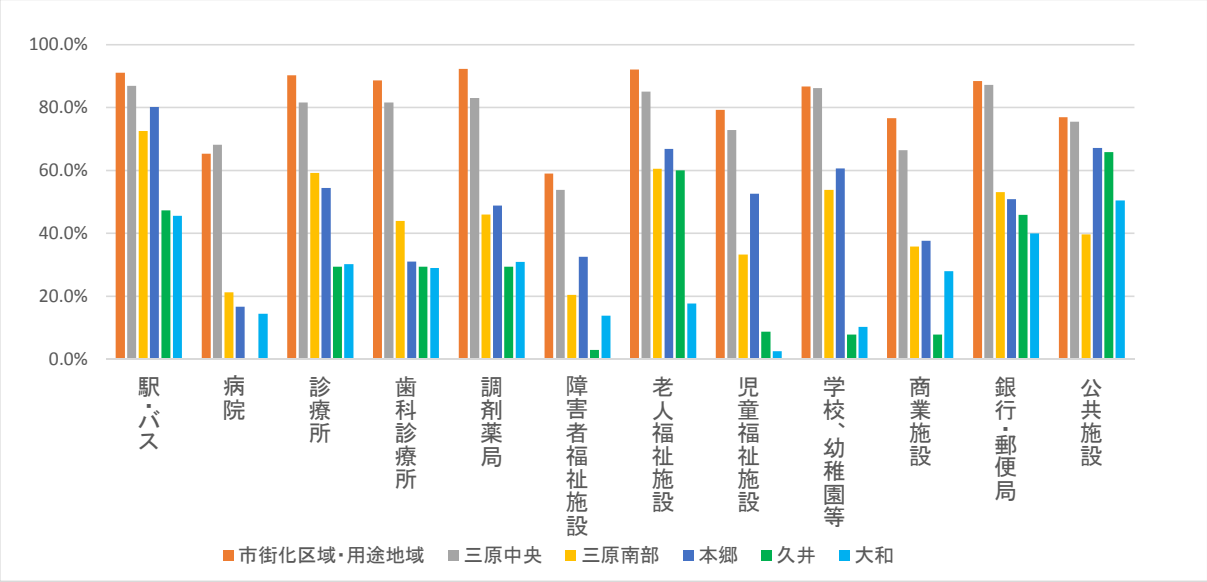
・各施設から半径 800m（徒歩圏）に人口の何割が居住しているかを示す比率

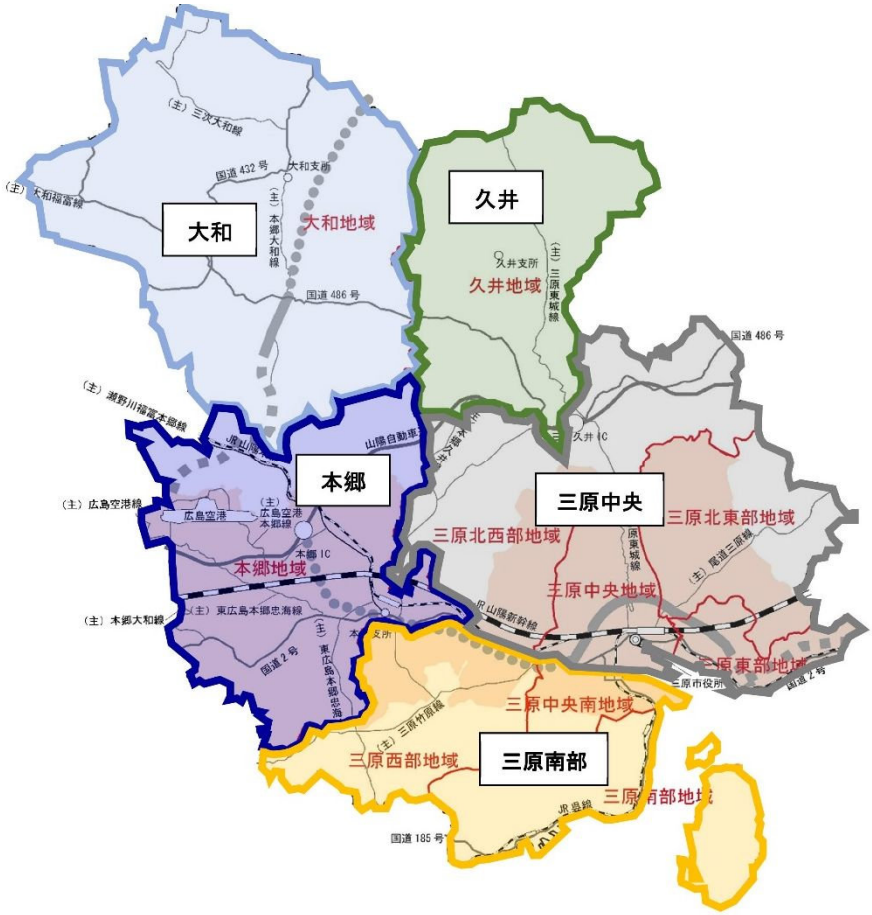
$$\text{人口カバー率} = \frac{\text{各施設から半径 800m（徒歩圏）に居住している人口}}{\text{対象地区の人口総数}}$$

※各施設から半径 800m 圏（徒歩圏）を基本に，H22 国勢調査 500m メッシュを基に作成した 100m メッシュより算出
※メッシュの重心が各エリアに含まれるものを対象として集計

○医療・福祉・商業等の日常生活サービス施設は，一定の人口密度に支えられてきた状況であり，人口減少に伴う人口密度の低下は日常サービス施設の持続が困難となる可能性が懸念されます。
○現状の人口分布に対する施設立地状況を評価することが将来都市構造を検討する上で重要となります。
○また，カバー率に用いる徒歩圏は，「都市構造の評価に関するハンドブック(平成 26 年 8 月 国土交通省都市局都市計画課)」では徒歩圏として半径 800mを用いている。バス停のみ 300m。

○地区別に比較すると，市街化区域又は用途地域においては病院，障害者福祉施設を除いて 7 割を超えており，他の区域と比較すると最も高い状況です。
○三原中央地域も比較的高い状況です。
○三原南部地域は歯科診療所や調剤薬局，商業施設などの 7 つの施設で 5 割未満となっており，上記 2 地区よりも低い状況です。
○本郷地域は，三原南部地域と同様に歯科診療所や調剤薬局，商業施設などの 5 つの施設で 5 割未満となっています。
○久井地域，大和地域は 3 割に満たない施設が多い状況です。

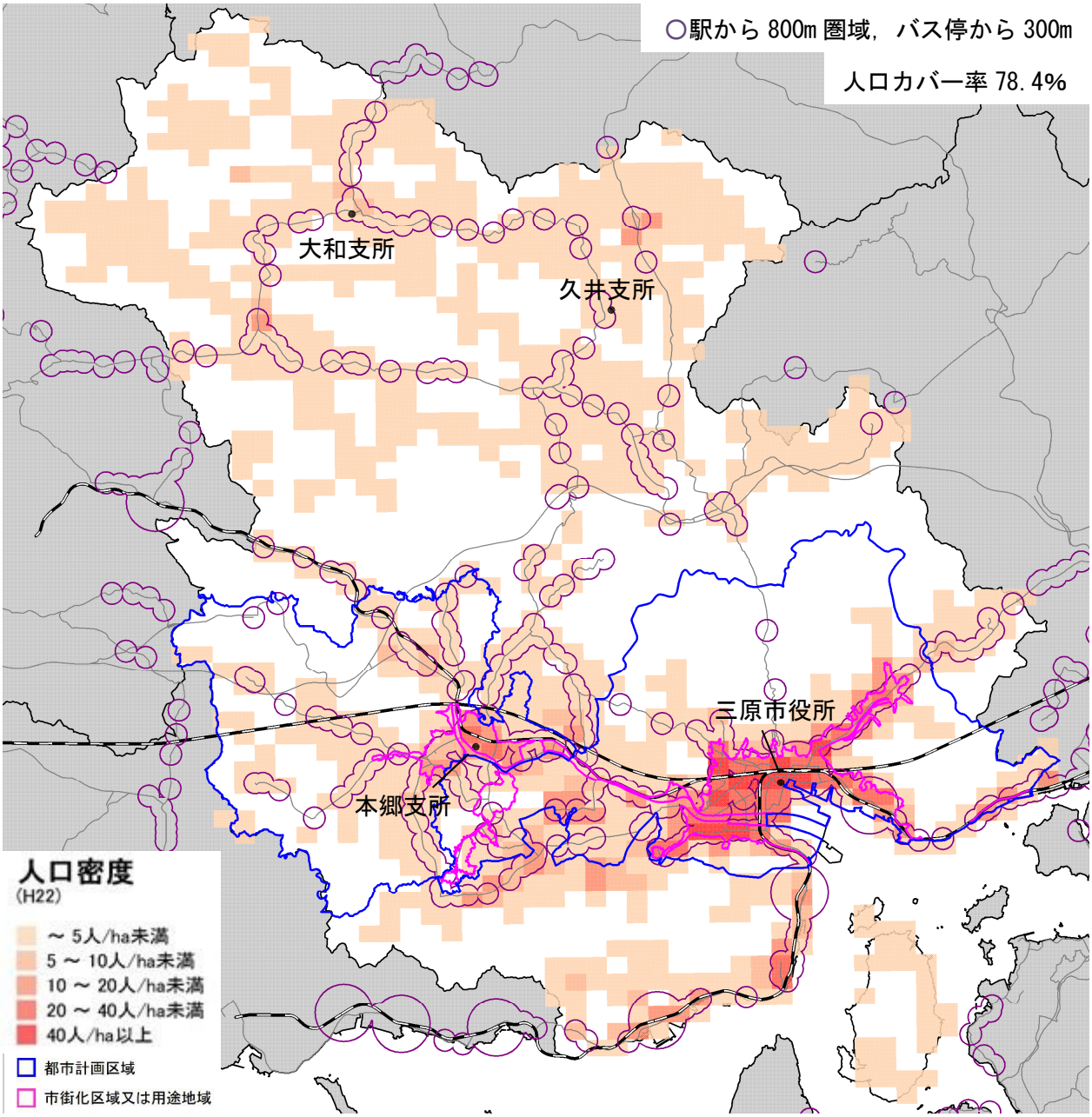




（2）都市機能（駅・バス）

○市街化区域，用途地域内など人口密度の高い地区は概ね駅やバス停が立地しており，概ねの人口がカバーされています。

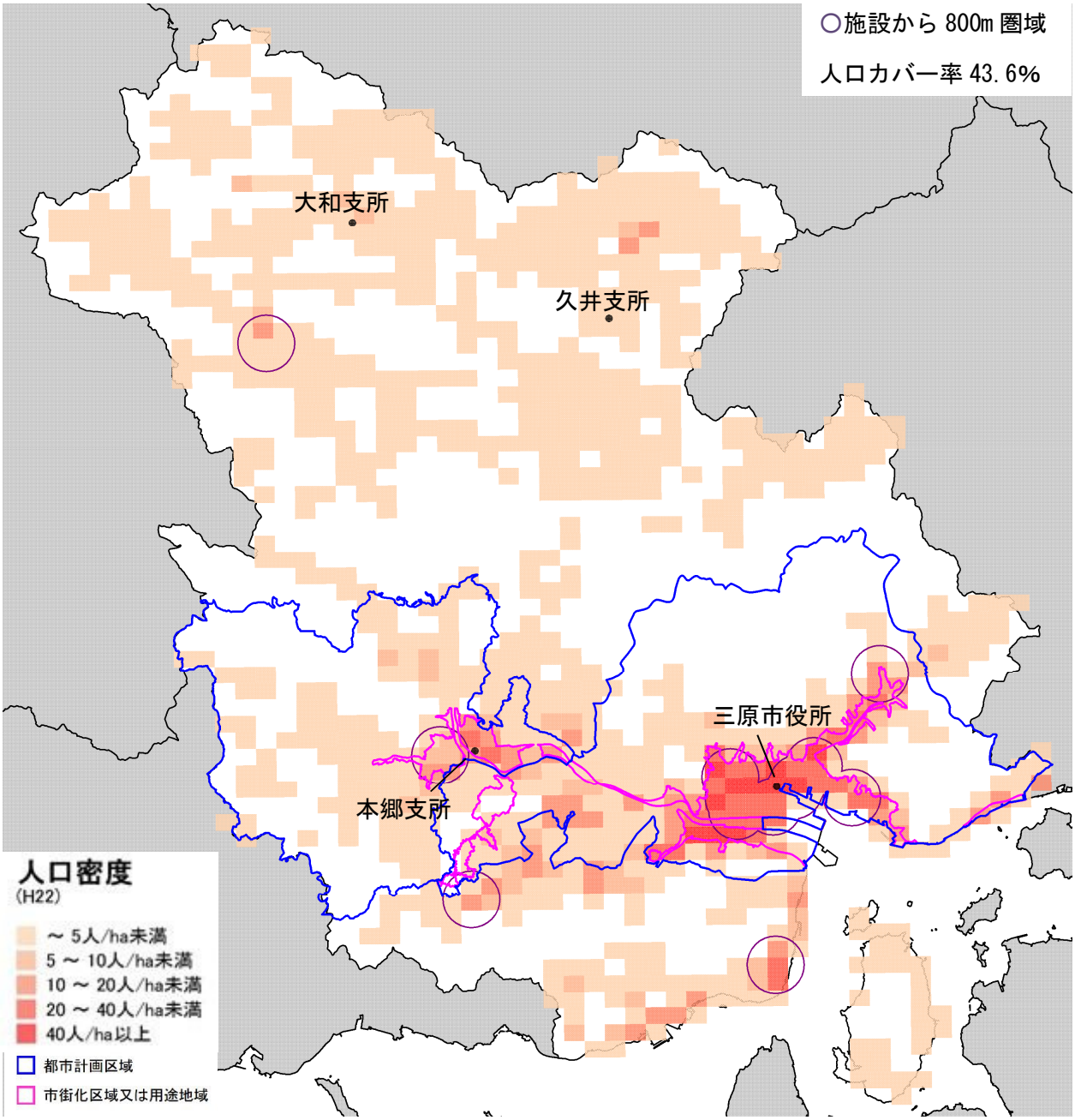
○それ以外の久井地域，大和地域などの中山間地域では人が住んでいてもバス停が無い地区が多く存在しています。



資料：人口密度はH22 国勢調査 500m メッシュ
駅・バス停は国土数値情報

（3）都市機能（病院）

○人口カバー率は 43.6%で他の施設と比較すると低い状況であり，明神，宗郷，本郷南など人口密度が高いエリアでも一部カバーできていない地区が存在します。

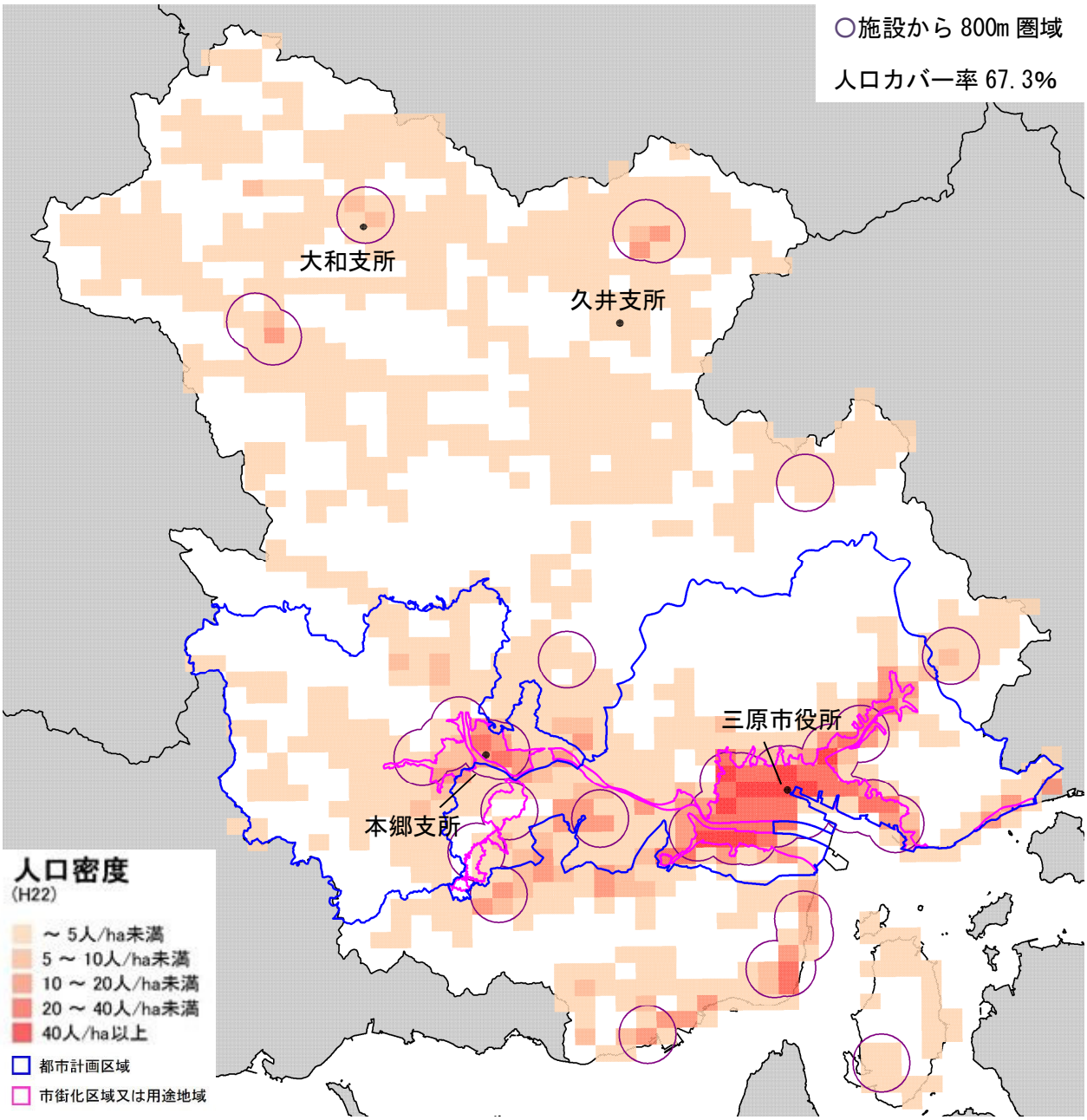


資料：人口密度はH22 国勢調査 500m メッシュ
病院は市資料

（4）都市機能（診療所）

○人口密度の高い地区は小坂団地や自由ヶ丘ニュータウンなどの一部を除いては概ね立地しています。

○それ以外の人口密度の低い中山間地域などでは施設立地が見られません。

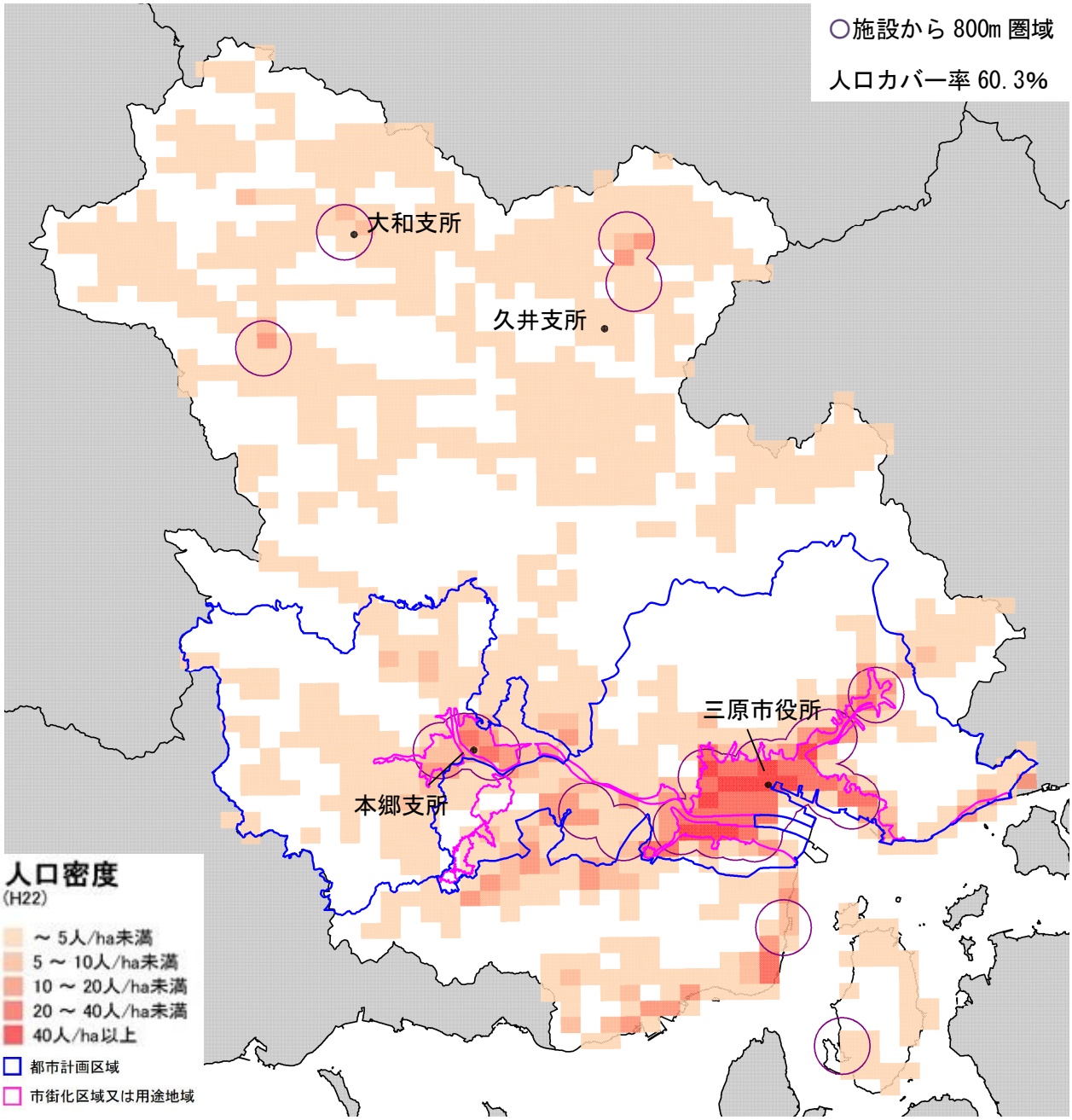


資料：人口密度はH22 国勢調査 500m メッシュ
診療所は市資料

（５）都市機能（歯科診療所）

○人口密度の高い地区は幸崎などの一部を除いては概ね立地しています。

○それ以外の人口密度の低い中山間地域などでは施設立地が見られません。

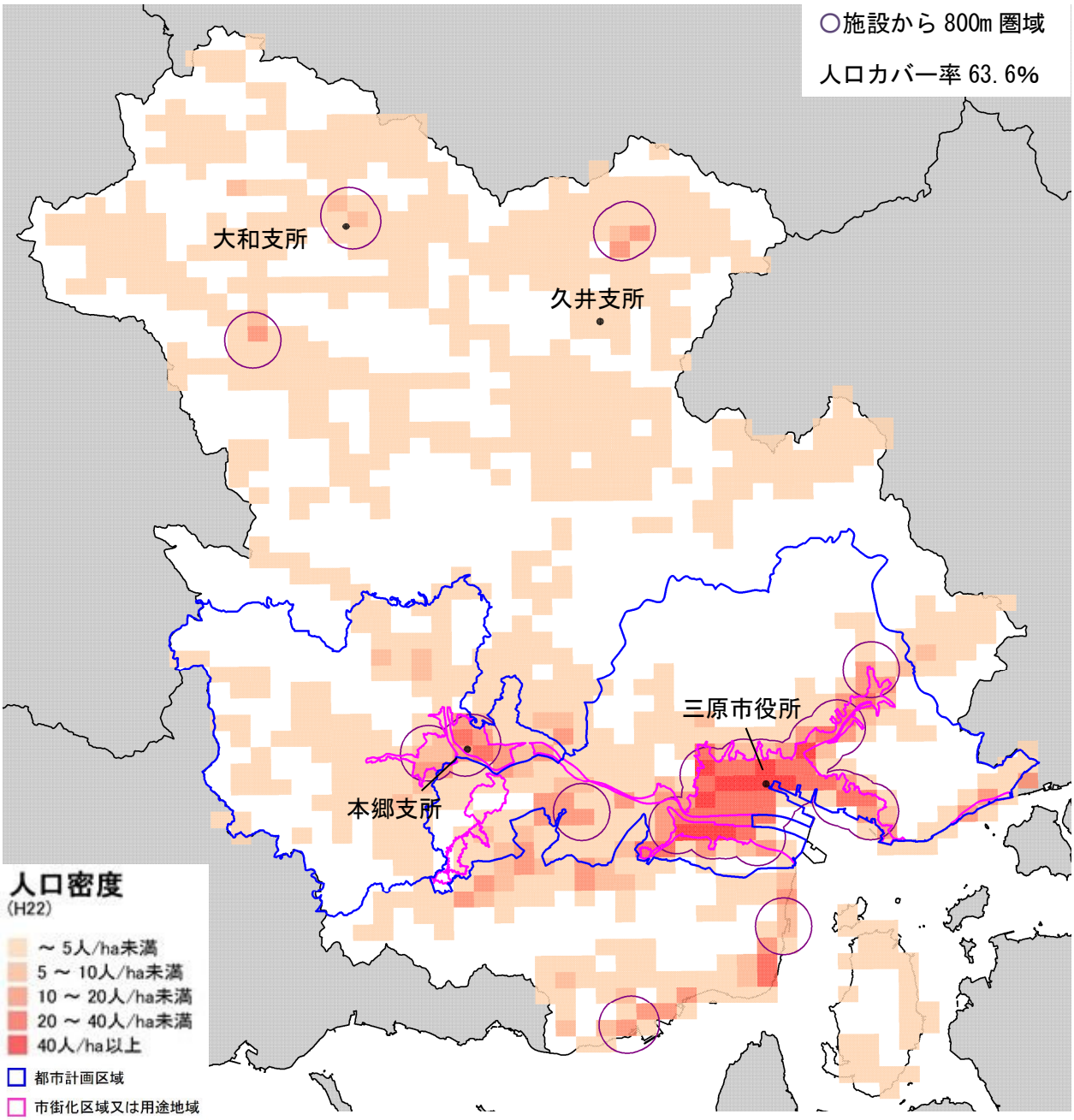


資料：人口密度はH22 国勢調査 500m メッシュ
歯科診療所は市資料

（6）都市機能（調剤薬局）

○人口密度の高い地区は木原などの一部を除いては概ね立地しています。

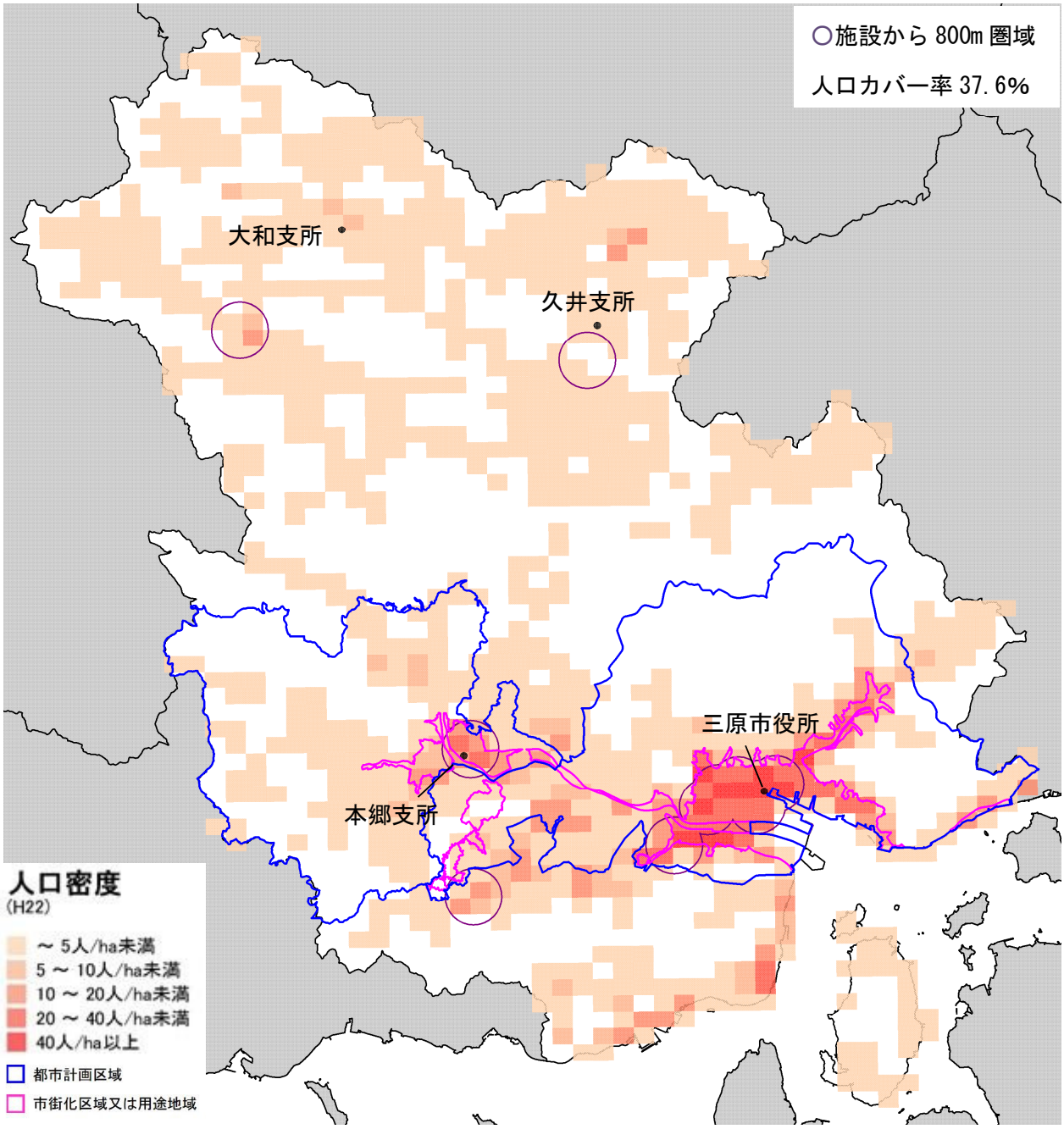
○それ以外の人口密度の低い中山間地域などでは施設立地が見られません。



資料：人口密度はH22 国勢調査 500m メッシュ
調剤薬局は市資料

（7）都市機能（障害者福祉施設）

○人口カバー率は 37.6%で他の施設と比較すると低い状況であり，人口密度が高い糸崎，中之町などで一部カバーできていない地区が存在します。

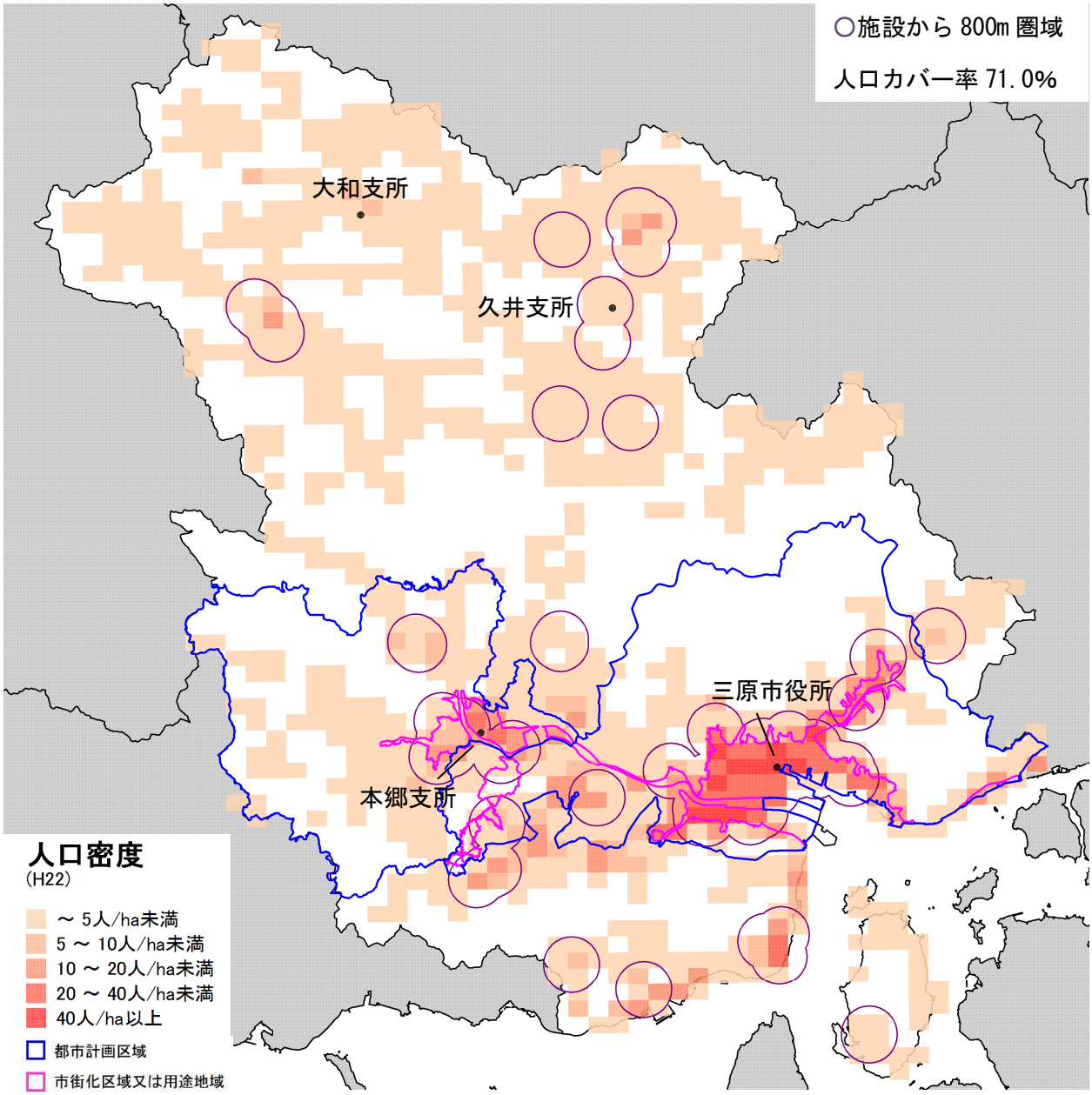


資料：人口密度はH22 国勢調査 500m メッシュ
障害者福祉施設は市資料又は三原社会福祉協議会ホームページ

（8）都市機能（老人福祉施設）

○人口密度の高い地区は概ね立地しています。

○久井地域などの人口密度が低いエリアでも一部施設立地が見られます。

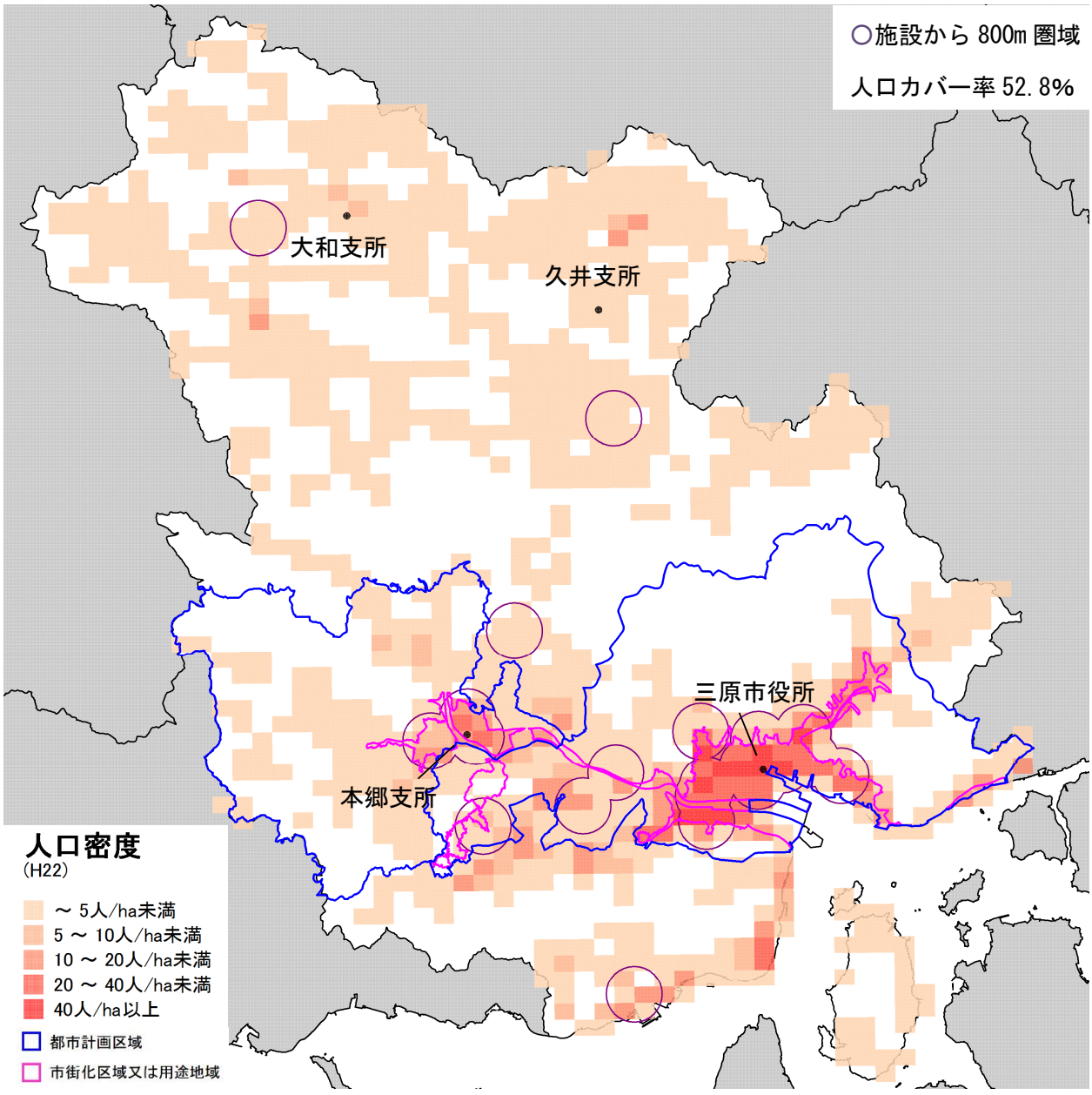


資料：人口密度はH22 国勢調査 500m メッシュ

老人福祉施設は市資料又は三原市社会福祉協議会ホームページ

（9）都市機能（児童福祉施設）

○人口密度の高い地区は概ね立地していますが，中之町などの市街化区域内や須波などにおいても
カバーできていない区域が存在します。

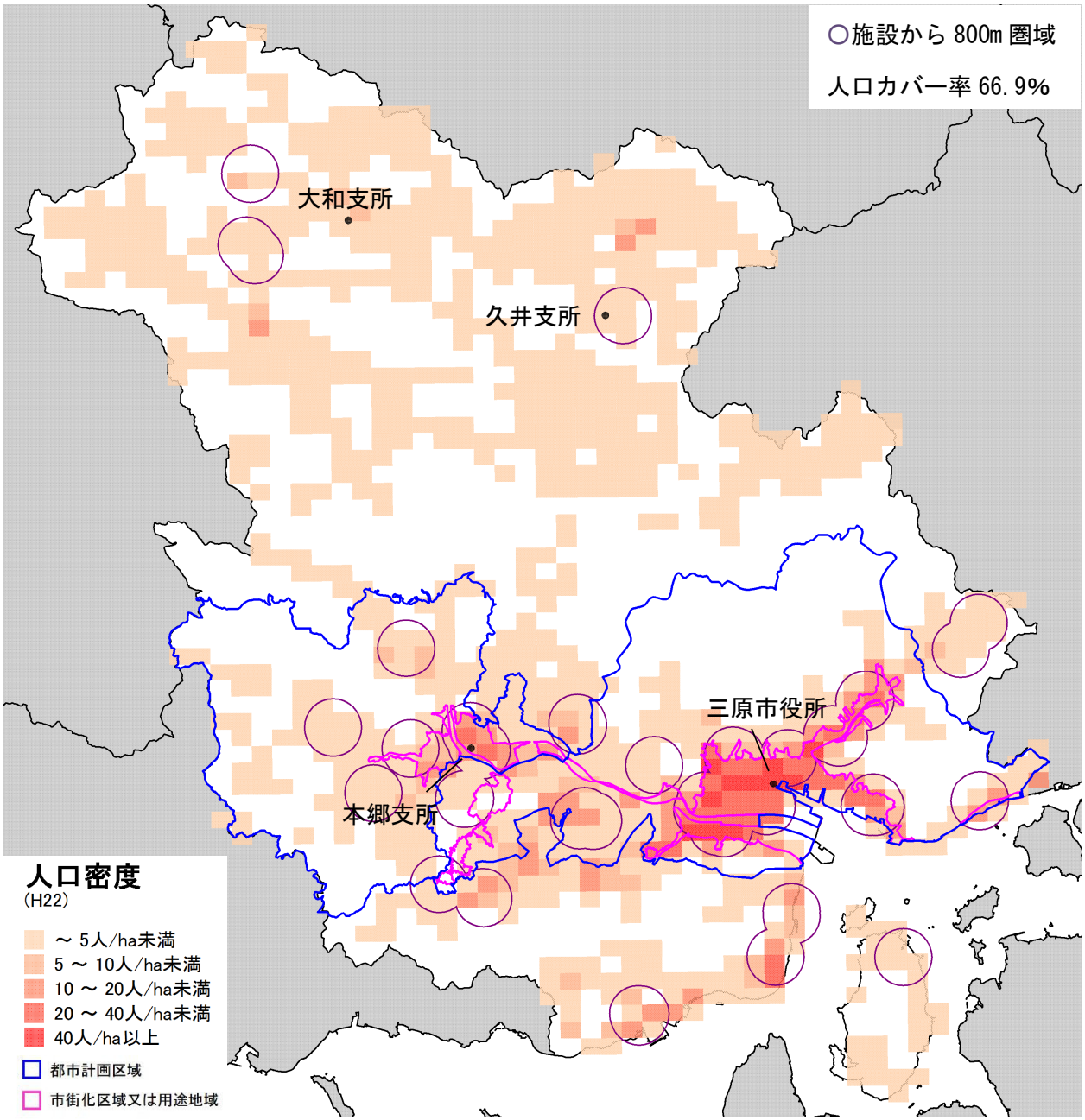


資料：人口密度はH22 国勢調査 500m メッシュ
児童福祉施設は市資料又は三原市社会福祉協議会ホームページ

（10）都市機能（学校，幼稚園等）

○人口密度の高い地区は概ね立地しています。

○大和地域，南方など人口密度が低いエリアでも一部施設立地が見られます。

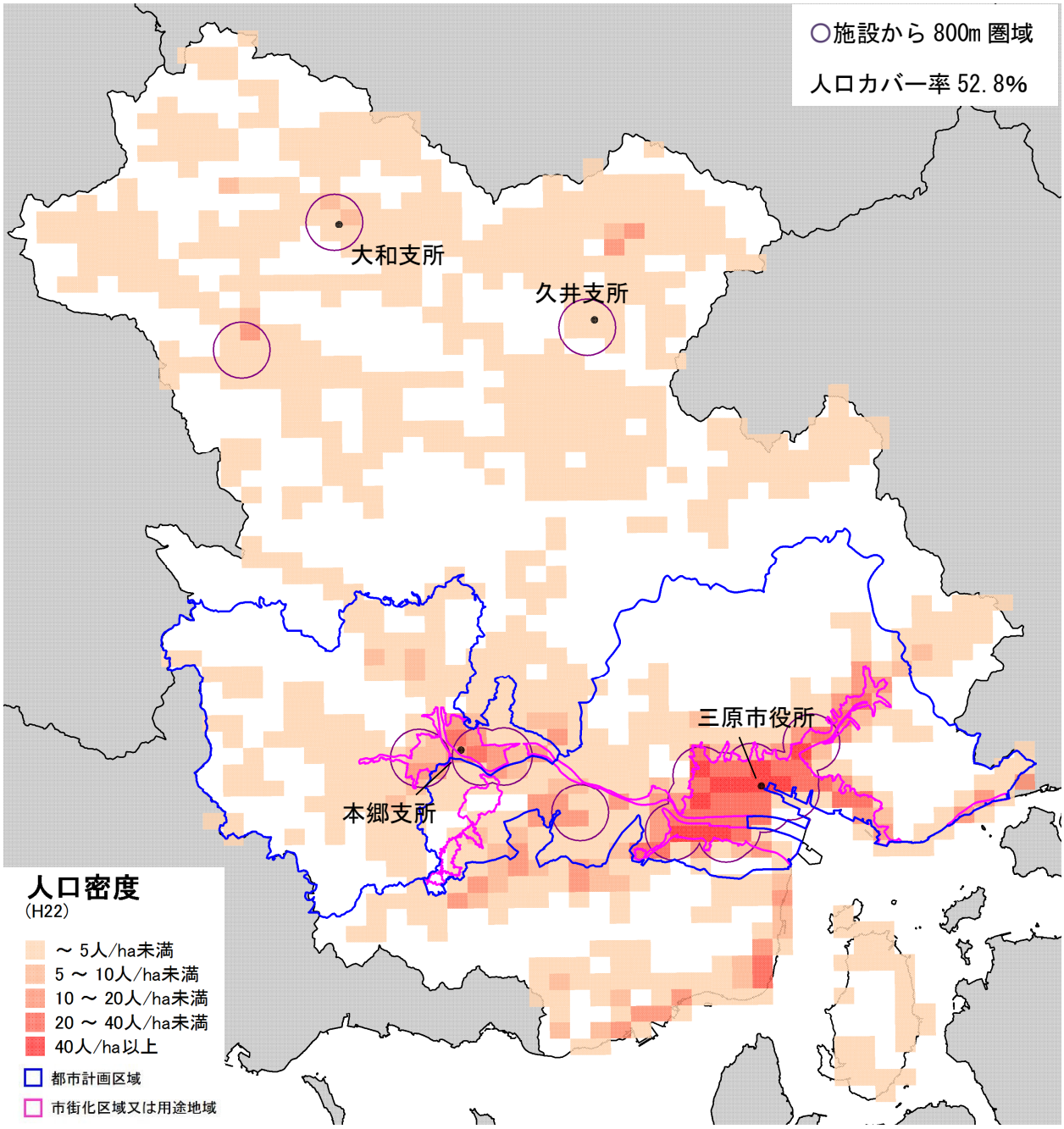


資料：人口密度はH22 国勢調査 500m メッシュ

市資料又は三原市ホームページ，i タウンページ

（11）都市機能（商業施設）

○人口密度の高い地区は概ね立地していますが，中之町，糸崎などの市街化区域内や須波，幸崎などの沿岸部においてもカバーできていない区域が存在します。

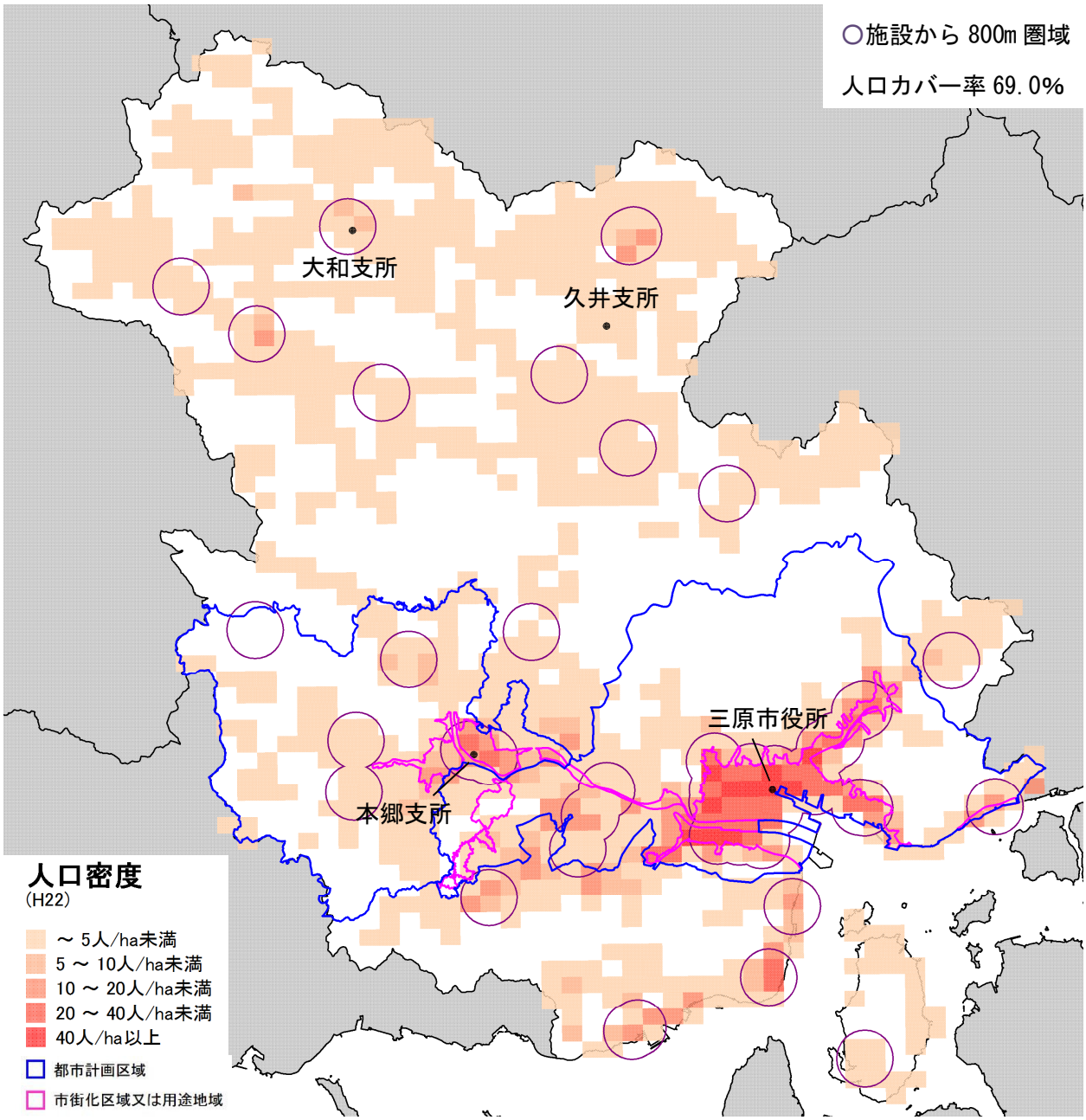


資料：人口密度はH22 国勢調査 500m メッシュ
全国小売店要覧 2014，i タウンページ

（12）都市機能（銀行・郵便局）

○人口密度の高い地区は概ね立地しています。

○それ以外の人口密度が低い中山間地域などでも一部施設立地が見られます。

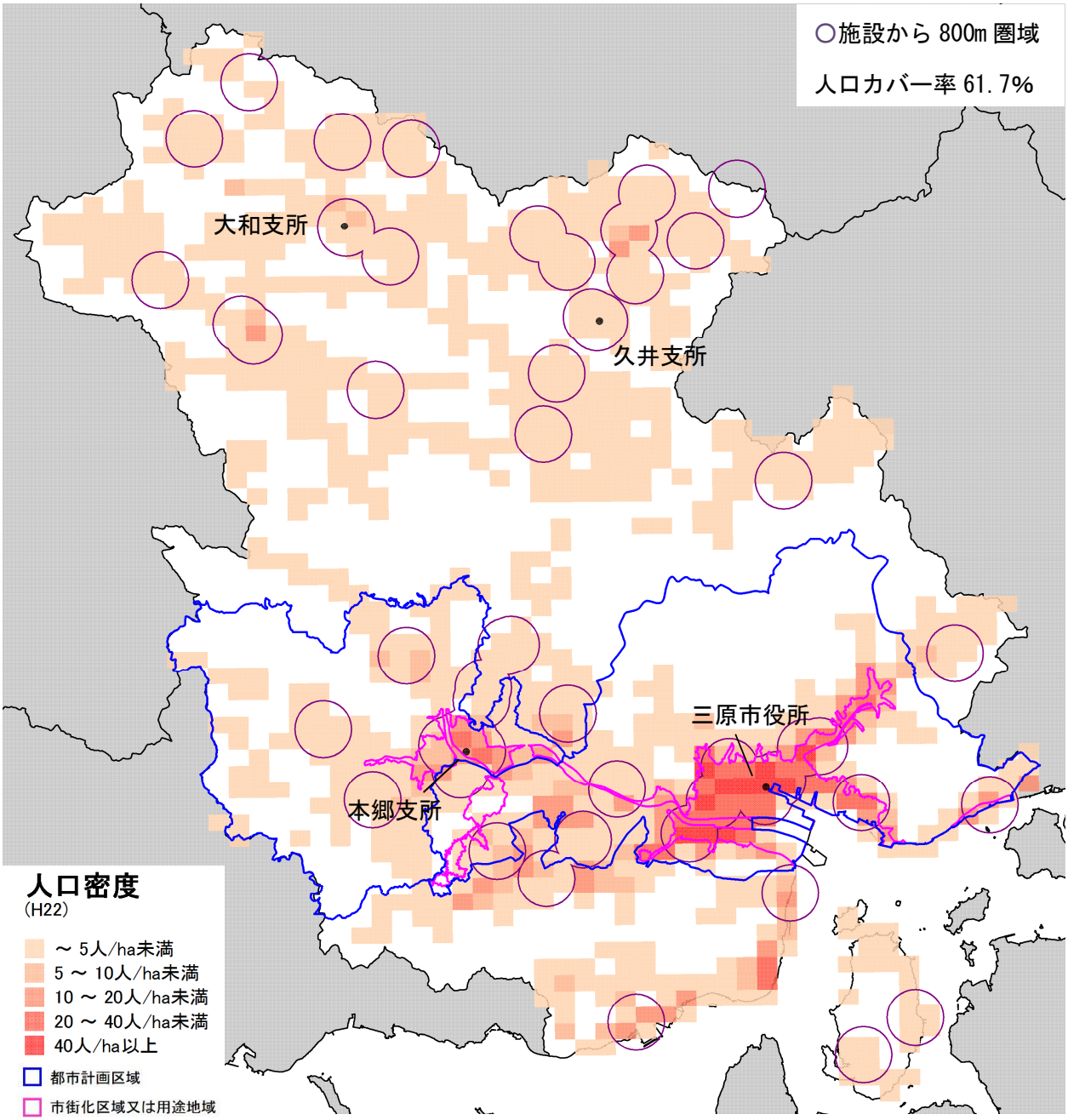


資料：人口密度はH22 国勢調査 500m メッシュ
　　i タウンページ，ＪＡバンクホームページ

（13）都市機能（公共施設）

○人口密度の高い地区は中之町，須波ハイツなどを除いて概ね立地しています。

○それ以外の人口密度が低い中山間地域でも施設立地が見られます。



資料：人口密度はH22 国勢調査 500m メッシュ
　　市資料（庁舎，公民館，コミュニティ施設等）

5．経済活動

(1) 中心市街地の衰退

○中心市街地の年間販売額，店舗数ともに減少傾向にあり，平成 9(1997)年からの 15 年間で年間販売額は約 7 割に，店舗数は約 6 割まで減少しています。

○中心市街地の人口は，平成 7(1995)年以降増加しており，総人口に占める割合も年々増加しています。

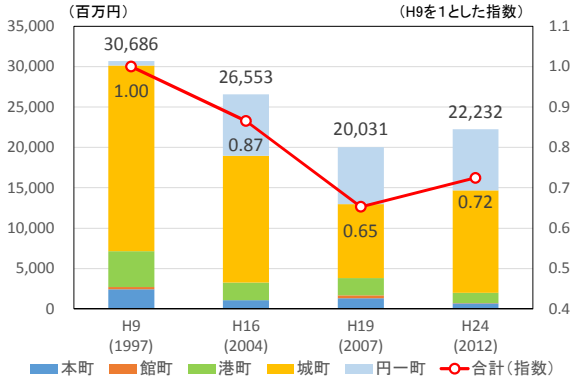


図　中心市街地部の年間販売額

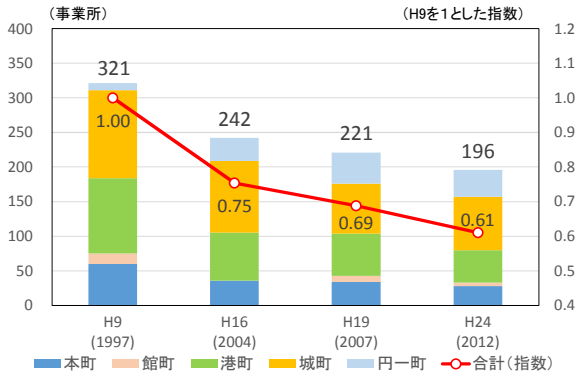


図　中心市街地部の店舗数

資料：三原市中心市街地活性化基本計画

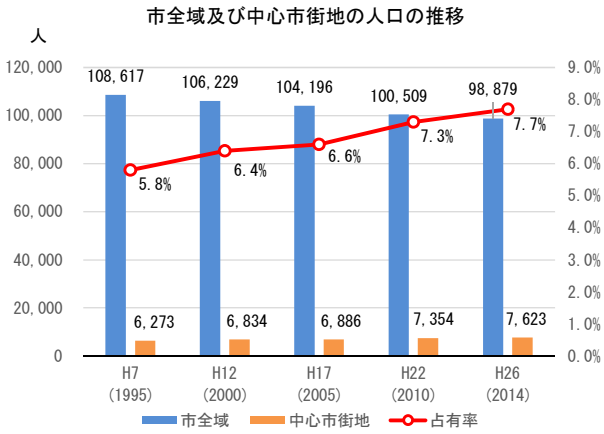
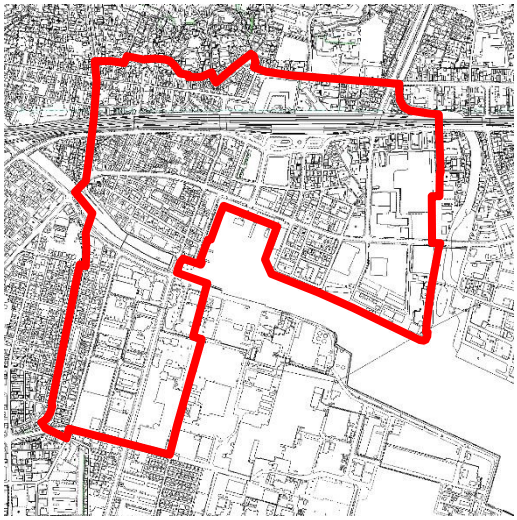


図　中心市街地の人口推移

資料：三原市中心市街地活性化基本計画



中心市街地区域

○中心市街地の歩行者・自転車通行量は，地点によって差はあるものの概ね年々減少しています。

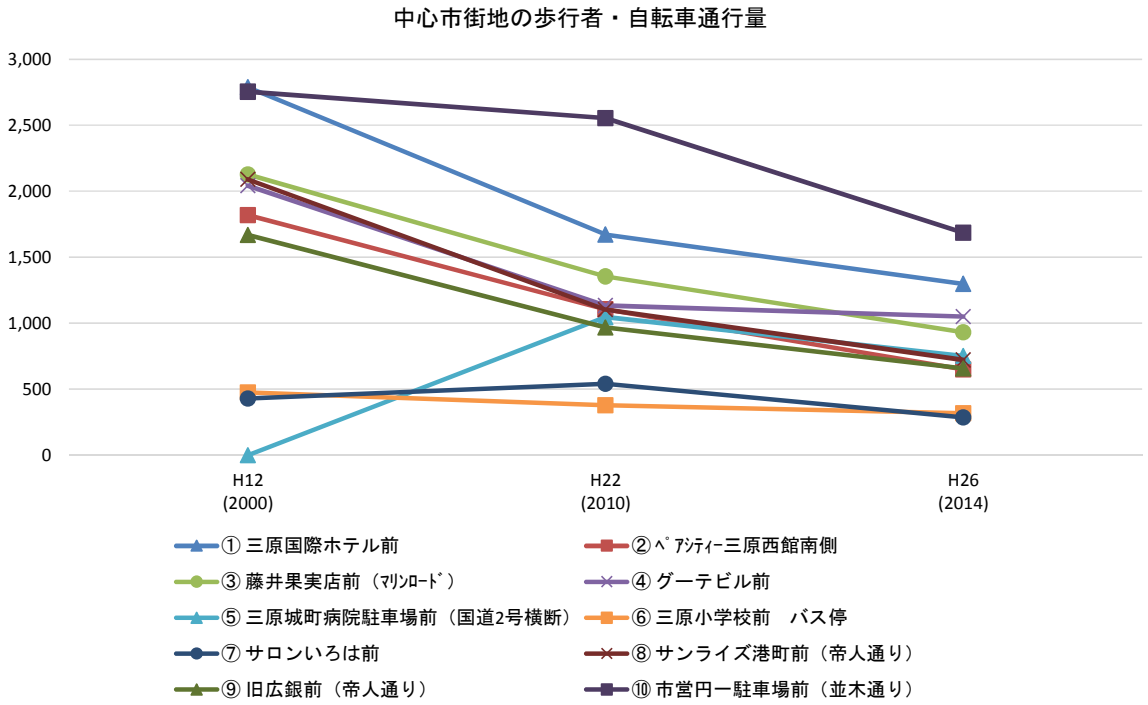


図　中心市街地の歩行者・自転車通行量(休日)

資料：三原市中心市街地活性化基本計画

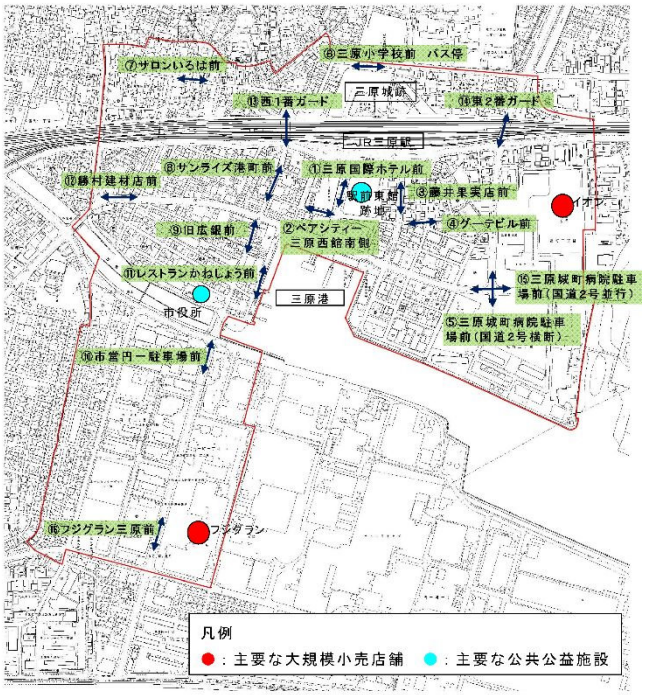


図　中心市街地の歩行者・自転車通行量(休日)

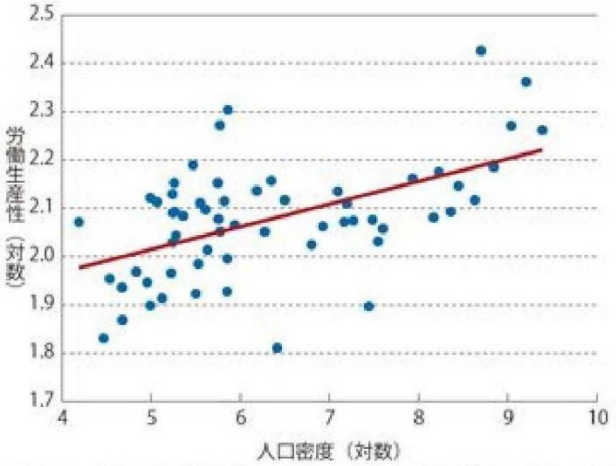
（2）都市の経済

○都市に人口が集積すれば，様々な産業が成立しやすくなり，それは多様な財・サービスが供給されることにもつながります。また，様々な産業が存在し規模の経済や範囲の経済が働くことで労働者の生産性も高まります。

○実際，都道府県，政令市ごとの人口密度と労働生産性の関係を見ても，正の相関があり，人口密度の高い地域ほど労働生産性が高くなる傾向があることがわかります。（図表 2-1-44）

○都市に人口が集積し人口密度が高くなれば，特にサービス業において効果があると考えられます。多くのサービスはモノとは異なり輸送や保管が困難であるため，たとえ従業員を多く確保しても，利潤は来店者数により左右されます。したがって，潜在的に多くの客を見込める人口密度が高い地域に立地すれば，労働生産性は高くなると考えられます。

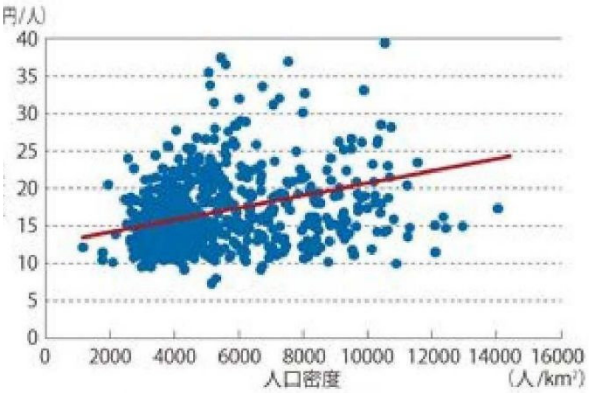
○実際，人口集中地区(DID)を有する市町村におけるサービス業の労働生産性と人口集中地区(DID)の人口密度の関係を見ると，正の相関が見られます。（図表 2-1-45）



（注） 1 対象は都道府県及び一部の政令市（「県民経済計算」で総生産の値が入手できる政令市）。
2 労働生産性は、県内（市内）総生産（実質）/就業者数により算出。
3 労働生産性については2010年度、人口密度は2010年の値を使用。
資料）内閣府「県民経済計算」、総務省「地域別統計データベース」より国土交通省作成

図表 2-1-44 労働生産性と人口密度の関係

資料：平成 25 年度国土交通白書



）1 労働生産性はDID地区を有する市町村の産業ごとの売上額を産業従事者数で除して計算。
2 サービス業は産業大分類のうち、農林漁業、鉱業、採石業、砂利採取業、建設業、製造業を除いたもの。
3 2012年経済センサスにおいて、売上額の記載がない産業については、売上額及び従事者数を除いて計算。
4 2012年経済センサスにおいて、売上額の記載がない市町村は対象から除外。
資）経済産業省「平成24年経済センサス」、総務省「平成22年国勢調査」より国土交通省作成

図表 2-1-45 サービス業の労働生産性と DID 地区人口密度の関係

資料：平成 25 年度国土交通白書

6．地価

○固定資産税の課税標準額をみると市街化区域，用途地域の面積は全体の 4.1%に過ぎませんが，課税標準額は市域の 70.4%を占めています。

○しかし，市内各所の地価は，長期的な下落傾向が継続しており，特に商業地域の下落が顕著となっています。

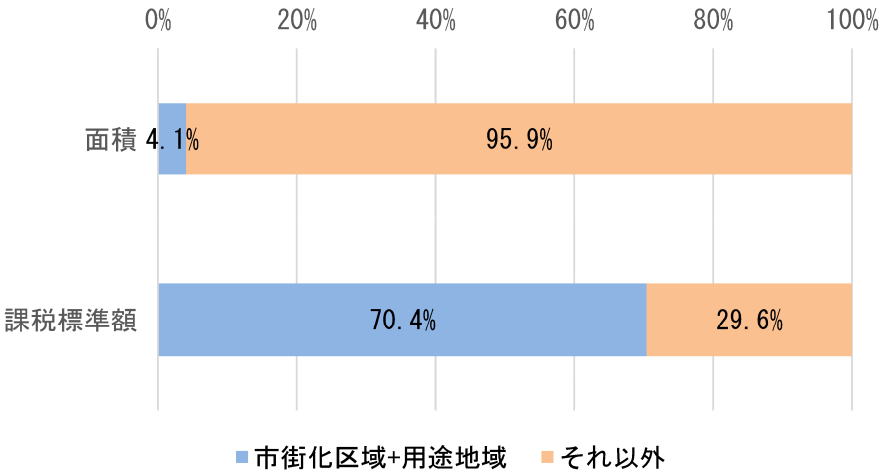


図　三原市の固定資産税課税面積と課税標準額（平成 27 年度）

資料：三原市資料

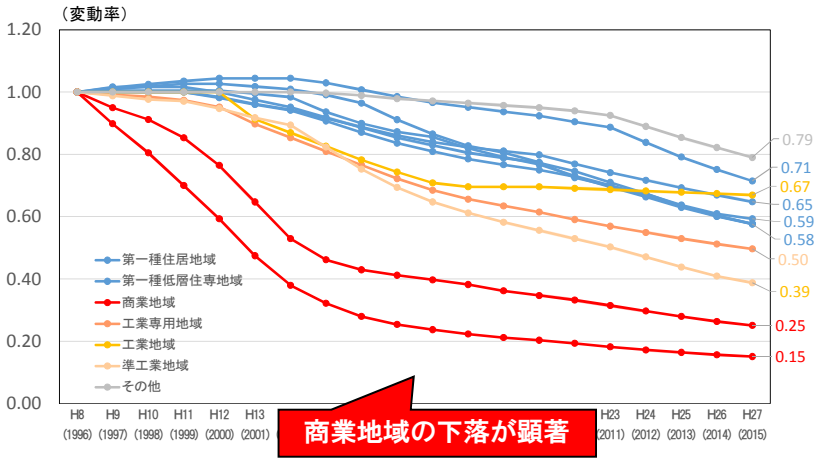


図　地域別の地価の変動率の推移

資料：地価公示，都道府県地価調査

H8～H27 までのデータが揃っている地点を対象

7．災害

○市街化区域や用途地域内，及び市街地縁辺部に，土砂災害や洪水・津波浸水などの災害リスクの高い区域があり，安全な市街地形成に向けて防災性の向上が求められます。

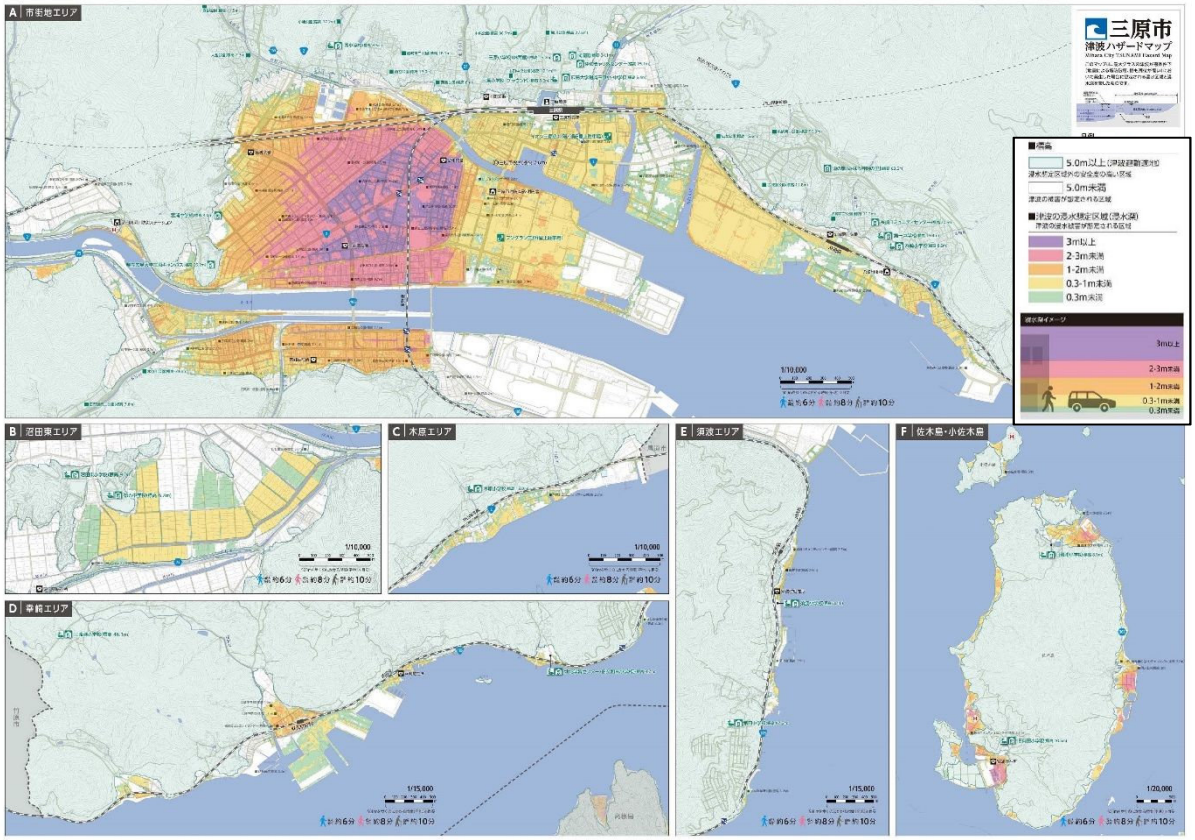


図　津波ハザードマップ

資料：三原市津波ハザードマップ

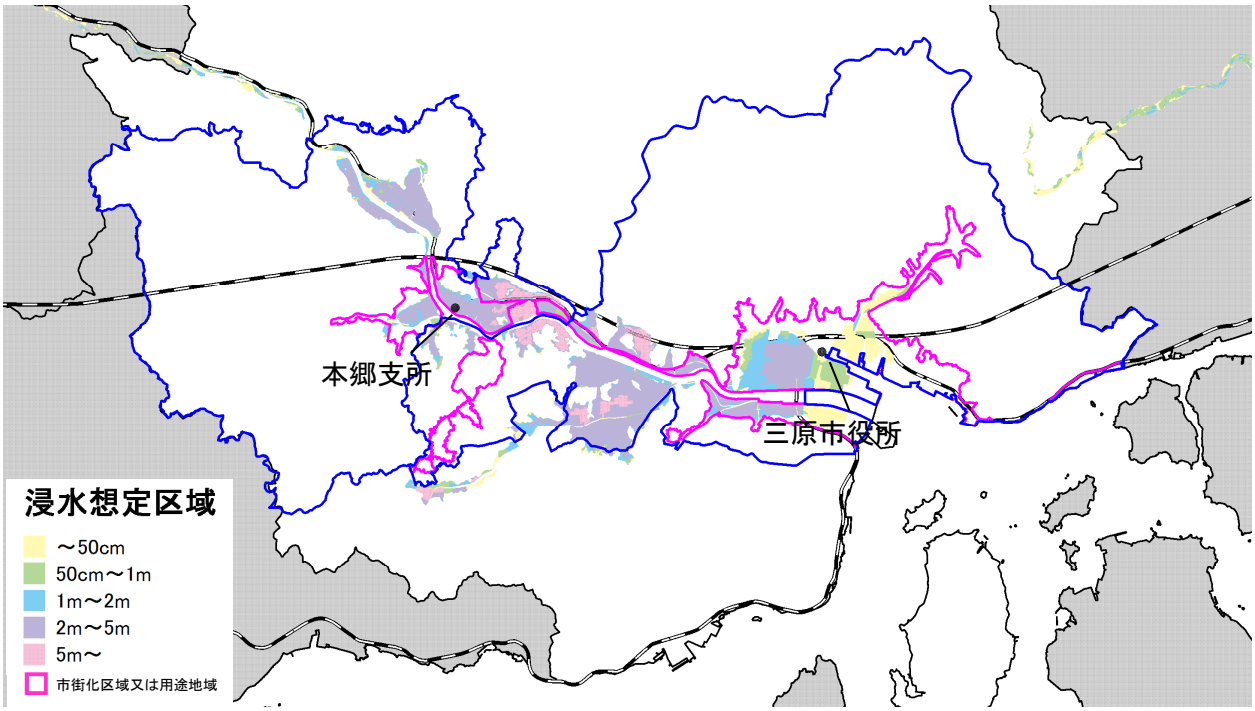


図　浸水想定区域

資料：国土数値情報

※複数の浸水想定のうち深いものを表示

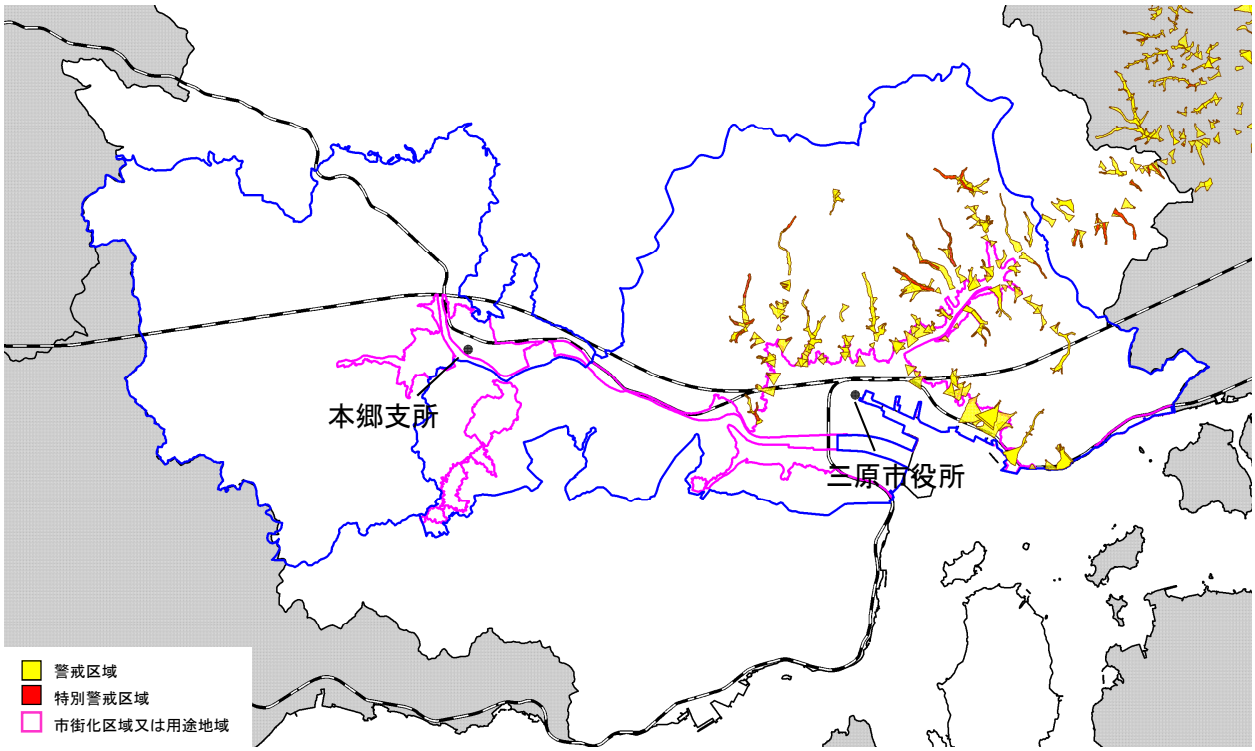


図　土砂災害警戒区域（土石流）

資料：広島県砂防 GIS 管理システム

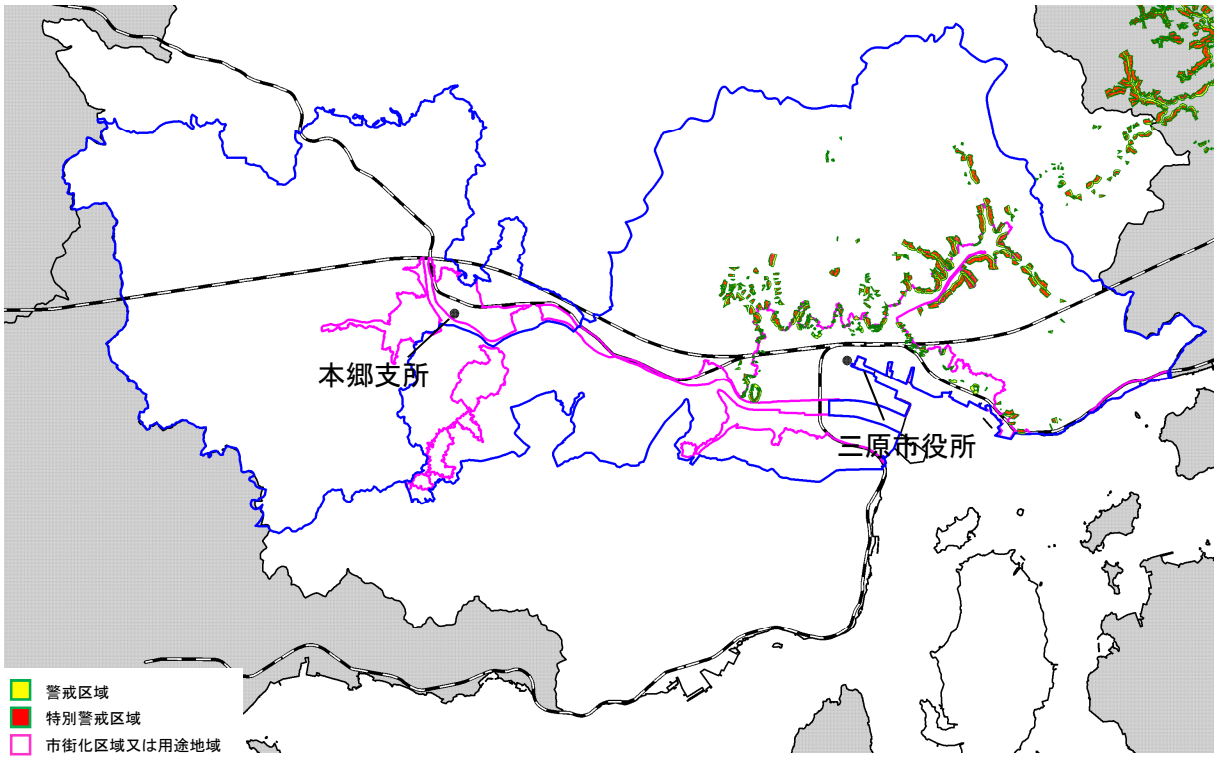


図　土砂災害警戒区域（急傾斜）

資料：広島県砂防 GIS 管理システム

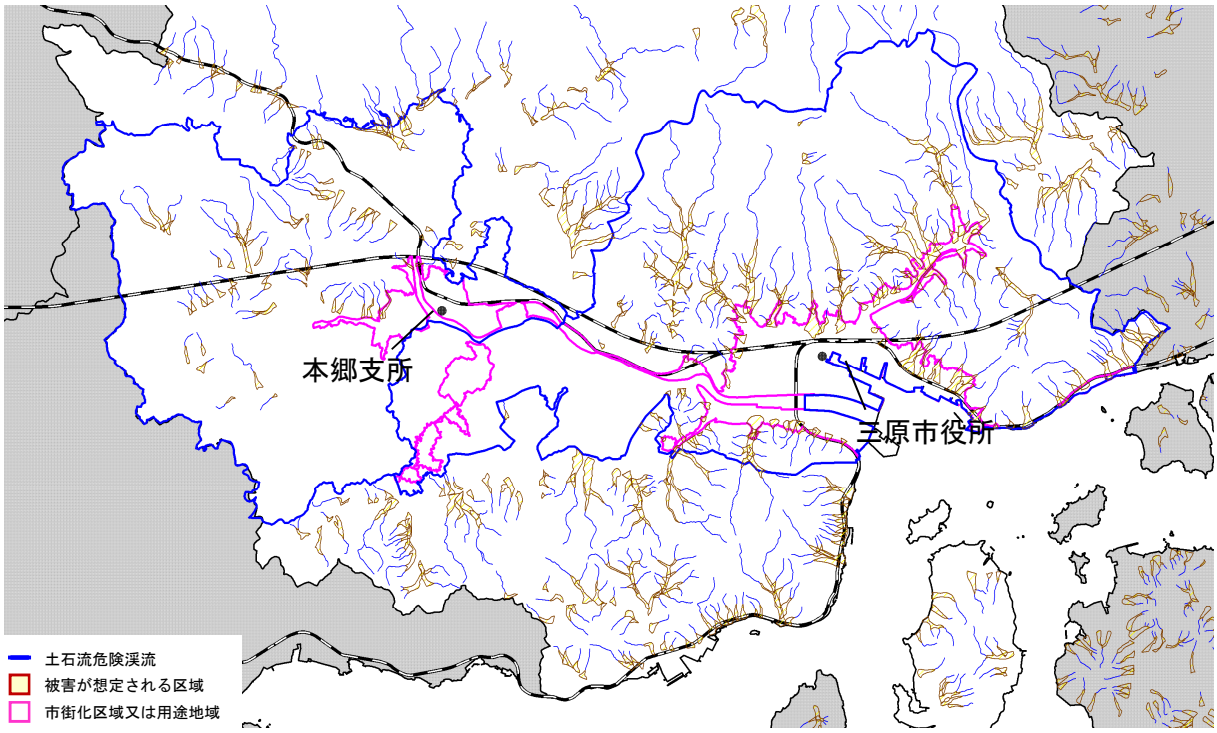


図　土砂災害危険箇所（土石流）

資料：広島県砂防 GIS 管理システム

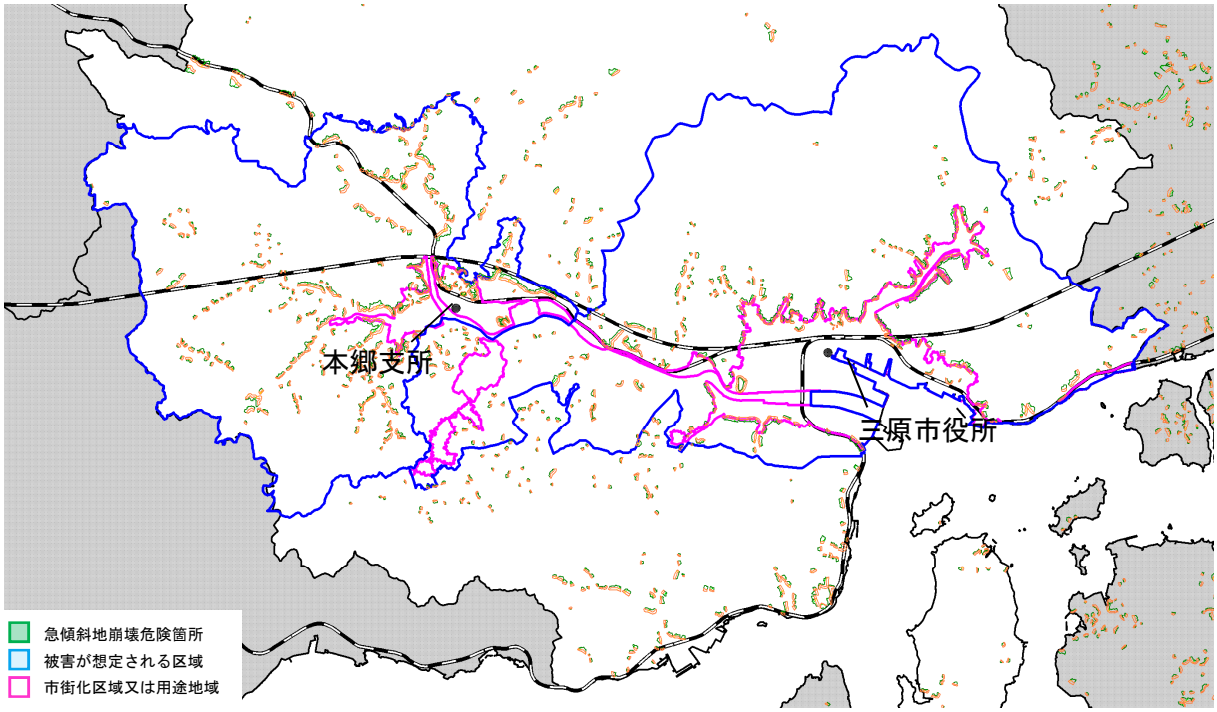


図　土砂災害危険箇所（急傾斜）

資料：広島県砂防 GIS 管理システム

8．財政

①税収の減少（市民税，固定資産税）

○市民税（個人）の推移は，景気による変動があるものの概ね生産年齢人口に同調して推移しており，将来の生産年齢人口の減少に伴い，市民税（個人）は減収が予想されます。

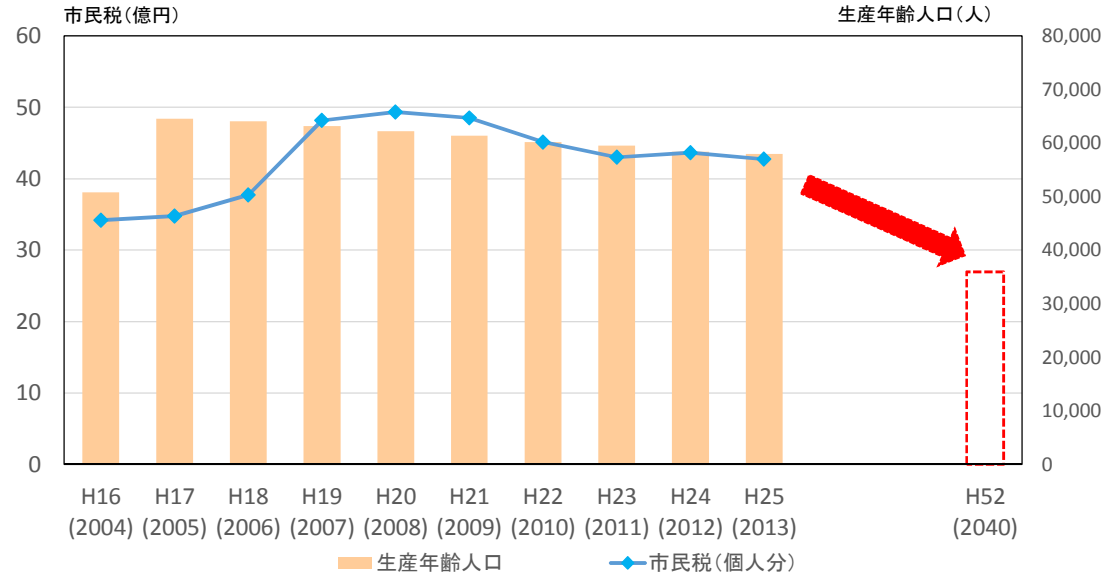


図　市民税（個人）の推移

資料：三原市 HP（三原市の財政状況）
　　生産年齢人口は住民基本台帳人口要覧　総務省自治行政局

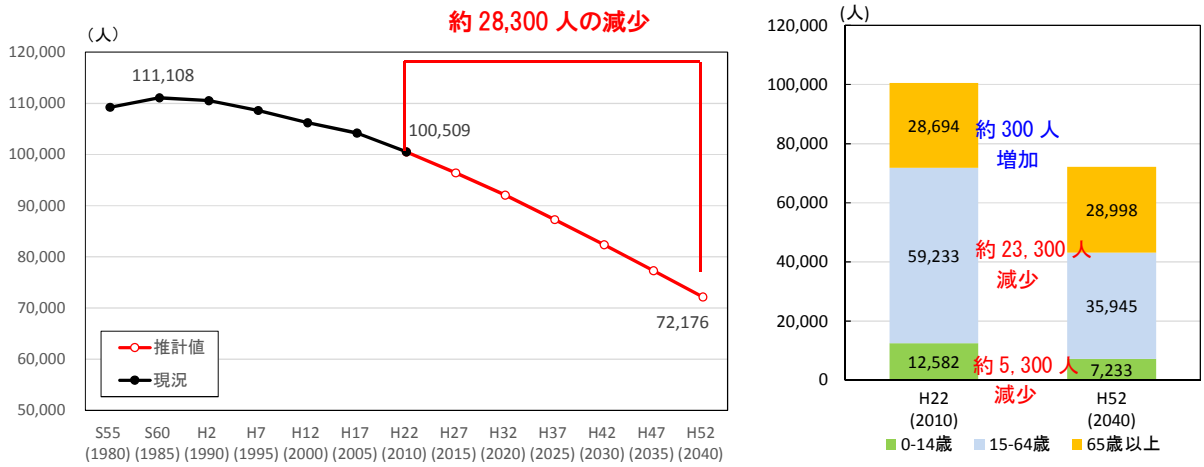


図　将来人口の推計（再掲）

資料：現況は国勢調査（S55～H22），
　　推計値は『日本の地域別将来推計人口』（平成 25 年３月推計）（国立社会保障・人口問題研究所）

（2）社会保障費（福祉，医療費）の増加

○扶助費や介護保険（普通会計からの繰出金）は，高齢化，特に 65 歳以上人口の増加に伴って増加しています。

○さらなる高齢者の増加に伴い，今後も社会保障費（扶助費，国民健康保険や介護保険への普通会計からの繰出金）がさらに増加し，財政状況を圧迫すると予想されます。

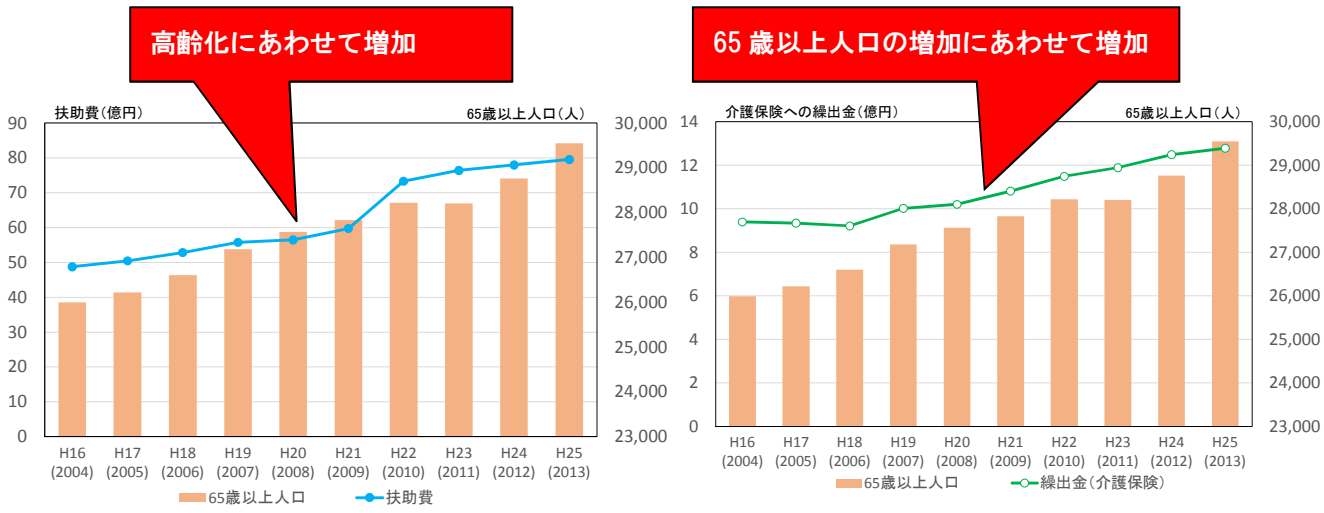


図　扶助費※1及び介護保険（繰出金）と 65 歳以上人口の推移

資料：三原市 HP（三原市の財政状況），人口は住民基本台帳人口要覧　総務省自治行政局

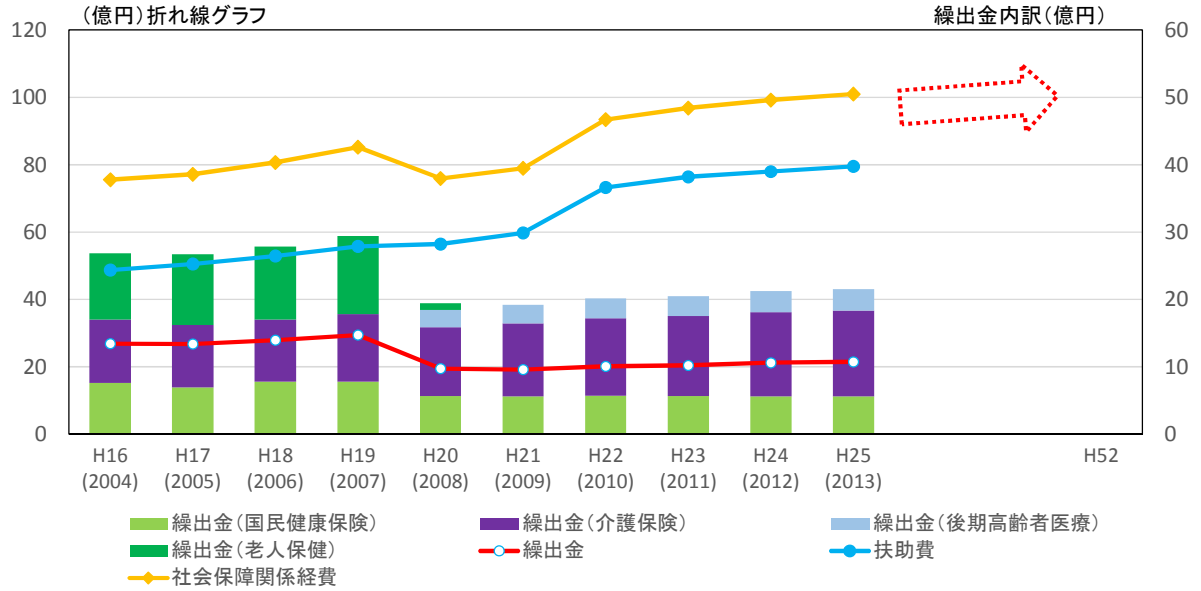


図　扶助費及び保健医療費（一般会計からの繰出金）の推移

資料：三原市 HP（三原市の財政状況）

※1　扶助費：社会保障制度の一環として，一定水準の生活を維持するために給付される経費（生活保護費，児童手当，児童扶養手当，こども医療費など）

（3）公共施設の維持更新費の増加

○公共建築物は，新耐震基準が適用された昭和 56(1981)年以前に半数が建築されており，引き続き使用する施設については，耐震化が必要です。

○建築後 30 年以上を経過している施設が半数を超えており，今後，改修・更新の費用の増加が見込まれます。

○公共施設（建物）をすべて保持した場合，今後 40 年間で改修・更新に約 1,945 億 7 千万円（1 年あたり約 48.6 億円）を要する試算となります。（平成 21～25 年度の年平均は 38 億 8 千万円の約 1.25 倍）

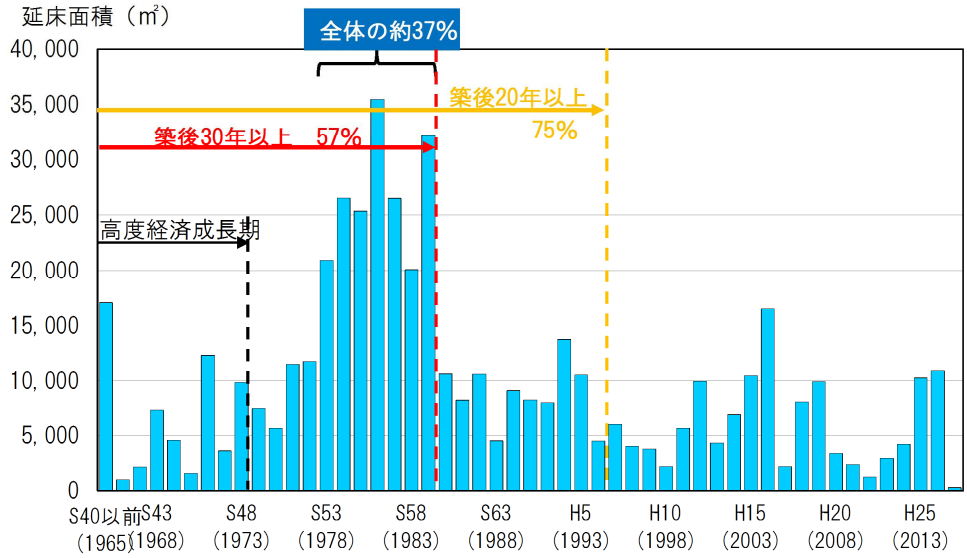


図　ハコモノの建築年次別整備状況と主な内容（公営企業の施設を除く）

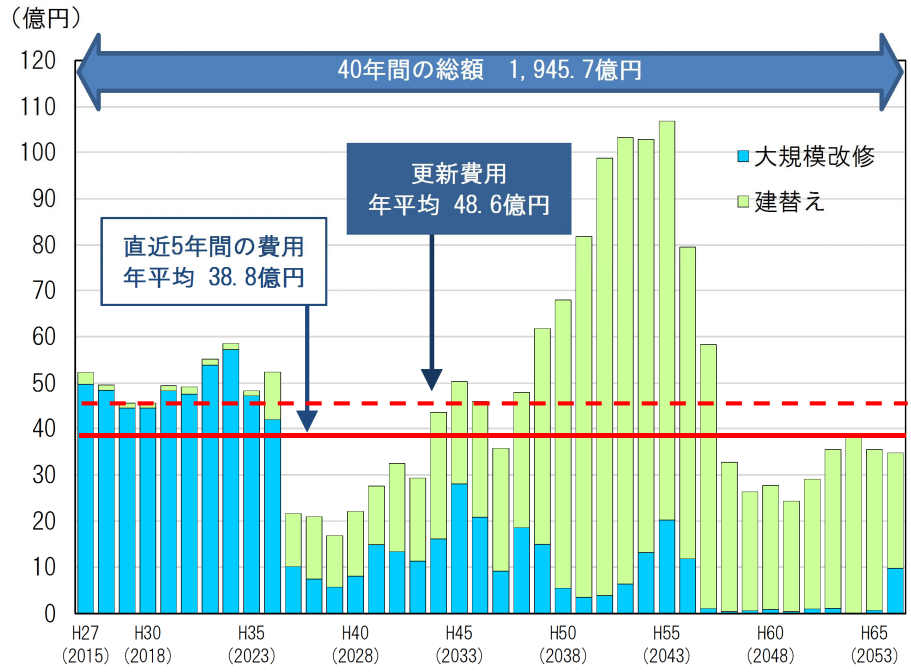


図　市有施設に係る将来の更新費の推計

資料：公共施設等総合管理計画　素案資料

○インフラ施設においては今後 40 年間で約 2,855 億 3 千万円（1 年あたり約 71.4 億円）を要する試算となります。（平成 21～25 年度の年平均は 39 億 7 千万円の約 1.8 倍）

（4）財政収支の悪化

○平成 27(2015)年と平成 16(2004)年の財政状況を比較しますと，歳入総額は 11 億円増加しているものの，自主財源は 40 億円減少し，歳入総額に占める割合は約 47%から約 37%に大きく減少しています。

○歳出は，扶助費が約 1.7 倍に増加していますが，義務的経費割合は人件費や公債費の圧縮により，歳出総額の約 51%から 47%に減少しています。

○今後，人口減少，少子高齢化がさらに進行し，税収の減少や社会保障費の増加が見込まれるため，投資的経費の確保が困難となることが予想されます。

○これまでの行政サービスを見直し，官民連携や公共施設の効率化などにより，行財政のスリム化など効率を高め，投資的経費の確保を図る必要があります。

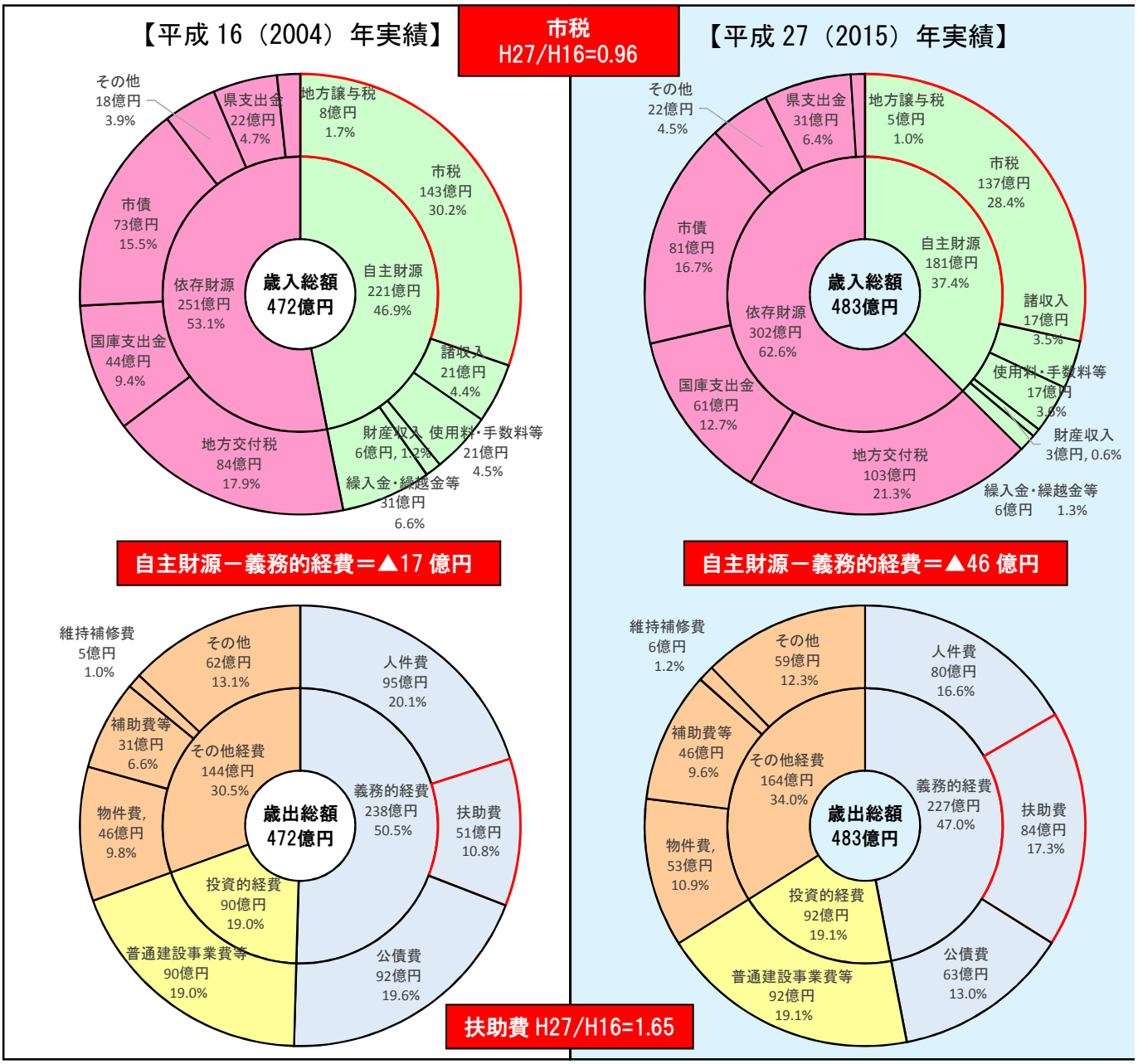


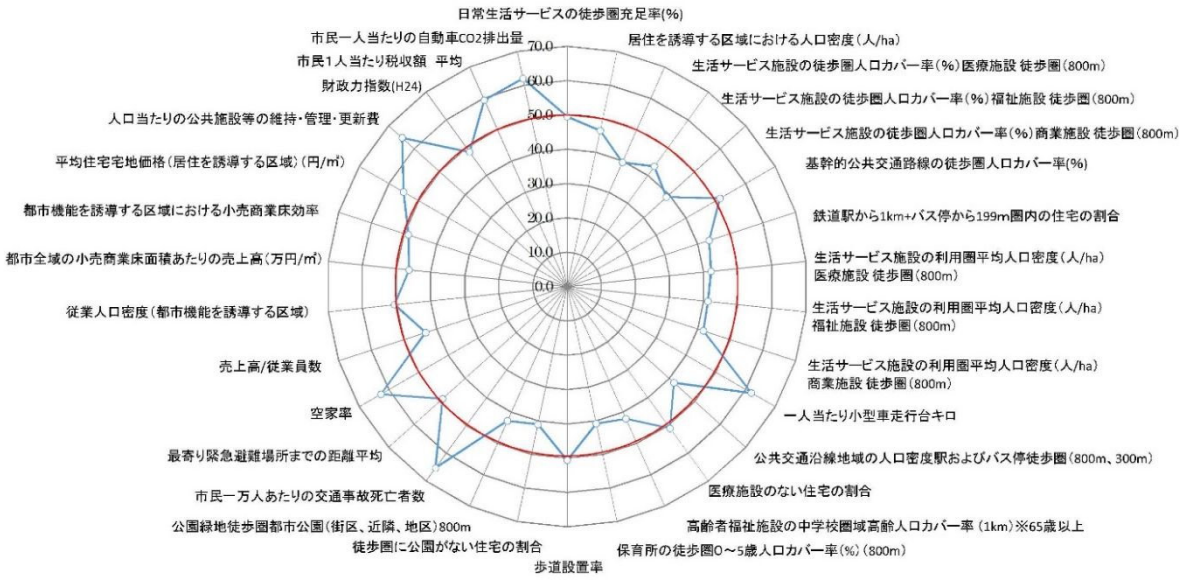
図　財政状況の推移

資料：三原市 HP（三原市の財政状況・決算カード）

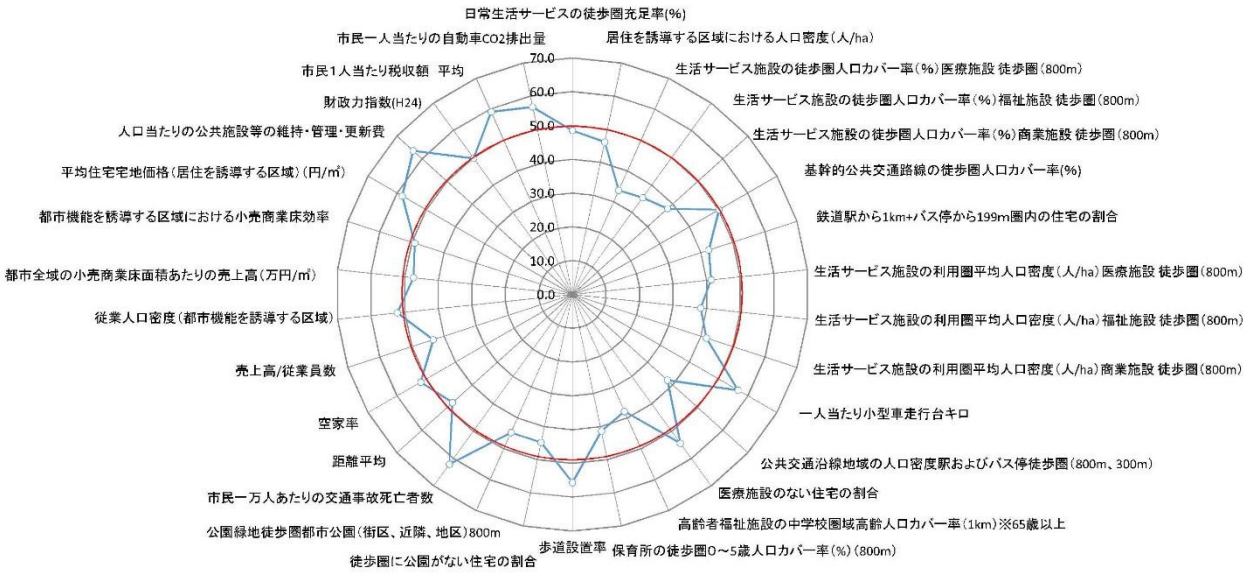
参考．都市構造の評価グラフ（他都市比較）

○都市構造の評価について，全国 10～40 万人都市の平均値と比較すると，生活サービス施設の徒歩圏人口カバー率，生活サービス施設利用圏平均人口密度は低い値を示しており，人口当りの公共施設　等の維持・管理・更新費は高い値を示しています。

○中国地方 10～40 万人都市の平均値と比較すると，全国比較と同様な傾向にあります。



▲全国比較レーダーチャート



▲中国地方比較レーダーチャート

9．市民意向

（1）調査目的

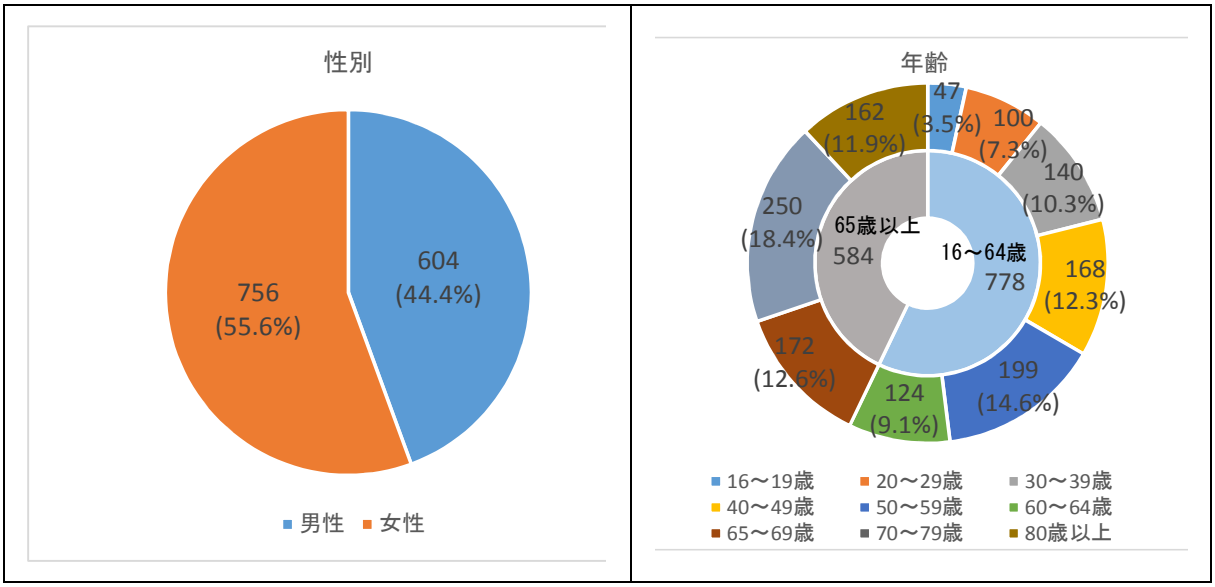
現行の都市計画マスタープラン策定後における市民ニーズや課題等の変化を把握し，地域別住民の「満足度」「重要度」検証のため，アンケート調査を行います。また，コンパクトなまちづくりに対する市民意識等についても把握します

（2）調査概要

対象：三原市民
対象数：3,000 人（16 歳以上）
抽出方法：住民基本台帳から無作為抽出
時期：平成 27 年 10 月 23 日（金）から 12 月 31 日（木）
調査方法：郵送配布・郵送回収
回答数：1,369 通
回収率：45.6%

（3）調査結果

①属性

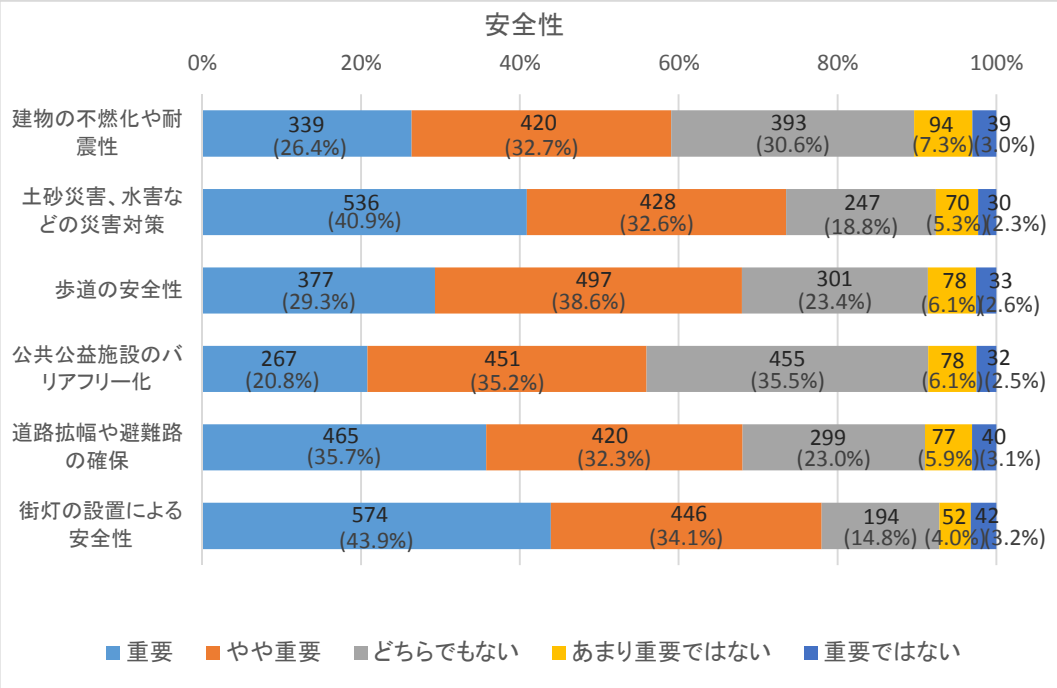


②安全性に関する重要度

「重要」,「やや重要」と答えた方の割合がいずれの項目も 5 割以上となっています。中でも「土砂災害，水害などの災害対策」と「街灯設置による安全性」の項目については 7 割以上となっています。

問　あなたがお住まいの地区について，今後対策をとるべきものとして重要なものはどれですか。

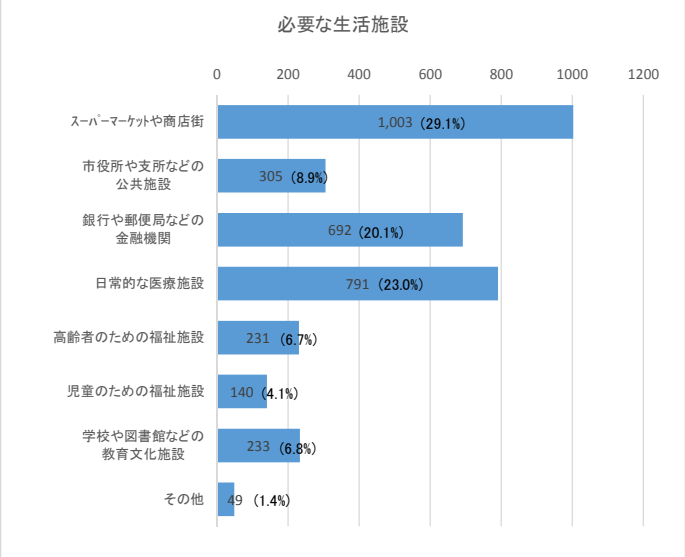
（安全性）
（１）周辺の建物（自宅や周辺の家など）の不燃化や耐震性の確保
（２）がけ崩れや土砂災害，水害などへの災害対策
（３）歩道の広さ，バリアフリー化などの歩道の安全性
（４）公共公益施設のバリアフリー化などの状況
（５）消防車など車両が入れる幅の道路や避難路の確保
（６）夜間の街灯の設置による安全性



③生活に必要な日常生活サービス施設

生活に必要な日常生活サービス施設として「スーパーマーケットや商店街」といった商業施設の項目が最も高く，次いで「日常的な医療施設」,「銀行や郵便局などの金融機関」の順となっています。

問　あなたは，自宅から自家用車を使わずに行けるところ（公共交通や自転車，徒歩等で行けるところ）にどのような日常生活サービス施設があれば，生活しやすいですか。（複数回答）

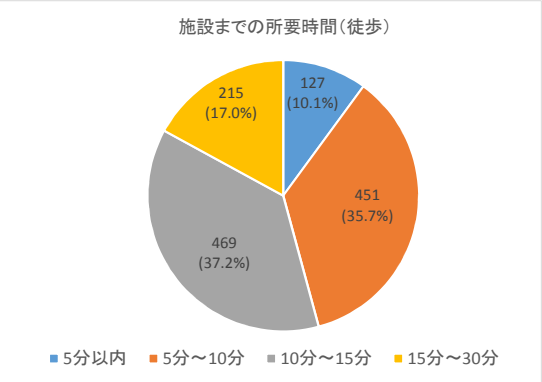


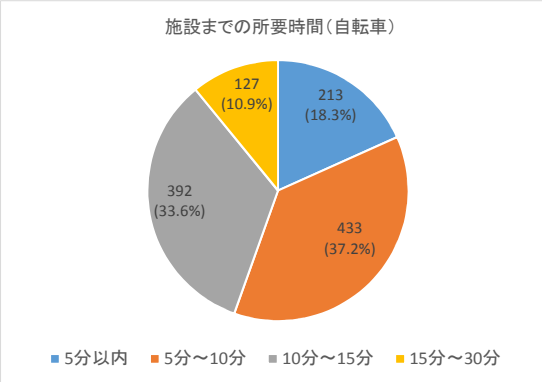
④各施設までの許容時間

日常生活サービス施設までの許容時間については，徒歩，自転車のいずれにおいても「15 分まで」と答えた方の割合が 8 割以上となっている。

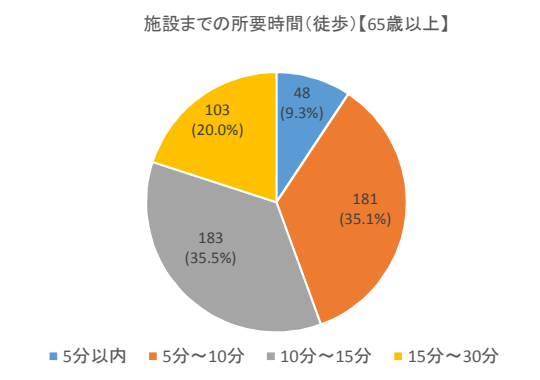
また，65 歳以上の方に限定しても同様の結果となっている。

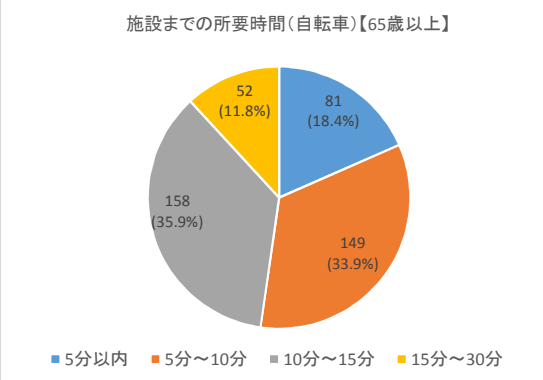
問　前の設問で回答したような施設を自宅又は駅・バス停などから徒歩や自転車で利用する際，あなたは，その施設までの所要時間はどのくらいまでなら許容できますか。





▲全体集計結果





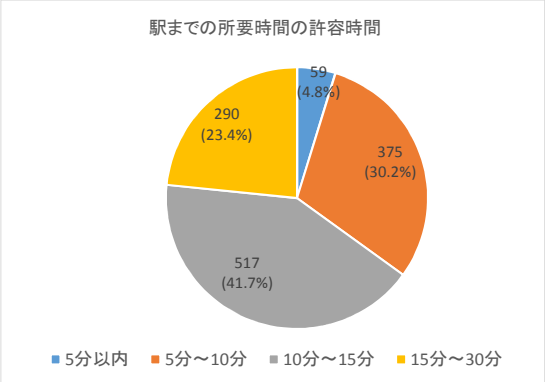
▲65 歳以上のみの集計結果

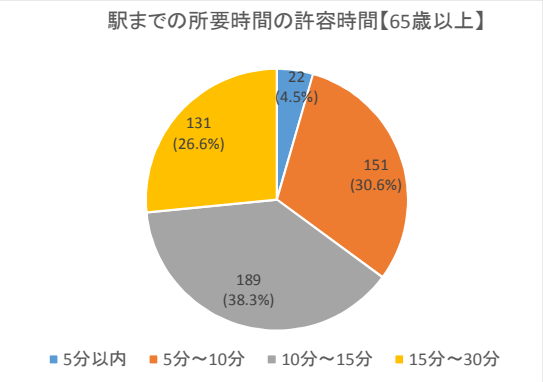
⑤公共交通（駅，バス停）までの許容時間

駅までの許容時間は「15 分まで」と答えた方の割合が 7 割以上となっており，バス停までの許容時間は「10 分まで」と答え方の割合が 7 割以上となっています。

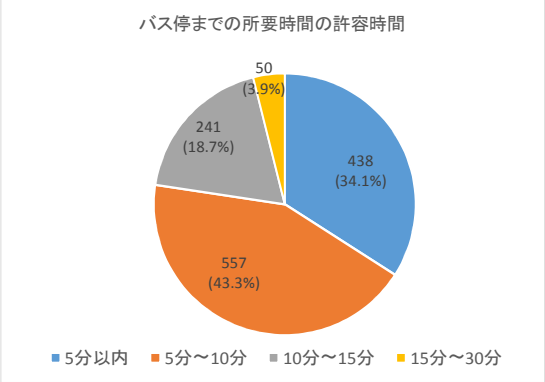
また，65 歳以上の方に限定しても同様の結果となっています。

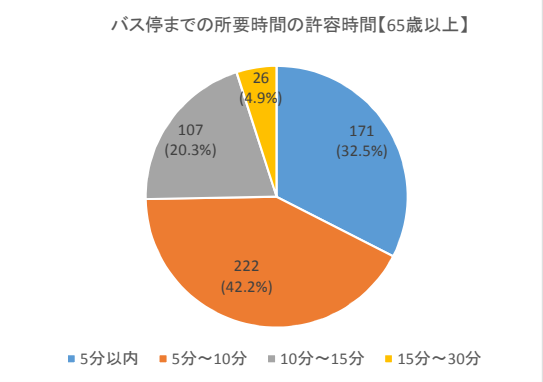
問　あなたが，鉄道（JR）又はバスを利用する際，徒歩で自宅からバス停までかかる時間は，どれくらいまでなら許容できますか。





▲駅までの所要時間



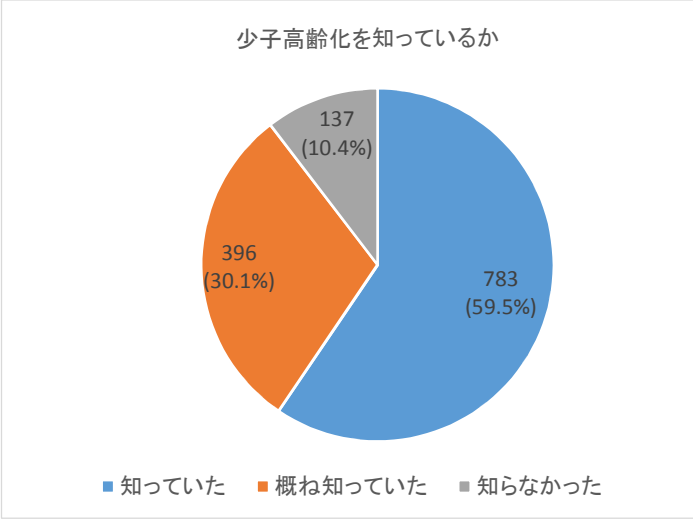


▲バス停までの所要時間

⑥人口減少・少子高齢化の認知度

人口減少，少子高齢化の進展についての認知度は概ね 9 割となっています。

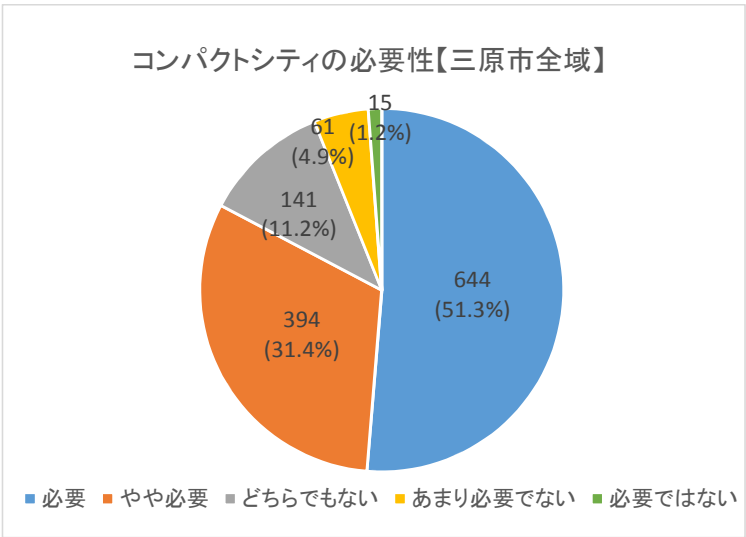
問　あなたは，三原市の人口が将来減少見込みであること，また少子高齢化が進展見込みであることについて知っていましたか。



⑦コンパクトシティの必要性

コンパクトシティについて「必要」,「やや必要」と答えた方の割合が 8 割以上となっています。

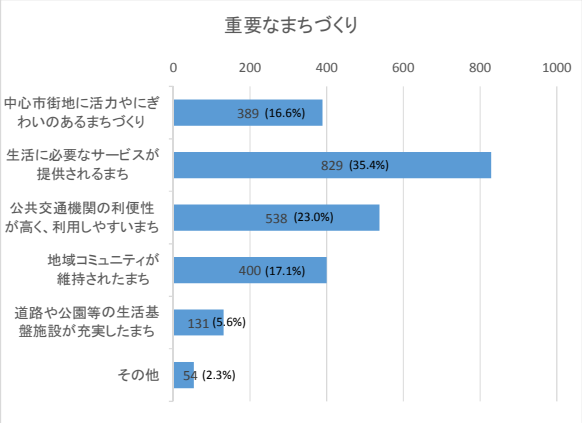
問　人口減少・超高齢社会のまちづくりの問題への対応として「医療・福祉施設，商業施設や住居等がまとまって立地し，公共交通によってこれらの施設にアクセスができ，日常生活に必要なサービスが身近に存在する」ようなコンパクトシティが有効といわれています。コンパクトシティの必要性についてどのように思われますか。

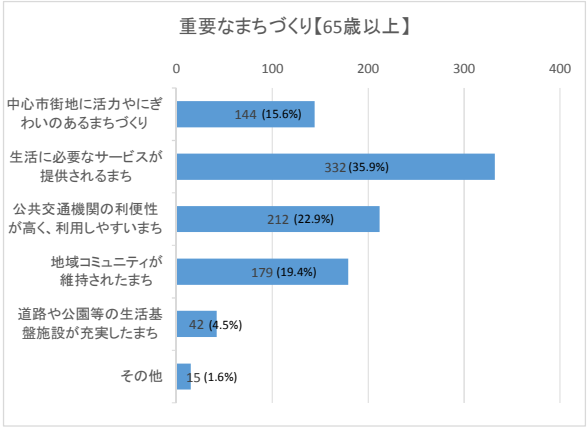


⑨人口減少・超高齢社会における今後のまちづくり

人口減少・超高齢社会における今後のまちづくりとして「生活に必要なサービスが提供されるまち」と答えた方が最も多く，次いで「公共交通機関の利便性が高く，利用しやすいまち」となっています。高齢者では「地域コミュニティが維持されたまち」の回答割合が多くなっています。

問　あなたは，人口減少・超高齢社会の進展が見込まれる中，今後どのようなまちづくりが重要だと思いますか。（複数回答）





2－2

人口の将来見通しに関する分析

1．日本全国の状況

○日本全国の人口は，平成 22(2010)年をピークとして，平成 52(2040)年までの今後 30 年間で，約 2 割程度の厳しい人口減少が見込まれています。

○65 歳以上の老年人口の伸び率は鈍化する一方で，15～64 歳の生産年齢人口は約 3 割程度減少すると見込まれています。

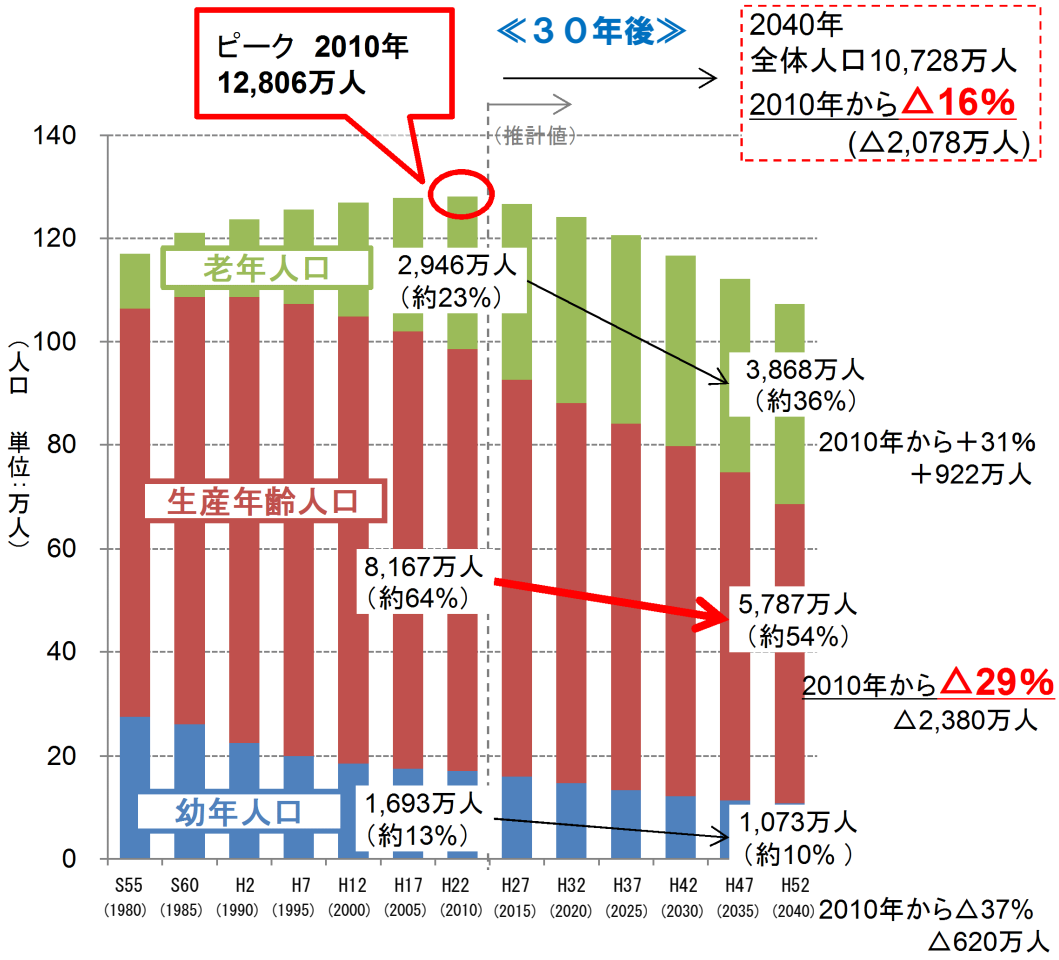


図　全国の将来推計人口

資料：国土交通省都市局都市計画課作成資料
（国勢調査，国立社会保障・人口問題研究所）（平成 25 年 3 月推計）

2．三原の将来人口

（1）将来人口

○総人口は，昭和 60(1985)年の約 111,000 人をピークとして，その後減少に転じており，今後も減少すると推計されています。

○平成 22(2010)年から 30 年後の平成 52(2040)年には，約 10 万人から約 72,000 人まで減少し，平成 22(2010)年に対して約 28%の減少が見込まれています。

○本市の将来展望を踏まえた人口ビジョンでは，約 7%回復し，約 8 万人(約 21%減)になると見込んでいます。

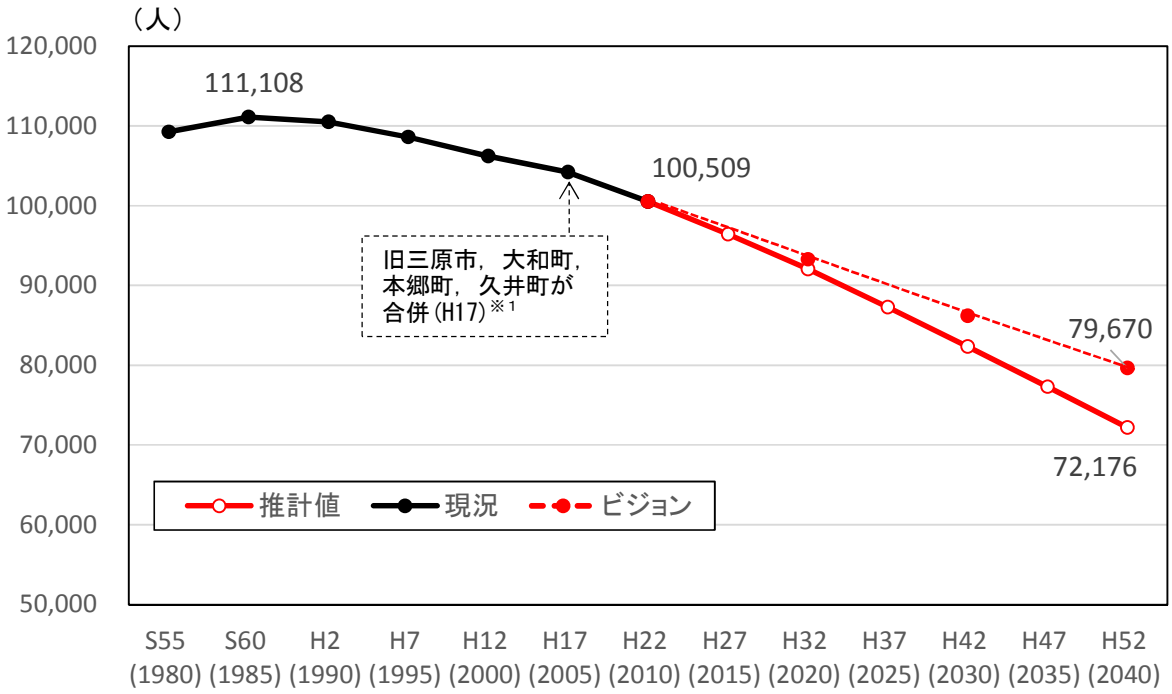


図　将来推計の総人口

資料：現況は国勢調査（S55～H22）

推計値は『日本の地域別将来推計人口』（平成 25 年 3 月推計）（国立社会保障・人口問題研究所 ）

※1　合併以前の数値は旧市町分を合算した人口

②年齢３区分人口

○15～64 歳人口の割合は減少を続け，人口ピーク時の昭和 60（1985）年から平成 22（2010）年で 6.3 ポイント減少しており，平成 22（2010）年から平成 52(2040)年では 9.1 ポイント減少すると推計されています。また，0～14 歳人口の割合は，昭和 60(1985)から平成 22（2010）年で 8.7 ポイント減少しており，平成 22（2010）年から平成 52（2040）年では 2.5 ポイント減少すると推計されています。

○一方，65 歳以上人口の割合は増加を続け，平成 22(2010)年から平成 52(2040)年で 11.7 ポイント増加すると推計されています。

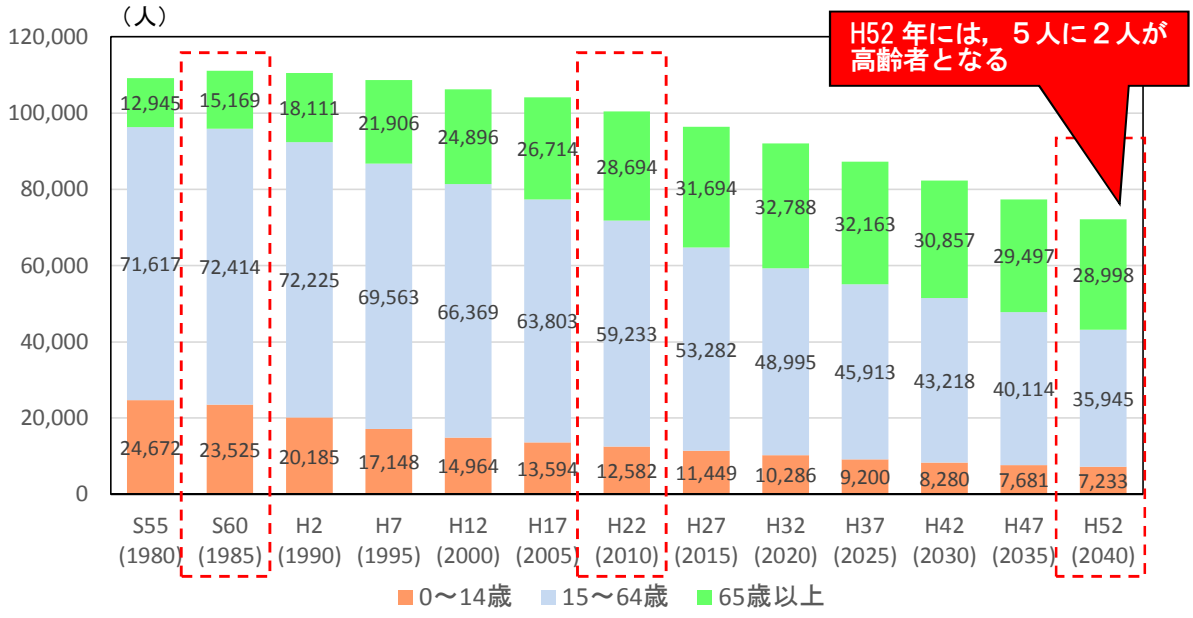


図　年齢３区分別推計人口

資料：現況は国勢調査（S55～H22），
推計値は『日本の地域別将来推計人口』（平成 25 年３月推計）（国立社会保障・人口問題研究所 ）

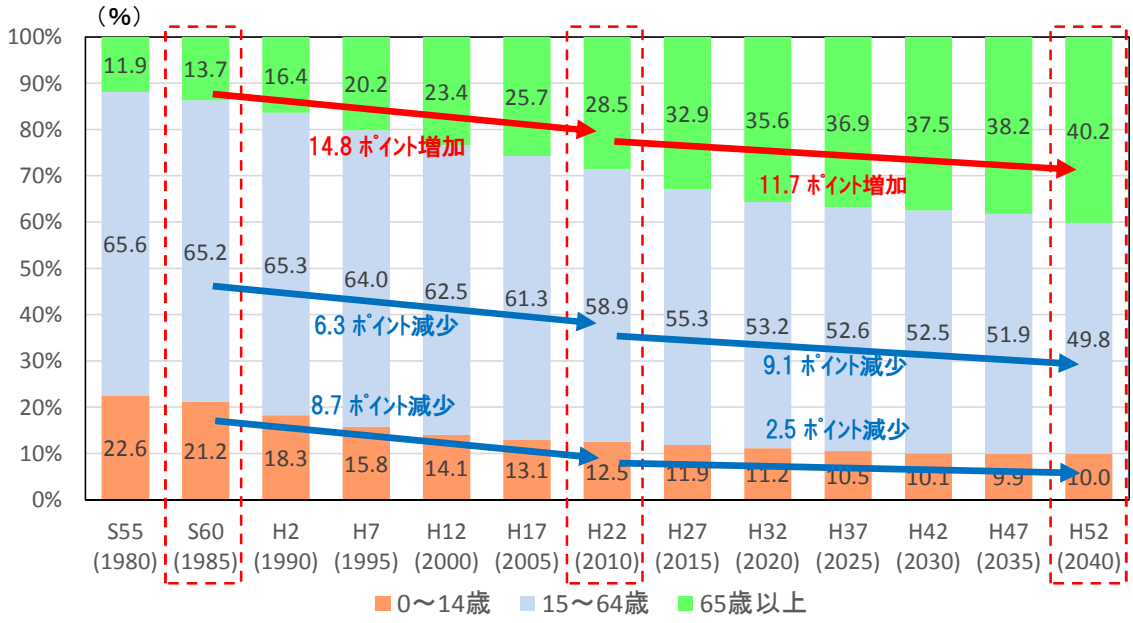


図　年齢３区分別推計人口の構成比

資料：現況は国勢調査（S55～H22），
推計値は『日本の地域別将来推計人口』（平成 25 年３月推計）（国立社会保障・人口問題研究所 ）

③広島県内の人口推計

○広島県内の人口規模が同程度の市町（平成 22(2010)年の人口が 5～15 万人未満の市町）の将来推計人口を比較しますと，各市町とも将来人口の減少が推計されています。

○三原市の平成 52(2040)年人口は，平成 22(2010)年から約 28%の減少が見込まれており，人口規模が同程度の市町と比べて，人口減少率が大きい傾向にあります。

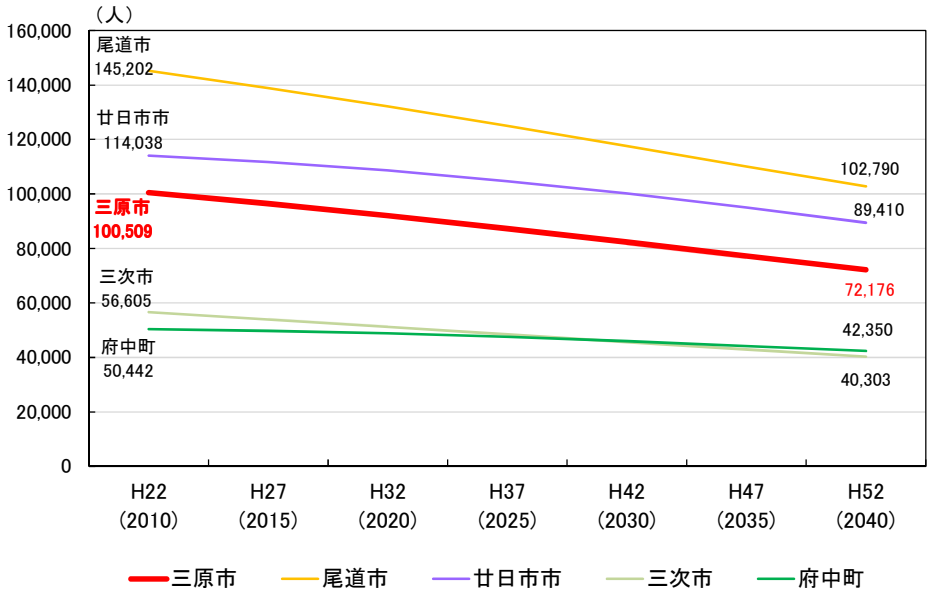


図　広島県内市町の将来推計人口（2010 年人口規模が 5～15 万人の市町）

資料：国勢調査，国立社会保障・人口問題研究所（平成 25 年 3 月推計）

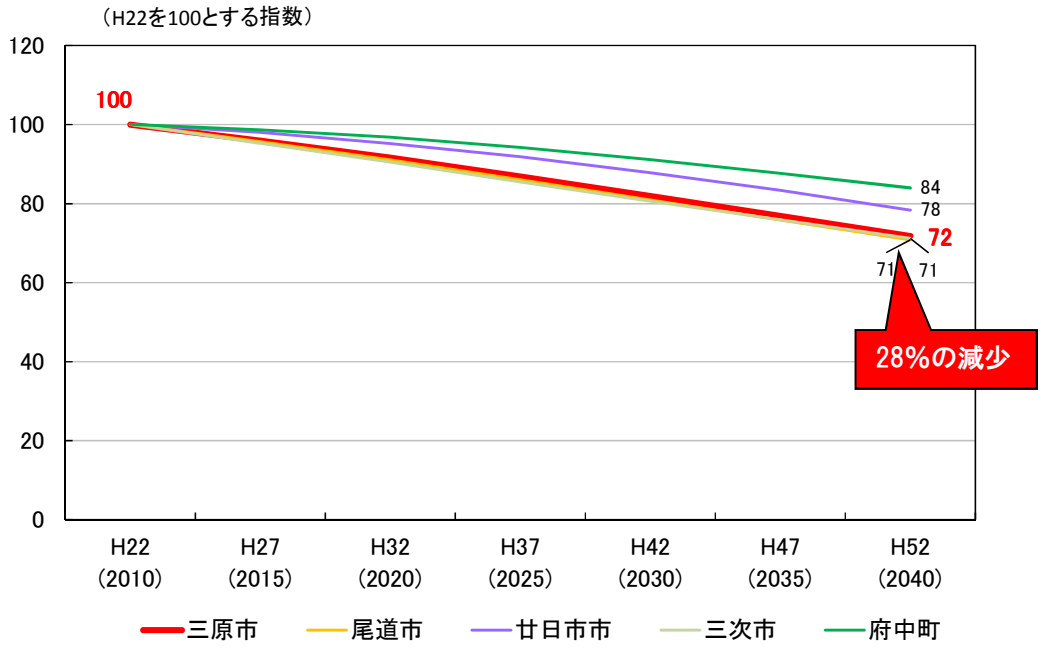


図　広島県内同規模市町の将来推計人口（指数）

資料：国勢調査，国立社会保障・人口問題研究所（平成 25 年 3 月推計）

④年齢３区分人口の推計

○広島県内の人口規模が同程度の市町における年齢区分別人口をみると，平成 22(2010)年時点で，ほとんどの市町が高齢化率 21%を超え，超高齢化社会となっています。

○平成 52(2040)年には，各市町ともに，老年人口(65 歳以上)割合の増加，生産年齢人口(15～64 歳)割合の減少が進行すると推計されていますが，三原市は高齢化率が約 40%となっており，三次市や廿日市市と同程度です。

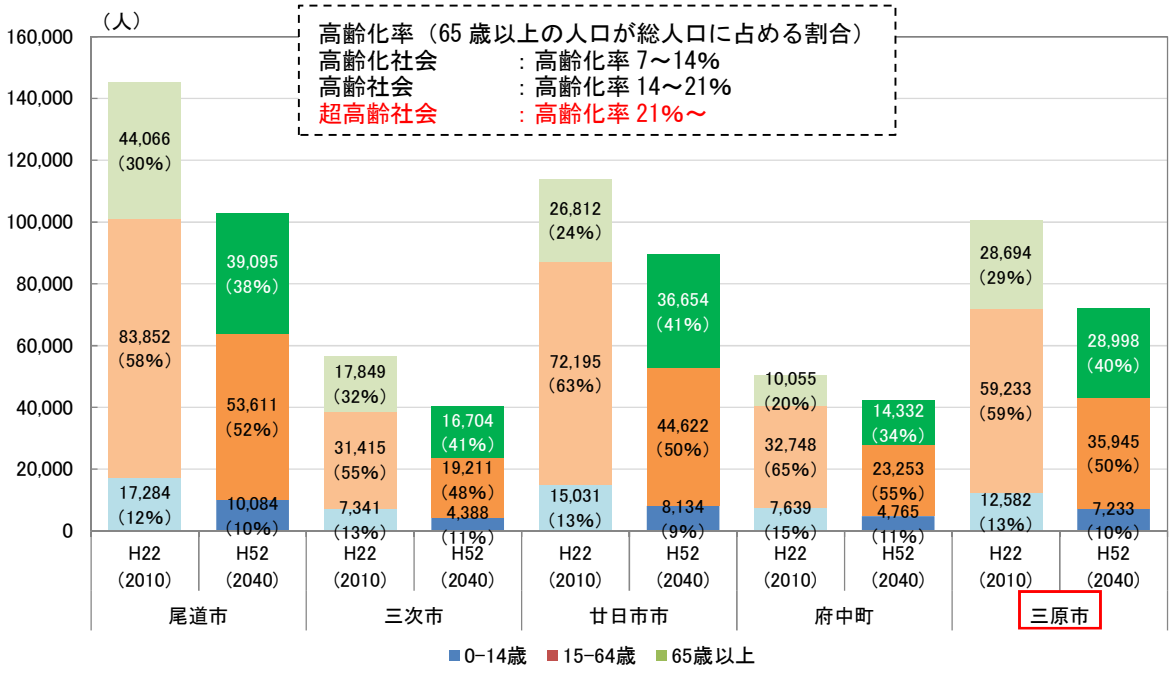


図　同規模人口の広島県内市町の年齢区分別人口

資料：国勢調査，国立社会保障・人口問題研究所（平成 25 年 3 月推計）

表　同規模人口の広島県内市町の年齢区分別人口

		人口（人）				構成比			人口増減（人）			
		0-14歳	15-64歳	65歳以上	合計	0-14歳	15-64歳	65歳以上	0-14歳	15-64歳	65歳以上	合計
尾道市	2010年	17,284	83,852	44,066	145,202	12%	58%	30%	-7,200	-30,241	-4,971	-42,412
	2040年	10,084	53,611	39,095	102,790	10%	52%	38%				
三次市	2010年	7,341	31,415	17,849	56,605	13%	55%	32%	-2,953	-12,204	-1,145	-16,302
	2040年	4,388	19,211	16,704	40,303	11%	48%	41%				
廿日市市	2010年	15,031	72,195	26,812	114,038	13%	63%	24%	-6,897	-27,573	9,842	-24,628
	2040年	8,134	44,622	36,654	89,410	9%	50%	41%				
府中町	2010年	7,639	32,748	10,055	50,442	15%	65%	20%	-2,874	-9,495	4,277	-8,092
	2040年	4,765	23,253	14,332	42,350	11%	55%	34%				
三原市	2010年	12,582	59,233	28,694	100,509	13%	59%	29%	-5,349	-23,288	304	-28,333
	2040年	7,233	35,945	28,998	72,176	10%	50%	40%				

資料：国勢調査，国立社会保障・人口問題研究所（平成 25 年 3 月推計）

⑤総世帯数

○総人口のピークは，昭和 60(1985)年であるが，世帯数は平成 22(2010)年をピークとして，その後は緩やかに減少すると推計されています。

○昭和 60(1985)年以降の人口減少期には，核家族化や単身世帯の増加により，世帯数は増加していましたが，今後は人口減少にあわせて世帯数も減少すると推計されています。

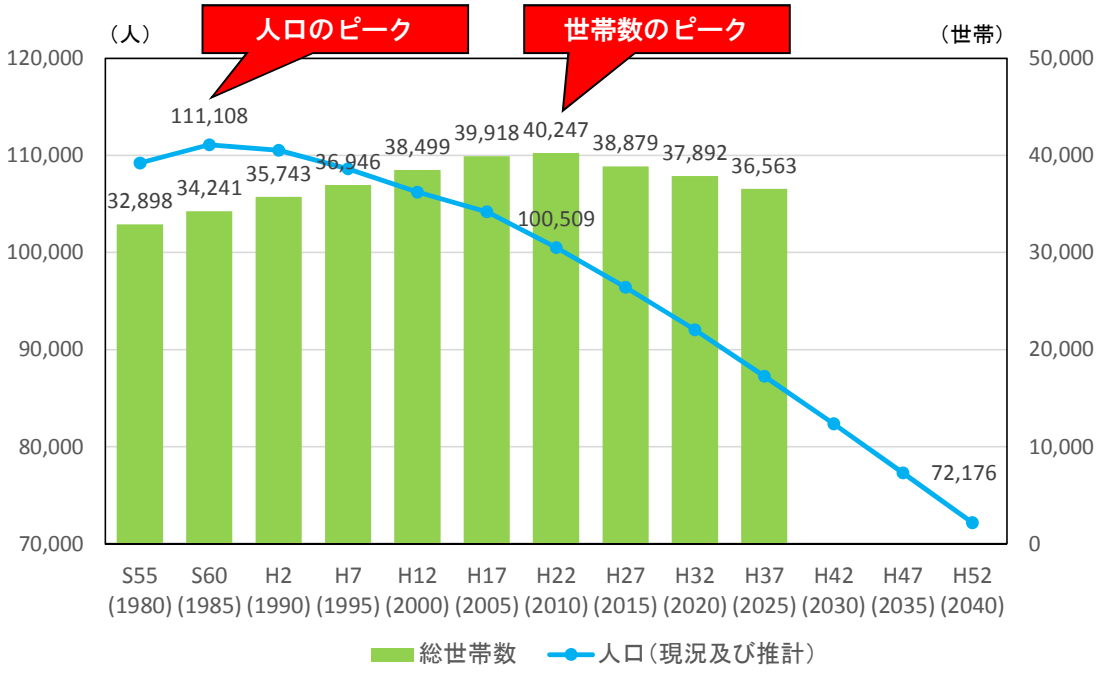


図　将来推計の総世帯数

資料：現況は国勢調査（S55～H22），
推計値は『日本の地域別将来推計人口』（平成 25 年 3 月推計）（国立社会保障・人口問題研究所 ）

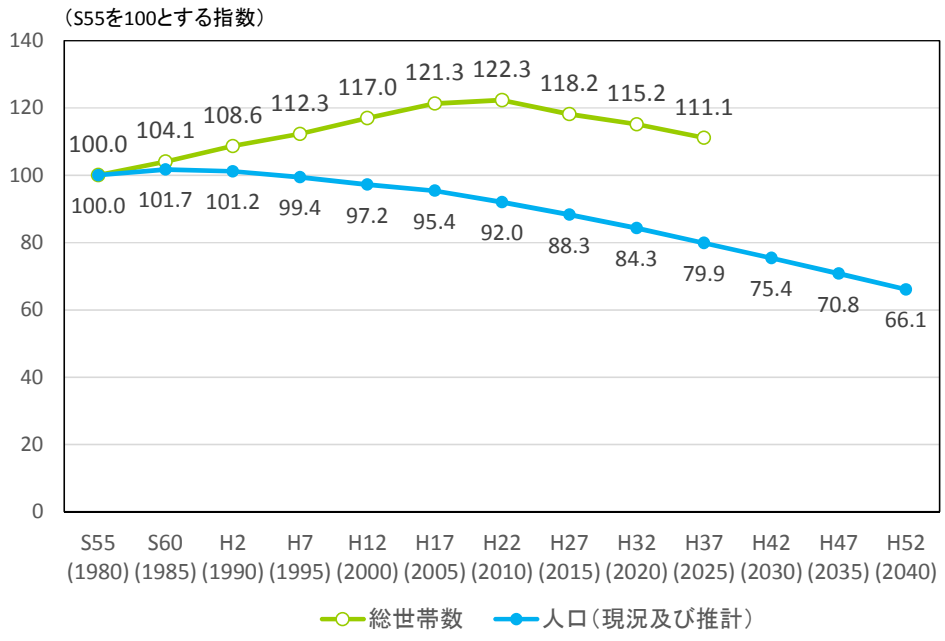


図　将来人口・世帯数の変化指数

資料：現況は国勢調査（S55～H22），
推計値は『日本の地域別将来推計人口』（平成 25 年 3 月推計）（国立社会保障・人口問題研究所 ）

⑥地区別人口推計

○平成 22（2010）年と平成 52（2040）年の地区別人口を比較すると久井地域，大和地域などの中山間地域などでは人口減少が顕著となっています。また，市街地中心部においても人口が減少する見込みとなっています。

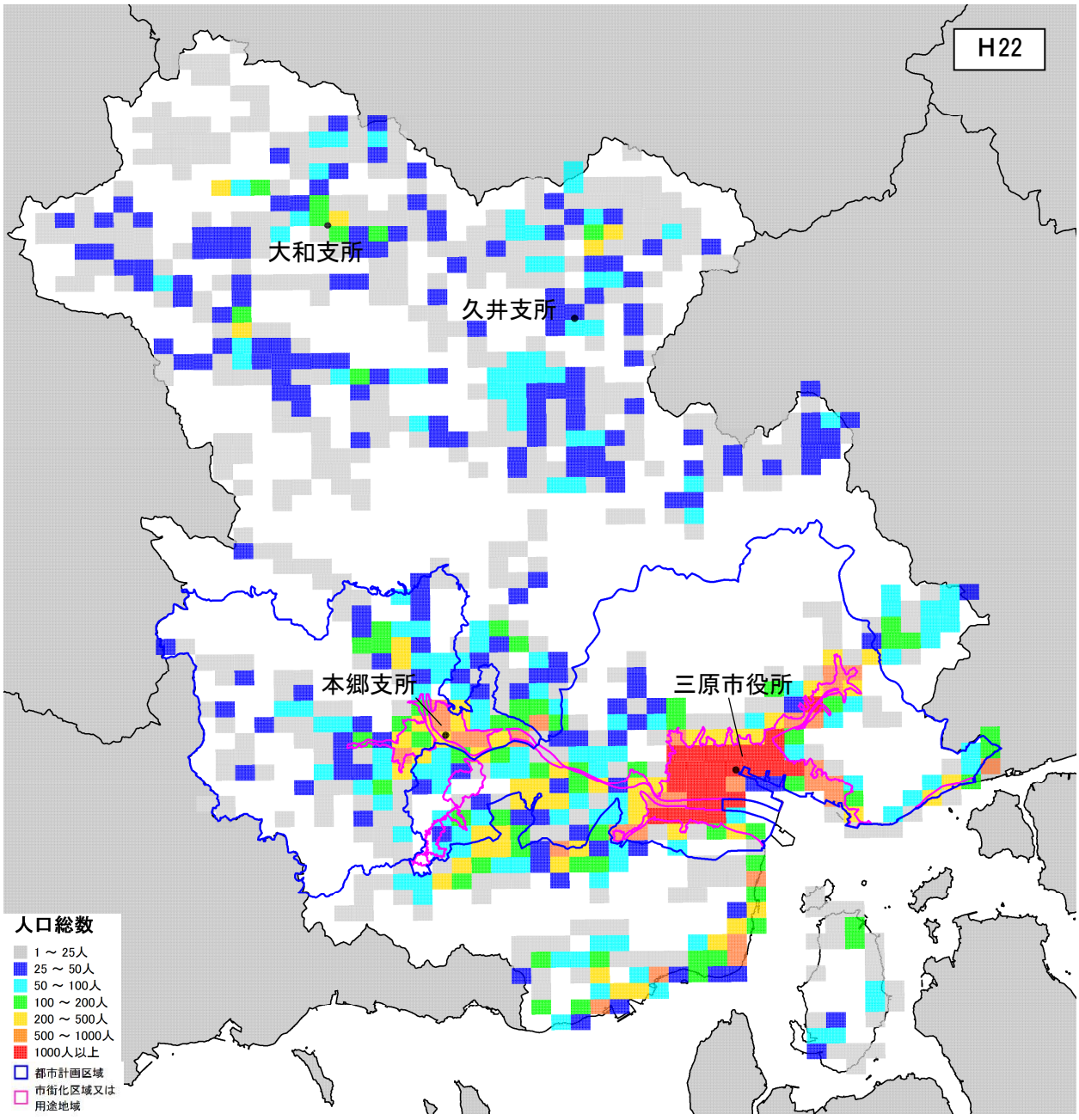


図　地区別人口総数（H22　500 メッシュ）

資料：H22 国勢調査 500m メッシュ

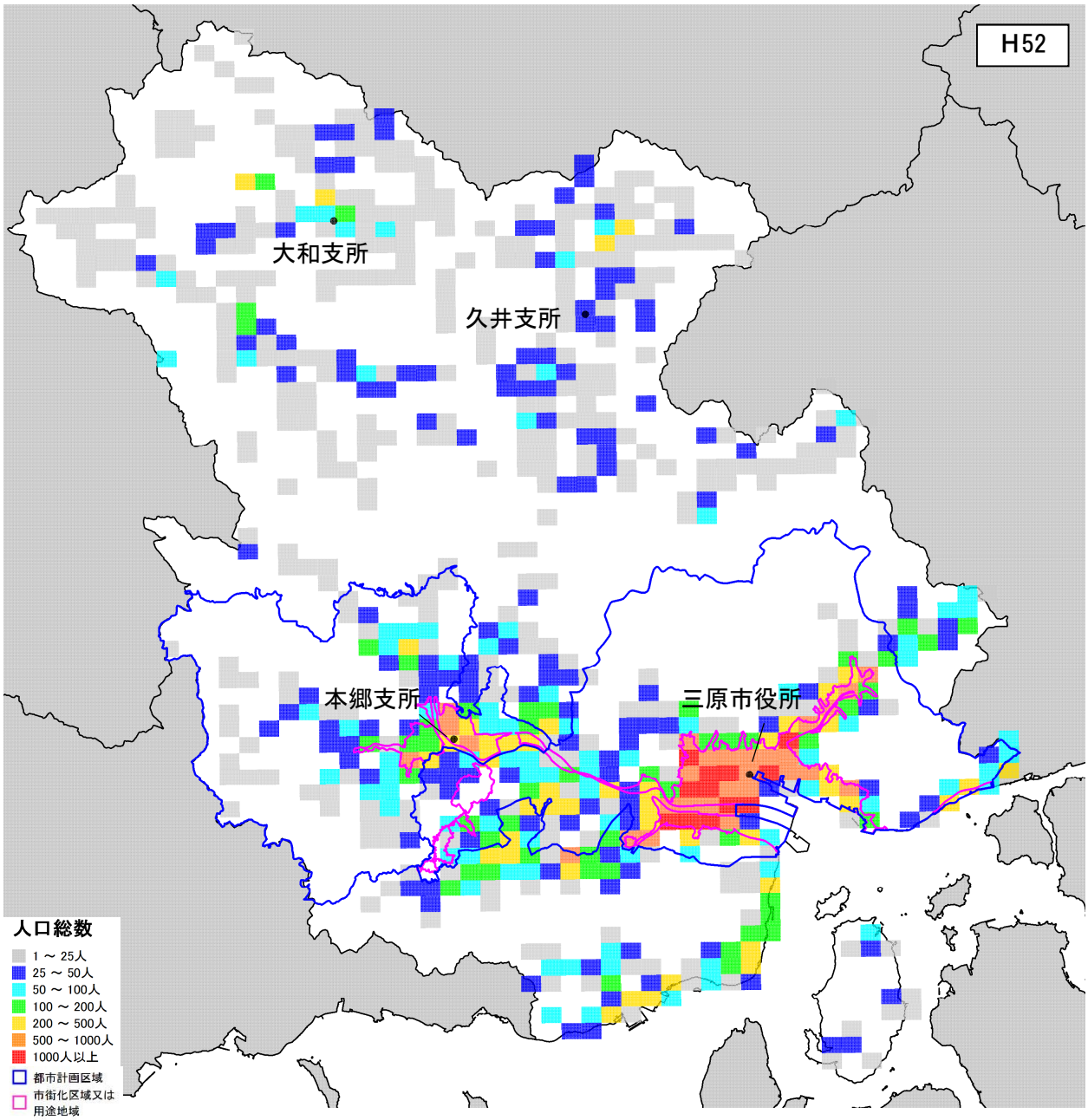


図　地区別人口総数（H52　500 メッシュ）

資料：H22 国勢調査 500m メッシュを用いてH52 国立社会保障・
人口問題研究所の推計結果をもとにコーホート要因法で作成

○65 歳以上人口は現在でも 35%以上の高い地区が多数存在していますが，平成 52（2040）年には 35%以上の地区が大半を占める見込みとなっています。

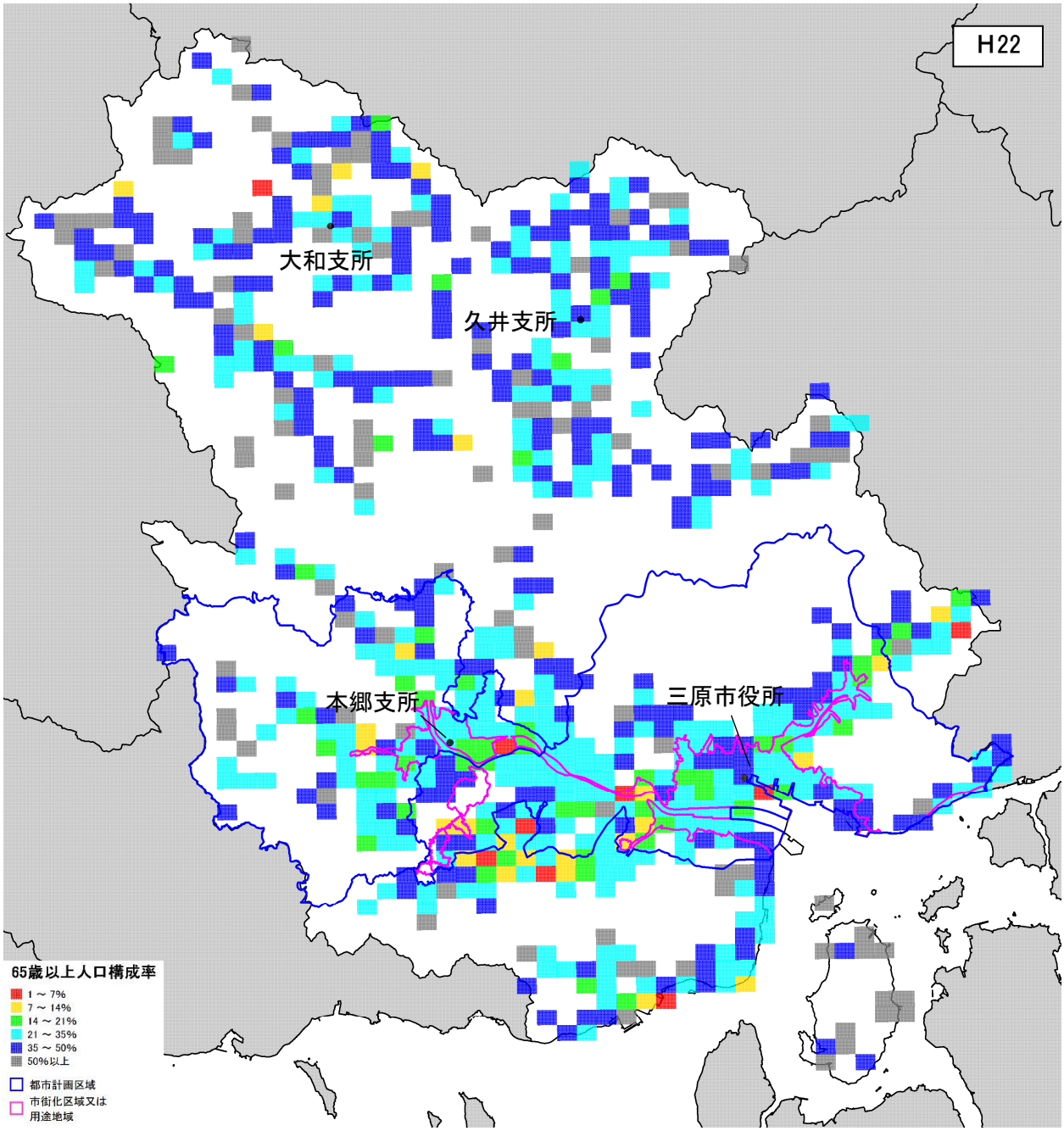


図　地区別高齢化率（H22　500 メッシュ）

資料：H22 国勢調査 500m メッシュ

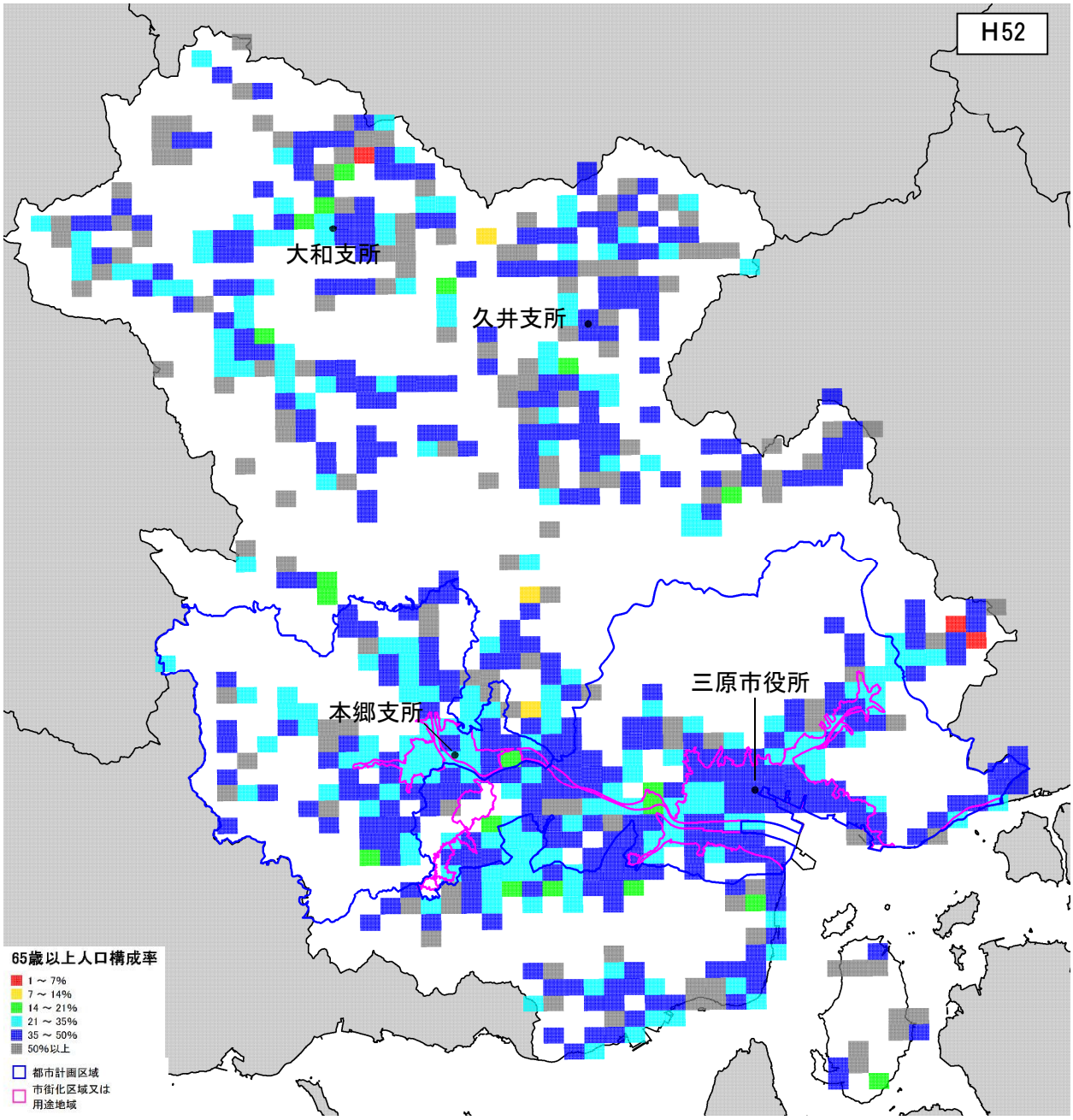


図　地区別高齢化率（H52　500 メッシュ）

資料：H22 国勢調査 500m メッシュを用いてH52 国立社会保障・
人口問題研究所の推計結果をもとにコーホート要因法で作成

2－3

都市構造上の課題の分析

1．公共交通の利便性，持続可能性

○高齢化の進行により，公共交通の役割が高まる一方で，人口減少に伴う利用者減による収入減や利用者の少ない不効率な路線の増加により，市負担額のさらなる増加が懸念されるとともに，これを抑制するためにサービス水準が低下することが懸念されます。

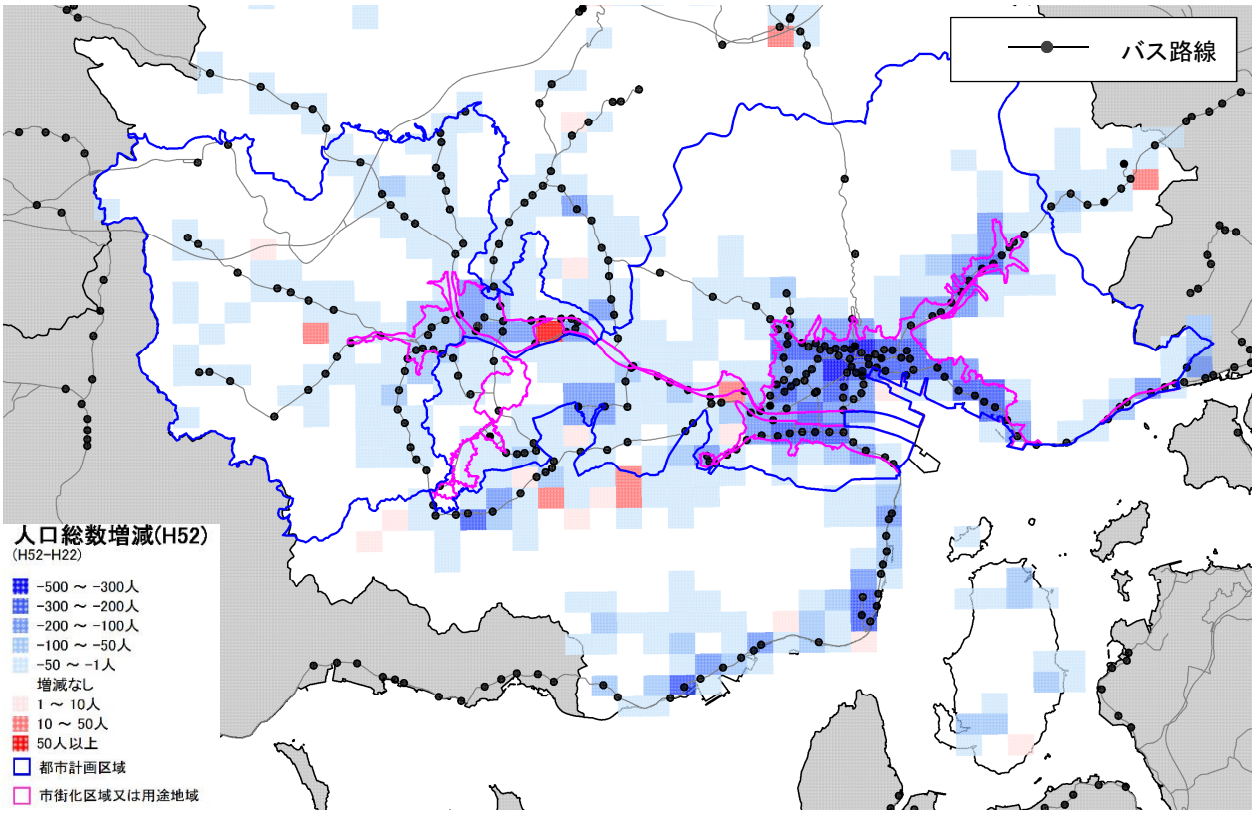


図　バス路線と人口増減数

資料：H22 は国勢調査 500m メッシュ　H52 は左記を用いてH52 国立社会保障・人口問題研究所の推計結果をもとにコーホート要因法で作成

2. 生活サービス施設の利便性，持続可能性

○人口減少の進行に伴い，生活サービス施設（病院・診療所，商業施設・銀行等）の持続が困難となる可能性があります。

○また，人口密度が低下することで低密度な市街地が形成され，市街地のにぎわいや活力の低下につながる可能性があります。

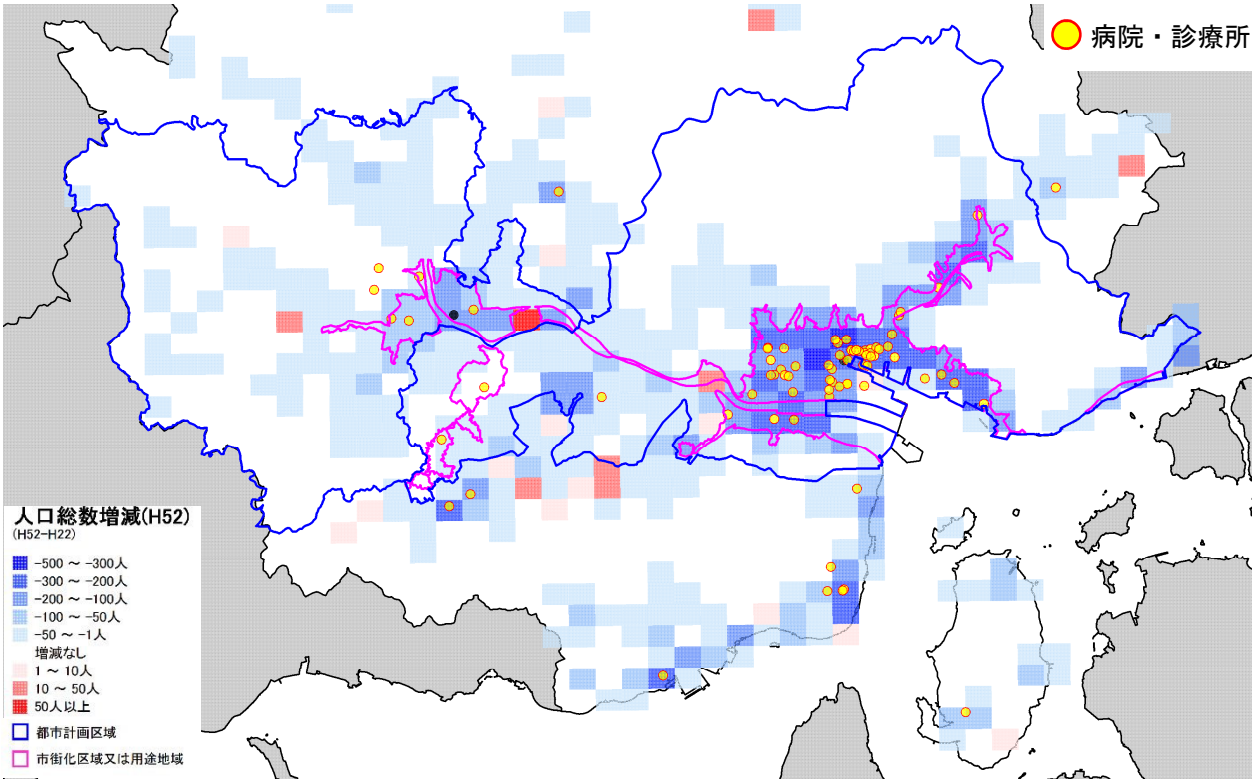


図　施設分布（病院・診療所）と人口密度

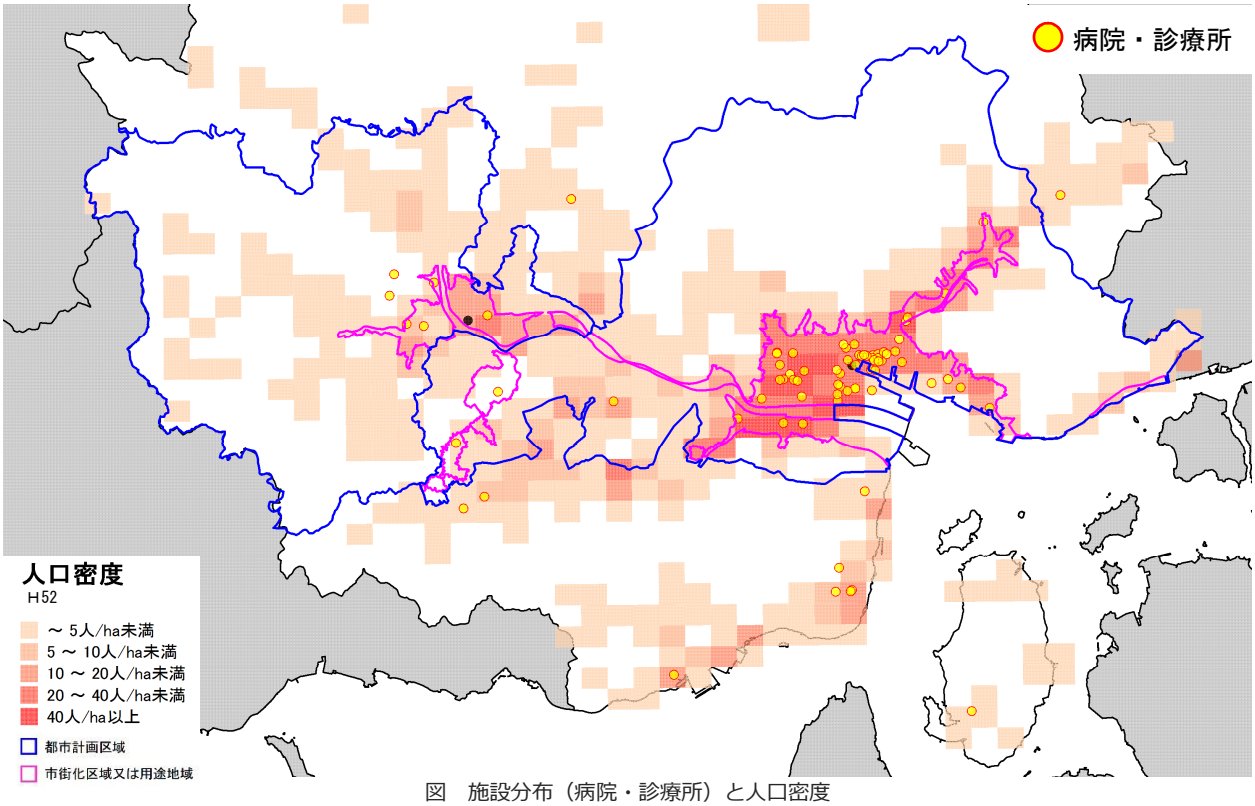


図　施設分布（病院・診療所）と人口密度

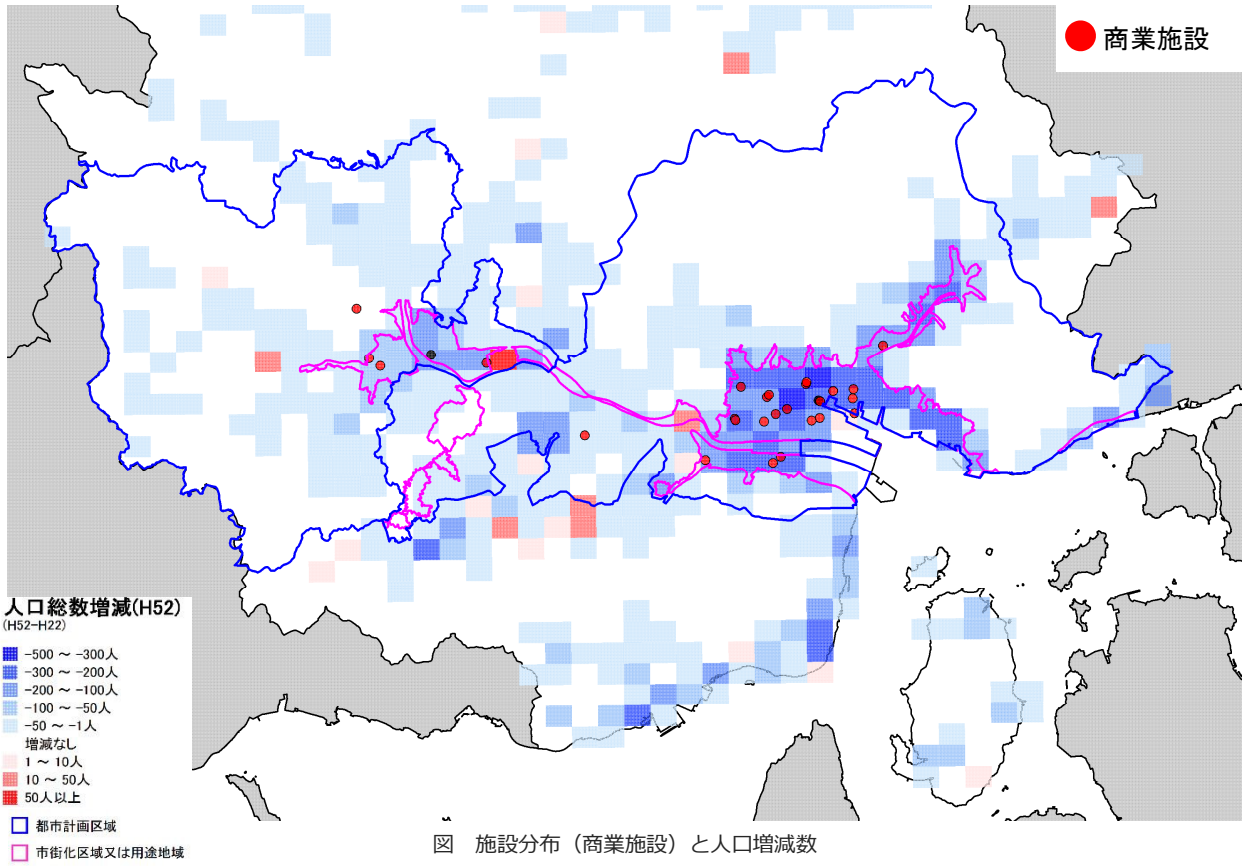


図　施設分布（商業施設）と人口増減数

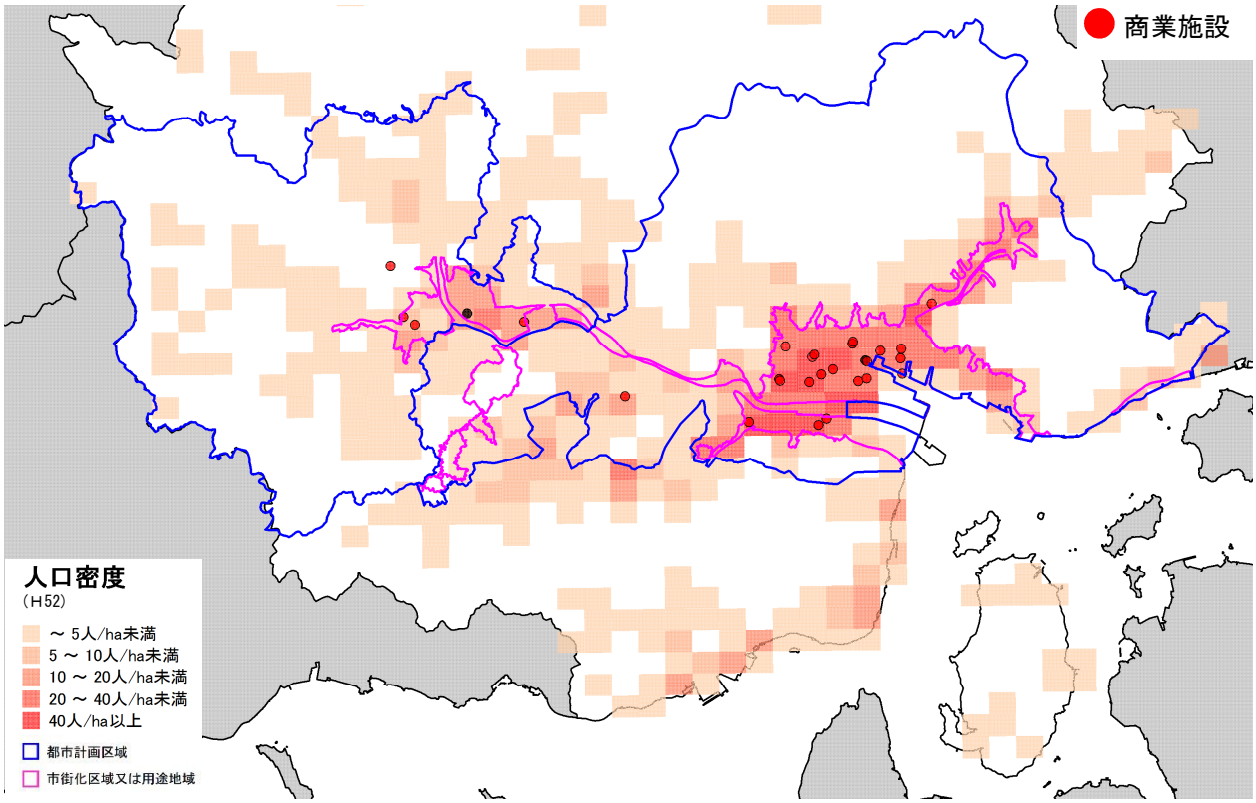


図　施設分布（商業施設）と人口密度

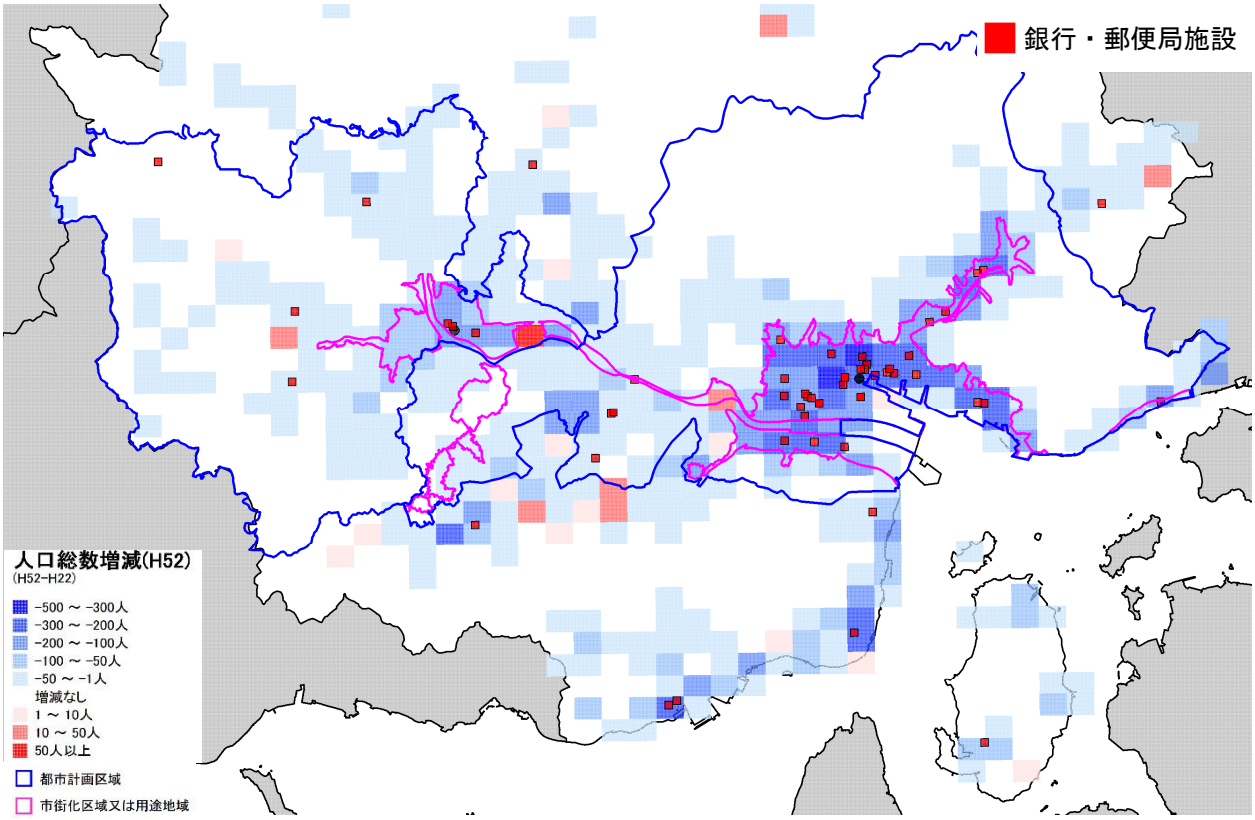


図　施設分布（銀行・郵便局）と人口増減数

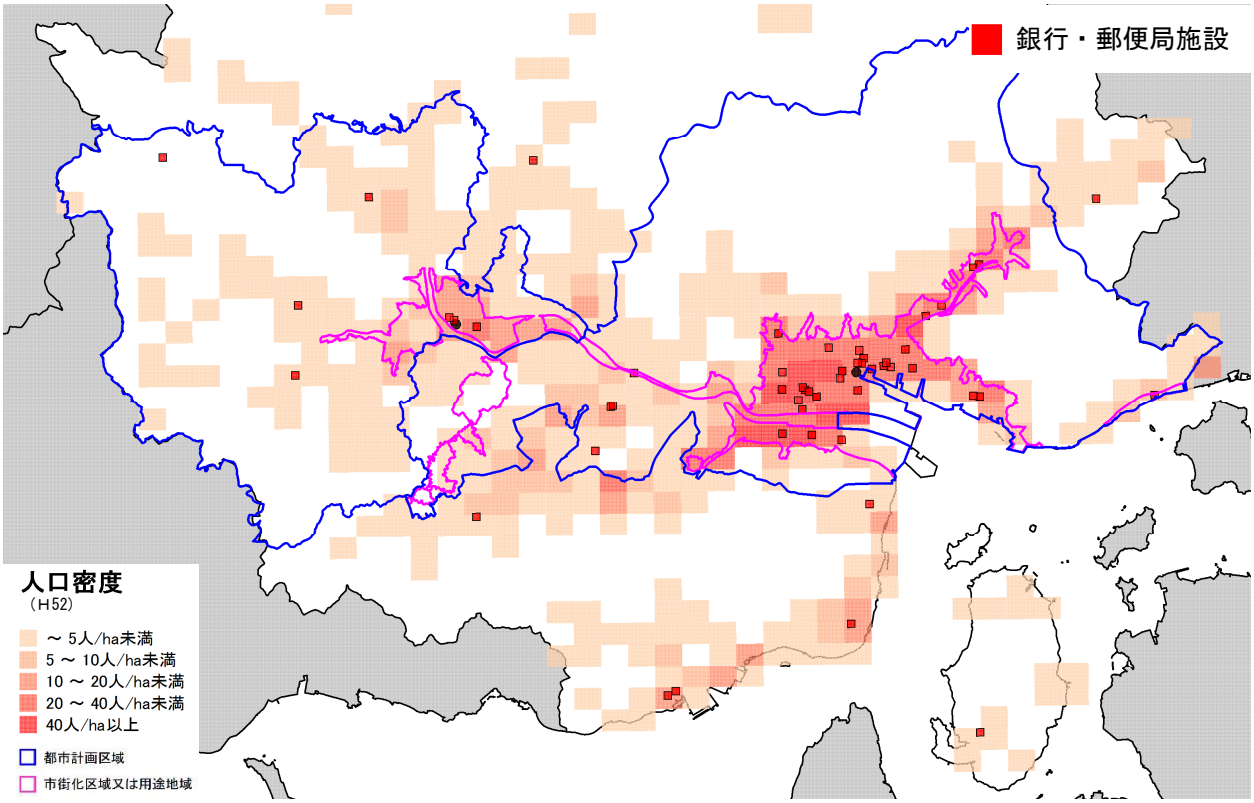


図　施設分布（銀行・郵便局）と人口密度

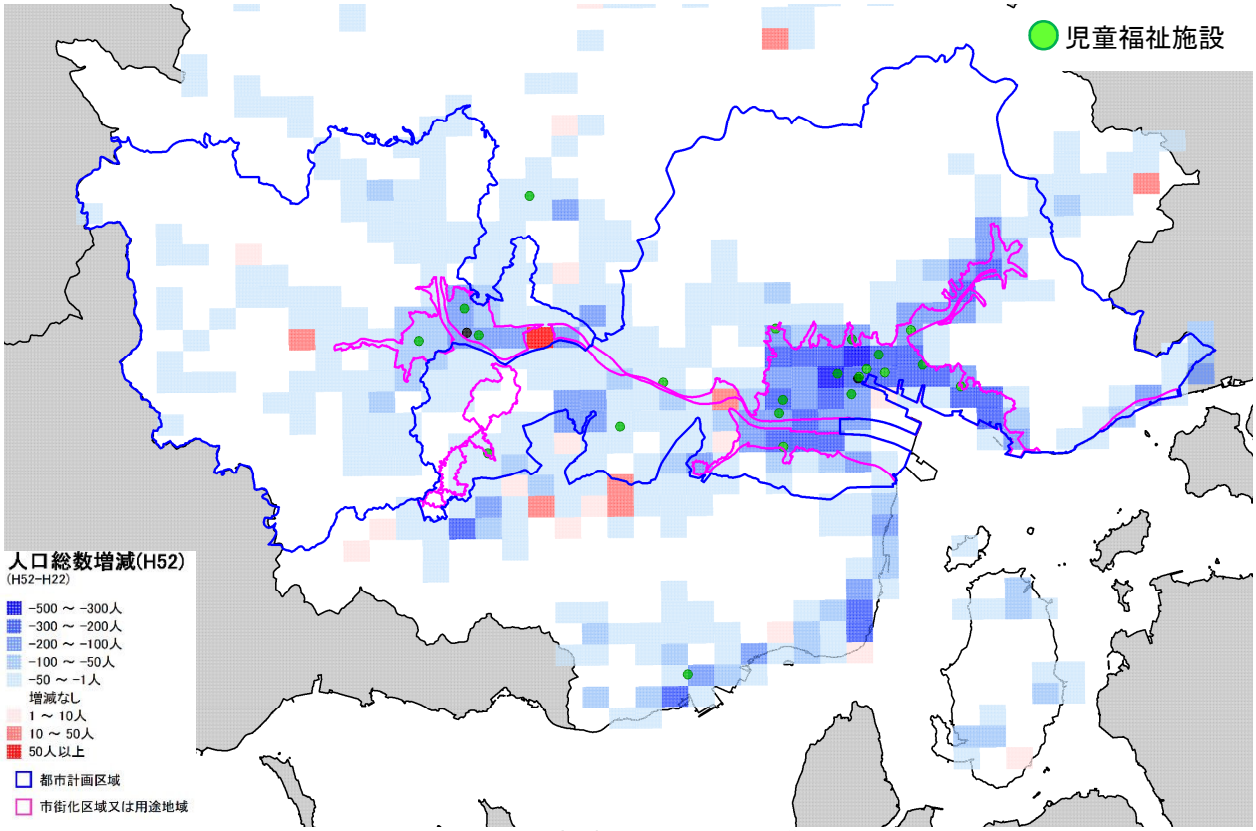


図　施設分布（児童福祉施設）と人口増減数

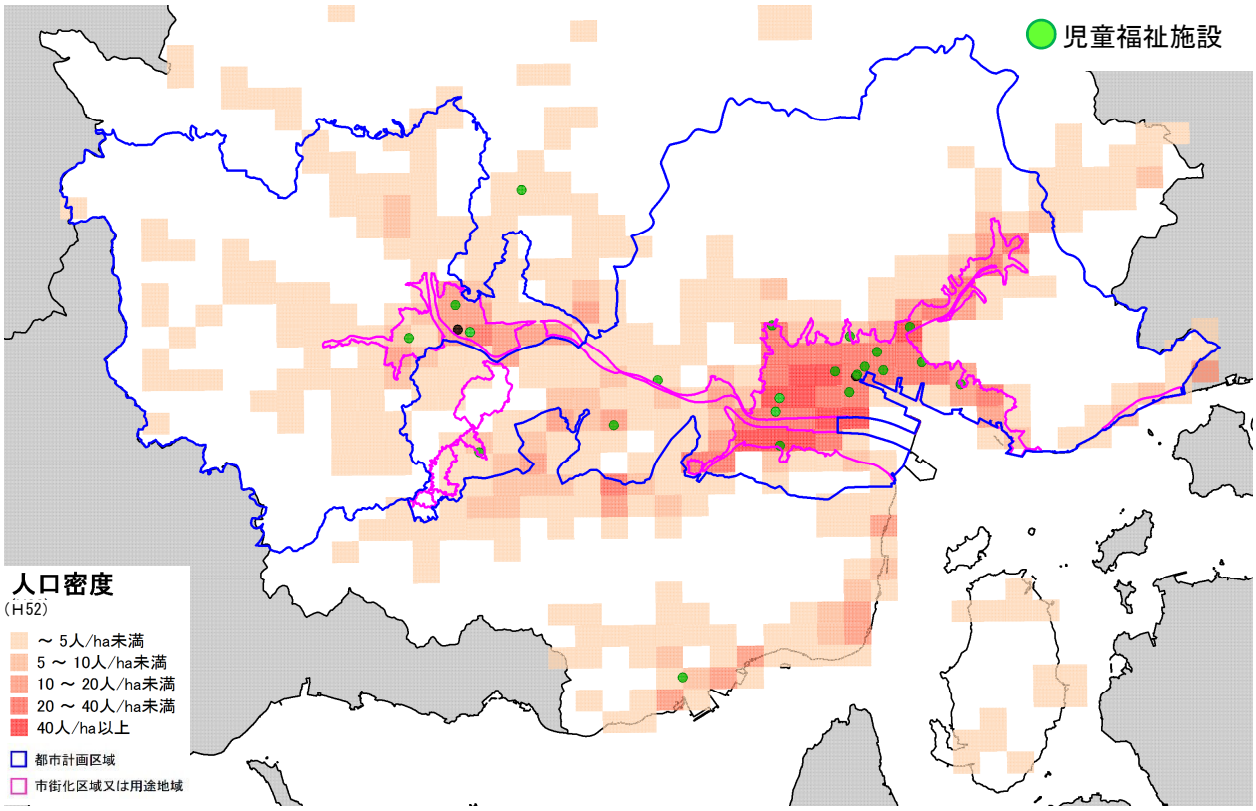


図　施設分布（児童福祉施設）と人口密度

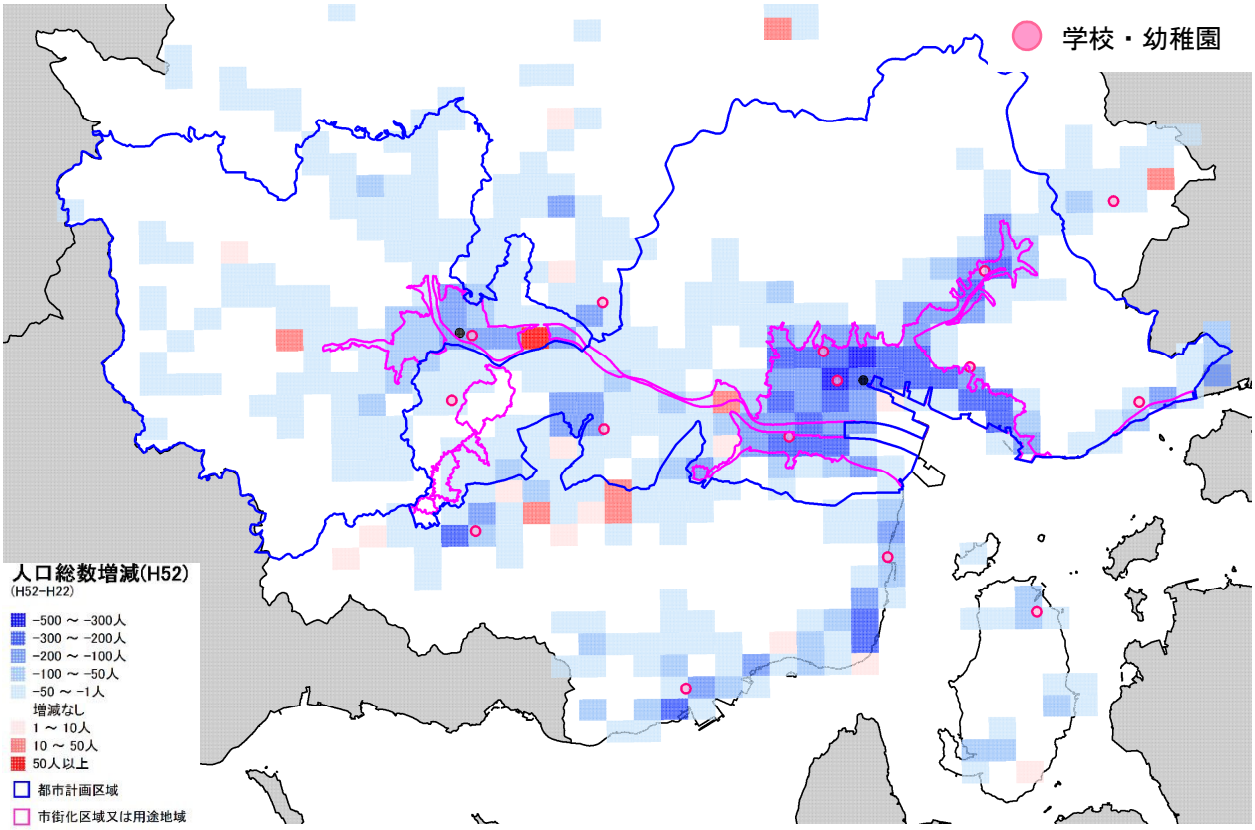


図　施設分布（学校・幼稚園）と人口増減数

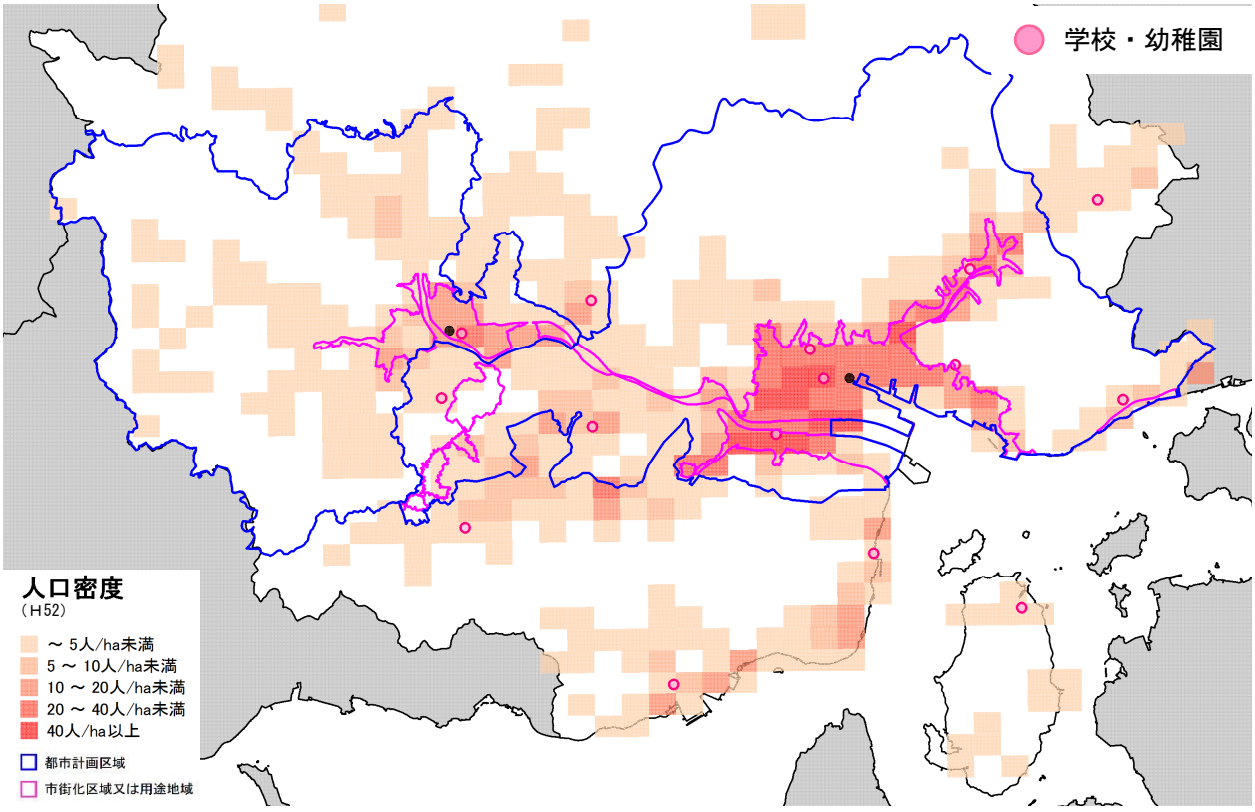
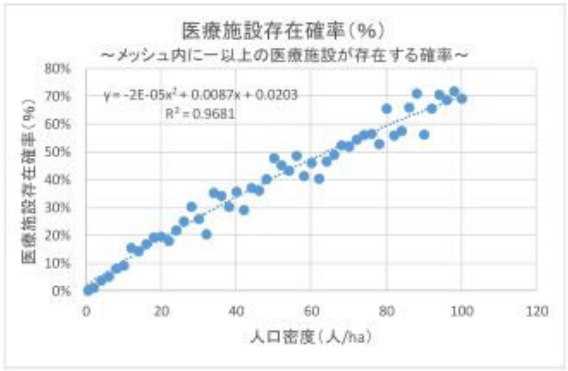
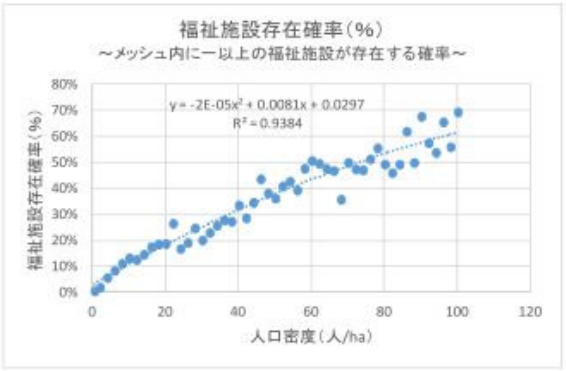


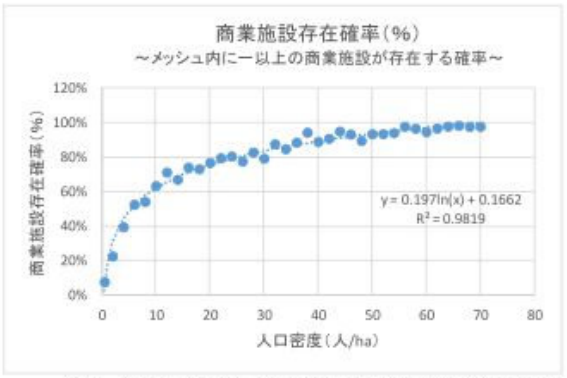
図　施設分布（学校・幼稚園）と人口密度

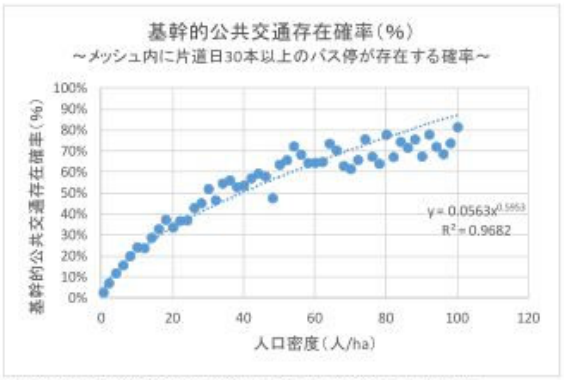
資料：H22 は国勢調査 500m メッシュ　H52 は左記を用いて H52 国立社会保障・人口問題研究所の推計結果をもとにコーホート要因法で作成

〔参考〕500m メッシュの人口密度と施設の立地確率









※データ出典は 14･15 ページ「生活サービス施設の徒歩圏人口カバー率」「基幹的公共交通路線の徒歩圏人口カバー率」の利用データを参照。

資料：都市構造の評価に関するハンドブック　国土交通省都市局都市計画課

3．高齢者の健康，福祉

○高齢者数が増加すると見込まれる地域に老人福祉施設が立地している状況ではありません。また，全市的に高齢者が増えることから，高齢者の生活サービス施設のサービス水準が低下する可能性があります。

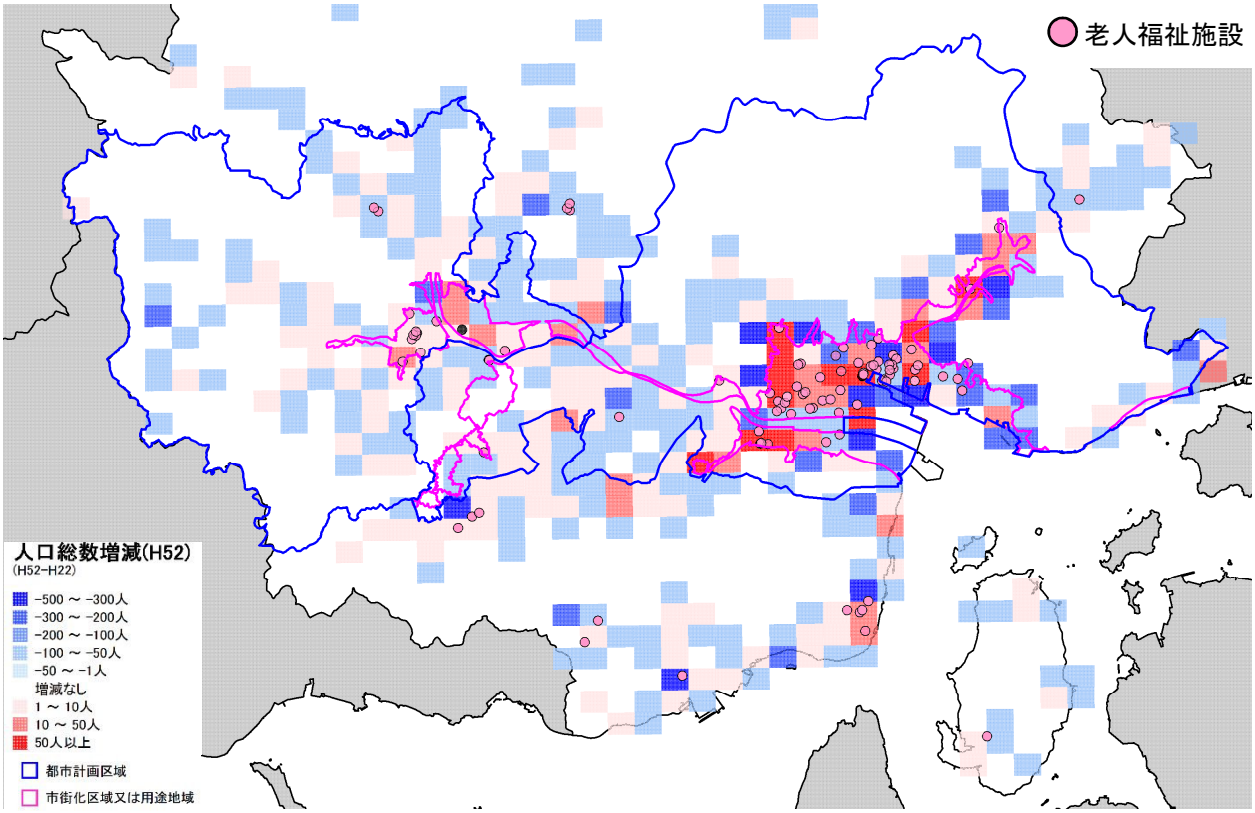


図　老人福祉施設と平成 52 年と平成 22 年の高齢者数の増減数

資料：H22 は国勢調査 500m メッシュを用いてH52 国立社会保障・
人口問題研究所の推計結果をもとにコーホート要因法で作成

○高齢者数が増加すると見込まれる地域には概ねバス路線がありますが，現在のサービス水準が低かったり，人口減少に伴う利用者数の減少によりサービス水準の低下が懸念されることから高齢者の外出機会が減少する可能性があります。

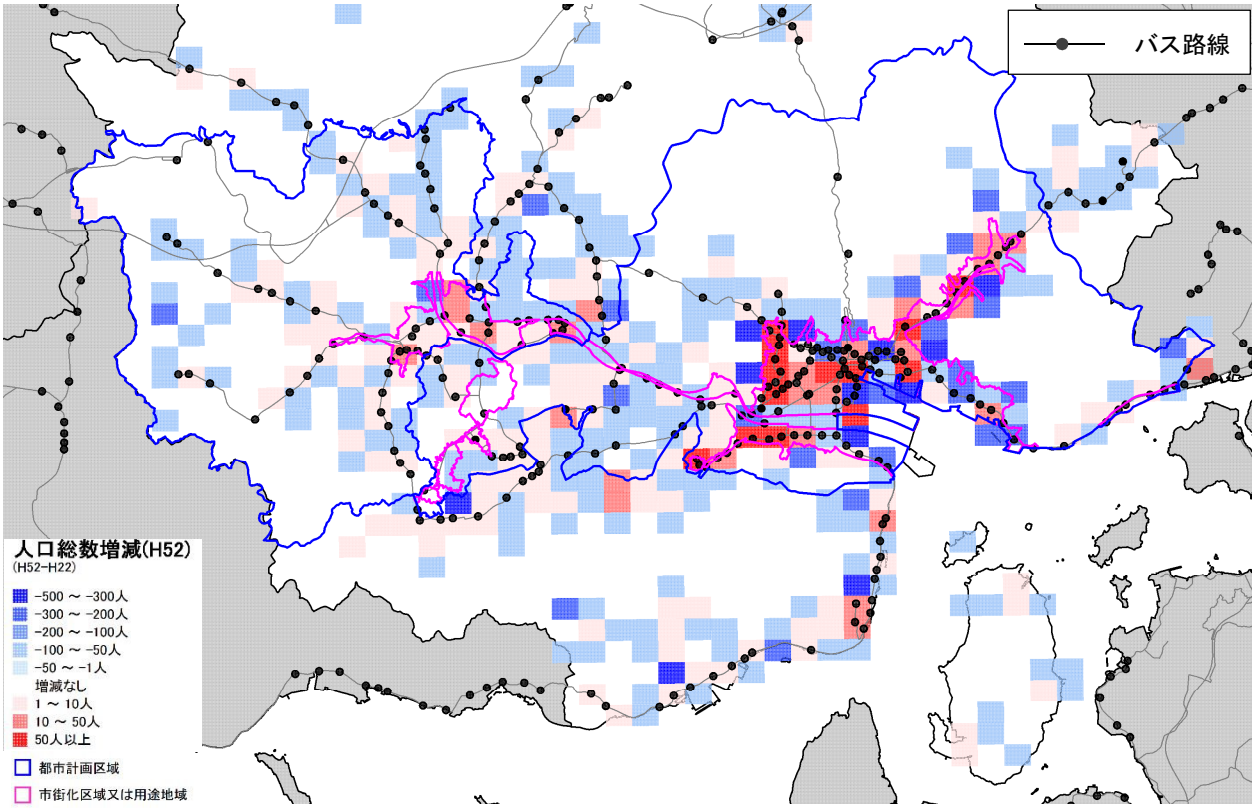


図　バス路線と平成 52 年と平成 22 年の高齢者数の増減数

資料：H22 は国勢調査 500m メッシュを用いてH52 国立社会保障・人口問題研究所の推計結果をもとにコーホート要因法で作成

〔参考〕

年間の医療費抑制効果＝
歩行数の増加した住民数×1 日当たりの歩行増加量×０．０６１円／歩×３６５日

図5-1：見附市における医療費抑制効果

表　見附市健康運動教室参加者の運動活動量の歩行量への換算と医療費抑制効果

見附市健康運動教室参加者の運動活動量				歩行量への換算		
運動項目	運動強度 MET ※1	時間・頻度	活動量 Ex※2／週	活動	運動強度 MET	活動量 Ex／週
自体重筋力 Tr.	3.5	20 分×週 5 回	5.8	普通歩行※3（平地、67m/分）	3.0（3Ex に相当する歩数は 60 分で 6,000 歩）	16.5 33,000 歩
バイク Tr.	4.0	30 分×週 2 回	4.0			
しっかり歩行 ※3	4.0	20 分×週 5 回	6.7			
計		1 週間あたり	16.5 →			
		1 日あたり	2.35 →	歩数	4,700 歩／日	
1 年間の医療費抑制　104,200 円／年・人				104,200／365 日／4,700 歩 ＝0.061 円／歩		

1 日の歩数 5,000～6,000 歩＋運動教室による活動量の歩数換算分 4,700 歩＝9,700～10,700 歩＝概ね 1 日 10,000 歩
■40 歳以上の人口 1 万人が 1 日あたり 10,000 歩を実行すると 10 億円の医療費抑制効果がある。
1 万人×365 日×4700 歩×0.061 円／歩＝10 億円／年　※総医療費に対する抑制効果

※注意点１）　筋トレとウォーキングでは得られる生理学的効果が異なるため、通常は筋トレの活動量を歩数に換算すべきではない。
※注意点２）　運動プログラムは対象者個人の体力や歩行量のレベルに応じて出力されるため、本来は全員一律の運動プログラムではない。今回は、対象者全員が同じプログラムを 1 年間継続したと仮定して試算をした。

※1　「MET　メッツ（強さの単位）」：身体活動の強さを安静時の何倍に相当するかを表す単位で、座って安静にしている状態が 1 メッツ、普通歩行が 3 メッツに相当する。
※2　「Ex　エクササイズ、Ex（＝メッツ×時）、（量の単位）」：身体活動量を表す単位で、身体活動の強度に実施時間をかけたものである。 1 Ex は、「普通歩行」で 20 分に相当：「健康づくりのための運動指針 2006（生活習慣病予防のために）」
※3　歩行の区分「普通歩行」：3.0 MET、平地 67m／分、「やや速歩」：3.8 MET、平地 94m／分
「速歩（しっかり歩行と想定）」：4.0 MET、平地 95～100m／分

出典：筑波大学　久野研究室

資料：健康・医療・福祉のまちづくりの推進ガイドライン

4．災害などに対する安全性

○災害の危険のある地区に将来に渡って居住する可能性があり，市民の安全な生活に支障をきたす可能性があります。

5．財政の健全性

○公共施設やインフラ施設の維持管理費が増大することから今後ますます財政状況が厳しさをます可能性があります。

○人口減少，市街地の地価の下落によって，さらなる歳入減少を招く可能性があります。

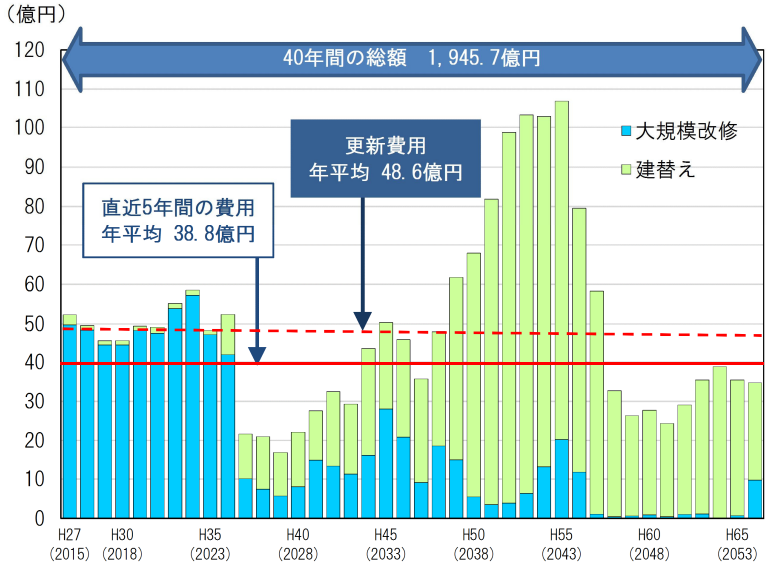


図　市有施設に係る将来の更新費用の推計

資料：公共施設等総合管理計画　素案資料

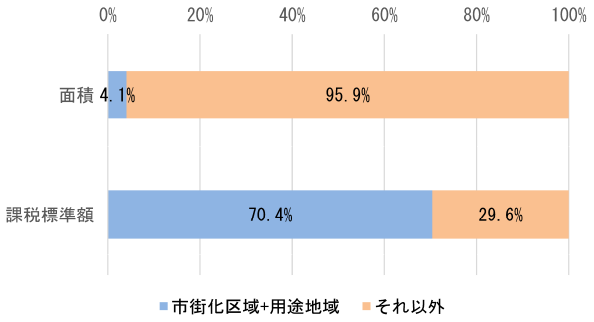


図　三原市の評価面積と固定資産税（評価額）平成 27 年度評価

資料：市資料

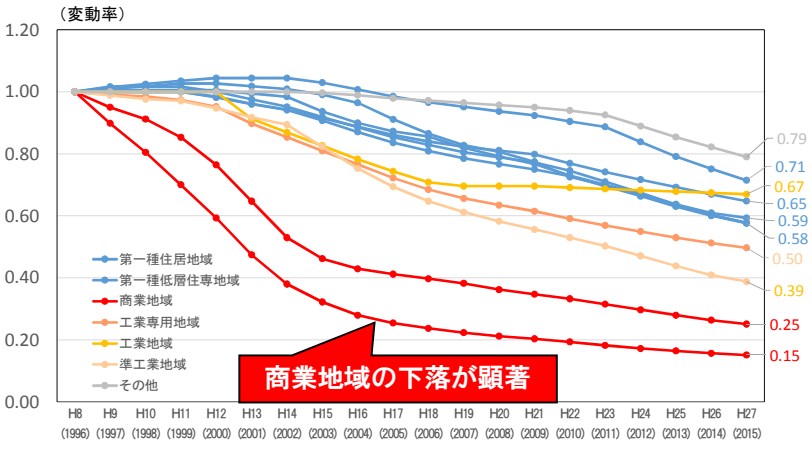


図　地域別の地価の変動率の推移

資料：地価公示，都道府県地価調査 H8～H27 までのデータが揃っている地点を対象

現状，課題のまとめ

現状の整理

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
○既に人口は減少傾向を示し，今後も継続 ○市街地の低密度化が進行 ○人口は市街地部（市街化区域等）に集中 ○高齢化の進行が顕著	○建物用地が平地部を中心に拡大 ○住宅総数の増加に併せて，空き家も増加傾向	○鉄道，バス等の公共交通利用者は減少傾向 ○郊外部は路線バス運行本数が少ないが，地域コミュニティ交通でカバー ○高齢者の免許保有率は増加傾向 ○地域公共交通に対する市負担は増加傾向	○人口密度が比較的高い地区に，各施設が立地 ○商業施設は他の生活利便施設と比較して人口カバー率が低い ○公共施設は概ね中心部に分布	○中心市街地の人口が増加している一方で年間販売額，店舗数は減少が顕著 ○固定資産税は，市街地が大きな割合を占めている ○一方で市街地の地価は下落傾向にある	○現在の居住エリアには，土砂災害など災害発生の恐れがある区域が存在 ○市街地における可住地の大部分が浸水想定区域	○生産年齢の減少に伴い市民税も減少 ○高齢者の増加に伴い扶助費や介護保険が増加傾向 ○公共施設の維持・更新費は今後，大幅な増加見込み ○自主財源比率は減少傾向

アンケート

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
人口減少，少子高齢化の進行については市民も認知している	鉄道駅までのアクセス時間は 10 分までが許容時間	「公共交通機関の利便性が高く，利用しやすいまち」を求める意見が多い	商業施設，医療施設，金融機関など日常生活に必要な施設の優先度が高い	各施設までのアクセス時間は 10 分までが許容時間 「生活に必要なサービスが提供されるまち」を求める意見が多い	「土砂災害，水害などの災害対策」に対する重要度が高い	「コンパクトシティ」の必要性を多くの方が認識している

人口減少，超高齢社会

◇約 25 年後には約 2.5 万人減少（社人研推計）　◇高齢化率は 40%を超える（市街地でも高齢化率が上昇）　◇経済活動を支える 15～64 歳人口が大きく減少

まちづくりの課題

公共交通の利便性，持続可能性	市民生活の利便性，持続可能性	高齢者の福祉，健康	災害等に対する安全性	財政の健全性
◇高齢化の進行により公共交通の役割が高まる。 ◇その一方で，利用者減に伴う収入減や利用者の少ない不効率な路線の増加に伴う市負担額のさらなる増加が懸念される。 ◇市負担額を抑制するためにサービス水準の低下や，路線の廃止が懸念される。	◇人口減少に伴い，生活サービス施設（病院，銀行，商業施設等）の持続が困難になる可能性がある。 ◇人口密度が低下することで低密度の市街地が形成され，市街地のコミュニティや活力低下につながる可能性がある。	◇高齢者人口の増加に伴い，高齢者の生活支援施設のサービス水準が低下する可能性がある。 ◇公共交通のサービス水準の低下等が懸念されており，高齢者の外出機会が減少する可能性がある。	◇将来にわたり，災害の危険性がある地区に居住する可能性があり，市民の安全な生活に支障をきたす可能性がある。	◇今後，公共施設やインフラ施設の維持管理費が増大することからますます財政状況が厳しさを増す可能性がある。 ◇人口減少，市街地の地価下落によりさらなる歳入減少を招く可能性がある。

第３章
まちづくりの方針

3－1

目指すべき都市像

多くの地方都市では，これまで郊外開発が進み市街地が拡散してきましたが，今後は急速な人口減少が見込まれています。拡散した市街地のままで人口が減少し居住が低密度化すれば，一定の人口密度に支えられてきた医療・福祉・子育て支援・商業等の生活サービスの提供が将来困難になりかねない状況が発生します。また，高齢化社会の進行により，高齢者が増加する中で，医療・介護の需要が増加し，医療・福祉サービスの提供や地域の活力維持が満足にできなくなることが懸念されています。

三原市における人口減少は，日本の全体人口より 20 年以上早く始まっており，これに加えて高齢者の増加や少子化といった人口構成は変化してきており，これらの状況は今後も続くものと予測されています。また，財政面においては，人口減少や地価の下落に伴う税収の減少や社会福祉関連経費の増加，公共施設の老朽化に伴う維持・更新費の大幅な増加見込みなど，非常に厳しい状況にあります。さらに，生活面においては，車社会の進行等を背景に郊外部での宅地開発が進み，市街地は拡大するとともに，大型ショッピングセンターの立地により，市街地中心部における空き家，空き店舗等が増加し，中心市街地の空洞化が大きな課題となっています。

このような中，高齢者を含め誰もが安心して元気に三原で住み続けられること，子育て世代などの若年層にとっても魅力的なまちにすること，災害に強いまちづくりを進めること，さらには財政面・経済面において，持続可能な行政経営を可能とすることが求められています。そのためには，これまでの市街地拡大を前提とした都市計画のあり方を転換し，既存ストックを活かした集約型の都市構造を目指すことが必要であり，コンパクトなまちづくりと，これと連携した公共交通のネットワークを形成することが重要になります。

立地適正化計画は，これらのまちづくりを進めるために，集約型の都市構造に向けて「コンパクト＆ネットワーク」を形成することより，持続可能なまちづくりを実現するための計画であり，本計画における今後のまちづくりの方向性として次のことを定めます。

<まちづくりの方向性>

○市民生活を支える医療・福祉・子育て支援・商業等の各種機能を中心拠点や生活拠点に集約化し，これらの生活サービスが継続的に維持され，効率的に提供される拠点づくり

○拠点周辺や公共交通の利用が便利な地域に居住を誘導することにより，誰もがこれらの生活サービスを利用でき，コミュニティが持続的に確保され，安全・安心して暮らせる地域づくり

○公共交通を軸に拠点へのアクセス及び拠点間のアクセスを確保することにより，不足する各種機能を地域間で補い，市全体でカバーできる公共交通ネットワークの形成

こうしたコンパクトなまちづくりは，誰もが住み慣れた地域で「住みたい・住み続けたい」と感じ，その想いを実現するために取り組むものであるとともに，将来に向けた「目指すべき都市像」を実現するものでなければなりません。

三原市長期総合計画（みはら元気創造プラン）では，本市のまちづくりで大切にすることは「元気」と定め，市民一人ひとりが力を結集して，瀬戸内の中で光る元気の実現を目指し，そして発信し,さらなる元気の創造につなげる「瀬戸内元気都市みはら」の実現をめざしています。また，この元気を創造するためには，市民生活を支えるハード・ソフトの両面が整った「安全・安心そして快適」に暮らせるまちづくりが土台となります。

これらの将来像を実現するため，本計画では，集約型の都市構造を目指し，コンパクト＆ネットワークの形成により，誰もが住み続けられるまちづくりに向けて，目指すべき都市像を次のとおり定めます。

＜目指すべき都市像＞

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～

目指すべき都市像実現のために，次の３つのまちづくりの目標を定めます。

＜まちづくりの目標＞

○まちの元気創造のため，高齢者を含め誰もが出歩きしやすく，健康で快適な生活が送れる「元気」なまちづくり

○安全で安心して暮らせる居住地形成のため，日常生活に必要なサービス施設が利用しやすく，子育て世代にも魅力があり，また災害の危険性の無い「安全・安心」のまちづくり

○豊かな自然環境を共有し，市街地や中山間地域など市域全体が一体となった公共交通ネットワークを形成し，質の高い住環境を形成する「快適」なまちづくり

3－2

集約型の都市構造に向けて

集約型の都市構造を構築するためには，市域全体を見渡しながら，市民生活を支える医療・福祉・子育て支援・商業等の各種機能の集積状況や，将来の都市の姿を展望し，必要な都市機能をどこへ，どのように集積していくかの方向性を示し，都市の骨格的な構造を明らかにする必要があります。

都市の骨格的な構造については，「生活拠点」と「都市内連携軸」により構成するものとし，生活拠点は，「都市生活拠点」と「地域生活拠点」の２つの種類に区分します。都市生活拠点は，高い公共交通の利便性を活かし，商業・業務など高次都市機能等が集積し，今後とも各種機能の維持・誘導を図るとともに，市内外における都市活動の中心的な役割を担う拠点とします。また，地域生活拠点は，日常生活に必要なサービス機能が集積する既存集落で，今後とも各種機能の維持・誘導を図るとともに，公共交通等の複数の交通手段によりネットワークを形成する拠点とします。さらに，都市内連携軸は，高齢者など自動車を自由に使えない人の移動環境に配慮し，公共交通を主体とした路線をはじめ，都市の骨格を形成する主要な幹線道路であり，各拠点間の連携を強化する動線とします。

集約型の都市構造に向けて，コンパクトなまちづくりを進めていくためには，拠点の魅力を高めることで，そこへ住みたいと考える人や公共交通等により拠点を利用しやすい場所に居住を増やしていくこと，そして一定の人口密度に支えられる各種の都市機能が集積していくことにより，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。

▼拠点・軸の種類と概要

拠点・軸の種類		概要
生活拠点	都市生活拠点	●高い公共交通の利便性を活かし，商業・業務など高次都市機能が集積し，今後とも各種機能の維持・誘導を図るとともに，市内外における都市活動の中心的な役割を担う拠点
	地域生活拠点	●日常生活に必要なサービス機能が集積する既存集落で，今後とも各種機能の維持・誘導を図るとともに，公共交通等の複数の交通手段によりネットワークを形成する拠点
都市内連携軸		●公共交通，主要な幹線道路など，複数の交通手段により，市内各地域の拠点間の連携を強化する動線

三原市における都市構造の現状は，三原・本郷地域においては，都市計画区域内の市街化区域や用途地域内に一定の居住がみられ，日常生活に必要な都市機能が集積し，比較的コンパクトな市街地を形成しています。また，久井，大和地域では，各支所周辺や江木・和木地区において一定の生活サービス施設の集積が見られるものの，全体的に人口密度は低く，地域全体に居住が広がっています。

公共交通網としては，市内に５つの鉄道駅があり，その中でも JR 三原駅は山陽新幹線・山陽本線・呉線が運行し，路線バスとの交通結節点にもなっています。また，路線バスは，JR 三原駅を中心に放射状に各地域へネットワークしていますが，久井・大和地域をはじめ一部の地域では地域コミュニティ交通によりカバーしている状況であります。本市における交通移動手段の現状は，自動車利用が多く，鉄道・路線バス等の公共交通の利用者は減少傾向にあり，これらの状況を踏まえた都市構造の構築が必要です。

集約型の都市構造に向けて，本市が目指すコンパクトなまちづくりは，一極集中的なものではなく，市域全体を見渡し，一定の都市機能の集積や歴史的に集落の拠点としての役割を担ってきた地区など，地域の実情や市街地形成の成り立ちに応じて複数の生活拠点を設定します。そして，これら複数の生活拠点が公共交通を主体とした主要な幹線道路網によりネットワークを形成する，多極ネットワーク型コンパクトシティを目指します。

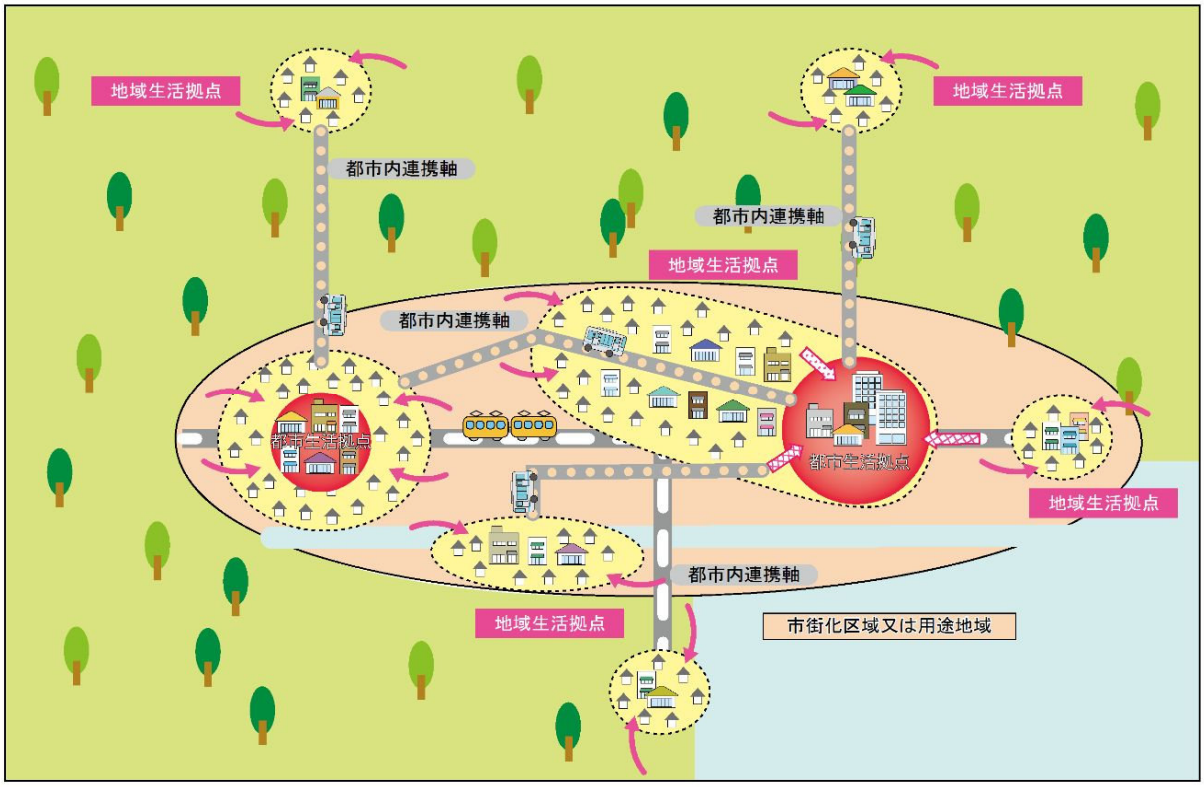


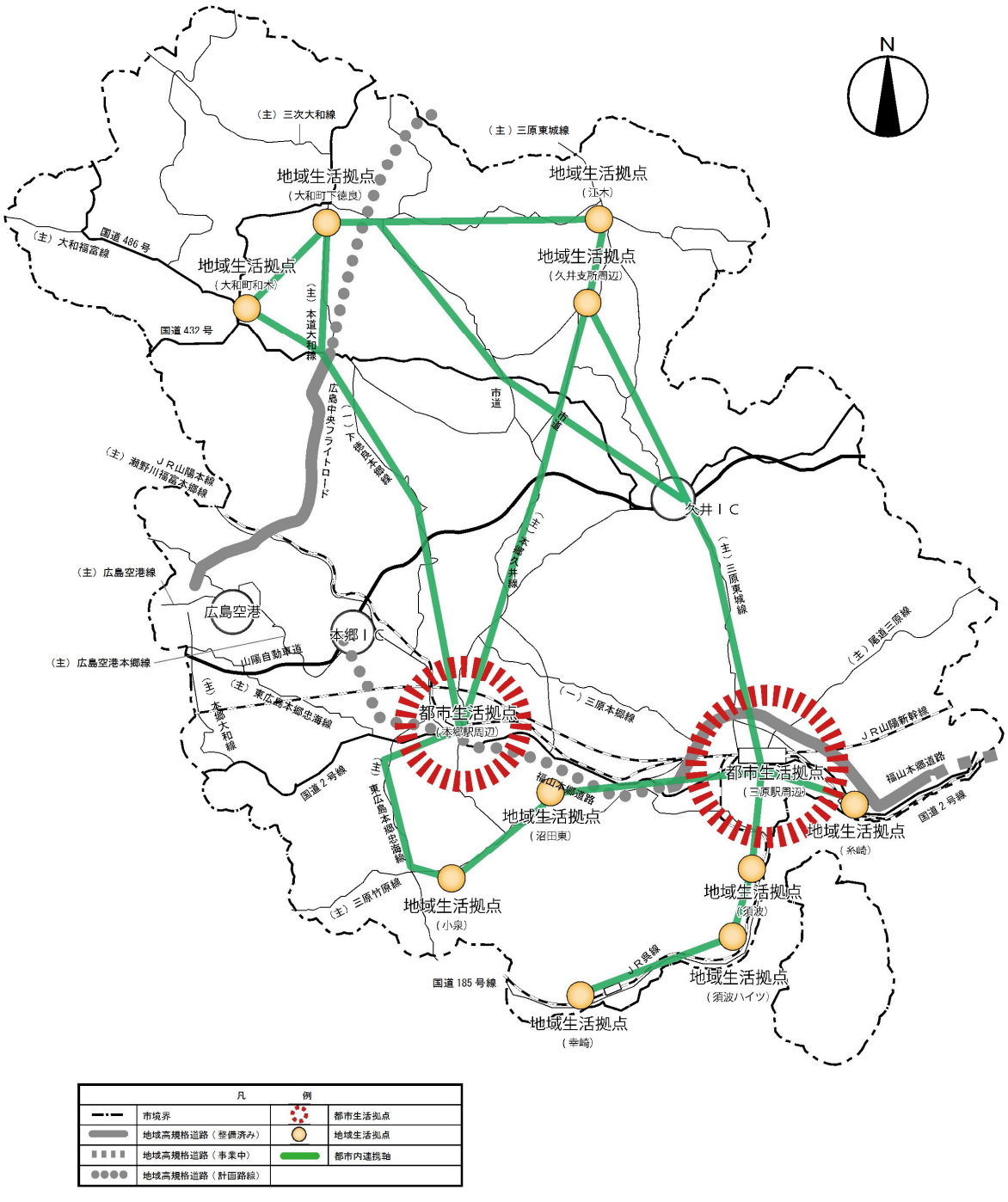
図　集約型都市構造のイメージ

3－3

将来都市構造

将来都市構造は，都市全体を見渡しながら，市民生活を支える医療・福祉・子育て支援・商業等の都市機能の集積状況や，概ね 20 年後の都市の姿を展望しつつ，必要な都市機能をどこへ，どのように維持・誘導するかの方向性を示し，将来における都市の骨格的な姿を明らかにするものです。

本計画では，三原市長期総合計画（みはら元気創造プラン）や都市計画マスタープランで示されている将来都市構造との整合性を図りながら，集約型の都市構造に向けて２種類の「生活拠点」と「都市内連携軸」により，将来都市構造を示します。



▲将来都市構造図（生活拠点・都市内連携軸）

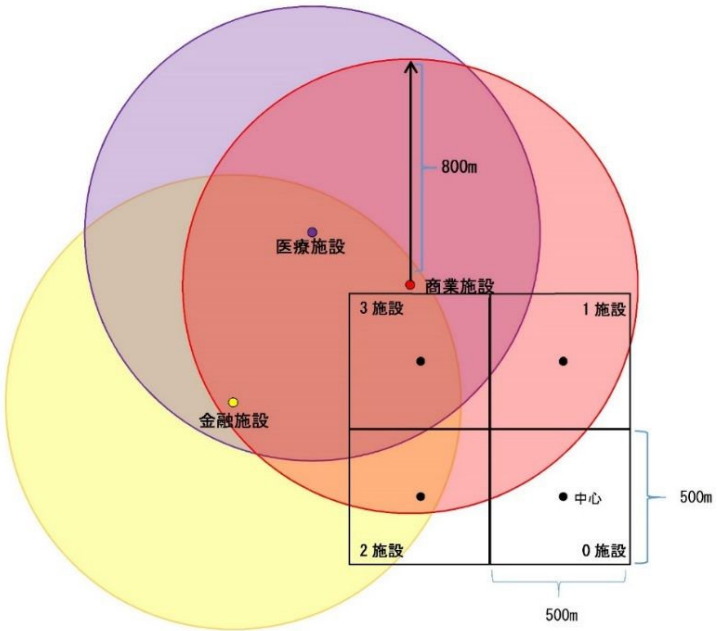
参考　将来都市構造の検討

1）生活拠点の選定

抽出基準	数値基準
日常生活サービス施設（医療施設・商業施設，金融機関），多くの市民が利用する公共施設（市役所本庁・支所，保健福祉センター)の圏域に含まれているか ・上記施設の圏域を 800mと設定し，施設圏域内にメッシュの中心が含まれているか判定 ・医療施設，商業施設，金融機関，公共施設のうち，「２種類以上」の施設の圏域に含まれているメッシュを抽出	○日常生活サービス施設（市民ｱﾝｹｰﾄを参考とした） ・医療施設 病院，診療所，歯科診療所 ・商業施設 1,000 ㎡以上の商業施設 （全国大規模小売店要覧 2014） 1,000 ㎡未満の商業施設（i ﾀｳﾝﾍﾟｰｼﾞのスーパー） ・金融機関 農協，銀行，郵便局，労働金庫，信用金庫，信用組合 ○多くの市民が利用する公共施設 ・市役所（本庁，支所） ・保健福祉センター ○施設の圏域 一般的な徒歩圏　半径 800m （都市構造の評価に関するﾊﾝﾄﾞﾌﾞｯｸ，市民ｱﾝｹｰﾄを参考とした）

■施設集積状況の評価方法

医療施設，商業施設，金融機関，多くの市民が利用する公共施設(市役所本庁・支所，保健福祉センター)のうち２種類以上の施設が集積

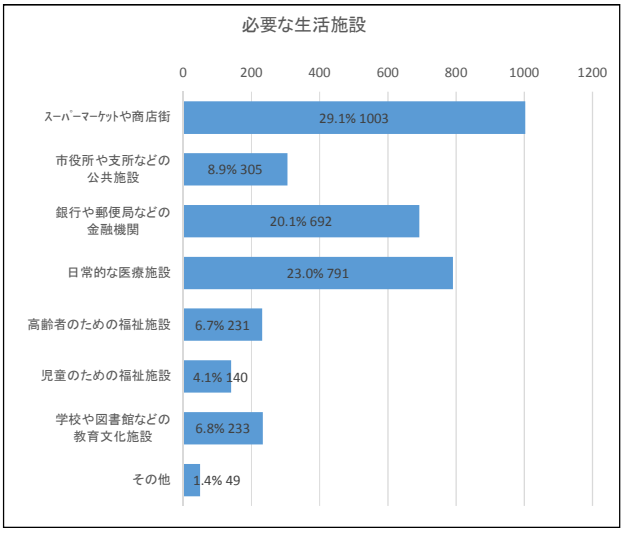


【参考】市民アンケート調査結果

問６　自宅から自家用車を使わずに行けるところ（公共交通や自転車，徒歩等で行けるところ）にどのような日常生活サービス施設があれば生活しやすいか。（該当する番号を３つまで選択）

1. 生鮮食品や日常生活用品などが揃うスーパーマーケットや商店街
2. 市役所や支所などの公共施設
3. 銀行や郵便局などの金融機関
4. かかりつけ医となるような日常的な医療施設
5. 高齢者のための福祉施設（デイサービスなど）
6. 児童のための福祉施設（保育所や児童館など）
7. 学校や図書館などの教育文化施設
8. その他（　　）

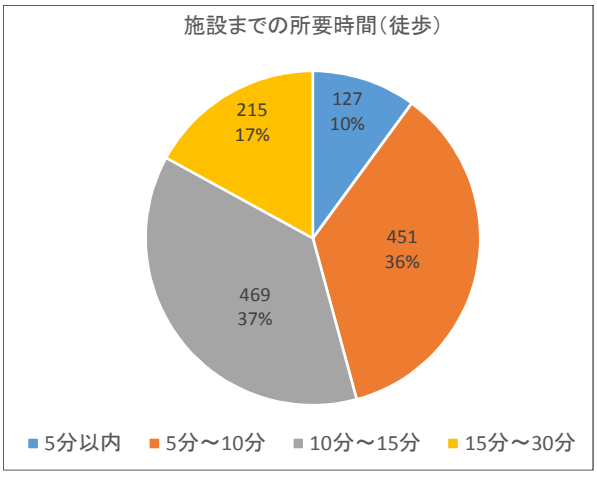
生活に必要な日常サービス施設として，「ｽｰﾊﾟｰﾏｰｹｯﾄや商店街」といった商業施設の項目が最も多く，次いで「日常的な医療施設」，「銀行や郵便局などの金融機関」，「市役所・支所などの公共施設」の順となっている。

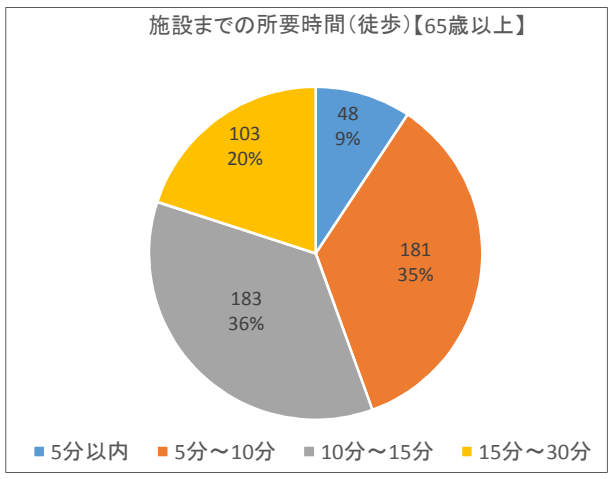


問７　問６で回答したような施設を自宅又は駅・バス停などから徒歩や自転車で利用する際，その施設までの所要時間はどのくらいまでなら許容できるか。（徒歩の場合，自転車の場合についてそれぞれ１つ選択）

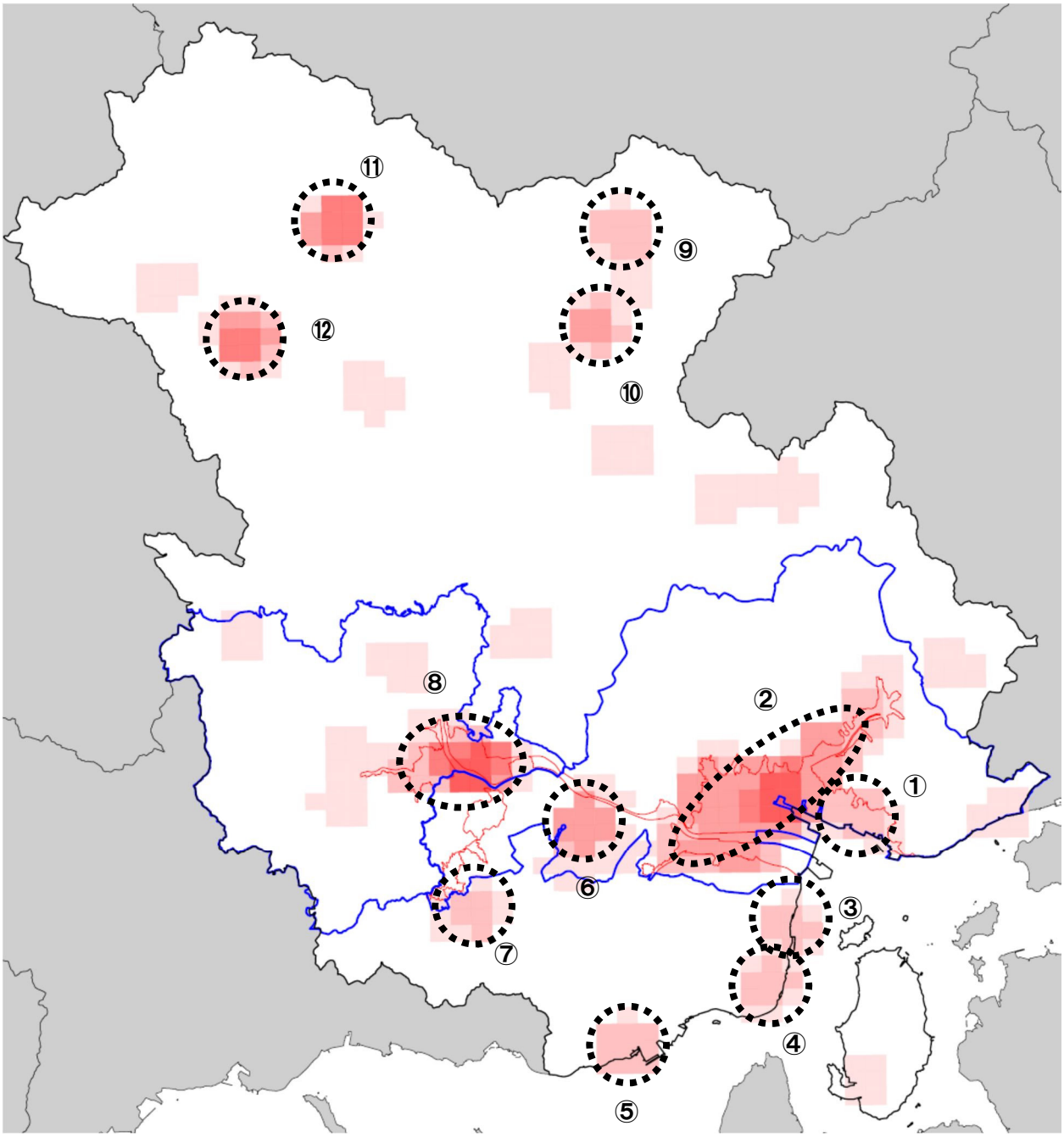
1．5 分以内　　2．5 分～10 分　　3．10 分～15 分　　4．15 分～30 分

徒歩で「10 分」程度なら許容できる方の割合が９割を占める。65 歳以上の方に限定しても同様の結果となっている。





2）生活拠点の選定図



▲生活拠点の選定図

▼「２種類以上」の施設の圏域に含まれているメッシュ内の人口，人口密度，人口比率（全市）

番号	名称	H22 人口密度 人/ha	H22 人口 人	H22 人口比率 99,757	H52 人口密度 人/ha	H52 人口 人	H52 人口比率 72,176	メッシュ数 717	面積比率
1	糸崎	20.13	4,026	4.04%	13.305	2661	3.69%	8	1.12%
2	三原市市街地	32.07	41,686	41.79%	24.11	31,341	43.42%	52	7.25%
3	須波	6.60	990	0.99%	4.12	618	0.86%	6	0.84%
4	須波ハイツ	15.77	2,365	2.37%	9.23	1,384	1.92%	6	0.84%
5	幸崎	5.78	1,300	1.30%	3.19	718	0.99%	9	1.26%
6	沼田東	7.62	1,714	1.72%	5.19	1,167	1.62%	9	1.26%
7	小泉	7.47	934	0.94%	3.02	377	0.52%	5	0.70%
8	本郷	12.85	6,106	6.12%	9.91	4,705	6.52%	19	2.65%
9	久井町江木	4.96	991	0.99%	3.06	612	0.85%	8	1.12%
10	久井町和草	1.46	255	0.26%	0.85	148	0.21%	7	0.98%
11	大和町下徳良	3.20	721	0.72%	2.66	599	0.83%	9	1.26%
12	大和町和木	3.40	849	0.85%	1.96	489	0.68%	10	1.39%
	合計	16.74	61,937	62.09%	12.11	44,819	62.10%	148	20.64%

3）都市生活拠点の選定

将来都市構造の検討により選定された生活拠点において，公共交通のサービス水準が高く，日常生活サービス施設及び多くの市民が利用する公共施設の集積状況により評価し，都市生活拠点を選定する。生活拠点のうち都市生活拠点以外の生活拠点は地域生活拠点とする。

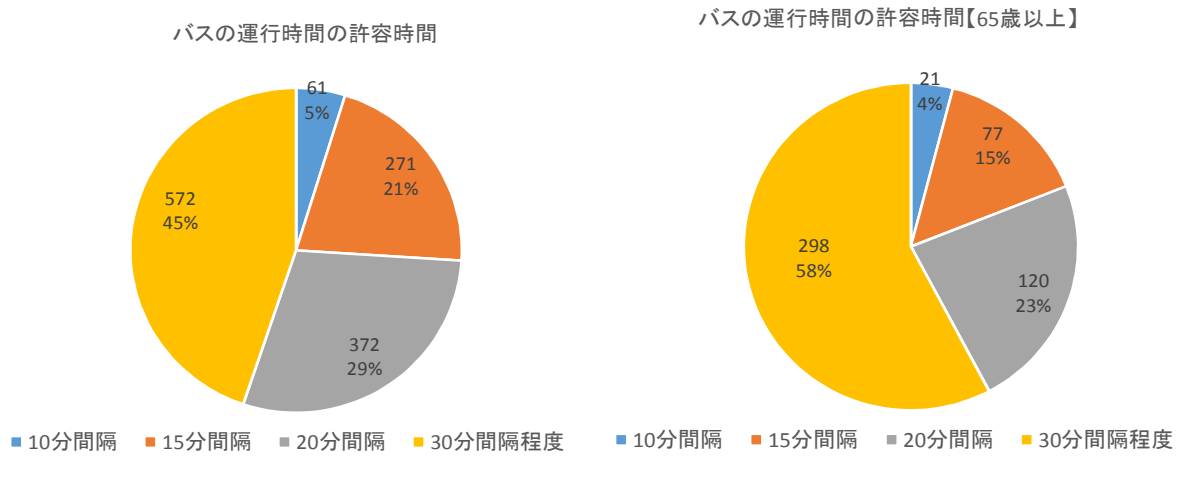
抽出基準	数値基準
1）駅又はバス停の有無 ・生活拠点の選定で抽出したメッシュのうち，駅又はサービス水準の高いバス停のあるメッシュを抽出	駅　　有り バス停　　片道 30 本以上／日のバス停 ※都市構造の評価に関するﾊﾝﾄﾞﾌﾞｯｸ，市民ｱﾝｹｰﾄを参考とした（市民ｱﾝｹｰﾄでは，高齢者の 5 割以上がバスの運行間隔として 30 分に 1 本を許容。運行時間を 6 時から 21 時の 15 時間とした場合，片道 30 本/日）
2）施設の集積状況 ・医療施設，商業施設，金融機関，公共施設の集積状況	医療施設，商業施設，金融機関，多くの市民が利用する公共施設（市役所本庁・支所，保健福祉センター）の有無 ・生活拠点の選定で抽出したメッシュのうち，医療施設，商業施設，金融機関，公共施設の全ての種類の施設圏域内に，メッシュの中心が含まれているメッシュを抽出

【参考】市民アンケート調査結果

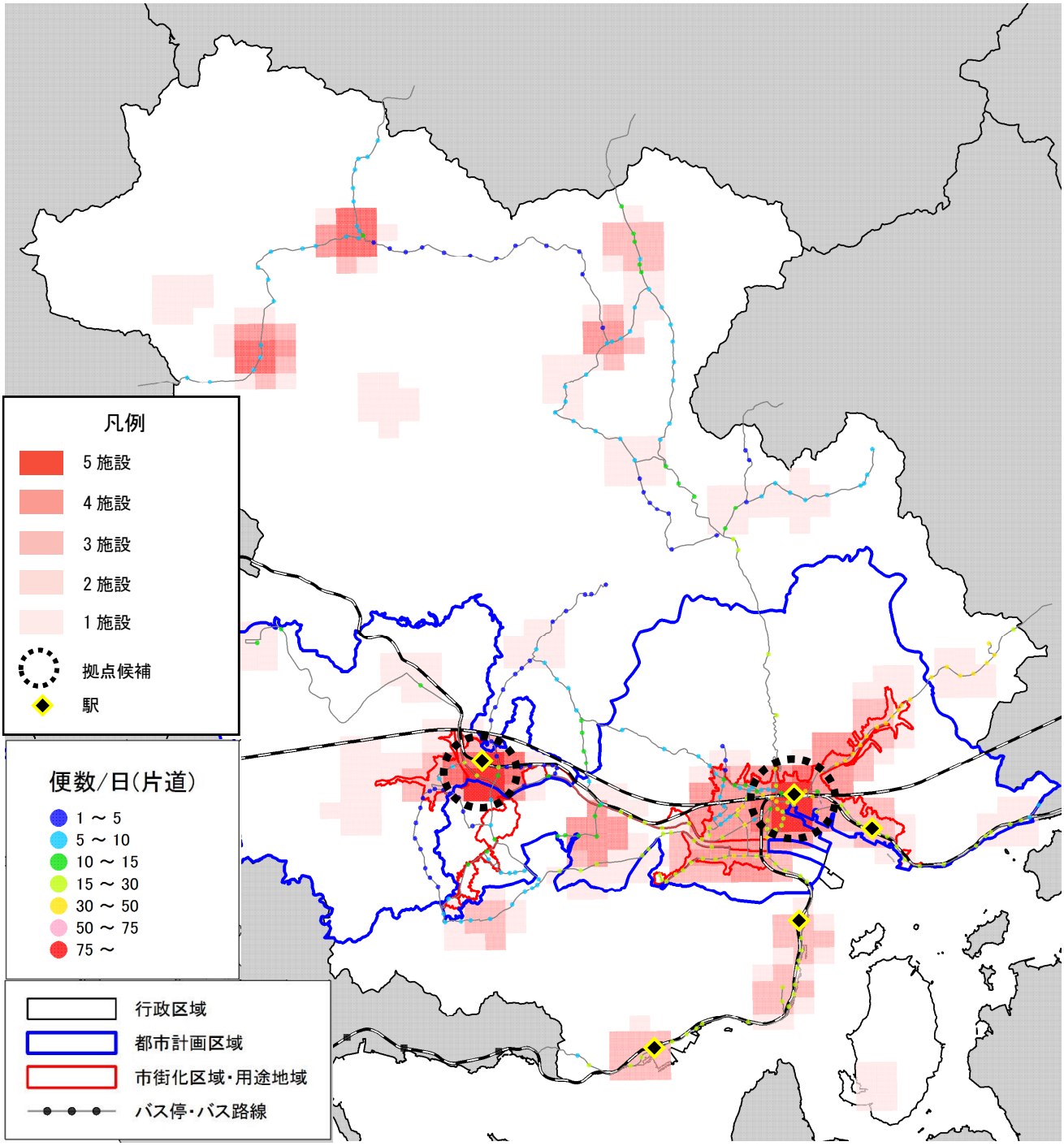
問１０　バスの運行間隔として，何分間隔までなら許容できるか

1．10 分間隔（1 時間に 6 本）　　2．15 分間隔（1 時間に 4 本）
3．20 分間隔（1 時間に 3 本）　　4．30 分間隔程度（1 時間に 2 本）

バスの運行間隔の許容時間については，65 歳以上では「30 分間隔」であっても 5 割以上の方が許容している。



4）都市生活拠点の選定図



▲都市拠点の選定図

▼拠点候補の人口，人口密度，公共交通の状況

番号	名称	H22 人口密度 人/ha	H22 人口 人	H22 人口比率 99,757	H52 人口密度 人/ha	H52 人口 人	H52 人口比率 72,176	メッシュ数 717	面積比率	公共交通 バス 片道30本以	公共交通 JR 有無	公共交通 JR 便数/日(上下)
2	三原市市街地	32.07	41,686	41.79%	24.11	31,341	43.42%	52	7.25%	8箇所	三原駅	128
8	本郷	12.85	6,106	6.12%	9.91	4,705	6.52%	19	2.65%	―	本郷駅	68

3－4

立地適正化計画区域外の地域への対応

立地適正化計画は，都市計画区域内において定める計画であり，居住誘導区域や都市機能誘導区域等を定め，一定の人口密度を確保することにより，市民生活を支える各種サービス機能を維持・誘導することにより，持続可能なまちづくりを目指すものです。

しかし，中山間地域をはじめとした都市計画区域外の地域や居住誘導区域を設定できない市街化調整区域等の地域では，人口密度は低く，小規模な集落が広い範囲に点在しているため，それぞれの集落の中で，日常生活に必要な各種サービス機能の維持が困難な状況であります。その一方でこれらの地域は，国土の保全，貴重な郷土文化の伝承など，様々な多面的機能を有しているとともに，多くの市民にとっての大切な故郷でもあることから，その維持・存続に向けて，地域住民と行政が一体となって取り組んでいくことが必要です。

このような中，暮らしを守り，地域コミュニティを維持して持続可能な地域づくりを目指すための取組みとして，「小さな拠点」づくりや「集落ネットワーク圏」の形成に注目が集まっています。小さな拠点や集落ネットワーク圏は，いずれも小学校区など複数の集落が集まる基礎的な生活圏の中で，各集落に分散している様々な生活サービスや地域活動の場などを「合わせ技」でつなぎ，人やモノ，サービスの循環を図ることで，市民生活を支える新しい地域運営の仕組みをつくろうとする取組みです。

将来都市構造により位置づけられた地域生活拠点のほとんどが，居住誘導区域を設定できない集落地域でありますが，市民生活を支える「小さな拠点」又は「基幹集落」として役割を担い，周辺集落と地域コミュニティ交通などの移動手段で結ぶことにより，高齢者をはじめ誰もが安心して住み続けられる生活圏を形成します。また，市域全体でそれぞれの地域の実情に応じてつくられた様々な規模の「拠点」を，路線バスを中心とした公共交通網でネットワークを形成することにより，市街地と中山間地域がそれぞれの特性を活かして互いに機能を補い，市全体で市民の暮らしを総合的に支える仕組みをつくることができます。

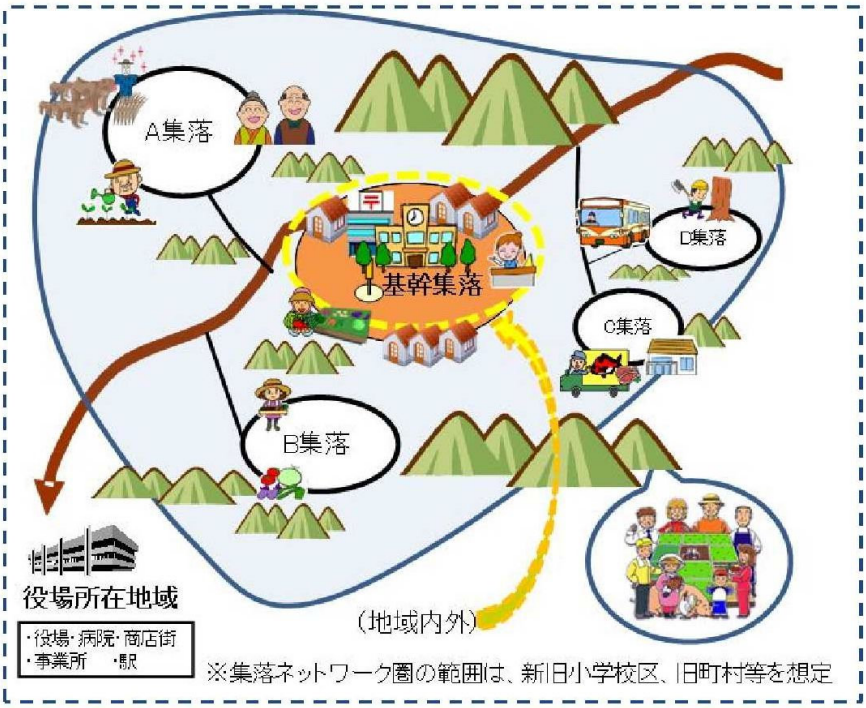


図　集落ネットワーク圏のイメージ

資料：過疎地域等集落ネットワーク圏形成支援事業　総務省地域創造グループ

第４章
居住誘導区域

4－1

基本的な考え方

居住誘導区域とは，人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより，生活サービス施設や地域コミュニティが持続的に確保されるよう居住を誘導すべき区域であり，交通の利便性や災害に対する安全性等，総合的に勘案して区域を定める必要があります。このため，居住誘導区域は，都市全体における人口や土地利用，交通や財政の現状及び将来の見通しを勘案しつつ，居住誘導区域内外にわたる良好な居住環境を確保し，地域における公共投資や公共公益施設の維持運営などの都市経営が効率的に行われるよう定めることが重要であります。

都市計画運用指針では，①居住誘導区域を定めることが考えられる区域，②居住誘導区域に含まない区域，③原則として居住誘導区域に含まない区域，④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総合的に勘案し，居住を誘導することが適当でないと判断される場合は，原則として居住誘導区域に含まない区域，⑤慎重に判断を行うことが望ましい区域として，次のとおり定めています。

①居住誘導区域を定めることが考えられる区域

ア）都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺の区域
イ）都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ，都市の中心拠点及び生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域
ウ）合併前の旧町村の中心部等，都市機能や居住が一定程度集積している区域

②居住誘導区域に含まない区域

ア）都市計画法第７条第１項に規定する市街化調整区域
イ）建築基準法第 39 条第１項に規定する災害危険区域のうち，同条第２項の規定に基づく条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域
ウ）農業振興地域の整備に関する法律第８条第２項第１号に規定する農用地区域又は農地法第５条第２項第１号口に掲げる農地若しくは採草放牧地の区域
エ）自然公園法第 20 条第１項に規定する特別地域，森林法第 25 条若しくは第 25 条の２の規定により指定された保安林の区域，自然環境保全法第 14 条第１項に規定する原生自然環境保全地域若しくは同法第 25 条第１項に規定する特別地区又は森林法第 30 条若しくは第 30 条の２の規定により告示された保安林予定森林の区域，同法第 41 条の規定により指定された保安施設地区若しくは同法第 44 条において準用する同法第 30 条の規定により告示された保安施設地区に予定された地区

③原則として居住誘導区域に含まない区域

ア）土砂災害特別警戒区域
イ）津波災害特別警戒区域
ウ）災害危険区域（②のイに掲げる区域を除く。）
エ）地すべり等防止法第３条第１項に規定する地すべり防止区域
オ）急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第３条第１項に規定する急傾斜地崩壊危険区域

④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総合的に勘案し，居住を誘導することが適当でないと判断される場合は，原則として居住誘導区域に含まない区域

ア）土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第６条第１項に規定する土砂災害警戒区域
イ）津波防災地域づくりに関する法律第 53 条第１項に規定する津波災害警戒区域
ウ）水防法第 14 条第１項に規定する浸水想定区域
エ）特定都市河川浸水被害対策法第 32 条第１項に規定する都市洪水想定区域及び同条第２項に規定する都市浸水想定区域
オ）土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第４条第１項に規定する基礎調査，津波防災地域づくりに関する法律第８条第１項に規定する津波浸水想定における浸水の区域及びその他の調査結果等により判明した災害の発生のおそれのある区域

⑤慎重に判断を行うことが望ましい区域

ア）都市計画法第８条第１項第１号に規定する用途地域のうち工業専用地域，同項第 13 号に規定する流通業務地区等，法令により住宅等の建築が制限されている区域
イ）都市計画法第８条第１項第２号に規定する特別用途地区，同法第 12 条の４第１項第１号に規定する地区計画等のうち，条例により住宅の建築が制限されている区域
ウ）過去に住宅地化を進めたものの居住の集積が実現せず，空地等が散在している区域であって，人口等の将来見通しを勘案して今後は居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域
エ）工業系用途地域が定められているものの工場の移転により空地化が進展している区域であって，引き続き居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域

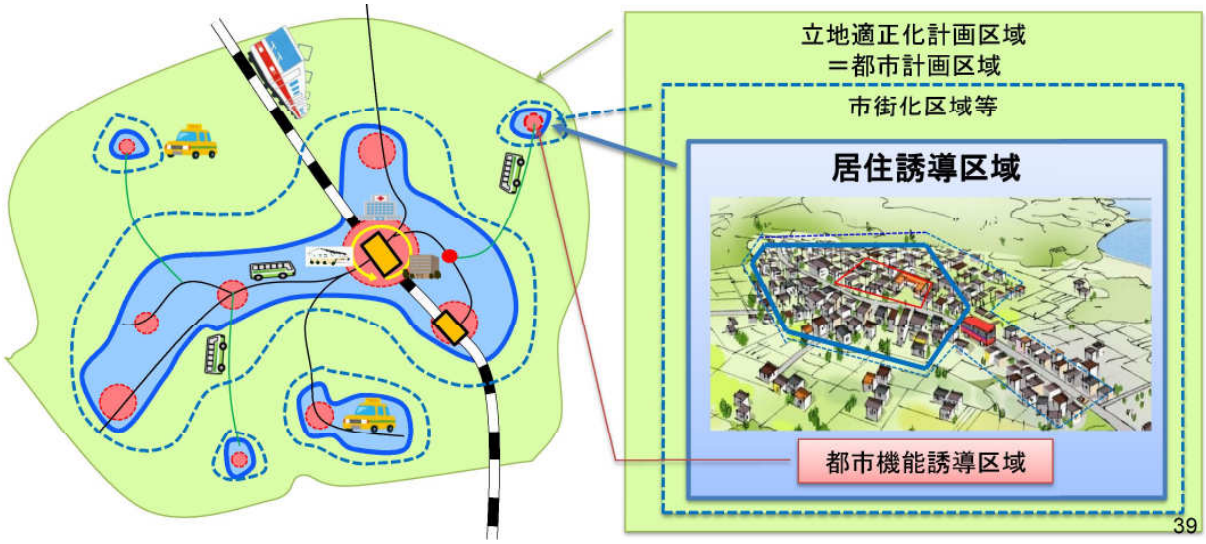


図　居住誘導区域のイメージ

資料：改正都市再生特別措置法等について　国土交通省都市局

4－2

居住誘導区域の設定

三原市における都市計画区域内の人口分布は，土地利用規制や地形上の制約などもあり，市街化区域や用途地域内に集中しており，日常生活に必要な都市機能も集積し，比較的コンパクトな市街地を形成しています。また，都市計画区域を有する三原地域と本郷地域においては，合併前から一体の日常生活圏が構築されており，特に買い物や入院に関する医療は，三原地域の機能を本郷地域も享受している状況です。

人口密度は，三原地域に設定されている人口集中地区（ＤＩＤ地区）が 45.79 人/ha であり，市街化区域と市街化調整区域（線引き）を指定した昭和 48（1973）年頃から，ほぼ一定の人口密度で推移しています。また，三原地域における市街化区域内の人口密度は，工業専用地域を除き 46.24 人/ha であり，人口集中地区（ＤＩＤ地区）と同等以上の人口密度になっています。本郷都市計画区域（非線引き）の用途地域内における人口密度は 20.98 人/ha であり，三原地域の人口集中地区（ＤＩＤ地区）や市街化区域に比べて少ないものの，市域全体や都市計画区域全体に対する人口密度と比較すると高い値になっています。

これらのことから，本市における人口集積は，市街化区域や用途地域内に概ね集積している状況であり，これらの人口密度が高いエリアにおいて，日常生活に必要なサービス施設も集積している状況です。その一方で，こうしたエリアの中には災害発生の危険がある箇所が含まれており，災害リスクと隣り合わせになっている居住地があります。

公共交通は，都市計画区域内に三原・本郷・糸崎の３つの鉄道駅があり，JR 三原駅は山陽新幹線・山陽本線・呉線が運行し，路線バスとの交通結節点にもなっています。路線バスは JR 三原駅を中心に放射線状に各地域へネットワークしていますが，いずれの鉄道駅も路線バスとの交通結節機能を有しており，鉄道駅周辺は公共交通のサービス水準が高い状況にあります。

これらのことから，将来に渡って人口の集積と日常生活に必要なサービス施設を維持していくため，次の方針に基づき居住誘導区域を設定します。

＜居住誘導区域の設定方針＞

方針①：引続き人口密度を維持する区域

人口密度が高い三原地域の市街化区域，本郷地域の用途地域内を基本とし，将来人口などを推計したうえで引き続き人口密度を維持する必要がある区域を設定します。ただし，都市計画法第８条第１項第１号に規定する工業専用地域，同法第 12 条の４第１項第１号に規定する地区計画のうち条例により住宅の建築が制限されている区域は除くものとします。

方針②：日常生活サービス施設が集積している区域

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る区域で，今後とも維持・誘導することにより集積していく必要がある区域

方針③：都市機能誘導区域にアクセス性が高い区域

居住誘導区域内に設定される都市機能誘導区域へ，車に過度に頼ることなく，徒歩や自転車，路線バス等の公共交通によりアクセスが容易な区域

方針④：災害リスクの低い区域

設定方針①から③で抽出された区域内において，次に掲げる災害リスクが高い地区は，居住誘導区域に含まないものとします。

ア）都市計画運用指針において「居住誘導区域に含まない区域」，「原則として居住誘導区域に含まない区域」として示されている区域

イ）都市計画運用指針において「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総合的に勘案し，居住を誘導することが適当でないと判断される区域」のうち，土砂災害警戒区域（土砂災害警戒区域の指定が未実施の地区は，土砂災害危険箇所とする。）

※　三原市総合防災ハザードマップに示されている浸水想定区域は，公共下水道事業をはじめ各種浸水対策の基盤整備を進めてきており，今後も計画的に進められることから居住誘導区域に含めるものとします。また，気象予報や河川水位の観測データなどからある程度の予測が可能であり，適切な避難勧告等により事前の避難や，浸水リスクの周知啓発等のソフト対策も併せて進めていくこととします。（三原市津波ハザードマップに示されている南海トラフ巨大地震に伴う浸水想定区域についても同様とします。）

1．三原地域居住誘導区域

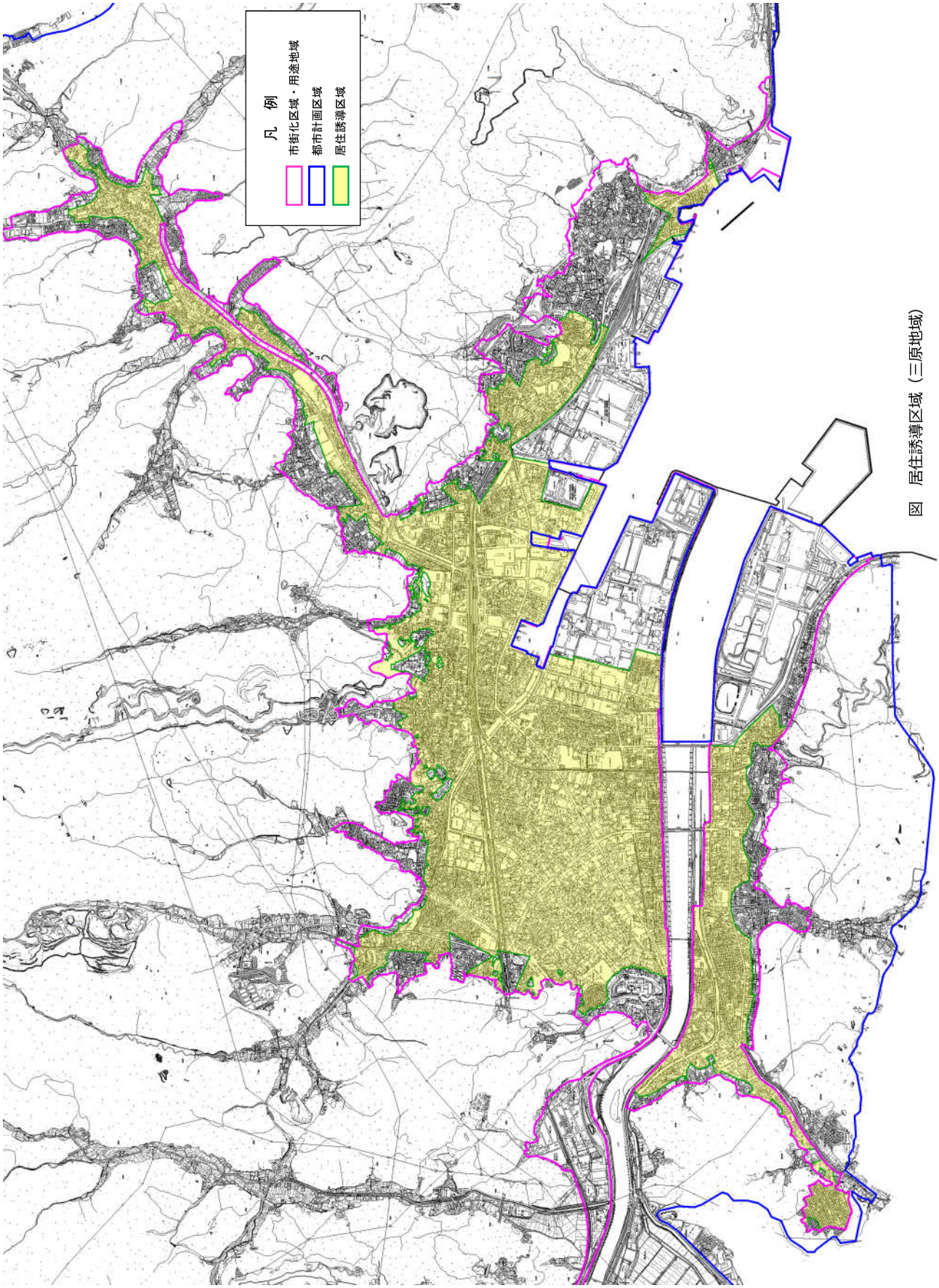


図　居住誘導区域（三原地域）

2．本郷地域居住誘導区域

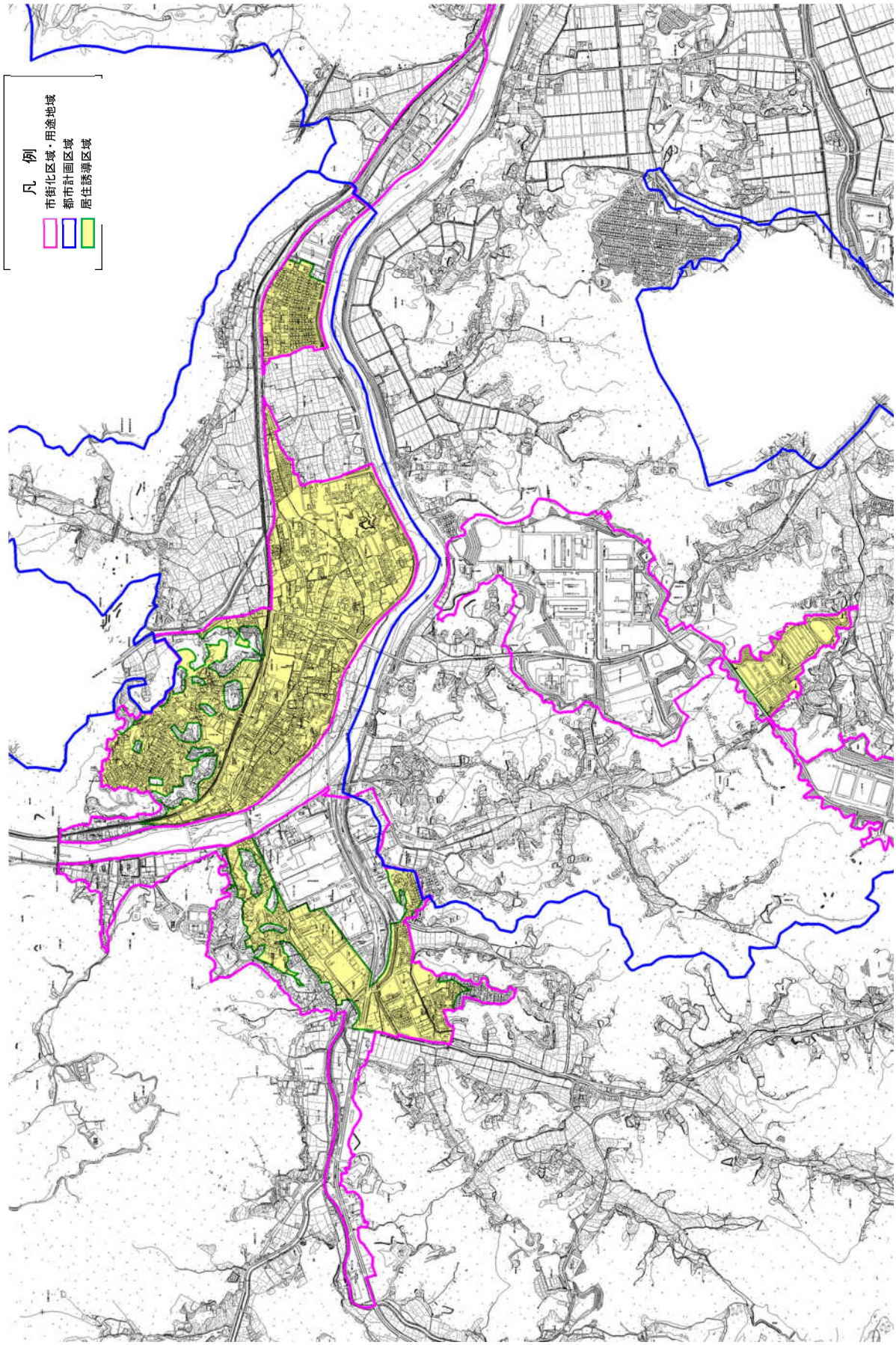


図 居住誘導区域（本郷地域）

第５章
都市機能誘導区域と誘導施設

5－1

基本的な考え方

都市機能誘導区域とは，居住誘導区域内に設定されるものであり，医療・福祉・子育て支援・商業等の生活に必要な都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導・集約し，かつ居住誘導区域と公共交通等でネットワークすることにより，これらの各種サービスが維持され，効率的な提供が図られるよう定める区域です。また，誘導施設とは，都市機能誘導区域ごとに立地を維持又は誘導すべき都市機能増進施設を設定するものであり，当該区域に必要な施設を設定する必要があります。

都市機能誘導区域は，都市全体を見渡し，鉄道駅に近い業務，商業などが集積する地区など，都市機能が一定程度充実している区域や，周辺から公共交通によるアクセスの利便性が高い区域など，都市の拠点となるべき区域を設定することが考えられます。また，都市機能誘導区域の規模は，一定程度の都市機能が充実している範囲で，かつ，徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲で定めることが必要です。

都市計画運用指針では，留意すべき事項として次のとおり定めています。

①都市機能誘導区域は，区域内の人口や経済活動のほか，公共交通へのアクセス等を勘案して，市町村の主要な中心部のみならず，例えば合併前旧町村の中心部や歴史的に集落の拠点としての役割を担ってきた生活拠点等，地域の実情や市街形成の成り立ちに応じて必要な数を定め，それぞれの都市機能誘導区域に必要な誘導施設を定めることが望ましい。

②都市機能の充足による居住誘導区域への居住の誘導，人口密度の維持による都市機能の持続性の向上等，住宅及び都市機能の立地の適正化を効果的に図るという観点から，居住誘導区域と都市機能誘導区域の双方を定めるとともに，居住誘導区域の中に都市機能誘導区域を設定することになります。

③都市機能誘導区域は居住誘導区域の中に設定されるものであり，都市機能誘導区域に医療・福祉・商業等の都市機能とあわせて居住を誘導することが望ましい。

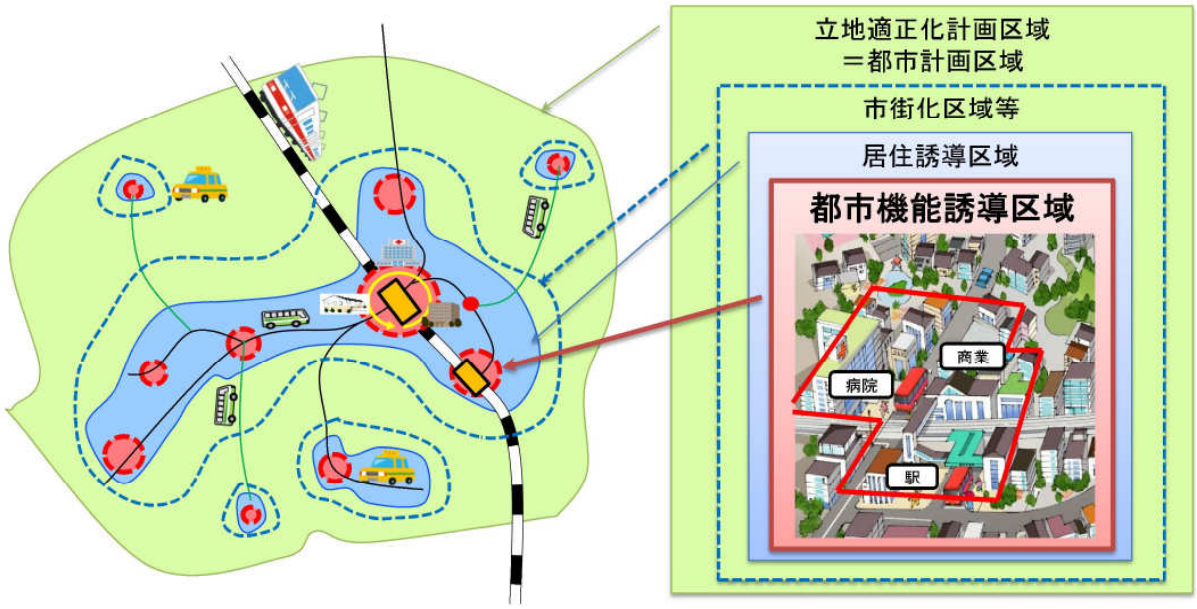


図　都市機能誘導区域のイメージ

資料：改正都市再生特別措置法等について　国土交通省都市局

5－2

都市機能誘導区域の設定

将来都市構造の検討において，高い公共交通の利便性を活かし，商業・業務などの高次な都市機能が集積し，今後とも各種機能の維持・誘導を図るとともに，市内外における都市活動の中心的な役割を担う生活拠点を都市生活拠点として位置づけています。

都市機能誘導区域は，将来都市構造で示された都市生活拠点と同様な役割を担うものであり，本市における都市機能誘導区域は，都市生活拠点として位置づけられた三原駅・本郷駅周辺地区をベースにエリア設定します。また，都市機能誘導区域内に集積した各種の都市機能は，高齢者を含め誰もが容易に利用できることが重要であり，徒歩や自転車等により区域内の施設間を容易に移動できる範囲で定める必要があります。

これらのことから，都市の中心的な生活拠点として，各種サービスの効率的な提供が図られるよう次の方針に基づき都市機能誘導区域を設定します。

▼拠点の種類と概要

拠点の種類		概要
生活拠点	地域生活拠点	●日常生活に必要なサービス機能が集積する既存集落で，今後とも各種機能の維持・誘導を図るとともに，公共交通等の複数の交通手段によりネットワークを形成する拠点
	都市生活拠点	●高い公共交通の利便性を活かし，商業・業務など高次都市機能が集積し，今後とも各種機能の維持・誘導を図るとともに，市内外における都市活動の中心的な役割を担う拠点
	都市機能誘導区域	●都市生活拠点のうち，主要な公共交通施設を中心に徒歩圏内で設定される区域であり，市内外からの来訪者を対象とした高次な都市機能，日常生活に必要なサービス施設等の維持，誘導を図り，都市生活の中心的な役割を担う区域

＜都市機能誘導区域の設定方針＞

方針①：将来都市構造の都市生活拠点

将来都市構造の検討において，都市生活拠点として位置づけられた三原駅周辺・本郷駅周辺地区を基本に，徒歩や自転車等により区域内の施設間を容易に移動できる範囲で定める。

方針②：中心となる交通施設は鉄道駅

都市機能誘導区域の中心となる交通施設は，鉄道・路線バス等の公共交通結節機能を有する鉄道駅とする。

方針③：区域界は道路・河川等の地形地物又は用途地域界

JR 三原駅及び JR 本郷駅を中心に歩いて移動できる範囲（一般的な徒歩圏 800m）で，道路・河川等の地形地物又は用途地域界などにより区域を設定する。

1．三原地域都市機能誘導区域

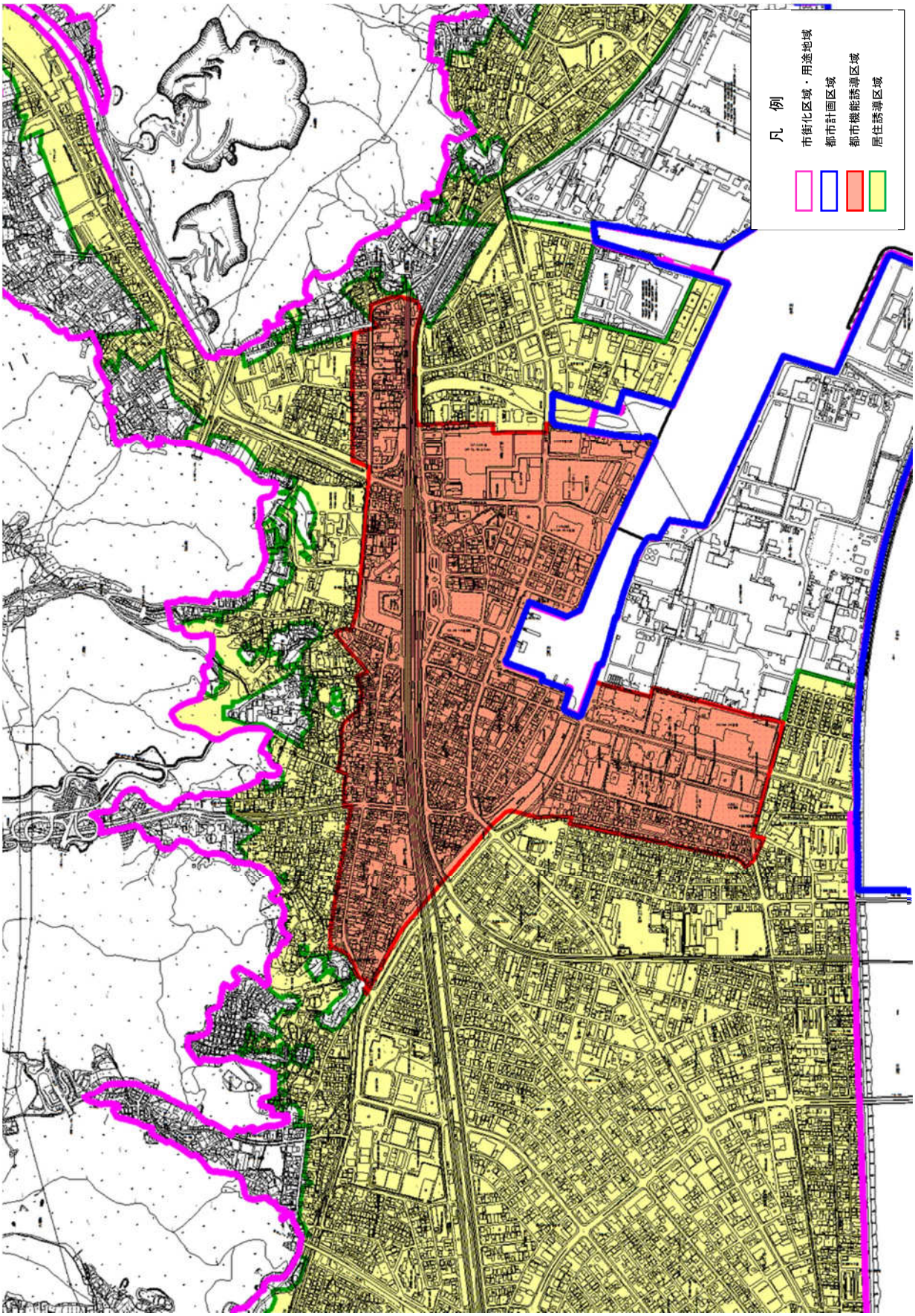


図　都市機能誘導区域（三原地域）

2．本郷地域都市機能誘導区域

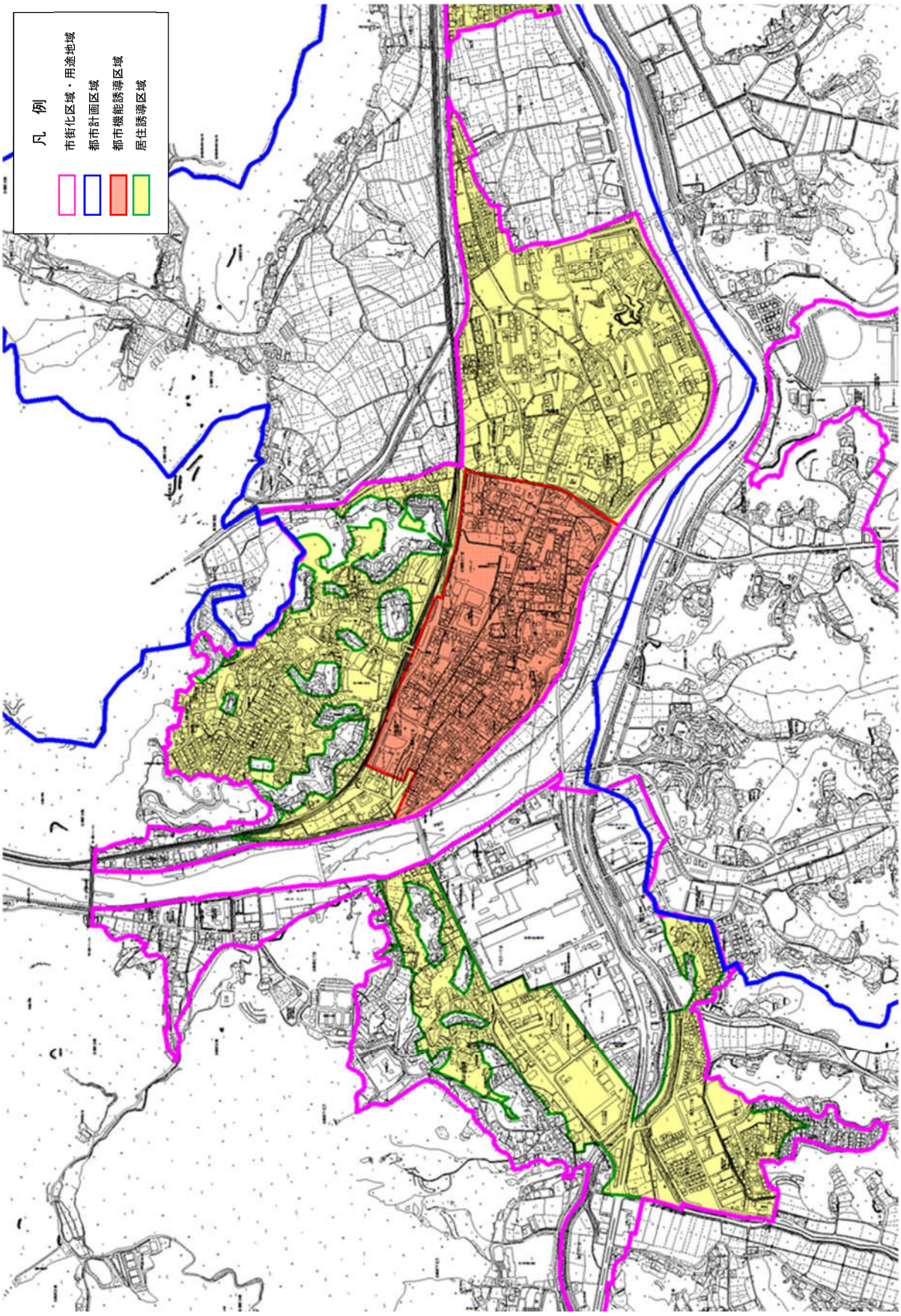


図　都市機能誘導区域（本郷地域）

5－3

誘導施設の設定

都市機能誘導区域には，区域ごとに立地を維持・誘導すべき都市機能増進施設として誘導施設を定める必要があります。この誘導施設は，当該区域及び都市全体における現在の年齢別の人口構成や将来の人口推計，施設の充足状況や配置等を勘案し，必要な施設を定めるものです。

都市計画運用指針では，誘導施設は，居住者の共同の福祉や利便性の向上を図る観点から，次に掲げる施設を想定しています。

- ●病院・診療所等の医療施設，老人デイサービスセンター等の社会福祉施設，小規模多機能型居宅介護事業所，地域包括支援センター，その他の高齢化の中で必要性の高まる施設
- ●子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる幼稚園や保育所等の子育て支援施設，小学校等の教育施設
- ●集客力があり，まちの賑わいを生み出す図書館，博物館等の文化施設や，スーパーマーケット等の商業施設
- ●行政サービスの窓口機能を有する市役所支所等の行政施設

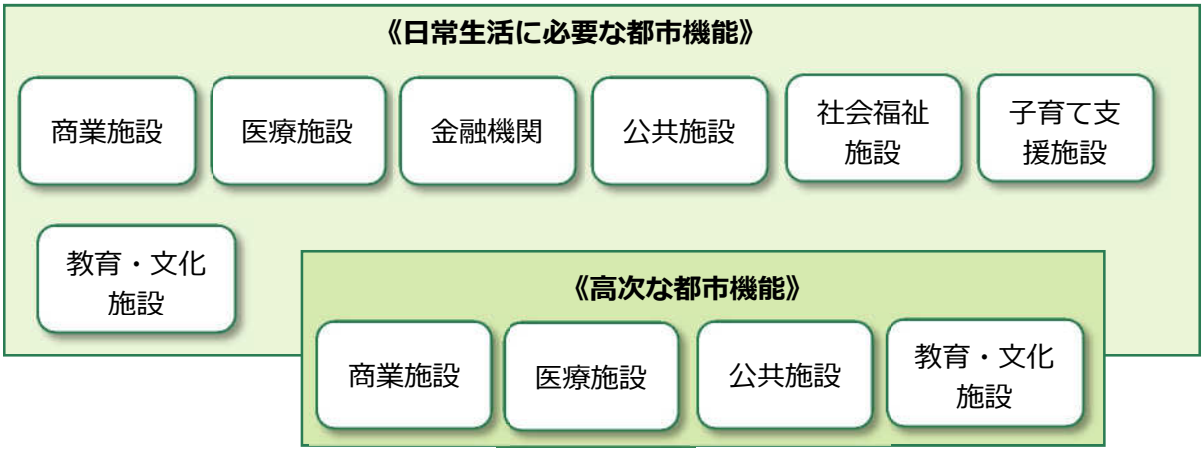
また，留意すべき事項として次のことが定められています。

①都市機能誘導区域外において，当該誘導施設が立地する際には，届出を要することに留意し，誘導施設が都市機能誘導区域内で充足している場合等は，必要に応じて誘導施設の設定を見直すことが望ましい。また，誘導施設が都市機能誘導区域外に転出してしまう恐れがある場合には，必要に応じて誘導施設として定めることも考えられます。

②誘導施設の種類に応じて，福祉部局，商業部局等の関係部局との調整を図った上で設定することが望ましい。なお，例えば医療施設を誘導施設として定めようとするときは，医療計画の策定主体である都道府県の医療部局との調整が必要となるなど，都道府県と調整することが必要となる場合があることも留意が必要です。

●日常生活に必要な都市機能と高次な都市機能の分類

三原市における都市機能誘導区域は，鉄道駅を中心に徒歩圏内で設定され，日常生活に必要なサービス施設をはじめ，市内外からの来訪者を対象とした高次な都市機能等の維持・誘導を図ることにより，都市生活の中心的な役割を担う区域であります。そのため，本市における主な都市機能を次のとおり分類し，各地域の将来像等から誘導施設を選定します。



1．三原地域都市機能誘導区域の誘導施設

JR 三原駅を中心とした三原地域の都市機能誘導区域は，本市の中心市街地として役割を担うエリアを含んでいるため，医療・福祉・子育て支援・商業等の生活サービス施設と併せて中心市街地としての魅力や活力の向上を図る高次な都市機能を提供する必要があります。そのため，誘導施設の設定においては，日常生活に必要なサービス施設に加えて中心市街地の活性化に資する高次な都市機能を設定します。

誘導施設の設定に際し，医療・福祉・子育て支援・教育等の生活サービス施設は，それぞれの分野における適正配置計画や地域包括ケアシステムの構築等により計画的な配置が行われており，順次，立地適正化計画との整合を図ることとします。また，中心市街地の活性化に資する高次都市機能は，中心市街地活性化基本計画において位置づけられた集客力があり，まちの賑わいを生み出す高次な都市機能を設定します。

＜三原地域の誘導施設＞

●日常生活に必要な都市機能

○市役所，保健・福祉施設（多くの市民が利用する公共施設）

○高齢者相談センター（高齢化の進行の中で必要性が高まる社会福祉施設）

○子育て世代包括支援センター（子育て世代に必要な子育て支援施設）

●中心市街地の活性化に資する高次都市機能

○大規模商業施設（店舗面積 10,000 ㎡超）（集客力・賑わいを創出する商業施設）
大規模商業施設に併設される映画館，多目的活動ホール

○図書館及び人が集まり，賑わいにつながる民間施設との複合施設（集客力・賑わいを創出する教育・文化施設等）

2．本郷地域都市機能誘導区域の誘導施設

JR 本郷駅を中心とした本郷地域の都市機能誘導区域は，本郷地域における中心拠点として日常生活に必要な医療・福祉・子育て支援・商業等の都市機能を維持・誘導することが必要です。そのため，誘導施設の設定においては，日常生活に必要なサービス施設を設定します。

誘導施設の設定に際し，三原地域と同様に医療・福祉・子育て支援・教育等の生活サービス施設は，それぞれの分野における適正配置計画や地域包括ケアシステムの構築等により計画的な配置が行われており，順次，立地適正化計画との整合を図ることとします。また，商業施設は，生活の利便性を考慮し，生鮮食品や日常生活用品が揃う一定規模以上のものを設定します。

＜本郷地域の誘導施設＞

●日常生活に必要な都市機能

○市役所支所，保健・福祉施設（多くの市民が利用する公共施設）

○高齢者相談センター（高齢化の進行の中で必要性が高まる社会福祉施設）

○地域子育て支援センター（子育て世代に必要な子育て支援施設）

○大規模商業施設（店舗面積 1,000 ㎡超）（生鮮食品や日常生活用品が揃う商業施設）

■主な都市機能増進施設一覧

			日常生活に必要な都市機能	高次都市機能	備　考
商業施設	大規模商業施設	店舗面積 10,000 ㎡超		★	建築基準法第 48 条
		同 1,000-10,000 ㎡	★	○	大規模小売店舗立地法第 2 条
	スーパー（同 1,000 ㎡未満）		○		
	コンビニエンスストア		○		
医療施設	病院			○	医療法第 1 条の 5
	診療所		○		医療法第 1 条の 5
	調剤薬局		○		医療法第 1 条の 2
金融機関	銀行・郵便局		○		
	農協・信用金庫・信用組合等		○		
	キャッシュサービス（コンビニ等）		○		
公共施設	市役所（本庁）		★		
	支所・住民窓口		★		
	保健・福祉施設		★		
	国・県の機関			○	
社会福祉施設	障害者福祉施設		○		法律に定める施設又は事業の用に供する施設のうち，通所等を目的とする施設※1
	老人福祉施設		○		
	高齢者相談センター（地域包括支援センター）		★		
	児童福祉施設		○		
子育て支援施設	保育所（園）		○		
	放課後児童クラブ		○		
	認定こども園		○		法第 2 条第 6 項※2
	子育て世代包括支援センター 地域子育て支援センター		★		
	幼稚園		○		学校教育法第 1 条
教育・文化施設	小学校・中学校		○		学校教育法第 1 条
	高等学校			○	学校教育法第 1 条
	大学			○	学校教育法第 1 条
	各種学校			○	学校教育法第 134 条
	図書館		○	★	図書館法第 2 条第 1 項
	ホール機能を有する施設			○	

★　都市機能誘導区域において誘導施設として設定し，重点的に維持・誘導を図る都市機能
○　維持・誘導を図る都市機能

※1　社会福祉法，老人福祉法，身体障害者福祉法，知的障害者福祉法，生活保護法，高齢者の医療の確保に関する法律，地域における医療及び介護の促進に関する法律，介護保険法，児童福祉法，母子及び寡婦福祉法，母子保健法，障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律

※2　就学前の子どもに関する教育，保育等の総合的な提供の推進に関する法律

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

6－1

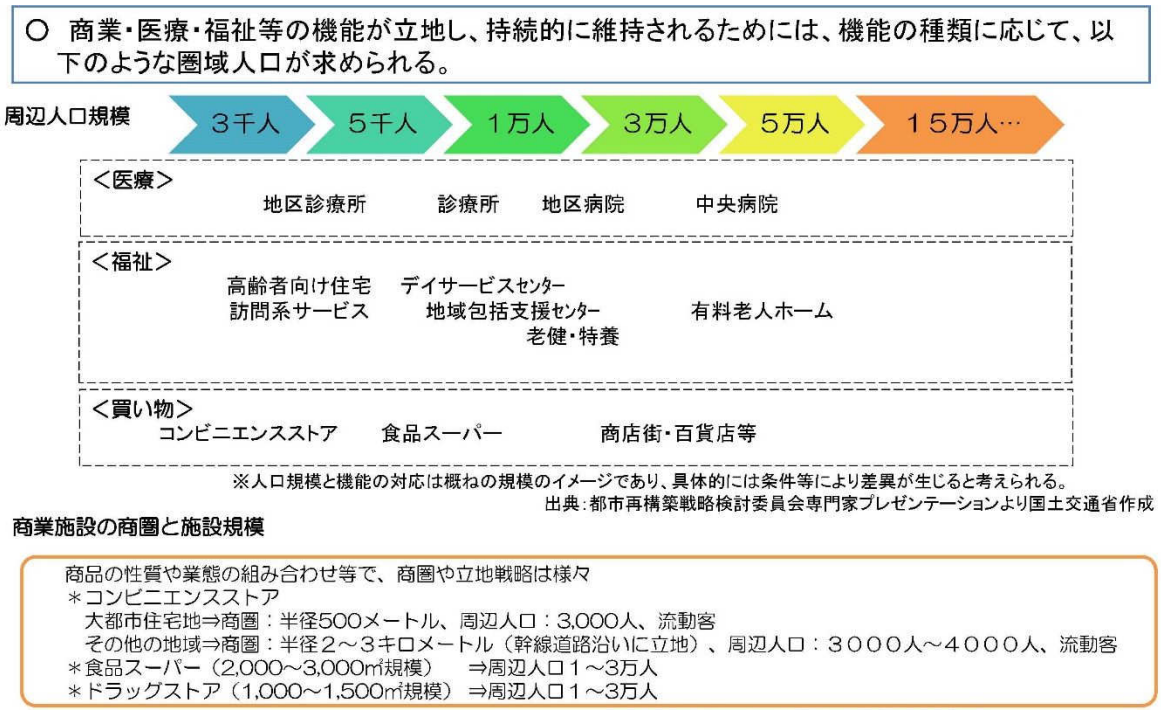
基本的な考え方

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。

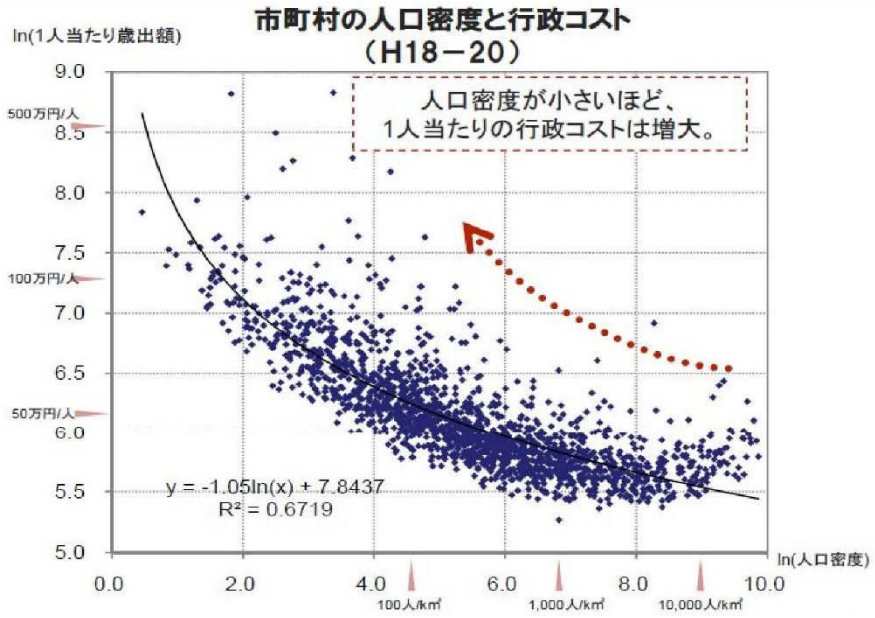
居住誘導区域における人口密度は，１ヘクタール当たり 54.4 人（平成 22(2010)年国調人口），三原地域 61.2 人/ha，本郷地域 29.3 人/ha となっており，これに将来人口推計値の減少率を単純に当てはめると 1 ヘクタール当たり 44.6 人（平成 42(2030)年社人研推計値）三原地域が 50.1 人/ha，本郷地域が 24.0 人/ha になります。居住誘導区域内には，日常生活に必要な医療・商業・金融等のサービス施設が集積していますが，圏域に一定規模の利用人口を確保することにより，これらのサービス施設を今後も維持していくことが必要です。また，人口密度については，行政コス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。



▲利用人口と都市機能の関係

（改正都市再生特別措置法等について　国土交通省都市局）



▲市町村の人口密度と行政コストの関係

（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。

6－2

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等を進めることにより，公共交通の利便性向上と利用促進を図ります。

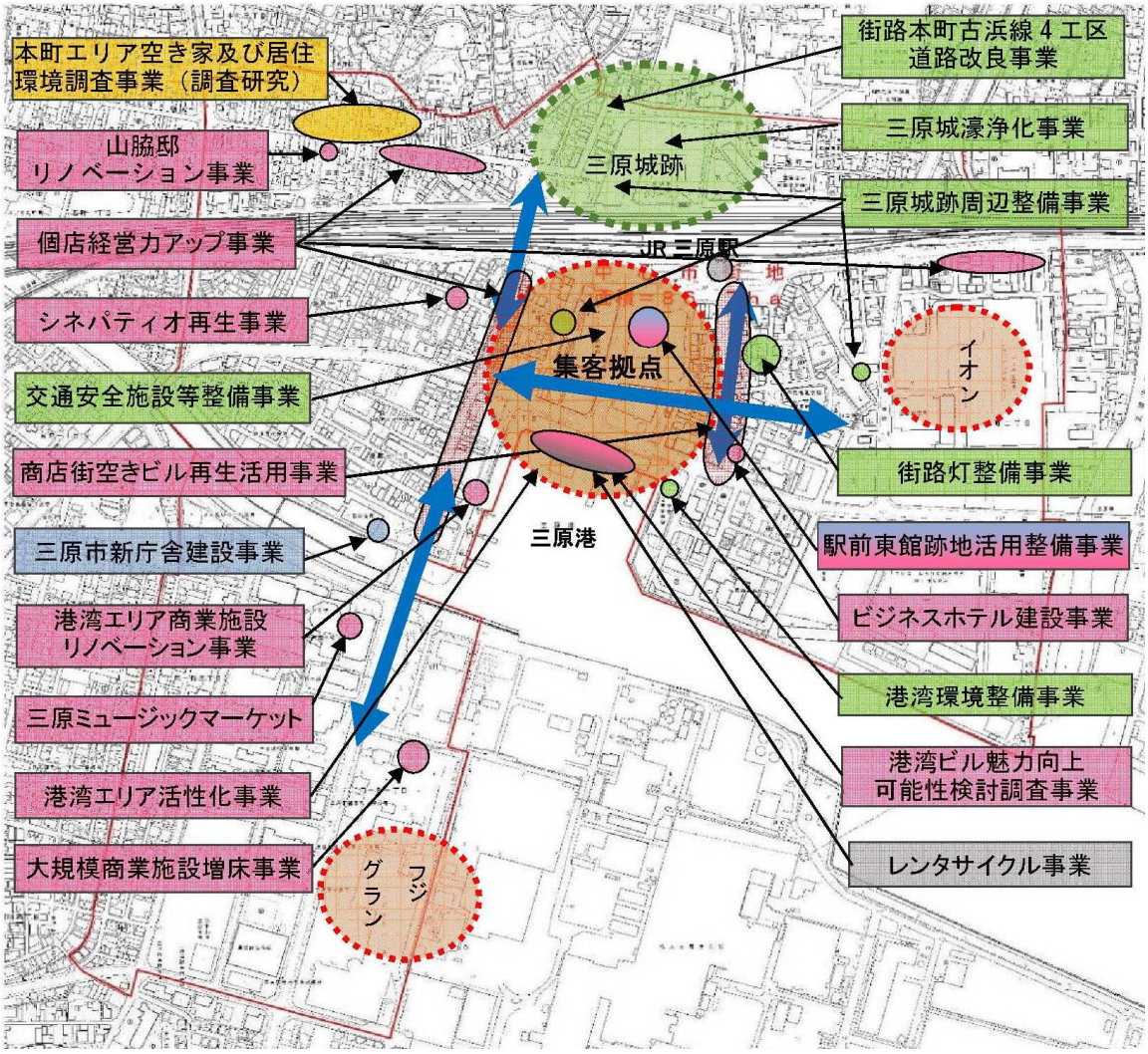
（7）豊かな地域コミュニティの形成

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。

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，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。



▲三原市中心市街地活性化基本計画の主な掲載事業

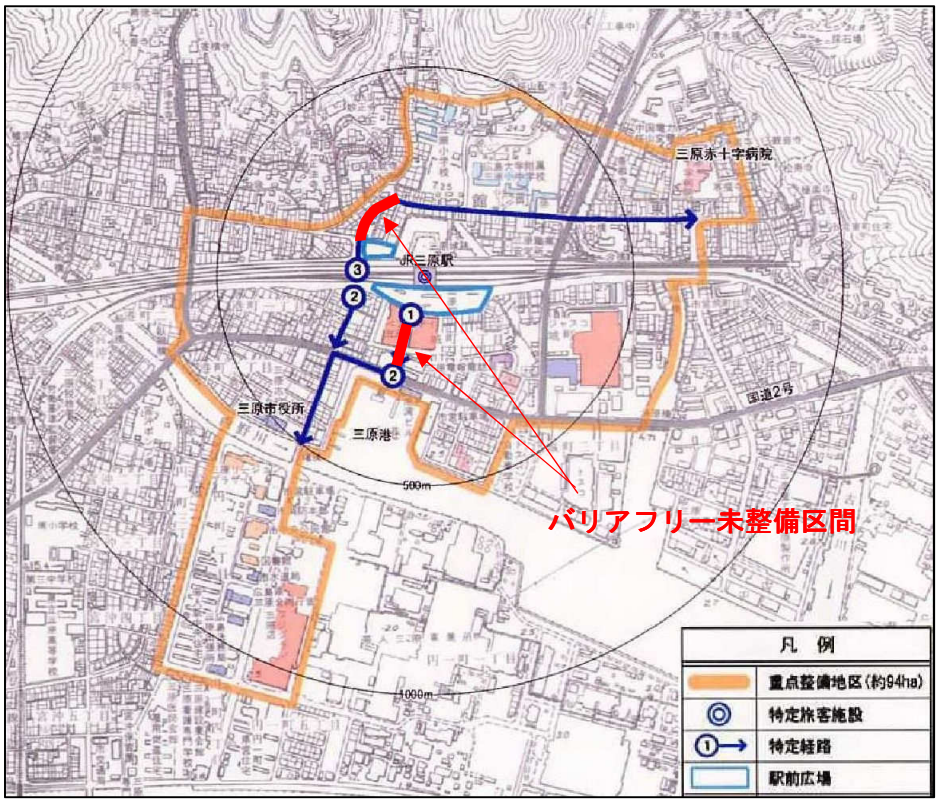
（2）三原駅前東館跡地活用整備事業の推進【三原地域】

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，市民には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）



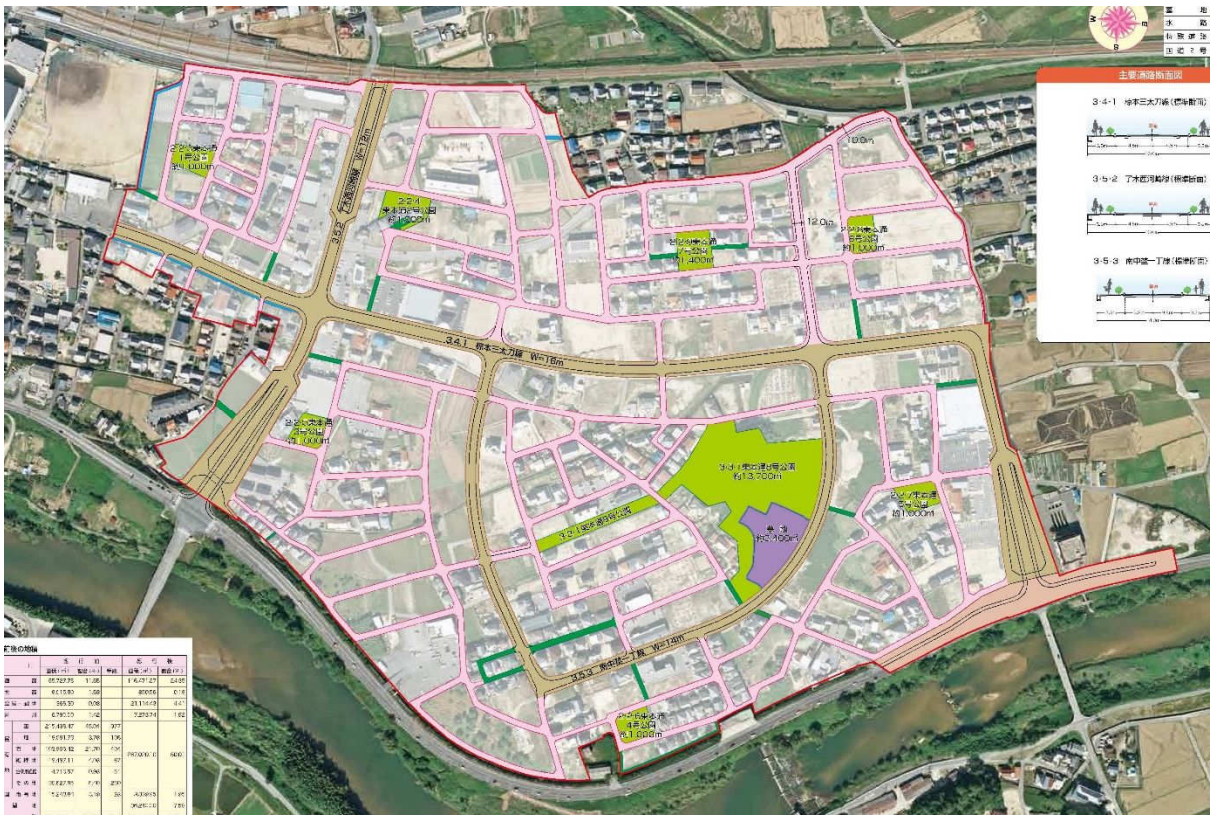
▲重点整備地区内における特定経路配置図

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～三原桟橋前交差点	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	三原桟橋前交差点～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
	市道館町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

（4）東本通土地区画整理事業の推進【本郷地域】

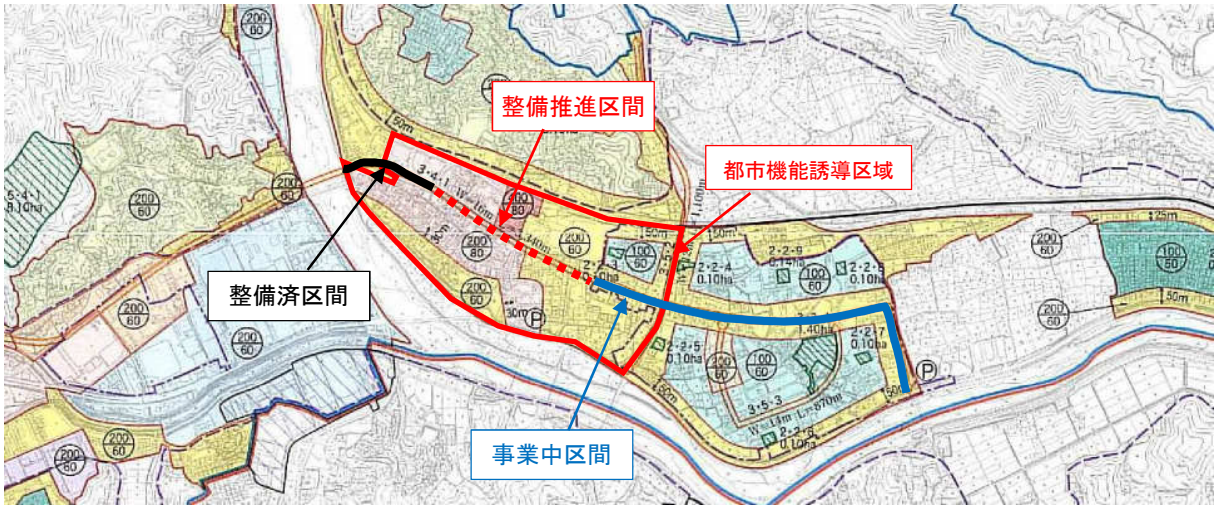
現在施行中の東本通土地区画整理事業の整備を推進することにより，良好な居住環境を創出するとともに，保留地を活用し，日常生活に必要な都市機能の導入等を促進します。



▲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。



▲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，都市計画道路椋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

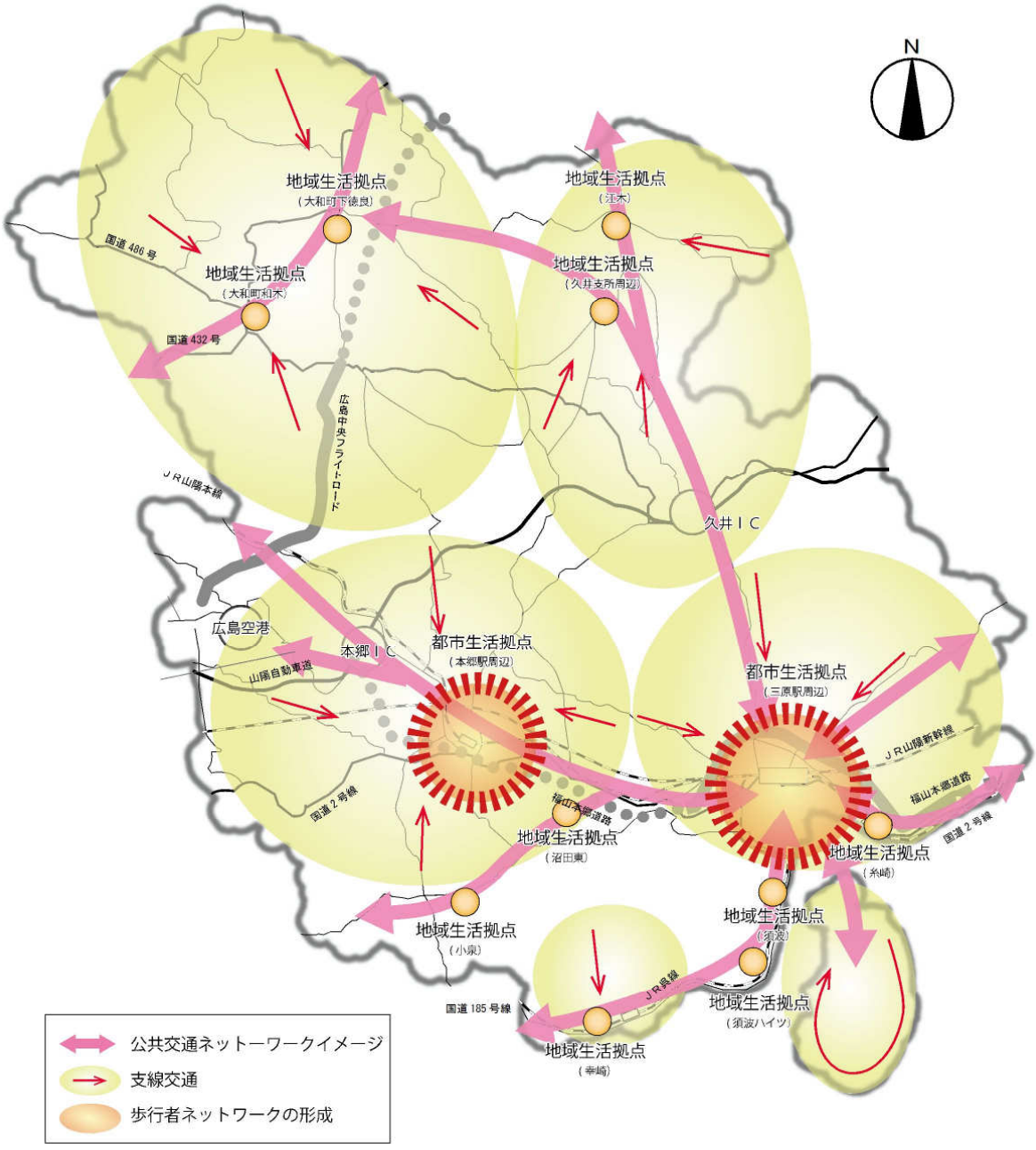
（保有コストの軽減）

・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。



▲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組みます。

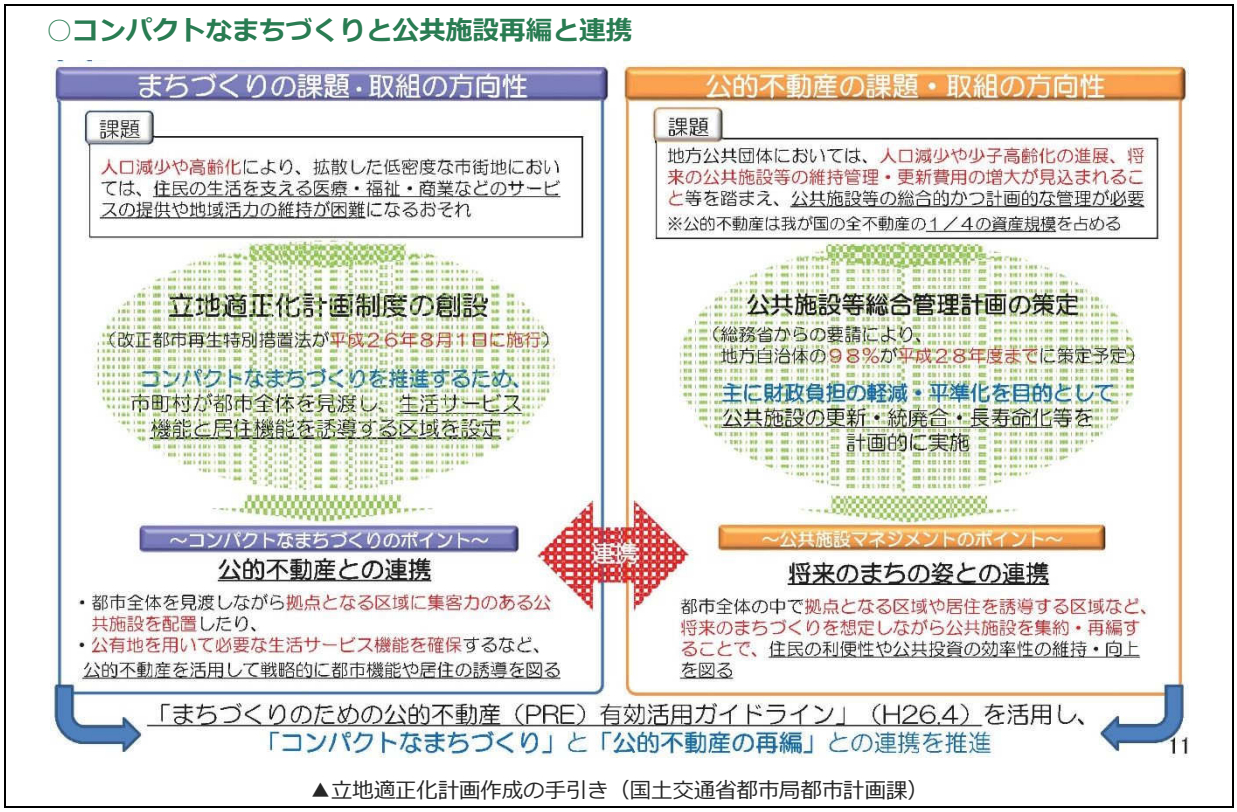
6－3

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，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。



▲立地適正化計画作成の手引き（国土交通省都市局都市計画課）

6－4

届出制度について

1．居住誘導区域外の届出制

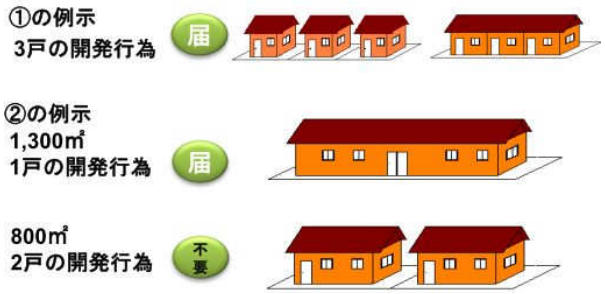
本計画区域内の居住誘導区域外における住宅開発等の動向を把握するため，居住誘導区域外の区域で以下の行為を行う場合には，行為に着手する 30 日前までに三原市長への届出が必要となります。また，一体的な開発行為又は建築行為が行われる土地であって，居住誘導区域と居住誘導区域外を含む場合は，届出が必要になります。

○開発行為

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（寄宿舎や有料老人ホーム等）

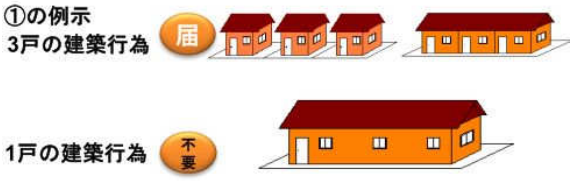


○建築等行為

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（寄宿舎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



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

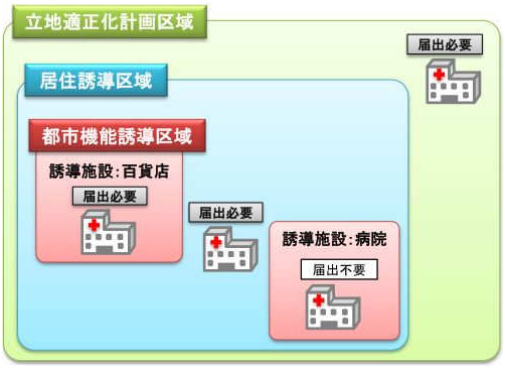
①誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合

◆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



▲届出が必要な行為のイメージ

第７章
取り組むべき事項の検討

7－1

集約型都市構造に向けた各種制度の活用

今後，積極的に集約型の都市構造への転換を図るために，都市再生特別措置法に位置づけられている以下のような制度を活用していくことが考えられます。また，一部は民間の開発や誘導施設にも関連することから今後の活用のため周知を図ります。

○居住調整地域（法第 89 条）

居住調整地域は都市再生特別措置法第 89 条に定められた任意に立地適正化計画に定めるもので，住宅地化を抑制するために定める地域地区です。市街化調整区域には定めることができません。居住調整地域は以下のような目的で定められます。

○インフラ投資を抑制

➢過去に住宅地化を進めたものの居住の集積が実現せず、空地等が散在している区域について、今後居住が集積するのを防止し、将来的に**インフラ投資を抑制することを目的**として定める場合。

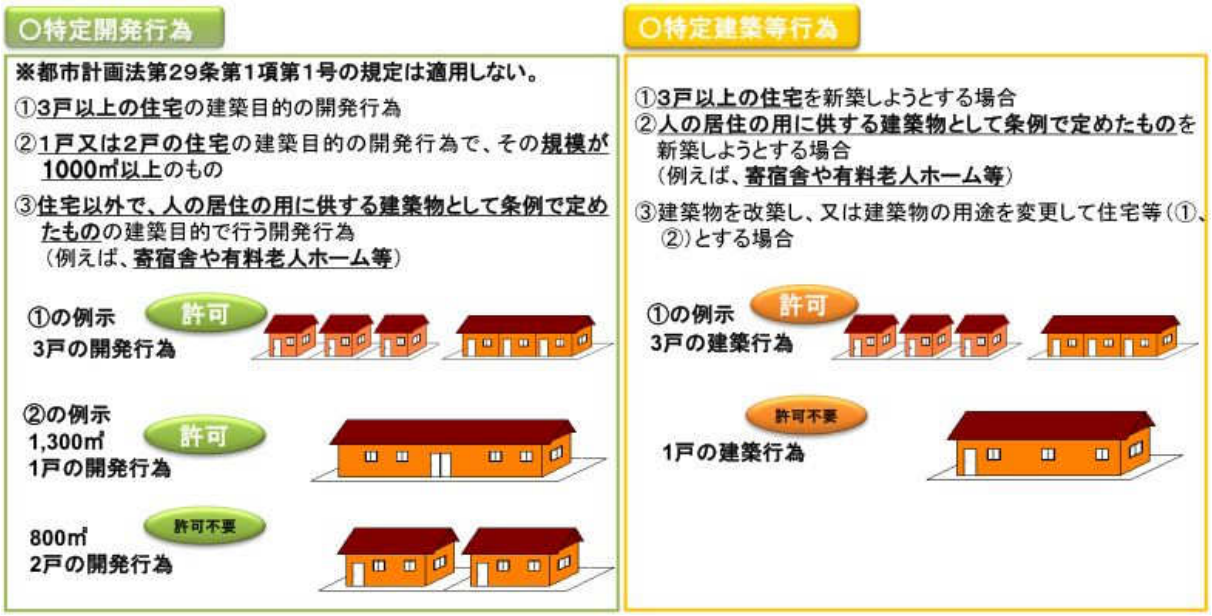
○住宅地化を抑制

➢工業系用途が定められているものの工場の移転により空地化が進展している区域について、**住宅地化されるのを抑制することを目的**として定める場合。

○都市の中心部の区域において住宅地化を促進

➢非線引き都市計画区域内で、都市の縁辺部の区域について、住宅開発を抑制し居住誘導区域内など**都市の中心部の区域において住宅地化を進めることを目的**として定める場合　等

また，区域内において，以下の行為を行う場合には居住調整区域を市街化調整区域とみなして開発許可制度が適用されます。



○**跡地等管理区域（法第 81 条８）**

跡地等管理区域は空き地が増加しつつあるものの相当数の住宅が存在する既存集落や住宅団地等において跡地等における雑草の繁茂，樹木の枯損等を防止し，良好な生活環境の確保や美観風致の維持を図ることを目的として，跡地等の適正な管理を必要とする区域及び跡地等の管理に係る指針を定めることができます。具体的には以下のよう内容を規定するとともに，規定に則した管理が行われるよう必要な対応をとることができます。

（指針に記載することが想定される内容）

○跡地等を適正に管理する上での留意点
・病害虫が発生することがないよう適切に除草等を行う旨
・除木の枯損が発生した場合に伐採を行う旨　等

○適正な管理水準　等

雑草の繁茂

廃材の堆積

➢本指針に基づき**所有者等に対して適正な管理を求める勧告を行う**ため、望ましい管理方法を例示する等、可能な限り**明示的な指針とすべき**である。

➢市町村は、指針に即して跡地等の適正な管理が行われるよう、跡地等の所有者等に対し、樹木の管理や資材を堆積する際の安全確保に必要な措置等についての指導や助言などを行う。（§110①）

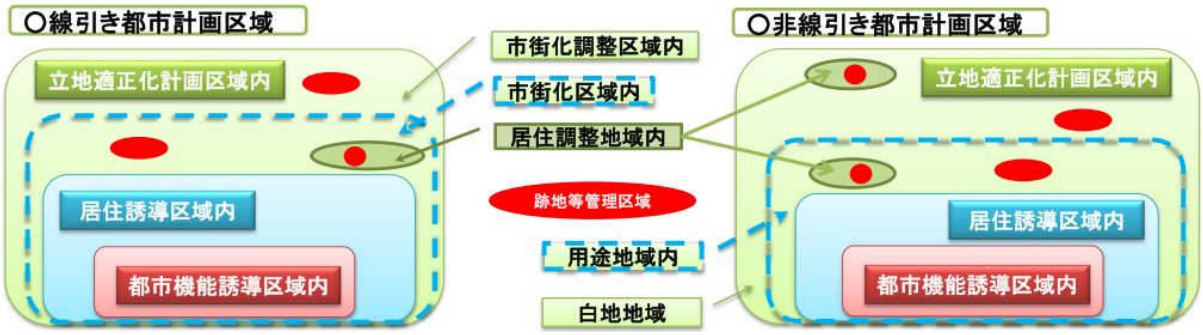
➢市町村長は、跡地等管理区域において、所有者等が跡地等管理指針に定められた適正な管理を行わず、跡地等が周辺の良好な生活環境の確保や美観風致の維持に著しい支障を及ぼしている場合には、当該所有者等に対し、跡地等管理指針に基づく適正な管理が行われるよう勧告することができる。（§110②）

具体的な区域の設定に当たっては

①現に存する跡地等が既存集落や住宅団地等の生活環境及び美観風致に影響する空間的範囲の広がりに加え，将来の跡地等の発生を考慮することが望ましい。

②居住誘導区域外の区域全体を一の区域として設定することを想定したものではなく，既存集落等の特性や跡地等の発生状況等を踏まえ，必要に応じて複数の区域を設定することができる。

とされています。



○特例制度

特例制度として以下の内容があります。今後，民間からの提案や特例の活用を検討することとし，概要のみを示します。

- ・都市計画決定等の提案制度
- ・民間誘導施設等整備事業計画等の認定
- ・土地区画整理法の特例
- ・駐車場法の特例等
- ・特定用途誘導地区

・都市計画決定等の提案制度

居住誘導区域内において，２０戸以上の住宅整備に関する事業を行おうとする者は，都市計画(法第 86 条)又は景観計画(法第 87 条)について，住宅地の良好な環境・景観を保全するための提案を行うことができます。

・民間誘導施設等整備事業計画等の認定

都市機能誘導区域内における誘導施設に係る建築物の整備を行なう都市開発事業にいて政令で定める規模以上のものを施行しようとする民間事業者は，国土交通省令で定める「民間誘導施設等整備事業計画」を作成し，国土交通大臣の認定を申請することができます。また，認定されれば課税の特例措置を受けることができます。（法第 95 条）

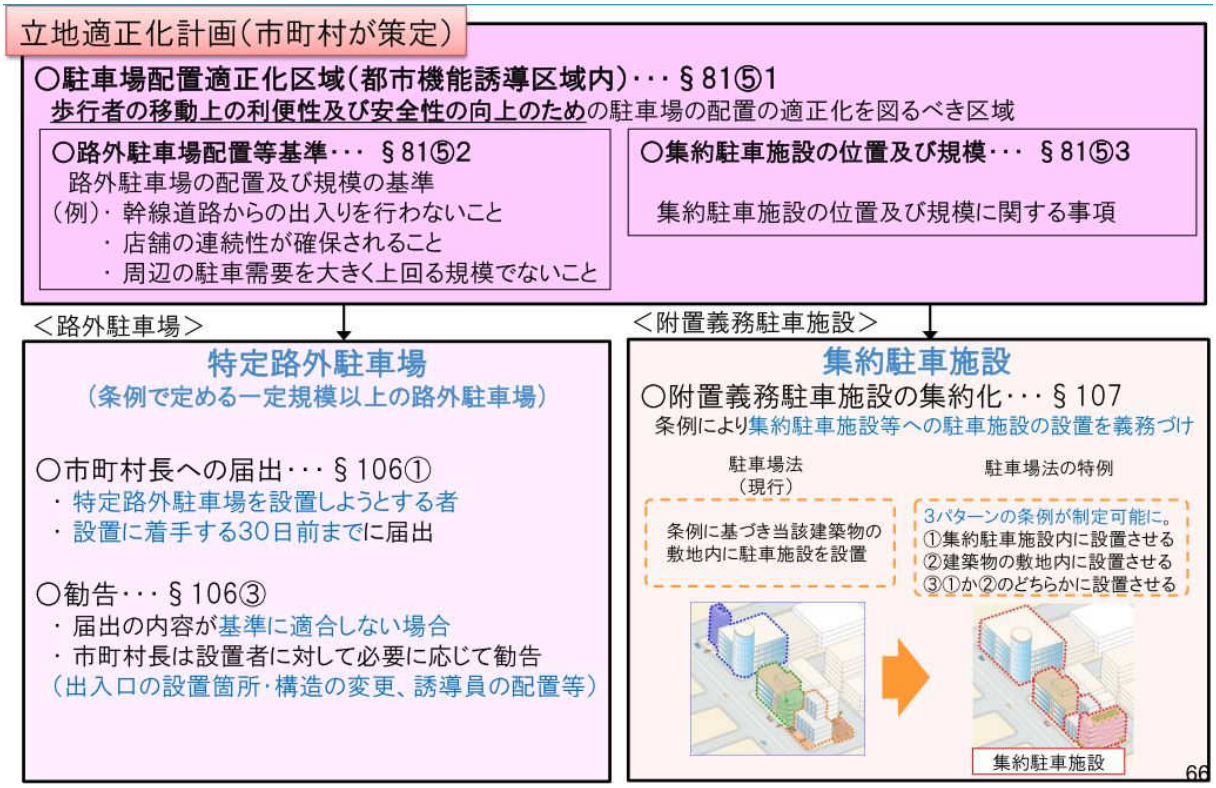
・土地区画整理法の特例

立地適正化計画に記載された土地区画整理事業の施行者は，土地区画整理法に基づく換地計画の内容について地権者等の全ての同意を得たときは，照応の原則（換地及び従前の宅地の位置，地積，土質，水利，利用状況，環境等が照応するように定めなければならない）によらないで，換地計画において換地を定めることができます。（法第 105 条）

・駐車場法の特例等

居住，医療，福祉，商業等の機能の集積する都市機能誘導区域では自動車流入が増大し，道路交通の混雑・ふくそう，歩行者環境の悪化などを招く場合があるため，立地適正化計画において，駐車場の配置の適性化を図るべき区域（駐車場配置適性化区域）を設定することができます。

この区域では以下のような特例が認められます。



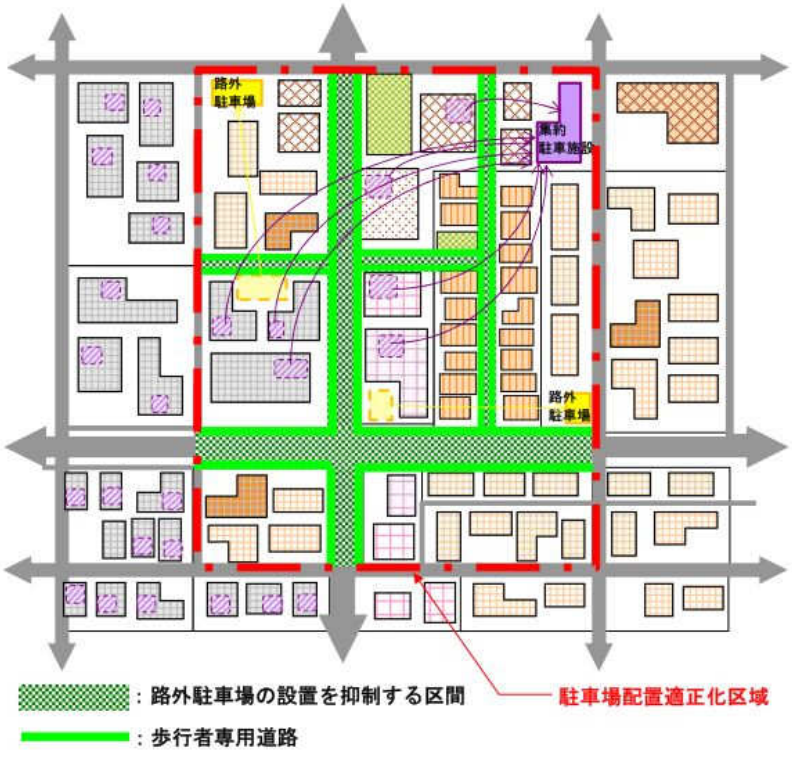
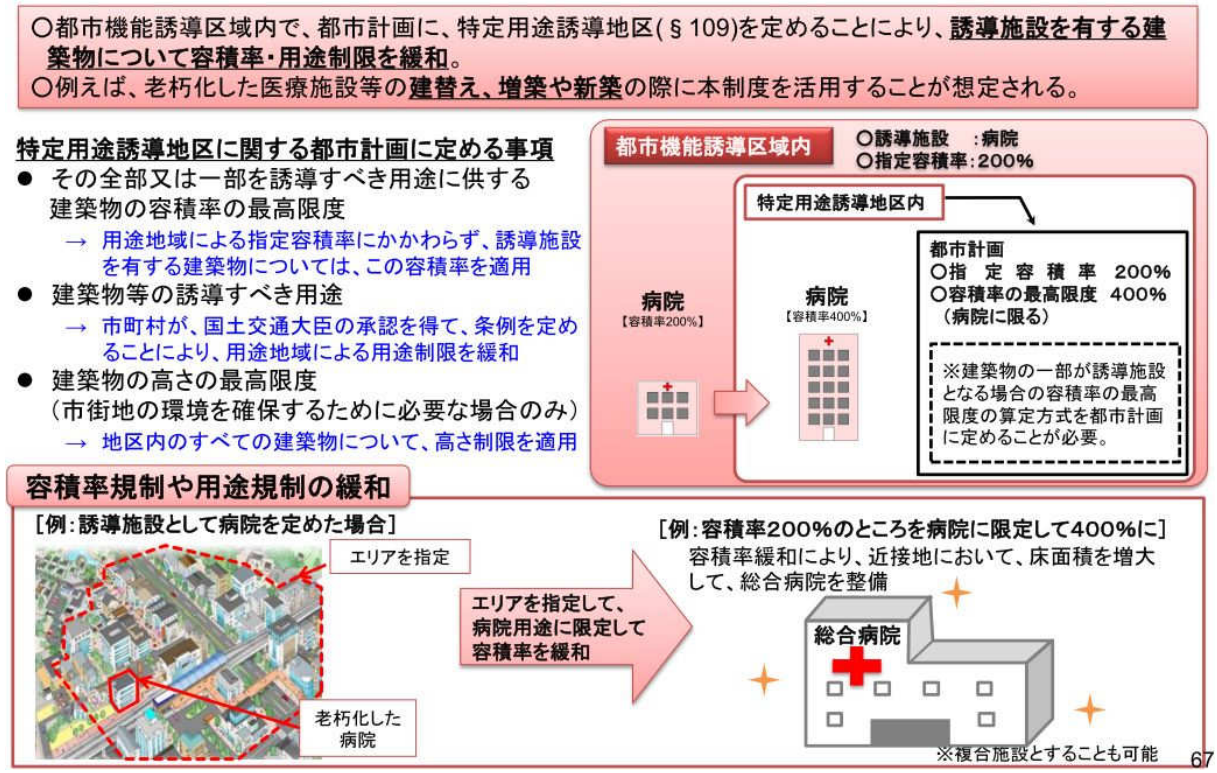


図８．面的な広がりのある駐車場配置適正化区域

▲都市再生特別措置法に基づく駐車場の配置適性化に関する手引き

・特定用途誘導地区

都市機能誘導区域内で都市計画に特定用途誘導地区（法第 109 条）を定めることにより，誘導施設を有する建築物について容積率・用途制限を緩和することができます。



第８章
事業効果の評価指標の設定

8－1

目標値の設定

立地適正化計画を策定した場合，概ね５年毎に計画に記載された施策・事業の実施状況について調査，分析及び評価を行い，本計画の進捗状況や妥当性等を精査，検討することが望ましいとされています。この評価を行う際に必要となる目標値について，次のとおり定めます。

①居住誘導に関する目標値

	単位	基準値 H27(2015) （H22 国調）	目標値 H47(2035) （H42 国調）
居住誘導区域内の人口密度	人／ha	53.0	52.0
総人口に対する居住誘導区域内に住む人口比率	%	42.9	51.3

②都市機能誘導に関する目標値

	単位	基準値 H27(2015) （H26 調査）	目標値 H47(2035) （H46 調査）
都市機能誘導区域内の歩行者・自転車交通量※	人/日	24,373	24,560

※都市機能誘導区域内の歩行者・自転車交通量は，中心市街地活性化基本計画による調査 16 地点の平日合計値

③公共交通に関する目標値

	単位	基準値 H27(2015) （H26 調査）	目標値 H47(2035) （H46 調査）
車を利用しない市民の日常移動に対する満足度※	%	35.0	35.0 を上回る

※車を利用しない市民の日常移動に対する目標値は，車を利用しない人に限定した満足度
三原市地域公共交通網形成計画から掲載

■期待される効果を定量化

①居住誘導と③公共交通の目標値に対する効果

	単位	基準値	目標値
		H25(2013)	H47(2035)
路線バス利用者１人あたりの市補填額	円/人	154	154 を下回る

②都市機能誘導の目標値に対する効果

	単位	基準値	目標値
		H26(2014) (H26 商業統計)	H47(2035) (直近の商業統計)
都市機能誘導区域の小売業年間販売額	億円	262	264

※三原地域における都市機能誘導区域を含む（周辺）メッシュの小売業年間販売額

８－２

施策の達成状況に関する評価方法の設定

コンパクトなまちづくりの推進に向けては，どのような都市構造を目指すべきか，客観的かつ定量的な分析，評価のもと，市民をはじめとする地域の関係者でコンセンサスを形成することが重要です。都市構造のコンパクトさを多角的に評価する手法として「都市構造の評価に関するハンドブック」（平成 26(2014)年 8 月：国土交通省都市局都市計画課）に示されている生活の利便性，健康・福祉など 6 つの分野から評価する手法があります。今後，これらに示された手法を参考に，本市の都市構造の評価を概ね 5 年ごとに実施していきます。

また，本計画については，概ね 20 年後の都市の姿を展望するとともに，あわせてその先の将来も考慮する必要があり，必要に応じて計画の見直し等を行う動的な計画として運用すべきであり，人口動向や社会経済情勢の変化等，必要に応じて適宜見直しを行います。