

届出制度

●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、届出が必要となります。

○開発行為	○建築等行為
<p>①3戸以上の住宅の建築目的の開発行為</p> <p>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</p> <p>③住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものの建築目的で行う開発行為（寄宿舍や有料老人ホーム等）</p>	<p>①3戸以上の住宅を新築しようとする場合</p> <p>②人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを新築しようとする場合（寄宿舍や有料老人ホーム等）</p> <p>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</p>
<p>①の例示 3戸の開発行為 届</p> <p>②の例示 1,300㎡ 1戸の開発行為 届</p> <p>800㎡ 2戸の開発行為 不要</p>	<p>①の例示 3戸の建築行為 届</p> <p>1戸の建築行為 不要</p>

●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	◆開発行為以外
<p>①誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為をおこなうとする場合</p>	<p>①誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合</p> <p>②建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合</p> <p>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</p>

▲届出が必要な行為のイメージ

三原市立地適正化計画【概要版】

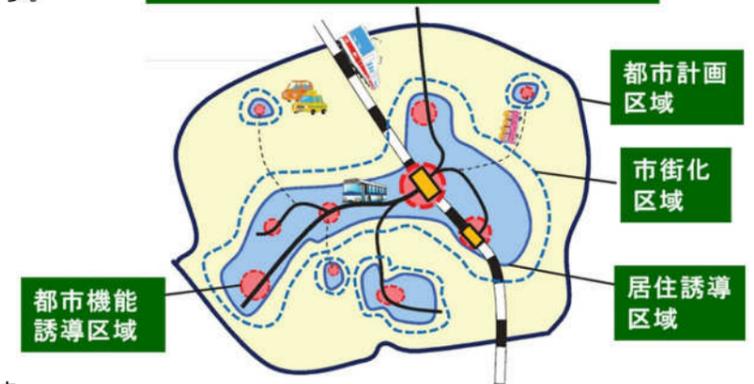
立地適正化計画とは生活利便施設や公共交通の維持・誘導に関する計画

三原市の人口は急速に減少しており、平成52年の人口は約72,000人になるとの推計が出ています。

人口減少社会にあっても誰もが住み続けられるまちを目指すためには、医療・福祉・商業施設などの生活利便施設や公共交通を維持することが重要であり、そのために市街地で一定の人口密度を維持する必要があります。

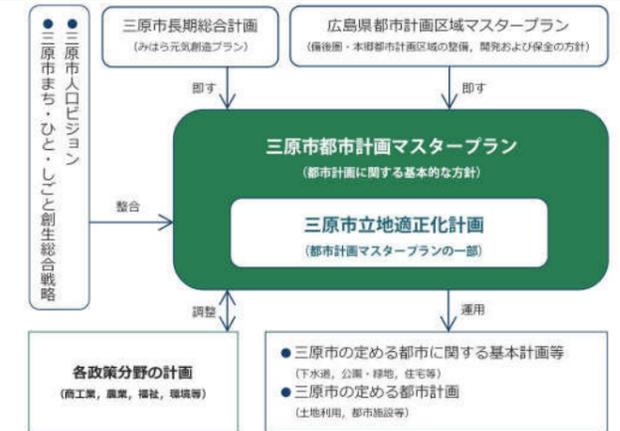
以上のことから、交通施策と連携しつつ居住や都市機能を誘導する区域及び誘導・維持する都市機能を定めて、コンパクト&ネットワークのまちづくりを実現するための計画が立地適正化計画です。

立地適正化計画制度のイメージ図



立地適正化計画の位置付け

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。



目指すべき都市像・目標年次

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～

<目標年次>

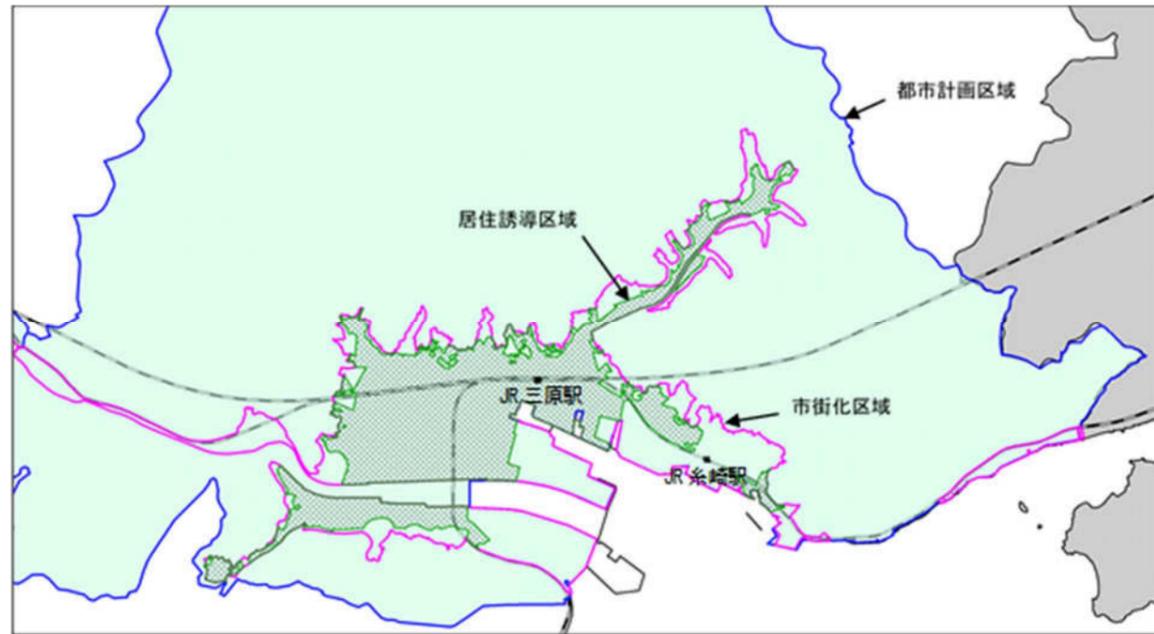
目標年次については、終期を定めず、定期的（概ね5年）に評価・見直し等を行いながら計画の実現を目指すことにしています。

居住誘導区域

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、次の方針により居住誘導区域を設定しています。

<居住誘導区域設定方針>

- ①引続き人口密度を維持する区域
- ②日常生活サービス施設が集積している区域
- ③都市機能誘導区域にアクセス性が高い区域
- ④災害リスクの低い区域



▲図 居住誘導区域（三原地域）



▲図 居住誘導区域（本郷地域）

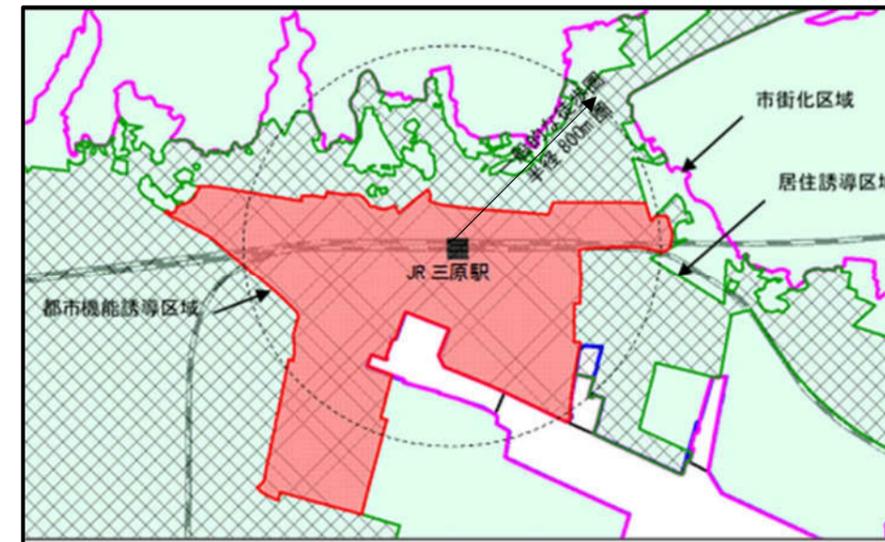
都市機能誘導区域と誘導施設

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の効率的な提供が図られるよう、次の方針により都市機能誘導区域を設定しています。

<都市機能誘導区域設定方針>

- ①将来都市構造の都市生活拠点
- ②中心となる交通施設は鉄道駅
- ③区域界は道路・河川等の地形地物又は用途地域界

また、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、三原地域及び本郷地域それぞれ、誘導施設を次のように設定しています。



▲図 都市機能誘導区域（三原地域）

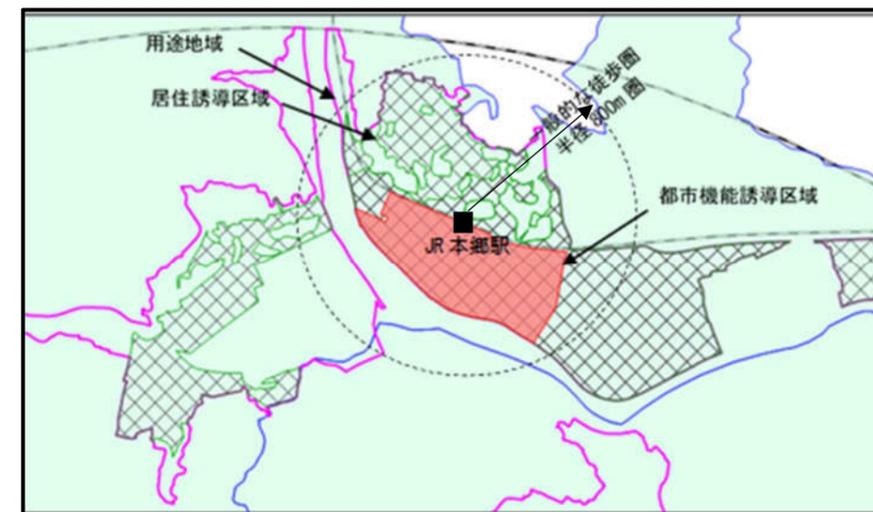
【誘導施設（三原地域）】

<日常生活に必要な都市機能>

- ・市役所、保健・福祉施設
- ・高齢者相談センター
- ・子育て世代包括支援センター

<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 m²超)
- 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



▲図 都市機能誘導区域（本郷地域）

【誘導施設（本郷地域）】

<日常生活に必要な都市機能>

- ・市役所、保健・福祉施設
- ・高齢者相談センター
- ・地域子育て支援センター
- ・大規模商業施設
(店舗面積 1,000 m²超)