01 三次市立地適正化計画について

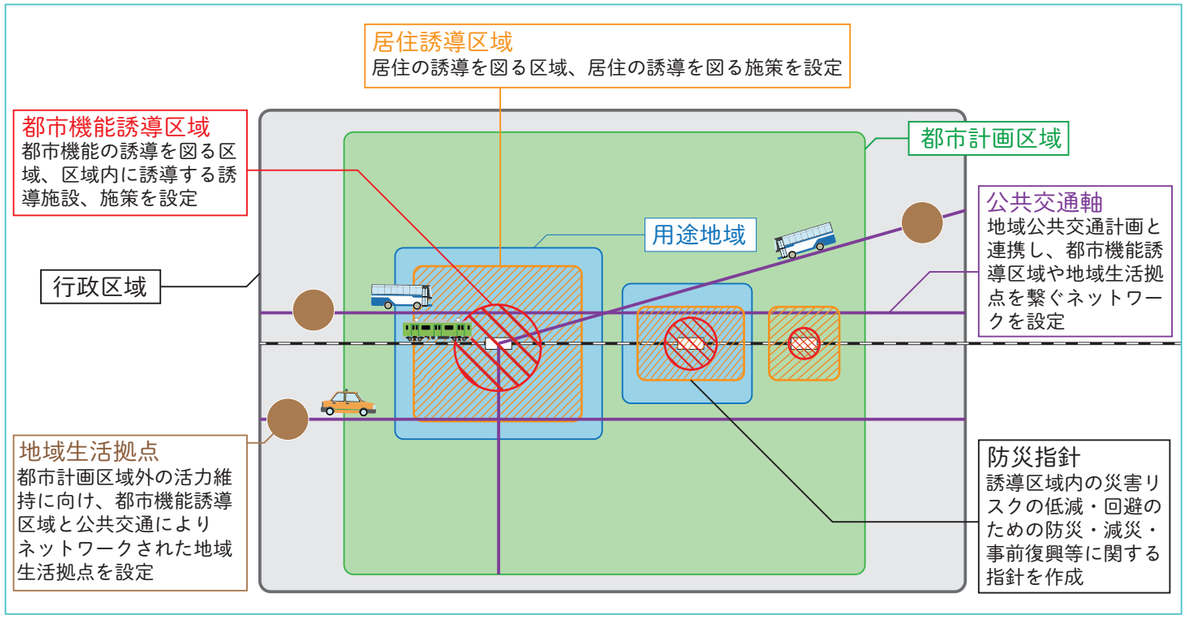
1-1 立地適正化計画とは

立地適正化計画は、全国的な人口減少、少子高齢化の進展を背景として、将来にわたり安全・安心で快適に暮らせる生活環境を実現するとともに、財政面における持続可能な都市経営を可能とするため、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考え方に基づく都市構造への再編に向け、本市の各地域の魅力を活かしながら、居住や都市機能（医療、福祉、商業等）などがまとまって立地するよう、緩やかに誘導を図りつつ安全な市街地形成を図るとともに、公共交通と連携したまちづくりを進めていくための計画です。

1-2 立地適正化計画の記載内容

立地適正化計画では、次に示す内容を定めることとされています。

項目	記載事項	内容
立地適正化計画区域	区域	都市計画区域全体とすることが基本
	基本的な方針	住宅および都市機能増進施設の立地の適正化に関する基本的な方針
都市機能誘導区域	区域	都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域 ◆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の効率的な提供を図る区域
	講ずべき施策	立地を誘導すべき都市機能増進施設（誘導施設）および当該誘導施設の立地を誘導するために市町村が講ずべき施策に関する事項
居住誘導区域	区域	都市の居住者の居住を誘導すべき区域 ◆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
	講ずべき施策	居住環境の向上、公共交通の確保、その他の当該居住誘導区域に都市の居住者の居住を誘導するために市町村が講ずべき施策に関する事項
防災指針		まちづくりにおける「防災・減災の主流化」に向け、災害リスクの分析・課題抽出を通じた防災・減災対策を位置付ける防災指針の作成



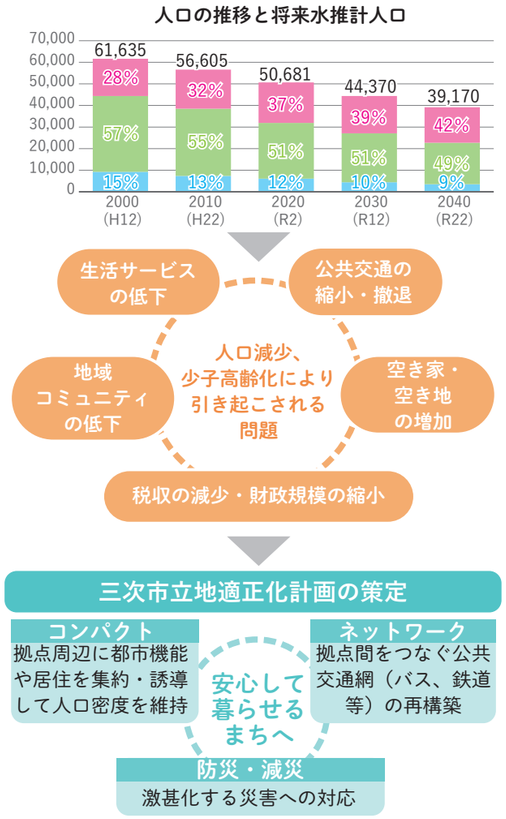
1-3 本市における立地適正化計画策定の意義

全国の地方都市においては、人口減少や高齢化の進行に伴い、それに伴う税収の減少、財政規模の縮小、生活サービス施設や公共交通の縮小、地域コミュニティ機能の低下等、都市の活力低下により、市民生活に様々な影響を及ぼすことが懸念されています。本市においても同様の問題がすでに表れつつあり、人口減少や高齢化に対応した都市づくりが急務となっています。

また、近年では、台風や集中豪雨等の自然災害が頻発化・激甚化するなど、防災の観点から都市づくりを考え、総合的な対策を講じることも急務となっています。

このような状況のなか、国においては、集約型都市構造へ転換するコンパクトシティの形成及び地域公共交通ネットワーク等の再編に向け、関連法（都市再生特別措置法、交通政策基本法等）の改正を行い、広島県においても「都市計画区域マスタープラン」を改定するなど、社会経済情勢の変化を踏まえた取組が進められています。

本市では、人口減少や高齢化によってもたらされる様々な問題に対応したまちづくりへの転換を図り、将来にわたって安全・安心で快適に暮らすことのできる持続的なまちづくりを進めるため、三次市立地適正化計画を策定します。



1-4 計画の位置づけ

本計画は、都市計画マスタープランの一部とみなされ、最上位計画である「第３次三次市総合計画（案）」に即するとともに、関連計画と相互に連携を図りながら、実現に向けた取組を進めます。

広島県の計画

備北圏都市計画区域マスタープラン（都市計画法第６条の２）

三次市の計画

第３次三次市総合計画（案）（市政運営の最上位となる計画）

↓即する

三次市都市計画マスタープラン（都市計画法第 18 条の２）

三次市立地適正化計画（都市再生特別措置法第 81 条）

相互連携

関連計画

1-5 計画の対象区域

立地適正化計画は、都市計画区域を対象に定めることとされており、本計画の対象区域は、三次圏都市計画区域とします。

ただし、一部の検討等は、市全域を対象に実施し、市全域の都市構造の形成を踏まえた計画を策定します。

本計画の対象区域

三次圏都市計画区域（一部検討等は市全域を対象）

1-6 計画期間

本計画の計画期間は、おおむね 20 年後の将来を展望した計画として、令和 25（2043）年までとします。

ただし、社会経済情勢の変化に応じて、おおむね５年ごとに評価・検証を実施し、必要に応じて見直しを行うものとします。

本計画の計画期間

令和 6（2024）年～令和 25（2043）年

02 都市構造上の課題抽出

上位関連計画

（県の計画）

- 備北圏域都市計画マスタープラン
- 三次圏都市計画区域の整備、開発及び保全の方針
- 広島県広域道路交通ビジョン･計画

など

（市の計画）

- 第３次三次市総合計画（案）
- 三次市都市計画マスタープラン
- 新市まちづくり計画
- 三次市地域防災計画
- 三次市自転車活用推進計画
- 三次市自転車ネットワーク計画
- 三次市地域公共交通計画
- 三次版スマートシティ構想

など

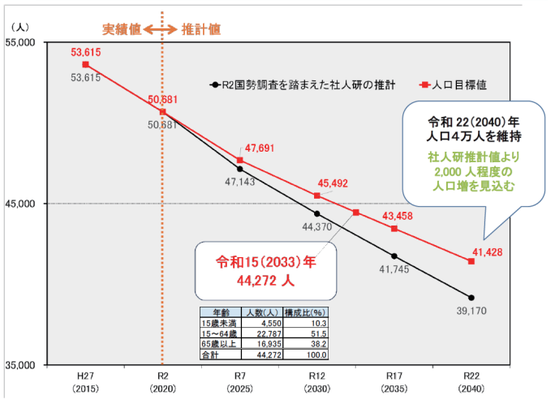
住民意向

- 目的別の利用交通手段では、概ね８～９割が「自家用車・バイク」と回答しており、公共交通利用は非常に少なく、要因として運行便数の少なさや運行時間、駅・バス停からの距離等が指摘されている。
- 人口減少・少子高齢化の進行による日常生活の影響では、高齢者の増加による社会保障費の増大や公共交通サービスの低下、後継者不足に伴う農地や森林の荒廃、地域活力の低下等が挙げられている。
- 都市づくりのあり方では、「災害等の発生の恐れの少ない安心して暮らせる地域」や「生活利便性が充実している中心市街地」「一定の生活利便施設が集まる郊外の地域」等、災害からの安全性や生活利便性の良い地域への居住が望まれている。
- これからの土地利用では、「今ある商店街を活性化させ、車がなくても利用しやすいまちづくりを行う」「まちや集落の身近な道路・公園の整備を進め、毎日の暮らしやすさを高める」「都市の中心性を高めるため、三次駅周辺などに商業施設や事務所など、さまざまな施設の立地を進める」ことを望む意見が多い。
- 中心部の機能を高めるために行うべきことでは、「医療・福祉・健康増進施設を整備すること」「物販や飲食店舗、その他のサービス施設を整備すること」等を望む意見が多い。

	現況	課題	分類
人口	●総人口は一貫して減少し、減少傾向は年々拡大する傾向にあり、令和 27 年の総人口は 36,532 人（-27.9%）まで減少する見込み ●令和 27(2045) 年には、老年人口と生産年齢人口がほぼ同数になると見込まれており、年齢階層別の人口構造は大きく変化する見込み ●人口集中地区の人口密度は低下傾向で、令和２年を除き人口集中地区の面積は拡大傾向にあることから、市街地の低密度化が懸念 ●人口動態の推移は、自然減が進行し、平成 24(2012) 年を除き社会減も進行 ●総人口は減少する一方、通勤通学による人口が流入超過となっており、昼夜率が 101.2% と通勤通学のための流入超過の傾向	●現在の人口減少に伴う市街地の人口密度の低下と今後の更なる人口減少による市街地の低密度化に対応するため、各地域の中心部における人口密度の維持が必要 ●高齢化の進行に対応したまちづくりへの転換を図るため、居住地周辺における生活利便性や公共交通利便性の維持・向上が必要 ●通勤通学では流入超過にある一方、少子化や生産年齢人口の減少に伴う産業の衰退が予測されることから、子育て世代等をはじめとした多世代が暮らしやすい居住環境の形成が必要	拠点形成
土地利用開発動向	●用途地域内で農地が残る地区において、ミニ開発による住宅の新築が進行しており、都市基盤がぜい弱なまま市街化が進行する恐れ ●市街地の外周部などの用途地域外における新たな開発の進行に伴う市街地の拡散に伴う低密度化が懸念 ●空家数、空き家率ともに増加傾向にあり、県平均を上回り、各地域の中心部において空き家が集積し、居住環境の悪化が懸念	●都市基盤がぜい弱な地区における災害リスクを考慮した今後の居住地のあり方の検討が必要 ●新たな開発を市街地内に誘導するなど、市街地拡散の抑制に向けた土地利用誘導が必要 ●空き家や空き地の発生抑制や適切な管理を進めていくことが必要	
都市交通	●三江線の廃線や新型コロナの影響もあり、鉄道の利用者数は大きく減少 ●路線バスの利用者数は年間 15 万人前後で推移し、収支状況が 30%を下回る系統が過半数 ●コミュニティバスのうち、市街地循環バスは比較的安定した利用が続くものの、市民バス等の利用者数は減少に歯止めがかからない状況 ●通勤時の利用交通手段の 83.4% が自家用車等であり、過度な自家用車への依存であることから、人口減少に伴い公共交通サービスの低下や撤退の恐れ	●自家用車への依存が非常に高い本市では、人口減少や少子高齢化に伴う公共交通サービスの低下や撤退が懸念されることから、各地域の特性や移動ニーズに応じた適切な公共交通サービスを図り、自家用車から公共交通への利用転換を進めることが必要 ●都市計画区域外を含む各地域間の公共交通網の衰退により地域間連携の阻害や生活環境の悪化が懸念されることから、拠点間を結ぶ効率的・効果的な公共交通網の確保が必要	居住誘導・防災 ネットワーク
都市機能	●用途地域内においても日常の生活利便性を支える都市機能が不足するエリアが見られ、人口減少に伴い更なる生活利便性が低下する恐れ ●どの地域においても子育て支援施設や金融機関の徒歩圏カバー率は相対的に低く、高齢者福祉施設は三次地域のみ徒歩圏カバー率が高いなど、地域毎に都市機能の集積の違いが見られる	●人口減少に伴う都市機能の徒歩圏域内の人口密度の低下により、将来の都市機能の撤退等が予測されることから、生活利便性の維持と居住誘導の両輪から市街地形成を図ることが必要 ●地域毎に異なる都市機能の集積状況や必要な都市機能が異なることから、各地域の特性に応じた都市機能の維持・誘導が必要	
防災	●三次地域、三良坂地域、吉舎地域の中心部において、洪水浸水想定区域に指定され、床上浸水や垂直避難が困難となる恐れ ●市内の市街地の周辺に急傾斜地崩壊、土石流、地滑りによる土砂災害特別警戒区域が帯状に連なって指定され、土砂災害による人的被害や家屋被害が生じる恐れ ●避難施設の徒歩圏カバー率は用途地域内であっても 8 割程度であり、用途地域内の大部分において災害リスクを有する本市では、災害時の避難に支障が生じる恐れ	●三川合流部に位置する三次地域では、洪水による甚大な浸水被害が予測されることから、安全な市街地に向けた都市基盤整備などの防災・減災対策が必要 ●用途地域内であっても避難圏域外の居住地も多いことから、災害に備えた避難対策が必要 ●土砂災害特別警戒区域等の特に災害による被害が懸念される場所における居住の抑制が必要	
経済・財政・地価	●歳入は、令和２(2020) 年を除き、平成 27(2015) 年以降、一般財源と特定財源は軒並み同程度の割合で推移するが、人口減少に伴い財政規模が縮小する恐れ ●歳出は、社会保障費が含まれる扶助費が平成 24(2012) 年から増加傾向にあり、高齢化の進行に伴い財政負担が増加する恐れ ●財政規模の縮小が予測される一方、公共施設やインフラの老朽化等に伴う維持管理費の増大により都市経営が困難となる恐れ ●地価は、平成 22(2010) 年よりどの地点も減少傾向が続き、特に住宅地の減少幅が大きい	●人口減少、高齢化に伴う財政規模の縮小や財政負担の増大が予測されることから、財政負担、歳出の低減に向けた効率的な都市経営が必要 ●既存の公共施設の維持管理や再編など、財政負担の低減に向けた市街地形成が必要	

03 まちづくりの方針

3-1 想定人口



年齢	人数(人)	構成比(%)
15歳未満	4,550	10.3
15～64歳	22,787	51.5
65歳以上	16,935	38.2
合計	44,272	100.0

3-2 まちづくりの方針（ターゲット）

『未来につなぐ、人と想いがつながるまち』

～地域の個性を生かしたライフスタイルの実現～

ライフスタイルのイメージ

公共交通（鉄道やバス）を利用して中心拠点に集積する施設にもアクセスしやすく、普段は生活利便施設等を利用しながら、日常生活は歩いて暮らすことができる「まちなか暮らし」

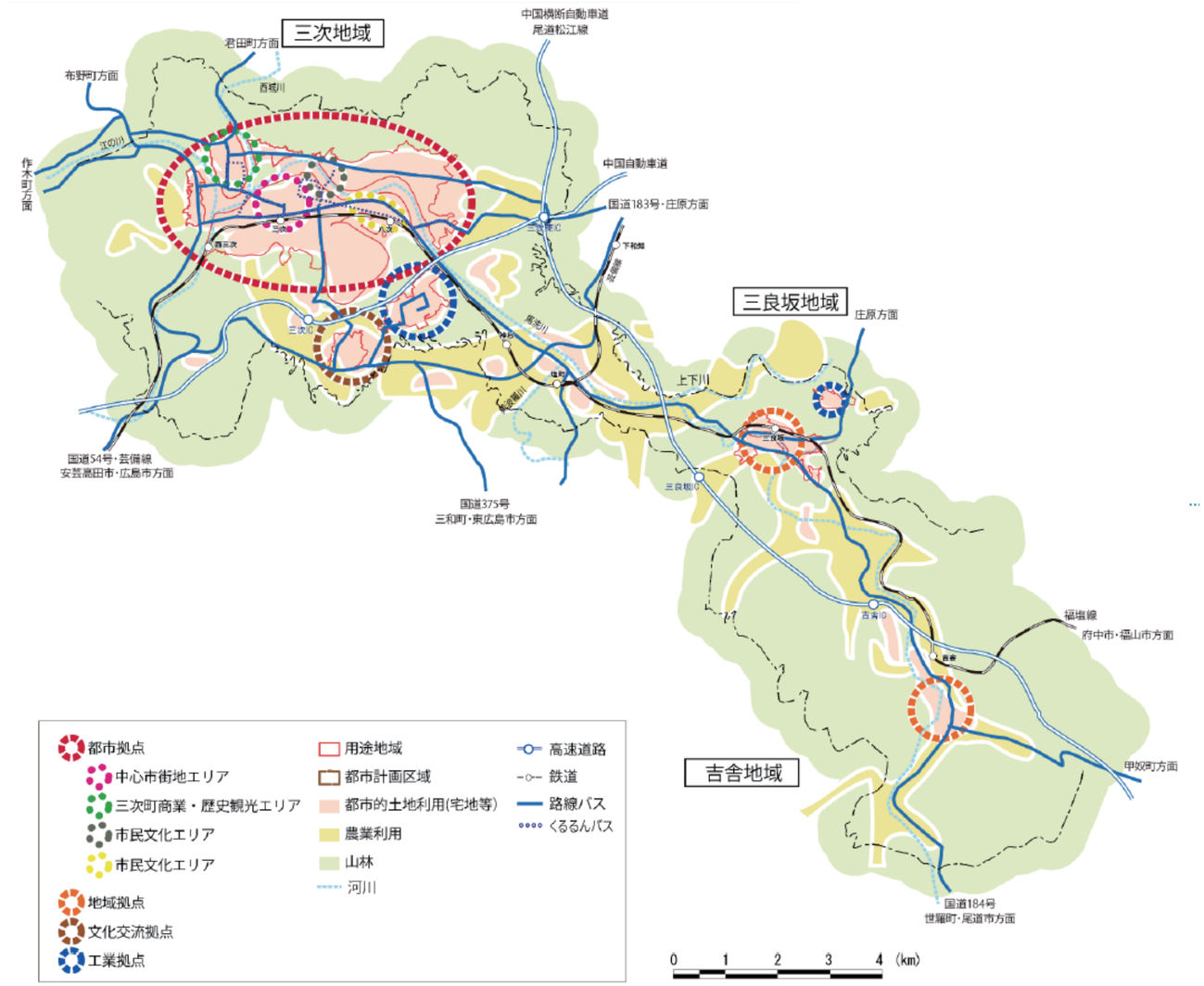
豊かな自然に囲まれながらも都市基盤の整った都市的な地域に住み、自動車や公共交通を利用して中心拠点にもアクセスしやすく、日常生活では必要な施設が身近にありながら暮らせる「まったり暮らし」

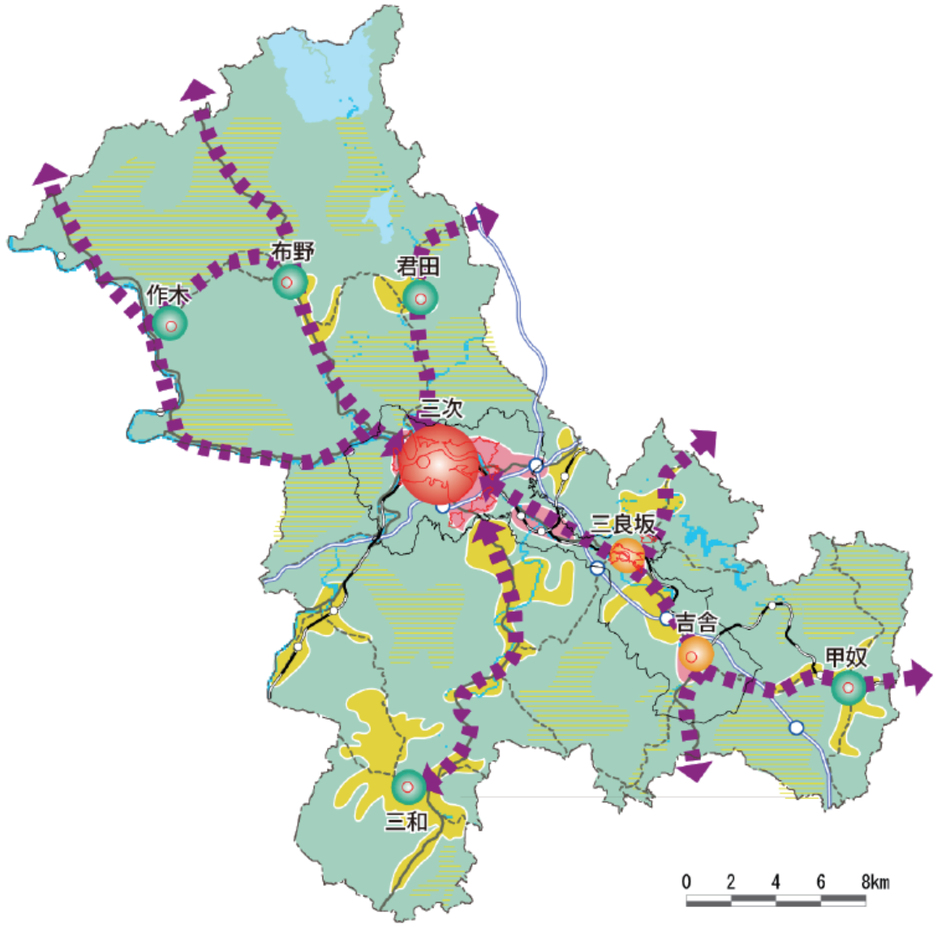
豊かな自然や農地等に囲まれた地域でゆとりある住宅に住み、良好な教育環境で子育てしながら、地域コミュニティ活動に参加して交流する「ほっこり暮らし」

3-3 立地適正化の基本方針

【拠点形成】 都市機能の誘導方針	各拠点の活力や便利な暮らしを支える都市機能の集積
【居住誘導・防災】 居住誘導・防災の方針	安心して快適に暮らすことのできる居住地の形成と誘導
【ネットワーク】 公共交通の方針	市民一人ひとりの暮らしに合った持続可能な公共交通ネットワークの構築

3-4 目指すべき都市（まち）の骨格構造





04 居住誘導区域の設定の考え方

居住誘導区域は、第一段階として、用途地域指定区域を対象に①既存の人口集積条件、②生活利便施設の分布状況による利便性条件、③公共交通の利便性条件の３条件についてそれぞれ評価区分を行い、その結果を重ね合わせることにより候補エリアの抽出を行います。この候補エリアに加えて防災による条件や将来都市構造など政策的条件を加味した上で、具体的な区域設定することとします。

誘導区域の設定方針

含まない区域

居住誘導区域に設定すべきでない区域の除外

都市計画運用指針による「立地適正化計画居住誘導区域の設定に当たっての居住誘導区域に含まないこととされている区域、原則として含まない区域等」に照らして、居住誘導区域の対象から除外すべき区域を抽出します。

【参考：都市計画運用指針による立地適正化計画居住誘導区域の設定条件】
- 居住誘導区域に含まないこととされている区域
- 原則として、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こととすべき区域
- 慎重に判断を行うことが望ましい区域

誘導区域の設定方針

1 居住誘導区域に含まないこととされている区域
- 地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域：除外

2 原則として、居住誘導区域に含まない区域　該当なし

3 原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域
- 土砂災害警戒区域：特段の条件がない場合、除外しない
- 洪水浸水想定区域：防災指針に総合的な防災対策記載の上、除外しない

4 慎重に判断を行うことが望ましい区域
- 工業専用地域及び工業地域指定区域：除外
- 準工業地域のうち居住の誘導が困難な地区（水質管理センター）：除外

居住誘導区域に含む区域

1 設定方針　人口の集積がみられる区域を設定

居住誘導区域内の人口密度を維持するためには、すでに一定の人口集積が見られるエリアへの居住の誘導が重要であることから、人口が集積する区域に居住誘導区域を設定します。

▶ **人口集積条件**

・令和２年国勢調査人口の 100ｍメッシュ配分人口に基づき以下の区分により評価
①人口なし／②1 人以上 20 人未満／③20 人以上 40 人未満／④40 人以上
※三次地域、三良坂地域、吉舎地域の現状人口密度に応じて含む基準を設定

2 設定方針　生活利便施設が一定程度集積している区域を設定

居住誘導区域内の生活利便性の確保と効率的な都市機能の利用を促進するため、各種種都市機能の集積状況や用途地域等を踏まえ、居住誘導区域を設定します。

▶ **都市機能施設利便性条件**

・以下の①～⑥の施設圏域の重複数に基づき、「重複なし」「1・2 圏域重複」「3 圏域以上重複」の３区分で評価（誘致距離 500ｍ圏）
①医療施設／②金融機関／③子育て支援施設／④商業施設／⑤高齢者等福祉施設／⑥障害者福祉施設

3 設定方針　公共交通の一定の利便性を有する区域を設定

都市機能誘導区域に、徒歩や自転車、公共交通を利用して都市機能間を移動できる居住誘導区域とするため、鉄道駅やバス停を中心とした徒歩圏域に居住誘導区域を設定します。

▶ **公共交通利便性条件**

・鉄道・バスの誘致圏の内・外で評価（2 区分）
鉄道駅：芸備線、福塩線（誘致距離：500ｍ圏）
バス停：路線バス・くるるんバス（誘致距離：300ｍ圏）
※市民バス、三良坂デマンドは、毎日運行ではないため対象から除外

4 設定方針　都市の骨格構造などの政策的取組を考慮した区域を設定

街並み環境整備事業の実施地区や高次都市機能等の集積する地区等、既に政策的な基盤整備を実施しているエリア等については、既に一定の生活環境が形成されていることから、居住誘導区域を設定します。

▶ **政策的取組条件**

○三次町歴史的まちなみ環境整備事業　○三次駅前整備事業
○三次市民ホール きりりの整備　○東酒屋地区文化交流拠点
○三良坂土地区画整理事業　○吉舎支所周辺整備

居住誘導区域の基本となる区域の抽出

5 設定方針　災害リスクを踏まえた区域を設定

居住誘導区域内の安全性を確保するために、災害リスクを踏まえ、対策の実施によるリスクの低減が可能なエリアに居住誘導区域を設定します。

▶ **防災による条件**

・浸水想定区域については、人口の分布や都市機能の分布を勘案して居住誘導区域を検討の上、防災指針において災害リスクへの対応方針を定めることとする

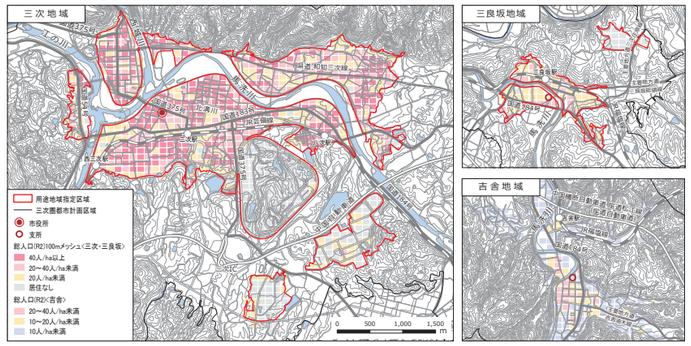
具体的な区域境界の設定

居住誘導区域の設定

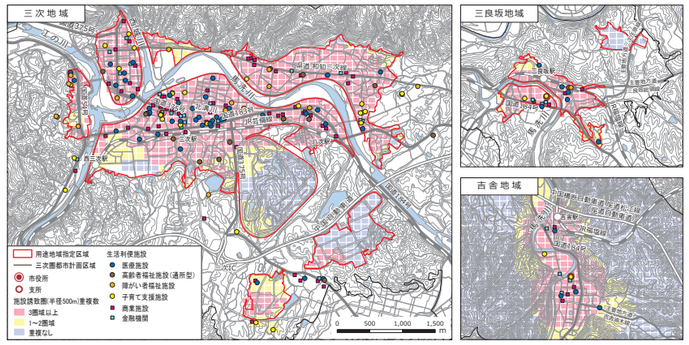
一般居住区域の区域設定の考え方	既存の都市基盤を維持することを基本として、居住誘導区域以外の用途地域を対象に設定します。
具体的な区域境界の設定方法	居住誘導区域の境界は、原則として、道路や鉄道界、河川や海岸界、地番界、用途地域界等により定めます。

区域設定条件図

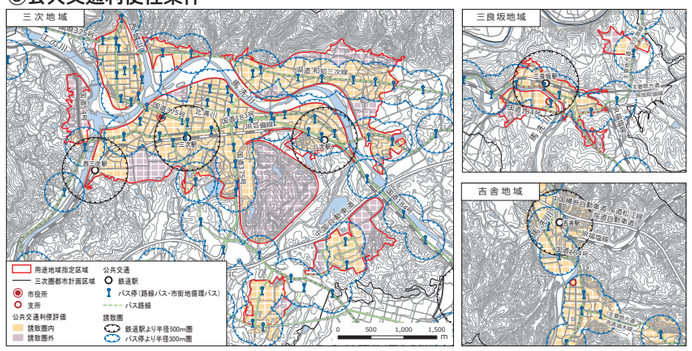
①人口集積条件



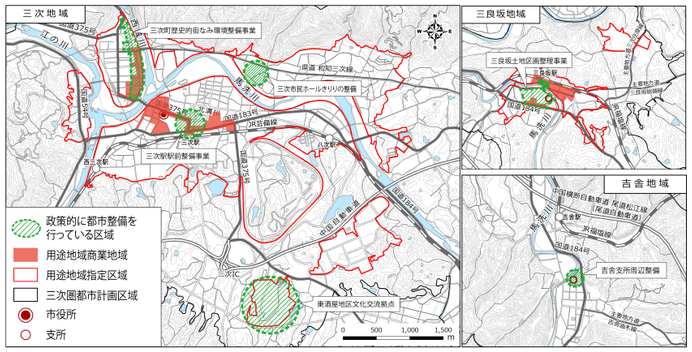
②都市機能利便性条件



③公共交通利便性条件



④政策を考慮した条件



05 都市機能誘導区域の設定の考え方

都市機能誘導区域の設定に当たっては、区域の役割や留意事項を勘案して以下の条件に沿って設定します。

誘導区域の設定方針

居住誘導区域に含む区域

① 設定方針 居住誘導区域内に設定

設定した居住誘導区域内を対象とします。

② 設定方針 基本方針に示した都市の骨格構造における拠点エリアの配置を考慮

都市の骨格構造に示した都市拠点、地域拠点、文化交流拠点の各エリアはそれぞれの性格づけに対応した都市機能が集積すべきエリアとして位置づけます。
原則として都市計画用途地域の商業地域又は近隣商業地域を含めることとします。
なお、鉄道駅周辺でかつ都市機能の立地が進んでおり、周辺地域のからのアクセスが想定されている八次駅周辺エリアについては、上記の各拠点エリアとのバランスに留意しながら､「都市生活エリア」として区域の設定を検討します。

③ 設定方針 公共交通によるアクセス利便条件が優れた区域に設定

居住誘導区域の設定条件として用いた、鉄道駅から 500m、バス停から 300m の範囲を拠点内で歩いて移動しやすい区域として都市機能誘導区域においても同様に前提条件とします。

④ 設定方針 都市機能の集積が多いエリアを対象に設定

都市機能誘導区域において効率的に都市機能の集積を図るため、既存の都市機能の集積状況を踏まえて設定します。

含まない区域

⑤ 設定方針 災害リスクが高い区域は対象から除外する

土砂災害特別危険区域（レッドゾーン）は、区域に含まないこととします。
本市においては浸水想定区域が市街地に広く想定されていますが、これらの区域には本市の中枢的な都市機能が立地していることから、後述する防災指針において、災害の特性に対応した防災・減災の取組や国、県及び市による総合的な治水対策などの取組を行うことを前提に、区域設定にあたっての除外対象とはしないこととします。

誘導区域の設定方針

居住誘導区域内に設定する
基本方針に示した都市の骨格構造における拠点エリアの配置を踏まえる

拠点の種類	役割	本計画における位置づけ	場所
都市拠点	都市機能及び一部の高次都市機能の集積を図り、中枢・中核拠点の都市機能を分担する拠点	中心市街地エリア	中心市街地
		商業・歴史観光エリア	三次町周辺
		市民文化エリア	三次市民ホールきりり周辺
	市街地東部における日常生活を支える商業、医療、福祉、子育て、教育などの生活サービスの利便性を支える	都市生活エリア	八次駅周辺及び国道 183 号、（通称）石見銀山街道の沿道を中心に商業立地が進み、市街地における日常生活サービス機能の集積による周辺住民の利便性向上に資することが期待されるエリア
地域拠点	都市機能の集積を推進し、都市拠点による都市機能の補完を受けつつも、一定程度の独立性を持つ拠点	三良坂地域の市街地（用途地域内）	
		吉舎地域の市街地（用途地域無指定）	
文化交流拠点	広域から来訪する利用者のための都市機能を有する拠点	東酒屋地区（病院、運動公園、三次ワイナリー、美術館、トレッタみよしなどが立地）	

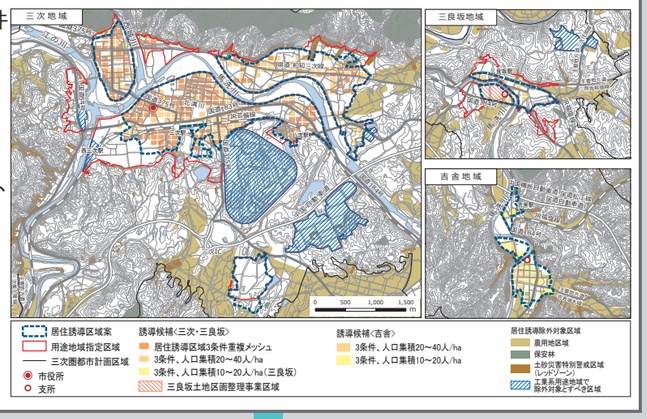
公共交通によるアクセス利便条件が優れた区域に設定

居住誘導区域において検討した鉄道駅、バス停からの圏域に加えて、バス路線の集積状況をを考慮して設定

都市機能の集積が多いエリアを対象に設定

都市機能の分布状況及びこれに加えて設定条件①～③の状況を踏まえ、都市機能誘導区域の設定が考えられるエリアを抽出

「設定条件⑤災害リスクの高い区域の除外」については、**居住誘導区域の設定条件と同様の条件**として取り扱い



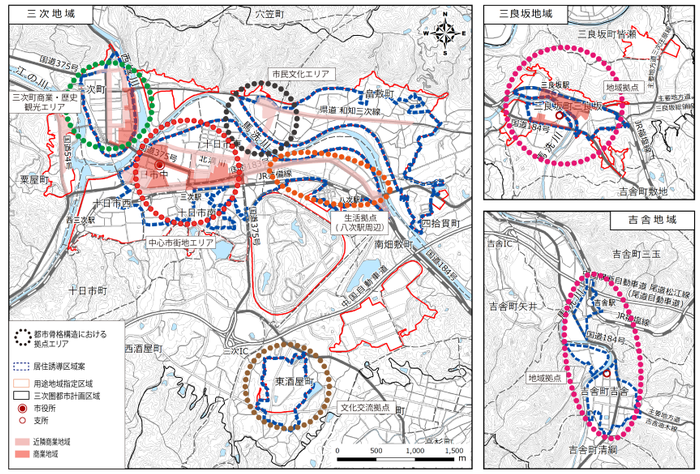
具体的な区域境界の設定

都市機能誘導区域の設定

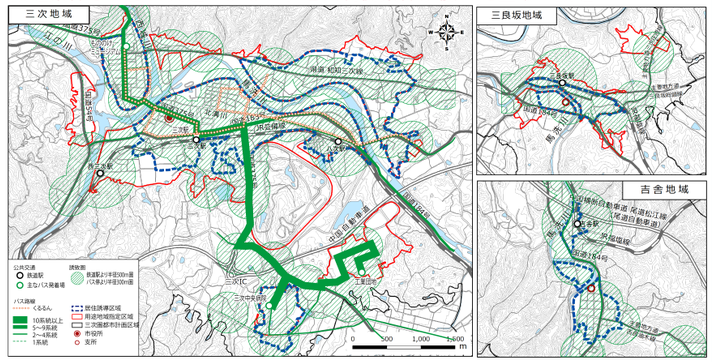
具体的な区域境界の設定方法	居住誘導区域の境界は、原則として、道路や鉄道界、河川や海岸界、地番界、用途地域界等により定めます。

区域設定条件図

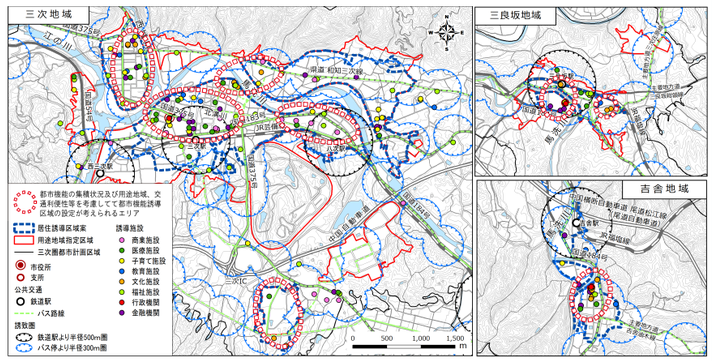
設定条件１：居住誘導区域内に設定する
設定条件２：基本方針に示した都市の骨格構造における拠点エリアの配置を踏まえる



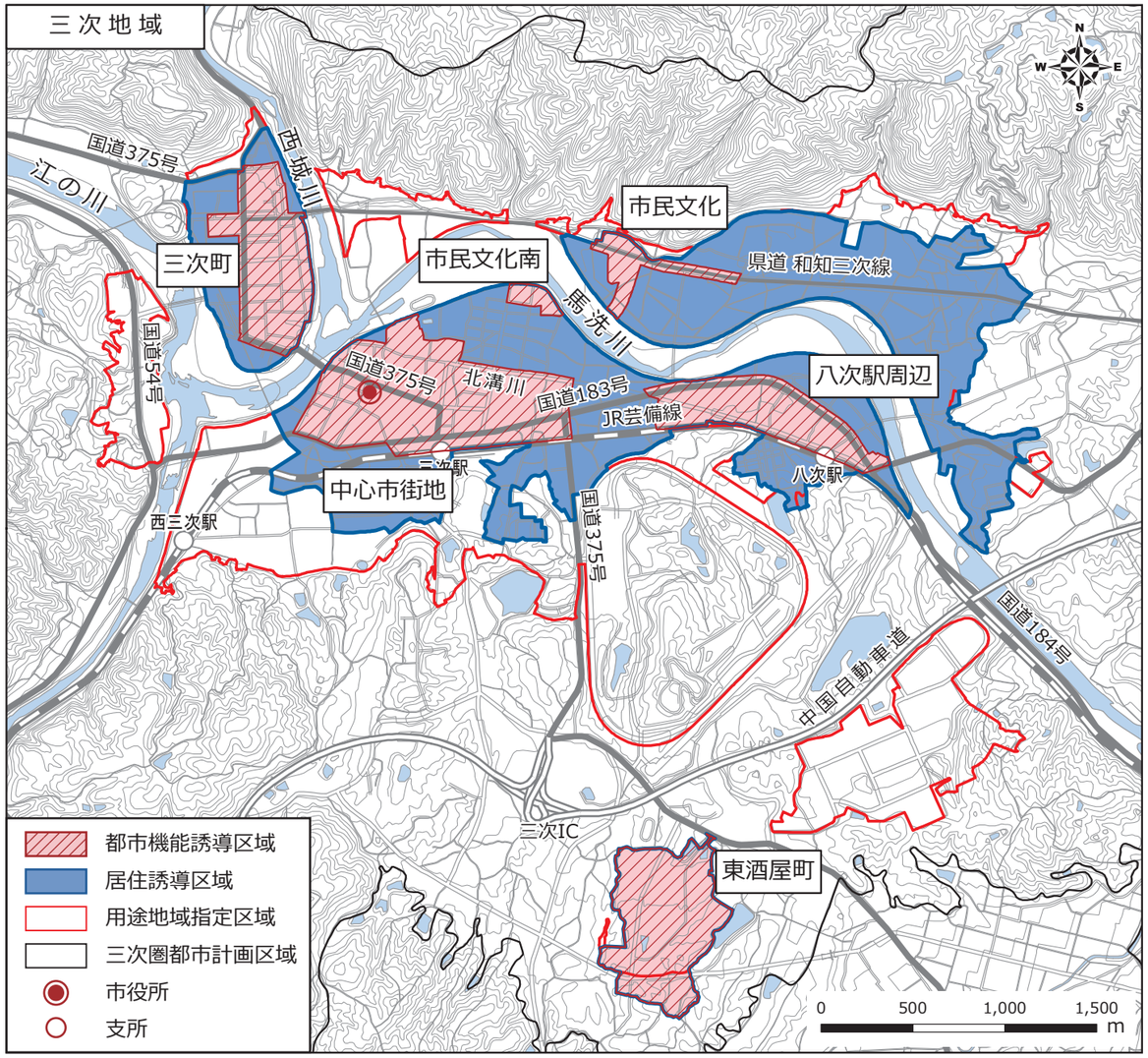
設定条件３：公共交通によるアクセス利便条件が優れた区域に設定

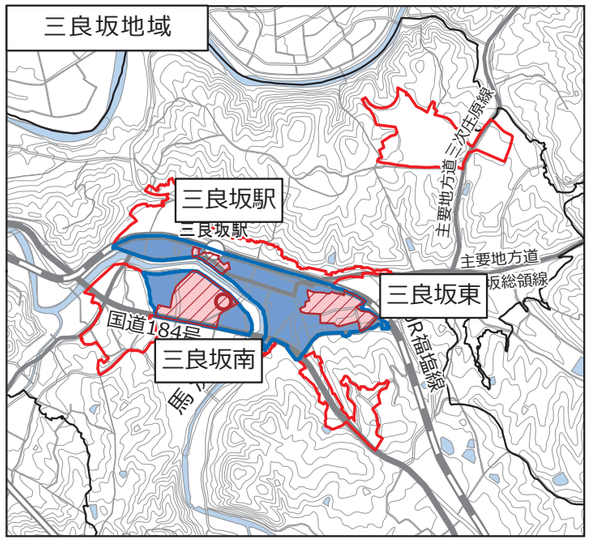


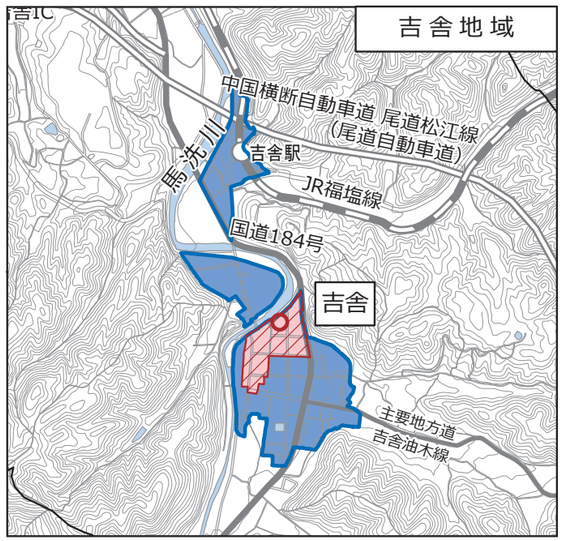
設定条件４：都市機能の集積が多いエリアを対象に設定



06 居住誘導区域及び都市機能誘導区域







07 誘導施設

7-1 誘導施設の設定

本市では、都市機能誘導区域ごとの特性を考慮した上で、都市機能誘導区域において本来備えておくべき機能として、次の通り誘導施設を設定します。

		都市機能誘導区域						
		中心市街地	三次町周辺	市民文化周辺	東酒屋周辺	八次駅周辺	三良坂	吉舎
商業	大規模集客施設（10,000 ㎡以上）	◎	○	○	－	－	－	－
	大規模小売店舗（1,000 ㎡以上）	◎	○	◎	○	◎	○	－
医療	病院	○	－	◎	◎	－	○	－
	一般診療所（内科）	◎	◎	○	○	◎	○	◎
福祉	地域包括支援センター	－	－	◎	－	－	○	－
	保健福祉センター	－	－	◎	－	－	○	◎
	高齢者・障がい福祉サービス施設	◎	○	◎	○	○	○	○
子育て	保育所・幼稚園・認定こども園	◎	◎	◎	◎	○	◎	○
	子育て支援センター	◎	◎	－	－	－	◎	◎
教育	小学校・中学校	◎	◎	－	－	－	◎	－
金融	金融機関	◎	◎	◎	○	○	◎	◎
文化	文化施設（ホール、地域交流施設等）、図書館、美術館、博物館相当施設	○	◎	◎	◎	－	◎	◎
行政	本庁舎	◎	－	－	－	－	－	－
	支所	－	－	－	－	－	◎	◎

7-2 届出制度の運用

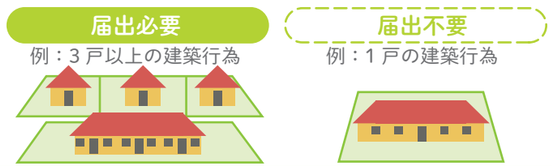
本計画を策定することによって、都市再生特別措置法に基づき三次圏都市計画区域内を対象として、以下の行為に着手する場合には、着手の 30 日前までに市長への届出が必要となります。

1 一般居住区域（居住誘導区域外）

【開発行為】
- 3 戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- 1 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



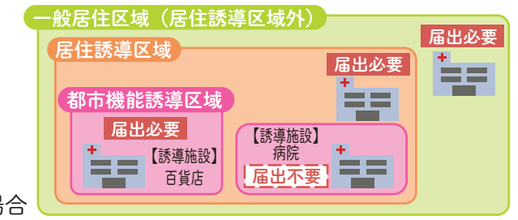
【建築等行為】
- 3 戸以上の住宅を新築しようとする場合
- 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して 3 戸以上の住宅とする場合



2 都市機能誘導区域外

【開発行為】
- 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】
- 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
- 建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合
- 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



3 都市機能誘導区域内

- 都市機能誘導区域内において、当該都市機能誘導区域に係る誘導施設　を休止または廃止しようとする場合には、これらの行為に着手する日の 30 日前までに、市長への届出が必要となります。

08 防災指針

防災指針は、コンパクトで安全なまちづくりを推進するため、災害リスクの高い地域に対して、居住誘導区域からの除外を推進するとともに、居住誘導区域に残存する災害リスクに対して計画的かつ着実に必要な防災・減災対策に取組むための指針です。

8-1 区域別に取組む対策の概要

対策の枠組み	居住誘導区域	一般居住区域
災害ハザードの低減	●災害の発生源である河川、急傾斜地等について、短、中、長期にわたり国、県、市が一体となって対策に取組む ●特定都市河川の指定を活用した流域治水対策の展開 ●堤防整備、河道掘削、防災調整池の整備、排水機場の整備　など	
災害リスクの回避	●災害に強い建築物、土地利用等への誘導 ●公共公益施設の防災機能の向上 ●インフラの防災性能の確保 ●宅地内調整池の設置誘導	●土地、建物の利用転換の促進 ●新たな開発について抑制または一定の条件を付与 ●公共公益施設の防災機能の向上 ●インフラの防災性能の確保 ●宅地内調整池の設置誘導
災害リスクの低減	●災害情報、浸水時緊急避難施設等、避難情報の周知 ●住民参加による避難シミュレーションの実施 ●避難所、避難路の設定 ●民間施設を含めた市街地内建築物の避難ビルとしての活用促進 ●災害時に円滑な防災活動の確保に向けたタイムラインの普及の促進	●災害情報、浸水時緊急避難施設等、避難情報の周知 ●住民参加による避難シミュレーションの実施 ●避難所、避難路の設定 ●災害時に円滑な防災活動の確保に向けたタイムラインの普及の促進

8-2 対策の実施主体と実施時期

対策の枠組み	対策	実施主体	実施時期 短期	中期	長期
災害ハザードの低減	・河川、急傾斜地等について、国、県、市が一体となって対策に取組む	国･県･市	→	→	→
	・畠敷町等の内水対策を中心とした対策	国･県･市	→	→	→
災害リスクの回避	・災害に強い建築物、土地利用等への誘導	市・住民	制度化 →	施行	→
	・公共公益施設の防災機能の向上	施設管理者	継続的に実施		→
	・インフラの防災性能の確保	施設管理者	継続的に実施		→
	・宅地内調整池の設置誘導	市・住民	制度化 →	施行	→
	・土地、建物の利用転換の促進	市・住民	制度化 →	施行	→
	・新たな開発について抑制または一定の条件を付与	市・住民	制度化 →	施行	→
災害リスクの低減	・災害情報、浸水時緊急避難施設等、避難情報の周知、住民参加による避難シミュレーションの実施	市・住民	継続的に実施		→
	・避難所、避難路の設定	市・住民	→		
	・民間施設を含めた市街地内建築物の避難ビルとしての活用促進	市・住民	→		
	・災害時に円滑な防災活動の確保に向けたタイムラインの普及の促進（管理者版、市民版等）	国･県･市・住民	作成→検証→見直しを繰り返す		

09 誘導施策

人口減少、少子高齢化の進行下における本市のまちづくりの方針の実現に向けて、居住誘導、都市機能誘導、公共交通、居住誘導区域外や都市計画区域外の土地利用の観点から、誘導施策を次の通り設定します。

9-1 都市機能の誘導に係る誘導施策

都市機能誘導区域	全体	都市機能誘導区域全体に係る誘導施策	●立地適正化計画制度に基づく届出制度の活用 ●都市計画法や建築基準法などの法的制限の緩和を必要に応じて検討 ●民間事業者による誘導施設の整備における国の支援制度等の周知、活用に対する支援を検討 ●必要に応じて誘導区域と連動した用途地域等の見直しや地区計画の活用等、土地利用規制の見直しを検討
	三次地域	まちなかの魅力向上や便利な暮らしを支える拠点形成	●三次市立小・中学校の規模及び配置の適正化に向けた集約化と跡地活用 ●三次消防署等の都市機能の移転に伴う低未利用地の都市機能誘導支援 ●東酒屋地区における都市機能集積に向けた用途地域指定及び必要に応じた都市基盤整備の検討 ●三次町地区における三次町歴史的街なみ環境整備計画に基づく上市太才通り・三次本通りの魅力向上
	三良坂吉舎地域	個性を活かしたゆとりある暮らしを支える拠点の形成	●三良坂地域における面的整備を活かした日常生活サービス機能の誘導 ●吉舎地域の中心部における「小さな拠点」づくりの検討
	用途地域外	必要な日常生活を営める生活環境の確保	●用途地域外における用途地域や特定用途制限地域等の土地利用規制の検討
	都市計画区域外	産業の維持に向けた最低限必要な日常生活を営める生活環境の確保	●「小さな拠点」づくりや地域管理構想の作成を検討 ●地域生活拠点における持続可能なスマートコミュニティの構築を検討

9-2 居住の誘導に係る誘導施策

居住誘導区域全体	健康で快適に暮らすことのできる居住地の形成	●広島型ランドバンク事業の活用を検討 ●都市基盤整備が不十分な地区における身近な公園、下水道の計画的な整備、基盤整備に合わせた用途地域の見直しの検討 ●空き家や空き地、空き店舗等や遊休化した公有地の有効活用 ●既存の補助制度の要件の居住誘導区域と連動した支援要件への見直し ●「三川合流部周辺河川環境整備計画」に基づく三川合流部のかわまちづくりの推進 ●「三次市自転車活用推進計画」及び「三次市自転車ネットワーク計画」に基づく十日市、三次町、三次市市民ホールきりりを回遊する自転車走行空間の整備 ●一般県道和知三次線と国道 184 号を繋ぐ南北のアクセス道路の整備検討
一般居住区域（居住誘導区域外）		●都市基盤整備の行われていない区域や災害リスクの高い区域における用途地域の見直し ●急激な人口密度の低下が見込まれる地区などにおける用途地域の縮小や廃止を検討、地区計画等の活用による土地利用規制の導入 ●「三次市空家等対策計画」に基づく空き家の適正管理

9-3 公共交通に係る誘導施策

コンパクトシティ・プラス・ネットワークの考え方のもと、「三次市立地適正化計画」における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今後見直し予定の「三次市地域公共交通計画」と連携した、暮らしに合った「移動しやすい」まちづくりを進めます。

10 目標値の設定

本計画に定めるまちづくりの方針の実現に向けて、施策による誘導効果等を把握し、本計画や本計画に基づく誘導施策を見直しながら、長期的な観点から施策展開を図るため、目標指標を設定します。

10-1 都市機能の誘導に関わる目標指標の設定

指標	定義	基準値	目標値
都市機能誘導区域への誘導施設の立地数	現在の都市機能誘導区域の地区別立地施設の状況を踏まえ、立地誘導を図る都市機能を想定した施設数の現況施設との合計値を目標値とする	90 施設 （令和 5 年）	100 施設 （令和 22 年）

10-2 居住誘導・防災に関わる目標指標の設定

指標	定義	基準値	目標値
居住誘導区域内人口密度	将来推計値を踏まえつつ、施策の効果により誘導区域の人口密度の維持を目標値とする	29.5 人 /ha （令和 2 年）	29.5 人 /ha （令和 22 年）
浸水時緊急退避施設のカバー率	浸水時緊急退避施設からの徒歩圏域（300m）における人口の想定最大規模浸水時面積（5.0m以上）に対する割合を目標値とする	60.5% （令和 2 年）	100.0% （令和 22 年）

10-3 公共交通に関わる目標指標の設定

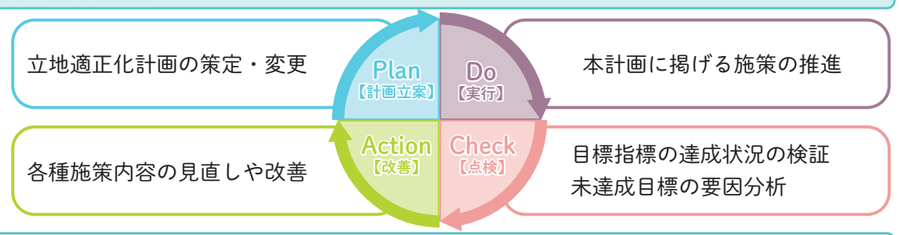
指標	定義	基準値	目標値
市街地循環バス年間利用人員	市街地循環バスの年間利用人員の推移を踏まえた設定値（新型コロナの影響前の水準の回復）を目標値とする	15,057 人 （令和 4 年度）	三次市地域公共交通計画の目標値に準じる※ （令和 22 年度）

※今後三次市地域公共交通計画の見直しと連動して適宜見直しを行う

11 目標値の設定

11-1 施策の達成状況と評価方法

ＰＤＣＡサイクルにより、計画的かつ適切な管理を行っていく必要があります。



11-2 継続的な進行管理手法

①毎年の進捗確認
- 各種誘導施策の実施状況を確認
- 必要に応じて誘導施策の見直し検討

②５年ごとの進捗確認
- 国勢調査や都市計画基礎調査等の分析による中間的な検証
- 必要に応じた改善のための施策を講じることや計画の見直し検討

③計画見直しの進捗確認（概ね 10 年ごと）
- 現況分析、アンケート調査等による計画の達成状況や乖離状況の把握
- 本計画の見直し

三次市 立地適正化計画

Miyoshi City Urban Facility Location Plan

【概要版】