

備北圏域都市計画マスタープラン（素案）

三次圏都市計画区域の整備，開発及び保全の方針
東城都市計画区域の整備，開発及び保全の方針
庄原都市計画区域の整備，開発及び保全の方針
西城都市計画区域の整備，開発及び保全の方針

令和●年●月

広島県

目 次

第1章 基本的事項

第1節 都市計画区域マスタープランの役割・位置づけ	1
第2節 都市づくりの基本圏域	2
第3節 圏域設定の考え方	3
第4節 策定の対象範囲	8
第5節 目標年次	9

第2章 広島県における都市の目指すべき将来像

第1節 広島県の都市を取り巻く課題と潮流	10
第2節 広島県における都市の目指すべき将来像	14

第3章 都市計画の目標

第1節 圏域の現状と課題	15
第2節 圏域の目指すべき将来像	22
第3節 都市計画の目標	22
第4節 将来都市構造	26

第4章 区域区分の有無及び区域区分を定める際の方針

第1節 区域区分の判断基準	29
第2節 区域区分の有無	31

第5章 主要な都市計画の決定の方針

第1節 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針	32
第2節 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針	38
第3節 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針	45
第4節 安全・安心な暮らしに関する都市計画の決定の方針	47
第5節 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針	50
第6節 歴史・景観に配慮した都市計画の決定の方針	52
第7節 住民主体のまちづくりに関する方針	54

第6章 各都市計画区域における課題と方針

三次圏都市計画区域	58
東城都市計画区域	61
庄原都市計画区域	63
西城都市計画区域	65

第1章 基本的事項

第1節 都市計画区域マスタープランの役割・位置づけ

(1) 役割

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（以下「都市計画区域マスタープラン」といいます。）は、都市計画法第6条の2の規定に基づき策定するもので、中長期的な視点に立った都市の将来像を明確にし、その実現に向けての大きな道筋を明らかにしておくものです。

都市計画区域マスタープランは、都市計画区域を一体の都市として総合的に整備、開発及び保全するため、区域区分の有無及び区域区分を定める際の方針や、主要な都市計画の決定の方針など、基本的な方針を示すものであり、広域・根幹的な内容を中心に、広域的観点から保全すべき緑地の配置や大規模集客施設の立地など広域的課題の市町間の調整を図る指針としての役割を担います。

(2) 位置づけ

都市計画区域マスタープランは、「広島県都市計画制度運用方針」に基づき県が策定するもので、一体の都市として整備、開発及び保全すべき区域として定められる都市計画区域全域を対象として、一市町を超える広域的観点から、各都市の位置づけを明示するとともに、区域区分をはじめとした基幹的な都市計画の基本的な方針を定めるものです。

一方、市町が策定する市町マスタープラン及び立地適正化計画は、都市計画区域マスタープランに即し、各市町の区域を対象として、住民に最も身近な地方公共団体である市町が、より地域に密着した見地から、その創意工夫の下に定めるものです。

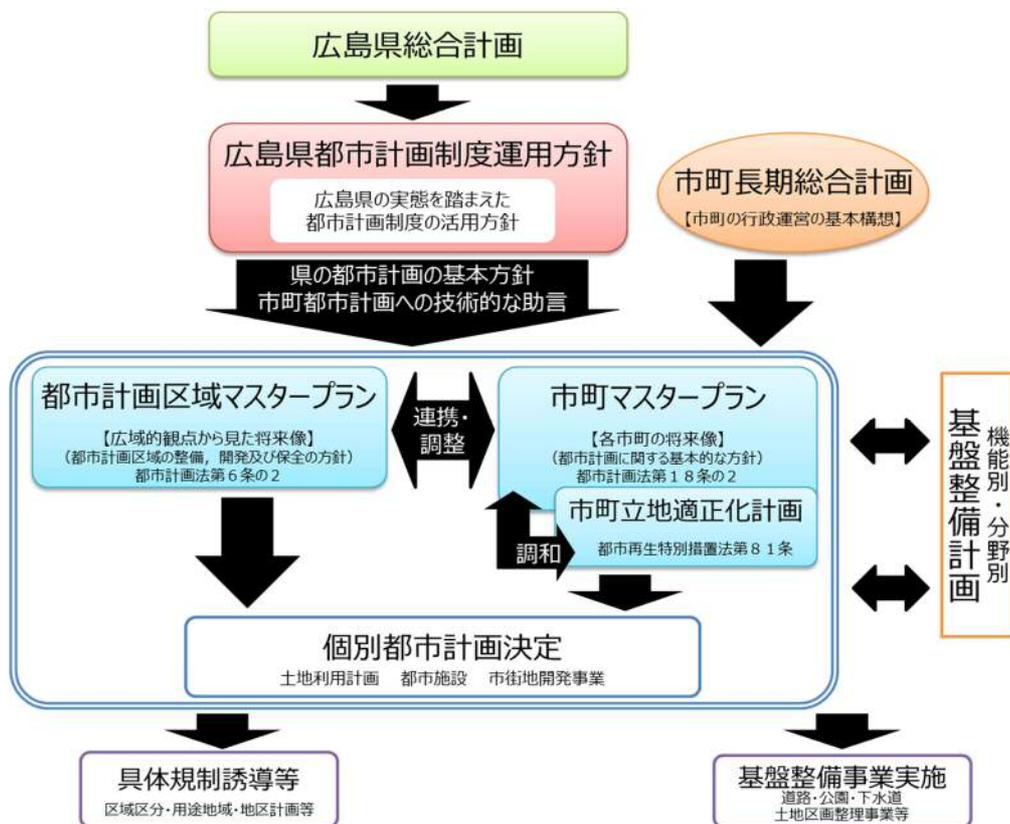


図 1-1 都市計画区域マスタープランの位置づけ

第2節 都市づくりの基本圏域

(1) 広域的な都市計画区域マスタープラン策定の必要性

都市計画区域マスタープランは、都市計画区域ごとに中長期的な視点に立った都市の将来像を明確にし、その実現に向けての大きな道筋を明らかにしておくものです。

しかしながら、県民の活動範囲は1つの都市に留まるものではなく、その策定に当たっては、隣接・近接する他の都市計画区域や都市計画区域外の現況及び今後の見通しを勘案するなど、広域的視点を確保することが求められます。

そこで本県では、広域的な都市づくりをより一層推進し、あわせて、都市計画区域マスタープランより市町マスタープランの対象範囲が広域である状態を解消するため、複数の都市計画区域で一体の都市計画区域マスタープランを策定します。

(2) 都市づくりの基本圏域

本県の持続的な発展のためには、都市部だけでなく都市周辺地域も含む広域的な視点に立って都市づくりを進めていく必要があることから、都市計画区域を越えて強い結びつきのある一体的な地域として「広島圏域」「備後圏域」「備北圏域」の3圏域を設定し、圏域を単位とした広域都市づくりを推進します。

圏域設定の考え方として、通勤・通学などにおける流出・流入人口の状況から、一定の結びつきを有する複数の都市から成る地域を圏域とすることを基本とし、さらに、都市の地理的位置関係や上位計画である広島県土地利用基本計画との整合性も踏まえるものとします。

なお、広島市、福山市、呉市を連携中枢都市とする連携中枢都市圏において、高次都市機能の集積・強化に向けた取組が進められており、こうした連携の動きも考慮しながら広域的な都市づくりを推進します。

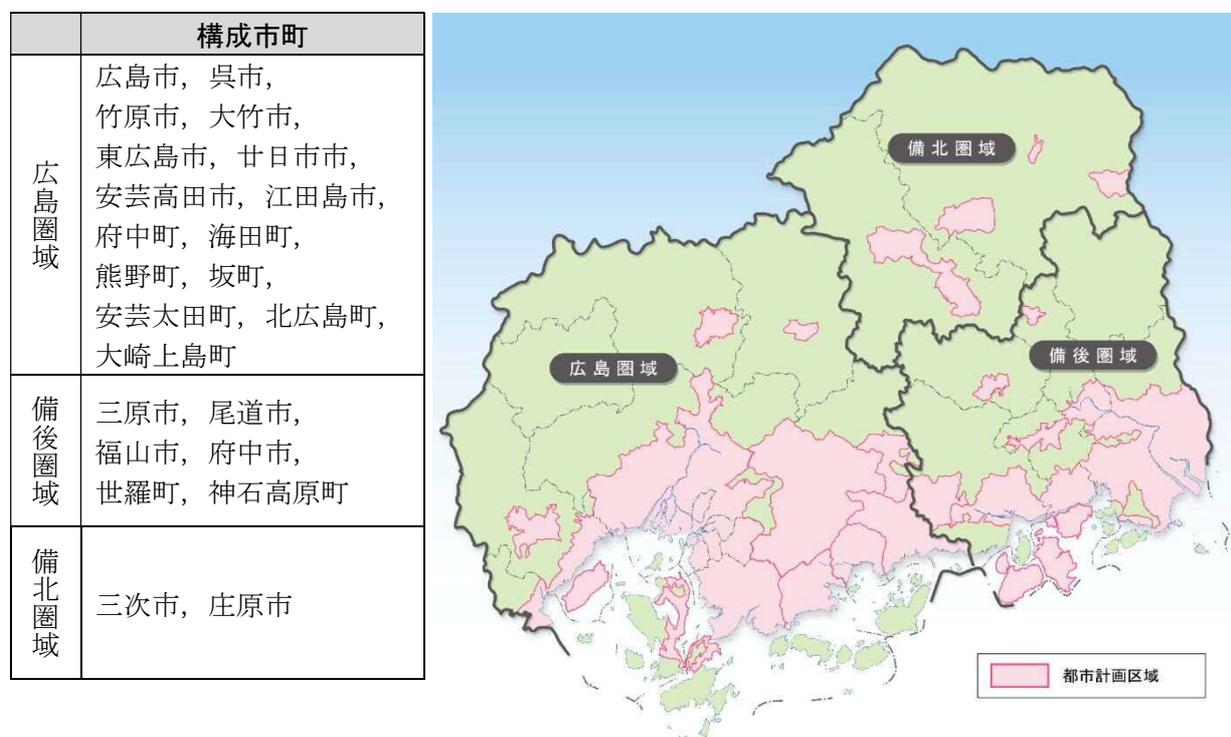


図 1-2 都市づくりの基本圏域

第3節 圏域設定の考え方

(1) 日常生活上の結びつきによる検証

① 通勤に伴う都市間の流出・流入人口

常住地による自市町内就業者率と常住地による5%以上の就業者流出率を下図に示します。

広島圏においては、他市町から広島市への流入が最も顕著であり、その他、東広島市、呉市、廿日市市への流入もあります。安芸高田市や竹原市においては、他の圏域への流出もあります。広島市や東広島市への流出率の方が大きく広島圏との結びつきの方がより強い状況となっています。また、安芸郡4町においては、自市町内の就業率が50%未満であり、広島市への流出が20%以上となっていることから、広島市への依存傾向があることが確認できます。

備後圏においては、他市町から福山市への流入が最も顕著であり、その他、三原市、尾道市、府中市への流入もあります。

備北圏においては、三次市と庄原市の間で相互に流出・流入があります。

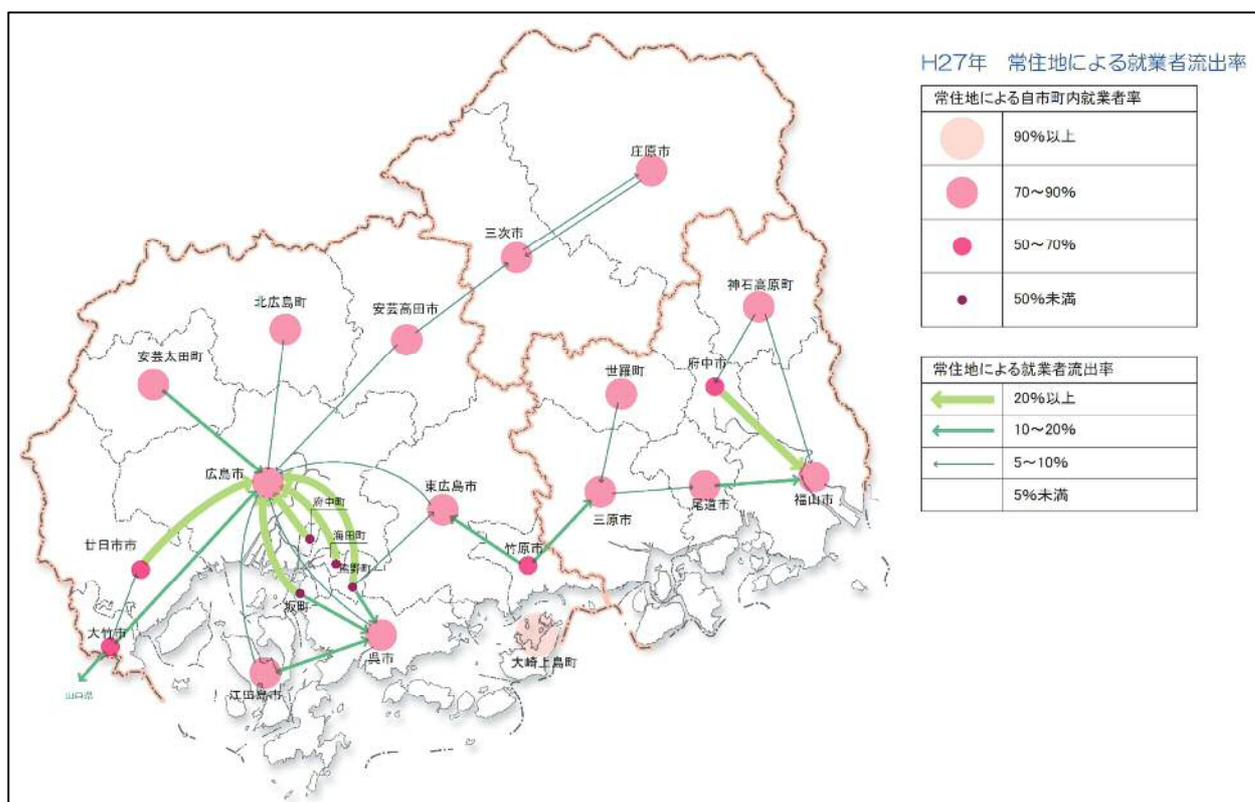


図 1-3 通勤に伴う都市間の流動

※出典:「国勢調査(平成 27 年総務省)」

② 通学に伴う都市間の流出・流入人口

常住地による自市町内通学者率と常住地による5%以上の通学者流出率を下図に示します。

広島圏においては、他市町から広島市への流入が最も顕著であり、その他、東広島市、呉市、廿日市市などへの流入もあります。安芸高田市や竹原市においては、他の圏域への流出もありますが、広島市や東広島市、呉市への流出率の方が大きく広島圏との結びつきの方がより強い状況となっています。また、一部の市町においては、自市町内の通学者率が50%未満であり、他都市への依存傾向があることが確認できます。

備後圏においては、他市町から福山市への流入が最も顕著であり、その他、三原市、尾道市、府中市への流入も確認できます。三原市においては、広島市や東広島市への流出も確認できますが、尾道市や福山市への流出率の方が大きく、備後圏との結びつきの方がより強い状況となっています。

備北圏においては、三次市と庄原市の間で相互に流出・流入があります。三次市においては、広島市への流出も確認できますが、庄原市への流出率の方が大きく、備北圏との結びつきの方がより強い状況となっています。

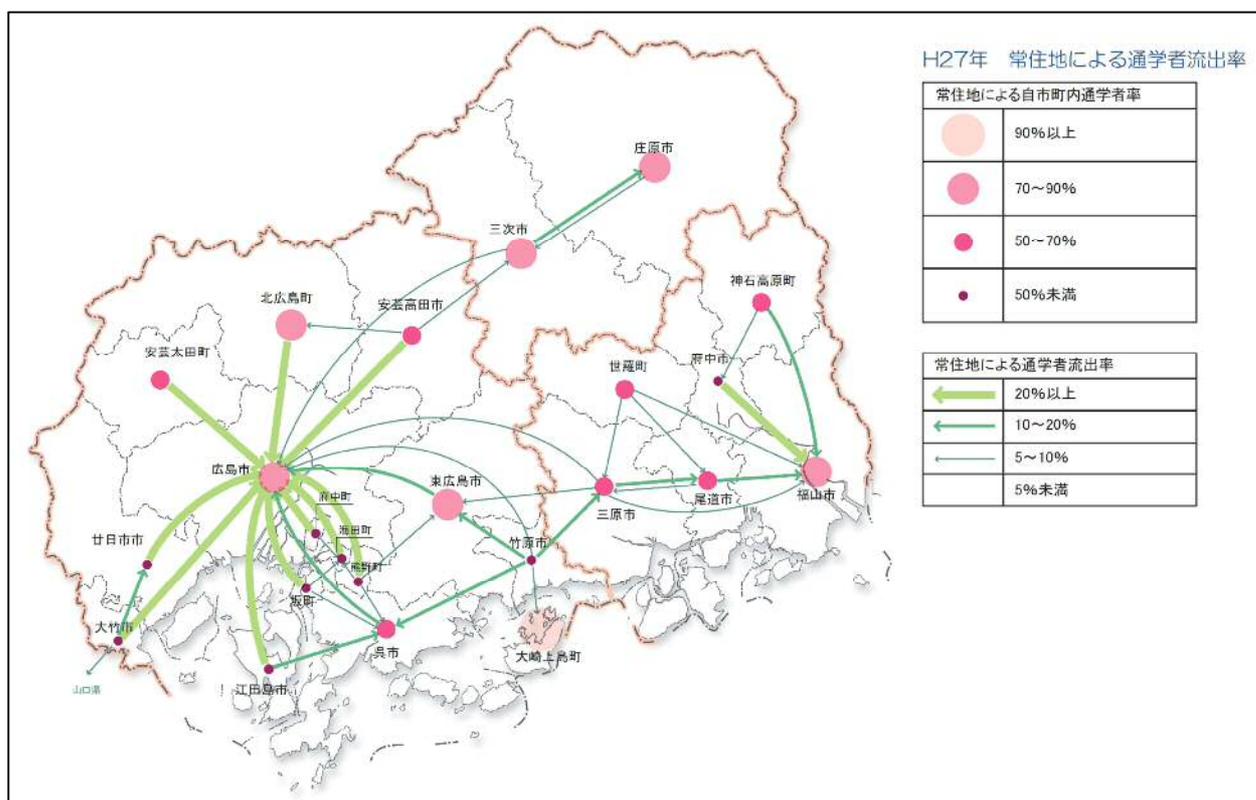


図 1-4 通学に伴う都市間の流動

※出典:「国勢調査(平成 27 年総務省)」

③ 入院に伴う区域間の流出・流入人口

将来の医療提供体制に関する構想をとりまとめた「広島県地域医療構想」（平成28年3月）において、病床の機能の分化及び連携を一体的に推進する区域として7つの区域を設定しています。

各区域とも一般入院患者の受療動向は70%以上が区域内で完結しており、設定された区域で一定の医療機能が充足されていると考えられます。

また、各区域間の流動では、広島西地域、呉地域、備北地域は広島地域への流出が最も多く、広島中央地域は呉地域への流出が最も多くなっており、この5区域内で医療機能の補完がなされていることが確認できます。同様に、福山・府中地域と尾三地域間の流動が両地域で最も多く、この2区域内で医療機能の補完がなされていることが確認できます。

<入院に伴う区域間の流動（一般入院）>

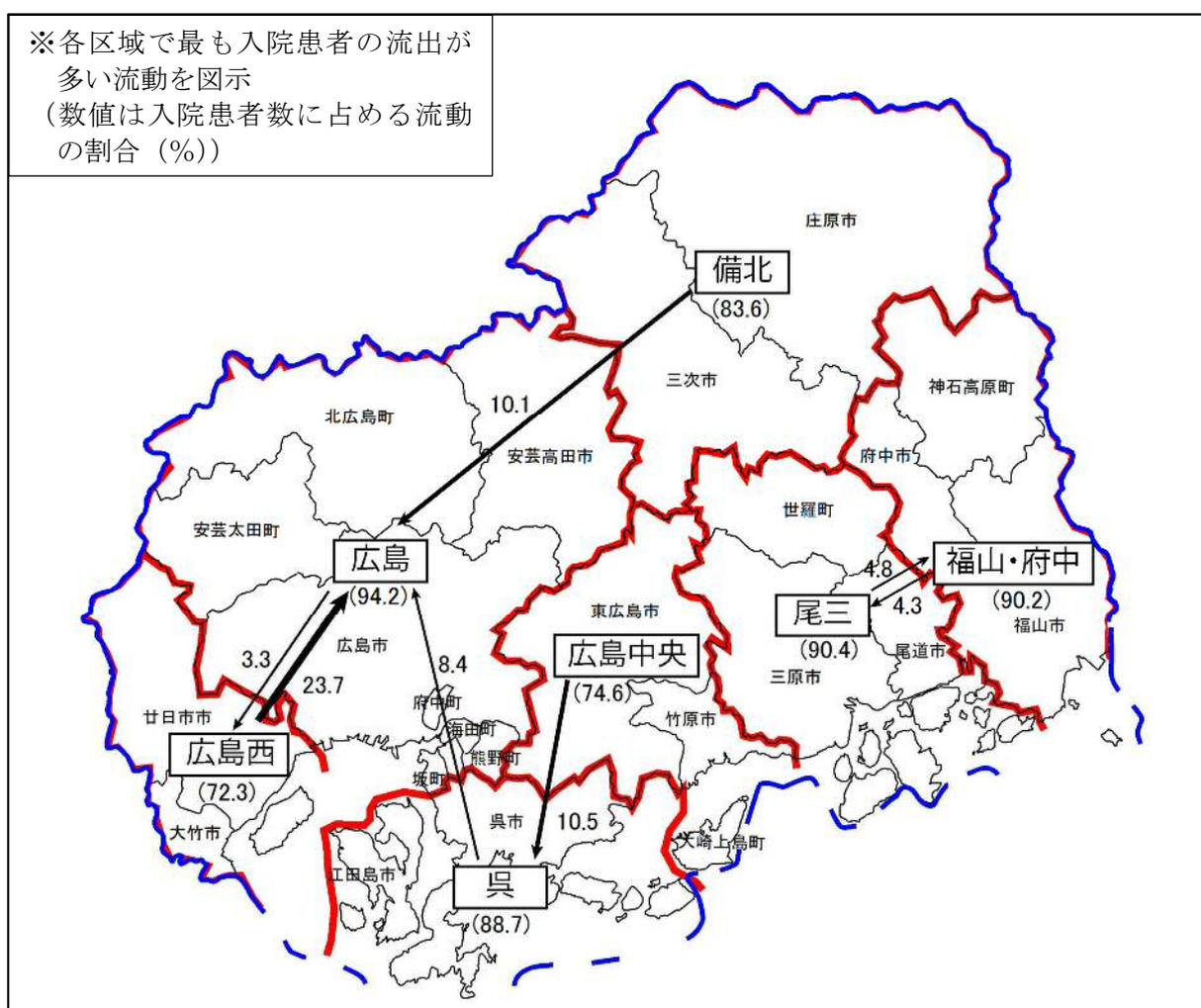


図 1-5 入院に伴う区域間の流動

※出典:「広島県地域医療構想(平成28年広島県)」

(2) 都市の地理的位置関係による検証

国が市町村を対象に実施したアンケート調査によると、日常生活圏の時間距離の目安は20分～1時間程度となっており、圏域の設定としても、中心市から時間距離で1時間程度に収まる範囲が妥当であると考えられます。

広島圏域、備後圏域、備北圏域の中心市を広島市、福山市、三次市とした場合の中心市から概ね1時間程度で移動できる範囲を下図に示します。（高規格幹線道路を利用することを想定）

各圏域内は、広島市、福山市、三次市の中心部から、概ね1時間程度で移動できる範囲に収まっています。

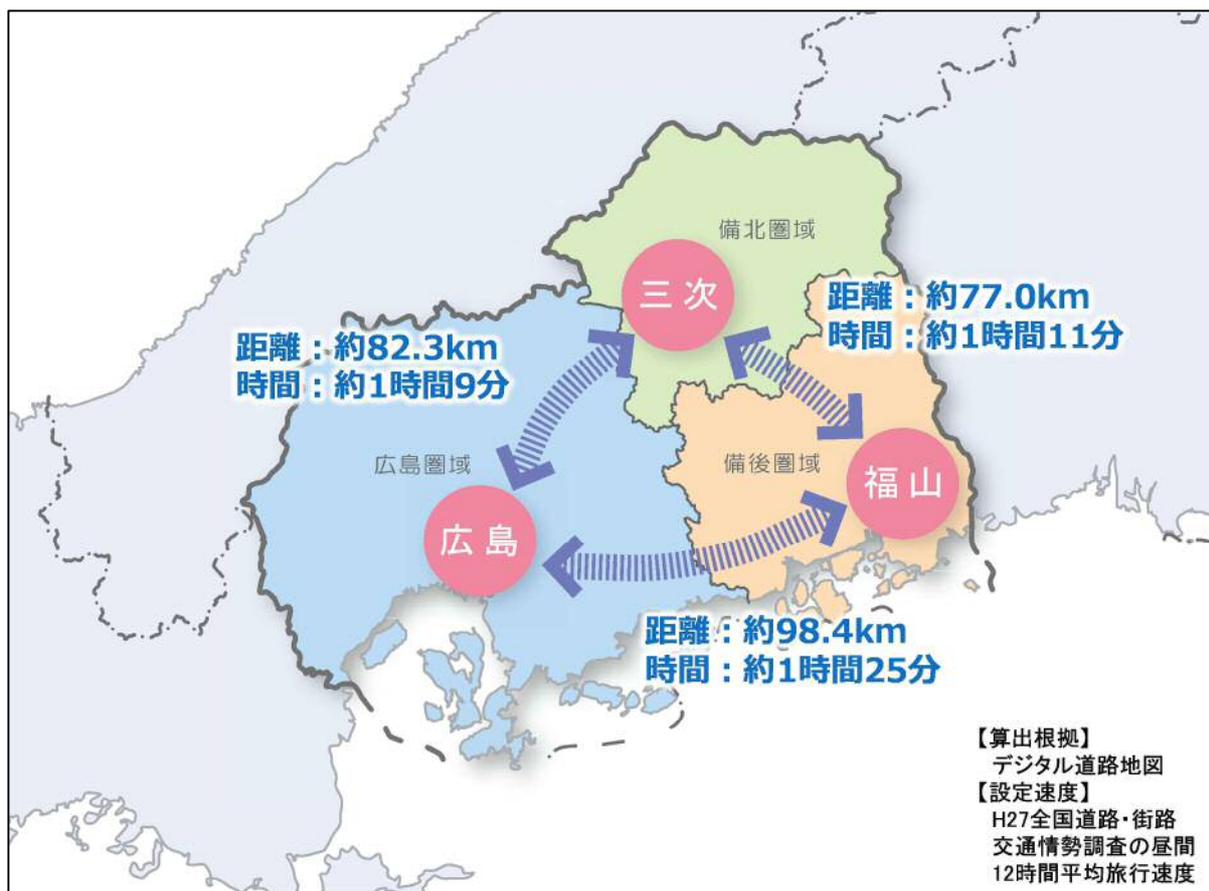


図 1-6 圏域中心間の距離と時間

(3) 上位計画との整合性

広島県土地利用基本計画（平成 30 年 3 月）【上位計画】

本県における適正かつ合理的な土地利用に関する基本方針を定めた「広島県土地利用基本計画」では、自然的、社会的及び経済的諸条件を勘案して、広島地域、備後地域、備北地域の3つの地域に区分しており、整合しているものと考えられます。

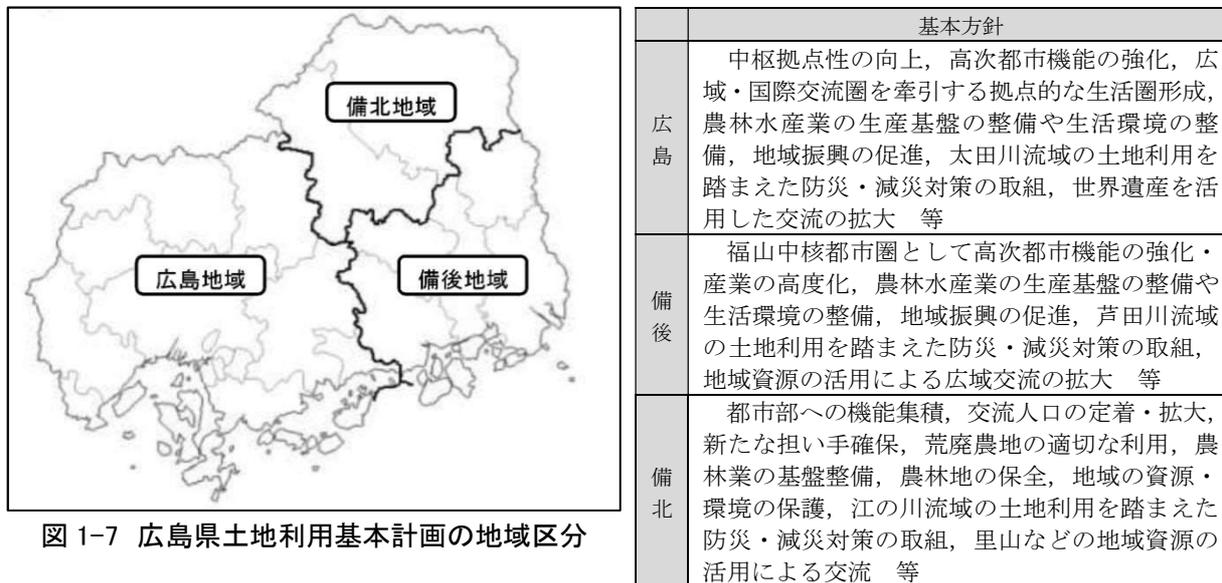


図 1-7 広島県土地利用基本計画の地域区分

(参考) 連携中枢都市圏構想

人口減少・少子高齢社会においても、地域を活性化し経済を持続可能なものとし、国民が安心して快適な暮らしを営んでいけるようにするため、相当の規模と中核性を備える圏域の中心都市と近隣の市町村が連携し、コンパクト化とネットワーク化により、一定の圏域人口を有し活力ある社会経済を維持するための拠点を形成することを目的とした連携中枢都市圏構想の取組が全国的に進められています。

本県では、広島市を連携中枢都市として山口県の一部の市町を含む 11 市 13 町で構成される広島広域都市圏と、福山市を連携中枢都市として岡山県の一部の市を含む 6 市 2 町で構成される備後圏域連携中枢都市圏、呉市を連携中枢都市として 4 市 4 町で構成された広島中央地域連携中枢都市圏の3つの都市圏において、広域連携による連携中枢都市圏の形成のための取組が進められています。



図 1-8 連携中枢都市圏構想の都市圏

第4節 策定の対象範囲

(1) 備北圏域

本方針は、広域都市づくりに向けて設定された3つの圏域のうち、2市からなる備北圏域を対象とするものです。圏域における各都市の位置づけや広域・根幹施設等について、圏域全体の発展を見据えながら整理することとします。

(2) 都市計画区域の指定

備北圏域には、三次圏都市計画区域、東城都市計画区域、庄原都市計画区域、西城都市計画区域の4つの都市計画区域が指定されています。



図 1-9 策定の対象圏域と都市計画区域

※都市計画区域とは都市計画法に基づき、一体の都市として総合的に整備、開発及び保全を行う範囲を法的に指定するもので、行政区内に1または複数の区域が指定されている場合と複数の行政区域にまたがる場合があります。

(3) 備北圏域の面積・人口

<行政区域>

表 1-1 行政区域の面積と人口

区 分	構成市町	面積 (ha)	人口 (人)
備北圏域	三次市, 庄原市	202,463	90,615

※出典 行政区域面積：「全国都道府県市区町村別面積調（平成 29 年国土交通省）」平成 29 年時点データ
行政区域人口：「国勢調査（平成 27 年総務省）」平成 27 年時点データ

<都市計画区域>

表 1-2 都市計画区域の面積と人口

区 分	構成市町	面積 (ha)	人口 (人)
三次圏都市計画区域	三次市の一部	9,079	33,014
東城都市計画区域	庄原市の一部	2,768	4,149
庄原都市計画区域	庄原市の一部	4,431	12,875
西城都市計画区域	庄原市の一部	414	1,684
圏域計		16,692	51,772

※出典 都市計画区域面積：「都市計画現況調査（平成 29 年国土交通省）」平成 29 年時点データ
都市計画区域人口：「都市計画基礎調査（平成 30 年広島県）」平成 27 年時点データ

第 5 節 目標年次

本方針は、備北圏域の長期的な発展方向を踏まえ、最新の国勢調査が行われた年次を基準とし、策定から概ね 20 年後（令和 22（2040）年）の都市の姿を展望しつつ、概ね 10 年以内の各々の都市計画の整備目標を定めます。

基準年次	目標年次
平成 27（2015）年	令和 12（2030）年

第2章 広島県における都市の目指すべき将来像

第1節 広島県の都市を取り巻く課題と潮流

(1) 都市構造の視点

① 低密度に拡散した市街地

高度経済成長期の人口増加とともに郊外部に住宅団地が造成されるなど、市街地は拡大してきました。モータリゼーションの進展により、人々の生活圏が広域化し、郊外での大規模商業施設が立地されるとともに、低密度な市街地が形成されてきました。

さらに、モータリゼーションの進展による消費行動の変化は中心市街地の空洞化を招き、市街地内で空き家・空き地などの低未利用地が発生する「都市のスポンジ化」が顕在化し、中心市街地のにぎわいや魅力の低下を招き、さらなる人口流出につながる負の連鎖に陥るおそれがあります。このような広域的な都市機能の拡散や中心市街地の空洞化・スポンジ化は、非効率な公共投資を招き、厳しい財政状況をさらに圧迫するおそれがあります。

② 中山間地域等における既存集落の居住環境

市町村合併が進んだことにより、住民サービスの維持・向上や広域的なまちづくりに一定の成果が得られた一方で、中心市街地等に投資が集中し、周辺部では公共施設の統廃合が進むなど、きめ細やかな行政の関わりが困難になるのではないかと懸念を持つ住民が一定数存在しています。

また、公共交通機関の路線の廃止や減便による公共交通ネットワークの縮小やサービス水準の低下により、移動手段の選択が限られた高齢者などの居住環境に大きな影響を与えることが懸念されます。

③ デジタル技術の進展

デジタル技術の進展により、自動運転技術の進化や、人やモノがインターネットでつながるなど、暮らしが大きく変革しつつあります。さらに、新型コロナウイルス感染症（以下「新型コロナ」）への感染防止対策を契機に、オンライン授業やテレワークなどのデジタル技術が日常生活に急速に普及し、デジタル技術活用の重要性がより一層高まる中、県内全域での高速・大容量の無線基地局や光ファイバー等の情報通信基盤、それを活用するための制度等の環境整備が求められています。

また、デジタル技術とデータなどを積極的に活用することで、医療・福祉、商業、公共交通などの都市や地域が抱える課題の解決を図り、持続可能な都市経営を実現するため、スマートシティの取組が始まっています。

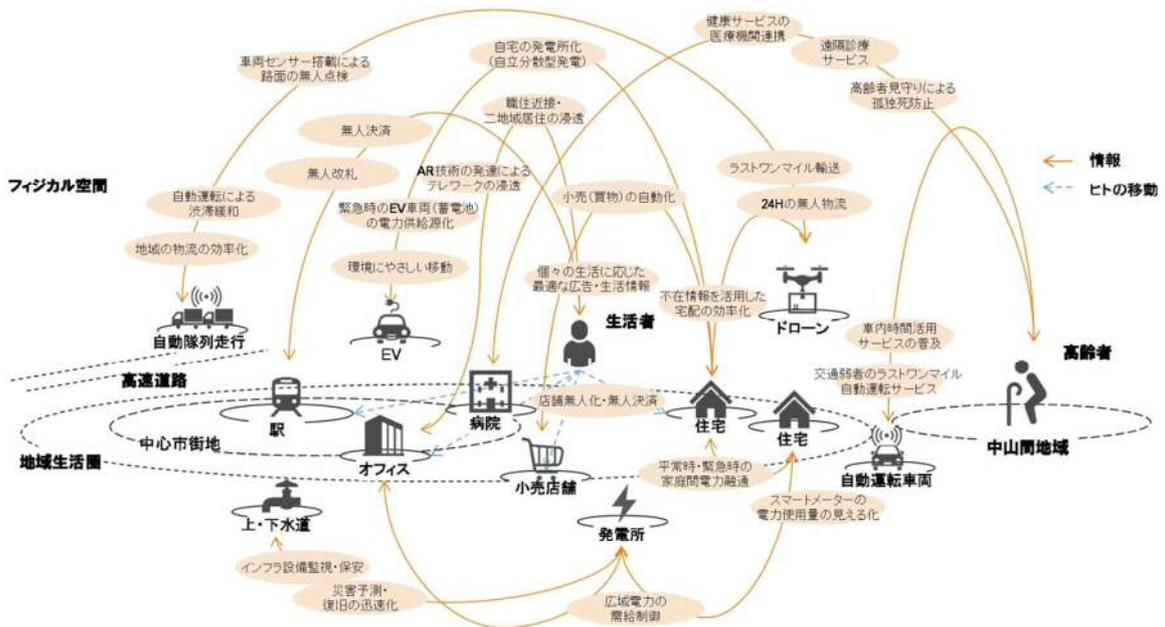


図 2-1 まちづくりに活用される技術のイメージ

資料:スマートシティの実現に向けて【中間とりまとめ】(国土交通省)

(2) 国内外から魅力ある地域として選ばれるための視点

① 都市間競争の激化

都市間競争が激化する中、国内外から魅力ある地域として選ばれるためには、企業活動を支える交通・物流インフラや都市機能などのさらなる充実・強化が求められており、本県全体さらには中四国地方の発展を牽引する中枢・中核都市として広島市・福山市の都市機能の強化を図っていく必要があります。

② 移住・定住に対する意識の高まり

首都圏への一極集中等を背景とした大都市圏への人口流出が続くなど厳しい状況が続いています。一方で、近年は価値観の多様化による地方移住への意識の高まりが見受けられます。さらに今後は、新型コロナによる事業活動への深刻な影響を教訓に、リスク分散の観点から事業所の地方への移転ニーズが一定程度見込まれること、事業分野によっては働く場所を選ばない、在宅勤務やサテライトオフィス等、新たな働き方が急速に普及するなど地方都市が見直される大きな環境変化が生じると考えられます。

この大きな環境変化を地域の活性化に繋げるためには、「密すぎない都市」と「美しく自然豊かな中山間地域」による「都市と自然の近接性」という大都市圏にはない地域特性を活かした広島らしいライフスタイルを実現させるゆとりと魅力あるまちづくりを進め、それらを発信することにより、転出の抑制や、生産年齢人口のU I J ターンの拡大を図ることが求められます。

③ 交流人口の増加

本県には、厳島神社(宮島)・原爆ドームという世界的にも知名度の高い2つの世界文化遺産をはじめとした特色ある歴史や文化、伝統などが生まれ、瀬戸内海や中国山地などの豊かな自然と、四季の変化に富んだ気候に恵まれるなど、多彩な観光資源が集積しています。さらなる

観光客の増加を図るためには、これらの観光資源や地域特性を活かした魅力的なまちづくりを推進する必要があります。

④ 多様な人材をひきつけるまちづくり

人口減少・少子高齢化や経済のグローバル化が進展し地域間競争が激しくなる中、さらに発展していくためには、各地域における人材の育成とともに県内外からイノベーションを生み出す多様な人材を呼び込む必要があることから、デジタル技術とデータなどを活用した質の高いサービスを享受できる、デザイン性に優れた魅力的な都市空間の形成や、歴史、文化、豊かな自然環境など地域の魅力を生かしたまちづくりを推進することが重要です。

(3) 県民一人一人が地域に愛着と誇りを持ち、住み続けるための視点

① ものづくり産業の集積と将来的な地域経済の縮小の懸念

県内には、基礎素材型産業、加工組立型産業などのオンリーワン・ナンバーワン企業が数多く存在しており、ものづくり産業が地域経済を牽引しています。

人口減少が進展し、特に生産年齢人口の減少が顕著であり、今後、市場規模の縮小が懸念されます。また、経済のグローバル化が一層進み、企業の県外流出が進むことで、労働市場の縮小による人口の流出が起これ、そのことがさらに地域経済の縮小を招くという負のスパイラルに陥ることが懸念されます。

今後の急速な技術革新や環境変化の中で、経済の持続的な成長のためには、イノベーションが次々と起こるイノベーション・エコシステムを構築し、本県の強みであるものづくりなど基幹産業の更なる進化に加え、成長が見込まれる産業の育成など、新たな強みを創出することが求められています。

② 日常生活サービスの維持・向上

人口減少により日常生活に必要なサービス施設（小売・飲食・教育・娯楽・医療・福祉など）が立地するために必要な人口規模を維持できない場合は、地域からサービス産業の撤退が進みます。この生活利便性の低下が若者の定住意欲の低下の要因となり、さらに人口減少に拍車をかける負の連鎖となることから、地域における日常生活サービスの維持・向上を図っていく必要があります。

③ 災害・地球環境問題

本県は、土石流やがけ崩れなどの土砂災害に対する脆弱性を抱えており、平成26年8月豪雨や平成30年7月豪雨など、土砂災害をはじめとした自然災害による甚大な被害が発生しています。平成30年7月豪雨では、河川氾濫によって広範囲に浸水被害も発生しました。このため、地域の安全・安心に関わる防災・減災対策に取り組んでいく必要があります。

また、近年は、全国的に地球温暖化に起因すると考えられる異常気象が頻発化していることから、地球温暖化をはじめとする地球環境問題への対応のため、都市における環境負荷低減に取り組む必要があります。

④ 住民ニーズや価値観の多様化

社会は成長期から成熟期へと移行し、これからのまちづくりは、量的な供給より、地域特性を重視するなど、質を高めることが必要となっています。住民の多様化したニーズを踏まえたきめ細やかな対応のためには、地域の住民・事業主・地権者などが様々に関わりあいながら行政と連携し、地域を「育てる」というエリアマネジメントの考え方が重要となっています。

⑤ 「新しい生活様式」への対応

新型コロナの全世界的な感染拡大は、これまでの働き方や移動手段、日常生活などに大きな影響を与えており、密集、密接、密閉を避ける行動、外出自粛によるテレワークの拡大や自宅近くの公園の価値の再評価など、人々のライフスタイルや価値観が大きく変化してきています。

感染リスク低減の観点から、人と人との物理的距離を保つ「新しい生活様式」への対応が必要とされる中、まちなかにおいては、歩行空間の拡大や公園・緑地の充実に加え、建築物と道路などの外部空間が一体となったオープンスペースなど、開放的でゆとりがある都市空間を確保するとともに、住宅地においては、仕事と生活が両立できるゆとりある居住空間や自宅近くの広場・公園（リフレッシュ空間）の確保など、時間や場所にとらわれない自由度と満足度の高い暮らし方と働き方ができる、ゆとりと魅力あるまちづくりや居住環境の創出が求められています。

第2節 広島県における都市の目指すべき将来像

広島県の都市を取り巻く課題と潮流を踏まえ、広島県における都市の目指すべき将来像を設定しています。



医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、公共交通によりこれらの生活利便施設にアクセスできる「コンパクト+ネットワーク型」の都市を再構築します。

また、災害に強く、誰もが暮らしやすい「安全・安心」を基本に、新型コロナ危機後の社会が求める空間に対する新たな価値観を踏まえ、様々な人材や企業をひきつける「活力」と「魅力」に満ちあふれた都市を、住民が主体となり、行政がサポートしながら協働で作上げていきます。

これらの将来像は、交通や安全・安心などの分野におけるデジタル技術やデータなどを積極的に活用し、スマートシティの取組を進めながら実現していきます。

<将来像のイメージ>

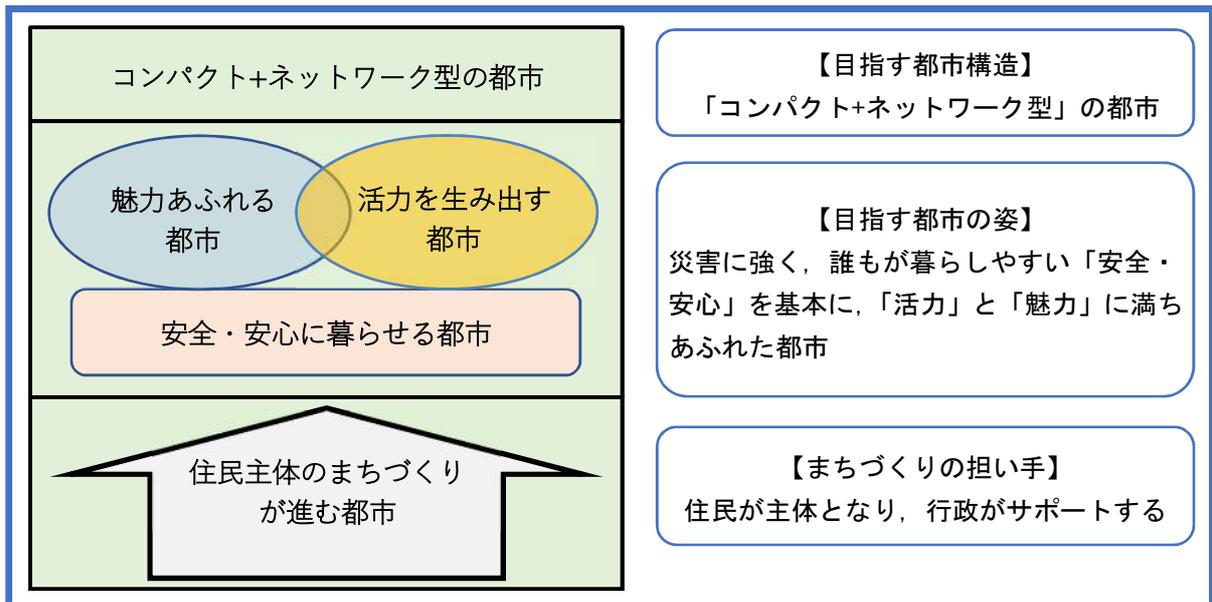


図 2-2 広島県における都市の目指すべき将来像イメージ

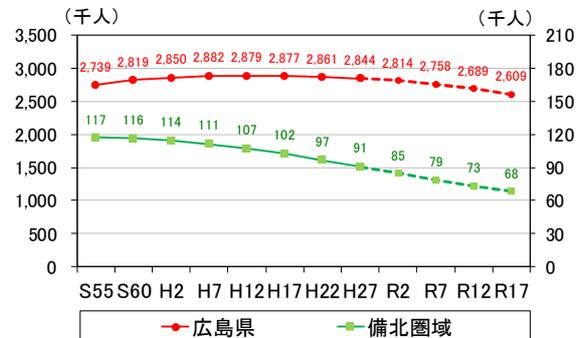
第3章 都市計画の目標

第1節 圏域の現状と課題

(1) コンパクト+ネットワーク型の都市の実現に向けた現状と課題

① 人口減少

三次市、庄原市とも人口減少が進行しています。人口減少の進行により、市単独では、都市機能を維持する人口規模を確保することが困難になる場合が予想されます。このため、三次市と庄原市間における都市機能の相互補完に加え、備北圏域と山陰・山陽などを結ぶ中国縦貫自動車道、中国横断自動車道尾道松江線などの広域交通ネットワークを活かし、広島市や福山市等の他圏域が有する高次都市機能の利活用を図る必要があります。



※出典：国勢調査，広島県都市計画基礎調査
※令和2年度以降は推計値

図3-1 備北圏域の人口推移

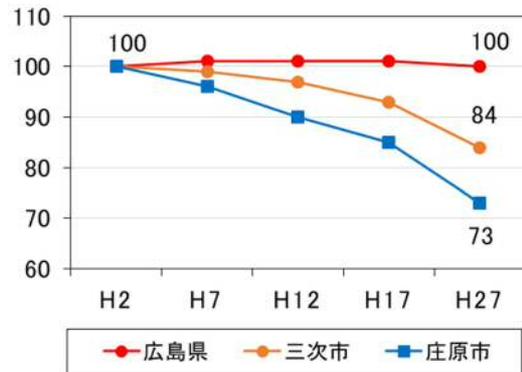
② 市街地の低密度化

三次市ではD I D人口密度が低下しています。また、庄原市では、平成27年度国勢調査（総務省）においてD I Dが消滅しており、両市とも市街地の低密度化が進行しています。

市街地の低密度化が進行すると、医療・福祉、商業等のサービスの維持に必要な人口規模の確保が困難となり、サービスの縮小・撤退による利便性の低下、行政サービスやインフラの維持管理の非効率化等の弊害をもたらすおそれがあるため、一定の人口密度の維持が必要です。

また、空き家率（住宅総数に占める空き家総数）は21%であり、3圏域で最も高い状況にあります。

空き家の増加は、地域の活気を失わせるとともに、管理が放棄された空間となることで治安、景観、災害危険性の増大など、居住環境を悪化させるおそれがあるため、有効活用を図る必要があります。



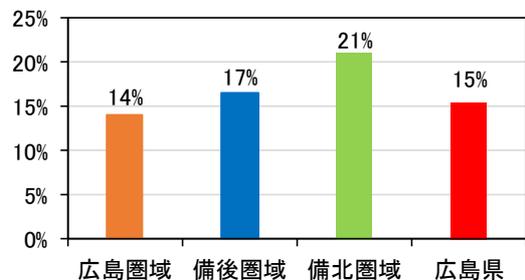
※出典：国勢調査

図3-2 市町別人口推移
(H2=100とした場合の推移)

類型	都市	総人口増減率	DID人口密度増減率
減少	三次市	-15.7%	-6.2%

※出典：国勢調査

表3-1 DID人口密度の推移
(平成2年と平成27年を比較した増減率)



※出典：住宅・土地統計調査 (H25, H30)

図3-3 圏域別空き家率

③ 交通ネットワークの強化

東西に伸びる中国縦貫自動車道と山陰・山陽を結ぶ中国横断自動車道尾道松江線等の県境を越える井桁状高速道路ネットワークが整備されています。

人口減少が見込まれる中、交流圏域の拡大や、地域間連携強化のため、江府三次道路の整備を促進するなど、広域交通ネットワークの強化が必要です。

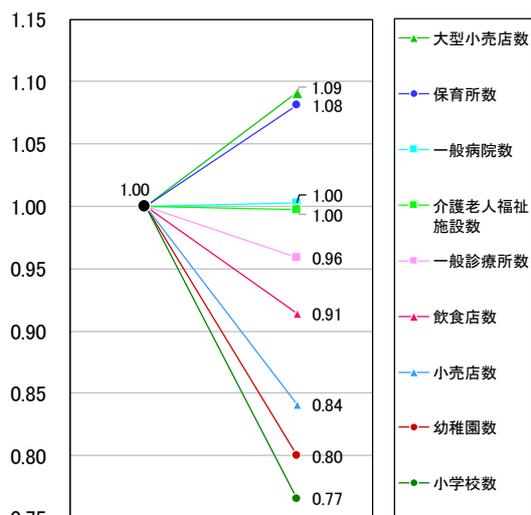
④ 生活利便性の維持

小売店や病院等の生活利便施設が減少しています。備北圏域は施設数自体が少ないため、1施設の減少が利便性に大きな影響を与える可能性があります。

また、平成30年4月でJR三江線が廃止されたほか、利用者の減少から路線バスの維持が困難な地域が発生しています。

特に、都市計画区域外にある集落等では、商業や公共交通などの各種生活サービスの維持に必要な人口が確保できず、日常生活の利便性が著しく低くなることが懸念されます。また、備北圏域は、老年人口の割合が3圏域で最も高く、県内で最も高齢化が進行した圏域であり、自家用車の運転ができず移動手段の限られる高齢者にとっては、その影響は顕著となります。

このため、将来にわたって地域住民が愛着ある地域で暮らし続けるには、生活拠点において生活サービス機能を維持するとともに、生活拠点までの移動を可能とするためのアクセス道の整備や公共交通の維持などによって、生活利便性を確保し続ける必要があります。



H22 (H21*) H27 (H26*)

※出典：統計でみる市区町村のすがた

※H22とH27を比較しているが一部はH21とH26のデータを使用している。

図3-4 生活サービス施設等の増減 (備北圏域)



※出典：三次市HP

写真3-1 NPOを運営主体とした自家用有償旅客運送の運行

⑤ 災害リスクの低減

地球温暖化の進行に伴い、1時間降水量50mm以上の年間発生回数が増加傾向にあるなど、全国的に異常気象が頻発する中、圏域内には、多くの箇所です砂災害警戒区域が指定されており、災害に対して脆弱な都市構造となっています。

このため、災害リスクの低い土地への居住誘導などにより、激甚化する自然災害に対して、誰もが安全で安心な生活を送ることができる環境を構築することが必要です。

市区町名	面積					区域内人家戸数	
	市町全体 (km ²)	土砂災害警戒区域		内、土砂災害特別警戒区域		土砂災害警戒区域	内、土砂災害特別警戒区域
		(km ²)	割合	(km ²)	割合	戸	戸
三次市	778.14	37.65	4.8%	11.23	1.4%	4,268	1,889
庄原市	1,246.49	57.64	4.6%	14.77	1.2%	4,549	2,169
合計	2,024.63	95.29	4.7%	26.00	1.3%	8,817	4,058

※1 人家とは、ゼンリン住宅地図に記載されている戸別住宅

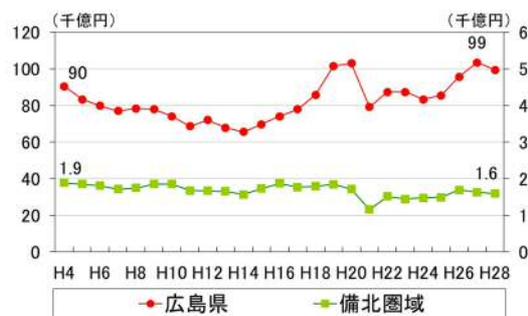
※2 調査方法は、土砂災害警戒区域等とゼンリン住宅地図のそれぞれのGISデータ(位置情報)を重ね合わせて戸数(棟数)を算出

表3-2 市区町別 警戒区域等面積及び区域内人家戸数一覧表 (令和2年3月26日公表時点)

(2) 活力を生み出す都市の実現に向けた現状と課題

① 製造業の活性化

近年、製造品出荷額等は伸び悩んでいます。一方で、東西・南北方向の二つの高速道路により、山陰・山陽や近隣県との時間距離が大幅に短縮され、広域的な経済圏が形成されるチャンスが生まれています。この機会を活かし、製造業を含めた産業の活性化を図っていく必要があります。



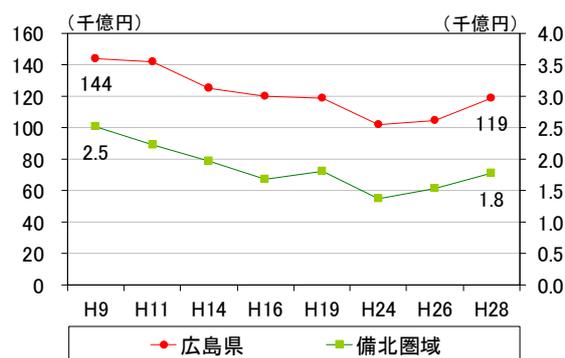
※出典：工業統計調査

図 3-5 備北圏域の製造品出荷額等の推移

② 商業の活性化

三次市、庄原市とも卸小売業年間商品販売額は、平成9年以降は概ね減少傾向で推移していましたが、近年回復の兆しがあります。

中心市街地等において、周辺地域の生活を支える商業機能の充実を図るとともに、住宅地にある日常生活に密着した小売店等の維持を図る必要があります。



※出典：商業統計調査，経済センサス

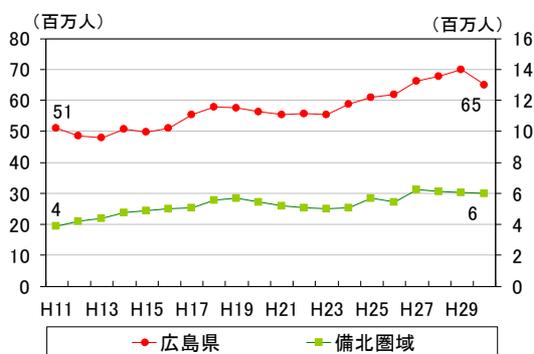
図 3-6 備北圏域の卸小売業年間商品販売額の推移

③ 交流人口の拡大

中国横断自動車道尾道松江線の開通を契機に、観光客数は増加傾向にあります。

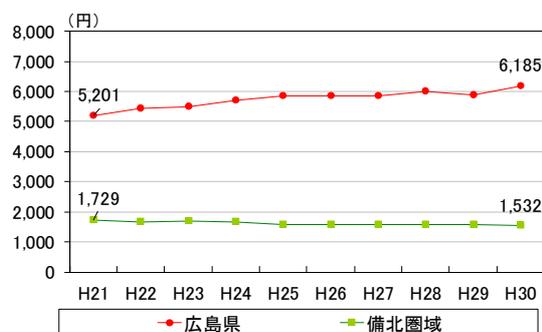
一方で、一人当たりの観光消費額は概ね横ばいで推移しており、県平均の約1/4程度にとどまるなど、観光消費額は伸び悩んでいます。

観光振興による地域活性化を図っていくためには、基幹産業である農業をはじめとする観光資源を活用しながら広域交通ネットワークを通じた誘客及び周遊促進等を図っていくことが重要になります。



※出典：広島県観光客数の動向

図 3-7 備北圏域の総観光客数の推移



※出典：広島県観光客数の動向

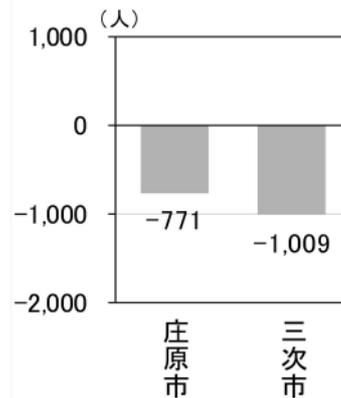
図 3-8 備北圏域の一人当たりの観光消費額

④ 関係人口の拡大

三次市、庄原市とも社会減となっており、他市町へ人口が流出しています。今後、さらなる人口減少が見込まれる中で、地域の活力を創出するためには、地域住民が主体的にまちづくりに関わることが重要となります。

三次市川西地区では、地域の住民自治組織が主体となり、住民出資により設立された会社が市の支援を受けて、産直市場、交流スペース、コンビニを備えた地域生活交流拠点の整備・運営を行うなど、住民主体のまちづくり活動が行われています。

また、新型コロナ危機を契機として、リモートワークなどの新しい働き方の急速な普及が見込まれており、これまで以上に豊かな自然環境に恵まれた中山間地域の暮らしが見直される中、移住やサテライトオフィスの誘致等による「定住人口」、観光目的での「交流人口」の拡大に加え、二地域居住など地域外の人材が地域と多様な形で関わる「関係人口」の拡大を図る必要があります。



※出典：広島県人口移動統計調査（H26～H30）

図 3-9 市町別社会増減
（平成 26 年から平成 30 年の 5 年間の累計）



写真 3-2 三次市川西地区の地域生活交流施設

⑤ 「新しい生活様式」への対応

新型コロナ危機は、東京圏への過度な人口・産業等の集中によるリスクを顕在化し、外出自粛や人との接触機会の低減の必要性から、オンライン授業やテレワークが拡大するなど、人々のライフスタイルや価値観に大きな変化を与えています。

人々の働き方や暮らし方に大きな変化が生まれる中、住み働く場として、全国から選ばれる地域となるよう、密集、密接、密閉を避け、人と人との物理的距離を保つ「新しい生活様式」に対応し、「都市と自然の近接性」という大都市圏にはない地域特性を活かした広島らしいライフスタイルを実現させる、ゆとりと魅力あるまちづくりや居住環境を維持・創出するとともに、積極的な情報発信を図る必要があります。

(3) 魅力あふれる都市の実現に向けた現状と課題

備北圏域には、三次市三次地区や吉舎地区、庄原市東城地区の歴史的まちなみや浄楽寺・七ツ塚古墳群といった歴史・文化的資源が存在するほか、広島三次ワイナリーやトレッタみよし、観光農園などの基幹産業の農業を活かした観光交流施設や、みよし運動公園、国営備北丘陵公園等のレクリエーション施設が立地するとともに、住と従来からの生業である農が調和した田園景観を形成しています。

歴史・文化的資源の保存・活用を図り、また、各施設等を巡る周遊の促進による観光交流の活性化を進めるとともに、多様な主体と連携した地域資源の活用を図ることが重要です。

また、比婆道後帝釈国定公園（庄原市）、神之瀬峡県立自然公園（三次市、庄原市）といった国・県指定の自然公園等、中国山地の豊かな自然を保全していくとともに、農業と共生した里山景観を後世に継承していかなければなりません。



写真 3-3 三次町のまちなみ（三次市）



写真 3-4 東城町のまちなみ（庄原市）



写真 3-5 広島三次ワイナリー（三次市）



写真 3-6 国営備北丘陵公園（庄原市）



写真 3-7 神之瀬峡県立自然園（三次市）



写真 3-8 比婆道後帝釈国定公園（庄原市）

(4) 安全・安心に暮らせる都市の実現に向けた現状と課題

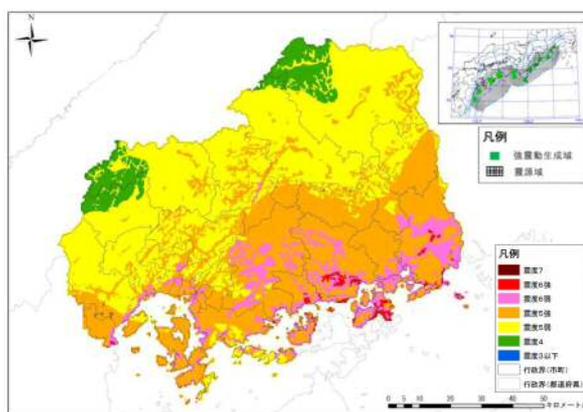
地球温暖化の影響が考えられる集中豪雨の発生など、全国的に異常気象が頻発しており、県内でも平成26年8月豪雨や平成30年7月豪雨など、土砂災害や河川氾濫によって甚大な被害が発生しています。備北圏域でも土砂災害警戒区域などの災害リスクの高い区域に多くの住民が居住しているため、頻発している集中豪雨等に対してハード、ソフト両面からの対策が必要となっています。あわせて、災害リスクの高い区域から、災害リスクの低い区域へ居住を誘導することなどが必要となっています。

また、南海トラフ地震などの広域的な災害の発生が懸念されていますが、密集市街地のように災害に対する脆弱性を抱える地域が存在しており、広域的な災害への迅速かつ適切な対応が可能となるように事前の対策を行うことが重要です。このため、密集する建築物による火災延焼の危険性や、道路、公園等の都市施設の不足による避難に危険性を抱える密集市街地において、防災性の向上が求められています。あわせて、災害後の早期復旧に向けた公共交通ネットワークの強化及び代替機能の確保が必要となっています。



※出典：気象庁

図 3-10 1時間降水量 50 mm以上の年間発生回数(全国)



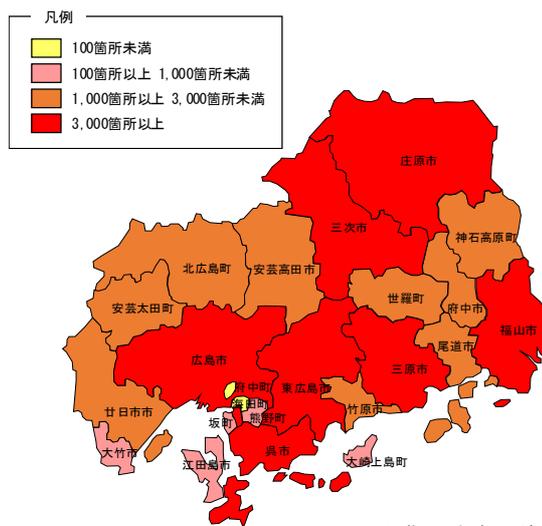
※出典：広島県地震被害想定調査報告書

図 3-11 南海トラフ巨大地震(陸側ケース)の震度分布



※出典：広島県資料

写真 3-9 平成 22 年 7 月豪雨 被害状況(庄原市)



※出典：広島県資料

図 3-12 土砂災害警戒区域の指定状況

(5) 住民主体のまちづくりが進む都市の実現に向けた現状と課題

まちづくり活動への参加者が増加しており、三次市作木地区におけるNPO法人による観光交流施設（江の川カヌー公園さくぎ）の運営や、同市清河地区における住民出資により設立された会社による定住促進の取組など、住民主体の多様なまちづくり活動が行われています。また、三次市の三川（江の川、馬洗川、西城川）合流部周辺において、国・広島県、三次市、地域住民、団体が連携してにぎわいのある水辺環境を創出する、かわまちづくりが進められています。

このような住民主体のまちづくりを促進するため、都市計画提案制度の活用に関する情報発信等や市町によるエリアマネジメント支援制度といった仕組みの充実が求められています。

今後、人口減少や高齢化の進展により社会情勢が変化していく中においても、公共サービスを維持し、充実させていくためには、引き続き、住民や自治組織、NPO・ボランティア団体、公益団体、企業などの多様な主体の知恵の結集が不可欠です。

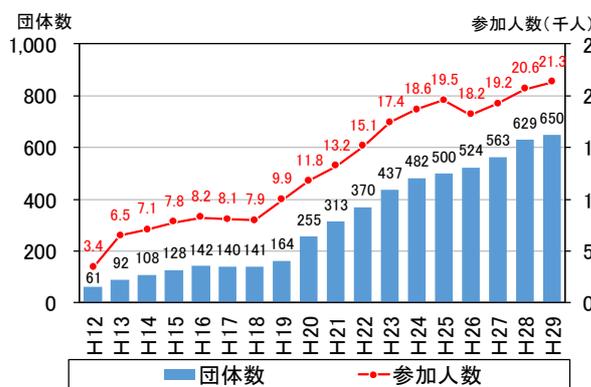


図 3-13 マイロード加入数の推移（広島県）

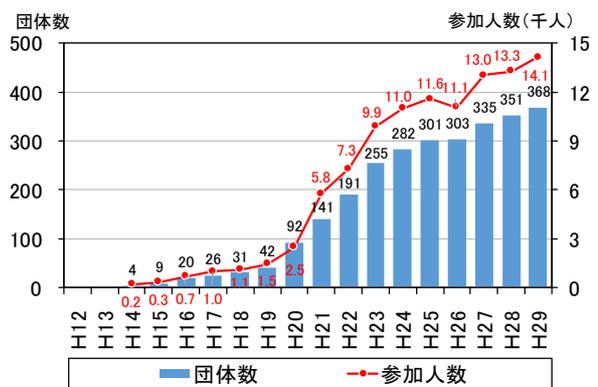


図 3-14 ラブリバー加入数（広島県）



写真 3-10 三川合流部周辺におけるかわまちづくり



写真 3-11 江の川カヌー公園さくぎ

第2節 圏域の目指すべき将来像

豊かな自然との共生と多彩な交流による魅力あふれる備北圏域

備北圏域では、地域でこれまで育んできた中国山地の美しい自然と人の営みが調和する里山文化の継承による、都市と豊かな自然環境が共生した魅力あふれる圏域の形成を目指します。

また、山陽と山陰、さらには関西圏と九州圏を結ぶ十字路に位置する地理的優位性を活かした関係人口の拡大や産業の活性化により持続的に発展する圏域を目指します。

第3節 都市計画の目標

圏域の将来像を目指すにあたり、圏域の現状と課題を踏まえたうえで、都市計画の目標を設定します。都市計画の目標は、広島県における都市の目指すべき5つの将来像（コンパクト+ネットワーク型の都市、活力を生み出す都市、魅力あふれる都市、安全・安心に暮らせる都市、住民主体のまちづくりが進む都市）ごとに設定し、このうち、コンパクト+ネットワーク型の都市、活力を生み出す都市の実現に向けては、都市構造の観点を明らかにするため、圏域全体の目標とともに都市区分に応じた目標を設定します。

表 3-3 都市区分表

都市区分	位置付け	概ねの配置
広域拠点都市	<u>広域拠点を含む市街地</u> (広域拠点: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)	・三次圏都市計画区域(旧三次市)の用途地域
地域拠点都市	<u>地域拠点を含む市街地</u> (地域拠点:都市機能の集積を推進し、広域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)	・東城、庄原、西城都市計画区域の用途地域 ・三次圏都市計画区域(旧三良坂町)の用途地域 ・三次圏都市計画区域(旧吉舎町)の市街地
都市計画区域外などの生活圏	<u>生活拠点を含む集落生活圏</u> (生活拠点:広域、地域拠点による都市機能の補完を受けつつも、日常生活面での都市機能を集積する拠点)	・非線引き都市計画区域の用途白地地域の生活圏 ・都市計画区域の指定のない区域の生活圏

(1) コンパクト+ネットワーク型の都市

① 圏域全体の目標

備北圏域が次世代にわたって安心して住み続けることができる持続可能な地域であり続けるために、JR駅等の交通結節点や市役所・支所周辺地区等の生活利便性の高い地域において、低未利用地や空き家なども有効活用し、商業、福祉、教育、医療などの都市機能の集積や居住の誘導を図るとともに、デジタル技術やデータなどを最大限活用して、生活サービスの確保やコミュニティの維持に取り組みます。加えて、公共交通の再編や多様な移動手段の確保等による利便性の高い生活交通体系づくりを推進し、都市機能の相互補完によって、圏域の豊かな暮らしを支えます。

圏域内に立地していない高次都市機能については、広域交通ネットワーク等を活用し、広島圏域や備後圏域との連携により多様なサービスを確保し、定住基盤の確立を目指します。

あわせて、災害に強い都市構造を構築するため、災害リスクの低い土地への居住誘導を図ります。

② 都市区分別の目標

■広域拠点都市の目標

三次市では、圏域内に暮らす住民の生活を支える役割を担います。

このため、JR三次駅や市役所周辺を中心に商業・業務、医療福祉、教育文化、コミュニティ施設等の都市機能の集積・強化を図るとともに、周辺地域への回遊の起点としてネットワークの充実を図り、利便性が高く、快適な居住環境の整ったまちを目指します。

■地域拠点都市の目標

庄原市の非線引き都市計画区域の都市や三次市の旧三良坂町では、用途地域が指定された区域を中心に、周辺の用途白地地域や都市計画区域外の集落に暮らす人々を含めた地域住民の生活を支える役割を担います。用途地域の指定のない旧吉舎町では、その役割を市役所支所周辺の市街地が担います。

このため、東城、庄原、西城都市計画区域の各区域、旧三良坂町、旧吉舎町のJR駅や市役所・支所周辺等の既成市街地の中心部において、日常生活に必要な都市機能の維持・充実による利便性の高い拠点の形成を目指します。

■都市計画区域外などの生活圏の目標

都市計画区域外などの生活圏では、既存集落等において豊かな自然環境と共生した暮らしの維持に努めます。

このため、市役所支所、交通結節点の周辺等を生活拠点として位置付け、日常生活に必要なサービス機能の集積を図るとともに、コミュニティバスの運行等により地域内の移動手段の確保を図ります。

また、地域公共交通ネットワークを活用し、より高次の都市機能を有する市中心部との連携を強化し、将来にわたって地域で暮らし続けることができる生活環境の維持・向上を図ります。

(2) 活力を生み出す都市

① 圏域全体の目標

中国地方の中央部に位置する地理的条件、中国縦貫自動車道や中国横断自動車道尾道松江線、JR芸備線やJR福塩線などの交通結節点を有する地理的優位性を活かし、広島圏域、備後圏域に加え、山陰地方をはじめとする近隣県等との連携を強化するとともに、人流・物流の拠点である広島空港とのアクセス強化を図ることで、既存産業の活性化、新産業やサテライトオフィスの誘致による雇用の確保、定住人口・交流人口・関係人口の拡大による活力の創出を図ります。

また、備北圏域の主要産業の一つである農業の振興に向けて、農林行政との連携を図りつつ、営農環境の維持・保全や集落における居住環境の向上等を推進します。

② 都市区分別の目標

■広域拠点都市の目標

中国地方の中央部に位置する地理的条件や、中国縦貫自動車道、中国横断自動車道尾道松江線など広域交通ネットワークの結節点としての優位性を活かした産業の活性化を図ります。

また、三次市の中心市街地等において、周辺地域の生活を支える商業機能の充実を図ります。

みよし運動公園や広島三次ワイナリー、三次もののけミュージアムなどの集客施設等を活用した圏域内の周遊強化による広域的な交流人口の拡大を図り、にぎわい・活力を圏域全体に波及させていくことを目指します。

■地域拠点都市の目標

東城、庄原、西城都市計画区域内及び旧三良坂町、旧吉舎町の市街地等において、周辺地域の生活を支える商業機能の充実を図ります。

また、国営備北丘陵公園などの集客施設等を活用した圏域内の周遊強化による広域的な交流人口の拡大を図り、にぎわい・活力を圏域全体に波及させていくことを目指します。

■都市計画区域外などの生活圏の目標

都市計画区域外などの生活圏では、他法令と連携し、無秩序な開発の抑制を図りつつ、一体的な日常生活圏を構成している「集落生活圏」を維持するため、地域に合った生活サービス機能や地域公共交通ネットワークの確保などにより生活拠点の形成を推進します。

また、農業などの地域に根付く生業や豊かな自然環境などの地域資源を活かして、地域内外の人々が地域に多様な関わりを持つ関係人口の拡大を入り口に、将来的な移住・定住につなげるなど、地域に外部の人を呼び込むことにより、地域の活性化を図ります。

(3) 魅力あふれる都市

江の川、馬洗川、西城川の三川合流部周辺や公園・緑地等において、多様な主体と連携し、水と緑が調和した潤いある都市環境の形成を図ります。あわせて、市街地を取り囲む森林や里山の保全・再生を図り、都市と農村や自然が調和した景観の保全・形成や、これらを活かした魅力ある暮らしと交流の場となるようなまちづくりを推進します。

また、三次地区や吉舎地区、東城地区における歴史的まちなみの保全と併せ、それらの景観や比婆道後帝釈国定公園や国営備北丘陵公園をはじめとした豊かな自然環境とレクリエーション施設等の地域資源を活用した観光周遊ルートの形成などにより、国内外の多くの人々が「訪れたい」と思えるような魅力あるまちづくりを推進します。

加えて、豊かな自然・緑にあふれた、ゆとりと魅力ある居住環境の創出を図りながら、暮らしに必要な都市機能を有する各拠点都市を最適な交通基盤や公共交通ネットワークでつなぐことにより、都市生活と自然が程よく融合する「住みたい」と思えるような魅力ある都市づくりを目指します。

(4) 安全・安心に暮らせる都市

① 激甚化する自然災害や南海トラフ地震等の広域災害への対策

激甚化する自然災害や懸念される南海トラフ地震等の広域災害の発生に対し、総合的な防災・減災対策によって、安全・安心に暮らせる都市づくりを推進します。

流域全体の安全度を向上させるための総合的な土砂災害対策及び治水対策，避難場所等の防災拠点の整備，利用しなくなったため池の廃止工事などのハード整備を推進し，台風や近年頻発する集中豪雨などの自然災害による土砂災害や浸水被害の防止・軽減を図ります。

また，密集市街地の都市基盤整備や不燃化等による防災性の向上や増加する空き家対策，建築物や宅地の耐震化等の推進により，災害に強い安全な市街地の形成を目指します。

加えて，災害発生時に広域連携による早期の復旧・復興を可能とするために，多様な交通手段や交通ルートなどの交通体系の代替性・多重性の確保に努めます。

ソフト対策としては，自主防災組織の活性化を図るとともに，デジタル技術を活用した防災に関する情報発信や啓発，ハザードマップの活用促進や避難訓練の実施などを通じて，災害発生前に自主的な避難を行うよう，「災害は施設整備によって発生を防止するもの」から「施設の能力には限界があり，施設では防ぎきれない災害は必ず発生するもの」への住民の意識改革を図り，地域防災力の向上に努めます。

また，被災後，早期に的確な復興を実現するため，各市町による事前の復興マニュアルの作成を推進します。

土地利用の観点からは，災害リスクの高い区域の都市的土地利用の制限を行い，災害リスクの低い区域への居住の誘導に取り組みます。

② 都市の低炭素化の推進

地球温暖化等の地球環境問題への対策として，面的なエネルギーシステムの導入の検討などにより，電力負荷，熱負荷の低減を図るなど，エネルギーの面的利用や都市緑化の推進，省エネ建築物や低炭素建築物の普及促進などによる都市の低炭素化に向けた取組を推進します。

③ 安全で快適に移動できる都市空間づくり

J R 駅や市役所などの公共施設が集約した地区を中心として，バリアフリー化を推進することで移動の円滑化を図り，誰もが安全で快適に移動できる都市空間づくりを推進します。

(5) 住民主体のまちづくりが進む都市

人口減少や高齢化の進展といった社会情勢の変化により，今後の公共サービスの充実には，住民や自治組織，NPO・ボランティア団体，公益団体，企業などの多様な主体の参画と知恵の結集が不可欠となっていることから，まちづくりを担う人材の育成と活躍できる環境の整備に努めます。

住民やまちづくり団体などと行政が協働することで，地域特性やこれまで培ってきた地域の資産を活かした，きめ細やかで柔軟なサービスが提供可能なまちづくりを目指します。

第4節 将来都市構造

圏域の目指すべき将来像並びに都市計画の目標に基づき、各拠点の都市機能向上と役割分担、拠点間の連携により、魅力あふれる圏域の形成を図るため、将来の備北圏域のあるべき都市構造を拠点と軸、ゾーンにより設定し、発展・振興の方向性を明らかにします。

(1) 備北圏域の拠点、軸、ゾーンの区分

表 3-4 拠点の区分

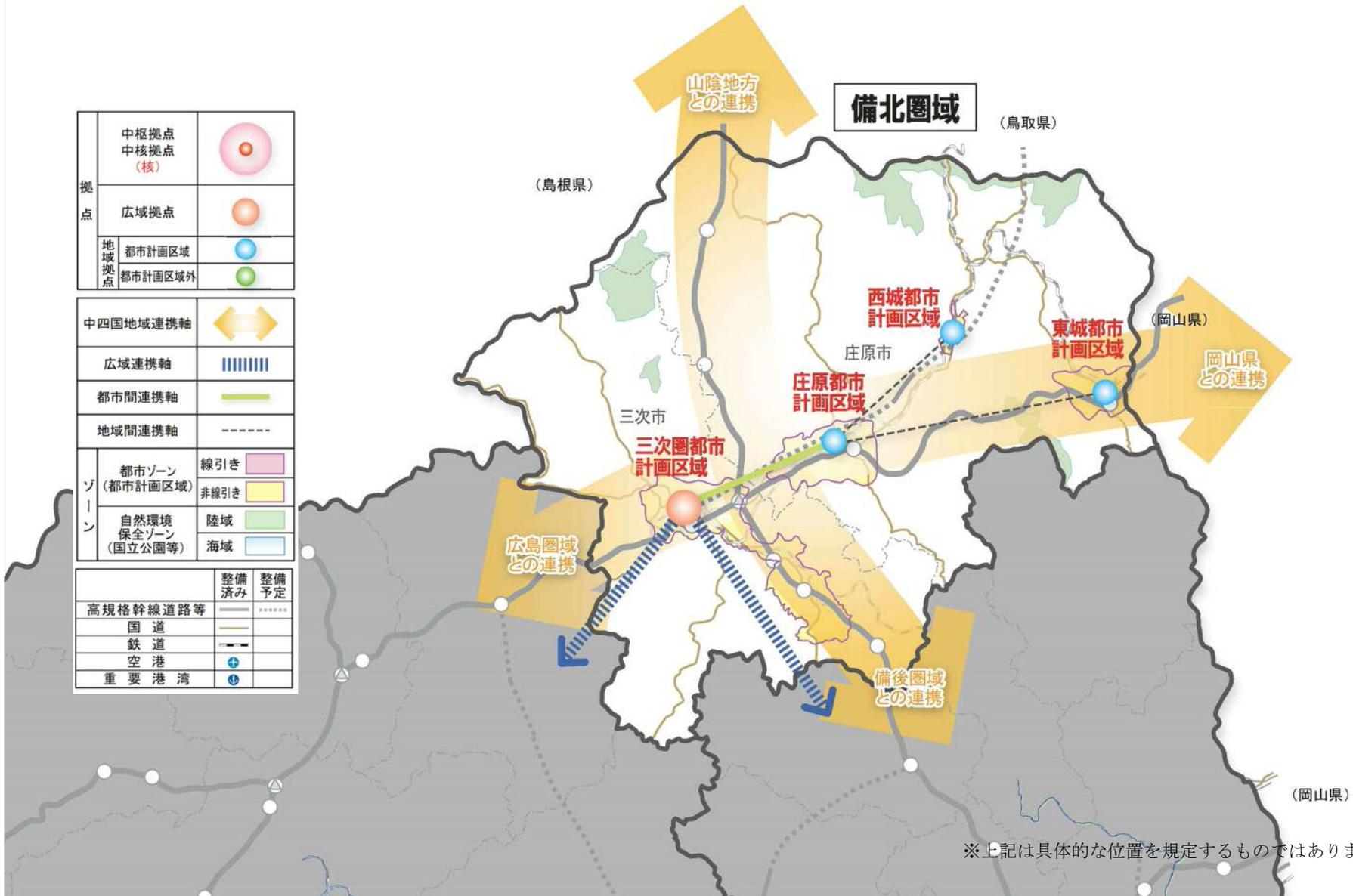
区分	位置付け	配 置
広域拠点	都市機能及び一部の高次都市機能の集積を図り、中枢・中核拠点の都市機能を分担する拠点	・三次市の中心部
地域拠点	都市機能の集積を推進し、広域拠点による都市機能の補完を受けつつも、一定程度の独立性を持つ拠点	・非線引き都市計画区域の中心部

表 3-5 軸の区分

軸の区分	考え方	配 置	
中四国地域連携軸	圏域外との連携を強化する軸として、広域の交流連携を推進する方向を示します。	広域的な公共交通や高規格幹線道路で隣接圏域若しくは、広島県と隣県を結ぶ軸	
都市軸	広域連携軸	高次の都市機能の強化を推進する軸であり、グローバルな都市機能を有する都市を相互の連携により実現していきます。	中枢・中核拠点と広域拠点、及び広域拠点同士を結ぶ広域幹線道路、鉄道等
	都市間連携軸	広域拠点との連携により個々の都市の発展を促す軸とします。	広域拠点と地域拠点を結ぶ国道、県道等
	地域間連携軸	交流促進の軸であり、都市毎のにぎわいと活力を交流連携により創出します。	地域拠点同士を結ぶ県道等

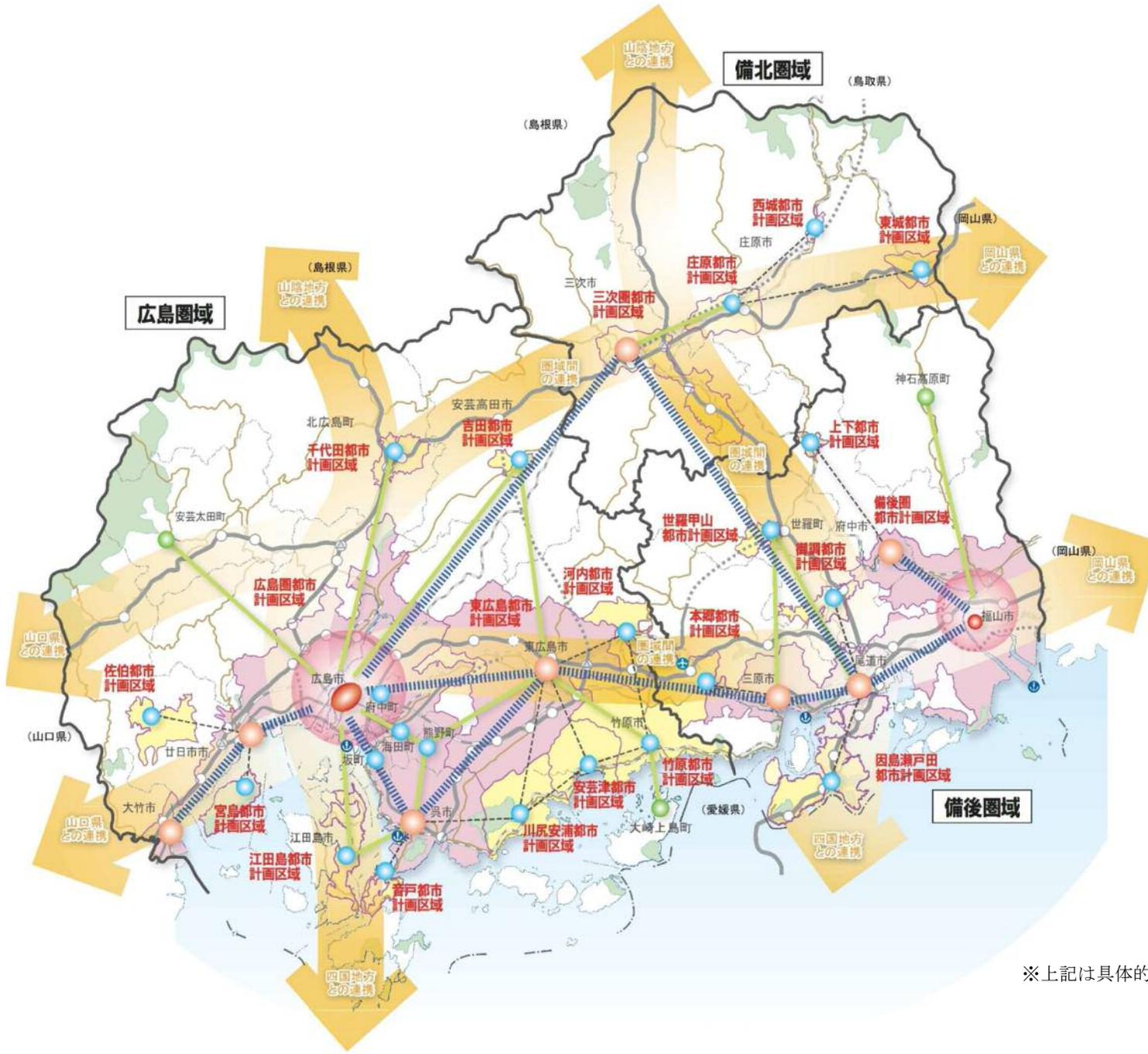
表 3-6 ゾーンの区分

ゾーンの区分	考え方	配 置
都市ゾーン	都市として一体的に整備、開発及び保全を図る必要のある区域とします。	三次圏都市計画区域 東城都市計画区域 庄原都市計画区域 西城都市計画区域
自然環境 保全ゾーン	広域的な観点から特に保全が必要な森林、樹林等の優れた自然の風景地として、面的な広がりを持つ区域とします。	国定公園、 県立自然公園 等



※上記は具体的な位置を規定するものではありません。

(3) 広島県 将来都市構造図



拠点	中枢拠点 中核拠点 (核)	
	広域拠点	
	地域拠点	
地域拠点	都市計画区域	
	都市計画区域外	
中四国地域連携軸		
広域連携軸		
都市間連携軸		
地域間連携軸		
ゾーン	都市ゾーン (都市計画区域)	線引き 非線引き
	自然環境 保全ゾーン (国立公園等)	陸域 海域
	高規格幹線道路等	整備済み 整備予定
	国道	
	鉄道	
	空港	
	重要港湾	

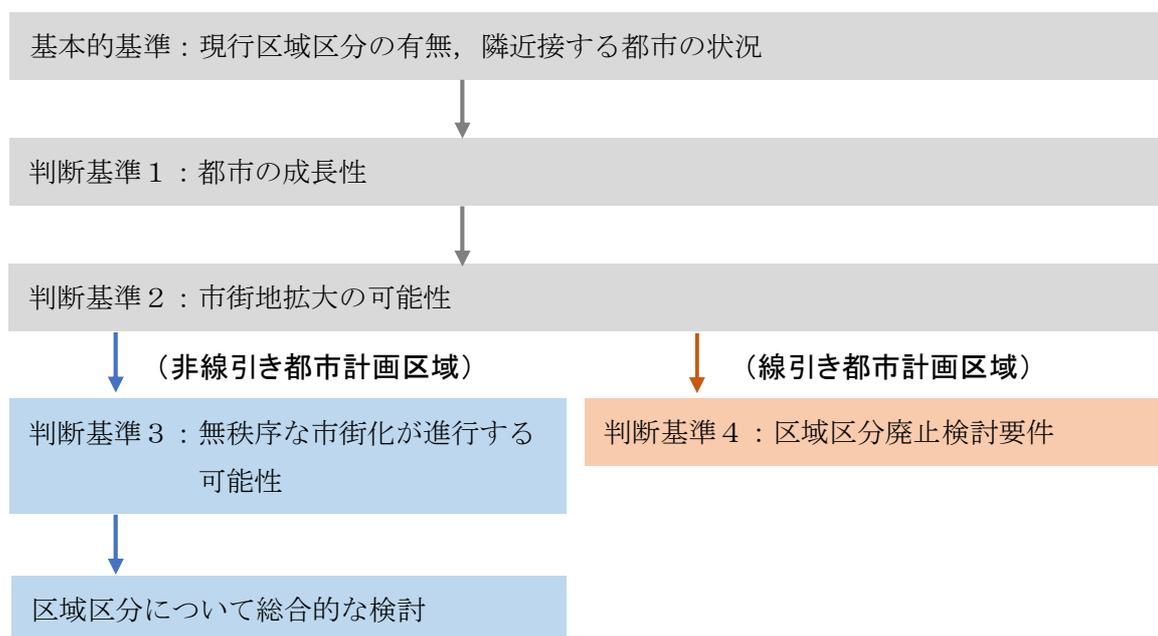
※上記は具体的な位置を規定するものではありません。

第4章 区域区分の有無及び区域区分を定める際の方針

都市計画の目標を踏まえて、備北圏域の都市計画区域における区域区分（現在、市街地が形成されている区域及び今後概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図る区域と市街化を抑制する区域を区分すること）についてその決定の有無と区域区分を定める際の方針を示します。

第1節 区域区分の判断基準

区域区分の有無の決定にあたっては、都市計画区域ごとに、現行の区域区分の有無、隣接または近接する都市計画区域の区域区分の有無を、区域区分設定の有無を検討する基本的な基準として、次に示す判断基準1～4の流れに沿って検証を行います。



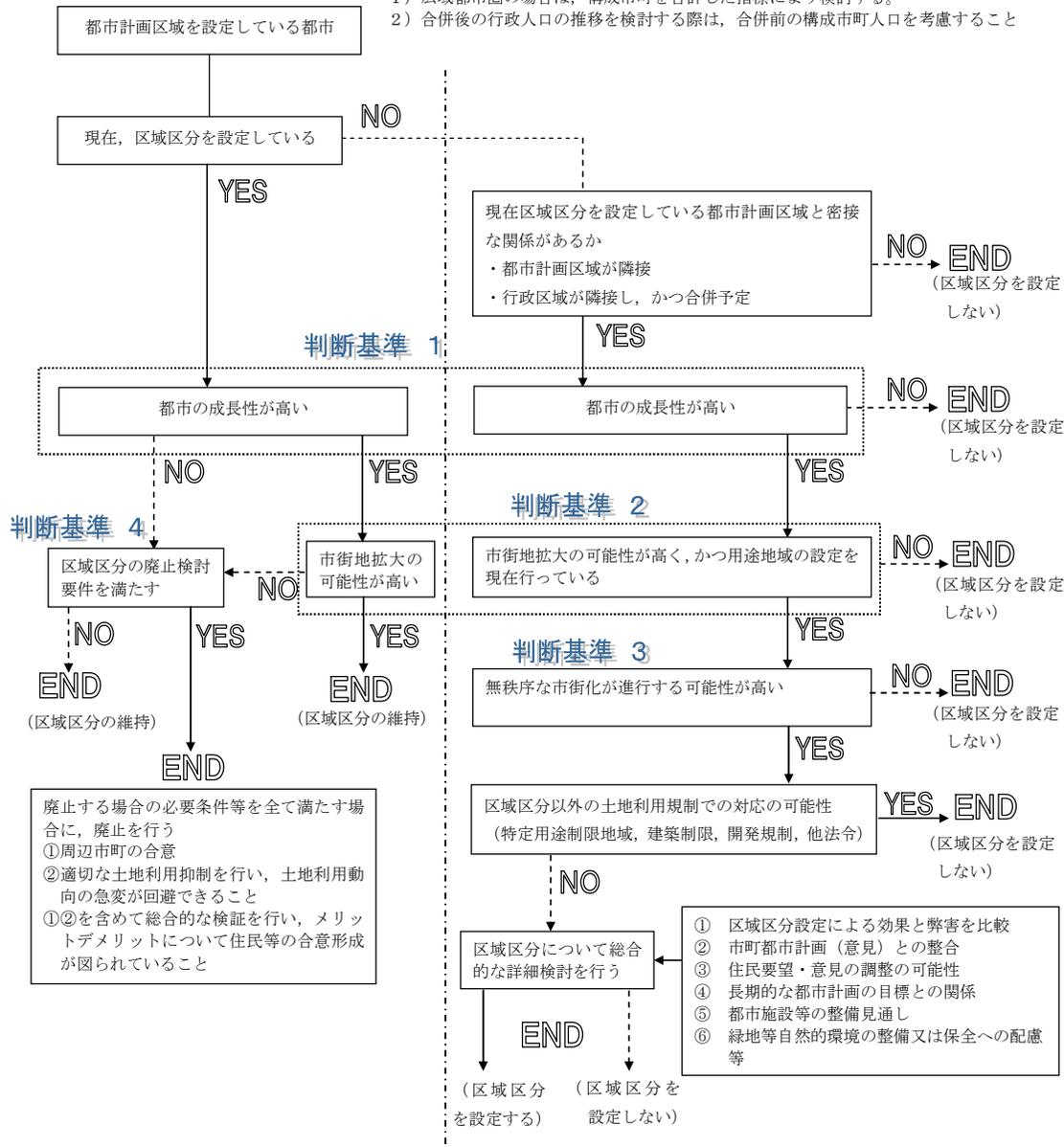
判断基準4：区域区分廃止検討要件

次の全てを満たす都市計画区域（又は市町）を廃止の検討対象とする。

- ①過去10年間、当該都市計画区域（又は市町）の人口が連続して減少していること
- ②当該都市計画区域（又は市町）内で、地域の社会・経済に大きな影響を及ぼす産業振興等に係る計画の策定又は大規模プロジェクト等の実施が行われておらず、その予定もないこと。

【区域区分の有無の判断フロー】

- 1) 広域都市圏の場合は、構成市町を合計した指標により検討する。
- 2) 合併後の行政人口の推移を検討する際は、合併前の構成市町人口を考慮すること



判断基準 1

都市の成長性

次の指標により、都市の成長性の高さを判断する。

- ① 過去10年間及び10年後（推計）の行政人口の推移
 - ② DID地区の過去10年間の人口推移
 - ③ 過去10年間の商業販売額の伸び
 - ④ 過去10年間の工業出荷額の伸び
 - ⑤ DID地区の過去10年間の面積規模の推移
- ①～⑤により都市の成長性についての総合的な検証を行う。

判断基準 2

市街地拡大の可能性

次の指標により、市街地拡大の可能性の高さを判断する。

※区域区分以外の土地利用規制での対応をまず段階的に行うことを基本とする（特定用途制限地域、用途地域等）ことから、用途地域を設定していない区域は検討を終了する。

- ① 過去10年間及び10年後（推計）の都市計画区域内人口の推移
 - ② 同じく市街化区域（用途地域）の人口の推移
 - ③ 同じく市街化区域（用途地域）の世帯数の伸び
 - ④ 同じく商業用地需要の伸び
 - ⑤ 同じく工業用地需要の伸び
 - ⑥ 主要プロジェクト（基準年の10年後）の有無
- ①～⑥により市街地拡大の可能性について総合的な検証を行う。

判断基準 3

無秩序な市街化が進行する可能性

市街地（用途地域）拡大の可能性が高いことを前提に、無秩序な市街化の進行の可能性を判断する。

- ① 市街地人口密度の現状
 - ② 市街地とそれ以外の区域（白地地域）の新築動向における過去の推移
 - ③ 用途地域内外での開発動向
 - ④ 用途地域内外での農地転用状況
- ①～④により無秩序な市街化が進行する可能性について総合的な検証を行う。

判断基準 4

区域区分の廃止検討要件

次の全てを満たす都市計画区域（又は市町村）を廃止の検討対象とする。

- ① 過去10年間、当該都市計画区域（又は市町）の人口が連続して減少していること
- ② 当該都市計画区域（又は市町）内で、地域の社会・経済に大きな影響を及ぼす産業振興等に係る計画の策定又は大規模プロジェクト等の実施が行われておらず、その予定もないこと

第2節 区域区分の有無

区域区分の判断基準による、区域区分設定の検討結果について示します。

都市計画区域名	区域区分の有無	理由
三次圏都市計画区域 東城都市計画区域 庄原都市計画区域 西城都市計画区域	無	各区域とも、これまで区域区分を定めていません。 人口、商品販売額、製造品出荷額等の推移から、今後も、区域区分の設定を検討するほどの著しい都市の成長性は有していないと推察されます。 このため、用途地域や地区計画等の活用により土地利用のコントロールが可能であると考えられることから、区域区分を定めません。

第5章 主要な都市計画の決定の方針

備北圏域の将来像を目指して設定した都市計画の目標に向けて必要となる、土地利用や都市施設の整備、市街地開発事業などに関する主要な都市計画の決定の方針について明らかにします。

第1節 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

(1) 基本方針

① 非線引き都市計画区域における土地利用の方針

a 用途地域

コンパクト+ネットワーク型の都市を実現し、あわせて、活力を生み出す都市を実現するため、地域の実情に応じた立地適正化計画の作成を促進し、居住や都市機能が集積している市の中心部や合併前の旧市町村の中心部、交通結節点で業務・商業などが集積する地域などを拠点として位置付けるとともに、居住誘導区域や都市機能誘導区域を設定します。これにより、長期的に居住を誘導し、人口密度の維持を図るとともに、都市機能の集約を図り、日常生活サービスを効率的に提供します。

また、交通結節点で業務、商業などが集積する地域や周辺からの地域公共交通によるアクセスの利便性が高い区域などを拠点として位置付けるとともに、立地適正化計画において都市機能誘導区域に設定し、医療・福祉・商業などの都市機能を誘導、集約することにより、各種サービスの維持を図ります。

コンパクト+ネットワーク型の都市の実現に向けた都市づくりを進める上で、「都市基盤施設の整備が行われていない区域」や「人口密度の低下が見込まれる地域」、「災害リスクの高い区域」などについては、立地適正化計画に基づく居住の誘導などにあわせて、用途地域の縮小や廃止を検討するとともに、地区計画の活用による土地利用規制の導入を推進します。

b 用途白地地域

コンパクト+ネットワーク型の都市の実現に向けた都市づくりを進めるため、用途地域が指定されている都市計画区域では、用途地域と比べて土地利用規制が緩い用途白地地域において、必要に応じて特定用途制限地域の指定や建蔽率・容積率の最高限度の引き下げ等を検討し、無秩序な開発や都市機能の立地を抑制します。

用途地域が指定されていない都市計画区域では、無秩序な土地利用が懸念される場合、用途地域や特定用途制限地域等の指定を検討し、良好な住環境の維持を図ります。

②都市計画区域の指定のない区域の生活圏における土地利用の方針

コンパクト+ネットワーク型の都市の実現に向けた都市づくりを進めるため、他法令との連携により無秩序な開発の抑制及び豊かな自然環境の保全を図ります。

人口減少や高齢化が著しい中山間地域などにおいては、一体的な日常生活圏を構成している「集落生活圏」を維持することが重要であることから、将来にわたって地域住民が暮らし続けることができるよう、地域に合った生活サービス機能や交通ネットワークの確保などにより生活拠点の形成を推進します。

高速道路 I C 周辺や既存集落等において市街化が進行すると見込まれる場合や既成市街地等

において無秩序な土地利用が懸念される場合は、都市計画区域への編入や準都市計画区域の指定による土地利用の整序を検討します。

(2) 主要用途の配置の方針

① 住宅地

■広域拠点都市

三次市の既成市街地の住宅地においては、商業機能との調和を図りながら、職住近接型の利便性の高い良好な住宅地の形成を進めます。

地域の活力維持等のために、地場産業との共存が望ましい地域では、限定的に、住商工の用途の混在を許容していくことも検討します。

これらの地域については、立地適正化計画において居住誘導区域に設定するとともに、必要に応じて、市街地開発事業等により人口の受け皿となる市街地整備を検討し、長期的に居住を誘導することで、人口密度の維持を図ります。

郊外部等においては、都市周辺部の豊かな自然環境と調和した低層住宅を主体とした、ゆとりと魅力ある住宅地の維持を図ります。

■地域拠点都市

庄原市の東城，庄原，西城の各都市計画区域の既成市街地の住宅地においては、地域の実情に応じて道路，下水道等の都市基盤整備を推進しつつ，地域の特性を活かした良好な住宅地の形成を進めます。

地域の活力維持等のために、地場産業との共存が望ましい地域では、限定的に、住商工の用途の混在を許容していくことも検討します。

これらの地域については、立地適正化計画において居住誘導区域に設定するとともに、長期的に居住を誘導することで、人口密度の維持を図ります。

郊外部等においては、都市周辺部の豊かな自然環境と調和し、低層住宅を主体とした、ゆとりと魅力ある住宅地の維持を図ります。

② 商業地

■広域拠点都市

広域拠点都市の中心となる三次市の中心部においては、既存の広域的な公共交通の維持・強化を図り、中枢拠点都市及び中核拠点都市とも連携しつつ、備北圏域の中心となる商業・業務及び生活サービス機能等の充実・強化を図ります。

三次市の中心部以外の、商業・業務機能の一定の集積があり、かつ地域公共交通によるアクセスが可能である地域において、近隣住民の日常の購買や、医療・福祉需要に対応した生活サービス機能の充実など、利便性の向上を図ります。

これらの地域については、立地適正化計画において居住誘導区域及び都市機能誘導区域に設定するとともに、医療・福祉・商業等の立地を促進することで、生活サービス機能の効率的な提供を図ります。

■地域拠点都市

庄原市の東城、庄原、西城の各都市計画区域の中心部や商業・業務機能の一定の集積があり、かつ地域公共交通によるアクセスが可能である地域においては、近隣住民の日常の購買や、医療・福祉需要に対応した生活サービス機能の充実・強化を図ります。

これらの地域について、立地適正化計画において居住誘導区域及び都市機能誘導区域に設定するとともに、医療・福祉・商業等の立地を促進することで、生活サービス機能の効率的な提供を図ります。

幹線道路沿道等に集積した商業施設等については、周辺住民の生活利便性確保のため、現況の機能集積を維持します。

③ 工業地

a 既存工業地

工場の大規模集中配置に重点を置き、三次工業団地、庄原工業団地、東城工業団地等の既存の工業集積地について、広域交通ネットワークとの連携強化、都市基盤の更新などを通じ、生産拠点としての機能を維持・強化します。また、新たな土地活用が見込まれる区域については、周辺の土地利用状況を考慮しつつ、既存用途からの土地利用転換を図り、都市機能の維持・活性化に努めます。

地場産業など用途の混在を許容しうる業種が集積する地区については、地区の実情に応じて特別用途地区の指定や地区計画の策定に努め、住環境と共存する市街地の形成を進めます。また、コンパクト+ネットワーク型の都市の実現に向けた都市づくりを進めるため、準工業地域においては、必要に応じて、特別用途地区の指定により大規模集客施設の立地の制限に努めます。

都市計画区域外の既存の工業地は、地域の雇用創出や地場産業の維持を図るため、維持・拡充を図ります。

b 新規工業地及び流通業務地

優れた広域交通ネットワークを活かし、都市計画区域内の高速道路 I C 周辺などは、農地・森林としての利用との調整を図りながら、国土の計画的かつ合理的な土地利用の観点から、地区計画を活用しつつ新規の工業地及び流通業務地の整備を推進します。

また、都市計画区域外の高速道路 I C 周辺等で、無秩序な開発の進行が懸念される場合は、都市計画区域への編入や準都市計画区域の指定による土地利用の規制を検討します。

(3) 市街地における建築物の密度の構成に関する方針

① 住宅地

■広域拠点都市

三次市の中心部の既成市街地においては、商業機能との調和を図りながら、必要に応じて、用途地域の変更などによる形態制限の緩和を通じて中低層住宅の建設を誘導し、利便性の高い良好な住宅地の形成を目指します。

郊外部等に立地している住宅地においては、周辺の森林等の自然環境と調和を図りながら、低層住宅を主体とした、ゆとりと魅力ある住宅地の維持を図ります。

■地域拠点都市

庄原市の東城，庄原，西城の各都市計画区域の中心部の既成市街地においては，中低層住宅を主体とした，住環境の整った良好な住宅地の整備を目指します。

郊外部の住宅地においては，周辺の森林等の自然環境や営農環境との調和を図りながら，低層住宅を主体とした，ゆとりと魅力ある住宅地の維持を図ります。

② 商業地

■広域拠点都市

J R 三次駅周辺などの商業・業務地においては，市街地開発事業や地区計画等の活用を検討し，中密度の商業・業務地の形成を図ります。

その他の商業・業務地においては，周辺の住環境等との調和に配慮し，低・中密度の商業・業務地として維持します。

■地域拠点都市

庄原市の東城，庄原，西城の各都市計画区域の中心商業地においては，市街地開発事業や地区計画等の活用を検討し，低・中密度の商業・業務地の形成を図ります。

その他の商業地・業務地においては，周辺の住環境等との調和に配慮し，低密度の商業地として維持します。

(4) 市街地の土地利用の方針（各拠点都市）

① 土地の高度利用に関する方針

広域拠点である三次市の中心部においては，中密度の商業・業務地の形成に向けて，市街地開発事業等により計画的な都市基盤の整備を図りつつ，土地の高度利用を促進します。

その他の J R 駅周辺などの中心商業地においては，低・中密度の商業・業務地の形成に向けて，土地区画整理事業等により計画的な都市基盤の整備を図りつつ，周辺の住環境等と調和した適正な土地の高度利用を促進します。

② 居住環境の改善又は維持に関する方針

a 既成市街地

J R 駅周辺などの中心市街地においては，歩行空間の拡大や公園・緑地の充実など，ゆとりある空間をまちなかに形成するとともに，細分化された低未利用地や老朽化した建築物が存在する土地の集約化，共同化等により，子育て等に適した広くゆとりある居住空間を創出し，加えて，更新時期を迎えた建築物の建替えや不燃化等を誘導することで，まちなか居住の促進に向けたゆとりと魅力ある居住環境の改善を図ります。

住宅と工業用地が混在している市街地においては，特別用途地区の活用等による住環境の改善を図るとともに，地域の活力維持などのために，地場産業との共存が望ましいと判断する場合には，地区計画等を活用することにより，無秩序な混在状況に陥らないように配慮します。

b 郊外部等

都市機能や居住の集約化が進められる区域の外縁部においては、低未利用地の増加などによる景観の悪化が懸念されるため、緑地保全・緑化担当部局などの関係部局と連携し、市民緑地制度などの活用による空き地の緑化や農地への転換などにより、住と農が調和した田園景観など、個性ある都市景観の保全・形成及び継承を図ります。

住宅と農地が混在している市街地においては、都市農地の有する多面的な機能にも着目し、営農環境と調和した住環境づくりを推進します。

また、新型コロナ危機後の社会において、地方への移住ニーズが高まる中で、都市と自然が近接する広島県の強みやそれぞれの地域の特色を活かし、移住者のニーズやライフスタイルに応じたゆとりと魅力ある居住環境の創出を図ります。

c 空き家等の対策

空き家等、既存ストックのリノベーションによる利活用を促進し、住み継ぐことができる居住環境の創出を図ります。

また、各市は自治会等と連携を図り、所有者等に対して、空き家等の適切な管理についての意識啓発及び指導を行うとともに、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす危険性がある特定空家等については、所有者等に対して除却・修繕等に対する助言又は指導、勧告、命令を行い、改善を促します。

③ 都市内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

河川などの身近な水辺緑地や、市街地を取り巻く農地や森林、市街地内に残る良好な樹林地等の緑地については、環境負荷低減によるヒートアイランド現象の緩和や潤いのある都市環境を保全・形成するため、緑の基本計画に位置付けるとともに風致地区の指定や関連法規による規制などを適切に活用し、保全を推進します。

あわせて、建築物の敷地、屋上、壁面などを含め、市民緑地制度なども活用しつつ、都市緑化を推進します。

④ 災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針

土砂災害特別警戒区域などの災害リスクの高い区域は、居住誘導区域及び都市機能誘導区域に含めないこととし、災害リスクの低い区域への居住や都市機能の誘導を図ります。

既に用途地域が指定されている区域において、災害リスクの高い区域が含まれている場合は、必要に応じて、用途地域の縮小を含めた区域の見直しや地区計画の活用による土地利用規制の導入を推進します。

(5) その他の土地利用の方針（都市計画区域外などの生活圏）

① 優良な農地との健全な調和に関する方針

用途白地地域においては、農林漁業に関する土地利用との調整により、優良な農地等の保全・形成を図るとともに、開発許可制度等の適切な運用により、無秩序な市街化を抑制し、農林漁業と調和のとれた土地利用を維持します。農地と宅地が混在する地域においては、地域住民の意向に配慮しつつ、農村地域の特性に応じた良好な生産及び生活環境の一体的な形成を進め、計画

的かつ適切な土地利用を図ります。また、新規就農者等の移住ニーズに対応した住宅供給や空き家の活用にあたっては、地域特性を活かした居住環境を確保しつつ、農林漁業と調和のとれた土地利用を図ります。

都市計画区域の指定のない区域の生活圏では、農政部局と連携して、食料供給の場として優良農地の保全や耕作放棄地の再生を図ります。

② 自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針

比婆道後帝釈国定公園、神之瀬峡県立自然公園などの区域とその周辺部は、自然環境の良好な地区であり、県民のレクリエーションや都市景観上きわめて貴重な緑地であることから、積極的に保全を図ります。

市街地を取り囲む自然地や山地部の稜線は、備北圏域の都市景観を形成するうえで重要であり、風致地区や緑地保全地域を指定するなど積極的にその良好な自然環境の保全を図り、都市周辺部の環境を保持します。

都市計画区域外の中国山地の豊かな自然環境については、都市環境の保全や県民のレクリエーションの場としても貴重であることから、他法令と連携しつつ積極的に保全を図ります。

③ 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

用途白地地域においては、必要に応じて特定用途制限地域の指定や建蔽率・容積率の最高限度の引き下げ等により、無秩序な開発を抑制します。

都市計画区域外の既存集落等において市街化が進行すると見込まれる場合は、開発許可制度等を活用しつつ無秩序な開発を抑制するとともに、都市計画区域への編入や準都市計画区域の指定による土地利用の整序を検討します。

高速道路 I C 周辺などで、産業系用地としての需要が高く、地域の産業の活性化が期待されるものの、そのままでは無秩序な開発が懸念される地区については、地区計画などの活用による都市的土地利用を図ります。

④ 災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針

非線引き都市計画区域のうち、現に宅地化していない区域に新たに用途地域を指定する場合は、原則として、その区域に土砂災害特別警戒区域などの災害リスクの高い区域を含まないこととします。

用途地域が定められていない区域のうち、現に宅地化していない区域に新たに地区計画を策定する場合は、原則として、その区域に災害リスクの高い区域を含まないこととします。既に地区計画が策定されている区域において、災害リスクの高い区域が含まれている場合は、必要に応じ、地区計画の変更により、その区域を建築・開発行為を規制する区域として位置付けることとします。

第2節 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針

(1) 交通施設の都市計画の決定の方針

「豊かな自然との共生と多彩な交流による魅力あふれる備北圏域」の実現のため、次に定める整備方針に基づき、自動車交通に過度に依存しない総合的な交通体系の形成を目指します。

また、人口減少社会において、将来需要の検討とそれに基づく計画の適切な見直しの観点から、都市計画道路等の都市施設の配置・規模等を検証し、必要に応じて計画変更を行い、効率的な施設整備を行います。

① 交通体系の整備方針

a コンパクト+ネットワーク型の都市（集約型都市構造）を支える交通ネットワークの形成

備北圏域は老年人口の割合が3圏域で最も高く、人口減少と高齢化が急速に進展しており、病院や小売店が撤退するなど、生活サービス機能の低下が発生しています。

将来にわたって住み慣れた地域に暮らし続けるために、各都市、地域に立地する多様な生活サービスを享受できるよう、拠点間を結ぶ交通ネットワークの形成を図ります。また、圏域内に立地していない高次都市機能については、広域交通ネットワークを活用し、周辺圏域と連携して確保します。

b 広域的な交流・連携を促す広域交通ネットワークの形成

中国地方の中央部に位置する地理的条件や、二つの高速道路の十字路に位置する地理的優位性を活かし、広域的な交流・連携を促す広域交通ネットワークの形成を図ることで、既存産業の活性化や新産業の創出による雇用の確保を図り、交流人口・関係人口の拡大を目指します。また、平常時・災害時を問わない安定的な輸送を確保し、地域の産業力強化のため、重要物流道路の機能強化を図ります。

c 災害に強い交通ネットワークの構築

災害時においても、交通遮断による地域の孤立を防ぎ、日常生活や社会経済活動への影響を最小限に抑えるため、緊急輸送道路ネットワーク上の防災対策（橋梁耐震補強、法面対策）や多重型道路ネットワークの構築などを図ります。

d 生活を支える公共交通サービスの維持

備北圏域では、JR三江線が廃止されたほか、利用者の減少から、バス路線の廃止・減便により公共交通サービスの水準が低下しており、他に移動手段を持たない高齢者の生活交通の確保が必要となっています。

このため、公共交通機関の維持を図るとともに、コミュニティバスや地域住民による自家用有償運送など、多様な代替交通の確保に努めます。また、公共交通への自動運転導入の検討やMa a S等の新たなモビリティサービスの導入を進め、持続的な公共交通サービスの維持を図ります。

e 環境負荷の少ない交通体系への転換

安全で快適な歩行空間や自転車走行空間の整備を進め、自動車に過度に依存しない環境負荷の少ない交通体系への転換を促進します。

f 交通施設の適切な維持管理の実施

デジタル技術を活用した効率的かつ効果的な維持管理を行うことにより、道路をはじめとする交通施設の計画的な維持更新や長寿命化を実現するとともに、新たな施設の整備については、施設の長寿命化や維持管理が容易な構造を選定するなど、良質な社会資本ストックの確保に努めます。

② 道路の整備方針及び整備目標

a 整備方針

人口減少社会にあっても、圏域の持続的な発展のため、県境を越える井桁状高速道路ネットワークを最大限に活用し、これを補完する直轄国道や、(国)183号鍵掛峠道路等の地域高規格道路などの整備により、広域道路ネットワークの形成を推進し、企業活動や観光周遊等の広域的な交流・連携基盤の強化を図ります。

また、三次市を中心に集積する都市機能や、周辺の地域拠点に立地する多様な生活サービス機能を多くの人々が享受できるように、(国)375号(三次市日下～引宇根)等の整備を進め、各拠点間の適切な都市機能の分担と相互補完や交流・連携を促す道路ネットワークの整備を推進します。

平成30年7月豪雨では、県内各地で道路網が寸断し、県民の生活や経済活動に多大な被害をもたらしました。このように、近年各地で頻発・激甚化する自然災害の発生に備え、災害時の交通遮断による地域の孤立を防ぎ、円滑な緊急輸送や復旧支援のため、緊急輸送道路の機能強化、多重型道路ネットワークの構築を図ります。

また、高度経済成長期に整備した多くの道路ストックが、今後急速に老朽化し、集中的に更新時期を迎えることから、適切な機能・サービス水準の確保が必要となっています。そのため、道路施設の定期点検から診断に基づく措置及び記録までのメンテナンスサイクルを適切に回し、戦略的な維持管理・更新を行います。

加えて、身近な交通手段である自転車の活用による環境負荷の低減や、サイクルツーリズムの推進による豊かで活力ある地域づくりのため、道路空間を有効活用した自転車利用環境の創出を図ります。

b 整備目標

備北圏域において、整備方針に基づき、概ね10年以内に整備（継続を含む）を行う主要な施設を次のとおり設定します。

種別	番号	路線名	区間	場所
高規格幹線道路等	1	(国) 183号	鍵掛峠道路	庄原市
一般国道 ・県道等	2	(国) 183号	十日市	三次市
	3	(国) 314号	東城バイパス2工区	庄原市
	4	(国) 375号	日下～引宇根	三次市
	5	(一) 三次江津線(祝橋)	三次町～粟屋町	三次市
	6	(都) 巴橋粟屋線	粟屋町	三次市
	7	(都) 高小路線	西本町	庄原市

※(国)：一般国道，(一)一般県道，(都)都市計画道路

※その他の整備箇所及び新規整備箇所については道路施設の整備計画をご確認ください。

③ 鉄道の整備方針

人口減少社会の中で、地域の重要な公共交通機関である既存鉄道網を今後も維持するため、JR芸備線、JR福塩線の輸送改善や、路線バス等との間の乗換えの利便性の向上など、公共交通機関の機能強化と利用促進を図ります。

また、鉄道駅については、周辺道路等と併せて、施設のバリアフリー化を促進し、高齢者や子どもをはじめとした誰もが安全に移動しやすい環境を構築します。

■備北圏域 交通施設の整備方針図



※道路網は将来の広島県広域道路ネットワーク図より作成

(2) 下水道及び河川の都市計画の決定の方針

安全・安心に暮らせる都市の実現に向け、次の定める整備方針に基づき、都市活動及び都市生活における安全性の向上と快適な都市環境の形成を図るために必要となる下水道及び河川施設の整備を推進します。

① 下水道の整備方針及び整備目標

a 整備方針

下水道は、清潔で快適な生活環境を作り、河川や海などの自然環境を保全する重要な役割を持つ都市施設です。

下水道（污水）は、下水道の効率的かつ計画的な整備を進めるための指針である「広島県污水適正処理構想」に基づき、圏域内の公共下水道の整備促進を図ります。整備にあたっては、土地利用計画を反映した人口設定のもと、集合処理と個別処理の経済比較を行った上で、立地適正化計画（居住誘導区域）や財政状況などに配慮し、地域の実情にあった処理区域に見直し、集合処理と個別処理の適切な分担の下で、汚水処理を推進していきます。

また、県内の下水道事業は、経営環境が厳しさを増す中、より効率的な事業運営が求められていることから、市町の枠を超えた広域化・共同化の取組を推進していきます。

下水道（雨水）は、降雨の規模、土地の浸水のしやすさ、脆弱性などを総合的に考慮し、浸水リスクを適切に評価した上で、河川改修との整合を図りつつ、適正な施設整備を図ります。

県内の下水道施設は、今後、改築更新需要が増大することが予測されていることから、ストックマネジメントの導入を図り、長期的・計画的な維持管理を推進するとともに、処理施設の更新に合わせ、人口減少を踏まえた適切な施設規模の見直しを行います。

また、地球温暖化の顕在化により環境に対する住民の意識が高まる中、循環型社会や低炭素社会の構築に向け、未利用エネルギーの有効活用が求められており、下水汚泥の燃料化や、処理水の再利用など、汚水処理施設の有する資源の有効利用を図ります。

b 整備目標

備北圏域において、整備方針に基づき、概ね10年以内に整備（継続を含む）を行う主要な施設を次のとおり設定します。

下水道名	場所
三次公共下水道	三次市
庄原公共下水道	庄原市

※その他の整備箇所及び新規整備箇所については下水道施設の整備計画をご確認ください。

② 河川の整備方針及び整備目標

a 整備方針

近年、気候変動により豪雨が頻発化・激甚化しており、平成30年7月豪雨では、県内各地で河川の氾濫による洪水被害が発生し、備北圏域でも大谷川や国兼川で浸水被害が発生しました。

このような頻発化・激甚化する豪雨に対するリスクを低減し、安全で快適な都市環境を確保するため、一級河川江の川水系、高梁川水系の各河川において、再度災害防止対策に最優先で取り組むとともに、優先度の高い箇所から、河道拡幅や河床掘削などの河川改修を計画的に進めます。

加えて、施設能力を上回る洪水が発生した場合でも、人的被害を回避し壊滅的な社会経済被害を軽減するため、ハード・ソフト一体となった取組を推進します。

また、既存の河川管理施設については、適切な維持管理により洪水等に対する安全性を確保しつつ、増加するメンテナンスコストの縮減・平準化を図るため、デジタル技術活用などによりメンテナンスの高度化を推進し、効率的・効果的な維持管理に努めます。

一方で、河川は地域住民が自然と触れる憩いの場であることから、水辺の整備などについては、動植物の生息・生育環境の保全に努めながら、親水性の高い水辺空間の整備に努めます。

b 整備目標

備北圏域において、整備方針に基づき、概ね10年以内に整備（継続を含む）を行う主要な施設を次のとおり設定します。

水系	番号	河川名	場所
江の川水系	1	大谷川	三次市畠敷町
	2	国兼川	三次市向江田町～庄原市七塚町
	3	西城川	庄原市宮内町～高町

※その他の整備箇所及び新規整備箇所については河川施設の整備計画をご確認ください。

■備北圏域 下水道及び河川の整備方針図



(3) 防砂の施設（砂防設備等）の都市計画の決定の方針

安全・安心に暮らせる都市の実現に向け、次の定める整備方針に基づき、県土の強靱化を図るために必要となる土砂災害対策を推進します。

a 整備方針

本県は、土砂災害のおそれのある箇所を示す土砂災害警戒区域数は全国で最も多く、平成30年7月豪雨では、土砂災害により多くの生命や財産が奪われました。

このような自然災害から住民の生命を守るため、被災地の砂防堰堤等の整備を最優先に取り組むとともに、代替施設のない大規模避難所や住宅密集地等を保全する箇所を優先的に整備することにより、効率的で効果的なハード対策を推進します。

また、土砂災害警戒区域の認知度向上や適切な避難行動につながる防災知識の普及啓発などソフト対策の充実・強化を図り、ハード・ソフトが一体となった土砂災害対策に取り組みます。

b 整備目標

備北圏域において、整備方針に基づき、概ね10年以内に整備（継続を含む）を行う主要な施設を次のとおり設定します。

種別	番号	事業名	場所
砂防設備 (通常砂防事業)	1	桜谷川	三次市吉舎町
	2	学恩寺川	庄原市東城町

※その他の整備箇所及び新規整備箇所については砂防設備等の整備計画をご確認ください。

■備北圏域 防砂の施設（砂防設備等）の整備方針図



(4) その他の都市施設の都市計画の決定の方針

日常生活サービス機能が維持された都市環境の形成に向け、次の定める整備方針に基づき、都市生活に必要な情報通信インフラや供給処理施設等の都市施設の整備を推進します。

a 整備方針

持続可能な都市経営の実現に向けて、情報通信インフラは、デジタル技術とデータなどを活用した都市や地域の課題解決や、新しい生活様式の対応に不可欠な都市施設です。そのため県内全域で、新しい生活様式の実践に必要な通信速度を提供可能な光ファイバ網をはじめとする超高速ブロードバンド基盤等の整備等を推進します。

また、ごみ焼却場などの供給処理施設等は、衛生的な都市生活を支える不可欠な都市施設です。そのため、地域住民や関係者間の合意形成のもと、社会的費用の負担や環境負荷の低減に配慮し、周辺土地利用や交通施設などの都市計画との整合を図りながら適切な配置を定め、整備を図ります。

b 整備目標

備北圏域において、整備方針に基づき、概ね10年以内に整備（継続を含む）を行う主要な施設を次のとおり設定します。

種別	番号	事業名	場所
電気通信事業用施設	—	情報通信基盤整備	全域
供給処理施設	1	一般廃棄物処理施設	庄原市一木町

■備北圏域 その他の都市施設の整備方針図



第3節 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

(1) 基本方針

備北圏域においては、主にJR駅周辺を中心として都市機能が集積していますが、市街地の人口密度の低下が続いています。市街地の低密度化が進行し、生活サービスの提供に必要な人口規模の維持が困難となれば、サービスの縮小・撤退によって生活利便性や活力の低下等をもたらすおそれがあるため、一定の人口密度を維持し持続可能な都市としていく必要があります。

人口減少とともに、ますます進展が見込まれる高齢社会を持続的に支えていくため、引き続き、JR駅周辺の生活利便性の高い地域において、都市機能集積や居住誘導を図り、活力を生み出していく必要があります。

備北圏域を「活力」「魅力」に満ちあふれた都市とするため、市街地開発事業を次のような地区において検討します。ただし、人口減少社会を踏まえ、新市街地の整備に係る土地区画整理事業については慎重に検討を行います。

【土地区画整理事業】

- 点在する空き地や低未利用地を集約して、まとまった規模の敷地を創出するなど、都市機能の充実を図る地区
- 既成市街地で、土地の高度利用、老朽建築物の更新、中心市街地活性化、密集市街地の改善などの課題に取り組む地区
- 敷地の再編・拡張や道路などの都市基盤の再編・充実に取り組む地区
- 工場移転などに伴い大規模な跡地の発生が見込まれる地区
- 企業誘致や観光振興など、地域の新たな都市機能の拠点形成を目的とした地区

【市街地再開発事業】

- 市街地内の都市機能の低下がみられる地域において、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図る地区

市街地開発事業の実施にあたっては、NPO法人や住民、行政などの協働によるまちづくりを進めるほか、事業展開に応じて、適切な宅地の利用により目指すべき市街地の形成や良好な都市環境の保全が図られるよう、地区計画等の活用も併せて検討します。

また、空き家等の既存ストックや低未利用地等の有効活用、空間再編や敷地整序等のニーズに対応した小規模で柔軟な区画整理など、多様な手法を地域特性に応じて適切に選択、活用して、既成市街地の合理的かつ健全な土地利用と都市施設及び都市機能の充実・更新を図っていきます。

なお、市街地開発事業が長期化もしくは未着手になっている案件については、「長期未着手市街地開発事業（土地区画整理事業）の見直し基本方針」に基づき、代替手法等の可能性も含めて見直しを行います。

(2) 主要な市街地開発事業の決定の方針

広域拠点では、官公庁施設・商業業務施設などの集積を活かしつつ、中心市街地やJR駅などの交通結節点周辺等において、低未利用地の有効活用やにぎわい創出など、都市機能の再構築を図るための手法として市街地開発事業の可能性を検討するなど、一層の拠点性の向上を図ります。

地域拠点やその他の地域では、中心市街地やJR駅などの交通結節点周辺等において、交通結

節機能の強化や都市基盤整備を目的とした市街地開発事業を推進します。

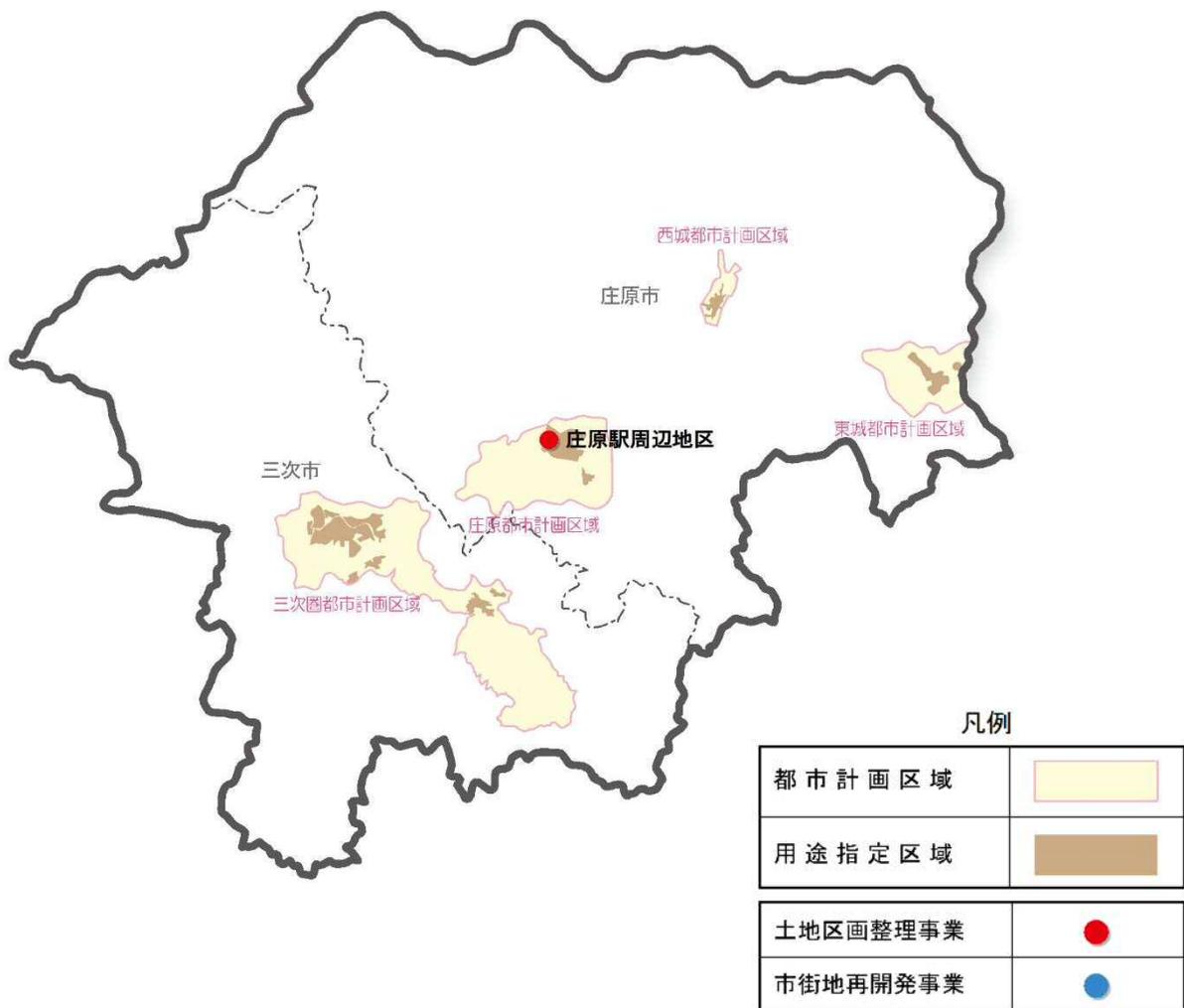
このため、庄原駅周辺地区（庄原市）において、土地区画整理事業により、幹線道路や駅前広場を整備することで地域公共交通の乗換機能を強化し、安全でにぎわいのある市街地環境を創出していきます。

（３）市街地整備の目標

備北圏域において、概ね10年以内に実施（着手，継続及び完了を含む。）する主要な市街地開発事業を次のとおり設定します。

番号	事業名	場所	
1	庄原駅周辺地区土地区画整理事業	庄原市	中本町二丁目及び東本町三丁目

■備北圏域 市街地開発事業の整備方針図



第4節 安全・安心な暮らしに関する都市計画の決定の方針

(1) 基本方針

平成26年8月豪雨や平成30年7月豪雨などの激甚化する自然災害の状況を踏まえ、防災施設整備や住民の避難体制の構築などハード・ソフトの両面から防災・減災対策を推進するとともに、災害リスクの高い区域からの災害リスクの低い土地への居住誘導を図ることで、安全・安心に暮らせる都市を実現していきます。

また、交通ネットワークの強靱化及び代替機能の向上を図るほか、密集市街地における都市防災の強化、地球環境への負荷を低減する都市の低炭素化、誰もが安全で快適に移動できる都市空間の形成などによって、安全・安心な暮らしの実現に向けた都市づくりを推進します。

各市で作成する立地適正化計画における居住誘導区域には、原則として土砂災害特別警戒区域などの災害リスクの高い区域を含まないものとします。また、立地適正化計画の記載事項として「防災指針」を追加し、居住誘導区域内などで行う防災対策・安全確保策を定めるものとします。

(2) 激甚化する自然災害や南海トラフ地震等の広域災害に対する方針

① 災害リスクの高い区域における都市的土地利用の制限

a 非線引き都市計画区域

非線引き都市計画区域において災害リスクの高い区域が含まれる場合は、用途白地地域として維持します。

現に宅地化していない区域について、新たに用途地域を指定しようとする場合は、原則として、その区域に災害リスクの高い区域を含まないこととします。

また、既に用途地域が指定されている区域において、災害リスクの高い区域が含まれている場合は、必要に応じ、用途地域の縮小を含めた区域の見直しを検討します。

用途地域が定められていない区域のうち、現に宅地化していない区域に新たに地区計画を策定する場合は、原則として、その区域に災害リスクの高い区域を含まないこととします。また、既に地区計画が策定されている区域において、災害リスクの高い区域が含まれている場合は、必要に応じ、区域の見直しを検討します。

b 開発許可制度

開発許可制度の適切な運用により、原則として新たに開発行為を行う区域に災害リスクの高い区域を含まない計画や、開発行為により新たに災害リスクの高い区域が生じない計画とするなど、良好かつ安全な市街地の形成を推進します。

② 防災・減災のための施設整備

土砂災害警戒区域や土砂災害特別警戒区域においては、土砂災害を防止するための砂防堰堤等の施設整備を推進します。あわせて、土砂流出や洪水などの自然災害を防止する保水機能を有する森林や、雨水の流出抑制機能を有する緑地や農地などの適切な保全を行います。

洪水または内水による浸水リスクが高い区域においては、洪水・内水被害を防ぐため、河川改修や下水道整備などを推進します。一定規模以上の開発行為が行われる場合には雨水の急激な流出を抑制するため、必要に応じて調整池を設置することとします。

③ 災害に強い市街地の形成

震災時に火災・爆発などの二次的被害を引き起こす可能性を有する工場などは、被害の拡大防止を図るため、住宅などとの混在が生じないように、住居系、商業系用途地域の指定、特別用途地区の指定、地区計画による用途制限などにより、立地のコントロールを図ります。あわせて、既に住宅と工場などが混在する地域では、火災による延焼の危険性を低減するための建築物の不燃化、延焼遮断機能や避難機能などを有する道路、公園などの整備を推進します。

密集市街地においては、道路・公園などの整備や、市街地開発事業などの活用により、交通機能の向上や周辺環境の改善を図り、土地利用の可能性を拡大させ、民間の建築活動の誘発を図ります。あわせて、防火地域の指定などの土地利用規制により不燃化を促進することで、都市基盤施設と建築物が一体となった延焼遮断機能や避難機能などの防災機能、地域の生活拠点機能、環境改善機能を併せ持つ防災環境軸の形成を推進します。

地震・火災などの災害時に、広域的な避難及び救援活動を円滑に行うため、広域的なアクセス条件に留意しつつ、都市基幹公園の適切な配置及び整備を推進します。避難地となる公園・緑地については、災害に対しての安全性や防災性を確保し、必要に応じてハード整備を行います。

また、市街地などにおける災害時の避難活動を円滑に行うため、一次避難地となる住区基幹公園の適正な配置及び整備を推進します。

耐震改修促進計画に基づき、災害時の防災拠点、避難施設となる公共施設の耐震化を促進します。また、住宅や、多数の者が利用する建築物、緊急輸送道路沿道の建築物などの民間建築物の耐震化を促進するため、耐震診断及び耐震改修工事の実施に関する意識啓発、指導、相談窓口の設置などを行います。

加えて、大規模盛土造成地について現地調査及び安定計算により、大規模地震が発生した際に滑動崩落のおそれ大きい区域を抽出し、滑動崩落防止工事の実施により宅地の耐震性を向上させる取組を推進します。

④ 災害に強い交通ネットワークの確保及び代替機能の向上

災害時においても、地域の孤立を防ぎ、日常生活や社会経済活動への影響を最小限に抑えるため、緊急輸送道路ネットワーク上の橋梁の耐震化や無電柱化、土砂災害の被災の危険性が高い区間における法面対策等の整備などにより、災害に強い交通ネットワークの確保を図ります。

また、都市間を結ぶ交通ネットワークについて、幹線道路による複数の経路を確保することや、道路、鉄道などの複数の交通モードを活用することにより、交通ネットワークの代替性の向上を図ります。あわせて、道路下に埋設された社会基盤施設などを含め、ネットワークの強靱化を図ります。

⑤ 住民の防災意識の向上

災害による社会経済的損失を最小限に抑えるため、デジタル技術を活用し、平時から有効な防災情報の発信・啓発と、災害時の適切な避難情報の伝達を行います。

平時にはハザードマップの公表や、広報紙やSNSなどの多様な媒体を用いて防災に関する情報提供を行うなど、防災・減災に関する情報の住民への周知徹底を図り、住民が居住する地域における危険性についての認識を高め、住民が主体となった地域ごとの防災対策につなげていきます。

⑥ 復興・復旧を円滑に行うための復興マニュアルの作成

各市は、被災市街地の早期復興を図るための事前の取組みとして都市計画担当部局が行うべき対応を記した「広島県災害復興都市計画マニュアル」に基づき、地域の実情に応じたマニュアルの作成を推進するとともに、模擬訓練などを実施することで県市職員の復興体制の強化や対応力の向上を図ります。

(3) 都市の低炭素化に関する方針

地球温暖化等の地球環境問題の顕在化を踏まえ、ヒートアイランド対策として、都市公園や緑地を適切に配置するとともに、建築物の敷地、屋上、壁面などの緑化促進や、市民緑地制度などの活用により、都市緑化を推進し、環境負荷の低減を図ります。

市街地整備や地区レベルの建築物の更新を低炭素都市づくりの契機として捉え、オフィスや事業所などが集積する昼間のエネルギー負荷密度の高い地域を中心として、コジェネレーション・システムなど環境負荷の低減につながる仕組みの導入を検討します。

新たに市街地整備を図る地域・街区などでは、複合的な用途からなる建築物の計画や土地利用のミクストユースを図ることを検討し、一時的なエネルギー負荷が集中することに対応した面的なエネルギーシステムの導入を検討します。

また、太陽光発電をはじめとする再生可能エネルギーの積極的な活用を図るとともに、「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」に基づく建築物の省エネ性能の向上や、低炭素建築物の認定制度を活用し、低炭素な都市づくりを推進します。あわせて、公共交通の利用促進、都市施設や建築物の長寿命化、ストックの有効活用などを推進します。

(4) 安全で快適に移動できる都市空間づくりに関する方針

駅などの交通結節点や中心市街地など、多くの人が集まる場所を中心に歩道の整備や公共施設などのバリアフリー化、外国人にも分かりやすいサイン整備などにより、ウォークアブルで移動しやすい都市空間づくりを推進します。

住宅街などの生活道路では、安全な歩行空間の確保に向けた歩道整備や、自動車の速度抑制を図るハンプ整備などを推進します。

健康志向などによる自転車利用者の増加に対応し、幹線道路などでは、利用者の意向や車種別の交通量等を踏まえながら、自転車歩行者道の整備や自転車専用通行帯（自転車レーン）の整備など、道路空間の再配分を推進し、歩行者、自転車利用者などの安全な通行環境を確保します。

第5節 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針

(1) 基本方針

備北圏域には、比婆道後帝釈国定公園や都市の外縁に広がる里山環境をはじめとした、中国山地の豊かな自然環境が存在しています。これらの豊かな自然環境は、自然生態系を構成する動植物の生存の場となり、住民にとっては農作物の生産の場、水源の涵養、大気の浄化、レクリエーションの場、景観の形成など多くの公益的機能を有しています。近年では地球規模での環境問題への関心の高まりや、グリーンツーリズムなどの都市間の交流の促進などによって、その重要性が再認識されています。

このため、森林や農地などに関する関連法令と連携した自然環境の保全を推進することで、備北圏域を安全・安心に暮らせ、魅力あふれる都市として実現していきます。特に、市街地を取り囲む丘陵地の緑地は、都市の背景として景観上重要な役割を有するとともに、土砂流出の防止などの防災の観点からも重要であることから、適切な保全に努めます。

また、施設緑地と地域制緑地の一体的な整備又は保全を図るため、市において緑の基本計画の策定とそれに基づく公園・緑地の確保や、河川空間と緑地による水と緑のネットワークの構築に努めます。特に、新型コロナ危機を契機として、市街地内の公園・緑地や、市街地周辺部の大規模公園が再評価されていることを踏まえ、公園・緑地の一層の充実を図ります。

(2) 主要な公園・緑地の配置の方針

① 環境保全機能

市街地内にある身近な環境を構成する小規模な緑とオープンスペースや、市街地周辺部に存在して良好な自然的環境を有する緑地等、自然とのふれあいを通して、人間形成に資するような、主として存在機能に着目した緑地を対象として配置します。

市街地では潤いのある都市環境を保全・形成するため、緑地の確保や、公共施設、民有地などにおける緑化の促進により、都市緑化を推進します。また、環境の悪化防止の上で必要な緩衝緑地帯について、適切に配置します。

市街地周辺部では、比較的大規模な緑地において、必要に応じて緑地保全地域の指定による自然環境の保全を検討します。また、比婆道後帝釈国定公園や県自然環境保全地域及び緑地環境保全地域などの圏域が有する優れた自然環境の保全に努めます。また、従来からの生業である農業と中国山地の豊かな自然が共生した里山について、市民・団体・事業者と連携し適切な管理・保全に努めます。

② レクリエーション機能

地域住民の多様化するレクリエーション需要に応え、日常や週末のレクリエーション活動の場として緑地を配置します。

また、住民の身近な憩いの場やレクリエーションなどのにぎわいの場として、住区基幹公園（街区公園、近隣公園、地区公園）を適切に配置します。あわせて、河川において自然とふれあえる緑地の保全、親水空間などの確保に努めます。

既存の公園・緑地については、公園施設長寿命化計画等に基づいて適切な維持管理を行うとともに、民間活力の導入や住民などとの協働により活用を図ります。

③ 防災機能

近年頻発する自然災害に対し、防災・減災機能を有し、災害時には避難路や避難地となる緑地を配置します。

市街地周辺部では、土地利用規制の関連法令や農業振興地域の整備に関する法律などとの調整・連携を図り、土砂流出や内水被害などの自然災害を防止する機能を有する森林や、雨水の流出抑制機能を有する緑地や農地などの適切な保全を図ります。

災害時に避難及び救援活動を円滑に行うため、広域的な避難地となる都市基幹公園及び一次避難地となる住区基幹公園を適正に配置し、地域防災計画などとの整合を図りながら災害に対する安全性や防災性を確保します。

④ 景観構成機能

市街地のランドマーク、バックスクリーン等としての機能を有し、個性ある風致景観を構成する緑地を配置します。また、既に良好な自然的景観を形成している地区については、風致地区の指定等により保全を図ります。

市街地の外縁に広がる従来からの生業である農業と、中国山地の豊かな自然が共生した中山間地域ならではの心やすらぐ里山景観の保全・継承に努めます。

三次市の三川（江の川，馬洗川，西城川）合流部をはじめとした河川は、都市に潤いをもたらす水と緑のネットワークの骨格を担うものとして、緑地保全するとともに親水空間の確保に努めます。

第6節 歴史・景観に配慮した都市計画の決定の方針

(1) 基本方針

地域ブランドを確立させ圏域内外の人をひきつける、魅力あふれる都市を実現するため、地域資源を活かした魅力的な景観の保全・形成に努めます。

このため、各市では、地域固有の歴史的風致を有する地域において、伝統的建造物群保存地区などの都市計画決定や、歴史まちづくり法に基づく歴史的風致維持向上計画の策定を推進します。また、都市独自の景観形成を図るため、景観法に基づく景観計画の策定を促進するとともに、景観地区の都市計画決定や景観条例の制定などに努めます。

このような取組を進めるにあたっては、住民等との連携・協働を図ることとしつつ、住民等の主体的な取組を促進するため、土地所有者やまちづくりNPO法人などが自ら、都市計画の決定や変更の提案を行うことができる都市計画提案制度の普及・啓発を行うとともに、地区の実情に合ったよりきめ細かい規制を行う地区計画などの作成を支援します。

(2) 歴史・文化に配慮したまちなみの維持及び向上に関する方針

備北圏域には、三次市三次地区や吉舎地区、庄原市東城地区の歴史的まちなみや史跡、浄楽寺・七ツ塚古墳群をはじめとした多様な歴史・文化資源が分布しています。

また、比婆荒神神楽など、地域の生業や風土等に根差した伝統、文化が継承されています。

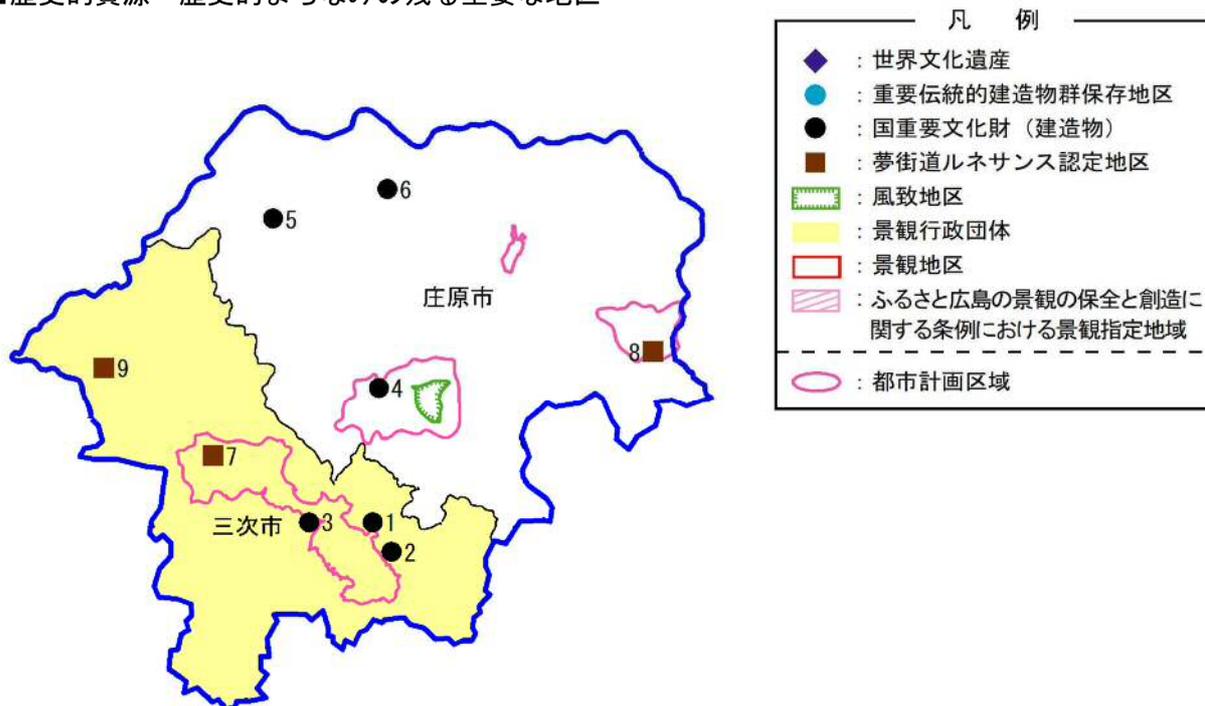
このような、歴史的建造物や伝統的祭礼行事など、地域の歴史や伝統を残しながら形成された地域固有の歴史的風致を有する地域においては、市による伝統的建造物群保存地区などの都市計画決定や歴史まちづくり法に基づく歴史的風致維持向上計画の策定を促進します。また、住民等による建築協定、景観協定、まちづくり協定などの策定を支援し、文化財等の保護を図りながら歴史・文化的な空間と生活の場としての空間を調和させた一体的な都市景観の形成に努め、地域内外の人をひきつける、その地域にしかない個性や魅力を感じられる地域づくりを推進します。

(3) 都市景観の形成に関する方針

中山間地域ならではの心やすらぐ里山景観や三次市の三川合流部における水辺を活かした潤いある都市景観など、備北圏域には地域固有の優れた都市景観が形成されています。

この景観を後世に継承していくため、市において景観法に基づく景観計画の策定を促進するとともに、計画の実効性を高めるため、景観地区の都市計画決定や、地区の実情に合った景観条例の制定を促進します。また、屋外広告物の規制を行うとともに、地区計画を活用して建築物の壁面位置や形態・意匠などを制限・誘導し、都市独自のイメージを形成する景観づくりを促進します。

■歴史的資源・歴史的まちなみの残る主要な地区



番号	種別	名称
1	国重要文化財(建造物)	旧幡山家住宅
2	国重要文化財(建造物)	奥家住宅
3	国重要文化財(建造物)	旧真野家住宅
4	国重要文化財(建造物)	円通寺本堂
5	国重要文化財(建造物)	堀江家住宅
6	国重要文化財(建造物)	荒木家住宅
7	夢街道ルネサンス	いにしへの里三次物怪・でこ街道
8	夢街道ルネサンス	街道東城路
9	夢街道ルネサンス	銀山街道 室宿～布野宿

第7節 住民主体のまちづくりに関する方針

(1) 基本方針

人口減少や高齢化が進展する中、地域の暮らしやすさや魅力を高めるためには、これまで培ってきた地域の資産を活かしながら、地域特性に応じた、きめ細やかで柔軟なサービスの提供が可能なまちづくりが重要となっています。また、近年は、地域住民自らが中心となって自治組織やNPO、会社等を組織し、観光交流施設や産直市場の運営による交流人口の拡大、新規住宅の建設や空き家活用による移住・定住の促進を図るなど、地域固有の課題解決や地域価値の向上を図る主体的な取組が進められています。

このような、住民主体のまちづくりが進む都市を実現するため、まちづくりの手法等に関する広報・周知活動や、活動の担い手となる人材の育成支援、まちづくり活動に活用可能な都市計画に関する情報提供といった環境の整備を推進します。

(2) 住民主体のまちづくりの環境整備に関する方針

① まちづくり・都市計画に関する意識の啓発

地域住民がまちづくり活動に自発的に参加することを促すため、都市計画やまちづくりに関する様々な情報を発信するとともに、主体的にまちづくりを担う人材の育成などを次により促進します。

a まちづくりに関する広報・周知活動の推進

住民のまちづくりに関する理解を深め、参加意識を醸成するために、都市計画に関する知識やまちづくりの手法、先進的な事例などの情報をホームページなどで発信します。また、国・県・市町の連携や大学、学協会など多様な団体と連携・協力し、まちづくりや景観づくりなどの見学会やシンポジウム等を通じて、積極的に住民参加の重要性を発信します。特に、コンパクトなまちづくりの実現に向けては、住民や事業者などの理解と協力が不可欠であり、理解しやすい手法を用いた周知啓発活動を推進します。

b 民間団体のネットワークづくり

まちづくり活動などに関わるNPO法人やボランティア団体、地域住民組織など、多様な活動主体が相互の活動内容に対する理解を深め、関心と協働の意識を高めていくために、民間団体相互の情報交換や交流を促すためのネットワークづくりを促進します。

② まちづくりに関わる民間活動の支援

住民参加によるまちづくりを促し、主体的にまちづくりを行う人材が活躍できる環境を整備するために、まちづくり活動やまちなみづくり、景観保全など、様々なまちづくりに携わる住民組織や民間団体、企業などの主体的な取組を次により促進します。

a まちづくりリーダーの育成促進

住民が主体となったまちづくりの実効性を高めるとともに、人と人とのつながりを基軸とした住民主体のまちづくりを持続的に行うために、行政と住民との間を取り持ち住民主体のまち

づくりをリードしていく人材を育成・確保することが重要です。このため、市町で進められている住民参加型まちづくりやまちづくり協議会など、リーダーの交流の場づくりを促進します。

b まちづくり協議会や住民参加型ワークショップの開催促進

住民参加のまちづくりの具体的な取組に向けて、まちづくりに関心が高い地域住民や関係機関などを集めたまちづくり協議会の設立や、地域に関わる様々な住民、団体、企業などを交えたまちの将来像や具体的なまちづくりの方法を検討するためのワークショップの開催など、市町と地域住民とのパートナーシップによる取組を促進します。

c 公共空間等の規制緩和の推進

近年、パークレットなどのように、行政と企業や住民との協働による道路や公園等の公共空間の活用が進んでいます。この動きを捉え、公共空間の規制緩和を推進することで積極活用を促し、住民の利便性の向上やにぎわいの創出を通じた地域の魅力の向上を図ります。

③ 提案制度の活用

都市計画提案制度は、より主体的かつ積極的に都市計画に関わることができる制度です。例えば、住民に最も身近な都市計画である地区計画制度と併せて都市計画提案制度を活用することにより、身近な生活環境に対する住民の意向を地区計画の提案という形で行政に示すことも可能となります。

まちづくりの主導権を住民などが持ち、地域のニーズや実情に応じた住民主体のまちづくりが促されるよう、提案制度に関する積極的な情報発信や専門家の派遣などを推進します。

(3) 都市計画に関する情報提供、開示に向けた方針

① インターネットを活用した都市計画に関する知識の普及・啓発と情報開示

まちづくりと都市計画の知識の普及・啓発、理解の促進に向け、常に住民が都市計画に関する情報を容易に閲覧できるように、ホームページやGISなどを用いた都市の状況や制度をはじめとする情報発信の強化・充実やオープンデータ化に向けた取組を推進します。

また、民間事業による地域経済の活性化、都市構造に関する他都市との比較による行政の効率化、その他社会的課題の解決に資するため、都市計画基礎調査に関する調査データの活用・提供の手法やGISなどによる見える化を検討します。

② 都市計画決定手続きにおける住民参画促進に向けた情報提供の充実

従来の広報誌などによる手法と併せ、ホームページで次のような計画決定手続きの関連情報の公表を推進します。

項目	内容
公聴会・説明会など開催情報	都市計画審議会の傍聴案内及び、公聴会・説明会などの日時・場所・案の概要などを掲載（開催前の周知）
都市計画審議会議案・議事録	審議会の議案及び、議事録の全文を掲載
都市計画縦覧などの情報	計画案毎に案の概要・縦覧期間・縦覧場所などを掲載、審議会及び決定後はその情報を追加

第6章 各都市計画区域における課題と方針

備北圏域の都市計画の目標に向けて明らかにした主要な都市計画の決定の方針について、備北圏域に指定されている4つの都市計画区域ごとに、整備、開発及び保全の方針を示します。



図 6-1 策定の対象圏域と都市計画区域

※都市計画区域とは都市計画法に基づき、一体の都市として総合的に整備、開発及び保全を行う範囲を法的に指定するもので、行政区内に1または複数の区域が指定されている場合と複数の行政区域にまたがる場合があります。

区域名称	三次圏都市計画区域		
区域の範囲	三次市の一部		
面積・人口	区域	面積(平成 29 年時点)	人口(平成 27 年時点)
	都市計画区域	9,079 ha	33,014 人
	用途地域	987 ha	22,674 人
広域的 位置づけ (現状と課題)	<p>・本区域は、中国縦貫自動車道と中国横断自動車道尾道松江線との交差点に位置し、広島圏域、備後圏域及び近接する島根県との広域的な交流・連携を図りながら、備北圏域全体の発展を牽引する役割を担います。</p> <p>・広域拠点である三次市中心部は、都市機能及び一部高次都市機能の集積を図り、中枢・中核拠点である広島市及び福山市の中心部の都市機能を分担する役割を担っており、備北圏域全体の発展を牽引することが求められています。しかし、人口減少や中心市街地の低密度化が進行していることから、広域的な交通利便性を活かし、備北圏域の中心拠点にふさわしい都市機能の維持、強化を図ることが課題となっています。</p>		
区域区分の有無	区域区分を定めません		
主要な都市計画に関する方針の特記事項	<p>【土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・三次市の中心部においては、既存の広域的な公共交通の維持・強化を図るとともに、市街地開発事業や地区計画などの活用により、広島市及び福山市の高次都市機能を補完する商業・業務及び生活サービス機能等の充実・強化を図ります。 ・J R 三次駅周辺や三良坂地区などの商業・業務機能の一定の集積があり、かつ地域公共交通によるアクセスが可能である地域において、日常の購買や、医療・福祉需要に対応した生活サービス機能の充実など、利便性の向上を図ります。 ・工場の大規模集中配置に重点を置き、三次工業団地などの既存の工業集積地は、今後とも本区域の製造業等の集積地として生産活動の利便性の維持・増進を図ります。 ・用途地域が指定されている区域において、災害リスクの高い区域が含まれる場合は、必要に応じて、用途地域の見直しや地区計画の活用による土地利用規制の導入を推進します。 ・用途白地地域においては、必要に応じて、特定用途制限地域の指定や建蔽率・容積率の最高限度の引き下げ等により、無秩序な開発を抑制します。 <p>【都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市街地の利便性や快適性の向上を図るため、老朽化する既存インフラの更新 		



と維持に努めつつ、(国) 183号などの幹線道路や公共下水道の整備を推進します。

【市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針】

- ・既存ストックが集積する中心市街地や都市基盤整備が不十分な既成市街地等において、良好な市街地形成による拠点性の向上を図るため、合理的な都市機能の更新や効率的な都市基盤整備を目的とした、市街地開発事業の活用を必要に応じて検討します。

【安全・安心な暮らしに関する都市計画の決定の方針】

- ・防災工事や住民の避難体制の構築などハード・ソフトが一体となった防災・減災対策を推進します。また、立地適正化計画の活用などにより、災害リスクの高い区域の土地利用規制や災害リスクの低い区域への居住誘導を図ります。

【自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針】

- ・神之瀬峡県立自然公園に代表される、森林や河川等が生み出す自然景観や、三次地区の歴史的なまちなみに代表される歴史・文化資源の保全及び観光資源としての活用を図ります。

【歴史・景観に配慮した都市計画の決定の方針】

- ・三次地区や吉舎地区の歴史的まちなみなどの歴史的風致の維持及び向上に努め、地域の個性や魅力を感じられる地域づくりを推進します。

【概ね 10 年以内に実施することを予定する主要な事業】

■道路

種別	番号	路線名	区間	場所
一般国道 ・ 県道等	2	(国) 183 号	十日市	三次市
	4	(国) 375 号	日下～引宇根	三次市
	5	(一) 三次江津線 (祝橋)	三次町～粟屋町	三次市
	6	(都) 巴橋粟屋線	粟屋町	三次市

※ (国) : 一般国道, (一) 一般県道, (都) 都市計画道路

※その他の整備箇所及び新規整備箇所については道路施設の整備計画をご確認ください。

■下水道

下水道名	場所
三次公共下水道	三次市

※その他の整備箇所及び新規整備箇所については下水道施設の整備計画をご確認ください。

■河川

水系	番号	河川名	場所
江の川水系	1	大谷川	三次市島敷町
	2	国兼川	三次市向江田町～庄原市七塚町

※その他の整備箇所及び新規整備箇所については河川施設の整備計画をご確認ください。

■防砂の施設 (砂防設備等)

種別	番号	事業名	場所
砂防設備 (通常砂防事業)	1	桜谷川	三次市吉舎町

※その他の整備箇所及び新規整備箇所については砂防設備等の整備計画をご確認ください。

区域名称	東城都市計画区域		
区域の範囲	庄原市の一部		
面積・人口	区域	面積(平成 29 年時点)	人口(平成 27 年時点)
	都市計画区域	2,768 ha	4,149 人
	用途地域	228 ha	3,345 人
広域的 位置づけ (現状と課題)	<p>・本区域は、隣接する岡山県とも連携を図りつつ、中国縦貫自動車道周辺地域の振興に向けた先導的役割が期待されています。</p> <p>・地域拠点である東城町中心部は、都市機能について庄原市や三次市の中心部による補完を受けつつ、地域医療機能をはじめ、衣料品や家電製品といった買回り品等を取扱う商業機能など、地域住民の暮らしを支える役割が求められています。しかし、人口減少が顕著であるため、定住促進を図りながら、都市機能の維持を図ることが課題となっています。</p> 		
区域区分の有無	区域区分を定めません		
主要な都市計画に関する方針の特記事項	<p>【土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針】</p> <ul style="list-style-type: none"> 支所周辺などの商業・業務機能の一定の集積があり、かつ地域公共交通によるアクセスが可能である地域において、日常の購買や、医療・福祉需要に対応した生活サービス機能の充実など、利便性の向上を図ります。 東城工業団地などの既存の工業集積地は、今後とも本区域の製造業等の集積地として生産活動の利便性の維持・増進を図ります。 用途地域が指定されている区域において、災害リスクの高い区域が含まれる場合は、必要に応じて、用途地域の見直しや地区計画の活用による土地利用規制の導入を推進します。 用途白地地域においては、必要に応じて、特定用途制限地域の指定や建蔽率・容積率の最高限度の引き下げ等により、無秩序な開発を抑制します。 <p>【都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針】</p> <ul style="list-style-type: none"> 市街地の利便性や快適性の向上を図るため、老朽化する既存インフラの更新と維持に努めつつ、(国)314号東城バイパスなどの幹線道路の整備を推進します。 <p>【市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針】</p> <ul style="list-style-type: none"> 既存ストックが集積する中心市街地や、都市基盤整備が不十分な既成市街地等において、良好な市街地形成による拠点性の向上を図るため、合理的な都市機能の更新や効率的な都市基盤整備を目的とした、市街地開発事業の活用を必要に応じて検討します。 		

	<p>【安全・安心な暮らしに関する都市計画の決定の方針】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・防災工事や住民の避難体制の構築などハード・ソフトが一体となった防災・減災対策を推進します。また、立地適正化計画の活用などにより、災害リスクの高い区域の土地利用規制や災害リスクの低い区域への居住誘導を図ります。 <p>【自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・比婆道後帝釈国定公園に代表される自然環境や、森林や河川等が生み出す自然景観等の保全・継承を図ります。 <p>【歴史・景観に配慮した都市計画の決定の方針】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・東城地区の歴史的まちなみなどの歴史的風致の維持及び向上に努め、地域の個性や魅力を感じられる地域づくりを推進します。
--	--

【概ね 10 年以内に実施することを予定する主要な事業】

■道路

種別	番号	路線名	区間	場所
一般国道 ・ 県道等	3	(国) 314 号	東城バイパス 2 工区	庄原市

※ (国) : 一般国道

※その他の整備箇所及び新規整備箇所については道路施設の整備計画をご確認ください。

■防砂の施設（砂防設備等）

種別	番号	事業名	場所
砂防設備 (通常砂防事業)	2	学恩寺川	庄原市東城町

※その他の整備箇所及び新規整備箇所については砂防施設等の整備計画をご確認ください。

区域名称	庄原都市計画区域		
区域の範囲	庄原市の一部		
面積・人口	区域	面積(平成 29 年時点)	人口(平成 27 年時点)
	都市計画区域	4,431 ha	12,875 人
	用途地域	463 ha	7,752 人
広域的 位置づけ (現状と課題)	<p>・本区域は、三次圏都市計画区域と連携しつつ、庄原市全体の発展を牽引する役割を担います。</p> <p>・地域拠点である庄原市中心部は、都市機能について三次市中心部による補完を受けつつ、地域医療機能をはじめ、衣料品や家電製品といった買回り品等を取扱う商業機能など、庄原市民の暮らしを支える役割が求められています。しかし、人口減少が顕著であるため、定住促進を図りながら、都市機能の維持を図ることが課題となっています。</p> 		
区域区分の有無	区域区分を定めません		
主要な都市計画に関する方針の特記事項	<p>【土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市役所周辺などの商業・業務機能の一定の集積があり、かつ地域公共交通によるアクセスが可能である地域において、日常の購買や、医療・福祉需要に対応した生活サービス機能の充実など、利便性の向上を図ります。 ・庄原工業団地などの既存の工業集積地は、今後とも本区域の製造業等の集積地として生産活動の利便性の維持・増進を図ります。 ・用途地域が指定されている区域において、災害リスクの高い区域が含まれる場合は、必要に応じて、用途地域の見直しや地区計画の活用による土地利用規制の導入を推進します。 ・用途白地地域においては、必要に応じて、特定用途制限地域の指定や建蔽率・容積率の最高限度の引き下げ等により、無秩序な開発を抑制します。 <p>【都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市街地の利便性や快適性の向上を図るため、老朽化する既存インフラの更新と維持に努めつつ、幹線道路や公共下水道の整備を推進します。 <p>【市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・庄原駅周辺地区において、土地区画整理事業により、幹線道路や駅前広場を整備することで地域公共交通の乗換機能を強化し、安全でにぎわいのある市街地環境を創出していきます。 <p>【安全・安心な暮らしに関する都市計画の決定の方針】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・防災工事や住民の避難体制の構築などハード・ソフトが一体となった防災・ 		

	<p>減災対策を推進します。また、立地適正化計画の活用などにより、災害リスクの高い区域の土地利用規制や災害リスクの低い区域への居住誘導を図ります。</p> <p>【自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針】</p> <ul style="list-style-type: none"> 市街地の外縁部の森林や河川、里山等の豊かな自然環境を、自然景観を生み出す景観要素として適切に保全、活用を図ります。 <p>【歴史・景観に配慮した都市計画の決定の方針】</p> <ul style="list-style-type: none"> 中山間地域ならではの心やすらぐ里山景観など、都市独自のイメージを形成する景観づくりを促進します。
--	--

【概ね 10 年以内に実施することを予定する主要な事業】

■道路

種別	番号	路線名	区間	場所
一般国道 ・ 県道等	7	(都) 高小路線	西本町	庄原市

※(都)：都市計画道路

※その他の整備箇所及び新規整備箇所については道路施設の整備計画をご確認ください。

■下水道

下水道名	場所
庄原公共下水道	庄原市

※その他の整備箇所及び新規整備箇所については下水道施設の整備計画をご確認ください。

■河川

水系	番号	河川名	場所
江の川水系	2	国兼川	三次市向江田町～庄原市七塚町
	3	西城川	庄原市宮内町～高町

※その他の整備箇所及び新規整備箇所については河川施設の整備計画をご確認ください。

■市街地開発事業

番号	事業名	場所	
1	庄原駅周辺地区土地区画整理事業	庄原市	中本町二丁目及び東本町三丁目

区域名称	西城都市計画区域		
区域の範囲	庄原市の一部		
面積・人口	区域	面積(平成 29 年時点)	人口(平成 27 年時点)
	都市計画区域	414 ha	1,684 人
	用途地域	75 ha	968 人
広域的 位置づけ (現状と課題)	<p>・地域拠点である西城町中心部は、都市機能について庄原市や三次市の中心部による補完を受けつつ、地域医療機能をはじめ、衣料品や家電製品といった買回り品等を取扱う商業機能など、地域住民の暮らしを支える役割が求められています。しかし、人口減少が顕著であるため、定住促進を図りながら、都市機能の維持を図ることが課題となっています。</p> 		
区域区分の有無	区域区分を定めません		
主要な都市計画に関する方針の特記事項	<p>【土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・支所周辺などの商業・業務機能の一定の集積があり、かつ地域公共交通によるアクセスが可能である地域において、日常の購買や、医療・福祉需要に対応した生活サービス機能の充実など、利便性の向上を図ります。 ・用途地域が指定されている区域において、災害リスクの高い区域が含まれる場合は、必要に応じて、用途地域の見直しや地区計画の活用による土地利用規制の導入を推進します。 ・用途白地地域においては、必要に応じて、特定用途制限地域の指定や建蔽率・容積率の最高限度の引き下げ等により、無秩序な開発を抑制します。 <p>【都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・今後の市街化の動向等を踏まえ、老朽化する既存インフラの更新と維持に努めつつ、必要な都市施設の整備について検討します。 <p>【市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・既存ストックが集積する中心市街地や、都市基盤整備が不十分な既成市街地等において、良好な市街地形成による拠点性の向上を図るため、合理的な都市機能の更新や効率的な都市基盤整備を目的とした、市街地開発事業の活用を必要に応じて検討します。 <p>【安全・安心な暮らしに関する都市計画の決定の方針】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・防災工事や住民の避難体制の構築などハード・ソフトが一体となった防災・減災対策を推進します。また、立地適正化計画の活用などにより、災害リス 		

クの高い区域の土地利用規制や災害リスクの低い区域への居住誘導を図ります。

【自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針】

- ・市街地の外縁部の森林や西城川，里山等の豊かな自然環境は，自然景観を生み出す景観要素として適切に保全，活用を図ります。
- ・西城川をはじめとした河川等は，緑地の保全の推進を図るとともに，親水空間の確保を図ります。

【歴史・景観に配慮した都市計画の決定の方針】

- ・中山間地域ならではの心やすらぐ里山景観など，都市独自のイメージを形成する景観づくりを促進します。

用語解説

用語解説

【A・B・C】

DID

国勢調査において、一定程度以上の人口密度(40人/ha)がある、相当規模の既成市街地として定義された地区。

GIS (Geographic Information System)

地理的位置を手がかりに、位置に関する情報を持ったデータ(空間データ)を総合的に管理・加工し、視覚的に表示し、高度な分析や迅速な判断を可能にする技術。(地理情報システム)

MaaS (Mobility as a Service)

スマホアプリ等により、地域住民や旅行者一人一人のトリップ単位での移動ニーズに対応して複数の公共交通やそれ以外の移動サービスを最適に組み合わせて、検索・予約・決済等を一括で行うサービス。新たな移動手段(シェアサイクル等)や関連サービス(観光チケットの購入等)も組み合わせることが可能。

PFI (Private Finance Initiative)

公共事業や公共施設の建設、維持管理、運営等を民間企業に委ね、その資金や経営ノウハウ、技術ノウハウを活用するという手法のこと。

SNS (Social Networking Service)

社会的なネットワークをインターネット上で構築するサービス。

Uターン

大都市圏の居住者が地方に移住する動きの総称のこと。

Uターン: 地方からどこか別の地域へ移り住み、その後また元の地方へ戻り住むこと。

Iターン: 生まれ育った地域(主に大都市)からどこか別の地方へ移り住むこと。

Jターン: 地方からどこか別の地域(主に大都市)に移り住み、その後生まれ育った地方近くの(大都市よりも規模の小さい)地方大都市圏や、中規模な都市へ戻り住むこと。

【あ行】

イノベーション

単なる技術革新や新技術の開発ではなく、社会システムや制度全体を含めて、革新・刷新することにより、新しい価値を次々と生み出していくこと。

イノベーション・エコシステム

大学・研究機関、起業家・ベンチャー、企業、金融機関など多様な関係者が集積または連携することで、連鎖的にイノベーションを生み出すビジネス環境を、自然環境の生態系になぞらえたもの。

インセンティブ

目標達成や意欲向上のための報奨。

インバウンド

外から内へ入ってくる流れや方向を表す言葉で、海外から日本へ来る観光客のこと。

エネルギーの面的利用

建築物単体毎の供給・利用ではなく、エネルギープラントにより特定の地域に一括してエネルギー供給・共同利用ことで、エネルギー利用を効率化し、地区全体のエネルギー消費量を削減する取組を想定している。

エリアマネジメント

地域における良好な環境や地域の価値を維持向上させるための、住民・事業主・地権者等による主体的な取組のこと。

※県や市町はこのような活動に取り組むエリアマネジメント団体の立ち上げに向け、ワークショップや勉強会の開催など技術的な支援を行うことで、エリアマネジメント団体による地域の仕組みや財産などを活用したまちづくりの促進を図る。

また、まちづくりを継続的に行うためには、エリアマネジメント活動を行うための安定した財源の確保が必要となるため、市町がエリアマネジメント活動に要する費用を受益者から徴収し、都市再生推進法人として指定したエリアマネジメント団体に交付金として交付する地域再生エリアマネジメント負担金制度の活用を検討する。

【か行】

買回り品

日常的に購入する食料品等を除く、衣料品や家電製品、家具などの耐久消費財。

急傾斜地崩壊危険区域

急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律に基づき指定される区域で、崩壊するおそれのある急傾斜地で、その崩壊により相当数の居住者その他の者に危害が生ずるおそれのあるもの及びこれに隣接する土地のうち、当該急傾斜地の崩壊が助長され、又は誘発されるおそれがないようにするため指定される区域。

居住誘導区域

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。

区域区分

無秩序な市街化を防止し、計画的に市街化を進めるため、都市計画区域を「市街化区域」と「市街化調整区域」に区分すること。「線引き制度」とも呼ばれる。

グローバル化

モノ、カネ、情報、そして、人や企業が国境を越えて移動し、地球規模で国という枠を含めたそれぞれの社会が大きく変貌していくこと。

景観協定

景観計画区域内の一団の土地について、良好な景観の形成を図るため、土地所有者等の全員の合意により、当該土地の区域における良好な景観の形成に関する事項を定めた協定。

景観計画

景観行政団体が、良好な景観の形成を図るため、その区域、良好な景観の形成に関する基本的な方針、行為の制限に関する事項等を定める計画。

建築協定

住宅地としての環境又は商店街としての利便を高度に維持増進する等建築物の利用を増進し、

かつ、土地の環境を改善するためことを目的として、土地の所有者及び借地権を有する者が当該土地について一定の区域を定め、その区域内における建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠又は建築設備に関する基準について定めた協定。

高次都市機能

日常生活を営む圏域を超えて広域的に影響を及ぼし、地域の自立的発展に資する都市機能。

コジェネレーション・システム

天然ガス、石油、LPガス等を燃料として、エンジン、タービン、燃料電池等の方式により発電し、その際に生じる廃熱も同時に回収するシステム。

50戸連たん

市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であっておおむね50以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしていること。

コンパクト+ネットワーク型の都市

人口減少・高齢化が進む中、特に地方都市においては、地域の活力を維持するとともに、医療・福祉・商業等の生活機能を確保し、高齢者が安心して暮らせるよう、地域公共交通と連携して、コンパクトなまちづくりを進める都市。

【さ行】

再生可能エネルギー

太陽光や太陽熱、水力、風力、バイオマス、地熱などの一度利用しても比較的短期間に再生が可能であり、資源が枯渇しないエネルギーの総称。

市街化区域

都市計画法に基づく都市計画区域のうち、市街地として、積極的に開発・整備する区域。具体的には、すでに市街地を形成している区域、及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域をいう。

市街化調整区域

都市計画法に基づく都市計画区域のうち、市街化を抑制すべき区域。

市街地再開発事業

都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、都市再開発法に基づき、市街地内の老朽木造建築物が密集している地区等において、細分化された敷地の統合、不燃化された共同建築物の建築、公園、広場、街路等の公共施設の整備等を行うこと。

市民緑地制度

土地所有者や人工地盤・建築物などの所有者と地方公共団体又は緑地管理機構が契約を締結し、緑地や緑化施設を公開する制度。

住区基幹公園

主として徒歩圏内に居住する者の利用に供することを目的とする都市公園。その機能から街区公園、近隣公園、地区公園に区分される。

住宅ストック

ある時点までにその地域に蓄積されている既存住宅のこと。

集約型都市構造

都市の無秩序な拡散を抑制し、都市機能の集積を促進する集約拠点とその他の地域を公共交通ネットワークで有機的に連携させる都市構造。

準都市計画区域

インターチェンジ周辺等、都市計画区域外であっても建築活動が活発に行われる等土地利用の規制誘導を行わず放置すれば、将来の都市整備等に支障がある区域。土地利用の整序又は環境の保全を目的としており、土地利用に関する都市計画を定めることはできるが、都市施設や市街地開発事業は定めないこととなっている。

スマートシティ

都市が抱える諸課題に対して、ICT等の新技術を活用しつつ、マネジメント（計画・整備・管理・運営）が行われ、全体最適化が図られる持続可能な都市または地区。

生産緑地地区

市街化区域内にある農地等で、公害又は災害の防止、農林漁業と調和した都市環境の保全等良好な生活環境の確保に相当の効用があり、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 500 m²以上の規模の区域。（市区町村が条例を定めれば、面積要件を 300 m²まで引き下げることが可能）

線引き都市計画区域

都市計画区域のうち、区域区分が定められているもの。

【た行】

楕円形の都心づくり

「ひろしま都心活性化プラン(2017年3月 広島県・広島市)」で示された、広島駅周辺地区と紙屋町・八丁堀地区を都心の東西の核と位置付け、都市機能の集積・強化を図ることにより、相互に刺激し高め合う都心づくりのこと。

地域高規格道路

高規格幹線道路と一体となって、地域発展の核となる都市圏の育成や地域相互の交流促進、空港・港湾等の広域交通拠点との連結等に資する路線。

地域制緑地

法律又は条例による規制により、良好な環境を保全する地域をいいます。（風致地区、緑地保全地域など）

地区計画

地区の特性を活かした個性的で良好な環境の街区の整備及び保全を図ることを目的として、都市計画法に基づき一体的な街区について、主として街区内の居住者等の利用に供される道路、公園等の施設の整備、建築物の建築等に関し必要な事項を一体的かつ総合的に定めて街区内の開発行為等を規制し、誘導していくために、市町村が都市計画として定める制度。

低未利用地

適正な利用が図られるべき土地であるにもかかわらず、長期間に渡り利用されていない「未利

用地」と、周辺地域の利用状況に比べて利用の程度（利用頻度、整備水準、管理状況など）が低い「低利用地」の総称。

テレワーク

「情報通信技術（ICT = Information and Communication Technology）を活用した時間や場所を有効に活用できる柔軟な働き方」のこと。Tel（離れて）と Work（仕事）を組み合わせた造語で、本拠地のオフィスから離れた場所で、ICTをつかって仕事をする事。

田園住居地域

住宅と農地が混在し、両者が調和して良好な居住環境と営農環境を形成している住居系用途地域。

伝統的建造物群保存地区

伝統的建造物群及びこれと一体をなしてその価値を形成している環境を保存するため、市町村が定める地区。

特定空家

そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等。

特定用途制限地域

用途地域が定められていない土地の区域（市街化調整区域を除く。）内において、その良好な環境の形成等を行うために、周辺の公共施設に大きな負荷を発生させるものや、騒音、振動、煤煙等の発生により周辺の良好な居住環境に支障を生じさせる、あるいは良好な居住環境にそぐわないおそれのある建築物などの建築を制限する地域。

特別用途地区

用途地域内の一定の地区における当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の特別の目的の実現を図るため当該用途地域の指定を補完して定める地区。

都市基幹公園

主として1つの市町村の区域内に居住する者の休息、観賞、散歩、遊戯、運動等の利用に供することを目的とする都市公園。その機能から総合公園、運動公園に区分される。

都市機能誘導区域

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。

都市居住型誘導居住面積水準

「誘導居住面積水準」のうち、都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定した場合の面積水準。

都市計画基礎調査

都市における人口、産業、土地利用、交通などの現況及び将来の見通しを定期的に把握し、客観的・定量的なデータに基づいた都市計画の運用を行うための基礎となる調査。

都市計画提案制度

地域住民等と行政が一体となったまちづくりを進めるため、地域の住民やNPOなどが都市計画を提案することができる制度。

都市再生緊急整備地域・

特定都市再生緊急整備地域

都市再生緊急整備地域は、都市の再生の拠点として、都市開発事業等を通じて緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域。

特定都市再生緊急整備地域は、都市再生緊急整備地域のうち、都市開発事業等の円滑かつ迅速な施行を通じて緊急かつ重点的に市街地の整備を推進することが、都市の国際競争力の強化を図る上で、特に有効な地域として政令で定める地域。

都市再生特別地区

都市再生緊急整備地域のうち、都市の再生に貢献し、土地の合理的かつ健全な高度利用を図る特別の用途、容積、高さ、配列等の建築物の建築を誘導する必要があると認められる区域で、都市計画で定められた地区。

都市のスポンジ化

人口減少等の急速な進行に伴い、空家・空地が時間的・空間的にランダムに発生する現象。

都市の低炭素化

都市機能の集約化とこれと連携した公共交通機関の利用促進、建築物の省エネルギー性能等を向上、都市のみどりの積極的な保全・創出等により、二酸化炭素の排出量を削減していくための取組。

土砂災害警戒区域

土砂災害が発生した場合、住民の生命または身体に危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、警戒避難体制を特に整備すべき土地の区域のこと。

土砂災害特別警戒区域

土砂災害警戒区域のうち土砂災害が発生した場合、建築物に損壊が生じ住民の生命または身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、一定の開発行為の制限や居室を有する建築物の構造が規制される土地の区域のこと。

土地区画整理事業

土地区画整理法に基づく事業であり、土地所有者から土地の一部を提供してもらい、それを道路や公園等の新たな公共用地として活用し、整然とした市街地を整備することによって居住環境を向上させ、一方で宅地を整形化して利用促進を図る事業。

【は行】

パークレット

歩道に隣接する車道をパブリックな場所としてベンチや植栽、駐輪場、アートなどに活用するもの。

ハンブ

自動車を減速させて歩行者・自転車の安全な通行を確保するため、道路の路面に設けられた凸状の部分。

ヒートアイランド現象

都市の中心部の気温が郊外に比べて島状に高くなる現象。

非線引き都市計画区域

都市計画区域のうち、区域区分が定められていないもの。

風致地区

良好な自然的景観を形成している区域のうち、土地利用計画上、都市環境の保全を図るため風致の維持が必要な区域。

附置義務駐車場条例

駐車場整備計画に基づいて、都市計画駐車場等の整備、建築物の新築等に際して駐車場の附置を義務付ける条例。

防火地域・準防火地域

防火地域は、市街地における火災の危険を防ぐために定められ、建築基準法と連動して建築物の防火上の構造制限が行われる。主として商業地域等の高密度の土地利用が行われる市街地に指定される。

準防火地域は、市街地における火災の危険を防ぐために定められ、建築基準法と連動して建築物の防火上の構造制限が行われる。準防火地域は、防火地域に準ずる地域について指定される。

【ま行】

まちづくり協定

良好な住環境やそれぞれの地区の特性にあった景観・街なみの形成などを目的として、その地区のみなさんが自主的に定めたまちづくりのためのルールのこと。

協定では、建築物の用途、位置（道路境界からの壁面の後退）、建築物の色彩や形態等の意匠をはじめ、看板や緑化などに係るルールを定め、各地区のまちづくり推進協議会を中心とした地元住民により、自主的なまちづくりが進められる。

ミクストユース

昼間のエネルギー負荷が大きい商業・業務施設、夜間のエネルギー負荷が大きい住宅、宿泊施設等、時刻別のエネルギー負荷パターンが異なる建築

物がまとまって立地するような複合的な土地利用。

未利用エネルギー

変電所・送電線の排熱，ごみ焼却排熱，工場排熱といった都市内部における生活・業務・生産活動の結果として生じ，そのままか，あるいは殆ど有効に回収されることなく環境中に放出されているエネルギーの総称。

モータリゼーション

交通の自動車化，大衆の生活の中に自動車が広く普及すること。

【や行】

夢街道ルネサンス

歴史や文化を今に伝える中国地方の街道を「夢街道ルネサンス認定地区」として認定。中国地方の豊かな歴史・文化・自然を生かし，地域が主体となって個性ある地域づくりや連携・交流を進め，地域の活性化を図る取組。国土交通省中国地方整備局などで行う夢街道ルネサンス推進会議が、「夢街道ルネサンス認定地区」として認定。

用途白地地域

都市計画区域および準都市計画区域内で，用途地域の定められていない地域（市街化調整区域を除く）。

用途地域

都市計画区域及び準都市計画区域内で，都市計画法に基づき，建築物の用途，容積率，建蔽率及び各種の高さについて制限を行う地域。

【ら行】

ラブリバー・マイロード

住民団体・学校・企業などが，ボランティアで道路あるいは河川の美化・清掃に取り組み，行政が活動を支援する仕組み。

立地適正化計画

急激な人口減少や高齢化等の今後のまちづくりの課題に対応するため，住宅，医療・福祉，商業，公共交通等のさまざまな都市機能の立地の適正化に向けた方針を示す計画。

リノベーション

遊休不動産の再生，すなわち遊休化した建築物を改修し，利活用すること。

歴史的風致

地域におけるその固有の歴史及び伝統を反映した人々の活動とその活動が行われる歴史上価値の高い建造物及びその周辺の市街地とが一体となって形成してきた良好な市街地の環境。

歴史まちづくり法

地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律。

連携中枢都市圏

地方圏において，昼夜間人口比率おおむね1以上の指定都市・中核市と，社会的，経済的に一体性を有する近隣市町村とで形成する都市圏。