

## 4章 地域別構想

### 1 地域別構想の位置づけと構成

○地域別構想の内容は、全体構想を踏まえた上で、地域の資源や特性など**地域の特徴を生かした魅力ある地域づくりを進めるための方針**として掲げます。

#### 【地域別構想の構成】

##### (1) 特性と主要課題

地域の概況や地勢、土地利用、ニーズなどから読み取れる地域の特性と主要課題を示します。

##### (2) 地域づくり方針

地域のめざすべき将来像と地域資源を活かした地域づくりの方針を示します。

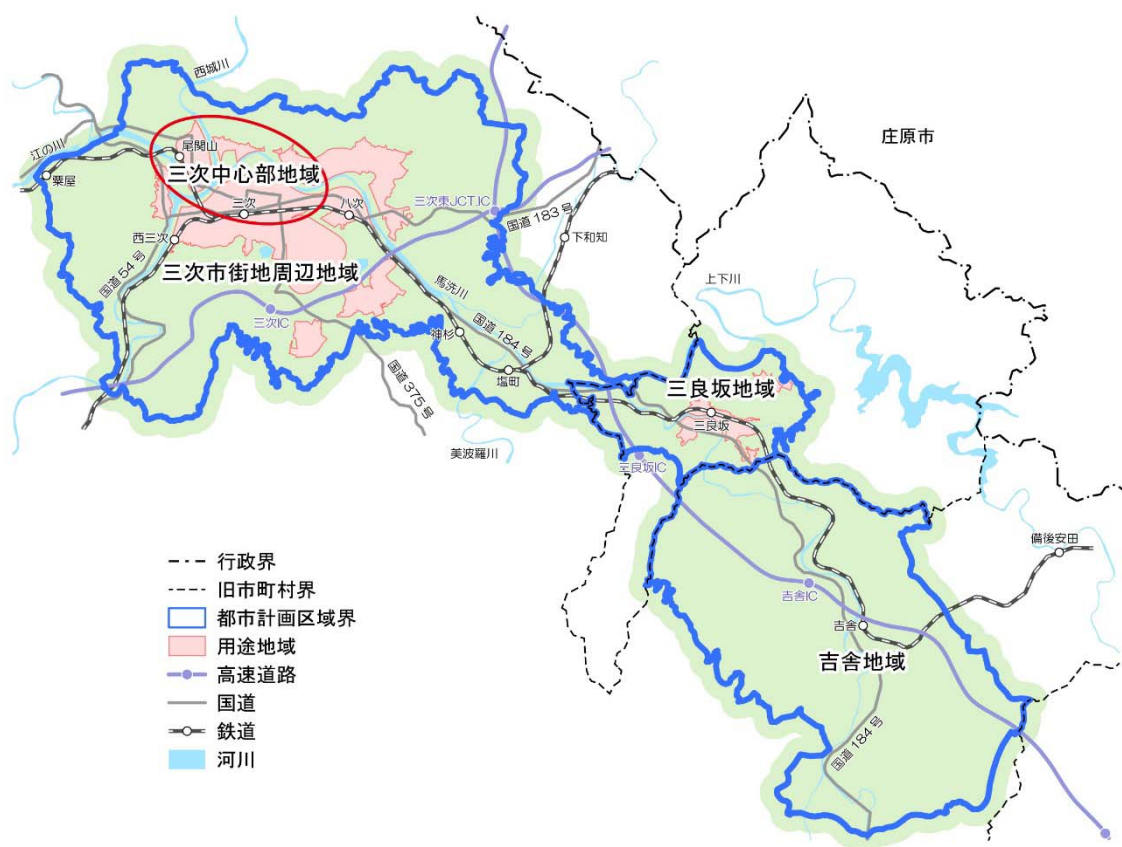
##### ※地域づくり方針図

地域づくり方針を展開すべき場所を示し、あわせて想定される取組を示します。

## 2 地域区分

○地域区分は、都市計画の取組が担保できる三次圏都市計画区域を基本とし、4つの地域に区分します。

- ①三次中心部地域
- ②三次市街地周辺地域
- ③三良坂地域
- ④吉舎地域



### 3 三次中心部地域

#### (1) 特性と今後の課題

##### 《地域の特性》

- ・三次市のほぼ中央部に位置する本地域は、河川を中心に平坦地が開け、最も人口集積が高い地域です。
- ・用途地域内の人口は平成 22 年現在 22,025 人で、全行政区人口の約 4 割を占め、人口密度の高い地域となっていますが、用途地域外への流出等により市街地の空洞化が進んでいます。
- ・地域の骨格道路は、国道 54 号、国道 183 号、国道 375 号、(一)三次江津線、(一)和知三次線、(主)三次高野線によって構成され、山陽・山陰を結ぶ道路・鉄道が放射状に延びる交通の要衝でもあります。

##### (産業・観光)

- ・本市を代表する商業・業務、行政、教育、文化など、市内だけでなく広域からの利用がある施設が立地しています。また、三次駅周辺整備事業によって三次市交通観光センターを整備し、三次駅周辺の交通結節、観光情報発信の機能が飛躍的に高まりつつあります。さらに、旧三次市文化会館跡地においても拠点施設整備に向けた計画を進めています。

##### (生活)

- ・鉄道は JR 芸備線・三江線が通り、三次駅ではバスへの乗り継ぎ機能が強化され、他地域に比べ公共交通の利便性に優れた地域です。また生活サービス機能が充実しています。しかし、空き家や空き店舗が増加しており、まちなかの空洞化が懸念されます。
- ・他と比べ、用途地域東部の幹線道路(一)和知三次線沿いでは、利便施設の立地や八次中学校沿いの市道などで宅地化が顕著です。
- ・三次駅南側において中心部にアクセスする幹線道路で歩道のない区間があり、市街地環境改善に向け、国道 183 号～(一)三次インター線を結ぶ中原下本谷線の拡幅整備が進行中です。

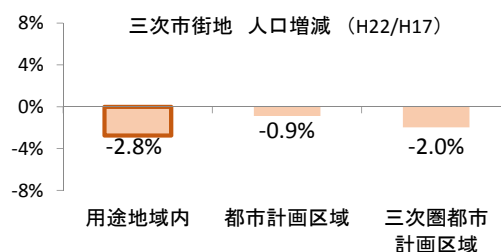
##### (環境・景観)

- ・尾関山は、春は桜、秋は紅葉と四季を感じる名所となっており、十日市親水公園、北溝川では、親水性の高い整備が行われ、都市に潤いを与える景観が形成されています。
- ・三次駅前が都市景観形成地区、三次町は歴史的街並み景観形成地区として、それぞれ景観計画重点区域に指定されています。
- ・鳳源寺、太歳神社など社寺と一体となった背後の斜面緑地は、良好な風致環境が保たれた地区となっています。尾関山公園周辺では、集客性や回遊性の向上を図るための検討が必要です。

##### ●概況

	H22 人口	全行政区人口に対する割合
用途地域内	22,025 人	38.9%
都市計画区域	29,037 人	51.3%
行政人口(旧三次市)	38,013 人	67.2%

資料：都市計画基礎調査



- ・三次市の風物詩は「鵜飼」「尾関山」などですが、河川やその周辺では「花火大会」「馬洗川まつり」など、本市を代表する多くのイベントが行われています。

#### **(市民意向)**

- ・市民の意向では、日常の買い物の利便性や小中学校の通学のしやすさについては満足度が高いものの、生活道路の幅員・安全性の満足度が低くなっており、身近な環境整備においても災害からの安全性や生活道路の幅員・安全性が優先項目となっています。

### **《今後の課題》**

#### **①中心市街地の賑わい・活力の再生**

---

今後とも、中山間地の拠点都市として、また、地域内はもとより、市域全般にわたって高次な都市サービス提供を担う地域として、広域拠点機能を強化し、集客性や、拠点間の回遊性を高め、市域全体の賑わい・活力をけん引していく必要があります。

#### **②安全で利便性に優れた居住環境の整備**

---

居住環境の魅力を高めるためには、市街地内の充実した既存施設を十分に活かした都市居住の推進や、暮らしやすさを重視した居住環境の改善を進める必要があります。

#### **③歴史・文化資源、水辺資源を活かした個性ある地域づくり**

---

地域全体として住む人、訪れる人に、にぎやかさやもてなしを演出するためには、資源それぞれの特長を伸ばし、地域全体の質を高めることが必要です。

## (2) 地域づくり方針

### 都市のけん引役として多様な出会いと交流を育む 活力と風格にあふれたまち

#### ①中山間地の拠点都市にふさわしい多様な交流を育む活力あるまちづくり

今後とも都市全体のけん引役として、高次な都市機能の維持・充実を図り、都市内外から人々の出会いや集まりから生まれる多様な交流をまちのあらゆる場において育み、活力のあるまちをめざします。

また、拠点間の回遊性や情報発信力を高めながら、重点的に質の高い都市機能が充実する拠点形成をめざします。

- ・十日市の商業・業務地は、中山間地で最も賑わい・活力のある商業・業務地として、高次な都市機能を重点的に誘導することに努めます。
- ・三次駅周辺では賑わい・集客機能の強化を図り、各拠点への回遊の起点として二次交通手段の多様化に向けた検討を行います。市民ホールきりり方面については、三次本通り方面を結ぶ歩行者回遊ネットワークの形成を図ります。
- ・三次町の商業・業務地は、歴史情緒を感じさせる落ち着いた商業・業務地として、旧三次市文化会館跡地への拠点整備を進めるとともに、環状軸となる(都)大内願万地線、(都)大内太才線、(都)巴橋粟屋線の計画的整備を進めます。
- ・中心市街地への集客性を高めるため、必要となる駐車場整備を進めます。

#### ②地域住民の都市生活を支援するまちづくり

地域住民が安心して、快適に生活できるように、子育て、世代間交流など日常的なコミュニティ活動の中心となる拠点形成を図り、いきいきとした都市生活を送ることができる地域をめざします。

- ・中心市街地の空き店舗や空き家を活かし、子育て、教育、福祉、交流、居住など、賑わいやコミュニティ醸成の場としての活用を図ります。
- ・尾関山周辺では中心市街地の回遊性強化に向けて、尾関山を起点とした歩行者ネットワークの整備を進めます。
- ・市民ホールきりり周辺は、馬洗川の河川環境と調和し、市民が親しみやすい市街地環境の形成を図ります。

#### ③生活利便性が高く、安全・快適な居住環境のあるまちづくり

人口減少を抑制するため、充実した既存ストックを活かし、市域外からの移住や住み替えの場にもふさわしく、利便性、安全で快適な居住環境のあるまちをめざします。

- ・民間活力を活かして、子育て、教育、医療福祉などの生活利便施設と住宅との複合化を促進します。

- ・馬洗川，江の川，西城川といった豊かな河川や公園，住宅背後の良好な山並み景観など，潤いある都市環境を創出し，住居誘導を図ります。
- ・三次町・畠敷町では，寺戸周辺，（一）和知三次線沿いでの適切な利便施設の誘導に向けた土地利用コントロールを検討します。
- ・誰でも安全で快適に歩きやすい環境として，歩行者空間の改善やバリアフリー化を進めます。
- ・周辺の環境に配慮し，各地区特性に応じた良好な住宅景観の形成を図ります。
- ・土砂災害や水害危険性の高い区域への宅地化を抑制するとともに，災害危険箇所での防災対策を充実していきます。
- ・健全かつ安全な市街地形成を図るため，避難ルートや緊急車両進入路となるよう，幹線道路からのアクセス道路の整備・改善を図ります。

#### ④水と緑，歴史が都市と調和する，文化の薫り高いまちづくり

都市の顔となる拠点景観を形成しながら，都市と自然，都市と歴史が調和し，随所に三次らしい文化が感じられるまちをめざします。

- ・三次町では，三次本通り，上市・太才通りの歴史的街並みを保全・修景するとともに通りにアクセスする小路の美装化に取り組みます。また，歴史的な街並みに配慮した市街地環境の創出を図ります。
- ・三次駅周辺や国道 183 号沿いでは，都市の玄関口やメインストリートとして，賑わいを感じさせる景観の創出に努めます。
- ・江の川，馬洗川，西城川，北溝川などの河川沿いの市街地は，水辺や三川合流部を活かした潤いある都市環境の形成を図ります。
- ・商業・業務地を囲む住宅地及び市街地は，各地区特性に応じて良好な住宅景観の創出を図ります。
- ・市街地を取り囲む山林や里山を保全するとともに，市街地から眺望できる山並み景観を保全します。鳳源寺・太歳神社など社寺と一体となった背後の斜面緑地では，山林と一体的に良好な景観形成をめざします。

## 4 三次市街地周辺地域

### (1) 特性と今後の課題

#### 《地域の特性》

- ・旧三次市の中心部を取り囲む本地域は、中国縦貫自動車道三次IC、中国横断自動車道尾道松江線三次東ICを抱え、広域都市圏からの玄関口にあたる地域であり、地域の南部には、広島三次ワイナリー、トレッタみよし、奥田元宋・小由女美術館などの観光拠点施設が集積しています。
- ・用途地域外人口は平成22年現在7,012人で、全行政区域人口の12.4%を占めており、人口増加地区となっています。特に、三次IC周辺の西酒屋町・東酒屋町での人口増加が顕著です。
- ・地域の骨格道路は、国道54号、国道183号、国道184号、国道375号をはじめ、(一)三次インター線、(一)和知三次線によって構成され、広域交通の利便性の高い地域となっています。

#### (産業・観光)

- ・ぶどう・ゆずの果樹や稲作の農産地であり、また農林業試験研究機関、広島三次ワイナリー、トレッタみよしなどの広域施設が立地し、多くの観光客で賑わっています。また、みよし運動公園、県立みよし公園などがあり、レクリエーション環境にも恵まれた地域です。
- ・三次IC東部には本市の工業拠点となっている三次工業団地が立地し、分譲が行われています。

#### (生活)

- ・近年、用途地域外のみよし運動公園の東部及び西部、(一)和知三次線沿い、八次の小中学校周辺では、サービス施設、住宅などの立地が進み、生活利便性が高まりつつあり、今後も沿道への宅地開発が予想されます。しかし、こうした市街化進行地区では、狭隘な道路が多いことや、道路、公園、下水道等の都市基盤施設が未整備であり、居住環境の悪化が懸念されます。
- ・集落地では、人口減少・高齢化が顕著で、地域活力や生活利便性の低下が懸念されています。
- ・住宅地背後には急傾斜地が多く、近年の突発的豪雨等による土砂災害の危険性が懸念されます。

#### (環境・景観)

- ・東酒屋町のみよし運動公園や市立三次中央病院、広島三次ワイナリー周辺は、「文化・交流拠点景観形成地区」として景観計画区域に指定しています。

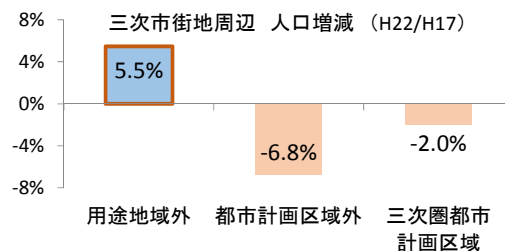
#### (市民意向)

- ・市民の意向では、生活排水処理などの満足度は高いものの、買物、医療福祉、バス利用、

#### ●概況

	H22人口	全行政人口に対する割合
用途地域外	7,012人	12.4%
都市計画区域外	8,976人	15.9%
行政人口(旧三次市)	38,013人	67.2%

資料：都市計画基礎調査



生活道路の安全性などの満足度が低く、こうした環境整備を優先的に取り組むことが期待されています。

## 《今後の課題》

### ①広域交通の利便性を活かした活力ある産業育成

---

三次IC、三次東ICの交通結節点を有する本地域は新産業の受け皿としての高いポテンシャルを有しているため、新規事業や工場移転を希望する企業の受け皿として開発の可能性が高まることが期待されることから、計画的な都市的土地利用を進めていく必要があります。

また、本地域は、周辺の豊かな丘陵山地に囲まれた田園集落環境が広がり、果樹や稲作などの特色ある農業生産をはじめ、加工分野と連携した6次産業の取組も盛んなことから、地域農業を維持し、自然環境と調和した田園環境を保全していく必要があります。

さらに、産業・観光の活性化や生活利便性の向上など、まちなかへの集客の強化や都市活動の活性化を図る上で、市街地の外郭を担う環状道路の形成が求められます。

### ②市街化進行地区の土地利用コントロールや既存集落部の活性化

---

今後、市街化進行地区では、商工業の活性化や居住促進が期待される一方で、今後の複合的土地利用の進展によっては、用途の混在や都市基盤整備の遅れ等による居住環境の低下をはじめ、豊かな田園集落環境や水環境、ふるさとらしい原風景に悪影響を及ぼすことも懸念されます。このため、沿道土地利用の適正化や計画的な基盤整備が必要となります。

一方、人口減少や高齢化の進行によって生活利便性やコミュニティの低下が懸念される集落部では、既存の生活機能の維持を図る必要があります。

また、自然災害に対する防災対策の強化も求められます。

### ③豊かな里山や丘陵、田園との調和

---

地域の個性化を図る上で、原風景となる田園・緑の景観や歴史資源と一体となった緑の保全とともに、集客性の高い広島三次ワイナリー周辺における魅力ある拠点景観の形成が必要です。

また、豊かな自然や田園環境といった故郷景観を広域からの来訪者に印象づける地域であるため、広域圏からの玄関口にふさわしい顔づくりを進める必要があります。

定住を促進する上でも、都市的土地利用が行われる場では、周辺の田園、自然景観との調和が求められます。



## (2) 地域づくり方針

広域交通の利便性や恵まれたレクリエーション環境を活かし、暮らしの豊かさを実感できるまち

### ①特色ある郊外型観光・レクリエーションや新産業の拠点づくり

本地域では三次IC、三次東ICなど恵まれた広域交通の利便性を強みとして、三次工業団地をはじめ、みよし運動公園・広島三次ワイナリー・トレッタみよしなどの集客施設、地域の急性期・高度医療を担う市立三次中央病院など多くの拠点施設を活かし、特色ある6次産業化や新産業の拠点を育成し、賑わい・活力を市域全体に波及させていくまちをめざします。

- ・三次工業団地は工業地として、周辺環境と調和した操業環境を維持するとともに、企業誘致を促進します。
- ・三次工業団地から三次東ICに向けてのアクセス道整備を検討します。
- ・三次東IC周辺は、広域交通の利便性を活かした都市活動の受け皿として、周辺環境と調和した都市的土地利用を検討します。
- ・(仮)環状線(北ルート)・(仮)環状線(南ルート)沿道への良好な便利施設の誘導等の適正な土地利用を促進します。
- ・みよし運動公園は、郊外のスポーツ・レクリエーションの拠点として競技スポーツ・生涯スポーツの振興をめざして、計画的な施設整備を進めるとともに、多世代がゆったりと時間を過ごせ、子育てしやすい環境整備を図ります。
- ・広域からの玄関口を活かして、広島三次ワイナリー周辺では市域観光情報機能を高めていきます。
- ・市街地周辺に広がる優良農地は、農業生産環境を維持するため、保全します。

### ②拠点施設の集積や駅を活かした生活拠点形成のまちづくり

便利施設の集積や駅などの公共交通の利便性を考慮し、身近に一定の生活サービスが受けられるまちをめざします。

- ・各駅周辺など公共交通の利便性が高く、一定の公共公益施設や便利施設が集積する区域では、商業、医療福祉、教育、文化など身近な生活機能の維持を図るため、土地利用の適正化を検討します。また、安全かつ快適に往来できるように歩行者空間の整備・改善やバリアフリー化を進めます。

### ③暮らしの豊かさを実感できる健康生活のまちづくり

市立三次中央病院やみよし運動公園、県立みよし公園など恵まれた医療、レクリエーション資源を生かし、安全な居住環境が確保され、健康に生活を送ることのできるまちをめざします。

### **(用途地域外)**

- ・農地・集落地と調和した良好な居住環境の保全を図ります。
- ・土砂災害や水害危険性の高い区域への宅地化を抑制するとともに、災害危険箇所での防災対策を充実していきます。
- ・集落部の地域コミュニティ維持に向けて、地域特性を踏まえた生活交通手段の確保を図ります。地区特性に応じて、下水道などの効率的な汚水処理対策の検討を進めます。

### **(市街化進行地区)**

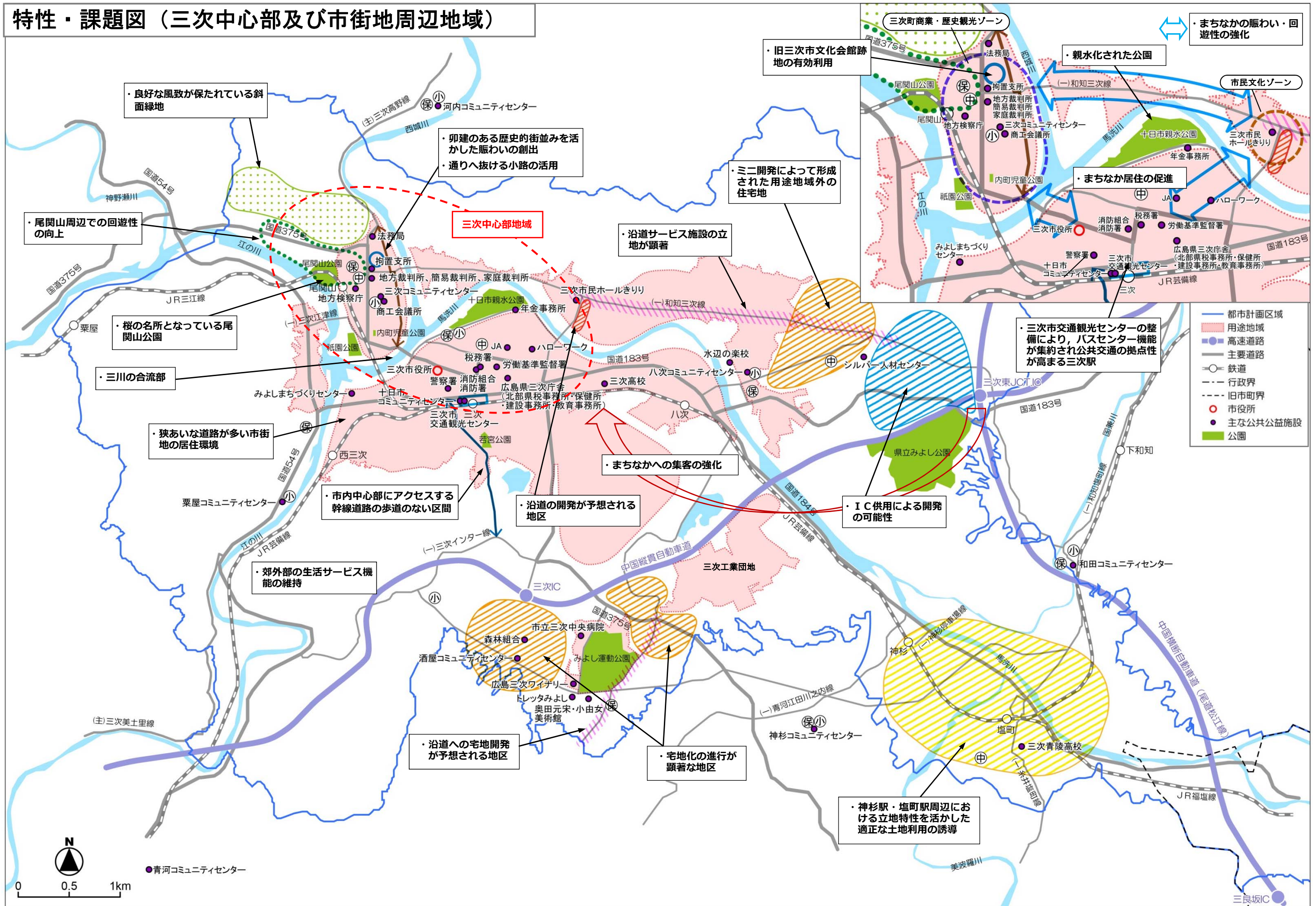
- ・用途地域外の市街化進行地区では、良好な居住環境を形成するため、地域地区指定の検討など自然環境に配慮した適切な土地利用誘導を検討します。
- ・多様な都市活動の活性化に資するように、(仮)環状線(南ルート)・(仮)環状線(北ルート)の配置を検討します。
- ・健全な市街地形成を図るため、土地利用誘導と一体的に、幹線道路へのアクセス道路の整備・改善、下水道や身近な公園の計画的整備を進めます。
- ・災害危険性の高い区域への宅地化を抑制するとともに、防災対策を充実していきます。

## **④自然の恵みを活かし、水と緑を大切にすまちづくり**

本地域は広域都市圏から、山間部を経由し都市拠点である中心市街地へ至る入口空間にあたるため、入口にふさわしい、地域住民はもとより広域都市圏からの来訪者にものどかさや癒しを提供できるまちをめざします。

- ・のどかな田園景観や集落景観を保全するとともに、三次IC・三次東ICから中心市街地に至るルート、環状機能を担う(一)和知三次線、市道西酒屋仁賀線などでは周辺の自然や田園と調和した良好な沿道景観の形成を図ります。
- ・河川の治水対策を進めるとともに、身近な憩いや散策、生き物とのふれあいが楽しめる場としての自然環境の保全を図ります。また、四季折々の風景が楽しめる河川沿い景観の形成を図ります。

# 特性・課題図（三次中心部及び市街地周辺地域）



# 地域づくり方針図（三次中心部及び市街地周辺地域）

## 住宅地（用途地域内）

- ・（一）和知三次線沿いの適切な生活利便施設の誘導
- ・土砂災害や水害危険性の高い区域への宅地化抑制
- ・幹線道路からのアクセス道路の整備・改善
- ・歩行者空間の改善
- ・江の川、馬洗川、西城川等の河川や公園、住宅背後の良好な山並み景観など、潤いある都市環境の創出及び住居誘導
- ・各地区特性に応じた良好な住宅景観の創出

## 中心市街地

- ・空き店舗や空き家を活用した子育て、教育、福祉等賑わいやコミュニティ醸成の場としての活用
- ・駐車場の整備

## 商業・業務地（三次町）

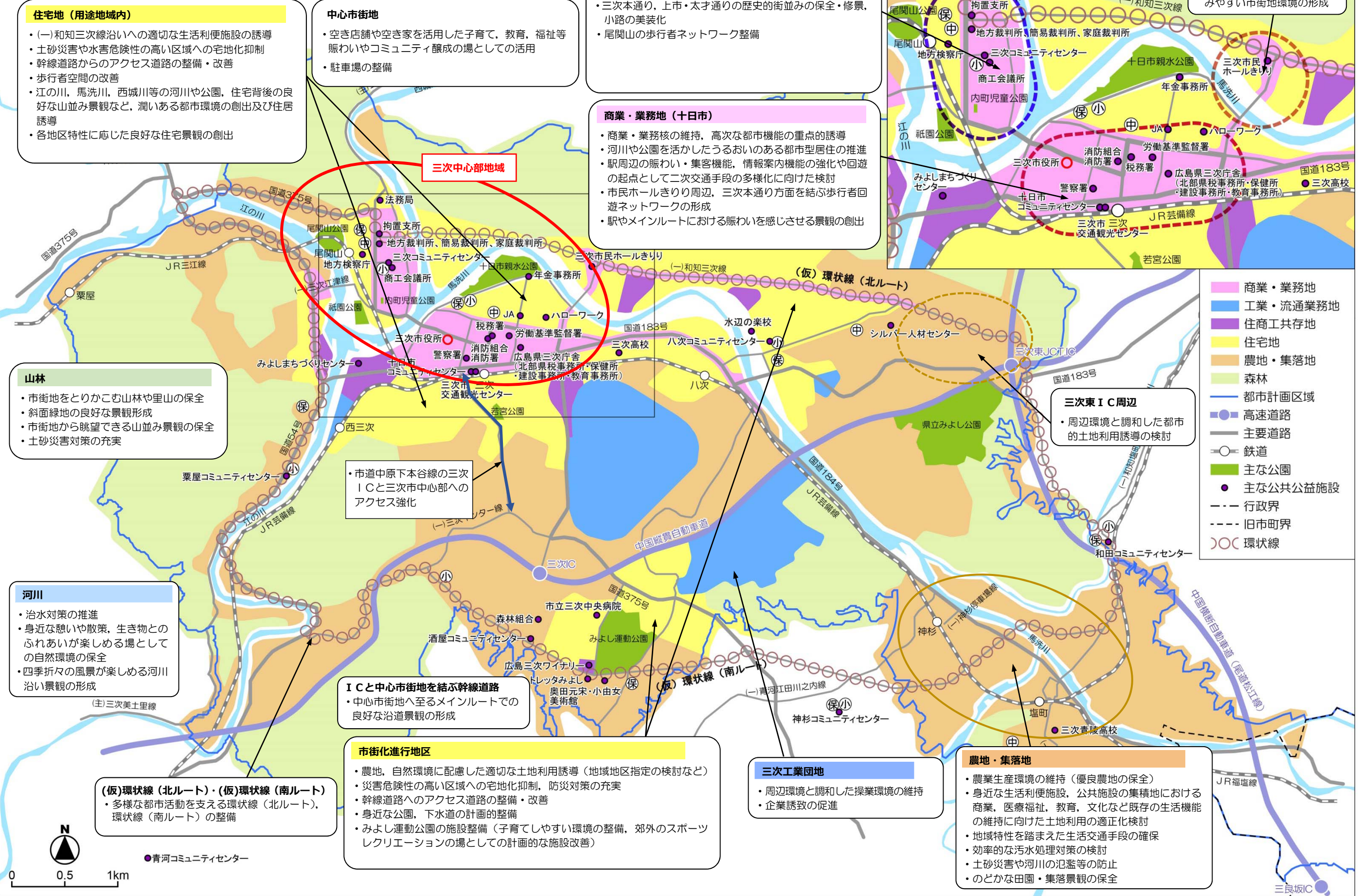
- ・文化会館跡地の拠点整備
- ・三次本通り、上市・太才通りの歴史的街並みの保全・修景、小路の美化
- ・尾関山の歩行者ネットワーク整備

## 商業・業務地（十日市）

- ・商業・業務核の維持、高次な都市機能の重点的誘導
- ・河川や公園を活かした潤いのある都市型居住の推進
- ・駅周辺の賑わい・集客機能、情報案内機能の強化や回遊の起点として二次交通手段の多様化に向けた検討
- ・市民ホールきりり周辺、三次本通り方面を結び歩行者回遊ネットワークの形成
- ・駅やメインルートにおける賑わいを感じさせる景観の創出

## 【市民ホールきりり周辺】

- ・河川環境と調和し市民が親しみやすい市街地環境の形成



## 山林

- ・市街地をとりかこむ山林や里山の保全
- ・斜面緑地の良好な景観形成
- ・市街地から眺望できる山並み景観の保全
- ・土砂災害対策の充実

## 河川

- ・治水対策の推進
- ・身近な憩いや散策、生き物とのふれあいが楽しめる場としての自然環境の保全
- ・四季折々の風景が楽しめる河川沿い景観の形成

・市道中原下本谷線の三次ICと三次市中心部へのアクセス強化

ICと中心市街地を結ぶ幹線道路  
・中心市街地へ至るメインルートでの良好な沿道景観の形成

## 市街化進行地区

- ・農地、自然環境に配慮した適切な土地利用誘導（地域地区指定の検討など）
- ・災害危険性の高い区域への宅地化抑制、防災対策の充実
- ・幹線道路へのアクセス道路の整備・改善
- ・身近な公園、下水道の計画的整備
- ・みよし運動公園の施設整備（子育てしやすい環境の整備、郊外のスポーツレクリエーションの場としての計画的な施設改善）

## 三次工業団地

- ・周辺環境と調和した操業環境の維持
- ・企業誘致の促進

## 農地・集落地

- ・農業生産環境の維持（優良農地の保全）
- ・身近な生活利便施設、公共施設の集積地における商業、医療福祉、教育、文化など既存の生活機能の維持に向けた土地利用の適正化検討
- ・地域特性を踏まえた生活交通手段の確保
- ・効率的な汚水処理対策の検討
- ・土砂災害や河川の氾濫等の防止
- ・のどかな田園・集落景観の保全

- 商業・業務地
- 工業・流通業務地
- 住商工共存地
- 住宅地
- 農地・集落地
- 森林
- 都市計画区域
- 高速道路
- 主要道路
- 鉄道
- 主な公園
- 主な公共施設
- 行政界
- 旧市町界
- 環状線

## 5 三良坂地域

### (1) 特性と今後の課題

#### 《地域の特性》

- ・本地域は、三次圏都市計画区域のほぼ中央に位置し、地域の中央には馬洗川が流れ、国道 184 号・(主) 三次庄原線沿いにコンパクトな市街地が形成されています。
- ・三良坂町は旧三次市について人口密度が高い地域であり、都市計画区域人口は平成 22 年現在 2,042 人で、三次圏都市計画区域の 3.6%を占めています。平成 17～22 年の 5 年間では、三次圏都市計画区域に比べ、用途地域内外ともに減少が顕著です。
- ・地域の骨格道路は、国道 184 号、(主)三次庄原線、(主)三良坂総領線によって構成されています。市街地には J R 福塩線三良坂駅があり、市街地の南西部には中国横断自動車道三良坂 I C が設置され、市道三良坂岡田線・市道三良坂 462 号線・県道三良坂停車場線等地域の基幹バスルートが市街地を通過しています。
- ・用途地域内には、支所、美術館、体育館、コミュニティ施設など多くの公共施設をはじめ、生活利便店舗が立地し、地域住民が主体となって祇園祭等を開催し、地域を活性化させる取組を行っていますが、空き家の増大などにより、活力低下が進んでいます。
- ・三良坂駅の南側では、平成 32 年度完成をめざし、みらさか土地区画整理事業が進められています。

#### (産業・観光)

- ・米作のほか、畜産、ブドウ(三良坂ピオーネ)、小麦、シイタケ栽培など農業が比較的盛んな地域です。
- ・地域の北東部には本市の工業拠点である羽木工業団地が立地していますが、未利用地が存在しています。市街地内の既存商店街では、空き店舗の増加などにより活力低下がみられますが、市街地周辺ではチーズやパン、豆腐の製造販売店などの個店は人気を博しています。
- ・宿泊可能なハイヅカ湖畔の森、出雲大社の御分霊が祀られている出雲大社備後分院などでは多くの観光客や参拝客が訪れています。

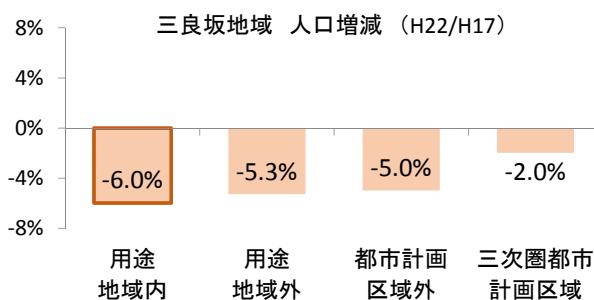
#### (生活)

- ・現在、用途地域外の宅地化は顕在化していませんが、一団となった住宅地が都市計画区域外に形成されています。また、用途地域内の主要道路では歩道がなく、歩行者の安全性に問題があります。
- ・三良坂駅と南側市街地とのアクセス強化に向けた主要道路の橋梁事業のほか、北側の住宅市街地背後では斜面地の防災対策事業が県により進められています。

#### ●概況

	H22 人口	全行政人口に対する割合
用途地域	1,054 人	1.9%
都市計画区域内	2,042 人	3.6%
行政人口(三良坂町)	3,512 人	6.2%

資料：都市計画基礎調査



### **(環境・景観)**

- ・桜並木が続く馬洗川の河川敷とともに川筋や既存商店街の落ち着きある街並みなど河川と調和した市街地環境が形成されています。三良坂駅周辺の商店街は、伝統的な民家が点在しています。みらさか土地区画整理事業地区は「居住景観形成地区」として景観計画重点区域に指定されています。
- ・国道 184 号沿いにのどかな田園風景が広がっています。地元主体のまちづくり協議会等が地元発意で立ち上がり、河川の清掃、駅前の美化活動などが積極的に行われています。
- ・市街地内の平和と芸術をテーマとした三良坂平和美術館をはじめ、都市計画区域外には国指定重要文化財の 18 世紀中期の農家建築の旧幡山（はたやま）家住宅があります。

### **(市民意向)**

- ・市民の意向では、公害防止や生活排水処理などの満足度は高いものの、買物、バス利用、生活道路の安全性などの満足度が低くなっています。身近な環境整備の優先度では、高齢者や障害者のための施設、日常の買物の便利さ、保育所幼稚園、小中学校への通学が市全体に比べ高くなっています。

## **《今後の課題》**

### **①地域の発展を支える拠点形成と産業・観光の活性化**

---

I C 整備や土地区画整理事業を活かした都市機能の強化、広域からの集客性の強化や既存商店街の活性化、拠点となるレクリエーション施設を結ぶ観光ルートの形成による観光交流の活性化を進める必要があります。

### **②安全かつ快適な居住環境の提供**

---

通学路の安全性の向上や、斜面地近傍の住宅地においては土砂災害の懸念もあることから、基盤整備を活かし、安全性を向上させ、快適な居住環境の形成を図り、定住魅力の強化を図る必要があります。

また、都市計画区域外では一団となった住宅開発に伴い、適切な土地利用誘導や効率的な基盤整備を進める必要があります。

一方、集落部での人口減少や高齢化が進み、生活利便性の低下が懸念されることから、生活機能の維持を図る必要があります。

### **③自然環境や田園環境との調和**

---

地域の個性化を図る上で、面整備を活かした魅力ある都市景観の創出をはじめ、広々とした田園や里山、桜堤のある馬洗川など良好な自然環境と調和した居住環境の形成を図る必要があります。

## (2) 地域づくり方針

### 人もまちもキラリと輝く 都市と自然を兼ね備えた新生活実感のまち

#### ①三良坂地域の活力をけん引する拠点づくり

みらさか土地区画整理事業や既存資源を活かして、商業・業務、医療福祉、教育文化、コミュニティなどの都市機能の強化を図り、いきいきとした交流が生まれ、地域活力をけん引する拠点の形成をめざします。

- ・商業・業務地は、三良坂の拠点として、都市規模にふさわしい都市機能の集積を図ります。公共公益施設の再編に応じた土地の有効利用を図ります。
- ・既存商店街や市街地の賑わい・交流の活性化、定住の増進を図るため、空き地・空き家の有効利用を促進します。

#### ②地域資源を活かして活力ある連携・交流を育むまちづくり

基幹産業の農業、機械部品製造業、市街地内の都市機能集積、みらさか土地区画整理事業など本町の地域資源を活かし、産業交流、多世代間交流がいきいきと育まれるまちをめざします。

また、三次、吉舎の中間に位置する立地特性を踏まえ、市域全般の連携・交流が育まれるまちをめざします。

- ・羽木工業団地は工業地として、周辺環境と調和した操業環境の維持と未利用地の活用促進を図ります。
- ・市街地周辺に広がる優良農地は、農業生産環境を維持するため、保全します。
- ・三良坂 I C から市街地やハイヅカ湖畔を經由し、吉舎とみしの里へ至る広域回遊ルート<sup>1</sup>の形成を図ります。

#### ③どこでも多世代が住みよい暮らしのできるまちづくり

みらさか土地区画整理事業を活かし、豊かな自然環境と調和した良好な住宅や生活利便施設の集積とともに、居住環境の快適性や安全性を高め、若者、子育て世代から高齢者まで住みたくなるまちをめざします。

また、コミュニティセンターなど公共施設が集積し、公共交通の利便性が高い生活拠点となる地区においても、一定の生活サービス機能が維持され、享受できるまちをめざします。

#### (用途地域内)

- ・用途地域内の住宅地は、民間活力を活用し、魅力ある住宅の誘導を図ります。
- ・みらさか土地区画整理事業区域における身近な公園の整備を進めます。
- ・誰でも安全で快適に歩きやすい環境として、歩行者空間の整備・改善やバリアフリー化を進めます。

#### (用途地域外)

- ・農地・集落地と調和した良好な居住環境の保全を図ります。
- ・土砂災害の危険性が高い区域への宅地化を抑制するとともに、災害危険箇所での防災対策を充実していきます。
- ・地区特性に応じて、効率的な汚水処理の検討を進めます。
- ・都市計画区域外で既に市街化している区域では、適切な土地利用誘導方策の検討を進めます。
- ・集落部の地域コミュニティを維持するため、地域特性を踏まえた生活交通手段の確保を図ります。

#### ④豊かな水，緑，田園と市街地との共生をめざすまちづくり

豊かな自然環境と都市の共生を図るため、馬洗川の桜堤、ハイヅカ湖などの自然や広々とした田園などと市街地との共生を図り、地域活性化に活かすまちづくりをめざします。

- ・馬洗川沿いの住宅地や商業・業務地では、河川沿いの連続性ある街並み景観の形成を図ります。河川沿いの桜並木や歴史的街並みを活かし、これらと調和したゆとりを感じさせる市街地景観の形成を図ります。
- ・広々とした田園集落景観を保全するとともに、(主)三次庄原線沿いの良好な街道景観の保全を図ります。
- ・市街地を取り囲む山林や里山を保全するとともに、ハイヅカ湖畔の良好な自然環境、憩い空間を保全します。
- ・河川の治水対策を進めるとともに、身近な憩いや散策、生き物とのふれあいが楽しめる場としての自然環境の保全を図ります。また、四季折々の風景が楽しめる河川沿いの景観形成を図ります。





# 地域づくり方針図（三良坂地域）

- 商業・業務地
- 工業・流通業務地
- 住商工共存地
- 住宅地
- 農地・集落地
- 森林
- 都市計画区域
- 土地区画整理事業
- 高速道路
- 主要道路
- 鉄道
- 主な公共施設
- 行政界
- 旧市町界

**河川**

- ・治水対策の推進
- ・身近な憩いや散策、生き物とのふれあいが楽しめる場としての自然環境の保全
- ・四季折々の風景が楽しめる河川沿い景観の形成

**商業・業務地**

- ・三良坂の都市規模にふさわしい都市機能の集積
- ・空き地・空き家の有効利用
- ・公共施設再編に応じた土地の有効利用

**工業・流通業務地**

- ・周辺環境と調和した操業環境の維持と未利用地の活用促進

**山林**

- ・市街地を取り囲む山林や里山の保全
- ・ハイツカ湖畔における自然環境、憩い空間の保全
- ・ICから市街地～ハイツカ湖畔、吉舎とみしの里方面への回遊ルートの形成

**農地・集落地**

- ・農業生産環境の維持（優良農地の保全）
- ・砂防対策の充実
- ・自然に包まれた穏やかな集落環境の保全
- ・地域特性を踏まえた生活交通手段の確保
- ・田園・集落景観の保全
- ・三次庄原線沿いの街道景観の保全

**住宅地（用途地域内）**

- ・民間活力を活用した魅力ある住宅の誘導
- ・土地区画整理事業区域における身近な公園の整備
- ・歩行者空間の整備・改善
- ・馬洗川筋の連続性ある街並み景観の保全
- ・桜堤や歴史的街並みと調和し、ゆとりを感じさせる市街地景観の形成

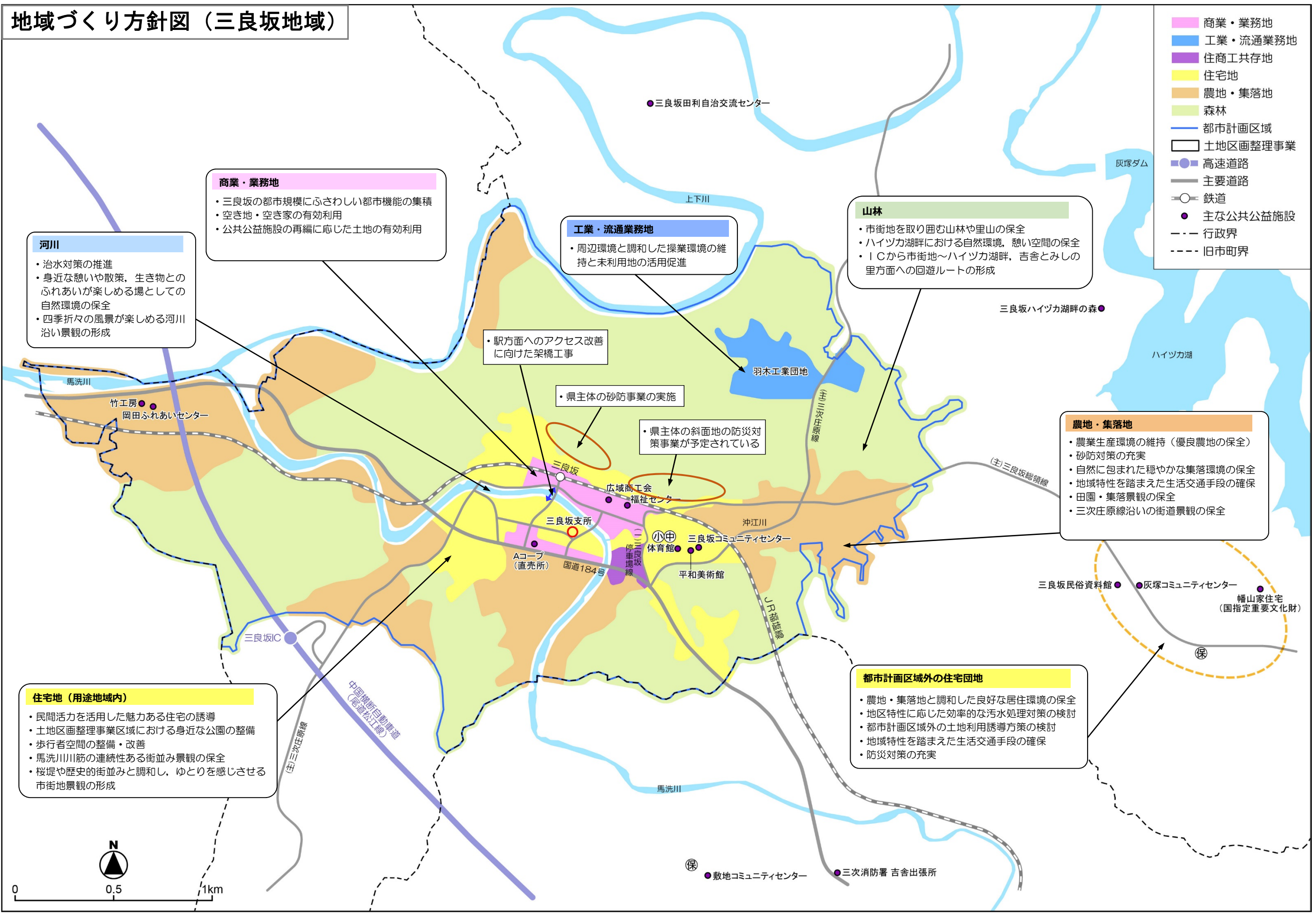
**都市計画区域外の住宅団地**

- ・農地・集落地と調和した良好な居住環境の保全
- ・地区特性に応じた効率的な汚水処理対策の検討
- ・都市計画区域外の土地利用誘導方針の検討
- ・地域特性を踏まえた生活交通手段の確保
- ・防災対策の充実

・駅方面へのアクセス改善に向けた架橋工事

・県主体の砂防事業の実施

・県主体の斜面地の防災対策事業が予定されている



## 6 吉舎地域

### (1) 特性と今後の課題

#### 《地域の特性》

- ・本地域は、三次圏都市計画区域の南東部に位置し、主要河川の馬洗川が地域の中心部を南北に貫流しています。標高 200～600m の山林に囲まれた平地の少ない地形ですが、平地が河川流域の小盆地に広がり、その中央に吉舎の市街地が形成されています。
- ・都市計画区域人口は平成 22 年現在 2,966 人で、全行政人口の 5.2% を占めています。平成 17～22 年の 5 年間では、都市計画区域内・外ともに旧三次市や三良坂町に比べ、著しい減少となっています。
- ・骨格道路は、地域の中央を南北に縦断する国道 184 号を中心とし、(主)吉舎油木線、(主)太郎丸吉舎線、(主)吉舎豊栄線によって構成されています。市街地には J R 福塩線吉舎駅があり、市街地の北西部には中国横断自動車道吉舎 I C が設置されています。
- ・吉舎地域内の都市計画区域では、用途地域が未指定です。

#### (産業・観光)

- ・アスパラ・山の芋など特色ある農産物が栽培され、これらを利用した加工品も生産されています。一方、担い手、後継者が減少しており、耕作放棄地が増加傾向にあります。
- ・市街地北部には世界有数のデニム生産を誇る繊維企業が立地しています。
- ・地元商店街では暖簾を活かしたまちづくり活動が進められています。市街地内にある X a 1 0 4 (吉舎ふるさとプラザ) は、飲食物販の可能な交流拠点施設として賑わいを見せています。

#### (生活)

- ・人口減少による地域コミュニティの弱体化が懸念されるなかで、各集落でのコミュニティ機能が低下しています。
- ・市街地内では空き家・空き店舗、公営住宅の空き住戸が増加傾向にあります。市街地周辺では新規宅地化は顕在化していません。
- ・明治 27 年に私立中学校(旧制)として創立され、様々な分野で多くの人材を輩出している日影館高校は、小学校・中学校と連携した取組を進めています。

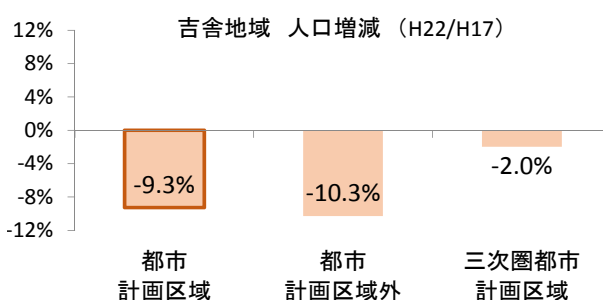
#### (環境・景観)

- ・蛇行する馬洗川に沿って集落景観が広がり、比較的なだらかな山並みに囲まれた里山景観がみられます。馬洗川沿いの親水性のある護岸では毎年、約 5,000 基の灯ろうが川面を埋める吉舎ふれあい祭りが毎年地域の手づくりのイベントとして行われています。
- ・山陽と山陰を結ぶ宿場町として発展してきた市街地には卯建のある歴史的街並みが残り、地元商店街では暖簾を活かしたまちづくりが進められています。また、レトロな写真館や造り酒屋など個性ある建物も点在しています。

#### ●概況

	H22 人口	全行政人口に対する割合
都市計画区域内	2,966 人	5.2%
都市計画区域外	1,311 人	2.3%
行政人口(吉舎町)	4,277 人	7.6%

資料：都市計画基礎調査



- ・市街地にはX a 1 0 4（吉舎ふるさとプラザ）、美術館、歴史民俗資料館、生涯学習センターなど多くの公共施設が集積しており、地域の拠点としての機能も有しています。
- ・三玉大塚古墳は5世紀後半に築造された三次盆地有数の規模をもつ帆立貝式古墳で、地元住民により主体的な美化清掃活動が行われています。
- ・ヒガンバナ群生地での保護活動、ホテル生息環境の育成、ダルマガエル・ブッポウソウなど希少動植物の保護活動も積極的に行われています。

#### （市民意向）

- ・市民の意向では、生活排水処理などの満足度は高いものの、買物、医療福祉、バス利用、生活道路の安全性などの満足度が低くなっています。身近な環境整備においては、特にバス利用、買物の優先度が高い傾向にあります。

### 《今後の課題》

#### ①都市の発展を支える都市機能の強化や他地域との連携強化

---

産業・観光交流の活性化を高めるため、アクセスが車利用に限定されている吉舎とみしの里と三良坂方面との連携や情報発信力を強化し、拠点間のアクセスの強化を図る必要があります。

地域全体の活力を高めるため、既存施設を十分活かして、まちなかの活性化や都市機能強化、古い駅舎や駅前広場の改善を図る必要があります。

#### ②安全かつ快適な居住環境の提供

---

空き家・空き地、公営住宅や小学校の跡地などの低未利用地をまちづくりの資源として再認識し、新たな移住やU・I・Jターンの受け皿などに活用し、魅力ある定住環境を形成する必要があります。

また、子育てしやすい環境を活かして、市街地内道路の安全性の向上や、芝生化された吉舎公園の活用、急斜面に隣接する宅地での土砂災害の防止が必要です。

吉舎ふれあい祭りが行われている馬洗川では親水性の向上や市街地との一体性を高め、定住魅力の高い環境を創出することも必要となります。

また、人口減少・高齢化が顕著な地域では、地域活力の維持・向上が不可欠となっており、特に市街地周辺の集落では、コミュニティの低下が危惧されることから、生活機能の維持を図る必要があります。

人口減少が著しい都市計画区域内では、今後の都市動向を見据えた適切な都市規模の維持や適切な土地利用の誘導を図る必要があります。

#### ③培われてきた歴史資源、教育文化資源のまちづくりへの活用

---

地域個性の伸長による交流人口の増大や定住魅力の向上を図る上で、卯建のある歴史的街並みが随所に残る特色ある市街地景観や国道184号沿いののどかな田園集落景観を保全しながら、吉舎らしい歴史情緒やのどかさを感じさせる街並みを継承していく必要があります。

また、本地域では、積極的な環境保全活動や日彰館高校の生徒と地域との協働した取組が進められていることから、まちづくりにおいて高齢者をはじめとした多様な人材を一層活かすことが大切です。

## (2) 地域づくり方針

人が輝き、自然と歴史、教育を後世につなぎ  
人々のふれあいを育むまち

### ①吉舎地域の活力をけん引する拠点づくり

既成市街地に集積する、商業・業務、医療福祉、教育文化、コミュニティなどの都市機能の集積を活かし、いきいきとした交流が生まれ、地域活力をけん引する拠点の形成をめざします。

- ・商業・業務地では、吉舎の都市規模にふさわしい都市機能の集積と、公共公益施設の再編に応じた土地の有効利用を図ります。
- ・JR吉舎駅及びその周辺地区は、地域にふさわしい交通拠点として、乗り継ぎ機能、交流やふれあい機能、情報案内機能の強化及びバリアフリー化を図ります。

### ②多世代の活力が発揮され、多様な交流が育まれる拠点づくり

高校生や地域ボランティアなど多世代の地域に対する思いや行動力を結集し、賑わいや活力のあるまちなかをめざします。

本市の南の玄関口という立地特性を活かして回遊性や滞留性など相乗効果を高め、三良坂方面との連携・交流が育まれるまちをめざします。

- ・既存商店街や市街地の賑わい・交流の活性化、定住の増進を図るため、空き地・空き家の有効利用を促進します。
- ・工業地では、周辺環境と調和した操業環境の維持を図ります。
- ・市街地周辺に広がる優良農地は、農業生産環境を維持するため保全します。
- ・吉舎ICから吉舎町市街地や吉舎とみしの里を經由し、ハイヅカ湖方面へ至る広域回遊ルートの形成を図ります。

### ③やすらぎや潤いを大切にした生活利便性の高い居住環境のまちづくり

身近にある里山・河川、集落など、やすらぎや潤いが身近に感じられる環境の中で、生活利便性が高く、住み続けられるまちをめざします。

また、コミュニティセンターなど公共施設が集積し、公共交通の利便性が高い生活拠点となる地区においても、一定の生活サービス機能が維持され、享受できるまちをめざします。

- ・吉舎地域全体の実態や需要に見合った用途地域指定の検討を進めます。
- ・吉舎支所を囲むように広がる住宅地では、背後の自然景観と調和したゆとりある居住環境を保全します。
- ・安全かつ快適に往来できるように歩行者空間の整備・改善やバリアフリー化を図るとともに、休憩や軽スポーツ、地域交流イベントなど、多様な活動が育まれるように芝生化された吉舎公園の有効利用を図ります。
- ・土砂災害や河川氾濫等の防止、水害危険性の高い区域への宅地化を抑制するとともに、

災害危険箇所での防災対策を充実していきます。

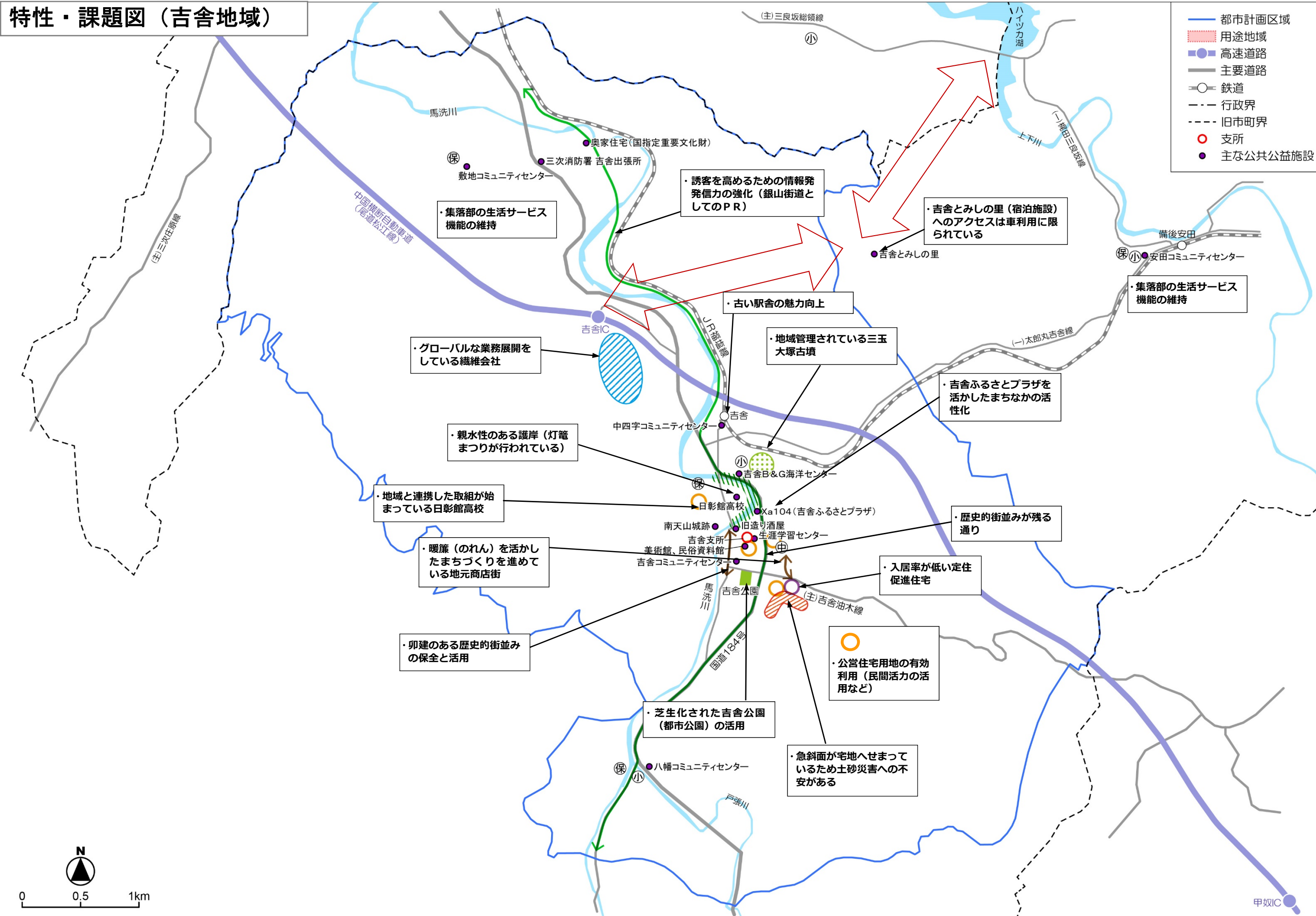
- ・集落部の地域コミュニティを維持するため、地域特性を踏まえた生活交通手段の確保を図ります。
- ・都市の活力の維持・創出につながるように、都市の実態や今後の都市化動向、地域ニーズ、プロジェクト動向等を踏まえ、適正な都市計画区域規模を検討します。

#### ④水と緑豊かな自然と文教地区にふさわしいまちづくり

山林や里山の緑に囲まれ、馬洗川沿いの宿場町として発展し、ヒガンバナの群生やホタルなど質の高い自然環境、歴史的街並みを残す地域として地域のボランティア、日彰館高校の生徒など人的資源を活かして、多世代の柔軟な発想や行動力を活かしながら水と緑豊かな自然と文教地区にふさわしいまちをめざします。

- ・馬洗川沿いに展開する住宅地や商業・業務地では、卯建を活かした歴史的街並みの修復・保全するとともに、周辺の集落景観と調和した住宅景観の形成を図ります。
- ・広々とした田園の適正な管理などにより、緩やかな山並みの眺望と、周辺の緑と一体となった三玉大塚古墳の修景整備・保全を図るとともに、中心部へのメインルートとなる国道 184 号沿いの良好な街道景観の保全を図ります。
- ・市街地を取り囲む豊かな山林や里山を保全します。
- ・河川の治水対策を進めるとともに、身近な憩いや散策、生き物とのふれあいが楽しめる場としての自然環境の保全を図ります。また、四季折々の風景が楽しめる河川沿い景観の形成を図ります。

# 特性・課題図（吉舎地域）





# 地域づくり方針図（吉舎地域）

**【区域全体】**  
 ・地域の実態や需要に見合った都市計画区域、用途地域指定の検討

**吉舎駅及びその周辺**  
 ・市街地の玄関口にふさわしい駅舎の改築（乗り継ぎ、交流ふれあい、情報案内機能の強化）やバリアフリー化

・都市機能強化に向けた都市的土地利用としての検討

**工業地**  
 ・周辺環境と調和した操業環境の維持

**商業・業務地**  
 ・吉舎の都市規模にふさわしい都市機能の集積  
 ・公共公益施設の再編に応じた土地の有効利用  
 ・卯建を活かした歴史的街並みの修復・保全

**河川**  
 ・治水対策の推進  
 ・身近な憩いや散策、生き物とのふれあいが楽しめる場としての自然環境の保全  
 ・四季折々の風景が楽しめる河川沿い景観の形成

**山林**  
 ・市街地を取り囲む山林や里山の保全  
 ・市街地～とみしの里～ハイツカ河畔の森方面への広域回遊ルートの形成

**農地・集落地**  
 ・農業生産環境の維持（優良農地の保全）  
 ・地域における生活交通手段の確保  
 ・周辺の緑と一体となった三玉大塚古墳の修景化  
 ・田園・集落景観の保全  
 ・中心部へのメインルートとなる国道184号沿いの街道景観の保全  
 ・土砂災害や河川の氾濫等の防止

**住宅地**  
 ・背後の自然景観と調和したゆとりある居住環境の保全  
 ・歩行者空間の整備・改善  
 ・土砂災害や水害危険性の高い区域への宅地化抑制、防災対策の充実  
 ・吉舎公園の有効利用  
 ・歴史的街並み、周辺の集落景観と調和した住宅景観の形成

