

## 1 都市計画マスタープランについて

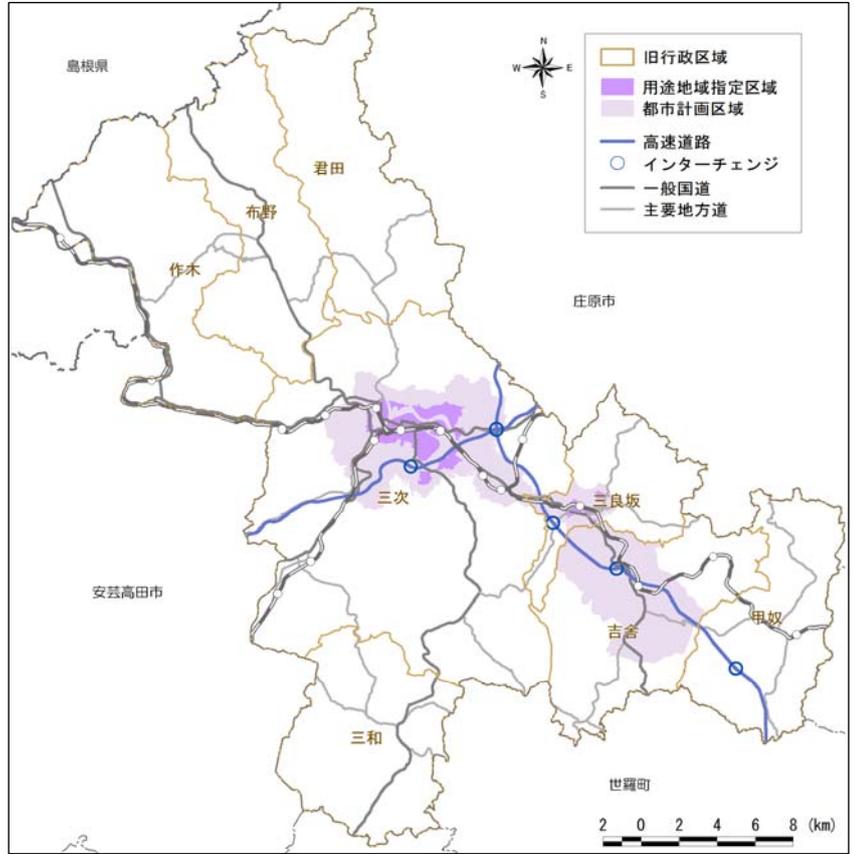
### ■ 都市計画とは

都市計画とは、指定された都市計画区域を対象に農林漁業との健全な調和を図りながら、人々が健康で文化的な都市生活と機能的な都市活動を実現するために、適正な制限のもとに土地の合理的な利用を行うことができるように定める制度です。

### ■ 都市計画マスタープランとは

都市計画マスタープランとは、「市町村の都市計画に関する基本的な方針」であり、住民に最も近い立場にある市町村が、都市づくりの課題に対応しつつ、市民の意見を反映させながら、あるべき都市の将来像を実現するための方針を定めるものです。

### ■ 都市計画区域



## 2 三次市都市計画マスタープランについて

### ■ 目標年次

三次市都市計画マスタープランは、目標年次を約20年後の平成47年（2035年）とします。

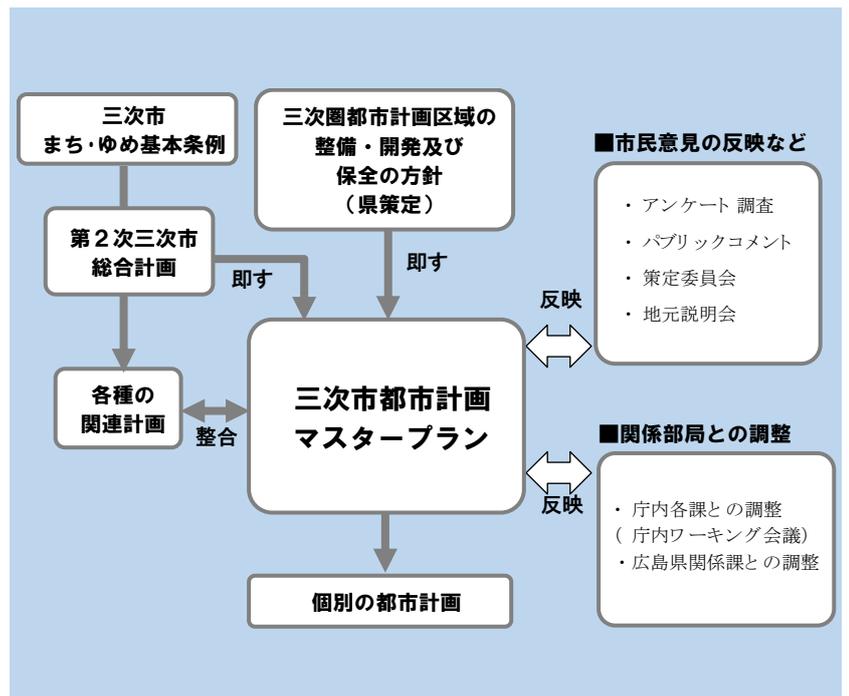
### ■ 三次市都市計画マスタープランの構成

三次市都市計画マスタープランは、三次市の現況と課題を踏まえ、「全体構想」、「地域別構想」、「実現化方策」によって構成します。

### ■ 三次市都市計画マスタープランの背景

旧三次市においては平成7年に三次市都市計画マスタープランを策定しましたが、その後既に20年が経過し、市町村合併をはじめとする都市を取り巻く状況が大きく変化したことから、改めて新市を対象に都市計画の課題を整理し、新しい将来都市像や目標、方針の設定が必要となりました。

### ■ 位置づけと策定体制



## まとめ

1 人口・世帯	2 産業	3 土地利用・防災	4 交通体系	5 都市施設（交通を除く）等
<ul style="list-style-type: none"> <li>◆人口減少、高齢化社会に適應したまちづくりが必要</li> <li>◆地域の利便性を確保し、集落を持続させていく方法の検討</li> <li>◆住みやすく安全なまちづくりが必要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆中国横断自動車道尾道松江線の開通を活かした製造業振興の促進が必要</li> <li>◆卸小売業や市外住民の消費を伴う観光業の振興を支える必要性</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆空き家対策への取組が必要</li> <li>◆中心部市街地の用途地域指定がなされていない地域にも拡大</li> <li>◆防災面での取組が必要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆市中心部の東部側や南部側に都市計画道路の空白域</li> <li>◆交通の広域拠点性を活かした新たな人や物の流れを導く可能性</li> <li>◆市内を便利に移動できるような機能的でわかりやすい交通体系が必要</li> <li>◆公共交通の利用促進を促す取組が必要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆用途地域や都市計画区域内にある様々な都市機能の充実に図り、本市全体の活性化に繋げることが必要</li> <li>◆既存の公共施設の効果的な活用を図ることが必要</li> <li>◆個性ある都市としての形成を図ることが必要</li> </ul>

## 全体構想

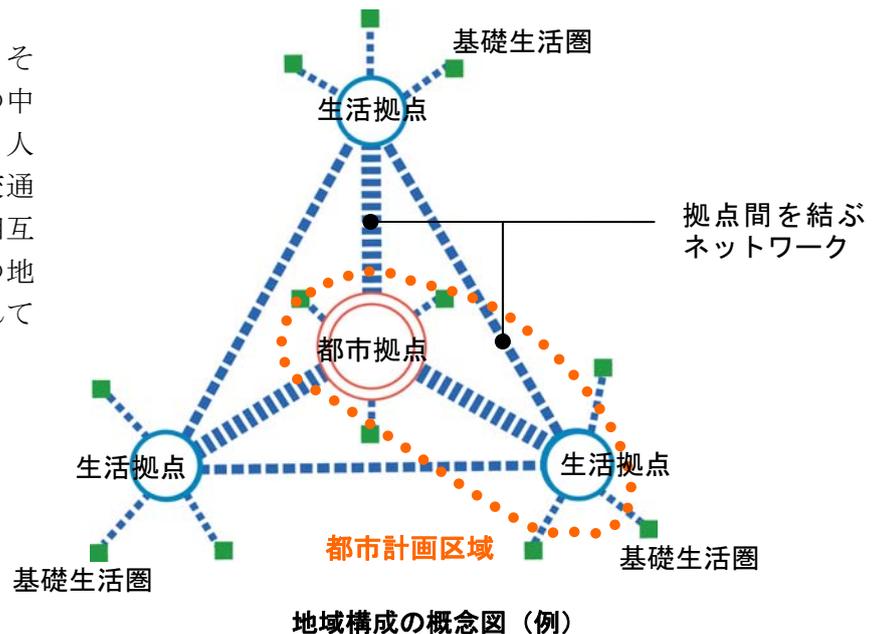
## 1 都市づくりの目標

三次市の都市づくりは、第2次三次市総合計画の目標である『しあわせを実感しながら、住み続けたいまち ～中山間地の未来を拓く拠点都市・三次～』に従い、5つの目標に沿って取り組みます。



## 都市の基本構成

●合併以前においては、周辺の各町村域は、それぞれの自然条件や社会的・経済的条件の中で地域社会が築かれてきました。今後は、人口の減少や高齢化の進行などを背景に、交通網で都市機能や観光交流拠点を市全体で相互利用しながら、生活拠点としてそれぞれの地域社会を持続させていく方向性が求められています。



※基礎生活圏：生活圏の最小単位となる集落又は家屋からなるひとまとまりの圏域

※生活拠点：基礎生活圏の中で店舗や公共施設が立地する生活圏域の中心

※都市拠点：より高次の都市的サービスを提供する拠点

## 2 分野別の方針

### 2-1 土地利用の方針

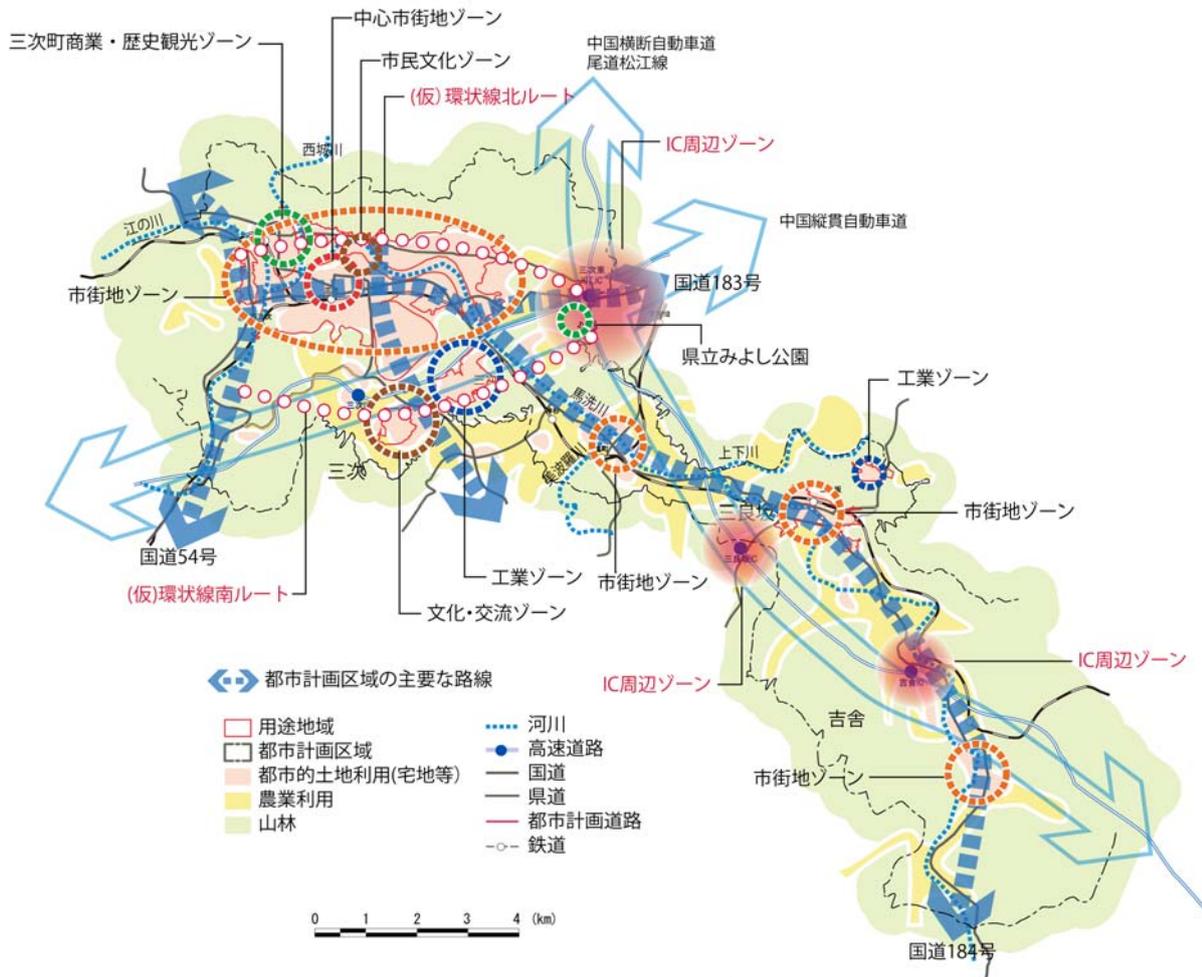
今後の土地利用は、都市機能の集約や住宅地の形成を図る地区、農業的利用や田園環境を維持保全していく地区、防災性や緑の多様な機能に配慮して積極的に保全を図る地区など、都市的土地利用を図るゾーンと自然的土地利用を図るゾーンそれぞれの役割を明確にし、その役割に応じた適切な土地利用方策の適用を図る必要があります。

また、中国地方の拠点都市として拠点機能の増進を図るため、交通条件との整合性や自然的土地利用との調和に配慮しながら、都市的土地利用の計画的な配置と誘導を進める必要があります。

#### ■ 都市的土地利用の配置方針

都市計画区域には、本市内の都市活動の要となる様々な都市機能が立地しており、その位置づけを明確にするとともに魅力を高め、周辺地域との機能的な連携を図ります。

また、本市が今後、交流拠点都市としてさらに発展していくため、区域内の道路機能の強化を図るとともに、市街地における土地開発動向や中国横断自動車道尾道松江線の開通により新たに高速道路の沿線・結節点となったことを活かした都市づくりを図ります。



#### 市街地ゾーン

- ・土地利用状況を踏まえた、健康で文化的な都市生活と機能的な都市活動のための土地利用の促進
- ・一定の市街地形成が進んでいる箇所においては、農業利用や山林と調和し、防災面も配慮した都市的土地利用の実現
- ・旧三次市用途における適切な規制、誘導
- ・丘陵地における防災面の強化や市街地景観を考慮した土地利用

### 三次町商業・歴史観光ゾーン

- ・歴史情緒が漂う賑わいある商業・業務地として、歴史的街並みを中心とした広域的な観光の拠点化
- ・快適な街路空間の形成をあわせた都市の賑わいの創出

### 中心市街地ゾーン

- ・交流施設、集客施設などの高度な都市機能の重点的な配置を促進
- ・多様な住宅の誘導や子育て、教育、医療福祉など生活利便性の充実

### 市民文化ゾーン

- ・本市の新しい息吹と馬洗川の河川環境とが調和した市民に親しまれる環境整備

### 文化・交流ゾーン

- ・市内のみならず広域から多くの利用者が訪れる環境整備

### 工業ゾーン

- ・三次工業団地、羽木工業団地（三良坂町）における企業立地等の促進

### IC周辺ゾーン

- ・三次東 IC 周辺、吉舎 IC 周辺、三良坂 IC 周辺での必要に応じた計画的な土地利用の検討

## ■自然的土地利用を図るゾーンにおける土地利用方針

市街地の拡散を抑制し、優良農地や山林を保全します。集落地については、ゆとりある良好な居住環境を保全するとともに、地域活力を維持するため、必要に応じて一定の生活サービスを受けることができるよう地区計画制度等による適正な土地利用誘導を図ります。

## 2-2 交通体系の整備方針

### 《道路》

- 広域幹線道路，幹線道路：各道路管理者と連携した整備
- 市街地幹線道路：路線特性に合わせた整備促進
- 新たな都市計画道路：（仮）環状線，その他の路線についても都市計画道路の位置づけの検討

### 《公共交通システム》

- 地域公共交通網形成計画の策定とその実現化



## 2-3 公園・緑地の整備方針

- 特色ある公園づくりと公園相互の連携強化
- 市街地において子どもや高齢者，障害者をはじめ全ての市民が憩いの場として気軽に利用できる身近な公園や広場の確保
- 身近な公園については地域や住民の発意に基づき，利用者ニーズに対応した利用方法や協働による維持管理方策を検討
- 生物の多様な育成・生息環境の確保に配慮した希少動植物環境の保全
- 川とのふれあい，憩いや自然学習の場としての河川整備や活用
- 景観計画重点区域の方針に示された方向に沿った景観形成
- 市街地を取り囲む緑の機能を十分に活かし，斜面緑地や良好な山林の保全



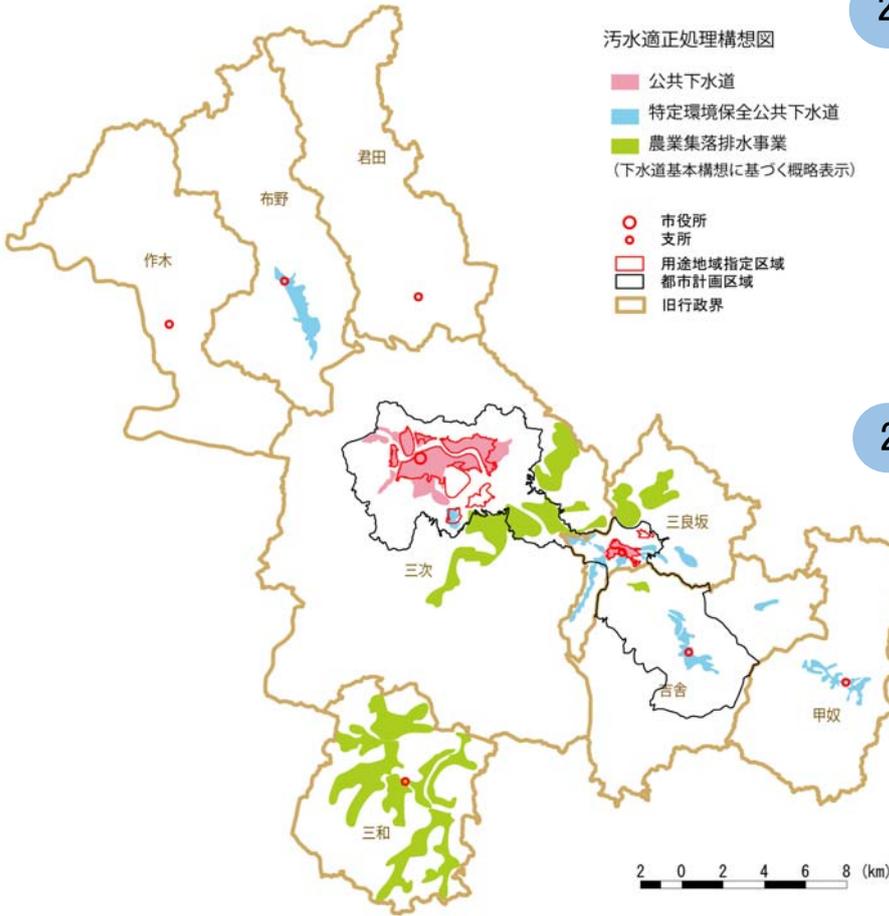
## 2-4 下水道の整備方針

- 下水道整備構想に沿った下水道整備の推進，地域特性に応じた合併処理浄化槽設置の促進
- 雨水については，用途地域内において実態に応じた整備を促進
- 雨水の浸水被害を防ぐために，公共下水道の地域で雨水暗渠等やポンプ場を整備

## 2-5 都市防災の整備方針

- 地域防災計画に沿った都市づくりの推進
- 河川の治水対策や土砂災害への対策，孤立集落などの二次災害を防ぐための道路整備など災害の予防の推進
- 避難路・避難場所などの整備推進
- 防災活動拠点や避難路沿道の民間施設の耐震化の促進
- 市民の防災意識や地域の防災能力向上のための，地域特性に応じた防災への取組に対する支援

污水適正処理構想図



# 4 章

## 地域別構想

### 1 地域別構想の位置づけと構成

#### (1) 特性と主要課題

#### (2) 地域づくり方針

### 2 地域区分

地域は，都市計画の取組が担保できる都市計画区域を基本として，三次圏都市計画区域を以下の4つの地域に区分します。

- ・ 三次中心部地域
- ・ 三次市街地周辺地域
- ・ 三良坂地域
- ・ 吉舎地域



### 3~6 地域づくり方針

	主要課題	将来像	地域づくり方針
三次中心部地域	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 中心市街地の賑わい・活力の再生</li> <li>② 安全で利便性に優れた居住環境の整備</li> <li>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</li> </ul>	<p>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</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>② 地域住民の都市生活を支援するまちづくり</li> <li>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</li> <li>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</li> </ul>
三次市街地周辺地域	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 広域交通の利便性を活かした活力ある産業育成</li> <li>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</li> <li>③ 豊かな里山や丘陵、田園との調和</li> </ul>	<p>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</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>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</li> <li>③ 暮らしの豊かさを実感できる健康生活のまちづくり</li> <li>④ 自然の恵みを活かし、水と緑を大切にすまちづくり</li> </ul>
三良坂地域	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 地域の発展を支える拠点形成と産業・観光の活性化</li> <li>② 安全かつ快適な居住環境の提供</li> <li>③ 自然環境や田園環境との調和</li> </ul>	<p>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</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 三良坂地域の活力をけん引する拠点づくり</li> <li>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</li> <li>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</li> <li>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</li> </ul>
吉舎地域	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>② 安全かつ快適な居住環境の提供</li> <li>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</li> </ul>	<p>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</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 吉舎地域の活力をけん引する拠点づくり</li> <li>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</li> <li>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</li> <li>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</li> </ul>

# 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）**

- 一般県道和知三次線沿いへ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うお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ぶ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



**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

**(仮)環状線（北ルート）・(仮)環状線（南ルート）**

- 多様な都市活動を支える(仮)環状線（北ルート）、(仮)環状線（南ルート）の整備

**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

**三次東IC周辺**

- 周辺環境と調和した都市的土地利用誘導の検討

**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** (Pink)

**工業・流通業務地** (Blue)

**住商工共存地** (Purple)

**住宅地** (Yellow)

**農地・集落地** (Orange)

**森林** (Green)

**都市計画区域** (Light Blue)

**高速道路** (Thick Blue Line)

**主要道路** (Thin Blue Line)

**鉄道** (Grey Line)

**主な公園** (Green Circle)

**主な公共公益施設** (Black Circle)

**行政界** (Dashed Line)

**旧市町界** (Dotted Line)

**環状線** (Red Circle)





# 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

**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

**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

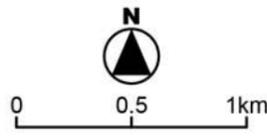
**農地・集落地**  
 ・農業生産環境の維持（優良農地の保全）  
 ・地域における生活交通手段の確保  
 ・周辺の緑と一体となった三玉大塚古墳の修景化  
 ・田園・集落景観の保全  
 ・中心部へのメインルートとなる国道 184 号沿いの街道景観の保全  
 ・土砂災害や河川の氾濫等の防止

**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

**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



## 1 基本的考え方 ～選択と集中による事業の推進～

- 今後の人口減少・高齢社会の到来，本市の財政状況等を勘案した場合，これからの都市づくりは，限られた財源の中でいかに効率的・効果的な投資を行い，住民サービスの向上に資する施策を総合的に展開していけるかが鍵となります。
- 事業の実施にあたっては，費用対効果や国・県における各種補助事業制度などの有効的な活用について十分な検討を行いながら進めていきます。
- 本市が保有する未利用地や未利用施設の有効活用を検討するとともに，施設整備については民間企業や地域活力の活用も含めて検討していきます。

## 2 都市計画マスタープランの運用と活用

### ■ 都市計画制度等を活用した取組・事業の推進

全体構想・地域別構想の実現に向け，魅力的な都市拠点の形成，健全な市街地の創出，良好な田園環境・景観の保全等を図るため，諸課題に応じた的確な都市計画制度の活用を図ります。

分野	主な取組・制度等	短	中	長	分野	主な取組・制度等	短	中	長
土地利用	都市計画区域の検討	→			都市施設	都市計画道路の整備	→		
	地域地区の検討（用途地域，風致地区，特定用途制限地域等）	→				都市公園の整備	→		
	地区計画等の活用	→	→	→		下水道の整備	→	→	→
	開発許可制度の運用	→	→	→	都市防災	河川改修・土砂災害対策の推進	→	→	→
	立地適正化計画の策定の検討	→				耐震化・長寿命化の推進	→	→	→
	土地区画整理事業	→							

※短：概ね5年以内（H28年度～H32年度） ※中：概ね10年以内（H33年度～H37年度） ※長：概ね20年以内（H38年度～H47年度）

### ■ 協働による都市づくり

「三次市まち・ゆめ基本条例」に基づき，市民，市議会，市がそれぞれの主体的な取組と連携を促進します。また，国・県等の関係機関に，三次市都市計画マスタープランについての理解を求め，関係機関の事業実施の際は協働して三次市の都市づくりを行います。

### ■ PDCAサイクルによる継続的な見直し

今後の地域まちづくりビジョンや地域公共交通網形成計画など，関連する各種計画が策定・変更されることも予定されており，それらの状況の変化に応じて，随時，見直しの検討を行い，必要な見直しを行うこととします。

# 策定の経緯

## ■ 市民アンケートの実施

- ・市内に居住する18歳以上80歳未満の市民から3,000人を対象に実施。
- ・住みよいところ、土地利用の望ましい方向、身近な環境の満足度・優先度についてお伺いし市民の皆さんの意向を把握しました。

## ■ 庁内ワーキング会議・策定委員会の開催

- ・庁内ワーキング会議は市役所内関係部署の部長・課長等で組織された会議で、策定委員会は学識者、公共的団体等の役員等の方、国土交通省職員、県職員、市職員で構成された会議です。
- ・平成27年5月～28年1月にかけて、それぞれ4回開催し、都市計画マスタープラン素案の作成を行いました。

## ■ 地元説明会開催・パブリックコメントの実施

- ・市民の都市計画マスタープラン素案に対する意見聴取のため、都市計画区域を有する三次地域、三良坂地域、吉舎地域の3か所で地元説明会を開催し、市民等を対象にパブリックコメントを実施しました。

## 三次市都市計画マスタープラン 概要版

発行／発行年月  
広島県三次市 建設部 都市建築課／平成28年3月



〒728-8501  
広島県三次市十日市中二丁目8番1号  
TEL.0824-62-6160 FAX.0824-62-6166  
<http://www.city.miyoshi.hiroshima.jp/>



# 三次市都市計画 マスタープラン

～概要版～





三次市都市計画マスタープラン  
～概要版～