

3章. 中心市街地の活性化の目標

[1] 中心市街地活性化の目標

三原市中心市街地の課題を克服し、中心市街地活性化の基本方針である「おもてなしのこころでつくる、にぎわいのある、暮らしやすい、歴史・文化が薫るまち」を目指し、次の3つの目標を設定し、目標の実現に向けた事業に取り組む。

(1) 目標

【目標1】賑わいの創出

中心市街地には、JR三原駅、三原バスターミナル、三原港といった交通結節拠点や駅前東館跡地、港湾エリア、三原城跡や古民家などの歴史的資源及び商店街などが存在する。これらを有効的に活用することにより、にぎわい交流機能を増進させることで、集客力、回遊性の向上を図り、賑わいを創出する。

【目標2】商業の活性化

特色ある商業施設の整備、空き店舗の解消などにより商業の魅力を向上させるとともに、日常生活に必要な商業等の充実を図り、居住ニーズの増加や中心市街地への滞留人口の増加により活性化を図る。

【目標3】街なか居住の推進

コンパクトで持続可能なまちを実現するため、安心・快適で住みやすく、潤いある住環境を整備し、街なかで暮らしたくなるような魅力を高め、中心市街地の居住人口の増加を図る。

(2) 目標指標の設定

中心市街地活性化の達成状況を把握する目標指標を以下のとおり設定する。

目標	目標指標
【目標1】賑わいの創出	① 歩行者・自転車通行量（平日・休日） ② JR三原駅の1日当たりの乗降車人員数
【目標2】商業の活性化	③ 小売業事業所数及び小売業年間商品販売額 ④ 商店街の空き店舗数
【目標3】街なか居住の推進	⑤ 居住人口

(3) 目標指標の考え方

① 歩行者・自転車通行量（平日・休日）

駅前東館跡地への新たな集客拠点の整備や港湾施設の利活用、三原城跡等の歴史的資源の活用や商店街の活性化等により、市民や観光客など多くの人々が訪れ、まちの賑わい創出に繋がるものと考えられる。

その効果を把握する指標としては、平日の通勤・通学や公共サービスなど生活に密着した目的での来街だけではなく、休日に観光等の目的で訪れる人の来街状況や回遊動向

として把握でき、定期的なフォローアップも可能である「歩行者・自転車通行量（平日・休日）」を設定する。

② JR三原駅の1日当たりの乗降車人員数

中心市街地の賑わいを創出するためには、市内外から多くの人を中心市街地を訪れ、まちを回遊してもらうことが重要である。その中で、重要な資源の一つであるJR三原駅等の交通結節拠点を有効的に活用し、来街者を増加させていくことで、まちの賑わい創出に繋がるものと考えられる。

その効果を把握する指標として、特に市外からの来街状況が把握でき、定量的な測定が可能な指標として、JR三原駅の1日当たりの乗降車人員数を設定する。

③ 小売業事業所数及び小売業年間商品販売額

中心市街地の活性化にとって商業機能の活性化、特に商店街の活性化は不可欠な要素であり、このためには、商店街全体の魅力向上を図る必要があるが、年間商品販売額だけでは、中心市街地内に立地する大規模小売店舗の依存度が把握できず、商店街の魅力を向上させる取組みが効果を発現しているかを把握できないため、事業所数もあわせて計測していく必要がある。

そのため、商店街の魅力向上の取組みの成果として、中心市街地での経済活動を定量的に表す指標として小売業事業所数及び小売業年間商品販売額を設定する。

④ 商店街の空き店舗数

中心市街地の「空き店舗数」は、相当数の小売業等が存在する中心市街地の空洞化を示す指標であるとともに、商店街の再生を表す指標であることから、商業の活性化に繋がる指標と考えられる。

これまで三原商工会議所が、駅前に位置する商店街の通りごとに継続的に調査をしており、新たに魅力的な店舗の出店を促進し、まちの魅力を向上させていく必要があり、その指標として商店街の空き店舗数を設定する。

⑤ 居住人口

中心市街地の「居住人口」の動向を把握することによって、保健・医療・福祉の充実や生活・都市機能の充足度等の効果が適確に反映されるものと考えられる。

快適で暮らしやすい居住環境を確保することで、街なか居住を推進し、市街地の郊外化によって分散した人口を中心市街地へ回帰させる取組みが必要であり、その指標として中心市街地の居住人口を設定する。

〔2〕計画期間の考え方

本基本計画の計画期間は、平成27（2015）年12月から目標達成のための事業が完了し、事業実施の効果が発現すると考えられる平成33（2021）年3月までの5年4ヶ月とする。

[3] 具体的な目標数値について

【目標1】「賑わいの創出」の実現に関する数値目標

(1) 歩行者・自転車通行量（平日・休日）について

1) 歩行者・自転車通行量（平日・休日）

中心市街地の1日当たりの歩行者・自転車通行量は、平成2（1990）年数値（平日：23,714人・休日：15,070人）から平成12（2000）年数値（平日：24,147人・休日：16,191人）まで増加傾向にあったが、平成12年以降、平成26（2014）年数値（平日：14,790人・休日：8,350人）まで減少している。

また、平成22年調査までは、全10箇所の調査地点により調査を実施してきたが、平成26年調査は、新たに6箇所の調査地点を設け全16箇所の調査地点により調査を実施しており、平成26年調査の全16箇所の調査地点の合計値は、平日が24,373人、休日が14,175人である。

過年度で継続的に調査を実施してきた全10箇所の調査地点における減少率で、今後推移していくとすると、平成32年の通行量は平日で19,010人（約22%減）、休日で9,360人（約34%減）まで減少するものと見込まれる。

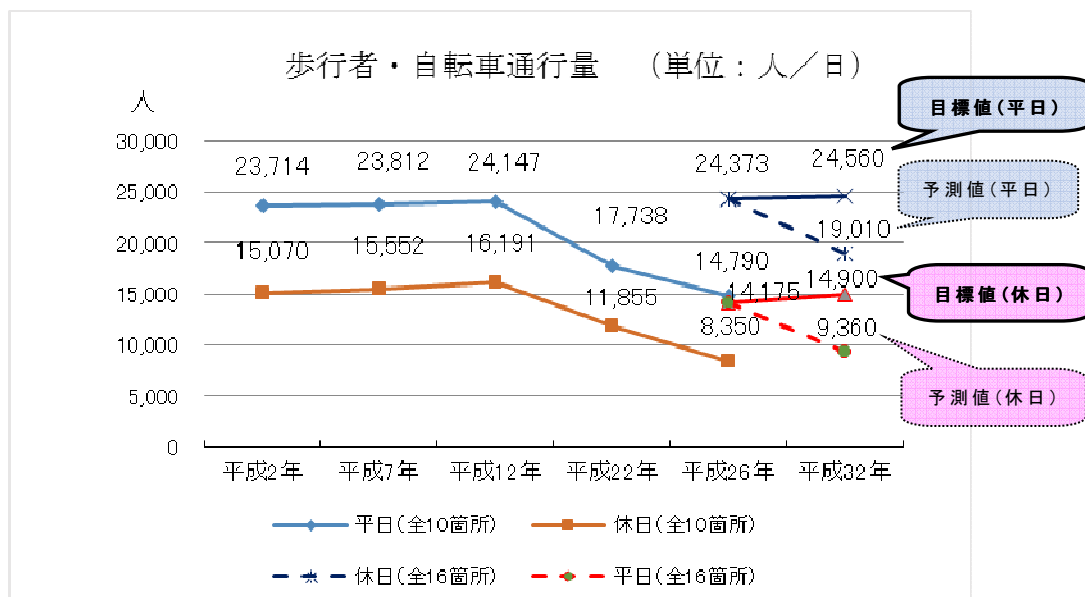
中心市街地の賑わいを創出していくうえで、市内外から多くの人々が中心市街地を訪れ、まちを回遊してもらうことが重要であるため、各種活性化事業を実施することにより、中心市街地の歩行者・自転車通行量の減少を抑制し、増加させていく必要がある。

よって、過年度で継続的に調査を実施してきた全10箇所の調査地点に加え、平成26年調査で新たに追加した6箇所の調査地点を含む全16箇所の調査地点の合計値（平日：24,373人・休日：14,175人）を、目標年次である平成32年には、平日は約0.8%増の24,560人、休日は約5.1%増の14,900人まで増加させることを目標とする。

【歩行者・自転車通行量】

《現況値》			《目標値》		
平成26（2014）年			平成32（2020）年		
16地点 （合計値）	【平日】	24,373人/日	16地点 （合計値）	【平日】	24,560人/日
	【休日】	14,175人/日		【休日】	14,900人/日

【図 1 - 1】 過年度調査結果の推移による目標年次における予測値及び目標値

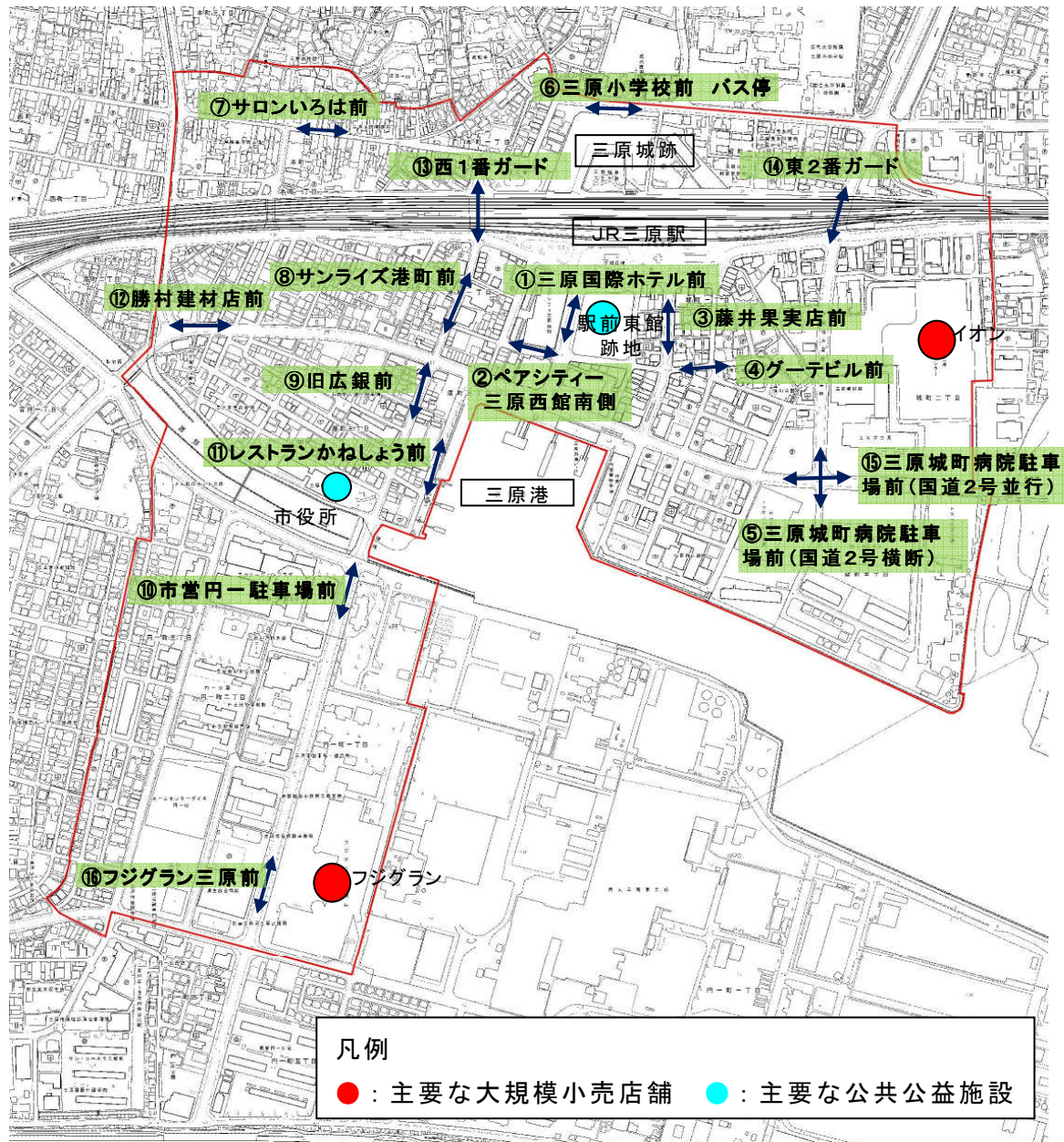


資料：三原市「歩行者・自転車通行量調査報告書」

【表 1 - 1】 平成 2 6 年歩行者・自転車通行量調査結果 (単位: 人/日)

地点 NO	地点名	通行量 (平日)	通行量 (休日)
1	三原国際ホテル前 (ペアシティー中央ロード)	2,115	1,298
2	ペアシティー三原西館 南側	1,197	649
3	藤井果実店前 (マリンロード)	1,209	930
4	ゲーテビル前	1,564	1,050
5	三原城町病院駐車場前 (国道 2 号横断)	794	753
6	三原小学校前 バス停	790	317
7	サロンいろは前	597	287
8	サンライズ港町前 (帝人通り)	2,009	722
9	旧広銀前 (帝人通り)	1,716	658
10	市営円一駐車場前 (並木通り)	2,799	1,686
過年度調査地点 (N01~N010) の合計		14,790	8,350
11	レストランかねしょう前	1,715	1,104
12	勝村建材店前	1,330	678
13	西 1 番ガード	1,201	531
14	東 2 番ガード	1,951	1,005
15	三原城町病院駐車場前 (国道 2 号並行)	1,357	1,268
16	フジグラン三原前	2,029	1,239
新たに追加した調査地点 (N011~N016) の合計		9,583	5,825
調査地点 (N01~N016) の合計		24,373	14,175

【図1-2】歩行者・自転車通行量調査地点



2) 数値目標設定の考え方

過年度で継続的に調査を実施してきた全10箇所の調査地点における平成12年から平成26年の14年間で1日当たりの通行量の減少数は、平日で9,357人、休日で7,841人、1年間の平均減少数は平日で668人、休日で560人になる。今後も同様な減少率で推移すれば、平成32年の通行量は平日で11,450人(14,790人-668人×5年)、休日で5,550人(8,350人-560人×5年)になり、平成26年の通行量から見れば平日、休日で22%~34%の減少となる。

過年度で継続的に調査を実施してきた全10箇所の調査地点における減少率22%~34%を基に、平成26年調査で新たに追加した6箇所の調査地点を含む全16箇所の調査地点の通行量の合計値(平日:24,373人・休日:14,175人)を推定すると、平成32年の1日当たりの通行量は平日で19,010人(約22%減)、休日で9,360人(約34%減)になる。これに対し、各種活性化事業を実施することにより、平日、休日ともに

歩行者・自転車通行量の減少を抑え、目標年次である平成32年には、平日は約0.8%増の24,560人、休日は約5.1%増の14,900人を目標値とする。

3) 目標達成の考え方と必要な事業

歩行者・自転車通行量の目標値を達成するための中心市街地活性化事業として、以下の事業を実施する。

a) 主要な位置にある駅前東館跡地、港湾エリアや空き店舗等の有効活用によるもの

① 駅前東館跡地活用整備事業

(ア) 駅前東館跡地(約6,000㎡)へ、新たな集客拠点として、図書館(約3,000㎡)を含めた公民複合施設や広場、駐車場、駐輪場を整備することにより、中心市街地への来街者の増加及び滞留時間の増加を図る。

他都市の中心市街地に立地する類似施設の機能などから、民間施設も合わせた拠点施設の1日の利用者数を、人口98,879人(平成26年9月30日現在)の0.9%※として約890人と見込む。

※他都市(人口10~20万人)の中心市街地に立地する図書館における人口に対する1日当たりの来館者数の割合は、A市:0.9%、B市:0.9%、C市:1.0%となっている。

(イ) 駅前東館跡地へ、民間施設部分として約2,000㎡~3,000㎡の商業施設を導入することにより、1日当たり約3,030人※の利用者を見込む。

※平成19年2月1日経済産業省告示第16号に定められる指針の中で示されている、店舗面積当たりの1日の来客数の算出式「 $1,100-30S$ 」(Sは店舗面積で単位は千㎡、結果の単位は人/千㎡)に基づき試算した。

$$1,100-30\times 3=1,010 \text{ 人/千㎡}, 1,010 \text{ 人/千㎡}\times 3 \text{ 千㎡}=3,030 \text{ 人}$$

上記(ア)・(イ)の事業効果から、合計で3,920人の利用者を見込む。

なお、当該施設の利用者は、少なくとも調査地点①~⑤及び⑧~⑮の1箇所を通過すると推定し、特に当該調査地点における通行量の増加を図る。

② 山脇邸リノベーション事業

本町エリアの歴史的建物である山脇邸のリノベーションとともに、飲食店舗等の入居テナントを誘致し、新たな集客拠点として活用する。入居テナントとして、飲食店(20席)と物販店舗(60㎡)を想定する。

飲食店は1日当たり60人(20人×3回転/日)、物販店舗は1日当たり66人($1,100-30\times 0.06=1,098 \text{ 人/千㎡}$, $1,098 \text{ 人/千㎡}\times 0.06 \text{ 千㎡/日}=66 \text{ 人/日}$)を見込む。

なお、物販店舗客は66人であるが、半分は飲食店の利用客と重複すると想定し、合計利用者数は93人を見込み、特に事業箇所である本町通り商店街及び当該商店街に繋がる調査地点⑦及び⑬の通行量増加を図る。

③ 商店街空きビル再生活用事業

駅前周辺の商店街の利活用可能な空きビルを活用し、テナント募集等により新規商業空間を創出することで集客力の向上を図る。

テナント規模としては、60㎡規模の店舗で5店舗とし、1日当たり330人(66人/日※×5店舗)の利用者の増加を見込み、特に当該商店街の東側に位置するイ

オン及び西側に位置する駅前東館跡地からの回遊性を強化することで、調査地点①～④・⑮の通行量増加を図る。

※66人/日は前記②と同様の算出根拠にて算出

④空き店舗活用事業（空き店舗バンク事業・中心市街地空き店舗対策事業）

各商店街の空き店舗を活用し、新たな店舗を誘致することで集客力の向上を図る。新規店舗の平均規模を60㎡とし、店舗数は10店舗と想定し、1日当たり660人（66人/日※×10店舗）の利用者の増加を見込み、特に商店街が存在する調査地点①～④及び⑦～⑨の通行量増加を図る。

※66人/日は前記②と同様の算出根拠にて算出

⑤港湾環境整備事業

「海の駅」として国の認定を受け、ビジターバスの利用促進も含め、市内外へのPR強化を行うとともに、利用者への駐車場確保の観点から、市営駐車場の最上階部分の補修工事を行うことで61台の駐車場を確保する。

これにより、1日当たり98人（61台×1.6人/日）※の利用者を見込み、特に駅前周辺の調査地点①～④及び港湾エリアの調査地点⑩の通行量増加を図る。

※大規模小売店舗立地法における日來客数の指針値に関する評価書の中で、自動車平均乗車人員を1.6（人/台）と示しており、これに基づき算出した。）

b) 新たな施設整備によるもの

①シネパティオ再生事業

シネパティオビルの空き区画を利用し、入居テナントとして、1階にカフェ、2階・3階に貸し会場を設置する。

1階のカフェは1日当たり45人（15人×3回転/日）、2階・3階の貸し会場は1日当たり15人※の利用者を見込む。

上記事業効果により、1日当たり60人の利用者の増加を見込み、特に当該施設が存在する帝人通り商店街へ繋がる調査地点②・⑧・⑨・⑬の通行量増加を図る。

※定期的な教室利用：20人/コース×20コース/4半期×4=1,600人（年間）

不定期的な教室利用：10人×25回/月×12ヶ月=3,000人（年間）

$(1,600人 + 3,000人) \div 300日 = 15人$

②港湾エリア商業施設リノベーション事業

現在、利用されていないレストラン1階部分に製菓（50㎡）及び惣菜販売売場（50㎡）を設置し、海に面した立地条件の良さを活かし、集客力の向上を図る。

製菓及び惣菜販売売場合わせて、1日当たり110人（55人/日※×2店舗）の利用者の増加を見込み、駅前周辺及び円一町エリアから当該施設に繋がる調査地点①・②・⑧～⑩の通行量増加を図る。

※55人/日は前記②と同様の算出根拠にて算出

③三原城跡周辺整備事業及び三原城濠浄化事業

三原城跡周辺を整備することで、集客魅力を高め来街者の増加を図る。その効果として、平成25年度の鉄道（JR三原駅）利用による観光入込客数400人/日（年間145,803人）を、本計画期間の5年間で毎年5%増加させることで、1日当たり500人（400人+（400人×5%×5年間））を見込み、駅北の三原城跡周辺に

誘導する。1日当たりの駅北側出入口を利用する客を500人/日の半分であると推定、かつ、駅北側出入口の利用客が少なくとも調査地点⑥⑬⑭の2つの地点を通過するものと推定し、1日当たり500人（500人×1/2×2地点）の来街者の増加を見込む。

④大規模商業施設増床事業

既存の大規模商業施設にシネマコンプレックスを増設整備することで、1日当たり685人（年間利用見込客数250,000人/365日）の利用者を見込む。

なお、利用者は少なくとも調査地点⑩か⑯を通過し、同地点を往復するものと推定されることから、1日当たり1,370人（685人×2（往復））の通行量増加が見込まれる。

⑤ビジネスホテル建設事業

来街者向けの低価格な宿泊施設を建設することで、中心市街地への来街者の増加及び滞留時間の増加を図る。その効果として、1室の平均稼働率を90%と想定し、1日当たり95人（106室×0.9人/日）の利用者を見込み、特に東側に位置する大規模小売店舗及び北側に位置する商店街に繋がる調査地点③～⑤・⑮の通行量増加を図る。

⑥S L設置事業

三原市のものづくりの歴史の象徴の一つである蒸気機関車（C57型）を展示することで、中心市街地への来街者の増加及び滞留時間の増加を図る。その効果として、1日当たり100人の来街者の増加を見込み、特に駅前周辺に繋がる調査地点①～④・⑬・⑭の通行量増加を図る。

c) イベントなどソフト事業の実施によるもの

①港湾エリア活性化事業

港湾エリアで地産地消イベント等を開催し、500人の集客を見込む。

②起業化促進事業（みはら創業応援隊）

㈱まちづくり三原に平成27（2015）年度、新たに設置した創業支援拠点において、新規創業者等への創業支援を実施することで、特に駅周辺の商店街及び港湾エリアを中心として年平均4件の新規創業を創出し、1日当たり240人（60人×4件）の利用者を見込み、調査地点①・⑩・⑪・⑮の通行量増加を図る。

③個店経営力アップ事業

帝人通り商栄会、浮城東通り商栄会、本町通り商栄会の各個店の魅力を高めるためのブラッシュアップを行うことで、1日当たり300人（100人×3商栄会）の利用者の増加を見込み、特に当該商店街に繋がる調査地点⑦～⑨・⑬・⑭の通行量増加を図る。

④三原ミュージックマーケット

ミュージシャン等による音楽イベントを年に3回程度開催し、1回の開催で100人の集客を見込む。

⑤三原スイーツ魅力発信事業

三原の魅力の一つであるスイーツの情報発信を行うことで、商店街等の新たな利用客として、1日当たり200人（40人×5店舗/日）の増加を見込み、各商店街

に繋がるすべての調査地点①～⑩の通行量増加を図る。

⑥瀬戸内三原 築城 450 年事業

三原の歴史認識を高めるため、築城 450 年事業の一環として三原神明市の開催に合わせ、歴史小説家を招聘したフォーラムを開催し、300 人の集客を見込む。

⑦お雛まつりイベント事業

歴史的建物や街並みが多く残る本町通り商店街を中心に、市民が所有する雛人形を展示するイベントを実施することで、300 人の集客を見込む。

⑧三原の収穫祭事業

市内の新規就農者が中心的に出店する産直イベントを実施することで、100 人の集客を見込む。

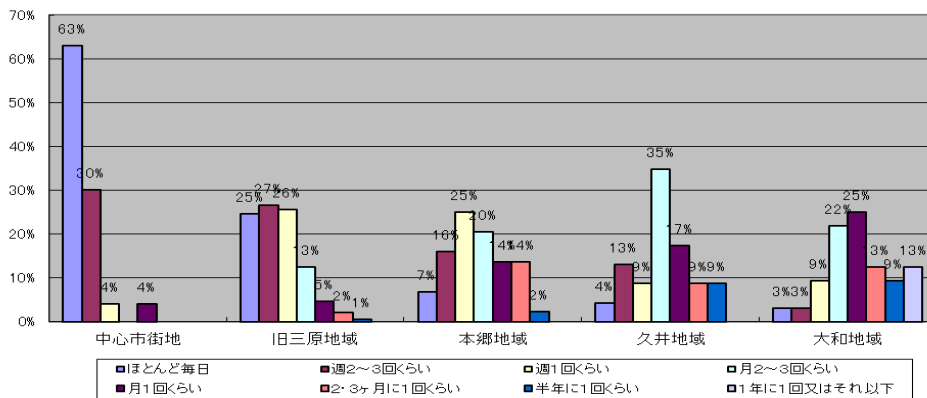
d) 居住者の増加によるもの

空き家活用事業や民間マンション開発により、187 人の居住人口の増加を見込む。

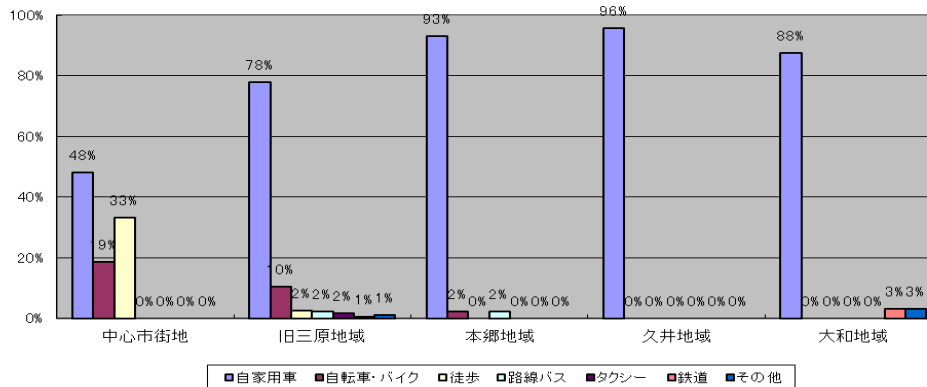
表 1-2 に示す市民アンケート調査結果によれば、中心市街地居住者は中心市街地へ出かける頻度として、「毎日でかける」が 63%，また、出かける手段として「徒歩」が 33%，「自転車・バイク」が 19%であり、「徒歩・自転車」を 52%とし、中心市街地の 1 日の通行量の増加は 122 人（61 人（187 人×63%×52%）×2（往復））を見込む。

【表 1 - 2】平成 22 年度実施の市民アンケート調査結果

（調査項目：居住地ごとの中心市街地への来街頻度について）



（調査項目：居住地ごとの中心市街地への来街交通手段について）

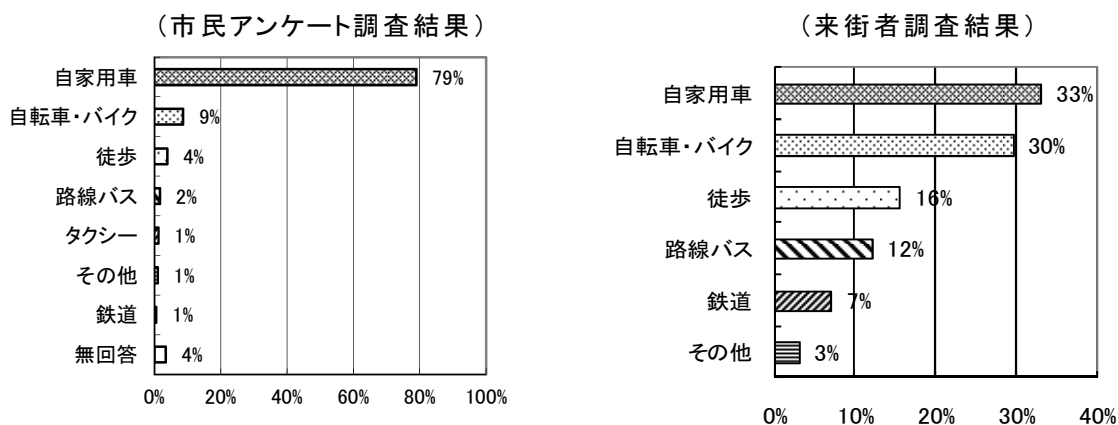


市民アンケート調査及び来街者調査での来街交通手段は、表 1-3 に示す結果である。市民アンケート調査対象者は、三原市全域であるため来街交通手段は圧倒的に自家用車が多いが、来街者調査では、自家用車以外の交通手段の方が多結果となっており、歩行者通行量の将来値推計は、来街者調査結果に基づくのが実態に近いものと判断する。

来街者調査結果の中で、歩行者通行量に関する来街交通手段として、自転車・バイク、徒歩、路線バス、鉄道とし、これらの来街手段全体に占める割合は、65% (30%+16%+12%+7%) となる。この比率を各活性化事業で増加する来街者数に乗ずると表 1-4 に示すように増加人数は 5,548 人となる。

なお、三原城跡周辺整備事業及び三原城濠浄化事業による通行量増加人数については、鉄道利用客を見込んでいることから、歩行者通行比率は 100%とする。

【表 1-3】 中心市街地への来街交通手段に係る平成 22 年度実施の市民アンケート調査結果及び来街者調査結果



【表 1-4】活性化事業による中心市街地の歩行者・自転車通行量の増加人数

各種活性化事業	増加人数 (人)	歩行者通 行比率 (%)	通行量 (人)
a) 主要な位置にある駅前東館跡地, 港湾エ リア, 空き店舗などの有効活用によるもの	5,101	65	3,316
① 駅前東館跡地活用整備事業	3,920	65	2,548
② 山脇邸リノベーション事業	93	65	60
③ 商店街空きビル再生活用事業	330	65	215
④ 空き店舗活用事業	660	65	429
⑤ 港湾環境整備事業	98	65	64
b) 新たな施設整備によるもの	2,235	—	1,629
① シネパティオ再生事業	60	65	39
② 港湾エリア商業施設リノベーショ ン事業	110	65	72
③ 三原城跡周辺整備事業及び三原城 濠浄化事業	500	100	500
④ 大規模商業施設増床事業	1,370	65	891
⑤ ビジネスホテル建設事業	95	65	62
⑥ S L 設置事業	100	65	65
c) イベントなどソフト事業の実施による もの	740 (1,500)	65	481 (975)
① 港湾エリア活性化事業	(500)	65	(325)
② 起業化促進事業	240	65	156
③ 個店経営力アップ事業	300	65	195
④ 三原ミュージックマーケット	(300)	65	(195)
⑤ 三原スイーツ魅力発信事業	200	65	130
⑥ 瀬戸内三原 築城 450 年事業	(300)	65	(195)
⑦ お雛まつりイベント事業	(300)	65	(195)
⑧ 三原の収穫祭事業	(100)	65	(65)
d) 居住者の増加によるもの	122	—	122
合 計	8,198 (1,500)	—	5,548 (975)

注：() はイベント開催日に限定された増加人数の見込みであり，年間を通した 1 日当たりの増加人数の見込みにはカウントしない。

4) フォローアップ

各年度 11 月に実施する歩行者・自転車通行量調査結果により効果を検証するとともに，状況に応じて必要な措置を講じる。

(2) JR三原駅の乗降車人員数について

1) JR三原駅の1日当たりの乗降車人員数

JR三原駅の1日当たりの乗降車人員数は、平成15年度の13,676人以降、平成17年度の14,002人まで増加傾向にあったものが、平成18年度以降、平成24年度の12,465人まで減少している。平成25年度は12,694人と前年度に比べ若干増加はしているが、平成15年度と比べ約1,000人減少している。

賑わいを創出していくうえで、JR三原駅の交通結節拠点機能を有効的に活用し、来街者を増加させていくことが必要であることから、JR三原駅の1日当たりの乗降車人員数を、平成25年度の12,694人を、目標年次である平成32年度には、約4%増の13,200人まで増加させることを目標とする。

【JR三原駅の1日当たりの乗降車人員数(単位:人)】

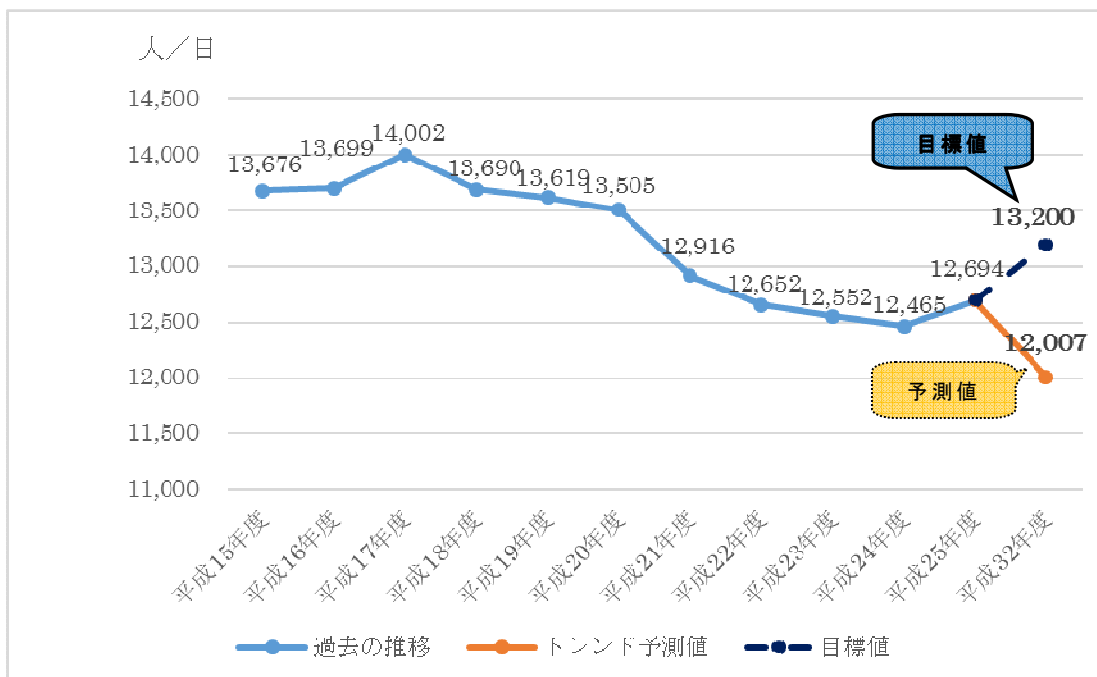
《現況値》 平成25(2013)年度	《目標値》 平成32(2020)年度
12,694	13,200

【表1-5】JR三原駅1日当たりの乗降車人員数

JR三原駅1日当たりの乗降車人員数	
年度	乗降車人員数(人)
平成15年度	13,676
平成16年度	13,699
平成17年度	14,002
平成18年度	13,690
平成19年度	13,619
平成20年度	13,505
平成21年度	12,916
平成22年度	12,652
平成23年度	12,552
平成24年度	12,465
平成25年度	12,694

資料提供：西日本旅客鉄道㈱

【図 1-3】 JR三原駅の 1 日当たりの乗降車人員数の推移



資料提供：西日本旅客鉄道株

2) 数値目標設定の考え方

JR三原駅の 1 日当たりの乗降車人員数は、上記のとおり、平成 15 年度から平成 17 年度にかけては、326 人（約 2%）増加しているが、平成 17 年度以降、平成 24 年度にかけて 1,537 人（約 11%）減少している。平成 24 年度から平成 25 年度にかけては、229 人（約 2%）の増加となっているが、過去 10 年間の推移で言えば、平成 15 年度から平成 25 年度にかけて 982 人（約 7%）の減少となっている。

このままの傾向で推移するとすれば、平成 32 年度には 12,000 人程度まで減少するものと見込まれる。

これに対して、各種活性化事業を実施することにより、乗降車人員数の減少を抑え目標年次である平成 32 年度には、現状の 12,694 人/日から約 500 人/日（約 4%）増加の 13,200 人/日を目標値とする。

3) 目標達成の考え方と必要な事業

中心市街地活性化事業として、(1) 歩行者・自転車通行量（平日・休日）の目標達成に必要な事業として掲げた事業を再掲する。

来街者調査結果の中で、来街交通手段として、鉄道が来街手段全体に占める割合は 7% となっており、この比率を各活性化事業で参加する来街者数に乗じると表 1-6 のとおり増加人数は 596 人/日となる。

また、鉄道を利用する来街者は乗車・降車を行う者と推定されるため、乗降車人員数としては 1,192 人/日（596 人/日×2）を見込む。

なお、三原城跡周辺整備事業及び三原城濠浄化事業における増加人数は、現況値 400 人/日からの増加見込み 100 人/日を計上し、鉄道利用率は 100%とする。

【表 1 - 6】活性化事業による J R 三原駅の乗降車人員数の増加人数

各種活性化事業	増加人数 (人)	鉄道利用 比率(%)	乗降車 人員数 (人)
a) 主要な位置にある駅前東館跡地, 港湾エリア, 空き店舗などの有効活用によるもの	5,101	7	357
① 駅前東館跡地活用整備事業	3,920	7	274
② 山脇邸リノベーション事業	93	7	7
③ 商店街空きビル再生活用事業	330	7	23
④ 空き店舗活用事業	660	7	46
⑤ 港湾環境整備事業	98	7	7
b) 新たな施設整備によるもの	1,150	—	174
① シネパティオ再生事業	60	7	4
② 港湾エリア商業施設リノベーション事業	110	7	8
③ 三原城跡周辺整備事業及び三原城濠浄化事業	100	100	100
④ 大規模商業施設増床事業	685	7	48
⑤ ビジネスホテル建設事業	95	7	7
⑥ S L 設置事業	100	7	7
c) イベントなどソフト事業の実施によるもの	740 (1,500)	7	52 (105)
① 港湾エリア活性化事業	(500)	7	(35)
② 起業化促進事業	240	7	17
③ 個店経営力アップ事業	300	7	21
④ 三原ミュージックマーケット	(300)	7	(21)
⑤ 三原スイーツ魅力発信事業	200	7	14
⑥ 瀬戸内三原 築城 450 年事業	(300)	7	(21)
⑦ お雛まつりイベント事業	(300)	7	(21)
⑧ 三原の収穫祭事業	(100)	7	(7)
d) 居住者の増加によるもの	187	7	13
合 計	7,178 (1,500)	—	596 (105)

注：() はイベント開催日に限定された増加人数の見込みであり，年間を通した 1 日当たりの増加人数の見込みにはカウントしない。

4) フォローアップの考え方

各年度 3 月末時点の J R 三原駅の乗降車人員数を把握することで達成状況を確認し，状況に応じて必要な措置を講じる。

【目標2】「商業の活性化」の実現に関する数値目標

(1) 小売業事業所数及び小売業年間商品販売額について

1) 小売業事業所数及び小売業年間商品販売額

本市の中心市街地の小売事業所数は、平成9(1997)年には321事業所であったが、平成16(2004)年は242事業所、平成19(2007)年は221事業所、平成24(2012)年には196事業所へと減少している。

また、小売業年間商品販売額については、平成9年の30,686百万円から、平成16年は26,553百万円、平成19年には20,031百万円へと大幅に減少している。

平成24年には22,232百万円まで増加しているが、平成9年と比べ8,454百万円(約28%)減少している。

中心市街地を活性化していく上で、商店街の活性化は不可欠な要素であり、商店街の魅力向上等の観点から、小売業事業所数及び小売業年間商品販売額の増加を図ることを目標とする。

小売業事業所数の目標値は、現況値の196事業所から4事業所(約2%)増加の200事業所、小売業年間商品販売額においては、現況値の22,232百万円から535百万円(約2%)増加の22,767百万円とする。

【小売業事業所数 (単位：事業所)】

《現況値》 平成24(2012)年	《目標値》 平成32(2020)年
196	200

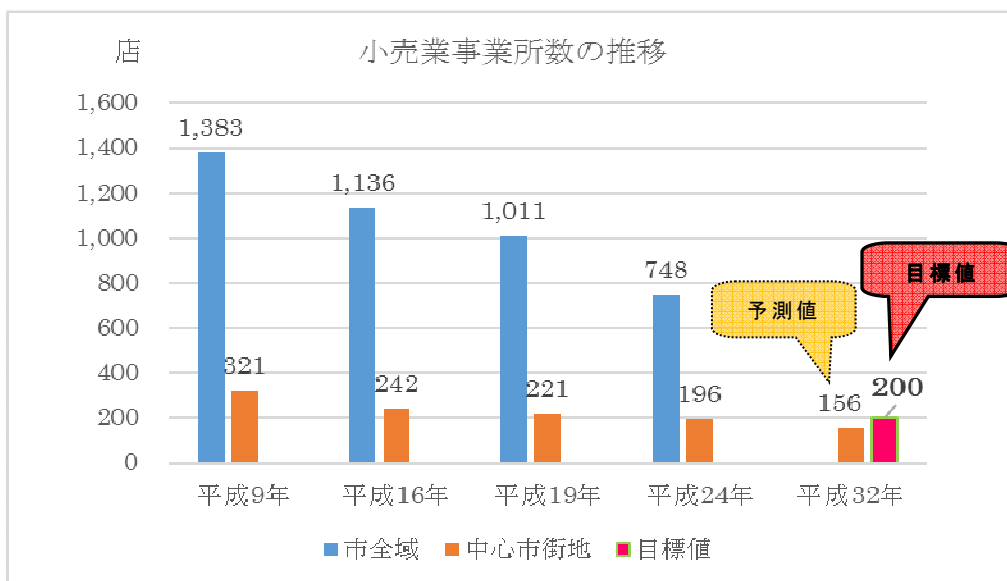
【小売業年間商品販売額 (単位：百万円)】

《現況値》 平成24(2012)年	《目標値》 平成32(2020)年
22,232	22,767

注：本指標における小売業事業所数及び小売業年間商品販売額は商業統計調査の産業中分類のうち「各種商品小売業」、「織物・衣服・身の回り品小売業」、「飲食料品小売業」、「自動車・自転車小売業」、「家具・じゅう器・機械器具小売業」、「その他小売業」の6分類の合計値とする。

【図 2 - 1】小売業事業所数の推移

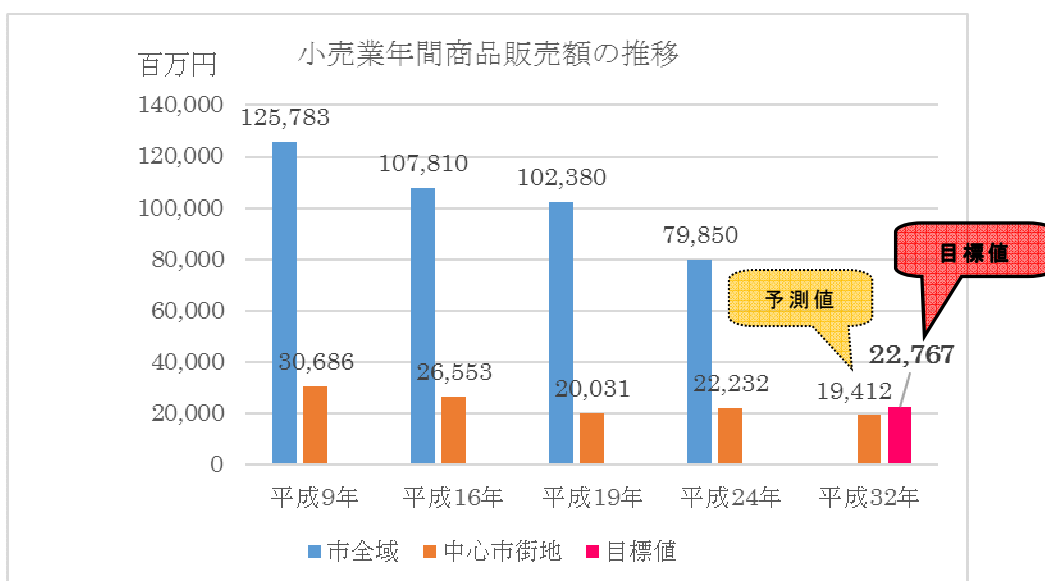
(単位：店，%)



注 1：資料：平成 9 年～平成 19 年は商業統計調査，平成 24 年は経済センサス活動調査
商業統計調査と経済センサスでは調査方法が異なるが，推定値を測る上で活用する。

【図 2 - 2】小売業年間商品販売額の推移

(単位：百万円，%)



資料：平成 9 年～平成 19 年は商業統計調査，平成 24 年は経済センサス活動調査
商業統計調査と経済センサスでは調査方法が異なるが，推定値を測る上で活用する。

2) 数値目標設定の考え方

①小売業事業所数

平成9年から平成24年までの15年間における減少推移が、このままの傾向で推移すると、毎年8事業所(125事業所/15年)の減少となり、現況値を平成24年の196事業所とすれば、目標年次の平成32年には40事業所(約20%)減少し156事業所となる。

表2-1に、平成19年の小売事業所数について、中心市街地と市全体の比較を示しているが、中心市街地の割合は21.9%であるのに対し、各種商品小売業は50.0%、織物・衣服・身の回り品小売業は57.0%と高い割合となっている。これは、中心市街地に存在する2つの大型SCの影響が大きい、アパレル系に強い本市の中心市街地の特長が出ている。

本計画においては、商業活性化を推進するため、中心市街地の強みであるアパレル関係業種を強化し市内全域及び周辺からの誘客を行うとともに、近隣住民の生活利便性を増進するための飲食料品小売業等の強化を目指す。

これらを踏まえ、目標年次である平成32年には、減少傾向から増加傾向へと導き、現況値である196事業所から4事業所(約2%)増加の200事業所を目標とする。

【表2-1】平成19年小売業事業所数比較

(単位：事業所)

区分	中心市街地	市全体	市全体に対する割合
小売業計	221	1,011	21.9%
各種商品小売業	3	6	50.0%
織物・衣服・身の回り品小売業	69	121	57.0%
飲食料品小売業	39	304	12.8%
自動車・自転車小売業	5	95	5.3%
家具・じゅう器小売業	18	94	19.1%
その他の小売業	87	391	22.3%

資料：平成19年商業統計調査

②小売業年間商品販売額

平成9年から平成24年までの15年間における減少推移が、このままの傾向で推移すると、毎年564百万円の減少となり、現況値を平成24年の22,232百万円とすれば、目標年次である平成32年には2,820百万円(約13%)減少し19,412百万円となる。

表2-2に、平成19年の小売業年間商品販売額について、中心市街地と市全体の比較を示しているが、中心市街地の割合は19.6%であるのに対し、各種商品小売業は93.3%、織物・衣服・身の回り品小売業は48.1%と高い割合となっている。これは、小売業事業所数と同様に、2つの大型SCによる影響が大きくなっており、各種商品小売業では中心市街地全体の99.8%、織物・衣服・身の回り品小売業では56.5%を占めている。

一方で、飲食料品小売業、家具・じゅう器小売業に関しては、大型店が中心市街地

に占める割合は 20.0%となっており、本計画においては、中心市街地の強みであるアパレル関係業種の強化とともに、生活利便性の増進のための飲食料品小売業等の強化を目指す。

これらを踏まえ、目標年次である平成 32 年までに、平成 19 年から平成 24 年までの増加傾向を維持していくことを目標とし、現況値である 22,232 百万円から 535 百万円（約 2%）増加の 22,767 百万円を目標値とする。

【表 2 - 2】平成 19 年小売業年間商品販売額比較 (単位：万円)

区分	中心市街地	市全体	市全体に対する割合
小売業計	2,003,025	10,238,090	19.6%
各種商品小売業	968,898	1,038,318	93.3%
織物・衣服・身の回り品小売業	220,853	458,994	48.1%
飲食料品小売業	134,877	3,034,497	4.4%
自動車・自転車小売業	6,130	1,209,620	0.5%
家具・じゅう器小売業	120,314	713,432	16.9%
その他の小売業	551,953	3,783,229	14.6%

資料：平成 19 年商業統計調査

3) 目標達成の考え方と必要な事業

①小売業事業所数

(ア) 空き店舗活用事業（空き店舗バンク事業・中心市街地空き店舗対策事業）

空き店舗バンク事業により、各商店街の空き店舗を活用し新たな店舗を誘致するとともに、平成 22 年度から市が実施している中心市街地空き店舗対策事業を継続的に実施していくことで、毎年 10 件程度の新規出店を支援し、本計画期間の 5 年間で、50 件（10 件×5 年）の新規出店を見込む。

このうち、中心市街地の小売業事業所数が全事業所数に占める割合は、平成 24 年経済センサス活動調査においては約 24%（表 2-3）であり、本計画期間の 5 年間で小売業における新規事業所数を 12 件（50 件×24%）と見込む。

【表 2 - 3】中心市街地における小売業事業所数が全事業所数に占める割合

全事業所数 【単位：事業所】	小売業事業所数 【単位：事業所】	小売業事業所数が占める割合【単位：%】
801	196	24%

資料：平成 24 年経済センサス活動調査

(イ) 起業化促進事業（みはら創業応援隊）

㈱まちづくり三原に設置した創業支援拠点と起業化推進連携協議会との連携を図りながら創業支援を実施することで、市全域において年間 20 件、本計画期

間の5年間で100件(20件×5年)の新規創業を見込む。

図2-1において、中心市街地の小売業事業所数が市全域に占める割合は平成24年で約26%であり、市全域における5年間の新規創業を100件とした場合、中心市街地における新規創業は26件(100件×26%)となる。

中心市街地において小売業事業所数が全事業所数に占める割合となる24%を考慮し、本計画期間の5年間で小売業における新規事業所数を6件(26件×24%)と見込む。

また、本事業において年間100件、本計画期間の5年間で500件の経営革新等を含めた創業支援を実施する予定である。このうち、中心市街地の全事業所数が市全域に占める割合は平成24年で約18%(表2-4)であり、中心市街地において小売業事業所数が全事業所数に占める割合24%を考慮し、本計画期間の5年間で22件(500件×18%×24%)の事業所数の減少を抑制する。

【表2-4】中心市街地の全事業所数が市全域の全事業所数に占める割合

市全域 【単位：事業所】	中心市街地 【単位：事業所】	中心市街地が占める 割合【単位：%】
4,562	801	18%

資料：平成24年経済センサス活動調査

(ウ) その他の空き店舗等の有効活用によるもの

山脇邸リノベーション事業(1件)、商店街空きビル再生活用事業(1件)、港湾エリア商業施設リノベーション事業(2件)により、本計画期間5年間で4事業所の増加を見込む。

上記(ア)～(ウ)の事業効果により、今後5年間において156事業所まで減少するものと推定されるところを、22事業所の減少を抑制しつつ、小売業事業所数を22事業所の増加させることで、現況値の196事業所を200事業所まで増加させる。

②小売業年間商品販売額

駅前東館跡地活用整備事業をはじめ、空き店舗活用事業(空き店舗バンク事業・中心市街地空き店舗対策事業)、起業化促進事業(みはら創業応援隊)、個店経営力アップ事業、その他の事業を一体的に推進することにより、目標達成を目指す。

各種活性化事業を実施することにより増加する歩行者・自転車通行量の増加人数に対し、全国的な商店街の平均客単価1,500円/人乗じ、年間営業日数を300日と想定すると、表2-5に示すように増加額は3,355百万円となる。

これまでの傾向で推移すると平成32年には、現況値の22,232百万円から2,820百万円減少し19,412百万円となるところを、各種活性化事業を実施することにより3,355百万円増の22,767百万円(約2%増)まで増加させる。

【表 2-5】活性化事業による小売業年間商品販売額の増加額

各種活性化事業	増加人数 (人)	客単価(円) 1,500円× 300日	年間商品販 売額増加額 (百万円)
a) 主要な位置にある駅前東館跡地, 港湾エ リア, 空き店舗などの有効活用によるもの	5,101	450,000	2,295
① 駅前東館跡地活用整備事業	3,920		
② 山脇邸リノベーション事業	93		
③ 商店街空きビル再生活用事業	330		
④ 空き店舗活用事業	660		
⑤ 港湾環境整備事業	98		
b) 新たな施設整備によるもの	1,550	450,000	698
① シネパティオ再生事業	60		
② 港湾エリア商業施設リノベーショ ン事業	110		
③ 三原城跡周辺環境整備事業及び三 原城濠浄化事業	500		
④ 大規模商業施設増床事業	685		
⑤ ビジネスホテル建設事業	95		
⑥ S L 設置事業	100		
c) イベントなどソフト事業の実施による もの	740 (1,500)	450,000 (1,500)	333 (2)
① 港湾エリア活性化事業	(500)		
② 起業化促進事業	240		
③ 個店経営力アップ事業	300		
④ 三原ミュージックマーケット	(300)		
⑤ 三原スイーツ魅力発信事業	200		
⑥ 瀬戸内三原 築城 450 年事業	(300)		
⑦ お雛まつりイベント事業	(300)		
⑧ 三原の収穫祭事業	(100)		
d) 居住者の増加によるもの	61	450,000	27
合 計	7,452 (1,500)	450,000 (1,500)	3,353 (2)

注：年間商品販売額のため、イベント開催日に限定された増加人数の見込みである（ ）の数
値もカウントする。

4) フォローアップの考え方

各年度における直近の統計データ（商業統計調査，経済センサス）に基づき事業効
果を測っていくものとし，状況に応じて必要な措置を講じる。

(2) 空き店舗数について

1) 商店街の空き店舗数

中心市街地の商店街における利用可能な空き店舗の状況は、平成10年度の39件から平成21年度の51件にかけて増加しており、平成22年度から市が実施している中心市街地空き店舗対策事業の効果も一つの理由として、平成24年度は43件へと減少している。

しかし、空き店舗率で言えば、平成10年度の18.1%と比べ、平成21年度は23.7%、平成24年は19.6%と依然として高い水準にある。これは、基準とする商店街の登録会員数が、後継者問題や大規模小売店舗との顧客競争等も要因の一つとして減少傾向にあることも考えられる。

空き店舗は、中心市街地を活性化していく上での阻害要因であり、利用可能な空き店舗を早急に活用していく必要があることから、既存の空き店舗の解消を図ることを目標とし、平成24年度4月調査時点の空き店舗数43件を目標年次である平成32年度には約35%解消し28件にとどめることを目標値とする。

【商店街の空き店舗数（単位：件）】

【現況値】 平成24年度（4月）	【目標値】 平成32年度
43	28

【表2-6】 商店街の空き店舗数の推移

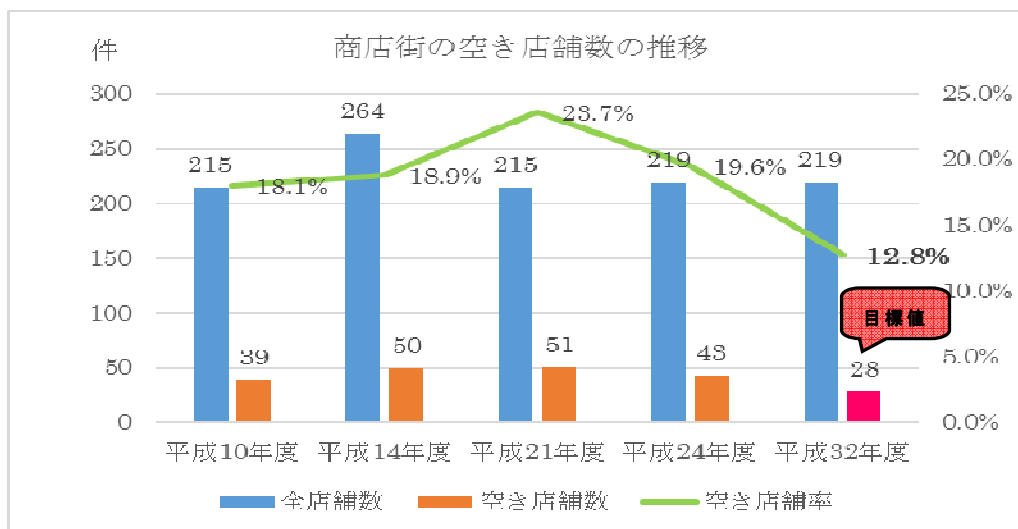
（単位：件）

商店街（通り）	平成10年度	平成14年度	平成21年度	平成24年度
① 駅前マリンロード	4 (41)	7 (60)	8 (41)	7 (45)
② 帝人サンロード	16 (37)	15 (55)	15 (37)	11 (40)
③ 御作事通り	9 (26)	3 (35)	5 (26)	6 (23)
④ 浮城東通り	3 (55)	5 (62)	8 (55)	8 (55)
⑤ グリーンロード	1 (20)	2 (20)	5 (20)	4 (20)
⑥ 城町西部	5 (14)	6 (15)	6 (14)	4 (14)
⑦ 新港通り	1 (22)	12 (17)	4 (22)	3 (22)
【合計】	39 (215)	50 (264)	51 (215)	43 (219)
《空き店舗率》	18.1%	18.9%	23.7%	19.6%

資料提供：三原商工会議所

【図 2-3】 商店街の空き店舗数の推移

(単位：件，%)



資料提供：三原商工会議所

注：全店舗数については，商工会議所会員数による。

2) 数値目標設定の考え方

図 2-3 のとおり商店街の空き店舗率は，平成 10 年度から直近の平成 24 年度まで 18% 以上の高い水準で推移してきており，約 13% の水準まで改善させていくことを目標とする。

仮に本計画の目標年次である平成 32 年度の商店街登録会員数が現状から変わらないと想定し，現状の空き店舗率 19.6% から約 13% まで改善させていくとすると，平成 32 年度の空き店舗数は 28 件となり，現状の空き店舗数 43 件から 28 件まで 15 件（約 35%）解消することになる。

3) 目標達成の考え方と必要な事業

① 空き店舗活用事業（空き店舗バンク事業・中心市街地空き店舗対策事業）

空き店舗バンク事業により，各商店街の空き店舗を活用し新たな店舗を誘致するとともに，平成 22 年度から市が実施している中心市街地空き店舗対策事業を継続的に実施していくことで空き店舗の解消に繋げる。

過去 5 年間の市の支援制度の活用実績は 34 件で，年平均 6.8 件となっている。平成 24 年度には支援内容を拡充したことにより，平均を大幅に上回る件数があったことから，今後も引き続き，商工会議所や商店街と連携を取りながら運用していくことで，毎年 10 件程度の新規出店を創出する。

【表 2-7】 中心市街地空き店舗対策事業を活用した新規出店数の推移（単位：件）

新規出店数内訳	年度内訳					合計
	H22 年度	H23 年度	H24 年度	H25 年度	H26 年度	
	1	5	11	8	9	34

②起業化促進事業（みはら創業応援隊）

㈱まちづくり三原に設置した創業支援拠点のコーディネーターを中心に産学官金の連携によって、創業に対する意識醸成から起業後の支援まで、包括的に創業をサポートしていくことで、毎年5件の新規創業者を創出する。新規創業者と空き店舗のマッチングも併せて支援していくことで、毎年5件の空き店舗を解消する。

上記①・②の事業効果により、合計で毎年15件の空き店舗の解消に繋がる。

ただし、これまで年平均12件の空き店舗登録があることから、毎年12件の閉店があるという想定をすると、結果として毎年3件の空き店舗解消に繋がることになり、本計画期間が5年間であることから計画期間中に15件の空き店舗解消となる。

4) フォローアップの考え方

毎年3月末現在の空き店舗数の状況を把握することで達成状況を確認し、状況に応じて必要な措置を講じる。

【目標3】「街なか居住の推進」の実現に関する目標数値

(1) 居住人口について

1) 居住人口

中心市街地の居住人口は、市全域の居住人口が減少している中、平成7年の6,273人から平成26年の7,623人へと増加傾向にあり、主な要因としては、マンション供給、核家族化の進行が考えられる。

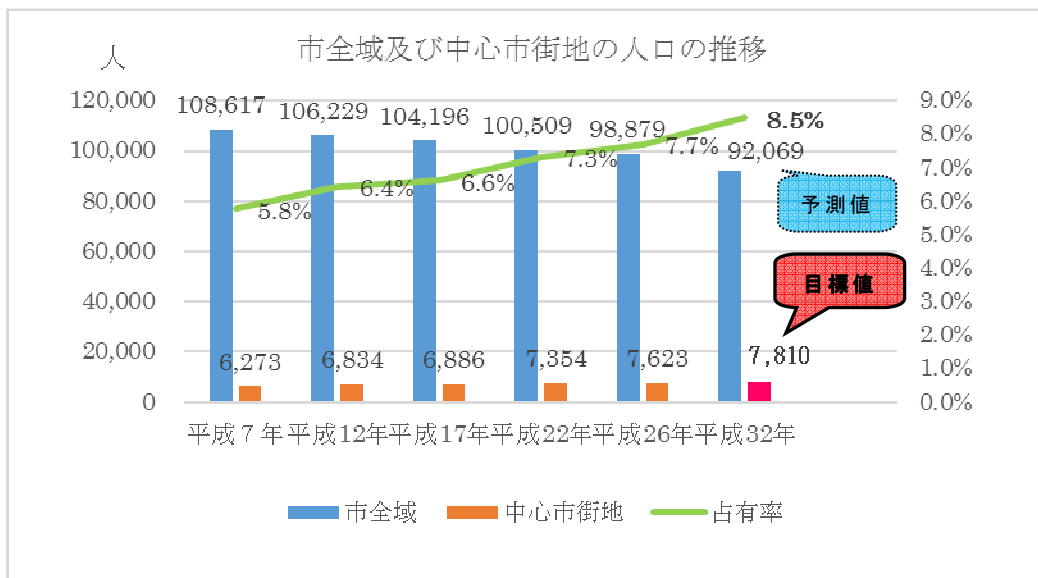
中心市街地を活性化していくうえで、人口減少社会に対応したコンパクトなまちづくりを推進していく必要があることから、中心市街地における居住人口を、今後も増加させることを目標とし、平成26年9月30日時点の人口7,623人を目標年次である平成32年には7,810人（占有率※0.8%増）まで増加させることを目標とする。

※占有率とは、中心市街地の人口が市全域の人口に占める割合をいう。

【居住人口（単位：人）】

【現況値】 平成26年（9月30日現在）	【目標値】 平成32年
7,623	7,810

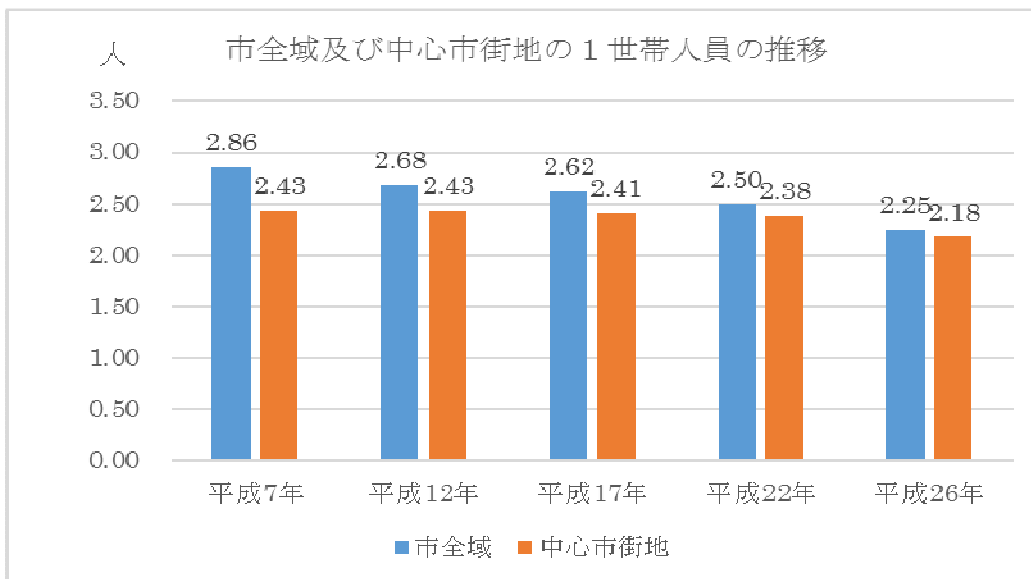
【図3-1】市全域及び中心市街地の人口の推移（単位：人）



資料：平成7年～平成22年は国勢調査，平成26年は住民基本台帳

【図 3 - 2】市全域及び中心市街地の 1 世帯人員の推移

(単位：人)



資料：平成 7 年～平成 22 年は国勢調査，平成 26 年は住民基本台帳

【表 3 - 1】中心市街地内のマンション立地状況

立地年度	棟数	戸数	推定入居者数(人)	備考
平成 8	1	72	175	
平成 9	2	96	233	
平成 10	3	188	457	
平成 11	1	71	173	
平成 12	1	54	131	
平成 15	4	160	389	
平成 18	3	177	427	
平成 19	1	58	140	
平成 21	1	92	222	
平成 24	1	65	155	
平成 26	1	72	157	
平成 27 (予定)	1	36	78	H27 年 11 月竣工予定
合計	20	1,141	2,737	

注：入居者数については、各年の過去直近の国勢調査による 1 世帯人員を戸数に乗じたもの
平成 27 年 (予定) については、平成 26 年住民基本台帳による 1 世帯人員を戸数に乗じたもの

2) 数値目標設定の考え方

図 3-1 のとおり平成 7 年以降, 中心市街地の居住人口及び中心市街地の居住人口が市全域の居住人口に占める割合は増加傾向にあるが, これは中心市街地内へのマンション供給が大きな要因と考えられ, 特に平成 7 年から平成 12 年にかけては 6,273 人から 6,834 人へと 8.9%増(占有率は 0.6%増), 平成 17 年から平成 22 年にかけては 6,886 人から 7,354 人へと 6.8%増(占有率は 0.7%増), 平成 22 年から平成 26 年にかけては 7,354 人から 7,623 人へと 3.7%増(占有率は 0.4%増)となっている。

この間, 民間開発によりマンション建設が急激に進んだことから, 今後, 新たなマンション供給がこれまでと同様に進行することは考えにくい状況である。

平成 27 年策定の「三原市長期総合計画」では, 市の人口見通しとして, 平成 32 年には 92,069 人まで減少すると推定しており, 現況値である平成 26 年の占有率 7.7%を, 平成 22 年から平成 26 年にかけての増加率 0.4%の倍増となる 0.8%を増加させていくことを目標とする。

平成 26 年の 7,623 人(占有率 7.7%)から占有率を 0.8%に増加させていくとすると, 平成 32 年度は約 7,810 人(占有率 8.5%)となる。

なお, 現在建設中である平成 27 年 11 月竣工予定のマンションにおいて, 36 戸の販売が予定されており, 中心市街地の 1 世帯人員 2.18 人(図 3-2)で算出すると 78 人の居住人口の増加が見込まれる。

3) 目標達成の考え方と必要な事業

①空き家バンク事業・本町エリア空き家及び居住環境調査事業(調査研究)

空き家の情報提供とともに, 空き家と利用者のマッチングにより定住促進を図り, 年間 10 件の空き家活用により, 109 人(10 件×2.18×5 年)の増加を見込む。

特に高齢化率の高い本町エリアにおいては, 空き家も含めた居住環境の調査を行い, 将来的に若い世代の居住希望者とのマッチングを図る。

上記①の事業効果及び平成 27 年 11 月竣工予定の分譲マンション建設による居住人口の増加により, 合計で 187 人の居住人口の増加に繋がる。

4) フォローアップの考え方

毎年 9 月 30 日現在の住民基本台帳人口により効果を検証し, 状況に応じて必要な措置を講じる。