

## 10章. 中心市街地における都市機能の集積の促進を図るための措置に関する事項

### [1] 都市機能の集積の促進の考え方

#### (1) 三原市長期総合計画

三原市長期総合計画の基本構想において、人口減少が進む中、コンパクトシティの推進をはじめ、持続可能な生活の基盤をハード・ソフトの両面から整え、誰もが安心して快適・安全に住み続けられるまちを目指すこととしている。

##### 三原市長期総合計画（基本構想）（抜粋）

J R 三原駅や三原港周辺の中心市街地は、多くの人が行き交う交流の拠点であり、三原城跡の整備や駅前東館跡地の活用に加え、市民や民間企業などによる多彩な事業実施を促進し、拠点の活性化に取り組みます。

※三原市長期総合計画（基本構想）は、三原市の将来像と定める「行きたい、住みたい、つながりたい、世界へはばたく 瀬戸内元気都市みはら」の実現に向け、平成27年度～平成36年度を計画期間として策定した。

#### (2) 国土利用計画（三原市計画）における位置づけ

国土利用計画（三原市計画）において、J R 三原駅周辺地区や三原港の臨海産業地区は、市の中心的役割を担う都心地域として、とりわけJ R 三原駅周辺地区は、都市機能の集積拠点や地域交通ネットワークの拠点と位置付けられている。

##### 国土利用計画（三原市計画）（抜粋）

###### 中心的な役割を担う都心地域

J R 三原駅や三原港などの交通拠点、中心市街地、県立広島大学三原キャンパスなど、本市の玄関口としてふさわしい都市機能が集積する、中心的な役割を担う都心づくりを推進します。

J R 三原駅周辺地区においては、広域的な生活拠点機能を果たす商業集積や、地域内外を結ぶ陸・海の交通拠点性を活かし、都市機能の集積拠点や地域交通ネットワークの拠点としての中心的役割を果たす必要があります。

このため、中心市街地への商業機能や業務機能の集積を促進するとともに、職住近接型の住居機能を整備するなど、土地利用の高度化によるコンパクトな市街地の形成を推進します。

※国土利用計画（三原市計画）は、国土利用計画法第8条の規定により、長期にわたって安定した均衡ある国土利用を確保することを目的として、三原市の区域における国土の利用に関して必要な事項を定める計画であり、国土利用計画（広島県計画）を基本として、地方自治法第2条4項の規定に基づき、平成26（2014）年度を目標年次として、平成17（2005）年度に策定した三原市長期総合計画基本構想に則して策定された。

#### (3) 都市計画マスタープラン

三原市都市計画マスタープランで、活力ある中心市街地と生活拠点づくりとして、次のように方向性を示している。

##### 三原市都市計画マスタープラン（抜粋）

《・都市づくりの方向性／・活力を生み出すまち／・活力ある中心市街地と生活拠点づくり》

・通勤や商業・業務、保健・医療・福祉、文化など様々な都市的サービス機能や公共公益施設へのアクセス利便性に優れ、暮らしやすい生活環境を確保するため、中心市街地等に都市機能の集積を誘導し、歴史・文化、交通拠点等を活かした個性と魅力ある市街地の形成を図ります。

また、職住バランスのとれた市街地を維持しながら、道路網の整備等により交通渋滞の改善と自転車・歩行者空間の充実を図ります。

《 ・拠点の形成／・都市生活拠点》

- ・三原駅周辺地区については、県立広島大学、市役所等の公共公益施設や商業・業務機能など既存の集積と、JR三原駅、三原港など広域交通拠点を活かし、市域における都市活動の中心を担うため、中心市街地に広域的都市機能の集積を図ります。

《 ・土地利用の方針／・中心商業地及び周辺商業地》

- ・JR三原駅周辺や三原城跡周辺地区の商業地域を「中心商業地」とし、恵まれた交通条件を活かして高密度な土地利用を誘導します。
- ・中心商業地及びこれと隣接する「周辺商業地」は、商業・業務機能や公共公益施設等が集積するとともに、城下町の歴史・文化が残る三原の顔でもあることから、一層の都市機能の集積と都市型居住を促進し、複合的土地利用を誘導することで、本市の中核を担う利便性の高い市街地の形成を図ります。
- ・大規模集客施設は、原則として、中心商業地に立地を誘導します。

《 ・市街地の整備方針／・中心市街地》

- ・中心市街地であるJR三原駅周辺では、複合的都市機能の集積や都市型居住を誘導するとともに、三原城天主台周辺など歴史・文化資源の活用やコミュニティ道路化、建築物の壁面後退による、自転車・歩行者空間の整備などにより、回遊性の向上を図ります。

《 ・地域のまちづくり方針》

① JR三原駅周辺など商業地におけるにぎわい創出に関する方針

○ 商業・業務機能や都市型居住など都市機能の集積によるにぎわいの創出

- ・まちなかエリアにおいては、既存の商業・業務機能や市役所など公共公益施設の集積を活かした都市型居住の促進など様々な機能の集積により、にぎわいの創出を図ります。
- ・中心商業地については、大規模集客施設の立地誘導など様々な機能の集積により、にぎわいの創出を図ります。

○ 陸・海の交通拠点性を活かしたまちづくり

- ・JR三原駅に近接する三原港の旅客ターミナルや周辺スペースについては、地域住民や来訪者の憩い・交流の場としての活用などにより、にぎわいの創出を図ります。

○ 回遊性のある自転車・歩行者空間の創出

- ・歩いて楽しめる自転車・歩行者空間、コミュニティ道路の整備などにより、回遊性の向上を図ります。

○ 魅力ある景観の形成

- ・JR三原駅と三原港が立地する市街地は、歩道や広場など質の高い公共空間の形成とともに、建築物や工作物、屋外広告物などの誘導方法を検討し、良好で、魅力ある景観の形成を図ります。

## ②三原城跡や祭りなど歴史・文化を活かしたまちの形成に関する方針

### ○三原城跡と神社仏閣を活かした回遊性の向上

- ・三原城跡周辺地区については、観光振興施策と連携を図りながら、緑化や休憩施設・広場など、歴史を活かした憩いの場、交流の場となる歴史交流拠点地区として、保存整備します。
- ・三原城跡や神社仏閣、JR 三原駅、三原内港などを結ぶ誘導サインの設置、散策路の整備などにより、回遊性の向上を図ります。

### ○歴史景観と調和したまちなみ形成

- ・建築物や工作物、屋外広告物の誘導方法の検討などにより、三原城跡や神社仏閣などの歴史的景観と調和したまちなみの形成を図ります。

※都市計画マスタープランは都市計画法第18条の2に規定され、地方自治法第2条に基づく「基本構想」並びに都市計画法第6条の2に基づく「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」に即し、策定することとされています。

## (4) 各種施策による中心市街地への誘導

### ①商業の振興策の実施

#### ○浮城・歩ラリーはしご酒事業

中心部の飲食店連携による店舗利用促進事業で、スタンプラリー方式での飲食店利用サービス事業により、飲食店への来訪者の動機付けを行う。平成22(2010)年7月29日に第1回目を開催して以降、毎年開催し、平成27(2015)年7月23日に第6回目を開催。

#### ○三原駅前市民広場活用事業

三原駅前市民広場を賑わい再生のために効果的に暫定活用する。具体的な事業は次のとおりである。

- ・三原やっさ祭り
- ・三原七夕ゆかた祭り
- ・三原元気まつり
- ・JA三原・漁協などの連携による産直市の開催
- ・土曜テント市の開催
- ・仲秋の名月あかりプロジェクト
- ・軽トラ朝市
- ・こどもオリンピック&フリーマーケット
- ・大骨董市&フリーマーケット
- ・中心市街地商業等活性化事業

### ②公益施設ゾーンの形成

市役所南側の円一町地区は、公益施設が集中的に整備され、公益施設ゾーンを形成している。(20ページ「公共公益施設などの位置図を参照」)

## [2] 都市計画手法の活用

中心市街地活性化基本計画区域外で、10,000㎡を超える大規模集客施設の出店を規制するため、準工業地域において特別用途地区の指定及び建築条例の制定を行うことで、大規模集客施設の適正な配置誘導による都市機能の中心市街地への集積を図る。

- ・ 準工業地域で大規模集客施設の立地規制を内容とする特別用途地区の都市計画決定手続き

平成27年11月

- ・ 特別用途地区建築条例の一部改正

条例施行 平成27年11月

## [3] 都市機能の適正立地，既存ストックの有効活用等

### (1) 主な都市福利施設の立地状況

主な都市福利施設は，中心市街地に立地している。

	名 称	立地場所	備 考
1	三原市役所	中心市街地	
2	三原市総合保健福祉センター(サン・シープラザ)	中心市街地	
3	三原市民ギャラリー	中心市街地	
4	三原市まちづくり活動ルーム	中心市街地	
5	三原市児童館	中心市街地	
6	三原市武道館	中心市街地	
7	三原市市民福祉会館	中心市街地	
8	三原リージョンプラザ	中心市街地	
9	三原リージョンプラザ南館	中心市街地	
10	三原市中央公民館	中心市街地	
11	三原市勤労青少年ホーム	中心市街地	
12	三原市立中央図書館	中心市街地	
13	三原市歴史民俗資料館	中心市街地	
14	興生総合病院	中心市街地	
15	三原城町病院	中心市街地	
16	三原芸術文化センター(ポポロ)	区域外	
17	三原市人権文化センター	区域外	
18	三原市医師会病院	区域外	
19	三菱三原病院	区域外	
20	三原市ゆめきやりあセンター	区域外	

(2) 大規模小売店舗の立地状況及び配置の状況

大規模小売店舗の立地状況及び配置の状況は、次のとおりである。

No	名称	中心市街地 区域内外 の別	用途地域	開店年月	店舗面積 (㎡)
1	ペアシティ三原西館(三原スーパー パルディ駅前店)	内	商業地域	昭和56(1981).3	5,092
2	三原SC(ジャスコ三原店)	内	商業地域	昭和61(1986).11	23,667
3	フジグラン三原	内	準工業	平成10(1998).10	21,870
4	エスポ三原(エブリイ・スーパードラッグ ひまわり三原店)	内	近隣商業	平成18(2006).6	2,554
5	ヤマダ電機テックランド三原店	内	工業	平成20(2008).9	4,402
6	ダイキ三原南店	内	近隣商業	平成21(2009).9	6,625
7	ユーホー三原城町店	内	近隣商業	平成25(2013).10	4,427
8	フードガーデンニチエー江南店	外	準工業	昭和53(1977).10	1,057
9	生鮮旬市場ユアーズ三原店	外	準工業	昭和54(1978).6	2,047
10	ユーホー三原店	外	準工業	昭和57(1981).11	1,553
11	ダイキ・フレスタ三原店	外	住居地域	平成4(1992).4	4,769
12	三原スーパーパルディ西町店	外	近隣商業	平成15(2003).10	1,294
13	イオンタウン本郷(マックスバリュウ・ ホームプラザナフコ本郷店)	外	商業地域	平成15(2003).12	9,051
14	デオデオ三原店	外	近隣商業	平成17(2005).12	2,044
15	フードガーデンニチエー中之町店	外	住居地域	平成23(2011).10	1,486
16	ショージ本郷店	外	住居地域	平成24(2012).12	1,752
17	ドラッグコスモス宮浦店	外	住居地域	平成27(2015).5	1,288

[4] 都市機能の集積のための事業等

都市機能の集積のために次の主要な事業を推進し、周辺地域への波及効果などで中心市街地の活性化を図る。

○市街地の整備改善のための事業

- ・駅前東館跡地活用整備事業
- ・三原城跡周辺整備事業

○都市福利施設を整備する事業

- ・駅前東館跡地活用整備事業(再掲)
- ・三原市新庁舎建設事業

○住宅の供給のための事業

- ・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)

○商業の活性化のための事業

- ・駅前東館跡地活用整備事業(商業施設整備事業)
- ・シネパティオ再生事業
- ・山脇邸リノベーション事業
- ・商店街空きビル再生活用事業
- ・大規模商業施設増床事業
- ・ビジネスホテル建設事業
- ・港湾エリア商業施設リノベーション事業

- ・起業化促進事業（みはら創業応援隊）
- ・三原やっさ祭り
- ・三原浮城まつり
- ・浮城・歩ラリーはしご酒事業
- ・三原七夕ゆかた祭り
- ・港湾エリア活性化事業
- ・三原スイーツ魅力発信事業
- ・瀬戸内三原 築城450年事業
- ・個店経営力アップ事業
- ・空き店舗バンク事業 等

○上記の事業及び措置と一体的に推進する事業

- ・レンタサイクル事業
- ・タウンモビリティ事業