都市再生整備計画（第5回変更）

三原駅・三原内港周辺地区
（都市構造再編集中支援事業）

広島県　三原市

令和3年12月

事業名	確認
都市構造再編集中支援事業	■
都市再生整備計画事業	□
まちなかウォーカブル推進事業	□

目標及び計画期間

様式（1）-②

都道府県名	広島県	市町村名	三原市	地区名	三原駅・三原内港周辺地区	面積	105 ha

計画期間	平成 30 年度 ～ 令和 3 年度	交付期間	平成 30 年度 ～ 令和 3 年度

目標

大目標：中心市街地「おもてなし交流ゾーン」の拠点機能強化と交通拠点の活用によるにぎわいの創出
目標1：図書館と民間施設との複合施設を「にぎわい交流拠点」として整備し，集客力の向上を図る
目標2：三原駅，三原内港及び商店街をネットワークする安全，快適な歩行者空間を創出し，回遊性の向上を図る

目標設定の根拠

都市全体の再編方針（都市機能の拡散防止のための公的不動産の活用の考え方を含む、当該都市全体の都市構造の再編を図るための方針） ※都市構造再編集中支援事業の場合に記載すること。それ以外の場合は本欄を削除すること。

三原市は，室町時代に小早川氏が築城した三原城の城下町として繁栄し，明治以降は瀬戸内海の臨港部に繊維工業，機械器具製造業などの集積が進み工業都市として発展してきたが，近年は産業構造の変化に伴い内陸部への企業立地が進んでいる。基幹産業の衰退などに伴い本市における人口減少は，日本の全体人口より20年以上早く始まり少子高齢化も進行している状況で，人口減少や地価の下落に伴い税収が減少する一方，社会福祉関連経費，公共施設の維持・更新費の増加が見込まれている。また，車社会を背景とする市街地の拡大と大型商業施設の立地により，中心市街地における空き家，空き店舗等の増加や，空洞化が大きな課題となっている。

このような中，本市では立地適正化計画を作成し，高齢者を含め誰もが安心して元気に住み続けられること，子育て世代などの若年層にとっても魅力的なまちにすること，さらには持続可能な行政経営を実現することなどを目標に，これまでの市街地拡大を前提とした都市計画のあり方を転換し，既存ストックを活かした集約型の都市構造をめざしている。また，集約型都市構造の実現に向けては，一定の都市機能が集積する地区や集落の拠点としての役割を担ってきた地区などを都市生活拠点（2箇所），地域生活拠点（10箇所）に設定し，これらが公共交通を主体とした主要な幹線道路網によりネットワークを形成する，多極ネットワーク型コンパクトシティをめざしている。本地区を含む三原駅周辺の中心市街地は都市生活拠点として位置付けられ，公共交通の利便性を活かし，商業・業務など高次都市機能が集積し，今後とも各種機能の維持・誘導を図るとともに，市内外における都市活動の中心的役割を担うことが求められている。

公共施設については，立地適正化計画で示す将来都市構造を見据えた再配置を進めていく必要があり，中心市街地など都市機能誘導区域内においては，多くの市民が利用する集客力の高い公共施設を維持・集約又は整備することにより，拠点性を高めていくとともに，公共施設の整備にあたっては民間活力を導入した新たな手法を積極的に検討することとしている。

また，公共施設の統廃合等により発生した未利用の公的不動産は，都市機能誘導区域内では不足する都市機能を誘導するための用地としての活用を検討し，都市機能の集積を促進することとし，居住誘導区域内においては居住を誘導するための受け皿として，民間活力による定住促進用地として活用することとしている。

まちづくりの経緯及び現況

本地区を含む中心市街地は市域の南東部に位置し，山陽新幹線が停車するJR三原駅とバスターミナル，島しょ部への航路の発着地である三原内港が近接する交通拠点性が高い市街地である。また，古くから商店街が集積しており，近年，総合保健福祉センターや子育て世代包括支援センターなどの機能が整備されるなど，本市の中心拠点として重要な役割を担っている。さらに，三原城跡をはじめとした歴史的資源を有し，やっさ祭り，神明市，浮き城まつりなどの伝統行事が行われるなど,歴史・文化を蓄積し継承する場にもなっている。

しかし，三原駅前市街地再開発事業により昭和56年に完成したペアシティ三原西館・東館から核テナントが相次いで撤退するなど，大規模小売店舗の出店，退店が繰り返され，その影響等で商店街が空洞化するなど，中心市街地の活力低下が深刻な問題となっている。平成27年に策定した中心市街地活性化基本計画では，中心市街地を「おもてなし交流ゾーン」「快適環境居住ゾーン」「生活サポートゾーン」「歴史・文化醸成ゾーン」に区分して市民と行政が一体となり集客力と回遊性の向上に取り組んでおり，南北方向のゾーン連携による街の構造改革をめざしている。

本地区が位置する「おもてなし交流ゾーン」は交通拠点である三原駅，バスターミナル及び三原内港や帝人通り商店街及び駅前商店街があることから，まちの元気を市内外に発信できるにぎわい交流拠点をめざしており，平成21年に市が取得したペアシティ東館跡地約6000㎡において三原駅前東館跡地活用事業として図書館と民間施設からなる複合施設の整備を計画している。

課題

【三原駅前東館跡地を活用した新たな拠点の整備】
中心市街地の集客力を向上するため，三原駅前東館跡地を活用し，市内外から人が集まり交流できるにぎわい交流機能を有した新たな拠点を整備する必要がある。
【未整備道路のバリアフリー化】
安全，快適な歩行者空間を創出し，回遊性を向上するため，バリアフリー化が完了していない道路を整備する必要がある。

将来ビジョン（中長期）

【長期総合計画(H26)】
中心市街地には多くの人が行き交うにぎわいと交流の場づくりが求められており，市民や民間企業などによる多彩な事業を実施するとともに，市街地の整備改善や集客力の高い魅力的な商業集積，店舗づくりを進めることとしている。
【都市計画マスタープラン(H22)】
JR三原駅周辺は将来都市構造で都市生活拠点に，中心市街地は中心商業地として位置付けられており，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ることとしている。
【立地適正化計画(H29)】
JR三原駅周辺は将来都市構造で都市生活拠点に位置付けらけており，中心市街地を含む区域を都市機能誘導区域に設定している。
【中心市街地活性化基本計画(H27)】
「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・文化の薫るまち」を基本方針をとして設定し，平成29年の三原城築城450年を一つの節目として，城下町の歴史・文化との調和を図りながら集客・賑わい・交流などを創出し，中心市街地全体の整備ビジョンとして集客力向上と人の回遊性向上をめざしている。

都市構造再編集中支援事業の計画　※都市構造再編集中支援事業の場合に記載すること。それ以外の場合は本欄を削除すること。

都市機能配置の考え方

立地適正化計画において中心市街地は都市機能誘導区域に位置付けられており，誘導施設として医療・福祉・子育て支援・商業等の生活サービス施設と併せて中心市街地の活性化に資する高次な都市機能を設定し，集客力があり，まちのにぎわいを生み出す高次な都市機能として次の施設を誘導することとしている。

・大規模商業施設（店舗面積10,000㎡超）（集客力・賑わいを創出する商業施設），大規模商業施設に併設される映画館，多目的活動ホール

・図書館及び人が集まり，賑わいにつながる民間施設との複合施設（集客力・賑わいを創出する教育・文化施設等）

都市再生整備計画の目標を達成するうえで必要な誘導施設の考え方　※誘導施設を整備する場合に記載すること。それ以外の場合は本欄を削除すること。

駅前東館跡地活用事業は，図書館，市民広場及び商業施設などの複合施設を一体的に整備することで，市外からの来訪者をもてなし，にぎわいあふれた三原の新しい魅力が感じられ，より便利なサービスを市民に提供し，まちの元気を市内外に発信できる「にぎわい交流拠点」として活用することをめざしている。

また，現中央図書館は年間約22万人が利用する住民ニーズの高い施設であるが，スペース不足等の課題を解決することで公共サービス機能が維持できるとともに，鉄道，バスによるアクセシビリティが高いJR三原駅前に移転することで地域公共交通の維持，活性化とコンパクト＆ネットワークによるまちづくりに資する施設である。

都市の再生のために必要となるその他の交付対象事業等

中心拠点誘導施設（駅前中央図書館）：市有地に図書館，広場及び商業施設などの複合施設を一体的に整備することで，市外からの来訪者をもてなし，にぎわいあふれた三原の新しい魅力が感じられ，より便利なサービスを市民に提供し，まちの元気を市内外に発信できる「にぎわい交流拠点」として活用する。

地域生活基盤施設（市民広場）：憩いの場，にぎわいの場，交流の場として，集客創出に活用する。

道路（港町1号線外4）：複合施設周辺道路のバリアフリー化を推進し公共交通利用者の利便性を向上させることにより，本地区の拠点性を高め，歩いて暮らせるコンパクトなまちづくりを進める。

目標を定量化する指標

指　標	単 位	定　義	目標と指標及び目標値の関連性	従前値	基準年度	目標値	目標年度
歩行者・自転車通行量（平日）	箇所/人	計画区域内における平日の1日あたりの歩行者・自転車通行数	図書館と民間施設との複合施設を「にぎわい交流拠点」として整備し，集客力の向上を図るという目標に対する指標	8,088	H28	10,037	R3
歩行者・自転車通行量（休日）	人	計画区域内における休日の1日あたりの歩行者・自転車通行数	図書館と民間施設との複合施設を「にぎわい交流拠点」として整備し，集客力の向上を図るという目標に対する指標	6,194	H28	6,408	R3
図書館の年間来館者数	人	1年間に図書館に来館する人の数	図書館と民間施設との複合施設を「にぎわい交流拠点」として整備し，集客力の向上を図るという目標に対する指標	225,000	H25	325,000	R3

整備方針等

様式（1）-③

計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
整備方針1：三原駅前東館跡地を活用した「にぎわい交流拠点」の整備 ・三原駅前東館跡地を活用し、図書館，広場及び商業施設など、市内外から人が集まり交流できるにぎわい機能を有した新たな集客拠点「にぎわい交流拠点」を整備する。 ・「にぎわい交流拠点」の整備にあたっては，民間施設はもとより公共施設である図書館，広場の設計，施工を含めて事業者を公募し，民間のノウハウを活用した活性化を促進する。	誘導施設（駅前中央図書館） 地域生活基盤施設（市民広場）
整備方針2：三原駅，三原港及び商店街をネットワークする安全，快適な歩行者空間の整備 ・特定経路である市道城町30号線のバリアフリー化ほか4路線の整備を行い，安全，快適な歩行者空間を整備する ・交通バリアフリー特定道路事業計画基づく本計画区内の整備を完成させる。 ・「にぎわい交流拠点」と再開発ビルの外周道路を歴史的資源等を活かした歩いて楽しい快適な歩行者空間として整備する。	道路（市道港町1号線：歩道バリアフリー化），道路（市道城町1号線：歩道バリアフリー化，道路（市道城町30号線：歩道バリアフリー化），道路（市道城町28号線：歩道バリアフリー化），道路（市道城町31号線：歩道バリアフリー化）

その他
【まちづくりの住民参加】 【官民連携事業】

目標を達成するために必要な交付対象事業等に関する事項（都市構造再編集中支援事業）

様式（1）-④-1

交付対象事業費	1,884.6	交付限度額	942.3	国費率	0.5

（金額の単位は百万円）

基幹事業

事業	細項目	事業箇所名	事業主体	直／間	規模	（参考）事業期間 開始年度	（参考）事業期間 終了年度	交付期間内事業期間 開始年度	交付期間内事業期間 終了年度	（参考）全体事業費	交付期間内事業費	うち官負担分	うち民負担分	交付対象事業費	費用便益比 B／C
道路		市道港町1号線	三原市	直	L＝70m	H30	R3	H30	R3	12.2	12.2	12.2		12.2	－
道路		市道城町1号線	三原市	直	L＝100m	H30	R3	H30	R2	41.3	41.3	41.3		41.3	－
道路		市道城町28号線	三原市	直	L＝190m	H30	R3	H30	R2	34.9	34.9	34.9		34.9	－
道路		市道城町30号線	三原市	直	L＝170m	H30	R3	H30	R3	66.7	66.7	66.7		66.7	－
道路		市道城町31号線	三原市	直	L＝190m	H30	R3	H30	R3	42.1	42.1	42.1		42.1	－
公園															
古都保存・緑地保全等事業															
河川															
下水道															
駐車場有効利用システム															
地域生活基盤施設		市民広場	三原市	直	500㎡	H30	R2	H30	R2	23.9	23.9	23.9		23.9	－
地域生活基盤施設		歩行者系観光案内看板	三原市	直	8箇所	R2	R3	R2	R3	11.1	11.1	11.1		11.1	－
高質空間形成施設															
高次都市施設	地域交流センター														
	観光交流センター														
	まちおこしセンター														
	子育て世代活動支援センター														
	複合交通センター														
誘導施設	医療施設														
	社会福祉施設														
	教育文化施設	駅前中央図書館	三原市	直	3,000㎡	H30	R2	H30	R2	1,650.3	1,650.3	1,650.3		1,650.3	2.15
	子育て支援施設														
既存建造物活用事業															
土地区画整理事業															
市街地再開発事業															
住宅街区整備事業															
バリアフリー環境整備事業															
優良建築物等整備事業															
住宅市街地総合整備事業															
街なみ環境整備事業															
住宅地区改良事業等															
都心共同住宅供給事業															
公営住宅等整備															
都市再生住宅等整備															
防災街区整備事業															
合計										1,882.5	1,882.5	1,882.5	0.0	1,882.5	2.15 …A

統合したB／Cを記入してください

提案事業

事業	細項目	事業箇所名	事業主体	直／間	規模	（参考）事業期間 開始年度	（参考）事業期間 終了年度	交付期間内事業期間 開始年度	交付期間内事業期間 終了年度	（参考）全体事業費	交付期間内事業費	うち官負担分	うち民負担分	交付対象事業費
地域創造支援事業														
事業活用調査	事業効果分析調査	事業効果分析調査	三原市	直	105ha	R3	R3	R3	R3	2.1	2.1	2.1		2.1
まちづくり活動推進事業														
合計										2.1	2.1	2.1	0.0	2.1 …B
													合計(A+B)	1,884.6

（参考）都市構造再編集中支援事業関連事業

事業	事業箇所名	事業主体	所管省庁名	規模	（いずれかに○）直轄	補助	地方単独	民間単独	事業期間 開始年度	終了年度	全体事業費
合計											0

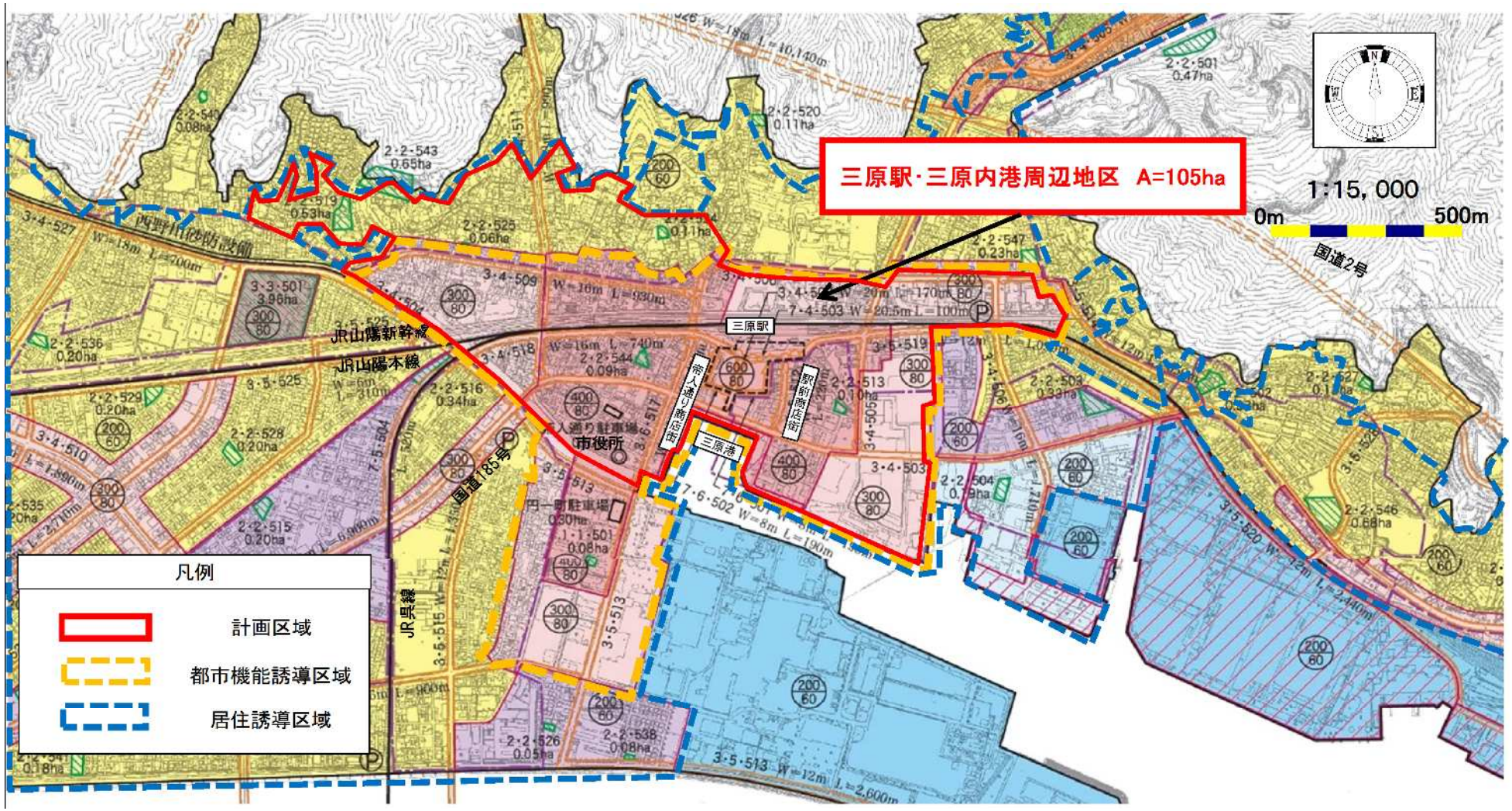
（参考）関連事業

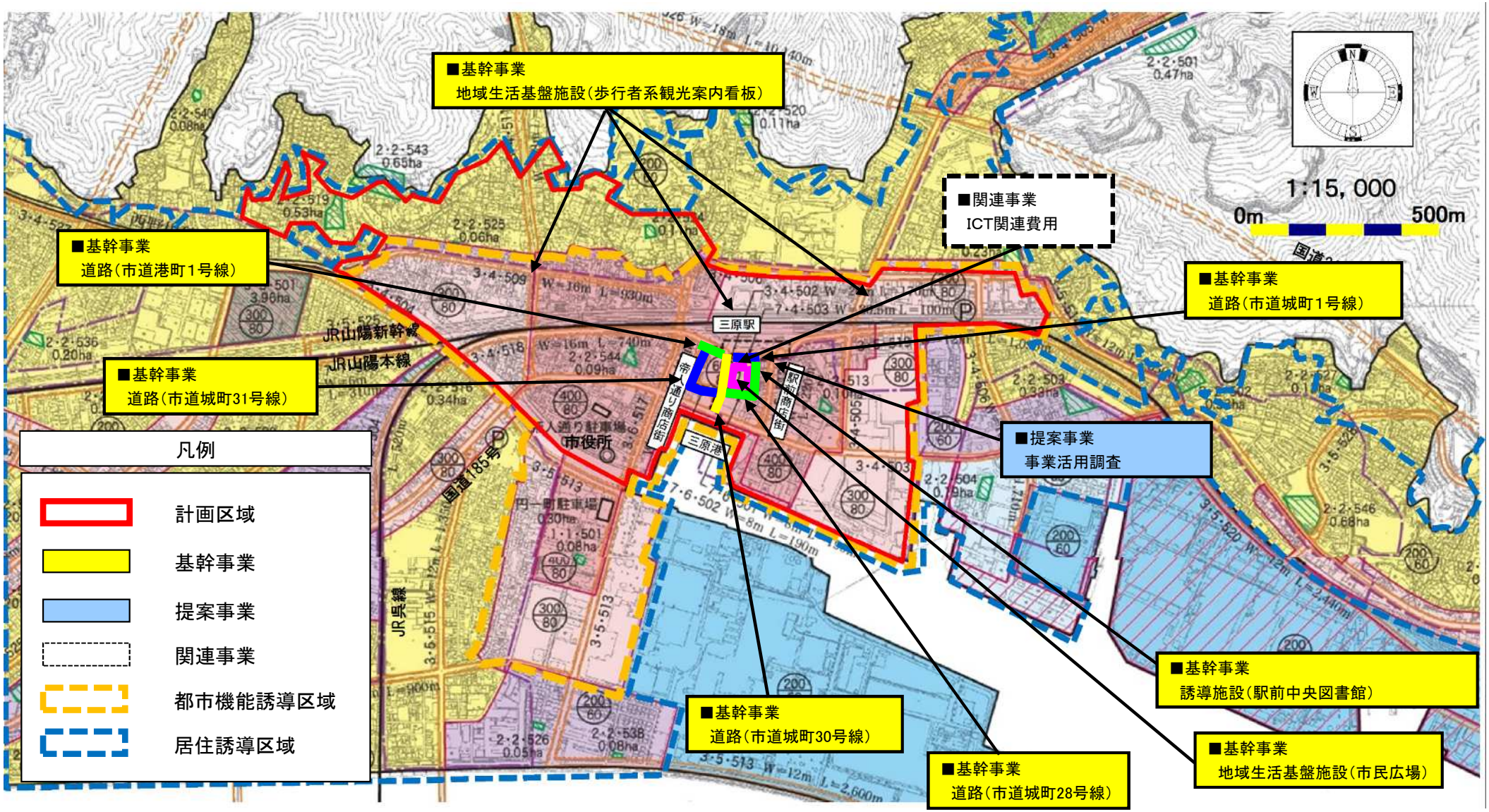
事業	事業箇所名	事業主体	所管省庁名	規模	（いずれかに○）直轄	補助	地方単独	民間単独	事業期間 開始年度	終了年度	全体事業費
ICT関連費用	駅前中央図書館	三原市						○	R2	R2	130
合計											130

都市再生整備計画の区域

様式（1）-⑥

三原駅・三原内港周辺地区（広島県三原市）	面積	105 ha	区域	広島県三原市城町，港町，東町，館町，本町，西町の一部



三原駅・三原内港周辺地区（広島県三原市） 整備方針概要図（都市構造再編集中支援事業）

目標	中心市街地「おもてなし交流ゾーン」の拠点機能強化と交通拠点の活用によるにぎわいの創出	代表的な指標	歩行者・自転車交通量（平　（人／日）	8,088	（H28年度）	→	10,037	（R3年度）
			歩行者・自転車交通量（休　（人／日）	6,194	（H28年度）	→	6,408	（R3年度）
			図書館の年間来館者数　（人）	225,000	（H25年度）	→	325,000	（R3年度）