２章．中心市街地の位置及び区域

[１]位置

位置設定の考え方

本市は，中国地方の中心部，広島県の中央東部に位置しており，地形は，南部には沼田川流域の平野に加えて，瀬戸内海と山地に囲まれた帯状の平野が広がり，北部には，世羅台地の一部をなす丘陵状の平地が広がっており里山と瀬戸内海の魅力が存在する地域である。

JR 三原駅を中心とする中心市街地は，本市の東部に位置し，古くから城下町，海上交通の要衝として栄え，戦後は，臨港部の工場立地により重工機械，繊維の企業が進出し工業都市の中心として栄え，商業・業務・居住等の都市機能が集積し，長い歴史の中で，文化や伝統を育み，各種の機能を培ってきた「街の顔」と言える地域である。

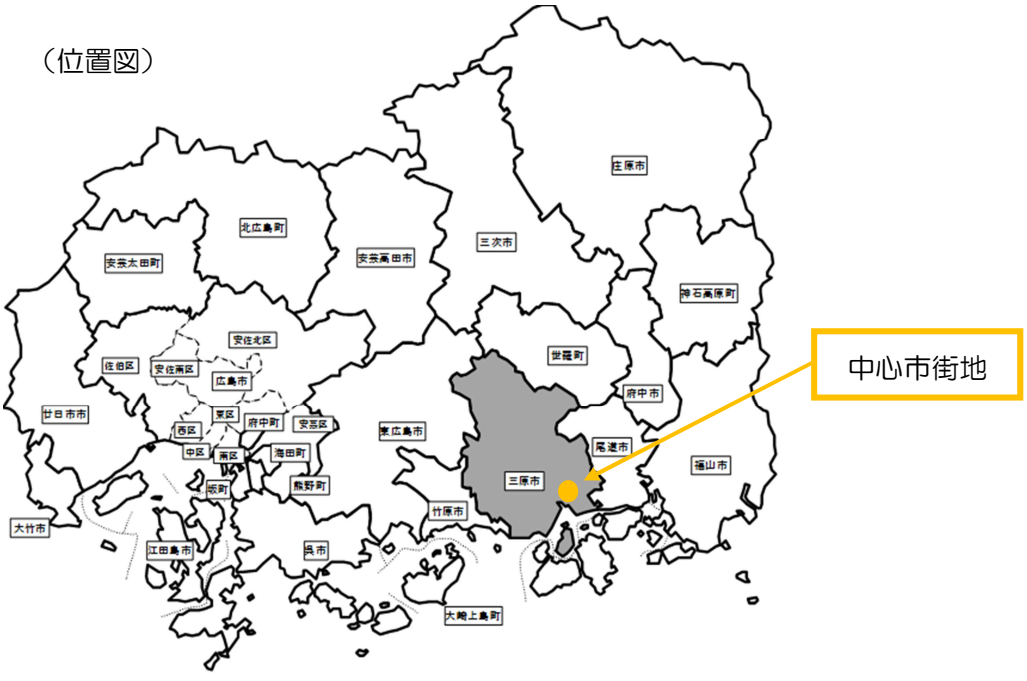
この地域には広域から集客できる山陽新幹線，山陽本線，呉線が結束する JR 三原駅，各路線が集結する三原駅バスターミナル，島々を結ぶ航路がある三原内港といった交通ターミナル，商店街や大規模小売店舗の集積があり，駅北側には，三原城跡を中心として古い歴史を持つ寺社などの文化財や歴史資源が多く点在し，西国街道の面影を残す通りが存在している。

また，JR 三原駅南側は，公民複合施設のキオラスクエアの整備（令和２年７月）により，三原市立中央図書館等が整備された。これらに加え，市役所，病院，郵便局，銀行などの都市機能施設が多く立地しており，居住人口も多く，人口密度が高い地域である。

平成 31 年に本市が策定した都市計画マスタープランでは，JR 三原駅周辺や三原城跡周辺地区について，恵まれた交通条件を活かした高密度な土地利用を誘導するとともに，商業・業務機能や公共公益施設等が集積している中心市街地の一層の都市機能の集積と都市型居住を推進することとしている。

このような状況を踏まえた上で，第１期基本計画（平成 27 年 11 月策定）で定めた中心市街地区域と同一区域を三原市の中心市街地として位置付け活性化を図っていく。

（位置図）



［2］区域

（1）区域についての考え方

中心市街地活性化のコンセプトである，「魅力あるまちが繋がり，活力ある・人にやさしいまち」を目指して４つの各基本方針を「⑴ 魅力ある通り，エリアと活力のあるまち」「⑵ 繋がり・回遊するまち」「⑶ 人にやさしい・安全・安心・便利なまち」「⑷ 歴史・文化を感じるまち」を設定し，それを実現するための区域を，第１期中心市街地活性化基本計画策定区域を参考に，次の視点で設定する。

１）商店街や大規模小売店舗が集積している区域

２）JR 三原駅，三原駅バスターミナル，三原内港といった交通ターミナル機能を有する区域

３）キオラスクエア，ペアシティ三原西館，福祉施設，病院などの都市福利施設や市役所，銀行などの都市機能施設が集積している区域

４）三原城跡，旧街道などの歴史的資産がある区域

５）三原市都市計画マスタープランにおける商業集積を図るべき区域

これらの視点から，中心市街地活性化の区域として，館町，本町，港町，城町，円一町の区域を設定する。

（2）中心市街地活性化基本計画区域の境界

北側の境界：館町は（都）本町古浜線，本町は商業地域と住居地域の境界線

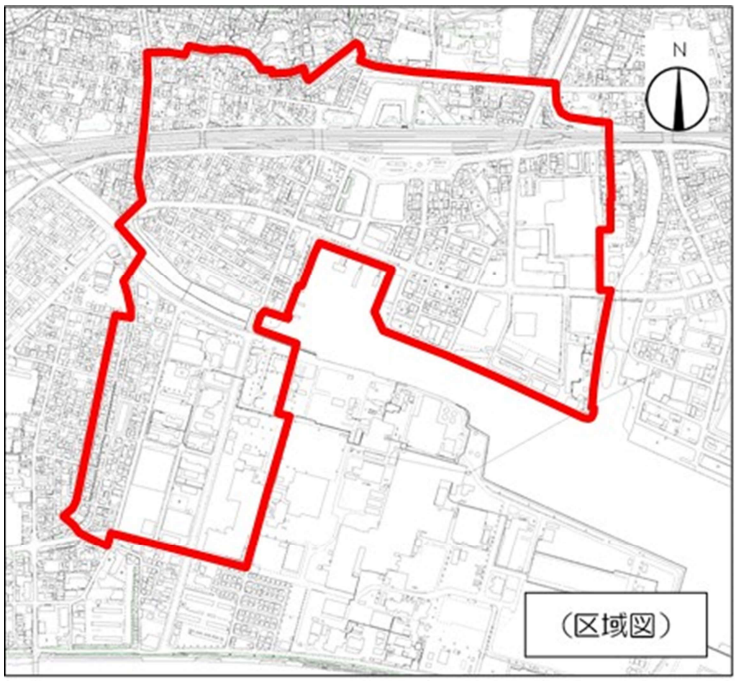
東側の境界：県道尾道三原線及び和久原川，帝人三原事業所（工業専用地域）との境

西側の境界：県道三原東城線，宮沖４丁目の一部は近隣商業地域と住居地域の境界線

南側の境界：円一町は（都）円一皆実線，城町は海に接する部分

（3）区域面積

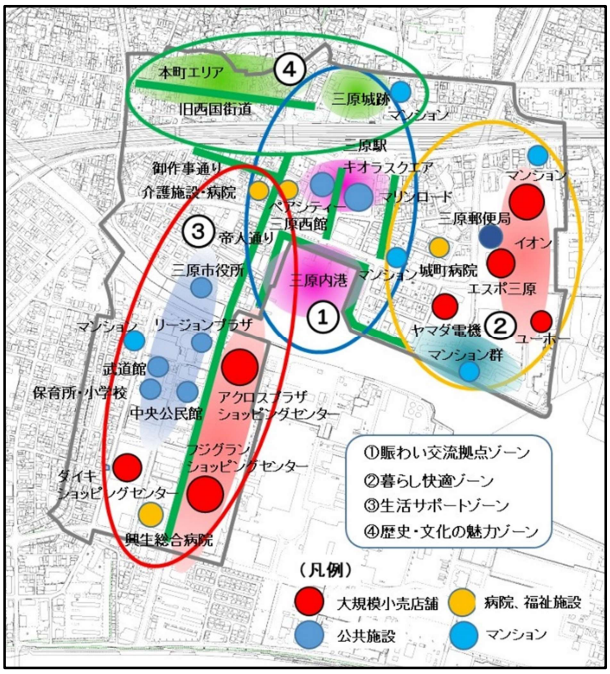
約 90ha



（4）中心市街地の整備ビジョン

中心市街地活性化のコンセプトと基本方針に基づき，「中心市街地の構造」，「土地利用の特性」，「整備課題」に着目して，集客力向上と回遊性向上を目指し，中心市街地を４つのゾーンに区分し，ゾーン別の整備ビジョンを定める。

【図：ゾーン区分】



１）ゾーン別整備ビジョン

①賑わい交流拠点ゾーン

- JR 三原駅，三原駅バスターミナル，三原内港といった交通結節拠点が集積したエリアで，駅前のキオラスクエアには，図書館，ホテル，立体駐車場や小規模イベント等で活用できる広場が整備され，ペアシティ三原西館には三原市児童館「ラフラフ」，みはら市民大学が移転し，子どもから高齢者まで多くの人が利用し，利便性及び集客力の高いエリアである。また，病院や福祉施設が集まる帝人通り商店街及びマリンロード商店街などが存在し，通院や買い物客等多くの人々が往来するエリアである。
- 駅北側の三原城跡から，JR 三原駅，キオラスクエア，三原内港の各拠点において，それぞれの施設の魅力向上による利用促進を図り，キオラスクエア全体管理協議会や隣接する帝人通り商店街及びマリンロード商店街等と連携した賑わいの創出を図る。
- 三原内港においては，港を活用したにぎわいづくりや親水性を高めることで，港周辺における市の支援事業（中心市街地魅力向上支援事業など）を活用した飲食やオフィスなどの民間投資を促す。
- 今後の観光ニーズに応えるため，市中心部に不足している大型バスの乗降・駐車スペースの整備を検討する。
- 都市計画マスタープランのまちづくりの方針を踏まえ，街や港を散歩したり，海を眺めたり，訪れるだけで楽しめる場所づくりを進めるとともに，駅や港，通りとの統一感を持たせるための景観ガイドラインの策定に取組み，当該ゾーンの賑わいを周辺へ波及させ，賑わいと回遊性の向上を目指す。

②暮らし快適ゾーン

・沿岸部には居住型マンションが特に多く建設され，中心市街地の中で最も居住人口が増加傾向にあるゾーンである。
・徒歩圏内にイオンやヤマダ電機，ユーホー等の大型店舗や医療施設，金融機関及び郵便局などの市民利用施設が集積し，買い物や生活サポートに便利なエリアとなっている。
・各施設や大型店舗等を繋ぐ歩道沿道を安全に回遊しやすく整備するとともに，緑化など景観に配慮し，必要な機能が徒歩圏内にあるコンパクトで快適な街なか居住を推進していく。

③生活サポートゾーン

・フジグランやダイキ等の大型店舗，医療施設，市役所，リージョンプラザ，中央公民館等の市民利用施設や武道館，小学校，保育園等が集積し，市民生活の利便性が高まっているゾーンである。
  また，本ゾーン北側に，商業施設アクロスプラザが建設（令和４年６月開業）され，市民生活にとって更に利便性が高まるゾーンである。
・リージョンプラザ内に整備された FM みはらは，情報発信の拠点として，賑わいを創出する役割を担っている。
・キオラスクエアや三原内港が立地する賑わい交流拠点ゾーンへの回遊性の向上を図るため，レンタサイクルや巡回バス等の移動容易性を確保する仕組みをつくる。

④ 歴史・文化の魅力ゾーン

・昔ながらの街並みの雰囲気を残す西国街道沿いの本町通り商店街や歴史的に価値のある寺社，仏閣などの文化財や三原城跡，船入櫓跡等の歴史的資源が点在している。
  また，JR 高架南側に西浜がんぎ通り，御作事通りといった昔の面影を残す通りも多く存在している。
・地域住民と来街者が散策し，回遊できるまちを目指し，三原城跡周辺エリアと本町通り商店街，歴史ある寺社，参道小路などの昔の面影を残すエリアとして，それぞれの特徴，魅力を活かした整備を実施する。
・JR 三原駅を中心として点在する三原城跡や天主台跡，中門跡，船入櫓跡等の歴史的資源を有機的に連結させ，回遊できる仕掛けをつくる。
・三原城跡天主台濠の環境整備を官民協同で行い，観光振興施策と連携を図りながら，観光スポット，憩いの場として活用する。
・西国街道・本町地区まちなみづくりガイドラインに基づき，建築物等の外観修景を図るとともに，道路美装化や電線地中化を進め，市民との協働により魅力あるまちなみを形成する。
・高齢化率の高い当該エリアの空き家の活用，除去等の対策を行い，新たな商業店舗の誘致や移住者とのマッチングを推進する。
・寺社，仏閣，古民家などの歴史的資源を活用し，人の回遊性を高めるため，本町通り商店街，帝人通り商店街と一体的な仕掛けをつくる。

２）ゾーンの相互連携

①南北軸における連携

・賑わい交流機能を有する①「賑わい交流拠点ゾーン」と，多くの市民が利用する施設が集積する③「生活サポートゾーン」と，歴史的資源を有する④「歴史・文化の魅力ゾーン」をつなぐ南北軸を強化し，人々の回遊性向上を図る。

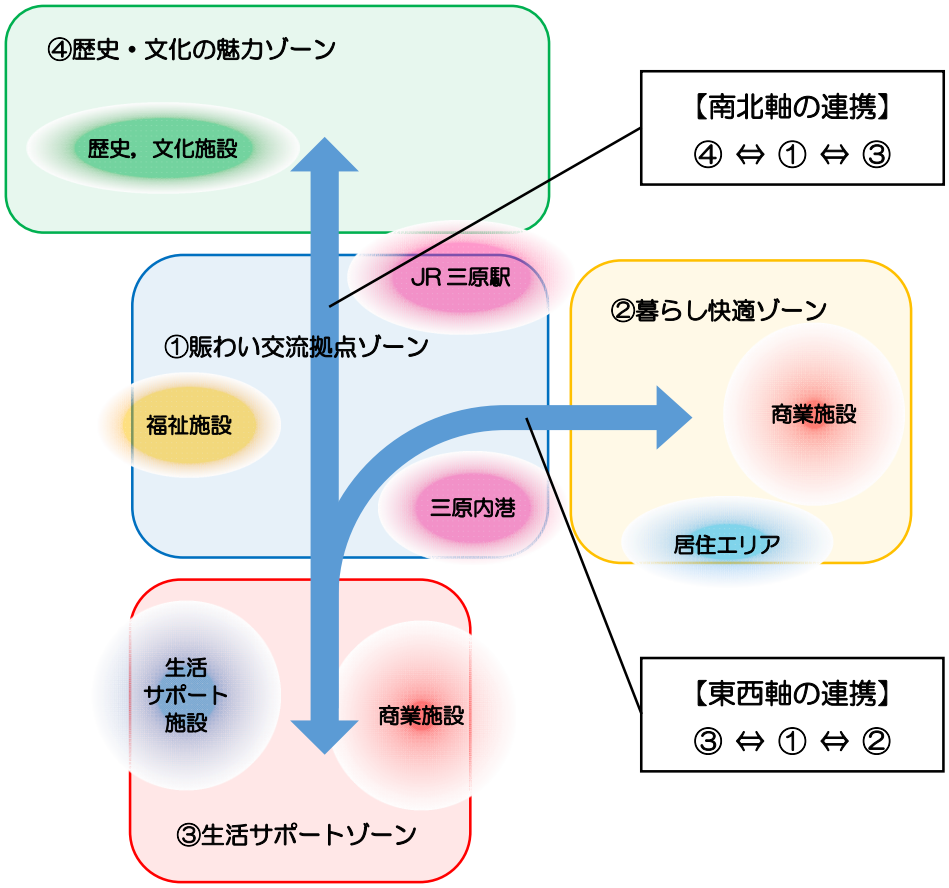
・そのため，キオラスクエアを中心とした賑わい創出，商店街の活性化，三原内港再生基本計画に基づく，港を活用したにぎわいづくりや駅や港の接続性向上，サイン・照明・植栽などの統一感がある景観形成に取り組み，賑わいの創出や憩い・交流の場を設けることで，賑わいの創出，回遊性の向上を図る。

・また，沿道の景観形成や人の移動容易性を確保し，回遊性の向上を図る。

②東西軸における連携

・中心市街地の東西に２つの大型ショッピングセンターが存在する，東側の②「暮らし快適ゾーン」と西南側の③「生活サポートゾーン」とを繋ぐ①「賑わい交流拠点ゾーン」の魅力を高め，人が回遊したくなる動機付けを行い，更に移動容易性の確保を推進し，東西のゾーン間での人の回遊性向上を図る。

・そのため，「賑わい交流拠点ゾーン」におけるキオラスクエア，周辺商店街における集客力を高めるための取り組みや三原内港を活用したにぎわいづくりによる集客力の向上を図るとともに，巡回バスの運行による移動容易性の確保など人々が回遊したくなる動機付けを行う。



［3］中心市街地要件に適合していることの説明

要　件	説　明
第１号要件 当該市街地に，相当数の小売商業者が集積し，及び都市機能が相当程度集積しており，その存在している市町村の中心としての役割を果たしている市街地であること	中心市街地の面積（約 90ha）は，三原市全域の面積（47,154ha）のわずか 0.2%であるが，以下のような集積がある。 （１）小売商業が集積 中心市街地における小売業について，三原市全体に占める割合は事業所数が約 27.5%，従業者数が約 24.6%であり，商業機能が高密度に集積している。

平成 28（2016）年	三原市	中心市街地	割合(%)
事業所数（事業所）	870	240	27.5
従業者数(人)	5,682	1,398	24.6
売場面積(㎡)	113,867	59,743	52.5
年間商品販売額(百万円)	97,100	27,674	28.5

資料：経済センサス活動調査（平成 28（2016）年）

（２）多様な公共公益施設及び公共交通関連施設などが集積

中心市街地には，主要な公共施設が集積しており，特に，行政サービス施設や病院などの医療・福祉施設が多数立地し，銀行や郵便局などの金融施設や教育施設，駅・バス・港の交通結節拠点も集積している。

	施　設　名
行政サービス施設	三原市役所，三原市まちづくり活動ルーム，ハローワーク三原，広島県東部建設事務所三原支所，三原年金事務所
文化・体育施設	三原市民ギャラリー，三原リージョンプラザ，三原市立中央図書館，三原市歴史民族資料館，三原市武道館，みはら市民大学，FM みはら
医療・福祉施設	興生総合病院，三原城町病院，松尾内科病院，サンライズ港町，サンライズマリン瀬戸，三恵苑，くすのき・めぐみ苑，三原市総合保健福祉センター（サン・シープラザ）
金融施設	三原郵便局，広島銀行三原支店，中国銀行三原支店，しまなみ信用金庫三原本店営業部，中国労働金庫三原支店，もみじ銀行三原支店
教育・子育て支援施設	三原市南小学校，三原市立円一保育所，三原市中央公民館，三原市児童館（ラフラフ）
公共交通関連施設	ＪＲ三原駅，三原駅前バスターミナル，三原内港

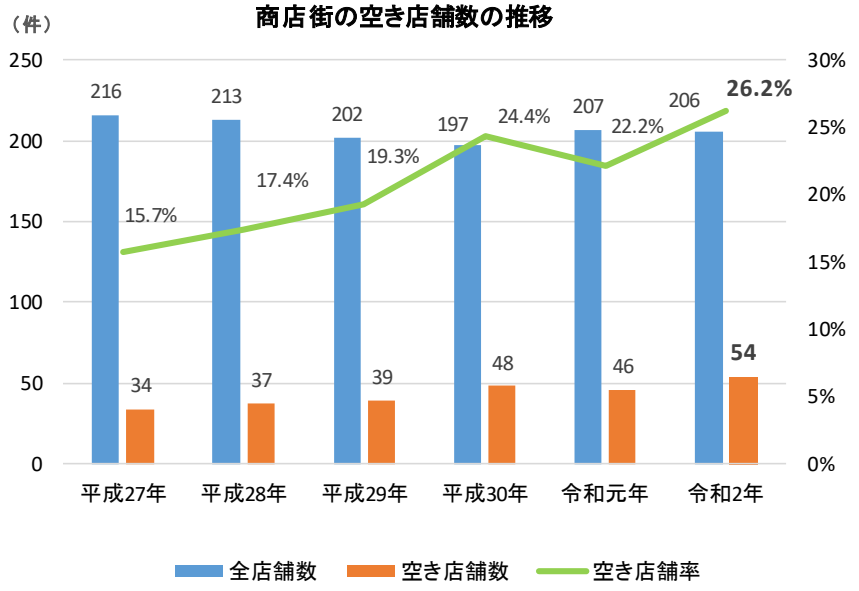
要　件	説　明
第２号要件 当該市街地の土地利用及び商業活動の状況等からみて，機能的な都市活動の確保又は経済活動の維持に支障を生じ，又は生ずるおそれがあると認められる市街地であること	中心市街地では，小売業の事業所数や従業員数などの減少，空き店舗の増加，歩行者通行量の減少など，中心市街地としての機能が衰退している。 （１）小売業の事業所数や従業員数の減少 中心市街地では，平成 28 年と平成 16 年を比べると，小売業の年間商品販売額では 104%へと増加しているが，事業所数では 99%，従業者数では 81%と減少傾向にある。特に従業員数については，市全体と同様に，中心市街地においても高い割合で減少している。

	年間商品販売額（百万円）		事業所数		従業者数（人）	
	三原市	中心市街地	三原市	中心市街地	三原市	中心市街地
H16	107,810	26,553	1,136	242	6,831	1,733
H19	102,380	20,031	1,011	221	6,233	1,382
H24	85,089	23,172	929	259	5,579	1,464
H28	97,100	27,674	870	240	5,682	1,398
H28/H16	90%	104%	77%	99%	83%	81%

資料：平成 16，19 年は商業統計調査，平成 24，28 年は経済センサス活動調査

（２）空き店舗の増加

中心市街地の商店街の空き店舗の割合が令和２年で 26%，４店舗に１店舗が空き店舗の状態であり，空き店舗数とともに近年増加傾向にある。



資料：三原商工会議所

（3）歩行者等の通行量の減少

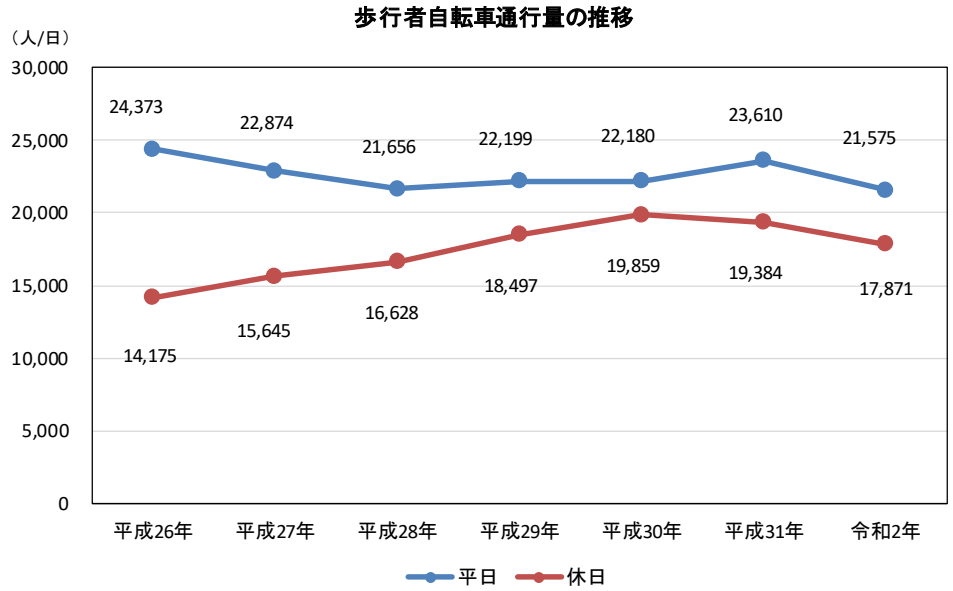
平日の通行量は，平成 26 年に比べ約 11%減少している。

休日の通行量は増加傾向にあったものの，コロナの影響もあり，平成 30 年と令和 2 年を比べると約 10%減少している。

中心市街地の各地点の歩行者・自転車通行量の推移

上段：平日
下段：休日

地点No.	地点名	H26	H27	H28	H29	H30	H31	R2
1	三原国際ホテル前	2,115	2,060	1,421	1,465	1,551	1,422	1,647
		1,298	1,393	1,232	1,766	1,576	1,338	1,513
2	ペアシティ三原西館南側	1,197	1,561	1,662	1,479	1,316	802	1,239
		649	698	895	1,353	1,341	1,204	1,307
3	マリンロード	1,209	1,567	743	981	1,274	1,390	1,154
		930	999	1,111	1,161	1,233	1,378	1,516
4	グーテビル前	1,564	1,590	1,455	1,403	1,381	1,443	1,234
		1,050	1,141	1,124	1,303	1,729	1,278	1,169
5	三原城町病院駐車場前（185号線縦断）	794	1,015	1,186	1,296	1,167	1,357	1,178
		753	845	1,028	1,060	1,316	1,411	1,204
6	三原小学校前バス停	790	847	915	1,165	712	1,088	989
		317	461	506	689	630	683	460
7	サロンいろは前	597	491	613	627	674	637	522
		287	302	314	479	263	373	363
8	サンライズ港町前（帝人通り）	2,009	884	486	650	824	1,135	1,069
		722	664	609	556	534	822	643
9	旧広銀前（帝人通り）	1,716	1,614	1,829	1,580	1,822	1,844	1,473
		658	809	1,075	1,084	1,245	1,315	1,136
10	市営円一町駐車場前（並木通り）	2,799	2,560	2,371	1,880	1,777	2,340	2,077
		1,686	1,686	1,978	1,627	1,462	1,913	1,444
11	レストランかねしょう前	1,715	1,899	1,947	1,872	1,608	1,944	1,788
		1,104	1,309	1,272	1,625	1,840	1,808	1,778
12	勝村建材店前	1,330	881	944	953	1,516	1,387	1,266
		678	757	621	919	1,103	876	702
13	西1番ガード	1,201	878	742	1,245	1,216	1,411	996
		531	743	606	822	790	808	806
14	東2番ガード	1,951	1,725	1,927	2,244	2,135	2,102	2,017
		1,005	1,084	1,407	1,092	1,329	1,193	1,172
15	三原城町病院駐車場前（185号線並行）	1,357	1,678	1,566	1,779	1,831	1,784	1,591
		1,268	1,383	1,410	1,807	2,085	1,825	1,727
16	フジグラン三原前	2,029	1,624	1,849	1,580	1,376	1,524	1,335
		1,239	1,371	1,440	1,154	1,383	1,159	931
各地点の合計通行量		24,373	22,874	21,656	22,199	22,180	23,610	21,575
		14,175	15,645	16,628	18,497	19,859	19,384	17,871



資料　三原市中心市街地活性化協議会

要　件	説　明
第３号要件 　当該市街地における都市機能の増進及び経済活力の向上を総合的かつ一体的に推進することが，当該市街地の存在する市町村及びその周辺の地域の発展にとって有効かつ適切であると認められること	「三原市長期総合計画」，「三原市都市計画マスタープラン」，「三原市立地適正化計画」，「第２期三原市地域公共交通網形成計画」及び「三原内港再生基本計画」では，中心市街地の位置づけ及び整備方針等について以下のように示されている。 （１）三原市長期総合計画（後期基本計画） 　JR 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，三原駅前の新たな集客拠点などを活用した中心市街地のにぎわい創出に向けて，次の項目に取り組む。 ・中心市街地活性化基本計画の掲載事業の推進 ・中心市街地の空き店舗解消を図るための総合的な対策 ・本町西国街道地区における魅力あるまちなみづくりの推進 　また，安心して快適・安全に住み続けられるまちを目指して，次の項目を取り組む。 ・コンパクトシティ形成に向けた土地利用を推進 ・地域資源等を活用した魅力あるまちなみづくり （２）三原市都市計画マスタープラン ＜将来都市構造＞ 　都市生活拠点として，三原駅周辺地区を市役所，総合保健福祉センター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，三原内港など交通拠点を活かし，市域における都市活動の中心を担うため，中心市街地に高次都市機能の集積を図る。 ＜土地利用の方針＞ ・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する。 ・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，本市の中枢を担う利便性の高い市街地の形成を図る。 ＜市街地の整備方針＞ ・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，回遊性の向上を図る。 ・三原駅前東館跡地を活用し，人が集まり，にぎわいにつながる複合施設の整備を推進するとともに，駅前広場や市道の道路用地を有効利用し，にぎわい広場の機能を拡大することにより，交流拠点の形成を目指す。

	（３）三原市立地適正化計画 三原駅周辺を都市機能誘導区域と設定し，主要な公共交通施設を中心に徒歩圏内で，市内外からの来訪者を対象とした高次な都市機能，日常生活に必要なサービス施設等の維持，誘導を図り，都市生活の中心的な役割を担う区域とする。 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としての魅力や活力の向上を図る高次な都市機能を提供する必要がある。 （４）第２期三原市地域公共交通網形成計画 三原駅周辺の中心市街地は，ＪＲ三原駅，三原駅バスターミナル，三原港が近接する広域連携軸，都市間連携軸の要衝であり，重要な交通結節機能を有するとともに，本市の玄関口としての役割も担っている。 この結節機能を維持するため，各交通モード間の乗り換え時間の短縮化・改善について検討を行う。 具体的には，定期的に三原市がＪＲ・路線バス・航路等各交通モードのダイヤの整合について調査し，乗り換えや利用に阻害がある場合には，関連交通事業者への情報提供を行い，改善を求める。 （５）三原内港再生基本計画 三原内港は「人が訪れ，楽しみ，滞留する場所」として，「瀬戸内海と筆影山と街を望む歩行空間づくり」「港湾施設の再生」「観光客と市民との出会いと交流の促進」「世代を超えた溜まり場づくり」を目指し，にぎわいのあるまちづくりに繋げる。 市中心部の魅力や回遊性の向上を図るとともに，三原内港を中心市街地におけるにぎわいづくりのフィールドとして活用するため，三原内港の再生に取組む。 （６）中心市街地活性化の周辺への波及効果 中心市街地は，JR 三原駅等の交通結節拠点や各種公共施設，キオラスクエア，ペアシティ三原西館，三原城跡や古民家などの歴史的資源，商店街等が存在しており，これらを有効活用し，コンパクトシティを推進していくことが，市の財政的視点からも必要である。 中心市街地の経済活力の向上が，税収の増加にも繋がり，市域全体を管理するコストを安定的に賄うことができ，周辺地域を含めた市全域の活力の維持・向上に繋がる。 中心市街地は，多様な都市機能が集積しており，住民の活動において欠かせない地域となっていることから，中心市街地の活性化による効果は，市内外に波及するものである。