

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（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、次の項目に取り組む。

- ・ 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、本市の中核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。

[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。

- ・準工業地域における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
平成27年11月18日（三原市告示第149号・第150号）
- ・三原市特別用途地区内における建築物の制限に関する条例の制定
条例施行 平成27年11月18日（条例第38号）

[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	みはら市民大学	中心市街地	
5	三原市まちづくり活動ルーム	中心市街地	
6	三原市児童館（ラフラフ）	中心市街地	
7	三原市武道館	中心市街地	
8	（旧）三原市市民福祉会館	中心市街地	
9	三原リージョンプラザ	中心市街地	
10	三原リージョンプラザ南館	中心市街地	
11	三原市中央公民館	中心市街地	
12	三原市勤労青少年ホーム	中心市街地	
13	三原市立中央図書館	中心市街地	
14	三原市歴史民俗資料館	中心市街地	
15	興生総合病院	中心市街地	
16	三原城町病院	中心市街地	
17	三原芸術文化センター（ポポロ）	区域外	
18	三原市人権文化センター	区域外	
19	三原市医師会病院	区域外	
20	三原赤十字病院	区域外	
21	（旧）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	三原ショッピングセンター	内	近隣商業	昭和61(1986).11	23,667
2	DCMダイキ・フレスタ三原店	外	住居地域	平成4(1992).4	4,769
3	フジグラン三原	内	近隣商業	平成10(1998).10	21,870
4	イオンタウン本郷	外	近隣商業	平成15(2003).12	8,334
5	フレスタ西町店	外	近隣商業	平成15(2003).10	1,294
6	エディオン三原店	外	近隣商業	平成17(2005).12	2,044
7	エスポ三原	内	近隣商業	平成18(2006).6	2,554
8	ヤマダ電機テックランド三原店	内	近隣商業	平成20(2008).9	4,402
9	DCMダイキ三原円一店	内	近隣商業	平成21(2009).9	7,618
10	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
11	ジョージ本郷店	外	住居地域	平成24(2012).12	1,752
12	ユーホー三原城町店	内	近隣商業	平成25(2013).10	4,427
13	ドラッグコスモス宮浦店	外	住居地域	平成27(2015).5	1,288
14	ドラッグコスモス三原本郷店	外	住居地域	平成27(2015).10	1,702
15	三原宮浦複合施設	外	近隣商業	平成28(2016).4	1,490
16	ハローズ三原店	外	準工業	平成28(2016).12	2,934
17	ザグザグ三原店	外	住居地域	令和3(2021).4	1,254
18	アクロスプラザ三原	内	近隣商業	令和4(2022).6	4,725

[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。

(1) 市街地の整備改善のための事業

- ・本町西国街道地区まちなみづくり事業
- ・街路本町古浜線4工区道路改良事業
- ・三原内港接続性向上事業
- ・広島型ランドバンク事業

(2) 都市福祉施設を整備する事業

- ・図書館利用促進事業
- ・児童館「ラフラフ」利用促進事業
- ・市民大学運営事業

(3) 居住環境の向上のための事業

- ・空き家バンク事業
- ・ファーストマイホーム応援事業
- ・本町地区空き家対策事業

(4) 商業の活性化のための事業

- ・三原内港再生事業
- ・中心市街地魅力向上支援事業
- ・空き店舗バンク事業
- ・キオラスクエア広場活性化事業
- ・新規出店立地特性調査支援事業
- ・商店街空きビル活用事業
- ・サテラス活用駅前交流情報発信事業
- ・FMみはらサテラス活用事業
- ・起業化促進事業（みはら創業応援隊）
- ・瀬戸内みはら美味しいMARKEEE（t） 等

(5) 公共交通の利便性等のための事業

- ・生活交通バス路線運行事業
- ・生活航路運航事業
- ・レンタサイクル活用事業
- ・循環型移動手段運行調査事業