

都市再生整備計画(第1回変更)

三原円一エリア・三原内港周辺地区

広島県 三原市

令和8年3月

事業名	確認
都市構造再編集集中支援事業	<input type="checkbox"/>
都市再生整備計画事業(社会資本整備総合交付金)	<input type="checkbox"/>
都市再生整備計画事業(防災・安全交付金)	<input type="checkbox"/>
まちなかウォークアブル推進事業	<input type="checkbox"/>

都道府県名	広島県	市町村名	三原市	地区名	三原円一エリア・三原内港周辺地区	面積	10 ha
計画期間	令和 7 年度 ~ 令和 11 年度	交付期間	令和 7 年度 ~ 令和 11 年度				

<p>目標</p> <p>大目標：三原円一エリアと三原内港周辺地区の一体の魅力向上と円一エリア地区から始まるにぎわい形成を目標とします。</p> <p>目標1：にぎわいを創出する市民交流拠点の形成</p> <p>目標2：定住促進に向けた子育て支援拠点の形成</p> <p>目標3：持続可能な環境共生拠点の形成</p>
<p>目標設定の根拠</p> <p>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方針を含む、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。</p> <p>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。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。</p> <p>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。</p> <p>これらの方向性を踏まえ、本事業における整備方針は、以下のとおりである。</p> <p>整備にあたっては、これまで円一エリアの周辺にある公共施設(リージョンプラザ・中央公民館・小学校・保育所等)などの利用者が立ち寄れる等の交流・活動の場所の創出を図ることができる「にぎわいを創出する市民交流拠点の形成」や「定住促進に向けた子育て支援拠点の形成」、「持続可能な環境共生拠点の形成」の要素を円一エリアに新しく取り入れることとする。</p> <p>それぞれの要素については、次の方針のとおりである。</p> <p>「にぎわいを創出する市民交流拠点の形成」としては、円一エリアの周辺にある公共施設を利用する多様な人々の活躍が期待できる環境の整備と周辺の商業施設等を含めた連携が期待できるイベント開催等に適した空間の整備により、三原市外の関係人口の創出・拡大を図り、地域活力の維持に寄与する地区として円一エリアを再整備する。</p> <p>「定住促進に向けた子育て支援拠点の形成」としては、近隣住民を中心としつつ、三原駅への近接性を活かした「三原市内の多くの子育て世代が利用しやすい環境の整備」と、周辺公共施設の利用者が活用できる「親子の交流が促される空間の整備」を行うことで、三原市内や中心市街地へ定住促進に寄与する地区として、円一エリアを再整備する。</p> <p>「持続可能な環境共生拠点の形成」としては、SDGsや脱炭素化・再生可能エネルギーの活用といった「環境負荷低減に関する先鋭的な取組の実施」により、三原市の持続可能なまちの形成の実現に向けた先導的な地区として円一エリアを再整備する。</p> <p>当該再整備に合わせて、円一エリアが再整備されることで、周辺の大規模商業施設の利用者を含め、円一エリアでの滞在時間の延長と、三原内港地区との回遊性の向上を図り、円一エリアから始まるにぎわい形成が生まれることを目標とする。</p> <p>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。</p>
<p>まちづくりの経緯及び現況</p> <p>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。</p> <p>三原駅前市街地再開発事業により昭和56年に完成したベアシティ三原西館・東館から核テナントが相次いで撤退後、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中、複合施設「キオラスクエア」として、図書館やホテル、立体駐車場を整備し、併せて小規模イベント等で活用できる広場の整備を行った。令和5年に策定した(第2期)中心市街地活性化基本計画では、中心市街地を「賑わい交流拠点ゾーン」「暮らし快適ゾーン」「生活サポートゾーン」「歴史・文化の魅力ゾーン」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。</p> <p>本地区が位置する「生活サポートゾーン」は円一地区の公共施設、大規模小売店舗及び三原内港や常入通り商店街、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ように生活サポートをめざしており、(仮称)円一町公園及び(仮称)円一駐車場と三原内港再生整備を計画している。</p> <p>円一町駐車場については、建設当初は駅前再開発に伴う来客や移転関係者、市街地の商店街への来客に対応する中心市街地における駐車場が不足しており、また円一エリアにおけるシティセンター構想(中央公民館、リージョンプラザなどの公共施設設置)による施設利用者や市役所への来庁者が利用する駐車場が不足していたことから、その需要への対応が求められ、市営駐車場として整備した。円一町駐車場は定期利用180台分と時間利用の9割以上がリージョンプラザ等の公共施設利用である。加えて、現在では中心市街地において民間による定期・時間利用の駐車場とも整備が進んでおり、また区域内の大型商業店舗においてもそれぞれの店舗に必要な駐車区画を確保されている状況である。</p> <p>その中で、三原市公共施設等総合管理計画において、建物についてはいずれも老朽化や未耐震基準のため解体することとしており、機能については(仮称)円一町駐車場は規模算定のうえ公共施設利用者用としている。そして令和5年度末には、円一エリア公共施設再編整備基本計画を策定し、円一エリア内にある旧中央図書館及び歴史民俗資料館の解体後、隣接地と一体的に大型複合遊具広場を整備することとしており、あわせて駐車場の集約化を進めるため、駐車場(立体)を解体し、円一町駐車場跡地と隣接地を一体的に公共施設利用者用の平面駐車場として整備することとしている。</p>
<p>課題</p> <p>【公共施設跡地を活用した新たな拠点の整備】</p> <p>円一エリアの集客力を向上するため、旧中央図書館・歴史民俗資料館跡地を活用し、市内外から人が集まり交流・活動できる賑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。</p> <p>【老朽化した公共施設等の統廃合】</p> <p>円一町駐車場について、施設の老朽化が進んでいるため、統廃合を含めて施設更新の必要がある。</p> <p>【円一駐車場の耐震性及びバリアフリー化】</p> <p>安全、快適な歩行者空間を創出し、回遊性を向上させるため、老朽化とともに耐震性が不足し、バリアフリー化がされていない駐車場を再整備する必要がある。</p>
<p>将来ビジョン(中長期)</p> <p>【長期総合計画(H26)】</p> <p>中心市街地には多くの人が行き交う賑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。</p> <p>【都市計画マスタープラン(H22策定)(H31改定)】</p> <p>円一エリアは将来都市構造で都市生活拠点に、中心市街地はまちなかエリアとして位置付けられており、大規模客室施設の立地誘導など様々な機能の集積により、賑わいの創出を図ることとしている。</p> <p>【立地適正化計画(H29策定)】</p> <p>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れており、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。</p> <p>【(第2期)中心市街地活性化基本計画(R5策定)(R6改定)】</p> <p>「魅力あるまちが繋がり、活力のある、人にやさしいまち」を基本方針として設定し、中心市街地の資源や特徴の魅力を高め、周辺の商店街や通りへの回遊性向上をめざし、暮らしたい、訪れたいと思う賑わいのある三原市の中心市街地を形成していく。</p> <p>【三原市公共施設等総合管理計画(H27策定)】</p> <p>公共施設等の保有や維持管理、大規模改修、建替えなどについて、中長期的な視点から計画的・効果的に推進することにより、財政負担の軽減・平準化を図り、将来の世代に過大な負担を残さない公共施設等の最適な配置を実現する公共施設等マネジメントを推進する。</p>

計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
<p>整備方針:にぎわいを創出する市民交流拠点の形成 周辺公共施設を利用する多様な人々の活躍が期待できる環境の整備と周辺の商業施設等を含めた連携が期待できるイベント開催等に適した空間の整備により、三原市外の関係人口の創出・拡大を図り、地域活力の維持に寄与する地区として円一エリアを再整備する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・多世代交流が可能なオープンスペースの整備 ・イベント開催に適した利用者を制限しない機能・設備の導入 	<p>公園((仮称)円一町公園) 地域生活基盤施設((仮称)円一町駐車場)</p>
<p>整備方針:定住促進に向けた子育て支援拠点の形成 近隣住民を中心とした三原駅への近接性を活かした「三原市内の多くの子育て世代が利用しやすい環境の整備」と、周辺公共施設の利用者が活用できる「親子の交流が促される空間の整備」を行うことで、三原市内や中心市街地へ定住促進に寄与する地区として、円一エリアを再整備する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・親子が囲らねるコミュニティスペースの整備 ・子どもが多様な遊びの創出や子育て応援に繋がる機能・設備の導入 	<p>公園((仮称)円一町公園) 地域生活基盤施設((仮称)円一町駐車場)</p>
<p>整備方針:持続可能な環境共生拠点の形成 SDGsや脱炭素化・再生可能エネルギーの活用といった「環境負荷低減に関する先駆的な取組の実施」により、三原市の持続可能なまちの形成(地域の維持)の実現化に向けた先導的な地区として円一エリアを再整備する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・環境保護を目的とした緑化空間の整備 	<p>公園((仮称)円一町公園) 地域生活基盤施設((仮称)円一町駐車場)</p>
<p>その他</p>	
<p>【まちづくりの住民参加】 整備方針:賑わいを創出する市民交流拠点の形成 定住促進に向けた子育て支援拠点の形成 持続可能な環境共生拠点の形成 ・来訪者と住民との交流促進を目指し、日常のくつろぎの場やイベント開催の場として集いの場の整備を図る。 ・民間事業者等と連携することにより、にぎわいを創出する市民交流につながる拠点整備や魅力的な公園整備による子育て支援拠点の形成など円一エリアの価値を向上させる。</p> <p>【官民連携事業】</p> <p>【関連事業】 重要港湾尾道糸崎港《内港地区》港湾整備事業 <事業目的及び効果> 三原内港の魅力向上と市中心部のにぎわいを創出するため、人が訪れ、楽しみ、交流・活動する場所として三原内港を再生することで、港湾施設利用の促進と市中心部におけるにぎわいのあるまちづくりにつなげる三原内港再生の取組を推進する。本都市再生整備と当該関連事業により、円一エリアと三原内港エリアとの魅力や回遊性の向上が図られ、にぎわい創出による円一エリアと三原内港との交流人数の増加を図ることができる。</p>	

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	815	交付限度額	407	国費率	0.5
---------	-----	-------	-----	-----	-----

「都市構造再編集中支援事業」を活用した場合、本様式を使用すること

(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		交付期間内事業期間		(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
							開始年度	終了年度	開始年度	終了年度						
	道路															
	公園		(仮称)円一町公園整備事業	三原市	直	6,000㎡	R6	R10	R7	R10	699.3	699.3	699.3		699.3	1.21
	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	駐車場	平面駐車場整備事業(仮称)円一町駐車場	三原市	直	4,400㎡	R7	R9	R7	R9	444.0	444.0	444.0		111.0	-
	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														
		テレワーク拠点施設														
		賑わい・交流創出施設														
		賑わい・交流創出施設(地域資源活用型)														
		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														
		子育て支援施設														
		元地の管理の適正化														
	広域連携誘導施設															
	既存建造物活用事業	高次都市施設														
	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															
	復興促進事業															
	エリア価値向上整備事業															
	こどもまんなかまちづくり事業															
	暑熱対策事業															
	合計										1,143	1,143	1,143	0	810	

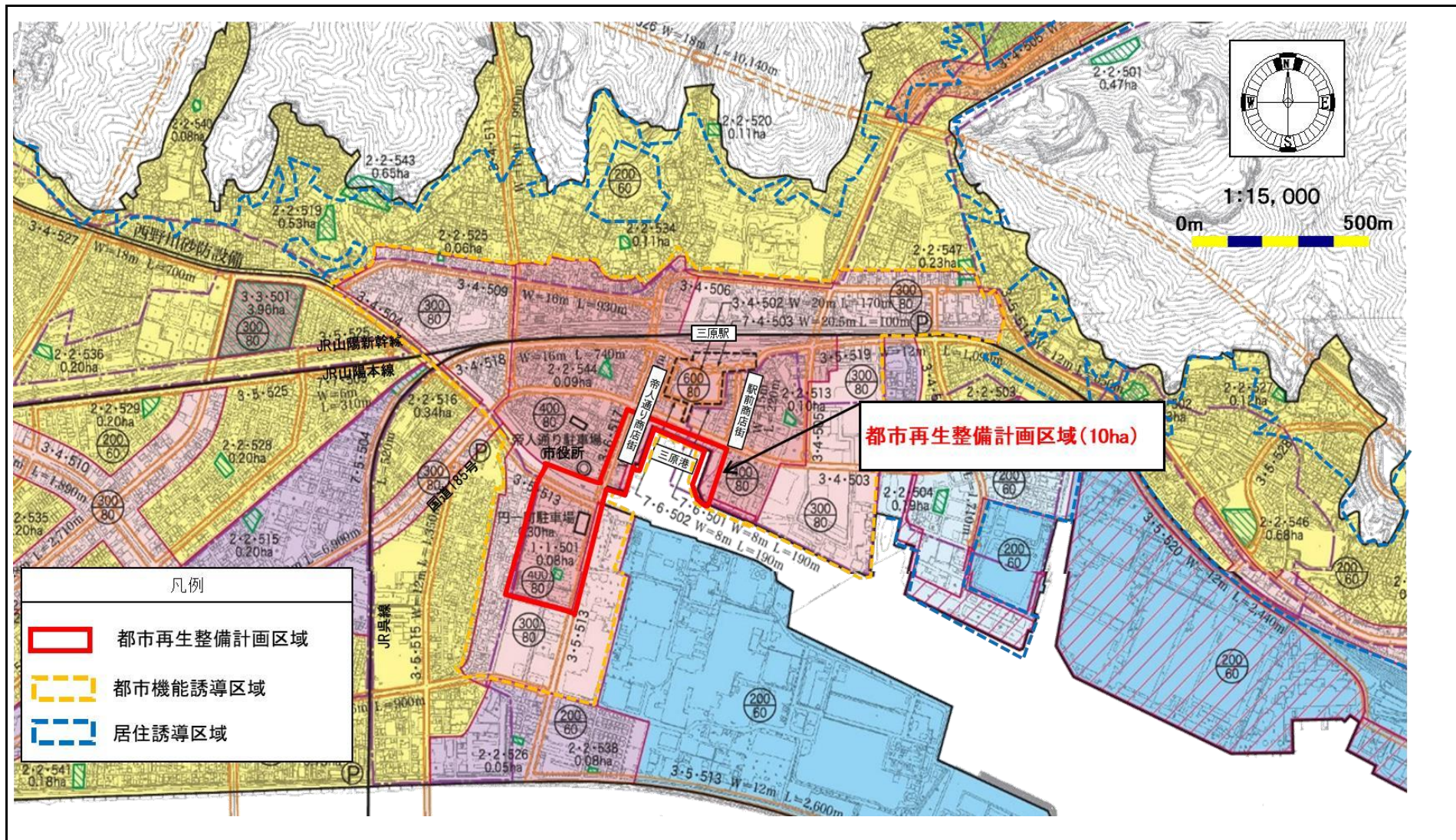
都市再生整備計画全体のB/Cを算出する場合、記入

…A

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		交付期間内事業期間		(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	
							開始年度	終了年度	開始年度	終了年度						
	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	10ha	R11	R11	R11	R11	4.3	4.3	4.3		4.3	
	まちづくり活動推進事業															
	合計										4	4	4	0	4	

…B

みはらえんいち みはらなないこうしゅうへんちく ひろしまけんみはらし 三原円一エリア・三原内港周辺地区(広島県三原市)	面積	10 ha	区域	広島県三原市城町、港町、円一町の一部
----------------------------------------------------------------	----	-------	----	--------------------



(広島県三原市)三原円一エリア・三原内港周辺地区整備方針概要図(都市構造再編集集中支援事業)

目標	目標1:にぎわいを創出する市民交流拠点の形成	代表的な指標	歩行者・自転車通行量 (人/日)	1,818 (令和5年度) → 1,999 (令和11年度)
	目標2:定住促進に向けた子育て支援拠点の形成		中央公民館の利用者数 (人/月)	8,054 (令和5年度) → 8,860 (令和11年度)
	目標3:持続可能な環境共生拠点の形成			

