

# 都市再生整備計画(第2回変更)

ほんごうえきしゅうへん き ひがしほんどおり  
本郷駅周辺(2期)・東本通地区

と し こうぞうさいへんしゅうちゅうし えんじぎょう  
(都市構造再編集集中支援事業)

ひろしま みはら  
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	■
都市再生整備計画事業(社会資本整備総合交付金)	□
都市再生整備計画事業(防災・安全交付金)	□
まちなかウォークアブル推進事業	□

都市再生整備計画の目標及び計画期間

様式(1)-②

都道府県名	広島県	市町村名	みはらし 三原市	地区名	ほんごうえきしやうへん き ひが臨んどうり 本郷駅周辺(2期)・東本通地区	面積	48 ha
計画期間	令和 6 年度 ~ 令和 10 年度	交付期間	令和 6 年度 ~ 令和 10 年度				

<p><b>目標</b></p> <p>大目標: 広域的交通拠点の連携強化と都市機能の充実による職住近接の活力あるまちづくり          目標1: 公共交通ネットワークを形成し、質の高い住環境を形成する「快適」なまちづくり          目標2: サービス施設が利用しやすく、子育て世代にも魅力があり、また災害に強い「安全・安心」のまちづくり</p>
<p><b>目標設定の根拠</b></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。          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。本地区を含む本郷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。          誘導施設については、立地適正化計画で示す将来都市構造を見据え、本郷地域における中心拠点として日常生活に必要な医療・福祉・子育て支援・商業等の都市機能を維持・誘導することが必要である。また、土地区画整理事業により創出される公共用地は、居住を誘導するための用地として、コミュニティ施設である集会所に活用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><b>【1期】</b>          「本郷駅周辺地区」は、空港、ICが立地する旧本郷町の中心市街地で、近接する工業団地等には各種産業の主力工場も立地している。そのような恵まれた環境にありながら、道路等公共施設の整備水準が低いため、市街地の空洞化、求心力の低下が著しい。特に大型バスの運行が困難で、高速バス(空港リムジンバス)は、駅前から約200m離れたバス停に停車しており、広域・域内交通の長年の懸念となっていた。また、新興住宅地からの通学路に歩道がほとんど無く高齢者にも危険な歩行環境となっていた。          「本郷町長期総合計画」(平成7年、本郷町)で当地区は臨空タウンの玄関口にふさわしい市街地形成をすべき地区とされ、その具体的方針を示す「本郷町中心市街地まちづくり計画」(平成11年、本郷町)では都市拠点(ショッピング、カルチャー、シビック)の整備を打ち出している。また、「三原本郷都市圏総合都市交通計画」(平成14年度、広島県)では、公共交通の利便性の向上、本郷駅へのアクセス利便性の低さ、駅のバリア解消などの課題が示されている。          都市計画マスタープラン策定時のアンケート(平成10年度実施/配布1,106票、回収475票)では、重点的施策として約6割が駅前広場と幹線道路を選択した。          また、平成8年に商工会ほか地元団体から、駅周辺道路整備の陳情書が提出され、これを契機に平成9～11年度の3年で、当地区のまちづくりと整備の方針を示す「本郷町中心市街地まちづくり計画」を策定した。策定は地元代表や関係機関で構成する「本郷町まちづくり検討委員会」を設置し、計11回にわたり、都市拠点や幹線道路の段階的整備について幅広い意見を聴取した。これらを参考に、庁内の横断的組織「本郷駅周辺まちづくりプロジェクトチーム」を設置し、1期の整備計画を策定し、平成21年度に完了している。</p> <p><b>【2期】</b>          東本通地区は、広島空港及び山陽自動車道本郷I.Cが開設された三原市本郷町にあって、JR山陽本線本郷駅、三原市本郷町中心市街地に近接し、南には広域幹線道路である国道2号が走り、交通条件に恵まれた利便性の高い地域である。しかし、近年公共施設充足度の低いまま、無秩序な宅地化によるスプロール化が急速に進行し、生活環境や緊急、防災面での問題の残る市街地が形成されつつある。          そのため、先行的な都市基盤施設の整備と併せて、地区の一体的な整備を行い、防災機能向上と土地の利用増進を図ることによって、JR山陽本線本郷駅周辺を都市生活拠点としたまちづくりを進めようとするものである。          「三原市立地適正化計画」(平成29年、三原市)では、都市機能の誘導に関する施策として、東本通地区の整備を推進することにより、良好な居住環境を創出するとともに、保留地を活用し、日常生活に必要な都市機能の導入等を促進するとしており、現在、商業施設、医療施設及び子育て支援施設などが当地区内に設置されている。          「三原市都市計画マスタープラン」(平成31年、三原市)では、JR本郷駅周辺の市街地について、店舗等の減少が伺え、道路や公園など公共施設も十分とはいえないことから、商業・業務機能の集積により、生活利便性の向上が必要とされており、まちづくりの方針として、東本通地区において、道路や公園などの公共施設が充実した良好な住宅地の整備を推進するとしている。          「三原市長期総合計画後期基本計画」(令和2年、三原市)においても、めざす三原市の姿として、街区や公園等の都市・生活基盤が整備され、快適に生活できる環境が整っていることと示され、東本通地区の整備を重点的に推進するとしている。</p> <p><b>課題</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・広域バス(空港・高速)の駅前への乗入れて、広域交通拠点の連携が強化され、さらに市街地内の交通手段としても利用可能なため、駅と周辺居住地から空港・工業団地への通勤利便性が向上し、当地区を中心とした職住一体のまちづくりの推進に高い効果が期待できる。これには道路網の整備が不可欠であり、これらを促進するためにも良好な市街地を整備する必要がある。</li> <li>・本地区内には狹隘道路が多く、今後の人口と交通量の増加、高い高齢化率を見据え、災害時の避難路や避難場所の整備が必要である。</li> </ul> <p>将来ビジョン(中長期)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>①「三原市長期総合計画後期基本計画」(令和2年3月)              「安心して快適・安全に住み続けられるまち」を主要な施策の一つに掲げ、この中での基本方針として都市・生活基盤を整備するため、東本通土地区画整理事業を重点的に推進し、また、新たな都市公園整備を計画的に進めることを示している。</li> <li>②「三原市都市計画マスタープラン」(平成31年3月)及び「備後圏域都市計画マスタープラン」(令和3年3月)              東本通地区は、先行的な都市基盤施設の整備と併せて、地区の一体的な整備を行い、広島県の空の玄関口にふさわしいまちづくりを行い、また、災害に強い市街地を形成するため、避難路、公園等、公共施設の充実により防災性の向上を図ることとしている。</li> <li>③「三原市地域防災計画」(令和4年10月)              災害に強い防災基盤の整備を掲げ、都市基盤の計画的な整備として、土地区画整理事業を推進し、安全な都市基盤の整備を図ることとし、また、都市公園について、自然災害等の発生を想定し、一時的な避難場所としての整備を推進することを挙げている。</li> <li>④「三原市立地適正化計画」(平成29年12月)              JR山陽本線本郷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、東本通地区内において、駅に隣接する西側が都市機能誘導区域に設定され、東側が居住誘導区域に設定されている。</li> <li>⑤「三原市国土強靱化地域計画」(令和3年3月)              密集市街地において、震災時等に大規模な火災を防ぐため、市街化区域内の公園緑地整備、土地区画整理事業等を通じた狹隘道路の解消、避難・延焼遮断空間の確保等の推進等を実施し、早期に最低限の安全性の確保をめざすこととしている。</li> <li>⑥「第2期三原市地域公共交通網形成計画」(令和2年3月)              「都市生活拠点」「地域生活拠点」相互の連絡、主要公共施設等相互の連絡及び「生活拠点」と周辺地区の連絡の維持や充実を図ることとしている。</li> <li>⑦「本郷都市計画土地区画整理事業 東本通土地区画整理事業 事業計画書(第4回変更)」(令和4年10月)              人口計画について、本郷小学校の通学圏を1住区とし、本地区の受け持つ将来人口は用途地域指定に基づき、約3,800人、人口密度はヘクタール当たり80人としている。</li> </ol>





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	273.0	交付限度額	127.7	国費率	0.468
---------	-------	-------	-------	-----	-------

(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	都市機能誘導区域外	区画道路6-7号線	三原市	直	L=28.5m	8	8	8	8	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	—
	道路	都市機能誘導区域外	区画道路6-9号線	三原市	直	L=80.0m	6	7	6	7	7.4	7.4	7.4	7.4	7.4	—
	道路	都市機能誘導区域外	区画道路6-10号線	三原市	直	L=88.4m	6	8	6	8	5.2	5.2	5.2	5.2	5.2	—
	道路	都市機能誘導区域外	区画道路6-11号線	三原市	直	L=67.0m	8	8	8	8	5.4	5.4	5.4	5.4	5.4	—
	道路	都市機能誘導区域外	区画道路6-26号線	三原市	直	L=113.0m	7	8	7	8	13.3	13.3	13.3	13.3	13.3	—
	道路	都市機能誘導区域外	区画道路6-36号線	三原市	直	L=81.7m	6	6	6	6	6.7	6.7	6.7	6.7	6.7	—
	道路	都市機能誘導区域外	区画道路6-56号線	三原市	直	L=90.6m	6	8	6	8	60.0	60.0	60.0	60.0	60.0	—
	道路	都市機能誘導区域内	区画道路4-2号線	三原市	直	L=103.4m	6	9	6	9	67.8	67.8	67.8	67.8	67.8	—
	道路	都市機能誘導区域外	区画道路4-17号線	三原市	直	L=109.5m	6	8	6	8	20.3	20.3	20.3	20.3	20.3	—
	道路	都市機能誘導区域外	区画道路4-29号線	三原市	直	L=48.9m	10	10	10	10	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	—
	道路	都市機能誘導区域外	区画道路4-43号線	三原市	直	L=76.9m	7	9	7	9	4.2	4.2	4.2	4.2	4.2	—
	公園	都市機能誘導区域内	東本通1号公園	三原市	直	A=0.1ha	8	9	8	9	29.9	29.9	29.9	29.9	29.9	—
	公園	都市機能誘導区域外	東本通2号公園	三原市	直	A=0.1ha	8	9	8	9	39.0	39.0	39.0	39.0	39.0	—
	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															
	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															
	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										266.1	266.1	266.1	0.0	266.1	

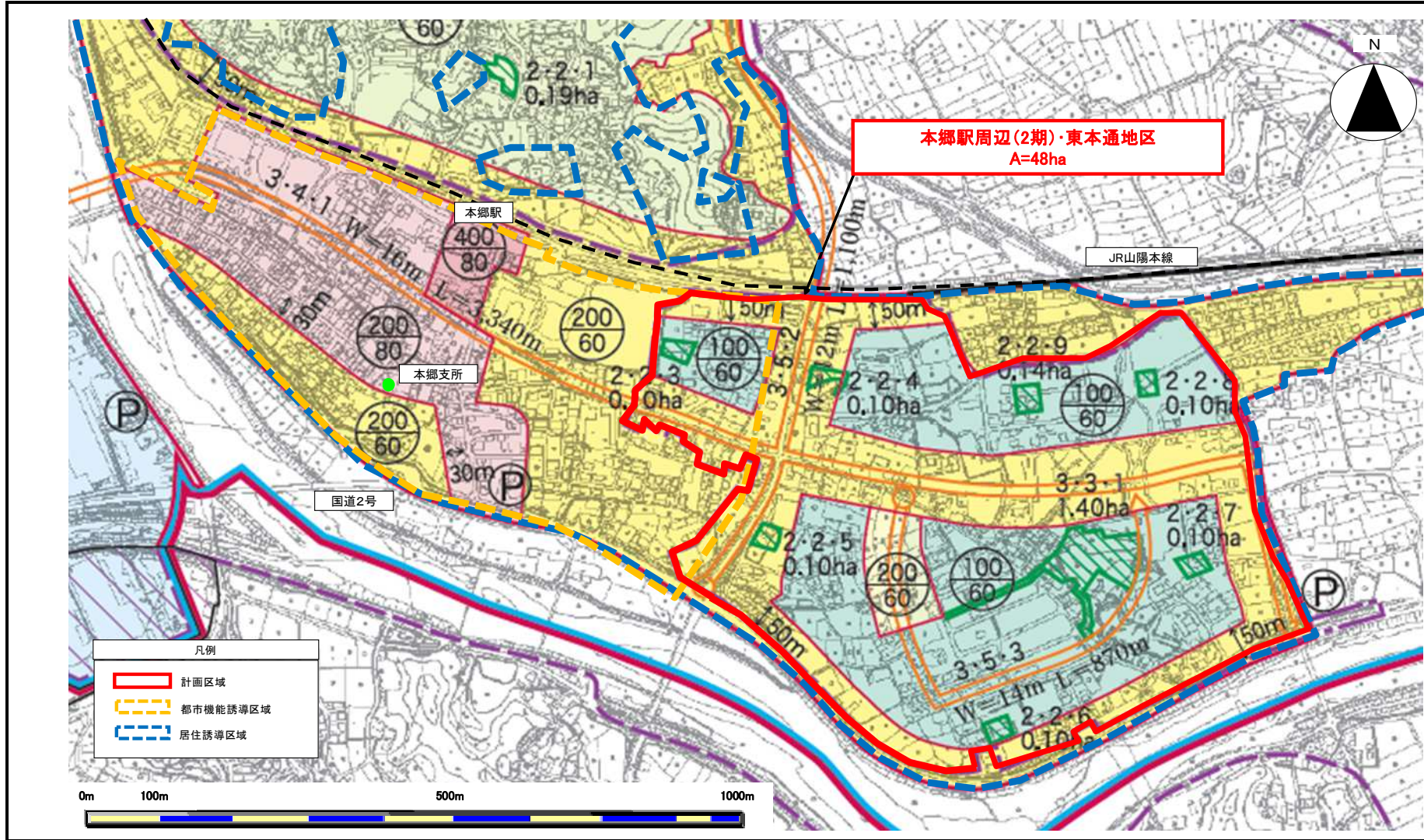
都市再生整備計画全体のB/Cを算出する場合、記入

…A



本郷駅周辺(2期)・東本通地区(広島県三原市)

面積	48	ha	区域	広島県三原市本郷南3~5丁目の一部
----	----	----	----	-------------------



本郷駅周辺(2期)・東本通地区(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	広域的な交通拠点の連携強化と都市機能の充実による職住近接の活力あるまちづくり	代表的な指標	地区内土地価格 (円/㎡)	43,800 (R4年度)	→	43,800 (R10年度)
			地区内人口 (人)	1,656 (R4年度)	→	1,836 (R10年度)

