



## [2] 区域

### (1) 区域についての考え方

中心市街地活性化の基本方針である、「(1)おもてなしのこころでつくるまち」「(2)にぎわいのあるまち」「(3)暮らしやすいまち」「(4)歴史・文化が薫るまち」を実現する区域として、旧中心市街地活性化基本計画策定区域を参考に、次のような視点で設定する。

- 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，三原港といった交通ターミナル機能を有する区域
- ③ 福祉施設，病院，図書館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

※平成29年度策定予定の都市計画マスタープランとの整合を図る。

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。

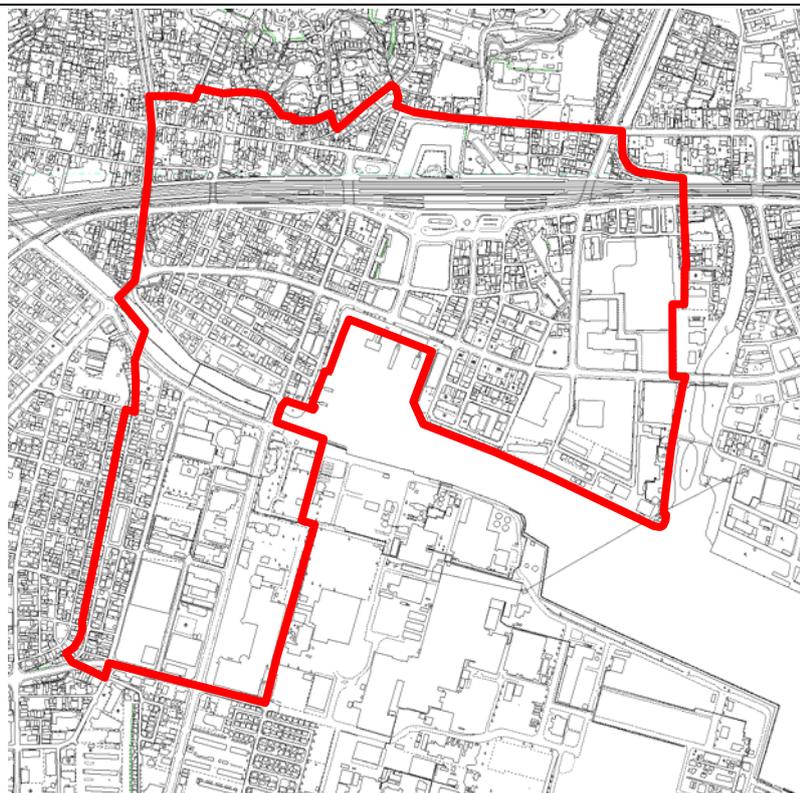
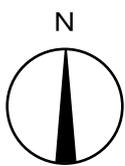
### (2) 中心市街地活性化基本計画区域の境界となる部分

- ・ 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）との境界
- ・ 西側の境界：県道三原東城線，国道2号，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

#### (区域図)



#### (4) 中心市街地の整備ビジョン

まず、中心市街地の課題及び中心市街地活性化基本方針から中心市街地全体の整備ビジョンを検討し、次いで街の構造や土地利用の特性、整備課題に着目して、中心市街地をゾーンに区分し、ゾーン別の整備ビジョンの検討を行う。

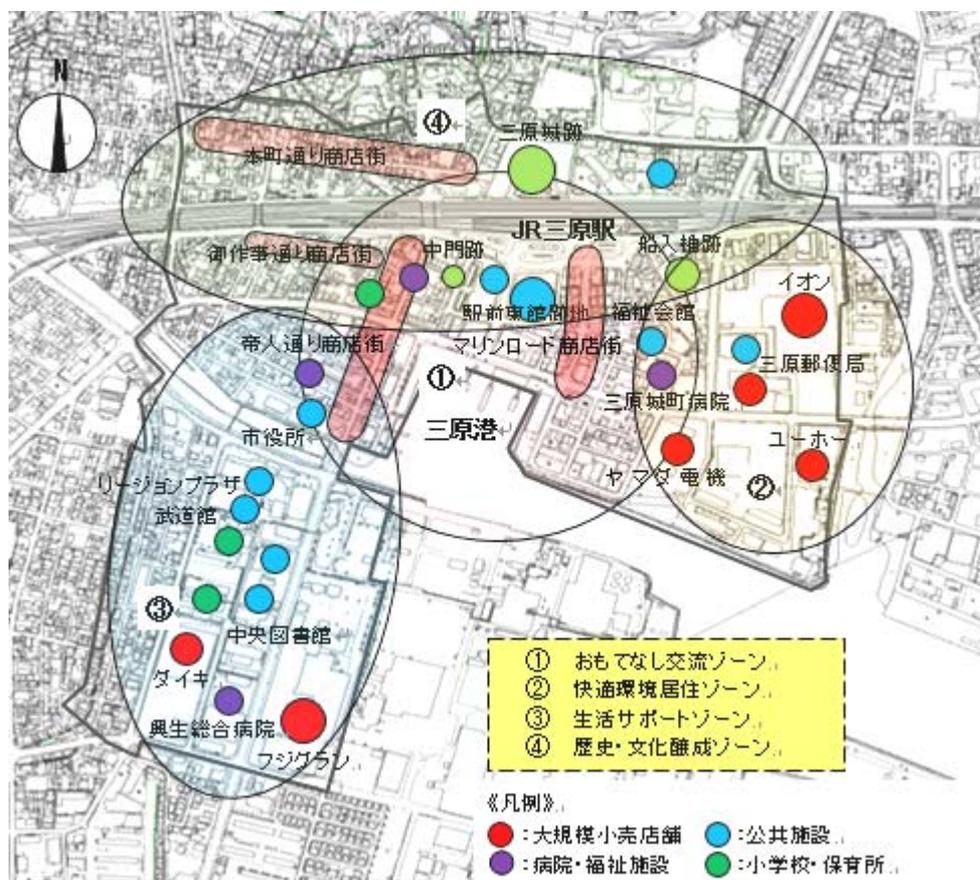
##### 1) 中心市街地全体の整備ビジョン

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目指し、駅前に新たな集客拠点を整備し、三原城跡、港湾エリアや商店街等の活用による、南北方向のゾーン連携により、街の構造変革を目指す。

- ・イオン、フジグランの大型店舗に対するにぎわい交流拠点を駅前から三原内港にかけてのエリアで再生し、天満屋の撤退で失われた中心性を復活する。
- ・円一町エリアには、リージョンプラザや武道館、中央公民館、中央図書館等の市民利用施設が多く存在し、市民生活の利便性が高まっているエリアである。このエリアとJR三原駅や三原港等の交通結節拠点を有した三原市の「街の顔」である旧中心市街地活性化エリアとの一体化を図るために、にぎわい交流拠点を經由し、円一町エリアと鉄道北側の歴史文化資産の本町エリアを接続する南北軸の来街者の回遊性を促進する施策を行う。

##### 2) ゾーン区分及びゾーン別整備ビジョン

【図：ゾーン区分】



## 【ゾーン別整備ビジョン】

### ① おもてなし交流ゾーン

本ゾーンには、JR三原駅、三原バスターミナル、三原港といった交通結節拠点や駅前東館跡地、港湾エリア、帝人通り商店街及びマリンロード商店街などが存在する。

本ゾーンは、市外からの来街者をもてなし、賑わいに溢れた三原の新しい魅力が感じられる場所として、市民にはより便利なサービスを提供する場所として整備するとともに、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の整備を目指し、次の2つの活性化エリアのそれぞれの特性を活かした整備と連携を図る。

ア) 駅前東館跡地を中心とする駅前エリア

イ) 三原内港を中心とする港湾エリア

三原城跡～JR三原駅～駅前東館跡地～三原内港においては、駅前東館跡地の有効活用及び港湾施設等の更なる利活用を図り、中心市街地の軸となる帝人通り商店街及びマリンロード商店街等の活性化により、にぎわい交流機能を増進させ、歩行者導線を形成し南北軸の強化を図る。

また、東西方向については、周辺商店街や大型商店街へ繋がる導線の魅力の連続性を強化することで、駅前東館跡地及び港湾エリアの活性化効果を周辺へ波及させる。それぞれのゾーンの活性化事業概要は、次のとおりである。

ア) 駅前東館跡地を中心とする駅前エリア

- ・駅前東館跡地を活用し、図書館・広場・駐車場・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交流機能を有した新たな集客拠点を整備する。
- ・東西に位置する商店街において、空き店舗の活用事業、集客イベントの実施や情報発信・PR機能を強化し、商店街の再生を図ることで集客力、回遊性の向上を目指す。
- ・JR三原駅前の活用可能な公共空間を、やっさ祭りなどのイベント開催時に多くの人が集まり賑わいを創出するための広場機能として活用できる仕組みづくりを行う。

イ) 三原内港を中心とする港湾エリア

- ・三原内港の親水性を活かし、港湾ビル等の施設や港湾緑地等の公共空間を活用し、新たな商業・賑わいづくりにより歩いて快適な憩い・交流の場として整備する。
- ・三原内港を、三原駅周辺の来街者を誘導し、回遊ができる「まちなか回遊ステーション」として整備する。

### ② 快適環境居住ゾーン

- ・本ゾーンには、イオンやヤマダ電機、ユーホー等の大型店舗や医療施設、金融機関及び市民福祉会館などの市民利用施設が集積している。

また、トスコ跡地等に建設された居住型マンションが多く存在しており、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。

- ・本ゾーンは、沿道の緑化など景観に配慮し、快適で住みやすく、潤いある住環境を整備していくことで、街なか居住を推進するゾーンとする。

### ③ 生活サポートゾーン

- ・本ゾーンには、フジグランやダイキといった大型店舗，医療施設，市役所，リージョンプラザや図書館等の市民利用施設が多く集積し，また，未利用地であった帝人跡地に武道館，教育施設及び子育て支援施設が建設されるなど，市民生活の利便性が高まっているゾーンである。
- ・本ゾーンは，新たな集客拠点や歴史的資源が多く存在する三原駅周辺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。
- ・来街者が快適に歩ける通りを形成するため，沿道の景観形成を図り，市民利用施設や商業施設等への人の回遊性を高める。
- ・地域商店の活性化を図り，大型店舗や各施設利用者を誘導することで，集客力，回遊性の向上を目指す。

### ④ 歴史・文化醸成ゾーン

本ゾーンには，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な価値の高い寺社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，往時の面影を所々に残している。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が多く存在する。

本ゾーンは，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，御作事通り商店街などの昔の面影を残すエリアのそれぞれの特性を活かし整備する。

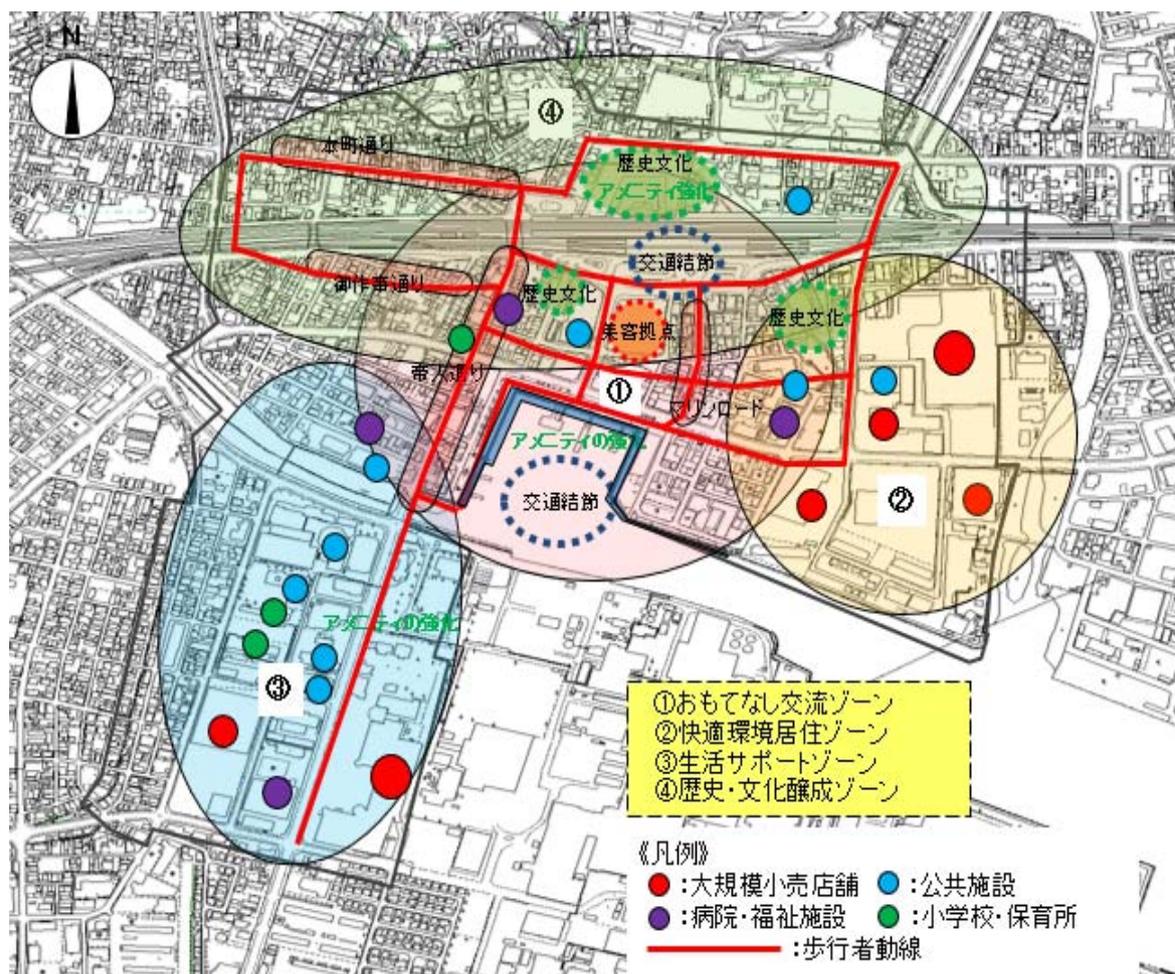
#### ア) 三原城跡周辺エリア

- ・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。
- ・平成 29（2017）年の三原城築城 450 年に向けて，三原城跡周辺については観光振興施策と連携を図りながら，緑化や休憩施設・広場などの憩い・交流の場として整備する。

#### イ) 商店街エリア

- ・本町通り商店街の古民家などを飲食店や下宿活用し，歴史体験できる商店街やコミュニティの場として再生することにより，歴史を感じられる快適な通りに整備する。
- ・御作事通り商店街や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。
- ・小早川隆景，やっさ踊り等の歴史・文化資源を活用したソフト事業を展開し，これを喫機に商店街による商業活性化に向けた取組みを実施し賑わいづくりを行う。

【図：回遊性向上を目指した歩行者動線の形成】



### (3) ゾーンの相互連携

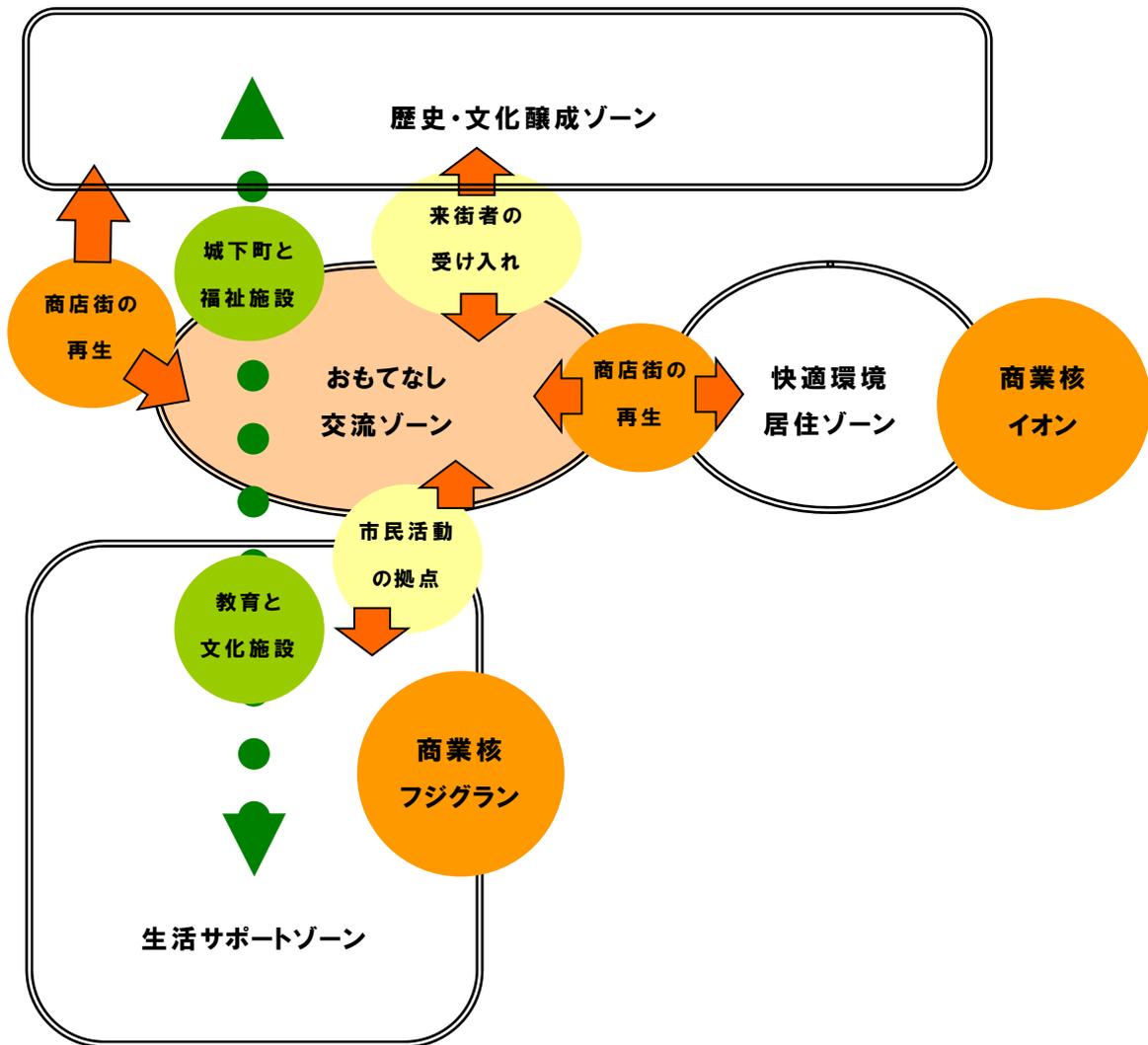
#### (1) 南北軸における連携

- ・市民利用施設が多く集積する「生活サポートゾーン」とにぎわい交流機能を有する「おもてなし交流ゾーン」、歴史的資源を有する「歴史・文化醸成ゾーン」との南北軸におけるゾーン間での人の回遊性の向上を図る。
- ・そのため、駅前東館跡地での施設整備、商店街の再生、港湾エリア整備などによるにぎわいの創出や歴史的資源を活用した憩い・交流の場を提供する。
- ・また、沿道の景観形成や人の移動容易性の確保、市民利用施設や商業施設等において新たな集客魅力の向上を図る。

#### (2) 東西軸における連携

- ・大型店舗や市民利用施設が集積し、マンション建設により居住人口が増加傾向にある「快適環境居住ゾーン」とにぎわい交流機能を有する「おもてなし交流ゾーン」の東西におけるゾーン間での人の回遊性の向上を図る。
- ・そのため、駅前東館跡地での施設整備による市民への新たなサービス提供や商店街の再生などにより、生活利便性の向上やにぎわいの創出を図る。

【イメージ図：ゾーンの相互連携】



[3] 中心市街地要件に適合していることの説明

要 件	説 明																																		
<p>第1号要件</p> <p>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</p>	<p>中心市街地(約90ha)は、面積では三原市(47,154ha)のわずか0.2%であるが、以下のような集積がある。</p> <p>① 小売商業が集積</p> <p>中心市街地における小売業の事業所数は、三原市全体に占める割合が約26.2%、従業者数は約26.8%、売場面積は約48.6%、年間商品販売額では約27.8%となっており、三原市の商業機能が極めて高密度に集積している。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">三原市</th> <th style="text-align: center;">中心市街地</th> <th style="text-align: center;">割合(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>事業所数(事業所)</td> <td style="text-align: center;">748</td> <td style="text-align: center;">196</td> <td style="text-align: center;">26.2</td> </tr> <tr> <td>従業者数(人)</td> <td style="text-align: center;">4,398</td> <td style="text-align: center;">1,177</td> <td style="text-align: center;">26.8</td> </tr> <tr> <td>売場面積(m<sup>2</sup>)</td> <td style="text-align: center;">118,935</td> <td style="text-align: center;">57,815</td> <td style="text-align: center;">48.6</td> </tr> <tr> <td>年間商品販売額(百万円)</td> <td style="text-align: center;">79,850</td> <td style="text-align: center;">22,232</td> <td style="text-align: center;">27.8</td> </tr> </tbody> </table> <p>資料：経済センサス活動調査(平成24(2012)年)</p> <p>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</p> <p>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、さらに、銀行・郵便局などの金融施設や学校などの教育施設も立地している。</p> <p>また、駅・バスターミナル・港などの交通結節拠点も集積している。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">施 設 名</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>行政サービス施設</td> <td>三原市役所, 三原市まちづくり活動ルーム, 三原市中央公民館, ハローワーク三原, 三原市消防本部, 広島県東部建設事務所三原支所, 三原年金事務所</td> </tr> <tr> <td>文化・体育施設</td> <td>三原市民ギャラリー, 三原リージョンプラザ, 三原リージョンプラザ南館, 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</td> </tr> <tr> <td>医療・福祉施設</td> <td>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, 三原市市民福祉会館, 三原市児童館, 三原市勤労青少年ホーム</td> </tr> <tr> <td>金融施設</td> <td>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</td> </tr> <tr> <td>教育・子育て支援施設</td> <td>三原市南小学校, 三原市円一保育所</td> </tr> <tr> <td>公共交通関連施設</td> <td>JR三原駅, 三原駅前バスターミナル, 三原港</td> </tr> </tbody> </table>		三原市	中心市街地	割合(%)	事業所数(事業所)	748	196	26.2	従業者数(人)	4,398	1,177	26.8	売場面積(m <sup>2</sup> )	118,935	57,815	48.6	年間商品販売額(百万円)	79,850	22,232	27.8		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, 三原市中央公民館, ハローワーク三原, 三原市消防本部, 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, 三原リージョンプラザ南館, 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	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, 三原市市民福祉会館, 三原市児童館, 三原市勤労青少年ホーム	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	教育・子育て支援施設	三原市南小学校, 三原市円一保育所	公共交通関連施設	JR三原駅, 三原駅前バスターミナル, 三原港
	三原市	中心市街地	割合(%)																																
事業所数(事業所)	748	196	26.2																																
従業者数(人)	4,398	1,177	26.8																																
売場面積(m <sup>2</sup> )	118,935	57,815	48.6																																
年間商品販売額(百万円)	79,850	22,232	27.8																																
	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, 三原市中央公民館, ハローワーク三原, 三原市消防本部, 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, 三原リージョンプラザ南館, 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																																		
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, 三原市市民福祉会館, 三原市児童館, 三原市勤労青少年ホーム																																		
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																																		
教育・子育て支援施設	三原市南小学校, 三原市円一保育所																																		
公共交通関連施設	JR三原駅, 三原駅前バスターミナル, 三原港																																		

③人口が集積

中心市街地は、三原市全体で占める面積の割合は約 0.2%であるが、人口は三原市全体の約 7.7%、世帯数では三原市全体の約 8.0%を占めている。

	三原市	中心市街地	割合(%)
人口(人)	98,879	7,623	7.7
世帯数(世帯)	43,958	3,499	8.0

資料：三原市住民基本台帳（平成 26（2014）年 9 月 30 日現在）

要件	説明																																																																																																															
<p>第2号要件</p> <p>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</p>	<p>中心市街地では、小売業の年間商品販売額や事業所数などの減少や空き店舗の増加、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。</p> <p>①年間商品販売額などの減少</p> <p>中心市街地では、平成24(2012)年と平成9(1997)年を比べると、小売業の年間商品販売額では約72%に、事業所数では約61%に、従業者数では約76%になっている。三原市全体と同様に、中心市街地においても高い割合で減少している。</p> <table border="1" data-bbox="470 645 1377 987"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">年間商品販売額(百万円)</th> <th colspan="2">事業所数(事業所)</th> <th colspan="2">従業者数(人)</th> </tr> <tr> <th>三原市</th> <th>中心市街地</th> <th>三原市</th> <th>中心市街地</th> <th>三原市</th> <th>中心市街地</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>平成9年</td> <td>125,783</td> <td>30,686</td> <td>1,383</td> <td>321</td> <td>6,571</td> <td>1,539</td> </tr> <tr> <td>平成16年</td> <td>107,810</td> <td>26,553</td> <td>1,136</td> <td>242</td> <td>6,831</td> <td>1,733</td> </tr> <tr> <td>平成19年</td> <td>102,380</td> <td>20,031</td> <td>1,011</td> <td>221</td> <td>6,233</td> <td>1,382</td> </tr> <tr> <td>平成24年</td> <td>79,850</td> <td>22,232</td> <td>748</td> <td>196</td> <td>4,398</td> <td>1,177</td> </tr> <tr> <td>H24/H9</td> <td>63%</td> <td>72%</td> <td>54%</td> <td>61%</td> <td>67%</td> <td>76%</td> </tr> </tbody> </table> <p>資料：平成9年～平成19年は商業統計調査、平成24年は経済センサス活動調査</p> <p>②空き店舗の増加</p> <p>中心市街地の商店街の空き店舗の割合が平成24(2012)年で20%、5店舗に1店舗が空き店舗の状態である。平成10(1998)年と比べると多くの商店街で空き店舗が増加している。</p> <table border="1" data-bbox="470 1323 1377 1809"> <thead> <tr> <th>商店街名</th> <th>平成10年</th> <th>平成14年</th> <th>平成21年</th> <th>平成24年</th> <th>平成24年 空き店舗率</th> <th>平成24年 店舗数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>①駅前マリンロード</td> <td>4</td> <td>7</td> <td>8</td> <td>7</td> <td>16%</td> <td>45</td> </tr> <tr> <td>②帝人サンロード</td> <td>16</td> <td>15</td> <td>15</td> <td>11</td> <td>28%</td> <td>40</td> </tr> <tr> <td>③御作事通り</td> <td>9</td> <td>3</td> <td>5</td> <td>6</td> <td>26%</td> <td>23</td> </tr> <tr> <td>④浮城東通り</td> <td>3</td> <td>5</td> <td>8</td> <td>8</td> <td>15%</td> <td>55</td> </tr> <tr> <td>⑤グリーンロード</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>5</td> <td>4</td> <td>20%</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>⑥城町西部</td> <td>5</td> <td>6</td> <td>6</td> <td>4</td> <td>29%</td> <td>14</td> </tr> <tr> <td>⑦新港通り</td> <td>1</td> <td>12</td> <td>4</td> <td>3</td> <td>14%</td> <td>22</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>39</td> <td>50</td> <td>51</td> <td>43</td> <td>20%</td> <td>219</td> </tr> </tbody> </table> <p>資料：三原商工会議所</p>		年間商品販売額(百万円)		事業所数(事業所)		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	平成9年	125,783	30,686	1,383	321	6,571	1,539	平成16年	107,810	26,553	1,136	242	6,831	1,733	平成19年	102,380	20,031	1,011	221	6,233	1,382	平成24年	79,850	22,232	748	196	4,398	1,177	H24/H9	63%	72%	54%	61%	67%	76%	商店街名	平成10年	平成14年	平成21年	平成24年	平成24年 空き店舗率	平成24年 店舗数	①駅前マリンロード	4	7	8	7	16%	45	②帝人サンロード	16	15	15	11	28%	40	③御作事通り	9	3	5	6	26%	23	④浮城東通り	3	5	8	8	15%	55	⑤グリーンロード	1	2	5	4	20%	20	⑥城町西部	5	6	6	4	29%	14	⑦新港通り	1	12	4	3	14%	22	合計	39	50	51	43	20%	219
	年間商品販売額(百万円)		事業所数(事業所)		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																																																																																																										
平成9年	125,783	30,686	1,383	321	6,571	1,539																																																																																																										
平成16年	107,810	26,553	1,136	242	6,831	1,733																																																																																																										
平成19年	102,380	20,031	1,011	221	6,233	1,382																																																																																																										
平成24年	79,850	22,232	748	196	4,398	1,177																																																																																																										
H24/H9	63%	72%	54%	61%	67%	76%																																																																																																										
商店街名	平成10年	平成14年	平成21年	平成24年	平成24年 空き店舗率	平成24年 店舗数																																																																																																										
①駅前マリンロード	4	7	8	7	16%	45																																																																																																										
②帝人サンロード	16	15	15	11	28%	40																																																																																																										
③御作事通り	9	3	5	6	26%	23																																																																																																										
④浮城東通り	3	5	8	8	15%	55																																																																																																										
⑤グリーンロード	1	2	5	4	20%	20																																																																																																										
⑥城町西部	5	6	6	4	29%	14																																																																																																										
⑦新港通り	1	12	4	3	14%	22																																																																																																										
合計	39	50	51	43	20%	219																																																																																																										

② 歩行者等の通行量の減少

平日の歩行者自転車通行量（8時～19時）については、ほとんどの地点で減少しており、平成22（2010）年と平成26（2014）年を比べると約83%の通行量に減少している。

休日についても、ほとんどの地点で減少しており、平成22年と平成26年を比べると約70%の通行量に減少している。

《平日》

調査地点	平成 12年	平成 22年	平成 26年
① 三原国際ホテル前	4,126	2,452	2,115
② ペアシティー三原西館南側	2,525	1,484	1,197
③ 藤井果実店前(マリンロード)	3,418	2,096	1,209
④ グーテビル前	2,973	1,706	1,564
⑤ 三原城町病院駐車場前(国道2号横断)	—	875	794
⑥ 三原小学校前 バス停	996	718	790
⑦ サロンいろは前	748	944	597
⑧ サンライズ港町前(帝人通り)	2,903	2,447	2,009
⑨ 旧広銀前(帝人通り)	2,834	1,821	1,716
⑩ 市営円一駐車場前(並木通り)	3,624	3,195	2,799
合計	24,147	17,738	14,790
H26/H22			83%

《休日》

調査地点	平成 12年	平成 22年	平成 26年
① 三原国際ホテル前	2,789	1,672	1,298
② ペアシティー三原西館南側	1,819	1,104	649
③ 藤井果実店前(マリンロード)	2,127	1,354	930
④ グーテビル前	2,042	1,134	1,050
⑤ 三原城町病院駐車場前(国道2号横断)	—	1,046	753
⑥ 三原小学校前 バス停	475	379	317
⑦ サロンいろは前	430	542	287
⑧ サンライズ港町前(帝人通り)	2,089	1,102	722
⑨ 旧広銀前(帝人通り)	1,667	967	658
⑩ 市営円一駐車場前(並木通り)	2,753	2,555	1,686
合計	16,191	11,855	8,350
H26/H22			70%

資料：三原市歩行者・自転車通行量調査結果

要件	説明
<p>第3号要件</p> <p>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</p>	<p>「三原市長期総合計画」及び「都市計画マスタープラン」において、中心市街地の将来像，都市機能，土地利用などについて以下のように示している。</p> <p>① 三原市長期総合計画における位置付け</p> <p>三原駅周辺の中心市街地は，重要な交通結節機能を有するとともに，公共公益施設や歴史文化資産が集積する「まちの顔」であり，駅前東館跡地や空き店舗の活用等を通じた活性化により，集客交流効果を向上させ，都市間経済競争に対応できる市街地の整備改善や集客力の高い魅力的な商業集積，店舗づくりを推進していく地区として位置付けている。</p> <p>② 都市計画マスタープランにおける位置付け</p> <p>三原駅周辺地区を，都市機能の集積を図る都市生活拠点として位置付け，以下のように規定している。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 三原駅周辺地区 <p>県立広島大学，市役所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，三原内港など広域交通拠点を活かし，市域における都市活動の中心を担うため，中心市街地に広域的都市機能の集積を図る。</p> </li> <li>● 中心商業地及び周辺商業地 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 大規模集客施設は，原則として，中心商業地に立地を誘導する。また，地域のまちづくり方針として「まちなかエリア」と「城下町エリア」について次のように規定している。</li> <li>・ まちなかエリア <p>JR三原駅周辺の中心商業地及び周辺商業地で，都市型居住を促進するなど，様々な都市機能を集積することで，にぎわいの創出を図る。</p> </li> <li>・ 城下町エリア <p>JR三原駅北側の中心商業地及び周辺商業地，住宅地で，三原</p> </li> </ul> </li> </ul>

	<p>城跡や三原神明市など城下町の歴史・文化資源を活かしたまちづくりと住環境の維持・向上を図る。</p> <p>また、中心市街地の整備方針としては、次のように規定している。</p> <p>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。</p>
--	---