

# 都市再生整備計画

みらさか地区<sup>ちく</sup>

ひろしまけん みよしし  
広島県 三次市

平成24年3月

## 都市再生整備計画の目標及び計画期間

都道府県名	広島県	市町村名	三次市	地区名	みらさか地区	面積	56 ha
計画期間	平成 24 年度 ~ 平成 28 年度	交付期間	平成 24 年度 ~ 平成 28 年度				

### 目標

生活拠点づくりによる住みたくなるまちづくり  
 目標1: 基盤の整備された快適な住宅市街地の形成を図る  
 目標2: 地域を支える商店街の再形成を図る

### 目標設定の根拠

#### まちづくりの経緯及び現況

◇三次市は、平成16年度に8市町村が合併し、新市まちづくり計画において「住民自治・定住の促進・文化の醸成・都市機能の強化」を核とした目標を掲げている。  
 その中で三良坂地域は、合併前の平成12年度から三良坂駅前地区と下郷地区の約11haにおける土地区画整理事業を推進しており、合併後は、地域の生活サービスやコミュニティの中心拠点となるよう、生活拠点や住宅地などの整備により定住促進を図る地域として位置づけられている。  
 ◇当地区は、駅前既成市街地(駅前地区)と国道側の農地を中心とした未開発地域(下郷地区)を一体的に整備することにより、地域拠点の受け皿となるよう土地区画整理事業の手法による健全な市街地の形成が図られており、計画人口は約650人としている。また、平成19年度から都市再生整備計画事業により地区内道路の整備や宅地開発を進めている。  
 ◇下郷地区については、既に市支所、農協、スーパーマーケット、銀行など地域生活を営むうえでの利便性の高い施設が整備され生活の基盤形成は図られているが、駅前地区については、地域人口の減少により商店の売上減少や後継者不足など商店街の空洞化が起きている。  
 ◇三次市における合併後の当地区の役割(住宅を重点とした生活拠点の形成)が合併前の計画(備北中核都市圏の一翼を担う中心市街地の形成)から変わったことから、事業計画の見直しを行い、平成21年10月に当地区内の全地権者で構成する地元協議会において見直し案を提示し、平成23年6月に変更にかかわる承認を得る。  
 ◇当地区においては、これまでも区画整理後のまちづくりについて住民と行政が一体となって進めており、今後は計画的な事業推進が期待されている。  
 ◇また、当地区は景観条例において景観重点区域に位置づけられており、今後は個性あるまちづくりを進めていく。

#### 課題

・当地区は、土地区画整理事業による幹線道路整備を中心に事業を推進しており、下郷地区については都市再生整備計画事業(平成19年度から平成23年度)とあわせ、区画道路や宅地整備といった面的整備を中心に良好で快適な住宅市街地としての基盤づくりを進めてきた。しかし、合併により当地区の役割が大きく変化したことから平成21年度に事業計画を見直し、平成23年6月に住民同意を得るに至った。このことにより地元住民からは今後の計画的な事業推進と事業成果が強く求められている。そのためにも土地区画整理事業、都市再生整備計画事業を推進し、二地区を結ぶ橋梁整備、駅前地区商店街の再編及び居住空間の形成を円滑に進めることが必要である。  
 ・当地区内人口の減少はもとより、三次市全体においても人口が減少しているため定住人口の増加を図るためには早期に良好な生活拠点づくりが必要である。  
 ・駅前既成市街地においては、住民の高齢化や商店主の後継者不足などにより市街地の空洞化が進んでおり、地域生活を営むうえで商店街の再形成が必要である。  
 ・また、駅前既成市街地の道路は歩道がなく、商店街で買い物をする人が安心して歩けないため、都市計画道路の整備とあわせ駅前区画道路の整備により歩行者の安全性を確保し、安心して買い物ができる空間整備が必要である。  
 ・良好な生活拠点形成のため地区内に住民が集い憩える場を整備し、生活にゆとりと潤いのある良好な住宅地の形成を図る必要がある。  
 ・良好なまちなみ形成を促進するために、まちづくりのコンセプトを明確にし、まちへの関心を高め魅力を高めていくための方策の検討が必要である。  
 ・当地区はこれまで新規住民の流入がほとんどなかった地域のため、既存住民と新規住民との一体的なコミュニティ形成を促進し、地域活動の活発な魅力ある地域づくりを進める必要がある。

#### 将来ビジョン(中長期)

<三次市全体について>  
 「地域活動が活発で、にぎわいと活力に満ちたまちづくり」  
 ・三次市は市総合計画において、「州都をめざしたまちづくりを進め、将来の10万人都市建設を目標」としている。【三次市総合計画(平成18年3月)】  
 <三良坂地域について>  
 ・「地域の生活サービスやコミュニティの中心拠点として、住民の日常生活に必要な保健・医療・福祉、教育・文化、商業などの身近なサービス機能の充実に努め、住民自治組織などの地域コミュニティ活動の活性化を図る」としている。  
 ・「生活拠点の整備や住宅地等の整備により、三次地域への通勤者の居住を含めた定住促進を図る」としている。【新市まちづくり計画(平成16年3月)】  
 <みらさか地区について>  
 ・みらさか地区の既存商店街の再編とともに特徴のある街並みや健全な住宅地の形成、公園・広場等の整備を通じて「地域の拠点づくり」を整備目標としている。  
 ・基盤整備の推進、計画的な住宅・公共施設等の立地誘導等を通じた「基盤の整備された利便性の高い住宅市街地の形成」を整備目標としている。【住環境整備方針策定調査(平成7年3月)】  
 ・「備北地域とともに発展する定住と交流のまち」を目標に、安全で快適な暮らしの土台づくりとして、駅周辺や下郷地区の基盤整備を進めることとしている。【三良坂町長期総合計画(平成9年6月)】

### 目標を定量化する指標

指 標	単 位	定 義	目標と指標及び目標値の関連性	従前値	基準年度	目標値	目標年度
生活拠点としての満足度	%	住民意識調査による整備後の生活拠点としての満足度	基盤の整備された快適な住宅市街地の形成に対する指標。区画道路などの都市基盤を整備するとともに、商店街の再形成やコミュニティ形成の促進等により地域生活を営むうえでの拠点づくりを目指す。	52	H23年度	62	H28年度
地域行事への参加者数	人	三良坂町で開催される「みらさか祇園祭り」等への参加者数	基盤の整備された快適な住宅市街地の形成及び商店街の再形成に対する指標。商店街を中心とした地域行事等への参加者の増やすことにより、既存住民と新規住民との一体的なコミュニティ形成を促進し、地域の交流を深め魅力ある地域づくりを行う。	7,000	H23年度	8,000	H28年度

## 都市再生整備計画の整備方針等

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1(基盤の整備された快適な住宅市街地の形成を図る)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・良好な居住環境を形成していくために、駅前地区に生活基盤の柱となる区画道路、排水路の整備を行う。</li> <li>・地区内住民の身近なコミュニティ形成の場となるよう、街区公園を整備する。</li> <li>・景観に配慮した良好な街なみを形成する地区として、本地区の特色あるまちづくりのコンセプトを確立するとともに地区の魅力をインターネットの活用などにより情報発信することで、本地区の周知を図ると同時に興味をもっていただき、地区外からの住民や店舗などの入り込みを図り、活気あふれるまちづくりを進める。</li> <li>・事業の進捗等に伴う事後評価のアンケート調査、計画の目標達成状況等の検証、要因分析及び事業完了後のまちづくり方策の作成を行う。</li> <li>・みらさか土地区画整理事業による都市計画道路整備との連携により、良好で快適な住宅市街地形成を図る。</li> </ul>	<p>■基幹事業／道路(区画道路(三次庄原線))／高質空間形成施設(区画道路(歩道部))</p> <p>■基幹事業／公園(1号・2号街区公園整備)</p> <p>□提案事業／地域創造支援事業(情報発信検討、排水路、宅地整地事業)</p> <p>□提案事業／事業活用調査(事後評価業務)</p> <p>○関連事業／土地区画整理事業</p>
<p>整備方針2(地域を支える商店街の再形成を図る)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・買い物客が商店街を安心して歩いて買い物ができるとともに、まちなみ景観とも合致する歩道の整備を行う。</li> <li>・商店街の出入りに位置することから、商店街に集まる人の憩いの場として広場を整備する。</li> <li>・事業の進捗等に伴う事後評価のアンケート調査、計画の目標達成状況等の検証、要因分析及び事業完了後のまちづくり方策の作成を行う。</li> <li>・土地区画整理事業と一体となり、駅前地区商店街の建物移転を行って老朽化した密集住宅地の解消を図る。</li> </ul>	<p>■基幹事業／道路(区画道路(三次庄原線))</p> <p>■基幹事業／地域生活基盤施設(1号広場)</p> <p>□提案事業／事業活用調査(事後評価業務)</p> <p>○関連事業／土地区画整理事業</p>
<p>整備方針3(コミュニティ活動の推進を図る)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・既存住民と新規住民との一体的なコミュニティ形成を促進し、地域活動の活発な魅力ある地域づくりを促進する。</li> </ul>	<p>□提案事業／まちづくり活動推進事業(コミュニティ組織活動支援事業)</p>
<p>その他</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○地区住民等に対する継続的な会議の開催 地区の地権者や住民とともにまちづくりを進めていくために、全地権者が参加する地元協議会と定期的に会議を開催し、まちづくりへの関心や事業への理解を深め、行政と一体となったまちづくりを推進していく。</li> <li>○景観形成の誘導を図るための方策について 当地区は三次市景観条例において景観重点区域に位置づけられているため、今後は上記協議会等で景観形成に対する理解を深め条例に沿った個性ある景観づくりを進めていく。</li> </ul>	

