

都市再生整備計画 第3回変更

たけはらちゅうしんしがいちちく
竹原中心市街地地区
(地方再生コンパクトシティ)

ひろしま たけはらし
広島県 竹原市

令和元年7月

様式1 目標及び計画期間

都道府県名	ヒロシマケン 広島県	市町村名	タケハラン 竹原市	地区名	タケハラチウシンガイチチク 竹原中心市街地地区(都市再構築戦略事業)	面積	77	ha
-------	---------------	------	--------------	-----	---------------------------------------	----	----	----

計画期間	平成	30	年度	～	令和	2	年度	交付期間	平成	30	年度	～	令和	2	年度
------	----	----	----	---	----	---	----	------	----	----	----	---	----	---	----

目標

【都市機能がコンパクトに集積し、利便性の高い持続可能な都市】
 【地域資源と特性が有効に活用され、魅力と賑わいに満ちた都市】
 【安全、快適で定住条件が整い、若者、子育て世帯、高齢者が定着する都市】

目標設定の根拠

都市全体の再構築方針(都市機能の拡散防止のための公的不動産の活用の方え方を含む、当該都市全体の都市構造の再編を図るための再構築方針)

本市では、昭和62年の国道432号バイパス整備や平成8年度から事業が開始された土地区画整理事業等により、良好な居住環境の形成や大型商業施設の出店が進み、一定の賑わいが創出されるなど大きな施策効果が発揮されてきた。一方で、「まちの中心である竹原駅周辺部においては、少子高齢化の進展や企業の規模縮小による宅等への撤退、商店街の衰退等により空き家や空き店舗、青空駐車場が増加するなど、市街地での空洞化が進み、都市としての求心力が低下している。そのため、空き家・空き店舗対策、創業支援、雇用対策、事業経営、観光振興について、商工会議所と市が一体的な支援を進めることによって、地域経済活動の再生を図ることができるよう、新たな機能を有する施設整備の検討を進めている。

市街地の東側には江戸時代の塩田経営等により成功した商人が、意匠の優れた大規模な屋敷を構え、重厚な町並みが形成されたことにより、「重要伝統的建造物群保存地区」の指定を受け、市の中心的な観光資源として今後更なる保存・活用が求められている。そのため本市においては、平成24年4月に「竹原市歴史的風致維持向上計画」を策定し、貴重な文化財や景観を維持・向上させ、歴史的風情を後世に継承していくため住民・行政・民間事業者と連携し、文化財の保護・活用について協力して取り組んでいる。

公的不動産の分野においては、少子・高齢化等の影響による人口減少を踏まえ、市街地縁辺部の老朽化した保育所・幼稚園を「まちなか」の利便性の高い中心部へ統廃合することとしており、子育て世帯にとって良好な居住環境を創出し、移住・定住の受け皿となる取組を進めているものである。

また、市中心部の広島県・竹原市・商工会議所の3者で所有している合同ビルから広島県の出先機関が撤退したことにより大部分が遊休化している一方で、現市庁舎は築50年以上が経過しており、老朽化・耐震性等に大きな課題を抱えていることから、合同ビルへの移転を検討している。さらに現市役所周辺には築40年以上経過した市民館や旧図書館等の公共施設が多く立地しており、今後の更新における財政的な負担等が大きな課題となっている。そのため、市役所周辺の公共施設が多く立地している区域を竹原市公共施設ゾーンと位置付け、平成28年3月に「竹原市公共施設ゾーン整備計画基本計画」を策定し、合同ビルへの市庁舎の移転、市役所跡地へ周辺の老朽化した公共施設の集約化の方向性を示し、「竹原中心市街地地区都市再生整備計画2期」で整備する予定としている。市民館や図書館等を集約した複合施設整備を検討するため、市の市場規模、経済動向、土地利用形態の調査を行い、本市の抱えている課題等を明確にし、単なる施設整備ではなく市中心部の経済活動・市民活動を牽引する複合施設とすることを旨とし、民間資金活用の可能性調査等とあわせ、PRE活用計画策定に取り組んでいるところである。

【再構築方針】

伝統的建造物群保存地区及びその周辺地区の歴史的空間や大野島『ラビットアイランド』などを訪れる外国人などの富裕層の観光客をターゲットとした新たな観光産業を地域経済活性化の核とし、歴史的建造物リノベーション事業や商業・雇用創出などの経済活動を支援する拠点の整備など、ハード事業と観光プロモーションなどのソフト事業を官民連携で取り組むことによる経済波及効果の拡大に加え、魅力的なこども園整備などにより、地域住民の良好な居住環境創出をはかり、市民生活のQOL(生活の質)の向上を図る。

まちづくりの経緯及び現況

・中心市街地においては、良好な住環境を形成するために平成8年度から土地区画整理事業を開始し、大型商業店舗の出店や子育て世帯向けの公園や道路整備等を実施し、平成34年度事業完了を目指しているものである。

・公共交通分野においては、竹原駅の利便性向上の資するための事業として、エレベーターを整備しバリアフリー化を図ったものである。

また、平成29年度に竹原市地域公共交通会議を立ち上げ、現状及び課題、市民ニーズ等を踏まえ、関係事業者と連携しながら市域全体の地域公共交通のあり方の検討を始めたものである。

・伝建地区は本市の中心的な観光資源でありながら、休憩スペース、飲食場所、観光案内、地域特産物の販売等の機能が不足していることから、伝建地区の入り口である旧竹原警察署跡地へ「道の駅たけはら」を整備し、管理・運営については民間ノウハウを活用するため、指定管理者制度を活用している。

・伝建地区内においては、社会資本整備総合交付金(街なみ環境整備事業)を活用し、観光客の休憩スペースや周辺景観に配慮する空間として、小公園整備や歴史的風致形成建造物である藤井酒造の改修などを実施し、歴史的建造物を活用した「観光まちづくり」に取り組んでいる。

課題

・本市は、江戸時代の塩田経営で栄え、当時の風情を残す建物群など、魅力的な歴史的景観を有しているがこれらの資源を十分活用できていないことに加え、公共施設の老朽化、駅前商店街や伝統的建造物群保存地区における空き家・空き店舗の増加など、中心市街地の魅力が低下し、都市の活力が失われつつある。

・立地適正化計画を策定し、コンパクト・プラス・ネットワークのまちづくり推進にあたり、公共施設集約・居住誘導への取組にあわせて、各拠点間を結ぶ幹線的路線や小さな拠点とを結ぶ補助的路線及び公共交通空白地等、各地域に適した様々な交通モードについて検討し、高齢化社会に対応した利便性の高い公共交通ネットワークを形成する必要がある。

・自然減及び社会減に伴う人口減少や高齢化が著しく進展している中で、最も人口のが集中し、多くの都市機能が立地している利便性の高い中心市街地での子育て環境の充実が必要不可欠である。

・土地区画整理事業区域内に大型商業施設等が出店する一方で、竹原駅前商店街の空き店舗が増加するなど、本来一等地である駅前の空洞化が進展している。

・現市役所の老朽化に伴う合同庁舎移転にあわせて、市役所跡地へ市民館及び旧図書館等の老朽化した公共施設の複合施設整備を検討している。しかし、複合施設整備においては、莫大な財政支出が想定されることから、PPP/PFIといった民間資金活用について可能性調査を行い、持続可能な財政運営、高度な住民サービスの提供の両立を図ることが大きな課題である。

・中高生の市外への流出者数が増加傾向にあることから、多感な時期に長く滞留する居心地の良い『学べる環境』づくりが必要である。

・古い歴史的な町並みや道の駅たけはら等の観光振興を更に推進すべきエリア、都市機能の集約を契機に新たに整備する複合施設を中心に市民の憩・賑わい創出を推進するエリア、利便性が高く、子育ての居住環境が整ったエリアの3つのエリアが連携し、都市の魅力を向上させ、『稼ぐ力』を創出し、地域経済の再生が必要不可欠である。

将来ビジョン(中長期)

【第3次竹原市都市計画マスタープラン平成28年11月】

『すべての世代が暮らしやすい都市空間の形成』として歩行者空間の形成、休憩施設や交流・憩いの場の確保

『まちなか居住の魅力化』として居住環境の魅力化、各種都市機能の集積化による利便性向上と魅力の向上、交流・レクリエーション空間の整備による地域コミュニティの醸成

『拠点の魅力化』として商業・観光・交流施設などの集積と魅力化による賑わい創出

『観光・交流資源等の魅力化と活用』、『観光客の受入環境の充実』として町並み保存地区の文化施設の魅力化、観光・周遊ルートの整備、外国人観光客に向けた多言語表記やサイン表記、市民等との競合による観光・交流促進

『公共施設ゾーンの整備による都心核の形成』、『都心核を中心とした都市環境の整備』としてまちの中心にふさわしいゾーンの形成、文化施設機能などの再配置と市民活動拠点機能の形成、公共交通機能の整備

都市再構築戦略事業の計画

都市機能配置の考え方

・国道432号沿いには土地区画整理事業により、大型商業施設や公園及び福祉施設等の各都市機能を有した施設の立地が進み、利便性が高く良好な居住環境が形成されつつある。今後は子育て世帯の定住を促進するため、こども園整備等で良好な子育て環境を整えることにより、子育て世帯が居住地として選択する魅力的な都市づくりを進める。

・市役所移転を契機に、周辺の老朽化した公共施設(市民ホール、旧図書館や児童館等)を合築し、複合化することにより効率的な施設配置、公共投資の縮減を図るとともに、都市拠点にふさわしい、市域全体の都市的サービスを提供する公共施設を整備する。加えて民間活力の導入可能性について検討し、施設整備にあわせて、賑わいを創出する場として活用され、地域の小売店舗等と連携することにより相乗効果が発揮できる付加価値を求めるものである(2期計画)。

・中心市街地に隣接している伝統的建造物群保存地区には、歴史的建築物が連なっていることから、「歴史的観光資源を活かしたまちづくり」として市の保有する文化財を賑わい創出する施設としての積極的な民間活用や観光客等のニーズに適した歴史・文化施設の機能再配置を進めることにより、賑わいのある都市としての魅力向上を図り、居住誘導の推進を図る。

都市再生整備計画の目標を達成するうえで必要な中心拠点誘導施設及び生活拠点誘導施設の考え方

・中心市街地に「中心拠点区域」を設定し、現市役所移転後の跡地を活用して、図書館、市民ホール、児童館等を合築した複合施設を整備する。施設整備の手法として、PPPやPFI等の民間資金活用を視野に入れた事業スキームについて検討し、市の財政負担を軽減するとともに、民間事業者の優れたノウハウを活用し、地域経済を牽引する施設整備を目指すものである。(2期計画)

・認定こども園は、地域の子ども・子育て支援の充実や質の高い幼児期の学校教育・保育の総合的な提供を目的に、保護者の就労に関わらず預けることができる幼稚園と保育所の機能を併せ持った「認定こども園」を整備することとしている。少子高齢化や厳しい財政状況の中においても持続可能な財政運営を目指して、公共交通の利便性や医療・福祉・商業等の各種都市機能が集積され、良好な居住環境が整いつつある中心市街地へ保育所・幼稚園を統廃合することにより、子育て環境の向上を図り、居住を誘導するものである。

都市再生整備計画の目標を達成するために必要な交付対象事業

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
中心市街地の公示地価	円/m ²	中心市街地の基準点を設け、公示地価を調査する。	認定こども園整備によりエリア価値を高め、公示地価の下落に歯止めをかけることにより、住民の財産価値を維持し、市民生活の質(QOL)を向上させるものである。	51,100	H28	51,100	R2
中心市街地の定住人口	人	竹原市内中心部(人口集中地区)の居住人口	認定こども園整備によりエリア価値を高め、子育て世代をはじめとしてみちなかへの居住推進によりエリア内での定住人口の減少を抑制し、都市機能の維持を図る。	6,555	H27	6,293	R2

様式2 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>【都市機能がコンパクトに集積し、利便性の高い持続可能な都市】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域の特性に応じて、日常生活に必要な都市機能施設(医療施設、福祉・子育て支援施設、商業施設等)が充実した利便性の高い拠点を形成するとともに、拠点間や公共交通空白地等について、利用実態や住民ニーズに応じた公共交通ネットワークの充実を図り、地域が多彩に輝く持続可能な都市の実現を目指します。 ・中心市街地に立地している魅力ある都市機能施設を活用し、高齢者等の外出機会・歩行機会の創出を歩いて暮らせるまちづくりの実現を目指します。 	<p>高次都市施設(都市再構築戦略事業):中心拠点誘導施設(認定こども園) 新開土地区画整理事業(関連事業/市) 地域公共交通検討業務(関連事業/市) 都市再生整備計画事業事後評価業務(効果促進/市)</p>
<p>【地域資源と特性が有効に活用され、魅力と賑わいに満ちた都市】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・中心市街地に立地する伝建地区において、観光客のおもてなし機能強化を図るため、歴史・文化施設等の再配置や歴史的建造物を保存活用するため民間資金・ノウハウを積極的に活用し、歴史的観光資源を活用したまちづくりを推進します。 	<p>歴史的建造物リノベーション事業(関連事業/市)、観光プロモーション事業(関連事業/市) 体験型観光コンテンツ開発支援事業(関連事業/市)、地域ブランド開発支援事業(関連事業/市) 竹原市まちなか賑わい創業支援助成制度(関連事業/市) 竹原市景観計画策定事業(効果促進/市)、歴史文化啓発冊子作成事業(関連事業/市) 都市再生整備計画事業事後評価業務(効果促進/市)</p>
<p>【安全、快適で定住条件が整い、若者、子育て世帯、高齢者が定着する都市】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都市基盤(道路、公園、下水道等)の整備、まちなかのバリアフリー化、子育て環境の整備、防災都市づくりなどにより、若者、子育て世帯、高齢者など誰もが安全・快適に暮らせる定住環境が整った都市の実現を目指します。 ・子どもの人数の減少や子育て支援施設の老朽化・防災リスク等を考慮し、各種都市機能が集積し、定住環境の整った利便性の高い区域に魅力的な子ども園を整備によりエリア価値を高め、市民生活のQOL(生活の質)の向上を図ります。 	<p>高次都市施設(都市再構築戦略事業):中心拠点誘導施設(認定こども園) 新開土地区画整理事業(関連事業/市)、国道432号道路整備事業(関連事業/県) たけはら空き家見守り事業(関連事業/民間)、地域公共交通検討業務(関連事業/市) 子育て世帯向け地域優良賃貸住宅支援(関連事業/市) 国道185号竹原電線共同溝整備事業(関連事業/国) 竹原市まちなか賑わい創業支援助成制度(関連事業/市) 竹原公共下水道雨水管渠整備事業(関連事業/市)、竹原公共下水道事業(関連事業/市) 地域子育て支援拠点事業(関連事業/市) 都市再生整備計画事業事後評価業務(効果促進/市)</p>
事業実施における特記事項	
<p>【官民連携体制】対象事業者 株式会社いいね竹原(まちづくり会社)、竹原商工会議所(民間事業者の役割)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・民間事業者としてのノウハウを活用した事業展開とマネジメントによるエリア価値の向上(行政の役割) ・民間と連携することにより、地域経済の再生に繋がる拠点整備や魅力的な子ども園整備による子育て環境の充実などエリアの価値を向上させる。 ・『竹原』の認知度を高め、誘客促進を図るためのプロモーション等を実施することで、民間事業者の経済活動の活性化や環境整備を図る。(官民連携体制のもとで実施する取組み内容) ・株式会社いいね竹原と一般社団法人ノオト(兵庫県篠山市)でSPC設立を予定しており、外国人など富裕層の観光客をターゲットとし、歴史的建造物3棟をハイエンドな宿泊施設や飲食店にリノベーションし、伝建地区及びその周辺地区全体をおもてなしエリアとして観光客の回遊性を向上させ、また、地域の歴史、農業・漁業・クルージングなどのアクティビティと連携したクリエイティブツーリズムによる観光客の満足度向上を図り、市域全体の観光消費額の増加へつなげる。 また、次のステップとして、上記取組を成功体験とし、起業・事業継続などのノウハウを活用し、市所有の歴史的建造物の民間活用を拡大させ、遊休化した公的不動産の有効活用による賑わいの創出へつなげる。(地域の活性化・自立化に向けた効果) ・各種事業展開によるエリア価値の向上や賑わい創出により、中心市街地における経済活動の活発化と周辺地域への波及効果が期待できる。 <p>【政策間連携体制】(庁内体制)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・伝建地区及びその周辺地区の歴史的景観・建造物の観光振興への活用について、都市計画部署におけるまちづくりの方向性や景観施策、観光振興部署における観光客のおもてなし機能強化、商業振興部署における中小企業支援や空き店舗対策、農業振興部署における農業・漁業振興施策、住宅部署における空き家対策、文化部署における文化財の保存・活用方法の検討など、歴史的資源を生かしたまちづくりにつながるそれぞれの分野の施策を情報共有できる庁内体制を構築している。(連携施策の内容) ・歴史的建造物リノベーション事業の実施にあたり、都市計画部署による都市計画的な規制や制限の整理、住宅部署による空き家・空き店舗情報の整理、観光部署におけるニーズやターゲット選定、商業振興部署における事業スキームの検討、農業振興部署における農業体験・漁業体験などの付加価値の検討、文化部署における文化財活用の制約条件の整理などについて、関係部署が連携して取り組んでいる。 	
<p>【持続可能性に係る取組】(人材育成の取組内容)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・歴史的建造物リノベーション事業において、株式会社いいね竹原と一般社団法人ノオト(兵庫県篠山市)でSPCを設立することにより、新たな事業展開や事業継続のノウハウ習得など、パブリックマインドを有した新たな人材の育成を図り、事業の継続と持続的なまちづくりへつなげる。(維持管理費の低減の取組み内容) ・竹原市役所周辺には、市民ホールや旧図書館など、多くの公共施設が立地しているが、築40年～50年以上経過した施設が大半であり、施設の改修や維持管理費等の財政負担が大きな課題である。一方、広島県や国の出先機関の撤退により遊休化した公共施設も多く立地しているなど、総合的な公共施設の再編が急務である。そのため、竹原市公共施設ゾーン整備基本計画や竹原市公共施設等総合管理計画の方針に基づき、遊休化した公的不動産である『たけはら合同ビル』への市役所機能移転、移転後の跡地への図書館・児童館・市民ホールなどの複合施設整備など、市民の利便性向上や集客性の高い公共施設の特徴を生かした賑わい創出に取り組むとともに、公共施設の複合化による整備効果など、全体的な再編による建設費及び維持管理経費の削減に取り組む。 ・子ども園整備では、少子化や施設の老朽化を考慮し、周辺の2保育所・1幼稚園を廃園とし、まちなかの利便性の高い区域へ新たな認定こども園を整備する。この統廃合による将来維持管理費は、現状の約152,000千円/年間から約92,000千円/年間となり、約60,000千円/年間の削減効果を想定している。 	

様式3 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

交付対象事業費	446	交付限度額	223	国費率	0.50
---------	-----	-------	-----	-----	------

(金額の単位は百万円)

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															
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(都市再構築戦略事業)															
中心拠点誘導施設		(仮)竹原市認定こども園	竹原市	直	1,170.39㎡			30	31	698	446			446	1.16
連携生活拠点誘導施設															
生活拠点誘導施設															
高齢者交流拠点誘導施設															
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															
拠点開発型															
沿道等整備型															
密集住宅市街地整備型															
耐震改修促進型															
街なみ環境整備事業															
防災街区整備事業															
合計										698	446	0	0	446	1.16

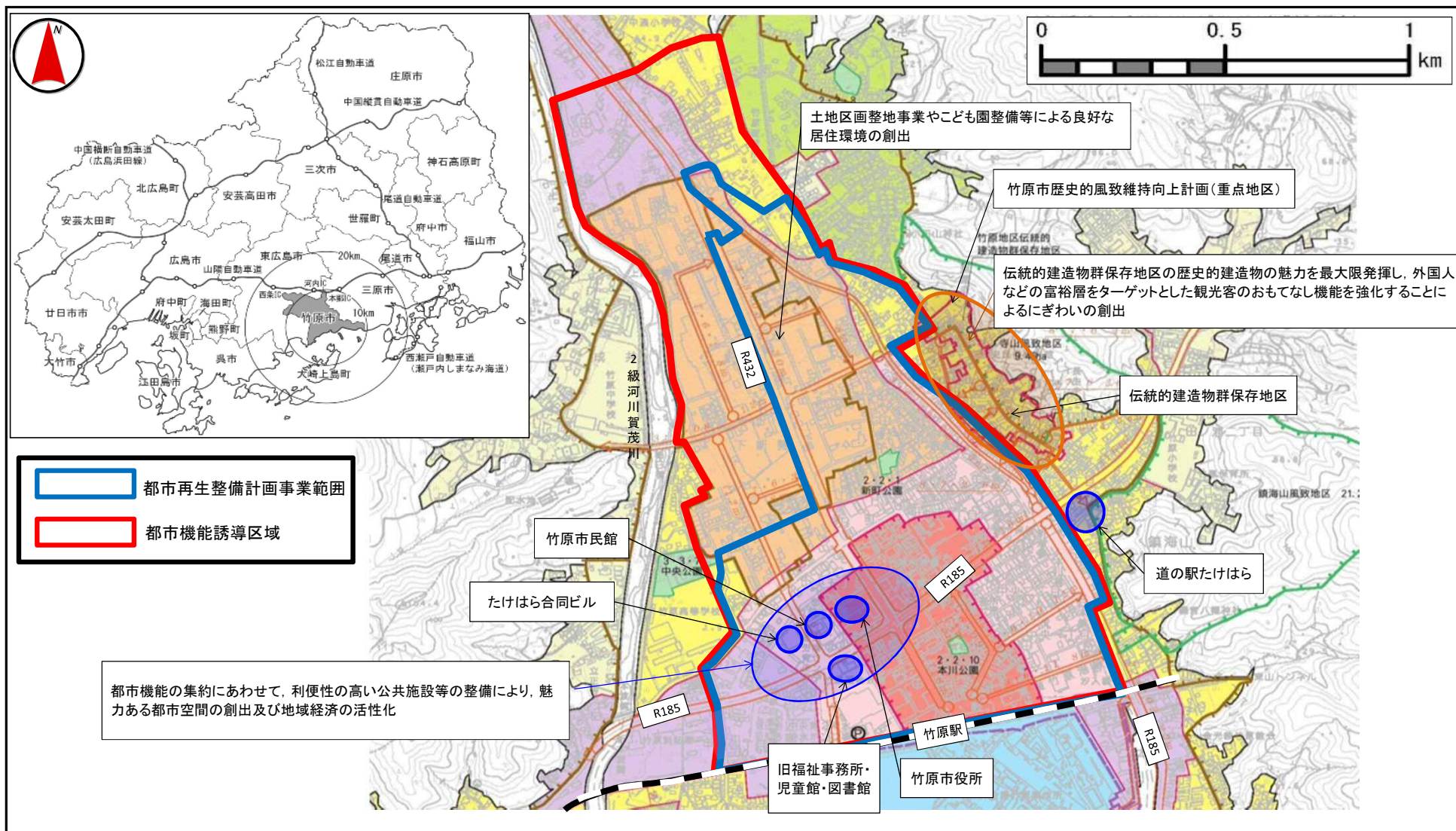
事業	細項目	事業箇所名	事業主体	直/間	規模	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体事業費	交付期間内事業費	うち官負担分	うち民負担分	交付対象事業費
						開始年度	終了年度	開始年度	終了年度					
地域創造支援事業														
事業活用調査														
まちづくり活動推進事業														
合計										0	0	0	0	0

合計(A+B) 446

事業	事業箇所名	事業主体	所管省庁名	規模	(いずれか1に○)				事業期間		全体事業費			
					直轄	補助	地方単独	民間	開始年度	終了年度				
新開土地区画整理事業	新開地区	竹原市	国交省	30.3ha		○			H30	R2	740			
国道432号道路整備事業	竹原工区	竹原市	国交省			○			H30	R2	-			
たけはら空き家見守り事業	竹原市内一円	民間	民間				○		H30	R2	-			
地域公共交通検討業務	中央地区	竹原市	国交省				○		H30	H30	7			
子育て世帯向け地域優良賃貸住宅支援	竹原町地区	竹原市	国交省	27棟		○			H30	R2	147			
国道185号竹原電線共同溝整備事業	国道185号竹原工区	国交省	国交省	L=1.0km	○				H30	R2	-			
観光プロモーション事業		竹原市	内閣府			○			H30	R2	15.5			
体験型観光コンテンツ開発支援事業		竹原市	内閣府			○			H30	R2	2			
地域ブランド開発支援事業		竹原市	内閣府			○			H31	R2	8			
竹原市まちなか賑わい創業支援事業	竹原駅前商店街～町並み保存地区周辺	竹原市	内閣府			○			H30	H31	12			
歴史的建造物リノベーション事業	伝統的建造物群保存地区周辺	民間	民間				○		H30	H31	-			
竹原公共下水道雨水管渠整備事業	中央地区	竹原市	国交省	L=0.25m		○			H30	H30	140			
竹原公共下水道事業		竹原市	国交省			○			H30	R2	-			
都市再生整備計画事業と一体の効果促進事業	竹原市景観計画策定事業	竹原市	国交省			○			H31	R2	14			
歴史文化啓発冊子作成事業		竹原市	国交省			○			H30	H30	1			
地域子育て支援拠点事業	竹原市内一円	竹原市	厚労省				○		H30	H31	-			
都市再生整備計画事業と一体の効果促進事業	都市再生整備計画事業事後評価業務	竹原市	国交省			○			H32	R2	6			
合計											1,092.5			

都市再生整備計画の区域

竹原中心市街地地区(広島県竹原市)	面積 77 ha	区域 中央一丁目, 二丁目, 三丁目, 五丁目の全部と 中央四丁目, 本町一丁目, 三丁目, 四丁目, 竹原町の一部
-------------------	-------------	------------------------------------------------------------------



竹原中心市街地地区(広島県竹原市) 整備方針概要図

目標	【都市機能がコンパクトに集積し、利便性の高い持続可能な都市】	代表的な指標	中心市街地の定住人口	人	6,555	(H27年度)	→	6,293	(R2年度)
	【地域資源と特性が有効に活用され、魅力と賑わいに満ちた都市】		中心市街地の公示地価	円/㎡	51,100	(H28年度)	→	51,100	(R2年度)
	【安全、快適で定住条件が整い、若者、子育て世帯、高齢者が定着する都市】								

