

都市再生整備計画

たけはらちゆうしんしがいちちくき
竹原中心市街地地区(2期)

ひろしま たけはら
広島県 竹原市

令和7年3月

事業名	確認
都市構造再編集中支援事業	■
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

都道府県名	広島県	市町村名	たけはらし 竹原市	地区名	たけはらちゅうしんしがいちちやく 竹原中心市街地地区(2期)	面積	117 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				

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)
 本市の中心市街地は、塩田文化から始まった歴史的建造物が立ち並ぶ伝統的建造物群保存地区の形成、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や子育て世代の流入が進み、賑わいが創出されるなど一定の施策効果が発揮されてきた。市役所を中心として公共施設が集積している竹原市役所周辺エリア、歴史的建造物が立ち並び、年間を通じて多くの観光客が訪れる町並み保存地区周辺エリア、公共交通の拠点で、ウォーカブルなまちづくりを進めている竹原駅周辺エリア、新開土地区画整理事業などにより、子育て世代の居住の受け皿となっている新開地区周辺エリアで構成される4つの特徴あるエリアにおいて、各エリアの特徴を生かしつつ、相乗効果を発揮し、市民生活の質(QOL)を高め、「元氣と笑顔が織りなす暮らし誇らし、竹原市。」の実現に向けて取り組んでいる。
 また、本市の中心市街地を流れる二級河川本川は、平成30年及び令和3年の集中豪雨により、周辺の住宅地で大規模な浸水被害が発生したことを踏まえ、令和4年7月に特定都市河川に指定され、県と市が連携して浸水対策事業を推進し、安心・安全なまちづくりに取り組んでいる。
 これらのエリアは、概ね2km圏域内で包含され、本市の行政機能・経済活動・観光産業・市民生活等の中心的なエリアであることを踏まえ、集中的な投資を進め、市庁舎移転や老朽化した公共施設を集約化する複合施設整備等による日常的な市民生活の利便性向上、健康増進を図るとともに、子育て世代の受け皿となる新開土地区画整理事業を進め、中心市街地の魅力を高めることにより、都市機能の拡散防止と中心市街地の人口密度の維持を図ることとしている。
 具体的に、公的不動産の分野においては、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たことから、合同ビルへ市役所を移転した。さらに旧市役所周辺には築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、市民の利便性の低下、市民ニーズとの乖離、人口減少を踏まえた適正な施設規模、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、図書館や子育て支援施設、地域交流機能等を集約し、人口規模を踏まえた適切な規模、市民の日常的な居場所となる魅力的な複合施設の整備を検討している。また、旧庁舎と隣接している旧大型商業施設については、中心市街地の空洞化、外部不経済の発生などの観点から、早期に解体し、暫定利用を通じて新たな土地利用について検討することとしている。

【こども・子育て支援環境整備方針】
 ○市中心部には既に児童館及び子育て支援拠点事業所(一時預かり事業を含む)があるが、施設の独立・点在により育児支援の連携が難しく、認知度向上の相乗効果も得られにくい。また、児童館に関しては昭和57年建築の施設内にあり、老朽化が著しいため、将来を見据えた子どもの居場所づくりを整備する必要がある。
 ○複合施設内に子育て世代活動支援センターを整備することにより、支援拠点の認知度向上、図書館や市民センター機能と連携した子育て支援事業の拡充、地域住民との交流や世代間交流による子どもの健全育成などの効果が期待でき、地域全体で子育てを支援する環境として最適である。
 ○乳幼児期～小学生を中心としたセンターの整備に加え、複合施設全体で高校生までの子どもの居場所づくりに取り組む予定としている。特に中高生の多様化するニーズに対して、図書館や市民センター機能を活用した居場所づくりは効果的であるという観点から、高校生までを対象とする児童館は廃止し、複合施設全体で子どもの居場所づくりを推進する。
 ○一時預かり事業については、子育て世代の心理的・身体的負担を軽減するための支援として重要な事業であり、公共交通又はマイカー移動のどちらにおいても利便性の高い複合施設は、事業実施場所として最適である。また、保護者が子どもを預けて複合施設内で活動することとも想定され、良好な子育て環境の提供につながる。
 ○複合施設内の貸室などを活用し、乳幼児健康診査や母子保健事業(親子教室等)を実施する予定としており、施設の利用促進や子育て支援関係機関の連携強化が期待できる。また、育児サークルの活動場所になることも想定されるなど、複合施設を起点とした子育て支援施策の展開が可能となる。
 ○学校休業期間中は、地域子育て支援拠点事業の参加者と自由来館者の利用時間帯が長時間重複することが考えられ、夏休み等における最大利用人数を90人と見込み、プレイルームの必要面積を300㎡とする。
 【1人当たり3.3㎡(ほふく室及び屋外遊戯スペースの面積基準を参考)×90人≒300㎡】
 ○保護者がこどもを預けて複合施設内で活動するケースが想定されることから、1日の最大利用人数については1.5倍増(11人)を見込み、複合施設内に約60㎡(※)の保育室及びほふく室を設置し、一時預かり事業を実施する。
 【保育室(1人当たり1.98㎡×11人≒22㎡)+ほふく室(1人当たり3.3㎡×11人≒37㎡)≒60㎡】
 ○既存事業の利用実態を踏まえ、プレイルームは児童の夏季休暇におけるピーク時の最大利用人数(90名)、一時預かり事業は1.5倍程度の利用増加を見込んでいることから、施設規模は充足しているものである。

まちづくりの経緯及び現況
 ○持続可能な都市構造を構築し、良好な生活環境を実現するため、平成30年3月に「竹原市立地適正化計画」を策定し、都市機能誘導の方針や具体的な誘導施策を示している。また、現在、防災指針の追加、公共施設の再編を踏まえた誘導施設の見直しなどを中心とした改定作業に取り組んでいる。
 ○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、令和10年度事業完了を目指している。
 ○公共交通分野においては、令和2年3月に将来の竹原市の公共交通ネットワークの在り方や具体的な取組みなどを示した、『竹原市地域公共交通網形成計画』を策定したが、策定して5年が経過したことなどを踏まえ、新たな公共交通の計画策定に取り組んでいる。
 ○町並み保存地区及び周辺地区においては、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。近年は、竹原観光まちづくり機構(DMO)を設立し、観光地のブランディング化、海外からの誘客などの取組を積極的に進めている。
 ○竹原駅前エリアにおいては、令和2年度から関係団体、商店街店舗事業者、地域住民、行政でウォーカブルなまちづくりを進めるための勉強会を立ち上げ、ビジョン策定、駅前での居心地の良い滞留空間創出、沿道飲食店との連携などに取り組んでいる。
 ○本市の美しい自然景観、町並み保存地区に代表される歴史・文化的景観、商店街や市街地等の都市的景観などの多彩な景観を、市民、事業者及び行政が連携・協働して守り、育てることを目的に、令和4年3月「竹原市景観計画」を策定した。

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しきれ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。
 ○市庁舎の老朽化に伴う合同庁舎への移転にあわせて、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を集約化し、複合施設整備を検討しているが、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。
 ○人口減少対策や社会保障費などの財政負担を軽減を踏まえた、高齢者のフレイル対策などによる健康寿命への対応や生活習慣病の予防などに積極的に取り組む必要がある。

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> <p>○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。</p> <p>○生活習慣病の予防や高齢者のフレイル対策など、総合的な健康増進に取り組むための拠点を整備することにより、子どもから高齢者など様々な属性の人々が健康で暮らせるまちを目指します。</p> <p>○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>	<p>【基幹事業】 (高次都市施設 地域交流センター)竹原市複合施設地域交流センター整備事業</p> <p>【基幹事業】 (誘導施設 医療施設)竹原市複合施設診療所整備事業</p> <p>【基幹事業】 (誘導施設 教育文化施設)竹原市複合施設図書館整備事業</p> <p>【基幹事業】 (エリア価値向上整備事業)旧商業施設除却事業</p> <p>【提案事業】 (地域創造支援事業)公共交通デジタル案内板整備事業</p> <p>【基幹事業】 (こどもまんなかまちづくり事業)竹原市複合施設子育て世代活動支援センター整備事業</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> <p>○中心市街地に立地する伝統的建造物群保存地区において、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の民間資金・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> <p>○まちの中心部に人々が集い、交流するオープンスペース、拠点を設けることで、子どもや子育て世代、地域の高齢者など誰もが安全・快適に滞在できる場となり、魅力と賑わいに満ちた都市の実現を目指します。</p> <p>○竹原駅前エリアで、社会実験やイベント企画などに官民連携で取組み、地域住民や観光客などの来訪者にとって、居心地が良く・歩きたくなるためのウォーカブルなまちづくりを進めます。</p> <p>○竹原らしい景観を一人ひとりが守り、活用することで、これからも四季を通じて美しく、魅力ある景観を守り続けるとともに、資源を生かした交流を促進させ、地域に賑わいを生むことを目指します。</p>	<p>【基幹事業】 (地域生活基盤施設 広場)(仮称)まちなか広場整備事業</p> <p>【基幹事業】 (高質空間形成施設 緑化施設等)竹原駅前ストリートファニチャー整備事業</p> <p>【基幹事業】 (こどもまんなかまちづくり事業)竹原市複合施設子育て世代活動支援センター整備事業</p> <p>【基幹事業】 (誘導施設 教育文化施設)竹原市複合施設図書館整備事業</p> <p>【提案事業】 (まちづくり活動推進事業)まちづくり体制構築社会実験</p> <p>【関連事業】 竹原町並み保存地区歴史的建造物リノベーション事業</p> <p>【関連事業】 竹原駅前エリアウォーカブル推進事業</p> <p>【関連事業】 竹原市景観形成推進事業</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> <p>○都市基盤(道路、公園、下水道等)の整備、まちのバリアフリー化、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。</p> <p>○中心市街地が、山・河川・海に囲まれていることなどから、多発する浸水・土砂災害などに対応するため、防災機能を強化し、市民が安心・安全に暮らせるまちづくりを進めます。</p> <p>○子どもの人数の減少や子育て支援施設の老朽化・陳腐化等を踏まえ、各種都市機能が集積している利便性の高いエリアに、子育て支援施設を整備することにより、子どもや子育て世帯の居場所づくりや相談・幼児健診など、一体的な子育て支援を実施する環境創出に取り組めます。</p> <p>○すべての子どもの成長段階において、地域が子育てを支える役割が必要であるため、地域や社会が親、家庭に寄り添いながら子育てを支援し、地域に絆やつながりが生みだしていく環境の創出を目指します。</p>	<p>【基幹事業】 (地域生活基盤施設 防災施設)竹原市複合施設防災施設整備事業</p> <p>【基幹事業】 (こどもまんなかまちづくり事業)竹原市複合施設子育て世代活動支援センター整備事業</p> <p>【関連事業】 新開土地区画整理事業</p> <p>【関連事業】 特定都市河川二級河川本川浸水対策事業</p> <p>【関連事業】 町並み保存地区周辺地区公共下水道整備事業</p> <p>【関連事業】 国道432号新開工区拡幅及び無電柱化事業</p>
<p>その他</p>	
<p>【竹原市中心市街地まちづくりビジョンの概要】</p> <p>◆方針1 竹原市役所周辺エリア 自分らしさを表現できる私の居場所</p> <p>○市民が気軽に立ち寄ることができて、好きな活動を自由に楽しむことで、自分らしさを表現できるエリアづくりを進めます。</p> <p>○いつも誰かがいて、自然な距離感でつながっている市民一人ひとりにとって心地よい居場所となるエリアづくりを進めます。</p> <p>◆方針2 JR竹原駅周辺エリア ヒト・パショ・ショクをつなぐまちなかチャレンジ</p> <p>○竹原の陸の玄関口として、人が集まり、まちなかの様々な場所へ送り出す回遊の中心、さらに竹原の食の中心を目指します。</p> <p>○ここに集まった人と、これから新たなチャレンジをする人をつなぎ、まちを大きく盛り上げるエリアづくりを進めます。</p> <p>◆方針3 町並み保存地区周辺エリア 歴史・文化を身近に感じる 交流体験空間</p> <p>○観光客だけでなく、市民や働きに来ている人、誰でも竹原の歴史や文化を感じられるエリアづくりを進めます。</p> <p>○歴史的建造物を活用しながら、市民と来訪者が交流し、新しい賑わいを感じられるエリアづくりを進めます。</p> <p>◆方針4 新開地区周辺エリア 暮らしやすさを高める 居住コア</p> <p>○住宅や商業施設が集積するエリアとして、市民の“暮らし”の中心として住みやすさNo.1のエリアを目指します。</p> <p>【その他官民協働の取り組み事例】</p> <p>○複合施設整備においては、導入機能、施設規模、管理運営方法、事業スキーム、民間機能の誘導など、民間事業者へのサウンディング調査などを踏まえ、PPP/PFI事業等について検討し、財政負担軽減、優れた民間ノウハウの活用し、市民の日常的な居場所づくりに官民連携で取り組むこととしている。</p> <p>○竹原駅前エリアウォーカブル協議会(商店事業者・地域住民・関連団体・行政等で構成)を立ち上げ、竹原駅前エリアウォーカブルビジョンに位置付けた将来像実現のため、人が集まる・交流する・滞留するきっかけづくりなどについてメンバーが中心となり企画立案を行い、社会実験、空き店舗対策、日常的な清掃活動などに取り組んでいる。</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(都市構造再編集集中支援事業)

様式(1)-④-1

交付対象事業費	7,371	交付限度額	3,685.5	国費率	0.5
---------	-------	-------	---------	-----	-----

(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	交付期間内		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			うち官負担分	うち民負担分		
基幹事業															
道路															
公園		(仮称)新開土地区画整理3号公園整備事業	竹原市	直	2,800㎡			R10	R11	60	60			60	-
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	広場	(仮称)まちなか広場整備事業	竹原市	直	1,400㎡			R7	R10	494	494			494	-
	地域防災施設	竹原市複合施設防災施設整備事業	竹原市	直	152㎡			R7	R10	189	189			189	-
高質空間形成施設	緑化施設等	竹原駅前ストリートファニチャー整備事業	竹原市	直	2箇所			R8	R9	6	6			6	-
高次都市施設	地域交流センター	竹原市複合施設地域交流センター整備事業	竹原市	直	2,446㎡			R7	R10	2,624	2,624			2,624	-
	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														
	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	竹原市複合施設診療所整備事業	竹原市	直	317㎡			R7	R10	259	259			259	1.52
	社会福祉施設														
	教育文化施設	竹原市複合施設図書館整備事業	竹原市	直	2,586㎡			R7	R10	2,816	2,816			2,816	1.01
	子育て支援施設														
	元地の管理の適正化														
基幹的誘導施設															
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		旧商業施設除却事業	竹原市	直	7,648㎡	R7	R9	R7	R9	260	260	259	1	258	
こどもまんなかまちづくり事業		竹原市複合施設子育て世代活動支援センター整備事業	竹原市	直	587㎡			R7	R10	654	654			654	-
合計										7,362	7,362	259	1	7,360	…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	交付期間内		交付対象事業費	
						開始年度	終了年度	開始年度	終了年度			うち官負担分	うち民負担分		
地域創造支援事業		公共交通デジタル案内板整備事業	竹原市	直	2箇所			R10	R10	5	5			5	
事業活用調査		都市再生整備計画事後評価事業	竹原市	直				R11	R11	4	4			4	
まちづくり活動推進事業		まちづくり体制構築社会実験	竹原市	直				R7	R7	2	2			2	
合計										11	11	0	0	11	…B

竹原中心市街地地区(2期)(広島県竹原市)	面積 111.5 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、下野町の一部
-----------------------	-------------	--



