

目次

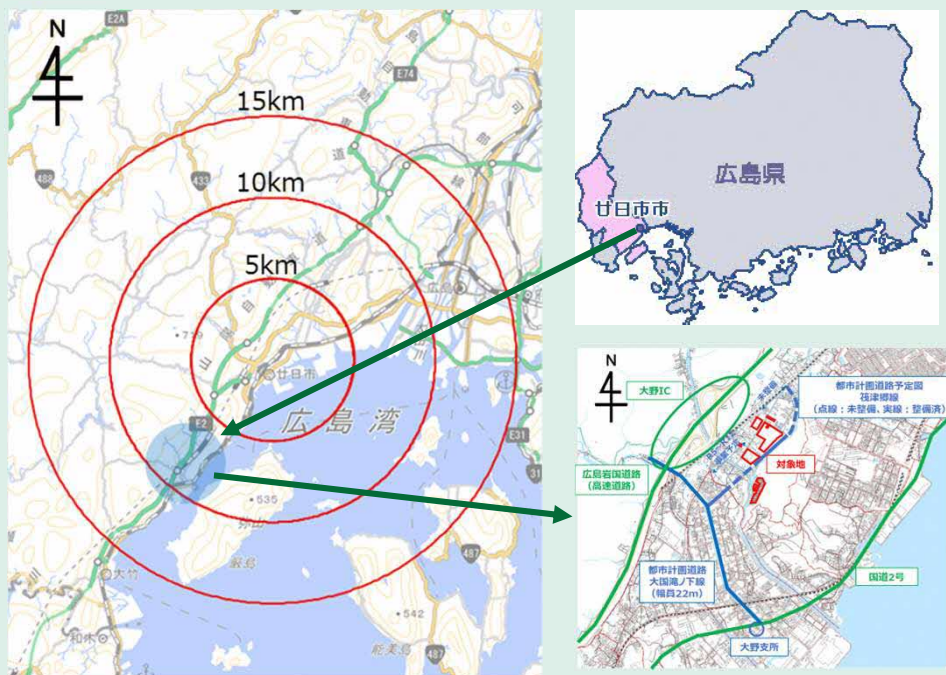
1	事業の目的と概要	2 ページ	9	筏津地区の用途地域について	5 ページ
2	廿日市市及び事業対象地の概況	2 ページ	10	事業対象地周辺のハザード情報について	5 ページ
3	廿日市市の取り組みについて	2 ページ	11	筏津地区周辺の地価	6 ページ
4	廿日市市の地域経済・産業の現状	3 ページ	12	地域住民のニーズ（アンケート結果）	6 ページ
5	廿日市市及び大野地域の人口動態	3 ページ	13	周辺地域の立地状況	6 ページ
6	筏津地区の事業対象地について	4 ページ	14	本事業の基本方針及びコンセプト	7 ページ
7	対象公共施設（7施設）について	4 ページ	15	周辺施設等の現状・課題	7 ページ
8	筏津地区の都市計画情報について	5 ページ	16	検討の方針	7 ページ
					1/7ページ

1 事業の目的と概要

- ▶ 広島県廿日市市では、筏津地区周辺に点在した市有財産について、民間事業者のノウハウを活かした活用策の可能性等を調査しています。
- ▶ 筏津地区においては、令和5年4月に機能を廃止した「旧大野福祉保健センター」の跡地活用や令和4年に供用を開始した「多世代活動交流センター フジタ スクエア まるくる大野（以下「まるくる大野」とする。）」との連携や協調、協業も視野に、新たな賑わいや価値の創造、そして、関係・交流人口、定住人口の増加、地域の活性化に寄与するような施設整備を検討しています。

2 廿日市市及び事業対象地の概況

- ▶ 廿日市市は広島県広島市に隣接し、廿日市市役所から広島市中心部までは車で25分、JR廿日市駅からJR広島駅まで20分という立地になっています。
- ▶ 筏津地区については、高速道路（大野IC）や国道2号から5分の場所に位置しています。
- ▶ 将来的には、旧大野福祉保健センターの前面道路が都市計画道路となる予定があります（令和12年度の予定）
- ▶ バスについては、地域公共交通機関として市自主運行バス「おおのハートバス」がJR玖波駅から広電阿品駅間を循環しており、事業対象地の最寄のバス停「まるくる大野」でおおのハートバスの結節点となっています。平日は午前7時台から午後6時台まで運行しており、1日上り19便・下り14便となっています。
- ▶ 事業対象地から最寄り駅のJR前空駅の乗降客数は1日3,438人で大野浦駅の乗降者数は1日2,922人であり、広島市内への接続も良く、通勤等でも便利な場所です。
- ▶ また、市内では上平良地区での大規模観光施設の整備や、複合施設として移転を目指している宮島歴史民俗資料館の再整備及び佐伯総合スポーツ公園のリニューアルといった大型事業が現在進行中です。



3 廿日市市の取り組みについて



【市の特徴】

- ▶ 廿日市市は広島市の西に位置し、交通の便がよいことからベッドタウンとして栄えています。
- ▶ 廿日市市は、南は瀬戸内海から北は中国山地まで、日本の縮図ともいえる多様な地域特性と来島者数460万人（令和5年度）を誇る世界遺産「宮島」をはじめ、多彩な魅力や資源があふれるまちです。
- ▶ 廿日市市は、中世から木材の集積地として木材とのつながりが深く、優れた加工技術とともに栄えた歴史を持っており、「けん玉」は日本発祥の地となっています。毎年、市ではけん玉ワールドカップが開催されています。

【転入超過数が県内トップ】

- ▶ 令和6年1月30日の総務省統計局発表によると、令和5年の本市転入超過数は、県内自治体トップの505人となり、9年連続の転入超過を記録しました。
- ▶ 中四国地方においても、山口県防府市に次ぐ第2位であり、広島県全体の人口が転出超過となる中、本市は住みよい街として選ばれています。

【子育て】

- ▶ 廿日市市では、令和6年2月に「こどもが主役のまちはつかいち宣言」を行いました。本宣言により、こども医療費の対象の拡大などの「子育て世代の経済的負担軽減」や子育てに不安や困難を抱える世帯を支援するなどの「子育てしやすい環境の整備」に取り組んでいます。

【大野地域の特徴】

- ▶ 大野地域は市の転入超過数の中でも、多くを占め、転入者に多く選ばれている地域です。
- ▶ また、大野地域には、スポーツ施設、市民センター、図書館、子育て支援センター、留守家庭児童会の複合施設である「まるくる大野」があります。
- ▶ 施設では、こどもや親子向けのイベントも開催しており、年間50万人が施設を利用しています。

4 廿日市市の地域経済・産業の現状

産業構造

卸売業、小売業が市内全体の企業数の約20%を占めています。また、次点では建設業となっていますが、宮島といった観光地もあることから、宿泊業、飲食サービス業が3番手となっています。

売上高

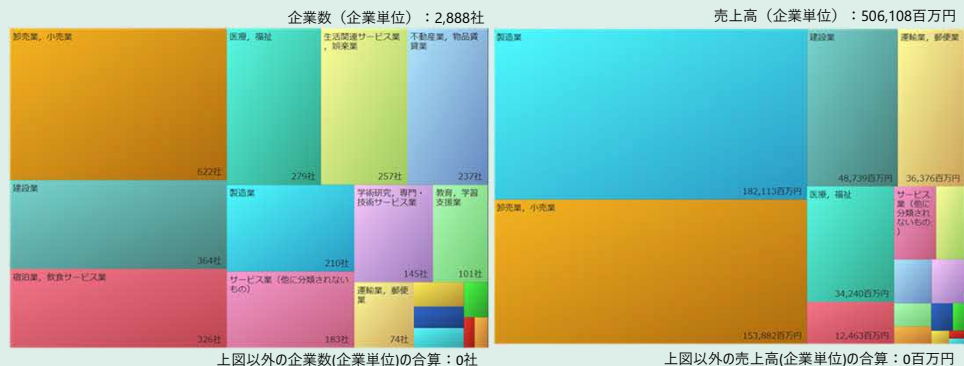
製造業が約35%を占めており、卸売業、小売業の約30%と合わせた2つの事業が市を支えている構造となっています。

地域経済循環

地域経済循環図で確認すると、廿日市市の地域経済循環率は69.8%となっており、広島県の数値（93.3%）よりも低く、隣接する広島市（94.9%）及び大竹市（156.0%）から流入する所得に対する依存度が高いことが分かります。

支出

地域内産業の移輸入収支額等を示す「その他支出」については、域内での財・サービスの購入を通じた支出よりも域外からの流入が少なく、インバウンド消費に課題があるといえます。

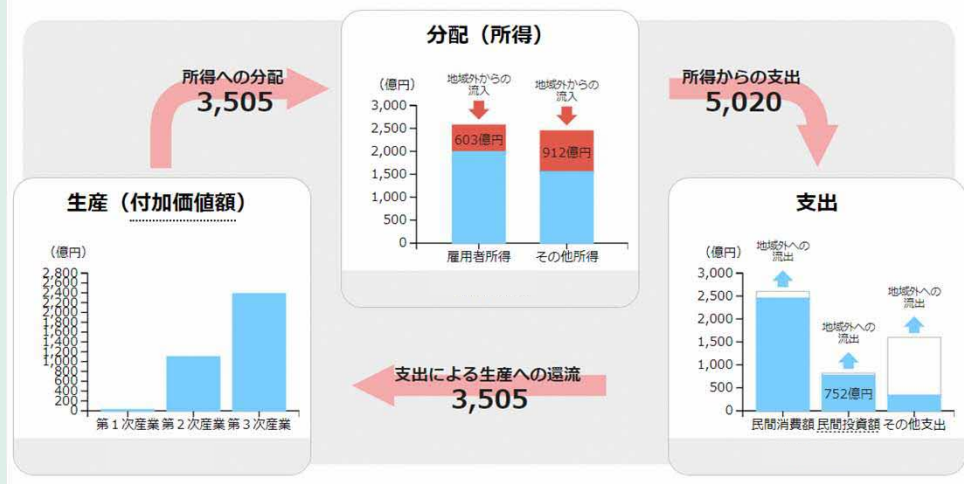


地域経済循環率
69.8%

地域経済循環図

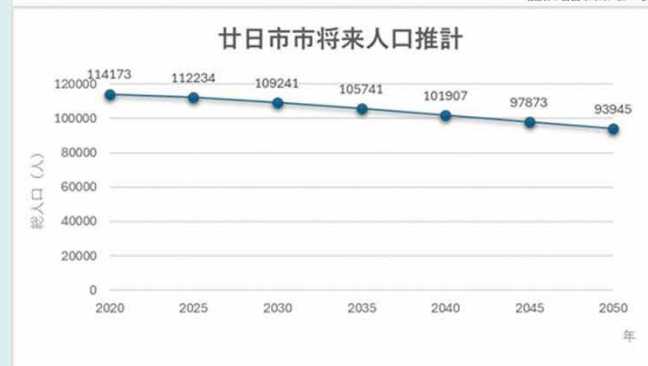
2018年

指定地域：広島県廿日市市



地域経済分析システムRESASより作成

5 廿日市市及び大野地域の人口動態

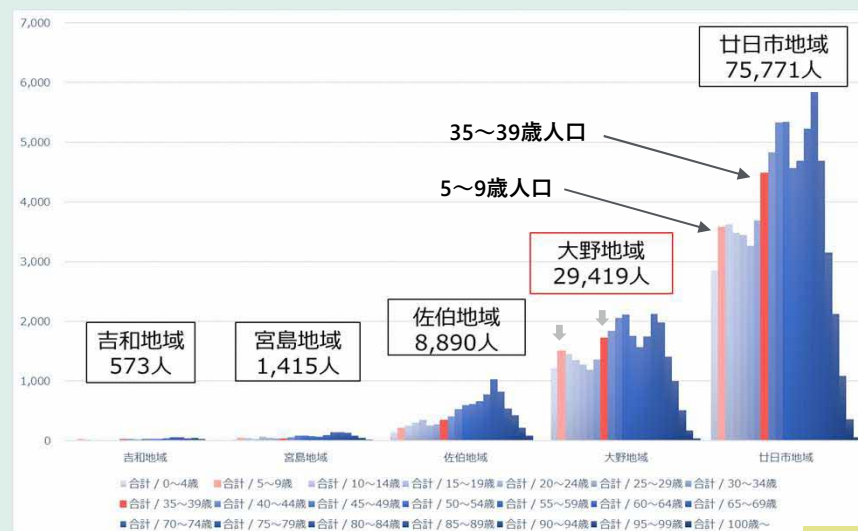


➤ 廿日市市の総人口は、令和5年(2023年)で115,984人となっています。市全体では、平成30年(2018年)以降減少傾向にありますが、筏津地区を含む大野地域でみると、令和5年(2023年)で29,348人と平成24年(2012年)以降から増加傾向となっています。

➤ また、市が令和6年(2024年)1月10日から1月30日の期間で実施した「まちづくり市民アンケート」の結果より、大野地域は他の市町村からの転入（出身は廿日市市以外）が居住者全体の64.2%を占めており、また、転入者の3割超が広島県外からの転入者となっています。

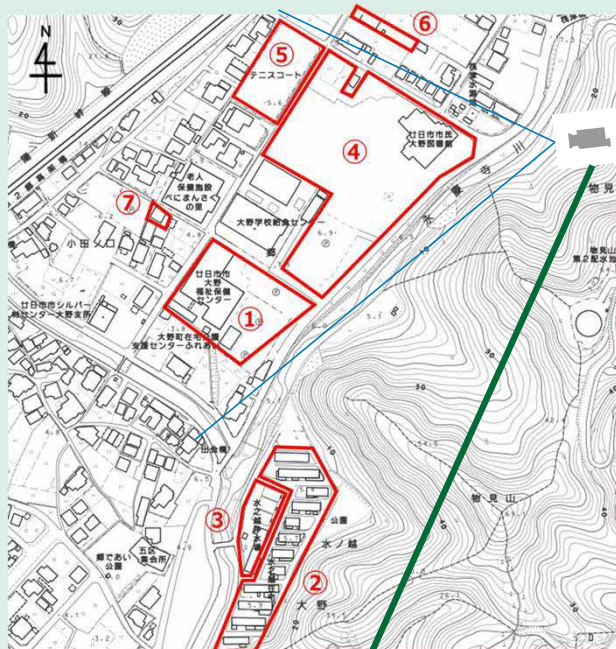
➤ 廿日市市の将来人口推移については、今後も緩やかに減少していく見通しとなっています。

➤ 廿日市市内地域毎の年齢別人口で比較すると、大野地域は、5歳から9歳、35歳から39歳などの子育て世代の人口比率が、他の地域と比較し、高い傾向です。



6 筏津地区の事業対象地について

- 本事業の事業対象地には、7つの公共施設が点在しており、山と川に囲まれた場所に位置しています。
- 西側には山陽新幹線と高速道路（山陽自動車道（広島岩国道路））が通っており、周辺は戸建ての住居と農地が混在するエリアとなっています。
- 令和5年3月1日にオープンした廿日市市多世代活動交流センター「まるくる大野」には、開館から多くの来場者が訪れており、年間を通して様々なイベントを実施しています。



- ① 旧大野福祉保健センター
- ② 水之越住宅
- ③ 水之越浄水場
- ④ まるくる大野
- ⑤ 大野テニスコート
- ⑥ 大野民具庫
- ⑦ 市有地（基金財産）



- ①旧大野福祉保健センター
- ④まるくる大野
- ⑤大野テニスコート

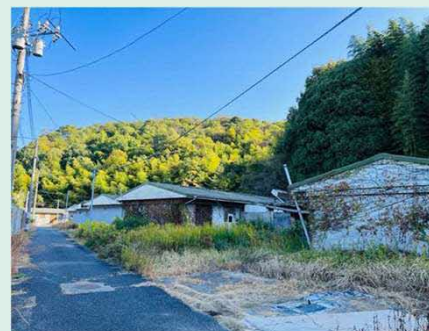
- 上図の撮影地点から撮影した事業対象地の写真です。
- 奥に①旧大野福祉保健センター、手前に④まるくる大野、⑤大野テニスコートが写っています。

7 対象公共施設（7施設）について

- ①旧大野福祉保健センター（写真左：本館、写真右：在宅介護支援センター）



- ②水之越住宅（写真左）、③水之越浄水場（写真右）



- ④まるくる大野（写真左：外観、写真中央：子育て支援センター、写真右：アリーナ）



- ⑤大野テニスコート（写真左）、⑥大野民具庫（写真中央）、⑦市有地（基金財産）



8 筏津地区の都市計画情報について



- 事業対象地の筏津地区は**広島圏都市計画区域内**にあり、「拠点の形成による持続可能なまちづくり計画」（廿日市市立地適正化計画）では、**大野地域拠点**として**都市機能誘導区域**に指定され、医療・福祉・商業等の都市機能の立地を誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域とされています。
- ①旧大野福祉保健センター、④まるくる大野、⑤大野テニスコートは、**都市機能誘導区域内**にあります。
- ②水之越住宅、③水之越浄水場、⑥大野民具庫、⑦市有地（基金財産）は、**居住誘導区域内**にあります。※土砂災害特別警戒区域は指定対象外です。
- また、周辺地域として山間部以外は、**居住誘導区域**となっています。

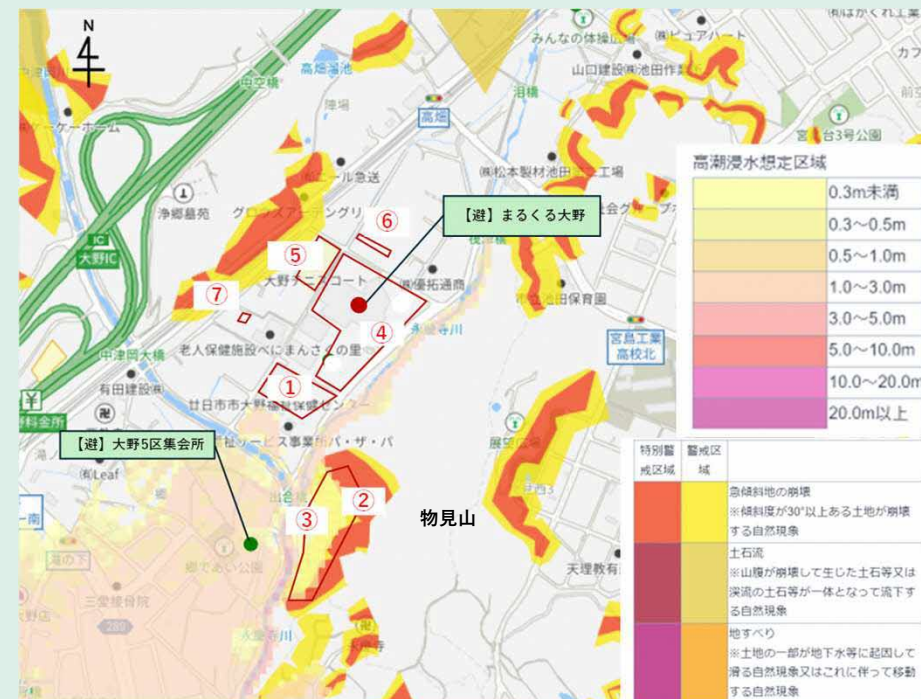
9 筏津地区の用途地域について



- ①旧大野福祉保健センター、④まるくる大野、⑤大野テニスコートは、**近隣商業地域内**にあります。
- ②水之越住宅、③水之越浄水場、⑥大野民具庫、⑦市有地（基金財産）は**第一種住居地域内**にあります。※土砂災害特別警戒区域は指定対象外です。
- また、事業対象地の北東エリアは、**第一種低層住居専用地域**となっており、物見山を挟んで東側は**第一中高層住居専用地域**となっています。
- 事業対象地の南東のエリアについては、**第一種住居地域**と**近隣商業地域**が混在するエリアとなっています。
- 事業対象地内の①旧大野福祉保健センター、④まるくる大野、⑤大野テニスコートが含まれるエリアについては、**第一種住居地域**から**近隣商業地域**へ用途地域が変更されています。

10 事業対象地周辺のハザード情報について

- 高潮については、事業対象地の周囲を流れる永慶寺川の河口から対象地まで約1.2kmあり、**②水之越住宅、③水之越浄水場が浸水想定区域内**とされています。
- 土砂災害については、事業対象地の西側と東側が山に面しており、東側の物見山に隣接する**②水之越住宅、③水之越浄水場が特別警戒区域及び警戒区域内**とされています。
- 周辺の避難場所としては、**2ヶ所**指定されています。



- 洪水については、川と山に囲まれている立地条件もあり、**事業対象地の7施設全てが浸水想定範囲内に該当**しています。
- 特に②水之越住宅、③水之越浄水場、⑤大野テニスコート、⑥大野民具庫、⑦市有地（基金財産）については、0.5m～3m未満の浸水が想定されています。
- ①旧大野福祉保健センター、④まるくる大野については、浸水想定が0.5m未満となっています。

11 筏津地区周辺の地価

- 周辺の地価（国土交通省）は、大野ICの北側のエリアは、令和6年1月調査で50,000円/㎡を下回る水準となっています。一方で、大野ICの南側のエリアは、北側のエリアと比較すると高く取引が実施される傾向にあり、令和6年1月調査で60,000円/㎡を上回る水準となっています。

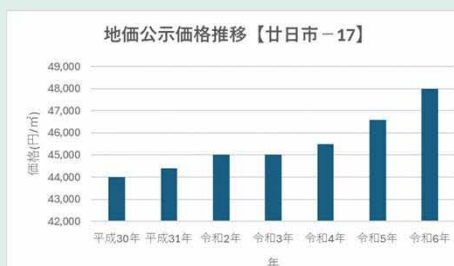


(出所：国土省 不動産情報ライブラリ)

標準地番号	甘日市-17
所在地及び地番	広島県甘日市大野字水口809番5
住居表示	
調査基準日	令和6年1月1日
価格(円/㎡)	48,000(円/㎡)
地積(㎡)	208(㎡)
形状(間口:奥行)	(1.5:1.0)
利用区分、構造	建物などの敷地、W(木造)2F
利用現況	住宅
周辺の土地の利用現況	農地の中に一般住宅、学校等が混在する住宅地域
前面道路の状況	北西 4.0m 市道
給排水等状況	一・水道・一
交通施設、距離	前空、1,600m
都市計画区域区分	市街化区域
用途地域	第一種住居地域
建ぺい率(%)、容積率(%)	60(%) 200(%)

標準地番号	甘日市-19
所在地及び地番	広島県甘日市大野原2丁目5920番1
住居表示	大野原2-13-29
調査基準日	令和6年1月1日
価格(円/㎡)	63,000(円/㎡)
地積(㎡)	418(㎡)
形状(間口:奥行)	(1.0:2.0)
利用区分、構造	建物などの敷地、W(木造)2F
利用現況	住宅
周辺の土地の利用現況	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域
前面道路の状況	北東 5.0m 市道
給排水等状況	一・水道・下水
交通施設、距離	大野浦、650m
都市計画区域区分	市街化区域
用途地域	第一種住居地域
建ぺい率(%)、容積率(%)	60(%) 200(%)

- 事業対象地の地価の推移は、平成30年頃から緩やかに上昇傾向にあり、特に大野ICの南側のエリアの地価の上昇率が高い傾向があります。



【標準地番号】甘日市-17		
年	価格(円/㎡)	対前年変動率(%)
令和6年	48,000	3.0
令和5年	46,600	2.4
令和4年	45,500	1.1
令和3年	45,000	0.0
令和2年	45,000	1.4
平成31年	44,400	0.9
平成30年	44,000	-0.9

【標準地番号】甘日市-19		
年	価格(円/㎡)	対前年変動率(%)
令和6年	63,000	3.3
令和5年	61,000	3.4
令和4年	59,000	3.5
令和3年	57,000	0.9
令和2年	56,500	2.2
平成31年	55,300	0.9
平成30年	54,800	0.9

12 地域住民のニーズ（アンケート結果）

- 市が令和6年1月10日から1月31日に実施した「まちづくり市民アンケート」では、「地域の住みやすさ」について大野地域は、「住みやすい・どちらかといえば住みやすい」との回答が76.4%となっており、甘日市地域に次いで高い値となっています。
- また、大野地域で「どちらかといえば住みにくい・住みにくい」と回答（11.1%）した市民のうち、59.0%が「買い物の場所がなく日常生活が不便」と回答しており、商業機能の面で課題があると考えられます。

13 周辺地域の立地状況



凡例：行政施設

凡例：販売店

凡例：コンビニ

凡例：介護・福祉事業者

凡例：医療機関

➤ 商業施設

筏津地区における周辺立地は上図の通りとなっており有料老人ホームや老健などの高齢者施設は充実していますが、商業施設は空白地域となっています。

➤ 子育て支援機能

『まるくる大野』内において、子育て支援センター、児童会、子ども図書館の機能が市によって整備されています。

➤ 近隣施設

筏津地区周辺に広げると、国道2号及び県道289号沿いに商業施設が隣接している状況です。また、子どもの遊び場にもなる公園については、大野西小学校・大野中学校の付近に集中しています。

➤ 医療機関

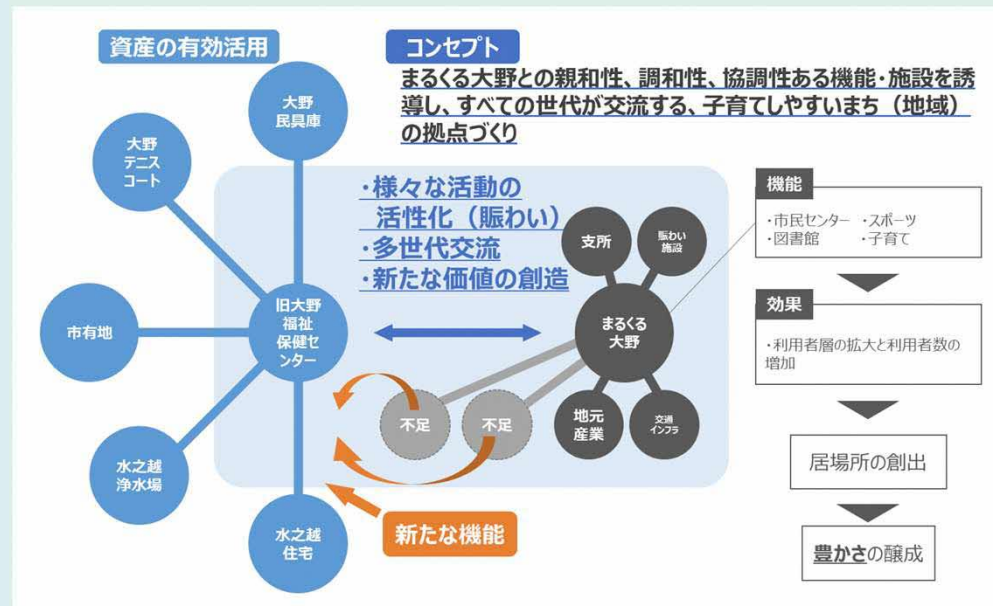
筏津地区周辺には内科、小児科、歯科医院などの医療機関があり、総合病院については、地区には立地していない状況です。

➤ 公共交通

事業対象地からJR前空駅までは直線距離で約1.2km、JR大野浦駅までは直線距離で約1.7kmあり、徒歩での利用は難しく、事業対象地周辺は、市自主運行バスや車が主な移動手段となるといえます。

14 本事業の基本方針及びコンセプト

- 本事業では、まるくる大野との親和性、調和性、協調性のある機能・施設を筏津地区周辺の資産を有効活用することにより誘導し、まるくる大野との連携・協業によるさらなる効果拡大と付加価値の創造の実現を図ります。



- 廿日市市では、平成31年3月に廿日市市筏津地区公共施設再編事業基本計画を策定し、コンセプトとして「安全安心で子育てに優しい子どもたちを応援する「居場所」の創出」「すべての世代の健康増進に向けた拠点づくり」を実現するために、既存の機能に子育てに関する機能を新たに追加し、**既存の機能を含めた8つの多様な機能を一体的に整備すること**を掲げ、「フジタスクエア まるくる大野」を整備しました。



15 周辺施設等の現状・課題

- 廿日市市のコンセプトを実現するために、まるくる大野と周辺施設（機能）について、**現在抱える課題を洗いだし、既存の施設の拡張・充実、新規整備が期待される施設・機能**について検討します。

対象施設・施策	現状・課題
旧大野福祉保健センター	➤ 施設の解体・活用策の検討
水之越住宅	➤ 土砂災害警戒区域内の立地、防災上の配慮が必要 ➤ 入居募集停止
大野テニスコート	➤ 施設及び設備の老朽化による需要の低下 ➤ 利用状況と維持管理経費のアンバランス
大野民具庫 (歴史的な資料を保管する倉庫)	➤ 施設の老朽化（プレハブ倉庫） ➤ 環境管理設備がなく、物品の保管状況に不備 ➤ 展示機能がない
子ども相談室（廿日市教育支援センター） (大野学校給食センター内)	➤ 現在使用している場所は仮施設のため、不登校児童生徒への支援に課題 ➤ より多くの不登校児童生徒を受け入れるための施設規模が不足
子育て施策	➤ 保育士不足、公立保育園の老朽化、誰でも通園制度の実施、児童会定員不足、子育て世帯の交流の場
多世代活動交流センター まるくる大野	➤ 一時預かりの受入体制 ➤ 子育て世帯支援の更なる充実 ➤ 飲食機能の不足 ➤ 駐車場の不足（イベント開催時など）
プール（学校施設）	➤ 施設の老朽化 ➤ 施設の維持管理に伴う教員の負担（児童・生徒に向き合う時間が減少） ➤ 活用期間（夏季のみ）と費用負担（施設更新・維持管理）がアンバランス

16 検討の方針

- まるくる大野の8つの多様な機能の拡充・充実や市が抱える課題の解決につながるような新たな施設・機能について、**民間事業者からいただいたアイデア・意見を基に検討を進めます。**

