

廿日市市シビックコア地区（国道2号以南）
まちづくり基本計画

令和6年（2024年）11月
廿日市市

目 次

第1章 計画の基本的事項

1. 計画策定の背景と目的	1
2. 対象区域	2

第2章 現況整理

1. 上位計画・関連計画の整理	3
2. シビックコア地区（国道2号以南）及びその周辺の現状	4
3. 地域性・社会動向	13
4. 地元ニーズ	17
5. まちづくりの課題	18

第3章 まちづくりの方針

1. まちづくりのコンセプト及び方策	19
2. まちづくり基本計画	21
3. 具体的な取り組み	23
4. まちの将来イメージ	27

第4章 まちづくりの進め方

1. まちづくりの進め方	32
2. 公民共創によるまちづくりの推進	34

第1章 計画の基本的事項

1. 計画策定の背景と目的

本市は広島県の南西部に位置する人口約11万5千人（令和6年11月現在）の都市です。平成の大合併により3町1村と合併し、広島都市圏西部の広域拠点として、住民の生活を支える都市機能の集積・強化に取り組んでいます。

中でも、広域行政機能や広域商圏を持つ商業機能などの高次な機能をはじめ、情報、文化・芸術、福祉、商業、医療等の都市活動を支える主要な機能（都市機能）が集積する市役所周辺をシビックコア地区と位置づけ、平成16年に「シビックコア地区整備計画」（以下「整備計画」という。）を策定し、廿日市市合同庁舎の誘致や道路・公園の整備を進めるとともに、民間商業施設の誘導と親水広場を整備することで、都市機能と水と緑のアメニティを生かした都市空間を創出してきました。

近年、当地区周辺では新機能都市開発、未来物流産業団地の開発が進んでいるとともに、広島南道路の事業化が決定する等、当地区のポテンシャルが高まってきており、今後更なる賑わいと魅力のあるまちづくりが求められています。

このようにシビックコア地区に取り巻く環境や社会情勢は変化していることから、令和5年8月にシビックコア地区における今後のまちづくりを進める際の方針として、「廿日市市シビックコア地区まちづくり基本構想」（以下「まちづくり基本構想」という。）を策定しました。

この度策定する「廿日市市シビックコア地区まちづくり基本計画」（以下「まちづくり基本計画」という。）は、まちづくり基本構想を具現化するため、地元住民や事業者等が参加するまちづくり検討会での意見交換を踏まえ、まちづくりのコンセプトや、具体的な取り組み事項等を定めることで、子どもを中心に多世代が集うことで賑わいと魅力ある都市拠点の形成に向けたまちづくりを進めます。



図 1-1：広島県位置図

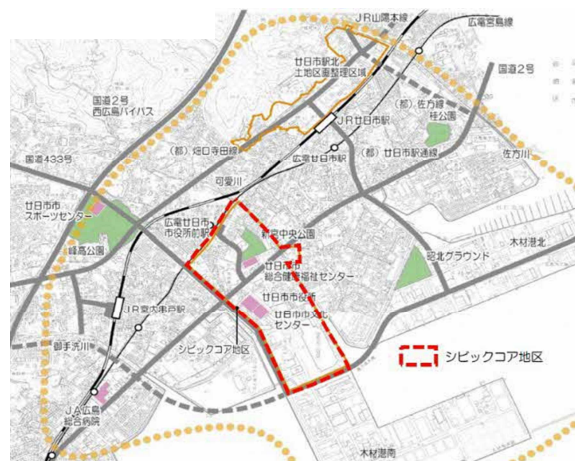


図 1-2：シビックコア地区の区域

2. 対象区域

国道2号以北エリアについては、都市計画に係る用途地域とまちづくり基本構想にて定めた基本方針図が概ね一致しており、各ゾーンの都市機能の誘導が進んでいることや、廿日市市合同庁舎の誘致や総合健康福祉センター、新宮中央公園、都市計画道路平良駅通線の整備等を実施することでまちづくりを進めてきました。

一方で、国道2号以南エリアについては、民間商業施設の誘導等によりまちづくりを進めてきたものの、シンボルロードの歩道の未整備や住宅と工場の混在した土地利用、賑わいを生む施設の不足等、都市拠点の形成が十分ではないことから、都市機能の誘導や面的な整備の実施について検討する必要があります。

したがって、まちづくり基本計画における対象区域は、以下に示す廿日市市シビックコア地区における国道2号以南エリアとします。

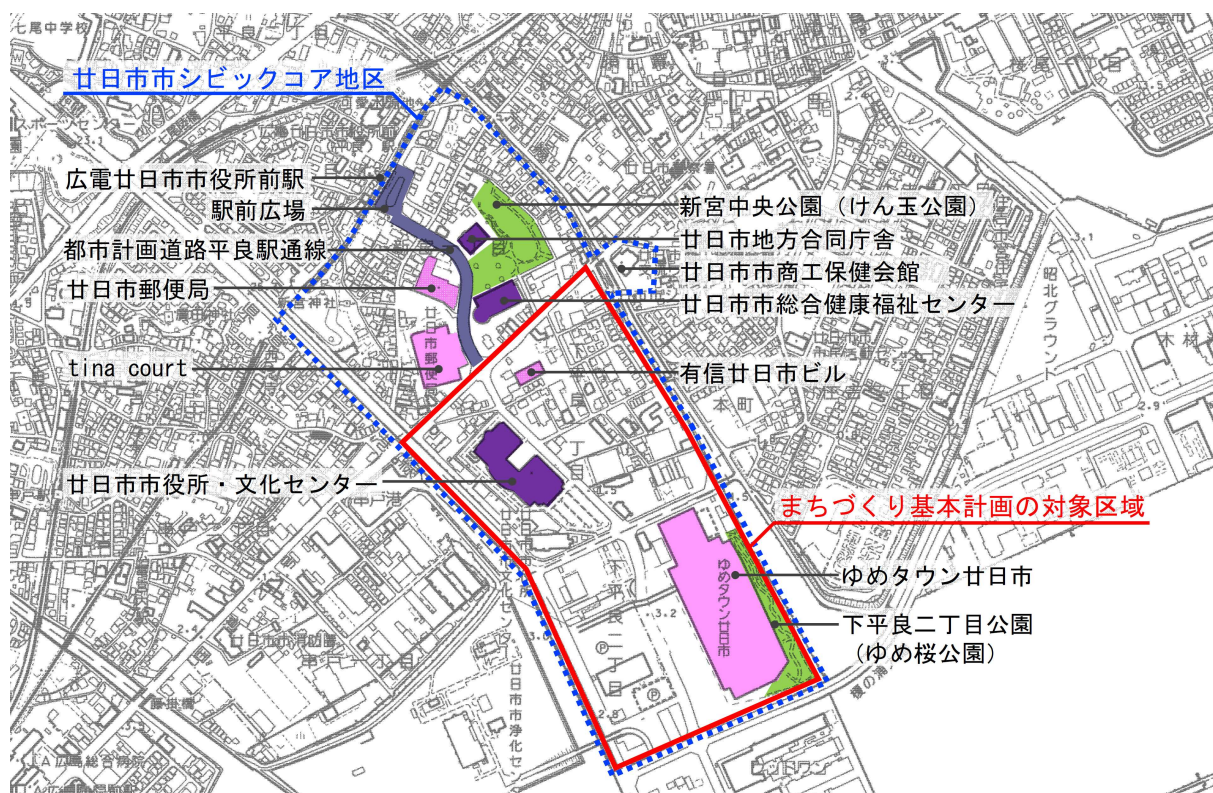


図 1-3 : まちづくり基本計画の対象区域

第2章 現況整理

1. 上位計画・関連計画の整理

(1) 上位計画・関連計画との関係性

まちづくり基本構想及びまちづくり基本計画は、「第6次廿日市市総合計画」「廿日市市都市計画マスタープラン」「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）」を上位計画とし、これらに即して定めます。また、本市及び関係機関の関連計画と整合を図りながら定めます。

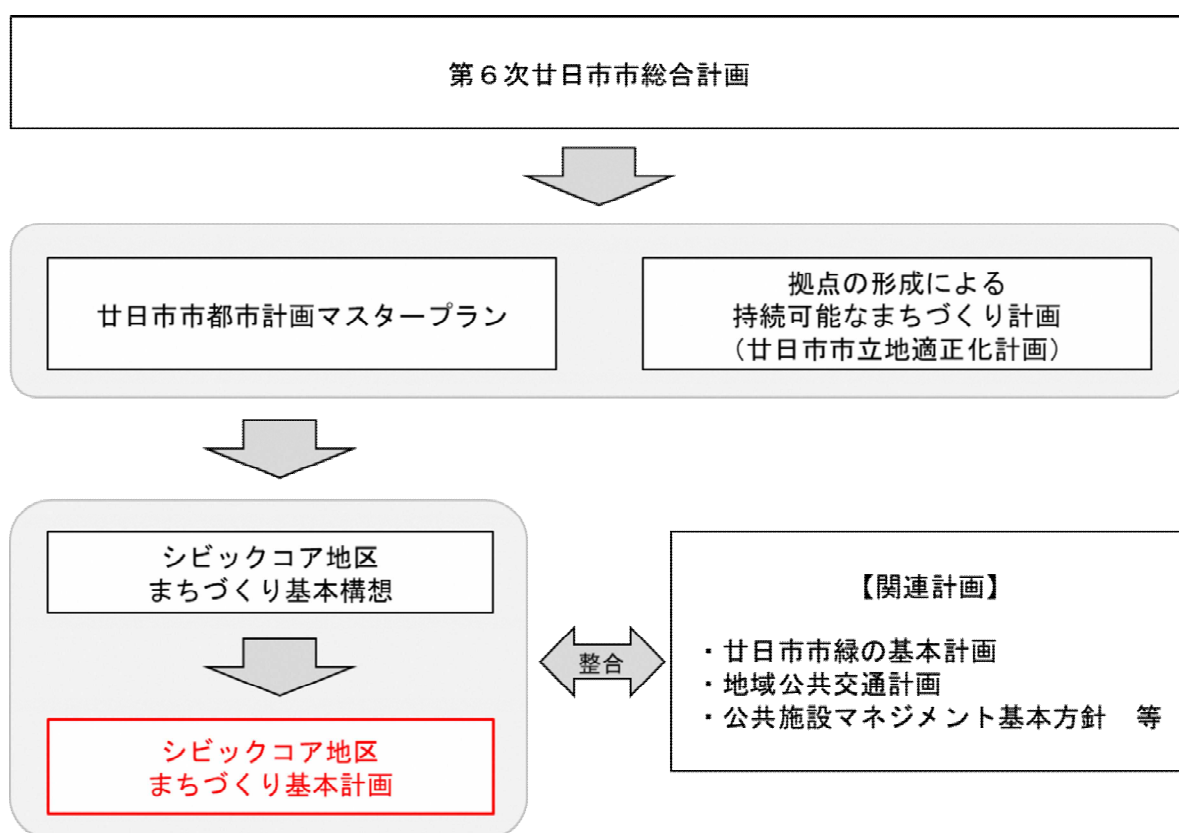


図 2-1：上位計画・関連計画との関係性

2. シビックコア地区（国道2号以南）及びその周辺の現状

（1）地区内の人口・世帯数

地区内には、約340世帯、約500人の市民が居住しています。また、近年は人口が増加傾向にあり、居住の場として、当地区が選ばれていると考えられます。

表 2-1：地区の人口と世帯数（令和6年4月時点）

	世帯数（世帯）	人口総数（人）	男（人）	女（人）
合計	339	502	256	246

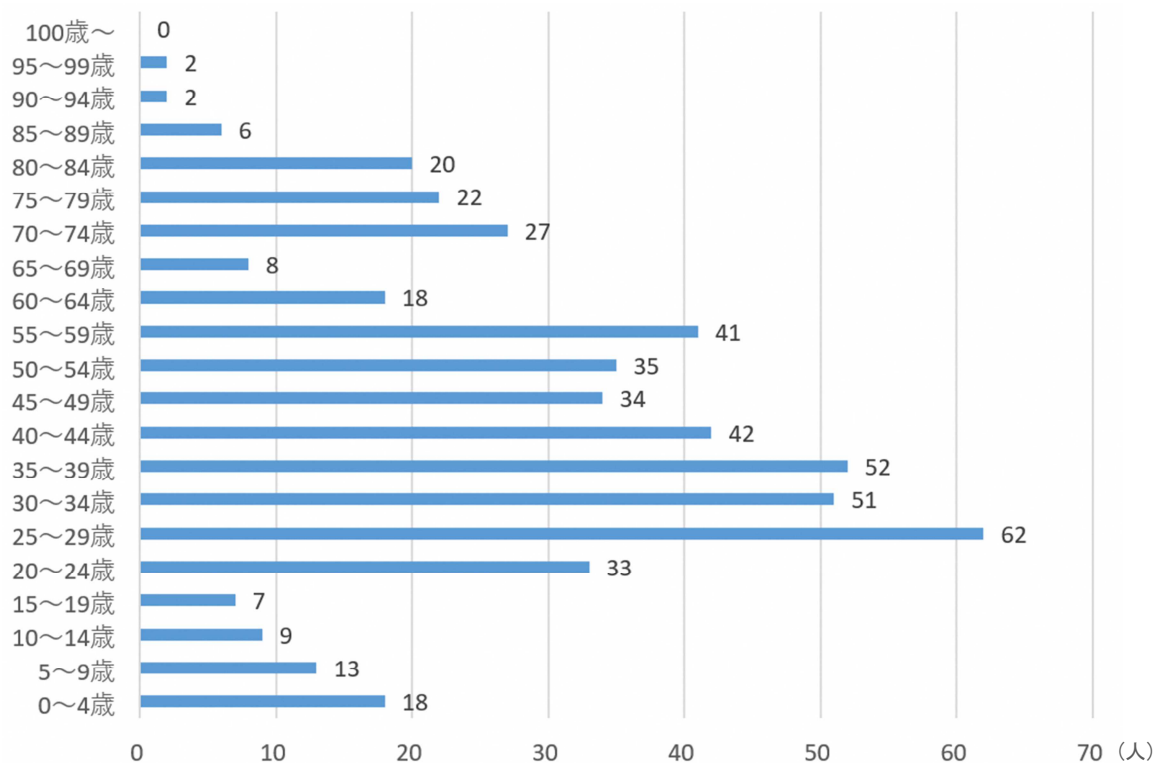


図 2-2：地区の人口構成（令和6年4月時点）

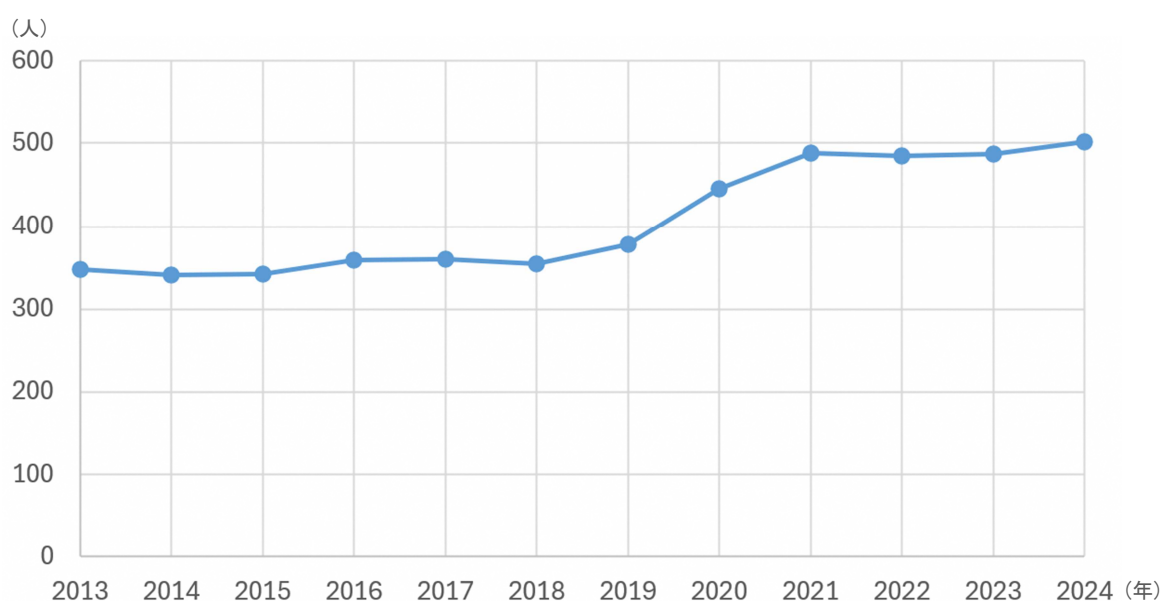


図 2-3：地区の人口推移

(2) 都市計画

- 対象区域内の用途地域は、商業地域又は準工業地域です。
- 準工業地域は、用途地域の区分の中で比較的建物の用途制限が緩く、将来的に対象区域内に位置する企業や工場が移転した場合に向けて、今後の土地利用の方針を明確にしていく必要があると考えられます。

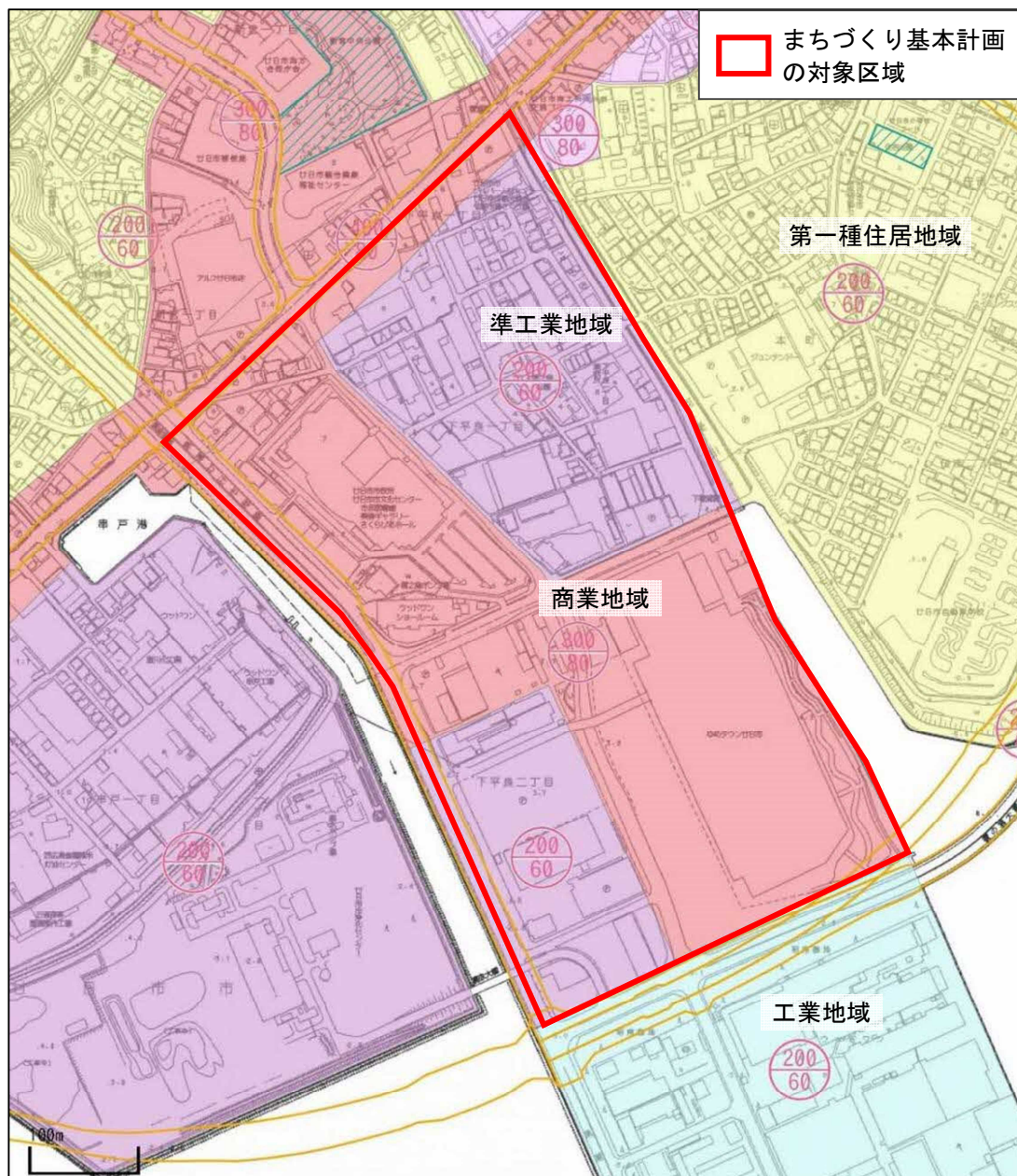


図 2-4：都市計画図

表2-2：準工業地域の建築物の用途制限

住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿	用途・規模ともに制限なし
店舗等	用途・規模ともに制限なし
事務所等	用途・規模ともに制限なし
ホテル、旅館	用途・規模ともに制限なし
遊戯施設・風俗施設	用途・規模ともに制限なし（ただし個室付浴場等を除く）
公共施設・病院・学校等	用途・規模ともに制限なし
工場・倉庫等	用途・規模ともに制限なし（ただし、危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場 火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量が多い施設を除く）

(3) 土地利用

- 対象区域内には、市役所等の官公庁施設、図書館等の文化施設、医療施設、介護福祉施設、商業施設等が立地しています。
- 市役所東側のエリアでは、住宅と工場が混在した土地利用となっており、生活環境向上のため、住工混在の解消が必要と考えられます。

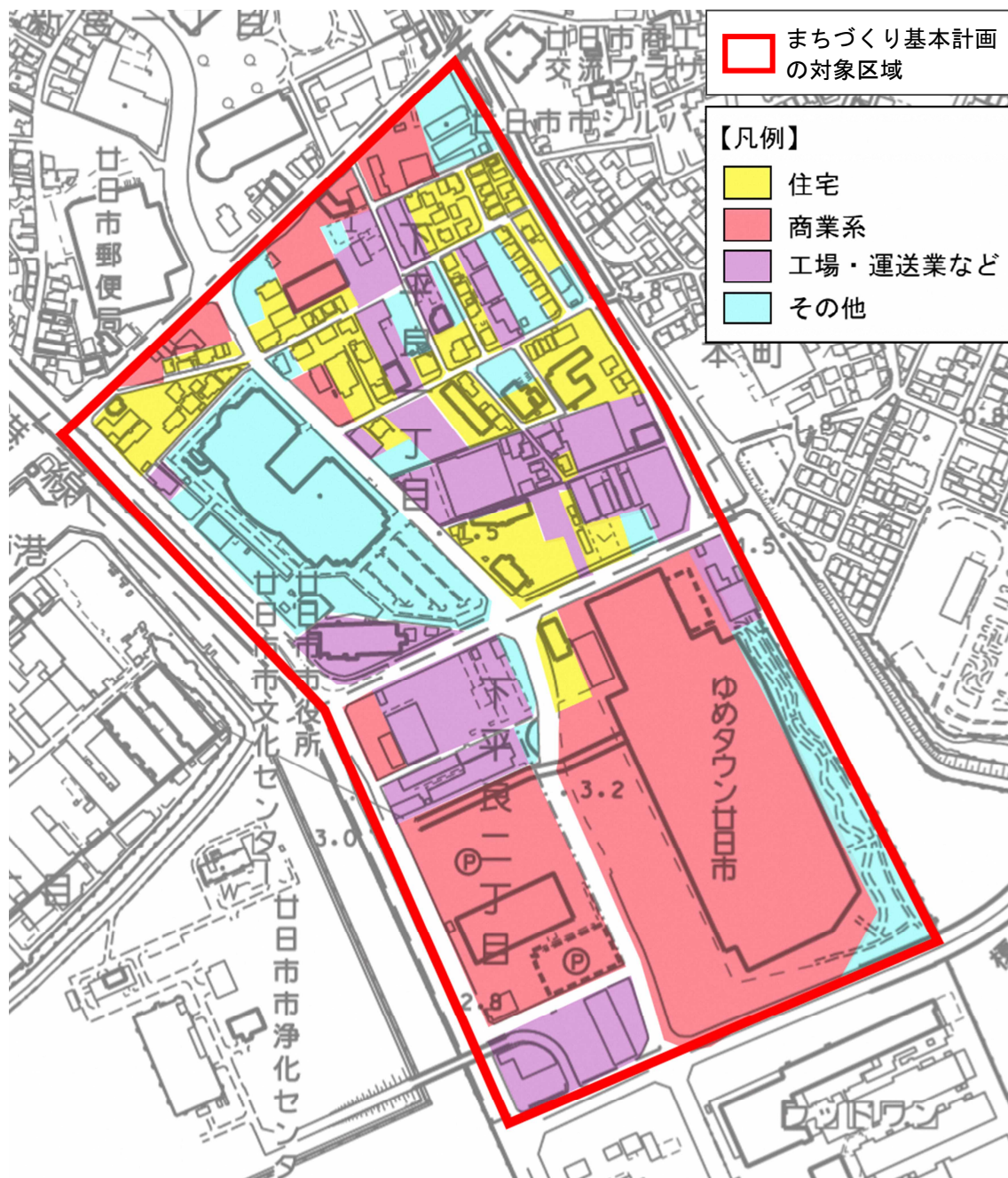


図 2-5 : 土地利用図

（４）公共交通（鉄道駅・軌道駅との距離）

- 周辺の主な鉄道駅は、ＪＲ廿日市駅、ＪＲ宮内串戸駅、広電廿日市駅、広電廿日市市役所前駅、広電宮内駅です。
- このうち最もシビックコア地区に近接している広電廿日市市役所前駅についても、まちづくり基本計画の対象範囲の中心（廿日市市役所（南）交差点）から広電廿日市市役所前駅までは５００ｍを超えていることから、近隣駅からの円滑な移動手段として、バス等の公共交通の確保が必要と考えられます。

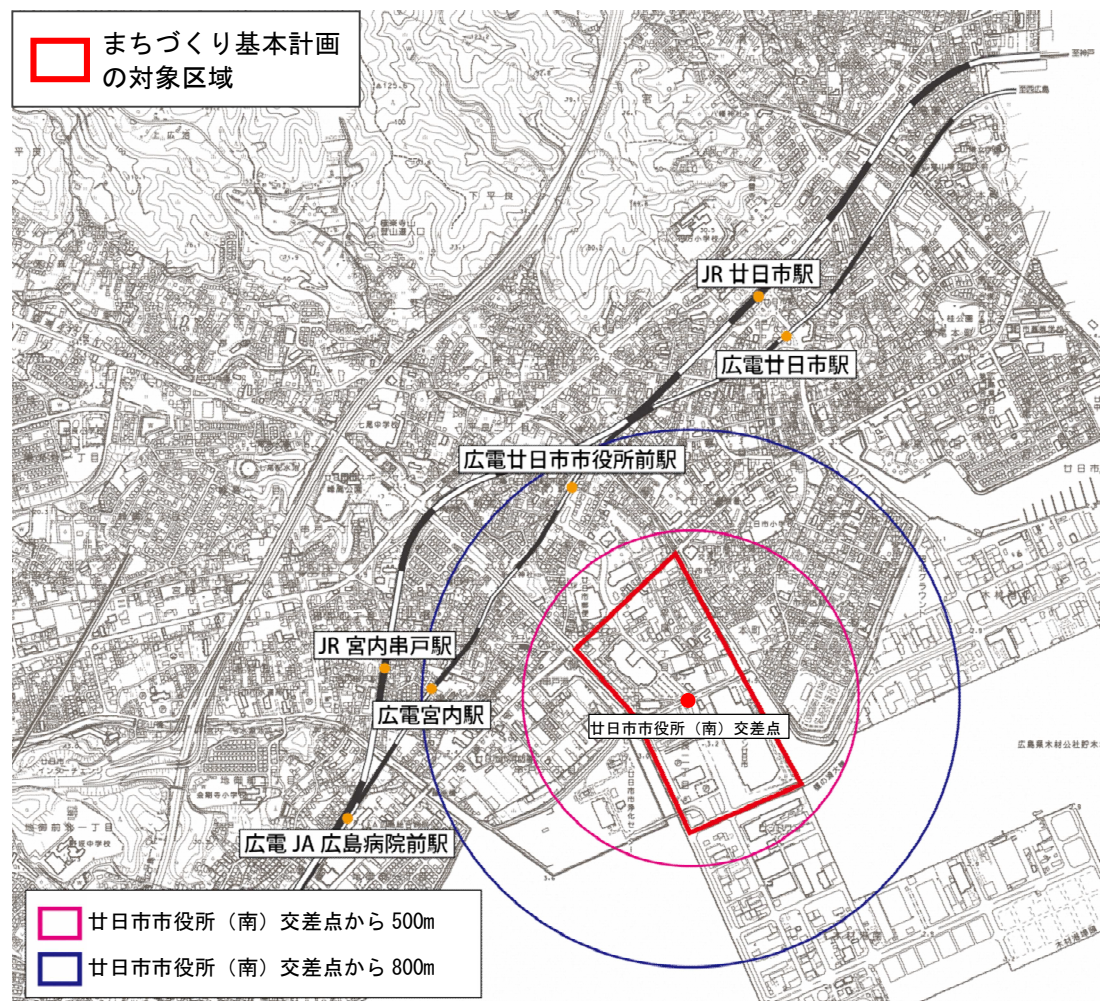


図2-6：廿日市市役所（南）交差点からの距離

※高齢者の徒歩圏は半径 500m（「都市構造の評価に関するハンドブック（国土交通省）」に記載）

※一般的な徒歩圏は半径 800m（不動産の表示に関する公正競争規約施行規則において 1 分あたり 80m と規定）

(5) 道路の現況

○対象区域内には4 m未満の狭い道路があり、歩行者や車利用者の安全性を高めるため、道路拡幅等の対応が必要であると考えられます。

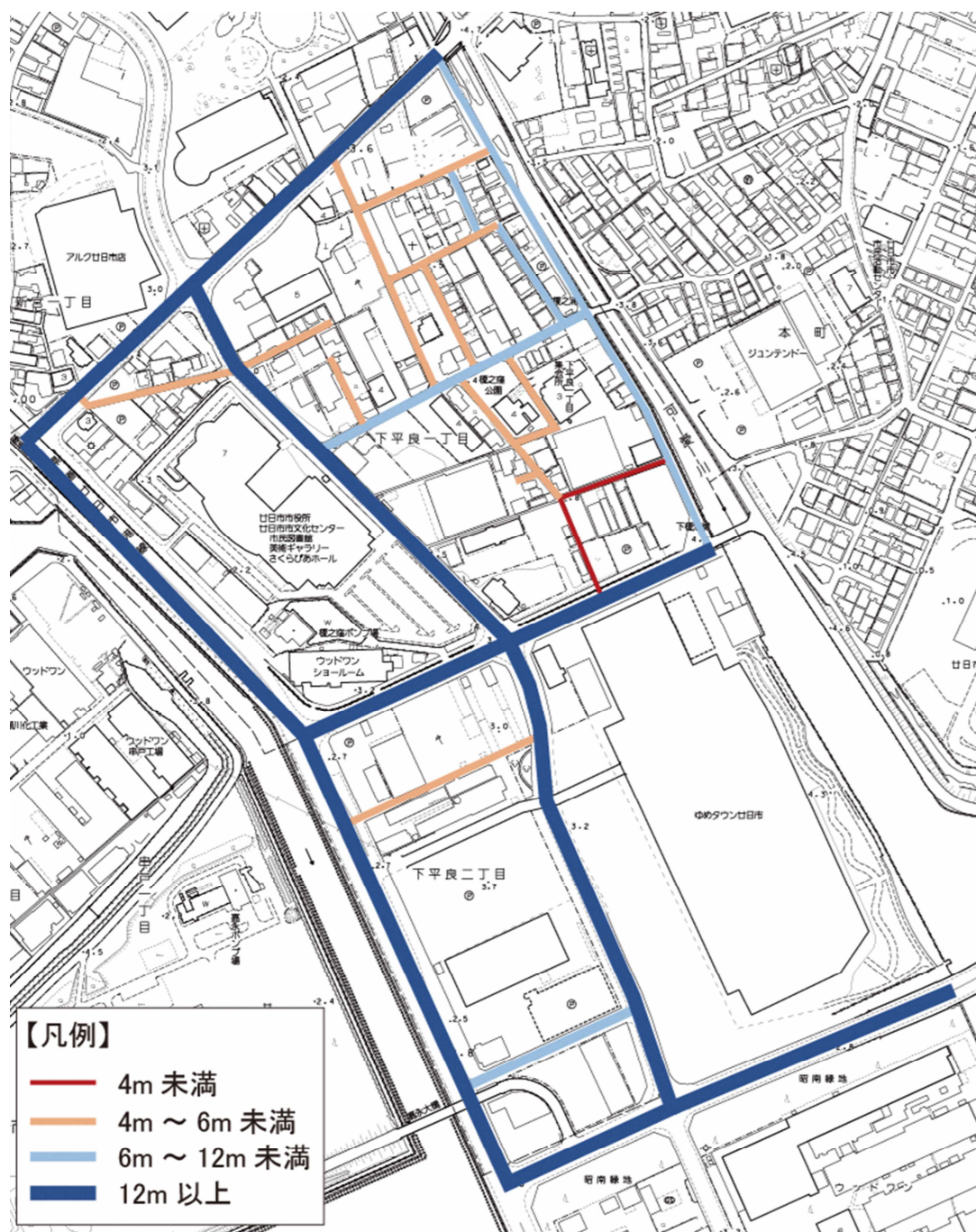


図 2-7 : 道路現況

(6) 公共施設

- 主な公共施設として、シビックコア地区内は市役所、はつかいち市民図書館、はつかいち美術ギャラリー、市役所（分館）が立地しています。
- 周辺の主な公共施設として、木材利用センター、市民活動センター、歴史民俗資料倉庫（市内の小学校等敷地内）が立地しています。
- 各施設とも築年数が経過しており、老朽化等の問題があります。

	はつかいち 市民図書館	はつかいち 美術 ギャラリー	廿日市市 木材利用 センター	廿日市市 市民活動 センター	廿日市 市役所 本庁舎
築年数	平成 9 年	平成 9 年	本館： 昭和 5 6 年 実習館： 昭和 5 7 年	昭和 5 9 年	平成 9 年

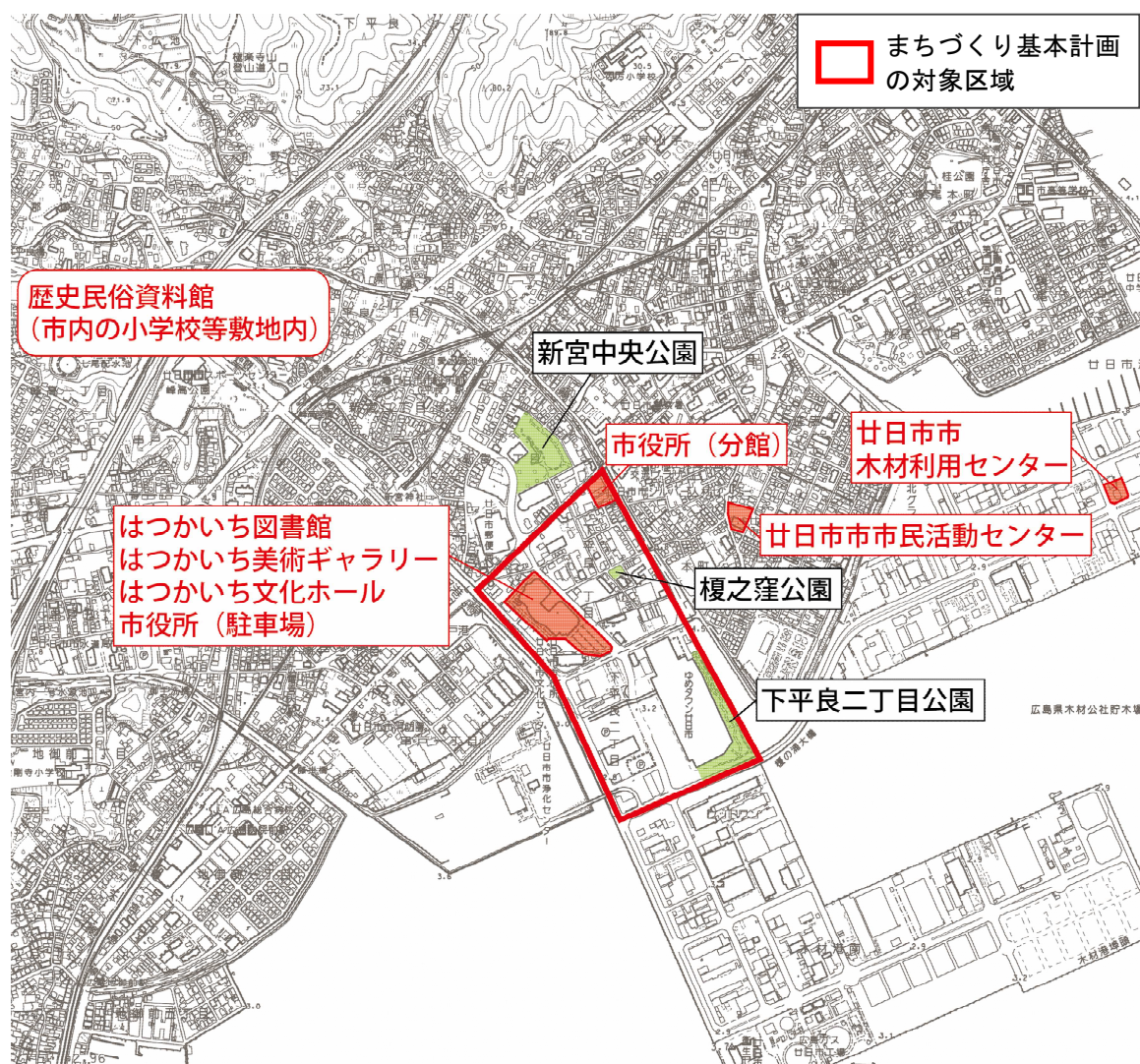


図2-8：公共施設の分布

(7) 防災

①河川浸水

可愛川等の河川氾濫により、地区内で0～3 m未満の浸水が想定されています。



図2-9：河川氾濫による浸水想定区域

②高潮浸水

想定最大規模の高潮が発生した場合、地区内で1～5 m未満の浸水が想定されます。

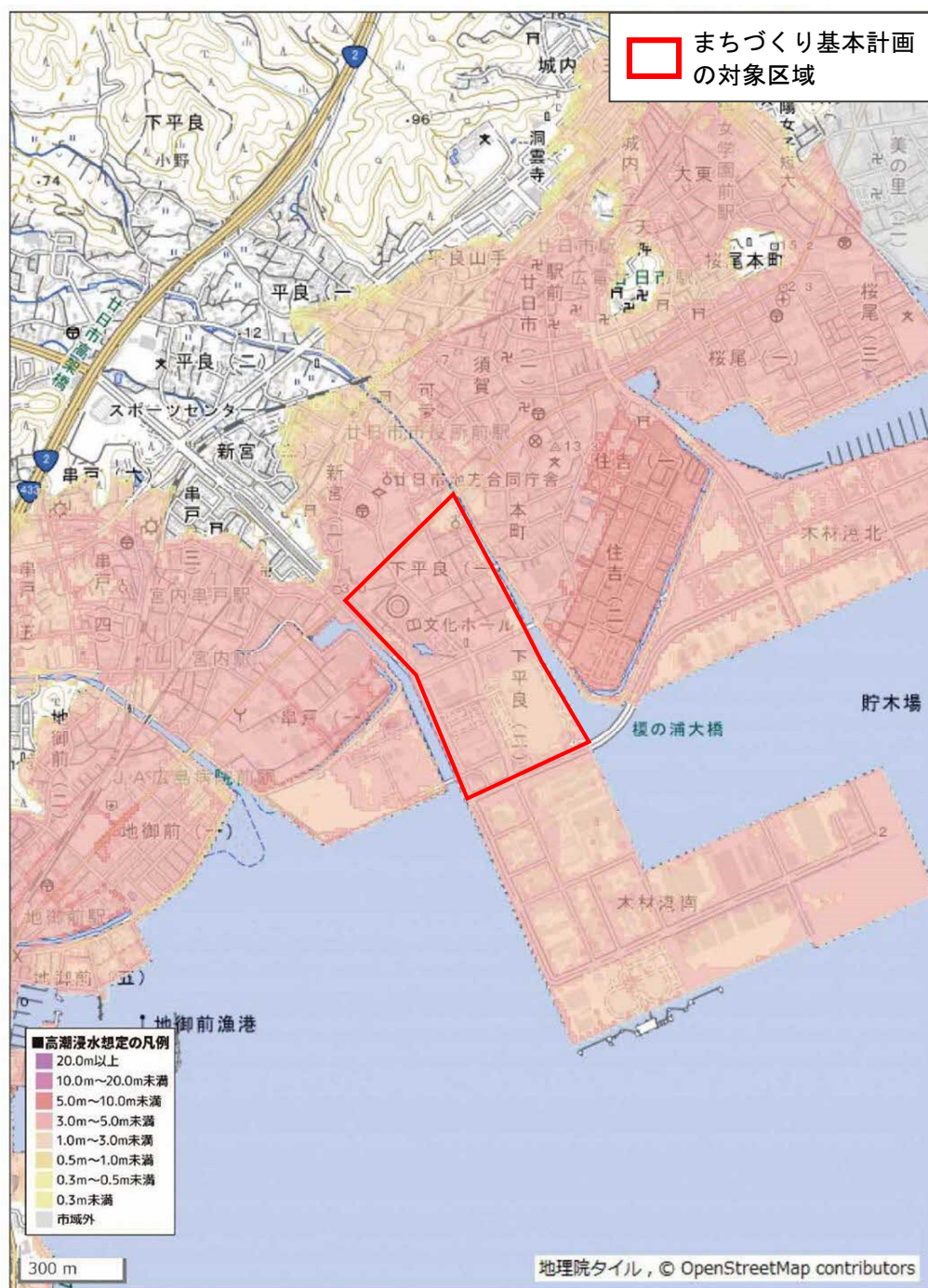


図2-10：高潮による浸水想定区域

③津波浸水

南海トラフ巨大地震等によって発生する津波により、地区内で0～2 m未満の浸水が想定されています。

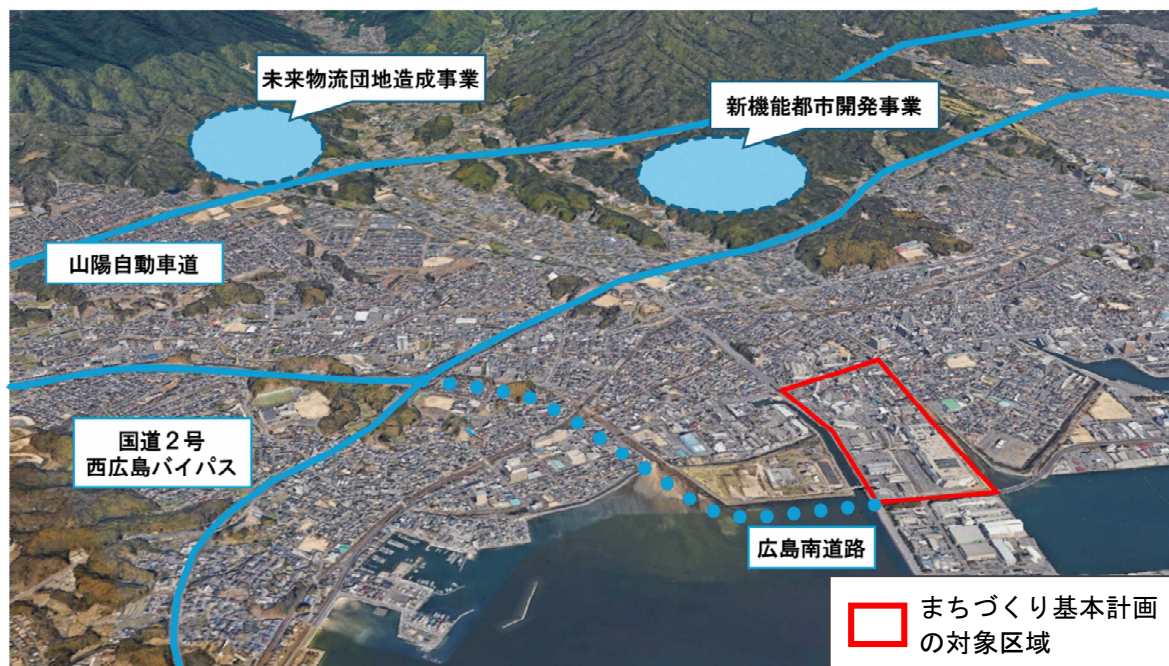


図2-11：津波による浸水想定区域

3. 地域性・社会動向

(1) シビックコア地区周辺の事業動向

当地区周辺では、新機能都市開発事業、未来物流産業団地造成事業の開発が進んでいるとともに、広島南道路の事業化が決定しています。このように周辺で複数の事業が進んでおり、当地区のポテンシャルが高まっていると考えられます。



①新機能都市開発事業

新機能都市開発事業は、市内企業の移転立地、市外企業の新規立地に伴う設備投資、経営規模拡大などによる雇用の維持・拡大や、観光に優れた立地特性を活かした都市機能を誘導することで、波及効果をもたらす新たな財源の確保とともに、本市の将来を見据えた新たな活力の創出を目的とする事業です。主なスケジュールとしては、令和5年度から造成工事に着手し、令和10年度に事業の完了を予定しています。



②未来物流産業団地造成事業

未来物流産業団地造成事業は、第6次廿日市市総合計画 後期基本計画における、「新たな都市活力創出基盤の整備推進」に位置付けられた事業であり、本市の課題となっている既成市街地における住工混在を解消すること、市内外の企業を留置・誘致することにより雇用の場を確保し、人口の流出を防ぐことなどを目的としています。また、二次的な効果として、既成市街地における企業の移転により生じる跡地の適切な土地利用を行うことにより、市街地の健全な発展に寄与する事業でもあります。

主なスケジュールとしては、令和7年度に工事開始、令和11年度に事業の完了を予定しています。



③広島南道路の延伸

広島南道路は、工業・物流拠点が集中する広島湾臨海部を貫き、生産性向上に資する物流基盤の強化等に貢献する重要な路線であり、令和4年3月に木材港西から廿日市が事業着手されることになったことが国土交通省より発表されました。



出典：国土交通省

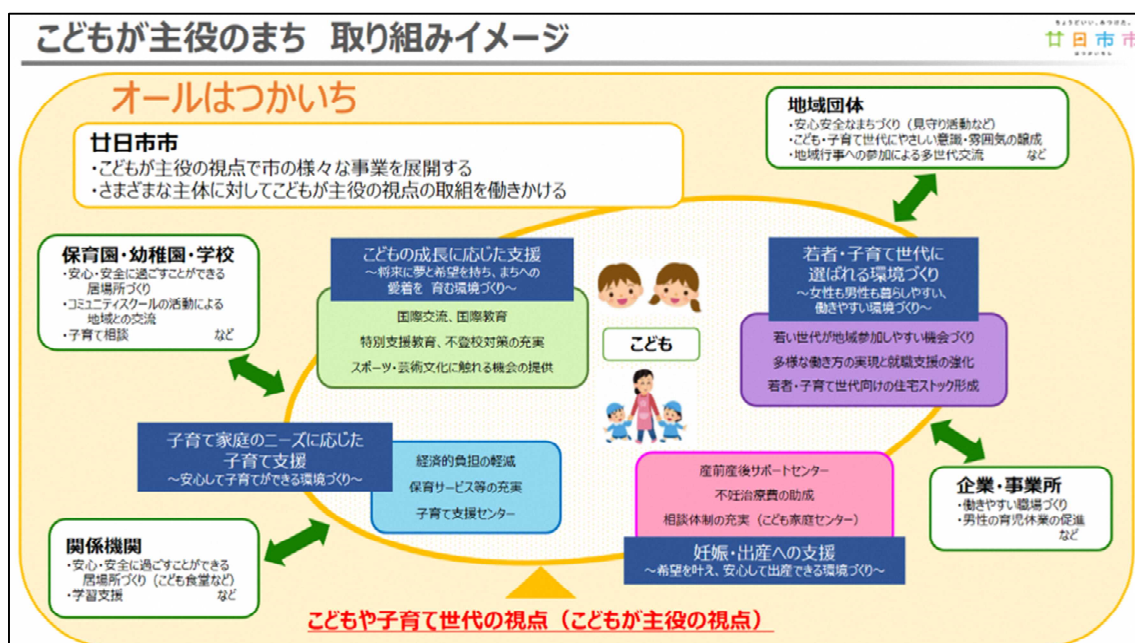
(2) 近年の社会動向

① こどもが主役のまち

国土交通省における令和6年度都市局関係予算の基本方針の一つに「こどもまんなかまちづくり」が掲げられており、主な取り組みとして、こども・子育て支援環境の充実化、こどもや子育て当事者の目線に立った公園づくりがあります。



本市は、令和6年2月の「こどもが主役のまち はつかいち宣言」において、「こども達がたくましく育ち、笑顔あふれるまち」、「このまちでこどもを育てたいと思えるまち」を掲げ、未来を担うこども達がさまざまな体験を通して、まちに愛着を持ち健やかに育つまちづくりを進めることとしています。国の制度の活用も視野に入れながら、子育て環境を充実させ、子育て世代に選ばれるまちを目指します。



②ウォーカブルなまちづくり

現在、人口減少や少子高齢化が進み、商店街のシャッター街化などによる地域の活力の低下が懸念される中、都市の魅力を向上させ、まちなかににぎわいを創出することが、多くの都市に共通して求められています。

このため、「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律（令和2年法律第43号）（令和2年9月7日施行）」により、市町村が、まちなかにおける交流・滞在空間の創出に向けた官民の取組をまちづくり計画に位置付けることができることとなりました。

国土交通省では、こうした地域の取組に対して、法律・予算・税制のパッケージによる支援を行うことで、「居心地が良く歩きたくなる」空間づくりを促進し、魅力的なまちづくりを推進しています。

当地区においても「居心地が良く歩きたくなる」空間づくりによって、まち全体の回遊性や快適性の向上を目指していく必要があります。

「居心地が良く歩きたくなるまちなか」イメージ図



出典：国土交通省

4. 地元ニーズ

まちづくり基本構想及びまちづくり基本計画を作成する過程において、対象区域の住民・事業者等に対し、勉強会、検討会を開催し、シビックコア地区のまちづくりに関する意見等を聴取しました。また、住民等を対象としたまちづくり市民アンケートを実施しています。これらをふまえ、以下のとおり地元ニーズを整理しました。

①歩行空間

- ベबीカーや車椅子利用者でも安全・安心に通行できるような歩道がほしい。
- 狭くて暗い細街路を改善してほしい。
- 居心地が良く歩きたくなるようなまちにしてほしい。

②道路交通・公共交通

- 慢性的に地区内の道路が渋滞しているため、渋滞解消に向けた対策をしてほしい。
- イベント時には混雑するため、駐車場を増やしてほしい。
- コミュニティバスをより分かりやすく・使いやすくしてほしい。

③防災

- 大雨の時、浸水の危険を感じるため、浸水対策をしてほしい。
- 避難経路・避難施設を確保してほしい。

④住環境、土地利用

- 現在の用途地域は準工業地域に指定されているが、既に住宅が建ち並んでいるエリアは住宅の地域に変更し、生活が守られるようにしてほしい。
- シビックコア地区は市の中心として賑わいや都心居住を核とした土地利用を進めたほうがよい。
- 高齢化が進んでおり、地域に空き家が急増するおそれがあるので、将来の土地活用をしっかりと考えてほしい。

⑤公共施設

- 日常的に使われる施設にしてほしい。
- 子どもから高齢者までいろいろな人に使ってもらえる施設にしてほしい。
- 市役所前の広場、新宮中央公園、ゆめ桜公園がもっと利用される場所になるとよい。
- 学生が勉強するスペースを設けてほしい。
- 木工玩具があるキッズルームを設けてほしい。

⑥まちづくり全般

- 学生や小さな子どもが集まる・遊べる場所を増やしてほしい。
- 廿日市市に住みたいと思われる自慢できるまちになってほしい。
- 廿日市は「木のまち」であるので、木を活かしたまちづくりをしてほしい。

5. まちづくりの課題

問題点や地元意向等をふまえたまちづくりの課題は以下のとおりです。



第3章 まちづくりの方針

前章で整理した課題をふまえ、シビックコア地区のまちづくりの方針を設定します。

1. まちづくりのコンセプト

シビックコア地区は、これまでの土地利用の変遷の過程や上位計画の位置づけから、都市機能が集積する都市拠点であるとともに、まちなか居住の場としての役割を果たしてきました。このような背景から、シビックコア地区の将来を考えるうえでは、市民の日常生活に寄り添ったまちづくりが求められています。今ある環境の良い部分を維持しつつも、歩行空間、道路交通、公共交通の改善等まちの基盤整備を行い、土地の有効活用を図ることで、快適で利便性の高いまちなか居住を実現する必要があります。また、都市拠点の形成に向けては、子どもを中心に多世代が集うまちとするための魅力を公民共創によりつくり、未来に継承していく必要があります。

そこで、まちづくりのコンセプトは、「日々の暮らしを彩り、楽しい未来を育む 公民共創拠点」とします。また、公民共創拠点をつくるための3つの柱として、「まもり彩る」、「集い親しむ」、「広げつなぐ」を掲げます。

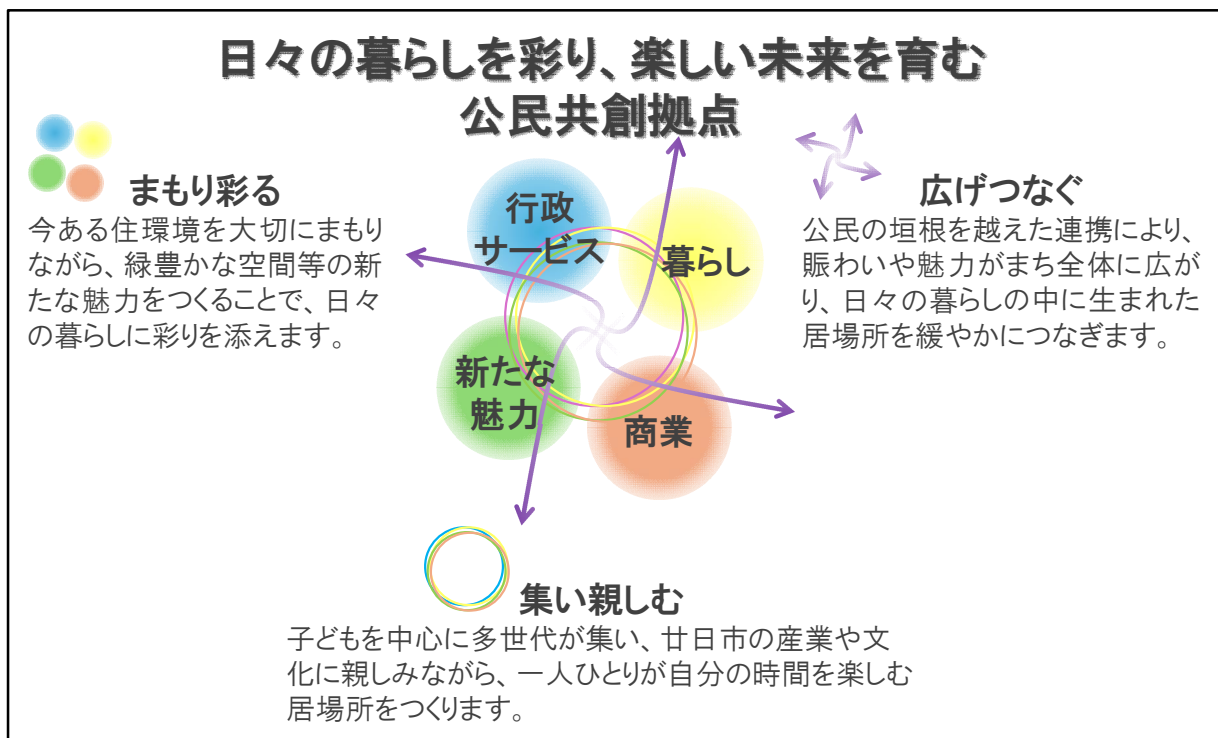
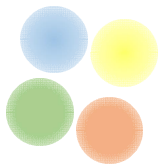


図 3-1 : まちづくりのコンセプト

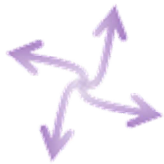


まもり彩る

今ある住環境を大切にまもりながら、緑豊かな空間等の新たな魅力をつくることで、日々の暮らしに彩りを添えます。

「まもり彩る」を実現するために、解決すべきまちづくりの課題

- ①安全な歩行空間の確保
- ②道路交通・公共交通の利便性向上
- ③災害リスクの軽減
- ④良好な住環境の維持・向上

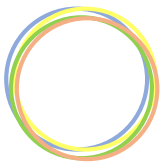


広げつなぐ

公民の垣根を越えた連携により、賑わいや魅力がまち全体に広がり、日々の暮らしの中に生まれた居場所を緩やかにつなぎます。

「広げつなぐ」を実現するために、解決すべきまちづくりの課題

- ①安全な歩行空間の確保
- ②道路交通・公共交通の利便性向上
- ⑤公共施設の集約・再編
- ⑥多世代が集うまちの魅力づくり



集い親しむ

子どもを中心に多世代が集い、廿日市の産業や文化に親しみながら、一人ひとりが自分の時間を楽しむ居場所をつくります。

「集い親しむ」を実現するために、解決すべきまちづくりの課題

- ④良好な住環境の維持・向上
- ⑤公共施設の集約・再編
- ⑥多世代が集うまちの魅力づくり

2. まちづくり基本計画

まちづくり基本構想における「シビックコア地区まちづくりの基本方針図」を指針とし、前節のまちづくりのコンセプトをふまえ、各ゾーンの空間の使い方や必要となる整備の方針について整理し、まちづくりの基本計画としてを定めます。

①沿道型の商業・サービス機能を誘導するゾーン

- 国道2号等の沿道を商業・サービス機能を誘導するゾーンとします。
- 現状、国道2号沿道では概ね商業・サービス系施設が立地しています。

②良好な住環境を誘導するゾーン

- 市道第3路線以北のうち、「沿道型の商業・サービス機能を誘導するゾーン」以外の住宅等が立地するエリアを、良好な住環境を誘導するゾーンとします。
- 現状、生活道路として必要な幅員が概ね確保され、住宅が立ち並んでいます。

③公共施設ゾーン

- 市役所等が立地するエリアを公共施設ゾーンとします。
- 現状、市役所を含めた周辺公共施設の老朽化や機能不足等の問題を解決するため、集約・再編を図る必要があります。

④ゆとりと魅力あるまちなか居住及び子どもを中心に多世代が集う公共施設、商業・業務施設等や交通施設を誘導するゾーン

- 市道第3路線以南の市役所及び大規模商業施設に隣接しているエリアを、まちなか居住及び賑わいを生む公共施設や商業・業務施設等の複合施設や交通施設を誘導するゾーンとします。
- 現状、住工混在や生活道路として必要な幅員が十分でない箇所があり、土地利用の再編を図る必要があります。

⑤ゆとりと魅力あるまちなか居住及び子どもを中心に多世代が集う公共施設、商業・業務施設等や交通施設を誘導するゾーン

- 市道下平良2-1号線以西の市役所及び大規模商業施設に隣接しているエリアのうち北側のエリアを、賑わいを生む公共施設や商業・業務施設等の複合施設や交通施設を誘導するゾーンとします。
- 現状、工場や大規模な平面駐車場が立地しており、高度利用等による土地利用の再編を図る必要があります。

⑥商業・サービス系施設ゾーン

- 大規模商業施設等が立地するエリアを商業・サービス系施設ゾーンとします。
- 現状、既に大規模商業施設をはじめ商業・サービス系施設が立地しています。

⑦水辺のアメニティを活かした連続的な賑わい空間を形成するゾーン

- 大規模商業施設東側の可愛川に面するエリアを水辺のアメニティを活かした連続的な賑わい空間を形成するゾーンとします。
- 現状、公園が概ね整備されています。

⑧シンボルロードの整備

○ 歩道等の整備により、安全で連続した歩行空間を形成します。

⑨緑のネットワークの形成

○ 緑の空間をつなぐ歩行者等のネットワークを形成します。

⑩歩行者デッキの整備

○ 歩行者デッキの整備により、都市機能を集積させる施設等を緩やかにつなげます。

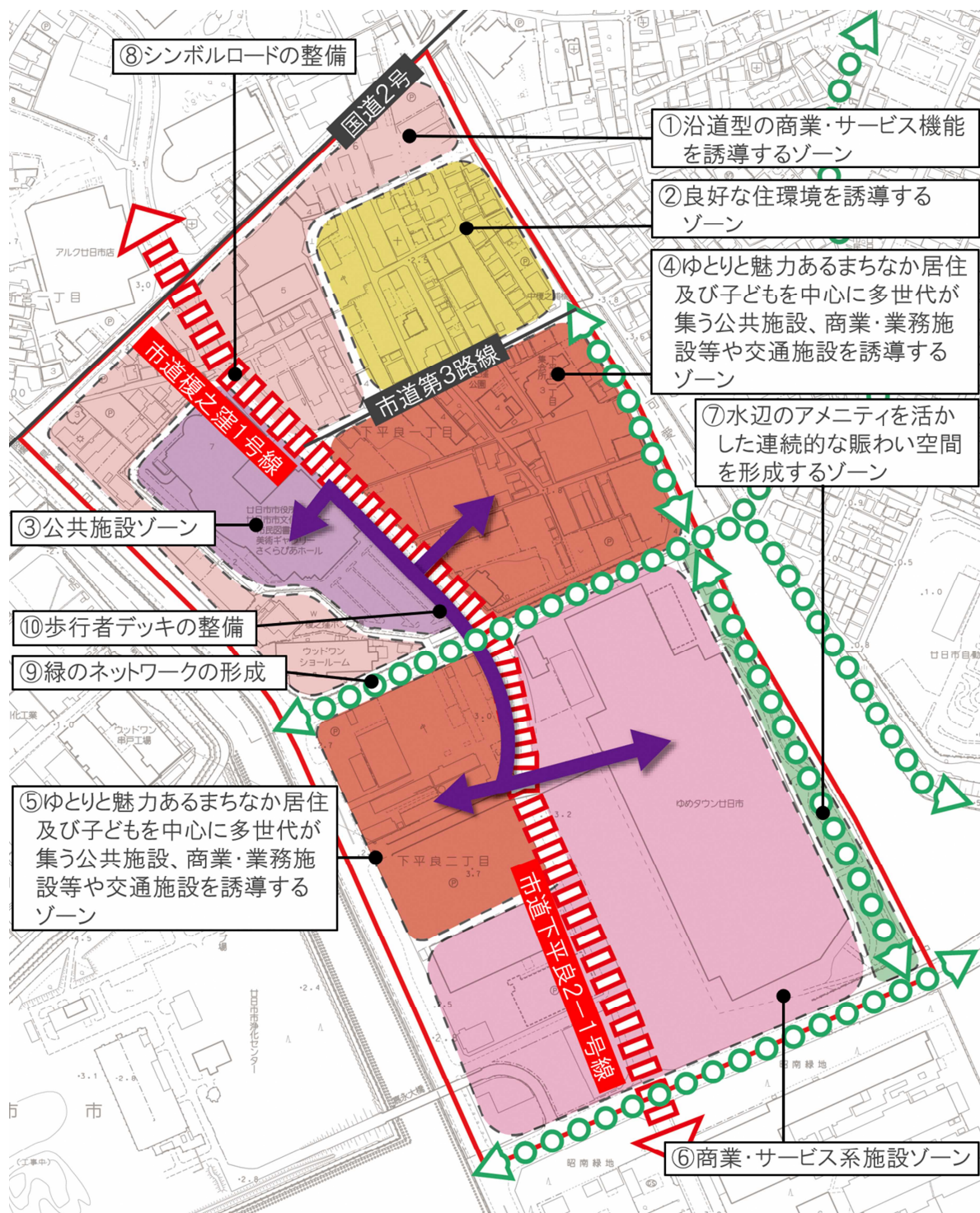
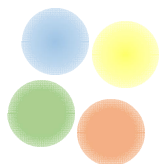


図 3-2 : まちづくり基本計画図

3. 具体的な取り組み

前節のまちづくり基本計画の実現に向けて、必要となる取り組みについて以下に示します。



まもり彩る

今ある住環境を大切にまもりながら、緑豊かな空間等の新たな魅力をつくることで、日々の暮らしに彩りを添えます。

<地区内交通の円滑化>

- 広島南道路の整備により地区内及び周辺道路の交通量減少を図ります。
- シンボルロードを中心に歩道整備等の道路改良を行うことで、安全で連続した歩行空間の形成や、歩行者の交差点横断を分散させることによる車両の円滑な通行を図ります。

<災害リスクの軽減>

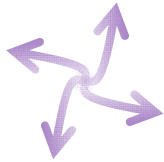
- 河川管理者等と連携し、可愛川等の浚渫（しゅんせつ）や護岸整備を行い、河川氾濫等による被害の軽減を図ります。
- 民間施設と連携し、災害時の一時避難場所の確保を図ります。
- シンボルロードの道路整備により、災害時の道路空間を確保します。

<緑のネットワークの形成>

- 都市景観にゆとりを創出し、市民の憩いの場となる緑地や空地を確保します。
- 可愛川等の水辺のアメニティを活かした親水性の空間を形成します。
- 住吉桜並木までの歩行空間を整備し、歩行者等のネットワークを形成します。

<良好な住環境の維持・向上>

- 利便性の高い立地条件を活かして中高層住宅等を誘導し、ゆとりと魅力あるまちなか居住を形成します。



公民の垣根を越えた連携により、賑わいや魅力がまち全体に広がり、日々の暮らしの中に生まれた居場所を緩やかにつなぎます。

広げつなぐ

<さまざまな交通手段の活用>

- 自動車交通量の抑制を図るため、公共交通の利用促進等の取り組みを検討します。
- シビックコア地区とその周辺主要駅等をつなぐ安全で快適な歩行者等のネットワークを形成します。
- シェアサイクル等の新たな交通手段の導入について検討します。

<歩行者デッキの整備>

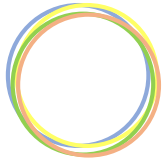
- 都市機能を集積させる施設等を、歩行者デッキにより緩やかにつなげることで、賑わいや魅力がまち全体に広がる都市空間を形成します。歩行者デッキは、国道2号北側まで延伸することも検討します。

<バス等の交通ターミナルの整備>

- バス等の交通ターミナルの整備によるアクセス性の向上、広域的な交通利便性の強化を図ります。

<スムーズな駐車場利用>

- 自動車がスムーズに駐車できるよう、駐車場満空情報を発信することで、駐車場の待ち行列やうろつき交通の減少を図ります。



子どもを中心に多世代が集い、廿日市の産業や文化に親しみながら、一人ひとりが自分の時間を楽しむ居場所をつくります。

集い親しむ

<にぎわいの創出>

- シンボルロード等主要な道路の沿道に魅力ある商業・サービス系施設の立地を誘導し、賑わいの創出を図ります。
- けん玉文化や木材産業等、廿日市の文化・芸術の発信の場をつくります。
- 公共空間及び公開空地等を活用し、公民共創により連続する賑わい空間を形成します。

<公共施設の集約・再編>

- 以下の機能について、地区内に集約・再編を行い、都市拠点としての機能の向上を図ります。

集約・再編する主要な機能

〔暮らす上で市民に求められる機能
まちの賑わいや魅力を広げる機能
子どもを中心に多世代が集うことで賑わいを生む機能〕

- 図書館機能（子どもの読書支援機能を含めた図書館機能全体の拡充、自習スペース等）
- 美術ギャラリー機能（展示機能の拡充等）
- 歴史民俗資料展示機能
- けん玉体験機能
- 木材加工業の歴史等の展示機能
- 市役所機能（多目的スペース等）
- 駐車機能（市役所駐車場の拡張）
- 子育て支援機能（屋内型子どもの遊び場、一時預かり等）
- 外国人相談センター機能

※ 集約・再編する主要な機能は、親和性のある民間施設と公民連携による複合化を検討

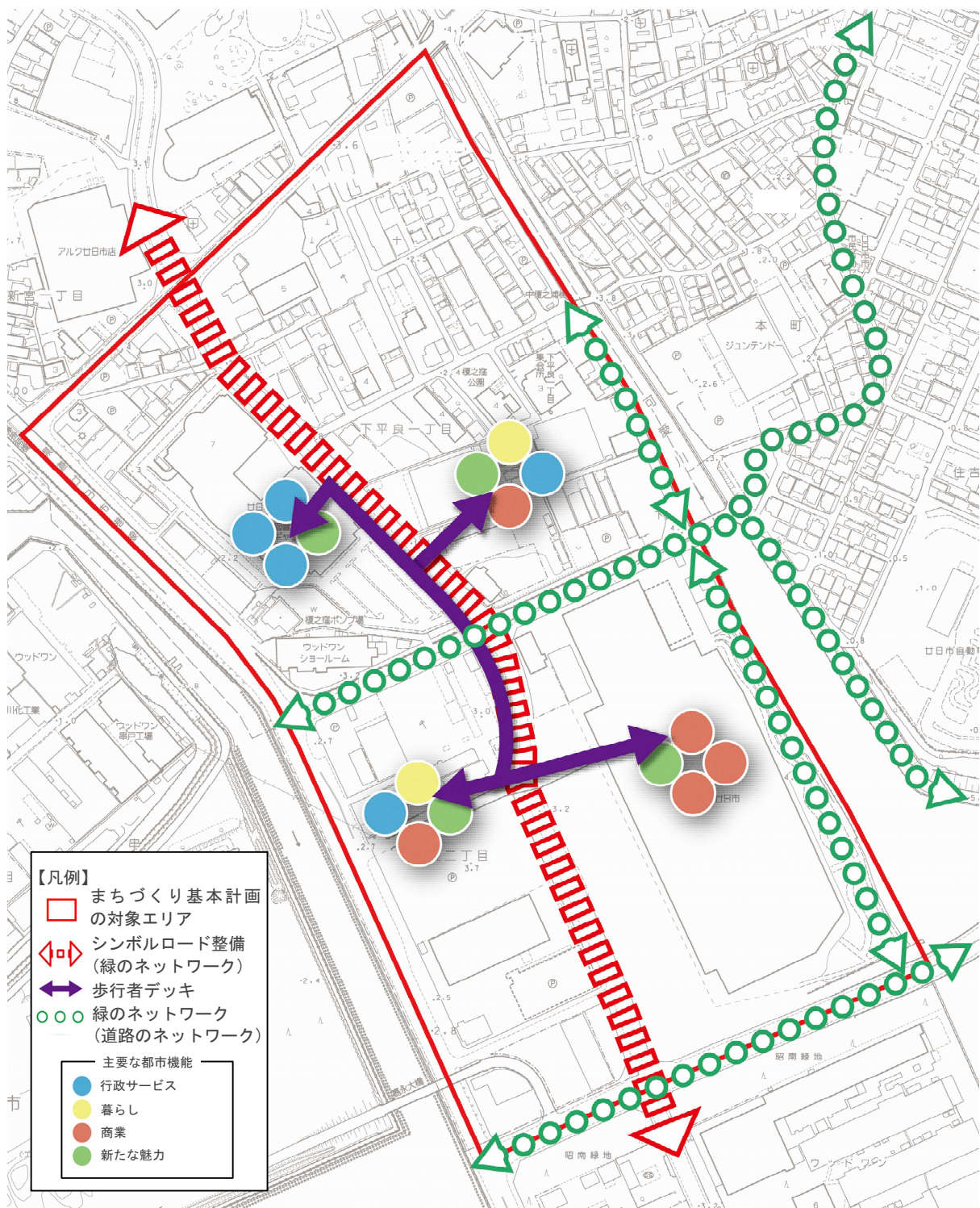


図3-3：まちづくり実現方策図

4. まちの将来イメージ

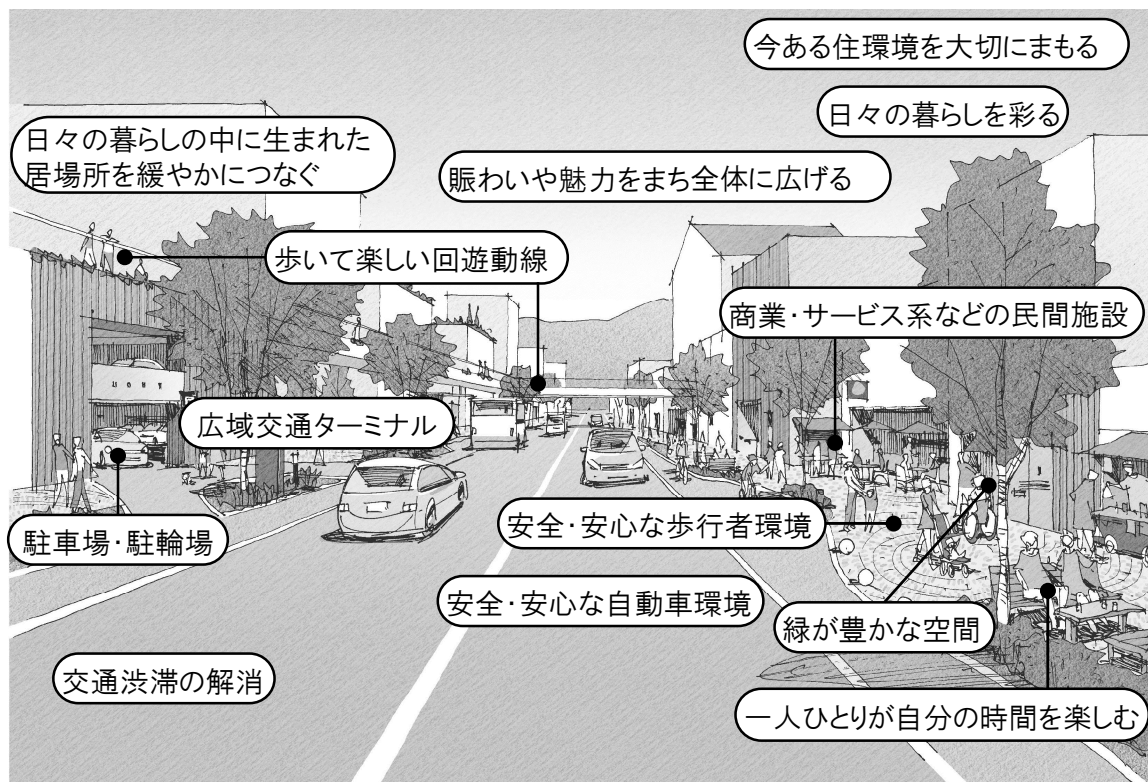
まちづくりが実現されたときの、まちの将来イメージを示します。これらのイメージは、具体的な場所や建物等の形状を特定するものではなく、将来のシビックコア地区にどのようなシーンがあるか、人の活動を中心に情景のイメージを表現したものです。

① 安全・安心で楽しい歩行空間

道路交通等のまちの基盤をつくとともに、歩いて楽しいまちなかの空間を創出します。

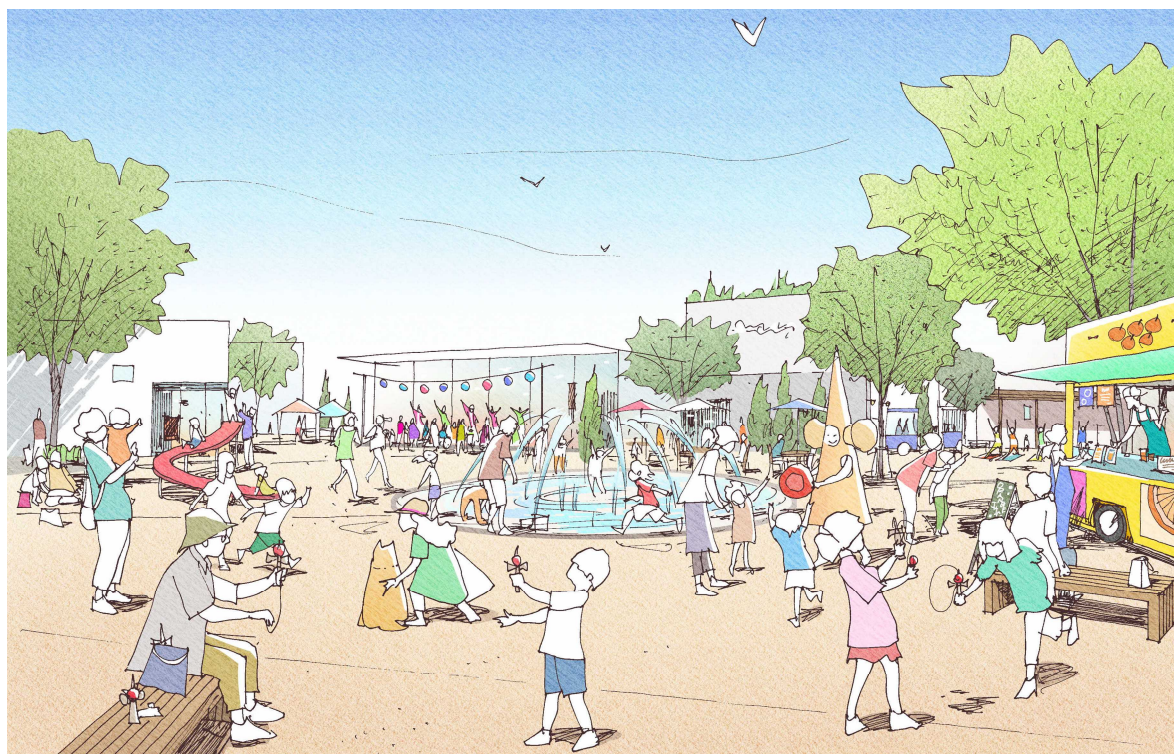


<空間を構成する要素>

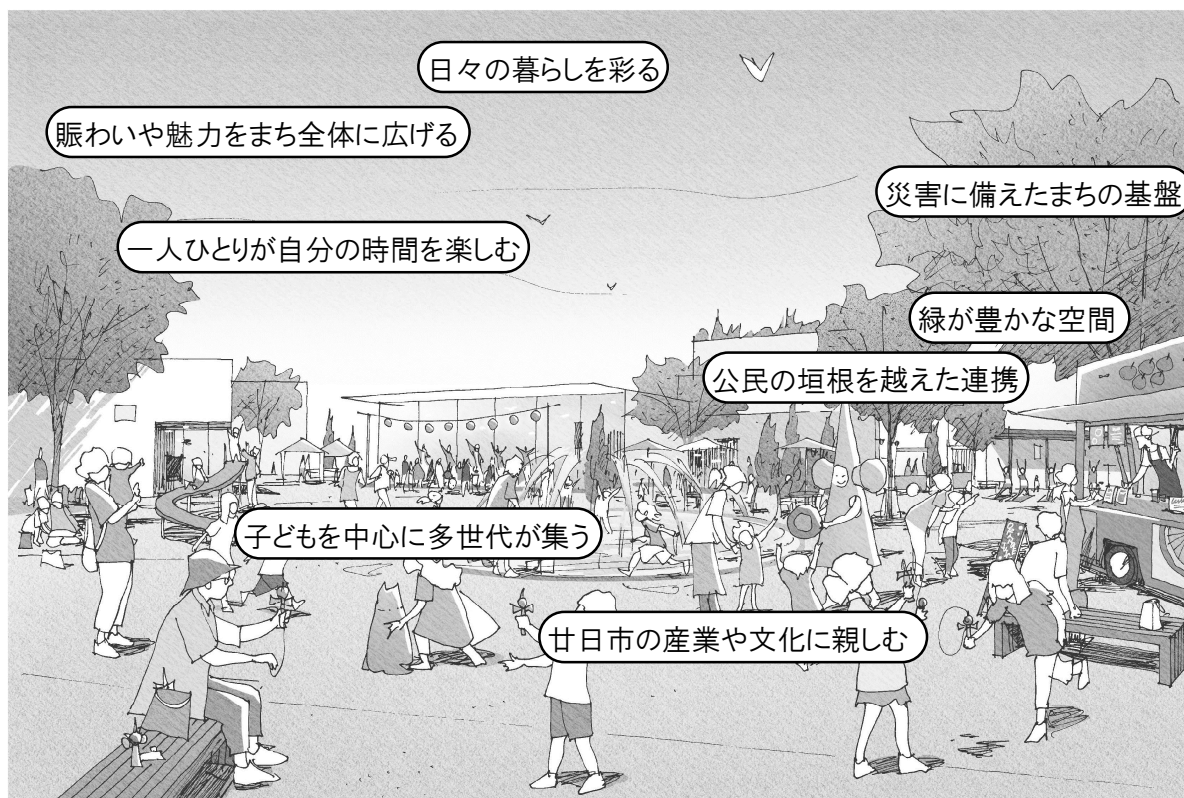


② さまざまな活動が生まれる広場空間

子どもを中心に多世代が集い、緑豊かな環境の中で思い思いの活動が行われる空間を創出します。



<空間を構成する要素>

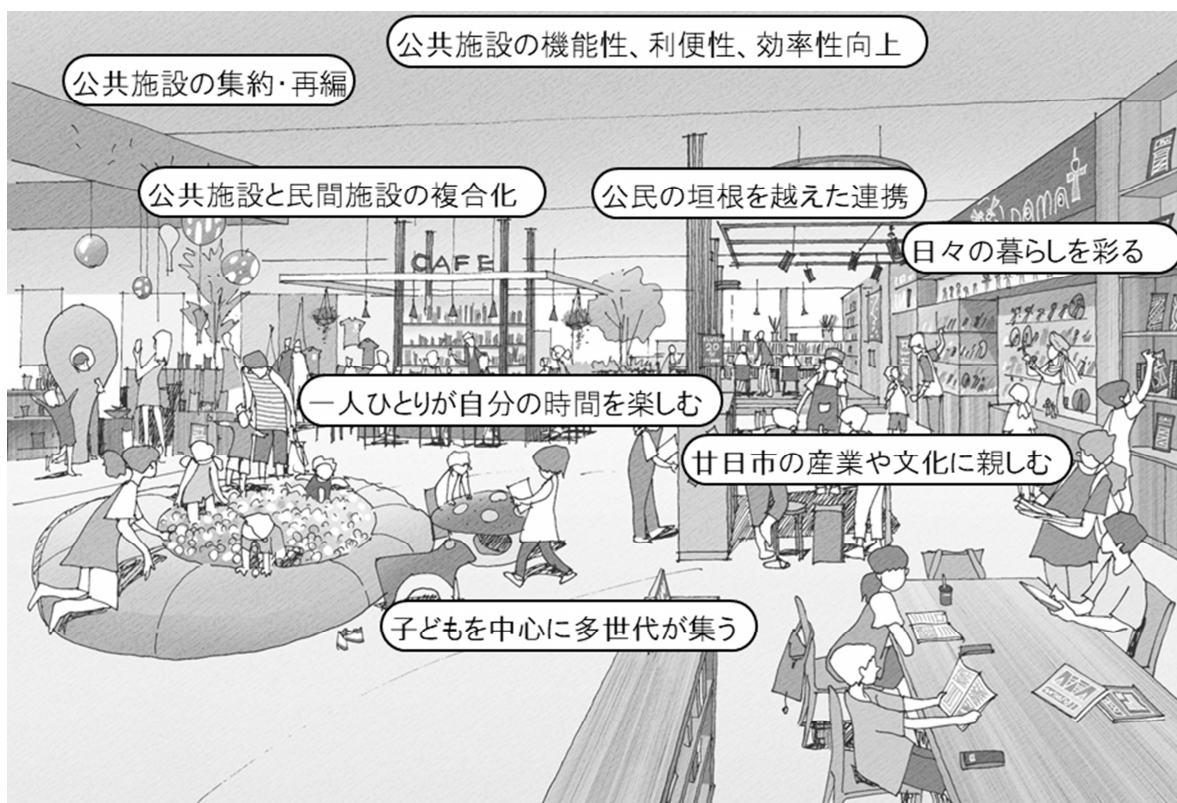


③日常的に人が訪れる賑わい空間

公民の施設が連携し、一人ひとりが自分の時間を楽しむことのできる居場所を創出します。



<空間を構成する要素>



④自然豊かな河川沿いの散歩道

河川沿いの親水空間や緑道等を整え、安らぎ空間を創出します。



<空間を構成する要素>



第4章 まちづくりの進め方

1. まちづくりの進め方

(1) 全体の進め方

まちづくり基本計画での土地利用の方針をふまえ、公共施設の集約・再編や土地利用の再編を図る必要がある区域を、**面的整備検討区域**として位置づけます。面的整備検討区域は、現時点で事業の実施や区域を決めたものではなく、今ある住環境をまもりながら、公共施設や商業・業務施設等の複合施設を整備することで、都市機能の向上が図れるよう、面的な整備の実施を検討する区域です。また、面的な整備を実施しない区域は、**個別対応の区域**として周辺の土地利用の変化を注視しながら、中・長期的な視点で、隣接する商業地域との一体的な土地利用の誘導や住居系を主体とした複合市街地の形成を目指します。

[面的整備検討区域]

現 状：都市拠点としての良好な土地利用が必要、4 m未満の道路がある、道路が不足している 等

まちづくりの手法：土地区画整理事業、市街地再開発事業 等

[個別対応の区域]

現 状：都市拠点としての土地利用が概ねできている、4 m以上の道路に接している 等

まちづくりの手法：地区計画による土地利用の誘導、エリアマネジメント、地域のルールづくり、道路整備 等

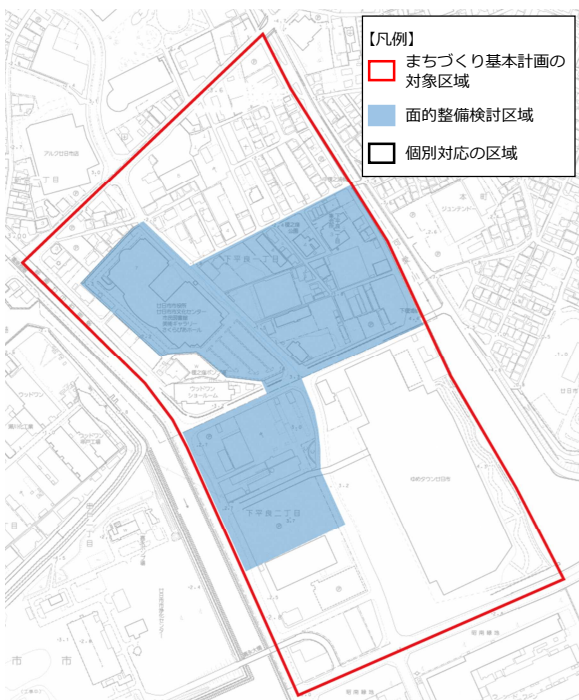


図 4-1：面的整備検討区域

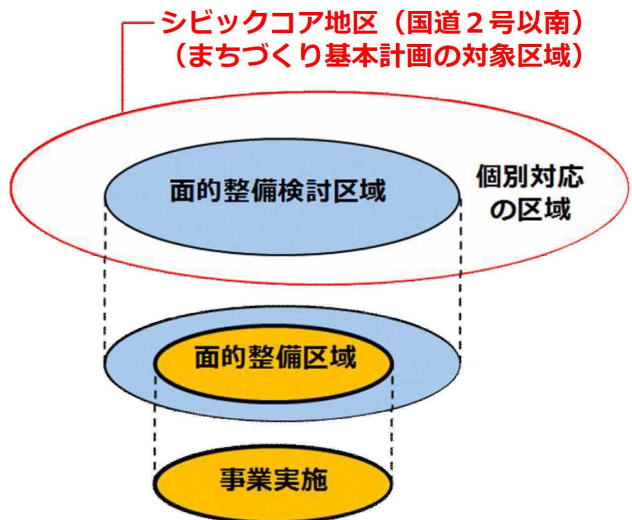


図 4-2：面的整備検討区域、面的整備区域のイメージ図

（２）面的整備検討区域の進め方

①面的整備区域の確定

面的整備検討区域は大部分が民間所有の土地であることから、権利者（土地所有者・借地権者等）の意向を確認し、事業主体、事業手法、事業計画等の案について話し合い、合意形成を進めた後に、面的整備区域を確定します。

②面的整備の流れ

面的整備区域の確定後は、面的整備を行う事業主体を決定し、面的整備の事業計画案を作成します。また、市は面的整備を行う事業を都市計画に位置付けます（都市計画決定）。都市計画決定後は、事業主体のもとで、面的整備の推進を行います。

（３）個別対応の区域の進め方

周辺の土地利用の変化を注視しながら、各ゾーンに適した手法を用いて土地利用の推進を行います。

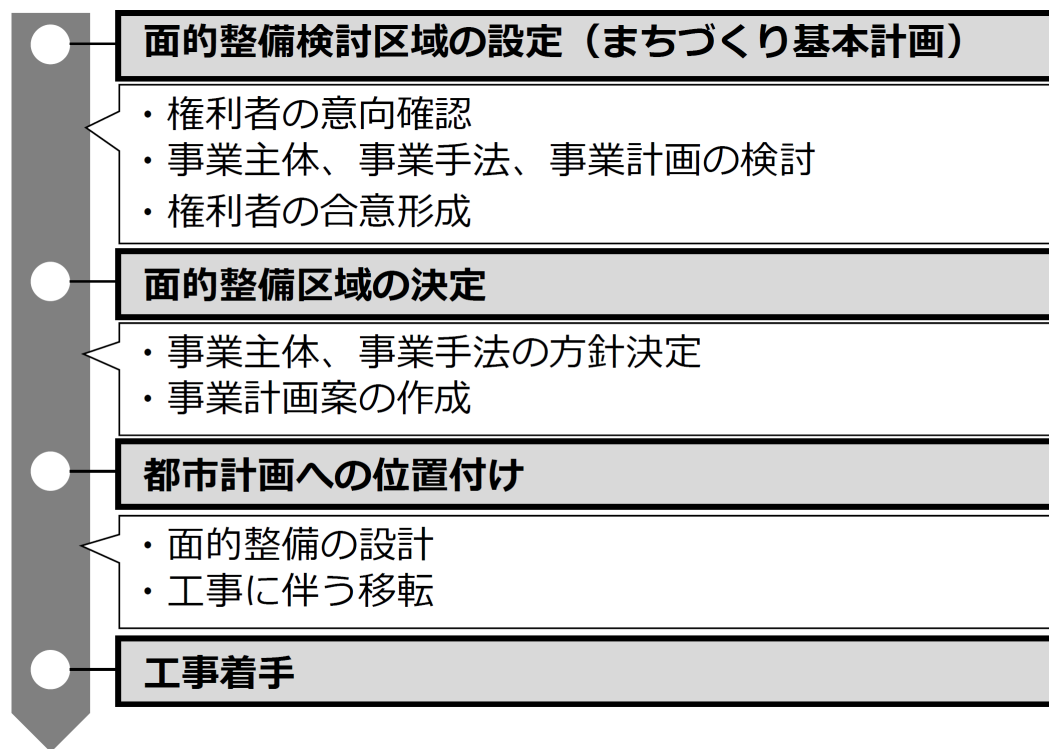


図 4-3：面的整備の流れ

2. 公民共創によるまちづくりの推進

(1) 公民共創の空間づくり

公共施設と民間施設の境界や、公共施設の敷地と民間の施設の境界を物理的になくし、一体的な整備を行うことで、公共施設と民間施設の垣根を取り払い、これまでにない形で複合化し、日常的に賑わいを創出します。また、効率的に維持管理する仕組みの構築など、双方にメリットのある公民共創の空間づくりを進めます。

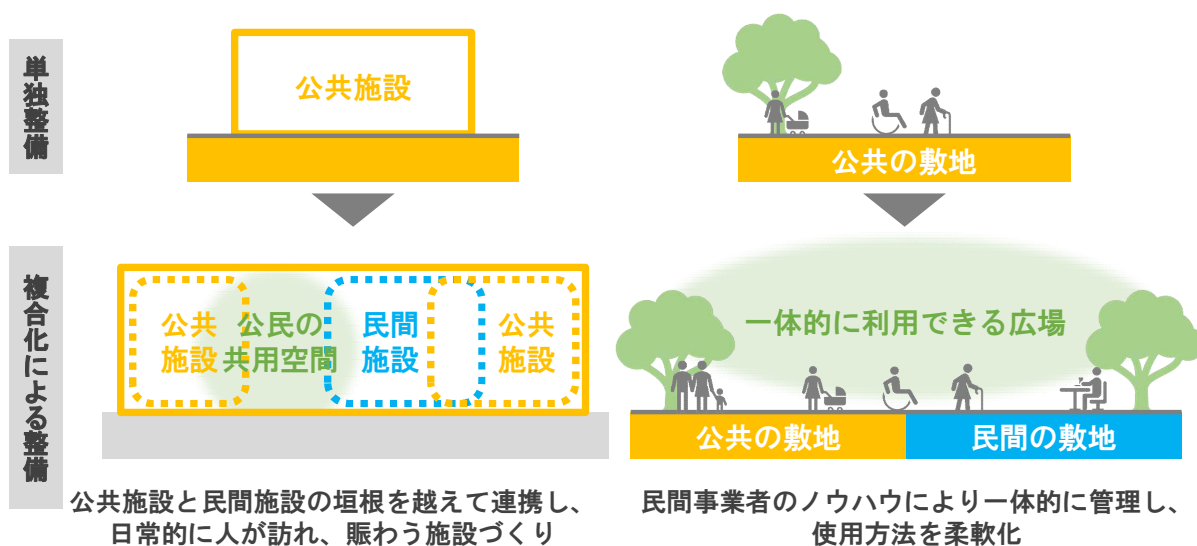


図 4-4：公共施設と民間施設、公共敷地と民間敷地の空間づくりのイメージ

（２）公民共創によるエリアマネジメント活動

まちづくりの方針の実現に向けては、ハード整備を進めるだけでなく、周辺環境や社会動向の変化にも柔軟に対応していくため、エリアマネジメントによるソフト整備も組み合わせた、シビックコア地区及びその周辺の持続的なまちづくり活動の展開が必要です。エリアマネジメントの活動を展開する場所として道路・公園等の共用空間のほか、建物の内部・外部の共用空間などさまざまな場所において、まちの魅力や価値の向上に向けて民間施設と公共空間等を一体的に利活用し、イベント開催や情報発信等の各種活動、公共交通の利用促進等の取り組みを行うことが想定されます。エリアマネジメント活動の展開には、市民、各種活動団体、地元企業、交通事業者、行政等の多様な主体との協働・調整が必要になることから、活動を円滑に進めるための仕組みづくりを事業展開に併せて構築していくことを検討します。

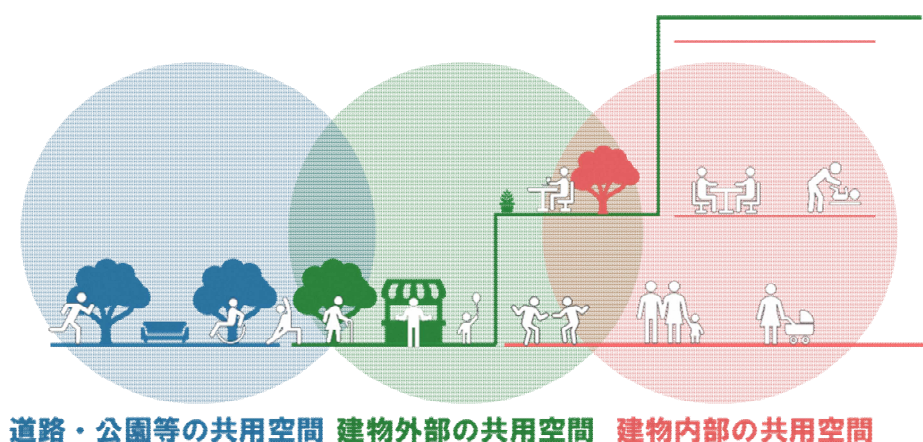


図 4-5：エリアマネジメントの活動を展開する場所のイメージ



図 4-6：エリアマネジメントの活動を展開する関係者のイメージ