都市再生整備計画

未来物流産業団地造成事業地区
（みらいぶつりゅうさんぎょうだんちぞうせいじぎょうち く）

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）	□
まちなかウォーカブル推進事業	□

都市再生整備計画の目標及び計画期間

様式（1）-②

都道府県名	広島県	市町村名	廿日市市（はつかいちし）	地区名	未来物流産業団地造成事業地区（みらいぶつりゅうさんぎょうだんちぞうせいじぎょうち く）	面積	25.0 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

大目標：交通利便性を活かした産業集積による、はつかいちの新たな活力の創出
目標1：産業団地の整備による住工混在解消と既成市街地の高度利用によるコンパクトシティ推進
目標2：市内外企業の留置・誘致による雇用確保と定住促進・人口流出の抑制、地域経済の活性化
目標3：道路・公園等の公共施設等の整備による安心安全なまちづくり

目標設定の根拠

まちづくりの経緯及び現況
廿日市市では、住宅と事業所が混在している場所がいくつかあり、企業は24時間の操業ができず、事業拡張に制限がある状態である。また、人口規模に対して市内の働き口が少ないため、市外へ働きに行く市民が多い状況であった。
こうした状況を踏まえ、廿日市市では、「第6次廿日市市総合基本計画・前期基本計画」（平成28年度）において、「新たな可能性に挑む」をまちづくりの方向性の1つに掲げ、その取り組みとして「新たな都市活力創出基盤の整備推進」を進めてきた。市場調査の結果、産業団地（新機能都市開発事業）の計画供給面積に対して需要面積が上回っており、新たな事業用地の確保が求められていることが分かった。
このような状況を踏まえ、山陽自動車道（宮島スマートインターチェンジ）や国道2号（西広島バイパス）への道路ネットワーク・アクセスが良好である本地区を、令和4年度から産業団地として整備を進めている。

課題
・快適な住環境と、効率的な都市機能を確保していくためには、計画的な土地利用を誘導していく必要がある。
・持続可能な都市づくりを進めるため、新たな事業用地の確保など産業基盤の強化、雇用を確保していく必要がある。

将来ビジョン（中長期）
①第6次廿日市市総合計画基本構想（2016-2025）（平成28年度策定）
【土地利用の基本方向】
・各地域の地形条件、自然条件、歴史・風土、市街地や施設の整備状況などを踏まえ、地域特性を生かした土地利用を推進する。
・秩序ある市街地の形成などに配慮し、適切な規制・誘導を図るとともに、効率的・総合的な視点に基づき、将来を見据え都市の発展をめざした土地利用を推進する。
【重点施策】（はつかいちの新たな魅力を創造する）
・新たな活力を創出し都市の発展を牽引する地区を、活力創出拠点地区として位置づけ、新機能都市開発の具体化について検討を進めることとし、社会情勢に対応した産業構造や企業の誘致、雇用の場の確保を含め、より付加価値の高い土地利用を図る。

②廿日市市都市計画マスタープラン（2018-2025）（平成30年度策定）
【工業地の維持と活性化】
・市街地内の住工混在地区における市街地環境の整備を進める。
【工業・流通系の適切な立地誘導と計画的な開発】
・山陽自動車道宮島スマートインターチェンジ周辺、同廿日市インターチェンジ周辺などの交通条件を活かし、新たな企業立地の受け皿として、周辺環境に配慮した流通系土地利用を適切に誘導する。

都市再生整備計画事業の計画　※都市再生整備計画事業（社会資本整備総合交付金、防災・安全交付金）において、以下の項目が該当する場合に記載すること。それ以外の場合は本欄を削除すること。

都市のコンパクト化の方針
・産業団地を整備し、市内企業の移転を図ることにより、市街地における住工混在を解消し、高度利用を図る。既成市街地の高度利用より、市街地への人口集積を図り、持続可能で安定したコンパクトシティの形成を促進する。

産業促進区域の考え方　※都市再生整備計画事業（社会資本整備総合交付金）の施行地区要件において、産業促進区域支援型を適用する場合に記載すること。それ以外の場合は本欄を削除すること。
山陽自動車道（宮島スマートインターチェンジ）や国道2号（西広島バイパス）への道路ネットワーク・アクセスが良好である本地区に物流業等の産業の集積を促進するため、産業団地を整備している。新たに整備する未来物流産業団地及び関連する歩道整備（市内上平良宮内幹線）の対象区間を産業促進区域と設定した。また、産業促進区域内には、大型商業施設等、居住誘導を図る恐れのある施設を含めていない。

公共交通、自転車の利活用など産業促進区域への自動車交通抑制への取組（見込みを含む）
・周辺地域の交通への影響を低減するため、進出する事業者に対して、通勤時の公共交通機関の利用や乗合いバス等の導入を促す。また、貨物輸送頻度の調整等、運送の合理化を促す。
・最寄りのバス停から産業団地を結ぶ市道（上平良宮内幹線）の歩道整備により、路線バス利用者の増加を図り、公共交通機関の利用を促進する。

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
新規雇用計画数	人	新たに整備する産業団地内における新規雇用計画数	市内外企業の留置・誘致により、雇用確保を図る。	0	R6年度	80	R11年度
移転企業数	事業所	産業団地の整備による市内企業の移転事業者数	市内企業の産業団地への移転を促し、住工混在解消を図る。	0	R6年度	5	R11年度
市民アンケート「まちの持続的な発展を支える安定した働く場所の状況」への満足度	満足度	意識調査を行い、市民の満足度を確認する。	計画対象地区における雇用創出などに対する市民の満足度の向上	2.90	R5年度	3.02	R11年度
固定資産税収入	千円/年	企業進出により固定資産税収入の状況を評価する。	増加した収入を市民への公共サービスの提供に生かし、まちづくりに還元する。	400	R5年度	48,000	R11年度

都市再生整備計画の整備方針等

様式（1）-③

計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
【産業団地の整備による住工混在解消と既成市街地の高度利用によるコンパクトシティ推進】 【市内外企業の留置・誘致による雇用確保と定住促進・人口流出の抑制、地域経済の活性化】 【道路・公園等の公共施設等の整備による安心安全なまちづくり】 ・産業活動に必要な道路・下水道・水道等インフラの整備を行う。 ・生活環境の向上のための下水道・緑地等の整備を行う。 ・安全な暮らしを守るための地域防災施設の整備を行う。 ・上記のような産業基盤（産業団地）の整備を行い、地区に市内企業の移転を図ることにより、市街地における住工混在を解消し、高度利用を促進する。 既成市街地の高度利用により、市街地への人口集積を図り、持続可能で安定したコンパクトシティの形成を促進する。 ・産業基盤（産業団地）の整備を行い、運輸業を中心とした企業立地を強化し、雇用創出することで、人口流出の抑制と地域経済の活性化を図る。	【基幹事業】（道路）区画道路整備 【基幹事業】（道路）市道上平良宮内幹線（歩道整備） 【基幹事業】（下水道）下水道（汚水管）整備 【基幹事業】（地域生活基盤施設）緑地整備 【基幹事業】（地域生活基盤施設）情報板設置 【基幹事業】（地域生活基盤施設/地域防災施設）1号調整池整備 【基幹事業】（地域生活基盤施設/地域防災施設）2号調整池整備 【提案事業】（地域創造支援事業）水道施設整備 【提案事業】（事業活用調査）事業効果分析

その他

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（都市再生整備計画事業（社会資本整備総合交付金））

様式（1）-④-2

「都市再生整備計画事業（社会資本整備総合交付金）」を活用の場合、本様式を使用する

交付対象事業費	2,130.0	交付限度額	958.5	国費率	0.45

（金額の単位は百万円）

基幹事業

事業	細項目	事業箇所名	事業主体	直／間	規模	（参考）事業期間 開始年度	（参考）事業期間 終了年度	交付期間内事業期間 開始年度	交付期間内事業期間 終了年度	（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
道路		区画道路	廿日市市	直	W=9.0m,L=540m	R9	R9	R9	R9	303	303	303		303	－
道路		市道上平良宮内幹線（歩道整備）	廿日市市	直	W=9.5m,L=530m	R10	R10	R10	R10	140	140	140		140	－
公園															
古都保存・緑地保全等事業															
河川															
下水道		下水道（汚水管）	廿日市市	直	φ200mm, L=1,900m	R8	R8	R8	R8	93	93	93		93	－
駐車場有効利用システム															
地域生活基盤施設		緑地	廿日市市	直	A=5,410㎡	R9	R9	R9	R9	26	26	26		26	－
地域生活基盤施設		情報板	廿日市市	直	N=1基	R7	R10	R7	R10	6	6	6		6	－
地域生活基盤施設	地域防災施設	1号調整池	廿日市市	直	V=15,840m3	R7	R8	R7	R8	923	923	923		923	－
地域生活基盤施設	地域防災施設	2号調整池	廿日市市	直	V=3,290m3	R7	R8	R7	R8	235	235	235		235	－
高質空間形成施設															
高次都市施設	地域交流センター														
	観光交流センター														
	まちおこしセンター														
	ワーケーション拠点施設														
	子育て世代活動支援センター														
	複合交通センター														
既存建造物活用事業															
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															
エリア価値向上整備事業															
誘導施設相当施設	医療施設														
	社会福祉施設														
	教育文化施設														
	子育て支援施設														
	元地の管理の適正化														
合計										1,726	1,726	1,726	0	1,726	－ …A

統合したB／Cを記入してください

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 開始年度	（参考）事業期間 終了年度	交付期間内事業期間 開始年度	交付期間内事業期間 終了年度	（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
地域創造支援事業	水道施設整備		廿日市市	直	一式	R8	R8	R8	R8	399	399	399		399
事業活用調査	事業効果分析		廿日市市	直	－	R11	R11	R11	R11	5	5	5		5
まちづくり活動推進事業														
合計										404	404	404	0	404 …B
													合計(A+B)	2,130

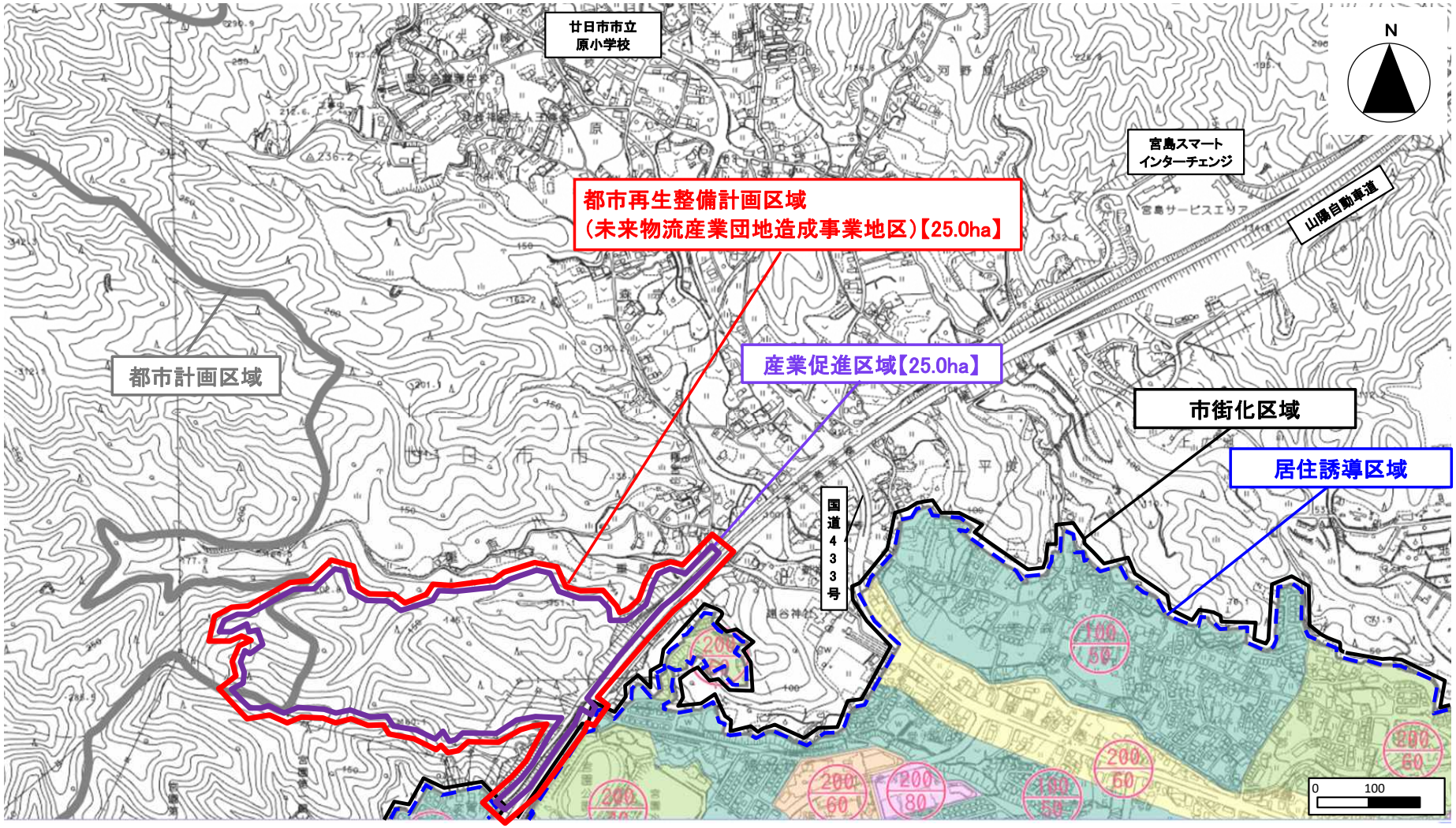
（参考）関連事業

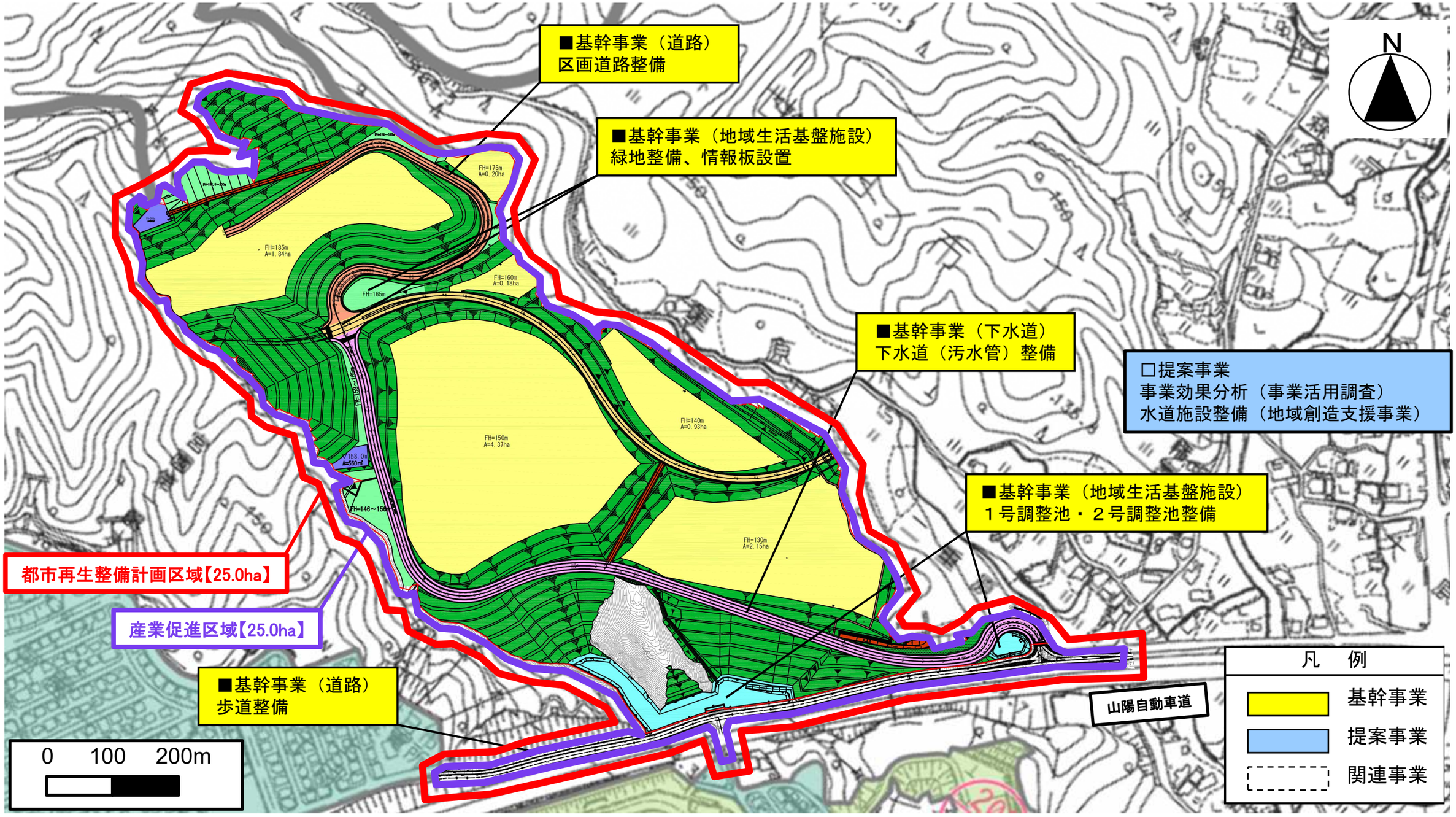
事業	事業箇所名	事業主体	所管省庁名	規模	（いずれかに○） 直轄	補助	地方単独	民間	事業期間 開始年度	事業期間 終了年度	全体事業費
道路事業（社会資本整備総合交付金）	市道二重原線	廿日市市	国土交通省	W=12.0m,L=940m		○			R5	R9	880
合計											880

都市再生整備計画の区域

様式(1)-⑥

未来物流産業団地造成事業地区(広島県廿日市市)	面積	25.0 ha	区域	廿日市市 上平良の一部、宮内の一部



未来物流産業団地造成事業地区（広島県廿日市市（はつかいちし）） 整備方針概要図（都市再生整備計画事業（社会資本整備総合交付金））

目標	大目標：交通利便性を活かした産業集積による、はつかいちの新たな活力の創出 目標1：産業団地の整備による住工混在解消と既成市街地の高度利用によるコンパクトシティ推進 目標2：市内外企業の留置・誘致による雇用確保と定住促進・人口流出の抑制、地域経済の活性化 目標3：道路・公園等の公共施設等の整備による安心安全なまちづくり	代表的な指標	新規雇用計画数	（ 人 ）	0	（R6年度）	→	80	（R11年度）
			移転企業数	（事務所）	0	（R6年度）	→	5	（R11年度）
			市民アンケート「まちの持続的な発展を支える安定した働く場所の状況」への満足度	（満足度）	2.90	（R5年度）	→	3.02	（R11年度）
			固定資産税収入	（千円/年）	400	（R5年度）	→	48,000	（R11年度）