

海田町中心拠点まちづくり基本構想

令和5年3月

目次

第1章	中心拠点まちづくり基本構想の概要	
	1. 策定の目的	1
	2. 位置づけ	1
	3. 目標年次	4
	4. 対象範囲	4
第2章	現況・課題の整理	
	1. 中心拠点の成り立ち	5
	2. 中心拠点の特性	6
	3. 中心拠点内で実施または今後予定されている都市整備事業	13
	4. アンケート調査	16
	5. 事業者・団体ヒアリング	21
	6. 中心拠点の課題	22
第3章	中心拠点の将来像・基本方針	
	1. 中心拠点の将来像	24
	2. まちづくりの基本方針	24
第4章	まちづくりの方策（整備方針・取組施策）	
	1. 必要な導入機能・ゾーニング	27
	2. 中心拠点のまちづくりの方策	29
	3. 中心拠点のまちづくり方針図	43
第5章	基本構想の実現に向けて	
	1. まちづくりの推進体制	45
	2. 実現に向けた方策	46
	3. 計画の進行管理	46

1. 策定の目的

海田市駅周辺地区のまちづくりは、第5次海田町総合計画の地区別計画に掲げる海田地区の将来像である『～歴史・文化の継承とさらなるにぎわいを創出するまちづくり～』形成の実現に向けて、海田市駅周辺の拠点性の向上と地域資源を活かしたにぎわいづくりを推進するとともに、町民、事業者及び行政の適切な役割分担と協働（パートナーシップ）により、総合的な取組を図っていく必要があります。

こうしたことから、本基本構想は、中心拠点全体の今後の「まちづくりの基本方針」を明らかにするとともに、「まちづくりの方策」等を示すことを目的としています。

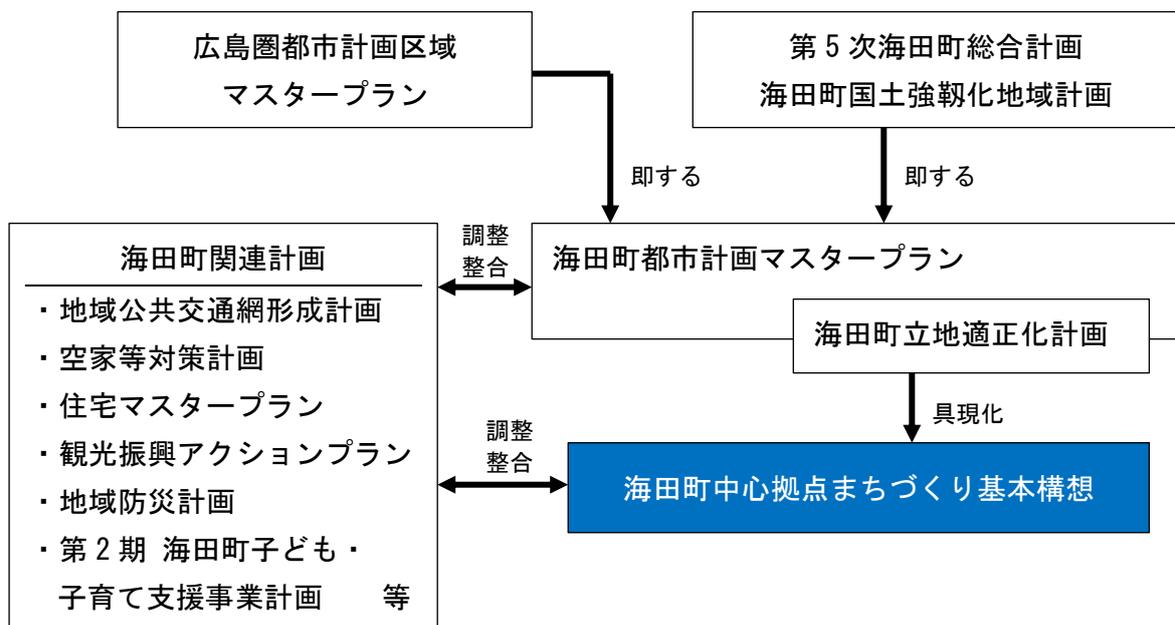
なお、本基本構想は、おおむね20年先を目標に見据え、取り組む施策の方向性や基本姿勢を表すものです。

2. 位置づけ

本基本構想は、「第5次海田町総合計画」や「海田町都市計画マスタープラン」、「海田町立地適正化計画」等の上位計画に即して検討を行いました。

海田町は令和3(2021)年に第5次海田町総合計画を定め、「ひと・まち・みらいをつなぐ暮らしやすさが実感できるまち かいいた～みんなの力を合わせてつくる リバブルシティ～」を都市像に掲げ、海田町に対しての誇りや愛着を持って住み続けられるまちづくりを進めています。また、海田町都市計画マスタープランにおいて、具体的な土地利用や都市施設などの都市づくりに関する方針を定めるとともに、海田町立地適正化計画において、居住機能や都市機能^{*}の誘導に関する施策を定め、コンパクトで利便性の高い持続可能なまちづくりを進めています。

本基本構想はこれらの都市像やまちづくりの方針を踏まえた、中心拠点のまちづくりの方向性として、中心拠点のまちづくりの将来像、まちづくりの基本方針及び具体的な取組方策を示すものです。



^{*}都市機能：都市の生活を支える機能（医療・福祉・子育て支援・教育文化・商業）。

◆将来の都市構造

区分	配置方針	配置	整備等の方針
中心拠点	<ul style="list-style-type: none"> ・ 商業・業務機能、生活サービス機能などの集積地 ・ 本町の都市活動を支える中心的な拠点 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 海田市駅周辺から南昭和町周辺 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 都市機能の充実 ・ 都市型住宅の供給 ・ 地域資源の活用等による魅力づくり等
中心核	<ul style="list-style-type: none"> ・ 交通結節機能、商業・業務機能などの集積を活かした賑わいと交流の核となる場所 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 海田市駅周辺から窪町周辺 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 交通結節機能、都市機能の充実
地区拠点 (生活中心地)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 生活関連機能を担い、日常活動の中心となる拠点 ・ 新たな交通結節機能を担う拠点 ・ 本町の商業・工業機能を担う拠点 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 曾田、寺迫、畝周辺 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 生活利便施設の立地誘導 ・ 交通結節機能の整備 ・ 居住環境の改善等

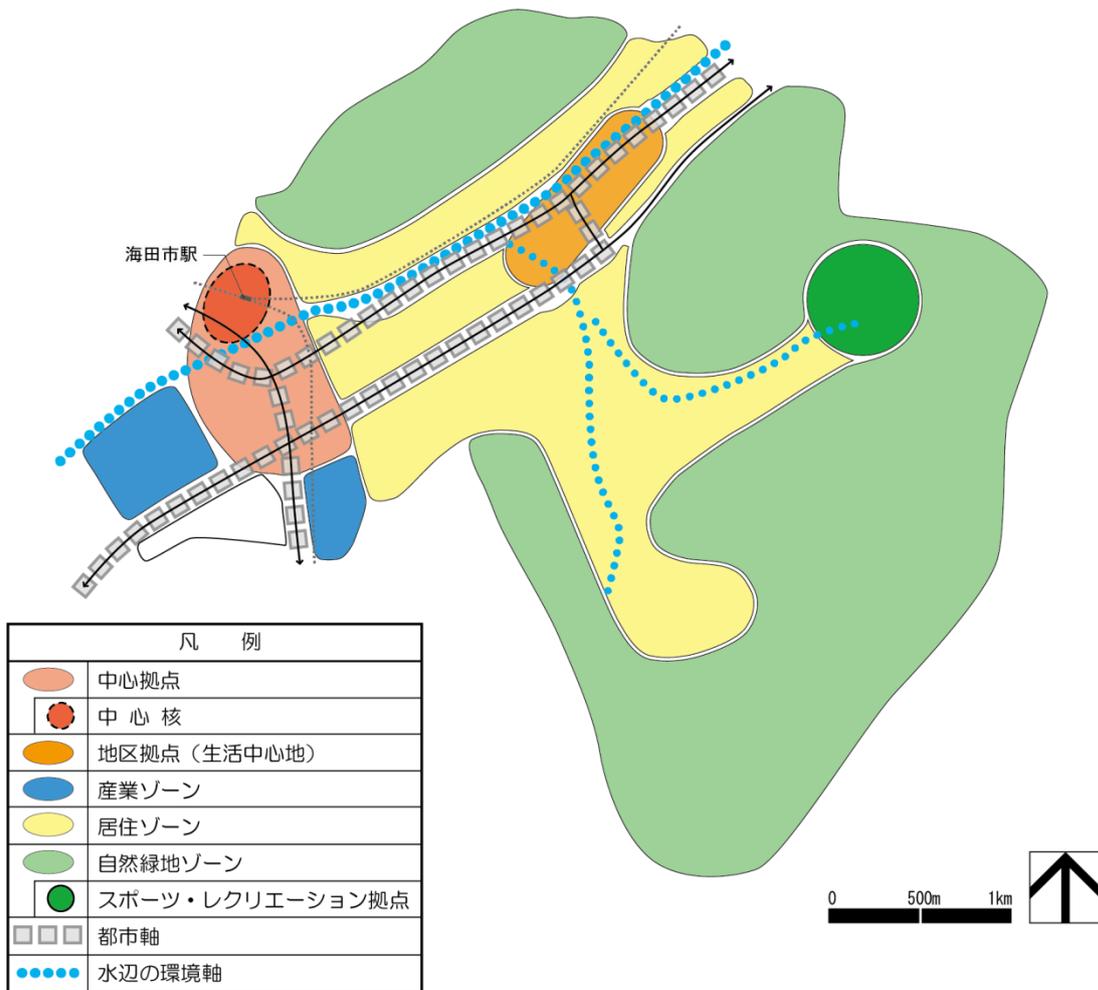


図 1-1 将来の都市構造

資料：海田市都市計画マスタープラン

◆都市の骨格構造の考え方～海田町立地適正化計画～

子育て世代や高齢者など誰もが健康で便利に安心して暮らせるまちの実現を図るためには、本町の目指すべき都市の骨格構造を踏まえ、コンパクトなまちづくりとこれと連携した公共交通のネットワークの形成や都市基盤の整備が必要です。

そこで、本町では、医療・福祉・商業・業務等の都市機能を中心拠点や地区拠点に誘導し、拠点性の向上を図ります。また、各拠点へのアクセス及び拠点間のアクセスを確保するため、公共交通の充実を図るとともに、移動しやすい道路空間やネットワークを構築することで、住民が公共交通や徒歩、自転車等の多様な移動手段により、日常生活に必要な生活サービスを楽しむことができるコンパクトな都市の維持・発展を目指します。

さらに、幹線道路の沿道については、各拠点を結び都市機能や都市空間の連続性を高めるための都市軸として位置付け、都市全体の快適性や魅力の向上と、活力ある都市の実現を図ります。

3. 目標年次

本基本構想は、広島市東部地区連続立体交差事業の完了後のまちづくりを見据えて、中心拠点の将来像やその具体化に向けた方策を定めます。そのため、本基本構想の目標年次は上位計画である海田町立地適正化計画と同じ、令和 23(2041)年とします。

4. 対象範囲

本基本構想の対象範囲は、海田町都市計画マスタープランで位置付ける中心拠点であり、かつ海田町立地適正化計画で示す都市機能誘導区域※を対象範囲とします。

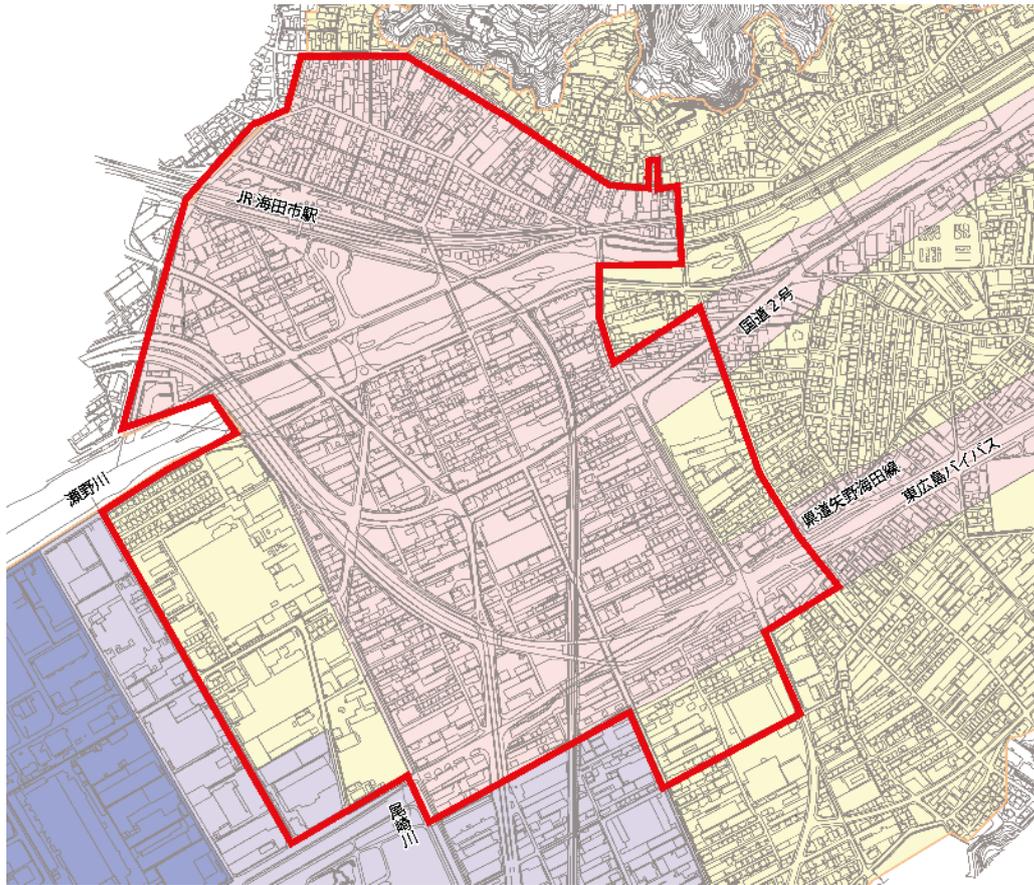


図 1-2 対象区域

※都市機能誘導区域：医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に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のこと。

1. 中心拠点の成り立ち

海田町のまちの中心は中世から近世に移り変わる時期に二日市（現蟹原）から海田市（現海田市駅北側【上市・中店・新町・稲荷町】）へと移っていき、海田市は港と商業の集積地として次第に整備されていきました。江戸時代に入り、近世の山陽道（西国街道）が整備されると、海田市は大阪と下関を結ぶ宿駅の一つとして機能を高め、更に発展を続けました。明治時代に山陽鉄道（現山陽本線）と呉線が開通し、2つの線路が交わる海田市駅は、戦争物資と人員輸送の重要な拠点として機能するようになり、同時に地域経済の発展にも大きな影響を及ぼしました。

昭和 31(1956)年に当時の海田市町と東海田町が合併し、現在の海田町が誕生しました。さらに、旧軍用地への企業誘致活動を通じ、昭和 32(1957)年以降、多くの企業進出があり、高度経済成長期を経て、工業を中心とした産業の発展を遂げました。その後、第3次産業も成長し、今日では第2次及び第3次産業が海田町の地域経済の柱となっています。

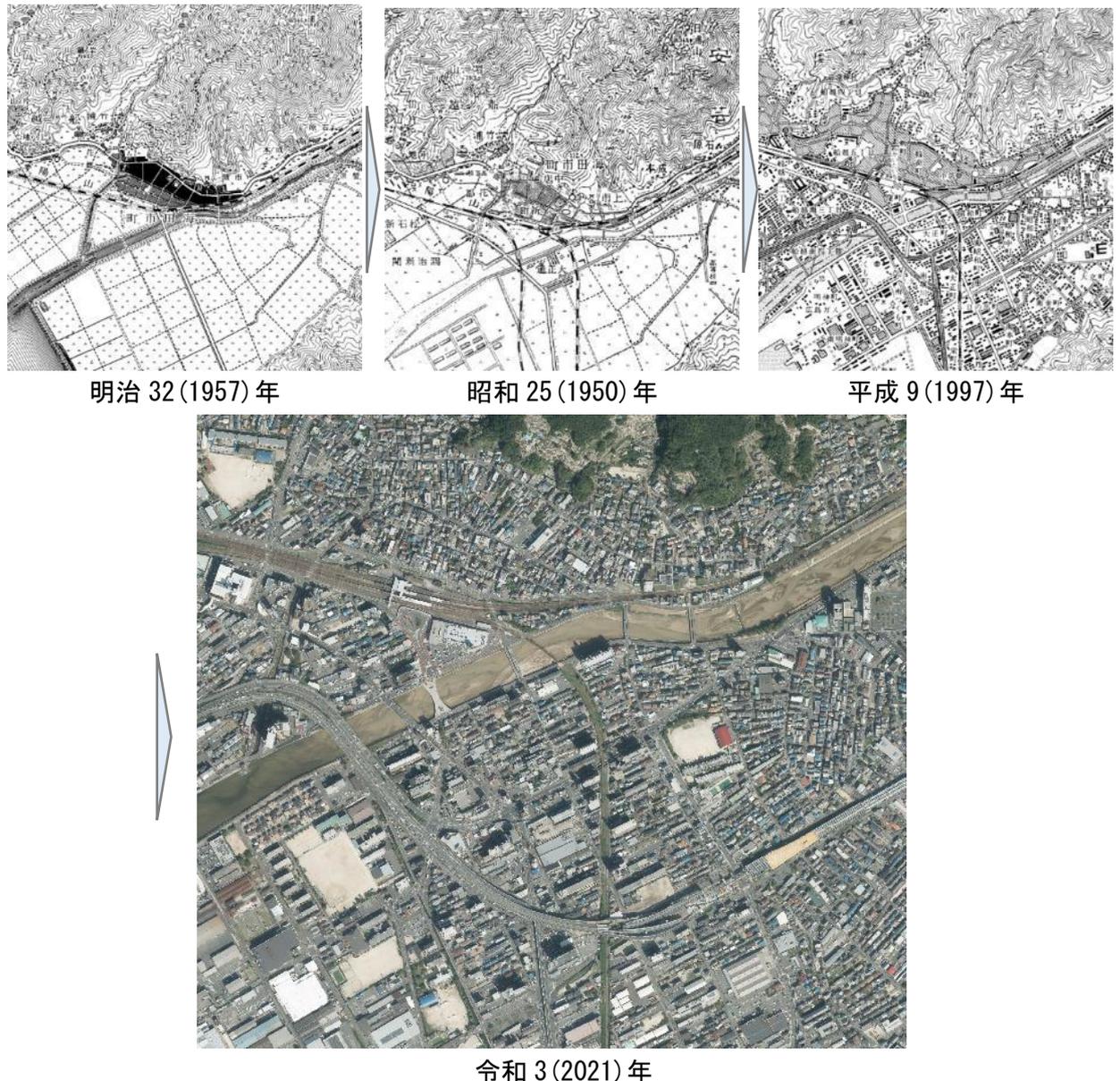


図2-1 中心拠点の成り立ち

2. 中心拠点の特性

■人口・世帯数

本町の人口（国勢調査）は、平成 2（1990）年の 30,744 人をピークとして、平成 22（2010）年には 28,475 人にまで減少しましたが、平成 27（2015）年には横ばいになり、令和 2（2020）年には 29,636 人へと増加傾向にあります。年齢 3 区分別人口をみると、0～14 歳の年少人口の割合が減少、65 歳以上の老年人口の割合が増加し、少子高齢化が進んでいます。

世帯数は一貫して増加を続け、特に令和 2（2020）年には、10 年前と比べて約 1,200 世帯増の 12,891 世帯に大きく増加しています。人口がほぼ横ばいで世帯数が増加していることから、核家族や単身者など世帯人員の少ない世帯が増加していることがわかります。

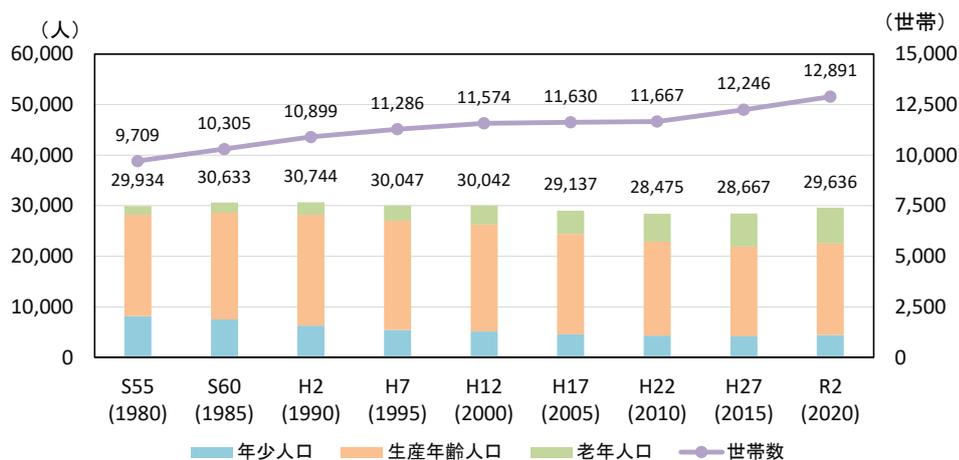
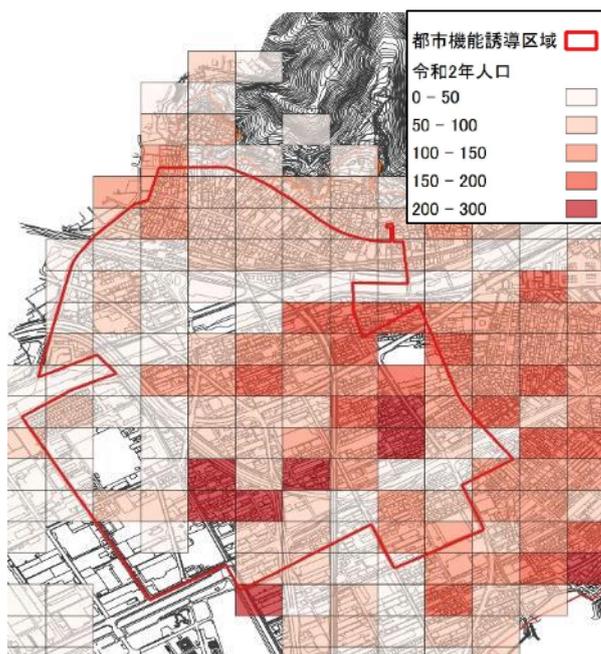


図 2-2 三区分別人口の推移

資料：国勢調査

中心拠点の人口（国勢調査）は、令和 2（2020）年で約 7,823 人となっています。特に大正町、昭和町、南昭和町の人口が多くなっています。中心拠点の人口密度は約 82 人/ha となっており、市街化区域の人口密度と比較しても、非常に高くなっています。



	人口	人口密度
海田町	29,636 人	21.5 人/ha
市街化区域	29,630 人	53.6 人/ha
中心拠点	7,823 人	81.6 人/ha

出典：国勢調査（令和 2【2020】年）

図 2-3 中心拠点の人口分布

■自然動態・社会動態

本町の自然増減・社会増減は、平成 25 (2013) 年までは社会減、自然増でしたが、平成 26 (2014) 年からは社会増、自然増に転じました。また、年齢別にみると、20～29 歳の子育て世代が県内から転入しているケースが数多くみられます。

また、中心拠点内の人口増減者数（国勢調査）は、南口エリアの堀川町や南堀川町、南大正町、南昭和町で減少しています。一方で、海田市駅北口エリアや大正町等については人口が増加しています。

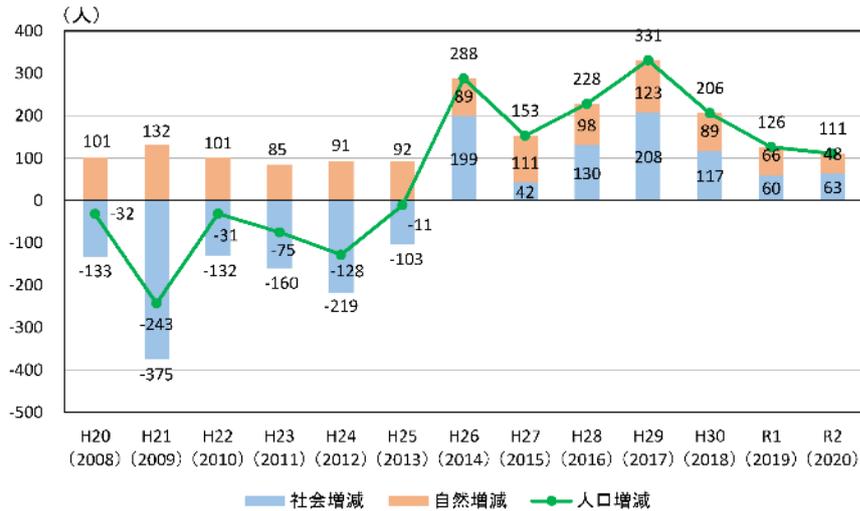


図 2-4 人口動態の推移

資料：住民基本台帳

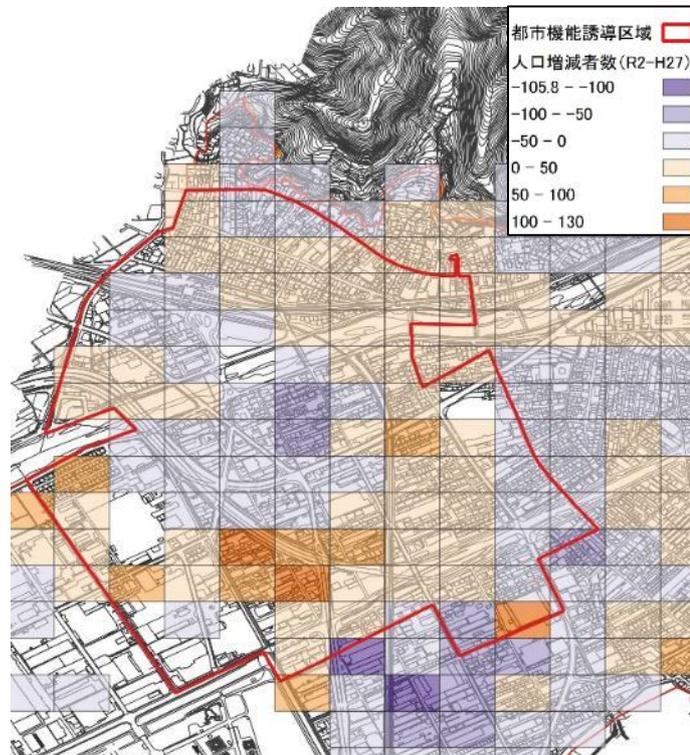


図 2-5 中心拠点の人口増減者数

資料：国勢調査

■将来人口の見込み

本町の人口は、当面の間の人口増減には違いがありますが、国勢調査を基本とした国立社会保障・人口問題研究所（以下、社人研と称する）による推計、町独自推計ともに、将来的には減少することが予想されています。本町の高齢者人口の割合は今後さらに増加することが予想されており、地域活力の低下など、様々な分野への影響が懸念されています。また、町独自の推計による人口密度の分布をみると、大正交差点付近や町西部の国道2号沿道で人口密度が高く、旧山陽道（西国街道）沿いや町東部等では人口密度が低くなることが予想されます。



図 2-6 海田町の将来人口の推移

資料：海田町立地適正化計画

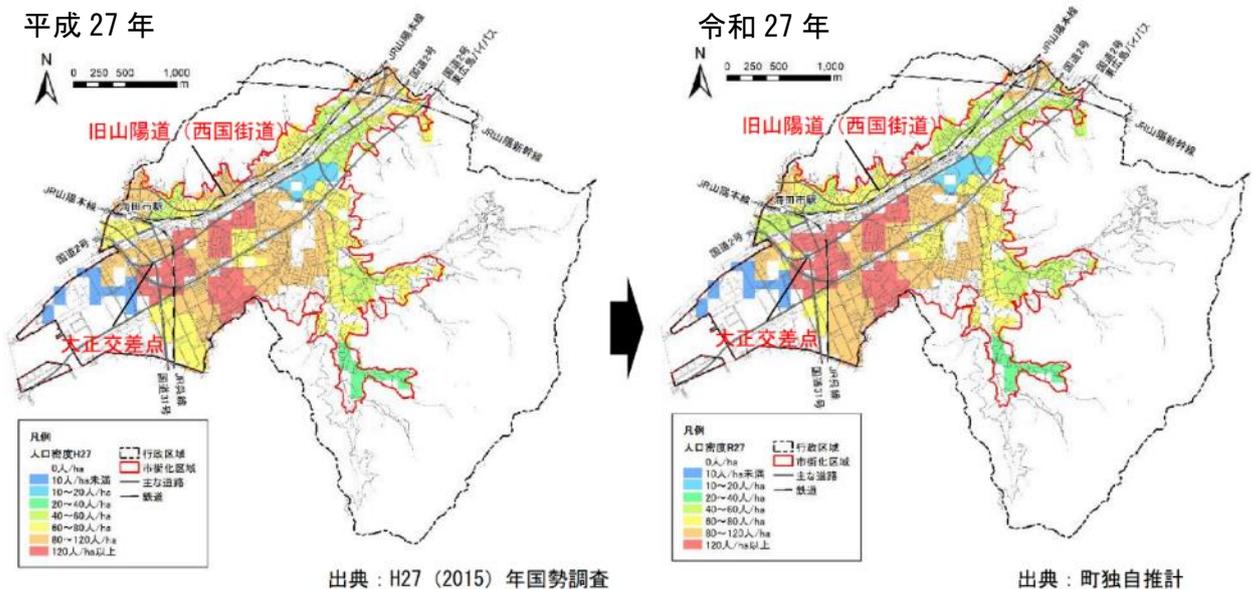


図 2-7 海田町の将来人口の分布

資料：海田町立地適正化計画

■土地利用の状況

本町の中心拠点、海田市駅や海田市駅南口から大正交差点周辺に商業地が集積しており、それらを取り囲むように位置する住宅地で形成されています。また、区域西側には、つくも保育所、海田西小学校・海田西中学校、県立海田高等学校等が集積しています。

一方で、地域内に建物跡地や平面駐車場等の小規模な低未利用地が点在しており、土地の有効利用が求められています。

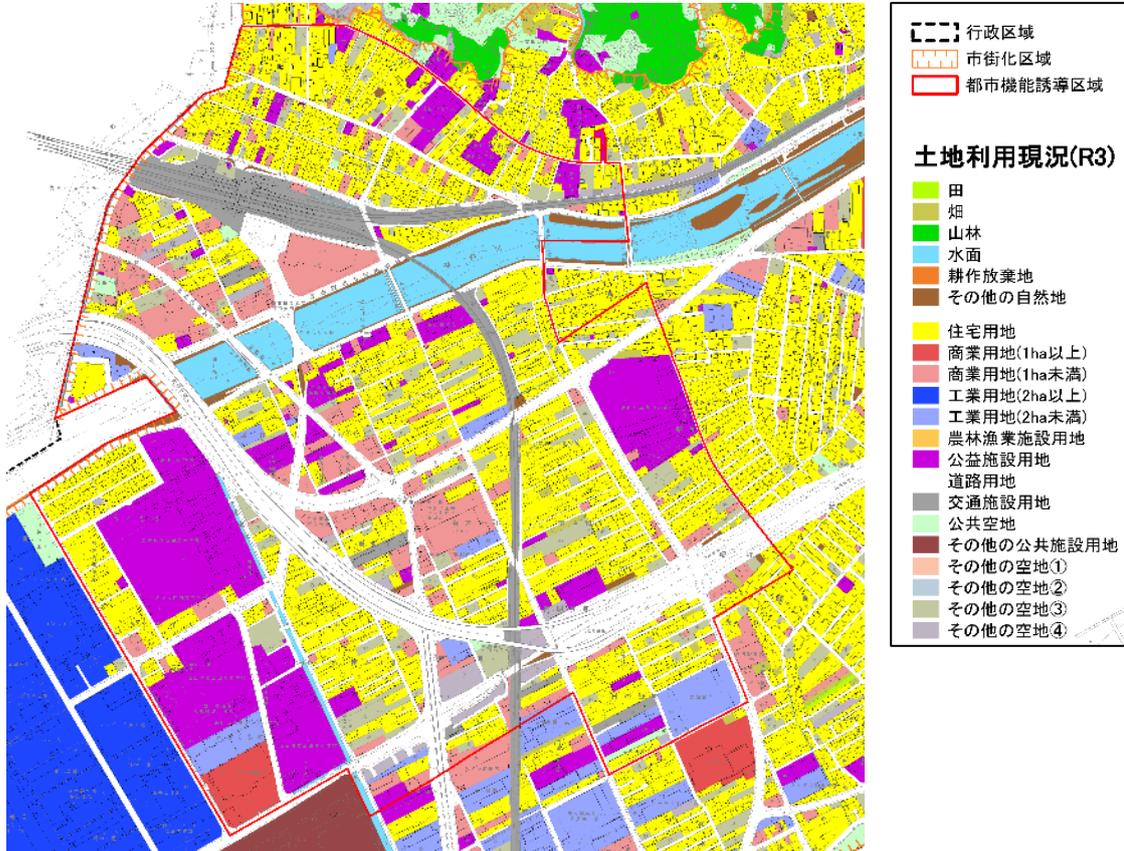


図 2-8 中心拠点の土地利用分布

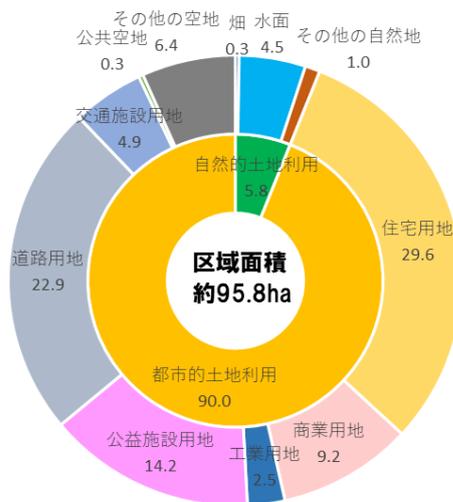


図 2-9 中心拠点の土地利用割合

資料：広島県都市計画基礎調査(令和3【2021】年)

■建物の状況

中心拠点内には2,770棟の建物があり、その半数以上は住宅となっています。その他、文教厚生施設や商業施設の立地が多くなっています。また、海田市駅北口エリアは南口に比べ、建築後50年を経過した住宅が広く分布しており、老朽化した住宅の更新等が求められています。

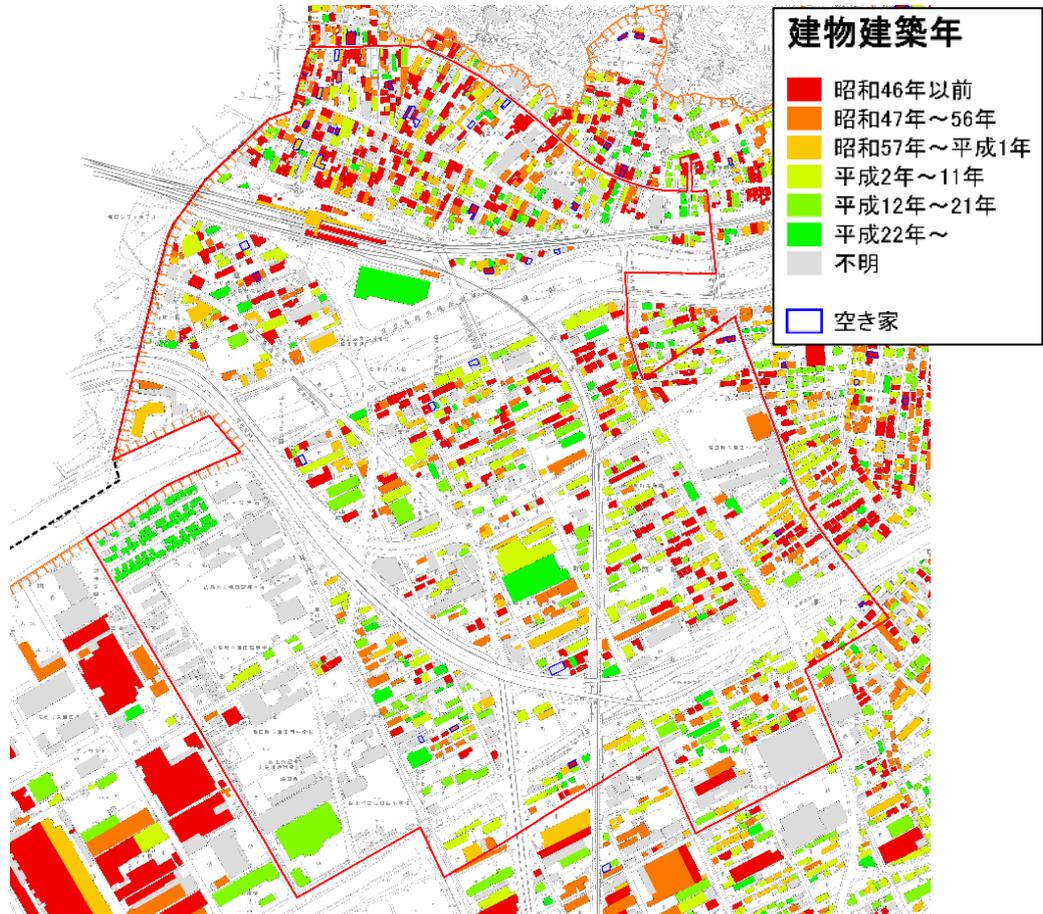


図 2-10 中心拠点の建築年次別建物分布

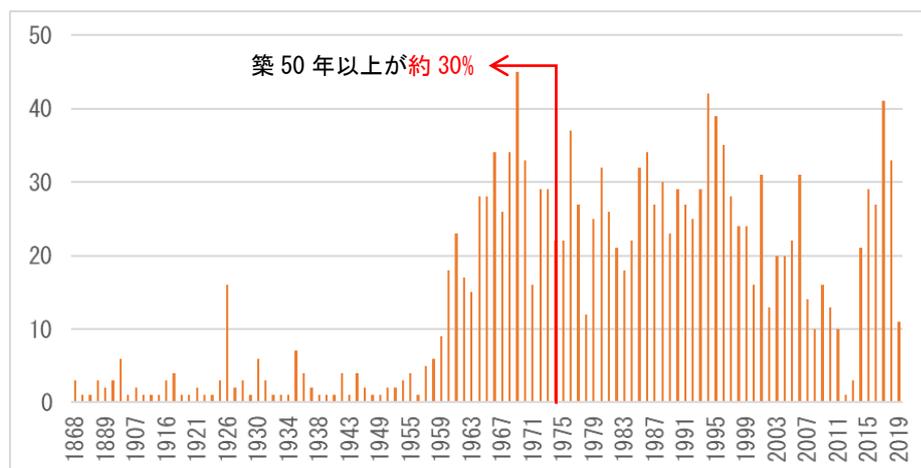


図 2-11 中心拠点の建物建築年

資料：広島県都市計画基礎調査(令和3【2021】年)

■公共交通

町内の主要交通をみると、JR山陽本線が町域を東西に走り、JR海田市駅からJR呉線が南方向に分岐しています。

バス路線としては、広島電鉄バスと芸陽バス、町内循環コミュニティバス※（ふれあいバス）が運行しています。公共交通利用圏は、ほぼ市街化区域全域をカバーしています。コミュニティバスはJR海田市駅南口を起終点として、町内を北側・南側の2系統に分割して循環し、主要な施設に立ち寄りながら運行しています。

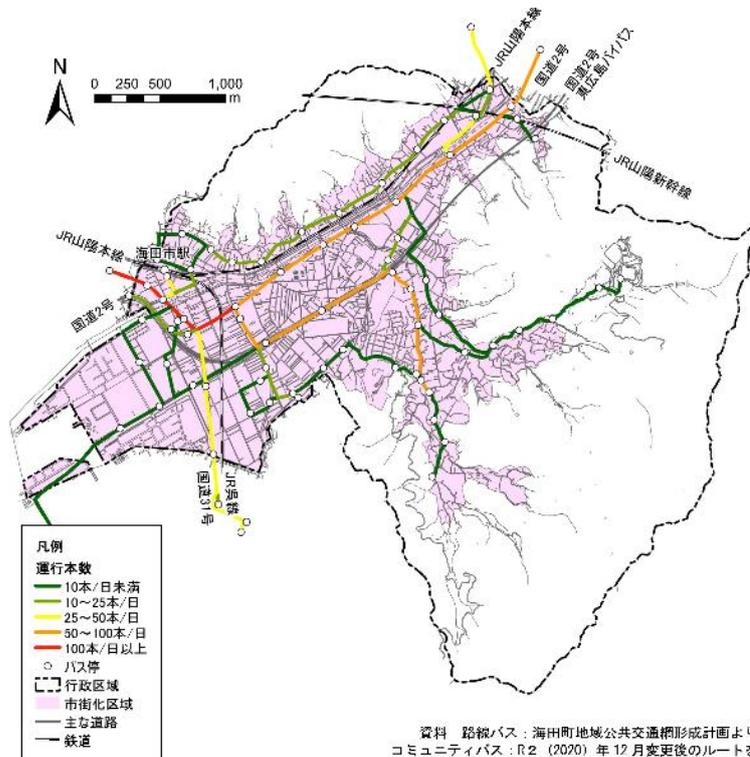


図 2-12 運行本数別公共交通路線図

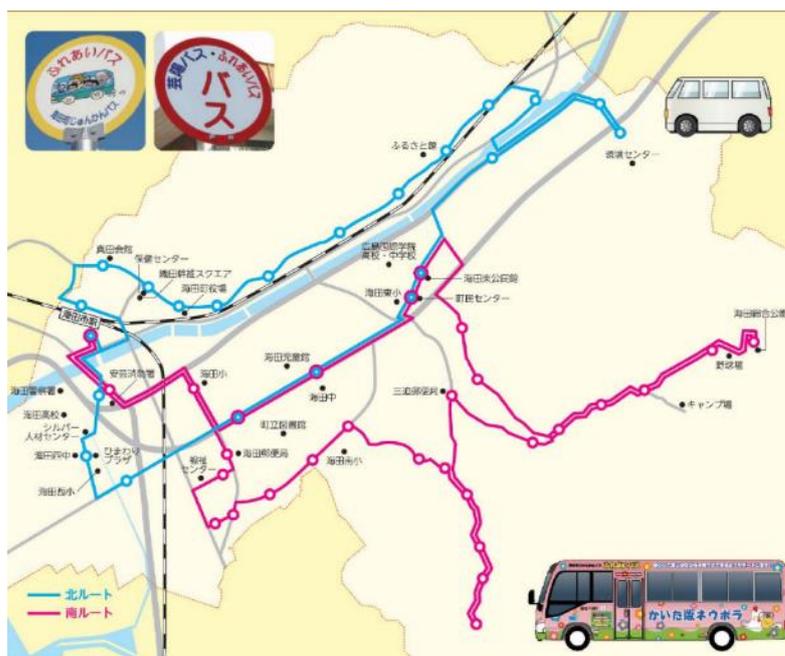


図 2-13 海田町コミュニティバス運行路線図

※コミュニティバス：交通空白地域・不便地域の解消等を図るため、市町村等が主体的に計画し、運行するもの。

■災害

津波発生時には、広い範囲で、1 m以上の浸水が想定されており、特にJ R呉線の周辺では、浸水深が2 m以上の箇所も多くあります。また、瀬野川の洪水発生時は、中心拠点内の広い範囲で1～3 mの浸水が想定されています。人口密度の高い平地部の大部分が浸水するため、大きな被害が懸念されます。また、海田市駅周辺では、内水氾濫による1～3 mの浸水が想定されています。

高潮発生時には、平野部のほぼ全域で、1 m以上の浸水が想定されており、特にJ R呉線の周辺の広い範囲で、浸水深が2～5 mの被害の恐れがあります。

中心拠点北側エリアには、土砂災害特別警戒区域や土砂災害警戒区域が市街地と重なっており、土砂災害の危険性が高くなっています。

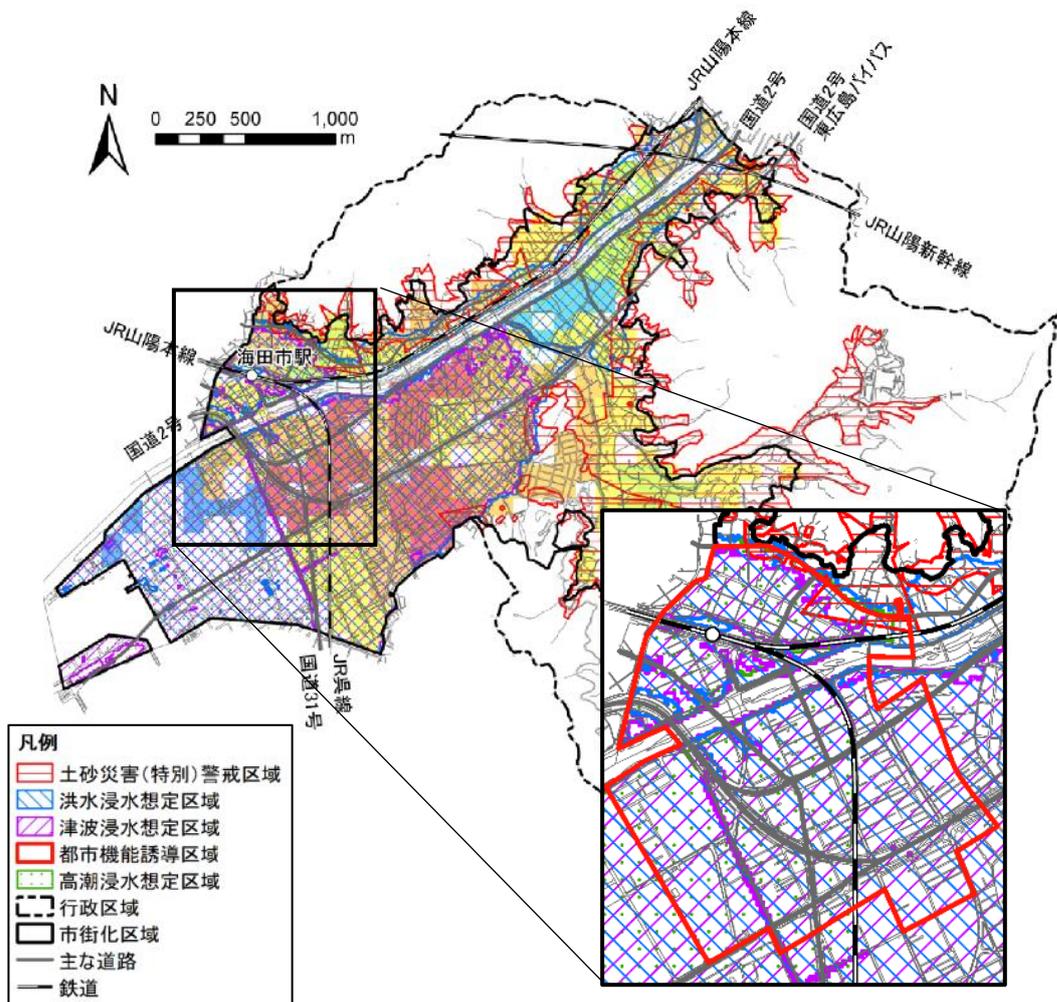


図 2-14 海田町のハザード情報

3. 中心拠点内で実施または今後予定されている主な都市整備事業

これまで中心拠点内では、都市拠点の形成を図るため、海田市駅南口土地区画整理事業を実施し、駅前広場や都市計画道路、都市機能の導入等を行ってきました。令和4年度末の東広島バイパスの全線開通をはじめ、今後、広島市東部地区連続立体交差事業や広島南道路の供用などにより、都市構造が大きく変化する見込みです。

■海田市駅南口土地区画整理事業の概要

【事業目的】

海田町の玄関口としての開発ポテンシャルの向上を的確に受け止め、広島都市圏東部の拠点として、また海田町の中心地（玄関口）として、高次の都市機能を果たすため、現在進められている広島市東部地区の連続立体交差事業を都心整備の契機として都市基盤を整備し、高度利用が可能な都市基盤をつくることを目的とし整備しました。

【施行地区】

海田町窪町及び新町の各一部の区域（約2.0ヘクタール）

【事業期間】

平成13(2001)年3月30日から令和2(2020)年3月31日まで



整備前



整備後

図2-15 海田市駅南口土地区画整理事業の実施状況

■広島市東部地区連続立体交差事業の概要

【事業目的】

広島市南区・安芸区、安芸郡府中町及び海田町の広島都市圏東部地域における鉄道の高架化による交通の円滑化、南北市街地の一体化や踏切の除去による安全性の向上を図るとともに、関連の土地区画整理事業や都市計画道路事業を併せて整備するものです。

【事業区間】5.1km

◆山陽本線

I期区間 延長：約2.0km（府中町域L=約1.1km、広島市域L=約0.9km）

II期区間 延長：約1.9km（広島市域L=約1.0km、海田町域L=約0.9km）

◆呉線

II期区間 延長：約1.2km（海田町域）



図2-16 II期区間 事業区間

■東広島・安芸バイパスの概要

【事業目的】

東広島市～広島市間の国道2号では、慢性的な交通渋滞が発生しており、日常生活や経済活動の支障となっています。また、瀬野川沿いを走るこの区間は、幅員が狭く、カーブや勾配も急なため交通事故が多く、さらに、大雨や積雪により交通が麻痺する危険性も高くなっています。ところが、こうした事故や災害によって通行止めになっても、これに替わる迂回路がないのが現状です。こうした問題を解決するため、東広島市八本松町から安芸郡海田町に至る延長 17.3km の東広島・安芸バイパスが令和 5(2023)年 3 月に全線開通されました。



図 2-17 整備イメージ

【事業区間】

東広島バイパス 起点：広島市安芸区上瀬野町上瀬野 終点：安芸郡海田町南堀川町
 安芸バイパス 起点：東広島市八本松町宗吉 終点：広島市安芸区上瀬野町上瀬野

■広島南道路の概要

【事業目的】

交通渋滞の解消や安全性・利便性の向上、臨海部の都市機能の向上、広島市と周辺地域の連携の強化、地域経済の活性化など、広島都市圏のさらなる発展に欠かせないネットワークとして整備が進められています。

【事業区間】

起点：安芸郡海田町日の出町 終点：廿日市市地御前 (約 23.3km)



図 2-18 広島南道路事業区間

■海田町新庁舎整備の概要

【事業目的】

現庁舎が広島市東部地区連続立体交差事業及び関連街路事業に伴い移転する必要性があることに加え、分散する行政機能を集約し、利便性の高い行政サービスを提供することや、昨今の大規模災害の発生に備え防災拠点として優れた庁舎とすることを目的に旧広島県海田庁舎敷地（南昭和町）に新庁舎を整備します。



図 2-19 海田町役場新庁舎外観イメージ

4. アンケート調査

1) 子育て世代アンケート調査

これからの海田町のまちづくりを担う子育て世代に対し、本町の核である中心拠点に必要な機能を把握するため、アンケート調査を実施しました。

■アンケートの概要

調査対象：海田町在住の20歳～49歳

調査時期：令和4(2022)年8月25日(木)から9月9日(金)まで

配布数：2,000部(無作為抽出) 回収数：712部 【回収率：約36%】

■子育て世代が中心拠点に求めている機能

子育て世代が中心拠点に求める機能として、大規模な商業施設が最も多く、回答者の半数以上が必要と感じています。次いで、喫茶店、公園・オープンスペース※となっており、大・小の商業施設(飲食店含む)や地域の交流の場が求められています。

また、子育て支援施設や学習スペース、図書館等の意見も多く、地域内に学校や保育園等が点在しているため、子どもや学生が集って遊べる、学習できる空間が求められています。

その他の意見として、駐車場や衣料品店等の意見が多く挙げられています。

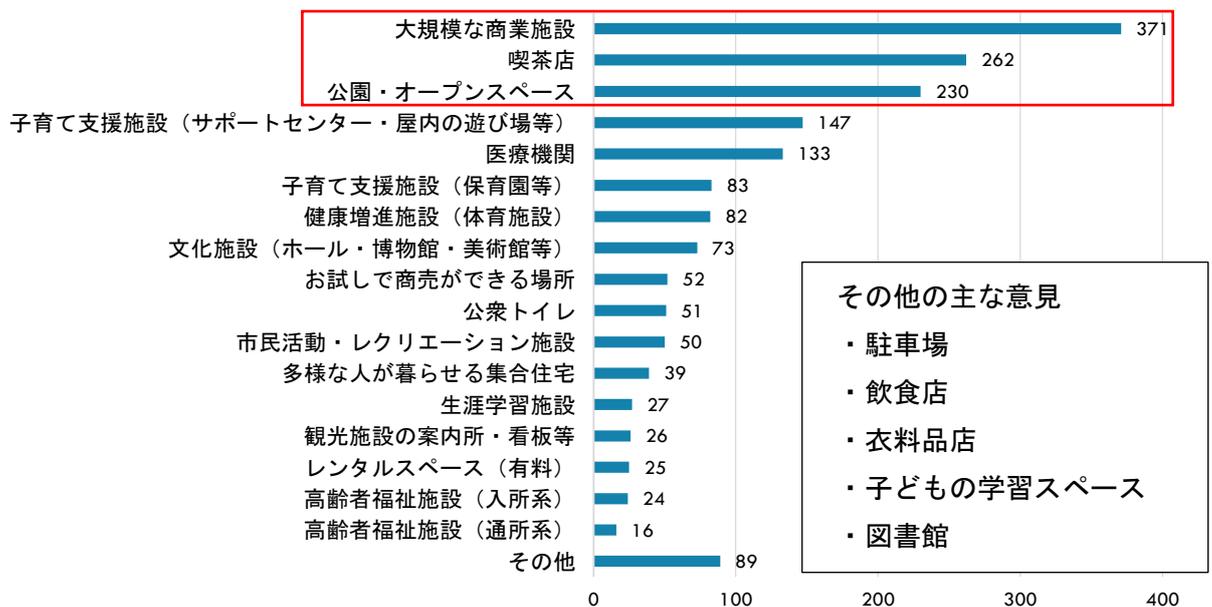


図 2-20 中心拠点に必要な機能【n=707】

※オープンスペース：都市または敷地内で、建造物の建っていない場所のこと。

■中心拠点で実施を期待する『賑わい創出』に関する取組

中心拠点における賑わい創出の取組として、快適で回遊できる歩行空間の整備や商業拠点の形成、子ども連れで楽しめる施設等の整備が多く求められています。また、今後事業が見込まれている鉄道の高架下の有効活用や駅周辺の高度利用など、土地の有効利用の意見も広く求められています。

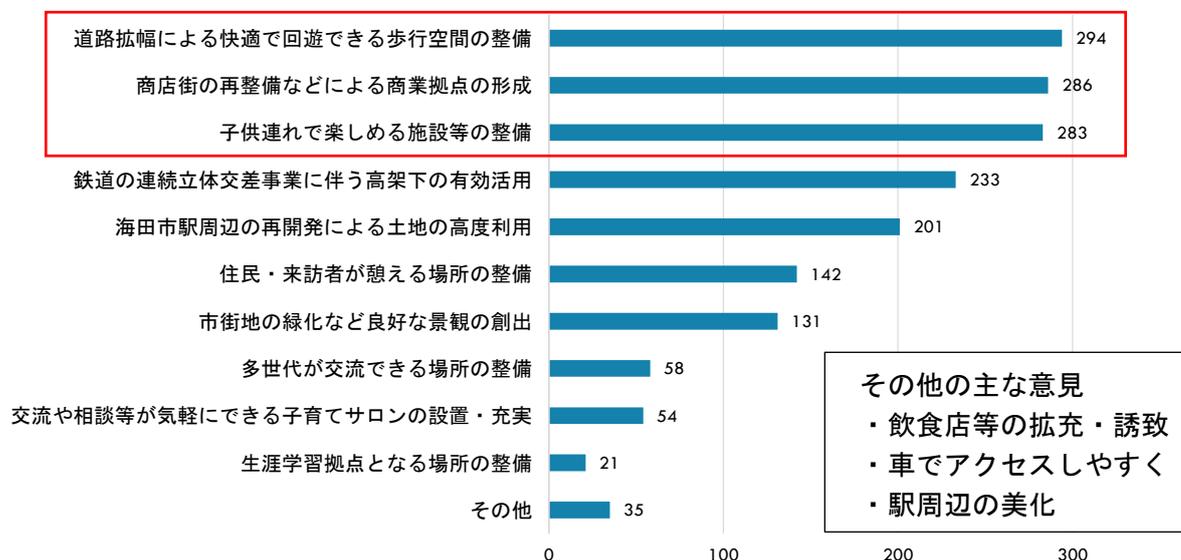


図 2-21 『賑わい創出』に関する取組【n=698】

■中心拠点で実施を期待する『交通環境』に関する取組

中心拠点における交通環境の取組として、快適で安全な自転車の走行環境の整備が特に求められています。また、幹線道路網や連続立体交差事業等を活かした道路の整備、住宅地における道路拡幅等の道路空間の機能強化が広く求められています。加えて、鉄道とバスの連携強化等の公共交通の充実に関する意見が多く挙げられています。

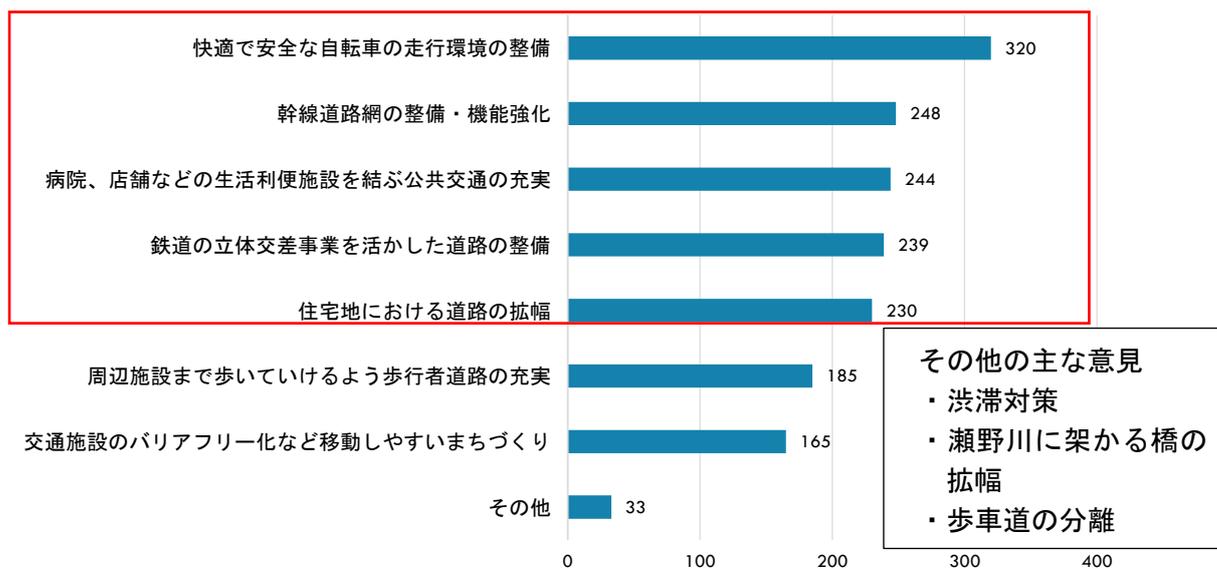


図 2-22 『交通環境』に関する取組【n=701】

■中心拠点で実施を期待する『居住環境』に関する取組

中心拠点における居住環境の取組として、災害発生危険箇所等における安全対策や空き家・空き地有効活用が求められています。その他としては、アンダーパス[※]の冠水対策やゴミステーションの設置、バイパスの防音対策等の意見が多く挙げられています。

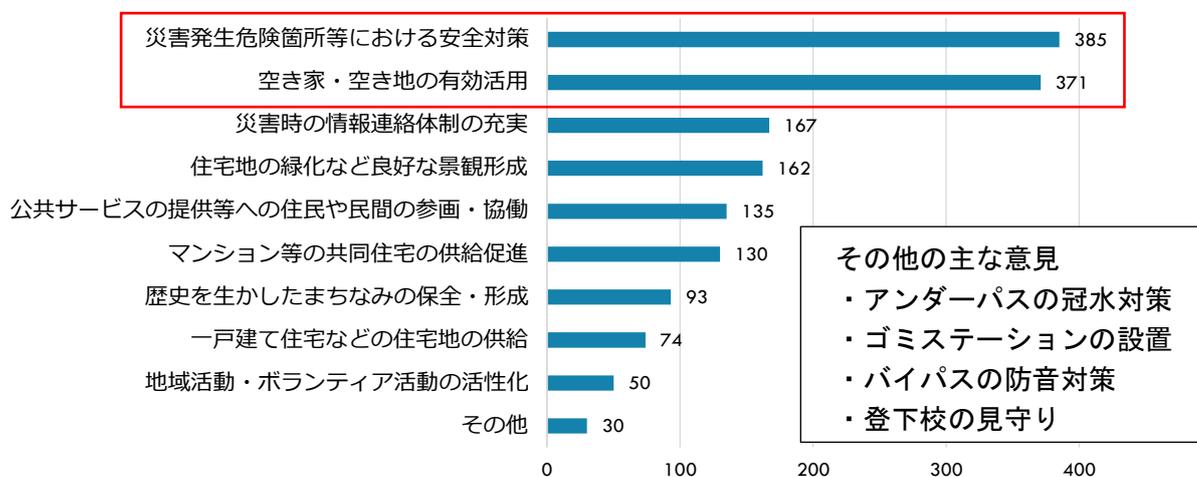


図 2-23 『居住環境』に関する取組【n=697】

■中心拠点で実施を期待する『地域資源の利活用』に関する取組

中心拠点における地域資源の利活用に関する取組として、公園・広場の整備やお祭りやイベント等の開催が求められています。その他としては、マルシェ等のイベントやひまわり畑の整備（再開）、資源等の情報発信の充実等の意見が多く挙げられています。

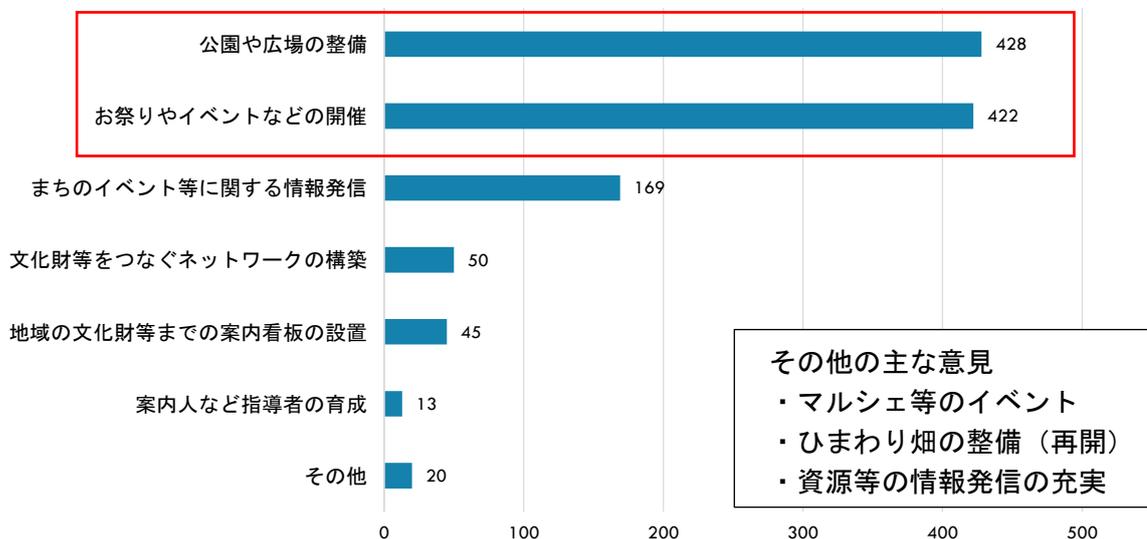


図 2-24 『地域資源』に関する取組【n=685】

[※]アンダーパス：交差する鉄道や道路などの下を通過するため、周辺より低くなっている道路のこと。

2) 海田市駅利用者アンケート調査

中心拠点の核となる施設のひとつである海田市駅を日常的に利用する方に対し、必要な機能を把握するため、アンケート調査を実施しました。

■アンケートの概要

調査対象：海田市駅利用者

調査時期：令和4(2022)年11月17日(木)から12月31日(土)まで

有効回答数：725部

■海田市駅利用者が中心拠点に求めている機能

海田市駅利用者が中心拠点に求める機能として、子育て世代と同様に、大規模な商業施設が最も多く、次いで、喫茶店、公園・オープンスペースとなっていることから、大・小の商業施設（飲食店含む）や地域の交流の場が求められています。

その他の施設については、割合は少ないものの、医療機関や文化施設（ホール・博物館・美術館等）、公衆トイレ等が望まれています。

その他の意見として、自習スペースやスポーツ施設等の意見が多く挙げられています。

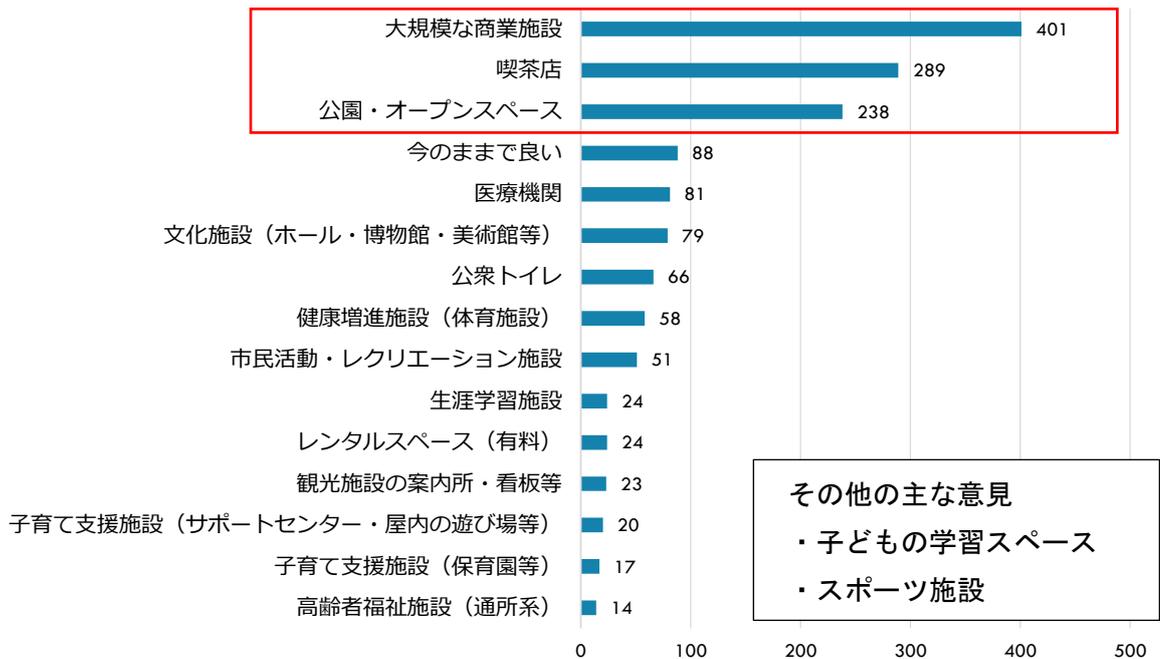


図 2-25 海田市駅利用者が考える中心拠点に必要な機能【n=725】

■海田市駅周辺での滞在時間

海田市駅を利用する主な目的は通勤通学や買い物となっていることもあり、海田市駅周辺での滞在時間は15分未満が最も多くなっており、30分以上滞在する人は非常に少なくなっています。

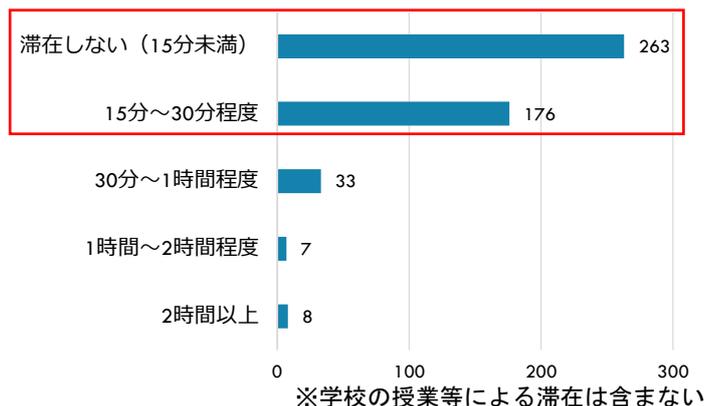


図 2-26 海田市駅周辺での滞在時間【n=487】

3) 住民アンケート調査【総合計画策定時】

本調査は、令和3(2021)年度を開始年度とする「第5次海田町総合計画」の策定にあたり、本町にお住まいの方を対象に、今後の施策の方向性やニーズ等を把握し、住みよいまちづくりへの基礎資料を得ることや町政に対するご意見等をお聞かせいただくことで、住民の皆様の声を計画策定に反映するため実施しました。

■アンケートの概要

調査対象：海田町在住の16歳以上

調査時期：令和元(2019)年9月1日(日)から9月30日(月)まで

配布数：3,000部(無作為抽出)

回収数：1,026部【回収率：約34%】

■今後重要だと考える取組

「病院、店舗などの生活利便施設を結ぶ公共交通網の充実」と答えた人が最も多く、次いで「広域的な道路網の整備」、「鉄道の連続立体交差事業と関連街路の整備」、「交通施設のバリアフリー化など移動しやすいまちづくり」など、移動環境に関する取組が求められています。

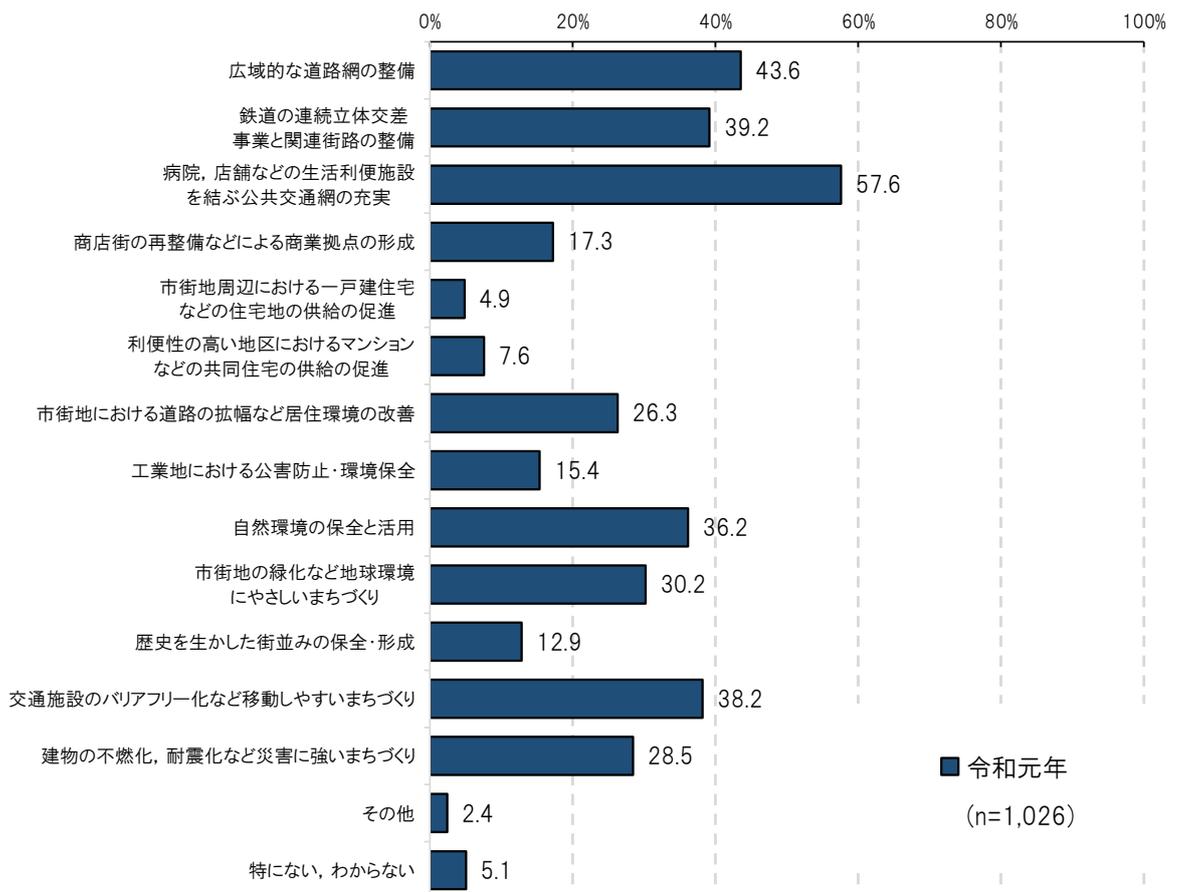


図 2-27 今後重要だと考える取組【n=1,026】

5. 事業者・団体ヒアリング

■ヒアリングの概要

町内外の業界団体（不動産、商工業、医療、福祉など）や雑貨や飲食店等を営む個人事業主に海田町の中心拠点の発展に向けた意見を伺うことを目的として実施しました。

調査対象：町内外の業界団体 9社、個人事業者 18社

調査時期：令和4(2022)年12月1日(木)から令和5(2023)年1月30日(月)まで

■中心拠点の特性に関する意見

- ① 海田町は広島市に近く、JR山陽本線と呉線の合流地点であることや東広島バイパス、都市高速道路などでのアクセス性が高いことから、人が集まりやすい環境にある。
- ② 市街地再開発事業等の潜在的な可能性を十分に有している。容積率の緩和が必要である。
- ③ 中心拠点には、スーパーや公民館、病院、ネウボラなど、生活に必要な施設が概ね集まっている。しかし、衣料品等を扱う商業施設がないことから、1箇所だけで生活用品を揃えるのは難しい。
- ④ 海田市駅の近くに山や川等の自然が多く、都市と自然がうまく調和している。
- ⑤ 浸水や土砂災害の危険性が高い地域が広く分布している。

■中心拠点での取組やアイデアに関する意見

- ① 若い人から高齢者まで、人と人が繋がれる空間づくりがこれからのまちづくりでは重要になる。
- ② 賑わいの核となる複合商業施設や子育て環境の強化に向けた保育園等の公共施設の拡充が望ましい。
- ③ 鉄道や東広島バイパス・広島南道路の高架下の有効活用について、商業施設や交流施設、医療施設等として利用するとまちの賑わいにつながると考える。

■イベントや空き家・空き店舗を活用した出店に関する意見

- ① 事業者の多くがこれまで町内のイベントには参加したことがないが、今後、イベントの開催情報等があれば出店を希望する個人事業主は多い。イベントの実施にあわせて出店することで賑わいや多様な交流が見込まれる。
- ② 空き店舗等を活用した新たな出店意向は一定数見られる。出店の条件として地域の集客力が有り、駅から徒歩圏内が望まれている。

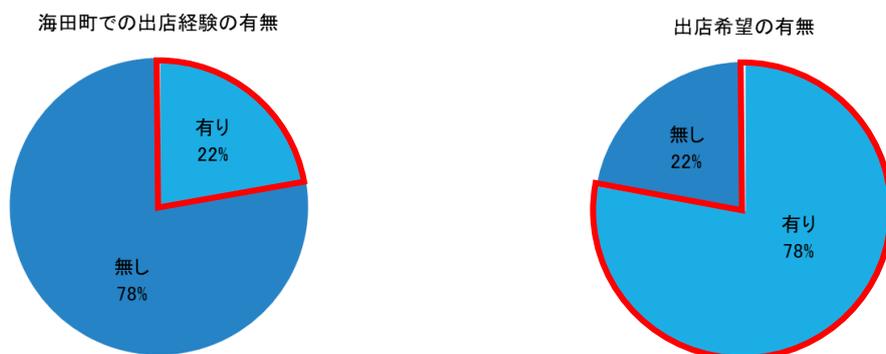


図 2-28 海田町での出店経験/今後の出店希望

6. 中心拠点の課題

上記を取りまとめて中心拠点のまちづくりの課題を抽出しました。

課題 1 拠点機能の強化

○都市の中心拠点性の向上

鉄道、主要幹線道路が交錯する交通結節機能と商業・業務等による都市機能が集積しています。一方で中心拠点内での滞在時間は短く、回遊がほとんど見られない状況です。今後もこれらの交通結節点機能と都市機能を維持するとともに、より拠点性を高めるため、大規模商業施設や子育て支援施設等の誘導が求められています。

○南北が一体となったまちづくり

海田市駅周辺部は JR 山陽本線及び呉線によって、南北地域で分断されており、一体的なまちづくりが十分に行えていません。海田市駅周辺は連続立体交差事業により、鉄道駅を挟んだ南北の連続性が強化されるため、南北が一体となった拠点機能の確保が求められています。

○土地の高度利用

県道広島海田線及び国道 31 号は広島と呉を結ぶ主要幹線道路となっており、これらの沿道は商業地としてのポテンシャルが非常に高くなっています。しかし、現在は敷地規模が小さく、空き家の増加等により、高度利用が十分に行えていません。そこで、周辺の低未利用地を含めた敷地の集約や容積率緩和等による高度利用が求められています。

○拠点間の連携強化

今後、町東部に新たな交通拠点の形成など、地区拠点周辺の機能強化を進める予定です。中心拠点と地区拠点の相互連携を図ることにより、町全域の生活利便性や居住の快適性を向上する必要があります。

課題 2 快適な道路・交通ネットワークの構築

○地区内外のアクセス性の向上

海田市駅周辺の拠点性をさらに高めるため、既存の道路と新たに整備される道路等を円滑に接続し、災害時の迂回路や新庁舎へのアクセス機能も有した道路ネットワークの構築を進める必要があります。

○歩行者等の安全確保

総合計画策定時のアンケートによると、歩行者の安全性に対する満足度が非常に低くなっています。中心拠点内の道路は歩道が整備されていない道路も多く、歩行者の安全性の向上が求められています。

○道路空間の機能拡充

東広島バイパスの整備による交通量の変化等を踏まえ、広島南道路や都市計画道路青崎畝線の整備による県道広島海田線や国道 31 号の円滑な交通環境の創出や、町内の道路空間における賑わいを生む環境整備が求められています。

○計画的なネットワーク整備

中心拠点と町東部の地区拠点を結ぶ都市計画道路青崎畝線及び県道矢野海田線の幹線道路の整備、更には都市計画道路畝曾田線等の補助幹線道路の整備により、拠点間の道路ネットワークの確保が求められています。

課題3 安全で良好な生活環境の創出

○安心して暮らせる環境づくり

本町は人口増加傾向にあり、子育て世代が急速に増加しています。一方、高齢化の進行や生産年齢人口が減少しているため、人口構造に変化が生じています。そのため、このような変化に適切に対応し、子育てしやすい環境づくりやバリアフリー化の促進など、子どもから高齢者まで誰もが健康で安心して暮らせる都市づくりが必要です。

○災害に強いまちづくり

海田市駅北口の一部地域は土砂災害のリスクが高くなっています。また、大正町や窪町など、浸水のリスクが高いエリアもあります。公共交通サービスが利用しやすいエリアや自然災害のリスクが小さいエリアなどへの居住を促し、居住機能の適正な配置を誘導する必要があります。また、市街地の大部分で自然災害のリスクを抱えている状況から、安全に暮らせるまちづくりに向けて、ハード・ソフト両面から防災対策*を推進する必要があります。

○低未利用地の有効活用

また、近年、人口減少等の影響により中心拠点内においても空き家空き地等の低未利用地が増加しており、地域の魅力やコミュニティが徐々に失われています。そのため、低未利用地の有効活用が求められています。連続立体交差事業や東広島バイパス、広島南道路の整備により、高架下空間が発生します。現在、国道2号バイパス等の高架下空間は公園や駐車場として有効活用しており、新たに発生する高架下空間についても有効活用を図ることが求められています。

課題4 地域資源を活かした賑わいの創出

○賑わいの連続性の強化

海田市駅周辺は都市機能の集積に加え、旧千葉家住宅や織田幹雄スクエア、日浦山などの地域資源が存在しています。JRや幹線道路の交通結節点としての高い立地性を生かし、これらの観光資源を保存するとともに、駅や各施設とのネットワークを形成することによる賑わいの創出が求められています。

○賑わいと憩いがあふれる空間の創出

ひまわり大橋は、窪町と大正町を結び瀬野川に架かる歩行者・自転車専用の橋です。橋の幅員は13~40mと広く、かつては橋の上でイベントが行われるなど、町民の憩いの場となっています。今後もひまわり大橋を地域のシンボルとして継続的に活用し、地域の賑わいの創出が求められています。

※ハード・ソフト両面からの防災対策

ハード対策は、構造物により洪水、高潮、津波等による外力（ハザード）を制御し、災害を防止・軽減するもの。ソフト対策は、ハザードマップの作成や避難態勢の整備、土地利用規制等により、洪水や高潮等によるハザードが発生しても人的な被害の発生防止や物理的な被害を軽減するもの。

1. 中心拠点の将来像

基本構想の目的や中心拠点の特性、これまでの事業の取組状況、上位計画で示されている地域づくりの将来像等を踏まえ、新たな局面（SDGs[※]、脱炭素[※]、ICT 技術[※]、地域分散型社会構造[※]など）を迎えたまちづくりに対応し、地域の新たな価値を創造するための将来像を次のように掲げます。

賑わいと歴史をつなぎ 歩いて楽しむ「拠点」づくり

2. まちづくりの基本方針



基本方針1 海田市駅周辺の拠点性の向上

- ・ 海田市駅周辺は海田町立地適正化計画において都市機能誘導区域に定めており、計画に基づき鉄道の高架化を契機とした海田市駅北口・南口の連携強化や都市機能の誘導により拠点性の向上を図ります。
- ・ 中心拠点と海田町東部地域の地区拠点の2つの拠点により構成される本町の都市構造を踏まえ、持続可能で更なるまちの発展を目指すため、各拠点間の連携や役割分担を考慮しながら、都市機能の誘導を進めます。
- ・ 空き家や空き地の活用、各種開発計画との連携等により、土地の高度利用を進めるとともに、地域の活動拠点の創出や施設利用性を高めることで、駅周辺の活性化、住民活動促進を図ります。



基本方針2 まちなかの回遊まちづくり

- ・ ウォーカブル[※]なまちづくりに向けて中心拠点内及び中心拠点と地区拠点との道路ネットワークの整備等により、拠点内及び拠点間の連携強化を図ります。
- ・ 中心拠点への公共交通によるアクセス性の維持・向上を図るとともに、徒歩や自転車で移動しやすい道路空間やネットワークを形成することで、多様な移動手段が共存できるまちづくりに取り組みます。
- ・ 脱炭素による環境にやさしいまちづくりを進めるために、回遊性を高めるとともに、公共交通の利便性向上や緑豊かな空間づくりに取り組みます。
- ・ デジタル技術や人流データ等を積極的に活用し、スマートシティ[※]の取組を進めます。

※SDGs：「Sustainable Development Goals（持続可能な開発目標）」の略称。2016年から2030年の15年間で達成すべき「世界共通の目標」として、2015年に国連本部において採択された。17のゴールと169のターゲット等から構成されている。

※脱炭素：温室効果ガスの排出を全体としてゼロにすることを目指すこと。

※ICT技術：情報や通信に関連する科学技術の総称。

※地域分散型社会構造：人や資源が一部の都市に集中するのではなく、地方を含めてバランスよく分散している社会のこと。

※ウォーカブル：「歩きやすい」「歩きたくなる」「歩くのが楽しい」といった語感をもつ造語。

国土交通省では、コンパクトシティをより進化させた取組のひとつとして「居心地が良く、歩きたくなる」まちなか～ウォーカブルなまちなかの形成～を推進しています。

※スマートシティ：都市が抱える諸問題に対して、ICT等の新技術を活用しつつ、マネジメント（計画・整備・管理・運営）が行われ、全体最適化が図られる持続可能な都市



基本方針3 安心して暮らせる居住環境づくり

- ・ 子育て世代の転入や高齢化の進行等に対応するため、子供から高齢者まで誰もが健康で暮らし続けられる地域づくりを行います。
- ・ 立地適正化計画に基づきハザードエリアに居住する住民について、比較的安全な地区への居住誘導を図ります。
- ・ 中心拠点のハザードエリア内におけるハード・ソフト両面からの防災・減災対策をまちづくりと連携して行います。



基本方針4 多様な魅力による集客とまちの活性化

- ・ 旧山陽道沿道には、旧千葉家住宅や三宅家住宅を始めとした歴史的な資源が多数点在しています。これらの町並みなどを活かした魅力づくりを行います。
- ・ 町内外の人を惹きつける、魅力あふれる都市を実現するため、河川、道路等を活かした良好な都市景観の形成、地域のシンボルを活用した賑わい創出等により、個性的で魅力ある都市空間の形成を図ります。

3. 中心拠点のまちづくりの将来の姿

中心拠点の将来像に向け、4つの基本方針を推進することでの実現される中心拠点の将来の姿について示します。

海田市駅周辺において土地の高度利用や有効活用を図り、都市機能が集積した利便性の高い賑わいのある空間の創出を図ります。そのために必要な方策の1つとして、市街地再開発事業等の調査・研究を進めます。

また、旧山陽道沿道の歴史的資源や瀬野川や日浦山等の自然的資源を活かした魅力づくりを進めるとともに、公園や高架下等のオープンスペースを活用したイベント等の実施や都市環境の整備を図ることにより、来訪者や居住者が憩えるウォーカブルなまちの実現を目指します。

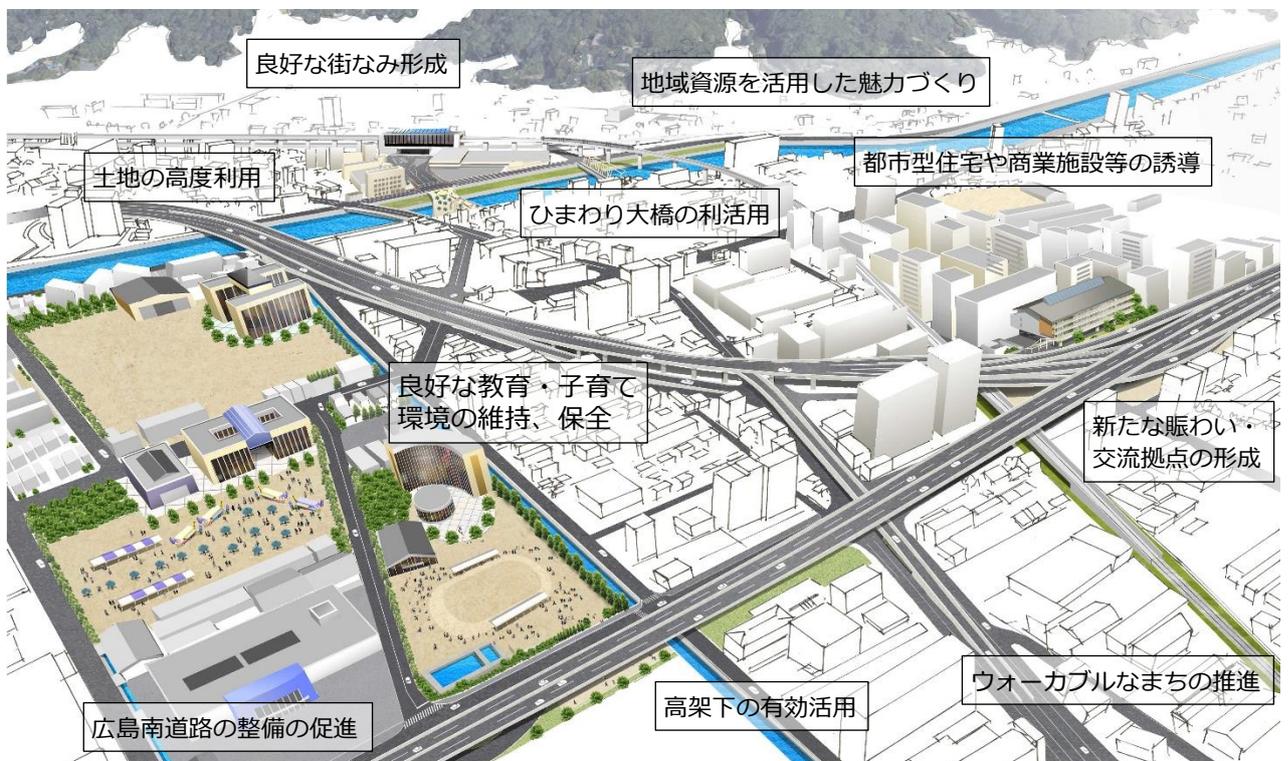


図 3-1 中心拠点の将来イメージ

1. 必要な導入機能・ゾーニング

中心拠点は商業・業務機能、行政機能、居住機能、文化・教育機能など、多様な機能を有しています。きめ細やかに中心拠点のまちづくりを進めるため、住民意向や上位計画、基本方針等を踏まえて、4つのゾーンに区分し、ゾーンごとに整備方針等を定めることとしました。

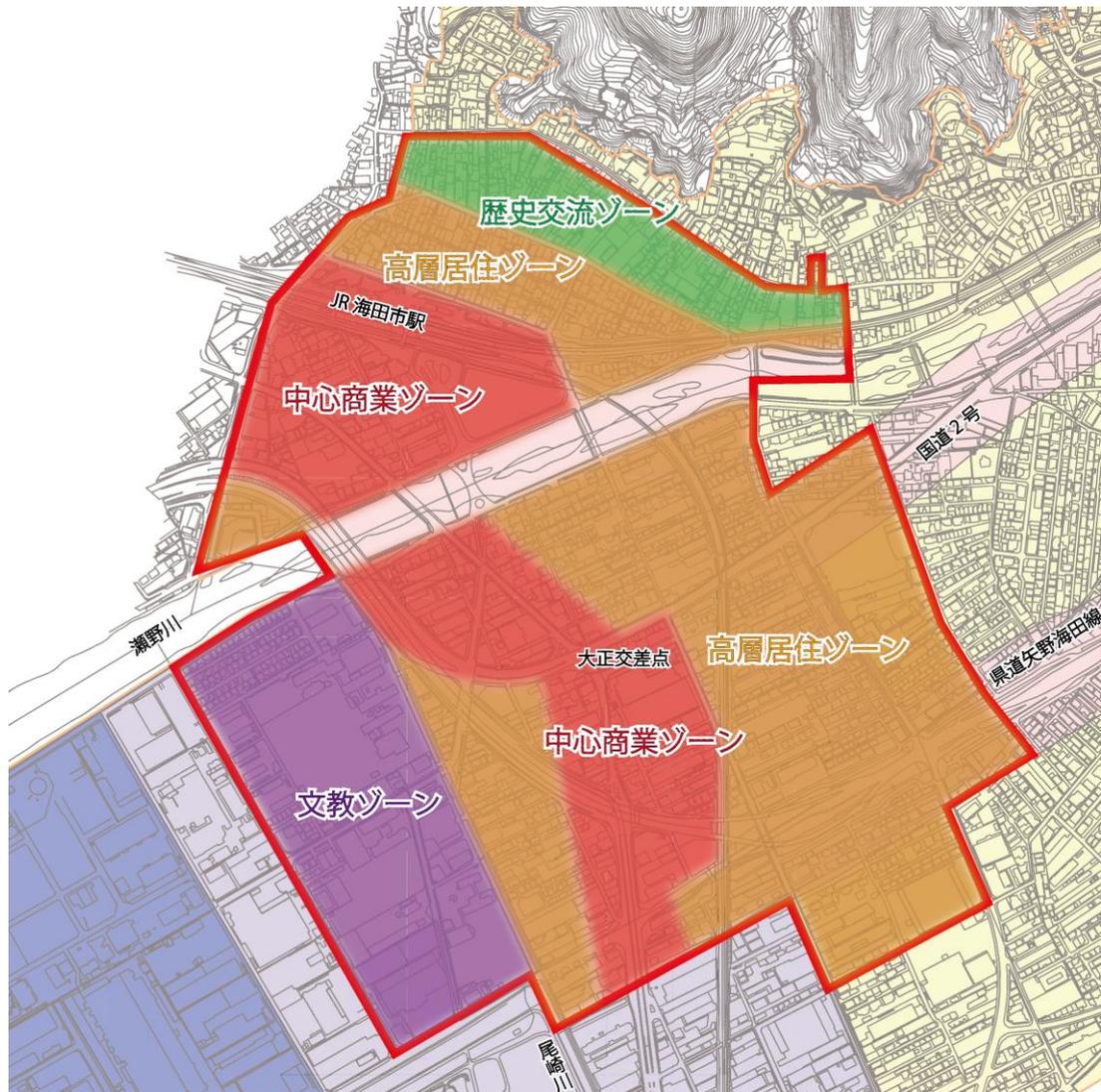


図 4-1 中心拠点のゾーニング図

ゾーン区分

ゾーン名	主な区域
中心商業ゾーン	海田市駅南口周辺及び県道広島海田線及び国道 31 号沿道
高層居住ゾーン	海田市駅北口及び瀬野川以南
歴史交流ゾーン	旧山陽道沿道
文教ゾーン	つくも町及び南つくも町

各ゾーンの役割と必要とする機能

中心商業ゾーン

■役割

中心商業ゾーンは、中心拠点の中でも、商業・業務機能や交通結節機能等の都市機能が特に集積しているエリアとなっています。そのため、既存の都市機能を生かすとともに、新たな施設の誘導により、中心拠点の賑わいと交流の核としての役割を担います。

■必要とする機能

大規模商業施設、医療施設、子育て施設、行政施設、公園・広場

高層居住ゾーン

■役割

高層居住ゾーンは、子育て世代や若者、高齢者等の多様な世帯の多様なニーズに対応した良質な都市型住宅の立地誘導を促進し、利便性の高い住環境の提供を担っています。

■必要とする機能

都市型住宅（マンション等）、商業施設、行政施設、公園・広場、医療施設、高齢者福祉施設、教育施設、子育て支援施設、公園・広場

歴史交流ゾーン

■役割

歴史交流ゾーンは、歴史ある住宅や社寺等の歴史的資源が点在しています。これらの資源を生かしつつ、既存の住環境を維持・向上することにより、魅力ある都市環境の提供を担っていきます。

■必要とする機能

賑わい・交流施設、医療施設、公園・広場、良好な沿道景観

文教ゾーン

■役割

文教ゾーンは、子育て支援施設や教育施設、高次高齢者福祉施設等が集積しており、町全域の文教地区としての機能を有しています。これらの施設集積を生かし、多世代の学びの場の創出や利便性の向上等により、地域の学習拠点としての機能を担っていきます。

■必要とする機能

子育て支援施設、教育施設、高次高齢者福祉施設、公園・広場

2. 中心拠点のまちづくりの方策

ゾーンごとに、次のようなイメージで、まちづくりを進めていくうえで必要な基本的な方針や具体的な取組施策等について明らかにします。

①ゾーン

将来像の実現に向けてきめ細やかなまちづくりを行うため、中心拠点を区分するもので、4つのゾーンで構成されています。

②基本的な方針

各ゾーンにおけるまちづくりの基本的な方針を示すものです。また、将来像の実現に向けた各ゾーンの将来イメージを示しています。

① 文教ゾーンのまちづくり

② 基本的な方針

文教ゾーンは教育施設や子育て支援施設等が集積しており、学生や子育て世代を中心に多くの人が利用しています。これらの施設を今後も維持するとともに、地域内の滞在機能や海田市駅等との連携を強化することで若者を中心とした賑わいあるゾーンを目指します。

■ゾーンの将来イメージ



③ 具体的な取組施策

良好な教育・子育て環境の維持・保全 

- 教育施設や子育て支援施設の維持管理や子育てに関するイベント等を定期的に行うことで、ゾーン全体の魅力向上を図ります。

幹線道路の機能強化 

- 町内外とのネットワークを強化するため、広島南道路及び県道矢野海田線の整備を促進します。

地域の交流空間の創出 

- 広島南道路の整備に伴い、高架下に低床利用地が形成されます。今後、高架下の有効活用を検討します。

地域の安全性の向上 

- 地盤の大部分は浸水の危険性が大きくなっています。そこで、災害時の安全性を高めるため、避難地・避難高等の確保空間を確保します。

高架下のイベント広場
(県大津市)



41

- 津波・高潮対策としての瀬野川護岸整備や雨水排水機能の向上のための尾崎川ポンプの整備の促進を図ります。
- まもの安全を守り、犯罪を未然に防ぐため、防犯灯や街路灯の設置、防犯に配慮した施設整備を推進します。
- 雨量・水位観測所、ライブカメラ等からの情報を収集し、的確な判断ができるように努めます。また、早めの避難を促すため、収集した情報を防災行政無線、広報車、携帯電話（防災情報メール・電話、防災アプリ等）などにより迅速、円滑に伝達するための体制を整備します。
- ゾーンの一部に家屋倒壊等危険想定区域が指定されており、災害リスクが高くなっています。そこで、災害リスクの低いエリアの既存住宅を活用した、住み替えを促進します。
- 洪水リスクの高い避難所・避難場所のバリアフリー化を進め、避難所・避難場所の機能強化を図ります。
- 洪水・高潮発生時における広島南道路を緊急避難場所としての活用を検討します。



道路高架区間の緊急避難場所としての活用（徳島自動車道）

④ 事業スケジュール

取組施策	短期	中期	長期
良好な教育・子育て環境の維持・保全	教育施設や子育て支援施設の維持管理	長寿命化に向けた継続的な維持管理	
	子育てに関するイベント等の実施	継続的なイベントの実施	
幹線道路の機能強化	広島南道路及び県道矢野海田線の整備の促進	事業実施	
	広島南道路の高架下の有効活用	活用方法の検討	高架下の活用
地域の安全性の向上	瀬野川・遊覧船等の避難空間の確保	避難路の整備・維持、民間施設との連携の検討	事業実施
	瀬野川遊歩道等の整備		
	防犯灯や街路灯の設置	防犯灯のLED化	防犯灯・街路灯の設置
	災害情報の円滑な伝達	情報伝達体制の確立	
	既存住宅を活用した住み替え促進	造成開発・空家等の情報発信	
	避難所・避難場所の機能強化	施設等のバリアフリー化など	
	広島南道路を緊急避難場所として活用	活用検討	活用に向けた取組

42

④事業スケジュール

各取組施策の大まかな実施スケジュールを示しています。

③具体的な取組施策

各ゾーンの基本的な方針を具体化する主な取組方針を示しています。取組方針に示しているアイコンはまちづくりの基本方針との関連を表しています。

-  基本方針1 海田市駅周辺の拠点性の向上
-  基本方針2 まちなかの回遊まちづくり
-  基本方針3 安心して暮らせる居住環境づくり
-  基本方針4 多様な魅力による集客とまちの活性化

中心商業ゾーンのまちづくり

基本的な方針

海田市駅周辺（中心拠点）は、公共交通や商業施設、公益施設が集積しており、町内でも特に利便性の高い地域となっています。海田市駅や県道広島海田線、国道 31 号沿道はアクセス性がよく、町内外問わず多くの人々が訪れています。この立地特性を活かし、都市機能のさらなる集積や公共交通の利便性向上等により来訪者が集い、本町の賑わいと交流の核となるような機能を集積するゾーンとします。また、地区拠点とも連携し、本ゾーンの効果を中心拠点・町全域に波及させる地域づくりを目指します。

■ゾーンの将来イメージ



具体的な取組施策

海田市駅周辺の土地の高度利用

- ・海田市駅北口周辺の容積率の緩和や地区計画制度等の活用により、道路等都市施設の整備促進や、南北一体となった賑わいのある都市空間の創出を図ります。
- ・海田市駅周辺の賑わい創出と土地の高度利用に向けて、市街地再開発事業等の調査・研究を進めます。
- ・駅前空間の魅力を高めるため、敷地や建物の共同化や区域内道路の拡幅による土地の有効利用を促進するとともに、建物のリノベーション※により居住環境の改善を図ります。
- ・新技術の進展に伴い、働き方や日々の過ごし方が多様化しています。そこで、自宅やオフィスだけでなく、身近なサードプレイス※を創出します。
- ・空き家や空き店舗を活用した起業や雇用創出を図り、土地活用と地域の賑わい創出を進めます。

※リノベーション：古い建築物の機能を今の時代に適したあり方に変えて、新しい機能を付与すること。

※サードプレイス：自宅（ファーストプレイス）や職場・学校（セカンドプレイス）ではない、一個人としてくつろぐことのできる第三の居場所のこと。

公共交通の利便性の向上



- ・乗り場での移動環境や待合環境の整備をはじめ、交通結節点である海田市駅における乗り継ぎ機能の向上を図るとともに、地区拠点における新たな交通拠点形成を踏まえ、今後、必要に応じてバス路線の再編の検討を行います。
- ・広島市東部地区連続立体交差事業の整備促進を図り、海田市駅周辺の南北への移動を円滑化することで、公共交通へのアクセス性を強化します。
- ・交通の利便性向上のため、次世代モビリティ[※]等の活用について検討します。

スマートシティ[※]の取組事例（つくば市）

次世代モビリティやMaaS[※]の導入により、誰もが**安全・安心・快適に移動できるまちの実現**を目指す。

- ・顔認証技術を用いたモビリティサービス
- ・公共交通機関の運行最適化
- ・交通移動弱者への移動支援
- ・各種社会サービスへ展開された顔認証キャッシュレス決済・施設受付



社会実験の取組例

パーソナルモビリティ[※]と公共交通を連携し、自動車からの転換を図ることで、渋滞の緩和、回遊性の向上等を図る。

駅や公共施設などにパーソナルモビリティを設置し、周知・体験を行う。

高架下の有効活用



- ・海田市駅や周辺施設の利用者の滞留空間を形成するため、住民の意見を聴きながら、広島市東部地区連続立体交差事業完了後の高架下の有効活用を図るとともに、周辺地域一体において喫茶店や飲食店等のまちの憩いや賑わいづくりに繋がる施設の誘致を促進します。



高架下の有効活用（東京都）

社会実験の取組例

雨天でも利用できるという高架下の特性を活かし、定期的に高架下でマルシェ等のイベントを開催し、地域の賑わい創出や回遊性の向上等を図る。



東京都：PLAY！高架下

※次世代モビリティ：自動運転に代表される先端テクノロジーを活用した移動手段のこと。

※MaaS：地域住民や旅行者一人一人のトリップ単位での移動ニーズに対応して、複数の公共交通やそれ以外の移動サービスを最適に組み合わせて検索・予約・決済等を一括で行うサービスのこと。

※パーソナルモビリティ：自動車よりコンパクトで小回りが利き、環境性能に優れ、地域の手軽な移動の足となる1人～2人乗り程度の車両のこと。

地域資源の利活用

・人々が気軽に憩え、ウォーカブルなまちを実現するため、歩行者利便増進道路制度[※]等を活用し、ひまわり大橋について歩行者等の安全性を確保しつつ、どのような活用方法が可能であるか検討します。また、占用許可手続きの円滑化や緩和制度の活用により、賑わい空間の創出を支援します。



KOI PLACEの様子（広島市）

・地区内の公園等を活用し、イベント等を実施することで賑わいを創出し、地区の魅力を高めます。

社会実験の取組例

イベント時を想定し、駅周辺において地域の住民や来訪者にとって居心地が良く滞留できる空間を創出する。地元事業者等と連携し、公園等の一部にテーブルや椅子、人工芝を設置し、滞留空間を形成する。



社会実験の取組例

町内の主要施設や主要交差点等にセンサーを設置し、「人がいつ、どこに、どれくらいいるのか」を調査する。取得したデータをもとに、滞留状況を可視化し、賑わいづくり等に活用する。



・中心拠点内の移動環境を強化し、地区全体の賑わい創出を図るため、歩道の安全性を確保しながら、自転車を利用しやすい環境を整備し、中心拠点内の歩行者・自転車ネットワークを構築します。また、構築したネットワークをウォーキングコースやサイクリングコースとして活用し、若者から高齢者まで誰もが健康づくりを行える場として活用します。



歩いて楽しい道路空間の創出（岡山市）

・瀬野川は町内外を問わず海田町のシンボルとして広く認知されています。そのため、中心拠点内でも瀬野川に親しめるよう河川緑地などの利活用を図ります。

地域の安全性の向上

- ・ゾーン内には木造の老朽建築物が密集している地域があるため、地域の安全性を向上するため、市街地の不燃化・耐震化を促進します。
- ・地域の大部分は浸水の危険性が大きくなっています。そこで、災害時の安全性を高めるため、避難地・避難路等の避難空間を確保します。
- ・まちの安全を守り、犯罪を未然に防ぐため、防犯灯や街路灯の設置、防犯に配慮した施設整備を推進します。

※歩行者利便増進道路制度

賑わいのある道路空間を構築するための道路の指定制度のこと。活用することで、歩道等の中に”歩行者の利便増進を図る空間”を定めることが可能となり、テーブルやイスを設置することが出来る。

- ・雨量・水位観測所、ライブカメラ等からの情報を収集し、的確な判断ができるように努めます。また、早めの避難を促すため、収集した情報を防災行政無線、広報車、携帯電話（防災情報メール・電話、防災アプリ等）などにより迅速、円滑に伝達するための体制を整備します。
- ・ゾーンの一部に家屋倒壊等氾濫想定区域が指定されており、災害リスクが高くなっています。そこで、災害リスクの低いエリアの既存住宅を活用した、住み替えを促進します。
- ・浸水リスクの高い避難所・避難場所のバリアフリー化等を進め、避難所・避難場所の機能強化を図ります。

事業スケジュール

取組施策	短期（～5年後）	中期（～10年後）	長期（～20年後）
海田市駅周辺の土地の高度利用			
容積率等都市計画の見直し	検討	見直し・運用	
市街地再開発事業等の調査・研究	調査・研究	地権者等の合意形成	事業着手
建築物等の共同化の促進	意識啓発	実施に向けた取組	
建物のリノベーションの促進	意識啓発	実施に向けた取組	
空き家・空き店舗の活用	意識啓発・予防・活用		
公共交通の利便性の向上			
移動環境の向上	検討	実施に向けた取組	
待合環境整備	検討	実施に向けた取組	
バス路線の再編	検討	実施に向けた取組	
広島市東部地区連続立体交差事業の促進	設計・整備促進（2期工事区間）		
次世代モビリティの活用検討	モビリティの調査	導入に向けた実証・導入	
高架下の有効活用（鉄道高架）			
まちの憩いや賑わいづくりに繋がる施設の誘致		活用方法の検討	高架下の活用
地域資源の利活用			
ひまわり大橋への憩いの場の検討	活用検討	継続的なイベントの実施	
公園等を活用した交流イベント	継続的なイベントの実施		
歩行者・自転車ネットワークの構築	ピクトグラム設置やソフト対策の実施		
河川緑地の利活用	緑地の活用		
地域の安全性の向上			
市街地の不燃化・耐震化の促進	民間建築物等に対する意識啓発・支援		
避難地・避難路等の避難空間の確保	避難路の点検・維持、民間施設との連携の検討		
防犯灯や街路灯の設置	防犯灯・街路灯の設置		
災害情報の円滑な伝達	情報伝達体制の整備・運用		
既存住宅を活用した住み替え促進	意識啓発・空家等の情報発信		
避難所・避難場所の機能強化	施設等のバリアフリー化など		

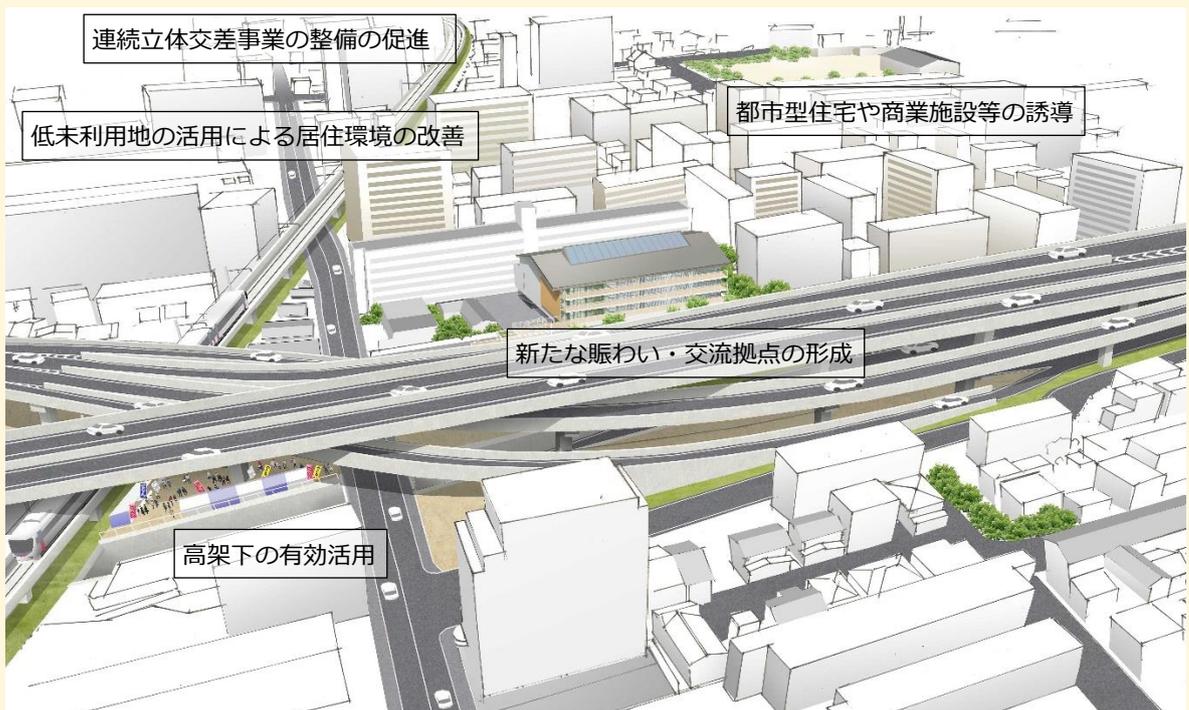
高層居住ゾーンのまちづくり

基本的な方針

海田市駅北口や県道広島海田線、国道 31 号の背後地は住宅と商業施設が混在しており、利便性の高い住環境を形成しています。これらの住環境を維持・向上し、若者や子育て世帯、高齢者等の多様なニーズに対応した利便性の高い住環境を形成するゾーンとします。

また、新庁舎周辺は中心拠点の新たな核として、多くの人を訪れ、そこに滞留できる賑わい空間づくりを目指します。

■ゾーンの将来イメージ



具体的な取組施策

新たな賑わい・交流拠点の形成



- 行政機能の利便性を向上するため現在進めている新庁舎整備を引き続き推進します。また、新庁舎周辺へ滞留空間を形成するため、土地の有効活用を促進します。



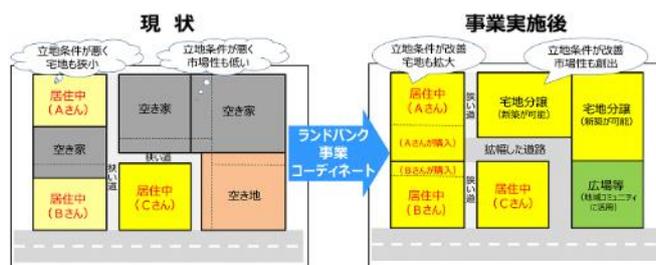
海田町役場新庁舎 外観イメージ

居住環境の改善



- 若者から高齢者まで誰もが利便性の高いまちなかで生活できるよう容積率の緩和や地区計画制度等の活用により、道路等都市施設の整備や、都市計画道路沿道に都市型住宅、商業施設等の誘導を促進します。

- ・広島型ランドバンク事業制度[※]を活用し、空き家・空き地等の低未利用地について、官民が連携して、接道状況や土地の形状の改善を図り、土地に付加価値を与え、市場性のあるストックを創出し、良好な住環境の整備を図ります。



広島型ランドバンクの事業イメージ

【広島型ランドバンクの事業スキーム】

- ・地元住民組織と自治体で事業を進める「ランドバンク協議会」を設置し、区画再編エリアの設定、整備方針の決定、関係者調整、事業者選定等を担い、再編エリアの土地買収、工事、再編後の土地販売を選定された住宅関連事業者（民間）が行います。
- ・少子高齢化に伴い、中心拠点内でも空き家等の増加が懸念されます。そこで関係機関と連携し、講演会や町広報等を通じて啓発活動に取り組み、空き家の発生予防、適正な維持管理や利活用を促進します。特に空き店舗等を活用した起業や雇用創出を進め、地域の賑わい創出を図ります。

社会実験の取組例

町内外の事業者をはじめ町内に出店を希望する人等と所有者、町が連携し、空き家を活用した週末カフェ・チャレンジショップ[※]を実施する。



- ・新技術の進展に伴い、働き方や日々の過ごし方が多様化しています。そこで、自宅やオフィスだけでなく、身近なサードプレイスを創出します。

幹線道路の機能向上

- ・立地適正化計画で位置づけた地区拠点と連携するため、都市計画道路中店窪町線や畝曾田線の整備を推進するとともに、都市計画道路青崎畝線や県道矢野海田線の整備を促進します。
- ・円滑な移動環境と歩いて楽しいまちづくりを進めるため、広島市東部地区連続立体交差事業の整備に併せ、JR呉線沿いの道路や瀬野川に新たに橋を架橋します。

高架下の有効活用

- ・海田町役場の利用者や地域住民の滞留空間を形成するため、広島市東部地区連続立体交差事業後の高架下の有効活用を図るとともに、周辺地域一体において喫茶店や飲食店等の施設の誘致を促進します。

※ランドバンク事業制度：空き家や空き地などの未利用ストックについて、隣接地や前面道路と一体として捉え、小規模での区画再編を連鎖させて、接道状況や土地形状の改善を図り、良好な居住環境整備につなげることに伴い、土地に付加価値を与え、市場性のあるストックを生み出す事業のこと。

※チャレンジショップ：商売を始めたいが経験もなく、最初から独立店舗で始めることが困難な人に対し、行政などが家賃や管理費などを一定期間無償または低額で店舗を貸し出す制度のこと。

- ・東広島バイパスの整備に伴い、高架下に低未利用地が形成されます。そこで、住民の意見を聴きながら、高架下の有効活用を図ります。

地域の安全性の向上

- ・ゾーン内には木造の老朽建築物が密集している地域があるため、地域の安全性を向上するため、市街地の不燃化・耐震化を促進します。
- ・地域の大部分は浸水の危険性が大きくなっています。そこで、災害時の安全性を高めるため、避難地・避難路等の避難空間を確保します。
- ・地域の浸水対策として、瀬野川に堆積した土砂の浚渫を促進します。
- ・まちの安全を守り、犯罪を未然に防ぐため、防犯灯や街路灯の設置、防犯に配慮した施設整備を推進します。
- ・雨量・水位観測所、ライブカメラ等からの情報を収集し、的確な判断ができるように努めます。また、早めの避難を促すため、収集した情報を防災行政無線、広報車、携帯電話（防災情報メール・電話、防災アプリ等）などにより迅速、円滑に伝達するための体制を整備します。
- ・洪水・高潮発生時等における緊急避難場所として東広島バイパスの活用を検討します。
- ・ゾーンの一部に家屋倒壊等氾濫想定区域が指定されており、災害リスクが高くなっています。そこで、災害リスクの低いエリアの既存住宅を活用した、住み替えを促進します。
- ・浸水リスクの高い避難所・避難場所のバリアフリー化等を進め、避難所・避難場所の機能強化を図ります。



瀬野川河川監視カメラ（広島県）

事業スケジュール

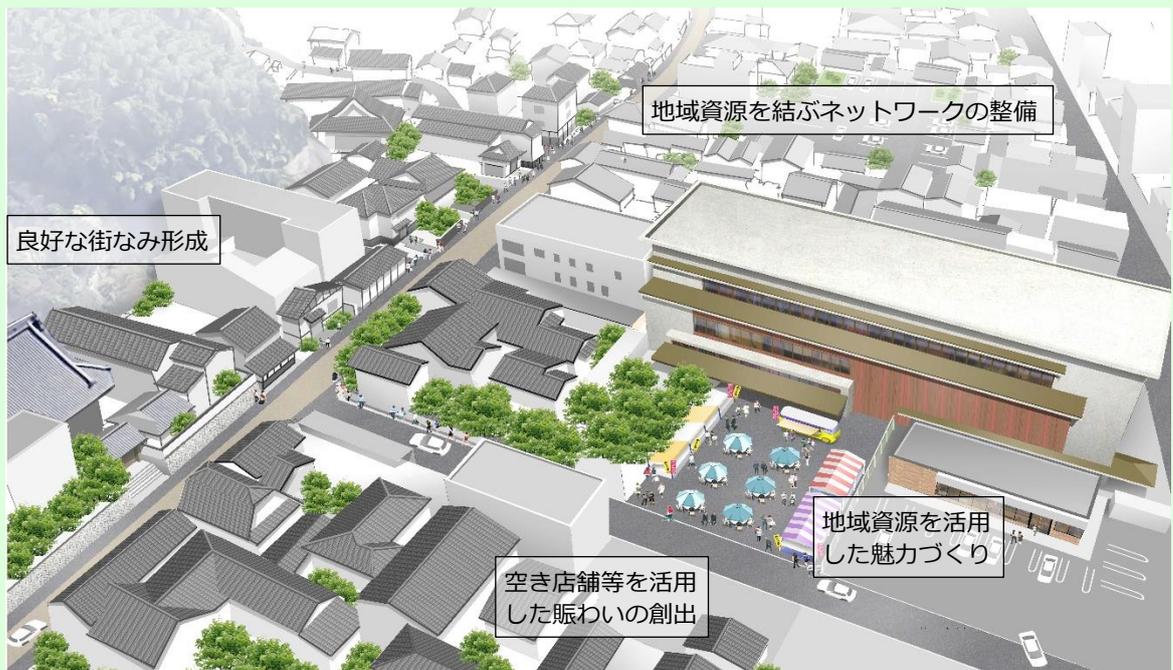
取組施策	短期（～5年後）	中期（～10年後）	長期（～20年後）
新たな賑わい・交流拠点の形成			
新庁舎の整備・移転	整備		
庁舎周辺の土地の有効活用	検討	有効活用	
居住環境の改善			
容積率等都市計画の見直し	検討	見直し・運用	
広島型ランドバンク事業の促進	モデル事業の実施	事業の継続・拡充	
空家等の発生抑制・利活用の促進	意識啓発・予防・活用		
幹線道路の機能向上			
都市計画道路青崎畝線及び県道矢野海田線の整備促進	整備促進		
JR 呉線沿線に町道の整備推進		基本設計等	事業化
JR 呉線に沿って新橋の架橋		基本設計等	事業化
高架下の有効活用			
JR 呉線高架下を活用した滞留空間の形成		活用方法の検討	高架下の活用
東広島バイパスの高架下の有効活用	検討	高架下の活用	
地域の安全性の向上			
市街地の不燃化・耐震化の促進	民間建築物等に対する継続的な支援・拡充		
避難地・避難路等の避難空間の確保	避難路の点検・維持、民間施設との連携の検討		
瀬野川の浚渫	適宜、実施		
防犯灯や街路灯の設置	防犯灯・街路灯の設置		
災害情報の円滑な伝達	情報伝達体制の整備・運用		
東広島バイパスを緊急避難場所として活用	活用検討	活用に向けた取組	
既存住宅を活用した住み替え促進	意識啓発・空家等の情報発信		
避難所・避難場所の機能強化	施設等のバリアフリー化など		

歴史交流ゾーンのまちづくり

基本的な方針

西国街道沿道地域は旧千葉家住宅や三宅家住宅主屋、明顕寺や熊野神社など、地域資源が点在しており、住宅と地域資源が融合して魅力ある住環境を形成しています。今後もこれらの資源を維持するとともに、海田市駅や日浦山、瀬野川等との回遊性を向上させることで、人々の交流を活性化させる地域づくりを図ります。

■ゾーンの将来イメージ

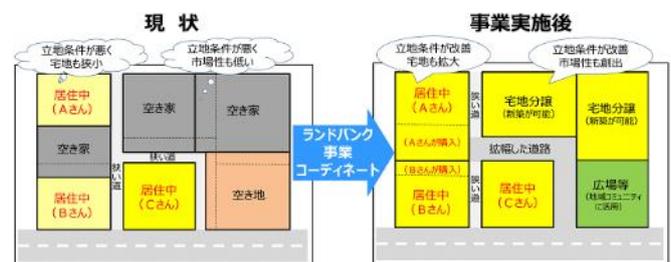


具体的な取組施策

居住環境の改善



- ・地区計画制度等の活用により良好な住環境の形成を促進します。
- ・地区全体の住環境を改善するため、ランドバンク事業により官民が連携して、空き家・空き地等の低未利用地を利用した宅地供給や道路・公園等の整備を推進します。



広島型ランドバンクの事業イメージ（再掲）

- ・特に空き店舗等を活用した起業や雇用創出を進め、地域の賑わい創出を図ります。
- ・新技術の進展に伴い、働き方や日々の過ごし方が多様化しています。そこで、自宅やオフィスだけでなく、身近なサードプレイスを創出します。

地域資源を活用した魅力づくり



- ・旧山陽道沿いの町並みを活かし、街なみ環境整備事業*等を活用して、道路空間の美装化などによる良好な景観の形成と地域の魅力の創出を図ります。また、建物の更新にあたっては、住民と連携し、安全性の向上と周辺景観との調和を図ることとします。
- ・織田幹雄スクエア及び旧千葉家住宅等の地域資源を活用した魅力づくりを図り、地域住民や来訪者、若者から高齢者まで誰もが憩える滞留空間の創出を図ります。
- ・地元住民等と連携したガイドツアーを継続して実施するとともに、地域資源を活用し、幅広い世代が楽しめるイベントを実施します。
- ・まちなみや道路空間等において、西国街道の歴史・文化資源を地域住民等が愛着を思っ
てまちの記憶として後世に残していくため、まち歩きなどの活用を想定した歴史パネル
の設置など、多くの人に魅力を発信する取組を進めます。



街路の美装化と街並みの修景
(出雲崎町)

スマートシティの取組事例（永平寺町）

AI 機能を搭載した多言語対応の観光向けタッチパネル式サイネージを活用し、質問すると、音声・画像・文字を利用してイメージキャラクターが回答します。また、画面のボタンをタッチすることで、情報を取得することもできます。



社会実験の取組例

地域資源の魅力発信と町内の回遊性の向上に向けて、旧千葉家住宅や三宅家住宅主屋、明顕寺や熊野神社等を巡るスタンプラリーを実施する。

また、他都市との連携も視野に入れて検討します。



- ・海田市駅と地域資源（織田幹雄スクエア、旧千葉家住宅、日浦山など）等を結ぶネットワークの整備やシェアサイクル等の新たな移動手段の導入を検討します。

スマートシティの取組事例（豊田市）

歩行者と共存しながら回遊性を高めるツールとしてパーソナルモビリティの活用及び普及に取り組んでいます。これまで、イベントでの活用や中心市街地をパーソナルモビリティで観光する公道ツアー等に取り組んでいます。



*街並み環境整備事業：住環境の整備改善を必要とする区域において、地方公共団体及び街づくり協定を結んだ住民が協力して美しい景観の形成、良好な居住環境の整備を行うことを支援する事業のこと。

地域の安全性の向上

- ・ゾーン内には木造の老朽建築物が密集している地域があるため、地域の安全性を向上するため、市街地の不燃化・耐震化を促進します。
- ・地域の大部分は浸水の危険性が大きくなっています。また、ゾーンの北側は土砂災害警戒区域に指定されている地域もあります。そこで、災害時の安全性を高めるため、避難地・避難路等の避難空間を確保します。
- ・まちの安全を守り、犯罪を未然に防ぐため、防犯灯や街路灯の設置、防犯に配慮した施設整備を推進します。
- ・雨量・水位観測所、ライブカメラ等からの情報を収集し、的確な判断ができるように努めます。また、早めの避難を促すため、収集した情報を防災行政無線、広報車、携帯電話（防災情報メール・電話、防災アプリ等）などにより迅速、円滑に伝達するための体制を整備します。
- ・浸水リスクの高い避難所・避難場所のバリアフリー化等を進め、避難所・避難場所の機能強化を図ります。

事業スケジュール

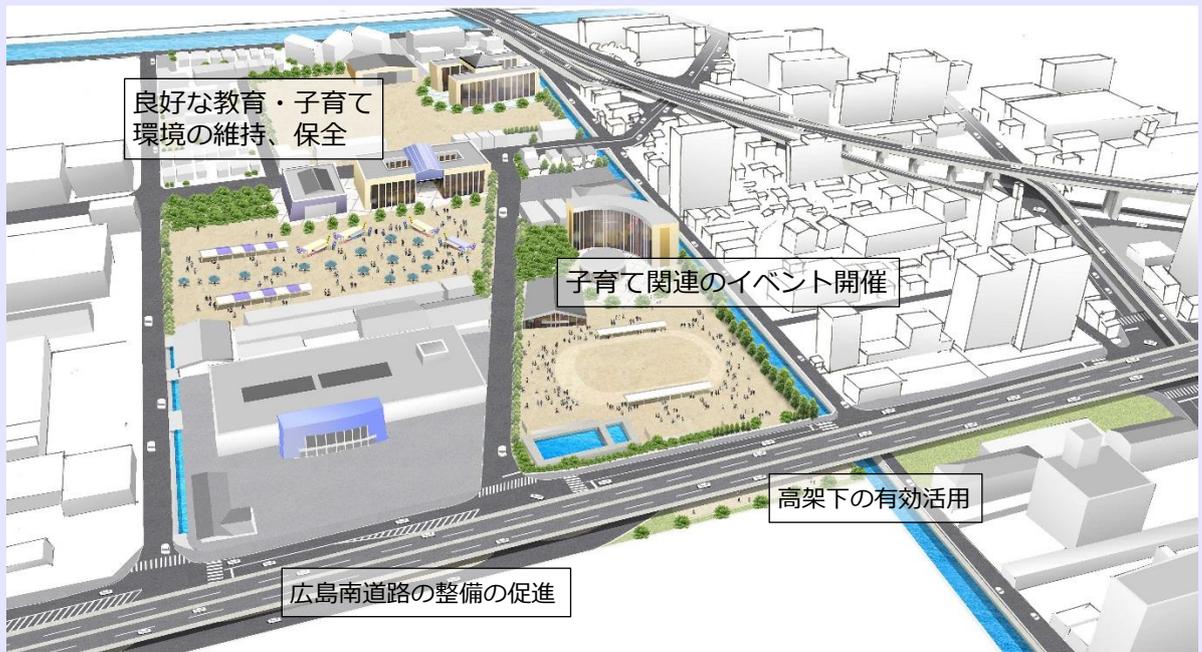
取組施策	短期（～5年後）	中期（～10年後）	長期（～20年後）
居住環境の改善			
地区計画制度等の活用	検討	見直し・運用	
広島型ランドバンク事業の促進	モデル事業の実施	事業の継続・拡充	
空家等の発生抑制・利活用の促進	意識啓発・予防・活用		
地域資源を活用した魅力づくり			
旧山陽道沿いの景観形成・魅力創出	地域住民・活動団体との連携・環境整備		
町有地等を活用した滞留空間の創出	継続的なイベント・観光ガイドの実施		
日浦山と海田市駅を結ぶネットワークの形成	主要ルートをモデルルートに位置付け	街並整備	
新たな移動手段の導入検討	モビリティの調査	導入に向けた実証・導入	
地域の安全性の向上			
市街地の不燃化・耐震化の促進	民間建築物等に対する意識啓発・支援		
避難地・避難路等の避難空間の確保	避難路の点検・維持、民間施設との連携の検討		
防犯灯や街路灯の設置	防犯灯・街路灯の設置		
災害情報の円滑な伝達	情報伝達体制の整備・運用		
避難所・避難場所の機能強化	施設等のバリアフリー化など		

文教ゾーンのまちづくり

基本的な方針

文教ゾーンは教育施設や子育て支援施設等が集積しており、学生や子育て世代を中心に多くの人が利用しています。これらの施設を今後も維持するとともに、地域内の滞留機能や海田市駅等との連携を強化することで若者を中心とした賑わいあるゾーンを目指します。

■ゾーンの将来イメージ



具体的な取組施策

良好な教育・子育て環境の維持、保全



- ・教育施設や子育て支援施設の維持管理や子育てに関するイベント等を定期的に行うことで、ゾーン全体の魅力向上を図ります。

幹線道路の機能強化



- ・町内外とのネットワークを強化するため、広島南道路及び県道矢野海田線の整備を促進します。

地域の交流空間の創出



- ・広島南道路の整備に伴い、高架下に低未利用地が形成されます。今後、高架下の有効活用を検討します。



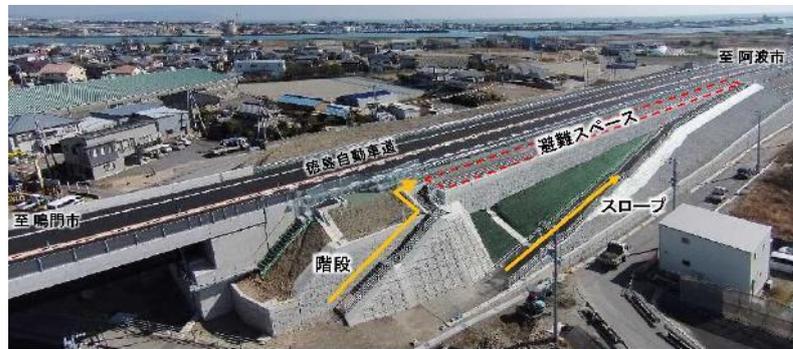
高架下のイベント広場
(泉大津市)

地域の安全性の向上



- ・地域の大部分は浸水の危険性が大きくなっています。そこで、災害時の安全性を高めるため、避難地・避難路等の避難空間を確保します。

- ・津波・高潮対策としての瀬野川護岸整備や雨水排水機能の向上のための尾崎川ポンプの整備の促進を図ります。
- ・まちの安全を守り、犯罪を未然に防ぐため、防犯灯や街路灯の設置、防犯に配慮した施設整備を推進します。
- ・雨量・水位観測所、ライブカメラ等からの情報を収集し、的確な判断ができるように努めます。また、早めの避難を促すため、収集した情報を防災行政無線、広報車、携帯電話（防災情報メール・電話、防災アプリ等）などにより迅速、円滑に伝達するための体制を整備します。
- ・ゾーンの一部に家屋倒壊等氾濫想定区域が指定されており、災害リスクが高くなっています。そこで、災害リスクの低いエリアの既存住宅を活用した、住み替えを促進します。
- ・浸水リスクの高い避難所・避難場所のバリアフリー化等を進め、避難所・避難場所の機能強化を図ります。
- ・洪水・高潮発生時等における広島南道路を緊急避難場所としての活用を検討します。



道路高架区間の緊急避難場所としての活用（徳島自動車道）

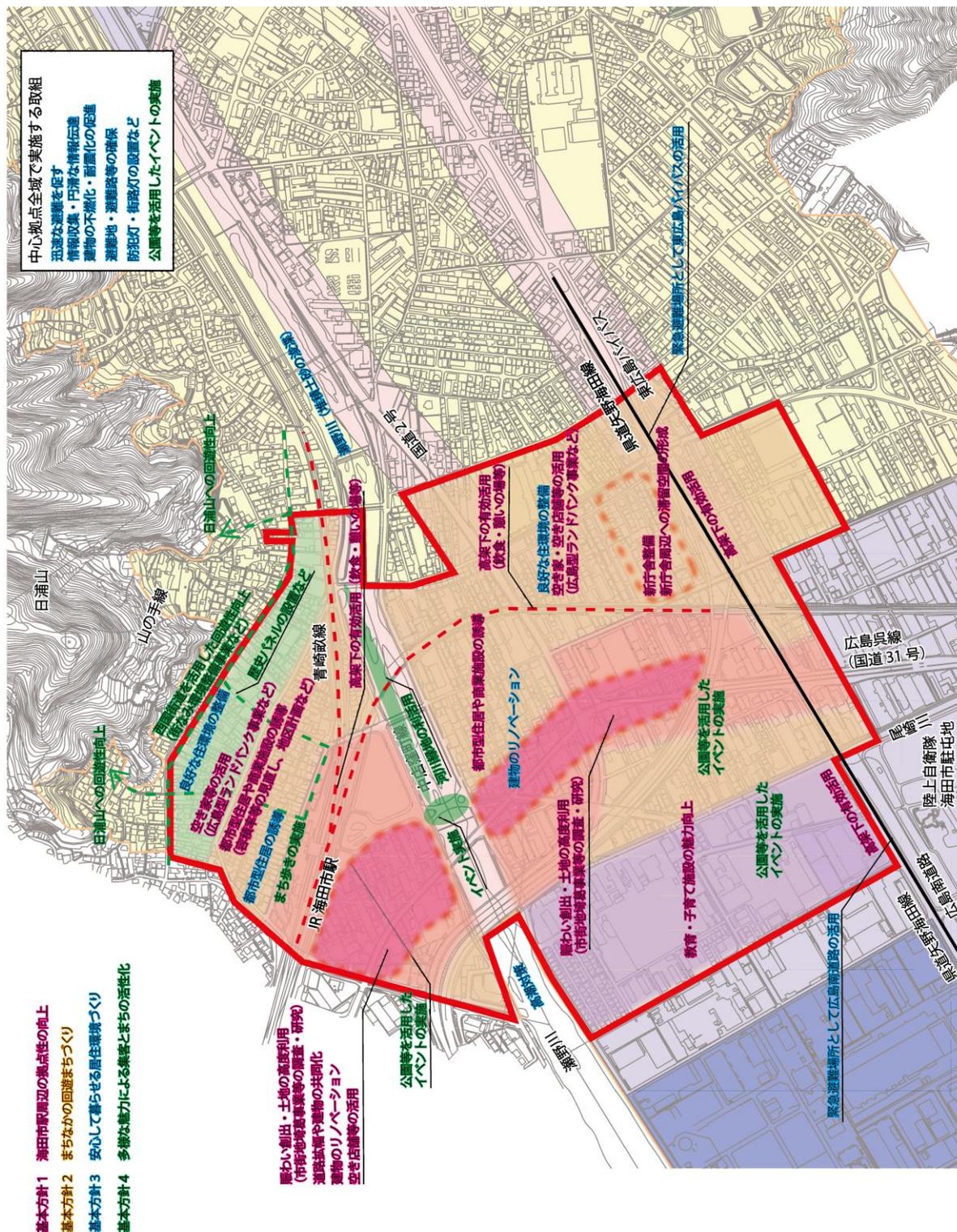
事業スケジュール

取組施策	短期（～5年後）	中期（～10年後）	長期（～20年後）
良好な教育・子育て環境の維持、保全			
教育施設や子育て支援施設の維持管理	長寿命化に向けた継続的な維持管理		
子育てに関するイベント等の実施	継続的なイベントの実施		
幹線道路の機能強化			
広島南道路及び県道矢野海田線の整備の促進	事業実施		
広島南道路の高架下の有効活用	活用方法の検討	高架下の活用	
地域の安全性の向上			
避難地・避難路等の避難空間の確保	避難路の点検・維持、民間施設との連携の検討		
瀬野川護岸整備等の促進	事業実施		
防犯灯や街路灯の設置	防犯灯のLED化	防犯灯・街路灯の設置	
災害情報の円滑な伝達	情報伝達体制の確立		
既存住宅を活用した住み替え促進	意識啓発・空家等の情報発信		
避難所・避難場所の機能強化	施設等のバリアフリー化など		
広島南道路を緊急避難場所として活用	活用検討	活用に向けた取組	

3. 中心拠点のまちづくり方針図

中心拠点の主な取組施策を地図に整理したまちづくり方針図を示します。

基本方針1 基本方針3 基本方針4に関するまちづくり方針図



1. まちづくりの推進体制

基本的な考え方

「海田市駅周辺の拠点性の向上」「まちなかの回遊まちづくり」「安心して暮らせる居住環境づくり」「多様な魅力による集客とまちの活性化」の4つの基本方針に基づき、中心拠点のまちづくりを進めるにあたり、町民・事業者・行政が、相互の信頼関係や協力関係のもと、お互いの特性や能力を発揮しながら、それぞれの役割を担い合い、連携・協力して主体的にまちづくりに取り組んでいくことで中心拠点の更なる活性化を図ることとします。

行政は、町民や事業者が主体となったまちの魅力や賑わいを高める取組が、より一層促進されるよう支援を行うとともに、公共交通の充実による人や自動車の流れの変化を見据え、中心拠点を人中心の空間へと転換するため、交通と一体となったまちづくりの取組の方向性や分野横断的な方策について検討します。

町民の役割

「まちづくりの主役」として、中心拠点の魅力や価値を高めるため、事業者の協力を得ながら、統一感のある街並みの形成、広場やオープンスペースの活用など、主体的にまちづくりに参画するとともに、生活空間となるまちなかで、徒歩や自転車を中心としたライフスタイルの実践や人を惹きつける空間づくりに関して提案するよう努めます。

事業者の役割

「本町のまちづくりの担い手」として、町民や行政と連携・協力し、民間の持つアイデアや技術を生かしながら、まちの魅力や価値を向上させる質の高い事業やプロジェクトの提案・実施に努めます。また、ICT や脱炭素化の観点から、社会環境等の変化に対応した町民や行政の利便性を高める新たなサービスを提案するよう努めます。

行政の役割

町民や事業者等が行うまちづくりのサポートや環境づくりにより、まちづくりを促進します。また、まちづくりを主体的に行っていくエリアマネジメント*組織の設立支援やまちづくりに必要な人材の発掘・育成を図っていきます。

広島市東部地区連続立体交差事業完成後のまちづくりを見据え、中心拠点を人・公共交通中心の空間へ転換するため、交通円滑化などを検討・実施しながら、公共空間を人が集い・憩える魅力的な空間への再整備を図ります。

歩行者が安心して歩けるような自動車等の適切な誘導、賑わいを創出するイベントのための公共空間の占用の許可など、まちなかを活用しやすくするための取組について検討します。

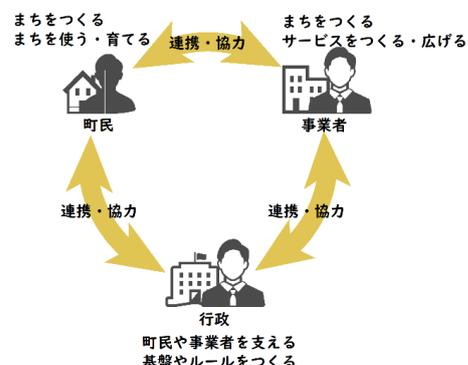


図 5-1 各主体の連携イメージ

※エリアマネジメント

地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民・事業主・地権者等による主体的な取り組みのことです。住民・事業主・地権者等が主体となることで、地域コミュニティの形成が期待できるとともに、自分たちのまちは自分たちで守るという意識がより一層芽生え、安心安全なまちづくりが進みます。

2. 実現に向けた方策

人流等のデータに基づいた計画検討（スマート・プランニング）

スマートフォンの GPS や Wi-Fi 等から取得された人流データ、SNS 等から情報収集を行い、歩道等の基盤施設の整備状況や地域資源と人流の関係を分析し、人々の移動特性を把握することで、新たな施設整備等による効果を予測し、計画策定に役立てていきます。

社会実験等の試験的取組の導入

公園等のオープンスペースや歩道等の有効活用に向けて、キッチンカーやストリートファニチャー^{*}の設置、パーソナルモビリティ等の新たなモビリティの試運転など、社会実験を行います。そこで得られた利用者の要望や人流データ等を踏まえるとともに、個人が特定できないようにした上で、オープンデータ化を推進することで、取組を改善し、恒常的な利活用を図ります。

地域全体の安全性の向上

住民の防災意識の向上に向けて、ハザードマップや広報紙等による災害情報の周知や防災訓練等を実施します。また、地域でお互いを助け合い、防災力を高めるため、自治会や自主防災組織、民生委員・児童委員等の関係者との連携による、避難行動要支援者の支援体制の構築を図ります。浸水リスクのある地域において、住宅等の建築物の防災機能の強化を目的とした止水板の設置を誘導する補助制度を創設します。

エリアマネジメントの推進

地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるためには、行政主導ではない住民・事業者・地権者等による自主的な取組が必要かつ効果的であり、地区のまちづくり活動の組織を設立して主体的にまちの運営管理を行う「エリアマネジメント」による取組が全国各地で進められています。本町においても、まちの良好な環境や活力・価値を維持・向上するため、エリアマネジメントの考えに基づいた町民の主体的なまちづくり活動を促進します。

3. 計画の進行管理

今後の社会経済情勢や国、県における都市計画に係る政策の変化、本町における都市計画施策の効果に対する評価等を踏まえ、上位計画との整合を図りながら、PDCA^{*}（計画・実行・検証・改善）の考えに基づき、必要に応じて計画の見直しを行います。

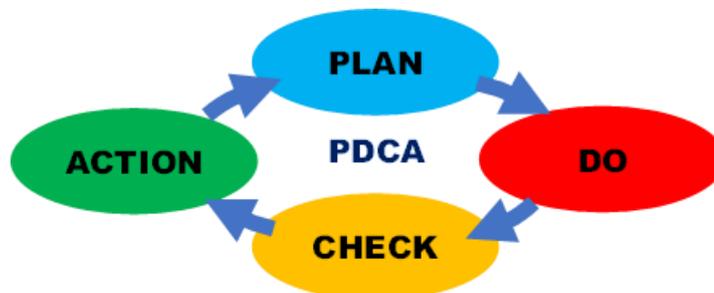


図 5-2 PDCA サイクル

^{*}ストリートファニチャー：街路設備のことで、街灯やベンチのこと。

^{*}PDCA：品質管理など業務管理における継続的な改善方法。Plan（計画）→ Do（実行）→ Check（検証）→ Action（改善）の4段階を繰り返して業務を継続的に改善する方法。

■策定の経緯

開催日	会議等	主な内容
令和4年11月16日	庁内検討会 (第1回)	中心拠点の課題及び基本方針について
令和4年11月17日	策定委員会 (第1回)	中心拠点の課題及び基本方針について
令和5年1月18日	庁内検討会 (第2回)	海田町中心拠点まちづくり基本構想(素案)について
令和5年1月24日	策定委員会 (第2回)	海田町中心拠点まちづくり基本構想(素案)について
令和5年3月3日～ 令和5年3月12日	パブリックコメント	海田町中心拠点まちづくり基本構想(素案)について
令和5年3月6日～ 令和5年3月12日	オープンハウス	海田町中心拠点まちづくり基本構想(素案)について
令和5年3月14日	庁内検討会 (第3回)	海田町中心拠点まちづくり基本構想(案)について
令和5年3月17日	策定委員会 (第3回)	海田町中心拠点まちづくり基本構想(案)について

■海田町中心拠点まちづくり基本構想策定委員会要綱

海田町中心拠点まちづくり基本構想策定委員会要綱

(設置)

第1条 海田町中心拠点まちづくり基本構想の策定にあたり、計画策定に関する重要な事項について意見を述べ、基本構想策定に参画する機関として海田町中心拠点まちづくり基本構想策定委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

(所掌事務)

第2条 委員会は、次に掲げる事項について意見を述べ、策定時に参画するものとする。

- (1) 海田町中心拠点まちづくり基本構想策定に関する重要な事項
- (2) 町長が必要と認める事項

(組織)

第3条 委員会は、委員長及び委員をもって組織し、それぞれ別表第1に掲げる者をもって組織する。

(委員長)

第4条 委員会に、委員長を置き、委員の互選によってこれを定める。

- 2 委員長は会務を総理し、委員会を代表する。
- 3 委員長に事故があるとき、又は委員長が欠けたときは、あらかじめ委員長の指名する委員がその職務を代理する。

(委員)

第5条 委員の任期は、海田町中心拠点まちづくり基本構想の策定が完了するまでの日とする。ただし、欠員が生じた場合の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(会議)

第6条 委員会の会議は、委員長が召集し、議長となる。

- 2 委員長は、必要があると認めるときは、委員以外の者を委員会に出席させ、意見を述べさせることができる。

(庁内検討会)

第7条 委員会に、基本構想策定において、都市が抱える課題等を共有し、必要な事項を検討するため、庁内検討会を設置する。

- 2 庁内検討会は、会長及び会員をもって組織し、それぞれ別表第2に掲げる者をもって充てる。
- 3 会長は、庁内検討会の会議を招集し、総括する。

(庶務)

第8条 委員会の庶務は、建設部都市整備課において処理する。

(委任規定)

第9条 この要綱に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、委員長が別に定める。

附 則

(施行期日)

この要綱は、公布の日から施行する。

別表1（第3条関係）

学識経験者
各種団体の関係者
住民代表
副町長
福祉保健部長
建設部長

別表2（第7条関係）

企画部企画課長
企画部魅力づくり推進課長
総務部防災課長
総務部町民生活課長
総務部デジタル推進課長
福祉保健部社会福祉課長
福祉保健部こども課長
福祉保健部長寿保険課長
建設部都市整備課長
建設部建設課長
教育委員会生涯学習課長

■海田町中心拠点まちづくり基本構想策定委員会委員名簿

○委員長

(順不同敬称略)

分野	所属	氏名
都市計画 建築計画	広島大学大学院先進理工系科学研究科教授	○田中 貴宏
生活環境	比治山大学現代文化学部マスコミュニケーション学科教授	山田 知子
交通計画	広島工業大学工学部環境土木工学科准教授	今川 朱美
交通	西日本旅客鉄道株式会社 中国統括本部経営企画部課長	西本 英二
	芸陽バス株式会社営業部企画課長	齋藤 良明
D X	メイドインひろしま IoT 協議会(MiHiA)	星山 美幸
商工業	広島安芸商工会員	上角 善之
	広島安芸商工会員	中田 喜美子
金融	ひろぎんエリアデザイン株式会社 企画・広報グループマネージャー	向井 亜希
不動産	広島県宅地建物取引業協会役員	中島 勝義
	広島県宅地建物取引業協会役員	山本 豊子
住民代表	海田町自治会連合会長	山岡 崇義
	海田町自治会連合会員	松本 真子
海田町 (内部委員)	副町長	今岡 寛之
	福祉保健部長	森川 雅枝
	建設部長	久保田 誠司
アドバイザー	広島県土木建築局都市計画課長	廣中 伸孝

■海田町中心拠点まちづくり基本構想策定庁内検討会委員名簿

○会長

所属	氏名
企画部企画課長	藤原 靖
企画部魅力づくり推進課長	脇本 健二郎
総務部防災課長	宮垣 将司
総務部町民生活課長	水川 綾子
総務部デジタル推進課長	下野 武士
福祉保健部社会福祉課長	杉本 幸穂
福祉保健部こども課長	新藤 正敏
福祉保健部長寿保険課長	岩本 宏美
建設部都市整備課長	○門前 誠司
建設部建設課長	早稲田 誠
教育委員会生涯学習課長	中下 義博