

小方地区のまちづくり基本構想

【概要版】

※平成 29 年 3 月（令和 4 年 11 月 17 日一部見直し）

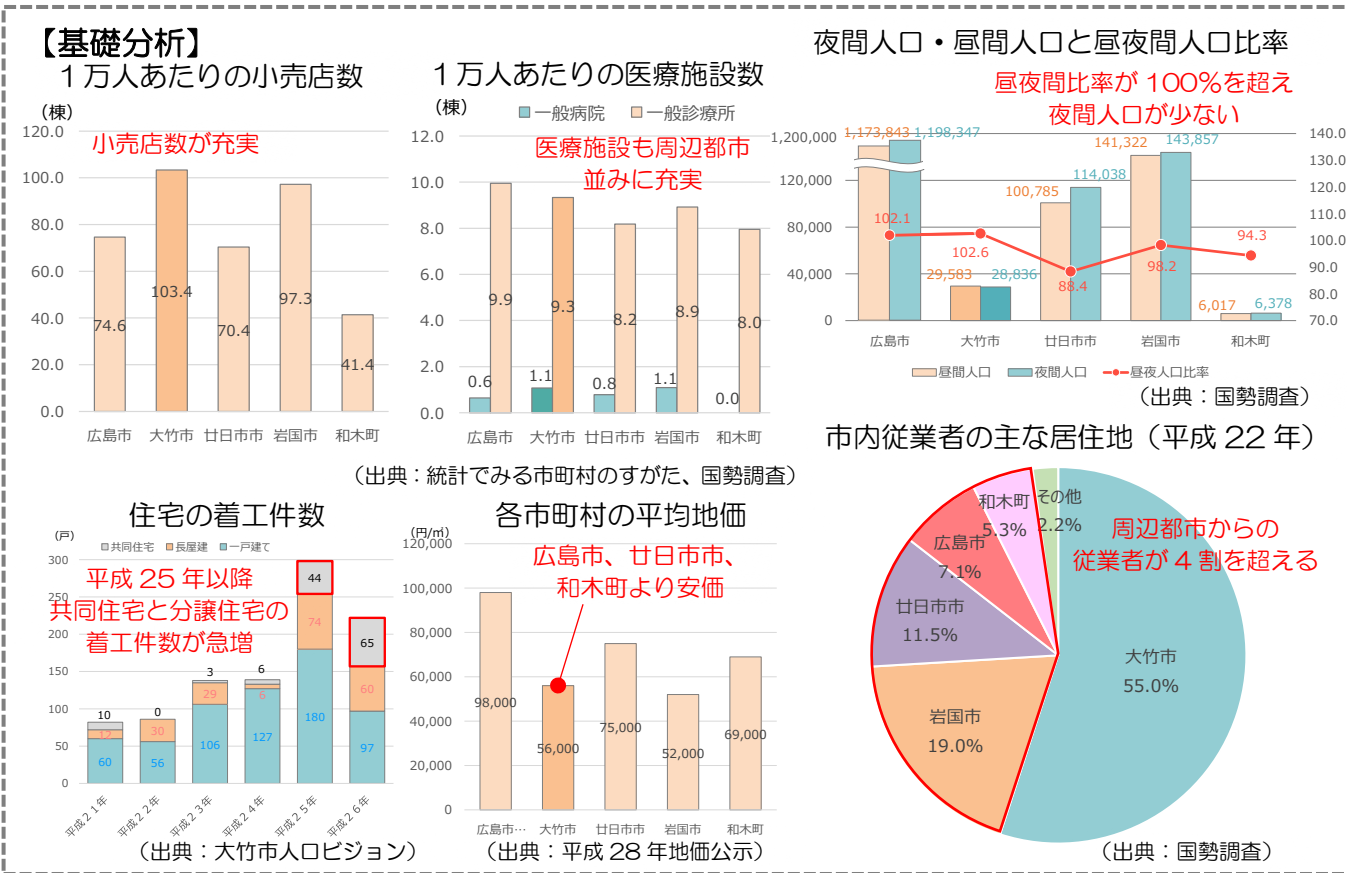
目 次

1. 現状と問題点	1
2. これからのまちづくりに必要なこと	3
3. まちづくりのコンセプトと基本方針	4
4. まちづくりの具体施策	5
5. 地区全体の整備方針と整備方針図	6
6. 小中学校跡地への導入機能・跡地活用（案）と事業手法（案）	7
7. 年次別実現プログラム	8

1. 現状と問題点

1. 暮らしやすい生活環境が、定住に結びついていない

- 施設数あたりの人口を比較すると、周辺都市より小売店は充実、医療施設もほぼ同等である
- 大型商業施設が小方地区に集積しており、生活利便施設が揃っている
- 地価は廿日市市や和木町と比べて安価である
- 高速道路 IC に近く、車での広域的なアクセス性が高い。新駅設置や岩国大竹道路の開通でさらに利便性が高まる
- 昼夜間人口比率が、100%を超えており夜間人口が少ない
- 市内従業員の約半数が市外（主に岩国市、廿日市市、広島市）から通勤している



【市民 WS 意見より】

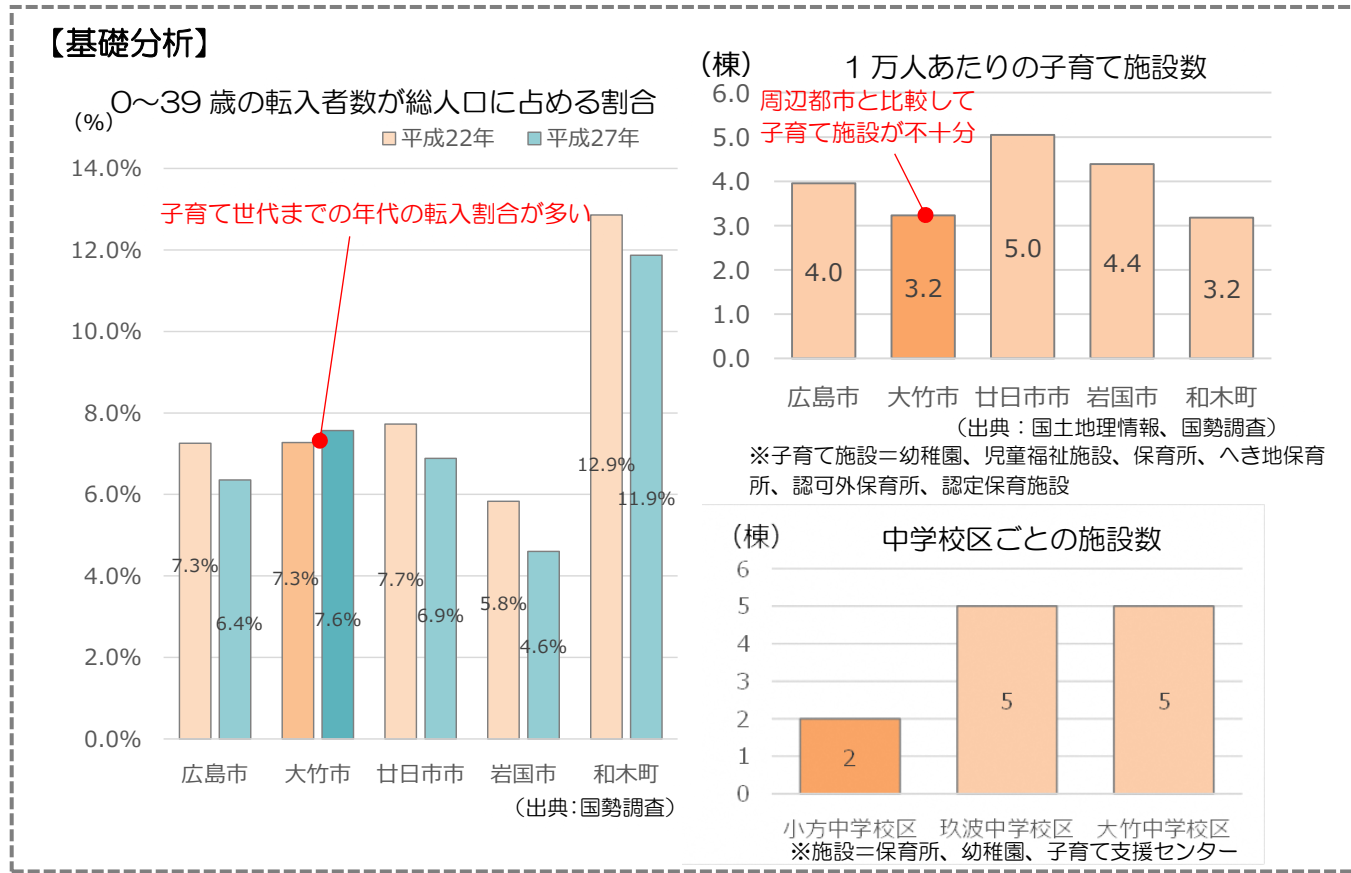
- ゆめタウンやコメリ等の大型ショッピングセンターや市役所、病院があり便利
- 市街地や運動公園が近い
- 高速道路の IC と国道 2 号が近く、便利
- 飲食店や居酒屋が少ない

【議員 WS 意見より】

- 商業施設が集積していて便利
- 小方地区の交通体系の整備が不十分
- 小方駅の設置可能性がある
- 大竹、岩国にだけ都市ガスがない
- こいこいバスがエリア内をまわっている
- 高速道路の IC がある
- 岩国大竹道路が計画されている
- 市内外から住んでみたい人へ優良住宅を提供しては

2. 若い世代が多く居住しているが、子育ての環境が整っていない

- 39 歳までの若い世代の転入割合が比較的多い
- 小方ヶ丘の新しい分譲住宅が即完売するなど、住宅建築へのニーズが見られる
- 人口あたりの子育て施設が少ない
- 特に小方中学校区は、他中学校区と比較して子育て施設数が少ない
- 産婦人科がない、子育てコミュニティ形成の場がないなどの意見がある



【市民 WS 意見より】

- 小学校と中学校が統合し、校舎が綺麗な新しい学校がある（小方学園）
- 小方ヶ丘や周辺には子育て世代が多くいる
- 保育所や幼稚園等がない
- 産婦人科、子どもの夜間医療が受けられる病院がない
- 子どもが気軽に遊べる場所がない
- 子育てコミュニティの拠点、ママ同士の情報共有をする場がない

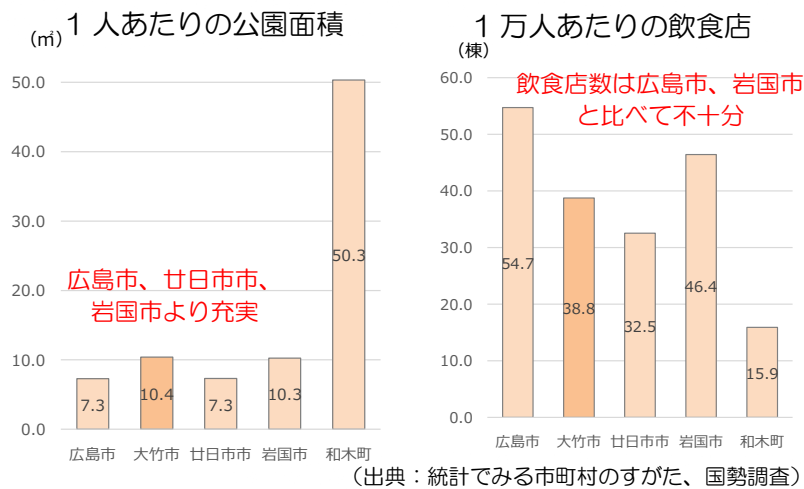
【議員 WS 意見より】

- 小方ヶ丘に若い人がたくさん住んでいる
- 子育て支援センター、保育所が近くにない
- 働くために、託児所の設置が必要
- 待機児童がいない

3. 市民が求める、憩いの場や交流の場が不十分である

- ・市民 1 人あたりの公園面積は周辺都市よりも大きい
- ・晴海臨海公園があり、スポーツをする環境が充実している
- ・人口あたりの飲食店の数も廿日市市より多いなど、周辺都市と比較して遜色ない状況
- ・一方、市民から、気軽に立ち寄ったり、くつろげる憩いの場や、世代を超えて交流できる場が不足しているとの意見がある
- ・人口あたりの数ではなく、飲食店の絶対数や市民ニーズとの不一致が満足度低下の一因

【基礎分析】



【市民 WS 意見より】

- ・昔ながらの行事がある
- ・どんどや盆踊りなど地域のお祭やイベントをする場がない
- ・小方ヶ丘等に新しく引っ越してきた人とのコミュニティがとれていない
- ・子どもや高齢者が時間を気にせず楽しめる場がない
- ・公民館や集会場がない
- ・地域の人が元気
- ・子どもと高齢者の触れ合うきっかけがない

【議員 WS 意見より】

- ・地域に集える公園がない
- ・美味しいランチを食べられるところがない
- ・飲み屋街がない

4. せっかくの地域資源が活かされず、魅力にふれやすい環境が整っていない

- ・亀居公園や錦龍公園など、まちの歴史・自然を感じられる資源がある
- ・山、川、海と豊かな自然環境がそろっている
- ・小方港、大竹コンビナートの夜景、晴海臨海公園など、充実した地域資源がある
- ・駐車場やアクセス道が整備されていないものが多く、人が訪れる場所として整備が不十分である
- ・晴海商業用地（県）には、分譲されていない土地が残っている

【基礎分析】



【市民 WS 意見より】

- ・歴史を学ぶ場所がない
- ・亀居公園へのアクセスが悪い、駐車場が少ない

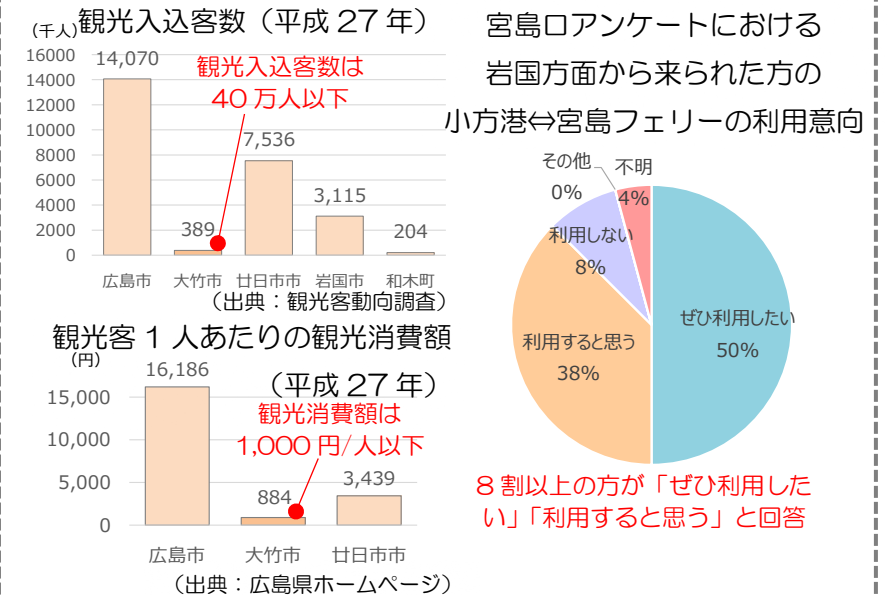
【議員 WS 意見より】

- ・亀居公園は桜の名所
- ・山、海、里、島がすぐ近くにある
- ・県有地の沿岸部を有効活用したい
- ・晴海臨海公園へのアクセス道が狭くバス等が入りにくい

5. 周辺都市への観光客が回遊していない

- ・有名観光地である廿日市市（宮島）や岩国市（錦帯橋）と隣接しているなど、観光客を呼び込みやすい立地である
- ・観光地として認知されておらず、廿日市市～岩国市の通過地となっている
- ・観光入込客数や観光客 1 人あたりの観光消費額は周辺都市と比較して大幅に少ない
- ・宮島口ヒアリング調査では小方港⇄宮島フェリーを利用したいと回答する人が多く、廿日市市等との広域的な観光連携の可能性がある

【基礎分析】



【市民 WS 意見より】

- ・世界遺産の宮島が近い
- ・亀居公園の桜や夜景を観光に活かしたい
- ・自転車トレーニングの聖地になっている

【議員 WS 意見より】

- ・市外からの観光客の出入りが多い
- ・宿泊施設があるとよい

2. これからのまちづくりに必要なこと

地区の現状と問題点

1. 暮らしやすい生活環境が、定住に結びついていない

- ・身近に生活利便施設が整っており、新駅設置やバイパスの開通をきっかけにさらに利便性が高まる
- ・市内で働いていながら、岩国市や廿日市市に居住する人が多く、夜間人口が少ない

2. 若い世代が多く居住しているが、子育ての環境が整っていない

- ・小方ヶ丘の分譲住宅は即完売するなど、住宅建築のニーズが見られる
- ・小方地区には保育所や幼稚園等の子育て機能が少ない
- ・初めて子育てをする際の、情報を収集する機会が少ない

3. 市民が求める、憩いの場や交流の場が不十分である

- ・晴海臨海公園などのスポーツ施設が充実している
- ・一方、多様な人が集い、憩える場が少ない
- ・市民のニーズに即した交流の場所がない

4. せっかくの地域資源が活かされず、魅力にふれやすい環境が整っていない

- ・亀居公園や錦龍公園など歴史や自然を感じる資源がある
- ・小方港、大竹コンビナートの夜景、晴海臨海公園など、地域資源が充実している
- ・駐車場やアクセス道が整備されていないものが多く、人が訪れる場所としての整備が不十分である

5. 周辺都市への観光客が回遊していない

- ・有名観光地である廿日市市（宮島）や岩国市（錦帯橋）と隣接しているなど、観光客を呼び込みやすい立地である
- ・観光地として認知されておらず、観光入込客数も消費額も少ない

これからの大竹市に必要なことは・・・

1. 便利で暮らしやすい住環境の形成と認知度 UP

- 市内で働く人が、住みたいと感じる住環境の整備
- 暮らしやすく、利便を実感できるまちであることのPR

2. 子育てしやすく、子育てが楽しいと感じる施設やしくみの充実

- 子育て・ファミリー層のコミュニティの形成
- 子育てをしながらも、生活のゆとりを感じ、楽しめる、豊かなライフスタイルの実現

3. 気軽に集い、憩い、くつろげる空間の創出

- 市域を超えて、子どもから高齢者までが集い、自然と交流が生まれる空間の創出

4. 地域にしかない魅力を実感できる環境を整える

- 地域資源を磨き上げ、人が訪れやすい環境の整備
- 大竹らしい観光資源を楽しめる仕組みの創出と発信

5. 通過点からお立ち寄りスポットへの転換と交流の促進

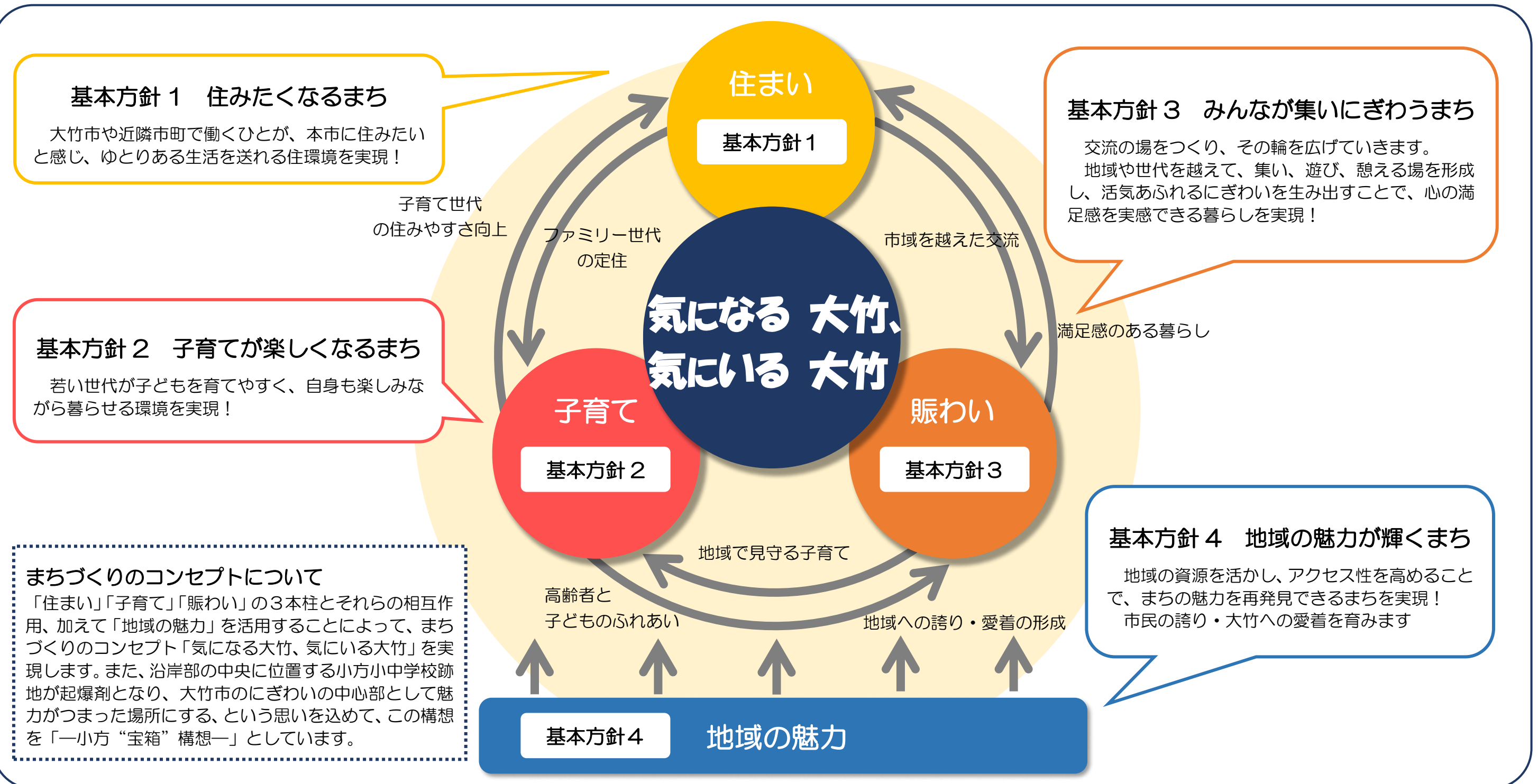
- 近隣の有名観光地からの誘客
- 宮島－小方航路の実現による回遊性の向上

3. まちづくりのコンセプトと基本方針

まちづくりのコンセプト

気になる 大竹、気にいる 大竹

－ 小方“宝箱”構想 －



4. まちづくりの具体施策

まちづくりの基本方針と施策

基本方針1 住みたくなるまち

大竹市や近隣市町で働くひとが、住みたいと感じ、心豊かな生活を送れる住環境を実現します。

1-1 大竹市で働く、若い世代をターゲットとした、生活利便性が高い住環境の整備

【跡地活用】住宅

1-2 暮らしに必要な機能がそろい生活しやすい住環境のPR

1-3 地域内外を含めた自動車・歩行者ネットワークの構築



▲多世代交流型集合住宅（東京都日野市）
出典：国土交通省資料



▲住民主催の団地内土曜市場（千葉県）
出典：千葉市資料

基本方針2 子育てが楽しくなるまち

若い世代が子どもを育てやすく、自身も楽しみながら充実して暮らせる環境を整えます。

2-1 子育て施設等の整備

【跡地活用】子育て支援施設、保育所

2-2 子育て世代同士のコミュニティ形成

2-3 子どもと一緒にくつろぎ、日常を楽しめる空間の整備



▲子育て支援センター
どんぐり HOUSE



▲さかえ子育て支援センター

基本方針3 みんなが集いにぎわうまち

地域や世代を越えて交流の場所をつくり、その輪を広げていきます。

3-1 地域・世代を超えた交流を促進する拠点の整備

3-2 イベントやフェスタなど実施による地域内外交流の推進

【跡地活用】
地域活性化施設
交流広場



▲商業施設に隣接して整備された芝生広場（大阪府大阪市）出典：大阪市 HP



▲市場、食堂、多目的ホール併設の道の駅（群馬県高崎市）出典：高崎市 HP

基本方針4 地域の魅力が輝くまち

地域の資源を活かし、アクセス性を高めることで、まちの魅力を再発見できる暮らしを実現！

4-1 地域資源の磨き上げ・活用による魅力向上

【跡地活用】
既存の体育館

4-2 小中学校跡地・新駅と既存の地域資源の連携による、地域の歴史や自然を感じるまちづくり

4-3 地区全体の魅力を高める土地活用

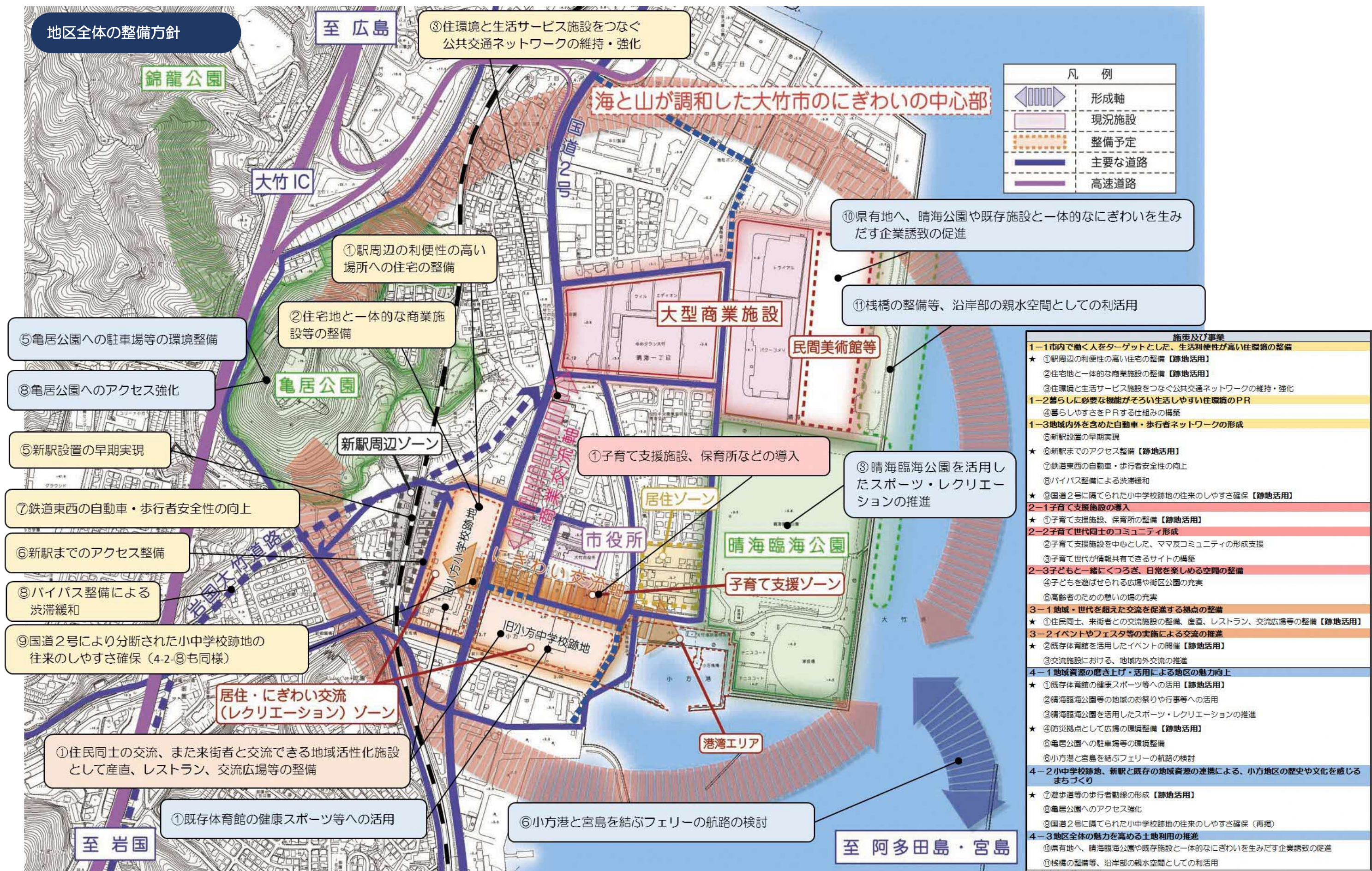


▲亀居公園の桜と
大竹コンビナート



▲小方港から見た大竹コンビナート夜景

5. 地区全体の整備方針と整備方針図



▲地区全体の整備方針図

6. 小中学校跡地への導入機能・跡地活用（案）と事業手法（案）

跡地概況

旧小方小・中学校は、平成25年4月に小方ヶ丘へと移転し、小中一貫校の「小方市立小方学園」となっている。



	面積
旧小方小学校跡地	約 17,000 m ²
旧小方中学校跡地	約 24,000 m ²
旧市民プール跡地	約 5,000 m ²
合計	約 47,000 m ²

※中学校跡地うち旧体育館の面積は約1,900 m²（耐震基準を満たす）

用途地域：第一種住居地域 容積率：200% 建ぺい率：60%

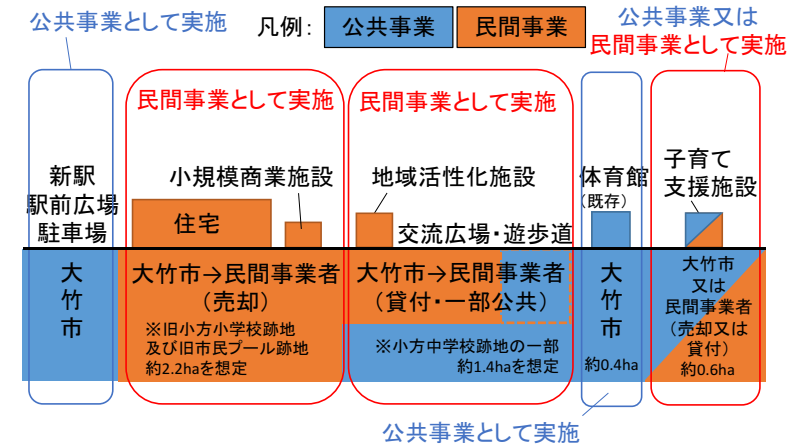
導入機能

ゾーン	導入機能	導入施設	活用方策
新駅周辺ゾーン	交通	・新駅 ・駅前広場 ・駐車場	・交通結節点
居住・にぎわい交流（レクリエーション）ゾーン	住居	・住宅	・居住スペース
	商業	・商業施設等（コンビニ等）	・近隣住民向け小売施設等
	賑わい交流	・地域活性化施設 ・交流広場 ・遊歩道 ・温浴施設 等	・賑わいづくり ・交流イベント
	レクリエーション	・体育館（既存）	・健康スポーツの場 ・屋内イベント会場
子育て支援ゾーン	子育て	・子育て支援施設 ・保育所	・子育てコミュニティ形成の場

事業手法（案）

○小中学校跡地は、民間事業者への売却又は貸付等により、民間事業者の創意工夫を最大限活用したまちづくりを検討していきます。

【民間事業者の創意工夫による小中学校跡地活用（案）】

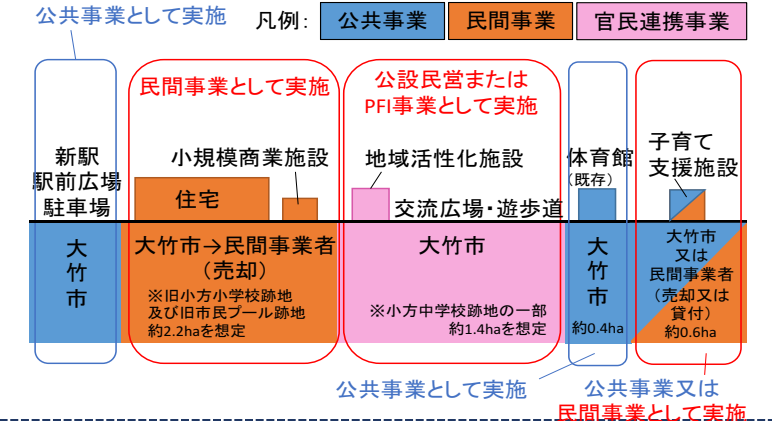


民間事業者への市場調査結果について

○小中学校跡地における民間活力を活かした創意工夫のある活用の可能性について、民間事業者への市場調査を実施しました。
○現時点での市場調査結果は以下の通りです。
○なお、本結果は現時点での検討状況における調査結果であり、今後の検討状況に応じて柔軟に事業手法を検討していきます。

- ・住宅及び商業施設に資する市有地は、民間事業者への売却による価値向上の可能性があります。
- ・地域活性化施設や交流広場・遊歩道に資する市有地は、維持管理・運営に民間ノウハウが発揮できると期待できるため、公設民営又はPFI事業での実施可能性があります。
- ・既存体育館については、改修等に伴う民間リスクが大きいことから、公共での利活用を基本とします。ただし、維持管理・運営のみを民間委託する可能性はあります。
- ・子育て支援施設に資する市有地は、市の関与度合いによっては公共事業となることも考えられますが、民間事業者への売却又は貸付による価値向上の可能性があります。

【市場調査結果に基づいた小中学校跡地活用のイメージ】



跡地活用・導入施設（案）

新駅周辺ゾーン
【導入施設（案）】
・新駅
・駅前広場
・駐車場

居住ゾーン
【導入施設（案）】
・住宅
・商業施設（コンビニ等）



▲多世代交流型集合住宅（東京都日野市）

にぎわい交流ゾーン
【導入施設（案）】
・地域活性化施設（産直、飲食店、多目的スペース、温浴施設等）
・交流広場
・遊歩道（広場と一体的に形成）



▲市場、食堂、多目的ホール併設の道の駅（群馬県高崎市）



▲商業施設に隣接して整備された芝生広場（大阪府大阪市）



▲韮公園（大阪市）

子育て支援ゾーン
【導入施設（案）】
・子育て支援施設、保育所



▲子育て支援センター
どんぐり HOUSE（大竹市）

レクリエーションゾーン
【導入施設（案）】
・体育館（既存）

7. 年次別実現プログラム

年次別実現プログラム

施策及び事業	実施主体			年次別プログラム		
	市	住民	関係機関	3年	5年	10年
1-1大竹市で働く、若い世代をターゲットとした、生活利便性が高い住環境の整備						→ 住宅地の整備の形成
★ ①駅周辺の利便性の高い場所への住宅の整備【跡地活用】	◎		○	検討		整備
★ ②住宅地と一体的な商業施設等の整備【跡地活用】	○		◎	検討		整備
③住環境と生活サービス施設をつなぐ公共交通ネットワークの維持・強化	◎		◎		検討・実施	
1-2暮らしに必要な機能がそろい生活しやすい住環境のPR						
④暮らしやすさを配信するシティプロモーションの充実	◎		○	検討・充実		
1-3地域内外を含めた自動車・歩行者ネットワークの形成						
⑤新駅設置の早期実現	◎		◎	検討・整備		
★ ⑥新駅までのアクセス整備【跡地活用】	◎		○	検討・整備		
⑦鉄道東西の自動車・歩行者安全性の向上	◎		◎	検討・整備		
⑧バイパス整備による渋滞緩和	○		◎	整備		
★ ⑨国道2号に隔てられた小中学校跡地の往来のしやすさ確保【跡地活用】	◎			検討	整備	
2-1子育て支援施設の導入						→ 子育てコミュニティの形成と醸成
★ ①子育て支援施設、保育所などの導入【跡地活用】	◎		○	検討	整備	
2-2子育て世代同士のコミュニティ形成						
②子育て支援施設を中心とした、ママ友コミュニティの形成支援	◎	○			検討・実施	
③子育て世代が情報共有できるサイトの充実	◎	○		検討・充実		
2-3子どもと一緒にくつろぎ、日常を楽しめる空間の整備						→ 公園・広場の充実
④子どもを遊ばせられる広場や街区公園の充実	◎				検討・整備	
⑤高齢者のための憩いの場の充実	◎				検討・整備	
3-1 地域・世代を越えた交流を促進する拠点の整備						→ にぎわい交流拠点の形成
★ ①住民同士の交流、また来街者と交流できる地域活性化施設として産直、レストラン、交流広場等の整備【跡地活用】	◎	○	◎	検討	整備	
3-2 イベントやフェスタ等の実施による地域内外交流の推進						
★ ②既存体育館を活用したイベントの開催【跡地活用】	○	◎	○		検討・実施	
③交流施設における、地域内外交流の推進	○	◎	○		協働による運営	
4-1 地域資源の磨き上げ・活用による地区の魅力向上						→ 既存地域資源の活用 → 地域資源の魅力強化
★ ①既存体育館の健康スポーツ等への活用【跡地活用】	◎	◎		活用		
②晴海臨海公園等の地域のお祭りや行事等への活用	○	◎	○	活用		
③晴海臨海公園を活用したスポーツ・レクリエーションの推進	◎	◎		検討・整備		
★ ④防災拠点として広場の環境整備【跡地活用】	◎		○		検討・実施	
⑤亀居公園への駐車場等の環境整備	◎				検討・整備	
⑥小方港と宮島を結ぶフェリーの航路の検討	◎		◎	検討・実施		
4-2 小中学校跡地、新駅と既存の地域資源の連携による、小方地区の歴史や文化を感じるまちづくり						→ 地区内ネットワークの充実
★ ⑦遊歩道等の歩行者動線の形成【跡地活用】	◎			検討	整備	
⑧亀居公園へのアクセス強化	◎				検討・整備	
⑨国道2号に隔てられた小中学校跡地の往来のしやすさ確保（再掲）	◎		○	検討	整備	
4-3 地区全体の魅力を高める土地利用の推進						→ 沿岸部の魅力強化
⑩県有地へ、晴海臨海公園や既存施設と一体的なにぎわいを生み出す企業誘致の促進	○		◎	検討		
⑪栈橋の整備等、沿岸部の親水空間としての利活用	◎		○			検討・整備