

# 都市再生整備計画

かなべえきしゅうへんちく  
神辺駅周辺地区

ひろしまけんふくやまし  
広島県福山市

令和6年3月

事業名	確認
都市構造再編集集中支援事業	■
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)	□
まちなかウォークアブル推進事業	□

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	福山市	地区名	神辺駅周辺地区	面積	137 ha
計画期間	令和 6 年度 ~ 令和 8 年度	交付期間	令和 6 年度 ~ 令和 8 年度				

<p><b>目標</b></p> <p>大目標：豊かさにあふれ持続可能なまちづくりを目指す。          目標1：地域の生活拠点として、市民の日常生活サービス機能が充実した市街地形成を図る。</p>
<p><b>目標設定の根拠</b></p> <p>都市全体の再編方針(都市機能の拡散防止のための公的不動産の活用の方針を含む、当該都市全体の都市構造の再編を図るための方針)          神辺駅周辺地区は、2018年度に「川南地区まちづくり新ビジョン」を策定し、道路網・公園などの整備や宅地造成を総合的に行い、土地の有効利用を促進して、地域全体の活性化を図るまちづくりを行うこととしている。また、都市計画道路・宅地・公園・調整池・生活道路網等を総合的かつコンパクトに整備し、商業的利用など土地の活発な有効活用を促進して、地区全体の活性化を図ることとしている。</p>
<p><b>まちづくりの経緯及び現況</b> (経過)</p> <p>神辺駅周辺地区は、福山市都市マスタープランにおいて、土地区画整理事業等により、生活拠点として利便性の高い市街地の形成を図るとしている。しかしながら、土地区画整理事業に対する地権者合意が得られず、まちづくりが停滞してきた。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・1969年度に約150haの範囲で土地区画整理区域が都市計画決定されるが、長い間、地権者の合意が形成できない状況が続く。</li> <li>・2001年度に住民・学識経験者・各種団体が構成する「神辺地区まちづくり事業計画策定委員会」を設置し、意向調査や各種説明会の実施。</li> <li>・2005年度に「神辺地区まちづくり事業計画」を策定。</li> <li>・2011年度に土地区画整理区域を約27haに縮小し、新たに地区計画区域約112haを指定する都市計画変更を決定したが、まちづくりは停滞。</li> <li>・2018年度に実現可能な計画を策定するため、地権者・住民・自治会等の関係者の意見を反映した「川南地区まちづくり新ビジョン」を策定。</li> <li>・2019年度に施行予定地区の見直しを行い、土地区画整理事業区域を約11haに設定。</li> </ul> <p>(現況)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本地区は、JR神辺駅周辺において、北を高屋川、東を国道313号及び県道三谷神辺線、南をJR福塩線、西を国道182号以西を含めた地区である。</li> <li>・神辺駅は、JR西日本の福塩線と井原鉄道の井原線が乗り入れる接続駅となっており、本市でも利用客数の多い駅である。</li> </ul>
<p><b>課題</b></p> <p>当該地区には次のような課題が生じている。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>①宅地化が、市道沿いで虫食的に進んでいる。</li> <li>②川南土地区画整理事業は事業認可を受けているが、地権者の合意形成が困難な状態が続いており、事業が停滞していた。</li> <li>③都市計画道路のほとんどが未整備であるため、地区内では骨格的な道路網が形成されていない。また、生活道路のほとんどが狭路であることから、JR神辺駅へのアクセスや地区内のアクセスが悪い。</li> <li>④JR神辺駅西側のロータリーは、バス等の大型車両が転回できない。</li> </ol> <p>そのうち、本計画で解消する課題は③④を見込んでいる。</p>
<p><b>将来ビジョン(中長期)</b></p> <p>①福山市都市マスタープラン(2008-2025)(2008年度策定)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・神辺駅の周辺については、地域の生活拠点として、地域の商業、業務、サービス、住宅などが複合した利便性の高い市街地形成を図る。</li> </ul> <p>②川南地区まちづくり新ビジョン(2018年度策定)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画道路・宅地・公園・調整池・生活道路網等を総合的かつコンパクトに整備し、商業的利用など土地の活発な有効活用を促進して、神辺学区全体の活性化を図る。</li> <li>・西口広場を整備することにより、神辺駅へのアクセス性や利便性の向上を図る。</li> </ul>

**都市構造再編集集中支援事業の計画**

都市機能配置の考え方

・本市は、合併を重ねることで市域を拡大してきたことから、地域ごとに市街地が形成されており、福山駅周辺地区を中心とし、それを取り巻く地域ごとに市街地の集約を図り、幹線道路網や公共交通ネットワーク網でネットワークする「集約型都市構造」を目指している。神辺駅周辺地区は、日常生活サービス機能が立地する都市機能誘導区域に位置付けられており、診療所や飲食店、小売店舗などの施設を誘導する区域となっている。

都市の再生のために必要となるその他の交付対象事業等

川南土地区画整理事業：神辺駅周辺地区は、本市北東部の地域拠点として位置づけられていることから、本事業により各種公共施設を整備して、環境の良い健全かつ良好な市街地の造成を図ることを目的としている。  
川南湯田村駅線（街路事業）：地区内で骨格的な道路網を形成することで地区内、神辺駅へのアクセス向上に加え、交通体系の向上により安全性や利便性を向上させることを目的としている。

**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
神辺駅周辺地区の人口	人	神辺駅周辺地区の人口を住民基本台帳から把握する	西口広場、公園、道路等をコンパクトに整備し利便性を向上させることで人口を維持する	3,990人	R4年度	3,990人	R8年度
JR神辺駅の乗降客数	人/年度	JR神辺駅の乗降客数を把握する	賑わいの創出と周辺人口の向上によりJR神辺駅の乗降客数を維持する	756千人	R3年度	756千人	R8年度

<p>計画区域の整備方針</p> <p>整備方針1 都市計画道路、宅地、公園、調整池、生活道路網を総合的かつコンパクトに整備し、商業的土地利用を促進することで、日常的なサービスが集約した生活拠点として整備されたまちづくりを進める。</p>	<p>方針に合致する主要な事業</p> <p>(基幹事業)                  神辺駅西口広場整備                  川南地区公園整備</p> <p>(提案事業)                  事業効果分析調査</p> <p>(関連事業)                  川南土地区画整理事業                  都市計画道路川南湯田村駅線                  都市計画道路神辺駅御幸線                  生活道路整備</p>
<p>その他</p>	

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(都市構造再編集中支援事業)

様式(1)-④-1

交付対象事業費	118.0	交付限度額	59.0	国費率	0.5
---------	-------	-------	------	-----	-----

(金額の単位は百万円)

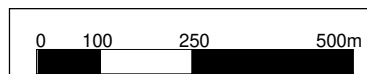
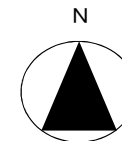
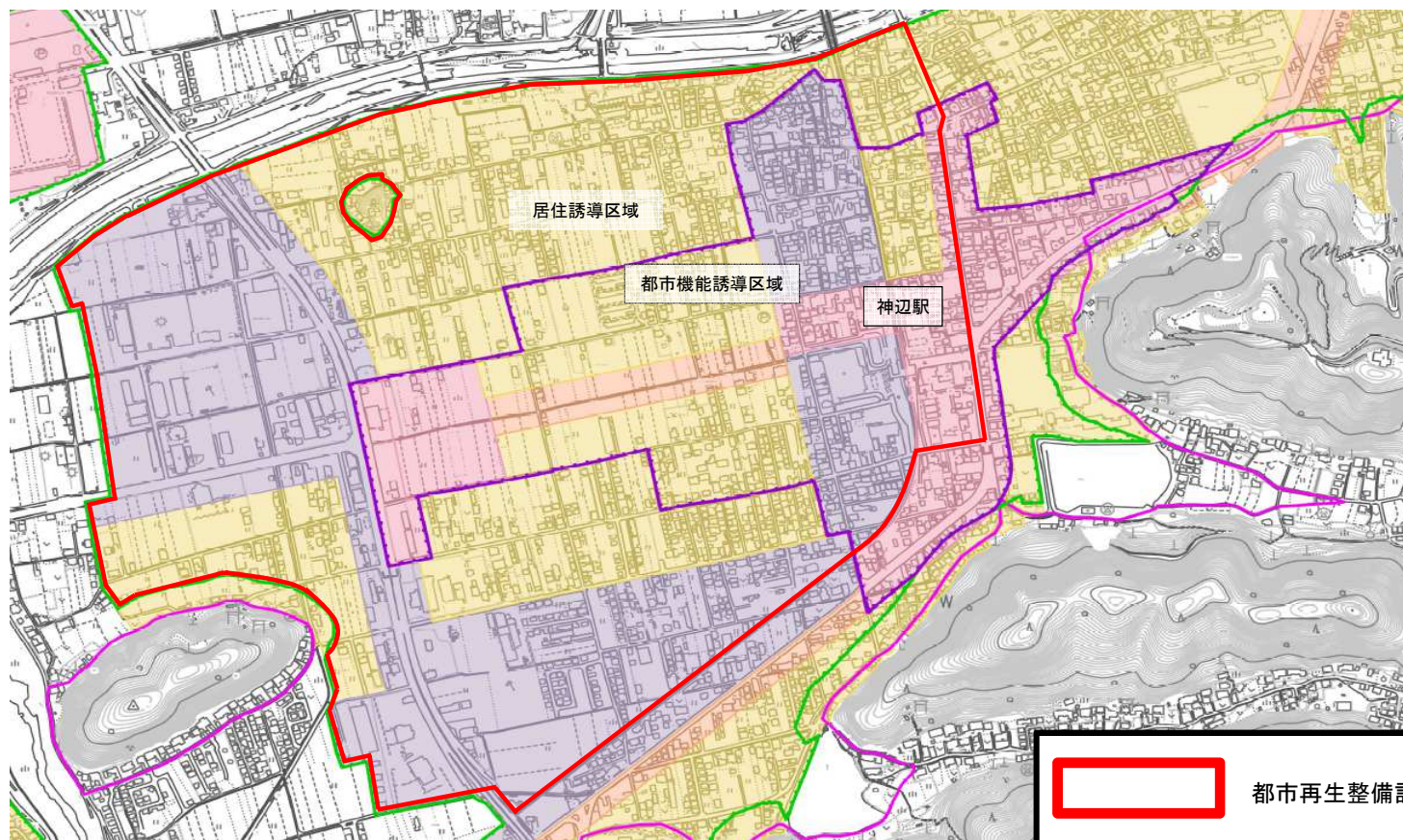
基幹事業	事業	細項目	事業箇所名	事業主体	直/間	規模	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体事業費	交付期間内事業費	交付対象事業費		費用便益比B/C	
							開始年度	終了年度	開始年度	終了年度			うち官負担分	うち民負担分		
道路	公園		川南地区公園整備	福山市	直	0.32ha	6	7	6	7	45.0	45.0	45.0		45.0	—
	古都保存・緑地保全等事業															
河川	下水道															
	駐車場有効利用システム															
	地域生活基盤施設															
	高質空間形成施設		神辺駅西口広場整備	福山市	直	0.28ha	6	7	6	7	70.0	70.0	70.0		70.0	—
	高次都市施設	地域交流センター														
		観光交流センター														
		テレワーク拠点施設														
		子育て世代活動支援センター														
		複合交通センター														
	誘導施設	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														
	基幹的誘導施設															
	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															
	復興促進事業															
	エリア価値向上整備事業															
	合計										115.0	115.0	115.0	0.0	115.0	…A




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		交付期間内事業期間		(参考)全体事業費	交付期間内事業費	交付対象事業費		費用便益比B/C	
							開始年度	終了年度	開始年度	終了年度			うち官負担分	うち民負担分		
	地域創造支援事業															
	事業活用調査	事業効果分析調査	地区全域	福山市	直	—	8	8	8	8	3.0	3.0	3.0		3.0	
	まちづくり活動推進事業															
	合計										3.0	3.0	3.0	0.0	3.0	…B



神辺駅周辺地区(広島県福山市)

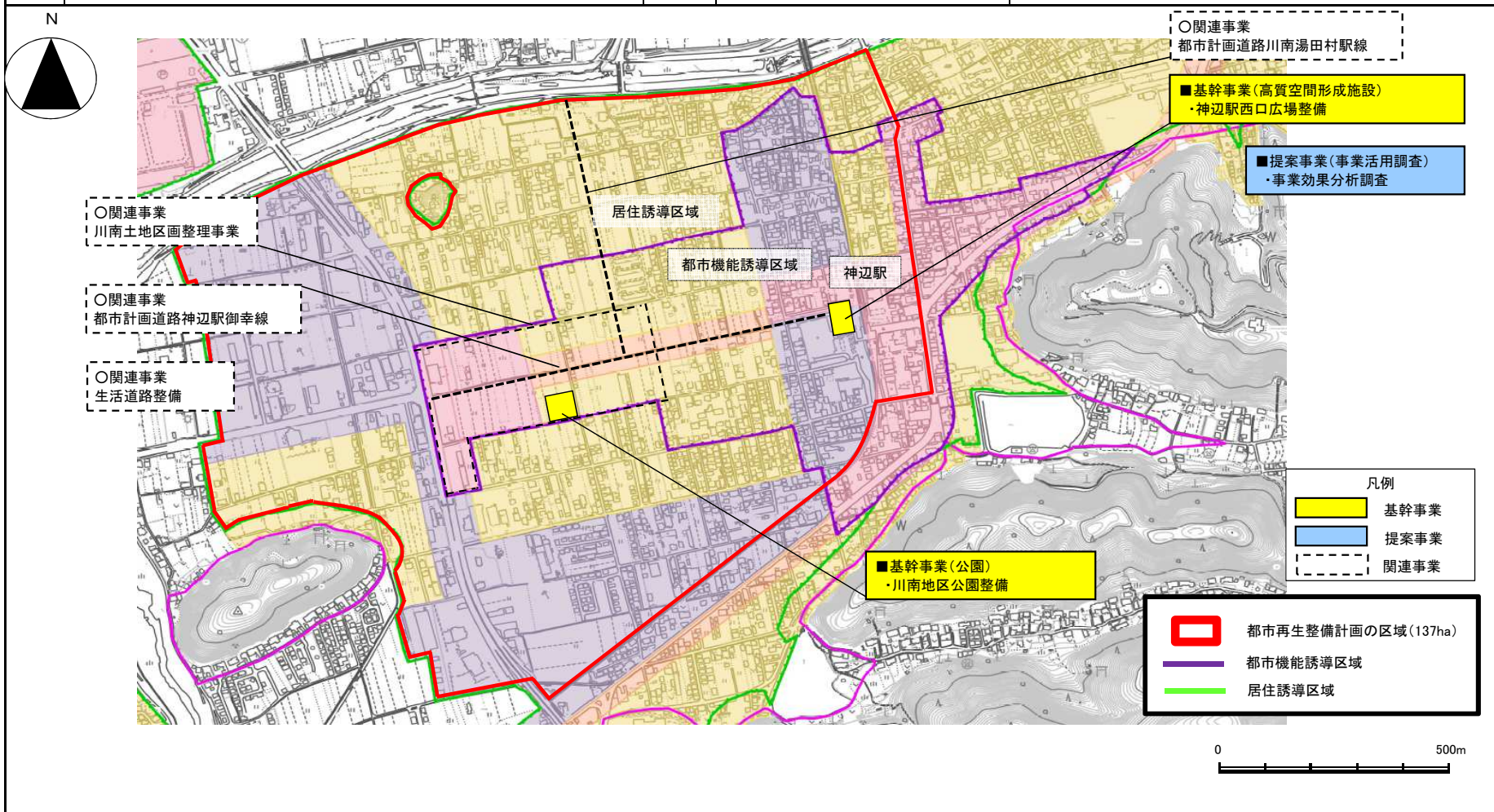
面積	137 ha	区域	神辺町川南, 川北の一部
----	--------	----	--------------



-  都市再生整備計画の区域(137ha)
-  都市機能誘導区域
-  居住誘導区域

神辺駅周辺地区(広島県福山市) 整備方針概要図(都市構造再編集中支援事業)

目標	大目標：豊かさにあふれ持続可能なまちづくりを目指す。 目標1：地域の生活拠点として、市民の日常生活サービス機能が充実した市街地形成を図る。	代表的な指標	神辺駅周辺地区の人口 (人)	3,990人 (R4年度)	→	3,990人 (R8年度)
			JR神辺駅の乗降客数 (人/年度)	756千人 (R3年度)	→	756千人 (R8年度)





# 都市構造再編集中支援事業事前評価シート

計画の名称:神辺駅周辺地区 事業主体名:福山市

チェック欄

I. 目標の妥当性	
①都市再生基本方針との適合等	
1)まちづくりの目標が都市再生基本方針と適合している。	○
2)上位計画等と整合性が確保されている。	○
②地域の課題への対応	
1)地域の課題を踏まえてまちづくりの目標が設定されている。	○
2)まちづくりの必要性という観点から地区の位置づけが高い	○
II. 計画の効果・効率性	
③目標と事業内容の整合性等	
1)目標と指標・数値目標の整合性が確保されている。	○
2)指標・数値目標と事業内容の整合性が確保されている。	○
3)目標及び事業内容と計画区域との整合性が確保されている。	○
4)指標・数値目標が市民にとって分かりやすいものとなっている。	○
5)地域資源の活用はハードとソフトの連携等を図る計画である。	○
④事業の効果	
1)十分な事業効果が確認されている。	○
2)事業連携等による相乗効果・波及効果が得られるものとなっている。	○
III. 計画の実現可能性	
⑤地元の熱意	
1)まちづくりに向けた機運がある。	○
2)住民・民間事業者等と協力して計画を策定している。	○
3)継続的なまちづくりの展開が見込まれる。	○
⑥円滑な事業執行の環境	
1)計画の具体性など、事業の熟度が高い。	○
2)交付期間中の計画管理(モニタリング)を実施する予定である。	○
3)計画について住民等との間で合意が形成されている。	○