

第1章 事業者の名称及び所在地

名 称 : 広島電鉄株式会社

代表者 : 代表取締役社長 大田 哲哉

所在地 : 広島県広島市中区東千田町二丁目 9 番 29 号

第2章 対象事業の目的及び内容

2-1 対象事業の目的

本事業は、都市づくり推進プランにおいて石内東地区が地区拠点のひとつに位置づけられていることをうけ、立地特性を生かし、商業・業務施設、物流施設、住宅施設が調和した安全・快適で魅力ある都市機能の形成を計画的かつ一体的に図り、広島市全体の均衡ある発展に寄与することを目的とするものである。

2-2 対象事業の名称

名 称 : (仮称) 石内東地区開発事業

2-3 対象事業の内容

1) 対象事業の種類

種 類 : 複合用地の造成事業

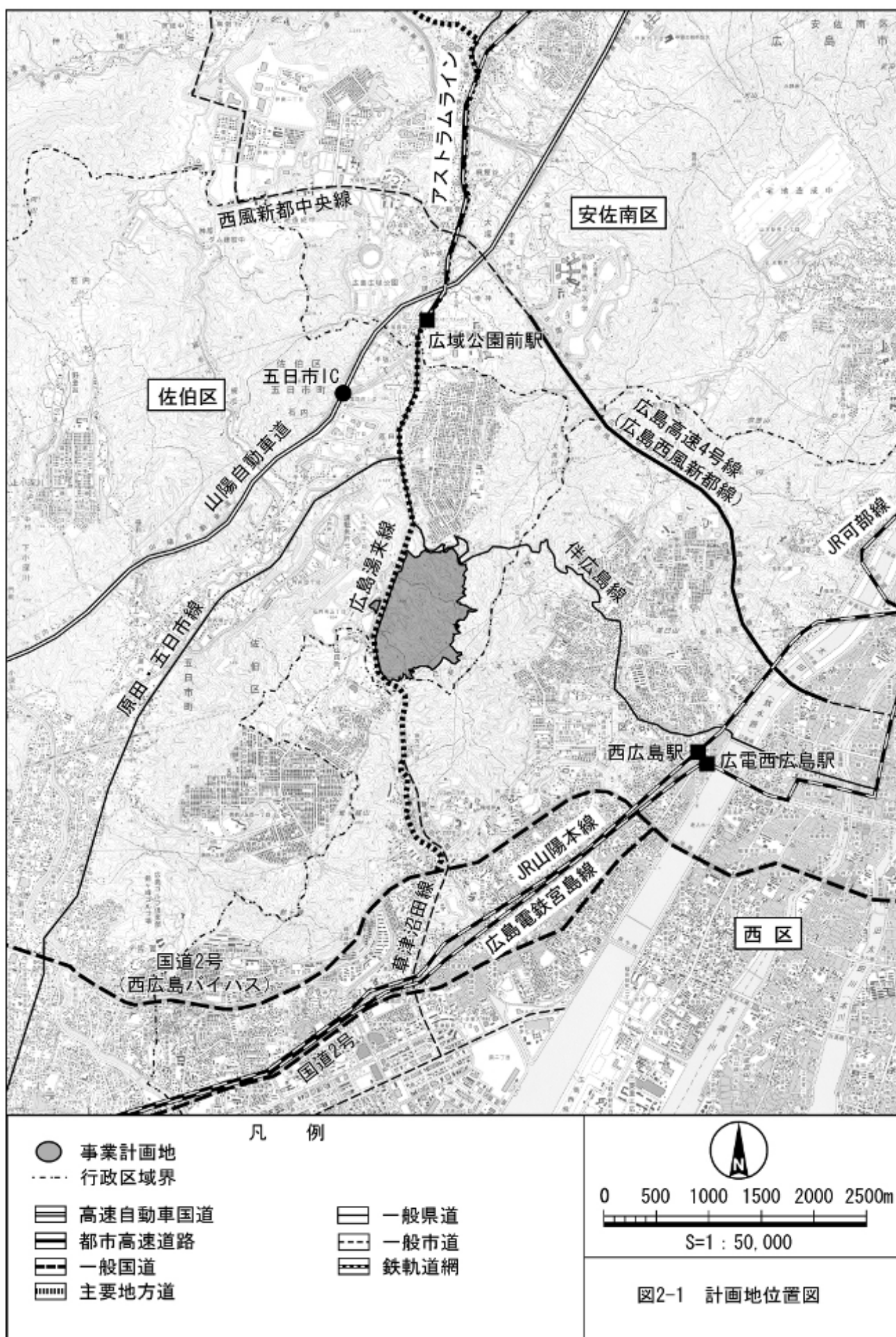
2) 対象事業の規模

規 模 : 面積 80.3ha

3) 対象事業の実施予定区域

所在地 : 広島市佐伯区五日市町大字石内の一部

(図 2-1 参照)



4) 対象事業の内容

(1) 開発の手法

現在、市街化調整区域となっている事業計画地の内の約 70ha においては、都市計画法第 21 条の 2 の土地所有者等による都市計画提案制度を活用し、地区計画を都市計画決定し、市街化調整区域における許可基準である都市計画法第 34 条第 10 号に基づいた開発行為により事業を実施する。

(2) 当該対象事業の計画を策定した経緯

本事業は、建設実施計画においてアストラムラインの延伸を前提とした郊外型住宅地として計画していたが、アストラムライン延伸の長期化、少子高齢化と人口減少社会、他地区の住宅地開発推進及び住宅需要の先行き不透明な状況などの理由から建設実施計画による住宅地としての開発が困難な状況となってきた。また、一方で工業・流通系の宅地需要が高まり、地域住民等の意識・意向としては生活利便施設を含む開発への期待が高まっており、事業の再実施に向けて開発計画の見直しを図り新たな可能性を模索する必要性が生じている。

当開発計画の策定に当たっては、都市計画に位置づけられている広域拠点及び多様な軸（都市軸、交流促進軸、産業発展軸等）、並びに山陰・芸北・備北圏域等との広域連携軸上に位置している立地特性を生かし、かつ、西風新都の南の交通結節点（草津沼田線、石内中央線、五日市 IC、石内バイパス、アストラムライン）付近に位置する交通の要衝であることを考慮し、当地区の土地利用の方針を住宅地だけの開発から複合開発（住宅用地、業務用地、商業用地）へと方針を見直し、面的開発による一体的な土地利用と交通処理、歩行者ネットワークの形成、広域的な商業拠点の形成などを行うものとしている。

平成 20 年 2 月に広島市の「ひろしま西風新都都市づくり推進プラン」が策定され、その中で当地区は地区拠点に位置づけられ、土地利用方針として「住宅系の土地利用の他、五日市インターチェンジに近接した立地特性を生かし、商業・業務系や流通系の複合的な土地利用を図る。」とうたわれており、当開発計画はその位置付けを踏まえた計画を想定している。

また、当開発計画による開発の効果として、西風新都の広域拠点としての機能の強化と均衡ある発展及び広島市の広域的な役割の発揮（中枢性の強化）などが期待できるものと考えている。

(3) 対象事業の内容

① 事業計画地の現況

事業計画地は、広島市佐伯区五日市町大字石内の一部で、広島市の北西部に位置し、都心より10 km圏内にある。計画地は、標高 105m～200m程度の丘陵地であり、高地部の大部分は雑木林、低地部は原野となっている。

② 事業計画地の面積

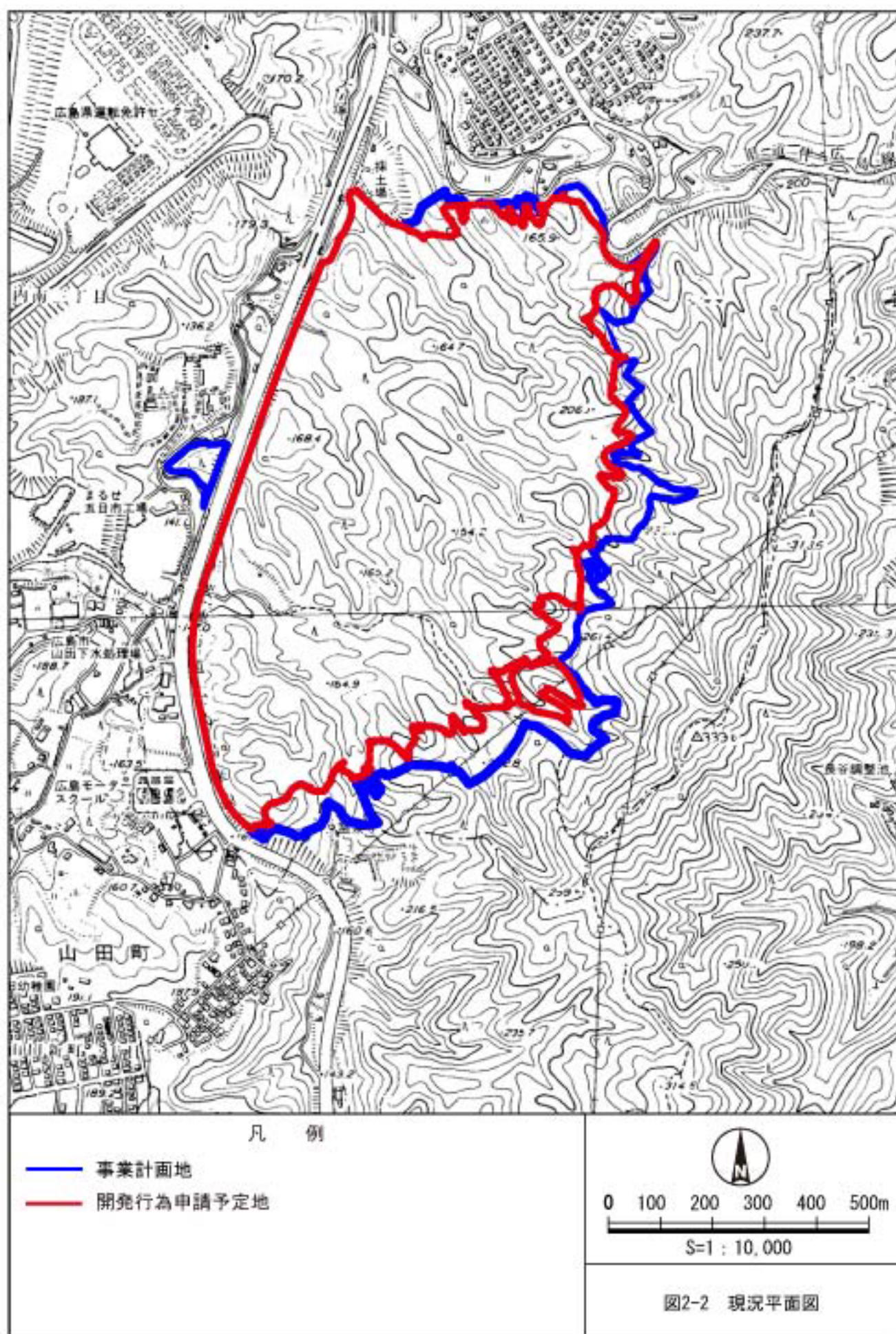
事業計画地の現況の土地利用の内訳を表 2-1 に示す。

表 2-1 事業計画地の現況の土地利用の内訳

	地 目	面積 (㎡)	比率 (%)	備 考
民 有 地	田	7,371	0.9	
	雑種地	18,554	2.3	
	山 林	671,182	83.6	
	原 野	54,703	6.8	
	保安林	33,759	4.2	
	小 計	785,569	97.8	
官 有 地	水 路	6,807	0.9	
	道 路	8,964	1.1	
	田	856	0.1	(国土交通省)
	畑	459	0.1	(国土交通省)
	田	99	0.0	(広島市) (0.01%)
	その他	246	0.0	(泥あげ場) (0.03%)
	小 計	17,431	2.2	
合 計		803,000	100.0	

③ 事業の実施予定時期

平成 22 年～平成 27 年



(4) 事業計画の内容

①土地利用計画

事業計画地の土地利用計画を図 2-3 及び表 2-2 に示す。

表 2-2 土地利用及び面積

利 用 名 称			面積 (㎡)	比率 (%)	備 考
公 共 用 地	道 路 ・ 水 路 用 地		111,940	14.0	
	調 節 池 用 地		14,980	1.9	
	水 道 施 設 用 地		5,180	0.6	
	公 益 ・ 負 担 用 地		19,700	2.4	
	緑 地	公 園 ・ 緑 地	35,950	4.5	(A)
		法 面	89,230	11.1	(B)
		小 計 (緑 地)	125,180	15.6	(A) + (B)
	小 計 (公 共 用 地)		276,980	34.5	(C)
民 有 地	住 宅 用 地		55,360	6.9	
	業 務 用 地		70,640	8.8	
	商 業 用 地		219,130	27.3	
	業 務 用 地 法 面		780	0.1	
	商 業 用 地 法 面		44,960	5.6	
	民 有 法 面		34,230	4.3	
	民 有 殘 存 緑 地		100,920	12.5	
	小 計 (民 有 地)		526,020	65.5	(D)
合 計			803,000	100.0	(C) + (D)

※公益・負担用地は、地元集会施設用地等として 1,000 ㎡を確保し、土地利用計画図に示している。残りの用地については、広島市と今後協議をして業務用地内に配置するため、土地利用計画図には業務用地に含めている。

②人口計画

計画人口を表 2-3 に示す。

表 2-3 計画人口

土 地 利 用 種 類	計 画 人 口
住 宅 用 地 I	720 人 (180 戸、4.0 人/戸)
住 宅 用 地 II	432 人 (108 戸、4.0 人/戸)
住 宅 用 地 III	175 人 (50 戸、3.5 人/戸)
合 計	1,327 人

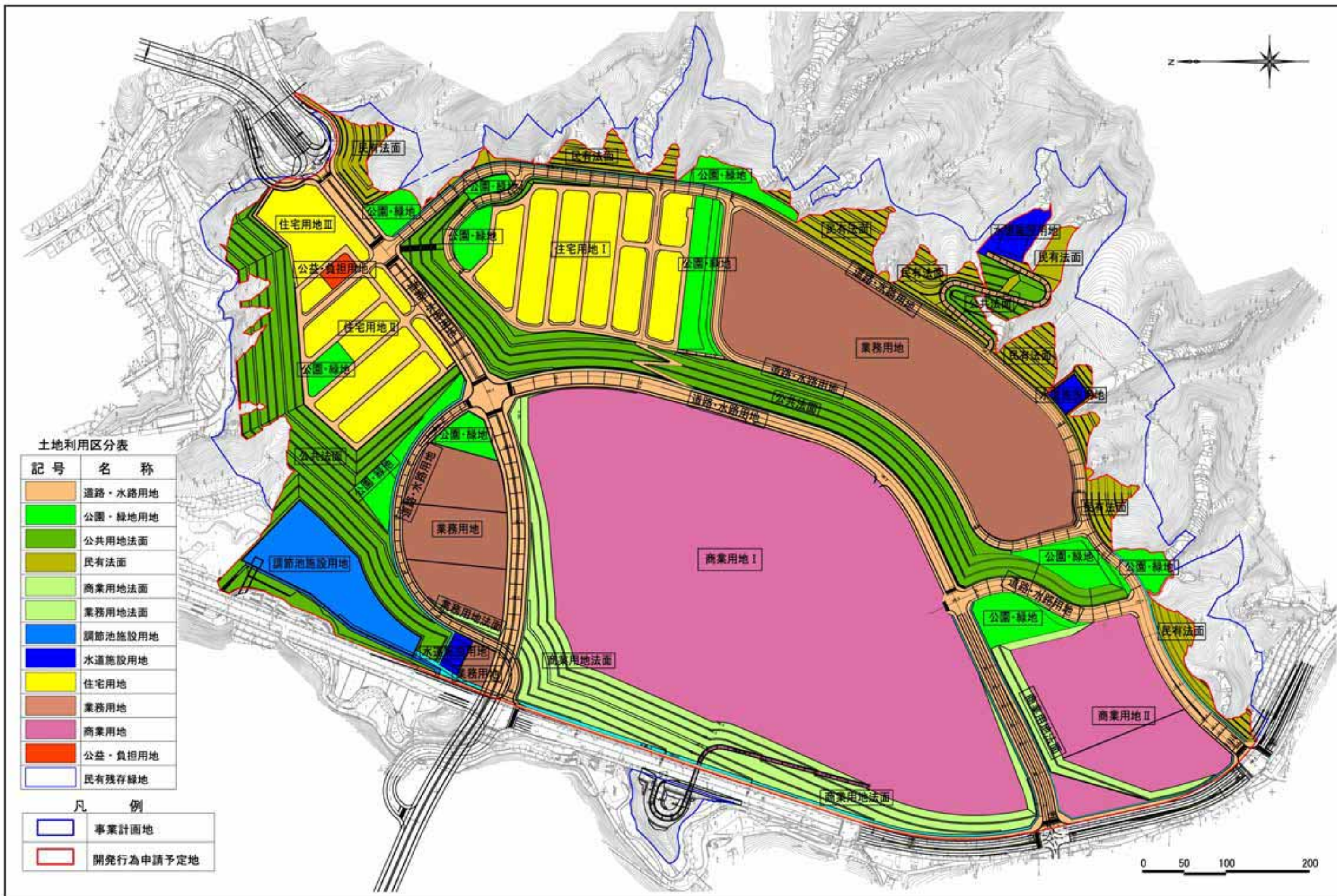


図2-3 土地利用計画図 1/4,000

