

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 越智 秀信
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

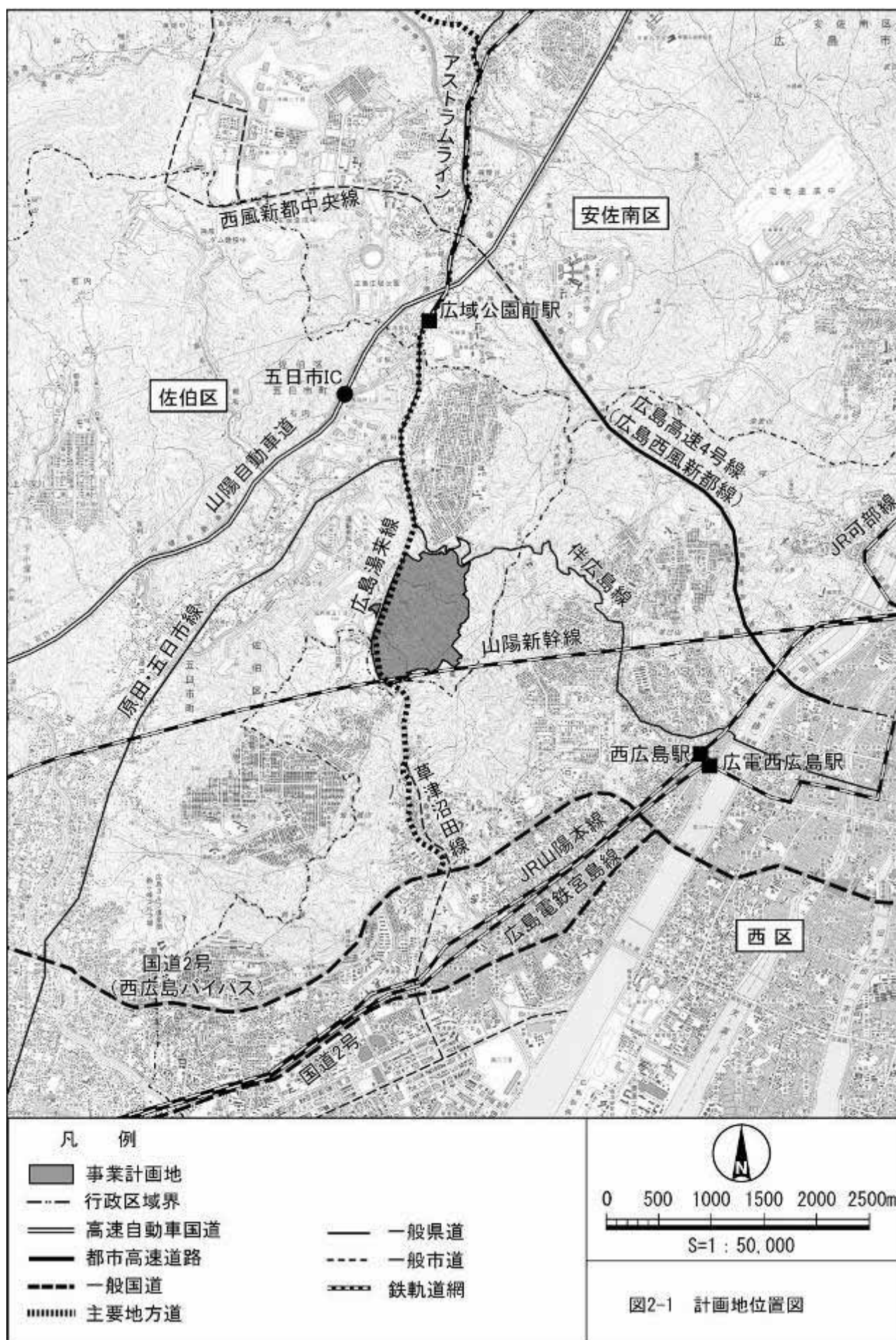
種 類 : 複合用地の造成事業

2)対象事業の規模

規 模 : 面積 82.0ha

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)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た。

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(都市計画道路草津沼田線、都市計画道路石内中央線、五日市インターチェンジ、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・業務系や工業・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。

なお、実施計画書では事業計画地の面積は、80.3ha であったが、事業計画の熟度をあげるために関係機関協議を行い、開発する区域周辺の現況保全範囲の拡大による事業区域の拡大(82.0ha)を行なった。また、改変する区域を実施計画書の 70.2ha から 69.6ha と少しではあるが削減に努め、現況保全区域を合計 2.3ha 増加させることで環境に配慮することとした。

5)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。また、地区計画と整合を図るため、都市計画道路草津沼田線及び石内中央線についても、上記提案制度を活用し、都市計画決定の変更を行う。

6)都市計画提案(地区計画)の概要

地区計画区域は約 84ha を設定する予定である。その内の約 69.6ha を造成し、土地利用の方針毎に 7 つの地区を設定する計画(図 2-2 参照)である。なお、地区計画区域のうち約 60ha については、市街化区域に編入を予定する。

都市計画提案制度：新たな都市計画の決定や変更について、権利者より 2 / 3 以上の同意をもって提案することができる制度である。本開発は市街化調整区域での開発行為であり、地区計画の都市計画決定が開発許可の基準となることから、地区計画の都市計画提案を行う。

都市計画提案(地区計画)の概要を以下に示す。

(1)地区計画の目標

西風新都は、広島市の北西部に位置し、山陽自動車道五日市インターチェンジ、広島自動車道広島西風新都インターチェンジを区域内に有し、アストラムラインや都市計画道路広島西風新都線により都心部と直結される立地条件に恵まれた地域で、複合機能を備えた新たな都市拠点として整備されている。

石内東地区は、西風新都内において、山陽自動車道五日市インターチェンジに近接するとともに、都市計画道路草津沼田線と都市計画道路石内中央線の交差部に隣接しており、この立地特性を生かし、住宅系の土地利用の他、商業・業務系や工業・流通系の複合的な土地利用を図る地区に位置付けられている。

このため、地区計画を策定することにより、安全で快適な居住環境の形成と、環境に配慮した商業・業務施設、流通施設等の誘致による魅力ある都市環境の形成を図ろうとするものである。

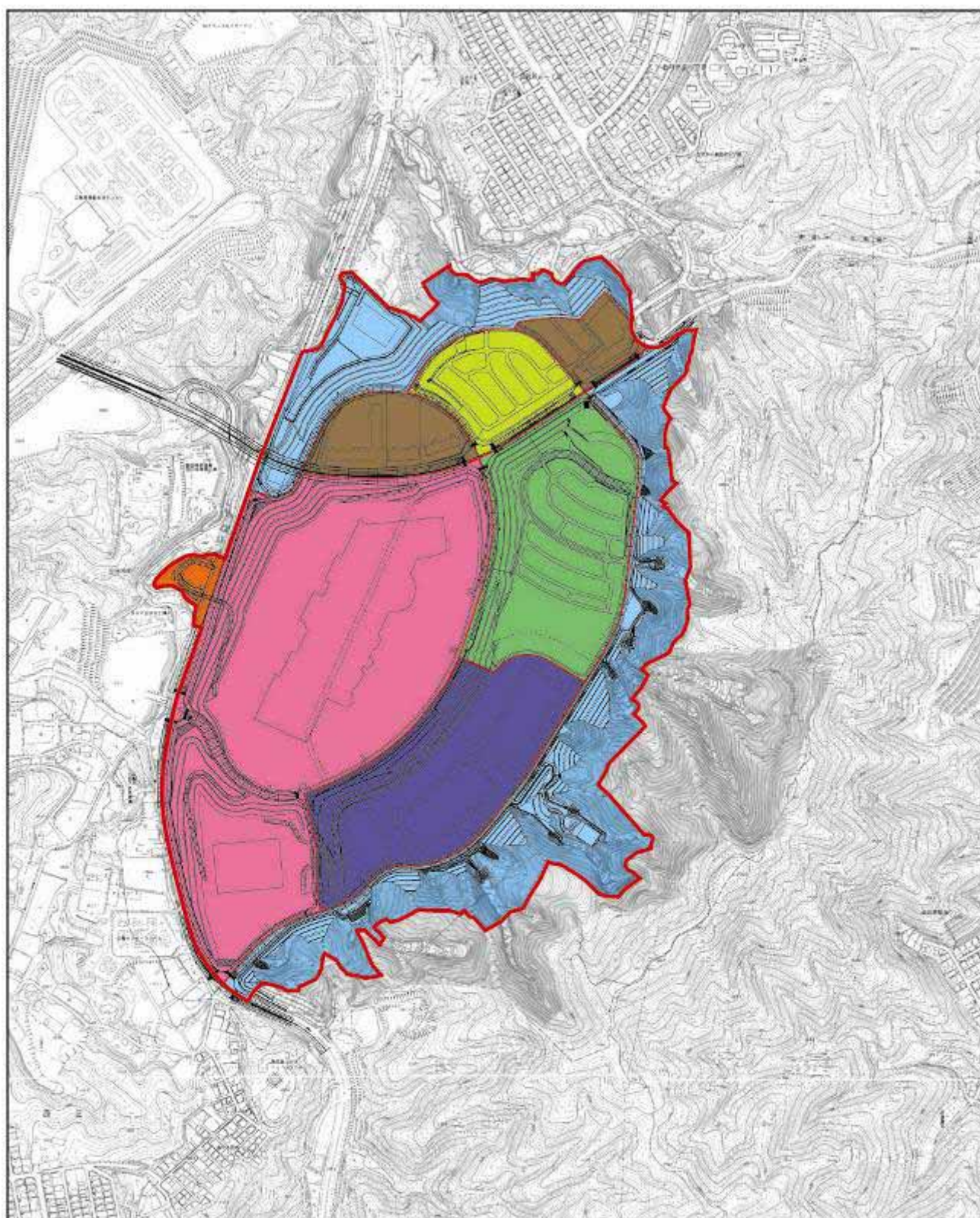
(2)土地利用に関する方針

本地区を特性に応じて区分し、土地利用に関する方針を次のように定める。

- ・「低層専用住宅地区A(第一種低層住居専用地域)」は、閑静で落ち着いたある住宅市街地が形成されるよう戸建の低層住宅を主体とした地区とする。
- ・「低層専用住宅地区B(第二種低層住居専用地域)」は、小規模な日常サービス施設と低層住宅が共存する地区とする。
- ・「複合施設地区(第二種住居地域)」は、集合住宅や商業・業務施設、社会福祉施設等を計画的に誘導し、居住機能と商業・業務機能等が共存する地区とする。
- ・「商業・業務地区(商業地域)」は、西風新都における地区拠点に位置しており、その立地特性を生かし、大規模商業施設の立地により拠点機能の向上を図る地区とする。
- ・「流通・業務地区(準工業地域)」は、都市の活力や利便性を高める物流施設等の立地を図る地区とする。
- ・「付帯施設地区(市街化調整区域)」は、円滑な交通を確保するために必要な施設等を設置する地区とする。
- ・「保全地区(市街化調整区域)」は、良好な市街地環境を確保するため、維持・保全する地区とする。

(3)建築物の整備方針

建築物等について、建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限、垣又は柵の構造の制限等を定めることにより、快適な都市環境の形成及び保全を図る。



凡 例

- 地区計画区域及び
地区整備計画区域
- 低層専用住宅地区A
(第一種低層住居専用地域)
- 低層専用住宅地区B
(第二種低層住居専用地域)
- 複合施設地区
(第二種住居地域)

- 商業・業務地区
(商業地域)
- 流通・業務地区
(準工業地域)
- 付帯施設地区
(市街化調整区域)
- 保全地区
(市街化調整区域)

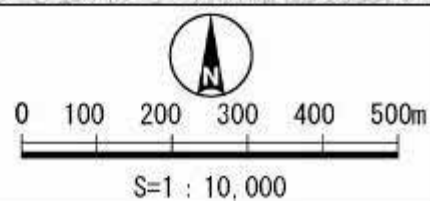


図2-2 地区計画（事業者案）図

7)対象事業の内容

(1)対象事業の内容

①事業計画地の現況

事業計画地の現況図を図 2-3 に示す。

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、市街地中心部より 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

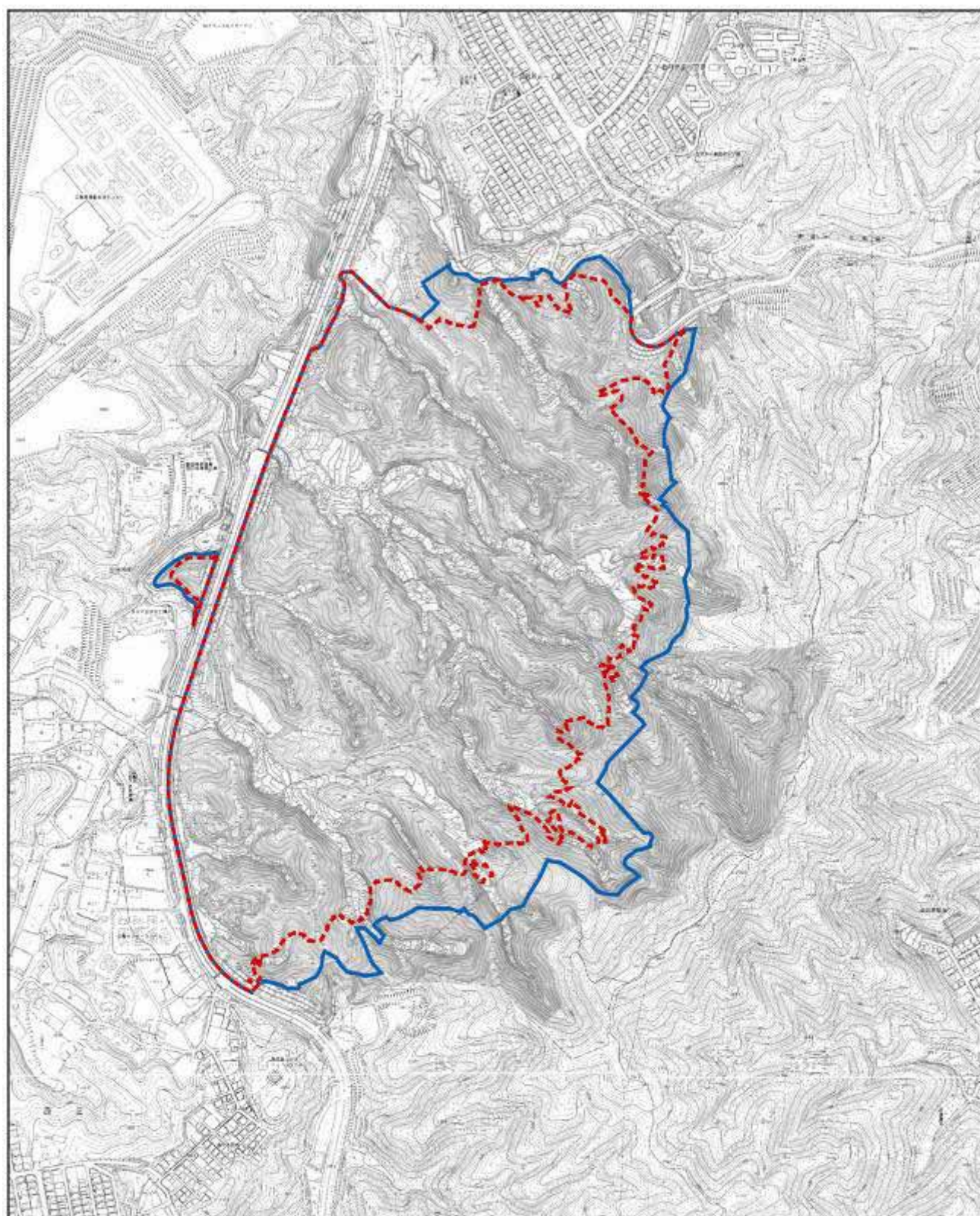
事業計画地の現況の土地利用の内訳を表 2-1 に示す。

表 2-1 事業計画地の現況の土地利用の内訳

	地 目	面積(m ²)	比率(%)	備 考
民 有 地	田	3,526	0.4	
	雑種地	2,376	0.3	
	山 林	698,353	85.1	
	原 野	61,174	7.5	
	保安林	34,199	4.2	
	宅 地	613	0.1	
	小 計	800,241	97.6	
官 有 地	水 路	6,587	0.8	
	道 路	9,420	1.2	
	原 野	216	0.0	
	雑種地	85	0.0	
	山 林	266	0.0	
	宅 地	112	0.0	
	田	350	0.0	(国土交通省)
	田	814	0.1	(広島県)
	田	910	0.1	(広島市)
	畑	396	0.1	(国土交通省)
	畑	63	0.0	(広島市)
	その他	800	0.1	(泥あげ場)
	小 計	20,019	2.4	
合 計		820,260	100.0	

③ 対象事業の実施予定時期

平成 23～26 年度(建築は含まない)



凡 例

- 事業計画地
- - - 開発行為申請予定地域
(改变区域)

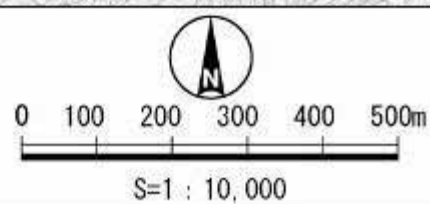


図2-3 現況平面図

(2)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 2-4 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(m ²)	比率(%)	備 考
公 共 用 地	道 路 ・ 水 路 用 地	117,720	14.3	
	調 節 池 用 地	19,810	2.4	
	水 道 施 設 用 地	2,700	0.3	
	公 益 ・ 負 担 用 地	19,700	2.4	
	緑 地	公 園 ・ 緑 地	44,830	5.5
		法 面	59,590	7.3 残存緑地 1,900 m ² 含む
		小 計 (緑 地)	104,420	12.7
	小 計 (公 共 用 地)		264,350	32.2
民 有 地	住 宅 用 地	65,990	8.0	
	業 務 用 地	66,130	8.1	
	商 業 用 地	209,680	25.6	
	業 務 用 地 法 面	1,500	0.2	
	商 業 用 地 法 面	55,220	6.7	
	住 宅 用 地 法 面	1,210	0.1	
	民 有 法 面	30,860	3.8	
	流 出 土 砂 貯 留 池	1,410	0.2	
	民 有 残 存 緑 地	123,910	15.1	
	小 計 (民 有 地)		555,910	67.8
合 計		820,260	100.0	

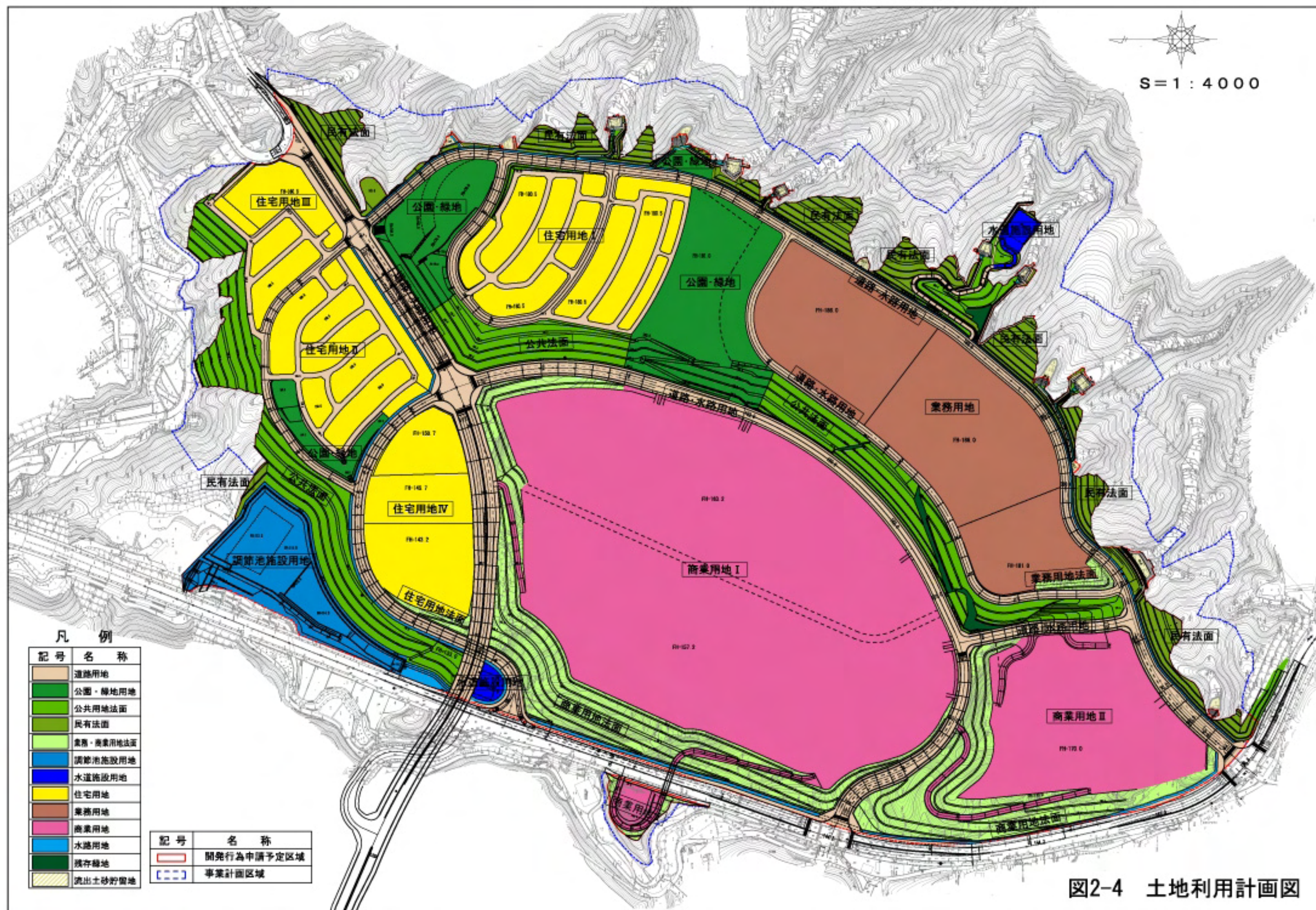
※公益・負担用地は、広島市と協議して土地利用計画図には住宅用地として示している。

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	戸建：664 人(166 戸、4.0 人/戸)
住 宅 用 地 II	戸建：476 人(119 戸、4.0 人/戸)
住 宅 用 地 III	戸建：140 人(35 戸、4.0 人/戸)
	集合：350 人(100 戸、3.5 人/戸)
住 宅 用 地 IV	集合：1,078 人(308 戸、3.5 人/戸)
合 計	2,708 人



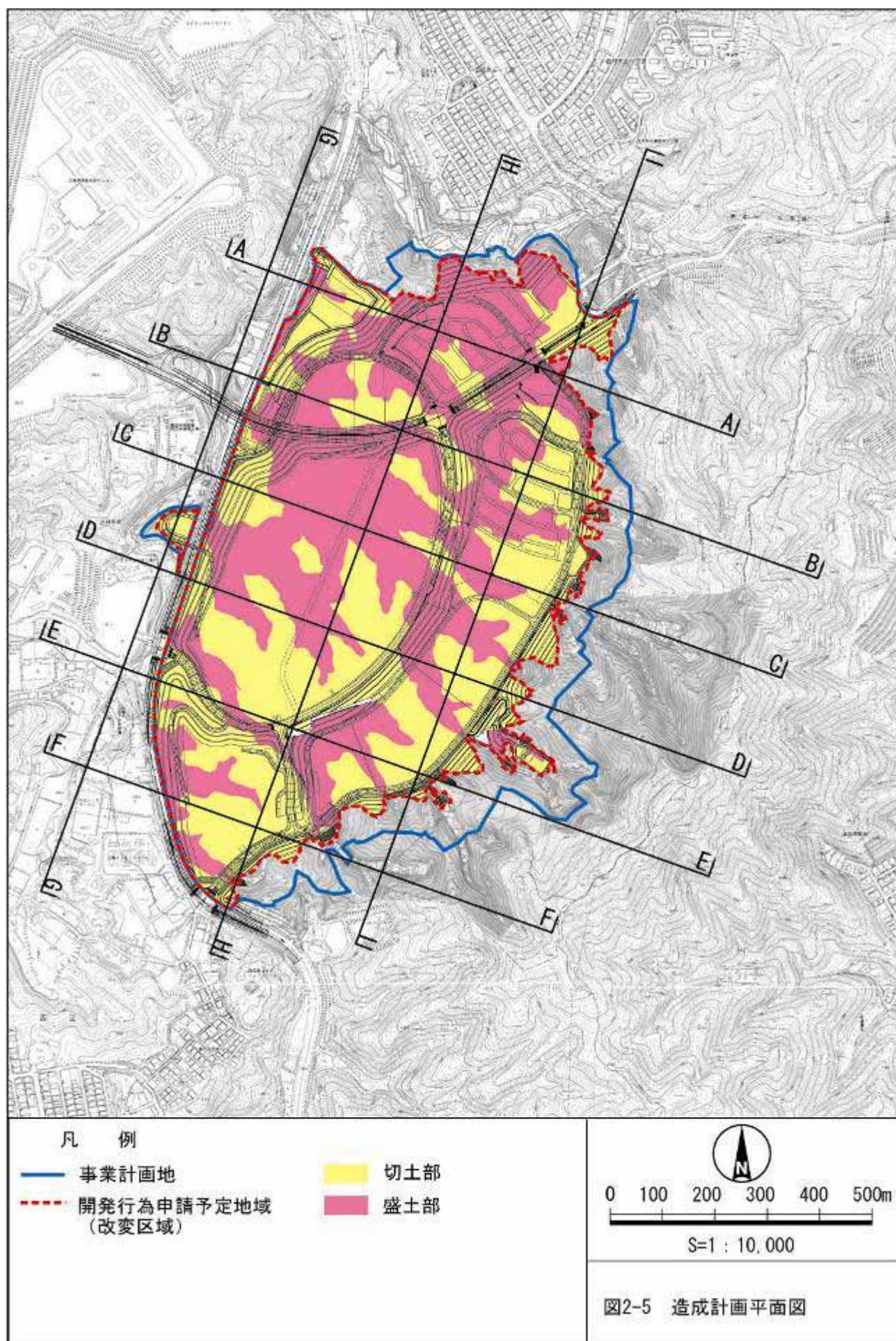
③造成計画

本事業における造成計画を表2-4に、造成計画平面図及び断面図を図2-5及び図2-6～8に示す。
土工量は、事業計画地内でバランスを図り、土の搬出入は行わない。

表 2-4 造成計画概要

	面 積	土 工 量	備 考
事業計画地面積	820,260 m ²	—	—
切 土	334,610 m ²	約 349 万m ³	土量は盛土換算
盛 土	359,840 m ²	約 349 万m ³	—
現 況	125,810 m ²	—	

注) 現況には、開発区域内残存緑地面積(1,900 m²)を含む。



造成計画断面図 (1/3)

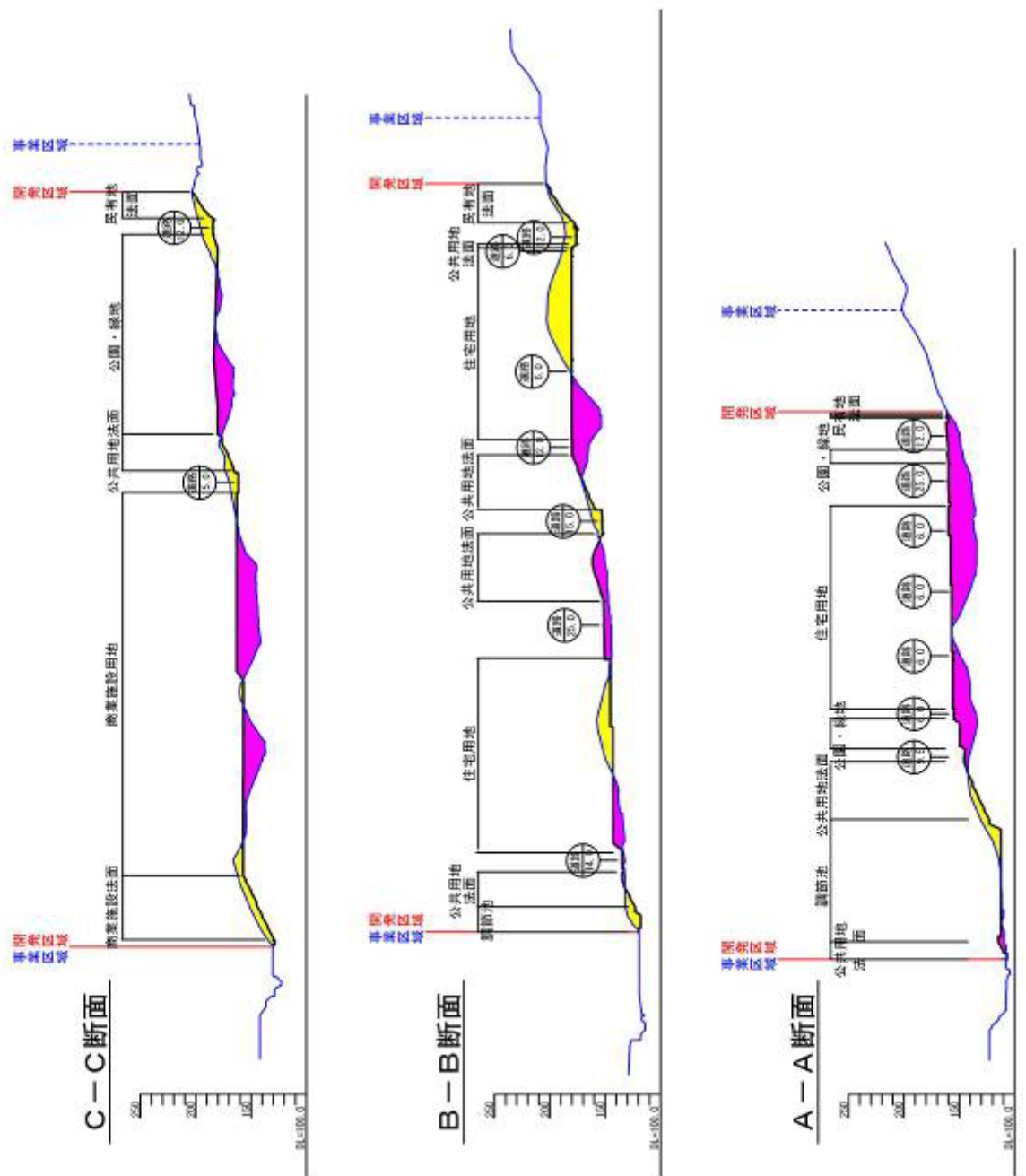
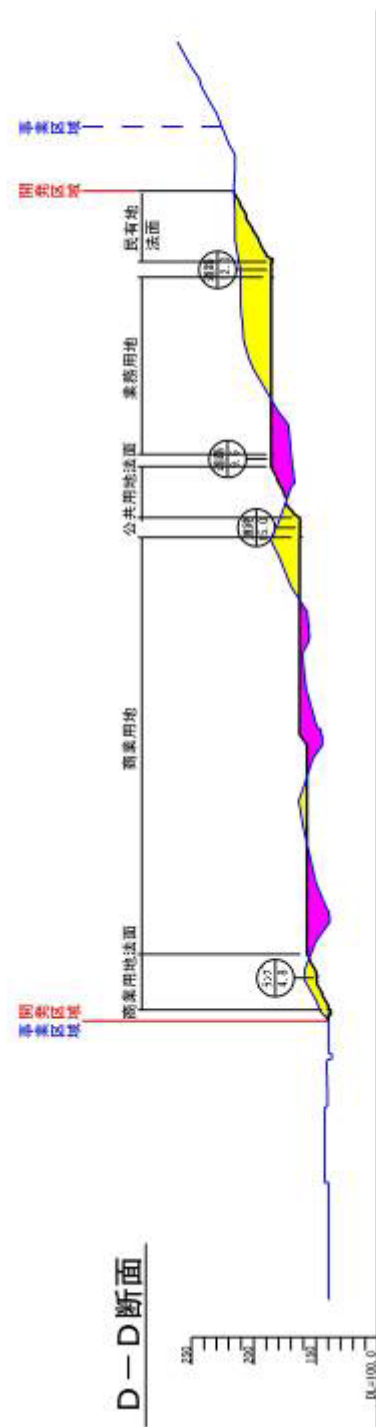
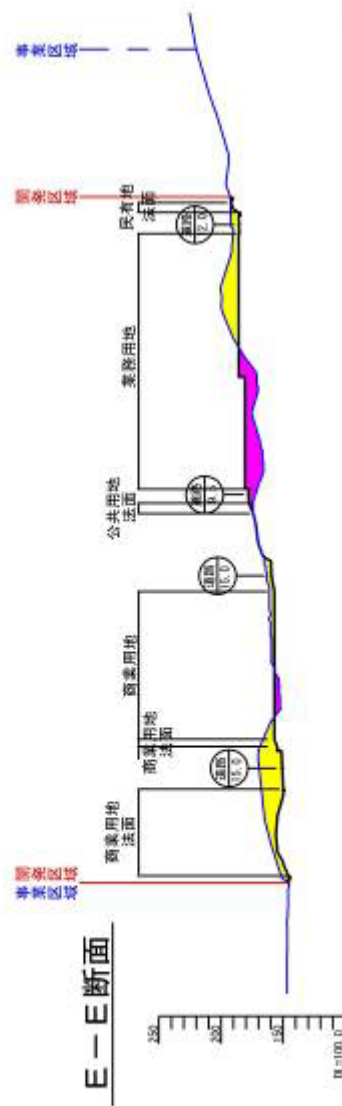
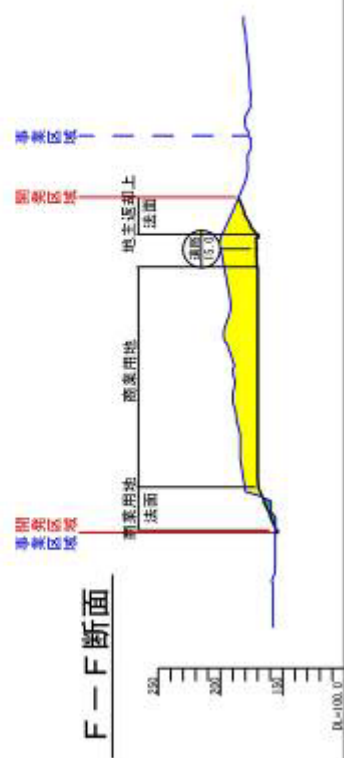


図2-6 造成断面計画図(1/3)

造成計画断面図 (2/3)

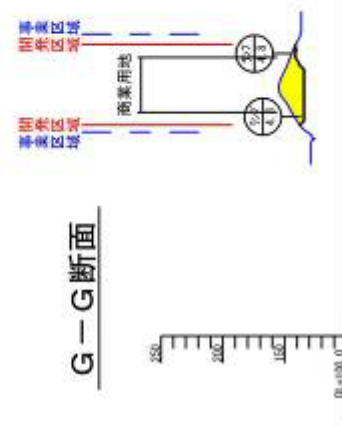
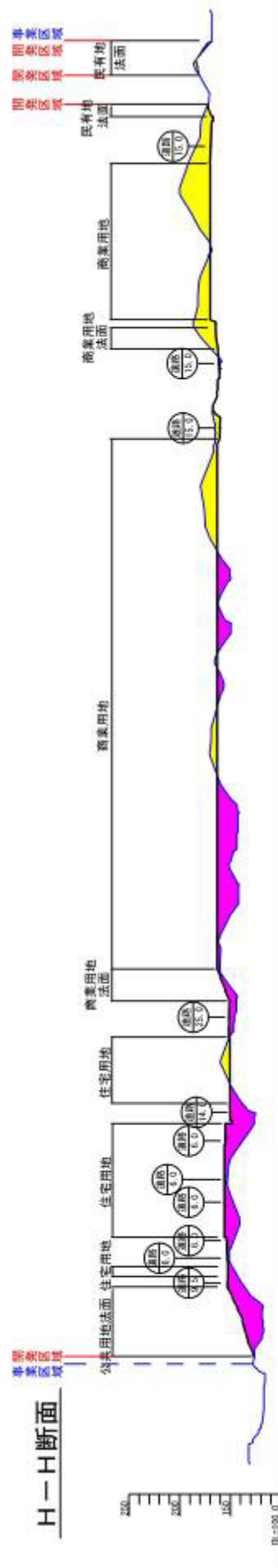
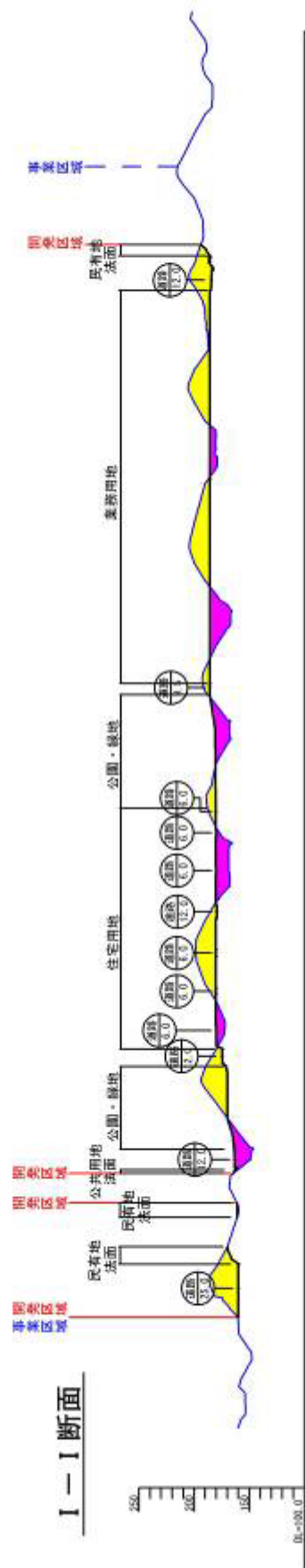


凡 例

切土	盛土
----	----

図2-7 造成断面計画図 (2/3)

造成計画断面図 (3/3)



凡 例

切土	埋土
----	----

図2-8 造成断面計画図 (3/3)