

# 第1章 はじめに

## 1 まちづくり計画の目的

大塚は、この20数年の間に大きく変貌をとげてきました。

その過程では、アストラムラインや広島高速4号線(広島西風新都線)の整備、広島市立大学の立地など、広島市の中でも集中的に公共投資がなされた地区の一つといえます。一方で、大塚地区一帯(都市センター)における土地区画整理事業の中止もありました。

こうしたことから、大塚下町内会においては、私たちのふるさと・大塚が、より住みよく、いきいきと持続的に発展していくためには、“**我がまち大塚は、自分たちがつくり、守り、育てる**”といった気概を持って、様々なまちづくり活動に取り組むことが大切と考え、そのための話し合いの場として“**我がまち大塚を創る会**”を、平成20年に立ち上げました。

まちづくりを進めるにあたっては、大塚地区が西風新都の中央部付近にあって、西風新都中央線や中筋沼田線といった幹線道路が通り、アストラムライン駅に近いという利便性、及び大学の門前町という立地性を共有するとともに、里山や農地などおいしい空間を有することから、これら地区の特性を生かしたまちづくりが求められています。

このような状況のもと、大塚がより住みよく、いきいきと持続的に発展していくため、大塚下のまちづくりの指針となる「**大塚下まちづくり計画**」を平成23年3月に策定しました。

その後、地区計画制度の活用を可能とする「広島市市街化調整区域における地区計画の運用基準」が平成24年5月に定められ、「地区計画の素案を作成しようとする既存集落、自治会等の住民合意の下で作成された将来の計画書及び計画図で、当該地区計画の素案を作成するに必要となる土地利用計画、道路の配置等が記載されているもの」を大塚下町内会でまちづくり計画に定めれば、土地所有者等で地区計画の素案を提案できることになりました。

近年、住民・地権者の都市的な土地利用に向けた機運が高まったことを受け、大塚下町内会では、既に策定済みの観音山地区を除く、下城地区、観音地区、梶屋谷地区、大東地区において、それぞれ住民・地権者参加の地区別検討会を開催するとともに大塚下町内全体での検討会を通じて、既存の「大塚下まちづくり計画」の土地利用構想を再検討し、土地利用計画、道路の配置等を定めた「大塚下まちづくり計画(土地利用の将来像)」(以下、「まちづくり計画」という。)を作成しました。

なお、このまちづくり計画は、今後の社会経済条件の変化などに柔軟に対応しながら、実効性を確保していくため、必要に応じて見直しを行います。

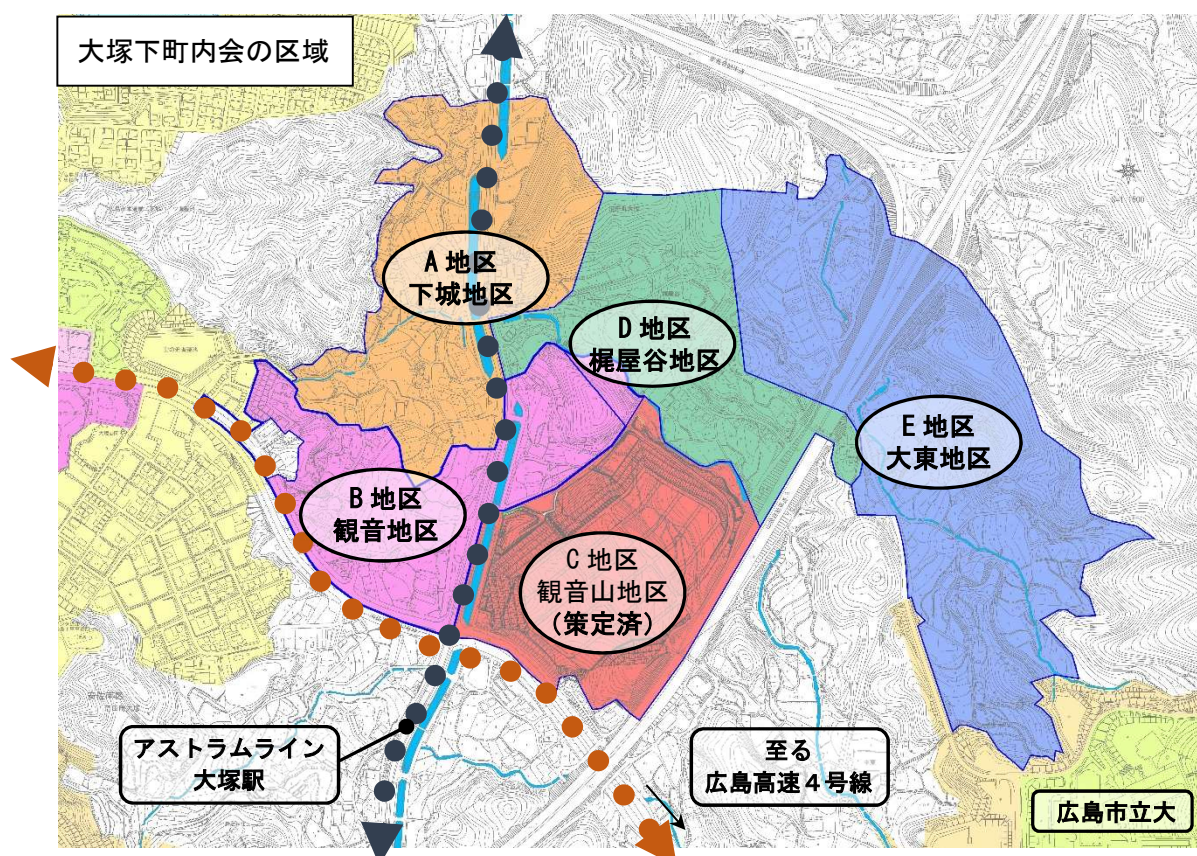
また、計画の具体化においては、地域住民の理解と協力、そして参加を得ながら、優先順位を検討し、一步一步、着実に取り組んでいくことが大切であると考えます。加えて、地域活動団体や行政との連携も図っていきます。



## 2 まちづくり計画策定対象区域

対象とする区域は、既に策定済みの観音山地区を除く、下城地区、観音地区、梶屋谷地区、大東地区とします。

### 活力創造都市ひろしま西風新都推進計画 2013（平成 25 年 6 月） 西風新都都市づくり概要図





### 3 まちづくり計画の性格と役割

まちづくり計画は、計画対象区域の土地利用のルールや地区内の道路等の地区施設など、いわばこの地区の将来のまちづくりの方向性を地域で共有するためのものです。

また、市街化調整区域でも開発・建築が可能となる地区計画制度を活用する上で、その基本となる計画でもあります。

#### 現状：市街化調整区域です。

●市街化調整区域は、「**市街化を抑制すべき区域**」であり、営農環境の保全のために**開発行為や建築が厳しく制限**されています。

●その中で、開発行為や建築ができるのは「**市街化調整区域でできるもの、許可することができるもの**」です。

※市街化調整区域で許可不要の建築：農林漁業の用に供する建築物及び農林漁業従業者の住宅 など

※市街化調整区域で許可が必要な建築：分家住宅、食料品店、理髪店 など

#### 今回：地権者が地区計画制度を活用できるように「まちづくり計画（土地利用の将来像）」を策定します。

●町内会の皆さん、土地所有者等の皆さんで議論しながら、土地利用や道路・公園などの将来像を皆で共有するため、「まちづくり計画」を策定します。

#### <地権者が現状の継続を選択>

##### ー地区計画制度を活用しない場合ー

- ・地権者が、**現状のまま**地区計画制度を活用しないことも選択できます。
- ・現状どおり、市街化調整区域において、可能な建築物は建築できます。
- ・地区計画制度を適用すると不適合になってしまう建物を将来的に建替えたい場合は、現状を選択します。
- ・土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域など、地区計画を定められない区域は、現状のままです。
- ・周辺地が市街化されるのに伴い、市街化されることがあります。

#### <地権者が計画的な土地活用を取り入れたまちづくりを選択>

##### ー地区計画制度を活用する場合ー

##### <可能となる土地活用例>

- ・農地転用して、住宅地や商業地として売る
- ・介護施設や商業施設など、必要な施設を建てる
- ・土地所有者等で協力し、住宅団地の造成を行う など

##### <地区計画活用の流れ>

##### 【地区計画による土地利用を目指す】

0.5ha以上の土地でその所有者（複数の土地所有者等がいる場合は、原則として、全員）の同意が必要

【土地所有者で地区計画素案を作成し、都市計画提案する】

##### 【広島市による提案の評価】

広島市が必要と判断した場合は、手続きへ進む

【都市計画決定手続（約1年：広島市）】  
【地区計画の都市計画決定（広島市）】

建築や開発による土地活用  
（関係する土地所有者等が対応）

地区計画が決定され、市街地の形成が進んだ段階で、市街化区域に編入されます。  
市街化区域とは、市街化を進める区域です。

※地区計画決定や市街化区域編入のタイミングで、固定資産税、都市計画税、相続税などの税金が変わります。

## 4 まちづくり計画策定までの流れ

まちづくり計画の策定に当たっては、ワークショップ方式による全体検討会及び地区別検討会を開催し、土地利用の主体となる土地所有者等をはじめ、その他地区住民の方にもご参加いただきました。また、検討会に出席できなかった方のために、回覧等で意見照会を行いました。

### ●町内会役員会議(令和4年3月5、16、28日の3回)

大塚下町内会でまちづくり計画の策定を進める方針を決定

### 町内会住民等によるワークショップ(大塚下町内会主催)

#### ●第1回全体検討会(令和4年4月2日)(参加者:25人)

《テーマ》:大塚下まちづくり計画の更新を行うことについて

《結果》:4地区で説明会を行い、まちづくり計画更新の是非を問うこととする。

#### ●地区別検討会(令和4年4月17、24日)(参加者:58人)

下城地区(4/24:22人)

観音地区(4/17:10人)

梶屋谷地区(4/24:9人)

大東地区(4/17:17人)

《テーマ》:まちづくり計画(案)の説明。まちづくり計画の更新の是非を決める。

《結果》:まちづくり計画を作成することで決定。まちづくり計画の更新は町内会総会で決定。

全世帯にアンケートを実施し、計画案に対する意見照会を行う。

#### ●まちづくり計画(案)に関する意見照会を実施(令和4年4月25日～5月15日:回答率79%)

●下城地区:23/33世帯 ●観音地区:17/25世帯 ●梶屋谷地区:25/30世帯 ●大東地区:22/22世帯

#### ●町内会役員会議(令和4年7月1日)まちづくり計画(案)について状況報告

#### ●町内会役員会議(令和4年7月9日)まちづくり計画(案)について意見交換

#### ●町内会役員会議(令和4年10月2日)まちづくり計画の今後の進め方について意見交換

- ・まちづくり計画は町内会総会で承認の可否を審議する
- ・事前にまちづくり計画(案)を全世帯に回覧し、各地区で意見を集約する

#### ●第2回全体検討会(令和5年7月30日)参加者:10人

《テーマ》:大塚下まちづくり計画(案)について検討する

《結果》:参加者による合意が取れたので、まちづくり計画案を町内会総会で審議することとなった。

#### ●まちづくり計画(案)を回覧し、各地区で意見集約(令和5年8月中旬)

大塚下町内会総会でまちづくり計画を承認(令和5年8月27日)

**大塚下まちづくり計画(土地利用の将来像)の策定**

## 5 大塚下まちづくり計画（平成 23 年 3 月策定）の概要

大塚下まちづくり計画（平成 23 年 3 月策定）には、全体的な計画（構想）の骨組みとなる大塚下町内会の区域における土地利用構想を、下の表及び次頁の図のとおりまとめていました。

### ＜まちづくりの目標＞～大塚下の将来像（キャッチフレーズ）～

都心直結の自然と西風新都の十字路

希望のまち・ささえあうまち 大塚下

～緑豊かで庭園のようなまち～

表 土地利用の考え方

区 分		状況・設定の背景など	土地利用の考え方（主語：地域住民・関係権利者）
土地利用	田園・生活ゾーン	農地がある程度まとまっているとともに、幹線道路から離れている、または、幹線道路からのアクセスが難しい区域	<ul style="list-style-type: none"> <li>○主要道路や公園・広場の整備・確保、河川環境の美化保全、下水道の整備、防災・安全性の確保など、安全で快適な生活環境の維持・向上を目指します（行政への要望と整備への協力）。</li> <li>○市民菜園などの開設について検討し、具体化を目指します。</li> <li>○主要道路などからアクセスできる農地のある程度まとまっている区域については、地域住民（地権者）の意向を踏まえながら、優良田園住宅などに関する情報を得るとともに、その導入などについて検討します。</li> </ul>
	市街化区域編入検討ゾーン	幹線道路に面し、すでに宅地化が進んでいる市街化調整区域	<ul style="list-style-type: none"> <li>○市街化区域への編入による都市的土地利用を検討するゾーン。</li> <li>○無秩序な開発にならないよう、地権者が相互に連携・調整してまちづくりを進めます。</li> </ul>
	都市的土地利用（住宅・商業地等）検討ゾーン	幹線道路に面し、そこからアクセスしやすく、農地等がある程度まとまっている区域	<ul style="list-style-type: none"> <li>○地権者が協議・調整し、土地活用による将来の姿や区域、方策などを検討します。</li> <li>○地区計画制度や土地区画整理事業などの手法を取り入れる方向で、計画的な開発や良好な都市環境の形成等を検討します。</li> </ul>
	沿道タイプ		<ul style="list-style-type: none"> <li>○幹線道路に面した一定の区域において、地権者の合意が得られた場合は、地区計画制度を利用し、開発・整備のルールを決め、具体化を図ることになります。</li> </ul>
	里山・緑地ゾーン	里山を中心として緑地となっている区域	<ul style="list-style-type: none"> <li>○防災や景観などに配慮し、緑地の保全に努めます。</li> <li>○一部については、自然とふれあう場、歴史的・文化的資源と一体となった環境の場として、保全・活用に努めます。</li> <li>○将来的に開発の動きが生じた場合には、環境保全や防災性の確保・向上などを考慮し、地域の発展に資する方策と内容とすることを前提に、開発について検討します。</li> </ul>
先導的な取組	市民菜園等の検討	農地のある程度まとまっている区域（上記「田園生活ゾーン」の一部）	<ul style="list-style-type: none"> <li>○市民菜園等に関する情報を得ながら、その開設について検討します。</li> </ul>
	生き物のすみ環境づくり	現在ホタルや魚、水鳥などが生息している主として水辺の区域	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ホタルや魚などの生息環境の保全・向上に努めます。</li> <li>○子どもをはじめ地域住民等が、自然にふれあえる機会の確保に努めます。</li> <li>○生き物のすみやすい河川環境の整備などを、関係機関に働きかけます。</li> </ul>
	歴史的・文化的資源の保存・活用	神社、山城跡が立地している場所及びその周辺	<ul style="list-style-type: none"> <li>○神社、山城跡とその周辺の環境を一体的に保全するとともに、地域住民等がふれあい、学び、楽しめるように取り組みます。</li> </ul>
	主要道路の整備	主として地区内の骨格となる道路	<ul style="list-style-type: none"> <li>○通過交通の流入抑制や交通安全対策などを総合的に検討しながら、地区の利便性や安全・安心（救急車等のアクセス）を高める主要道路の整備を働きかけます（行政への要望と整備への協力）。</li> </ul>



河川の改良・環境保全等	大塚川及びその支流	<p>○日頃から河川の状況に注意するとともに、必要に応じて、河川の浚渫（しゅんせつ）や護岸の改良、生き物のすみやすい河川環境の整備などを、関係機関に働きかけます。（行政への要望と整備への協力）</p> <p>○河川環境の美化・保全に向けて取り組みます。</p> <p>○河川の状況をみながら、関係機関と連携して、生き物のすみ川づくりに取り組みます。</p>
-------------	-----------	--

