

第2章 まちづくりの将来方向

1 まちづくりの基本的な考え方（前提）

まちづくりの方針は、大塚下町内会で定めた「大塚下まちづくり計画（平成23年3月）」及び広島市で定めた「活力創造都市“ひろしま西風新都”推進計画2013（以下「西風新都推進計画2013」という）」を踏まえ、区域ごとの特性や位置づけを考慮しながら、自然や田園環境の保全・活用、生活環境の整備・充実などに取り組むとともに、地域軸や地区拠点などにふさわしい整備を促進します。

また、要件が整えば、土地所有者等が連携して、地区計画制度を活用したまちづくりに取り組むことにします。

（1）西風新都推進計画2013における大塚下地区の位置づけ

＜計画誘導地区（平地部）の整備方針＞

大塚下地区の大部分は、「計画誘導地区（平地部）」に位置づけられ、以下のような整備方針が設定されています。

●地域住民主体のまちづくりの促進（抄）

広島市が、コンサルタントの派遣や地区計画制度に関する勉強会の実施など、場面に応じた必要な支援により積極的に地域へ働きかけ、まちづくりの機運を高めながら、地域住民主体のまちづくりを促進する。

また、市街地環境の向上の観点から、各地域内にある遊休地等の活用策について検討を行う。

●地区計画制度等の活用（抄）

各地区の特性を踏まえて、地区計画制度等を活用し計画的にまちづくりを進める。

また、市街化調整区域の内、地域住民主体でまちづくり計画が策定された地区等については、「広島市市街化調整区域における地区計画の運用基準」（平成24年5月施行）に基づく地区計画制度の活用を促進し、地区の特性に合った市街地の形成を図る。

(ア) アストラムライン駅周辺、幹線道路の交差点周辺など立地特性、利便性が優れた場所は、周辺環境に配慮しつつ、商業・業務施設、公益施設等の集積を進め、土地の有効利用を図る。

(イ) 幹線道路沿道については、周辺環境に配慮しつつ、都市型住宅、生活利便施設等の立地を促進する。

(ウ) 高速道路インターチェンジ周辺など交通利便性の高い地区にあつては、周辺環境の保全に配慮しつつ、工業・流通施設等の立地も検討する。

(エ) その他の地区については、農地や里山などの地域資源を活かした土地利用を図る。

＜軸と拠点＞

大塚下の区域内には、西風新都中央線の沿道の「中央軸」、中筋沼田線の沿道の「地域軸」が位置づけられ、これらの土地の有効利用、高度利用を進め、都市機能の適正な配置と集積を図ることとしています。また、大塚の西風新都中央線と中筋沼田線が結節する付近を中心とした区域は、「地区拠点」に位置づけられ、重要な位置づけとなっています。

●中央軸

西風新都中央線の沿道の「中央軸」は、ランドマークとなる建物が立地する西風新都の“顔”となっている地区である。土地の高度利用と商業・業務施設等の集積を促進し、西風新都の中核的役割を担う地区の形成を図る。

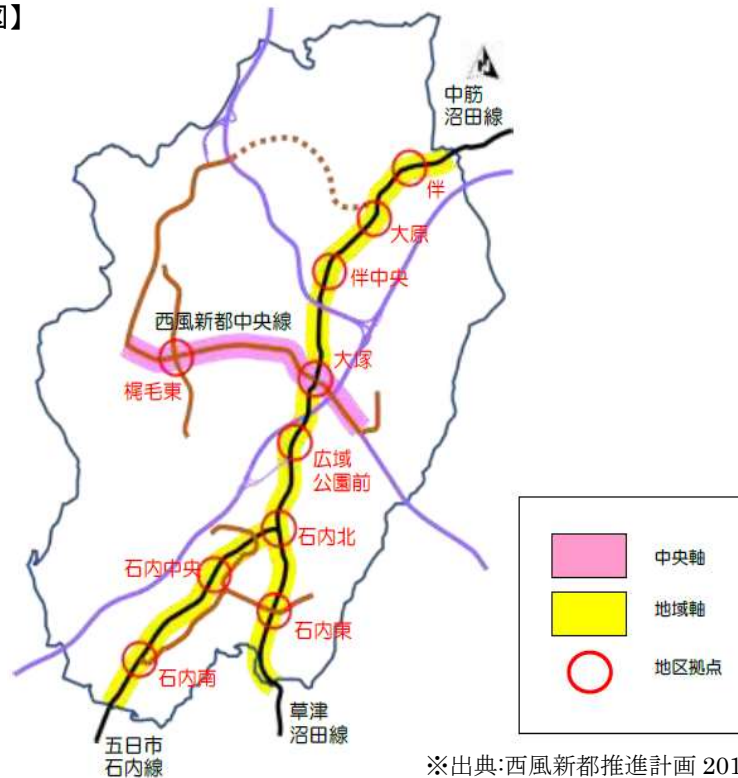
●地域軸

中筋沼田線、草津沼田線、五日市石内線（石内バイパス）は、西風新都と他の地区を結ぶ広域的な幹線道路であり、アストラムラインは都心とつながる重要な交通施設である。これらの沿道を「地域軸」とし、都市型住宅や生活利便施設等の立地を促進して、土地の有効利用を図る。

●地区拠点

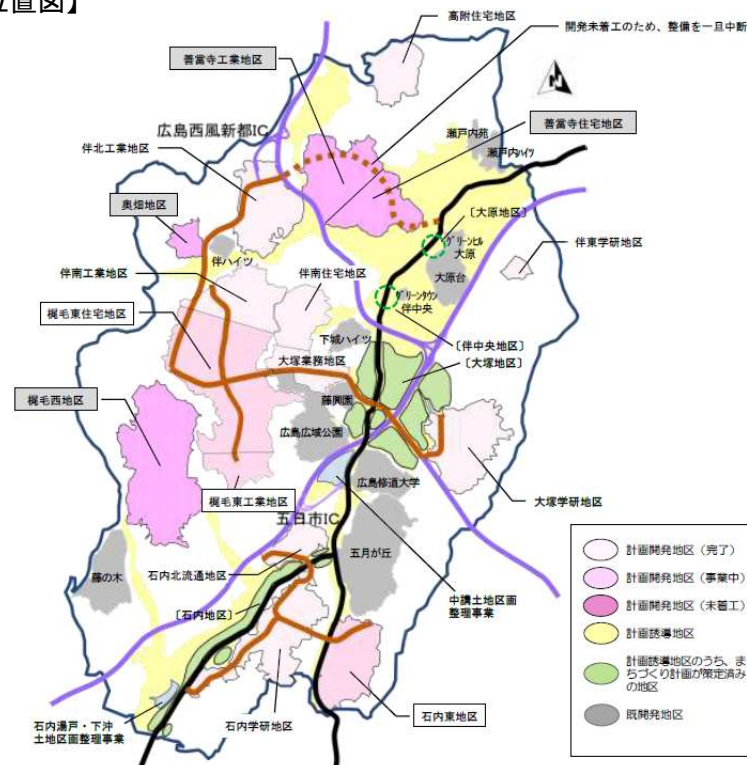
10箇所の「地区拠点」は、その利便性の良さを活かして商業・業務施設、公益施設等の集積を促進し、拠点機能の向上を図る。

【都市構造の形成の概念図】



※出典:西風新都推進計画 2013（下図も）

【各開発整備地区の位置図】



2 土地利用の方向づけ

まちづくり計画は、大塚下まちづくり計画（平成 23 年 3 月策定）の土地利用構想を踏襲しつつ、その後の状況の変化（「広島市市街化調整区域における地区計画の運用基準」の制定など）や住民・地権者ニーズを踏まえて、次のように土地利用を方向づけました。

大塚下まちづくり計画（平成 23 年 3 月策定）
～土地利用構想～

（新）大塚下まちづくり計画 ～土地利用構想～

