

# 第1章 はじめに

## 1 まちづくり計画の目的

石内地区は、無秩序な乱開発を防止する目的から、昭和 46 年以降現在に至るまで、平地部の大半が市街化調整区域とされており、開発・建築が制限されています。このため、当時、石内地区では、区画整理及び開発の手法を使った計画的なまちづくりの実施について、検討がなされたものの、事業実施に至りませんでした。

こうしたことから、石内まちづくり協議会は、これからのまちづくりを方向づけるため、地域住民の参加を得て、平成 18 年に「石内まちづくり基本構想（以下「基本構想」という。）」を策定しました。（P3 を参照）。

一方、広島市が平成 25 年に策定した「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。）」では、都市構造の形成方針が示され、石内地区に関しては、地域軸（石内バイパス及び草津沼田線とその沿道）と 4 つの地区拠点位置づけられるとともに、平地部の大部分が「地域住民主体のまちづくりの促進」と「地区計画制度等の活用」を図る「計画誘導地区」に位置づけられています。（P7,8 を参照）。

こうした中、近年、湯戸・下沖地区において区画整理事業が行われたり、地権者等による地区計画制度の勉強会を始められたりするなど、都市的な土地利用に向けた機運が高まってきました。

このような状況を受けて石内まちづくり協議会では、平成 24 年度に石内バイパス沿道地区において、地区計画制度活用の前提となる「まちづくり計画」を策定しました。

まちづくり計画は、地区計画制度の活用を可能にするという役割だけでなく、地域のまちづくりがバラバラにならないように、あらかじめ住民、土地所有者等でまちづくりの方針などを共有することができます。

このまちづくり計画を策定した結果、沿道地区の一部では、地権者による地区計画素案の提案により、地区計画が都市計画決定されています。

今回、石内バイパス沿道地区以外の区域においても地区計画制度を活用した土地利用の需要が高まっていることから、石内バイパス沿道地区以外の平地部において、まちづくり計画を策定するものです。



### ※地区計画制度

住民参加型のまちづくり手法で、地区の課題や特徴に応じた地域限定の「まちづくりのルール」を具体的に定めることができる都市計画制度のひとつです。市街化調整区域でもこの地区計画を定めれば、計画の内容に適合した開発や建築が許可されます。

※まちづくり計画では条文等に規定されている場合を除き、「建築物」は「建物」と表示します。

## 2 まちづくり計画対象区域

まちづくり計画の対象区域は、地区計画の活用を可能にするという計画の役割に基づき、西風新都推進計画 2013 に示されている計画誘導地区を基本とし、基本構想に位置づけている「田園・生活ゾーン」「市街化検討ゾーン」「連動まちづくり検討ゾーン」「沿道環境形成ゾーン」及び「生活拠点」を含む範囲のうち、以下を除く区域（約 240ha）とします。

- ・平成 24 年度に策定済みの「石内バイパス沿道地区まちづくり計画」の範囲
- ・「西風新都石内東地区 地区計画」の区域より南側の「沿道環境形成ゾーン」（草津沼田線とその沿道）

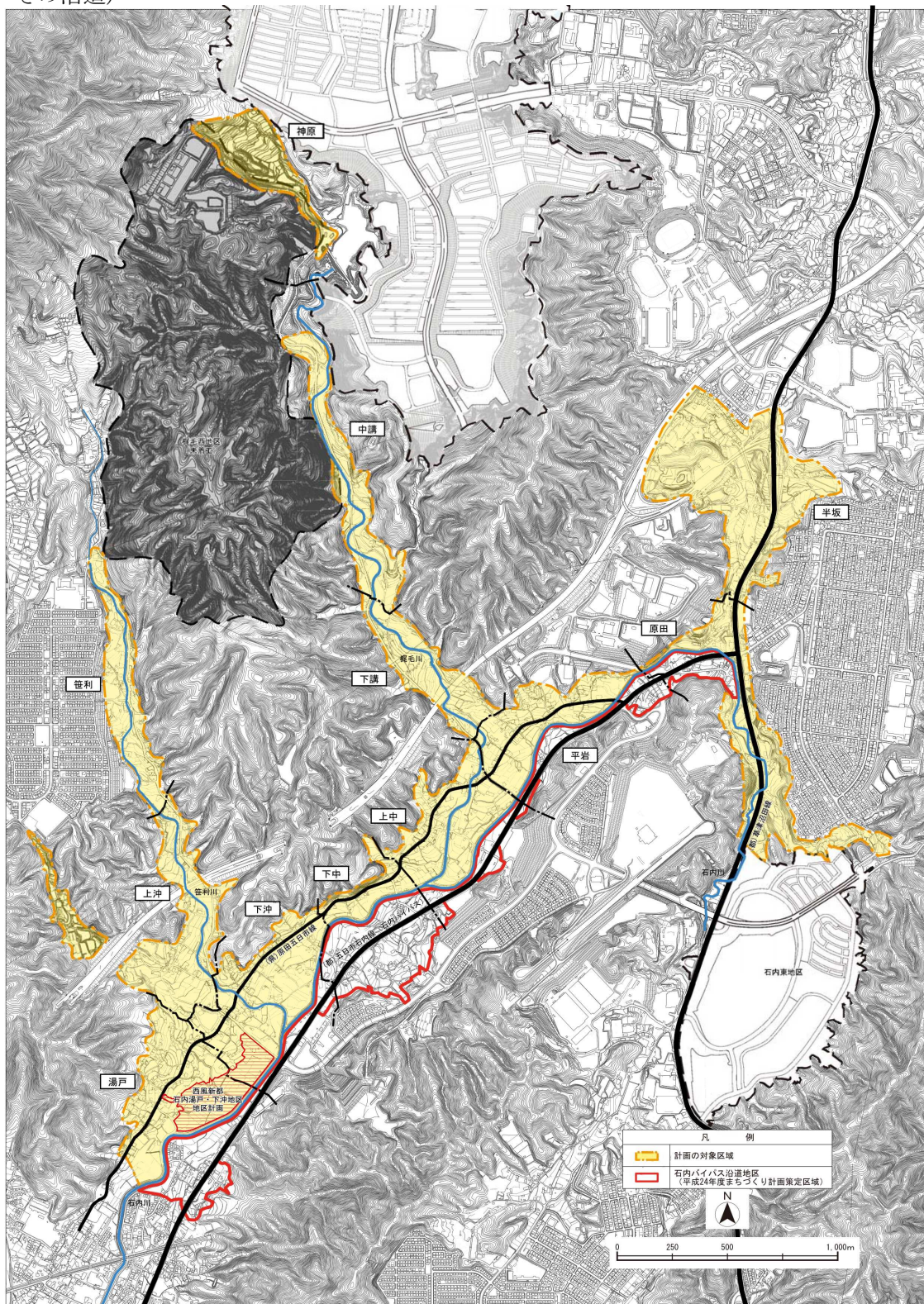


図 まちづくり計画対象区域



#### 連動まちづくり検討ゾーン

- 梶毛ダムの整備と連動した魅力づくり、安全・快適な生活環境の形成を目指すゾーンです。
- 周辺の住宅団地の整備においては、このゾーンを含めた計画づくりなどを求めるとともに、神原の地域資源(神原のシダレザクラ、梶毛ダム、農地、水…)を生かしたまちづくりを、住民・まちづくり協議会、行政、事業者が連携して進めることが大切です。

#### 生活拠点(石内中央生活拠点)

- 石内小学校等の立地する「石内中央生活拠点」については、コミュニティ機能の維持・充実を目指すことを柱とするゾーンです。
- また、地区計画制度の導入による土地利用や開発・建築への対応も考えられます。

#### 沿道環境形成ゾーン

- 地区計画制度などを利用しながら、沿道環境や景観の改善・向上への取り組みを進めるとともに、幹線道路を生かした沿道の計画的な土地利用を進める方向で検討するゾーンです。
- 石内の2つの生活拠点や地域外の拠点などをつなぐ軸でもあります。

#### 田園・生活ゾーン

- 原則として、田園環境の保全を図るゾーンです。
- 生活道路や公園・広場の整備・充実、河川環境や下水処理の向上、防災安全性の確保などに取り組み、安全・快適な生活環境の形成を目指すことが大切です。
- さらに、地区計画制度を取り入れると、その計画に適合した開発・建築は可能となります。

#### 市街化検討ゾーン

- 当面は、「田園・生活ゾーン」と同様の開発・建築の条件及び生活環境の整備・充実に向けた取り組みですが、中・長期的に市街化区域への編入を検討するゾーンです。
- 石内南(湯戸・下沖)生活拠点における土地区画整理事業が実現した場合は、その区域と併せて市街化区域への編入を検討することが考えられます。

#### 生活拠点(石内南生活拠点)

- 石内南(湯戸・下沖)生活拠点については、外環状線と石内バイパスの結節点としての位置づけなどを生かしながら、商業機能をはじめ日常生活機能などを誘導し、石内の利便性や魅力の向上などに資することを目指すゾーンです。

0 100 500 1,000m

### 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。

●市街化調整区域とは、「市街化を抑制すべき区域」であり、開発や建築が厳しく制限されています。

●その中で、開発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：地区計画制度を活用できるよう、「まちづくり計画」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・公園などの将来のまちづくりの方針を含めた「まちづくり計画」を策定します。

まちづくり計画の策定により、地区計画制度が活用できるようになります。(地権者が自由に選択する)

#### <現状>

##### 現状を継続するまちづくり

##### ー地区計画制度を活用しない場合ー

- ・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。
- ・地区計画制度を活用した場合、不適合になってしまう建物があり、これを将来的に建替えたい場合は、<現状>を選択します。  
(例：一定規模以上の工場を既存のまま残したい場合(※基本構想や西風新都推進計画2013を踏まえると、「まちづくり計画」で平地部を工業地に位置づけるのは難しいといえます。))
- ・また、土砂災害特別警戒区域など、地区計画を定められない区域については、現状の制度のままとなります。

#### <新たな選択肢>

##### 計画的な土地活用を取り入れたまちづくり

##### ー地区計画制度を活用する場合ー

##### <地区計画により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りたい場合
- ・介護施設や商業施設など、必要な施設を建てたい場合
- ・土地所有者等が協力して住宅団地造成を行いたい場合など

##### 【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、市街化が進むと、市街化区域に編入される可能性があります。  
市街化区域とは、市街化を進める区域です。

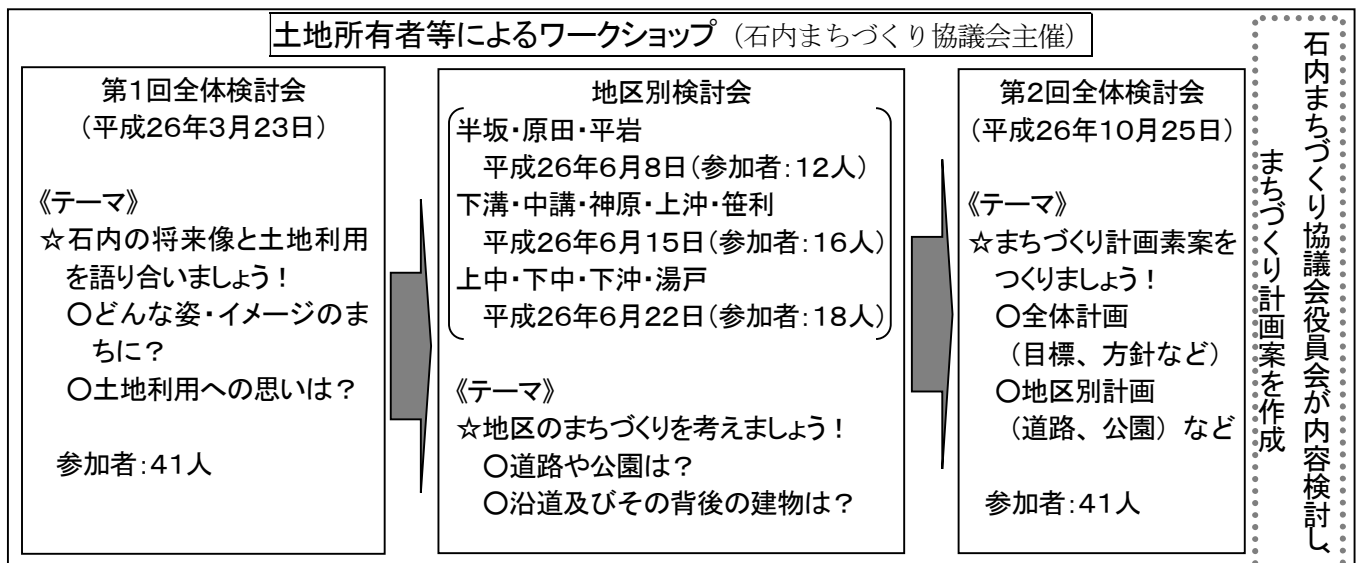
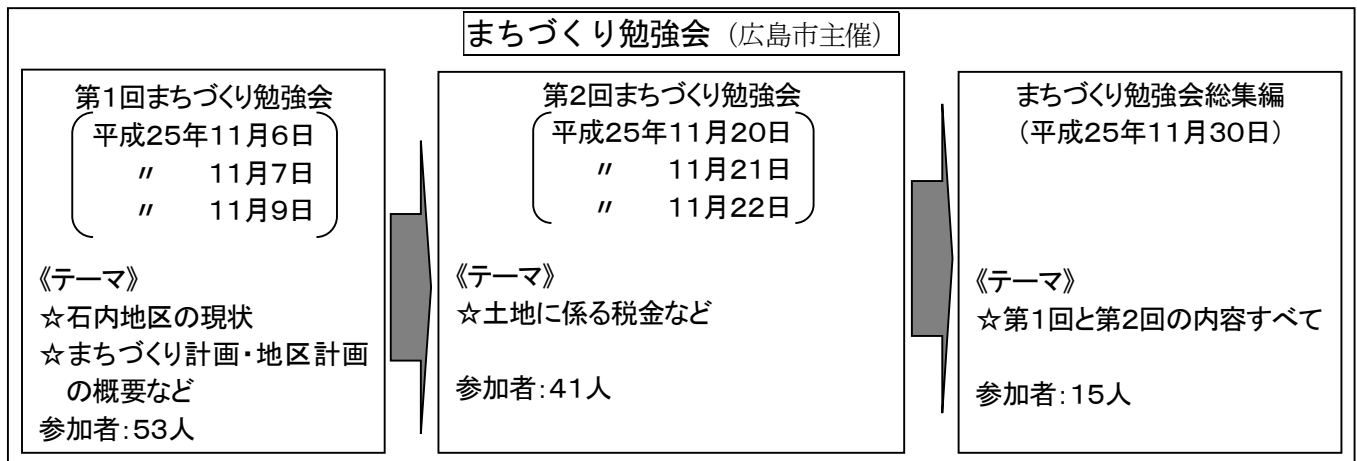
※地区計画決定や市街化区域編入のタイミングで、固定資産税、都市計画税、相続税などの税金が変わる可能性があります。

## 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2回の全体検討会及び3つの区域における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参加していただきました。

また、ワークショップを開催する前には、まちづくり計画や地区計画制度などについて理解を深めるため、広島市による勉強会が開催されました。

### 石内まちづくり協議会理事会がまちづくり計画策定の方針を決定



### まちづくり計画素案に対する意見募集

石内まちづくり協議会理事会でまちづくり計画案を審議（平成27年2月5日）

## まちづくり計画の策定