

第1章 はじめに

1 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、石内地区では、市街化調整区域でも開発可能な土地区画整理事業のような、平地部全体を対象とし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（以下「本協議会」といいます。）では、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」といいます。）を策定しました。基本構想では、石内バイパス沿道などを「沿道環境形成ゾーン」と位置づけ、「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・向上への取組を進めるとともに、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」としました。

平成20年に広島市が作成した「ひろしま西風新都まちづくり推進プラン」（以下「推進プラン」といいます。）では、石内地区の平地部の大部分を計画誘導地区に位置づけ、「地域住民が主体となって地区計画制度等を積極的に活用し、計画的な魅力あるまちづくりを行う。」としています。また、石内バイパス沿道については、地域軸及び地区拠点に位置づけ、生活利便施設等の立地や良好な市街地環境の整備を促進させる地区としています。

近年、石内バイパス沿道では、地権者等が都市的な土地利用をしたいという思いから、地区計画制度の勉強会を始めるなど、都市的な土地利用に向けた機運の高まりが見られるようになりました。

このような状況を受けて、本協議会では、石内バイパス沿道地区で地区計画を活用するため、その前提となる「まちづくり計画」を策定することにしました。

この計画は、自由度の高い都市的な土地利用ができるようにするためだけでなく、計画的な魅力あるまちづくりを実現するため、地域住民の方が将来のこの地区をイメージし意見を出し合い、そのイメージを共有し、そして、まちづくりの方向性を導き出すためのものです。

※地区計画制度

住民参加型のまちづくり手法で、住民の話し合い等により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」を具体的に定める制度です。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。

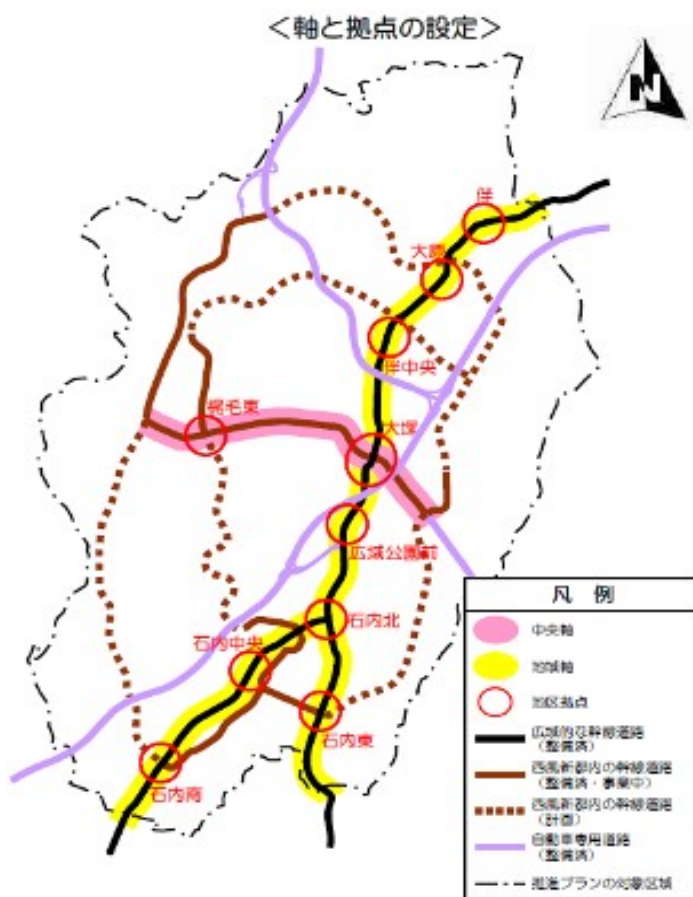


図 軸と拠点の設定
(ひろしま西風新都都市づくり推進プラン)

2 対象区域

本計画の対象区域は、原田から湯戸までの石内バイパスの沿道で、石内川から杜の街の山裾までの範囲（約 50ha）とします。具体的には下図のとおりとなります。

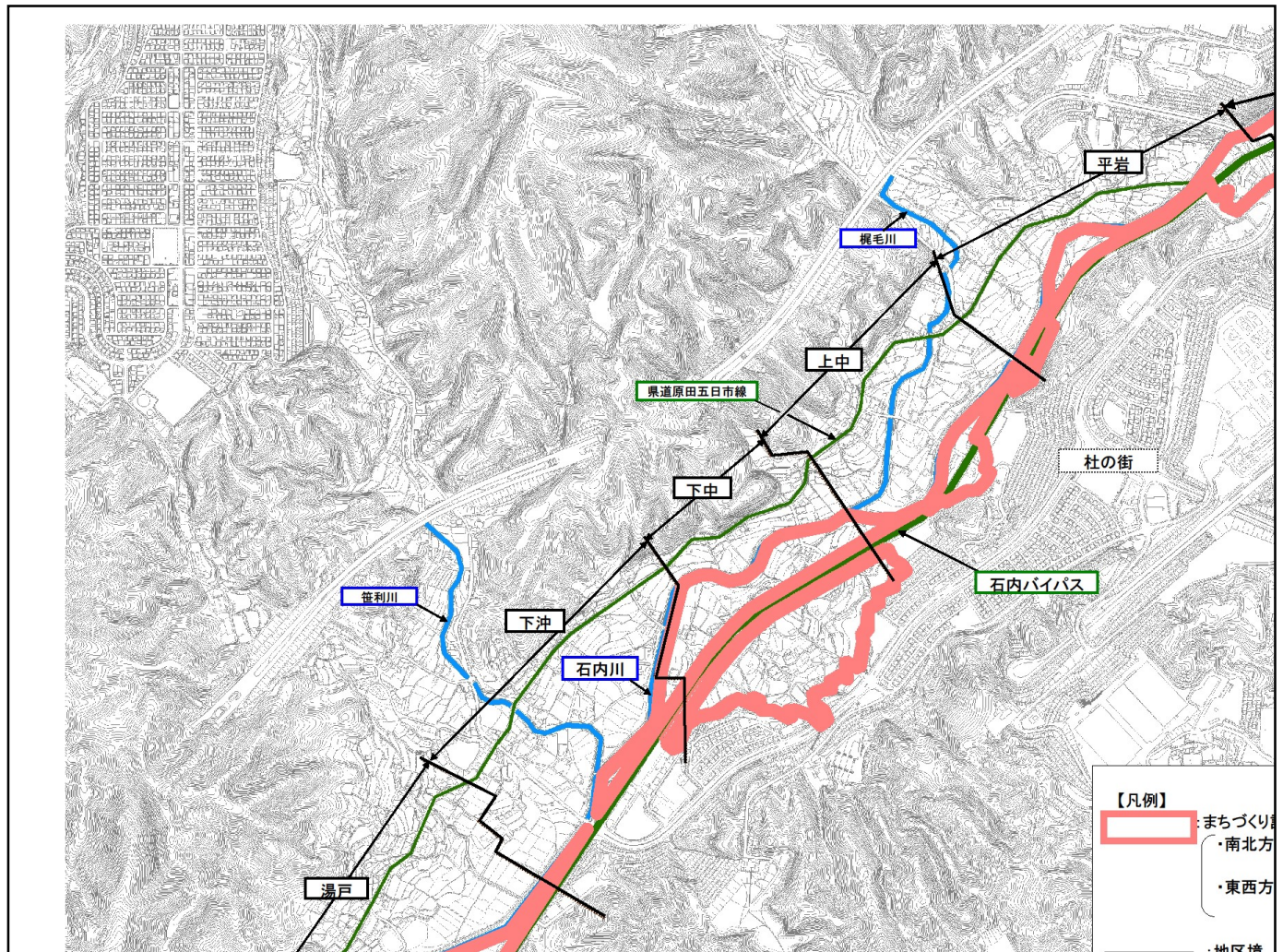
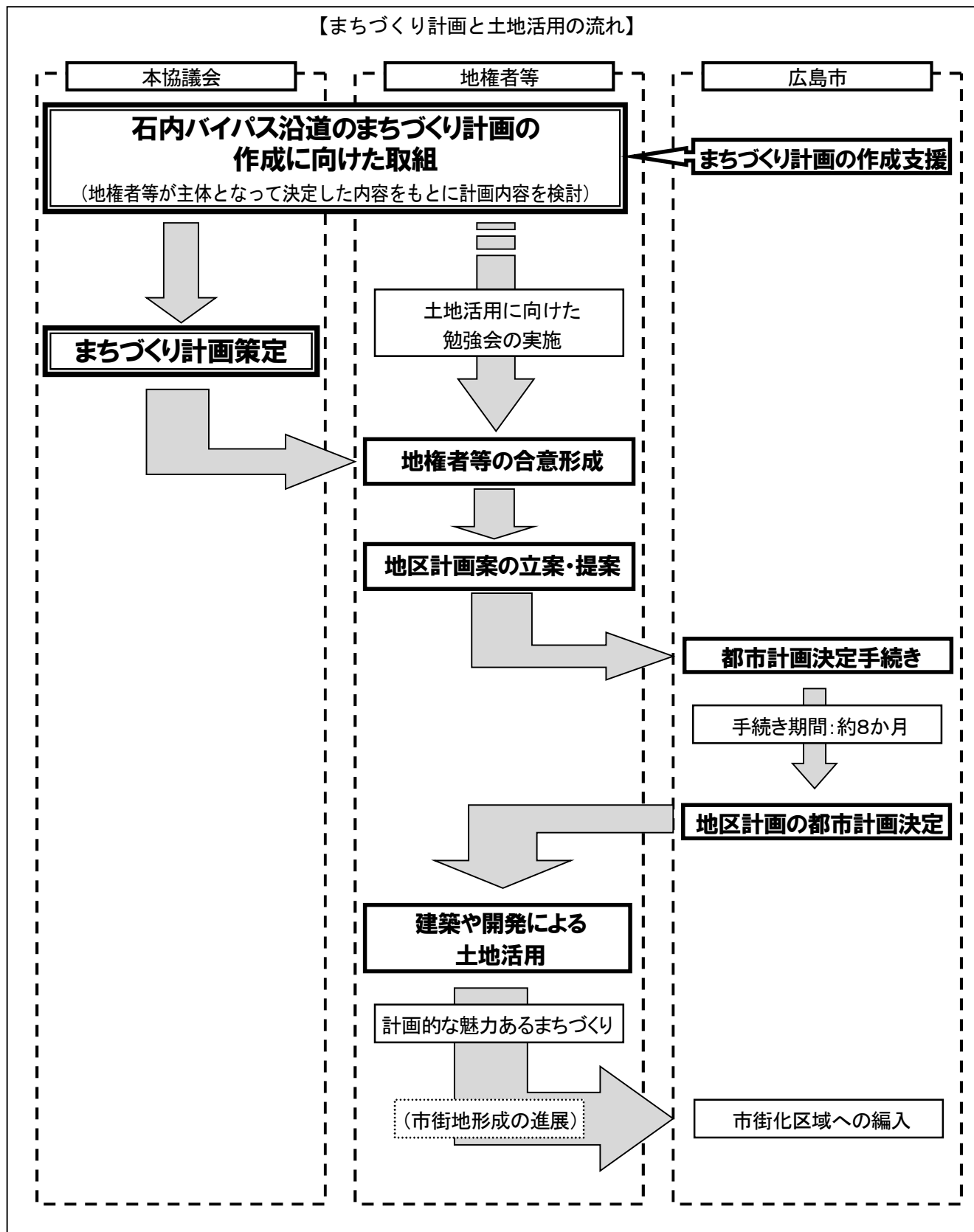


図 計画の対象区域

※本協議会では、自由度の高い都市的な土地利用をしたいという石内バイパス沿道の地権者等の機運を踏まえて、石内バイパス沿道まちづくり計画を策定することとし、計画対象区域を設定しました。本協議会では引き続き石内地区の平地部（推進プランに定める計画誘導地区）を対象にまちづくり計画を策定したいと考えています。今後、地権者等の皆様のご要望により、まちづくり計画の対象範囲を広げていきたいと考えています。

3 計画の性格と役割

本計画は、石内バイパス沿道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具体化した計画です。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を策定するための前提となる計画でもあります。



4 まちづくり計画策定の流れ

本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4つの地区別検討会などを開催し、土地利用の主体となる地権者や借地権者等の方々をはじめ、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、まちづくり計画等の地区住民等の皆様の理解を深めるため、広島市による勉強会が開催されました。

【策定の流れ】

本協議会理事会がまちづくり計画の策定を決定（平成24年6月29日）

まちづくり勉強会

第1回まちづくり勉強会

（平成24年7月30日）

〃 8月2日

〃 8月3日

〃 8月4日

《テーマ》

☆石内地区の現状

☆まちづくり計画の概要
など

参加者：59人

第2回まちづくり勉強会

（平成24年8月20日）

〃 8月22日

〃 8月23日

〃 8月24日

《テーマ》

☆土地に係る税金

など

参加者：59人

まちづくり勉強会総集編

（平成24年8月26日）

※第1回と第2回の

内容すべて

参加者：28人

（広島市主催）

地権者等によるワークショップ

第1回全体検討会

（平成24年9月9日）

《テーマ》

☆石内バイパス沿道の将来像を考えよう！

○めざす土地利用は？建てられない建物は？

（何を建てられるようにするか）

○どんな姿・イメージのまちに？

参加者：59人

地区別検討会

（原田・平岩・上中 : 平成24年10月21日（参加者：10人）

下中（道路南） : 平成24年10月28日（参加者：7人）

下中・下沖（道路北） : 平成24年11月4日（参加者：10人）

湯戸 : 平成24年11月11日（参加者：7人）

《テーマ》

☆私たちの地区のまちづくりを考えよう！

○道路や公園は？

○沿道及びその背後の建物は？

第2回全体検討会

（平成24年12月2日）

《テーマ》

☆まちづくり計画案（素案）をつくろう！

○はじめに

○全体計画

○地区別計画

参加者：61人

（石内まちづくり協議会主催）

素案に対する意見募集

本協議会役員会が内容検討（平成24年6月～平成25年1月） → まちづくり計画案の策定

本協議会理事会がまちづくり計画案を審議（平成25年1月24日）

まちづくり計画の策定