

大塚東地区まちづくりプラン

令和7年9月

大塚東地区土地区画整理組合設立準備会

【目次】

1. 大塚東地区まちづくりプランの位置づけ	1
2. 策定範囲	2
3. 環境対策及び進出事業者の地域貢献策	3
(1)環境対策	3
(2)進出事業者の地域貢献策	3
(3)協定書及び覚書に係る基本的な考え方	4
4. 工業・流通施設における建築物の高さ制限の緩和	5
(1)緩和が必要な理由	5
(2)検証方法及び検証結果	5
(3)町内会や影響がおよぶ関係者等への説明	6
(4)建築物の高さ制限の設定	6
5. 大塚東地区まちづくりプラン策定までの流れ	7

1. 大塚東地区まちづくりプランの位置づけ

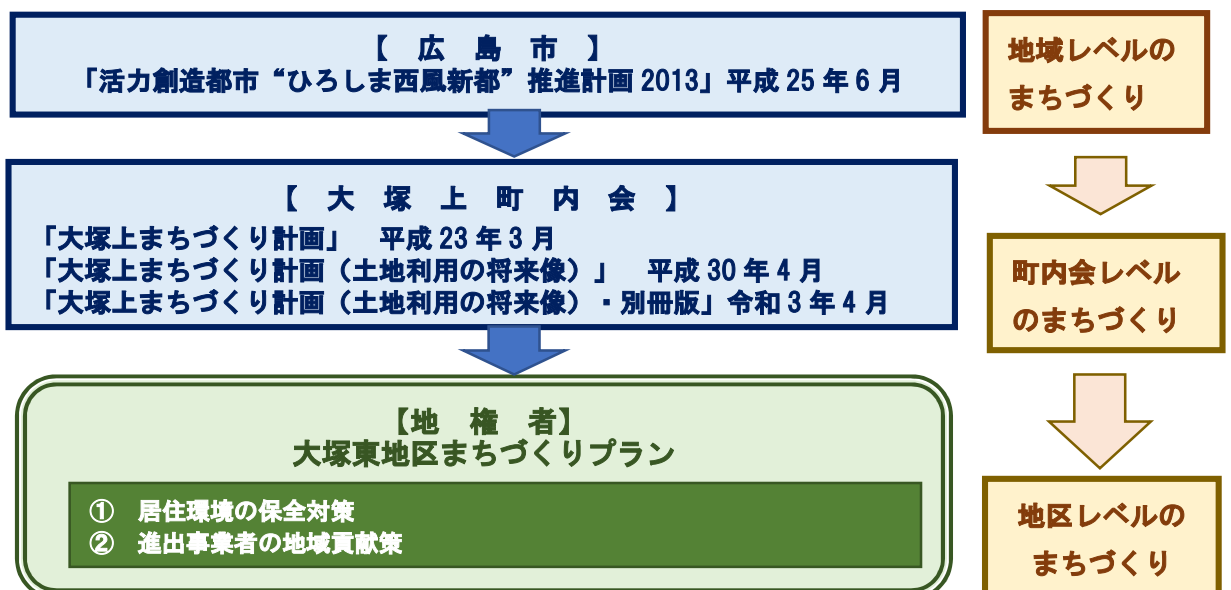
大塚上町内会では、ふるさと大塚を、より住みよく、生き生きと暮らせ、持続的な発展をするまちとするため、これまで、地域住民が主体となった勉強会の開催、将来のまちの姿を示した大塚上まちづくり計画（土地利用の将来像）」（以下「まちづくり計画」という。）の策定などを行ってきた。

まちづくり計画において、『この「まちづくり計画」は、その実効性を確保していくため、今後の社会経済情勢の変化などに柔軟に対応しながら、必要に応じて見直しを行います。』としており、様々な情報収集・検討をした結果、広島市中心部へのアクセスの良さや、山陽自動車道五日市ＩＣとの近接性を活かし、工業・流通施設であれば誘致を検討することが可能であり、こうした施設を誘致することで大塚上地区のまちづくりを進めることができるのではないかと結論に至った。

令和２年１２月に広島市が「ひろしま西風新都推進計画 2013」を見直し、計画誘導地区の土地利用方針に「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っては、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。」という文言を追加した。

この見直しを受け、大塚上地区のまちづくりを進めるため、令和３年４月に「大塚上まちづくり計画（土地利用の将来像）別冊版」（以下「まちづくり計画（別冊版）」という。）を作成し、居住環境の悪化を防ぐ環境対策及び地域貢献策を定めた「まちづくりプラン」を作成することを条件として、工業・流通施設（以下「流通施設等」という。）の立地の検討を可能にした。

よって、大塚東地区まちづくりプランは、大塚東地区のまちづくりにおいて、土地区画整理事業を用いて流通施設等を誘致するに当たり、まちづくり計画（別冊版）に基づいて、居住環境の保全対策、進出事業者の地域貢献策の概要等を定めるものである。

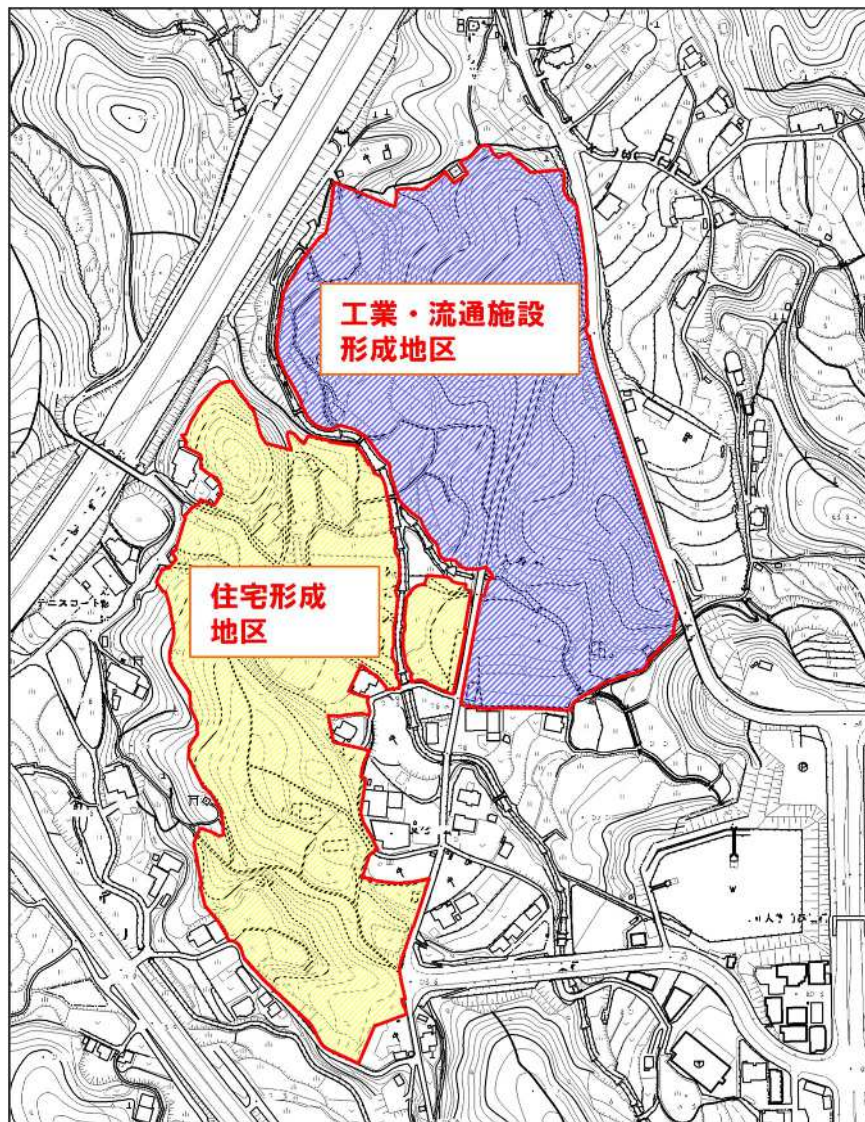


2. 策定範囲

大塚上町内会の区域のうち、高速道路インターチェンジ周辺や広島高速4号線沼田口に近接し、幹線道路沿道の交通の利便性が高い区域を策定区域とした。

このうち、住宅などの既存建築物が立地する区域を「住宅形成地区」とし、既存建築物の密度が低い区域を「工業・流通施設形成地区」に位置付ける予定である。

【策定範囲区域図】



3. 環境対策及び進出事業者の地域貢献策

(1) 環境対策

- ・既存道路や既存住宅などへの影響を最小限とするため、以下の環境対策について本事業で実施することを予定している。

○環境保全への配慮

騒音・振動が周辺住民の生活に支障を及ぼさないよう、騒音規制法、振動規制法を遵守するとともに、環境保全への配慮に努める。

○交通への配慮

運送用車両の通行に関しては、渋滞回避や安全確保を目的に、安佐南4区479号線から工業・流通施設用地に隣接する区画道路（仮称 新松山線）の通行に際しては原則左折のみとし、工業・流通施設用地に隣接する区画道路（仮称 新松山線）から安佐南4区479号線への通行に際しては原則右折のみとする。

また、安全運転の指導を徹底し、交通安全対策に配慮する。

○緑地の設置による離隔の確保

- ・「工業・流通施設形成地区」と既存住宅・農地・新規住宅地の宅地まで、一定の距離を確保するため、既存住宅等の宅地から「工業・流通施設形成地区」まで、約10mの区間については緩衝緑地帯や公共施設（道路など）を設ける計画とする。
- ・敷地周辺部で建物による圧迫感の影響がある個所に中高木などの植樹による緑化を行う。

○周囲の景観に配慮した建物デザイン

- ・奇抜なデザインや配色をさけ、周囲の緑等と調和した建物とする。
- ・分節形態など壁面への工夫により圧迫感を減少させる。

(2) 進出事業者の地域貢献策

- ・流通施設等については、市民が日常生活や仕事をしていく上で不可欠な施設である。こうした認識のもとに、整備する流通施設等が地元にとって阻害施設ではなく、地域と一体となった利便施設となるよう努力する。調整、協議が整った事項については、覚書、協定等を締結していく。

○災害時における相互応援（協定締結）

地域の自主防災会連合会等と協力して災害被害の拡大防止および軽減を図る。

○会議室等施設の地元開放

会議室等、業務に支障のない範囲で、施設を地元に開放していく。

○地元住民の雇用

従業員について、地元の方を積極的に雇用していく。

○地元企業の積極的採用

事業への地元企業の参画を積極的に行うように努める。

（３）協定書及び覚書に係る基本的な考え方

- 上記（２）に基づく協定書や覚書については、以下の考え方を基本に、進出事業者が地元住民と協議の上で作成し、地元（町内会等）と進出事業者との間で締結することを想定している。
 - 進出事業者については、共に地域のまちづくりを行う者とし、さらには、企業活動を通して地域の発展へ貢献していく者にとらえていく。
 - 地元への貢献策については、地元住民、進出事業者がそれぞれの役割分担を自覚し、実行可能な事柄を担っていくものとし、過大、過小ではなく、適切な地域貢献策とする。
 - 覚書、協定等の締結は、流通施設等の立地に当っては必須とする。その他の施設（店舗、事務所等）については、施設の規模等に応じて締結の必要性を地元で協議の上、個別に判断する。

4. 工業・流通施設における建築物の高さ制限の緩和

(1) 緩和が必要な理由

- ・ 流通施設等に関する建築物の高さの制限については、まちづくり計画（別冊版）において、24m（1層あたりの階高 8m 程度、3層程度の大型流通施設を想定）が最高限度と定められているが、町内会や影響がおよぶ関係者等の合意が得られ、周辺の農地や住宅に対して日影を生じないなどの配慮をおこなうことを条件に、地区別まちづくりプランによって、建築物の高さの限度を緩和することを検討できることとされている。
- ・ 流通施設等の誘致を進めるに当たって、施設運営者を対象にヒアリングを実施したところ、「施設の建物高さは物量が増加しているため、24m 以上が必要」との回答があった。
- ・ 以上のことを踏まえ、周辺環境に配慮しつつ立地特性を最大限活かした土地利用を図るため、「工業・流通施設形成地区」の建築物の高さの制限緩和について検討を行うこととした。

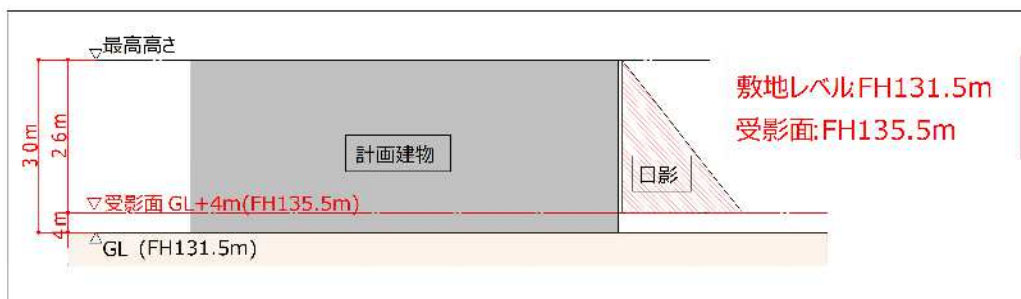
(2) 検証方法及び検証結果

流通施設等による周辺への日影の影響について検証を行った。

① 検証条件

以下の条件で検証を行った。

- ・ 「工業・流通施設形成地区」は日影による高さの制限を受けることはないが※、工業・流通施設の建築物の高さによる周辺環境への影響を確認するため、建築基準法の日影規制（建築基準法第 56 条の 2）を準用し、周辺地区への影響を検証することとした。
- ・ なお、「工業・流通施設形成地区」は想定用途地域の準工業地域内（建築基準法別表 4（に）欄（2））に位置しているものと仮定し検証を行った。
- ・ 建築物の形状に関する具体的な建築計画が定まっていないため、流通施設の施設運営者へのヒアリングに基づき、想定される最大規模の建築物が立地するものと仮定し、日影による影響を検証することとした。
- ・ 想定建築物の断面は下図のとおり。



②検証結果

- ・①の条件で検証を行った結果、別紙 1「日影検討図」のとおり、建築基準法の規定内に日影の影響は収まる結果となった。
- ・この内容について、町内会や影響がおよぶ関係者等へ説明を行うこととした。

※日影による高さの制限については、「建築基準法第 56 条の 2」及び「広島県建築基準法施行条例（昭和 47 年 3 月、条例第 16 号）」によって高さが制限されるが、「広島県建築基準法施行条例」において、市街化調整区域（用途の指定のない区域）及び「準工業地域」（「工業・流通施設形成地区」の想定区域）は日影規制の適用を受けない用途地域の区分となっている。このため、「工業・流通施設形成地区」は、市街化区域・市街化調整区域を問わず、建築基準法上は日影規制の適用を受けない用途地域に区分される。

（３）町内会や影響がおよぶ関係者等への説明

- ・大塚上町内会及び大塚下町内会の住民や影響がおよぶ関係者等への高さに関する説明を行った（詳細は「5. 大塚東地区まちづくりプラン策定までの流れ」を参照）

（４）建築物の高さ制限の設定

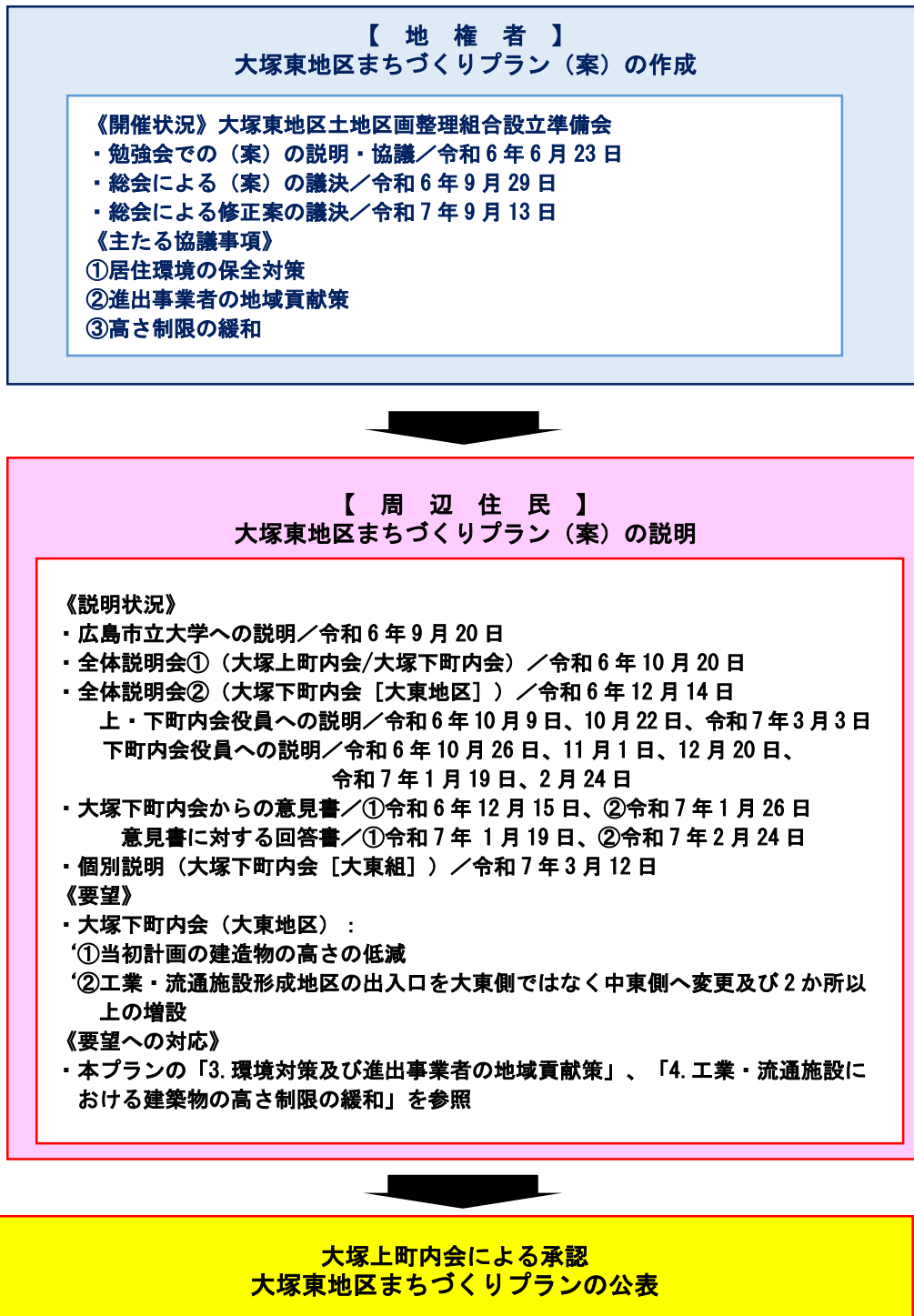
- ・検証結果、町内会や影響がおよぶ関係者等への説明を踏まえて、地区計画における建築物の高さ制限は以下のとおりとする。

建築物の高さの制限:30m(4 層)以下

- ・参考として、想定建築物の高さ 30m の日影図を作成した。（別紙 1 に添付）

5. 大塚東地区まちづくりプラン策定までの流れ

本プランの策定に当たっては、関係機関である広島市との協議や、大塚東地区土地区画整理組合設立準備会、周辺住民、広島市立大学等への説明を踏まえ、令和7年9月に大塚上町内会による承認後、「大塚東地区まちづくりプラン」として策定・公表するものである。



別紙 1 事業用地 日影検討図（高さ30m 計画建物は仮定）

