大塚駅西地区まちづくりプラン

令和７年１１月　策定
令和８年　９月　一部改定

広島市大塚駅西土地区画整理組合設立準備会

【目次】

１．本プランの位置づけ.....1
２．策定範囲.....3
３．環境対策及び進出事業者の地域貢献策.....4
（１）環境対策.....4
（２）進出事業者の地域貢献策.....5
（３）協定書及び覚書に係る基本的な考え方.....5
４．建築物の高さ制限の検討.....6
（１）概要.....6
（２）検討及び結課.....6
（３）協定書及び覚書に係る基本的な考え方.....6
５．本プラン策定までの流れ.....7

１．本プランの位置づけ

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、中講地区、西ヶ城地区については、ｱｽﾄﾗﾑﾗｲﾝ大塚駅周辺に位置し、幹線道路沿道という優れた立地特性を活かし、大型商業・業務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の結論に至った。

広島市が策定した「ひろしま西風新都推進計画 2013」において地区拠点に位置付けられており、計画誘導地区の土地利用方針に整合していることから、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、大型商業・業務施設の立地の検討を可能にした。

なお、大塚駅西地区については、周辺地区住民が利用する生活道も含まれるため、居住環境への影響が懸念されることから、令和７年６月にまちづくり計画（別冊版）を改定し、周辺の居住環境との調和に重視しつつ、小規模から中規模な商業・業務施設（延べ床面積 10,000 ㎡以下）（以下「商業施設等」という。）の立地を検討できる地区とした。

本まちづくりプランは、大塚駅西地区のまちづくりにおいて、土地区画整理事業等の換地の一部と保留地を活用した商業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。

【　広　島　市　】
「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

地域レベルの
まちづくり

【　大　塚　上　町　内　会　】
「大塚上まちづくり計画」　平成 23 年 3 月
「大塚上まちづくり計画（土地利用の将来像）」　平成 30 年 4 月
「大塚上まちづくり計画（土地利用の将来像）－別冊版－」令和 3 年 4 月
「大塚上まちづくり計画（土地利用の将来像）－別冊版－」改定 令和 7 年 6 月

町内会レベル
のまちづくり

【地　権　者】
大塚駅西地区まちづくりプラン

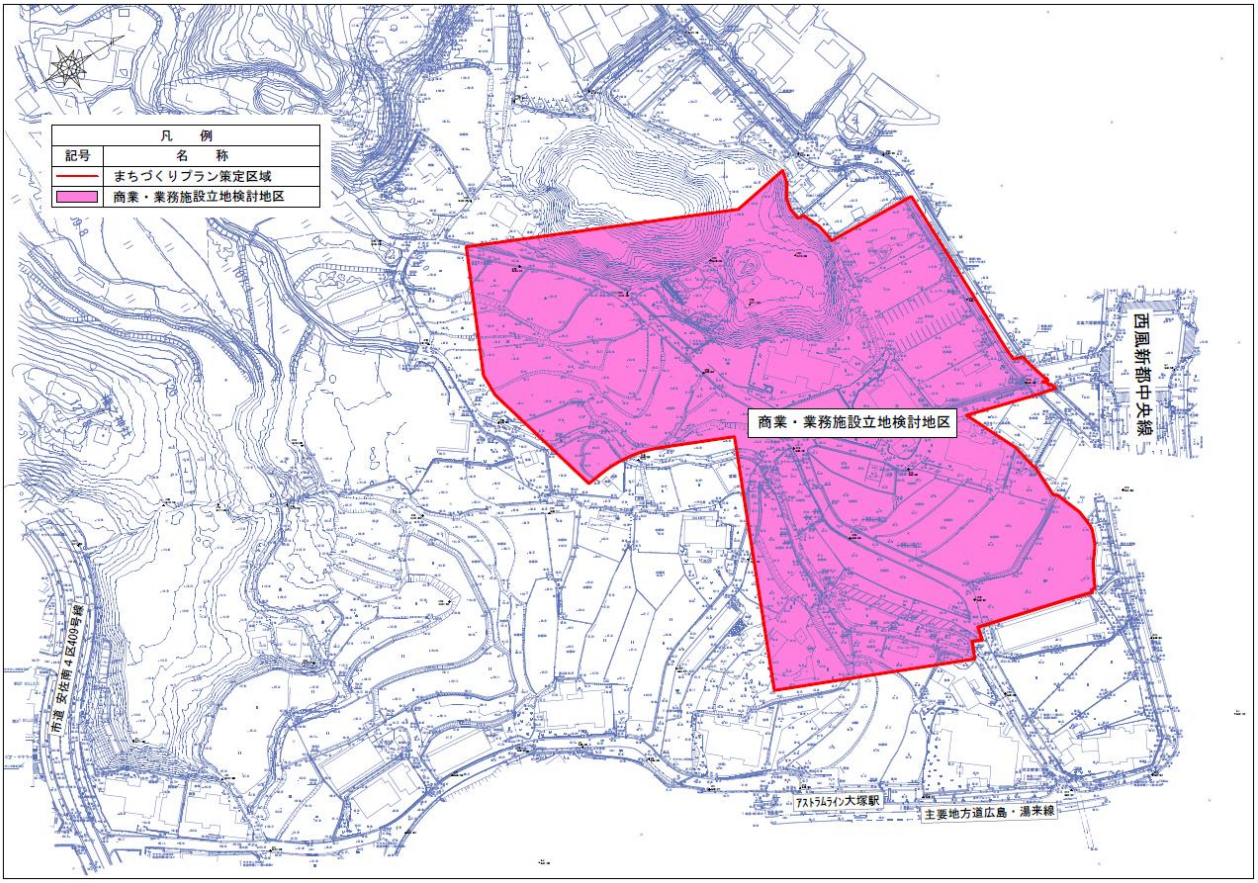
① 環境対策
② 進出事業者の地域貢献策

地区レベルの
まちづくり

２．策定範囲

「大塚上まちづくり計画（土地利用の将来像）-別冊版-」を活用した「商業・業務施設立地検討地区」として、大塚上町内会の区域のうち、ｱｽﾄﾗﾑﾗｲﾝ大塚駅及び西風新都中央線に近接する交通の利便性が高い区域を策定区域とした。

【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

環境対策は商業・業務施設立地検討地区を含む土地区画整理事業予定区域の範囲で実施する計画とする。

○交通の円滑な処理と渋滞緩和対策等

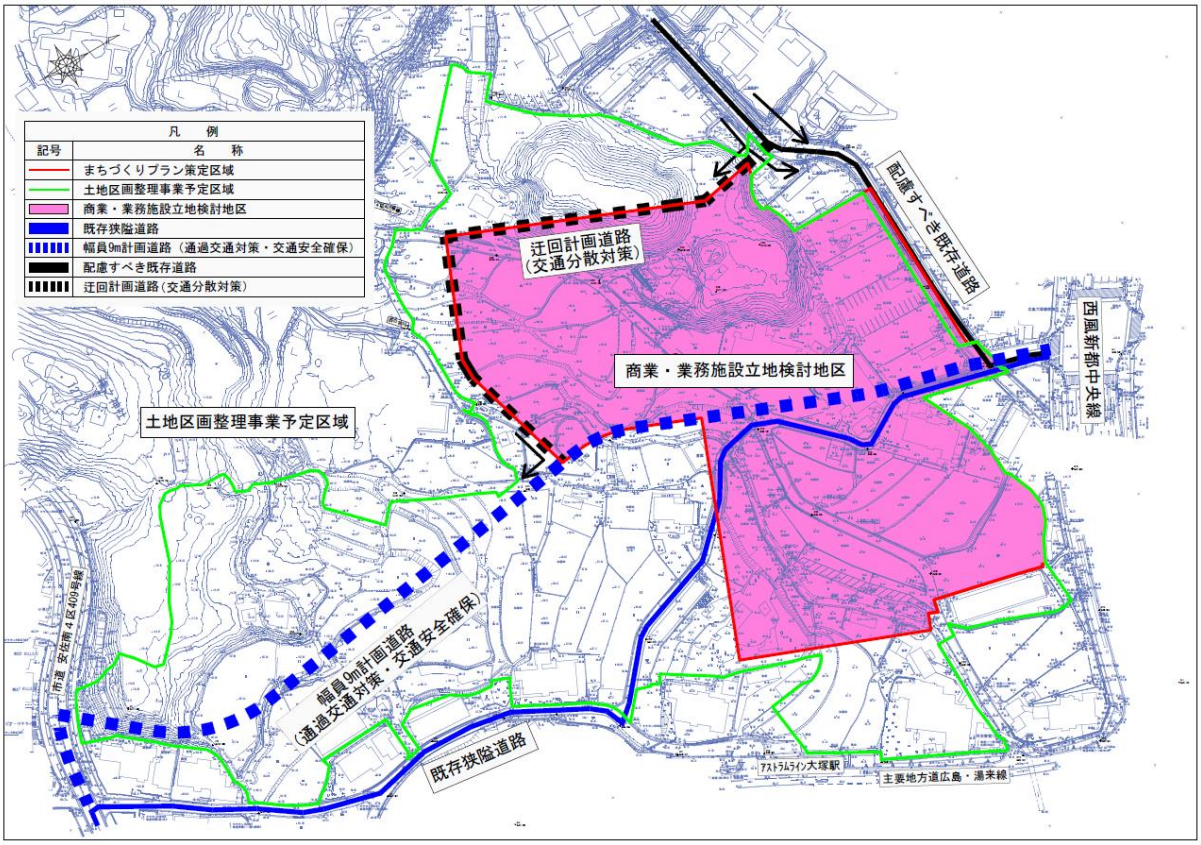
商業・業務施設立地に伴う既存道路や既存住宅等への影響を最小限に抑えるため、以下の「交通の円滑な処理と渋滞緩和対策等」を本事業で実施することを予定している。

・大塚交差点の渋滞緩和並びに「既存住宅団地の交通量の分散」を目的として迂回路を設ける計画とする。

○通過交通対策と安全・安心な交通環境の確保

現在の生活道路は幅員が狭く離合が難しいが、大塚交差点の交通渋滞に伴い、通り抜けする車両が多く、歩行者・自転車と各所で輻輳している状況であることから、以下の「通過交通対策と安全・安心な交通環境の確保」を本事業で実施することを予定している。

・新たに「歩道を備えた幅員 9m道路」の配置により、通過交通を含めた交通の計画的な処理と交通安全が確保できる計画（既存道路と新設道路等の合流点を含む）とする。



（２）進出事業者の地域貢献策

・商業施設等については、土地区画整理事業予定地内の地権者を対象としたアンケートで地元が求めている生活施設であり、周辺住民においても生活利便性を高める非常に重要な施設である。

また、整備する商業施設等が地域と一体となった利便施設となるよう努力する。

○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。

○地元民の雇用

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、大塚上町内会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ものとし、さらには、企業活動を通して地域の発展へ貢献していくものととらえていく。

○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、施設の規模等に応じて締結の必要性を大塚上町内会と協議の上、個別に判断する。

４．建築物の高さ制限の検討

（１）概要

まちづくり計画（別冊版）において、建物高さの制限については、まちづくりプラン作成時に導入の有無を検討することとされている。

> ≪まちづくり計画（別冊版）P8 抜粋≫
>
> 【建物の高さの制限】
>
> ・　生活環境（日影、ﾌﾟﾗｲﾊﾞｼｰ）や営農環境の保全の観点から、建物高さの制限についてはまちづくりプラン作成時に導入の有無を含めて検討し、地区計画に定めることにします。
>
> なお、地区計画で高さを制限しない場合も、周辺環境に配慮した建物とします。

（２）検討及び結果

周辺環境への影響について、建築基準法の日影規制（建築基準法第56条の2）を準用し、同法で定められている基準への適合を検証した。

検証の結果、同じ高さの建物であっても配置や形状により発生する日影が変化するため、一律で建物高さの制限を設けることは、同法で定められている基準に適合する建物まで制限されることになる。

そのため、地区計画において高さ制限は設けないこととする。

なお、計画する建物は周辺環境に配慮した建物とし、進出事業者は大塚上町内会と協議、調整を行い、必要に応じて協定書や覚書を締結することとする。

（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、進出事業者が作成し、大塚上町内会と進出事業者との間で締結することを想定している。

○計画建物による周辺環境への影響（日影、ﾌﾟﾗｲﾊﾞｼｰ及び営農環境）について配慮する。

○覚書、協定等の締結は、施設の規模等に応じて締結の必要性を大塚上町内会と協議の上、個別に判断する。

５．本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、周辺住民への説明を踏まえ、令和 7 年 11 月に大塚上町内会による承認後、「大塚駅西地区まちづくりプラン」として策定・公表するものである。

なお、本プラン策定後、内容の一部見直しが必要となったことから、
令和８年９月に大塚上町内会による承認後、一部改定・公表するものである。

【周辺住民】
大塚駅西地区まちづくりプラン（案）の説明

《説明状況》

・大塚上・大塚下・藤興園町内会への事前相談　／令和 7 年 10 月 13 日

・大塚上まちづくり部会・大塚下町内会役員への説明
／令和 7 年 11 月 6 日

・全体説明会（大塚上町内会/大塚下町内会/藤興園町内会）
／令和 7 年 11 月 14 日
大塚上町内会からの「まちづくりプラン（案）」への意見　特になし
大塚下町内会からの「まちづくりプラン（案）」への意見　特になし
藤興園町内会からの「まちづくりプラン（案）」への意見　特になし

↓

大塚上町内会による承認（令和 7 年 11 月）
大塚駅西地区まちづくりプランの公表

↓

【周辺住民】
大塚駅西地区まちづくりプラン（改定案）の説明

《説明状況》

・大塚上町内会長・大塚下町内会長・藤興園町内会長への説明／令和 8 年 9 月 13 日
大塚上町内会からの「まちづくりプラン（改定案）」への意見　特になし
大塚下町内会からの「まちづくりプラン（改定案）」への意見　特になし
藤興園町内会からの「まちづくりプラン（改定案）」への意見　特になし

↓

大塚上町内会による承認（令和 8 年 9 月）
大塚駅西地区まちづくりプラン（一部改定）の公表