

I はじめに

1 「まちづくり計画」の目的

- ・ 大塚上地区は、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、開発行為・建築が制限されています。こうした中、過去には、土地区画整理事業による計画的なまちづくりについて検討がなされたものの、事業実施には至りませんでした。一方で、アストラムラインや広島高速 4 号線、西風新都中央線の整備、広島市立大学の立地など、広島市の中でも集中的に公共投資がなされ、この 20 数年の間に大きく変貌をとげてきました。
- ・ 大塚上町内会は、このような大きな事業に加え、私たちのふるさと大塚を、より住みよくいきいきと持続的に発展させるため、大塚の未来づくりの指針となる**大塚上まちづくり計画**を平成 23 年 3 月に策定し、これに基づき市外での様々な取組を行ってきました。
- ・ その後、地区計画制度[※]の活用を可能とする「広島市市街化調整区域における地区計画の運用基準」が平成 24 年 5 月に定められ、「地区計画の素案を作成しようとする既存集落、自治会等の住民合意の下で作成された将来の計画書及び計画図で、当該地区計画の素案を作成するに必要となる土地利用計画、道路の配置等が記載されているもの」を定めれば、地権者等により地区計画素案を提案できることになりました。
- ・ 近年、西風新都中央線沿道などにおいて、住民・地権者の都市的な土地利用に向けた機運が高まってきたことを受け、大塚上町内会では、中講地区、西ヶ城地区、寺谷地区、中東地区、幸神地区において、それぞれ住民・地権者参加の勉強会や地区別検討会を開催するとともに、大塚上町内会全体での検討会（全体検討会）を通じて、既存の「大塚上まちづくり計画」の土地利用構想を再検討し、土地利用計画、道路の配置等を定めた「**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。）を作成しました。
- ・ 住みよい地域を築いていくためには、みんなで共有できる目標や方針などを持ちながら、住民同士が、そして住民と行政が連携・協力し、一步一步着実に、かつ持続的にまちづくりに取り組んでいくことが大切です。
今後、この計画を活かしながら、住民・地権者が主役となって大塚上のまちづくりを進めていきたいと思います。
- ・ なお、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。

※ 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行為や建築が許可されます。

※ 本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。

まちづくり（構想・計画）の必要性・大切さ

住みよい地域を築いていくためには、みんなで共有できる目標や方針など（構想・計画）を持ちながら、住民同士が、そして住民と行政が連携・協力し、一步一步着実に、かつ持続的にまちづくりに取り組んでいくことが大切です。

大塚を取り巻く環境の変化

大塚は、西風新都の中央部付近にあり、この 20 数年の間に大きく変貌をとげてきました。

具体的には、アストラムラインや広島高速 4 号線、西風新都中央線の整備、広島市立大学の立地などが挙げられます。

大塚上まちづくり計画（平成 23 年 3 月策定）

私たちのふるさと大塚を、より住みよくいきいきと持続的に発展させるため、大塚の未来づくりの指針となる大塚上まちづくり計画を平成 23 年 3 月に策定しました。

- ・ 生活道路を良くする、通学路を安全にする、危険な箇所を改善する、生き物のすむ川を取り戻すなどの身近な取組 など
- ・ 地域の歴史文化を調べて次世代に伝える、イベントを開催する、伝統行事を活発化する、農地や里山を生かした住みよい環境をつくる など

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、平成 27 年 2 月一部改正）

大塚上まちづくり計画（土地利用の将来像）の策定

既定の大塚上まちづくり計画の土地利用構想を踏まえ、土地利用計画、道路の配置等を定め、大塚上のまちづくりに取り組んでいきます。

まちづくりの展開

（「これまでの取組の継承・発展」＋「地区計画制度の活用」）

※ 広島市市街化調整区域における地区計画の運用基準（抄）（平成 24 年 5 月 31 日施行、平成 27 年 2 月 13 日一部改正）

（基本要件）…大塚上町内会の区域に関する内容を抜粋

第8条 地区計画は、その周辺における市街化を促進することがない等当該都市計画区域における計画的な市街化を図る上で支障がないと認められ、かつ、次に掲げる区分に応じ、それぞれ次に定める基準に適合するものでなければならない。

（3）西風新都計画誘導型（一般タイプを除く。）

ア まちづくり計画※¹が作成されていること。

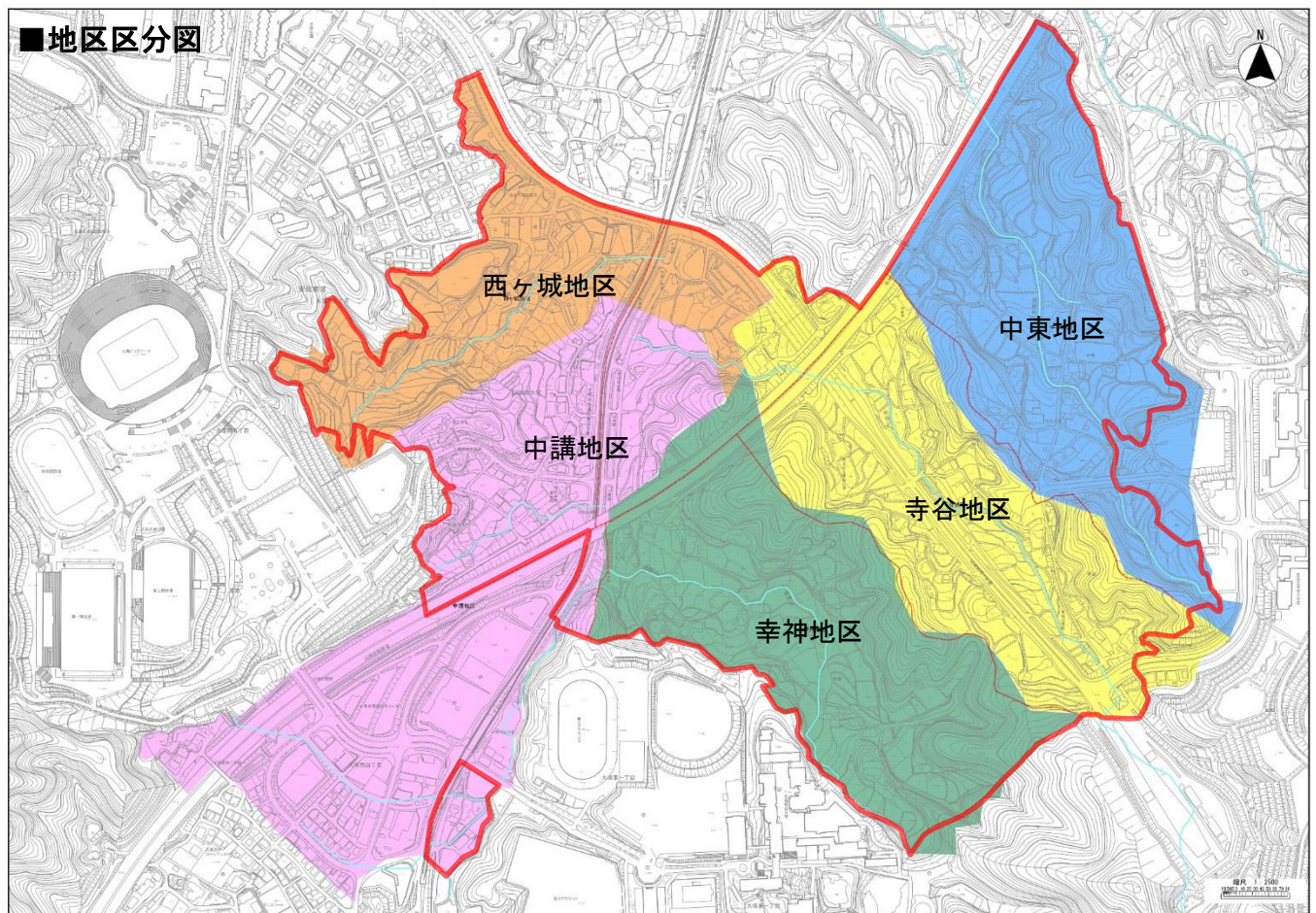
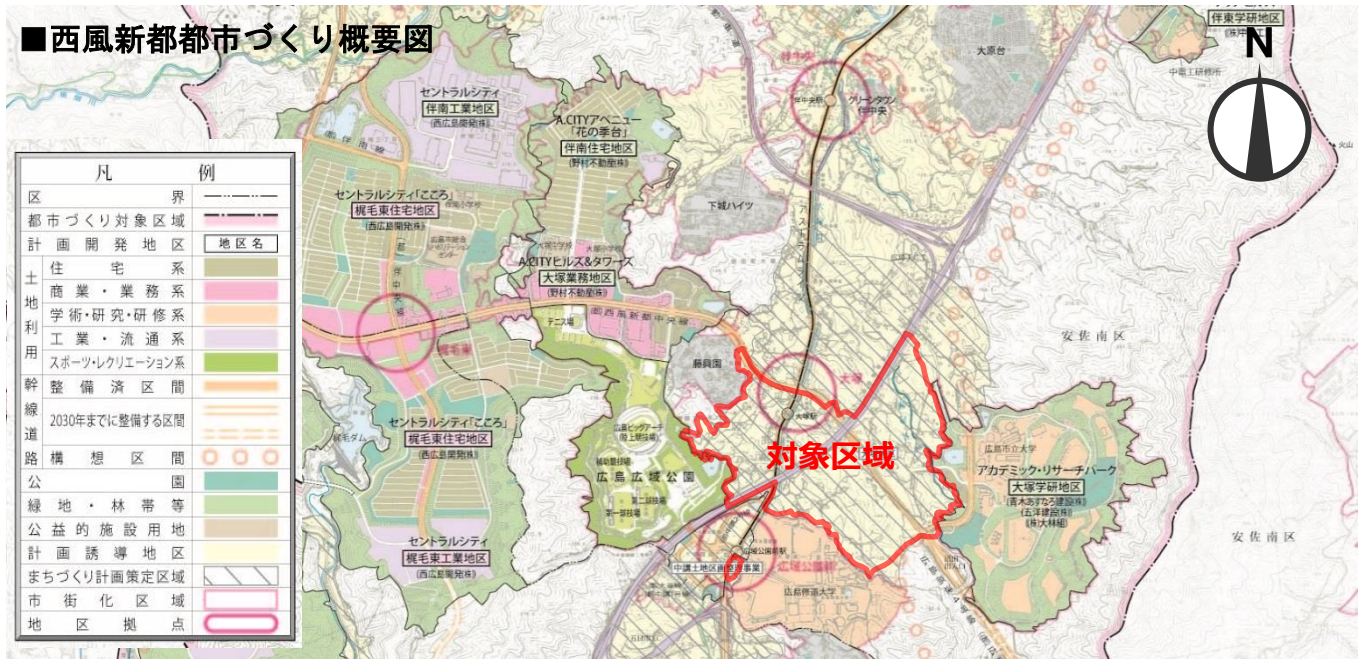
イ 消防活動困難区域※²を含まないこと。

※1 地区計画の素案を作成しようとする既存集落、自治会等の住民合意の下で作成された将来の計画書及び計画図で、当該地区計画の素案を作成するに必要となる土地利用計画、道路の配置等が記載されているもの

※2 幅員 6 メートル以上の道路から直線距離で 280 メートルを超える土地の区域

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、大塚上地区の中で、地区計画制度の活用を可能にするという計画の役割に基づき、「活力創造都市“ひろしま西風新都”推進計画 2013」（平成 25 年 6 月策定）（以下「西風新都推進計画 2013」という。）に示されている「計画誘導地区」を基本とし、現在、市街化調整区域となっている中講地区、西ヶ城地区、寺谷地区、中東地区、幸神地区とします。



3 「まちづくり計画」の性格と役割

- ・ 「まちづくり計画」は、対象区域の土地利用のルールや地区内の道路の配置など、いわばこの地区の将来のまちづくり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行為・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。

- 市街化調整区域では、原則として、新たに建築することや、既に建てられている建築物の用途を変更して使用することは、都市計画法で禁止されています。
 - その中で、例外的に開発行為・建築できるものは次のようなものです。
 - ・ 市街化調整区域で許可が不要な建築物：農家の方の住宅、農業用倉庫 など
 - ・ 市街化調整区域で許可が必要な建築物：分家住宅、食料品店、理髪店 など
- ※ 許可に当たっては、様々な条件があるため、事前に広島市宅地開発指導課にご相談ください。

今回

地権者が地区計画制度を活用できるように「まちづくり計画」を策定します。

- 大塚上町内会の住民や地権者の皆さんで議論しながら、土地利用や道路・公園などの将来像を皆さんで共有するため、「まちづくり計画」を策定します。

「まちづくり計画」とは

土地利用のルールや地区施設(道路、公園)の計画など、土地利用の将来像を地域で共有するためのものです。また、地区計画制度(市街化調整区域でも開発行為・建築が可能とする)を活用する上で、基準となる計画でもあります。

＜地権者が計画的な土地活用を取り入れたまちづくりを選択＞
－地区計画制度を活用する場合－

＜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る
- ・ 介護施設や商業施設など、必要な施設を建てる
- ・ 土地所有者等で協力し、住宅団地の造成を行う など

＜地区計画活用の流れ＞

【地区計画による土地利用を目指す】

○ 5 ha 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)】

開発行為・建築による土地活用
(関係する土地所有者等が対応)

＜地権者が現状の
継続を選択＞
－地区計画制度を
活用しない場合－

- ・ 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。

※将来、「計画的な土地活用を取り入れたまちづくり」を選択し直すことは可能です。

※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ります。

地区計画が決定され、市街地の形成が進んだ段階で、市街化区域に編入されます。

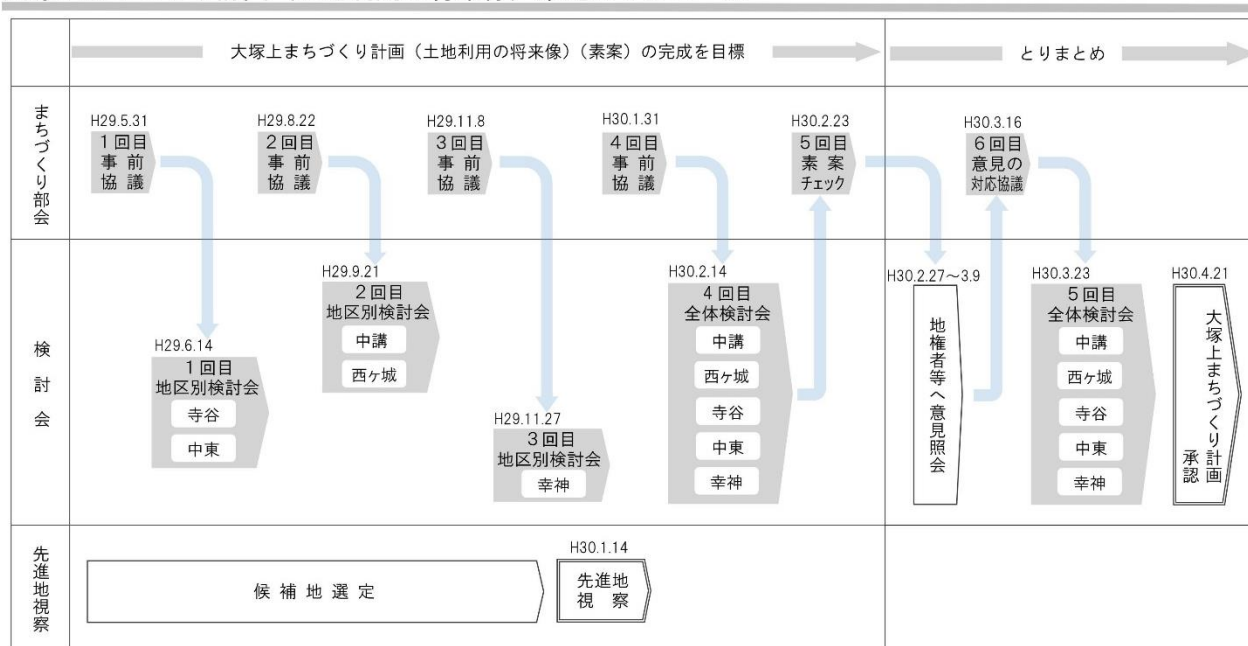
※市街化区域とは、市街化を進める区域です

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を取り入れながら、住民・地権者の参加を得て、4回の検討会を開催しました。また、各検討会の前には、まちづくり部会を開催しました。
- これらの検討会の結果を踏まえ、「まちづくり計画」（素案）を平成30年2月に作成し、住民・地権者へ配布し、2月27日から3月9日まで意見照会しました。
- 住民・地権者等から寄せられた意見や5回目の検討会での議論を踏まえ、平成30年3月に「まちづくり計画」（案）を作成し、平成30年4月21日にそれを大塚上町内会総会で審議し、「まちづくり計画」を策定しました。

平成29年度

大塚上まちづくり計画（土地利用の将来像）策定スケジュール



1 回目地区別検討会



2 回目地区別検討会



3 回目地区別検討会



4 回目全体検討会



5 回目全体検討会



大塚上町内会総会



5 大塚上まちづくり計画（平成 23 年 3 月策定）の概要

- 大塚上まちづくり計画（平成 23 年 3 月策定）には、全体的な計画（構想）の骨組みとなる、大塚上町内会の区域における土地利用構想を、下の表及び次頁の図のとおりまとめていました。

未来づくりの目標（大塚上の将来像～キャッチフレーズ～）

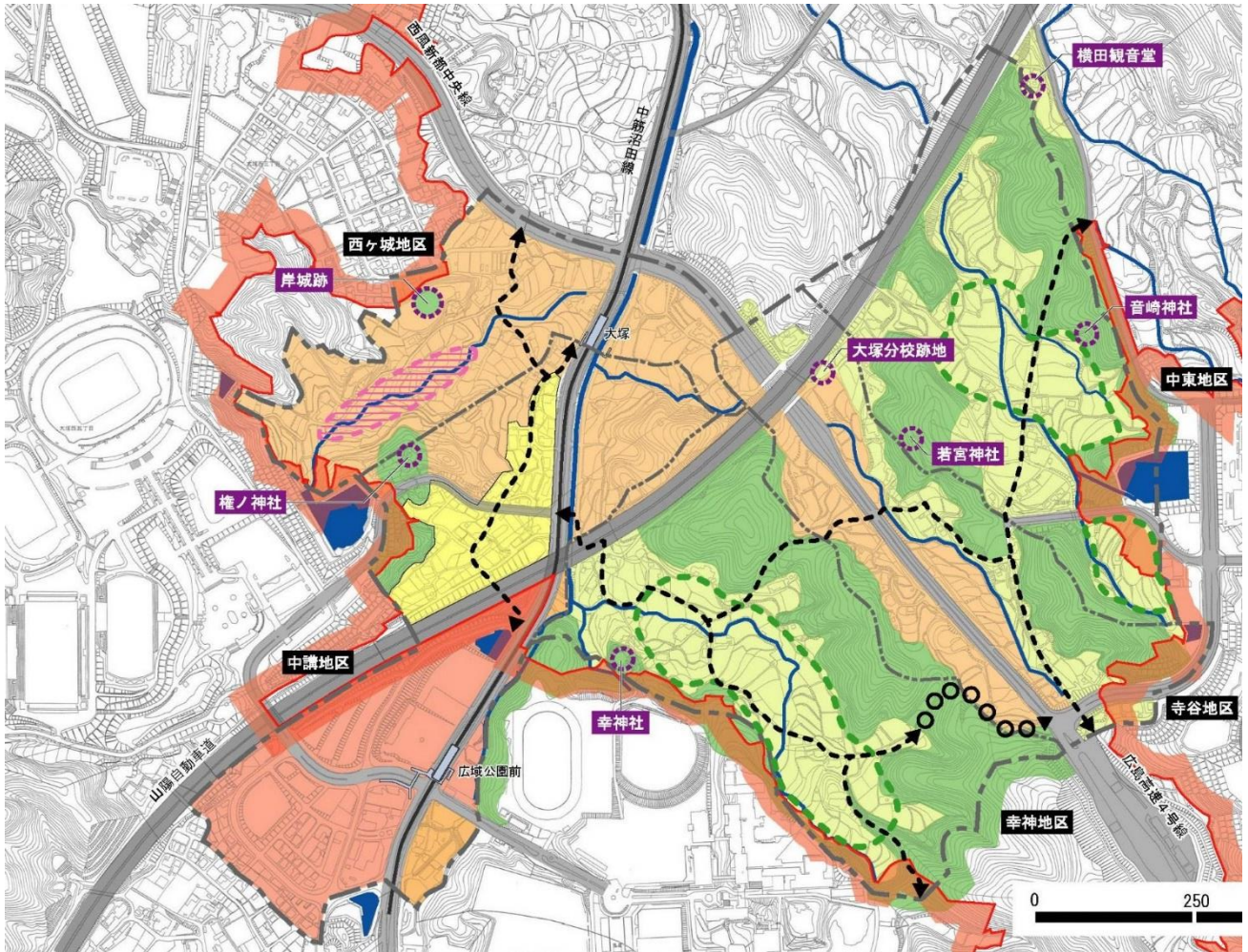
都心直結の自然と西風新都の十字路 『緑とアートと学園のまち 大塚上』
～緑豊かで庭園のような丘のまち～

■土地利用構想（土地利用の方向）

区 分	状況・設定の背景など	土地利用の方向（主語：地域住民・関係権利者）
土地利用	田園・生活ゾーン ＜ゾーンの性格＞ 原則として、田園環境の保全を図るゾーン	農地がある程度まとまっているとともに、幹線道路から離れている、または、幹線道路からのアクセスが難しい区域（田園集落） ○ <u>主要道路や公園・広場の整備・確保</u> 、河川環境の美化保全、下水道の整備、防災・安全性の確保など、 <u>安全で快適な生活環境の維持・向上を目指します</u> （行政への要望と整備への協力）。 ○ 市民菜園などの開設について検討し、具体化を目指します。
	市街化区域編入検討ゾーン ＜ゾーンの性格＞ 市街化区域への編入による都市的土地利用を検討するゾーン	○ 無秩序な開発にならないよう、地権者が相互に連携・調整してまちづくりを進めます。 ○ <u>地区計画制度を取り入れたまちづくりを検討します。</u>
	都市的土地利用（住宅・商業地等）検討ゾーン ＜ゾーンの性格＞ 土地条件を生かし、地区計画制度を利用して、面的かつ計画的な都市的土地利用を検討するゾーン	○ 地権者が協議・調整し、土地活用による将来の姿や区域、方策などを検討します。 ○ <u>地区計画制度や土地地区画整理事業などの手法を取り入れる方向で、計画的な開発や良好な都市環境の形成等を検討します。</u>
	里山・緑地ゾーン ＜ゾーンの性格＞ 原則として、里山等の緑地を保全するゾーン	○ 防災や景観などに配慮し、緑地の保全に努めます。 ○ 一部については、自然とふれあう場、歴史的・文化的資源と一体となった環境の場として、保全・活用に努めます。 ○ <u>将来的に開発の動きが生じた場合には、環境保全や防災性の確保・向上などを考慮し、地域の発展に資する方策と内容とすることを前提に、開発について検討します。</u>
	都市的土地利用（住宅・商業地等）ゾーン ＜ゾーンの性格＞ すでに都市的土地利用となっている区域で、生活環境の保全・向上を図るゾーン	○ <u>良好な都市環境の維持・向上に取り組めます。</u> ○ 未利用地などについては、 <u>土地の有効活用を検討します。</u>

※ 土地利用構想中の先導的な取組は省略しています。

■土地利用構想図



凡 例	
<土地利用>	
	田園・生活ゾーン
	市街化区域編入検討ゾーン
	都市的土地利用(住宅・商業地等)検討ゾーン
	里山・緑地ゾーン
	都市的土地利用(住宅・商業地等)ゾーン

<先導的な取組>	
	市民菜園等の検討
	ホテルが育つ環境の保全・活用の検討
	歴史的・文化的資源の保存・活用の検討
	主要道路:部分的に拡幅・改良
	主要道路:新設
	河川(改良・環境保全等)

<参考表示>	
	調整池
	幹線道路等
	アストラムライン
	大塚上地区の範囲
	地区界
	市街化区域界