# Ⅱ まちづくりの将来方向

# 1 まちづくりの基本的な考え方(前提)

・ 広島市は、大塚上地区を含むひろしま西風新都を対象に、平成25年に「西風新都推進計画2013」を策定しています。

この「西風新都推進計画 2013」を踏まえ、区域ごとの特性や位置づけを考慮しながら、自然環境の保全・活用、生活環境の整備・充実などに取り組むとともに、地域軸や地区拠点などにふさわしい整備を促進することにします。

・ また、要件が整えば、土地所有者等が連携して、地区計画制度を活用したまちづくりに取り組むことにします。

### 参考<西風新都推進計画 2013>

大塚上町内会の区域の大部分は、「西風新都推進計画 2013」における「計画誘導地区(平地部)」に位置づけられており、「まちづくり計画」対象区域では、以下のような整備方針が設定されています。

### 西風新都推進計画 2013 (妙)

### 計画誘導地区(平地部)の整備方針

### ●地域住民主体のまちづくりの促進

広島市が、コンサルタントの派遣や地区計画制度に関する勉強会の実施など、場面に応じた必要な支援により積極的に地域へ働きかけ、まちづくりの機運を高めながら、地域住民主体のまちづくりを促進する。

また、市街地環境の向上の観点から、各地域内にある遊休地等の活用策について検討を行う。

#### ●地区計画制度等の活用

各地区の特性を踏まえて、地区計画制度等を活用し計画的にまちづくりを進める。

また、市街化調整区域の内、地域住民主体でまちづくり計画が策定された地区等については、「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)に基づく地区計画制度の活用を促進し、地区の特性に合った市街地の形成を図る。

- (ア) アストラムライン駅周辺、幹線道路の交差点周辺など立地特性、利便性が優れた場所は、周辺環境に 配慮しつつ、商業・業務施設、公益施設等の集積を進め、土地の有効利用を図る。
- (4) 幹線道路沿道については、周辺環境に配慮しつつ、都市型住宅、生活利便施設等の立地を促進する
- (ウ) その他の地区については、農地や里山などの地域資源を活かした土地利用を図る。

また、県道広島湯来線(草津沼田線など)の沿道は「地域軸」に、県道広島湯来線と西風新都中央線が交差する大塚駅北交差点付近は「地区拠点」に位置づけられ、以下のような都市構造の形成方針が設定されています。

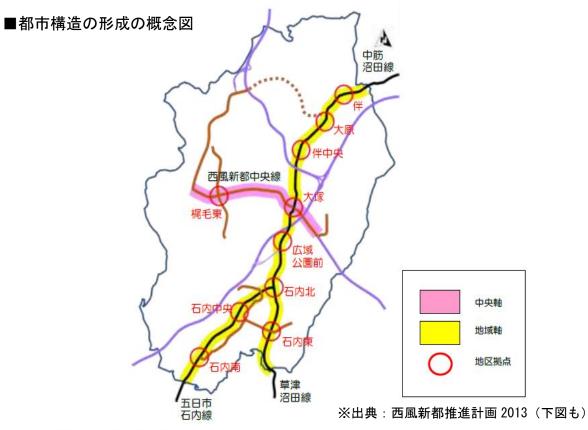
### ●地域軸

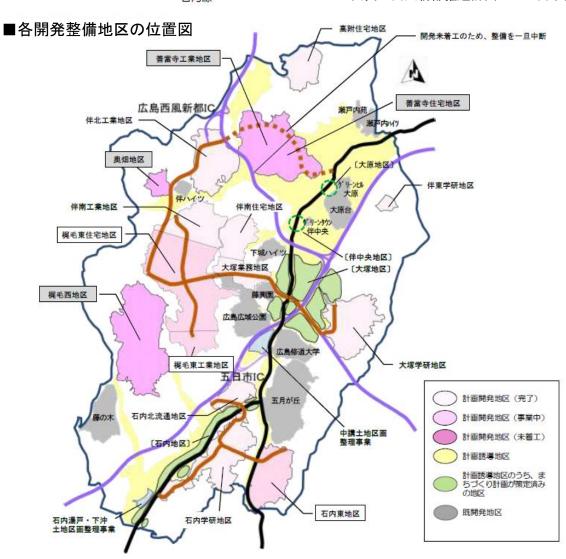
西風新都推進計画 2013 (妙)

中筋沼田線、草津沼田線、五日市石内線(石内バイパス)は、西風新都と他の地区を結ぶ広域的な幹線道路であり、アストラムラインは都心とつながる重要な交通施設である。これらの沿道を「地域軸」とし、都市型住宅や生活利便施設等の立地を促進して、土地の有効利用を図る。

#### ●地区拠点

「地区拠点」は、その利便性の良さを活かして商業・業務施設、公益施設等の集積を促進し、拠点機能の向上を図る。





### 2 土地利用の方向づけ

・ 「まちづくり計画」は、大塚上まちづくり計画(平成23年3月策定)の土地利用構想を、その後の状況の変化(「広島市市街化調整区域における地区計画の運用基準」の制定など)や住民・地権者ニーズを踏まえて見直しました。その結果として、次のように土地利用を方向づけました。

# 大塚上まちづくり計画(平成23年3月策定)

~土地利用構想~

# **④** 地区拠点 形成地区

<土地利用の考え方>

○ 大塚北交差点から概ね半径 150mの範囲の広島湯来線(草津沼田線)及び西風新都中央線の道路境界から概ね 30mの区域は、開発などで面的に道路に接し、区域内においてふさわしい基盤の整備を行うことを前提に、<u>商業・業務施設、都市型住宅、生活</u>利便施設等を検討できる地区を目指します。

大塚上まちづくり計画(土地利用の将来像)

~土地利用の方向づけ~

# 都市的土地利用(住宅・商業地等)検討ソ゚ーン

広島湯来線(草津沼田線)や西風新都中央線沿道及び その背後地

### 市街化区域編入検討ゾーン

- ・ 中講地区、西ヶ城地区の 市街化区域に隣接する区域
- ・ 広島湯来線(草津沼田線) 沿道及びその背後地で、既 に相当数の建築物が立地し ている区域

### ® 地域軸 形成地区

<土地利用の考え方>

○ 広島湯来線(草津沼田線)の沿道である道路境界から概ね 30m の区域は、開発などで面的に当該道路に接し、区域内においてふ さわしい基盤の整備を行うことを前提に、都市型住宅・生活利便 施設等を検討できる地区を目指します。

### ⑤ 中央軸 形成地区

<土地利用の考え方>

○ 広島西風新都中央線の沿道である道路境界から概ね 30m の区域は、開発などで面的に当該道路に接し、区域内においてふさわしい基盤の整備を行うことを前提に、都市型住宅・生活利便施設等を検討できる地区を目指します。

## ① 地区拠点一体型住宅地 形成地区

<土地利用の考え方>

○ 地区拠点や地域軸・中央軸と連続する中で<u>落着きのある住宅</u> <u>市街地が形成されるように、住宅を主体とした地区</u>を目指しま す。

### 田園・生活ゾーン

- 幹線道路沿道以外の平地部
- 広島市立大学、広島修道 大学に近接する地区(寺谷 地区、中東地区、幸神地区)

### ⑤ 文教施設近接型住宅地 形成地区

<土地利用の考え方>

○ 幹線道路の沿道以外において、近接して立地する大学の存在 を考慮しながら、<u>良好な生活環境が整った住宅を中心とした落</u> **ち着きのある地区**(閑静な住宅地)を目指します。

### 里山・緑地ゾーン

- 丘陵部(山、樹林地)
- ・中講地区、西ヶ城地区では 部分的な範囲
- ※ 「里山・緑地ゾーン」の小規模なものは、周辺の「地区拠点一体型住宅地 形成地区」 又は「文教施設近接型住宅地 形成地区」に含めました。

# ⑤ 里山ゾーン

<土地利用の考え方>

「大塚上まちづくり計画」(平成 23 年 3 月策定)の里山・緑地 ゾーンの見直し(開発の方向性の明示)

- 原則として、防災や景観などに配慮し、緑地の保全に努めます。また、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。ただし、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、具体的な土地利用の内容を検討する場合は、その詳細を広島市と協議した上で、次を基本に適切な土地利用を図ります。
  - ・ 隣接する®文教施設近接型住宅地形成地区と一体的な土地 利用を図ります。なお、これ以外の計画については、別途検討 します。