

(2) プロジェクトの展開

9つのプロジェクトごとに、ねらいや主な取組メニューを示すとともに、プロジェクトに関わる取組状況や参考事例などをまとめます。

こうした取組メニューや参考事例などを踏まえながら、住民等の参加・行動の塾度が高まったものから、一步一步具体化していくことが期待されます。

① 大塚シンボル通りづくりプロジェクト

～西風新都中央線及び中筋沼田線と沿道の魅力づくり・土地活用～

<プロジェクトのねらい>

西風新都のメインストリードであり、かつ、大塚の主要な軸ともなる西風新都中央線及び中筋沼田線とその沿道について、景観形成や環境美化、そして適切な都市機能の立地を図り、西風新都や大塚を印象づけ、住民が誇れる通りとします。

<プロジェクトに関わる主な取組メニュー>

●地元と行政等(協働)が取り組むメニュー

- ◇沿道の土地活用(都市的土地利用)の検討→「② 都市的土地利用検討プロジェクト」を参照
- ◇印象的な街路樹、道路等の緑化・修景、歩道や沿道での花づくり→次頁を参照
- ◇屋外広告物などのルールづくり
- ◇アートの取組(沿道への芸術作品の設置、竹のオブジェづくりなど)→P 35、36 を参照
- ◇サンフレッチェを生かした通りづくり(紫の花、オブジェの設置など)
- ◇農地への景観作物の植え付け(紫の花…上記、レンゲなど)
- ◇「道の駅」のような場の確保・整備 など

<西風新都の十字路“大塚シンボル通り”>



＜まちの美化に関する里親制度（広島市）＞

身近な公共の道路を養子のように、愛情と責任を持って継続的に面倒を見る＝清掃・美化活動を行いませんか？

●支援内容

市内中心部など人通りの多い道路の清掃が対象で、次の支援を受けられます。

提 供	軍手（大人用）
	紙袋（可燃ゴミ袋）
	透明ビニール袋（不燃ゴミ、ペットボトル、リサイクルプラ、その他プラ用）
	白ビニール袋（ビン、カンなどの資源ゴミ用）
貸 出	ほうき
	ちりとり
	火バサミ
その他	ごみの回収

＜フラワーロード東岐波（山口県宇部市）の取組＞

東岐波校区の国道 190 号に沿った自治会など 22 団体、300 人が所属するフラワーロード東岐波。国土交通省が実施するプログラム「ボランティア・ロード」に登録し、宇部国道維持出張所、住民、企業の 3 つが協力して、道路の清掃や美化活動を行っています。特に総延長 2.5 km を誇る花壇は圧巻で、花が咲き誇る時期には行き来する多くの人の目を楽しませてくれます。

道路や花壇の美化活動だけでなく、世代を超えた交流の場となるなど地域のふれあいの場として深く根付いています。



出典：広報うべ（2009. 3. 15）

＜その他、住民（子ども）参加の環境美化の取組事例＞



霞フラワーガーデン。霞庚午線の事業用地の暫定利用（広島市南区）



子どもたちも参加した国道 185 号の環境美化（竹原市）

＜アート取組～芸術作品（広島市立大学）の展示～＞

「アストラムライン―高速４号入口線」芸術計画第一期事業 2010

1 土地、使用申請面積の概要

箇所	土地の地番	登記簿面積	使用申請面積	備 考
A	安佐南区沼田町 大字大塚字岡山 6 9 9-2	426 m ²	35 m ²	・ 作品面積 W8.5m×D1.25m=10.7 m² ・ 作品の外周、幅 1m までの範囲を碎石により敷均しを行う。 W10.5m×D3.25m=34.2 m² ≒35 m²
B	安佐南区沼田町 大字大塚字岡山 6 9 5-2	1,624 m ²	21 m ²	・ 作品面積 W4m×（長辺 D2m、短辺 D1m） =6 m² ・ 作品の外周、幅 1m までの範囲を碎石により敷均しを行う。 W6m×（長辺 D4m、短辺 D 3 m） =21 m²

※ 別添位置図、区域図参照

2 写真

大型・設置候補作品 A

作品



土地の現況



大型・設置候補作品 B

作品



土地の現況

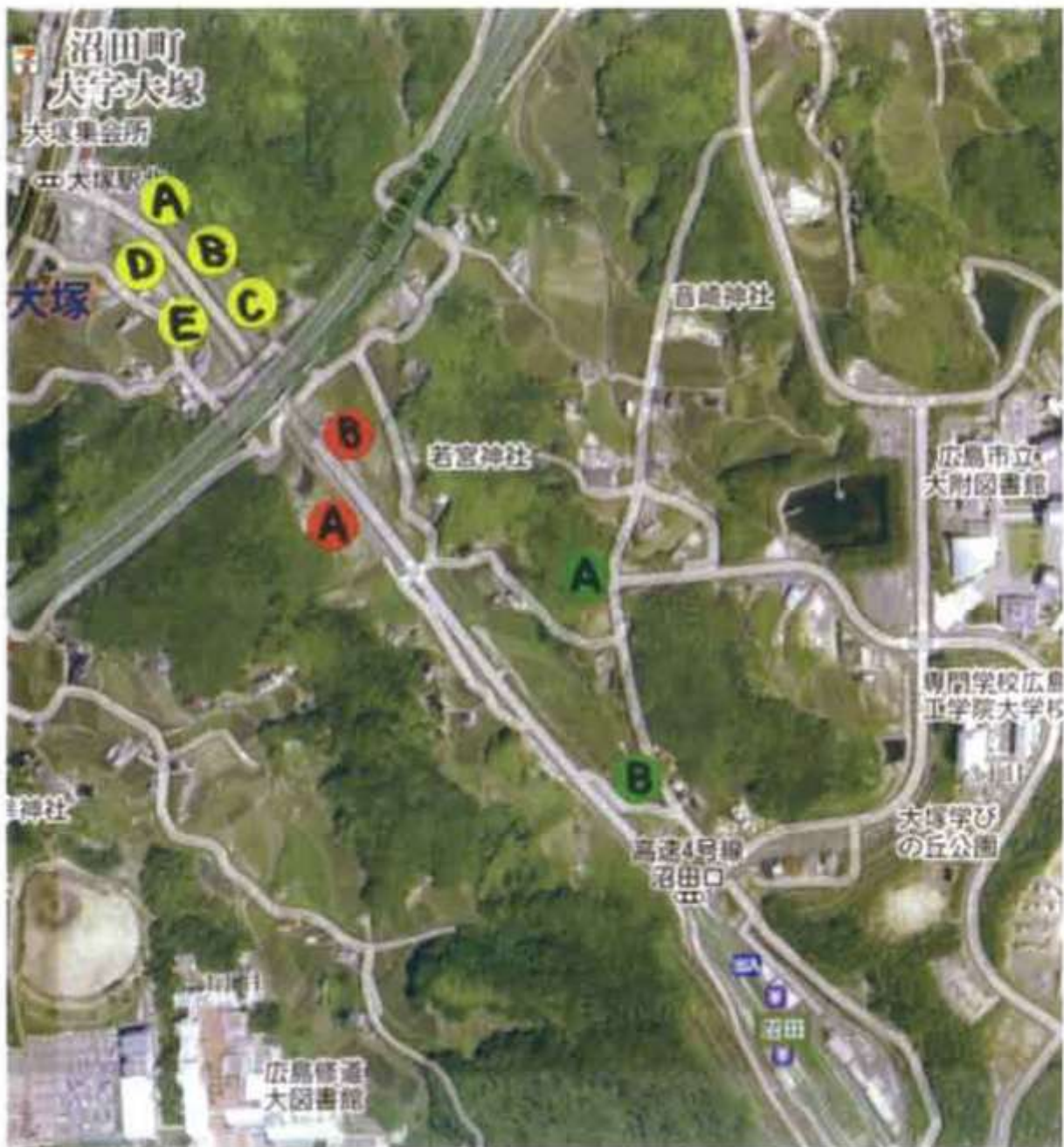


「あさみなみ芸術化構想 2010」

「高速 4 号ーアストラムライン」芸術計画

「大塚かぐや姫プロジェクト 2010」

作品配置プラン



- = 大型作品設置「高速 4 号ーアストラムライン」芸術計画 第一期事業 2010
- = 中型作品設置「高速 4 号ーアストラムライン」芸術計画 第二期事業 2011 以降
- = 「大塚かぐや姫プロジェクト 2010」

② 都市的土地利用検討プロジェクト

～平地部・山地部の土地活用～

＜プロジェクトのねらい＞

「ひろしま西風新都都市づくり推進プラン」において、中央軸、地域軸、及び地区拠点に位置づけられた区域を中心に、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進めます。

＜プロジェクトに関わる主な取組メニュー＞

- （主として）地元が取り組むメニュー→P37(下段)～49 を参照
 - 大塚集会所の裏山の土地活用の検討
 - その他山地部等の土地活用の検討
- 地元と行政等（協働）が取り組むメニュー
 - ◇沿道の土地活用の検討（一部市有地あり）→P37(下段)～39、44～49 を参照

＜なにが違うの？ 市街化区域と市街化調整区域＞

都市計画区域

（市街化区域と市街化調整区域の2つの区域に区分されます。）

市街化区域

（市街化を促進する区域）

建築、開発：都市計画のルール（用途地域など）に基づいて開発・建築ができます。
建物の用途、規模、高さ、接続する道路などに配慮が必要です。
（1,000㎡以上の開発は許可が必要です。）

土地や家屋の市税：固定資産税（課税標準額の1.4%）と都市計画税（課税標準額の0.3%）が課税。

市街化調整区域（現在の大塚の大部分）

（市街化を抑制し、農地や緑地等を保全する区域）
建築、開発：原則できません。

ただし

- 農家住宅、農業用施設などは開発・建築できます。
- 分家住宅、日用品店、ガソリンスタンドなども許可を受ければ開発・建築は可能です（様々な要件などがあります）。

○地区計画という制度を利用すれば、その内容に合った開発や建築は可能となります。

土地や家屋の市税：固定資産税（課税標準額の1.4%）が課税。

※都市計画税は、下水道や都市計画道路などを整備するための財源となります。

《比較検討》

	市街化区域	市街化調整区域(現在の大塚の大部分)
メリット (長所)	○都市計画のルール（用途地域）に基づいて開発・建築ができます。 ○土地活用の幅が広がります。 ○人口の維持・増加の可能性が高まります。	○営農環境や自然環境の保全が図りやすい区域です。 ○緑豊かな（農地などがある）ゆとりのある生活環境が維持できます。 ○都市計画税がかかりません。
デメリット (短所)	△宅地化や建築によって、周辺環境（生活環境、営農環境）に影響を与える場合があります（日影、交通など）。 →ルールづくり（地区計画）とセットでの市街化区域への編入が考えられます。 △都市計画税がかかります。	△建築・開発が制限され、土地活用が限定されます。 △過疎化・高齢化がより進行することが懸念されます。 △農地の維持管理の不安や荒廃農地の拡大が懸念されます。

※地域計画工房作成

＜市街化調整区域における開発＞

■市街化調整区域における面的な開発は、原則「地区計画」が必要

平成10年5月の都市計画法の改正により、市街化調整区域においても市町が定める地区計画の内容に適合するものであれば開発が可能（法第34条第10号適用）となりました。

※それまでは、市街化調整区域の例外的な開発許可規定（計画的開発許可のみ許可）に基づき、広島市の運用規定（大規模開発の取扱方針など）で対応されていました。→法改正で、法の運用から都市計画のメニューそのものに位置づけ

※市街化調整区域で「開発に伴い許可不要のもの（農林漁業の用に供する建築物など）」や「許可できるもの（日常生活に必要な物品の販売、加工、修理その他の業務を営む店舗など）」、「広島市開発審議会の議を経て判断するもの（分家住宅など）」は、地区計画とは別の対応になります。

1 地区計画とは？

皆さんがお住まいのまちはどんなところでしょうか？

自然に囲まれた閑静なまち、賑わいのある活力あふれるまちなど、まちも人間と同じようにさまざまな個性があります。

地区計画とは、まちの魅力的な個性をつくり、のびし、まもる制度です。

■地区計画は地区ごとの計画です

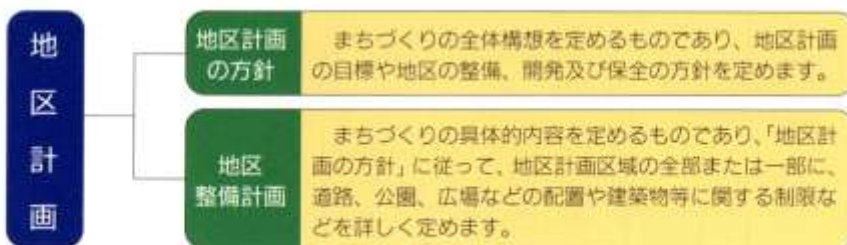
地区計画は、街区や団地、あるいは共通した特徴をもつ地域など、生活に密着した身近な地区を対象にしています。各地区の特性に応じて、きめ細かなまちづくりのルールを定めます。

■地区計画は住民参加型のまちづくり手法です

地区計画では、案を作成する段階から住民の意見、提案を聞き、地区の実状に応じた計画をつくっていきます。

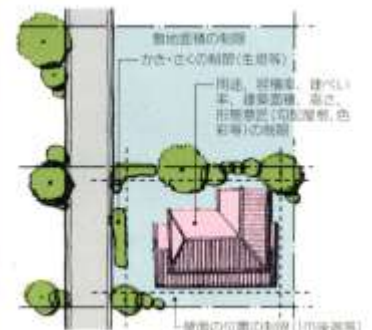
■地区計画の構成

地区計画は次の2つから成り立っています。



地区整備計画は次のうち、必要なものを定めます

1. 地区施設の配置及び規模
地区施設とは、皆さんが利用する道路、公園、緑地、広場などをいいます。
2. 建築物やその敷地などの制限に関すること
ア. 建築物等の用途の制限
イ. 容積率の最高限度又は最低限度
ウ. 建ぺい率の最高限度
エ. 建築物の敷地面積の最低限度
オ. 建築面積の最低限度
カ. 壁面の位置の制限
キ. 建築物等の高さの最高限度又は最低限度
ク. 建築物等の形態又は意匠の制限
ケ. かき又はさくの構造の制限
3. その他、土地利用の制限
現存する樹林地、草地などの良い環境を守り、壊さないように制限することができます。



＜都市計画提案制度を利用して「地区計画」（案）を提案＞

■都市計画提案制度とは

より良いまちづくりのために都市計画の提案が行える仕組みがあります
～都市計画法に基づく都市計画提案制度のお知らせ～

『都市計画提案制度』は、より良いまちづくりを進めるために、地域の住民の方やまちづくり活動を行っているNPO法人または公益法人が、都市計画の決定また変更について広島市に提案することができるものです。

提案できる人は？

次のいずれかに該当する方です。

- ①提案区域内の土地所有者または借地権者
- ②まちづくり活動を行っているNPO法人または公益法人

提案に必要な条件は？

次のすべての条件を満たしていることが必要です。

- ①提案される区域が都市計画区域内の 5,000㎡以上のまとまった土地であること
- ②提案の内容が都市計画法に基づく都市計画の基準に適合していること
- ③提案される区域内の土地所有者及び借地権者の2/3以上の同意が得られていること

提案できる都市計画は？

マスタープランを除くすべての都市計画が提案できます。

どこに提案するの？

市が定める都市計画は広島市へ、県が定める都市計画は広島県へ提案してください。

どんな書類を提出すればいいの？

- ①提案者の住所、氏名、提案の内容、理由などを記載した提案書
 - ②都市計画の素案（提案の内容がわかる計画書と図面）
 - ③土地所有者等の同意を証する書類
- ※これらの書類のほか、提案を審査するために必要となる資料の提出をお願いします。

提案を審査するために必要となる資料とはどんなもの？

- ①周辺環境への影響に関する資料
- ②周辺住民等への説明の経緯に関する資料
- ③その他提案内容の説明に必要な資料

本制度による都市計画手続きの流れ

事前相談

提案制度と広島市の都市計画についてご説明するとともに、提案にあたってのご相談をお受けします。



都市計画の提案

提案に必要な書類を広島市に提出してください。提案できる要件をすべて満たしていることを確認するのに、概ね一ヶ月間程度の期間をいただきます。要件が満たされていれば提案を受理し、満たされていない場合は修正をお願いします。



広島市による提案の評価

まちづくりの方針への適合性・周辺住民との調整状況・環境への配慮等の観点から提案を審査し、市が都市計画の決定又は変更の必要性を判断します。

必要と判断



都市計画の案の作成

提案を踏まえ、広島市が都市計画の案を作成します（説明会等の開催や意見書の受付などにより、住民意見を反映します）。



都市計画の決定・変更

広島市が作成した都市計画の案について、広島市都市計画審議会の議を経た上で、決定または変更します。

不必要と判断



提案の不採用の決定

提案を不採用とすることについて、広島市都市計画審議会の意見を聴いた上で、提案者に不採用の旨を通知します。

※広島市資料より

<土地区画整理事業の概略イメージ>

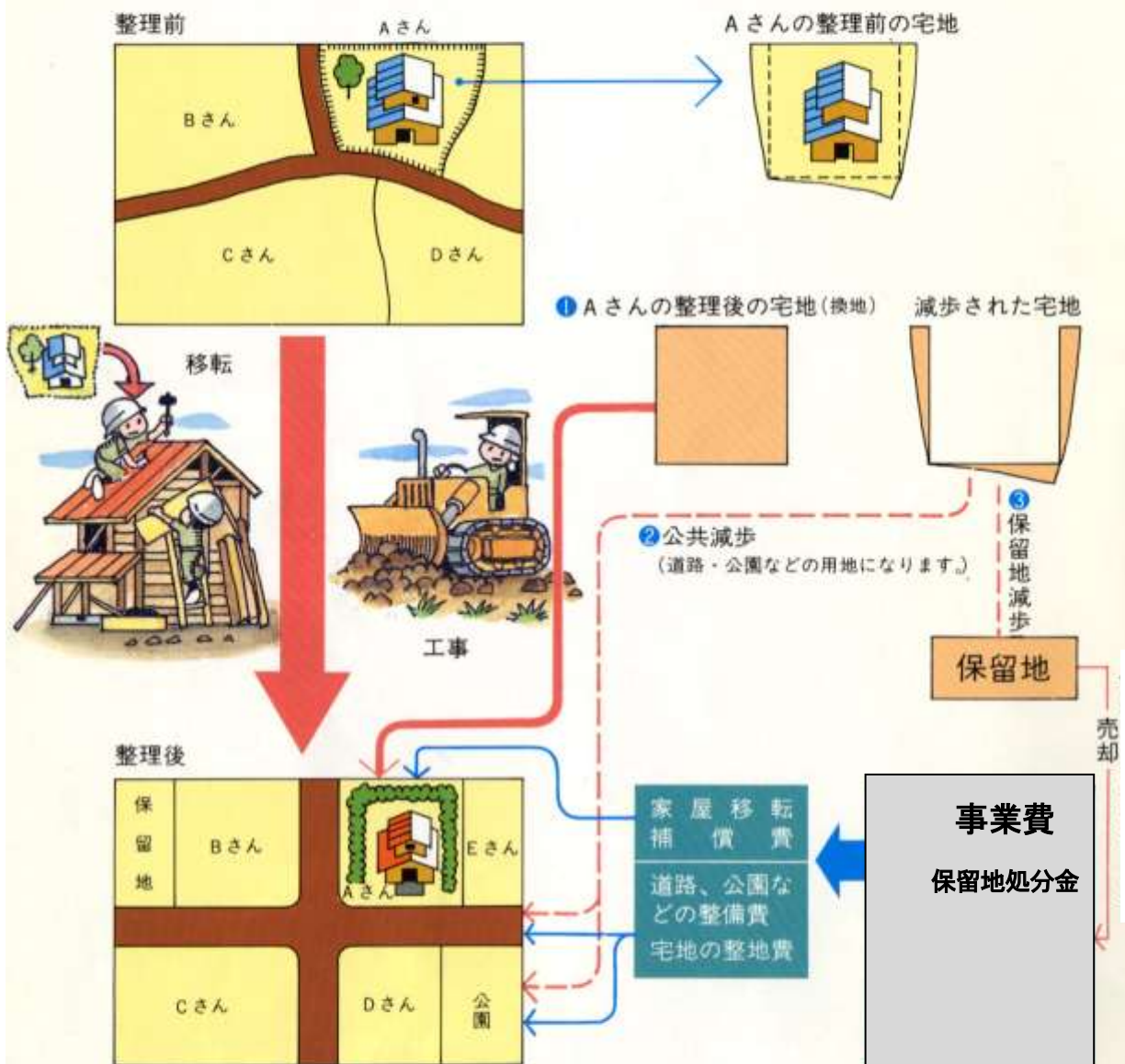
土地区画整理事業の施行者→組合

大塚集会所の裏山などの場合は、地権者が多数であることから、「組合」によって事業を進めることが考えられます。ここでは、その事業イメージを参考として添付します。

この他、開発事業者が事業主体となっていくことも考えられます。

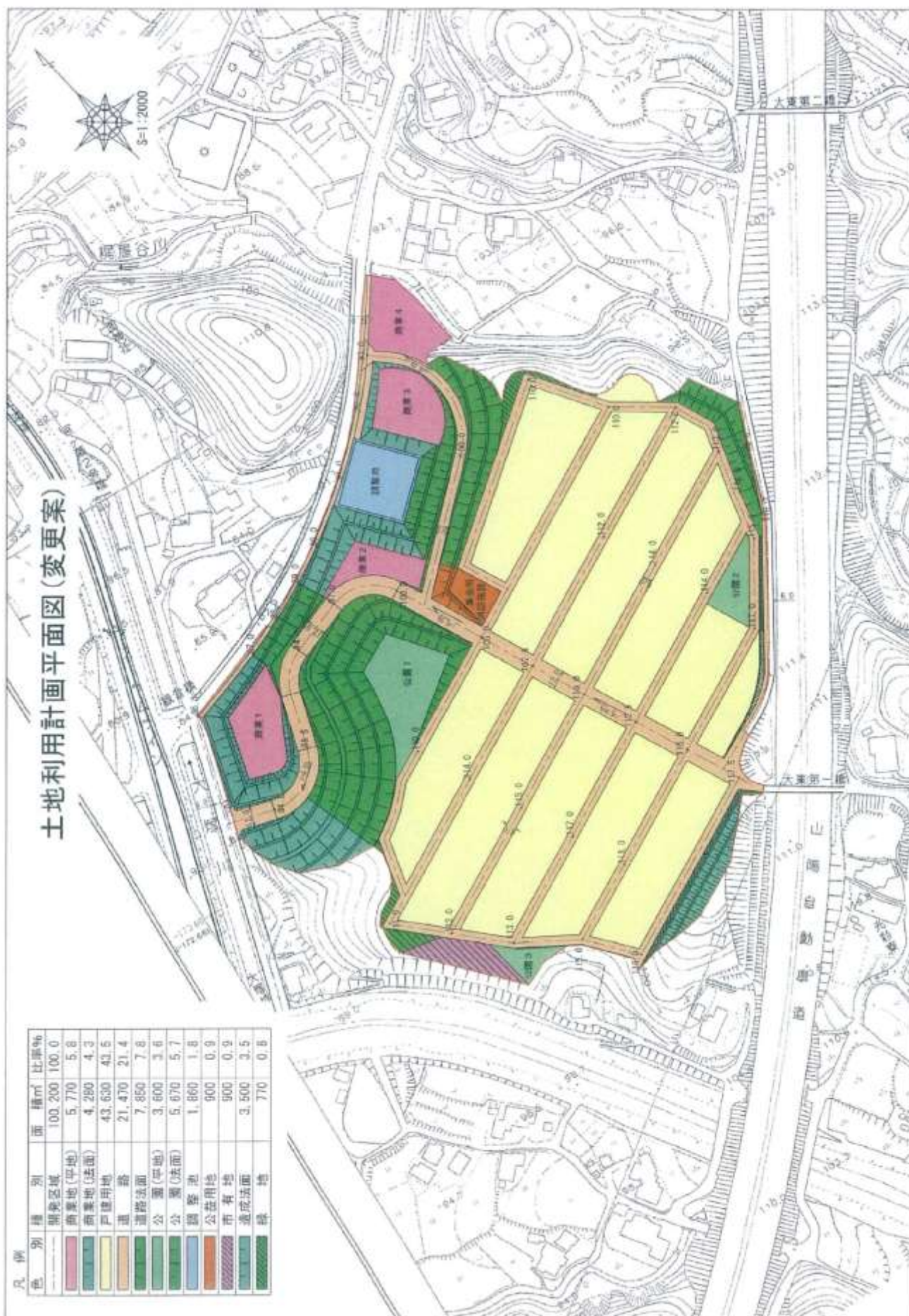
土地区画整理事業は、どんなことをするのでしょうか。

- 土地区画整理事業は、わたしたちのまちづくりに欠かせないすぐれた方法です。では、いったいこの事業のしくみはどのようなになっているのでしょうか。



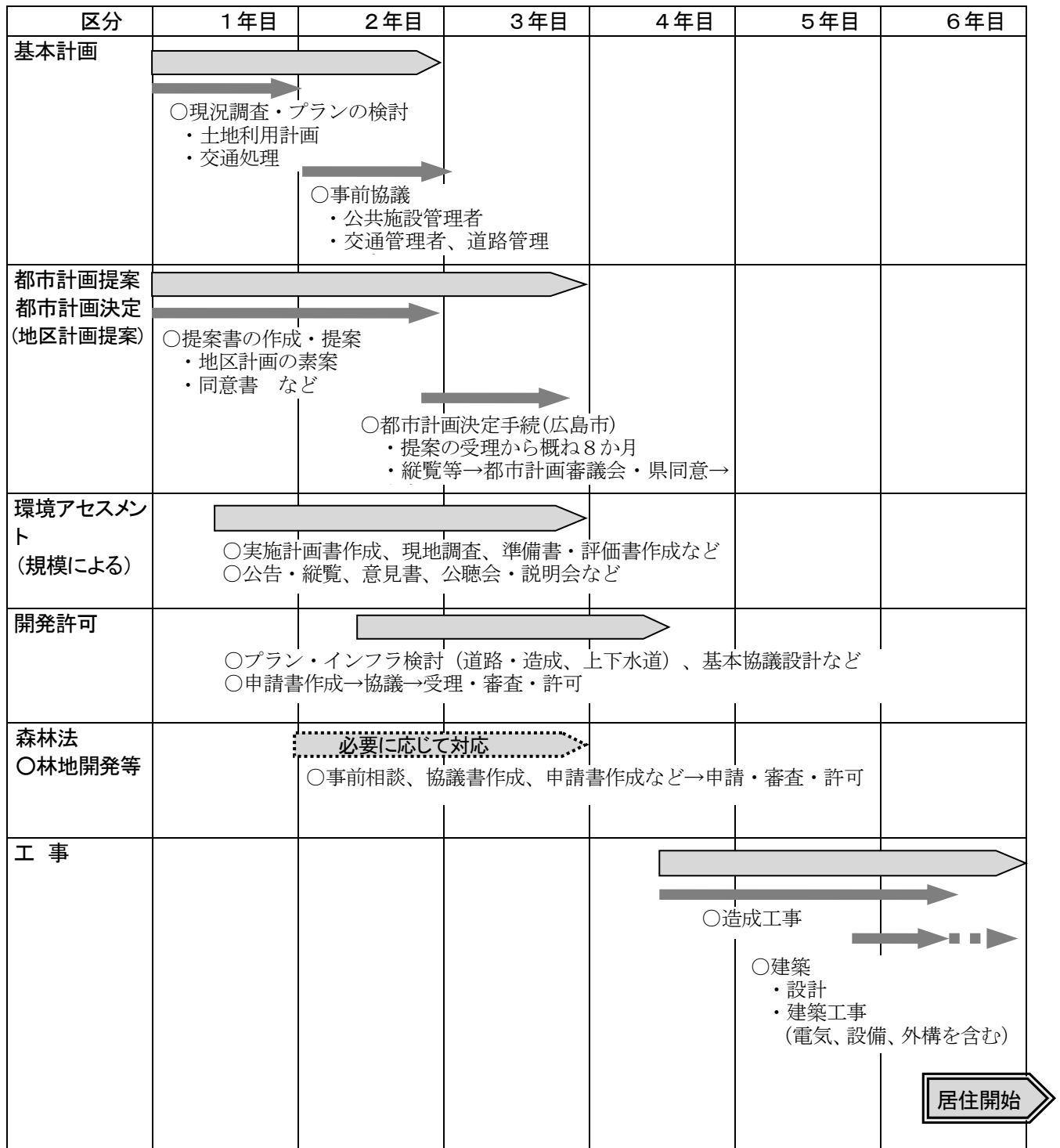
- ① 換地：整理後の個々の宅地は、整理前の土地の位置、面積、環境、利用状況などに応じて適正に定めます。
- ② 公共減歩：地区内に新たに必要となる道路、公園などの用地は、地区内の土地所有者が少しずつ出し合うことによって生み出します。
- ③ 保留地減歩：事業費の一部をまかなうため減歩により生み出された保留地を売却します。
- ④ 現在の土地にある所有権、地上権、賃借権などは相応の権利分が換地されます。

出典：明るく住みよいまちづくり—区画整理



<大塚集会所裏山の開発スケジュールのイメージ（最短を想定した案）>

～開発事業者を確保してスタートし、地権者の同意が2年程度で得られた場合～



＜「大塚集会所の裏山の土地活用」に関するテーマ別意見交換会でのこれまでの主な意見＞

■開発について意見

＜平成 21 年度・テーマ別勉強会＞

- 前向きに検討しよう。
- 何らかの活用を考える必要がある。
- 現状のままではメンテもあり、負担がある。何らかの形で開発した方がよい。公共性のある建物などを検討したが、自社だけでの開発は難しい。地権者が集まって行う必要がある。（企業）
- 墓地をつくるのはよい。開発して、どう生かすかが大切。
- 大塚駅周辺なので、もう少し都市化を図る必要がある。
- メイン道路がそばにあり、開発はよい。大塚に墓地（共同墓地）も必要。
- 可能であれば早く開発して欲しい。
- 地権者の人が推進していくと、まちも良くなる。
- 農地も一部ある。宅地だけで維持できるか不安はある。住宅と農地のセットでの開発もある。

＜平成 22 年度・テーマ別勉強会＞

- 地権者の皆さんと合わせて取り組む。
- 前向きに考えたい。
- 山が利用できるようになるのは良いこと。
- 土地があるかどうか分からない。
- 墓だけなので、どうなるのだろうか。

■開発したい・つくりたいもの

＜平成 21 年度・テーマ別勉強会＞

- スーパーマーケットのようなもの。高齢化する中で、より必要性は高まる。
- 住宅が中心になるのでは。
- 農地付き住宅。住宅と農地。
- 墓地、共同墓地。車で行ける程度。
- 病院、福祉施設（介護、老人）
- 消防署、警察署など。

■今後に向けて・その他

＜平成 21 年度・テーマ別勉強会＞

- 地権者はどのぐらいいるのか。まとまるかどうかは鍵。
- 山の開発は 7～8 割が減歩となるのではないか。
- 地盤の高さがどのようになるか。
- 地盤・造成についての検討が必要。
- 造成を工夫する必要。まだ、イメージがわからない。
- 目的や経済効果などを含め、大まかな青写真をつくる。それから図面などもあればよい。
- 事業の採算性などを検討していく必要がある。
- 進めるためには世話人など手分けして対応する。→世話人 5 人

＜平成 22 年度・テーマ別勉強会＞

- まず、土地があるかないかをはっきりさせる。
- 土地を手放したい（売りたい）人、残したい人の意向を把握する。残したい人は、減歩があることを知ってもらう。
- デベロッパーが必要で、（一部は）そこに土地を売ることも考えられる（用地買収の協力）。
- いずれにしても同意が必要。そのためにも下調べが必要。
- 概算事業費を出すのは可能。それによって概ねの減歩率が出る。
- 土地は、農地と山林。
- 土地は減歩で小さくなるが、資産価値や利用度は高まる。