

第1章 はじめに

1 まちづくり計画の目的

大塚は、この10数年の間に大きく変貌をとげてきました。

その過程では、アストラムラインや広島高速4号線(広島西風新都線)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た地区の一つといえます。一方で、大塚地区一帯(都市センター)における土地区画整理事業の中止もありました。

こうしたことから、大塚下町内会においては、私たちのふるさと・大塚が、より住みよく、いきいきと持続的に発展していくためには、“**我がまち大塚は、自分たちがつくり、守り、育てる**”といった気概を持って、様々なまちづくり活動に取り組むことが大切と考え、そのための話し合いの場として“**我がまち大塚を創る会**”を、平成20(2008)年に立ち上げました。

まちづくりを進めるにあたっては、大塚地区が西風新都の中央部付近にあって、西風新都中央線や中筋沼田線といった幹線道路が通り、アストラムライン駅に近いという利便性、及び大学の門前町という立地性を共有するとともに、里山や農地などおいしい空間を有することから、これら地区の特性を生かしたまちづくりが求められています。

このような状況のもと、大塚がより住みよく、いきいきと持続的に発展していくため、大塚下のまちづくりの指針となる「**大塚下まちづくり計画**」を平成23年3月に策定しました。

その後、地区計画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、「自治会等の住民合意の下で作成された将来の計画書および計画図で、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」を大塚下町内会でまちづくり計画に盛り込めば、各地権者で地区計画素案を提案できることになりました。

そのため、既にある大塚下まちづくり計画の土地利用基本構想に基づき、機運が高まった地区から「土地利用計画、道路の配置等」をまちづくり計画に追加していくことにより、大塚下のまちづくりを実現していきます。この度は、観音山地区を対象とし、「土地利用計画、道路の配置等」を定めました。

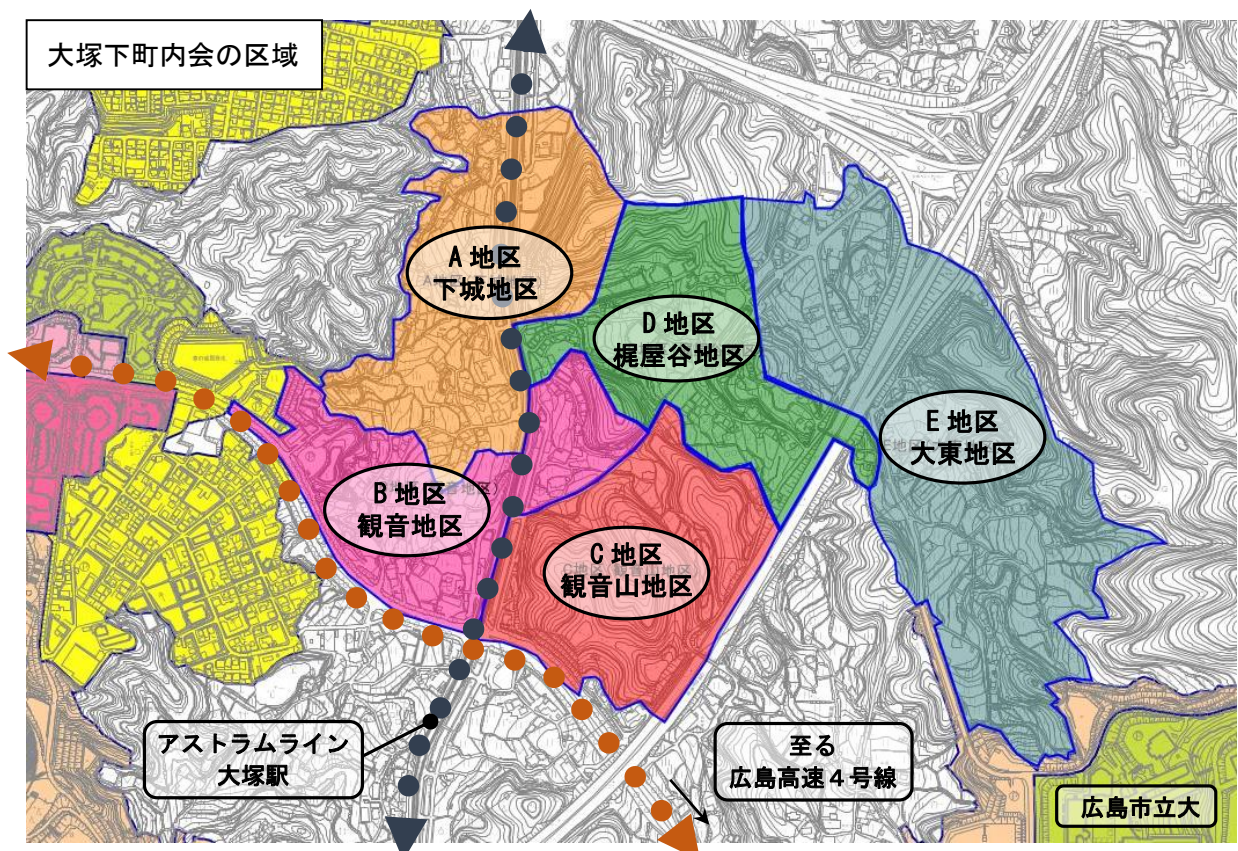
なお、このまちづくり計画は、今後の社会経済条件の変化などに柔軟に対応しながら、実効性を確保していくため、必要に応じて見直しを行います。

また、計画の具体化においては、地域住民の理解と協力、そして参加を得ながら、優先順位を検討し、一步一步、着実に取り組んでいくことが大切であると考えます。加えて、地域活動団体や行政との連携も図っていきます。

2 まちづくり計画策定対象区域

土地の利用の機運が高まった地区から順にまちづくり計画（土地利用計画及び道路の配置等を示すもの）を策定します。対象とする区域は下記のとおりです。

① 観音山地区



3 まちづくり計画の性格と役割

まちづくり計画は、計画対象区域の土地利用のルールや地区内の道路等の地区施設など、いわばこの地区の将来のまちづくりの方向性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・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。

●市街化調整区域は、「**市街化を抑制すべき区域**」であり、営農環境の保全のために**開発や建築が厳しく制限**されています。

●その中で、開発や建築ができるのは、「**市街化調整区域でできるもの、許可することができるもの**」です。

※市街化調整区域で許可不要の建築：農林漁業の用に供する建築物及び農林漁業従業者の住宅 など

※市街化調整区域で許可が必要な建築：分家住宅、食料品店、理髪店 など

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（土地利用の将来像）」を策定します。

●町内会の皆さん、土地所有者等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で共有するため、「まちづくり計画」を策定します。

<地権者が現状の継続を選択>

ー地区計画制度を活用しない場合ー

- ・地権者が、**現状のまま**地区計画制度を活用しないことも選択できます。
- ・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。
- ・地区計画制度を適用すると不適合になってしまう建物を将来的に建替えたい場合は、現状を選択します。
- ・土砂災害特別警戒区域など、地区計画を定められない区域は、現状のままです。
- ・周辺地が市街化されるのに伴い、市街化されることがあります。

<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>

ー地区計画制度を活用する場合ー

<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】

0.5ha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)】

建築や開発による土地活用
(関係する土地所有者等が対応)

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。

※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。

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による2回の全体検討会及び地区別検討会を開催し、土地利用の主体となる土地所有者等をはじめ、その他地区住民の方にもご参加いただきました。また、検討会に出席できなかった方のために、郵送で意見の照会を行いました。

大塚下町内会でまちづくり計画の策定を進める方針に決定

土地所有者等によるワークショップ（大塚下町内会主催）

第1回全体検討会（平成27年10月6日）（参加者：36人）

《テーマ》：大塚下の今後の土地利用について、5地区に分かれ、方針を語り合う

《結果》：観音山地区ではまちづくり計画を作る。下城地区については、作るかどうかの検討を続ける。
その他の地区ではこの時点ではまちづくり計画は作らないことにする。

地区別検討会

●下城地区対象地区別検討会（平成27年11月8日）（参加者：9人）

《テーマ》：下城地区でまちづくり計画を策定するか考える

《結果》：参加者だけでは決められないので、住民、地権者にアンケートを取ってみることとなった。

●観音山地区対象地区別検討会（平成27年11月28日）（参加者：18人）

《テーマ》：観音山地区のまちづくり計画素案を考える

《結果》：参加者による合意が取れたので、まちづくり計画素案について意見を募集することとなった。

まちづくり計画素案（観音山地区部分について）に対する意見募集（平成28年2月29日～3月14日）

第2回全体検討会（平成28年3月29日）参加者：21人

《テーマ》：大塚下まちづくり計画（観音山地区編）素案について検討する

（全体計画（目標、方針など）、地区別計画（土地利用、道路、公園）など）

《結果》：参加者による合意が取れたので、まちづくり計画案を町内会総会で審議することとなった。

大塚下町内会でまちづくり計画案を承認（平成28年4月10日）

大塚下まちづくり計画（土地利用の将来像、観音山地区編）の策定