

第2章 大塚下全体の計画

1 将来のまちの姿

(1) まちづくりの目標（大塚下まちづくり計画（平成23年3月）より）

大塚下をどのようなまちに育てていくかは、住民の意思と行動が大きく関係してきます。

また、個人個人が、それぞれに土地の保全や活用などを考え、行動することは大切なことですが、その中で共通すること、一緒に取り組んでいくことなど、相互の関係を見だし、具体的に取り組むことが、まちを育てていくためには必要になります。

このため、共有する目標（将来像）を以下のように設定します。

＜まちづくりの目標＞

～大塚下の将来像（キャッチフレーズ）～

都心直結の自然と西風新都の十字路

希望のまち・ささえあうまち 大塚下

～緑豊かで庭園のようなまち～

＜目標年次＞

2020年（平成32年）

※ガーデン・シティ（田園都市）

19世紀終わり、イギリスで提唱された計画都市の考え方。すぐさま当時の日本の内務省でも調査・研究し、それを“田園都市”と訳し本を出版(1907年)しています。東京の田園調布も、内容は異なりますが、イギリスの「ガーデン・シティ」の動きをきっかけに建設されたものです。大塚では、「ガーデン」を“田園”ではなく、そのまま訳し、“庭園”と捉えてもよいでしょう。



2 まちづくりの方針

まちづくりの方針は、大塚下町内会で定めた「大塚下まちづくり計画（平成 23 年 3 月）」及び広島市で定めた「活力創造都市ひろしま西風新都推進計画 2013（以下「西風新都推進計画 2013」という）」を踏まえ、区域ごとの特性や位置づけを考慮しながら、自然や田園環境の保全・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します。

（1）西風新都推進計画 2013 における大塚下地区の位置づけ

＜計画誘導地区（平地部）の整備方針＞

大塚下地区の大部分は、「計画誘導地区（平地部）」に位置づけられ、以下のような整備方針が設定されています。

●地域住民主体のまちづくりの促進（抄）

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（抄）

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。

(イ) 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。

＜軸と拠点＞

大塚下の区域内には、西風新都中央線の沿道の「中央軸」、中筋沼田線の沿道の「地域軸」が位置づけられ、これらの土地の有効利用、高度利用を進め、都市機能の適正な配置と集積を図ることとしています。また、大塚の西風新都中央線と中筋沼田線が結節する付近を中心とした区域は、「地区拠点」に位置づけられ、重要な位置づけとなっています。

●中央軸

西風新都中央線の沿道の「中央軸」は、ランドマークとなる建物が立地する西風新都の“顔”となっている地区である。土地の高度利用と商業・業務施設等の集積を促進し、西風新都の中核的役割を担う地区の形成を図る。

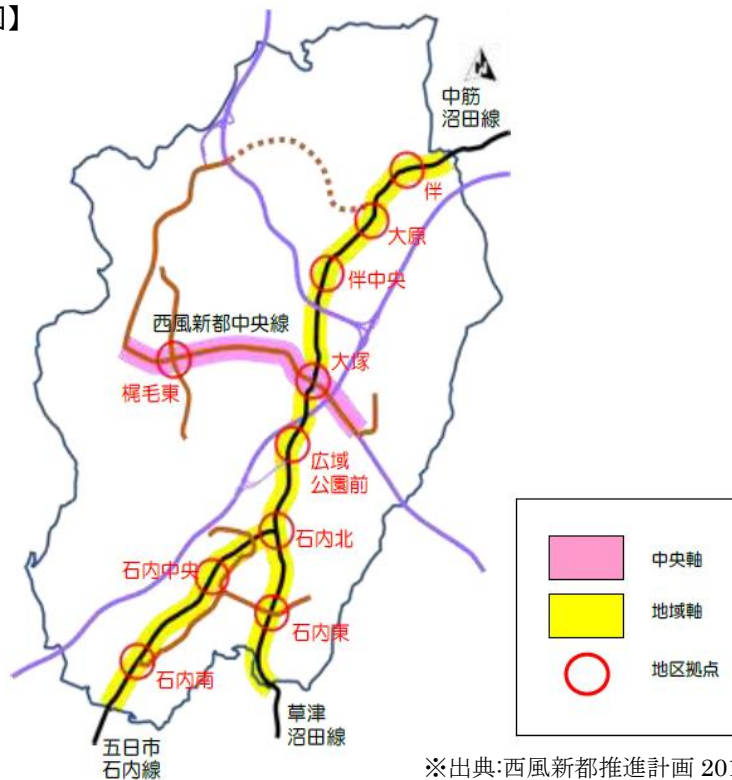
●地域軸

中筋沼田線、草津沼田線、五日市大塚下線（大塚下バイパス）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

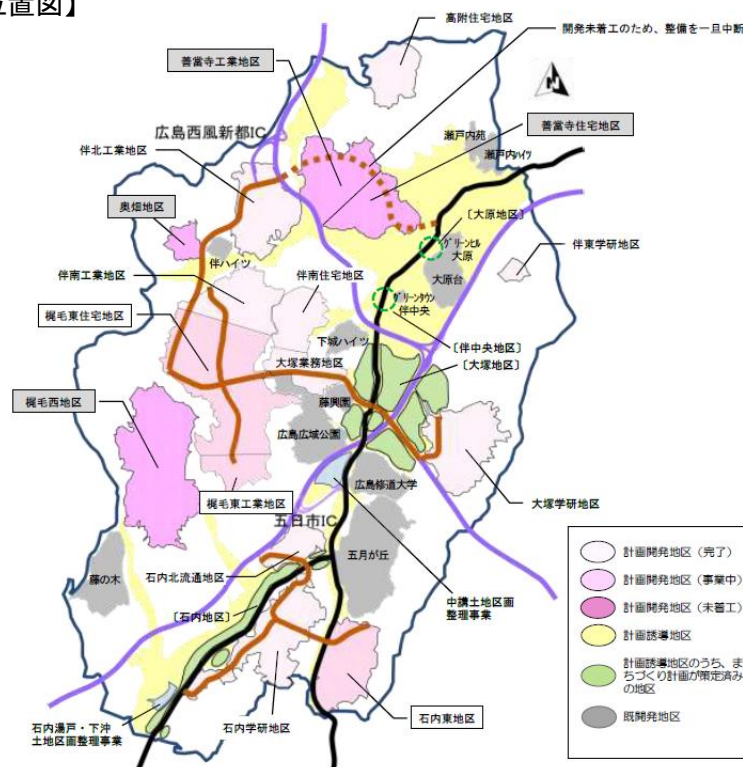
10箇所の「地区拠点」は、その利便性の良さを活かして商業・業務施設、公益施設等の集積を促進し、拠点機能の向上を図る。

【都市構造の形成の概念図】



※出典:西風新都推進計画 2013（下図も）

【各開発整備地区の位置図】



3 土地利用計画の方針

大塚下町内会では、土地利用構想（大塚下まちづくり計画（平成 23 年 3 月））を、次の表及び図に定めています。

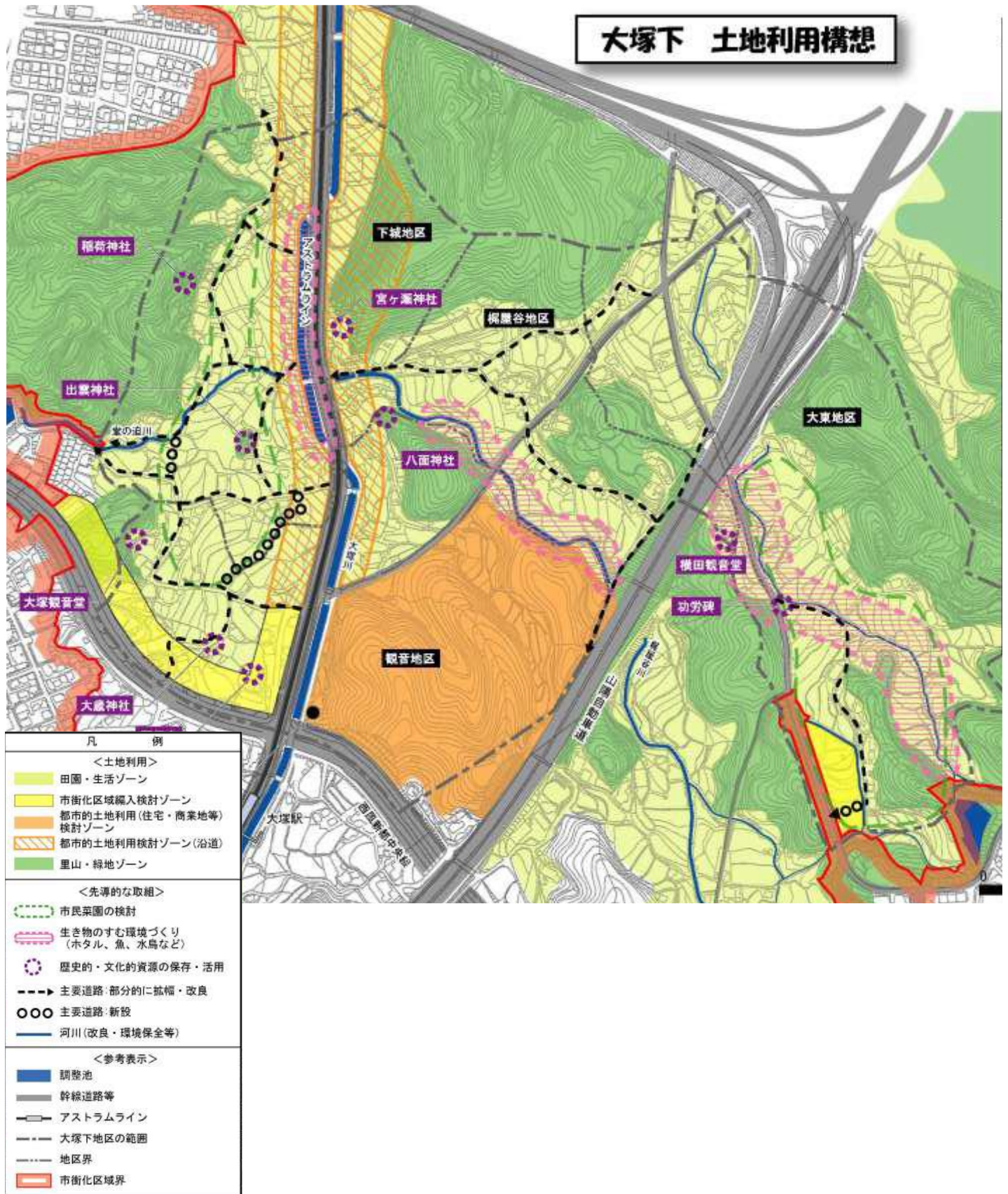


表 土地利用の考え方

区 分		状況・設定の背景など	土地利用の考え方（主語：地域住民・関係権利者）
土地利用	田園・生活ゾーン	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	<ul style="list-style-type: none"> ○主要道路や公園・広場の整備・確保、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、安全で快適な生活環境の維持・向上を目指します（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。 ○主要道路などからアクセスできる農地のある程度まとまっている区域については、地域住民（地権者）の意向を踏まえながら、優良田園住宅などに関する情報を得るとともに、その導入などについて検討します。
	市街化区域編入検討ゾーン	幹線道路に面し、すでに宅地化が進んでいる市街化調整区域	<ul style="list-style-type: none"> ○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。
	都市的土地利用（住宅・商業地等）検討ゾーン	幹線道路に面し、そこからアクセスしやすく、農地等がある程度まとまっている区域	<ul style="list-style-type: none"> ○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。 ○地区計画制度や土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。
	沿道タイプ		<ul style="list-style-type: none"> ○幹線道路に面した一定の区域において、地権者の合意が得られた場合は、地区計画制度を利用し、開発・整備のルールを決め、具体化を図ることになります。
	里山・緑地ゾーン	里山を中心として緑地となっている区域	<ul style="list-style-type: none"> ○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。 ○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。
先導的な取組	市民菜園等の検討	農地のある程度まとまっている区域（上記の「田園生活ゾーン」の一部）	<ul style="list-style-type: none"> ○市民菜園等に関する情報を得ながら、その開設について検討します。
	生き物のすみ環境づくり	現在ホタルや魚、水鳥などが生息している主として水辺の区域	<ul style="list-style-type: none"> ○ホタルや魚などの生息環境の保全・向上に努めます。 ○子どもをはじめ地域住民等が、自然にふれあえる機会の確保に努めます。 ○生き物のすみやすい河川環境の整備などを、関係機関に働きかけます。
	歴史的・文化的資源の保存・活用	神社、山城跡が立地している場所及びその周辺	<ul style="list-style-type: none"> ○神社、山城跡とその周辺の環境を一体的に保全するとともに、地域住民等がふれあい、学び、楽しめるように取り組みます。
	主要道路の整備	主として地区内の骨格となる道路	<ul style="list-style-type: none"> ○通過交通の流入抑制や交通安全対策などを総合的に検討しながら、地区の利便性や安全・安心（救急車等のアクセス）を高める主要道路の整備を働きかけます（行政への要望と整備への協力）。
	河川の改良・環境保全等	大塚川及びその支流	<ul style="list-style-type: none"> ○日頃から河川の状況に注意するとともに、必要に応じて、河川の浚渫（しゅんせつ）や護岸の改良、生き物のすみやすい河川環境の整備などを、関係機関に働きかけます。（行政への要望と整備への協力） ○河川環境の美化・保全に向けて取り組みます。 ○河川の状況をみながら、関係機関と連携して、生き物のすみ川づくりに取り組みます。

※先導的な取組：緊急性や波及効果、地域の特色・魅力、実現性などを考慮し、なるべく早く実施すべき取組

4 地区施設計画の方針

(1) 施設整備の方針

まちづくり計画では、対象区域の土地利用の現状などを踏まえ、地区の骨格として期待される道路や、生活環境の向上に資する道路、必要な公園など、地区計画を定める際に「地区施設」への位置付けを検討するべきものについて、あらかじめ配置や幅員などを定めます。（観音山地区については、区画整理事業の検討の際に道路を定める予定であるため、まちづくり計画には定めないことにします。区画整理事業の範囲外については、この章に基づき、地区計画や事業ごとにそれぞれ検討するものとします。）

ア 道路

【地区施設に位置付けることのねらい】

今後、地区計画が決定されると、地区計画に「地区施設」として位置付けられた道路の範囲内では建築ができなくなることから、結果的に地区施設の位置に空間が創出され、地区の道路の実現が近づくことになります。

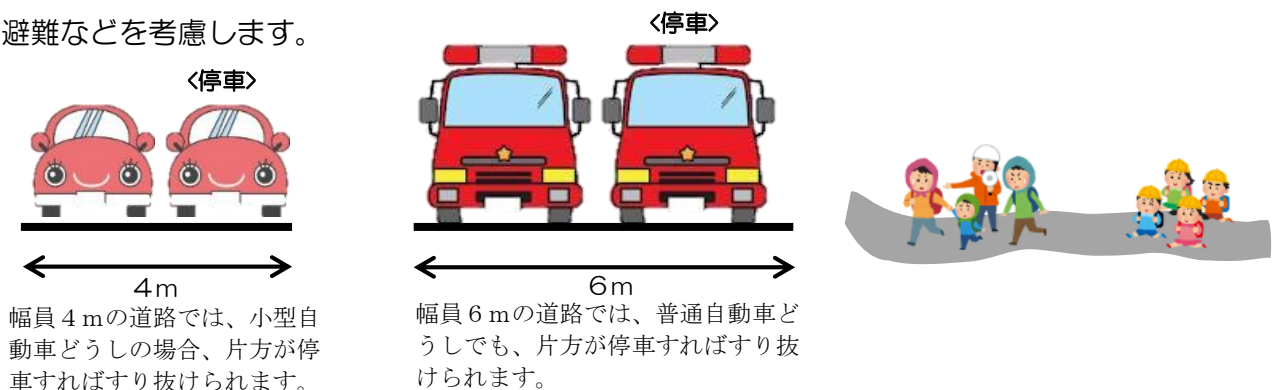


前述のとおり、原則、幅員 4m以上の道路から直線距離で 30mを越える範囲は地区計画の区域に含めませんが、奥まった敷地にも接道するための道路を「地区施設」に位置付けた場合は、30mを超える範囲についても地区計画の区域に含めることができるようになります。

こうしたことから、地区計画の検討にあたっては、まちづくり計画に位置付けられた道路だけでなく、土地利用を図ろうとする敷地と道路の関係を具体的に検討し、必要な道路を「地区施設」として位置付ける必要があります。

【地区計画に道路を位置づけようとする際の注意点】

- 道路の計画に当たっては、住民の安全・安心の観点から、緊急車両の通行、児童の通学や災害時の避難などを考慮します。



参考 大塚小学校区の避難施設一覧

番号	名 称	所在地	避難場所	対応する災害種別			
				地震	土砂	高潮	洪水
210	広島修道大学	大塚東一丁目 1-1	体育館	—	○	○	○
211	広島市立大学	大塚東三丁目 4-1	体育館・教室	—	○	○	○
212	願行寺	大塚西二丁目 3-41	本堂	—	○	○	○
213	大塚小学校	大塚西六丁目 1-1	体育館・教室	○	○	○	○
214	大塚児童館	大塚西六丁目 1-2	遊戯室	—	○	○	○
215	中講集会所	大塚西三丁目 26-8	集会室	—	○	○	○
216	下城ハイツふれあい会館	大塚西二丁目 34-22	集会室	—	○	○	○
217	大塚学区集会所	大塚西七丁目 26-19	集会室	—	○	○	○
218	大塚中学校	大塚西六丁目 3-1	体育館・教室	—	○	○	○
219	大塚公民館	大塚西六丁目 3-2	ホール・研修室等	—	○	○	○

(広島市HPより抜粋)

【道路用地を確保・整備する際に注意すること】

- ・ まちづくり計画に位置づける道路は、あくまでも、大塚下町内会で必要と考えられる道路を記載したものであり、広島市が公共事業として土地買収及び道路整備することを前提にしたものではありません。地区計画を提案する際、開発や建築を行う際には、広島市と調整を図りながら、計画・整備する必要があります。
- ・ 広島市が、市道の拡幅などにおいて、生活道路（幅員 4 m）として整備する場合、原則、土地は寄付が前提とされており、地区施設の位置の検討にあたっては、寄付の負担が特定の土地所有者等に偏らないよう、留意する必要があります。
- ・ なお、広島市が、道路の受益者が沿道の土地所有者等だけでなく、より広い範囲の人が該当するとして、主要生活道路（幅員 6 m以上）として整備する場合は、4 mを超える部分の敷地については、市が買収することとなります。
- ・ 大塚下町内会では、まちづくり計画で骨格的な道路（6 m以上）と位置づけたものは、広島市に対して主要生活道路に位置づけられるよう要望し、整備に際しては市に対し関係する土地の買収を働きかけることにします。また、必要と考えている道路で土地所有者等の合意が得られ、市で整備することが適当と考えられる道路については、市に対し整備を要望することになります。

イ 公園

市街化の状況や住民ニーズなどを踏まえながら、中長期的な観点から、地区の特性を生かした街区公園等の計画を検討します。

また、土地の確保の方法を検討するとともに、土地の確保の目途がついた場合は、市による整備を働きかけます。

土地区画整理事業や開発などで新市街地を造成する場合には、広島市と調整を図りながら、事業の中で公園の整備をする必要があります。

5 土砂災害に対する留意点

地区計画制度の活用を図る場合は、「広島市市街化調整区域における地区計画の運用基準」に基づき、将来的に安全に暮らせるまちづくりの視点が不可欠です。

おりしも広島市では、平成 26 年 8 月 19 日からの豪雨災害により、多くの命が失われました。

そのような土砂災害の被害を防ぐため、広島県により、土砂災害防止法に基づく土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）、土砂災害警戒区域（イエローゾーン）が指定され、建築物の制限等がかかっています。大塚下地区においては、平成 28 年 3 月現在、アストラムラインより東側は土砂災害警戒区域等が指定されており、アストラムラインより西側は今後指定される予定となっています。

広島市は、「広島市市街化調整区域における地区計画の運用基準」において、土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）が指定された地域は、原則として地区計画の区域に含めることができないとしています。また、広島市では、今回の災害を受け、土砂災害警戒区域（イエローゾーン）（指定前を含む）についても一定の配慮が行われるよう、「広島市市街化調整区域における地区計画の運用基準」の改正を行い、地区計画の区域に含める場合には、住宅並びに高齢者、障害者、乳幼児その他の特に防災上の配慮を要する者が利用する社会福祉施設、学校及び医療施設の用途を制限することが前提となりました。

一般的に、地区計画の決定は、従前より自由に建物が建てられることにより、居住などの誘導を進めることにつながります。

いずれにしても、地区計画制度を活用しようとする一人一人が、安全・安心なまちを目指して検討する必要があります。

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 27 年 2 月 13 日一部改正） （適用区域の制限）

第 5 条 次に掲げる地域は、原則として地区計画の区域に含めないものとする。

- （１）広島市開発技術基準第 2 ・ 2 に掲げる地域及び土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第 4 条第 1 項に規定する基礎調査の結果等により、土砂災害特別警戒区域の指定が見込まれる土地の区域

※（２）～（６）は省略

- （７）土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第 4 条第 1 項に規定する基礎調査等が実施されておらず、土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域の指定の見込みが明らかとなっていない区域

※（８）は省略

- ２ 前項に定めるもののほか、土砂災害警戒区域（土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第 4 条第 1 項に規定する基礎調査の結果等により、土砂災害警戒区域の指定が見込まれる土地の区域を含む）については、原則として地区計画の区域に含めないものとする。ただし、地区計画により、住宅並びに高齢者、障害者、乳幼児その他の特に防災上の配慮を要する者が利用する社会福祉施設、学校及び医療施設（同法施行令第 6 条で定めるものに限る。）の用途を制限する場合にあってはこの限りではない。

(基本要件)

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。）

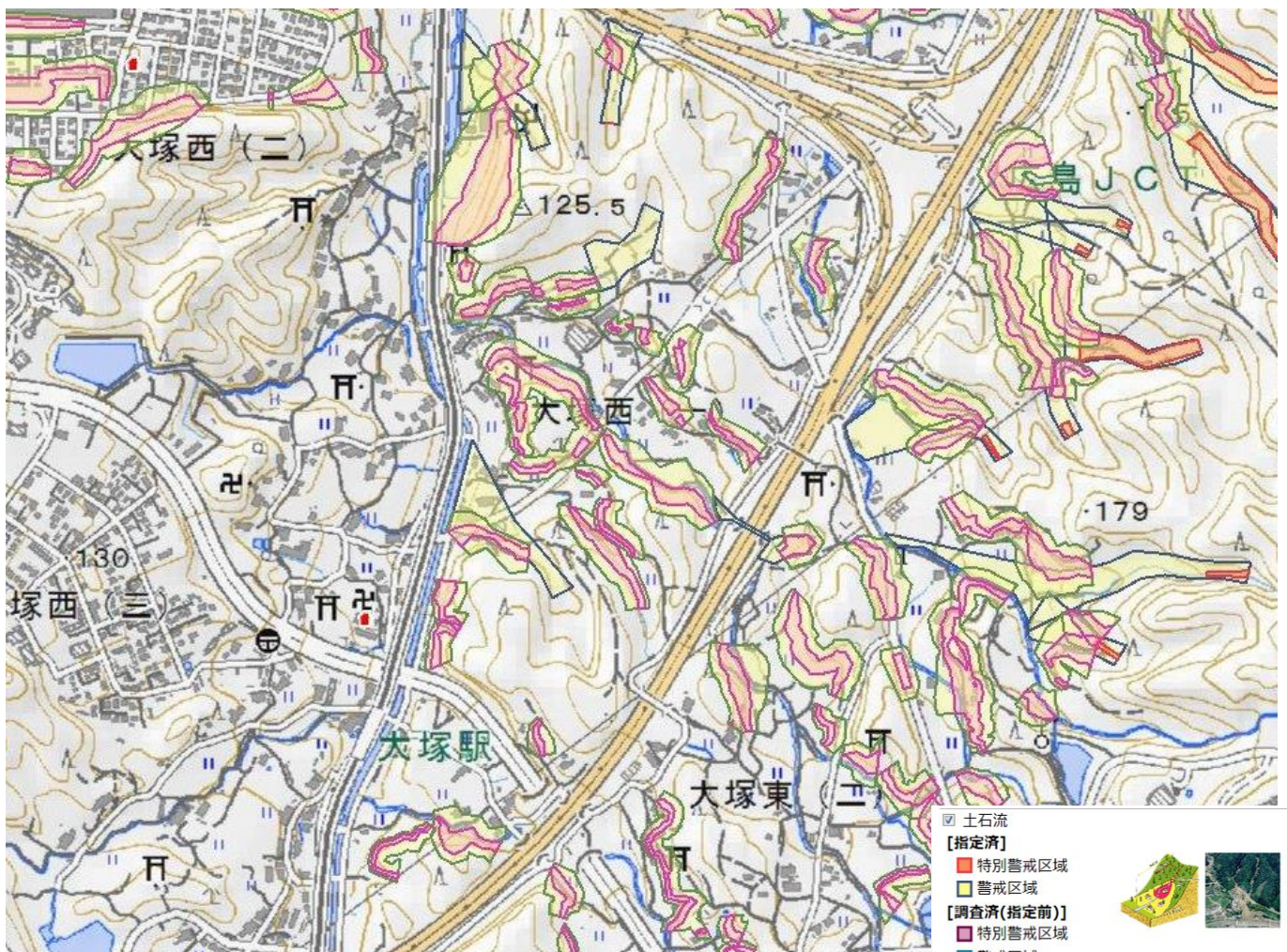
ア まちづくり計画が作成されていること。

イ 消防活動困難区域を含まないこと。

・ 消防活動困難区域： 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をいう。

・ (1)、(2) 及び (4) ～ (6) は省略

公表された土砂災害警戒区域・特別警戒区域(アストラムライン西側については、今後調査・指定される予定)



出典：広島県砂防課「土砂災害ポータル」

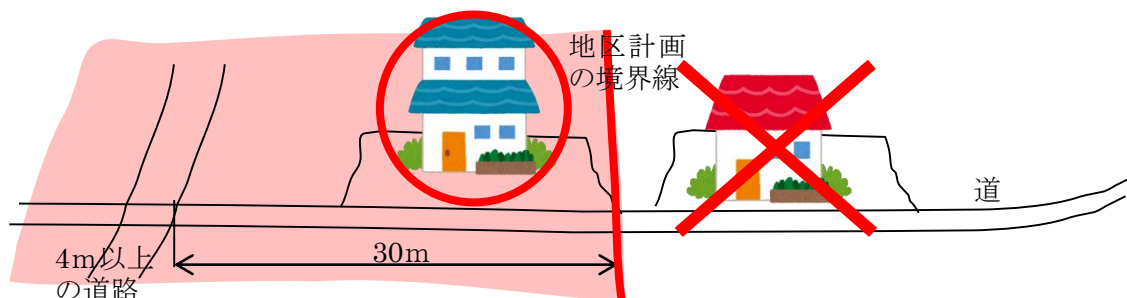
6 地区計画制度を活用する際に検討する項目

地区計画制度では、土地利用や道路・公園だけではなく、まちの景観や住みやすさなどに繋がる項目を定めることができます。良好なまちづくりを目指して、地域に求められるルールについてもあわせて検討することとします。

(1) 地区計画の区域

地区計画制度を活用して都市的土地利用を図ることについて、合意形成ができた範囲を地区計画の区域とします。ただし、幅員 6m 以上の道路から直線距離で 280m を超える“消防活動困難区域”については、地区計画の区域を含めることができません。また、原則、幅員 4m 以上の道路から直線距離で 30m を越える範囲を含めないことにします。

また、土砂法に基づく土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）が指定された地域は、原則として地区計画の区域に含めることができません。（☞ 第2章 5 参照）



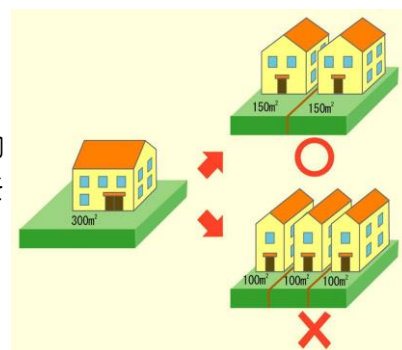
(2) 地区施設の配置及び規模（☞ 第3章 5 参照）

みなさんが利用する道路・公園・緑地・広場などを地区施設として定め、確保することができます。

(3) 建築物やその他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（☞ 第3章 3, 4 参照）

地区の目指すまちづくりにそぐわないものを排除するため、建物の使い方を制限することができます。あるいは伝統産業の工場等を許容する等のため、緩和することができます。



イ. 建築物の容積率の最高限度又は最低限度（☞ 第3章 3, 4 参照）

容積率を制限又は緩和し、周囲に調和した土地の有効利用を進めることができます。

エ. 建築物の敷地面積又は建築面積の最低限度

ウ. 建築物の建ぺい率の最高限度（☞ 第3章 3, 4 参照）

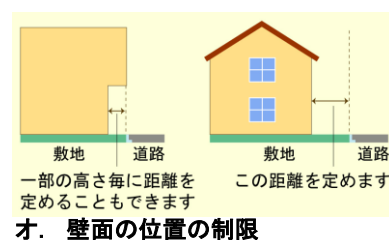
庭やオープンスペースが十分にとれたゆとりのある街並みをつくることができます。

エ. 建築物の敷地面積又は建築面積の最低限度（☞ 第3章 4 参照）

狭小な敷地による居住環境の悪化を防止、あるいは、共同化等による土地の高度利用を促進することができます。

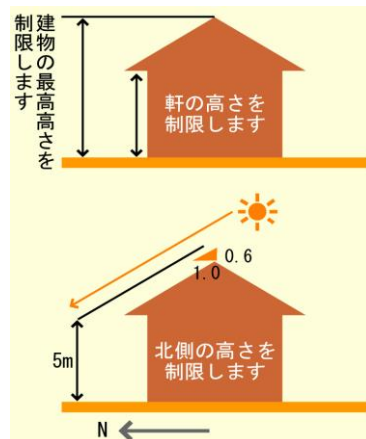
オ. 壁面の位置の制限

道路や隣地への圧迫感をやわらげ、良好な外部空間をつくることができます。



カ. 壁面後退区域における工作物の設置の制限

壁面後退区域内の自動販売機等の工作物の設置を制限し、良好な景観とゆとりある外部空間をつくることができます。



キ. 建築物等の高さの最高限度又は最低限度(☞ 第3章 4 参照)

街並みの揃った景観の形成や土地の高度利用を促進することができます。

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色彩その他の意匠の制限

色や仕上げ、建物のかたち・デザインの調和を図り、まとまりのある街並みをつくることができます。

ケ. 建築物の緑化率の最低限度

敷地内において植栽、花壇、樹木などの緑化を推進することができます。



ケ. 建築物の緑化率の最低限度 ・ コ. 垣またはさくの構造

コ. 垣またはさくの構造の制限

垣やさくの材料や形を決めます。生垣にして緑の多い街並みをつくることもできます。



(4) その他、土地利用の制限に関すること

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。

【 ルールの組み合わせ例 】

例えば、沿道の商業地では…

- 歩道空間を広げて歩きやすくします。
- 1階は住宅にするのをやめて、にぎわいをつくります。
- 看板の大きさや色に統一感をもたせて魅力的な街並みにします。

例えば、住宅地では

- 敷地分割を防止し、ゆとりある環境を維持します。
- 周辺と高さを揃えます。
- お隣とちょっと離して建てるようにします。
- 生け垣にして緑豊かな環境にします。



大塚下地区では、低層の瓦屋根の住宅、手入れの行き届いた敷地内の緑など、ゆったりした風情のある家並みを目にすることができます。そのイメージが崩れないような地区計画を定めることが、美しい景観を保つことにつながります。

また、都市計画法や建築基準法などで定められない内容であっても、協定やガイドラインなどのルールを地権者などで設ける方法も考えられます。