

第1章 はじめに

1 まちづくり計画の目的

伴中央地区の現状は、営農環境の保全や無秩序な乱開発を防止する目的から、昭和46年（線引き制度の導入）以降現在に至るまで、平地部（山陽自動車道より西側）の半分程度が市街化調整区域とされており、開発・建築が制限されています。また、地区内には産業廃棄物処理施設が立地し、それに伴い大型車等の流入が増加しており、通学路の安全の確保など安全・安心や環境に関わる課題への対応が求められています。

一方、伴中央町内会は、これまでも、歴史文化や自然をはじめ、地域資源を活かしたまちづくり活動が活発に取り組むなど、多様な協力・連携のもとに、「自分たちのまちは、自分たちがつくり、守り、育てる」取組を進めてきました。

また、広島市は、伴中央地区を含むひろしま西風新都地区を対象に、平成25年に「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」といいます。）」を策定しています。この計画では、都市構造の形成方針が示されており、伴中央地区に関しては、地域軸（中筋沼田線とその沿道）と地区拠点（アストラム伴中央駅周辺）が位置づけられるとともに、平地部の大部分が「地域住民主体のまちづくりの促進」と「地区計画制度等の活用」を図るとする「計画誘導地区」に位置づけられています（P6、7を参照）。

これらのことから、伴中央町内会では、この地区をより住みよく生きいきと発展させるため、「まちづくり部会」を設置し、平成26年度から「伴中央まちづくり会議」を開催し、地域のまちづくりの基礎となる「まちづくり計画」の作成に取り組み、将来の伴中央を具体的に計画することで、より良い未来のまち伴中央を目指したまちづくりを行います。

このまちづくり計画では、地区計画制度等の活用に関わる土地利用の将来像（土地利用、道路・公園）に加え、環境保全、防災、防犯、地域内外の交流、高齢者にやさしいまち、子育てにやさしいまち、歴史文化の活用などに関わる内容も盛り込む予定です。

全体の「まちづくり計画」に先んじて策定する「～第1編 土地利用の将来像～」は、あらかじめ住民・土地所有者などでまちづくりの方針などを決めることにより、土地の利用や管理に対する意識・気運の高まりや「西風新都推進計画2013」に対応した地区計画制度の活用を可能にし、伴中央町内のまちづくりの全体像などを住民・土地所有者などで共有することにより、統一したまちづくりを進めるためのものです。

住民・土地所有者などの皆さんでこの「まちづくり計画～第1編 土地利用の将来像～」に基づき土地を利用及び管理をしていくことにより、より良い伴中央町内会のまちを作り上げていきましょう。

※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。

2 まちづくり計画対象区域

まちづくり計画（土地利用の将来像）の対象区域は、地区計画の活用を含め、計画的な土地利用を進めるという観点から、伴中央地区の山陽自動車道より西側の区域（約 126ha）とします。

この区域には、「西風新都推進計画 2013」に示されている計画誘導地区、地域軸、地区拠点（P6、7を参照）があるとともに、市街化区域も含んでいます。

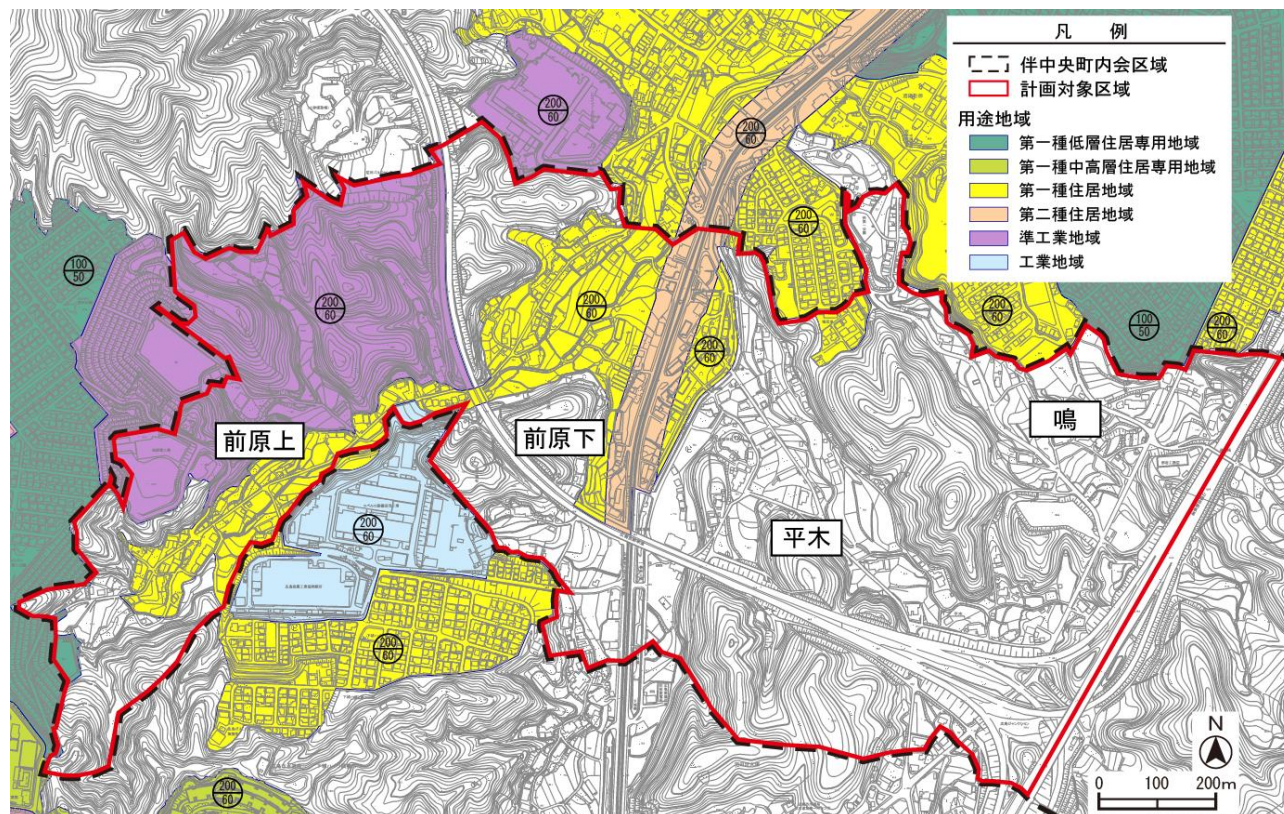


図 まちづくり計画（土地利用の将来像）の対象区域

3 まちづくり計画の性格と役割

まちづくり計画（土地利用の将来像）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：市街化区域と市街化調整区域でまちが構成されています。

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。市街化区域は、市街化を進める区域です。

今回：伴中央町内会で市街化調整区域でも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。（市街化区域では、現状においても地区計画制度を活用することができますが、町内会全体で道路環境や土地利用の促進、良好な環境づくりなどを方向付け一緒に進めるため、「まちづくり計画（土地利用の将来像）」を定めます。）

<市街化調整区域：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－

地権者が地区計画を提案し、広島市で地区計画が決定されると、地区計画制度が活用できます。（地権者が自由に選択できます。）

<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貸す、売る
- ・介護施設や商業施設など、必要な施設を建てる
- ・土地所有者等が協力して住宅団地造成を行う など

【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）

<市街化調整区域：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－

- 地権者が、現状のまま地区計画制度を活用しないことを選択できます。
- 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。
- また、地区計画制度を活用した場合、不適合になってしまう建物があり、これを将来的に建替えたい場合は、現状のままを選択します。
- また、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については、現状の制度のままとなります。

<市街化区域：現状のまま、もしくは追加で地権者が地区計画を提案>

現在、3つの用途地域が指定されています。

- ・第一種住居地域
- ・第二種住居地域
- ・準工業地域

また、西風新都推進計画 2013では、都市構造として軸と拠点が設定されています。

- ・地域軸（中筋沼田線沿い）
- ・地区拠点（アストラムライン伴中央駅周辺）

これら用途地域を基本に、地域軸、地区拠点を考慮しながら、計画的な土地利用により、安全・安心、快適で便利なまちづくりを進めます。

その中で、町内全体を見越した道路網や公園の整備を目指し、現状では都市的土地利用（開発・建築）が難しい区域においても、開発や地区計画制度の活用により良好な環境づくりに取り組みます。

また、住民の参加を促進し、知恵を活かし、広島市等との連携・協働を進め、市街化調整区域と一体となってまちづくりに取り組みます。

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。

※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を取り入れながら、地区住民等の参加を得て、平成 26 年度には 3 回、平成 27 年度には 5 回の伴中央まちづくり会議を開催しました。このうち、平成 27 年度の土地利用の将来像をテーマとした伴中央まちづくり会議には、地区外の土地所有者等にも案内を出しました。また、伴中央まちづくり会議の前などには、適宜、まちづくり部会を開催しました。

なお、まちづくり計画（土地利用の将来像）については、素案を平成 28 年 1 月に作成し、土地所有者等へ配布し、意見募集を行いました。

その意見や伴中央まちづくり会議等での意見をもとに、平成 27 年度にまちづくり計画（土地利用の将来像）案を作成し、平成 28 年度にそれを伴中央町内会役員会で審議し、まちづくり計画（土地利用の将来像）として策定しました。

