都市再生整備計画（第一回変更）

下祇園駅周辺地区（Ⅱ期）

しもぎおんえきしゅうへんちくにき

広島県　広島市

令和8年2月

事業名	確認
都市構造再編集中支援事業	■
都市再生整備計画事業（社会資本整備総合交付金）	□
都市再生整備計画事業（防災・安全交付金）	□
まちなかウォーカブル推進事業	□

都市再生整備計画の目標及び計画期間

様式（1）-②

都道府県名	広島県	市町村名	広島市（ひろしまし）	地区名	下祇園駅周辺地区（Ⅱ期）（しもぎおんえきしゅうへんちく にき）	面積	44 ha

計画期間	令和 7 年度 ～ 令和 9 年度	交付期間	令和 7 年度 ～ 令和 9 年度

目標

大目標：下祇園駅周辺の機能強化を行い、駅周辺の利便性向上や活性化を図る。
目標1：駅周辺道路の歩車分離等の整備により、歩行者等の安全性・回遊性向上や賑わい創出を図る。
目標2：駅西口広場の整備により、駅西側の利用者等の利便性向上や交通の結節機能の向上を図る。

目標設定の根拠

都市全体の再編方針（都市機能の拡散防止のための公的不動産の活用の考え方を含む、当該都市全体の都市構造の再編を図るための方針） ※都市構造再編集中支援事業の場合に記載すること。それ以外の場合は本欄を削除すること。

本市では、広島市都市計画マスタープランを平成25年（2013年）8月に策定し、都市づくりの目標として「世界に誇れる『まち』広島」を掲げ、“活力”、“魅力”、“快適性”の3つの視点から都市づくりを進め、この都市づくりの目標を実現するための土台として、公共交通等で連携された「集約型都市構造」への転換を目指している。

また、平成31年（2019年）1月には、広島市立地適正化計画を策定し、この中で、「中四国地方の発展をリードする魅力ある都市づくりの推進」や「公共交通等と連携した生活サービス機能の集積による生活利便性の向上」などを基本目標として設定し、コンパクトなまちづくりを推進している。

これらの目標を達成するため、既存の公共交通等を活かしながらその機能を充実・強化し、公共交通にアクセスしやすい場所などに日常的な生活サービス機能を集積させることにより、これまで以上に生活利便性の向上を図ることとしている。

まちづくりの経緯及び現況

下祇園駅周辺地区は、デルタ市街地に近接する位置にあり、本市においては比較的広い平地であったこともあり、従来から大規模な工場や住宅、数多くの文教施設の立地が進められていた。近年では大規模工場移転が契機となり、交通の便が良いことや文教施設の充実等生活環境に優れていることも相まって、その跡地には大型商業施設や新たな住宅開発・マンション建築等が立地するなど、広島都心のベッドタウン化が進み、現在でも市域有数の人口増加地区となっている。

また、この工場跡地での民間開発が契機となり、平成27年には地元の祇園学区、山本学区、春日野学区社会福祉協議会から広島市長及びJR西日本広島支社長に対し、駅西口の新設要望が提出された。

地区の中心に位置する下祇園駅の利用者数は、1日当たり1万人を超えてJR可部線の中では最も利用者が多い駅となっており、平成31年4月に駅から少し離れた近隣の商業施設に乗り入れる新たなバス路線が新設され、令和6年1月には下祇園駅東西新駅舎及び東西を結ぶ自由通路が供用されたことから、今後更なる利用者増が見込まれる。

課題

駅利用者の約8割が駅西側からの利用であるにも関わらず、駅舎の改札口は東口のみであることから、駅利用者は狭隘な踏切を自動車と競合しながら渡らざるを得ず、大変危険な状況となっていたが、令和6年1月の下祇園駅東西新駅舎及び自由通路の供用開始により駅利用者等の利便性及び安全性の向上が図られた。しかし、駅西側のアクセス道路については、狭隘な車道を自動車と自転車と歩行者が競合して通行しており、引き続き危険な状況となっているため、その解消が必要である。

また、駅西側のアクセス道路が狭隘であり、駅の近くまで路線バスが乗り入れできないことから、当該道路にバスの乗降スペースを整備する必要がある。

将来ビジョン（中長期）

◇広島市基本構想（平成21年10月）

都市像として「国際平和文化都市」を掲げ、広島のアイデンティティの形成(広島の持つ「平和の求心力」を生かした都市づくり、「幸せ」と「まちの元気」の増進を目指した都市づくり、広島型「市民自治」を目指した都市づくり)を掲げている。

◇世界に誇れる「まち」の実現に向けて―市政推進に当たっての基本コンセプト―（平成23年12月）

「活力にあふれにぎわいのあるまち」の実現に向けて、公共交通を中心とした都市内交通の円滑化をより一層推進するとともに、駅へのアクセス向上など、利用者の利便性向上の観点に立った整備を推進することとしている。地場産業の事業拡充の受皿として活用することとしている。

◇広島市都市計画マスタープラン(平成25年8月)

市街地の無秩序な拡大を抑制し、公共交通にアクセスしやすい場所に、居住機能、医療・福祉等の生活サービス機能などを集積させる都市構造への転換を目指すこととしている。

都市構造再編集中支援事業の計画　※都市構造再編集中支援事業の場合に記載すること。それ以外の場合は本欄を削除すること。

都市機能配置の考え方

高齢者をはじめとする住民が過度に自家用車に頼ることなく生活できる都市を目指して、日常生活レベルの都市機能を誘導する。（医療・福祉・商業）

都市の再生のために必要となるその他の交付対象事業等

目標を定量化する指標

指　標	単　位	定　義	目標と指標及び目標値の関連性	従前値	基準年度	目標値	目標年度
下祇園駅の乗降車人員	人	当該駅の1日平均乗降車人員	駅利用者の利便性向上を定量的に把握するための指標。 駅周辺の回遊性向上や公共交通の機能強化により、Ⅰ期計画の運用状況を踏まえ、令和8年度の乗降車人員を基準年度から約4%増を目標とする。	10,434人	R5	10,900人	R8
踏切歩行者・自転車交通量	人	祇園踏切及び油谷踏切の１日の歩行者・自転車交通量	駅周辺の歩行者等の安全性向上を定量的に把握するための指標。 西口アクセス道路の整備により駅南西地区の駅へのアクセスが踏切を利用せず駅の利用が可能になるため、Ⅰ期計画の運用状況を踏まえ、令和9年度の交通量を基準年度から約21%減を目標とする。	7,188人	R6	5,700人	R9
可部線の東西を行き来する歩行者・自転車交通量	人	自由通路及び既存踏切を通過する1日の歩行者・自転車交通量	駅周辺の回遊性向上や賑わい創出を定量的に把握するための指標。 駅周辺道路の歩車分離等により令和9年度の交通量を基準年度から約3%増加を目標とする。	11,835人	R6	12,200人	R9

都市再生整備計画の整備方針等

様式（1）-③

計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
・歩行者等の安全性・回遊性向上や賑わい創出に寄与する歩車分離等を整備する。 ・駅西側の利用者等の利便性向上や交通の結節機能の向上に寄与する駅西口アクセス道路及び駐輪場を整備する。	道路：安佐南3区240号線改良 道路：西口アクセス道路整備 地域生活基盤施設：西口駐輪場整備

その他
次世代ステーション創造事業を活用するための下祇園駅整備計画を作成済

目標を達成するために必要な交付対象事業等に関する事項（都市構造再編集中支援事業）

様式（1）-④-1

交付対象事業費	390.6	交付限度額	195.3	国費率	0.5

「都市構造再編集中支援事業」を活用の場合、本様式を使用すること

（金額の単位は百万円）

基幹事業

事業	細項目	事業箇所名	事業主体	直／間	規模	（参考）事業期間 開始年度	（参考）事業期間 終了年度	交付期間内事業期間 開始年度	交付期間内事業期間 終了年度	（参考）全体事業費	交付期間内事業費	うち官負担分	うち民負担分	交付対象事業費	費用便益比 B／C
道路		安佐南3区240号線改良	広島市	直	250m	R7	R8	R7	R8	327.6	327.6	327.6		327.6	－
道路		西口アクセス道路整備	広島市	直	110m	R8	R8	R8	R8	50.0	50.0	50.0		50.0	－
公園															
古都保存・緑地保全等事業															
河川															
下水道															
駐車場有効利用システム															
地域生活基盤施設	自転車駐車場	西口駐輪場整備	広島市	直	220㎡	R8	R8	R8	R8	10	10	10		10	－
高質空間形成施設															
高次都市施設	地域交流センター														
	観光交流センター														
	テレワーク拠点施設														
	賑わい・交流創出施設														
	子育て世代活動支援センター														
	複合交通センター														
誘導施設	医療施設														
	社会福祉施設														
	教育文化施設														
	子育て支援施設														
	元地の管理の適正化														
基幹的誘導施設															
既存建造物活用事業															
土地区画整理事業															
市街地再開発事業															
住宅街区整備事業															
バリアフリー環境整備事業															
優良建築物等整備事業															
住宅市街地総合整備事業															
街なみ環境整備事業															
住宅地区改良事業等															
都心共同住宅供給事業															
公営住宅等整備															
都市再生住宅等整備															
防災街区整備事業															
復興促進事業															
エリア価値向上整備事業															
こどもまんなかまちづくり事業															
合計										387.6	387.6	387.6	0	387.6	…A

都市再生整備計画全体のB/Cを算出する場合、記入

提案事業

事業	細項目	事業箇所名	事業主体	直／間	規模	（参考）事業期間 開始年度	（参考）事業期間 終了年度	交付期間内事業期間 開始年度	交付期間内事業期間 終了年度	（参考）全体事業費	交付期間内事業費	うち官負担分	うち民負担分	交付対象事業費
地域創造支援事業														
事業活用調査	事業効果分析調査	地区全域	広島市	直	－	R9	R9	R9	R9	3.0	3.0	3.0		3.0
まちづくり活動推進事業														
合計										3.0	3.0	3.0	0	3.0 …B

居住誘導促進事業

事業	事業箇所名	事業主体	直／間		（参考）事業期間		交付期間内事業期間		（参考）全体事業費	交付期間内事業費			交付対象事業費
					開始年度	終了年度	開始年度	終了年度			うち官負担分	うち民負担分	
合計									0	0	0	0	0 …C
												合計(A+B+C)	390,6

（参考）都市構造再編集中支援関連事業

事業	事業箇所名	事業主体	所管省庁名	規模	（いずれかに〇）				事業期間		全体事業費
					直轄	補助	地方単独	民間単独	開始年度	終了年度	
合計											0

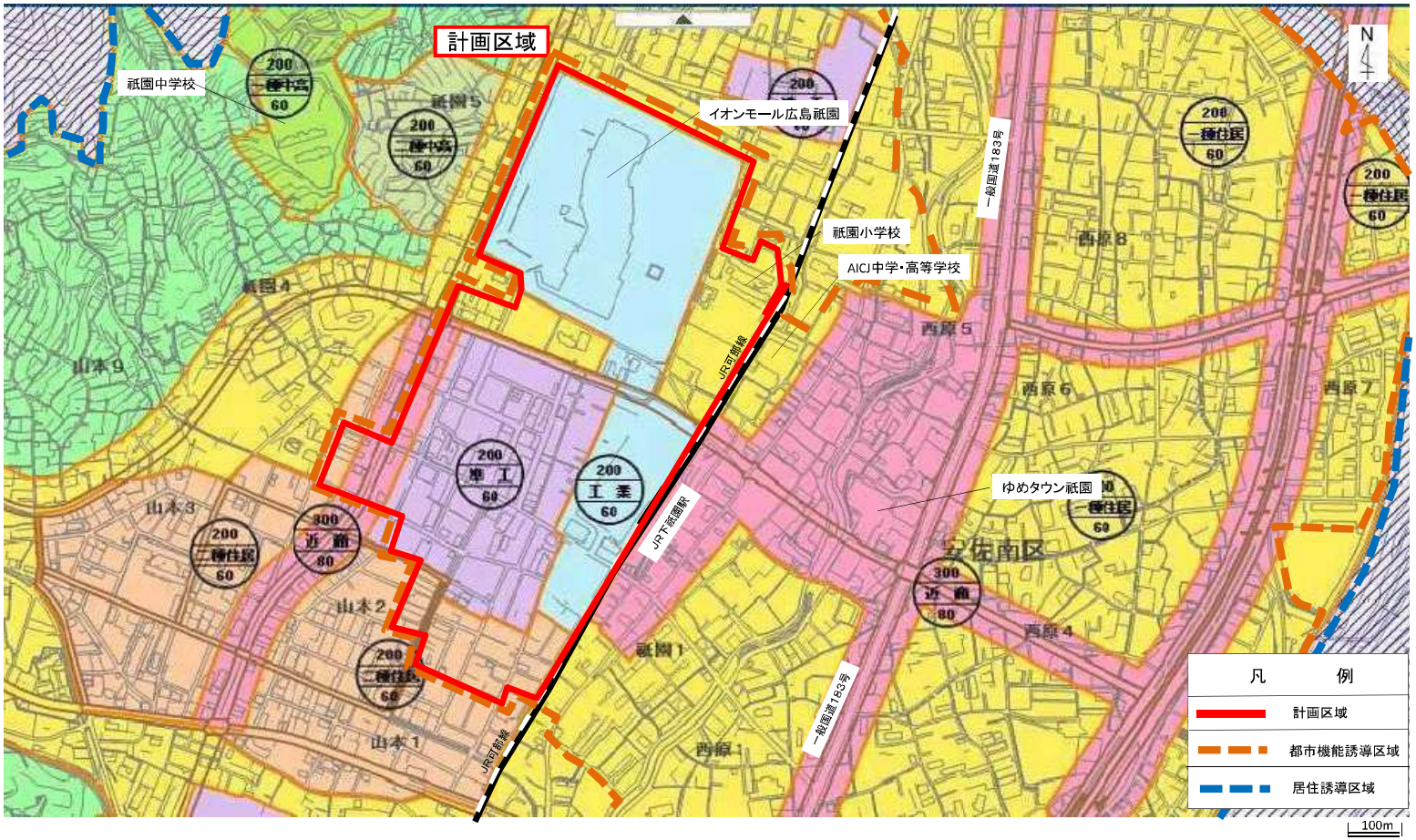
（参考）関連事業

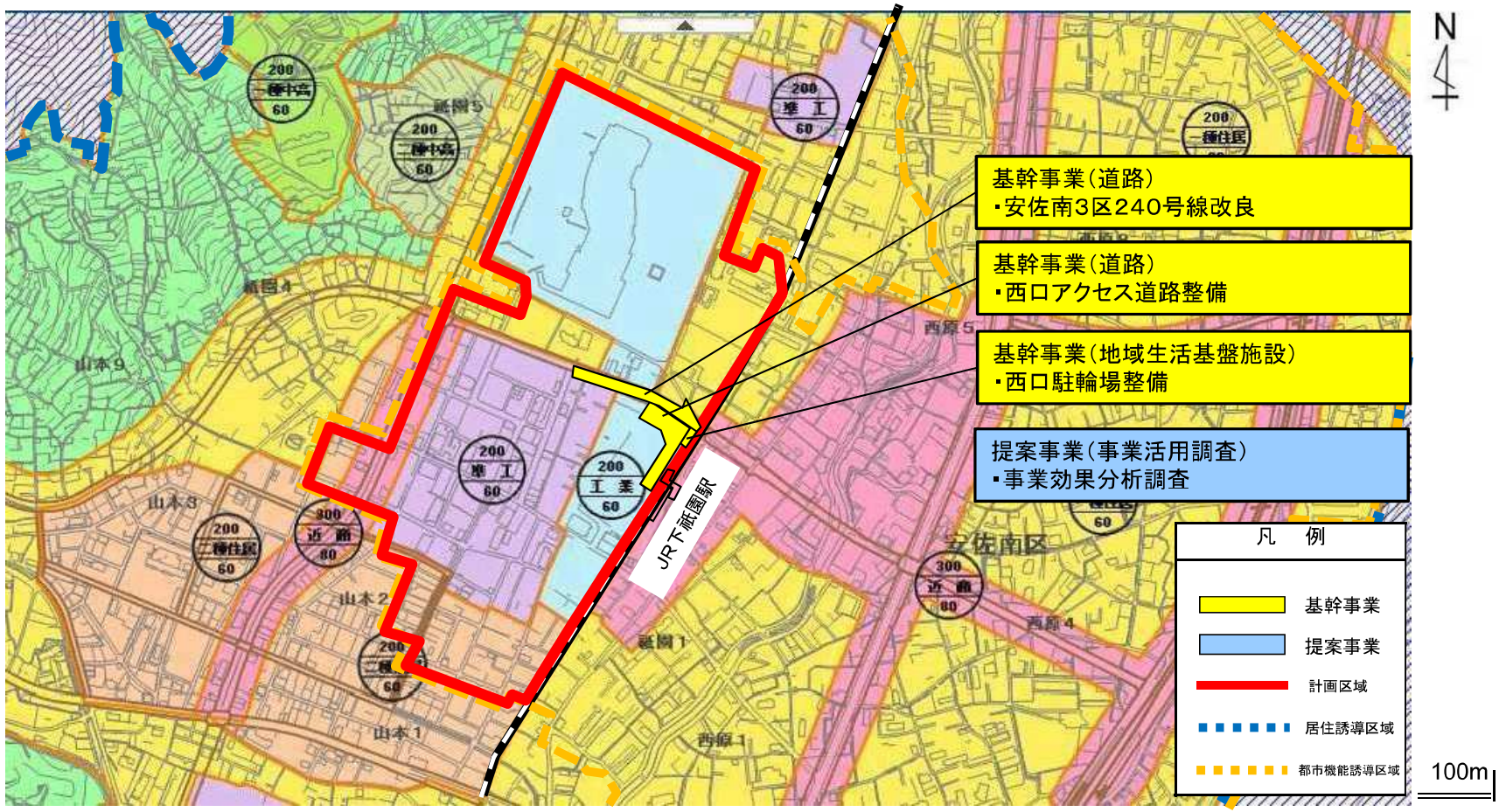
事業	事業箇所名	事業主体	所管省庁名	規模	（いずれかに〇）				事業期間		全体事業費
					直轄	補助	地方単独	民間	開始年度	終了年度	
下祇園駅改良	下祇園駅	西日本旅客鉄道株式会社	国土交通省					〇	R2	R6	1,462
合計											1,462

都市再生整備計画の区域

様式（1）-⑥

下祇園駅周辺地区（Ⅱ期）（広島県広島市）	面積	44 ha	区域	広島市安佐南区祇園三丁目、山本二丁目



下祇園駅周辺地区（Ⅱ期）（広島県広島市） 整備方針概要図（都市構造再編集中支援事業）

目標	下祇園駅周辺の機能強化等を行い、駅の利便性向上や周辺の活性化を図る。	代表的な指標	当該駅の1日平均乗降車人員 （ 人 ）	10,434人	（R6年度）	→	10,900人	（R8年度）
			踏切歩行者・自転車交通量 （ 人 ）	7,188人	（R6年度）	→	5,700人	（R9年度）
			可部線の東西を行き来する歩行者・自転車交通量 （ 人 ）	11,835人	（R6年度）	→	12,200人	（R9年度）