

広島圏都市計画（広島平和記念都市建設計画）第一種市街地再開発事業の決定（広島市決定）（案）

広島圏都市計画 広島八丁堀 3 番 7 番地区第一種市街地再開発事業を次のように決定する。

名称				広島八丁堀 3 番 7 番地区第一種市街地再開発事業								
面積				約 1.4ha								
公共施設の配置及び規模	道 路			種別	名称		幅員		延長		備考	
				区画道路	市道中 1 区 110 号線		15m		約 170m		整備済	
				区画道路	市道中 1 区 112 号線		10m		約 70m		整備済	
				区画道路	市道中 1 区 116 号線		10m		約 40m		整備済	
				区画道路	市道中 1 区 118 号線		20m		約 110m		整備済	
				区画道路	市道中 1 区 120 号線		10m		約 110m		整備済	
	公園及び緑地			種別	名称				面積		備考	
				街区公園	2・2・336 号 京口門公園				約 0.11ha		都市計画公園 (再整備)	
	下水道				公共下水道処理区域内							
	その他の公共施設				—							
建築物の整備に関する計画	建築物				敷地面積に対する			主要用途	(参考) 都市再生特別地区の制限内容			
	街区記号	建築面積	延べ面積 (容積対象)	高さ	建築物の建築面積の割合	建築物の延べ面積の割合						
	A	約 1,450m ²	約 19,000m ² (約 17,000m ²)	約 60m	約 7/10	約 90/10	事務所	容積率の最高限度：90/10 容積率の最低限度：25/10 建蔽率の最高限度：8/10 建築基準法第 53 条第 3 項第 1 号又は第 2 号のいずれかに該当する建築物にあっては 1/10、同項第 1 号及び第 2 号に該当する建築物又は第 6 項第 1 号に該当する建築物にあっては 2/10 を加えた数値とする。 建築物の建築面積の最低限度：200 m ² 高さの最高限度：120m 壁面の位置の制限を行う				
	B-1	約 1,500m ²	約 42,000 m ² (約 30,500 m ²)	約 115m	約 4/10	約 90/10	住宅					
	B-2	約 1,350m ²	約 18,000 m ² (約 16,000 m ²)	約 60m	約 8/10	約 90/10	事務所					
建築敷地の整備に関する計画		街区記号		建築敷地面積		整備計画						
		A		約 1,900 m ²		良好な歩行者空間の確保及び、良好な都市景観の形成に資するため、都市再生特別地区の壁面の位置の制限を行う。						
		B-1		約 3,400 m ²								
		B-2		約 1,800 m ²								
		計		約 7,100 m ²								
住宅建設の目標				戸数								
				約 400 戸								

「施行区域は計画図表示のとおり」

理由

別添、理由書のとおり

理 由 書

(広島八丁堀 3 番 7 番地区第一種市街地再開発事業の決定)

広島八丁堀 3 番 7 番地区は、広島市の都心部に位置しており、周辺に広島城を含む中央公園など文化的な施設等の地域資源があるとともに、広島駅や相生通り、本通りなど人通りが多く、賑やかな場所に近接しており、それらの都心ネットワークを形成する上で、回遊結節点としての重要な役割を有している。

こうした中、都心部では都市機能の更新が徐々に進行しているが、当地区は建物の老朽化が進み、都市機能が更新されていないほか、来街目的となる施設が少なく、街路空間にゆとりがないなど、人が中心となる都心回遊ネットワークの形成ができていない状況にある。また、当地区にある都市公園は都心部の貴重なオープンスペースにもかかわらず、周辺街区の変化等によって、閉鎖的で薄暗い環境になるなど、有効に活用されていないといった課題を有している。

また、当地区を含む紙屋町・八丁堀地区は、上位計画等において、次のとおり位置づけられている。

(1) 広島市総合計画（第 6 次広島市基本計画）

海外諸都市との交流の推進や、市民主体の国際交流の促進に取り組むとともに、幅広い分野での国際交流・国際協力の推進を図る。外国人に対する地域の文化や習慣などへの理解の促進を図るとともに、学校教育や各種啓発活動等を通じた多文化共生意識の高揚などに取り組む。

都心において、都市再生緊急整備地域制度などを活用し、高次都市機能の集積を図るとともに、人中心となる回遊のあるまちづくりを進めるなど、新たな都市空間の創出に取り組む。

建築物の建て替えと、建て替えに併せた敷地の共同化や土地の高度利用の促進などにより都心の魅力づくりをリードするまちづくりを進める。

(2) 広島圏都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（広島圏都市計画マスタープラン）

中四国地方を代表するグローバル都市として、ヒト・モノ・情報等を世界へ発信する国際協力、国際貢献の拠点となる圏域を目指す。

広島市の中心部において、建築物の多くが老朽化し、更新時期を迎えることを契機として、市街地開発事業等により、中枢拠点にふさわしい高次都市機能の集積と、圏域の社会経済活動を牽引し、活力を生み出す市街地形成を促進する。

都市再生緊急整備地域に指定されている広島都心地域においては、都市再生特別地区や高度利用型地区計画などを活用し、建築制限の緩和により、更新時期を迎える建築物の建替えの促進や、土地の高度利用を図る。さらに、特定都市再生緊急整備地域に指定されている区

域においては、国際競争力の強化に資する市街地開発事業を促進する。

（３）広島市の都市計画に関する基本的な方針（広島市都市計画マスタープラン）

広島の「顔」である都心の求心力を一層高めるため、都心の東西の核である広島駅周辺地区と紙屋町・八丁堀地区を中心に、都市基盤の再整備や多様な都市機能の集積などを図り、二つの核が相互に刺激し高め合う「楕円形の都心づくり」を進める。

高次都市機能の集積や交通の利便性を活かし、多様なライフスタイルなどに対応した都心居住を進めるため、景観や環境に配慮しながら、土地の合理的かつ健全な高度利用と、住宅と他の機能が適正に調和した居住地の形成を図る。

中四国最大の商業・業務地である紙屋町・八丁堀地区では、回遊性やにぎわいをより一層高め、都心の魅力づくりをリードするまちづくりを進める。

（４）広島市立地適正化計画

本市が中四国地方の発展をリードする都市として発展していくために、本市独自に、医療・業務・商業等の都市の中枢性を高める施設などの高次都市機能を誘導する高次都市機能誘導区域（都心型）を都心の核（広島駅周辺地区と紙屋町・八丁堀地区）及びその隣接エリアに設定し、にぎわいの創出や圏域経済活性化につながる施設などを誘導する。

（５）地域整備方針

新たな価値を生み出す高度人材を世界から惹きつけられるよう、高規格オフィス等の業務機能の充実・強化を図る。

ワークライフバランスに資する職住近接や高度外国人材のための良質な滞在空間の提供など、高次都市機能の集積や交通利便性を活かした都心居住を推進。

国内外からの来訪者や市民が都心を安全で快適に回遊できる「居心地がよく歩きたくなるまちなか」となるよう、人が中心となる都心回遊ネットワークを形成。

（６）ひろしま都心活性化プラン

都心が活力とにぎわいを生み出す空間となるため、広島駅周辺地区及び紙屋町・八丁堀地区を中心に、更新時期を迎える建築物の建替えを促進するとともに、建替えに合せた土地の高度利用、業務・商業機能の充実・強化により、都心にふさわしいにぎわいあふれる空間の創出を図る。

都心で暮らす人や来訪者が安心して楽しく回遊できる歩行環境の整備を進めるとともに、まちのにぎわいや魅力の向上を図る。

これらのことを踏まえ、別途都市計画決定を行う都市再生特別地区の区域と同一の区域において、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることとし、国内外からの高度人材、来訪者等の受入を促進するため、その受皿となる国際的かつ高次な教育・業務・居住機能の整備に併せ、国内外の多様な人々が集えるオープンスペースや交流機会の提供を行い、それらを相互に連携させることで、当地区が全体として調和のとれた国際交流機能を有する地区となることを目的として、第一種市街地再開発事業の決定を行うものである。