

理 由 書

(都市再生特別地区（広島八丁堀3番7番地区）の変更)

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、「都市再生緊急整備地域（都市の再生の拠点として、都市開発事業等を通じて緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域）のうち、都市開発事業等の円滑かつ迅速な施行を通じて緊急かつ重点的に市街地の整備を推進することが都市の国際競争力の強化を図る上で特に有効な地域」として特定都市再生緊急整備地域に指定されており、地域整備方針に沿った整備が求められている。

当地区は特定都市再生緊急整備地域の地域整備方針において、国際平和文化都市としての都市づくりを推進することを整備の目標に掲げ、新たな価値を生み出す高度人材を世界から惹きつけるよう、高規格オフィス等の業務機能の充実・強化を図るとともに、ワークライフバランスに資する職住近接や、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するとされている。また、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するとされている。

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（広島圏域都市計画マスターplan）

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plan）

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「橿円形の都心づくり」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・商業等の都市の中核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）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。

これらのことと踏まえ、当地区においては、国内外からの高度人材、来訪者等の受入を促進するうえで、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ま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、全体として調和のとれた国際交流機能を有する地区の更新を進めることとしている。

そのため、地区全体として一体的な更新を行うに当たり、用途地域等による容積率制限や斜線制限等を適用除外とする必要があることから、当該地区を都市再生特別地区とする変更を行うものである。