

広島圏都市計画（広島平和記念都市建設計画）都市再開発の方針の決定（広島市決定）

広島圏都市計画（広島平和記念都市建設計画）都市再開発の方針を次のように決定する。

都市再開発の方針

「別紙のとおり」

理由

「別紙理由書のとおり」

広島市 都市再開発の方針

広島圏都市計画（広島平和記念都市建設計画）

都市再開発の方針（広島市決定）

（案）

令和8年9月

広島市

目次

I	基本的事項	1
1	都市再開発の方針の目的	1
2	策定の背景	1
3	対象範囲	1
4	都市再開発の方針の位置付け	2
II	都市づくりの方針（広島市都市計画マスタープラン（平成 25 年 8 月）より）	3
III	都市再開発の方針に定める内容	4
1	1号市街地	4
2	2号再開発促進地区	4
別表 1	1号市街地の目標及び方針	5
別表 2	2号再開発促進地区の整備又は開発の計画の概要	8

都市再開発の方針 位置図

付図 1 1号市街地

付図 2 2号再開発促進地区

I 基本的事項

1 都市再開発の方針の目的

「都市再開発の方針」は、都市再開発の長期的かつ総合的なマスタープランであり、都市再開発に関する個々の事業について都市全体から見た効果を十分に発揮させること、民間建築活動を適正に誘導すること等を主たるねらいとしたものです。

都市再開発法第2条の3により、人口の集中の特に著しい政令で定める大都市を含む都市計画区域内の市街化区域においては、都市計画に定めるよう努めるものとされています。

2 策定の背景

(1) これまでの経緯

従来、本市では、平成10年8月31日に広島圏都市計画区域（大竹市、廿日市市、広島市、呉市、府中町、海田町、熊野町、坂町の4市4町で構成）を対象に広島県が策定した「広島圏都市計画 市街化区域及び市街化調整区域の整備、開発又は保全の方針」（以下、「旧整開保」という。）に定められた「市街地の開発及び再開発の方針」を、「都市再開発の方針」とみなして適用してきたところです。

(2) 今回策定を行う背景

旧整開保では、広島市域のみの方針が定められており、他市町の区域では定められていませんでしたが、この度、県が新たに、他市町の区域の「都市再開発の方針」を策定することとなりました。

現在、広島市域については、都市計画法の改正により、政令指定都市が決定することになっており、県が新たに策定するこの機会に、本市は、これまでの方針の更新を行い、新たに「都市再開発の方針」として策定します。

なお、本市での策定にあたっては、これまでの方針の内容を基本としつつ、都市計画マスタープラン等の上位計画の改定、都市計画道路や市街地整備の状況等、社会情勢の変化に対応するため、方針の更新を行います。

3 対象範囲

広島圏都市計画区域のうち、広島市域における市街化区域を対象範囲としています。

4 都市再開発の方針の位置付け

本方針は、都市再開発の長期的かつ総合的なマスタープランとして、県が定める「広島圏域都市計画マスタープラン」や、本市が定める「広島市都市計画マスタープラン」等と整合を図り策定するものです。

また、本方針は都市再開発の長期的な発展方向を踏まえ、概ね 20 年後の都市の姿を展望し策定します。なお、今後の社会情勢の変化等に柔軟に対応するため、上位計画の見直しや再開発の動向などを踏まえ、必要に応じて見直すこととします。

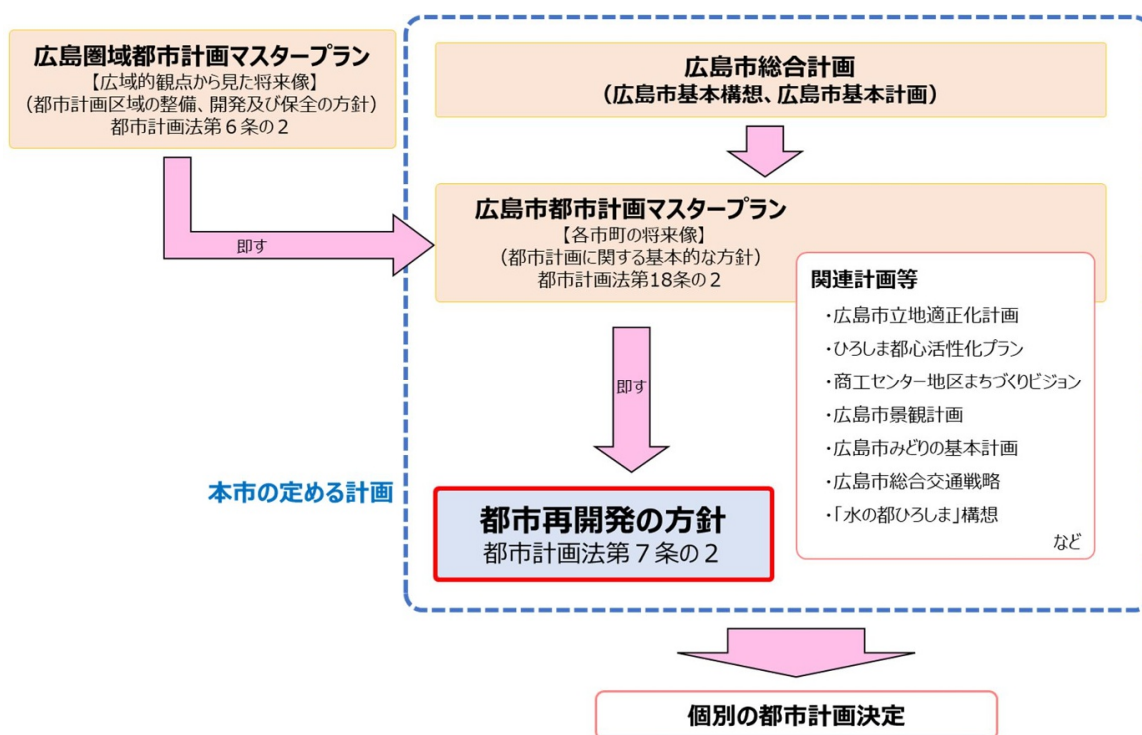
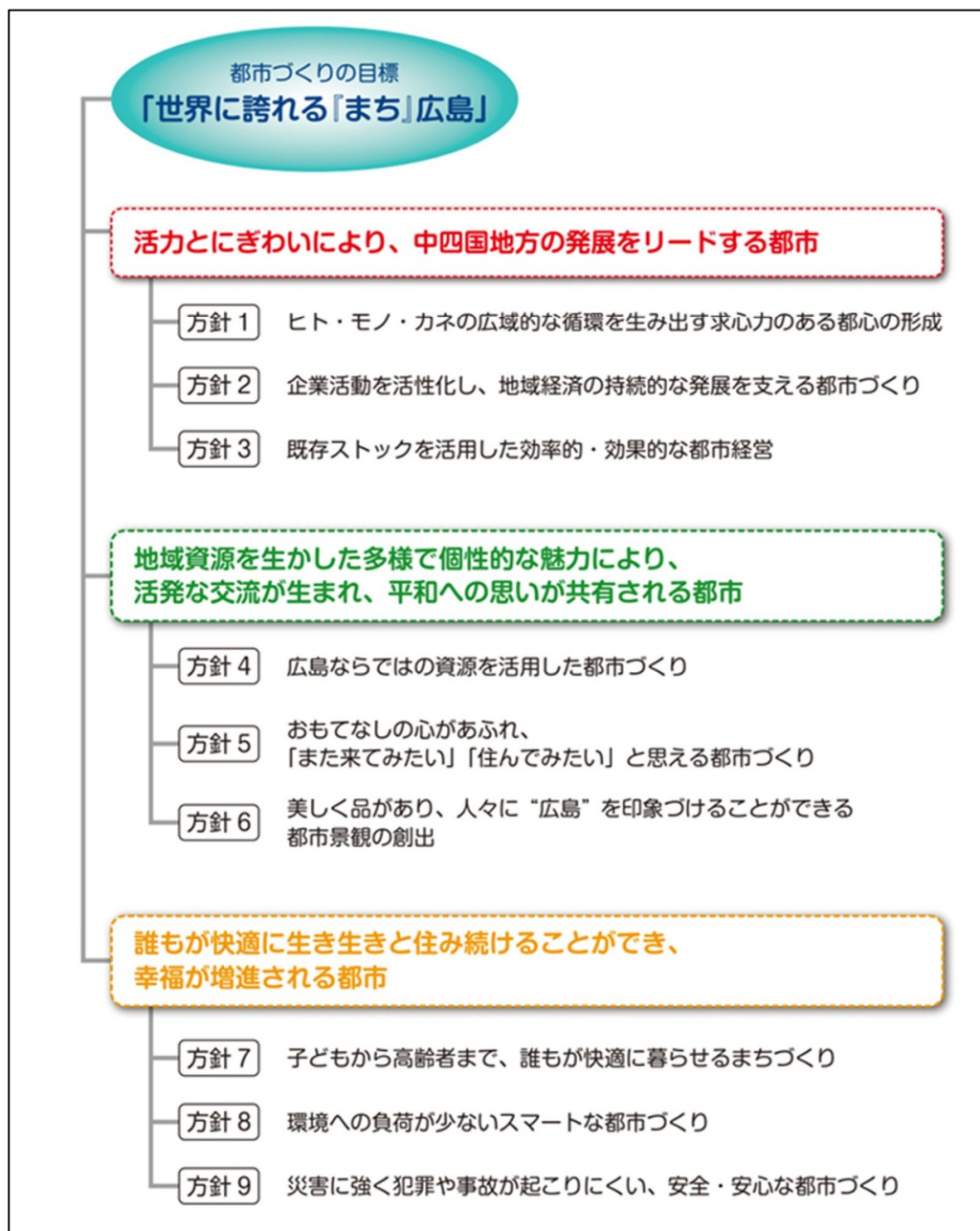


図 都市再開発の方針の位置付け

Ⅱ 都市づくりの方針（広島市都市計画マスタープラン（平成 25 年 8 月）より）

広島市都市計画マスタープランにおいて定められた都市づくりの方針等との整合を図ります。



広島市都市計画マスタープラン（平成 25 年 8 月）より引用

Ⅲ 都市再開発の方針に定める内容

本方針では、「1号市街地」及び「2号再開発促進地区」の区域を定めるとともに、各区域について、目標及び方針等を定めます。

1 1号市街地

計画的な再開発が必要な市街地（別表1、付図1）

2 2号再開発促進地区

1号市街地のうち、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区（別表2、付図2）

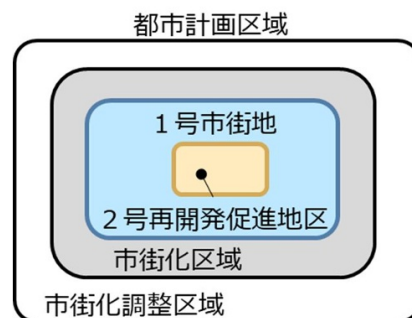


表 1号市街地及び2号再開発促進地区に定める事項

区分	都市再開発法	策定基準
1号市街地	当該都市計画区域内にある計画的な再開発が必要な市街地に係る再開発の目標並びに当該市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新に関する方針 (都市再開発法第2条の3第1項第1号)	a 再開発の目標 都市構造の再構成、建築物の更新、都市環境の向上等に係る目標 b 土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針 ア 適切な用途及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現に関する事項 イ 主要な都市施設の整備に関する事項 ウ 都市の環境、景観等の維持及び改善に関する事項
2号再開発促進地区※	1号市街地のうち特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区及び当該地区の整備又は開発の計画の概要 (都市再開発法第2条の3第1項第2号)	a 地区の再開発、整備等の主たる目標 b 用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要 c 建築物の更新の方針 d 都市施設及び地区施設の整備の方針 必要に応じ定めるもの e 再開発の推進のため必要な公共及び民間の役割や条件整備等の措置 f 実施が予定されている主要な事業の計画の概要 g 決定又は変更予定の都市計画に関する事項 h その他再開発の推進のために特記すべき事項

※ 市街地再開発事業等の実現に向けて、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進する必要がある場合などには、2号再開発促進地区の随時見直しを行う。

別表 1 1号市街地の目標及び方針

区域 番号	地区名	面積 (ha)	再開発の目標 都市構造の再構成、建築物の更新、 都市環境の向上等に係る目標	土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針		
				適切な用途及び密度の確保、 その他の適切な土地利用の実現に関する事項	主要な都市施設の整備に関する事項	都市の環境、景観等の 維持及び改善に関する事項
C-1	都心地区	約 405ha	○ 中四国地方最大の業務・商業集積地である紙屋町・八丁堀地区を中心として、国際平和文化都市の都心にふさわしいにぎわいと交流、さらに革新性が高いビジネス機会を生み出すまちづくりを推進する。	○ 相生通り、鯉城通り、平和大通り、中央通り等の幹線道路沿道の地区では、市街地再開発事業等を活用し、既存ストックの更新、敷地の共同化や土地の合理的かつ健全な高度利用により、商業・業務機能等の集積を図る。 ○ それ以外の地区では、用途別容積型地区計画制度や総合設計制度等を活用し、土地の合理的かつ健全な高度利用により、都市型住宅の立地を誘導するとともに、住宅と商業・業務機能が適正に調和した複合市街地の形成を図る。 ○ 特に、都市再生緊急整備地域内では、紙屋町・八丁堀地区を中心に、地域特性を生かした業務・商業・文化・宿泊等の都市機能の充実・強化等を図る。	○ 新規軌道系交通機関の整備（検討中） ○ 都市計画道路の整備 3・1・018 青崎草津線 3・1・301 比治山庚午線 3・1・305 駅前吉島線 ○ 河岸緑地の整備	○ 平和都市を象徴する景観や歴史的・文化的なたたずまいと調和した景観、潤いと安らぎのある水辺の景観、都心にふさわしい風格とにぎわいのある街並みの景観など、地区ごとの特性を踏まえた景観づくりを進める。
C-2	都心西部地区	約 159ha	○ 都心地区を補完する商業・業務地として、地区特性に応じた商業・業務機能と居住機能が適切に調和した複合市街地の形成を図る。	○ 相生通り、寺町通り、平和大通り等の幹線道路沿道の地区においては、市街地再開発事業等を活用し、土地の合理的かつ健全な高度利用により、商業・業務機能等の集積を図る。 ○ それ以外の地区においては、用途別容積型地区計画制度や総合設計制度等を活用し、土地の合理的かつ健全な高度利用により、都市型住宅の立地を誘導するとともに、住宅と商業・業務機能が適正に調和した複合市街地の形成を図る。	○ 新規軌道系交通機関の整備（検討中） ○ 都市計画道路の整備 3・1・018 青崎草津線 3・1・301 比治山庚午線 3・2・310 駅前観音線 ○ 河岸緑地の整備	○ 平和都市を象徴する景観や潤いと安らぎのある水辺の景観など、景観計画に定める地区ごとの特性を踏まえた景観づくりを進める。
C-3	千田・吉島・舟入・観音地区	約 196ha	○ 都心商業地の周辺に位置し、高い生活利便性を享受できる居住環境を生かし、健全かつ高密な住宅市街地の形成を図る。	○ 総合設計制度や地区計画制度等を活用し、都心居住地としての土地の合理的かつ健全な高度利用による都市型住宅の立地を促進する。	○ 都市計画道路の整備 3・1・305 駅前吉島線 ○ 河岸緑地の整備	○ デルタ市街地を流れる河川は、本市の景観を特徴づける重要な要素であり、これらを生かし、潤いと安らぎのある水辺の景観づくりを進める。
C-4	広島駅周辺地区	約 170ha	○ 乗降客数が中四国地方で最も多いＪＲ広島駅を擁する広域交通結節点である地域の特性を生かして、多様な機能が複合した広島市の陸の玄関にふさわしい風格あるまちづくりを推進する。	○ 市街地再開発事業等を活用し、土地の合理的かつ健全な高度利用により、商業・業務機能等の集積を図る。 ○ 総合設計制度や地区計画制度等を活用し、都心居住地としての土地の合理的かつ健全な高度利用による都市型住宅の立地を促進する。 ○ 特に、都市再生緊急整備地域内では、広域交通結節点である地域の特性を生かして、高次商業・業務機能や高質な居住機能等の都市機能の充実・強化等を図る。	○ 都市計画道路の整備 1・4・007 東部線 3・3・315 駅前大州線 3・3・329 東雲大州線 3・3・338 段原蟹屋線 ○ 河岸緑地の整備	○ 二葉山や周辺の歴史的たたずまいとの調和を図りながら、再開発による都市機能のさらなる更新や駅前広場の再整備などにより、本市の都心の一翼を担う陸の玄関にふさわしい美しい景観づくりを進めるとともに、潤いと安らぎのある水辺の景観づくりを進める。

別表 1 1号市街地の目標及び方針

区域 番号	地区名	面積 (ha)	再開発の目標 都市構造の再構成、建築物の更新、 都市環境の向上等に係る目標	土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針		
				適切な用途及び密度の確保、 その他の適切な土地利用の実現に関する事項	主要な都市施設の整備に関する事項	都市の環境、景観等の 維持及び改善に関する事項
C-5	段原地区	約 145ha	○ 都心商業地の周辺に位置し、高い生活利便性を享受できる居住環境を生かし、健全かつ高密な住宅市街地の形成を図る。	○ 地区計画制度等を活用し、都心居住地としての土地の合理的かつ健全な高度利用による都市型住宅の立地を促進する。	○ 都市計画道路の整備 3・3・314 松川宇品線 ○ 河岸緑地の整備	○ デルタ市街地を流れる河川は、本市の景観を特徴づける重要な要素であり、これらを生かし、潤いと安らぎのある水辺の景観づくりを進める。 ○ 比治山からは市街地を広く眺望できることから、その視点場としての特性を踏まえながら、現代美術館等を擁する芸術公園として、市民や観光客に親しまれる景観づくりを進める。
C-6	白島地区	約 41ha	○ 都心商業地の周辺に位置し、高い生活利便性を享受できる居住環境を生かし、健全かつ高密な住宅市街地の形成を図る。	○ 総合設計制度や地区計画制度等を活用し、都心居住地としての土地の合理的かつ健全な高度利用による都市型住宅の立地を促進する。	○ 河岸緑地の整備	○ デルタ市街地を流れる河川は、本市の景観を特徴づける重要な要素であり、これらを生かし、潤いと安らぎのある水辺の景観づくりを進める。
C-7	宇品・出島地区	約 256ha	○ 広域的な交通結節点という立地条件を生かし、「広域的な都市機能を担う拠点地区」として、港湾・流通機能、交流拠点等の高次都市機能の集積・強化を図るとともに、各機能が調和した活力と魅力のある拠点の形成を図る。	○ 広島港や広島南道路に近接した交通条件を生かし、港湾・流通機能、交流拠点機能の集積や都心を補完する商業・業務施設の立地を誘導する。 ○ 交通の利便性等を生かした都市型住宅の立地を促進する。	○ 都市計画道路の整備 1・4・001 広島南道路 3・3・314 松川宇品線 ○ 河岸緑地の整備	○ 広島港宇品旅客ターミナルを中心に、本市の海の玄関にふさわしい魅力にあふれた景観づくりを進める。 ○ デルタ市街地を流れる河川や海辺は、本市の景観を特徴づける重要な要素であり、これらを生かし、潤いと安らぎのある水辺の景観づくりを進める。
C-8	己斐地区	約 44ha	○ 「地域的な都市機能を担う拠点地区」として、生活サービス機能の充実などにより、地域の生活・活動を支える拠点の形成を図る。	○ 西広島駅周辺では、市街地再開発事業等を活用し、土地の合理的かつ健全な高度利用により、行政区レベルを支える商業・業務施設の立地を誘導する。 ○ 駅南側の住居系地域では、地区計画制度等を活用し、都心居住地としての土地の合理的かつ健全な高度利用による都市型住宅の立地を促進する。	○ 都市計画道路の整備 3・3・344 己斐中央線 3・7・331 己斐石内線 ○ 都市高速鉄道の整備 5号 広島新交通西風新都線	○ 西広島駅を中心に、公共交通の要衝としてのにぎわいのある景観づくりや、潤いと安らぎのある水辺の景観づくりを進める。
C-9	中広地区	約 85ha	○ 都心商業地の周辺に位置し、高い生活利便性を享受できる居住環境を生かし、健全かつ高密な住宅市街地の形成を図る。	○ 地区計画制度等を活用し、都心居住地としての土地の合理的かつ健全な高度利用による都市型住宅の立地を促進する。	○ 都市計画道路の整備 3・2・310 駅前観音線 ○ 河岸緑地の整備	○ デルタ市街地を流れる河川は、本市の景観を特徴づける重要な要素であり、これらを生かし、潤いと安らぎのある水辺の景観づくりを進める。
C-10	横川・三篠地区	約 180ha	○ 「地域的な都市機能を担う拠点地区」として、生活サービス機能の充実などにより、地域の生活・活動を支える拠点の形成を図る。	○ 横川駅周辺では、市街地再開発事業等を活用し、土地の合理的かつ健全な高度利用により、行政区レベルを支える商業・業務施設の立地を誘導する。 ○ 駅北側の住居系地域では、地区計画制度等を活用し、都心居住地としての土地の合理的かつ健全な高度利用による都市型住宅の立地を促進する。	○ 都市計画道路の整備 3・4・325 常盤橋大芝線	○ 地元のまちづくり活動、若い人たちの手による芸術文化活動などと連携し、「レトロでハイカラ」な雰囲気醸し出す景観づくりを進めるとともに、潤いと安らぎのある水辺の景観づくりを進める。

別表 1 1号市街地の目標及び方針

区域 番号	地区名	面積 (ha)	再開発の目標 都市構造の再構成、建築物の更新、 都市環境の向上等に係る目標	土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針		
				適切な用途及び密度の確保、 その他の適切な土地利用の実現に関する事項	主要な都市施設の整備に関する事項	都市の環境、景観等の 維持及び改善に関する事項
C-11	商工センター 地区	約 106ha	○ 広域的な交通結節点という立地条件を生かし、「広域的な都市機能を担う拠点地区」として、流通機能のほか交流・商業等の高次都市機能の集積・強化を図るとともに、各機能が調和した活力と魅力のある拠点の形成を図る。	○ 流通業務地区では、広島南道路や草津沼田線等の物流軸が整備された交通条件を生かし、卸売等の集積・強化を図るとともに、流通機能との調和が可能となる場所に交流施設や商業施設等の立地を誘導する。 ○ それ以外の地区では、商業施設等の集積・強化を図る。	○ 都市計画道路の整備 1・4・001 広島南道路 3・1・018 青崎草津線	○ 都市機能の集積を図るとともに、敷地内緑化や建築物の改修・更新などの際の景観誘導など、充実した都市基盤を生かした個性とにぎわいのある景観づくりを進める。 ○ 公園・緑地などを、緑豊かな潤いの空間として維持するとともに、新たなにぎわい空間を創出するため、歩きやすく憩える公共空間として整備する。
C-12	古市・中筋・ 緑井地区	約 211ha	○ 広域的な交通結節点という立地条件を生かし、「広域的な都市機能を担う拠点地区」として、商業・業務等の高次都市機能の集積・強化を図るとともに、各機能が調和した活力と魅力のある拠点の形成を図る。 ○ 「地域的な都市機能を担う拠点地区」として、生活サービス機能の充実などにより、地域の生活・活動を支える拠点の形成を図る。	○ 緑井地区では、広島インターチェンジに近接した交通条件を生かし、都心を補完する商業・業務施設の立地を誘導する。 ○ 古市・中筋地区では、行政区レベルの拠点性を支える商業・業務施設等の立地を誘導する。 ○ 交通の利便性等を生かした都市型住宅の立地を促進する。	○ 都市計画道路の整備 3・2・006 横川八木線 3・3・702 長束八木線 3・4・708 東野北下安線	○ 広域的な交通結節点などの都市機能を生かした個性と活力のある景観づくりを進める。 ○ 古川沿いについては、市民との協働による自然環境の保全や魅力ある川づくりの推進などにより、自然と共存した景観づくりを進める。
C-13	可部地区	約 135ha	○ 「地域的な都市機能を担う拠点地区」として、生活サービス機能の充実などにより、地域の生活・活動を支える拠点の形成を図る。	○ 行政区レベルを支える商業・業務施設の立地を誘導する。 ○ 交通の利便性等を生かした都市型住宅の立地を促進する。	○ 都市計画道路の整備 3・4・741 高陽可部線 3・4・782 可部浜田線 3・4・784 藤ノ森大毛寺線	○ 旧街道を中心に、当時の面影を残す木造建築物が点在していることから、歴史的建造物の適切な保全・活用、まちづくり活動を持続、発展させることにより、歴史を感じさせる景観づくりを進める。 ○ 可部地区からデルタに至るまでの太田川の空間の広がりさえぎることのないよう、開放感のある景観づくりを進める。
C-14	船越地区	約 71ha	○ 「地域的な都市機能を担う拠点地区」として、生活サービス機能の充実などにより、地域の生活・活動を支える拠点の形成を図る。	○ 行政区レベルを支える商業・業務施設の立地を誘導する。 ○ 交通の利便性等を生かした都市型住宅の立地を促進する。	○ 都市計画道路の整備 3・4・017 青崎畝線 3・4・602 花都川線 3・4・603 船越中央線 3・5・601 海田青崎線 7・6・601 船越東線 ○ 都市高速鉄道の整備 2号 西日本旅客鉄道株式会社 山陽本線	○ 公共交通の要衝で、区役所等の中枢機能が集積する地区であるとともに、かつての西国街道沿いの古い街並みも残っており、新旧が融合した地域としての特色や親しみある景観づくりを進める。
C-15	五日市地区	約 128ha	○ 「地域的な都市機能を担う拠点地区」として、生活サービス機能の充実などにより、地域の生活・活動を支える拠点の形成を図る。	○ 行政区レベルを支える商業・業務施設の立地を誘導する。 ○ 交通の利便性等を生かした都市型住宅の立地を促進する。	○ 都市計画道路の整備 3・3・251 海老寿老地線 3・4・202 広島宮島線 3・4・208 吉見倉重線 3・5・213 未新開佐方線	○ 公共交通の要衝で、区役所等の中枢機能が集積する地区であるとともに、コイン通りなどの商店街ではまちづくり活動も盛んであり、地域の特色づくりや活性化を促す景観づくりを進める。

別表2 2号再開発促進地区の整備又は開発の計画の概要

地区番号		C-1-1
地区名		都心地区
面積		約 395ha
整備又は開発の計画の概要	a 地区の再開発、整備等の主たる目標	○ 中四国地方最大の業務・商業集積地である紙屋町・八丁堀地区を中心として、国際平和文化都市の都心にふさわしいにぎわいと交流、さらに革新性が高いビジネス機会を生み出すまちづくりを推進する。
	b 用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用の概要	○ 相生通り、鯉城通り、平和大通り、中央通り等の幹線道路沿道の地区では、既存ストックの更新や土地の合理的かつ健全な高度利用により、商業・業務機能等の集積を図る。 ○ それ以外の地区においては、土地の合理的かつ健全な高度利用により、地区特性に応じた商業・業務・娯楽・居住等の都市機能の集積を図る。 ○ 特に、都市再生緊急整備地域内では、紙屋町・八丁堀地区を中心に、地域特性を生かした業務・商業・文化・宿泊等の都市機能の充実・強化等を図る。
	c 建築物の更新の方針	○ 市街地再開発事業、総合設計制度（マンション建替型、長期優良住宅型）、地区計画制度（用途別容積型、高度利用型等）、都市再生緊急整備地域における各種制度等を活用して、敷地の共同化と土地の合理的かつ健全な高度利用を図る。 ○ 幹線道路沿道、平和大通り沿道、リバーフロント地区（地区計画において定める地区）など、地区の特性にふさわしい建築物の誘導や、オープンスペースの確保などを行うことで、魅力ある都市空間を形成する。 ○ 建築物の更新に併せて、不燃化・耐震化、避難場所の確保等による防災機能の向上、オープンスペースの緑化、建築物の低炭素化、バリアフリー化等を行う。
	d 都市施設及び地区施設の整備の方針	○ 都市計画道路の整備 ○ 河岸緑地の整備
	e 再開発の推進のため必要な公共及び民間の役割や条件整備等の措置	○ 市街地再開発事業、総合設計制度、地区計画制度、都市再生緊急整備地域における各種制度等を活用し、民間の優良な再開発を誘導・支援する。 ○ 「水の都ひろしま」にふさわしい魅力ある水辺空間の形成を図る。 ○ 歩いて楽しく回遊できる歩行環境の整備や、自転車で快適に移動できる環境の整備を推進する。
	f 実施が予定されている主要な事業の計画の概要	○ 第一種市街地再開発事業（基町相生通地区） ○ 第一種市街地再開発事業（広島八丁堀3番7番地区）
	g 決定又は変更が予定されている都市計画に関する事項	—
	h その他再開発の推進のために特記すべき事項	—

別表2 2号再開発促進地区の整備又は開発の計画の概要

地区番号		C-2-1
地区名		都心西部地区
面積		約145ha
整備又は開発の計画の概要	a 地区の再開発、整備等の主たる目標	○ 都心地区を補完する商業・業務地として、地区特性に応じた商業・業務機能と居住機能が適切に調和した複合市街地の形成を図る。
	b 用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用の概要	○ 相生通り、寺町通り、平和大通り等の幹線道路沿道の地区においては、土地の合理的かつ健全な高度利用により、商業・業務機能等の集積を図る。 ○ それ以外の地区においては、土地の合理的かつ健全な高度利用により、商業・業務施設と都市型住宅が適正に調和した複合市街地の形成を図る。
	c 建築物の更新の方針	○ 市街地再開発事業、総合設計制度（マンション建替型、長期優良住宅型）、地区計画制度（用途別容積型等）等を活用して、敷地の共同化と土地の合理的かつ健全な高度利用を図る。 ○ 平和大通り沿道など、地区の特性にふさわしい建築物の誘導などを行うことで、魅力ある都市空間を形成する。 ○ 建築物の更新に併せて、不燃化・耐震化、避難場所の確保等による防災機能の向上、オープンスペースの緑化、建築物の低炭素化、バリアフリー化等を行う。
	d 都市施設及び地区施設の整備の方針	○ 都市計画道路の整備 ○ 河岸緑地の整備
	e 再開発の推進のため必要な公共及び民間の役割や条件整備等の措置	○ 市街地再開発事業、総合設計制度、地区計画制度等を活用し、民間の優良な再開発を誘導・支援する。
	f 実施が予定されている主要な事業の計画の概要	—
	g 決定又は変更が予定されている都市計画に関する事項	—
	h その他再開発の推進のために特記すべき事項	—

別表2 2号再開発促進地区の整備又は開発の計画の概要

地区番号		C-4-1
地区名		広島駅南口地区
面積		約43ha
整備又は開発の計画の概要	a 地区の再開発、整備等の主たる目標	○ 乗降客数が中四国地方で最も多い JR 広島駅を擁する広域交通結節点である地域の特性を生かした、広島市の陸の玄関にふさわしい風格あるまちづくりを推進する。
	b 用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用の概要	○ JR 広島駅を中心に、土地の合理的かつ健全な高度利用により、商業・業務機能や都市型住宅などが適正に調和した高密度な複合市街地の形成を図る。 ○ 特に、都市再生緊急整備地域内では、広域交通結節点である地域の特性を生かして、高次商業・業務機能や高質な居住機能等の都市機能の充実・強化等を図る。
	c 建築物の更新の方針	○ 市街地再開発事業、総合設計制度（マンション建替型、長期優良住宅型）、地区計画制度（高度利用型等）、都市再生緊急整備地域における各種制度等を活用して、敷地の共同化と土地の合理的かつ健全な高度利用を図る。 ○ リバーフロント地区（地区計画において定める地区）など、地区の特性にふさわしい建築物の誘導や、オープンスペースの確保などを行うことで、魅力ある都市空間を形成する。 ○ 建築物の更新に併せて、不燃化・耐震化、避難場所の確保等による防災機能の向上、オープンスペースの緑化、建築物の低炭素化、バリアフリー化等を行う。
	d 都市施設及び地区施設の整備の方針	○ 都市計画道路の整備 ○ 河岸緑地の整備
	e 再開発の推進のため必要な公共及び民間の役割や条件整備等の措置	○ 市街地再開発事業、総合設計制度、地区計画制度、都市再生緊急整備地域における各種制度等を活用し、民間の優良な再開発を誘導・支援する。 ○ 「水の都ひろしま」にふさわしい魅力ある水辺空間の形成を図る。 ○ 歩いて楽しく回遊できる歩行環境の整備や、自転車で快適に移動できる環境の整備を推進する。
	f 実施が予定されている主要な事業の計画の概要	○ 広島駅南口広場の再整備等 ○ 広島駅南口地下広場等の改修
	g 決定又は変更が予定されている都市計画に関する事項	—
	h その他再開発の推進のために特記すべき事項	—

別表2 2号再開発促進地区の整備又は開発の計画の概要

地区番号		C-4-2
地区名		広島駅北口地区
面積		約71ha
整備又は開発の計画の概要	a 地区の再開発、整備等の主たる目標	○ 乗降客数の中四国地方で最も多い JR 広島駅を擁する広域交通結節点である地域の特性を生かした、広島市の陸の玄関にふさわしい風格あるまちづくりを推進する。
	b 用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用の概要	○ JR 広島駅を中心に、土地の合理的かつ健全な高度利用により、商業・業務機能や都市型住宅などが適正に調和した高密度な複合市街地の形成を図る。 ○ 特に、都市再生緊急整備地域内では、広域交通結節点である地域の特性を生かして、高次商業・業務機能や高質な居住機能等の都市機能の充実・強化等を図る。
	c 建築物の更新の方針	○ 市街地再開発事業、総合設計制度（マンション建替型、長期優良住宅型）、地区計画制度（再開発促進区）、都市再生緊急整備地域における各種制度等を活用して、敷地の共同化と土地の合理的かつ健全な高度利用を図る。 ○ 地区の特性にふさわしい建築物の誘導などを図るとともに、二葉山の景観や社寺などの歴史性に配慮した都市空間を形成する。 ○ 建築物の更新に併せて、不燃化・耐震化、避難場所の確保等による防災機能の向上、オープンスペースの緑化、建築物の低炭素化、バリアフリー化等を図る。
	d 都市施設及び地区施設の整備の方針	○ 都市計画道路の整備
	e 再開発の推進のため必要な公共及び民間の役割や条件整備等の措置	○ 市街地再開発事業、総合設計制度、地区計画制度、都市再生緊急整備地域における各種制度等を活用し、民間の優良な再開発を誘導・支援する。 ○ 「二葉の里地区まちづくり基本計画」及び「二葉の里地区まちづくりガイドライン」等に基づく開発誘導を図る。 ○ 歩いて楽しく回遊できる歩行環境の整備や、自転車で快適に移動できる環境の整備を推進する。
	f 実施が予定されている主要な事業の計画の概要	○ 地区計画（広島駅新幹線口周辺地区）の区域における計画的な市街地整備
	g 決定又は変更が予定されている都市計画に関する事項	○ 地区計画（広島駅新幹線口周辺地区）
	h その他再開発の推進のために特記すべき事項	—

別表 2 2号再開発促進地区の整備又は開発の計画の概要

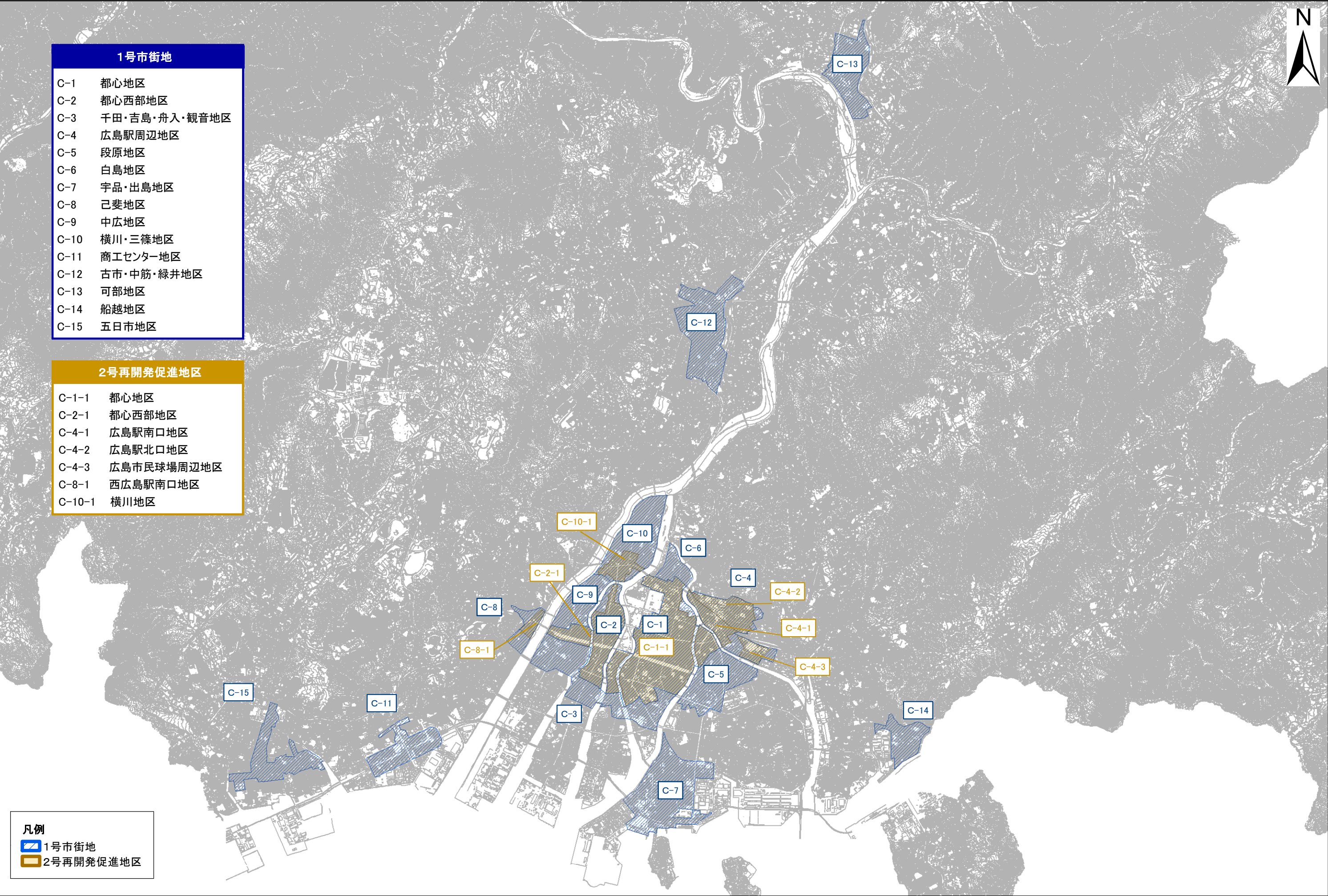
地区番号		C-4-3
地区名		広島市民球場周辺地区
面積		約 26ha
整備又は開発の計画の概要	a 地区の再開発、整備等の主たる目標	○ 乗降客数が中四国地方で最も多い JR 広島駅を擁する広域交通結節点である地域の特性を生かした、広島市の陸の玄関にふさわしい風格あるまちづくりを推進する。 ○ また、広島市民球場を中心に、活気溢れた商業・業務市街地の形成を図る。
	b 用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用の概要	○ JR 広島駅を中心に、土地の合理的かつ健全な高度利用により、商業・業務機能や都市型住宅などが適正に調和した高密度な複合市街地の形成を図る。 ○ 広島市民球場が立地する地域の特性を生かして、商業・業務系施設の立地を促進する。 ○ 特に、都市再生緊急整備地域内では、広域交通結節点である地域の特性を生かして、高次商業・業務機能や高質な居住機能等の都市機能の充実・強化等を図る。
	c 建築物の更新の方針	○ 市街地再開発事業、総合設計制度（マンション建替型、長期優良住宅型）、地区計画制度、都市再生緊急整備地域における各種制度等を活用して、敷地の共同化と土地の合理的かつ健全な高度利用を図る。 ○ 広島市民球場周辺としての地区の特性にふさわしい建築物の誘導などを図ることで、魅力ある都市空間を形成する。 ○ 建築物の更新に併せて、不燃化・耐震化、避難場所の確保等による防災機能の向上、オープンスペースの緑化、建築物の低炭素化、バリアフリー化等を図る。
	d 都市施設及び地区施設の整備の方針	○ 都市計画道路の整備
	e 再開発の推進のため必要な公共及び民間の役割や条件整備等の措置	○ 市街地再開発事業、総合設計制度、地区計画制度、都市再生緊急整備地域における各種制度等を活用し、民間の優良な再開発を誘導・支援する。 ○ 広島市民球場周辺の円滑な交通処理に資する道路等の整備を行うとともに、広島駅から広島市民球場周辺への回遊性を高める歩行者空間の充実・強化を図る。
	f 実施が予定されている主要な事業の計画の概要	—
	g 決定又は変更が予定されている都市計画に関する事項	—
	h その他再開発の推進のために特記すべき事項	—

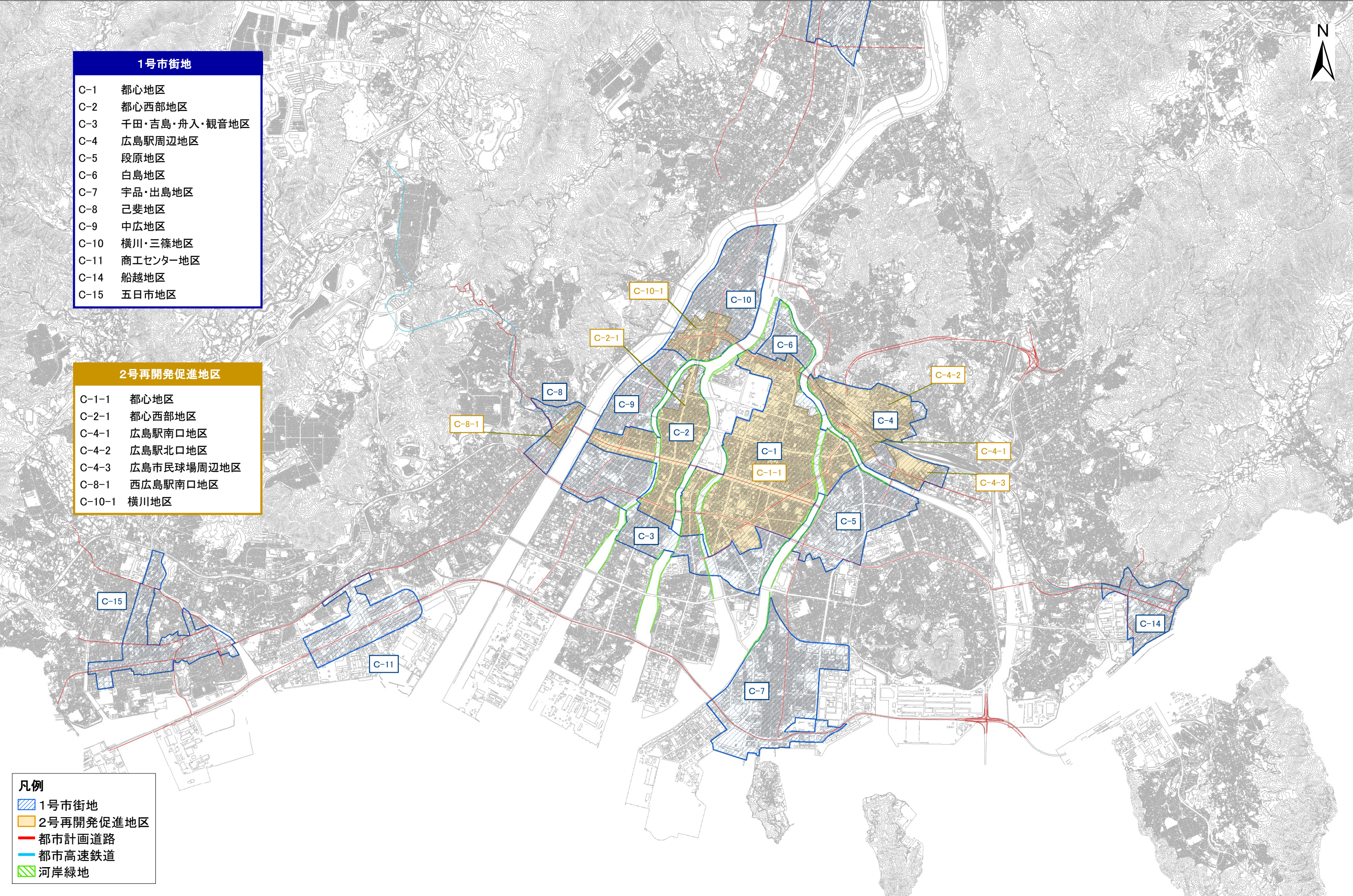
別表2 2号再開発促進地区の整備又は開発の計画の概要

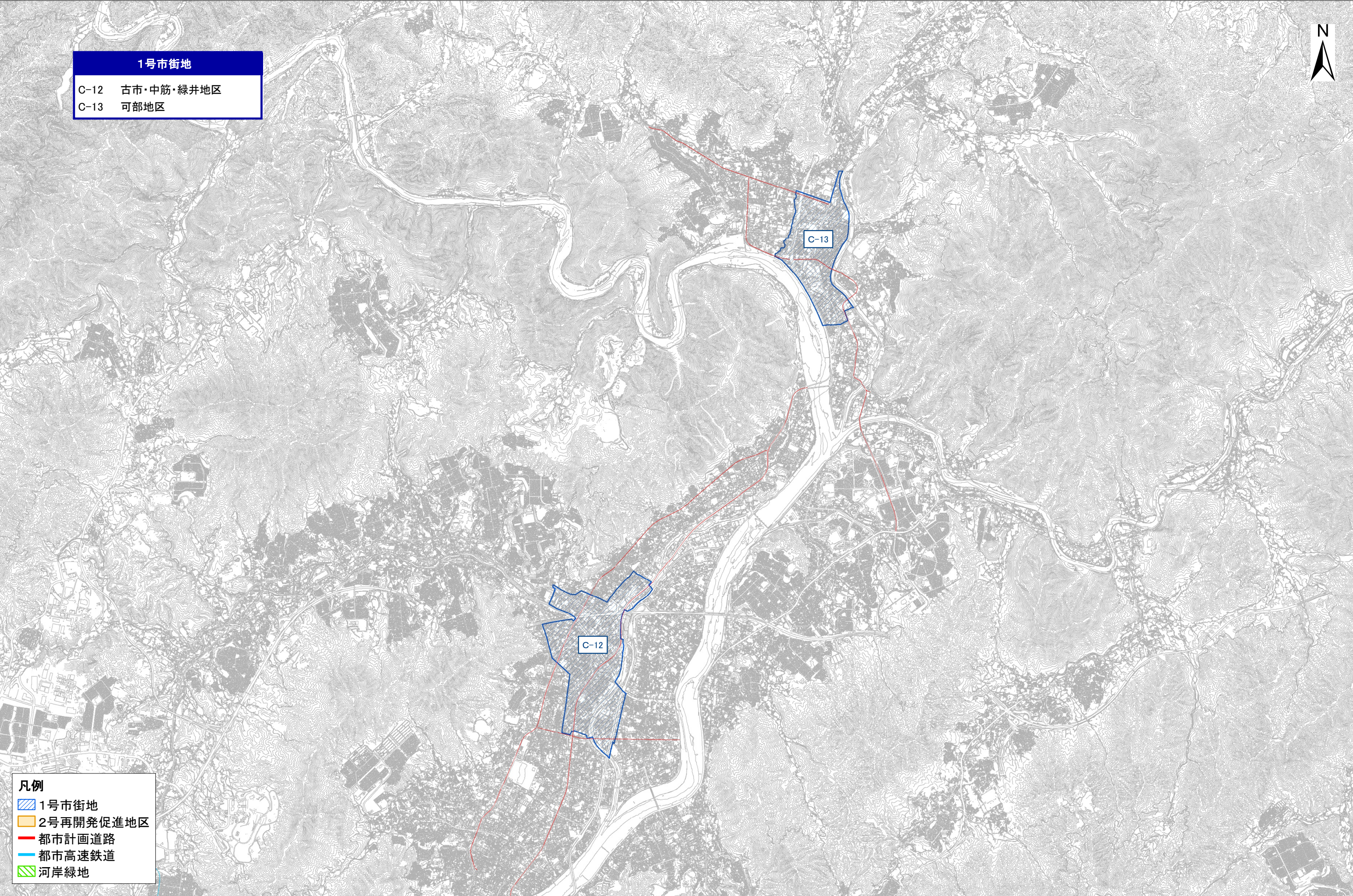
地区番号		C-8-1
地区名		西広島駅南口地区
面積		約15ha
整備又は開発の計画の概要	a 地区の再開発、整備等の主たる目標	○ 「地域的な都市機能を担う拠点地区」として、JR線、路面電車・宮島線、アストラムラインの交通結節点である西広島駅を中心に地域の生活・活動を支える拠点の形成を図る。
	b 用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用の概要	○ 西広島駅に隣接する地区及び幹線道路沿道地区において、土地の合理的かつ健全な高度利用により、行政区レベルを支える商業・業務施設の立地を誘導する。 ○ それ以外の地区においては、土地の合理的かつ健全な高度利用により、商業・業務施設と都市型住宅が適正に調和した複合市街地の形成を図る。
	c 建築物の更新の方針	○ 市街地再開発事業、総合設計制度（マンション建替型、長期優良住宅型）、地区計画制度等を活用して、敷地の共同化と土地の合理的かつ健全な高度利用を図る。 ○ 交通結節点としての地区の特性にふさわしい建築物の誘導などを行うことで、魅力ある都市空間を形成する。 ○ 建築物の更新に併せて、不燃化・耐震化、避難場所の確保等による防災機能の向上、オープンスペースの緑化、建築物の低炭素化、バリアフリー化等を行う。
	d 都市施設及び地区施設の整備の方針	○ 都市計画道路の整備 ○ 都市高速鉄道の整備
	e 再開発の推進のため必要な公共及び民間の役割や条件整備等の措置	○ 市街地再開発事業、総合設計制度、地区計画制度等を活用し、民間の優良な再開発を誘導・支援する。
	f 実施が予定されている主要な事業の計画の概要	○ 第一種市街地再開発事業（西広島駅南口西地区）
	g 決定又は変更が予定されている都市計画に関する事項	○ 都市高速鉄道（広島新交通西風新都線） ○ 地区計画（西広島駅南口西地区）
	h その他再開発の推進のために特記すべき事項	—

別表2 2号再開発促進地区の整備又は開発の計画の概要

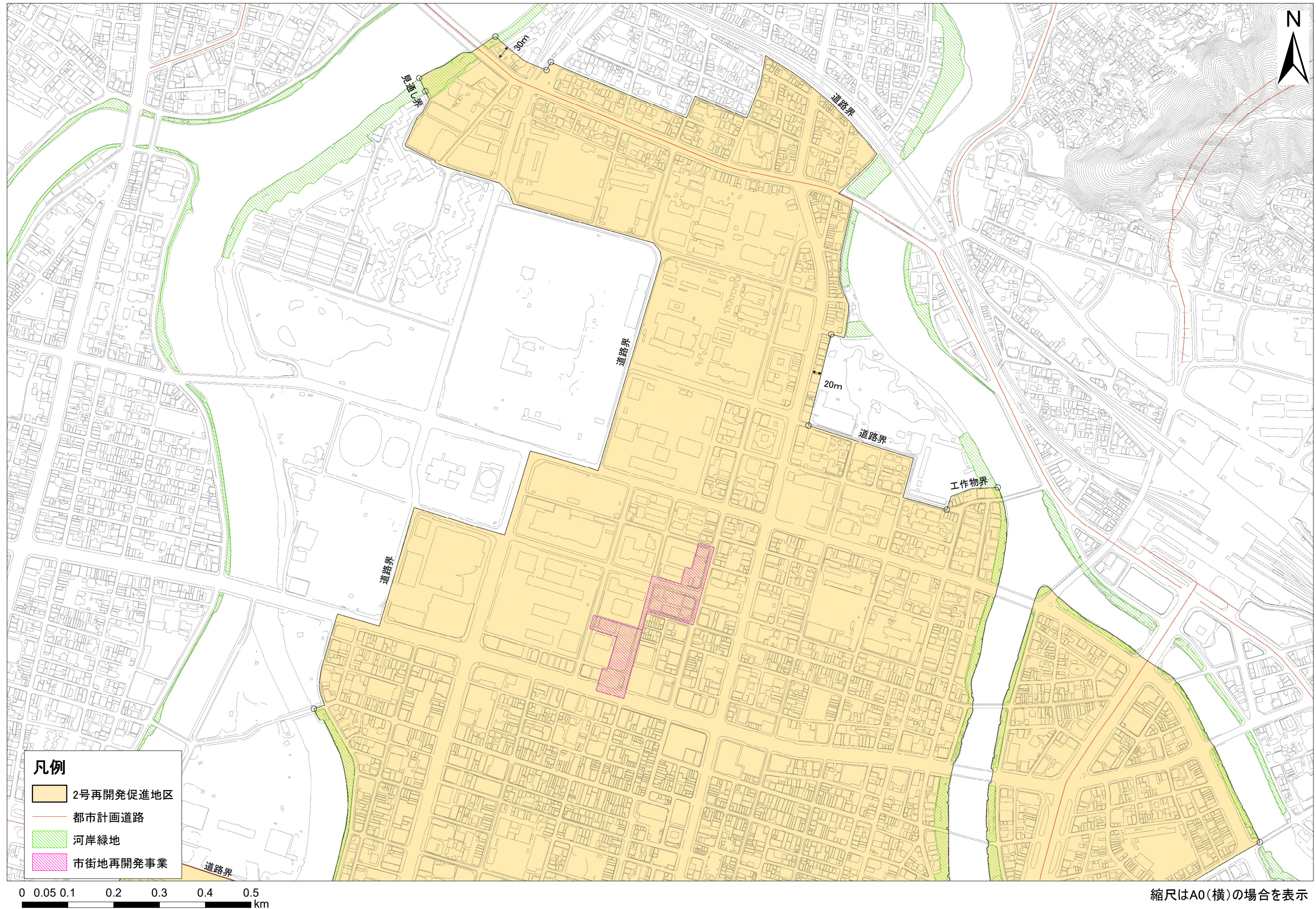
地区番号		C-10-1
地区名		横川地区
面積		約42ha
整備又は開発の計画の概要	a 地区の再開発、整備等の主たる目標	○ 「地域的な都市機能を担う拠点地区」として、JR線、路面電車の交通結節点である横川駅を中心に地域の生活・活動を支える拠点の形成を図る。
	b 用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用の概要	○ 横川駅に隣接する地区及び幹線道路沿道地区において、土地の合理的かつ健全な高度利用により、行政区レベルを支える商業・業務施設の立地を誘導する。 ○ それ以外の地区においては、土地の合理的かつ健全な高度利用により、商業・業務施設と都市型住宅が適正に調和した複合市街地の形成を図る。
	c 建築物の更新の方針	○ 市街地再開発事業、総合設計制度（マンション建替型、長期優良住宅型）、地区計画制度等を活用して、敷地の共同化と土地の合理的かつ健全な高度利用を図る。 ○ 交通結節点としての地区の特性にふさわしい建築物の誘導などを図ることで、魅力ある都市空間を形成する。 ○ 建築物の更新に併せて、不燃化・耐震化、避難場所の確保等による防災機能の向上、オープンスペースの緑化、建築物の低炭素化、バリアフリー化等を図る。
	d 都市施設及び地区施設の整備の方針	—
	e 再開発の推進のため必要な公共及び民間の役割や条件整備等の措置	○ 市街地再開発事業、総合設計制度、地区計画制度等を活用し、民間の優良な再開発を誘導・支援する。
	f 実施が予定されている主要な事業の計画の概要	—
	g 決定又は変更が予定されている都市計画に関する事項	—
	h その他再開発の推進のために特記すべき事項	—





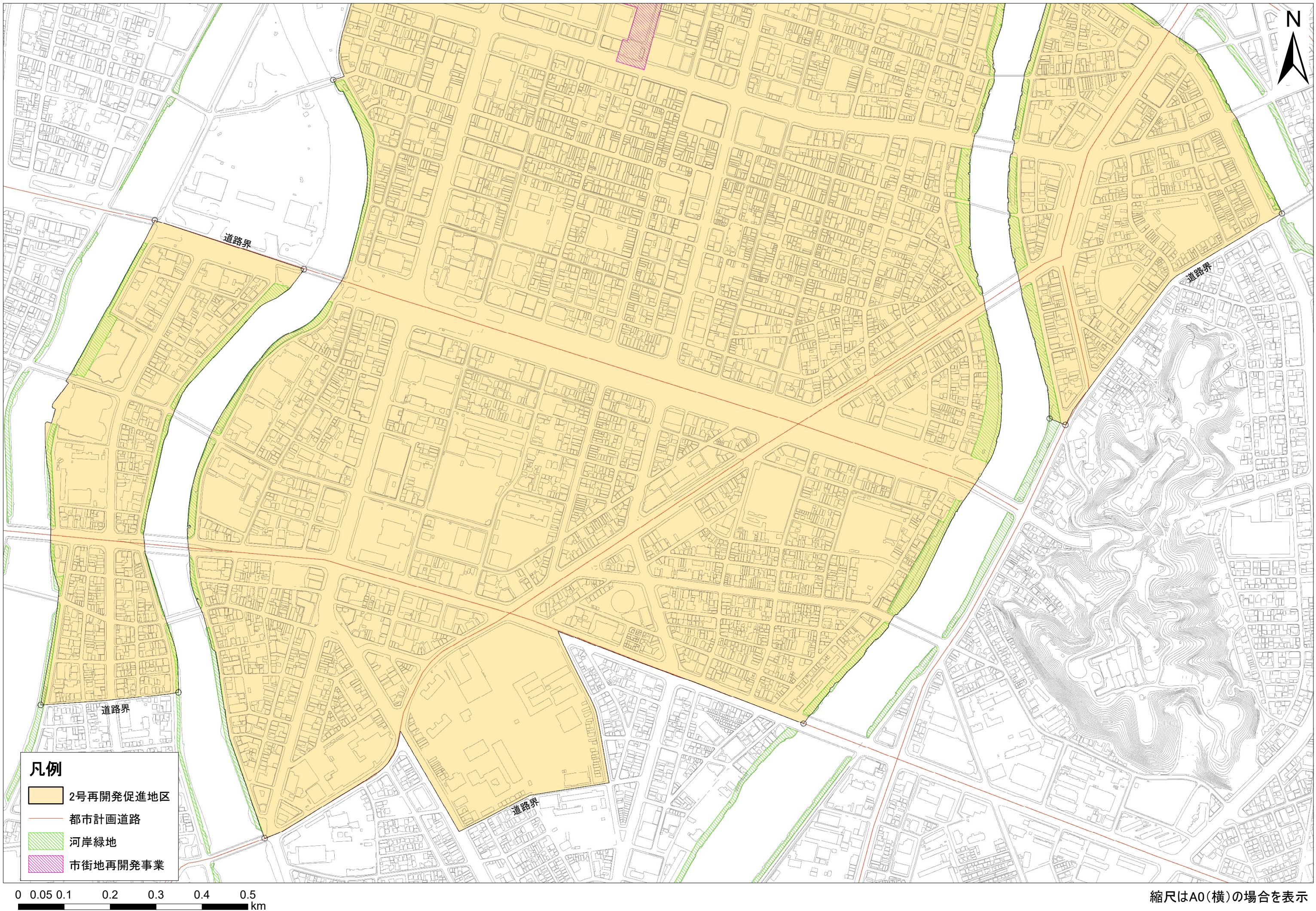


1:2,500

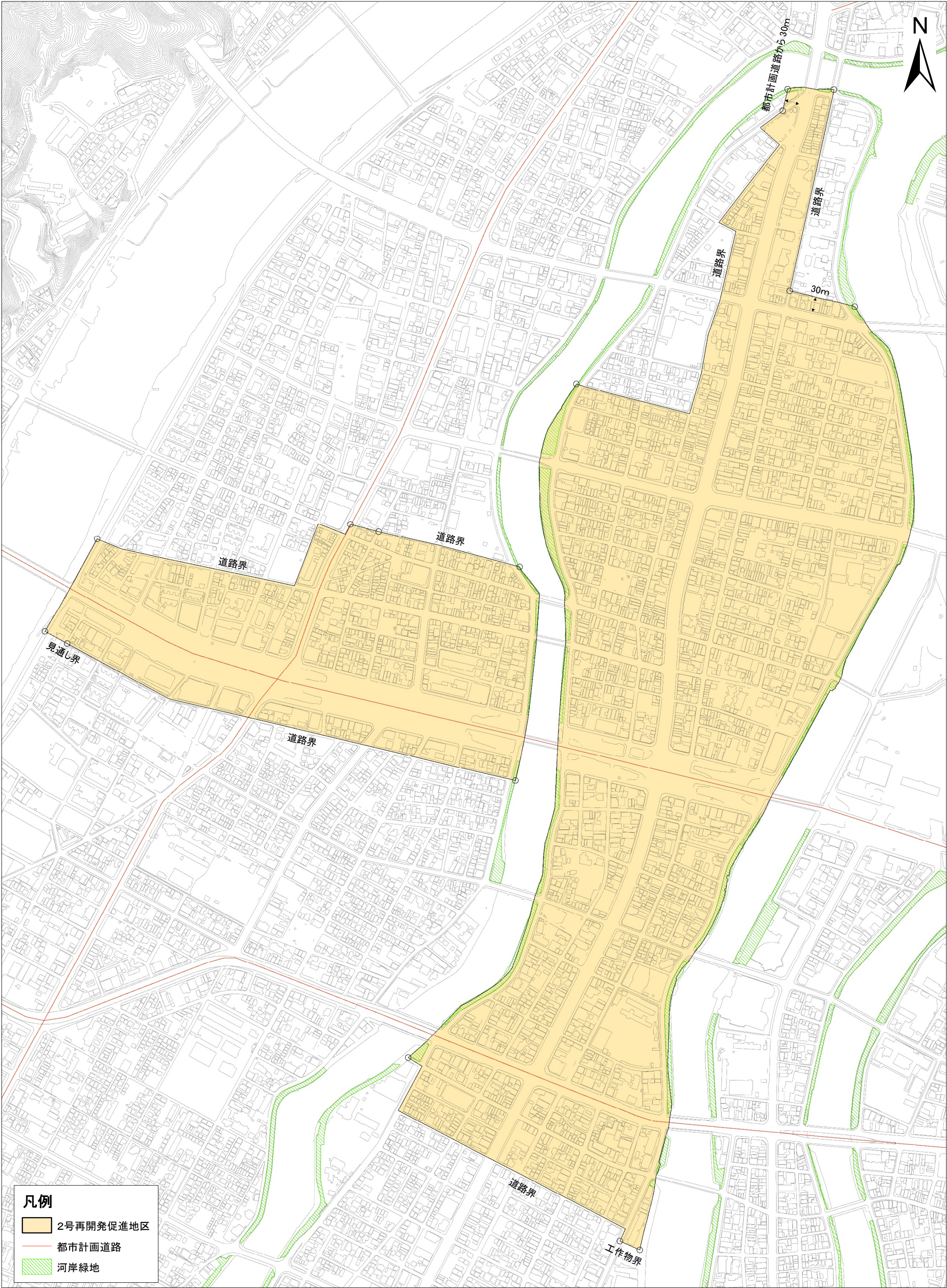


付図2 2号再開発促進地区(都心地区 南面)

1:2,500

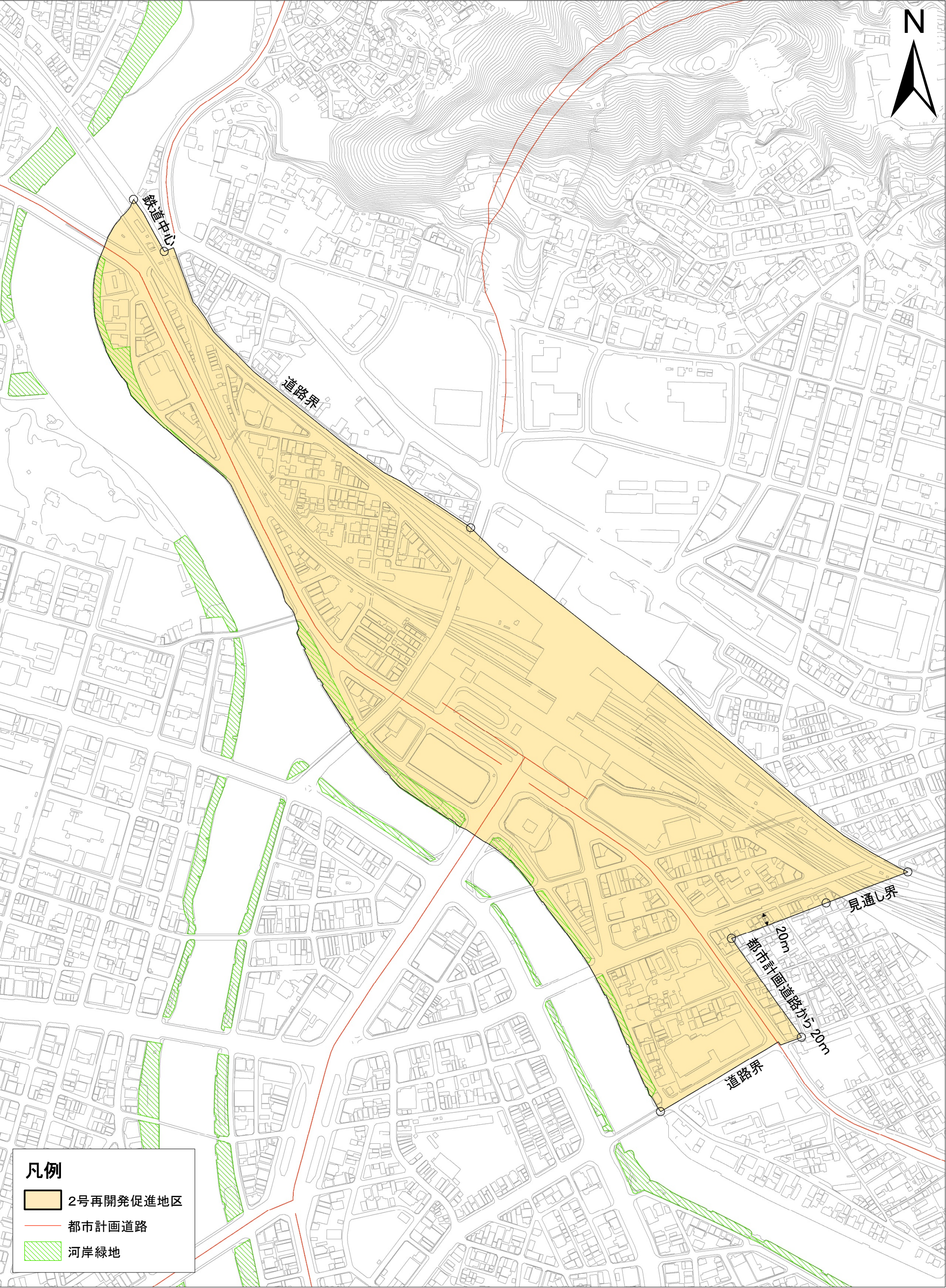


縮尺はA0(横)の場合を表示



付図2 2号再開発促進地区(広島駅南口地区)

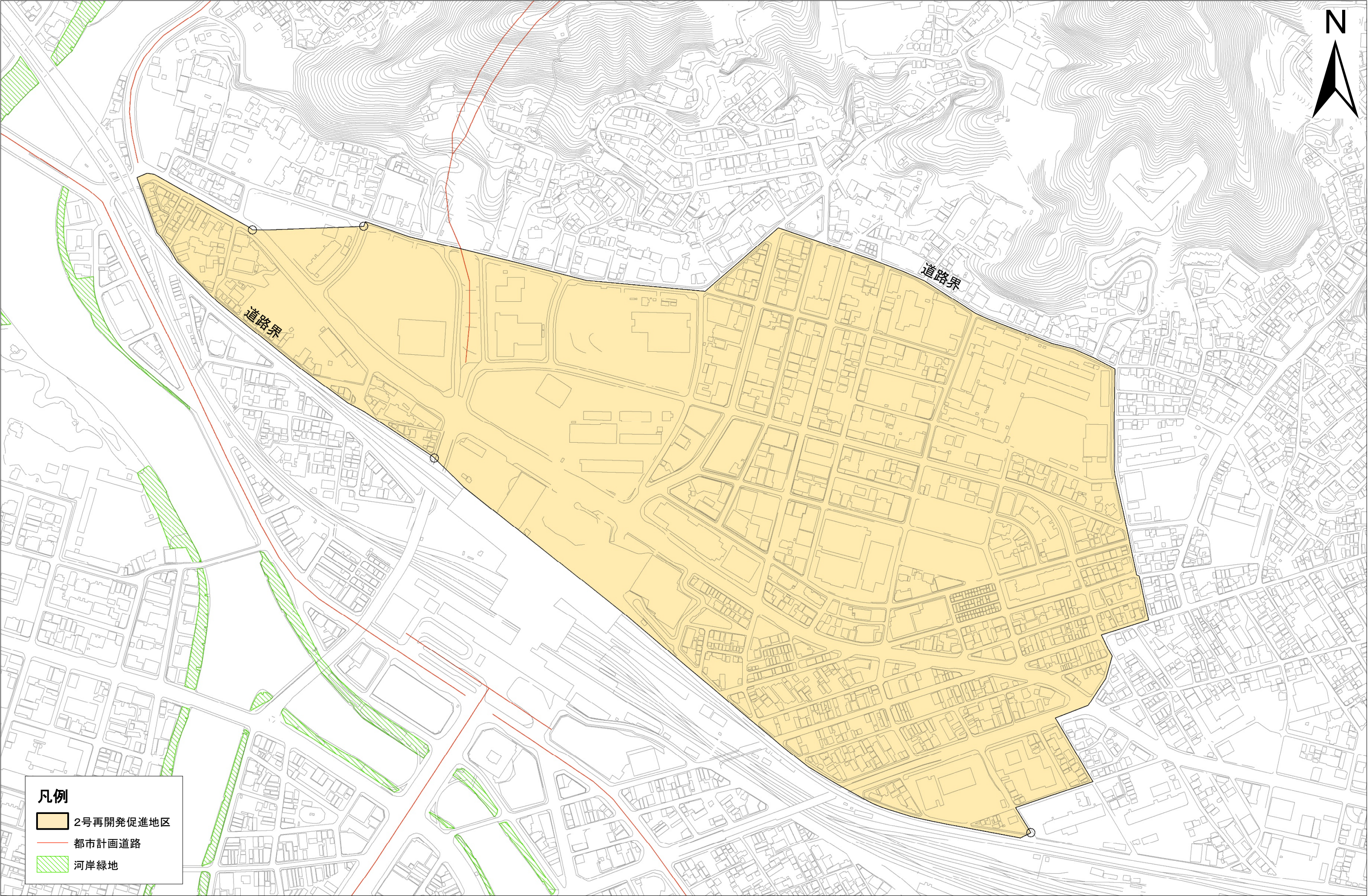
1:2,500



縮尺はA1(縦)の場合を表示

付図2 2号再開発促進地区(広島駅北口地区)

1:2,500



凡例

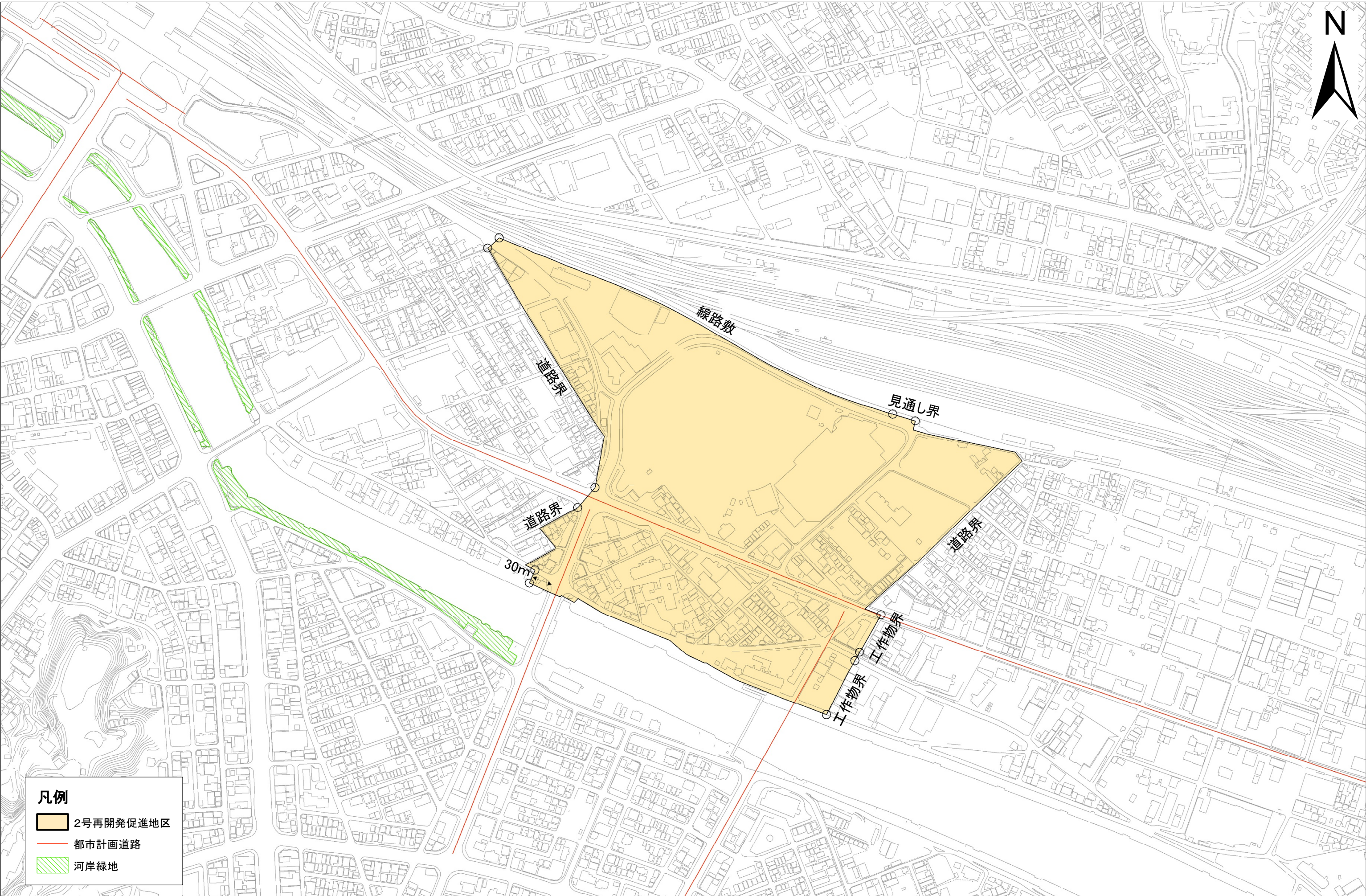
-  2号再開発促進地区
-  都市計画道路
-  河岸緑地



縮尺はA1(横)の場合を表示

付図2 2号再開発促進地区(広島市民球場周辺地区)

1:2,500

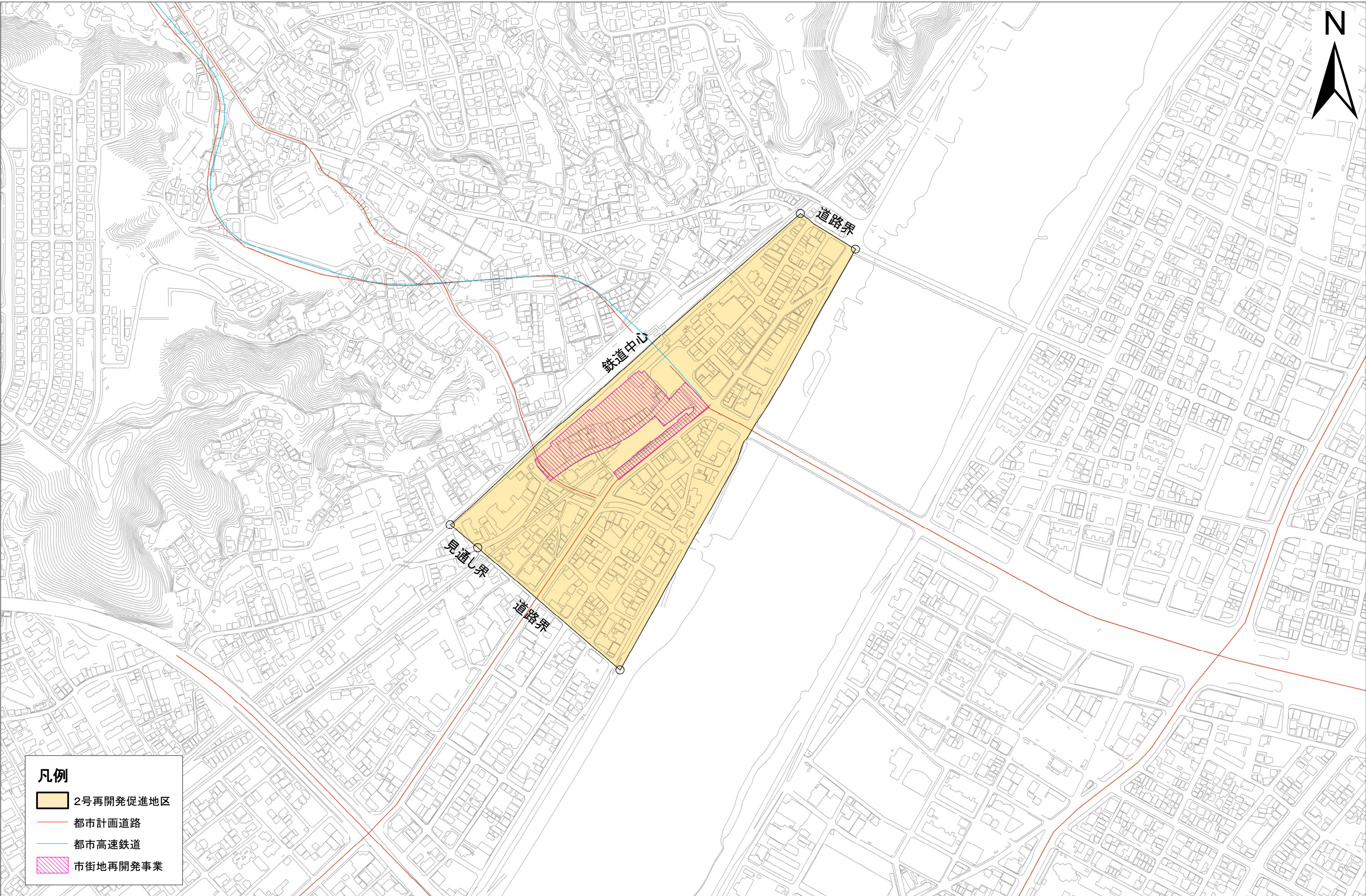


- 凡例**
- 2号再開発促進地区
 - 都市計画道路
 - 河岸緑地

縮尺はA1(横)の場合を表示

付図2 2号再開発促進地区(西広島駅南口地区)

1:2,500

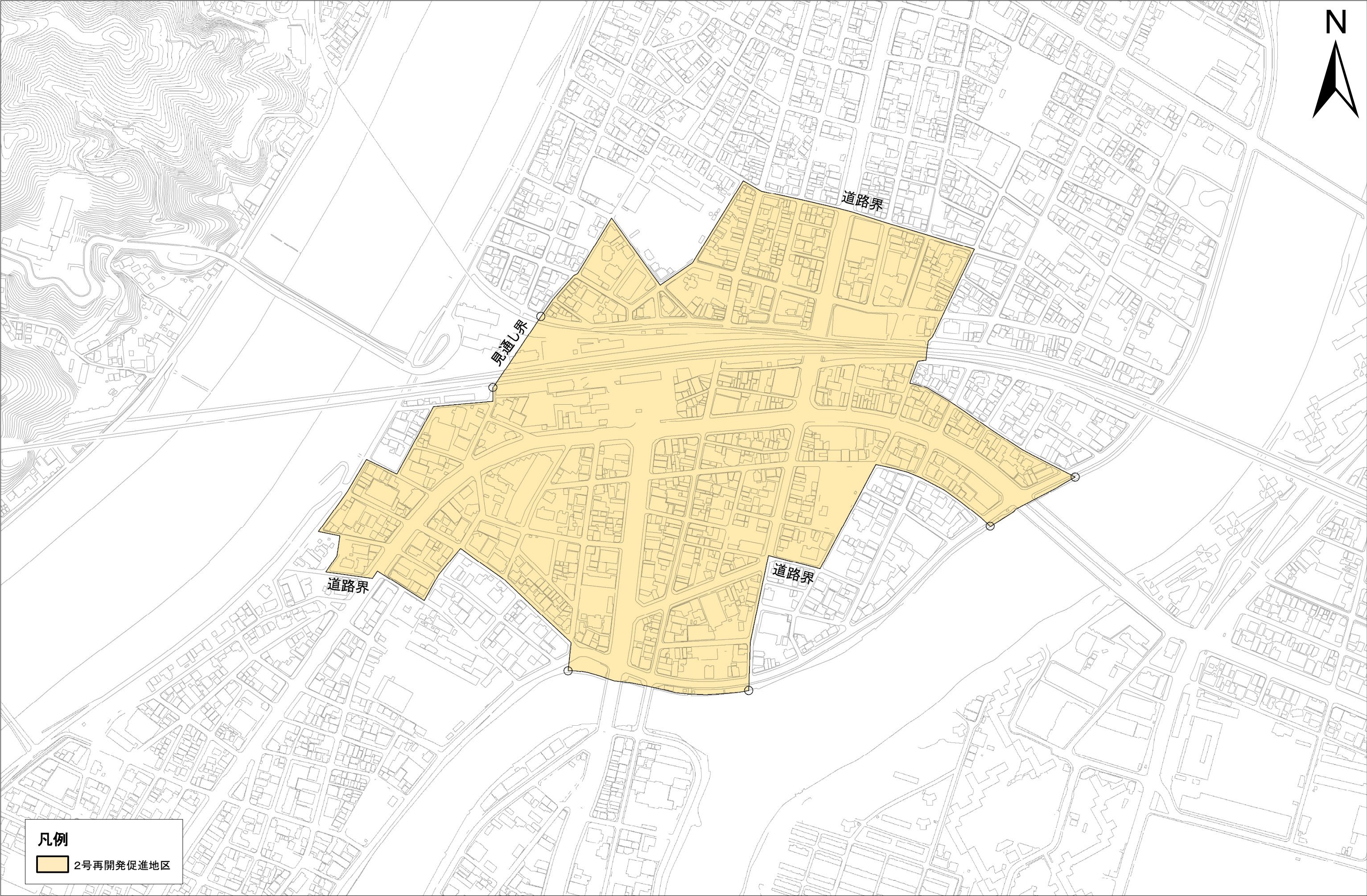


0 0.05 0.1 0.2 0.3 0.4 0.5 km

縮尺はA1(横)の場合を表示

付図2 2号再開発促進地区(横川地区)

1:2,500



凡例

 2号再開発促進地区



縮尺はA1(横)の場合を表示

理 由 書

「都市再開発の方針」は、都市再開発の長期的かつ総合的なマスタープランであり、都市計画法第7条の2第1項及び都市再開発法第2条の3の規定に基づき、都市計画に定められるものである。

これまで本市では、平成10年8月31日に広島県が策定した「広島圏都市計画 市街化区域及び市街化調整区域の整備、開発又は保全の方針」（以下「旧整開保」という。）に定められた「市街地の開発及び再開発の方針」を、「都市再開発の方針」とみなして適用してきたところである。

こうした中、県が新たに、県内市町を対象とした「都市再開発の方針」を策定することとなったことから、本市においても、新たに「都市再開発の方針」を都市計画決定するものである。

なお、平成24年に都市計画決定権限が県から本市へ移譲されて以降、初めての都市計画決定となる。

決定にあたっては、旧整開保の内容を基本としつつ、平成25年8月に改定した「広島市都市計画マスタープラン」等の上位計画の改定、都市計画道路や市街地整備の状況等、平成10年以降の社会情勢の変化を踏まえる。

併せて、「広島市都市計画マスタープラン」において、都心と拠点地区が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ことから、以下のような視点を踏まえて旧整開保の内容の更新を行う。

- ・ 都心・拠点地区やその周辺などにおける居住を進めるとともに、地域特性を踏まえ、都心・拠点地区の機能の充実・強化に資する土地利用を推進する。
- ・ 既成市街地のうち、一体的、総合的な再開発が必要で、これにより広域的な波及効果が期待できる地区などでは、土地の高度利用を図るため、計画的に再開発・再整備を推進する。

以上のような考え方にに基づき、都市再開発の方針を決定するものである。