

理 由 書

(広島駅新幹線口周辺地区 地区計画の変更)

本市は、「国際平和文化都市」を都市像に掲げ、それを具現化するための施策の大綱を定めた「第6次広島市基本計画」(令和2年12月策定)の中で、都心において、大規模オフィスやコンベンション施設、ホテル等の高次都市機能の集積を図るとともに、人が中心となる回遊性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こととしている。

「広島圏域都市計画マスタープラン」(令和3年3月策定)においては、広島駅周辺地区と紙屋町・八丁堀地区を都心の核と位置付け、高次都市機能の集積・強化を図る「楕円形の都心づくり」を推進するとともに、再開発による交通結節機能のさらなる向上や高次都市機能の強化により、国内外から多くの人々を迎え、ひきつける都市空間の形成を図ることとしている。

また、「広島市都市計画マスタープラン」(平成25年8月策定)においては、市街地整備の方針として、都心の施策展開では、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」を進めること、中四国地方最大の旅客施設である JR 広島駅を中心とした広島駅周辺地区では、広域的な交通結節点としての機能強化や市街地開発事業の実施による都心の活力向上など、広島の陸の玄関にふさわしいまちづくりを進めることとしている。この方針に基づく取組として、特に東の核である広島駅周辺地区においては、二葉の里地区で土地区画整理事業による基盤整備を進めるとともに、地区計画に基づき、土地の高度利用と都市機能の増進を図ることなどが示されている。

広島駅新幹線口周辺地区では、国・県・市・JR西日本で構成する二葉の里三丁目地区まちづくり推進協議会において、平成20年(2008年)3月に「二葉の里地区まちづくり基本計画」を策定した。

その後、二葉の里地区における土地区画整理事業の実施、広島駅自由通路等の整備に関して合意が図られ、平成21年5月には、国・県・市・JR西日本・UR都市機構の五者により「二葉の里地区の整備に関する基本協定」が締結された。

この協定等を踏まえ、地区内の公共施設等の整備を一層進めるとともに、民間による開発を適正に誘導し、本市の陸の玄関にふさわしい、都心機能の充実・強化に資する複合的な市街地の形成を図るため、平成21年12月に、当地区における土地利用計画の見直しを適切に行う方針として「広島駅新幹線口周辺地区における用途地域及び容積率の見直し等の都市計画に関する運用方針」(以下、「運用方針」という。)を策定するとともに、平成22年1月に開発計画の具体化に応じて段階的に定めることができる再開発等促進区を定める地区計画を決定した。

その後、当地区では、平成23年3月の小規模宅地の換地確定以降、商業・業務施設や医療施設、共同住宅などの建設計画の具体化に合わせ、地区計画を変更している。

この度、B地区の一部において、新たに開発計画が具体化し、建築計画に関する企画提案書が提出され、その内容が「運用方針」に適合していることから、当敷地の容積率の最高限度を変更するなど地区計画の変更を行うものである。