案

広島圏都市計画（広島平和記念都市建設計画）地区計画の変更（広島市決定）

広島圏都市計画　広島駅新幹線口周辺地区　地区計画を次のように変更する。

名　　称	広島駅新幹線口周辺地区 地区計画
位　　置	広島市東区二葉の里三丁目の全部並びに二葉の里一丁目、二葉の里二丁目、 上大須賀町及び若草町の各一部 南区松原町の一部
面　　積	約２９．４ｈａ
地区計画の目標	広島市の陸の玄関である広島駅周辺地区では、広域交通結節点としての特性を生かし、都心機能の充実・強化に資する複合拠点の形成を目指している。 ＪＲ広島駅を含む本地区では、大規模な低・未利用地の土地利用転換や施設の更新にあたって、以下の目標により、公共事業を推進するとともに民間開発事業を誘導し、計画的な市街地の整備を図る。 １　土地の計画的な高度利用により広島の陸の玄関にふさわしい、広域ブロックの発展を牽引する活気と賑わいのある都市空間を創出する。 ２　地区の景観形成や周辺の住環境の保全等に配慮した街並みを形成する。 ３　道路や駅前広場等の都市基盤施設の充実を図り、広域交通結節点としての機能向上と円滑で安全な交通処理を実現する。 ４　鉄道で分断されている地区を結ぶ広島駅自由通路等の歩行者施設や公園・緑地、敷地内のオープンスペース等の整備により、地区の回遊性の向上を図る。 ５　環境負荷の低減やユニバーサルデザインの考え方などを積極的に導入し、先導的な都市環境を創造する。
土地利用に関する基本方針	本地区を５つの地区に区分し、導入すべき都市機能を各々の地区特性に応じて配置することにより、適切かつ良好な土地利用を実現するため、土地利用に関する方針を以下のように定める。 １　Ａ－１、Ａ－２、Ａ－３地区では、広域的な拠点性を高めるため、業務機能及び教育・人材育成機能を主体に、商業・文化等の機能が複合した土地利用とする。 ２　Ｂ－１、Ｂ－２地区では、医療及び関連する業務機能を主体に、教育・人材育成や都心居住等の機能が複合した土地利用とする。 ３　Ｃ－１(1)、Ｃ－１(2)、Ｃ－２、Ｃ－３地区では、都心居住等の機能を主体に、広島駅に近接した利便性を生かした業務・商業等の機能が複合した土地利用とする。 ４　Ｄ地区では、広島駅の交通結節機能を生かし、商業機能及び業務機能を主体に、宿泊・サービス等の機能が複合した土地利用とする。 ５　Ｅ地区では、広域的な拠点性を高めるため、業務機能及び宿泊機能を主体に、商業や都心居住等の機能が複合した土地利用とする。 ６　各地区とも、敷地内に緑豊かなオープンスペースと安全な歩行者空間を適切に配置し、都心にふさわしい潤いのある快適な空間を形成する。

区域の整備、開発及び保全に関する方針	公共施設等の整備の方針	本地区の広域交通結節機能の一層の向上を図るとともに、都心にふさわしい良好な市街地を形成するため、公共施設等の整備の方針を以下のように定める。 1　本地区及び周辺の自動車交通を円滑に処理するため、二葉の里土地区画整理事業により都市計画道路常盤橋若草線及び区画道路を整備する。 2　地区の良好な都市環境の確保とともに、周辺の歴史・文化資源と調和した街並みを形成するため、二葉の里土地区画整理事業により公園・緑地を整備する。 3　広島駅と周辺再開発地区との連絡向上や、広島駅南口広場及び新幹線口広場に発着する公共交通機関へのアクセス改善のため、広島駅自由通路及び新幹線口ペデストリアンデッキを整備するとともに、敷地内の歩行者用通路等との有機的な連絡を図る。 4　駅前広場機能を強化し、本地区の交通結節機能を高めるため、広島駅新幹線口広場の再整備を行う。 5　自転車等利用者の利便性向上のため、Ｅ地区に公共自転車等駐車場を整備する。 6　安全かつ円滑な交通の確保と景観への配慮を行うため、都市計画道路常盤橋若草線において電線共同溝を整備する。
	建築物等の整備の方針	建築物等の整備の方針を以下のように定める。 1　周辺市街地の環境に配慮しつつ、各地区の土地利用の方針に基づいた建築物を配置する。 2　地区の背後に位置する二葉山や二葉の里歴史の散歩道沿いの景観に配慮するとともに、魅力ある都市景観を形成するため、建築物の形態、配置及び意匠に配慮する。 3　敷地内のオープンスペースを歩行者ネットワークの連携に配慮して適切に配置し、地区全体の回遊性向上を図るとともに、周辺環境と調和した緑豊かな潤いのある都市空間を整備する。 4　周辺交通への影響に配慮した適切な交通処理が図れるよう建築物の規模を踏まえた駐車場を整備する。 5　環境関連の新技術の導入やユニバーサルデザインに配慮した建築物等を整備するなど、良好な都市環境を形成するための取組みを推進する。 6　業務機能及び教育・人材育成機能を中心としたＡ－１、Ａ－２、Ａ－３地区については、周辺環境への配慮及び有効空地の確保等の貢献内容を評価し、地区計画により将来見直すことを想定した容積率の最高限度を上限７００％に設定することにより、土地の高度利用と都市機能の増進を図る。 なお、Ａ－３地区については、当地区にふさわしい良好な市街地環境の形成を踏まえた計画が具体化するまでの間、建築物の容積率の最高限度を４００％とする。 7　医療及び関連する業務機能を中心としたＢ－１、Ｂ－２地区については、周辺環境への配慮及び有効空地の確保等の貢献内容を評価し、地区計画により将来見直すことを想定した容積率の最高限度を上限４５０％に設定することにより、土地の高度利用と都市機能の増進を図る。 8　都心居住機能を中心としたＣ－１(1)、Ｃ－１(2)、Ｃ－２、Ｃ－３地区については、周辺環境への配慮及び有効空地の確保等の貢献内容を評価し、地区計画により将来見直すことを想定した容積率の最高限度を上限４５０％に設定することにより、土地の高度利用と都市機能の増進を図る。

<table>
<tr><td rowspan="8">再開発等促進区</td><td>面積</td><td colspan="6">約２９．４ｈａ</td></tr>
<tr><td rowspan="7">主要な公共施設の配置及び規模</td><td rowspan="7">道　路</td><td>名　　称</td><td>幅　　員</td><td>延　　長</td><td colspan="2">摘　　要</td></tr>
<tr><td>区画道路１号線</td><td>１４ｍ</td><td>約１２０ｍ</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>区画道路２号線</td><td>１４ｍ</td><td>約３００ｍ</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>区画道路３号線</td><td>１４ｍ</td><td>約１２０ｍ</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>区画道路４号線</td><td>１１ｍ</td><td>約　４０ｍ</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>区画道路５号線</td><td>１１．５ｍ</td><td>約７００ｍ</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>区画道路６号線</td><td>９．５ｍ</td><td>約２９０ｍ</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td rowspan="15">地区整備計画</td><td rowspan="6">地区施設の配置及び規模</td><td rowspan="3">公　園</td><td>名　　称</td><td colspan="2">面　　積</td><td colspan="2">摘　　要</td></tr>
<tr><td>街区公園Ａ</td><td colspan="2">約１，０００㎡</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>街区公園Ｂ</td><td colspan="2">約１，０００㎡</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">緑　地</td><td>名　　称</td><td colspan="2">面　　積</td><td colspan="2">摘　　要</td></tr>
<tr><td>緑地帯</td><td colspan="2">約３，５００㎡</td><td colspan="2">幅員５ｍ～１０ｍ</td></tr>
<tr><td rowspan="5">その他の公共空地（歩行者用通路）</td><td>名　　称</td><td>幅　　員</td><td>延　　長</td><td colspan="2">摘　　要</td></tr>
<tr><td>歩行者用通路Ａ</td><td>２ｍ～４ｍ</td><td>約３５０ｍ</td><td colspan="2">地上２階</td></tr>
<tr><td>歩行者用通路Ｂ</td><td>６ｍ</td><td>約１６０ｍ</td><td colspan="2">地上２階</td></tr>
<tr><td>歩行者用通路Ｃ</td><td>４ｍ</td><td>約２００ｍ</td><td colspan="2">地上２階</td></tr>
<tr><td>歩行者用通路Ｄ</td><td>４ｍ</td><td>約　５０ｍ</td><td colspan="2">地上１階</td></tr>
<tr><td rowspan="9">建築物等に関する事項</td><td rowspan="2">地区の区分</td><td>名称</td><td colspan="2">Ａ－１地区</td><td>Ａ－２地区</td><td>Ａ－３地区</td></tr>
<tr><td>面積</td><td colspan="2">約０．６ｈａ</td><td>約０．８ｈａ</td><td>約３．３ｈａ</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の用途の制限</td><td colspan="4">次に掲げる建築物は、建築してはならない。
１　勝馬投票券発売所、場外車券売場又は場外勝舟投票券発売所
２　風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号。以下「風営法」という。）第２条第１項第１号（キャバレーその他設備を設けて客にダンスをさせ、かつ、客の接待をして客に飲食をさせるものに限る。）及び第４号に掲げる風俗営業又は同条第６項に規定する店舗型性風俗特殊営業に係る建築物</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の容積率の最高限度</td><td colspan="2">１０分の６５
ただし、建築基準法第６８条の３第１項の規定による認定を受けたものに限る。</td><td>―</td><td>１０分の４０</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の形態又は意匠の制限</td><td colspan="4">１　建築物等の意匠は、都心にふさわしい魅力ある街並み形成に配慮するとともに、二葉山の豊かな自然環境や歴史・文化資源などの周辺環境と調和したものとする。
２　屋外広告物は建築物と一体のもの、また歩行者空間と調和のとれたものとするなど、位置、規模及び意匠などについて十分配慮し、良好な都市景観の形成に資するものとする。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td rowspan="4">地区整備計画</td><td rowspan="4">建築物等に関する事項</td><td rowspan="2">地区の区分</td><td>名称</td><td>Ｂ－１地区</td><td>Ｂ－２地区</td></tr>
<tr><td>面積</td><td>約３．３ｈａ</td><td>約２．１ｈａ</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の用途の制限</td><td colspan="2">次に掲げる建築物は、建築してはならない。
１　勝馬投票券発売所、場外車券売場又は場外勝舟投票券発売所
２　風営法第２条第１項第２号から第４号までに掲げる風俗営業に係る建築物</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の容積率の最高限度</td><td>１０分の４０
ただし、建築基準法第６８条の3第1項の規定による認定を受けたものに限る。</td><td>―</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の形態又は意匠の制限</td><td colspan="2">１　建築物等の意匠は、都心にふさわしい魅力ある街並み形成に配慮するとともに、二葉山の豊かな自然環境や歴史・文化資源などの周辺環境と調和したものとする。
２　屋外広告物は建築物と一体のもの、また歩行者空間と調和のとれたものとするなど、位置、規模及び意匠などについて十分配慮し、良好な都市景観の形成に資するものとする。</td></tr>
<tr><td rowspan="4">地区整備計画</td><td rowspan="4">建築物等に関する事項</td><td rowspan="2">地区の区分</td><td>名称</td><td>Ｃ－１(１)地区</td><td>Ｃ－１(２)地区</td><td>Ｃ－２地区</td><td>Ｃ－３地区</td></tr>
<tr><td>面積</td><td>約３．７ｈａ</td><td>約０．８ｈａ</td><td>約１．９ｈａ</td><td>約０．１ｈａ</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の用途の制限</td><td colspan="4">次に掲げる建築物は、建築してはならない。
１　勝馬投票券発売所、場外車券売場又は場外勝舟投票券発売所
２　風営法第２条第１項第２号から第４号までに掲げる風俗営業に係る建築物</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の容積率の最高限度</td><td>―</td><td>１０分の４５
ただし、建築基準法第６８条の3第1項の規定による認定を受けたものに限る。</td><td>―</td><td>―</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の形態又は意匠の制限</td><td colspan="4">１　建築物等の意匠は、都心にふさわしい魅力ある街並み形成に配慮するとともに、二葉山の豊かな自然環境や歴史・文化資源などの周辺環境と調和したものとする。
２　屋外広告物は建築物と一体のもの、また歩行者空間と調和のとれたものとするなど、位置、規模及び意匠などについて十分配慮し、良好な都市景観の形成に資するものとする。</td></tr>
<tr><td rowspan="4">地区整備計画</td><td rowspan="4">建築物等に関する事項</td><td rowspan="2">地区の区分</td><td>名称</td><td>D地区</td><td>E地区</td></tr>
<tr><td>面積</td><td>約９．９ｈａ</td><td>約２．９ｈａ</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の用途の制限</td><td colspan="2">次に掲げる建築物は、建築してはならない。
１　勝馬投票券発売所、場外車券売場又は場外勝舟投票券発売所
２　風営法第２条第１項第１号(キャバレーその他設備を設けて客にダンスをさせ、かつ、客の接待をして客に飲食をさせるものに限る。）及び第４号に掲げる風俗営業又は同条第６項に規定する店舗型性風俗特殊営業に係る建築物</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の容積率の最高限度</td><td colspan="2">―</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の形態又は意匠の制限</td><td colspan="2">１　建築物等の意匠は、都心にふさわしい魅力ある街並み形成に配慮するとともに、二葉山の豊かな自然環境や歴史・文化資源などの周辺環境と調和したものとする。
２　屋外広告物は建築物と一体のもの、また歩行者空間と調和のとれたものとするなど、位置、規模及び意匠などについて十分配慮し、良好な都市景観の形成に資するものとする。</td></tr>
</table>

「地区計画の区域、再開発等促進区の区域、地区整備計画の区域、地区の区分、主要な公共施設及び地区施設の配置は、計画図表示のとおり」

理由（都市計画法施行規則第９条第３項に規定する当該都市計画を定めた理由）
別添理由書のとおり