

### 3 丘陵部の開発・市街地の整備の方針

#### (1) 計画開発地区（丘陵部）の開発方針

今後事業着手する計画開発地区（丘陵部）については、後述の土地利用方針（4 各計画開発地区（丘陵部）の土地利用方針）に沿った地区計画<sup>\*</sup>を策定した上で、民間事業者が計画的な開発を行う。

#### (2) 計画誘導地区（平地部）の整備方針

##### ア 地域住民主体のまちづくりの促進

西風新都は、これまで丘陵部の開発を中心に都市づくりが進展してきた。平地部では、幹線道路沿道で中講土地地区画整理事業により面的整備（平成12年完了）が行われ、石内湯戸・下沖土地地区画整理事業が着手（平成24年）されたものの、その他の地区では、高齢化の進展に加え、狭隘な生活道路、公園・広場の不足などの多くの課題が残っている。

これら平地部は、地域住民が主体となって整備を図る計画誘導地区に位置付けているが、具体的なまちづくりの動きがある地区は限られている。

西風新都全体の活性化、都市施設の効率的な利用等の観点からも、今後は平地部における市街地の整序<sup>\*</sup>や土地の有効利用を促進していく必要がある。

このため、広島市が、コンサルタントの派遣や地区計画制度に関する勉強会の実施など、場面に応じた必要な支援により積極的に地域へ働きかけ、まちづくりの機運を高めながら、地域住民主体のまちづくりを促進する。

また、市街地環境の向上の観点から、各地域内にある遊休地等の活用策について検討を行う。



[石内地区におけるワークショップ]

##### イ 地区計画制度等の活用

計画誘導地区の内、大原地区、伴中央地区、大塚地区、石内地区等については、下記のような各地区の特性を踏まえて、地区計画制度等を活用し計画的にまちづくりを進める。

また、市街化調整区域の内、地域住民主体でまちづくり計画<sup>\*</sup>が策定された地区等については、「広島市市街化調整区域における地区計画の運用基準<sup>\*</sup>」（平成24年5月施行）に基づく地区計画制度の活用を促進し、地区の特性に合った市街地の形成を図る。

- (ア) アストラムライン駅周辺、幹線道路の交差点周辺など立地特性、利便性が優れた場所は、周辺環境に配慮しつつ、商業・業務施設、公益施設等の集積を進め、土地の有効利用を図る。
- (イ) 幹線道路沿道については、周辺環境に配慮しつつ、都市型住宅、生活利便施設等の立地を促進する。
- (ウ) 高速道路インターチェンジ周辺など交通利便性の高い地区にあっては、周辺環境の保全に配慮しつつ、工業・流通施設等の立地も検討する。
- (エ) その他の地区については、農地や里山などの地域資源を活かした土地利用を図る。

#### (3) 開発保留フレームを活用した開発計画の取扱方針

保全地区内に留保した開発保留フレームの活用により丘陵部の開発を行おうとする場合は、早い段階で民間事業者と広島市が協議を行うものとする。

その開発の位置や土地利用計画から、西風新都の機能向上に資する良好な開発計画と広島市が判断した場合には、民間開発事業者は開発計画の具体化を進め、広島市は具体化した段階で計画開発地区に位置付けを変更する。

なお、一定規模以上の事業については、事業実施前に、民間開発事業者が広島市環境影響評価条例に基づく環境アセスメント<sup>\*</sup>を実施し、その結果を事業に反映させて、自然環境等と調和した開発とする。