

都市再生整備計画(第1回変更)

だんばらとうぶ
段原東部地区

ひろしま ひろしまし
広島県 広島市

平成23年3月

・様式は、A4長辺側を、2箇所ホチキス留めすること。

都市再生整備計画の目標及び計画期間

都道府県名	広島県	市町村名	広島市	地区名	段原東部地区	面積	26.5 ha
計画期間	平成 17 年度 ~ 平成 24 年度	交付期間	平成 22 年度 ~ 平成 24 年度				

目標

- 大目標:安全で快適な市街地の形成を図るまちづくり
 目標1 都市基盤整備をすることにより、老朽住宅の解消を図り、防災性の高いまちづくりを推進する。
 目標2 都心居住者のための良好な居住環境の形成を推進する。

目標設定の根拠

まちづくりの経緯及び現況

- 段原地区は、広島市の中心部から南東へ約2km、JR広島駅から南へ約1kmの位置にある。昭和20年8月6日、市の中心部に落とされた原子爆弾により本市は壊滅的な被害を受けたが、本地区は西側に隣接する比治山の陰となり、家屋の損傷は受けたものの致命的な破壊や焼失から免れた。しかし、その反面、戦後の復興事業から取り残されたため、道路・下水道等公共施設が未整備で、狭小な私道を中心とする旧来の市街地形態をそのまま残し、老朽家屋の密集した地区となっており、住環境上多くの問題があることから再開発の必要性が強く言われてきた。
- 昭和46年1月、約74haの区域を再開発するため、段原土地区画整理事業として都市計画決定し、昭和48年3月、国鉄宇品線以西地区(以下「段原西部地区」)約47.8haの区域について事業計画を決定し、事業に着手した。(施行区域は、昭和58年9月の事業計画変更により約48.0haに変更)。また、都市基盤の整備にあわせて住環境の改善を図り、総合的なまちづくりを行うため、昭和53年12月、住環境整備モデル事業(現在の住宅市街地総合整備事業)を導入し、土地区画整理事業と合併施行することとし、平成10年3月に公共工事を完了した。
- 一方、旧国鉄宇品線以東地区(以下「段原東部地区」)約26.5haの区域については、昭和46年の土地区画整理事業の都市計画決定以来、長い間、事業計画が未定のままであった。これは、隣接する段原西部地区の土地区画整理事業を先行したためであるが、その後、昭和60年度から事業化に向けた基礎調査に着手する一方、平成3年2月には地区住民組織「段原東部地区まちづくり懇談会」(昭和62年9月設立)から、市長及び市議会議長あてに「新たなまちづくりの早期着手」などを内容とする提案書が提出された。
この懇談会は平成3年11月にまちづくりの計画について具体的に協議を行う組織「段原東部地区まちづくり協議会」へ発展的に移行し、この協議会を窓口に住民と市がまちづくりの計画について話し合いを重ね、平成5年3月にまちづくりの方針及び基本構想をとりまとめた。これに基づき、市で計画案を作成し、平成6年4月から関係権利者の理解を得るため地元説明会を開催するとともに、同年11月には旧国鉄宇品線跡地等の施行区域編入、道路の新設・変更の都市計画変更を行い、平成7年4月に事業計画を決定し事業(土地区画整理事業・密集住宅市街地整備促進事業)に着手した。これまで、公共施設充当地の買収を進め、平成15年10月に第1回目の仮換地の指定を行い、平成16年度から建物移転補償を開始し、平成17年度から平成21年度にかけて第一期都市再生整備計画の採択を受け、本格的な事業展開を進めている。
今後も、当該段原東部地区は、都市基盤の整備にあわせて、宅地利用の増進、健全な市街地の形成を図り、都心の高次都市機能を支えつつ、賑わいの連続性を確保するとともに、居住と商業・業務の共存を図りながら、本市のデルタ市街地東部の地域拠点づくりを推進していく必要がある。

課題

- 本地区内の、老朽住宅棟数率は90%に達しており、住宅の老朽化が際だっている。そのため、防災面における住宅の安全性が問題となっている。
なお、第一期事業完了時点(平成21年度末)において老朽住宅率は5%に改善されている。
- 本地区内の道路は狭路であり、幅員6m以上の道路が地区面積に対する道路面積(道路率)が3.2%しかなく、かつ、幅員4m未満の道路率が1.8%となっている。また、生活道路として利用されている幅員4m未満の私道が道路延長で2,600m、地区面積に対する私道道路面積で2.9%もあるなど、消防活動や救急活動を円滑にし、通風・採光や土地の有効活用に資する地区内道路が不足している。
なお、第一期事業完了時点(平成21年度末)において、幅員6m以上の道路が地区面積に対する道路面積(道路率)が3.3%に改善されている。
- 本地区内の公園は、現在、猿猴川に面した北端の1カ所しかなく、憩いの場としての公園、防災拠点(災害時の緊急避難場所)としての公園が不足している。
なお、第一期事業のフォローアップ(平成22年8月)により、地区面積に対する公園・緑地の面積が0.6%に改善されている。
- 本市のデルタ市街地においては、環境・衛生面の改善が図れる公共下水道がほぼ整備されているが、当地区は数少ない未整備地区の1つである。
なお、第一期事業完了時点(平成21年度末)において、地区面積に対する下水道の供用開始面積が0.0%から31.8%に改善されている。

将来ビジョン(中長期)

- 第5次広島市基本計画において、土地区画整理事業等により、土地の有効利用を促進し、都市機能の強化を図るとともに、良好な市街地環境を備えた居住の場の整備を推進することで、うるおいのある市街地の形成を図ることとしている。
- 「広島市の都市計画に関する基本的方針」において、再開発促進地区として指定されており、また、利便性の高い地区における、商業施設などと複合した都市型住宅を中心とした居住ゾーンとして位置づけられている。さらに、「広島市景観形成基本計画」においても、重点的景観形成地区に指定されており、快適で美しい都市空間の形成に取り組むこととしている。

目標を定量化する指標

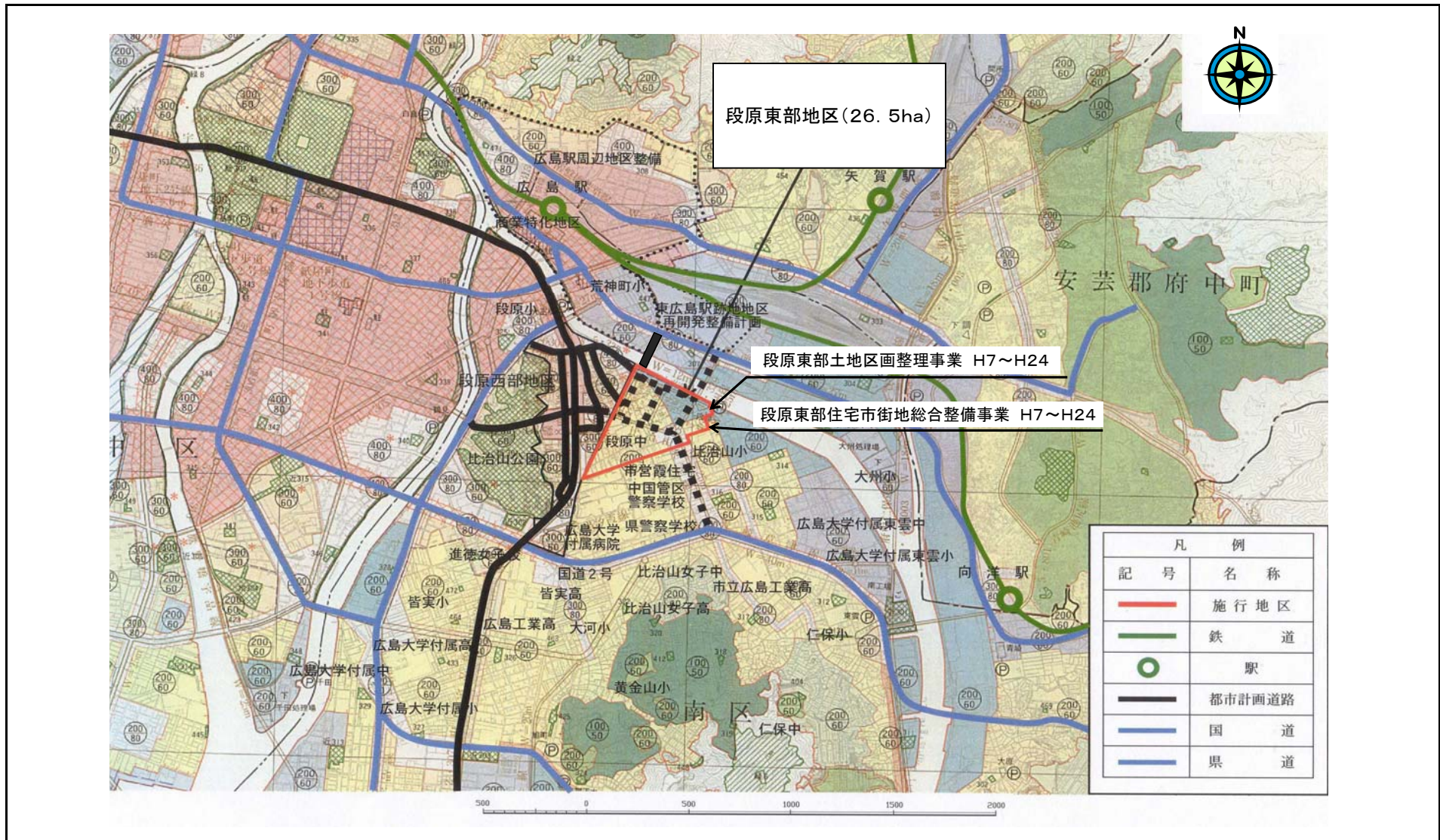
指 標	単 位	定 義	目標と指標及び目標値の関連性	従前値	基準年度	目標値	目標年度
老朽住宅率	%	老朽住宅棟数(H22.3現在)に対する老朽住宅棟数	老朽住宅の解消による防災性の向上を評価する	5.0	21	0.0	24
狭路道路の改善率	%	地区面積に対する幅員6m以上の道路面積(道路率)	狭路道路の改善による安全な住環境の達成状況を評価する	13.3	21	31.5	24
公園等の整備率	%	地区面積に対する公園・緑地の面積	公園等の整備による住環境の向上を評価する	0.0	21	3.0	24
公共下水道の整備率	%	地区面積に対する下水道の供用開始面積	公共下水道の整備による環境・衛生面の改善率を評価する	31.8	21	100	24
段原東部地区まちづくり申し合わせ(紳士協定)の遵守件数	件	段原東部地区まちづくり申し合わせを指導し遵守された件数	権利者の同意による住みよいまちづくりの向上を評価する	76	21	300	24

都市再生整備計画の整備方針等

計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
<p>整備方針1（防災性の高いまちづくり）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・老朽住宅を除却するとともに、準防火地域の指定の拡大により、耐火建築物への更新を一層促進するなど、防災性の高い市街地の形成を図る。 ・緊急車両の進入を容易にし、消防活動の円滑化を図るため、幹線道路における電線共同溝の整備を図るとともに、私道を解消し、地区内道路の整備を図る。 ・公園内に防火水槽を整備することにより、災害時における防災性の強化を図る。 ・集中豪雨や台風による浸水対策のため、公共下水道の整備及び猿猴川における高潮対策事業を推進する。 	<ul style="list-style-type: none"> ・土地区画整理事業（基幹事業／都市再生） ・防火水槽（提案事業／段原東部第1, 3号公園内） ・段原東部土地区画整理事業（道路特会/電線共同溝設置）（関連事業） ・段原東部住宅市街地総合整備事業（関連事業） ・公共下水道整備事業（関連事業） ・高潮対策事業（ふるさとの川モデル事業）（関連事業）
<p>整備方針2（良好な居住環境の形成）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「都心住居地域地区計画」の導入などにより、生活関連施設のストックに見合った良質な都心型住宅の供給を促進するとともに、私道を解消し、通風・採光や土地の有効活用に資する地区内道路の整備を図る。 ・幹線道路においては、電線共同溝を整備し、良好な都市景観の形成を図るとともに、歩道の美装化や緑陰豊かな街路樹の配置により、快適な歩行者空間の形成を図る。 ・衛生面での生活環境の向上を図るため、公共下水道の整備を推進する。 	<ul style="list-style-type: none"> ・土地区画整理事業（基幹事業／都市再生） ・段原東部土地区画整理事業（道路特会）（関連事業） ・段原東部住宅市街地総合整備事業（関連事業） ・公共下水道整備事業（関連事業）
<p>その他</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ○ 事業終了後の継続的なまちづくり活動 当地区は、事業計画策定時、まちづくり協議会を結成し、市民の意見を採り入れながら、事業計画を策定している。 現在、完成する地区単位でまちづくり協議会の小部会を結成し、まちづくりの申し合わせ事項（紳士協定）及び段原東部地区公園等整備の基本方針及びコンセプトを策定しており、今後委員会を設置してこれらを周知し、推進していく予定としている。 	

都市再生整備計画の区域

<p>段原東部地区(広島県広島市)</p>	<p>面積 26.5 ha</p>	<p>区域 広島市南区の段原山崎町、段原山崎一丁目、段原山崎二丁目、段原山崎三丁目、段原日出一丁目及び段原日出二丁目の全部並びに段原日出町、上東雲町、東雲本町一丁目、霞一丁目、段原南二丁目、段原三丁目及び段原四丁目の各一部</p>
-----------------------	-------------------	---



段原東部地区(広島県広島市) 整備方針概要図

目標	安全で快適な市街地の形成を図るまちづくり	代表的な指標	老朽住宅率	()	5.0	(21年度)	→	0.0	(24年度)
			狭隘道路の改善率	()	13.3	(21年度)	→	31.5	(24年度)
			公園等の整備率	()	0.0	(21年度)	→	3.0	(24年度)

