

広島西飛行場跡地利用計画

平成29年3月

 広島県  広島市

目 次

I	はじめに	1
1	計画の目的	1
2	これまでの取組	2
II	計画区域の概要	4
1	位置及び形状	4
2	計画区域	5
III	跡地利用の方針	6
1	上位計画等における当地区の位置づけ	6
2	跡地利用の方針	7
IV	土地利用及び都市基盤整備に関する方針	8
1	土地利用に関する方針	8
2	都市基盤整備に関する方針	10
3	跡地利用計画図	13
V	計画の実現に向けて	14
1	事業手法	14
2	今後のスケジュール	15
3	留意事項	16

I はじめに

1 計画の目的

広島西飛行場跡地（以下「跡地」という。）は、デルタ市街地の臨海部に位置する広大な土地であり、広島市のまちづくりだけでなく、県内さらには、中四国全域の発展にまで影響を与えるほどの高いポテンシャルを有している。

このため、広島県と広島市は、跡地の有効活用に向け、有識者等からなる広島西飛行場跡地活用検討会を設けて議論を行い、県民・市民の意見を踏まえ、平成25年5月に跡地活用についての基本的な考え方や主たる導入機能等を示した「広島西飛行場跡地活用ビジョン」（以下「ビジョン」という。）を策定した。

この度、ビジョンに掲げた主たる導入機能、交通アクセス等の内容をより具体化し、跡地活用の実現に向けた取組を推進するため「広島西飛行場跡地利用計画」を策定した。

なお、本計画の策定に当たっては、土地利用ニーズなどの社会情勢等を踏まえた民間活力の導入を図る観点から、民間事業者から提案を募集し、優秀な提案を行った民間事業者（対話事業者）との対話及び対話事業者からの提案を参考とした。



図1 広島西飛行場跡地 全景（平成28年11月広島市撮影）

2 これまでの取組

(1) 広島西飛行場跡地活用ビジョン

ビジョンは、跡地活用についての基本的な考え方や主たる導入機能等を示したもので、広島県と広島市が平成 25 年 5 月に策定した。

ビジョンでは、跡地活用において生かすべき特性として、以下の5項目を掲げ、こうした特性等を踏まえて、「広域防災」、「スポーツ・レクリエーション」、「新たな産業（雇用、にぎわい）」を主たる導入機能として位置付けている。

【跡地活用において生かすべき特性】

① 面積が広大で土地活用の自由度が高い

広島ヘリポート等を除く一体的に利用が可能な土地は、デルタ上では最大の公有未利用地であり、活用の自由度が高い。

② 海と川に面したウォーターフロント

南側は広島湾、西側は太田川放水路に面したウォーターフロントであり、特に、南側は瀬戸内海を望む美しい景観を有する。

③ 広域的な交通アクセス性の高さ

広島駅や市中心部とは路線バスが多頻度で運行され、さらに、広島南道路により広域的なアクセス性の向上が見込まれるなど、交通アクセスに優れている。

④ スポーツ・レジャー施設の集積

跡地周辺には、広島県総合グラウンドをはじめとしたスポーツ施設や、マリーナホップ・観音マリーナなどのレジャー施設が集積している。

⑤ 広島ヘリポートの有する防災拠点性

跡地の北側には防災拠点となる広島ヘリポートが配置されている。

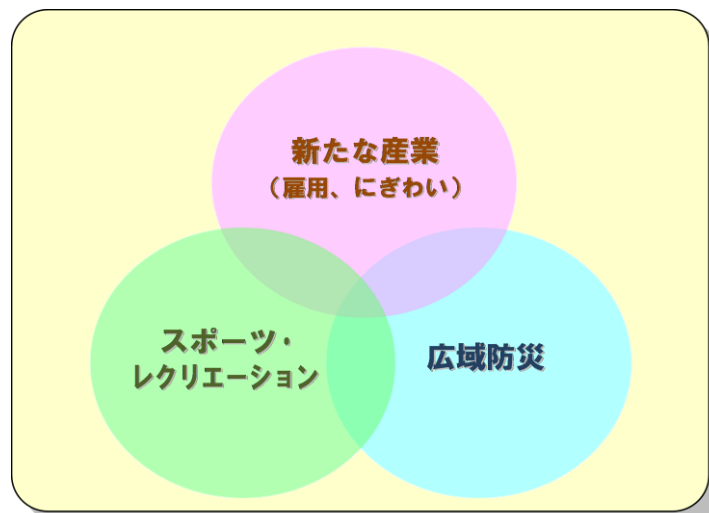


図2 主たる導入機能

また、跡地に導入する施設内容、規模及び配置などについて、具体的な計画づくりを行うに当たっては、社会情勢等の変化を踏まえながら幅広く考えるとともに、以下の点に留意することとしている。

【留意する点】

① 跡地でしかできないこと、跡地でできることを意識すること

跡地の特性や他の未利用地の状況等を踏まえ、当該地でしかできない活用を意識するとともに、導入する施設内容に応じて実現可能性を十分に検証する必要がある。

② 跡地が細切れにならないよう配慮すること

跡地は広大な面積を有しており、まとまった土地を有効に活用するためにも、雑多な機能を導入することによって細切れにするのではなく、周辺を含めた各機能の相互連携にも配慮する必要がある。

③ タイムスパンを考慮し、段階的な整備も検討すること

跡地は広大な面積を有しており、ビジョンの実現には時間を要すると思われる。こうしたことから、早期に実現できるところから整備に着手することとし、段階的な整備や事業化に至るまでの期間における暫定的な活用についても検討する必要がある。

④ 環境・エネルギーを意識すること

跡地活用に当たっては、地球環境問題への対応や、再生可能エネルギーの需要の高まりなどを踏まえ、コージェネレーションや太陽光発電の導入といった環境負荷の低減や省エネルギー等を意識する必要がある。

⑤ 民間活力の導入を図ること

跡地活用の実現に向けては、民間の資金、ノウハウ、人材等を有効活用しながら効率的・効果的な事業手法を検討していく必要がある。また、民間事業者の参入を促すためにも、基幹道路の早期整備について検討する必要がある。

⑥ 関係者が連携できる体制を構築すること

跡地活用の実現に向けては、県民市民、民間事業者、行政といった関係者が連携して取り組むことが重要であり、こうした連携を円滑に行うための体制づくりについて検討する必要がある。

(2) 民間提案募集及び対話の実施

跡地活用に当たり、土地利用ニーズなどの社会情勢等を踏まえた民間活力の導入を図る観点から、本計画策定の参考とするため、平成27年12月から平成28年3月まで、「スポーツ・レクリエーション」及び「新たな産業（雇用、にぎわい）」のゾーンを対象として、民間事業者から跡地活用の提案を募集した。その結果、優秀な提案を行った4者を対話事業者として選定し、対話を実施した。

II 計画区域の概要

1 位置及び形状

跡地は、広島市デルタの南西部（紙屋町交差点から直線で約5 km、バスで約25分の距離）に位置する広大な土地である。跡地の南側は広島湾、西側は太田川放水路に面しており、形状は、南北方向に約2km、東西方向に約200m～300mと細長い土地である。



図3 跡地位置図

2 計画区域

対象とする計画区域は、一体的な利用が困難な広島南道路以北の部分（表中①）を除き、さらに、跡地に隣接して一体的に捉えるべき県有地（表中⑥）を加えた区域とする（図4）。

なお、計画区域の北側（表中②、③）は、すでに広島ヘリポート、緊急消防援助隊等用地として利用されている。

表1 計画区域の内訳表

範囲	区分（番号は図4参照）	面積（ha）
—	①広島南道路等の公共用地及び民間所有地	2.2
計画区域 ②～⑥ 約 49.3ha	②広島ヘリポートの区域（県有地）	11.3
	③緊急消防援助隊等用地（県有地）	6.3
	④未利用地（県有地）	16.7
	⑤未利用地（県・市共有地）	13.0
	⑥跡地東側に隣接する県有地 （計画区域として一体的に捉える区域）	2.0

注）面積は概ねのものである

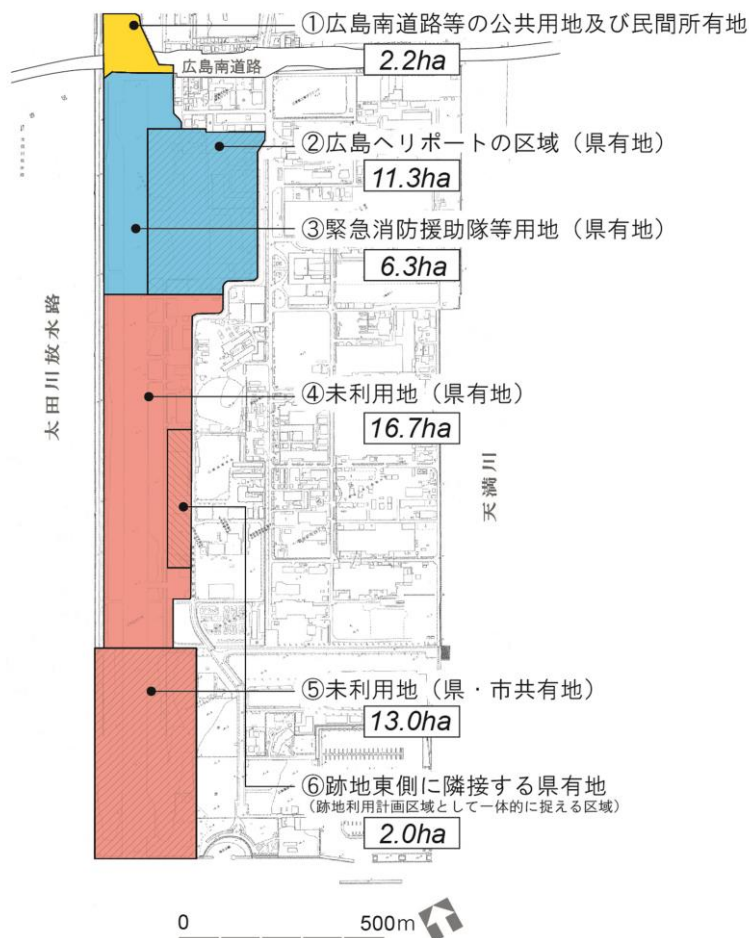


図4 跡地及び計画区域

Ⅲ 跡地利用の方針

1 上位計画等における当地区の位置づけ

ビジョンにおいては、上位計画での位置付け等から期待される役割、跡地の持つ優れた特性等を踏まえて、主たる導入機能等を示している。

ビジョンの上位計画及び主な関連計画は下記のとおりである。

上位計画	
ひろしま未来チャレンジビジョン（H22（H27 改定）／広島県）	
基本理念	<p>「将来にわたって、『広島に生まれ、育ち、住み、働いて良かった』と心から思える広島県の実現」</p> <p>○「人づくり」、「新たな経済成長」、「安心な暮らしづくり」、「豊かな地域づくり」の4つの政策分野の好循環により、県民一人ひとりが、仕事や暮らしに対して抱く希望を「かなえられる」と感じられることのできる社会を創り出すことで、「仕事でチャレンジ！暮らしをエンジョイ！活気あふれる広島県」を目指します。</p> <p>○高い質感を持つ街並みや都心のにぎわいなど、多様な人材をひきつける魅力的な環境の整備、創出に取り組みます。</p>
第5次広島市基本計画（H21／広島市）	
分野別計画	<p>「活力とにぎわいを生み出す都市づくりの推進」</p> <p>○広島市は、中四国地方の中核都市として、都市機能の集積や地域経済のさらなる活性化などに取り組み、圏域全体の発展に貢献する必要がある。</p> <p>○このため、都市機能の集積を図るとともに、にぎわいと回遊性を有する魅力ある都市空間の形成に取り組む必要がある。また、「水の都ひろしま」づくりや学術、文化、スポーツ等の多様な資源を生かした都市づくりを推進する必要がある。</p>
区の計画	<p>住民に身近な地区別まちづくりビジョン （観音地区）</p> <p>「多くの人が集まる施設を生かし、にぎわいを感じることのできる魅力ある地域づくりを進める」</p> <p>○広島観音マリーナやそれに近接する大規模商業施設、広島西飛行場、広島県総合グラウンドなど多くの人が集まる施設を生かし、住民参加のスポーツイベントの開催など、にぎわいを感じることのできる魅力ある地域づくりを進める。</p>
主な関連計画	
<ul style="list-style-type: none"> ・水の都ひろしま構想（H15／国土交通省・広島県・広島市） ・瀬戸内 海の道構想（H23／広島県） ・ひろしま産業新成長ビジョン～イノベーション立県を実現します～（H23／広島県） ・広島港色彩計画（H16／広島県） 	
等	

2 跡地利用の方針

跡地の持つ高いポテンシャルを生かすとともに、ビジョン及び上位計画等を踏まえ、以下を「跡地利用の方針」とする。

県・市の持続的な発展に資する複合的なまちづくり

「広域防災」、「スポーツ・レクリエーション」及び「新たな産業（雇用、にぎわい）」の機能が相乗効果を発揮することを目指し、周辺の既存施設との連携を図るとともに、社会情勢の変化に対応しながら、跡地全体の機能を高める複合的なまちづくりを進める。

イノベーションを加速させ、新たな経済成長を生み出すまちづくり

「スポーツ・レクリエーション」、「新たな産業（雇用、にぎわい）」の機能により、人材の育成・集積が進み、そこに集まる人々の活発な交流が生まれることで、様々な分野でのイノベーションが創出され、新たな経済成長が生まれるまちづくりを進める。

ウォーターフロントの地区特性を生かした“ひろしまブランド”の発信拠点となるまちづくり

広島府の新たな観光拠点として、国内外の多様な地域から多くの人を呼び込み、広島府の魅力を世界に発信するまちづくりを進める。

IV 土地利用及び都市基盤整備に関する方針

1 土地利用に関する方針

(1) 主たる導入機能とゾーニング

主たる導入機能は、ビジョンで掲げている「広域防災」、「スポーツ・レクリエーション」及び「新たな産業（雇用・にぎわい）」とする。

ゾーニングについては、高速道路との近接性など対話事業者との対話における意見を参考にするとともに、既存施設との連携や瀬戸内海の景観を生かしたにぎわいの創出といった観点を踏まえ、以下のとおり、4つに区分する。

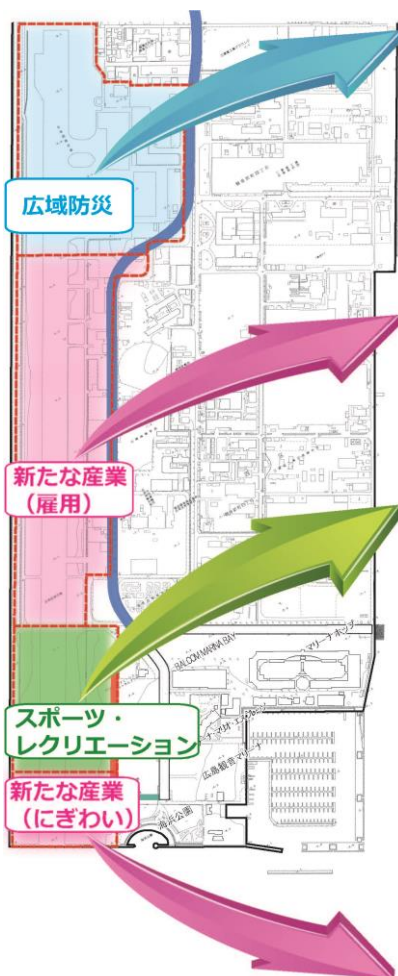


図5 ゾーニング図

広域防災【面積 約 17ha】

〈防災機能〉

災害時の消防拠点・輸送拠点として広域防災に資する施設の用地として利用する。

〈導入施設〉

広島ヘリポート、緊急消防援助隊等用地

新たな産業（雇用）【面積 約 18ha】

〈産業機能、業務機能、流通機能等〉

都心に近く、広域的な交通アクセス性に優れている跡地の地区特性を生かして、民間事業者の開発により、雇用を創出し、県・市の産業基盤の強化に寄与する施設を導入する。

〈導入施設例〉

イノベーション型産業施設（企業の研究開発施設等）、本社機能を有する事務所、工場、物流施設 等

スポーツ・レクリエーション【面積 約 7ha】

〈スポーツ・レクリエーション機能〉

多くの県民、市民が利用できるスポーツ施設を整備する。まず、多目的スポーツ広場を整備し、将来的に野球場を整備することを想定し、必要な面積を確保した上で、当面駐車場として整備する。

〈導入施設〉

多目的スポーツ広場、野球場、管理棟 等

新たな産業（にぎわい）【面積 約 5ha】

〈観光機能、商業機能等〉

瀬戸内海を望む美しい景観を有する跡地の地区特性を生かして、民間事業者の開発により、広域から人を呼び込み、にぎわいと交流を創出する施設を導入する。

〈導入施設例〉

職業・ものづくり体験パビリオン、海山の幸マルシェ・フードコート、水陸両用機・水陸両用バスの運航拠点、リゾートホテル 等

※ 導入施設例は、対話事業者から提案のあったものであり、実施が決まったものではない。

(2) 土地利用において配慮すべき事項

① 環境及び景観への配慮

- 太陽光など再生可能エネルギーや最先端の省エネ技術等の導入、面的なエネルギーの効率的な利用等により、環境負荷を低減させ、地球温暖化防止に寄与するよう配慮する。
- 敷地内緑化をはじめ、屋上や壁面の緑化に努める。
- 海からの見え方に十分配慮した配置、形態及び意匠とし、地区特性を生かした街並み形成とするとともに、「水の都ひろしま」にふさわしい潤いや安らぎ、にぎわいを創出する景観を形成するよう配慮する。
- 騒音や振動への対策など、地域の生活環境の保全に配慮する。

② 防災への配慮

- 災害時にも利用が可能な再生可能エネルギーの導入や災害時における物資の保管等の役割も果たす施設を確保する等、災害等緊急時にも機能維持できるよう配慮する。

③ ユニバーサルデザインへの配慮

- 誰もが安心して働き、憩い、楽しむことなどができるよう、ユニバーサルデザインに配慮する。

④ 周辺施設との連携

- 新たに導入される施設と周辺の既存施設とが相互に連携し、にぎわいの相乗効果を生み出すよう取り組む。

2 都市基盤整備に関する方針

(1) 道路ネットワークに関する事項

計画区域は、広島高速道路の利用により広域的な集客が見込まれ、またイベント開催時等には近傍のJR 駅からのシャトルバスなどの運行が可能な位置にある。

また、既存施設のマリーナホップ（観音旅客棧橋）と宮島を結ぶ航路があることから、旅客船航路を活用した集客も見込まれる位置にある。

一方で、計画区域にアクセスする主要な道路は県道南観音観音線しかなく、また、広島ヘリポート入口より南側については2車線で一部クランクとなっているなど、計画区域への交通アクセスが脆弱である。

このため、跡地活用に当たっては、円滑な交通処理、緊急時における交通機能の確保といった観点から、基幹道路等を整備し、道路ネットワークを形成する。

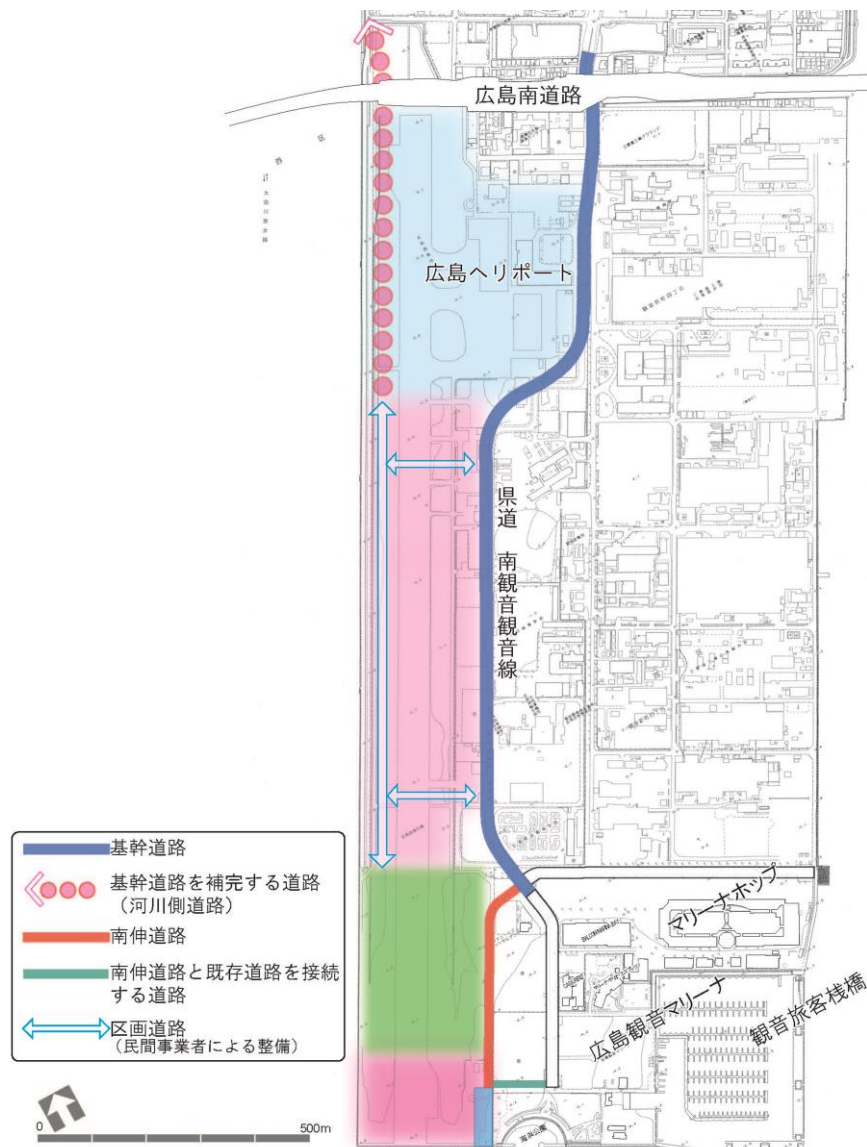


図6 道路ネットワーク図

① 基幹道路

県道南観音観音線（基幹道路）の幅員を4車線に拡幅するとともに、現在のクランク部分を緩やかな曲線に改善することで、計画区域への交通を円滑に処理する基幹道路を整備する。

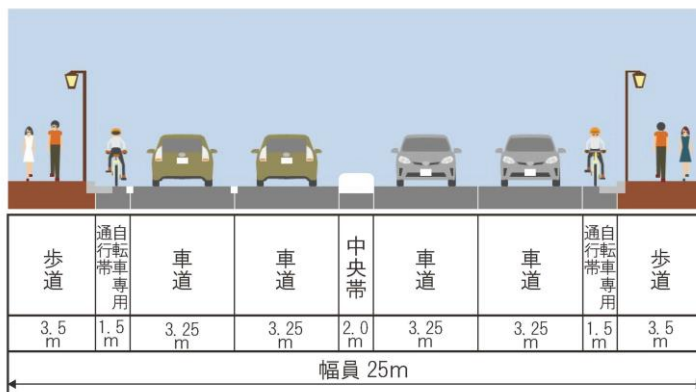


図7 県道南観音観音線道路の拡幅イメージ図

② 基幹道路を補完する道路（広域防災ゾーンの河川側道路）

基幹道路等と一体となって道路ネットワークを形成し、当地区に関連する交通を円滑に処理するとともに、災害等緊急時における交通機能を確保するため、河川側道路を整備する。

なお、民間開発地の道路整備と整合を図るため、その開発状況を踏まえて整備時期を検討する。

③ 南伸道路等

基幹道路から、「スポーツ・レクリエーション」ゾーン、「新たな産業（にぎわい）」ゾーンへの交通アクセスの確保や、円滑な交通処理などを考慮し、2車線の新たな道路（南伸道路）を整備する。また、南伸道路と既存道路に接続する道路を整備することにより、道路ネットワークを形成する。

なお、南伸道路の線形は既存道路の線形及び接続部の安全性を考慮して、図6のとおりとする。

④ 区画道路

「新たな産業（雇用）」ゾーン内の道路（区画道路）は、開発内容を踏まえて民間事業者が整備を行う。区画道路はこのゾーン内へのアクセス道路としての役割だけでなく、緊急時に利用する道路となることから、南北方向の区画道路は太田川放水路側に設けることを基本とし、東西方向の区画道路は南北に長い敷地の特性を考慮して配置する。

また、敷地内への車両の進入計画は区画道路からのアクセスを基本とし、基幹道路からの進入は最小限にとどめるよう考慮する。

(2) 歩行者空間及び自転車走行空間に関する事項

① 歩行者空間

歩行者、自転車及び自動車を分離するとともに、沿道のオープンスペースの誘導などにより、安全で快適な歩行者空間を確保する。

② 自転車走行空間

基幹道路及び南伸道路においては、通勤・通学などの日常的な利用だけでなく、観光客が自転車で観光スポットなどを巡るルートやレクリエーションとしての自転車散策にも活用できる自転車走行空間の整備を進める。

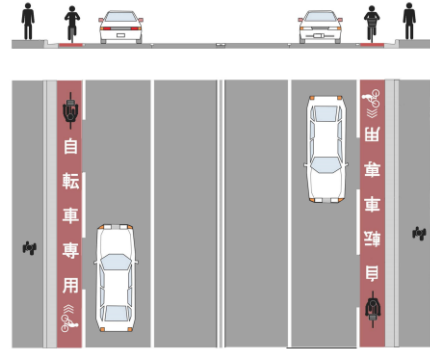


図8 自転車走行空間の整備イメージ図

(3) その他施設に関する事項

広島湾に面したウォーターフロントである跡地の地区特性を生かす観点から、マリンスポーツや観光振興の促進に資する陸揚げスロープを整備する。

3 跡地利用計画図

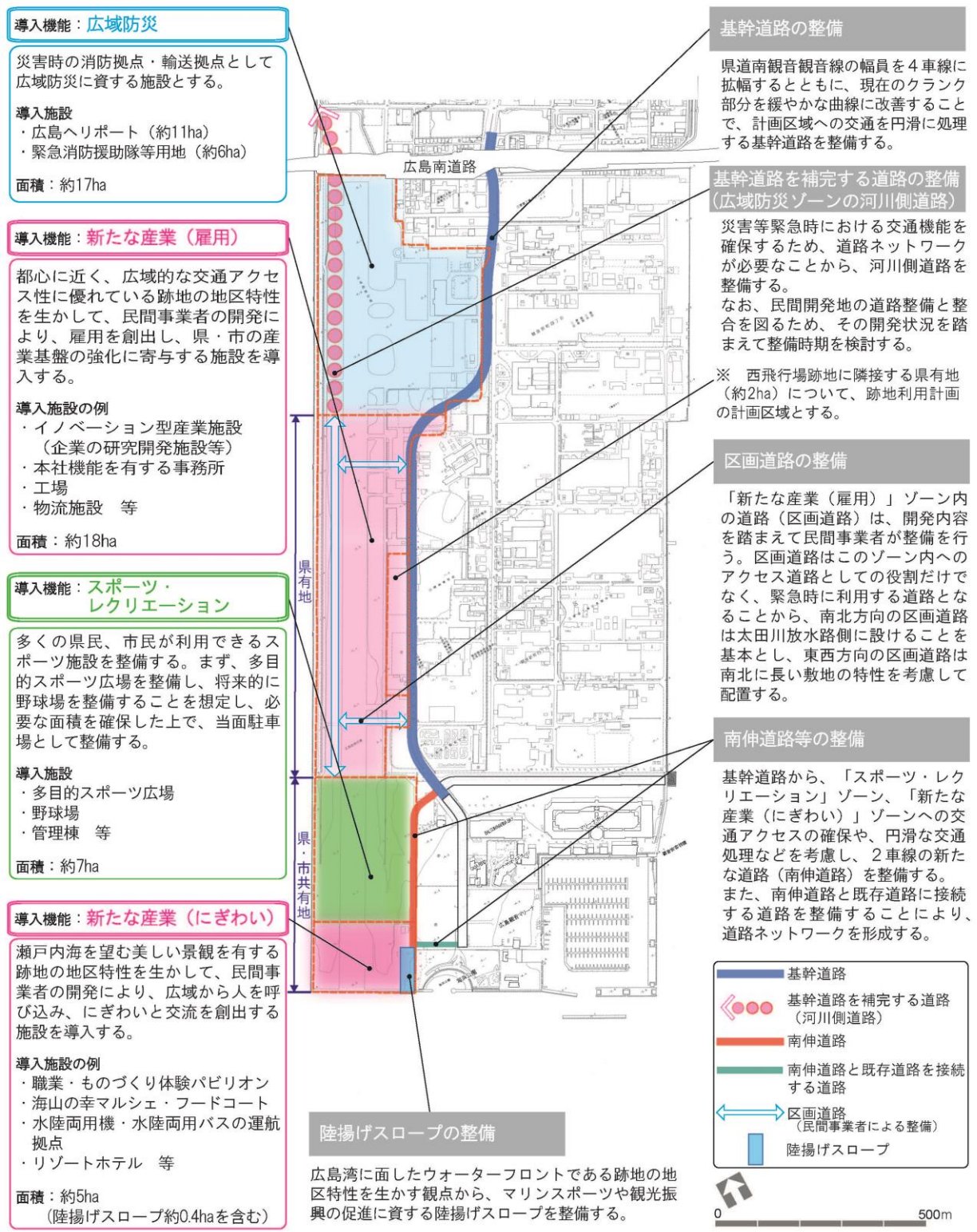


図9 広島西飛行場跡地利用計画図

V 計画の実現に向けて

1 事業手法

跡地活用に当たっては、行政と民間が適切に役割分担し、民間の資金、ノウハウ等を最大限活用できる事業手法とする。

対話事業者との対話等を参考とし、4つの区域を「行政が主体となるゾーン」と「民間が主体となるゾーン」に分類し以下の事業手法により跡地活用を進める。

○ 行政が主体となるゾーン

- ・ 広域防災
事業手法：公共整備
- ・ スポーツ・レクリエーション
事業手法：公共整備

○ 民間が主体となるゾーン

- ・ 新たな産業（雇用）
事業手法：民間が土地を購入し、民間が整備する。
- ・ 新たな産業（にぎわい）
事業手法：民間が土地を一括して購入又は一括して賃貸借（定期借地）し、民間が整備する。なお、陸揚げスロープは公共整備とする。

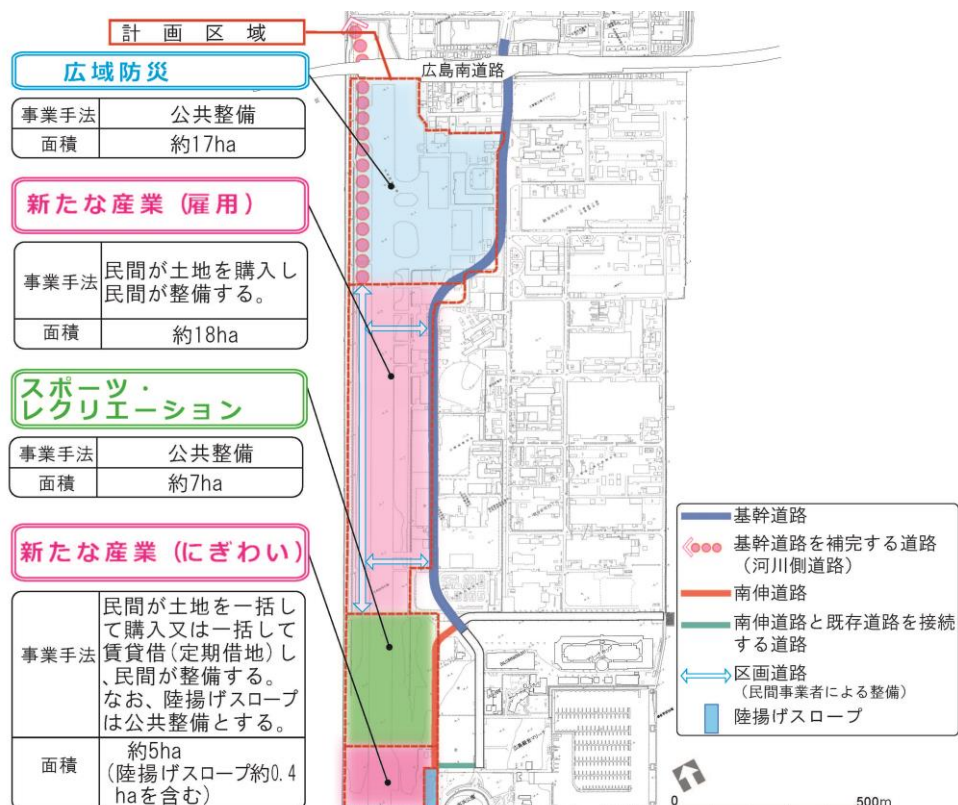


図 10 事業手法

2 今後のスケジュール

今後のスケジュール（予定）は、以下のとおりとする。跡地利用計画策定後、事業予定者の募集を開始し、着実に跡地活用を進める。

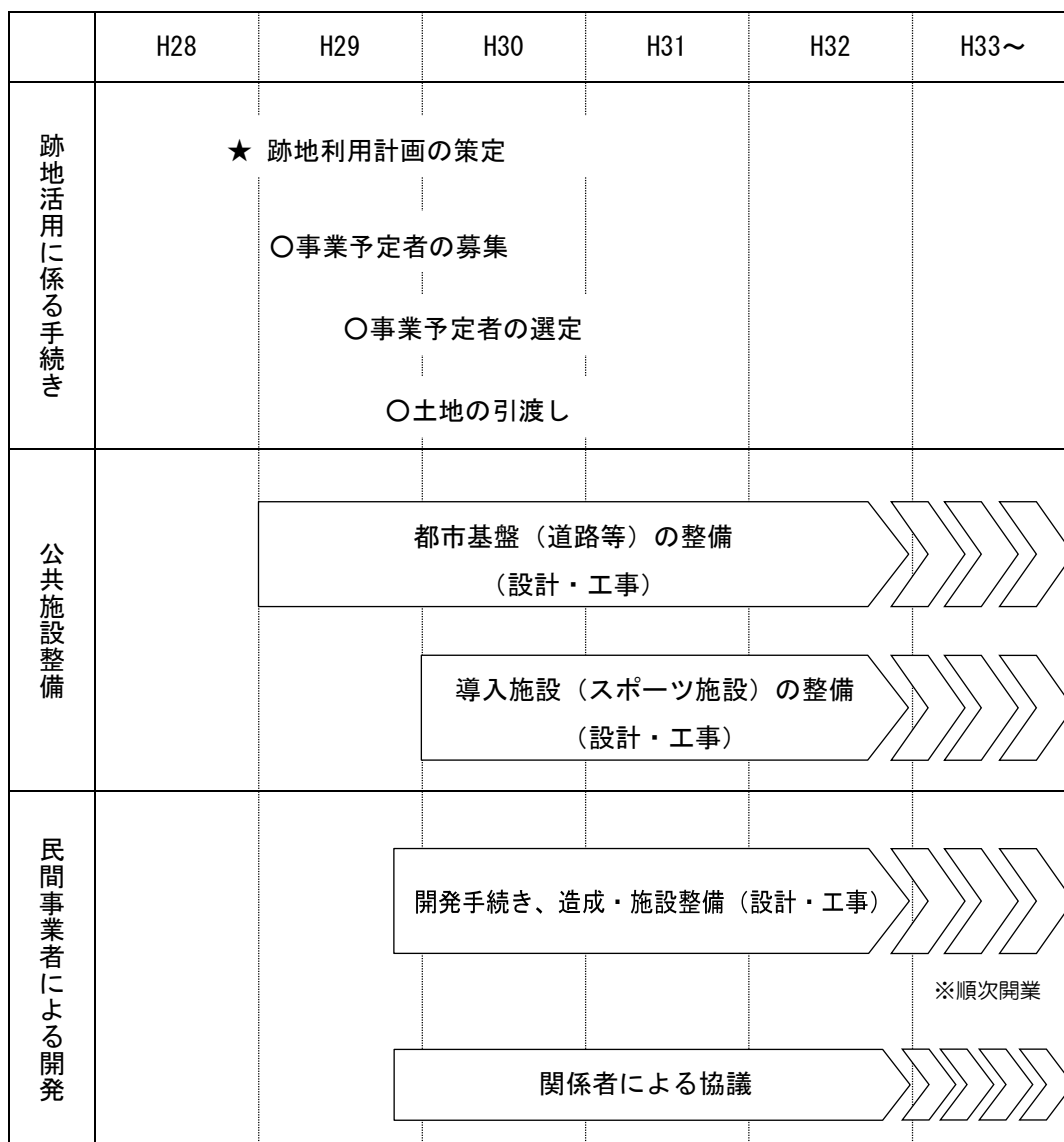


図 11 スケジュール（予定）

※ 段階的な公共施設整備

基幹道路等、計画を実現するために早期に必要な施設については、優先順位を付けて段階的に整備を進める。

3 留意事項

広島県と広島市は、以下の点に留意しながら連携して跡地活用を進める。

○ 土地利用のルールづくり

計画的な土地利用となるよう、地区計画制度などにより土地利用のルールづくりを行い、敷地の細分化防止や建築物の用途等を適切に誘導していく。

○ 関係者の連携

計画の実現に向けて、県民・市民、民間事業者、行政といった関係者が連携して取り組むことが重要であり、関係者による協議会を設置するなど連携を円滑に行うための体制づくりを行う。