

第1章

基本的な事項

- 1 策定の目的と考え方
- 2 位置付けと役割
- 3 基本事項
- 4 構成

第2章

都市の現状と課題

- 1 広島市のなりたちと特色
- 2 都市の現状と動向
- 3 広島市の都市づくりの課題
- 4 方針策定にあたっての留意点

第3章

都市づくりの目標と方針

- 1 都市づくりの目標
- 2 都市づくりの方針

第4章

めざすべき都市構造

- 1 都市構造の転換
- 2 集約型都市構造の構成

第5章

分野別の方針

- | | |
|--------------|-----------|
| 1 土地利用 | 4 環境保全 |
| 2 都市施設の整備・活用 | 5 都市防災 |
| 3 市街地整備 | 6 都市の魅力向上 |

第6章

マスタープランの実現に向けて

- 1 市民と行政との連携・協働の推進
- 2 総合的な施策展開の推進

【第5章の構成について】

1, 2 ……………分野

分野別の基本方針

(1), (2) ……………大項目

大項目の方針

ア、イ ……………中項目

中項目の方針

注) 文章の中で、方針に当たるのは、枠内の
□、◎、○の部分です。

これらの方針に基づく具体的な施策や取組などを、枠外に参考として例示していますが、目標年次までにその全てが事業化されることを意味するものではありません。

1 土地利用

- 既存の市街地の活用を図りながら、中四国地方の中核都市として持続的に発展し、圏域全体の発展をリードする都市づくりを進めます。
- 都市計画に関するマスタープランなどで特に位置付けている開発を除き、市街地の拡大を抑制することを基本とし、交通施設の整備との整合を図りながら、都心及び拠点地区の機能の充実・強化を進めます。
- 市街地の状況や都市施設の整備状況などを踏まえて用途地域を適正に配置するとともに、地区計画等を活用し、地域特性に応じた土地利用を進めます。
- 高齢者や子育て世代などの暮らしやすさを向上するため、身近なエリアで日常的な生活サービスの大半を享受できるような都市構造をめざします。
- 自然環境や営農環境を保全し、都市と自然環境が調和した土地利用を進めます。

[項目]

(1) 市街地の土地利用

- ア 住居系
- イ 商業・業務系
- ウ 工業・流通系
- エ その他の土地利用

(2) 市街地周辺の土地利用

- ア 市街化調整区域内
- イ 都市計画区域外

(3) 中山間地の土地利用

- ア 農地、森林などの保全
- イ 農地、森林などの活用

(4) きめ細かな土地利用の誘導

(5) 土地利用に係る制度の運用方針など

- ア 区域区分
- イ 地域地区
- ウ 地区計画
- エ その他

(1)市街地の土地利用

- ◎ 地域特性や都市基盤の整備状況、市街地開発事業などの取組状況を総合的に考慮した上で、用途地域、地区計画制度など都市計画の手法を適切に組み合わせ、住居系、商業・業務系、工業・流通系などの用途に応じた秩序ある土地利用を進めます。
- ◎ 用途地域、容積率・建ぺい率は、現状の指定を維持することを基本とします。ただし、次のような状況変化が生じ、土地利用上の対応が必要となった場合には、周辺の土地利用との調和に配慮しながら、適切に見直しを行います。
 - ・ 都心及び拠点地区などにおいて、都市の活力と魅力の向上に寄与する開発プロジェクトの具体化にあわせた見直しが必要となった場合
 - ・ 幹線道路その他の都市基盤の整備や市街地開発事業の進展等に伴い、生活利便施設の誘導、都心の高密度化など、適切な土地利用を推進する場合
 - ・ 都心、拠点地区、鉄軌道駅周辺などの利便性が高い市街地において、高齢者や子育て世代などの多様なニーズに対応した居住地を形成するために土地の高度利用を推進する場合

なお、用途地域等の見直しに係る都市計画提案がなされた場合は、本市の都市づくりの方針への適合性やまちづくりへの寄与の度合いなどを総合的に評価し、その妥当性、必要性を判断します。

ア 住居系

- 都市活力の向上と集約型都市構造への転換を図るため、都心・拠点地区やその周辺などにおける居住を進めます。
- 安全で快適な住宅市街地の形成を進めます。また、良好な居住環境を守るため、地域ごとの課題や特性に応じて、きめ細かな土地利用の誘導を行います。

(ア) 利便性などを生かした住宅地の整備の誘導

- ・ 都心や拠点地区などの商業地において、地区計画の活用等により、住宅と店舗・事務所等の多様な都市機能が複合した土地の高度利用を進めます。
- ・ 都市基盤が整備された都心や拠点地区などの住宅地において、利便性を生かした都市型住宅の立地を促進します。
- ・ 鉄軌道駅周辺など利便性の高い市街地において、高齢者や子育て世代などに配慮した都市型住宅の立地を促進します。

(イ) 住宅ストックの活用による、安全で快適な居住環境を備えた住宅地の形成・維持

- 生活道路の整備や緑地協定の活用などにより、安全で快適な住宅地を形成します。また、住宅団地においては、良好な居住環境の保全と生活サービス機能の誘導を図ります。
- 省エネリフォーム等に対する支援や、子育て世帯などの住み替え先としての活用、市営住宅の計画的な住戸改善など、住宅ストックを積極的に活用する取組を進め、住宅地の維持を図ります。
- 高齢化が進み、空き地・空き家が増加している郊外住宅団地等について、地域交通の確保や住み替えの促進などによる居住環境の維持・改善を図るとともに、空き地・空き家の活用策の検討を行います。
- 居住環境の保全と秩序ある街並みの形成を図るため、住宅市街地の特性に応じて、建築物の高さに関する基本的なルールの検討を進めます。

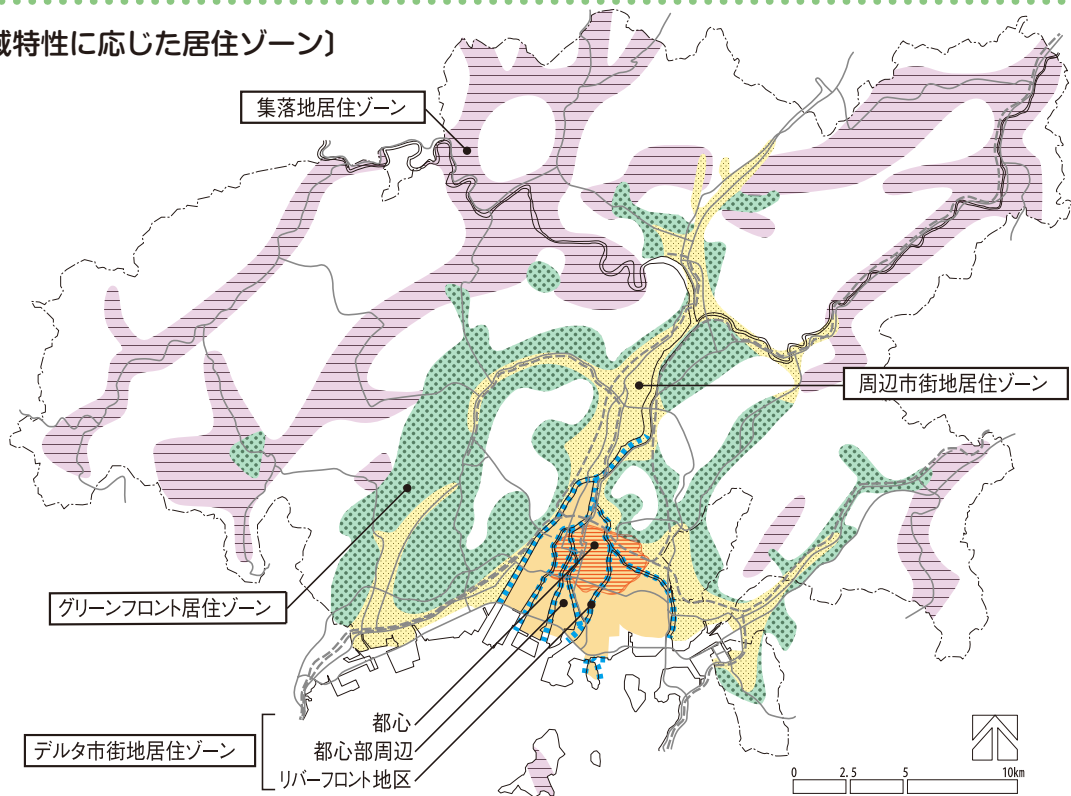
(ウ) 地域資源を生かした住宅地の整備の誘導

- リバーフロント住宅など水辺を生かした住宅の立地を促進します。
- 西風新都などで、丘陵地の緑豊かな自然環境や地域特性などを生かした良質な住宅地の整備を誘導します。



リバーフロント住宅（京橋川右岸）

〔地域特性に応じた居住ゾーン〕



◇デルタ市街地居住ゾーン

都心

商業・業務、医療など高次都市機能の集積や交通の利便性を生かし、多様なライフスタイルなどに応じた都心居住を進めるため、景観や環境に配慮しながら、土地の合理的かつ健全な高度利用と、住宅と他の機能が適正に調和した居住地の形成を図ります。

都心部周辺

多様な世帯が安心して快適に暮らせる都市型住宅の供給を促進するとともに、既存の良好な居住環境を保全しながら、ゆとりのある居住地の形成を図ります。

リバーフロント地区

水辺への接近性や水辺空間の魅力を向上させるリバーフロント住宅の供給を促進し、「水の都ひろしま」を象徴する良好な景観や環境を生かした居住地の形成を図ります。

◇周辺市街地居住ゾーン

軌道系交通機関や幹線道路に沿った地区においては、交通アクセスの利便性を生かした都市型住宅の供給を促進します。また、住宅と農地の混在がみられる地区については、生活道路の改善などにより居住環境の向上を図るとともに、住宅と農地の調和のとれた、ゆとりある良好な居住地の形成を図ります。

◇グリーンフロント居住ゾーン

緑豊かな自然環境と調和する戸建住宅を主体とした落ち着いた居住環境の形成を図ります。また、高齢化が進んでいる住宅団地では住み替えを促進し、コミュニティの活性化を図るとともに、快適に安心して生活を営めるよう住宅の改善を促進します。

◇集落地居住ゾーン

豊かな自然環境や住宅と農地の調和した営農環境を生かし、ゆとりと落ち着いた居住環境の保全を図ります。また、快適に安心して生活を営めるよう、住宅の改善を促進するとともに、空き家の有効活用によりコミュニティの活性化を図ります。

〔広島市住まづくりビジョン（平成19年（2007年）12月）〕より引用

イ 商業・業務系

- 都市活力の向上と集約型都市構造への転換を図るため、地域特性を踏まえながら、都心・拠点地区の機能の充実・強化に資する土地利用を進めます。

(ア) 都心の機能の充実・強化

- 広島駅周辺地区において、JR広島駅を中心とした商業・業務系市街地の拡大を進めます。
 - 広島駅南口地区、二葉の里地区及び広島市民球場周辺地区において、地区特性を生かした再開発や土地の高度利用などにより、商業・業務施設の集積を進めます。
 - 地区内を結ぶ歩行者空間の整備、JR広島駅の交通結節機能の強化などにより、地区の回遊性や一体性の強化を図ります。
 - 再開発ビルの広島駅南口地下広場への接続などにより、地下空間の有効活用を図ります。
- 紙屋町・八丁堀地区において、既存の都市機能の集積と都市基盤を生かした高密度で快適な商業・業務系市街地の形成を進めます。
 - 既存ストックの更新や土地の高度利用などにより、商業・業務施設や文化・交流施設等の集積を進めます。
 - 都心で暮らす人や来訪者が安心して楽しく回遊できる歩行環境を整備します。
- 主要な幹線道路の沿道や主要な幹線道路で囲まれた街区などにおいて、地区計画制度等を活用し、高密度な商業・業務系市街地の形成を図ります。
- 高齢者向けの医療・福祉等サービス機能の集積を進めます。
- 低・未利用地の有効活用により、広域から人々を集められる商業・業務施設の立地や、市民が集う活気あふれる場の形成を誘導します。
- 流川・薬研堀地区などにおいて、安心してだれもが楽しむことができる健全で魅力的な商業地の形成を図ります。

(イ) 拠点地区の機能の充実・強化

- 広域的な都市機能を担う拠点地区において、恵まれた交通条件を生かし、高次都市機能の集積や都心を補完する商業・業務施設の立地を誘導します。
- 地域的な都市機能を担う拠点地区において、行政区レベルの拠点性を支える商業・業務施設の立地を誘導します。
- 地域特性に応じて高齢者向けの医療・福祉等サービス機能の集積を進めます。

(ウ) 都市軸における商業・業務機能の維持・充実

- 都市軸においては、既存の商業・業務機能を維持することを基本とし、地域の利便増進のため、幹線道路沿いなどで商業・業務機能の集積を図る必要がある場合は、市街地の拡散を促進しない範囲でこれらの立地を誘導します。

○ 鉄軌道駅周辺など利便性の高い市街地において、地域特性に応じて商業・教育・医療・福祉等の生活サービス機能の集積を進め、生活拠点の形成を図ります。

○ 商業活動の停滞などにより地域の活力が低下した市街地において、住民が主体となった地区計画制度の活用などにより、商店街の魅力や集客力を高める土地利用を誘導します。

○ 幹線道路の沿道において、騒音対策や渋滞対策などに配慮しつつ、地区の状況に応じた適切な土地利用を誘導します。

ウ 工業・流通系

○ 本市の強みである産業機能の集積を有効に活用するため、居住環境の保護に配慮しつつ、工業・流通系市街地としての機能を維持します。

- ・ 臨海部などの工業地において、産業機能の維持や生産拠点の立地に適した土地利用を進めるほか、埋立地において、新たな工業・流通系市街地の形成を進めます。
- ・ 住工混在市街地において、住宅と工場の共存のための市街地環境の形成を図ります。
- ・ 西風新都において、工場移転や新たな企業立地の受け皿となる産業系開発地区などの整備を促進します。
- ・ 「広島市企業立地促進補助制度」の活用などにより、成長産業を含む幅広い企業の、西風新都などへの立地を誘導します。

○ 流通業務系の市街地については、広域的な交通結節点周辺などアクセス交通網の整備された地域において、流通業務機能の拡充・集積を進めます。

- ・ 西部流通業務地区・団地において、広域的な流通拠点機能の強化に取り組むとともに、流通業の業際化やニーズの多様化などの動向を踏まえ、一層の活性化に向けた取組を進めます。
- ・ 東部流通業務地区において、流通機能の適正配置を誘導するとともに、流通業の多様化などへの対応を進めます。
- ・ 西風新都内の産業系開発地区などへの流通関係施設の立地を誘導します。
- ・ 宇品・出島地区において、メッセ・コンベンション等交流施設の整備を検討するとともに、流通業務機能及び港湾機能の集積を進めます。

エ その他の土地利用

○ 自然環境の保全に配慮しつつ、海辺や河岸の緑地など、地域の特性を生かしたレクリエーション空間を形成します。

○ 拠点地区などにおける大規模な低・未利用地や土地利用転換動向が明らかな市街地については、周辺の土地利用との調和に配慮しつつ、都市機能の強化に資する土地利用の誘導などを図ります。

- ・広島西飛行場跡地については、「新たな産業（雇用・にぎわい）」、「スポーツ・レクリエーション」及び「広域防災」の場となるよう、立地条件や地域特性を生かした活用を図ります。
- ・持続的な都市の発展のため、施設移転などで生じた大規模な跡地について、速やかな機能更新が図られるよう、地区計画制度などを活用しながら、適切な土地利用を進めます。
- ・建物の単発的な更新により用途の混在が進みつつある地区について、土地利用転換を適切に誘導するための土地利用ルールの検討を進めます。

○ 西風新都などにおいて、学術・研究機能の充実・強化のための土地利用を進めます。

○ 市街化区域内の農地については、市民への生鮮野菜の供給の場や市民が自然にふれることのできる憩いの場となるほか、防災機能等の重要な役割を担っていることから、保全を視野に入れ、「農」と共生したゆとりある良好な住宅地の形成を図ります。このため、地産地消の推進や多様な担い手の育成などにより、優れた緑地機能を有する農地を保全するとともに、市民への農業体験の場の提供を図ります。

(2) 市街地周辺の土地利用

◎ 豊かな自然環境など地域特性を生かした良好な居住環境を維持するため、開発と保全のバランスのとれた土地利用を誘導します。

ア 市街化調整区域内

○ 都市計画に関するマスタープランなどで特に位置付けている開発を除き、市街化調整区域での開発は抑制し、新たな開発による市街化区域の拡大は行わないことを基本とします。

○ ただし、「広島市市街化調整区域における地区計画の運用基準」に基づいて地区計画を策定した地区については、当該計画に沿って、周辺の土地利用状況に応じた良好な市街地の形成を誘導します。このうち、計画的な開発地と市街化区域に隣接する既存集落地等は、開発の進捗に応じて、市街化区域に編入します。

○ 既存集落のコミュニティの維持及び日常生活サービス機能の確保のため、適正な土地利用の誘導を検討します。

イ 都市計画区域外

- 良好な居住環境や自然環境の保全などのため、計画的な土地利用が必要となった地域については、都市計画区域への編入や準都市計画区域の指定などにより、適正な土地利用を誘導します。

(3) 中山間地の土地利用

ア 農地、森林などの保全

- 良好な都市環境の形成、水源のかん養、災害の防止等、多くの公益的機能を持っている農地や森林などについて、農業・林業施策などによる保全を図るとともに、必要に応じて開発を抑制し、計画的な保全を図ります。

(ア) 農地の保全

- ・農業生産基盤の整備による生産性の高い産地の育成など、農業振興施策の展開により、優良農地の保全を図ります。
- ・農地の売買・賃貸の促進や市民菜園への活用などを通じて、農地の保全を図ります。
- ・都市計画区域（市街化調整区域）への編入により開発を抑制し、農地の保全を図ります。

(イ) 森林などの保全

- ・林業における森林の適正な育成管理や造林、防災工事による林地の崩壊防止などにより、森林の保全を図ります。
- ・里山林の整備、アカマツ林における樹種転換等の促進、太田川流域の自治体等が連携した水源林の整備など、多様な森林整備を進めます。
- ・都市景観上貴重な背景林などを構成している緑地の保全を図ります。
- ・緑地保全地域制度、特別緑地保全地区制度、ふれあい樹林制度の活用などにより、緑地の保全を図ります。
- ・都市計画区域（市街化調整区域）への編入により開発を抑制し、自然環境の保全を図ります。



ふれあい樹林事業（地元企業等による竹林の維持管理）

イ 農地、森林などの活用

- 農地や森林などが持つ防災機能や生物多様性の保全などに配慮しつつ、市民が自然環境や農業・林業にふれることのできる場を形成します。また、このような取組を通じて、都市住民と農業者との交流・連携による地域の活性化や、農地・森林の荒廃防止及び活用を図ります。

(ア) 農地の活用

- 農業を支える多様な担い手の確保・育成により、農地の活用を促進します。
- 市民体験農園・市民菜園・市民農園など、「農」にふれることのできる環境の確保を図ります。
- 地区計画制度などの活用により、田園環境に配慮した居住の場の形成を図ります。
- 「ひろしま市民の里@安佐」などの取組により、農業や食文化を体験できる場の形成を図ります。

(イ) 森林などの活用

- 地域のシンボリックな森林などを活用し、レクリエーション空間の形成を図ります。



ひろしま市民の里@安佐

(4) きめ細かな土地利用の誘導

◎ まちづくりに対する機運が盛り上がった地区においては、住民による土地利用計画の策定への支援や地区計画の策定などにより、地域特性に応じた良好な土地利用を誘導します。

- まちづくり活動団体へのコンサルタント派遣などにより、地域ごとの土地利用計画の策定などを支援します。
- まちづくりに対する多様なニーズを的確に把握するとともに、それらのアイデアの適切な活用を図るため、若者から高齢者まで、まちづくり活動への幅広い世代の参加を促進します。
- 良好な市街地の形成、居住環境の改善、特色ある景観の保全、地域の活性化など、地域特性に応じた多様な課題に対応するため、地区計画、景観地区、風致地区などの制度の積極的な活用を図ります。

(5) 土地利用に係る制度の運用方針など

◎ 人口減少という大きな社会変化の潮流の中、拡大を基調とした都市づくりからの転換を図り、既存の都市空間の質の向上と有効活用を進めるため、土地利用に係る制度を適切に運用します。

ア 区域区分

- 市街化調整区域における開発を抑制し、市街化区域の拡大は行わないことを基本とします。ただし、「広島市市街化調整区域における地区計画の運用基準」に基づいて地区計画を策定して開発された計画的な開発地と市街化区域隣接地区は、開発の進捗に応じて、市街化区域への編入を進めます。
- 市街化区域の中で、土砂災害特別警戒区域に指定されるなど防災上危険と判明した地区や、農地、山林等で当分の間計画的な市街地形成が図られる見込みのない地区については、市街化調整区域への編入を進めます。

イ 地域地区

【用途地域】

- 将来的な建物床需要は減少傾向にあることから、現状の用途地域、容積率・建ぺい率の維持を基本としながら、土地利用の現況と動向、人口・産業の将来見通し等を踏まえて、住宅地、商業地、工業地等が適切に配置、形成されるよう指定します。
- 超高齢化の進行、産業構造の変化、地球環境問題の顕在化、人口減少社会の到来などの課題に適切に対応できるよう指定します。

【防火・準防火地域】

- 「広島市地域防災計画」や「災害に強いまちづくりプラン」に対応し、重要な公共施設などが集中する地域など、都市防災上重要な地域において市街地の不燃化を進めるため、防火・準防火地域を指定します。
- 大火のおそれがある市街地において延焼遮断帯の形成を進めるため、幹線道路の整備にあわせて沿道に防火・準防火地域を指定します。

ウ 地区計画

【市街化区域内】

- 都心、拠点地区など、商業・業務施設の集積を進める地区においては、地区計画制度を活用し、土地の高度利用及び良好な都市景観の形成を誘導します。
- 良好な居住環境の保全に向けてまちづくりの機運が高まった住宅団地などにおいて、地区の特性や課題に応じた「まちづくりのルール」として地区計画を策定することを支援し、地区にふさわしい土地利用を誘導します。

【市街化調整区域内】

- 「広島市市街化調整区域における地区計画の運用基準」に基づき、計画的開発地や一定の条件を満たす市街化区域隣接地のほか、既存の住宅団地やまちづくり構想を定めた既存集落において、地区計画制度を活用し、良好な環境の保全または形成を図ります。

エ その他

- 地域の特性や課題に応じて、土地利用に係る諸制度の適切な活用を図るほか、住民参加、市民主体のまちづくりを進めるため、必要に応じて、条例等による独自のまちづくりルールの導入を検討します。

【地区計画制度について】

【地区計画制度の概要】

地区計画制度とは、街区単位の身近な地区において、地区の特性を踏まえながら、地元の住民や土地所有者などのみなさんの意向が十分に反映されたきめ細かい「まちづくりのルール」を作成し、これを都市計画に定めることにより、地区の良好な環境の保全または形成を図る制度です。

地区計画制度には以下のような様々な活用例があります。

- ① 計画的な開発や土地地区画整理事業などによって整備された良好な環境を保全する必要がある場合
- ② 居住環境が不良である住宅市街地において、居住環境の改善を図り、良好な住宅市街地を形成するよう誘導する必要がある場合
- ③ 良好な環境が形成されている地区や歴史・風土に根差した特色ある街並みが形成されている地区において、地区の特性に応じた特色ある景観を保全する必要がある場合
- ④ 市街化調整区域内で住宅が点在している既存集落及びその周辺や沿道地域において、良好な居住環境を確保するため、住宅や居住者のための利便施設等の建設を認めていく場合

【地区計画に定める主な内容】

1 地区計画の方針

地区の特性を踏まえ、まちづくりのビジョンを定めます。

2 地区整備計画

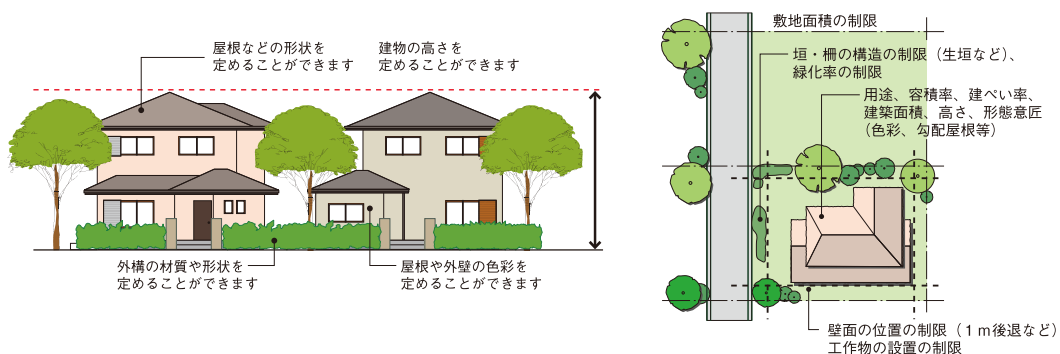
地区計画の方針に沿って、以下の事項のうち必要なものを、まちづくりの具体的なルールとして定めます。

(1) 地区施設に関する事項

生活に必要な道路、公園などの施設の配置や規模を定めることができます。

(2) 建築物等に関する事項

- ・建築物の用途の制限（地区にふさわしくない用途の建築物を制限できます）
- ・敷地面積の最低限度（敷地の細分化を防止することができます）
- ・壁面の位置の制限（道路や隣地から建築物までの距離を定めることができます）
- ・垣又は柵の構造の制限（地区にふさわしい垣・柵の構造を誘導します）など



(3) 土地の利用に関する事項

良好な居住環境を確保するため、現に存する樹林地や草地、湿地帯などについて、樹木等の伐採や池沼の埋立等を制限することができます。

〔地区計画の策定事例〕

1 新規開発団地などにおける、良好な市街地の形成を誘導する地区計画

- (1) 西風新都梶毛東地区 地区計画
- (2) 瀬野みどり坂地区 地区計画 など

2 都心部での土地の高度利用の促進と魅力ある都市空間の形成を誘導する地区計画

- (1) 都心コア商業地区 地区計画
- (2) リバーフロント地区 地区計画
- (3) 広島駅新幹線口周辺地区 地区計画 など

3 都心居住を推進する地区計画

- (1) 広島市都心住居地域 地区計画
- (2) 都心コア住居地区 地区計画 など

4 既存集落における環境の保全または形成を図る地区計画

- (1) 後山地区 地区計画



リバーフロント地区 地区計画

(位置)
JR 広島駅南側の猿猴川・京橋川沿岸の地区

(目標)
河川空間と調和した都市景観の誘導とにぎわいのあるリバーフロント空間の創出

(建築物等の制限)
土地の高度利用の要件として、1階部分の用途の制限、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限などを定めています。

西風新都梶毛東地区 地区計画

(位置)
西風新都（安佐南区・佐伯区）

(目標)
快適で住みよい住環境と利便性に富む魅力的な都市環境の形成

(建築物等の制限)
地区内の特性に応じて区域を区分し、それぞれについて、きめ細かい用途の制限、敷地面積の最低限度、容積率・高さの最高限度、垣又は柵の構造の制限などを定めています。



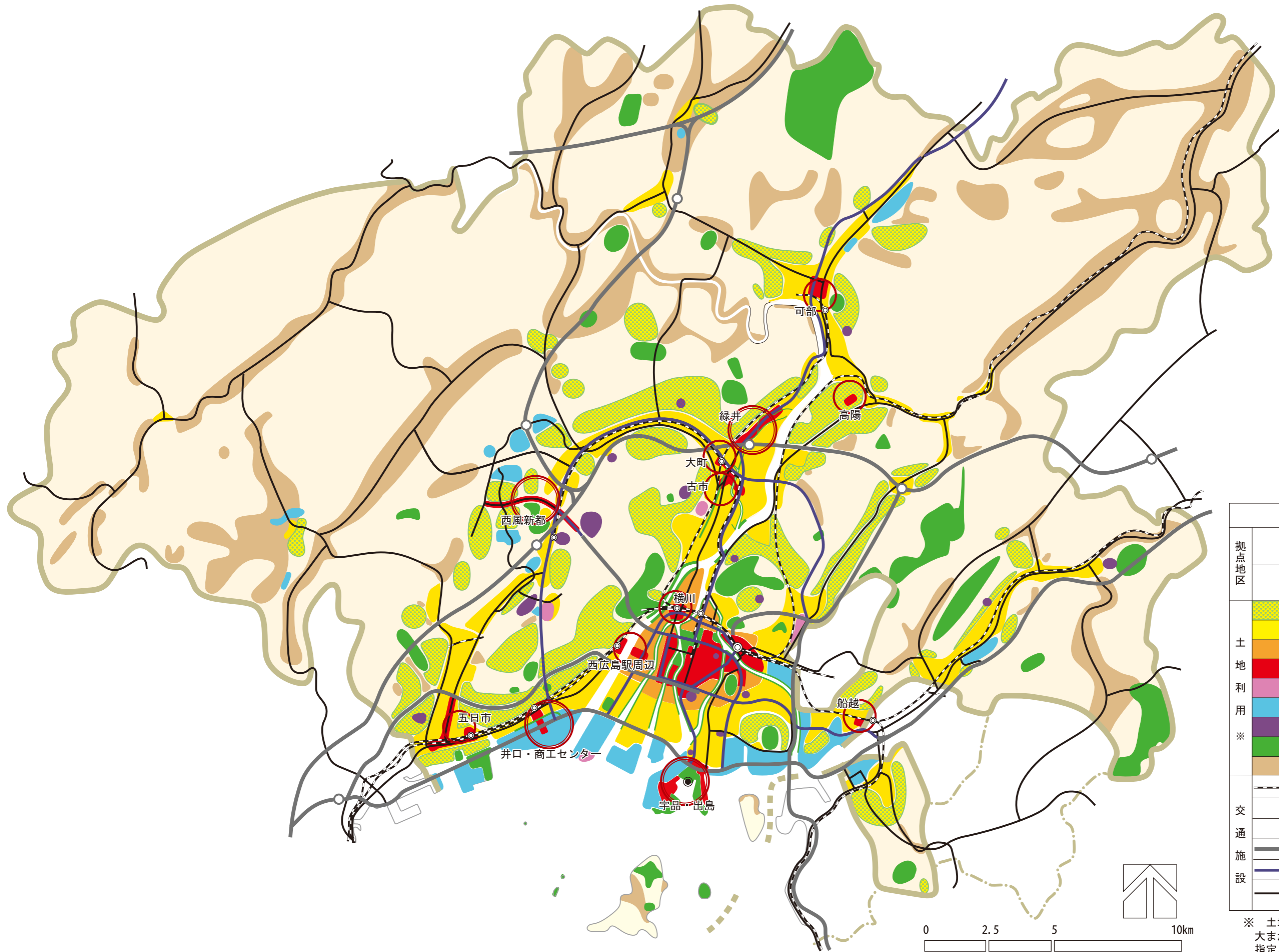
後山地区 地区計画

(位置)
安佐北区安佐町大字後山〔市街化調整区域〕

(目標)
集落人口の減少や高齢化による活力低下などの課題に対応するため、都市的土地利用と自然的土地利用の調和及び暮らしと産業活動の調和を図りつつ、計画的な土地利用及び地区の特色を生かした風景づくりなどを進め、持続可能な里づくりをめざす。

(建築物等の制限)
用途の制限（住宅を許容）、敷地面積の最低限度、高さの最高限度、壁面の位置の制限などを定めています。





凡		例
拠点地区		広域的な都市機能を担う拠点地区
		地域的な都市機能を担う拠点地区
土地利用		専用住宅地
		住宅を中心とした一般市街地
		都心及び都心周辺の居住市街地
		都心及び拠点地区の中心的商業・業務地
		拠点地区以外の中心的商業・業務地
		工業・流通系市街地
		学術研究・教育施設
		公園・緑地・レクリエーション施設
交通施設		集落地・農地
		JR線、広電宮島線、アストラムライン
		鉄軌道系交通機関の主な結節点
		広島港
		自動車専用道路
その他		主要な幹線道路（放射・環状型道路網）
		その他の主要な幹線道路 （一般国道、主な主要地方道・一般県道）

※ 土地利用の現状や今後の開発動向などを考慮して、大まかな方向性を示したものであり、用途地域の指定と対応するものではありません。