

二葉の里三丁目地区におけるまちづくり 及び土地利用に関する基本方針



広島市の陸の玄関である広島駅新幹線口地区にあって、国有地を中心とする二葉の里地区は、広域交通結節点に隣接した高い開発ポテンシャルを持ちながら低・未利用の状態となっており、広島都市圏が広域ブロックを牽引する拠点都市圏として発展するため、今後の市街地整備と高次都市機能の集積が期待される地区です。

この基本方針は、将来の国有地の処分に向けて、平成18年(2006年)10月に財務省中国財務局が設置した「二葉の里三丁目地区まちづくり推進協議会」において検討されたまちづくり及び土地利用に関する基本的な考え方を取りまとめたものです。

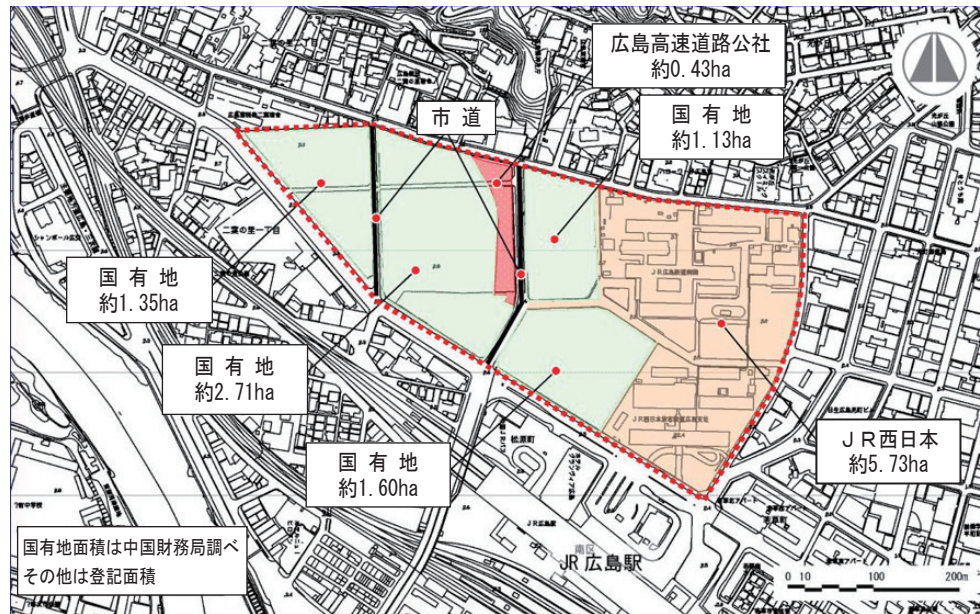
平成19年(2007年)6月27日

二葉の里三丁目地区まちづくり推進協議会

1. 地区の状況

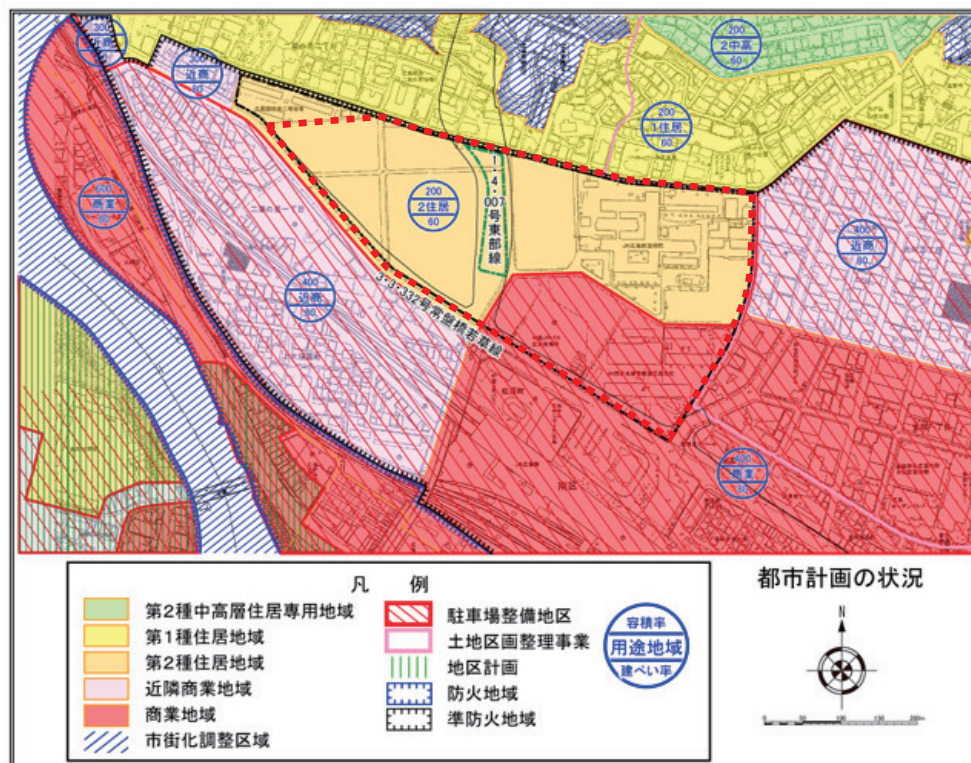
土地所有等の状況

二葉の里三丁目地区は広島駅新幹線口に隣接した約13haの区域であり、主な土地の所有状況は国有地（未利用）が約6.8ha、JR西日本所有地（広島支社、JR広島鉄道病院等）が約5.7haとなっています。地区の東側には光町、若草町などの業務市街地、北側には光が丘などの住宅市街地が接しています。また、地区の中央に都市高速道路広島高速5号線の整備が進められています。



都市計画の状況

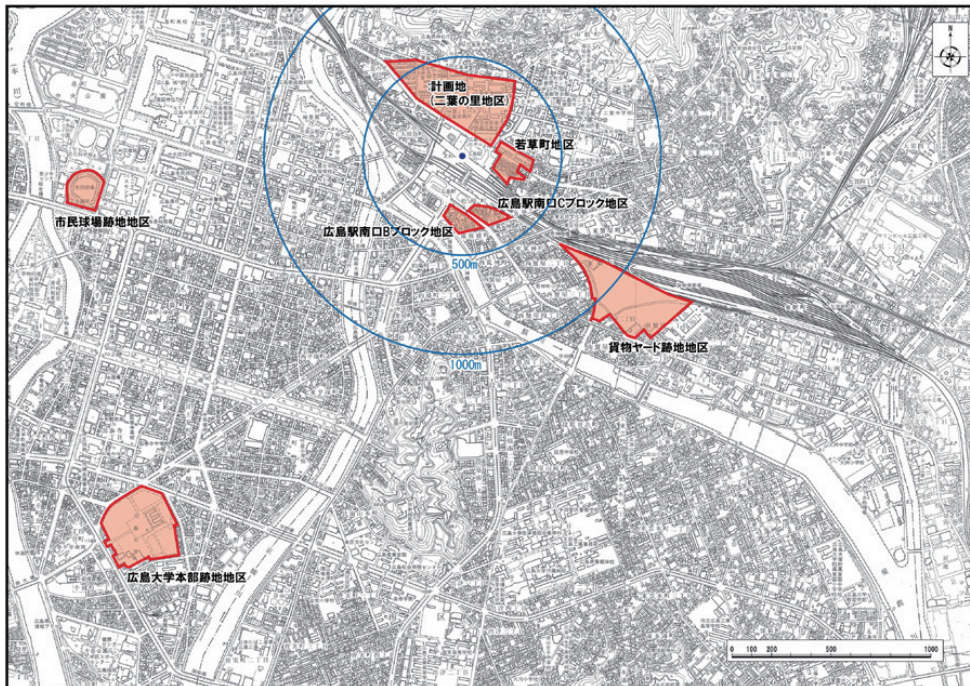
二葉の里三丁目地区の用途地域は、広島駅新幹線口広場周辺の国有地、JR西日本所有地が商業地域（建ぺい率80%・容積率400%）に、その他の区域はこれまでJR社宅を中心とした利用状況だったことから、第2種住居地域（建ぺい率60%・容積率200%）に指定されています。



周辺開発の状況

二葉の里三丁目地区のほか、広島駅新幹線口地区では若草町地区市街地再開発事業が、南口地区では南口Bブロック市街地再開発事業が進められており、南口Cブロックでも再開発の実現に向け検討が行われています。

またヤード跡地地区には、平成21年のプロ野球開幕を目指して新球場が建設される予定です。



2. 地区の位置づけ

第4次広島市基本計画

第4次広島市基本計画（目標年次2010年）では、都市像を「国際平和文化都市」とし、その実現に向けた広島駅新幹線口地区の施策展開を次のように位置づけています。

■広島駅新幹線口地区の施策展開

広島市の陸の玄関にふさわしいターミナル機能を中心とした広域的な拠点性を有する複合施設の整備や若草市営住宅の建替えなどにより、業務機能を中心とした高次都市機能の集積や魅力創造のための都市空間の整備を推進する。

広島市都市計画マスタープラン

広島市都市計画マスタープラン（平成13年(2001年)1月策定）では、広島駅新幹線口地区の都市整備の方針を次のように位置づけています。

■都市整備の方針（東区）

広島駅新幹線口地区では、国有地やJR用地などの有効活用を図るとともに、陸の玄関にふさわしいターミナル機能を中心とした広域的な拠点性を有する複合施設を整備し、これらを活用して業務機能を中心とした土地利用を進めます。

国土形成計画

現在策定が進められている国土形成計画全国計画に対し平成19年(2007年)1月、広島等の地方中枢都市圏を広域ブロックを代表する拠点都市圏として位置づけることなどを、広島県と広島市が共同で提案しました。

■国土形成計画全国計画に対する県市共同提案書

広域ブロックの自立的発展のためには、国際・広域交流機能、都市型産業機能、文化発信機能などの様々な都市機能を有し、ブロックを牽引していく拠点都市圏の役割が特に重要である。そのため、三大都市圏や札幌、仙台、広島、福岡・北九州の地方中枢都市圏などを、各ブロックを代表する拠点都市圏として位置づけ、これら都市圏における高次都市機能の一層の強化を図る必要がある。

広島市風景づくりマスタープラン等

広島市が平成16年(2004年)3月に策定した「広島市風景づくりマスタープラン」では、二葉山を「デルタ青垣山地区」に位置づけ、緑の風景を保全する区域としています。

また、平成18年(2006年)9月策定の「広島市緑地保全計画」で二葉山を「みどり保全推進地域」に設定する

ひろしま都心ビジョン

とともに、現在策定中の「広島市景観形成基本計画(仮称)」では、広島駅新幹線口地区などを重点的景観形成地区とし、良好な景観形成のための取組が進められる予定です。

■重点的景観形成地区 (広島市景観形成基本計画(仮称)骨子案より)

○広島駅新幹線口地区

本市の陸の玄関にふさわしい美しい都市景観を形成すべき地区

【取組方針】背後の山並みや周辺の歴史的なたたずまいと建築物の調和、回遊性や賑わい、楽しさを演出する空間の創出等

○広島東照宮・國前寺周辺地区

歴史的・文化的価値を有する地区にふさわしい整った街並みを形成すべき地区

【取組方針】歴史的建造物と周辺建築物との調和、二葉の里歴史の散歩道のイメージを演出する道路空間の整備等

○デルタ青垣山地区

デルタ市街地から眺望できる山々の緑の保全により、良好な景観を形成すべき地区

【取組方針】青垣山の緑地の保全、建築物との調和等

広島市が平成17年(2005年)2月に策定した「ひろしま都心ビジョン」では、広島駅周辺地区を「新都心成長点」と位置づけ、紙屋町・八丁堀周辺地区の「拡大都心核」とともに魅力ある都心づくりに重点的に取り組む地区としています。

■重点地区「新都心成長点(広島駅周辺地区)」

○取組の方向性

広域交通ターミナルとしての機能強化に努めるとともに、都市開発事業等の開発ポテンシャルを活用し、「拡大都心核(紙屋町・八丁堀周辺地区)」と一体となって都心部の活力を高めます。

○取組方針

- ①広域交通ターミナルとしての交通機能の強化
- ②多様な都市活動と交流が生まれ活気あふれる駅前空間の創出
- ③自然環境等と調和した再開発の促進などによる新たな賑わい空間の創出
- ④歴史的資源を活かした街並みの形成
- ⑤歩いて楽しい歩行者空間の形成

都市再生緊急整備地域

■都市再生緊急整備地域の指定

二葉の里三丁目地区を含む広島駅周辺地域は、国の都市再生本部から、都市の再生の拠点として都市開発事業等を通じて緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地区である「都市再生緊急整備地域」の指定を受けています。(平成15年(2003年)7月第三次指定)

■民間都市開発事業への支援措置

「都市再生緊急整備地域」において都市再生の推進に貢献する都市開発事業※を実施する場合には、都市計画の特例や民間都市機構による金融支援、税制支援などが活用できます。

(※一定の要件を充たす必要があります。)

■地域整備方針

都市再生緊急整備地域の指定にあわせて、地区の整備の目標などを記載した地域整備方針が定められています。広島駅新幹線口地区の地域整備方針は次のとおりです。

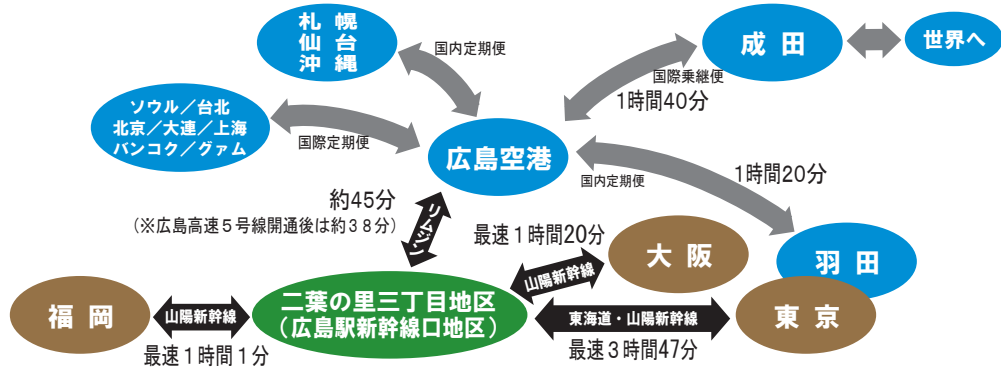


整備の目標	都市開発事業を通じて増進すべき都市機能に関する事項	公共施設その他の公益的施設の整備に関する基本的事項	緊急かつ重点的な市街地の整備の推進に関し必要な事項
大規模な低・未利用地等の土地利用転換や高度利用により、業務等の多機能拠点を形成	○業務・居住・商業・医療系等の複合的な都市機能を導入	○広島東ICと都心を直結する広島高速5号線の整備 ○常盤橋若草線の拡幅整備 ○駅周辺の回遊性を高める歩行者用デッキ等の整備を検討	○二葉山や社寺など自然や歴史性に配慮した都市空間を形成する都市開発事業の促進

3. 地区のポテンシャル

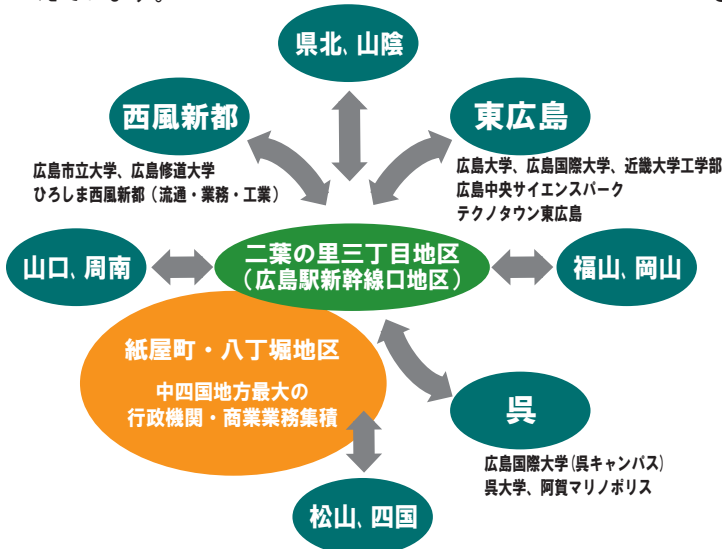
日本・アジア・世界に開く「広島」のシティゲート

JR東海道・山陽新幹線を利用した国内の主要都市との連絡に加え、高速道路による広島空港とのアクセスの良さは、まさに広島の玄関「シティゲート」としての高いポテンシャルを備えています。



広域ビジネスの戦略拠点

中四国地方最大の行政機関や商業集積を有する広島市都心部にあるとともに、充実した鉄道や高速道路のネットワークにより、広域的なビジネス拠点として最適なネットワークを備えています。



広島市の都市再生のエンジン

広島駅周辺では、新球場建設をはじめとして市街地再開発事業など多くのプロジェクトが進行中です。当地区は、こうしたプロジェクトと連携した都市機能の導入により広島の都市再生をさらに加速させる貴重な空間です。



広島市の歴史と原風景

二葉の里地区の周辺には、広島市の原風景とも言うべき緑豊かな二葉山や広島市の歴史を見つめてきた神社仏閣群があります。豊富な自然や歴史資産は、だれもがやすらぎ楽しめる新しいまちづくりのための大切な資源です。



4. まちづくりのコンセプトと目標

“みどりの中からひろしまを発信するまち”の創造

みどり

緑豊かな自然や歴史・文化に生まれ、これから発展していく若々しいまちのイメージを表しています。

ひろしま

国際平和文化都市「広島」が、未来に向けてさらに伸びていくイメージを親しみやすく表しています。

広島
の顔に
ふさわ
しい
玄関
づくり

広域
ブロック
の発展
を牽引
する
未来
創造
拠点
づくり

歴史
と風景
を
大切
にした
街並
みづくり

5. まちづくりの方向性（3つの柱）

■ 広島の顔にふさわしい玄関づくり

「日本各地、世界各国からの来訪者を迎えるシティゲートとして機能強化を進めます」

- 地区全体の計画的な市街地整備による印象的な街並みの創出
- JR新幹線に加え、広島高速5号線の整備による広島空港アクセスの向上など一層高まる広域交通ターミナル機能を活かした多様な施設立地の推進
- 広島駅や周辺地区との回遊性を高める歩行者ネットワークの構築

■ 広域ブロックの発展を牽引する未来創造拠点づくり

「立地特性が活かせるビジネス機能を中心として新たな賑わいと交流の舞台を生み出します」

- 土地の計画的な高度利用による活力あふれる都市空間の創出
- 業務、居住、商業、医療など多彩な交流を生み出す複合的な都市機能の導入
- 広島から世界に情報発信する先進的なビジネス機能の集積
- 地域医療施設と連携した関連ビジネスや教育・研究機関の立地検討

■ 歴史と風景を大切にした街並みづくり

「二葉山の自然環境や歴史・文化遺産を大切にした街並みづくりに取り組みます」

- 緑豊かな二葉山の景観や周辺地区の生活環境と調和した街並みの形成
- 二葉の里歴史の散歩道につながる情緒ある歩行者空間の整備
- 桜並木の再生などによる地域の歴史と未来を結ぶ空間の創出

6. 今後の進め方

(1) 検討すべき課題

- ① まちづくり基本方針の実現に向けた開発誘導及び基盤整備手法と当地区への適用可能性の検討
- ② 当地区における開発需要と開発参入可能性など民間事業者の意向把握

(2) 目標とする成果

- ① 土地利用方針、開発誘導方策及び基盤整備等に関するまちづくり基本計画の策定
- ② 国有地の処分時期を含むまちづくりの全体スケジュールの作成

(3) 検討体制

- ① 今後も当協議会において引き続き協議を進める。
- ② 広島市が中心となって課題検討にあたりるとともに、協議会事務局に新たに参画し中国財務局と広島市の共催として協議会を運営する。
- ③ 課題検討の深まりに応じて専門的な意見を求めるため、学識経験者等からのヒアリングの実施などを検討する。

(4) とりまとめの目標時期

平成19年度末