

二葉の里地区まちづくりガイドライン

平成25年（2013年） 5月1日 改訂版

広島駅新幹線口 エリアマネジメント推進調整会議

目 次

はじめに・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	1
1. ガイドラインの目的・・・・・・・・・・・・・・・・	1
2. ガイドラインの対象区域・・・・・・・・・・・・	1
3. ガイドラインの構成・・・・・・・・・・・・・・	2
4. ガイドラインに基づく協議調整事項・・・・・・・・	2
5. ガイドラインの位置付けとまちづくりの流れ・・・・・・・・	3
6. 土地利用に関する基本方針・・・・・・・・・・・・	4
7. 都市空間形成の要素・・・・・・・・・・・・・・	5
8. 開発誘導のガイドライン	
① 二葉山軸・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	6
② 桜の馬場軸・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	7
③ 歴史・文化軸・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	8
④ 歩行者ネットワーク・・・・・・・・・・・・・・	9
⑤ 緑のプロムナード・・・・・・・・・・・・・・・・	11
⑥ オープンスペースと賑わい空間・・・・・・・・	13
⑦ 建築物のデザイン・・・・・・・・・・・・・・	15
⑧ 環境への配慮と共生・・・・・・・・・・・・・・	16
⑨ 安全、安心への配慮・・・・・・・・・・・・・・	17
⑩ 屋外広告物、サイン等・・・・・・・・・・・・	18
⑪ 自動車の出入口、駐車場、駐輪場・・・・・・・・	19
9. 関連上位計画・基準等について・・・・・・・・	20
参考 まちづくりのコンセプトとガイドラインの関係・・・・・・・・	21

広島駅新幹線口エリアマネジメント推進調整会議

〔 財務省中国財務局・広島県・広島市・
西日本旅客鉄道株式会社・独立行政法人都市再生機構 〕

事務局：広島市都市整備局都市機能調整部広島駅周辺地区整備担当
電話：(082) 504-2275

独立行政法人都市再生機構 広島都市再生事務所
電話：(082) 568-8951

はじめに

広島駅新幹線口に位置する二葉の里地区は、中国地方最大規模の未利用国有地等を中心として高い開発ポテンシャルをもつことから、地権者である財務省中国財務局（以下「財務局」という。）、西日本旅客鉄道株式会社（以下「JR西日本」という。）、地元行政機関である広島県、広島市の4者で組織された二葉の里三丁目地区まちづくり推進協議会により、平成20年（2008年）3月に「二葉の里地区まちづくり基本計画」（以下「まちづくり基本計画」という。）を策定し、まちづくりの具体化を進めてきました。

平成21年（2009年）5月には、独立行政法人都市再生機構（以下「UR都市機構」という。）を加えた5者により、「二葉の里地区の整備に関する基本協定」を締結し、二葉の里地区まちづくり推進協議会（以下「まちづくり推進協議会」という。）として、まちづくり基本計画に基づくまちづくりの実現に向けた協議、各種法手続き、まちづくりのルールづくりを進め、平成22年（2010年）1月には「二葉の里土地区画整理事業」及び「広島駅新幹線口周辺地区 地区計画」（以下「地区計画」という。）が都市計画決定されるとともに、「広島駅新幹線口周辺地区における用途地域及び容積率の見直し等の都市計画に関する運用方針」（以下「運用方針」という。）が定められ、平成22年（2010年）7月には、UR都市機構が二葉の里土地区画整理事業について国土交通大臣の認可を受けました。

さらに、まちづくり基本計画に基づくまちづくりの更なる推進と具体化を目指し、二葉の里土地区画整理事業の認可に合わせ広島駅新幹線口エリアマネジメント推進調整会議（以下「エリアマネジメント推進調整会議」という。）を設置し、関係機関との協議・調整、民間事業者の意向把握等を踏まえて検討を進め、二葉の里地区にふさわしいまちづくり誘導の指針となる「二葉の里地区まちづくりガイドライン」を策定することとなりました。本ガイドラインと別途必要に応じて定める「二葉の里地区 街区ガイドライン」により、開発事業者等を含めた関係者が連携してまちづくり基本計画の実現を誘導し、「国際平和文化都市」広島陸の玄関にふさわしいまちづくりを目指します。

■ エリアマネジメント推進調整会議について

エリアマネジメント推進調整会議は、まちづくり基本計画を実現するため、二葉の里土地区画整理事業区域内のまちづくりに関して、エリアマネジメント活動の推進を行うことを目的として、まちづくり推進協議会とは独立した組織として設置したものであり、地権者である財務局、JR西日本、地元行政機関である広島県、広島市の都市計画・まちづくり等担当部局、二葉の里土地区画整理事業の施行者であるUR都市機構の実務担当者を構成員として、当地区のエリアマネジメントに関する調整等を行うものとしています。

エリアマネジメント推進調整会議での調整事項等は、必要に応じてまちづくり推進協議会に報告し、各構成員がそれぞれの視点から検証を行いながら、適切なまちづくりを誘導していくことを目指しています。

なお、今後、地権者となられた方に対しても、エリアマネジメントへの協力をお願いすることを検討しています。

広島駅新幹線口エリアマネジメント推進調整会議

構 成 員 財務省中国財務局・広島県・広島市・
西日本旅客鉄道株式会社・独立行政法人都市再生機構
事務局：広島市・独立行政法人都市再生機構

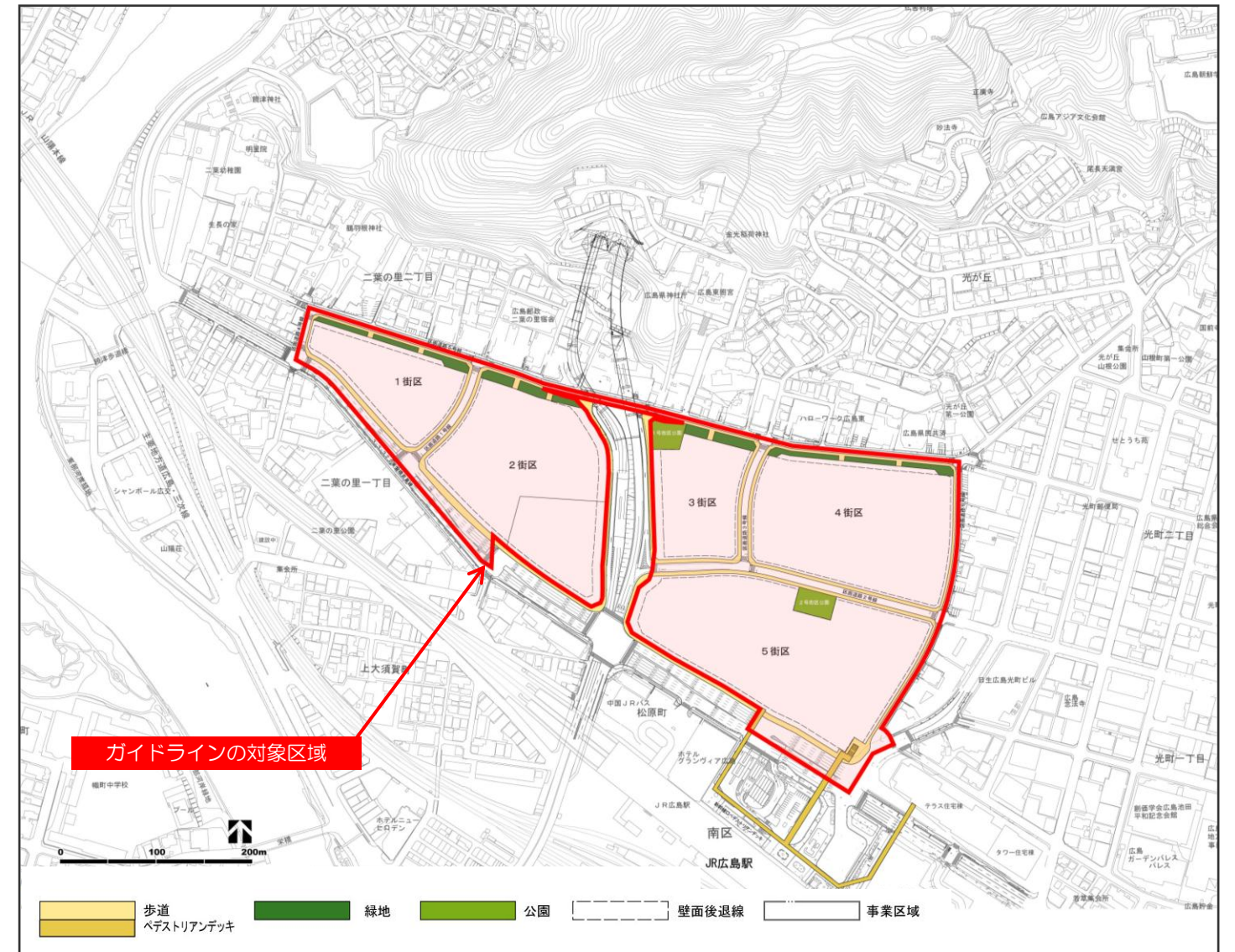
- 主な調整事項
- ・二葉の里地区まちづくりガイドラインの策定
 - ・同ガイドラインに基づく開発事業者との調整
 - ・地区全体のPR、広報
 - ・二葉の里土地区画整理事業の事業期間後のエリアマネジメント活動、組織等のあり方

1. ガイドラインの目的

「二葉の里地区まちづくりガイドライン」は、「まちづくり基本計画」に示されたまちづくりの考え方に基づき、当地区のもつポテンシャルを最大限に引き出すことのできるまちづくりを適切に誘導するため、「まちづくりの基本的方向」や土地利用、都市空間の構成等に関する「まちづくりのルール」などを指針として示したものです。

2. ガイドラインの対象区域

「二葉の里地区まちづくりガイドライン」の対象区域は、二葉の里土地区画整理事業施行地区としています。



図：二葉の里地区まちづくりガイドライン対象区域

3. ガイドラインの構成

当地区のまちづくりガイドラインは、地区全体の将来イメージを土地所有者、開発事業者など関係者で共有するための指針である「二葉の里地区まちづくりガイドライン」（以下「地区ガイドライン」という。）と、街区単位での具体的な開発調整に関する指針である「二葉の里地区 街区ガイドライン」（以下「街区ガイドライン」という。）により構成します。

なお、街区ガイドラインは、街区が複数の敷地に分割され開発が行われるなど、街区単位での開発調整が必要と認められる場合に策定する予定です。

二葉の里地区まちづくりガイドライン

1. ガイドラインの目的
 2. ガイドラインの対象区域
 3. ガイドラインの構成
 4. ガイドラインに基づく協議調整事項
 5. ガイドラインの位置付けとまちづくりの流れ
 6. 土地利用に関する基本方針
 7. 都市空間形成の要素
 8. 開発誘導のガイドライン
 - ① 二葉山軸
 - ② 桜の馬場軸
 - ③ 歴史・文化軸
 - ④ 歩行者ネットワーク
 - ⑤ 緑のプロムナード
 - ⑥ オープンスペースと賑わい空間
 - ⑦ 建築物のデザイン
 - ⑧ 環境への配慮と共生
 - ⑨ 安全、安心への配慮
 - ⑩ 屋外広告物、サイン等
 - ⑪ 自動車の出入口、駐車場、駐輪場
 9. 関連上位計画・基準等
- 参考 まちづくりのコンセプトとガイドラインの関係

街区のもつ独自性を踏まえた街区単位のガイドライン
地区ガイドラインの内容を反映

二葉の里地区 街区ガイドライン

1. 街区ガイドラインの目的
2. 都市空間形成の要素
3. 開発誘導のガイドライン
 - ① 歩行者ネットワークとオープンスペース
 - ② 緑のプロムナード
 - ③ 建築物のデザイン・配置

（注1） 「二葉の里地区 2街区ガイドライン」の構成を例示。

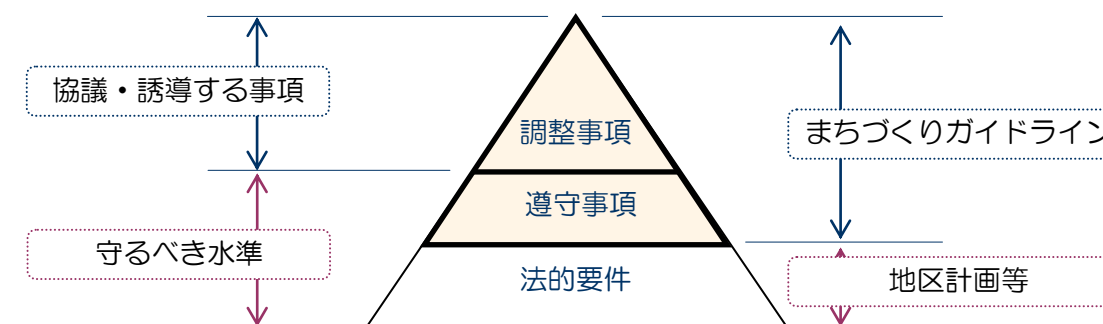
4. ガイドラインに基づく協議調整事項

地区ガイドラインと街区ガイドラインは、地区の空間形成についての「基本方針」とともに、開発に当たっての「遵守事項」と「調整事項」を示し、関係者間で整合の取れたまちづくりを協議・調整するための指針とします。

◎**遵守事項** 開発事業者等が最低限守らなければならない事項

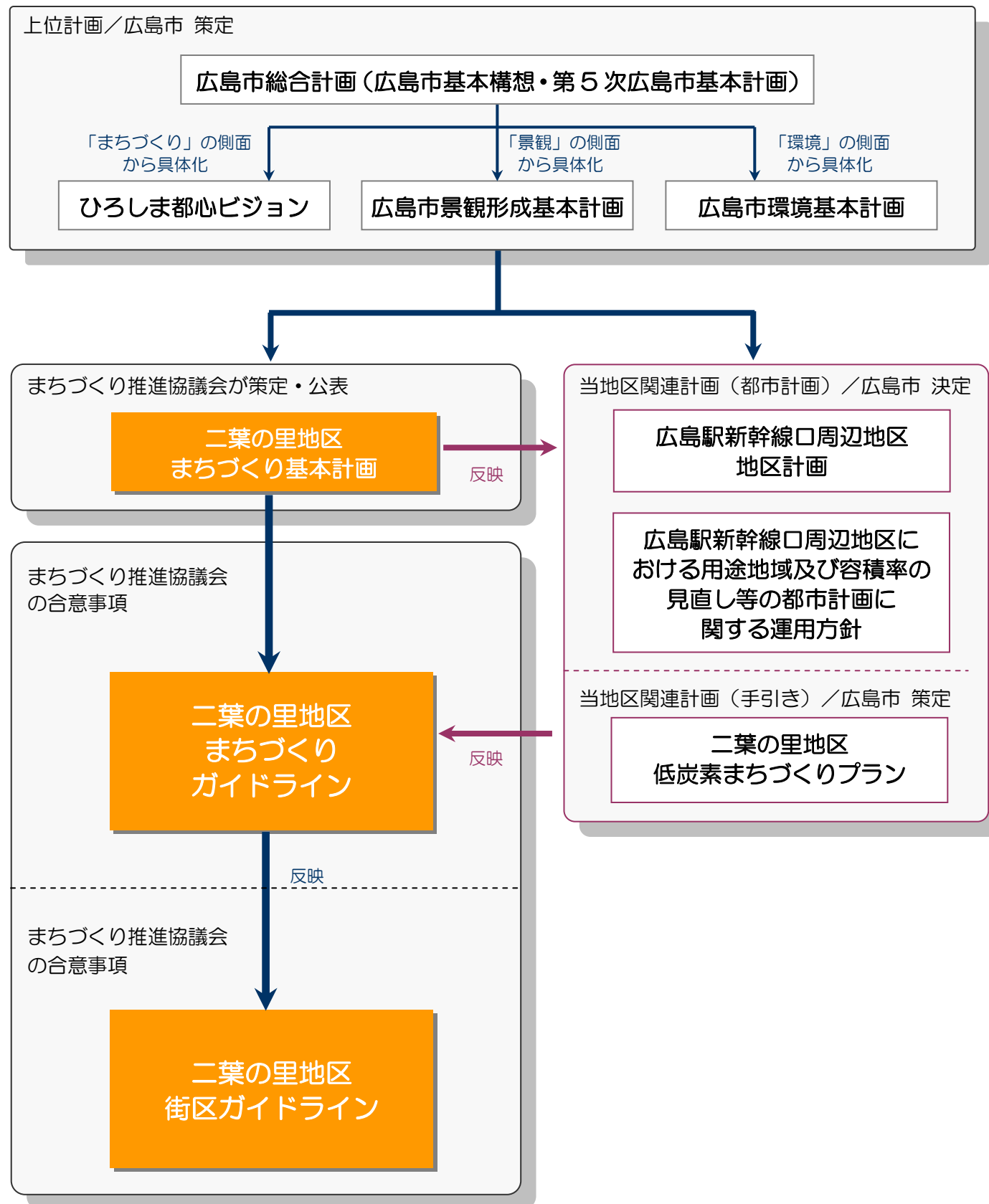
◎**調整事項** エリアマネジメント推進調整会議との調整により、方針の主旨に沿った創造的な提案内容を期待する事項

（注2） 本ガイドラインにおいて、特に調整先を明記せず「調整する」と記載している場合は、エリアマネジメント推進調整会議との調整を意味する。



5. ガイドラインの位置付けとまちづくりの流れ

■ ガイドラインの位置付け

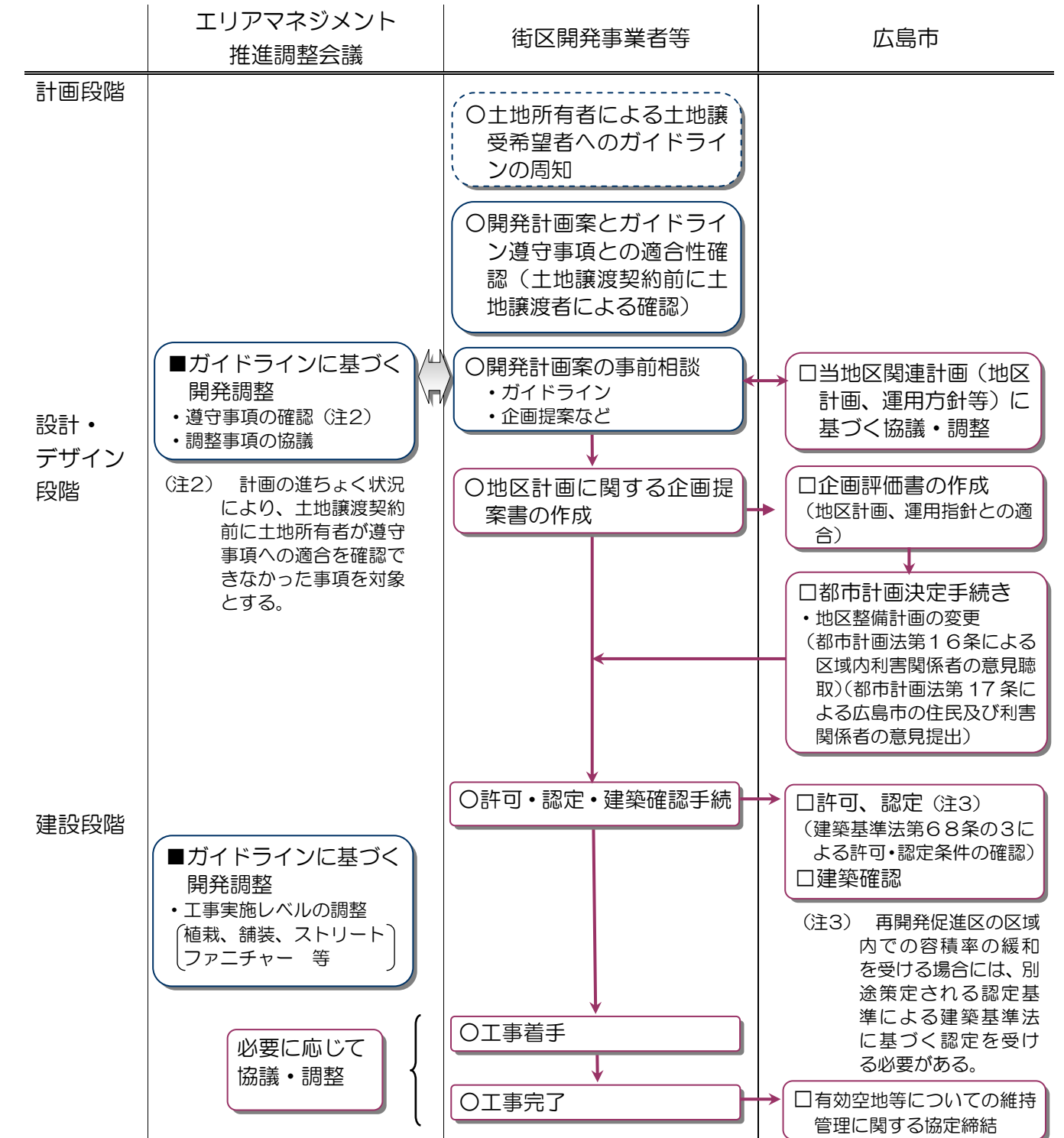


(注1) 地区ガイドライン、街区ガイドラインは、エリアマネジメント推進調整会議等において作成し、まちづくり推進協議会の合意を得るものとします。

■ ガイドラインを活用したまちづくりの流れ

土地所有者は、土地譲渡に当たって、契約書にまちづくりガイドラインの存在を明記する等、譲受希望者にまちづくりガイドラインを周知し、譲受者がまちづくりガイドラインを尊重し、エリアマネジメント推進調整会議と十分な調整が行われるよう最大限の配慮を行うものとします。なお、土地所有者自らが街区開発を行う場合にも、これに準じた扱いとするものとします。なお、上記は、街区ガイドラインが策定された場合においても同様とします。

【図：計画段階・建設段階における手続きフロー】



・土地所有者は、土地譲渡契約前に、土地譲受者から提出された開発計画案が明らかにガイドラインの遵守事項と適合していない場合は、修正を求める等、適切な対応を行うものとします。