

都市再開発の方針の策定について

1 要旨

民間建築活動を誘導し、都市再生により都市の価値を維持・向上していくことをねらいとして、市街化区域を有する2圏域（広島圏域・備後圏域）において、都市再開発の長期的かつ総合的なマスタープランである都市再開発の方針（以下、「再開発方針」という。）を策定する。

2 現状・背景

これまで再開発方針に位置付けのなかった廿日市市から、シビックコア地区（官公庁施設と民間建築物等の整備を総合的かつ一体的に実施する地区）の事業円滑化のため、新たに位置付けるよう要望があった。

また、令和7年度から再開発方針への位置付けが社会資本整備総合交付金の必須要件となった。

これらのことから、新たに再開発方針を策定することとし、廿日市市を除く県内の市街化区域を有する12市町と調整した上で、再開発方針に位置付ける市町を決定した。

なお、現在は都市再開発法の規定により、「市街化区域及び市街化調整区域の整備、開発又は保全の方針」の一部を再開発方針とみなしている。

3 再開発方針の概要

(1) 開始時期

令和8年度（都市計画決定後）を予定

(2) 取組の方向

ア 策定の目的

市街化区域における再開発の目標や高度利用及び都市機能の更新に関する方針等を地区ごとに定めることにより、既存の都市計画等が目指す姿の実現に向けた、再開発の適正な誘導と計画的な推進を図る。

【策定効果】

- ・市街地の再開発の基本的方向を明らかにし、計画的に位置づけを行うことで、民間の建築活動の誘導等、再開発の積極的な推進のための動機付けとなる。
- ・市街地の再開発に関する個々の事業において、地区全体から見た効果を十分に発揮させる。
- ・再開発方針への位置付けが社会資本整備総合交付金の必須要件であるとともに、税制優遇等の支援措置を受けられる可能性がある。（ウに記載のB地区に限る）

イ 対象市町

都市計画マスタープランや立地適正化計画における高次都市機能の集積を目指す拠点の位置付け等の有無を勘案し、市町と調整した上で、次のとおり決定した。

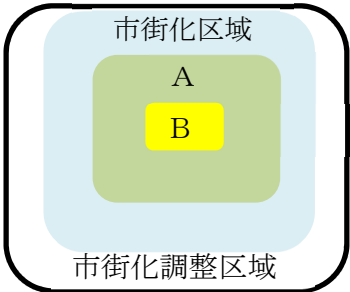
【策定対象市町】

市街化区域を有する次の13市町のうち、下線を入れた7市2町

- ・広島圏都市計画区域：大竹市、廿日市市、広島市※、府中町、海田町、熊野町、坂町、呉市
 - ・備後圏都市計画区域：三原市、尾道市、福山市、府中市
 - ・東広島都市計画区域：東広島市
- ※広島市については市が都市計画決定

ウ 再開発方針に定める事項

次に掲げるA及びB地区ごとに、再開発の目標や高度利用及び都市機能の更新に関する方針等を定める。

都市計画区域		記号	区分	定める事項
	市街化区域	A	計画的な再開発が必要な市街地	・再開発の目標 ・高度利用及び都市機能の更新に関する方針
	市街化調整区域	B	特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区	・上記の事項 ・整備又は開発の概要

(3) 根拠法令

都市計画法 第7条の2

都市再開発法 第2条の3

(4) その他

再開発方針の見直しについては、上位計画である都市計画区域マスタープランの見直しに合わせて、必要に応じて行う。ただし、事業計画の具体化による(2)ウに記載のB地区の変更に関しては事業進捗に応じ、随時、見直しを行う。

4 スケジュール

対象市町と素案作成に向けた検討・調整を進め、令和8年2月に、広島県都市計画審議会に素案の報告を行う。令和8年度は、パブリックコメント、公聴会、案の縦覧、及び広島県都市計画審議会諮問を経て、都市計画決定告示を行う。