

都市再開発の方針の策定について (中間報告)

報告内容

1. 都市再開発の方針について

2. 広島県都市再開発の方針（素案）
について

3. 策定スケジュール

【都市再開発の方針とは】

都市再開発の長期的かつ総合的なマスタープランであり、都市再開発に関する個々の事業について都市全体から見た効果を十分に発揮させること、民間建築活動を適正に誘導すること等を主たるねらいとしたもの

【法規定】

都市計画法（昭和43年6月15日法律第100号）

第7条の2

都市再開発法（昭和44年6月3日法律第38号）

第2条の3

都道府県が策定
※政令市は除く

【都市再開発の方針策定で期待される効果】

- ・個々の再開発事業について、都市全体から見た効果を十分に発揮させること
- ・民間建築活動を再開発へと適切に誘導し、民間投資の社会的意義を増加させること
- ・再開発の構想、計画の作成過程を通して住民の早期合意形成を図ること

【具体的な支援措置】

- ・税制優遇
- ・市街地再開発事業の社会資本整備総合交付金の要件
- ・都市開発資金による用地先行取得資金貸付 等

報告内容

1. 都市再開発の方針について

2. 広島県都市再開発の方針（素案）
について

3. 策定スケジュール

2. 広島県都市再開発の方針（素案）について

共 通

●広島県都市再開発の方針（素案）の構成について

I 基本的事項

- ・都市再開発の方針の策定経緯や位置付け

II 広島県における都市の目指すべき将来像

- ・広島県の都市の目指すべき将来像

III 都市再開発の方針に定める地区

- ・都市再開発の方針に定める地区（1号市街地、再開発促進地区）

別表

別表 1【広島圏都市計画区域（県決定）、備後圏都市計画区域（県決定）】

- ・1号市街地の再開発の目標等

別表 2【広島圏都市計画区域（県決定）、備後圏都市計画区域（県決定）】

- ・再開発促進地区の整備又は開発の計画の概要

付図

付図 1【広島圏都市計画区域（県決定）、備後圏都市計画区域（県決定）】

- ・1号市街地

付図 2【広島圏都市計画区域（県決定）、備後圏都市計画区域（県決定）】

- ・再開発促進地区

2. 広島県都市再開発の方針（素案）について

共 通

●広島県都市再開発の方針（素案）の構成について

I 基本的事項

- 1 都市再開発の方針の策定経緯と目的
- 2 都市再開発の方針の位置付け
- 3 対象とする区域
 - (1) 本方針の対象となる区域
 - (2) 対象とする市町

II 広島県における都市の目指すべき将来像

III 都市再開発の方針に定める地区

- 1 定める地区
 - (1) 1号市街地
 - (2) 再開発促進地区

別表 1【広島圏都市計画区域（県決定）、備後圏都市計画区域（県決定）】

別表 2【広島圏都市計画区域（県決定）、備後圏都市計画区域（県決定）】

付図 1【広島圏都市計画区域（県決定）、備後圏都市計画区域（県決定）】

付図 2【広島圏都市計画区域（県決定）、備後圏都市計画区域（県決定）】

2. 広島県都市再開発の方針（素案）について

共 通

●広島県都市再開発の方針（素案）の構成について

I 基本的事項

- 1 都市再開発の方針の策定経緯と目的
- 2 都市再開発の方針の位置付け
- 3 対象とする区域
 - (1) 本方針の対象となる区域
 - (2) 対象とする市町

II 広島県における都市の目指すべき将来像

III 都市再開発の方針に定める地区

- 1 定める地区
 - (1) 1号市街地
 - (2) 再開発促進地区

別表 1【広島圏都市計画区域（県決定）、備後圏都市計画区域（県決定）】

別表 2【広島圏都市計画区域（県決定）、備後圏都市計画区域（県決定）】

付図 1【広島圏都市計画区域（県決定）、備後圏都市計画区域（県決定）】

付図 2【広島圏都市計画区域（県決定）、備後圏都市計画区域（県決定）】

2. 広島県都市再開発の方針（素案）について

共 通

I 基本的事項

1 都市再開発の方針の策定経緯と目的

○都市再開発の方針は、都市計画法第7条の2第1項の規定に基づき、計画的な再開発が必要な市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新に関する方針を明らかにするものである。

○平成12年都市計画法改正により、本方針は独立した都市計画となったが、本県では、従前旧法に基づき都市計画決定した「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」の一部として運用している。

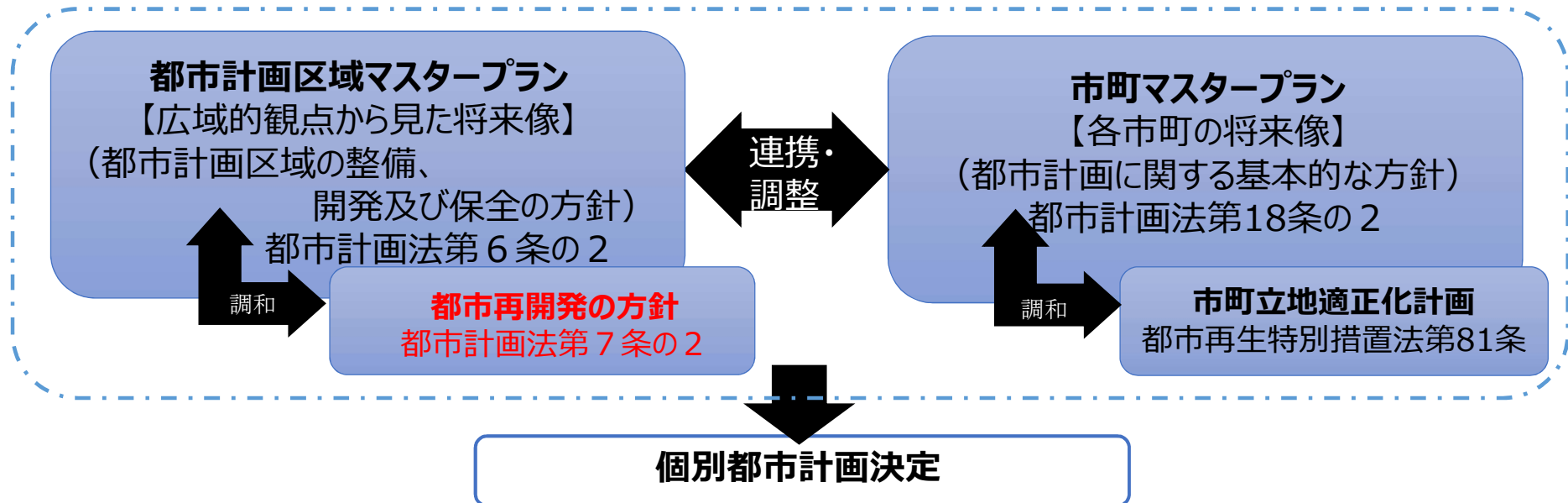
○この度、計画的な再開発が必要な市街地において民間建築活動を誘導し、都市再生により都市の価値を維持・向上していくことをねらいとして、新たに本方針を策定することとした。

2. 広島県都市再開発の方針（素案）について

共 通

I 基本的事項

2 都市再開発の方針の位置付け



3 対象とする区域

(1) 本方針の対象となる区域

広島圏都市計画区域及び備後圏都市計画区域の市街化区域を策定範囲とする。

(2) 対象とする市町

1) 広島圏都市計画区域の対象市町

大竹市、廿日市市、広島市※、府中町、海田町、呉市

※広島市域は都市計画法第87条の2第1項の規定により、広島市決定である。

2) 備後圏都市計画区域の対象市町

三原市、尾道市、福山市

2. 広島県都市再開発の方針（素案）について

共 通

●広島県都市再開発の方針（素案）の構成について

I 基本的事項

- 1 都市再開発の方針の策定経緯と目的
- 2 都市再開発の方針の位置付け
- 3 対象とする区域
 - (1) 本方針の対象となる区域
 - (2) 対象とする市町

II 広島県における都市の目指すべき将来像

III 都市再開発の方針に定める地区

- 1 定める地区
 - (1) 1号市街地
 - (2) 再開発促進地区

別表 1【広島圏都市計画区域（県決定）、備後圏都市計画区域（県決定）】

別表 2【広島圏都市計画区域（県決定）、備後圏都市計画区域（県決定）】

付図 1【広島圏都市計画区域（県決定）、備後圏都市計画区域（県決定）】

付図 2【広島圏都市計画区域（県決定）、備後圏都市計画区域（県決定）】

2. 広島県都市再開発の方針（素案）について

共 通

Ⅱ 広島県における都市の目指すべき将来像

«広島県における都市の目指すべき将来像»

コンパクト+ネットワーク型の都市

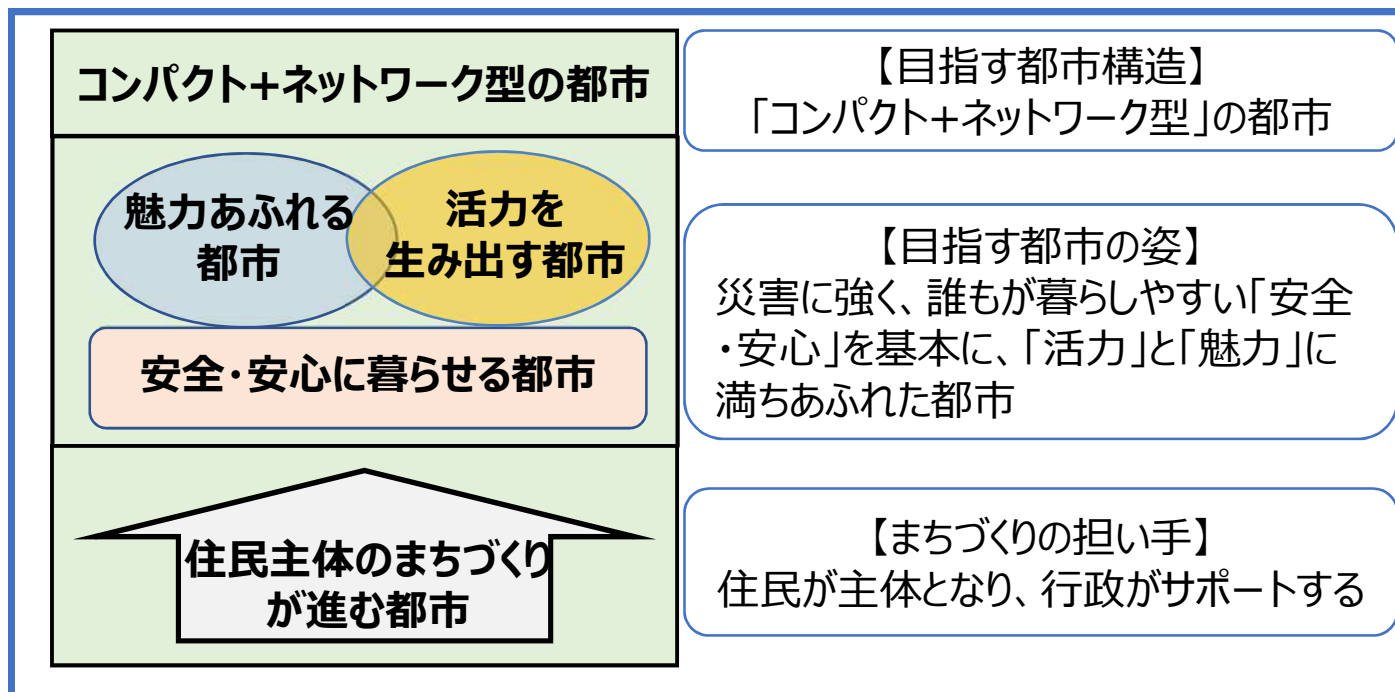
住民主体のまちづくりが進む都市

安全・安心に暮らせる都市

活力を生み出す都市

魅力あふれる都市

«将来像のイメージ»



2. 広島県都市再開発の方針（素案）について

共 通

●広島県都市再開発の方針（素案）の構成について

I 基本的事項

- 1 都市再開発の方針の策定経緯と目的
- 2 都市再開発の方針の位置付け
- 3 対象とする区域
 - (1) 本方針の対象となる区域
 - (2) 対象とする市町

II 広島県における都市の目指すべき将来像

III 都市再開発の方針に定める地区

- 1 定める地区
 - (1) 1号市街地
 - (2) 再開発促進地区

別表 1【広島圏都市計画区域（県決定）、備後圏都市計画区域（県決定）】

別表 2【広島圏都市計画区域（県決定）、備後圏都市計画区域（県決定）】

付図 1【広島圏都市計画区域（県決定）、備後圏都市計画区域（県決定）】

付図 2【広島圏都市計画区域（県決定）、備後圏都市計画区域（県決定）】

2. 広島県都市再開発の方針（素案）について

共 通

Ⅲ 都市再開発の方針に定める地区

1 定める地区

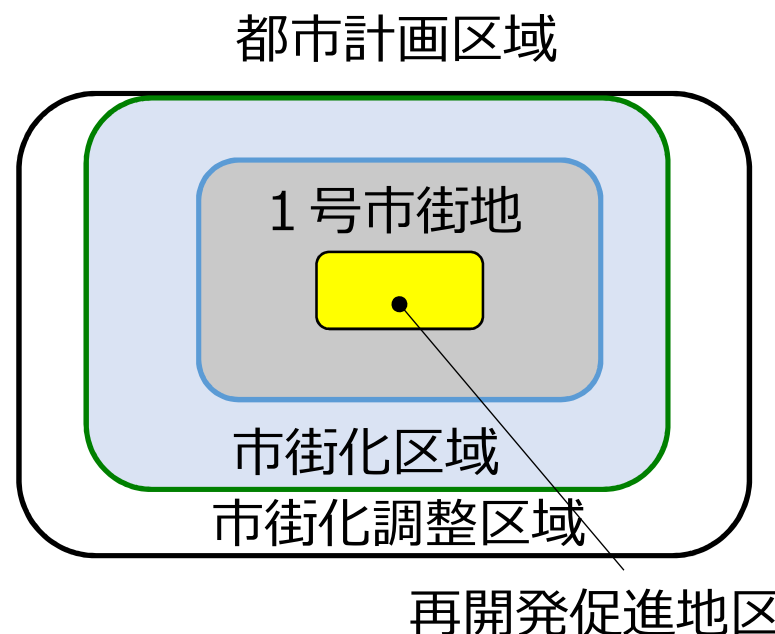
高次都市機能の集積を目指す拠点の基本として、「1号市街地」及び「再開発促進地区」の地区を定める。また、定める地区には地区毎に再開発の目標並びに当該市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新に関する方針を定める。

1号市街地

都市計画区域内にある計画的な再開発が必要な市街地

再開発促進地区

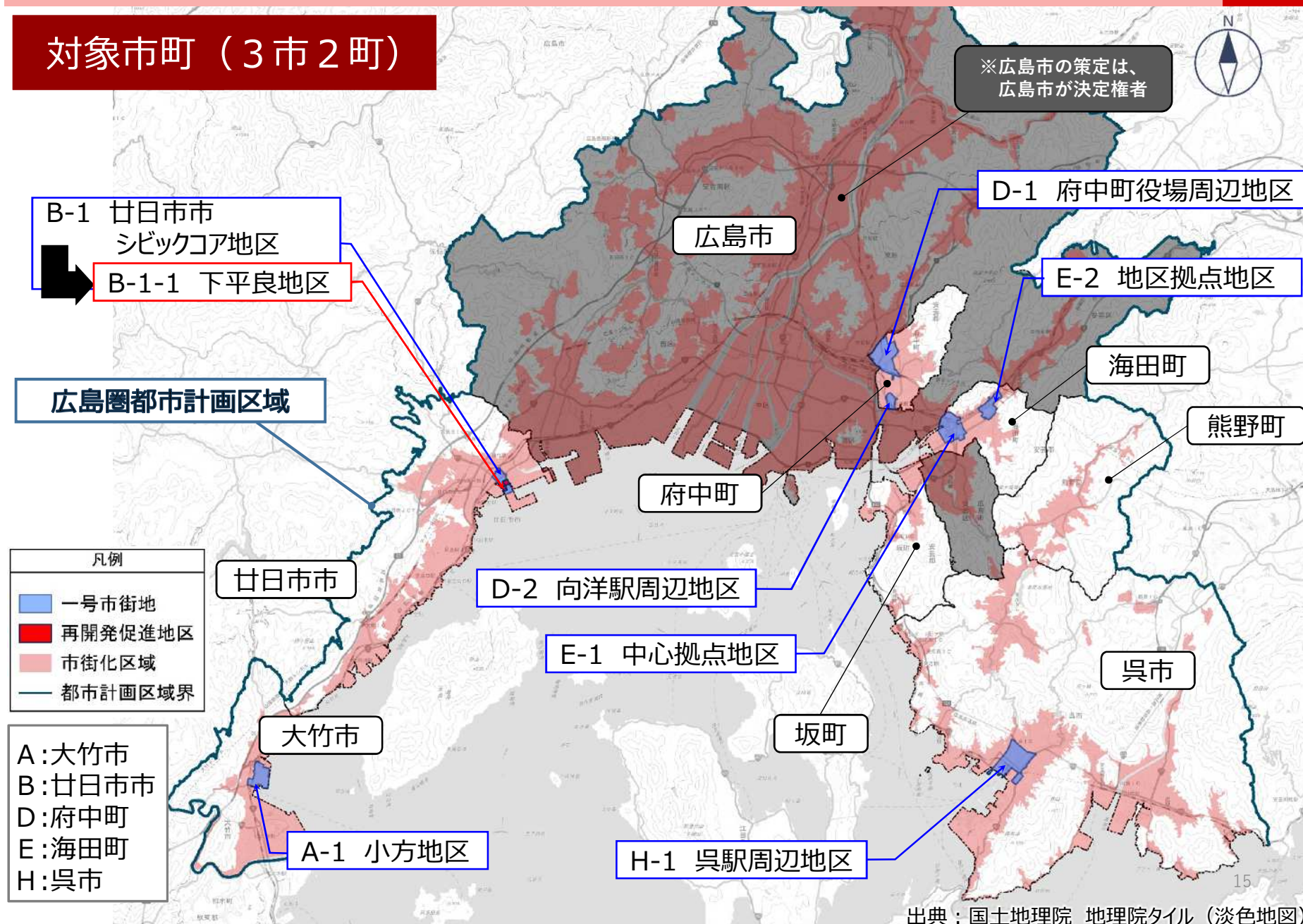
1号市街地のうち、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区



2. 広島県都市再開発の方針（素案）について【全体】

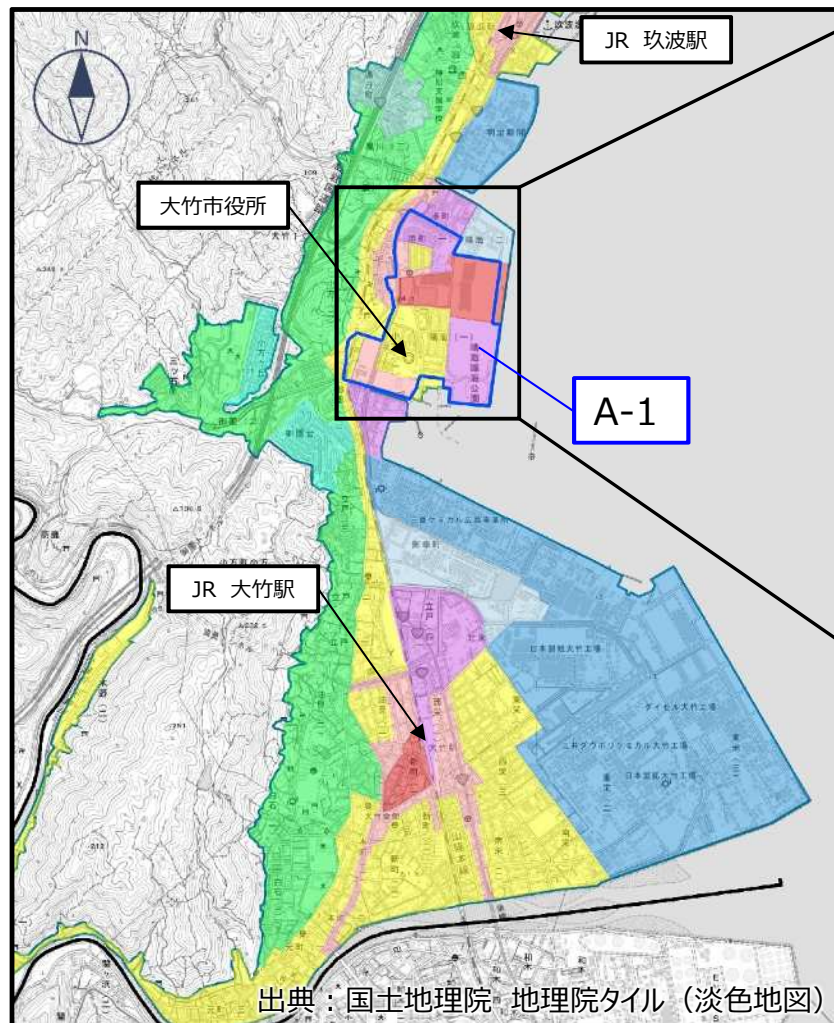
広島圏

対象市町（3市2町）



2. 広島県都市再開発の方針（素案）について【大竹市】

広島圏



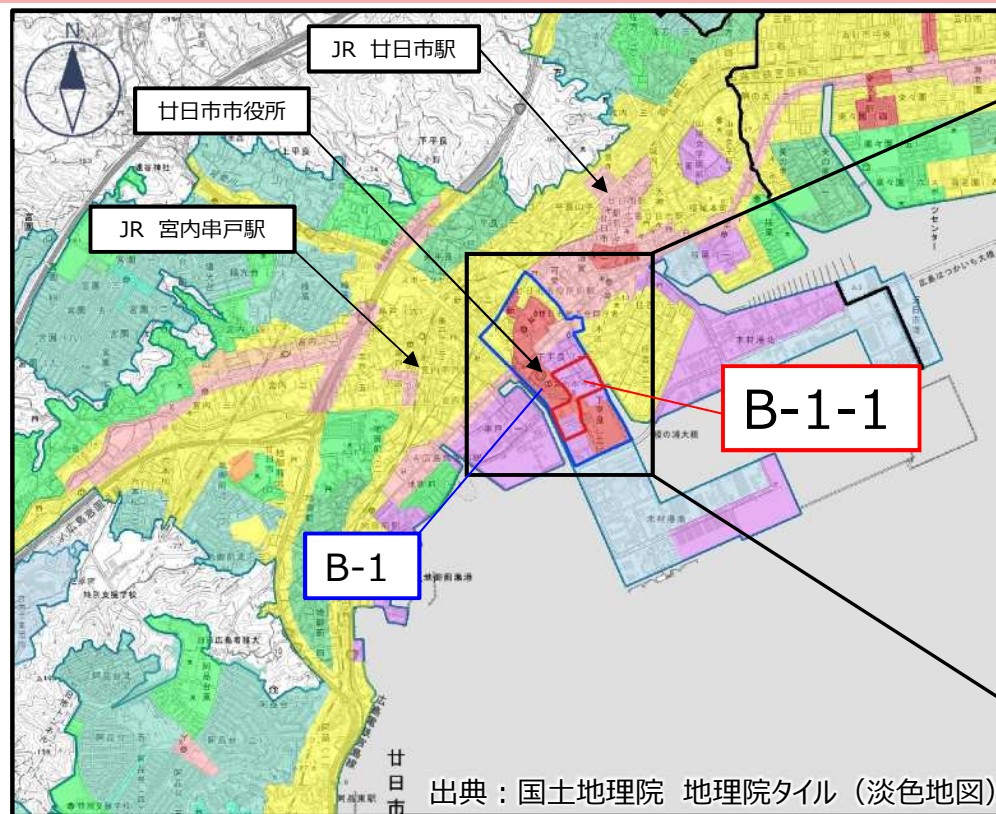
A-1 小方地区

62ha

〈目標〉
商業・行政・レクリエーションを中心とした
都市機能や居住の誘導による、利便性の
高い居住環境の形成

2. 広島県都市再開発の方針（素案）について【廿日市市】

広島圏



B-1 廿日市市シビックコア地区

40ha

〈目標〉

新たな都市基盤の整備による、賑わいと魅力ある都市拠点の形成と、まちなか居住の場の形成

B-1-1 下平良地区

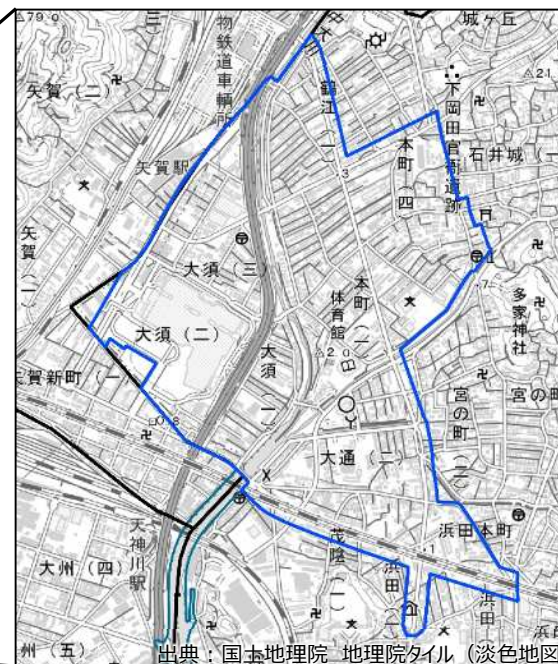
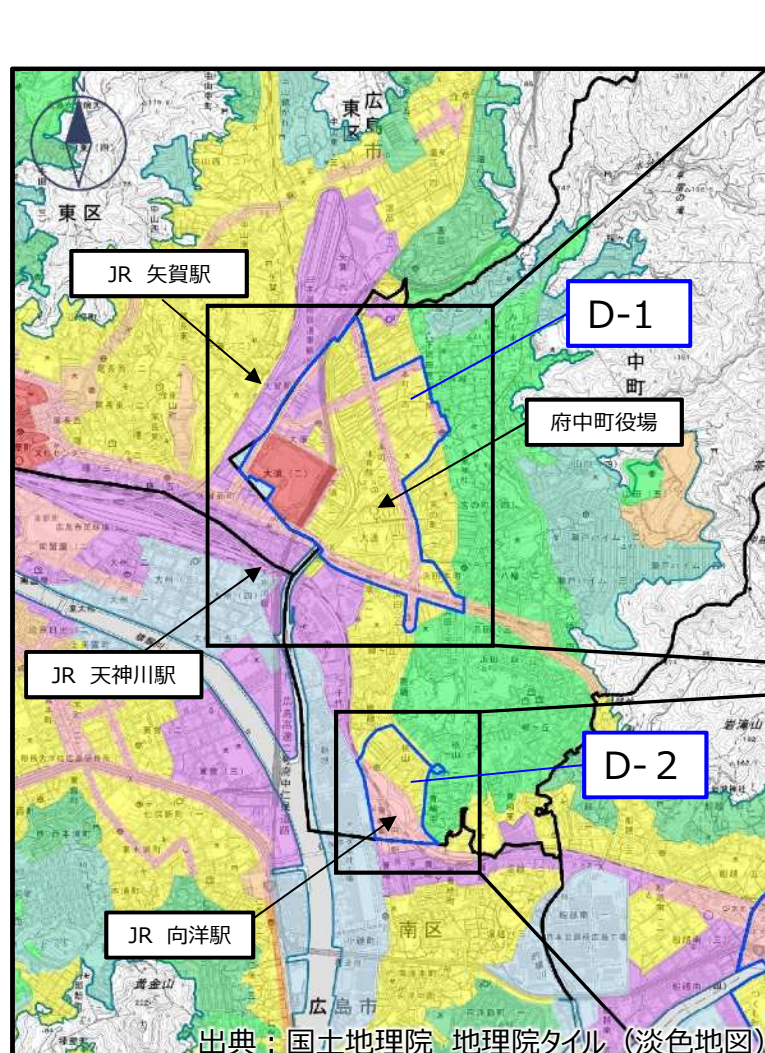
約7ha

〈目標〉

高次都市機能の集積・強化、公民連携による土地の高度利用、都市基盤整備や公共施設の集約・再編を図り、賑わいと魅力ある都市拠点と快適で利便性の高いまちなか居住の場を形成

2. 広島県都市再開発の方針（素案）について【府中町】

広島圏



D-1 府中町役場 周辺地区

110ha

〈目標〉
交通便利性を活かした、
公的施設や商業・業務・
公共サービス施設の集
約による活気と交流が生
まれる市街地の形成



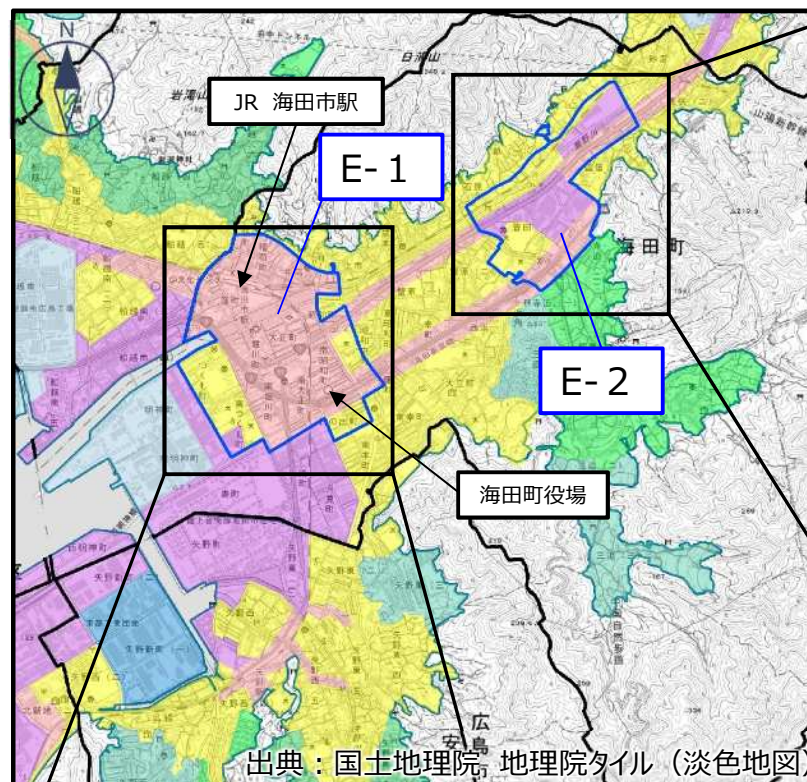
D-2 向洋駅 周辺地区

20ha

〈目標〉
都市基盤整備及び老朽
化した建築物の更新によ
る、良好な居住環境の
形成

2. 広島県都市再開発の方針（素案）について【海田町】

広島圏



E-2 地区拠点地区

49ha

〈目標〉
新たな交通結節機能の形成などを契機とした商業・業務機能、生活サービス機能などの集積による、日常活動の中心となる市街地の形成と良好で魅力的な生活環境の形成



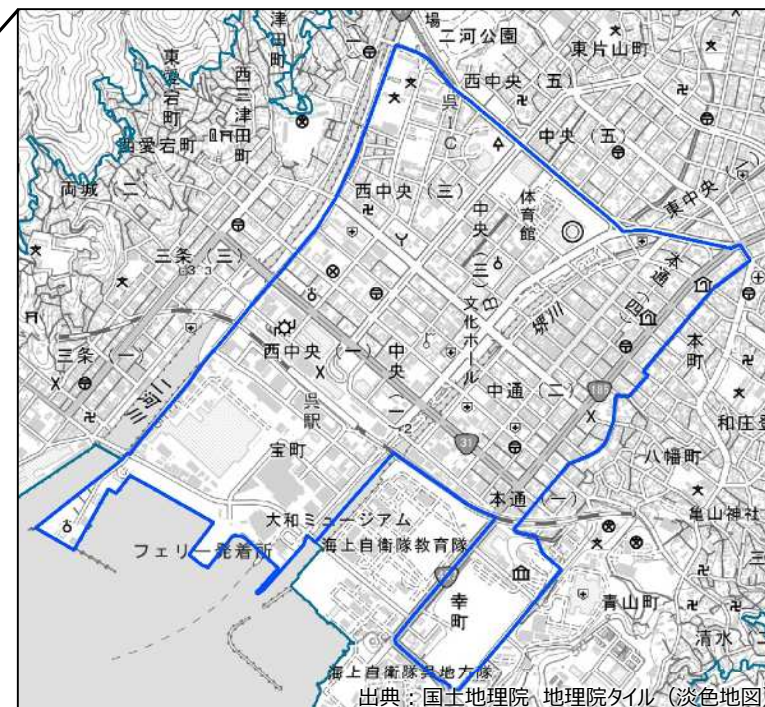
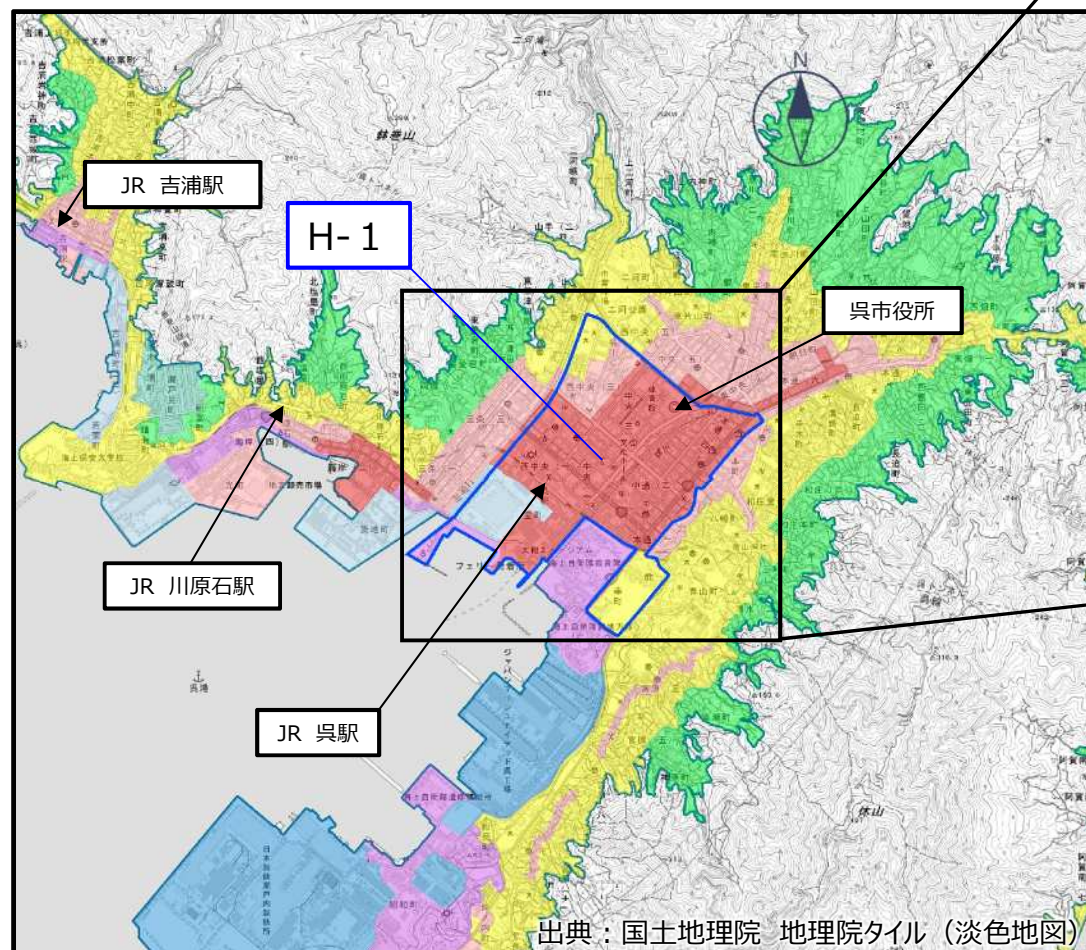
E-1 中心拠点地区

96ha

〈目標〉
交通結節機能、商業・業務機能、生活サービス機能などの集積による、都市活動を支える市街地の形成と良好で魅力的な生活環境の形成

2. 広島県都市再開発の方針（素案）について【呉市】

広島圏



H-1 呉駅周辺地区

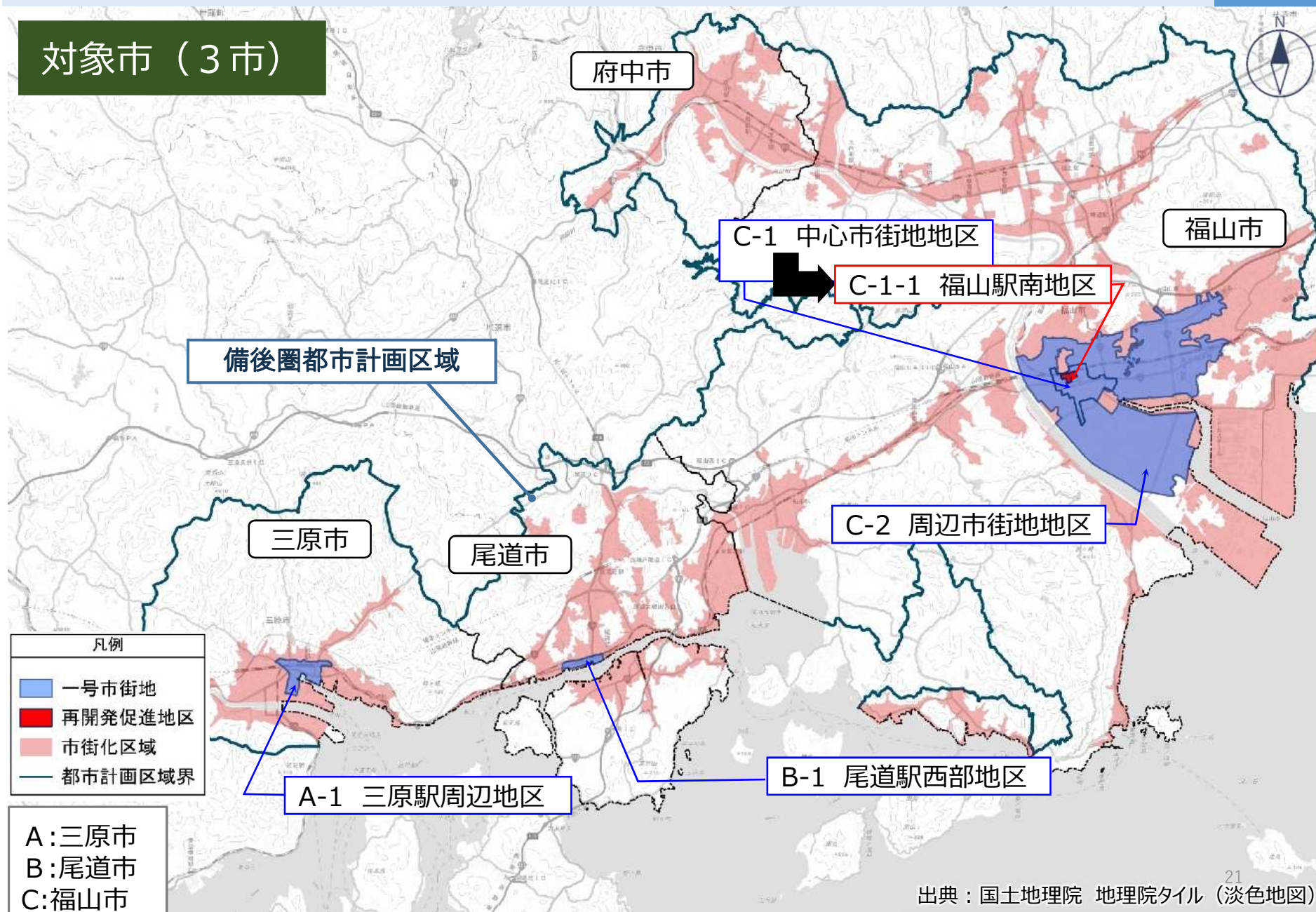
139ha

〈目標〉

多様な都市機能の集積と一体的な
交通ネットワークによる、賑わいの創出
と利便性の高い居住環境の形成

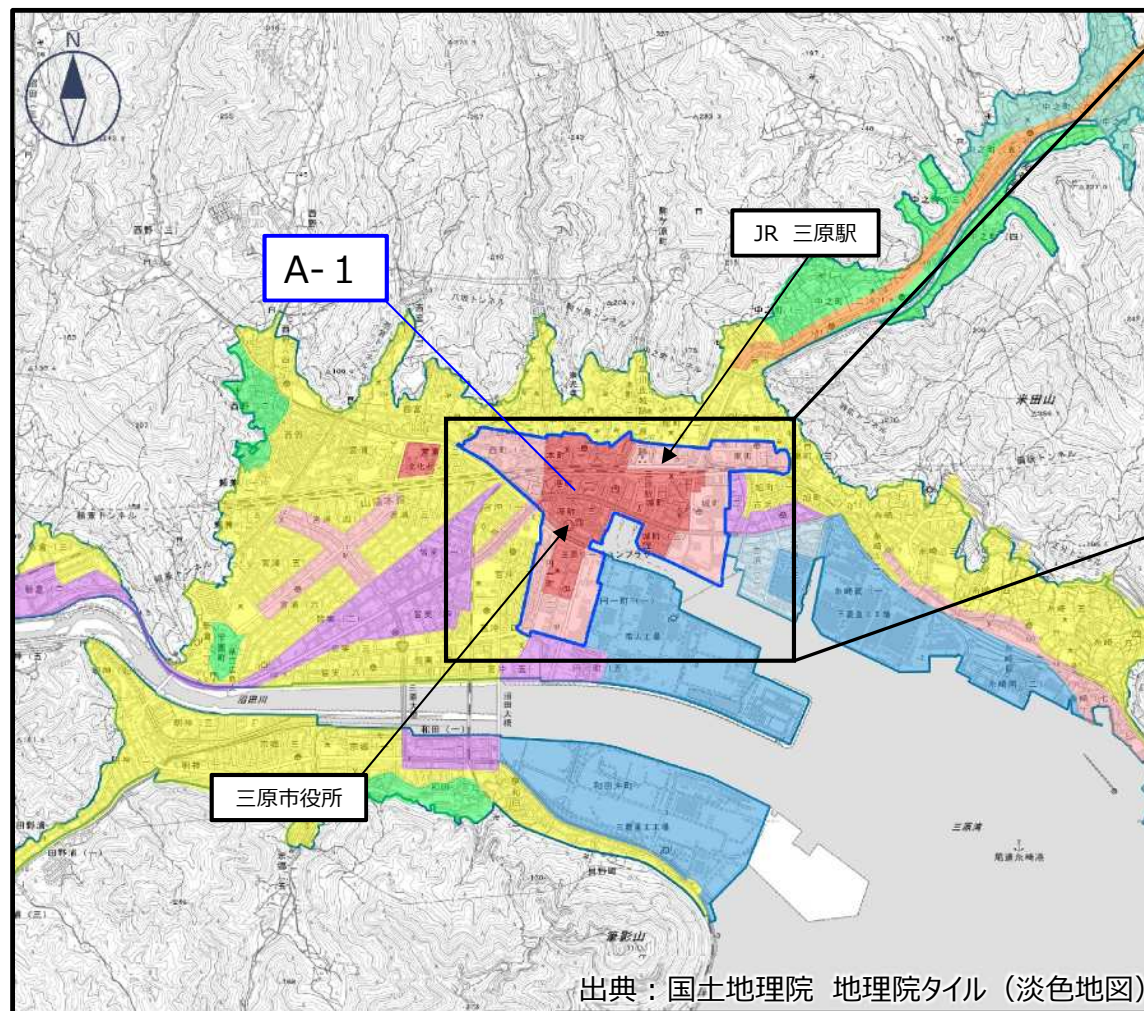
2. 広島県都市再開発の方針（素案）について【全体】

備後圏



2. 広島県都市再開発の方針（素案）について【三原市】

備後圏



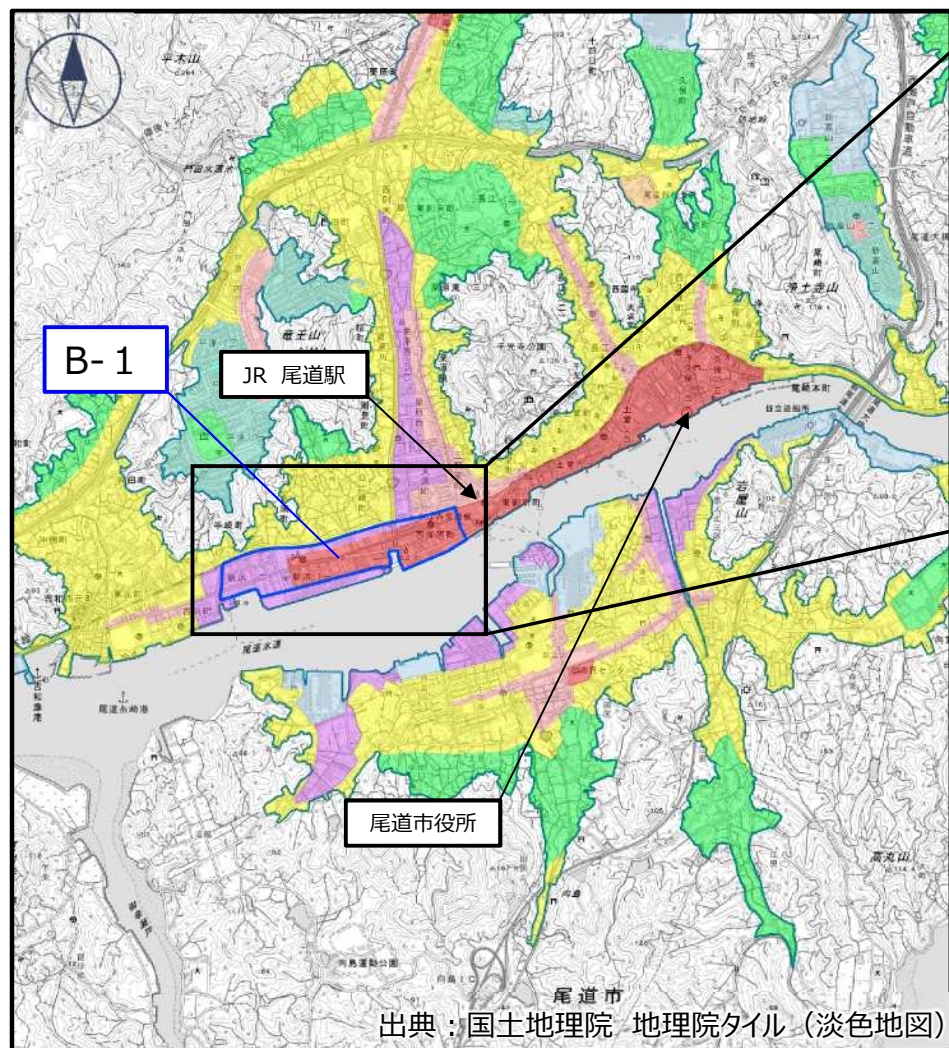
A-1 三原駅周辺地区

106ha

〈目標〉
都市機能の集積と都市型居住を
促進し、複合的土地利用を誘導
することによる利便性の高い市街地
の形成

2. 広島県都市再開発の方針（素案）について【尾道市】

備後圏



B-1 尾道駅西部地区

33ha

〈目標〉

商業・業務などの高次都市機能の誘導・強化による、共存する住宅地と調和のとれた良好な都市空間の形成

2. 広島県都市再開発の方針（素案）について【福山市1/2】

備後圏

C-1 中心市街地地区

173ha

〈目標〉

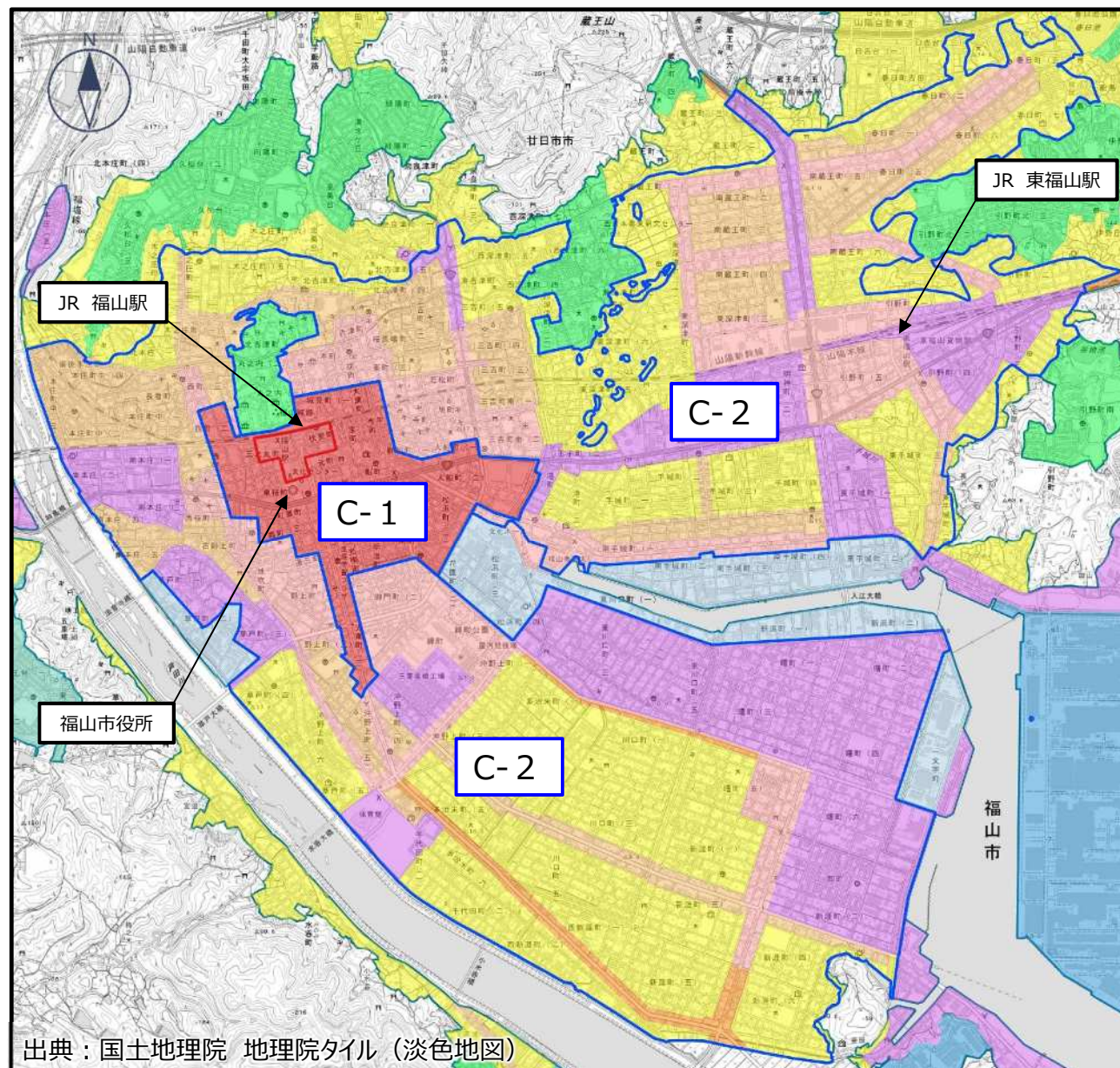
備後圏域の玄関口である福山駅を中心として、商業、業務などの広域的でより高次の都市機能が集積した高密度な市街地の形成

C-2 周辺市街地地区

2,180ha

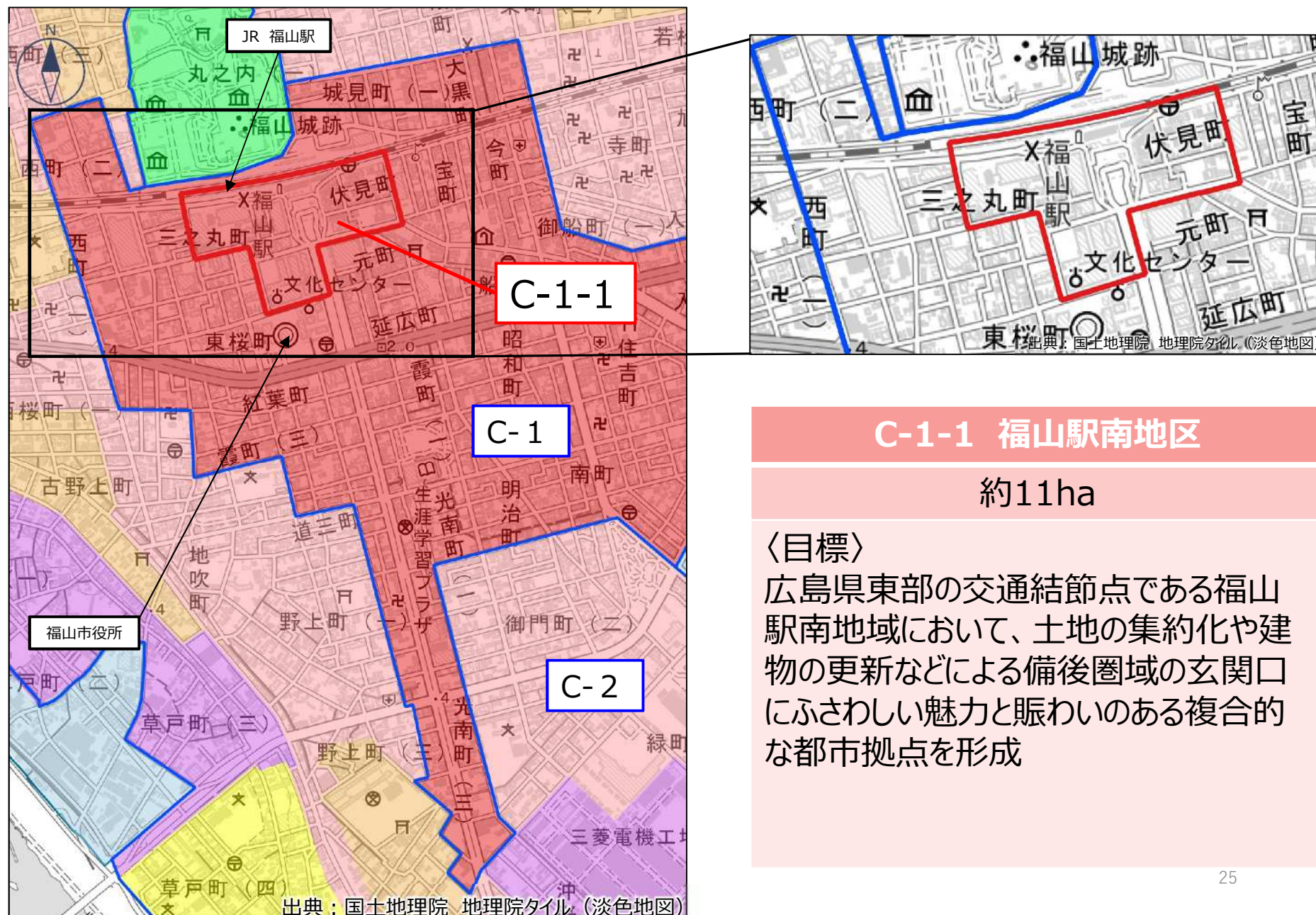
〈目標〉

都市機能の集積による利便性の高い良好な居住環境の形成



2. 広島県都市再開発の方針（素案）について【福山市 2 / 2】

備後圏



C-1-1 福山駅南地区

約11ha

〈目標〉

広島県東部の交通結節点である福山駅南地域において、土地の集約化や建物の更新などによる備後圏域の玄関口にふさわしい魅力と賑わいのある複合的な都市拠点的形成

報告内容

1. 都市再開発の方針について

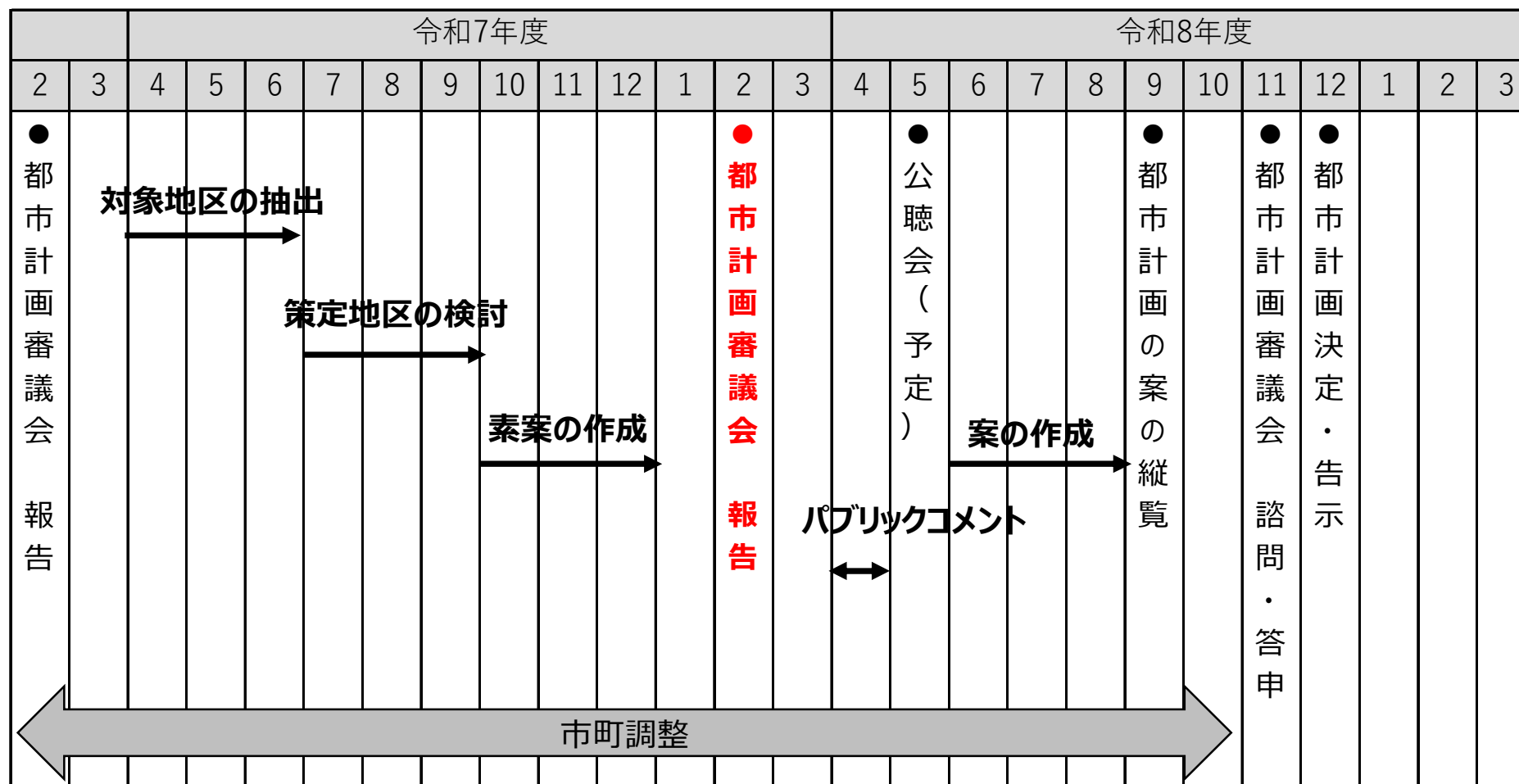
2. 広島県都市再開発の方針（素案）
について


3. 策定スケジュール

3. 策定スケジュールについて

共 通

・令和 8 年度中の都市計画決定を予定





ご清聴
ありがとうございました