

広島県  
都市再開発の方針  
(広島市域を除く)

〔広島圏都市計画区域 都市再開発の方針  
備後圏都市計画区域 都市再開発の方針〕

(素案)

令和〇年〇月

広 島 県

## 目次

I	基本的事項 .....	1
1	都市再開発の方針の策定経緯と目的 .....	1
2	都市再開発の方針の位置付け .....	1
3	対象とする区域 .....	2
(1)	本方針の対象となる区域 .....	2
(2)	対象とする市町 .....	2
II	広島県における都市の目指すべき将来像 .....	3
III	都市再開発の方針に定める地区 .....	4
1	定める地区 .....	4
(1)	1号市街地 .....	4
(2)	再開発促進地区 .....	4
別表 1	【広島圏都市計画区域】 .....	5
別表 1	【備後圏都市計画区域】 .....	6
別表 2	【広島圏都市計画区域】 .....	7
別表 2	【備後圏都市計画区域】 .....	8
付図 1	【広島圏都市計画区域】 .....	9
付図 1	【備後圏都市計画区域】 .....	14
付図 2	【広島圏都市計画区域】 .....	17
付図 2	【備後圏都市計画区域】 .....	18

## 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（以下、「本方針」という）は、都市計画法（以下、「法」という）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に係る再開発の目標並びに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す。

平成12年法改正により、本方針は独立した都市計画となりましたが、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ました。

しかしながら、人口減少・超高齢社会の到来など、都市を巡る社会経済情勢は大きく変化しており、市街地においては低密度化が進行しています。市街地の低密度化が進行し、生活サービスの提供に必要な人口規模の維持が困難となれば、サービスの縮小・撤退によって生活利便性や活力の低下等をもたらすおそれがあるため、一定の人口密度を維持し持続可能な都市としていく必要があります。

このような背景から、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ました。

### 2 都市再開発の方針の位置付け

本方針は、都市再開発の長期的かつ総合的なマスタープランとして、県が定める「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」と調和を図りつつ、都市再開発の長期的な発展方向を踏まえ、概ね20年後の都市の姿を展望し策定します。

なお、今後の社会情勢の変化等に柔軟に対応するため、上位計画の見直しや再開発の動向などを踏まえ、必要に応じて見直すこととします。

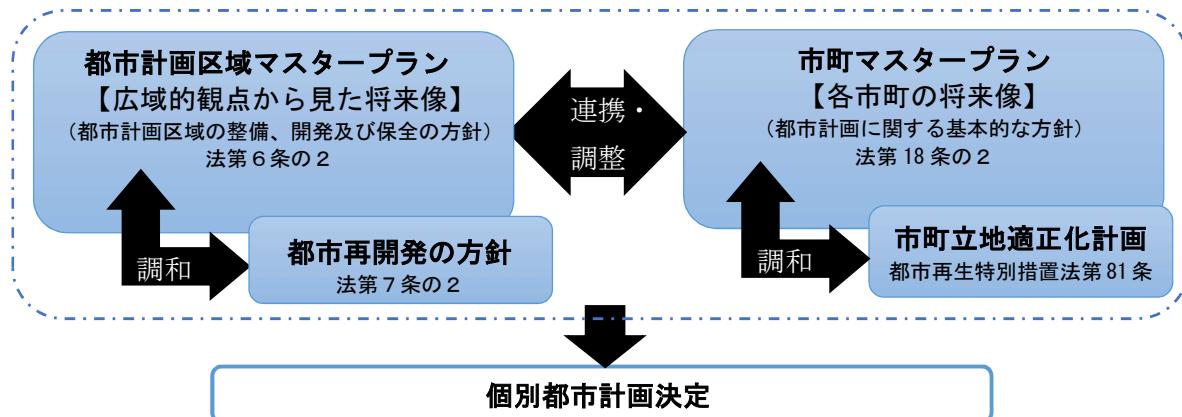


図 都市再開発の方針の位置づけ

### 3 対象とする区域

#### (1) 本方針の対象となる区域

都市再開発法第2条の3第1項及び同第2項により、都市計画区域内の市街化区域が対象とされており、本方針では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します。

##### ○広島圏都市計画区域

本区域は、中四国最大の商業・業務集積地である広島市の都心部や多様な産業集積を支える国際拠点港湾広島港や重要港湾呉港を有するなど、広島圏域の中心であるとともに、瀬戸内海地域及び中四国地域の連携・交流拠点として、広島県内はもとより中四国地方の発展を牽引する中枢的役割を担います。

##### 【区域の範囲】

広島市の一部、呉市の一部、大竹市の一  
部、廿日市市的一  
部、府中町、海田町、熊野町、坂町

##### ○備後圏都市計画区域

本区域は、鉄鋼業・造船業をはじめ多様な産業集積を支える重要港湾である福山港・尾道糸崎港を有し、備後圏域はもとより、岡山県西部を含めたより広域の経済活動や住民の快適な暮らしを支える役割を担います。

##### 【区域の範囲】

三原市的一  
部、尾道市的一  
部、福山市的一  
部、府中市的一  
部

#### (2) 対象とする市町

##### 1) 広島圏都市計画区域の対象市町

呉市、大竹市、廿日市市、府中町、海田町

※広島市域は法第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

## Ⅱ 広島県における都市の目指すべき将来像

本県の都市を取り巻く課題と潮流を踏まえ、都市の目指すべき将来像を設定しています。

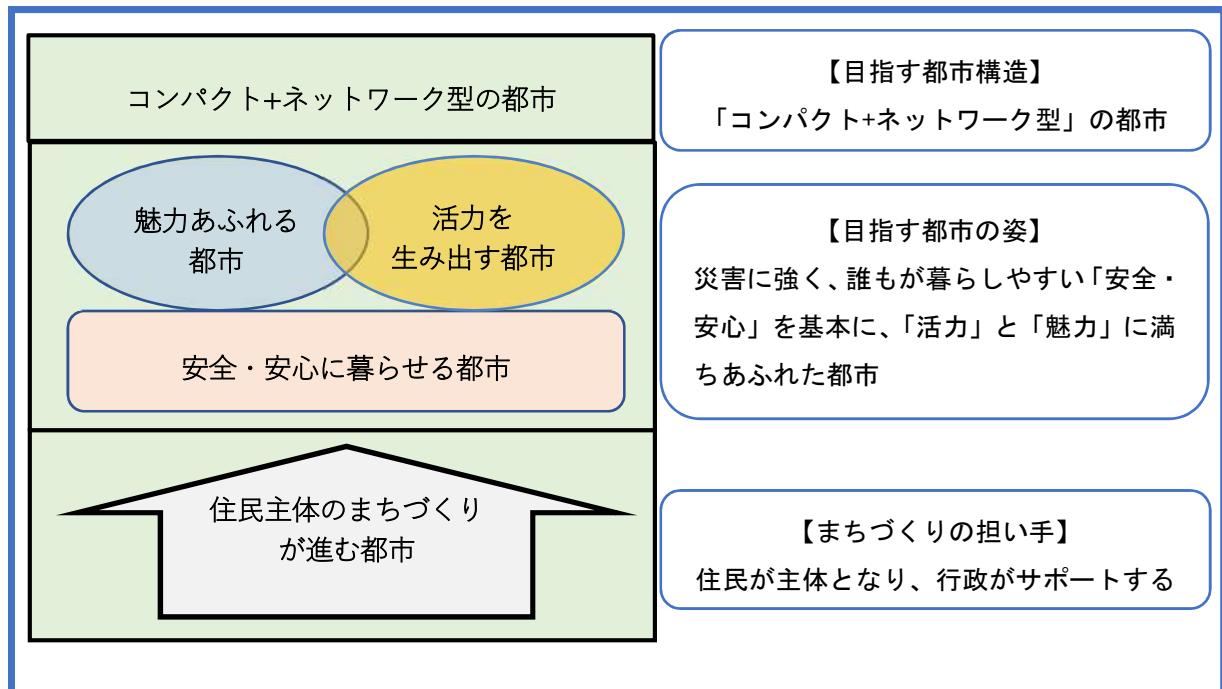
### 《広島県における都市の目指すべき将来像》



医療・福祉施設、商業施設や住居がまとまって立地し、公共交通によりこれらの生活利便施設にアクセスできる「コンパクト+ネットワーク型」の都市を再構築します。

また、災害に強く、誰もが暮らしやすい「安全・安心」を基本に、様々な人材や企業をひきつける「活力」と「魅力」に満ちあふれた都市を、住民が主体となり、行政がサポートしながら協働で作り上げていきます。

### 《将来像のイメージ》



### III 都市再開発の方針に定める地区

#### 1 定める地区

本方針では、高次都市機能の集積を目指す拠点を基本として、「1号市街地」及び「再開発促進地区」を定めます。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ます。

##### (1) 1号市街地

計画的な再開発が必要な市街地（別表1、付図1）

##### (2) 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（別表2、付図2）

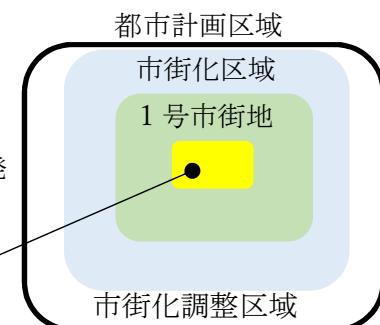


表 1号市街地及び再開発促進地区に定める事項

区分	都市再開発法	策定基準「第13版 都市計画運用指針 国土交通省」
1号市街地	当該都市計画区域内にある計画的な再開発が必要な市街地に係る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 (都市再開発法第2条の3第1項第1号※)	<ul style="list-style-type: none"> <li>a 再開発の目標 都市構造の再編成、建築物の更新、都市環境の向上等に係る目標</li> <li>b 土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針           <ul style="list-style-type: none"> <li>ア 適切な用途及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現に関する事項</li> <li>イ 主要な都市施設の整備に関する事項</li> <li>ウ 都市の環境、景観等の維持及び改善に関する事項</li> </ul> </li> </ul>
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及び当該地区の整備又は開発の計画の概要 (都市再開発法第2条の3第1項第2号及び同第2項)	<ul style="list-style-type: none"> <li>a 地区の再開発、整備等の主たる目標</li> <li>b 用途、密度に関する基本の方針、その他の土地利用計画の概要</li> <li>c 建築物の更新の方針</li> <li>d 都市施設及び地区施設の整備の方針</li> </ul> <p style="text-align: center;">必要に応じ定めるもの</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>e 再開発の推進のため必要な公共及び民間の役割や条件整備等の措置</li> <li>f 実施予定の面整備事業等の計画の概要</li> <li>g 決定又は変更予定の都市計画に関する事項</li> <li>h その他再開発の推進のために特記すべき事項</li> </ul>

※備後圏都市計画区域（都市再開発法第2条の3第2項の規定により定める）は、建設省都市局長・住宅局長通達（平成10年8月28日付け）により、1号市街地を定めることが望ましいとされていることから位置付ける

別表1【広島圏都市計画区域】

市町	地区番号	地区名	面積(ha)	再開発の目標 都市構造の再編成、建築物の更新、 都市環境の向上等に係る目標	土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針		
					適切な用途及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現に関する事項	主要な都市施設の整備に関する事項	都市の環境、景観等の維持及び改善に関する事項
大竹市	A-1	小方地区	62	○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	○住宅地と調和を図りつつ、新たな交通拠点の形成による交通利便性を活かした、商業施設や地域活性化施設などの整備促進を図る。	—	○海と山が調和した地域資源と連携した賑わい空間の形成を図る。
廿日市市	B-1	廿日市市シビックコア地区	40	○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	○新たな都市基盤整備、公共施設の集約・再編を進めるとともに、住工混在の解消や公民連携による土地の高度利用により、都市機能の集積・強化を図る。	○都市計画道路の整備 1・4・001 広島南道路 新規都市計画道路の整備（検討中）	○水辺のアメニティを活かした連続的な賑わい空間の形成を図る。
府中町	D-1	府中町役場周辺地区	110	○交通利便性を活かした、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	○高次都市機能をもった施設の集約化を図る。	○都市計画道路の整備 3・5・806 茂陰変電所線	○府中大川や榎川などの河川では、水と緑の軸としてうるおいのある景観形成を図る。
	D-2	向洋駅周辺地区	20	○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	○広島市東部地区連続立体交差事業及び向洋駅周辺土地区画整理事業により、アクセス道路の改善やバス停を備えた駅前広場の整備などを推進するとともに、生活利便施設の立地誘導や都心居住の促進を図る。	○都市計画道路の整備 3・3・014 大洲橋青崎線 3・4・017 青崎畠線 ○都市高速鉄道の整備 西日本旅客鉄道株式会社山陽本線	○土地区画整理事業の促進による町の南の玄関口にふさわしい都市環境の形成を図る。
海田町	E-1	中心拠点地区	96	○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	○広島市東部地区連続立体交差事業及び関連街路事業の推進などによる交通結節機能の向上や、海田市駅周辺への商業・業務機能の集積化、土地の有効・高度利用の促進を図る。	○都市計画道路の整備 3・4・017 青崎畠線 3・4・016 山の手線 3・5・8533 中店窪町線 1・4・001 広島南道路 1・4・005 海田八本松線 ○都市高速鉄道の整備 西日本旅客鉄道株式会社山陽本線 西日本旅客鉄道株式会社呉線	○瀬野川などの市街地内河川では、緑化などによる潤いのある水辺空間や親水空間の形成などにより、良好な都市環境の形成を図る。
	E-2	地区拠点地区	49	○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	○新たな交通拠点を形成し、官民による生活利便施設の集積化、土地の有効・高度利用の促進を図る。	○都市計画道路の整備 3・4・017 青崎畠線 3・5・847 畠曾田線 1・4・005 海田八本松線	○瀬野川などの市街地内河川では、緑化などによる潤いのある水辺空間や親水空間の形成などにより、良好な都市環境の形成を図る。
呉市	H-1	呉駅周辺地区	139	○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	○商業、医療・福祉、子育て支援などの多様な都市機能の維持・誘導を図るとともに、高次都市機能の一層の集積を図る。 ○土地の高度利用による、都市機能の誘導と併せ、まちなか居住を誘導し、住商共存、職住近接の多様性に富んだ都市環境の形成を図る。	○都市計画公園の整備 4・4・901 中央公園	○呉らしさを体感できる景観の保全・形成を図る。 ○自然とのふれあいの場づくりや居心地の良いゆとりある都市環境の形成を図る。

別表1【備後圏都市計画区域】

市町	地区番号	地区名	面積(ha)	再開発の目標 都市構造の再編成、建築物の更新、 都市環境の向上等に係る目標	土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針		
					適切な用途及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現に関する事項	主要な都市施設の整備に関する事項	都市の環境・景観等の維持及び改善に関する事項
三原市	A-1	三原駅周辺地区	106	○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	○三原駅、三原内港などの交通拠点を活かし、医療・福祉・子育て支援・商業などのサービス施設、高次都市機能の集積及び高密度な土地利用の誘導を図る。	○都市計画道路の整備 3・4・506 本町古浜線	○三原城跡や神社仏閣などの歴史的景観と調和したまちなみの形成を図る。
尾道市	B-1	尾道駅西部地区	33	○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	○尾道駅との近接性を活かし、周辺の地区と連携した都市機能や居住機能の強化に向けて、土地の高度利用による中高層建築物の整備・更新及び遊休地や未利用地の有効活用を図る。	○都市計画道路の整備 3・4・411 尾道駅前新浜海岸線 3・5・404 西御所福地線 3・5・424 西御所門田線	○尾道水道沿岸の港湾施設などを景観資源として活用し、良好な市街地景観の形成を図る。
福山市	C-1	中心市街地地区	173	○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な都市機能が集積した高密度な市街地の形成	○高次都市機能の集積が図られるよう、駅前広場整備や市街地再開発事業などを推進し、拠点性と求心力のある多様な都市機能が集積した高密度な市街地形成を図る。	○都市計画道路の整備 3・4・625 福山駅箕島線 (駅前広場を含む) 3・4・620 福山駅大門線	○福山城公園周辺は、落ち着きと文化の薫る景観づくりを図る。 ○道路の緑化や電線類の地中化などを進め、備後圏域の拠点都市にふさわしい良好な都市景観の形成を図る。
	C-2	周辺市街地地区	2,180	○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	○地域の商業・業務・サービス・住宅などの既存集積のある地区について、複合的な土地利用を促進し、居住環境と調和した利便性の高い市街地形成を図る。	○都市計画道路の整備 1・4・002 福山道路 3・1・656 多治米川口線 3・3・637 神辺水呑線 3・3・630 鷹取奈良津線 3・4・655 福山沼隈道路 3・5・614 津之郷奈良津線 3・4・620 福山駅大門線 3・5・628 鷹取本庄線	○みどりや水辺などの自然環境と調和した都市景観の形成を図る。

別表2【広島圏都市計画区域】

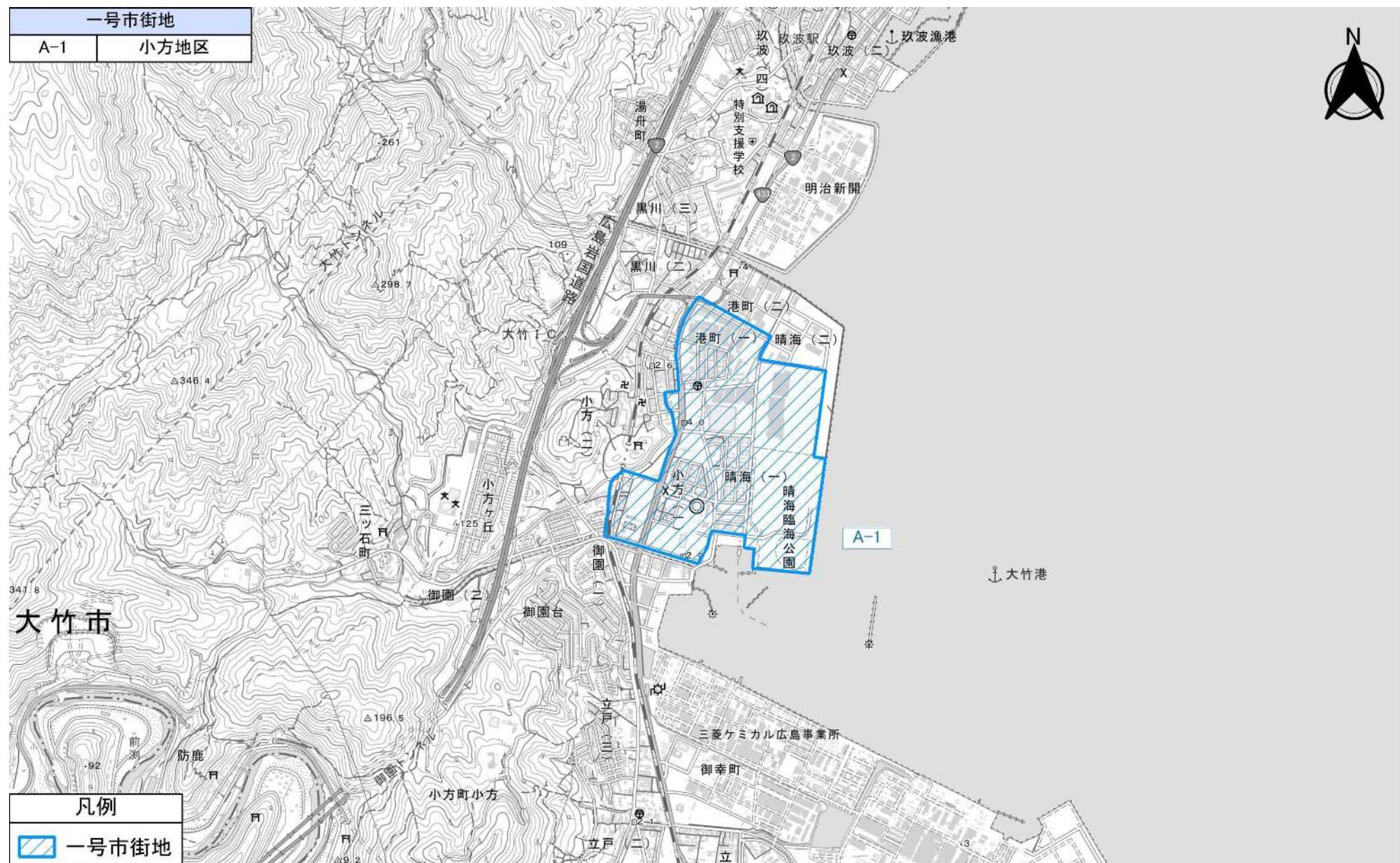
市町名	廿日市市
地区番号	B-1-1
地区名	下平良地区
面積	約7ha
整備又は開発の計画の概要	a 地区の再開発、整備等の主たる目標
	○高次都市機能の集積・強化、公民連携による土地の高度利用、都市基盤整備や公共施設の集約・再編を図り、賑わいと魅力ある都市拠点と快適で利便性の高いまちなか居住の場を形成
	b 用途、密度に関する基本の方針、その他の土地利用の概要
	○新たな都市基盤整備、公共施設の集約・再編を進めるとともに、住工混在の解消や公民連携による土地の高度利用により、都市機能の集積・強化を図る。
	c 建築物の更新の方針
	○市街地再開発事業、土地区画整理事業、総合設計制度、地区計画制度などの活用、公共施設や商業・業務施設などの機能複合化による敷地の共同化と土地の合理的かつ健全な高度利用を図る。 ○建築物の更新に併せて、不燃化、耐震化、延焼防止対策などによる防災機能の向上を図る。
	d 都市施設及び地区施設の整備の方針
	—
	e 再開発の推進のため必要な公共及び民間の役割や条件整備等の措置
	○市街地再開発事業、土地区画整理事業、総合設計制度、地区計画制度などを活用し、民間の優良な再開発を誘導・支援する。 ○「廿日市市シビックコア地区（国道2号以南）まちづくり基本計画」などに基づき、市と関係者などが連携して整備を進める。 ○基盤整備は公共中心による推進、建築物などの整備は公民連携による市街地再開発事業などの推進にむけた支援を行う。
	f 実施が予定されている主要な事業の計画の概要
	—
	g 決定又は変更が予定されている都市計画に関する事項
	○用途地域 ○地区計画（下平良二丁目地区）
	h その他特記すべき事項
	—

別表2【備後圏都市計画区域】

市町名	福山市
地区番号	C-1-1
地区名	福山駅南地区
面積	約 11ha
整備又は開発の計画の概要	a 地区の再開発、整備等の主たる目標  ○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を形成
	b 用途、密度に関する基本の方針、その他の土地利用の概要  ○高次都市機能の集積が図られるよう、駅前広場整備や市街地再開発事業などを推進し、拠点性と求心力のある多様な都市機能が集積した高密度な市街地形成を図る。
	c 建築物の更新の方針  ○市街地再開発事業、総合設計制度、都市再生緊急整備地域における各種制度などを活用して、敷地の共同化と土地の合理的かつ健全な高度利用を図る。  ○建築物の更新に併せて、不燃化、耐震化、延焼防止対策などによる防災機能の向上を図る。
	d 都市施設及び地区施設の整備の方針  ○都市計画道路の整備
	e 再開発の推進のため必要な公共及び民間の役割や条件整備等の措置  ○市街地再開発事業、総合設計制度、都市再生緊急整備地域における各種制度などを活用し、民間の優良な再開発を誘導・支援する。  ○駅前広場を交通結節機能と都市の広場機能が融合した居心地が良く歩きたくなる空間へと再整備する。
	f 実施が予定されている主要な事業の計画の概要  —
	g 決定又は変更が予定されている都市計画に関する事項  —
	h その他特記すべき事項  —

# 大竹市

付図 1【広島圏都市計画区域】

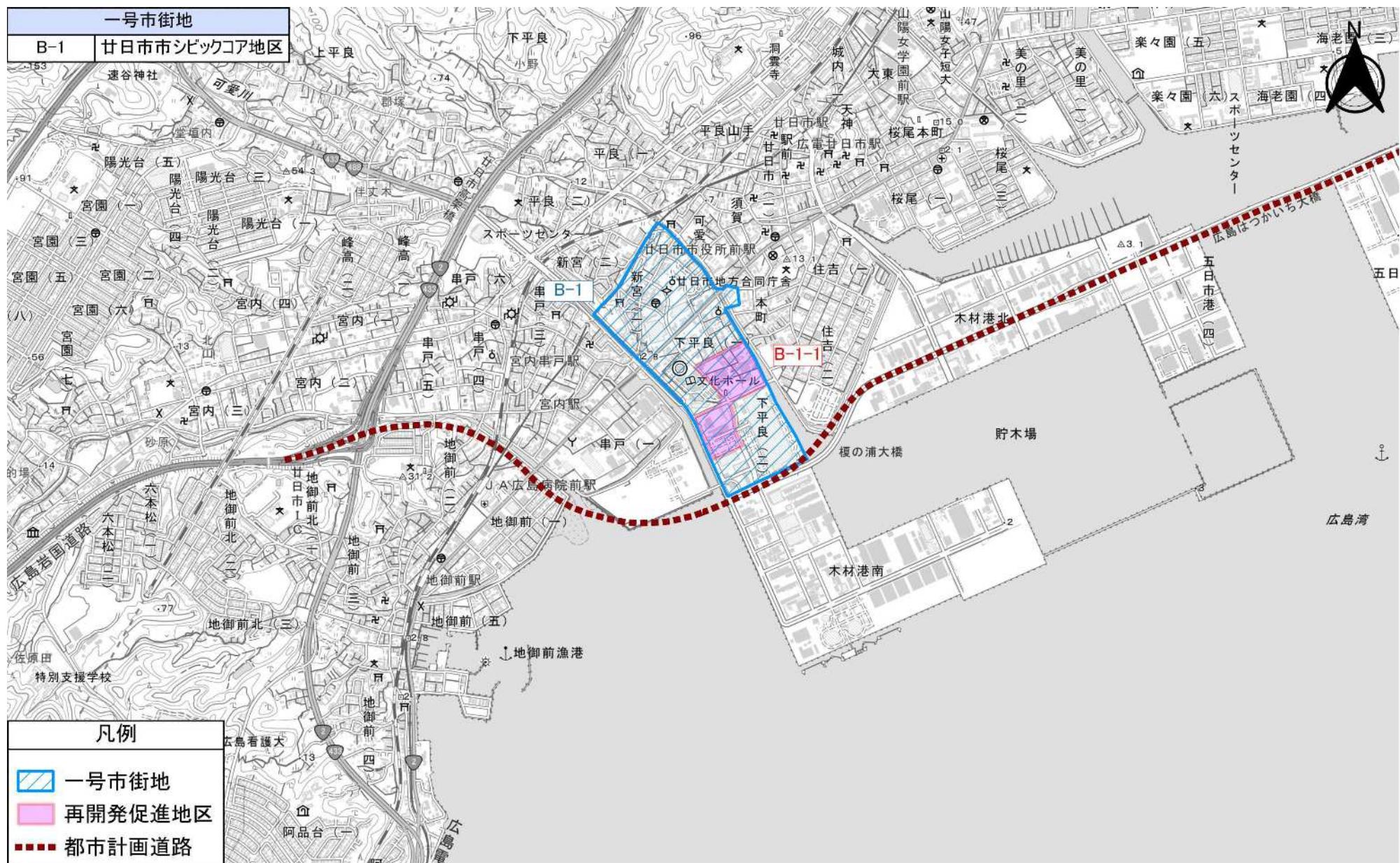


「測量法に基づく国土地理院長承認(複製)R 7JHf 270」  
「本製品を複製する場合には、国土地理院の長の承認を得なければならない。」

縮尺(A4横) 1:25,000

## 廿日市市

付図 1【広島圏都市計画区域】

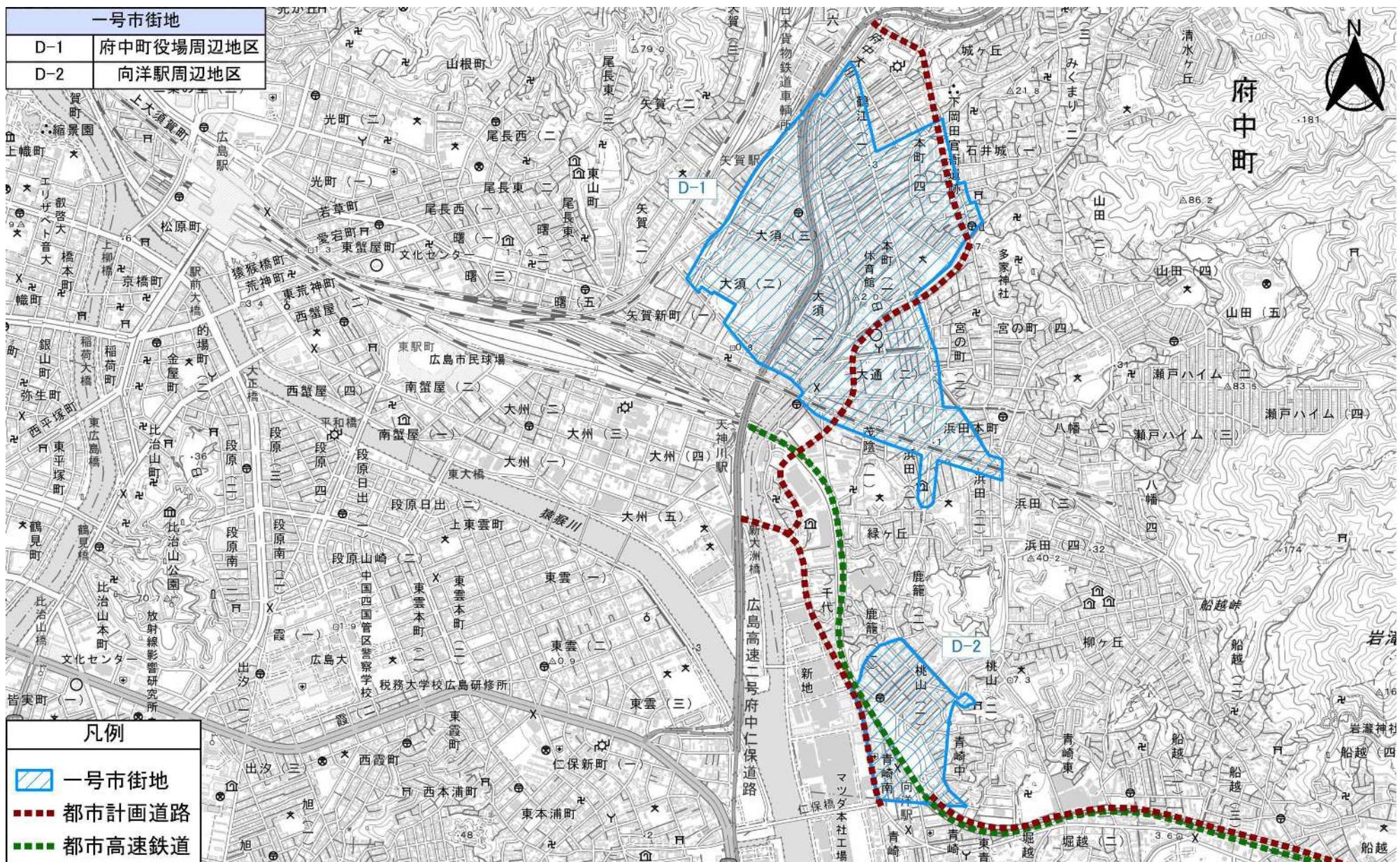


「測量法に基づく国土地理院長承認(複製)R 7JHf 270」  
「本製品を複製する場合には、国土地理院の長の承認を得なければならない。」

縮尺(A4横) 1:25,000

## 付図 1【広島圏都市計画区域】

府中町

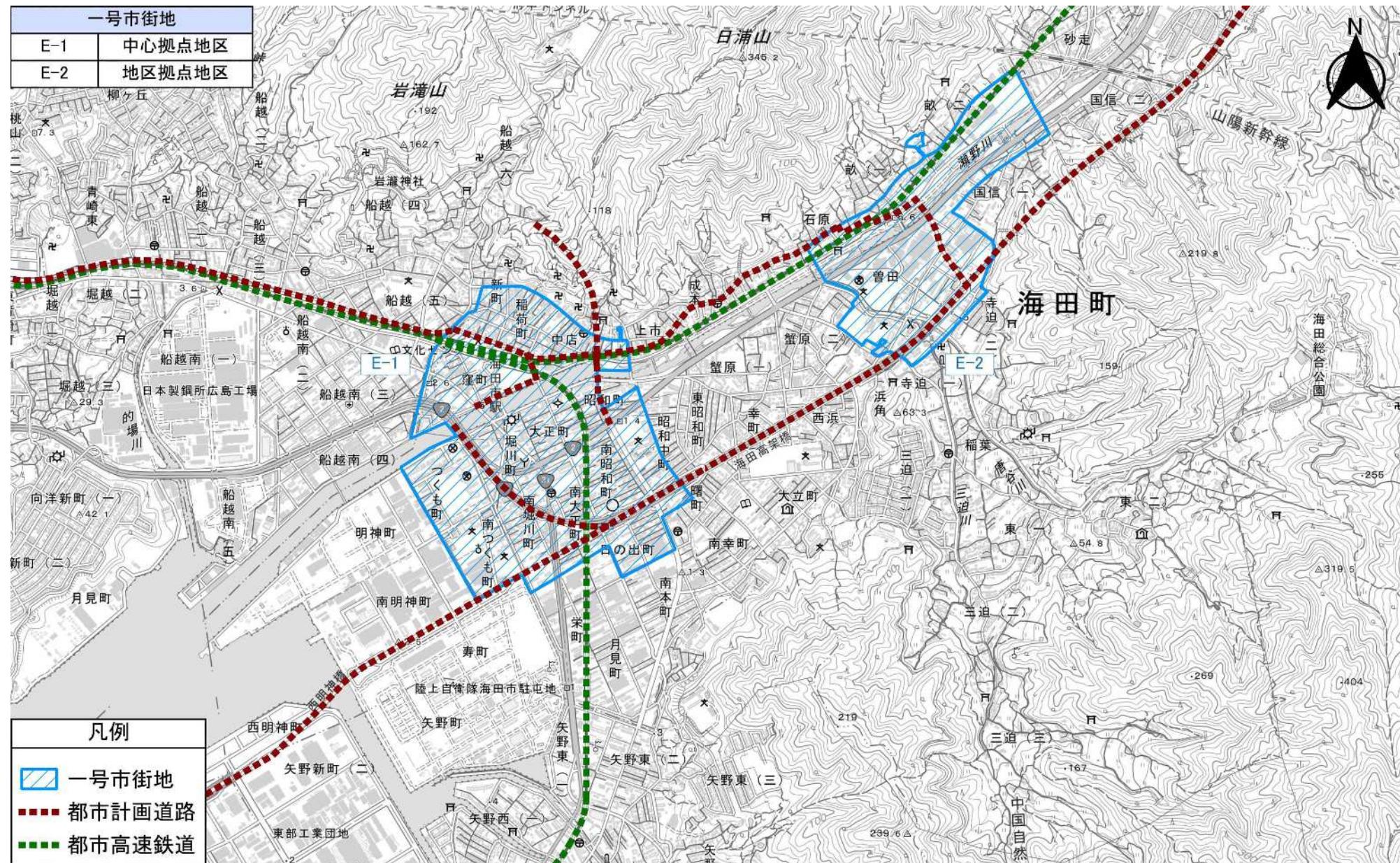


「測量法に基づく國土地理院長承認(複製)R 7JHf 270」  
「本製品を複製する場合には、國土地理院の長の承認を得なければならない。」

縮尺(A4横) 1:25,000

海田町

## 付図 1【広島圏都市計画区域】

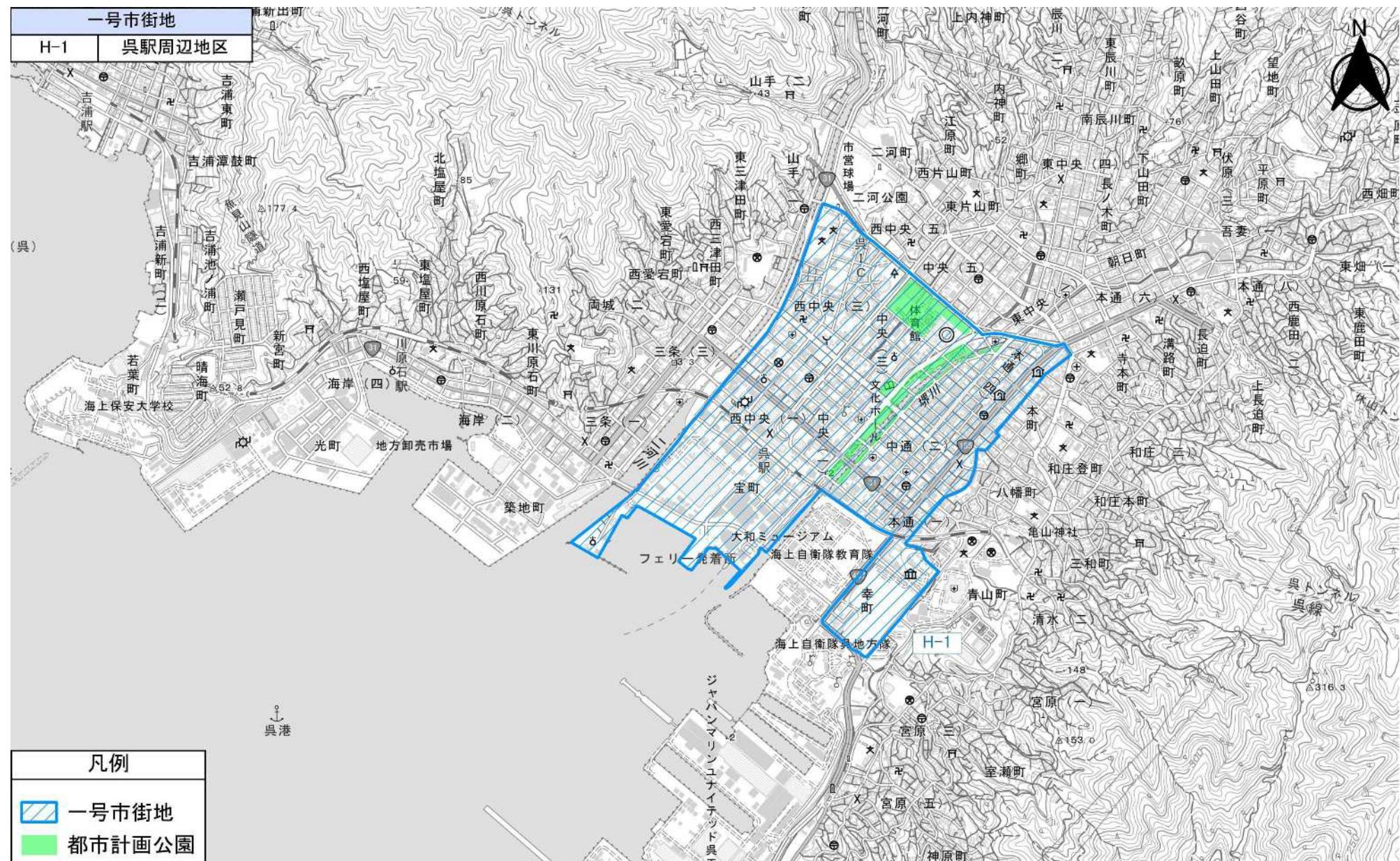


「測量法に基づく国土地理院長承認(複製)R 7JHf 270」  
「本製品を複製する場合には、国土地理院の長の承認を得なければならない。」

縮尺(A4横) 1:25,000

吳市

## 付図 1【広島圏都市計画区域】

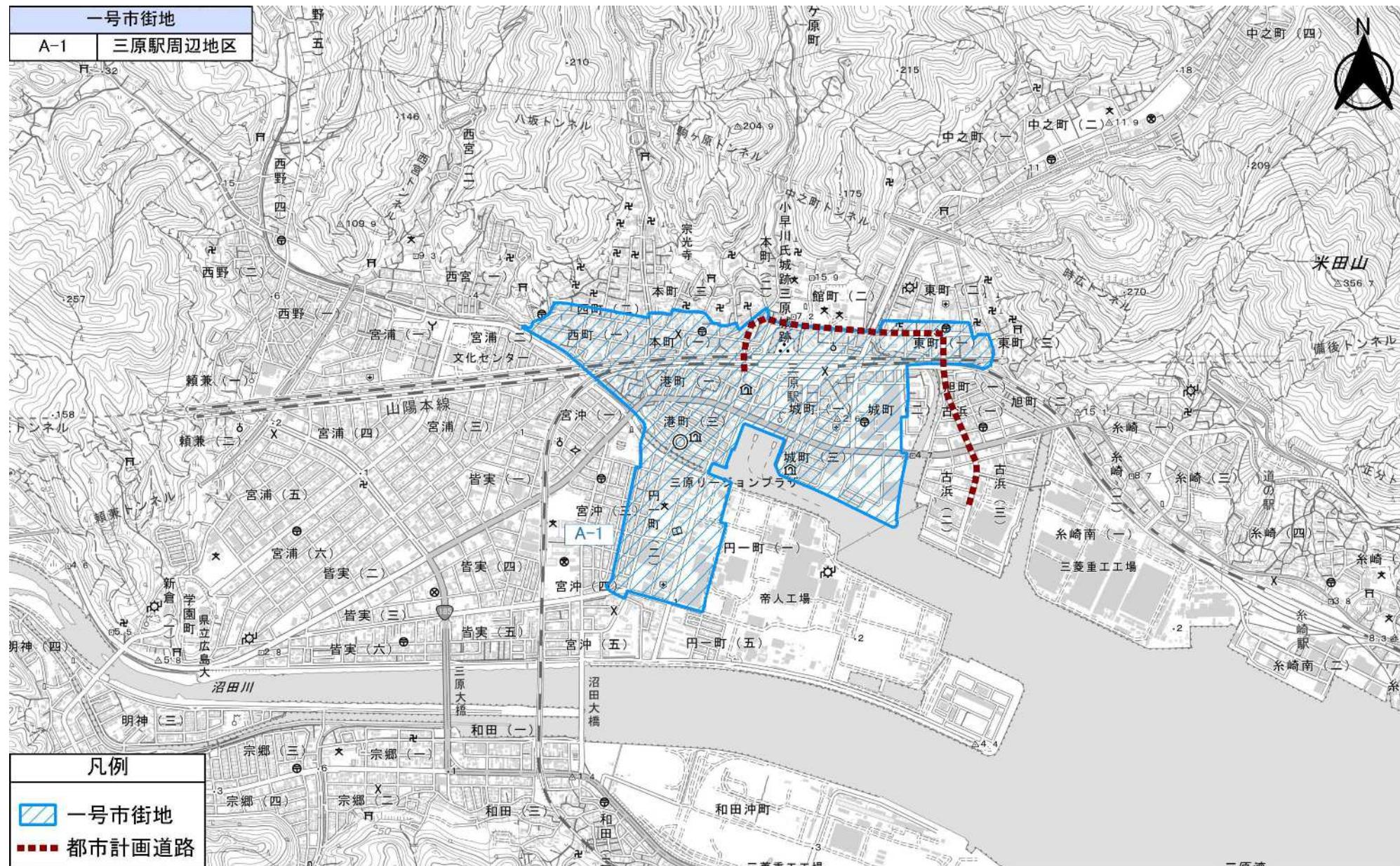


「測量法に基づく国土地理院長承認(複製)R 7JHf 270」  
「本製品を複製する場合には、国土地理院の長の承認を得なければならない。」

縮尺(A4横) 1:25,000

三原市

## 付図 1【備後圏都市計画区域】

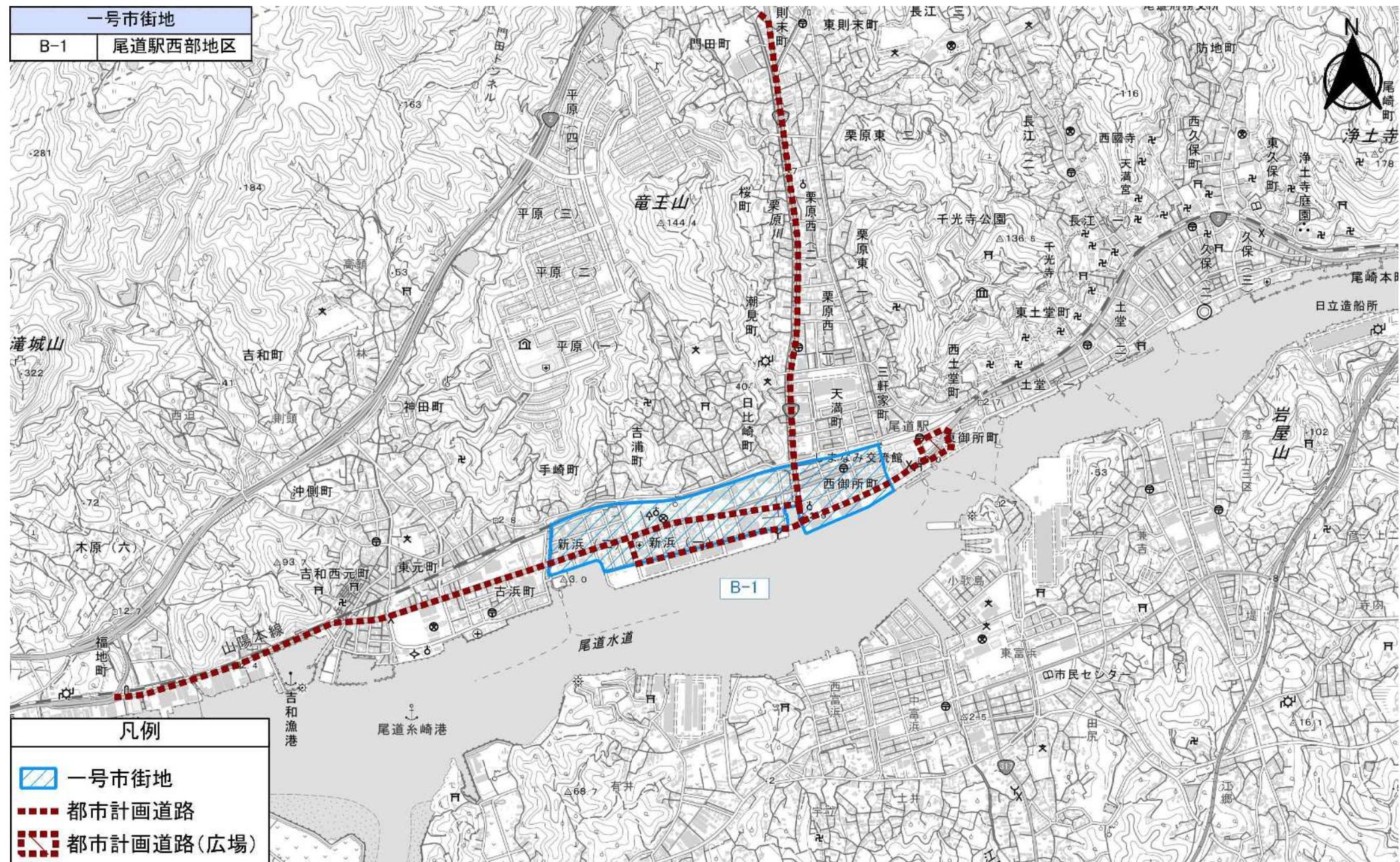


「測量法に基づく国土地理院長承認(複製)R 7JHf 270」  
「本製品を複製する場合には、国土地理院の長の承認を得なければならない。」

縮尺(A4横) 1:25,000

尾道市

## 付図 1【備後圏都市計画区域】



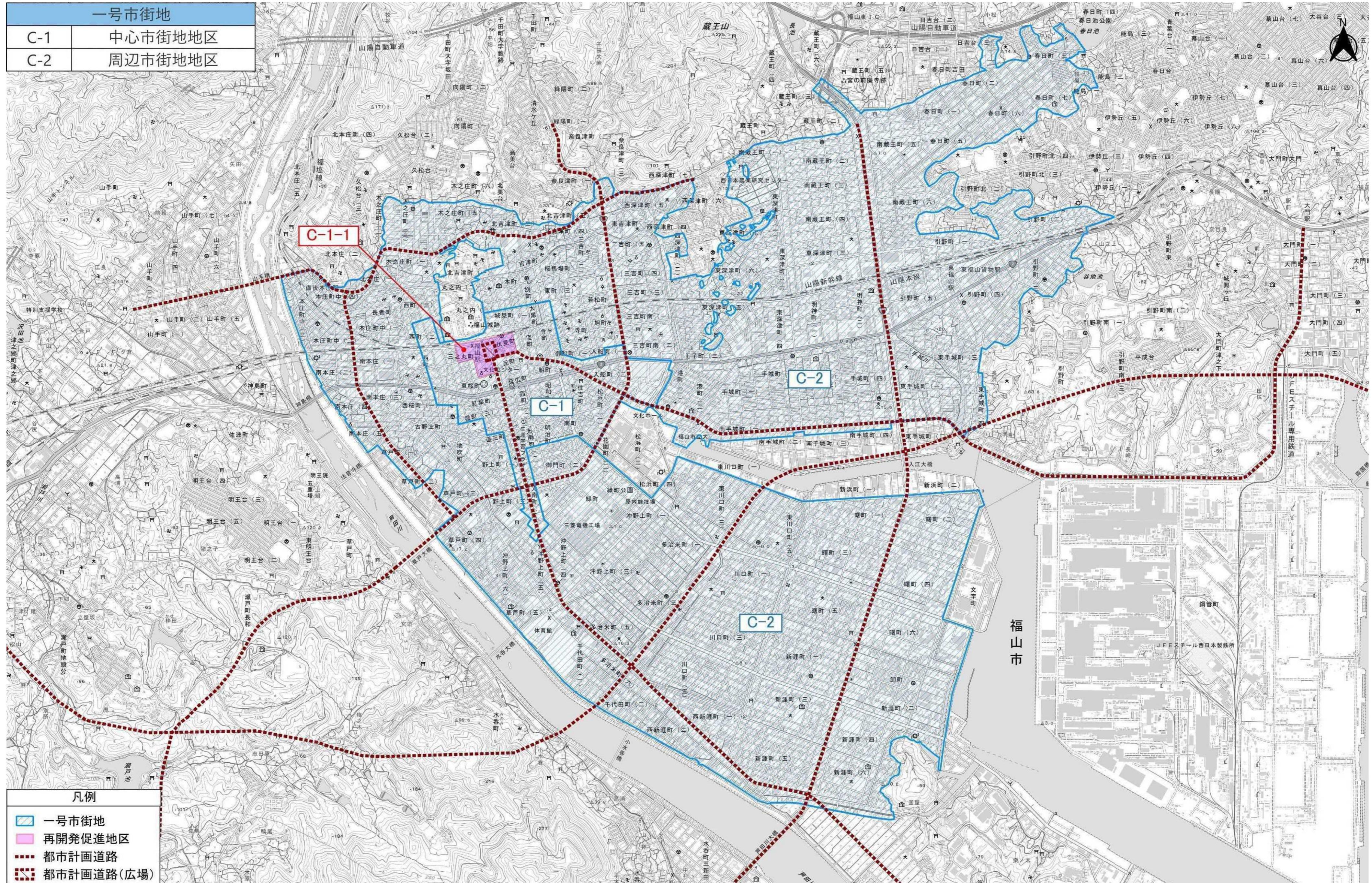
「測量法に基づく国土地理院長承認(複製)R 7JHf 270」

「本製品を複製する場合には、国土地理院の長の承認を得なければならない。」

縮尺(A4横) 1:25,000

# 福山市

付図 1【備後圏都市計画区域】



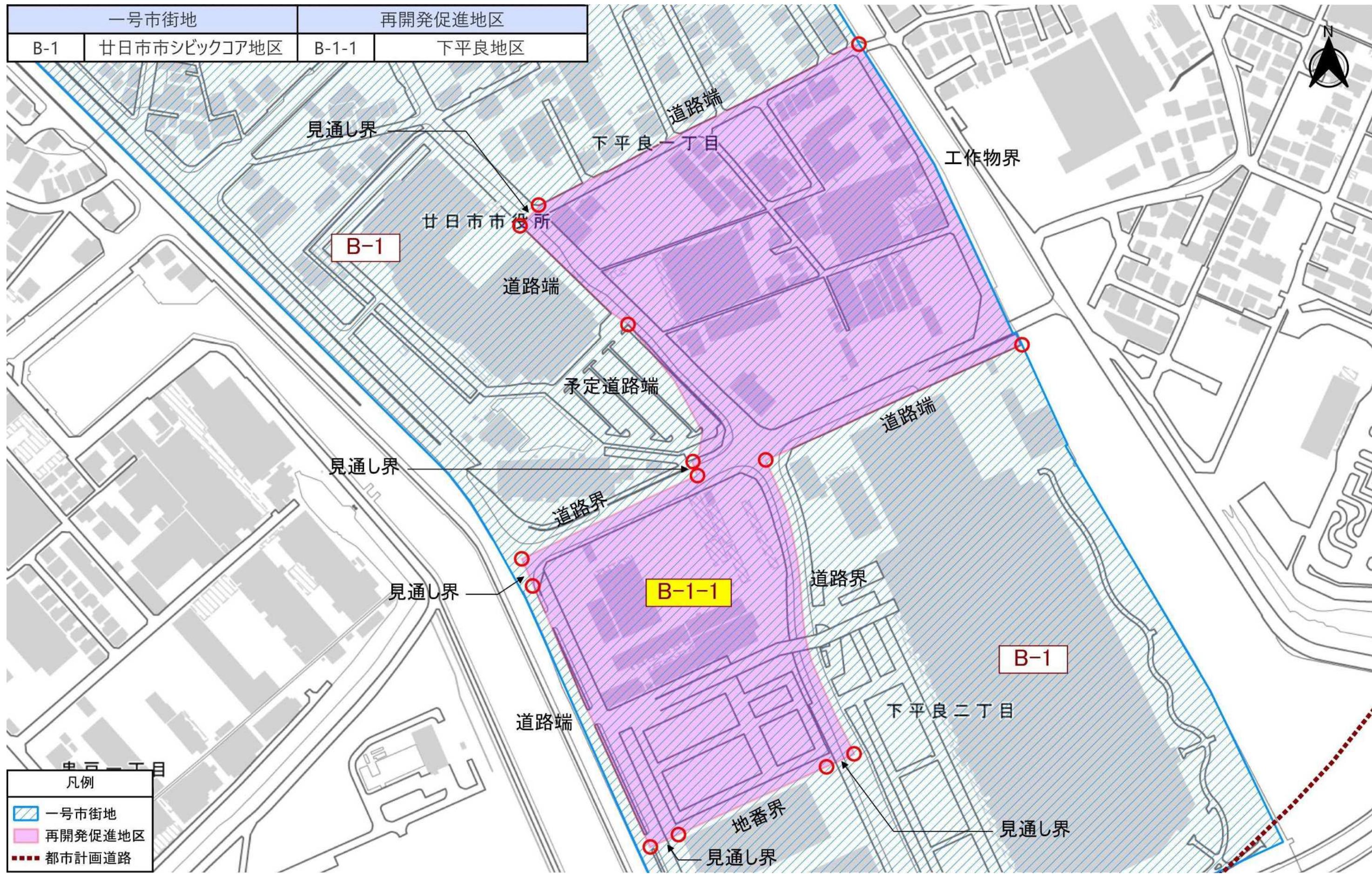
「測量法に基づく国土地理院長承認(複製)R7JHf 270」

「本製品を複製する場合には、国土地理院の長の承認を得なければならない。」

縮尺(A2横) 1:25,000

# 廿日市市

# 付図 2【広島圏都市計画区域】



「測量法に基づく国土地理院長承認(複製)R 7JHf 270」  
「本製品を複製する場合には、国土地理院の長の承認を得なければならない。」

縮尺(A3横) 1:2,500

