

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広島圏都市計画区域及び備後圏都市計画区域において、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、「本方針」という）を定める都市計画である。

今回、対象市町（6市2町）との調整及び都市計画推進協議会（庁内調整）での最終調整を行い、素案を作成したことから報告する。

2 策定経緯と目的

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。

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る。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る。

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た。

3 方針の位置付け

本方針は、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、概ね20年後の都市の姿を展望し策定する。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。

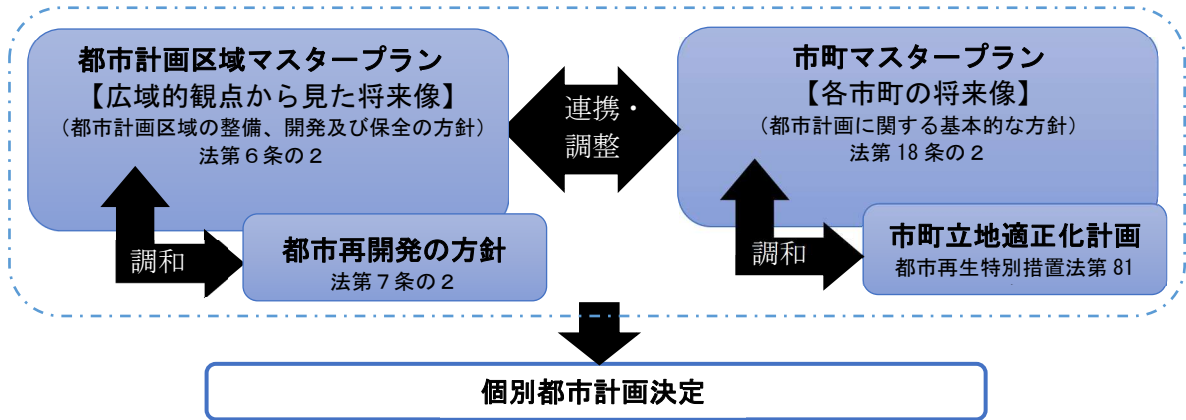


図 都市再開発の方針の位置付け

4 対象とする区域

広島圏都市計画区域及び備後圏都市計画区域のうち、市街化区域を策定範囲としており、そのうち、次の市町を対象として策定する。

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。

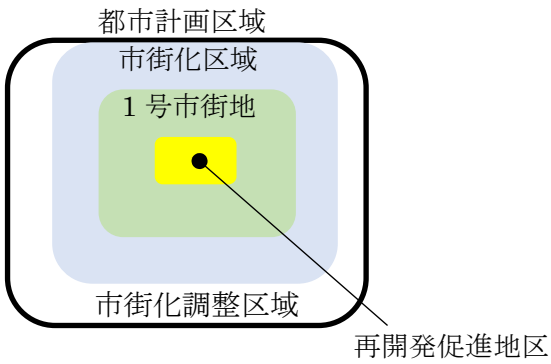
2) 備後圏都市計画区域の対象市町  
三原市、尾道市、福山市

5 定める地区

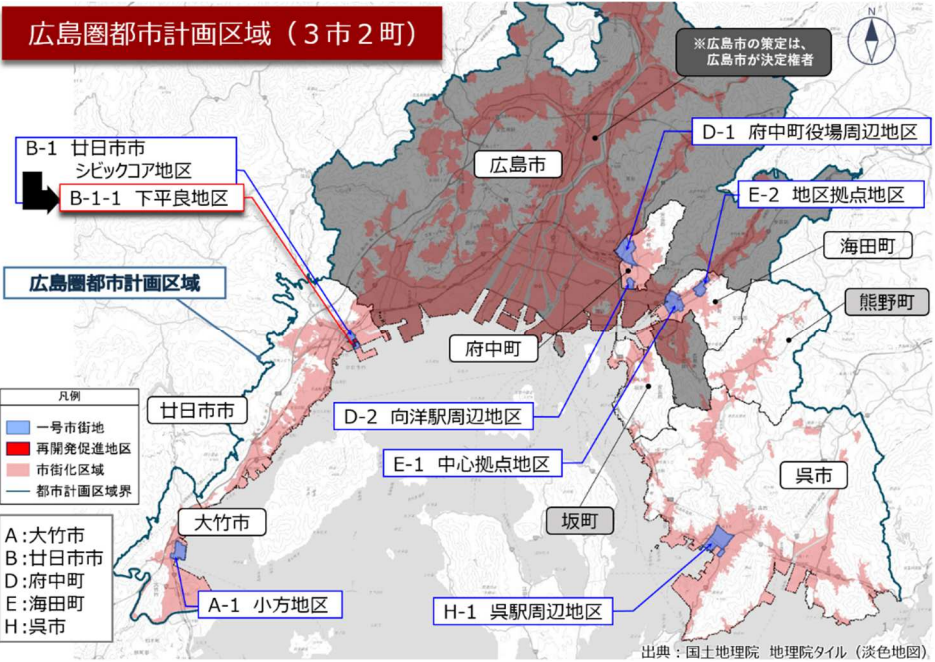
本方針では、高次都市機能の集積を目指す拠点（区域）を基本として、「1号市街地」及び「再開発促進地区」の地区を定める。

(1) 1号市街地  
計画的な再開発が必要な市街地

(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



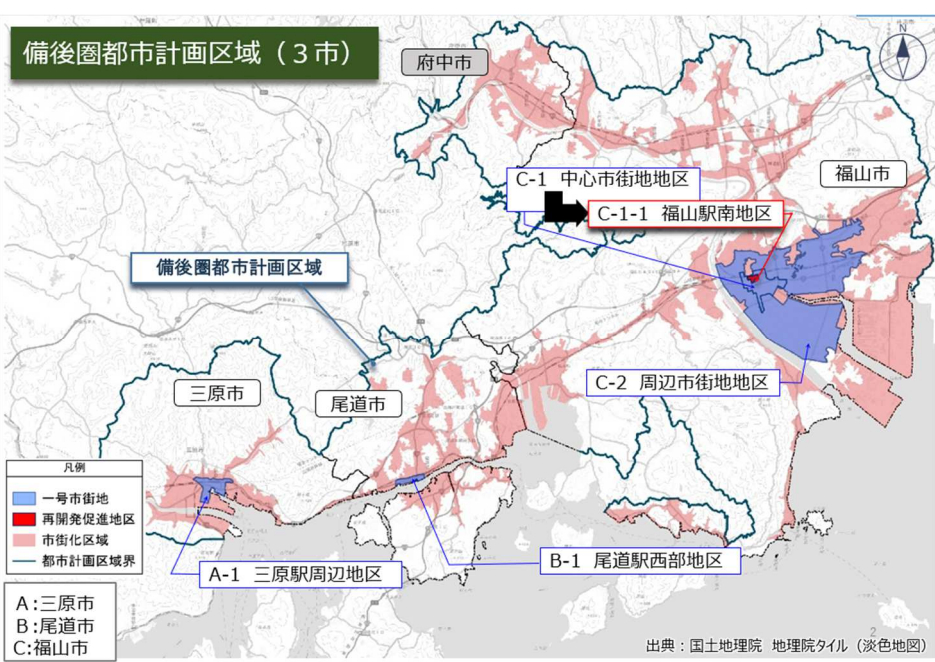
【広島圏都市計画区域（4市4町）】※広島市域は広島市決定



○再開発促進地区

B-1-1
下平良地区（廿日市市）
〈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

【備後圏都市計画区域（4市）】



○再開発促進地区

C-1-1
福山駅南地区（福山市）
〈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