

I 策定の経緯

広島駅新幹線口にある二葉の里地区(約13ha)は、中国地方最大規模の未利用国有地とJR西日本所有地を擁し、高い開発ポテンシャルを持つ広島市の都心部に残された最後の一等地

■まちづくりに向けた検討

- 平成18年(2006年)10月 二葉の里三丁目地区まちづくり推進協議会設置
(構成員:中国財務局、広島県、広島市、JR西日本)
- 平成19年(2007年)6月 「まちづくり及び土地利用に関する基本方針」公表



- 民間開発需要等の把握に努めながら、土地利用方針、開発誘導方策及び基盤整備手法などを検討
- 土地区画整理事業による都市基盤整備と地区計画による開発誘導を併用しながら、広島駅自由通路などと一体的に整備を図ることで関係者が大卒の合意



当地区のまちづくりを進める官民共通・共有の基本指針として
「二葉の里地区まちづくり基本計画」を公表

II まちづくり基本計画 (概要)

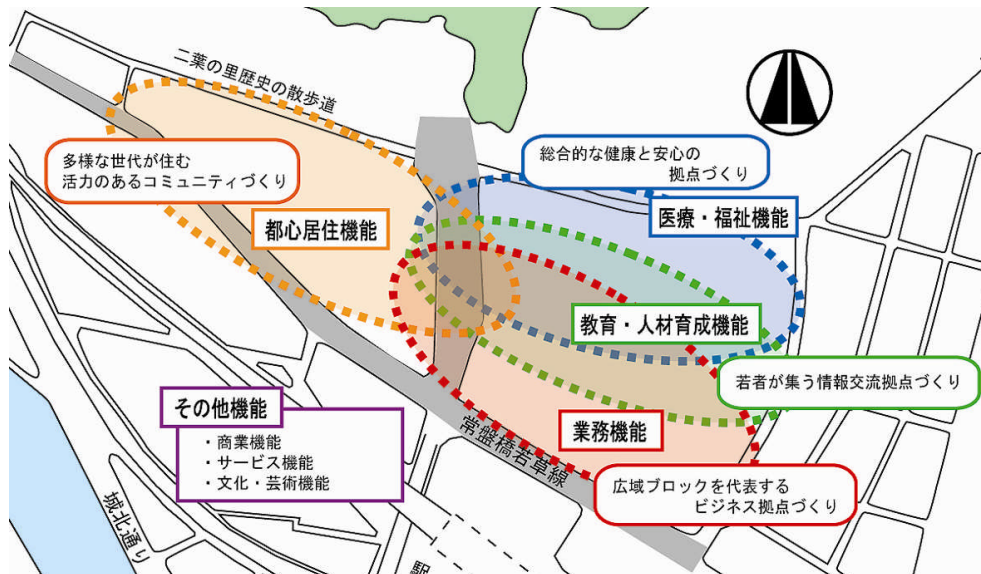
1. まちの骨格

○まちの骨格となる「軸」として、「広域連携軸」「地区連携軸」「景観形成及び歴史・文化軸」「歩行者ネットワーク」をイメージ



2. 土地利用方針

- 広島市の玄関としての機能集積と景観や住環境との整合の両面に配慮したメリハリのある土地の高度利用
 - 中四国地方最大の広域交通ターミナルを活かしたシティゲートとして、多様な都市機能が高いレベルで集積した、複合的なビジネス拠点を創出
- 【中心的な導入機能】
- (1) 広島市のシティゲート、広域ブロックのビジネス拠点としての業務機能
 - (2) 健康と安心を創造する医療・福祉機能
 - (3) 地域の活力を創出する教育・人材育成機能
 - (4) 多様なライフスタイルを提供する都心居住機能



3. 都市基盤整備

- 土地所有者の協力のもと、都市基盤施設を一体的に整備できる「土地区画整理事業」が有効
- 【推進すべき基盤整備】
- (1) 幹線道路広島高速5号線及び常盤橋若草線
 - (2) 既存の区画道路の改良、新たな区画道路等の検討
 - (3) 広島駅自由通路及び新幹線口ペDESTリアンデッキ

4. 民間開発の誘導

- 大規模な低・未利用地の開発にあたり、開発計画の具体化に応じて、基盤整備やまちづくりへの貢献を考慮しながら用途や容積率の緩和等が可能な開発誘導方策を導入
- 当地区に適用される都市計画制度としては、「再開発等促進区を定める地区計画」及び「都市再生特別地区」を想定
- 開発の具体化が国有地処分後となる当地区では、事前に地区計画の目標等を決定したうえで、開発計画の熟度にあわせて地区施設の計画や容積率の緩和等が可能な「再開発等促進区を定める地区計画」が有効

5. 景観形成等との調和

- 「広島市景観形成基本計画」では、「広島駅新幹線口地区」及び「広島東照宮・國前寺周辺地区」を「重点的景観形成地区」に位置づけ
- まちの骨格となる「景観形成軸」及び「歴史・文化軸」周辺の空間形成イメージを共有することにより、二葉山の緑をはじめとする地区の特性を活かした個性的かつ魅力的な街並み形成を検討
- 「景観形成軸」等を中心として、ゆとりと潤いのある歩行者ネットワーク・緑のネットワークを創出

III まちづくりの今後の進め方とスケジュール

1. まちづくりの今後の進め方

- 当地区の基盤整備手法としては、地区全体の基盤施設が一体的に整備できる「土地区画整理事業」を基本とし、開発誘導方策として、地区施設の整備を含むまちづくりへの貢献を評価しながら開発計画の具体化に応じて容積率等の規制を緩和できる「再開発等促進区を定める地区計画」の併用が最も有効
- 今後、基盤整備や広島駅自由通路等の関連公共施設整備について、独立行政法人都市再生機構の機能を活用しながら、関係機関で検討を深め、具体化

■まちづくり全体スケジュール(イメージ) 注)本基本計画策定時の想定スケジュールであり、時期・内容とも確定したものではありません。

項目	平成20年度 2008年度	平成21年度 2009年度	平成22年度 2010年度	平成23年度 2011年度	平成24年度 2012年度	平成25年度 2013年度
まちづくり基本計画策定						
都市基盤整備 及び 民間開発の誘導	関係機関協議	都市計画決定 事業化検討	地区計画等による開発誘導 土地区画整理事業等による地区内の都市基盤整備 仮換地指定(想定)			
関連公共施設整備	関係機関協議	都市計画決定	広島駅自由通路、新幹線口ペDESTリアンデッキ等の関連公共施設整備			
国有地処分	広島高速5号側道 等事業用地処分	まちづくりに配慮した入札手法の検討	国有地処分			
民間開発事業					民間事業者による開発の実施	
関連事項		新球場完成	再開発完成 若草町地区	九州新幹線 直通運転開始	南口Bブロック 再開発完成	広島高速5号 供用開始

注)関連事項の完成時期は、本基本計画取りまとめ時点で関係機関が公表しているものです。

2. 各機関の今後の取り組み

(1) 中国財務局

- 基本計画に沿ったまちづくりに協力し、関係者とともに、土地区画整理事業や地区計画の具体化を検討
- 本基本計画及び国有財産中国地方審議会の答申を踏まえ、国有地の一部を広島高速5号線側道及び密接関連道路事業用地として平成19年度中に処分
- 土地区画整理事業の具体的な事業計画が策定された場合、土地所有者として事業に参加し、仮換地指定後、できるだけ速やかに国有地を民間事業者等に処分
- 国有地処分にあって、まちづくりに配慮した適切な処分方策を検討

(2) 広島県

- 土地区画整理事業や地区計画の具体化に、都市計画の観点から協力・助言
- 県の中核拠点性向上に向けて、広島市をはじめとする関係機関と連携・協力

(3) 広島市

- まちづくりの推進主体として、土地区画整理事業や地区計画の具体化に向け、関係機関との協議を実施
- まちづくりの関連公共施設として、広島駅自由通路等の整備を推進
- 土地区画整理事業の具体的な事業計画が策定された場合、事業化を推進
- 企業立地推進補助制度等を活用し、当地区にふさわしい都市機能の立地を誘導

(4) JR西日本

- JR広島駅周辺から二葉の里地区までの一体的なまちづくりを受け、広島駅自由通路等の整備に積極的に協力を検討
- 基本計画に沿ったまちづくりに貢献するため、土地区画整理事業や地区計画の進捗にあわせて、所有地の高度利用を検討

3. 協議会の今後の役割

- 引き続き、まちづくりの具体化に向けた関係機関協議や基本計画のフォローアップの場として活用