

広島県都市再開発の方針（素案）に係る県民意見募集の実施結果 及び方針（案）について

1 要旨・目的

本県が策定を進めている広島県都市再開発の方針（以下、「本方針」という。）（素案）について、県民の意見を反映することを目的に県民意見募集を実施した結果、素案を修正する意見は無かったため、素案の修正は行わず、本方針（案）をとりまとめたので報告する。

2 現状・背景

本方針は、再開発の適正な誘導と計画的な推進を図ることを目的に、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ものである。

3 県民意見募集の実施結果

（1）実施期間

令和8年4月1日（水）から4月30日（木）

（2）実施結果

ア 意見件数

3件（3人）

イ 提出された意見と県の考え方

意見の内容と県の考え方は別紙1のとおり。

なお、公聴会については公述申出がなかったことから、開催していない。

4 方針（案）の作成について

県民意見募集の結果、素案を修正する意見は無かったため、素案の修正は行わないこととし、広島圏及び備後圏の都市計画区域ごとに本方針（案）をとりまとめた。（別紙2、3及び4参照）

5 今後のスケジュール

本方針（案）について、都市計画法の規定に基づき、次のとおり公衆の縦覧に供するとともに、市町への意見聴取、都市計画審議会へ諮問・答申を経て、都市計画決定する（令和8年12月予定）。

○案の縦覧

縦覧期間：令和8年9月14日（月）～令和8年10月1日（木）

閲覧場所：県ホームページ、県都市計画課及び対象市町の窓口

意見書の提出方法：県都市計画課へ郵送または持参

○県民意見募集での意見とその対応

項目	意見の内容	県の考え方
1	廿日市市シビックコア地区の計画において、地域住民に対して学習会は開かれているものの、住民の反対の声を無視した形で議論が進められている現状がある。居住の権利を保障する内容が示されない限り、廿日市市シビックコア地区の計画に強く反対する。	都市再開発の方針は、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狙いとして定めるものであり、廿日市市の「シビックコア地区」は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することを目標としています。 当該地区に限らず、具体的な事業化にあたっては、住民の皆様の理解を得られるよう事業内容や影響について丁寧に説明しながら進めることが重要であることから、関係機関へ情報提供いたします。
2	都市再開発の方針について、都市の価値の維持・向上や、活力・魅力ある拠点形成を目指す方向性には賛成する。 一方で、再開発を都市部の建物更新や土地利用の高度化にとどめず、都市部と中山間地域を接続する広域的視点、交流拠点形成の視点、公民連携による戦略的土地利用の視点を、より明確に位置づけるべきだと考える。それらの観点から、廿日市市吉和地区は、広域的な拠点形成を考える上で有力な候補として検討されるべきである。	都市再開発の方針は、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狙いとして、市街化区域内において定めることとされています。 ご意見にある視点については、都市計画制度の運用方策を考える上で重要と考えており、今後の参考とさせていただきます。
3	一般県道 下御領新市線の道上工区について、渋滞緩和、交通安全の観点から国道 182 号との交差点までの早期の道路改良工事完成を要望する。	ご意見は、県の道路事業への要望であるため、関係課へ情報提供いたします。

広島県都市再開発の方針(案) 概要

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。

2 策定経緯と目的

平成12年の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、従前の規定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。

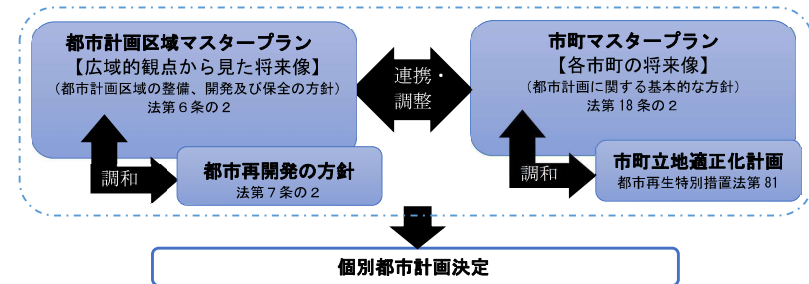


図 都市再開発の方針の位置付け

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

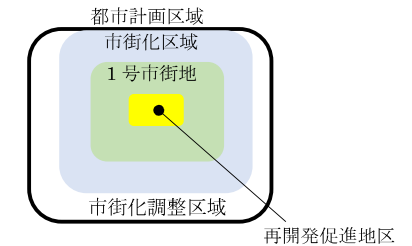
本方針では、高次都市機能の集積を目指す拠点（区域）を基本として、「1号市街地」及び「再開発促進地区」の地区を定める。

(1) 1号市街地

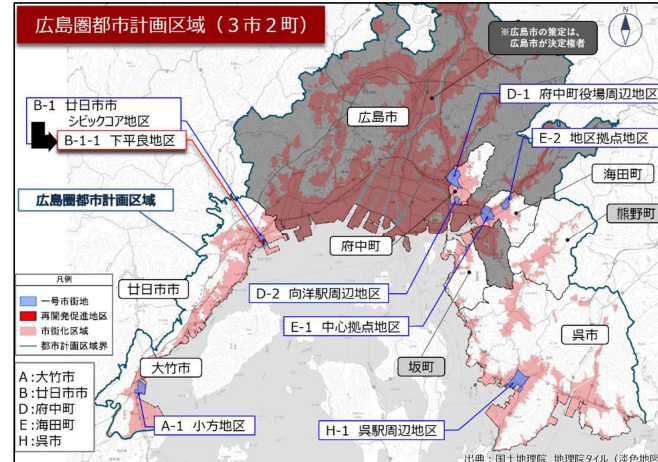
計画的な再開発が必要な市街地

(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



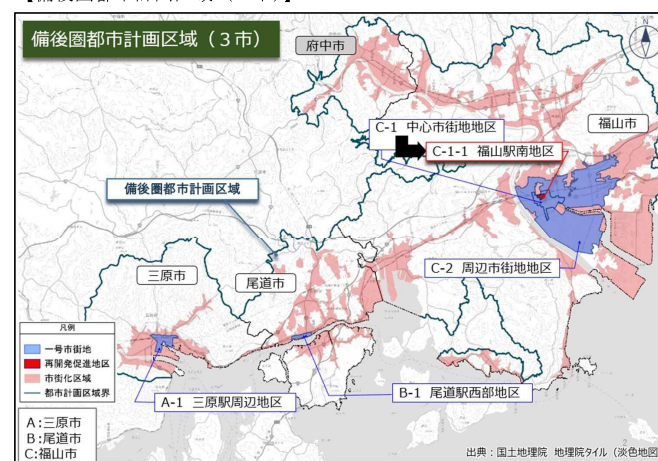
○再開発促進地区

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

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
都市再開発の方針

(案)

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2	【広島圏都市計画区域】	6
付図1	【広島圏都市計画区域】	7
付図2	【広島圏都市計画区域】	12

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年の法改正により、本方針は独立した都市計画となりましたが、本県では、従前の規定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。

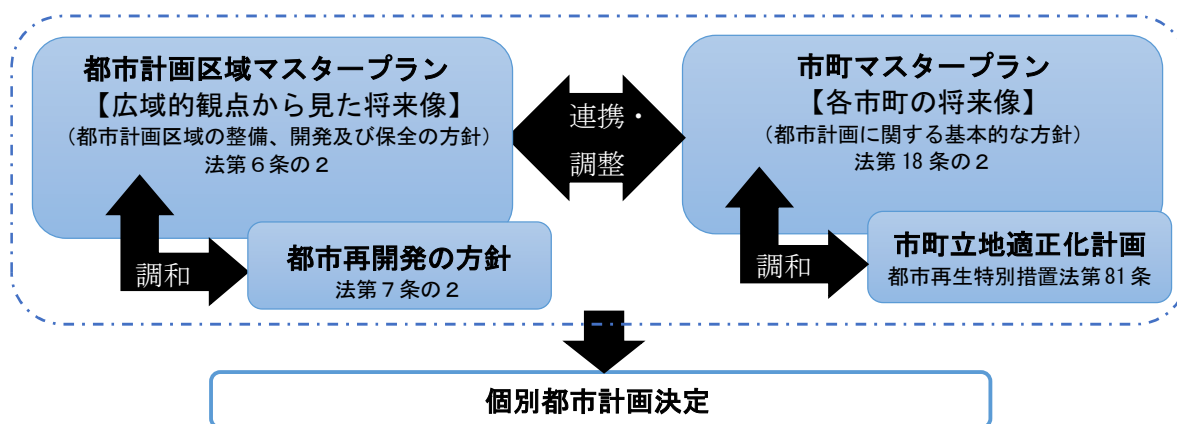


図 都市再開発の方針の位置づけ

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、廿日市市の一部、府中町、海田町、熊野町、坂町

(2) 対象とする市町

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。

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》

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

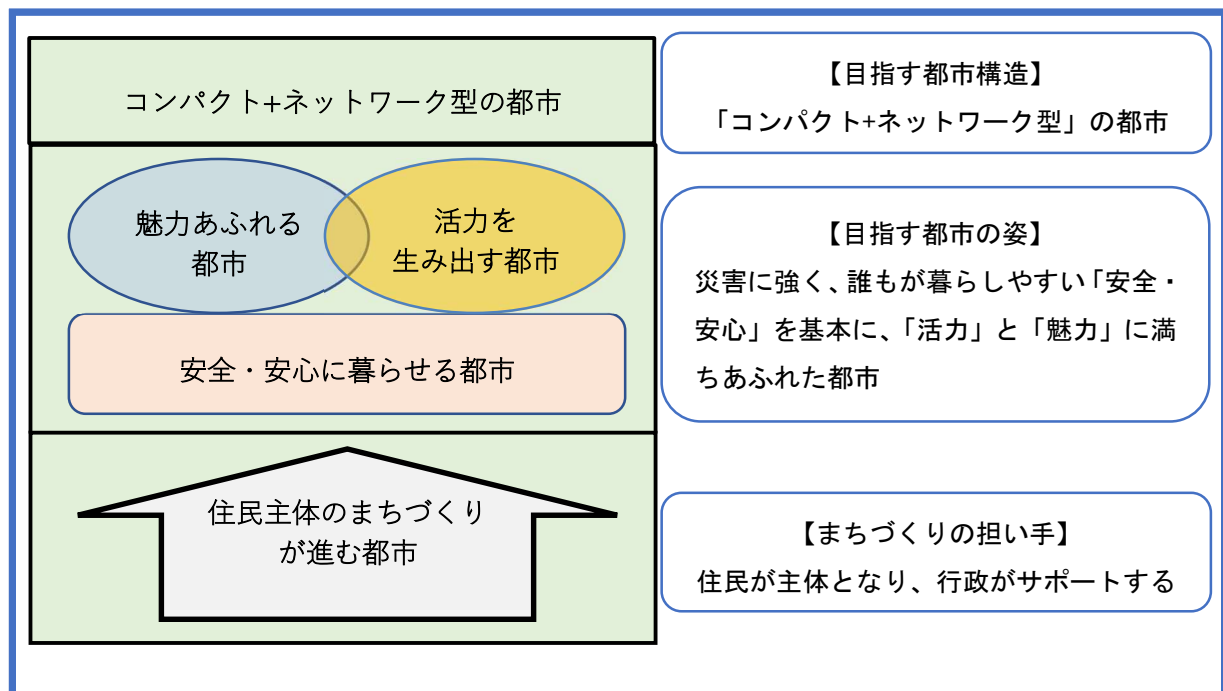
活力を生み出す都市

魅力あふれる都市

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）

再開発促進地区

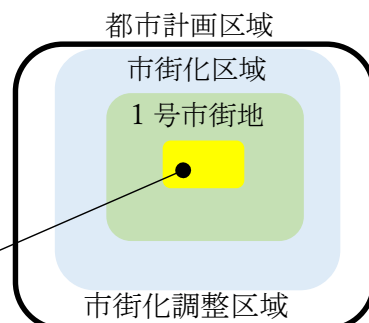


表 1号市街地及び再開発促進地区に定める事項

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)	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 b 土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針 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 イ 主要な都市施設の整備に関する事項 ウ 都市の環境、景観等の維持及び改善に関する事項
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)	a 地区の再開発、整備等の主たる目標 b 用途、密度に関する基本方針、その他の土地利用計画の概要 c 建築物の更新の方針 d 都市施設及び地区施設の整備の方針 必要に応じ定めるもの 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 f 実施予定の面整備事業等の計画の概要 g 決定又は変更予定の都市計画に関する事項 h その他再開発の推進のために特記すべき事項

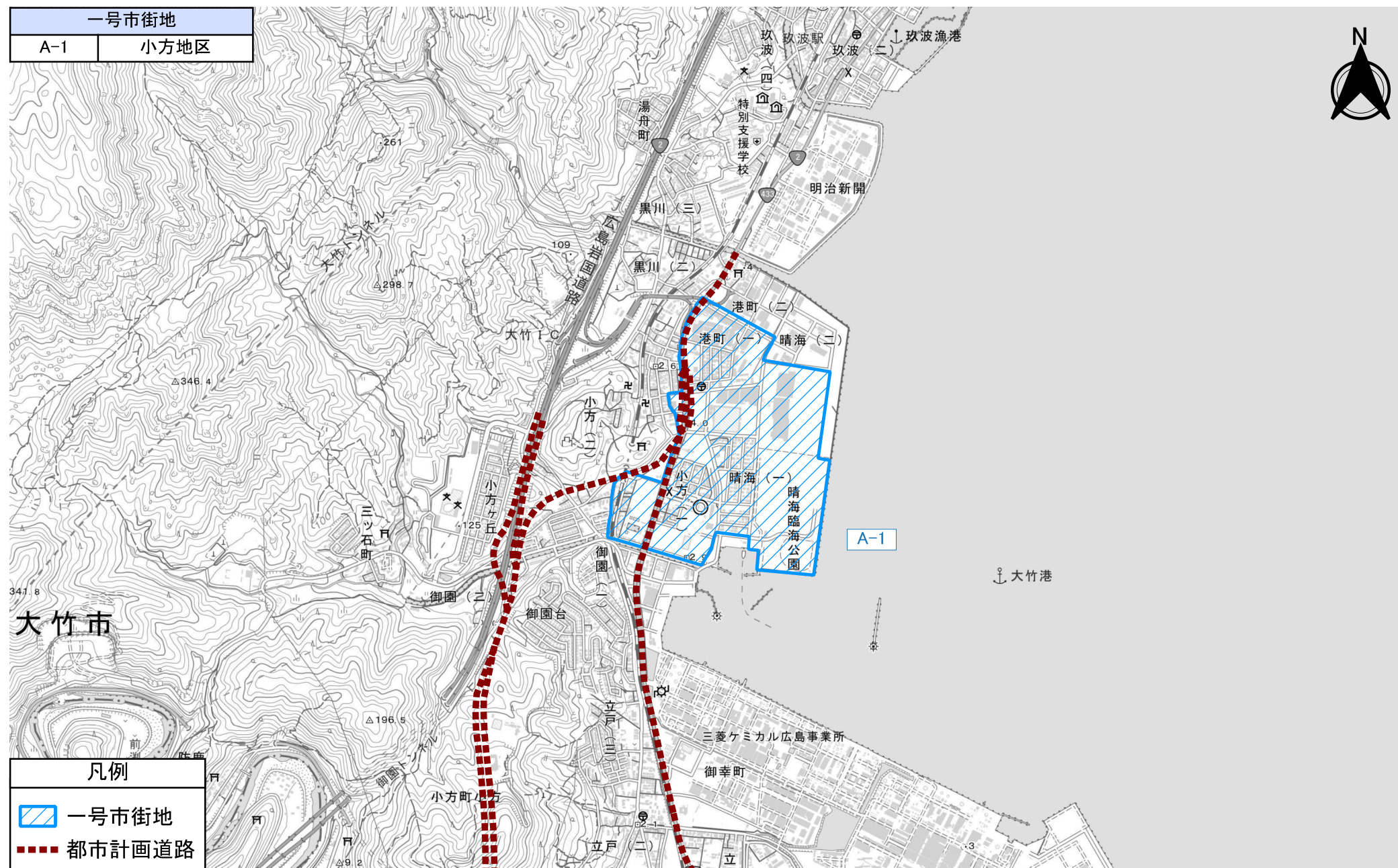
別表 1 【広島圏都市計画区域】

市町	地区 番号	地区名	面積	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	約 62ha	○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。	○都市計画道路の整備 1・4・101 岩国大竹道路 3・3・101 小方栄橋線	○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	約 40ha	○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	約 110ha	○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	約 20ha	○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 青崎畝線 ○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	約 96ha	○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 青崎畝線 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	約 49ha	○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 青崎畝線 3・5・847 畝曾田線 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	約 139ha	○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 2 【広島圏都市計画区域】

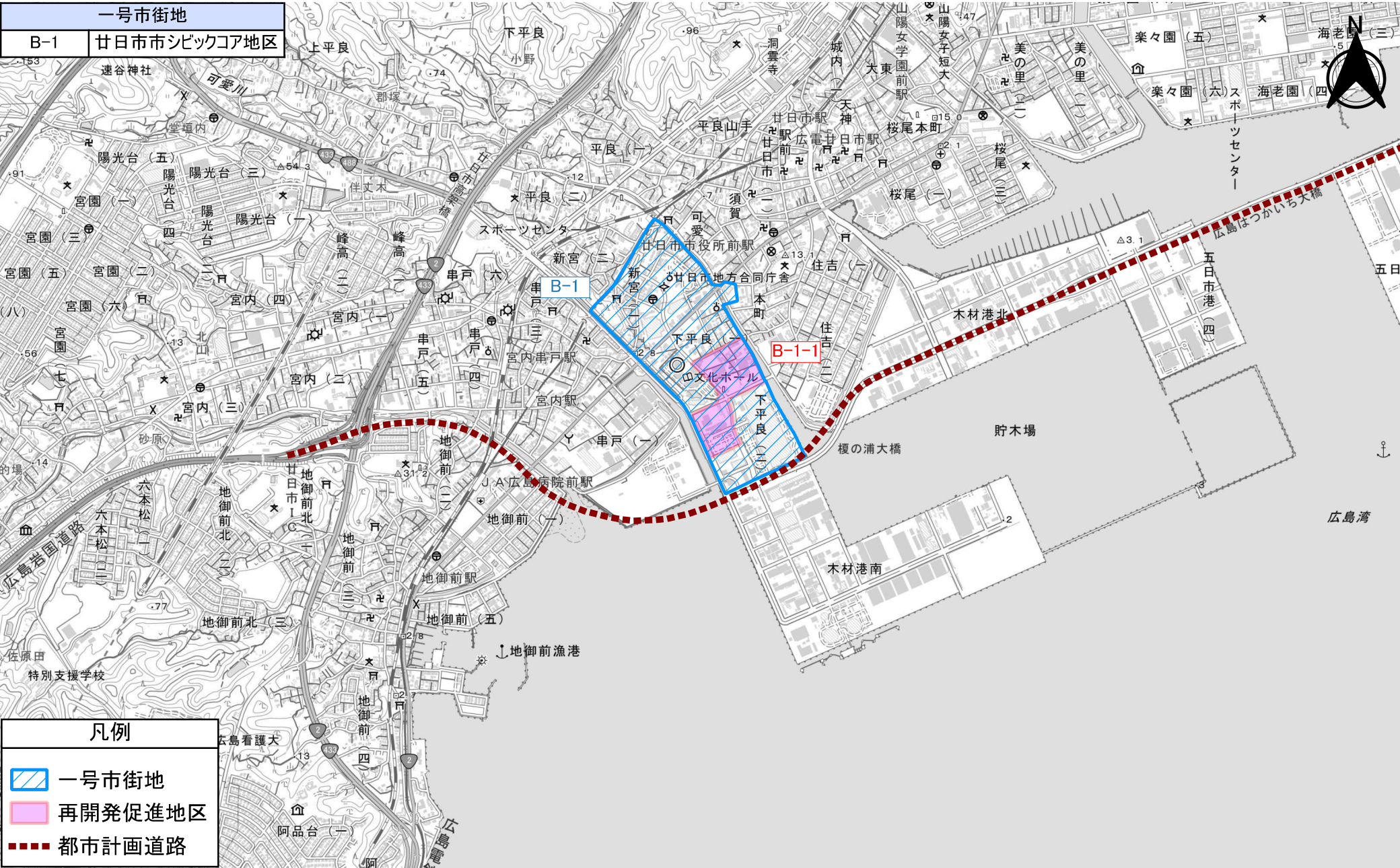
市町名		廿日市市
地区番号		B-1-1
地 区 名		下平良地区
面 積		約 7 ha
整備又は開発の計画の概要	a 地区の再開発、整備等の主たる目標	○高次都市機能の集積・強化、公民連携による土地の高度利用、都市基盤整備や公共施設の集約・再編を図り、賑わいと魅力ある都市拠点と快適で利便性の高いまちなか居住の場を形成
	b 用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用の概要	○新たな都市基盤整備、公共施設の集約・再編を進めるとともに、住工混在の解消や公民連携による土地の高度利用により、都市機能の集積・強化を図る。
	c 建築物の更新の方針	○市街地再開発事業、土地区画整理事業、総合設計制度、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	—

一号市街地	
A-1	小方地区

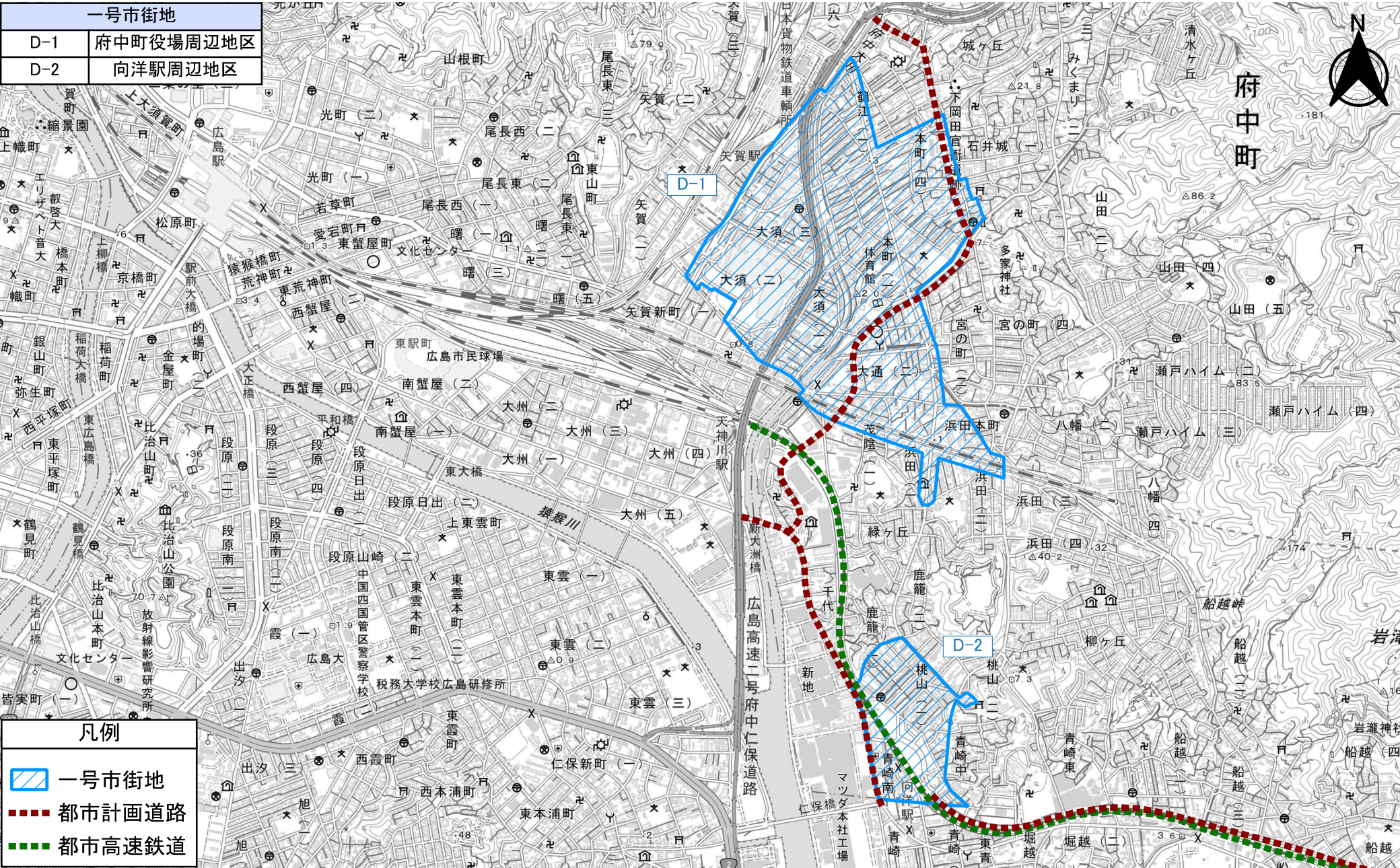


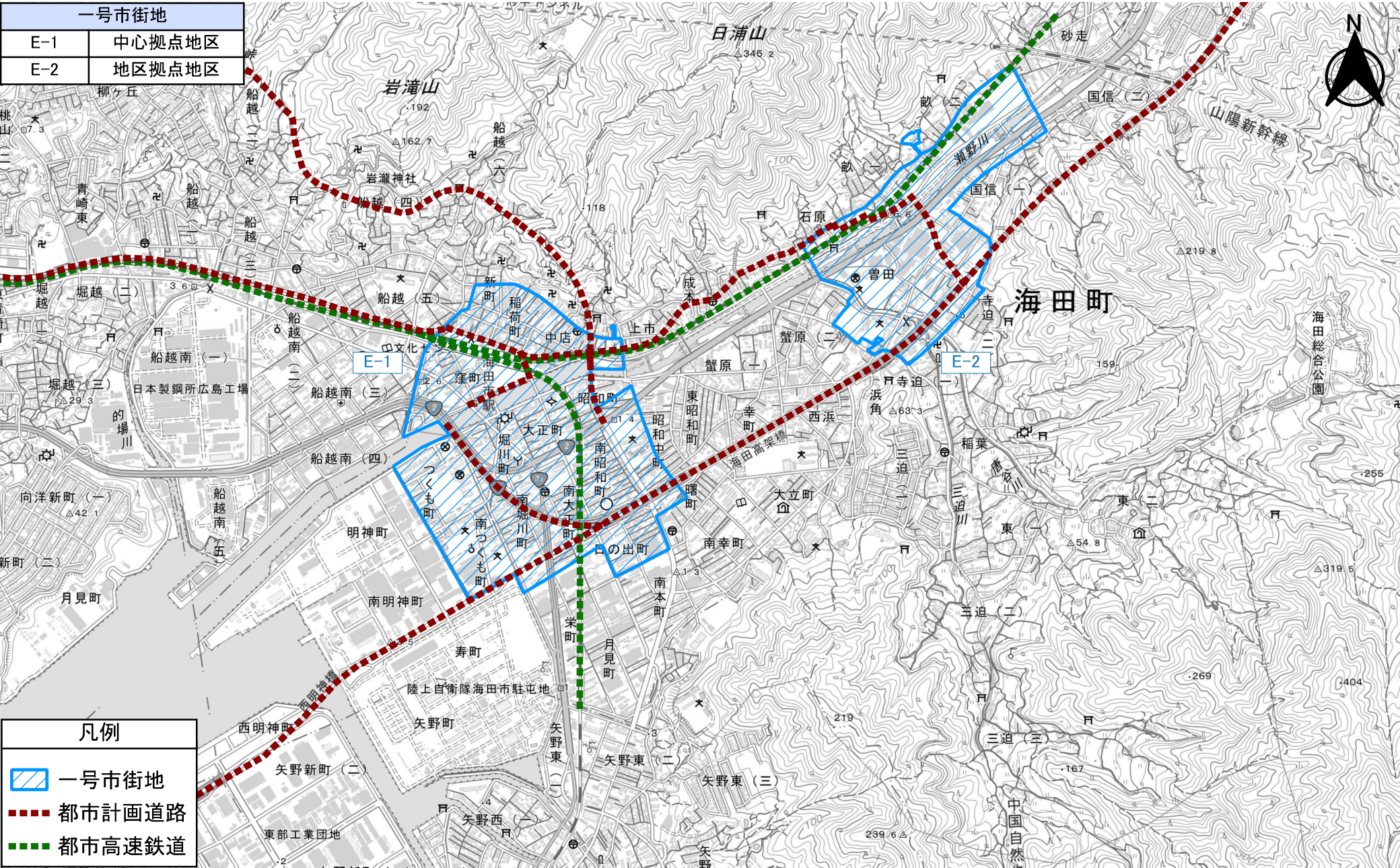
「測量法に基づく国土地理院長承認(複製)R 7JHF 270」
「本製品を複製する場合には、国土地理院の長の承認を得なければならない。」

縮尺(A4横) 1:25,000

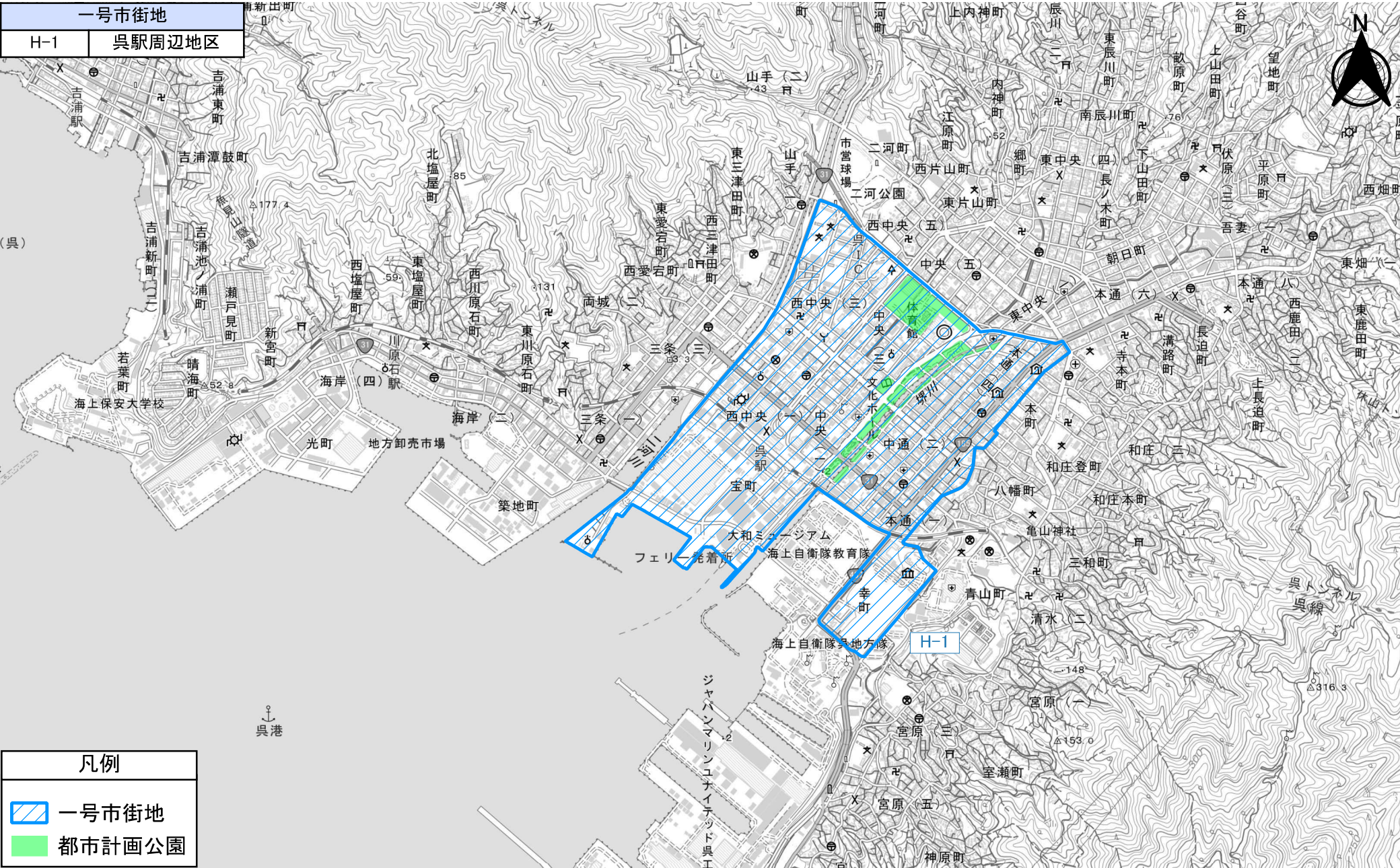


「測量法に基づく国土地理院長承認(複製)R 7JHf 270」
「本製品を複製する場合には、国土地理院の長の承認を得なければならない。」





「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。」

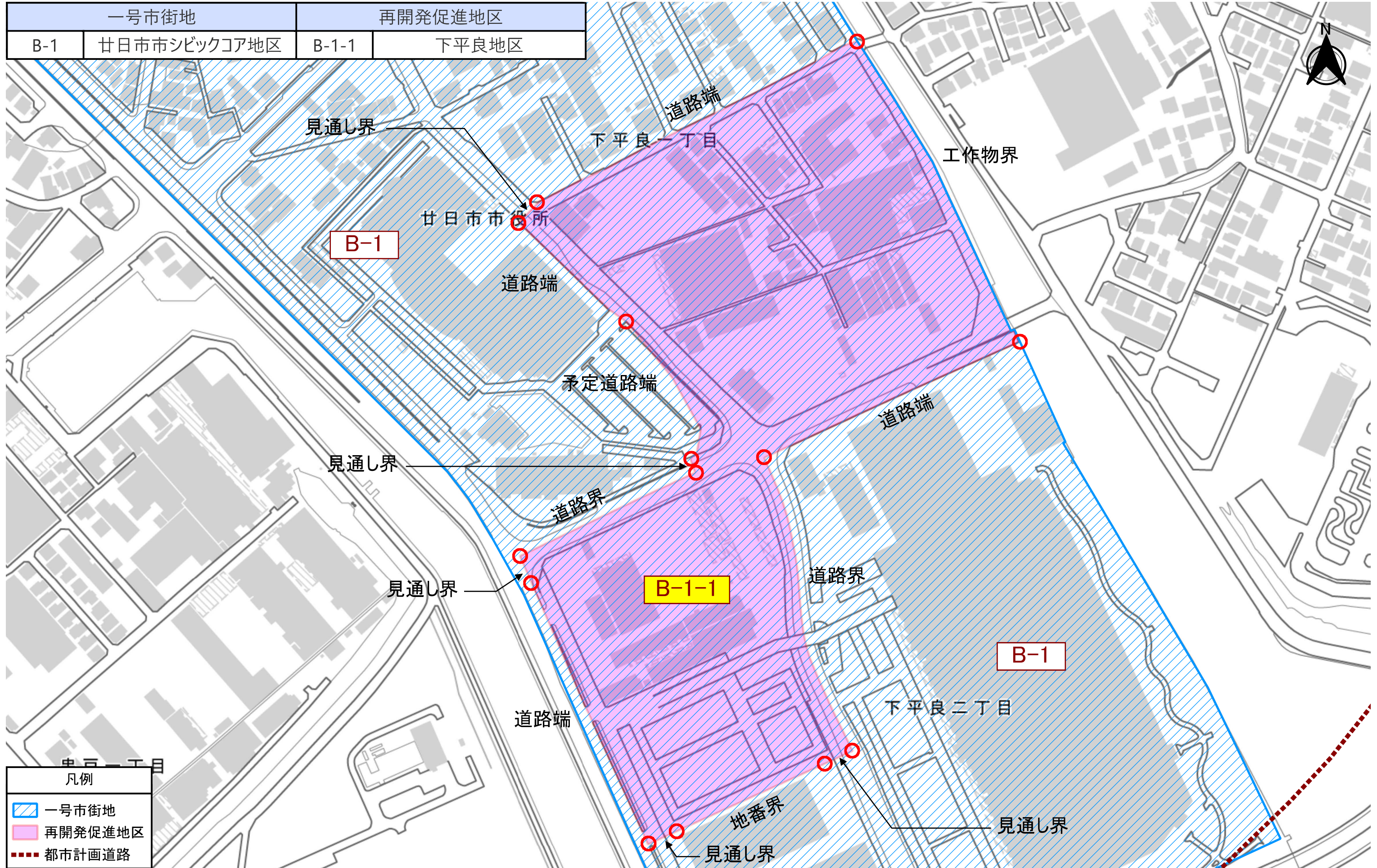


「測量法に基づく国土地理院長承認(複製)R 7JHf 270」
「本製品を複製する場合には、国土地理院の長の承認を得なければならない。」

廿日市市

付図 2【広島圏都市計画区域】

一号市街地		再開発促進地区	
B-1	廿日市市シビックコア地区	B-1-1	下平良地区



「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