

地域整備方針

(広島市)

| 地域名称           | 整備の目標   | 都市開発事業を通じて増進すべき都市機能に関する事項  | 公共施設その他の公益的施設の整備及び管理に関する基本的事項  | 緊急かつ重点的な市街地の整備の推進に関し必要な事項  |
|----------------|---|--|--|--|
| <p>広島駅周辺地域</p> | <p>〔都市再生緊急整備地域〕<br/>                     広島市の都心の一角を形成している広島駅周辺地域において、広域交通結節点である地域の特性を活かし、都心機能の充実・強化に資する複合拠点を形成するとともに、建築物の不燃化や耐震化等により災害に強いまちづくりを推進<br/>                     広島駅南口地区において、敷地の共同化等により、商業を主体とした高次都市機能を強化<br/>                     広島駅新幹線口地区において、大規模な低・未利用地等の土地利用転換や高度利用により、業務等の多機能拠点を形成<br/>                     ヤード跡地地区において、広島のシンボルとなる新たなにぎわいのある都市拠点を形成<br/>                     猿猴川に面した地区において、水の都ひろしまにふさわしい魅力ある水辺空間を活かした回遊性のあるまちづくりを展開</p> | <p>(広島駅南口)<br/>                     広島市の陸の玄関口にふさわしい高次商業・業務機能や高質な居住機能等の複合的な都市機能を強化</p> <p>(広島駅新幹線口)<br/>                     業務・居住・商業・医療系等の複合的な都市機能を導入</p> <p>災害時の避難場所、延焼防止となるオープンスペースを確保</p> <p>(ヤード跡地)<br/>                     プロ野球のスタジアムを中心として、広域集客・交流を促進する商業や娯楽機能等を導入</p> <p>大規模災害時の広域避難場所、備蓄倉庫等の防災拠点機能を確保</p> | <p>都市開発事業による歩道状空地や河岸緑地の整備と合わせた水際の遊歩道の確保により、回遊性と親水性のある歩行者ネットワークを形成</p> <p>駅前の交通結節点の機能強化を図るため自転車の駐車を整備</p> <p>広島高速1号線を介して山陽自動車道広島東ICと都心を直結する広島高速5号線(東部線)を整備</p> <p>広域的な交通利便性の向上に資する都市計画道路常盤橋若草線の拡幅整備</p> <p>駅周辺の回遊性を高めるベデストリアンデッキ等の整備を検討</p> <p>広島駅とのアクセスの向上に資する都市計画道路駅前大州線の拡幅整備</p> <p>ヤード跡地の円滑な交通処理に資する道路整備等を検討</p> <p>駅から地区内への回遊性を高める歩行者空間の充実・強化を検討</p> | <p>地下広場や水辺空間との接続、有効活用に配慮したにぎわいのある都市空間を形成する都市開発事業の促進</p> <p>二葉山や社寺など自然や歴史性に配慮した都市空間を形成する都市開発事業の促進</p> |

# 「広島駅周辺」地域のプロフィール

(平成20年4月1日現在)

## 1. 地域の概要

本市の陸の玄関にふさわしい個性的で魅力ある都市空間の形成を目指し、広島駅新幹線口地区整備、広島駅南口地区での市街地再開発事業及びヤード跡地地区開発の推進を重点事業として進めていくこととしている。

### ①広島駅南口地区

再開発構想が実現せず、店舗が空き家となって立ち並ぶBブロックや、老朽建物が密集し、居住者が高齢化しているCブロックにおいて、市街地再開発事業の実施により、建物の不燃化と土地の高度利用による商業・業務機能の集積を進め、都市機能の充実・強化を図ることが求められている。

### ②広島駅新幹線口地区

未利用の国有地とJR西日本の施設などが存在する二葉の里地区や、若草市営住宅が立地する若草町地区において、施設が老朽化するとともに低・未利用な状態が一層進んでいることから、民間主体の開発を誘導及び実施することにより、広島駅南口と一体となった本市の陸の玄関にふさわしい地区に再生する必要がある。

### ③新球場の建設及びヤード跡地地区開発

ヤード跡地に、21世紀の広島の新たなシンボルとなる新球場を建設し、これを核として、プロ野球が開催されない日も年間を通じて賑わいを創出する集客施設等をあわせて整備する。

これにより、南口や新幹線口地区の再開発事業や民間による都市開発、駅前市場の活性化など各種プロジェクトの進展が期待でき、本市の重要かつ長年の課題であった陸の玄関にふさわしい広島駅周辺地区のまちづくりが推進できる。


## 2. 主要プロジェクト

|                      |   |  |
|----------------------|---|--|
| プロジェクト名<br>(地図上の位置①) | 広島駅南口Bブロック市街地再開発事業  |  |
| 所在地 / 面積             | 広島市南区松原町及び猿猴橋町の一部   | 約 1.4 ha   |
| 用途地域                 | 商業地域  |  |
| 主用途                  | 住宅・商業・業務  |  |
| 延床面積                 | 128,900 m <sup>2</sup>  |  |
| 事業者                  | 広島駅南口Bブロック市街地再開発組合  |  |
| 着工～竣工                | 平成21年度～24年度   |  |
| 関連予算<br>(国・自治体)      | 約 111 億円  |  |
| 特例措置適用等              | 都市再生特別地区<br>決定告示年月日：H20.3.26<br>現行用途地域/容積率：商業地域/900%<br>容積率の最高限度：1,100% |  |
| 建築投資額                | 総事業費 約 330 億円   |  |
| 進捗状況                 | 昭和56年3月<br>昭和56年5月<br>昭和63年9月<br>平成4年1月<br>平成18年12月<br>平成20年3月          | 基本計画策定<br>市街地再開発準備組合を設立<br>高度利用地区、市街地再開発事業の都市計画決定<br>市街地再開発組合設立<br>組合総会において、事業再構築基本計画案を決定<br>市街地再開発事業の都市計画変更、環境影響評価の実施 |



|                      |  |  |  |
|----------------------|--|--|--|
| プロジェクト名<br>(地図上の位置②) | 広島駅南口Cブロック再開発  |  |  |
| 所在地／面積               | 広島市南区松原町及び猿猴橋町の一部  | 約1.5ha   |  |
| 用途地域                 | 商業地域   |  |  |
| 主用途                  | 未定   |  |  |
| 延床面積                 | 未定   |  |  |
| 事業者                  | 市街地再開発組合   |  |  |
| 着工～竣工                | 未定   |  |  |
| 関連予算<br>(国・自治体)      | —  |  |  |
| 特例措置適用等              | —  |  |  |
| 建築投資額                | 未定   |  |  |
| 進捗状況                 | 昭和56年3月 基本計画策定<br>平成13年 地元有志による再開発に向けた活動が始まる<br>平成16年 市街地再開発準備組合を結成<br>平成18年8月 準備組合が基本構想案を地元権利者に説明<br>平成20年4月 事業コーディネーターを選定  |  |  |
| プロジェクト名<br>(地図上の位置③) | 若草町地区市街地再開発事業  |  |  |
| 所在地／面積               | 広島市東区若草町   | 約2.9ha   |  |
| 用途地域                 | 商業地域   |  |  |
| 主用途                  | ホテル、店舗、事務所、住宅、駐車場等   |  |  |
| 延床面積                 | 約96,000㎡   |  |  |
| 事業者                  | 広島若草都市開発合同会社(SPC)  |  |  |
| 着工～竣工                | 平成19年度～21年度  |  |  |
| 関連予算<br>(国・自治体)      | 約75億円  |  |  |
| 特例措置適用等              | 都市再生特別地区<br>提案者：大和システム(株)<br>決定告示年月日：H18.8.8<br>現行用途地域/容積率：商業地域/400%<br>容積率の最高限度：若草町第一地区600%<br>若草町第二地区400%  |  |  |
| 建築投資額                | 総事業費 約318億円  |  |  |
| 進捗状況                 | 平成17年7月 市街地再開発事業の個人施行者となる民間事業者の募集開始<br>平成17年11月 施行予定者の決定(大和システム(株)ほか2社)<br>平成17年12月 施行予定者と事業推進に関する協定の締結<br>平成18年2月 都市再生特別措置法第37条の規定に基づく都市計画提案の受理<br>平成18年8月 市街地再開発事業及び都市再生特別地区の都市計画決定<br>平成19年2月 大和システム(株)の出資により個人施行者となるSPC「広島若草都市開発合同会社」設立<br>平成19年3月 施行認可<br>平成19年10月 権利変換計画認可<br>平成19年12月 民間都市再生整備事業計画の認定 |  |  |

|                      |  |   |
|----------------------|--|---|
| プロジェクト名<br>(地図上の位置④) | 二葉の里地区開発   |   |
| 所在地 / 面積             | 広島市東区二葉の里三丁目外  | 約15.7ha   |
| 用途地域                 | 商業地域、第二種住居地域   |   |
| 主用途                  |  |   |
| 延床面積                 |  |   |
| 事業者                  |  |   |
| 着工～竣工                |  |   |
| 関連予算<br>(国・自治体)      | —  |   |
| 特例措置適用等              | —  |   |
| 建築投資額                |  |   |
| 進捗状況                 | <p>平成18年10月 財務省中国財務局、広島県、広島市及びJR西日本で構成する「二葉の里三丁目地区まちづくり推進協議会」(事務局 中国財務局(平成19年7月からは広島市も事務局に参画))の設置</p> <p>平成19年6月 当該地区のまちづくり及び土地利用に関する基本方針を取りまとめ・公表</p> <p>平成20年3月 当該地区の土地利用方針、都市基盤整備及び民間開発の誘導等に関するまちづくり基本計画を策定・公表</p> <p>今後、土地区画整理事業による基盤整備や地区計画等について、大規模都市開発の豊富なノウハウを有する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を図る予定</p> |   |
| プロジェクト名<br>(地図上の位置⑤) | 新球場の建設   |   |
| 所在地 / 面積             | 広島市南区東駅町外  | 約4.9ha  |
| 用途地域                 | 準工業地域、一部近隣商業地域   |  <p style="text-align: center;">新球場の完成予想図</p> <p style="text-align: center;">〔 球場の透視図は実際と異なる場合があります。<br/>また、球場敷地外は整備イメージです。 〕</p> |
| 主用途                  | 野球場  |   |
| 延床面積                 | 約39,000㎡   |   |
| 事業者                  | 市  |   |
| 着工～竣工                | 平成19年11月～平成21年3  |   |
| 関連予算<br>(国・自治体)      | 82.8億円   |   |
| 特例措置適用等              | —  |   |
| 建築投資額                |  |   |
| 進捗状況                 | <p>平成17年9月 新球場建設の基本方針を決定(新球場の建設場所をヤード跡地に決定)</p> <p>平成18年6月～平成18年9月 新球場設計提案競技を実施し、選考委員会は最優秀案を決定</p> <p>平成18年10月 市として当選作品を決定、基本設計着手</p> <p>平成19年2月 実施設計着手</p> <p>平成19年9月 工事着手</p>  |   |

|                      |  |  |
|----------------------|--|--|
| プロジェクト名<br>(地図上の位置⑤) | ヤード跡地地区開発  | 約4.4ha   |
| 所在地 / 面積             | 広島市南区東駅町外  |  |
| 用途地域                 | 準工業地域、一部近隣商業地域   |  |
| 主用途                  | 集客施設等（スポーツショップ、スポーツクラブ、複合エンタテインメント施設、マンション、ホテル、駐車場ほか）      |  |
| 延床面積                 | 未定   |  |
| 事業者                  | 三井不動産(株)を代表とする企業グループ                                       |  |
| 着工～竣工                | 未定   |  |
| 関連予算<br>(国・自治体)      | —  |  |
| 特例措置適用等              | —  |  |
| 建築投資額                |  |  |
| 進捗状況                 | 平成19年11月 集客施設等の整備事業予定者の募集を開始（プロポーザル方式）<br>平成20年4月 事業予定者の決定 |  |

集客施設等の整備イメージ図

### 3. 関連予算等（国、自治体）

|        |   |
|--------|---|
| 平成18年度 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・広島駅南口Bブロック 約0.2億円</li> <li>・若草町地区市街地再開発 約4億円</li> <li>・ヤード跡地地区 約52億円</li> </ul>   |
| 平成19年度 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・広島駅南口Bブロック 約0.3億円</li> <li>・若草町地区市街地再開発 約24億円</li> <li>・ヤード跡地地区 約1.4億円</li> </ul> |
| 平成20年度 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・広島駅南口Bブロック 約5.4億円</li> <li>・若草町地区市街地再開発 約12億円</li> <li>・新球場の建設 約82.8億円</li> </ul> |

### 4. 公共施設等

地域整備方針への記載有無  
民間都市再生事業との関連

|       |   |  |
|-------|---|--|
| 施設名   | — |  |
| 着工～竣工 | — |  |
| 備考・進捗 | — |  |

### 5. 関連協議会設置・開催状況等

|   |
|---|
| — |
|---|

### 6. 地方公共団体担当セクション/担当者/連絡先

|                                  |   |                  |
|----------------------------------|---|------------------|
| 広島市都市活性化局都心再開発部<br>広島駅南口地区・地下街担当 | 担当者 久光<br>Mail sta-mina@city.hiroshima.jp | TEL 082-504-2791 |
| 広島市都市活性化局都心再開発部<br>広島駅新幹線口地区担当   | 担当者 石井<br>Mail sta-shin@city.hiroshima.jp | TEL 082-504-2275 |
| 広島市都市活性化局新球場建設部<br>周辺整備計画担当      | 担当者 藤井<br>Mail sinkyujo@city.hiroshima.jp | TEL 082-504-2765 |
| 広島市都市整備局都市計画課                    | 担当者 品川<br>Mail tokei@city.hiroshima.jp    | TEL 082-504-2267 |

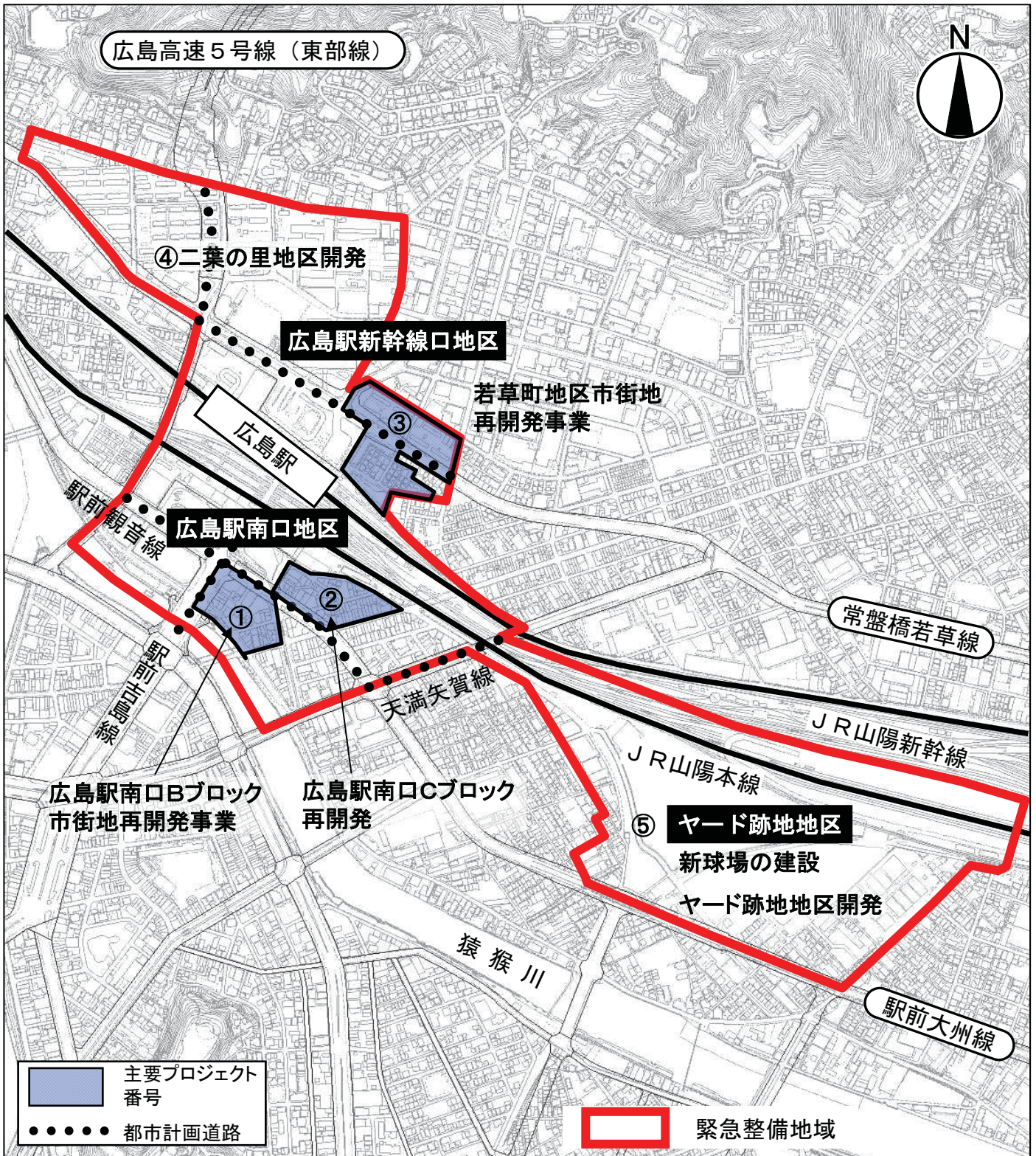
### 7. 特記事項

|  |
|--|
|  |
|--|

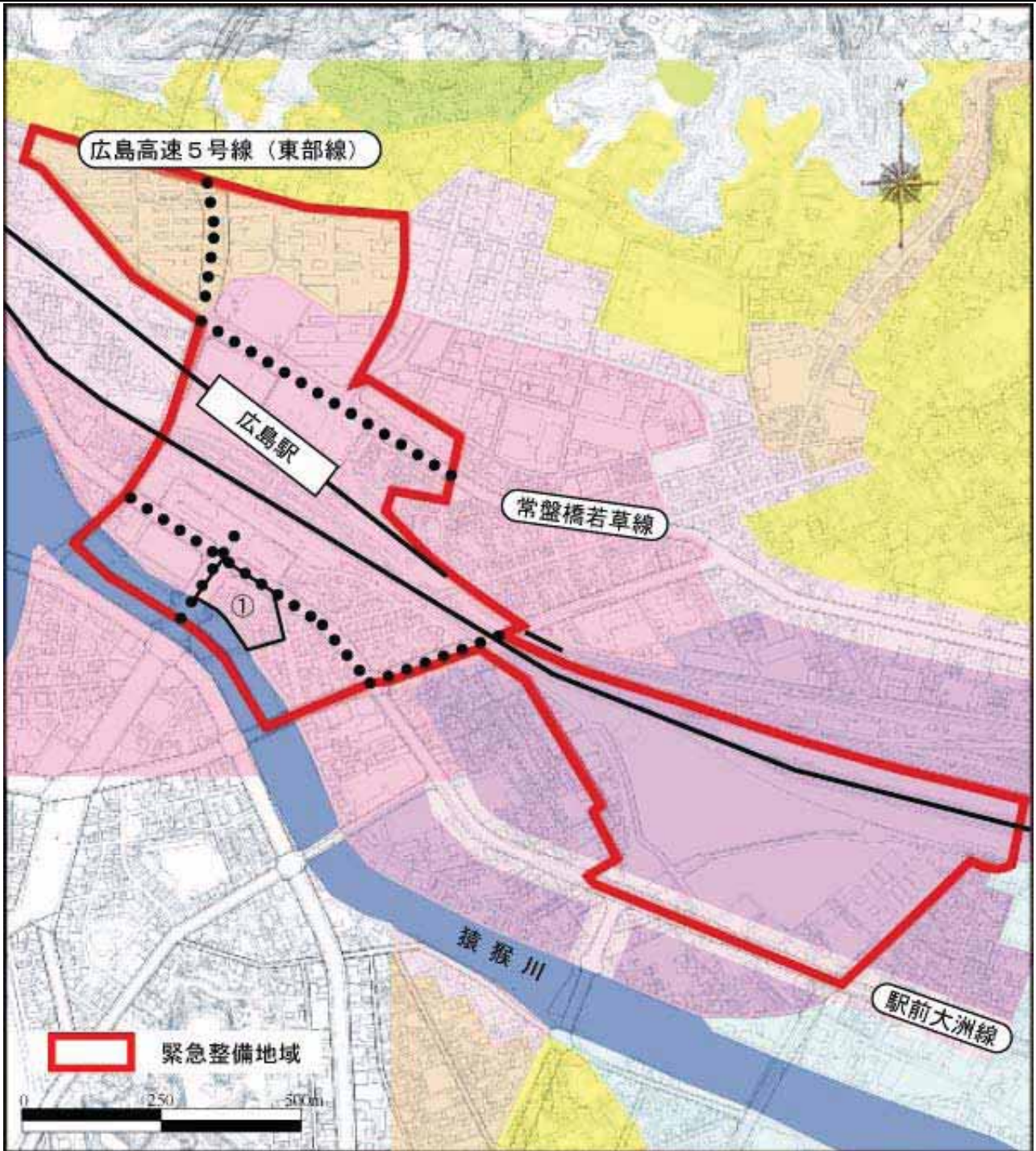
# 広島駅周辺地域<約73ha> (区域図)



# 広島駅周辺地域（フ・ロシ`ェクト）



# 広島駅周辺地域（都市計画図）



|   |   |  |  |   |   |
|---|---|--|--|---|---|
|  第1種低層住居専用<br>地域 |  第2種低層住居専用<br>地域 |  第1種中高層住居専用<br>地域 |  第2種中高層住居専用<br>地域 |  第1種住居地域 |  第2種住居地域 |
|  準住居地域           |  近隣商業地域          |  商業地域             |  準工業地域            |  工業地域    |  工業専用地域  |
|  都市計画道路          |  都市高速鉄道          |  公園               |  河川               |   |   |

都市計画については、当該市町村が新たに都市計画の決定(変更)の告示等を行っている場合がありますので、ご了承ください。