

# 二葉の里三丁目地区におけるまちづくり及び土地利用に関する基本方針 [概要版]

二葉の里三丁目地区まちづくり推進協議会

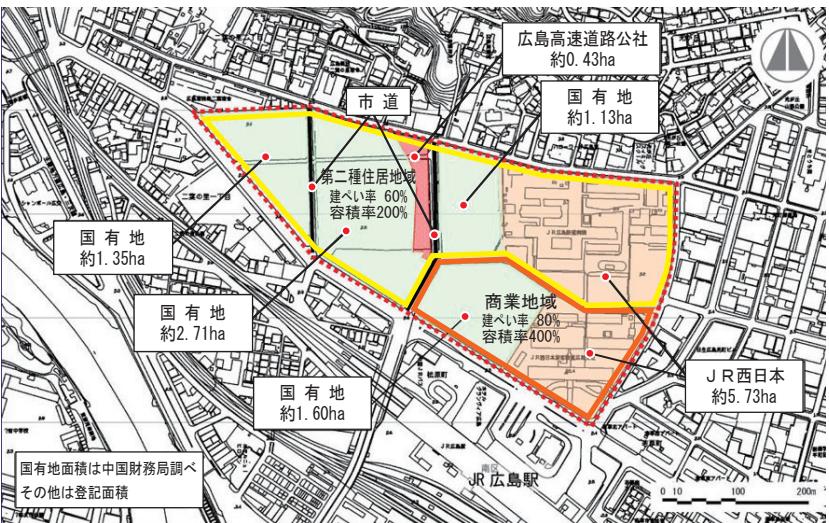
広島市の玄関である広島駅新幹線口地区にあって、国有地を中心とする二葉の里地区は広域交通結節点に隣接した高い開発ポテンシャルを持ちながら低・未利用の状態となっており、広島都市圏が広域ブロックを牽引する拠点都市圏として発展するため、今後の市街地整備と高次都市機能の集積が期待される地区です。

このまちづくり基本方針は、将来の国有地の処分に向けて、平成18年(2006年)10月に財務省中国財務局が設置した「二葉の里三丁目地区まちづくり推進協議会」において検討されたまちづくり及び土地利用に関する基本的な考え方を取りまとめたものです。

## 1. 土地所有等の状況

二葉の里三丁目地区は広島駅新幹線口に隣接した約13haの区域であり、主な土地の所有状況は国有地が約6.8ha、JR西日本所有地が約5.7haとなっています。

用途地域は、広島駅新幹線口広場周辺の国有地、JR西日本所有地が商業地域（建ぺい率80%・容積率400%）に、その他の区域はこれまでJR社宅を中心とした利用状況だったことから、第2種住居地域（建ぺい率60%・容積率200%）に指定されています。



## 2. 地区の位置づけとポテンシャル

### (1) 上位計画等による地区の位置づけ

- 【国】 ○都市再生緊急整備地域の指定  
(広島駅周辺地域: 平成15年7月第三次指定)
- 【広島県】 ○国土形成計画全国計画に対する県市共同提案書
- 【広島市】 ○第4次広島市基本計画  
○広島市都市計画マスターplan  
○広島市風景づくりマスターplan  
○ひろしま都心ビジョン

#### ■広島都市圏

- 広域ブロックの発展を牽引する拠点都市圏

#### ■広島駅周辺地区

- 広域交通ターミナルの機能強化に努め、開発ポテンシャルを活用して都心部の活力を高める

#### ■広島駅新幹線口地区

- 業務機能を中心とした高次都市機能の集積や魅力創造のための都市空間整備を推進  
○広島市の陸の玄関にふさわしい美しい都市景観を形成

### (2) 地区のポテンシャル

#### ■日本、アジア、世界に開く広島のシティゲート

JR東海道・山陽新幹線を利用した国内主要都市との良好な連絡に加え、高速道路による広島空港へのアクセスの良さは、まさに広島の玄関「シティゲート」としての高いポテンシャルを備えています。

#### ■広域ビジネスの戦略拠点

中四国地方最大の行政機関や商業業務集積を有する広島市都心部にあるとともに、充実した鉄道や高速道路のネットワークにより、広域的なビジネス拠点として最適なフットワークを備えています。

#### ■広島の都市再生のエンジン

広島駅周辺では、新球場建設をはじめとして市街地再開発事業など多くのプロジェクトが進行中です。当地区は、こうしたプロジェクトと連携した都市機能の導入により広島の都市再生をさらに加速させる貴重な空間です。

#### ■広島の歴史と原風景

二葉の里地区の周辺には、広島の原風景ともいべき緑豊かな二葉山や広島の歴史を見つめてきた神社仏閣群があります。豊富な自然や歴史資源は、だれもがやすらぎ楽しめる新しいまちづくりのための大切な資源です。

## 3. まちづくりの基本方針

### (1) コンセプト

#### “みどりの中からひろしまを発信するまち”の創造

**みどり** 緑豊かな自然や歴史・文化に育まれ、これから発展していく若々しいまちのイメージを表しています。

**ひろしま** 国際平和文化都市「広島」が、未来に向けてさらに伸びていくイメージを親しみやすく表しています。

### (2) まちづくりの方向性（3つの柱）

#### ■広島の顔にふさわしい玄関づくり

##### 「日本各地、世界各国からの来訪者を迎えるシティゲートとして機能強化を進めます」

- 地区全体の計画的な市街地整備による印象的な街並みの創出
- JR新幹線に加え、広島高速5号線の整備による広島空港アクセスの向上など一層高まる広域交通ターミナル機能を活かした多様な施設立地の推進
- 広島駅や周辺地区との回遊性を高める歩行者ネットワークの構築

#### ■広域ブロックの発展を牽引する未来創造拠点づくり

##### 「立地特性が活かせるビジネス機能を中心として新たな賑わいと交流の舞台を生み出します」

- 土地の計画的な高度利用による活気あふれる都市空間の創出
- 業務、居住、商業、医療など多彩な交流を生み出す複合的な都市機能の導入
- 広島から世界に情報発信する先進的なビジネス機能の集積
- 地域医療施設と連携した関連ビジネスや教育・研究機関の立地検討

#### ■歴史と風景を大切にした街並みづくり

##### 「二葉山の自然環境や歴史・文化遺産を大切に街並みづくりに取組みます」

- 緑豊かな二葉山の景観や周辺地区の生活環境と調和した街並みの形成
- 二葉の里歴史の散歩道につながる情緒ある歩行者空間の整備
- 桜並木の再生などによる地域の歴史と未来を結ぶ空間の創出

## 4. 今後の進め方

### (1) 検討すべき課題

- ① まちづくり基本方針の実現に向けた開発誘導及び基盤整備手法と当地区への適用可能性の検討
- ② 当地区における開発需要や開発参入可能性など民間事業者の意向把握

### (2) 目標とする成果

- ① 土地利用方針、開発誘導方策及び基盤整備等に関するまちづくり基本計画の策定
- ② 国有地の処分時期を含むまちづくりの全体スケジュールの作成

### (3) 検討体制

- ① 今後も当協議会において引き続き協議を進める。
- ② 広島市が中心となって課題検討にあたるとともに、協議会事務局に新たに参画し中国財務局と広島市の共催して協議会を運営する。
- ③ 課題検討の深まりに応じて専門的な意見を求めるため、学識経験者等からのヒアリングの実施などを検討する。

### (4) とりまとめの目標時期

平成19年度末