

令和3年（2021年）1月29日

第62回広島市都市計画審議会
議 事 録

事 務 局

都市整備局都市計画課

第62回広島市都市計画審議会議事録

1 開催日時 令和3年(2021年)1月29日 13時30分～

2 開催場所 広島市役所 議会棟4階 全員協議会室

3 出席委員等

(1) 出席者

ア 学識経験者 佐名田敬荘 渡邊一成 小林文香 田中貴宏 神田佑亮 真鍋俊枝
酒井絹枝

イ 市議会議員 今田良治 碓氷芳雄 桑田恭子 森島秀治 山路英男 若林新三

ウ 関係行政機関の職員 中国地方整備局長代理 企画部事業調整官 藤原浩幸

エ 県の職員 広島県警察本部交通部長代理 交通規制課課長補佐 大下孝志

オ 市民委員 平岡誠治 井原美恵子

以上 17名

(2) 欠席者

学識経験者 重藤隆文

市議会議員 豊島岩白

市民委員 天方淑枝

(3) 傍聴人

一般 6名

報道関係 0社

4 閉 会 16時00分

令和2年度 第62回広島市都市計画審議会

日時：令和3年1月29日（金）

場所：広島市役所議会棟4階全員協議会室

○事務局（吉谷都市計画担当部長）

お待たせいたしました。ただ今から、第62回広島市都市計画審議会を開催いたします。委員の皆様方におかれましては、お忙しい中、お集まりいただきまして、誠にありがとうございます。

私は、本日の進行役を務めさせていただきます、都市計画担当部長の吉谷でございます。よろしくお願いいたします。以降、着席にて御説明をさせていただきます。

審議に入ります前に、お手元の配付資料の御確認をお願いいたします。

事前に配付しました、「第62回 広島市都市計画審議会」とタイトルをつけております議案等をつづったファイルの他に、「会議次第」、「配席表」、「広島市都市計画審議会委員名簿」、A3の横になります、「第1号議案に関する意見書の要旨及び広島市の考え方について」、それから、報告事項に関しまして、資料1として、「広島市都市計画マスタープランの評価・検証について」、資料2として、別冊の緑色ファイル「広島市都市計画審議会関係資料」の中に挟み込んである資料でございます。それと、資料3としまして、A3横の「原爆ドームを望む南北軸線上の眺望景観の保全・形成について」の3種類でございます。過不足はございませんでしょうか。

続きまして、事務局職員及び本日出席しております関係課の職員を御紹介させていただきます。

まずは、事務局職員です。

都市整備局長の中村でございます。

○事務局（中村都市整備局長）

中村でございます。よろしくお願いいたします。

○事務局（吉谷都市計画担当部長）

都市計画課長の黒瀬でございます。

○事務局（黒瀬都市計画課長）

黒瀬でございます。よろしくお願いいたします。

○事務局（吉谷都市計画担当部長）

続いて、関係課の職員です。

西風新都整備担当課長の向井でございます。

○事務局（向井西風新都整備担当課長）

向井です。よろしくお願いいたします。

○事務局（吉谷都市計画担当部長）

また、後ほど、都市デザイン担当課長の清水が遅れて参る予定になっております。

なお、本日は新型コロナウイルス感染症予防対策として、途中、換気をさせていただきますので、あらかじめ御了承ください。

それでは、これより議事進行は渡邊会長にお願いいたします。よろしくお願いいたします。

○渡邊会長

改めまして、皆さん、こんにちは。本日は御多忙の中、お集まり、御出席を賜りまして、誠にありがとうございます。

本日、御出席いただいております委員の方は、20名中17名です。定足数に達しておりますので、本日の審議会は成立しております。

次に、本日の議事録の署名をお願いする委員を指名させていただきます。本日の署名は、小林委員と森島委員にお願いいたします。よろしくお願いいたします。

続きまして、本日の議案について事務局から説明をお願いします。

○事務局（吉谷都市計画担当部長）

それでは、本日の議案について御説明いたします。会議次第をご覧ください。

先に開催通知でお知らせしておきますとおり、本日の議案は7件でございます。

第1号議案から第3号議案は、第6回都市計画総合見直しに伴う案件で、第4号及び第5号議案は、西風新都大塚下観音山地区の地区計画の決定に伴う案件です。いず

れも広島市決定の案件となっております。

第6号議案は、第4号議案に関連する案件で、広島圏都市計画区域内の用途地域の指定のない区域のうち市街化調整区域内の容積率等の変更についての案件です。これは、建築基準法に基づき、特定行政庁である広島市長が決定する案件となっておりますが、当審議会の議を経ることが義務付けられているものでございます。

第7号議案は、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の変更に係る広島県からの意見照会についての案件です。

この他、報告事項といたしまして3件ございます。

一つ目が「広島市都市計画マスタープランの評価・検証について」、二つ目が「広島市立地適正化計画の軽微な変更について」、三つ目が「原爆ドームを望む南北軸線上の眺望景観の保全・形成について」でございます。

以上でございます。渡邊会長、よろしくお願いいたします。

○渡邊会長

はい。ありがとうございます。今、事務局から説明ありましたように、本日は付議案件が6件、諮問が1件、そして、報告事項が3件と、ちょっと案件数が多くなっていまして、時間が長くなる可能性があります。そういう意味では円滑な議事進行を進めてまいりたいと思いますので、よろしくお願いいたします。また、委員の皆様には忌憚のない御意見をいただければと思います。よろしくお願いいたします。

それでは、審議に入りたいと思います。

先ほど、事務局から説明がありましたように、第1号から第3号議案につきましては、関連する案件ですので、一括して審議することにいたします。

事務局の説明を求めます。

○事務局（黒瀬都市計画課長）

それでは、説明をさせていただきますが、説明に入ります前に、感染症対策により、透明なアクリル板を設置させていただいております。前方のスライドがよく見えないとか、何か不都合がございましたら、今、お申し付けいただければ訂正します。よろ

しいですか。

それでは、恐れ入りますが、着席にて、これから説明をさせていただきます。

第1号議案の「用途地域の変更について」、第2号議案の「防火地域及び準防火地域の変更について」、第3号議案の「地区計画の変更について」を合わせて御説明させていただきます。いずれも広島市決定の案件です。

まず、第1号議案の用途地域の変更について、御説明いたします。ここからは、私からの説明に代えまして、案の縦覧期間中にホームページで公開した説明用の動画をご覧ください、説明に代えさせていただきますと思います。

それではご覧ください。

(動画)

○動画音声

広島市では、昭和20年(1945年)に被爆後、昭和27年(1952年)広島平和記念都市建設計画を定め、復興を進めました。昭和46年(1971年)には、現在の都市計画を定め、以後、7、8年ごとに全市的な都市計画の見直しを行っており、今回は6回目となります。

今回の都市計画総合見直しは、広島市都市計画マスタープランなどの上位計画に基づき、集約型都市構造への転換、都市機能の充実強化、災害に強いまちづくりの基本的な考え方の下、行うこととしております。

用途地域における見直しについて、御説明します。

用途地域とは、都市の環境が悪くなるのを防ぎ、誰もが暮らしやすく、活動しやすいまちにするために、建築物を建てる際のルールを地域ごとに定めたものです。住居系、商業系、工業系について、13種類に分類されます。

続いて、用途地域ごとに定められる建築物の用途制限、容積率、建蔽率の最高限度の2点について御説明します。

各用途地域には、居住環境の保護や商業・工業などの業務の利便の増進を図るために建築することができる建築物の用途に制限があります。上の表は、各用途地域で建

てられるもの、建てられないものをまとめた概要の一部です。

続いて、容積率・建蔽率の最高限度です。

容積率とは、敷地面積に対する延べ面積の割合のことです。また、建蔽率とは、敷地面積に対する建築面積の割合のことです。良好な市街地環境の保全・形成を図るため、地域の特性等に応じて、容積率・建蔽率の最高限度が用途地域に定められます。

用途地域の見直しは、上に掲げる五つの方針に基づき行います。

まず、方針の一つ目、都市計画道路沿道における用途地域の見直しです。都市計画道路が整備された、又は、整備の見通しが確実な地区について、商業系などの用途地域の変更を行います。

方針の二つ目は、拠点地区における用途地域の見直しです。本市の拠点地区である西広島駅北口の土地区画整理事業区域において、商業・業務機能の集積を図るため、見直しを行います。

方針の三つ目は、都心商業地における容積率の見直しです。広島駅南口周辺地区において、建て替えを促進し、高度利用を図るため、容積率の見直しを行います。

方針の四つ目は、大規模土地利用転換に対応した用途地域の見直しです。大規模敷地における土地利用転換によって適切な誘導が必要となった地区について、その土地利用に対応した用途地域への変更を行います。

方針の五つ目は、工業系用途地域における土地利用動向に対応した用途地域の見直しです。工業系用途地域のうち、既に一定の住居系、又は、商業系の土地利用転換が進んでいる地区について、住環境を保全するため、見直しを行います。

用途地域の見直し箇所は、中区が4箇所、南区が7箇所、西区が1箇所、安佐南区が3箇所、安佐北区が1箇所、安芸区が1箇所、佐伯区が1箇所の合計18箇所です。

それでは、区ごとに変更の詳細を御説明します。

まず、中区の見直し箇所について、御説明します。

吉島西二丁目地区は、都市計画道路霞庚午線沿道の地区で、商業施設が立地しており、土地利用動向に対応した用途地域の見直しを行います。現在は、地区の西側を工

業地域、東側を第一種住居地域に指定しています。これらの用途地域を近隣商業地域に、容積率を300%、建蔽率を80%に変更します。

江波本町地区、江波二本松地区は、都市計画道路宇品観音線沿道に位置し、都市計画道路沿道の土地の有効利用と商業施設などの立地を促進するため、用途地域の見直しを行います。現在は、第一種住居地域を指定しています。この用途地域を近隣商業地域に、容積率を300%、建蔽率を80%に変更します。

江波南一・二丁目地区は、住宅地としての土地利用が進んでいることから、住環境の保護を図るため、土地利用動向に対応した用途地域の見直しを行います。現在は、工業地域及び準工業地域を指定しています。これらの用途地域を第一種住居地域に変更します。

続いて、南区の見直し箇所について御説明します。

猿猴橋・荒神地区は、都市計画道路天満矢賀線、駅前大州線及び比治山蟹屋線の沿道の地区で、都心商業地における土地の高度利用を図るため、容積率の変更を行います。用途地域は商業地域のまま、容積率を図のように変更します。

西蟹屋北地区は、広島駅とマツダスタジアムの間位置し、住環境の保護に配慮しつつ、利便性の高い市街地の形成を図るため、土地利用動向に対応した用途地域の見直しを行います。現在は、準工業地域を指定しています。この用途地域を近隣商業地域に変更します。

西蟹屋南地区は、都市計画道路比治山蟹屋線の沿道に位置します。地区の西側は、都市計画道路沿道の土地の有効利用と商業施設などの立地を促進するため、地区の東側は、土地利用動向に対応し、住環境の保護に配慮しつつ、利便性の高い市街地の形成を図るため、用途地域の見直しを行います。現在は、準工業地域を指定しています。この用途地域を近隣商業地域に、容積率を地区の西側は300%、東側は200%、建蔽率を地区の西側は80%、東側は60%に変更します。

南蟹屋一丁目・大州一丁目地区は、都市計画道路東雲大州線の沿道に位置します。地区の西側は、土地利用動向に対応し、住環境の保護に配慮しつつ、利便性の高い市

街地の形成を図るため、地区の東側は、都市計画道路東雲大州線沿道の土地の有効利用と商業施設などの立地を促進を図るため、用途地域を見直します。現在は、工業地域及び準工業地域を指定しています。これらの用途地域を近隣商業地域に、容積率を地区の西側は200%、東側は300%、建蔽率を地区の西側は60%、東側は80%に変更します。

南蟹屋二丁目は、マツダスタジアムに近接する地区で、住宅、店舗併用住宅、業務施設などが立地し、複合的な土地利用が行われています。住環境の保護に配慮しつつ、住宅、店舗、事務所、小規模な工場などが混在した利便性の高い市街地の形成を図るため、土地利用動向に対応した用途地域の見直しを行います。現在は、準工業地域を指定しています。この用途地域を近隣商業地域に変更します。

段原日出地区は、都市計画道路東雲大州線沿道及び新町上東雲線沿道の地区です。土地の有効利用の促進と利便性の高い住居地の形成を図るため、土地利用動向に対応した用途地域の見直しを行います。こちらは、複数箇所の用途地域、容積率及び建蔽率を図のように変更します。

堀越地区は、住宅、共同住宅、工場などが立地しており、住宅主体の土地利用が行われています。住環境の保護を図るため、土地利用動向に対応した用途地域の見直しを行います。現在は、工業地域を指定しています。この用途地域を第一種住居地域に変更します。

続いて、西区の見直し箇所について御説明します。

西広島駅北口地区は、区画整理の事業に伴い、西広島駅北口に近接する範囲において、駅前にふさわしい機能の誘導を図るため、用途地域の見直しを行います。現在は、第一種住居地域を指定しています。この用途地域を近隣商業地域に、容積率を300%、建蔽率を80%に変更します。

続いて、安佐南区の見直し箇所について御説明します。

祇園三丁目南地区は、工場跡地に住宅、共同住宅の立地が進んでいます。住環境の保護を図るため、土地利用動向に対応した用途地域の見直しを行います。現在は、工

業地域を指定しています。この用途地域を地区の東側は、第一種住居地域に、地区の西側は準工業地域に変更します。

祇園三丁目北地区は、工場跡地に大規模集客施設が立地しており、土地利用転換に対応した用途地域の見直しを行います。現在は、工業地域を指定しています。地区の南側は、住宅主体の土地利用が行われており、住環境の保護を図るため、用途地域を第一種住居地域に、地区の北側は、大規模土地利用転換に対応し、用途地域を近隣商業地域に、容積率を300%、建蔽率を80%に変更します。

祇園地区は、都市計画道路長東八木線沿道に位置し、住宅、共同住宅、商業施設などが立地しており、都市計画道路沿道の土地の有効利用と商業施設などの立地を促進するため、用途地域の見直しを行います。現在は、第一種住居地域を指定しています。この用途地域を近隣商業地域に、容積率を300%、建蔽率を80%に変更します。

続いて、安佐北区の見直し箇所について御説明します。

可部東地区は、都市計画道路可部大毛寺線及び高陽可部線沿道に位置します。住環境を保護しつつ、都市計画道路沿道の土地の有効利用を図るため、用途地域の見直しを行います。現在は、北側に第一種低層住居専用地域、南側に第二種中高層住居専用地域を指定しています。これらの用途地域を第一種住居地域に変更します。

続いて、安芸区の見直し箇所について御説明します。

矢野東地区は、臨海部の工業地に近接する海岸沿いの地区で、住宅主体の土地利用が行われています。住環境の保護を図るため、土地利用動向に対応した用途地域の見直しを行います。現在は、準工業地域を指定しています。この用途地域を第一種住居地域に変更します。

続いて、佐伯区の見直し箇所について御説明します。

坪井・千同・観音台地区は、都市計画道路寿老地中地線の沿道に位置します。住環境を保護しつつ、都市計画道路沿道の土地の有効利用を図るため、用途地域の見直しを行います。現在は、第一種低層住居専用地域を指定しています。この用途地域を第一種住居地域に、容積率を200%、建蔽率を60%に変更します。

○事務局（黒瀬都市計画課長）

ただ今、御説明しました動画につきましては、今回初めての試みではあったんですけども、合計で170件のアクセスがあったということでございます。ユーチューブの方でアップしております。

本件につきまして、昨年12月18日から本年1月7日まで縦覧を行いました。縦覧者が1名、意見書の提出が1名ございました。

これから、意見書について御説明いたします。

提出された意見書は、祇園三丁目南地区の用途地域の変更についてのものであり、お手元のA3用紙、「第1号議案「広島圏都市計画（広島平和記念都市建設計画）用途地域の変更」に関する意見書の要旨及び広島市の考え方について」と題しております資料にまとめております。スライドと併せてご覧ください。

まずは、祇園三丁目南地区及びその周辺の背景について御説明いたします。お手元の資料では、右側「広島市の考え方」の欄の前段の部分にこれが該当いたします。

祇園三丁目の周辺地域は、昭和15年頃から三菱重工業や、コベルコ建機といった大規模な工場が操業され、その周辺にも町工場が立地するようなところでした。その後、平成15年に三菱重工業の工場が閉鎖され、その跡地には、平成21年にイオンモール広島祇園が開業しております。

また、意見書の対象である祇園三丁目南地区についても、コベルコ建機の工場が平成24年に閉鎖され、その跡地に住宅団地やマンションが建設された結果、住居系への土地利用転換が進んだ地区となっております。

こうした状況を踏まえ、本市では住環境を保全するため、現在の工業地域から第一種住居地域に変更する内容の原案を作成したものです。また、イオンモールのある街区や都市計画道路の概成した沿道については、近隣商業地域に変更する内容としました。

なお、このときの祇園三丁目南地区における区域の設定は、国の運用指針で望ましいとされている道路界で囲まれた区域で区分しております。

その原案をもちまして、公聴会では、祇園三丁目南地区に工場を操業する地権者の方、これは、今回意見書を提出された方とは別の方になります。その方から、「既存工場のある街区の部分については、第一種住居地域ではなく準工業地域に変更してほしい。」という公述がございました。

この意見を踏まえて再検討し、前方の写真にありますように、既存工場のある部分が右の写真で示しております、同じ街区の新たに開発された住宅地よりは、現在の左側の写真にあります準工業地域である道路を挟んだ西側街区の土地利用状況に近いという実態、公述された方は、左側の写真の左側の方に工場を持っておられる方です。そういった実態から、第一種住居地域ではなく、準工業地域にすることもやむを得ないと判断し、公述のとおり、既存工場のある部分については、工業地域から準工業地域とするように原案の内容を修正した案をもって、今回縦覧に供しております。

続いて、頂いた意見書の要旨について御説明いたします。

お手元の資料では、左側の「意見書の要旨」の欄の部分にまとめております。

意見書の提出者は、祇園三丁目南地区において工場を経営されている方で、内容は、同地区の用途地域を、工業地域から準工業地域に変更する案に対して反対するもので、工業地域のままとしてほしいというものです。

反対する理由といたしましては、①としまして、「広島市は利害関係人に対して、十分かつ丁寧に計画を説明し、同意を得る努力をしておらず、市の一方的な都合で本件を進めているため」、②といたしまして、「今回の用途地域変更に関し、当社の責に起因しない費用の発生、不利益の発生が将来予見されるため」というものでございました。

この御意見に対する本市の考え方を御説明いたします。

まずは、①の利害関係人への意見聴取等に関する御意見についてです。お手元のA3用紙右側の「広島市の考え方」欄の1にまとめております。あわせて、スライドの図で御説明させていただきます。

今回の用途地域の変更に係る原案は、公平性の観点から、一番左の公聴会の案内時

である令和2年9月15日に一般に公表しております。また、その原案は、令和2年9月15日から10月1日まで、市役所や各区役所の窓口及び本市ホームページに閲覧に供する他、原案の内容や考え方に関する先ほどご覧いただいた動画を作成し、動画サイト等で公開することで周知を図っております。

さらに、用途地域の変更により、既存建築物が用途上の既存不適格となる可能性がある地権者の方々に対しては、周知期間中に直接訪問するなどして個別に説明を行っております。また、公聴会で公述いただいた方及び意見者の方の両名につきましては、公聴会後に再度訪問し、詳細に意見を聴き取らせていただいております。

結果といたしましては、意見者の方に対しては、本市として可能な限り説明を尽くし理解を求めてまいりましたが、用途地域の変更に伴う騒音等の規制に関する規制値が厳しくなる点に対して、御理解いただけなかったものと考えております。

続いて、御意見にありました、騒音規制法等についての対応に関する意見についてです。

こちらは、お手元のA3用紙右側「広島市の考え方」欄の2にまとめております。また、前面のスライドには、祇園三丁目南地区の新旧の航空写真を映しております。

本市では、市内全域を住民の生活環境を保全する必要があると認める地域として、騒音規制法等に基づいて規制する指定地域としております。この指定により、本市に工場等を設置する者は、その事業活動に伴って発生する騒音等について、用途地域の種別に応じて定められた規制基準を守らなければならないとされております。

当地区は、写真の左側に示すように、過去においては、大きな工場があるなど、工業系を主とした土地利用であったものの、写真の右側にありますように、現在は、住宅系を主とする土地利用に変わっており、住民の生活環境を保護する公共福祉の観点から、都市計画においては、案のとおり用途地域を変更することが合理的であると考えております。この用途地域の変更により、騒音など規制基準が厳しくなり、基準を守るための騒音対策等が必要となることも想定されますが、これについては、御理解いただきたいと考えております。

第1号議案については以上となります。

続きまして、第2号議案の防火地域及び準防火地域の変更について御説明いたします。

防火地域及び準防火地域とは、市街地において火災の危険性を小さくするために定める地域で、建築物の密集した火災危険度の高い市街地などに指定されます。

防火地域及び準防火地域内における一定の規模を超える建築物については、建築基準法に定める規定により、規模に応じた耐火性能が求められます。

具体的な建築制限としては、こちらの表に示すように、防火地域内では、階数が3以上又は延べ面積が100平方メートルを超える建築物は、耐火建築物等とする必要があります。また、それ以外の建築物は、準耐火建築物等とする必要があります。耐火建築物等や準耐火建築物等とは、建築物の柱や壁などに一定の耐火性能を有する建築物のことです。

準防火地域内では、階数が4以上の建築物又は延べ面積が1,500平方メートルを超える建築物は、耐火建築物等とする必要があります。また、それ以外の建築物についても、ご覧のような耐火性能が必要となります。

今回の見直し箇所は、11箇所ございます。用途地域の変更や現在の土地利用に合わせて、図に青色で示す九つの地区は、新たに準防火地域に指定し、赤色で示す二つの地区は、準防火地域から防火地域に変更いたします。

それでは、区ごとに変更の詳細を御説明いたします。

まず、中区の見直し箇所についてです。

見直し箇所は、吉島西二丁目地区と江波南一・二丁目地区の2箇所です。

吉島西二丁目地区は、用途地域を近隣商業地域に変更することに伴い、準防火地域を指定いたします。

江波南一・二丁目地区は、第一種住居地域への変更に伴い、準防火地域を指定いたします。

続いて、南区の見直し箇所について御説明します。

見直し箇所は、東荒神町・西蟹屋一丁目地区、段原地区、南蟹屋一丁目・大州一丁目地区、南蟹屋二丁目地区、段原日出地区及び堀越地区の6箇所となります。

東荒神町・西蟹屋一丁目地区は、容積率の変更に伴って、準防火地域から防火地域に変更いたします。

本市で定める指定基準では、商業系の用途地域で容積率が400%以上の地域は、原則として、防火地域の指定をすることとしており、この基準に基づいた見直しとなります。

段原地区は、容積率500%の商業地域と容積率400%の近隣商業地域からなる都市計画道路沿道について、準防火地域から防火地域に変更いたします。

南蟹屋一丁目・大州一丁目地区は、近隣商業地域への変更に伴い、準防火地域を指定いたします。

南蟹屋二丁目地区は、近隣商業地域への変更に伴い、準防火地域を指定いたします。

段原日出地区は、近隣商業地域、第一種及び第二種住居地域への変更に伴い、準防火地域を指定いたします。

堀越地区は、第一種住居地域への変更に伴い、準防火地域を指定いたします。

続いて、西区の見直し箇所について御説明いたします。見直し箇所は、西広島駅北口地区の1箇所です。

西広島駅北口地区は、近隣商業地域への変更に伴い、準防火地域を指定いたします。

安佐南区の見直し箇所について御説明いたします。見直し箇所は、祇園三丁目北地区及び祇園地区の2地区です。

祇園三丁目北地区は、近隣商業地域への変更に伴い、準防火地域を指定いたします。

祇園地区は、近隣商業地域への変更に伴い、準防火地域を指定いたします。

本件につきまして、昨年12月18日から本年1月7日まで案の縦覧を行いました。縦覧者1名、意見書の提出はございませんでした。

続いて、第3号議案の広島市都心住居地域地区計画の変更について御説明いたします。

広島市都心住居地域地区計画は、デルタ地域を中心とした既成市街地における人口の定着化を図るため、都市基盤が整備された住居系用途地域の区域を対象に、公共施設や生活関連施設のストックに見合った良質な都市型住宅の供給を促進し、健全かつ高密度な市街地の形成を目的として、昭和62年に都市計画決定しております。

図の紫色で示すのが地区計画の区域であり、赤い丸で囲んだ箇所がこの度変更する部分です。この度は、用途地域の変更に伴い、区域を精査するものとなっております。

図の濃い青色で示す上東雲町の一部は、準工業地域から第二種住居地域に変更することとしているため、地区計画の区域に追加いたします。

また、図のオレンジ色で示す段原日出一丁目地区の一部は、第二種住居地域から近隣商業地域に変更することから、地区計画の区域から除外いたします。

本件につきまして、昨年12月18日から本年1月7日まで縦覧を行いました。縦覧者及び意見書の提出はございませんでした。

以上で、第1号議案、第2号議案及び第3号議案における説明を終わります。御審議のほど、よろしく願いいたします。

○渡邊会長

それでは、第1号から第3号議案につきまして、御質問、御意見等がありましたらお願いいたします。

どうぞ。

○若林委員

若林です。簡単にお聞かせいただきたいのですが、複数点あります。一つはページが分かりませんが、広島駅前の地域ですね、3-1-5というものもありますけれども、これが容積率を600%から900%に変えるということに今回提案をされております。ここはCブロックでありまして、既に完成しておりまして、容積率は600%より大きいのではないかなというふうに思ってるんですけども、これについてもお考えがあればお聞かせいただきたいということと、この地域が都市再生緊急整備地域になっておりますけれども、その緊急整備地域と用途地域の変更がどのように連動する

のかということについて、まずお聞かせいただきたいと思います。

もう一つは、祇園三丁目だと思いますけれども、イオンモールを工業地域から近隣商業地域に変えるということではありますが、できたのは御案内のとおり10年前でありまして、特に、そのときには変える必要がなかったのかもわかりませんが、何らかの理由で変えなかったのかというのがあるのかどうかと、今回、長束八木線が開通しますので、それに合わせて、そこもついでに変えるというふうに理解した方がいいのかどうかについて、お聞かせください。

○渡邊会長

事務局どうぞ。

○事務局（黒瀬都市計画課長）

まず、Cブロックのところでございます。

現在、600%の用途地域の指定であるが、それより大きな容積の建物ではないかという御指摘がございました。

現在、用途地域では、おっしゃるように600%となっております。このCブロックの地域は、平成23年に市街地再開発事業と共に、都市再生特別地区という都市計画を決定しております。この都市再生特別地区という都市計画は、都市再生緊急整備地域内において、用途、容積率、斜線、日影を適用除外とした上で、以後の建物を建築確認のみで、その事業を実現できるというものとなっております。都市再生並びに公共に貢献し、土地の合理的かつ健全な高度利用を図るものに対して、そのものを決定していこうというような趣旨になっております。

具体的には、今現在建っている建物は、都市再生特別地区によって600%を800%として変更した上で、合計約10万平方メートルぐらいの床面積の建物が建っております。

次に、二つ目にございました、都市再生緊急整備地域と駅周辺の用途地域の変更の連動と申しますか、そういった関係性につきましてです。

広島駅南口地区では、Aブロック、Bブロック、Cブロックという再開発が進んで

おります。一方で、Cブロック東側におきましては、Cブロックから荒神陸橋に至る道の間辺りですけれども、ここらにつきましては、いまだ更新の進まない街区もたくさん残っております、こういったところは、必ずしも都市再生特別地区や市街地再開発事業の適用が難しい区域もあると、そういった状況が見受けられます。今般、路面電車が駅に乗り入れたり、駅前広場の再整備が行われるという公共投資、それから、広島駅ビルの建て替え、球場に向けた歩行者道路の整備など、この一体の開発が進み、今後の発展が、広島市の都市再生にとって大きな意味を持つと考えられるため、広島駅に近い側から900%、その隣を600%、その隣を500%と段階的な容積率を適用し、本市の玄関口にふさわしい市街地形成を目指そうということにしております。

それから、3点目の祇園のイオンモールのあるところでございます。これは、イオンモールが建った当時は、工業地域で、ああいった建物が建てられるような状況であったのですが、その後、例えば、イオンが求めていた映画館などが建てられないというような状況でございました。当時は、長束八木線が、まだ整備されておらずに、歩行者の安全性とか、そういった点で地元の懸念も表面化していた時期でございます。

こうしたことから、大規模集客施設の立地により、周辺の交通環境、渋滞が発生するなどの環境が直ちに悪くなっては困るということで、道路などの公共施設が整備されるまでは、近隣商業地域などの用途の緩和を行って、例えば、映画館などの施設が新たにその敷地内に建つというのを規制してきたものです。

この度、長束八木線につきましては、今回、近隣商業地域に変更した部分については、既に供用開始されておりますが、本年中には完成していくと、それから、北に向かっていく部分に対しては、今、事業認可を取得して、今後の見通しが明らかになってきたというところを勘案しまして、この度、用途地域を近隣商業地域に変えているというものでございます。

以上です。

○若林委員

了解です。ありがとうございます。

○渡邊会長

他いかがでしょうか。

どうぞ。

○井原委員

去年の10月に公聴会というのを聞きに行って、工場の方もごもっともだと思って、いいこと言われて、今回は準工業地域になったからよかったなと思ったんですが、そこに建ったときに、そこは多分積水の家がいっぱい建っているんじゃないかと思うんですけれども、私が一番最初に家を買ったときに気付かなかったんですけど、近所に工場があってシンナーの臭いがすごかったので、10年たらずして引っ越す羽目になったんですけど、家だと思って、住居地だと思って、買って来た人は何の害があるのか分からないんですけど、騒音か臭いか何か分からないんですけど、何か感じたときに、まあしょうがない、住居にならなかつたんだからといって我慢するんですかね。それとも何か対策があるのか。多分、それがあから変えられようと思ったんだと思うんですね、市の方は。だからその辺りをちょっとだけ伺わせていただいたらいいかなと思います。

○渡邊会長

事務局どうぞ。

○事務局（黒瀬都市計画課長）

ちょっと臭いのことについては、詳しくはよく分からないんですけど、今回、意見書を出されている方は、騒音について言われていますので、騒音について、ちょっと例を挙げて御説明いたしますけれども、先ほど説明にもございました、広島市全域を住環境を守るべき地域ということで、騒音規制法に基づく指定地域ということで指定しております。この指定地域になりますと、用途地域に応じて騒音の規制値が定まってくるということになっております。

具体的に申しますと、騒音で言いますと、今の工業地域ですと、昼間を例に取りますと、70デシベルという単位の数量になってまいります。それが公聴会に諮った当

時の、前にも映しております、前と一緒にご覧ください。それから、公聴会に示しました第一種住居地域ということになりますと、第二種区域という区分になりまして、昼間ですと、55デシベルまで下げなければならない。今回、変更して案にしました準工業地域ですと、その間の第三種区域の60デシベルまでの規制値となっております。

そういった形で用途地域に応じて規制されるようになっております。この騒音は、例えば、工場ですと、工場と敷地との境界にて測定をした値によって規制されていくというものになっております。この基準については、騒音規制法によって、工場主はこれを守るようにしなければならないということになっており、これが守られていない場合は法的には行政からの勧告・命令といったものが用意されてはおります。

そういった形で、用途地域の指定により、その住環境を守るための規制値が決まっているというような仕組みになっております。

以上です。

○渡邊会長

よろしいですか。

どうぞ。

○井原委員

だから新たに引っ越して住まれた方でうるさいと思っても、もうここは準工業になりましたよということですね。新たに住まれている、だから騒音云々が仮に気になったとしても、もう地域エリアで、だから住居に変わると思っていたのが準工業地域に変わったわけですから、元に戻ったわけですから、だから納得の度合いが変わらないということですね、住んでる人は。文句言う筋合いでもないということですね。

○渡邊会長

事務局どうぞ。

○事務局（黒瀬都市計画課長）

今現在は工業地域ですので、結果としましては、準工業地域にすることによって規制値が少し厳しくなりますので、今よりは厳しい基準の中で工場の方がやっていかなくちやいけないということにはなります。

以上です。

○井原委員

分かりました。ありがとうございました。

○渡邊会長

他いかがでしょうか。

どうぞ。

○平岡委員

平岡です。1点御質問があるんですが、江波南一・二丁目地区なんですけれども、現状、南側に工業地域があると思うんですが、そこからの第一種住居への変更ということなので、先ほどのデシベルのお話もあると思うんですが、既存の工場への説明だとか、対象の区域内への説明というのは先ほど伺ってますけど、ここの既存工場にとっても、かなり迷惑、工場からみたら迷惑かなと、規制がかかるので。そういう説明をされているのでしょうかという質問なんですが、お願いします。

○渡邊会長

事務局どうぞ。

○事務局（黒瀬都市計画課長）

これは今変更しない工業地域の方への説明ということで理解してよろしいですか。騒音の規制に基づく測定値につきましては、敷地境界ということになっておりますので、工業地域のままになっているところにつきましては、今までと同じ規制値ということで、今回、隣の用途地域が変わったからといって、変わってない方は、規制の値が変わるわけではないので、そういった説明は今回はしておりません。

以上です。

○平岡委員

ありがとうございました。

もう1点、それに付け加えまして、工業から準工業への変更というのも検討されているかなとは思いますが、いきなり、この住居系に変更をされているのは、なぜなのでしょうかとというのが質問です。

○渡邊会長

事務局どうぞ。

○事務局（黒瀬都市計画課長）

今の祇園のところということですか。

○平岡委員

違います。同じ江波のところですよ。

○事務局（黒瀬都市計画課長）

江波のところですか、はい。

ここの江波南一・二丁目地区の変更の対象としているところにつきましては、ちょっと薄っすらで分かりにくいかも知れませんが、工場がなくなった後、マンションとか一戸建て住宅でほぼ全てが占められておまして、準工業といいますのは、環境への激しい、どう言えばいいんですかね、危険な物を扱ったりとか、高い騒音の出るものは建てられませんけれども、ある程度の工場は建てられてまいりますので、こういったように、ほぼ住宅地というところにつきましては、今後のことも考えまして、準工ではなくて住居系の第一種地域、隣に第一種住居地域がございますので、それと併せて用途地域に変更したということでございます。

○渡邊会長

よろしいですか。他はいかがでしょうか。

どうぞ。

○真鍋委員

真鍋です。お伺いしたいのは、先ほどの第1号議案の祇園南地区の件なんですけれども、先ほどの御質問、二つほど前の御質問に対する回答で、騒音値の規制が厳しく

なることによって、今後、指導ということもあり得ると、具体的にどのようなものが想定されて、例えばどのぐらい可能性があるのかということもちょっとお聞きしたいのですが。

○渡邊会長

事務局どうぞ。

○事務局（黒瀬都市計画課長）

これにつきましては、本市の環境部局とも少し調整といいますか、ヒアリングをしたんですけれども、実際の行政の対応といたしましては、まず苦情がない場合は、改めて、行政側の方から用途地域が変わったからといって測定に出向くというようなことはしていないということでございます。万が一苦情がございますと、やっぱり住宅と工場の間であつれきが生じないように、行政の方から出向いて、まずは、口頭指導をさせていただくということでございます。大抵はこの口頭指導の中で収めていくという形にはなりますが、それでもなかなか事業主の方が、例えば、応じてもらえないとか、そういうことになりますと、実際に測定を行って規制基準を超えているという測定値が出ましたら、勧告を行うということでございます。法的には、その後、勧告にも従わないということになりましたら、命令ということにはなるんですが、本市の場合、過去5年間辺りをみてまいりますと、勧告や命令にまで至った案件はないということございましたので、口頭の指導の中で対処しているという実情がございます。

以上です。

○渡邊会長

よろしいでしょうか。他はいかがでしょうか。

すみません。私の方から1点確認と、1点はお願いになります。

第1号議案のA3版横使いの祇園三丁目の資料ですけれども、非常に丁寧にまとめていただいて、意見書対応ありがとうございました。この中で、文書が4段構成になっている4段目というのですかね。なお書きの上のパラグラフのところに、2行目の

終わりから、「第一種住居地域ではなく、準工業地域にすることもやむを得ないと判断し」というふうに書かれている部分があるのですが、都市計画では、皆さん御存じのとおり、用途制限で私権制限をかけます。当然、そうすると説明責任が求められるというのは当たり前のことだと思うのですが、当該地域は、当初、第一種住居地域にしようということで原案をつくり、その後、区域を見直し、今回、準工業地域ということで案が出てきているということは、これは、広島市の全市的な用途指定のルールに基づいて、これは準工業地域でも指定できると判断し、やむを得ないと書いてはありますが、準工業地域の指定に至ったという理解でよろしいかというのが1点目の確認です。

もう1点は、同じ資料の最後に騒音規制の話が書かれていますが、今後、必要ということ、もちろん分かるのですが、やはり既存不適格になってしまったということは、ただ規制するだけではなく、例えば、防音壁に対する支援だとか、あるいは、低騒音の機械に変えるときの支援だとか、何かそういった支援策についても、是非とも積極的に行政の方から住民の方に働き掛けるというような、そういったことにも是非とも取り組んでいただきたいなという、これはお願いでございます。

以上、2点です。

事務局どうぞ。

○事務局（黒瀬都市計画課長）

やむを得ないと書いてある部分のことでございます。

この度、原案の当時、第一種住居地域に指定した際には、区域取りのところでございます。前にちょっと図面を示しておりますけれども、全部第一種住居地域になって赤く波線で囲んだところが第一種住居地域の黄色から案に至る過程で紫の準工業地域案の部分でございます。そこが現地では太い赤線のところに道路がございまして、変更した準工業地域と第一種住居地域の境目は、今は、土地の境界ということになっております。国の指針におきましては、用途地域の境目は、できるだけ、道路や川とか水路とか、そういった地形地物によることが望ましいというふうにされてございまして、

その考え方に基づいて、今回の案で示した地番の境目ではなくて、道路での設定をしたために第一種住居地域という案にしていたものでございます。

ただし、今回の公述をお伺いしまして、実態の土地利用としましては、案で引き続き第一種住居地域にしたところは新たに開発され直して、純粋な住宅地になっているというものに対して、準工業地域に変えたところは、その左隣にございます今も準工業地域のところと、ほぼ同様のまち並みということで、実態の方を重視させていただき、地番に道路の境目で区切るよりも地番で区切る方はやむを得ないと、そういう意味でのやむを得ないと判断でございます。

ただ、この地番界にしますと、よくないのは、隣同士で地番の境目が変わってしまうと、何年かたつと変わるとかいうこともございまして、後々の行政的な手続に支障を来すためということがございますが、この度の場合は、新たに開発されているということで、法務局にもきちんと登記されているなど、そういった懸念もないかなということで総合的に判断させていただきました。

もう1点のお願いにはなる騒音の支援策につきましては、支援策自体は現状としては、今、本市は持ってないということでございますが、騒音規制法の中で小さな工場に対しては、急に騒音対策をしろと言ってもなかなか難しいだろうから、そういったことに配慮しなさいという法文もございますので、本市の環境部局もそれに基づいて対応しているということでございます。今、御指摘のございました金銭的な支援策みたいなことにつきましては、環境部局の方に伝えておきたいと思っております。

以上です。

○渡邊会長

ありがとうございました。

他にありますでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、他にないようですのでお諮りいたします。

第1号から第3号議案につきましては、原案のとおり可決することにしてよろしいでしょうか。

(「異議なし」という声あり)

ありがとうございます。異議なしと認めます。

それでは、第1号から第3号議案につきましては、原案どおり可決します。

○事務局（吉谷都市計画担当部長）

審議途中で申し訳ありませんが、第4号議案の審議に入ります前に、ここで1分間換気をさせていただきたいと思います。

(換気)

○渡邊会長

それでは、換気も終わったようですので、審議を再開させていただきます。

続きまして、第4号から第6号議案につきましても関連する案件ですので、一括して審議することにいたします。

事務局の説明を求めます。お願いします。

○事務局（黒瀬都市計画課長）

それでは、第4号議案から第6号議案に関しまして、一括して御説明いたします。着席にて説明いたします。

第4号議案は、「西風新都大塚下観音山地区 地区計画の決定」、第5号議案は「西風新都中央線の変更」で、いずれも広島市決定の案件です。

第6号議案は、第4号議案に伴い、市街化調整区域内の建築物の容積率などを変更する必要があり、建築基準法に基づき、都市計画審議会の議を経て、特定行政庁である広島市長が決定するものです。

初めに、第4号議案の「西風新都大塚下観音山地区 地区計画の決定」について御説明いたします。

本案件は、「活力創造都市“ひろしま西風新都”推進計画2013」に基づき、平地部のまちづくりとして、地域住民が主体となって地区計画制度を活用し、市街地の形成を図ろうとするものです。

地区計画を活用したまちづくりの仕組みについて御説明します。

地区ごとの大まかな方針を定める「まちづくり構想」の下、各地区の「まちづくり計画」を策定し、このまちづくり計画に即して地区計画を定め、開発や建築を進めてまちづくりを具体化いたします。

まちづくり構想として、平成25年6月に「活力創造都市“ひろしま西風新都”推進計画2013」を策定しております。

西風新都の推進計画では、図の黄色で示した住宅や農地がある「計画誘導地区」においては、地域住民が主体となって、まちづくり計画を策定した後に、地区計画制度の活用により、地区の特性に合った市街地形成を図ることとしております。

本地区は、この赤色で示す位置にあり、「計画誘導地区」に位置しております。

本地区の地元団体である大塚下町内会では、地域をより住みよく、生き生きと発展していくために、平成23年に「大塚下まちづくり計画」を策定し、さらに、平成28年には、まちづくりの機運が高まった地区として、より具体的な土地利用計画などが示された「大塚下まちづくり計画（土地利用の将来像、観音山地区編）」が策定されております。

この図は、平成23年に策定された「大塚下まちづくり計画」の土地利用構想図です。

「大塚下まちづくり計画」では、各地区の特性を生かしたまちづくりの指針が示されており、本地区は、観音山地区における住宅や商業地などの都市的土地利用を検討するゾーンというふうにされております。

この図は、平成28年に策定された「大塚下まちづくり計画（観音山地区編）」の土地利用図です。

先ほどの都市的土地利用検討ゾーンをより具体化し、地区計画の基となる土地・建物利用方針が示されております。

まちづくり計画の策定に当たって、本地区の大部分における土地区画整理事業が検討されており、落ち着いたある住宅市街地の形成を目的として、緑色で示すように戸建ての低層住宅を主体とした「住宅地形成地区」が定められております。

また、道路沿道の道路境界からおおむね30メートルの区域を黄色のハッチで示す「沿道軸形成地区」として定められております。

また、オレンジ色の道路が交差する大塚駅北交差点から半径150メートル程度の範囲の沿道の道路境界からおおむね30メートルの区域をオレンジ色のハッチで示す「地区拠点形成地区」として定められております。

今回の地区計画は、大塚下まちづくり計画の観音山地区編に沿って、土地区画整理事業の手法により実現しようとする計画の下、令和2年10月に土地所有者から提案があったものです。

本地区の現状について御説明いたします。

本地区は、赤色で示すところとなります。青色の広島高速4号線に接続する都市計画道路西風新都中央線と、オレンジ色のアストラムラインが通る道路の交差部に隣接しているなど、立地条件に恵まれた場所に位置しております。

こちらの写真は、本地区の航空写真となります。

地区計画の区域を赤線で示しておりますが、全て市街化調整区域にございます。面積は約10.8ヘクタールです。区域の大部分が山林となっております。

それでは、地区計画の内容について御説明いたします。

こちらは、土地区画整理事業の計画図となります。

緑色は、「住宅地形成地区」で、戸建ての低層住宅を主体とし、「第一種低層住居専用地域」を想定した土地利用としております。

黄色は、「沿道軸形成地区」で、沿道の道路境界からおおむね30メートルを基本とした区域で、「第一種住居地域」の土地利用を想定しております。

オレンジ色は、「地区拠点形成地区」で、大塚駅北交差点から半径150メートルの範囲の沿道の区域で、「第二種住居地域」の土地利用を想定しております。

このような形でまちづくり計画に即した内容となっております。

次に、本地区計画で定める建築物等に関する事項について御説明いたします。建築物の用途の制限など、ご覧の八つの制限を定めております。

各地区における制限の内容について、順次、御説明いたします。

初めに、用途の制限についてです。

「住宅地形成地区」では、第一種低層住居専用地域で建築できるものに限定し、さらに、低層住宅団地として良好な居住環境を形成するため、まちづくり計画に基づき、学校や宗教施設などの建築をこれに追加して制限しております。

「沿道軸形成地区」では、第一種住居地域で制限されている用途に加えて、まちづくり計画に基づき、遊戯施設や宗教施設などの建築を追加して制限しております。

「地区拠点形成地区」では、第二種住居地域で制限されている用途に加えて、まちづくり計画に基づき、遊戯施設や宗教施設などの建築を追加で制限しています。

次に、土砂災害に関する用途の制限についてです。

こちらは、開発後の土砂災害特別警戒区域と土砂災害警戒区域の想定図面となっております。レッドゾーンと呼ばれる土砂災害特別警戒区域については、土地区画整理事業によって地区計画区域内のものは消滅して、ないことになっております。

一部、イエローゾーンに重複した箇所があり、この部分については、住宅や社会福祉施設などの人が生活し活動する用途の建築を制限しております。

なお、県が示す地区計画に関する基本的な考え方では、イエローゾーンが一部でも区域に重複していれば、地区計画の区域全体に同様の用途制限を定めるように規定されておりますが、本市といたしましては、今回の案件については、区域全体を一律に制限することは合理的ではないという考え方の下、イエローゾーンの部分だけの制限をしております。

次に、容積率・建蔽率の最高限度についてです。

「住宅地形成地区」では、容積率を100%、建蔽率を50%としておりますが、本市の市街化調整区域においては、既にこの数値を最高限度として別途定めておりますので、地区計画では定めておりません。

「沿道軸形成地区」と「地区拠点形成地区」では、共に容積率を200%、建蔽率を60%としております。

また、敷地面積の最低限度について、いずれの地区も165平方メートルとしております。

最後に、その他の制限についてです。

高さの最高限度については、想定する用途地域に準じた制限としております。なお、「沿道軸形成地区」と「地区拠点形成地区」では、まちづくり計画に基づき、絶対高さを20メートルとして定めております。

壁面の位置につきましては、道路や隣地から1メートル以上離すように定めております。

形態や意匠につきましては、屋外広告物を自己用のものに限定するなどの制限を定めております。

垣、柵の構造につきましては、生け垣又は網状のもの、又は、高さが1.2メートル以下のものなどに限定しております。

本件につきましては、原案の縦覧を昨年11月2日から16日まで、案の縦覧を昨年12月18日から本年1月7日まで、それぞれ行いました。いずれも縦覧者及び意見書の提出はございませんでした。

第4号議案の説明は以上となります。

次に、第5号議案の「西風新都中央線の変更」について御説明いたします。

西風新都中央線は、広島高速4号線のトンネルの出口を起点とし、こころの団地に至る西風新都の中央軸を形成する幹線道路であり、延長約3,330メートル、代表幅員35メートルの都市計画道路となっております。平成4年に当初都市計画を決定し、平成7年に計画変更を行い、現在の計画となっております。大部分の区間は整備が完了し、4車線で供用を開始しています。

次に、変更内容について御説明いたします。

今回の変更は、地区計画に基づいて、土地区画整理事業による造成工事を行うことにより、道路のり面の一部が不要となることから、黄色で着色した区域を削除するものです。

左上の写真が現在の状況となっております。黄色の区域を含めて道路ののり面として整備されております。

右下の方の図面が造成工事のイメージに道路区域を重ね合わせて示したものです。黄色の箇所が、今回造成により不要となりますので削除するのり面の部分となります。

また、平成10年の都市計画法施行令の改正に基づき、それ以後、初めての変更の際に車線の数を決定する必要があるため、今回、車線の数を4車線として定めることとしております。

案の縦覧につきまして、昨年12月18日から本年1月7日まで行い、縦覧者及び意見書の提出はございませんでした。

第5号議案の説明は以上となります。

続いて、第6号議案の「広島圏都市計画区域内の用途地域の指定のない区域のうち市街化調整区域内の建築物の容積率等の変更」について、御説明いたします。

用途地域の指定のない区域における、容積率、建蔽率、斜線制限の勾配については、建築基準法に基づき、特定行政庁が都市計画審議会の議を経て定めることとされております。

本市の市街化調整区域においては、容積率は100%、建蔽率は50%、斜線制限の勾配は1.25と定めており、今回、地区計画において、これらと異なる数値を定めることとなるため、これに合わせた数値を定めるものです。

第4号議案で御説明したように、西風新都大塚下観音山地区における「沿道軸形成地区」と「地区拠点形成地区」については、現在、市街化調整区域ですが、市街化区域編入後の用途地域である「第一種住居地域」と「第二種住居地域」を想定して、いずれの地区も今回の地区計画で容積率の最高限度を200%、建蔽率の最高限度を60%と定めることとなるため、これと整合を図るために変更しようとするものです。

以上で、第4号、第5号及び第6号の議案説明を終わります。御審議のほど、よろしくお願いいたします。

○渡邊会長

それでは、第4号から第6号議案につきまして、質問、御意見等がありましたらお願いいたします。いかがでしょうか。

真鍋委員どうぞ。

○真鍋委員

第4号議案の説明を聞かせていただいた際に、イエローゾーン、土砂災害とかの警戒区域等の図をお示しいただいたと思うんですけども、これと第4号議案の地区計画との重なりがちょっとよく分からないので、もしも可能であれば、これ地区計画との兼ね合いというか、重ねた図というものはないのでしょうか。私がちょっと気にしているのが、第4号議案の付図2-2というもの、第5号議案というインデックスがある前のページの図を見たときに、沿道軸形成地区というところと、先ほどの災害警戒区域などの箇所が非常に近接しているのではないかと思います。その部分について、先ほど容積率等について勘案するというお話があったと思うんですが、その点について、どのように災害地域の指定との兼ね合いで危険性がないかとか、そういう点はどのように理解されているのかを教えてくださいと思います。

○渡邊会長

事務局お願いします。

○事務局（黒瀬都市計画課長）

まず、災害についての危険性との兼ね合いですが、土砂災害の特別警戒区域レッドと言われるところは、これにつきましては、区域内に入らないようにしたいということでやっております。イエローと呼ばれる方の土砂災害警戒区域の方ですが、これは警戒区域になったから直ちに規制されるというものではございませんで、必要な防災対策をするというような区域になっております。これを基に、本市としましては、たとえイエローであっても、万が一の災害のときに備えて、人がそこで生活をしたり、あるいは病院があったり、老人ホームがあったりという人の活動が専ら行われるような用途は、そのイエローの区域では望ましくないということで、基準の中で、イエローについては、そういった用途は制限するというようにしております。

御意見の中にありました付図の方では、区域としましては、沿道軸形成地区という形で、イエローの区域もそうでない区域も全部同じような表現になっておりますが、計画書という文字で規制を規定した方になります。4号議案と書いてある、例えば、2ページになります。ここに建築物の用途の制限というところで、沿道軸形成地区、真ん中の欄をご覧くださいますと、一番上の次に掲げる建築物は建築してはならない。住宅の後に括弧がございまして、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律うんぬんにより、土砂災害警戒区域に指定された土地の区域内のものに限るということで、平たく言いますと、イエローになった区域に限って住宅は建ててはならないというようなことを計画書の中で読み込むような形となっております。

以上であります。

○渡邊会長

どうぞ。

○真鍋委員

そうしますと、この土砂災害警戒区域が沿道軸形成区域の中に含まれているということになりますか。個人的な意見としては、それは含まれていないのが望ましいのではないかという発想があったので、今、お尋ねしてるんですが。

○渡邊会長

事務局どうぞ。

○事務局（黒瀬都市計画課長）

結果といたしまして、この区域はイエローの区域を一部含んでおります。おっしゃるように、それは含まないことが望ましいとは思いますが、こういった用途を制限することにより、土地利用が図れるというふうなことで、地元の提案者とも協議した結果、こういった案をつくっております。

以上です。

○渡邊会長

よろしいですか。

○真鍋委員

はい。

○渡邊会長

ありがとうございます。

山路委員どうぞ。

○山路委員

ちょっとすみません。確認なんですけど、このイエローゾーン、住宅は建てられないんですか。それとも建てられるんですか。

○渡邊会長

事務局どうぞ。

○事務局（黒瀬都市計画課長）

一般的にイエローゾーンであっても住宅は、その他の法律が満足していれば、イエローゾーンになったからといって建てられないということにはならないということでございます。

○渡邊会長

山路委員どうぞ。

○山路委員

では、具体的に何を制限するんですか。

○渡邊会長

事務局どうぞ。

○事務局（黒瀬都市計画課長）

今回、制限しようとするのは、法律的には建てられるようになっておりましても、より一層災害に対する危険性を防御するために、住宅でありますとか、病院でありますとか、そういった人が、そこで寝起きしたり活動したりというのが専ら行われるような用途は、イエローゾーンの中では建てられないようにしようという地区計画の基準の下に今回制限しております。

以上です。

○山路委員

住宅は、さっき建てられると言って、住宅は建てられないって、意味がよく分からないんですけど。人が住めるものは建てられないということですか。

○渡邊会長

事務局どうぞ。

○事務局（黒瀬都市計画課長）

この今回の地区計画は、ベースが市街化調整区域という形になっておりまして、市街化調整区域につきましては、原則、開発・建築ができないというところから始まっております。その上で、こういった地区計画を定めると、その地区計画に適合したものが開発・建築の許可を得られるという形で進めていこうとするものです。

今回、地区計画ではそういったイエローにつきましては、住宅については地区計画の中で建てられないというふうにしていますので、結果として、建てられなくなるということで、建てられるものを建てられないようにしているということではございません。

以上です。

○渡邊会長

どうぞ。

○山路委員

これ、今、ここのお話ですけど、実は、イエローゾーンの中に、ここに社会福祉施設と書いてありますが、社会福祉施設が建てられないという、大きな、実は問題があつてですね、地域によっては、もうイエローゾーンしかないようなところに、例えば、障害者の施設とか、高齢者の施設、グループホームなんかは今不足している中で、建てたいという要望はたくさんあるんですけど、これ全国一律のものではなくて、広島市が独自に、去年、おととしの4月ですかね、からやり始めているもので、厄介なというか、なかなか難しいなと思うんですけども、今のお話では、僕の理解が悪くて

すみませんけれども、一般の住宅は建てられるんですよね。それを、ここの書き方が建築を制限と書いてあるんですけど、何かをしたら建てられるとかというわけじゃなくて、何も建てられないという認識でいいですか。もう一回すみません。

○渡邊会長

どうぞ。

○事務局（黒瀬都市計画課長）

ちょっと表現が紛らわしくて申し訳ありませんでした。住宅建築が制限と書いてありますのは、一旦、住宅が建てられるようにした上で、括弧書きといいますか、ただし、イエローの区域は除くというような表現をしていますので、表向きは制限という表現を使っておりますけれども、この地区につきましては、もともと市街化調整区域でございますので、農家住宅とか一部の例外を除いて一般の分譲住宅、そういったものは建てられないという地域でございます。それをイエロー以外のところについては建てられるようにするというのが、簡単に言えばそういうことになります。

○山路委員

はい、まあ分かりました。

○渡邊会長

他はいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、他にないようですので、お諮りいたします。

第4号から第6号議案につきましては、原案のとおり可決することにしてよろしいでしょうか。

（「異議なし」という声あり）

ありがとうございます。それでは、異議なしと認めます。

第4号から第6号議案につきましては、原案どおり可決します。

ここで、審議途中ですが5分程度休憩を取りたいと思います。今、3時1分ぐらい過ぎていますので、3時6分から再開ということにさせていただきたいと思いますので、御協力のほど、よろしく願いいたします。

(休憩)

それでは、審議を再開させていただきたいと思います。

続きまして、第7号議案につきまして、事務局の説明を求めます。お願いします。
どうぞ。

○事務局（黒瀬都市計画課長）

第7号議案の「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更に係る意見照会について」、着席にて御説明いたします。

この変更は、広島県が平成23年9月に定めた現行方針を見直すものであり、変更にあたっては、都市計画法第18条第1項の規定に基づき、関係市町村の意見を聴くこととなっております。

この度、県から変更案に係る意見照会があったため、本審議会に諮った上で、本市の回答を行うものです。

まず、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の概要について、御説明いたします。

以後の説明におきましては、この方針を「都市計画区域マスタープラン」と説明させていただきます。

「都市計画区域マスタープラン」は、都市計画区域について中長期的な視点に立った都市の将来像を明確にし、その実現に向けての道筋を明らかにするための基本的方針を示すものです。

定める事項は、都市計画の目標、区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針、主要な都市計画の決定の方針などがございます。

また、位置付けといたしまして、都市計画区域マスタープランは、本市が定める「広島市都市計画マスタープラン」の上位計画となっております。

本マスタープランの変更に係るこれまでの経緯です。

昨年の2月から8月頃にかけて、県と関係市町で素案の調整を行った後、9月下旬から10月下旬にかけて素案の閲覧及びパブリックコメントが実施されました。また、

公聴会の開催を予定しておりましたが、意見公述の申出がなかったため、開催は中止されております。

本マスタープランの対象範囲です。

広島県では、本市を含む4市4町で構成される赤で囲んだ「広島圏都市計画区域」の他、ピンクで示す合計22の都市計画区域が指定されており、これまで都市計画区域ごとにマスタープランが策定されてきました。

今回、より広域的な視点を確保するため、都市計画区域を越えて強い結びつきのある一体的な地域として、「広島圏域」、「備後圏域」、「備北圏域」の3圏域を設定し、圏域ごとに策定することとしております。

ここから、広島圏域都市計画マスタープランの概要について、御説明いたします。

本マスタープランの構成は、ご覧のとおり、6章の構成となっており、順次、説明させていただきます。

第1章の「基本的事項」です。

ここでは、先ほど説明した圏域の設定や目標年次などが定められています。

本マスタープランは、基準年次を最新の国勢調査が行われた平成27年目標年次を策定からおおむね10年後の令和12年としております。

第2章の「広島県における都市の目指すべき将来像」について、御説明いたします。

ここでは、広島県全体の都市の目指すべき将来像が示されております。

広島県全体の目指すべき将来像は、点線の枠で囲んでいる、「コンパクト＋ネットワーク型の都市」、「活力を生み出す都市」、「魅力あふれる都市」、「安全・安心に暮らせる都市」、「住民主体のまちづくりが進む都市」の五つとなっております。

第3章の「都市計画の目標」について、御説明いたします。

ここでは、先ほど説明した広島県全体の目指すべき将来像の実現に向けて、広島圏域の目指すべき将来像と都市計画の目標が定められております。

広島圏域の目指すべき将来像は、「中四国地方の発展をけん引する中枢圏域ひろしま」です。広島圏域は、広島県の中核圏域として、広島県全体の発展をけん引してい

くとともに、中四国地方全体の発展をけん引していく役割を担うこととしております。

また、ヒト、モノ、情報等を世界へ発信する国際協力、国際貢献の拠点となる圏域を目指します。

ここから、五つの将来像の実現に向けた目標について、順次、御説明いたします。

まず、「コンパクト+ネットワーク型の都市」です。

下のグラフに示すとおり、広島圏域では、人口減少が予測されております。

こうした人口減少や高齢化が進む中、持続的な圏域を形成していくために、圏域の中心市である広島市への高次都市機能の一層の集積を図るとともに、周辺市町とのネットワークの形成により、都市機能の相互補完を促進することとしております。

二つ目の「活力を生み出す都市」の実現に向けた目標です。

左下のグラフに示すとおり、広島圏域では、近年、製造品出荷額はおおむね増加傾向にあり、右下のグラフに示すとおり、観光客数も増加傾向にあります。

こうした状況も踏まえ、中国地方の中核都市としての役割を担う広島市を中心に、広島県及び中四国地方の自立・発展をけん引する経済活力とにぎわいに満ちたローカル経済圏の構築を目指すこととしております。

三つ目の「魅力あふれる都市」の実現に向けた目標です。

世界文化遺産を中心とした国際観光交流都市づくりを推進するとともに、歴史的資源、豊かな自然環境などを各地域の魅力資源としてまちづくりに活用し、相互に連携を図ることで圏域全体の魅力向上を推進することとしております。

四つ目の「安全・安心に暮らせる都市」の実現に向けた目標です。

激甚化する自然災害や懸念される南海トラフ地震などの広域災害の発生に対し、総合的な防災・減災対策によって、安全・安心に暮らせる都市づくりを推進します。

また、災害リスクの高い区域の都市的土地利用の制限を行い、災害リスクの低い区域への居住の誘導に取り組むこととしております。

五つ目の「住民主体のまちづくりが進む都市」の実現に向けた目標です。

まちづくりを担う人材の育成と活躍できる環境の整備に努めるとともに、住民やま

ちづくり団体などと行政が協働することで、きめ細やかで柔軟なサービスが提供可能なまちづくりを目指すこととしております。

次に、広島圏域の将来都市構造について、御説明します。

図は、広島圏域の将来像や都市計画の目標に向けての将来のあるべき都市構造として、拠点の配置やその連携を示しております。

広島圏域においては、赤で示す広島市の中心部を高次都市機能の集積強化により、中四国全体の発展の中心となる「中枢拠点」と位置付けております。また、オレンジで表す呉市、東広島市などの中心部を「広域拠点」、青や緑で示す安芸郡4町や竹原市、大崎上島町などの中心部を「地域拠点」として位置付け、それぞれの拠点を黄色の矢印や青の点線、緑の直線で表す大小の連携軸で結び、相互に機能を補完することとしております。

第4章の「区域区分の有無及び区域区分を定める際の方針」について、御説明いたします。

区域区分とは、市街化区域と市街化調整区域に区分する線引きのこととなります。

ここでは、圏域内の12の都市計画区域について、それぞれ区域区分の有無を定めた上で、区域区分を定める際の方針を示しております。

区域区分の有無につきましては、「広島圏都市計画区域」は、これまでも区域区分を行っており、今後もこれを継続することとしております。

「区域区分の方針」につきましては、表は、区域区分を行う広島圏都市計画区域について、人口や産業の将来の見通しを勘案し、目標年次における将来の市街化区域面積の規模を示したものです。

目標年次とした令和12年の推計では、基準年次に対して、人口は都市計画区域内、市街化区域内共に減少しております。また、産業につきましては、工業出荷額は伸びていく予測であるのに対し、卸小売販売額は減少しております。

これらの結果から、目標年次における市街化区域の面積の規模は、フレーム枠として、おおむね2万5,270ヘクタールと設定されております。

なお、面積が増加しているのは、工業出荷額の増加によるものであり、人口及び卸小売販売額は減少していることなどから、工業系以外の住宅系、商業系用途を想定した市街化区域の拡大は、原則として不可ということになっております。

第5章の「主要な都市計画の決定の方針」について、御説明いたします。

ここでは、これまで説明した圏域の目標を実現させるための主要な都市計画の決定の方針が定められております。

この章では、都市計画の目標に向けて必要となる都市計画の方針が定められております。

ご覧のとおり、土地利用に関する都市計画や都市施設に関する都市計画など、七つのテーマに分類されており、順次、御説明いたします。

一つ目の「土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針」です。

立地適正化計画における居住誘導区域や都市機能誘導区域を設定することにより、長期的に居住誘導区域に居住を誘導し、人口密度の維持を図るとともに、都市機能誘導区域に都市機能の集約を図り、日常サービスを効率的に提供いたします。

また、歩行空間の拡大や公園・緑地の充実などにより、ゆとりある空間をまちなかに形成いたします。

二つ目の「都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針」です。

都市施設は、道路や鉄道といった交通施設や、下水道、河川、砂防といったものがあり、これらの都市施設の整備方針と整備目標を定めています。このうち、整備方針について御説明いたします。

交通施設の整備方針です。

井桁状の高速道路ネットワークを最大限に活用した広域道路ネットワークを形成するとともに、各拠点間の適切な都市機能の分担の相互補完や交流・連携を促す道路ネットワークを整備します。また、公共交通の機能強化と利用促進を図るなどの他、MaaS等の新たなモビリティサービスの導入による利便性の高い公共交通サービスを形成していくこととしております。

下水、河川、砂防につきましては、流域下水道、公共下水道の整備の促進や優先度に基づく河川改修の実施、被災地の砂防堰堤などの整備を最優先に整備することとしております。また、これらのハード整備に併せて、防災知識の普及啓発など、ソフト対策の充実・強化を図ることとしております。

三つ目の「市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針」です。

都市再生緊急整備地域に指定されている広島都心地域においては、都市再生特別地区や高度利用型地区計画などを活用し、土地の高度利用を図る方針としております。特に、特定都市再生緊急整備地域に指定されている区域においては、国際競争力の強化に資する市街地開発事業を促進していきます。

四つ目の「安全・安心な暮らしに関する都市計画の決定の方針」です。

立地適正化計画における居住誘導区域には、原則として、土砂災害特別警戒区域などの災害リスクの高い区域を含まないことその他、市街化区域内の災害リスクの高い区域については、段階的な市街化調整区域への編入を推進することとしております。

五つ目の「自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針」です。

市町が策定する緑の基本計画に基づき、公園・緑地を確保するとともに、広島市では、中央公園の整備を進め、緑豊かな公共空間が調和した、都心にふさわしい人々を引き付ける場を創出します。

また、新型コロナウイルス感染症の危機を契機に再評価されている公園・緑地の一層の充実を図るとともに、都市農地について、多面的機能の保全に努めることとしております。

六つ目の「歴史・景観に配慮した都市計画の決定の方針」です。

地域ブランドを確立させ、圏域内外の人を引き付け、魅力あふれる都市を実現するため、地域資源を生かした魅力的な景観の保全に努めることとしております。

七つ目の「住民主体のまちづくりに関する方針」につきましては、まちづくりの手法に関する広報・周知活動や活動の担い手となる人材の育成支援を行うとともに、まちづくり活動に活用可能な都市計画に関する情報提供を推進していくこととしております。

第6章の「各都市計画区域における課題と方針」ですが、ここに示す内容は、先ほど御説明した主要な都市計画の決定の方針などを都市計画区域ごとに整理し直したものととなっております。

以上が本マスタープランの概要となります。

広島県からの意見照会に対する本市の意見案です。

本マスタープランは、本市を含む関係市町との調整を経て素案の作成が行われ、これまで御説明した内容は、本市が策定した「広島市都市計画マスタープラン」に示す方針と整合が取れていると考えられることから、「意見なし」と回答したいと考えております。

第7号議案の説明は以上となります。御審議のほど、よろしくお願いいたします。

○渡邊会長

それでは、第7号議案につきまして、質問、御意見等がありましたらお願いいたします。

どうぞ。

○井原委員

一つだけちょっと興味があったんですけど、今のトレンドでコロナ禍で公園とか緑地がどのように評価されているのか。その辺りをさっと教えていただいたら参考になります。

○渡邊会長

事務局、お願いします。

○事務局（黒瀬都市計画課長）

現在、アフターコロナと一般的に言われておりますけれども、コロナと上手に付き合い合っていく生活様式をとということで、国の方でも議論がなされておりました、まだ議論の途中ということで確定されたものはないのですが、そうした中で、今、言われている公園などが見直されているという話につきましては、人と人との距離を保つということで、ゆとりある空間を確保していくという観点の中で、公園・緑地などで過ご

せるといふところで見直されているといふものでございます。その他には、例えば、道路の歩道、あるいはまちなかのオープンスペース、そういったものが、人と人との距離を保つという意味で、コロナ禍における再評価ということに今現在なっております。

以上です。

○井原委員

ありがとうございます。

○渡邊会長

他はいかがでしょうか。

どうぞ。

○佐名田副会長

ちょっとたてりを教えていただきたいんですけども、もともと広島県には、この広島圏域マスタープラン、あるいは、三つの区域に分けたマスタープランがあったかと思ひます。それで、従前から県内22の都市計画区域ごとに整備、開発をする方針が練られていたと、今回は、広島圏域に都市計画区域が今幾つか複数の都市計画区域を一体的にまとめて、整備、開発、保全の方針という形に定めようといふされているわけですが、けれども、そもそも、それぞれの区域に応じて、整備、開発、保全の方針があつて、それでまとめて、広島圏域のマスタープランをつくるということになる、この2段階構えになつて、それを今回一つの計画で示されたのだと思ひますけども、広島市が含まれる4市4町の都市計画区域についてのそれぞれの各整備、開発、保全の方針といふものは、まずは定められていると、それで全体との関係が、この度計画として取りまとめたものが挙がっていると、そういう認識でよろしいでしょうか。

○渡邊会長

事務局、お願いします。

○事務局（黒瀬都市計画課長）

ただ今、御説明のありましたものにつきましては、今現在のものは、各それぞれの

都市圏で策定されたものなんですけれども、その前段として、参考として、県の方で今の広島圏域のような広域的な都市構造を示した上で、都市圏ごとに定めているのが今現在の計画でございます。

この度は、それらを広島圏域として大きくまとめたので、一つ策定して、都市計画区域ごととしては、改めて、別々に策定しているというものではなく、一つにまとめた広島圏域の中に、最後に都市圏ごとにまとめ直したものをつけているという形になっております。

以上です。

○渡邊会長

どうぞ。

○佐名田副会長

広島圏域をみたときに、区域区分ですね、線引きをされた都市計画区域もあれば、そうでない区域もあって、人口減少がどんどん進んでいる、あるいは産業が衰退している区域も含めた全体的な計画になると、先ほど人口が減るだとか、産業が衰退するということが、より広域的に広島以外の部分が衰退の度合いが大きい場合、そちらの方に全体的なフレームが引っ張られていくのではないかと。ちょっとそこが心配になるんですけれども。そここのところの調整はできているということによろしいでしょうか。

○渡邊会長

事務局どうぞ。

○事務局（黒瀬都市計画課長）

フレームにつきましては、今、このマスタープランの中では、広島圏都市計画区域全体で示しております。

今の御発言は、人口減少の激しいところに引きずられて広島の方が実態に合わないものになっていくのではないかとということかと存じますけれども、そこら辺につきましては、即地的な計画の中で具体的な調整が図られるということで、県の方から聞い

ておりますけれども、今現在は、どのような調整になるのかは詳しいところにつきましては明らかになっておりません。

以上です。

○渡邊会長

ちょっと関連して質問ですが、そうすると、この広島市を含む広島都市圏の都市計画区域に対する人口フレームの内訳は、県から公表されていないという理解でよろしかったのでしょうか。

どうぞ。

○事務局（黒瀬都市計画課長）

人口の将来推計につきましては、社会人口問題研究所の示すやり方に加えて、国土総合研究所の作ったソフトといたしますか、プログラムに基づいて算出しております。このやり方は国勢調査区ごとの小さな区域ごとに人口の推計ができるという特徴を持っておりまして、そういうやり方をしておりますので、元データといたしましては、広島市分、あるいは呉市分とかいった形で、それぞれの推計を重ね合わせて都市圏のものをつくっているという形なので、それぞれのは出るかと思えます。

ただ、都市計画の見直しを整理するとき、そのような細かく区切って手続を進めるかどうかというのは、まだ具体的には示されていないということでございます。そこは、ちょっと今現在不明でありますけれども、今までの例からしますと、都市圏の中で整理されていくのではないかというふうに思っております。

以上です。

○渡邊会長

ありがとうございました。

他はいかがでしょうか。

お願いします。

○森島委員

これマスタープランだからと言われれば、それまでなんですけれども、余りにも漠

然とし過ぎて何をどうしたらいいのか、評価のしようもないわけです。例えば、活力を生み出す都市にしましても、魅力あふれる都市にしても、安全・安心に暮らせる都市にしても、これ一体何をしたら、こうなるんだろうかということが漠然とし過ぎてよく分からないんですね。中でも、コンパクトシティなんかで見てみますと、そのためには、これ例えばの話ですよ、今後はレッドゾーンとか、イエローゾーンに規定されるような地域には、山里ですね、そういうところには、家を建てないとか、建築許可を下ろさないとかいうふうな、そういうふうなことまで突っ込んで打ち出された方がいいんじゃないかというふうに思いますが、今のこれでは、さっぱり私は評価のしようがないわけですよ。もう少し具体的にこれを出されたらどうでしょうかね。

○渡邊会長

事務局どうぞ。

○事務局（黒瀬都市計画課長）

このマスタープランの目的は、将来に向けての都市像といいますか、そういった姿を示した上で、それに向かっていくための様々な都市計画、その他の事業などを含めて方針を示すということで、個別具体的なものにつきましては、その方針と齟齬を来さないようにしながら、必要であれば個別に計画を改めて作ってやっていくという形を取っておりますので、このマスタープランだけで細かな具体的なものが分からないというのは、おっしゃるとおりかも知れませんが、そうした目的のために、この辺りの表現がされているものでございます。

今、御発言の中にございましたように、危ないところには建物を建てさせないというようなことにつきましては、この方針の中では、土砂災害の特別警戒区域などのところで、今現在市街化区域になって建物が建てられるというような規制になっているところは、段階的に市街化調整区域にしていくというような表現がされているように、その程度の方針の中で書かれております。

具体的には、これからの手続の中でもっと詳細を詰めていくというような形になっております。

以上です。

○渡邊会長

どうぞ。

○森島委員

そういうふうに言われれば、マスタープランだからと言われれば仕方のないことな
んですけれども、今回、第62回ということになっていますが、もちろんいろいろ順
番ありまして、今年度初めて出ささせていただいたんですが、これまで第62回とい
うことですが、これ今の時点では、個別具体には出さないと言われますけれども、これ、
いつ頃までにそれをやるんですか。ずっとこれを続けていくわけですか。

○渡邊会長

事務局どうぞ。

○事務局（黒瀬都市計画課長）

私の説明にちょっと不足があったかもわかりませんが、都市計画区域のマス
タープランといたしましては、これで一応決定していくと。個別具体といいますのは、
例えば、公園・緑地でございましたら、先日、審議会で答申がございました緑の基本
計画でございますとか、そういった部門ごとの計画を、それぞれまた作っていくとい
うような、大きな方針を定めるマスタープランから部門ごとに詳細にという形で連な
っていくという意味で個別具体という表現をさせていただきましたので、より詳しく
ということになれば、そういった部門ごとの計画の中で表現するということになるか
と思います。

以上です。

○渡邊会長

どうぞ。

○森島委員

こういったことが、70回、80回とずっと繰り返していくわけですね。そういう
ことになるわけですか。いつまでたっても、この安全・安心なまちづくりをしましょ

うとかね、活力を生み出す都市とか、こういったことで、ずっとこれを続けていくわけですか。

○渡邊会長

事務局どうぞ。

○事務局（黒瀬都市計画課長）

この方針につきましては、おおむね5年ごとに行われる基礎調査というものに基づいて、将来の都市像を見直して、いわゆる長期的な指針ということでやりますので、度々に、その都市計画審議会ごとにやるとかいうのではなくて、今回、仮に県の方で決めたら、令和12年まではこの方針でいくというような形になって、その時期が来ましたら、また見直しを行うということを繰り返していくということでございます。

○渡邊会長

どうぞ。

○森島委員

令和12年と今おっしゃいましたけれども、これ何年に1回、これ見直すんですしたかね。5年言われましたかね。

○渡邊会長

事務局どうぞ。

○事務局（黒瀬都市計画課長）

おおむね10年から20年の先を見通して立てるような計画になっております。大体、10年ぐらいだと思います。

○渡邊会長

どうぞ。

○森島委員

10年にしましても、10年一昔言うぐらいで、10年間というのは非常に長いスパンになりますが、その長い長いスパンの中で決めていくというのも、かなり無理があるんじゃないかと思うんですよ。そういうのは随時変わっていくわけですから、社

会というのはね。10年前のものを今ようやく実現しますよと、これもあれもやりましょうというのかなり無理があるような気もしますが、そういうふうなことは今までありませんでしたか。ずっとこれ順調に来とるわけです、これまで。

○渡邊会長

事務局。

○事務局（黒瀬都市計画課長）

おっしゃいますように、大きく社会が変化したようなときには10年先の計画があって、まだ期間が残っていても見直さなくてはいけないとかいう場面もあろうかと思っています。そうしたときは、必要に応じて見直しをするということになろうかと思えます。

例えば、大きくモータリゼーションが浸透しまして、いわゆる郊外へ人口が流れていったから都心へ戻ってくるとかですね。あるいは、最近のような人口が減っていくとか、大きな社会的な変化がございますけれども、そういった場面に当たりますと書きぶりも変わってまいりますので、そうしたときは、しっかり審議して、必要に応じて見直しをしていくということで、1回決めたからずっと10年やり切るんだというものではなくて、都市計画につきましては、柔軟に対応していくというのが根本にございますので、そういう対応になろうかと思えます。

以上です。

○渡邊会長

どうぞ。

○森島委員

また、いつか具体的にこうした案が出されることを期待して、終わります。

○渡邊会長

ありがとうございます。ちょっと私の方から、お手元にある今日ファイル配られている第7号議案というタグのついていところに、広島圏域都市計画マスタープランの案という、今日、事務局の方からエッセンスを説明していただいたのですが、開い

ていただいて1ページ目に、図の1-1、都市計画区域マスタープランの位置付けという絵があるんですけども、今日、事務局の方から説明いただいたのは、この図の中の青いのが二つある都市計画区域マスタープランという左側の青い枠、つまりこれが広島県が定める、もうちょっと言ってしまうと広域的な観点から見た将来像ということで、今、県が定めています。むしろ広島市は、広島市の中の都市計画マスタープランだとか、広島市の立地適正化計画という右側の青い枠については、これまで策定をしてきておまして、これに基づき、広島市が、個別具体的に土地利用計画とかも定めてきている。その大きな方針を今回県が出してきた都市計画区域マスタープランで齟齬がないかどうかというところが多分ポイントで、その方針の中で、具体的に広島市としてどうするんだというのは、むしろ広島市が定める都市計画マスタープラン、あるいは立地適正化計画、あるいは個別の都市計画の中で決めていくということになるかというふうに思います。ですので、御懸念の点は多分そんなにはないかなと。

ただ、ちゃんと見なきゃいけないのは、広島市が進めようとしている方向と県が出してきた区域マスタープランが同じ方向を向いているのかどうかというところは要確認だなと。ただ個別具体のところは、それは、広島市に任せてくれということになっておりますので、そういう観点で御検討いただければというふうに思う次第でございます。

○森島委員

分かりました。

○渡邊会長

他はいかがでしょうか。

真鍋委員どうぞ。

○真鍋委員

議案説明書のA3のものを拝見しまして、右側の主要な都市計画の決定の方針というのが広島市に関わるものということだと思っておりますけれども、この中で枠囲い二つ目の下側の「M a a S等の新たなモビリティサービスの導入による利便性の高い公共

交通サービスを形成など」というものがあるんですけども、ちょっと耳慣れない言葉でもあるので、M a a S等というのがどういうものを指していて、今後、広島市内において、どういう公共交通サービスが発展していくということを想定されているのかということをお尋ねしたいです。

○渡邊会長

事務局、どうぞ。

○事務局（黒瀬都市計画課長）

専門の先生もいらっしゃるのですが、ちょっと恐縮なんですけど、M a a Sとは、ネットから引っ張ってきたという感じですが、地域住民や旅行者1人1人が移動する際に、そういった移動する単位のニーズに応じて複数の交通機関、バス、電車とか、いろいろ乗り継ぎもあつたりします。それから移動のサービスを最適に組み合わせて、それらを検索したり、あるいは乗る便を予約したり、ホテルを予約したりとか、そういったもの、それから、それらの決済ですね。お金を支払うとかいう決済。そういったものを全て一括で行えるというサービスを提供するというのがM a a Sということで、モビリティ・アズ・ア・サービスの略語となっております。これは観光や医療などの目的地における交通以外のサービスとの連携によって、移動の利便性向上や地域の課題解決に資するというもので、これから交通だけではなくて、そういった総合的なシステムとして期待されているという技術でございます。

これによりまして、広島市の方としましては、まだこのM a a Sを使って具体的にという段階ではございませんけれども、公共交通が複数の事業者によって民間で運営されているというのを、いかに効率的にしながら、今後やっていくかとか、そういった観点で、今、道路交通部局の方で検討が進められているという状況でございます。

以上です。

○渡邊会長

よろしいでしょうか。神田委員、今の説明でよろしかったでしょうか。

○神田委員

私の専門分野だと思うので、今、おっしゃった説明のとおりで、今までバスに乗った都度お金を払うというだけだったものが、もう負担なしで乗り放題にしてしまって、みんな自由気ままに動けるようなまちに変えていこうと、交通を変えて、まちを変えていこうというようなところで、より動きやすい環境というのが、今後整ってくるというところなので、それに沿って、まちの在り方も変わってこようかなといったことを県の方で取り組んでこられたという理解をしております。

以上です。

○渡邊会長

すみません。どうもありがとうございました。

他はいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、ないようですのでお諮りいたします。

第7号議案につきましては、原案のとおり可決することにしてよろしいでしょうか。

（「異議なし」という声あり）

異議なしと認めます。

それでは、第7号議案につきましては、原案どおり可決します。

以上で本日の審議事項は終わりました。

続きまして、事務局から報告事項があります。

報告事項に関しては、特段の質問がある場合のみ、お受けすることとさせていただきますので、よろしく願いいたします。

それでは、事務局から説明をお願いします。

○事務局（黒瀬都市計画課長）

それでは、報告事項のうち、広島市都市計画マスタープランの評価・検証について、御報告いたします。

平成25年8月に改定した「広島市都市計画マスタープラン」は、「活力」、「魅力」、「快適性」の三つの視点から都市づくりを進めることを目標として掲げ、その目標を実現するための都市づくりの方針を定めております。

このマスタープランは、目標年次を令和12年とする長期的な方針であるため、おおむね5年ごとに実施される都市計画基礎調査に合わせて、評価・検証を行い、その結果を踏まえ、必要に応じて見直しを行うこととしております。

この度、平成29年度・30年度に実施した都市計画基礎調査を踏まえ、マスタープランの評価・検証を行い、マスタープランの見直しの必要性について検討いたしましたので、その結果について御報告させていただきます。

詳しくは、お手元に配付しております資料1の別紙にも取りまとめておりますので、合わせてご覧ください。

それでは、三つの視点ごとに評価・検証の結果を御説明いたします。

まず、「活力」の視点についてです。

画面の表は、左から「都市づくりの方針」、「今回設定した指標」、「進捗状況」となっております。

指標につきましては、マスタープランの評価指標の例を参考に、今回設定したものとなっております。

進捗状況は、改定時の平成25年度と平成30年度の数値を比較し、平成30年度の数値が平成25年度より上回っているものは「○」、平成25年度の数値を下回っているものの、おおむね同等のものは「△」、数値が大きく下回っているものは「×」とし、いずれの視点につきましても、今回、「×」のものはございませんでした。

指標としましては、「都心の軌道系交通の乗降者数」や「大規模未利用地の活用面積」などを設定し、広島駅周辺地区における陸の玄関にふさわしいまちづくりや、大規模未利用地の活用が進むなど、いずれの指標も進捗状況は「○」となっております。「活力」の視点について、順調に推移していることが確認できております。

次に、「魅力」の視点についてです。

指標といたしましては、「入込観光客数」や「再訪希望の観光客の割合」などを設定し、本市を訪れた観光客が大幅に増加するなど、ほとんどの進捗状況は「○」とな

っております。「魅力」の視点につきましても、順調に推移していることが確認できております。

指標のうち、「広島市の景観を美しいと思う市民の割合」については、平成30年度が74.9%でしたが、平成25年度の75.5%をやや下回っておりますため、「△」としておりますが、高い割合で維持できているということから、おおむね順調に推移しているものと考えております。

次に、「快適性」の視点についてです。

指標といたしましては、「公共施設の福祉環境整備率」や「公園緑地の面積」などを設定し、これらの整備を計画的に進めるなど、ほとんどの進捗状況は「○」となっております。「快適性」の視点についても、順調に推移していることが確認できております。

指標のうち、「広島市が暮らしやすいまちだと思える市民の割合」につきましては、平成30年度が84.8%であり、平成25年度の87.2%をやや下回っておりますので、三角としておりますが、先ほどと同様、高い割合で維持できていることから、おおむね順調に推移しているものと考えております。

最後に、「マスタープランの見直しの判断」についてです。

この度の「評価・検証の結果」、「活力」、「魅力」、「快適性」のいずれの視点についても、都市づくりの方針に基づき、順調に推移していることが確認できました。

また、「上位計画との整合性」についても、昨年6月に改定した広島市基本構想や先ほど御説明しました区域マスタープランなどとも、マスタープランの方向性と合致するよう調整を行っており、整合が取れていることを確認しております。

なお、サッカースタジアムの建設や豪雨災害被災地の復興まちづくりなど、マスタープランを改定した平成25年度以降に具体化した施策もございますが、これらはマスタープランの方向性と合致した個別計画等に基づき実施されているものでございます。

これらのことから、マスタープランの見直しの判断につきましては、その必要性は

低いものと判断し、現時点におけるマスタープランの見直しは行わず、引き続き、現行のマスタープランに基づき、都市づくりを進めていきたいと考えております。

今回、御報告させていただいた内容につきましては、今後、市のホームページなどで公表する予定としております。

以上で説明を終わります。

○渡邊会長

ただ今の報告事項（１）につきまして、御質問のある方はいらっしゃいますでしょうか。

どうぞ。

○山路委員

「活力」の中の、基町市営住宅の住戸の全面的改善率というところですが、この住戸の全面的改善率というのは、どういうことですか。改善率。

○渡邊会長

どうぞ。

○事務局（黒瀬都市計画課長）

ちょっと調べて後ほど御説明させていただきたいと存じます。

○渡邊会長

そういうことで。

○山路委員

はい。分かりました。

○渡邊会長

他はいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、続きまして、報告事項（２）の説明をお願いいたします。

○事務局（黒瀬都市計画課長）

広島市立地適正化計画の軽微な変更について、御報告いたします。

「立地適正化計画」とは、公共交通によるアクセスの利便性が高い区域に居住機能

や都市機能を誘導するエリアを設定して、緩やかにこれらの機能を誘導することにより、公共交通を軸としたコンパクトなまちづくりに向けた取組を推進し、都市構造の集約化を図ろうとするものです。

本市では、「広島市立地適正化計画」を平成31年1月に作成し、同年3月から運用を開始しているところです。

変更内容の資料につきましては、お手元に配付しております緑のファイルの「広島市都市計画審議会関係資料」の別紙5、「広島市立地適正化計画」の91ページに挟んでいるものでございます。

その資料を前方のスライドにも同じものを映しております。

変更内容につきましては、「広島市立地適正化計画」の「第7章 誘導施策」のうち、「2(1)①誘導施設の整備に係る施策」の中に赤枠で囲んだ、「オ 広島市の取組」の項目を新たに設け、「本市では、都市機能誘導区域において、高次都市機能の充実強化を図るため、特定都市再生緊急整備地域の地域整備方針に位置付けられている「(仮称)広島市基町相生通地区第一種市街地再開発事業」について、これを積極的に推進していきます。」ということを追加するものでございます。

変更理由を御説明いたします。

昨年9月に国から特定都市再生緊急整備地域に指定された広島都心地域の地域整備方針に、紙屋町・八丁堀地区の活性化に向けたリーディング・プロジェクトとして、当該事業を推進することが位置付けられたことから、「広島市立地適正化計画」の誘導施策として、当該事業を市の取組に位置付け、大規模オフィスやコンベンション施設、シティホテルなどの高次都市機能の誘導を図るものです。

なお、この変更は、都市再生特別措置法施行規則に規定されている軽微な変更となり、公聴会や都市計画審議会への意見聴取の手続が不要となっております。

また、後日、ホームページ等で、この変更内容を公表することとしております。

以上で説明を終わります。

○渡邊会長

ただ今の報告事項（２）につきまして、御質問のある方はいらっしゃいますでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、事務局どうぞ。

○事務局（黒瀬都市計画課長）

先ほど御質問のございました、基町住宅の改善の話でございますけれども、これにつきましては、高層住宅のバリアフリー化など、そういった改善がされているかどうかの割合ということでございます。

以上です。

○渡邊会長

ありがとうございます。

それでは、続きまして、報告事項（３）の説明をお願いいたします。

○事務局（清水都市デザイン担当課長）

都市デザイン担当課長の清水でございます。

報告事項（３）「原爆ドームを望む南北軸線上の眺望景観の保全・形成について」御報告いたします。着席にて失礼します。

この取組においては、都市計画法の都市計画や景観法に基づく景観計画などを組み合わせることとしておりますが、都市計画はもちろん、景観計画を改定する際においても、都市計画審議会の意見を聴かなければならないと景観法には規定されております。この取組の関連議案については、来年度に御審議いただく予定としておりますが、本日は、現在の取組状況について、事前に本審議会に御報告するものです。

まず、これまでの経緯から御説明いたします。

本市では、原爆ドームの世界遺産登録に先立ち、平成７年９月に「原爆ドーム及び平和記念公園周辺建築物等美観形成要綱」を制定し、対話型の協議制度によって良好な景観の形成に取り組んでまいりました。

平成２７年１月には、景観法に基づく広島市景観計画に形態意匠の基準を規定し、運用を開始しております。また、「景観法に基づく届出等に係る事前協議に関する取

扱要綱」に建築物等の高さの基準を規定し、引き続き、対話型の協議制度を続けております。

近年は、国内外から広島を訪れる人々が増加していることや、平成28年5月の米国大統領訪問などにより、原爆ドーム及び平和記念公園周辺の眺望景観を未来永劫に大切に必要性が国内外の多くの人々に改めて認識されております。

こうした状況を踏まえ、できるだけ早期に、より実効性の高い景観誘導の枠組みを構築する取組を進めることとしております。

続きまして、これまでの取組状況について説明します。

景観審議会からの答申を基に、平成31年1月に本市としての「あり方」（原爆ドーム及び平和記念公園周辺の眺望景観のあり方～南北軸線上の眺望景観を中心として～）を策定しております。この「あり方」では、平和都市広島を象徴する景観として、特に重要な役割を担っている原爆ドーム・原爆死没者慰霊碑を望む南北軸線上の眺望景観を優先して、景観誘導の枠組みの構築を進めることとしました。

令和元年6月には、「あり方」で設定した南北軸線上の眺望景観の目指すべき姿を実現するための具体的方策について、景観審議会に諮問しました。

令和元年7月から令和2年7月にかけては、眺望景観検討部会における検討や、景観審議会での答申素案の取りまとめを行った他、関係者へのヒアリングや市民意見募集を実施しました。また、令和2年8月には、景観審議会から本市に答申がございました。

令和2年9月には、景観審議会からの答申を基に、本市としての具体的な方策を策定し、広島市議会建設委員会に報告しております。

なお、「あり方」や具体的方策は、お手元に資料3「原爆ドームを望む南北軸線上の眺望景観の保全・形成について」として抜粋してまとめたものを配付しておりますので、詳細についてはそちらを御参照ください。

続きまして、「あり方」で設定した南北軸線上の眺望景観の目指すべき姿と、これを実現するための具体的方策の概要について、説明いたします。

こちらは、平和記念資料館本館下から原爆死没者慰霊碑越しに原爆ドームを見通す、南北軸線上の眺望景観の現況写真です。

この南北軸線上の眺望景観は、平和都市広島を象徴する景観として特に重要な役割を担っており、次世代に引き継ぐべき大切な存在です。

そして、こちらが南北軸線上の眺望景観の目指すべき姿です。

原爆ドームの背景に見える建物などの高さを抑えることや、平和記念公園内の植栽を工夫することにより、こうした姿を実現するよう取り組むこととしております。

①の左右のオレンジ色の縦線で挟まれた範囲は、原爆ドーム本体部分の背景となる部分です。また、②の緑色の横線より下の範囲は、植栽による遮蔽効果が見込める部分です。

本市が策定した具体的方策では、目指すべき姿を実現するために、この写真の範囲において、背景に建物などが何も見えないよう、法的位置付けのある高さ制限を導入することとしております。

こちらは、高さ制限のイメージを断面図で表したものです。

先ほどお示ししたオレンジ色の①の「原爆ドーム本体部分の背景に建物が見えない高さ」と緑色の②の「植栽により背景の建物が隠れる高さ」をそれぞれ建築物等を建設できる「高さの最高限度」を設定することとしています。

この「高さの最高限度」は、平和記念資料館本館下の視点場から斜めに見上げる線で表現され、視点場から距離が遠くなるほど制限は緩やかになります。

こちらは、高さを制限する範囲を平面図で表したものです。

高さを制限する範囲の奥行きは、本市の事例から設定した高さ200メートルの建築物が、高さの最高限度を超えて原爆ドームの背景に見えてくる範囲としています。

①のオレンジの範囲では、視点場から5.2キロメートルまでの範囲としています。

②の緑色の範囲では、東側で視点場から4.5キロメートルまで、西側で視点場から4キロメートルまでの範囲としています。

最後に、規制手法について御説明します。

高さ制限の対象物は、建築物、工作物、屋外広告物としています。

まず、建築物については、建築確認による規制の担保が最も有効であることから、高度地区といった都市計画手法によることとしています。

工作物については、法令上、いずれの手法によっても建築確認による規制の担保はできないものの、建設が想定される工作物は、公共事業や公益事業によるものであり、これまでの実績を踏まえると、法令遵守の担保がなされると考えられるため、現行の景観規制の手法である景観計画によるものとしています。

屋外広告物については、現行の屋外広告物条例の基準により規制することができるため、同条例によることとしています。

これらを踏まえ、冒頭でお話ししたとおり、来年度の都市計画審議会では都市計画の案について付議する予定です。また、景観計画の改定案について、景観審議会での審議に先立ち、意見をお聴きすることとしています。

以上で「原爆ドームを望む南北軸線上の眺望景観の保全・形成について」の報告を終わります。

○渡邊会長

ありがとうございました。

ただ今の報告事項（3）につきまして、御質問がある方はいらっしゃいますでしょうか。

森島委員どうぞ。

○森島委員

この「あり方」なんですけれども、高さの基準については別に言うことはありませんけれども、横ですね、幅。これは何を基準に決められたんですか。

○渡邊会長

どうぞ。

○事務局（清水都市デザイン担当課長）

今、お配りしている資料の方でご覧いただきますと、一つめくっていただいて、資

料3-1、こちらに写真があると思うんですよ。こちらが目指すべき姿という写真なんですけど、これについては、現地で景観審議会のメンバーにも現地視察していただきまして、原爆ドームを注視したときの範囲で気になる範囲を定めていただきまして、その範囲が、この写真の範囲に決まりました。

この写真の範囲を現地で詳細に測量した結果、17度という角度が出ましたので、その17度の範囲を今回の17度という設定にしております。

○渡邊会長

どうぞ。

○森島委員

ちょっとよく分かりませんが。これ位置にもよりましようけれどもね、人間の見える範囲というのは、かなり広いですよ。そうしたときに、こんな狭い範囲じゃないというような気もするんですが、私はね。これ何かの都合があって、この範囲に決められたという、何か経緯があるんじゃないんですか。17度というのは。

○渡邊会長

事務局どうぞ。

○事務局（清水都市デザイン担当課長）

17度ということにこだわりを持っていたのではなくて、現地で原則的には決めたということと、見るところによって角度が違うんじゃないかということなんですけど、こちらの公園が丹下健三氏の設計によるものなんですけど、丹下健三氏の設計コンセプトの中で、資料館の本館下から軸線が南北と平和大通りと直行する90度の角度、それとこの資料館の下から斜めに園路もあるんですが、そういったのが全て交わるところが資料館の真下ということになります。視点場ということで、こちらで審議会委員に立っていただきまして、注視、あくまで見える範囲というよりは、ドームをのぞいたときに気になる範囲はどこまででしょうかという御意見をいただいたときに、この範囲までということに決まりました。

○渡邊会長

どうぞ。

○森島委員

ちょっと私は理解しにくいですが、気になる範囲というのがあれば、それぞれ違ひましようけれども。それで決まってるなら、それはいいですわ、これ。分かりました。

○渡邊会長

他はいかがでしょうか。よろしいでしょうか。ありがとうございます。

それでは、報告事項に関しましては、これで終わりにしたいと思いますが、よろしいでしょうか。

(「異議なし」という声あり)

ありがとうございます。更に詳しく御質問等がある場合には、別途、個別に事務局の都市計画課の方にお問合せいただければと思います。よろしく願いいたします。

本日、予定された案件は終了いたしました。事務局の方から何かありますでしょうか。

事務局どうぞ。

○事務局（黒瀬都市計画課長）

本日は、熱心に御議論いただき誠にありがとうございました。

本年度の審議会は本日で終了となります。次年度の開催につきましては、改めて御案内させていただき予定としております。

また、次年度につきましては、審議会委員のうち、市議会議員としての委員、これにつきましては、改選の年となりますので、こちらの方につきましても改めて御案内させていただきこととしております。

なお、第3回都市計画マネジメント懇談会を今週25日に開催したところでございますので、次回の審議会におきまして、その結果を御報告させていただきたいと考えております。

事務局からは以上です。

○渡邊会長

それでは、以上で本日の審議会を終了いたします。

本日は、大変お忙しい中御出席いただき、また、長時間にわたる熱心な御審議、誠にありがとうございました。