

令和3年（2021年）11月15日

第64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64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)11月15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 田中貴宏 神田佑亮 真鍋俊枝 酒井絹枝
    - イ 市議会議員 竹田康律 西田浩 平野太祐 母谷龍典 森嶋秀治 山内正晃 山路英男
    - 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 梅田俊夫
    - 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 杉原義和
    - オ 市民委員 天方淑枝 平岡誠治 井原美恵子以上 18名
  - (2) 欠席者
    - 学識経験者 小林文香 重藤隆文
  - (3) 傍聴人
    - 一般 0名
    - 報道関係 1社
- 4 閉会 15時00分



## 令和3年度 第64回広島市都市計画審議会

日時：令和3年11月15日（月）

場所：広島市役所議会棟4階全員協議会室

○事務局（阿舎利都市計画担当部長）

それでは、ただ今から、第64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阿舎利でございます。よろしくお願いいたします。

審議に入ります前に、お手元の配布資料の御確認をお願いいたします。事前に配布しました「第64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がございます。そのほかに、「会議次第」、「配席表」、「広島市都市計画審議会委員名簿」、「広島市決定の都市計画の案について深い関係がある広島市都市計画審議会委員の当該審議への参加に係る申し合わせ事項」、次に、A3横になります、「第2号議案に関する意見書及び公述の要旨並びに事務局の考え方について」、それから、報告事項に関しまして、「都市マネジメント懇談会報告」の資料を準備しております。また、別冊として、「広島市都市計画審議会関係資料」を準備しています。過不足等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。

まずは事務局の職員です。

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（阿舎利都市計画担当部長）

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）

黒瀬です。よろしくお願いいたします。

○事務局（阿舎利都市計画担当部長）

続いて、関係課の職員です。

都市整備局都市デザイン担当課長の清水でございます。

○事務局（清水都市デザイン担当課長）

清水です。よろしくお願いいたします。

○事務局（阿舎利都市計画担当部長）

都市整備局スタジアム工務第一担当課長の中田でございます。

○事務局（中田スタジアム工務第一担当課長）

中田でございます。よろしくお願いいたします。

○事務局（阿舎利都市計画担当部長）

都市整備局建築指導課課長補佐の高田でございます。

○事務局（高田建築指導課課長補佐）

高田です。よろしくお願いいたします。

○事務局（阿舎利都市計画担当部長）

また、後ほど、都市整備局西風新都整備担当課長の向井及び経済観光局農政課長の梶川が出席する予定です。

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たいと思いますので、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したいと思います。

渡邊会長、よろしくお願いいたします。

○渡邊会長

本日は御多忙の中、委員の皆様には御出席を賜り、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18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、真鍋委員と西田委員をお願いいたします。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（阿舎利都市計画担当部長）

それでは、本日の議案について御説明いたします。

先に開催通知でお知らせしておりますとおり、本日の議案は5件です。

第1号議案は、「中央公園スポーツ・レクリエーション地区における特別用途地区の決定」、第2号議案は、「原爆ドーム北側における高度地区の決定」、第3号議案は、「生産緑地地区の変更」、第4号議案は、「西風新都大塚西三丁目11番ほか地区の地区計画の決定」に伴う案件です。これらはいずれも広島市決定の案件となります。第5号議案については、第4号議案に関連する議案で、「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建築物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ですが、当審議会の議を経ることが義務付けられているものです。

このほか、報告事項として、「都市マネジメント懇談会」について、御報告させていただきます。

なお、第3号議案については、酒井委員が理事を務められております広島市農業協同組合からの都市計画提案に基づく案件となっております。このため、酒井委員の当該議案の審議への参加については、都市計画提案者に深く関係があるということで、昨年度の第61回都市計画審議会にて御承認を得たお手元の申合せ事項によりまして、当該議案の採決には加わることはできませんが、農業関係の専門家としての御意見はいただくという取扱いとなります。

以上でございます。

それでは、渡邊会長、よろしくお願いいたします。

○渡邊会長

それでは、早速審議へ入りたいと思います。

まず、第1号議案につきまして、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、説明を始めさせていただきます。恐れ入りますが、以後、着席にて御説明させていただきます。

第1号議案の特別用途地区の決定について、御説明いたします。

特別用途地区とは、用途地域内の一定の地区について、その地区の特性にふさわしい土地利用の増進や環境の保護等の特別の目的の実現を図るため、用途地域の指定を補完して定める地区であり、建築基準法に基づく条例により建築物の用途に係る規制の強化又は緩和を行うものです。

今回、特別用途地区を決定しようとする位置は、緑の線で囲んだ中央公園内のうち、サッカースタジアムの建設が計画されている中央公園広場を含む赤の線で囲まれた範囲となります。

まずは、中央公園が整備された経緯について説明いたします。

昭和24年に公布、施行された広島平和記念都市建設法により、被爆後の本市の都市計画は、「広島平和記念都市を建設する特別都市計画」として、「恒久の平和を祈念すべき施設その他平和記念都市としてふさわしい文化的施設の計画を含むもの」として定めることになり、昭和27年、広島平和記念都市建設計画が策定されました。この計画の策定作業においては、中央公園は、平和記念公園と併せて「平和公園」とされ、公園内に文化施設や児童センター、レクリエーション施設を配置する図のような計画図も丹下氏によって作成されました。最終的に、平和記念公園は、記念施設、中央公園は、都市公園として位置付けられ、共に国の支援を受け整備されております。

次に、中央公園の活用について御説明いたします。

平成22年度の旧市民球場の廃止による跡地活用の検討を契機に、「人々が集い、憩い、交流するにぎわいを創出する」という本地区の将来イメージの実現に向け、中央公園の今後の活用について検討が行われました。こうした検討を踏まえた結果、令和2年3月に中央公園の今後の活用に係る基本方針を策定いたしました。この方針に



においては、中央公園を「こどもゾーン」、「イベント・集客ゾーン」、「文化芸術ゾーン」、「歴史ゾーン」、そして、「スポーツ・レクリエーションゾーン」の五つのゾーンに分け、各ゾーンで示した考え方や方向性に沿って段階的に再整備等に取り組むこととしています。

「スポーツ・レクリエーションゾーン」における空間づくりの方向性は、“多様化するスポーツ需要に対応するとともに、多世代がアクティブに活動交流できるゾーンとする”こととしており、今回、この特別な目的の実現を図るための短期的な取組として掲げられているサッカースタジアム建設等の計画が具体化してきたことから、特別用途地区を定めるものです。

特別用途地区（中央公園スポーツ・レクリエーション地区）の決定する内容について、御説明いたします。

区域は、中央公園の今後の活用に係る基本方針の「スポーツ・レクリエーションゾーン」を基本に、建築物が建築される予定がない河川区域を除いた赤の線で囲まれた範囲としており、面積は約13.1ヘクタールとなります。サッカースタジアムは建築基準法上の用途が観覧場となりますが、現在、この区域は、第二種住居地域であり、観覧場の用途が制限されていることから、建築基準法に基づく条例の制定により制限されている用途のうち、観覧場について緩和する予定としております。

これまでの手続の流れについて御説明いたします。

特別用途地区で、その位置、規模を決め、条例により建築物の用途の緩和を行うことによって効果がある制度でございます。7月の地元説明会后、都市計画と建築条例の手続を並行して進めてきました。なお、条例案につきましては、直近で開催される12月の市議会で諮る予定としております。

最後に、9月15日から2週間行った案の縦覧について、結果を御報告します。

本市都市計画課、中区役所建築課で縦覧を行ったほか、同期間中にホームページで同様の内容を公開し、縦覧者数1名、意見書の提出はありませんでした。

以上で説明を終わります。よろしく御審議のほどお願いいたします。

○渡邊会長

ありがとうございました。

それでは、第1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。

はい、どうぞ。

○佐名田委員

少し説明をお願いしたいと思いますけども、特別用途地区の指定は、多分広島市では初めての指定ではないかと思うんですけども、複合施設であるサッカースタジアムの整備ということで、用途制限の緩和をどのような手法で行うかということになってきて、それで特別用途地区の都市計画ということだとは思いますが、これまでもいろんな開発がある中で、特別用途地区の指定という手法は使われてなかったということもあるかとは思いますが。例えば、用途地域を見直すとか、そういった方法を今までは取られてきたのではないかと思うんですけども、特別用途地区を指定したという検討、経緯といたしましうか、そういったところを教えてくださいたいのと、それから、今後、いろいろ指定に関していろんなケースがあった場合に、特別用途地区を活用していくということになると思うんですが、その際は、指定方針といたしましうか、指定についての一定の考え方みたいなことを定められる必要があるのかなと思っております。この2点について、説明をいただければと思います。

○渡邊会長

事務局どうぞ。

○事務局（黒瀬都市計画課長）

委員御紹介のとおり、この特別用途地区は、広島市において今回初めての決定となる都市計画の内容でございます。これまで、この特別用途地区がなかった時代に、県立体育館などにおきましては、建築審査会の審議によって一件審議され、建築されたというような経緯がございます。

今回、この特別用途地区を指定するに当たりまして、様々な方法が国などによって

準備されております。その比較検討した結果、この特別用途地区が最もふさわしいのではないかと判断しております。その比較検討した中身を簡単に御紹介いたしますと、特別用途地区のほか、地区計画によって用途を緩和する方法、これは条例と併せまして、条例につきましては大臣の承認を伴うというやり方でございます。この方法につきましては、この地区計画というのが本来地域のまちづくりに基づき進めるという性格のものであるということ、それから、敷地単位ではなく、街区単位でやるような手法であることから、そういう評価をしております。

それから、用途地域そのものを変える方法というのがございます。現在、第二種住居地域ということで、広島市におきましては都市部におきましても、公園は周辺の住環境を守るという視点から住居系の用途地域を指定しております。これを例えば近隣商業地域や商業地域といったものに変更するということですが、これにつきましては、用途地域の変更に伴いまして、騒音などの環境基準が併せて緩和されていくという連動される仕組みになっておりまして、基町高層住宅などの周辺の住宅に対する環境基準が緩和されることに対しては好ましくないのかなという判断をしております。

それから、冒頭に説明いたしました建築基準法第48条ただし書きに基づく一件をもとにして許可をするというやり方がございます。これにつきましては、今後の例えば設計変更などがございましたら、その都度、審議会を開かなくてはいけないといった手続の面もあります。

それから、他に様々な手法がある中で、今回、この中央公園につきましては、中央公園一帯で方針を定めて、将来の計画を定めた上でサッカースタジアムを「スポーツ・レクリエーションゾーン」に建築するという将来計画のもとにやっておりますので、一件審査をすることよりも特別用途地区などの都市計画手法によることが好ましいと判断しました。というような過程から、特別用途地区と併せて建築条例を定めるというやり方でよいのかというふうに今回案にしたものでございます。

それから、今後の指定方針でございますけれども、今現在予定をしているという

ころはございませんが、この特別用途地区は、「特別の目的のため」ということですので、何か特別な目的が出れば、その都度判断して指定するようには考えております。当面は、中央公園の将来計画で、先ほど御説明いたしました「イベントゾーン」とか、「文化芸術ゾーン」、「こどもゾーン」などのようなゾーンごとに計画が具体化するに従い、用途緩和とか、そのほかの必要が生じた場合に、随時指定するという考えを今のところ持っております。

以上です。

○渡邊会長

ありがとうございました。よろしいですか。

ほかにありますでしょうか。どうぞ。

○梅田委員

単純な質問をさせてください。あらかじめ図面を頂いているんですけども、道路の区域があるかと思うんですけども、そこは指定しないということでもいいんですか。何か図面上は少しかぶっているような感じがしたんですけど。

○事務局（黒瀬都市計画課長）

道路と申しますのは。

○梅田委員

あそこの空鞆橋に行くところ、道路がありますが、あそこが図面上かぶってるように見えるんですけど、そこは指定しないという意味合いですね。

○渡邊会長

どうぞ。

○事務局（黒瀬都市計画課長）

区域の設定につきまして、お手元の議案書に位置図とその2ページ目に拡大の図面がありまして、ただ今の御質問は、幹線道路部分の空鞆橋に近い道路の中心まで線があるということになっております。そもそも道路は、建築物の建築が想定されない区域ですので、これは含めなくても含めても大勢には影響がないんですけども、区域

の設定の基本的な考え方として、区域を区分する公共施設、道路とか河川とかそういったもの場合は、原則として、その中心線において線を引くというふうにしております。これは、例えば施設の改築などが行われた際に、併せて道路部分も一部改修を行うというような場合があったときに、事務手続を円滑にするなどの目的のためにそういうふうにしてあります。今回もそのような基本的な考え方に基づいて中心線で引いております。

以上です。

○梅田委員

分かりました。だから、道路管理者には特段、協議はして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）

この中心で引くことにあえて焦点を当てて協議はしておりませんが、全体の計画の中で、この図面を提示して、道路管理者と協議はしております。

○梅田委員

承知しました。ありがとうございました。

○渡邊会長

ほか、いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、ほかにないようですので、第1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）

○渡邊会長

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号議案につきましては、原案のとおり可決します。

続きまして、第2号議案について、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、第2号議案であります高度地区の決定について御説明いたします。着席にて御説明いたします。

これは、前回の8月の都市計画審議会でご意見をいただきました「広島市景観計画」の改定について、その後、景観審議会でご了承されましたので、これに伴い都市計画に高度地区を決定するもので、広島市決定の案件となります。

高度地区とは、市街地環境の維持などを目的として、建築物の高さの最高限度などを定める地区のことで、高さの最高限度を超える建築物は建築することができません。

前回と重複する内容にはなりますが、簡単に「南北軸線上の眺望景観に関する取組」について御説明いたします。

この航空写真のとおり、画面下から平和記念資料館本館、原爆死没者慰霊碑、原爆ドームは、東西に走る平和大通りに直交するよう南北方向に配置されており、本市では、この平和記念資料館本館下から原爆ドームを望む南北軸線上の眺望景観の保全形成に取り組んでおります。

そして、こちらは、平和記念資料館本館下に立って、原爆死没者慰霊碑越しに原爆ドームを望む南北軸線上の眺望景観の現況写真で、原爆ドームの背後に建築物が重なって見えております。これにつきまして、原爆ドームの背景となるエリアで、建築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で、原爆ドームの背景に建築物などが何も見えない姿を「目指すべき姿」といたしました。

この景観の実現を図るため、景観計画を10月15日に改定し、現在、周知を行っているところです。来年の1月4日に施行する予定としております。

こちらは、景観計画で定めた規制手法を対象物ごとに整理した表です。このうち、高度地区は景観計画で定めた建築物の高さ制限について規制の実効性を高めるため、都市計画で建築物の高さの最高限度を定めることとしております。高度地区を都市計画に定めることにより、具体の建築確認の際に建築物の高さが審査されることとなります。

それでは、高度地区決定の内容について御説明いたします。

①の左右のオレンジ色の縦線で囲われた範囲は、原爆ドーム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。この写真の範囲において、建築物などが①と②の横線を超えて見えないよう高さ制限を導入いたします。

こちらは、高さ制限のイメージを縦断図で示したものです。オレンジ色の線で示した①の「原爆ドーム（本体部分）」の背景に建築物などが見えない高さ」と、緑色の線で示した②の「植栽により背景の建築物などが隠れる高さ」を、それぞれ建築物などを建設できる「高さの最高限度」として設定いたします。「高さの最高限度」は、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、高度地区により建築物の高さを制限する範囲を平面図で表したものです。①のオレンジ色で示した範囲が視点場から5.2キロメートルまで、②の緑色で示した範囲は、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うち、河川を除いた範囲としております。この奥行きは、広島市の事例から、高さ200メートルの建築物が建築された場合に、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いう考え方をもとに設定しております。

高さの最高限度（H）は、標高値によって定めております。各地点の制限値は平和記念資料館本館下の視点場からの距離に応じて、表の計算式により求めます。実際に建築できる建築物の高さは、制限している標高値から地盤面の標高値を引いた値となります。

本案について、広く市民の意見を伺うため、令和3年5月10日に公聴会を開催し、1名の方から公述がありました。また、令和3年6月7日から21日までの2週間、案の縦覧を行ったところ、意見書の提出が2件ございました。

それでは、公聴会及び案の縦覧でいただいた御意見について御説明いたします。

本日お配りいたしました資料「第2号議案「広島圏都市計画（広島平和記念都市建設計画）高度地区の決定」に関する意見書の要旨及び事務局の考え方」というA3判

の資料に基づいて御説明いたしますので、こちらをご覧ください。

この表は、左側に意見書及び公述の要旨を書いております。右側に事務局の考え方を書いております。

まず（１）番、「公聴会で発言したように、南北軸に（仮称）平和の軸線と名称をつけ景観形成を図ることには賛成である」という御意見です。なお、参考といたしまして、公聴会での公述内容をそこに記しております。「犠牲者への慰霊、核兵器廃絶、世界恒久平和などの平和への思いを具現化するものとして「平和の軸線」を名付け、その上で景観をよくする取組であれば賛成である。」、「軸線を「平和の軸線」として、行政が周知徹底、展開すれば、平和への思いがより強く伝わるのではないか」という公述でございます。これらの縦覧に対する意見書と公述のおっしゃった方は同一の方でございます。

それに対する事務局の考え方を、右側に記しております。

（１）番です。原爆ドームを除く南北軸線上の眺望景観については、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と考えており、今回の高度地区の決定案は、この考え方に基づいて良好な景観の保全形成を図るものとして、当該眺望景観の目指す姿を定め、これを実現するために建築物の高さ制限を行うものです。広島平和記念都市建設法の目的とする恒久平和を誠実に実現しようとする理想の象徴として、広島市を平和記念都市として建設するための取組の一つでございます。御意見にありました軸線の名称については、原爆ドームのように市民や国内外から訪れる人々に広く浸透し、自然と共通認識され定着したものが望ましいと考えておりまして、本市が名称を決定する考えはございません。なお、計画書等の都市計画決定する内容には、軸線の名称に関する記載はございません。

続きまして、もう一つの意見でございます。（２）番、左側でございます。

「都市計画の図書に記載されている「理由」に説得力が欠けている。」、「建築物は景観阻害要因でないにも関わらず、今後、原爆ドームの背後に建築物等の存在を認めないとするのであれば、地権者等の理解を得るためにも、「建築物などが何も見え



ない環境を目指すべき姿」とする理念を丁寧に説明する必要があるのではないか。」という御意見です。

これに対する事務局の考え方、右側の（２）番です。

そこに書かれておりますこの図は、「広島平和記念都市建設計画」、昭和２７年の策定に向けた過程において丹下氏により作図されたもので、平和記念資料館本館、慰霊碑、原爆ドームは、平和大通りと直交する軸線上に配置されており、当時、丹下氏は「平和は与えられるものではなく、自ら創り出すもの」という理念を持ってこれを作図したと伝えられております。この理念は、現在にも引き継がれ、資料館本館下から慰霊碑越しに原爆ドームを見たときの眺望景観は、平和都市広島を象徴する景観として重要な役割を担っていると考えております。こうした考えから、現在、南北軸線上の原爆ドームの背後に「建築物などが何も見えない環境を目指すべき姿とする」こととして様々な取組を進めており、関係者の皆様には、これらの取組について、これまで丁寧に説明を行い、賛同、共感を得られております。事務局の考え方は以上です。

第２号議案に関する説明は以上でございます。よろしく御審議のほど、お願いいたします。

○渡邊会長

それでは、第２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。

真鍋委員どうぞ。

○真鍋委員

真鍋です。先ほどの公聴会での二つ目の意見にも関連するんですけども、今、現時点で景観を阻害する高さ制限に当たる建物があったとして、その場合、今、現状の高さから下げろという要請をするという前提のお話でしょうか。今後、新たに建築物を計画する場合についての制限のみの話なのでしょうか。その点を明らかにしていただきたいと思います。

○渡邊会長

事務局、お願いします。

○事務局（黒瀬都市計画課長）

現在、背後に見えている建物は、商工会議所のビルが見えます。それから、皆さん御承知かと思えますけれども、この商工会議所のビルは基町の再開発に伴って、いずれ解体されるという計画に今のところなっております。この商工会議所とその背後にございますP Lと書いてあります建物があるんですけれども、この2棟が現在、景観としては見えてくるということがあります。

これらの取扱いにつきましては、後から高度地区の高さ制限がかかるということで、後からかかる法律につきましては既存不適格ということで、違法ではありませんが、新たにできた法律には適合されていないという扱いでございまして、これらを強制的に排除していくという考えは本市にはございません。一方で、望ましい景観はできるだけ早く進めるという観点からも、本市で、この目指すべき景観の取組を行う際に当たりまして、商工会議所やP L教団には幾度となく説明に伺い、その趣旨については、御理解いただけているというふうに考えております。

できるだけ早くこういった望ましい姿になればよいかなどは思っておりますが、強引に何かその建物を解体させるというようなことは考えておりません。

以上です。

○渡邊会長

よろしいでしょうか。

ほか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、第2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）

○渡邊会長

ありがとうございます。異議なしと認めます。

それでは、第2号議案につきましては、原案のとおり可決します。

事務局どうぞ。

○事務局（阿舎利都市計画担当部長）

審議の途中に申し訳ありませんが、第3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。よろしくお願いします。

（換気）

○事務局（阿舎利都市計画担当部長）

換気が終わりましたので、渡邊会長、よろしくお願いいたします。

○渡邊会長

それでは、審議を再開させていただきます。

続きまして、第3号議案について、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、第3号議案でございます。生産緑地地区の変更について御説明いたします。着席にて説明いたします。

まずは、改めて制度について簡単に御説明いたします。

生産緑地制度とは、市街化区域内の農地を計画的に保全し、良好な都市環境をつくることを目的として、都市計画に「生産緑地地区」を定める制度です。本市の市街化区域内の農地では、野菜栽培に適した土壌のもと、高度な栽培技術を生かした生産性の高い農業が営まれており、その農地面積は令和元年度には全国で5番目の面積となっております。現在、この農地面積が約645ヘクタールあり、ホウレンソウ、エダマメ、広島菜などの生産が盛んに行われているところです。また、こうした都市農地は、生鮮野菜を供給するだけでなく、災害時の防災機能や緑地機能としての良好な景観の形成など、多様な機能を有しております。

こういった農地を生産緑地地区に指定すると、生産緑地法に基づき原則30年間農地として管理することになり、建築や開発といった行為は、営農などに必要になるものを除いてできないこととなります。一方で、このほかに、指定後の措置として、固定資産税、都市計画税の負担が軽減されるほか、都市農地貸借法により、小作権が生

じることがなく、また、相続税納税猶予が継続できる貸借が可能な状況となります。

ここからは、本市の制度について御説明いたします。

本市では、宅地化の進展による営農環境の悪化や農地の宅地並み課税によるコスト負担などから、市街化区域内では農地が年々減少し、都市農業を継続することが難しくなっております。こうしたことから、令和元年度に、更なる都市農業の振興を図るため、生産緑地制度を導入することとし、要綱等を定め、JAを都市計画協力団体に指定いたしました。令和2年度から運用を開始し、農家の意向を踏まえたJAからの都市計画提案に基づき、本市初となる32地区、約5.8ヘクタールを指定しているところです。

本市の生産緑地地区の主な指定要件は、次のとおりとしております。

まず、①の対象区域ですが、生産緑地法で規定される500平方メートル以上の一団の農地を対象としております。次に、②の都市農業の振興に資する農地として、販売するための農作物を生産していること、③の都市と農の共生に資する農地として、食農体験の実施又は一時避難所としての利用などの防災に協力するなど、周辺の都市住民にも有益な農地であること、④の営農の長期継続として、永続的に良好な都市環境を維持する観点から、農家自らの営農継続が困難な場合に、農地貸借により、営農を継続することができる農地であることとしております。また、これらの要件を満たした農地について永続的に農地として維持管理していくためには、営農者へのきめ細かな支援と将来の営農者への円滑な継承が必要と考えており、これらの業務について、農業に関する高い知見を持ち、個々の農家の事情に精通しているJAに協力を求めるため、令和2年3月に都市計画協力団体に指定したところでございます。これにより、生産緑地の指定については、JAによる農家の希望を取りまとめた都市計画提案に基づいて手続を行う流れとしております。

こうした流れを受け、本年3月から広島市及びJAの広報紙などにより制度の周知を始め、5月までに個別相談により制度説明を行うとともに、現地の確認を行いました。その後、JAで農家からの指定希望の申出を受け付けた後、指定要件の確認を行

い、8月にJAから都市計画の提案がございました。また、9月にこの提案内容を採用し、本市の案としております。

それでは、今回御審議いただく都市計画の変更案について御説明いたします。

今回の変更は、東区が1地区、西区が1地区、安佐南区が11地区、安佐北区が2地区、合計で15地区、面積約2.2ヘクタールを追加で指定するものです。

ここからは、区ごとに各地区の状況を確認していきます。画面の赤字が今回追加する地区で、黒字が昨年度指定した地区となります。以後、同様でございます。

東区は牛田東二丁目の1地区のみとなります。牛田東二丁目-21-1地区です。地区名の町丁目の後の数字につきましては、21は指定する年の西暦を表しております。最後の1は同じ町丁目、同じ指定する年の農地がある場合の整理番号としております。また、この図面で示す黄色の矢印が右の写真の撮影方向を示しております。この地区につきましては、面積は2,936平方メートルの田となっております。以下、平方メートルを平米と簡略させていただきます。

続きまして、西区です。南観音五丁目の1地区のみとなります。南観音五丁目-21-1地区、用途は畑、面積は1,603平米です。

次の安佐南区は合計11地区あり、三つの地域に分けて御説明いたします。

まずは、川内、東野地域ですが、川内六丁目に2地区、東野二丁目に2地区分布しており、合計で4地区ございます。川内六丁目-21-1地区です。用途は畑、面積は1,424平米です。続いて、川内六丁目-21-2地区、用途は畑と果樹園、面積は788平米です。東野二丁目-21-1地区、用途は田、面積は1,014平米です。東野二丁目-21-2地区、用途は畑、面積は575平米です。

次に、大町・安東・上安地域ですが、この地域には大町東三丁目、大町西三丁目、安東六丁目、上安二丁目にそれぞれ1地区分布しており、合計で4地区ございます。大町東三丁目-21-1地区、用途は畑、面積は1,313平米です。続いて、大町西三丁目-21-1地区、用途は畑、面積は564平米です。安東六丁目-21-1地区、用途は田と畑、面積は696平米です。上安二丁目-21-1地区、用途は畑、

面積は 8 3 2 平米です。

続きまして、山本・祇園地域です。山本地域には、四丁目、六丁目にそれぞれ 1 地区、祇園地域には四丁目に 1 地区分布しており、合計で 3 地区ございます。山本四丁目－ 2 1 － 1 地区、用途は田、面積は今回の手続では一番大きく 3, 0 3 1 平米です。続いて、山本六丁目－ 2 1 － 1 地区、用途は果樹園、面積は 2, 2 8 8 平米です。祇園四丁目－ 2 1 － 1 地区、用途は田、面積は 2, 1 7 4 平米です。

次に、安佐北区です。安佐北区には 2 地区ございますが、それぞれの位置が離れているため、二つの地域に分けて御説明いたします。まずは、口田南地区ですが、六丁目に 1 地区ございます。口田南六丁目－ 2 1 － 1 地区です。用途は田、面積は 8 5 6 平米あります。次に、亀山地域です。三丁目に 1 地区あります。亀山三丁目－ 2 1 － 1 地区です。用途は田と畑、面積は 1, 7 6 1 平米あります。

以上の案につきまして、1 0 月 1 日から 1 5 日まで縦覧を行い、縦覧者、意見書とにもございませんでした。

以上で説明を終わります。よろしく御審議のほど、お願いいたします。

○渡邊会長

それでは、第 3 号議案につきまして、御質問、御意見等ありましたらお願いいたします。いかがでしょうか。

特によろしいでしょうか。

(「はい」という声あり)

○渡邊会長

それでは、本件につきましては特に意見がないようですので、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)

○渡邊会長

ありがとうございます。異議なしと認めます。

それでは、第 3 号につきましては、原案のとおり可決します。

次に、第4号及び第5号議案につきましては、冒頭事務局から説明がありましたように関連する案件ですので、一括して説明、審議することにしたと思います。

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、第4号議案と第5号議案について、一括して御説明いたします。着席にて御説明いたします。

第4号議案は、「西風新都大塚西三丁目11番ほか地区 地区計画の決定」で、広島市決定の案件です。第5号議案は第4号議案に伴い、当該区域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ございます。

初めに、第4号議案の「西風新都大塚西三丁目11番ほか地区 地区計画の決定」について御説明いたします。

本案件は、西風新都において、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、市街地の形成を図るものでございます。

西風新都における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いたします。

西風新都では、都市づくりの基本的な方向性や進め方を示した「活力創造都市“ひろしま西風新都”推進計画2013」を平成25年6月に策定しております。この推進計画のもと、平地部におけるまちづくりとして各地区の住民が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するものでございます。西風新都の推進計画では、ピンクで示した丘陵部の開発のほか、図の黄色で示した住宅や農地がある「計画誘導地区」におきまして、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、アストラムライン大塚駅に近い赤色で示す位置にございます。

次に、まちづくり計画について御説明いたします。

本地区の地元団体であります大塚上町内会では、地域をより住みやすく生き生きと持続的に発展させるため、平成２３年に「大塚上まちづくり計画」を策定し、さらに、平成３０年には、町内の各地区における具体的な土地利用計画などが示された「大塚上まちづくり計画（土地利用の将来像）」が策定されております。

この図は、平成２３年に策定された「大塚上まちづくり計画」の土地利用構想図です。幹線道路沿道など、赤やオレンジが「都市的土地利用検討ゾーン」、田畑などが残る黄緑のところは「田園・生活ゾーン」、山がある緑の部分は「里山・緑地ゾーン」としております。本地区は、赤丸で囲んだ住宅や商業地などの都市的土地利用を検討するゾーンに位置しております。

この図は、平成３０年に策定された「大塚上まちづくり計画（土地利用の将来像）」における土地利用図で、本地区付近のものでございます。先ほどの「都市的土地利用検討ゾーン」をより具体化し、地区計画のもととなる土地、建物の利用方針が示されております。Aの赤色で示す「地区拠点形成地区」は、幹線道路が交差する大塚駅北交差点周辺の沿道の区域であり、商業・業務施設、都市型住宅などを検討できる地区として定められております。Bのピンク色で示す「地域軸形成地区」は、南北の幹線道路の沿道の区域であり、都市型住宅・生活利便施設等を検討できる地区として定められております。Cのオレンジ色で示す「中央軸形成地区」は、東西の幹線道路の沿道の区域であり、都市型住宅、生活利便施設等を検討できる地区として定められております。Dの黄色で示す「地区拠点一体型住宅地形成地区」は、落ち着いた住宅市街地が形成されるように住宅を主体とした地区として定められております。赤線で示す本地区計画の区域には、Cの「中央軸形成地区」とDの「地区拠点一体型住宅地形成地区」が含まれております。

次に、地区計画の具体的内容について御説明いたします。

本地区は赤色で示すところで、オレンジ色のアストラムライン大塚駅に近く、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に面する区域で、交通利便性の良い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、本地区付近の航空写真です。黄色の点線で囲んでいる範囲が現在の市街化区域であり、それ以外は市街化調整区域となっております。地区計画の区域を赤色の線で囲んでおりますが、区域の一部が市街化区域に隣接しており、面積は約0.7ヘクタールとなっております。

現在、地区計画の区域内には、既に郵便局、内科、薬局が立地しております。また、赤色で塗り潰す土地において、新規に集合住宅などの建築に係る開発が計画されているところがございます。

こちらは、本地区計画の計画図です。黄色は、沿道の道路境界から30メートルの幅の「中央軸形成地区」に該当する区域で、「第一種住居地域」を想定したものでございます。それ以外の区域は、「住宅地形成地区」に該当する区域で、同様に「第一種住居地域」を想定しております。

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、ご覧の七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御説明いたします。

はじめに、用途の制限についてです。「中央軸形成地区」、「住宅地形成地区」のいずれも「第一種住居地域」で可能とされている用途に対し、宗教施設や遊戯施設などの建築を制限する内容となっております。

次に、土砂災害に関する用途の制限について御説明いたします。

こちらは、本地区の周辺の土砂災害特別警戒区域と警戒区域の指定状況です。赤色の網かけで示す「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、「住宅地形成地区」の南側に指定されておりますが、本市の「市街化調整区域における地区計画の運用基準」において、これらの区域は、地区計画の区域に含めないものと定めております。そのため、今回の区域内にも含んでおりません。また、運用基準を、本年8月12日に改正した際に、黄色の網かけで示す「イエローゾーン」と呼ばれている土砂災害警戒区域についても、やむを得ないものとして認められる場合でない限り含められないものとして改正しております。本地区では、レッドゾーン周辺のイエロ

ゾーンについては、地区計画の区域に一部含んでおりますが、この運用基準が改正されるよりも前から地元のまちづくりのため、地区計画の提案に向けた検討が行われており、イエローゾーンにおいては、住宅や社会福祉施設などの人が専ら生活し活動する建物は建築できないよう制限するということを前提としまして、経過措置といたしまして、地区計画の区域が考えられており、やむを得ないものとして認められることとしております。

次に、容積率、建蔽率の最高限度についてです。いずれの地区も基本としている「第一種住居地域」で標準的な、容積率を200%、建蔽率を60%としております。敷地面積の最低限度につきましても、周囲に合わせ、ゆとりある土地利用とするため、いずれの地区も165平方メートルとしております。

次に、その他の制限です。同様に、用途に合わせて、ゆとりある土地利用するため、壁面の位置を道路や隣地から1メートル以上離すよう定めております。形態又は意匠については、屋外広告物を自己用に限定するなどの制限を定めております。垣又は柵の構造については、生け垣や網状のものなどに限定してしております。

本件につきまして、原案の縦覧を6月15日から29日まで、案の縦覧を8月16日から30日までそれぞれ行いました。原案の縦覧につきましては、縦覧者3名で意見書の提出はありませんでした。案の縦覧につきましては、縦覧者1名で意見書の提案はありませんでした。

4号議案の説明は以上となります。

続きまして、第5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、特定行政庁の広島市長が都市計画審議会の議を経て定めるとされております。

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、今回の地区計画において、これらと異なる数値を定

めることになるため、これに合わせた数値の整合を図るものでございます。

第4号議案で御説明いたしましたように、西風新都大塚西三丁目11番ほか地区における「中央軸形成地区」と「住宅地形成地区」につきましては、用途地域の「第一種住居地域」を想定して、容積率の最高限度を200%、建蔽率の最高限度を60%と定めることになるため、これに合わせております。斜線制限の勾配については、現行のままでございます。

以上で、第4号及び第5号議案の説明を終わります。よろしく御審議のほど、お願いいたします。

○渡邊会長

それでは、第4号及び第5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。

○佐名田委員

西風新都のまちづくりということで、推進計画に定めた形で地域に掛け合わされてやってること、地元のまちづくりがこういう形で表れているということは非常によろしい、好ましいことかなというふうに思うんですけども、今、計画の中で説明がありましたように、都市的土地利用を行うという前提で今の地区計画の内容が示されているということですので、市街化区域に隣接していますので、将来的には市街化区域に編入すべきエリアだというふうに思われる訳ですけども、ただ、広島都市圏が大竹市から呉市までの一帯の中で、なかなか人口が伸びていかないという中で、市街化区域の面積についても、かなり厳しい制限が出てくるというのが、今後考えられる訳ですけども、この地域に限らず、将来的に西風新都の計画誘導地区そのものが、かなりな面積があるかと思しますので、市街化区域編入に向けた見通しといったようなところが、どのようなことで捉えておられるのか説明をいただきたいと思っております。

○渡邊会長

事務局、お願いします。

○事務局（黒瀬都市計画課長）

ただ今、委員の御説明がございましたように、都市計画における市街化区域、市街化調整区域を定める区域区分につきましては、人口の増加を前提とした人口フレーム方式という考え方をもとに区域の規模を設定するようになっております。現在、市街化区域につきましては、都市圏全体で定めるようになっておりますけれども、この都市圏全体でいきますと、平成22年から27年のデータで見ますと、増加傾向を示しておりましたが、現在、平成27年から次の目標年次としております令和12年にかけては、人口は減少するという見通しとなっております。このため、これまでの人口フレーム方式によりますと、新たに市街化区域を増やすということができないという形になっておりまして、これは全国的な兆候でございますので、どの都市も市街化区域の設定の仕方に今苦慮しているところでございます。

市街化調整区域は、地区計画によって、これまでまちづくりを進めてきた過程におきまして、当初の運用基準におきましては、そうしたある程度人口フレームにまだ余裕がある状況で基準が定められておりましたので、こういった市街化区域に隣接するタイプのもの、それからあらかじめマスタープランに位置付けられている計画的な開発地などにつきましては、将来の市街化区域への編入を見込んだ形で、ただ今御説明がありましたように、想定する用途地域なども定めまして調整を進めてきたところでございます。先ほど説明の中にもございましたように、今後はこういった考え方がなかなか踏襲できないというのがございまして、運用基準の改正を行いまして、基本的には、市街化区域に必ずしも入るとは限らないということも念頭に置きながら、市街化調整区域の中であっても、ただ今のような地域のまちづくりでありますとか、危険な場所から安全な場所へ変わるための措置でありますとか、そういった必要なものはあるかと存じますので、その辺を柔軟に対応していきたいというふうに考えております。

なお、参考といたしまして、人口が減った中で、どうしても市街化区域は拡大できないのかということについては、県や国などと交渉を進めまして、危ないところを市

街化調整区域に、逆に市街化区域から市街化調整区域にするということと相まって市街化区域に編入する場所があってもいいのではないかというような調整の進め方をし、柔軟な対応を求めているところでございます。そういった考え方にこれからはなっていくものと考えております。

以上です。

○佐名田委員

ありがとうございます。了承いたしました。

○渡邊会長

ほかはいかがでしょうか。

どうぞ。

○真鍋委員

これは単純に質問ですけれども、第4号議案において、該当の西風新都大塚西三丁目11番ほか地区が地区計画に含まれることによって、「中央軸形成地区」及び「住宅地形成地区」に入る、そのために、その地区計画の容積率や建蔽率に合わせて変更するという趣旨と理解したんですけれども、第4号、第5号を併せて、そのような理解でよいのでしょうかということと、もう一つは、地区の指定で当然そのように定めるべきである場合に、この第5号議案を付託する法の立て付けがそうなってるのかどうかよく分からなかったもので、そういう仕組みと理解してもよろしいのでしょうかという二つを教えてください。

○渡邊会長

事務局、お願いします。

○事務局（黒瀬都市計画課長）

最初の御質問ですけれども、これは先ほどの御質問の中にもございましたように、市街化区域に隣接して一帯の市街地となるために、隣接する用途地域をある程度踏まえまして、第一種住居地域相当というのを定めて地区計画の内容としております。そのため、建蔽率が60%、容積率が200%という形で定めております。

これに対しまして、特定行政庁が定めております市街調整区域、取りあえず、一律建蔽率50%、容積率100%という指定の仕方をした上で、ただ今の地区計画のところ、それに整合が図れていないため、今回、地区計画の決定と併せてその整合を図るために、地区計画で定めた60%、200%というものに合わせるというような変更を行うということでございます。

それから、二つ目の御質問ですけれども、この特定行政庁が指定するに当たりましては、建築基準法に基づいて指定を行う訳でございますけれども、その建築基準法の中に、この指定を行う場合においては、都市計画審議会の議を経て指定することという規定がございますので、この規定に基づきまして今回議案として上げているものでございます。

以上です。

○渡邊会長

よろしいでしょうか。

ほかにありますでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、ないようですので、第4号及び第5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)

○渡邊会長

ありがとうございます。異議なしと認めます。

それでは、第4号及び第5号議案につきましては、原案のとおり可決します。

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。

報告事項に関しましては、特段の御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。よろしくお願ひいたします。

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、都市マネジメント懇談会について御報告いたします。着席にて御報告いたします。多少、駆け足になるかもしれませんが、あらかじめ御了承ください。

この懇談会は、本市の都市計画行政について、数十年先を見据えた長期的な視点から、有識者に自由闊達な議論を行っていただき、専門的で幅広い意見を聴取することを目的に開催しており、テーマは、「集約型都市構造への転換に向けた広島市の都市づくりはいかにあるべきか」と設定しております。

今回は、第4回と第5回の報告をさせていただきます。

第4回都市マネジメント懇談会は、本年7月28日に開催し、「郊外住宅団地と点在集落のあり方」について議論していただきました。話題提供といたしまして、島根大学教育学部社会科教育専攻教授の作野委員と、広島大学大学院人間社会科学研究科教授のフंक委員に講演していただき、それらをもとに闊達な意見交換をしていただきました。

はじめに、作野委員から「集約型都市構造への転換に向けた広島市の都市づくり～郊外住宅団地と点在集落のあり方を中心に～」と題して講演をしていただきました。

1の「郊外住宅団地の将来と対応策」では、団地の高齢化については、団地のメンテナンスや住宅の流動化、都市圏全体での住宅需要見通しの共有が必要であると説明がございました。また、団地居住者の高齢化については、住み続けられる仕組みづくり、居住者の移動や病院等の福祉的対応が必要であるとの説明がありました。

2の「市街化調整区域・都市計画区域外における点在集落のあり方」では、都市、農業、地域などの政策のミスマッチや、点として施策が多く、エリアとして面的視点が不足しているとの課題の指摘がございました。また、課題の解決には、古くから住んでいる「土の人」、UIターンなどで地域に刺激を与える「風の人」、それらをつなぐ行政、大学、中間支援組織などの「水の人」のベストミックスが重要であるとの説明がございました。

3の「郊外住宅と点在集落に共通する対応」では、地域課題の解決と地域資源の活用を具体的に進め、行政が地域の背中を押す必要があることや、トップダウンで行う

政策とボトムアップで取り組むまちづくりを並行して進め、それらがかみ合った都市マネジメントが重要であるとの説明がございました。

次に、フंक委員から、「郊外住宅団地や点在集落のあり方」について講演していただきました。

1の「持続可能なまち」では、七つの要素となるアイデンティティと市民参加、自然との共生、交通計画、省エネ・省資源などについて説明がありました。その中でも気候変動の視点から、特に、「自然との共生」と「省エネ・省資源」が重要との指摘がございました。

2の「ドイツのニュータウン開発と気候変動への対応」では、フライブルク市などの開発事例として、省エネ建築とコジェネレーションを重視した開発、水源保護や緑地計画、開発に先立つ公共交通整備などの紹介がありました。また、気候変動への対応として、流水を増やし地表熱を抑制すること、風が通る建物配置とするなどが行われていると説明がありました。

3の「日本の郊外開発とまちづくり」では、市街化により洪水危険地域に建築し、後から道路や下水道を整備する開発方式になっているといった指摘や、郊外は緑の連続性・計画性がなく、開発により自然が減少しているとの説明がありました。

4の「郊外や点在集落の課題」として、人口減少の中で建築物に対する責任や計画的な空地の緑化と管理などが課題となっており、気候変動対策とレジリエンス、住民と観光者の快適な空間の創出が大きな目標となるのではないかとの説明がございました。

最後に、主に次の5項目について意見交換があり、意見のまとめがございました。

1の「団地の高齢化と資産価値の維持」については、団地を一気に開発するのではなく、徐々に開発するなどのエリアマネジメントが必要である。

2の「点在集落が抱える問題」については、トップダウンによる効率重視の施策ではなく、ボトムアップと組み合わせていくことが重要である。

3の「団地の閉鎖」については、居住者がいる以上、団地を閉鎖することは難しく、



団地や集落を閉鎖しないためには再生が必要であり、リフォーム業者などの専門知識をきちんと住民に伝えることが重要である。

4の「ドイツの都市計画」については、気候変動対策として、暑さ対策と洪水対策がメインである。また、ドイツの施設にエアコンがないことは珍しくなかったが、近年、エアコンを導入する施設等が増えており、そのエネルギーの生産方法などが問題となっている。

5の「まちの規制と発展」については、都市計画における規制は、発展を妨げるものではなく、量としては減少するが、一つ当たりの価値を高めることにつながると整理していただきました。

以上で、第4回都市マネジメント懇談会の説明を終わります。

続いて、第5回都市マネジメント懇談会の説明に入ります。

第5回都市マネジメント懇談会は、本年9月2日に開催いたしました。議論の内容といたしましては、懇談会の取りまとめに向けて、第1回から第4回の懇談会の内容について整理していただくとともに、まだ議論が足りない点などについては、再度、意見交換を行っていただきました。

まず、これまでの懇談会の議論を整理する上で、広島らしさにも触れてみてはどうかとの御提案があり、広島現状をSWOT（スウォット）分析により整理し、意見交換を行っていただきました。このSWOT分析とは、横列に強み、弱み、縦列に機会、脅威を列記し、これらをクロスさせて整理することで経営戦略を見出そうとする手法であり、企業経営の分野で多く用いられているものです。このSWOT分析を用いて、広島強み、弱みなどについて意見交換を行ったところ、交通網の向上や環境に配慮したまちづくりなどの意見がございました。

SWOT分析による議論のまとめとして、4点に整理していただきました。

1の「都市の広域化」として、都市圏の広域化は、近隣都市とのアクセスがよくなるため、広域計画は重要である。

2の「自然の享受」では、自然を享受したコミュニティ、「水の都ひろしま」など

で河川空間の活用や防災面を含めることが重要である。

3の「魅力づくり」では、広島らしい魅力づくり、都市の思想・哲学をしっかりと確立していくべきである。また、恒久平和を目指す都市として確固たる信念を持った都市ではあるが、具体的に何を加えていくかが、これからのポイントである。

4の「環境の配慮」では、環境について、これからどのように考えていくかはとても重要であり、風の道などの環境に対する配慮や、これまでつくられてきたストックを環境面にどのように生かしていくかなどについて考えていくことがとても重要である。

次に、先ほどのSWOT分析をもとに、これまでの意見交換の議論について、四つの項目に整理していただきました。

1の「環境」として、日陰を通して目的地まで行けるような歩きやすいまちづくりが大切であり、トランジットパークのモデルを検討するべきである。

2の「ライフスタイルの変化」では、コワーキングスペースなどをつくり、都心の魅力づくりを行い、ライフスタイルの変化に対応する。また、郊外住宅のあり方として、郊外部のライフスタイルも考えていくべきである。

3の「インフラ機能の陳腐化」では、建物の老朽化だけでなく、陳腐化も大きなポイントと捉え、建替え、再生を考えていく必要がある。

4の「官民連携」では、行政が厳しい財政状況に陥ったとき、官民連携で民の力は必要であり、個性的なまちづくりが必要である。

以上で、第5回都市マネジメント懇談会の説明を終わります。

今後、今回の内容をもとに取りまとめ作業を行い、案がまとまった後、第6回の懇談会を開催し、「最終取りまとめ」にさせていただきたいと考えております。

報告につきましては以上でございます。

○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。

○真鍋委員

先ほどの御報告の中の最後辺りで、風の通り道などへの配慮が必要というお話があったかと思うんですけれども、風の通り道というのがどういう意味なのかが分からなかったもので、教えていただければと思います。

○渡邊会長

事務局、お願いします。

○事務局（黒瀬都市計画課長）

後ほど田中委員からも詳しく御説明があるかと思いますが、広島は「なぎの街」として有名になっておりますけれども、せっかく河川とか自然環境に恵まれていて、風が通るに当たっては、河川空間は通るんですけれども、八丁堀、紙屋町のそういったまちなかに、その風が十分に来ていないということで、例えば、ヒートアイランド現象とか、そういったものに、その風をいい具合に街の中に持っていけば、都心も過ごしやすくなるのではないかと、そういった通り道を意識したような都市の構造であるとか、街並みとか、そういったものに配慮していけばよくなるのではないかと、というような議論があったようにございますので、フォローしていただければと思います。

○渡邊会長

では、田中副会長、お願いします。

○田中副会長

今、御説明いただいたとおりかと思うんですけど、先ほどドイツの都市計画の話が少しあったんですけども、ドイツもやはり大気汚染対策とか、暑さ対策という観点から、まちの中に風を通して、暑さを和らげて、大気汚染も緩和していこうというようなことが行われてまして、そういったことが今、広島のみちも暑くなっているので必要ではないか、そういった議論があったということかと思えます。

○渡邊会長

よろしかったでしょうか。

ほかは何かございますでしょうか。

どうぞ。

○天方委員

今、風の通るというお答えだったんですけども、私たちが広島人として受け止めているところについては少し違うような、夕なぎということもありますし、これは広島特有のものであって、それを都市の中で風を通すというのとは少し意味が違うと思っ  
てます。それがあってこそ広島のものであって、それから風の通るというよりも私は環境づくりの中で住みよいということがよく言われておりますけども、住みよいというよりも住みやすい環境づくりということを是非うたってほしいなということを思っております。

以上です。

○渡邊会長

ありがとうございます。

今のは、御意見として承るぐらいでよろしいですか。事務局、何かありますか。どうぞ。

○事務局（黒瀬都市計画課長）

なぎも広島の一つの風物ということで、確かにそういう議論もございまして、あるいはお好み焼きであるとか、川、公園があるとか、いろんな議論がございまして、そういった広島としてのアイデンティティといいますか、そういったものをもっと前面に出していきたいなという御議論もありましたので、今の御意見は大変参考になります。

それから、住みよい、住みやすいということで、例えば、風以外にも、まちの中に木陰といいますか、そういった陰が連続していると歩くに当たっても非常に歩きやすいと、そういうことになれば、今、まちなかウォークアブルなまちづくりということで、歩いて楽しいというようなまちづくりを進めておりますけども、そういったことにも

つながっていくんじゃないかとか、というような議論もございました。住みやすいということでいけば、広島は、特に災害を受けやすいので、安全なところに住むといったような観点の住みやすいといったのも様々な観点がございまして、それらも含めて、トータルな議論の中で、今回最後にこれを取りまとめていきたいというふうに考えております。

以上です。

○渡邊会長

ありがとうございました。

ほかにありますでしょうか。よろしいでしょうか。

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。

予定された案件は終了いたしました。事務局から何かありますでしょうか。

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。

次回の第65回広島市都市計画審議会は、年が明けて、令和4年2月2日、水曜日だったと思いますけれども、2月2日に開催する予定としております。案件がたくさんになるかも分かりませんが、引き続き、よろしく願いいたします。

以上でございます。

○渡邊会長

ありがとうございます。

それでは、以上で本日の審議を終了したいと思います。次回は年明けということで、少し早いですがよい年をお迎えくださいということで、本日は大変お忙しい中、御出席いただきまして、誠にありがとうございました。