

平成19年1月26日

第22回広島市都市計画審議会 議事録

事務局

企画総務局企画調整部

第22回広島市都市計画審議会議事録

1 開催日時 平成19年1月26日 午前10時00分

2 開催場所 広島市議会棟4階 全員協議会室

3 出席委員等

(1) 出席者

ア 学識経験者 高東博視 藤原章正 三浦浩之 大原勝美 福田昌則 濱本隆之

イ 市議会議員 下向井 敏 谷川正徳 都志見信夫 土井哲男 平野博昭(途中出席)
柳坪 進 山田春男

ウ 関係行政機関の職員 中国地方整備局長代理 広域計画課 課長補佐 猪森正一

エ 県の職員 広島県警察本部交通部長代理 交通規制課長 課長補佐 藤原宏志

オ 市民委員 吉岡恭子 高橋孝造 吉田知世

以上 18名

(2) 欠席者

学識経験者 福田由美子 太田いく子

(3) 傍聴人

一般 2名

報道関係 0名

4 閉 会 正午

第 2 2 回 広島市都市計画審議会

平成 1 9 年 1 月 2 6 日 (金)

事務局 (都市計画担当部長) それでは、ただ今から第 2 2 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、都市計画担当部長の池田でございます。どうぞ、よろしくお願いたします。それでは、本日の議題についてでございますが、先に開催通知でお知らせしておりますとおり、9つの議案と報告事項がございます。

第 1 号議案及び第 2 号議案は、いずれも「道路の変更」についての案件で、第 1 号議案は広島県決定の「海田八本松線」で、第 2 号議案は広島市決定の「中野瀬野線」でございます。

第 3 号議案は、「祇園山本地区」、「梶毛東住宅地区」及び「広島港五日市地区」に関する「区域区分の変更」でございまして、広島県決定の案件でございます。

第 4 号議案及び第 5 号議案は、いずれも広島市決定の「用途地域の変更」についての案件で、第 4 号議案は「宇品地区」、第 5 号議案は「祇園山本地区」ほか 2 地区に関する案件でございます。

第 6 号議案は、梶毛東住宅地区に関します「防火地域の変更」についての案件でございます。

第 7 号議案から第 9 号議案は、いずれも「地区計画の決定又は変更」についての案件で、第 7 号議案は「宇品地区」、第 8 号議案は「春日野地区」、第 9 号議案は「西風新都梶毛東地区」に関する案件でございます。

最後に、前回の審議会でお諮りしておりました案件のその後の状況について、御報告をさせていただきます。

それでは、藤原会長さん、よろしくお願いをいたします。

会長 皆さん、おはようございます。早朝からお集まりいただきましてありがとうございます。それでは早速でございますが、本日の第 2 2 回目の広島市都市計画審議会に入らせていただきます。本日、御出席いただいております委員の方は、20名中の17名でございます。定足数に達しておりますので、本日の審議会は成立いたしております。

それから、本日の議事録の署名でございますけれども、お願いする方を指名させていただきます。本日の署名は、大原委員、谷川委員のお二方をお願いしたいと思います。どうぞ、よろしくお願いいたします。

それから、先程、御案内のとおり本日は1号から9号までの大変たくさんの議案があるようでございます。前回と同様に事務局からまず御説明をしていただいて、それから質疑応答の時間を取りたいというふうに考えておりますけれども、委員の皆様方におかれましては、審議の論点が拡散しないように、審議についてのポイントに集中して御質問、御意見をいただけたらというふうに思います。どうぞ、よろしくお願いいたします。

それでは、早速でございますが、審議に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（都市計画担当課長） 都市計画担当課長の藤井でございます。よろしくお願いいたします。それでは、第1号議案の道路の変更の意見照会について、御説明いたします。

スライドを御覧ください。これは、都市計画道路海田八本松線の変更で、広島県決定に係る案件でございます。

海田八本松線は、広島市域と安芸郡海田町域をまたぐ路線でございますが、本件は、広島市域につきまして、都市計画法第18条第1項の規定に基づき、広島県が都市計画決定する際に、広島市の意見を聴くこととされていることから、県から市に意見を求められたものでございます。

それでは、今回の変更内容の説明に入る前に、海田八本松線の路線概要について御説明いたします。こちらは、位置図です。紫色の線が山陽自動車道です。青色の線が国道2号です。海田八本松線は、安芸郡海田町南大正町を起点とし、安芸区上瀬野町字大元谷山の終点に至る、全長約15,060m、代表幅員21mの自動車専用道路であり、このうち、広島市域は約11,800mでございます。この路線は、国道2号の交通渋滞の緩和と、広島南道路と一体となって、広島市都心と東広島都市圏などとの連絡強化を目的として計画された都市計画道路です。

それでは、今回の変更概要について御説明いたします。

変更内容は大きく4点ございます。

1点目は、有料道路から無料道路の道路構造へ変更することによる区域の変更でござ

ざいます。

2点目は、道路構造を盛土構造から橋りょう構造へ変更することによる区域の変更でございます。

3点目は、事業実施に伴う法面区域の変更でございます。

4点目は、都市計画法施行令の一部改正に伴う車線の数の決定でございます。

以上4点につきまして、順を追って御説明いたします。

最初に、有料道路から無料道路の道路構造へ変更することによる区域の変更でございます。

まず、有料道路を前提とした現在の都市計画決定の概要を御説明いたします。緑色の線が国道2号です。赤色の線が海田八本松線です。青色の線が海田八本松線と国道2号を連絡するアクセス道路です。

インターチェンジは、図のように、全部で5つ計画されております。このうち、料金所としては、瀬野西のランプ、瀬野東のランプ、本線にそれぞれ計画されており、また、中野につきましては、ランプに計画されております。

次に、無料道路の道路構造へ変更することになった経緯とその理由について、御説明いたします。

海田八本松線は、平成8年8月に、幹線街路から自動車専用道路へ都市計画変更が行われました。その後、平成14年8月に、国の社会資本整備審議会において、有料道路制度による道路整備の限定的運用の必要性が答申されました。また、平成14年11月には、国において、2020年(平成32年)をピークとし交通量が減少するという将来交通需要予測が示されました。このように、全国的に有料道路事業を取り巻く環境が大きく変化してきました。

このため、海田八本松線につきましても、現道の国道2号の交通渋滞や事故に対する安全性、沿道環境の改善などの整備効果を考慮し、総合的に検討した結果、有料道路から無料道路へ変更することにいたしました。

それでは、具体的な変更の内容を御説明いたします。

まず、瀬野西インターチェンジ付近の変更でございます。

この変更の位置は、図の黒枠の緑色の部分でございます。

こちらは、新旧対照図です。緑色に変更を行わない都市計画区域を示しており、赤色は追加する区域を、黄色は削除する区域を示しております。この変更は、料金所区

域の削除により、道路区域を変更するものです。

詳細な変更内容は、こちらの平面図を御覧ください。桃色の線が海田八本松線です。青色の線が中野瀬野線です。オレンジ色の線が両路線を接続するランプで、矢印は車が通行する方向を示しております。現計画では水色の本線料金所が計画されていますが、この度料金所を取り止めることにより、黄色の区域が削除となります。また、緑色のランプ料金所につきましても同様に、料金所の取り止めにより、黄色の区域が削除となります。これら料金所区域の削除により、赤色の点線で囲った部分の道路区域の削除を行うものでございます。

次に、瀬野東インターチェンジ付近の変更でございます。

この変更の位置は、図の黒枠の緑色の部分でございます。

こちらは、新旧対照図です。この変更も瀬野西インターチェンジと同様に、料金所区域の削除などによりまして、道路区域を変更するものでございます。

詳細な変更内容は、こちらの平面図を御覧ください。桃色の線が海田八本松線です。青色の線が瀬野線及び中野瀬野線です。オレンジ色の線が変更後のランプです。現計画では、水色のランプと、緑色のランプ料金所及び管理施設が計画されていますが、この度、料金所及び管理施設を取り止めるとともに、ランプの経済性などを考慮し、赤色の線のランプ線形に変更するものです。このため、赤色の点線で囲った部分の道路区域の追加及び削除を行うものです。

なお、中野インターチェンジに係る料金所削除に伴う道路区域の変更はございません。次に、2点目の変更は、道路構造を盛土構造から橋りょう構造へ変更することによる区域の変更でございます。

この変更の位置は、図の黒枠の緑色の部分でございます。

こちらは、新旧対照図です。この変更は、橋りょう構造への変更により、区域を削除するものです。

詳細な変更内容は、こちらの平面図及び断面図を御覧ください。上側の平面図のA - B断面を示したのが、下側の断面図です。桃色の線が海田八本松線です。青色の線が中野瀬野線です。現計画では、緑色の盛土構造で計画しておりますが、地元関係者と協議を行い、市街地や地域コミュニティの形成などに配慮し、押手地区の地域分断を回避することなどを目的としまして、赤色の橋りょう構造へ道路構造を変更し、橋りょうと環境施設帯を含めた区域に変更するものです。

次に、3点目の変更は、事業実施に伴う法面区域の変更でございます。

この変更の位置は、図の黒枠の緑色部分の2箇所になります。

こちらは、中野インターチェンジ西側の新旧対照図です。 から までの青色の枠の部分の変更の生じる部分で、これらを拡大したものを から までの赤色の枠で示しております。これら3つの枠の黄色の部分の道路法面を削除するものです。

また、こちらは、瀬野西インターチェンジ付近の新旧対照図です。同じく、赤色と黄色の部分の道路法面を追加及び削除するものです。

次に、4点目の変更は、都市計画法施行令の一部改正に伴う、車線の数の決定でございます。これは、平成10年11月の都市計画法施行令の改正により、都市計画変更する場合に、新たに「車線の数」を都市計画に定めることとされたことから、車線数を「4車線」として、計画書に追加して記載するものでございます。

こちらは、標準横断図です。図のように、車線の数が4車線でございます

なお、本議案の計画書等につきましては、議案書の3ページから14ページに記載しております。

以上、第1号議案の道路の変更の意見照会について御説明いたしました。

なお、この計画案につきまして、平成18年12月4日から12月18日までの2週間、案の縦覧を行いました。

以上で第1号議案の説明を終わらせていただきます。

よろしく御審議のほどお願いいたします。

会長 はい。それでは、ただいま御説明いただきました第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します。はい、お願いします。

委員 今、事務局の方から説明があったわけですが、県の海田八本松線の変更、市の中野瀬野線の変更、これは専用道路としてのネットワーク、それから南道路へのリンクする、接続することで、道路は非常に都市政策の上で重要な位置になるわけですが、今度、無料化になるということですよ。これは、今の説明では中野と瀬野の料金所のインターが廃止になるという説明であったのですが、無料についてというのは、この区間のどこが無料になるわけですか。有料から無料に変更するから都市計画変更するのであって。

会長 はい、お願いします。

事務局(道路計画課長) 今、都市計画道路名称で御説明しておりましたが、いわゆ

る東広島・安芸バイパスでございます。基本的には海田大橋のところまでの区間、全線にわたって無料の自動車専用道路で整備したいという計画でございます。以上でございます。

委員 そうすると財源になるわけですけど、無料ということは、これは市であり県、あるいは国の補助、公共の財源ということになるわけですよ。今までの専用道路というのは有料だから利用者による財源ということで可能になってきたわけですけど、そうすると今までの計画がスケジュールもずれてくるし、財源の目途もたたなくなるのじゃないですかね。今以上に広島の財政が厳しいと思いますので、それは、こういった大変な変更をやって、その道路計画というのは予定どおりいくのですか。

会長 はい、お願いします。

事務局(道路計画課長) 有料道路事業ということになれば、当然、料金で事業費を回収するという仕組みですから、一般的に言えば無料になれば、それだけ時間がかかるということでございます。ただ、この東広島・安芸バイパスに関していえば、今後の事業手順、トンネルとか橋りょうとか、そういうものを勘案いたしますと、有料道路事業でやっても無料道路事業でやっても完成時期については、それほど変わらないだろうと。先ほど、御説明もありましたけれども、将来的な交通量予測は減少傾向でございます。それと元々、有料道路事業と申しまして、大半の部分を公共事業で作って、一部の部分を有料道路事業で補う、いわゆる薄皮有料というような形を考えておりましたので、事業費全額を利用者から頂く料金で償還するような計画は想定しておりませんでした。結論を申しますと無料道路になっても完成時期については、それほど遅れないだろうと、ほぼ同じであろうというふうに考えております。補足ですが、この事業は国直轄事業でございます。ですから基本的には国土交通省の方でやっていただいて、いわゆる直轄負担金ということで広島市が負担するという事業の枠組でございます。以上でございます。

委員 そうすると、それは分かるのですが、それぞれ財源確保ということが一つは議論になってこようと思うのですけれども、有料から無料になったということで、市が負担する市からの繰出し、出資の額のトータルは幾らになるのですか。

事務局(道路部長) 全体事業費が東広島バイパスが約1,200億円、安芸バイパスが500億円で、全体1,700億円なのですが、そのうち有料事業で賄う事業費というのは、はっきりしていないのですけれども、そんなに多くない数百億程度、国

として公表されていないので数百億程度ということです。それについて、その3分の1を広島市が負担するというわけなのですが、現在、年間約53億円ぐらいしか負担できませんということ、国の方へ平成16年12月に申し入れまして、その中で東西軸に集中投資して何とか、東広島バイパス、安芸バイパス、南道路、これは市のために国のスケジュールが遅れるということのないように、市として、しっかり負担するという事で財源を確保しているという状況です。

委員 これは、議論の時間がかかるようですが、審議会で大事な決定変更ですから、これはまた、議論を別のところで深めたいと思うのですが、どっちにしても国が公表出来ないということで、額についてはおおそ数百億円といっても、その3分の1というのを、今19年は財政再建計画ということなので、財政から全く、その話は聞いてない。どうやって、この予定の国道2号バイパスの渋滞緩和というのをやろうとしているのか。まず金があるのかどうか、それからインターチェンジ、料金所の削除を、中野、瀬野ですということですが、地元としては、料金所という計画は、ある基準でもってやっておるわけで、それが遠のくということは、地元にとっては大変だと思うのです。料金所が出来るということで、その地域の活性化という、いろんなまちづくりというのを、それを中心に考えているわけで、それが廃止されるというのは、需要が予測より低下したということもあるかも知れないが、そこのところが一方的な変更なのか、地元ときちんとした合意の上で成されてきたのか、あまりに唐突な変更なので、今までそういった地元の協議をずっとやってきたという話は全く聞いてないだろうと思うので、そこらについてはどうなのですか。あまり行政から、無茶苦茶な「こうこうだから、国の変更ということでやるのだ」というやり方は、いかななものか、こういうように思うのですが、いかなもののでしょうか。

事務局(道路計画課長) 説明が不十分だったかもしれませんが、いわゆる出入りのインターチェンジの位置は有料と無料で変わっておりません。ですから、この自動車専用道に出入り出来る位置の数、場所は変更がございません。要するに料金を取らないということは、料金所が無くなるだけで、インターチェンジそのものは、そのまま存続されますので、地域の方から東広島・安芸バイパスの利便性が低下するということは無いというふうに考えております。それと地元については、説明会等を事業課の私たちがやらせていただいております。特に反対等の意見はございませんでした。以上でございます。

委員 盛土構造から橋りょう構造にするという部分について、コスト的にいったら、どちらがどうなのですか。また、金額で、パーセント的に、これぐらい安くなるのか。

会長 はい、お願いします。

事務局(道路計画課長) 基本的には盛土構造の方が経済的でございます。橋りょう形式に替えることによって、この部分で約3億円のコストアップになっておりますが、地域の状況が谷筋でございまして、そこに盛土で谷がふさがれるような形になるということで、地元の方から強い要望がございまして、コストアップでございますが、地域のことを考慮して橋りょう形式に変えたということでございます。以上でございます。

委員 そうなのですが用地買収は、進んでいるのですよねえ。これは盛土から橋りょうにした場合、その地域のそれに面する必要な用地というのは盛土で買収してありますよね。橋りょうでの買収ですか。そのところは、どうなのか。そうすると、かなり用地の買収計画が変わってくる。用地買収というのは簡単にいかないもので、地権者との交渉は何年もかかってきたわけで、そのところは、どうなのですか。

会長 はい、お願いします。

事務局(道路計画課長) このところは、地元にもまず用地買収のお願いにまいったところで、こういう構造的な御要望が出ております。そういう協議を踏まえた上で、橋りょうへの設計を行った上で説明をして、用地買収をさせていただいておりますので、土地を買ったあとで橋りょうにして、その用地が残るといような形態にはなっておりません。以上でございます。

会長 その他に御意見、御質問はございませんか。はい。

委員 はい、1点だけ質問なのですが。交通需要がどのように、どのぐらい変わったのかということをお教えください。変更の理由書の中にあるのですけれども、第1番目に「交通需要が変わったから有料道路から一般道路へ変更するのだ」ということが書いてあるのですね。ここの東広島・安芸バイパスは、元々、一般道路だった。それを平成8年に有料道路に都市計画決定して、また今回、変更して元に戻すということですねえ。だから10年前、平成8年に有料道路の都市計画決定しているわけです。この時点と今の10年後とを比較して交通需要は、どれだけ低下したのか、教えてください。

会長 はい。ポイントを絞って説明をお願いします。

事務局(道路計画課長) 当初の都市計画決定は、いわゆる一般道路、通常の街路でございます。ですから沿道利用も出来るし、いわゆる乗り入れ自由の道路ですが、有料道路に変えるときに自動車専用道路で出入り制限をした規格の高い道路に変わりました。今回、無料ということでございますが、自動車専用道路という機能は、そのままでございます。ですから完全に元に戻ったということではなくて、無料の自動車専用道路で規格の高い道路として整備したいということでございます。

それと交通量でございますけれども、海田町の海田東インターチェンジ辺りで当初平成22年の予測が約3万4,000台ぐらい。平成42年が2万5,000台ぐらい。これで3割ぐらいです。八本松辺りで2万4,200台が2万4,000台で、ほぼ同じです。

委員 10年間で3割ぐらいですか。

事務局(道路計画課長) 要するに平成22年時点の予測交通量。昔は平成22年の時点を予測していたのですが、現在では平成42年時点の予測をしております。ですから予測時点も違うのですが、要するに先になると人口減、保有台数の減等の影響で、この路線に関していえば、これぐらい減るだろうという推計をしております。全体的な話でなくて申し訳ありません。部分的な事例で申しました。

会長 よろしいですか。

委員 はい。

会長 他に、この件につきまして、どうでしょうか。はい、お願いします。

委員 今のお話で、将来的に交通量が減少する状況の中で、有料にせずに無料にすることへの積極的な理由として分かりにくいところがあるのですが、自動車専用のままという状況ですと、交通量的にそんなに変化しないではないか、車線数も変更しないということですから、そういう状況で今、要因として将来交通量需要低下ということから、それが有料から無料へということへ、どう関与しているのかということ、もうちょっと説明お願いできますか。

事務局(道路計画課長) 先ほどの説明でもあったのですが、いわゆる道路公団の改革というのが成されまして、以前ですと国道事業の公共事業で、ある程度のところまで整備し、その後、いわゆる道路公団がある程度の事業費を注ぎ込んだ上で料金徴収をするような制度が可能でございましたが、現時点では、道路公団が、国道がある程度整備したものを受け継いで有料道路事業として管理、運営、サービスするという

ことは出来ません。そういう状況も一つございます。それと今、同じ有料道路事業ベースで交通需要の減少について御説明しましたが、無料になりますと今度は、いわゆる料金抵抗がございませんので、交通量としては有料と無料を比較すれば無料の方が伸びます。要するに有料で2万5,000台というふうに御説明しましたが、これを無料で供用すると約5万台近くは流れるだろうというふうに予測しております。そうなる反射的な話でございますが、現国道2号の交通量は大きく減少するということもでございます。このへんを総合的に考えて、無料というふうの方針を出したものでございまして、交通需要や投資額という緻密な中で有料道路事業の採算が成り立つ、成り立たないと、そういう部分だけの議論ではないということでございます。以上でございます。

委員 そういう状況でしたら、例えば現行の国道2号の交通環境であるとか沿道環境を改善するということにも寄与するということで考えたらよろしいですか。

事務局(道路計画課長) 結果的には、将来を予測すると数値が有料から無料にすることによって減少するので、ただちに現状の交通がどうかということではないのですが、そういう効果もあるといえはあるといふふうに思います。以上です。

会長 はい。本議案につきまして、いろいろ御意見をいただきましたけれども、私の理解では直轄国道の事業の進め方、有料道路から無料にするということと、その前提のもとで今回のランプに変更することに伴う土地の使い方、あるいは構造の改変、ちょっと議論を一緒に出来ない部分があると思うのですね。今日、お認めいただきたい、ここで確認をしていただきたいのは、この有料道路で前提にしていた料金所の土地が必要でなくなった部分の改変についてイエスかノーかのところを、まず確認をしていただいて、そもそも有料道路を無料化するということの議論は、おそらく全国ベースの話も幾つか入ってきますので、たぶん、そこは、なかなかこの議題だけに関らないことがあると思いますので、それはまた機会を改めるなり別途、やっていただければいいかなと思いますが、少なくとも、この無料道路化をすることに伴ってランプの構造が変わるということで、今回の御提案についてお認めいただけるかどうかということという、お認めいただけるということによろしゅうございますでしょうか。

委員 異議なし。

会長 はい、ありがとうございました。それでは、本第1号議案につきましては、原案どおり市が県に対して意見なしという回答することについて、異議はないと市長

の方に答申をすることにして、よろしゅうございますでしょうか。

委員 異議なし。

会長 はい、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は、原案のとおり、答申することにいたします。

会長 引き続きまして、第2号議案につきましては、事務局の説明をお願いします。

事務局(都市計画担当課長) それでは、第2号議案の道路の変更について、御説明いたします。

スライドを御覧ください。

これは、都市計画道路中野瀬野線の変更で、広島市決定の案件でございます。

それでは、今回の変更内容の説明に入る前に、中野瀬野線の路線概要について御説明いたします。

こちらは、位置図です。緑色の線が国道2号です。水色の線が先ほど御説明しました海田八本松線です。

中野瀬野線は、安芸区中野東二丁目を起点とし、安芸区上瀬野南一丁目に至る、全長6,280m、代表幅員11mの幹線街路です。この路線は、中野東地区から上瀬野南地区間を相互に連絡する道路であるとともに、海田八本松線と国道2号とを連絡するアクセス道路として計画された都市計画道路です。

こちらは、現在の写真で、中野瀬野線の起点側を西から東方面に望んだものです。写真の水色の線が海田八本松線です。黄色の線が本案件の中野瀬野線で、オレンジ色の線が押手線、このアクセス道路を経由して国道2号へ接続します。

それでは、今回の変更概要について御説明いたします。

変更内容は大きく3点ございます。

1点目は、海田八本松線の道路構造の変更に伴い区域を変更するものでございます。

2点目は、事業実施に伴う法面区域の変更でございます。

3点目は、都市計画法施行令の一部改正に伴う車線の数の決定でございます。

以上3点について、順を追って御説明いたします。

まず最初に、海田八本松線の道路構造の変更に伴う区域の変更です。

この変更の位置は、図の黒枠の緑色の部分でございます。

こちらは、新旧対照図です。この変更は、第1号議案で御説明いたしました海田八本松線の道路構造の変更に伴い、中野瀬野線の起点部の区域を削除するものです。

詳細な変更内容は、こちらの平面図を御覧ください。桃色の線が海田八本松線です。海田八本松線の現計画では緑色の盛土構造としており、これにあわせて、水色の中野瀬野線の起点部を都市計画決定しております。この度、海田八本松線の道路構造を青色の橋りょう構造に変更したため、これにあわせて、赤色のとおり中野瀬野線の起点の位置を変更し、道路区域を削除するものです。

次に、2点目の変更は、事業実施に伴う法面区域の変更でございます。

この変更の位置は、図の黒枠の緑色の部分になります。

こちらは、新旧対照図です。 から までの青色の枠の部分の変更の生じる部分です。これらを拡大したものを から までの赤色の枠で示しております。これら3つの枠の黄色の部分の道路法面を削除するものです。

次に3点目の変更は、都市計画法施行令の一部改正に伴い、車線の数を定めることとなったため、車線数を「2車線」として、計画書に追加して記載するものです。

こちらは、標準横断面図です。図のように、車線の数が2車線でございます。

なお、本議案の計画書等につきましては、議案書の15ページから22ページに記載しております。

以上、第2号議案の道路の変更について御説明いたしました。

なお、この計画案につきまして、平成18年12月4日から12月18日までの2週間、案の縦覧を行いました。意見書の提出はございませんでした。

以上で第2号議案の説明を終わらせていただきます。

よろしく御審議のほどお願いいたします。

会長 はい。ただいま、説明いただきました第2号議案につきまして、御意見、御質問をいただきたいと思っております。いかがでしょうか。よろしいでしょうか。本件につきましては、特に意見がございませんようですので、第2号議案につきましては、原案どおり都市計画とすることを適当と認めるという形で市長に答申することにして、よろしゅうございますでしょうか。

委員 異議なし。

会長 はい。異議がないと認めましたので、それでは第2号議案につきましては、原案どおり答申させていただくことにいたします。

会長 それでは、引き続きまして、第3号議案につきまして、事務局の説明をお願いいたします。

事務局(都市計画担当課長) それでは、第3号議案の都市計画区域区分の変更の意見照会について、御説明いたします。

スライドを御覧ください。

これは、広島圏都市計画区域区分の変更で、広島県決定に係る案件でございます。

本件は、都市計画法第18条第1項の規定に基づき、広島県が都市計画決定する際に、広島市の意見を聴くこととされていることから、県から市に意見を求められたものです。

それでは、今回の変更内容の説明に入る前に、広島圏都市計画区域の概要について御説明いたします。

広島圏都市計画区域は、広島市、呉市、大竹市、廿日市市、府中町、海田町、熊野町及び坂町の4市4町で構成されております。

昭和46年、この広島圏都市計画区域において、初めて市街化区域及び市街化調整区域の区域区分を行いまして、その後、4回の総合見直し及び8回の随時変更を行い、計画的な市街地の形成に努めてまいりました。

平成12年に実施された国勢調査の結果を踏まえ、平成16年5月には、広域的かつ長期的な視点から都市の将来像を明確にし、その実現に向けた大きな道筋を示すための「広島圏都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」、都市計画区域マスタープランとありますが、このマスタープランが広島県により決定されました。

また、この都市計画区域マスタープランに基づきまして、同じく平成16年5月に第4回の総合見直しにおきまして区域区分の変更を行っております。

この変更の際に、開発許可はしたものの事業に着手していない地区や開発途中で道路等の基盤整備が完了していない地区につきましては、市街化区域への編入を当面保留し、事業の進捗により市街地整備が確実となった時点で、随時、市街化区域に編入することにすると位置づけされております。

このような地区を特定保留地区といたしまして、本市においては、民間企業による開発事業が行われている安佐南区の祇園山本地区など、9地区が指定されております。

この特定保留地区の位置図を御覧ください。

今回、9地区のうち、事業の進捗により市街地整備の見通しが明確となったことから、市街化区域に編入する地区は、広島市では祇園山本地区、梶毛東住宅地区及び広島港五日市地区の3地区で、このほかに大竹市の東栄地区2工区及び晴海地区の2地

区を合わせて、広島圏都市計画区域では5地区でございます。

今回市街化区域に編入する広島市の3地区は、御覧の位置でございます。

続きまして、「広島圏都市計画区域区分計画書」に記載しております人口フレームの変更について御説明いたします。

この表は、平成7年を基準年とし、平成22年を目標年とした都市計画区域及び市街化区域内人口フレームの新旧対照でございます。

今回、広島市の変更により、3,500人、大竹市の変更により500人、合わせて4,000人市街化区域内に配分する人口が増えまして、153万6,000人となります。このため、市街化区域への編入を保留する計画人口は5万人となり、この内訳は、特定保留分が3万9,000人で、一般保留分が1万1,000人となります。

それでは、広島市の変更分について地区毎に御説明いたします。

始めに、祇園山本地区の区域区分の変更について御説明いたします。

祇園山本地区でございますが、広島市の中心部から北北西に約6kmの距離にありまして、国道54号の西方、安佐南区祇園町西山本の丘陵地に位置しております。

当地区は、平成12年から民間施行により開発事業が行われており、今回、市街化区域に編入する区域は、桃色でお示ししております部分で、面積は約35.2ha、計画人口は約2,800人でございます。

当地区を上空から見た写真を御覧ください。赤色で囲んでいる区域が今回市街化区域に編入する区域です。平成20年度には、全体の工事が竣工する予定でございます。

なお、団地全体の土地利用計画でございますが、戸建住宅を主体とした土地利用が計画されておまして、計画総戸数は約2,350戸、計画総人口は約9,300人でございます。

なお、当地区には、市街化調整区域に編入する区域がありますので、御説明いたします。

祇園山本地区に接する現行市街化区域の一部で、開発事業により区画道路が整備されまして、道路の法面となった赤色でお示ししている区域、約0.02haでございますが、今後、これにつきましては、建物が建ち、市街化する見込みが無いことから市街化調整区域に編入いたします。

続いて「梶毛東住宅地区」の区域区分の変更について御説明いたします。

梶毛東住宅地区は広島市の中心部から北西に約7km、安佐南区と佐伯区にまたがり、西風新都開発事業区域の北東部に位置する、西風新都中央線と伴中央線に隣接した地区でございます。

当地区は、平成7年から民間施行により開発事業が行われておりまして、今回、市街化区域に編入する区域は、桃色でお示ししております部分で、面積は約9.6ha、計画人口は約700人でございます。

当地区を上空から見た写真を御覧ください。

薄い水色でお示ししている区域が現行の市街化区域で、黄色の点線が西風新都中央線、濃い水色の線が伴中央線で、赤色で囲んでいる区域が今回市街化区域に編入する区域です。平成23年度には全体の工事が竣工する予定でございます。

続いて、広島港五日市地区の区域区分の変更について御説明いたします。

広島港五日市地区は、広島市の中心部から南西に約10km、佐伯区の海沿いの広島南道路に隣接する地区でございます。

当地区は、昭和62年から、広島県において、港湾関連施設や中小企業等の立地促進を図る目的で、公有水面埋立事業により土地造成が進められており、今回、市街化区域に編入する区域は、桃色でお示ししております部分で、面積は約44.6haです。なお、住居系の土地利用を行わないため、この地区の計画人口はございません。

当地区を上空から見た写真を御覧ください。

水色でお示ししている区域が現行の市街化区域、白色の線が広島南道路、赤色で囲んでいる区域が今回市街化区域に編入する区域です。平成23年には全体の埋め立て工事が竣工する予定でございます。

なお、本議案の計画書等につきましては、議案書の23ページから30ページに記載しております。

以上、第3号議案の広島圏都市計画区域区分の変更について御説明いたしました。

なお、この計画案につきまして、平成18年12月14日から28日までの2週間、案の縦覧を行いました。

以上で、第3号議案の説明を終わらせていただきます。

よろしく御審議のほどお願いいたします。

会長 はい。ただいま、事務局から説明のありました第3号議案につきまして、御意見、御質問がありましたらお願いします。

区域区分の変更につきまして、特に御質問、御意見ございませんでしょうか。

会長 はい。本件につきましては、特に御意見が無いようでありますので、第3号議案につきましては、原案どおり市が県に意見なしと回答することについて、異議はないと市長に答申することにしてよろしゅうございますでしょうか。

委員 異議なし。

会長 はい、ありがとうございました。異議なしということで、第3号議案につきましては、原案どおり答申させていただくことにいたします。

会長 引き続きまして、第4号議案につきまして、事務局の説明を求めます。

事務局(都市計画担当課長) それでは、第4号議案につきまして、御説明いたします。

スライドを御覧ください。

これは、宇品地区の「用途地域」を変更するもので、広島市決定の案件でございます。

それでは、今回の変更内容の説明に入る前に、用途地域について御説明いたします。

用途地域は、住宅地、商業地、工業地などの市街地の類型に応じまして、それぞれ建てることのできる建築物の用途を規制することにより、地域における居住環境の保護又は業務の利便の増進を図るために定めるものです。

この用途地域につきましては、全部で12種類ございまして、住居系でいいますと第一種低層住居専用地域から準住居地域までの7種類に分類されております。また、商業系では、近隣商業地域、商業地域の2種類に分類されております。さらに、工業系では、準工業地域、工業地域、工業専用地域の3種類に分類されております。

住宅地、商業地、工業地などの土地利用に応じた、環境の保護を図ることを目的として、建築物の用途や、容積率、建ぺい率などの制限を定めて、建築物の規制・誘導を行うものでございます。

それでは、用途地域を変更します宇品地区の位置について、御説明いたします。

広島市の中心部から南に約3kmと近く、海の玄関口である広島港に近接する地区でございまして、用途地域を変更します区域は赤色の区域でございます。

現在、宇品地区には、住居の環境を守るための地域であります「第一種住居地域」容積率200%、建ぺい率60%、日用品の供給を主たる内容とする商業その他業務の利便を増進するための地域であります「近隣商業地域」容積率300%、建ぺい率80%、主として商業その他、業務の利便を増進するための地域であります「商業地

域」容積率400%、建ぺい率80%及び主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域であります「準工業地域」容積率200%、建ぺい率60%の4種類を指定しております。

次に、この宇品地区の用途地域の変遷について、簡単に御説明いたします。

赤色の点線で囲まれた区域は、宇品内港の埋め立てにより形成された区域を示しておりますが、この宇品内港は、広島県が、平成4年に公有水面埋立免許を取得し、埋め立て工事に着手されました。

平成7年10月には、埋め立てに伴う土地利用計画にしたがいまして、市街化区域の編入と同時に用途地域を指定しております。

その後、平成12年12月、鷹野橋宇品線の供用開始にあわせて、沿道における良好な市街地の形成を誘導するため、桃色の区域を準工業地域から近隣商業地域に用途地域を変更しております。

それでは、今回の変更理由と内容について、御説明いたします。

宇品内港の埋め立てに伴う土地利用計画におきまして、当該区域に小・中学校等用地を確保しておりましたが、少子化の急激な進展等社会構造の変化等により、現在の宇品小学校、宇品中学校の児童・生徒数が見込みどおり伸びず、将来的にも分離基準に達しないと判断したことから、小・中学校の新設は行わないことにし、当該土地利用計画において、小学校用地が教育施設用地へ、中学校等用地が商業・業務施設用地へ変更されることに伴い、変更するものでございます。

次に、今回、用途地域を変更します区域でございますが、宇品内港埋立地の一部であります赤色の区域でございます。

この地区は、商業・業務機能の集積などにより、高次都市機能の充実・強化と魅力ある都市空間の形成を図る、広域拠点として位置づけられておりまして、幹線道路である鷹野橋宇品線及び広島南道路の整備の進捗により、広域拠点としての役割がさらに増大しつつあります。

このため、今回土地利用計画が変更されるのにあわせ、これらの道路の結節点に近接し、商業地域、近隣商業地域に連続する赤色の区域について、用途地域を変更するものでございます。

具体的には、赤色の線で囲んでおります中学校等用地、面積約5.0haを「第一種住居地域」から「近隣商業地域」に変更するものです。

用途地域の変更によりまして、容積率は現行のままでございますが、建ぺい率につきましては、80%となります。

なお、本議案の計画書等につきましては、議案書の31ページから37ページに記載しております。

以上、第4号議案の宇品地区の用途地域の変更について、御説明しました。

なお、この計画案につきまして、地元説明会を平成18年8月31日に行い、その後、12月14日から28日までの2週間、案の縦覧を行いました。意見書の提出はございませんでした。

以上で第4号議案の説明を終わらせていただきます。

よろしく御審議のほどお願いいたします。

会長 はい。ただいま、事務局から御説明いただきました第4号議案につきまして、御質問、御意見等ございましたらお願いいたします。

委員 少しお聞きしましょう。今回の用途変更は小・中学校の少子化による既存の学校の分離が無くなる。新設が必要無くなったというのが大きな理由のようですが、要するに児童・生徒の将来見込み、この予測ですよ。かなりのスパンで予測されたと思うんですけど、さらにこの地域は御存知のように南道路の供用開始。それから内港と共に臨海開発というか、海の玄関口ということで、かなりこの宇品というのは、これから開発されるということが一応、計画で予測されている。そうすると、今まで教育委員会で児童・生徒の推移見込み、これは、どれぐらいのスパンで、その計画と実態が無くなるというのは、どういう違いがあるわけですか。

会長 追加で説明をお願いします。はい、どうぞ。

事務局（計画担当課長） 児童数の推計につきましては毎年行っております。それは過去のデータ、考え方を申し上げますと現在、生まれている子ども、0歳から5歳の未就学児でございます。それから6歳から11歳の小学生でございます。それが今後、来年、再来年、どれだけ進行していくか、1年生がどれだけの割合で2年生になっていくか、そういう過去のデータを元に将来的に推計いたします。それから、ということでございますので、確実に言えますのは今現在、0歳の子どもが小学校に上がるまでというのは、かなり信頼のおけるデータがございます。それから特に、この宇品小学校におきましては、内港地区のアーバンのマンションとか、それ以外につきましても、かなりマンションが具体的に計画されております。そういったものにつつま

しては、判明しているものをデータに入れまして、その中でマンションが計画される戸数の中で、その中でどれだけの子どもが発生するかというデータをつかんでおりますので、それを入れるということで挙げております。ですから、そういうことで出します限りにおきましては、将来的にも分離基準には達しないというふうに考えております。今後、増えていくことは間違いございませんけれども、分離の基準には達しないということで推計しております。以上です。

委員 過去のデータというか、実態を踏まえての予測という、マンションも将来こうなるだろうと一応、想定はするということなんですが、要するに教育委員会がこの計画を、小学校・中学校を分離建設新設をするという計画、その一番元になる推移予測のミスを認めるということですね。

会長 はい、お願いします。

事務局（計画担当課長） 一番、最初のときの計画が始まりましたときに、平成元年当時に既に宇品小学校の児童数が1,200人を超えていたという状況がございます。そのときに将来的に住宅戸数が3,470戸の建設が計画されているということで、今後どんどん増えていくだろうと。それもある一定の期間の間に建設されていくだろうということに基づいて、新たに小学校が必要になるのではないかというふうに考えていたわけですが、その後、住宅予定地に商業施設が建設されてマンション等の建設も計画通りに行われなかったといったようなこともございます。それから少子化につきましても、平成元年当時は広島市の出生率が1.60ということでございましたけれども、平成17年の数字でいきますと1.26といったようなこともございまして、児童数は当初の計画よりも減少してきているということで、ちなみに平成18年5月1日現在の児童数で言いますと887人ということになっております。ですから、当初の見込みが違っていたと言われれば、そのとき想定していたデータ通りには推移しなかったというのはございます。

会長 はい、どうぞ。

委員 今日審議会だから、都市計画審議会は非常に重みってというか、重要性のある審議会だから、もっと丁寧というか、納得できる具体的な数値を、あるいはもっと丁寧な説明、答弁をしてくれないと分からない。今日も判断を出すわけですから。そういった意味で教育委員会というのは一体、何をやってるのか、少子化予測なんていうのは前から、そういうデータは分かることじゃないですか。当然、重要な予測とい

うのは、そういったところは教育委員会ですから、それが「少子化の率がこうなったんです」と、教育委員会ではなくして、そこに責任転換っていうのを、「悪かったんです」みたいな言い方されると、そうじゃないでしょ。少子化っていうこともあるでしょう。地域の将来発展ということをきちんと一つの要素というか、ファクターとして入れた上で全体、トータル的には計画はこうなるという予測をすべきじゃないんですか。どうも言っていることが分からない。そのところ、どうですか。

会長 はい、お願いします。

事務局(計画担当課長) 非常にお答えにくいところはございますけれども、毎年、推計自体は新しい最新のデータに基づいてやっているわけですがけれども、非常に長いスパンで考えますと、特に出生率とかいったような問題は非常に予測が難しいといったようなこともございます。それから民間のマンション建設状況につきましても景気の状況によりまして、建設計画が大きくずれ込んだりするようなこともございますので、かなり長期のスパンで見ますと、相当、かい離が出てくるというのも事実でございます。

委員 結構です。

会長 おそらく人口の推計というのは、ある程度のエリアを持って、例えば広島市域とか、あるいはもうちょっと狭くてもいいですけども、ある程度の空間的広がりを持った長期的予測というのは可能だと思いますけれども、局所局所の人口予測というのは、私もちょっと研究したことがありますが、なかなか難しいというのは事実だと思います。ただ、今日、委員が御質問になったのは、そういった人口的な変化を、ただ単に捉えて用途地域の変更をするというよりは、都市計画ですので、むしろ都市計画の面で人口を誘導するという考え方もあっていいはずですね。過去の傾向がこうだから、こうしたいということ以上に、今後こういう戦略で、宇品というのは広島市の拠点の一つに位置づけていて、こういう機能を持たせる、まちになると。それで見たときと、今までの人口の推移を見たときに、あの地域の、あの地区の用途地域については、こういう判断を下したということをお説明いただければ、たぶん議論が出来る状態になると思います。おそらく、御質問の意図は、そういうことだったと思います。そういった判断を成された基で、用途地域の変更の御提案をいただいているというふうに私は聞いておりますので、そういった御判断でよろしいでしょうか。

他に御質問、御意見、いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、第4号議案につきましては、原案のとおり、都市計画とすることを適当であると認めるということで、市長に答申することにさせていただいてよろしゅうございますでしょうか。

委員 異議なし。

会長 ありがとうございます。異議なしということですので、第4号議案につきましては、原案どおり答申することにいたします。

会長 それでは、続いて第5号議案と第6号議案、これは相互に関連があるようでございますので、一括しまして審議をお願いいたします。事務局の方から説明をお願いします。

事務局(都市計画担当課長) それでは、第5号議案及び第6号議案について、御説明いたします。

スライドを御覧ください。

これは、先ほど第3号議案で御説明いたしました市街化区域に編入する区域について、用途地域の変更を行うもので、広島市決定の案件でございます。

この議案には、祇園山本地区、梶毛東住宅地区、広島港五日市地区の3地区がありますので、地区ごとに御説明いたします。

まず始めに、祇園山本地区について御説明いたします。

用途地域を変更します区域は、画面の太線で囲まれた赤色の区域でございます、変更する区域の面積は、約37.3haです。

当地区は、本市の中心部から約6km北西の丘陵地に位置しており、背後の山々の自然環境に恵まれ、都市計画道路西原山本線で国道54号に接続し、交通条件にも恵まれた地区でございます。

この写真は、祇園山本地区の航空写真でございます。

赤色で囲んだ区域が、市街化区域への編入区域です。黄色の部分が市街化調整区域への編入区域です。第3号議案でも御説明しましたとおり、本地区は、民間施行により開発事業が行われている区域でございます。

これは、現在の用途地域図です。

黄色の線で囲まれた区域が、市街化区域に編入する区域です。

周囲は、低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため、第一種低層住居専用地域を指定しています。

これは、開発計画図です。赤色の区域が市街化区域への編入区域です。

この開発計画図で、用途地域の変更内容について御説明いたします。

図中の緑色で示しているところは、低層住宅に係る良好な住環境の形成を図るため、第一種低層住居専用地域で、建ぺい率50%、容積率100%、建築物の高さの限度を10mとしています。

黄緑色で示しているところは、主として中高層住宅に係る良好な住環境の形成を図るため第一種中高層住居専用地域で、建ぺい率60%、容積率200%としています。

はだ色で示しているところは、利便性の高い住宅地を形成するため、第二種住居地域で、建ぺい率60%、容積率200%としています。

これは、祇園山本地区の用途地域の計画図でございます。

実際の用途地域の都市計画図は、このようになります。

これは、用途地域の新旧対照図です。この図で変更内容の詳細を御説明いたします。

の部分は、市街化区域編入により、無指定から第一種低層住居専用地域への変更を示します。は、無指定から第一種中高層住居専用地域、は、無指定から第二種住居地域、は、第一種低層住居専用地域から第二種住居地域に変更します。は、第3号議案で説明したとおり、市街化区域から市街化調整区域に変更する区域で、第一種低層住居専用地域から無指定に変更いたします。

次に、梶毛東住宅地区について御説明いたします。

用途地域を変更します区域は、画面の太線で囲まれた区域でございます。変更する区域の面積は、約9.6haです。

当地区は、本市の中心部から北北西約7kmの距離にあります

この写真は、梶毛東住宅地区の航空写真でございます。

赤線で囲まれた区域が、市街化区域への編入区域です。

この区域が、今回、新たに用途地域を指定する区域です。第3号議案でも御説明しましたとおり、当地区は、民間施行により開発事業が行われている区域です。

西風新都における中央軸である西風新都中央線と環状軸である伴中央線の交差する位置にあります。この立地条件を生かすよう、西風新都全体のサブセンター地区に位置づけられています。

これは、現在の用途地域図です。

赤線で囲まれた区域が、市街化区域に編入する区域です。

周囲は、第二種低層住居専用地域、第二種住居地域、商業地域を指定しています。

それでは、用途地域の変更内容について、御説明いたします。

これは、梶毛東住宅地区の用途地域図でございます。

水色の破線で囲まれた区域が、今回、用途地域を指定する区域です。緑色で示す区域は、低層住宅に係る良好な住環境の形成を図るための地域である第一種低層住居専用地域で、建ぺい率50%、容積率100%、建築物の高さの限度を10mとしています。

伴中央線の沿道の桃色で示す区域は、日用品の供給を行うことを主たる内容とする商業その他の業務の利便性を増進するための地域であります近隣商業地域で、建ぺい率80%、容積率200%としています。

また、西風新都中央線と伴中央線が交差する区域は、西風新都全体のサブセンター地区の一部と位置づけられておりまして、主として商業その他の業務の利便を増進するため、商業地域で建ぺい率80%、容積率400%としております。

ここで、第6号議案 防火地域の変更について、御説明いたします。

この地区は、商業・業務施設の集積等に伴いまして、不特定多数の人が集中するため、隣接する商業地域と同様に容積率400%の商業地域を防火地域に指定し、市街地の面的不燃化を促進いたします。

最後に、広島港五日市地区の用途地域の変更について御説明いたします。

変更する区域は、画面の太線の丸で囲まれた区域でございます。変更する区域の面積は、約44.6haです。

本市の中心部から西に約10km、佐伯区の海沿いの広島南道路に隣接する地区でございます。

この写真は、広島港五日市地区の航空写真でございます。

赤色の区域が、今回、用途地域を変更する区域です。

第3号議案でも、御説明いたしましたとおり、当地区は港湾関連施設や中小企業等の立地促進を図る目的で、公有水面の埋め立てにより、土地造成が決められておりまして、平成23年に全体が竣工する予定でございます。

これは、現在の用途地域図です。

青線で囲まれた区域が、市街化区域に編入する区域です。

周囲は、第一種住居地域、第二種中高層住居専用地域で、広島南道路で結ばれる東

側の商工センター地区は、準工業地域を指定しております。

この地区は広島港臨港地区が指定されておまして、周囲には、広島南道路のほか、都市計画道路海老寿老地線があります。また、広島南道路沿道の土地利用計画は公園緑地となっております。

それでは、広島港五日市地区の用途地域の指定内容について御説明いたします。

これは、広島港五日市地区の用途地域図でございます。

この地区には、主に港湾施設のほか、港湾関連企業用地が計画されており、準工業地域に指定し、建ぺい率60%、容積率200%としております。

なお、第5議案の計画書等につきましては、議案書の38ページから50ページに、第6号議案の計画書等につきましては、51ページから56ページに記載しております。

以上、第5号議案の用途地域の変更、第6号議案の防火地域の変更について御説明いたしました。

なお、この計画案につきまして、平成18年12月4日から18日までの2週間、案の縦覧を行いました。意見書の提出はございませんでした。

以上で第5号議案、第6号議案の説明を終わらせていただきます。

よろしく御審議のほどお願いいたします。

会長 はい。それでは、第5号及び第6号議案につきまして、御質問、御意見をお伺いします。

本件、特に御質問、御意見ございませんでしょうか。はい。それでは、第5号議案及び第6号議案につきましては、原案どおり都市計画とすることを適当と認めると市長に答申することにさせていただいてよろしゅうございますでしょうか。

委員 異議なし。

会長 はい。それでは、異議なしと認めます。第5号議案及び第6号議案につきましては、原案どおり答申させていただくことにいたします。

会長 それでは、引き続きまして、第7号議案に移ります。第7号議案につきまして、事務局の説明をお願いいたします。

事務局(都市計画担当課長) それでは、第7号議案につきまして、御説明いたします。

スライドを御覧ください。

これは、宇品地区の「地区計画」を変更するもので、広島市決定の案件でございます。

それでは、今回の変更内容の説明に入る前に、地区計画制度について御説明いたします。

地区計画は、用途地域に基づく建築基準法等の法規制に付加する形で定める詳細な計画でありまして、身近な空間である地区レベルで、地区の特性に応じた市街地環境の形成を図るため、地区独自のまちづくりのルールを定めるものでございます。

また、地区計画は、「地区計画の目標や土地利用の方針など、まちづくりの構想を示す部分」と、その方針に従って具体的な規制を定める「地区整備計画」により構成されておりまして、この「地区整備計画」には、主として地区内の居住者等の用に供する道路や公園などの「地区施設」、建築物の用途の制限などの「建築物等に関する事項」、法面等を維持・保全するための「土地利用の制限に関する事項」を必要に応じて定めることができることとなっております。

これまで、本市では、既成市街地や新規開発地などで、合計46の地区計画を定めております。

地区計画を変更します宇品地区は、第4号議案で御説明いたしました位置と同じでございます。また、「地区計画」を変更します区域は、赤色の区域でございます。

それでは、宇品地区の地区計画について、御説明いたします。

宇品地区の地区計画は、宇品内港埋め立ての土地利用計画を踏まえた計画としておりまして、平成8年3月に決定しております。

その後、鷹野橋宇品線の供用開始にあわせて、沿道における良好な市街地の形成を誘導するため、平成12年12月、用途地域の変更にあわせて、地区計画を変更しておりまして、現在、宇品地区には7つの地区がございます。

用途地域の区分に応じまして、第一種住居地域には、黄色の区域の「住居地区」、黄緑色の区域の「戸建住宅地区」、水色の区域の「公共施設地区」があります。

近隣商業地域には、桃色の区域の「沿道地区」、橙色の区域の「高層複合住宅地区」、紫色の区域の「商業施設地区」がありまして、商業地域には、赤色の区域の「高層商業・業務施設地区」があります。

また、それぞれの地区について、建築物等に関して「用途の制限」、「敷地面積の最低限度」、「容積率の最高限度」、「壁面の位置の制限」、「かき又はさくの構造の制限」の5種類を定め、規制・誘導を行っております。

それでは、地区計画の変更理由と内容について御説明いたしますが、先ほど第4号議案で御説明いたしました宇品内港の埋め立てに伴う土地利用計画が、小学校用地から教育施設用地へ、中学校等用地から商業・業務施設用地へ変更されることに伴い、地区の名称と建築物の制限内容を一部変更するものでございます。

具体的には、赤色の区域の「小学校用地」につきましては、「公共施設地区」を「教育施設地区」に変更し、「中学校等用地」につきましては、「公共施設地区」を「商業・業務施設地区」に名称変更するものでございます。

次に、建築物等に関する制限について御説明いたします。

「建築物の用途の制限」につきましては、これまで公共施設地区であったため、制限はありませんでしたが、「教育施設地区」については、閑静で潤いのある住宅地の形成に配慮し、第一種住居地域の制限に加えまして、「自動車教習所」、「ボーリング場、スケート場、ゴルフ練習場など」、「ホテル又は旅館」、「畜舎」に供する建築物は、立地することができないこととしています。

また、「商業・業務施設地区」につきましては、安全で快適な住宅市街地の形成を図るため、近隣商業地域の制限に加え、「自動車教習所」、「倉庫業を営む倉庫」、「畜舎」、「原動機を使用する工場で作業場の床面積が50㎡を超えるもの」、「パチンコ屋、マージャン屋等」、教育環境にふさわしくない風俗営業の用に供する建築物は、立地することができないこととしております。

「壁面の位置の制限」及び「かき又はさくの構造の制限」につきましては、他の地区と同様の制限内容としておりまして、変更はありません。

なお、本議案の計画書等につきましては、議案書の57ページから69ページに記載しております。

以上、第7号議案の宇品地区の地区計画変更について、御説明いたしました。

なお、計画原案につきましては、平成18年11月2日から11月16日までの2週間、「原案の縦覧」を行いまして、11月2日から11月22日までの3週間、「意見書の受付」を行いましたが、意見書の提出はございませんでした。

また、この計画案につきましては、12月14日から28日までの2週間、「案の縦覧」を行いましたが、意見書の提出はございませんでした。

以上で第7号議案の説明を終わらせていただきます。

よろしく御審議のほどお願いいたします。

会長 はい、ただいま、事務局から説明いただきました第7号議案につきまして、御質問、御意見等がございましたらお願いいたします。

特に、ございませんでしょうか。

会長 はい。それでは、本件につきましては、特に御意見が無いようですので、第7号議案につきましては、原案どおり都市計画とすることを適当と認めると市長に答申することにしてよろしゅうございますでしょうか。

委員 異議なし。

会長 はい。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、原案どおり答申することにいたします。

会長 引き続きまして、第8号議案に移ります。第8号議案につきまして、事務局の説明をお願いいたします。

事務局(都市計画担当課長) それでは、第8号議案の地区計画の決定につきまして、御説明いたします。

この案件は、第3号議案の区域区分の変更及び第5号議案の用途地域の変更の中にありました、祇園山本地区におきまして「地区計画」を決定するものでございます。

当地区は民間施行により開発・整備されている戸建住宅主体の団地で、「祇園ニュータウン春日野」として既に分譲が開始されておりますが、その名称が浸透しつつあることから、地区の名称を「春日野地区」としております。

当地区の「地区計画の目標」や「土地利用の方針など」、まちづくりの構想についてですが、「地区計画の目標」では、「敷地の細分化などによる居住環境の悪化を防止するとともに、地区の特性に応じた良好な建築物等の誘導を行い、緑豊かで良好な環境の住宅市街地の形成を図るもの」と定めております。

「土地利用に関する方針」につきましては、「低層の戸建住宅を主体とした閑静な住宅地及びこれと調和した良好な環境の市街地の形成を図る」こととし、特性に応じて5つの地区に細区分し、それぞれの地区ごとに土地利用の方針を定めています。

では、細区分されている地区ごとの「地区整備計画」に定める制限の概要について御説明いたします。

まず、「A地区」でございます。

「A地区」は、「低層の戸建住宅を主体とした地区」として、制限内容を定めております。

「建築物の用途の制限」は、低層住居主体の地区の特性から、建築できるものを住宅・兼用住宅・診療所・集会所・公益上必要な施設に限定する内容としております。

また、「敷地面積の最低限度」は165㎡とし、「壁面の位置の制限」は、道路境界から1m以上といった建築物に関する制限を定めております。

これに加えて、「形態又は意匠の制限」で、造成した擁壁への床版等の工作物の設置を禁止し、「かき又はさくの構造の制限」で、門扉を内開きや引き違いなど、道路や隣地にはみ出さない構造とするといった、居住環境の形成に寄与する制限を定めております。

次に、「B地区」でございます。

「B地区」は、A地区とほぼ一体の地区で、用途地域が同じ「第一種低層住居専用地域」であることから、地区計画における制限は、基本的にA地区と同じ内容となっております。ただし、「戸建住宅又は周辺住民が利用する施設の立地を図る地区」と位置づけていることから、建築可能な用途に若干幅を持たせております。

画面の表は、先ほど御説明いたしましたA地区の建築物の用途の制限でございますが、「B地区」の「建築物の用途の制限」では、これに幼稚園、図書館、神社・寺院、老人ホーム、保育所などを許容する内容といたしております。

なお、「敷地の面積」、「壁面位置」、「形態意匠」、「かき・さく」の制限につきましては、A地区と全く同じ内容でございます。

次に、「C地区」でございますが、当地区は、「集合住宅や医療福祉施設、学校、店舗などの立地を図る地区」と位置づけております。

「C地区」における制限は、御覧のような5つの事項につきまして定めております。

なお、「建築物の用途の制限」についてですが、「C地区」の用途地域は「第一種中高層住居専用地域」でありまして、制限内容は「第一種低層住居専用地域」で建てられるものに加えまして、500㎡以下の小規模な店舗、各種学校、病院などに限定されていることから、特に定めておりません。

「C地区」におきましては、「敷地面積の最低限度」を300㎡、「壁面の位置の制限」を、道路境界から2m以上としております。

これらは、低層住宅主体のA地区に比べ制限値を大きく設定することにより土地の有効活用を促がすとともに、まとまったオープンスペースを確保するなど、ゆとりある良好な市街地環境の形成を図ろうとするものです。

また、効率的な土地利用を図りつつも、近傍の住宅地に配慮し、過度な高度化により眺望や景観が阻害されることのないよう、「建築物の高さ」を15mに制限することとしております。

また、「形態又は意匠の制限」では、造成した擁壁への工作物の設置を禁止し、屋外広告物について、自己用に限定するとともに、高さを10m以下に抑えるなど、その設置方法の制限を定めております。

「かき又はさくの構造の制限」では、門扉を内開きや引き違いなどの構造とし、道路に面して設置するかき・さくは、開放性のよいものとするといった、街並みの形成に寄与する制限を定めております。

「D地区」と「E地区」でございますが、「D地区」を「商業施設と住宅等が共存する利便性に富んだ地区」、「E地区」を「居住機能、商業機能などの複合的な立地を図る地区」と位置づけております。

両地区とも指定する用途地域は「第二種住居地域」ですが、「建築物の用途の制限」では、15㎡を超える畜舎や工場、パチンコ屋、カラオケボックスなどといった戸建て主体の住宅団地という春日野地区の特性にふさわしくない用途を制限しております。「D地区」につきましては、低層住宅地に近接しているなどの立地条件から、さらにボーリング場などの運動施設を規制し、3階以上における用途の制限を付加するとともに、「高さの最高限度」を10mに制限しております。

なお、「敷地面積」「壁面の位置」「形態又は意匠」「かき・さく」の制限につきましては、「D地区」「E地区」ともにC地区の制限と同じ内容となっております。

以上が、「春日野地区」の地区計画の内容でございましたが、本議案の計画書等につきましては、議案書の70ページから76ページに記載しております。

なお、計画原案につきましては、平成18年11月2日から11月16日までの2週間、「原案の縦覧」を行い、11月2日から11月22日までの3週間、「意見書の受付」を行いましたが、意見書の提出はございませんでした。

また、この計画案につきましては、12月14日から12月28日までの2週間、「案の縦覧」を行いましたが、意見書の提出はございませんでした。

以上で第8号議案の説明を終わらせていただきます。

よろしく御審議のほどお願いいたします。

会長 はい。ただいま、御説明いただきました春日野地区の地区計画につきまして、

御質問、御意見等がございましたらお伺いしたいと思います。いかがでしょうか。

特に、ございませんでしょうか。

会長 はい。それでは、本 8 号議案につきましても、特に御意見が無いようですので、原案どおり都市計画とすることを適当と認めると市長に答申することにしてよろしゅうございますでしょうか。

委員 異議なし。

会長 ありがとうございます。それでは、第 8 号議案につきましては、原案どおり答申することにいたします。

会長 最後になりましたが、第 9 号議案につきまして、事務局から説明をお願いいたします。

事務局(都市計画担当課長) それでは、第 9 号議案の地区計画の変更につきまして、御説明いたします。

この案件は、第 3 号議案の区域区分の変更及び第 5 号議案の用途地域の変更の中にありました、梶毛東住宅地区において「地区計画」を変更するものでございます。

まず、地区計画の経緯でございますが、梶毛東住宅地区におきましては、平成 7 年に開発事業に着手した後、部分的に工事が完了し、分譲が開始されたことから、平成 11 年 3 月の西風新都一帯の区域区分及び用途地域の変更にあわせて「西風新都梶毛東地区 地区計画」を当初決定しております。

その後、平成 16 年 5 月の第 4 回都市計画総合見直しにおける区域区分及び用途地域の変更にあわせて地区整備計画の区域を拡大し、また、平成 17 年 4 月にも一部工区の造成完了に伴いまして、地区整備計画の区域を拡大する都市計画変更を行っております。今後も造成の進捗にあわせて、随時、地区整備計画を定めることしております。

当地区は現在、個々の特性に応じた 10 の地区に細区分し、それぞれの土地利用の方針に即した地区整備計画を定めております。

前回、平成 17 年 4 月の地区計画の変更で地区整備計画を定めた地区につきましては、市街化調整区域のままでございます。

戸建住宅を主体とした「低層専用住宅地区 A」、伴中央線沿道で近隣のサービス機能を備えた「沿道サービス地区 B」、そして、商業施設等を誘致する「商業・業務地区 A」の 3 つがこれに該当する地区で、いずれも将来の用途地域を想定して、用途地域にお

ける制限を地区整備計画に盛り込んだ内容としていたものでございます。

画面に表示しておりますが、第5号議案で御説明いたしました梶毛東住宅地区の用途地域でございます。用途地域の指定により、地区計画によらなくても「容積率」「建ぺい率」等について、制限が加わることとなります。このため、用途地域の指定に伴い地区計画で不要となる「容積率・建ぺい率」等の制限項目について、計画書から削除する変更を行うというもので、実際の制限内容はそのままであり、変わりはありません。

それでは、具体的な内容につきまして御説明いたします。

「低層専用住宅地区A」でございますが、この地区は、用途地域が「第一種低層住居専用地域」を前提とした制限となっております。

このたびの「第一種低層住居専用地域」の指定に伴いまして「容積率」「建ぺい率」等の制限事項を削除いたします。

そうしますと、当該地区計画区域内において、既に用途地域が「第一種低層住居専用地域」に指定されている地区であります「低層専用住宅地区」と制限内容が同じになりますので、「低層専用住宅地区A」の区域約4.1haは、「低層専用住宅地区」の区域に統合し、区域面積を約32.8haから約36.9haに変更するとともに、「低層専用住宅地区A」という地区区分そのものを削除するものでございます。

次に「沿道サービス地区B」でございますが、この地区は、用途地域が「近隣商業地域」を前提とした制限になっております。

当地区の「建築物の用途の制限」において、建築してはならないものの第1号にあります「建築基準法別表第2(ち)項に掲げる建築物」とは、「近隣商業地域に建築してはならない建築物」を規定したものでございます。よって、このたびの「近隣商業地域」の指定に伴いまして、この条項を削除いたします。

また、「容積率」「建ぺい率」等につきましても、同様に削除いたします。

最後に、「商業業務地区A」でございます。この地区は、用途地域が、「商業地域」を前提とした制限となっております。

当地区の「建築物の用途の制限」において、建築してはならないものの第1号にあります「建築基準法別表第2(り)項に掲げる建築物」とは、「商業地域に建築してはならない建築物」を規定したものです。よって、このたびの「商業地域」の指定に伴いまして、この条項を削除いたします。

また、「容積率」「建ぺい率」等につきましても、同様に削除いたします。

そうしますと、当該地区計画区域内におきまして、既に「用途地域」が「商業地域」に指定されている地区であります「商業業務地区」と制限内容が同じとなりますので、両地区を統合した「商業業務地区」約7.5haとし、「商業業務地区A」を削除するものでございます。

以上が、「西風新都梶毛東地区」の地区計画の変更内容でございましたが、本議案の計画書等につきましては、議案書の77ページから99ページに記載しております。

なお、計画原案につきましては、平成18年11月2日から11月16日までの2週間、「原案の縦覧」を行い、11月2日から11月22日までの3週間、「意見書の受付」を行いましたが、意見書の提出はございませんでした。

また、この計画案につきまして、12月14日から12月28日までの2週間、「案の縦覧」を行いましたが、意見書の提出はございませんでした。

以上で第9号議案の説明を終わらせていただきます。

よろしく御審議のほどお願いいたします。

会長 はい。ただいま、御説明いただきました第9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。

委員 意見ではないのですが、今回、商業施設を相当、取っていますよね。あそこは西風新都のサブセンター地区だからということで、商業地区をたくさん取っているのですが、スライドで西風新都全体の中でサブセンターが、どのように位置づけられているのかというのは無いですか。私が見落としたのかもわからないんですが。

事務局(都市計画担当課長) はい。この図面の左の小さい枠の位置でございます。

委員 今回、商業地域を指定したのは、どこになるのですか。

事務局(都市計画担当課長) ここがサブセンターの位置です。

委員 はい、よく分かりました。ありがとうございました。

会長 はい。他にいかがでしょうか。他にはございませんか。はい。他にございませんようですので、本第9号議案につきましては、原案どおり都市計画とすることを適当と認めると市長へ答申することにして、よろしゅうございますでしょうか。

委員 異議なし。

会長 ありがとうございました。それでは、第9号議案につきましては、原案どお

り答申することいたします。

会長 最後の議題ですが、「その他」といたしまして、事務局より報告事項が2件あるようでございます。よろしく申し上げます。

事務局(都市計画担当課長) はい。それでは、1件目の報告としまして、前回の本審議会で御審議いただきました第1号議案の安芸府中道路の変更内容に関連しまして、御質問がありました。それに対する回答をさせていただきます。

お手元の「資料3」「報告事項1」を御覧ください。

変更は、図面の黄色の部分を都市計画区域から削除する内容でございました。これは、道路区域内に多数点在していました墓地の権利者が、移転場所として、道路の法面であります図面の黄色の区域に墓地造成を計画したことから、それに伴い道路法面の一部が不要となったもので、この区域を削除するという変更内容でございました。

この変更につきまして、「コスト削減はどの程度だったのか」という御質問がありましたが、コストの削減額でございますが、用地費が約5,200万円、工事費が約1,600万円で、合わせて6,800万円でございます。

以上が、1件目の報告でございます。

続きまして、2件目の報告でございます。

お手元の「資料4」「報告事項2」を御覧ください。

前回、10月23日、御案内いただいた案件は、全部で3議案でございました。

まず、第1号議案につきましては、広島県決定の「道路の変更」に関する案件で、広島県からの意見照会に対し、「原案どおり市が県に「意見なし」と回答することについて異議はない」との答申をいただいたことから、昨年12月4日に、広島県において、都市計画法に基づく都市計画の変更の告示が行われました。

次に、第2号議案につきましては、広島市決定の「道路の変更」に関する案件で、「原案どおり都市計画とすることを適当と認める」との答申をいただいたことから、昨年12月4日に、都市計画法に基づく都市計画の変更の告示を行いました。

最後に、第3号議案につきましては、広島市決定の「地区計画の決定」に関する案件で、第2号議案と同様、「原案どおり都市計画とすることを適当と認める」との答申をいただいたことから、昨年11月28日に、都市計画法に基づく都市計画の決定の告示を行いました。

以上が、事務局からの御報告でございます。

会長 はい、ありがとうございました。以上で本日予定しておりました議事、議題は全て終わりました。特に委員の方々から何かございますでしょうか。

よろしゅうございますでしょうか。

それでは、長時間にわたり、御参加ありがとうございました。

本日の審議会を、これをもって終了させていただきます。