

平成21年（2009年）4月23日

第28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28回広島市都市計画審議会議事録

1 開催日時 平成21年(2009年)4月23日 午後2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 福田由美子 三浦浩之 岡本友子 濱本隆之

イ 市議会議員 海德 貢 都志見信夫 土井哲男 橋本昭彦 米津欣子

ウ 関係行政機関の職員 中国地方整備局長代理 地方事業評価管理官 島田淳次

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 森山 博

オ 市民委員 吉岡恭子 植高絹子 児玉 学

以上 16名

(2) 欠席者

ア 学識経験者 大倉克子 福田昌則

イ 市議会議員 平野博昭 柳坪 進

(3) 傍聴人

一般 6名

報道関係 2名

4 閉 会 午後3時50分

第28回広島市都市計画審議会

平成21年4月23日

○事務局（佐名田都市計画担当部長） それでは、ただ今から、第28回広島市都市計画審議会を開催させていただきます。

委員の皆様方におかれましては、年度初めのお忙しい中、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、この4月1日から都市計画担当部長となりました佐名田でございます。よろしくお願いいたします。

ここで、私のほか、4月1日付けで事務局の人事異動がございますので、御紹介をさせていただきます。

荒本都市整備局長と田邊都市計画課長が新たに就任いたしております。

○事務局（荒本都市整備局長） 荒本でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

○事務局（田邊都市計画課長） 田邊でございます。どうぞよろしくお願い致します。

○事務局（佐名田都市計画担当部長） 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、4つの議案がございます。

まず、第1号議案は、「広島市火葬場」についての「火葬場の変更」で、広島市決定の案件でございます。

次に、第2号議案は、「西風新都アカデミック・リサーチパーク地区」についての「地区計画の変更」で、広島市決定の案件でございます。

次に、第3号議案は、「西風新都石内湯戸・下沖地区」についての「地区計画の決定」で、広島市決定の案件でございます。

最後に、第4号議案は、建築基準法の規定に基づく「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」でございます。

これは、特定行政庁である広島市長が用途地域の指定のない区域内について、容積率等の限度を指定する際には、「都市計画審議会の議を経て定める」ということになっているた

め、本審議会にお諮りするものでございます。

なお、前回、昨年11月4日の都市計画審議会におきまして、今回の、この審議会では景観基本計画等について、御説明させていただくよう申し上げておきましたが、景観計画関連につきましては、昨年末から年度末にかけて地元の住民の方などからいろいろ御意見を今、頂戴いたしております。現在、これらへの対応につきまして鋭意検討を進めている状況でございますので、次の機会を捉えて御説明させていただきたいと考えておりますので、よろしく願いをいたします。

それでは、藤原会長、よろしく申し上げます。

○藤原会長 藤原でございます。

年度も替わりまして、委員の皆様方におかれましては、大変お忙しい中、本日御出席を賜りまして、ありがとうございます。

議事は座って進めさせていただきたいと思っております。

それでは、議事に入ります前に、本日の定足数について確認をさせていただきます。

本日御出席いただいております委員の方は、20名中16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しております。

次に、本日の議事録の署名をお願いする方を指名させていただきたいと思っております。本日の署名は、福田委員さん、海徳委員さん、御両名をお願いしたいと存じます。

それでは、審議に入りたいと思っておりますが、本日は、先ほどの御説明のとおり、4つの議案がございますので、円滑な審議運営に御協力のほどをどうぞよろしくお願いいたします。

それでは、まず最初に、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（田邊都市計画課長） それでは、第1号議案の火葬場の変更について、御説明いたします。

なお、本案件は、広島市決定の案件でございます。

ここからの説明は、着席して説明させていただきます。

まず、火葬場の都市計画法などにおける法的な位置付けから御説明いたします。

火葬場は、都市計画法第11条の規定により、都市施設のうち、市場、と畜場、ごみ焼却場などとともに、「供給処理施設等」などと総称して位置付けられております。

また、建築基準法第51条の規定により、原則として都市計画決定をしなければ建築又

は増築してはならないとして位置付けられております。

このように、火葬場は都市に居住する人々にとって公衆衛生、公共福祉の観点から必要不可欠な整備で、公共性が高い施設であり、原則、都市計画決定すべき施設として位置付けられています。

次に、本市における火葬の現状と今後の火葬需要への対応について、御説明いたします。

現在、本市では、火葬業務を、火葬炉12炉を有している永安館、4炉を有している五日市火葬場、2炉を有している可部火葬場、2炉を有している湯来火葬場の全部で4施設、火葬炉20炉で運営をしております。

このうち、佐伯区湯来地区の利用がほとんどである湯来火葬場を除くと、残り3つの火葬場の火葬能力は、年間約9,000件でございます。

この火葬能力に対し、平成19年度の年間の火葬件数が9,094件となっており、既に3つの火葬場の火葬能力を上回っているのが現状でございます。

このような現状を踏まえ、この度、今後の火葬需要を推計しております。

平成17年の国勢調査による年齢別人口に、平成18年に国立社会保障・人口問題研究所が推計した死亡率を乗じて推計を行いました。

この推計の結果、今後も火葬需要が増加することが見込まれ、概ね20年後の平成42年度が年間約1万4,000件、その後も増加し、平成57年度にピークを迎え、年間約1万6,500件になるという推計結果になっております。

このように、今後も火葬需要の増加が見込まれ、既存の火葬場では、この火葬需要に対応できないことから、この度、新たに広島市火葬場の整備を行い、本市の火葬需要に対応しようとするものです。

次に、各火葬場が受け持つ火葬需要について、御説明いたします。

既設の3つの火葬場は、画面のような配置になっておりますが、各火葬場までの移動に要する時間など、市内全域からの利用者の利便性に配慮し、市内の各地域に火葬場を適正に配置するという観点から、本市の整備地域に新たに広島市火葬場を計画し、五日市火葬場とともに、この地域の火葬需要に対応しようとするものでございます。

また、東部地域については、引き続き永安館及び可部火葬場で、この地域の火葬需要に対応することにしていきます。

それぞれの火葬場が受け持つ火葬需要ですが、各火葬場の火葬能力を考慮し、東部地域は永安館が年間約6,000件、可部火葬場が年間約1,000件で、合わせて年間約7,

000件を受け持ち、西部地域は、広島市火葬場が年間約5,000件、五日市火葬場が年間約2,000件で、合わせて年間約7,000件を受け持ち、東部と西部地域を合わせ、概ね20年後の平成42年度の火葬需要、年間約1万4,000件に対応するものです。

なお、湯来火葬場については、実態として、佐伯区湯来地区の利用がほとんどであり、将来的に大幅な火葬需要の増加が見込まれないことから、引き続き現在の形態で運営していくものと考えています。

それでは、広島市火葬場について、御説明いたします。

こちらは、位置図でございます。

広島市火葬場は、本市北西部の「ひろしま西風新都」「伴北工業地区」内の画面の赤色の箇所に位置します。

なお、前回の都市計画審議会で御説明しました「ひろしま西風新都都市づくり推進プラン」において、伴北工業地区内への周辺環境と調和した広島市火葬場の整備を行うこととしております。

この計画地は、広島自動車道の広島西風新都インターチェンジに直結しているとともに、西風新都外環状線、西風新都中央線、広島西風新都線を経由し、広島中心部へ約30分で結ばれ、アクセス性に優れていると考えています。

こちらは、先ほどの位置図を拡大したものです。

火葬場の計画地は、「風致地区内、景勝地内、又は住居専用地域等の優良な住宅地は避けることが望ましい」とされています。

広島市火葬場の計画地は、工業・流通系の施設を主体とした伴北工業地区内に位置しているとともに、用途地域も工業地域になっていることから、この位置に計画することは妥当であると考えています。

また、この計画地には、「伴北工業地区計画」が定められています。この地区計画の地区整備計画のうち、「建築物の用途の制限」が定められていますが、広島市火葬場は、この用途の制限に定められた建築してはならないものに位置付けられておらず、広島市火葬場は、地区計画に適合していると考えています。

これは、現在の計画地の状況でございます。北東方面から撮影した航空写真でございます。

「伴北工業地区」が青色の区域で、このうち、広島西風新都インターチェンジ及び西風

新都外環状線に隣接した赤色の区域が広島市火葬場の計画地でございます。

このように、伴北工業地区の南側から、工業・流通系の企業等の立地が徐々に進んでおります。

次に、これまでの事業の取組状況と地元の状況について、御説明いたします。

地元との協議を開始しましたのが平成12年でございます。

その当時、平成18年度には、既設の3つの火葬場の火葬能力では、今後増加すると見込まれる火葬需要に対応できないことが予測されておりました。そのため、平成18年度までに広島市火葬場の開設を目指して整備を進めていきたいということで、地元である「安佐南区沼田町伴地区町内会連合会」、これは24の町内会・自治会からなる組織ですが、この連合会に対し、事業に係る協議の申入れを行いました。

この火葬場の事業は、「環境影響評価法」又は「広島市環境影響評価条例」の対象事業に該当しませんが、事業の推進にあたり、周辺環境にどのような影響を与えるのか、事前に調査・分析し、周辺住民の方々に説明したうえで御意見を伺いながら、施設整備や管理運営に反映させることが事業への信頼を得るものと考え、「広島市環境影響評価条例」を参考にして、調査項目や内容についての地元説明や協議を行いながら、環境影響評価を実施しております。

このため、平成12年9月から平成13年8月にかけて、事業計画及び環境影響評価実施計画案についての地元の説明を行い、平成14年3月に、環境影響評価の実施などについて連合会と覚書を締結しました。

この覚書に基づき、平成14年6月から平成16年6月までの2年間、環境影響評価を行った後、同年11月から12月に、環境影響評価の結果について地元説明会を実施いたしました。

なお、この事業は、これら地元説明などを経て、平成17年3月に、火葬場の基本設計、実施設計及び用地買収の実施などについて、連合会と基本合意書を締結しました。

その後、地元対策事業等について連合会と協議を重ね、平成19年11月に、火葬場の建設などについて連合会と合意書を締結するに至りました。

このように、広島市火葬場の建設について地元と合意に至ったことから、都市計画の手続を進めることにしたものです。

次に、具体的な計画の内容について、御説明いたします。こちらは計画図でございます。

都市計画に定めます内容は、計画地の区域、名称、位置及び面積でございます。

まず、計画地の区域でございますが、赤色で示した区域が都市計画火葬場についてでございます。

この区域は、西風新都外環状線及び広島自動車道広島西風新都インターチェンジに隣接しております。

名称は「71号 広島市火葬場」、位置は「広島市安佐南区伴西二丁目」、面積は「約3万1,700㎡」でございます。

次に、都市計画に定める内容ではありませんが、施設計画等の概要を御説明いたします。

こちらは、施設計画等を示した平面計画図でございます。

火葬場の機能としては、主として、火葬や告別・収骨のための「火葬部門」、遺族参列者の待合のための「待合部門」、葬儀を行うための「斎場部門」で構成されています。

広島市火葬場においては、「火葬部門」として、火葬炉や告別・収骨室、運転監視室等々を水色の区域に配置します。

このうち、先ほど御説明しました年間約5,000件の火葬需要に対応するため、こちらに火葬炉10炉を計画しております。

次に、「待合部門」として、遺族参列者の待合室や売店等をピンク色の区域に配置し、「斎場部門」として、葬儀場等を黄色の区域に配置し、ロビー、中庭等を茶色の区域に配置する計画としています。

また、構内道路や駐車場等を灰色の区域に配置する計画です。駐車場は、バス区画が10台、身障者区画が4台、乗用車区画を、職員用20台を除き160台以上確保する予定です。

さらに、緑色の区域に緩衝緑地等を配置することにより、敷地境界から施設まで適切な空間を確保し、極力緑化を図るものです。

火葬場への進入経路ですが、黒色の矢印のとおり、西風新都外環状線から一旦、市道安佐南4区685号線を経由し、敷地内や施設、駐車場へ進入する計画です。

また、退出経路は、青色の矢印のとおり退出する計画です。

最後に、今後の事業のスケジュールでございますが、都市計画決定後は、平成21年後半から建築工事に着手し、平成22年度の開設を目指しております。

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7ページに記載しております。

また、この計画案につきまして、平成20年12月1日から15日までの2週間、案の

縦覧を行いましたところ、意見書の提出はございませんでした。

これで、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。

○藤原会長 それでは、第1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受けしたいと思います。いかがでしょうか。

○福田委員 需要に対応できていないので新しくつくるという説明はよく分かりました。

ただ、平成57年まで計算してあるんですけれども、ほかの3つの火葬場は今後、地区にどのくらいで、どういう、全部57年まで使える状態なのか、その長さの中での、この計画か、火葬場の全体の計画がどうなっているのか教えていただければありがたいと思いますが。

○藤原会長 はい、お願いします。

○事務局（古田健康福祉局施設整備担当課長） 火葬場を担当しております健康福祉局施設整備担当課長の古田でございます。

現在、先ほども御説明いたしましたように、現在、既設の火葬場、永安館、可部火葬場、五日市、湯来火葬場と4つの火葬場がございますけれども、それぞれ18炉で現在9,000件の火葬能力を有しております。

今現在、永安館につきましては平成7年に建ったのですが、五日市につきましては平成14年に現在の建て替えを行っていきまして、まだ老朽化も進んでないというような状況でございます。引き続き火葬場の経営を計画して、その地域の火葬需要に対応していきたいというふうに考えております。

基本的には新しい火葬場ができましたら、少しずつ全体の利用を新しい火葬場のほうに誘導していくというようなことを図っていききたいというふうに考えております。

○藤原会長 よろしいでしょうか。

そのほかに御質問・御意見ございませんでしょうか。

○高東委員 2点ほど質問と意見があるんですが。

まず1点目は、申し訳ないのですが、形式論なんですが、議案書の中に「火葬場の変更（広島市決定）」とあって、議案書4ページですが、「都市計画火葬場に71号広島市火葬場を変更・追加する」というのが、この意味が分からないのですが。

火葬場の都市計画決定というのは、今回のこれが初めてじゃないですか、広島市では。だから、変更で追加するという意味が分からないのですが、ちょっと教えてください。

○藤原会長 はい、では、お願いします。

○事務局（田邊都市計画課長） 番号71号になっていまして、委員御指摘のとおり、広島市としては初めてでございます。

「変更・追加する」と申しますのは、これは、広島圏都市計画区域として考えております。この広島県では火葬場、大竹市、廿日市市、呉市、府中町の4か所が既に都市計画決定をされています。

今回は、この4か所の火葬場に広島市の火葬場を新たに追加するというで都市計画変更ということにさせていただきたいと。広島市としては初めての都市計画決定です。

○委員 圏全体ということですか。

○事務局（田邊都市計画課長） はい、そうです。

○高東委員 分かりました。

それから、2点目なんですが、今回ですね、この火葬場の議案が初めて上がってきているんですが、これまで途中での報告もなかったように思うんですが。

一言で言うと、今回、もう事実上、この場所に火葬場をつくるんだというのが、事実上、市のほうで決定されておるようなものを、この都市計画審議会に諮問をされて、何を、意見を期待されておるのか、不審に私は思います。

というのは、先ほども話にありましたように、既に西風新都の推進プラン、確認の中にも、あの位置に火葬場をつくるんだということが決定されておるとい説明がありましたね。

それから、2年前、平成19年に、地元連合町内会とあそこにつくってもいいという最終合意を得られたと。

それから、既にあのとき全部、土地も市で平成18年にもう取得されておるということも聞いておりますし。

それから、建物の設計も、もう、さっきありましたようにプランも固まって、現在、実施設計中なんですかね。

そういう、もう事実上がんじがらめに決まって、あとは今年度後半に着工されると言われましたけれども、要するに、着工直前にこの審議会に、この位置の妥当性について諮問をされるというのは、時期が全く遅いんじゃないかというように思いますが、市のほうでは、このあたりどのように考えて諮問をされたんでしょうか、伺います。

○藤原会長 はい、事務局、お願いします。

○事務局（田邊都市計画課長） 今の御質問の前に、先ほどの御質問、71号というのをちょっと説明してから今の御質問に答えさせていただきます。

71号という7の数字でございますけれども、広島市地域のうち今回の火葬場の位置でございますが、その位置に該当するのが7ということで。次の71号の1でございますけれども、7の位置は今回、火葬場の位置に設定しておりますが、その地区のうち都市計画決定した火葬場の順番で今回は初めての計画ということで、71ということで付けております。

それから、今御質問をいただいた件でございますが、時期がどうなのかという点でございます。

今まで広島市には既設の火葬場が4施設あるわけですがけれども、永安館及び五日市火葬場は建築基準法に定める基準により改築及び建替を行って現在に至っております。

また、可部火葬場、湯来火葬場につきましては、都市計画決定でなかったため、この但し書による建築許可を受けていませんが、今既存の施設、4つの火葬場は地元の住民の理解が得られないなどの理由により、いずれも暫定施設として位置付けておりまして、当面継続していくという状況でございます。

基本的に火葬場につきましては、都市計画区域内におきましては、都市計画において、その敷地の位置が決定していなければ新築又は増築してはならない。ただし、当該市町村

の都市計画審議会での議決を得て、当該地の位置が、都市計画上支障がないと認めて許可した場合は、この限りではないということで、この但し書を使って今までの施設は建設又は建替をしておるとい実情がございます。

といいながら、都市計画決定の手続でございますが、都市施設の種類、名称、位置及び区域等を決定するというので、一般的には、委員から先ほど御意見をいただきました実施設計とか用地測量時期に行うということが一般的であると思いますが、火葬場という施設の性格上、地元との協議が非常に重要であるというふうに考えております。

したがって、平成19年の周辺地元であります沼田町伴地区の町内会連合会と本火葬場の建設について合意書を締結したその時期に火葬場の建設の目途が立ったということで、今回、都市計画決定の手続をさせていただくということでございます。

以上でございます。

○高東委員 今後の話もありますので、1つ、お願いをしておきたいんですが。

この議案について、この審議会が一番重要な審議のポイントというのは、あそこの位置の妥当性だろうと思うんですね。それが既に用地の取得もされており、2年ぐらい前に。そういうことで全て、もう着々と市のほうで、「もうあそこしかない」ということで全部準備がされています。

仮に、この審議会であそこはノーという、仮にですよ、ノーということになったときには大混乱ですね。

だから、審議会に諮られるタイミングというのはあるだろうと思いますので、よくそのあたりを。今後似たような案件がある場合は、早め早めに中間報告をしておくとか、早く議案を提出されるということをお願いしておきます。

以上です。

○事務局（佐名田都市計画担当部長） 貴重な御意見をありがとうございます。

少し先ほどの説明に追加で説明をさせていただきますと、確かに事実関係としては、既にいろいろ手続を進めておりましたけれども、都市計画的に位置付けるということは、恒久施設としてその場所に位置付けるということでございますので、他の事実関係が進んでいたということと、やはり、都市計画で位置付けるということでは恒久施設ということで、他の施設は暫定施設ということがございますので、そこに1つの大きな重みがあるという

ふうを考えております。

今後につきましては、大きな重要な案件につきましては、中間報告などをさせていただいて皆様に御審議いただくということで進めてまいりたいと思っておりますので、よろしくお願いいたします。

○藤原会長 なかなかこの審議会自体も毎月定例のように開くことが難しいという事情もありますが、ぜひ、プロセスについて十分慎重に進めていただき、必要なときには中間報告等をお願いしたいというふうに思います。

そのほかに御質問・御意見ございませんでしょうか。

よろしゅうございますでしょうか。

それでは、この第1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いでしょうか。

○委員全員（異議なし。）

○藤原会長 ありがとうございます。

それでは、異議なしと認めます

第1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。

続きまして、第2号議案に移ります。

事務局より説明をお願いします。

○事務局（田邊都市計画課長） 続きまして、第2号議案の西風新都アカデミック・リサーチパーク地区の地区計画の変更について、御説明いたします。

着席して説明させていただきます。

本案件は、土地所有者より提出されました提案に基づき都市計画を変更するもので、広島市決定の案件でございます。

前方のスクリーンを御覧ください。

西風新都アカデミック・リサーチパーク地区は、画面の赤色で囲んだ区域でございますが、本市中心部から北西約6kmの丘陵地に位置し、都市計画道路広島西風新都線、広島高速4号線により、都心と直結しており、自然環境、交通条件ともに恵まれた地区でございます。

ます。

また、当地区は、「住み、働き、学び、憩う」という複合的機能を備えた「新たな都市拠点」として整備が進められている「西風新都」の区域内にございます。

前回の当審議会において、西風新都の都市づくりに関する計画である「ひろしま西風新都都市づくり推進プラン」について御説明させていただきましたが、当地区は、この「推進プラン」において、民間開発事業者等により計画的な開発を行う地区である「計画開発地区」の1つに位置付けられており、当地区の土地利用方針は「学術・研究施設の集積を中心として、試作部門を併設した研究開発施設などの立地を促進する。また、広島市立大学の周辺部は、学生等の利便性向上のためのサービス施設、福祉専門学校生等の実習の場となる福祉施設の立地を促進し、複合的な土地利用を図る」と定められています。

当地区の経緯及び現況について、御説明いたします。

当地区は、民間事業者による開発事業として平成3年に開発許可を得て工事に着手し、平成6年に整備が完了しております。

都市計画につきましては、平成7年に市街化調整区域から市街化区域に編入するとともに、用途地域を指定し、地区計画を当初決定しております。

この地区計画では地区の中を、広島市立大学の立地する「学術地区」と研究開発施設、学術・研究に関連する施設、及びこれらに付帯する施設を誘致・集積する「研究地区」、そして、学術・研究施設を支援する「一般地区」の3地区に区分し、おのおのの土地利用の方針と地区整備計画を定めています。

次に、地区の現況でございますが、地区計画での地区区分ごとに御説明いたします。

まず、「学術地区」ですが、こちらに広島市立大学がございました。約30ヘクタール余りの土地を開発事業者から取得いたしまして、平成6年4月に開校、現在に至っております。

次に、「一般地区」ですが、当地区には一般住宅や建設関係の企業の事務所や飲食店などが立地し、未利用地は残り少ない状況でございます。

そして、「研究地区」でございますが、こちらは、比較的敷地規模が大きい企業向けの分譲地が整備されています。これまでに医療系や福祉系の専門学校などが立地しておりますが、平成10年度以降新たな企業立地がなく、未利用地が多く残っております。

西風新都アカデミック・リサーチパーク地区の分譲率は、地区全体では広島市立大学の立地などにより約8割となりますが、「研究地区」だけでみますと約2割と低く、8宅地、約7ヘクタールの土地が未分譲で有効利用されていない状況となっております。

それでは、当地区の地区計画と変更内容について、御説明いたします。

当地区の地区計画は、建築物の誘導・規制及び緑化を推進し、学術・研究地区にふさわしい良好な環境の創出と保全を図るとともに、適正かつ合理的な都市機能の維持及び増進を図ることを目標として策定したものでございます。

当地区計画では、地区を「学術地区」、「研究地区」及び「一般地区」の3つの地区に区分しておりまして、それぞれの土地利用の方針を定め、その方針に沿った具体的な制限である「地区整備計画」として、「建築物の用途の制限」、「建築物の敷地面積の最低限度」、「壁面の位置の制限」、「建築物等の形態及び意匠の制限」、そして、「かき又はさくの構造の制限」といった建築物等に関する事項と、地区内の林帯・法面等といった緑地を保全するための制限である「土地の利用に関する事項」を定めています。

この度の変更は、平成10年度以降、新たな企業立地、土地利用が進んでいない「研究地区」におきまして、「土地利用に関する方針」を変更するとともに、「地区整備計画」の「建築物の用途の制限」及び「土地利用の制限区域」の一部を変更しようとするものでございます。

まず、「土地利用に関する方針」についてですが、現行では土地利用が限定的な方針としていましたが、これを推進プランにおける位置付け等を踏まえ、「研究開発施設及び学術・研究に関連する施設並びにこれらに付帯する施設や教育環境を充実させる施設、学生等の利便性向上のための施設など、学術研究にふさわしい環境に大きな影響を与えない環境を誘致・集積して、活気ある緑豊かな学術研究環境の形成を図るとして土地利用の幅を持たせ、複合的な土地利用を許容する方針に変更いたします。

なお、この土地利用の方針の変更と併せて、地区区分の名称も「研究地区」から「研究複合地区」に変更することとしています。

次に、地区計画の中で具体の制限を定めている「地区整備計画」における「建築物等に関する事項」の中の「建築物の用途の制限」の変更について、御説明いたします。

まず、西風新都アカデミック・リサーチパーク地区内の用途地域でございますが、「第一種中高層住居専用地域」と「第二種住居地域」が画面にお示ししましたような範囲で指定されています。

広島市立大学がございまして「学術地区」が「第一種中高層住居専用地域」で、学術地区を取り囲んでいるその他の地区が「第二種住居地域」となっています。

今回の変更の対象としております「研究地区」改め「研究複合地区」の用途地域は「第

二種住居地域」でございます。

「第二種住居地域」で制限される用途としては、1万㎡を超える大規模な店舗、一定規模を超える工場などであり、住居系の用途地域ではありますが、比較的広い範囲のものが許容されているというものです。

当地区では、この用途地域による制限に上乗せする形で、現行の地区計画において、住宅、共同住宅、下宿、神社・寺院、店舗・飲食店などといった御覧のような11項目にわたる建築物の用途を制限していますが、このうち研究開発施設などや教育環境を充実させる施設、学生等の利便性向上のための施設などの学術・研究にふさわしい環境に大きな影響を与えない施設、具体的には「共同住宅、下宿」、「保育所、身体障害者福祉ホーム等」、「店舗、飲食店」、「公衆浴場」、「老人福祉センター、児童厚生施設等」、「ボーリング場等」、「自動車教習所」の7項目について許容し、複合的な土地利用を図ることとしております。

なお、「店舗、飲食店」については、集客や交通増加などによる環境への影響等に配慮いたしまして、床面積1,500㎡を上限とすることとしています。

研究地区における「建築物の用途の制限」の変更内容は、以上でございます。

「地区整備計画」における、「建築物等に関する事項」については、今、御説明させていただきました、研究地区における「建築物の用途の制限」の変更のみであり、「建築物の敷地面積の最低限度」など、その他の事項については変更ございません。

続きまして、「地区整備計画」における「土地の利用に関する事項」の変更について、御説明いたします。

当地区では、「計画図に表示する林帯及び法面等は、良好な市街地環境を確保するために維持、保全し、かつ建築物を建築してはならない」としてあります。

当地区の計画図を表示しておりますが、主に地区の外周部分や個々の宅地の周り、計画図で灰色がかっている部分が、この「土地の利用に関する事項」の区域、いわゆる「土地利用の制限区域」でございます。

この度の変更は、この制限区域のうち、画面の赤色で点滅している2宅地間の小規模造成法面の部分について、土地利用の制限区域の指定から削除し、同一の者が2宅地を一体的に利用する場合などに建築物の建築を可能とし、土地利用の推進を図ろうとするものです。

地区計画の変更内容についての説明は以上でございます。

続きまして、都市計画の手続について、御説明いたします。

本案件は都市計画法第21条の2の規定により、土地所有者より提出されました提案による手続を進めてきたものでございます。

提案者は、地域内の土地所有者です。三者共同で、提案に係る区域は、地区計画の区域約93.6ヘクタールでございます。

また、同意の状況につきましては、総権利者55名に対し53名の同意、総権利者数で96%、面積で99%であり、提案要件である3分の2以上の同意率となっております。

本市では、平成20年10月に提案を受理し、「広島市都市計画提案審査委員会」において、広島市のまちづくりの方針への適合性、まちづくりへの寄与の度合、提案に係る区域内の住民及び周辺住民との調整状況等について審査した結果、提案を採用することとし、提案を基に行政素案を作成し、以降、通常の都市計画の決定・変更と同様に手続を進めてきたものでございます。

地区計画の原案につきましては、平成20年11月5日から2週間の「原案の縦覧」、同じく11月5日から3週間の「意見書の受付」を行い、意見書1件を受け付けております。

この意見書を提出された方は、次の案の縦覧における意見書の受付においても同じ内容の意見書を提出されておりますので、説明させていただきます。

お手元の配布資料3がございまして、「広島圏都市計画の意見書について」という資料2ページを御覧ください。

この地区計画案について、「案の縦覧」及び「意見書の受付」を平成20年12月18日から平成21年1月9日までの2週間行い、意見書を1件受け付けております。

案の縦覧における意見書は、都市計画法で、その要旨を都市計画審議会に提出しなければならないとされておりますので、「意見書の要旨」と「本市の考え方」について御説明させていただきます。

3ページを御覧下さい。

意見書は、地区内で店舗を営業されている2名の方より連名で、用途制限の緩和に対する反対意見でございます。

それでは、「意見書の要旨」を読み上げさせていただきます。

・本件計画変更によって、意見申出人の営業に重大な悪影響を生じることが確実である。

・広島市の策定した都市計画を信頼して事業計画をたてて、広島市から用地を取得し、開業後も地区区域内の地域振興に協力し続けてきたにもかかわらず、デベロッパーの計画変更申請を安易に承認することは、到底承服できないものである。

この意見に対する「本市の考え方」を読み上げさせていただきます。

・理由書でも述べているように、西風新都アカデミック・リサーチパーク地区は、これまでに広島市立大学や福祉専門学校等が立地しているが、平成10年度以降、宅地の分譲が進まず、多くの未利用地が残存しているといった課題を抱えている。

・このような当地区の状況のみならず西風新都全体の課題に対応するため、西風新都の都市づくりに関する計画である「ひろしま西風新都都市づくり推進プラン」を平成20年2月に策定している。

・この中で当地区の土地利用の方針を「学術・研究施設の集積を中心として、試作部門を併設した研究開発施設などの立地を促進する。また、広島市立大学の周辺部は、学生等の利便性向上のためのサービス施設、福祉専門学校生等の実習の場となる福祉施設の立地を促進し、複合的な土地利用を図る。」と定めている。

・この度の変更は、この土地利用の方針に沿ったものであるとともに、学術・研究地区にふさわしい環境に大きな影響を与えない範囲のものと考えており、また、当地区の街並みの早期成熟と都市機能の充実強化に期待が持てるものである。

・本件研究地区の用途制限の緩和により、意見申出人にとっての競合店舗の立地の可能性は高まることは否定できないが、そのようなことは通常の社会経済活動上、一般的にあり得ることから、営業に重大な影響を及ぼすことはないと考える。

以上が「意見書の要旨」と「本市の考え方」でございます。

以上で第2号議案の説明を終わらせていただきます。

本議案の計画書等につきましては、議案書の8ページから18ページに記載しております。よろしく御審議のほど、お願いいたします。

○藤原会長 それでは、ただ今の説明いただきました第2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。

ございませんでしょうか。

はい、お願いします。

○高東委員 1点だけ質問なんですが。

建築の規制のことで、議案書の9ページを見ているんですが、一般地区の7.3㎡にはゴルフ練習場とかバッティング練習場、これは建築をしてはならないとなっておりますね。

研究複合地区にはゴルフ練習場とかバッティング練習場はつくってもいいというように理解していいでしょうか。

もしそういうことであると、なぜ一般地区はバッティング練習場等を規制しておるにもかかわらず、研究複合地区のほうには立地が、バッティング場なんかができるというのは、ちょっと理解に苦しみます。

○藤原会長 では、事務局からお願いします。

○事務局（田邊都市計画課長） 委員が言われたとおりでございますけれども、一般地区では、「学術・研究施設を支援する地区」でございますが、面積約7.3haでございます。

調整池や法面が大部分を占めておりますが、先ほども御説明申し上げましたが、もう既に事務所や住宅などが立地しておりまして未利用地が非常に少なくなっております。

結果的には、事実上、ボーリング場、このスポーツ運動施設等の進出といいますか、そういうのはできないという状況があるということでございます。

研究複合地区にこれらスポーツ練習場を今回可能にするというのは、学生や地域住民等の健康福祉に資する運動施設であるということで、こういった観点から学生等の利便性の向上を図るといった意味合いから今回考えておるということでございます。

○高東委員 学術研究施設地区の土地がなかなか売れないからボーリング場とか、バッティング練習場とか、ゴルフ練習場、かなりの面積を取りますけれども、こういうものでもつくって早く売りたいという、売ってしまいたいという事業者の思いだろうと思うんですが。

ボーリング場とかゴルフの練習場、バッティング場というのは、何か娯楽施設の感じがあって、研究複合地区には立地させないけれども一般地区にはOKというほうが適切なような気がします。そういうように私は思います。

○事務局（田邊都市計画課長） 若干重複の説明をしますが、今回の地区計画変更は学術研究地区にふさわしい、環境に大きな影響を与えることのない範囲内で建築の造成地の緩和をし、土地利用の複合化を図ると、そういうことを目的として、そういった施設を対象としていくということでございます。

そのため、今、ゴルフ練習場ということに関しましては、学生等の利便性向上のためのスポーツ運動施設でないかというふうに考えております。

一般地区におきましては、今は制限項目になっていますが、基本的には、先ほども言いましたが、未利用地の利用が少ないということです。

以上です。

○藤原会長 委員、よろしいですか。

そのほかに御質問・御意見はございませんでしょうか。

○三浦委員 今の部分に関連はするんですが、今回、その土地利用に関して答申がかけられた後、ここに書いてある「学生などの利便性向上のための施設」という判断を最終的にどこがするか。

今、この段階としては、施設そのものはいいということですが、先々、実際的な計画レベルでのときに判断はどこが、どういうところに線引きをするのかっていうのは分かっているのでしょうか。

○事務局（佐名田都市計画担当部長） 最終的な建物の用途制限でございますけれども、これは、地区計画がこの度の形で変更された後には建築条例の改正を行うということを予定しておりまして、最終的には建築確認申請の中で全て判断をされていくということに結果的にはなっております。それが1点でございます。

先ほど、ちょっと高東委員の御質問の答弁の中で、地区の現状としまして、この研究複合地区につきましては、宅地規模は非常に大きな宅地規模となっております。

一般地区につきましては、宅地規模が小さい区割になっているということで、この地区の中の特性というものも踏まえて今回こういったような用途緩和するということを考えているということでございます。

以上でございます。

○藤原会長 よろしいですか。

ほかにかがでしょうか。

はい、お願いします。

○橋本委員 ちょっと質問なんですけれども、平和研究所というのがありますでしょう、あれは市立大学の一施設として、市立大学の中の一研究所として平和研究所というのがある。今の広島市役所の前に平和ビルという立派なビルがあるんですが、そこへ入っておって、年間3,600万円ぐらいの家賃を払って入っているんですが。

それについては、私は前々から言っておるんですが、今の市立大学の一機関なんだから市立大学のそういう敷地の中に建てるのなら建てられないかと。そちらのほうでやられるほうがいいんじゃないかということ言っとるんですが、ここに建てられるんですか。地元でやられるんですか。このアカデミック・リサーチパーク地区で。あそこに建つんじゃないんですか。

○藤原会長 はい、事務局からお願いします。

○事務局（田邊都市計画課長） 今、委員から言われましたアカデミック・リサーチパークにこの研究所が建つということではなくて、今回は市立大学周辺の研究地区、それを研究複合地区に改めて用途を一部緩和していくと。もっと活気のあるような環境にしていくということでございますので、直接、今回の話の中で建物がすぐ建つということではございません。

○藤原会長 そのほかにいかがでしょうか。

はい、いろいろと意見を頂戴いたしましたけれども、基本的には御提案いただきました変更について反対の御意見はないということでよろしゅうございますでしょうか。

○委員全員 （異議なし。）

○藤原会長 はい、ありがとうございました。

それでは、第2号議案につきましては、原案のとおり都市計画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か。

○委員全員 （異議なし。）

○藤原会長 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、原案どおり答申することいたします。

引き続きまして、第3号議案及び第4号議案につきまして、相互に関連する案件でありますので、一括して審議をいたします。

事務局の説明を求めます。

○事務局（田邊都市計画課長） 続きまして、第3号議案及び第4号議案について、相互に関連する案件でございますので、一括して説明させていただきます。

まず、第3号議案として、地区計画の広島市決定の案件について、御説明いたします。

この案件は、当該地区内の全ての土地所有者から構成される広島市佐伯区石内湯戸・下沖地区土地区画整理組合設立準備委員会より、都市計画法第21条の2の規定に基づき都市計画提案された地区計画です。

本地区は、市の中心部から西に約9km離れ、「ひろしま西風新都」の南西部に位置しております。

これは、本地区を上空から見た写真で、方位は、上が北となっています。赤く示していますのが当地区です。山陽自動車道と山陽新幹線の間で、免許センター南口交差点付近に位置しております。現在は市街化調整区域であるため、田園風景が残る地区ではありますが、至近距離まで市街化が迫ってきており、市街化の期待が高まっている地区です。

赤い線で示していますのが、地区計画の区域で、東側に2級河川石内川を挟んで都市計画道路五日市石内線、通称石内バイパスに接し、西側には県道原田五日市線、北側には、地域内幹線道路である市道佐伯1区82号線に接しており、交通条件に恵まれた場所です。

提案に至った経緯を説明します。

平成3年1月に、地域のまちづくりを考える住民組織である「石内まちづくり協議会」が広島市「まちづくり要綱」に基づいて認定され、まちづくりの検討を進めておりましたところ、平成16年12月に土地区画整理事業による取組が決定され、土地区画整理事業設立準備委員会が発足し、平成18年4月には、その設立準備委員会から商業施設の誘導計画について、本市に説明がありました。その後、平成20年6月に、設立準備委員会が、関係機関と下協議をしたうえで西風新都石内湯戸・下沖地区地区計画として都市計画提案したものです。

その後、本格的な協議や手続を進めていき、平成20年10月の第2回広島市都市計画提案審査委員会において、広島市のまちづくりの方針への適合性、まちづくりへの寄与の度合い等について審査した結果、提案を採用すると判断し、今回の都市計画の決定について審議会に諮問するものです。

これは、設立準備委員会から提案されたイメージパースです。下部分の都市計画道路五日市石内バイパスに近接して交通利便性があり、比較的民家が少ない石内川沿いに商業施設を集積する計画にしています。

これがイメージパースを平面図にした土地利用計画図です。この計画のもと地区計画として提案されました。

それでは、具体的に地区計画の内容を順次御説明します。

当地区は、西風新都の都市づくりに関する計画である「ひろしま西風新都都市づくり推進プラン」において、地域住民が主体となって整備を図る「計画誘導地区」として、さらに、幹線道路が交差する立地特性を生かし商業・業務施設等の集積を図る「地区拠点」として位置付けられています。

よって、「地区計画の目標」においては、地区計画を策定することにより、商業施設や地区の特性を活かした個性あるきめ細かな生活利便施設を誘導し、賑わいと魅力あふれる市街地環境の形成を図ろうとするものである、と定めています。

次に、「区域の整備、開発及び保全に関する方針」でございますが、「地区施設の整備の方針」では、本地区における地区施設は、西風新都の都市づくりに関する計画において、土地区画整理事業により整備し、それぞれの施設の機能を損なわないようその維持・保全を図るとしています。

また、「建築物等の整備の方針」で、建築物の用途の制限や容積率、建ぺい率、かき又はさくの構造の制限など、建築物等に関する制限を定めることにより、快適な都市環境の形成及び保全を図る、としています。

次に、「土地利用に関する方針」ですが、地区計画では地区を2分し、地区区分の特性に応じて「商業施設地区」と「生活関連施設地区」の2つに区分されています。

「商業施設地区」は面積5.8haで、商業施設の集積を図り、賑わいと魅力あふれる地区とし、幹線道路沿いで沿道サービス型店舗の立地を図るということで、用途地域は近隣商業地域を想定しています。

「生活関連施設地区」は面積1.8ヘクタールで、周辺環境に配慮した住宅と地区の特

性を活かし、近隣住民へのきめ細かなサービス施設等が共存する地区で、用途地域は第一種中高層住居専用地域を想定しています。

続きまして、地区計画における具体的な制限を定めた「地区整備計画」の内容について、御説明します。

まず、「幹線道路を結ぶ街区道路として、幅員12m、延長約514mを「地区施設」として配置することにしてあります。

次に、地区区分ごとに、建築物等に関する事項を御説明します。

まず、「商業施設地区」でございます。この地区は、将来の用途地域である「近隣商業地域」を基本として、制限内容を定めることにしてあります。

「建築物の用途の制限」では、「近隣商業地域」で建築可能なものから、風俗営業の用に供するものなどを排除しています。「容積率」は200%、「建ぺい率」は70%、「敷地面積の最低限度」は500㎡、「壁面の位置の制限」は、道路境界線から1m～6m、隣地では1mを定めることにしてあります。

「形態又は意匠の制限」では、屋外広告物などを制限し、「かき又はさくの構造の制限」では、道路に面して設置するものは開放性のよいものといった、街並みの形成に必要な制限を定めることにしてあります。

次に、「生活関連施設地区」でございます。

この地区は、将来の用途地域である「第一種中高層住居専用地域」を基本として、制限内容を定めることにしてあります。

「建築物の用途の制限」では、日常サービス施設と住宅が共存して建築可能なものを配置することにしてあります。「容積率」は200%、「建ぺい率」は60%、「敷地面積の最低限度」は165㎡、「壁面の位置の制限」は、道路・隣地とも、その境界線から1m、といった建築物に関する制限を定めることにしてあります。

これに加え、「形態又は意匠の制限」では、屋外広告物などを制限し、「かき又はさくの構造の制限」では、道路に面して設ける場合、高さが1.5m以下の開放性を著しく妨げないものなどに限定してあります。

なお、本議案の計画書等につきましては、議案書の19ページから26ページに記載してあります。

第3号議案の計画原案につきましては、平成20年11月5日から11月18日までの2週間、「原案の縦覧」を行い、11月5日から11月25日までの3週間、「意見書の受

付」を行いました。意見書の提出はございませんでした。

また、これらの計画案につきまして、12月18日から平成21年1月9日までの2週間、「案の縦覧」を行いましたところ、意見書の提出はございませんでした。

引き続き、第4号議案について、御説明いたします。

この案件は、先ほど説明しました第3号議案の「西風新都石内湯戸・下沖地区」について、この地区の全域が市街化調整区域内であるため、建築基準法に基づき、「容積率」、「建ぺい率」及び「建築物の高さに係る斜線制限の高さ、勾配」を地区計画の内容に沿って追加して定めるものでございます。

本市の「市街化調整区域」は、一般的に容積率100%、建ぺい率50%としていますが、従前から、その例外として、市街化調整区域内において都市計画法に基づく開発許可を行う区域で、先ほどの一般的な数値以外とする場合は、その数値を建築基準法の規定に基づき、例外の数値として定めています。

したがって、先ほど御説明しました「西風新都石内湯戸・下沖地区」地区計画の「商業施設地区」、「生活関連施設地区」の各地区について、地区計画の内容に沿って、凡例に示します容積率等の例外の数値を追加して定めるものでございます。

なお、昨年11月4日開催の第27回都市計画審議会で御審議いただき、同年12月5日に容積率等の指定に関する告示を行った「西風新都梶毛東地区」については、画面で斜線に示しております一部区域が、本年3月30日付けで市街化区域に編入されました。

このため、この編入された区域を、建築物の容積率等の数値を指定する区域から削除しています。これらについては、お手元の議案書の30ページから33ページに図表にして整理しております。

なお、本議案の計画書等につきましては、議案書の28ページから42ページに記載しております。

以上で、第3号議案、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。

○藤原会長 それでは、第3号及び第4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伺いいたします。いかがでしょうか。

○高東委員 私は、この議案は市街化、本来、開発が凍結されている市街化調整区域に、

そこの農地を埋め立てて7.6ヘクタールという大規模な商業施設を開発していくということで大変問題があるというように思います。そういう前提で一、二、質問させていただくんですが。

まず1点は、先ほどもパースあったんですけども、この地区拠点、石内には地区拠点というのが3つあるということのようですが、具体的に今の7.3ヘクタールの開発地の具体的な計画を教えてくださいませえんか。何か絵が描いてあったんですよね、建物が、商業施設が立っている、敷地の中に。

ああ、これでもいいですが、これ、具体的にちょっとどういう施設を貼り付けようとしておるのか説明していただけませんか？

○事務局（田邊都市計画課長）　ここが石内の交差点になりまして、一部道路があると、この部分が商業施設の一部という形でございます。

具体的に大規模な商業施設と申しますのが、1つが、この区域、石内側とこの地区という考え方についてでございますが、基本的に今、商業施設等に関しましては、ホームセンター等の設置の誘致ということで考えております。

もう1つ、こちらの商業施設地区でございますが、この地区につきましては、食料品、衣料、薬品などを販売するような商業施設の誘致を考えているということでございます。

以上でございます。

○高東委員　ここは地区地域拠点ですから、生活関連施設については、まだ具体的な計画はないんですか、生活関連施設。今のは商業施設の説明だったんですが。

○事務局（田邊都市計画課長）　すみません、今のは商業施設の説明をさせていただきました。生活関連地区は今、ここに地区施設道路を設置しておりますが、その周囲というのを生活関連施設用地ということで考えております。

以上でございます。

○高東委員　いや、私がお聞きしているのは具体的に、例えば養護老人ホームが来るとか、病院が来るとか、公園のツールとか、何かそういうような具体的なものはあるんでしょうか。

加などをこの度見直しているわけですが、この見直しを行った中でも、この平地部ですけれども、これは計画誘導地区ということで、地域住民が主体となって、その地区計画制度を積極的に活用して、計画的な市街地形成を図るということに位置付けられております。

都市計画法の中でも確かに開発に関しましては、地区計画を定めた後に開発許可を行うというふうに法改正がされております。この都市計画法の中でも計画的な市街地形成がされるというものを、今回は区画整理ですので担保されておりますし、また、地区計画を定めるということで、そういった開発関係を計画的に誘導する場合については都市計画法でも認めているということでございますので、この西風新都というまちづくりという中で、本市のこういう地域のあり方というものを上位計画で定めている。また、都市計画法でもそうした手続は用意されているということから、本市の大きな計画には合致しているというふうに考えております。

○高東委員 石内地区全体の拠点ということであれば、まだ若干理解もできないこともないんですが、西風新都のマスタープランの中では石内地区に3つ地域拠点が位置付けられておりますね。その中の1つを今回審議案として上がってきておるわけなんです。やはり、私は、それは地域拠点にという名を借りての調整区域の土地の安いところに大型の大規模集客施設が立地すると、これまでよくあったケースですね。

法改正前まではこういうのはわりと簡単に通っていたと思うんですが、これを今の時点、法改正がされて2年後、今の時点で認めるのは非常に問題があるというように私は思います。

以上です。

○児玉委員 先ほど来出ています地域拠点を3つというものが、ちょっとよく分からないので、どういったものが定められているのか御説明いただけますでしょうか。

○藤原会長 事務局から御説明いただけますでしょうか。

○事務局（田邊都市計画課長） 西風新都でございますけれども、その西風新都の中に一応、幹線道路というのが、中筋沼田線、草津沼田線、五日市石内線というのがあります。

その中で、このアストラムの駅周辺とか交差点部分など、地域特性・利便性の優れた地域を地区拠点ということで定めておるわけですが、1つが石内南ということで今回の場所でございますが、石内南、これは地区拠点、丸が付いている場所が1か所。

もう1つが石内中央ということで、この箇所ですね。

もう1か所が石内北ということで、草津沼田線と五日市石内線の交差点というのが3か所と。

もう1つ、草津沼田線沿いということで、これは免許センターから出ておるところの交差点の箇所でございますが、石内東。石内にも、この石内東と石内北、石内中央、石内南、4か所、地区拠点を定めております。

今回は、そのうち石内南の地区計画を定めておるということでございます。

以上でございます。

○児玉委員 この地区拠点自体の持つ位置付けと、他の3つの地区拠点の現在の方向性というものがよく分からないんですけれども、教えていただけませんか。

○藤原会長 事務局、よろしく申し上げます。

○事務局（田邊都市計画課長） 地区拠点でございますが、西風新都の広域的な交通基盤になります。先ほど申しました中筋沼田線、草津沼田線、五日市石内線等の幹線道路やアストラムライン沿いの駅周辺、こういう駅周辺や交差点周辺などの立地特性を活かして、商業・業務施設、公園施設などの集積を進めることにより、拠点機能の向上を図ると、こういった地区を石内では4か所ということでございます。

○児玉委員 他の3つの地区拠点に対する何か方向性というのは、まだ出てないんでしょうか、今回が初めてですか。

○事務局（田邊都市計画課長） 今回は石内湯戸・下沖地区ということで、石内南1か所だけということでございます。

もう1つ、推進プランでは石内中央ということで平岩上中地区という箇所でございますけれども、ということで推進プランでは、この2か所で、今回は石内南地区と、そういう

箇所、他のプランについては現在のところ、まだ進んでいないという状況でございます。

○藤原会長 よろしいでしょうか。

○三浦委員 今のところに関連してですけれども、今言っている地区というのはどこまでの範囲か、通常では。

○事務局（田邊都市計画課長） 具体的な範囲の定めはございません。ただ、石内地区につきましても、幹線道路等の交差点周辺という考え方でございまして、具体的な範囲の定めはございません。以上です。

○三浦委員 拠点があって、ある地区があって、その拠点として、その地区に対するの利便性を高めるという話ですよ。だから、その地区というのが明確でないと拠点規模というのも定まてこないと思うんですよ。

だから、その元々の各拠点があって、その該当する地区があって、その拠点規模をつくるということで、この元のプランがあるわけなんです。そうした場合には、今回の審議の対象になっている、これのどこまでかということ。

○事務局（田邊都市計画課長） すみません、今回、地区計画を定めて御審議いただいているのは、その西風新都の地区拠点の中の私有地になります。それは、場所であれば、石内湯戸・下沖地区の地区計画ということで、その7.6ヘクタールについての御審議をいただくということでございます。その箇所になります。

○藤原会長 ちょっと議論を整理させていただきたいと思いますが、高東委員からの御質問を含めていただいた御意見は、簡単に言いますと、市街化調整区域に大型店舗を立地することに対して、そもそも市の姿勢として、そういったことをやっていく方向にあるのか、それとも、ちょっと新しい、2年前ですか、3年前か、都市計画法の改正があった、このコンセプト・理念をもって、それを踏襲する形で、基本的には市街化調整区域での大型店舗の立地については、認めない方向にするのかということの方が大きな投げかけだと思うんですね。

それぞれの地区において特性がありますので、石内においては石内地区の住民の方々の利便性等々を考える必要が、もちろん、私はあると思います。

今回の案件について、まず、市の考え方として市街化調整区域であったとしても、その時代、その地域の特性をかながみながら、地区計画を立てながら、こういった形の開発行為を今後も認めていく方向にあるのかどうかということと、この地域、この石内地区特有の問題を考えたときに、今回の開発は地域の活性化に向けて是であるということの説明と、この2つが問われているだけだと思うんですね。そこを端的にお答えいただければ審議がしやすいんですけれども、いかがでしょうか。

○事務局（佐名田都市計画担当部長） 今いただきました問いは、基本的には西風新都そのもののあり方に係わるものだというふうに考えております。市街化調整区域であったとしても、この西風新都都市づくり推進プランの中で開発を容認するということが謳われております。

最終的には、この推進プランの中に描かれている都市像、そちらの画面にあるわけですが、そういったものが最終目標として掲げられているわけですので、その中でそれぞれ地区拠点というものが位置付けられておりますので、西風新都全体のできるべき姿に向かって、この計画があると。

したがって、この計画に従って開発の申請なり計画が出てくれば、これは、西風新都を実現するための第一歩ということになりますので、調整区域であったとしても、こういう計画があれば、これは、市とすれば認めていくという方向になります。

今度、地区拠点ということですが、この西風新都全体の土地利用計画図の中で、それぞれ必要性があって拠点が定められているわけですので、その中で明確に石内南地区については商業・業務施設等の集積を図ると、これは幹線道路が交差しているという立地を活かすということですので、これがまさしく、この方向性そのものだというふうに考えております。

したがって、ここの場所で区画整理が行われ、商業施設の集積を図るということは、市が定めた大きな方向性に合致するものでありますし、西風新都全体のまちづくりに合致した計画であるというふうに考えます。

以上です。

○藤原会長　ということでありまして、基本的な精神として市街化調整区域での大型開発等を従前どおり何でも認めるという方向にはないけれども、この地区特有の、西風新都地区の別途定めたまちづくりの方向性に沿った形で、この地区においては、今回の地区計画を定めたことで開発をしていくことが方向性に沿ったものだという御提案だということですね。

以上を踏まえまして御意見・御質問、いかがでしょうか。

○三浦委員　今の説明で今回の意図はよく理解できたんですが、この理由書の中で1点だけちょっと記憶に留めておいていただきたいことがあるんですが。

地域の住民が主体となって魅力的なまちづくりを行うというような計画ですが、これに関して、それらの地域において住民の方がいろいろな意見を出し合っただけの魅力づくりということを議論しております。

そういった成果もそちらの方へ、住民が主体となつての発表会も行われてはいますが、そういうときには、この地域をどういうところで魅力を感じるかということでは、今回のような開発の方向ではない魅力をかなりの方が持たれていたということがありますので、その魅力という言葉の意味を、単純に、ここは開発する地域だから開発することが魅力イコールと、あまり短絡的に思われないほうが将来的にはいいんじゃないかと思います。

だから、住民の意向というのは、今回どちらかという特定の所有者が基本になっているんですけども、地域全体ということを考えるときの位置付けというものも、やはり、踏まえていただきたいと思います。意見です。

○高東委員　今、市のほうからの説明を聞いたんですが、やはり、私は、この議案は、問題があるというように思います。

調整区域の安い土地に大型ショッピングセンターが立地していく。今までの、昔、以前の開発をどんどんやってきたときの状況と変わっておらんと。

もし、これを、今の市のほうの説明で西風新都の中なんだからというのが大義名分のようなのですが、西風新都の区域の中であっても、こういうものを認めていくと、それは西風新都全体が、なし崩し的に、調整区域に大型開発がされる可能性があるんじゃないかというように思いまして、この議案には反対です。

以上です。

○藤原会長 ほかの委員の方々から御意見を頂戴いたしましょうか、いかがでしょうか。

○福田委員 感想になりますけれども、伺っていますと、ひろしま西風新都都市づくり推進プランというのが根底というか前提になっていますので、これを詳しく知らずにあれなんですけれども、これが前提であっても、先ほどの4つも施策があって、よく分からないというのは、たぶん、こちらの勉強不足ということなんでしょうけれども。

連携になっていて、だから、どうだとは言えないんですけれども、なんとなく、やっぱり、ここになぜ賑わいをつくらなければいけないのかというのは、やはり、ちょっと理解しにくいなという感想を持ちました。

石内バイパス自体が結構場当たりに中古車屋さんとか、いろいろなものがパパパッとできてきた、これまでの流れがあるんですけれども、そんな中で少しそういうのを見直しながら、ある一定の計画のもとで、あの通り沿いとか、あの地域をどうするのかというのがあって、そこにいくのなら分かりやすいんですが、推進プランがありますし、その中でも一番端っこのほうにある拠点として、こういう施設が必要だろうかという意味では、ちょっと今のところでは、私も疑問が残るようなところですよ。

経緯を説明していただきましたけれども、まちづくり協議会が発足して、それから議論されてこられたと思いますが、やはり、そのあたりをどう思っておられるのか、先ほども三浦委員からも言われましたけれども、そこが少し気がかりなところですよ。

○藤原会長 ありがとうございます。

そのほかに御意見・御感想をお持ちの方いらっしゃいますでしょうか。

○児玉委員 先ほど来御質問させていただいておりますとおり、近くに、別に3つの地区拠点がおりになられて、それらの地区拠点が、理由としては道路交差している等々です、ね、拠点にするんだとおっしゃっておられるんですけれども、何をするのかというのが、ちょっとよく見えないということから、今回の石内南に関しても、ただ、そのほうが交差しているから拠点になったんだと。それで、そこに商業集積をするんだという理由が、正直いいますと、あまり、前1号議案、2号議案のような必要性という意味からすると少し希薄かなという感じも受けますが。

市街化調整区域だから開発云々ということは特に私自身は感じてないんですが、西風新都自体の全体のマスタープランが最初に定まったから、それに基づいて1つ1つ地区拠点の商業集積をしていくんだという、もう時代ではないような感想を思っております。理由として少し希薄かなというふうな感想です。よろしく。

○藤原会長 別な観点の御意見はございませんでしょうか。

どうも十分な納得できる説明が足りないという御意見が多いようでございますけれども、事務局のほうから追加で御説明がございますか。

はい、お願いします。

○事務局（吉原西風新都整備部長） ちょっと補足的な説明になるんですが、市としての位置付けの西風新都ということで中心プランの中に位置付けているんですが、地元のほうでは住民が主体となって、まちづくり計画というのが立てられています。

その中で、ここは商業・業務施設の集積を図るということで、住民の皆様自体がそういう位置付けをされているという、平成18年に石内まちづくり基本構想というのを立てられておりますが、その中に地元でも位置付けられているという点が1つと。

それと、地元の皆様のアンケートですが、やはり、この地域は年々人口も減っているということで、寂れてきているということで、そういう商業施設がほしいという意見がかなりありました。

今の生活環境について、どちらかといえば不安・不満、これが全体の44%になっております。その理由として、生活利便性が不十分というのが59%。そういうことで今後そういう施設がほしいというって思われている方がかなり多数だという点を補足させていただきます。

○藤原会長 いかがいたしましょうか。

この審議会そのものは、意見が分かれた場合には採決をとるという形で進めてもかまわないということにはなっておりますけれども、私が拝見した感じでは、どうも、この今回の御提案につきましては、十分に説明が足りない部分があるので、判断ができないところが委員の方々におありになるんじゃないかというふうに存じます。

タイミング的にちょっと、私、どういう状況か存じませんが、この議案につきま

して継続の審議ということで次回に延ばすことは、事務局の方、可能でしょうか。

○事務局（佐名田都市計画担当部長） 先ほど来、西風新都の都市づくり推進プランであるとか地域の皆様方の意見といったことの御説明があるわけですがけれども、まだ説明が十分でないということでございますならば、もう少し資料を揃えて再度説明ということにさせていただかなければならないかなというふうに思っております。

○藤原会長 委員の皆様方にお伺いします。

この第3号議案、第4号議案につきましては、若干資料等を整理していただいたあとで、再度御審議いただくということで、よろしゅうございますでしょうか。

○委員全員 （異議なし。）

○藤原会長 ありがとうございます。

それでは、第3号議案及び第4号議案につきましては、本日で結論を下すことはやめまして、次回に審議を持ち越すという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。

○委員全員 （異議なし。）

○藤原会長 ありがとうございます。

それでは、次回に改めて審議をさせていただきたいと思えます。

私の手元にあります審議事項は以上でございますが、事務局から何かほかにございますでしょうか。

○事務局（佐名田都市計画担当部長） 特にはございません。

○藤原会長 ありがとうございます。

それでは、以上を持ちまして本日の審議会を終了いたします。

本日は、大変お忙しい中、御出席いただきまして、誠にありがとうございました。