

平成22年（2010年）12月21日

第32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32回広島市都市計画審議会議事録

1 開催日時 平成22年(2010年)12月21日 午後2時00分

2 開催場所 広島市議会棟4階 第3委員会室

3 出席委員等

(1) 出席者

ア 学識経験者 生田文雄 藤原章正 大倉克子

イ 市議会議員 海德 貢 都志見信夫 土井哲男 橋本昭彦 平野博昭 柳坪 進  
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 山本 正司

エ 県の職員 広島県警察本部交通部長代理 交通規制課長 井本雅之

オ 市民委員 吉岡恭子 児玉 学 平木 薫

以上 15名

(2) 欠席者

ア 学識経験者 福田由美子 三浦浩之 青竹美佳 福田昌則 米田輝隆

(3) 傍聴人

一般 4名

報道関係 2社

4 閉 会 午後4時20分

### 第32回広島市都市計画審議会

平成22年12月21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32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、年末のお忙しい中、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、都市計画担当部長の佐名田でございます。よろしくお願いいたします。

早速、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、2つの議案がございます。

第1号議案は、「西風新都伴北工業地区」についての「地区計画の変更」でございます。

第2号議案は、「広島市の都市計画に関する基本的な方針の改定」についてでございます。前回からの引き続きの案件でございます。

また、次回、来年2月を予定しておりますが、審議会の案件の事前説明といたしまして、「湯来都市計画区域の変更について」と「京橋町地区の都市計画決定について」を御説明させていただきます。

それでは、藤原会長さん、よろしくお願いいたします。

○藤原会長 本日は皆様、お忙しい中、また、年末の御多忙、そして、足元のお悪い中、お集まりいただきまして、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々は、20名中13名でございまして、定足数に達してございますので、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ます。本日の署名は、大倉委員様、それから、米津委員様によりしくお願いしたいと思います。

それでは、早速でございますが、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（田邊都市計画課長） それでは、第1号議案の「西風新都伴北工業地区」の地区計画の変更について御説明いたします。

私は、都市計画課長の田邊でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

ここからは着席して説明させていただきます。

議案書は、3ページから12ページまでですが、前方のスライドにより御説明いたします。

本案件は、土地所有者からの「都市計画提案」に基づき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。

西風新都伴北工業地区は、赤色で示す区域で、本市中心部から北西方向へ約10kmの丘陵地に位置しており、広島西風新都インターチェンジに隣接するとともに、都市計画道路広島西風新都線、広島高速4号線により、都心部に連絡する交通条件に恵まれた地区でございます。

また、当地区は、「住み、働き、学び、憩う」という複合機能を備えた新たな都心拠点として整備を進めている「西風新都」の区域内にございます。

今回の地区計画の変更は、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」に基づいたものであることから、最初に、この「推進プラン」について説明させていただきます。

西風新都の都市づくりは、平成元年に策定した「ひろしま西風新都建設実施計画」に基づき進めてきましたが、経済情勢が大きく変化した影響を受けて、新たな観点に立った取組が必要となってきたことから、平成20年に、この建設実施計画を見直し、「ひろしま西風新都都市づくり推進プラン」を策定しました。

当地区は、「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「計画開発地区」の1つに位置付けられています。

この図は、18の計画開発地区を示しており、開発が完了している地区を青色で、事業中の地区を赤色で、未着工の地区を黄色で示しています。

「推進プラン」では、開発が完了している青色の9地区のうち、伴北工業地区を含む、赤線で囲んだ3地区について、企業立地の促進や、就業者等の利便性の向上の観点から、「土地利用の幅を広げ、複合的な土地利用を図る」ことにしています。

このうち、伴北工業地区の土地利用方針については、「推進プラン」において、「広島西風新都インターチェンジに隣接した立地特性を生かし、工業・流通施設を中心として、就業者等の利便性にも配慮した複合的な土地利用を図る」と定めています。

続いて、地区の経緯、企業立地の状況などについて御説明します。

これは、地区を上空から撮影した現況写真で、右側が「北」となっています。

伴北工業地区は、赤線で囲んでいます61.8ヘクタールの区域で、組合施行の土地区画整理事業により整備されており、平成9年4月に土地区画整理組合の設立認可を受け工事に着手し、13年11月に工事完了、14年2月に換地処分の公告をしています。

道路に関しては、平成13年7月に地区北側に隣接して、広島西風新都インターチェンジが供用開始され、同年10月には、西風新都と都心部を結ぶ広島西風新都線、広島高速4号線が供用開始されています。

また、当地区の地区計画は、平成14年2月に当初決定しており、その後、15年10月には屋外広告物条例の改正に伴う変更、16年5月には市街化区域に編入され、「工業地域」の用途が指定されたことに伴う変更を行っております。

当地区は、平成14年2月の地区計画決定と同時期に宅地の分譲を開始し、企業誘致に取り組んでおり、分譲対象敷地は全体で43区画、38ヘクタールございますが、本年10月末時点で、オレンジ色で示しております27区画、25ヘクタールが分譲済みとなっています。

図面では、分譲済みの敷地をオレンジ色で、未分譲の敷地を黄色で示しています。

宅地分譲の開始後、9年近く経過しておりますが、面積ベースの分譲率は約65%にとどまっており、特に、広島西風新都インターチェンジの南側正面に位置する街区は、大規模な未利用地が残った状態となっています。

当地区には、現在、自動車修理工場、組立工場などの「工業系企業」や、物流センター、倉庫・配送センターなどの「流通系企業」が立地しており、産業ゾーンとしての良好な環境が維持されています。

また、広島市の施設用地として、広島市火葬場「西風館」及び伴福祉センターの2敷地があり、火葬場「西風館」については、現在、建設工事中であり、来年3月の開設を予定しております。

続いて、地区の課題について御説明いたします。

近年、工業・流通業界では、流通経路の短縮化、卸の中抜きなどに伴い、「多様化」や、異なる事業分野にまたがる「業際化」が進んでおり、工場に店舗が併設される業態や、倉庫と店舗を兼用する業態など、新たな業態が出現しています。

写真は、他地区における「倉庫型店舗」の事例で、左側の写真は、入荷した状態のままの梱包商品を大型の倉庫に並べて販売している店舗の事例、右側の写真は、中古車の展示・販売店舗の事例です。

このような倉庫と売場を兼用している「倉庫型店舗」は、流通業界の多様化・業際化に伴い出現してきている新たな業態の1つであり、倉庫と売場を兼用しているため、店舗規模が大きく、流通コスト等の削減が図れるといった特徴があります。

しかし、このような「倉庫型店舗」は、建築物の用途は「店舗」となるため、地区計画において「店舗規模の制限」を設けている当地区には立地できない状態となっています。

次に、生活利便施設の立地に関してですが、地区内の企業等を対象にしたアンケート調査によると、多くの企業が地区内へのコンビニ、レストラン・飲食店などの生活利便施設の立地を望んでいますが、当地区では、生活利便施設の立地が進んでおりません。

今回の地区計画の変更は、このような地区の課題を踏まえ、「工業・流通業界の環境の変化に対応した土地利用の増進」、就業者等が望んでいる「生活利便施設の立地の促進」を図ることを目的に、「1 工業・流通系の産業ゾーンとしての維持・増進」、「2 工業・流通業界の環境の変化に対応し、新たな業態の企業が立地できる環境の整備」、「3 生活利便施設等の立地に向けた環境の整備」の3つの観点から行うこととしております。

それでは、当地区の地区計画とその変更内容について御説明いたします。

現行の地区計画では、土地利用に関する方針と、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」など、御覧のような6項目の制限を定めています。

今回の変更では、新たに「地区の区分」の設定を行い、「土地利用に関する方針」及び地区整備計画の中の「1 建築物の用途の制限」を変更しておりますので、これらの内容について、順次御説明いたします。

まず、「地区の区分」についてでございます。

現行の地区計画では、この計画図のように、地区区分を設けず、青色で示す区域全体61.8ヘクタールを1つの地区としておりましたが、変更案では、新たに2つの地区区分を設定し、広島西風新都インターチェンジに隣接する赤色で示す区域7.4ヘクタールを「工業・流通複合地区」、その他の青色で示す54.4ヘクタールの区域を「工業・流通地区」としています。

このうち、「工業・流通地区」の土地利用方針は、現行のまま「自然と調和のとれた、工業系及び流通系施設を主体とした地区」とし、変更しておりませんが、「工業・流通複合地区」については、「工業系及び流通系施設を主体とし、就業者等の利便性にも配慮した複合的な土地利用を図る地区」とし、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」の変更について御説明いたします。

これは、当地区の用途地域図で、水色で示すエリアに「工業地域」の用途が指定されており、白色の部分が「市街化調整区域」となっています。

青色で囲むエリアが地区計画の区域であり、外周部の法面などの一部に市街化調整区域がありますが、宅地部分は、すべて工業地域となっています。

工業地域は、「主として工業の利便を増進するため定める地域」と規定されており、「ホテル・旅館」、「学校」、「病院」「大規模な店舗」などは建築できませんが、「住宅」から「工場・倉庫」まで、比較的広い範囲のものが許容されている用途地域です。

現行の地区計画では、この工業地域の用途制限に上乗せする形で、「住宅」、「共同住宅・下宿」、「神社・寺院・教会」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。

今回の地区計画変更では、先ほど御説明しました2つの地区区分のうち、「工業・流通地区」については、現行どおり11項目の上乗せの用途制限のままとし、変更をしておりませんが、「工業・流通複合地区」については、11番目の「物品販売業を営む店舗又は飲食店で、その用途に供する部分の床面積の合計が300㎡を超えるもの」を削除し、工業地域の用途で許容されている規模の範囲内で、店舗、飲食店の立地を緩和することとしています。

今回、用途制限を緩和する「工業・流通複合地区」は、広島市火葬場、広島西風新都インターチェンジの南側街区で、赤色で示す区域ですが、当地区には、既に工業・流通系の企業立地が進んでいる「工業・流通地区」とは、公園・緑地などにより地形的に分断されているとともに、幅員25mの幹線道路である外環状線、都市計画道路伴北線に接する地区で、交通環境的な面からも恵まれた地区となっています。

今回の変更では、既存の工業・流通業の操業環境に与える影響が小さく、新たな業態の企業立地に適していること、また、交通の利便性が高く、既に伴福祉センターの立地が計画されているなど、生活利便施設等の立地に適していることから、「工業・流通複合地区」に限定して用途制限の緩和を行っています。

なお、今回の地区計画の変更は、「建築物の用途の制限」の緩和のみであり、その他の地区整備計画に関する事項に変更はございません。

最後に、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た都市計画提案に基づき、手続を進めてきたものです。

提案者は、区域内の土地所有者で、提案に係る区域は、地区計画の区域全体の61.8ヘクタールでございます。

本市では、本年6月に提案を受理し、「広島市都市計画提案審査委員会」において審査を行い、提案を採用することとし、以降、通常の都市計画の変更と同様に、手続を進めてきたものでございます。

本地区計画の変更案については、8月3日から2週間の「原案の縦覧」、10月1日から2週間の「案の縦覧」を行い、それぞれ「意見書の受付」を行いましたが、いずれも意見書の提出はございませんでした。

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。

○藤原会長 それでは、ただ今御説明いただきました第1号議案につきまして、御質問、御意見等ございましたら、お願いいたします。

○生田委員 1つ聞かしていただきたいんですが、今、西風新都の各クラスターの用途に関して言うと、それぞれのクラスターが役割分担をもって用途をつくり、合わせて総合的な自立都市をつくるということになっていると思うんですが。

こういう地区計画等の中で用途に関する事の変更ですよね、これは、各クラスター間の調整っていうのはされるべきじゃないかなぁというような気がするんですが、そこらは、手順としてはどうなんでしょうか。

○藤原会長 はい、事務局、お願いします。

○事務局（新上西風新都整備部長） 御指摘のお話ですけれども、ひろしま西風新都の都市づくりにつきましては、先ほど御説明ございましたように、平成20年にプランを見直してつくっております。

そういう形の中で個々にどういう街づくりをしていくかというのは、そこに新店してい



らっしゃる方々、土地所有者の方々などにも御意見をお伺いしながらつくってございまして、今回の変更といいますのは、基本的な工業地域としての全体の形態を変えることなく、さらに、その内容を充実しようということですので、プランの中にもそういった方針を盛り込んで皆さんにも御意見をいただきながらつくっている背景からして、一定の理解が得られているというふうに考えております。

以上です。

○生田委員 例えです、大きな用途に係わるような変更の要望があった場合です、そこらの調整は具体的にはどういう手順になるのでしょうか。

○事務局（田邊都市計画課長） 西風新都の中でございまして、あくまでも西風新都の都市づくりということでございまして、現時点で言いますと、平成20年に「ひろしま西風新都都市づくり推進プラン」を定めています。

その中で各開発地区の基本的な土地利用方針というのが定まっておりますので、基本的にはその方針に則っていないといけないということになります。

ですから、基本的な用途といいますか、工業地区とか住宅、商業地区といった地域地区の中の大きな変更は、推進プランが変わらない限りは発生してきません。

今回、御審議いただいているのは、その用途地域を設定した中で、その中でそれぞれの地区における、まちづくりのルールを定める地区計画でございまして、それぞれの地区の状況に応じて地区の方々、所有者の方々等の提案は、今後も出てくる可能性はあると思います。

以上でございます。

○生田委員 個々によって認められるか認められないかというようなことになると思うんですが、その基準というのはつくっておられるんですか。

提案型の今回のような要望がありましたら、出てきた場合です、どの範疇までだったら、実施計画に抵触しないとかです、この範疇なら認めていこうとかいうような何か基準のようなものはあるんですか。

○事務局（佐名田都市計画担当部長） 都市計画担当部長でございます。

基本的には提案がされればそれをすべて受けるということではございませんで、あくまでも西風新都の都市づくり推進プランというもので位置付けられております、「住み、働く、学ぶ、憩う」というそれぞれの機能の下にいろいろまちづくりの方針が示されております。

この方針に基づいた形で建設計画から新しく推進プランに修正をされておまして、それで、この度の変更、それから、昨年、変更いただいたアカデミック・リサーチパーク地区と、この伴北工業地区、それから、伴南工業地区、この3地区については、推進プランの中で複合的な機能を有する地区としての位置付けがされております。

その位置付けの中で、今回、その地区計画の提案を受けて見直しを行うということでございますので、基本的な考え方は推進プランの中で謳われていて、それに即した形での見直しを行っていくというのが考え方でございます。

○藤原会長 その他に御意見、御質問はございませんでしょうか。

ここで想定されている倉庫型店舗のようなものは立地される見込みが、もう既にお有りなんですか。

○事務局（新上西風新都整備部長） 西風新都整備部長です。

今回御提示申し上げます複合型のものにつきましては、同地区でこれまでも出店希望の企業を、平成17年から6件ぐらい打診がございまして、例えば、家具販売を営む店舗の打診とかございました。

ただ、御存知のとおり、こういう家具展示スペースを大きく取る業界・企業にとっては、なかなか大空間を確保する必要性から、店舗としてなかなか認めがたいというようなことでお断りした経緯がありまして、断念されております。

こういった変更によりまして、今後、こういう工業地域の中でも建築可能な床面積1万㎡の制限の中ではございますけれども、それで促進されることで一定の効果が出てくるのではないかとこのように考えております。

以上です。

○藤原会長 はい、他にいかがでしょうか。その他には特にございませんでしょうか。

はい、他にないようでありますので、この第1号議案につきましては、原案どおり可決するということに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 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、原案どおり可決させていただきます。

続きまして、第2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） はい、それでは、第2号議案の「広島市の都市計画に関する基本的な方針（広島市都市計画マスタープラン）」の改定について御説明いたします。

ここからは着席して説明させていただきます。

本案件は、前回7月の審議会で御審議いただきました骨子案に引き続きまして、現在、改定作業中の内容について継続的に御審議をいただき、最終的に答申をいただいた上で改定を行いたいと考えております。

まず、お手元の資料の確認をいたします。

「資料3 広島市の都市計画に関する基本的な方針の改定素案（目的と位置付け及び全体構想）について」、A4の1枚ものが1部でございます。

次、「資料4 広島市の都市計画に関する基本的な方針の改定素案の説明」というA4判の少し厚みのあるものが1部でございます。

次、資料5、「前回、都市計画審議会でもいただいた御意見について」が1部でございます。

また、前回の審議会の後、事務局で保管しておりました委員の冊子につきましては、本日資料と併せまして、お席に置いております。

ちなみに、冊子は薄い緑色の表紙、「広島市の都市計画に関する基本的な方針（広島市都市計画マスタープラン）」が1冊。これは、平成13年（2001年）に策定した現行の計画でございます。

それから、薄い灰色の表紙、「広島市基本構想（第5次基本計画）」が1冊。「広島市基本構想」が1冊。「広島市第5次基本計画（概要版）」が1冊。

以上でございます。

御確認いただけましたでしょうか。

なお、委員の皆様には、事前に送付しました議案書におきまして、第2号議案資料を後日送付するとしておりましたが、結果として送付しておりません。大変失礼いたしました。

本日配付いたしました資料で説明をさせていただきたいと思います。

それでは、資料3を御覧ください。

本日御説明いたしますのは、「1 改定素案の内容」、このあと、資料4により御説明してまいります。

「2 前回、7月の審議会でいただきました御意見」については、これは、後ほど資料5により御説明いたします。

「3 スケジュール」につきましては、最後に御説明いたします。

それでは、資料4を御覧ください。

表紙を開いていただいて1ページ目から「目次」でございます。目次により全体の構成を御覧いただきますが、基本的に前回7月の審議会で御説明した各章・各節の骨子案に沿った構成としております。

マスタープランは3つの章で構成しており、第1章が「目的と位置付け」。これは、前回の骨子案の御説明では「はじめに」とお示ししておりました箇所でございます。

第2章が「全体構想」。目次の1ページから3ページにわたって項目をお示ししております。

3ページの第3章が「区の構想」。「区の構想」につきましては、次回御説明する予定でございます。

今回の改定は、現行計画の改定ということでございますので、「広島市基本構想」、「第5次広島市基本計画」に即し、原則として現行計画を踏襲した修正としております。

今回の御説明は、前回御説明いたしました改定の主なポイントに対応した部分のうち、現行計画から大きく変更した箇所が中心でございます。御参考のために改定の主なポイントを、3点を改めて申し上げます。

まず1点目、「バランスのとれた有機的都市構造の形成への取組」。次に2点目、「環境負荷低減への取組」。そして、3点目、「都市景観形成への取組」でございます。

目次で申し上げますと、「第1章 目的と位置付け」。

「第2章 全体構想」の「1 都市像と都市づくりの方向」。これは、前回の骨子案の御説明では「将来像の基本姿勢」としておりましたものの語句を修正したものでございます。

次に、改定の主なポイントに対応する方針として、まず1点目、第2章、「1 土地利用の方針」の「(1) 将来の都市構造」と「(2) 都市的土地利用」。

そして、2点目、目次2ページでございます、中段下側に「5 環境への負荷の低減と

自然環境保全の方針」のうち、(1)の「ア 地球温暖化・エネルギー対策等の推進」でございませう。

それから3点目、その下の「6 都市景観形成の方針」です。

これらの主な改定内容については、第1章、第2章、「第1章 目的と位置付け」、「第2章 全体構想」の「第1節 都市像と都市づくりの方向」、「第2節 土地利用の方針」、「第5節 環境への負荷の低減と自然環境保全の方針」、「第6節 都市景観形成の方針」につきましては、具体的な内容を順次御説明いたします。

また、「その他」の「第3節 都市施設の整備の活用方針」、「第4節 都市環境形成の方針」。

次、第7節の「都市防災の方針」、第8節の「市街地などの整備・保全の方針」については、修正した箇所を中心に概要を御説明してまいります。

それでは、この資料4ページを御覧いただきたいと思ひます。

「第1章 目的と位置付け」でございませう。

「1 策定の目的」。目的の最初の段落は現行計画を引用してあります。

次の段落、骨子案に比べてときと一部語句を修正してありますので、それを説明します。

「広島市の都市計画に関する基本的な方針（広島市都市計画マスタープラン）」（以下「都市計画マスタープラン」）は、広島市の都市像である「国際平和文化都市」を具現するため、都市計画の視点から、都市づくりの将来ビジョンや都市計画の基本的な方針を明確にし、諸政策を総合的に展開していく上での指針となるものであり、都市計画法に基づき策定するものです。

また、区ごとの具体的な都市づくりの方向などを示すことによつて、地域の特性を生かし、市民と一体となった都市づくりを進めるための指針となるものです。

「2 改定に当たつて」。これは新規でございませう。

最初の段落に、現在までの取組を掲げてあります。次の段落が課題でございまして、最後の3段目が位置付けを記してあります。この3段目を読み上げます。

平成21年（2009年）10月に策定された「広島市基本構想」及び「第5次広島市基本計画」並びに広島県が定める「広島圏都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」に即して都市計画マスタープランを改定し、今後の概ね10年間における都市づくり・都市計画の基本的な方針とします。

続きまして、5ページを御覧ください。

5 ページの上、「3 位置づけ」でございます。これは、先ほど説明しました上位計画との関係を体系的に整理したものでございます。

「4 目標年度」。平成32年度（2020年度）。

「5 対象地域」。広島市全域。

「6 活用と実現に向けた取組」。

「(1) 都市計画の決定・変更の指針」、「(2) 都市整備に関する施策展開の指針」、「(3) 住民主体のまちづくり活動の指針」、「(4) 都市計画マスタープランの周知による円滑な事業などの推進」でございます。

次、6 ページを御覧ください。

6 ページ中ほどに「1 都市像と都市づくりの方向」がございます。

「基本姿勢」と「施策の方針」は、前回の骨子案の御説明で申し上げたとおりとしておりますが、ここの部分を読み上げさせていただきます。

「1 都市像と都市づくりの方向」。「国際平和文化都市」を都市像として、広島平和記念都市建設法に掲げられた平和記念都市の理念を踏まえ、次の体系により都市づくりを進め、世界のモデル都市を目指します。

「基本姿勢」は4点でございます。

「核兵器廃絶と世界恒久平和を実現する都市づくり」、「環境と人とのパートナーシップを構築する都市づくり」、「健康で生き生きと暮らせる都市づくり」、「創造力と活力に満ちた都市づくり」。

それにつながります「施策の方針」を右側にア～サの11の方針を掲げております。

次、7 ページを御覧ください。

「施策の方針の説明」でございます。6 ページのア～サの11の施策の方針に対応する取組内容の概要を示すものです。

この内容を実現するための方針を次節以降に配しております。ここの説明をいたします。

「ア 被爆体験の継承・伝承を図る都市の形成」。平和記念施設の保存・整備などによる被爆体験の継承・伝承を図ります。

「イ 地球温暖化・エネルギー対策を推進する都市の形成」。都市や拠点地区における都市機能の集積や機能強化、交通需要マネジメント施策の推進、公共交通機関の利用促進と機能強化及び徒歩や自転車で移動しやすい環境づくりの推進などによる自動車使用の抑制に向けた取組の促進並びに緑化の推進及び森林・緑地・農地の保全などによる温室効果ガ

ス吸収源の拡大を図ります。

「ウ 良好な環境を持続させる都市の形成」。自然環境の保全や自然にふれることのできる環境づくり、生活環境の保全など、地球環境の向上を図ります。

「エ 災害に強い都市の形成」。災害に強い土地利用に向けた規制・誘導や都市の防災構造化の促進、建築物の耐震化の推進、ライフライン施設等の機能確保などにより、災害に強い都市構造の形成を図ります。

「オ 安全で安心な都市の形成」。通学路・公園・遊び場の点検整備改修や建築物等の適切な維持管理などによる犯罪や事故の起こりにくい安全な都市づくり、交通環境の整備による交通安全対策を推進します。

「カ 快適な生活環境を備えた都市の形成」。住宅施策の総合的・計画的な推進、公園・上下水道・道路等の都市施設の計画的整備と適切な維持管理、建築物や公共交通機関等のバリアフリー化の推進、郊外住宅団地の高齢化等への取組を推進します。

「キ 活力とにぎわいを生み出す都市の形成」。広島駅周辺地区（新都心成長点）や紙屋町・八丁堀地区等（拡大都心核及びその周辺地域）などにおける魅力ある都市空間の形成と「水の都ひろしま」づくりを推進します。

「ク うるおいのある整った市街地の形成」。計画的な市街地の整備や水と緑をいかしたうるおいのある都市空間の形成、良好な景観の形成を図ります。

「ケ 広域交通機能の充実と都市内交通体系の整備」。関係自治体との交流・連携の推進等のため、広域交通のネットワーク化と利用促進を図るとともに、広域幹線道路等の計画的な整備を図ります。また、総合的な都市交通対策の展開や公共交通機関の機能強化と利用促進、体系的な都市内道路網の整備を図ります。

「コ バランスのとれた有機的都市構造を備えた都市の形成」。都心や拠点地区の機能分担と都市機能の有効活用が図られるバランスのとれた有機的都市構造の形成に取り組みます。

「サ 豊かで魅力的な里ライフを創造する都市の形成」。農山村地域が有する資源や魅力を積極的に評価しつつ、農地・森林の保全、地域特性に応じた産業の振興、生活環境の整備やコミュニティの活性化及び交流・定住の促進に取り組むなど総合的な対策を推進します。

8 ページを御覧ください。「2 土地利用の方針」です。

各節の冒頭の枠囲みの中に、枠で囲ってお示ししているものが各節ごとの大きな方針で

ございます。

各節の方針につきましては、基本的に前回の骨子案として御説明をしたとおりでございます。

内容は、現行計画のマスタープランでは13ページでございますが、その記述を基に一部の語句、先ほど「施策の方針」でありました「バランスのとれた有機的都市構造の形成」等の修正をしています。

9ページを御覧いただきたいと思います。

改定の主なポイントの1つである「(1) 将来の都市構造」について御説明いたします。

都市づくりを進める上では、具体的な将来像を都市的な観点と自然的な観点から「バランスのとれた有機的都市構造」と「自然環境の骨格となる水と緑」の2つの都市構造で示しております。

「ア 都市構造の基本的な考え方」におきまして、これからの人口減少社会、高齢化社会などへの対応を踏まえた考え方、拡大を基調とした都市づくりからの転換のための基本的な考え方を示しております。

最初の○が、都心・拠点地区及び都市軸からなる都市構造を維持・充実します。

次、市街地の拡大を抑制し、既存の市街地・都市施設の利活用と質の向上を図ります。

次、公共交通機関の機能強化や道路交通網の整備を図ります。

次、市街地内外の自然的環境を保全します。

「イ バランスのとれた有機的都市構造の形成」でございます。

まず、11ページの方を御覧いただきたいと思います。

11ページの下段に「バランスのとれた有機的都市構造のイメージ」として、第5次基本計画に示されているものがございます。

このイメージは赤色の部分、都心部と、橙色の○の部分、12の拠点地区でございますが、それらの各地区を公共交通ネットワークで結ぶというイメージを出してございます。

このイメージを土地利用の観点から模式的に示したものが上の図でございます。現行の都市構造図を基に、平成32年度(2020年度)までの都市整備の状況を踏まえた「都市構造」として整理しております。

9ページに戻っていただきたいと思います。その都市構造の説明を順次してまいります。

「(ア) 都市・拠点地区の充実・強化」。都心における都市機能の集積促進を図ります。特に、拡大都心核及び新都心成長点における取組を進めます。



次、拠点地区における計画的な整備と機能強化を図ります。

先ほど、拠点地区12地区と申しましたが、マスタープランでは次の点で、2つの拠点地区ということで基本的には分担をかけております。

都心を補完し広域的な都市機能を担う拠点地区ということで、西風新都、宇品地区、井口・商工センター地区、緑井地区の4地区でございます。

続きまして、公共交通結節機能と行政区レベルでの拠点性を持ち、地域的な都市機能を担う拠点地区としまして、五日市、西広島駅周辺、横川、古市、大町、可部、高陽、船越の各地区で、8地区を拠点地区でございます。

この2つに類別をしております。

次、「(イ) 都市軸の形成」でございます。

都市全体の構造を明確にしていくため、都市軸を設定します。都市軸は、道路、鉄軌道などの交通基盤に沿って連続する空間です。

都市軸については、都市機能の集積を図る軸として機能集積軸。

10ページを御覧ください。

続きまして、都市機能の連携を図る軸としまして機能連携軸。

都市の構造を支える軸として都心骨格軸。これらを現行計画に引き続き設定してまいります。

これら都市軸・都心骨格軸の持つ役割に応じて、都心機能の連携や集積を図ります。

「(ウ) 市街地の範囲（市街化区域の拡大抑制）」ということで記しております。

市街地の範囲は、現状の市街化区域内とすることを基本とし、市街化区域の拡大は必要最小限にとどめます。

「(エ) 交通体系」。都心や拠点地区に集積した都市機能が効果的に機能するよう、公共交通機関の機能強化や道路交通網の整備に取り組みます。

「ウ 自然環境の骨格となる水と緑」は、現行計画から引用しておりまして、12ページを御覧いただきたいと思っております。

12ページは、「水と緑の構造図」でございます。

「広島市緑の基本計画」案、これは、平成23年（2011年）1月に策定予定でございまして、その計画から引用をしています。

13ページを御覧ください。

「(2) 都市的土地利用」について御説明します。

現行のマスタープランでは、同じく13ページでございます。

ちなみに、都市的土地利用とは、市域のうち市街地部分、特に市街化区域の部分についての方針を示したものでございます。

枠囲みの◎印は、都市的土地利用の項における基本的な方針を示しておりまして、今後の人口動態や土地利用需要の大幅な拡大は見込まれない動向を考えますと、用途地域等の大幅な変更、制限の緩和は不要と考えられます。

こうした考え方に基づいた方針を2つ目の○で示しております。

1つ目の○は、現行計画を引用しております。

2つ目の○を読み上げます。

用途地域、容積率、建ぺい率は、現状の指定を維持することを基本とします。ただし、次の場合には周辺の土地利用状況との調和に配慮しながら、都市計画に定める規制・誘導手法を効果的に活用します。

1つ、都心及び拠点地区における都市機能の強化を図るプロジェクトの動向にあわせて見直しを行う場合。

幹線道路その他の都市基盤の整備や市街地開発事業の進展等により、適切な高度利用を誘導する区域における見直しを行う場合でございます。

続いて、各用途類別に御説明をいたします。

「ア 住居系」でございます。

都心及び拠点地区やその周辺などにおいて、居住の推進による地域社会の活力や魅力の向上を図るため、安全で快適な住宅市街地を形成します。

「イ 商業・業務系」でございます。

都心や拠点地区の機能分担と都市機能の有効活用が図られるバランスのとれた有機的都市構造の形成に向けて、都心・拠点地区や都市軸の性格に応じ、計画的な土地利用を進めます。

次の鉄軌道系交通機関からの3つの○は、現行計画から引用したものでございます。

次のページを御覧いただきたいと思っております。「ウ 工業・流通系」でございます。

最初の○、2つ目の○は、一部語句修正をしておりますので、読み上げます。

市街地の工業・流通業務系の土地利用については、操業環境の確保や地域振興、住環境の保全などを考慮して、その機能の維持を図ります。

次、民間事業者等により新たに工業・流通系の団地が整備される際には、工場用地など

の需要を見極めるとともに、現在計画されている工業・流通団地などの状況を踏まえて計画的に誘導します。

次の○は、現行計画を引用しております。

「エ その他の都市的土地利用」でございます。

基本は現行計画、最初の○は、現行計画を引用したものでございまして、2つ目の○、これは、一部語句修正をしておりますので、読み上げます。

既成の工業系市街地のうち、土地の機能への土地利用転換動向が明らかな地区や拠点地区などの大規模な低・未利用地については、産業構造の転換などに対応するとともに周辺の土地利用との調和に配慮しつつ、都市機能の充実を図る土地利用の誘導などにより有効活用を進めます。

次の○も現行からの引用でございます。

4つ目、語句修正をしておりますので、読み上げます。

市街化区域内の農地は、都市的機能への転換を段階的に図ることを基本とします。農業振興施策と連携を図りながら計画的に保全する農地については、市街地内の緑地として維持・保全を図ります。

「オ 都市計画制度の活用などによる良好な土地利用の実現」でございます。

ここでは、市街化調整区域や都市計画区域外に関する土地利用につきまして、準都市計画などの新たな法制度の活用も念頭に整理をしております。

まず最初の○でございますが、これは、広島県が策定しております「広島圏都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」から引用をしております。

都市計画区域においては、広島圏都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に示されているとおり、市街化区域・市街化調整区域の区域区分を引き続き定めます。

次の○は、新規でございます。

拡大を基調とした都市づくりからの転換を図るため、市街化調整区域における開発は、基本的に抑制し、新たな開発による市街化区域の拡大は原則として行わないこととします。

開発が必要と認められる地区については、地区計画制度により、開発目的に沿った用途の誘導を行い、周辺の土地利用状況に応じた計画的な土地利用を促進します。開発の対象地区の市街化区域への編入は、開発の進捗に応じて行います。

次の○も新規でございます。

都市計画区域外にありながら、市街化区域に隣・近接し、団地開発などにより市街化が

進んでおり、住環境の保護や良好な土地利用誘導の必要性が高い地域では都市計画区域(広島圏都市計画区域)への編入を図ります。

次の○は、現行からの引用でございます。

続きまして、次の○、これは、第5次基本計画を踏まえた新規でございます。

湯来地区については、準都市計画区域及び用途地域を指定し、適正な土地利用の誘導や良好な地区環境の維持、保全を図ります。

次の○も新規でございます。

住環境の保護や土地利用誘導の必要性が高い地域のうち、都市計画区域への編入になじまない地域については、準都市計画区域及び必要に応じた用途地域の指定を図ります。

最後の○も第5次基本計画を踏まえた新規でございます。

法的な規制区域の拡大や宅地開発などに関する認可業務等を通じて、災害に強い土地利用を誘導します。

「(3) 自然的土地利用」。

「ア 農地、森林などの保全」と「イ 農地、森林などの活用」については、現行の計画を引用しております。

続きまして、16ページを御覧ください。

「3 都市施設の整備・活用方針」でございます。現行の計画では18ページでございます。

最初の枠囲みの中は、基本的に骨子案どおりでございます。

「(1) 交通施設の整備・活用方針」でございます。ここの箇所は、第5次基本計画を踏まえるとともに、今年度7月に策定されました広島市の総合交通戦略に基づいて一部見直しをしております。

最初の◎でございます。

自動車に過度に依存する交通体系を見直し、自動車と公共交通の分担バランスに配慮しつつ、交通体系の軸足を公共交通等にシフトさせるとともに、すべての市民が自由に移動する権利を保障するという立場から交通政策を展開します。

次の◎は、現行計画からの引用でございます。

次、3つ目、広域的な交流・連携を促進するため、主要都市との交通機能の強化や、高速道路インターチェンジ、空港、港湾へのアクセスの強化を図ります。

また、4つ目、有機的都市構造を形成するため、都心や拠点地区に集積した都市機能が

効果的に機能するよう公共交通の機能強化と道路交通網の整備を進めます。

これが第5次基本計画を踏まえた修正、見直しでございます。

次、17ページ、「ア 公共交通機関」を御覧ください。この箇所も第5次基本計画を踏まえて修正をしております。

JR線（在来線・新幹線）や広島電鉄宮島線等の広域的な公共交通サービスの充実を促進するとともに、日常生活を支える社会基盤として、JR在来線の輸送改善、路面電車やバスの機能の充実、乗換えの利便性の向上など、公共交通機関の機能強化と利用促進を図ります。

下に、「鉄軌道系交通機関の整備方針図」を掲げております。

次、18ページを御覧いただきたいと思えます。

「イ 道路」についてでございます。

道路については、大きな観点で○が、1、2、3、4、5、6つございますが、基本的には現行計画を引き継いでおります。下から2番目の○が第5次基本計画を踏まえた新たな修正でございますので、読み上げます。

都市の防災構造化を図るため、既存道路の改修などを進めます。

次、19ページを御覧いただきたいと思えます。

19ページには、「骨格となる道路網の整備方針図」を示しております。自動車専用道と主要な幹線道路網を配しております。

次、20ページを御覧いただきたいと思えます。

「ウ 駐車場・駐輪場」です。

最初の○は、現行計画を引用しております。次の2つの○は、第5次基本計画を踏まえ修正をかけておりますので、読み上げます。

都心での民間駐車場の供給状況を踏まえ、市営駐車場の廃止も含めた総合的な駐車対策を進めます。

自転車の利用が多く、放置自転車が支障となるJR駅などの交通結節点、商業地域や近隣商業地域などにおいて、自転車等放置規制区域の拡大を図るとともに駐輪場の整備を進めます。

下に、「都市計画決定している駐車場などの位置」を掲げております。

「(2) 公園・緑地などの整備・活用方針」でございます。ここの箇所は、現行計画を引用しております。

次のページ、21ページを御覧いただきたいと思います。

「(3) 下水道及び河川の整備・活用方針」でございます。

「ア 下水道」。下水道のうち、最初の○と2つ目の○は、現行計画からの引用でございます。3つ目の○からが第5次基本計画を踏まえた見直しを行っておりますので、読み上げます。

公共用水域の水質を保全し、良好な水環境を創出するため、雨水滞水池の建設などによる合流式下水道の改善や下水の高度処理に取り組みます。

次、下水再生水の利用及び下水汚泥の燃料化によるリサイクルを推進します。

最後に、下水道施設の上部空間の多目的利用、雨水や下水再生水を活用した水辺空間の創出に取り組み、良好な地域環境の創造を図ります。

その下に、「公共下水道等整備計画図」を配しております。

次、22ページを御覧いただきたいと思います。

「イ 河川」につきましては、両方の○とも現行計画からの引用でございます。

「(4) 港湾の整備・活用の方針」でございます。これにつきましては、港湾計画を踏まえまして一部修正をかけておりますので、読み上げます。

広島港は特定重要港湾に位置づけられており、中国地方の物流拠点、人・物・情報の国際交流拠点、さらには、瀬戸内海の海洋性レクリエーション拠点としての役割を担う港湾として施設整備を進めます。

「(5) その他の都市施設の整備・活用方針」でございます。

「ア 上水道」。ここの箇所も第5次基本計画を踏まえ一部修正をしておりますので、読み上げます。

将来にわたって安全でおいしい水を安定して供給するため、上水道の整備を進めます。

「イ ごみ焼却場など」につきましては、2つの○とも現行計画からの引用でございます。

次、23ページ。

「ウ 教育文化施設」。これも一部修正をかけておりますので、読み上げます。

学校施設の耐震強化に取り組みます。

次、市民の学習活動を支援するとともに、新しい文化創造の拠点として学術文化の発展に寄与するため、博物館機能のあり方について調査・研究に取り組みます。

「エ 病院」。これにつきましても一部修正を加えておりますので、読み上げます。

少子化・高齢化の進展など社会構造の変化や疾病構造の変化などによる市民の医療に対するニーズの増大や多様化及び医療技術の進歩に対応した市立医療機関の機能の充実など、広島県保健医療計画との整合を図りながら、地域の必要性に応じた医療体制の整備を進めます。

「オ 市場」。

老朽化した中央卸売市場施設の改良や改修に取り組みます。

「カ 一団地の住宅施設」と「キ 一団地の官公庁施設」は、現行からの引用でございます。

「ク 流通業務団地」でございます。一部、第5次基本計画を踏まえ修正しておりますので、読み上げます。

西部流通業務団地については、広域的な流通拠点機能の強化に取り組みます。また、流通業務機能の多様化への対応など一層の活性化に向けた取組を行います。

「ケ 火葬場」、これも新規の箇所でございます。

既存火葬場の計画的な改修に取り組みます。

次、「コ 情報通信基盤」。この3つの〇とも第5次基本計画を踏まえ修正した箇所でございます。

1つ、地域情報格差の解消を促進します。

新たなICTサービスの提供とネットワークの促進をします。

次、次世代移動通信システム等の整備を促進します。

「ケ その他」につきましては、現行計画からの引用でございます。

次、24ページを御覧いただきたいと思います。

「4 都市環境形成の方針」でございます。現行の計画マスタープランでは31ページでございます。

方針の枠組みの中は、骨子案どおりでございます。

「(1) 地域資源を生かした都市環境の形成」。ここの場所も第5次基本計画を踏まえ一部修正をかけておりますので、読み上げます。

原爆ドーム・平和記念公園や平和大通りを中心として、平和の願いを将来にわたって継承する都市環境を形成します。

次、「水の都ひろしま」にふさわしい水辺を生かした都市環境を形成するとともに、緑や歴史的資源などの地域資源を都市環境の形成に積極的に活用していきます。

次、(2)でございます。ここも一部語句を修正しておりますので、読み上げます。

「(2) 安全・安心で快適な都市環境の形成」ということで、最初の○、市民の誰もが活動しやすく、安全で快適に生活でき、やすらぎを感じることができるよう、移動円滑化促進法や広島県福祉のまちづくり条例、広島市公共施設福祉環境整備要綱などに基づいて、公共施設や公共交通機関、民間建築物のバリアフリー化などを進め、安全・安心で快適な都市環境を形成します。

2つ目の○は、現行計画からの引用でございます。

次、25ページを御覧いただきたいと思えます。

「5 環境への負荷の低減と自然環境保全の方針」についてでございます。

これは、「環境への負荷の低減」は、現行計画でいいますと34ページ、「自然環境の保全方針」は、現行計画でいいますと30ページということで、現行計画から構成を変更した箇所でございます。

方針の枠組みの中は、基本的に骨子案どおりでございます。

次、「(1) 環境への負荷の低減」。

アの「地球温暖化・エネルギー対策等の推進」が今回新規でございまして、改定の主なポイントでございます。

この箇所につきましては、環境部局の2050年までの脱温暖化ビジョン、カーボンマイナス70や、国から通知がありました低炭素都市づくりのガイドライン等に基づいて定めております。

「(ア) 都市構造についての取組」でございます。

この4点のところは、第2節の土地利用からの再掲でございますが、読み上げます。

交通施設との整合を図りながら、都心における都市機能の集積を促進し拠点地区の機能強化を図る土地利用の推進。

次、市街地の拡大の抑制。

次、既存の市街地・都市基盤の利活用と質の向上。

次、水と緑に囲まれた都市構造を生かし、自然環境の骨格として保全でございます。

「(イ) 市街地開発についての取組」でございます。

エネルギーの面的利用（地域冷暖房やコージェネレーションなど）の促進。

排熱など未利用エネルギーや太陽光など再生可能エネルギーの活用の促進。

「(ウ) 建築物の環境性能向上についての取組」。



一定規模以上の建築物の環境性能に関する計画書の提出義務付け制度の運用。

「(エ) 交通についての取組（自動車使用の抑制などに向けた取組）。」

最初の○でございます。自動車に過度に依存する交通体系や交通行動を見直し、環境負荷の小さい公共交通や徒歩・自転車へシフトさせる取組として、自転車利用の促進を図るとともに、マイカー乗るまゝデーやパーク・アンド・ライドの拡大、トランジットモールの導入検討など、交通需要マネジメント施策の推進。

次、路面電車のLRT化や低公害バスの導入を支援するなど、公共交通機関の利便性の向上。

次、都心における共同集配や共同荷さばき駐車場の確保など配送の効率化の推進。

「(オ) 温室効果ガス吸収源拡大とヒートアイランド現象緩和の取組」でございます。施設緑化の推進。

森林・緑地の保全。

次、市街地のヒートアイランド現象を緩和する「風の通り道」となる河川、道路、公園緑地などの公共のオープンスペースの保全・創出。

「(カ) 資源の有効利用の取組」。

清掃工場や水資源再生センターにおける資源の有効利用。

建設副産物の発生抑制、再使用及びリサイクルの推進でございます。

なお、この項目につきましては、環境部局におきまして、広島市地球温暖化対策地域推進計画の策定を行っておるところでございます。この計画との調整も図っていききたいと考えております。

続きまして、「イ 大気汚染や水質汚濁などに対する環境保全対策の推進」でございます。基本的に現行計画からの引用でございます。

続きまして、「(2) 豊かな自然環境の保全」。

アの「都市開発や都市施設整備における自然環境への配慮」、また、「イ 都市にうるおいをもたらす豊かな環境の保全」の箇所につきましては、現行からの引用でございます。

27ページを御覧ください。

「6 都市景観形成の方針」でございます。現行の計画では35ページございまして、改定の主なポイントでございます。

この都市景観形成につきましては、景観法などの制度の活用、市民・事業者などと市とのパートナーシップによる取組の視点を加えて、第5次基本計画、広島市景観形成基本計

画に即して変更をしております。

その変更した箇所は、項目の中の「(1) 広島らしい個性と魅力ある都市景観の形成」と「(4) 魅力ある都市景観をはぐくむ心のかん養」でございます。この(1)と(4)について御説明をしております。

「(1) 広島らしい個性と魅力ある都市景観の形成」。

広島都市資源や自然環境を生かした個性と魅力ある都市景観を形成します。

「ア 平和都市のたたずまいの形成」。

「(ア) 世界遺産である原爆ドームを有する平和記念公園周辺にふさわしい平和都市を象徴する都市景観の形成」。

「(イ) 平和記念公園、平和大通りなどの平和都市を象徴する都市空間の魅力の向上」。

「(ウ) 案内誘導サインの充実など、「多文化共生のまち」を実現する都市環境の創造」でございます。

「イ 水と緑を生かしたうるおいとやすらぎを与える都市環境の形成」でございます。

これは、「(ア)『水の都ひろしま』にふさわしい都市景観の形成」。

その形成に当たりまして、川辺の街並みの景観誘導や季節の移ろいを彩る河岸緑地、親水護岸などの整備等、3点を挙げております。

次、「(イ) 緑豊かな都市環境の形成」でございます。

デルタ市街地を取り囲む青垣山の緑と建築物等との調和で、4点を挙げております。

「(ウ) 自然を生かした都市景観の形成」。

似島や峠島などの瀬戸内海の島並み、市街地にある黄金山や江波山などの眺望の保全など、3点を挙げております。

続きまして、「(ウ) 歴史的資源を生かした都市景観の形成」でございます。

「(ア) 西国街道(旧山陽道)や雲石街道沿道の歴史ある建築物をはじめとする歴史的資源の保存と活用による風情ある景観の形成」でございます。

「(2) デザインに配慮した公共空間の形成」と「(3) 建築物の景観誘導による良好な都市環境の形成」は、現行計画からの引用でございます。

続きまして、(4)でございます。

「(4) 魅力ある都市景観をはぐくむ心のかん養」。

景観に関する市民意識の向上を図るとともに、市民・事業者などと本市のパートナーシップに基づく良好な都市景観の形成に向けた取組を進めます。

「ア 市民意識の向上と市民意思の反映」。

「(ア) 学習機会の提供と表彰などの啓発事業の実施による景観に対する市民意識の向上」。

「(イ) 魅力ある都市空間創出に関する市民からの意見や提案の各種取組への反映」。

「イ 市民・事業者などと本市のパートナーシップに基づく良好な都市景観の形成」。

「(ア) 良好な景観の形成に関する情報提供や相談機能の充実」。

「(イ) 身近な公共施設整備におけるワークショップなどによる市民参加のデザイン検討」。

「(ウ) 市民・事業者などが行う良好な景観の形成に向けた活動の支援」でございます。

次、30ページを御覧いただきたいと思います。

これは、広島市景観形成基本計画から重点的景観形成地区の箇所をピックアップしたものでございます。形成地区の位置図と形成地区の一覧を配しております。

次、31ページを御覧いただきたいと思います。

「7 都市防災の方針」でございます。現行計画では38ページでございます。

方針の枠組みの中は、骨子案どおりでございます。

また、基本的にこの箇所は、「(1) 土砂災害対策の推進」、「(2) 震災対策の推進」、「(3) 水害対策の推進」とも、現行計画を引用しております。

次、32ページを御覧いただきたいと思います。

「8 市街地などの整備・保全の方針」でございます。現行計画では41ページでございます。

方針の枠組みの中は、骨子案どおりでございます。

この「8 市街地などの整備・保全の方針」におきましては、項目の「1 市街地などの整備・保全の方針」と「2 地区別の整備方針」とに分けております。今回、このうち、地区別の整備方針の方の構成を変更しておりますので、御説明をいたします。

地区別の整備方針では、地区別の方針として「ア 都心」ということで、33ページに都心の整備。次のページ、34ページの「イ 拠点地区」、「ウ その他の地区における整備」について示しております。

現行の「(2) 地区別の整備方針」では、現行のマスタープランの43ページから47ページに掲げておりますが、全市域を10に類型化し、それぞれに対応する整備手法を例示しております。

今回の改定では、この類型を廃して地区別の取組内容を示すこととしたいと考えております。

現行計画では、今後の市街地や集積地の整備について、区画整理や市街地再開発などの公共関与が望ましいものと、地区計画制度の活用など地域住民主体での取組を促進支援するものに類型化して方針を示すために掲載したものと思います。

これに代わる当面の対応方針としましては、公共関与が望ましい地区の位置付けにつきましては、広島県が策定する都市再開発方針によります。

また、地区住民主体での取組によるものは類型化を行わず、地域のまちづくりの関心の度合い、取組の熟度に応じて、個々に取組への支援を行うことにより進めたいと考えております。

したがって、素案では、現行計画の細かな類型を配しております。

それでは、32ページに戻っていただきまして、「(1) 市街地などの整備・保全の方針」を説明いたします。

「ア 既成市街地の計画的な更新」でございます。これは、現行の一部語句を修正しておりますので、読み上げます。

土地の合理的な高度利用を図るため、次のような既成市街地では、都市機能の更新や災害に強いまちづくり、住環境改善、地球温暖化・エネルギー対策の推進などの観点などから、民間と公共との適切な役割分担のもとに積極的な再開発・再整備を進めます。

1つ、一体的かつ総合的な再開発が必要で恒久的な波及効果が期待できる地区。

2つ、老朽木造住宅密集地などの住環境の課題が多い地区。

1つ、大規模地震に対する危険性が高い地区でございます。

2つ目の○は、現行計画からの引用でございます。

3つ目の○は、新規でございますが、第2節の土地利用からの再掲でございます。

「イ 都市基盤整備済の市街地などにおける市街地環境の保全や土地の有効利用」。

最初の○は、現行計画からの引用でございます。

2つ目の○は、第5次基本計画を踏まえました新規でございます。

高齢化が進み、空き家が増加している郊外住宅団地については、交通等の生活環境の改善を図るとともに、利便性の高い都市部への居住を希望する高齢者世帯と子育て期のファミリー世帯との間の住み替えの促進などにより、住宅地としての維持・存続を図ります。

3つ目の○は、現行からの引用でございます。

「ウ 市街化進行区域の環境整備」でございます。最初の○は、現行計画からの引用でございます。

2つ目の○は、第2節の土地利用からの再掲をしております。

次、「エ 新規の都市開発地における計画的な土地利用と環境との調和」でございます。

最初の○が新規でございまして、これも第2節の土地利用からの再掲でございます。

2つ目の○、3つ目の○は、現行計画からの引用でございます。

また、次、「オ 集落地の整備」でございますが、この箇所につきましても現行計画からの引用でございます。

次、「(2) 地区別の整備方針」でございます。

将来の都市構造における位置づけと地区の整備課題を踏まえるとともに、関連事業との効率的な連携を図りながら、市街地の整備を進めます。

次のア、イ、ウとも、各箇所とも第5次基本計画を踏まえた位置づけをしております。

続きまして、34ページでございます。

「エ 生活中心の形成に向けた誘導・支援」。これは、一部語句を修正しておりますので、読み上げます。

バランスのとれた有機的都市構造の形成を進めるため、生活中心の形成に取り組むことが望ましい地区においては、地域の実状に応じて、住民の主体的な取組を基本として、地区計画制度などの活用による良好な市街地環境の形成や生活基盤整備などの地区整備を誘導・支援します。

35ページを御覧ください。

今、掲げました「生活中心の形成に取り組むことが望ましい地区」ということで、現行計画につきまして、箇所を掲示しております。

湯来地区については、現行計画からの追加箇所でございます。

次、36ページを御覧ください。

「オ 地区計画制度の活用」でございます。

最初の○が現行計画からの引用でございまして、次の○は、追加でございますが、第2節の土地利用からの再掲でございます。

以上が、「第1章 目的と位置付け」、「第2章 全体構想」の主な改定箇所でございます。

11ページに説明させていただきました「都市構造図」については、今、説明させていただきました第5次基本計画からの「バランスのとれた有機的都市構造のイメージ」を模試的に示したものでございますが、これは、今現在、庁内調整をしておりますので、次の審議会では、その調整結果に基づいての説明を再度させていただきたいと考えております。

続きまして、資料5を御覧ください。

「前回、都市計画審議会でもいただいた御意見」に関しましてまとめておりますので、御説明いたします。

まず1つ目、生田副会長の方から、都市計画に関する意見集約を進める手順について、市民意見をどのようにするのかという御質問をいただきました。

今回の都市計画マスタープランに当たりましては、「ア 各種調査等の結果の把握」に努めたいと考えております。

「各種調査」とは、「(ア) 地区別まちづくりワークショップ」、平成19～20年度に実施したものでございまして、次、「(イ) 市民まちづくりアンケート調査」、これは、平成18年度に実施したものでございます。

これらは、上位計画である広島市基本構想・第5次広島基本計画の策定過程において実施しております。

なお、最初のアのまちづくりワークショップにおきましては、都市計画課の職員も参加してワークショップをしております。

続きまして、「(ウ) 市民意識実態調査」でございます。これは、本市が全部局にわたりまして毎年度実態調査をしているものでございまして、これらの結果を把握して反映させていきたいと考えております。

また、イでございます、「素案に関する市民意見募集」。後のスケジュールのところの説明いたしますが、素案としてまとめますと、市民意見の募集を行いたいと思います。その意見をマスタープランの方にも反映させていきたいと考えております。

「(2) これからの都市計画決定について」ということで、一部、前回の審議会でも答えさせていただきましたが、1つが、「ア 広島市まちづくり要綱に基づき、まちづくり協議会などのまちづくり活動団体と一体となった活動」をしていく。

次、「イ 都市計画提案制度を活用」していく。

「ウ 説明会開催など早期の情報提供による市民参加機会の拡大」を図っていくということがこれからの都市計画に向けてという形になります。

次、2番目、「2 国際都市と都市計画について」ということで平木委員からの御質問がございました。

「(1) 広島市基本構想・広島市基本計画における国際平和文化都市の考え方」でございます。主に「国際化」ということでの御尋ねがございました。

まず、国際平和文化都市は、昭和45年（1970年）に本市が初めて基本構想を策定して以来の都市像です。現行の広島市基本構想及び第5次広島市基本計画においても、これを継承しております。

ちなみに、昭和63年の第3次基本計画、続きまして、平成10年の第4次基本計画では、国際平和文化都市が融合したものというふうに定義されております。今回もこれを継承しているというふうに考えております。

「(2) 第5次広島市基本計画における国際化への取組」ということでございます。

第5次広島市基本計画におきましては、国際交流イベントの開催など、いろいろな国際化への取組を掲げておりますが、都市整備・都市計画関係への分野としては、そこに挙げております「ア ユニバーサルデザインなどバリアフリー化の推進」、これが、ページが書いてありますのが基本計画のページ数でございます。

これにつきましては、都市計画マスタープランで、「第2章 第4節 都市環境形成の方針」において位置付けてまいります。

次、「イ 広域交通機関の充実（空港、港湾機能の強化）」ということが国際化の取組での係わりでございまして、基本計画では132ページということでございます。

これは、都市計画マスタープランでは「第2章 第3節 都市施設の整備・活用方針」において位置付けをしてまいります。

その他、国際化への取組としましては、土地利用や都市施設、市街地開発に係る記述を通して、都市基盤の充実を位置付けることによって都市像の実現を図っていききたいというふうに考えております。

前回いただきました御意見に関しましては以上でございます。

最後に、「改定のスケジュール」について御説明いたします。お手数ではございますが、もう一度、資料3を御覧ください。

今回は、全体構想のうち、主な改定内容を御説明いたしましたが、次回2月予定の審議会では、全体構想と区の構想をあわせた素案を御説明する予定でございます。

「第3章 区の構想」の区の整備構想図は、用途地域の具体的な土地利用方針を示しております。今現在検討しております都市計画の総合見直しの内容を反映させる改定内容とする必要がございます。

現在、この都市計画の内容を検討しておりまして、区の構想については、次回2月予定の審議会で御審議いただくものでございます。

前回7月の審議会では、区の構想も含めまして、素案の全体を今回御審議いただくとしておりましたが、これを変更させていただくものでございます。

素案を御審議いただきました後、来年の3月か4月ごろを目途に素案に関する市民の皆様からの御意見を募ります。

いただきました御意見を適切に反映させた上で、必要に応じて素案を修正し、案といたします。

来年の7月ごろまでに案を作成し、次々回7月ごろの都市計画審議会で御審議いただく予定でございます。

その後、来年9月を目途に改定を行っていきたいと考えております。

スケジュールは、以上でございます。

なお、本案件は、素案の作成段階の御説明です。本日御説明しました内容も多いことから、御意見や御質問につきましては、本日の審議会のみでなく、今後も随時お受けしたいと考えております。メールや電話など事務局まで御連絡いただきますよう、よろしくお願い申し上げます。

その御意見を反映しまして素案づくりを進めるとともに、次回2月予定の審議会において素案を御審議いただく際、御意見への対応案とあわせて御説明をさせていただきます。

大変長時間にわたりまして申し訳ございません。第2号議案の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。

○藤原会長 はい、大変長い内容でしたので、十分に審議を尽くせないと思いますが、少なくとも御質問とか不明な点がありましたら、今日ここで明らかにしておいていただけたらというふうに思います。

御質問等ございましたら、お願いいたします。いかがでしょうか。

○生田委員 今回の都市マスの関係なんですけど、この都市マスの変更は何か第5次の基本計画の策定に伴って改定されたということなんですけれども。第4次基本計画と第5次基本計画の間にはですね、結構、都市に関する部分はかなり削除されたり省略されたりしたところがありますよね。

今の説明をいただいた前回の都市マスと今回の都市マスのその変更点を説明いただいたんですが、やはり、前回の都市マスに基づいた、その整理の仕方じゃないかと思うんです



けれども。

第5次の基本計画はパラダイムシフトということですね、新たな視点で新たな都市づくりをするというコンセプトでつくられたんじゃないかというふうに思うんですが、都市計画マスタープランではそこらへんの考え方をどういうふうな捉まえ方をされているのか、ちょっとお伺いしたいんですが。

○事務局（田邊都市計画課長） はい、9ページの「将来の都市構造」のところで若干説明をさせていただきましたが、本市の人口は、いずれピークを迎え、減少に転じていくとともに、人口減少と相まって急速に高齢化が進むと。

こういったこと、また、今後は、高い市場経済の成長が見込まれない状況の中で、拡大を基調とした都市づくりからの展開を図る必要があるということを基本にしておりまして、そのために都市構造についても、今までは多心型都市づくりという、都市構造でございましたが、バランスのとれた有機的都市構造の形成に取り組むという形にしております。

まず、これに関連しまして土地利用のところでも言いましたが、拡大を基調とした都市づくりからの転換ということで、基本的な市街化区域を無理に拡大しないとかですね、これらの基本的な考え方が各節の方に基本的には配しているということでございます。

以上でございます。

すみません、付け加えます。

改定のポイントのところでも申しましたが、3つあると。

1つは、バランスのとれた都市構造の形成。2つ目が環境負荷の低減に向けた取り組み。環境の負荷は、こうした拡大社会からの変換ということで、環境への配慮、地球温暖化への対応という観点から改定のもの。

もう1つ、最後に、改定ポイントで申しましたが、都市環境形成への取組ということで、広島におきましては、水と緑を大事にしているということがございます。これにつきましては今までの考え方と同じでございますが、第4次基本計画以降、景観法及び景観形成計画等を立てておりますので、それらを踏まえた、今回、都市マスでは改定を行っていきたいと。

冒頭申しました3点の改定が今回の主な改定内容ということでございます。

以上でございます。

○事務局（佐名田都市計画担当部長） それに付け加えて御説明申し上げますと、第5次基本計画におきましては、土地利用関係についての記述がかなり減っております。

それで、今回、都市計画マスタープランを改定するに当たってどのようにするかということではいろいろ考えましたけれども、基本的には、その分野につきましては、都市計画マスタープランの方に委ねられているものというふうに我々は解釈をしております、基本のマスタープランの中で特に不具合があるもの、先ほど課長が申しましたが、そういった部分について基本的な見直しをかけておまして、その他の考え方そのものについて大きくパラダイム、シフト転換を図っておりますけれども、それ以外の部分につきましては、5次基本計画との整合に支障がないということでもって前回計画を、ある部分については踏襲していると、そういう形での取りまとめをしたいというふうに考えているところでございます。

○藤原会長 はい、その他にいかがでしょうか。

今の御質問をものすごく端的に申しますと、初めて人口が減る時期の10年を迎えて都市計画マスタープランを改定する時期になったと。今までの、経験したことのない時期にさしかかっている改定を今回初めて行おうとしている。

そのときに、この都市計画というのは現状維持、都市計画区域の拡大は原則として抑える方向でいきますというメッセージは十分伝わるんですが、現状維持でよろしいんでしょうか。そのタックスペイヤーが減っていく中で、もっとスマートな都市のあり方みたいな縮小の考え方は入れなくていいんでしょうか。あるいは、もっと拡大をしていって人口が減る傾向を変えるようなことをやるんでしょうかという。

今まではどちらかというと人口が増えていたので、あまり都市計画そのものをいじらなくても追随型でよかったんだけど、今回初めて人口が減る時期になったので、どうすればいいんでしょうかということがあるんだと思うんですね。

そのあたりのメッセージが4次から5次の基本計画で一部出ていて、この都市計画マスタープランにおいては、どのようにメッセージを出すんでしょうかということにつながるように思います。

今日は、議論ができませんので、御意見を頂戴することかと思っておりますけれども、たぶん、歴史的に見ると今回の改定は大きなターニングポイントの改定になっているんじゃないかと私は想像します。

そのときにもかかわらず従来型の都市マスの切り口を変えたところだけをちょっと入れ替えるというようなやり方で本当にいいのだろうかということは、僕も、ちょっと感じるところがございます。

そこについては、多分、説明の仕方だと思いますので、メッセージ性のある説明をしたらいんじゃないかなと、今のところ考えております。また、御検討いただけたら。

○事務局（佐名田都市計画担当部長） 今、会長から御指摘のあったとおり、都市計画の今後については大きく転換を図るべきときだと思っております。

人口ベースで、ちょっと申し上げますと、今、平成22年の人口が117万5,000人でございます。10年後の平成32年は、これよりも4,000人増えた形で117万9,000人という形になります。

ただ、ピークが、総合計画、第5次基本計画の中の24ページに人口推移が出ております。本編の方ですけれども。

はい、それで、確かにピークは2015年、平成27年の5年後に118万2,000人ということでピークを迎えます。それで、我々もこのパラダイムの転換についてどのように考えていくかというところを考えておりました。

それで、確かに20年、30年先、2050年ごろに向かっては3,000万人ぐらい日本の人口が減るというふうな推計もございまして、そういった形になったときには広島市も100万人を切るということも当然考えられますけれども。

当面、この10年間に関しては、市街化の拡大は、とにかく抑制しようと。それから、公共交通でのネットワークを充実させると。そういった環境面も配慮してですけれども、そういったことを重点的な形で行うということで、確かに御指摘のあったように従来型のものを踏襲した形には確かになっておりますけれども、基本的な考え方については、現状維持、若しくは、もっと効率的な交通体系あるいは市街地整備、そういったところを目指すような考え方でまとめていきたいというふうに考えております。

説明の中で、まだちょっと不十分であったという御指摘だと思っておりますので、その点については、もう少し説明できるようにしたいと考えております。

以上でございます。

○藤原会長 はい、他に御意見ございませんでしょうか。

はい、お願いします。

○児玉委員 率直な意見なんですけれども、今日、ずっと長時間かけて読み上げをしていただいたんですが、もう少しポイントを絞って御発表いただいた方がわかりやすいので、次回以降は、是非、そのようにお願いしたいんですが。

○事務局（田邊都市計画課長） 今回、少し濃淡がありましたので、そういう説明をさせていただきますましたが、例えば、次回、新旧の変わった場所はどこかとか、あと、それぞれの節のですね、各章・各節でのポイントとなる箇所とか、より内容が具体的にわかりやすくなるように、ポイントをまとめられるように、ということで努めてまいりたいと思います。よろしくお願いします。

○藤原会長 資料の事前配付も含めて、今回は十分に時間を取って、あらかじめ御覧いただけるし、当日はポイントを絞って御説明いただくようお願いいたします。

他にいかがでしょうか。

そうしますと、後ろの時間もありますので、今日の御説明いただきました内容につきましては、後日、今日のこの審議会の中でなくともいいということですので、後日、また御意見を頂戴したいと。

いつまでに御意見をいただければ、次に反映できるんでしょうか。

○事務局（田邊都市計画課長） 次の審議会、今、あくまでも現在の予定でございますが、2月の前半、できましたら議会がございますので、議会前の第1週目あたりを想定しております。

そういった関係からしますと、1月の中旬までに御意見をいただければというふうに考えます。

以上でございます。

○藤原会長 年末年始のお忙しい中を大変恐縮ですけれども、1月の中旬を目途に、今日の改定の内容、基本的な考え方、ポイント、表現等につきまして、御意見や御質問がある場合には直接、事務局の方にお問い合わせをいただけると幸甚です。どうぞよろしくお願い

いたします。

それでは、この第2号議案につきましては、先ほどの御説明のとおり、次回以降も引き続き審議を行ってまいりますので、本日のところは、ここで終わらせていただきたいというふうに思います。

最後に、「その他」といたしまして、事務局より次回審議会の案件の事前説明がございますので、まず、「湯来都市計画区域の見直し」として、「事前説明の(1)、(2)について」、できるだけ効率的にお願いします。

○事務局(田邊都市計画課長) はい、それでは、「事前説明の湯来都市計画区域の見直し」について一括で御説明します。着席して御説明いたします。

前方のスライドにより御説明いたします。

これらは、次回の審議会において意見を伺う予定でございますが、広島県で初めて準都市計画区域の指定を行うことから、準都市計画区域の概要や指定の考え方などについて、事前に御説明するものです。

最初に、都市計画区域と準都市計画区域について御説明します。

都市計画区域は、市の中心市街地を含む区域において、人口、土地利用、交通量などの現況及び推移を勘案し、一体の都市としての総合的に整備、開発及び保全する区域を定めるもので、様々な都市計画を策定する基本となる区域です。

これに対し、準都市計画区域は、都市計画区域外において、積極的な整備又は開発を行う必要は無いものの、そのまま放置すれば、用途の無秩序な混在や、良好な自然環境が失われるおそれがある区域について定めるものです。

準都市計画区域を指定することにより、次のような効果があります。

1つ目は、土地利用のルールに関する用途地域を合わせて定めることにより、土地利用の混乱を未然に防ぎ、環境を保全することができます。

2つ目は、建築行為では、容積率、建ぺい率の制限などが適用されることにより、住みやすい街並みが確保されます。

3つ目は、3,000㎡以上の開発行為は、許可を受ける必要があり、許可基準を満足しない、不良な宅地開発の発生を防ぐことができます。

4つ目は、用途地域の指定が無い区域であっても、周囲の環境に大きな影響を与えるような大規模集客施設の立地が制限されることにより、地域に応じた適正な立地が確保され

ます。

それでは、まず、湯来町の都市計画区域の見直しについて、これまでの経緯を説明いたします。

現在の湯来都市計画区域は、平成3年当時、開発の圧力が高かったことから、乱開発を防止することを目的に、広島県が指定しました。

湯来都市計画区域においては、市街化区域と市街化調整区域の分け、これを区域区分とありますが、これを行っていない都市計画区域となっております。

その後、平成17年4月25日に本市と合併し、政令指定都市となったことから、都市計画法の規定により、区域区分の設定が義務付けられることとなり、見直しが必要となりました。

図面で説明しますと、この青色の範囲が合併前の本市の区域です。この赤色で囲まれた部分が本市を含む廿日市市、呉市など4市4町で構成され、区域区分がある広島圏都市計画区域であり、太い赤線の範囲が本市部分です。

そして、この緑色が湯来町の範囲で、ピンク色で塗りつぶしてありますが、区域区分されていない現在の湯来都市計画区域です。

見直しについては、①広島圏都市計画区域へ編入して、区域区分を行い、市街化調整区域とする案。

②湯来都市計画区域を廃止して、新たに準都市計画区域に指定する案。

③湯来都市計画区域を廃止して、都市計画区域外とする案の3つの案が考えられました。

見直し案について具体的に説明いたします。

①の広島圏都市計画区域へ編入する場合は、全域が市街化調整区域となり、市街化を抑制すべき区域として、建築行為や開発行為などの土地利用に厳しい制限がかかりますが、自然環境の保全や営農環境の維持を図れます。

③の都市計画区域外とする場合では、土地利用のコントロールができないため、無秩序な開発や街並みの形成が行われるおそれがあります。

②の準都市計画区域とする場合は、土地利用の規制が、現在の湯来都市計画区域とほぼ同程度の規制となり、継続した土地利用のコントロールができます。

広島市と湯来町との合併建設計画において、まちづくりの目標と方向は、湯来町時代に策定した「湯来町まちづくりビジョン」の理念を継承することとあり、ビジョンでは、「持続的な発展が可能な土地利用の推進」を実現することを目指しています。

この考えを実現するためには、現在と同程度の土地利用規制である②の準都市計画区域の指定が最もふさわしいものと考え、県・国との協議調整を行うとともに、勉強会を通じて地域住民の理解を得た上で、準都市計画区域を指定することにいたしました。

さらに、住民の居住環境を守るとともに、周辺環境と調和した地域産業の発展性にも配慮して用途地域を指定することで、適切な土地利用を図ることができます。

次に、広島湯来準都市計画区域を指定する範囲の考え方について具体的に御説明します。

現在の湯来都市計画区域のうち、既に建築物などが建ち並んでいる区域。今後、建築物などが建ち並ぶ見込みのある区域。保安林等を除いた地形に開発が容易な森林の区域。以上のような区域を広島湯来準都市計画区域に指定するものです。

湯来都市計画区域の見直しの概要を説明します。

現在の湯来都市計画区域は廃止し、広島湯来準都市計画区域と用途地域を指定することとします。

用途地域については、杉並台地区など、住宅団地として開発され、既に住宅等の建築物が建ち並んでいる区域には、住環境の保全を図ることを目的に、「第一種低層住居専用地域」などを指定し、湯来地区など、温泉街を中心とした商業地としての機能の維持、誘導を図る区域には、「近隣商業地域」を指定します。

最後に、今後の予定ですが、用途地域の指定に関しては、現在、都市計画案の縦覧を行っており、今月24日までが縦覧期間となっております。

次回の都市計画審議会においては、広島湯来準都市計画区域の指定や用途地域の指定について御審議いただく予定としておりますので、よろしくお願ひします。

以上で説明を終わります。

○藤原会長 はい、それでは、御質問、御意見等ございましたら、お願ひいたします。

特にございませんでしょうか。

そうしますと、この案件につきましては、今日は事前説明ということでございまして、次回に審議をしていただくということになってございます。

ということですので、今日のところはこれで終わらせていただきたいと思います。よろしいでしょうか。

○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、「その他」として、もう1つございます。

「京橋町地区の都市計画決定」につきまして、事前説明の(3)と(4)に基づいて、事務局の説明を求めます。

○事務局（石川住宅政策課長） 住宅政策課の石川でございます。よろしくお願いいたします。

ただ今、御紹介がありました次回お諮りをいたします「第一種市街地再開発事業の決定」、それから、「高度利用地区の変更」について、今日は、京橋町地区の事業の概要ということで事前の説明させていただきます。失礼して、着席して説明をさせていただきます。

それでは、スライドを御覧いただきながら、お手元に資料6ということで、お配りをしておりますので、後ほど御覧をいただくということで、資料とちょっと順番が、説明の流れで逆になる部分もありますので、スライドの方で説明をさせていただければというふうに考えております。よろしくお願いいたします。

それでは、スライドの左側の方の図を御覧ください。まず、位置の確認でございます。

現在、京橋会館という、こういうふうに呼んでおりますので、以降、「京橋会館」と呼ばさせていただきますが、京橋会館は南区京橋町、駅前大橋の南西側で、JR広島駅から約500m程度の距離にある市営住宅と市営店舗でございます。

画面右側の写真を御覧ください。

これは、東側隣地のホテルの屋上から撮影したのですが、配布資料の6では2ページ目のところに少し詳しく写真とか施設概要を記載しておりますので、後ほど御覧ください。

鉄筋コンクリート造4階建の建物でございます。

住宅の戸数が68戸、店舗等34戸から成っております、昭和29年（1954年）の建設から56年が経過しております、御覧いただきましたように老朽化が進んでおります。

この度の事業は、この老朽化が進む京橋会館の再整備を、その立地条件を生かした市街地開発事業手法で実施しようとするものでございます。

この京橋会館という市営住宅、市営店舗、経緯がございまして、簡単にその経緯を御説明させていただきます。



平成2年（1990年）4月に、広島市が広島県住宅供給公社から建物の無償譲渡を受けて、市営住宅、市営店舗として管理を開始したものでございます。

広島市に引き継いでからは、入居者の方からも、すぐに建替えの要望等ございまして、その後、市の内部でもいろいろ建替えについて検討を重ねましたけれども、本市の財政状況、それから、元々、県の住宅供給公社が建設した住宅、市営店舗があるという、純粋な公営住宅でないという住宅の特殊性等が背景となりまして、なかなか建替えについて実現の運びとなっております。

そして、平成19年（2007年度）に、民間事業者による市街地再開発事業で実施しようということで、民間事業者の公募を行いました。当時、建設資材の高騰等、いろいろな経済的な情勢を背景といたしまして、最終的に選考に至る前に中止をするということで、この度に至っております。

この度、平成20年度に、その後、何とか事業採算性を確保して民間事業者の参画を見込む実現可能な手法を、ということで検討いたしまして、国の優良建築物等整備事業制度という補助金の活用を前提としまして、改めて市街地再開発事業の実施に向けて施行者を公募しました。

計画の前提としまして、提案の前提としまして、今の市営住宅に代わる高齢者向けの公営住宅、これはシルバーハウジングと申しますけれども、こういった住宅を設けることなどを計画条件として、昨年7月に個人施行予定者の公募を行い、選考委員会として設置をしました「京橋町地区市街地再開発事業個人施行予定者選考委員会での評価・選考を経まして、本年1月に施行予定者を決定いたしました。これがこれまでの経緯でございます。

ただ今、御説明しましたように、京橋会館の位置は都心でございます。改めて、この事業の目的・位置付け等について少し補足をさせていただきます。

紙屋町・八丁堀地区とJR広島駅との中間に位置しておりまして、広島市の都心づくりの中で非常に重要な役割を果たす地区でございます。

画面にございます広島市では、平成17年（2005年）に市民・企業等と行政相互の協働により、魅力ある都心づくりを進めるため、「ひろしま都心ビジョン」を策定しております。

この都心ビジョンにおきましては、社会資本や地域資源の有効活用による賑わいや交流の場の創出、それから、都心居住の推進と快適な居住環境の形成などの課題に対応しまして、今、画面の吹出しの中の下に赤い文字で表記をしております、そういった5つの課題

に対応しまして、それぞれ5つの都心づくりの基本方向を示しております。

その中の1つに「住みよい」都心づくり、今、一番下の吹出しのところの基本方向として掲載しておりますけれども、「住みよい」都心づくりなど、そういった都市づくりの基本方向を踏まえまして、京橋会館の更新に当たりましては、その立地にふさわしい土地の合理的かつ健全な高度利用と市街地環境の改善を図ること、「住みよい」都心づくりの基本方向を踏まえた多様な世帯がバランスよく居住できる都心居住の推進を図ることなどを目的としまして、市街地再開発事業により実施することいたしました。

次の画面を御覧ください。

これは、文字ばかりで申し訳ないんですが、住宅政策上の位置付けについて簡単に御紹介したものでございます。

平成19年（2007年）12月に広島市では、本市の住宅政策上の基本的方向を示す「広島市住まいづくりビジョン」を策定しております、その中の地域別の取組として、都心部におきましては、土地の合理的かつ健全な高度利用、住宅とその他の機能の適正な調和による都心居住を推進することという方向を掲げております。

また、このビジョンを受けまして、市営住宅についての最上位の考え方であります「広島市市営住宅ストック有効活用計画」、これを平成21年（2009年）3月に策定しております。

こちらの「市営住宅ストック有効活用計画」におきましては、広島市市営住宅の建替えに当たる住宅の区分の中の1つで「建替え」という方向に当たりまして、その基本的な考え方として、建替えの対象となる残存立地状況を勘案して本市の財政状況を、財政負担をできるだけ抑えるような方法、市街地再開発事業などによる民間活力の導入による建替え方策を検討するということ。

それから、建替えに当たりましては、土地の合理的かつ健全な高度利用を図るといったようなことを、建替え対象団地については、そういったことを検討していくという方向を出しております、この京橋会館については、「建替え」というふうに位置付けをしております。まさにそれを実践しようということでございます。

次の画面を御覧ください。

これが、「京橋町地区市街地再開発事業の施行予定区域図」でございます。区域面積は道路中心で囲まれた区域2，700㎡でございます。

先ほども、説明で繰り返しになりますが、この再開発事業の目的は、多様な世帯がバラ

ンスよく居住できる都心居住の推進、これらの住宅と連携した福祉関連施設などの導入により、「住みよい」都心づくりに寄与することという目標が1つ。

それから、隣接する京橋町ちびっこ広場と一体的に整備することにより、東側に現在、ちびっこ広場がございますが、老朽化した市営住宅の更新、土地の高度利用と市街地環境の整備改善を図ること、この2つを目標として実施するものでございます。

次の画面が施行予定者から提案をされております計画案、「施設配置イメージ図（案）」でございます。これは、お手元にお配りしております資料6の方にも、これと同じ図を入れておりますので、後ほど御覧いただければと思います。

計画建物は、鉄筋コンクリート造地上21階、地下1階建てでございます。

敷地の北側に駐車場、機械式で駐車場を確保する計画としております。

敷地の周囲につきましては、西側に幅4mの通り抜け通路、それから、東側に広場、南側と北側には、それぞれ2mの有効な空地を確保することにしております。

イメージ図の中には、複合用途となりますそれぞれの用途の主たる、主なアプローチの位置を表示するとともに、画面の右下にですね、後ほどスライドを、2枚目、2枚あとに出てまいります「完成予想図」の描写をした方向を矢印で示しております。

それでは、次の図を御覧ください。

これが、この度の計画の施設の概要、断面構成でイメージ図として示したものでございます。下の方から説明をしていきます。

1階には子育て支援施設。現在、保育園を予定しております。

それから、2階から6階部分、こちらには高齢者専用賃貸住宅と、その高齢者のそういった入居者の方、周辺地域の高齢者の方の支援サービスを行う高齢者施設を併設する計画としております。

それから、7階から9階部分に、これは、市営住宅として広島市が取得する予定でございますけれども、高齢者向けの公営住宅、シルバーハウジングと申します、これを約30戸程度確保する予定としております。

そして、10階から21階までが分譲住宅という計画で、高さの方が、右側に少し文字が小さございますが、約70mの高さの計画となっております。

事業者の方から提案された、この事業計画のコンセプト「多層世代居住の推進」ということをキーワードにした、子どもから高齢者までが安全に安心して暮らしやすい居住環境の形成に配慮した計画という内容となっております。

なお、シルバーハウジングの事業計画、それから、市街地再開発事業の施設計画等の詳細につきましては、今後の設計図書作成作業の中で具体的に詰めていくことにしております。

これが先ほど配置計画の方で、南東側からイメージパースの方向としてお示しをしておりました、南東側から見た「完成予想図」でございます。

「京橋町地区市街地再開発事業」個人施行予定者選考委員会におきまして、この施行予定者による提案につきましては、都心部ではございますが、高さ70mということで、ある程度高さを抑えて、景観や建物のデザインについては、周辺環境に対し一定の配慮がなされているという評価をいただいております。

また、提案された多様な機能・施設の導入は、これからの新しい都心の方向としてモデルとなり得るものという期待を寄せられた評価をいただいております。

それでは、最後に、事業のスケジュールについてでございます。

ただ今、御紹介いたしましたように、現在、今年度は事業計画の作成作業を進めておりました、次回お諮りをいたします都市計画の決定手続、それから、現在は入居者の移転等の対応を進めております。

それから、平成23年度（2011年度）でございますが、施行認可、権利変換計画認可、関係権利者の移転、それから、建設工事の着工と進めてまいりまして、事業の完成は平成25年度（2013年度）を予定しております。

建設工事が完了したあと、シルバーハウジング部分を取得し、市営住宅として管理を開始する予定としております。

以上、簡単ではございますが、京橋町地区市街地再開発事業の概要について、説明をさせていただきます。

以上で終わらせていただきます。

○藤原会長 はい、ありがとうございました。

本件も事前説明ということでございまして、本日のところは、是非、この場で御質問、問題等がございましたら、お受けしたいというふうに思いますが、いかがでしょうか。

○児玉委員 1点だけ教えていただきたいんですが、平成20年度には優良建築物等整備事業としての募集をかけられたということで、今回は第一種市街地再開発事業ということ

になっていますが、この違いがどうしてなったのかということと。

第一種市街地再開発事業であれば、基本的には街区単位じゃないかと思うんですが、今回の予定は街区、すなわち、道路で囲まれた一街区になってないように感じますので、その2点について、教えてください。

○藤原会長 はい、お願いします。

○事務局（石川住宅政策課長） 住宅政策課でございます。

先ほどのスライドの3ページ、経緯のところをちょっと示してください。

先ほど、こちらで説明を、正確、細かくはお伝えできなかったのかとは思いますが。

前回平成19年度に民間事業者、施行予定者を募集したときには優良建築物整備事業ということではなくて、市街地再開発事業により実施するというものではございましたが、19年度に募集をしております。

この度、募集をいたしましたのは、平成21年度に募集をいたしまして、その21年度の募集に向けて20年度から検討を、民間の事業者の参画の可能性が見込まれる手法を検討しまして、補助事業としてですね、事業の位置づけ自体は都市再開発法に基づく市街地再開発事業ということでございますが、国から、それと、広島市もあわせて補助をするということで、民間事業者の参画の可能性を高めるということで、補助事業の制度として優良建築物整備事業というものを導入するというので、20年度から再度募集をするために検討を始めて、21年度に募集を行ったということでございます。

したがって、前回19年度に募集させていただいたときには、優良建築整備事業を活用する想定をしておりませんでした。そういった趣旨ではいかがでしょうか。

○児玉委員 優良建築物等整備事業と第一種市街地再開発事業は別の事業手法だと思うんです。

今おっしゃられたのは、優良建築物等整備事業として20年度から募集をかけられて今回もというふうに、その流れでというふうに捉えられたんですけども、どのタイミングで第一種市街地再開発事業になったのかということと。

そもそも、第一種市街地再開発事業ということであれば、街区単位なのではないかということと。

○事務局（石川住宅政策課長） まず、市街地再開発事業であれば、街区単位ではないかということにつきましては、西側の、先ほど、配置計画をちょっと出していただけますか。

こちらの、現在、街区、西側に既存の建物がございます。こちらにつきましては、市街地再開発事業の前提として耐火建築物、それから、建設後の経過年数等を調査しましたところ、今、手元に細かい1つずつのデータはございませんが、いわゆる耐火建築物で、まだ経過年数に至ってないものというのが、割合が高うございまして。

この度、先ほど施設イメージ図で御紹介いたしましたように、4mの通り抜けの空地を設けるということで、新たにこの度、事業を行うエリアを1つの区域ということで考えて、そういう前提で進めてまいったものでございます。

それと、市街地再開発事業と優良建築物整備事業、もちろん、違うものでございまして、先ほども御説明をいたしました、優良建築物整備事業というのは、補助、国及び広島市が民間事業者による事業の一部の対象事業について補助をすると、補助を実施するという制度として優良建築物整備事業というのがございます。

この度の事業につきましては、いわゆる第一種市街地再開発事業というのは、都市再開発法に基づいた第一種市街地再開発事業として所定の都市計画の手続、こういったものを進めて、手続を経て進めていこうとする、事業の事業制度そのものと、補助制度としての優良建築物整備事業ということでございます。

○児玉委員 すみません、ですから、第一種市街地再開発事業で、かつ、優良建築物等整備事業というのは重なっているということですか。

○事務局（石川住宅政策課長） すみません、いわゆる市街地再開発事業としての補助、補助を活用するためには、この度、現在、土地の所有者が広島市だけでございます。

そういったことで、いわゆる市街地再開発事業としての補助事業の適用ということが難しくございましたので、優良建築物整備事業、補助制度につきましては、優良建築物整備事業の制度を活用するという進めてまいったものでございます。

○児玉委員 ということは、次回検討するという内容は、優良建築物等整備事業としての認可をするかしないかということではないんですか。第一種市街地再開発事業と、認可を

するということがよくわからないんですけれども。

○事務局（田邊都市計画課長） すみません、次回御審議いただくのは、この京橋地区の第一種市街地再開発事業としての都市計画決定が1つでございます。

市街地再開発を行う場合には、高度利用地区、土地を合理的かつ健全な高度利用を図ろうと。高度利用地区で市街地再開発を行うというのが前提でございますので、この高度利用地区のこの場所に付く設定ですね。市全体では変更でございますけれども、その2つについて行くと。

ですから、市街地再開発事業の決定についての都市計画について御審議いただくということでございます。

○児玉委員 ですから、優良建築物等整備事業に関しては計画段階ではあったけれども、今回は、その有無をどうこうする話ではないということですね。それが、まず1点と。

あと、ですから、第一種市街地再開発事業の決定ということを図るのであれば、先ほどの街区単位であるということがどのように変わったのかは、次回、詳しく御説明をいただけるということですね。

○事務局（石川住宅政策課長） 次回お諮りするときに、その考え方は説明をさせていただきたいと思います。

重ねて申しますが、優良建築物整備事業につきましては、補助制度ということで、この度、都市計画の手続をお諮りするということではございません。

○藤原会長 はい、まだ御質問があるかと思いますが、時間が超過しておりますし、本件につきましては、次回、審議を改めてさせていただきますので、今日のところは、このあたりにさせていただきたいと思います。

なお、先ほどありました湯来の都市計画区域の見直しと、それから、この京橋町の件につきましては、追加で御質問等ございましたら、直接、都市計画課の方にお問い合わせをいただいても御回答いただけるようですので、併せまして、よろしく願いいたします。

以上で本日用意いただきました議題は、すべて終了いたしました。

委員の方々から何かございますでしょうか、よろしいでしょうか。

はい、それでは、以上をもちまして本日の審議会を終了いたします。

○事務局（田邊都市計画課長） すみません、事務的に連絡です。

都市計画マスタープランの資料でございますが、前回と同様に基本計画関係の資料、都市計画マスタープランの資料、お持ち帰りいただいても結構ですし、既に、持っているということであればですね、そのまま置いて帰っていただいても結構です。

次回、置いて帰っていただいた方につきましては、次回の審議会まで事務局の方で保管いたしますので、よろしく願いいたします。

以上でございます。

○藤原会長 本日は、どうもありがとうございました。