

平成26年（2014年）7月24日

第45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45回広島市都市計画審議会議事録

1 開催日時 平成26年(2014年)7月24日 午後3時

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 山本哲生 藤原章正 福田由美子 三浦浩之 青竹美佳 後藤奏苗
信末一之 米田輝隆

イ 市議会議員 安達千代美 酒入忠昭 八條範彦 星谷鉄正

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 西村元次

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 森岡敏幸

オ 市民委員 月村 佳子 中城 秀典 井上 百合子

以上 17名

(2) 欠席者

ア 市議会議員 木山徳和 谷口 修 平野博昭

(3) 傍聴人

一般 0名

報道関係 0社

4 閉 会 午後3時34分

第45回広島市都市計画審議会

日 時 平成26年7月24日（木）

場 所 広島市議会棟4階 全員協議会室

○事務局（香川都市計画担当部長）

定刻より少し早いのですが、皆様おそろいのようなので始めさせていただきます。

ただいまから、第45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、まことにありがとうございます。

私は、都市計画担当部長の香川でございます。よろしくお願いいたします。

今回は委員改選後の会議でございますので、後ほど新たに会長を選任し、会長に議事をお願いしますまでの間、進行役を務めさせていただきます。

初めに、本日審議会の委員の改選について御報告を申し上げます。

お手元の配付資料ですが、こうした資料がございます。資料1として配席表、資料2といたしまして広島市都市計画審議会委員名簿をお配りしております。学識経験者委員8名及び市民委員3名の計11名につきましては、本年6月11日で委員の任期が満了となりました。そのため、委員改選を行い、このうち学識経験者委員7名の方には引き続き、委員に御就任いただいております。引き続き、よろしくお願いいたします。

このたび、新たに4名の方に委員に御就任いただいておりますので紹介いたします。

まず、都市計画関係の学識委員として、山本哲生様です。

○山本委員

よろしくお願いいたします。

○事務局（香川都市計画担当部長）

次に、市民委員として、中城秀典様です。

○中城委員

中城秀典です。よろしくお願いいたします。

○事務局（香川都市計画担当部長）

井上百合子様です。

○井上委員

井上百合子と申します。よろしくお願いいたします。

○事務局（香川都市計画担当部長）

社会福祉法人広島市社会福祉協議会理事の月村佳子様です。

○月村委員

月村と申します。よろしくお願ひいたします。

○事務局（香川都市計画担当部長）

次に、国及び広島県の人事異動に伴い委員に、御就任いただきました方を御報告いたします。

国土交通省中国地方整備局長の尾藤 勇様に御就任をいただいております。本日は、地方事業評価管理官の西村元次様に御出席いただいております。

○西村委員代理

よろしくお願ひいたします。

○事務局（香川都市計画担当部長）

広島県警察本部交通部長の坂本純正様に御就任いただいております。本日は、交通規制課の森岡敏幸様に御出席いただいております。

○森岡委員代理

よろしくお願ひいたします。

○事務局（香川都市計画担当部長）

どうぞよろしくお願ひいたします。

次に、会長及び副会長の選出に入りたいと思います。

会長の選出方法について、都市計画課長より説明させていただきます。

○事務局（藤田都市計画課長）

都市計画課長の藤田でございます。よろしくお願ひします。

それでは、着席にて説明させていただきます。

資料3の広島市都市計画審議会条例をごらんください。

第5条では、会長につきましては、「学識経験のある者につき任命された委員のうちから委員の選挙によってこれを定める」と規定されています。また、選挙の方法といたしましては、資料4の広島市都市計画審議会運営要綱第2条に、「出席した委員による指名推薦または無記名投票により行うこととする」と規定されております。

○事務局（香川都市計画担当部長）

ただいま説明がありましたが、会長は指名推薦の方法で選出することにさせていただきます。

たいと思いますが、いかがでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○事務局（香川都市計画担当部長）

それでは、会長は指名推薦の方法で選出することといたします。

どなたか推薦をお願いしたいと思います。

○三浦委員

よろしいでしょうか。

○事務局（香川都市計画担当部長）

お願いします。

○三浦委員

前の会長であられました藤原委員が今回も再任されていらっしゃいますので、引き続き藤原委員さんに会長をお願いしたいと思います。いかがでしょうか。

○事務局（香川都市計画担当部長）

ただいま、藤原委員さん御推薦という旨の御発言がございました。いかがでございましたか。

(「異議なし」の声あり)

○事務局（香川都市計画担当部長）

それでは、異議がないようでございますので、会長は藤原委員さんに決定させていただきます。

続きまして、副会長の選出に入らせていただきます。

副会長の選出方法につきまして、都市計画課長より説明させていただきます。

○事務局（藤田都市計画課長）

それでは、御説明いたします。

資料3の広島市都市計画審議会条例をごらんください。

第5条第3項及び第5項に「審議会に副会長を2人置き」、「副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるときなど、あらかじめ会長が定めた順序により、その職務を代理する」と規定しております。

また、選出方法は、会長の場合と同様に、「出席した委員による指名推薦または無記名投票の方法により行うこととする」と規定されております。

○事務局（香川都市計画担当部長）

ただいま説明がありましたが、副会長2名につきましては、会長の補佐及び職務を代理する場合もあることから、会長と同様に、学識経験者の方の中から選出することとし、指名推薦の方法で選出することにさせていただきたいと思いますが、いかがでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○事務局（香川都市計画担当部長）

それでは、副会長2名は指名推薦の方法で選出することにいたします。どなたか推薦をお願いいたしたいと思います。

○福田委員

よろしいですか。

○事務局（香川都市計画担当部長）

お願いいたします。

○福田委員

前に副会長を務めていただきました生田さんの後任で山本委員さんがおられますので、山本委員さんと、あと、前から引き続きで三浦委員さんも再任されておりますので、三浦委員さんをお願いしたらどうかと思いますけど、いかがでしょうか。

○事務局（香川都市計画担当部長）

ただいま、山本委員さんと三浦委員さんを御推薦する旨の御発言がございました。いかがでございましょうか。

(「異議なし」の声あり)

○事務局（香川都市計画担当部長）

異議がないようでございますので、副会長は、山本委員さんと三浦委員さんに決定させていただきます。

また、条例第5条第4項によりまして、職務を代理する順序を決める必要がありますが、藤原会長、いかがでございましょうか。

○藤原会長

まず、山本委員さん、次に、三浦委員さんとさせていただきたいと存じます。よろしくお願ひします。

○事務局（香川都市計画担当部長）

それでは、職務を代理する順序は、山本委員さん、三浦委員さんの順とさせていただきます。

それでは、お席の移動をお願いいたします。藤原委員は会長席へ、山本委員、三浦委員は副会長席へお移りください。会長席、副会長席にも同様の資料を配付しておりますので、ネームプレートをお持ちいただければと思います。

それでは、これより議事進行は藤原会長にお願いしたいと思います。

藤原会長、よろしくお願いいたします。

○藤原会長

それでは、改めまして藤原と申します。

ただいま、会長の大役を仰せつかりました。円滑な会の運営を進めていきたいと思いますので、引き続き、どうぞよろしくお願いいたします。

さきの会議で、地方都市の機能の集約化が最近話題になってますが、広島市が2013年度につくりました集約型都市の構造がぴったりのような気がしていますので、この間、いろんな議論が出てくるんじゃないかと思います。どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、本日の会議に移りたいと思います。

まずもって、本日は、暑い中、皆様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は20名中の17名いらっしゃいます。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、福田委員、それから酒入委員、兩名の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。

それでは、本日の議案について、事務局から説明があります。

○事務局（香川都市計画担当部長）

本日の議案についてでございますが、さきに開催通知でお知らせしましたとおり、6つの議案がございます。

平成24年の都市計画総合見直しにおきまして、西風新都石内湯戸・下沖地区など8地区につきましましては、計画的な市街地整備が予定されているものの、その時点では市街地が形成されていないことから、市街化区域への編入を保留する地区に位置づけておりました。

このたび、西風新都石内湯戸・下沖地区などの3地区につきましましては、開発行為が完了するなど市街地が形成されたことから、区域区分、用途地域、防火地域及び準防火地域、地区計画に係る都市計画変更について付議しております。

まず、第1号から第3号議案は、西風新都石内湯戸・下沖地区、梶毛東地区、五日市旧

港地区に関する案件で、第1号議案が区域区分の変更、第2号議案が用途地域の変更、第3号議案が防火地域及び準防火地域の変更でございます。

次に、第4号から第6号議案は、地区計画の変更に関する案件で、第4号議案が西風新都石内湯戸・下沖地区、第5号議案が西風新都梶毛東地区、第6号議案が西風新都梶毛東工業地区でございます。

これら6つの議案は、いずれも広島市決定の案件でございます。

以上でございます。

○藤原会長

それでは、早速、審議に入りたいと思います。

第1号議案から第6号議案につきましては、相互に関連する案件でございますので、一括して審議をさせていただきます。

事務局から説明をお願いします。

○事務局（藤田都市計画課長）

それでは、説明させていただきます。

今回の議案は、3地区の市街化区域編入にあわせ、関連する他の都市計画とあわせて変更しようとするものです。少し内容が入り組んでいることから、議案の説明の前に、都市計画制度の概要について説明させていただきます。

まず、都市計画という言葉の定義について触れておきたいと思います。

都市計画法第2条において、都市計画とは、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保するため、適正な制限のもとに土地の合理的な利用が図れるべきことを基本理念として定めるとされています。つまり、都市計画とは、都市の目指すべき方向性を示したいわゆるプランという意味での計画であるとともに、その計画を実現するための適正な制限、つまり土地や建物に関するルールのことを指しています。

次に、その適正な制限、つまりルールの部分の構成です。

都市計画法第4条では、都市計画とは「都市の健全な発展と秩序ある整備を図るための土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する計画で」と定められています。そして、これらの分野の都市計画を定めるに当たり、その下地となるのが都市計画区域です。

都市計画区域とは、都市計画法第5条において、「一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要がある区域」と定められています。

画面は、本市周辺の衛星写真です。平地部や海岸沿いに市街地が連担していることが確

認できます。こうした自然条件や人口、土地利用の状況等を踏まえた一体の都市として、赤線の範囲が、広島圏都市計画区域として指定されています。区域の範囲はごらんのとおり、緑色で着色した広島市を中心に、大竹市、廿日市市、呉市を初めとした4市4町にまたがっています。

それでは、さまざまな制度からなる都市計画について種類別に御説明いたします。

土地利用に関する都市計画のうち代表的なものが区域区分です。区域区分では、市街化を優先的に促進させる市街化区域と、農林業の保護と自然環境保全のために市街化を抑制する市街化調整区域に区分します。この2つの区域に区分することを区域区分といいます。

次に、用途地域です。

用途地域とは、その地域にふさわしい種類の建築物の建築を誘導するためのルールです。住居系、商業系、工業系のタイプ別に、それぞれ建築できる建築物の種類が定められています。閑静な住宅団地の形成に向け、最も厳しい制限となっている第1種低層住居専用地域をはじめ7種類の住居系用途地域、店舗や事務所などの建築物を誘導する近隣商業地域、商業地域。周辺への影響度合いを踏まえた3種類の工業系用途地域の計12種類の用途地域となっています。

画面は、本市デルタ部における用途地域の指定状況です。紙屋町・八丁堀地区を中心に、赤やピンクで表現される商業系用途地域が指定され、沿岸部を中心に、青や紫で表現される工業系用途地域が指定されている状況が確認できます。

次に、建ぺい率、容積率です。

建ぺい率とは、敷地面積に対する建築面積、つまり上空から見下した際に、建物がある範囲の割合を率分であらわしたものです。この建ぺい率の最高限度が60%と定められていた場合、図のように、100平方メートルの敷地には、建築面積60平方メートルまでの建築物しか建築することができません。

次に、容積率です。

容積率とは敷地面積に対する延べ床面積、つまり全てのフロアの床面積の合計の割合を率分であらわしたものです。仮に、この容積率の最高限度が100%と定められていた場合、図のように100平方メートルの敷地には、延べ床面積100平方メートルまでの建築物しか建築することはできません。

次に、防火地域及び準防火地域です。

これらの地域が指定されると、建築物の規模に応じた耐火性能が求められることにな

り、市街地における火災の危険性防除を図ることができます。

それでは、次に、都市施設に関する都市計画についてです。

都市施設とは、道路や公園など都市生活に不可欠な社会基盤施設について、その位置や構造を定めることにより、着手までの間、区域内での建築に一定の制限が加わることで、施設整備の促進を図ることができます。都市施設には、ごらんのような種類があります。

では、続きまして、市街地開発事業に係る都市計画です。

市街地開発事業の代表格として、土地区画整理事業が挙げられます。この土地区画整理事業とは、地権者が少しずつ土地を提供し、これを充当することで、道路や公園の敷地や事業資金を捻出して整備を進め、結果的に区画の整った価値の高い宅地として換地を受けるといった仕組みです。この土地区画整理事業が平面的に行う事業であることに対し、建物の床を基準に立体的に権利を変換していく仕組みの事業として、市街地再開発事業があります。

最後に、地区計画です。

地区計画は、住民の身近な生活空間である地区を単位として定める都市計画です。法に規定される公共施設の配置や建築物に関する制限の中から、地区の特性に応じてきめ細かく定めることのできるオーダーメイド型の都市計画と言えます。

ここまで、都市計画制度の概要について説明してまいりました。今回の議案は、主に土地利用に関する都市計画の変更となっています。具体的には、区域区分、用途地域、防火地域及び準防火地域、そして地区計画について、あわせて変更を行うものです。

それでは、続けて議案の説明に移りたいと思います。

第1号議案は区域区分の変更、第2号議案は用途地域の変更、第3号議案は防火地域及び準防火地域の変更、第4号から第6号までは地区計画の変更となっております。

今回の第1号から第6号の議案は、図面で示す西風新都石内湯戸・下沖地区、梶毛東地区、五日市旧港地区の3地区を市街化調整区域から市街化区域へ編入するとともに、関連する都市計画をあわせて変更しようとするものです。

まず、これまでの経緯について説明します。

広島圏都市計画区域における市街化区域と市街化調整区域の区分については、昭和46年3月の当初決定以降、昭和54年、昭和62年、平成7年、平成16年と、7年から9年を目安に定期的に見直し、直近では平成24年5月に第5回の見直しを行っております。

第5回の見直しでは、図面の祇園・山本地区（春日野団地）について、開発行為がおお

むね完了していたため、市街化区域に編入しています。また、西風新都石内湯戸・下沖地区など、ごらんの8地区については、計画的な市街地整備が予定されていたものの、当時は開発行為等の完了に至っていなかったため、市街化区域編入を一旦保留し、特定保留地区と位置づけ、開発行為等が完了した後に、市街化区域へ編入することとしています。

特定保留地区に位置づけた8地区は、西風新都石内湯戸・下沖地区、梶毛東地区、五日市旧港地区など、ごらんとおりです。今回、8地区のうち、西風新都石内湯戸・下沖地区、梶毛東地区の一部、五日市旧港地区の3地区において、開発行為等が完了したことを受け、この保留を解除し、市街化区域へ編入します。

ここで、今回の市街化区域編入にあわせ、変更が必要となるそれぞれの都市計画の関係について、順を追って説明します。

まずは、区域区分についてです。図では、赤線の内側部分が市街化区域、外側部分が市街化調整区域をあらわしています。今回、赤線、すなわち区域区分を変更することにより、赤に着色した範囲を市街化区域へ編入します。

次に、用途地域ですが、今回、新たに市街化区域へ編入した範囲に用途地域を指定します。この用途地域の指定により、建築物の用途、容積率、建ぺい率など、建築基準法による制限が加わることとなります。今回、用途地域の指定を予定している箇所のうち2地区については、あらかじめ地区計画が決定されています。この地区に用途地域を指定することにより、地区計画の制限の一部が、用途地域による制限と重複することから、重複する部分を削除します。

また、今回の市街化区域編入及び用途地域の指定にあわせて、周辺の防火地域及び準防火地域の指定状況を踏まえ、新たに防火地域及び準防火地域を指定し、市街地における火災の危険性を防除します。

以上が、今回、あわせて変更するそれぞれの都市計画の関係です。

それでは、都市計画変更の内容について地区別に説明いたします。

まず、西風新都石内湯戸・下沖地区です。赤色で着色された箇所が西風新都石内湯戸・下沖地区になります。当該地区は、佐伯区の五日市地区と五月が丘団地の入口交差点を結ぶ、都市計画道路五日市石内線沿いに位置しております。面積は約8.0ヘクタールです。

地区の現況です。西風新都石内湯戸・下沖地区は、赤線で囲まれた区域になります。開発の完了を受け、現在、商業施設の立地が進んでおります。

この地区の経緯ですが、当該地区は、平成20年2月に広島西風新都における拠点の1つ

に位置づけられました。第5回の見直しにおいて、土地区画整理事業がまだ完了に至っていないため、特定保留地区としました。平成26年1月土地区画整理事業が完了したことから、今回、市街化区域へ編入しようとするものです。

それでは、都市計画変更の内容を説明いたします。

まず、区域区分についてです。

今回、開発が完了した区域について区域区分を変更し、市街化区域へ編入します。

市街化区域へ編入された区域の用途地域を指定します。具体的には、地区計画で想定していたとおり、ピンク色の部分は近隣商業地域、緑色の部分については、第1種中高層住居専用地域とします。また、容積率、建ぺい率についても、図面に示すとおり、それぞれ定めます。

続いて、地区計画についてです。

先ほど御説明したとおり、当該地区では、西風新都石内湯戸・下沖地区地区計画が既に都市計画決定されており、市街化区域編入及び用途地域の指定を見据えた制限となっています。地区計画では、用途地域の指定を見据えた制限に加え、地区の特性を踏まえた独自の制限を追加で定めております。今回、用途地域を指定することから、下段の制限については用途地域による制限と重複するため、その制限を地区計画から削除します。なお、独自の制限については、引き続き地区計画に定めます。

敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限など、独自の制限については、引き続き地区計画で制限し、用途の制限、容積率、建ぺい率などについては、用途地域により制限します。

また、新たに近隣商業地域を指定する区域については、火災の危険性の防除を図るため、準防火地域を指定します。

次に、梶毛東地区について説明します。

青色で着色された箇所が梶毛東地区で、そのうち、今回、赤色の部分を市街化区域へ編入します。広島市中心部から北西方面へ延びる広島高速4号線の延長にある都市計画道路西風新都中央線沿いに当該地区は位置しております。なお、今回編入する赤色部分の面積は45.8ヘクタールです。

地区の現況です。今回編入する区域は、赤線で囲まれた部分です。開発の完了を受け、商業施設、戸建住宅、企業などの立地が始まっております。

今回編入する区域の経緯ですが、当該地区も、平成20年2月に広島西風新都における拠点の1つに位置づけられました。第5回の見直しにおいて、開発がまだ完了していなかつ

たため特定保留地区とし、平成26年3月、開発事業が一部完了したことから、完了部分を今回、市街化区域へ編入しようとするものです。

都市計画変更の内容を説明します。

今回、開発が完了した区域について、区域区分を変更し、市街化区域へ編入します。

市街化区域へ編入された区域の用途地域を指定します。具体的には、地区計画で想定していたとおり、赤色の部分については商業地域、ピンク色の部分については近隣商業地域、緑色の部分については第1種低層住居専用地域、水色の部分については工業地域とします。また、容積率、建ぺい率についても画面に示すとおり、それぞれ定めます。

続いて、地区計画を変更します。当該地区では、西風新都梶毛東地区地区計画、西風新都梶毛東工業地区地区計画が既に都市計画決定されており、市街化区域編入及び用途地域の指定を見据えた制限となっています。西風新都石内湯戸・下沖地区と同じように、用途地域の指定を見据えた制限については、用途地域による制限と重複するため、その制限を地区計画から削除し、地区の特性を踏まえた独自の制限について、引き続き、地区計画に定めます。

また、周辺の防火地域及び準防火地域の指定状況を踏まえ、商業地域及び近隣商業地域を指定する区域について、火災の危険性の防除を図るため、防火地域及び準防火地域を指定します。

最後に、五日市旧港地区について説明します。

赤色で着色された箇所が五日市旧港地区です。当該地区は、佐伯区の五日市地区に位置し、佐伯区役所やJR五日市駅の近傍にあります。なお、面積は2.8ヘクタールです。

地区の現況です。五日市旧港地区は、赤線で囲まれた区域です。公有水面埋立事業が既に竣功しています。

この地区の経緯ですが、当該地区は、平成10年2月公有水面埋立事業に着手しております。第5回の見直しにおいて、特定保留地区としました。平成24年6月、埋立事業が竣功し、その後、広島市域への編入が完了したため、今回、市街化区域へ編入しようとするものです。

都市計画変更の内容を説明いたします。今回、埋立が竣功した区域について、区域区分を変更し、市街化区域へ編入します。

市街化区域へ編入された区域の用途地域を指定します。具体的には、埋立地の利用計画や周辺の指定状況等を考慮して、赤色部分については商業地域、ピンク色の部分につい

ては近隣商業地域、黄色の部分については第1種住居地域、紫色の部分については準工業地域とします。また、画面に示すとおり、容積率、建ぺい率をそれぞれ定めます。

なお、五日市旧港地区については、広島市が行う公有水面埋立事業であることから、あらかじめ地区計画のよる制限をかけることは行っておりません。

また、周辺の準防火地域の指定状況を踏まえ、商業地域や近隣商業地域などを指定する区域において、火災の危険性の防除を図るため準防火地域を指定します。

以上、3地区の都市計画の変更の内容の説明を終わります。

都市計画の変更に当たり、区域区分、用途地域、地区計画の案の縦覧を平成25年12月11日から12月25日まで、また、防火地域及び準防火地域の案の縦覧を平成26年6月19日から7月3日までの2週間、それぞれ行いました。縦覧者数は9名で、意見書の提出はありませんでした。

以上で、第1号議案から第6号議案の説明を終わります。

御審議のほど、よろしく願いいたします。

○藤原会長

それでは第1号から第6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。

○西村委員代理

梶毛東地区、第1種低層の住専と工業地域が接してましたですね。地区計画の内容を十分把握してなくて申しわけないですが、地区計画で緩衝緑地か、あるいは地形的に既に良好な住環境の保全の確保ができているのか、その辺、ちょっとコメントいただくと。

○事務局（藤田都市計画課長）

梶毛東地区と工業地区と緩衝の部分でしょうか。

○西村委員代理

そうです。

○事務局（藤田都市計画課長）

緩衝緑地帯を設けております。

○藤原会長

よろしいですか。はい。

ほかに御質問ございませんでしょうか。

○藤原会長

説明が完璧のようで御質問がないようですが、特に本件についてはほかに御質問ないということでしょうか。

(「なし」の声あり)

○藤原会長

第1号議案から第6号議案につきましては、原案どおり可決し、異議なしと市長へ答申するというにしておりますでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○藤原会長

異議なしと認めます。

それでは、第1号議案、第2号議案、第3号議案、第4号議案、第5号議案及び第6号議案につきましては、原案どおり可決いたします。

ちょっと早過ぎますが、予定された議案は一応、以上でございます。

事務局から何かございますでしょうか。

○事務局（藤田都市計画課長）

特にありません。

○藤原会長

それでは、まことにあって短時間ではございますけど、充実した審議会に参加いただきまして、ありがとうございました。

本日は大変お忙しい中、御出席いただきまして、まことにありがとうございます。どうぞよろしくお願いいたします。