

平成27年（2015年）2月13日

第47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47回広島市都市計画審議会議事録

1 開催日時 平成27年(2015年)2月13日 午後2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 藤原章正 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 木山徳和 酒入忠昭 谷口 修 八條範彦 平野博昭
星谷鉄正

ウ 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

エ 市民委員 月村佳子 中城秀典 井上百合子

オ

以上 16名

(2) 欠席者

ア 学識経験者 山本哲生 三浦浩之 福田由美子

イ 関係行政機関の職員 中国地方整備局長 尾藤 勇

(3) 傍聴人

一般 1名

報道関係 1社

4 閉 会 午後2時55分

第47回広島市都市計画審議会

日 時 平成27年2月13日（金）

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）

お配りしております配席表には、尾藤中国地方整備局長の代理として西村様が御出席ということになっておりますが、急遽他の用務と重複したため御欠席とのことでございます。ということで、委員の皆様そろわれております。

それでは、ただいまから第47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。

さて、本日の議題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、2つの議題と1つの報告がございます。第1号議案として、西風新都アカデミック・リサーチパーク地区、第2号議案として、広島駅新幹線口周辺地区の、いずれも地区計画の変更で、広島市決定の案件でございます。

また、広島市市街化調整区域における地区計画の運用基準の改正について報告をさせていただきます。

それでは、藤原会長様、よろしくお願いいたします。

○藤原会長

皆さん、こんにちは。お忙しいところ、どうもありがとうございます。

早速でございますが、本日の審議会を始めさせていただきたいと思います。

本日御出席いただいております委員の方は、20名中16名でございます。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。

続きまして、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います。

本日の署名は、青竹委員さん、平野委員さん御両名をお願いしたいと思います。

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（藤田都市計画課長）

都市計画課長の藤田でございます。よろしくお願いいたします。

第1号議案は、西風新都アカデミック・リサーチパーク地区地区計画の変更についてで

す。本案件は広島市決定の案件です。

この変更は、現在本市が取り組んでいる地区計画の総合的な点検・見直しの一環として行うものです。議案書は4ページから14ページまでですが、前面のスライドにより説明いたします。

西風新都アカデミック・リサーチパーク地区地区計画の区域は、赤色で着色された区域です。当該区域は、広島市立大学及びその周辺を含んでおり、広島市中心部から北西方向へ延びる広島高速4号線のトンネルを抜けて北側に位置しています。

地区計画の区域を空から見た写真です。当該地区は、「活力創造都市“ひろしま西風新都”推進計画2013」において、教育施設や研究開発施設などを誘致、集積しながら、学術・研究拠点の形成を図っていく地区に位置付けられています。

この西風新都アカデミック・リサーチパーク地区地区計画は、学術・研究拠点にふさわしい良好な環境の創出と保全を図るため、平成7年10月に都市計画決定されています。地区計画では、区域内は広島市立大学が立地する学術地区、学術・研究に関連する施設等が立地する研究複合地区、そして学術・研究を支援する一般地区の3つに区分され、それぞれの特性に合わせた制限となっています。

まず、今回の地区計画を変更するに至った背景から御説明いたします。

都市計画制度とは、前々回の審議会で御説明したとおり、都市計画法第2条において、適正な制限のもとに土地の合理的な利用を図るために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計画であるとともに、その計画を実現するための土地や建物などに関するルール、制限のことを指しています。このようなルールのうち、主なものとして、区域区分、用途地域、防火地域及び準防火地域、地区計画などがあります。こうした都市計画は、目指すべき町の実現に向け、常に適切な制限となるよう、決定段階だけでなく適宜監理・運営していくことが必要です。

監理・運営の事例を紹介します。宇品西地区です。当該地区は、小さな工場と住宅とが混在した準工業地域となっていました。その後、産業構造の変化などに伴い、工場からマンションなどへ土地利用についても変化してきました。こうした地域の実情を踏まえ、良好な居住環境を確保するため、平成24年に第一種住居地域へと変更しています。このように、都市計画は常に適切な制限となるよう監理・運営されています。

こうした用途地域などの監理・運営として、昭和46年の当初決定以降、おおむね7年か8年ごとに、いわゆる都市計画総合見直しとして点検・見直しを行っています。今回、こ

これらの都市計画に比べて、新しく昭和55年に創設された制度である地区計画についても点検・見直しに取り組むこととしたものです。この点検・見直しに当たっては、土地利用制限に係る記載がわかりやすく適切な表現となっているか、また、土地利用制限の内容が社会情勢や地域の実情の変化を踏まえたものとなっているかという視点で進めます。

2つ目の視点については、行政だけでなく地域の視点からも点検をすることとし、その手法の確立に向け、地区を抽出した上でモデル的に取り組むこととしました。こうした背景を踏まえ、地区計画の当初決定から長期間経過している、地区計画による制限内容が多い、地区計画の内容を地域の視点で点検できるという観点より、地域住民によるまちづくり勉強会が予定されていた西風新都アカデミック・リサーチパーク地区を選定し、点検を進めてきました。

それでは、点検の結果を踏まえた具体的な計画の変更内容について御説明します。

まず、記載表現のわかりやすさについて点検した結果、一部記載において、運用実態に基づく明瞭な表現への見直しが必要であることが判明しました。例えば建築物の壁面の位置の制限については、道路または隣地からの境界、隣地の境界からのセットバックを定めていますが、道路の隅切り部分は考慮しないという実際の運用を踏まえ、ごらんのとおり隅切りの取り扱いについても明記します。

また、垣または柵の構造の制限についてはごらんのとおり規定されていますが、このうち網状その他これらに類するもの、つまりフェンスについては一定の開放性を持たせるよう運用しているという実態を踏まえ、ごらんのとおり開放性についても明記しています。

さらに、建築基準法上等の運用と齟齬が生じないように、法令と合わせた記載表現へと改めます。例えば、建築できる公益施設として、公衆電話所など以下のように定めていますが、ごらんのとおり法令と連動した記載へと改めます。このように、土地利用制限に係る記載について、よりわかりやすく、より適切となるよう見直すこととします。

次に、社会情勢や地域の実情の変化を踏まえているかという視点で、地域で開かれたまちづくり勉強会において地区計画の点検を行いました。まちづくり勉強会は、地区内の土地所有者等により、昨年の秋、合計3回にわたり開催されています。勉強会での議論の結果、この地区計画に盛り込まれている制限の大半について、20年経過した現在においても引き続き守っていくべきとの結論に達しました。

一方、これらの制限のうち、用途の制限、土地の利用に関する制限の一部について、現在は規制されている研究者・学生向けの宿泊施設や太陽光発電設備については立地できて

もよいのではないかといった声もありました。こうした地域の声について、それぞれ地区計画で定めている目標や方針等に合致するかどうか検証を行いました。

まず、研究者・学生向けの宿泊施設については、現在、研究複合地区及び一般地区について、ホテルまたは旅館を規制していることから立地できない状態となっています。これは、当初決定時にラブホテルの立地を防ぐ観点から規制が盛り込まれたものですが、その後の風営法等による規制の強化により、現在ではその必要性が薄れています。こうした中、意見のあった研究者や学生向けの宿泊施設については、地区計画に定める学術・研究拠点という目的に合致することから、これらが立地できるよう見直しを行うこととします。

次に、太陽光発電設備について、現在、一部の法面・林帯について、地区計画により設置できなくなっています。これは、当初決定時に、緑豊かな法面を維持・保全する狙いから、法面の利用に対する規制が盛り込まれていたことによるものですが、近年、再生可能エネルギーへの関心の高まりから、同じ西風新都内のインター流通パークにおいて法面に太陽光発電が設置されるなど、その社会的認知度が高まっています。さらには、上位計画である「活力創造都市“ひろしま西風新都”推進計画2013」における低炭素都市づくりやエネルギーのスマート化という方針にも合致することから設置を認めることとします。

今回の地区計画の変更に当たり、原案縦覧を平成26年12月5日から12月18日まで、案の縦覧を平成27年1月9日から1月23日までの2週間、それぞれ行いました。意見書の提出はありませんでした。

以上で第1号議案の説明を終わります。御審議のほどお願いいたします。

○藤原会長

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。

特にございませんでしょうか。

○平野委員

今のアカデミック・リサーチパークの土地の所有者は誰。五洋と大林とどこになる、広島市ある。

○事務局（藤田都市計画課長）

広島市も持ってますし、古沢学園とか。

○平野委員

残ったところいい。

○事務局（藤田都市計画課長）

五洋、大林、古沢学園さんも持っております、広島市も。

○平野委員

広島市と古沢学園さんと。

○事務局（藤田都市計画課長）

古沢学園、大林。

○平野委員

大林、五洋と。

○事務局（藤田都市計画課長）

以上です。

○平野委員

以上だね。

○事務局（藤田都市計画課長）

はい、そうです。

○平野委員

土地所有者はね。

○事務局（藤田都市計画課長）

はい。

○藤原会長

ほかにいかがでしょうか。

最後の太陽光発電施設については、別の再生エネルギーの手法を否定しているわけではなくて、当面は太陽光発電にしたということですか。

○事務局（藤田都市計画課長）

地元の意見を聞いたところ、太陽光発電という要望がありましたので。特にそれ以外のものを認めないということではありませんので。

以上でございます。

○藤原会長

ほかにどうでしょうか、特によろしいでしょうか。

（「なし」の声あり）

○藤原会長

ほかにございませんで、第1号議案につきましては、原案どおり可決することにしてよろしいでしょうか。

(「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号議案につきましては、原案どおりとすることを適当と認めると市長に答申することにいたします。

続きまして、第2号議案の審議に入ります。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）

第2号議案について御説明いたします。本案件は広島市決定となります。議案書は15ページから26ページまでですが、前面のスライドにより説明いたします。

本地区計画は、JR広島駅新幹線口の周辺を区域としています。これは、付近上空を撮影した写真です。赤色の線で囲った範囲が、今回お諮りする広島駅新幹線口周辺地区地区計画の区域です。黄色い線で囲った範囲が、二葉の里土地区画整理事業の区域です。区域内には、この区画整理事業の実施前からあるJR西日本広島支社、現在建てかえ工事中であるJR鉄道病院、平成25年秋に完成したイズミ本社などがあります。今後、関連公共施設として、新幹線口の駅前広場、ペDESTリアンデッキ、南北をつなぐ自由通路などが順次整備される予定であり、この地区の回遊性向上によるにぎわいの創出が期待されています。

この地区のまちづくりに関する経緯について説明します。

広島陸の玄関にふさわしいまちづくりを目指し、平成18年に国、県、市及びJR西日本の4者により二葉の里三丁目地区まちづくり推進協議会が設置され、平成20年に土地の高度利用などの方針を盛り込んだ二葉の里地区まちづくり基本計画が策定されました。

その後、平成21年に、これまでのメンバーにUR都市機構を加えた5者により、二葉の里地区の整備に関する基本協定が締結され、土地区画整理事業や地区計画制度の活用、関連公共施設の整備などにより、まちづくりを進めていくことで合意されました。

こうした合意に基づき、当該地区のまちづくりを実現するため、平成22年1月に二葉の里土地区画整理事業及び広島駅新幹線口周辺地区地区計画を都市計画決定しました。その後、土地区画整理事業が順調に進み、平成26年3月をもって事業完了に至っています。

それでは、この地区計画の内容について説明します。

名称は広島駅新幹線口周辺地区地区計画、位置は、東区二葉の里3丁目の全部のほかごらんのとおりです。面積は29.4ヘクタールです。この地区計画は、再開発等促進区を定める地区計画と呼ばれる地区計画となっています。この再開発等促進区を定める地区計画とは、大規模敷地の土地利用転換を円滑に推進するための地区計画です。

その特徴として、この地区計画では、開発事業者と調整を行いながら、都市基盤と建築物の一体整備に関する開発計画の熟度に応じて段階的に地区計画の内容を決定することができるため、事業の硬直化を招くことなく円滑な土地利用転換が可能となります。また、都市機能の増進に資する開発計画に対し、容積率等の制限を緩和するなどにより、都市の良好な資産形成に資する開発誘導を進めることができます。他都市の例では、札幌市のサッポロファクトリーがあるビール工場跡地地区地区計画や、東京ミッドタウンがある赤坂9丁目地区再開発地区計画など全国に約220地区あります。

この地区計画を適切に運用するため、本市では、都市計画審議会でご報告させていただいた上で、広島駅新幹線口周辺地区における用途地域及び容積率の見直し等の都市計画に関する運用方針を策定しました。この運用方針では、当地区における用途地域、容積率の見直しの考え方のほか、地区計画の変更要件や変更手順を示しています。

事業計画に応じた地区計画の変更手続きを行うため、当地区で開発を行おうとする開発事業者は、事業計画の詳細を記した企画提案書を本市に提出する必要があります。提出を受けた企画提案書をもとに、まちづくり基本計画などの上位関連計画への適合、建築物に対する制限、周辺環境への配慮事項などについて、適合していることを審査した上で、随時、地区計画の変更手続きを行うこととなります。

それでは、当地区のこれまでの変更経緯について御説明いたします。

平成22年1月に地区計画を当初決定して以降、23年8月にC-3地区で小規模宅地、24年3月にC-1(1)地区でイズミ本社、24年8月、B-2(1)地区で県高精度放射線治療センター、25年12月にB-1地区でJR鉄道病院、26年2月、C-2(1)地区で日本アイコムによる共同住宅、C-2(2)地区でマリエール企画による事務所・ビルについて、これまで5回の変更を行っており、今回で6回目となります。現在、まちづくり基本計画に基づく、広島の陸の玄関にふさわしい町並みへの誘導が図られています。

画面は、今回の案件を含む、広島テレビ放送株式会社、株式会社エネルギー・コミュニケーションズ、大和ハウス工業株式会社の3者によって示された、A地区の西側における

一体の開発計画です。この開発計画は、放送事業に係るメディア棟と電気通信事業に係るデータ通信棟、商業・業務・宿泊機能を有する複合棟の3棟で構成され、二葉山軸と桜の馬場軸を意識した建築物の配置計画に加え、3棟の間には南北に抜ける通路とイベント広場を整備するなど、広島駅への交通アクセスを生かした新たなビジネス拠点づくりと緑豊かなにぎわい空間の創出を図っており、このA地区に定められた、業務機能を主体に、商業・文化機能が複合した土地利用とするという基本方針に即した計画内容となっています。

このうち、株式会社エネルギア・コミュニケーションズによる建築計画がこのたび具体化したことを受け、地区計画の変更手続きを進めるものです。今後、広島テレビ放送株式会社、大和ハウス工業株式会社の計画についても、詳細計画が具体化すれば順次変更手続きを進める予定です。

それでは、今回提出された企画提案書の内容について説明します。

このパースは、敷地北側から見た完成予想図です。敷地面積は3,385.95平方メートル、用途は電気通信施設及び事務所、階数は地上10階、高さは56.85メートル、延べ床面積は1万3,029.79平方メートルです。

次に、地区計画の変更要件に係る項目について説明します。

建物をできるだけ敷地西側に配置することで、東側に開放感あふれる空間を確保し、JR広島駅から二葉山への眺望に配慮しています。また、この配置図に示されているように、建物は北側の道路から2.5メートル以上の壁面後退を行い、この壁面後退によって生み出された沿道の空間には、歩道や緑地と一体となった緑豊かなゆとりある歩行者空間を整備する計画となっており、周辺環境への配慮が行われています。また、この計画は、上位関連計画である二葉の里地区まちづくり基本計画に適合した内容となっています。

このように、企画提案書の内容が運用方針に定める地区計画の変更要件を満たしていることから、このたび、A地区のうち、この敷地が位置する区域A-2地区として、計画が具体化するまでの間、暫定的に制限していた容積率の最高限度400%の規定を解除するものです。これにより、A-2地区においては、用途地域によって定められた容積率500%まで利用できることとなります。

本地区計画の変更案について、昨年11月5日から2週間、原案の縦覧、12月5日から2週間、案の縦覧を行いましたが、いずれも意見書の提出はありませんでした。

これで第2号議案の説明を終わらせていただきます。御審議のほどよろしく申し上げます。

○藤原会長

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。

○平野委員

400から500にするよね、緑地、道路の面積を出す、環境に優しく。出す面積と、400から500にした面積と、ふえた面積、いわゆる土地を出すわけだな。公共用地として出す、400から500にする差し引きは、そのままいっても400でいけるわけよね、それを500にするということはどのぐらいの得になるのかな。出すことによって。公の施設に出すわけだから、いわゆる資産減と、出しても区画全体からして、その容積は、土地の所有権は残ってるわけだから、500になるわけだから、その利益と差し引きしたらどのぐらいどうなるのか計算したことある。

○事務局（藤田都市計画課長）

計算したことはないですが、今回の敷地面積は3,300平方メートルですから、100%上がるということと、北側の壁面後退は、隣接してる道路について2.5メートルですから、これぐらいの大規模な敷地になりますと、壁面後退をして容積を100%上げたほうが有利になるような計算になると思います。具体的に計算はないですが、これぐらいの敷地になるとそういう計算になると思います。

以上でございます。

○平野委員

確かに登記上は変わらないけど、使用上の資産減になるわけだよ、セットバックするわけだから。それをずっと道路として使うじゃない、公共施設として使うじゃない。それは登記上はそうなんだけど、もし何十年か先にやりかえたときに、道路であったところは、今度は、一般に共用してた財産だけど、所有者が、普通の道路なら閉鎖するとき物すごく手間かかるよな。この場合はもとに戻すという、面積を大きくするという、敷地面積を返すことが簡単にできるわけ。

○事務局（藤田都市計画課長）

もともと壁面の位置の制限が、所有権を移すわけではなくて、あくまで御本人さんの合意のもと下がっていただいておりますので、万が一そういうことで返したいということが、もし皆さんあればそういうこともあり得るかと思いますが。ただ、現実的に、先ほども先生言われるように、町並みに配慮して、皆さんでつくった町並みですので、将来的にもそういうゆとりある空間を確保していくような、そういった努力をしていきたいと思ってお

ります。

○平野委員

ただ、それは法的な縛りではないわけだよね。私道と一緒にんだよね。私道を閉めるときは物すごく努力が要るわけよね、それと同じようになりませんか。もしそうなったときには、行政としてどう采配を振るうんですか。言ってることわからない。

○事務局（藤田都市計画課長）

例えば、今回、いろいろ配慮していただいた中に、一応後ろの黄色い、ここのあたりになるんですが、これもある意味、壁面後退ではないですが、スペースをとっていただいているところでして、こちらであればこういったスペースがずっと続くように3者で、広島市含めて管理協定を結んでまして、それが担保されるようにいろいろ考えております。

以上でございます。

○平野委員

真ん中はいいいんだよ。向こう側を、鉄道病院側をセットバックするわけでしょう、それはどうするのということなわけ。真ん中は真ん中として3つが共同で出す、本当は1枚だったらこれだけのもの建たないんだから、それはみんなが利益を割ってるわけだから、真ん中道路つくることによって。

鉄道病院側の、今、セットバック2メートルか幾らするといった、その位置づけを将来にわたってどうするんですかと。私道と一緒にだよねと、私道を閉鎖するときには物すごく住民とトラブルのことになりますよ。道路通ってるんだから、道路として使用してるわけだから、それをやめるときにはどうするんですかという。

財産的にあれだけあれば大きくなるわけ。セットバックするから、それだけ出すから、今度500にしてあげましょうという財産としてのメリットは物すごくあるわけ。将来にわたって上にはあるけど、道路を貸しませんよといったときにどうするんですか。その取り決めができてますかと。

○事務局（藤田都市計画課長）

もともと、この開発自体がそういった条件のもとに進められた開発でして、エリアマネジメント推進協議会、先ほど開発する前の話を説明させていただきましたが、そういったエリアマネジメント協議会の、ある意味、志のあるメンバーがエリア内に入っておりますので、そういった中で町並みを進めておりますので、将来的にもそういった担保が十分図れるのではないかと考えております。

以上でございます。

○平野委員

それ、だろう、だろうの話だよ。行政がやることじゃないよね。将来にわたって禍根を残すことじゃない。それだけのものを建てるんだから、それだけのものを出すんだから、出した後はどうしますかという取り決めもきちっとしとかなないと、何十年か先、例えば50年もつとするか。50年先に壊す、でも道路として使ってるんだけど、その道路はどうにもならない。それを閉鎖したときにどうするんですか。その取り決めもしとかなないと、将来にわたって私道の使用と同じような結果を残しませんか。トラブルのもとになりませんか。行政がする作業ではないんじゃないですか。今はいい、将来にわたってどうするんですかって。その取り決めだけはきちっとしといてください。

○事務局（藤田都市計画課長）

やります。

○藤原会長

最後は意見ということでよろしいですか。

○平野委員

いや、取り決めだけきちっとしといてくださいという意見です。

○藤原会長

事務局さん、よろしいですか。

○事務局（藤田都市計画課長）

また繰り返しになりますけども、新幹線口エリアマネジメント推進調整会議で。

○平野委員

ごめんなさい、その会議が法的に認知されてずっと残ってるわけじゃないんだよ。そうでしょう、つくったら終わりなんでしょう。そしたら行政として、ここに禍根を残すものをつくっちゃいけないわけでしょう。だから将来はどうします、この位置づけはどうしますという明確なものが行政の基準として要るんじゃないですか。善意は善意なんだ、今は。今はいいんです。将来ずっとこれが同じもので同じように続くという保証はないんですよ。経営者がかわることはあるんだよ。そうしたときに、ここはうちのものだからと行ったときにどうするんですか。取り壊したときにはどうするんですか。

同じ都市計画するんなら、将来に禍根を残さないような、全て考えてやらなければいけないんじゃないですか。それなら今、広島市にたくさんある私道、これを閉鎖して建物を

建てますといったときに、どれだけのトラブルがあるか皆さん御存じのはずだよね。そうなるんですよ。そうならないようにきちっと初めからしとくのが行政の仕事じゃないですか。

あなたたち、たくさん戦後の建物の中で私道がまだいっぱい残ってる、道路として皆使ってる。それを地権者が、地主さんが閉鎖するときの御苦勞はどれだけのものかわかってるか。同じことになるんじゃないですか。それだけは行政として無責任では済みませんよって。行政のやることだから、都市計画審議会で決めたことだから、そしたら先のことまできちっとしといてやるのが当たり前じゃないですか。きちっとするという前向きな姿勢を示してやっていただきたいということだけです。今までやってなかったんだから、すぐやれるわけない。

○事務局（藤田都市計画課長）

アドバイス、ありがとうございました。

○平野委員

結構です。

○藤原会長

壁面後退の取り扱いについては、事務局でもう一度整理してください。委員のご発言の趣旨は、今回せっかく地区計画を変更して魅力あるまちづくりをしようとしてるんだから、その精神が継続的に、持続的につながるように縛りを明確にしといたほうがいいということだと思うので、整理をしていただけますでしょうか。

恐らく地区計画の変更自体に御異議があるわけではなくて、取り扱いのことだと思いますので。

○平野委員

そういうことじゃないです。取り扱いの問題だけです。将来にわたる取り扱いの問題だけです。

○藤原会長

セットバックすることによって、ヘドニックの資産価値も上がるので、なかなか単純ではないと思いますが、確かに法的な担保は重要ですので、ちょっと整理をしていただけますでしょうか。

ほかにはいかがでしょうか。ございませんでしょうか。

（「なし」の声あり）

○藤原会長

第2号議案につきましては、原案どおり可決するというようにしてよろしいでしょうか。

(「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2号議案につきましては、原案どおりとすることを適当と認めると市長に答申することにいたします。

続きまして、報告事項に移ります。広島市市街化調整区域における地区計画の運用基準の改正についてであります。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、報告事項の説明をさせていただきます。広島市市街化調整区域における地区計画の運用基準の改正についてです。具体的な記述につきましては、お手元にお配りしている資料のとおりでございますが、簡単に改正内容を御説明いたします。

まず、この運用基準が策定された経緯から説明いたします。

地区単位で細やかな制限を定めることができる、ローカル版都市計画とも言える地区計画制度ですが、平成10年の都市計画法改正により、市街化調整区域においても地区計画を定めることが可能になりました。一方、市街化調整区域は、営農環境、自然環境を保全するために市街化を抑制する区域とされていながら、この地区計画の定めでは分譲住宅地等の土地利用が可能になることから、この制度の適切な運用が不可欠となっています。

こうした中、近年、この制度を地域のまちづくりツールの選択肢として検討してみたいといった相談が寄せられるなど、まちづくりの動きが活発になってきたことを受け、この地区計画制度の適切な運用と市街化調整区域の良好な環境の維持、形成を図るため、当都市計画審議会にもお諮りした上で、平成24年5月に広島市市街化調整区域における地区計画の運用基準を策定しています。本市の市街化調整区域において定める地区計画は、全てこの基準に基づいて定められています。

運用基準に基づいて決定された地区計画です。運用基準策定の翌年、平成25年に安佐北区の後山地区、続いて佐伯区石内バイパス沿いの石内上中地区、安佐南区の伴割岩地区、さらに石内バイパス沿いの石内下沖地区と決定してまいりました。

なお、前回の都市計画審議会に変更案件として付議させていただきました石内東地区は、運用基準の策定より前に既に決定されていたものですが、この運用基準に適合した内容と

なっています。

では、今回、運用基準の改正を行おうとするに至った経緯を御説明いたします。

御存じのとおり、昨年8月に大規模な土砂災害が本市を襲いました。新聞等でも報道されましたが、被災地の多くが土砂災害防止法に基づく土砂災害警戒区域等の区域指定が行われていませんでした。区域指定に向け地元説明に入る直前であったと聞いております。

こうした背景から、国において都道府県による速やかな調査実施と、この調査結果の公表を義務づける土砂災害防止法の改正が行われ、これが本年1月18日に施行されたことに合わせて、国土交通省の都市計画運用指針についても改定されました。こうした法制度の動きを受け、本市が定めている市街化調整区域における地区計画運用基準についても改正する必要が生じたことから、運用基準第23条に基づき速やかに改正しようとするものです。

では、今回の改正の内容を御説明いたします。

改正の狙いは、市街化調整区域において地区計画制度を活用して市街化を図ろうとする場合、土砂災害のおそれがある区域に分譲住宅地等をふやさないことを目的にしています。

こうしたことを踏まえ、主な改正点として、現時点で土砂災害の危険性が判断できない区域、つまり土砂災害警戒区域等の指定のための基礎調査が完了していない区域に関する規定を追加します。さらに、土砂災害警戒区域、いわゆるイエローゾーンに関する規定を追加します。

具体的には、土砂災害警戒区域等の指定のための基礎調査が完了していない区域についてですが、こうした調査は、法に基づき広島県が順次実施しており、このたび平成30年度末までに全ての危険箇所について調査が行われることが発表されました。こうしたことを踏まえ、調査が完了していない区域については、県の調査が行われるなどにより土砂災害の危険性の有無が明らかとなるまで地区計画の区域に含めることができないよう改めます。

なお、西風新都の開発団地など大規模開発の場合、県調査に先行して事業者自らが県の手引に基づいて実施調査を行うことも想定されます。

次に、イエローゾーンに関する規定の追加です。

現行の運用基準では、土砂災害のおそれのある区域として、法に基づく土砂災害特別警戒区域、いわゆるレッドゾーンについてのみ、原則として地区計画の区域に含めることはできないことになっています。これを土砂災害警戒区域、つまりイエローゾーンについても、今後市街化調整区域に地区計画を定めようとする場合には、新たに分譲住宅地や、災害時に援護が必要な人が利用する社会福祉施設等の立地を誘導しないよう基準を改めます。

この改正により、今後、本市の市街化調整区域においては、地区計画制度を活用して開発を行おうとする場合、イエローゾーンに分譲住宅地等の立地をすることができなくなります。

なお、この運用基準は、あくまでも地区計画を活用する場合の基準ですので、既存建物の建替え、分家住宅と呼ばれるお子さんの住宅、日常生活店舗など、許可を受けて行う建築等については従来と変更ありません。

以上で運用基準の改正に係る説明を終わります。都市計画審議会終了後、手続を経て速やかに改正したいと考えております。

以上でございます。

○藤原会長

ただいま御報告のありました内容につきまして、御質問、御意見等ございましたらお願いいたします。タイムリーな話題なので御関心がある方もいらっしゃると思いますが、いかがでしょうか。

○平野委員

住宅と福祉施設はいけないけど、商業、工場、事務所、これはいいという、人が生活することには間違いはないんだけどね、何でこっちがよくて、福祉施設はわかる、住居までいけないということになる。

○事務局（藤田都市計画課長）

新たに他の土地から転入してこられる場合は、そこの地区の危険性を認知されていないことがありますので、そういう意味で住宅、宅地に制限をかけております。これは、土砂災害防止法の中の土砂レッド、土砂災害特別警戒区域、レッドゾーンですが、その制限内容と同じものでございます。

以上でございます。

○平野委員

国の基準からしてそうなんだということね。

○事務局（藤田都市計画課長）

国の基準を準用しております。

○平野委員

準用してるということね。

○事務局（藤田都市計画課長）

はい、そうです。

○平野委員

じゃあ、生命、財産に軽重があるわけじゃないけど、事務所に人がいる、それで流される、例えばの話だよ。工場に人がいる、流される。商店に人がいる、流される。いつも人がいないときに災害が起きる、このたびのように夜中に起きると限らないから、何でそこに区別があるのかなって。残りの3つの丸とバツの2つと、そこで生活することには変わらないんだけど、何でそこに区別があるのかなと、法の基準としてね。

○事務局（藤田都市計画課長）

自己用住宅の場合の話ですが、自己用住宅の場合は、本人がその土地を既に所有しております、当該地域の地形状況、過去の災害情報に精通してるということ。しかしながら、分譲住宅地を新たに購入した者に対しては、明らかにそういった警戒避難態勢の確立が容易であったり、あるいはそういった地形情報に熟知してない面もありますので、新たに分譲住宅を購入した人と自己用のものというのは、そこで制限を設けたいと考えています。

以上でございます。

○平野委員

そういう言い方してるんじゃないんだよ。後から来る人とか住んでる人じゃない。事務所で生活してる人も、店舗で生きてる人も、工場で生産活動に携わってる方も、昼間だけ、そこにいないときだけが災害にならないのに、じゃあ24時間住んでるからこっちはだめです、24時間稼働してないからこっちはいいでしょうというわけなんですか。どういうわけで2つと3つが分けてあるんですか。

わからないけどね、24時間住んでるから、生活してるからこれはだめだよ、あとの3つは半日しか生活してないから、被害としたら少ないだろうという判断ですかという、どういう判断で丸とバツがしてあるんですかということだけなんですよ。

○事務局（藤田都市計画課長）

やはり制限というのは、先ほど申し上げましたとおり、土砂災害防止法という法律の中に土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域の。

○平野委員

いいんだよ、それはわかるんだよ。その法律のもとは何でそういう発想になったか説明できますか、説明ができたらしってくださいというだけだから。

○事務局（藤田都市計画課長）

先ほどのことの繰り返しになりますけども、店舗、事務所、工場に比べ、住宅、個人の財産だったりとか、あるいは先ほどの社会福祉施設は、介護が必要な施設だったりもするわけですし、そういったところでの線引きを。

○平野委員

そういったことを言ったら差別、区別になるよ。店舗に住んで災害を受けた人はしょうがないんだけど、住んでる人はだめなんだということだけで。そういう基準じゃなくして、法だから、取り決めだから、国が決めたんなら、国が決めた中で、こういう骨子でこう決めたからと、どこかにコメントがあったはずなんだよ。そこまで説明してほしいということだけ。いいです。

○藤原会長

すみません、僕も99年のころをずっと思い出して、何やったか。先生は答え知ってる。

○平野委員

いいよ、もう。

○藤原会長

僕も何かと思って、ちょっと思い出せないんで、これはもう一度。

○平野委員

もう一度ね、皆さんにきちっと行政の口で言ってほしいと思っただけ。

○藤原会長

皆さんに、別の機会にでも教えていただければいいことだと思うんですね。多分これをつくったのは、つい10年か15年前に、広島6.29豪雨災害が契機になってつくった法律です。そのときの精神とか考え方があったと思うし、僕も何か聞いたことがあるような気がするんだけど、正確に答えられないので、もし事務局がわかるようでしたら今日あれですし、わからなければ次回にでも御説明いただければいいと思いますね。いかがですか。

○事務局（藤田都市計画課長）

また、次回報告させていただきます。

○藤原会長

正確に言ったほうがいいので。

○事務局（藤田都市計画課長）

はい。

○藤原会長

重要なのは、今回は指定をしなくても調査をやっているかどうかで判断するところが重要なので、このところが大きな、ある意味では改善ですよ。

ほかに御質問ございませんでしょうか。よろしいですか。

（「なし」の声あり）

○藤原会長

ほかに御質問ないようですので、本件につきましては、以上で審議を終了させていただきたいと思います。

こちらで用意いたしました議案は以上で終了いたしました。事務局から何かありますでしょうか。

○事務局（藤田都市計画課長）

特にありません。

○藤原会長

ないようですので、それでは、以上をもちまして本日の審議会を終了させていただきます。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。