

平成27年（2015年）7月30日

第48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48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)7月30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 山本哲生 福田由美子 後藤奏苗 米田輝隆

イ 市議会議員 太田憲二 谷口修 三宅正明 元田賢治 森本健治
渡辺好造

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 松浦勇治

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 福永孝敏

オ 市民委員 月村佳子 中城秀典 井上百合子

以上 16名

(2) 欠席者

ア 学識経験者 三浦浩之 青竹美佳 信末一之

イ 市議会議員 宮崎誠克

(3) 傍聴人

一般 4名

報道関係 1社

4 閉 会 午後3時38分

第48回広島市都市計画審議会

日 時 平成27年7月30日（木）

場 所 広島市議会棟4階 全員協議会室

○事務局（長光都市計画担当部長）

それでは、ただいまから第48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ありがとうございます。私は都市計画担当部長の長光でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

ここで、本年4月1日付の人事異動に伴い、当審議会の事務局を所管する都市整備局長として宮原が就任いたしましたので御紹介いたします。

○宮原局長

事務局をあずかる都市整備局長として、この4月1日に参りました宮原でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

○事務局（長光都市計画担当部長）

続きまして、本審議会の委員の改選について御報告申し上げます。資料1として本日の配席表を、資料2と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。委員名簿にあります市議会議員の委員7名の方におかれましては、本年5月1日で任期が満了となり、改選手続を行い、御就任いただいております。委員になられた方々を五十音順に御紹介させていただきます。太田憲二様、谷口修様、三宅正明様、宮崎誠克様、宮崎様は本日所用で欠席されております。元田賢治様、森本健治様、渡辺好造様。

次に、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紹介いたします。広島県警察本部交通部長の宮尾豪範様に御就任いただいておりますが、本日は代理として交通規制課の福永孝敏様に御出席いただいております。

以上で委員の改選の御報告を終わります。

それでは本日の議題についてですが、5つの議案がございます。

第1号議案として、広島駅自由通路の変更、第2号議案として、可部宇津線、藤ノ森大毛寺線の変更、第3号議案として、広島駅新幹線口周辺地区地区計画の変更、第4号議案として西風新都奥畑地区地区計画の決定、第5号議案は奥畑地区の地区計画の決定に伴う容積率の変更についてです。

第1号議案から第4号議案までは広島市決定の都市計画、第5号議案は建築基準法に基

づくもので、当審議会の議を経て、特定行政庁である広島市長が決定する案件でございます。また、これらの審議の後、報告事項として広島市立地適正化計画の策定について御報告させていただきます。

それでは藤原会長、よろしく申し上げます。

○藤原会長

本日は皆様、お忙しい中、また大変暑い中、お越しいただきましてありがとうございます。早いもので昨年8月20日の豪雨災害から1年が経とうとしております。都市計画審議会も、この安全ということにも注目をしながら進めてまいりたいと思いますので、どうぞよろしくお願いいたします。

本日、御出席をいただいております委員の方は、全20名のうちの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。

次に、本日の議事録の署名をお願いする方を指命させていただきます。本日の署名は米田委員、それから太田委員、それぞれ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、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から説明をお願いします。

○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。着席にて説明させていただきます。

それでは第1号議案は広島駅自由通路の変更についてです。本案件は広島市決定です。議案書は4ページから13ページまでですが、前面のスライドにより説明します。

本案件の位置図です。JR広島駅を示しています。広島駅周辺地区は平成25年8月に策定された広島市都市計画マスタープランの中で紙屋町・八丁堀地区とともに都市機能の集積、強化を図ることにより、相互に刺激し高め合う楕円型都心づくりの東の核として位置付けられ、広域的な交通結節点としての機能強化や、市街地再開発事業による活力の向上など、広島陸の玄関にふさわしいまちづくりが進められています。

具体的には都市機能の集積強化や土地の高度利用を増進するために、既に完了した二葉の里土地区画整理事業をはじめ、現在は広島駅南口Bブロック、Cブロックの市街地再開発事業、新幹線口広場の再整備、新幹線口ペデストリアンデッキの整備などのプロジェクトが展開されています。

この中で、広島駅自由通路は広島駅南口と新幹線口を結び、広島駅周辺地区の歩行者ネットワークを形成するとともに、交通機関相互の乗りかえ利便性の補助を図るためのものです。

広島駅自由通路は、JR広島駅南口広場と新幹線口広場を結ぶ延長約180メートル、幅員15メートルの通路で、駅周辺の歩行者ネットワークの連続性を担保する必要から、新幹線口ペDESTリアンデッキを含む、広島駅新幹線口周辺地区地区計画と同時に平成22年1月に都市計画決定を行っています。

当初の都市計画決定の段階では、こちらの縦断図でお示しするように、建築制限は上空から地下まで及んでいます。当初決定に当たって御審議いただいた平成21年12月の都市計画審議会では、「平面的な都市計画決定を行うことにしていますが、今後、詳細設計により自由通路の高さ等が決定した段階で立体的な都市計画の区域を定めるよう、都市計画変更を行う予定」と説明させていただいたように、このたび立体的な範囲が確定した段階で立体都市計画制度を適用することとしたものです。

立体都市計画制度については、都市計画法第11条第3項に「道路、河川その他政令で定める都市施設については、適正かつ合理的な土地利用を図るため必要があるときは、当該都市施設の区域の地下又は空間について、当該都市施設を整備する立体的な範囲を都市計画に定めることができる」と規定されています。

広島駅自由通路の図面を使って具体的に御説明します。

立体都市計画制度を適用しない場合、区域の上空及び地下までの範囲、赤色で示した範囲になりますが、建築行為が制限されています。一方で立体都市計画制度を適用し、都市施設を整備する立体的な範囲を明確にすることで、スライドの黄色で示した範囲の建築行為が可能となります。横断方向についてもお示ししますと、スライドの赤色で示した範囲で建築行為が制限されているものが、立体都市計画制度の適用によりスライドの黄色で示した範囲で建築行為が可能となります。

それでは、今回の都市計画変更について御説明します。

今回の都市計画変更は、自由通路や新幹線口ペDESTリアンデッキの詳細設計の完了などにより、通路として都市計画に定める立体的な範囲が確定したことから行うものです。自由通路の詳細設計を進める中で、昇降施設について高齢者や障害者などの歩行者の利便性に配慮し、輸送力の向上を図ったこと。具体的には、エレベーターを11人乗りから車椅子がエレベーター内で回転可能な15人乗りに変更したこと、エスカレーターを一行から二

列に変更したこと、新幹線口ペDESTリアンデッキの位置が確定し、自由通路の2階部分で接続したことなど見直しを行い、結果として、平面図の赤線で囲んだ斜線の区域に立体的な範囲を定めます。

青色の線の位置の縦断図を次にお示しします。赤線で囲んだ斜線の範囲が自由通路の立体的な範囲になります。スライド左側、南口広場と右側新幹線口広場を結ぶものですが、南口広場の1階部から駅ビル内を通り、2階部に上がり、在来線線路上高架橋で渡り、新幹線高架下で1階部において新幹線口ビル内を通り、新幹線口部へと結んでいます。

次の青色の線は、南口広場から在来線線路を高架橋で渡ったところ、スライドの丸印のところで枝分かれして、新幹線口ペDESTリアンデッキを結んでおり、この位置の縦断図を次にお示しします。

南口広場から在来線線路を高架で渡るまでは同様ですが、1階部に下りず、そのまま2階部を通り、新幹線高架下を通過し、新幹線口ビル内の新幹線口ペDESTリアンデッキとを結んでいます。

青色の線の位置の横断図を次に示します。

左側が博多方面、右側が大阪方面です。アッセでは歩行者空間として標準幅員15メートル、高さ4メートルの立体的な範囲を設定しています。高さについては、新幹線高架下の既存の高さが4メートルであることから連続性を考慮し、アッセ内においても4メートルとしたものです。この高さ4メートルは、歩道の建築限界2.5メートルのほかに案内標示等のサイン類の設置空間を十分に確保できる高さです。

次に、在来線上の高架橋部の横断図2をお示しします。

在来線上の高架橋部の自由通路については、橋桁等の構造物を市が維持管理していくことから、高架橋の橋桁等も含め、歩行者空間と合わせて、幅員15メートル、高さ12メートルを立体的な範囲として設定しています。

以上が、今回、定める立体的な範囲となります。

こちらは自由通路のイメージパースになります。平成29年度の供用に向けて、現在、工事が進められています。また、新幹線口ペDESTリアンデッキは平成27年度、新幹線口広場の再整備は平成28年度の完成に向けて工事が進められています。

本通路の変更案について本年6月26日から2週間、案の縦覧を行いましたがい意見書の提出はありませんでした。

これで第1号議案の説明を終わらせていただきます。御審議のほどよろしくお願ひしま

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。

(「なし」の声あり)

○藤原会長

特に本件について意見がございませんようですので、第1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号議案に移ります。事務局から説明をお願いいたします。

○事務局（藤田都市計画課長）

それでは、第2号議案について御説明いたします。本案件は、本市が平成16年度より取り組んでおります、長期未着手都市計画道路の見直しの一環として行うもので、広島市決定となります。議案書は14ページから20ページまでですが、前面のスライドにより御説明します。

最初に、都市計画道路の見直しの背景から説明させていただきます。

都市計画道路の中には、予算上の制約などから整備が先送りされ、結果的に現在も未着手のままとなっている路線があります。特に決定から長期間が経過した路線についてはその間に社会経済情勢が大きく変化し、当初決定時の必要性、位置付けに変化が生じている可能性があることから、決定後、長期未着手となっている区間を持つ都市計画道路についてその必要性を検証し、検証結果を踏まえて見直しを行う必要があります。

そこで本市では、国や県の指示に基づき、平成16年から都市計画道路の見直し検討に着手し、当審議会にもお諮りした上で、平成18年11月、評価の考え方等を示した都市計画道路見直しの基本方針を策定、公表しました。

その後、この基本方針に基づき、都市計画決定後、20年以上未着手の都市計画道路35路線を対象として検討を行い、平成19年7月に、それぞれの路線の見直し方向性を示した都市計画道路見直し素案を作成、公表しています。

この素案において対象となった路線を、現計画どおり存続する路線、廃止方向で検討する路線といった仕分けを行い、このうち廃止や縮小など何らかの見直しが必要と判断された路線については適宜見直しを進めているところです。

見直し対象路線の検討状況です。

素案公表後、平成20年3月に旭町広島港線の一部区間を廃止し、同年9月、中島中野線の廃止、可部浜田線及び可部宇津線の一部区間の廃止、温井線の廃止、温井松原線の一部区間の廃止、比治山蟹屋線の現状への変更、中調子温井線の廃止と手続を進めてまいり、今回、見直しを行おうとしているのが、この可部宇津線です。

可部宇津線の見直し対象区間の周辺図です。見直し素案における考え方を説明します。

可部宇津線のうち、可部の中心部から藤ノ森大毛寺線との交差点部までは、概ね整備完了となっていますが、それ以西の区間については長期間未着手となっており、見直しの対象区間となっています。

まず、可部地区における都市計画道路のネットワークの考え方ですが、画面は、昭和40年から50年ごろの航空写真です。可部の町は古くから交通の要衝として栄えてきました。都市計画道路については、昭和34年に幹線道路を中心とした決定を行った後、昭和43年9月に、当時の市街地の範囲をカバーする形で面的に都市計画道路が決定されています。

画面を現在の航空写真に切り替えます。ここに市街化区域の範囲を重ねますと、都市計画道路を中心に市街化区域内の土地利用の密度が高まっている状況が確認できます。

今回、見直しを行おうとしている可部宇津線は、可部の市街地の西の端に位置していますが、人口減少社会の到来を踏まえ、今後さらに西側、つまり画面に向かって左側に市街化区域を拡大し、新たな市街地を形成する見込みがなくなったことから、当該区間のネットワークとしての必要性は低下しています。

また、見直し対象区間においては、都市計画道路の予定位置と並行して一般県道が供用されています。画面は現道の様子です。古くからの現道は地権者の協力により、既に交通量に見合った幅員があり、求められる交通機能は、現道で代替可能であることから、新たな都市計画道路の整備の必要性が低下しています。これらの背景から、見直し素案においては、区間廃止の方向性が導かれています。

一方、可部宇津線は、JR可部線の廃線区間と並走しており、素案検討時では、一旦廃線となったこの区間について、路線を復活させた上で電化延伸することが検討されている最中でした。このため、延伸事業の方向性によっては、並走する可部宇津線、直行する藤

ノ森大毛寺線に何らかの影響が生じることもあり得ることから、延伸事業の検討の方向性を引き続き注視する必要がありました。

こうした背景を踏まえ、可部宇津線は、新たな都市計画道路としての整備の必要性は低いものの、すぐに廃止するものではなく、関連事業、つまりJR可部線の延伸事業の方向性を踏まえて手続を進める路線として、見直し素案に、整理、位置付けが行われています。

その後、延伸事業が軌道に乗り、事業の全容が明らかとなり、予定通り長期未着手区間の廃止を行う方向で支障がないことが判明したことを受け、この度、都市計画道路の見直し手続を進めるものです。

それでは、具体的な変更内容を御説明いたします。

こちらは、可部宇津線の新旧対照図です。可部宇津線のうち、藤ノ森大毛寺線以西の延長360メートルを廃止し、都市計画道路区域から削除します。

次に、藤ノ森大毛寺線です。可部宇津線の一部区間の廃止に伴い、交差する藤ノ森大毛寺線の隅切り部の区域を削除します。

また、都市計画法施行令の一部改正に伴い、今回変更を行う藤ノ森大毛寺線の車線の数を2車線と定めます。今回の変更案について、本年6月26日から2週間、案の縦覧を行いました。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

それではただいま御説明いただきました、第2号議案について、御質問御意見等ございましたらお願いいたします。いかがでしょうか。

○福田委員

縦覧で6名見られたということですが、地元の方の意見というか、どういう考えを持っておられるのかというのをちょっと伺いたいのと、先程、JR可部線の延伸との絡みでという説明がありましたが、どこがどうなのかが場所的によくわからなかったのもう少し教えてもらいたいと思います。

○事務局（藤田都市計画課長）

2点ほど、可部線の電化延伸の話の状況と地元の状況ということですが、まず、地元の状況につきましては、この3月に地元説明会を行っておりまして、地元の皆さんの御了解を得ているということが1点あります。

先ほどの可部線の動向の話、スライドを使って説明させていただきますと、この構造は、道路の決定が昭和40年代のもので、当時、可部線は存在していました。そのため、藤ノ森大毛寺線は、可部線と立体交差する形で計画されています。ご覧のように藤ノ森大毛寺線というのは側道が入っていますので、幅員が22メートルと広めになっている状況ですが、仮に可部線が廃止になって立体交差が不要となった場合は、平面交差でよくなるため、ちょうどこの黄色で示した部分、側道部分が不要になります。仮に平成19年当時、すぐに変更を行い、黄色を削除し、また再度、可部線の電化延伸が残って存続してしまう、そうするとまた黄色い部分も復活で戻さないといけないことになるため、そういう状況でJR可部線の動向を見守っていたということです。

以上でございます。

○藤原会長

よろしいですか。

その他にいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

広島市に限らず、都市計画道路の見直しというのはいろんな都市で起きているようですので、引き続き御検討いただくことになるかと思えます。

本2号議案につきましては、他に意見がございませんようですので、この議案について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2号議案につきましては原案どおり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3号議案の審議に入ります。まず、事務局から説明をお願いいたします。

○事務局（藤田都市計画課長）

それでは3号議案、広島駅新幹線口周辺地区地区計画の変更についてです。本案件は広島市決定となります。議案書は21ページから32ページまでですが、前面のスライドにより説明させていただきます。

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、付近を上空から撮影した写真です。赤色の線で囲まれ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。黄色の線で囲まれ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JR西日本広島支社、現在建てかえ工事中の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、関連公共交通施設として、新幹線口のペデストリアンデッキと駅前広場、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ます。

この地区のまちづくりに関する経緯について説明いたします。

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西日本の四者により、二葉の里3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都市機構を加えた五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、二葉の里土地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、土地地区画整理事業が順調に進み、平成26年3月に事業完了しています。

それでは、この地区計画の内容について御説明いたします。

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丁目の全部ほかごらんのとおりで、面積は29.4ヘクタールです。地区計画の種類は再開発等促進区を定める地区計画です。再開発等促進区を定める地区計画の目的は、大規模敷地の土地利用転換を円滑に推進することです。

その特徴は、開発事業者と調整を行いながら、都市基盤と建築物等の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、これにより計画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開発誘導を図ることができます。

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があります。

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に報告した後、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、都市計画の変更手順等を示しています。

事業計画の熟度に応じ、都市計画の変更の手続を行うため、開発事業者は事業計画の詳細

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。提出された企画提出書について、本市では、その内容がまちづくり基本計画など、上位関連計画、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確認し、その後、用途地域などの都市計画変更の手続を行っています。

これまでの用途地域・地区計画の変更経緯について説明いたします。

区画整理事業による基盤整備を契機に、円滑な土地利用転換を進めるため、区画整理による仮換地の指定後であれば、つまり平成23年1月以降であれば、企画提案書の提出を受けるごとに用途地域を順次変更することとしており、結果として、平成24年8月に全ての用途地域の変更を終えています。

具体的にはA地区については商業地域のままですが、容積率を400%から500%に、B地区とC地区については第2種住居容積率200%から近隣商業地域300%に変更しています。また、用途地域を変更していながら、まだ、企画提案書が提出されていない用地、すなわち、まだ建築計画が具体化していない用地については企画提案書の提出を確実に行わせるため、地区計画を定めて容積率を見直し前の低い率に制限し、本来の容積率の適用を暫定的に留保しています。企画提案書が提出されれば、この暫定的な制限を解除し、本来の容積率を適用するため、地区計画の内容を変更していくことになります。

具体的な変更の経緯については、平成23年8月にC-3地区において、小規模宅地の換地が確定したことにより、運用方針に基づき、この地区を含むC地区の用途地区を第2種住居地域から近隣商業地域に見直しました。その時点で、まだ建築計画が具体化していない地区については、地区計画において容積率の最高限度の規定を暫定的に用途地域見直し前の状態、200%に制限する変更をあわせて行っております。

次に、平成24年2月、C-1(1)地区でイズミ本社の建築計画が具体化したことを受け、地区計画による暫定的な制限を解除する変更を行いました。そして平成24年8月、B-2(1)地区で県高精度放射線治療センターの建築計画が具体化したことを受け、この地区を含むB地区と区画整理後の土地形状を考慮し、隣接するA地区の用途地域の見直しを行い、B-2(1)地区以外については、地区計画において暫定的に用途地域変更前の容積率まで制限する変更を行いました。

その後、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、27年2月A-2地区でエネコムによる電気通信施設の具体化に伴い、地区計画による暫定的な規定

を解除する変更を行ってきました。

それでは、このたび地区計画変更にかかる企画提案書の内容について説明いたします。

この位置図の赤線で示したB-2(2)地区の一部及びC-2(3)地区の2地区において、それぞれ開発計画が具体化し、企画提案書が本市に提出されました。

まず、B-2(2)地区の一部における広島県歯科医師会による歯科医師会館の計画概要です。このパースは、敷地北西部から見た完成予想図です。用途は事務所、診療所及び専修学校、敷地面積は2,905平方メートル、延べ床面積は5,137.36平方メートル、階数は地上6階、高さは28.82メートルです。

運用方針への適合についてですが、この計画については本年3月25日に土地所有者等で構成される広島駅新幹線口エリアマネジメント推進調整会議が開催され、上位関連計画である二葉の里地区まちづくり基本計画等に適合していることが確認され、開発に係る調整を終えています。

また、当該地の土地利用につきましては、この地区において既に定められているB地区についての土地利用に関する基本方針、医療及び関連する業務機能を主体に、教育・人材育成や都心居住等の機能が複合した土地利用とするに適合しています。

次に、建築物に対する基準や周辺環境等への配慮事項についてです。

建築物は、運用方針に基づき、西側の道路から10メートル以上の壁面後退を行い、沿道に空間を生み出しています。この空間を緑化し、緑豊かなゆとりある歩行者空間として整備する計画となっており、周辺環境への配慮がなされています。

次に、C-2(3)地区における広島県による広島東警察署の計画の概要です。

このパースは、敷地南西側から見た完成予想図です。用途は警察署、敷地面積は5,613.01平方メートル、延べ床面積は5,623.1平方メートル、敷地は地上5階、高さは23.7メートルです。

運用方針への適合についてですが、この計画についても歯科医師会館の計画と同様に、広島駅新幹線口エリアマネジメント推進調整会議において、二葉の里地区まちづくり基本計画等に適合していることが確認されています。

また、開発計画に係る基本土地利用については、C地区の土地利用に関する基本方針、都心居住等の機能を主体に、広島駅に近接した利便性を生かした業務・商業等の機能が複合した土地利用とするに適合しています。

建築物に対する基準や周辺環境等への配慮に関する適合についてです。

建築物は、北側の道路から10メートル以上、西側の道路から2.5メートル以上、南側道路から5メートル以上の壁面後退を行い、壁面後退によって生み出された沿道の空間に緑化を施し、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います。また、北側の歴史散歩道沿いでは、柵や塀のイメージを工夫することで、伝統的な環境と調和が図られており、周辺環境への配慮がなされています。

このたび提出された企画提案書の内容が運用方針に定める策定要件に適合していることから、B-2(2)地区のうち、歯科医師会館が位置する地区をB-2(3)地区として分割し、B-2(3)地区と広島東警察署が位置するC-2(3)地区について、これまで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200%の規定を解除するものです。これによりB-2(3)地区及びC-2(3)地区においては、用途地域によって定められた容積率300%まで利用できることとなります。

なお、C-2(1)から(3)地区における容積率の最高限度の規定が全て解除されましたので分割前の状態、C-2地区としてひとつに統合します。

このスライドのグレーで示された部分は、当地区における開発計画の壁面後退によって生み出される歩行者空間を示しています。これらの歩行者空間については、地区内の利害関係者で組織する広島駅新幹線ロエリアマネジメント推進調整会議により、協議調整された成果として生み出されたものです。こうしたプロセスを経ることで、地区内の事業者は、自らが提出した企画提案書の内容を、まちづくりルールの自律的な規範として認識することになるため、同提案に基づく取り組みは一定の担保性を持つものを考えております。

また、地区内の開発計画が全て明確になった時点で、地区計画を変更し、建築物の壁面の位置の制限などとして地区計画を定めることで、法的な担保を持たせるよう、地区内事業者への働きかけも検討してまいります。

本地区計画の変更について、4月17日から2週間の原案縦覧、5月15日から2週間の案縦覧を行いました。いずれも意見書の提出はありませんでした。

これで、第3号議案の説明を終わらせていただきます。よろしく御審議のほどお願いいたします。

○藤原会長

それではただいまの第3号議案につきまして、御質問、御意見等ございますか。

○中城委員

2つ質問させていただきたいんですけども、こちらの赤いほうの22ページに環境負荷

の低減やユニバーサルデザインの考え方も積極的に導入するというようなことで、環境負荷の低減というところで具体的な事例というか考え方を教えていただきたいということ。

それからもう一点は、容積率が増えたことによって、周辺環境への影響ですが、後ろ側には第二種住居地域になっているかと思うんですけれども、こういう施設がつくられることによって、交通量とかが増加して、その住宅、裏側の住居地域側への影響ということで、特に夜中の緊急車両等が出入りするというようなところで、例えば容積率が増えたほうの緑化とかはわかるんですけれども、反対側の、道路から向こうの既存の住宅地への騒音とかの影響というか、対策といいますか、配慮みたいなことで、例えば反対側のこちらのほうの道路には緑化があるんですけれども、反対側の道路も緑化することによって、ある程度の騒音ですとか、光害ですか、ヘッドライトの影響みたいなのを抑えるという配慮みたいなのはあるのかなというのをちょっとお聞きしたいところです。

○事務局（藤田都市計画課長）

まず、緑化の話があったかと思うんですけれども、今回の歯科医師会館の話と、ちょうど東警察署の場合は東警察署の場合は南側と北側に区画がありますので、前面にも緑化がありますし、北側住宅のほうにも緑化があります。またこれ歯科医師会館のほうですけれども、ちょうど北側に隣接していますので、今回、壁面を下げて緑化をするのはまさにこのエリアですから、北側のほうの緑化になっている状況です。

○中城委員

今言ったのは、今の5号線の北側じゃなくて向こう側、交通量が多くなるので、山側への影響を何かそういう緑化で緩和するような処置とかそういうのはお考えですかという質問です。

○事務局（藤田都市計画課長）

申し訳ありません。あくまでこの大規模、このエリアの中の、地区計画の中のことを定めているものですから、ちょっと区域外になるとちょっとなかなか、このエリアでは申し上げられません。

あと、緊急車両の話がちょっとあったかと思うんですけれども、ちょうどこのハッチをかけている北側の区画の道路なんですけれども、ちょうど東警察署があるあたりは通行制限かけているところでした、大型車両の進入は原則禁止となっております。ただ、C-2地区につきましては、ちょうど東警察署があるものですから、警察なんかだとどうしてもその性格上、どうしてもちょっと画面で言いますと、ちょうど下のほうなんですけど、緊急

車両の出入り口ということで、パトカー等の緊急車両の出入りは確保しています。

○中城委員

わかりました。北側から、5号線のほうから入ることは余り緊急車両はないと考えて。

○事務局（藤田都市計画課長）

そうですね。緊急車両は全て南側です。上の方は、大型車両の制限をしておりますので。

あと、ちょうど下側に大型車両出入り口とありますのが、制限車両の出入り口をそこに設けているところをございまして、北側のほうに十分配慮していると思います。

以上でございます。

○藤原会長

最初の御質問、いいですか。

○中城委員

環境負荷の低減というようなところでは、こういったような取り組みをされているか。環境負荷の低減やユニバーサルデザインの考え方というような記述がありましたので。

○事務局（藤田都市計画課長）

まず、歯科医師会のほうですけれども、例えば熱負荷の低減のために自然採光を取り入れた熱負荷のものをするとか、グリーンファサード、壁面緑化の採用を検討したりとか、あるいはLEDの照明、人感センサー等を採用して消費電力を低減したりとか、主に自然採光、自然換気、昼光センサーの採用をして、自然エネルギーの有効利用を行うとか。排気中の熱エネルギーを回収する全熱交換機を採用するとか。あるいは使用水量の少ない節水型衛生器具を採用するとか、エコケーブルを採用するとか、ちょっと例を挙げればこの程度になりますけれども、よろしいでしょうか。

○中城委員

ありがとうございます。

○藤原会長

いろんな意味を含む重大な御質問をいただいたと思うのですけれども、容積率が上がったことによって、例えば交通量が増えるとか、あるいは環境負荷が増えるとかということについては丁寧に予測をしないと、容積率が増えたから自動車交通量が増えるかどうかはしっかりと予測をしないとわからない部分があるし、オープンスペースを設けたら環境負荷の低減に寄与するかどうか、場所と方向によっては議論が必要だということがあると思いますので、今日御質問いただきましたのは、たまたまこの2カ所の話ですけれども、

今後、同じような形で見直しが何度かこれから繰り返されると思うんですが、その都度、今日御質問いただいたようなことを頭に入れて御説明をしていただけると誤解がないようになるんじゃないかと思います。事務局の御説明のときに注意をしていただけたらと思います。

関連する御質問ございませんでしょうか。

○三宅委員

今回の企画提案書、広島県歯科医師会館及び広島県東警察署の提案書は、くしくも容積率は200%以内に既におさまっておる建物及び計画だと思えますが、容積率がこのたび300%、つまり近商並に上げられるということになるわけですけれども、それによって、例えば今の現在の企画提案書を設計変更されて、例えば今だったら歯科医師会館は地上6階の御提案でございますが、これを7階にさせてくれとか、若しくは、東警察署が地上5階建てなんですけれども、これを7階建てにさせてくれといったことは予測できるお話でしょうか。

○事務局（藤田都市計画課長）

仮に施設者のほうが、5階を6階建てとか、あるいは6階建て、7階建てに変更する意思があれば、また再度、企画提案書を提出していただいて、その内容を審査の上、それに見合う形での地区計画の変更をしていきたいと思えます。

○三宅委員

仮にですけれども、仮の話ばかりして申しわけありません。それを出してまいりますと、この度、この都市計画審議会の中で300%を認めるということになりますと、いわゆる企画提案書の変更については、市のほうの内部だけで、これはいいですよとか、悪いですよとかいうような結論を出されるということですか。

○事務局（藤田都市計画課長）

地区計画の変更でございますので、地区計画の変更にはこういった、この場での審議が必要だと思いますので、市のほうで。

○三宅委員

そうではなくて、今現在、これを200%から300%にするということをきょうお諮りされとるわけじゃないですか。ということは、この審議が終われば支障がないかどうかと決めるわけでしょう。支障がないとなれば300%になるわけですよ。そうなると、それが終わった後で設計変更させてくれと言われたら、それは地区計画の変更もなく、例えば300%

の容積率で設計変更を出してこられれば、それは認めざるを得ないということになりませんか。

○事務局（藤田都市計画課長）

委員おっしゃるとおり、事実上そうなるかと思えます。まさにそれが今回の説明の中で、後半部分のほうでお話しさせていただいたところでして、このエリアマネジメントという各土地所有者さんの構成する推進調整会議で、自らが企画提案したものを提出し、土地所有者の皆さんで組織をつくっている委員会の中で、皆さんで了承していただいたものを本当にまさに自分たちのまちづくりのルールとして認めていくものですから、それなりの担保はあるのではないかなと思っておりますし、また今後、ある程度計画が確定した段階においては、そういった地区計画をさらに定めて、壁面の位置の制限等々、また働きかけるようにしていきたいと思っております。

以上でございます。

○三宅委員

言っておきたいことは、恐らくこの二葉の里地区まちづくり協議会さんというところは相当程度の高さ制限を当初は考えておられたということを私は聞いております。つまり、広島駅側から二葉山を見たときに、山が全く見えないようなビルばかりにしないでくださいという御意見を、地域の方は言われておったと記憶をしているわけです。容積率が上がれば、高いビルを建てることも可能になりますから、その部分について、例えばこの歯科医師会館さんとか、あるいは東警察署さん、両方とも公共の要素の強い建物ではありますが、その辺のところで設計をどうしても変えないけんということになったときには、少し御理解いただきたいということが申し添えていただきたいなということ言ってるわけです。

○藤原会長

最後は御意見を頂戴したということですので、そのように事務局からも、もし相談があった場合には要望していただきたいと思えますし、日照の問題とか、あるいは緑地の問題というのはまさに景観も一部含めた話で考えられていると思えますので、容積率が上がったからといって、全部がビルで隠れてしまうことがないような地区計画を実現していただきたいと思えます。

他にいかがでしょうか。

（「なし」の声あり）

○藤原会長

出尽くしたようですので、第3号議案につきまして、原案どおり可決するという
とで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3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4号議案、加えて第5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、第4号議案は西風新都奥畑地区地区計画、第5号議案は第4号議案に関する
市街化調整区域内の建築物の容積率等の変更についてです。第4号議案は広島市決定の都
市計画、第5号議案は建築基準法に基づくもので、都市計画審議会の議を経て、特定行政
庁である広島市長が決定するものです。

議案書は33ページから47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。

初めに、第4号議案の西風新都奥畑地区地区計画は、市街化調整区域において定める地
区計画です。本地区は本市北西部の西風新都内に、また、広島自動車道西風新都インター
チェンジと西風新都の住宅団地ところとを結ぶ都市計画道路伴北線の沿道に位置していま
す。

写真の緑の線で囲まれている範囲が市街化区域、それ以外が市街化調整区域です。本地
区計画の区域は赤で示している範囲、約9.4ヘクタールです。西風新都は図面の青い線で
囲まれたエリアです。平成25年8月に改定した広島市都市計画マスタープランにおいて西
風新都は宇品・出島地区、井口・商工センター地区、緑井地区とともにその地区にふさわ
しい高次都市機能を集積させる拠点として位置付けられています。

また、平成25年6月に活力創造都市ひろしま西風新都推進計画2013を策定し、この中で
開発ポテンシャルの高い西風新都が、さらに活力ある拠点として発展し、広島広域都市圏
及び中四国地方の発展を牽引するまちになることを目指しています。

今回、決定しようとする奥畑地区は、民間開発事業者等が計画的な開発を行う計画開発
地区として位置づけられており、その土地利用方針については広島西風新都インターチェ

ンジに近接する立地特性を生かした工業流通系の土地利用のほか、福祉系の土地利用を図るとされています。

次に、市街化調整区域において定める地区計画の考え方について御説明します。

平成18年、都市計画法の改正により、市街化調整区域における大規模開発を原則許容する基準が廃止され、市街化調整区域での開発行為には、農家住宅、分家住宅を除き、事前に地区計画を決定することでまちづくりの計画を予め明らかにすることが必要になりました。

広島市では、市街化調整区域の良好な環境の維持形成に寄与することを目的として、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。この運用基準では、区域設定の考え方、地区計画の内容、素案作成の手順等を定めており、本地区の地区計画案もこれに基づいて策定しております。

本案件は、開発事業者でもある土地所有者が運用基準に基づき、素案を作成し、都市計画提案をされたものです。当該地については、平成13年に都市計画道路伴北線が供用され、沿線団地の分譲が開始される中、土地利用ニーズが徐々に高まってきました。平成25年になってから、土地所有者が土地利用を可能にするため、土地利用計画の検討や開発行為の事前協議を行ってきました。本年5月に都市計画提案が提出され、区域面積0.5ヘクタール以上、土地所有者の全員の同意といった受理要件を満たし、また、この提案内容が西風新都推進計画2013の都市づくりの基本方針に沿ったものであることから提案を採用し、都市計画決定の進めています。

本地区は、西風新都インターチェンジから幹線道路である伴北線を約1.5キロメートル南下したところに位置しており、この立地特性を生かし、工業・流通・福祉系の土地利用を中心とした計画的で魅力ある都市環境の形成を図ることを地区計画の目標としています。

これは計画図です。紫色で示している地区を産業地区、黄色で示している地区を沿道地区、グレーで示している地区を保全地区A、オレンジで示している地区を保全地区Bとし、4つの地区に区分しています。具体的には、工業・流通系を中心とした土地利用を図る地区を産業地区とし、将来、準工業地域の用途を想定しています。また、福祉系を中心とした土地利用を図る地区を沿道地区とし、将来、第一種住居地域の用途を想定しています。

また、開発により造成される敷地の上側の法面、いわゆる上法など、市街化調整区域として将来にわたり維持保全し続ける地区を保全地区Aとしています。また、当該地区では土砂災害防止を、これ以降土砂法と言いますが、土砂法に基づく県の基礎調査が未調査で

あったことから、都市計画提案者が基礎調査と同等の調査を独自で実施し、その結果、土砂災害特別警戒区域や土砂災害警戒区域の指定が見込まれる地区を保全地区Bとし、建築物の建築を制限しています。

ここで、土砂災害についての考え方を御説明します。

本年1月に土砂法が改正されたことなどを受け、翌2月、広島市市街化調整区域における地区計画の運用基準の一部を改正しています。改正に先立ちまして、本審議会でも御報告させていただいたところです。改正の狙いは、市街化を図っていく上で、土砂災害の恐れのある区域に新たな住宅等を増やさないというもので、主な改正点としては、基礎調査が完了していない区域に関する規定を追加し、基礎調査等が行われるまでは地区計画の区域に含めることができないこととしました。

また、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、イエローゾーンを区域に含める場合には、住宅及び福祉施設等の用途を制限しています。この用途制限の考え方については、土砂法を準用したものです。

土砂法では、土砂災害特別警戒区域、いわゆるレッドゾーンの区域内で住宅、福祉施設等の立地を目的とした特定開発行為については、あらかじめ都道府県知事の許可が必要とされており、住宅、福祉施設とそれ以外の用途、例えば店舗、事務所、工場など、明確に区分されています。土砂法制定時の国から示された考え方によれば、福祉施設、非自己用の住宅は緊急避難が健常者等と比較して困難であることや、土地の状況把握がなされていないため、災害実態等、地域情報に精通した者が存在しないといった事由により、円滑な避難行動が困難と思われるものがもっぱら利用する施設であり、過去の災害においても多くの被害が生じていることから他の用途とは区分し、特に厳しい制限を設けられているものです。

このような土砂法の考え方を準用し、平成27年2月の運用基準の改正においては、イエローゾーンを区域に含める場合、新たな住宅を増やさないと観点から、自己用も含め、住宅の用途を制限することにしました。保全地区Bに含まれるレッドゾーンにつきましては、今後、県の基礎調査がなされるまで範囲が確定しないことから、レッドゾーンを包括する、イエローゾーン全ての範囲について公園に設ける公衆便所、休憩所を除き、建築物の建築を認めないという改正した運用基準よりもさらに厳しい用途制限をかけています。

なお、運用基準では、レッドゾーンについては地区計画の区域に原則含めないこととされていますが、このような用途制限に加え、土石流対策施設が計画されていることなどを踏

まえ、本地区計画の区域に含めることとしています。

次に、地区計画で定める事項です。

建築物等に関する事項として、建築物等の用途の制限など、ご覧の8つの制限を定めています。土地利用に関する事項についても定めています。

まず、建築物等の用途の制限についてです。

沿道地区は、第一種住居地域と用途地域を想定しており、具体的に住宅や病院、老人ホームなどの福祉施設、一定規模以下の店舗や事務所などの建築を可能としています。ただし、神社、教会、ボーリング場など、ご覧の用途を制限しています。

また、産業地区では、準工業地域の用途を想定しており、具体的に事務所や工場などの建築を可能としています。ただし、住宅や一定規模以上の店舗など、ご覧の用途を制限しています。また、保全地区Bでは公園に設けられる公衆便所または休憩所を除き、建築物の建築を制限しています。

次に、建築物の容積率・建ぺい率の最高限度についてです。沿道地区、産業地区ともに、容積率200%、建ぺい率を60%としています。また、建築物の敷地面積の最低限度について、沿道地区は165平方メートル、産業地区は300平方メートルとしています。

建築物の高さの最高限度については、将来の想定用途地域を見据えて、沿道地区では第一種住居地域に準じた高さ制限を、産業地区では準工業地域に準じた高さ制限をそれぞれ定めています。壁面の位置の制限については、道路から1メートル以上離すよう定めています。また、屋外広告物については、自己用に限るとともに、屋上への設置は認めないこととしています。垣または柵の構造については、生け垣または網状のいずれかに限定しています。

次に、土地利用に関する事項です。

沿道地区、産業地区、保全地区Aにある法面等については、緑地の保全や二次開発防止の観点から土地利用規制区域として設定し、公共の用に供するものを除き、工作物を構築または建築物を建築してはならないとしています。

地区計画の決定に当たり、原案の縦覧を本年6月2日から15日まで、案の縦覧を6月26日から7月10日までの、それぞれ2週間行いましたが、いずれの縦覧に関しても意見書の提出はありませんでした。

以上で、西風新都奥畑地区の地区計画の決定について説明を終わります。

続きまして、第5号議案の市街化調整区域内の建築物の容積率等の変更について御説明

します。

市街化調整区域内の容積率等につきましては、建築基準法に基づき、都市計画審議会の議を経て、特定行政庁である広島市長が定めることとされています。本市において、市街化調整区域内については、一般的に容積率を100%、建蔽率を50%、斜線制限の勾配を1.25と指定しています。

一方で、今回のようにこれらの容積率と異なる数値を定める地区計画を決定する場合には、地区計画の内容と整合するよう、当該区域に関する容積率等を変更する必要があります。今回、第4号議案の西風新都奥畑地区地区計画において、一般的な容積率等と異なる数値を定めることに伴い、容積率等を変更するものです。

西風新都奥畑地区においては第4号議案で御説明したとおり、ご覧の容積率等の変更になります。

以上で第4号議案、第5号議案の説明を終わります。御審議のほどをよろしくお願いたします。

○藤原会長

それでは、第4号議案、第5号議案まとめまして御質問、御意見等ございましたらお願いいたします。

○中城委員

すみません、2つあります。

先ほどとちょっと関連するかもわからないんですけども、沿道地区と産業地区の境の部分のバッファゾーン、一方は準工業地域で流通とか工場ということで、結構、騒音とか、それから夜間の光の問題とかがあるかと思いますが、その隣の病院とか福祉施設とか住居地域への影響を緩和するような境の部分の配慮みたいなことはお考えなのでしょうか。また、例えば道路を大きくするとか、緑化を多めにするとかいうようなことと。

もう一つは、保全地区の法面ですかね、太陽光パネル、土砂崩れの恐れのあるところに太陽光パネルを設置するのはいいよということですが、太陽光パネルを設置する場合に、きちっと法面を保護した上で太陽光パネルを設置するのか、そういう配慮をせずに、太陽光パネルを設置するのを認めているのかということ、ただ、森林を伐採してそのまま設置するようなことでいくと、何か土砂崩れが起りやすくなるのではないかなという懸念があるのですけれども、その辺の、法面自体にパネルの設置、土砂崩れの恐れがあるところに太陽光パネルを設置するときの安全性の配慮みたいなことはお考えなんではないかと

という質問の2点でございます。

○事務局（藤田都市計画課長）

2点、まず沿道と産業地区のバッファゾーンの話、あと、太陽光パネルの話、2点ほどありました。今回、産業地区のほうに想定していますのは、工場といたしましても危険性とか環境悪化の少ないものを想定しております、工業地区のほうで想定しているような施設ではありません。

さらに今回、地形上、沿道地区と産業地区の高低差は、20メートル、30メートルありまして、その間は法面になっておりますので、沿道地区に対する影響は少ないかと思うわけです。

あともう一点目の、法面のほうですけれども、太陽光パネルを設置していいのは保全地区Aのほうです、土砂法のイエロー、それがあるのが保全地区Bですね。Bのほうには公園で設けられる休憩所とか便所しか建てさせない。保全地区Aのほうに太陽光パネルを設置してもいいですよという制限にしておりますので、保全地区Aの場合は、土砂災害などは想定しておりません。

以上でございます。

○谷口委員

イエローゾーン、レッドゾーンを県が順次指定していくんですけれども、いろんなところで今、開発が起きているのに、全然追いついていないんですよ、やっていくのが。後追いになっていて、そういう開発している企業、非常に困っているんですよ。その辺のことはどういうふうにも県の方へお願いされておられるのか、またはそういう企画書が出てきたら先にそこをやるとか、何かそういう方法を考えておられるかということをやらんと開発が随分遅れていくと思います。その辺はいかがでしょうか。

○事務局（藤田都市計画課長）

全国的に土砂法に関しては、土砂災害が起きてから全国5カ年で基礎調査をやると言われておりますけれども、広島県の場合、平成30年度までに急いでやるという意向を示しております。ですので、あと4年程度で調査することは可能ですけれども、ただ、現実的にはどうしても住宅がある方を調査してまいりますので、開発しているところはいかんせんどうしても遅れがちになるかと思っております。

ただ、今回のように危険なところに、市街化区域を増やさないという方針を市は持っております。その中で、危険なエリアをどんどん増やしていくのは市の政策と合致しており

ませんので、そういったところの範囲についてはなかなか拡大をしていく思いはないんですが、ただ、今回のように事業者さんの方が自ら調査をして、イエロー、レッドを明確にして、造成はするんだけども建築物を建てさせない、こういう意向を示しているということで、今回、区域の中に入れて地区計画を定めるということにしております。

以上でございます。

○谷口委員

この開発地区というのは、土砂法が規定される前から開発しているところで、当初の段階では、それは関係なかった話なんですよね。今回のことが起こって土砂法にかかってくる、それはどうしようかということで独自で調査をされたんだけども、企業から言えば、全く想定のできないお金がかかっているわけですよね。その辺も含めての話の中で、そういう地区計画を出したところについてはできるだけ早く県のほうが指定を行うという要望を出してほしいなと思います。

以上です。

○藤原会長

多分、審議会としてということではなくて、広島市としてそういう要望を出すというのは、一考に値するかもわかりませんので、検討していただけたらと思いますけれども。

広島県は広島県で、私の知る範囲ですけれども、基礎調査を大急ぎでやっていて、全国で幾つでしたっけ、10を切るぐらいだと思いますが、レッドゾーン、イエローゾーンの指定が終わっているのはたかだか両手ぐらいしかなくて、残り三十何都道府県はまだまだ全然指定が追いついていないということも実態としてあるので、これは広島市と広島県の関係だけではなくて、全国で、本来上がるべき声の一部だと思います。

どういう手続がいいのか、ちょっとこの審議会の場ではよくわかりませんが、貴重な意見をいただきましたので、一度、言わずもがなのところもありますけれども、広島県に、できるだけ急いだ対応をしていただきたいということはいいいタイミングかもわからないと思いますので、よろしくお願いします。

他のこの件について。

○米田委員

ここにあるアストラムラインに直結されとるといような項目があるんですけども、歩いて、最寄り駅までどれぐらいかかるんですか。それとも直結されてるといことで、アストラムラインとか書いてますよ。だから駅まで何分ぐらい歩いて通勤されるのに。

○事務局（藤田都市計画課長）

議案書の34ページの都市計画の目標だろうと思います。地区計画の目標のところ、よく読みますと、西風新都は広島市北西部に位置し、高速道路ICを区域内に2カ所有し、アストラムラインや都市計画道路広島西風新都線により都心部と直結される立地条件に恵まれた地域でということになっていまして、あくまで西風新都と都心部という言い方でございますので、この地区ではございません。

○米田委員

今、谷口委員が言われたんですが、随分前から開発されているということなんですけれども、そういうものは必要なんですか。これ、決定されとるんだからいいんですが、今日みたいなこんなときに、この広島市で開発してちゃんと売れたり営業やったりできることですか、非常に35度ぐらいある暑い毎日なんですよね。我々、漁業者としたらこんな開発なんかして、せっかく緑多い広島、都市計画ということで、平和都市ということになっとるんですから、もう少しこういう計画的なもんを考えてほしいと思います。

以上です。

○藤原会長

何かありますか。

○事務局（藤田都市計画課長）

これも説明のほうで申し上げましたとおり、広島市の都市計画マスタープランという都市づくりの基本方針に定められていたりとか、あるいは西風新都推進計画2013の中にもこの開発地区を位置付けられているところもありまして、その上位計画に沿ったことで、今、開発を進めさせていただいているというところでございます。

以上でございます。

○藤原会長

いや、上位計画にあるからやっていますじゃなくて、広島市にとって、次に出てきますけれども、立地適正化計画を立てた上で、広島市にとってこの地区の開発は必要なんだということをやっぱり言わないと、どちらでもいいけど上に書いてあるのでやりますということだと、それは必要ないんじゃないかということになる。一方で、長年をかけて検討を重ねてやっと立った総合計画、都市計画マスタープランがあって、そこで必要だからやってるわけで、書いてるからやっているわけじゃないので、そこはちょっと、僕の表現がよろしくないですけれども、誤解のないようにしていただけたらと思います。

たまたまですが、この審議が終わりましたら、この次に参考資料として、立地適正化計画の話が出ますので、そのときに、もし追加で御質問があればお伺いしていただけたらと思います。

他にいかがでしょうか。

(「なし」の声あり。)

○藤原会長

ないようでしたら、第4号、第5号議案につきましては原案どおりで可決するというところで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4号議案、第5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、先ほど申しました報告事項ではございますが、広島市立地適性化計画の策定について、この内容につきまして事務局から説明をお願いいたします。

○事務局（藤田都市計画課長）

最後に報告事項として、広島市立地適正化計画の策定について御説明させていただきます。この立地適正化計画といいますのは、集約型都市構造の実現に向けた市町村のアクションプランとなるもので、その中の基本的な方針というものは、都市計画マスタープランの一部と見なされます。都市計画マスタープランと同様に都市計画決定事項ではありませんけれども、次回以降、都市計画審議会で御意見をいただいて、答申を受けた上で策定したいと考えています。

こちらの資料3に沿って説明させていただきます。資料3をごらんください。

まず左上の背景をごらんください。

人口減少・超高齢化や厳しい財政状況など、都市を取り巻く社会経済情勢が大きく変化している中、高齢者や子育て世代が安心できる健康で快適な生活環境の実現、財政面、経済面で持続可能な都市経営に積極的に取り組んでいくため、医療・福祉や交通等も含めた都市構造全体を集約することが必要となっています。

国は昨年5月に都市再生特別措置法を改正し、都市構造集約化のアクションプランとなる立地適正化計画を市町村が策定できる旨を定めました。この計画を策定すれば、国からの財政支援や容積率緩和などの特例を受けることが可能になります。

この制度の特徴としまして、都市構造の集約化と連携して公共交通ネットワークの再構築を一体的に推進すること、現行の土地利用規制に加え、居住機能や都市機能を誘導するための方策を位置づけること、また、この計画の「基本的な方針」は都市づくりの長期的なビジョンとなる都市計画マスタープランの一部と見なされることなどが挙げられています。

次に、具体的な計画の内容についてです。左下のイメージ図をごらんください。

立地適正化計画では、水色の市街化区域内の中に赤い丸で示されている都市機能誘導区域と、これを取り囲む青い色の居住誘導区域を定めます。都市機能誘導区域では右側の赤枠にありますように、生活サービス施設を誘導するエリアと当該エリアに誘導すべき誘導施設を定めます。このエリア内に位置付けられた誘導施設を立地する場合、国からの財政支援などを受けることが可能になり、立地が促進されます。一方、エリア外に立地する場合には、市町村長への事前届出を義務化しており、エリア外での立地を緩やかにコントロールします。

次に、居住誘導区域は下側の青枠にありますように、まとまった居住の促進を図るエリアです。一定規模以上という条件はありますが、区域外で住宅開発などを行う場合にも、市町村長への事前届出を義務化していることから、区域外での居住を緩やかにコントロールします。また、紫色の枠内にありますように、居住誘導区域から都市機能誘導区域内の生活サービス機能へのアクセスを確保するため、まちづくりと一体的に公共交通の再編にも取り組みます。

以上が制度の説明です。

次に、右側の計画策定に向けた本市の取組についてです。

本市では平成25年8月に都市計画マスタープランを策定し、この中で集約型都市構造の実現に向けて、市街地の拡大の抑制、都市の骨格の形成、居住環境の維持・向上の3つの方針を打ち出しています。立地適正化計画制度は、こうした本市の都市づくりの方向性と合致し、都市構造の集約化を図っていく上で大変有効なツールであることから、現在、策定に向けて関係部局と連携して取り組んでいます。スケジュールとしましては、都市機能誘導区域及び誘導施設については平成28年度を目標に、居住誘導区域については平成30年度を目途にそれぞれ設定する予定です。また、計画の策定に当たりましては市民への十分な説明が必要となるため、今後、都市構造に係る現状の把握、課題の整理などを行い、客観的なデータに基づいて、具体的な検討を進めていきたいと考えております。

以上で報告事項の説明を終わらせていただきます。

○藤原会長

それでは、御説明の内容につきまして質問等ありましたらお願いします。

○三宅委員

立地適正化計画は、国土交通省が言われておる1つの目玉でございますが、広島市は市域がどんどん拡大しておりますし、合併町村ででき上がっている政令市でございますが、市街化調整区域を無秩序に市街化区域にしないということをおっしゃられるわけです。先ほどの案件は市街化調整区域を市街化区域にするわけですが、これは市街化調整区域を市街化区域にした場合、私の記憶が正しければ、少なくとも下水は引かなければならない。市街化区域ではということが起こり得ると思われまして、そうすると非常に財政的には厳しくなることが予想されるわけです。

今現在、市街化調整区域にも下水管を通すという事業を広島市ではやっておられますが、例えば今回のような副都心としての西風新都で市街化区域を広げようという判断があるのかもしれませんが、今後、市街化調整区域を市街化区域にしていこうという、ここは無秩序な拡大を抑制すると書いてあるんですけども、計画として何か持っておられるようなものというのは今現在あるんでしょうか。

○事務局（藤田都市計画課長）

まず、無秩序な拡大をしないというのは大前提でありまして、逆に言いますと、計画的に開発されていくものはやむなしという考えで、それが先ほどありました推進計画2013のような奥畑地区ですとか、あるいは幾つかまた地区名がありましたけれども、そういった計画的に開発されている地区については、あるいは特定保留地区といたしまして、もう既に市街化区域を前提として開発許可をおろしているような団地が幾つかありますけれども、そういったエリアにつきましては、市街化区域編入を想定している状況になります。

以上になります。

○三宅委員

そうですねとしか言いませんけれども、そうすると、理論的に市街化区域を前提とした団地開発であったりとか、あるいはそういう開発行為をとめることはできませんよね。手続に沿ってこういう計画で、市街化区域にさせてくださいという話をすれば。となると、無秩序な拡大を抑制したいんだけど、手続によっては市街化を認めざるを得ない、開発行為として認めざるを得ないという、非常に矛盾したような答えを持たねばならないよ

うな気がするんですよ。これは、立地適正化計画ですから、こういう計画で広島市の市街化をこういうふうにしていきたい、あるいは、拠点性を高めて、非常に広がった老朽化した団地類を市内中心部にまとめたいとか、何らかのことを思ってもらっちゃるかもしれませんが、この立地適正化計画をつくるだけでは、国が言うからつくるという広島市の答えかもしれませんが、それを意味あるものにするためには、どういうことが具体的に開発行為に対して必要なのかということ、あわせて考えていただく必要があるような気がいたします。

私の意見ですが。

○事務局（藤田都市計画課長）

誤解を招いたのかもわかりませんが、開発をどんどん認めていくという流れにはなっておりません、本当に限定されたものを、特定保留といたしまして、もう既にこれまで開発許可を受けていながらも、まだ未開発のエリアですとか、あるいは先ほどちょっとありました、調整区域の中で地区計画を策定することができるんですが、それはもう自由に地区計画を策定できるわけではなくて、先ほどの西風新都推進計画2013の方でうたわれているようなエリアの中で、そのエリアの基本方針に沿った形の地区計画を策定することしかできませんので、無制限に、無秩序にできるというものではありませんので、そのあたりはちょっと御理解いただきたいと思います。

以上でございます。

○三宅委員

簡単に言うと、新たに持ってくるやつはとりあえずちょっと今、もう認められませんかというお立場でいいということですか。全く新たに、今からゼロからこれを開発していった団地をつくりたいとか、過去のいきさつがいろいろあって、今まで積み上げてきているものについては致し方ないという立場かもしれませんが、全くゼロからスタートして今から開発したいですというのはちょっと待ってくださいねというお立場とっておけばいいんですかね。

○事務局（藤田都市計画課長）

すみません、これもまた誤解をお招きしたと思いますけれども、一昨年、都市計画マスタープランをつくった折にも人口減少が進んでいくことで、縮退というような方針ではなかなか将来に夢が持てない。それならということで、中には、本当に適地があれば、開発可能な地区、本当にいい適地があるのであれば、それは開発もやむなしではないかという

こともありますので、全くというわけではありませんので。それで、例えば石内バイパスの沿道であれば、まちづくりも進んでいますので、全くではないということも、これもちょっと御理解いただきたいと思います。

○三宅委員

ありがとうございます。要は何が言いたいかという、全てさじかげんでやりますとおっしゃられているわけですよ。これはこれで進めにゃいけないので、これはこれでやらにゃいけないと言ったら、立地適正化計画ってどういう位置付けになるんでしょうということになりませんか。

例えば1つの事例で、これはこうです、あれはああですということはずっと全部言っていけば、基本的には全部認めましょうかという話にしかならんでしょう。立地適正化計画というのは、そもそもは、高齢化が進んだりとか、広がり過ぎた市街地で十分な行政サービスが受けられなくなるかもしれないので、なるべくコンパクトにして、市民の皆さんがある程度の行政サービスがちゃんと受けられるようにしましょうねという理屈を考えておられるわけですが、1つ1つの事例をこれはこうなんです、ああなんですということであれば、計画の中に例外が山ほどできて、それは計画なのかお題目なのかようわからんようになるのではないかと、これを僕は言いたいです。

ですから、これはこうなんです、ああなんですということをお話するのが都市計画審議会かもしれませんが、やはりそこはどこかの基準とか、あるいは、こういうことをやっていこうとかいうマスタープランつくってらっしゃるわけですから、それに基づいて、それと連動する、もちろん連動するようにつくられていると思いますが、そういうふうにはやっていたらいいなということでございます。

○事務局（藤田都市計画課長）

今、私が申し上げたことも、実は都市計画マスタープランの方に記載されている内容でございます。決して場当たりの対応をしているわけではありませんので、これもまた御理解いただきたいと思います。

○三宅委員

いえいえ、理解していますよ。理解して言っておるんですよ。何年かたったらいっぱい例外が出るんですから、それぞれで。それぞれ事情が違うでしょう、それぞれの地区ごとに。だから、例外いっぱい出るんですけども、マスタープランがあって、その中に立地適正化計画も入れ込んで行くんですよ、今後は。その中で、これとはちょっとおかしいん

じゃないかということが、例えば整合性がとれなくなったりとか、そういうことがないようにはもちろんされるでしょうけれども、そういったときに、将来のまちづくりを考えたときに、よくよく吟味していただきたいということでございます。もう終わります。

○藤原会長

そのとおりです。多分、そのとおりで、無秩序な拡大と書く以上、無秩序というのは何ですかということが、本当は数字なり指標なりで示されなければいけないんですけども、それはなかなか難しいのでこういうことになっていると思うんですね。委員がおっしゃるように、立地適正化計画の精神はさっきおっしゃったとおりですので、基本的には将来のことを絵姿を見て、無理な開発はしないということが先にあるわけですね。それはもう前提としてあると。ただ、無理かどうか、無秩序かどうかの線の引き方として、何がどう越えたら無秩序で、何を越えなければ無秩序じゃないということが数字や指標ではなかなか書き表せないの、今ちょっと、その場その場の対応になってんじゃないかというお話が出てるんだと思います。

たまたま4号議案と5号議案のときに西風新都の話が出て、これは地区計画があって、調整区域でありながら認めましょうという本来の立地適正化計画から見ると、おやっと思ふようなことが起きているわけですが、それは絵で言いますと赤い部分に該当する、都市機能誘導区域として広島市がランドデザインでもう既に書いてあるところであるから例外的にやるんだということで多分説明がついてるんです。それが無秩序ではないということの説明になるんだと思いますが、そうじゃないところで同じように市街化調整区域にもかかわらず地区計画というようなことがある場合にはそれはなかなか難しいということになると思います。

この審議会の場には、そういう案件は出てこないんです。地区計画が成立しそうな案件しか出てこない、これを認めるかどうか。そもそも地区計画が成立しないような案件はここには出てきませんので、結果として審議する対象はちょっと無理をして地区計画を立てているとか、あるいは、今までのやり方とちょっと違うねというようなことが目立って出てくるかもわかりませんが、出てくる前の段階では無理なことはいろいろあって、それは事務局できっちりと対応されていると思っています。

私も立地適正化計画にはものすごく期待をする反面、もうちょっとしっかりした方がいいんじゃないかという本音はありますが、僕、こっちに座ってるので、きょうは黙っていますが、防災の話をリンクさせる形での立地適正化ということを広島市は全国を先取って

うたっていくべきだと私は思っていますので、そういう観点からも、今後、引き続き本審議会で検討させていただけたらと思います。

○月村委員

すみません、別件になると思うんですけども、旧広島市内で過疎地になりかけているところもあるという議論はどこですればいいんですかね。結局、うちの地区はもう高齢化が進んでまして、市営アパートも古くなりまして、お年寄りはお上から下まで降りれないとか、買い物ができないとか、空き家が多いとか、そういった話は、都市計画ではないんですか。私、いつもここへ来て、西風新都とか大きな話ばかり聞くんですけども、地域住民で商店の人が潰れていくとか、小売店がなくなるとか、そういった意味での都市計画というのはどこで伺えばいいのかなと、来るたびに思っております。

旧市街地のほうが過疎化して、周りの方が、ゆめタウンの大きなのができたとか何かができたとかになって、だんだん旧市街地が潰れていくんじゃないかという懸念をいつも持っているんですよね。そういった話はどこへ言ったらよろしいのでしょうか。

○事務局（藤田都市計画課長）

具体的にはどちらの場所ですか。

○月村委員

観音新町です。もうお年寄りには買い物行ってあげないけんのかと思うぐらい商店がなくなっています。そういった市街地があるのを皆さん御存じかどうかと思います。

○藤原会長

多分、皆さん十分に危機感をお持ちでして、真ん中が、ポテンシャルが下がると、幾ら周りが元気になっても、真ん中が陳腐化してしまうと、これは広島都市機能としては成立しなくなるという危機感は強く持っていると思うんですね。

まず、きょうのお話ですと、かなりその地区限定の問題がいろいろありそうなので、それは自治会なりあるいは地区のまちづくりの中で、まずは問題提起をしていただいて、それで例えば制度を変えなきゃいけないとか、あるいは、現在の届出を変更しないといけないということがあった場合には、こちらの審議会でも議論することになるかも知れませんが、まだその上流の段階で、話をされるということであれば、都市計画課の窓口の方とお話をされて、まず地区レベルのまちづくりの話がされたらいいんじゃないかと思います。

情報は共有しているつもりですけども、個々に見ると思ったよりも進展が早かったり、高齢化率は今や中山間地域より広島市のほうが高いところがありますからね。高齢化率で

言うと、高齢化率の伸びは、もう中山間地域はこれ以上伸びないところまで行っているの
で、むしろ若返って行って、年寄りが亡くなって若返ったりしているのので、広島市は今、
物すごい勢いで高齢化率が伸びていっているということを考えると、そういうマクロのレ
ベルでの問題認識は十分していると思いますが、個別のところはそれぞれの担当の方にお
話をしていただいて、もしかしたら区役所になるのかもわかりませんが、身近なところか
ら話をさせていただいたほうがいいのかもわからない。

○月村委員

ありがとうございました。

○藤原委員

他にいかがでしょうか。

ちょっと最後は時間をとりましたけれども、この最後の立地適正化計画につきましては
報告事項でありますので、特に審議をしていただくことはありません。

もし追加で御質問がないようでありましたら、以上で本件についての議論は終わらせて
いただきたいと思いますと思いますが、よろしいでしょうか。

(「なし」の声あり。)

○藤原会長

ありがとうございました。活発な意見、ありがとうございました。

以上で、予定された案件は終了いたしました。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）

特にございません。

○藤原会長

委員の方からも、よろしいでしょうか。ないようでしたら以上で本日の審議会を終了い
たします。大変お忙しい中、御出席を賜りましてまことにありがとうございました。

以上となります。