

平成29年（2017年）2月9日

第52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52回広島市都市計画審議会議事録

1 開催日時 平成29年(2017年)2月9日 午後3時30分

2 開催場所 広島市議会棟3階 第一委員会室

3 出席委員等

(1) 出席者

ア 学識経験者 三浦浩之 山本哲生 渡邊一成 且井佑佳

イ 市議会議員 太田憲二 谷口修 三宅正明 宮崎誠克 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 企画部 事業調整官 秋山 良壮

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 天方淑枝 若本修治 井上百合子

以上 16名

(2) 欠席者

学識経験者 小林文香 原口淳子 渡部伸夫 米田輝隆

(3) 傍聴人

一般 3名

4 閉 会 午後5時30分

## 第52回広島市都市計画審議会

日 時 平成29年2月9日（木）

場 所 広島市役所議会棟3階第一委員会室

### ○事務局（長光都市計画担当部長）

それでは定刻となりましたので、ただいまから第52回広島市都市計画審議会を始めさせていただきます。なお、渡邊委員におかれましては、現在も市議会の都市活性化対策特別委員会のほうに出席されておまして、たった今、終わったという情報が入ってまいりましたので、もうしばらく後にこちらのほうに出てこられる予定でございます。同様に宮原都市整備局長におきましても委員会のほうに出席しておまして、遅れて参加させていただきます。大変申し訳ありません。

それでは、改めまして本日は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。

さて、本日の議題についてでございますが、7つの議案がございます。議案の内容は、石内東地区、西風新都石内上中地区、西風新都石内下沖地区、西風新都伴割岩地区の4地区について市街化調整区域から市街化区域へ編入することに伴う都市計画の変更を行うものです。

第1号議案として区域区分の変更、第2号議案として用途地域の変更、第3号議案として防火地域及び準防火地域の変更、第4号議案から第7号議案として地区計画の変更についてでございます。

これらの議案は、いずれも広島市決定の案件でございます。また、これらの審議の後、報告事項といたしまして広島市立地適正化計画の策定について及び都市計画制度を活用した都心部活性化について取り組み状況を御報告させていただきます。

それでは、三浦会長よろしくお願いいたします。

### ○三浦会長

それでは私のほうから進行させていただきたいと思っております。

ちょうど今、来られましたので、いいタイミングだったと思っております。

御多忙の中、本当に直前にも会議があり、委員の皆様には天候が低下していく中、お集まりいただき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16名となります。定足数に達しておりますので、本日の審議会は成立しております。

次に、本日の議事録の署名をお願いするということになりますが、次の方を指名させていただきたいと思います。本日の署名は且井委員それと元田委員、よろしく願いいたします。

それでは審議に入りたいと思います。先ほどもありましたように今回、第1号から第7号という議案がありますけれども、相互に関連をしているということですので、一括して審議を進めさせていただきたいと思います。事務局から説明をお願いいたします。

最初に資料確認していただいているほうが良いと思います。

#### ○事務局（嶋司都市計画課長）

都市計画課長の嶋司でございます。よろしくお願いいたします。

本日の説明する資料の確認をさせていただきたいと思います。

お配りしている資料のパワーポイントの打ち出しの1号議案から2号議案、3号議案と書いてあるA4のホチキス止めの資料。

#### ○三浦会長

まず、第1号から第7号に関連することだけにさせていただければ。

#### ○事務局（嶋司都市計画課長）

わかりました。

では、ただいまから御説明いたしますのは、こちらの第1号議案、第2号議案、第3号議案それから第4、5、6、7号議案と書いたこの資料をもとに説明をさせていただきます。こちらの資料と同じものは、前方のスライドのほうに映しておりますので、そちらのほうを見ながら聞いていただければと思います。

それでは説明に入りたいと思います。

まず、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、そして第4号から第7号議案は地区計画の変更でございます。では、これらを一括して説明させていただきます。

今回の議案につきましては、本市の北西部に位置する西風新都の石内東地区、それから石内上中地区、石内下沖地区、伴割岩地区の4地区について、市街化調整区域から市街化区域に編入する区域区分の変更を行うとともに、用途地域の変更など、関連する都市計画の変更を行うものです。

本市の都市計画マスタープランにおいては、市街化調整区域である新たな開発による市街化区域の拡大は行わないことを基本としていますが、都市計画に関するマスタープランなどで特に位置付けている開発や、広島市市街化調整区域における地区計画の運用基準に基づいて、地区計画を策定した地区については、開発の進捗などに応じて市街化区域に編入することとしています。

今回の4地区については、地区計画を都市計画決定しており、運用基準の類型では、石内東地区は、民間開発事業者が計画的な開発を行う地区において適用する西風新都計画開発型、石内上中地区、石内下沖地区は、地域住民が主体となって整備を図る地区において適用する西風新都計画誘導型のうち、まちづくり計画に基づき地区計画を策定する、まちづくりタイプ、そして伴割岩地区は、西風新都計画誘導型のうち、市街化区域に隣接して地区計画を策定する一般タイプに該当しています。

地区計画の決定後、地区計画に沿って開発行為などが行われ、市街地形成が進んだことから今回、市街化区域への編入手続を行うこととしたものです。

ここで、市街化区域編入によって、変更が必要となる各都市計画について、イメージ図を用いて簡単に説明いたします。赤線の内側が市街化区域、外側が市街化調整区域をあらわしています。区域区分の変更により、赤で着色した範囲を市街化区域に編入します。

都市計画法では、市街化区域については少なくとも用途地域を定めるものと規定しており、市街化区域へ編入する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、高さなどは建築基準法による制限が適用されることとなります。また、市街地の面的な不燃化を促進するため、周辺の状況を踏まえ、防火地域及び準防火地域を指定しており、今回は、近隣商業地域を指定する区域に準防火地域を指定します。

今回、市街化区域に編入する地区については、いずれの地区も地区計画を決定しており、あらかじめ市街化区域への編入を見据え、将来の用途地域を想定した上で、建築物の用途や容積率などの制限を定めています。この地区計画の制限のうち、用途地域の指定によって、不要となる建築物の用途、容積率、建ぺい率、高さの制限を削除する変更を行います。

以上4種類の都市計画変更を、今回合わせて行うこととしています。

それでは、地区別に都市計画変更の内容について説明します。

まず、石内東地区です。本地区は、国道2号バイパスから五日市インターチェンジ方面に向かう幹線道路である県道広島湯来線に面し五月が丘団地の南側に位置しています。

本地区は、西風新都の全体計画において、民間開発事業者などが計画的に開発を行う計画開発地区に位置付けられ、五日市インターチェンジなどに近接した立地特性を生かし、住宅系のほか、商業・業務系、工業・流通系の複合的な土地利用を図ることとされています。この土地利用の方針に基づき、平成23年に地区計画を決定し、この内容に沿った開発が進められてきました。平成27年6月に開発行為が完了し、現在は戸建て住宅や物流系の施設などが建ち始めています。

それでは、都市計画変更の内容を説明いたします。

地区計画区域のうち、土地利用ができない保全地区などを除き、市街化区域に編入します。この市街化区域に編入する区域に用途地域を指定します。本地区では、既に定めている地区計画において、市街化区域の編入を見据え、将来の用途地域を想定した上で建築物の用途の制限、容積率、建ぺい率を定めており、これに応じた用途地域を指定します。本地区は、近隣商業地域や準工業地域、第一種低層住居専用地域など、御覧の用途地域を指定します。また、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。

続いて、地区計画の変更についてです。地区計画の制限については、地区計画策定時に、市街化区域編入後の用途地域を見据えて設けた制限と地区の特性を踏まえた独自の制限の大きく2つに分けられます。このうち市街化区域編入後の用途地域を見据えて設けていた制限については、今回の用途地域の指定により不要となるため、これを削除する変更を行います。

次に、西風新都石内上中地区、西風新都石内下沖地区についてです。この2つの地区は、佐伯区の五日市地区と五月が丘団地の入り口交差点を結ぶ、石内バイパス沿いに位置しており、西風新都の全体計画において、地域住民が主体となって地区計画制度を活用し、計画的な魅力あるまちづくりを行う計画誘導地区に位置付けられており、平成25年に策定された石内まちづくり計画に基づき、地区計画を決定した後、開発行為などによる宅地開発が進んでいます。

御覧のように、地区計画の決定により、従来、田畑だったところにおいて土地活用が図られています。

都市計画変更の内容について説明いたします。

西風新都石内下沖地区については、地区計画を決定している範囲を市街化区域に編入します。

西風新都石内上中地区については、地区計画を決定している範囲のうち、土砂災害特別警戒区域を除く範囲を市街化区域に編入します。詳細につきましては後ほど御説明させていただきます。

この2地区についても、地区計画において市街化区域編入を見据え、将来の用途地域を想定した上で建築物の用途の制限を定めており、これに応じた用途地域を指定します。具体的には、両地区とも石内バイパスに面している区域については近隣商業地域を指定し、石内下沖地区の幹線道路から30メートル以上離れた区域については、第一種住宅地域を指定します。また、近隣商業地域を指定する区域については、火災の危険性を防除するため準防火地域を指定します。

石内上中地区の市街化区域編入の範囲について説明します。本地区は、平成25年に地区計画を決定した後、昨年3月に土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域が指定されました。国が定めている都市計画運用指針においては、土砂災害特別警戒区域は、原則として市街化区域に含めないこととされており、これに基づき土砂災害特別警戒区域の範囲は、引き続き市街化調整区域とし、今回は土砂災害特別警戒区域を除く範囲を市街化区域に編入することとしています。

このため、地区計画の変更においては、市街化区域に編入する範囲を沿道地区Aとし、土砂災害特別警戒区域の範囲を、引き続き市街化調整区域となるため、区域を区分し、沿道地区Bとする地区区分の変更を行います。

また、地区計画については石内東地区と同様に、用途地域の指定により不要となる建築物の用途や容積率、建ぺい率などの制限を削除する変更を行います。

最後に、西風新都伴割岩地区です。本地区は、西風新都のこころと広島西風新都インターチェンジを結ぶ幹線道路である都市計画道路伴北線沿いに位置しています。

本地区は、地域住民が主体となって整備を図る計画誘導地区に位置付けられており、市街化区域である住宅団地「伴ハイツ」に隣接し、かつ幹線道路の伴北線に面した利便性の高い地区であることから、平成26年に地区計画を決定し、計画的で魅力ある市街地環境の形成が図られています。

都市計画変更の内容としては、地区計画を決定している範囲を市街化区域に編入し、あらかじめ定めている地区計画の制限に応じて用途地域を指定します。具体的には、幹線道路に面している区域に第一種住居地域、幹線道路から30メートル以上離れた区域については、隣接している住宅団地「伴ハイツ」の用途地域にあわせて第一種低層住居専用地域を



指定します。

また、地区計画については、他地区と同様に用途地域の指定により、不要となる制限を削除する変更を行います。

都市計画の変更に当たり、地区計画の原案の縦覧を平成28年12月2日から12月15日まで、区域区分、用途地域、防火地域及び準防火地域、地区計画について、案の縦覧を平成29年1月6日から1月20日までそれぞれ2週間行いました。縦覧者数は原案の縦覧が1名、案の縦覧が2名でそれぞれ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7号議案の説明を終わります。御審議のほどをよろしく願いいたします。

### ○三浦会長

今、説明がありましたので、それでは第1号議案から第7号議案につきまして、御質問あるいは御意見がありましたらお願いいたします。

内容について確認をされたいというのでも結構ですので、何かありましたらお願いいたします。

### ○三宅委員

よく知らないので教えていただきたいんですが、都市計画マスタープラン上の運用基準における類型のうち、西風新都計画誘導型は、まちづくりタイプと一般タイプに分かれるとおっしゃっていたと思うんですが、このまちづくりタイプで今回2カ所で、一般タイプで1カ所、それとは別に計画開発型で1カ所というふうに、計画開発の中でも形がいろいろあって、それぞれ違うのだというような中から今回、市街化区域に変えるということですが、何かそれぞれのタイプによって市街化区域に変えるときに違いが、もしありましたら教えてください。

### ○三浦会長

よろしいでしょうか。

### ○事務局（嶋司都市計画課長）

このタイプ別によって、市街化区域に編入するときの違いというのはございませんが、地区計画を策定するときの要件がこのタイプによって変わってくるということがあります。

例えば、開発計画の一般開発型と一番上にありますが、それは上位計画などで位置付けられていることが前提になってまいります。それ以外に西風新都においては、西風新都推進計画という計画がつくられておりまして、その計画の中での位置付けが計画開発型にな

っているか、あるいは計画誘導型になっているかということで、まず2つ大きく分かれま  
す。

計画誘導型の中でも、地域においてまちづくり計画をつくっているものというのがこの、  
先ほど計画誘導型のまちづくりタイプになりまして、それ以外のところは一般タイプとい  
うように、それぞれの地区の位置付けに応じて、この類型が変わってくるといったことが  
ございます。

あと、地区計画を定めるときの要件として、面積要件として0.5ヘクタール以上という  
のは、どの地区も同じ条件であります。そして、地権者の全員同意といったのも、これは  
共通して同じでございます。

ただ、その後の例えば、まちづくり計画が策定されていて、あそこの類型の中でいくと、  
下から3番目の市街化区域隣接型といったようなところであると、既に市街化区域に入っ  
ている地区に隣接して山林を含まないとか、区域外の接続する道路が幅員9メートル以上  
あるとか、そういったような、それぞれ地区別によって、地区計画を策定するときの要件  
が異なってまいります。

以上です。

### ○三宅委員

であるので、今回の市街化区域にするには、特に違いがないということなんだろうが。  
マスタープランによると、市街化調整区域をむやみに開発して、市街化区域を拡大するの  
はやめようということの中で、そうは言いましてもということでしょうが、例外的に、例  
えばこの地区全体をこういうふうにし街化していこうという計画は持っておられるんだろ  
うと思うんです。その中で、別にこの議案に直接かわりがあるかどうかわかりませんが、  
例えば市街化区域と市街化調整区域、実際どちらも広島市民の方は住んでいらっしゃるわ  
けですが、例えば税の関係であったりとか、あるいは土地を活用するにしても、いろんな  
面でかなり市街化区域の場合と市街化調整区域の場合というのは違うと思うんですよ。そ  
れはいろんな面ですね。

いろんな考え方があるので一概には言えませんが、例えば市街化区域に住みたいという  
意思を持っていらっしゃる方と調整区域に住みたいという方がいらっしゃったとして、この  
計画をつくるときに、じゃあ皆さんで紙面化していきたいという思いがあって、それを広  
島市のほうに言いに行って、じゃあ地区計画が要りますねという話になったときに、行政  
側が誘導する部分については、割合、地区計画をつくるのが安易といいますか、簡単では

ないかもしれませんがハードルが低くて、行政としては、そこは市街化区域にはしたくないというところが、ちょっとハードルが高くなってくるといような、規制といいますか、そういうことは多分されておるのだらうと思うんですよ、そこはですね。

何が言いたいかと言いますと、例外をたくさん設けていくということになりますと、結果的に市街化区域が拡大し続けるということがあって、それは余りよろしくないのではなかろうかという立場で私は質問をしておりますが、であるならば、この例外規定もいろいろあるんでしょうけれども、もう少しわかりやすくしていただいたほうがいいかなという気がいたします。意見ですけど。

終わります。

#### ○三浦会長

そのほかに。

#### ○渡邊委員

今の三宅委員の話聞いて僕も1個、これは質問ですが、先ほどスライドを見せていただいて、石内の3地区については既に開発が進んでそうなので、そういう意味ではスライドの2ページ目にある開発の進捗等に応じて市街化区域に編入するという。これ、そうなのかなと思ったんですが、先ほどのスライドだと、伴割岩地区って余り状況が変わってないような感じを僕は受けて、なぜこのタイミングで、そういう意味では区域編入するのかという理由を教えていただくと幸いです。よろしくお願いします。

#### ○三浦会長

よろしいでしょうか。

#### ○事務局（嶋司都市計画課長）

伴割岩地区につきましては、既に造成等が行われておりまして、実際、現地では事務所などがもう既に何軒か立地をしております。そういったことで市街地が形成されたという判断をした上で、今回、編入をしていこうと考えているものです。

#### ○渡邊委員

ありがとうございました。

#### ○三浦会長

今の質問が出まして、もう一点説明をしていただければと思います。

先ほどスライドの番号で言うと15ですね。今、渡邊委員のほうからも言われましたが、開発が進んでいる状況の写真があります。これは、下沖地区だと思われませんが、もう一つ

の上中についての状況だけ補足で説明していただければと思います。

**○事務局（嶋司都市計画課長）**

石内上中地区につきましても造成等が行われて、現在の土地利用の状況といたしましては、店舗兼事務所や自動車販売店等が今、立地している状況でございます。

以上です。

**○三浦会長**

というようなことで、先ほどありましたように、いろんな開発行為が進んでいるということが実際にあったということでもあります。

そのほか何かありますでしょうか。

**○若本委員**

じゃあ今の石内上中地区に関連して、この形状を見ると、道路に面して何かくびれがあるような形になっていますね。で、今言われたように自動車販売店とかコンビニエンスストアがあると思うんですけど、ここ、くびれてるとするのは、何か。もう既存の住宅は建っていると思いますが、ここが編入されてないというのは何かあるんでしょうか。

**○三浦会長**

ここですね。

**○若本委員**

はい。

**○三浦会長**

説明をお願いします。

**○事務局（嶋司都市計画課長）**

石内上中地区ですが、くびれたところというのは、これは今回、市街化区域に編入しようとしている4地区全てですが、都市計画提案ということで、土地の所有者あるいは開発事業者のほうから、地区計画を定めたいということで提案を受けて地区計画を定めておるものです。

今回、市街化区域に編入しようとしているのは、その地区計画を定めてる範囲を基本的には編入しようとしておりまして、あのくびれてる部分につきましては、当初から地権者さんの同意が得られなかったということだとは思いますが、当初から地区計画の区域に入っていないというエリアでございます。

以上です。

○三浦会長

よろしいでしょうか。

○若本委員

はい。

○三浦会長

そのほか、ございませんでしょうか。

そのほかにはないようですので、第1号議案から第7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)

○三浦会長

ありがとうございます。

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、第6号議案及び第7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。

続きましては、報告事項として広島市立地適正化計画の策定についてです。

初めに事務局からの説明を求めます。あと、資料の確認をお願いします。

○事務局（嶋司都市計画課長）

それでは、立地適正化計画（骨子案）と書いたA3の資料を御用意いただけますでしょうか。この資料に基づいて御説明をさせていただきます。

立地適正化計画につきましては、昨年8月の当審議会でも都市機能誘導区域及び誘導施設のたたき台の内容について説明をさせていただきました。その後、昨年11月に専門部会を開催し、居住誘導区域の基本的な考え方などについて、そして、本年1月には計画の骨子案について議論を行いました。

本日は、本年1月の専門部会で議論をしていただきました立地適正化計画（骨子案）について御説明をいたします。

それでは、A3の資料の表紙を御覧ください。まず、表紙の右側の目次をごらんください。

これは、広島市立地適正化計画の全体構成を示しており、第1章から第8章までの、ここに示している構成で作成するよう考えております。

次に、1ページをごらんください。これは第1章の基本的事項です。

まず、1の背景では、本市が平成25年8月に策定した広島市都市計画マスタープランにおいて、集約型都市構造への転換を目指すこととしていること。また、平成26年5月に国が創設した立地適正化計画制度について、その制度の概要を記載しております。

2の位置づけについてです。立地適正化計画は、上位計画である広島市基本構想や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定めるものでございます。また、本計画は、広島市都市計画マスタープランと調和が保つこととされており、本計画に定める基本的な方針は、広島市都市計画マスタープランの一部とみなされます。

3の対象区域は、都市計画区域を対象といたします。

4の計画期間は、被爆100周年の2045年を見据えつつ、都市計画マスタープランの目標年次である平成42年（2030年）までといたします。

次に、2ページをごらんください。第2章の現状と課題及び第3章の基本目標についてです。

人口、地勢・土地利用、公共交通、生活サービス機能などの、これらの8つの項目について、現状と課題を整理しております。そして、これらの課題に対応するため、4つの基本目標を設定しています。

1つ目は人口減少・少子高齢化社会に対応した持続可能な都市構造への転換、2つ目は中四国地方の発展をリードする魅力ある都市づくりの推進、3つ目は公共交通と連携した生活サービス機能の集積による生活利便性の向上、そして4つ目は多様な居住ニーズを踏まえた安全・安心な居住環境の確保でございます。

次に、3ページをごらんください。ここでは、第4章の都市機能誘導区域の設定と第5章の都市機能誘導施設の設定について記載しております。

まず、第4章の都市機能誘導区域の設定の1、基本的な考え方についてでございます。対象エリアとしては、都市機能誘導区域は居住誘導区域の中に設定することとされているため、①の法令などにより居住誘導区域に含まないとされている市街化調整区域や災害危険区域などを除外し、②の店舗や病院などの建築が制限されており、都市機能誘導区域になじまない第一種低層住居専用地域と第二種低層住居専用地域を除外いたします。その上で、公共交通利便性の高い区域に都市機能誘導区域（一般）を設定し、これに加えて行政区レベルの拠点である地域拠点に都市機能誘導区域（地域拠点）を、さらに、中四国地方を牽引する本市の役割を踏まえ、広域拠点と都心及びその隣接エリアに高次都市機能誘導区域（広域拠点・都心及びその隣接エリア）を階層的に設定します。こうした誘導区域の

具体的な方法については、2の都市機能誘導区域の設定に示しています。

都市機能誘導区域の一般は、鉄軌道駅（JR在来線、アストラムライン、広電宮島線、路面電車の駅や電停）からの徒歩圏域、広島市地域公共交通網形成計画を踏まえたバス路線のバス停からの徒歩圏域といったエリアを設定いたします。

また、都市機能誘導区域の地域拠点、交通拠点や公共施設などからの徒歩圏域として設定します。

次に、高次都市機能誘導区域の広域拠点のうち、西風新都地区は、前回はエリアの追加を検討する旨を御説明しておりますが、その後の専門部会などでの議論を踏まえて整理し、市街化区域のうち、活力創造都市「ひろしま西風新都」推進計画2013に示す中央軸沿道の商業系の用途地域や大学、広域公園などの高次都市機能施設が立地するエリアといたします。西風新都以外の広域拠点では、交通拠点や公共施設などからの徒歩圏域といたします。

高次都市機能誘導区域の都心及びその隣接エリアについては、広島駅周辺と紙屋町・八丁堀地区を東西の核とする楕円形の都心づくりのエリアと、これに隣接する高次都市機能を有する施設が立地するエリアといたします。

これらの図を示したものが次の4ページになります。4ページをお開きください。

薄いピンクで示した区域が都市機能誘導区域の一般、オレンジで示した区域が都市機能誘導区域の地域拠点、薄い赤で示した区域が高次都市機能誘導区域の広域拠点、赤で示した区域が高次都市機能誘導区域の都心及びその隣接エリアを示しております。

恐れ入りますが、もう一度3ページに戻っていただけますでしょうか。

左下の3の長期的な対応についてです。将来、現在の見込みを大幅に超える人口減少により、現行バス路線の廃止などによる公共交通網の改変があった場合は、これに伴い、都市機能誘導区域のエリアについて見直しを検討することといたします。

次に、第5章誘導施設の設定の1の基本的な考え方についてです。誘導施設の定義は、法において医療施設、福祉施設、商業施設、その他の都市の居住者の共同の福祉または利便のための必要な施設であって、都市機能に著しく寄与するもののうち、都市機能誘導区域にその立地を誘導すべき施設として位置付けられた施設とされています。誘導施設の設定に当たり、本市では都市全体を見据えながら、必要な都市機能の全体像を示すこととし、幅広く誘導施設を設定することに加え、シティホテルやオフィスビルなどの法定外の施設についても誘導施設に準ずるものとして設定することといたします。

なお、コンビニや銀行などの日常生活に密着した小規模な施設については、利便性の高

い場所のみへ誘導する性格の施設ではなく、民間の経済原理に任せて居住誘導区域全般に立地するほうが望ましいと考えるため、誘導施設には設定しないことといたします。

次に、2の誘導施設の設定に具体的な誘導施設を示しております。

都市機能誘導区域の一般に設定する誘導施設としては、商業施設のうち、コンビニなどの基礎的な生活サービス施設よりも商圈がやや広い地域の日常生活を支える日用品や食料品などを販売する商業施設を設定することとしており、現在この商業施設の規模などを検討しているところでございます。さらに、将来の人口減少・少子高齢化に対応するため、広島市高齢者施策推進プラン、広島市こども・子育て支援事業計画、広島県保健医療計画で整備促進を図ることとしている施設のうち、交通利便性の高い地区へ立地することで、利用者の利便性などが図れる施設として地域医療支援病院、在宅療養支援病院、地域密着型サービス事業所、地域子育て支援拠点施設を考えています。

次に、都市機能誘導区域の地域拠点に設定する誘導施設は、先ほどの都市機能誘導区域の一般に設定する施設に加えて、行政区レベルでの地域の生活者の利便のための都市機能を有する施設として区の図書館、区民文化センターなどの施設を設定します。

高次都市機能誘導区域の広域拠点や都心及びその隣接エリアに設定する誘導施設は、中四国地方のエンジンにふさわしい都市機能の充実強化を図るため、高次都市機能を有する施設を誘導することとし、表に掲げる施設を設定いたします。

なお、表中に米印をつけた高機能オフィスビル、MICE関連施設、シティホテル、これらにつきましては、法定外の誘導施設で、「誘導施設に準ずるもの」として設定いたします。

それでは5ページを御覧ください。

第6章の居住誘導区域の設定についてです。まず、1の基本的な考え方。

本計画は、計画期間である平成42年（2030年）までの市街化区域の人口減少は3%程度と緩やかなものであることから、現在の市街化区域を基本に居住誘導区域を設定いたします。ただし、法令などにより居住誘導区域に設定することができないなどの①から③に掲げている災害危険区域や工業専用地域などのエリアを除外した区域を基本エリアといたします。この居住誘導区域の基本エリアを示したものが下の図の青紫で着色した区域になります。

次に、2の居住誘導区域の設定についてですが、居住誘導区域の基本エリアを踏まえて、今後さらに居住を誘導することが適切でないエリアなどに関して調査・分析を行い、具体



的な区域を設定いたします。

また、右下の図に示しています洪水や高潮、津波などにより浸水被害が想定される区域及び土砂災害警戒区域については、法令などによる住宅建築などの制限はないため、居住誘導区域には設定しますが、浸水などに関する災害リスクを周知し居住を許容する区域であることを明示し、居住者に周知することとします。

次に、3の長期的な対応についてです。居住誘導区域については、将来、人口減少が見込みを大きく上回るようであれば、その時点の人口減少の程度を踏まえ、現在の市街化区域を基本として設定した今回の区域を縮小していくことも検討いたします。

次に、6ページを御覧ください。

第7章の誘導施策及び第8章の計画の評価・検証です。

第7章の誘導施策では、財政支援などによる誘導施策や届け出・勧告による誘導施策について示しています。まず(1)の財政支援等による誘導についてです。都市機能の誘導施策としては、国の財政支援として都市再生事業に対する補助や市街地開発事業の要件緩和や補助対象額の嵩上げなどがあります。②の税制支援として、国が認定する民間誘導施設等整備事業計画に記載された誘導施設の所得税の繰り延べや固定資産税及び都市計画税の軽減があります。③の都市計画制度を活用した容積緩和では、本市独自の誘導施策として、都心などの都市機能誘導区域での誘導施設(シティホテル)の立地を促進するため、地区計画などを活用して容積率を緩和することを検討しています。

次に、居住の誘導施策としては、①の国の財政支援として、公営住宅整備事業において公営住宅を除却し、居住誘導区域内に再建等を行う場合、除却費などに対して補助されます。②の提案制度の特例としては、都市計画や景観計画について住宅地の良好な環境や景観を保全するために、当該計画の変更等の提案を行うことができる者は土地所有者などとされていますが、居住誘導区域内で20戸以上の住宅整備を行う者も特例的に提案が可能となります。

次に、(2)の届け出・勧告による誘導についてです。

都市機能誘導区域外での誘導施設の建築や居住誘導区域外での一定規模以上の住宅建築については、事前の届け出が必要となります。

左下の図は、誘導施設として病院を設定し、病院を新築する場合の例を示しています。都市機能誘導区域内に病院を新設する場合は届け出は不要ですが、都市機能誘導区域外で病院を新設する場合は届け出が必要となります。

右上の図は、3戸以上の長屋住宅を新築する場合の例を示しています。都市機能誘導区域や居住誘導区域内で長屋住宅を新築する場合届け出は不要ですが、居住誘導区域外で新築する場合は届け出が必要となります。

また、届け出にかかる行為が区域内の立地の誘導をする上で支障があると認めるときは、必要な勧告をすることができます。

最後に第8章の計画の評価・検証では、評価・検証の指標の設定や評価・検証の考え方について示しています。

計画の総合的な達成状況の確認や今後の見直しの参考とするため、定量的に評価・検証できるよう、指標を設定することとしています。幾つかの設定例を示していますが、具体的な指標については、今後、詳細に検討したいと考えています。

また、評価・検証の考え方としては、計画策定後概ね5年毎に行う都市計画基礎調査にあわせて計画の評価・検証を行い、必要に応じて計画を見直すことを考えています。

最後に、立地適正化計画の策定スケジュールについてですが、これまで策定スケジュールについては、まず、都市機能誘導区域・誘導施策を設定し、その後、居住誘導区域を設定するよう、計画を段階的に策定することとしていました。しかし、これまでの専門部会などにおいて、都市機能誘導区域と居住誘導区域を一緒に示すほうが市民にはわかりやすいといった意見があり、これまでの段階的な策定から都市機能誘導区域と居住誘導区域を一括で策定するよう、策定スケジュールの見直しを検討しているところでございます。

説明は以上で終わります。

### ○三浦会長

質問等ありますでしょうかども、続きましてもう1枚、A4でとじたものがあると思います。ここにも書いていますように、1月16日に第4回の専門部会が開催され、その会議の要旨があります。これについて部会長の渡邊委員からどのような御意見があったかということについて報告をしていただきたいと思います。

### ○渡邊委員

失礼いたします。渡邊でございます。よろしくお願いたします。

会議要旨をめぐっていただきますと1ページ目が概要でございます。先ほど御紹介ありました1月16日の午前中に5名の委員が出席して会議を開きました。このときの会議につきましては、今、事務局から説明があった立地適正化計画の骨子について説明をいただき、論点は大きく2つございました。

まず、1点目が2ページになります。

誘導施設を幅広く設定することについて議論いただきたいということでございます。先ほどもシティホテルとかMICE関連施設だとか、そういったものを広島市としては、法定外だけでも上乗せして誘導施設として考えていきたいということがありまして、これについていろいろと意見交換をさせていただきました。

主なところだけ御紹介させていただきますと、まずは最初の福田委員のほうから2点目、商業施設は種類が多様化し複合化が進んでいることから、ターゲットとする施設を明確にする必要があるということで、皆様御存じのとおり商業施設といっても非常に幅広いものになってきています。そういった動向をきちんと把握する必要があるということ。

先ほど申しました法定外の上乗せにつきまして、上から3人目、渡辺委員のほうからシティホテルの定義を明確にする必要があるだろうということと、その下、茗荷委員のほうからはMICE関連施設は会議室、展示施設やホテルなどについても対象になると思われるため、この定義について整理する必要があるんじゃないかということでございます。

議論としては、基本的には誘導施設を幅広く設定することに関してはよかろうと、ただし、その各施設の、より具体的な定義といいますか、その辺についてはもう少し検討を要されたいということになった次第でございます。

3ページ目、もう一つの論点が計画骨子案の全体構成についてどうでしょうかということとで事務局から問いがありまして、それにつきましても議論させていただきました。ここでの主な話としては、私のほうから居住誘導区域外となる市街化調整区域における居住の考え方についても計画に示してはどうかということでございます。御承知のとおり立地適正化計画は都市計画区域全体にかかるものでございます。そういった意味では、居住誘導区域の外になる、市街化調整区域では無条件でそうなりますので、そういったところに居住の考え方もちょっと考える必要があるんじゃないかということと。

もう一つは、私の下にある福田委員のほうから今あるものをどう生かすかが大切であり、空き家や空き地などの既存ストックの活用を支援するなど誘導施策は考えられないだろうかということも御指摘としてあったところでございます。

4ページ目、その他として幾つか意見が出てきたんですが、その1つ目、勧告についてということでございます。

先ほども事務局のほうから誘導施設に関する勧告の話があったところですが、私のほうから、勧告の基準を当然作成して、それに基づいて運用していくわけですが、その作成に

当たっては誘導区域外の立地であっても、隣接市町にとって必要な施設であれば勧告の対象にしないなど、配慮が必要なのではないかと考えてございます。先ほども病院の例が出ておりましたが、基本的には都市機能誘導区域の中に病院は立地ということになってますが、当然、隣接する市町の部分に、区域外ではあっても病院が必要といったことも当然考えられるわけでございます。そういった意味では、市民生活のことを勘案しつつ誘導区域外の立地であってもいろいろと条件を考えて配慮していただきたいと、つまり勧告の基準の作成というのが多分ポイントになるので、今後そういった点についても十分配慮して検討いただきたい等々の意見が出されたところでございます。

以上、簡単ではございますが、部会での議論の概要でございます。

### ○三浦会長

ありがとうございます。

それでは今の報告につきまして御質問、御意見等ありましたらお願いいたします。

### ○宮崎委員

3ページの第5章、誘導施設の設定の中に、先ほども御説明があったんですが、高次都市機能誘導区域の誘導施設というところがあるんですが、これが今の本市が抱えております200万人広島都市圏構想の中で中国地方のエンジンにふさわしい都市機能の充実強化という中で、この200万人広島都市圏構想の範囲というのは、西は山口県の上関から東は世羅町であったと思いますが、これだけの幅広い範囲の中で、本市が中四国の発展をリードするためにどういった施設を配置したらいいかという中で、ここでいろんな施設が書いてあるんですが、具体的にイメージがしにくいなというのを少し感じました。

というのが、今ここで見て、西風新都その他都心及びいろいろ、高機能オフィスビルとか音楽ホールとか、高度放射線治療センターとか、大体のものはもう施設が配備をされてると思いますが、この200万人広島都市圏構想という中で、この近隣市町、この圏域全体の経済の活性化を考える中で、具体的に、大体どういった施設を配備したらいいかというお考えがあれば、少し具体的に示していただければなと思いますが、お考えがあればお願いいたします。

### ○三浦会長

それではお願いいたします。

### ○事務局（嶋司都市計画課長）

これらの誘導施設を設定するに当たりましては、今、委員がおっしゃられました200万

人広島都市圏構想を進めるに当たっての計画であります広島広域都市圏発展ビジョンでありますとか、広島市の上位計画であります広島市の基本構想であるとか、都市計画マスタープランであるとか、そういった、それぞれの上位の計画等をもとに、この中でさまざまな分野がございますが、商業機能であるとか教育機能であるとか業務機能、そういった中で、計画の中で必要だと、この広島の都心部に必要だと位置づけがされているようなものの中から今回、誘導施設を設定してきたというものでございます。

#### ○宮崎委員

具体的にどういった施設が足りないんですか。また、近隣施設の中で、できたらこういう施設が入ったらいいなとかいうのは、都市圏の会合の中で意見が出たりとかしていないのですか？ もうちょっとわかりやすく具体的に言ってもらわないと、なかなか私たちにはイメージがつきにくいなというのがあります。

#### ○事務局（嶋司都市計画課長）

全てが今ここに掲げているような機能というのは、今現在、広島の都心部にないというわけではなくて、今既にあるものもあれば、新たに今から誘導していこうというものもあります。あるものについては、当然これは、機能として維持、これからも必要な機能でありますので、維持していく必要があるというもの、それから今なくて新たに広島都心へ持ってきたほうがいい、中四国地方を牽引していくという本市の役割がありますので、そういった役割を担うに当たって必要であるという施設というのを勘案し、具体的な施設として列挙しているということでございます。

#### ○宮崎委員

誘導していきたい施設というのは、専門部会等で具体的に、こういった施設があったほうがいいんじゃないかとかいうのは出てないんですか。

#### ○渡邊委員

私のほうから説明をさせていただきます。

まず、基本的な議論の前提として、広島ってあしたから別に中四国のエンジンになるわけではなくて、これまでもずっと中四国のエンジンであったわけであって、これからもそうだと私は思っています。そういう意味では、多分必要なものというのは基本的にもうそろっていて、だからこそ今も引き続きエンジンなんだというところまでは、多分、御理解いただけたと思います。

実はそんな中でも足りないものがある。その中で何が足りないですかと言われたときに、ホテルの稼働率が結構高過ぎて、もういっぱい状況にあるという状況がどうもあると。一方では皆さん御存じのとおり、今は海外からのお客さんもかなり増えてきているので、そういった状況を考えると、このシティホテルみたいなものも、やっぱり増床というのはひとつ必要なのではなかろうかとかですね。

それから、MICEもそうですが、国際会議とか、そういった意味では、広島というのは平和都市ですので、かなり国際的なイベントも多いんだけど、じゃあそれに十分なMICE関連施設があるかというところ、そこもまだもうちょっと足りないんじゃないかとかですね。

それから、オフィス関係も結構最近、床が埋まってきていまして、これからもかなり不足するんじゃないかということも言われてきております。

そういった中であって、今回、国の方針では、法定外になっているんだけど、広島の特性を考えると、オフィスビルだとかシティホテルだとか、MICE関連施設というのは、多分これはもっと入れていかないといけないよねという観点で議論をして、誘導施設については幅広く捉えて、より注力を注ぐべきではないかというような意見に至った次第でございます。

#### ○宮崎委員

ありがとうございます。わかりやすい説明、ありがとうございました。

#### ○三浦会長

そのほかにありますでしょうか。

#### ○三宅委員

私は、この立地適正化計画そのものは国土交通省の都市局が初めに考えて、なるべくコンパクトなシティのほうが、行政コストがこれからたくさんかかるし、人も減っていくから小さくしたほうが便利がいいじゃないですかと、財政的にもお金がたくさんかかるので、小さい都市のほうがいいですよという考え方に基づいて、なっておると認識してから質問しますが、この居住誘導区域、基本的に今回は、今現在、市街化区域に設定されているところをそのままされた。

広島市は、昭和50年代前半、40年代後半から市町村合併を繰り返して市域面積が非常に広い、政令市といえども大変広い市ですが、これらを例えば、全部居住、まあそれらの市街地になっているところを全部居住誘導区域にしておると、基本的にはコンパクトにはな

りません。かといって今現在、例えば市街化区域に住まれておる、もしくは市街化調整区域に住まれている人に、そこにおられるととても行政コストがかかるので、すみませんが町なかに住んでもらえますかとは言えない。ということが非常に難しい計画なんだろうと思うのです。

ここに書いてあるように、5ページの下のほうにちょろっと申しわけなさそうに書いてありますが、人口が余りにも減少したら、ちょっとこれ狭めさせてくださいねと書いてあるわけですよ。そうならないように市議会議員とかは議会でやっておるわけですよ。そうすると、市の方向性と、例えば実際の部分の方向性が全くずれてくると、計画をせっかくいいのをつくっても、なかなかうまく進まないねと思うことがまず1つ。

そして、この中に実は4ページですか、都市機能誘導区域、地域拠点というのがございますが、例えば、横川、西広島駅周辺、五日市、船越、高陽、可部、緑井、大町、古市というのは、もともと都市計画マスタープランの地域拠点になっている場所でございます。もともとですけど、ここには広島市の公共施設がもう既に集中的に投下されている場所でもあります。ですから誘導するといっても、ほとんど行政が新たな公共施設をここに集中するという必要性は余りなくて、それ以外の民間とかの人たちにここに来てくださいねという計画ですよ。簡単に言うと。じゃあ、この位置を見たときに、これでも十分広いと、とも言えるわけですよ。

最後に思うのは、この誘導策の中で、今例えば広島がこれから、恐らく抱えるであろう問題点を幾つか言いたいと思うのは、まず、市街化調整区域や郊外の団地では非常に空き家が増えまくっております。その活用というのものは、それはそれなりに何とかしようと考えてますが、実質的にそこは、今現在は居住誘導区域ですが、空き家だらけになれば、もうそこは居住誘導区域ではないとも言える。

もう1個は、この高次都市機能誘導区域におけるマンション、住宅ですね。居住もそこに建っております。で、特に中区、南区の一部、東区の一部あたりのマンションは、築年数が50年を超えるマンションが非常に増えてきておる。最近、都心部なんかではよく言われているんですが、基本的にはマンションの空き家対策と言われているぐらいです。都心の古いマンションに人が入らない。そのオーナーさんは、基本的に高齢者なので建て替えも考えておられない、しかも耐震化もできない。本来だったらそこを潰してでも、先ほど言われたシティホテルとか建てたいでしょう、本当はね、計画によると。それは個人の所有権という問題があってなかなか難しいですよ。

であるならば、この立地適正化計画の中で、そういった都心にそういうものを誘導したいのであれば、そういう部分についてそれを誘導するような運用か基準か、こういうことを例えば、築年数が非常に古くなったマンションを除却する場合に対する、例えば繰り延べ資産の問題とか、財政的な支援とか、法律的な支援とかを非常に盛り込んでいかないと、結構進まないかなと思います。

最後に私は言いますが、この立地適正化計画は確かに国がそれを進めている一方で、今までの広島市の考え方って基本的には拡大傾向ですから、だって合併してきたんですから、合併してそれぞれの町をつくってきたんですから、それをいきなり小さくしろと言われて、はい、わかりましたってなかなかできないのが普通です。と、僕は思います。なので、ちょっと乱暴な言い方をしますが、国には国の意見があろうが、広島市はこうなのだということぐらいは、ちょっと持つとっていただきたいなということをお願いして終わります。

質問はありませんよ。

### ○三浦会長

何かコメントがあれば。

### ○渡邊委員

どうもありがとうございます。

そういった意味で、3点ぐらいあったかと思います。

まず1つ目の人口の話ですが、これ皆さん御存じのとおり社会保障・人口問題研究所の推計がベースになってやっているんですが、そこで一番ないものは何かという、いわゆる政策変数が入っていないということです。つまり、これから広島市がどういう政策を打つかによって、人口がどう変わるのかということが全く入ってなくて、単純にトレンドで行くところになりますということです。ぜひとも今、三宅委員のほうから話がありましたように、市民もそして行政も力を合わせて、よりよい広島になるような政策変数を盛り込んで、人口の減らないような都市をつくっていただきたいということが1つと。

それに関連して、今200万人広島都市圏構想を打ち立てておられますので、どちらかというと周りの市町村から広島に入ってくるという、トータルで何か広島がトントンになるというんじゃなくて、ぜひとも東京とか大阪とかそういったところに流失していかないような、ぜひとも政策を打って、持続可能な都市をつくっていただきたいと思っていますところでございます。

私、実は福山に住んでるんですが、福山からすると広島は非常にうらやましいんですが、



福山も一応同じようなことを言ってるんですが、さあどうなるんでしょうというところがございます。

それから2つ目、住宅の問題でございます。これは、東京なんかでは既に起こっているんですが、例えば古い団地のところで、もともと狭いので2つの住宅を1つにして、いわゆる二戸一と言うんですが、例えば50平米の家に4人家族で住んで、隣が空き家だったら2つ足して100平米にして広々と住んでもらう。多分そういうような住まい方というんですかね、これまでの住まい方も、もちろんそれはそうなんですが、やっぱり21世紀の住まい方ってあると思いますので、その辺はいろいろと考えていただいて、広くいつまでもウサギ小屋じゃなくて、広いところに住んでいくということも必要なんじゃないかなと思っていますところでございます。

それからもう一つですが、先ほど最後に出てきた町なかの再生の話ですが、これは僕が話しするよりも、実はその次の報告で事務局のほうから都市計画制度を活用した都心部の活性化についてというところで、多分新しいアイデアの提案があると思いますので、具体的な話はそちらにお譲りしますが、いわゆる従来型の再開発でどんどん町をつくり変えるという、もちろんそれも1つの方法としてありますが、やっぱり制約条件もあるので、そういった中でこれからどういうふうに都心部の再生を具体的に進めていくのかという話が後ほど事務局のほうから報告があると思いますので、その辺は事務局のほうにお任せしたいと思って、私のほうからの説明は以上でございます。

### ○三浦会長

そのほか何かありますでしょうか。

### ○若本委員

先ほどのシティホテル等の話にもあったんですが、実際、広島市の現状を見てると、八丁堀あたりでホテル計画等あるようですが、現実的にはホテルでの（建設資金）回収というのがすごく長くかかって、マンションのデベロッパーが要は土地を買って容積率いっぱい緩和されたものを建てたら、数年で回収できるわけですね。例えばBブロック、Cブロック、あれだけのタワーマンションを建てると、恐らく1つのプロジェクトで300億とか数百億いけるわけですよ。それを数年で回収できると。で、先月アパホテルがいろいろ話題になってですね、アパホテル自身があれだけのホテルを持ってて、売り上げ900億円ぐらいですよ。

広島市が本当に、今はホテル稼働率が割といっぱい、ホテル計画があったとしても、

本当に将来、人口が減っていく中で、マンションデベロッパーは魅力があって、買って、建てて、その売り上げを回収すぐできますけど、ホテルを本当に誘導しようと思ったら、魅力的な町が続かないと、多分ホテルの投資というのは少ないんじゃないかなと。実際にBブロックで川島ホテルさんですかね、タワーマンションの中に入ってますけど、もともと地権者だから入ったところもあると思うんですよね。

その新たな計画の中で、シティホテルとかビジネスホテルが具体的に、マンションデベロッパーではなくて、ホテルを誘導するというような何か具体策であるとか、あるいはその魅力の伝え方とかあるのでしょうか。でないと、やはりマンションが建てられて、そのマンションも一、二階がお店であるとかオフィスであるとかという形であればいいんですが、今の現状で言うと、1階に自動車の出入りのスペースができて、セキュリティを重視するので、そこには町並みが非常に分断されていってる感じを得るわけです。だからそこらを、オフィスとかホテルとか雇用の場とか働く場所を増やそうと思ったら、マンションの建築についても何らかの誘導というのが必要ではないかなと、私自身感じます。

### ○三浦会長

ありがとうございました。

もし、コメントあれば。

### ○事務局（嶋司都市計画課長）

広島の今の都心部、紙屋町、八丁堀を中心とした地区ですが、これは実は後ほどの報告事項の中でまた詳しく御説明させていただきたいと思っておりますが、都心居住を推進する地区とにぎわい誘導をしようとしているところ。にぎわいと言いますが、来街者等が来るような、目的となり得るような用途、店舗であったりホテルであったり事務所であったり遊戯施設であったりとか、そういったようなものを誘導するような地区計画を実は定めております。

この辺の現状分析等については後ほど詳しく御説明させていただきますが、そういったちゃんとエリアを、分けをした中で都心居住を推進するところとにぎわい用途を誘導しようとしているところを定めて、インセンティブ等を与えながら誘導していこうとしているところではあります。ただ、それについても現行の制度、やはり課題等も見えてきたところもありますので、そういったところについては、今後、見直しの検討もしていきたいと思っております。詳細については後ほど御説明させていただきます。

以上です。

## ○渡邊委員

ホテルの話をしておきたいんですが、先ほど観光の話で外国人の観光客が増えるという話をしたんですが、もう一つ、私もちょっと理解し難い、その交流人口の増加があるんですが、いわゆる観光とかビジネス以外で、実は私ごとになるんですが、2月19日に広島でリトグリというグループのコンサートがあります。うちの娘、東京ですが、広島に来ます。うちの今の学生に聞いても、大阪とか広島とか福岡とか、平気で1泊2日でそういったコンサートに行くという、そういった流動もあります。これって今までに多分、ほとんどなかったんじゃないかな。例えば、前も福岡でAKBがじゃんけん大会だか総選挙をやって、福岡のホテルがパンクしたとか、嵐が仙台でコンサートをやったら仙台のホテルがパンクしたとか、そんな話もあります。

すごく今、多様な交流人口の発生というのが出てきていますので、そういった意味でも、そういったことを受け入れられるようなキャパシティというのは当然求められることだと思います。広島の場合には、非常に魅力的な施設もありますし、非常に魅力的なところもありますので、そういった人々をきちんと受け入れられるようなキャパシティを持ったまちづくりが必要なんじゃないかなと思った次第でございます。

済みません、以上でございます。

## ○三浦会長

そのほかに。

## ○天方委員

よくわからないんですが、皆さんの御意見が余りにも立派過ぎて、発言を控えていたんですが、計画骨子案の全体構想の中で、今あるものをどう活かすかという、私は、これは大賛成です。先ほどから色々と居住地域であるとかということの御意見がありますが、やはり魅力あるというのはシティホテルを建てたりマンションをつくったりするだけじゃないと思います。今は空き家をどうするか、先ほど三宅委員のほうからもありましたように、マンションの空き家というのが随分たくさんあります。そういったものをどう活用していくかということも、こういった対策の1つではないかと思っております。

それから、居住地域の中でそういったものをしっかり活用していけば、まだまだ魅力あるものになると思います。

広島は平和都市ということは、常にうたわれているところですが、やはり日本文化、芸術というものをもう少し見直して、そういった施設にも目を向けてほしいというのが私

の思いです。

以上です。

**○三浦会長**

ありがとうございます。

何か御意見ありますか。

**○事務局（嶋司都市計画課長）**

今、意見ございました空き家等の活用といったことですが、これは今、広島市の住宅部局のほうで、空き家等対策計画を今、策定中でございます。そういった中で、空き家等の有効活用の施策についても今、議論をしているところでございまして、そこらが具体化になれば、そういった具体的な施策が出てこようかとは思っております。

以上です。

**○三浦会長**

もう一つあったと思いますが、都市機能の中で、いわゆる文化的なものも都市機能としてあるのではないかという御意見だったと思います。

**○事務局（嶋司都市計画課長）**

当然、都市機能としては文化機能もございまして、今、我々としては、文化機能として誘導しようと考えているものは、美術館であるとか博物館とか、音楽ホールといった芸術活動等を行うに必要な器といいますか、受け皿、こういったものを誘導、あるいは既にあるものは維持していこうという考えで、今、高次都市機能誘導区域の都心及びその隣接エリアというところで、そういった施設を今、位置付けているところでございます。

以上でございます。

**○天方委員**

もう一つ。例えば日本芸能でしたら謡曲であるとか、そういったたぐいのものができる施設というと、今はアステールプラザでしたか、あそこしかないと思うんですね。そういったものをもう少し広げてほしいなというのがあります。

もういいです。

**○三浦会長**

ありがとうございます。

ここでは、今、単純に施設名が書いてありますが、その具体的な内容をやはり、都市機能として考えるときには、どう使うのかということですね。あるいは今あったように、あ

いている場所があれば、それをそういった機能を付加するようなこともあるのかなと思いました。

#### ○井上委員

一般の生活、皆さんが日々送られてる居住地域のあり方というものが、もう少し力を入れて考えていただきたいかなと思っています。私もどんだん年を重ねますと、やはり大規模商業施設というよりか、もっと必要なものである、毎日の献立で使うものはそんなに遠くに大きくなくてもいいし、年配になりますと、車で移動できる方はいいですが、そうじゃない方はすごく困ってらっしゃるんですね、身の回りの方で。だからそういったところも、軸足は外さずに、充実したものになるように計画いただきたいかなと思っています。

#### ○事務局（嶋司都市計画課長）

ただいまの御意見ですが、資料の3ページ目を開いていただけますでしょうか。

3ページ目の右下の2の誘導施設の設定というところで、都市機能誘導区域の日常生活レベルの都市機能ということで、分類の一般というところの最初に、商業施設と書いてあります。大規模商業施設は都心であるとか、広域拠点といったところに、大きなものは誘導施設として位置付けていこうと考えておりますが、ある程度生活に密着したといいますか、地域の拠点となるような商業施設については、この一般地区、比較的公共交通の利便性の高いところに位置付けるように考えています。

ただ、今、具体的にこの商業施設といっても幅広くありまして、規模や用途というか、種類もさまざまございますので、この辺については今後、詳細に検討した上で具体的な定義というか、位置付けを設定していきたいと考えているところです。

以上です。

#### ○三浦会長

よろしいですか。

#### ○事務局（長光都市計画担当部長）

補足をさせていただきますと、今、恐らく質問があったのは、むしろ都市機能誘導区域というよりは、居住地域全般にわたって、まさに都市機能誘導区域から離れたところで、いわゆる身近なところにスーパーとかそういったものがあることによって、日々の生活の利便が高まるという意味だと受けとめました。

今、課長のほうから説明しましたように、商業施設ということで都市機能誘導区域に誘導するような形には考えていますが、やっぱりそこには一定の規模要件を設けて、あとは

比較的小さなスーパーなどは市場原理の中で、今の生活、居住誘導区域全般にある程度行き渡るようなことを考慮しながら計画を立てていきたいと考えています。

**○三浦会長**

そのほかにはありませんか。

**○若本委員**

6 ページの（2）届出・勧告による誘導というところがありまして、右上に居住の誘導ということで、これは3戸以上の住宅等の新築用途の変更を届け出なさいというようなことは、多分、アパート建築の抑制かなと私自身は感じました。このエリアに限らず、去年96万戸ぐらい新築の着工があったということで、その中で賃貸が10%以上増加していると、これは相続税対策ということもあるでしょうし、実際に土地を所有している地主さんも、それが非常に不安感があってアパート建築というのを言ってるんでしょうけども、一方で先ほどお話があったように空き家がどんどん増えている状況で、アパートをつくり続けているというようなところの抑制について、この居住の誘導の中で何かできないかなと僕は感じるんですけれども。いかがでしょうか。

**○三浦会長**

お願いします。

**○事務局（嶋司都市計画課長）**

居住誘導の対象となるもの、ここに掲げていますが、3戸以上の住宅あるいは住宅の建築を目的とした1,000平米以上の開発行為というのが届け出の対象と、これは法の中で定義されているわけですが、ここの趣旨は比較的、特にアパートとかそういったものをターゲットにというわけではなくて、比較的大規模な住宅建設という意味を指していると解釈しています。ですから、普通の戸建てというか、そういったものは届け出の対象にはならないというものでございます。ですから、大きなものが居住誘導区域の外にそういったものが整備されると、やはり好ましくないんじゃないかということで、規模要件をこういったものを設けられているんだと理解しております。

**○若本委員**

アパートには全く抑制とかというのはないんですか。

**○事務局（嶋司都市計画課長）**

特にアパートをターゲットにしたものだというものではないと理解しています。

**○三浦会長**

私のほうから小さなことと、大きなことをお聞きしたいというか、確認をしたいです。1つ居住誘導の件です。どういったところに居住を誘導するか、という基本的な考えで今回、立地適正化というのがありますが、それ以前に広島市のほうでは、これ私も入っていましたが、住宅団地活性化研究会で、住宅団地の今後のあり方を議論いたしました。その際に、やはり、全てのところを永続させるのはなかなか難しいんじゃないかという考えがありました。それはそれぞれの住宅団地の規模・範囲や立地施設とか、あるいは中の人々の年齢構成等をいろいろ踏まえたときに、場合によってはほかと連担をしなければいけないとか、ひょっとすると将来的には縮小化も見据えるということが議論としてあり、まとめたと思いますが、そういった点が今回は反映されていないのではないかということ懸念として抱きました。そのときのイメージは、将来を見越したときには、ある程度、今回の立地適正化にもあるような都市経営の面から次第次第に、居住者の方には負担がない範囲でゆっくり縮小を誘導していくような考えがあったんですが、そのあたりがどうなるのかなというのが1つです。

大きいほうですと、2ページに基本目標が4つ掲げてあります。4つ掲げてあってそれぞれ大切なことが示されているのですが、これに対してそれぞれ今、考えている内容はどう対応するのかということがいま一つ見えないなど。

これは委員の中の意見にもあったかと思いますが、例えば持続可能な都市構造に転換するという点で、今回の都市機能の誘導あるいは居住区域の誘導の中でどれがこれに該当するのか。あるいは先ほどあったように、中四国地方の発展をリードするという意味でやるのはどの部分なのか、これがもう少し縦横の糸のように見えてくると、何のためにこれをやろうとしている、それがこういう目標を達成するのだということが見えてくるかなと思います。あわせて、指標についても、この基本目標に沿って、それができたかという面での指標づくりをしていただくと、それぞれ今ねらってやったことの効果が見えるんじゃないかと思いましたが。

何かお考えがあったら……。

#### ○事務局（嶋司都市計画課長）

まず、1点目の住宅団地の関係ですが、今、広島市の人口減少を予測しておりますが、先ほど御説明しましたが、今この計画期間としている2030年（平成42年）までといったところの人口減少の予測を見ても、現在の3%程度ということで、減少率が非常にまだ少ないといったことがございます。そういった中で今回は、極端に居住誘導区域を狭め

ていくということではなしに、今現在ある市街化区域を基本に考えていこうといったものが、今、考え方としてあります。

ただし、今後、人口減少、それ以降というのは、やはり減っていくことが予測されておりますので、そういった状況は、この計画も定期的に見直しをしていくと考えておりましたので、そういった中で、これ以降について大幅に減少してくるといったことになれば、やはり、今考えている居住誘導区域というのは縮小していくことも考えていかないといけないだろうと思っております。

2点目の基本目標のところですが、まず1つ目に掲げている持続可能な都市構造への転換といったことにつきましては、これはやはり大きな目標として今、掲げています都市計画マスタープランで、集約型都市構造への転換を考えています。ですから、これまでのような拡大基調の計画ではなくて、利便性の高いところに集約していこうといったことが持続可能な都市構造へつながっていくだろうと我々は思っております、1つ目に掲げているのは、こういったことをやっていくこと自体が持続可能な都市構造への転換につながるものだというふうに、大きな意味で書かせていただいているところです。

2点目の中四国地方の発展をリードする魅力ある都市づくりの推進というところにつきましては、やはり中四国地方を牽引していかないといけないと、我々広島市としては、役割が与えられていると思っておりますので、今回、特に都市機能の誘導区域としては、これは広島独自で名前をつけているんですが、都市機能誘導区域にさらに付加する形で、高次都市機能誘導区域を設定しております、こういったところにそうした高次の都市機能を集積、維持することによって、こういった中四国地方の発展をリードしていく、あるいは魅力ある都市づくりをしていくというものに結びついていくと、今、考えております。

公共交通と連携した生活サービス機能の集積による生活利便性の向上と、こういったことについては、都市機能誘導区域の一般地区なんかがそういったものに基づいて設定をしておりますが、今回、公共交通、JRであるとかバスとか路面電車とかいったような、そういった駅とかバス停からの徒歩圏のエリアというのを誘導区域に設定しまして、そういったところへ生活サービス機能を集積することによって、公共交通と連携した、こういった生活の利便性の向上が図れるものだと思います。

最後の多様な居住ニーズを踏まえた安全・安心な居住環境ですが、今回は、市街化区域を基本として設定をして、災害なんかの危険箇所は除くという整理をしておりますが、決してこの居住誘導区域から外れたからといって、そこに住むことを否定しているわけでは



なくて、当然、住まい方というのは多様なニーズがあって、いろいろな住み方があろうかと思えます。それを否定するものではなく、また、安全に住んでもらうといった観点も踏まえて、今回の居住誘導区域の設定の考え方、災害等の危険箇所を除いたエリアを設定しているというのは、そういったところにつながってきていると考えております。

以上です。

#### ○渡邊委員

今、会長から御指摘があった点は、実は部会のほうでも指摘があったところでありまして、そのときに、終わった後に雑談っぽく話した感じでは、多分、全部入っているんだろうと、入っているんだけどちょっと見にくいねという話が実は正直ありました。

表紙をごらんいただきたいんですが、立地適正化計画の目次がありまして、冒頭に説明がありましたように、第3章のところでは基本目標、つまり今、4つあるという話があります。その後、4、5、6、7でそれぞれ4つの、この立地適正化計画の中身が書いてあるんですが、例えば基本目標の1個目の都市構造の転換といったときに、第4章の都市機能誘導区域の設定では、これに何が当たるのかとか、第5章の誘導施設の設定では、じゃあ何が当たるのかという、そういう意味じゃ4掛4の升目をつくって、それぞれの箱の中にどんなものが落ちていくのか、つまり今、この骨子の中で書かれているコンテンツの中のどの部分がどの升目に落ちてくるのかという整理を1回すると、何となくわかってくるんじゃないかね何て話を雑談でしてたことがありますので、別にやれとは言いませんが、ぜひとも事務局、そういうような整理で1回、中身見ていただいて整理をしていただければ、多分うまくいくんじゃないかなと思っている次第でございます。

以上です。

#### ○三浦会長

今、部会長が言われたように、メニューとしてそれぞれあるのはわかるんですが、一覧としてどれを、例えばさっきあった500メートルと設定したのはなぜかということに、先ほどの基本目標の関連があれば納得しやすいんだと思えます。そこを整理していただければということです。

それともう一つ、今、説明を聞きながら思ったんですが、中四国の牽引の中で、この産業系の部分ですね、オフィスとかシティホテルとか、そういったことにかかなり注目されていますが、住む場所そのものも、中四国のリーダーとなるような住む場所を生み出すという視点も必要かなと思えます。そのあたりは弱いように思います。概観したとき、広島と

いうところはやはり、産業系は強みがあるんですが、居住系として非常に、他都市に比べるとまだまだ弱い部分があるかなという気はします。それは地形的な条件のよくない部分があったんですけども、住む場所として魅力がある、だからこそ働きにも行くという発想があってもいいかなとは思いました。

コメントです。そのほかよろしいでしょうか。

それではこれについては以上で終わりたいと思います。ほかにはもう、事務局から特にはないでしょうか。よろしいですか。

それでは、今、色々あった意見については、また、部会でも検討していただければと思います。

それでは今、立地適正化の策定については以上で終了とさせていただきます。

続きまして先ほど途中でもありましたような、3つ目ですが、都市計画化制度を活用した都心部の活性化についてというのがありますが、どういたしましょうか。時間が結構経過しているということで。

今回これは、報告をして意見をいただくということをやられますか……。

別途また時間を設けるということでよろしいですかね。

#### ○事務局（長光都市計画担当部長）

今回、「都市計画制度を活用した都心部活性化について」については、現状分析の報告をさせていただいて、次回それに伴う、我々の色んな解決策といいますか、そういったものを説明させていただこうと考えておりましたが、また次回改めまして、御説明させてもらって意見をお聞きしたいと思います。

#### ○三浦会長

わかりました。

すみません。進行するほうとしても、先ほどの立地適正化のほうでいろいろ御意見がありましたので、時間が延びてしまいました。それで今、3つ目、用意されていたものについては、時間が超過しそうなので、資料は持ち帰っていただいて見ていただく。またこれについては、改めて説明の機会を設けた上で皆さんのほうからの御意見等をいただくということにさせていただきたいと思います。お願いいたします。

よろしいですね、それで。

それでは以上で本日の審議会を終了いたします。いろいろ御意見いただきましてありがとうございました。それから、なかなか時間もとれない中ですので、また今回積み残した

ものは調整をしていただければと思っております。