

平成29年（2017年）7月27日

第53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53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)7月27日 午後2時

2 開催場所 広島市役所 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 三浦浩之 山本哲生 渡邊一成 原口淳子 米田輝隆

イ 市議会議員 太田憲二 桑田恭子 谷口修 原裕治 三宅正明 宮崎誠克
元田賢治

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 中川 哲志

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 錦織 直紀

オ 市民委員 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 且井佑佳 渡部伸夫

市民委員 天方淑枝

(3) 傍聴人

一般 6名

4 閉 会 午後3時20分

平成29年度 第53回広島市都市計画審議会

日時：平成29年7月27日（木）
場所：広島市役所議会棟4階全員協議会室

○事務局（長光都市計画担当部長）

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日付の人事異動により、都市整備局長として山地が就任いたしましたので、御紹介させていただきます。

○事務局（山地都市整備局長）

山地でございます。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。

お手元に、資料1として配席表を、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。

まず、市議会議員の委員7名の方につきましては、本年5月1日の任期満了に伴い、委員改選により御就任いただいております。50音順に御紹介させていただきます。

太田憲二様、桑田恭子様、谷口修様、原裕治様、三宅正明様、宮崎誠克様、元田賢治様。

次に、国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。

国土交通省中国地方整備局長の川崎茂信様に御就任いただいております。

本日は地方事業評価管理監の中川哲志様に代理出席いただいております。

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池田泰明様に御就任いただいております。

本日は交通規制課の錦織直紀様に代理出席いただいております。

以上で、委員改選の報告を終わらせていただきます。

それでは、本日の議題でございますが、第1号議案、広島駅新幹線口周辺地区の地区計画の変更について、これは広島市決定の案件でございます。

また、報告事項として、都市計画制度を活用した都心部の活性化について、都心部の地区計画の見直しの検討状況を御報告し、御意見をいただきたいと思ひます。

それでは、三浦会長、よろしくお願ひいたします。

○三浦会長

それでは、始めさせていただきたいと思ひます。皆さんこんにちは。暑い中、時間帯もちょうど暑い時期にお集まりいただき、ありがとうございます。前回、時間オーバーしての熱い議論がありましたが、本日も時間は限られておりますが、皆さんの活発な御意見をいただき、よりよい内容になればいいかなと思ひています。

本日出席いただいております委員の方は、20名の中の15名ということになりますので、定足数に達しております。本日の審議会は成立しているということをお報告させていただきます。

それから、本日の議事録署名、いつもお願ひを、順次させていただいておりますけれども、その指名については、原口委員と太田委員にお願ひいたします。よろしくお願ひします。

それでは、審議に入りたいと思ひます。第1号議案ということで、事務局の説明を求めます。

○事務局（嶋司都市計画課長）

都市計画課長の嶋司と申します。よろしくお願ひいたします。

まず、説明に入ります前に、ちょっと資料の確認をさせていただきたいと思ひます。お手元にお配りしておりますけれども、第53回広島市都市計画審議会会議資料というものと、あとカラー刷りA4判ですけれども、第1号議案というもの、そして、A3判の資料で都市計画制度を活用した都心部の活性化について、（案）という、この3種類の資料をお配りしておりますけれども、ございますでしょうか。

それでは、第1号議案の広島駅新幹線口周辺地区の地区計画の変更について、御説明させていただきます。着席して御説明させていただきます。

説明は、前のスライドでもって説明をさせていただきますけれども、スライドと同

じものは、今、お配りしているこちらの資料が同じものですので、あわせて御覧ください。

本地区は、J R広島駅新幹線口の周辺地区を区域としております。

これは、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区域が、二葉の里土地区画整理事業の区域です。

現在、この地区では、新幹線口のペDESTリアンデッキが新たに供用開始され、ことしの10月には駅前広場、南北をつなぐ自由通路が完成する予定となっております。これらの整備によって、地区全体の回遊性向上によるにぎわいの創出が期待されております。

この地区のまちづくりに関する経緯について御説明いたします。

広島の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J R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、土地区画整理事業の施行者である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の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月に事業完了しております。

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。

まず、名称ですけれども、広島駅新幹線口周辺地区地区計画、位置は、東区二葉の里三丁目の全部のほか、御覧のと通りの地区となっており、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に該当いたします。

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ことを目的とした地区計画です。

その特徴は、あらかじめエリア全域に地区計画を決定した上で開発計画の進捗にあわせて、段階的に都市計画の内容を見直すということができるもので、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っております。

また、都市機能の増進に資する開発計画に対して、容積率等の制限を緩和することで、開発誘導を図ることができます。

他都市の例では、東京都の汐留地区や品川駅東口地区などがございます。

この地区計画を適切に運用するため、都市計画審議会からも御意見をいただき、お聞きした上で、平成21年12月に、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いたしました。

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などを示しております。

事業計画の熟度に応じて、都市計画の変更手続を行うため、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。

提出された企画提案書について、本市ではその内容がまちづくり基本計画などの上位関連計画、開発計画の土地利用、建築物に対する基準、周辺環境への配慮などについて、適合していることを確認し、用途地域や容積率の変更手続を行うこととなります。

次に、用途地域や容積率の見直しの考え方について、今回お諮りするB地区を例に御説明いたします。

現在B地区は、近隣商業地域で、容積率は300%ですが、企画提案書の提出がされていない区域では、運用方針の適合性を担保するため、地区計画によって、容積率を200%に抑えています。

この運用方針に適合する企画提案書の提出を受けた場合には、順次、地区計画を変更し、この一時的な制限を解除していきます。

こうした見直しの考え方に従い、これまで10件の開発計画が具体化し、運用方針に適合する企画提案書を受けて、その都度、地区計画の変更手続を行ってきており、現在、まちづくり基本計画などに則した開発が進められております。

それでは、今回の地区計画変更に係る企画提案書の内容について御説明いたします。

この赤線で囲んだB-2の(2)地区において、このたび、広島県薬剤師会館の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。

このパースは敷地南東側から見た完成予想図です。建物用途は事務所及び薬局店舗で、敷地面積は2,000.01平方メートル、延べ面積は1,643.63平方メートル、階数は地上3階、高さは15.07メートルです。

こちらが、企画提案書の策定要件になっております。上位関連計画の二葉の里地区まちづくり基本計画への適合や、開発計画の土地利用、建築物に対する基準、周辺環境等への配慮について、それぞれの項目ごとに開発計画の内容を御説明いたします。

まず、上位関連計画の二葉の里地区まちづくり基本計画への適合についてですが、JR広島駅新幹線口から二葉山への眺望確保については、当該建物が3階建てで高さ15メートル程度と低いことから、支障ないものと考えております。

歩行者通路については、東側の区画道路3号線から2.5メートル以上の壁面後退を行い、ゆとりある歩行者空間を生み出し、さらにその壁面後退部分を区画道路の歩道と同じ仕上げにすることで、地区全体の連続した歩行者ルートが形成可能な計画となっております。

次に、開発計画の土地利用についてですが、この計画の土地利用は、薬剤師会の事務所及び薬局という業務機能であり、このB地区に定める医療及び関連する業務機能を主体とした土地利用とする、という基本方針に則したものとなっております。

建築物に対する基準については、当該計画は、東側の道路から2.5メートル以上、北側の道路から10メートル以上後退する、壁面の位置の制限に適合しております。

また、建築物の高さの最高限度として、建築基準法上の道路斜線制限、隣地斜線制限に加えて、道路の中心からの水平距離の5倍を超えないという制限がありますが、御覧のとおり、水平距離で10.84メートルの5倍である54.2メートルは超えない計画となっております。

周辺環境への配慮として、敷地東側の区画道路3号線沿いについて、南側の隣地の並木と樹種を統一し、緑の連続性に配慮した計画となっております。また、敷地北側には緑化フェンスを設け、歴史の散歩道の景観を損なわないような計画となっております。

計画建物により発生する日影への配慮に関しては、駐車場を北側に配置し、計画建物を南側に寄せることで、北側の住宅地に日影の影響を与えないような計画となっております。

環境負荷低減に対する配慮として、消費電力低減のためにLED照明を採用する計画となっております。また、空調負荷の低減のために、換気時の熱エネルギー損失を抑えることが可能な、全熱交換器の採用が計画されております。

こうした具体的な配慮項目について確認した結果、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、計画が具体化するまでの間、一時的に制限していた容積率の最高限度200%の規定を解除し、300%とします。また、既に解除がされているB-1地区、B-2(1)地区、B-2(2)地区、B-2(3)地区をB地区に統合いたします。

本地区計画の変更案については、4月18日から2週間の原案の縦覧、6月1日から2週間の案の縦覧を行いました。案については縦覧者が1名ありましたが、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をお願いいたします。

○三浦会長

それでは、説明がありました第1号議案につきまして、御質問あるいは御意見等が

ありましたら、お願いいたします。

これまでのほかの案件等の関係もあるのですが、そのあたりについて確認されたいという意見でもいいかなと思います。

○三宅委員

このたびの薬剤師館ですかね、できることによって、先ほど御説明いただきました、このB-3地区、B-2-2という地区が埋まることになることで、いわゆる鉄道病院、県の医師会館、歯科医師会館、そして薬剤師館、県の医師館が広島がん高精度放射線治療センターも兼ねておられますが、B地区に関しては、開発がこれで終了というふうに考えてよろしいのでしょうか。

○事務局（嶋司都市計画課長）

委員御指摘のとおり、B地区の今回の薬剤師会館の建設に伴いまして、Bブロック、B街区につきましては全ての計画が完了するということになっております。

○三宅委員

それでは、ちょっと続いてですが、B地区に関しては、これで終わりということですが、A地区及びC地区については、今現在どうなっておられますでしょうか。

○事務局（嶋司都市計画課長）

まず、A地区でございますけれども、スライドの22のスライドを見ていただけますでしょうか。赤いところがA地区、A街区になります。A-1街区につきましては、A-1街区及びA-2街区につきましては、開発計画が既に出され、都市計画変更等の手続を経て、現在建築を行っております。

残っておりますのが、A-3地区でございますけれども、ここはJR西日本の広島支社が現在建っております、現段階のところ、このJR西日本の広島支社について、新たな何か開発、建てかえ等の話があるということは、今、現時点ではお聞きはしておりません。

そして、黄色いところになりますけれども、C街区でございますが、C-1（1）

及びC-2、C-3といったところにつきましては、既に企画提案書が出され、都市計画変更の手続を行って、順次建築が行われているところですが、残っておりますのはC-1(2)といったところが残っております。この土地につきましては、IKEAさんのほうが土地を国のほうから取得されておまして、計画はされているということですが、具体的な企画提案書というのは、まだ出てないという状況でございます。

以上でございます。

○三宅委員

今の御説明によりますと、A地区のA-3、JR西日本の広島支社がある土地、及びIKEAが購入していますが、C-1(2)という、いわゆる株式会社イズミさんの裏側になると思いますが、そうですね。実を言いますと、先ほど御説明があったように、広島駅ではペデストリアンデッキが完成をしております。そして、今年の10月には一部もう供用開始になっておりますが、広島駅の自由通路もでき上がっております。これらは、ほぼ多くの費用を広島市の公金といいますか、もちろんJRさんも負担もゼロではないですが、されておる中で、やはりこの開発という計画がどういう状況でどういうふうに進捗しておるのかということ、やはり気になる場所なんですよ、ね。特に、C-1-2の地区は、もうIKEAさん購入されておりますから、いつやられるかというのは自由なんです、特にもともこの二葉の地区の都市計画をつくるに当たってパートナーであったJR西日本さん、これはまあその、実はお金を出すとか出さないではなくて、計画にもともと入ってやっておられたわけですから、当然自分たちが当事者という形の中で、動いていただけるものだというふうに私はずっと感じておったわけでございまして、それが、ここに至っても、A-3地区の広島駅、いわゆるJR西日本の広島支社が何もリアクションがないという状況は、余り好ましくないなというふうに私は思っております、こうやって実は鉄道病院や、いわゆる医療系の部分というのは、もうこれで完成形を見るわけですよ。特に今回薬剤師館ができると、そこに薬局ができるということでございますから、例えば鉄道病院

とか、高精度放射線治療の薬科の部分をそこに担ってもらおうという意味合いがあるのかなというふうに思いますが、そのそういう意味でも、これで恐らくJRの線路を一つの基準とした北側と南側が相当程度自由に行き来できるようになってくると、その中で、例えばこの二葉の里地区の計画というのが、着実に進んでいることは認めるんですけども、どうしてもそのJR西日本の広島支社って一番目立つところにありますからね。広島から見ると、福山のほうから来るとですね、すぐ目の前に見えるわけですよ。それが、あの建物がずっとあると、それはもちろん民間の土地建物なので、広島市がどうこう言えることではないけれども、やはりそれはどれぐらいになるのかなというのはちょっと知りたいなと思ってお聞きしたんですが、まあ、今もしわかるようなことがあれば教えてください。

○三浦会長

いかがですか、何か情報はお持ちでしょうか。

○事務局（嶋司都市計画課長）

現時点では、特に今JRさんのほうからそういった詳細な建てかえ計画等については、まだお聞きはしてない状況です。

○三宅委員

はい、あの、ちゃんと聞く場を持つようにしていただければと思います。以上です。

○三浦会長

ありがとうございます。

そのほかには。はい、どうぞ。

○若本委員

16ページで、ちょっと確認なんです。二葉山軸というところの景観形成軸を守った計画ということでお聞きしたんですが、その手前にですね、A地区で、恐らくエネコムさんとか、広テレさんとかっていうのはビルが、エネコムさんもうできてると思いますけど、このあたりって、そのどこから見た景観眺望を確保されたのか、私、現地まで行ってないので、ちょっと御説明をいただければと思います。

○三浦会長

おそらく先ほどは建物の高さという意味で説明されたので、疑念なのかなということだと思っただけです。

○事務局（嶋司都市計画課長）

この二葉山軸、これにつきましては、ここの二葉の里地区まちづくり基本計画の中で、位置づけられておりますけれども、これはJR広島駅の新幹線口側から二葉山を見通したというところを景観形成軸の一つ、「二葉山軸」というふうに位置づけられておまして、ちょっと今、概略では今スライド出てますけれども、そこにポツポツとあがって、「二葉山軸」と書いてますが、その方向を指しております。

○若本委員

建物は、現在建築中の建物では、それは阻害されずに、景観が見えるという形なんですかね。あそこに例えば道路がそのまま真っ直ぐこうあるのであれば、その道路の緑地があって、山が見えるというイメージが湧くんですけども、今のこのこちらのB地区の計画については、道路があって、そのセットバックしてるということなんで、十分その前に立てば見えるでしょうけど、駅から見たときにどうなのかなというのがちょっと確認できればと思いました。

○事務局（嶋司都市計画課長）

薬剤師会館の南側のほうで広島テレビと大和ハウスさんのビルが現在建築中でございますけれども、そういったものも「二葉山軸」という景観に配慮して、その建物の建築計画をされております。ですから、二葉山のある程度その山並みといいますか、稜線というのは、確認できるというふうに考えております。

○三浦会長

ありがとうございます。

○若本委員

今の説明ですと、その今、画面にも表示されています、このスライドでは、軸という形で1本書かれているわけですが、ちょっとそれとは違って、それぞれの山

並み等が見えるように、複数のラインがあるという意味でよろしいのでしょうか。お願いします。

○事務局（長光都市計画担当部長）

二葉山軸ということで、絵的には1本の軸ということですが、必ずしもそこが、そこだけが見通しがきくということではなくて、イメージとして、新幹線口から見たときに、二葉山の稜線が見えるような配置とか高さとか、そういうことで配慮していただきたいと、したがって、ここに例えば屏風のような大きな建物を作るのではなくて、若干こうスリムにさせていただくとか、高さを低くさせていただくとか、そういうことを配慮することで、背景に二葉山の稜線が見えるようなイメージをつくり上げていただくという、そういうことになろうかと思います。

○三浦会長

今の説明で理解できましたでしょうか。

○若本委員

はい。

○三浦会長

多分この絵で判断すると、この軸が1本あって、手前に建物があって、軸が通らないんじゃないかということだと思います。そういう意味でなくて、新幹線口から、二葉の山というものの存在感がちゃんと見通せるというふうに配慮、全体のまちづくりの中でしているということなんです。

○米田委員

意見じゃないんですけど、今、二葉山、そこからよく見えますよ、景観がいいですよとか、というようなことをおっしゃるんですが、それなら、7ページにあるように、品川駅の東口じゃ汐留じゃいう、例えばこういうもんを出しとってですね、これ20階以上あるわけですよ。大きな建物建てますようなこというて、ちょっとこれとは、資料とは全然違う話じゃないか思うよ。品川と汐留をこういうような駅を、まちなみをつくりますよというような、こんなん資料出しとって、景観がいいですよとかいうよ

うな、ちょっと話がおかしいんじゃないか。

○三浦会長

コメントありませんでしょうか。

○事務局（嶋司都市計画課長）

ちょっと、済みません、7ページのスライドで他都市の、東京の汐留と品川の東口のを二つをちょっと例示として挙げさせていただいていますが、これはちょっとそういう景観をという意味で挙げてたわけではなくて、この地区計画にはいろいろな種類がありまして、その中で、今回この新幹線口で採用している再開発等促進区を定める地区計画というのが、地区計画の中の種類としてございまして、それと同じ手法でもって整備が行われている例という意味で、ちょっと挙げさせております。

で、それぞれまちづくりをするときというのは、その地区ごとにいろんなそのルールとか配慮する事項等がありまして、今回の新幹線口につきましては、そういった二葉山というような景観というのも大事にしていこうというのを計画の中で位置づけているというところで、先ほどの眺望という観点の御説明をさせていただいたところですよ。

○三浦会長

この7ページのところですけども、特徴として、容積率等の緩和により良好な開発の誘導というふうに書いてあるんですけども、おそらく良好という言葉をする、今の景観の面も入ってくるので、多分ここで書いていることは、活発な開発を誘導するという意図ではないかなと思いますね。良好とすると、何をもちて良好とするかと、いろんな要素が入ってしまうので、そのあたりはまた資料作成されるときに気をつけられたほうがいいかなと思います。

他には？ はい。

○元田委員

すみません、このB地区は医療及び関連業務機能を主体とした土地利用ということなんですけど、例えば、このたびの事務所と店舗ですが、仮定の話をしてますと、将来増

築をしたいといった場合はどのような取り扱いになりますか。まあ、高さのほうもあるだろうと思いますし。

○三浦会長

説明をお願いします。

○事務局（嶋司都市計画課長）

確かに、将来増築という計画が出てくるということも想定されますけれども、そうした場合には、やはり今回と同じように、運用方針に基づきまして、原則その再度、企画提案書というのを出していただくようになります。その際に改めて、その運用方針に適合しているかどうかといったことを確認していくというふうな手続になろうと考えております。

○元田委員

手続もですが、例えば、高さを上に上げていくということになりますと、基礎工事がもう最初からそれをやっとなかないとできないだろうと思うんですが、そういったときに、そういった図面が出てきたときに、どうなんだろうかねという相手の方に確認をするとかいうことはされますか。

○三浦会長

建物単体の話になってきますね、そしたら、はい。

○元田委員

ですから、現在は3階建ての建物での基礎工事だろうと思うんですよ。これを例えば、先ほど言いましたように増築をする場合は、基礎工事がしっかりとやってないと、それには対応できないだろうと思うんです。その点はどうでしょう。

○三浦会長

お願いします。

○事務局（長光都市計画担当部長）

もうその時点では、こちらのほうから増築がありますかどうかというふうな確認は一般的にはしないと思います。あくまでもそういう計画があるのであれば、設計者側、

あるいは建築主側のほうでそういう備えをしておくというふうなことに、それを確認するだけです。だからそれ、そういうことをする時点ではですね、こちらのほうから確認はしません。

○元田委員

わかりました。

○三浦会長

他に、よろしいでしょうか。

それでは、本件、きょうの議案そのものに関しては意見はなかったかなと思いますので、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)

○三浦会長

ただ、このエリアというのは広島の中で非常に重要なところで、どのような姿になるかということは皆さん非常に関心が高いところですので、今後もしっかり見守っていかなきゃいけないなということだと思います。

それでは、今の議案については異議なしということで、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、報告事項として「都市計画制度を活用した都心部の活性化について」ということが用意されていますので、こちらのほうの説明を事務局からお願いします。

○事務局（嶋司都市計画課長）

スライドの準備ができますまで、しばらくお待ちください。

今回の報告事項の「都市計画制度を活用した都心部の活性化」につきましては、こちらのA3の資料のほうを御覧いただければと思います。

説明はちょっとこの内容を盛り込んだ前段のスライドで説明をさせていただきます。

それでは、説明を始めさせていただきます。

現在、都心部の地区計画の見直しを検討しております、その状況について、御説明をいたします。

まず、背景、経緯を説明させていただき、続いて、都心部の規制と状況、そして、都心部の実態と課題、地区計画の見直しについて御説明をさせていただきます。

まず、背景と経緯から、御説明をいたします。

人口減少社会を迎え、社会構造が大きく変化していく中で、社会経済活動を支える中心都市の役割は大きくなっており、本市の都心が市域・県域の発展することができるよう、都心の活性化に取り組んでおります。

こうした取り組みを一層推進し、都心の魅力向上や質の高い都市環境の整備などに取り組み、都心を活性化するため、中長期的な視点で都心の将来像や目指す姿、その具体化に向けた施策を示す「ひろしま都心活性化プラン」を平成29年3月に策定いたしました。

ひろしま都心活性化プランでは、画面に示します広島駅周辺地区と紙屋町・八丁堀地区を東西の核とする、楕円形の都心を対象として、「誰もが集える、にぎわいと交流の都心 “ひろしま”」を都心の将来像として掲げ、その実現に向けて、さまざまな施策に取り組むこととしております。

この施策の一つとして、「地区の特性に応じた用途やまちなみへと誘導することにより、魅力とにぎわいあふれる都心空間の形成を図る」ことを目的に、必要に応じて都心の地区計画を見直すこととしており、現在その検討を進めているところでございます。

次に、都心部の規制の状況としまして、用途地域から御説明いたします。

画面は、本市全体の用途地域の指定状況です。用途地域は、本市における土地利用の現況や動向、人口・産業の将来見通しなどを踏まえまして、住宅地、商業地などが適切に配置、形成されるよう指定しています。具体的には、緑や黄色が住居系用途地域、海側にある青や紫色が工業系用途地域、そしてピンクや赤色が商業系用途地域となっています。

都心部を拡大しますと、都心部の用途につきましては、おおむね商業地域として指定し、都心における商業・業務機能の適正な配置が図られています。

次に容積率の指定状況です。画面は、本市の容積率の指定状況を示しています。住宅団地が立地する郊外部では、青色で示す低い容積率が指定されており、都心部に近づくほど、赤色で示す高い容積率となっています。

都心部を拡大しますと、ごらんのように都心部の容積率の状況を示しております。

容積率につきましては、400から900%の高い容積率を指定し、おおむね都心における床需要などの建築動向を踏まえたものとなっています。

なお、都心部については、昭和62年以降、逐次、地区計画を導入し、平成8年には地域のほとんどをカバーすることによって、各地区の建築動向等を反映してきています。

次に、地区計画についてです。本市の都心部では、地区計画により、それぞれの地区の特性を踏まえながら、にぎわいの創出や都心居住の推進を図ってきています。

次に2の「都心部の実態と課題」について説明させていただきます。

まずは、建築物の老朽化についてです。

画面の赤色の着色は、旧耐震基準、1981年以前の建築物の状況を示しています。

このように、都心部の建築物は、戦後の復興期から高度経済成長期にかけて旧耐震基準により建築されたものが多くあり、幹線道路の沿道のように、高い容積率を指定している地区においても、建築物の更新が進んでいません。

次に、低未利用地の増加についてです。画面の赤色の着色は、登記簿上で建築物が確認されていない土地を抽出したものです。

都心部においては、相当数のコインパークなどの低未利用地が確認されており、幹線道路の沿道のように、高い容積率を指定している地区においても、これらの増加による都心部の空洞化が懸念されております。

次は、建築物低層階へのにぎわい機能が不十分であることについてです。

画面の緑色の着色は、過去10年間に建築された中高層マンションの位置を示して

います。

近年、相生通りや平和大通りなどの業務・商業系施設が集積する都心部の幹線道路の沿道において、低層階を含め全体が住居となっている中高層マンションへの建てかえが目立ち、市民や来訪者が歩いて楽しい空間としてのにぎわい機能が十分に配置されていません。

次に、オフィスビルやホテルの床需要の増加についてです。画面に示すグラフは、都心部における、近年のオフィスビルの空室率や観光客数、宿泊施設の稼働率を示しています。

都心部では、オフィスビルの空室率が大きく低下するとともに、観光客の急増に伴い宿泊施設の稼働率が高まっています。

画面は、過去10年間の建築または建築中のオフィスビルや店舗、ホテルの建築場所と指定容積率に対する建築物の消化容積率を示すものです。青がオフィスビルや店舗、赤がホテルとなっております。

先ほど御説明しましたように、オフィスビルの空室率の低下や宿泊施設の稼働率の高さなどの状況を反映して、近年、相生通りや白島通りの都心部の幹線道路の沿道において、現行の容積率の大部分を使ったオフィスビルやホテルの建設が見受けられ、こうした高い床需要を踏まえた対応が必要であると考えております。

次に、3の地区計画の見直しについて、御説明いたします。

まず、対象区域についてですが、これまで御説明してきた都心部で発生している諸課題は、いずれも都心部の交通体系の骨格をなし、人々が都心を移動し回遊する上で主要な経路である幹線道路の沿道に着目し、その魅力向上とにぎわいを創出することによって、解消ないし緩和することができるものであることから、これらのエリアに対象区域を絞り込んだ上で、地区計画を見直すよう考えております。

次に、地区計画の見直し方針についてです。

都心部の幹線道路の沿道について、その魅力向上とにぎわいを創出するとともに、本市における着実かつ確実なM I C Eの推進を図るために、現行の地区計画の内容を

見直すよう考えています。

また、これにあわせて、これまで一部区域において適用していた容積率低減型の地区計画を廃止し、対象区域全域に容積率割り増し型の地区計画を導入することとします。

具体的な内容としましては、まず、老朽建築物の建てかえやコインパークなどの低未利用地の高度利用を促進するため、一定の要件を満たす建築物に対して容積率を緩和します。

次に都心のにぎわい創出や、床需要の高いオフィスビル、ホテルといった用途誘導を図るため、これらに資する用途の建築物に対して容積率を緩和します。また、コンベンション機能を備えた良質なホテルの施設誘導についても考慮いたします。

参考ではありますが、容積率低減型の地区計画については、平成8年に一部の区域、地図で、前の画面では赤色で示しておりますけれども、赤色の区域において、商業・業務系施設の立地誘導とにぎわいのある都市空間の形成を図るため、1階部分を住宅にしないことなどの一定の要件を満たさない建築物に対して、容積率の低減することを定めていました。現状を見ると、狙いどおりには成果が上がっておりません。

以上のような考え方にに基づき、一定の要件を満たす建築物においてその内容に応じた容積率の割り増しを行うものとします。

画面は、容積率の緩和イメージを示しています。

まず、オープンスペースの確保については、建築物の建てかえ時などにおいて、壁面の後退や敷地面積などの要件を満たす場合、指定容積率に50%を加算することを考えています。

次に、商業・業務系用途の誘導についてですが、商業・業務系用途に供する面積が、1階部分についてはその階の床面積の3分の2以上、かつ、建築物全体では全体の延べ面積の3分2以上とする要件を満たす場合、50%を加えた合計100%を指定容積率に加算することを考えています。

次に、良質なホテルの誘導については、ホテルの用途に供する客室要件を満たす場

合、50%を加えた合計150%を指定容積率に加算することを考えています。

なお、客室要件につきましては、なお、客室要件につきましては、総客室数が50室以上、かつ、15平米以上の1人用客室と22平米以上の2人用客室の合計が、総客室数の2分の1以上備えたホテルであることを要件としております。

最後に、コンベンション機能を備えた良質なホテルの誘導については、先ほど、御説明しました良質なホテルの要件を満たし、さらに1室で1,000平米以上のホールを備えた場合、50%加えた合計200%を指定容積率に加算することを考えております。

以上で、報告事項の説明を終わります。

○三浦会長

それでは、今の報告について、御質問、御意見等がありましたら、よろしくお願ひします。

○三宅委員

都市計画制度を活用した都心部の活性化ということについての御説明をいただいたわけですが、確かに都心部が空洞化してきているのではなかろうかという問題に市内中心部にあるコインパーキングの量であったりとか、建物の建てかえ、民間の建築物の建てかえがなかなかうまく進まないといった問題意識は私も共有しておりますので、大変関心のある分野でございますので、少しちょっと突っ込んでお聞きしたいんですが、まず、都市計画制度を利用するという事の中で、このたび市のほうから提案、あるいは検討してみようということでは、いわゆる容積率を緩和してみようと、今よりも少し広い建物が建てれますよということを言うと、民間の事業者さん、もしくは民間の施主さんが、建てかえを進めてくれるのではなかろうかというような期待を持って考えておられると思うんですが、まず一つに、この容積率の緩和というものの以外に、都市計画の制度を活用して、何かできる、いわゆる規制緩和というものかもしれませんが、そういったものというのは考えておられますか、この容積率の緩和以外のもので。

○事務局（嶋司都市計画課長）

現在その都心部を活性化しようと、先ほど来説明しましたけれども、都心部が抱えている、その老朽建築物がたくさんあるとか、低未利用地がたくさんあるといったような課題を解消する手法として今考えているのは、その容積率というのをインセンティブにして、そういった建物を更新あるいは土地活用が進められるようにということで、現在考えているのは容積率を緩和していくという観点で検討しているところでございます。

○三宅委員

容積率の緩和ということが一番だというお答えかもしれませんが、一方で、このいわゆる建築基準法の、いわゆる旧耐震基準以前の建物の状況を見てみますと、これ例えば、紙屋町の旧バスセンター、広島バスセンターのそれ、一つに入っておりますよね。も含めて、かなり多くの建物が老朽化しておりますというような資料がございます。

一方で、例えば広島市内、流川薬研堀地区で発生しました火災で人が亡くなったというようなこともあって、今回はその中のものではなくて、幹線道路の案なんですけど、いわゆる消防法上も既存不適格の建物というのは、非常に広島市内中心部に、非常にふえてきております。

つまり、今の基準であつたら建てれないんだけど、今もう既に建っておるからそれをどうにかしなさいというのはなかなか難しいから、そのままになっておると。まあ、対応するとしたらスプリンクラーつけてくださいってなるんですが、大変、非常に設備投資が高いですから、民間の事業者さん、なかなかそれは手を出していただけないというようなこともあって、つまりこの計画というのは、基本的には今ある建物を除却して新たに建てる場合、こうなりますよという案でございますでしょうか。

○事務局（嶋司都市計画課長）

現在、既存の建物がある場合は、先ほど来御説明しているような、その要件に該当

するような建物に更新していただくとしたときに、容積を緩和していこうというふう
に考えております。

既存の建っている場合はそうですし、当然今、更地である場合は、当然新築という
のも当然対象になってまいります。

○三宅委員

ということは、既存の建物を改修するときにも、これは適用していきましようとい
うことでよろしいんですか。

○三浦会長

改修というのはどの程度。

○三宅委員

まあ、大規模改修とかですね。

○三浦会長

床面積が変更を伴うということですよ。

○三宅委員

床面積の変更を伴う改修を認めてもいいということですか。

○三浦会長

よろしいでしょうか。

○事務局（嶋司都市計画課長）

提示しております要件を満たすものであれば、改修であろうが、新築であろうが、
それは対象になるというふうに考えております。

○三宅委員

先ほど元田委員が言われましたように、例えば、床面積広げようと思うと、基礎部
分がどうなのかということもありますから、一概に今建っている建物を容積率上げて
いくということがすぐにできるかどうか、にわかにはちょっと難しいと思いますが、
一方で、広島市内の今の建っておる建物の需要、オフィス及び商業施設を見て歩いた
ら誰でもわかりますが、床の面積は政令指定中そんなに広いものがたくさん建ってお

るわけではありません。例えば、全国の百貨店・商業動向を見たときに、百貨店の消費動向というのはもうずっと下がり続けてるんですが、例えば、広島三越、あるいは福屋、そごう広島店を歩かれたらすぐわかるんですが、例えば郊外部にあるレクトとかソレイユといったSC、ショッピングセンターになれている消費者から見ると、とてつもなく床面積が狭いはずですが、その中で、例えばじゃあオフィスでも、今先ほどから言われましたオフィスの需要が高まっておると言われましたが、一方で、東京、大阪あるいは大都市部分から広島にオフィスを訪ねて来られる方々が、オフィスを探されて一番困られるのは、一部屋当たりの床面積が小さ過ぎる。だから、小さい面積でしか仕事ができないので、いっぱいになっておるといふ現状があるんです。今の今後の動向を見てみますと、床面積が広い建物ではないと、オフィスにもなかなか入りにくかったり、もしくは、例えば商業施設だったら、お客、消費者がなかなか訪れてくれなかったりということもあるので、床面積を広げていくというのはとても重要なことなんだろうと思うんですよ。

その中で、今回この提案されたことというのは、非常に考え方としてはいいなと思うんですが、一方で、かといってですよ、広島市がこの、要は容積率を緩和したところで、いわゆる投資をされるのは民間の方でございますよね。実現が本当に可能なのかどうなのか。例えば、この容積率の変更で、その民間事業者とすれば、自分の自己資金、もしくは借入かもしれませんが、それを投資して見合うのだと、だから、いい緩和なんですよと、じゃあこれで進めていけますよねと、いう方がたくさんいらっしゃるのか、いや、これぐらいじゃちょっと難しいよね、もうちょっとやってくれないと、結構厳しいんだけどっていうような、いわゆる実際その市がもうそれを規制を緩和するというくらいしかできないかもしれませんが、その後のことのほうが実は本当の部分でのにぎわいにつながるはずなので、その辺の部分というのは、これはまあ今、案で検討されていると思うんですが、そういういわゆる、さまざまなそういうオーナーさんであったりとか、企業経営者さんであったりとか、あるいは広島の今のまちに合った形のもので、これだったら投資していきましょうというようなこ

とを聞く機会というのを、今後持つ予定はございますでしょうか。

○三浦会長

いかがでしょうか。

○事務局（嶋司都市計画課長）

きょうは、見直しの案ということで御説明させていただいて、委員の皆さんの御意見をお聞きしているところですが、今後、これを具体的に地区計画を変更していくということに進めていく中では、原案の縦覧であるとか、案の縦覧というような都市計画の変更の手続が出てまいります。

そうした中で、縦覧などの段階で、経済界等のほうにも、こういった今回の考えていることについて、周知をしていって、意見を聴取していき、そういった経済界等の意向といったものを踏まえていきたいというふうに考えているところでございます。

○三宅委員

ちょっと済みません、今のは通常行っている縦覧という手続以外に何かの場を設けるという意味なんですけども、その縦覧という場に呼び込むように、何かで働きかけをする、どちらですか。

○事務局（嶋司都市計画課長）

縦覧という手続があるんですが、これは都市計画法に基づいた手続でございまして、そういったような段階等の中で、別途、そういった経済界等のほうについても、御意見を聞くようなことも今後考えていきたいというふうには考えております。

○三宅委員

縦覧といいますと、基本的にはもうこういう形になりますんで、これでいかがでしょうと、というような形なんです。じゃなくて、これだったらまあ割と投資しやすいよねと言っただけのためには、ある程度事前にそういう商工会議所でもいいです、経済同友会でもいいですよ、例えば宅建協会でもいいですよ、広島で投資をして、いろんなことをやってらっしゃる方々に御意見を聞く場をやはり設けたほうがいいんじゃないかなというふうに、まず一つ思います。

一つ、もう1個、私がちょっと自分で調査をした結果を少しだけお話しさせていただくと、東京在住の不動産事業者及び大阪在住の不動産事業者にちょっと聞き取りを行ってまいりました。広島に投資するかどうかということの中で、言われた意見を少しだけ述べさせていただくと、広島の土地には、まず人口という部分での魅力がありますと、つまり、広島市内には119万住んでおられて、今後人口減少と言われてても、商圏あわせても150万程度は維持できるという点で、大変関心を持っておると、しかしながら、そこに進出するしないという部分において、それぞれの企業、商社とか含めて全部ちょっと回ってみましたが、言われたことは、土地の質がちょっと悪いんですと、土地の質が悪いとはどういうことかということ、土壌が弱い。それは砂地であるということではありません。三角州と砂地であるということではなくて、土壌自体が少し価値的にちょっと厳しいなど、彼らが考えておるのは、建物というのは何年かたてば減価償却されてほぼ価値がなくなってしまうので、土地としての価値を求めておられるということが非常に大きいだろうと思うんです。だから、実際のこと、例えば建物の、これは建物のことですが、実際それをじゃあ誘導していきましようということになっていくと、それらの部分の土地改良であったりとか、あるいはそういった部分も含めて考えていかないと、都心部にはなかなか人が難しいんじゃないかなというふうに思います。

きょうのお話を最終的に聞いてみますと、都心部にはなるべくマンション建ててくださいと、住んでくれるなど、にぎわいですから、というようなお話でございますよ、どっちかって言うんですね。マンション建ったら、ちょっとにぎわいとは違うんですと、まあそうですよね。で、ただし、今現状でマンションデベロッパーがそこにマンション建てないと、土地は更地のまんまであるということも、現実としてあるということです。だから、その辺はどういうふうに考えていくのかを、すごく先ほどの1号議案の話じゃないですが、広テレさんが今の現在のクリスタルビルの裏ですが、あそこから二葉の里に移るわけですよ。あそこ、空き地になりますよね。みんなあれどうなるんだろうって、今、皆さん注目の的ですよ。もともと鹿島の土地じゃけ、鹿島

がマンション建てるんじゃないって言ってますが、あそこ、だって今言われるところでいうところの、都心のにぎわい軸の中ですけど、またマンション建ちますよ。

というように、そんなにあんまり悠長にやっとなるひまはないんですよ。なので、その辺をよく考えていただきながら、大変、いい話だと僕は思うので、さまざまな御意見聞いていただいて、実効性があるようにね、皆さんが投資環境がしやすいようにするのが規制緩和の一番の目的ですから、頑張ってくださいと思います。終わります。

○三浦会長

ありがとうございます。

その他にいかが。

○谷口委員

ちょっといいですか。こないだ、この話聞きながら思ったのは、楕円形の都心で、広島駅から紙屋町までを活性化していこうという中で、一番の肝は県庁の建てかえだろうと思うんよね。その話を県と一緒にしたことがありますか。広島市を活性化するんだから、広島市が県にそれを早うやっってくださいというぐらい言うてもええんじゃないんですか。そんな話をしたことがあるかどうか教えてください。

○三浦会長

関連の質問ですけど。

○事務局（嶋司都市計画課長）

我々都市計画課のサイドで、その県庁の建てかえについて、県のほうと話を、協議をしたことはございません。

○谷口委員

市長さん、知事さんとの話になると思うんですが、あなたらが、局長が市長にそういう話を知事としてくださいよという提言ぐらいはしてもいいんじゃないか思います。

それと、豊島区役所へ我々議員で見学に行きました。民間を活用して区役所を建て

とるんですね。今の県庁の位置であいてる土地があれば、ほとんど金もかけんで、反対に県のほうへ財政的に潤すぐらいのものができんじゃないかと思います。その辺も含めて、なんで考えんのかなと思うとりますので、局長のほうで市長さんに、頑張らんかいやいうてください。以上です。

○三浦会長

はい、どうぞ。

○事務局（山地都市整備局長）

すみません、官庁街ということで県庁、それから基町からいくと国の機関もございます。ちょっと都市計画の手続の中では、確かに具体的に協議等ございませんけれども、今回のこの目的であります都心の活性化と、都心活性化プランというのは県と市で一緒につくりました。その中で、あそこは官庁街、一団地の官公庁施設という都市計画をかけておって、官庁しかできないんです、基本的に。それを、これからどうしていかうか、考えようというのを県と市で共通認識でプランをまとめましたので、今からちょっとそういう形で、基町界限の官庁街どうするかと、県と一緒に考えて考える機会、これを持ちたいと思います。

○谷口委員

よろしくをお願いします。

○三浦会長

その他には。

○若本委員

私が、ちょっと本の知識で、フランスの小さな都市で、シャッター街がほとんどないという、どういうことをやってるかというのを読みましたら、シャッター街にシャッターおろしてるお店を、2年間は固定資産税据え置きなんですけど、3年目から5%ずつ、4年目10%とかっていうような形で上げていってるということなんですね。上げていって、そのもつとる所有者が苦しみ出したら、自治体はその優先的に買い取るというようなことまでやってると、で、実際にそれを買い取ると自治体も困る

んで、地域の商工会議所と連携をして、そこにどういうテナントを埋めるかとかっていうのを、もう本当に一生懸命やってて、買い取るパーセントって非常に低いんですけども、そういうサイクルで新しい、そこにその地域が活性化するようなテナントミクスをうまく誘導していくというような形ができてるといふようなことを書かれてたんですね。実際にはいろんな課題もあるかと思うんですけども、このコインパーキングの問題等も、そういうような形で地主さん、民間の個人の所有かもしれないんですけども、やはりその都市にとっては共有の財産なんで、そこを空き地として放置してるといふようなことについては、ペナルティーといったらおかしいんですが、何らかの活性化策と救済策、アメとムチみたいな形で、もしそのそういうような条例とかができるのであれば、本当はそういうことの活性化ということも必要ではないかなと思います。

それと、やはり今コインパーキングになっている土地というのは、余りにも狭いところが多くて、三宅委員が言われていたように、建てたらペンシルビルになっちゃうんですね。で、これでは非常に建設コストも高くなりますし、2メートルのセットバックをしていくと、セットバックだけでも容積率って、容積率同じだったら、床面積減りますんで、そのあたりを例えば等価交換というような形で、周りの土地も一体的に開発するとかっていうような、例えば再開発コーディネーターを育成するとか、そういう人材育成、不動産投資をしてる投資ファンドであるとか、不動産コンサルタントとかっていうのが広島地区でも独立して開業している人たちがたくさんいますから、そういう人たちをうまく巻き込んで、コーディネーター育成みたいなことも含めて、この都市計画とはまた違うことなんでしょうけど、総合的にやっていかないと、今の問題というのはなかなか解決つかないんじゃないかなというようにことを思いました。ちょっと感想ですけど。

○三浦会長

ありがとうございます。特段コメントはないですか、なければいいで。

○渡邊委員

今の話すごく僕ももっともだと思うんですけども、実は法定都市計画でできる範囲とできない範囲があって、きょう議論されている範囲は多分法定都市計画だとほとんどできなくて、その中で唯一できそうなのは、前回もちょっとお話ありましたけども、共同建てかえをどういうふうに進めるのかっていうのは多分あるだろうと思ってます。これは多分事務局のほうでもお考えになってると思いますし、特にこれから、側の部分でもある、特にあんこの部分は、敷地が狭いので、おっしゃったとおりペンシルビルになっちゃうので、じゃあそこを一緒に建てかえてくれたら、上積みしますよとか、そういうのはすごく手法としてはありそうだと思うので、その辺は引き続き事務局に考えていただきたいんですけども。もう一つあるのは、エリアマネジメントっていわれてる、いわゆる、まちをこれからどういうふう育てていくのかという部分をどう考えていくのか、これは法定都市計画ではなくて、まちづくりにかなり近い部分なんですけど、広島駅の周辺では、そういったエリアマネジメント、みんなで地区の価値を高めるという話が進んできてるんですけども、従来から、おそらく商店街組合だとか、そういう組合があって、みんなでもうけようやないかみたいな話で取り組まれていると思うんですけど、それがさらに一歩進めて、どういうふうにもっと地域の地区の価値を高めていくのかっていう議論まで進んでいくと、もっともっといいまちづくりができるだろうし、そのときにあわせて、一緒に建てかえてくれたら、容積率上積みしますよみたいな、法定都市計画でのボーナスになると、もっともっとも進むのかなというふうに思った次第でございます。

それから、もう1点だけ、ちょっとお話しさせていただきたいのは、これもし答えられたら、事務局のほうから答えていただきたいんですけども、高さの規制をどうするか、前半のところでも、山がどう見えるのかという話があったんですけども、広島市内の場合には、もともと西飛行場があって、ここが機能しているときには、航空法の高さ制限があって、私が理解している限りでは、リーガロイヤルホテルさんが一番確か、最も高いのかな、あれが高さ制限のいっぱいいっぱい、それ以上高いものは物

理的に建たないっていう状態だった、ところが、飛行場がなくなって、高さ制限、航空法の高さ制限がなくなったので、ある意味、広い敷地があって、容積があれば、結構高いビルが建てられる可能性があると思うんです。ちょっと私、広島市の高さ制限の規制状況を理解してないので、こんなこと言って恐縮なんですけど、個人的には、あんまり高いビル建てなくても、広島の場合には比較的その広い空間、例えば平和公園だとか、いろいろこうあるので、できるだけあまり、個人的には高いもの建たないほうがいいんじゃないかなと思ってんですけど、そういう意味では、ある程度高さも抑えて、でもうまく土地を使うっていう、そういうことが必要なんじゃないかなっていうふうに思った次第でございます。以上でございます。

○三浦会長

今の意見について何か回答できるようなこととか、何か関連情報とかありますでしょうか。お願いします。

○事務局（長光都市計画担当部長）

今の高さ制限ということなんですけれども、本市では、その高度地区ということでは高さ制限、これはどこの場所もまだやっておりません。他都市では高度地区ということで、こういった都心の中で一定の全体高さの制限を設けてやっているところありますけれども、これまでやってきておりません。

今御指摘があったように、容積を高くなると、それだけ高いものがたくさん建つということになりますけど、それと、そのそういった高さ、高い建物が建つことによる、いわゆる、例えば景観面でのマイナス面とか、そういったものを今後、どのようにバランスさせながら検討していくかということになるろうかと思えます。きょうはそういう御示唆をいただいたということで、今後またいろんな場で考えていきたいと思えます。

○三浦会長

その他には意見はないでしょうか。

じゃあちょっと私のほうからなんですけども、全体として、最初の段階で資料では実態と課題ということで、老朽化と低未利用地ということで、出ておりますが、その起きてる、他の方もいろいろ御意見ありましたけれども、なぜそれが起きてるかという要因の分析をもう少し深掘りをしないと、今は手段として容積率を持ってきてますけども、それが本当にボトルネックなのかということがあると思いますね。他にも要因がいろいろあったときに、容積率緩和だけではいけない部分もあると思いますので、そのあたりの分析をお願いします。それから、本来は広島都心活性化プランということで進められて、ほかの施策とも抱き合わせで多分やるんだと思いますね。そういった中で、さまざまなプランがある中で、都市計画の面ではどこまでできるかというところをはっきり見せないで、全体として、何か片手落ちみたいな形に見えるんじゃないかなと思いますので、次、用意されるときには、ここの都市計画審議会以外のところでの施策と合わせて、どういうことを目指すかというところを見せていただけるといいかなと思いますね。

それともう一つは、もともとのこの問題提起の中には、幹線道路沿い以外もありますね。それに関しては、今回、特段、策が見えないですけども、そちらはやはりどうするかということは考えないと、幹線道路沿いばかりが、例えば高層化をし、中は非常に低層化のままで手つかずでトラブルが起きる。先ほどあったように、既存不適合があって、何かの問題が起きるようなことも放置される可能性もあるので、内側についてもやはり考えないといけないかなと思います。今、現状が幹線道路沿いしかプランが出てないので、あわせてちょっと、まずそちらをどうするかも考えていただきたいなと思いました。はい。

○事務局（嶋司都市計画課長）

今、会長のほうから御指摘がありました、その幹線道路に囲まれた中側の部分についてということなんですけれども、我々、今回幹線道路をまずはそのにぎわい用途等を誘導していこうというふうに考えておまして、そうすることによって、ある程度その周辺部、幹線道路に囲まれた中側についても波及効果、建物を更新するとか、土

地の高度利用が進むといったような波及効果というのものもある程度期待できるのではないかと考えています。

ただ、今回と同じような仕組みを、幹線道路に囲まれた中側にするという事は、ちょっと課題として考えているのは、幹線道路に囲まれた区域というのは前面道路が幹線道路のように広くないので、その道路幅員から算出されるその容積率の低減、容積率が前面の道路によって低減を受けるということがございます。例えば、容積率が600%のところ、前面道路が8メートルということになると、本来指定容積600をを使いたいところなんです、前面道路の8ということになると、その8をかけた480%までしか、指定容積、600指定されてても使えないという現状がございます。

ですから、今回と同じようなその容積率を緩和するという手法では、こういった中側の部分というのは効果が、十分な効果が発揮できないのではないかとこのように思っております、実はこういった幹線道路に囲まれた地区というところの取り組みとして、今現在まちづくり機運が高い、そのうらぶくろというふうに通称呼んでますけれども、袋町の裏通り、こういったところをモデル地区として、今、地元の方々と勉強会等を行っております。

こうしたその勉強会等を通じて、その先ほど申し上げた道路付近によるその容積率の低減を緩和することができる手法として、まちなみ誘導型地区計画というような地区計画の種類でございます。そういったようなものを今後導入していくということも含めて、今、地域の方々と勉強会を進めているところでございまして、そういった方、そういった手法等を活用することも今後検討していきたいというふうに思っているところです。

○三浦会長

今の話にもありましたように、恐らく容積率だけが本当にいい手段ではない可能性があるということで、それ以外もやはりしっかり探っていっていただきたいなということなんです。

ほかに何かありますでしょうか。

いろいろ意見出ましたので、またそれを受けて検討していただければと思います。

それでは、今の報告については以上で終わりたいと思います。

これで、予定されました案件は終了いたしましたけれども、事務局から何かありますでしょうか。

○事務局（嶋司都市計画課長）

ただいまの都心部の地区計画の見直しについてでございますけれども、いただいた、本日いただいた御意見を踏まえまして、今後、案を取りまとめた上で、縦覧等の手続を経て、できるだけ早い段階で議案として付議できるように作業を進めていきたいというふうに考えております。

また、前回の2月のときでございますけれども、2月の都市計画審議会において、御報告いたしました立地適正化計画ですけれども、これにつきましては、これまで骨子案の内容について、御説明をしてきておりますけれども、この6月15日から7月14日まで市民意見募集を行いました。

今後、これらの意見への対応については、専門部会がございまして、そちらのほうでの議論を踏まえて、次回の審議会において、御説明させていただきたいというふうに考えておりますので、よろしく願いいたします。

以上でございます。

○三浦会長

以上で本日の審議会を終了いたします。活発な御意見があつて、かつ予定された時間より早く終わることができましたので、よかったかなと思います。本当はお忙しい中御出席いただきありがとうございました。