

令和2年（2020年）11月30日

第61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61回広島市都市計画審議会議事録

1 開催日時 令和2年(2020年)11月30日 10時～

2 開催場所 広島市役所 議会棟4階 第三委員会室

3 出席委員等

(1) 出席者

ア 学識経験者 佐名田敬荘 渡邊一成 田中貴宏 神田佑亮 真鍋俊枝 酒井絹枝

イ 市議会議員 今田良治 碓氷芳雄 桑田恭子 豊島岩白 山路英男 若林新三

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 藤原浩幸

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 大下孝志

オ 市民委員 天方淑枝 平岡誠治 井原美恵子

以上 17名

(2) 欠席者

学識経験者 小林文香 重藤隆文

市議会議員 森島秀治

(3) 傍聴人

一般 0名

報道関係 1社

4 閉会 11時40分

令和2年度 第61回広島市都市計画審議会

日時：令和2年11月30日（月）

場所：広島市役所議会棟4階第三委員会室

○事務局（吉谷都市計画担当部長）

定刻より少し早いですが、皆様おそろいなので、ただ今から第61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、誠にありがとうございます。私は本日の進行役を務めさせていただきます、都市計画担当部長の吉谷でございます。よろしくをお願いいたします。

以降、着席にて説明させていただきます。

審議に入ります前に、お手元の資料の確認をお願いいたします。事前に配付いたしました「第61回広島市都市計画審議会」とタイトルをつけております議案等をつづったファイルのほかに、「会議次第」、「配席表」、「広島市都市計画審議会委員名簿」、「広島市決定の都市計画の案について深い関係がある広島市都市計画審議会委員の当該審議への参加に係る申し合わせ事項」、それから報告に関しまして、右上に資料と書かれております「第2回都市マネジメント懇談会報告」を準備しております。また、別冊として「広島市都市計画審議会関係資料」を準備しております。

以上の資料につきまして、過不足はございませんでしょうか。

（「はい」という声あり）

続きまして、事務局職員及び本日出席しております関係課の職員を紹介させていただきます。まずは事務局職員です。都市整備局長の中村でございます。

○中村都市整備局長

よろしく申し上げます。

○事務局（吉谷都市計画担当部長）

都市計画課長の黒瀬でございます。

○黒瀬都市計画課長

よろしく申し上げます。

○事務局（吉谷都市計画担当部長）

続いて関係課の職員です。経済観光局農政課長の梶川でございます。

○梶川農政課長

よろしく申し上げます。

○事務局（吉谷都市計画担当部長）

なお、本日は新型コロナウイルス感染症予防対策として、途中窓を開けて換気をさせていただきたいと思っておりますので、あらかじめ御了承ください。

それでは、これより議事進行は渡邊会長にお願いしたいと思います。渡邊会長よろしく申し上げます。

○渡邊会長

おはようございます。本日は御多用のところ、委員の皆様には御出席を賜り誠にありがとうございます。

本日出席いただいております委員の方は20名中17名です。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委員を指名させていただきます。本日の署名は田中委員と豊島委員にお願いいたします。よろしく申し上げます。

続きまして、本日の議案について事務局から説明をお願いします。

○事務局（吉谷都市計画担当部長）

それでは、本日の議案について御説明いたします。

先に開催通知でお知らせしておりますとおり、本日の議案は4件です。

第1号議案は生産緑地地区の決定、第2号及び第3号議案は五日市地区の埋立の竣功に伴う臨港地区及び地区計画の変更です。いずれも広島市決定の案件となります。

第4号議案は、第3号議案に関する議案で、広島圏都市計画区域内の用途地域の指定のない区域のうち、市街化調整区域内の容積率等の変更についての案件です。これは建築基準法に基づき特定行政庁である広島市長が決定する案件ですが、当審議会の議

を経ることが義務付けられているものです。

このほか、報告といたしまして、第6回都市計画総合見直し及び都市マネジメント懇談会について御報告させていただきます。

今回、第1号議案については、酒井委員が理事を務められておられます広島市農業協同組合からの都市計画提案に基づく案件も含まれているため、酒井委員の当該議案の審議への参加について、審議に入ります前に御確認いただければと思います。

それでは渡邊会長よろしく申し上げます。

○渡邊会長

ただ今事務局から説明がありましたように、酒井委員の第1号議案の審議への参加についてですが、広島市都市計画審議会運営要綱の第9条に「この要綱に定めのない事項は会長が定める。」とあります。

本日配付しておりますお手元の資料の上から4枚目に、「広島市決定の都市計画の案について深い関係がある広島市都市計画審議会委員の当該審議への参加に係る申し合わせ事項」というものがございますので、そちらを御参照いただければと思います。

私といたしましては、酒井委員につきましては、都市計画提案者に深く関係があるということで、ただ今見ていただいております申し合わせ事項のとおり、当該議案の採決には加わらないものの、農業関係の専門家としての御意見はいただきたいと思っておりますので、発言はできるようにしてはどうかと思いますが、いかがでしょうか。

（「異議なし」という声あり）

ありがとうございます。それではそのようにしたいと思います。

それでは、第1号議案の審議に入りたいと思っておりますので、事務局の説明を求めます。お願いします。

○事務局（黒瀬都市計画課長）

それでは、第1号議案である生産緑地地区の決定について御説明いたします。

恐れ入りますが以後着席にて御説明させていただきます。

前回の8月に報告した内容と重複する部分もありますが、まず改めて制度について

御説明いたします。

生産緑地制度とは、市街化区域内の農地を計画的に保全し、良好な都市環境をつくることを目的として都市計画に生産緑地地区を定める制度です。

本市の市街化区域内の農地では、野菜栽培に適した土壌の下、高度な栽培技術を生かした生産性の高い農業が営まれており、その農地面積は平成30年度には全国で5番目の面積となっております。現在は約663ヘクタールあり、ホウレンソウ、エダマメ、広島菜などの生産が盛んに行われているところです。

これからの説明では市街化区域内農地を都市農地とさせていただきます。

また、こうした都市農地には、生鮮野菜等を供給するだけでなく、災害時の防災機能や緑地機能としての良好な景観の形成等、多様な機能が期待されています。農地を生産緑地地区に指定しますと、生産緑地法に基づき、原則30年間農地として管理することになり、建築や開発といった行為は営農等に必要となるものを除いてできないこととなります。

このほかに指定後の措置として固定資産税、都市計画税の負担が軽減されるほか、都市農地貸借法により小作権が生じることなく、また、相続税納税猶予が継続できる状態で貸借が可能となります。

ここからは本市の制度について御説明いたします。まずは、制度導入までの経緯につきまして、本市では農家からの要望を受け、平成21年から23年頃に導入を検討いたしましたが、アンケートを行った結果、生産緑地の指定について希望が少ないなどの理由から導入を見送っております。

その後、人口減少社会となっていくことが現実となり、また、都市農業振興の必要性から、平成27年の都市農業振興基本法の制定をきっかけに、国において農地の持つ緑地機能を積極的に評価する観点から、都市農地の位置付けがこれまでの「宅地化すべきもの」から「あるべきもの」へと転換されました。

こうした経緯や再度農家からの要望を踏まえて、都市農業の盛んな本市では制度導入を再検討し、生産緑地制度を導入することといたしました。制度運用の開始に当た

っては要綱等を定め、J A広島市、J A安芸の2団体を都市計画協力団体にした上で、令和2年度から運用を開始しているところです。なお、これ以降の説明ではJ A広島市、J A安芸の2団体を合わせてJ Aとさせていただきます。

本市の生産緑地地区の主な指定要件は次のとおりとしております。

まず①の対象区域ですが、生産緑地法で規定される500平方メートル以上の一団の農地を対象としております。次に、②の都市農業の振興に資する農地として、都市住民に新鮮な農産物を安定的に供給するため、農作物の販売実績があること、③の都市と農の共生に資する農地として、食農体験の実施又は一時避難所としての利用などの防災に協力するなど、周辺の都市住民にも有益な農地であること、④の営農の長期継続として永続的に良好な都市環境を維持する観点から、農家自らの営農継続が困難な場合には農地貸借により営農を継続することができる農地であることとしております。

また、これらの要件を満たした農地について、実際に永続的に農地として維持管理していくためには、営農者へのきめ細かな支援と将来の営農者への円滑な継承が必要と考えており、これらの業務について農業に関する高い知見を持ち、個々の農家の事情に精通したJ Aに協力を求めるため、本年3月に都市計画協力団体の指定をいたしました。これにより生産緑地の指定については、J Aによる農家の希望を取りまとめた都市計画提案に基づいて手続を行う流れとしております。

こうした流れにより、これまで4月から広島市及びJ Aの広報紙などにより、制度の周知を行い、6月まで個別相談により制度説明をするとともに、現地の確認を行いました。6月19日までJ Aで農家からの指定希望の申出を受け付けした後、指定要件の確認等を行い、8月にJ A広島市、J A安芸から、それぞれ都市計画の提案がありました。また、同月この提案内容を採用し、本市の案としております。

それでは、今回御審議いただく都市計画案について御説明いたします。

中区、南区を除く6区から合計で32地区、面積にして約5.8ヘクタールとなっております。区別では、東区が7地区、約1.2ヘクタール、西区が1地区、

約0.2ヘクタール、安佐南区が20地区、約0.3ヘクタール、安佐北区が1地区、
約0.8ヘクタール、安芸区が2地区、約0.4ヘクタール、佐伯区が1地区、
約0.1ヘクタールとなっております。

ここからは区ごとに各地区の状況を確認していきます。東区は牛田早稲田一丁目、
牛田旭一丁目と二丁目、牛田東二丁目の計7地区あり、順番に御説明いたします。

牛田早稲田一丁目-20-1地区です。地区名の町丁目の後の数字につきましては、
20が指定する年の西暦を表しています。最後の1は同じ町丁目、同じ指定する年の
農地がある場合の整理番号としております。また、図面で示す黄色の矢印が右の写真
の撮影方向を示しております。

この地区につきましては、面積562平方メートルの畑となっております。以下、
単位を平米と略させていただきます。

続いて、牛田早稲田一丁目-20-2地区、用途は田で、面積は2,896平米で
す。

牛田早稲田一丁目-20-3地区、用途は田と果樹園で、面積は1,442平米で
す。

牛田早稲田一丁目-20-4地区、用途は田で、面積は4,887平米です。

牛田旭一丁目-20-1地区、用途は果樹園、面積は614平米です。

牛田旭二丁目-20-1地区、用途は田で、面積は659平米です。

牛田東二丁目-20-1地区、用途は畑、面積は740平米です。

続きまして、西区です。南観音五丁目の1地区のみとなります。

南観音五丁目-20-1地区、用途は畑、面積は2,309平米です。

次の安佐南区は合計で20地区あるため、3つの地域に分けて御説明いたします。

まずは、川内地域ですが、川内一丁目に3地区、二丁目に2地区、五丁目に2地区、
六丁目に3地区分布しており、合計10地区あります。

川内一丁目-20-1地区です。用途は畑、面積は1,212平米です。

続いて、川内一丁目-20-2地区、用途は畑、面積は996平米です。

川内一丁目-20-3地区、用途は畑、面積は820平米です。

川内二丁目-20-1地区、用途は畑、面積は738平米です。

川内二丁目-20-2地区、用途は畑、面積は1,140平米です。

川内五丁目-20-1地区、用途は畑、面積は1,867平米です。

川内五丁目-20-2地区、用途は畑、面積は1,262平米です。

川内六丁目-20-1地区、用途は畑、面積は5,061平米です。

川内六丁目-20-2地区、用途は果樹園、面積は968平米です。

川内六丁目-20-3地区、用途は畑、面積は1,743平米です。

次に、東野・中筋地域です。この地域には、東野一丁目、二丁目に2地区、中筋四丁目に1地区となっています。

東野一丁目-20-1地区、用途は田、面積は1,365平米です。

東野二丁目-20-1地区、用途は畑、面積は752平米です。

中筋四丁目-20-1地区、用途は畑、面積は2,817平米です。

続きまして、八木地域です。八木地域は、八木三丁目に2か所、四丁目に1か所、九丁目に4か所となっております。

八木三丁目-20-1地区です。用途は畑、面積は877平米です。

八木三丁目-20-2地区、用途は畑、面積は921平米です。

八木四丁目-20-1地区、用途は畑、面積は1,589平米です。

八木九丁目-20-1地区、用途は田、面積は1,115平米です。

八木九丁目-20-2地区、用途は田、面積は2,434平米です。

八木九丁目-20-3地区、用途は畑、面積は1,387平米です。

八木九丁目-20-4地区、用途は畑、面積は613平米です。

次に安佐北区です。安佐北区は三入一丁目の1地区のみとなります。

三入一丁目-20-1地区、用途は畑、面積は今回の手続では一番大きく、8,389平米あります。

次に、安芸区です。畑賀一丁目の2地区となります。

畑賀一丁目-20-1地区です。用途は畑、一部で市民菜園を営まれており、面積は2,523平米です。

続いて、畑賀一丁目-20-2地区、用途は田と畑で、面積は1,811平米です。

最後に、佐伯区となります。利松三丁目に1か所のみとなります。

利松三丁目-20-1地区、用途は畑で、一部市民菜園を営まれており、面積は1,252平米です。

以上が各地区の状況となります。

これらの案につきまして10月1日から15日まで縦覧を行い、縦覧者、意見書共にございませんでした。

以上で説明を終了いたします。よろしく御審議のほどお願いいたします。

○渡邊会長

ありがとうございました。

それでは、第1号議案につきまして、御質問、御意見等がありましたらお願いいたします。どうぞ。

○碓氷委員

私、安佐南区の川内に住んでおりまして特に思い入れが深く、この件に取り組んできて、やっこここまで来たなということで、感慨深くしています。

ちょっと何点か確認をさせていただきたいと思うんですけども、今回、安佐南区が多いかなと思っていたんですが、蓋を開けてみると中区と南区以外の6区からも申請があったということで、その点についても大変うれしく思っているんですが、今回、この都計審で決定になった以降、具体的なスケジュールと申しますか、どういうふうな形で現場で進んでいくのか、最終的ないろんな看板の設置とかもお聞きしておりますけども、具体的な進め方についてお教えいただければと思います。

それからあと、今年に限らず、また、今後のこの募集と申しますか、申請の受付をされるというふうには聞いてますが、今回以降の明年からのこの進め方についても教えていただければと思います。

それからあと、今回の申請の中で最終的に今日提案が示されておりますが、申請をされたんだけど、今回の提案に入らなかった方がいらっしゃるかどうか、もしおられれば、それはどういった理由だったのかっていうのがもし分かれば教えてください。

あと、この地域への今後、説明とか理解を求めるようなことが何か必要だと考えていらっしゃるかどうか、その点についてお考えがあればお聞かせいただければと思います。

○渡邊会長

事務局お願いします。

○事務局（黒瀬都市計画課長）

順次、お答えいたします。

まず、決定以降で現場とかの作業としてはどうなるのかという御質問がございました。本日、了承いただきますと速やかに告示を行い、それをもって決定となります。その後、生産緑地法において現地に看板を設置するということになっておりますので、できれば年度内を目標に看板を設置していきたいというふうに今考えているところで

す。

農家の方に対して一番御興味のある税金の面ですけれども、税部門の方にお伺いしましたところ、1月1日時点の評価をもって来年度の課税をするということですので、年内に告示を行いますと来年4月以降の税金が変わってくるというふうに承知しております。

二つ目に、来年からの進め方という御質問がございました。今回、まだ生産緑地に申込みを判断しかねているといった方もたくさんございましたので、来年以降も募集をしていきたいというふうに考えております。これにつきましては、先ほど言いましたように、1月1日の評価をもって税金が変わるといった制度になっておりますので、年1回、年内にということで、大体今年と同じような進み方になるのではないかと思いますけれども、JAの協力を得ながら同じように進めていければと考えております。

三つ目の、今回入らなかった方もいらっしゃるのではないか、その理由ということ

でございます。今回入らなかった方、御自分の方からまだまだちょっと家族の中で話をする時間が欲しいといった方、それから入りたかったんだけど、少し飛び地になっているとか、面積が500平米以上という要件に満たなかった方などもございました。これらの方々に対しましては、時間が欲しいと言われる方は来年度も募集をかけて対応したい。それから条件によって選考できなかったという方ですけれども、これらにつきましては、本市としては農業に対して非常にやる気をもって取り組むと言われる方については、できるだけ柔軟に対応しながらやっていきたいということで、具体的にはこれからの検討になりますけれども、そういった姿勢で臨みたいというふうに考えております。

四つ目の地域への説明が今後必要かということですが、これにつきましては、当然求めがあればやりますけれども、今、JA、都市計画協力団体ということで、連携しながら進めております。JAの方では日常から農家の方に寄り添いながら農業指導をしていく中で、こういった情報も周知されているということですので、JAと連携しながら必要に応じて対応していきたいというふうに考えております。以上です。

○碓氷委員

ありがとうございます。地元の農家の方からも本当に今回の広島市の決定っていうか、方向性の決定について大変喜ぶ声が届いております。今日の審議会を経て速やかに、また、迅速に適切に進めていただければというふうに思いますので、よろしくお願いいたします。

○渡邊会長

ありがとうございました。ほかにはいかがでしょう。豊島委員どうぞ。

○豊島委員

西区の豊島です。私自身、西区の選出なんで都市課題として生産緑地っていうものは向き合ったことが正直あんまりないんですけれども、まず、基本的なところからちょっと教えてほしいんですけれども。1992年にこの生産緑地制度っていうのが導入されて以来、広島市今回新たに取り組まれるということですが、多分政令市

ではもう既にやってらっしゃるところもあるんですかね。大阪市であるとか神戸とか、その大都市圏の中ではですね。

まず、この生産緑地制度の導入のメリットとかデメリットっていうものがありますか。まず、その大前提を教えてくださいなんですけど。

○渡邊会長

事務局お願いします。

○事務局（黒瀬都市計画課長）

この生産緑地制度のメリット、デメリットということですが、この生産緑地制度そのものは都市に人口が急激に集中して住宅地が足りないというような時期が過去にございます。このときに市街化区域内の農地となっているところを速やかに宅地にして人口の集中を受け入れていこうというところから始まっていると承知しております。

その中で、三大都市圏につきましては、農地を市街化区域と同様に宅地並み課税としまして、その代わり農業を進めていくところは生産緑地として守っていくというふういきちんと仕分けられております。本市におきましては、地方の都市におきましては、税金の方が宅地並み課税とそれから前年度から10%アップした税金とを比較して安い方を採用するというので、急に対応を取るような必要性がなかったのので、これまで30年程度かかってきて、ようやく導入という流れになっております。

メリットとしましては、農家側にとりましては税金が安くなると、そうすることによって、都市農業がしやすくなると維持しやすくなるというメリットがございます。その代わり、デメリットといたしましては30年間営農の義務が生じてくるということ、それから、開発や建築などの土地利用の制限がかかるということがデメリットとしてございます。以上です。

○渡邊会長

どうぞ。

○豊島委員

30年って言うと平成が大体30年ぐらいでしたけれども、結構長い、人生の大半を占めるような長さですけれども、当然その間には相続のかかることもあると思います。途中営農を廃止された場合には、その相続税の扱ってというものも恐らくは遡及をしながら。要するに、一気に負担が相続された方にもかかってくるようなリスクもあるし、先ほどおっしゃったような土地開発、地価の下落、こうしたことも周辺エリアで影響を及ぼすというふうに思いますけれども、それで既に導入されてる、そういった生産緑地制度を導入されている地域において、都市において、こういった課題というか、そういった実例というか、こういったことは気をつけた方がいい、こういう事例がありましたよというようなことがあればちょっと教えてほしいんですけれども。

○渡邊会長

事務局どうぞ。

○事務局（黒瀬都市計画課長）

既に導入されている地域は三大都市圏がほとんどなんですけれども、地方都市におきましては11、12の都市が導入されているというふうに承知しております。

地方の都市におきましては、特段は伺っておりませんが、三大都市圏の方では一旦生産緑地地区に指定された後に、例えば、都市計画道路の整備などがあった場合に生産緑地の区域がその道路によって割かれて、例えば、1つが2つに分かれたときに面積要件を満たさなくなるとかいうようなことが挙げられております。これにつきましては国の方で平成30年に法改正を行って、条例によって面積を下げるができるように、300平米まで下げることができるようにという仕組みが創設されております。

あと、30年経ちましたら所有者の方から地方自治体の方に買取りの申出ができるというような仕組みになっておりますけれども、地方自治体の方でも全て買い取るということは難しく、買い取れないという回答をする自治体がほとんどであるというような状況の中で、買い取れないという回答をした後は制限が解除されまして、宅地化することが可能になってくるという問題が生じてきております。これにつきましても

国の方の30年の法改正で特定生産緑地制度というのが創設され、所有者の同意を得ながら10年ごとの更新ができるという仕組みになっております。

そういったことで順次制度も改められながら、今現在になっているということになります。以上です。

○渡邊会長

どうぞ。

○豊島委員

何せ30年間っていう長期の取組になるってということで、先ほど確氷委員もおっしゃってましたけれども、やっぱり合意形成、慎重にスタートしていただきながら、これからトラブルは必ず起こると思うんですけども、そういったことにも対応できるように、行政として慎重にやっていただきたいということを申し上げたいと思います。

○渡邊会長

ありがとうございます。どうぞ。

○若林委員

二、三。今の委員の質問とかぶるかも分かりませんが、確認の意味でお聞かせをいただきたいんですけども。

この契約された方が亡くなられたと、相続をされたと。相続をされたときに、例えば、子供さんが相続をされた場合に所有権を主張されまして売りたいと、売却をしたいと。

例えば、農地として売却ができるのかどうか。あるいは売却できるとして、その条件があるのかどうかというのが一つと、もう一つはその相続をされた方がこの生産緑地の土地であるということを言わずに、普通の宅地開発業者でもいいんですけども、売却をした場合、売却をしてしまった場合にはどうなるのか。先ほど言われましたけど、ちょっと相続税とか固定資産税とかが増えるのかも分かりませんが、そのあたりはどのようになるんでしょうか。

○渡邊会長

事務局お願いします。

○事務局（黒瀬都市計画課長）

一旦生産緑地に指定されますと、建築ですと最終的には建築確認、開発ですと開発許可という手続が必要になるんですが、この手続に先立ちまして生産緑地内の行為の許可を、事務的には都市計画課になりますけども、許可がないとそれらの建築確認、開発許可ができないということになっておりますので、そういった仕組みの中で制限されてくるということでございます。

売却自体は現在農地のままで売却ということで、これにつきましては、農地法の中で制限されているというふうに承知しております。詳しくは、農政課の担当の方から御説明させていただきます。

○渡邊会長

お願いします。

○関係課（梶川農政課長）

農地としての売却については、買う側が、実際に下限面積、そういったものの条件が必要になってくるというのがありますので、単に、その部分だけ売り買いするときには、農地であるという確認とその農地が売買できるかどうかというふうな確認を事前にするということが必要になってきますので、そういった部分での確認をしていってからということになります。

○渡邊会長

どうぞ、続けて。

○若林委員

すみません、今のは、ですから農地とすれば条件、いろいろやらなければいけないことがあるけれども、売却することはできるということで理解をしてよろしいですか。それともう一つは、この土地であることを言わずにというか、黙って宅地として売った場合にどうなるかというのをちょっと聞かせていただいたんですけれども、その場合はどうなるんでしょう。

○渡邊会長

事務局どうぞ。

○事務局（黒瀬都市計画課長）

売却そのものについて、どうこうという規定はないんですけれども、売却しますと当然登記などの中で所有権移転とか、そういったことが生じてまいりますので、所有権移転につきましては、農地については農地法の中で規定されていて、いろいろな条件の中でできないものがほとんどで、農業従事者に限られたり、そういった条件がついて回るということです。

それから、生産緑地であることを隠して売るということですが、これは通常不動産取引の重要事項の説明の中で、生産緑地地区に指定されているということは説明されなければならないものであると承知しておりますけれども、それでもかいくぐってとなると、この件に限らず、通常のいわゆるよくない取引ということになるかと思っておりますので、そういった場合はあまり考えられないのかなと思っております。

以上です。

○渡邊会長

続けてどうぞ。

○若林委員

すみません、そんなに長くはしないんですけれども、先ほど豊島委員が言われておりましたけれども、こういう売却をした場合は、例えば、それに遡って固定資産税とかそういうものを農地じゃなくて宅地としてその期間は扱って、その固定資産税の追加納税というか、それをやらなければいけないんじゃないんですかというのを、ちょっとそういう意味で単刀直入に聞いたんですが、そういうようなペナルティーじゃないんですけれども、本来の姿に戻して税金を支払うということになるんじゃないんでしょうか。それで利息もつくんじゃないんでしょうかということの確認だったんですが。

○渡邊会長

事務局どうぞ。

○事務局（黒瀬都市計画課長）

まず、相続税の方ですけれども、相続税につきましては、生産緑地地区に指定されていない農地を相続されて、引き続き、農業を20年間される場合には、納税猶予という形で受けられます。その後、誰かに転売するというようなことになった場合につきましては、遡って相続税を払わなくちゃいけないというふうに国税の方から聞いております。これが生産緑地に一旦なりますと、20年間の期間中でありましても、生産緑地になった時点から終身という形になってまいります。終身農業をしないと相続税が遡って課されるというような形になると承知しております。

それから、固定資産税などの市税の土地の税金ですけれども、これにつきましては、1月1日現在の評価で決まってまいりますので、遡ってということはなかろうかと思えます。以上です。

○若林委員

そうですね。まあいいです。一応終了します。

○渡邊会長

ありがとうございます。ほかは、いかがでしょうか。

真鍋委員どうぞ。

○真鍋委員

真鍋です。先ほどの売買について、ズルができるかできないかっていうところに関連するんですけれども、この生産緑地だっということの公示というか周知の方法っていうのは、先ほど看板を出すみたいな話があったんですけど、それ以外に登記とか何らかの表示で明らかにはならないのでしょうか。

○渡邊会長

事務局どうぞ。

○事務局（黒瀬都市計画課長）

生産緑地に指定した後のお知らせの仕方ですけれども、法的にやられてるのは告示の行為と、それから看板を立てるということになります。そのほか、事務的には国税局、

市の税務部局などに対しても生産緑地になりましたという通知をしていくという形になります。

登記上、それが生産緑地になるかどうかというのはちょっとまだ確認しておりますので、今の御指摘を踏まえて、今後確認したいと思います。以上です。

○渡邊会長

よろしいですか。ほかはいかがでしょうか。どうぞ。

○佐名田委員

市街化区域内の農地を積極的に強化するというのは非常にすばらしい制度だと思いますし、また、都市計画協力団体ということで、JAを含めてやられるという制度づくり、これすばらしいなと思っております。

ただ、30年間営農を保持していくっていうのは、なかなか一般の個人にとっては非常に厳しいものがあるかなと、特に農業従事者の方、高齢化がかなり進んでいるかと思っておりますので、その間に死亡あるいは病気によって営農できないっていうようなことがあろうかと思っておりますけども、そういったときに、この協力団体であるJAさんがどのような場面、どのように活躍されるのか、そういったところをちょっと教えていただければというふうに思います。

○渡邊会長

事務局お願いします。

○事務局（黒瀬都市計画課長）

生産緑地に指定しましたら、30年間義務付けという説明をいたしましたけども、その間もし主たる農業従事者が亡くなられた場合、あるいは両眼を失明されたとか精神に著しい障害を生じたといったように、簡単に言えば農業ができない状況になりましたということになりますと、これは30年を待たずして法的な権利としましては、市に対して買取りを申し出ることができるというような仕組みになっております。

ただし、本市につきましては、30年を超えても、あるいは亡くなられたような場合においても、引き続き、誰かに貸していただくとか、そういった形でその農地自体

を永久的に営農をもって、その場所に農地を確保していきたいという考え方の下にこの制度をつくっております。

そのため、平成30年に新たに制定された都市農地の貸借に関する法律、これを適用をすることによって、今まで農地を貸しますと小作権などがついてなかなか返してもらえなかったというようなことが解消されて、生産緑地の農地につきましては、営農計画の下に貸すことができるという仕組みになりましたので、そういったものを活用しながら、いわゆる買取り申出がないような形で進めていきたいということです。

この度の申出に当たりましては、そういった新たな人に貸すということについて御承諾いただけますかということで、その理解を得られた方が申出をされているという形で、緩やかに同意を得させていただいております。

そういった中で、JAについては農家の事情に詳しく精通されているということで、その農家の相談に乗っていただきながら、あるいは貸し手と借り手の間の仲介をとっていただくマッチングの作業、こうしたものをしていただくような期待を我々としては持っております。以上です。

○渡邊会長

ありがとうございました。よろしいですか。

ほかはいかがでしょう。山路委員どうぞ。

○山路委員

今までの話を聞いておると、義務付けるといっても説明の中で、原則30年って言うような気がするんですが、今のお話を聞く限り、契約した方が亡くなられて相続された方がやっぱり嫌だと、俺は農業なんかしたくないと、今のお話でいうと、JAに言って誰か探してもらってもいなかったと、そうしたら市が買い取らないと言った時点でもう終わってしまうわけですよ、この制度がですね、30年を待たずしてね。

そのときに、皆さん考えてらっしゃるのは何かペナルティーとして固定資産税をもっと遡らにやいけんのじゃないかとか、そういう話を多分聞きたいんじゃないかなと

いうふうに理解したんですが、今の話で上手にやっていったらと言ったらおかしいですけど、うそをつきながら言って言ったほうがいいんですか、上手じゃなくてね。そうした場合に、これの適用を受けて固定資産税も安くなって、いろんな優遇を受けたにも関わらず売買ができてしまうというか、広島市が要らないって言ったらその時点で終わってしまうっていうことになるんじゃないかなということだと思んですけど、どうですかね。

○渡邊会長

事務局どうぞ。

○事務局（黒瀬都市計画課長）

いわゆる税逃れの話ですけれども、これにつきましては、農地そのものが個人の財産である以上、公的な制限の中で、しかも制限をかけた上で、しかも買わないというような状況が憲法の財産上、法律としては仕組みができなかったんだらうというふうに推測しております。その中で、我々としましては、そういった税逃れのために使われるということは本意ではございませんで、農業の振興であるとか、あるいは地域の方と共生したまちづくりのために役立つというふうに、この生産緑地の機能を発揮していただきたいというふうに考えています。

そのために、生産緑地になっていただいた農地につきましては、例えば、周辺の小学校の体験農園として貸し出してもらったりとか、あるいは、地震が起きた際に一人暮らしの御老人の方がとりあえずその農地の作物を踏んでもいいから集まっていただいて安否を確認する一時避難場所として了解を得ているとか、そういった共生できるようなものとして活用していただくということも踏まえて御了解いただくものも要件としております。

こうしたことから、仮に何らかの事情で、もう生産緑地は続けられないというような事態になった場合におきましても、それまでの効用という面ではそれ相応のものがあるという状況になるかと思っております。以上です。

○渡邊会長

どうぞ。

○山路委員

今の話を要約すると、そういう契約した人はすごくいい方かもしれませんが、相続した人がそう思ってくればいいですけど、そうじゃない場合に、今の問題点は広島市は買わないって最初から言ってることなんですよね。買うかもしれないよって言ったら多分そういう話はなくなるんだろうと思うんですね。はなから買わないって言うから、こういうことになる、こういう議論になるんだと思うんで、ここは買うかもしれないよと、はなから買わないんじゃないかと、そう言うべきじゃないかなというふうに思います。

○渡邊会長

事務局どうぞ。

○事務局（黒瀬都市計画課長）

委員おっしゃるとおり、今の時点で買わないと断言するものではないと思っております。全国的な事例といたしましては、ほぼ買ってる実態がないということで、我々としても難しいかなという前提でこれまで答弁をさせていただいておりますが、委員おっしゃったとおり、買うことも場合によってはあるということでございます。

○渡邊会長

よろしいでしょうか。豊島委員どうぞ。

○豊島委員

やはりこれだけの取組を行政の責任の下で、これやるっていうことを意思決定するんであれば、やはり今、山路委員もおっしゃったけれども、これ買い取るっていうことを大前提とした責任の下でやるべき事業じゃないのかなというのは本当に感じます、強く。

そのことについてはほぼ実績がないということですが、ごめんなさい。私たちがプロじゃないですから、この問題に対してはですね。事務局として、まさに今この議論があったように、課題がなんであるかっていうことをもう一回明確に捉えて御

説明いただいていいですか。課題は何なのか。

○渡邊会長

事務局お願いします。

○事務局（黒瀬都市計画課長）

一番の大きな課題につきましては、委員のおっしゃるように知恵を巡らせて税逃れをするというのを防ぐ手段が確実なものとしてないということでございます。

具体的には御指摘のように、途中で農業できなくなったから買ってくださいというふうな形で言われた場合に、なかなかこれを止めるというような手段が今のところないということが一番大きな課題としてはございます。

今の段階では確実な手法としてはございませんが、JAとタイアップする方法であるとか、いろいろな約束をする中で、緩やかではございますが、そういうことのないような仕組みに一つでも二つでも近づいている仕組みにしているというつもりでやっております。以上です。

○渡邊会長

どうぞ。碓氷さん、どうぞ。

○碓氷委員

ちょっと今2人の話も聞きながら、そもそもこの生産緑地制度の目的は、この市街化区域内の農業をいかに維持をしていくかっていうところからの発想なので、将来的に市が買い取るかどうかも確約はできないっていうことは当然だろうと思うんですけども、基本的には、今回の生産緑地制度に手を挙げるかどうかで地元の営農者は今のお父さんと今の若い子供たちが家族の中で話をしてるわけですね。お父さん、今農地を持っているけれども、今後、これを引き継いで農業を続けていく意思があるかどうかっていうことを家族の中で話をして続けていくという合意の下で、この申請を各家庭は出してきたわけですね。だから、将来的に買い取るか買い取らないかが問題なのではなくて、この広島市の中でこの市街化区域内の農業、大事なこの広島市の財産であるこの農業をいかに続けていくかというところからの発想なので、その基本的に

買い取らなくても、じゃあ、その子供の代、その次の孫の代、そこのずっとこの農地をそこで維持していれば私はいんじゃないかなと思いますし、市街化区域に今住んでおりますけども、どんどん畑が宅地化されてマンションが建って一戸建てが建って、大事な、私の周りは広島菜の産地でありますけども、どんどん畑が少なくなっていく。このまま本当に営農者がなくなってしまって広島市としていいのかどうかっていうところから、ただ無条件に税金を下げるというわけにはいかないんで、じゃあ、30年間はやってくださいね、あるいは、児童や生徒たちが体験学習する場にも提供してくださいねと、災害が起こったときの避難場所にしても提供してくださいねっていう一定の条件をつけた上で、じゃあ、税金の面でこういう優遇も措置をしながら、農業を維持して行ってほしいというところが根本なので、やっぱりちょっと将来買うか買わないかというところに議論がいくと本筋から外れてしまうんじゃないのかなというふうに私お聞きいたしました。以上です。

○渡邊会長

ありがとうございます。どうぞ。

○豊島委員

本筋、これまでも営農者の方々がこの生産緑地がないまでのこれまでもやってこられた。そして、自然の流れの中で当然それをやめられた方も営農を廃止された方もいらっしゃるだろうし、当然その継続性っていうのも今まであったわけですね。

今回、特に行政がこのような仕組みをつくった中でやっていくということで当然今確氷委員のおっしゃったことは大前提として、でも、課題は議論しなければ当然この審議会やっとなる意味ありませんからね。その中で課題が全くないわけじゃない。今まで確氷委員が一般質問とかもやられてますし、我々も聞いてますけれども、僕があえてこうしゃべるのは、ほとんどの方は生産緑地制度っていうのを御存じない。そのことについてやっぱりバラ色の話じゃなくて、こういう課題があるんだよっていうことを認識した上で、この採決をしなければ無責任になる。当然この議論っていうのは非常に有意義だと思ってるんですけども、でも、やっぱり課題っていうのはあって、

法律にしても善意でつくったものが常に善意で運用されるわけじゃありませんから、やっぱり何かしらの問題が出てくる。そのことを我々が承知した上での判断をしなければ、やっぱり無責任になります。30年っていう長い期間の中で当然思うようにはできない。だからこそ、マネジメントをいかに運用していくかっていうことが大事であって、それが当局であったり、JAさんの役割でもあろうし、そのことを理解した上で、これからどのようになっていくかっていうのは見据えていかなきゃいけないし、今、反対する言うとするわけじゃないですよ。課題を見出していきましょうということの議論だったというふうには受け止めています。

○渡邊会長

ありがとうございます。先に天方さんどうぞ。

○天方委員

いろいろとお話を伺ったんですが、本当にどなたの御意見もそのとおりだと思います。ただし、本当に私も関わっておりますので、もう30年以上関わっております。主人もやっておりますからね。非常に厳しいです。皆さんのおっしゃるように、本当先ほど豊島委員もおっしゃったようにバラ色のようなものじゃありません。全く逆です。メリットは少ないです。

なぜかという、この審議会で先ほどからも、いろいろ御意見いただいておりますけれども、本当に畑っていうのは天気に左右されます。それと、本当に今まで関わってきた中で、川内の方では広島菜、そして、観音の方ではネギというのは皆さんよく御存じだと思いますが、本当に年によっては全部捨てるようになるんです。捨てる方が多い年があります。そういうことも含めながらこの営農の方を進めていっていただけたらいいかなと思います。非常に私も今、障害者の方は毎日佐伯区の湯来の方へ行っておりますけれども、本当に過酷です。夏は暑いし冬は寒い。ただし、それを放っておくと本当に3日、4日で全部、今やっているとところが1万くらいあるんですけれども、全部草になってしまいます。ですから、7人、8人が毎日草取りをしたって、それは追いつかないんです。

そういったところにも、新しくつくるのもとてもいいことですが、既存のところへも目を向けていただけたらありがたいなということは今思いました。以上です。

○渡邊会長

天方委員、ありがとうございました。それでは、続いて真鍋委員お願いいたします。

○真鍋委員

先ほどから買い取るか買い取らないかっていうお話になったんですけど、その買い取った場合と買い取らなかった場合はどうなるという御理解なのかをちょっと確認とか教えていただきたいんですが。最終的には、本当は委員の間でその認識が一致してないんじゃないかなと今議論を聞いてて思ったんですけども。

○渡邊会長

事務局お願いします。

○事務局（黒瀬都市計画課長）

この買取りという制度は、もともとまだ農地があるべきものと国が転換してない時期にできている法令でして、生産緑地に指定する農地につきましては、いずれ公園になるとか、そういった公共用地の種地のような考え方が制定当時ございました。

そういった中で、農業を続けられなくなったら買取りを申出することができて、国の制定の思いとすれば、そこで市が買い取って公共施設として活用していくという流れが想定されたものと思っております。と言いながら、現実的には、なかなか財政上の問題があって買い取れないというようなことが生じているというのが現実だろうと思います。

そこで、もし市の方で買取りができないというふうなことを所有者の方に告げますと、それから3か月を経過した時点で自動的に今までかかっていた開発や建築ができないという制限が解除されるという仕組みになっておりますので、そうなってしまうといわゆるマンションが建ったりとかもできる状態の中で、農地としての課税をされているということになりますので、ちょっと制度としてはおかしな状況が生じるということになります。今は想定しておりませんが、もしそうなればいずれは制限が解除さ

れたときにつきましては、生産緑地の解除も行わなければならないというようなものかと承知しております。以上です。

○渡邊会長

どうぞ。

○平岡委員

すみません。買取りを想定されてるということで、買い取るか買い取らないかっていうのは結局幾らで、何を元に幾らで買い取るんですかっていう質問をされて、いやいやそれじゃ売りませんよって言ったら、普通に宅地として売ることができるっていうような今の法律というか決まりになっていると思うので、基本的に幾らで何を基に買取りを算出しますっていうのをまず約束事として、それに付け加えて、それに対して、拒否した場合はどうこうとあって、その算出基準が全く今ないと思うんですけど、そこについてはどのようにお考えなんでしょうか。

○渡邊会長

事務局どうぞ。

○事務局（黒瀬都市計画課長）

買取りの価格についてですけれども、これにつきましては、仕組みの上では所有者は買取りの希望をすることができるだけで、価格の交渉は行うようになっておりません。価格につきましては、買い取る側の市が簡単にいえば時価、当時の適正価格で買うということになって、それで価格が折り合わなければ不成立という形になるかと思えます。以上です。

○渡邊会長

ありがとうございます。ほかはいかがでしょうか。どうぞ。

○井原委員

その制度っていうのは少子高齢化の時代でやる気満々であれば、広さもあってやる気満々であれば、60歳とか65歳とかでもオーケーなもんなんじゃないかな。

というのは、うちの例で、おかしい例なんですけど、要はマンションが建ってる間

に500坪あったんですが、耕運機の音がうるさいってということで、うちは諦めて放棄したんですけど、やる気だけあれば年齢とかは関係ないんですか。

○渡邊会長

事務局どうぞ。

○事務局（黒瀬都市計画課長）

やる気がありましたら、年齢は関係ないものと思います。元気な方もたくさんいらっしゃると思います。

今、お話の中にございましたように、現在、川内地区なども農地の中に宅地があって、今、混在しているような状況、農家の方に聞きますと、耕運機の音がうるさいとか、農薬が臭いとか、洗濯物につくとかいう苦情を受けて、いわゆる農業をする時間を配慮しながら気を使いながらやっているということを伺ったことがございます。逆に、一般の方からのお伺いに対しては、要はマンションなどが建つと日照が不足してくるというような問題があって、野放図に放置するとあまりよくない状況になりつつあるという実感はございます。

そうした意味も含めまして、先ほどらい、申しているように、農と共生したまちづくりの中では、例えば、宅地の開発、都市側としましては、建物の高さを一定程度抑えるであるとかいうようなことをしていくというようなことも考えられます。農地の方とすれば、今回、条件付けております地域の方にメリットを生み出しながら、多少のことは御理解いただくという、そういう環境を整えていくという効果も期待していきたいなと考えているところです。以上です。

○渡邊会長

ありがとうございました。ほかはいかがでしょうか。

それでは、私の方から一点。多分一番大事なことは、みんなで市街化区域内農地を残そう、とにかく残したいっていう意思があるところに対して、残していこうっていうのが一番大事なことで、それに対して、どういうふうにみんなで頑張るのか。そんな中であって、行政として買うか買わないか分かりませんっていうのも、ちょっと心

無いかな。先ほど説明の中に、どっか1か所、市民農園やってますっていうところがあったんですけども、例えば、そういった市民農園だとか、例えば、農業法人と橋渡しをするだとか、農政サイドあるいは公園サイドの方で市街化区域内農地を残すような行政としての手だてはどんなことを考えられておられるでしょうかという質問です。お願いします。

○事務局（黒瀬都市計画課長）

残そうということが大事なのではないかということでございます。我々としまして、できるだけ悪意のある税逃れのようなことを防ぎながら、しかも、今、広島市が全国5番目に市街化区域内農地が多いっていう、大変都市農業の盛んな都市であるというのを再認識した上で、市民に対して、新鮮な野菜を安定的に供給するという都市農業の大きな目的のものを下地にしながら、周辺住民と仲よくやっていって、この人口減少下の中で、今まで宅地にすべきというものを農地があってもゆとりある暮らしをしていこうじゃないかというようなものにも役立てていきたいということで考えているところです。

先ほどありました市民農園ということにつきましては、今回は、市場に出荷してるという条件の下で申込みを受け付けました関係上、市民農園だけでは受け付けられなかったという状況がございます。

ただし、今後周辺の住民の方のレクリエーションの場となって共生できるというような観点がありましたら、そういったものも柔軟に認めていくということもあっていいんじゃないかということで、それらの課題を今整理してこれからの研究課題にしていこうと考えているところでございます。

そういった面で、この生産緑地制度が単に都市側、農政側というだけではなくて、市民の立場に立った都市を運営していくという観点の中で考えていきたいというふうに捉えております。以上です。

○渡邊会長

ありがとうございました。どうぞ。

○関係課（梶川農政課長）

農政の立場から、農地を残していくための取組として一つ事例を紹介させていただきたいんですけども。今、確氷委員もいらっしゃる安佐南区の川内地区でございまして、こちらの地区では今ベテランの農家も含めて若い農家もたくさん、跡を継ぐ農家もその地域出てきているんですけども、そういった人たちが地域の小学校、これ川内小学校なんです。川内小学校の3年生ですね。3年生を毎年地域のそこの畑と一緒に特産の広島菜を種まきからずっと収穫して広島菜漬けにするまでの一連の体験を、ここ20年以上ずっと続けていらっしゃいます。

そうした取組も一昨年ですけども、都市デザイン賞の地域部門にも選ばれるなど、そういった地域には地道な取組もされているところがございまして。

農家もそういった自分たちの営農の営みをやっぱり地域の人たちに知ってもらおうというふうな取組もこれからはどんどんやっていかないといけない。そういった事例を参考にしながらやっていくことも我々としては一緒にやって支援していきたいというふうに考えております。以上です。

○渡邊会長

ありがとうございました。ほかはいかがでしょうか。

よろしいでしょうか。大変白熱した御議論、御意見ありがとうございました。ほかはないようでございまして、ここでお諮りしたいと思います。

第1号議案につきましては、原案のとおり可決することにしてよろしいでしょうか。

（「異議なし」という声あり）

ありがとうございます。

それでは異議なしということで認めます。

それでは第1号議案につきましては原案のとおり可決します。

○事務局（吉谷都市計画担当部長）

審議途中で申し訳ありませんが、第2号議案の審議に入ります前にここで1分程度換気をさせていただきたいと思っております。

(換気)

換気が終わりましたので渡邊会長引き続きよろしくお願いします。

○渡邊会長

それでは審議を再開させていただきます。

先ほど事務局から説明がありましたように、第2号から第4号議案につきましては関連する案件ですので一括して審議することにしたいと思います。

それでは事務局の説明を求めます。

○事務局（黒瀬都市計画課長）

それでは、第2号議案から第4号議案について一括して説明させていただきます。

恐れ入りますが、着席にて説明させていただきます。

第2号議案は、広島港臨港地区の変更、第3号議案は、広島港五日市地区地区計画の変更で、いずれも広島市決定の案件です。

第4号議案は、第3号議案に伴い、市街化調整区域内の建築物の容積率等を変更する必要があります。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決定するものです。

初めに、第2号議案の臨港地区の変更について御説明いたします。

臨港地区は、用途地域などと同じ地域地区の一つであり、港湾を管理運営するために定めるものです。指定の対象として、港湾施設を整備し、適正に維持管理するために必要な一体的な区域を指定します。指定に当たりましては、都市計画法第23条第4項の規定に基づき、港湾管理者が申し出た案に基づいて定めることになっており、今回、令和2年8月に港湾管理者の広島県から申出があったものです。

臨港地区が指定されますと、港湾管理者は臨港地区内に分区を指定することができるようになり、一定規模以上の工場などを建築する場合は、港湾管理者への届出が必要となります。分区とは港湾管理者が臨港地区内において機能、目的別に地域を区分するもので条例により建築物の用途を制限するものです。

ここで分区の種類について御説明いたします。広島港では、広島市域外を含めて七

つの分区が指定されており、工場その他工業用施設を設置させることを目的とする工業港区のほか、ご覧のような種類がございます。

広島港における臨港地区の指定状況について御説明いたします。広島港では、昭和40年7月に臨港地区が指定され、その後、港湾機能の強化に向けた公有水面の埋立、港湾施設の整備などが行われる中で、臨海部における適正な土地利用の確保、諸活動の円滑化、効率化を図るため、臨港地区の見直しが行われています。

現在、広島市域は赤色で示す区域が、広島市域外では青色で示す区域が、臨港地区に指定されております。今回、五日市地区において区域を追加いたします。

五日市地区における分区の指定状況について御説明いたします。五日市地区ではピンク色で示す商港区のほか、水色の工業港区、緑色の修景厚生港区が指定されています。黒の斜線部分は分区による用途規制を行わない区域で、無分区となります。

今回の変更の内容について御説明いたします。この写真は五日市地区の状況です。当地区は住工混在地域の解消を図るための移転用地や、新たな製造業を誘致する用地などの整備を目的として、昭和61年に公有水面埋立の免許を取得し、公有水面埋立事業により埋立が行われた地区であり、埋立地の早期利活用を図るため、段階的に埋立の竣功を行いながら、臨港地区を指定しています。

青色で囲んだ区域が、これまでに埋立が竣功し、臨港地区が指定されている地区です。ここでは、道路のほか、黄緑色の区域で公園・緑地が、黄色の区域で荷捌き地などが整備されています。また、ピンク色の区域では、工場などが立地しており、市街化区域となっております。赤色で囲んだ区域が、最終的に平成30年3月に竣功した区域であり、今回、面積60ヘクタールの区域を臨港地区に追加しようとするものです。ここでは、ピンク色の区域において、食料品製造業などの工場の立地が、黄緑色の区域において公園・緑地としての活用が見込まれています。

また、分区につきましては、ピンク色の区域が工業港区、黄緑色の区域は修景厚生港区の指定が予定されております。

今回の区域の追加により、面積は変更前の約544ヘクタールから約604ヘクタ

ールとなります。なお、変更前の面積につきましては、平成16年5月に指定した区域について、面積を精査した結果、錯誤が認められたため、約588ヘクタールであったものを約544ヘクタールに訂正した上で、今回追加する区域の60ヘクタールを加えるものとしております。その結果、変更後の面積は604ヘクタールとなります。

第2号議案の説明は以上となります。

続いて、第3号議案の地区計画の変更について御説明いたします。

広島港五日市地区の地区計画の経緯について御説明いたします。当地区は平成21年3月に公有水面埋立事業により造成された一部の区域について、用途混在による産業環境の悪化を防止し、港湾機能の維持増進及び良好な環境の創出と保全を図ることを目的として、地区計画を決定しました。今回の変更は、広島県からの依頼を受けて、臨港地区の指定と合わせて新たに埋立が完了した一部の区域の追加などを行うものです。

まず、区域の変更について御説明します。青色で塗りつぶした工業地区Aが平成21年3月に決定した区域であり、今回、赤色で塗りつぶした工業地区Bを追加するものです。また、工業地区Aについて、精査により交差点の隅切り部を一部削除します。

工業地区Bで定める制限について御説明します。工業地区Bは、将来、市街化区域に編入し、工業地域を指定する予定であり、工業地域を想定した容積率、建蔽率、建築物の高さの最高限度を定めております。また、工業地としての良好な環境の形成及び保全を図るため、壁面の位置の制限、垣又は柵の構造の制限を工業地区Aと同じ内容といたします。なお、この地区は分区の指定が予定されており、これにより用途制限が行われるため、建築物の用途の制限は定めないこととしております。

次に、工業地区Aの変更について御説明いたします。この地区は、既に市街化区域となっており、用途地域は、工業地域となっておりますが、建築物の用途の制限のうち、表に掲げる風俗営業法に関連する内容の一部について、用途地域による用途制限

と地区計画に規定されている制限が重複しているため、今回の変更に合わせて地区計画から削除するものです。

これらの変更につきまして、地区計画の原案の縦覧を、令和2年8月24日から9月7日まで、臨港地区及び地区計画の案の縦覧を、令和2年10月15日から10月29日までそれぞれ行いました。縦覧者数は、原案縦覧は0名、案縦覧は、臨港地区が0名、地区計画は2名であり、いずれも意見書の提出はございませんでした。

3号議案の説明は以上です。

続きまして、第4号議案の広島圏都市計画区域内の用途地域の指定のない区域のうち、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。

用途地域の指定のない区域における容積率、建蔽率、斜線制限の勾配につきましては、建築基準法に基づき、特定行政庁が都市計画審議会の議を経て定めることとされています。本市の市街化調整区域においては、原則的に、容積率が100%、建蔽率が50%、斜線制限の勾配は1.25と定めており、今回、地区計画において、これらと異なる数値を定めることとなるため、これに合わせた数値を定めるものです。第3号議案で御説明しましたように、今回、新たに地区計画の区域に追加する赤色の工業地区Bは現在市街化調整区域ですが、市街化区域編入後の用途地域の工業地域を想定して容積率の最高限度を200%、建蔽率の最高限度を60%、道路斜線の勾配を1.5、隣地斜線の勾配を2.5と定めることとなります。

以上で第2号、第3号及び第4号の議案説明を終わります。

よろしく御審議のほどお願いいたします。

○渡邊会長

それでは、第2号から第4号議案につきまして、御質問、御意見等がありましたらお願いいたします。

どうぞ。

○若林委員

第2号、第3号なんですけれど、緑地が当然整備をされるというところなんですけ

れども、今でも緑地が整備されることになってるんですが、計画上。この基本的な考え方というのはどういうことになっているのか。この開発面積に対して、何%の緑地をつくれとか、あるいは、ここは川の隣なんで緑地が必要だとか、そういうような考え方、そこを緑地にした元の考え方というのはどのようになっているんでしょうか。

○渡邊会長

事務局お願いします。

○事務局（黒瀬都市計画課長）

先ほど御説明しましたように、ここは昭和61年に埋立免許を取得して公有水面の埋立により造成した土地になります。その中の土地に御質問の緑地を整備する区域がございます。まずは、その公有水面を埋立するに当たりましては、環境アセスメントが義務付けられておりまして、周辺の良い環境を維持していく、あるいは、必要な自然環境も保全していくという中で、緑地を確保するという計画を求められてきたものがございます。いわゆる一般的な開発許可のように3%とれとかそういうものではなく、個々の状況に応じて確保するものです。

また、このすぐ東側でございます八幡川、これにつきましては、県内有数の水鳥の飛来地ということで、大変自然環境に恵まれているという状況でございます。いわゆるミティゲーションという考え方の中で失われる水面のものを、改めて自然環境を確保することで、元の自然を維持していくというような目的でつくられている、そういうふうに承知しております。以上です。

○渡邊会長

どうぞ。山路さん、どうぞ。

○山路委員

緑地すごい広大ですよ。で、これ県の管理の緑地になるんだと思うんですが、広島県民、広島市民は憩いの場となる可能性はありますけども、この開発っていうか、緑地の整備のスケジュール等があればっていうことと、それから、これだけ広がったら、多くの人が集まったときに、公共交通手段がほとんどないところですから、例え

ば、駐車場の整備が必要でしょうし、そのようなことは何かちょっと決まっとるようなことがあれば教えていただきたいですし、もし、駐車場の整備がないっていうことになれば、せっかくこんなに広い大きな緑地がある中で、ちょっと市民が使いにくいかなと思うんですけど、その辺についてどうでしょうかね。

○渡邊会長

事務局お願いします。

○事務局（黒瀬都市計画課長）

緑地の整備ですけども、前方のスライドに上空からの写真を出しております。

現在橋が架かって道路ができているところの右半分に道路沿いに緑地がございます。ここにつきましては既に整備されておまして、その中に台数はちょっと今すぐ分かりませんが、駐車場が整備されて、あるいは、遊具なども設置されながら、市民の憩いの場として活用されております。

それから、右下の赤で囲んだところに、上から右の側面にかけて大きな緑地が計画されておりますが、緑のところは、緑地の区域として計画されております。ここにつきましては、平成30年の3月に竣功したばかりということで、沈下の影響がないとか、あるいは整地をしたり、あるいは工場などの企業用地のための道路を整備したりという方に力を注がれておまして、公園・緑地の具体的な整備計画は、現在のところ県の方でも具体的なものは、まだ決まってないということでございます。以上です。

○渡邊会長

豊島委員どうぞ。

○豊島委員

今のところ、よく犬の散歩で行くんですけど、車とめるところもありますし、でも、台数はあんまり少ないんで、結構台数いると思いますけど。

そこじゃなくて、縦覧ゼロとか、意見書ゼロ、我々も見慣れた光景なんですけれども、結局、ここでこんだけの緑地、公園ができるってことはいわゆる一つのまちづ

くりですよね。やっぱりこの説明だけを受けると、そのまちづくりに対して市民が参画できてないのかなとか、意見縦覧っていうものは、こういった手法で、改めてですね、されてるのかっていうことと、やはりこの地域の方々にとっても、それ、やっぱりまちづくりの場になるところでありますので、そういった方々に対して、どういふふうな説明をされてるのかっていうことについて教えていただいていた方がいいですか。

○渡邊会長

事務局お願いします。

○事務局（黒瀬都市計画課長）

まず、都市計画の方の縦覧に対する周知の方法でございます。ここにつきましては、都市計画の縦覧そのものにつきましては、広報紙とホームページでやるのを通例としております。それから、今回、新たな取組として、動画をホームページに載せるなどして、少しずつではありますが、方法も改良していこうとしております。

その都市計画の縦覧の広報などをする前に、地元説明会というのをやるようにしております。この五日市の区域につきましては港湾管理者というか、所有者であります県の方が周辺の企業、それらに対して説明を行って、いずれも意見がなかったというふうに聞いております。

今、委員が御指摘なされた公園などは、それより更に広い範囲の多くの市民に対して周知を図るべきではないかという御趣旨かと思えます。それにつきましては、埋立計画やそういった中でこれまでなされてきたものと思えますけれども、今後整備に当たっては、広い範囲でそういった市民の意見も取り入れながら、周知を図っていただけるよう、我々の方からも求めていきたいと思えます。以上です。

○渡邊会長

どうぞ。

○豊島委員

これだけの広さがある、まとまった空間があるっていうのは、なかなか広島市内には中央部の市民球場の跡地であるとかありますけれども、やはりそのハードよりもソ

フトなんだと思います。これだけの中の、どうやって運営して、例えば、イベントにするにしても、フリーマーケットにしる、いろんなものがある。そういったことをやっぱり市民が参画して、こういう使い方がしたいであるとかってということの意見って、こののをやっぱりどんどん取り入れるべきだっていうふうに思いますので、ここで議論することかどうかわかりませんが、そういったことも今後見据えながら、どうしても県なんです、まちづくりとはちょっと距離があると思いますけれども、市が積極的にそこは関与した中で、マネジメントしていただければと思いますので、お願いします。

○渡邊会長

ほかはいかがでしょうか。

よろしいでしょうか。それではないようですので、お諮りしたいと思います。

第2号から第4号議案につきましては、原案のとおり可決することにしてよろしいでしょうか。

(「異議なし」という声あり)

ありがとうございます。

異議なしと認めます。

それでは、第2号から第4号議案につきましては、原案のとおり可決します。

以上で、本日の審議事項は終わりました。

続きまして、事務局から報告事項があります。報告事項に関しましては、特段の質問がある場合のみお受けすることとさせていただきたいと思っております。よろしく願いいたします。

それでは、事務局から説明をお願いします。

○事務局（黒瀬都市計画課長）

報告事項といたしまして、まず、第6回都市計画総合見直しにおける公聴会の開催結果について御報告いたします。着席にて報告させていただきます。

現在、第6回都市計画総合見直しのうち、用途地域及び防火地域・準防火地域の都

市計画の全市的な見直しの手続を進めております。こちらの図は、用途地域の見直し素案の箇所となります。市内18か所の見直しを考えております。こちらの図は、防火地域・準防火地域の見直し素案の箇所となります。10地区について見直しを考えております。これらの素案につきまして、9月15日から10月1日の間、閲覧及び公聴会の公述申出の受付を行いました。素案の閲覧は、都市計画課窓口、各区役所建築課窓口、広島市ホームページにおいて実施し、ホームページ上に説明動画も掲載し、およそ230回視聴されております。その結果、1名の方から公述の申出がございました。10月21日に中区加古町のJMSアステールプラザ中ホールにて公聴会を開催し、ご覧のように申出者の方に公述をいただいております。

公述人は、大規模な工場移設により住宅の立地が進んだ地域において、用途地域を工業地域から第一種住居地域に見直すこととした安佐南区で工場を経営されている方です。公述内容は、変更手続に対する意見として、「市からの個別説明があまりにも唐突だった。」、「もう少し早い時期にヒアリングなどを行ってほしかった。」などといった御意見でした。また、用途地域の変更内容に対する意見として、「既存工場のある敷地だけは準工業地域にしてほしい。」、「既存の工場と住宅が仲よく共存できるような方策を考え人に目を向けたまちづくりをしてほしい。」などの御意見でした。

なお、変更手続に対する意見に対して、公聴会後の今月6日に公述人の方及び隣接する工場の経営者の方を訪問し、素案や変更による影響などを改めて説明した上で御不安になっている点などについて聞き取りを行っております。

今後のスケジュールについて御説明いたします。現在、公聴会でいただいた意見を参考に案を作成し、広島県と協議調整を行っているところであり、1月の都市計画審議会を目標に進めているところです。具体的な内容につきましては、案を御審議いただく際に御説明したいと考えております。

以上で、第6回都市計画総合見直しにおける公聴会の開催結果について、報告を終わります。

○渡邊会長

ありがとうございました。

報告事項1につきまして御質問のある方いらっしゃいますでしょうか。

(「なし」という声あり)

それではありがとうございました。

続きまして、報告事項2の説明をお願いします。

○事務局（黒瀬都市計画課長）

引き続きまして、第2回都市マネジメント懇談会について報告させていただきます。

この懇談会は、本市の都市計画行政について、数十年先を見据えた長期的な視点から有識者に自由闊達な議論を行っていただき、専門的で幅広い意見を聴取することを目的として開催するものであり、テーマは、「集約型都市構造への転換に向けた広島市の都市づくりはいかにあるべきか」と設定しております。

第2回マネジメント懇談会は、本年9月4日に開催し、拠点地区のあり方について議論をしていただきました。内容としましては、木原委員と平尾委員から話題提供をしていただき、それらを基に、委員同士で活発な意見交換をしていただきました。議論の概要について順に御説明いたします。

まず、「拠点地区のあり方～西区横川を通して～」としまして、木原委員から話題提供をしていただきました。横川の位置付けとして、生活サービス機能の充実などにより、地域の生活・活動を支える拠点であることを確認した後、横川という街の魅力や雰囲気などについて説明がありました。横川での取組として、横川ふしぎ市、アンジュヴィオレ広島などの取組を紹介していただき、各団体が有機的に関わり、横川駅南側はにぎわい、北側はやわらぎを取り入れることを目指していると説明がありました。

拠点地区のあり方として、これまでの取組から実験的拠点となること、マネジメント志向を持つこと、エリアビジョンを持つことの三点が拠点地区として、横川が今注目されている理由、あるいは、うまくいっている理由ではないかと説明がございました。

続いて、「学びをきっかけに街と関わる～ひろしまジン大学の活動～」としまして、平尾委員から話題提供していただきました。ひろしまジン大学とは、大学と銘打っておりますが、NPO法人であり、広島の人作り、広島の人学び、広島の人教えるという広島の人を起点とした学びの場であると説明がありました。ひろしまジン大学の取組は、主には、身近な誰かの日常と一緒に体験してみる小さな学びの場である授業の実施であると説明がありました。

ひろしまジン大学の関わり方としては、参加から参画を目指し、具体的には、授業という学びを入りに、主体的に動く人たちの数を増やす仕組みをつくることに注力しており、学びの入りに学びというまちづくりの循環をどう起こすかが重要であり、結果として、地域、市民発のまちづくりをいろんな拠点でできれば、持続可能、継続的な活動につながっていくと思うという説明がございました。

最後に、意見交換の内容を御紹介いたします。主な内容として、持続可能な組織では、「エリアプラットフォームとして地縁も活動のテーマとなり得る。」、ウィズコロナのまちづくりでは、「オンラインにより時間や場所を越えて活動することが可能となったが、空気感やノリをつくるのが難しくなった。」、拠点づくりでは、「ハードとしての拠点とソフトとしての拠点を結びつけて、時間をかけてイメージを形成していくことが必要である。」などの御意見がありました。

これらのまとめとして、「生活サービス機能の整理を具体的にを行うともう少し拠点の顔が見えてくる。」、「プラットフォーム論として、このまちで育てられたというところにたどり着くとソフト的にも充実した拠点になる。」、「まちづくりの価値競争が特に地域拠点では必要である。」、「マネジメント志向の都市計画として地域の理念や特徴によりまちづくりを動かしていくようなボトムアップが必要である。」、「拠点をつくるための助成金により拠点の顔づくりを行う取組も必要である。」と整理していただきました。

今回は、都心と拠点の地区を結ぶ交通のネットワークのあり方について議論をしていただくこととしており、1月25日に開催する予定です。以上で説明を終わります。

○渡邊会長

ありがとうございました。

報告事項2につきまして、御質問のある方いらっしゃいますでしょうか。

(「なし」という声あり)

ありがとうございます。

それでは、報告事項に関しましてはこれで終わりにしたいと思いますが、よろしいでしょうか。

(「はい」という声あり)

ありがとうございます。

以上、予定された案件は終了いたしました。事務局から何かありますか。

事務局どうぞ。

○事務局（黒瀬都市計画課長）

本日は大変御熱心に御議論いただき、誠にありがとうございました。

次回の第62回広島市都市計画審議会は、令和3年1月29日金曜日に開催する予定としておりますので、引き続き、よろしくお願いいたします。以上です。

○渡邊会長

それでは、以上で本日の審議会を終了いたします。

本日はお忙しい中、御出席いただきまして、また、熱心な御審議をいただきまして、誠にありがとうございました。