

令和5年（2023年）1月26日

第68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68回広島市都市計画審議会議事録

1 開催日時 令和5年（2023年）1月26日 15時30分～

2 開催場所 広島市役所 議会棟4階 第3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 小林文香 真鍋俊枝 高場敏雄

イ 市議会議員 竹田康律 西田浩 平野太祐 母谷龍典 森嶋秀治 山内正晃
山路英男

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 高口敏弘

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 杉原義和

オ 市民委員 中村毅 高田裕 高田綾

以上 18名

(2) 欠席者

学識経験者 神田佑亮 安部紀恵

(3) 傍聴人

一般 0名

報道関係 0社

4 閉 会 16時30分

第 6 8 回広島市都市計画審議会

日時：令和 5 年 1 月 2 6 日（木）

場所：広島市役所 議会棟 4 階 第 3 委員会室

○事務局（阿舎利都市計画担当部長）

それでは、ただいまから第 6 8 回広島市都市計画審議会を開催いたします。委員の皆様におかれましては、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阿舎利です。よろしくをお願いいたします。

審議に入る前に、お手元の配付資料の確認をお願いいたします。

事前に配付している「第 6 8 回広島市都市計画審議会」とタイトルをつけた議案等をつづったファイルがございます。

その他クリップ綴じとしてありますが、「会議次第」、「配席表」、「広島市都市計画審議会委員名簿」と第 6 号議案の補足説明資料といたしまして、「広島市立地適正化計画の改定の進め方について」、報告事項の説明資料といたしまして、「県下全域の逆線引きの取組に係る進捗状況について」を配付しております。

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。過不足等ございませんでしょうか。

なお、お手元にマイクを準備させていただいておりますが、ハウリング防止のため、発言する際には、マイクのスイッチを入れていただきまして、発言後、速やかにスイッチをお切りいただきますよう、よろしくお願いいたします。

続きまして、事務局の職員及び、本日出席しております関係課の職員を御紹介させていただきます。

まずは、事務局の職員です。

都市整備局長の藤岡でございます。

○事務局（藤岡都市整備局長）

藤岡です。どうぞよろしくお願いいたします。

○事務局（阿舎利都市計画担当部長）

都市計画課長の岡村でございます。

○事務局（岡村都市計画課長）

岡村です。よろしくお願いいたします。

○事務局（阿舎利都市計画担当部長）

続きまして、関係課の職員です。

都市整備局住宅部住宅政策課長の西村でございます。

○事務局（西村住宅政策課長）

西村です。よろしくお願いいたします。

○事務局（阿舎利都市計画担当部長）

同じく住宅部住宅整備課長の宮本でございます。

○事務局（宮本住宅整備課長）

宮本でございます。よろしくお願いいたします。

○事務局（阿舎利都市計画担当部長）

同じく住宅部基町住宅担当課長の外垣でございます。

○事務局（外垣基町住宅担当課長）

外垣です。よろしくお願いいたします。

○事務局（阿舎利都市計画担当部長）

都市整備局西風新都整備部西風新都整備担当課長の向井でございます。

○事務局（向井西風新都整備担当課長）

向井です。よろしくお願いいたします。

○事務局（阿舎利都市計画担当部長）

都市整備局指導部建築指導課長の横山でございます。

○事務局（横山建築指導課長）

横山です。よろしくお願いいたします。

○事務局（阿舎利都市計画担当部長）

道路交通局道路部道路計画課長の本畝でございます。

○事務局（本畝道路計画課長）

本畝です。よろしくお願いいたします。

○事務局（阿舎利都市計画担当部長）

それでは、これより議事進行を渡邊会長にお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。

○渡邊会長

本日は御多忙の中、また、寒さが厳しい中、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、御出席いただいております委員の方は、20名中18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、小林委員と森嶋委員にお願いいたします。よろしくお願いいたします。

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（阿舎利都市計画担当部長）

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6件ございます。

第1号議案は、基町一団地の住宅施設における「一団地の住宅施設の変更」、第2号議案は、西風新都石内湯戸地区における「地区計画の決定」、第3号議案は、「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」、第4号議案は、五日市石内線の「道路の変更」、第5号議案は、長束八木線の「道路の変更」、第6号議案は、「広島市立地適正化計画の改定に係る専門部会の設置について」です。

なお、第3号議案は、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づけられているものです。

このほか、報告事項といたしまして、「県下全域の逆線引きの取組に係る進捗状況について」がございます。

それでは、渡邊会長、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。

それでは、早速審議に入りたいと思います。

まず、第１号議案につきまして、事務局の説明を求めます。お願いします。

○事務局（岡村都市計画課長）

それでは、第１号議案、「基町一団地の住宅施設の変更について」、御説明させていただきます。

説明は、前面のパワーポイントを使わせていただきまして、また、着席にて失礼いたします。

基町一団地の住宅施設ですが、広島城の西側、また現在、建設中のサッカースタジアムの北側に位置しております。面積は、約１４．３ヘクタールの公営の住宅団地です。

こちらは、基町住宅団地を南側から撮影した写真になります。

昭和３１年の都市計画決定後、中層住宅、高層住宅が順次建設され、昭和５３年に完成しております。完成当初は、県営住宅と市営住宅からなっていましたが、平成３０年に県営住宅が廃止され、現在は市営住宅のみとなっています。

写真の左下、オレンジ色の箇所が中層住宅の第１から１６アパートになります。その右側の赤い色の箇所が、中層住宅の第１７アパートです。さらに、その右側の青色の箇所が、高層住宅の第１８から２０アパートになります。右下の黄色箇所には、基町小学校、幼稚園などがあります。また、左上の緑色の箇所は、県営住宅が建設されていたところで、現在は更地になっております。

現在、基町住宅団地は、最も古いもので建設から６０年以上、新しいものでも４０年以上が経過しております。建物の老朽化が進むとともに、耐震性の問題などにより、

更新等を検討する時期が来ているというところです。

こちらは、基町住宅団地を南西側上空から撮影した写真です。

基町住宅団地のアパートのうち、青色箇所の第17アパートについて、先ほど申しましたように、建物の老朽化及び耐震性の不足により、高層住宅として建替えを行うこととしております。この建替えは、県営住宅跡地の北側部分に行うこととしており、今回はこれに伴う都市計画変更を行うものです。

こちらは、基町住宅団地の平面図です。

現在、第17アパートは青色で示した箇所、第17アパートの建替え地は赤色で示した箇所になります。建替え地での建物の配置計画は、現在、基本設計を行っているところですが、北棟と南棟の2棟で配置する案となっております。

次に、変更内容について御説明させていただきます。

まず、配置の方針についてです。

現在の都市計画での配置の方針では、左側、紫色で示した区域が中層住宅施設、右側の青色の区域が高層住宅施設、右下の黄色い区域が小学校などの公益的施設、ほかに団地内の中央と南側に茶色で示す道路という配置となっております。

今回、第17アパートの建替え先は、赤色で示す箇所になりますが、現在、この箇所は中層住宅施設を配置する区域となっております。第17アパートは、高層住宅で建て替える予定としておりますので、それが可能となるよう、この区域を中層住宅施設から高層住宅施設に変更するものです。

次に、建蔽率、容積率についてです。

現在、右側の高層住宅施設を配置するA地区は、建蔽率40%、容積率250%となっております。左側の中層住宅施設を配置するB地区は、建蔽率20%、容積率100%となっております。赤色で示す第17アパート建替え先は、現在、B地区の区域となっておりますが、第17アパートを高層住宅で建て替えるために、この区域をA地区の区域に変更するものです。

次に、住宅の予定戸数についてです。

まず、高層住宅戸数につきましては、第18から20アパートで、住宅2戸を結合するなどにより、1戸当たりの居住面積を増やしたということに伴い、240戸の減、また、第17アパートの建替えに伴い、180戸の増となることにより、戸数では60戸の減で、全体では2,970戸から2,910戸となります。

次に、中層住宅戸数につきましては、県営住宅の廃止に伴い、300戸の減、また、今回の第17アパートの建替えで、現在のアパートは取り壊しとなりますので180戸の減、戸数は480戸の減となり、全体では920戸から440戸となります。住宅施設全体戸数としては、540戸の減となり、3,890戸から3,350戸となります。

最後に、公共施設についてです。

県が、国から借りて県営住宅が建設されていた区域には、児童公園が設置されていましたが、県営住宅が廃止されたことに伴い、この児童公園が撤去されたことから、実態に即して削除することになっています。

この都市計画案の縦覧を、令和4年12月15日から令和5年1月4日まで行い、縦覧者は0名、意見書はございませんでした。

以上で、第1号の議案説明を終わります。御審議のほど、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。

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。いかがでしょうか。どうぞ。

○佐名田委員

都市施設としての住宅団地、住宅施設ということですが、2回目の変更が行われたのが、昭和56年だったと思いますけども、そのときの住宅戸数が3,890戸だったと思いますが、今回、県営住宅の廃止であるとか、そういったことから540戸、トータルでは減って3,350戸という説明があったかと思います。

この中央公園を含めた基町地区については、先ほどあったように県営住宅一部が廃止されて更地になっているということもありますし、また、第1号から第16号アパートですか、かなり老朽化して、耐用年数も近づいてたと思います。

また、17号アパートを建替えた後、更地になった部分とか、そういったこともあろうかと思いますが、周りではサッカースタジアムの建設、あるいはP a r k－P F Iの整備などが行われておりまして、どんどん変貌を遂げているようなエリアかと思うんですが、住宅施設という都市施設である以上、これは将来的にも維持されるものだろうとは思いますが。この基町地区の住戸は減りましたが、将来的な住戸の見通しといえるでしょうか。あるいは、広島市において、この基町地区を住宅施設として、どのように今後位置づけていくのかと、その辺りを教えていただければと思います。よろしくお願いします。

○渡邊会長

はい、お願いします。

○事務局（西村住宅政策課長）

住宅政策課長でございます。

将来的な基町地区の将来的な戸数の見通しということですが、これについては、まず、土地の活用について、御説明させていただいた後に、考え方を御説明したいと思います。

まず、この度、建替えにより建設する新基町第17アパートや、これまで進めてきた住戸改善事業が今年度完了した第18から20アパート、この敷地については、今後も市営住宅用地として活用していくこととしております。そのほか県営基町住宅跡地の南側部分の、今、更地になっているところ、それから、あと現第17アパートの跡地の活用については、現時点では決まったものはないという状況です。

ただ、土地の所有者である国においては、国有財産中国地方審議会において、市営住宅の建替え以外にもまちの活性化に資する検討が必要であると、そういった意見があったことを踏まえ、今後、利用方針について検討していくことを求められておりま

す。

また、本市では、令和２年３月に策定した中央公園の今後の活用に関する基本方針において、将来的に県営基町住宅跡地から中央公園に連なる水と緑を生かした広大な空間を確保し、潤いのある魅力的なまちづくりに有効的に活用することを検討する、と位置づけています。

これらを踏まえ、今後、市域全体の公営住宅の供給見直しを県と市で連携して検討し、その上で、市営住宅として更新の方針を定める次期「広島市市営住宅マネジメント計画」の策定過程において、更新対象となる基町第１から１６アパートの更新方針の検討を行い、併せて県営基町住宅跡地の南側部分などの土地利用の方向性についても整理していくこととしております。

こうしたことから、管理戸数については、今後、市としても総合的に検討していく必要があると考えております。

以上です。

○渡邊会長

ありがとうございました。ほかにはいかがでしょうか。

高場委員、どうぞ。

○高場委員

すみません、高場です。

今の御説明を聞くと、今後、全体的なこのエリアの活用計画というのが決まっていくという中で、今回の建替えを先行的に行う意味というのは、どういうところにあるんでしょう。その全体計画がまとまってから一括してやった方がより効果的な土地の活用というのができるのかなと思うものですから、その辺りの考え方を教えていただければと思います。

○渡邊会長

お願いします。

○事務局（西村住宅政策課長）

基町第17アパートは、耐震性が不足しておりまして、入居者の安全確保の観点から、現行の広島市市営住宅マネジメント計画推進プラン編において、建替え対象と位置づけております。

このため、同計画に基づき、今回、耐震性不足、安全性の確保という観点で、現在、建替えに向けて準備を進めているところです。

以上です。

○高場委員

ありがとうございます。ということは、1から16号棟よりも、17号棟の方が、耐震性が不足しているということで、よろしいのでしょうか。

○事務局（西村住宅政策課長）

はい。

○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。

○高田(裕)委員

すみません。現在、日本においては「職住近接」の流れがあって、大きな都市の中では、職場に近いところに住居を構えるというのが流れになってきていると思うんですけども、この基町っていうのは、かなり一等地なので、その流れをくんだ形での住宅を考えられていらっしゃるのかというのと。

歴史的な背景がいろいろとあるので、難しいところかと思うんですけども、どういう人たちに住んでもらいたいような住宅をお考えなのか、教えてください。

○渡邊会長

事務局、どうぞ。

○事務局（西村住宅政策課長）

建替え場所については、これまで基町地区については、市営住宅は戦後著しい住宅不足に対応するため、市が中央公園に建設した簡易な住宅を、公園を含めた都市機能

を回復するために除却することにした際に、都市計画に基づき、居住者の受け皿として建設したものであり、現在2,500世帯、約4,000人の方が居住しているところです。

基町17アパートについては、先ほど御説明したとおり、老朽化及び耐震性が不足しているということで、入居者安全確保のために建替えを行っているところです。

入居者の方については、高齢化率が50%を超えており、市域全体の約26%に比べて、著しく高くなっているということがありますので、基本的には、今、住まわれている方の住み替え先として、生活環境の継続や地域コミュニティの維持等に配慮し、現在地に近いところでの建替えということにしております。

以上です。

○渡邊会長

どうぞ。

○高田(裕)委員

今、住まれている方が大切というのは、よく分かるので、新たにどうされるっていうのはよく分かるんですけども、かなり一等地である広島市の都心の中の重要な地域だと思いますので、現在、恐らく広島市においては、人の移動が郊外の方に動いているので、まちの活性化というのは、広島市においては非常に重要なんだと、僕は思っています。あの辺りを、まちの活性化をするためには、あそこを何かしらの起爆剤にしないといけないんじゃないかなと思うんですけども、もちろん既存に住まわれている方が移動するに加えて、いろいろなまちの活性化をするための住居、そういうような人たちに住んでもらうための住居が必要なのかなと思うので、市民としては、歴史的な背景はいろいろと分かっているんですけども、難しい問題だと思うんですけども、よりまちが活性化するような活用をしていただきたいなと思います。すみません。これ意見なんですけども。

○渡邊会長

今のは御意見として承っておくということでよろしいですか。

○事務局（西村都市整備局住宅部住宅政策課長）

貴重な御意見いただきまして、ありがとうございます。

御意見を含めて、今後、検討していきたいと思います。

○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か。よろしいですか。

それでは、ほかにはないようですので、第１号議案についてお諮りをしたいと思います。

第１号議案につきましては、原案どおり可決するということで、よろしいでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

○渡邊会長

ありがとうございます。

異議なしと認めたいと思います。

それでは、第１号議案につきましては、原案どおり可決させていただきます。

それでは、続きまして、第２号議案、第３号議案及び第４号議案につきましては、関連案件ですので、一括して審議をしたいと思います。

事務局から説明を求めます。

○事務局（岡村都市計画課長）

第２号議案から第４号議案につきまして、先ほどの第１号議案と同様に、前面のスライドを使わせていただきます。着席にて失礼いたします。

第２号議案につきましては、「西風新都石内湯戸地区 地区計画の決定」で、広島市決定の案件になります。

第３号議案は、第２号議案に伴い、当該区域の建築物の容積率などを変更する必要があり、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。

また、第４号議案は、第２号議案の開発計画に伴う変更を含みます「都市計画道路五日市石内線」の変更で、広島市決定の案件です。

はじめに、２号議案について御説明します。

本案件は、西風新都におきまして、平地部のまちづくりとして地域住民が主体となって、地区計画制度を活用し、市街地の形成を図るものです。

はじめに、西風新都における地区計画を活用したまちづくりの仕組みについて、御説明いたします。

西風新都では、都市づくりの基本的な方向性や進め方を示した「活力創造都市「ひろしま西風新都」推進計画２０１３」を、平成２５年６月に策定しています。この推進計画の下、平地部におけるまちづくりとして、各地区の住民がまちづくり計画を策定し、このまちづくり計画に即して地区計画を定め、開発や建築を進めてまちづくりを具体化するというものです。

なお、地区計画の策定に当たっては、土地所有者等から都市計画提案を受け、その素案に基づいて手続を進めるということになっています。

今回の地区については、令和４年１０月に都市計画提案があり、その後、地区計画の決定に向けて手続を進めているものです。

ご覧の絵は、西風新都の推進計画では、ピンク色で示す丘陵部の開発のほか、図の黄色で示す住宅や農地がある計画誘導地区において、地域住民が主体となってまちづくり計画を策定した後に、地区計画制度の活用により、地区の特性に合った市街地を形成することとなっております。

今回の地区は、西風新都南端の赤色で示す位置にあります。

次に、まちづくり計画についてです。

本地区の地元団体である石内まちづくり協議会では、住みよい地域を築いていくために、平成１８年に「石内まちづくり基本構想」を策定しており、この中で広域的な幹線道路である石内バイパスと呼ばれる都市計画道路の、五日市石内線の沿道を、

「沿道環境形成ゾーン」、その沿道の背後地を「田園・生活ゾーン」に区分しています。この基本構想などを踏まえ、平成２５年には、石内バイパス沿道における具体的な土地利用計画などが示された「石内まちづくり計画、石内バイパス沿道地区編」が策定されております。

この図は、「石内まちづくり計画、石内バイパス沿道地区編」における土地利用の区分が示した図面でございます、本地区の付近を拡大したものです。

南北に延びる緑色の太い線が石内バイパスで、その沿道のピンク色の線で示すエリアがまちづくり計画の対象範囲になります。

このまちづくり計画では、紫色の点線で示す石内バイパスの道路境界から、おおむね３０メートルより内側の区域と外側の区域で土地利用が区分されています。おおむね３０メートルの区域内では、幹線道路を生かした沿道利用を進めるため、近隣商業地域と同等の内容を基本として、ホテルや遊戯施設などを追加で制限するよう検討されているものです。

また、おおむね３０メートルの区域外では、田園環境や良好な生活環境の保全・形成を図るために、第一種住居地域と同等の内容を基本としており、おおむね３０メートルの区域内と同じく、ホテルや遊戯施設などを追加で制限するよう検討されております。

赤線で示す本地区の計画の区域には、いずれの地区も含まれているものです。

なお、道路などの整備を伴う面的な開発が実施される場合には、このおおむね３０メートルの区域の区分にこだわらず、土地利用の制限を検討することはできるものとなっております。

今回の地区計画ですが、本地区は、赤色で示すところで、広域的な幹線道路である石内バイパスの沿道の区域で、豊かな田園環境の中に幹線道路の利便性を兼ね備えた場所に位置しております。

こちらの写真は、本地区付近の航空写真になります。

黄色の点線で囲んでいる範囲は、現在、市街化区域であり、それ以外は市街化調

整区域です。

地区計画の区域を赤線で示しておりますが、これは川を挟んで市街化区域に隣接しており、面積は約３ヘクタールです。川の北側にはホームセンターコーナンが立地している場所になりますが、平成２１年に地区計画を決定した地区で、平成２７年に市街化区域に編入しております。

また、この地区の西側には、既存の住宅地が広がっており、左下となりますが、茶色の点線から上の方が西風新都のおおむねの区域ということになります。本地区の区域内には、自動車修理工場や住宅が立地しております。

また、農地が大部分を占めていましたが、現在はほとんどが荒れ地となっています。本地区では、商業施設用地を主体とした面的な開発が計画されており、今回の都市計画提案に至っています。

先ほど御説明しましたが、石内まちづくり計画においては、石内バイパスからおおむね３０メートルで土地利用が区分されていますが、面的な開発が実施される場合には、その区分にこだわらず、土地利用の制限を検討することができるものとされています。こうしたことを踏まえ、本地区計画においては、田園環境等の周辺環境に配慮しつつ、安全で快適な生活環境の形成と幹線道路を生かした沿道利用を進めるといったまちづくり計画の基本的な考え方との整合を図るとともに、開発計画の内容に応じた区分や制限などを定めることとしています。

はじめに、開発計画の内容について御説明し、そのあとに、地区計画の内容について御説明させていただきます。

こちらは、開発の計画図面になります。

上側にある石内川の堤防と、下側にある石内バイパスとに挟まれた窪地になっている土地、これを造成し、オレンジ色で示す地区の中央を商業施設用地として整備、黒色の網かけで示す右側を地区内の土地所有者へ還元する還元地として整備します。

また、黄色で示す左側を、住宅が既に立地しているエリアに隣接して、住宅地を整備する計画となっています。

それから、住宅地の土地利用や公用廃止する市道の代替などに必要となるピンクで示す道路をはじめとして、調整池、緑地、水路といった施設が整備されることになっています。中央の約1万5,000平方メートルの商業施設用地においては、最大で2,000平方メートルの商業施設を3店舗誘致する計画となっております。

この図は、地区計画の計画図になります。

先ほど御説明した開発計画を踏まえて、ピンク色で示す右側の還元地を含むエリアを「沿道地区A」、オレンジ色で示す中央の商業施設用地を含むエリアを「沿道地区B」、黄色で示す左側の住宅地を含むエリアを「住居地区」として区分し、商業開発を計画している中央の敷地につきましては、商業施設用地であることを明確にしております。

その上で、本地区の土地利用に当たっては、必要となる地区施設として、青色のハッチで示す調整池、緑色のハッチで示す緑地、水色のハッチで示す水路を「沿道地区B」と「住居地区」の間に配置することで、幹線道路沿道の商業系の土地と、左側の市街化調整区域に連担する住居系の土地を明確に区分し、それぞれの環境を確保するということになっております。

さらに、中央の「沿道地区B」についてですが、こちらを自由な敷地分割による店舗の乱立などを防ぐために、分割数を限定するとともに、店舗面積の上限を設けることで、この土地全体の建物の規模をコントロールすることにしております。

こうした考え方により、田園環境等の周辺環境に配慮しつつ、安全で快適な生活環境の形成と幹線道路を生かした沿道利用を進めるための地区計画ということをイメージしております。

また、住居地区における土地利用や調整池の管理に必要な施設として、黒色のハッチで示す区間の道路を、地区施設として位置づけております。

次に、本地区計画に定めます建築物等に関する事項についてです。

建築物の用途の制限など、ご覧の八つの制限を定めております。

各地区における制限の内容について、順次御説明させていただきます。

はじめに、用途の制限になりますが、「沿道地区A」では、近隣商業地域で建築できるもののうち、遊戯施設などの建築を制限しています。

また、「沿道地区B」では、開発計画を踏まえ、床面積の合計が2,000平方メートル以内の店舗や飲食店に類するものと、公益上必要な建築物のみ建築可能としています。

住居地区では、第一種住居地域で建築できるもののうち、遊戯施設などの建築を制限しています。

次に、土砂災害に関する用途の制限についてです。

こちらは、先ほど御説明した開発の計画図面になりますが、中央の商業施設用地として整備する土地と図面右側の還元地や道路として整備する土地の一部に、いわゆるイエローゾーンと呼ばれる土砂災害警戒区域が指定されております。

令和3年に改正した広島市の市街化調整区域における地区計画の運用基準においては、イエローゾーンについては、やむを得ないものとして認められる場合でない限り、地区計画の区域に含めないものと定めていますが、本地区につきましては、運用基準を改正する前に、この開発計画について地権者の方などとの調整が図られているなど、具体的に進展している状況であったために、イエローゾーンを地区計画の区域に含めることを認めているものです。

ただし、その区域内については、地区計画において住宅などの建物が建築できないように制限しているものです。

次に、容積率、建蔽率の最高限度についてです。

まちづくり計画などを踏まえ、「沿道地区A」では容積率を200%、建蔽率を70%としています。また、「沿道地区B」と「住居地区」では容積率を200%、建蔽率を60%としています。

次に、敷地面積の最低限度ですが、中央の商業施設用地を含むエリアである「沿道地区B」においては、建築行為にかかる敷地分割を限定するため、整備される土地の面積を踏まえ、敷地面積の最低限度を4,000平方メートル以上とすることで、3

分割までを許容する形としています。

ここで、「沿道地区B」における制限について、説明させていただきます。

先ほど御説明しましたけれども、「沿道地区B」については、自由な敷地分割による店舗の乱立などを防ぐために、分割数を限定するとともに、店舗面積の上限を設けることで、この土地全体の建物の規模をコントロールすることとしています。具体的には、開発計画において、最大で2,000平方メートル程度の商業施設を3店舗ほど誘致する計画になっていることや、近隣に立地している複合店舗の規模を参考にし、「沿道地区B」における合計の店舗面積が6,000平方メートルとなるように、敷地面積の最低限度において3分割まで許容するとともに、用途の制限においては、床面積の合計が2,000平方メートル以内の店舗や飲食店に類するものに限定しているものです。

次に、高さの最高限度です。

「沿道地区A」では、近隣商業地域に準じた高さの制限となるよう、近隣商業地域と同じ道路及び隣地の斜線制限を定めます。「沿道地区B」と「住居地区」につきましては、市街化調整区域と同じ高さの制限とするため、地区計画では定めることになっておりません。

最後に、その他の制限についてですが、壁面の位置については、道路や隣地から1メートル以上離すよう定めています。

形態又は意匠の制限については、屋外広告物を自己用に限定しています。

垣又は柵の構造につきましては、生け垣又は網状のもの、又は高さ1.2メートル以下のものに限定しております。

本件について、原案の縦覧を11月1日から15日まで、案の縦覧を12月15日から1月4日まで、それぞれ行いました。いずれも縦覧者はなく、意見書の提出もございませんでした。

第2号議案については、以上です。

続きまして、第3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。

建築基準法の規定により、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いては、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、一般に容積率を100%、建蔽率を50%、道路及び隣地の斜線制限の勾配を1.25と定めていますが、今回、地区計画において、これらの容積率等と異なる数字を定めるものになります。

右の表は、市街化調整区域で定めている容積率、建蔽率の最高限度と隣地及び道路の斜線制限の勾配について、地区計画の各地区に定める数値との比較をしたものです。

第2号議案の方で説明させていただきましたが、「沿道地区A」、「沿道地区B」、「住居地区」については、現在は市街化調整区域ですが、地区計画で定める容積率・建蔽率と整合を図るものとしています。

また、近隣商業地域に準じた高さの制限とする「沿道地区A」については、市街化調整区域と異なる高さ制限となるため、斜線制限の勾配についても整合を図る形で地区計画に定めることにしています。

第3号議案につきましては、以上です。

最後に、第4号議案の「五日市石内線の変更」について、御説明させていただきます。

五日市石内線は、国道2号バイパスを起点として、西風新都の石内地区へ至る幹線道路であり、延長約6,180メートル、代表幅員22メートル、4車線の都市計画道路です。

昭和48年に当初決定し、平成8年に整備を完了しています。

今回、第2号議案で御説明した開発計画に伴い、この道路の変更を行うものです。

まず、変更区間1については、第2号議案で御説明した開発計画に伴う変更です。青色で囲んだ区域が、先ほどの地区計画の区域になります。開発計画に伴う造成工事により、黄色で着色した2か所の現在道路法面がなくなることから、その法面部分を

都市計画道路の区域から削除するものです。

また、こちらは先ほど、前の開発計画に伴う変更に合わせて変更を行うものですが、五日市石内線の沿道にある団地の開発により、黄色で着色した道路法面が不要となったことから、区域を削除するものです。

本件について、案の縦覧を12月15日から1月4日まで行い、縦覧者は0名で、意見書の提出はございませんでした。

以上で、第2号議案から第4号議案の説明を終わります。御審議のほど、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。

それでは、第2号議案、第3号議案及び第4号議案につきまして、一括して御質問と御意見を受けたいと思います。

いかがでしょうか。

佐名田委員、どうぞ。

○佐名田委員

説明の中で、ちょっと私が理解できなかったと思ったところが、敷地規模を3分割程度まで許容するということで、4,000平方メートルという最低制限があるんですが、この「沿道地区B」というのは、ちょっと面積の書き方は分かりませんが、2ヘクタールあるところを、3分割を限度という、その2ヘクタールの3分割と4,000平方メートルというところが理解できなかったもので、教えていただければと思います。

○渡邊会長

お願いします。

○事務局（岡村都市計画課長）

「沿道地区B」のエリアですが、先ほど地区計画で示す「沿道地区B」は、約2ヘクタールということになっておりますが、この2万平方メートルの中には、都市計画

道路五日市石内線の部分や、調整池や、それから緑地などの区域も含んでおり、商業施設として利用できる用地は約1万5,000平方メートルとなっています。

このため、3分割まで許容するという事で、敷地面積の4,000平方メートルと設定しているところです。

○渡邊会長

ほかにはいかがでしょうか。

お願いします。

○政近委員

すみません。広島県警です。商業施設ということで、ある程度交通が集中するような施設が、こちらに計画されているということで、後々交通処理が問題になるような、そんな交差点にならないように、ちょっと調整あるいは十分な検討をお願いいたします。

必要であれば、広島県公安委員会と調整をするようなことも必要と思われるので、その辺りを御配慮いただければと思います。よろしくお願いします。

○渡邊会長

どうぞ。

○事務局（岡村都市計画課長）

交通処理につきましては、大きな商業施設を予定されており、乱立してはいけないということで3分割までという形にさせていただいております。

今、委員がおっしゃられましたように、この商業施設への入り口、出口の交通処理については、そういった周辺の交通の影響にならないような計画にさせていただくようにしたいと思います。

以上です。

○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か。よろしいでしょうか。

それでは、お諮りをしたいと思います。

ほかにはないので、第２号議案、第３号議案及び第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」の声あり）

○渡邊会長

ありがとうございます。

異議なしと認めます。

それでは、第２号議案、第３号議案及び第４号議案につきましては、原案のとおり可決します。

次に、第５号議案につきまして、事務局の説明を求めます。

○事務局（岡村都市計画課長）

それでは、第５号議案の「長束八木線の変更」について御説明させていただきます。

同じく着席にて、前のスライドで説明させていただきます。

長束八木線は、安佐南区を南北に縦断し、国道５４号を補完する幹線道路になります。安佐南区長束三丁目から、八木六丁目に至ります延長約８．５キロメートル、代表幅員２２メートルの都市計画道路です。

今回の変更は、終点部における区域の変更と車線数の決定ということになっております。

こちらは、長束八木線の現在の整備状況です。

黒色で示す区間が整備済区間、青色で示す区間が事業中区間、黄色で示す区間が未整備の区間、赤が今回変更する区間となっております。

今回、変更する区間に接続する延長２．８キロメートルの整備中区間については、平成２６年８月豪雨災害の復興まちづくりビジョンに位置づけられて整備を進めている区間となります。

こちらは、変更箇所の航空写真になります。緑色で示しているのが、現在の都市計画道路の区域です。これから少し北側の青色で着色した区域は、昭和の合併前の佐東

町時代に土地区画整理事業により整備された道路がございます。

次に、今回の変更内容について、御説明します。

こちらは、新旧対照図になります。

変更の区間は、約 170 メートルです。緑色で囲んだ区域が、現在の都市計画道路の区域で、青色で着色した区域が、先ほど申し上げた土地区画整理事業により整備された道路になります。

この度、復興まちづくりで整備する区間の事業化に当たり、長束八木線の終点部について検討した結果、現在、整備されている道路は、国道 54 号線と直交し、交差点の見通しが良いなど、交通安全上も望ましいことから、この道路を活用するルートに変更するものです。

その結果として、都市計画道路の区域としては、赤色で着色した区域が追加となる区域、黄色で着色した区域が削除する区域、緑色で着色した区域は、現計画どおりの区域となります。

また、終点部の区域の変更に当たっては、付加車線の追加を行うことにしています。こちらは平面図になりますが、ピンク色で着色した部分が車道、オレンジ色で着色した部分が歩道となります。長束八木線の将来交通量から、終点部交差点の円滑な処理を図るために、赤色で囲んだ付加車線を追加するものです。

最後に、車線数の決定ですが、平成 10 年の都市計画法施行令の改正により、道路の車線数を定めることになったことから、今回の変更の際には、車線数を決定するものです。

起点から緑井二丁目交差点までの延長約 4.8 キロメートル、幅員 22 メートルの区間については 4 車線、緑井二丁目交差点から終点までの延長約 3.7 キロメートル、幅員 16 メートルの区間については 2 車線として定めるものです。

この都市計画の案の縦覧を、令和 4 年 12 月 15 日から令和 5 年 1 月 4 日まで行い、縦覧者は 0 名、意見書の提出もございませんでした。

以上で、第 5 号の議案説明を終わります。御審議のほど、よろしくお願いします。

○渡邊会長

ありがとうございました。

それでは、第５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。

いかがでしょうか。どうぞ。

○山路委員

山路でございます。この都市計画道路の変更の地域ですけど、佐東町時代に区画整理事業のときにできた道路と、それから、この都市計画道路が決定された時期はどうなっているんですか。

○渡邊会長

どうぞ。

○事務局（岡村都市計画課長）

都市計画決定されておりますのは、長束八木線としまして、この現在の区間まで計画決定されているのは、昭和４３年になります。

それから、区画整理に伴いまして整備、区画整理が完了しているのが、佐東町合併前の昭和４７年ということで、都市計画決定の方が先となっております。

○渡邊会長

どうぞ。

○山路委員

計画決定が先ということになると、道路を計画していて、その道路を作らずに、ちょっと違うこの道路になるということは、今までこういう事例はあるんですか。都市計画道路が決まっている地域というのは、いろいろ制限があるわけじゃないですか。家を建て替えられないとか、いろんな制限がある中で、非常にこの計画道路の土地に当てはまると、非常に厄介なことになるんですよね。そういう中で、それがこうずれて整備されるということの事例があるかないかですね。

○渡邊会長

お願いします。

○事務局（岡村都市計画課長）

委員がおっしゃいますとおり、本来、事業をするときには土地区画整理事業も都市計画事業ですので、定められた都市計画に沿って事業をするというのが、当然、求められているところですが、この区画整理事業において、どのような経緯があったかは、ちょっとはっきりしてないんですけれども、こういったいわゆるずれたような整備をしているというところは、ほかには確認できておりません。

以上です。

○渡邊会長

どうぞ。

○山路委員

広島市に合併する前のことなので、今とやかく言ってもしょうがないと思うんですが、声が大きい人が、多分この辺りにいて、わしは駄目だと言って事業が進まなくなって、道路がずれたという可能性もあるんですが、そういう声の大きい人が得をするような、逆に、言わなかった人のところにずれていくというのはあってはならないといたらおかしいですけど、そういうことなんだろうと思うんです。

結果的に広島市と合併して、こういういびつなところが残って、今回、この都市計画審議会にかけて直そうということは分かるんですが、こういうあってはならないことが起きたということは、やっぱりちょっといかななものかなと思いますね。一言だけ申し上げておきます。

○渡邊会長

ありがとうございました。

ほかにはございますでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、ほかにはないようですので、第5号議案につきましては、原案のとおり可決するということで、よろしいでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

○渡邊会長

ありがとうございます。

異議なしと認めます。

それでは、第5号議案につきましては、原案どおり可決します。

続きまして、第6号議案につきまして、事務局の説明を求めます。

○事務局（岡村都市計画課長）

次の第6号議案、「広島市立地適正化計画の改定に係る専門部会設置について」です。

まず、最初にこちらのピンクのファイルの議案書の方を見ていただき、第6号議案と付せんが貼ってあるところをお開きいただければと思います。

まず、1の概要です。

本市では、集約型都市構造への転換を図るため、平成31年に立地適正化計画を策定しています。近年の水災害の激甚化・頻発化を踏まえ、令和2年9月に都市再生特別措置法が改正され、立地適正化計画に防災指針を定めることになったことから、防災指針を追加するなどの広島市立地適正化計画を改定しようとするものです。

次に、2（1）の専門部会の設置の目的です。

立地適正化計画は、都市計画や建築のほか、環境、交通、防災など関連する分野が多岐にわたり、それぞれ高い専門性が求められる計画になります。

この計画を都市計画審議会で審議するに当たっては、効率的かつ円滑な進行を図るために、次のページになります、立地適正化計画専門部会運営要領第1条に基づき、当審議会にこれらの分野に関連する学識経験者若干名で構成する専門部会を設置しようとするものです。

次に、（2）の専門部会の構成ですが、表に示しているとおり、今回の改定に当たっては、都市計画・建築、環境、交通、防災の分野で構成します。

都市計画・建築、それから環境、交通の分野については、都市計画審議会の各分野の委員の方をお願いしたいと考えております。

また、防災の分野については、広島市都市計画審議会条例第4条に基づく専門委員を別途任命させていただきたいと考えております。

次に、立地適正化計画専門部会運営要領についてです。

次のページの運営要領に掲載しておりますが、これは現在の広島市立地適正化計画を策定する際に定めたもので、今回の改定もこの要領に基づいて行うというものです。

続きまして、今回の議案を付議させていただくことになりました、広島市立地適正化計画の改定の進め方について、今度はスライドを使って説明させていただきます。

お手元には補足説明資料をお配りしております。

まず、概要について説明いたします。

先ほども御説明しましたが、本市では、集約型都市構造への転換を図るために、平成31年に広島市立地適正化計画を策定しています。

近年の水災害の激甚化・頻発化を踏まえ、令和2年に都市再生特別措置法が改正され、立地適正化計画において防災指針を定めることになりました。

本市においても、防災指針を追加するなどの立地適正化計画の改定を行うものです。

今回のこの改定については、国土交通省が定めている「立地適正化計画作成の手引き」に従って検討をしながら進めていきたいと考えております。

次に、改定における検討事項ですが、一つ目は、災害リスク分析です。これは災害リスクが高い地区を抽出し、課題を検討するというものです。

二つ目は、取組方針となります。災害リスクの高い地区については、防災・減災まちづくりの取組方針や災害リスクを回避・低減する取組を検討し、必要に応じて居住誘導区域の見直しを行うというものです。

三つ目は、具体的な取組等になりますが、地区ごとに具体的な取組、それから、そのスケジュール、目標値を検討しようとするものです。

続きまして、3の進め方ですが、先ほどの2の検討事項で御説明しました居住誘導区域等における災害リスクの分析と防災・減災まちづくりに向けた課題の抽出、防災減災まちづくりの将来像、取組方針の検討、具体的な取組、スケジュール、目標値の

検討を、順に行っていくというものです。

はじめに、居住誘導区域等における災害リスクの分析と防災・減災まちづくりの課題の抽出についてですが、ここではまず、災害ハザード情報等の収集整理を行いまして、災害リスクの高い地域などの抽出を行います。

例えば、洪水のハザード情報と人口分布を重ね合わせるなどにより、災害リスクの高い地域を抽出するというものになります。

これらから、いくつかの地域をまとめた地区ごとの防災上の課題の整理を行うということになります。

次に、防災・減災まちづくりの将来像、取組方針の検討です。

ここでは、抽出した地区ごとの課題を踏まえ、取組方針を検討するものです。

こちらも例えばですが、土砂災害のリスクが高い地区においては砂防堰堤の整備等、洪水リスクの高い地区においては避難場所、避難路の確保を行うなどの取組方針を決定、検討するものです。

最後に、具体的な取組、スケジュール、目標値の検討です。

ここではまず、具体的なハード・ソフト両方の取組の検討を行います。

例えば、届出・勧告による立地誘導、河川整備などの取組というものが考えられます。これに取組スケジュールと目標値の検討を合わせて行います。検討した取組に対しては、実施期間の目標を設定し、例えば、土砂災害にかかるハザードエリアなどの居住人口という目標に対しては、目標年次における減少割合を目標値とするというようなことが考えられます。

それから、防災指針関連制度の活用 of 検討も併せて行いたいと思っています。

これは、ハード・ソフトの取組については、国の補助金などの支援制度の活用を検討するものです。

4の検討体制については、当初の立地適正化計画策定時と同様に、庁内検討会議及び、今回の議案となります立地適正化計画専門部会を設置して、検討を進めていきたいと考えています。

最後に、改定のスケジュールになりますが、今年度中にこの専門部会を設置させていただき、来年度より表に示しているとおりの各段階において、専門部会で御審議いただき、都市計画審議会で都度都度御説明させていただきたいと考えています。

説明は、以上となります。

○渡邊会長

ありがとうございました。

それでは、第6号議案につきまして、御質問、御意見などありましたら、お願いいたします。

いかがでしょうか。どうぞ。

○山内委員

山内でございます。ソフト・ハード、いろいろ検討する部会ができるということは、国の方針どおりでありますし、反対するものではないんですけど、いろんな既に防災マップですとか、いろんな指針が、広島市の場合、各部局出ていると思うんですが、つまり、この都計審で決まったものによっては、それらが変わってくるということが想定されるというような理解というか、そういう整理になるんですか。

○渡邊会長

お願いします。

○事務局（岡村都市計画課長）

まず、先ほど御説明したように、災害リスクが高い地域の抽出というのを作業しておりますが、委員が言われたように、それぞれの地区に、もう既にそういった対応策というようなものができているところもございます。それらの資料も収集をいたしまして、先ほどの専門部会を立ち上げる前に、検討体制の中に庁内検討会議というものを設置させていただくようになっていますが、これらの中で関係部局の方から、そういった資料との整合を図るような形で、場合によっては、そちらの方の変更もしていただくことが生じるかもしれないと考えております。

以上です。

○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、ほかにはないようですので、立地適正化計画専門部会を設置することについて、御賛同をいただけますでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

○渡邊会長

ありがとうございます。異議なしと認めます。

それでは、第6号議案につきましては、原案のとおりとすることを、適当であると認めます。

専門部会の委員につきましては、先ほど事務局からの説明にもありましたように、改めて、事務局と協議の上、決定させていただこうと思いますが、事務局よろしいでしょうか。

○事務局（岡村都市計画課長）

そのように進めさせていただきまして、専門部会の委員につきましては、次回の都市計画審議会において御報告させていただければと考えております。

以上です。

○渡邊会長

ありがとうございました。よろしくお願いいたします。

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います。

それでは、事務局から説明をお願いします。

○事務局（岡村都市計画課長）

次の報告事項は、「県下全域の逆線引きの取組に係る進捗状況について」です。

お手元に配付しておりますA3サイズの資料に沿って進めさせていただきますので、資料の方をご覧くださいと思います。

この取組については、令和３年８月１２日に開催した第６３回広島市都市計画審議会においても報告させていただいておりますが、本日はその進捗状況について御報告させていただくものです。

前回の審議会ではいらっしゃらなかった新しく委員に就任していただいている方もいらっしゃいますので、取組の目的や概要などから、改めて御報告させていただきます。

まず、１取組の目的です。

本市を始め、県内では、平成２６年８月豪雨や平成３０年７月豪雨などの度重なる豪雨災害において甚大な被害が発生するとともに、全国で最も多い約４万５，０００か所の土砂災害特別警戒区域が指定されております。

このような背景を踏まえ、災害に強い都市構造の構築に向けて、災害リスクの高い区域における都市的土地利用を抑制し、災害リスクの低い区域へ居住を誘導するために、県が中心となり市街化区域を有する県内１３市町が連携し、市街化区域内の土砂災害特別警戒区域を市街化調整区域に編入する取組、いわゆる逆線引きの取組を進めていくものです。

２取組概要です。

まず、（１）方針ですが、令和３年７月に、県において目指す姿や取組の進め方などを定めた取組方針を策定されております。

この取組方針においては、今後２０年間で対象箇所の逆線引きをおおむね完了し、５０年後には災害リスクの高い区域に居住する人がおおむねいなくなるということを目指しており、本市においても、この方針に沿って逆線引きに取り組むものです。

次に、（２）取組の進め方ですが、県の方針に基づき、多数ある逆線引きの対象箇所のうち、次のア、イ両方に該当する箇所を、先行的に実施するものです。

アとしては、市街化区域の縁辺部であること。

これは市街化区域と市街化調整区域の境界線、いわゆる区域区分線をまたぐ土砂災害特別警戒区域の箇所を指しています。

イとして、未利用地であること。

これは住宅、店舗、工場などの土地利用が、現在なされていない箇所を指します。

将来的には、残りの箇所についても引き続き逆線引きを進めていく予定です。

ここまでは、令和3年8月の都市計画審議会において報告した内容ということになります。

続きまして、3逆線引きの対象です。

取組方針に基づき、先行的に実施する箇所として県が地図上で抽出した377か所につきまして、本市におきまして現地調査により実際の土地利用状況などを把握するとともに、その箇所にハード対策の実施予定等があるかないかということについて確認作業を行った結果、377か所のうち239か所を対象として選定しています。

4 地元説明等です。

逆線引きの対象としている土地の所有者の方などに対しては、取組の概要や逆線引きの先行実施などを内容とする書面を郵送させていただくとともに、資料に掲載しているとおり、各区で説明会を開催しております。

また、土地の所有者の方などからの個別の問合せに対しては、電話や窓口にて取組の目的や進め方などについて説明を行うなどしております。

また、説明会の開催に先立ち、本取組については、「市民と市政」や、広島市のホームページに掲載するとともに、ホームページにおいては、今回の対象箇所の位置が分かる図面も掲載するなど行っており、周知を図っているところです。

また、本取組については、新聞等でも報道されているという現状はございます。

土地の所有者などからいただいた主な意見と、それに対する説明内容については、資料の方に記載しているとおりでありますが、土地の所有者の方などからは、本取組について、おおむねの理解をいただいているというところです。

今年度中は、土地の所有者の方などからの問合せ等に対して、フォローアップに努めていくという予定です。

5 今後のスケジュールです。

令和５年６月までには、都市計画の素案を作成いたしまして、令和５年７月からは関係機関との調整を行いたいと思っています。令和６年度に入り、公聴会や案の縦覧、都市計画審議会などの都市計画手続を経て、都市計画変更の告示までを予定しております。

以上で、県下全域の逆線引きの取組に係る進捗状況についての報告を終わらせていただきます。

○渡邊会長

ありがとうございました。

ただいまの報告事項につきまして、御質問のある方いらっしゃいますでしょうか。

よろしいでしょうか。

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。

よろしいでしょうか。

（「なし」の声あり）

○渡邊会長

ありがとうございます。

以上で、予定された案件は終了いたしましたが、事務局から何かありますでしょうか。

○事務局（岡村都市計画課長）

本日は、御審議いただきまして、誠にありがとうございました。

今年度においては、今日を含め、審議会を３回開催させていただきましたけれども、今回の審議会において、今年度予定していました案件は、すべて御審議いただくことができました。ありがとうございました。

事務局からは、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、大変お忙しい中、御出席いただきまして、誠にありがとうございました。