

平成13年6月27日

第5回広島市都市計画審議会 議 事 録

事 務 局

都市計画局計画調整課

第5回広島市都市計画審議会議事録

- 1 開催日時 平成13年6月27日 午前10時2分
- 2 開催場所 広島市議会棟4階 全員協議会室
- 3 出席委員等
 - (1) 出席者
 - ア 学識経験者 石川伯廣 地井昭夫 高井広行 山田知子 三上似壠 村岡健二
大下貢
 - イ 市議会議員 金子和彦 佐々木壽吉 下向井敏 鈔谷君子 多田敏治
松平幹男 柳坪進
 - ウ 関係行政機関の職員 中国地方整備局長代理 広島国道工事事務所長 福井孝
 - エ 県の職員 広島県警察本部交通部長代理 交通規制課長 関根廣行
 - オ 市民委員 岸田俊輔 志々目喜美子 若本幸範(途中出席)
 - 以上 19名
 - (2) 欠席者
 - 学識経験者 岡本友子
 - (3) 傍聴人
 - 一般 6名
 - 報道関係 3社
- 4 閉 会 午前11時56分

第5回広島市都市計画審議会

平成13年6月27日

事務局（都市計画局参事） お待たせいたしました。それでは、ただ今から第5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、この4月から都市計画局参事を拝命いたしました「生田」でございます。よろしくお願いたします。

審議に入ります前に、事務局から本審議会の委員さんの2名の異動がございましたので御報告申し上げます。

お手元に「広島市都市計画審議会委員名簿」をお配りしておりますので、御参考にしていただきたいと思います。まず、県の職員であります広島県警察本部交通部長さんでございますが、本年3月26日の異動で新たに坊田一昭さんが御就任されておりますが、本日、御都合により欠席されておまして、代理として、交通規制課長であります関根廣行さんに御出席いただいております。

次に、市民委員のうち社会福祉法人広島市社会福祉協議会から御就任いただいております景山さんの後任として、岸田俊輔さんが御就任されておりますので、御紹介させていただきます。よろしくお願いたします。

さて、本日の議題についてでございますが、先に開催通知でお知らせをさせていただいておりますとおり、まず、第1号議案、第2号議案及び第3号議案としまして道路の変更で、府中仁保道路、矢賀大州線、東雲線及び矢賀間所線の4路線の変更でございます。次に、第4号議案としまして西部河岸緑地の変更、第5号議案としまして祇園運動広場の変更でございます。最後に、第6号議案及び第7号議案としまして、大手町四丁目1番地区の市街地再開発事業の決定及び高度利用地区の変更でございます。

どうぞ、よろしくお願いたします。

それでは、石川会長さん、よろしくお願いたします。

会長 おはようございます。本日は、御多忙の中、委員の皆様方には御出席を賜りまして、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名でございます。定足数に

達しておりますので、本日の審議会は成立いたしております。

次に、本日の議事録の署名をお願いする方を指名いたしたいと思います。本日の署名は、山田委員さん、松平委員さんのお二人をお願いいたします。

続きまして、本日は傍聴の方がおいででございますので、傍聴のあり方につきまして、あらかじめ遵守事項を御説明いたしまして、次の事項をお守りいただきたいと思います。

審議内容について、拍手等をしないでいただきたい。

騒ぎ立てないでいただきたい。

みだりに席を離れないでいただきたい。

また、会場内では、携帯電話等を使用しないでいただくようお願いいたします。なお、携帯電話をお持ちの方は、電源をお切りいただきたいと思います。

その他会場の秩序を乱したり、審議の妨害となる行為はしないでいただきたいと思えます。なお、このような行為をされた場合は、退場を命じますので、よろしく厳守いただきますようお願いいたします。

次に、撮影希望の方がおいででございますので、審議に入る前に撮影のみを認めますので、今から1、2分程度の短時間でございますが撮影をお願いしたいと思います。

< 撮影中 >

撮影を終わったようでございますので、それでは、審議に入ります。

第1号議案、第2号議案及び第3号議案につきましては、相互に関連する案件でございますため、一括して審議いたしたいと思えます。

事務局の説明を求めます。

事務局（都市計画担当課長） この4月に都市計画担当課長になりました向井と申します。どうぞ、よろしくお願いいたします。

それでは、第1号議案・府中仁保道路と、第2号議案として第1号議案に関連する道路である、矢賀大州線及び東雲線、同じく第3号議案として矢賀間所線の変更の3議案について、一括して御説明いたします。

最初に第1号議案ですが、これは都市計画道路府中仁保道路の変更を行うもので、広島県決定に係る案件でございます。

本件は、都市計画法第18条第1項に基づき広島県から広島市に意見を求められたため、それに対し回答を行うものでございます。

まず、今回の変更の説明に入る前に、広島都市圏における幹線道路の基本計画である「広

「広島都市圏幹線道路網計画」の概要について、簡単に御説明いたします。

お示ししているこの図面は、「広島都市圏幹線道路網計画」でございまして、平成4年8月に、国、県、市等で構成する「広島周辺幹線道路網整備連絡協議会」において、「放射・環状型のネットワークの形成」及び「高速性・定時性機能の強化」を図るために、自動車専用道路等の計画を明確にし、幹線道路整備の基本的な考え方を示したものでございます。

この中で、府中仁保道路は、安芸府中道路、広島南道路、草津沼田道路そして山陽自動車道とともに環状型道路網を形成し、広島都市圏における広域交通ネットワークの強化や都市内の拠点間の連携を強化する自動車専用道路網の一部として位置づけられております。

国・県・市においては、山陽自動車道等国土開発幹線自動車道を除くこの自動車専用道路網を効率的かつ早期に整備するため、指定都市高速道路による有料道路事業として整備を進めることで合意し、平成9年6月には、整備主体として県・市共同で「広島高速道路公社」を設立し、「広島高速道路」という名称で整備を進めております。

ご覧いただいています図面が、「広島高速道路図」でございます。

現在、整備を進めているのが広島高速1号線から5号線の計5路線であり、図中の赤い線が事業中区間を示しております。また、広島高速1号線の緑色の区間及び広島高速3号線の緑色の区間については、既に一部供用されております。また、今年の秋には、広島高速4号線が新たに供用される予定でございます。

府中仁保道路は、事業中の5路線のうち、広島高速2号線として今年度から本格的な用地買収に入る予定であり、平成10年代末ごろの完成を目標に、地元の皆さんの御理解と御協力を得ながら整備に取り組んでいるところでございます。

次に、府中仁保道路の計画概要について簡単に御説明いたします。

府中仁保道路は、延長約5,880mの自動車専用道路です。主な経過地について、縦断図を用いて御説明いたします。

府中仁保道路は、安芸府中道路との接続部から、府中大川の右岸側上空を通過し、JR山陽新幹線の高架の下、JR山陽本線の上空を縫うように通過しまして、猿候川及び一般国道2号の上空を、更には都市計画道路翠町東雲線の上空を通過いたしまして、広島南道路及び広島呉道路との接続部である仁保ジャンクションに接続する全線高架構造の自動車専用道路です。このうち、約4,850mが広島市域を通過し、残り約1,030mが府中町域を通過しております。

これは、一般部の標準断面図です。全線このような高架構造で、4車線、標準幅員18mの道路でございます。

それでは、今回の変更内容について御説明をいたします。

主な変更内容といたしましては、各インターチェンジでの一般道路から本線への流入のための取り付け道路、これをオンランプと言い、また、一般道路への流出のため取り付け道路、これをオフランプと言いますが、これらそれぞれのランプにおいて料金徴収のための施設を設置できるよう、必要な区域を追加するとともに、不要となる本線料金所の区域を削除するものでございます。

この図は、現計画での料金所の位置を模式的に示したものです。府中仁保道路は、現計画においては、「一般有料道路」で整備することを前提に、全体を大州の本線料金所を中心とした2区間に分けた区間別の均一料金制を想定して料金所の配置を行い、それに対応した区域について、平成7年3月に都市計画決定を行っており、都市計画決定済みの料金所を、図の中では黒の四角で示しております。

しかし、平成9年6月に広島高速道路公社が設立され、安芸府中道路等と併せて「指定都市高速道路」として整備することとなったため、他の都市高速道路とネットワークを形成して大量交通の円滑な処理及び高速性の確保、都市高速道路としての機能が発揮できるよう、全てのインターチェンジのオンランプ側に料金所を設置するとともに、これに伴い不要となる本線料金所を廃止する必要が生じてきました。また、平成12年11月に出された道路審議会の「都市高速道路の料金体系のあり方等についての答申」では、利用者のニーズに応じた制度と運用の改善として、道路の利用者が利用の程度に応じて建設費・管理費等を負担するという、公平負担の観点から、「均一料金制の見直し」、「利用距離に応じた料金体系への移行を検討すること」などが提言されていることから、将来の広島高速道路においても、利用距離に応じた料金徴収にも対応できる構造とするため、全てのオフランプに料金所が設置できるように対応するものです。また、広島高速道路の全ての路線がネットワークするまでには長期間を要することから、今後、各インターチェンジ間で段階的に供用されることになる路線については、他の路線とのネットワークが形成されるまでの間、適切な額の区間料金を設定し、徴収することとなりますが、今回の変更によりこれについても、対応が可能となるものであります。

これらのことから、この度、オン、オフ両方のランプに料金所を設置できる構造とするため必要な区域を追加するものです。今回変更により新たに新設する料金所の箇所を赤丸

で示し、黄色が不要となる大州本線料金所を示しております。

次に、変更の内容を箇所ごとに御説明いたします。変更の内容は、大きく2点ございます。

まず1点目は、全てのインターチェンジのオン及びオフランプに料金所を設置するとともに、大州本線料金所を廃止するもので、この図は、大州本線料金所の平面図を示しておりますが、これを廃止することにより、不要となる区間が生じますので、これを削除いたします。

これが、新旧対照図です。削除する区域を黄色で着色しております。

次に、オン及びオフランプに料金所を追加する箇所は、矢賀インターチェンジ、東雲インターチェンジの北行き、仁保インターチェンジの3箇所でございます。

この図は、矢賀インターチェンジに料金所を設置した場合の説明図でございます。上段に料金所設置の平面図を、下段に新旧対照図をお示ししており、料金所設置により追加する区域を赤色で着色しております。オンランプ側につきましては、追加となる区域は府中町域に存在し、この度の県からの意見照会の対象が広島市域となっておりますので、着色はしておりません。

次に、東雲インターチェンジをお示しします。同じく、上段が料金所設置についての平面図でございます。新たに設置する北行き及び北方面から帰ってくるランプの料金所ブースを赤く着色しております。この料金所の設置により、北行きランプ及び北方面から料金所へ入るランプの下側を通過する南行き及び南方面から料金所に入るランプの交差部の縦断線形の見直しを行った結果、図でお示ししている現計画の料金所の位置が西側に移動するため、赤色の区域を追加するものでございます。また、同時に、料金所部分の拡幅により、北行き及び北方面から帰ってくるランプの平面線形の見直しが必要となり、南側民地部をコントロールして見直したことにより、追加区域及び削除する区域を合わせて、下段新旧対照図に示す区域の変更を行おうとするものでございます。

次に、仁保インターチェンジをお示しします。同じく、上段が料金所設置についての平面図です。また、下段が新旧対照図で、追加する区域を赤色で着色しております。当該地区は、準住居地域及び第一種住居地域等住居系の用途であることから、幹線道路の沿道の生活環境を保全するため道路の車道端から幅10mの範囲を環境施設帯としておりますが、料金所の追加とそれにとまなう線形の見直しにより生じる環境施設帯を確保したことなどからこのような追加の区域となっております。

2点目は、全てのインターチェンジに料金所を設置したことにより隣接するランプのノーズの端部同士の距離が現計画より短くなるため、各インターチェンジと本線との間で、車両が合流及び分流する際、織り込みを行うために輻輳が生じますが、これを解消し、安全かつ円滑な交通が確保できるように付加車線を設置するというものでございます。

ノーズとは、交通流を分離させたり、合流させる場合に設置する分離帯や交通島の先端部を言います。織り込みとは、ほぼ同じ方向に流れる2つ以上の交通流が連続的に合流、分流を行ってお互いに相手を横切る現象を言います。

その織り込みが行われる区間を、織り込み区間と言いますが、まず、接続するランプのノーズ端部間が接近してくると、ランプから流入する車と本線から次のランプへ流出する車などの織り込みの交通処理においてサービス水準を確保できない区間が生じてきます。そこで、織り込み区間の走行性・安全性のサービス水準が不安定交通流とならないように付加車線を設置することとしたものであります。これにより必要となる区域の追加を行うものであります。

この図は、ランプ部における料金所の設置の有無による縦断勾配及び分合流ノーズ位置の移動を示した縦断面のイメージ図です。この図に示すとおり、料金所がない場合のランプ部の縦断勾配は、8%であります。新たに料金所を設置する場合には、車は料金所で一旦停止して安全に通行券や料金収受が行えるよう、縦断勾配を緩くする必要があることから、縦断勾配を3%以下にしております。この図のようにノーズの位置が60m程度の変更となります。

続いて平面図のイメージ図で、御説明いたします。

現計画では、最初にオフランプに向けて分流しようとする交通が、オフランプ手前で織り込みをするものとして、それにつづく分流交通は、織り込み区間長が十分あるため、この織り込み区間内で織り込むことができ、オンランプから織り込もうとする交通と交錯することなく、安全・円滑に合流することができます。

しかし、料金所の設置により、ノーズ端部間の距離が短くなると、最初に本線右側車線から分流しようとする交通に続いて、分流を行おうとする交通は、織り込み区間が十分でないため、流入ランプの手前で織り込みを始める必要が生じ、その分流交通が増加すると、オンランプから流入する車両との間に輻輳が生じ、本線及び合流ランプとも渋滞が発生する可能性が生じてまいります。

このため、ノーズ端部の距離が短くなる区間において、付加車線を設置し、分流のため

に、織り込みを行った最初の交通に続いて、更に分流する交通があり、かつ、オンランプから織り込みを行おうとする交通があっても、付加車線の設置により、合流機会を増加させ、合流部での渋滞発生、衝突事故を起りにくくする等、サービス水準の向上を図るものでございます。

以上の内容によりまして、大州インターチェンジから東雲インターチェンジの上下の車線及び仁保インターチェンジから仁保ジャンクションの上下車線において先ほど説明いたしました付加車線を設置しまして、織り込み区間の安全かつ円滑な交通の確保を図るものでございます。

これが、東雲インターチェンジから大州インターチェンジの間の新旧対照図でございます。追加する区域を赤色で着色しております。

次に、仁保インターチェンジから仁保ジャンクションの間の新旧対照図でございます。同様に、追加する区域を赤色で着色しております。

この第1号議案につきましては、県決定の案件で県からの意見照会でありますので、市としましては「意見なし」と回答する考えでございます。

続きまして第2号議案ですが、これは、ただいま説明しました府中仁保道路の変更に合わせて都市計画道路矢賀大州線及び都市計画道路東雲線の変更を行うもので、広島市決定に係る案件でございます。

まず、矢賀大州線について説明をいたします。矢賀大州線は、北側は府中町域にある都市計画道路大須土橋線と接続し、南側は都市計画道路駅前大州線と接続する代表幅員36m、延長約700mの幹線道路で、自動車専用道路である府中仁保道路の導入空間の機能も備えた平面道路として、また、JR山陽新幹線及びJR山陽本線で南北に分断されている当該市街地を連絡するとともに、良好な市街地の形成に寄与することを目的として府中仁保道路と同時に平成7年3月に都市計画決定をしております。

今回の変更内容について御説明いたします。全部で3点ございます。

1点目は、府中仁保道路の大州本線料金所の廃止にともなう本線区域の一部削除でございます。この図に示すように、現計画では、本線料金所があるために府中仁保道路の本線部が幅員36mとなっております。これを支えるために、構造上両側の歩道部にこのような門型形式の橋脚を設置することとしておりましたが、本線料金所の廃止にともない、一般部の幅員18mとなったことにより、橋脚の形式を中央分離帯に設置が可能な単柱形式に見直したもので、当初、橋脚を両側歩道部に設置するために本路線を拡幅してありま

したが、橋脚が中央分離帯に設置可能な形式に見直されたため、不要となる一部区域を削除するものでございます。

これが新旧対照図です。削除する区域を黄色で着色をしております。

2点目は、府中仁保道路の大州ランプを利用する交通の安全性及び円滑性を確保するため、現計画における本路線の交通処理計画を見直し、新たに右折専用車線を設けることにより一部区域を変更するものでございます。

これは、事業実施に当たり、大州インターチェンジ付近の本線部と都市計画道路駅前大州線の交差点部において、現計画での交通配分上見込んでいなかった特定交通として、マツダ株式会社本社工場関連からの交通が、当該交差点に流入することが判明し、現地交通量調査を行ったところ、1日当たり約6,000台の交通が利用しており、このうち約2,000台もの交通が向洋方面への右折車両であることが分かっております。よって、現計画の側道から右折車線が「直進車線を横断して右折車線に至る」という交通処理形態から、より安全で円滑な交通を確保するため、右折専用の車線を設け、側道から向洋方面へ交通を分離する交通処理計画に見直そうとするものでございます。これにより区域の一部変更を行うものです。

これは、新旧対照図でございまして、赤色で着色している部分が追加する区域です。右折専用車線の設置により一部区域が追加となっております。

3点目は、「車線の数」の追記でございます。都市計画法施行令及び施行規則が平成10年11月に改正されたことにもない、都市計画変更に合わせて「車線の数」を都市計画に定めることとなったことから、計画書に「車線の数」として「4車線」を追記するものでございます。

次に、東雲線について御説明をいたします。

東雲線は、府中仁保道路の東雲インターチェンジと主要幹線道路である一般国道2号を接続する延長200m、幅員11mの道路で、平成7年3月に都市計画決定をしております。

今回の変更内容について御説明いたします。合わせて2点でございます。

1点目は、第1号議案でも御説明いたしましたが、府中仁保道路の東雲インターチェンジに料金所を追加したことにより、府中仁保道路の区域が西側に20m延びることとなり、それにもなって、接続道路である東雲線の起点位置が変更となるものです。

これが、新旧対照図です。削除する区域を黄色で示しております。

2点目は、矢賀大州線の場合と同じ理由により計画書に「車線の数」を追記するものです。東雲線については、「2車線」と追記いたします。

以上2号議案の道路の変更について御説明いたしました。

続きまして、第3号議案矢賀間所線の変更について御説明をいたします。

本案件は、本線の沿道から発生する交通の処理方法を見直したことにより本線アクセス道路の一部区間について必要がなくなったため、一部区域を変更するものでございます。

矢賀間所線は、東区矢賀新町二丁目から東区温品一丁目に至る、延長約1,640m、代表幅員20mの幹線街路として、昭和39年に都市計画決定を行い、平成7年には、府中仁保道路の都市計画決定に合わせて、また、平成9年には、安芸府中道路の都市計画決定に合わせて一部区域の変更を行っております。

今回の変更内容について御説明いたします。全部で3点でございます。

第1点目は、本路線沿道地区である、矢賀六丁目地区から発生する交通の処理方法を見直し、鶴江橋北詰め交差点と府中仁保道路矢賀インターチェンジオフランプ交差点との間、ここの位置に当たりますが、ここに交差点を新設することにより、JR貨物株式会社部分に位置するアクセス道路区域の一部が不要となるため、このアクセス道路の区域の一部を削除するものです。アクセス道路の本線への接続位置は、現計画では、都市計画道路大須土橋線との交差点に集約しております。

これは、新設交差点の平面図で、矢賀六丁目地区から都心方面への交通の流れは、このようになります。

ここに、矢賀六丁目地区における現況の写真を示しております。これは、現計画の当該地区における横断図です。このように、矢賀間所線が府中大川の堤防道路ともなっており、沿道地区との間には、約5mの高低差が生じるため、これを解消するためのアクセス道路が必要となります。現計画では、本線の将来交通量が、現況の1日当たりの交通量約28,000台から約14%増の約32,000台にと増大すると予測し、現計画においては、本線交通の走行性・円滑性に最大限配慮し、先ほど説明いたしましたとおり、交差点を集約化する計画としておりました。

しかし、その後、安芸府中道路をはじめとする、指定都市高速道路の整備に着手するとともに、当該地区においても、新たに東部線が都市計画決定されたことから、この東部線も道路ネットワークに加えて将来交通量の再予測を行ったところ、都心部方面へ向かう1日約5,000台の交通が東部線により分散され、矢賀間所線の将来交通が現況交通より

減少し、約27,000台となると予測されたものであります。このため、将来交通量が減少することを踏まえ、当該地区内生活道路の矢賀間所線本線への接続位置を現況の交差点に近い位置に見直し、沿道利便性の向上を図ることとしたものでございます。

この写真は、現況における当該交差点の状況写真で、これは、現況の交差点において、右折により流出する車の様子を写したものでございます。このように、アクセス道路の本線への接続位置の見直しにより、現計画のアクセス道路の機能が不要となりますので、その区域を削除いたします。

これが、新旧対照図でございます。削除する区域を黄色で示しております。

なお、削除する区域は、現計画におけるアクセス道路の幅員6mのうち車道機能分の4mであり、歩道機能分の2mについては、都心方面への歩行者動線を考慮し、現計画のとおりに残すこととしております。なお、当該理由により変更区域は、この図に示すとおり、広島市域と府中町域にまたがっており、本審議会では、広島市域分のみが審議案件となり、府中町域分の変更につきましては、広島県決定案件となりますが、これにつきましては、7月に開催予定の広島県都市計画審議会において審議が行われることになっております。

2点目は、府中町域に位置する都市計画道路鶴江鹿籠線と矢賀間所線との交差点部において、府中仁保道路オフランプ位置に合わせ鶴江鹿籠線の線形を交通円滑処理の観点から見直す必要が生じたため、交差点付近の区域を本路線の一部区域として追加するものです。

なお、都市計画道路鶴江鹿籠線は、代表幅員16mの道路で、府中町域分につきましては、府中町の決定案件となりますが、起点の変更につきましては、7月に開催予定の府中町都市計画審議会において、審議が行われることになっております。

3点目は、矢賀大州線、東雲線の場合と同じ理由により計画書に「車線の数」を追記するものです。矢賀間所線については、「4車線」と追記をいたします。

また、矢賀間所線の計画書につきましては、構造の欄における交差の構造の記述が変更となっておりますが、これは、平成9年6月に矢賀間所線の最終の計画変更を行った後、平成11年3月に東部線が当該路線の上空に立体交差による都市計画決定がされたことにより自動車専用道路との交差の箇所数が増えたものであり、今回の変更に合わせて交差箇所数の記述の変更を行うものでございます。

以上、第3号議案の道路の変更について御説明させていただきました。

以上3件の計画案につきましては、平成13年5月17日から5月31日までの2週間、案の縦覧を行った結果、市決定の矢賀大州線・東雲線及び矢賀間所線につきましては、意

見書の提出はございませんでした。

また、県決定案件の府中仁保道路につきましても、意見書の提出はなかったというふう
に聞いております。

以上で第1号議案、第2号議案及び第3号議案の説明を終わらせていただきます。よろ
しく御審議のほどお願いいたします。

会長 ただいま、事務局から説明がございました第1号から第3号議案につきまして、
御意見等がございましたらお願いいたします。

委員 一つ確かめておきたいんですけど、先ほどの有料区域のほうの値段ですね、統一
値段で初め考えておったということで変更したということがありますけれども、変更のそ
の区間ごとのその延長に比例して、代金を徴収するということは、決定事項ですか。

事務局 料金につきましては、まだ決定事項ではございません。現在、指定都市高速道
路ということで整備を始めたこともございまして、説明の中にもございましたけれども、
全てのオンランプに料金所が、まず必要になるということと、本線部には必要ないとい
うこと、その2点が生じてきたと。それと、あと説明の中でも御説明いたしましたけれど
も、段階的な整備の中で、区間別を取れるという構造にしておくということでござい
まして、それぞれの区間別の料金というのを、まず設定しております。

委員 それから議論されていって、統一料金にするか、あるいは新区間ごとのあれに
するかいという案ですね。

事務局 そうです。

委員 どっちにころんでも、その計画というのが成立するということですね。

事務局 そうです。そういうことでございます。

会長 よろしゅうございますか。他にございませんでしょうか。

ないようでございますので、第1号議案につきましては、市が県へ意見なしと回答する
ことについて異議なしとし、また、第2号議案及び第3号議案につきましては、原案ど
おりの都市計画とすることを適当と認める旨、市長へ答申することとしてよろしゅう
ございますでしょうか。

委員全員 異議なし。

会長 異議なしと認めます。

続きまして、第4号議案につきまして、事務局の説明を求めます。

事務局（都市計画担当課長） それでは、第4号議案の緑地の変更について御説明いたします。

これは、広島圏都市計画緑地西部河岸緑地の変更を行うもので、広島市決定に係る案件でございます。

まず、都市計画に定める都市施設のうち緑地が含まれております公共空地の概要について御説明いたします。

公共空地は、良好な市街地環境の形成を図るための必要なオープンスペースであり、大きく分類すると、「公園」、「緑地」、「広場」、「墓園」等に分類することができます。このうち「公園」は、主として自然的環境の中で休息、鑑賞、散歩、遊技、運動等のレクリエーション及び震災・火災等の災害時に避難等の用に供することを目的として設けるものでございまして、本市におきましては広域のレクリエーション等の需要に対応する「広域公園」から住民の生活行動圏域に配置される「街区公園」まで7種類の計408箇所を都市計画決定しております。

次に、「緑地」でございますが、主として自然的環境を有し、環境の保全、公害の緩和、災害の防止、景観の向上等の用に供することを目的として設けるものでございまして、「牛田緑地」、「二葉山緑地」、「東部河岸緑地」、「西部河岸緑地」など15箇所を都市計画決定しております。

次に、「広場」でございますが、主として交流、歩行者等の休息、鑑賞等の用に供すること及び公園・緑地の補足的機能を果たすことを目的として設けるものでございまして、「祇園運動広場」の一箇所を都市計画決定しております。

最後に、「墓園」でございますが、自然的環境を有する静寂な土地に配置する主として墓地の設置の用に供することを目的として設けるものでございまして、「三滝墓園」、「高天原」の2箇所を都市計画決定しております。

それでは、この度の案件であります河岸緑地について御説明いたします。

河岸緑地は、昭和27年に東部河岸緑地、西部河岸緑地の都市計画決定をしております。その後、それぞれ幾度かの区域の追加変更を行ってきております。現在までに都市計画決定しております河岸緑地の面積は、緑色でお示ししております東部河岸緑地として約20.3ha、青色でお示ししております西部河岸緑地として約10.9haでございます。

今回の変更案件でございますが、西部河岸緑地の変更箇所は、赤色でお示ししておりますこの部分でございます。国土交通省による高潮護岸整備による堤防区域の形状に合わ

せて河岸緑地の区域を変更するものでございます。当該区域には、遊歩道、樹木の植栽等を整備することによりまして、これまで整備してまいりました河岸緑地と同様に、市民により親しみやすい憩いの空間を提供するとともに、良好な都市景観の形成が図られるものと考えております。

それでは、変更の詳細内容について御説明いたします。

この図は、先ほどお示ししました変更箇所を拡大したものでございまして、本川左岸の中島神崎橋から新住吉橋の間でございます。延長が約220m、幅が約10m、面積は約0.2haでございます。

この写真は、変更区域を北側から撮影したものでございます。正面の橋が新住吉橋でございまして、赤色の線でお示ししました区域を今回変更しようとするものでございます。

先ほどの図に戻りまして、変更する区域を御説明いたします。

青色及び黄色でお示ししております区域が、現在、都市計画決定している区域でございます。

この度、国土交通省の高潮護岸整備による護岸の沖出しにより緑色の丸で囲んでおります赤色で示しております区域を追加するものでございます。

また、南側のこの部分は、高潮護岸整備により、これまでより地盤が高くなったことから、南側からの歩行者のアクセスがスムーズに行えるように区域を追加するものでございます。

次に、高潮護岸整備による護岸の後退により黄色でお示ししておりますように、この区域を削除するものでございます。面積といたしましては、差し引きで約17㎡増加いたしますが、西部河岸緑地全体の面積表示である約10.9haは変わらないものでございます。

次に、計画決定の内容ではございませんが、現在考えております整備の概要について御説明いたします。

赤色でお示ししております区域が変更後の区域でございまして、この区域に遊歩道、樹木等の植栽、青色でお示ししております休憩のためのベンチ、ピンク色でお示ししておりますパーゴラなどの整備を、今年度後半から行う予定としております。なお、本図面は、議案書の34ページに記載をしております。

第4号議案の説明は、以上でございます。

なお、この案件につきましては、平成13年5月7日から21日までの2週間、縦覧を

行いましたが、意見書の提出はございませんでした。

よろしく御審議のほど、お願いいたします。

会長 ただ今の説明につきまして、御意見等がございましたらお願いいたします。

ございませんでしょうか。

御意見がないようでございますので、第4号議案につきましては、原案どおりの都市計画とすることを適当と認める旨、市長へ答申することとしてよろしゅうございますでしょうか。

委員全員 異議なし。

会長 異議なしと認めます。

続きまして、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（都市計画担当課長） それでは、第5号議案の広場の変更について御説明をいたします。

これは、広島圏都市計画広場祇園運動広場の変更を行うもので、広島市決定に係る案件でございます。

まず、都市計画に定める「広場」の概要でございますが、先ほども御説明いたしました、「広場」としては、主として交流、歩行者等の休息、鑑賞等の用に供することを目的として設けるものでございます。また、屋外レクリエーション等を目的とし、公園、緑地の補足的機能を果たすものでもございます。

それでは、祇園運動広場について御説明をいたします。

まず、祇園運動広場の位置でございますが、安佐南区祇園一丁目でございます。赤の丸で囲んでいるところでございます。都市計画道路横川八木線・国道54号の西側、西原山本線に近接した位置にありまして、面積が0.5haの多種のスポーツが行える多目的運動広場として、昭和52年に都市計画決定をしております。

この度の都市計画の変更でございますが、近年のスポーツ・レクリエーション活動の動向を踏まえ都市計画広場の機能を充実させるため、一部区域を追加するとともに、隣接する市道の改良計画が確定したことから、これとの整合を図るため、一部区域を削除するものでございます。また、住居表示の変更に伴う位置表示の変更を行うものでございます。

それでは、変更内容につきまして御説明いたします。

この図は計画図でございますが、現在、計画決定しております青色でお示ししている区

域を、赤色でお示ししております区域に変更しようとするものでございます。付近は、北側に市道安佐南3区185号線、東側に市道安佐南3区183号線、西側と南側は民有地に接しております。

この写真は、敷地の東側から、先ほどの図の右側になりますけれども、撮影したものでございまして、フェンスに囲まれた区域が祇園運動広場でございます。

次に、この写真は、区域の北側を東側から撮影したもので、赤丸でお示しをしております現在、幅員約2mの市道安佐南3区185号線を広場側に拡幅し、幅員6mとしようとするものでございます。

この図は、祇園運動広場付近の道路網図でございます。当該広場の南側に幅員16mの都市計画道路西原山本線、西側に幅員6mの県道古市広島線、東側に幅員約6mの安佐南3区183号線等がございます。当該広場の北側の道路は、現在、幅員が2mしかございませんが、西側の県道古市広島線と東側の安佐南3区183号線との道路ネットワークを強化する必要があることから、この度、赤色の実線でお示しをしております安佐南3区185号線を幅員6mに拡幅するものでございます。

先ほどの図に戻りまして、現在、当該広場は、サッカー、ソフトボール等に利用されておりますが、近年のスポーツ・レクリエーション活動が多様化し、利用者等からゲートボールやテニス等にも対応した広場として欲しいとの要望がございます。

そこで、現在利用しているサッカー又はソフトボール等と同時に利用できるよう区域の北西側にピンク色の区域312㎡を追加し、青色でお示ししておりますゲートボールのコートであるとか、緑色でお示しをしておりますテニスコートとして、利用者のニーズに応じることができる計画としております。また、北側に隣接する主要生活道路であります幅員2mの市道安佐南3区185号線の改良計画が確定したことから、これと整合を図るため、北側の一部黄色の区域312㎡を削除するものでございます。

面積といたしましては、追加、削除の面積は差引きで増減はなく、祇園運動広場全体の0.5haは変わらないものでございます。

最後に、住居表示の変更に伴う位置表示の変更でございまして、現在の「祇園町大字南下安字下川手」を「安佐南区祇園町一丁目」とするものでございます。

第5号議案の説明は、以上でございます。

なお、この案につきましては、平成13年5月7日から21日までの2週間、縦覧を行いました。意見書の提出はございませんでした。

よろしく御審議のほど、お願いいたします。

会長 ただ今の説明につきまして、御意見等がございましたらお願いいたします。

特に意見がないようでございますので、第5号議案につきましては、原案どおりの都市計画とすることを適当と認める旨、市長へ答申してよろしいでしょうか。

委員全員 異議なし。

会長 異議なしと認めます。

それでは、最後になりましたが、第6号議案と第7号議案につきましては、相互に関連する案件でございますため、一括して審議いたしたいと存じます。事務局の説明を求めます。

事務局（都市計画担当課長） それでは、第6号議案と第7号議案につきまして、関連がございますので一括して御説明をさせていただきます。

これらの議案は、「大手町四丁目1番地区市街地再開発事業」に関する案件で、「第一種市街地再開発事業の決定」と、これに伴う「高度利用地区の変更」でございます。

この度、市街地再開発事業を行う大手町四丁目1番地区は、この図で赤く着色している区域で、現在、市役所西庁舎などが建っている地区でございます。

この地区は、広島市の中心市街地にあることから、「第4次広島市基本計画」において、都心として高次都市機能の集積を促進する地区と位置づけられております。

また、都市計画法に基づく「市街化区域及び市街化調整区域の整備、開発又は保全の方針」における都市再開発方針においても、緊急に整備が必要で、広域的波及効果が期待できる地区のうち、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区、いわゆる都市再開発法第2条の3の規定に基づく「二号地区」として定められている地区でございます。その中でも特に効果が大きいと予測される戦略的地区に位置づけられております。

更に、昨年度策定した「広島市の都市計画に関する基本的な方針」では、都市軸沿線への商業・業務機能の集積を促進するため、市街地再開発や土地の高度利用などによる大型商業・業務施設などの立地を誘導する地区として位置づけられております。

ここで、市街地再開発事業について簡単に御説明をいたします。

市街地再開発事業とは、都市再開発法に基づき、土地の高度利用と都市機能の更新を図るべき地区において、地区内の建築物の除却、中高層の不燃共同建築物の建築、公園などの公共施設の整備を行う事業であり、都市の再開発の中心的な事業手法であります。

事業の種類としましては、権利変換方式による「第一種市街地再開発事業」と用地買収方式による「第二種市街地再開発事業」の2種類がありまして、今回の事業は、このうちの権利変換方式による「第一種市街地再開発事業」でございます。

権利変換方式とは、従前の建物や土地所有者などに従前の資産の価値に見合う再開発ビルの床、これを権利床と言いますが、この床を与えるとともに、土地の高度利用によって生み出される新たな床及びそれに相当する土地を、これを保留床と言います。これを処分することなどによって、事業費を賄うものでございます。

大手町四丁目1番地区の現在までの経緯について御説明をさせていただきます。

この地区は、戦災復興事業である東部復興土地区画整理事業によって、道路などが整備され市街地が形成された地区であります。

これは現況で、地区の東側を撮影したものです。

これは、北側を撮影したものでございます。

この地区は、これまでに市役所西庁舎の建て替えの検討をきっかけとして再開発の計画が持ち上がり、平成元年に市街地再開発事業の基本計画が策定されました。

しかし、保留床の取得予定者が見込めないことなどから、事業の見通しがたらず実現されることなく現在に至っております。

ところが、平成12年に入りまして、民間企業が、再開発事業に参画したいという意向を表明したことから、事業の早期実現に向けて動き出すことになりました。

昨年9月に「大手町四丁目1番地区市街地再開発準備組合」が設立されまして、これと同時に保留床取得予定者に株式会社N T T ドコモ中国が、一般業務代行者に株式会社大林組広島支店が、それぞれ公募により選ばれたところでございます。

それでは、第6号議案の第一種市街地再開発事業について御説明させていただきます。

この案件は、広島市決定に係る案件でございます。

まず、この地区の現況について御説明をいたします。

この図面は、建物の構造別と階数別を表した図面でございます。

赤い線で囲まれた区域が施行区域でございます。黄色が木造建築物、青色が準耐火建築物、赤色が耐火建築物です。また、数字は、それぞれの建物の階数を表しております。

更に、現れた数字は、建築年次でございます。ご覧のとおり、老朽化した低層建物が多く建っており、都心として重要な位置にあるにもかかわらず、有効な土地利用が図られていないことがうかがえる状況となっております。

この図面は、計画図でございます。

赤い線が施行区域、青い線が地区区分線を表しており、第一街区に青色に着色された北棟、第二街区に茶色に着色された南棟をそれぞれに1棟ずつ建設する計画でございます。

それでは、それぞれの施設建築物について御説明させていただきます。

これからご覧いただきます施設建築物の図面につきましては、都市計画決定の内容ではございませんが、参考図としてご覧いただきながら、説明させていただきたいと思っております。

この図面は、施設建築物の配置と1階の平面を表している図面でございます。青色で着色しておりますのが北棟、茶色が南棟でございます。

まず、北棟につきまして御説明させていただきます。

北棟は、権利者の施設建築物として、店舗、公益施設、事務所、駐車場を整備することとしております。

建築物の規模は、地上11階地下2階でございます。

敷地面積は、約1,600㎡で、建築面積が約1,100㎡、延床面積が約14,000㎡となっております。

また、駐車台数は約80台、駐輪台数は約20台となっております。

次に、南棟は、保留床取得予定者の施設建築物として、通信施設、事務所、駐車場を整備することとしております。

建築物の規模は、地上21階地下2階でございます。

敷地面積は、約2,700㎡で、建築面積が約1,300㎡、延床面積が約28,800㎡となっております。

また、駐車台数は約110台、駐輪台数は約20台となっております。

この図面は、南北方向に建築物を切断し、市役所側から見た断面図でございます。

北棟は、1階に店舗、2階から11階までに事務所、公益施設など、地下に機械式駐車場を計画しており、公益施設については、広島市の中区地域福祉センター、保健センター、福祉事務所と公文書館の入居が決まっております。

また、南棟は、1階にショールームや展示コーナーなど、2階から11階までに機械室、12階から21階までに事務室と一部機械室、地下に機械式駐車場が計画されております。更に、屋上にマイクロ波のアンテナを設置するため、これを含めた高さが、約139mとなっております。

この図面は、それぞれの施設建築物の駐車場への車両動線計画図でございます。

駐車台数は、北棟には約80台、南棟に約110台で合計約190台を計画しております。台数につきましては、駐車場法の規定に基づき定められた「建築物における駐車施設の附置等に関する条例」により算出したものでございます。

駐車場の出入口は、周辺道路の影響と周辺施設の駐車場出入口を考慮して西側道路としており、更に、スムーズな交通処理を行うため、左折を基本としております。

また、待機スペースなどを設け、更に、一般利用者が予想される北側には駐車場係員を配置する計画となっております。

以上、説明いたしました計画については、議案書42ページに、計画書がございますので、後ほどご覧ください。

施行区域の面積は、約0.7haでございます。

また、建物については、第一地区の北棟が建ぺい率約68%、容積率約740%、第二地区の南棟が建ぺい率約48%、容積率約1000%で計画しております。

続きまして、第7号議案の高度利用地区の変更について御説明をさせていただきます。

この案件は、広島市決定に係る案件でございます。

これは、市街地再開発事業を施行する場合には、都市再開発法第3条に基づき、その区域が高度利用地区内であることが要件となっていることから、同時に定めるものでございます。

変更という表現になっておりますのは、これまでに定められた高度利用地区に、この度のこの地区を追加するためでございます。

高度利用地区は、市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るために定める制度で、容積率の底上げとペンシルビルの建築防止、更に、オープンスペースの確保を目的としております。

こうしたことから、国が策定した都市計画運用指針の中に、建ぺい率の制限の強化、壁面の位置の制限、広場等の設置などにより、敷地内に有効な空地を確保した場合に、その程度に応じて、容積率を割増して定めることができることとなっております。

計画の概要について御説明をさせていただきます。

この図面は、計画図でございます。

高度利用地区の区域についてですが、この図の赤い線で囲まれた区域について、この度、新たに追加するものでございます。

この区域は、先ほど説明させていただきました市街地再開発事業の区域と同じ区域でござ

ざいます。

ピンク色の線は、壁面の位置の制限を表しております。

それでは、この度の計画で確保されるオープンスペースについて説明をさせていただきます。

まず、壁面の位置の制限により、確保されるオープンスペースについて説明をいたします。

道路に接した面におけるオープンスペースを確保するために、壁面の位置については、都市計画運用指針の中に、道路端より4 m以上の後退を原則としておりますが、現に歩道が整備されている道路に対しては、2 m以上の後退でもよいということになっております。

まず、第一地区についてですが、オレンジ色で着色している部分は、現在歩道であることから、東側では道路境界線から2 m後退することにより、歩道と一体で約10 mの歩行者空間を確保いたします。

北側も、同様に2 m後退することにより、歩道と一体で約5 mの歩行者空間を確保いたします。

また、西側の道路には、現在歩道がないことから、道路境界線から4 m後退することにより、新たな歩行者空間を確保いたします。

次に、第二地区につきましても、第一地区と同じ考え方にに基づき、オレンジ色で着色している部分は、現在歩道であることから、東側では、道路境界線から2 m後退することにより、歩道と一体で約7 mの歩行者空間を確保いたします。南側と西側の道路には、現在歩道がないことから、道路境界線からそれぞれ4 m後退することにより、新たな歩行者空間を確保いたします。

次に、広場等の設置により確保されるオープンスペースについて御説明させていただきます。

第二地区には、広場等を設置することとしております。赤く着色された広場には、植栽、オブジェ、パーゴラなどを配置し、施設利用者やバス利用者など市民が憩える空間として整備することとしており、同時に、西側の後背地にあります公共施設や業務施設などの利用者が、この街区を通り抜けることができる空間としても整備することとなっております。

更に、玄関前のピロティ空間を介して、南棟の1階にあります展示コーナー、ショールーム、待合いロビーと繋がるように一体的に整備を行うことで、賑わいのある空間になるものと考えております。

これらの歩行者空間や通り抜け空間については、歩道と車道の分離、駐車場出入口の安全性確保など歩行者の安全性を確保するとともに、障害者や高齢者などにやさしい空間となるようバリアフリーにも努めることとしております。

この計画書をご覧ください。これは、議案書48ページの計画書の一部ですが、これを用いてその内容について御説明をさせていただきます。

まず、容積率の最高限度について御説明いたします。

都市計画運用指針の中に、建ぺい率の制限の強化に関して、建ぺい率を30%低減した場合は、容積率を100%割増することができる。また、壁面の位置の制限に関しては、壁面後退を行う場合は、容積率を50%割増することができる。更に、広場等の設置した場合は、更に容積率を50%割増することができることとなっております。

これにより、第一街区につきましては、80%に指定されている建ぺい率を30%減らし、50%にすることで容積率を100%割増し、壁面の位置の制限で容積率を50%割増すことにより、容積率を合計150%割増すこととしており、その結果、建ぺい率の最高限度を50%に、容積率の最高限度を950%にするものでございます。

ここで、先ほど第一街区の北棟の建ぺい率を68%と説明させていただいておりましたが、これは、計画書の注意書きにあるとおり、商業地域内で、かつ、防火地域内にある耐火建築物は、建ぺい率の50%に20%を加えた70%が最高限度であることから、これに該当する北棟は、建ぺい率を満足しているということでございます。

第二地区につきましても、建ぺい率を30%減らし、50%にすることで容積率を100%割増し、壁面の位置の制限で容積率を50%割増し、更に、広場等の有効な空気を敷地内に確保することで容積率を50%割増すことにより、容積率を合計200%割増すこととしており、その結果、建ぺい率の最高限度を50%、容積率の最高限度を1000%にするものでございます。

ここで、備考欄の「広場等の有効な空気を敷地内に確保する」ことについて御説明をさせていただきます。

広場等の有効な空地は、一般に解放され、自由に利用できるオープンスペースでなければならないことから、この空間が将来にわたり保たれるよう、広島市と地権者との間で維持管理などの協定を締結することとしておりまして、現地にも標識を掲げることとしております。

このほか「容積率の最低限度」は、容積率の底上げを目的として300%としており、

「建築物の建築面積の最低限度」は、ペンシルビルを防止するために、200㎡と定めております。

また、「敷地の最低規模」は、敷地の細分化を防ぐために、第一街区で500㎡、第二街区で1,000㎡とそれぞれ定めております。

以上、第6号議案と第7号議案の大手町四丁目1番地区市街地再開発事業及び高度利用地区について説明させていただきました。

これらの案件につきまして、平成13年4月16日から5月1日までの2週間、案の縦覧を行いましたところ、第6号議案の大手町四丁目1番地区第一種市街地再開発事業と第7号議案の高度利用地区についての意見書の提出がございました。

それでは、引き続きまして、第6号議案と第7号議案に関する意見書の要旨とそれに対する事務局の考え方について、お手元の配布資料に基づき説明させていただきます。

お手元にA3版の「広島圏都市計画の意見書について」という資料を配布させていただいておりますので、ご覧いただきたいと思っております。

資料の1ページに縦覧結果を、議案ごとに集計しております。

2週間の縦覧期間中、第6号議案、第7号議案ともに12名の方が縦覧されております。

意見書でございますが、第6号議案について2件10名、第7号議案について1件8名の方から意見書が提出されております。

資料2ページ以降に、意見書の要旨とそれに対する事務局の考え方をまとめさせていただいております。

この表の見方でございますが、左側に意見書の要旨、右側に意見書に対する事務局の考え方を記載しております。

また、意見書の要旨の右側に、件数、人数の欄がございますが、1件の意見書の中に複数の意見項目がある場合は、それぞれの項目に分けて記載しておりますので、この欄の合計と1ページの意見書の件数、人数とは一致しておりません。

意見書の要旨ですが、内容により項目ごとの分類をさせていただいております。

それでは、順次説明をさせていただきます。

まず、第6号議案「大手町四丁目1番地区第一種市街地再開発事業」に関する意見書の要旨ですが、「事業の内容に関する意見」として4点ございます。読み上げさせていただきます。

1点目は、「電磁波問題について」として、総務省の生体電磁環境研究推進委員会の中

間報告では、「電波防護指針値を超えない強さの電波は、健康に悪影響を及ぼす確固たる証拠は認められない」とあるが、これは曖昧であり、安全であると断言していない。

電磁波は、子どもに影響を与える可能性があるという見解は、世界に広まっている。どの程度の議論をされて計画を立案されたか分からないが、住民合意のうえで建設されることを願いたい。

通信施設の建設場所は、住民に影響の少ない他の場所を選ぶべきである。

2点目は、「日照問題について」として、1日2時間の日照では、より良い都市環境を作り出したことにはならないし、建築基準法の日影規制が適用されないとはいえ、認められない。

日影を作らない公共施設の設置をしていただきたい。

3点目は、「駐車場と排気ガスの影響について」として、実施された交通実態調査は、実情とかけ離れており、渋滞が発生し、地域周辺に排気ガスによる影響がある。

4点目は、「施設建築物の高さについて」ですが、高さが139mの高層ビルは、周辺住民に圧迫感を与えるとともに、日照、電波障害、ビル風、プライバシーの保護などについて大きな影響を与える。

高層ビルは、高さ139mで、階数が21階であることから、階の平均高さは平均すると6mとなる。階の高さを、通常のビルの3m程度にして、周辺のビルと調和させた高さにしていただきたい。

また、1階の展示コーナー等を見直すことなど、有効にスペースを利用することにより、高さを低くすることは可能である。

以上が、第6号議案「大手町四丁目1番地区第一種市街地再開発事業」に関する意見書の要旨でございます。

この意見に対する事務局の考え方を右の表に整理しております。

まず、第1点目の「電磁波問題について」に対する考え方ですが、図面を使って説明をさせていただきます。

再開発ビルに計画しているのは、1点に向けて直線的に電波を飛ばすマイクロ波通信アンテナで、我が国では、このような通信施設を設置する場合の基準として、電波防護のための基準が、総務省により定められております。

これによると、マイクロ波の場合、1ミリワット・パー平方センチメートルが、電波防護指針値と定められており、動物実験等の結果に基づき、50倍の安全率を見込んで設定

されております。

本計画では、図のように南棟のアンテナから、NTT仁保ビルとNTTドコモ商工センタービルに向けてマイクロ波を送受信することとなっており、この地区の周辺で影響は最大となる市役所屋上においても、先ほどの指針値の6万分の1となっております。

2点目の「日照問題について」でございます。

当地区は、用途地域が商業地域であることから、建築基準法第56条の2の規定に基づく広島県建築基準法施行条例第18条の2により、日影規制の対象区域とはなっておりませんが、これまでに開催された地元説明会の中で出された要望を踏まえ、建物を電車通り側に寄せるなど計画を一部変更し、日影の影響をできる限り少なくするように対応しております。

また、事業の実施にあたっては、更に、建物形状などを考慮し、影響が少なくなるように配慮することを、事業者に要請しているところでございます。

3点目の「駐車場と排気ガスの影響について」でございますが、交通実態調査を平日の火曜日と水曜日に行い、このデータに基づき交通処理計画を立案しております。

その結果、駐車場については、整備台数190台とし、駐車待ち行列が生じないように、1時間当たり20台処理できる機械を4機設けることとしております。

さらに、待機スペースを確保し、一般車両が出入りする北棟の駐車場には、警備員も常駐させることにより、短時間に利用が集中した場合の対応も考慮しております。

なお、これらの3つの意見につきましては、これまで地元説明会などにおいて準備組合及び広島市が対応しているところであり、これに関連するものであります。

したがって、本市への質問としても取り扱うこととし、別途、再開発事業を指導する立場にある都市整備局で回答を行うなど対応してきたところでございます。

4点目の「施設建築物の高さについて」でございますが、建築物の階の高さについては、一般的にマンションは天井裏などの設備配管も少ないことから、階の高さは3m程度であります。事務所は、設備配管も多く、階の高さは高くなります。例えば、市役所本庁舎の場合、一般事務室の階の高さは4mで、平均の階の高さは4.7mとなっております。

南棟の階の高さについて、建築物の高さは、屋上のアンテナを除いたおおよそ100mであることから、平均で4.8mとなり、市役所本庁舎とほぼ同じ階の高さとなっております。

また、1階の展示コーナーや待ち合わせロビーについては、一般の市民が利用できるよ

うに屋外の空地と一体的に整備する計画で、この地区に必要な賑わいのある空間になるものと考えております。

以上が事務局の考え方でございます。

次に、1枚おめくりいただきまして、第7号議案「高度利用地区」に関する意見書の要旨について御説明をいたします。

「高度利用地区への変更に対する意見」として、容積率の最高限度について4つの意見がございます。

読み上げさせていただきます。

1つ目として、鯉城通り沿道の地域は、容積率が800%であるにも拘わらず、当該地区の一街区だけを容積率が950から1,000%の高度利用地区を定めることは、不合理であり、理解できない。

更に、当該地区の西側地域は、容積率が400%であり、あまりにも格差が大きい。

2つ目として、広島市と少数地権者の立場のみを考慮しており、それぞれが必要としている床面積の確保を最優先に判断されている高度利用地区の変更は納得できない。

3つ目としまして、再開発事業に伴う土地の高度利用が、当該地区周辺の住民にとってメリットもなく、より良い環境にはならない。

4つ目としまして、日影その他環境悪化の影響を受ける住民は、極めて広範多数であり、その度合いは深刻である。

といった内容でございます。

この意見に対する事務局の考えを右の表に整理しております。

意見としましては、「容積率の最高限度について」ということですので、事務局の考え方については、一括して整理させていただいております。

この度の高度利用地区は、再開発事業の実施に伴い指定するものであり、本市としては、土地の高度利用と都市機能の更新を図り、都心にふさわしい市街地を形成するためにも、高度利用地区の指定が適切であると考えております。

また、高度利用地区を指定することにより、良好な市街地環境を形成するために必要なオープンスペースを確保することができることとなります。

本地区のオープンスペースは、安全に歩行者が利用できる空間として、また、バス利用者及び公益施設利用者などの憩いの空間であると同時に、後背地にある公共及び業務施設等の利用者の通り抜け空間として整備されることとなっております。

更に、これらの空間は、バリアフリーに対応した整備を行うことにより、高齢者や身障者などにやさしい空間となるように計画をしております。

以上、第6号議案及び第7号議案の意見書の要旨とそれに対する事務局の考え方について御説明させていただきました。

それでは、御審議のほど、よろしくお願いいいたします。

会長 ただ今の説明につきまして、御意見等がございましたらお願いします。

委員 手短に3点ほど質問させていただきます。

第1点は、7号議案に関連することですが、私の理解しますところ、広島市の都心部の具体的な将来像は、まだ確定的になっていないように思うんですが、そういうときに、この高度利用地区をこの場所に設定したということは、どういう意味をもつのか、ここはかなり突出した高度利用地区にならないのかということでございます。それが第1点。

第2点は、6号議案に関することですが、都市計画事業であるなしにしろ、一般に開発事業というのは、当然のことですけど、開発の利益を目指して行われますが、開発利益と同時に、開発不利益が生じるわけです。

そうしますと、この不利益を誰がどう被るのか、被らないのかという大変大きな問題があるんですが、この議案書なりビデオ等の説明では、利益は出てきたんですけど、不利益を誰がどう被るのかということについては、ほとんど触れられていないわけです。

NTTにしても、地権者にしても、広島市にしても、一定の開発利益を受けるかと思うんですけど、周辺住民が一方的に不利益、つまり経済の外部不経済化というわけですが、その周辺住民が、もし一方的というか、受けるということは、開発の社会的費用のあり方から言って、非常に不当ではないかというふうに思います。

それに対して、日本や欧米では、課税処置を取るとか、何らかの処置について負担金を徴収する等の行為を取っていると思います。

そういう開発利益と不利益の分担について、市なりこの事業者はアカンタビリティ、具体的な客観的な説明責任があるように思います。

3番目は、6号議案に関連しているんですが、これまで市が回答されました文章を拝見してると、随所に福祉センターの話が出てまいります。私は、これを見てちょっと驚きました。福祉とか、防災とか、消防というのは、市の財政がどうであれ、これやらなきゃいけないことなんじゃないか。それが、NTTが来るまでできなかったというのは、私

は、説明として誠におかしいし、行政の怠慢じゃないかというふうに思います。

以上、3点です。

会長 ただ今の質問に対しまして、事務局の答弁をお願いいたします。

事務局（都市計画担当課長） まず、1点目でございますけれども、都心部の具体的な将来像がないのではないということでございますけれども、広島市におきましては、平成10年に広島市基本構想を定めまして、平成11年に広島市基本計画を定めております。

その中に、都心部につきましては、都市機能の充実強化及び市街地環境の整備ということで、地区について図に示しながらその位置づけについては、整理をさせていただいております。

以上でございます。

事務局（市街地再開発課長） 市街地再開発課長でございます。2点目、3点目の質問に対してお答えをさせていただきます。

まず、開発利益と不利益ということで、不利益をどう被るのかということの御質問がございました。

我々の考え方といたしまして、一つは、今回どういう利益を得たかというところがあるうかと思えますけれども、一つは、容積のボーナスがあったと。これに対しては、通常、いわゆる自己所有地を公開をする、公開空地にすると。

それと、見合いで都市計画上そういう形で決められておるといふふうに理解をしております。

それから、実際問題、今回、日影の問題で周辺の方に御迷惑をお掛けするといったことも、実際として出てまいります。その不利益をどうカバーするかというのは、これは、今度は補償の概念になってくるのではないと考えます。補償ということであれば、やはり現行法制度の中で、補償の対象になり得るかどうかということで考えていくべき話ではないかと、そういうふうに理解をしております。

それから、3点目に福祉センターを市で建てるべきだということがございました。これは確かに、言われるとおり、現在各区でセンターの整備をしております。

今回、福祉センターができるからこれをやるというのが、これだけの目的ではございませんで、一つには、先ほど経緯で説明がございましたように、もともと西庁舎の老朽化の建て替えという話がございまして、その建て替えを単独でやるべきか、あるいはやはり周辺街区をまとめてやるべきかという中で、広島市とすれば、一つは街づくりとして一体的

にやるべきであろう、これが市街地再開発事業のスタートでございます。

残念ながら、なかなか保留床を取得するという方がいませんでしたので、事業ができなかったわけですが、今回、そういう参画者が出てきたという機会を捉えて、一つは再開発事業を進めましょうと。

そういう中で、実は今回、財産の等価交換によって、新しいビルの床を取得できるわけですが、これは、現在の床面積よりも2倍近くの床がもらえるという形になります。土地がその分、減るわけですが、実は、現在より増えた床を何に使うかという中で、先ほどございました中区の地域福祉センターであるとか、保健センターとか、これは、確かにおっしゃるとおり、本来税金で早く作るべきだということがあるわけですが、事実としてなかなか見通しがたっていなかったものでございまして、今回、一つは、街づくりの観点で再開発事業が進むと、合わせてこういった施設ができるといった中で、早期に実現する見通しがたったということで、市とすればこういう形ですね、現在、非常に財政も厳しい中で、こういう市の土地、あるいは財産を有効活用する形で整備をしていこうという考えも、やっぱり出てきておりますので、こういった形で早期にしたいというのが、市の考えでございます。

以上でございます。

会長 ただ今の説明で、いいでしょうか。

委員 若干、手短にちょっと一言。

今ほど開発不利益の問題について、補償の問題ということに言及されましたが、それも一つの御見解かと思えます。

私、建築都市計画の設計という観点から見ましてもですね、壁面線の後退、若しくは容積の変更等によってですね、主として日照ですが、日照障害をもう少し緩和することができんじゃないかと思う。

これ単純な話で、東西線のあれをちょっと縮めればですね、特に、朝と夕方の日照条件は、グッと良くなるわけですし、そういう意味で、この開発不利益を最大限に減少するという努力を、今後のプロジェクトの中でやっていかないと、とても住民の了解は得られないんじゃないかと思えますし、配置する公共施設につきましても、周辺住民にとっての特段の配慮が必要ではないかというふうに申し上げます。

以上です。

会長 今の委員の問題提起について、事務局の答弁を。

事務局（市街地再開発課長） 確かにおっしゃるとおり、日影ということで影響が出ます。おっしゃられるとおり日陰は、周辺の距離に比べましたときに、高さのほうはかなり高いものですから、日陰の減少に利いてくるのは、側面の位置ということになります。

そういったこと経緯を踏まえまして、実は、これまで説明会をしてきた過程の中でも、やはり日影問題というのは、非常に深刻に皆さん受け止めておられましたので、先ほどちょっと触れましたけれども、できるだけ東、電車通り側に寄せるといったような形、あるいは建物の形状として、角を取っていくというような形で、一旦変更計画をお示しをしたところです。

それについて、一つ大前提となりますのが、市街地再開発事業を先ほど仕組みの説明でもございましたとおり、一つは、地権者で組織する組合だけでこれはできませんで、その高度利用をした余った土地なり、その土地、建物を購入する第三者があって初めて成り立ちます。

したがって、今回の計画の中で、一つは、事業参画者である、予定者であるNTTドコモの床面積、それから、あとは権利者の等価交換に必要な床面積というものがございます。

先ほど説明であったとおり、今回、高度利用地区で北側の第一地区については、容積率は一応950%まで拡大しておりますけれども、現在の計画は740%でございます。やはり北側については、最低限の等価交換分だけで整備しようという原則でやっております。

したがって、これ以上床面積を落とすということが非常に難しいものですから、ただ、今おっしゃいましたような、形状的な工夫ということについてはですね、引き続き、また設計段階の中でそれは考えていくように、また準備組合のほうに市からも話をしていきたいと、こういうふうに考えております。

会長 よろしゅうございますか。

それでは、どうぞ。

委員 委員と同じようなことを質問しようと思ったんですけど、ここでもうできてまして、こんな場ですね、細かい話をしても仕方ないかと思うんですが、本来、再開発というのは、何年前にこれが起こったのか分かりませんが、もし悪ければ見直しをするとか、そういうチャンスがあるのかなのかということが議論されると思うんです。

これで見直せとかということを行っているわけじゃございませんが、このプランを見ますと、地区が二つに分かれている理由が、一つお聞きしたいんですが、高度地区を指定し

た場合は、もっと大きい面積ですれば、これ1棟にしたらもっと簡単に合理的なプランができるんじゃないかとか、あるいは商業の誘導と他とありますけど、この店舗が北側の道路に張り付いているだけで、これ商業の活性化誘導には、ほとんどなっていない状況があるんじゃないか。あれをずっと行けば、あまり住宅街のほうにその道へ行ってしまうわけですから、もっとメインストリートとか、鷹野橋のほうを加味した商業構成ができるとか、あるいは展示ショールームは1階にありますけど、これは1層しかありませんけど2層にするとか、あるいはペDESTリアンをどうするとか、もっともっと大きな問題を、行政のほうで指導をなさる中で、再開発というのができていくべきじゃないかと基本的には思うんですけど。

日照もそうですね、これ1棟で区分所有すればもっと隙間ができて、緑地もできるとか、さまざまな工夫があると思うんですけど。

よく再開発を拝見しますと、どうしても昔あったヤツで、そのままっ走ってしまうという状況にあるようですから、あまりここでそれに触れるつもりはないんですけど、何となく市民としましては、いいビルはできないなと。

小さいビルと高いビルがあって、そこに御仕着せの緑地があってプロムナードがあって、このプロムナードもこれは陰の中のプロムナードで光も入りませんし、市役所との間のほうがもっと開けていくべきじゃないかとか、もっと言えば、違う街区への影響だとか、その辺も本当に計画をされているんだろうか。もっと大きい意味で街づくりをやっていただきたいと思うんですけど。

これは、今後の課題としてですね、捉えていただいたらいいと思って、私は申し上げているんですけど。

何か将来性について、あるいはこの変更がまだできるのであれば、もっと違う角度の人たちを入れながら、このプロジェクトを変更していくとか、そういう具体策があると思うんですけど。もっと専門家で、こういう都市計画とか、あるいは建築デザインとか、事業計画の専門家が違うほうから入れれば、これはもっといいビルになるんじゃないかと思うんですけど。

そういうことを期待しながら、これで賛成とか反対とか言うべきでもないんですけど、本当にまだいいビルができると、私は直感的に思っているんですけど。

これは、地権者とか相当、NTTとか、大林とかいろいろ入ってくるようですから、さまざまな制約があると思うんですけどね。

皆さん、ご覧になって、これが本当にいいかなと思うと、市民としては、あまりいいビルじゃないなど。外国、あるいは他の都市では、もっといいビルはたくさんできて、再開発という名の下に、このようなものができるのは、ちょっと残念のような気がするんですけど。

それと、意見書がありますけど、これは別に大した問題じゃなくて、当然こんな意見については、この回答でいいと思うんですけど、もっと大きい観点から行政が指導していただいたら、いいビルになるんじゃないかなと思っているんですけど、どうでしょうか、意見に対して何か。

将来的なことでもいいんですけども。何となく残念な気がするんですけど。

会長 ただ今の要望と言いますか、意見につきまして、事務局の考えがありましたら。

事務局（市街地再開発課長） 市街地再開発課長でございます。

ちょっと将来的な大きい話というのは、ちょっと私の立場であれじゃないんで。

今、言われた点の確認で、おっしゃるとおり、確かに自分の土地に自由にデザインできればもっといい計画ができたんだろうと思います。

ただ、先ほど市街地再開発事業というのが、一つは権利者の集合体がございます、もう一つは、その高度利用で、余ったところを誰かに売る、借りてもらうということがございます。

それで、その関係は、いわゆる民々の契約でございます、その相手側の条件だとか。

委員 それはもう分かっていますから、もう結構です。

事務局（市街地再開発課長）ということで、今回は、それが一応敷地を分離したいということが参画の条件であったものですから、こういった形になったということでございます。

以上です。

会長 よろしゅうございますか。

委員 それでは、もう1件なんですけど、市民としましてはね、これが本当に使えるプロムナードとか、商業の活性化になればありがたいわけですし、使うわけですから。若干のそういう変更と言いますか、今後マイナーチェンジと言うか、細かい点では、プランが変更できるような状態に進んでいくんでしょうかね。その辺は、どうでしょうか。

会長 はい、事務局。

事務局（市街地再開発課長）今の点で建物の、例えば、形であるとかどうかという

のは、これは都市計画決定ではそこまで、今回は参考図ですからあれなんです。

用途、特に、先ほど言いました商業活性化と言いましても、正直なところ現在、権利者の店舗だけです。それを更に増やしていくということは、非常にこれは難しいと。

それから、ドコモさんの建物をどんどん開放していくと。これについても、実は、通信設備でコンピューター、機械が入りますので、これは、セキュリティー上の問題から、これも市からもだいたい言いましたけど、これは、難しいということで伺っております。

以上です。

会長 よろしゅうございますか。

委員 それでは、希望としまして、具体的にこれ参考図なようですから、業者のほうでもその辺をですね、いいビルになるように御意見なり御指導をですね、お願いしたいと思えます。

以上です。

会長 他にございますか。はい、どうぞ。

委員 これは、お聞きしたいわけではないんですが、先ほど委員が申されましたことで、私も、今の高度利用をするということで、広島市がここからここまでの間は、高度利用ができますよと、そういったその地域を決めてないから、こういうふうなことにいろいろといろんな問題も出てくるんじゃないかなということもおっしゃったように思うんですけれども。

それは、決めておるんだと言っておっしゃったわけですが、それが皆さんに分らないということも、一つは言えると思うんですね。

ですから、もう一つ、私は、このビルに関しては、高度利用するというのは、私は、今までいろんなことを言ってきましたのに、高度利用はすべきだと思っております。どちらかという賛成の意見なんですけれども、先ほど委員がおっしゃったようなことはですね、より皆さん方に分かりやすくおっしゃっておいいただきたいと思うわけです。

もう一つは、その他の欄がないんで、ちょっと申し上げたいんですけれども、広島市は何を残して、将来に何をどうやって、何を残すんだというふうなことがですね、明確に出ておらないんじゃないかと思うんです。

ですから、例えば、先ほどの1号か4号議案の中ですか、「緑地帯、二葉山を残すんだ」というふうなこともありましたけれども、じゃあ二葉山を残すんだったら、東部線をあそこに出すべきじゃないんじゃないかとか、いろんな意見が出てきておるわけなんです、地

元ではですね。

ですから、何を残して、どういうふうな都市づくりをするんだということをですね、100年なら100年に向かって、将来の。これをやはり大まかなものは、出しておくべきじゃないかなとこう思うわけです。それに沿って、いろんなことをやって審議会にかけていただいて。

じゃあ、いつも言われるんですけども、「東部線を、それじゃあ誰が決めたんですか。」と、「都市計画審議会で決めたんです。」と言っても、果たして、「誰が原案を作られたんですか。」というふうなんで、いろんなことがですね、分からないことが非常に多いんですね。

とにかく、私は、都市計画審議会があるということに関して、いろいろと前もっているなことを提示していただいて、それを今日だけじゃなくて3ヶ月、4ヶ月、1年掛かるかも分かりませんが、そういった、よりみんなで考えて作り出すというふうな審議会にして欲しいと思いますし、これは、私の要望なり意見なんですけれども。これからもどんどんいろんなことは、お話をさせていただいたらしようと思っているわけです。

ちょっと他のほうに飛びましたかも分かりませんが、よろしく願いいたします。

会長 ただ今の委員の意見につきまして、事務局の考え方がございましたらお願いいたします。

事務局（都市計画担当参事） 先程の広島市において将来の街づくり像が明らかになっていないのではないかと。それも廻りの市民の方々も含めてPRが足りないという御意見でございますが、今後本市の都市計画行政をやる上では、その都市計画審議会の御意見も聞きながら進めていくわけでございますが、大きな案件につきましては、委員、御提示のようなやり方をですね、今後検討していきたいというふうに考えております。

会長 よろしゅうございますか。

他に御意見がございますか。はい、どうぞ。

委員 一つお聞きしたいんですけども、やはり今、拝聴しておってですね、出てくる参画する企業をですね、NTT、そのほうのいろいろな意見及びその考え方、そういうのも全然見えてこないんですね。

ですから、その点で市のほうのそういうふうな参画される事業主、そういうふうな人たちへの指導とか、そういうふうな、こういういろいろ整備事業とか、そういうふうな再開発事業でも何でもそうですが、いつもいつも、そういうふうな問題は付き物なんですよ。

そういうふうなときに、今現在、広島市としては、そういうふうな事業主に対してどういうふうな指導をされて、どういうふうな対策を要求されておるのか、そういうふうなことを、やはりはっきりこういうふうな場所で提示し説明して欲しいと思うんですけれども、その点どうでしょうか。

事務局（市街地再開発課長） 市街地再開発課長でございます。

市としての指導と申しますか、やはり我々、これを考えたときに、一つは、先ほどの日影問題等でございます。これについては、高度利用という前提の中でやむを得ない部分があると考えておりますけれども、やはりここは、市の土地に建物を建てるということですから、やはり市民の方にできるだけ還元をしていただきたいというのが、そういう姿勢で市としても話をしてまいりました。

そういう中で、できるだけ今回も48%という建ペイ率で、公開空地进行をたくさん取るといことと、あと、少なくとも市民開放のスペースが欲しいといったような中で、現時点、セキュリティーの問題はありますけれども、1階部分をそういう形でしましようというようなところまで、現在やってきておるんですけれども。確か、そういった視点は、必要だと思いますので、今回いろいろ議論のあったこともまたきちっと伝えまして、以後も十分留意してまいりたいと考えております。

以上でございます。

委員 それでは、今現在、そのNTTのほうからは、いろいろな提案とか、そういうふうな話は全然ないんですか。

事務局（市街地再開発課長） 提案と申しますか、それは…。

委員 いま問題を提示されてますね、次のものに対して。

事務局（市街地再開発課長） はい。ですから、それ現在までその成果としてあったものといまして、先ほどの1階部分に、市民に開放した、一つは展示場のような形ですけれども、市民にこういったロビーで開放するとか、そういったような形が一つ結果として出てきておるものでございまして、これは両方、NTTドコモさんも現時点で了解をされておるとい形のものでございまして、それ以上のものは、現時点では今、出ておりません。

以上です。

会長 よろしゅうございますか。それでは、どうぞ。

委員 ちょっとお尋ねしたいんですけれども。私も商業地域に住んでおりますので、日

影の問題であるとか電磁波の問題など、先ほど委員がおっしゃった、不利益を被る方たちの問題というのは、非常に深刻だろうなというふうに思います。

と言いながらも、住民にはですね、生活権というものがあるわけですので、この意見書を拝見しますと、「1日2時間の日照」という記載項目があるんですけど。この2時間というのがですね、どこからきたのかちょっとよく分からないんですけども、それに対して先ほど、「形状などで、その日照を少し多くするような工夫をしていきたい。」とおっしゃったんですが、それによってどれだけの日照時間の確保ができるのかというようなところをですね、できるだけ住民の方たちに分かりやすく説明を、今後も続けていただきたいというふうに願います。

それから、先ほどの第5号議案のところでも思ったんですけども、広場にしても公園にしてもですね、今回の高度利用の指定地域にされている問題にしてもですね、いろいろなところが、いろいろな開発をされていくんですけど、それが果たして適切にその目的に合った利用のされ方がされているかというような、出来上がった後の評価というか、点検というか、そういったものが一体どこでどのように行われていて、特に広場は、レクリエーションなど、スポーツレクリエーションの傾向などずいぶん高くなりましたけれども、それでも閑散としている広場はたくさんあるわけで、だいたいどの辺の利用度があると、この広場は市民に有効利用されているという、その辺りの基準というのは、一体どこがどのように決めているのかというようなところを、もしお聞きできれば幸いかなというふうに思います。

会長 ただ今の委員から2点ほど指摘がございましたが、事務局の回答をお願いします。

事務局（都市計画担当参事） 広場・公園等についての利用状況の確認と言いますが、そういったことございますか。先ほど委員が言われたように、広場につきましてもいろんな広場がございまして、利用度が高いところ、そうでないところもございます。

現在、広島市の広場の実態調査ですね、そういったものにつきましても、全てではございませんが、部分的には調査をしてですね、今後、どういうふうな作り方をしたらいいとか、あるいは作る過程の中でですね、市民参画でどういうようなやり方をしたらいいとか、というようなことを現在、今、検討をしているところでございます。

また、そういう都市施設等につきましては、作り方について行政評価ということですね、事後評価というようなことも含めましてですね、現在検討しております。

今後とも、都市施設についての管理ですね、利用等も含めた管理、そういったことが適

切にできるようなことは検討してまいりたいというふうに考えております。

事務局（市街地再開発課長） それから、1点目の、特に日照の関係で、「検討結果を分かりやすく説明をして欲しい。」ということがございました。これは、当然そのとおりだと思います。

それで、ちょっと先ほどありました「2時間の日照しかない。」と、これは、具体的に申しますと、いわゆる日影の問題は、これは時間的には冬至日、冬の一番太陽高度の低いときの状態でやったときに、一番影響を受ける北側で、要は6時間の連続日影が出る、ということで8時間のうち2時間の日照しかないといったことでございます。

それで、若干、今後どれだけの改善ができるかというところが、現時点では申し上げられないんですが、ちなみに、前回の計画変更、先ほど言いました電車通り側に寄せたり、建物の形状を、角を取ったりすることで以前やりまして、基本的に北側で申しますと、だいたい東西に建物がありますので、西端で4時間、一番東端で6時間というのが実態でございます。そういう中で、前回の変更で平均しますと、だいたい20分ぐらいの日影時間が縮まったと。前回の変更は、だいたいその程度の影響でございました。

今後になりますと、建物を大きく寄せるということが、これは、壁面指定の関係でできませんので、あとは形の中でどこまでできるかというようなことは引き続いて、また準備組合なりに市のほうからも伝えたいというふうに考えております。

以上です。

会長 よろしゅうございますか。

だいたい意見も出揃ったんじゃないかと思いますが、他に何かございますでしょうか。

委員 今まで、いろんな委員さんからの質問と、市のほうからのお答えがあったと思うんですけども、たぶん質問等については、こちら側の委員もそれで十分に納得したということでは、私はないと思います。

ほんの一例だけちょっと申し上げさせて、「釈迦に説法」で恐縮ですが。

東京都、都心区もそれをやっていますけれども、「住宅附置要綱」というのがありまして、開発する側が開発利益を社会に還元するために、例えば、低所得者の人たちのための住宅をですね、開発の中に取り入れていくというような、そんなことは、ヨーロッパ・アメリカでもずっと行われていることです。そういうことも含めて、地域住民のタックスペーヤーとしての地域住民の権利が不当に侵害されることはないようにですね、今後とも、きち

つとした研究、対策を取って、私は、進めていただきたいというふうに思います。

以上です。

会長 ただ今の御意見につきましては、何か事務局のほうでございましたら。

事務局（都市計画局長） 都市計画局長です。開発利益、開発不利益の公平差をどうするか、非常に大きな問題です。今回の再開発ビルだけで、やはりこれは、非常に難しい点もあるんですけども、非常に重要な点ですので、少し我々も勉強してまいりたいと思っております。

それから、今回の都市計画は、あくまでも計画書で決めた分だけを御承認いただいて決めるというふうなことで、今回、御説明をさせていただいております。細かいところについては、当然、周辺住民の方に、更に、御理解が得られるよう都市計画局としても、関係部局のほうに強く要望、要請してまいりたいと思います。

以上です。

会長 今の都市計画局長の答弁でよろしゅうございますか。

他には、ございませんでしょうか。

委員 別に他にないんですが、えてして行政が加わった許認可の問題は、例えば、今回の場合にもかなり抵抗がみられる形がそのまま残っておるということです。えてして、このままで踏みにじった形でいきますと、将来にとって非常に不愉快な現象が起こる感があるんですが、その辺の点については、どんなの。

会長 事務局、どうですか。都市整備局、ただ今の委員の。

事務局（都市計画担当参事） 都市計画決定につきましては、都市施設とか土地利用の大きな骨格を決める段階でございまして、特に、再開発事業におきましては、再開発手法、あるいはエリア、そういった大きな骨組みとなることを決めることとございます。

手順といたしましては、次に、権利者の皆さんの御理解を得るように協議、調整を進めると同時にですね、次に、事業計画とか、詳細設計とか、そういう過程がございますので、その過程においては、周辺の住民の皆さん方にも十分説明できるようにですね、こちらのほうから担当部局のほうに指導はしていきたいというふうに思っております。

先ほど住民の皆さん方の押し倒しと言いますが、ごり押しのような状況を受け取られるともかなわんということとございますが、これは、やはり話し合い等をですね、綿密にやるということと解消することかなというふうに思っておりますので、そういう周辺住民への説明というのは、今後とも引き続いて、続けていくようにというふうに指導してまいり

たいというふうに思ってます。

以上です。

会長 よろしゅうございますか。

委員 ただね、事業が進んでもね、非常に問題が、遠くのほうの人はいいですけどもね、近所の人から非常に問題が残って。皆さんは替わられるからいいけれどもね、次に来た担当者の方は、困られんように一つ。

会長 今のような意見、要望でございますので、一つ、事務局で受け止めて、今後やっていただきたいというふうに思います。

だいたい意見も出たんじゃないかと思えますし、また、御意見等に対する事務局の説明等を聞いておりますと、今後なお、準備組合とか、あるいは関係者との協議を進めて、更に、指導してまいると、こういうことでございますので、ただ今の第6号議案及び第7号議案につきまして、都市計画とすることを認めるかどうかということで、異議があるかないかを、一つお願いしたいと思えますが、いかがでございますでしょうか。

それでは、原案どおりの都市計画とすることを適当と認める旨、市長へ答申することによってよろしゅうございますか。

委員全員 異議なし。

会長 異議なしということでございますので、そのように取り扱わせていただきたいと思えます。

それでは、以上で、本日の審議を終了いたしました。委員の方で、何か御意見等が他に、せっかくの機会でございますので、あれば、もう時間もございませんけど。

ないようでしたら、これで審議会を終了させていただきたいと思えますが、ございませんでしょうか。

本日は、たいへんお忙しい中を御審議いただき、誠にありがとうございました。心から御礼を申し上げます。

これをもちまして、審議会を閉会いたします。御苦勞様でございました。