

平成 1 6 年 2 月 1 0 日

第 1 4 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 14 回広島市都市計画審議会議事録

1 開催日時 平成 16 年 2 月 10 日 午前 10 時 00 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 高井広行 山田知子 太田いく子 村岡健二

イ 市議会議員 下向井 敏 谷川正徳 土井哲男 柳坪 進 山田春男

ウ 関係行政機関の職員 中国地方整備局長代理 広域計画課長 塩形幸雄

エ 県の職員 広島県警察本部交通部長代理 交通規制課長 吉村匡可

オ 市民委員 岸田俊輔 高本 祐 松村由江

以上 15 名

(2) 欠席者

ア 学識経験者 地井昭夫 豊田昭夫 白井隆康

イ 市議会議員 兼桝栄二 都志見信夫

(3) 傍聴人

報道関係 1 名

4 閉 会 午前 11 時 40 分

第14回都市計画審議会

平成16年2月10日(火)

○事務局（都市計画担当部長） おはようございます。定刻となりましたので、只今から第14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、都市計画担当部長の山本でございます。よろしくお願いいたします。

それでは本日の議題についてですが、先に開催通知でお知らせしております通り、8つの議題と報告事項がございます。まず、第1号議案は、広島市決定の都市計画の案について、都市計画法第17条第2項に基づく意見書を提出した広島市都市計画審議会委員の、当該案件審議への参加に関わる申し合わせ事項についてでございます。

第2号、第3号及び第4号議案は、いずれも広島県決定に係る案件の、広島市への意見照会ございまして、それぞれ、「広島圏都市計画区域の整備開発及び保全の方針に関する意見照会」、「広島圏都市計画区域の変更に関する意見照会」及び「広島圏都市計画区域区分の変更に関する意見照会」でございます。

次に、第5号議案「用途地域の変更」、第6号議案「防火地域及び準防火地域の変更」、第7号議案「地区計画の変更」ございまして、いずれも広島市決定に係る案件でございます。

最後の第8号議案は「建築基準法第22条第1項の規定に基づく区域の指定について」でございます。これは特定行政庁が同法に基づき、建築物の屋根に所要の防火措置を講ずる必要のある区域の指定を行う際には、「あらかじめ都市計画審議会の意見を聞かなければならない」ということとなっておりますので、お諮りするものでございます。

最後に、その他の事項ということで、市街化調整区域の建築物の容積率等の変更等について、御報告させていただきたいと考えておりますので、よろしくお願いいたします。

それでは、石川会長さん、よろしくお願いいたします。

○会長 本日はご多忙の中、委員の皆様にご出席賜りまして、ありがとうございます。本日御出席頂いております委員の方は、20名中14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させていただきます。本日の署名は、村岡委員さんと、土井委員さんをお願いいたします。

それでは審議に入ります。第１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) おはようございます。私は都市計画担当課長の向井です。よろしくお願いいたします。

それでは第１号議案について、御説明いたします。議案書の３ページ目を御覧いただきたいと思います。前回の審議会で、「都市計画の案に対して、都市計画審議会の委員は意見書の提出ができるのか」という旨の御質問がございました。これについて、事務局で検討しましたところ、意見書を提出した委員の当該都市計画に係る審議への参加について、ルールを決めておく必要があると考えておりますので、広島市都市計画審議会の申し合わせ事項として、今回御審議をお願いするものでございます。

都市計画法第１７条第２項におきましては、都市計画の案の縦覧の公告があった時は、関係市町村の住民及び利害関係人は、縦覧期間満了の日までに、縦覧に供された都市計画の案につきまして、都道府県決定のものは都道府県に、市町村決定のものは市町村に、意見書を提出することができることとなっております。

また、提出された意見書につきましては、その要旨を、都市計画審議会に提出しなければならないことが、都市計画法によって規定されております。従いまして、都市計画審議会の委員でございまして、要件に該当する場合には、意見書の提出は可能であるというふうに考えております。

しかしながら、問題と考えておりますのは、本審議会の委員が意見書を提出した場合、当該案件を審議する際に、その委員は審議会場で意見書に対する説明を述べることができますが、都市計画審議会の委員でない方は、意見書を提出されても、それに対する説明を審議会場で述べる機会がないということでございます。これでは同じ意見書を提出した人であるにも関わらず、公平性が保たれなくなる恐れがあると考えております。

そこで、申し合わせ事項でございますが、「広島市決定の都市計画の案について、都市計画法第１７条第２項に基づく意見書を提出した広島市都市計画審議会委員は、審議会において説明ができない他の意見書提出者と公平を図る必要があることから、当該議案の審議に加わることができないことにする」ということを、本審議会の申し合わせ事項としたいと考えております。

以上でございます。よろしく御審議の程、御願いたします。

○会長 今の第１号議案につきまして、御意見等ございますでしょうか。

ございませんか。

ないようでございますので、第 1 号議案につきましては原案通り取り決めることとして、よろしゅうございますか。

異議なしと認めます。

第 1 号議案の申し合わせ事項につきましては、今後は原案通り取り扱うことといたします。

それでは第 2 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） 第 2 号議案「広島圏都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」に関する広島県からの意見照会について、御説明させていただきます。議案書では 5 ページから 55 ページに、計画案を記載しております。

本件は、広島県決定に係る案件でございますので、都市計画法第 18 条第 1 項の規定に基づき、県から市に意見を求められたため、これに対し回答を行うものでございます。

それではスライドを用いまして、御説明させていただきます。「広島圏都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」は、平成 12 年 5 月の都市計画法の改正によりまして、都道府県が全ての都市計画区域において、一市町村を越えた広域的な観点から、また長期的な視点から、都市の将来像を明確にし、その実現に向けた道筋を住民に示すために策定するもので、広島県が決定するものでございます。

この方針は一般的に、都市計画区域マスタープランと呼ばれておりますので、本日はこの名称を使って御説明させていただきます。都市計画区域マスタープランの対象地域は、「広島市・大竹市・廿日市市・呉市・大野町・府中町・海田町・坂町・熊野町」の 4 市 5 町で構成されます「広島圏都市計画区域」となっております。

次に、都市計画区域マスタープランの法的な位置付けでございますが、これは都市計画を決定する際の最も上位の計画であり、広域的かつ根幹的事項を定めるものでございます。また、市町村において、地域密着事項を策定する市町村マスタープラン、並びに用途地域、道路、公園といった個別の都市計画を決定する際には、この都市計画区域マスタープランに定めた方針に則することが、都市計画法で定められております。なお、広島市では、平成 13 年 1 月に「広島市都市計画マスタープラン」を策定しております。

次に都市計画区域マスタープランの構成ですが、大きく 3 つの内容について定めることとなっております。なお、スライド中、の基本的事項とは、策定手法等を示すこととなっております。法で定めているのは、次の 3 点でございます。

1 つ目が「都市計画の目標」でございます。概ね 20 年後という、長期的に目指す将来

の都市像を示し、その実現に向けた基本的な理念を定めます。

2 つ目が「区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針」でございます。区域区分とは、都市計画区域内を計画的に市街化を図る市街化区域と、市街化を抑制すべき市街化調整区域とに分けるものですが、方針の内容は、市街化区域と市街化調整区域に分けるかどうかを決定し、分ける際にはその規模などを定めます。

3 つ目が「主要な都市計画の決定の方針」です。「主要な」とは、用途地域などの土地利用制度や、交通施設、下水道などの都市施設、公園などの自然的環境に関するものなどを言いますが、これらについての決定方針を定めます。広島県では今後の県全体の都市づくりの方向性として、「成熟社会に対応した、分権誘導型の計画的な広域都市づくり」を基本目標としております。

次に都市計画区域マスタープランの概要ですが、当区域は中四国地方の先進的な高次都市機能を担い、県外からの多くの方々を招くことのできる、魅力的な中枢拠点としての都市づくりを目指すこととしております。そのために、4 つの理念を掲げております。

1 つ目が、商業施設、国際交流、研究開発等に関する、高次な都市機能が集積する都市づくりを進めること。

2 つ目が、競争力の高い先進的な高次の商工業の活発な展開を図り、活力ある産業都市づくりを進めること。

3 つ目が、瀬戸内海などの憩いを身近に感じて暮らせるよう、環境との共生を図る都市づくりを進めること。

4 つ目が、賑わい創始のため、国際間・世代間で触れ合える、活発な情報交流が行われる都市づくりを進めることでございます。こうした理念に基づき、本区域の都市構造が示されております。広域的な中枢拠点として都心、副都心、広域拠点を、また、地域の交流拠点として地域拠点を位置付けており、それらを結ぶ広域連携軸などの都市軸と併せて、都市の発展方向について、その特性や役割が明確に示されております。

この計画案につきましては、平成 15 年 8 月 1 日から 14 日まで、素案の閲覧・公述申し出の受付が行われ、8 月 26 日に公聴会が開催されております。また、昨年 12 月 8 日から 22 日までの 2 週間、案の縦覧が行われております。今後は広島県都市計画審議会の議を経て、法定の策定期限である平成 16 年 5 月 17 日までに都市計画決定される予定でございます。以上で第 2 号議案の説明を終わります。よろしく御審議の程、お願いいたします。

○会長 只今の第2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。ございませんでしょうか。

特に御意見がないようでございますので、第2号議案につきましては、市が県へ意見なしとして回答することについて、異議なしとして市長へ答申することとして、よろしゅうございますか。

異議なしと認めます。

次に第3号議案及び第4号議案については、相互に関連する議案でございますので、一括して審議したいと思います。事務局の説明を求めます。

○事務局（都市計画担当課長） はい、続きまして第3号議案・第4号議案について御説明いたします。議案書では、57ページから84ページに、説明資料及び計画書を記載しております。この2つの議案は、広島県決定に係る案件でございます、それぞれ相互に密接な関連がございますので、一括して御審議をお願いいたします。また、この2つの議案は、このあと引き続いて御審議をお願いすることとしております、市決定案件の第5号議案・第6号議案・第7号議案と共に、第4回都市計画総合見直しに係る議案でございます。このため、議案の説明に入ります前に、第4回都市計画総合見直しの概要とこれまでの経緯等について、総括的に御説明させていただきます。それではスライドを用いまして御説明いたします。

はじめに、第4回都市計画総合見直しの概要について御説明いたします。都市計画総合見直しでは、人口規模、土地利用や市街地の動向、計画的な市街地整備の状況などについて、広島県が実施します「都市計画に関する基礎調査」の結果など、都市の実情を踏まえて5つの都市計画を見直すもので、今回が4回目となります。

まず、広島県が決定します「都市計画区域」と、市街化区域と市街化調整区域の区分を行う「区域区分」でございます。この2つの都市計画につきましては、広島県からの意見照会に基づき、「都市計画区域」については第3号議案、「区域区分」については第4号議案として、御審議をお願いするものでございます。

次に、広島市決定となっております「用途地域」、「防火地域及び準防火地域」、「地区計画」の3つの都市計画でございます。これらにつきましては、「用途地域」につきましては第5号議案、「防火地域、準防火地域」につきましては第6号議案、「地区計画」につきましては第7号議案として、御審議いただくこととなっております。これらの都市計画は、それぞれが密接に関連しておりますので、県決定案件の都市計画と市決定案件の都市計画

の決定につきましては、同時に告示をすることにしております。

次に、都市計画総合見直しの変遷について簡単に御説明いたします。当初の区域区分は昭和４６年、これに伴う用途地域の指定は昭和４８年に行われ、その後３回の見直しを行っております。前回の都市計画総合見直しは平成７年度に行っており、今回第４回都市計画総合見直しに取り組んでいるところでございます。

次に、今回の第４回都市計画総合見直しの取り組み経緯について、御説明いたします。第４回都市計画総合見直しは、先ず国土交通省や中国農政局などの関係機関と協議を行い、都市計画の見直し素案を作成しております。この素案についての広島市域での説明会を、平成１５年７月７日から２３日の日程で全区の区民文化センターなどで、計１２回開催しております。説明会終了後の平成１５年８月１日から１４日の間、本市では都市計画局計画調整課と各区役所の建築課において、素案の閲覧及び公聴会の公述申し出の受付を行っております。素案の閲覧終了後の平成１５年８月２７日に、県決定案件の都市計画区域及び区域区分についての公聴会を、県民文化センターで開催しております。

市決定案件の公聴会につきましては、公述の申し出がございましたので開催しております。その後、公聴会での意見を踏まえた都市計画の案を広島県と共に作成し、都市計画の案の縦覧及び意見書の受付を平成１６年１月１９日から２月２日の２週間行っております。これらの経緯を踏まえまして、県から意見照会のあった県決定案件と、本市決定案件について、本審議会での度御審議をお願いするものでございます。

ここで平成１５年８月２７日に、広島県が県民文化センターで開催した公聴会について御説明させていただきます。この公聴会は県決定案件でございますので、都市計画区域及び区域区分に関する公聴会でございます。

スライドのこの表は、県主催の公聴会における公述申出書の数と、公述場所を箇所別に整理したものでございます。４市５町からなる広島圏都市計画区域全体では４３件３８箇所の公述がございました。そのうち広島市決定に関する公述は３２件２７箇所でございます。

スライドの表は広島市に關係する公述の内訳を整理したものでございます。都市計画区域に關連する公述が３件２箇所、市街化区域に關する公述が２７件２３箇所、市街化調整区域に關連する公述が２件２箇所でございます。

スライドのこの表は、その内容をさらに分類したものでございますが、先ず、都市計画区域については、素案に賛成する公述が１件１箇所、新規で編入を要望する公述が２件１

箇所で行いました。素案に賛成する公述は「狩留家町」を都市計画区域に含める素案に賛成する内容で、新規編入の公述は、「安佐北区安佐町後山地区」を新たに都市計画区域として素案に追加する内容でございます。次に、市街化区域についてですが、素案に反対する公述が4件1箇所、新規で編入を要望する公述が23件22箇所で行いました。素案に反対する公述4件は、いずれも安佐南区の住宅団地である「グリーンハイツ」の市街化区域編入に反対する内容でございます。新規で編入を要望する公述23件は、すべて個人の所有地を市街化区域に編入する、いわゆる一筆要望でございます。なお、一箇所でご述を辞退されております。

次に、市街化調整区域についてですが、素案を修正する公述が1件1箇所、新規で編入を要望する公述が1件1箇所で行います。素案を修正する公述は、東区中山西1丁目で、市街化区域から市街化調整区域に編入する、いわゆる逆線引きの区域の拡大を要望する内容で、新規で編入を要望する公述は、安佐北区中野2丁目で逆線引きをする内容でございます。

それではこれから、各議案の内容について御説明いたします。第3号議案、「広島圏都市計画区域の変更に関する意見照会」については、県より都市計画法第5条第3項の規定に基づく意見照会が行いましたので、それに対し回答するものでございます。

先ず、「都市計画区域」について御説明をいたします。都市計画区域は行政区域に捕らわれず、土地利用の状況及び見通し、地形等の自然条件、通勤通学等の日常生活圏、社会的経済的な一体性等から総合的に判断し、現在及び将来において、実質上一体の都市として整備、開発及び保全する必要のある区域のことでございます。本市が属しております都市計画区域は、大竹市から呉市までの4市5町からなる広島圏都市計画区域でございます。

次に、本市の都市計画区域の現状でございますが、スライドの図でオレンジ色の線が行政区域、緑色の線が現在の都市計画区域でございます。御覧のように、安佐町、白木町、狩留家町、阿戸町などは、都市計画区域の外となっており、都市計画区域は市域の約49パーセントという現状でございます。

続きまして、都市計画区域についての本市の考え方と、その取組方針について御説明いたします。本市は、全市域を一体の都市として計画的な土地利用を推進するため、全市域への都市計画区域の拡大を目標とした取組を行っております。前回行いました第3回総合見直しでは、全市域に都市計画区域を拡大する取組を行いましたが、市街化調整区域となる地域から数多くの反対意見などをいただきました。その後、平成12年の都市計画法の

改正を受けまして、新しい都市計画制度の紹介や説明など、地域住民の方々との話し合いを進めながら、現在までに延べ110回以上の意見交換会や勉強会を開催し、都市計画についての理解を深める取組を行って参りました。こうしたことを受けて、今回の変更では、都市計画区域への編入要望があるなど現行制度で、おおむね理解が得られたと考えられる地域について、都市計画区域への変更を行うものでございます。

それでは、今回新たに都市計画区域に含まれる地域について御説明いたします。今回都市計画区域を拡大する地域は、「あさひが丘・動物園地区、南原地区、狩留家町、亀山南地区、グリーンハイツ、高附住宅地区、後山地区」の7地区でございます。この変更によりまして、市域の約54パーセントが都市計画区域となる計画でございます。なお、後山地区は、公聴会での公述によりまして、素案に追加した地区でございます。新たに都市計画区域に含まれる、それぞれの地区の区域の詳細につきましては、第4号議案の説明の中でお示しいたします。

続きまして、第4号議案「広島圏都市計画区域区分の変更に関する意見照会」について御説明いたします。この議案も、広島県より都市計画法第18条第1項の規定に基づく意見照会がございましたので、それに対し回答するものでございます。

先ず、「区域区分」いわゆる線引きについて御説明いたします。区域区分は無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化と効率的な公共投資を行うため、都市計画区域内を、市街化を促進する市街化区域と市街化を抑制する市街化調整区域に区分するものでございます。市街化区域となる区域には、道路、公園、下水道などの都市基盤整備等の財源として、都市計画税が課税されることになっております。

続きまして、区域区分を変更する内容について御説明いたします。大きく4つのポイントがございます。

1点目は第3号議案で御説明しました、新たに都市計画区域に含まれる地域での区域区分の指定でございます。

2点目は、市街化調整区域から市街化区域への変更でございます。

3点目は、計画的な市街地整備の見通しのある地区について、市街化区域への編入を当面保留する、いわゆる特定保留地区を定める変更でございます。

4点目は、市街化区域から市街化調整区域への変更、いわゆる逆線引きでございます。

以上4つの変更について、順次御説明させていただきます。

先ず、新たに都市計画区域に含まれます地域の区域区分について、御説明いたします。

第3号議案で御説明しましたように、あさひが丘・動物園地区他、南原地区、狩留家町など、7地区を、新たに都市計画区域に指定いたします。

先ず、あさひが丘・動物園地区について、御説明いたします。図面上で薄く黄色に着色した部分が、現在の都市計画区域でございます。あさひが丘のような大規模住宅団地につきましては、現在の土地利用や住環境を維持するため、都市計画制度を適用し、用途地域の指定等による土地利用の整序を行うことが適切と考えられます。都市計画区域を拡大するにあたりまして、一体の都市として計画的な土地利用を推進するため、飛地での指定は出来ません。このため、安佐動物公園のある、大字動物園を都市計画区域に指定し、現在の都市計画区域と一体の区域として、あさひが丘をこの度、都市計画区域に指定するものでございます。区域区分につきましては、あさひが丘団地周辺の法面を除く既成市街地は市街化区域に、また安佐動物公園の全域とあさひが丘団地周辺の法面は、市街化調整区域に編入するものでございます。

次に、南原地区について御説明いたします。図上で同じく、薄く黄色に着色した部分が、現在の都市計画区域でございます。南原地区は市街化が進行しておりまして、都市計画区域の編入により、下水道などの生活基盤整備の遅れや、無秩序な小規模開発などによる土地利用の混乱などへの対応が必要な地区でございます。また、一般国道54号可部バイパスが、南原口まで完成したことにより、今後、市街化の圧力が更に高まり、無秩序な市街化の進行による、営農環境や住環境の悪化も懸念されているところでございます。このため、今回の見直しで、大字南原及び大字上町屋の一部を都市計画区域に指定するものでございます。区域区分につきましては、既成市街地及び道路に面している開発可能地については市街化区域に、それ以外の農地、山林などは市街化調整区域に編入をするものでございます。

次に、狩留家町について御説明いたします。同じく図上で、薄く黄色に着色した部分が、現在の都市計画区域でございます。JR芸備線狩留家駅周辺と主要地方道広島三次線沿道などに、住宅地を中心とした市街地が形成され、今後とも市街化の進行が見込まれる地域でございます。また、無秩序な小規模開発などによる土地利用の混乱や、下水道などの生活基盤整備の遅れによる営農環境、住環境の悪化などへの対応が必要な地区でもございます。このため、狩留家町の全域を、新たに都市計画区域に指定するものでございます。区域区分につきましては、主要地方道広島三次線と三篠川に囲まれた既成市街地は、市街化区域に、それ以外の農地山林などは市街化調整区域に編入いたします。

次に、亀山南地区について御説明いたします。同じく図上で、薄く黄色に着色した部分が、現在の都市計画区域でございます。亀山南地区は、亀山南一丁目の一部と亀山南二丁目の一部を含む住宅地でございます。当地区は、出口団地や、神宮平共栄ハイツなどの住宅団地であり、下水道などの生活基盤整備によって、良好な住環境の保全が望まれる地区でございます。このため、亀山南一丁目と亀山南二丁目の区域を、新たに都市計画区域に指定し、更に区域区分につきましては、住宅団地などの既成市街地は市街化区域に、それ以外のものは市街化調整区域に編入するものでございます。

次に、グリーンハイツと高附住宅地区について御説明いたします。この2地区につきましては、安佐南区と安佐北区との行政界の変更に伴う区域拡大でございます。

先ず、グリーンハイツについて御説明いたします。図上で薄く黄色に着色した部分が、現在の都市計画区域でございます。当地区は、安佐南区上安町と安佐北区安佐町にまたがった区域の住宅団地でしたが、平成5年に住居表示が、安佐南区安東七丁目に変更されております。このため、従前の安佐南区の区域で指定されておりました都市計画区域を、グリーンハイツ全域に拡大するというものでございます。またグリーンハイツは、すでに公共下水道が面的に整備された住宅団地でございます、良好な住環境の保全が必要な地区でございます。このため、区域区分につきましては、既成市街地を市街化区域とするものでございます。

次に、高附住宅地区について御説明いたします。同じく図上で薄く黄色に着色した部分が、現在の都市計画区域でございます。高附住宅地区、現在の若葉台でございますけども、安佐南区沼田町と安佐北区安佐町にまたがった区域に計画された住宅団地でしたが、平成12年に住居表示が、安佐南区伴北七丁目に変更されております。このため、従前の安佐南区の区域で指定されておりました都市計画区域を、団地全域に拡大するものでございます。また、高附住宅地区は、計画的な市街地整備により開発された住宅地であり、良好な住環境の保全が必要な地区でございます。このため、区域区分につきましては、団地周辺の法面を除きまして、宅地化された土地の区域を市街化区域とするものでございます。

次に後山地区について御説明いたします。図上で薄く黄色に着色をした部分が、現在の都市計画区域でございます。後山地区では、これまでの地区とは異なり、市街化の圧力は少ない地区ではございますが、棚田保全や里山保全などにより、営農環境や自然環境を維持・保全しながら、「健やかで、うるおいのある里づくり」を取り組まれておりますが、都

市計画区域の外であるということから、開発行為などに対する法規制がない状態でございます。こうした中、先程申しました、平成１５年８月２７日の県主催の公聴会におきまして、後山地区の代表の方が、地区の約４分の３の同意を得まして、後山地区の都市計画区域編入について、公述されたところでございます。当地区は、先程御説明しましたあさひが丘・動物園地区に隣接した地区でございます。公聴会での公述内容を検討した結果、安佐町大字後山の全域を、都市計画区域に指定するというものでございます。区域区分につきましては、全域を市街化調整区域に指定いたします。以上が、新たに都市計画区域に含まれる地域の、区域区分の説明でございました。

次に、市街化調整区域から市街化区域に変更することについて、御説明いたします。市街化区域への変更は、計画的な市街地整備が確実で、かつ、都市的土地利用に供されることが確実な土地の区域を対象としております。その中で、山地部や臨海部において、計画的な市街地整備をするために、開発許可を受けた開発計画地で、既に工事が完了しているもの、また変更要望があった区域のうち、市街化区域に隣接しており、かつ、関係法令等に適合した開発計画地で、実施が確実と見込まれるものについて、市街化区域の変更をこの度行います。市街化調整区域から市街化区域に変更する地区は、東区の中山中央地区、戸坂地区、西区の古江上田方地区、安佐南区の大町地区、西風新都の梶毛東住宅地区、伴北工業地区、安佐北区の希望が丘、以上開発計画地で完成済みの７地区と、中区の吉島地区、南区の広島港出島地区、佐伯区の日市海老山南地区、以上埋め立て事業の竣功しました３地区の他、一筆要望を含む、８７地区の変更を予定をしております。なお、この８７地区の中には、公聴会後に追加いたしました１１地区が含まれております。

次に、市街化区域への編入を当面保留する地区の指定について、御説明いたします。計画的な市街地整備を行うために開発許可等を受けて、工事中もしくは開発計画のある地区の中で、新市街地が形成される見込みのある地区につきまして、市街化区域への編入を当面保留いたしまして、工事完時点で、随時市街化区域に編入できる制度が、特定保留地区の指定でございます。今回特定保留地区に指定する地区は、安佐南区の祇園山本地区などの開発計画地７地区と、公有水面埋立事業を行っております広島港日市地区、日市漁港地区を合わせた、９地区の指定を予定をしております。

次に、市街化区域から市街化調整区域への変更、いわゆる逆線引きについて御説明いたします。この変更は原則としまして、市街化調整区域に接した区域が対象となります。市街化調整区域への変更は、現に市街化されておらず、地形的要因から今後とも計画的な市

街地整備の見込めない区域であり、市街化区域における一体的かつ計画的な整備をする上で、支障のない土地の区域について、市街化調整区域への変更を行います。今回の変更では、開発等が完了したことによりまして、今後とも整備の見込まれない区域が明らかになった上安五丁目地区他 9 地区の逆線引きを予定しております。なお、これら 10 地区の中には、公聴会による追加変更地区 1 地区が、含まれております。

最後に、今後のスケジュールについて御説明いたします。第 4 回都市計画総合見直しの手続きは、都市計画案の縦覧まで行っております。今後は本審議会におけます意見を回答したのち、広島県の都市計画審議会において、審議をされます。都市計画案が都市計画審議会です承されたのち、国土交通大臣の同意を経て、平成 16 年度前半までの決定を目標に手続きを進めることとなっております。以上で第 3 号議案、第 4 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 只今の第 3 号議案及び第 4 号議案につきまして、御意見等ございましたらお願いします。

○委員 先ず、理解はしておりますけれども、最初に説明がございました、都市計画に関する基礎調査とは、どのような調査をされているのかということを確認していただきたいことと、それから、やはり都市計画区域により市街化区域・市街化調整区域を定めることによって、いろいろその都市というのは変わって来るんですが、非常に重要な線引きだろうと思うんですけども、その時の、我々、人口、市街化指標とかいろいろ人口密度とか言いますが、そういうふうな物理的な一応の目安としての水準、基準ですね、総合的に当然判断はして行くんですけども、その判断における物理的な基準、目安はどういうふうな点に置くのかということの確認をお願いします。

○会長 はい。

○事務局（都市計画担当課長） 先ず、最初の基礎調査でございますけれども、これは都市計画法に基づき行うもので、概ね 5 年に 1 度ということで、広島県が行うということになっております。その調査の内容でございますけれども、人口・産業の動向という基礎的な指標から、建物の建屋の状況、地価の分布の状況、所帯数、そういった人口的な指標、それと建物の現在の用途・構造・面積、そういった数値的なもの、それと宅地開発の状況及び建築の動向、それと公害・災害の発生の状況等、いろいろなものがございまして、これは都市計画法施行令、第 5 条の項目として概ね 12 項目が決まっております。

続きまして、市街化区域への編入の基準でございますけれども、概ね都市計画法の運用指

針ということで、国の方が示しておりますのが、概ね1ヘクタール80人もしくは60人ということで書いておりますけども、現在、県との協議の中で、市のほうで行っておりますのは、DID人口集中地区の基準が1ヘクタール約40人でございます。その基準を満たすということが、現況及び将来において確実だという見込みの中で、数値的な整理を行っております。

○委員 先程の、どこでしたかね、狩留家地区とか、或いは南原地区ですね。そのようなところも根拠としては、一応その水準を使われているということですね。

○事務局（都市計画担当課長） はい。

○委員 はい、わかりました。

○会長 他にございませんでしょうか。はい、どうぞ。

○委員 3号議案の中で、公聴会ですか、素案に対して反対という意見がありますよね。これに対する対応というのは、これはどういうふうになっていますかね。手続きという、この計画法に基づいての対応というのは。

○事務局（都市計画担当課長） 手続きの中で、公聴会ということで委員は言われましたそのものについての反対が出ている件につきましては、行政内部で検討して、それに対してイエスかノーかということの検討を行い、都市計画の案を作成いたします。これにつきまして、都市計画法に基づきます縦覧を行います。ということで、そのそれぞれの公述人の方に対して、その回答を行うということはしておらず、都市計画の案になったものを見ただけということで、回答に代えさせていただいております。

○委員 はい、そうすると大体その素案に対して、理解ないし概ね理解という形が理想的な形でしょうけども、そういういわゆる合意というか、理解されない場合はどうなりますか。

○事務局（都市計画担当課長） 理解されない場合は、都市計画案の縦覧の中で、法的に意見書の提出ということが定められておりまして、今回の都市計画区域と区域区分につきましては、広島県決定の案件でございますので、それについて異議のある方は、意見書の形で、そちらのほうに提出をされていると、それにつきましては、広島県の都市計画審議会のほうに、その意見の要旨を付して、審議をしていただくということになっております。

○委員 はい、結構です。

○会長 他にございますでしょうか。ないようでございますので、第3号議案及び第4号議案につきましては、市が県へ意見なしとして回答することについて、異議なしとして、

市長へ答申することとして、よろしゅうございますか。

異議なしと認めます。

続きまして、第5号議案、第6号議案及び第7号議案につきまして、相互に関連する案件でございますので、一括して審議いたします。事務局の説明を御願いたします。

○事務局（都市計画担当課長） はい、それでは第5号議案・第6号議案及び第7号議案につきまして、相互に関連がございますので、一括して御説明させていただきます。議案書では86ページから285ページに、計画書及び説明資料を記載しております。

それでは、スライドを用いまして、御説明させていただきます。先程の議案の説明の中で、この画面を用いまして、今回見直す5つの都市計画について御説明させていただきましたが、これからこの5つの柱の中の、「用途地域」「防火地域及び準防火地域」「地区計画」について御説明いたします。なお、これらの都市計画につきましては、広島市が決定することとなっております。

先ず、3番目の「用途地域」でございますが、これは住宅地、商業地、工業地などの市街地の大枠として土地利用を定めるものでございます。

4番目の「防火地域及び準防火地域」でございますが、建築物を耐火構造にすることなどにより、市街地での火災の延焼防止などを図るものでございます。

5番目の「地区計画」でございますが、これは街並みなどの、地区独自のまちづくりのルールを定めまして、良好な都市環境の形成を図るというものでございます。また、これらの議案は都市計画区域や区域区分の変更に伴うものであることから、決定の告示は広島県による都市計画区域や、区域区分の決定とあわせて行うということにしております。

それでは、用途地域について御説明いたします。用途地域は、地域における居住の環境の保護、または業務の利便の増進を図るため、住宅地、商業地、工業地などの、市街地の類型に応じまして、それぞれ建てることのできる建築物の用途を規制する地域のことでございます。建築規制の内容といたしましては、建築物の用途や、容積率、建ぺい率、高さなどの制限がございまして、住宅地、商業地、工業地などの土地利用に応じた、環境の確保を図ることを目的としております。この用途地域につきましては、全部で12種類でございまして、住居系で申しますと、第1種低層住居専用地域から準住居地域までの7種類に分類をされております。また、商業系では、近隣商業地域、商業地域の2種類に分類をされております。更に工業系では、準工業地域、工業地域、工業専用地域の3種類に分類をされております。当初、第4回都市計画総合見直しの中で、用途地域などの変更につき

ましては、画面にお示しをしておりますようなポイントを基に検討を行い、都市計画区域や区域区分の変更に合わせて、手続きを進めることとしておりました。しかしながら、都市計画法の改正などによりまして、スケジュールが遅れることとなったことから、広島市が決定できる用途地域などの見直しの中で、都心の機能強化や基盤整備に伴う変更など、迅速に対応する必要があるものにつきましては、先行して昨年度から手続きを開始し、当審議会で御審議をいただき、平成15年8月21日に決定したところでございます。なお、変更した箇所については、画面の通りとなっております。

次に、今回の用途地域の変更内容は、画面にお示しをしますように、都市計画区域や区域区分の見直しにより、新たに市街化区域に編入することに伴うものが中心でございます。まず、1つ目は、第3号議案で御説明しました、新たに「都市計画区域」に含まれる区域の中で、市街化区域に編入される区域に、用途地域を新しく指定するものでございます。先程の第3号議案で御説明いたしました、「あさひが丘・動物園地区」、「南原地区」などがございます。

2つ目としまして、第4号議案で御説明しました、区域区分の変更により、市街化区域に編入される区域に用途地域を新しく指定するものと、市街化調整区域に編入される区域の用途地域を削除するものと、2種類がございます。

3点目としまして、都市計画区域や区域区分の変更に関係しないもので、民間等の土地利用計画に伴うものや、宅地開発事業などにより、用途地域の境界が明確になったことにより、用途地域を変更するものと、以上の3項目でございます。

それではまず、都市計画区域の変更に伴う指定につきまして、都市計画区域を拡大する地域ごとに内容を御説明いたします。なお、拡大する地域に用途地域を指定する方針といたしましては、これまで^{つちか}培われて来た良好な住環境の保全や、生活サービス機能を有する施設の誘導などにより、快適で住み易く利便性に富んだ、魅力的な都市環境の形成が図れるよう、また現在の土地利用の状況に適合するように指定する、ということでやっております。

まず、あさひが丘・動物園地区について御説明いたします。この地区のうち、あさひが丘の市街化区域となる区域に、用途地域の指定を行います。団地の中央部には商業施設や公民館などが集積をしており、またバス通りの沿道には日常サービス施設などが立ち並んでおります。地域の利便性の維持などの観点から、商業施設がある地域に近隣商業地域を、またバス通りの沿道地域に第1種住居地域を、更に県営の共同住宅や、団地の児童が通う

学校などが建っております地区に、第1種中高層住居専用地域など、地域の状況に応じまして用途地域を指定することとしております。

次に、南原地区について御説明いたします。南原地区は可部バイパス沿道の地区に、沿道にふさわしく、生活利便施設の誘導を図るために第1種住居地域を、地元の雇用も支えている事務所や工場が立地している地域に、第2種中高層住居専用地域や準工業地域を、低層住宅の住環境を確保するために、第1種低層住居専用地域を指定するということとしております。

次に、狩留家町について御説明いたします。狩留家町には工場や事務所などが散在していると同時に、住居の環境を守りつつ、主要地方道広島三次線の沿道にふさわしい業務系の施設などを誘導するために、第1種住居地域及び準工業地域を指定することとしております。

次に、亀山南地区について御説明いたします。亀山南地区は、低層住宅が建ち並んでいる団地の住環境を確保するために、第1種低層住居専用地域、南側の事務所などが立地している地区には、第1種住居地域を指定することとしております。

次に、グリーンハイツと高附住宅地区について、御説明いたします。先ず、グリーンハイツについてですが、グリーンハイツは低層住宅の住環境を確保するために、第1種低層住居専用地域を指定することとしております。

次に、高附住宅地区についてでございますが、高附住宅地区では既に地区計画を指定しておりますが、この内容と合わせて、小規模な日常サービス施設と低層住宅が共存する利便性に富んだ地区に、第2種低層住居専用地域、閑静で落ち着きのある住宅市街地が形成されるよう、低層住宅を主体とする地区に、第1種低層住居専用地域などの用途地域を指定することとしております。以上が今回の見直しで、都市計画区域に新たに含まれる地域の概要でございます。

次に、区域区分の変更に伴い、新しく用途地域を指定する地区について御説明いたします。山地部や臨海部において、計画的な市街地整備をするために開発許可等を受けた開発計画地で、既に工事が完成しているものを市街化区域に編入することとしておりますが、これらの区域については、既に指定している地区計画に適合するよう、また、土地利用の現況に応じて、適切な用途地域を指定することとしております。また、編入要望があった区域のうち、市街化区域に隣接しており、かつ、関係法令等に適合した開発計画地で、実施が確実と見込まれるものを市街化区域に編入することとしておりますが、これらの区域

につきましては、土地利用の現況及び周辺の用途地域の指定状況に合わせて、指定をするということにしております。既に完成をしております開発団地で、今回市街化区域に編入する地区として、東区の中山中央地区、戸坂地区、西区の古江上田方地区、安佐南区の大町地区、西風新都の梶毛東住宅地区と伴南工業地区、伴北工業地区、先程御説明しました都市計画区域の変更に合わせて区域区分を変更する、高附住宅地区、同じく安佐北区の希望が丘地区、となっております。また、埋立事業の竣功した地区で、今回市街化区域に編入する地区に指定する用途地域につきましては、吉島地区、広島港出島地区、五日市海老山南地区、となっております。なお、これらの開発団地などは、良好な市街地環境の確保を目的とする地区計画が既に策定をされておりまして、これらの内容についても合わせて変更をする必要がございます。この地区計画の変更については、後程詳しく御説明させていただきます。この他、図面にお示しをしましたように、既成市街地に隣接しており、編入要件を満足する区域で、市街化区域に編入する８７箇所の区域につきましては、周辺に指定しております用途地域を踏まえながら、指定することとしております。時間の関係で全ての地区を説明することは出来ませんが、その他の市街化区域に編入する地区につきましては、議案書の９０ページから１６４ページに附図として添付をしております。また、今回の見直しで開発等が完了したことにより、今後とも整備の見込まれない区域が明確になった地区で、市街化調整区域に編入する８地区につきましては、画面の通り用途地域の指定を解除するということとしております。

次に、区域区分の変更に関係しない用途地域の変更について御説明いたします。この度見直す地区は、画面にお示しをしております、全部で１２箇所でございます。先ず、画面で赤い枠で表示をしております地区は、土地地区画整理事業や宅地開発事業などにより、用途地域の境界が明確になったため、その境界を変更するものでございます。箇所としては「牛田東一丁目地区、戸坂出江^{いずえ}二丁目地区」などでございます。また、黄色い枠で表示をしております地区は、土地利用の変化に伴うものや、民間の土地利用計画に対応するための変更でございまして、「本浦地区」、「三滝本町一丁目地区」などでございます。これらにつきましては、それぞれ有しております周辺の環境が損なわれないよう、用途地域を指定するものでございます。

次に、「防火地域及び準防火地域」でございます。「防火地域及び準防火地域」は、建物を不燃化することによりまして、市街地の大規模な火災を防止すると共に、広域的な非難の安全を確保するために、指定するものでございます。防火地域は、集团的に建物をほぼ

完全に不燃化することによりまして、火災が他の建築物に延焼しないようにするもので、主として商業地、または官公庁等の重要施設が集中している地区等の、市街地における火災の危険度を、高度に防止すべき地区に指定しております。また、準防火地域は、市街地の建築物の防火性能を全体的に高めることによりまして、火災の延焼速度の低下などにより、大火災の発生を防ぐために、指定するものでございます。防火地域及び準防火地域内の建築制限につきましては、画面の通りでございますが、例えば防火地域で階数が3以上、または延床面積が100平方メートル以上の建築物は、耐火建築物に、また、準防火地域では階数が4以上、または延べ床面積が1500平方メートル以上の建築物は、耐火建築物にしなければならないなど、一定の階数や延床面積を超える建築物については、耐火建築物や準耐火建築物などの、防火性能の高い建築物にしなければならないこととなっております。

それでは、この度見直す防火地域及び準防火地域について、御説明いたします。見直す地区は画面に示しております通り、全部で8箇所でございます。先ず、区域区分の変更に伴う地区としましては、ピンク色の枠がつきました4箇所でございます。これらにつきましては、周辺の防火地域及び準防火地域の指定状況を踏まえ、指定することとしております。また、水色の枠がつきました地区は用途地域の変更に伴うもので、これにつきましては周辺の防火地域及び準防火地域の指定状況を踏まえ、指定することとしております。

次に、今画面で赤色の枠がつきました、「安佐南区役所周辺」と「安芸区役所周辺」について、御説明いたします。本市では平成10年3月に「災害に強いまち：ひろしま」を計画的に形成して行くために、「災害に強いまちづくりプラン」を策定しております。大規模地震等に、同時多発する火災の延焼拡大を防止するため、燃えにくく、燃え広がらない市街地の形成を図る必要があることから、市街地における延焼遮断帯の整備や、都市防災上重要な施設がある地域における、市街地の不燃化を促進することとしております。この「災害に強いまちづくりプラン」では、画面の通り、「面的に不燃化を促進する地区」を位置付けており、各区役所は主要な施設として、その周辺地区の不燃化を促進するというようにしております。これまでのところ、これらの地区の大部分に、防火地域及び準防火地域が指定されておりますが、安佐南区役所と安芸区役所につきましては、未指定の部分があるため、画面の通り、安佐南区役所の周辺地区と安芸区役所の周辺地区を、この度準防火地域に指定するものでございます。

最後に、「地区計画」について御説明いたします。これは先程御説明しました用途地域を

補うものでございまして、良好な街並みを形成するための地区独自のルールを定め、良好な都市環境の形成を図る都市計画の制度でございます。これが今回変更する地区計画の位置図でございますが、赤色の地区が、都市計画区域の拡大及び市街化区域への編入に伴い変更するもので2箇所、青色の地区が、市街化調整区域から市街化区域への編入に伴い変更するもので10箇所となっており、これに都心コア住居地区地区計画の変更を加えて、13箇所を今回変更いたします。

ここで、地区計画の構成について、少し御説明させていただきます。地区計画は、「地区計画の目標や土地利用の方針など、街づくりの構想を示す部分」と、その方針に従って具体的な規制内容を示す「地区整備計画」により、構成をされております。「地区整備計画」では、主として地区内の居住者の用に供する道路、公園などの「地区施設」、建築物の用途の制限などの「建築物等に関する事項」、法面等を維持保全するための「土地利用の制限に関する事項」を、必要に応じて定めることができることとなっております。住宅団地等で策定しております地区計画では、「地区整備計画」の「建築物等に関する事項」におきまして、用途の制限を始めとした制限内容を、必要に応じて定めております。

今回変更します、都心コア住居地区以外の12地区の地区計画につきましては、策定時に将来の市街化区域編入時における「用途地域の指定」を想定し、容積率・建ぺい率などの制限を地区計画で定めております。今回の見直しで、用途地域を指定することにより担保される「容積率」等の制限につきまして、地区計画では不要となるため、計画書からその制限項目の記述を削除致すものでございます。つまり、制限するものが、地区計画から用途地域へ移行するということで、都市計画としての制限内容はそのままでございます。それでは都心コア住居地区以外の「都市計画区域及び区域区分の変更」に伴う、12地区の変更からイメージ図により、御説明させていただきます。

まず、都市計画区域の拡大に伴い変更する地区として、「西風新都高附住宅地区」及び「可部亀山地区」から御説明いたします。これらの住宅団地は、都市計画区域の内外にまたがり造成されております。これらの団地については、良好な市街地環境の形成を図るため、土地利用のルールとしまして、都市計画区域内の市街化調整区域では地区計画を策定しており、また、都市計画区域外では、地区計画制度が活用出来ないことから、都市計画区域に編入し、地区計画を策定するまでの暫定的な手法としまして、地区計画と同じ内容で建築協定を定めております。今回の見直しにより都市計画区域を拡大し、地区全体が都市計画区域の中に含まれることとなります。これによりまして、団地全体を対象とした地区計

画を定めることが可能ということになります。また、都市計画区域の拡大と同時に、団地の宅地部分について、市街化区域に編入いたします。

従って、「都市計画区域外の建築協定の区域」を、「市街化区域の地区計画区域」へ、また、都市計画区域内では、「市街化調整区域の地区計画」を「市街化区域の地区計画」へと変更し、結果として団地全体を一体の区域として、市街化区域での地区計画を定めることとなります。先程、地区計画で定められました、制限項目のところでも御説明しましたように、用途地域の指定に伴い地区計画で不要となる「容積率・建ぺい率」等の制限項目について、計画書から削除する変更を行うというもので、実際の制限内容はそのままであり、変わりはありません。

次に、市街化区域への編入に伴い変更する地区として、現在、市街化調整区域にある「へさかレインボーハイツ桜坂地区」など、赤枠で示しております6地区について、御説明いたします。これらは現在の市街化調整区域において、開発等により造成された団地でございます。これらの団地では、造成が概成もしくは完了した段階に、良好な市街地環境の形成を図るため、一体の区域として地区計画を策定しております。

今回、区域区分の変更によりまして、団地の宅地部分が市街化区域に編入されることとなります。これらの地区については、「市街化調整区域の地区計画」を「市街化区域内の地区計画」へと変更するものです。これらにつきましても先程同様、用途地域の指定に伴い、地区計画で不要となる制限項目について計画書から削除いたしますが、実際の制限はそのまま変わりはありません。

次に、一部の区域について市街化区域に編入することに伴い変更を行う、「西風新都梶毛東地区及び西風新都伴南工業地区」について御説明いたします。これらは比較的規模が大きいことから、造成の完了に伴い随時市街化区域へ編入している団地で、現在、市街化区域と市街化調整区域にまたがっております。

ここで梶毛東地区の場合を例に、御説明いたします。この団地は、開発区域を一体の区域として地区計画を策定しており、造成が完了した区域について地区整備計画を定め、併せ、市街化区域への編入を行っております。従って、地区計画区域内に、地区整備計画を定めていない区域を持つ、造成中の開発団地でございます。前回の区域区分の変更で、造成の完了している部分について、今回の見直しで市街化区域に編入されることに伴い、具体の制限を定める地区整備計画の区域を拡大する変更を行います。地区整備計画を定めていない残りの区域につきましては、今後の造成の進捗に合わせ、随時、地区整備計画の区

域を拡大して行く予定でございます。なお、残りの区域につきましては、総合見直しにおいて市街化を保留する地区、いわゆる特定保留地区に位置付けることによりまして、市街化区域への編入についても、造成の進捗にあわせ、「特定保留地区の解除」、或いは「次の総合見直し」において手続きを行うという予定でございます。

次に地区計画区域や区域区分の変更に伴わない、地区計画の変更について御説明いたします。はじめに広島市の都心部に指定しております地区計画について、御説明いたします。

先ず、広域経済圏の中核都市としての役割を担う広島市にふさわしい、快適で賑わいのある、魅力ある都市空間の形成を図ることなどを目的として、「都心幹線道路沿道地区地区計画」や、「都心コア商業地区地区計画」を定めております。

次に、広島市を代表する快適で象徴的な都市空間の形成などを図ることを目的として、「平和大通り地区地区計画」や、「リバーフロント地区地区計画」を定めております。

また、再開発事業などに合わせて、賑わいのある都市空間を創出することなどにより、都市機能の強化を図ることを目的として、「金座街地区地区計画」を定めております。

そして最後に、都心居住の推進を目的とする「広島市都心住居地域地区計画」と「都心コア住居地区地区計画」をそれぞれ指定しており、合計9つの地区計画を定め、用途地域に付加する形で、都心部のまちづくりを進めております。この度はこのうちの、「都心コア住居地区地区計画」を見直したいと考えております。この地区計画は、都心の居住人口の回復・定着化などを図ることを目的に、都心商業地域のうち、幹線道路沿道の、高容積率地区に囲まれた地区を対象に、平成8年に策定したものでございます。現在の区域の面積は、61.2ヘクタールとなっております。また、建築規制の内容としましては、用途の制限、容積率の最高限度、容積率の最低限度、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限などがございます。特に容積率の最高限度につきましては、建築物の中に住宅を多く設ければ、最高1.25倍として容積率を割増しできるのが、この地区計画の特徴となっております。現在指定しております、「都心コア住居地区地区計画」の区域は画面の通りとなっております。このグラフは、昭和60年から平成12年までの中区・東区・南区・西区の、国勢調査における人口を比較したものでございます。都心回帰現象によりまして、幾分緩やかな傾向となっておりますものの、中区と南区の人口は依然として減少しているということがわかつております。こうしたことから本市では、平成13年1月に策定しました広島市の都市計画に関する基本的な方針に、デルタ地域を都市型住宅市街地居住ゾーンと位置付けまして、土地の

高度利用や都市型住宅の立地を推進し、地域社会の活力や魅力の向上を図ることとしております。今回の変更は、建築制限をそのままとし、人口の増減率や容積率がどの程度消化されているかを表す容積の実現率などが低く、居住空間の整備が低調な地区であります、「本川町地区」や「土橋・猫屋町地区」などの9地区、区域の面積としまして約71.9ヘクタールを都心コア住居地区地区計画に含めることとしております。これによりまして、区域の面積は約133.1ヘクタールとなります。更に、これまで地区区分の名称を町の名称としておりましたが、区域が増加し、わかりにくくなることから、「A地区」「B地区」「C地区」の名称に改めるものでございます。なお、それぞれの地区の違いを説明しますと、「A地区」はベースとなる用途地域が主に商業地域で、容積率400パーセントの地区、図面では赤色で示す地区でございます。「B地区」は主に近隣商業地域で、黄色でございます。更に「C地区」は、商業地域で容積率が500パーセントの地区で、緑色で示す地区でございます。

最後でございます、第5号議案、第6号議案及び第7号議案につきまして、これまで進めてきました手続きの流れについて御説明いたします。

先ず、平成15年7月7日から23日までの日程で、都市計画区域を拡大する4地区と、全区の区民文化センターで12回、素案について説明会を実施をいたしました。そして、8月1日から14日までの間、広島市都市計画局計画調整課と各区の建築課において、説明会で説明しました素案の詳細図面を見ていただくための図書の縦覧を行い、これと同じ期間において、公聴会で公述をしていただくための申し出の受付を行いました。その後、都市計画区域や区域区分に関する公聴会について、8月27日に実施をしておりますけども、用途地域などに関する公聴会につきましては、9月9日に西区の区民文化センターで開催する予定としておりましたが、公述の申し出がなかったことから、中止となっております。地区計画については条例に基づきまして、平成15年11月4日から11月18日に、原案の縦覧を実施しております。その後、地元説明会や公聴会などによりいただきました様々な意見を踏まえ、最終的な変更案を作成し、平成16年1月19日から2月2日までの2週間、案の縦覧を実施しましたところ、第5号議案の用途地域の変更につきまして、1件1名の方から意見書が提出されております。今後につきましては、本日の都市計画審議会の審議ののち、広島県や国土交通省の同意をいただき、平成16年度の前半を目標に広島県が決定する、都市計画区域や区域区分の変更に合わせて、決定する予定としております。

それでは引き続きまして、第5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、お手元の配付資料に基づいて、説明をさせていただきます。お手元に「広島圏都市計画の意見書について」という資料を配付をさせて頂いておりますので、御覧をいただきたいと思います。資料2でございます。資料の1ページ目に縦覧結果を集計しております。2週間の縦覧期間中、合計24名の方が縦覧されております。意見書でございますが、先程申しました通り1件1名から提出されております。資料の2ページに意見書の要旨と、それに対する事務局の考え方をまとめさせて頂いております。要旨につきましては左側に、事務局の考え方を右側に記載しております。

それではまず始めに、意見書の提出されました場所と、現地の状況について御説明させていただきます。スクリーンで出しますので、御覧いただきたいと思います。場所につきましては佐伯区五日市町大字皆賀で、画面に示しております位置でございます。この地区につきましては、市街化区域に編入し、これと併せて第1種低層住居専用地域を指定することとしております。現在この地区には、地上3階建ての特別養護老人ホーム及び地上2階建ての重症心身障害者施設が建築されております。それでは2ページに記載しております意見書の要旨から読み上げさせていただきます。まず、反対意見といたしまして、

「佐伯区五日市町大字皆賀字北山104の27番地地先」の変更案について、次のような矛盾や強い意見を抱いた。

(1) 市街化区域の編入の経緯

広島県が決定する区域区分の変更案において、当該地区を市街化区域に変更する案が示されているが、地主に連絡や相談もなく、第三者が区域区分の変更を求めたものである。

(2) 土地の利用計画

当該地区の土地は広島市から購入しているが、市街化調整区域から市街化区域に編入し、高さの制限を伴う用途地域（第1種低層住居専用地域）を指定することについて何の説明もなく、契約条項にもない。

このことにより、建築に際しては、さらに高層化できるように構造計算を行い、現在2階建てまでを完成をしている。

今回このような用途地域を指定されることは、一種の詐欺行為にあたり、損害は大きい。

(3) 要望内容

市街化区域に編入する場合は、高さ制限を伴わない用途地域の指定をお願いする。高さ

制限のある用途地域を指定されるのであれば、当初の計画を変更する必要がある、その際の損害を補償していただきたい。

以上でございます。

これに対する事務局の考え方を、右の表に記述しております。読み上げさせていただきます。市街化区域に接した市街化調整区域において、公共下水道へ接続され、都市的土地利用がなされている土地については、基本的に、区域区分の変更で市街化区域に編入し、計画的な土地利用を推進する必要がある。当該地の用途地域の指定については、地上２階建ての重症心身障害者施設や地上３階建ての特別養護老人ホームが建築されている現在の土地利用の状況及び当該地区の南西に広がる低層住宅市街地との連続性を考慮し、周辺地域に指定している第１種低層住居専用地域が適当であると考え、指定することとしたものである。本市としては、一般的に社会福祉関連の施設は、市民生活を支えるサービスの拠点としての性格が強く、そのニーズの高まりに応じて、具体的な施設整備計画の内容を踏まえた何らかの対応が必要であると考えており、意見については、施設の拡張計画が、具体的になった段階において、計画に合った用途地域に見直すなど、前向きに検討を行いたいと考えている。なお、意見提出者にヒアリングを行ったところ、地上２階建ての重症心身障害者施設について、当面１階分の増築計画が明らかになったが、これについては、建築基準法第５５条第２項（第１種低層住居専用地域及び第２種低層住居専用地域内における建築物の高さの限度の特例措置）に基づく認定により、建築物の高さが１２メートルまでは建築可能となることから、実現可能と考えている。以上でございます。

以上、第５号議案、第６号議案及び第７号議案の内容、及び第５号議案の意見書の要旨とこれに対する事務局の考えについて、一括して御説明させていただきました。御審議のほうをよろしく願いいたします。

○会長 只今説明のございました３議案につきまして、ご意見等がありましたらよろしく願います。

○委員 はい、少し教えて下さい。３号議案の都市計画について、決定ですか。ついては、御説明の中では、南原地区は市街化調整区域での指定ではなかったですかね。どうなんですかね。

○事務局（都市計画担当課長） 南原地区につきましては全域を都市計画区域にし、市街化区域で指定する部分と、調整区域で指定する部分がございます。

○委員 ということですね。まあ２つあると。つまり、調整区域のほうは、保全を優先と

ということで、開発或いは住宅や建築物というのは、制限を加えるということですね。ところが7号のところの用途地域の指定の中では、むしろ促進するような指定をされたんじゃないですか。そのところは、矛盾、出て来ませんか。

○事務局（都市計画担当課長） 用途地域を指定しておりますのが、画面にございますように、南原地区の一部でございまして、この地区を市街化区域、この地区によって地域を指定しております。そして、都市計画区域に編入をしておりますのは、その上も含めてかなり広い部分でございまして、この色のついていない、その他の部分については調整区域ということで先程委員が仰られました、保全をしていこうというところでございます。だから、今回、用途地域で建物の建築を促進し、形態を規制していこうというものにつきましては、用途地域を指定しておるということでございます。

○委員 そうですか、わかりました。

○会長 はい、どうぞ。

○委員 ちょっと細かくなりますけれども、先程の資料の2の議案、意見書、反対意見が出ておりますよね。その（1）の市街化区域の編入の経緯のところ、第三者が区域区分の変更を求めたものであるというふうに、反対意見の方は仰っているんですけども、これは事実関係として、第三者というのはどういうことなのかを、御説明を御願ひいたします。

○事務局（都市計画担当課長） はい、第三者とは、本市下水道局等でございます。特に当該箇所につきましては、従前、市街化区域の外ということでございましたので、下水道整備は公共のほうですという地区にはなっておりません。そして、当該地区の地権者の方が、下水を整備して市街化区域内の下水道につなぎたいという申し出があったと。これは区域外流入と言っておりますけれども、その申し出がありました。その時に広島市の許可を得るということが必要でございまして、広島市長が許可をしておる訳です。その中で下水道の区域外で流入をされた方については、その土地については、もう都市的な土地利用ということで、都市基盤を利用されているということで、将来市街化区域に編入をすることが条件ですよということで、お話をしております。そういうことで第三者と言いますのは、そういった区域外流入を認めた、広島市で言いますと下水道の部局になるんですけども、そちらのほうから都市計画のほうへ、今回区域外で流入を認めたので、調整区域から市街化区域に編入をして下さいということでお話があって、それを一括して私共のほうで手続きをしておるということで、この方からとられましたら第三者ということに、表

現をされてるということでございます。

○委員 はい、わかりました。

○会長 ほかにございませんか。

○委員 2点程ちょっと教えてもらいたいんですけども、1つはですね、周辺地が第1種・第2種低層で建ぺいが50・容積が100と、そういうふうな大体指定が基準だろうと思うんですけども、中に亀山南とグリーンハイツ、これ60・150ですよ。だから、何か特別な理由があったのかどうかですね、それが1点。それからもう1つ、防火地域・準防火地域の話で、あるその面的な不燃化を促進する地区として、それぞれの地域が定められているんですけども、一般的にいう防火・準防火その地域以外の対策、例えば延焼阻止帯とか、或いはそういうふうな不燃化、或いは防災・災害に対する対策、そういうふうなものは別に考えられていないのかどうかですね。その2点を教えて頂けませんでしょうか。

○事務局（都市計画担当課長） はい、1点目でございます。第1種低層住居専用地域の中で、建ぺい率50・容積率100の地域と、60・150の地域があるということでございますが、基本的には土地利用としては、低層住宅の環境を守るということで、第1種低層住居指定をしておりますけども、新たに指定をするということで、既存の建物がどういう状況なのかということと、先ず、考慮する必要があるということでございます。そして、その中で建築基準法で不適格ということに、この容積率を指定した場合になってしまう、ということがかなり広い面で生じるという場合には、今の現在の容積率・建ぺい率、現在の建物の、その状況を見て、ほぼそれが満足できる容積率・建ぺい率に指定をしているということが、実情でございます。基本的には100・50で行いたいんですけども、現状に合わせて、不適格が生じない範囲で指定しておるということでございます。

○委員 その不適格になるというのは、どの程度あるんですか。

○事務局（都市計画担当課長） 亀山南でございますけれども、不適格になる件数が2割を超えておるというところでございます。他の地区では、ひと桁台ということで整理をさせていただいております。

○委員 グリーンハイツも同じですか。ここも結構新しい団地だろうと思うんですけど。

○事務局（都市計画担当課長） グリーンハイツではおよそ10パーセントでございます。

○委員 10パーセントですか。

○事務局（都市計画担当課長） はい。

○委員 よろしいです。

○事務局 それでは、よろしゅうございますか。防火・準防火のその他の都市計画上の対策ということでございますけれども、都市計画法で不燃化ということで定めておりますのは、防火・準防火と、後程議題で出ます屋根の構造と建築基準法の話ということでございます。その他一般的に、都市計画上の中で位置付けているものはございませんけれども、都市計画道路の計画的な整備、それは延焼遮断帯の整備ということにもなろうと思います。そういったものも計画的に行います。それぞれの都市施設がそれぞれの機能を持っておりますので、そういったところでも有効に働いているというふうに考えておりますけれども、現実として都市計画で規制をして、これということは現在他にはございません。

○委員 普通の、だから他の地区とは変わらないということですね。対策的には変わらないということですね。

○事務局（都市計画担当課長） はい。そうですね。

○会長 他にございますでしょうか。ないようでございますので、第5号議案、第6号議案及び第7号議につきましては、原案通りの都市計画とすることを適当と認める旨、市長へ答申するというようにしてよろしゅうございますでしょうか。

異議なしと認めます。

それでは第8号議案につきまして審議をいたします。事務局の説明を求めます。

○事務局（建築指導課長） それでは第8号議案につきまして、御説明いたします。議案書の286ページから289ページまででございます。スクリーンのほうをご覧ください。

建築基準法第22条第1項につきまして、防火地域及び準防火地域以外の市街地で、特定行政庁が指定した区域内にある建築物の屋根の構造は、火の粉による延焼を防止することができる性能としなければならないと規定されております。例えば、不燃材料で葺くなどの制限がかかります。また、同条第2項におきまして、都市計画区域内において、その屋根の構造を制限する区域を指定する場合には、あらかじめ都市計画審議会の意見を聴かなければならないと、規定されております。本市では従来より、総合的に開発し保全する必要がある都市計画区域内におきまして、延焼を防止するという防火上の観点から、屋根の構造を制限する区域として参りました。御覧の画面のピンク色と黄色の部分が、現行の都市計画区域でございまして、ピンク色の区域が、防火・準防火地域、そして黄色の区域が現在屋根の構造を制限する区域として指定している区域を示しております。今回は、先程第3号議案で御説明いたしました新たに都市計画区域となる区域につきまして、画面で

は緑の線で囲まれた部分の区域になりますが、これらの区域につきましても、防火上の観点から屋根の構造を制限する区域として、指定しようとするものでございます。また、区域の指定にあたりましては、これまでは新たに都市計画区域となる区域につきまして、その都度、都市計画審議会でご意見をお聴きして参りましたが、今後は、新たに都市計画区域となる区域につきまして、その都度ご意見をお聴きするというのではなく、都市計画区域につきまして、包括的に屋根の構造を制限する区域として指定しようというものでございます。簡単ですが、以上で説明を終わらせていただきます。

○石川会長 只今の説明につきまして、ご意見等ございますでしょうか。

特に意見がないようでございますので、第8号議案につきましては、原案に対し意見なしとすることとして、よろしゅうございますでしょうか。異議なしと認めます。以上で議案の審議は終わりますが、なお、事務局より報告事項があるようでございますので、事務局から報告を御願いたします。

○事務局（建築指導課長） それでは、市街化調整区域内の建築物の容積率などの数値の変更につきまして、ご報告をさせていただきます。お手元の資料の後半に「報告事項1」といたしまして、本件に關します資料を付けております。この資料は本市のホームページに掲載している資料と同じでございます。住民説明会、或いは各区役所の建築課でも配付しているものでございます。本日はこの資料をもとに、前面のスクリーンを使って説明をさせていただきます。それではスクリーンをご覧ください。

先ず、本市におけます市街化調整区域の現況につきまして、御説明いたします。本市の市街化調整区域は緑色で示しておりますように、平地部の市街化区域を取り囲むように位置しておりまして、山林や田畑、低層住宅を主体とした集落地などがございます。市街化調整区域は、都市計画法第7条第3項におきまして、「市街化を抑制する区域」と規定されております。

また、「広島圏都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」では、優良な農用地として保全すべき区域、自然環境形成上保全すべき区域、災害防止上保全すべき区域、集落及びその周辺地では、良好な営農条件と居住環境の確保を図るべき区域、などとされております。従いまして市街化調整区域内では、建築行為が厳しく制限をされておりまして、建物を建てる場合は原則都市計画法による許可が、必要になって参ります。

しかし、中には、この許可を必要としない建築物もございまして、大規模な施設が建ってしまうことがあります。例えば、一例を申し上げますと、学校であるとか社会福祉施設、

医療施設などの公共公益施設などがございます。このような建築物が、全て問題を起こしている訳ではございませんけれども、日照などの相隣紛争や、局所的な交通渋滞の元になったり、将来市街化区域に編入し、用途地域を指定しようとする際に、周辺の低密度の建築物との間に、不均衡が生じるなどの問題が懸念されます。このようなことに配慮いたしまして、地域の土地利用の実態にあった容積率や建ぺい率に変更するよう、建築基準法が改正され、平成13年に施行されました。

それでは続きまして、建築基準法の改正につきまして御説明いたします。この市街化調整区域内の建築物につきましては、これまで枠内のように、容積率・建ぺい率などの数値は全国一律でございましたが、建築基準法の改正によりまして、特定行政庁が土地利用の状況等を考慮して、右の枠内に示しております数値の中から選択し、都市計画審議会の議を経て定めることとなりました。例えば容積率につきましては、これまで400パーセントでございました。この数値は広島市では、商業系の用途地域の容積率に相当する高い数値でございますが、今回の法改正によりまして、400パーセント・300パーセント・200パーセント・100パーセント・80パーセント・50パーセントの6つの中から、地域の実状に合った数値を選択することになりました。建ぺい率・道路斜線制限・隣地斜線制限の数値につきましても、容積率と同じよう、数値を選択することになります。

続きまして、これらの数値の選択につきまして、広島市の考え方及び、変更素案について御説明いたします。数値の選択にあたりまして、市街化調整区域の土地利用の状況等を考慮して定める必要がありますことから、平成13年度と14年度の2カ年に渡りまして、実態調査を行い、その調査結果を踏まえて、次のような観点から検討をして参りました。

まず、1点目といたしまして、市街化調整区域は市街化を抑制し、優良な農用地として、また自然環境形成上、災害防止上、保全を主たる目的としているということ。

2点目といたしまして、中高層建築物によります日照・通風・採光などの弊害を抑制し、良好な居住環境を確保するということ。

3点目といたしまして、市街化調整区域と隣接しております市街化区域は、概ね住居系の地域でございまして、建築物も2階建ての住宅が大半となっております。そのため、現在の市街化調整区域のほうが高密度利用ができる数値となっており、逆転現象を、これを解消し、容積率・建ぺい率の数値の連続性を図るということ。

4点目といたしまして、これまで開発許可をする際に、一般的には容積率が100パーセント、建ぺい率50パーセントということで、行政指導をしてきた経緯があるというこ

と。

５点目といたしまして、変更後の数値に適合しなくなる既存不適格建築物の発生を、極力少なくするということ。最後に、実態調査の結果、容積率１００パーセント以下の建築物の割合が約９８パーセント、建ぺい率５０パーセント以下の建築物の割合が約９２パーセントであったということでございます。この図は、今御説明いたしました、市街化調整区域内の建築物の容積率、これの分布状況でございます。黄色の点線に示しておりますように、容積率１００パーセント以下の建築物が、９７．８パーセントあることを示しております。この図は、建ぺい率の分布状況でございます。黄色の点線に示しておりますように、建ぺい率５０パーセント以下の建築物が、９１．８パーセントあることを示しております。以上のことから、一般基準といたしまして、黄色の枠内にお示ししておりますよう、容積率１００パーセント、建ぺい率５０パーセントを選択するように考えております。この数値は広島市では、第１種低層住居専用地域に相当する数値でございます。また一方では、この数値を満足していない建築物も一部ございます。これらの建築物につきましては、将来建て替えをする際に、容積率２００パーセント、建ぺい率６０パーセントを上限といたしまして、現在の規模まで建て替えができるような特例基準も、併せて検討しております。

次に、斜線制限の勾配の数値についてでございますが、容積率・建ぺい率の考え方に合わせた、黄色の枠内の数値を検討しております。この数値は市街化区域では、住居系の数値に相当いたします。斜線制限について、図で少し説明をさせていただきますと、現在お示しております図では、現行の赤色の線から変更案の青色の線となります。なお、斜線制限につきましては、緩和規定が法律の中でございますために、斜線制限の数値を変更することによって、不適格な建築物の発生はほとんど生じないものと考えております。また、開発団地などによる大規模な開発区域につきましては、市街化区域編入が前提となっております。この区域につきましては、計画されております土地利用の内容と整合するように、随時本審議会に諮問して、数値を変更していくように考えております。以上御説明いたしました変更素案につきましては、市民の方の意見を反映させるために、平成１６年１月１５日号の広報紙「ひろしま市民と市政」及び都市計画局のホームページに掲載するとともに、各区役所建築課でも素案を配布して、意見を募集をしております。締切は今週末の２月１３日までとなっております。また、各区役所ごとに説明会を開催し、素案の内容を説明すると共に、個別の相談についても対応をして参りました。今後は、期間中に市民から

よせられました意見に対する市の考え方の整理、告示案の検討を行い、都市計画審議会に諮問して行きたいと考えております。以上で報告を終わらせていただきます。

○事務局（都市計画担当課長）　続きまして、前回本審議会で御審議をいただきました案件の、その後の状況につきまして、御報告をさせていただきます。お手元に「報告事項２」
として、配付させて頂いておりますので、ご参考にしていただきたいと思います。前回の
１０月２４日の本審議会で、御審議をいただきました案件は市決定でございますが、地区
計画の変更に係る案件、１件ございました。これは、地区計画の「建築物等に関する事
項」の中で定めております、「建築物等の形態または意匠の制限」において、広島市屋外広
告物条例を引用している部分がございますが、その条例の改正に伴う地区計画との整合を
図るための変更でございました。これにつきましては、昨年平成１５年の１０月２９日に、
都市計画法に基づく都市計画変更の告示を行っております。以上、前回の審議会で御審議
をいただきました案件の、その後の状況について、御報告をさせていただきました。以上
でございます。

○会長　只今の事務局の報告につきまして、ご意見等がございましたらお願いいたします。
ないようでございますので、以上で本日の審議회를終了いたします。本日は大変お忙しい
中、御審議をいただきまして、ありがとうございました。心から厚く御礼を申し上げます。
これをもちまして審議회를閉会いたします。