

平成17年8月2日

第18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18回広島市都市計画審議会議事録

1 開催日時 平成17年8月2日 午後2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 地井昭夫 大原勝美 濱本隆之

イ 市議会議員 下向井 敏 谷川正徳 都志見信夫 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 地方事業評価管理官 岡村 真

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 藤原宏志

オ 市民委員 田口 豊 茶谷 香 古川 隆

以上 16名

(2) 欠席者

ア 学識経験者 太田いく子 福田 督

イ 市議会議員 土井哲男 平野博昭

(3) 傍聴人

一般 7名

報道関係 0名

4 閉 会 午後3時10分

## 第18回広島市都市計画審議会

平成17年8月2日(火)

事務局(都市計画担当部長) それでは、ただ今から、第18回広島市都市計画審議会を開催させていただきます。委員の皆様方におかれましては、お忙しい中、お集まりを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池田でございます。どうぞよろしくお願いいいたします。

本日は、審議に先立ちまして御報告をさせていただきたいことがございます。広島市都市計画審議会の委員でいらっしゃいました、市議会議員の兼柵栄二様が、去る5月7日お亡くなりになりました。ここに兼柵栄二様の御冥福をお祈りいたしますとともに、謹んで御報告をさせていただきます。

次に、このたび、新たに委員に御就任をいただいた方を御紹介させていただきます。市議会議員の委員といたしまして平野博昭様に御就任をいただいております。なお、本日は都合により欠席でございます。

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しておりますとおり3つの議案がございます。

まず、第1号議案と第2号議案は、安芸区瀬野みどり坂地区に関する案件でございます。第1号議案が「用途地域の変更」、第2号議案が「地区計画の変更」についてでございます。

次に、第3号議案は、建築基準法に基づきます「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」についてでございます。これは、西風新都梶毛東地区の開発予定地に関するものでございますが、特定行政庁が用途地域の指定のない区域につきまして容積率等の限度を指定する際には、「都市計画審議会の議を経て定める」ということとなっておりますので、市街化調整区域において既に定めております数値につきまして、開発計画に沿った数値に変更することについてお諮りするものでございます。

最後に、前回の審議会でお諮りいたしました案件につきまして、その後の状況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、どうぞよろしくお願いいいたします。

それでは、石川会長さん、よろしくお願いいいたします。

会長 本日は、御多忙の中、委員の皆様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16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決めさせていただきます。本日の署名者は、山田委員さんと都志見委員さんをお願いいたします。

なお、本日は、傍聴人の方がお出ででございますので、あらかじめ遵守事項等について説明をさせていただきます。

- ・ 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。
- ・ 会場内では携帯電話等を使用しないでいただきたい。なお、携帯電話をお持ちの方は、電源をお切りくださいますようお願いいたします。
- ・ なお、その他の会場の秩序を乱したり、審議の妨害となる行為はしないようお願いいたします。

このような行為をされた場合は、退場していただくことがありますので、よろしくようお願いいたします。

それでは、審議に入ります。第1号議案及び第2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ので、一括して審議したいと存じます。

事務局の説明を求めます。

事務局（都市計画担当課長） 都市計画担当課長の藤井でございます。よろしくお願いいたします。

第1号議案及び第2号議案につきまして関連がございますので、一括して御説明いたします。議案書では、3ページから27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いたします。

この議案は、瀬野みどり坂地区の用途地域、地区計画をそれぞれ変更するものでございます。これらの案件は、全て広島市決定でございます。

まずはじめに、位置を御説明いたします。瀬野みどり坂地区は、画面の赤色の区域で広島市の東部に位置しております。これを拡大しますと、赤色の線で囲まれた区域

で、JR瀬野駅の北側に広がる丘陵地に土地区画整備事業等により造成された住宅団地です。団地の中には、都市計画道路の瀬野駅前線や瀬野西立石線が整備されており、更に、スカイレールと呼ばれております都市高速鉄道の広島短距離交通瀬野線も整備されております。

瀬野みどり坂地区は、平成元年に造成工事に着手し、平成7年に完了した戸建住宅を中心とする団地です。

なお、土地区画整備事業の換地処分は、平成10年に公告されております。

しかしながら、バブル期以降の平成9年から本格的な分譲を開始したこともあり、現在におきましても住宅については、青色の線で囲まれた集合住宅等用地は未利用地のままであり、団地のほとんどの区域を占めております戸建住宅用地も500戸程度しか建築されておられません。これは、当初計画の3分の1を下回る数字であり、計画どおりに立地が進んでいない状況になっております。

さらに、黄色の線で囲まれた中央部の商業施設用地への店舗立地についても様々な誘致活動が行われてきておりますが、昨今の社会情勢や住宅の分譲が進んでないことなどから、出店の意向が全く得られておりません。

こうした中、昨年、事業者から中央部の商業施設用地への出店は無理であるが、南側の集合住宅等用途なら店舗を出店したいとの意向や、北側の集合住宅等用地の一部を利用して事務所を新築させたいという意向がありました。

これに対して地元町内会も土地所有者とともに、これらの誘致を早期に実現させるため、町内会の開催など地区の合意形成に取り組み、今年の2月に市に対して都市計画の変更要望書を提出されております。

それでは、変更内容を説明する前に、用途地域及び地区計画について御説明いたします。

用途地域は、住宅地、商業地、工業地など市街地の大枠の土地利用を定めるものです。これにより土地利用に応じた環境の確保が図られます。用途地域は、画面のとおり12種類に分類されており、地域の望ましい土地利用の実現と良好な都市環境の形成を図るため、それぞれの用途地域に建築物の用途、容積率、建ぺい率、高さなどの制限を定めて建築物の規制・誘導を行っております。

現在、瀬野みどり坂地区には、低層住宅の良好な環境を守るための地域である、「第一種低層住居専用地域」容積率を100%・建ぺい率50%、同じく低層住宅の良好

な環境を守るための地域で、低層住宅に加えて小規模な店舗も建てられる「第二種低層住居専用地域」容積率100%・建ぺい率50%、中高層住宅の良好な居住の環境を守るための地域で学校などが建てられる、「第一種中高層住居専用地域」容積率200%・建ぺい率60%、そして、日用品の買い物をする店舗など利便の増進を図る地域である、「近隣商業地域」容積率200%・建ぺい率80%の4種類をそれぞれ指定しております。

次に、地区計画について御説明します。

これは、先ほど説明しました用途地域を補うもので、この用途地域に重ねて定めることができる制度で、住民などの意見を反映させて街並みなど地区独自のルールを都市計画で決定し、良好な都市環境の形成を図ることができるものでございます。

また、地区計画は、画面の内容で構成されており、建築の規制に関するものは緑色の線に囲まれた部分に盛り込まれております。具体的な建築の規制は、建物の使い方を制限する「建築物の用途の制限」、狭小な敷地による居住環境の悪化を防止する「敷地面積の最低限度」、圧迫感を和らげ良好な外部空間を作る「壁面の位置の制限」、まとまりのある街並みを作る「建築物の形態または意匠の制限」や、同じく緑の多い街並みを作る「垣又さくの構造の制限」などがあります。これらが守られれば良好な街並みを形成することができることとなります。

瀬野みどり坂地区は、敷地の分割による居住環境の悪化を防止して、事業効果の維持増進を図るとともに地区の特性に応じた良好な建築物等の誘導を行い、緑豊かな市街地の形成を図ることを目的に、平成7年に地区計画を決定しており、区域の面積は約90.5ヘクタールとなっております。

地区計画の内容としましては、地区を用途地域に合わせて区分しており、先ほど説明しました用途地域の図面で説明しますと、第一種低層住居専用地域には「低層専用住宅地区」、第二種低層住居専用地域には「低層複合地区」、第一種中高層住居専用地域には「中高層住宅等地区」、近隣商業地域には「近隣商業地区」の4つとなっております。

これは、それぞれの地区の建築に関する規制の概要を一覧表に示したものです。建築の規制としては、用途の制限、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、形態または意匠の制限、垣又さくの構造の制限及び土地利用の制限の6種類となっております。

なお、最後の土地利用の制限とは、画面のような造成工事でできた斜面地、これを法面と呼びますが、この法面への二次開発を防止することを目的に、私有地を対象に指定するもので、現在は画面のとおり南側の中高層住宅等地区で、赤色の線で囲まれた区域に指定しております。

それでは、今回の変更内容について御説明いたします。

まず、用途地域の変更でございますが、変更する区域は画面の赤色の区域でございます。この区域は現在、第一種中高層住居専用地域に指定しておりますが、双方の土地について容積率と建ぺい率はそのまま、第一種住居地域に変更しようとするものです。

第一種住居地域とは、住居の環境を守るための地域ですが、床面積の合計が 3,000 平方メートルまでの店舗や事務所などを建てることができます。

続きまして、地区計画の変更内容について御説明します。

変更する区域は中高層住宅等地区で、その名称が画面下からそれぞれ「一般地区 A 」、 「一般地区 B 」、 「一般地区 C 」に変わります。これは後ほど説明しますが、建築の規制を一部緩和して建築できる用途が増えたことから一般地区に変更するものでございます。

これと同時に、「一般地区 A 」と「一般地区 C 」については、建築の規制内容も一部変更いたします。

この表は、先ほど御説明しました一覧表ですが、この中でこれから変更しようとする建築の規制は赤色の線で囲まれた部分です。この部分を抜き出した画面の表を用いまして、「一般地区 A 」と「一般地区 C 」の変更内容について御説明します。

現在の地区計画の中高層住宅等地区では、用途の制限において店舗や事務所は共同住宅との併用であれば建築は可能ですが、単独では立地することができない制限内容となっております。

また、広告物の規制をしている形態または意匠の制限では、商業施設や事務所などが必要とする大きさの看板が設置できない制限内容となっております。

最後の土地利用の制限については、先ほど説明しました法面の一部を造成して平地の部分を拡幅することもできないなど、有効利用が図れない内容となっております。

これに対して、まず画面下側の「一般地区 A 」の変更内容について御説明します。用途の制限では、これまで共同住宅との併用でしか認められなかった店舗などが、単

独で 3000 平方メートル以内の店舗などの立地を可能とし、さらに、屋外広告物の制限では、店舗等の誘致を考慮して独立看板で高さが 10メートルまでのものが設置可能となるように変更します。

また、表の下の赤い線で囲まれた土地利用の制限については、現在、指定している区域のうち、青色に変わった区域については、部分的な法面の造成により駐車スペースを確保するなど土地の有効利用が図れることと、残った制限区域だけでも当初目的の二次開発の防止が図れるため、制限区域から一部削除するものです。

次に、画面上側の「一般地区C」の変更内容については、用途制限で単独で 3000平方メートル以内の事務所の立地を可能とし、さらに、屋外広告物の制限では独立看板の高さを 10メートルまで可能となるように変更します。

また、これらの変更の他に規制内容についてはこれまで通りですが、分かりやすくするため建築基準法に合わせて一部表現を変更しております。

次に、今回の変更の理由について御説明いたします。

本地区については、土地区画整備事業等により整備されており、その土地利用計画に基づき用途地域や地区計画を定めております。しかしながら、社会経済情勢の変化など、当初とは著しく異なっている状況にあります。

変更の理由としては、一つには、本市の都市計画の基本的な方針において、JR瀬野駅周辺を生活中心として計画的な市街地整備と、生活や交流の中心としての合理的な土地利用による良好な市街地の形成に向け、住民の主体的な取り組みを誘導支援すると位置づけられておりまして、市街地の形成に向けて取り組む必要があること。

一つには、画面の表のとおり、市内の同時期に造成された他の団地と比較しても、分譲が進んでいない状況にあります。また、冒頭にも説明しました中央部の近隣商業地区への商業施設等の誘致については出店の意向が得られず、団地内に未だ日用品を扱う店舗などがいないため、住民が日々の生活に支障をきたしていること。

一つには、変更要望の内容については、多くの住民から賛同が得られており、特に商業施設の誘致を早期に実現することを切実に願われていること。

一つには、3分の2以上の分譲地や未利用の事業用地など多くの土地について、未利用のままの状態が長期的にすることは、環境の悪化へとつながる懸念があること。

これらを踏まえた上で、今回の変更が地区の発展につながるものと期待できること。以上のことから、このたび変更することとしたものです。

最後に、手続きについて御説明いたします。

まず、地区計画の手続きにつきましては、条例に基づき原案の縦覧を2週間、また、意見書の受付を3週間行い、意見書を1件受け付けております。この意見書の取り扱いについて、特に法律に定めはありませんが、この手続きの趣旨が最終的な変更案を作成するための地区内住民等の意見を伺うものであることから、意見書を提出された方の了解を取り、この意見書を地区内住民に回覧して見ていただくことといたしました。

なお、この意見書を提出された方は、これから御説明します案に対する意見書の受付においてほぼ同じ内容の意見書を提出されております。

その後、都市計画法に基づく案の縦覧と意見書の受付を2週間行い、意見書を4件受け付けております。この意見書につきましては、後ほど要旨と合わせて事務局の考え方を説明させていただきます。

今後の手続きにつきましては、本日の都市計画審議会にて御審議いただいたのち、国土交通省や広島県の同意を経まして都市計画の変更を告示することとなります。

また、地区計画につきましては、条例化されておりますので、告示ののちに条例の改正に向けて手続きが進められることとなります。

それでは、意見書につきまして御説明します。お手元の資料3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。

意見書の内訳としましては、1ページのとおり4件52名の提出がありました。このうち賛成意見が2ページのとおり2件50名となっており、うち1名が重複しております。

また、反対意見は、3ページのとおり2件2名となっております。

それでは、まず2ページの賛成意見から読み上げさせていただきます。

#### 賛成意見

日常生活に必要な食品等を購入する店がない状況の中で、一丁目の中高層住宅等地区にスーパーを出店する業者が現れた。五丁目の近隣商業地区へのスーパー等店舗の誘致は望めず、このままでは何年経っても店舗が建たないことも考えられる。多くの住民が団地内のスーパーで買い物ができる日を待っている。大多数の住民も賛同されており、この都市計画を変更していただくようお願いする。

六丁目の中高層住宅等地区に180人規模の事務所が定着すれば、中央駅周辺が

ら六丁目にかけて人の流れが変わる。このことにより、近隣商業地区が開発され街の発展につながる。また、一丁目の中高層住宅等地区にスーパーを出店する事業者は、みどり坂住民のみならず地区の周辺住民なども対象としており、スーパーが存続できる将来の見通しを立てている。地区には一人暮らしの方もいることから、下のほうまで行かなくても散歩がてらに買い物ができることを切に望んでいる。この都市計画の変更賛成する。というものでございます。

この意見に対する事務局の考え方を整理しております。

#### 事務局の考え方

瀬野みどり坂地区は、用途地域や地区計画を定めて、周辺環境と調和の取れた閑静で潤いのある良好な居住環境を有する市街地の形成を図ることとしているが、現状では住宅も少なく、決して良好な居住環境を有する市街地が実現しているとは言えない状況にある。

こうした中、地区の南側にある中高層住宅等地区に店舗、また、地区の北側の中高層住宅等地区に事務所の立地の話が持ち上がり、事業者だけでなく日常の買い物に不便を感じたり、夜間の防犯に不安を感じている地区住民もこれに賛同し、町内会から都市計画変更の要望書が提出された。

このため市としても、これらの立地が実現し良好な市街地が形成されるよう、地元町内会の取り組みに対して支援していく必要があると考えている。今回の都市計画変更は、広島市の都市計画に関する基本的な方針、(以下「広島市都市計画マスタープラン」)において生活中心に位置づけられている瀬野地区の利便性の向上につながるとともに住宅の立地を促進し、良好な居住環境を有する市街地の形成が期待できるものと考えている。以上でございます。

次に、反対意見を読み上げさせていただきます。3ページを御覧ください。

反対意見につきましては、変更の正当性などに関する意見、出店事業者に関する意見、上位計画や国の施策に関する意見、地区の合意形成に関する意見、この4つに分けて整理しております。

それでは、それぞれ反対意見とこれに対する事務局の考え方を続けて読み上げさせていただきます。

まず、変更の正当性などに関する意見。

都市計画がいとも簡単に場当たりの一部事業者の営業利益と、一部住民の利便

性だけのために変更がなされようとしている。中高層住宅等地区には、集合住宅の立地が計画されており、今回の変更によって計画の世帯数が見込めなくなり、街づくり計画が後退し、住民の生活基盤が大幅に変化する。

近隣商業地区の将来を見据えた街づくりの案の提示はなく、地区の未来図は全く見えてこない。さらに、街の生活基盤が二分化され、将来どちらかが空洞化する。近くで大型商業施設の計画があり、街を二分してまでスーパーが必要なのか疑問であり、ただ、ハウスメーカーの営業活動に翻弄されているだけである。

当初の土地利用計画に対して場当たりの都市計画の変更により、人や物の流れが大きく変化することから、土地利用や公共広域施設の再配置と抜本的な変更が必要である。今のままでは将来ビジョンも見えず、一部の人のために変更しているとしか受け止められない。今回の場当たりの都市計画の変更には反対である。スーパーを誘致する中高層住宅等地区は、交通アクセスも悪く、中途半端で不便な位置にあり、徒歩での買い物は困難をきわめ多様な問題が生じる。当初計画の近隣商業地区に生活のインフラを集中させることにより街全体が活性化する。近隣商業地区に商業集積が図られることなく、地区南端において商業施設の集積が進むことになれば、当初計画と整合が取れなくなり、住民の利便性の確保を妨げる方向に都市計画の変更を行うことになる。

これに対する事務局の考え方は、都市計画には一定の継続性・安定性が必要であることは認識しているが、社会経済情勢の変化により、当初決定当時の必要性を判断した状況が大きく変化した場合などは、適時・適切に都市計画を変更すべきであると考えている。この場合、上位計画との整合性、住民の合意形成、公共公益性、施設計画の実現性など、様々な観点から検討を行い、その適合性を判断する必要がある。

特に、地区計画は、地区住民が主役の街づくり計画であることから、その策定や変更にあたっては地区住民の意向が重要であると考えている。今回の都市計画の変更については、町内会から要望書が提出されていることと、上位計画との整合性等に問題はないことから妥当であると判断している。

また、現行の地区計画で中高層住宅等地区に共同住宅との併用で店舗の立地は許容されており、店舗や事務所の単独立地を許容する今回の都市計画変更について、当初の計画との整合性に問題はないと考えている。

次に、出店事業者に関する意見として、事業者から出店検討の申し出があっただけ

で、都市計画の変更ののちに店舗立地が実現しないこともあり、事業の都合でむやみに変更を行うべきでない。今回のケースは、建築基準法第48条の許可で対応することが適当である。

これに対する事務局の考え方は、都市計画変更にあたり地元住民の利便性を向上させ、良好な居住環境を確保するためには、店舗などの立地が最も重要な要素であると考えており、変更手続きを始める前に、事業者には直接出店の意向を文書で確認している。

また、建築基準法第48条の許可、これは用途地域に建築できない用途の建築を特定行政庁、広島市の許可により例外的に認めるという制度である。については、地区独自のルールである地区計画制度を利用して、良好な環境を有する市街地を形成するために建築物の用途の規制を強化していることを考慮すると、この許可を適用するより将来の街づくりについて地区住民が話し合い、地区計画を見直すことで対応していくことが適当であると考えます。

次に、上位計画や国の施策に関する意見としまして、広島市都市計画マスタープランに近隣商業地区は、近隣型の良好な街並みを備えた商店街を形成する商業地、または、広域拠点・地域拠点において商業業務系施設が集積する市街地となっており、近隣商業地区の今後の土地利用方針であるコミュニティー機能、コンビニエンスストア等の便利施設の立地誘導を図ることは、明らかに異なっている。マスタープランを変更して都市計画を変更すべきである。国の経済新生対策では、少子高齢化社会に対して歩いて暮らせる街づくり構成を推進しており、今、求められている街の姿である。地区内道路の縦断勾配が約7%という状況を踏まえスカイレールが設置されており、商業集積の位置がスカイレール駅周辺であれば歩いて暮らせる街の実現に沿ったものとなる。地区南端に商業施設が立地しても駅から遠く、高齢者の利用は困難である。スカイレールを有効に利用できる環境でなくてはならない。

これに対する事務局の考え方として、広島市都市計画マスタープランには、近隣商業地区を近隣型の良好な街並みを備えた商店街を形成する商業地として位置づけて、近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を行うことを主たる内容とする商業・その他業務の立地を誘導し、地区住民の利便を増進することとしている。

したがって、地区住民の生活環境が向上するようなカルチャー機能などを有する施設、テナント形式の小売店舗、徒歩圏内の購買事業に対応したコンビニエンスストア

等の利便性施設などの立地を実現させていくことに問題はないと考えている。

また、将来の高齢化社会に対応するため、高齢者が利用する生活関連施設の徒歩圏内での立地を実現し、高齢者がいきいきと暮らせる市街地を形成していくことも必要であると考えている。

今回の都市計画変更によりこれから居住者が増加し、市街地が形成されていくことが期待できるところであり、スカイレールの活用と合わせて高齢者にも優しい市街地となるよう地区住民が主体となって話し合い、実現に向けて取り組んでいく必要があると考えている。こうした街づくりの取り組みに対しては、市も今後、勉強会の開催など協力していきたいと考えている。

最後の地区の合意形成に関する意見としまして、都市計画の変更に関して町内会の臨時総会の賛成反対の票数が記載されているが、委任票は全て賛成票として扱われており、町内会が提出した都市計画変更の要望書は、必ずしも住民の総意ではないと考える。

地区計画は、地区住民の合意形成を図りつつ、建て方のルールをきめ細かく定めるものであるにも関わらず、説明会では説明者側の一方通行、街づくり委員会は機能しないままで、住民の合意形成が図られているとは言えない。

これに対する事務局の考え方としまして、今回の都市計画変更については、地区住民の合意形成は欠かせないものである。このため、地元町内会は地区住民の意見を集約するため、説明会の開催やアンケートを実施しており、さらに、町内会で立ち上げた街づくり委員会（仮称）において今回の都市計画変更について話し合いを行っている。こうした取り組みの結果、町内会から市に都市計画変更の要望書が提出されており、市としてもこれを地区住民の総意として受け止めたものである。以上でございます。

以上、第1号議案、第2号議案の内容及びそれ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一括して御説明させていただきました。

御審議のほど、よろしく願いいたします。

会長 では、ただ今の第1号議案及び第2号議案についての説明につきまして、御意見等はございましたらお願いします。

委員 ちょっとお尋ねしたいんですけども、反対意見の方の意見の中にですね、南側に集合住宅用地に店舗ができると、できて、従来の商業施設用地はまた違う形の

あり方を模索するというやり方に対して、 ですかね、街の生活基盤が二分化され、将来、どちらかが空洞化する。つまり北側のほうにその危機感があるんだろうと思うんですけども、この反対意見に対して事務局のお答えが、私はなんかされていないように思うんですけど。

この瀬野地区のですね、将来的なこの全体としての発展という観点からみると、南側にアクセスしやすい、特に南側の方たちにアクセスしやすい店舗ができることは大変利便性が高くなっていいんでしょうけれども、反対側のこの北側の方たちにとってみると、非常に深刻なんではないかなと思うんですが。そういったこの地区の全体の将来というのはどういうふうに、この二分化されるという危機に対して、どのような見通しというか、お持ちなのかなというふうに、ちょっとお返事の中になかったように思うので、もし、それがあれば教えていただきたいんですが。

事務局（都市計画担当課長） 中央の商業地区、それから南側にこれ商業地区を配置したときに二分化されてということなんですけれども、中央には中央のその新しい、例えばコンビニエンスストアとかカルチャー機能とか、新しい要素の利便機能を備えたものを作るとのことと、それから南側は南側で商業を立地さすと。それは共存共栄と言いますか、そういった形での街全体がそれで活性化していくというふうに考えております。

委員 さっきの方は北側の方ですか。

事務局（都市計画担当課長） はい、そうです。

会長 はい、どうぞ。

委員 質問ではなくて意見になるうかと思うんですが。あの私、一昨年になりますか、広島市に形成された住宅団地の未来像という論文を書いて、あるコンサルタントの機関誌に掲載をさせていただいたんですけども。今日、おうかがいして、事態はここまできたかという感じがします。ていうか、既にもう私のみるところ10年以上前からこういう、もっと前からこういう問題が起きているんだろうと思います。

今ほどの事務局の考え方については、やむを得ない面があるかなというふうに大局的には思いますが、この反対意見を述べられた方が、下から2番目の上位計画や国の施策に関する意見の中でですね、「マスタープランを変更して都市計画を変更すべきである」というふうに指摘してます。私は、この指摘はですね、ものすごい重要な指摘だと思います。と言いますのはですね、事務局の考え方の一番上ですね、変更の正当

性に関する意見に関する事務局の考え方の1行、2行目ですね、「都市計画は一定の継続性・安定性が必要であるが、社会経済情勢の変化により、適宜、都市計画を変更すべきであると考えている」というふうに言っているわけですね。ですから、この「適宜、変更すべきである」というのは、その点では一致していると思うんです。

もうちょっと具体的に申し上げますとですね、この瀬野川の団地は計画にそもそも非常に無理があったわけですよ。地形条件、それから立地条件、それからこの土地利用のですね、近隣商業の作り方もですね、こうした条件の中で一箇所に集中するという案は全く非現実的なんです。で建設戸数がきわめて少ない。逆に、逆についていうか同時に広島市が既にできた住宅団地では、建設戸数ではなくて建設された家から入居者が出ていってしまうという、そういう問題が起きてますから、近い将来、このこと同じような問題が起きる可能性があるわけです。

そういうときに、図式的にいうとですね、瀬野川の場合は地形が悪くて当てはまらないと思いますけれども、商業地区を真ん中にまとめて取るんじゃなくて、線上にですね、取ることによってできるだけ広い地域の人たちが徒歩でですね、徒歩圏に完全にいろいろ納めるというのは無理ではありますけれども、そういうプランをしないといけないんですよ。

ですから、そもそも「社会経済情勢の変化により見直すべきだと考えている」ということですが、このプランそのものが当初からかなり無理があったということですね、都市計画部局の方はよく認識されるべきだと思います。

それから、こうした事態は今後も、形成して10年、20年、30年、40年経った団地で続発してくるはずですよ。そういうときにですね、私は必要なのは、用途地域の規制緩和だと思うんです。今日の事務局の御提案でもですね、規制緩和しているわけですよ、ある種。それをもっと大胆にですね、規制緩和して、例えば職住近接型の住宅に再生していけるような地区計画なり、都市計画の見直しを積極的に進めていかないとですね、少子高齢化した団地でお年寄りが取り残されていくばかりなんです。

そういう意味で、住民から意見が出たから見直すというんじゃなくて、広島市都市計画局はですね、いくつあるか数え切れないぐらいの団地についてですね、きちっと点検をしていく必要があると思います。ここではお豆腐屋さんとかパン屋さんの製造業が認められるというようなことを書いてますけど、私はもっともっと高齢者でも働

けるような事業所をたくさん作っていくことによって、その地域の高齢化時代における一定レベルの経済活動、そうしたものが図られるような条件整備をしていかなければいけない。このプランは明らかに高度経済成長期の若年層が住宅を買って入居して、遠隔地の勤務地に車で元気よく通うという、そういう高度成長期の街づくりのプランがずっと引き継がれてきていると思う。

そういう意味で私は、この反対者の御意見の中には非常に聞くべき問題もあろうかというふうに思いますが、この瀬野川の団地だけではなくて、今後、広範の範囲に渡って市はそういう、必要があれば都市計画の見直し、あるいは規制緩和について積極的な手を打っていかないと、これから独居老人の街、犯罪の多発する街、災害の多発する街になることは非常に危険性が高いと思います。

繰り返しますが、事務局の考え方は一定現状ではやむを得ない面があろうかなとは思っております。以上です。

会長 ただ今の御意見に対して、事務局から何かありますか。はい、どうぞ。

事務局（都市計画担当部長） 貴重な御意見といたしまして、今後の都市計画行政推進の参考にいろいろさせていただきたいというふうに考えております。

会長 他にございますでしょうか。はい、どうぞ。

委員 意見をしたいと思います。今回の3ページの資料の中で、反対意見の中で最後の、「地区の合意形成に関する意見」というのがここに掲載されてます。その内容は、「今回、計画の変更に関して臨時総会の賛成反対の票数が記載されているが、委任票が全て賛成票として扱われており、町内会が提出した都市計画変更の要望書を必ずしも住民の総意ではない」とこれが一点。それからもう一つは、あの、この街づくりの委員会ですか、それが機能してないというふうに書いてます。ここのところが非常に大事だっというふうに思うんですけど。

今、御意見もありましたけど、これ団地は、瀬野団地は平成8年にできたということは、要するにバブル時期と。それで1,800区画の当初計画が現在でも500だと、3分の1に満たないと、さらに、店舗の誘致も全く進んでないと。それで市としては、この地域が少しでも発展につながればという立場、スタンスでおられます。これに対しては進めるという方向にあります。確かに、1号・2号で用途計画、地区計画変更をしておりますけど、じゃあ、あの500おられて、そこにスーパーの業者が出てきたということでスッと乗ってですね、地元の協定が結ばれるんでしょうけれども、作っ

て、はたしてどれだけの発展につながるのか。

あそこらの周辺っていうことをよく考えても、東広島が近いということもあるでしょうけれども、やっぱりマーケットというか需要に対してのこの計画がどういう形でね、よくなっていくのだろうと。確かに、用途変更をすることによって 3000 平米の店舗は可能になってくるということですけども、どうでしょうね。これはよく経緯は分からないんですけど、分譲ということになると、ハウスのメーカー、企業が、そのデベロッパーという開発は別のところから買うてですね、借り入れということによってこういうふうになったのか。そうすると、かなり累積赤字っていうか、あすこのモノレールみたいなもの、毎年赤字が出ていると。利用者も当初計画が大幅下がっているということになると、はたしてこれ、店舗と事務所だけでゴロツと一変する、良くなるという、そういう判断の仕方、そこらの基準がね、非常に分からないなと、曖昧な感じがいたし、非常に借り入れで金利も嵩むでしょう。そうすると、苦しまぎれのそういった何とか状況を変える、打開を破っていくために、こういう苦肉の策っていうか、こういった計画が立ち上がってきたというふうに、どうも私には見えてくるわけですけども。南側のスーパーと北側の一部用途変更することに、確かにそれは可能です。だけれども、将来、はたしてそうすることによって地元の町内会の方たちが、本当にそれでこの住環境というのが良かったと言えるような状況が生まれるのか、非常に疑問に思います。地元のその合意形成についてのこの市のスタンス、意見なんですけれども、確かに合意形成は欠かせないと、しかし、街づくり委員会でこういった話し合いをしたと、でこの要望書はこの17年2月に出たということですから、総意として受け止めていると。だいがこの理屈に合わないっていうか、矛盾点が明らかになってますよね。そここのところは如何ですか。

事務局（都市計画担当課長） 委任状でということで賛成票になっておるんじゃないかという点についてでございますが、具体的な数値で申しますと賛成が313、このうち委任状となっておるものが264、これも会長委任ということでこれ賛成というふうに。それを含んで313票、それから反対が27、棄権が98ということで、反対票が27、約6%といった状況になっておりまして、この結果を踏まえて地区の要望として賛成ということで、我々は受け止めております。

会長 どうぞ。

委員 私が言いました、これ用途変更ね、1号・2号することによって地域を本当

に変わるというか、どこまで将来がそういった形で地域が、この活力というか元気というか、あるいは分譲がさらに進むという、そういったところが分析をしておられるのか、そのところは如何でしょうか。

事務局（都市計画担当課長） 具体的に今後どのようにですね、分譲が進んでいくかというのはちょっと予想しがたい面があるんですが、南側の店舗、それから北側の事務所、これが張り付けば団地にとってですね、大きなインパクトになって街全体の活力が出てくるのではないかというふうに期待をしております。

会長 よろしゅうございますか。

委員 はい。

委員 会長さん、もう一つ意見よろしいですか。

委員 先ほどちょっとお分かりにくい点があったと思うんで、補足意見を述べさせていただきます。私、先ほどパン屋さんや豆腐屋さんを作ったぐらいじゃダメだというお話をしたんですけど、高齢者が元気に働けるような職場づくり、それから土地利用のこの中央に一点集中型のもので、近隣商業地区を作るっていうのは計画の見直しが必要だと思うんですが。私、大阪のですね、市街地で、ある集合住宅の調査をかなり大々的にやりましたけれども、一番活力があるのは住宅地区です。住居専用の住宅団地は、今、皆さん御承知かと思うんですが、千里ニュータウン、東京の多摩ニュータウンは25%は独居老人ですから、小学校の野球チームは8名しかいない。千里ニュータウンの小学校、6年間クラス替えなし、という、そういう悲惨な状況になっているんです。それは非常に極端にいうと、できる建築物を制限しすぎるからなんです。住宅地区が元気があるというのは、その制限がゆるいんですね。ネガティブなマイナスのインパクトはもちろんありますけれども、住宅地区が一番子どもと同居率が高くて、いわゆる集合住宅はアパートの入居率も高いんです。まあ入居率と言いますか定着率ですね。

ですから、これからこうした団地、今ほどの御質問にもあったように、本当にこれが生きていくためには、いわゆる住居地域のようなものに作り替えていくという、これはね、広島市だけの問題じゃなくて日本中の問題なんですよ。国土交通省がそういうことをよく分かってないと思うんです、僕は。はっきり言って。あと10年、20年したら日本の住宅団地、大変な時代を迎えるわけですよ。私の住んでいる団地でもそうです、もう。一人暮らしの家に夜中、3,000円か5,000円掛かる冷蔵庫をポー

と捨ててですね、逃げ去るという。ただ、私の団地は真ん中の路線にバスが通ってて、お店もずうっと延べで1キロか2キロ、1.5キロぐらいありますかね、張り付いてますから、割合、高齢者の人でも杖つきながら歩いていけるような状況もあるんですけど。ああいう団地なんかも住宅地区に近づけていかなきゃ、僕はダメだと思います。そういうことを言いたかったわけでありませぬ。特に返事はいいりませぬ。

会長 はい。他にございませぬでしょうか。はい、どうぞ。

委員 スーパーが初めてできるというんで吃驚したんですが、この団地では他にですね、我々庶民の生活の元になります小学校・中学校、あるいは郵便局、それから銀行、それから小さくてもいいんですが診療所ですね。そういうのはあるんですか。

会長 はい。

事務局（都市計画担当課長） 現在、全くありません。

委員 それでやっぱり発展していく、我々庶民が入居したいなと思うんでしょかね、根本的に。私はこれ自体はですね、もう背に腹は替えられず規制緩和されるっていうくらい非常に結構なことではないかなと思うんですが、先ほどからありますように、これでいいんじゃないかなと。しかも、交通がモノレールですよ。本当にこの団地が上手く発展していくんだろうかなという心配なんです、この案自体は結構であると思いますけれども。

会長 他にございませぬか。意見も出たようございまして、基本的に反対という御意見もないようございませぬ。

第1号議案及び第2号議案につきましては、原案どおり都市計画の変更を行うことを決定と認める旨、市長へ答申することとしてよろしいでございませぬでしょうか。

委員全員 異議なし。

会長 異議なしと認めます。

それでは、第3号議案につきまして、事務局の説明を求めます。

会長 はい。

事務局（建築指導課長） 建築指導課長の池庄司でございます。どうぞよろしくお願いいいたします。

それでは、第3号議案の「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」につきまして御説明をさせていただきます。議案書では、29ページから41ページに説明資料を記載しております。本案件は、新たな開発計

画に伴いまして、その土地利用計画に合わせて市街化調整区域内の容積率等を変更するものでございます。

はじめに、これまでの経緯及び建築基準法の規定を御説明したのち、本案件につきまして具体的に御説明をいたします。それでは、前面のスクリーンを御覧ください。

まず、これまでの経緯について御説明をいたします。

平成12年に建築基準法が改正され、用途地域の指定のない区域内の建築物の容積率等の数値を特定行政庁が定めることになりました。

なお、建築基準法の経過措置により、施行から3年以内に定めなくてはならないことになりました。

容積率等とは、建築基準法に基づく容積率、建ぺい率、道路斜線及び隣地斜線のことを言います。

容積率等の数値につきましては、建築基準法に規定されている数値の中から、特定行政庁が土地利用の状況などを考慮し当該区域を区分して、都道府県都市計画審議会、本市におきましては広島市都市計画審議会の議を経て定めることになっております。

こうしたことから、本市におきましては、容積率等を平成16年3月29日に本審議会で御審議をいただきまして、同年5月14日に告示をし、5月14日に施行をいたしております。

その後、都市計画区域の拡大に伴う新たな市街化調整区域の編入に合わせて、容積率等を同年5月31日に変更をいたしております。

こちらにお示ししているのは、容積率、建ぺい率の説明図でございます。

容積率とは、建築物の延べ床面積の敷地面積に対する比率をいい、建ぺい率とは、建築面積、つまり上部から見た建築物の床面積の敷地面積に対する比率をいいます。

用途地域の指定のない区域では、図の下の数値から選択し特定行政庁が定めます。現在、定めております内容は、容積率・建ぺい率につきましては、黄色でお示ししているとおり、本市の戸建住宅を主体とした低層住宅地に相当する数値の容積率100%・建ぺい率50%としております。

ただし、平成16年に容積率等を定めた際に、既に存在している建築物につきましては、容積率200%・建ぺい率60%を上限として定めております。

続きまして、高さによる建築物の形態制限で、左側が道路斜線、右側が隣地斜線の説明図でございます。赤い線でお示ししております商業系・工業系用途の数値と、緑

の線でお示ししております住居系用途の数値があり、この二つ数値のいずれかを選択することになります。本市では、一般基準として道路斜線及び隣地斜線の数値につきましては、住居系用途の数値を定めております。

さらに、この容積率等を定めた際に、既に開発許可で容積率等の数値が定められていた区域につきましては、開発許可と整合させるため、開発許可で定められている容積率等と同じ数値を定めております。

また、平成16年3月29日の第15回広島市都市計画審議会で御説明をいたしておりますが、新規の開発計画につきましては、今後の開発の進み具合に応じ、本審議会の議を経た上で、その土地利用が実現できる容積率等となるように順次変更していくことといたしております。

こうしたことから、このたび、現在、開発計画が進められている梶毛東期地区につきまして開発許可をする予定となったため、それにあわせて容積率等を変更するものでございます。

それでは、地区の概要と告示の内容につきまして御説明をいたします。

まず、地区の概要につきまして御説明をさせていただきます。

本開発計画区域は、広島市の北西部に位置する西風新都開発事業地の一部に位置しております。西風新都の都市づくりは、都市全体の均衡ある発展を図る本市の多心型都市づくりを推進するという基本的な考え方を元に住宅宅地の供給、産業構造の高度化、高次都心機能の充実、評価といった都市課題に対応するため、丘陵部4,570ヘクタールの取り組み、住み、働き、学び、憩うという複合機能を備えた人口10万人規模の新たな都市拠点を、行政民間開発事業者、地域住民の適切な役割分担と協力関係の元、一体となって建設する事業でありまして、平成元年に策定をいたしております広島西風新都建設実施計画に基づいて実施をいたしております。

本開発計画区域は、現在、事業中であります梶毛東住宅地区の西側に建設しておりまして、西風新都における中央軸である都市計画道路西風新都中央線と、環状軸である都市計画道路伴中央線が交差する位置にあります。

続きまして、今回、容積率等を変更する内容を御説明をさせていただきます。

当該開発区域は、市街化調整区域である、先ほど御説明いたしましたとおり、現在、容積率は100%、建ぺい率は50%、道路斜線の数値は1.25、隣地斜線の数値は1.25となっております。

今回の開発の内容は、市民の持ち家に対する需要が根強く、地理的にも西風新都トンネルが供用開始され、都心と直結して交通利便性が向上しており、近隣の住宅地の分譲が好調に推移していることから、住宅地を主体とした土地利用となっております。

開発計画は、隣接しております梶毛東住宅地区と一体的な開発を行い、複合市街地の形成を図るものとしたしております。

それでは、開発計画の土地利用に基づく容積率等の数値につきまして御説明をいたします。

まず、赤色で表示しております区域につきましては、容積率を400%、建ぺい率を70%、道路斜線の数値を1.5、隣地斜線の数値を2.5に変更いたします。ピンク色で表示しております区域につきましては、容積率を200%、建ぺい率を70%、道路斜線の数値を1.5、隣地斜線の数値を2.5に変更いたします。オレンジ色で表示しております区域につきましては、容積率を200%、建ぺい率を60%に変更いたします。道路斜線及び隣地斜線につきましては、変更はいたしません。

なお、緑色で表示しております部分につきましては、容積率等の変更はいたしません。

広島市といたしましては、これら容積率等の変更につきましては、開発許可をする予定の土地利用の内容に基づいており、開発許可の容積率等の数値と同様の数値を定めることが適当であると考えております。

なお、開発に際しましての地域住民等の皆様に対する説明といたしましては、平成16年1月25日に石内地区の住民の方に対しまして、また、平成16年4月6日には沼田地区の住民の皆様に対しまして、開発計画の概要について御説明を行っておりますが、特に意見はなかったことを確認しております。

最後に、今後の予定といたしましては、本審議会で容積率等につきまして御審議をいただいたのち、都市計画法に基づき広島市開発審査会で開発行為について御審議をいただき、容積率等の変更の告示と施行と同日付けで開発行為の許可をする予定でございます。

以上で説明を終わります。御審議のほど、よろしく願いいたします。

会長 ただ今、事務局から説明がありました第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。

会長 ございませんでしょうか。

会長 特に御意見がないようでございますので、第3号議案につきましては、原案どおりの変更を行うことを適当の認める旨、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。

最後に、事務局より報告事項があるようでございますので、お願いいたします。

事務局（都市計画担当課長） 報告事項でございますが、前回、本審議会で御審議いただきました案件のその後の状況について、御報告させていただきます。お手元に資料4の「報告事項」として資料を配布させていただいておりますので、御覧ください。

前回3月29日に、本審議会で御審議いただいた案件は全部で8議案ございました。

まず、第1号議案から第6号議案までは、いずれも広島市決定の案件でございましたが、第1号議案は宇品のポンプ場についての下水道の変更に関する案件、第2号議案から第4号議案までは段原東部地区に関する案件で、それぞれ「用途地域の変更」、「準防火地域の変更」、「広島市都心住居地域地区計画の変更」、そして、第5号議案及び第6号議案は、いずれも地区計画に関する案件で、南原地区地区計画の決定、西風新都梶毛東地区地区計画の変更でございました。

これら6つの案件は、いずれも原案どおり変更又は決定することを適当と認めるとの答申をいただいたことから、第1号議案の「下水道の変更」、第5号議案の「南原地区地区計画の決定」、第6号議案の「西風新都梶毛東地区地区計画の変更」の3件については本年4月20日に、また、段原東部地区に係る第2号議案の「用途地域の変更」、第3号議案の「準防火地域の変更」及び第4号議案の「広島市都心住居地域地区計画の変更」の3件については、本年5月20日に、それぞれ都市計画法に基づく都市計画の変更・決定を行ったところでございます。

次に、第7号議案及び第8号議案についてですが、2ページを御覧ください。

第7号議案は、建築基準法第51条ただし書きに基づく、建築許可に係る産業廃棄物処理施設の敷地の位置についての案件で、これは南区宇品東における廃ポリ塩化ビフェニル分解施設に係るものでございました。

第8号議案は、同じく同規定に基づく、一般廃棄物処理施設及び産業廃棄物処理施設の敷地の位置についての案件で、これは安芸区船越南における廃プラスチック処理

施設に係るものでございました。

これらの2つの案件は、いずれも原案どおり許可することを適当と認めるとの答申をいただいたことから、建築基準法の規定に基づく許可を、いずれも本年4月4日に行っております。

なお、第7号議案の廃ポリ塩化ビフェニル分解施設、いわゆる廃PCB処理施設について御審議いただきました際、変圧器の保管施設である安芸郡坂町の亀石保管庫が、昨年台風18号の来襲時に外壁が破損し、保管していた変圧器の一部が海中に転落した事故について御説明させていただきました。

その際、事故が起きた海域のPCBに係る調査を再度、第三者機関で実施するべきではないかという指摘がありました。これを受け、第三者機関である財団法人広島県環境保健協会が調査を行いましたので、この概要について御報告をさせていただきます。資料5を御覧ください。

調査実施日は、平成17年4月26日でございます。調査実施者、いわゆる調査機関でございますが、財団法人広島県環境保健協会が調査を実施しました。調査時には、本市の職員及び中国電力職員が立ち会っております。

調査結果は、当海域において底質2検体、これは海底の土を採取するものでございます。それから、海水1検体を採取・分析の結果、いずれについてもPCBは検出されなかったとの結果でありました。

資料の報告書1ページが海水の分析結果、2ページが底質の分析結果であります。3ページ目に採取地点を示しておりますが、この地点に変圧器が転落したものでございます。

以上で、前回の審議会で御審議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終わらせていただきます。

会長 以上で、本日の審議会は終了いたしたいと思っております。

本日は、大変お忙しい中、御審議をいただきまして、誠にありがとうございました。