

平成20年（2008年）11月4日

第27回広島市都市計画審議会 議 事 録

事 務 局

都市整備局都市計画課

第27回広島市都市計画審議会議事録

1 開催日時 平成20年（2008年）11月4日 午後2時00分

2 開催場所 広島市議会棟4階 第3委員会室

3 出席委員等

(1) 出席者

ア 学識経験者 高東博視 藤原章正 三浦浩之 岡本友子 大倉克子 福田昌則
濱本隆之

イ 市議会議員 海徳 貢 都志見信夫 土井哲男 橋本昭彦 平野博昭 米津欣子

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 島田淳次（途中出席）

エ 県の職員 広島県警察本部交通部長代理 交通規制課長 藤川純夫

オ 市民委員 吉岡恭子 植高絹子 児玉 学

以上 18名

(2) 欠席者

ア 学識経験者 福田由美子

イ 市議会議員 柳坪 進

(3) 傍聴人

一般 0名

報道関係 0名

4 閉 会 午後4時30分

第 27 回広島市都市計画審議会

平成 20 年（2008 年）11 月 4 日

○事務局（大上都市計画課長） 定刻となりましたので、ただ今から、第 27 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、都市計画課長の大上でございます。よろしくお願いいたします。

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、13 の議案がございます。

まず、第 1 号議案は、「祇園山本地区」、「梶毛東住宅地区」、「広島港五日市地区」及び「五日市漁港地区」についての「区域区分の変更」で、広島県決定の案件でございます。

次に、第 2 号議案は、「祇園山本地区」ほか 3 地区についての「用途地域の変更」で、広島市決定の案件でございます。

次に、第 3 号議案は、「梶毛東住宅地区」についての「防火地域及び準防火地域の変更」で、広島市決定の案件でございます。

次に、第 4 号議案は、「五日市地区」及び「出島地区」についての「臨港地区の変更」で、広島市決定の案件でございます。

次に、第 5 号議案から第 10 号議案は、いずれも広島市決定の「地区計画の決定又は変更」についての案件で、第 5 号議案は「春日野地区」、第 6 号議案は「西風新都梶毛東地区」、第 7 号議案は「西風新都伴南工業地区」、第 8 号議案は「西風新都梶毛東工業地区」、第 9 号議案は「広島港五日市地区」、第 10 号議案は「五日市海老山西地区」に関する案件でございます。

次に、第 11 号議案は、「梶毛川」についての「河川の変更」で、広島市決定の案件でございます。

次に、第 12 号議案は、「比治山蟹屋線」についての「道路の変更」で、広島市決定の案件でございます。

次に、第 13 号議案は、建築基準法の規定に基づく「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」でございます。これは、特定行政庁である広島市長が用途地域の指定のない区域内について、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」 ことになっているため、本審議会にお諮りするものでございます。

最後に、「原爆ドーム及び平和記念公園周辺地区景観計画の策定に向けた取組について」、御報告させていただきます。

それでは、藤原会長様、よろしくお願いいたします。

○藤原会長 皆さん、こんにちは。お忙しい中、お集まりいただきまして、ありがとうございます。

それでは、早速、第２７回の広島市都市計画審議会を開催させていただきます。 まず、本日御出席いただいております委員の方は、総勢２０名中の１７名ということでございまして、定足数に達しておりますので、本日の審議会は成立しております。

次に、本日の議事録の署名をお願いする方を指名させていただきます。本日の署名は、濱本委員さんと米津委員さんをお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。

それでは、本日は膨大な議案がございますので、早速、審議に入りたいと思います。できるだけ時間内に終わるように、円滑な審議運営に御協力方、よろしくお願いいたします。

それでは、まず、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（大上都市計画課長） それでは、第１号議案の「区域区分の変更について」説明をさせていただきます。

本案件は、広島圏都市計画区域区分の変更で、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項の規定により、広島県が都市計画決定する際に、広島市の意見を聴くこととされていることから、県から市に意見を求められたものでございます。

では、今回の変更内容の説明に入る前に、広島圏都市計画区域の概要について、御説明いたします。

画面を御覧ください。

広島圏都市計画区域は、図の緑の線で囲った区域でございますが、大竹市、廿日市市、広島市、呉市、府中町、海田町、坂町及び熊野町の４市４町で構成されております。

昭和４６年に、この広島圏都市計画区域におきまして、計画的な市街地の形成を推進するため、初めて市街化区域及び市街化調整区域の区域区分が行われました。

その後、市街化調整区域内での宅地開発などにより、市街化が進んでまいりましたので、区域区分の見直しが必要となってまいりました。

そこで、定期的に区域区分を見直そうということになり、国勢調査やその他の調査資料をもとに、これまで7～8年に一度、広島圏都市計画区域全体で見直しが行われ、区域区分が変更されております。

それを「総合見直し」と呼んでおりますが、昭和54年から平成16年まで、過去4回行われております。

また、それとは別に、宅地造成事業や公有水面埋立事業等の一部竣工に伴って、区域区分を見直すことを「随時見直し」と呼んでおりますが、これまで昭和48年から平成19年まで、9回の変更が行われております。

平成12年に実施された国勢調査の結果を踏まえ、平成16年5月には、広域的かつ長期的な視点から都市の将来像を明確にし、その実現に向けた大きな道筋を示すための「広島圏都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」が広島県により定められました。

また同時に、この方針に基づき行われた、第4回の総合見直しにおいて、区域区分の見直しが行われ、その際に、開発許可を受けたが事業に着手していない地区や、開発事業等に着手しているが、道路等の基盤整備が完了していない地区につきましては、市街化区域への編入を当面保留し、事業の進捗により市街地整備が確実となった時点で、随時、市街化区域への編入を行う「特定保留地区」が位置付けされました。

また、将来、市街化が見込まれる区域としては、特定保留地区以外にも、箇所を定めないが、計画的な開発等が行われ、市街地整備が確実になった時点で編入を行う区域に対し、人口だけを保留しておく一般保留分が広島圏都市計画区域内に見込まれております。

今回の変更は、この保留地区のうち、現在、開発許可等を受けて工事中の地区において、開発事業等が一部完成し、市街地整備の見通しが明確になりました、祇園山本地区、梶毛東住宅地区、広島港五日市地区及び五日市漁港地区の4地区の該当部分を市街化区域に編入するものでございます。

続きまして、「広島圏都市計画区域区分計画書」に記載しております人口フレームの変更について、御説明いたします。

この表は、先ほどの4市4町の合計人口を万人単位で示しておりますが、基準年の平成7年では、都市計画区域内人口が152万1,000人、うち市街化区域内人口が149万6,000人となっております。

前回の平成19年までの変更で、市街化区域内に配分された人口は153万6,000人、保留人口は5万人となっております。

その下の黄色のカッコ書きは、特定保留人口と一般保留人口で、保留する人口の内数となっております。

今回、市街化区域内に配分する人口は6,000人でありますので、配分する人口は表中Aにピンク色で示す154万2,000人となり、逆に保留する人口Bは6,000人減って4万4,000人となりますが、AとBを合わせまして、市街化区域内人口は、赤字で示してある158万6,000人となります。

それでは、変更する地区について順次御説明いたします。

最初に、祇園山本地区でございますが、広島市の中心部から北北西に約6kmの距離にありまして、安佐南区祇園町西山本の丘陵地に位置しております。

当地区を南方上空から見た写真を御覧ください。

当地区は、平成12年から民間施工により現在も開発事業が行われており、水色の区域が現行の市街化区域でございます。

今回、市街化区域に編入する区域は赤色の部分で、面積は約12.3ha、計画人口は約1,700人でございます。

この図は、団地全体の土地利用計画図でございますが、今回の編入区域では、戸建住宅を主体とした土地利用が計画されております。

続いて、「梶毛東住宅地区」の変更について、御説明いたします。

梶毛東住宅地区は広島市の中心部から北西に約9.5km、安佐南区と佐伯区にまたがり、西風新都開発事業区域の北東部に位置する、西風新都中央線に隣接した地区でございます。

当地区を南方上空から見た写真を御覧ください。

当地区は、平成7年から民間施行により現在も開発事業が行われておりまして、水色の区域が現行の市街化区域で、今回、市街化区域に編入する区域は、赤色の部分で、面積は約38.8ha、計画人口は約3,900人でございます。

梶毛東住宅地区の土地利用計画図でございますが、今回の編入区域では、戸建住宅を主体とし、南側部分に一部商業系の土地利用が計画されております。

続いて、広島港五日市地区の変更について、御説明いたします。

広島港五日市地区は、広島市の中心部から南西に約9.5km、佐伯区の海沿いの広島南道路に隣接する地区でございます。

当地区を上空から見た写真を御覧ください。

当地区は昭和62年から、広島県において、港湾関連施設や中小企業等の立地促進を図る目的で、公有水面埋立事業により現在も土地造成が進められております。

水色の区域が現行の市街化区域でございますが、今回、市街化区域に編入する区域は、下の大きいほうの赤色の四角形でお示ししております部分で、面積は約29.7haでございます。

なお、当地区は工業系の土地利用となっており、住居系の土地利用ではありませんので、この地区の計画人口はございません。

最後に、五日市漁港地区の変更について、御説明いたします。

五日市漁港地区は、先ほどの広島港五日市地区の北西側に位置し、広島市の中心部から南西に約9.5kmの地区でございます。

当地区を上空から見た写真を御覧ください。

当地区は平成10年から、広島県において、公有水面埋立事業により土地造成が進められており、水色の区域が現行の市街化区域でございます。

今回、市街化区域に編入する区域は赤色の部分で、面積は約5haでございます。

当地区を北側から見た航空写真です。

当地区は、漁港関連施設やプレジャーボート等を収容するフィッシャリーナ施設及び住宅用地等の整備を行う地区となっています。

当地区の計画戸数は52戸で、計画人口は約200人となっております。

なお、本議案の計画書等につきましては、議案書の3ページから10ページに記載しております。

また、この計画案につきまして、平成20年9月25日から10月9日までの2週間、「案の縦覧」を行いましたところ、意見書の提出はございませんでした。

以上で、第1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。

○藤原会長 ただ今御説明いただきました、第1号議案につきまして、御質問・御意見等がございましたら、お願いいたします。はい、お願いします。

○高東委員 質問・意見がないようなので、直接、議案のことではないのですが、議事録のまとめ方なのではございますが、相当前、半年か1年前に、平野委員さんから議事録については固有名詞をあげるべきだという御意見があったと思うのですが、

私も、この審議会を公開でやっているということと審議の透明性、それから、発言の責

任をはっきりするということで私は平野委員の意見に賛成なのですが、このあたり、事務局で検討された結果がどうなったのか、最近の議事録を見ても固有名詞が載ってないので、私は、ぜひ、固有名詞を載せて議事録をまとめるべきだというように思うのですが、その点がどうなっているのか。議案そのものではないのですが。

○藤原会長 ありがとうございます。重要な案件だというふうには存じますが、まず、今日はたくさん検討していただかなければいけない議案がありますので、1から13までをやらせていただいて、そのあと追加で、その他の議案ということで検討させていただきたいと思います。それでよろしいですか。

○濱本委員 今の五日市の漁港地区ですよね、あそこの市街化区域の編入地域は埋立申請の用途変更はしてないわけですか。埋立申請のと通りの用途変更をするわけですか。

○事務局（大上都市計画課長） はい、埋立申請のとおりでございます。

○濱本委員 はい、分かりました。

○藤原会長 よろしいですか。そのほかにいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

第1号議案につきましては、特に御意見がございませんようですので、第1号議案につきましては、原案どおり市が県に意見なしと回答することについて異議はないと、市長に答申することに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。

○藤原会長 ありがとうございます。「異議なし」と認めます。

それでは、第1号議案につきましては、原案どおり答申することにいたします。

続きまして、第2号及び第3号議案につきましては、相互に密接に関連する案件でございますので、一括して審議をさせていただきます。まず、事務局の説明を求めます。

○事務局（大上都市計画課長） 御説明いたします。画面を御覧ください。

第2号議案は、先ほど第1号議案で御説明いたしました市街化区域に編入する地区について、用途地域の変更を行うもので、広島市決定の案件でございます。

また、第3号議案は、市街化区域に編入する地区のうち、梶毛東住宅地区につきまして、防火地域及び準防火地域の変更を行うもので、広島市決定の案件でございます。

用途地域とは、住宅地、商業地、工業地などの、市街地の類型に応じて、それぞれ建てることのできる建築物の用途を規制することにより、区域における居住環境の保護、又は業務の利便の増進を図るために定めるものでございまして、都市計画運用指針では相当の規模を有し、隣接する用途地域の間において極度の差異を生じないように定めることが望ま

しいとされております。

用途地域は、第一種住居専用地域から工業専用地域まで全部で12種類ございます。

この度、用途地域の変更を行います地区は、祇園山本地区、梶毛東住宅地区、広島港五日市地区、五日市漁港地区の4地区でございますので、地区ごとに御説明いたします。

始めに、祇園山本地区について、御説明いたします。

区域は、第1号議案で御説明しましたとおり、画面の太線で囲まれた赤色の区域でございます。

この写真は祇園山本地区の航空写真でございます。

赤色の線で囲まれた区域が市街化区域へ編入する区域でございます。当地区は民間施行により開発事業が行われている区域でございます。

現在の周辺の用途地域は、低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するための第一種低層住居専用地域のほか、第一種中高層住居専用地域、第二種住居地域を定めております。

それでは、祇園山本地区の用途地域の変更内容について、御説明いたします。

こちらは計画図でございます。

こちらが新旧対照図でございます。

赤色の線で囲まれた区域が、用途地域を変更する区域でございます。

この区域では、低層住宅に係る良好な住環境の形成を図るため、第一種低層住居専用地域に指定し、建ぺい率を50%、容積率を100%、建築物の高さの限度を10mとしております。

祇園山本地区につきましては、以上でございます。

次に、梶毛東住宅地区について、御説明いたします。

区域は、第1号議案で御説明しましたとおり、画面の太線で囲まれた赤色の区域でございます。

この写真は梶毛東住宅地区の航空写真でございます。

赤色の線で囲まれた区域が市街化区域への編入区域でございます。

当地区は、民間施行により開発事業が行われている区域でございます。

西風新都における中央軸である西風新都中央線と西風新都外環状線で囲まれた区域が主な区域でございます。

現在の周辺の用途地域は、低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するための第一種低層住居専用地域のほか、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第一種住

居地域、第二種住居地域、近隣商業地域、商業地域、工業地域を定めております。

それでは、梶毛東住宅地区の用途地域の変更内容について、御説明いたします。

こちらは計画図でございます。

こちらは新旧対照図でございます。

赤色の線で囲まれた区域が、今回、用途地域を変更する区域でございます。

①の緑色で示す区域は、低層住宅に係る良好な住環境の形成を図るため、第一種低層住居専用地域とし、建ぺい率を50%、容積率を100%、建築物の高さの限度を10mとしております。

また、②の薄い緑色で示す区域は、主に低層住宅に係る良好な住環境の形成を図るため、第二種低層住居専用地域とし、建ぺい率を50%、容積率を100%、建築物の高さの限度を10mとしております。

西風新都中央線の沿道の③の薄いピンク色で示す区域は、近隣の住宅地の住民に対する日用品等の供給を行うことを主たる内容とする商業その他の業務の利便性を増進するため、近隣商業地域とし、建ぺい率を80%、容積率を300%としております。

また、④の濃いピンク色で示す区域は、道路の整備により同一の街区となったことから、既に定めている用途地域にあわせて商業地域とし、建ぺい率を80%、容積率を400%としております。

ここで、第3号議案「防火地域及び準防火地域の変更」について、御説明いたします。

本市では、市街地における火災の危険を防除するため、昭和23年に準防火地域、昭和27年に防火地域を指定し、その後、容積率の高い地区や火災危険度の高い地区などを対象に見直しを行っております。

梶毛東住宅地区では御覧の区域で、現在、防火地域を指定しておりますが、この度、この区域を商業地域に変更することに伴い、商業・業務施設の集積等で不特定多数の人が集中することが予想されるため、隣接する区域と同様に防火地域に変更します。

また、近隣商業地域に変更する区域では、商業系の用途地域であることから準防火地域に変更し、市街地の面的不燃化を促進いたします。

梶毛東住宅地区につきましては、以上でございます。

次に、広島港五日市地区の用途地域の変更について、御説明いたします。

区域は、第1号議案で御説明しましたとおり、画面の太線で囲まれた赤色の区域でございます。

この写真は広島港五日市地区の航空写真でございます。

赤色の線で囲まれた区域が、今回、市街化区域に編入する区域でございます。

現在の周辺の用途地域は、第一種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、準工業地域を定めております。

それでは、広島港五日市地区の用途地域の変更内容について、御説明いたします。

こちらは計画図でございます。

こちらは新旧対照図でございます。

赤色の線で囲まれた区域が用途地域を変更する区域でございます。

①及び②の紫色で示すこの区域は、主に港湾施設のほか、港湾関連企業用地が計画されていることから準工業地域とし、建ぺい率を60%、容積率を200%としております。

また、③の水色で示すこの区域は、製造業をはじめとする企業立地の促進を図るため、工業地域とし、建ぺい率を60%、容積率を200%としております。

広島港五日市地区につきましては、以上でございます。

最後に、五日市漁港地区の用途地域の変更について、御説明いたします。

区域は、第1号議案で御説明しましたとおり、画面の太線で囲まれた赤色の区域でございます。

この写真は五日市漁港地区の航空写真でございます。

赤色の線で囲まれた区域が、今回、市街化区域に編入する区域でございます。

現在の周辺の用途地域は、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、準工業地域を定めております。

それでは、五日市漁港地区の用途地域の変更内容について、御説明いたします。

こちらは計画図でございます。

こちらは新旧対照図でございます。

赤色の線で囲まれた区域が用途地域を変更する区域でございます。

①の黄色で示す区域は、住宅の環境を保護するため、第一種住居地域とし、建ぺい率を60%、容積率を200%としております。

②の紫色で示す区域は、漁港施設とフィッシャリーナ施設が整備されることから、準工業地域とし、建ぺい率を60%、容積率を200%としております。

現在の用途地域の境界は旧護岸で定められていますが、この埋立事業にあわせて護岸の撤去と道路整備が行われたことから、この度、この道路の中心で用途地域の境界を定める

こととし、③に示す区域は第一種住居地域、④に示す区域は準工業地域、⑤に示す区域は第二種中高層住居専用地域に変更しております。なお、この３つの区域につきましては、道路内で変更するものであり、建ぺい率や容積率に変更はございません。

４地区の用途地域等の変更内容は、以上でございます。

なお、第２号議案の計画書等につきましては、議案書の１１ページから２３ページに、また、第３号議案の計画書等につきましては、議案書の２４ページから２９ページに記載しております。

また、この計画案につきまして、平成２０年９月２５日から１０月９日までの２週間、案の縦覧を行いました。意見書の提出はございませんでした。

以上で、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。

○藤原会長 それでは、御説明いただきました、第２号議案及び第３号議案につきまして、御質問・御意見等がございましたら、お受けいたします。いかがでしょうか。

○三浦委員 一つは、理由書を少し事前に読んでいたのですけれども、その中の広島港五日市地区の中で、ページとしては１３ページですが、その後半のあたりに、「用途混在等による産業環境の悪化を防止し、港湾機能の維持増進うんぬん」と書いてある部分がありますが、そのあたりは、どこか今回の提案で関連性が、策はどこかにあるのかということを確認させていただきたいのと。

それから、同じ地区で、先ほどの第１号議案の説明の中で写真が出てきたときに「移転用地」という言葉が出てまいりましたけれども、これについては特に説明が理由書等にはないのですが、どういう内容かということを確認させていただきたいと思います。

○事務局（大上都市計画課長） まず、準工業地域に住工混在を防止しつつということで想定しておりましたのが、港湾関連施設や流通業務施設の立地を目的としておりまして、準工業地域を指定しております。

もう一つ、既存市街地の中で住工の混在しているところの解消を目的として造成されたことを考慮しておりまして、これが五日市地区の工業地域になるのですけれども、そういったところの目的で工業地域に指定をしております。

五日市地区につきましては、既存の市街地からそういった工場がここへ移転してくるのを計画して土地の造成を行っておりますので、そういった移転用地という言葉を使わせていただいております。

五日市の漁港地区についても住宅系が移転用地として計画されておりましたが、これについても道路事業等、他事業に関連して移転をする土地の確保ということで計画をされております。

以上でございます。

○三浦委員 今回の議案には関係ないのですが、先ほどの既存の市街地での混在を解消するというのであれば、広島市の方で今後それに向けて何か施策は打たれる予定があるということですか。

○事務局（大上都市計画課長） 今の移転の誘致につきましては、今の五日市地区に隣接する区域に、佐伯から西区等で、工場に対して移転の考え方があるかというのを一応お聞きして、こういう計画を組んだというふうに埋立事業者のほうから聞いております。

移転したあとのほうについては、今のところ特に施策としては考えてはおりません。

○藤原会長 よろしかったでしょうか。

そのほかに、第2号議案、第3号議案につきまして、御質問・御意見等がございませんでしょうか。よろしゅうございますでしょうか。

それでは、ほかにごありませんようですので、第2号議案及び第3号議案につきまして、原案どおり都市計画とすることを適当と認めると市長へ答申することに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。

○藤原会長 異議なしと認めます。

それでは、第2号議案及び第3号議案につきましては、原案どおり答申することにいたします。

続きまして、第4号議案につきまして、事務局から御説明をお願いします。

○事務局（大上都市計画課長） それでは、第4号議案「臨港地区の変更について」、御説明いたします。

本件は、広島市決定に係る案件でございます。

画面を御覧ください。

まず、都市計画で定めるものを大きく分類したのがこの表でございます。上から都市計画区域、区域区分、地域地区、都市施設、市街地開発事業、地区計画等でございます。

臨港地区は、この都市計画の分類のうち、「地域地区」に属しておりまして、用途地域、防火地域又は準防火地域など同様の位置付けでございます。

臨港地区の目的といたしまして、港湾を管理運営するために定めるものでございまして、船だまりや護岸、物揚場といった港湾施設のほか、海事関係官公署、臨海工場等港湾を管理する上で必要な施設が立地する地域及び将来これらの施設のために供せられる地域について指定するものでございます。

また、臨港地区指定の手続でございますが、都市計画法第23条第4項において、「臨港地区に関する都市計画は、港湾法第2条第1項の港湾管理者、広島港の場合は、広島県でございますが、この港湾管理者が申出た案に基づいて定めるものとする。」とされております。

ここで、広島港における臨港地区を取り巻く環境の変化などについて具体的に御説明申し上げます。

昭和40年7月に、広島地区が広島平和記念都市建設計画広島港臨港地区として指定されており、その後、広島港各地域の港湾施設の整備状況及び広島港に関連する市街地の整備状況に変化が見られたため、これまで数度にわたり臨港地区の変更が行われております。

この図は現在の広島港における臨港地区の位置を緑色で示しておりまして、約571haを指定しております。

今回の臨港地区の変更は、公有水面の埋立てが行われております、五日市地区の赤色で表示しております区域、約27.1haの追加指定と、出島地区の赤線で囲んでおります区域、約9.9haの指定を解除するもので、港湾管理者の広島県から申出のあった区域でございます。

これによりまして、臨港地区の面積は、現在の約571haから約588haとなります。

それでは、今回変更いたします区域について、詳細に説明いたします。

この写真は五日市地区の航空写真でございます。

赤色で表示しております、公有水面埋立事業により新たに生じる港湾関連施設用地及び工業用地等について、臨港地区を指定するものです。

次の画面は五日市地区の臨港地区の指定区域図でございます。

緑色で表示しておりますところは、現在の臨港地区の区域で、赤色で表示しておりますところが、今回、臨港地区に指定する区域でございまして、港湾関連施設用地等を隣接するふ頭用地、港湾緑地と一体的に管理運営する必要があるため、指定するものでございます。

次は、出島地区でございます。

赤線で囲んでおります地区は、かつて水面貯木場を有する木材団地が形成されていたことから臨港地区に指定されていた区域でございます。

次の画面は出島地区の臨港地区の指定区域図でございます。

緑色で表示しておりますところは現在の臨港地区の区域で、赤線で囲んでおりますところが、今回、臨港地区の指定を解除する区域でございます。

現在は、廿日市地区へ木材団地が造成されるなど木材業界の変化により、水面貯木場の姿はなくなっております。

また、高潮対策事業により堤防が築造されたことで、港湾機能は消失することとなりました。

さらに、広島南道路が区域を分断して整備されるなど、港湾の管理運営上必要不可欠な区域ではなくなったため、臨港地区の指定を解除するものでございます。

なお、本議案の計画書等につきましては、議案書の30ページから35ページに記載しております。

また、この計画案につきまして、平成20年9月25日から10月9日までの2週間、案の縦覧を行いましたところ、意見書の提出はございませんでした。

これで、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。

○藤原会長 それでは、第4号議案につきまして、御質問・御意見等がございましたら、よろしくお願いいたします。いかがでしょうか、特にございませんでしょうか。

それでは、本件につきましては、特に御意見がございませんようですので、第4号議案につきましては、原案どおり都市計画とすることを適当と認めると市長へ答申することに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。

○藤原会長 ありがとうございます。異議なしということで、第4号議案につきましては、原案どおり答申することにさせていただきます。

引き続きまして、第5号議案につきまして、事務局から御説明をお願いいたします。

○事務局（大上都市計画課長） それでは、第5号議案の地区計画の変更につきまして、御説明いたします。

本案件は、第1号議案の区域区分の変更及び第2号議案の用途地域の変更の中で説明い

たしました、祇園山本地区において既存の「地区計画」の区域を拡大する変更を行うものでございまして、広島市決定に係る案件でございます。

当地区は、平成12年から民間施行により、現在も開発事業が行われている戸建主体の住宅団地でございます。着工後、一部工事が完了し、分譲が開始されたことから、平成19年3月、市街化調整区域から市街化区域への編入と、これに伴う用途地域の指定にあわせて、「春日野地区地区計画」を当初決定しております。

この度の当地区の変更は、市街化区域への編入に伴う地区計画の区域の拡大と地区区分の指定でございまして、地区計画の内容事項の変更はございません。

地区計画は、用途地域に基づく建築基準法等の法規制に付加する形で定める詳細な計画でありまして、身近な空間である地区レベルで、地区の特性に応じた市街地環境の形成を図るため、きめ細かなまちづくりのルールを定めるものでございます。

また、地区計画は、「地区計画の目標」、「区域の整備、開発及び保全に関する方針」、そして、「土地利用に関する方針」といった、まち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を定める「地区整備計画」により構成されておまして、この「地区整備計画」には、主として地区内の居住者等の用に供する道路や公園などの「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」、樹木の伐採の制限や法面等の維持・保全をするための「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になっております。

これまで本市では、既成市街地や新規開発地などで合計48の地区計画を定めております。

それでは、今回御審議いただく地区計画の内容について、御説明させていただきます。

地区計画におけるまちづくりの構想を示す部分である「地区計画の目標、方針」についてですが、当地区の「地区計画の目標」を「敷地の細分化などによる居住環境の悪化を防止するとともに、地区の特性に応じた良好な建築物等の誘導を行い、緑豊かで良好な環境の住宅市街地の形成を図る」と定めております。

また、「土地利用に関する方針」においては、「低層の戸建住宅を主体とした閑静な住宅地及びこれと調和した良好な環境の市街地の形成を図る」こととし、特性に応じて5つの地区に細区分し、それぞれの地区ごとに土地利用の方針を定めております。

次に、地区の目標、方針に従って具体的な規制を定めた「地区整備計画」について、御説明させていただきます。

今回、拡大する区域に指定する「A地区」でございますが、「低層の戸建住宅を主体とした地区とする」という方針に沿って制限を定めております。

この区域は、すべて戸建の住宅用地として整備が完了しており、第2号議案で御説明いたしましたとおり、用途地域は、「第一種低層住居専用地域」を指定することとし、地区計画においては、地区区分を「A地区」に指定することにしております。

用途混在による環境悪化を防止するために定める「建築物の用途の制限」について、「A地区」では、低層住居主体の地区の特性から、建築できるものを住宅・兼用住宅・診療所・集会所・公益上必要な施設に限定しております。

また、狭小敷地による環境悪化を防止するために定める「敷地面積の最低限度」は165㎡とし、建物による圧迫感を和らげ、良好な外部空間をつくるために定める「壁面の位置の制限」は、道路境界から1m以上とするといった建築物に関する制限を定めております。

さらに、「形態又は意匠の制限」において、造成した擁壁への床版等の工作物の設置を禁止し、「かき又はさくの構造の制限」で、門扉を内開きや引き違いなど、道路や隣地にはみ出さない構造とするといった、居住環境、景観の形成、保全のための制限を定めております。

この度の変更で、低層の戸建住宅地として新たに整備された約12.3haについて、地区計画の区域に加えるとともに、「A地区」に指定することによりまして、春日野地区地区計画の区域は約40.2haから約52.5haとなり、「A地区」の面積は約27.7haから約40haとなります。

なお、本議案の計画書等につきましては、議案書の36ページから48ページに記載しております。

地区計画の原案につきましては、平成20年6月17日から6月30日までの2週間、「原案の縦覧」を行い、6月17日から7月7日までの3週間、「意見書の受付」を行いましたが、意見書の提出はございませんでした。

また、この計画案につきまして、9月25日から10月9日までの2週間、「案の縦覧」を行いましたが、意見書の提出はございませんでした。

以上で、第5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。

○藤原会長 ただ今の第5号議案につきまして、御質問・御意見等がございましたら、お願いいたします。はい、お願いします。

○高東委員 手続の話を少し教えてほしいのですけれども、議案そのものは、いいまちづくりをつくるということで私は賛成なのですが。

今日もたくさん地区計画が出てきているのですけれども、都市計画の提案制度というのが、都市計画法の改正でできて、今回のようなのは事業者のほうから、こういう都市計画決定をしてくださいと言って提案をされてきて、それをここの審議に上げておられるのか、それとも市のほうから一方的にバサッと地区計画の拡大の網を掛けているのか、又はその中間なのか、それを少し教えてもらえませんか。特に事業者から提案されているのかどうなのか。

○事務局（大上都市計画課長） 都市計画法におきまして提案制度というのがございまして、ある一定の条件のもとで都市計画の提案ができることとなっておりますが、制度を活用する、しないの選択は、あくまでも土地の所有者や住民側にございます。

また、新規開発団地の場合、開発業者の土地利用の目標等を将来的に担保する手法として地区計画制度が有効であることから、その活用を開発事業者に指導要請しているところでございます。

そういった経緯がございまして、その中で、今回の案件につきましては、開発事業者からの依頼という形の申出を受けて手続を進めております。

以上でございます。

○高東委員 法律の提案制度に基づいて提案されたということですか。

○事務局（大上都市計画課長） いえ、提案制度に基づいて提案されたということではございません。

○高東委員 ありがとうございます。

○藤原会長 はい、お願いします。

○植高委員 すみません、2つほど教えていただきたいのですけれども、前から疑問に思っていたことがあったので、少しついでに、ここに出ていたから、38ページの表の上から3段目の「壁面の位置の制限」のところで、建築物の境界線から1m後退するとあるのですが、(6)の門又は塀は適用しないとございますよね。

道路が真っ直ぐな場合は、いくら塀が高くても前方のあれは遮らないのですが、道路が緩やかにカーブして、そして、道路側に出っ張ってカーブしている場合に、その境界線に沿って塀が高くあったら非常に見通しが悪くて、歩いていても怖いので、歩道なんかは、旧道は狭いのですので、自転車は今、通ったらいけないのかもしれないのですが、自転車と

かが来ると怖いのですけれども。

そういう場合の、カーブして見通しが悪い道路の壁面の高さの制限とかはないのでしょうかというのが一つと。

それから、道路と壁地の高低差が非常にある場合は、擁壁そのものがすごく高く、それもカーブに沿って擁壁がつくられていて、また、その上に塀が載っかっている場合とかは。

そして、その擁壁が普通というか、住宅が敷地側に傾斜しているのですけれども、真っ直ぐ垂直に立って擁壁がつくってあるから余計に見通しが悪いのですけれども、そういうカーブして見通しが悪いところの塀の高さ制限とか擁壁の傾斜制限というのがないのだろうかというも思っていたのですけれども、少し教えていただきたいのです。

○藤原会長 はい、事務局から、お願いします。

○事務局（大上都市計画課長） 今の御質問ですけれども、確かにそういった見通しの悪いところでの門又は塀の制限というのは、高さ等の制限を定めるというのは制度上可能でございます。今回のこの案件については定めてはいないのですけれども。

擁壁等につきましては構造的なもので、建築物等の制限等はできないものですから、そちらにつきましては、若干難しいと思います。

○植高委員 こういう見通しの悪いところは、少し塀の高さ制限があるということですね。ありがとうございました。

○事務局（大上都市計画課長） 確かに今の御指摘はあるのですけれども、ここの場所については、区画道路と成形で、ほとんど四角な形状で造成がされておまして、ここの場所については、そういった心配はあまりないのではないかと考えております。

○藤原会長 御質問は、おそらく、ここの地区に限らず、擁壁等の扱いを見通しという観点で、この地区計画の中でどう扱っているのでしょうかという御質問だと思います。それについて、現状を教えていただければということだったと思うのですけれども。

おそらく、この地区計画の制度上、こういう細かい、一つずつ記述をすることもですけれども、道路について言いますと、おそらく道路の機能が、また、いろいろありまして、むしろ、見通しを悪くすることによって静音化を図ろうとする道路もありますし、一方で安全な通行を確保するために見通しのいい道路というのもありますし、たぶん、その求められる機能が違うことがあると思うのです。

ですから、その地区の計画は地区のそれぞれの計画に応じて対応するということで、こ

ここで記載するというより、もう一步詳細なところで、その地区に応じた形で対応されているのではないかというふうに思いますが、そんなことでよかったですかね。

○植高委員 ありがとうございます。

○事務局（大上都市計画課長） はい、会長のおっしゃるとおりで、ありがとうございます。

○藤原会長 はい、ほかにいかがでしょうか。

はい、どうぞ。

○三浦委員 2点教えていただきたいのですが、1点は先ほどの高東委員の説明の中にあつたと思うのですが、その分での確認ですが、今回の議案については、一応、事業者からの何らかの要請があつて、それに基づいて市のほうで議案を出したという理解でいいかどうかということが1つ。

もう1点は、今回の地区全体の中で敷地面積の最低限度が決まっておりますが、この数値の根拠と、それから、これらに関しては縦覧をして意見書の提出がなかったということですが、既存居住者も確認をできていることなのかどうかということです。

○事務局（大上都市計画課長） まず最初の御質問でございますけれども、委員おっしゃられたとおり事業者からの要請によって議案を提出させていただきました。

それから、2番目の建築物の最低限度なのですけれども、一応165㎡以上ということで規定をしておりますが、その最低限度を定める考え方といたしましては、建築物の敷地の細分化や密集することによって住宅地の敷地内に必要とされる空地が確保できないことや、建築物の安全上・防災上・衛生上の問題が発生する恐れがある場合にそういった最低限度を定めております。

この制限に当たっては、地元とか土地所有者の意向、用途地域や地区の土地利用、敷地形態、規模等を考慮して適切な数値となるように指導を行っておりまして、一般的には、低層住宅地であれば165㎡程度としております。

それから、中高層住宅や商業地域の立地を想定するところでは、さらに大きな300㎡や500㎡、工業系ですと1,000㎡というような面積を目安として指導しているところでございます。

地権者の周知につきましては、周辺の既に住んでいらっしゃる方がいるのですが、それについて、一応、チラシ等を事業者のほうから配りまして、こういったことで都市計画の変更をしていきますというお知らせをしております。全戸に配っております。

それから、当然、この変更された地区に入ってこられる方につきましては、契約段階で、環境美化規約とかいうところの状況の中で、今の制限の内容をお示しして契約をしていただいておりますというところでございます。

○三浦委員 1点だけ確認ですが、165㎡が一般的にと言われたのは、広島市の中の一般的ではなくて、いわゆる全国的な状況での一般的ということによろしいですか。

○事務局（大上都市計画課長） 広島市として一応、165㎡、50坪ですけれども、それを一般的な値としております。

○藤原会長 よろしいでしょうか。はい、そのほかにもございませんでしょうか。

本議案につきましては、手続上の確認がいくつかございましたけれども、御提案の内容そのものにつきましては、特に御異議・御意見がございませんようですので、本第5号議案につきましては、原案どおり都市計画とすることを適当と認めると市長へ答申することに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。

○藤原会長 ありがとうございます。それでは、異議なしと認めます。第5号議案につきましては、原案どおり答申することにいたします。

続きまして、第6号議案から第7号、第8号議案及び第13号議案につきまして、相互に関連する案件でありますので、一括して審議をいたします。まず、事務局から御説明をお願いいたします。

○事務局（大上都市計画課長） 御説明をいたします。

第6号議案、第7号議案、第8号議案及び第13号議案について、相互に関連するというので、一括で御説明をさせていただきます。

なお、個別の案件の説明に入る前に、これらの変更の前提となりました、ひろしま西風新都都市づくり推進プランの作成について、お手元にお配りしました資料を参考にしながら概要を御説明させていただきたいと思います。

画面を御覧ください。

ひろしま西風新都都市づくり推進プランは、平成元年に作成した広島西部丘陵都市建設実施計画を見直した西風新都の都市づくりに関する計画でございます。

建設実施計画は、住民、民間開発事業者及び広島市が適切な役割分担と協力関係のもとに西風新都の都市づくりに取り組んでいくために策定した計画でございます。

しかしながら、建設実施計画策定後の経済情勢の大きな変化の影響を受けまして、開発

が完了した地区の一部について企業立地が進まないことや、計画誘導地区の平地部でございますけれども、そういったところの面的整備が困難になったことなど、当初のスケジュールどおり都市づくりが進まなくなっております。

その一方で、近年におきましては、企業の設備投資の増加に伴い、工業流通系用地は分譲が進み、将来不足する可能性が出てまいりました。

そういったところから建設実施計画を現在の社会経済情勢に応じて見直すことが必要になってまいりました。

こうしたことから推進プランは、民間活力の重視、既に整備を終えた根幹的な都市基盤施設の有効活用などの観点から建設実施計画を見直し、西風新都の都市づくりを推進することを目的として策定いたしました。

見直しの主な内容といたしましては、都市づくりのスケジュールを実情にあわせて見直し、概成時期を21世紀初頭から21世紀中ごろに変更しております。

また、土地利用の見直し等に伴い、人口の目標を21世紀初頭の約10万人から21世紀中ごろの8万人に変更しております。

また、計画期間が長期間であることから、中期目標として平成32年度、6万人を設定しております。

開発が完了した大塚学研地区等につきましては、土地利用の幅を広げ、複合的な土地利用を図ることにいたしております。

4番目として、工業団地用地の将来的需要に対応するために、住宅系の土地利用となっている地区のうち、一部を見直しまして、土地利用を住宅系から工業流通系等に変更しております。

都市センター地区、サブセンター地区に都市機能を集積する方針を見直し、幹線道路沿道やアストラムライン駅周辺等の立地特性、利便性の優れた場所に商業業務施設や都市型住宅等を分散して配置することといたしました。

6番目として、整備導入又は誘致する具体的な施設等については、バブル時代の発想を転換いたしまして、広島市が重点的に取り組むべきものを選択しております。

策定の経緯といたしまして、平成18年12月に市民有識者等で構成する「ひろしま西風新都建設実施計画見直し検討委員会」を立ち上げました。その後、その御意見を伺いながら見直しの素案を作成いたしまして、平成19年に市民意見等を募集いたしました後、そこで寄せられた意見等を踏まえて、平成20年2月に推進プランを策定いたしております。

す。

推進プランの概要といたしましては5つございまして、1番目として、都市づくりの目的としては、西風新都の都市づくりは、安佐南区の沼田地区と佐伯区の石内地区において新たな都市拠点の建設を進めて、産業の活性化、高次都市機能の充実・強化、計画的な宅地の普及を図って、広島市全体の均衡ある発展に寄与することを目的としております。

都市づくりの基本理念としては、「住み、働き、学び、憩う」機能を備えた新たな都市拠点を形成いたします。

また、自然環境と調和した人間性豊かな都市を形成することとしております。

3番目、都市づくりのスケジュールとしましては、西風新都の概成時期を21世紀初頭に設定しておりましたけれども、スケジュールの実情にあわせまして、見直して、21世紀中ごろに設定をいたしました。

4、推進プランの位置付けでございますけれども、推進プランは、広島市基本計画の部門計画として位置付けをすることとしております。

5、人口の目標としては、中期的には平成32年度で6万人、長期目標としては、21世紀中ごろで8万人を想定しております。

以上の計画に基づきまして、推進プランを基に土地利用の概要をイメージしたものが、この図でございます。

推進プランの概要につきましては、以上でございます。

では、第6号議案の「地区計画の変更」につきまして、御説明いたします。

この案件は、第1号議案の区域区分の変更、第2号議案の用途地域の変更並びに第3号議案の防火地域及び準防火地域の変更の中にありました、梶毛東住宅地区において「地区計画」を変更するものでございます。

本地区は、平成7年度に開発許可を取得して、現在も造成が行われている開発団地でございます。

面積は、約200haで、一般には「セントラルシティーこころ」という名称で呼ばれている開発団地でございます。

これは本地区を西側上空から見た写真で、方位は向かって左が北となっております。

写真の右上、山越しに見えますのが、都心部となっております。

赤い線で示していますのが地区計画の区域でございます。

本地区は、都市計画道路広島西風新都線、広島高速4号線でございますが、それと西風

新都中央線により、都心部へのアクセス性が向上したこともあり、分譲も堅調に推移している地区でございます。

これまでに、この西風新都中央線沿道と、向かって左側（地区の北側）の部分は造成が完了しております。

また、西風新都中央線より右側（地区の南側）については、造成中あるいは未造成の区域となっております。

水色の部分が現在の市街化区域で、具体の制限である「地区整備計画」を既に定めている区域で、黄色の部分が市街化調整区域であり、今回、「地区整備計画」を定める区域でございます。

地区計画の経緯でございますが、梶毛東住宅地区におきましては、平成7年に開発事業に着手してから後、部分的に工事が完了し、分譲が開始されたことから、平成11年3月「西風新都梶毛東地区地区計画」を当初決定しております。

その後、平成16年5月、第4回都市計画総合見直しにあわせて地区整備計画の区域を拡大し、平成17年4月、一部工区の造成完了に伴い、地区整備計画の区域を拡大、さらに、平成19年3月には区域のうち、市街化区域に編入することで用途地域の指定に伴う地区整備計画の変更などを行っております。

今後も開発事業の進捗にあわせて、随時、地区計画の都市計画変更を行うことにしております。

これは本地区を含み、隣接する第7号議案の伴南工業地区でございます。

今回、西風新都の都市づくりに関する計画であった「ひろしま西風新都建設実施計画」を見直し、「ひろしま西風新都都市づくり推進プラン」策定いたしております。

この推進プランに基づき、土地需要の動向や環境に配慮した、より適切な土地利用の配置をするため、梶毛東地区の土地利用計画の見直しを行った結果、梶毛東地区の住宅地と隣接する第7号議案の伴南工業地区の地区整備計画を定めていない区域を梶毛東地区に取り込み、住宅地として一体的整備を行うことで、各種都市機能を適切に配置した複合市街地の形成を図り、早期事業効果の発現を目指すものでございます。

さらに、五日市インターチェンジに近接した立地特性を活かし、工業流通系用地の需要に対応するため、住居系から工業流通系に分離して、新しく地区計画を策定するものが、第8号議案の梶毛東工業地区でございます。

今回の変更は、このような地区計画の区域の変更と、平成18年5月に改正された都市

計画法が、平成19年11月に施行されたことにより、市街化調整区域内の開発行為を行うときは、地区整備計画を定めることが必要になったため、行うものでございます。

本地区のまちづくりの構想についてですが、「地区計画の目標」では、「地区内で都市計画道路西風新都中央線と都市計画道路伴中央線、西風新都内環状線が交差しており、その立地を活かして都市計画道路西風新都中央線の沿道は大塚業務地区と連担した商業・業務地区を形成するとともに、その他の地区は、住宅、生活利便施設、医療・福祉施設等が立地する複合的な土地利用を図るもの」と定めることにしております。

本地区の平面図でございます。

地区内を縦断し、梶毛東工業地区へ達する幹線道路、西風新都内環状線を地区施設として位置付け、土地利用を図ることにしております。

本地区では、現在、個々の特性に応じた8つの地区に細区分し、それぞれの土地利用の方針に即した地区整備計画を定めております。

今回、「地区整備計画」を拡大する区域は、土地利用の方針に基づき、戸建住宅を主体とした「低層専用住宅地区A」「低層複合地区A」、学校を配置する「教育施設等地区」、幹線道路沿道で近隣のサービス機能を備えた「沿道サービス地区C」「沿道サービス地区D」、商業施設等を誘致する「商業・業務地区A」、そして、良好な市街地環境を確保するための「保全地区」の7地区を追加します。

この結果、全体では15地区となります。

これらの地区は、現在、市街化調整区域であるため、いずれも将来の「用途地域」を想定して制限内容を定めることにしております。

では、新たに追加される地区ごとに、「地区整備計画」に定める制限の概要について、御説明いたします。

まず、「低層専用住宅地区A」でございます。

この地区は、将来の用途地域である「第一種低層住居専用地域」を基本として、制限内容を定めることにしています。

「建築物の用途の制限」では、戸建住宅を主体として「第一種低層住居専用地域」並みの建築物の用途を許容しております。

容積率は100%、建ぺい率は50%、敷地面積の最低限度は165㎡、高さの最高限度は10m、壁面の位置の制限は、道路・隣地とも、その境界線から1mといった建築物に関する制限を定めております。

これに加え、「形態又は意匠の制限」では、屋外広告物などを制限し、「かき又はさくの構造の制限」では、道路に面する敷地の緑化や開放性を創出し、街並みの形成に必要な制限を定めることにしております。

次に、「低層複合住宅地区A」でございます。

この地区は、将来の用途地域である「第二種低層住居専用地域」を基本として、制限内容を定めることにしております。

「建築物の用途の制限」では、小規模な日常サービス施設と低層住宅が共存するとして「第二種低層住居専用地域」並みの建築物の用途を許容しております。

この他、「容積率」「建ぺい率」「敷地面積の最低限度」「高さの最高限度」「壁面の位置の制限」「形態又は意匠の制限」「かき又はさくの構造の制限」については、先ほどの「低層専用住宅地区A」と同様の制限でございます。

次に、「教育施設等地区」でございます。

この地区は、将来の用途地域である「第一種中高層住居専用地域」を基本として、制限内容を定めることにしております。

「建築物の用途の制限」では、学校等を配置することにしております。

容積率は200%、建ぺい率は60%、敷地面積の最低限度は500㎡、壁面の位置の制限は、道路・隣地とも、その境界線から3mといった建築物に関する制限を定めることにしております。

これに加え、「形態又は意匠の制限」では、屋外広告物などを制限し、「かき又はさくの構造の制限」では、道路に面する敷地の緑化や開放性を創出し、街並みの形成に必要な制限を定めることにしております。

次に、「沿道サービス地区C」でございます。

この地区は、将来の用途地域である「近隣商業地域」を基本として、制限内容を定めることにしております。

「建築物の用途の制限」では、「近隣商業地域」で建築可能なものから、パチンコ店やゲームセンター以外の風俗営業の用に供するものを排除しております。

容積率は300%、建ぺい率は70%、ただし、市街化区域編入後は80%、敷地面積の最低限度は300㎡、壁面の位置の制限は、道路境界線から3～5m、隣地では1.5mを定めることにしております。

「形態又は意匠の制限」では、屋外広告物などを制限し、「かき又はさくの構造の制限」

では、道路に面して設置するものは開放性のよいものといった、街並みの形成に必要な制限を定めることにしております。

次に、「沿道サービス地区D」でございます。

この地区は、将来の用途地域である「近隣商業地域」を基本として、制限内容を定めることにしております。

「建築物の用途の制限」では、「近隣商業地域」で建築可能なものから、パチンコ店やゲームセンター以外の風俗営業の用に供するものを排除しております。

容積率は200%、建ぺい率は70%、ただし、市街化区域編入後は80%、敷地面積の最低限度は165㎡、壁面の位置の制限は、道路境界線から1.5～3m、隣地では1.5mを定めることにしております。

「形態又は意匠の制限」と「かき又はさくの構造の制限」については、先ほどの「沿道サービス地区C」と同様の制限でございます。

次に、「商業・業務地区A」でございます。

この地区は、将来の用途地域である「商業地域」を基本として、制限内容を定めることにしております。

「建築物の用途の制限」では、「商業地域」で建築可能なものから、パチンコ店やゲームセンター以外の風俗営業の用に供するものを排除することにしております。

容積率は400%、建ぺい率は70%、ただし、市街化区域編入後は80%、敷地面積の最低限度は300㎡、壁面の位置の制限は、道路境界線から3～10m、隣地では1.5mを定めることにしております。

「形態又は意匠の制限」と「かき又はさくの構造の制限」については、先ほどの「沿道サービス地区C」と同様の制限でございます。

最後に、「保全地区」でございます。

この地区は、「土地利用に関する事項」として、良好な市街地環境を確保するために維持・保全し、かつ建築物等を建築してはならないと制限することにし、今後も、市街化調整区域のまま維持・保全することにしております。

なお、本議案の計画書等につきましては、議案書の49ページから87ページに記載しております。

引き続き、第7号議案の地区計画の変更につきまして、御説明いたします。

この案件は、先ほどの第6号議案の地区計画区域で御説明した区域を削除するものでご

ざいます。

地区計画の名称は、「西風新都伴南工業地区地区計画」でございます。

本地区におきましては、区域面積 80 h a のうち、地区整備計画を定めていない区域を削除する変更で、区域面積は 69.1 h a になります。地区整備計画の内容の変更はございません。

なお、本議案の計画書等につきましては、議案書の 88 ページから 96 ページに記載しております。

引き続き、第 8 号議案の地区計画の決定につきまして、御説明いたします。

この案件は、先ほどの第 6 号議案の地区計画区域で御説明した区域を分離して新たに地区計画を決定するものでございます。

地区計画の名称は、「西風新都梶毛東工業地区地区計画」でございます。

本地区におきましては、五日市インターチェンジに近接した立地特性を生かし、工業・流通系用地の需要に対応するため、梶毛東地区の住居系から工業・流通系に分離して、新しく市街化調整区域に面積 39.1 h a の地区計画を決定するものでございます。

当地区の「地区計画の目標」や「土地利用の方針など」、まちづくりの構想についてですが、「地区計画の目標」では、「用途混在等による工業環境の悪化を防止し、産業ゾーンとしてふさわしい良好な環境の創出と保全を図るため、地区の特性に応じた良好な建築物等の誘導・規制及び緑化を行い、適正かつ合理的な都市型産業機能の維持及び増進を図るもの」と定めることにしております。

「土地利用に関する方針」については、「緑豊かな高水準の産業団地を形成するため、工業・流通系施設を主体とした建物の誘導を図り、調和のとれた市街地の形成を図る」ことにし、特性に応じて、「工業地区」と「保全地区」の 2 つの地区に区分し、それぞれの地区ごとに土地利用の方針を定めることにしております。

では、地区施設をはじめ、区分されている地区ごとの「地区整備計画」に定める制限の概要について、御説明いたします。

地区施設として、梶毛東地区につながる西風新都内環状線を位置付けております。

次に、「工業地区」の地区整備計画の内容でございます。

この地区は、将来の用途地域である「工業地域」を基本として、制限内容を定めることにしております。

「建築物の用途の制限」では、工業・流通系を主体として「工業地域」並みの制限内容

に加え、住宅、カラオケボックス、風俗営業の用に供する建築物等の建築を排除しております。

容積率は200%、建ぺい率は60%、敷地面積の最低限度は1,000㎡、壁面の位置の制限は、道路境界から2～5m、隣地では1mといった建築物に関する制限を定め、これに加え、「形態又は意匠の制限」では、造成した擁壁への床版等の工作物の設置を禁止することや、屋外広告物などを制限し、「かき又はさくの構造の制限」では、道路に面して設けるものについて、生け垣、あるいは網状のもの、あるいは道路から2m以上後退して設ける高さ2m以下のコンクリートブロック造等の構造物に限定することにしております。

「土地利用に関する事項」では、林帯及び法面等は、良好な市街地環境を確保するために維持・保全し、かつ建築物等を建築してはならないと制限することにしております。

次に、「保全地区」でございます。

この地区は、「土地利用に関する事項」として、良好な市街地環境を確保するために維持・保全し、かつ建築物等を建築してはならないと制限することにし、今後も、市街化調整区域のまま維持・保全することにしております。

なお、本議案の計画書等につきましては、議案書の97ページから103ページに記載しております。

第6号、第7号、第8号議案の計画原案につきましては、平成20年6月17日から6月30日までの2週間、「原案の縦覧」を行い、6月17日から7月7日までの3週間、「意見書の受付」を行いましたが、意見書の提出はございませんでした。

また、これらの計画案につきまして、9月25日から10月9日までの2週間、「案の縦覧」を行いましたところ、意見書の提出はございませんでした。

引き続き、第13号議案につきまして、御説明いたします。

この案件は、先ほど説明いたしました、第6号議案の「西風新都梶毛東地区」及び第8号議案の「西風新都梶毛東工業地区」に関して、これらの区域の一部が市街化調整区域であるため、建築基準法に基づき、「容積率」、「建ぺい率」及び「建築物の高さ」について、地区計画の内容に沿って定めるものでございます。

本市の「市街化調整区域」は、一般的に、容積率100%、建ぺい率50%としておりますが、従前から、その例外として、市街化調整区域内において、都市計画法に基づく開発許可を行う区域で、先ほどの一般的な数値以外とする場合は、その数値を建築基準法の規定に基づき、例外の数値として定めております。

したがいまして、先ほど御説明いたしました、「西風新都梶毛東地区地区計画」のうち「教育施設等地区」、「沿道サービス地区C」、「沿道サービス地区D」及び「商業・業務地区A」、「西風新都梶毛東工業地区地区計画」のうち「工業地区」の地区計画の内容に沿って、凡例に示します容積率等の例外の数値を定めるものでございます。

なお、本議案の内容につきましては、議案書の133ページから145ページに記載しております。

以上で、第6号議案、第7号議案、第8号議案及び第13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。

○藤原会長 ありがとうございます。

それでは、ただ今、御説明いただきました、第6号議案から第8号議案及び第13号議案につきまして、御質問・御意見等ございましたら、お願いいたします。

○三浦委員 まず、全体的なところでいろいろ変更があるわけですが、細かい地区整備計画を今回提出されていますが、これは市のほうで、このような街にしたいという意図があってつくられたという理解でいいですか。

それとも、やはり、先ほどのような事業者側からの要請があったかどうかという点が1点と。

あといくつかあるのですけれども、もう1点確認したいのが、梶毛東地区の工業地区の説明の中で、五日市のインターチェンジに隣接という言葉で説明が二度ありましたが、隣接するとは、空間的に近いのですけれども、アクセスする道はないのではないかと思うのですけれども、それは今後、計画上つくるということを踏まえての説明だったのでしょうか、2点お願いします。

○事務局（大上都市計画課長） まず1点目の要請かどうかということですが、要請に基づいて、一応、議案は提出させていただいておりますけれども、先ほど説明した推進プランの内容に沿って案ができているかということは、双方で協議・調整した結果で、議案として出させていただいております。

また、五日市インターチェンジに「隣接」ではなくて「近接」というふうに説明したと思ったのですが、少し説明が悪かったので、申し訳ございません。近接ということで捉えておりまして、将来的に西風新都内環状線が五日市インターチェンジへ向けて抜けるという構想はございまして、そういったことを踏まえて近接という言葉を使わせていただいております。

以上でございます。

○三浦委員　という状況ですと、今、工業地区ができたとしても、しばらくは住宅地域の中を通過する車両、方向になるということですね、もし、インターチェンジ方向へ行くのであるとすれば。

○事務局（大上都市計画課長）　はい、今の内環状線を北に向かって上がって、ぐるっと回っていくように、しばらくの間はなと思います。

○三浦委員　そういった場合、今後、居住者も増加するし、工業流通施設も増えるということですが、それにあった交通容量が十分賄えているのか、そのあたりまでは考える方向にあるのかどうか。

現状でもかなり、あのあたり、そういったところでボトルネックになっていると思うのですが、早期の解決のために何かプラン等はお持ちなのでしょうか。直接、議案には関係ないのですが、先ほどのものに係わってくると思いましたので、少しお聞きしたかったのですが。

○事務局（高井西風新都整備部長）　西風新都整備部長の高井でございます。今の御質問ですが、基本的には今の交通容量、今、内環状線、4車線でございます。中央線、若干、今、御指摘があったように混雑等もしております。

これにつきましては、現在、いろいろ信号調整とか右折、いわゆる交差点改良とか、いろいろなことの対応をしております。

我々も今後、こういった開発につきましては、交通量が増えてくるという状況の中で、周辺状況を見て、あるいは既存の今の道路がありますので、そういったところへタッチするとか、そういったことも考えていかなければならないという認識は持っています。

既に佐伯区で少しそういった計画をやったところもございます。

○藤原会長　そのほかにいかがでしょうか。ございませんでしょうか。

特に御意見がございませんようですので、第6号議案から第8号議案につきましては、原案どおり都市計画とすることを適当と認めること、また、第13号につきましては、原案どおり変更を行うことを適当と認めること、それぞれ市長へ答申することに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。

○藤原会長　ありがとうございました。

それでは、異議なしということで認めさせていただきます。

第6号議案から第8号議案及び第13議案につきましては、原案どおり答申いたします。

次に、第9号議案につきまして、事務局の説明を求めます。

○事務局（大上都市計画課長） それでは、第9号議案の地区計画の決定について、御説明いたします。

この案件は、第1号議案の区域区分の変更及び第2号議案の用途地域の変更、そして、第4号議案の臨港地区の変更の中で説明いたしました、広島港五日市地区において「地区計画」を新たに決定するものでございます。

当地区の地区計画の名称は、「広島港五日市地区地区計画」としております。

地区計画の区域ですが、画面の赤色の線で囲んだ市街化区域に編入する区域のうち、北側の「道路予定地」の部分と南側の「港湾関連用地」を除く、青色の線で囲んでいます「企業移転用地」の区域、約21.1haを当地区の地区計画の区域としております。

それでは、当地区における地区計画の内容について、御説明いたします。

まず、当地区の「地区計画の目標」や「土地利用の方針など」、まちづくりの構想についてですが、「地区計画の目標」では、「用途混在等による産業環境の悪化を防止し、港湾機能の維持増進及び産業ゾーンとしてふさわしい良好な環境の創出と保全を図るため、地区の特性に応じた良好な建築物等の誘導・規制を行い、周辺環境と調和した工業団地の形成を図る」としております。

また、「区域の整備、開発及び保全に関する方針」では、「地区施設の整備の方針」において、本地区における地区施設は、埋立事業により整備されており、それぞれの施設の機能を損なわないよう、その維持・保全を図ることとし、「建築物等の整備の方針」においては、「建築物の用途の制限」と「壁面の位置の制限」、そして、「かき又はさくの構造の制限」を定め、周辺環境と調和した工業地としての良好な環境の形成及び保全を図るとしております。

「土地利用に関する方針」については、「緑化を推進するとともに、地区の特性に応じた建築物の用途等を誘導することにより、港湾機能の低下及び市街地環境の悪化を防ぎ、水鳥の有数の飛来地である良好な自然環境と調和のとれた工業団地の形成を図る」としております。

では、当地区の具体的な制限事項を定めた「地区整備計画」の内容について、御説明いたします。

まず、「建築物の用途の制限」でございます。

本日、御審議いただきました第2号議案「用途地域の変更」にございましたとおり、当地区の用途地域は、「工業地域」を指定することにしております。

画面にお示ししております表は、「工業地域」において建築可能な用途を一覧にしたものでございます。

「工業地域」の指定を前提に、当地区の地区計画における「建築物の用途の制限」は、「地区計画の目標」にありまして、「用途混在等による産業環境の悪化の防止」という観点から、住宅や図書館、神社・寺院といったもののほか、老人ホームなどの社会福祉施設、ボーリング場、カラオケボックスなどといった遊戯施設、パチンコ屋などの風俗施設といった、地区の特性上、必要のない用途を制限することにしております。

2つ目の制限である「壁面の位置の制限」でございますが、当地区では、建築物の外壁又は柱の面を道路の境界線からは3m以上、そして隣地境界線からは1m以上離さなければならぬとしております。

最後に、「かき又はさくの構造の制限」でございますが、道路に面して「かき・さく」を設ける場合には、生け垣、高さが2m以下の網状その他これに類する形状のもので、これに沿って植栽を施したもの、高さが2m以下のコンクリートブロック造、鉄筋コンクリート造又は石造りその他これらに類するもので、道路の境界線から1m以上後退し、かつ道路の境界線に沿って植栽を施したもの、以上3つのうちのいずれかの構造でなければならないとしております。

緑化を推進するとして「土地利用に関する方針」に沿った内容となっております。

また、本議案の計画書等につきましては、議案書の104ページから109ページに記載しております。

計画原案につきましては、平成20年6月17日から6月30日までの2週間、「原案の縦覧」を行い、6月17日から7月7日までの3週間、「意見書の受付」を行いましたが、意見書の提出はございませんでした。

また、この計画案につきまして、9月25日から10月9日までの2週間、「案の縦覧」を行いましたが、意見書の提出はございませんでした。

以上で、第9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。

○藤原会長 第9号議案につきまして、御質問・御意見等がございましたら、お願いいたします。

○三浦委員 少し今の説明の中で、土地利用に関する方針の説明で水鳥の話がありましたけれども、そのことと実際のプランの内容とどう係わりがあるのかが、説明だけでは分らなかったのですが、何か特別な考え方とかが導入されているのでしょうか。

○事務局（大上都市計画課長） 今、直接、このところで水鳥が止まれるように池をつくるとかいうことは考えていないのですが、今の埋立てをする区域の外側ですけれども、一応、将来的に水鳥公園、今もあるのですが、整備することになっております。

そういったところで、今、あちらで水面になっておりますけれども、将来的には、水鳥が来る外側の浅瀬というか、そういったところで一体的な公園を整備するのですけれども、それには呼応するように、一応、敷地内を緑化しましょうというところぐらいなのですが、以上でございます。

○藤原会長 そのほかにございませんでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、そのほかにございませんようですので、本第9号議案につきましては、原案どおり都市計画とすることを適当と認めると市長へ答申することに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。

○藤原会長 はい、ありがとうございました。異議なしと認めます。

第9号議案につきましては、原案どおり答申することにいたします。

そろそろ疲れてまいりましたが、もう少しお願いしたいと思います。

第10号議案につきまして、事務局から御説明をお願いいたします。

○事務局（大上都市計画課長） それでは、第10号議案の地区計画の決定につきまして、御説明いたします。

この案件は、第1号議案の区域区分の変更及び第2号議案の用途地域の変更の中にありました、五日市漁港地区において「地区計画」を新たに決定するものでございます。

五日市漁港地区は、第1号及び第2号議案で説明しましたとおり、漁港施設やフィッシャリーナ施設、関連する道路整備のための移転用地として広島県が公有水面埋立事業により、土地造成を行った地区でございます。

本件は、この五日市漁港地区のうち、住宅地として整備された、約1.4haの区域において、地区名称を「五日市海老山西地区」とした地区計画を決定しようとするものです。

それでは、当地区における地区計画の内容について、御説明いたします。

まず、当地区の「地区計画の目標」や「土地利用の方針など」、まちづくりの構想につい

てですが、「地区計画の目標」として、「敷地の細分化等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、周辺の市街地と調和した良好な建築物等の建築を誘導することによって、閑静で潤いのある住宅市街地の形成を図る」としております。

また、「区域の整備、開発及び保全に関する方針」では、「地区施設の整備の方針」において、本地区における地区施設は、埋立事業により整備されており、それぞれの施設の機能を損なわないよう、その維持・保全を図るとし、「建築物等の整備の方針」において、建築物の用途や容積率、建ぺい率、高さなどといった建築物等に関する8つの制限事項を定めることにより、閑静で潤いのある住宅地としての街並みの形成を図ることにしております。

「土地利用に関する方針」においては、良好な環境を有する住宅地の形成を目指し、「閑静で潤いのある住宅市街地が形成されるよう戸建の低層住宅を主体とした地区とすること」と、「隣接する五日市漁港の土地利用及び景観を考慮して、緑地を配置し潤いのある都市環境を確保すること」の2点を土地利用の方針として掲げています。

では、当地区の具体的な制限事項を定めた「地区整備計画」の内容について、御説明いたします。

まず、「建築物の用途の制限」でございます。

当地区の用途地域は、第2号議案での説明のとおり、「第一種住居地域」を指定することにしております。

「第一種住居地域」では、画面にお示ししておりますような用途の建築が可能ですが、当地区では、周辺環境や既存市街地とのバランスを考えて、「第一種低層住居専用地域」並みの制限としております。

したがって、住宅、兼用住宅、共同住宅・寄宿舍・下宿、集会所、幼稚園、保育所その他これに類するもの、診療所、巡査派出所、公衆電話所、郵便局、老人福祉センター、児童厚生施設など公益上必要な施設、以上に限定することにしております。

続いて、「建築物の容積率の最高限度」と「建ぺい率の最高限度」についてでございますが、本日の第2号議案のとおり、当地区には、用途地域を「第一種住居地域」に指定するとともに、容積率を200%、建ぺい率を60%に指定することにしております。

これらにつきましても、地区計画において、「建築物の用途の制限」と同様、「第一種低層住居専用地域」並みに制限することとし、「容積率の最高限度」を100%に、「建ぺい率の最高限度」を50%に定めることにしております。

次に、「建築物の敷地面積の最低限度」でございますが、当地区では、建築物を建築する場合の敷地面積の最低限度を165㎡としております。

そして、「壁面の位置の制限」でございますが、当地区では、建築物の外壁又は柱の面を道路の境界線からは1m以上、隣地境界線からは0.75m以上離さなければならないとしております。

続きまして、「建築物の高さの最高限度」でございます。

まず1番目に、建築物の高さを10mに制限することにしております。

2番目に、「建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに5mを加えたもの以下としなければならない」としてありますが、これは俗に「北側斜線」と呼ばれている高さ制限でございます。

この2つの高さ制限により、イメージとして御覧のような範囲での建築のみ可能ということになります。

こうした高さの制限は、当地区の用途地域である「第一種住居地域」では、通常、適用されないものでございますが、戸建の低層住宅を主体とするという地区の特性により、地区計画において、このような高さ制限を定めることにしたものでございます。

次の「建築物等の形態又は意匠の制限」では、屋外広告物に関する制限を定めております。

具体的には、屋外広告物は自己用以外を禁止するとともに、自己用であっても広告物のために基礎を設けて設置する、いわゆる独立看板で5mを超えるもの、高さが5mを超える位置に建物の壁面を利用して設置するもの、そして、建物の屋上若しくは屋根の上に広告物のために独立して設置するものについては、表示又は設置してはならないとしております。

最後に、「かき又はさくの構造の制限」でございます。

道路に面して「かき・さく」を設ける場合には、生け垣、高さが1.2m以下の網状その他これに類する形状のもので開放性を著しく妨げないもの、高さが0.4m以下のコンクリートブロック造、鉄筋コンクリート造、石造その他これらに類するもの、以上3つのうちのいずれかの構造でなければならないとしております。

なお、本議案の計画書等につきましては、議案書の110ページから116ページに記載しております。

計画原案につきましては、平成20年6月17日から6月30日までの2週間、「原案の縦覧」を行い、6月17日から7月7日までの3週間、「意見書の受付」を行いましたが、意見書の提出はございませんでした。

また、この計画案につきましては、9月25日から10月9日までの2週間、「案の縦覧」を行いましたが、意見書の提出はございませんでした。

以上で、第10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。

○藤原会長 それでは、第10号議案につきまして、御質問・御意見等をお願いいたします。

○高東委員 隣地境界のスライドを出してもらえませんか。隣地境界からの75cm離さないといけないと。

私は、今回の議案についてはこれでいいと思うのですが、壁面の位置の制限の中で、隣地境界線から75cm以上離さないといけないというのがありますね。これは、確か民法の規定でも50cmは離さないといけないですね。わざわざ地区計画を掛けて25cmさらに離さないといけないということで、せっかく地区計画をやったのに効果としてはほとんど、25cm程度であればわずかなような気がするのですが。

せめて民法の50cmの倍の1m離さないといけないというようなことができないかなと。せっかくいい住環境をつくろうとしているのにですね。

それで、このあたり、おそらく、もう今日は6件ぐらい地区計画がずっとあったのですが、大抵、住宅地の場合は75cmだったのですが、広島過去の団地でも、おそらくそうなっているのだと思うのですよ。

そのあたりは、少し他都市の事例とか、そういうものも今後、少し調査して、民間を指導するとかやられたらいいのではないかと思いますね。ということで提案です。

○藤原会長 何か事務局からございますか。

○事務局（大上都市計画課長） 確かに委員のおっしゃるとおり、効果としてどうかというような観点はあるとは思いますが、今、御提案いただいたように他都市の事例とか、いろいろ調べて、事業者といろいろ調整をして、できるだけ取れるような格好でやって、検討してまいりたいと思います。

○藤原会長 はい、検討してもらえればよろしいわけですね。検討はしていただきたいと思いますが、容積率にも関係してくる可能性がありますし、いろいろな総合的な視

点で御検討いただけたらというふうに思います。

そのほかにいかがでしょうか。よろしゅうございますでしょうか。

そうしますと、第10号議案につきましては、原案どおり都市計画とすることを適当と認めると市長へ答申することに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。

○藤原会長 ありがとうございます。それでは、異議なしと認めます。

第10号議案につきまして、原案どおり答申することにいたします。

引き続きまして、第11号議案につきまして、事務局の説明を求めます。

○事務局（大上都市計画課長） それでは、第11号議案の河川の変更について、御説明いたします。

画面を御覧ください。

これは都市計画河川梶毛川の変更で、広島市決定に係る案件でございます。

こちらは位置図でございます。

梶毛川は、二級河川八幡川水系の石内川の支川で、佐伯区五日市町石内地区を流れる、流域面積5.8km²の二級河川でございます。

梶毛川を含む石内川水系では、治水安全度を30年確立から50年確立へアップすることを目的とした、「石内川総合治水計画」に基づき河川整備が進められております。

この位置図を拡大したものが右側の図でございます。

この梶毛川は、石内川との合流点である佐伯区五日市町大字石内字信金・字落合を起点とする、大字石内字谷角の終点に至る全長約3,530m、河道幅員10～20m、終点部にダム堤体及び貯水区域の管理に必要な約12.4haの治水ダムである梶毛ダムを有し、昭和63年12月15日に都市計画決定されました。

この梶毛ダムは、梶毛川上流部における洪水調節機能と西風新都計画開発地区の民間開発における防災調節池の機能を合わせ持った治水ダムでございます。

次に、今回の変更の内容でございます。変更は大きく2点ございます。

1点目は、梶毛ダムに係る区域の追加及び削除、2点目は、河道に係る区域の削除でございます。

それでは、2点について、御説明いたします。

最初に、梶毛ダムに係る区域の追加及び削除でございます。

こちらは新旧対照図でございます。

図は右側が北で、左側が南になります。

また、緑色は変更を行わない現計画どおりの区域、赤色は追加する区域、黄色は削除する区域を示しております。

この梶毛ダムに係る変更は、変更箇所①の部分と変更箇所②の部分の２つに分けて御説明いたします。

まず、変更①ですが、この部分は、先ほど第６号と第８号議案で御説明しました、地区計画の区域と接しております。

このため、西風新都梶毛東住宅地区及び西風新都梶毛東工業地区の黄色の点線の地区計画の区域と整合を図るため、上側の新旧対照図のとおり、梶毛ダムの都市計画河川区域を追加及び削除するものでございます。

次に、変更②でございますが、この部分は先ほどの開発とは接していない部分でございます。

左側が新旧対照図でございます。

この図の赤い矢印の横断図を右側に示しております。

横断図の青色の線が梶毛ダムの水位を示しております。

図に茶色の線で示している地盤線は当初の地形図を基に想定していた線で、現計画区域は、これを基に定めておりました。

しかしながら、事業実施に伴い詳細な調査を行った結果、地盤線が異なっていたため、変更計画区域がこの区域となり、不要となった都市計画河川区域の削除を行うものでございます。

続きまして、２点目の変更は河道に係る区域の削除でございます。

この変更箇所は、下流部のこの赤色の箇所とこの箇所の２箇所でございます。

この２箇所の新旧対照図がこちらでございます。

この図の赤い矢印の横断図を右側に示しております。

横断図の青色の線が河道の水位を示しております。

当初、護岸の天端と民有地間を法面構造として、現計画区域を定めておりました。

しかしながら、民有地の関係権利者と協議した結果、法面構造を擁壁構造に変更したため、変更計画区域がこの区域となり、不要となった都市計画河川区域の削除を行うものでございます。

なお、本議案の計画書等につきましては、議案書の１１７ページから１２４ページに記

載しております。

また、この計画案につきまして、平成２０年９月２５日から１０月９日までの２週間、案の縦覧を行いましたところ、意見書の提出はございませんでした。

これで、第１１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。

○藤原会長 それでは、本議案につきまして、御質問・御意見等がございましたら、お願いいたします。特にございませんか。

はい、それでは、第１１号議案につきましては、原案どおり都市計画とすることを適当と認めると市長へ答申することにしてよろしいでしょうか。

○委員全員 異議なし。

○藤原会長 ありがとうございます。異議なしと認めます。

第１１号議案につきましては、原案どおり答申することにいたします。

引き続きまして、第１２号議案につきまして、事務局の説明を求めます。

○事務局（大上都市計画課長） それでは、第１２号議案の道路の変更について、御説明いたします。

画面を御覧ください。

これは、都市計画道路比治山蟹屋線の変更で、都市計画道路の見直しに関する広島市決定の案件でございます。

こちらは、各路線の見直しの方向性を示した「見直し素案」の概要でございます。

赤色の廃止する方向で協議・検討する路線、オレンジ色の縮小変更する方向で協議・検討する路線、緑色のルート・幅員等を検討する路線、黄色の引き続き協議・検討する路線、青色の現計画どおり存続する路線のうち、比治山蟹屋線は、縮小変更する方向で協議・検討する路線として位置付けている路線でございます。

なお、これまでの見直しの状況は、本年３月に、旭町広島港線の一部区間を廃止し、９月には、中島中野線や温井線の廃止等を行いました。

こちらは位置図でございます。

比治山蟹屋線は南区比治山町を起点とし、南区西蟹屋四丁目の終点に至る全長約７９０ｍで、比治山地区と蟹屋地区を連絡する南北の幹線街路として、昭和２７年３月３１日に都市計画決定されました。

この度、起点から約２６０ｍの区間につきまして、幅員２７ｍで計画しているものを

24. 5mに縮小変更するものでございます。

次に、「都市計画変更の理由」でございまして。

1つ目の理由として、「当初都市計画決定から周辺の道路網が新たに計画された」こと
でございまして。

こちらは、昭和27年3月31日に当初計画決定された広島平和記念都市建設計画の都市
計画道路網でございまして。比治山蟹屋線はその一部として計画されました。

その後、緑色の翠町東雲線や矢賀間所線、松原京橋線などが昭和30年代から40年代
にかけて都市計画決定され、昭和63年には、広島南道路や鷹野橋宇品線、広島呉道路が、
また、平成6年、7年に、それぞれ段原蟹屋線、府中仁保道路、東雲線が都市計画決定さ
れ、現在の都市計画道路ネットワークが形成されました。

2つ目の理由は、「縮小変更する区間の交通処理について」でございまして。

都市計画道路をすべて整備した場合の将来交通量を推計した結果、赤色の比治山蟹屋線
の縮小変更区間は、1日当たり約6,300台の交通量になると推計されます。これは、
2車線の交通容量8,000台以下であり、2車線で交通処理が可能なものでございまして。

このようなことから、都市計画変更の理由としては、当初都市計画決定から周辺の道路
網が新たに計画されたこと、また、将来交通量を推計した結果、2車線で交通処理が可能
であることから、2車線の幅員構成にあわせ縮小変更するものでございまして。

次に、具体的な変更の内容でございまして。変更内容は大きく2点ございまして。

1点目は、一部区間の幅員の縮小に伴う都市計画道路区域の削除、2点目は、都市計画
法施行令の一部改正に伴う車線の数の決定でございまして。

最初に、一部区間の幅員縮小に伴う区域の削除でございまして。

こちらは新旧対照図で、赤色で囲んだ区間が幅員を縮小する区間でございまして。

これを拡大したものがこちらでございまして。

図の緑色は変更を行わない現計画どおりの区域、黄色は削除する区域を示しております。

AB断面の横断図が右下の図でございまして。

現在は、西のA側は整備済みですが、東のB側は未整備であり、現計画は、現道24.5m
を2.5m拡幅して、幅員27mの4車線で整備する計画でございまして。

これをこの度、B側の拡幅部分2.5mを縮小し、現道と同じ幅員24.5mの2車線
に変更するものでございまして。

これにより、黄色の区域を都市計画道路区域から削除するものです。

次に、２点目の変更は、都市計画法施行令の一部改正に伴う車線の数のご決定でございます。

これは、平成１０年１１月の都市計画法施行令の改正により、都市計画変更する際に、新たに「車線の数」を都市計画に定めることとされたことから、車線数を計画書に追加して記載するものでございます。

こちらは標準横断図でございます。図のように、車線数が２車線でございます。

なお、本議案の計画書等につきましては、議案書の１２５ページから１３１ページに記載しております。

また、この計画案につきまして、平成２０年９月１日から１６日までの２週間、案の縦覧を行いましたところ、意見書の提出はございませんでした。

これで、第１２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。

○藤原会長 ただ今御説明いただきました、第１２号議案につきまして、御質問・御意見等がございましたら、お願いいたします。はい、お願いします。

○藤川交通規制課長（広島県警察本部交通部長代理） ２点お願いいたします。

将来交通量の算定でございますけれども、１日当たり約６，３００台というのを拝見しましたけれども、これは、いつの時点での算定なのでしょうか。

広島駅周辺ではいろいろな開発が行われる予定でありますし、新球場もできます。また、集客施設もできるとなると、そういうものも含んだ上での将来交通量の算定なのかということが１点と。

２点目は、通行量が６，３００台で、８，０００台より少ないということでございますけれども、あまり大きな差はないわけで、ちょっとしたことで、この流れは変わるわけがありますけれども。

現時点での見直しをする、また、交通量はいろいろ変わるとは思いますけれども、現時点でやらないといけないという理由ですね。

２点ほどお願いしたいのですが。

○事務局（大上都市計画課長） まず、交通量の推計年次は平成４２年時点の交通量として推計しております。

今、御指摘にありました、そういった集客施設等を個別具体には考慮はいたしておりません。

なぜ、今、見直しをするのかということでございますけれども、現在、市全体で都市計画道路の見直しを進めておりまして、昨年7月に各路線の見直しの方向性を示した都市計画道路の見直し素案というものを公表しております。

その後、比治山蟹屋町線の縮小変更について関係機関と協議を行い、地元説明会等において地元の合意を得られたことから、都市計画変更を行うことにしたものでございます。

○藤川交通規制課長（広島県警察本部交通部長代理） 現時点での将来交通量で今後も支障ないという判断ということでよろしいでしょうか。

○事務局（大上都市計画課長） 推計上、2車線の交通容量が8,000台に対して6,300台ということで支障ないと考えております。

○藤原会長 ほかにいかがでしょうか。

一般論ですけれども、今のような需要予想の方法につきましては、従来の方法で本当にいいのかどうかは別途検討の余地があるとは思っています。

特に、これから自転車交通を推進していこうという都市がたくさん出ている中で、あるいはLRTを拡張していこうというビジョンがある中で、自動車交通量の予測だけでこういうことを決定していいのかというところは検討の余地があるというふうに承知しております。

その点も含めてですね、今回については、その余裕幅員も十分あるのでしょうかけれども、次のときには、そういった総合的な視点で検討する必要はあろうかというふうに思います。先ほどの御質問に関連して、失礼しました。

そのほかにいかがでしょうか。ございませんでしょうか。

そうしますと、第12号議案につきましては、原案どおり都市計画とすることを適当と認めると市長へ答申することに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。

○藤原会長 ありがとうございます。それでは、異議なしと認めます。

第12号議案につきまして、原案どおり答申することにいたします。

以上で、当初予定しておりました議案につきましては、第1号から第13号まで全て終了いたしました。

2時間を超えていますので、手短に進めたいと思いますけれども、冒頭に高東委員から、本審議会の議事録の取扱いについて新たな発議がございました。

内容につきましては、議事録に発言者の名称を表記してはどうかということでござい

す。

これにつきまして、事務局から現状及び何か支障があるような点がございましたら、お願いしたいと思います。いかがでしょうか。

○事務局（大上都市計画課長） 今の議事録につきまして他都市の状況を調べますと、名前を載せているところ、載せていないところと双方の状況がございます。

広島市として議事録に名前を載せるのは、書けば済むことなので、技術的な問題等は何らございません。この場でどちらかに決定するということであれば、そのようにさせていただきたいと思います。

○藤原会長 ありがとうございます。

それでは、委員の方々に御意見をお尋ねしたいと思います。高東委員の御提案のとおり、個人名を表記する形の議事録にすることについて、御意見がございましたら伺いたしたいと思います。いかがでしょうか。

○高東委員 1点だけ確認なのですが、これは、たまたま昨年、平野委員さんが提案をされたのが、結論が出ないままずっときているので、確認を私が求めたのですが。

それで、他都市の例だといろいろあるということだったのですが、広島市の審議会ではどういう状況になっているのか、もし分かれば教えてください。

○事務局（大上都市計画課長） 他都市の状況で言いますと、名前を出しているところのほうが多いという状況でございます。

それから、市の中におきまして、景観審議会では個人の名前を載せさせていただいているということでございます。

○平野委員 都市計画審議会というのは、ある意味で個人の財産、私権も規制することのほうが多いと思います。

そうしたら、そのときに発言する人の責任というのは大きいと思うのです。黙っている責任、発言した責任、両方が僕はあると思います。

だから、はっきり明確にしたほうがいいのではないかのというのが意見です。そのほうが皆さん、後々のときにいいのではないかと思います。

○藤原会長 はい、ここではいろいろ意見を頂戴したいと思います。そのほかに御意見、いかがでしょうか。

必要ないという御意見についてございませんでしょうか。

○高東委員 広島市の中の審議会が、ほかの審議会はどうなっているかということが、よ

く聞き取れなかったのですけれども。

○事務局（大上都市計画課長） ほかは多いということでございます。

○高東委員 はい。

○藤原会長 いかがでしょうか。

ほかに御意見がございませんが、そうしますと、個人の御発言内容については個人の名前を付して議事録に記載するということで、皆様方の御同意をいただけるということによりしゅうございますでしょうか。

○児玉委員 付してというのは出さないということですか。

○藤原会長 付けてということです。

○児玉委員 はい。

○藤原会長 はい、個人名を明記した上で議事録を公表するということによりしゅうございますでしょうか。

○委員全員 異議なし。

○藤原会長 はい、それでは、大方の御意見として、御提案を皆様方が了承されるということでございますので、本都市計画審議会の議事録につきましては、今回の議事録からによりしゅうございますですかね、事務的に手続を取っていただきまして、個人名を付けた形で記録に残すということにさせていただきたいと思います。ありがとうございました。

それでは、以上で本日の審議事項は終わります、その他といたしまして、事務局より報告事項がございます。よろしくお願いいたします。

○平野委員 ちょっとその前に、この報告事項というのは、この審議会における位置付けはどのようなのですか。

○藤原会長 はい、どうぞ。

○事務局（津田都市デザイン担当課長） 都市デザイン担当課長の津田でございます。よろしくお願いいたします。

本日は、都市計画審議会において景観計画を、現在、素案の段階で、これについて報告ということでございますが、最終的には、景観法の中で都市計画審議会に意見を聴くということになっておりますので、また、案の段階になりましたら御意見をお伺いいたします。本日は、この素案について報告をさせていただくということで考えております。

○平野委員 あくまでも報告だけですね。意見は聴取しないのですね。

○事務局（津田都市デザイン担当課長） 案になりましたら、また、御意見をお伺いする

ということになりますけれども、本日については御報告ということにさせていただきたいと考えております。

○平野委員 では、報告したから、ああでもない、こうでもないという了承事項でも何でもない。

○事務局（津田都市デザイン担当課長） はい、そうです。

○平野委員 いいですね。

○事務局（津田都市デザイン担当課長） はい。

○藤原会長 はい、今のようなおりで、明確にさせていただいて、ありがとうございます。

こういった大きな案件につきましては、事前に十分資料開示をしてほしい、説明も十分にしてほしいという意見が昨年度来ずっとございましたので、今回は中間の時点ではございますけれども、一度、皆様方に現状の時点の状況を御報告いただいて、改めて案の段階で、もう一度、説明をいただきます。その上で審議を頂戴したいというふうに考えております。

それでは、手短に御報告をお願いできますでしょうか。

○事務局（津田都市デザイン担当課長） それでは、「原爆ドーム及び平和記念公園周辺地区における景観計画の策定に向けた取組状況」につきまして、スライドに沿って御説明をさせていただきます。

では、座って説明させていただきます。

まず、これまでの景観施策についてでございます。

この地区におきましては、平成7年に策定をしました「美観形成要綱」に基づき、事業者等と本市の協議を通した景観誘導を実施しております。

ちなみに、現在までの景観協議件数は約180件ございます。

その後、原爆ドームに近接した場所での高層マンションの建設を発端に、世界遺産であります原爆ドームへの危機遺産への登録も懸念され、景観への市民意識の高まりを受けまして、平成18年、この要綱を改正いたしまして、建築物の高さ制限の規定を設けているところでございます。

また、平成17年に、国におきまして景観法が全面施行されたことを受けまして、本市では平成18年に景観条例を制定いたしました。

これに基づき、今年の2月、本市の良好な景観形成を総合的・計画的に進めるため、「広

島市景観形成基本計画」を策定いたしました。

この基本計画の中で、原爆ドーム及び平和記念公園周辺地区を景観形成の優先性の高い地区として位置付けておりまして、景観法に基づく景観計画の策定を行うものでございます。

次に、景観計画でございますが、市街地などの土地の区域における良好な景観形成に関する計画でございます。景観行政団体が定めるとされております。本市域内であれば、景観行政団体であります、広島市が策定をするということになります。

内容でございますけれども、まず、景観形成の方針、それから、建築物等の形態意匠の制限などが含まれております。

この制限につきましては、建築物・工作物などの新築、増築、新設などを対象としております。この対象行為につきましては、届出・勧告を基本とする規制誘導を行うものでございます。

次に、策定までの流れでございますが、昨年１２月に素案を作成しまして、本市の景観条例により設置しております景観審議会に諮問いたしました。

その後、景観審議会での審議を重ね、今年の７月末に素案の取りまとめを行ったところでございます。

このフローでいけば、上から２番目の白いところまで現在至っているところでございます。

今後、公聴会の開催や案の公告・縦覧などの手続を経た後に策定するということになります。

景観法では、景観計画の策定に当たりまして、都市計画審議会の意見を聴くということにされておりますが、今回は、この景観計画の素案について事前に説明をさせていただくものでございます。

それでは、景観計画の素案について概要を説明させていただきたいと思っております。

まず、景観計画策定の趣旨でございます。

原爆ドームと平和記念公園においては、ここを訪れる人々が平和を祈り、くつろぐことのできる環境を整える必要がある。

また、その周辺地区は、世界遺産の周辺にふさわしい雰囲気と都市的なにぎわいのバランスの取れた都市空間を形成する必要がある。

こういったことから景観法に基づく景観計画を定めるものでございます。

景観計画の区域でございます。

景観計画の区域は、原爆ドームを含む平和記念公園とそれを取り囲む周辺の市街地としておりまして、面積は約81.6haでございます。

きめ細かい景観誘導を行うために、この計画区域を5つの地区に区分を行っております。区域図でございます。

AからEまでの5地区に分けております。

A地区については、平和記念公園と河岸緑地を含む地区ということでございます。

B地区については、世界遺産であります原爆ドームのバッファージーンとしております。バッファージーンの北側に位置する地区、これをC地区。

平和大通りの沿道の地区、これをD地区。

平和記念公園からの眺望に配慮が必要な周辺市街地をE地区ということと呼んでおります。

次に、景観形成の目標でございます。

3点ほどございます。

まず第一に、原爆ドームと平和記念公園の象徴性を維持し、高める景観の形成。

2番目としまして、緑豊かな平和記念公園、河岸緑地と調和した景観の形成。

3番目としまして、人々の交流を演出し、にぎわいをもたらす景観の形成。

以上3つの目標を掲げております。

次に、景観形成の基本理念でございます。

原爆ドーム及び平和記念公園とその周辺にふさわしい落ち着きと品格、にぎわいとのバランスの取れた良好な景観形成に取り組むとしておりまして、平和記念公園につきましては、その役割を踏まえ、心安らぐ良好な景観を将来にわたり保全するとしております。

原爆ドーム背後の市街地につきましては、原爆ドームの存在感を確保する観点からの良好な景観を形成する。

周辺市街地につきましては、平和記念公園のたたずまいと平和記念公園から見える建築物等との調和を図る。

以上が理念でございます。

次に、景観形成の方針でございます。

計画区域内の地区ごとに良好な景観の形成に関する方針を定めたものでございます。

まず、A地区でございますけれども、平和記念公園の役割にふさわしい良好な景観の保

全を行う。

B地区は、原爆ドーム及び平和記念公園を取り囲む地区にふさわしい景観形成を行う。

C地区は、原爆ドームの存在感に配慮した景観形成を行う。

D地区は、平和記念公園や平和大通りからの眺望に配慮した景観形成を行う。

E地区は、平和記念公園からの眺望に配慮し、東西の区域ごとに景観形成を行う。

以上でございます。

次に、建築物等の形態意匠に関する基準でございます。

これは、地区の特性にあわせまして、赤い枠で示しておりますA・B・C地区、青い枠で示しておりますD・E地区に区分をしております、形態でありますとか色彩などの意匠、こういったものの基準を設定しております。

例えば、壁面の圧迫感低減など、建築物の形態についての基準。

外壁などに使用できる色彩の基準。

その他、建築設備や屋外階段などの景観上の工夫といったようなものの内容でございます。

次に、建築物の高さの最高限度に関する基準でございます。

図で示しております青い区域については、高さの制限をするということでございます。

基本的には、原爆ドームのバッファゾーンでありますB地区と、その北側の区域であるC地区、現在の球場のある区域ですけれども、この区域においては、建築物は原爆ドームの象徴性を高め、その存在感を確保するために高さの制限を行うこととしております。

続いて、B地区でございますけれども、これはB地区全般の話ですが、原爆ドームとの位置関係から、さらにB1からB4までの4地区に区分けを行っております。

この図で少し分かりづらいのですが、この中でB1からB4、C地区を示しております、ここではB1地区とC地区でございます。

これは慰霊碑の南から北を臨む南北軸の延長線上にありまして、原爆ドームの象徴性を高めるため、特に重要であります。そこで高さの基準を、それぞれ25mと20mとしております。

これは平和記念資料館の本館の下から北側を見た写真でございます。

続いて、B2地区でございますけれども、B2地区は元安川の右岸から原爆ドームを臨む重要な眺望場所であるということから、原爆ドームの存在感に配慮し、高さの基準を25mとしております。

これは対岸から見た写真でございます。

これは相生橋から見た写真でございます。

続きまして、その他の地区につきましては、原爆ドームとの位置関係から、B 3 地区では37.5m、B 4 地区では50mを基準としております。

その図でいきますと、B 3 地区というのは右側の一番上のブロック、ここがB 3 地区でございます。

その他についてはB 4 地区ということで、50mという内容です。

次に、屋外広告物の表示等に関する行為の制限ということでございまして、これは地区の特性にあわせまして、赤い枠で示しておりますA・B・C・D地区と青い枠で示しておりますE地区を区分して制限内容を設定しております。

A・B・C・D地区は原爆ドームや平和記念公園の周辺環境との調和ということで、そういうものに配慮を行う。

E地区については平和記念公園からの見え方に配慮を行うという考え方でございます。

次に、主な制限内容ですけれども、A・B・C・D地区は屋上広告や自家用以外の広告物の制限などを行う。

E地区につきましては、屋上について平和記念公園から見える広告物を制限するといったような内容でございます。

その他、共通事項としまして、広告物の地色の色彩についての基準などを設けております。

以上で、素案の内容の説明を終わらせていただきます。この景観計画につきましては、高さの制限について、土地利用の制約につながることもありますので、地元の皆様に十分御理解をいただけるよう今後も努力をしていく予定でありまして、本日は、この素案について事前に説明をさせていただいたということでございます。

以上で、よろしくお願いいたします。

○藤原会長 冒頭にございましたように、今日のところは報告事項ということにさせていただきますと思います。

また次回以降お諮りするときには、ぜひ、活発な御意見等を頂戴したいというふうに思います。よろしゅうございますでしょうか。

○三浦委員 挿絵がいくつかありましたけれども、そこに制限される高さを入れるということは資料として可能なのでしょうか。そのほうが理解をしやすいかと思います。

あとは、色彩についていろいろ資料のほうにあったのですが、その色彩の実例をまた用意していただかないと、その場で資料だけを見たのでは色は分からないかなと思います。

○事務局（津田都市デザイン担当課長） まず、高さについては、高さの制限内容に沿って、25mであるとか、37.5mであるとか、写真の中に、この高さになるというようなものは作成が可能ですので、次回、お示しさせていただきたいと思います。

また、色彩の制限につきましては、マンセル値によって色彩の幅を決めているといったこともございますので、次回は説明させていただきたいと思います。

○高東委員 中身の話ではなくて、今日は報告ということなので。

原爆ドーム周辺の景観計画の説明が今日あったのですが、その上位計画の「広島市景観形成基本計画」というのが定められて、それに基づいて今回のものがあるということなので。

先ほど会長さんからもあったのですが、実りある議論をこの審議会でするために、この上位計画についても、この場で、次回でいいですから、お話していただいて。

これから、平和記念公園周辺だけではなくて100m道路とか、広島駅周辺とか、たくさん出てくるわけですから、ぜひ、この上位計画を次回、ぜひまた、この場に情報提供として出していただければ、実りある議論ができると思いますので、よろしくお願いします。

○事務局（津田都市デザイン担当課長） 基本計画の概要につきまして、説明をさせていただきたいと思います。

○藤原会長 どうぞよろしくお願いいたします。

なお、今日の素案につきまして詳細な御質問がありましたら事務局に問い合わせさせていただくことはかまいませんので、別途、お問い合わせがある方は都市計画課のほうにお願いしたいというふうに思います。

それでは、2時間半という時間になってしまいましたが、以上をもちまして本日の審議会を終了いたしたいと思います。

大変お忙しい中、御出席いただきまして、また、活発な議論をいただきまして、ありがとうございました。