

平成23年（2011年）2月1日

第33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33回広島市都市計画審議会議事録

1 開催日時 平成23年（2011年）2月1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 生田文雄 藤原章正 福田由美子 大倉克子 米田輝隆

イ 市議会議員 海徳 貢 都志見信夫 橋本昭彦 平野博昭 柳坪 進 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 山本 正司

エ 県の職員 広島県警察本部交通部長代理 交通規制課長 井本雅之

オ 市民委員 吉岡恭子 児玉 学 平木 薫

以上 16名

(2) 欠席者

ア 学識経験者 三浦浩之 青竹美佳 小畑博文

イ 市議会議員 土井哲男

(3) 傍聴人

一般 3名

報道関係 2社

4 閉 会 午後4時40分

第 33 回広島市都市計画審議会

平成 23 年 2 月 1 日

○事務局（佐名田都市計画担当部長） それでは、ただ今から、第 33 回広島市都市計画審議会を開催いたします。委員の皆様におかれましては、お忙しい中、お集まりいただきまして、誠にありがとうございます。

私は、都市計画担当部長の佐名田でございます。よろしくお願いをいたします。

審議に入ります前に、本審議会の委員の改選について御報告を申し上げます。

お手元の配付資料で、資料 1 としまして「配席表」を、それから、資料 2 といたしまして「広島市都市計画審議会委員名簿」をお配りいたしております。

学識経験者委員の福田昌則委員につきましては、広島商工会議所の副会頭を退任されたことに伴いまして、御本人様より辞任の希望がございましたので、後任の委員といたしまして、同じく広島商工会議所の副会頭の小畑博文様に就任をいただいております。なお、本日は御都合により欠席をされておられます。

以上で、委員の改選の報告を終わらせていただきます。

次に、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、7 つの議案がございます。

第 1 号議案は、「牛田台地区」についての「地区計画の決定」でございます。

次に、第 2 号議案と第 3 号議案は、京橋町地区の都市計画決定に関する案件で、第 2 号議案が「第一種市街地再開発事業の決定」、第 3 号議案が「高度利用地区の変更」でございます。

次に、第 4 号から第 6 号議案でございますが、湯来都市計画区域の見直しに関する案件で、第 4 号議案が「用途地域の決定」、第 5 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内の建築物の容積率等の決定」、第 6 号議案が「都市計画区域の廃止及び準都市計画区域の指定に係る県からの意見照会」でございます。

このうち第 5 号議案は、特定行政庁であります広島市長が用途地域の指定のない区域について、容積率等の限度を指定する際には、建築基準法の規定によりまして「都市計画審議会の議を経て定める」ということになっているため、本審議会に付議するものでございます。

次に、第7号議案は、「広島市の都市計画に関する基本的な方針の改定」についてでございます。前回からの引き続きの案件でございます。

また、次回審議会の案件の事前説明といたしまして、1番目に「広島駅南口Cブロックの市街地再開発事業について」ですけれども、この案件につきましては、10月に都市計画提案を受けまして、現在、都市計画決定に向けた手続きを進めておりまして、2月15日からは案の縦覧に入るという準備を進めているものでございます。

2番目の「広島圏都市計画区域の整備・開発及び保全の方針の改定」につきましては、これは県決定の案件でございます。同様に今後、都市計画の案の縦覧など手続きを進めまして、県において、5月ごろ、変更告示を目標としておられます。

また、報告事項としまして、昨年7月の都市計画審議会で都市計画決定の了承をいただきました白島新駅について、「白島新駅設計者選定競技の結果」を報告させていただきたいと考えております。

それでは、藤原会長さん、よろしくお願いをいたします。

○藤原会長 本日は、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、早速ですが、第33回目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でございますが、全20名のうちの15名に御出席いただいております。定足数に達してございますので、本日の審議会は成立しております。

次に、本日の議事録の署名をお願いする委員の方を指名させていただきたいと思います。本日の署名をお願いするのは、米田委員、それから、平野委員、お二方をお願いしたいと思います。よろしくお願いします。

それでは、審議に入りたいと思いますが、本日は、先ほど御案内のとおり、7つの議案がございますので、円滑な審議運営に御協力のほど、よろしくお願いいたします。

それでは、早速ですが、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（田邊都市計画課長） 都市計画課長の田邊でございます。よろしくお願いいたします。

それでは、第1号議案の「牛田台地区 地区計画」の決定について御説明いたします。これからは着席して説明させていただきます。

議案書は、4 ページから 9 ページまでですが、前方のスライドにより説明いたします。

本案件は、住民発意による「地区計画」を定めるもので、広島市決定の案件でございます。

新規の決定でございますので、最初に「地区計画」について御説明いたします。

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計画で、身近な空間である地区レベルで、地区の特性に応じたきめ細やかなまちづくりのルールを定めるものです。

地区計画は、「地区計画の目標」、「方針」など、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制限内容を定める「地区整備計画」により構成されています。

「地区整備計画」では、道路や公園などの「地区施設」、建築物の用途制限、敷地面積などの「建築物等に関する事項」、樹林地等の保全に関する「土地利用の制限に関する事項」の3項目を必要に応じて定めることができます。

本市では、現在、53 地区で地区計画を決定し、運用しています。

それでは、今回御審議いただく「牛田台地区 地区計画」について説明いたします。

牛田台地区は、赤色で示す区域で、本市中心部から約 3 km 北側の丘陵地に位置し、戸建て住宅が建ち並ぶ約 0.7 ヘクタールの閑静な住宅団地です。

これは、地区上空から撮影した写真で、赤色で囲む区域が今回地区計画を決定する牛田台地区です。

地区周辺には、国の公務員宿舎、市営住宅、民間の共同住宅などの中高層住宅が立地するとともに、広島女学院大学、早稲田中学校、小学校の教育施設や、公民館、幼稚園が立地するなど、良好な住環境が形成されています。

牛田台地区は、昭和 62 年に、市街化区域に編入され、平成 8 年には、緑色のエリアが「第一種中高層住居専用地域」に指定されています。

団地開発に関しては、平成 11 年 8 月に開発許可を取得し、12 年 1 月に開発が完了しており、団地完成後 11 年経ち、現在では 32 区画、すべての宅地に戸建て住宅が建築され、閑静な住宅団地が形成されています。

当地区では、平成 11 年 12 月に、住宅団地としての良好な居住環境を維持するため、建築基準法に基づく「建築協定」を策定し、市長の認可を受けています。

この牛田台地区の建築協定では、「建築物の高さの最高限度、10m」と、「屋根形状は勾配屋根とし、フラットな陸（ろく）屋根禁止」の2項目が制限として定められています。

この建築協定は、有効期間を 10 年間としていたことから、平成 21 年 12 月に更新を行っておりますが、この更新を契機に住民主体のまちづくり活動の機運が高まり、法的拘束力のある「地区計画」への移行に向けた取組が開始されました。

地元自治会において、住民を対象にしたアンケートや勉強会、説明会を重ねられ、昨年 7 月には、建築協定の内容に新たなまちづくりルールを追加した、地区計画の地元案をとりまとめ、本市に「要望書」として提出されました。

続いて、地区計画の内容について説明いたします。

まず、「目標」及び「方針」ですが、「地区計画の目標」としては、「居住環境の悪化の防止」及び「良好な街並み景観の維持」を定めており、「土地利用に関する方針」を、「戸建ての低層住宅を主体とした閑静で落ち着いたある住宅地としての土地利用を維持」と定めています。

また、「地区整備計画」では、先ほど説明しました必要に応じて定めることができる 3 つの事項のうち、「建築物等に関する事項」を定めており、具体的な制限として、御覧のような 5 項目を定めておりますので、これについて、順次説明いたします。

まず、「建築物の用途の制限」でございます。

当地区は、中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するための用途地域である「第一種中高層住居専用地域」が指定されており、用途上は、表に示しています「住宅」、「共同住宅」、「店舗」などの建築が可能となっています。

当地区では、すべての敷地に戸建て住宅が建築され、戸建て住宅に特化した住宅団地が形成されていることからこれを維持することとし、新たに、地区計画において、「共同住宅」、「店舗」などの戸建て住宅以外の用途を制限しており、建築可能な用途を、「住戸数が 2 戸以下の住宅及び兼用住宅」、「派出所、郵便局などの公益上必要な建築物」、「診療所、集会所」に限定しています。

次に、「建築物の敷地面積の最低限度」ですが、当地区では、面積 160～200 m²の敷地に戸建て住宅が建築されていますが、仮に敷地が細分化された場合には、隣地建物との壁面の近接、緑の減少などの問題が生じる恐れがあることから細分化を制限することとし、新たに、敷地面積の最低限度を 150 m²と規定しています。

次に、「建築物の高さの最高限度」ですが、用途地域による制限だけでは、中高層住宅等の建築が可能で、低層住宅地に中高層住宅が混在し、日照、プライバシーなどの面で問題が生じる恐れがあります。

このため、建築協定における高さ制限を継承し、高さの最高限度を 10mとしています。

次に、「壁面の位置の制限」ですが、建物が道路、隣地に近接して建築されると、道路沿いの緑地、空地が減少するとともに、隣地との関係に問題が生じやすくなります。

このため、新たに、建築物の外壁から道路境界線及び隣地境界線までの後退距離を 0.5 m以上と規定しています。

次に、「建築物等の形態又は意匠の制限」に関してですが、「屋根形態」と「屋外広告物」の規定を設けております。

まず、「屋根形態」についてですが、当地区では、建築協定において、フラットな陸屋根を禁止しており、写真のように、地区内の建物は、すべて勾配屋根で建築されており、統一感のある街並みが形成されています。

今後も引き続き、この街並みを維持していくため、建築協定における屋根形状の制限を継承することとし、建築物の屋根の形態は勾配屋根とし、屋根勾配は 10 分の 3 以上としています。

また、「屋外広告物」については、現在の街並み、景観を維持するため、新たに、規模等を制限することとしております。

具体的には、屋外広告物は自己用以外を禁止し、高さ 4 m以下、表示面積 3 m²以下としています。

地区計画の内容についての説明は以上です。

最後に、都市計画の手続きについて説明いたします。

本案件は、地区の全住民 32 世帯の方々の同意のもと提出された「要望書」を受け、手続きを進めてきたものです。

本市では、昨年 7 月に「要望書」を受理し、10 月 1 日から 2 週間の「原案の縦覧」、12 月 1 日から 2 週間の「案の縦覧」を行い、それぞれ「意見書の受付」を行いましたが、いずれも意見書の提出はありませんでした。

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 それでは、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、御意見等ございましたらお願いいたします。

○生田委員 現在の建築協定を廃止して、今度が地区計画ということでしたね。建築協定のときにあって、今回、地区計画で削除されたものと、逆に付加されたものというところはあるのでしょうか。

○事務局（田邊都市計画課長） はい、建築協定が策定されましたときに設けられておりました制限内容は2項目でございます。

説明の中でも申しましたが、建築の高さを10mと制限する項目が1点。2点目が、屋根勾配は勾配屋根とし、フラットな陸屋根を禁止するということ2項目でございます。基本的には、この2つの項目は、今回、地区計画を定める上で両方とも継承しております。

その他といたしまして、建築物の用途の制限で、基本的には低層住宅に特化すること。

敷地の細分化を防ぐために、建築物の敷地面積の最低限度を定めたこと。

隣地や境界等の関係ということで、壁面位置の制限を定めたこと。

意匠の制限、建築物の形態意匠の制限のところ、屋外広告物の制限を設けたこと。

それらが新たに、皆さんがこの建築協定の更新を機会に、この地区のまちづくりのルールとして新たに設けようということで加えられた事項でございます。

以上でございます。

○藤原会長 他にございませんでしょうか。

はい、福田さん。

○福田委員 住民の皆さんが全員で協力して、全員の賛成でされてもよろしいと思うんですけれども、お住まいの方々の年齢層で、どのくらいの方々がお住まいなのか、ちょっとお尋ねしたいのが1つなんです。

それは、用途の中で老人ホーム系のものは排除されるということなんですけれども、今後、住宅だけになっていきますけれども、そういう要望が出る可能性はないのかどうかというのが、ちょっと気になったものですから。

○事務局（田邊都市計画課長） 申し訳ございませんけれども、この団地の詳細な年齢構成までは、ちょっと把握しておりません。

説明で申しましたように、団地が開発されて、10年経過した中で、この地区計画がとり

まとめられているということで、相対的に、団地の構成の方々は、そんな高齢者の方々ばかりではございません。むしろ、働き盛りの方々を中心とした 32 区画の戸建て住宅になっているということでございます。

御質問で今後、高齢者ということがございますが、この地区計画がとりまとめられることに際しましては、今の戸建て住宅を維持していきたいということで、皆さんが話し合われた結果として、今回御審議いただく内容のものがまとめられたということでございます。いろいろな話の中で戸建てを維持していこうということで、地区計画がまとめられたということでございます。

直接的な答えになってなくて申し訳ございません。

○福田委員　まだお若いんだったら、さほど心配されてないかもしれないんですけれども。

将来的に、例えば、小規模な老人ホームみたいなものがほしいなと地元で思われる可能性も、無きにしもあらずだなという気がしますけれども。

わりと小規模ですので、周りでそういうのが、ニーズがわからないときには、それはそれでいいのかなと思いますので、一応検討されたかどうかだけ、ちょっと気になったものですから。

○事務局（田邊都市計画課長）　この地区計画がまとめられるまでにですね、住民のアンケートを含めて、通常は、役員が集まって進めるとかというような自治会の動きはありますが、この団地につきましては、32 名という団地でありまして、皆さん参加のもとにいろいろな話をされた結果として、こういう計画になっているということでございます。

代表の方だけで年齢を言いますと、50 代の方々、大体、皆さん、そういう年齢の方の集まりが多いということでございます。

直接的な答えになってなくて申し訳ございませんが、一応そういうことでございます。

○藤原会長　他にございましたらお受けします。

他によろしゅうございますでしょうか。

本件は、住民が自主的に地区計画を定める、それも内容が従前の建築協定よりも、ちょっと厳し目でやるという、1 つのモデルになるようなケースかと思います。今後見守っていききたいところかというふうに思います。

内容につきまして、特に御異議等ございませんようですが、第1号議案につきまして、原案どおり可決するというようにしてよろしいでしょうか。

○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1号議案につきましては、原案どおり可決させていただきます。

次に、第2号議案及び第3号議案につきましては、相互に関連する案件でございますので、一括して審議をいたします。事務局から説明をお願いします。

○事務局（田邊都市計画課長） それでは、第2号議案の「第一種市街地再開発事業の決定」及び第3号議案「高度利用地区の変更」について御説明させていただきます。以後、着席して説明いたします。

議案書は、10 ページから 22 ページまでですが、前面のスライドにより説明をいたします。ともに、広島市決定の案件でございます。

案件の説明の前に、市街地再開発事業の概要について御説明いたします。

市街地再開発事業とは、都市再開発法に基づき、土地の高度利用と都市機能の更新を図るべき地区において、細分化された敷地の統合や不燃化された共同建築物の建築、道路・公園などの公共施設の整備を行う事業であり、都市の再開発の中心的な事業手法であります。

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

権利変換方式とは、従前の建物や土地の所有者のAさん、Bさん、Cさんに対して、従前の資産の価値に見合う再開発ビルの床、これを「権利床」と言います。この床に従前の資産の権利を変換します。

その一方で、土地の高度利用によって生み出される新たな床及びそれに相当する土地、これらを「保留床」と言います。これを他のXさんへ処分することなどによって、事業費を賄うものでございます。

次に、第一種市街地再開発事業は、「一体的に開発し、又は整備する必要がある土地の区

域について定める」とされており、その施行要件としましては、「高度利用地区、都市再生特別地区などであること」、「耐火建築物の割合が建築面積あるいは敷地面積ベースで全体の概ね3分の1以下であること」、「土地の利用状況が著しく不健全であること」、「土地の高度利用を図ることが都市機能の更新に資すること」で、これらの条件にすべて該当することが施行の要件となっています。

この度、「市街地再開発事業の決定」に併せ、その要件の1つとして「高度利用地区」を定めることにしています。

「高度利用地区」とは、市街地における土地の合理的、かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るために定める、都市計画法に基づく地域地区の1つです。

「高度利用地区」の指定の対象となる要件としましては、「現に指定されている容積よりも容積率が著しく低い区域」、「土地の高度利用を図るべき区域」、「建築物の老朽化が進行しつつある区域」、「中高層の住宅街区として整備されるべき区域」のいずれかに該当する区域であることが要件となっています。

次に、高度利用地区の「規模」と「形状」についてです。

「規模」につきましては、「適正な街区群が形成される規模を有する地区」となっています。

また、「形状」につきましては、できる限り整形とし、地区の境界は、原則として、道路、河川などの土地の区域を明示するのに適当な地形等により定めるとされています。

以上のような要件に合致する地区を「高度利用地区」として定めます。

次に、「京橋町地区第一種市街地再開発事業」について、具体的に説明いたします。

まず、位置図を御覧ください。

施行する区域の名称は、「京橋町地区」です。「京橋町地区」は、本市の商業・業務の中心である紙屋町・八丁堀地区とJR広島駅とのほぼ中間の「都心部」に位置しています。

これは、先ほどの位置図を拡大したものです。

JR広島駅から近く、直線距離で僅か500mのところにあります。

この地区は、平成21年10月に策定された「第5次広島市基本計画」などの上位計画において、賑わいと魅力ある都市空間の形成や都市型住居の推進を図り、都市づくりに必要な高次都市機能を集積するため、再開発を行うとともに、広島駅周辺地区から紙屋町・八丁堀地区へ連続性を持たせるため、賑わいづくりと安全・安心な回遊空間の創出を図るべき地区と位置付けられています。

この図は、先ほどの位置図を更に拡大したものです。

赤い実線で囲まれた区域が施行区域で、この度、「市街地再開発事業」及び「高度利用地区」として定める地区です。

次に、黄色の実線で囲まれた区域につきましては、赤い区域と合わせて一街区をなしていながらも、この区域内のほとんどの建築物が耐用年数の3分の2を経過しておらず、老朽化が進行していないことから「施行区域」に含めておりません。

矢印の方向から施行区域を見てみます。

これは、東側のホテルの屋上から撮影したものです。

施行区域は、「京橋会館」と「ちびっこ広場」からなっています。手前が「京橋ちびっこ広場」で、その奥は「京橋会館」でございます。

京橋会館は、鉄筋コンクリート造4階建の建物で、住宅が68戸、店舗等34戸からなる市営住宅でございます。

京橋会館は、広島県住宅供給公社が昭和29年に建設したもので、平成2年に市が譲り受け、現在、市営住宅として管理しています。

今年で竣工から56年が経過し、老朽化が進んでいることから、入居者の方々から建替えについて要望を再三受けましたが、本市の財政状況等により、なかなか実現できず現在まで至っています。

このような状況の中、平成21年3月にとりまとめられた「広島市市営住宅ストック有効活用計画」では、京橋会館については、市街地再開発事業など民間活力の導入による「建替え」を検討する対象にしています。

このようなことから、京橋会館の建替え事業については、事業の成立性の観点を踏まえ、良好な市街地整備を図るため、隣接する京橋町ちびっこ広場と併せて一体的な街区を形成し、市街地再開発事業として施行することにしました。

この事業の施行に至るまでの経緯について説明いたします。

平成21年7月に、市街地再開発事業を施行する個人施行予定者の公募を行い、その後、「京橋町地区市街地再開発事業個人施行予定者選考委員会」の中で審議され、平成22年1月に、施行予定者として㈱レガロホテルシステムを代表とする「広島京橋開発企業体」が決定されました。

平成22年3月に、「京橋町地区市街地再開発事業の推進に関する協定書」が広島京橋開発企業体の構成員4者と市との間で締結されました。

事業の実施にあたっては、最終的な保留床の処分に責任を負う「特定業務代行者」を公募により選定することとし、平成 22 年 12 月 24 日から参加登録の受付を始め、平成 23 年 1 月、参加登録者からの事業提案書を受理しています。

昨日、選定委員会を開催して特定業務代行者を選定し、本日、決定通知を発送したことを確認しております。

それでは、「第一種市街地再開発事業の決定」について説明いたします。

第一種市街地再開発事業では、「名称」、「面積」、「公共施設の配置及び規模」、「建築物の整備に関する計画」、「建築敷地の整備に関する計画」などを定めます。

この図面は、「施行区域、公共施設の配置及び街区の配置」を表しています。

赤い実線で囲まれた施行区域の面積は約 0.3 ヘクタールでございます。

次は、「建築物の整備に関する計画」についてです。

敷地面積は約 2,070 m²で、建築面積が約 1,000 m²、延床面積が約 1 万 4,400 m²となっております。

続きまして、「高度利用地区の変更」について御説明をします。

なお、「変更」という表現になっておりますのは、これまでに定めている「金座街地区」や「西荒神地区」などの「高度利用地区」6 地区に、この度の「京橋町地区」を追加し、7 地区にするためでございます。

「高度利用地区」では、「建ぺい率の最高限度」、「建築物の容積率の最高限度と最低限度」、「建築面積の最低限度」、「壁面の位置の制限」を定めることにしています。

この図面は、「位置、区域及び壁面の位置の制限」を表しています。

赤い実線で囲まれた区域が施行区域で、市街地再開発事業の区域と同じでございます。

青色の線は、壁面の位置の制限を表しております。北側、南側では、道路に沿って 2 m、西側では、隣地境界に沿って 4 m の制限をそれぞれ付しております。

高度利用地区の境界につきましては、道路など土地の区域を明示する地形とされていることから、西側境界にこの通り抜け通路を設置したものでございます。

次に、高度利用地区の制限の内容について説明いたします。

現在、京橋町地区は商業地域で、建ぺい率の最高限度が 80%、容積率の最高限度が 500% となっておりますが、この度の市街地再開発事業の施行にあたりまして、建ぺい率の最高限度を 80% から 50% へ制限を強化し、更に、壁面の位置を制限する一方で、容積率の最高限度を 500% から 600% へ割り増しを行っております。

容積率の最低限度は 200%としています。

また、土地利用の細分化を防ぐため、建築面積の最低限度につきましては、過去の都市計画の事例から 200 m²としています。

以上が都市計画の決定内容です。

この図面は、再開発後の施設配置図でございます。

敷地の中央には、地下 1 階、地上 21 階建ての再開発ビル、敷地の北側には約 30 台分のタワー式駐車場が 2 基、敷地の東側には約 280 m²のオープンスペースが設置される予定です。

これは、計画建築物の断面図でございます。

建築物の高さは約 70m。1 階フロアーには、保育園などの子育て支援施設、2 階から 6 階フロアーにかけて、医療サービスなどを提供する高齢者施設、7 階から 9 階フロアーにかけて、日常生活支援サービスなどを提供する高齢者向けの市営住宅、また、10 階から 21 階フロアーにかけて、民間の分譲住宅をそれぞれ計画しています。

こちらが完成予想図になります。敷地の南東側から見上げています。

今後のスケジュールについて説明いたします。

今年度は、特定業務代行者を決定するとともに、都市計画決定及び変更を行うこととしています。

平成 23 年度に、施行認可や権利変換計画の認可を取得し、関係権利者の移転を行って、建設工事に着手する予定です。

建設工事は平成 25 年度に完了し、その後、市は高齢者向けの市営住宅を取得する予定です。

これらの案件につきましては、平成 22 年 9 月 15 日から 9 月 29 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。

なお、都市計画決定の案件ではございませんが、前回、児玉委員から「市街地再開発事業と優良建築物等整備事業について」の御質問がありましたので、簡単に説明いたしますと、この度の事業につきましては、施行区域内の地権者が本市 1 者だけであるため、「市街地再開発事業」では補助事業として採択されないことから、補助金の交付を受けるため、「優良建築物等整備事業」として採択を受けているものでございます。

これで、第 2 号、第 3 号の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願いいたします。

○生田委員 この市街地再開発事業の都市計画決定要件というんですか、そういったものがあるのか。ないとしたら、どういうことをもって、今回、都市計画決定をしようとして、どういう基準をもってやっておられるのか、ちょっと聞きたいんですが。

○事務局（田邊都市計画課長） 市街地再開発事業の要件でございますけれども、4点ほどございます。

1つ目が、高度利用地区、都市再生特別地区であること。

2つ目が、耐火建築物の割合が建築面積あるいは敷地面積ベースで、全体の概ね3分の1以下であること。

3つ目が、土地の利用状況が著しく不健全であること。

4つ目が、土地の高度利用を図ることが都市機能の更新に資すること

の以上4つの条件に該当することが施行の要件でございます。

今回、都市計画決定しますのは、市街地再開発事業は、市街化の土地の合理的、かつ健全な高度利用、都市機能の更新を図ることで非常に有効な事業手法であるということと考えておりまして、今回、民間の開発事業ではありますが、都市計画上の位置付けをきちんとし、都市計画決定をして、良好な市街地整備を計画的に推進していくためということで、審議をいただいているということでございます。

以上でございます。

○生田委員 さっき言われた要件はよくわかるんですけども、要は、事業が成功するかどうかという担保性だと思うんですね。

その事業担保をできるというその判断ですね、何をもってされているのかっていうのをお聞きしたいんですが。

○事務局（田邊都市計画課長） 市街地再開発事業で事業の確実性という面で一番重要なのが保留床をどういう形で考えているかということであると思います。

今回、事業の実施にあたりまして、スライドの方でも説明いたしましたが、最終的な保留床の処分に責任を負う特定業務代行者を公募により選定するという事で、12月から募集を行っております。

その特定業務代行者が選定され、本日決定をしたという確認を受けておりますので、そういう特定業務代行者が決まったという意味も含めまして、事業が確実に実施されると見込んでおるところでございます。

以上でございます。

○生田委員 ちょっとタイムラグがあるような気がするんですけども。例えば、その特定業務代行者が決まってから、都市計画手続きに入るとかですね。この都市計画手続きに入る前は、まだ決まっていなかったわけですね。そこの判断を聞かせてください。

○事務局（佐名田都市計画担当部長） 市街地再開発事業の過去の例で言いますと、覚書などを締結しているなど、保留床を取得する者の出店意向をもって、都市計画決定を行うというのが一般的でございます。

この覚書自体は責任を負うとかそういったものではない性格のもので、そういう意向を示されたということが基本的な位置付けだと考えられます。

それに対しまして、この度は特定業務代行ということで、保留床の処分についての責任を負うという者であり、この京橋の再開発につきましては、既に決定をいたしております。

個人施行者が更に保留床を確実に処分できるようにということで、その保留床取得者を決定するという手続きまで入っているということから、過去の都市計画決定の案件に比べ、より踏み込んだ形で事業の実施についての確実性が高まった形での事業の進め方であるというふうに考え、都市計画決定の手続きを進めているということでございます。

○藤原会長 他にいかがでしょうか。

はい、児玉委員。

○児玉委員 今の御説明を伺いますと、個人施行者が特定業務代行者にイコールということですか。

○事務局（石川住宅政策課長） 業務代行者の募集をしております、同一ではございません。個人施行予定者の代表者でありますレガロホテルが、特定業務代行者を募集をしております。そして、本日、その決定の通知をしたということを聞いております

○児玉委員 そうすると、これは、また別の審議になるのかもわかりませんが、本日決定したということであれば、その特定業務者というのは、ちなみにどういったところなんですか。

○事務局（石川住宅政策課長） 本日決定をした特定業務代行者は、西松建設株式会社の中国支店というふうに聞いております。

○藤原会長 よろしいでしょうか。

それでは、他に御質問、御意見等がありましたらお願いいたします。

他にございませんでしょうか。

ないようですので、第2号議案及び第3号議案につきましては、原案どおり可決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、原案どおり可決いたします。

続きまして、第4号、第5号及び第6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、一括して審議をいたします。事務局から説明をお願いします。

○事務局（田邊都市計画課長） それでは、第4号、第5号及び第6号議案の「湯来都市計画区域の見直しに関する案件」について一括で御説明いたします。以後、着席して説明させていただきます。

議案書は、23ページから50ページまでですが、前方のスライドにより説明いたします。

議案の説明は、まず、第6号議案、「湯来都市計画区域の廃止及び広島湯来準都市計画区域の指定に係る意見照会」について説明いたします。

次に、第4号議案「広島湯来準都市計画区域用途地域の決定」について説明し、最後に、第5号議案「広島湯来準都市計画区域のうち用途地域の指定のない区域の建築物の容積率等の決定」について説明いたします。

では、第6号議案に係る「意見照会」について説明いたします。本案件は広島県指定と、決定となります。

最初に、都市計画区域と準都市計画区域について御説明します。

都市計画区域は、市の中心市街地を含む区域において、人口、土地利用、交通量等の現況及び推移を勘案し、一体の都市として総合的に整備・開発及び保全する区域を定めるもので、様々な都市計画を策定する基本となる区域です。

これに対して、準都市計画区域は、都市計画区域外において積極的な整備又は開発を行う必要はないものの、そのまま放置すれば建物用途の無秩序な混在や、良好な自然環境が失われる恐れがある区域に定めるものでございます。

準都市計画区域を指定することにより、次のような効果があります。

1つ目は、土地利用のルールに関する用途地域を合わせて定めることにより、建物用途の混乱を未然に防ぎ、環境を保全することができます。

2つ目は、建築行為では、容積率、建ぺい率の制限などが適用されることにより、住みやすい街並みが確保されます。

3つ目は、3,000㎡以上の開発行為は許可を受ける必要があり、許可基準を満足しない、不良な宅地開発の発生を防ぐことができます。

4つ目は、用途地域の指定がない区域であっても、周囲の環境に大きな影響を与えるような大規模集客施設の立地が制限されることにより、地域に応じた適正な立地が確保されます。

それでは、まず、湯来地区の都市計画区域の見直しについて、これまでの経緯を御説明いたします。

現在の湯来都市計画区域は、平成3年当時、開発の圧力が高かったことから乱開発を防止することを目的に広島県が指定しました。

湯来都市計画区域においては、市街化区域と市街化調整区域の分け、これを区域区分と言いますが、これを行っていない都市計画区域となっております。

その後、平成17年4月25日に本市と合併し、政令指定都市となったことから都市計画法の規定により、区域区分の設定が義務付けられることになり、見直しが必要となりました。

た。

図面で説明しますと、この青色の範囲が合併前の本市の区域です。

この赤色で囲まれた部分が本市を含む廿日市市、呉市など4市4町で構成され、区域区分がある広島圏都市計画区域であり、太い赤線の範囲が本市部分です。

そして、この緑色が湯来町の範囲で、ピンク色で塗りつぶしていますのが区域区分されていない現在の湯来都市計画区域です。

見直しにつきましては、①広島圏都市計画区域へ編入して、区域区分を行い、市街化調整区域とする案、②湯来都市計画区域を廃止して、新たに、準都市計画区域に指定する案、③湯来都市計画区域を廃止して、都市計画区域外とする案の3つの案が考えられました。

見直し案について、具体的に説明します。

①の広島圏都市計画区域へ編入する場合は、全域が市街化調整区域となり、市街化を抑制すべき区域として、建築行為や開発行為などの土地利用に厳しい規制がかかりますが、自然環境の保全や営農環境の維持を図れます。

③の都市計画区域外とする場合では、土地利用のコントロールができないため、無秩序な開発や街並みの形成が行われるおそれがあります。

②の準都市計画区域とする場合は、土地利用の規制が現在の湯来都市計画区域とほぼ同程度の規制となり、土地利用のコントロールができます。

また、本市と湯来町との合併建設計画においては、湯来地区のまちづくりの目標を、「豊かな自然と調和した潤いと活力のあるまちづくり」と定めております。

この考えを実現するためには、現在と同程度の土地利用規制である、準都市計画区域の指定が最もふさわしいものと考え、県・国との協議調整を行うとともに、勉強会等を通じて地域住民の理解を得た上で、準都市計画区域を指定することにいたしました。

更に、住民の居住環境を守るとともに、周辺環境と調和した地域産業の発展性にも配慮して用途地域を指定することで、適切な土地利用を図ろうとするものです。

次に、広島湯来準都市計画区域を指定する範囲の考え方について、具体的に説明します。

国の「都市計画運用指針」では、保安林等を含む森林地域などは準都市計画区域に含めるべきではないとあります。現在の湯来都市計画区域から保安林等を除外します。

その上で、「既に建築物などが建ち並んでいる区域」、「今後、建築物などが建ち並ぶ見込みのある区域」、「保安林等を除いた地形的に開発が容易な区域」、以上のような区域を広島

湯来準都市計画区域に指定するものです。

この結果、都市計画区域の見直しについては、現在の湯来都市計画区域は廃止し、広島湯来準都市計画区域を指定することとなり、本市としては、支障がないこととして「意見なし」で回答するものです。

以上が第6号議案でございます。

次に、第4号議案、「広島湯来準都市計画（広島平和記念都市建設計画）用途地域の決定」について説明いたします。本案件は、広島市決定となります。

用途地域は、土地の自然条件や土地利用の動向を踏まえて、住居、商業、工業などの用途を適正に配分することにより、都市機能の維持・増進を図るとともに、居住環境の保護と商業、工業等の利便の増進を図ることを目的に定めるものです。

住宅団地や建物が立ち並び宅地化が進んでいる地区などを対象に、それぞれの地域の特性に応じて、建築物の配置や用途に規制をかけながら、居住環境の保護を図っていくためのものです。

広島湯来準都市計画区域においても、まとまりのある既成市街地が形成されている区域や、今後、形成されることが見込まれる区域に用途地域の指定をすることにより、住宅地、商業地等の良好な都市環境の形成を図るようにします。

用途地域の指定が必要な区域について説明いたします。

用途地域を指定するのは、湯来地区、魚切ハイツ・ハーブヒルズ地区、川角地区、杉並台地区、白砂台地区の5地区です。

それぞれの地区について説明します。

まず、湯来地区ですが、これは上空から見た写真です。

湯来地区には、温泉街を中心とした商業地としての機能の維持、誘導を図るために、ピンク色の部分に近隣商業地域を指定します。

容積率と建ぺい率は、それぞれ200%と80%を指定します。

次に、魚切ハイツ・ハーブヒルズ地区ですが、これは上空から見た写真です。

住宅団地として開発され、既に住宅等の建築物が建ち並んでいることから住環境の保全を図ることを目的に、緑色の部分に第一種低層住居専用地域を、国道に近い黄色の部分には、店舗、事務所などが建てられる第一種住居地域をそれぞれ指定します。

容積率と建ぺい率は、その地区の現状を考慮し、魚切ハイツでは、それぞれ150%と60%を、ハーブヒルズでは、それぞれ100%と50%を、そして、第一種住居地域では、それぞ

れ 200%と 60%を指定します。

次に、川角地区ですが、これは上空から見た写真です。

川角地区には、商業施設や公共公益施設が立地して地区の中心的な役割を果たしており、商業地としての機能の維持、誘導を行うため、ピンク色の部分に近隣商業地域を、周辺の住宅地の住環境の保護を図るため、黄色の部分に第一種住居地域をそれぞれ指定します。

容積率と建ぺい率は、近隣商業地域では、それぞれ 200%と 80%を、第一種住居地域では、それぞれ 200%と 60%を指定します。

次に、杉並台地区ですが、これは上空から見た写真です。

杉並台地区は、住宅団地として開発され、既に住宅等の建築物が建ち並んでいることから、住環境の保全を図ることを目的に、緑色の部分に第一種低層住居専用地域を、中央の店舗等が立地している黄色の部分には、店舗等の日用利便施設の立地ができる第一種住居地域を、画面の右側の土地が広い黄緑色の部分には、企業の厚生施設などが立地しており、低層住宅と調和した土地利用を維持、誘導するため、第一種中高層住居専用地域を指定します。

容積率と建ぺい率は、第一種低層住居専用地域では、それぞれ 100%と 50%を、第一種住居地域では、それぞれ 200%と 60%を、第一種中高層住居専用地域では、それぞれ 200%と 60%を指定します。

次に、白砂台地区ですが、これは上空から見た写真です。

既に住宅や小規模な店舗や事務所等が建ち並んでいることから、良好な住環境を保護するため、黄色の部分に第一種住居地域を指定します。容積率と建ぺい率は、それぞれ 200%と 60%を指定します。

これまでの説明を整理したものが画面の表です。

現況の湯来都市計画区域内では、用途制限はなく、容積率が 400%、建ぺい率が 70%という一律の規制でした。

しかし、今回の見直しにより、それぞれの地域の特性に応じて、表のとおり用途地域を指定します。

住居系としましては、第一種低層住居専用地域を杉並台地区、魚切ハイツ・ハーブヒルズ地区に、第一種中高層住居専用地域を杉並台の一部に、第一種住居地域を川角地区、白砂台地区などに指定します。

また、商業系としましては、近隣商業地域を湯来地区と川角地区に指定します。

それぞれの容積率、建ぺい率等は御覧のとおりでございます。

以上が第4号議案でございます。

最下段の用途地域の指定のない区域については、第5号議案で説明いたします。

では、引き続き、第5号議案について説明いたします。

この案件は、特定行政庁 広島市長が、建築基準法に基づき、都市計画審議会の議を経て定めることとなっております。

今回新たに、広島湯来準都市計画区域が指定されることに伴い、用途地域の指定のない区域が生じることから、建築物の容積率等を表のとおり決定するものです。

まず、建ぺい率につきましては、現在の湯来都市計画区域では70%となっておりますので、土地利用の状況等を考慮し、従前のまま70%で決定します。

また、容積率及び高さの制限ですが、現在の容積率は400%、高さ制限の隣地斜線及び道路斜線の勾配は1.5と、商業系用途地域と同じ緩やかな規制となっておりますが、湯来地区の良好な住環境や営農環境を保全するという観点から、住居系用途地域と同等に、容積率を200%に、高さ制限の各斜線を1.25に引き下げることにします。

以上が第5号議案でございます。

本案件の第4号議案の用途地域の決定につきましては、平成22年12月10日から2週間の案の縦覧、意見書の受付を行い、意見書1件の提出がありましたので、説明をいたします。

案の縦覧における意見書は、都市計画法で、その要旨を都市計画審議会に提出しなければならないとされておりますので、「意見書の要旨」と「本市の考え方」について説明をいたします。

お手元に配布しております資料3、「広島湯来準都市計画の意見書について」の3ページを御覧いただきたいと思います。

意見書は、準都市計画区域外になる場所である、湯来町大字菅沢字栗柱地区にお住まいの方より、当地区を広島湯来準都市計画区域とし、第一種住居地域に指定してほしいという意見でございます。

資料に沿っての説明の前に、まず、スライドで当該地区の説明をしたいと思います。

湯来町大字菅沢字栗柱地区でございますが、湯来出張所から湯来温泉に向かう国道488号線を西方面に2.5km程行った、湯来温泉から約1.5km手前のところでございます。

一級河川太田川水系水内川の対岸に位置しておりまして、平地部の面積は約6ヘクター

ルありますが、その半分程度が農用地区域であり、民家が 12 軒ほど点在している地区でございます。

それでは、「意見書の要旨」の方を御覧いただきたいと思います。資料 3、「意見書の要旨」の方を御覧いただきたいと思います。「意見書の要旨」を読み上げさせていただきたいと思います。

湯来町大字菅沢字栗柱地区は、湯来温泉の玄関口であるが、ごみの不法投棄があり、環境破壊が進んでいる。この上、都市計画区域という法の網を外されては湯来温泉の将来はないと考える。

都市計画法第 5 条の 2 の第 1 項には、「そのまま土地利用を整序し、又は環境を保全するための措置を講ずることなく放置すれば、将来における一体の都市としての整備・開発及び保全に支障が生じる恐れがあると認められる一定の区域を、準都市計画区域として指定することができる」と規定されている。

このため、良好な都市環境を維持、保全するために、広島湯来準都市計画区域とし、住居の環境を守るため、用途地域の第一種住居地域に指定してほしい。

この意見に対する「本市の考え方」でございます。

1 段落目は、先ほどスクリーンで当該地区を御説明しましたが、その内容でございますので、2 段目から読み上げます。

今回の準都市計画区域の案の作成にあたっては、現地調査するとともに、現在の都市計画区域の見直しの必要性や準都市計画区域の指定の考え方とその区域、用途地域の指定の考え方とその区域などについて、平成 19 年以降、地区住民との勉強会を実施しながら進めてきました。

また、各勉強会の説明内容やその結果については、回覧等により適宜情報提供を行うなど、住民の方々に理解していただけるよう進めてきました。

今回の意見書に係る地区の現況は、背後に急峻な山林を配しており、そこから水内川に向い、市道沿いに田や畑が連続していますが、傾斜角度が 16 度前後と、かなり勾配のある傾斜地となっています。

地区内の市道については、水内川を渡る橋詰め付近等は、部分的に幅員 4 m を超えるところもありますが、大部分が概ね幅員 3 m ～ 4 m となっています。

このため、今後、大規模な開発が想定されず、建築物が建ち並ぶ見込みもないと考え、準都市計画区域に含めないこととしました。

準都市計画区域内の用途地域の指定については、指定要件上、農用地区域を除外することになっており、また、既に市街化が形成されている区域や、今後、形成される見込みがある一団の区域に指定することとしていることから、この地区は、こうした要件に該当しないと考えています。

なお、申出人の意見は、ごみの不法投棄を防止し、居住環境を守るという観点から、準都市計画区域とし、第一種住居地域に指定してほしいというものであり、廃棄物の排出を抑制し、適正な分別や処分等の処理については、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」で規定されるものであり、都市計画法とは直接的な関連はないものと考えます。

以上が「意見書の要旨」と「本市の考え方」でございます。

なお、申出人の意見書にある、ごみの不法投棄に関する意見につきましては、本市の関係部署にも伝えております。

以上で、第4号、第5号、第6号議案の説明を終わります。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4号、第5号、そして、第6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。

○福田委員 湯来町時代からの経緯の説明の中で、平成3年に開発の圧力が、圧力による乱開発を防止することを目的に、都市計画区域を指定されたという説明があったんですが、そのような状況とか環境というのは変化をしているのかしていないのか、そういうことを今度考えるにあたり何か考えられているのかどうかというのを教えていただきたいんですが。

○事務局（田邊都市計画課長） 平成3年当時は、広島県の人口が増加し、開発の圧力が高く、いろいろな住宅団地が、どんどん開発がされていたということから現在の湯来都市計画区域を定めたものでございます。

今回、湯来地区の都市計画区域を廃止して、廃止するということでございますけれども、開発の圧力としましては、平成8年度以降、開発の許可件数は現在までないということでございます。

また、農地転用の面積も非常に少なくなっているということがございます。

それと、新築建築物着工数も年間、あまり多くないというようなこともございまして、開発圧力や宅地への土地利用の転換の動きは、現在、非常に少なくなっているということから、都市計画区域を廃止することとしました。

それと併せまして、今のまちづくり、湯来地区のまちづくりというところを考慮しました環境の保全という、自然と調和したまちづくりと、活力あるまちづくりという観点も踏まえまして、今までどおり、少なくとも土地利用はコントロールしていこうという考え方のもとに準都市計画区域を指定したということでございます。

○生田委員 準都市計画区域を定めた以外を外すということなのですが、都市計画区域というのは、整備、開発、保全という中でコントロールしていこうということがありますね。

保全という観点でいうと、都市計画区域に入れ、そのまま入れるという選択肢はなかったんでしょうか。

○事務局（田邊都市計画課長） 今回、湯来の都市計画の見直しをするにあたって、スライドでも説明しましたが、3点の見直しの案があったということでございます。

1つが、今、委員から御意見がありました、広島県の都市計画区域へ編入することによって区域区分をしようということでございます。

こうした場合に、全域が市街化調整区域となる人口密度要件、人口数の関係から全域が市街化調整区域となります。

市街化調整区域になりますと、市街化を抑制すべき区域として、建築行為や開発行為等の土地利用に厳しい規制がかかるということから、その案については対象としなかったということでございます。

○藤原会長 現状追認の状況が好ましいという御判断ですね。

他にいかがでしょうか。

○福田委員 あまり詳しくはないんですけども、湯の山地区の方にもいろいろな建物が建っているような気がしますけれども、そのあたりは、用途地域の検討とかは必要ないんですか。

○事務局（田邊都市計画課長） 湯の山地区、湯の山温泉がある場所でございますけれども、店舗、飲食店が相当数立地しているとは言えない状況でございます。

用途地域の指定に関しましては、指定の要件としまして、人口密度、宅地化率、面積要件等がございますが、そういった要件には該当してないということで、湯の山温泉地区については、用途地域の指定をしてないということでございます。

以上です。

○藤原会長 他にいかがでしょうか。ございませんでしょうか。

ないようでしたら、まず、第4号議案及び第5号議案につきましては、原案どおり可決をします。

そして、第6号議案につきましては、市から県に「意見なし」と回答するということについて、「異議なし」と市長に答申することをお認めいただけますでしょうか。

○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4号議案及び第5号議案につきましては、原案どおり可決いたします。

また、第6号議案につきましては、「異議なし」と市長へ答申することにいたします。

それでは、続きまして、第7号議案につきまして、事務局から説明をお願いします。

○事務局（田邊都市計画課長） それでは、第7号議案の広島市の都市計画に関する基本的な方針（広島市都市計画マスタープラン）の改定について御説明いたします。以後、着席して説明をさせていただきます。

はじめに、お手元の資料の確認をお願いいたします。

資料4としまして「広島市の都市計画に関する基本的な方針の改定について」、A4が1枚。

資料5としまして「前回、第32回都市計画審議会にいただいた御意見について」、A3横で1枚。

資料6で、「集約型都市構造への転換」がA3横で1部。

資料7としまして「都市構造図について」で、A3横のものでございますが1枚。

それから、審議会に先立ちましてお届けをしました、「広島市の都市計画に関する基本的な方針改定素案」のファイルが1冊。これに添付しておりましたレジメは、今回、お手元の資料4と同じものでございます。

以上が、この度、御準備いたしました資料でございます。

また、前回の審議会の後、事務局で保管しておりました委員の冊子につきましては、本日の資料と併せて、お席に置いております。

冊子につきましては、薄い緑色の表紙、「広島市都市計画マスタープラン」、現行の計画が1冊。

それから、薄い灰色の表紙でございます、「広島市基本構想・第5次広島市基本計画」が1冊。

「広島市基本構想」が1冊。

「第5次広島市基本計画概要版」が1冊。

以上でございます。

ご確認いただきましたでしょうか。

本日は、前回12月の審議会で御審議いただきました「全体構想」に、各区ごとの都市整備の方針を定める「区の構想」を加えまして、素案全体についての御審議をいただきたいと考えております。

本案件は、今後も継続的に御審議いただき、最終的には答申をいただいた上で、改定を行いたいと考えております。

本日説明いたしますのは、改定素案の内容、このあとすぐ、資料4により説明いたします。

なお、この度は、事前に改定素案のファイルをお送りいたしておりますので、ポイントと主な変更点のみを説明いたします。

次に、前回12月の審議会でいただきました御意見について、資料5により説明いたします。

都市構造について、資料6と7により説明いたします。

スケジュールにつきましては、最後に説明いたします。

それでは、資料4、「広島市の都市計画に関する基本的な方針の改定について」を御覧ください。

改定素案のポイントと主な変更点を説明いたします。

1 ページを御覧ください。

都市計画マスタープランの目的、概要、改定についての基本的な考え方は、前回までに御説明した内容と同じでございますので、要点のみを説明してまいります。

「2 都市計画マスタープランの役割」でございます。アとイのところを見ていただきたいと思います。アとイのところが、広島市の都市像である「国際平和文化都市」を具現していくため、都市づくりを進める上での総合的な指針となることが1点。

もう1点、地域の特性を生かし、市民と一体となったまちづくりを進めるための指針となるというものでございます。

「位置づけ」でございます。先に3ページの方を見ていただきたいと思います。

これは、都市計画マスタープランの位置付けを図化したものでございます。前回までにお示ししたものと基本的には同じですが、図の下半分に、都市計画マスタープランと関連の部門計画の関係を示しております。

環境、総合交通、景観等とさまざまな部門計画がありますが、都市計画マスタープランにつきましては、これらの都市計画・都市整備に関する部門計画を総合する役割を持っております。

1 ページにお戻りいただきたいと思います。

3 のところでございます。「改定についての基本的な考え方」でございます。

ア 計画期間は、平成23年度から平成32年度までの10年間でございます。

イ 改定につきましては、広島市基本構想及び第5次広島市基本計画の内容を反映させるとともに、構成は原則として現行計画を踏襲していきたいと考えます。

構成は3章構成です。

第1章 目的と位置づけ、第2章 全体構成、第3章 区の構想。

(イ) のところで、全体構想及び区の構想につきましては8節を設けておりまして、都市像と都市づくりの方向の方針、土地利用の方針、都市施設の方針、都市環境形成の方針、環境への負荷の低減と自然環境保全の方針、都市景観形成の方針、都市防災の方針、市街地などの整備・保全の方針から構成しています。

(ウ) 対象地域は広島市全域でございます。

ここで、2ページ(2)の「改定の主な内容」を説明する前に、前回の審議会でいただきました御意見につきまして、先に説明したいと考えます。

御意見は改定にあたっての考え方ということでございますので、(2)の「改定の主な内

容」と密接に関係しております。

それでは、資料 5、A 3 の横のものを見ていただきたいと思います。

前回、藤原会長と生田副会長から「人口減少などへの対応、パラダイム転換などの新しい視点と今後の都市計画・都市整備についての考え方を都市計画マスタープランではどのようにわかりやすく表すのか」という御意見がございました。これにつきまして、とりまとめたのが、この資料でございます。順次左側から説明してまいります。

一番左側に、「1 都市計画・都市整備分野におけるこれまでの取組」という段落がございます。最初の 1-(1) に、「これまでの基本計画による位置付け」として記しております。

本市では、中四国地方の中核都市として都市の活力と魅力を高めていくため、「多心型都市構造の形成」を位置付け、都市空間の整備を推進するとともに、総合的な広域交通ネットワークを構築してきました。

この「多心型都市づくり」により、都心への一極集中の弊害を排し、市街地の拡大を伴いながら、市域全体の均衡ある発展を図ってきました。

そこに、挙げていますけれども、多心型都市づくりを掲げました基本計画を参考に入れています。平成元年の第 3 次基本計画、平成 11 年の第 4 次基本計画でございます。

この基本計画に即しまして、平成 13 年に現行の都市計画マスタープランを作成したものでございます。

これら両プランに基づきまして、1-(3) のところでございますが、基本構想及び都市計画マスタープランに基づき、都市づくりを進めてきております。

都市づくりの実績としましては、そこに 4 つ挙げておりますが、都心や拠点地区における多様な都市機能の集積、広域的な交通基盤や身近な生活基盤などの都市施設の整備、内陸部・臨海部の都市開発、都市計画区域の段階的な拡大などによる開発ということでございます。

ここで、真中の段落でございますけれども、表でございますが、人口、経済等の今後の動向と市街化区域の規模というところを見ていただきたいと思います。

今後の動向でございます。下の表を見ていただきたいと思います。昭和 55 年から平成 32 年までの人口、製造品出荷額、卸小売額の実績及び推計値でございます。

上の折れ線グラフが広島市を含みます 4 市 4 町の都市計画区域の人口推移、下の折れ線が、そのうち広島市の推移ということでございます。

まず、人口のところでございます。

平成 23 年から平成 32 年までの 10 年間は、本市の人口がピークを迎え、減少へ向かう転換期にあたります。

平成 32 年の人口は、平成 17 年比で約 2 万 5,000 人増加し、平成 22 年比では約 4,000 人増加すると予測されております。

次に、経済のところでございます。

最初は、製造業ということで製造品出荷額の推移を表に表わしております。この製造業につきましては、平成 32 年までの 10 年間は微増を続けると予測されております。

次に、卸小売業でございます。平成 32 年までの 10 年間は、販売額は微減を続けると予測されております。

基本的には区域の推移、人口、経済につきましては、広島県の方で 4 市 4 町分を一括しての推計をしているところでございます。

これらの動向を踏まえまして、市街化区域の規模でございますが、平成 32 年までの 10 年間は、世帯数の増加、単位販売額当たりの敷地面積の増加等により、市街化区域の規模は微増を続けるものと予測されております。

これら、今後の動向も踏まえまして、右側の一番、右側の表でございます。「都市計画と都市整備分野における今後の方向性と対応」でございます。

まず、こういった動向を受けまして、第 5 次広島市基本計画で挙げられた課題をそこに列挙しております。

1 点目が本市の人口、2 点目が少子化、高齢化の進展、3 点目が市場経済の成長への対応と、4 点目が地球環境問題への一層の対応が必要としております。

こういった課題に対しまして、第 5 次広島市基本計画では、これからの取組の方向性として、これまでの取組の成果を引き継ぎながら、パートナーシップの構築、パラダイム転換を視点とした取組が掲げられております。

こうした基本計画を踏まえまして、「3-(2) 今後の都市計画と都市整備分野における今後の方向性」でございます。

これまでの都市づくりの基本的な方向は、人口の増加や産業の振興に対応するための都市基盤の整備・拡充を豊かな経済に支えられて行うものでした。

社会・経済情勢の変化等を受け、今回、これを見直し、都市の活力を保ちながらも拡大を基調とした都市づくりからの転換を図ります。

少なくとも今後 10 年間程度は、人口の本格的な減少局面には至らないことから、拡大を

止めて立ち止まる踊り場的な期間と位置付け、次のことを基本として都市づくりに取り組むということで考えております。

基本的な考え型、5点を列挙しております。

1点目、都市の面的な拡大を止めること。

2点目、大々的な公共投資は見込まれないため、これまでの都市づくりの成果である都市基盤を適切に維持し十分に活用すること。

3点目、土地利用の効率化や交通体系の見直し、水と緑の保全などにより、環境負荷の低い低炭素型の都市・安全で安心な都市へと誘導すること。

4点目、市街地の質を一層高めるため、既成市街地の適切な更新や個性と魅力ある都市景観の形成への取組を充実させること。

最後に、都市の縁辺部の市街地も引き続き振興を図り、市街地としての機能を維持することでございます。

これらが、今までの取組の成果を引き継ぎながら、取組に際しまして、見直し、転換をする基本的な項目として、お示しをしておきます。

下のところで、これらの取組に際しまして、市民や事業者、市などの行政がそれぞれの役割を果たしながら、ともに進めていくことが必要であるというふうに考えております。

これらの考え方を「3-(3) マスタープランとしての対応」として、わかりやすく、まず、説明したいと考えております。

改定の主なポイントとして、前回、前々回と3点を挙げておりますが、バランスのとれた有機的都市構造、環境負荷低減、都市景観形成、この3点を設定し、上記の考え方の記載を充実させていきたいと考えております。

特に都市構造につきましては、次の基本的な考え方を明記しております。

都心、拠点地区及び都市軸からなる都市構造を維持・充実。

市街地の拡大の抑制、既存の市街地・都市施設の利活用と質の向上。

公共交通機関の機能強化。

自然環境の骨格となる水と緑の保全という考え方を明記しております。

資料4に戻っていただきたいと思います。

資料4の2ページ、今、基本的な考え方を言いましたが、第5次基本計画等に掲げられた2つの視点、「パートナーシップの構築」と「パラダイムの転換」という視点に対しまして、整理を以下のとおりしております。

「パートナーシップに係る主な取組」についてでございます。

(ア) で「都市景観形成への取組」、「都市環境形成への取組」、(イ) で「都市景観形成への取組」、両方ともそれぞれ市民・事業者などと市がパートナーシップに基づいて取組を進めるというのを掲げております。

次に、「イ パラダイムの転換に係る主な取組」についてでございます。

(ア) としまして「バランスのとれた有機的都市構造の形成への取組」のところでございます。

都市機能の有効活用が図られるバランスのとれた有機的都市構造の形成に取り組むとしておりまして、その中で拡大を基調とした都市づくりからの転換を図る。

市街化調整区域における開発は、基本的に抑制し、新たな開発による市街化区域の拡大は原則行わない。

また、用途地域、容積率・建ぺい率等は、現状の指定を維持することを基本とするという項目を盛り込んでおります。

また、下の項目ですが、自動車に過度に依存する交通体系から、公共交通を重視した交通体系への転換に取り組むとしております。

もう1点、「(イ) 環境負荷への低減」で、持続的発展が可能な都市を実現するということから、環境負荷への低減を図るとしております。

続きまして、4ページを御覧いただきたいと思います。新旧の対象を大まかに示しております。色付き文字の部分が主な変更内容でございます。

2ページで、改定の視点として「パートナーシップの構築」、「パラダイムの転換」を挙げておりますが、青色の文字がパラダイムの転換に係る箇所、緑色の文字はパートナーシップの構築に係る箇所でございます。

赤の字は、基本的には、今回の改定にあたり変更したことということで、4ページの下、「土地利用の方針」のところを見ていただければ、赤のそれぞれの項目に対して転換、いろいろな見直しをしている、緑色の文字が書かれております。

次、5ページに、「都市的土地利用」のところでございますが、イの「商業・業務系」、オの「都市計画制度の活用」のところで緑色の文字でございますが、住民の主体となった地区計画制度、あるいは住民による土地利用計画策定への支援等をパートナーシップの構築に関連する事項ということで挙げております。

また、都市施設につきましては、基本的にはパラダイムの転換に関する事項。都市環境

形成については、パートナーシップを挙げております。

次の6ページでございます。

新たな項目であります、「5 環境への負荷の低減と自然環境保全」につきましては、パラダイム転換とパートナーシップの項目を例示しております。

都市景観形成につきましては、(1)、(4)が改定内容でございますが、(4)の「魅力ある都市景観をはぐくむ心のかん養」のところに、特にパートナーシップに係わることを挙げております。

次、7ページでございます。

「都市防災の方針」にパートナーシップを、「8 市街地などの整備・保全の方針」のところにパートナーシップ及びパラダイム転換の内容の項目をそれぞれ盛り込んでいるということでございます。

続きまして、今回初めて提出をさせていただきました区の構想につきまして、簡単に説明をいたします。

事前にお送りいたしました改定素案のファイルを御覧いただきたいと思います。

この度、区の構想について改定素案をお示ししております。時間の都合もございますので、8区のうち中区について概要を説明いたします。

ファイル中ほどでございますが、中区の都市整備の方針を御覧いただきたいと思います。区の構想の構成を説明していきたいと思います。区の構想の2ページでございます。

案の作成途中の段階ですので、全体構想と区の構想は別々のページ番号とさせていただきます。申し訳ございませんが、御了承をお願いしたいと思います。

2ページをお開きいただきましたでしょうか。

区の構想につきまして、御説明いたします。2ページの右肩を御覧いただきたいと思います。

緑色の枠の中に項目が示されております。上から、「都市整備の主要課題」、「都市整備の目標」、「都市整備の方針」、「区の整備構想図」という構成としております。

都市整備の方針につきましては、更に、「土地利用・市街地などの整備」、「都市施設」、「自然環境・都市環境など」、「都市防災」に分かれております。

第2章の全体構想で示された考え方にに基づき、各区ごとに記述しております。

その資料の7ページを御覧いただきたいと思います。A3の資料でございます。

「区の整備構想図」として、土地利用の大まかな色分けと都市施設、市街地開発などの

状況を地図上で示しております。

このように、他の7区も同様の形でとりまとめております。

続きまして、素案からではなく、資料6、「都市構造」についての説明をしていきたいと思ひます。資料6を御覧いただきたいと思ひます。資料6、A3横の国土交通省の「集約型都市構造の転換」のイメージを示したものでござひます。

これは、「(1) かつての市街地」とありますが、かつての市街地は中心部に基幹的市街地とありますが、都市に人口が集中しまして、中心部に高密度の市街地の状態が現れている状態を示しております。

こうした、かつての市街地に人口の増加、産業の振興・進展によりまして、下の図でござひますが、今の市街地、全面的な市街地の進行過程ということで、都市が拡大していった、現在の市街化の傾向が示されております。

この状態を今後の人口減少等を踏まえまして、放置をした場合が右側の「(3) 低密度になった拡散市街地」の図でござひます。市街地が全体的に希薄化している模様の形になるということでござひます。

低密度になりますと、いろいろな問題が想定されます。商店、日常の利便施設などの維持も困難になることも想定されておまして、国土交通省では、こういったことにならないよう都市構造改革を示すべきだということで、「(4) 求めるべき市街地像」ということで、基幹的な公共交通あるいは道路沿いに集約拠点の形成を促進すると、これが今後の求めるべき市街地像ではなかろうかということで掲げております。

こうした、いわゆるコンパクトシティへの取組の方向性につきましては、本市も同様の考えでござひます。

つまり、市街地全体の希薄化を避け、これまでの取組により集積された、拠点地区と拠点地区をつなぐ沿線・沿道沿いの機能を充実・強化していく必要があると考えております。このことは、先ほどの資料5においても申し上げたとおりでござひます。

次に、資料7、次のページでござひますが、A3横の「都市構造図」を御覧いただきたいと思ひます。

都市構造につきましては、後ほど御意見をいただきたいと考えておりますので、順に説明してまいります。

左側の図1が第5次広島市基本計画に示されております都市構造のイメージ図で、真ん中の図2が図1に都市計画の視点を加えた図として、都市計画マスタープラン用に作図し

たもの、右側の欄は、その説明でございます。

図2は、前回の審議会におきまして、庁内調整中のものとして御提示したものと一緒でございます。

この都市構造図は、都市の姿を図面化したものとして、特に一般の市民の方が御覧になった際に、都市の骨格となる部分をわかりやすく御理解いただけるようなものが必要であると考えております。

従いまして、図1のイメージ的な表現にとどまらない、実際の地形をベースとした図を作成したものでございます。

次に、図1から踏み込んでお示ししました図2の考え方につきまして、説明をいたします。

まず、拠点地区の階層化でございます。

図1のイメージ図では、拠点地区が12地区ございますが、区分がなく1種類で示されております。

図2の拠点地区の考え方につきましては、右側、考え方の欄の1を御覧ください。

「1. 拠点地区について」でございます。

拠点地区への都市機能の配置と機能分担のあり方を明確にするため、拠点地区を広域的な都市機能を担うものと地域的な都市機能を担うものに分けて整理をしております。

目標年度までの期間においては、拠点地区内での公共関与の大規模な整備は見込まれないものの、これまでの取組による都市機能の集積状況には明確な差があり、今後もその特性に応じた充実・強化を図ってまいりたいと考えております。

こうした拠点の階層化につきましては、後ほど御意見を伺えればと存じます。

次に、「都市軸」でございます。

図1のイメージ図では、拠点地区間の連携は、水色の矢印で示されておりますが、地形に即したものではない、つながりのイメージでございます。

図2の都市軸の考え方につきましては、右側、考え方の欄の2でございます。

「都市軸について」。

公共交通ネットワーク等による人・物の主要な流れ及び拠点地区間の土地利用の重み付けの基本的な考え方と、都市基盤の関係を即地的に示すため、沿道の土地利用が可能な主要な交通基盤に沿って都市軸を図化しております。

図2の都市軸は、現行の都市計画マスタープランを基に作成したものでございまして、

「シンボル型機能集積軸」、これは、平和大通りに沿う軸でございます、「機能集積軸」、「機能連携軸」、そして、都心部分の拡大図にあります「都心骨格軸」を設定した案としております。

集積軸とは、都市機能の集積を図る軸として、用途地域などの設定により、都市機能の集積を誘導するもの。

連携軸とは、都市機能の連携を図る軸としまして、拠点地区などの間における人と物の主要な流れを示しますが、沿道・沿線利用が可能な地区につきましては、交通基盤の整備・充実などに応じて必要があれば、都市機能の集積を促進するものとした案としております。

また、平和大通りが広島にとり大変重要な通りであることは論を待たないところでございますので、これをシンボル性のある軸として記載する方向で整理したいと考えております。

それから、都心骨格軸につきましても、都心の重要な要素として記載する方向で整理したいと考えております。

これらにつきましては、後ほど御意見を伺いたいと存じます。

最後に、改定のスケジュールについてでございます。

本日の御審議を踏まえまして改定素案の修正を行い、3月から4月を目途に、素案に関する市民の皆様からの御意見を募ります。

いただきました御意見を適切に反映させた上で、必要に応じて素案を修正し、案としたと考えております。

今年の7月ごろまでに案を作成し、7月ごろの都市計画審議会で御審議いただく予定でございます。その後、9月を目途に改定公表を行いたいと考えております。

なお、今回は素案として、全体構想と区の構想を合わせた全体が整ったものを事前にお届けしましたが、本日の説明は、改定の基本的な考え方と改定の主なポイント、主な改定点に絞らせていただきました。

改定素案のボリュームはかなりございますので、このあと御議論いただくことのほか、御意見・御質問につきまして、2月半ばを目途に賜りたいと考えております。

メールやお電話など、事務局まで御連絡いただきますよう、よろしくお願いいたします。

それらの御意見を反映しまして、素案を修正し、会長に内容を御確認いただいた上で皆様へお伝えすることを考えております。

第7号議案の説明は以上でございます。御審議のほど、よろしくお願いいたします。

○藤原会長 ただ今、事務局から御説明がありましたように、この第7号議案につきましては、事前説明ということでございまして、今回、皆様方に御意見を頂戴したものを、住民の方々への提示をした上で、もう一度議論いただくというようなプロセスになってございます。

内容がものすごくたくさんございましたので、先ほどの御説明にもありましたけれども、資料6の都市構造につきましては、後ほど議論をしていただくことにしまして、まず、それ以前のところで御説明いただきました諸点につきましては、質疑をお願いしたいと思います。

十分な時間が取れませんので、不明な点等に絞って御質問いただければ幸いです。何かございませんでしょうか。

はい、お願いします。

○平木委員 今後、人口が減っていくということが表でお示しされているんですが年齢構成ですね、そこをもう少し詳しく知りたいなと。随分大きな影響が出てくるんでないかと考えているんですが。

○事務局（田邊都市計画課長） 広島市基本構想、第5次広島市基本計画の、この茶色の冊子でございます。

25 ページに、先ほど言いました人口の動向と、24、25 に人口等がございまして、26 ページに、17 年と、それから、平成 32 年の人口構成という形のものが示してあります。

平成 17 年がピンク色で着色していたもの、それが平成 32 年で赤囲いになっていると。要は総体的に、全国的な傾向と一緒にございしますが、広島市においても高齢化が進んでいく様子が見えるのではなかろうかと思えます。

ちなみに、27 ページには世帯数の動向が、合わせて基本計画の方での資料として掲げております。

一般世帯、単独世帯が増えていくと。それは高齢、その中で言う高齢者世帯の割合が非常に高いというのが 27 ページの右側の表でございします。これは人口構成等の動向を受けた状況だろうというふうに考えます。

以上でございます。

○藤原会長 平木委員、これで、少子高齢化が進むってということで何かございますか。

○平木委員 都市の拡大を抑制しなければならないと思うんですけども、もしかしたら縮小ってことも、視野に入れた方がいいのではないかというふうに少し思いました。

○藤原会長 事務局、何かありますか。

○事務局（田邊都市計画課長） 今、委員からの御意見のとおり、今後の展開は資料6のところで、国土交通省の転換イメージが示されておりますけれども、本市としても（2）の「今の市街地」をそのまま放置するのではなく、基本的には（4）の方向へという考え方は同じでございます。

今回のその考え方をマスタープランにどのように位置付けるというところでございますが、資料5のですね、3-（2）の2つ目の・を見ていただきたいと思います。

2つ目の・のところで、人口を踏まえたいろいろな社会の変化を受けまして、これを見直そうと。見直すにあたっては、都市の活力を保ちながらも転換を図るということを最初に掲げております。

今回の都市計画マスタープランを策定する10年でございますが、少なくとも今後10年間は人口の本格的な減少局面には至らないということもございます。

今後の展開は、見定める必要がございますが、それらも踏まえまして、拡大を止めて立ち止まる踊り場的な期間として考えていきたいということから、下の5点に掲げたような項目を挙げて、都市づくりに入っていきたいということで、都市計画マスタープランの方を定めておるということでございます。

以上でございます。

○事務局（佐名田都市計画担当部長） 補足的に、国土交通省の資料6でございますけれども、これは、国土交通省からの説明があったものの中からこれをいただいて、出させていただいたものでございます。

（1）の「かつての市街地」、これは、昭和40年代の高度経済成長時代に市街地が拡大していく前の状況をイメージしております。それが中心市街地にこういったピラミッドがあ

ったと。あとは、交通の結節点の要所に少し市街地があったと。

それに対して都市への人口集中がどんどん進むということで、広島もそうですが、山地部の山を削って市街地を拡大していったと。それが今の市街地になっているというのが、この絵でございます。

それで、この当時、かつては、日本の人口が1億満たないと、9,000万人というような時代を(1)としますと、今は1億2,000万という、国土全体の中でのイメージですので、今は3,000万増えた。これが今後2050年あたりに向かっていくと3,000万以上の人口減が見込まれると。

そうした中で都市の作り様としてどうするかと。これは、都市構造をイメージしての説明に使っておりますが、要は(3)にありますように、集中、集約的都市構造、要は拠点に対しての集中、それから、各拠点、それを結ぶ公共交通機関の利便性のよいところ、それに対して、集中を図っていくというのが、このコンパクトシティ、集約的都市構造ということで、この考え方は広島市も変わっておりません。

それで、最終的に、また9,000万人に戻るときに、「(2)今の市街地」が「かつての市街地」、(1)のようなですね、逆線引き、市街地の山の部分、そこの方を住み替えをしてですね、都心に持っていくと、そういったような大胆な転換は、これは財産権の問題とかございますので、基本的にこれは無理だということで、そうすると、何も手を打つのではない場合は、「低密度な市街地」ができて、公共サービスに非常にお金がかかるというような市街地ができますので、結果的に3,000万人の人口が減ったときには、(4)にありますように、やはり、中心の市街地はそれなりの機能は持つと。

それから、結節点になるところ、拠点になるところ、そういったところには、きちっと市街地を形成すると。その他の部分については、薄い市街地が出来ていくと。

このへんについては、マルチハビテーションって言いましょうか、多様な居住であるとか、そういった施策が今後もっと主体になってくるだろうと思います。

今、都市マスでは、今後10年を見越した形での、今、書きぶりにいたしております。

ただ、都市構造、後ほど議論いただきますが、それについては、もう少し長期的な視点も要るだろうということで、(4)のような市街地をイメージしたものを考えていく必要があるのかなというように思っております。

市街地の出来様はそういうことで、今後の高齢化に向かっての話をすれば、バリアフリー、ユニバーサルデザイン、そういったものを主体とした都市の作り様にもっていくと、

そういうのが、この資料6の説明でございます。

少し長かったんですが、以上でございます。

○藤原会長 他に御質問ございますか。

これから、もうちょっと時間をかけて、このマスタープランの中身そのものについては精査をしていくということですが、基本的な考え方を今日御説明いただいたわけでして、もし、これにつきまして追加の御質問等ございましたら、先ほどありましたように2月の中旬までに御意見をいただければということのようです。

あえて私が言いますと、よく細かいところの文章は分かりませんが、要するに追随型の都市計画をやるのか、誘導型の都市計画をやるのか、どうなんだろうねというのが、この間の質問の趣旨でして、人口が増えたときには、思った以上に人口が増えているわけだから追随型にならざるを得なかったんだけど、そろそろ先が見えたというか、ある程度見込みが立つ時代になったときに、人口が減ったら減ったような追随型をやるのか、それとも、ある程度、都市計画の方で誘導するような方向にもっていこうとしているのか、たぶん、そこがポイントだと思うんですね。

そういう読み方をしたら、時々、現状を追随するような表現があって、時々、誘導という言葉が入ったりして、混じっている部分があるので、そのところが、もう少し明確であればいいかなあというのが、この間の質問の趣旨でして、今日の内容でかなり私自身はクリアになりましたが、もう少し細かい文章については、もう一度精査する必要があるかもわかりません。

他に、この資料6までのところでは御質問ございませんでしょうか。

あまり時間がないので、もしないようでしたら、事務局からお問い合わせのありました資料7ですね、都市構造図につきまして、是非議論してくださいということだったと思います。

端折って言いますと、要するに、この都市構造図、真ん中にある「マスタープラン改定素案」と書いてあるものですが、これについては、まず、拠点地区というのが12個あるわけですが、それを2つに分けて、広域な都市機能を担う拠点と地域的な都市機能を担う拠点ということで、階層化をしたいというのが御提案の1つ。

2つ目は、都市軸というのがブルーの線で地図上に引かれているわけですが、このブルーの線、地形に沿ってこういった形で線を落としていくことについて、いかがでしょうか

ということでした。

特に、都市軸につきましては、平和大通りはシンボル性のある通りだということで、軸として残す。

それから、都心骨格軸というのを設定、都市軸を機能集積軸と機能連携軸という名前で書き入れてよろしいでしょうか。こんなところがポイントだったと思います。

これにつきまして、御意見、御質問がございましたら、是非お受けしたいということがあります。

では、生田委員。

○生田委員 まず、都市構造図についてなんですが、第5次の基本計画の中には、左に書いてありますように、バランスのとれた有機的都市構造のイメージ図しか載っていないんですが、都市計画マスタープランということになりますと、特に、この目的が市民と一体となったまちづくりを進めるための指針になるということですので、土地利用も含めたですね、わかりよい、こういう空間的なイメージがわいてくるようなものが要るんじゃないかということで、こういう都市構造図は是非載せていただきたいというふうに思います。

そして、もう1つ、地区のヒエラルキーの問題ですけれども、各拠点地区と都心で都市機能を機能分担していこうというふうに都市計画の方でなっておるんですけれども、あまりにも拠点地区のですね、バラツキがあるんじゃないかと思うんですね。

ですから、地区、地区で、やはり、広域的な拠点と地域的な拠点というのは違うんじゃないかと思うんですね。

ですから、国土交通省の、放置したときの、これから求めるところでもですね、山がそれぞれ違うようにですね、現在も当然そういうところはあるんだろうと思うんですね。

ですから、今後、市民と一緒にあって都市をつくり上げていくときには、やはり、そういう地区のヒエラルキーというのは必要じゃないかというふうに思います。

それから、シンボリックな機能集積軸というのは平和大通りとなっているんですが、これは市民的にもですね、認知を得たものじゃないかと思うんです。

従って、今でも平和大通りに関してはですね、いろいろな市の施策も集約してやっているようですので、これも今後も続けていくべきというようなことですね、都市計画にも位置付けたいというふうな気がいたします。

細かいところは、また、メールでもさせていただきたいというふうに思います。

以上です。

○藤原会長 はい、ありがとうございました。

概ね今日の資料については、「良し」とするという御意見をいただきましたが、1つ、確認ですが、その階層化のところについては、都心と、それから、広域拠点地区と地域的な拠点地区という3段階に分けたんですが、大体こんなものでいいのでしょうかということです。

○生田委員 はい、前回の基本計画の中にもあったと思うんですが、やはり、それを踏襲すべきじゃないかというふうに思います。

○藤原会長 ありがとうございます。他に御意見頂戴いたします、いかがでしょうか。
はい、どうぞ。

○福田委員 先ほど説明していただきました国土交通省の資料の(4)のふうに、たぶん、なっていくんだろうなと思うんですけども。

そのときに、この薄い黄色になっていくところが、たぶん、課題になって、その拠点で残っていくところの、間の谷になっていくところが課題になると思われるんですが、今後10年のときに、それは、まだそこまでは顕在化しないというスパンで考えておられるんだろうと思うんですけども、そのへんを、どんな場所になっていくのかというのが、実際、エリアとしては、都市の構造の中で、その答えは出てないような気がしますので書けないんじゃないかと思いますけれども、そういうのは、この図には入ってこれないですね、まだということで、いいんですけども。

○事務局(田邊都市計画課長) 今、福田委員がおっしゃられましたとおりでございます。

資料6の(4)で、(3)よりも白いところが両サイド増えているわけでございますが、そういったところは、今回、都市構造図、図2のところには示しておりません。

直接的に、今、現段階で市街地を、この場所をこう縮めていくと言いますか、シュリンクさせていくというような状態の方向性を出した図ではないと。そこまでの方向は示していないということでございます。

○福田委員 たぶん、次の10年間に大事になるのかも知れませんが、先ほどの高いところで構造ができてきますけれども、その間にあるところのあり方みたいなものが、ちょっと時間をかけて検討しておかないと、先ほど出ましたようなその追随型というか、こういう結果になったから、というふうになっていくんじゃないかと。

○事務局（田邊都市計画課長） はい、そのとおりだと思いますし、そのへんは都市計画としても考えていく必要があろうと。

ただ、4のうち、先ほど部長も言いましたけれども、拠点地区及びそれを、連携をかける、要は都市軸っていうのが今後10年間及びそれ以降も含めて、主要なこの広島骨格であることは間違いないというふうに考えております。

以上です。

○福田委員 それともう1点いいですか。

今のこの図2の絵の中で、軸のところは濃い青と薄紫みたいな青で、この軸もヒエラルキーをもってつくられているんですけども、拠点地区のこの船越のところだけ、その青に含まれてないんですけども、これはこれで位置付け的には。

だから、実は、黄色でも違う黄色があるのかもしれないんですけども、何となく、こう、絵で見たときに何かこの整合性みたいなところに、ちょっと疑問を感じてしまうような絵だなと思った、感想ですね。

特に、拠点地区がこの軸に含まれているというほどのことでもないんですね、関係性としては。青と薄紫の違いが今ひとつよくわからないんですけども。

○藤原会長 たぶん、濃い青と紫のところの説明だと思うんですね。

○事務局（田邊都市計画課長） 基本的にこの濃い青のところはですね、第4次基本計画で挙げられました集積軸を引き継いだ形の箇所を濃い青のところにしております。いわゆる基本的には南北のところ、及びアストラムライン沿線、及び南道路の沿線というところでございます。

船越につきましては、交通拠点上、生活利便施設等々の機能上、拠点地区として、地域

的な拠点地区としての考え方でございますが、ＪＲの沿線に係る土地利用については、それほど沿線を含めて、沿線全体を含めての集積状況はないし、今後も集積されないだろうということがありまして、今は水色の連携軸という考え方をしております。

連携軸でございますが、基本的には交通基盤の整備、充実などに応じて、南道路の進展等ですね、安芸バイパスと東広バイパスのこの該当地区になりますけれども、それらの整備、充実などに応じて、必要に応じて集積を段階的には促進していくというような候補地で一方ではあるというふうな考え方でございます。

○事務局（佐名田都市計画担当部長） 機能集積と機能連携につきましては、今、課長が申したとおりでございますけれども、これは第４次基本計画を引き継いだ形での表現になっております。

この点については、委員の御意見を踏まえまして、この区分けをするかしないかも含めてですね、我々とすれば検討していきたいというふうに思っております。

○藤原会長 実は予定している時間よりもかなりオーバーしているんですけれども、この構造図につきまして、もしどうしても御意見、御質問がありましたら、１件だけお受けしたいんですが、いかがでしょうか。

特にないようでしたら、先ほどの今後のとりまとめにもございましたけれども、今日いただきました御質問あるいは御意見を反映いたしまして、事務局の方で再度御検討いたさんと。

併せまして、今日の時間内では当然十分時間が足りない部分があったかと思しますので、２月の半ばまでに、事務局の方に電話なり、メールなり等で御意見をいただきますと、まだ受け付ける余地が、時間的な余裕がございますので、そちらの方でお願いをしたいというふうに思います。

このお寄せいただきました御意見を事務局の方でまとめて、踏まえた上で修正をいただいて、その修正内容につきましては、僭越ですが、私の方で確認をさせていただいて、それをとりまとめの案ということにさせていただきたいと思いますが、それではよろしくで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。それでは、そのような手続きを踏ませていただきたいと思います。

以上で、長かった議案につきましては、この内容につきましては、今日は終わりますが、次回以降も引き続き審議をいただくことになると思います。

以上で、本日の審議事項は終わりました、続いて、「その他」といたしまして、もう数件、事前説明等の案件がございますので、事務局から御説明をいただきたいと思います。

○事務局（田邊都市計画課長） それでは、まず、第1点の「広島駅南口Cブロックの市街地再開発事業」につきまして、冒頭で都市計画提案を受けて事業に取り組んでいるという状況でございますので、その取組状況についての事前説明を事業部局の方からいたします。よろしくお願いします。

○事務局（谷川広島駅周辺地区整備担当課長） 都市活性化局 都心再開発部 広島駅周辺地区整備担当課長の谷川でございます。

それでは、「広島駅南口Cブロックの市街地再開発事業」について御説明いたします。着席にて説明させていただきます。

まず、広島駅南口Cブロックは、JR広島駅の南口広場の東側に隣接し、南区松原町と猿猴橋町にまたがる地区です。

JR広島駅は、1日約14万人が乗降する、中四国地方最大の旅客ターミナルであり、本市における広域交通の拠点です。

この広島駅南口周辺地区では、本市が昭和56年に策定した「広島駅表口周辺地区市街地再開発事業基本計画」の中において、Aブロック、Bブロック、Cブロックの3地区が、再開発の必要な区域として位置付けられています。

図面で、赤線で囲った広島駅南口地区を含む広島駅周辺地域においては、平成15年7月に、都市再生の拠点として、都市開発事業等を通じて、緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域として、都市再生特別措置法に基づく「都市再生緊急整備地域」の指定を受けています。

この指定にあたって定められた「地域整備方針」では、広島駅南口地区において、敷地の共同化等により、広島の陸の玄関にふさわしい商業・業務や高質な居住等の複合的な高

次都市機能を強化することを目標にするとともに、回遊性のある歩行者ネットワークを形成し、賑わいと魅力のある都市空間を形成するよう、都市開発事業を推進すると位置付けられています。

また、平成 21 年 10 月に本市が策定した「第 5 次広島市基本計画」では、新都心成長点としての広島駅周辺地区において、広島駅南口 C ブロックの市街地再開発事業を推進し、商業、業務、住居などの諸機能の集積を図り、魅力ある都市空間を形成することを掲げています。

現状の写真ですが、C ブロックは広島市民球場へと向かう導入部分にもなっており、地区内には、戦後から続く「愛友市場」があるなど一定の賑わいがありますが、現状は、権利関係が細分化された土地の上で建物の老朽化も進んでおります。

こちらは C ブロック地区内を撮影した写真でございます。

地区内の細い路地に面して老朽化した建物が建っている現状がおわかりいただけるものと思います。

市街地再開発事業の施行においては、区域内の 3 分の 2 以上の建物が耐用年数の 3 分の 2 を過ぎていること、木造等の非耐火構造であることなどが要件とされています。

C ブロック地区におきましては、現在、76 棟の建物がございしますが、耐用年数を過ぎたものが約 9 割に達しているなど、地区の現状は市街地再開発事業施行の要件に該当しております。

こうした現状に対して、地区内の土地所有者の方々に再開発に向けて気運が高まってきたわけですが、ここでこれまでの経緯を御説明いたします。

C ブロックでは、平成 16 年に市街地再開発準備組合が結成され、再開発の実現に向けた取組が始まりました。

その後、準備組合では、全国で市街地再開発事業の豊富な実績を有する「森ビル都市企画株式会社」を中心とする企業グループを事業コーディネーターとして計画の具体化に取り組み、平成 21 年度には、本市の補助を受けて計画コーディネート業務を実施し、権利者の合意形成と都市計画素案の作成を行いました。

その結果、昨年 10 月には、準備組合から本市に対して、都市再生特別措置法の規定に基づき、必要な土地所有者の同意書を添えて、「第一種市街地再開発事業の決定」と「都市再生特別地区の変更」について、都市計画の提案が行われました。

それでは、計画の概要を御説明いたします。

市街地再開発事業の施行区域は、図面において赤線で囲った区域で、都市計画道路 3・3・315 駅前大州線、主要地方道広島中島線、市道南 1 区 13 号線を含む約 1.9 ヘクタールです。

敷地面積は約 9,700 ㎡、建築面積は約 8,700 ㎡、延床面積は約 9 万 9,900 ㎡、容積率は、都市再生特別地区により上限を 800%に緩和する予定です。

建物の規模は、商業施設棟が、高さ約 60mで、地下 1 階、地上 10 階であり、主要用途は、店舗、駐車場です。

また、住宅棟は、高さ約 180m、地下 1 階、地上 42 階で、目標とする住宅の整備戸数は約 280 戸です。

なお、都市再生特別地区により、敷地全周にわたって境界から 2 mの壁面後退を行うことで、良好な歩行者空間の確保や都市景観の形成に配慮します。

また、2 階レベルには歩行者デッキを整備し、回遊性や賑わいの向上に資する計画です。

以上が計画の概要で、現時点での総事業費は、道路整備に必要な公共施設管理者負担金を除き約 238 億円を見込んでいます。

これは、準備組合が作成した現時点での完成予想図で、広島駅南口から広島市民球場方面を望んだものです。

なお、この完成予想図は、今後の設計等により、意匠、形状等は変更となる可能性がございます。

次に、本事業についての準備組合の目標スケジュールですが、市街地再開発事業等の都市計画決定を得た上で、平成 23 年度内の本組合設立及び事業計画認可を目指しています。

なお、準備組合においては、市街地再開発事業の実施にあたって組合が行う専門的な業務を代行し、最終的な保留床の処分に責任を持つ、総合企画者・特定業務代行者・保留床取得者で構成される「建設業務代行者」の募集を事業提案競技方式により実施しており、本年 4 月を目指して選考を進めています。

組合設立後は、平成 24 年度に権利変換計画認可を取得し、平成 25 年度の工事着手、平成 27 年度の工事完了を目指しています。

以上が広島駅南口 C ブロック市街地再開発事業についての説明でございます。次回の審議会において御審議いただきますよう、よろしくお願い申し上げます。

以上です。

○藤原会長 それでは、簡単な御質問、御意見等がございましたらお受けいたします。

○生田委員 権利者、これは組合施行でやられるんですよね、権利者は何名おられるんですか。

○事務局（谷山広島駅周辺地区整備担当部長） 地権者が 108 名でございます。

○生田委員 権利者というのは借地権者も入ると思うんですが。

○事務局（谷川広島駅周辺地区整備担当課長） 借地権者を含めた地権者が 108 名で借家人を含めると、約 270 名になります。

○生田委員 現在、同意率はどれぐらい取れているんですか。

○事務局（谷川広島駅周辺地区整備担当課長） 権利者、今回の都市計画提案にあたりまして、約 76%の賛同を得ております。

○生田委員 今日の市街地再開発事業のときにも言ったんですが、組合施行の、特に市街地再開発事業の場合は、事業担保ですね、これが一番ポイントだと思うんですね。

私はBブロックを担当していたものですから、そのときは、たぶん、デベロッパーも決めてあったし、それから、保留床取得会社ということで南口開発っていうか、開発法人もできるような態勢ができた上で都市計画決定をしたんですが、それでもああいう状態でしたんですね。

それで、今回聞いてみますと、270 名の権利者で、権利変換方式はどういう方式なんですか。

○事務局（谷山広島駅周辺地区整備担当部長） 権利変換方式はBブロックと同様ですね、地上権非設定型といったような形になるかと思いますが。

○生田委員 原則型ですか。

○事務局（谷山広島駅周辺地区整備担当部長） はい、原則型か若しくは地上権非設定型。全員同意型という形にはならない予定でございます。

○生田委員 このですね、事業担当の今の事業代行、業務代行者、これが都市計画決定後にやるようになっていきますよね。

それで、進める側とすれば、都市計画決定をすれば、前に進むしかないという状況はつくれるんですが、権利者とすればですね、もう引き返さないというような状況になるわけですね。

そこで、必ずできるという見通しは何をもってやるかというところのですね、説明をちょっとしていただかないと、なかなか次の都市計画決定するというのを、状況としては早いんじゃないかという気がするんですが、どうなんでしょうか。

○事務局（谷山広島駅周辺地区整備担当部長） このCブロックのですね、事業につきましては、約2年前から、先ほどの説明にもありましたけれども、森ビル都市企画を中心とします事業者グループが、これは、準備組合と覚書を結びまして、事業の検討に参画をしまいいりました。

その中で、都市計画の提案前にはですね、その事業者グループの中から特定業務代行、これは、先ほど、京橋会館でもございましたが、将来的に保留床の取得に責任をもつという事業者になるわけですが、この特定業務代行に関して参画表明が既に準備組合に出ております。

また、住宅部分についても複数の事業者から保留床の取得についての意向が確認されております。

そういった中で、今回12月からですね、建設業務代行者ということで企業グループを事業に向けて正式に募集を開始したということでございまして、準備組合の方としては十分、保留床の処分あるいは事業者の参画といったことで、確認を取った上で提案をしてきているということでございます。

建設業務代行者の選考としましては、12月に募集を開始しまして、既に1月に募集、登録があったことが確認されておまして、都市計画審議会と並行して準備組合の方の選考手続きが進みますけれども、これは、我々の方も確実に選考されると、選定されるということを確認しながら、事務は今後進めてまいりたいというふうに考えております。

○藤原会長 まだ、御質問、御意見あろうかと思えますけれども、進行がまずくてですね、時間がかかなり超過しておりますので、本件は事前説明ということでございますので、追加で御質問ございましたら、後ほど事務局の方にお問い合わせをいただくということにさせていただきますたいというふうに思いますが、よろしいでしょうか。

○委員全員 （異議なし。）

○藤原会長 はい、ありがとうございます。

すみません、もう1個だけありますので。

事前説明のもう1つが都市圏、「広島圏都市計画区域の整備・開発及び保全の方針改定について」ということでございまして、事務局から御説明をいたします。

○事務局（田邊都市計画課長） はい、それでは、事前説明（2）の「広島圏都市計画区域の整備・開発及び保全の方針」について御説明をいたします。以後、着席して説明いたします。

本案件は、広島県の決定の案件でございます。前面のスライドにより、御説明いたします。

都市計画区域の整備・開発及び保全の方針は、都市計画法第6条の2の規定に基づき、都市計画区域に策定が義務付けられた都市計画です。

今回、平成16年に広島県が策定した当該方針の目標年次が平成22年であることから、変更を行おうとするものです。

この方針は、長期的な視点に立った都市計画区域の将来像を明確にするとともに、その実現に向けての道筋を明らかにするもので、当該都市計画区域について定められる都市計画は、当該方針に即したものでなければならないとされています。

この図は、当該方針と第7号議案にありました「広島市都市計画マスタープラン」との関係を表したものです。

広島市都市計画マスタープランは、広島圏都市計画区域の整備・開発及び保全の方針に即したものでなくてはならないとされております。

この方針に定める事項は、都市計画法の中に明記されており、それぞれ、「都市計画の目

標」、「区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針」、「主要な都市計画の決定の方針」となっております。

都市活動は、1つの都市計画区域で収まるものではないため、方針の策定にあたっては広域的な視点が重要です。

このため、広島県を「広島圏域」、「備後圏域」、「備北圏域」の3つの圏域に分割し、当該方針は広島圏域という単位の中で策定することとしています。

なお、以後説明をさせていただく上でこれらの区域を混同しないよう、行政区域の広島県を単に「広島県」と、策定単位の広島圏域を「広島ゾーン」と、広島圏都市計画区域を「広島区域」とさせていただき、整備・開発及び保全の方針についても「区域マスタープラン」と説明いたしますので、よろしくお願いします。

この図は、広島ゾーンの将来都市構造を表したものです。

都市構造は、都市の理念や将来像に基づき、各拠点の都市機能向上と役割分担、拠点間の連携により、区域全体の中枢性の向上を図るため、将来のあるべき構造を拠点や軸などにより設定し、発展や振興の方向性を明らかにしようとするものです。

赤く囲んだ区域が広島区域、青く囲んだ区域が広島市の行政区域となっております。

なお、広島市は、広島ゾーンの中でも人口や製造品出荷額等がゾーン全体の約6割を占めるなど、広島ゾーンの中でも中枢的地位にあります。

それでは、都市構造の概要を説明いたします。都市構造は、4種類の拠点と4種類の軸で構成されています。

まず、拠点について説明します。

赤い丸で示しております、広島市の都心を中心とする広い範囲は、高次都市機能の集積・強化により、中国地方の発展にあたって中枢となる「中枢拠点」となっています。

青い丸で示しております、廿日市市や呉市などは、都市機能及び一部高次都市機能の集積を図り、中枢拠点の都市機能を一部分担する「広域拠点」となっています。

緑の丸で示しております、大竹市や熊野町などは、都市機能の集積を推進し、広域拠点による機能補完を受けつつも、一定程度の独立性を持つ「都市拠点」となっています。

その他の町の中心部などは、中枢、広域、都市拠点による機能補完を受けつつも、日常生活面での都市機能を集積する「地域拠点」となっています。

次に、これらの拠点間の連携を強化するための軸について説明します。

オレンジの太い矢印で示しております、高速自動車道など、広島ゾーンと隣接ゾーンな

どを結ぶ軸が「中四国地域連携軸」、青の破線で示しております、主要な国道など、中枢拠点と広域拠点及び広域拠点同士を結ぶ軸が「広域連携軸」、黄緑の実線で示しております、主要な県道など、広域拠点と都市拠点及び都市拠点同士を結ぶ軸が「都市間連携軸」、その他、黒の破線でございますが、都市拠点と地域拠点を結ぶ軸を「地域間連携軸」としています。

このグラフは、広島区域と広島市の人口の推移を表したものです。

広島市では、平成 32 年まで微増を続けるものと推計されておりますが、広島区域においては、平成 22 年ごろをピークとして、減少傾向に転じるものと予測されております。

このグラフは、「製造品出荷額等」の推移を表したものでございます。先ほど都市マスのところで内容については説明したとおりでございます。

次に、このグラフは、「卸小売販売額」の推移を表したもので、これにつきましても都市マスで説明したとおりでございます。

次に、広島区域マスタープランの概要を御説明いたします。

まず、広島区域の将来像と基本目標を御説明します。

広島区域の将来像は、「中国地方の先進的な高次都市機能を担う中枢都市圏」としています。

基本目標では、「活力を生み出すまちづくり」として、高次都市機能の集積・強化により、中枢拠点性の向上を図り、中国地方の発展を牽引するグローバルな都市づくりを掲げています。

「持続可能なまちづくり」として、都市機能の集約を図るとともに、公共交通の利便性向上などを通じて、環境負荷の低減に資する都市づくりを掲げています。

「個性あふれるまちづくり」として、広域観光ルート形成など連携を図りつつ、国内外との交流拡大を促進し、にぎわいある都市づくり、及び都市景観上も貴重な自然的環境の保全を図り、都市と自然が調和し、一体的で質の高い都市環境や都市景観の形成を掲げています。

「安全で安心なまちづくり」として、総合的・効果的な土砂災害対策、治水対策に努めるとともに、ソフト対策を推進、及び情報通信基盤の整備を促進し、防災、医療、交通など様々な情報を迅速に提供、並びに公共空間・公共交通のバリアフリー化の推進に加えて、ユニバーサルデザインに配慮した情報の提供・発信を掲げています。

「みんなで創るまちづくり」として、多様な主体の参画と役割分担を促進するための環

境整備を掲げています。

次に、主要な都市計画の決定の方針について説明いたします。

まず、市街化区域及び市街化調整区域の区域区分の有無及び決定の方針については、「引き続き区域区分を堅持」することとしています。

次に、土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針については、都市間の広域的な連携・交流促進と広島中枢都市圏を中心に高次都市機能の集積・強化し、都市周辺部は、水源涵養、保健休養、レクリエーション機能などの公益的な機能が発揮できるよう保全します。

そして、既成市街地内の低未利用地の有効・高度利用による都市内居住環境の整備を図ります。

次に、都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針についてです。

(1) 交通体系では、総合的な交通ネットワークの確立などを図り、(2) 空港及び港湾では、グローバルゲートウェイ機能の強化などを図ります。(3) 下水道及び河川では、浸水被害などの水害防止を促進します。

市街地開発事業に関する都市計画の決定の方針については、周辺環境への十分な配慮を行いながら、道路、公園との一体性、整合性を図り事業を推進します。

自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針については、保健、レクリエーション機能の保全、地域資源の持つ各種機能を積極的、かつ有効に活用します。

歴史・景観に配慮した都市計画の方針については、歴史・文化的な空間と生活の場としての空間を調和させた一体的な都市計画の形成・保全を図ります。

以上が区域マスタープランの概要です。

当該区域マスタープランからも伺えるように、広島区域は、今後も中国地方における中枢的役割を担うことが期待されております。

なお、今後、当該都市計画の案の縦覧を行うなど手続きを進め、5月ごろには変更告示ができるスケジュールを目標として進める予定となっており、後日、広島市に対する意見照会があります。

今回は、広島区域マスタープランのうち、広島市との直接的関わりのある事項について、具体的に説明させていただきたいと考えております。

これで、報告事項(2)、広島圏都市計画区域の整備・開発及び保全の方針の説明を終わらせていただきます。よろしくお願いいたします。

○藤原会長 はい、本件も質疑の時間を取りたいところでございますけれども、事前説明ということでもございますので、もし詳細の御質問あるいは問い合わせがございましたら、事務局の方をお願いをさせていただけたらというふうに思います。

それから、「その他」としてもう1つ、「白島新駅の設計者選定競技の結果」について御報告があるようですので、事務局からお願いいたします。

○事務局（山本新交通担当課長） 新交通担当課長の山本と申します。それでは、座って御説明をさせていただきます。

今、映っておりますのが、白島新駅の平面図になります。

J R 山陽本線とアストラムラインが交差する白島地区に駅をつくるものでございます。連絡通路で結ぶということになっております。

これが白島新駅の縦断図です。

アストラムライン新駅が、ホームが地下、コンコースが地上となる半地下駅です。

J R 新駅が地上にありまして、この両駅を連絡通路で結びます。

白島新駅の設計者の選定競技を行っております。

デザイン性への配慮の必要性から、それと構造面、これも高度な技術力と専門性が必要なことから、この2つを同時に実現するために、設計を「意匠」と「詳細」に分けまして、設計者選定競技を行っております。

昨年7月から11月にかけて選定競技を行い、業者を選定しております。

こちらが意匠の方の最優秀案のイメージ図です。お手元に資料8でお配りをしております。

国道中央部の全体を大小の穴の空いた「シェル」と呼ばれるコンクリートの薄い殻で覆いまして、交通量の多い国道と駅、広場の間を緩やかに遮断し、人々にとっての快適な空間を生み出しております。併せて、楽しさと安全性を併せ持つことが高く評価されて、選ばれております。

こちらが断面図です。

次に、提案された区域について説明をいたします。

こちらが提案の平面図です。

先ほど御説明をさせていただきましたとおり、国道中央部全体を使っているところが特

徴となっております。

この案で必要となってくる区域はこのようになってきます。

これに現在の都市計画区域を重ね合わせると、このようになっておりまして、緑の部分に相違が生じております。

今後、詳細な設計を行う予定ですが、これらの部分については、必要がある場合は都市計画変更を行いたいと思っております。

変更にあたりましては、今後、提案をもとに詳細な設計を行ってまいります。区域が定まりましたら、改めて委員の皆様に御提示をいたしまして、御審議をいただきたいと思いますと考えております。

最後に、事業全体のスケジュールですが、今後、実施設計を行いまして、来年度末に工事着手をいたしまして、平成 26 年春の開業を目指しております。

以上で報告を終わらせていただきます。

○藤原会長 はい、ありがとうございました。

それでは、以上で報告事項も含めてすべて終わりましたので、事務局から今後の予定等について連絡をお願いします。

○事務局（佐名田都市計画担当部長） 長時間、どうも申し訳ございませんでした。

次回の都市計画審議会の予定について説明させていただきます。

通常ですと、7月に都市計画審議会を開催するとなっておりますけれども、本日御説明させていただきました「広島圏都市計画区域の整備・開発及び保全の方針の改定」及び「広島駅南口Cブロックの市街地再開発事業」と、これにつきまして、3月に臨時で都市計画審議会をお願いしまして、御審議いただきたいと思いますと考えております。

これは、県の方の区域マスタープランの改定について、広島県が3月に臨時で都市計画審議会を付議するということですので、それまでに広島市としての回答が必要だということもございます。

年度末の大変お忙しい中、申し訳ございませんけれども、日程といたしましては、今のところ、3月23日の午後で調整をさせていただきたいというふうに考えております。また追って皆様方に連絡を差し上げたいと思いますので、本当に年度末で申し訳ございませんが、よろしくお願いをいたします。

なお、お手元の資料のうち、「基本計画」、それから、「都市計画マスタープラン」の冊子につきまして、事務局でお預かりすることもできますので、席に置いたままとされていたとしても結構でございます。

事務局からは以上でございます。ありがとうございました。

○藤原会長 以上をもちまして本日の都市計画審議会は終了させていただきます。

時間を超過して申し訳ございませんでした。ありがとうございました。