

平成24年（2012年）2月3日

第37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37回広島市都市計画審議会議事録

1 開催日時 平成24年(2012年)2月3日 午後2時

2 開催場所 広島市議会棟4階 全員協議会室

3 出席委員等

(1) 出席者

ア 学識経験者 生田文雄 藤原章正 福田由美子 大倉克子

イ 市議会議員 安達千代美 木山徳和 酒入忠昭 谷口 修 八條範彦 星谷鉄正

ウ 関係行政機関の職員 中国地方整備局長代理 企画部広域計画課長 内海一幸

エ 県の職員 広島県警察本部交通部長代理 交通規制課長 梅田直嗣

オ 市民委員 吉岡恭子 平木 薫 児玉 学

以上 15名

(2) 欠席者

ア 学識経験者 三浦浩之 青竹美佳 小畑博文 米田輝隆

イ 市議会議員 平野博昭

(3) 傍聴人

一般 1名

報道関係 3社

4 閉 会 午後3時

第 37 回広島市都市計画審議会

平成 24 年 2 月 3 日

○佐名田都市計画担当部長 それでは、ただ今から、第 37 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、大変お忙しい中を、また、お寒い中を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。

本日、事務局の西岡都市整備局長が急用のため欠席させていただいておりますので、代わりに都市整備局次長の吉原が出席させていただいておりますので、よろしくお願いをいたします。

さて、本日の議題についてでございますが、お手元の議案書の 1 ページにありますように 5 つの議案がございまして、全て広島市決定の案件でございます。

第 1 号・第 2 号議案は「瀬野みどり坂地区」に係る案件で、第 1 号議案が「用途地域の変更」、第 2 号議案が「地区計画の変更」に関する案件でございます。

第 3 号議案は「広島駅新幹線口周辺地区」の「地区計画の変更」、第 4 号議案は「広島公共下水道」の「下水道の変更」、第 5 号議案は「湯来町地区」の「用途地域の変更」に関する案件でございます。

また、報告事項が 1 件ほどございます。

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、御多忙の中ご出席いただきまして、ありがとうございます。

昨日来の寒波も、どうやら峠を越したみたいでございまして、早速、本日の審議会を開催させていただきたいと思います。

本日御出席いただいております委員の方は、20 名中 15 名でございます。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いることを御報告申し上げます。

次に、本日の議事録の署名をお願いする委員を指名させていただきたいと思います。

本日の署名につきましては、福田委員さんと酒入委員さん、このお二方をお願いしたいと思います。

それでは、早速ですが、審議に入ります。

なお、審議を効率的に進めるために、相互に関連する案件につきましては、一括して審議をさせていただきたいと思います。

まず、お手元にあります議題の中の第1号議案と第2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。

はじめに、事務局の説明を求めます。

○加藤都市計画課長 都市計画課長の加藤でございます。よろしくお願いいたします。着席にて説明させていただきます。

それでは、第1号議案及び第2号議案について、御説明いたします。

本案件は、広島市決定となります。

議案書は、4ページから29ページまでですが、前面のスライドにより説明いたします。

本地区は、安芸区瀬野に位置する郊外型の住宅団地です。赤色の区域が今回用途地域及び地区計画を変更する地区です。

これは、地区上空から撮影した写真です。

瀬野みどり坂地区は、JR瀬野駅の北側に隣接しており、瀬野駅からは団地を結ぶ交通機関としてスカイレールが団地中央に整備されています。

瀬野みどり坂地区は、団地の高低差が約180mもあり、道路が急勾配となっているため、スカイレールが導入されています。

また、最近、団地内では、瀬野駅の近くにスーパーマーケットが開業し、団地中央部には小学校が開校したことにより住宅の立地が進んでおり、現在約1,700世帯、約5,600名の方が居住されています。

今回、都市計画変更を行う地区は、瀬野駅に隣接する「一般地区A」、団地の一番奥に位置する「一般地区C」となります。

まず、都市計画の変更に至った経緯を説明します。

瀬野みどり坂地区は、平成元年から民間の土地区画整理事業により整備された造成団地です。

平成7年には、良好な居住環境を有する市街地の形成を図るため、地区計画を策定し、平成9年から低層の戸建住宅を主体として分譲を開始しています。

しかしながら、当時はバブル景気が崩壊し、景気が低迷していたため、計画どおりには

住宅の立地が進みませんでした。

その後、平成 18 年に団地内にスーパーマーケットが開業し、平成 23 年に小学校が開校したことに伴い、現在、住宅の立地が急速に進んでいます。

この住宅需要を受け、開発事業者は、未利用地となっていた「一般地区 A」と「一般地区 C」を現在の用途地域及び地区計画の制限内容でも立地可能な戸建住宅地とし、「一般地区 A」については、既に変更・分譲、「一般地区 C」については、昨年 9 月に区画割りの変更を行う開発許可を受け、工事に着手しており、本年 7 月には分譲を開始する予定です。

当初、開発事業者は、この地区の低層住宅地としての良好な環境を将来にわたって維持するため、入居者に売買契約で建物の形態などを規定した街づくりのルールを順守するように求めることとしていました。

しかし、法的に位置づけられた地区計画を活用する方法が確実と考え、平成 23 年 10 月、都市計画法の規定に基づき、本市に対し都市計画提案を行いました。

提案内容は、本市の都市計画マスタープランとも適合し、当地区の居住環境の悪化の防止、良好な街並み景観の維持に資するものであることから、本市は、都市計画の手続きを行うこととしました。

それでは、都市計画変更の内容について説明します。

これは、地区計画の計画図です。今回変更する地区は、「一般地区 A」と「一般地区 C」となります。まず、同時に用途地域の変更も行う「一般地区 C」から説明いたします。

「一般地区 C」は、事務所などの立地を想定し、現在まで未利用地となっていました。開発事業者は、戸建住宅用地として販売することにしました。

この変更に伴い、地区計画における「一般地区 C」を、周辺の戸建住宅地と同じ「低層専用住宅地区」に変更し、用途地域も「第一種住居地域」から、周辺と同じ「第一種低層住居専用地域」に変更するものです。

次に、制限内容の変更について説明します。

地区計画では、「一般地区 C」が「低層専用住宅地区」となり、現在は立地可能な「事務所」、「病院」、「自動車車庫」などの建築物が建てられなくなります。

また、「垣・さくの制限」については、高さを抑えるよう制限が追加され、より開放性が求められることになります。

用途地域では、「第一種住居地域」が「第一種低層住居専用地域」となり、容積率は 100%に、建ぺい率は 50%に変更されます。

これらの制限内容の変更により、戸建住宅地の良好な環境の維持を図ることができます。
次に、「一般地区A」について説明します。

「一般地区A」は店舗用地であり、右側の区域にはスーパーマーケットが立地しています。

左側の区域には、当初、污水处理施設が立地していましたが、平成 13 年にこの地区が公共下水道に接続された後は廃止され、未利用地となっていました。その後、住宅需要の高まりを受け、平成 22 年より二次開発を行い、戸建住宅が立地しています。

今回の地区計画の変更では、スーパーマーケットが立地している区域を「一般地区A 1」、住宅が立地している区域を「一般地区A 2」とし、「一般地区A 2」のみ制限内容を変更するものです。

なお、「一般地区A 2」は、地区の面積が小規模であることと、開発事業者が独自に街並みルールを策定していることから、用途地域の変更は行わず、地区計画において「低層専用住宅地区」と同様の制限とするものです。

また、「一般地区A」の法面は民地であったため、地区計画において法面上の建築物や工作物の設置を制限していましたが、二次開発に伴い、平成 22 年 12 月、道路区域に編入されたことから地区計画の制限を削除するものです。

次に、制限内容の変更について説明します。

制限内容の変更がある「一般地区A 2」について説明します。

まず、用途制限ですが、戸建住宅地であることから、大規模な建築物の制限を行っています。

次に、容積率ですが、用途地域が「第一種住居地域」のため 200%になりますが、事業者が販売時に定めた街並みルールにおいて 120%としていることから、地区計画においても 120%としています。

次に、高さ制限です。街並みルールにおいて「第一種低層住居専用地域」に準じた北側斜線制限を定めていることから、地区計画においても同様の制限を行っています。

次に、「形態・意匠の制限」です。屋外広告物について「低層専用住宅地区」と同様に大規模なものは制限しています。

次に、「垣・さくの制限」です。「低層専用住宅地区」を同様に、高さの制限を追加しています。

以上が用途地域及び地区計画の変更の内容です。

昨年 11 月 2 日から 2 週間の「地区計画の原案の縦覧」、12 月 8 日から 2 週間の「地区計画及び用途地域の案の縦覧」をそれぞれ行いましたが、いずれも意見書の提出はありませんでした。

これで、第 1 号議案及び第 2 号議案の説明を終わらせていただきます。よろしく御審議の程お願いいたします。

○藤原会長 それでは、第 1 号議案及び第 2 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。

○福田委員 現在 1,700 世帯とかおっしゃったんですけど、それは全体の計画の何%ぐらいなのか。あるいは、もう全部が埋まっている状態がその戸数なのか。

あと、この提案は開発の事業者さんからの話だと思うのですが、住民の方々の話、住んでいる方々の意見とか、そういうことはどういうふうになっているのかをちょっと教えていただきたいと思います。

○加藤都市計画課長 まず、全体の戸数でございますけども、今回の変更後に、住宅地になる部分を含めまして約 2 千区画ございまして、そのうちの 1,700 が、今、埋まっているという状況でございます。

それから、住民への説明ですが、こちらは町内会を通じまして、役員の方々に説明をさせていただき、御了承いただいたうえで、団地内全戸に回覧をいたしまして、結果として、特別な意見はございませんでした。そのような説明をさせていただいております。

○藤原会長 その他にいかがでしょうか。ございませんでしょうか。

はい、他にないようでありますので、第 1 号議案及び第 2 号議案につきましては、原案どおり可決するということで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 号議案及び第 2 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3号議案につきまして、事務局から説明をお願いします。

○加藤都市計画課長 はい、それでは、第3号議案について御説明いたします。

本案件は、広島市決定となります。

議案書は、30 ページから 41 ページまでですが、前面のスライドにより、説明いたします。

本地区は、J R 広島駅の北側に位置しています。

これは、地区上空から撮影した写真です。

赤色の線で囲った範囲が地区計画の区域である広島駅新幹線口周辺地区です。

黄色の線で囲った範囲が二葉の里土地区画整理事業の計画区域です。

区域内には、J R 西日本広島支社、J R 鉄道病院などがあります。

広島駅新幹線口周辺地区のうち、二葉の里地区の経緯について説明いたします。

平成 18 年 10 月に、中国財務局、広島県、広島市及び J R 西日本の四者で「二葉の里三丁目地区まちづくり推進協議会」を設置し、この協議会において、平成 20 年 3 月に、「二葉の里地区まちづくり基本計画」を策定しました。

また、平成 21 年 5 月に、事業の推進に向けた基本協定が締結されています。

この基本協定を踏まえ、平成 22 年 1 月に、土地区画整理事業と、再開発等促進区を定める地区計画を、都市計画決定しました。

平成 22 年 7 月、土地区画整理事業の認可の告示があり、UR 都市再生機構を施行者とし、事業を進めています。

ここで、「再開発等促進区を定める地区計画」について説明いたします。

この地区計画は、大規模低・未利用地等における土地利用の転換を円滑に推進するため、開発事業者からの企画提案に応じて、その都度変更していくものです。

広島市は、企画提案書の提出を受けた後、「広島駅新幹線口周辺地区における用途地域及び容積率の見直し等の都市計画に関する運用方針」に沿って審査を行い、内容が合致していることを認めた場合、その内容に応じ地区計画を変更します。

ここで、このたびの C 地区の変更経緯について説明します。

このたび変更しようとする C 地区は、「まちづくり基本計画」において都心居住機能とビジネス拠点としての業務機能を導入することと位置付けられています。

また、地区計画の「土地利用に関する基本方針」においても、当地区は都心居住等の機

能を主体にし、広島駅に近接した利便性を生かした業務・商業等の機能が複合した土地利用が定められています。

第1回の変更は、平成23年8月に行っており、C地区を3つに区分し、あわせて、用途地域を近隣商業地域、容積率を300%に変更しています。

C-1、C-2地区については、計画が具体化するまでの間、建築物の容積率の最高限度を暫定的に200%に制限し、企画提案を受けて、運用方針に基づき容積率の制限を解除することになっています。

このたび、C-1地区の一部の敷地において、開発計画が具体化したため、企画提案書が提出され、その敷地をC-1(1)地区としました。

上側の絵が提出された企画提案書のイメージパースです。

広島市では企画提案書を審査し、内容が運用方針に適合していることから、都市計画手続きを進めることにしました。

建物の概要ですが、用途は業務、商業、地上7階、地下1階、容積率は294%で、指定容積率の300%以下で、容積率のボーナスは使用していません。

次に、計画の中で、具体的に当地区のまちづくりに配慮している事項について説明します。

上のイメージパースにあるように、敷地内の空地の要所要所に高木を配置し、周辺環境と調和した緑豊かな潤いのある空間を計画しています。

下の配置図にあるように、建物は、南側の道路から5m、東側の道路から10m以上の壁面後退をしており、道路内の歩道と一体となった、ゆとりある歩行者空間を確保しています。

この企画提案書が提出された敷地を今回の変更でC-1(1)地区と定め、あわせて、現在の暫定容積率の200%の解除を行い、指定容積率の300%の利用が可能となるよう変更するものです。

本地区計画の変更案については、11月2日から2週間の「原案の縦覧」、12月8日から2週間の「案の縦覧」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。

これで、第3号議案の説明を終わらせていただきます。よろしく御審議の程お願いいたします。

○藤原会長 はい、そうしましたら、第3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 この地区については、「二葉の里のまちづくり基本計画」というのが関係の機関で話されているということを伺ったのですが、これまで大規模開発については部分的に切り売りのような状態で街が出来ていくのが多いのですけれども、地区全体について、一体的にどういう方向で整備するとか、統一的な景観をどうするかというようなことについては、今どういうふうなお考えがあるのでしょうか。

○加藤都市計画課長 この地区につきましては、財務局、ＪＲ、県、市、それと、事業者でありますＵＲ都市機構の五者で、この地区における「二葉の里地区まちづくりガイドライン」というものを策定しております。

これは、基本的に、景観についてのあるべき姿というのを示したり、空地の取り方、建物の建て方などがある程度、導くようなものとして策定しております。

企画提案書が出てきた段階で、そういった五者のメンバーで、そのガイドプランに合ったものかどうかということ、議論をさせていただいて、その中身を事業者の方と協議をしながら、よりよい方向に結び付けるような話し合いをするようにしております。

それに従って、この二葉の里地区のまちづくりを進めていくような考えでございます。

○生田委員 「二葉の里地区まちづくりガイドライン」と言われましたけれども、ガイドラインで、例えば、具体的に壁面線を周辺にずっと、こう、セットするとか、あるいは形態的に制限をしていくとかということは、具体的には何かあるのですか。

○加藤都市計画課長 ガイドラインの冊子を作成してまして、この中に基本的な考えが書いてあります。

この中身は調整事項と遵守事項ということを決めておりまして、遵守事項というのは、「これは守ってください」というものであり、例えば、「オープンスペースをこれだけ取ってください」というものがあります。あと、調整事項は「ものによっては協議をさせていただいて決めましょう」というようなものでありまして、法的な拘束力というのはございません。

○生田委員 一体的に、その統一をするための、何か手立てというものはありますか。

○加藤都市計画課長 土地利用は地区計画等で決まっておりますので、項目的には、例えば、開発の中で二葉山軸とか、桜の馬場軸とか、歩行者ネットワークの形とかをトータルで考えております。

今後、個々の事業者がそれぞれ、土地を開発していくと、それぞれにビルが出来上がっていきます。その過程で、例えば、新幹線の中から二葉山を見通せるような軸を設定しましょうと決めたとすると、その線上にある皆さんは、こういうふうに建物を建ててくださいますとか決めたりします。あるいは歩行者ネットワークを、今は、道路のところには歩道がありますが、そういったもの以外に、大規模なので敷地内も歩行者が通れるような空間を作ろうといったことも、皆さんが協力して初めて出来上がるものなので、そういった指針を元に、皆さんに協力を求めて、一体的な街になるように配慮をしていくという考えでございます。

○佐名田都市計画担当部長 ちょっと補足説明をさせていただきます。

今申し上げましたガイドラインというものを、企画提案をいただく前に、事前にお示しをしまして、その中で遵守事項と調整事項とがあります。遵守事項というものは、「これは必ず守ってください」というものであり、そのうえで企画提案をお願いするという形で、事前に「こういう形のものをつくっていただきたい」ことを示しております。それは、全て、この「二葉の里地区まちづくり基本計画」を元に、これを具現化するためのものとして、そういう詳細なガイドラインというものを設けております。

つまりは、エリアマネジメントということはこの地区ではやっていこうということで、先ほど申した五者で協議会を作りまして、その地区の全体をコントロールすると、そういうやり方をやっ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。

○児玉委員 すみません、ちょっとわからないので説明してほしいのですが、「再開発等促進区を定める地区計画」というのは、今後も、ですから、今回のC-1(1)地区以外に、また新たな計画が出てくると、随時、今の協議会で協議をして、その都度、新たな地区計画

を作っていくということになるわけですか。

○加藤都市計画課長 はい、そのようになります。

○佐名田都市計画担当部長 もう少し申し上げますと、街区ごとに個別の敷地で提案を募るという形が考えられます。

そうしますと、何度も何度も地区計画の変更ということもありますので、ある一定のかたまりで、時期を調整しながら都市計画審議会にお諮りすることとなります。

その分譲がなかなか進まないということでありましたら、タイムリーな形で都市計画変更をする必要がありますので、その場合には1戸の個別案件についての都市計画変更となります。

できるだけ我々とすれば、分譲がある程度まとまって進んだ段階で行っていただきたいと考えております。

以上です。

○児玉委員 ですから、今回は、ちょっとその特別な例といいますか、1つの再開発ビルといいますか、この計画に対する1つのキックオフということですね。今後は、まとまればまとまった形ということですね。はい、わかりました。

○藤原会長 他にいかがでしょうか。他にございませんでしょうか。

ないようでしたら、本第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号議案に移ります。

第4号議案につきまして、まず、事務局から、御説明をお願いします。

○加藤都市計画課長 はい、それでは、第4号議案について御説明いたします。

議案書は、42 ページから 58 ページまでですが、前面のスライドにより、説明いたします。

本件は、広島市決定に係る案件です。

変更内容の説明に入ります前に、広島公共下水道の概要から説明いたします。

広島公共下水道は、本市の、主として市街地における下水を処理するために市が管理する下水道であり、昭和 27 年 3 月に当初の計画決定をして以来、生活環境の改善、公共用水域の水質保全及び浸水防止などを図るため、整備を進めております。

この図は、現在の都市計画決定の内容をまとめたものです。

図の黄色の区域が汚水及び雨水の排水区域で、約 15,801 ヘクタールあります。

青い線は、幹線管渠で、約 47 kmあります。

その他の施設として、処理場が 5 か所、ポンプ場が 64 か所、雨水滞水池が 1 か所、雨水調整池が 1 か所となっています。

なお、この他に、広島県が管理する太田川流域下水道の都市計画があり、赤い線の幹線管渠と東部浄化センターが決定されています。

それでは、今回の変更の概要について説明します。

変更か所は、3 か所あります。

1 か所目は、西区の西部水資源再生センターについて、施設計画の見直しに伴い、区域を一部削除するものです。

2 か所目は、南区の大州地区において、施設計画の見直しに伴い、大州水資源再生センター及び同放流渠を廃止し、あわせて、合流式下水道の改善を図るため、廃止する水資源再生センターを活用することとし、大州雨水滞水池及び同放流渠として新規追加するものです。

3 か所目は、安佐南区の西原ポンプ場について、施設計画の見直しに伴い、区域を一部削除するものです。

順次、各変更の詳細について御説明いたします。

最初に、西部水資源再生センターの区域変更について御説明します。

西部水資源再生センターは、商工センターの東側、太田川放水路に面する場所に位置し、区域面積は約 31.8 ヘクタールです。

現在は、高級処理と呼ばれる通常レベルの水処理を行っていますが、これでは赤潮発生

の主な要因となっている窒素とリンを十分に除去できないため、将来、窒素とリンを効率的に除去する高度処理施設を整備することを想定し、この区域を決定しています。

しかしながら、最新の高度処理技術の導入を前提として施設計画を見直したところ、施設のコンパクト化が可能となり、黄色でお示しする約 5.5 ヘクタールの区域が不要となりました。そのため、これを削除するものです。

今回削除する部分は空地であり、現在、スポーツやイベント等の多目的広場として利用されている場所です。

次に、大州地区における変更について説明いたします。

これは、広島公共下水道の各処理場が受け持っているエリアを示した図です。

現在、赤色の大州地区の汚水については、市の大州水資源再生センターで処理を行い、隣接する青色のエリアの汚水については、県の東部浄化センターで処理を行っていますが、東部浄化センターの増設に伴い、大州地区の汚水が今年度末から東部浄化センターで処理されることになりました。

これにより、スライドに示す大州水資源再生センター及び同放流渠が不要となったため、この2つの施設を廃止します。

その一方で、大州地区は、合流式下水道という、雨水と汚水を1つの下水管で集めて、末端の処理場でまとめて処理するという方式で整備されています。

合流式下水道においては、通常は高級処理を行ってきれいにした水を公共用水域に放流していますが、雨がたくさん降った際には、高級処理の能力を上回る下水が流入するため、上回った分は、簡易的な処理又は未処理で公共用水域に放流されます。

この雨天時の放流水には汚水が混じっているため、合流式下水道では、雨水と汚水を別々の下水管で集める分流式下水道に比べて、公共用水域に放流される汚濁物の量が多くなります。

本市では、「合流式下水道の改善」として、汚濁物の放流量を分流式下水道並みに削減することを目標とし、従来、雨天時に放流していた汚れた水を一時的に貯留する雨水滞水池等の整備を進めています。

大州地区については、廃止する水資源再生センターの施設を活用し、雨水滞水池及び放流渠を整備することとしており、今回、スライドのとおり、大州雨水滞水池及び同放流渠として施設の追加を行うものです。

これは、滞水池の施設平面図です。

雨水滞水池に貯めた水は、晴天時に処理場に送り、きれいに処理をして放流いたしますが、滞水池が満水になっても雨が止まない場合には、その後の流入水は、施設内に新設する高速ろ過施設でろ過し、塩素消毒を行った後に、元の水資源再生センターの放流渠から猿猴川に放流します。

最後に、西原ポンプ場の区域変更について御説明します。

西原ポンプ場は、アストラムラインの祇園新橋北駅の北東、祇園新道と太田川にはさまれた場所にあります。

これは、西原ポンプ場及び周辺道路の状況を示した図です。

ポンプ場の施設は、地元の要望を踏まえ、区域の境界から約1mセットバックしています。

また、道路については、沿道と祇園新道のアクセスは側道経由となっており、ポンプ場周辺で祇園新道に直接アクセスできるのは、市道安佐南3区113号線のみであるため、この市道が地区内の主要道路となっています。

しかし、市道安佐南3区113号線は、幅員が5mと狭く、市街化の進行による人口増や祇園新道等の道路整備により、以前に比べて交通量が増加したことから、写真のとおり、自動車と歩行者の輻輳などの危険な状況が生じています。

このため、昨年5月には、地元住民の総意として、「西原ポンプ場の北側の区域を一部縮小し、市道安佐南3区113号線を拡幅してほしい」という要望書が安佐南区役所に提出されています。

今回の変更は、この要望を受けて西原ポンプ場に必要な区域を再検討した結果、スライドのとおり、削除してもポンプ場の機能上支障がないセットバック部分について、区域から除外するものです。

第4号議案、広島公共下水道の変更内容は以上のとおりです。

本件につきましては、昨年12月8日から12月22日までの2週間、都市計画の案の縦覧を行った結果、意見書の提出はありませんでした。

これで、第4号議案の説明を終わらせていただきます。よろしく御審議の程お願いいたします。

○藤原会長 はい、それでは、第4号議案につきまして、御質問、御意見等お願いいたします。

○生田委員 これまで都市計画施設の削除に関して、都市計画施設外の原因から削除するという例はあるのでしょうか。今回そういうことなのでしょうけど、その削除する考え方をちょっと教えていただきたいのですが。

○加藤都市計画課長 下水道施設という意味ではないのですが、例えば、都市計画道路については平成 18 年度に見直しを行いまして、長期間整備できない道路についての必要性をもう一度再検討しまして、将来的に不要だと思われる路線については削除するというような都市計画変更を行っております。

近年こういった形で、長期的な視点から見直しを行って、区域を削除して、積極的に都市計画の施設を使うというような変更を行う例は増えてきていると考えております。

○生田委員 都市計画施設独自で考えて、その結果削除するというのはわかるのですが、そうではなくて、都市計画施設以外の原因から都市計画施設を削除するという理由は今までなかったのじゃないかと思います。

例えば、その都市計画施設というのは、他の施設に先だって、権利制限をしたり、あるいは土地収用をしたりということをやってきています。それが、その都市計画施設以外の原因から都市計画施設を削除する原因になるというか、理由になるということはないのじゃないかと思うのですが。

○佐名田都市計画担当部長 都市計画の見直しにつきましては、都市計画を都市計画で変更すると言いますか、他の都市施設を前提とするという事例が一般的だというふうには思っております。

しかし、社会経済情勢の変化に基づいて都市計画を柔軟に変更していくというのは、都市計画法の中でも規定がございますので、そうした考え方で柔軟な対応を図っていくということは社会的には求められているものと思います。

それで、このたびは、確かに都市計画道路、あるいはそういったもので都市計画施設である下水道の一部を返還するというものではございませんが、近くに都市計画道路の祇園新道ができて、非常に交通量が増えたということがあります。

元々ある在来の道路が側道へ全てタッチして、たまたま、この下水道施設のところの道

路が交差点にタッチしており、その地域にとってみれば情勢の変化があったということでございます。

それと、地域の方々の安全性というのも、ある意味、行政上は十分確保する必要はあるというふうに考えます。

したがって、従来、都市施設の都市計画変更は都市計画の変更、都市計画の理由でもって変更するというのが一般的ではございましたけれども、今後はこうした事例もあつてしかるべきではなかろうかというふうに思っております。

○藤原会長 他にいかがでしょうか。特に御意見はございませんでしょうか。

ないようですので、第4号議案につきましては、原案どおり可決するというところで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4号議案につきましては、原案どおり可決いたします。

次に、第5号議案につきまして事務局の説明を求めます。

○加藤都市計画課長 それでは、第5号議案について御説明いたします。本案件は、広島市決定となります。議案書は、59 ページから 64 ページまでですが、前面のスライドにより、説明いたします。

まず、用途地域を変更する地区の位置ですが、昨年5月に旧湯来町域において指定した、広島湯来準都市計画区域内の用途地域を変更するものです。

図の青い点線より下側が都市計画区域、上側が都市計画区域外を示していますが、準都市計画区域とは、都市計画区域外のうち一定の開発行為、建築行為が行われているような区域において定めるもので、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築建物用途の無秩序な混在や、良好な自然環境が失われるおそれがある区域について、土地利用の規制や誘導、環境の保全を目的として指定するものです。

これは湯来町部分について拡大した地図で、赤い線で囲んである部分が広島湯来準都市計画区域です。用途地域は、図の中の色を塗った部分に指定しています。

ピンク色の部分は近隣商業地域で、湯来温泉付近などに指定し、その他は住居系の用途地域で、杉並台や白砂台など各地域の状況に応じて指定しています。

次に、用途地域を変更する理由ですが、まず、用途地域を指定する際の考え方が国の運用指針等に表示されており、その中に農業振興地域の整備に関する法律に基づく「農用地区域」は、「農用地等として利用すべき区域」であり、原則として用途地域に含まないとされています。

しかし、このたび、地籍調査による地番変更に伴い、用途地域の中に「農用地区域」が含まれていることが判明しました。当該土地の所有者も引き続き農業を行う意向であることから、「用途地域」と「農用地区域」が重複している部分について用途地域を廃止することとしたものです。

次に、変更地区と変更内容について説明します。

まず、変更地区の位置は、先ほどの地図で言いますと、図に示した位置になります。

これは、変更地区周辺の航空写真です。

黄色の線で囲んだ部分が今回の変更区域です。

当地区周辺には、国道 433 号や県道川角佐伯線などの幹線道路が整備されており、また、公民館や中学校などの公共公益施設や商業施設が立地しており、地区の中心的な役割を果たしています。

現在の用途地域の指定状況は、図のようになっており、当該変更区域は、周辺の住宅地の住環境の保護を図る必要のある区域として、「第一種住居地域」を指定しております。

変更内容は、当該区域の用途地域を廃止し、「第一種住居地域」から「無指定」に変更するものです。

案の縦覧は、昨年 12 月 8 日から 12 月 22 日までの 2 週間行い、意見書の提出はありませんでした。

これで、第 5 号議案の説明を終わらせていただきます。よろしく御審議の程お願いいたします。

○藤原会長 第 5 号議案につきまして、御質問、御意見等、お願いいたします。

○児玉委員 すみません、地籍調査に伴って地番が変更されたことによって、「農用地区域」が含まれていることが判明したと、こういうことってあるのですか。

○加藤都市計画課長 「農用地区域」というのがですね、地番で指定を行っております。都市計画上も図面表示もしておりますけれども、用途地域を指定する際には、公図とか登記簿を見ながら重複がないかどうかということを確認しております。

そうした中で、湯来町について、地籍調査による公図の整理が進められて、「農用地区域」の地番の変更がその過程で行われました。

その地番変更の事実というものを把握していなかったために、結果的に「農用地区域」と「用途地域」が重複をしてしまいました。

こういうことに対しては、案の縦覧に入る前に何度か、再度、農政部局とのチェックを行って、内部の情報交換をより密に行うことによって避けていくようなことを今後は考えております。

○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。

ないようですので、第5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5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、「その他」といたしまして、事務局より報告事項が1件ございます。これにつきましては、本日御審議いただく案件ではございません。

それでは、「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)」の改定状況につきまして、事務局の説明をお願いします。

○加藤都市計画課長 それでは、報告案件「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と呼びますが、これの改定の作業状況を説明いたします。

今回、資料は用意しておりません。

前回の審議会でも、市長の交替に関連して、新たな施策に係る部分の変更の必要性などを検討している旨を御報告いたしましたけれども、現在も都市づくりの方向性など、引き

続き検討を進めております。

また、昨年 12 月には、市政推進に当たっての基本コンセプト「世界に誇れるまちの実現に向けて」が公表されたところでありまして、これも併せて踏まえた検討を行っているところでございます。

次回の審議会で御報告できるように進めてまいりたいと考えておりますので、よろしくお願いいたします。

報告については、以上でございます。

○藤原会長 何か御質問、御意見等ございますでしょうか。

ないようですので、引き続き準備の程、どうぞよろしくお願いいたします。

最後に、事務局から、今後の予定等について連絡をお願いいたします。

○佐名田都市計画担当部長 次回の都市計画審議会の予定についてでございます。

通常ですと、2 月都計審のあとは 7 月に都市計画審議会を開催ということになっておりますけれども、昨年 11 月のこの審議会の場で御説明いたしました、広島県が 4 市 4 町で 1 つの都市計画区域を構成しておりますけれども、その都市計画総合見直しについて作業を進めております。

広島県のほうで 3 月に臨時の都市計画審議会を開催し、附議するということで作業を進めておられますので、それまでに市とすれば検討協議を行う必要がありますことから、これに先立って、臨時で市の都市計画審議会での審議をお願いしたいと考えております。

年度末の大変お忙しい中で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 27 日の午後で調整させていただきたいというふうに考えております。詳細については、また追って皆様方に御連絡を差し上げたいと思いますので、よろしくお願いを申し上げます。

○藤原会長 このシンポジウムはいいですか。

○佐名田都市計画担当部長 2 月 12 日に、景観に関します都市計画シンポジウムを開催するようにしております。

これは、「アジア都市景観賞」というものを広島市が昨年 11 月に受賞いたしまして、そ

れを記念いたしまして、「広島の景観と都市の観光」ということに題して、初代の観光庁長官であり、今、首都大学の教授をされております本保先生、それから、中国新聞の山本副社長、それから、松井市長の御三人によって、今後の景観のあり方についてのシンポジウムを開催する予定でございます。時間の許される方は御参加、御出席いただければと思います。

以上でございます。

○藤原会長 はい、それでは、次回の審議会は、年度末で大変恐縮ですが、3月27日に予定されているということでございますので、日程調整等、ぜひ、よろしくお願いいたします。

委員から何か他にございますでしょうか。

委員全員（なし。）

○藤原会長 ありませんようでしたら、以上をもちまして、本日の都市計画審議회를終了いたします。

大変お忙しい中、お集まりいただきまして、誠にありがとうございました。