

平成24年（2012年）3月27日

第38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38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)3月27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 三浦浩之 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 平野博昭
星谷鉄正

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 野村芳包

エ 県の職員 広島県警察本部交通部長代理 交通規制課課長補佐 中丸勝利

オ 市民委員 平木 薫 児玉 学

以上 16名

(2) 欠席者

ア 学識経験者 青竹美佳 小畑博文 米田輝隆

イ 市民委員 吉岡恭子

(3) 傍聴人

一般 2名

報道関係 1社

4 閉 会 午後3時40分

第38回広島市都市計画審議会

平成23年3月27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38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。

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。

御手元の配布資料で、資料1として「配席表」を、資料2といたしまして「都市計画審議会委員名簿」をお配りいたしております。

この本会議では、県の職員の委員ということで、広島県警察本部交通部長に御就任をいただいておりますけれども、人事異動によりまして、岩井優峰様の後任といたしまして、高橋若衛様が就任されておられます。

なお、本日は、御都合により代理としまして、交通規制課課長補佐の中丸様に御出席をいただいております。

以上で、委員の改選の報告を終わらせていただきます。

それでは、本日の議題についてでございますけれども、御手元の議案書の1ページにありますように、6つの議案がございます。

第1号議案から第3号議案は、「都市計画総合見直し」に伴う案件でございます。第1号議案が「区域区分の変更」で、広島県決定の案件でございます。第2号議案が「用途地域の変更」、第3号議案が「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。

続いて、第4号議案は「春日野地区の地区計画の変更」、第5号議案は「二葉山緑地」の「緑地の変更」、それから、第6号議案が「西広島駅己斐本町線」の「道路の変更」でございます。いずれも広島市決定の案件でございます。

また、最後に報告事項が1件ございます。

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、年度末の御多忙の中、委員の皆様には御出席賜りまして、ありがとうございます。

私、ちょっと今日、声がこんな状態でございます。できるだけ私の発言が少なくなる

ようにご協力をよろしくお願いいたします。

本日御出席いただいております委員の方ですけれども、定員定数 20 名中、現在 15 名。後ほど平野委員が御出席されるということを聞いてございますので、16 名になります。

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ることをまず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方を指名させていただきたいと思います。

本日の署名は三浦委員さん、それから谷口委員さん、御両名をお願いしたいと存じます。

それでは早速でございますが、審議に入らせていただきます。

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（加藤都市計画課長） 都市計画課長の加藤と申します。どうぞよろしくお願いいたします。それでは、着席にて説明をさせていただきます。

それでは、都市計画総合見直しの全体概要について説明させていただき、その後、それぞれの議案毎に説明させていただきたいと思います。

まず、前面のスライドにより説明させていただきます。

都市計画総合見直しとは、広島県が概ね 5 年ごとに行う基礎調査の結果に基づき、土地利用に関する都市計画の見直しを行うものです。

その内容は、都市計画区域の指定、市街化区域と市街化調整区域の区域区分、用途地域等の地域地区、地区計画などです。

この表は、これまでの都市計画総合見直しの経緯を整理したものです。

例えば、区域区分では、昭和 46 年の当初決定以降、昭和 54 年、昭和 62 年、平成 7 年、平成 16 年と、これまで 4 回の見直しを行っています。

同様に、都市計画区域の指定や用途地域は御覧のとおりでございます。

このグラフは人口の推移を表したもので、水色が大竹市から呉市までの 4 市 4 町を含む広島都市圏全体、黄緑色が広島市です。

広島都市圏においては、既に減少に転じていることが推計されており、広島市においても、平成 27 年の約 118 万 2 千人をピークに減少するものと推計されています。

このため、概ね現在の市街化区域に計画されている開発を加えると、今後、必要な市街地面積は確保され则认为しています。

このグラフは、工業に関する指標として製造品出荷額等の推移を表したもので、水色が

広島都市圏全体、黄緑色が広島市を表しています。

製造品出荷額等は、今後、微増するものと推計しています。

このグラフは、商業に関する指標として商品販売額の推移を表したものです。水色が広島都市圏全体、黄緑色が広島市を表しています。

商品販売額は、今後、横ばいで推移した後、減少局面になるものと推計しています。

このため、工業、商業などの産業に関連する土地需要についても、現在計画されている開発により、今後、必要な市街地面積は確保されているものと考えています。

この表は、容積率 400%以上の都心商業地において、現時点の床面積、現在指定している容積率により供給可能な床面積及び将来の床需要予測を比較したものです。

これによれば、将来の床需要予測に比べ、既存容積率により可能な床面積の方が多く、都心商業地では、現況以上の容積率の緩和は必要ないものと考えています。

以上のような基礎調査の結果を受けて、次のような都市計画総合見直しの基本的な考え方としています。

都市計画区域については、都市化に向けた土地利用が進んでいる地域などを取り込む必要があるため、対象地域の住民への説明を継続的に行っていますが、今回の見直しにおいては、合意に至った地域はありませんでした。

区域区分については、人口等の推計結果から市街化区域の拡大は行わないことを基本にしています。

用途地域等についても、都心部の容積率の緩和などは行わず、現状の指定を基本とする一方で土地利用転換が著しい地区などは変更を行います。

以上が都市計画総合見直しの概要説明です。

引き続き、それぞれの都市計画の変更案について御説明いたします。

それでは、第1号議案の区域区分の変更について御説明いたします。

本案件は、広島県決定であり、広島県からの照会に対し、「異議なし」と回答しようとするものです。

議案書は、4ページから18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。

区域区分とは、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、都市計画区域を「市街化区域」と「市街化調整区域」とに区分する都市計画です。

市街化区域は、「既に市街地を形成している区域」又は「概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域」で、市街化調整区域は、「市街化を抑制すべき区域」です。

これは、本市における、現在の区域区分の状況を示した図です。

本市域の面積は約 905 ヘクタールで、そのうち、都市計画区域は約 45%を占めており、その面積は約 599 ヘクタールです。

このうち、赤色の市街化区域は、市域の約 18%、都市計画区域の約 40%を占めており、その面積は約 160 ヘクタールです。

うす緑色の市街化調整区域は、市域の約 27%、都市計画区域の約 60%を占めており、その面積は約 399 ヘクタールです。

市街化区域の設定は、人口を最も重要な市街地規模の算定根拠としており、これに世帯数や産業活動の将来の見通しを加え、市街地として必要と見込まれる面積を割り付ける「人口フレーム方式」を基本としています。

この表は、今回の見直しで、広島県が設定した、広島圏都市計画区域の人口フレームです。

基準年を前回国勢調査のあった平成 17 年とし、将来の目標年を平成 32 年としております。

平成 17 年に 155 万 2 千人であった都市計画区域内の人口は、平成 32 年には 152 万人に減少するものと予測し、これに伴い、市街化区域内人口も 150 万 4 千人から 147 万 5 千人に減少しています。

今回の見直しでは、147 万 5 千人のうち 144 万 5 千人を市街化区域に設定し、残りの 3 万人を保留人口としています。

こうした状況を踏まえて、今回の見直しにおいては、既に開発事業に着手し市街地整備が整った地区を除いて、市街化区域を拡大しないことを基本としています。

市街化区域への編入は、「施行中の大規模開発のうち、工事完了が確実となった地区」について行います。

特定保留地区への位置付けは、「大規模開発のうち、地区計画の決定や開発許可等を受けた後、まだ工事完了に至っていない地区」を対象としており、市街化区域への編入を一旦保留し、将来市街化区域に編入します。

また、市街化調整区域への編入は、「土砂災害特別警戒区域など開発に適さない区域」について行います。

次に、今回の変更箇所について御説明いたします。

この図は、変更箇所の位置を示した総括図になります。以後、地区毎に御説明いたしま

す。

最初に、市街化調整区域から市街化区域に編入する地区について御説明いたします。

変更地区は、「祇園山本地区」で、「春日野」と呼ばれる住宅団地です。

この写真は、上空から撮影したものです。

この地区は、民間事業者により、平成 12 年から約 100 ヘクタールの住宅地の開発が行われている地区であり、今回、赤で囲んだ約 34 ヘクタールの区域の造成が概ね完了しているため、市街化区域に編入します。

全体の計画人口約 9,500 人のうち、市街化区域に編入する区域には約 5,000 人が計画されています。

これは、計画図です。

オレンジで着色した区域が今回市街化区域に編入する区域になります。

続いて、市街化区域から市街化調整区域に編入する地区について御説明します。

土砂災害特別警戒区域に指定され、防災上市街化に好ましくない土地であり、かつ、現状で建築物もなく、開発に適さないまとまった土地について、市街化調整区域に編入することにしております。亀山八丁目地区、五日市町保井田地区が該当します。

この地区は、「亀山八丁目地区」で、黄色で示した土地を市街化区域から市街化調整区域に変更します。

同様に、「五日市町保井田地区」です。

また、接続道路の幅員が狭いなど開発が困難な土地であり、所有者が将来にわたって農地として土地を利用したいという意向が強い区域についても、市街化区域から市街化調整区域に編入することにしており、亀山九丁目地区及び楠那町地区が該当します。

この地区は、「亀山九丁目地区」で、黄色で示した土地を市街化区域から市街化調整区域に変更します。

この地区は、「楠那町地区」です。

市街化区域の中で開発に適さない土地については、今後も調査を進め、地権者の合意などの調整を行いながら、適宜、市街化調整区域に変更したいと考えています。

続いて、軽易な変更を行う箇所について説明いたします。

軽易な変更とは、地形図の修正などによって不整合が生じた箇所について精査を行うものです。

「山根町尾長山地区」、「上温品一丁目地区」、「古江上二丁目地区」、「己斐西町地区」、「河

内南一丁目地区」の5地区があります。

山根町尾長山地区です。昭和46年の区域区分設定当初から山地部の団地造成が計画されていた区域であり、この度、朝鮮学校等の開発が完了したため、区域を精査します。

上温品一丁目地区です。昭和46年の区域区分設定当初から道との地番境で区分されていましたが、この度、開発時に調査した結果に基づいて精査いたします。

古江上二丁目地区です。昭和46年の区域区分設定当初から山地部の土地境界等で区分されていましたが、この度、マンション開発時に調査した結果に基づいて精査します。

己斐西町地区です。急傾斜崩壊防止工事が行われ、吹き付け法面の区域を調査した結果に基づいて精査いたします。

河内南一丁目地区です。平成7年に初めて都市計画区域の指定が行われた地域であり、この地域が都市計画区域の外にあった時期に行われた土地造成が地形図に表記されたため、精査いたします。

以上のような変更により、市街化調整区域から市街化区域に変更するものが祇園山本地区ほか計5地区で33.7ヘクタール、市街化区域から市街化調整区域へ変更するものが亀山八丁目地区ほか6地区で1.4ヘクタールとなっています。

その結果、御覧のような各面積を変更いたします。

続いて、特定保留地区について御説明します。

特定保留地区は、既に開発許可を受けるなどして、計画的な市街地整備が予定されているものの、事業の途中であるなどのため、今回の変更では市街化区域に編入せず、今後、市街地整備が整った段階で、随時、市街化区域に編入を予定する地区です。

今回新たに設定する地区として、「石内湯戸・下沖」、「石内東」の2地区があります。

なお、前回の見直しから引き続き設定する地区として、「朝見原」、「梶毛東」、「善當寺」、「広島港五日市」、「五日市旧港」、「八幡東」の6地区があり、計8地区となります。

ここでは、今回新たに設定する地区について御説明いたします。

この地区は、佐伯区五日市町石内で、土地区画整理事業が行われる「石内湯戸・下沖」です。

この地区は、佐伯区五日市町石内で、民間による開発行為が行われる「石内東」です。

これらの2地区は、既に地区計画が決定され、都市計画上の位置付けがなされています。

以上で、変更内容に関する説明を終わります。

区域区分の変更案については、2月17日から2週間の「案の縦覧」を行い、意見書の提

出がありました。

これらの意見書は、市街化区域への編入を要望する内容のものが2件、市街化調整区域への編入を要望するものが1件、その他の意見が1件の計4件となっています。

最初に、市街化区域編入を要望する意見の要旨と事務局の考え方を説明いたします。

1件目は、東区中山中町において、「周辺が市街化区域であり、農業の存続ができないため、市街化区域に編入してほしい」という意見です。

2件目は、安芸区畑賀町において、「自宅を建てたいので、市街化区域に編入してほしい。当該土地の周辺は既に宅地化されて市街化区域になっており、道路や下水道等の整備も行われている」という意見です。

これらに対する事務局の考え方です。

「本市では、今後の人口減少社会の到来などを控え、地区計画等を活用した計画的な市街地整備が確実な箇所以外は、市街化区域の拡大は行わないことを基本としております。これらの要望については、市街化区域に編入しないことが妥当である」と考えています。

続いて、市街化調整区域に編入するよう要望する意見について御説明いたします。

安芸区矢野東において、「道もないのに都市計画税を払ってきたが、道路もできず負担が大きいため、市街化調整区域に変更してほしい」という意見です。

これに対する事務局の考え方です。

「要望地は周囲を市街化区域の土地に囲まれるという地形的な状況から、単独で市街化調整区域に編入することは困難であり、また、これらの周囲の土地について市街化調整区域へ編入することに対する合意形成も図られていないため、市街化調整区域に編入しないことが妥当である」と考えています。

最後に、その他の意見について説明いたします。

東区馬木において、「土地を有効利用するため市街化区域編入を要望したが、これがだめであるならば、市街化調整区域でも家庭菜園用の倉庫、休憩所、トイレぐらひは、自治体の裁量で建築可能にしてもらいたい」という意見です。

これに対する事務局の考え方です。

「本意見は、市街化調整区域における建築許可に係る要望であり、区域区分の変更に關する意見でない」と考えています。

なお、本件については、要望者が開発許可部局に要望済の状況です。

以上の意見書の要旨と事務局の考え方は、配布しております「資料3」に添付しており

ます。

これで、第1号議案区域区分の説明を終わります。

御審議の程、よろしくお願いいたします。

○藤原会長 それでは、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。

○谷口委員 最初にありました推計の部分なんですけれども、人口推計。大まかに広島市、広島都市圏という形の推計ですよ、推計そのものが。

例えば、広島市にしても場所によって人数が増えているところ、減っているところ、非常に大きな落差があります。だから、それをひとまとめにして、一切、市街化区域を認めませんよという決め方というのは、どうも納得できないんですよ。

市街化区域から反対に編入するときには細かく調べて、いろいろこうだからこっち行きますよというのはあるんだけど、市街化区域にするときには県の大枠があり、人口が減少するから、一切認めませんよという方向で行きながら、広島市の中には人口が増えているところがたくさんある、たくさんというよりも何ヶ所かあります。反対に減っているところもあります。

広島市としては、その辺のもっときめ細かい推計をして、住民の気持ちに合った区域設定をしないといけなんじゃないかと思うんですが、いかがでしょうか。

○藤原会長 事務局から、お願いします。

○事務局（加藤都市計画課長） 今、人口のバランスがいろいろ違うのではないかという御質問でしたけども、現実には広島市でも、安佐北区とか東区では、人口減少が始まっていますが、安佐南区などは、まだ増加が続いているという状況がございます。

今、市街化区域を拡大しないというのは、市街化区域の中に残された未開発の土地もありますので、そういったところを十分活用するということと、市街化調整区域の開発については、計画的な地区計画を行うものについて認めるという考えでございますから、それについては、どの地域においても適用するという考えで整理しております。

○谷口委員 その弊害が起こってるのが石内バイパスの周りじゃないかと私は思ってるんです。そこに、大きな道路を付けながら、そのまま何十年も広島市は投げてましたよね。そのことによって、今、非常に大きな弊害が起こっております。それは、これを決めるときは、もっときめ細かい調査をして、これは、どうあるべきかっていう将来を見通すのが、僕は行政の仕事じゃないかと思います。このバイパスをつくったら、これから何mはどうなるというのは安易に想像できるはずで、推計できるはずで、だから、その推計をやめて、人口推計だけを中心にして物を決めてくというやり方というのは、県は広島県全体ですから、わかりますけれども、広島市の場合は限られた地区ですので、簡単に推計できるんじゃないかと思うんですけれども、その辺の細かい操作というのは、もうできないもんなんですか。

○事務局（加藤都市計画課長） 今の都市計画の市街化区域の規模を算定する方式では、場所を特定しないという方式を取っておりますので、現状で、その地域的なバランスを考慮するということとはできないと考えております。

しかし、御指摘いただいたような石内バイパスについては、確かにまだ開発の可能性を残した土地であるというふうに認識しておりますので、この1月にも説明会をさせていただいて、地区計画を利用したまちづくりを進めていきたいと思いますということで、今、地元の方々と、将来、市街化区域になる土地としての勉強会を進めさせていただいているところでございます。

○谷口委員 その話をすると、必ず地区計画という話が出てまいります。その地区、場所によって地区計画が、住民がまとまった形でできるところと、そうじゃないところというところがありますね。だけど、それを超えてやるのが行政の仕事じゃないんですか。ここは、この先はこういう形になっていきますよ、だから、こうしようというのが、僕は行政の仕事じゃないかと思うとります。

住民が集まって、ここは将来こうして欲しいから、こうやるんだから、地区計画やりますよというやり方もわかります。ただ、こういう都計審という名前がある限り、行政の中で、この地区については将来こういう形になりそうだと、そういう推論ができるんだからこういう形にしていかなきゃいけないんじゃないかという市の主導性というんですか、それをもっともっと発揮せんと、いい街はできんような気がするんですね。

西風新都について、初めのときに、広島市のほうがぶち上げられました。ただ、それから足踏み状態がずうっと続いております。今回初めて、西風新都を見直しをすると市長さんが言われて、今、また始まっとりますけれども、その辺の考え方を変えなきゃ、また同じことが起こるような気がしますので、この辺のことをしっかり考えていただきたいと思っています。

最後は要望でした。以上です。

○藤原会長 その他に御意見ございませんでしょうか。

そうしますと、1点御要望が出ましたけれども、第1号議案につきましては、市が県に「意見なし」と回答することについて「異議なし」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1号議案につきましては、市が県に「意見なし」と回答することについて「異議なし」と市長へ答申することにいたします。

続きまして、第2号議案について、事務局の説明を求めます。

○事務局（加藤都市計画課長） それでは、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20ページから52ページまでですが、前面のスライドにて説明いたします。

用途地域とは、都市の環境悪化を防止し、暮らしやすく、活動しやすいまちにするために、建築物を建てる際のルールを、地域ごとに定めるものです。住居系7種類、商業系2種類、工業系3種類の計12種類に分類され、指定されたそれぞれの地域で、建てることのできる建築物の種類や規模が定められます。

今回の見直しの方針について説明いたします。

1つ目は、「都市計画道路の整備に伴う見直し」です。

これは、幹線道路沿道にふさわしい合理的な土地利用を誘導するため、整備済みの都市計画道路沿道を対象に変更するものです。

2つ目は、「土地利用転換に伴う見直し」です。

これは、工業系用途地域が指定されている地域のうち、土地利用転換が著しく、工業系以外の用途を中心とした土地利用が行われている地域について、地区の特性を踏まえて変更するものです。

3つ目は、「新たな施設整備等に伴う見直し」です。

これは、新たな施設整備や土地利用計画に合わせて変更するものです。

最後に、「区域区分の変更に伴う見直し」は、第1号議案の「区域区分の変更」に連動して変更するものです。

これら4つの方針に基づき検討を行った結果、図に示した全30地区について変更します。各地区の変更内容については、見直し方針ごとに説明いたします。

まず、「都市計画道路の整備に伴う見直し」についてです。

整備済みの都市計画道路について、土地利用の動向等を検討した結果、ピンクで着色した8地区について変更します。

まず、東区の「矢賀間所線沿道地区」です。

位置は、府中町との境界付近で、「イオンモール広島府中」の西側になりますが、都市計画道路矢賀間所線が完成したことに伴い、準工業地域を近隣商業地域に変更し、容積率を300%、建ぺい率を80%に変更します。

なお、着色していない府中町のエリアについても、広島県において同様の変更が行われる予定です。

安佐南区の「西原山本線沿道地区」です。

図は、「アストラムライン祇園新橋北駅」の北側ですが、都市計画道路西原山本線のうち、可部街道と祇園新道を結ぶ区間が完成したことに伴い、第一種住居地域を近隣商業地域に変更し、容積率を300%、建ぺい率を80%に変更します。

安佐南区の「東原西原線沿道地区」です。

図は、「アストラムライン西原駅」の周辺ですが、既に供用開始している都市計画道路東原西原線の沿道利用が進んだことから、第一種住居地域を近隣商業地域に変更し、容積率を300%、建ぺい率を80%に変更します。

安佐北区の「可部大毛寺線沿道地区」です。

図は、根の谷川の東側の部分で、「可部高校」の周辺になりますが、都市計画道路可部大毛寺線が完成したことに伴い、第一種低層住居専用地域及び第二種中高層住居専用地域を

第一種住居地域に変更し、沿道の利用可能用途を拡大します。

また、第一種低層住居専用地域だった区域については容積率を 200%に、建ぺい率を 60%に変更します。

安佐北区の「亀山地区」と「可部大毛寺線沿道地区」です。

図は、「可部バイパス」の西側になりますが、既に供用開始している都市計画道路可部大毛寺線の沿道利用が進んだことから、第一種住居地域を近隣商業地域に変更し、建ぺい率を 80%に変更するものです。

なお、準工業地域が指定されている地区については、大規模な商業施設が立地し、工業系の建物もないため、街区全体を近隣商業地域に変更します。

佐伯区の「畑口寺田線沿道地区」と「吉見倉重線沿道地区」です。

図は、「波出石交差点」の南側付近ですが、都市計画道路畑口寺田線及び吉見倉重線が完成したことに伴い、第二種中高層住居専用地域を、沿道利用がしやすい第一種住居地域に変更します。

次に、「土地利用転換に伴う見直し」について説明いたします。

土地利用現況等について検討を行った結果、青で着色した工業系からの土地利用転換が著しい 8 地区について変更いたします。

まず、中区の「南千田東町地区」です。

位置は、「御幸橋」の南側付近で「京橋川」の右岸になります。住居系の利用が多いことから準工業地域を第二種住居地域に変更するとともに、北側の都市計画道路霞庚午線から 30mの範囲について近隣商業地域に変更し、近隣商業地域に変更する区域については、容積率を 300%、建ぺい率を 80%に変更します。

中区の「吉島東地区」です。

位置は、「南千田橋」の北側付近で「元安川」の右岸になります。過去、工場があったために準工業地域となっていたところを第二種住居地域に変更するとともに、南側の都市計画道路霞庚午線から 30mの範囲については近隣商業地区に変更。近隣商業地区に変更する区域について、容積率を 300%、建ぺい率を 80%にいたします。

南区の「宇品西地区」です。

位置は、「宇品橋」の東側、「広島市郷土資料館」の西側になります。近年、マンション、住宅等の利用が増えたため、準工業地域を第一種住居地域に変更します。

南区の「皆実町地区」です。

位置は、「御幸橋」の北側付近で「京橋川」の左岸になります。大規模な商業施設が立地し、工業系の建物がないため、工業地域を近隣商業地域に変更し、容積率を 300%、建ぺい率を 80%に変更します。

西区の「三篠・楠木町地区」です。

図は、「JR横川駅」の北東付近になりますが、工業系の土地利用からの転換が進んでおり、また、第5次広島市基本計画において拠点地区に位置付けられている「横川地区」にも近いことから、準工業地域及び工業地域を近隣商業地域に変更し、容積率を 300%、建ぺい率を 80%に変更します。

安佐北区の「可部南地区」です。

図は、「安佐北区スポーツセンター」の西側で、「太田川」と「根の谷川」の合流部分になります。住居系の利用が進み、工場がほとんどなくなったことから、準工業地域を第一種住居地域に変更します。

安佐北区の「可部地区」です。

「国道 191 号線」の北側で、「可部街道」に面した地区になりますが、大規模な商業施設が立地し、工業系の建物がないため、準工業地域を近隣商業地域に変更し、建ぺい率を 80%に変更します。

佐伯区の「五日市駅前地区」です。

「宮島街道」の北側で、「八幡川」の右岸になりますが、工業系の土地利用からの転換が進んでおり、また、第5次広島市基本計画において、拠点地区に位置付けられている「五日市地区」にも近いことから、準工業地域を近隣商業地域に変更し、容積率を 300%、建ぺい率を 80%に変更します。

次に、「新たな施設整備等に伴う見直し」について説明いたします。

位置図の中では、緑で着色した4地区について変更いたします。

まず、東区の「牛田新町地区」です。

「アストラムライン牛田駅」の東側で、「牛田浄水場」や「東区スポーツセンター」が立地している地区です。浄水場の増築が計画されており、現状の良好な住環境を守りつつ、当該公共施設の立地が可能となるような土地利用制限を行うため、第一種住居地域を第二種住居地域に変更します。

南区の「西蟹屋地区」です。

「マツダスタジアム」の西側になります。広島駅から「マツダスタジアム」へのアプロ

一チ道路の完成に伴い、当該道路の基盤を活かした商業系の土地利用を誘導するため、準工業地域を近隣商業地域に変更し、容積率を 300%、建ぺい率を 80%に変更します。

安芸区の「中野東地区」です。

「国道 2 号」沿道で「タカキベーカリー」の工場の北東付近になります。国道 2 号の基盤を活かした沿道サービス系の土地利用を誘導するため、第一種住居地域を準工業地域に変更します。

佐伯区の「三宅地区」です。

「五日市観音中学校」の南側になりますが、周辺の良い環境の保護と形成を図りつつ、医療・福祉施設の機能の維持を図ることや、都市計画道路寿老地中地線の整備も進んだことなどから、第一種低層住居専用地域を第一種中高層住居専用地域に変更し、容積率を 200%、建ぺい率を 60%に変更します。

次に、「区域区分の変更に伴う見直し」について説明いたします。

位置図の中では、黄色に着色した 10 地区について変更するもので、原則として、市街化区域に編入する地区は、周辺の用途に合わせた変更を行い、市街化調整区域に編入する地区は用途地域を廃止します。

まず、市街化区域となる安佐南区の「祇園山本地区」は、開発計画に合わせて、低層の戸建住宅を主体とした地区は第一種低層住居専用地域を、中高層住宅を主体としている地区は第二種中高層住居専用地域を指定し、容積率と建ぺい率は、第一種低層住居専用地域でそれぞれ 100%と 50%、第二種中高層住居専用地域でそれぞれ 200%と 60%を指定します。

続いて、第 1 号議案の軽易な変更により用途地域を定める 4 地区ですが、東区の「上温品一丁目地区」は、第二種中高層住居専用地域とし、容積率 200%、建ぺい率 60%を指定します。

東区の「山根町尾長山地区」は、第二種中高層住居専用地域とし、容積率は 200%、建ぺい率は 60%を指定します。

西区の「古江上二丁目地区」は、第一種中高層住居専用地域とし、容積率は 200%、建ぺい率は 60%を指定します。

佐伯区の「河内南一丁目地区」は、第一種低層住居専用地域とし、容積率は 100%、建ぺい率は 50%を指定します。

また、市街化調整区域となる 5 地区については、それぞれ用途地域を廃止し、容積率は

100%、建ぺい率は 50%になります。

まず、南区の「楠那町地区」です。

次に、西区の「己斐西町地区」です。

安佐北区の「亀山八丁目地区」です。

安佐北区の「亀山九丁目地区」です。

佐伯区の「五日市町保井田地区」です。

以上で、変更内容に関する説明を終わらせていただきます。

用途地域の変更案については、2月17日から3月2日までの2週間、「案の縦覧」を行い、意見書1件の提出がありましたので、意見の要旨と事務局の考え方を説明いたします。

意見書の提出のあった地区は、「南千田東町地区」で、赤い四角で囲んだ敷地についてのものです。

現地は、写真に示すように、事務所ビルと倉庫が立地しており、現在、用途地域が「準工業地域」であるところを「第二種住居地域」に変更しようとするものです。

意見書の要旨についてです。

用途地域の見直しにより日影規制が適用となることから、現建築物が新しい基準に適合せず、既存不適格建築物となります。

しかし、当該建築物は、今後、増築等を行う可能性があり、新しい基準に適合させるためには、多額の費用発生が想定されます。このため、当該敷地を変更区域のエリアから除外してほしいという内容です。

次に意見書に対する事務局の考え方について説明します。

まず、当地区の見直しは、用途混在による住環境の悪化や建築紛争等の発生を防止するために行うものです。

当地区は、準工業地域指定されていますが、主に住宅や事務所としての土地利用が進んでおり、工業系の土地利用がほとんど見られない状況となっています。そのため、将来的に住宅と工場の混在を防ぎ、周辺の住宅地の住環境の保護に配慮して、案のとおり第二種住居地域に変更することが妥当であると考えています。

以上の意見書の要旨と事務局の考え方は、配布しております「資料4」のとおりでございます。

これで、第2号議案「用途地域」の説明を終わります。よろしく御審議の程、お願いいたします。

○藤原会長 それでは、第2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。

○平野委員 いいですか、中区の吉島東地区のところのダイナマイト、昔の中国塗料のところで、意見書が出た東芝の千田町の倉庫のところを、準工業地域から第二種住居地域にするということね。

これ、1つは、中国塗料の跡地は、これは地主から出たの、行政がやったの、どちらがやるの？

○事務局（加藤都市計画課長） 中国塗料の跡地につきましては、もう工場がなくなっておりますことから行政発意で変更しておりますけれども、その当該土地の地権者の方には十分説明をさせていただいて、御了解をいただいた上で変更するように考えております。

○平野委員 あっ、そうなの。いや、ただね、地主さんがどこまでわかって、いるのかなって、気がしたから。あれだけ広大な土地で、住居にしたら、道をつくって何をつくってという大変な労力があるし、あとが大変なのに、よく了承したのっていうのが1つ。

今、土地の中にゴルフの練習場があって、商業施設があって、今度住居にしたときに、近隣から騒がれたときにどうするのかなって、それが1つ心配だっただけで、地主さんが今後のことを了承されているならそれで結構です。

もう1つ、今の東芝のところ、既存の建物があって、倉庫があってっていうところを、これも自分で入れてくれって、言われるのか。これ、地主さんと皆さんが納得すればいいんだけど、ただ、その倉庫までどうして取らなくちゃいけないのかなと思う。倉庫は倉庫として、今度、営業ができなくなるっていう可能性も十分あるのになっていうのが、ちょっと心配だったから、行政の力がどこまであるのか、そこまで規制する必要があるのかどうなのかっていう。建物の持ち主からすれば、ある意味で迷惑だったかもわからない。

倉庫なら自分の商売できる。でも、住居にされたときに、建て替えるときには倉庫にはならないから。それでもよく了承されたなっていうものが1つで、それは、地権者が言われたのか、やっぱり、行政が言ったのか、それだけは教えてください。

○事務局（加藤都市計画課長） 現在のところは、東芝さんが事務所と倉庫を運営されてるところでございます。

一旦、用途地域を変えますと、日影規制で既存不適格になりますけれども、倉庫自体は建替が可能で、敷地が広いもんですから、その建物を建てる位置などを工夫することによって、現敷地内で同等以上のものが建てられるという判断が出まして、変更をすることにいたしました。

○平野委員 だから、これも行政が決めたことね、吉島も行政ね。

○事務局（加藤都市計画課長） そうです。

○平野委員 そうだね、あとあと、皆、大変だけどもと思って、それだけのことです。よく了承されたなと思っただけのことです。

○藤原会長 はい、事務局からどうぞ。

○事務局（佐名田都市計画担当部長） ちょっと補足の説明をさせていただきます。

この度の見直しにつきましては、特に都市計画が行政サイドの発意で行うという場合については、特に地元の皆様への理解ということが必要であるということを考えておりまして、まずは町内会長さんへ御相談し、そして、チラシの中にも、規制範囲が厳しくなるという内容についても説明を入れまして、町内会に入っておられない事業所、そういったところについてはポスティングをいたしまして、それで説明を求められるようであれば、説明に伺いますということも明記した上で、ある意味、エリアの方々全員の皆様に今回の変更内容が周知できるような形を取らしていただきました。その結果で、意見書の数が非常に少ない状況になってるのかなというようには思っております。

東芝さんについても、日影規制の件についても重々御承知でございまして、建替の工夫であるとか、あるいは敷地が広いもんですから、南側に建てることによって北側を駐車場にするといったことでのプランニングの件も、建築サイド、建築評価サイドとも協議をされておりまして、ある意味、会社としては了承されておりますが、一応、会社としては、意見があったということだけは残したいという意味もあって出されたということでございます。

ます。

以上でございます。

○平野委員 その地権者が、グズグズ言わなければ、いいんですけどね。ただ、準工業地域でできるものでも、第二種住居地域になったらできないものがある。しかも、住居地域になったら、今度、トラックは入れないよなっていう、大型トラック入ったら、また、グズグズ言われるよなっていう心配がある。

また、吉島東地区なんて、あれだけ広大な土地で、中に道路形態もない、何にもない状態で、あの土地をそのまま住居にしたときには、道路などをつくる必要がある。中国塗料さんだから、お金持ってらっしゃるから、別にうちのことだからって言われれば関係ないことなんだけど。

でも、住居にして売るときに、また大変だよなっていう、そこまでの何もなくして、あれだけ広大な面をよく住居で「うん」言われたなっていうのが不思議なことで1つ。

今、ゴルフの打ちっぱなしにされており、周りにもものすごく音がしている。多分、我々から見ればね、何て言うのかな、準工業地域だからしょうがないよっていうのはあったかもわからないけど、これを第二種住居地域にしたときには、すぐに公害問題になることを心配する。でも、よく皆さん、グズグズ言われなくてやったのかなって、商売やってるのかなと思っただけです。結構です。

○藤原会長 他にいかがでしょうか。ございませんか。

ないようですので、第2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、事務局の説明を求めます。

事務局（加藤都市計画課長） 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53ページから74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。

防火地域・準防火地域は、市街地における火災の危険性を小さくするために定める地域で、建築物の密集した火災危険度の高い市街地などを指定します。

防火地域・準防火地域内の一定の規模を超える建築物については、建築基準法の規定により、防火性の高い建築物にすることになっています。

今回の防火地域・準防火地域の見直しの方針について説明します。

1点目は、「災害に強いまちづくりプランの不燃化計画への対応のための見直し」です。「災害に強いまちづくりプラン」とは、阪神・淡路大震災の教訓を踏まえ、「災害に強いまち：ひろしま」を計画的に形成していくため、平成10年に基本方針をとりまとめたものです。

その基本方針の中の「不燃化計画」において、重要な公共施設等が集中する地域や不特定多数の人が集中する地域などを「面的な不燃化を促進する地区」としており、当該地区のうち、まだ、防火地域も準防火地域も指定されていない地区について変更するものです。

2点目は、「用途地域の変更に伴う見直し」で、第2号議案の「用途地域の変更」に連動して変更するものです。

なお、今回は準防火地域のみの変更を行うことにしております。

ここで、準防火地域内の建築制限について説明いたします。

表に示しておりますように、建築物の規模により制限内容が異なります。地階を除く階数が4以上又は延べ面積が1,500㎡を超える建築物については、鉄筋コンクリート造などの「耐火建築物」にするなどの措置が必要になります。その他、建築物の規模に応じてそれぞれ表のような措置が必要です。

また、階数が2以下の木造建築物については、外壁及び軒裏で延焼の恐れのある部分をモルタル塗りなどの「防火構造」にしたり、外壁の開口部で延焼の恐れのある部分を網入りガラスなどの「防火戸」にする、などの措置が必要となります。

これらの方針に基づき、より防災性を高めるべき地区について検討した結果、方針①の不燃化計画への対応が5ヶ所、方針②の用途地域の変更に伴う対応で13ヶ所の全18ヶ所について準防火地域を変更します。各地区の変更内容については、見直し方針ごとに説明いたします。

まず、「災害に強いまちづくりプランの不燃化計画への対応のための見直し」について説明いたします。

位置図の中では、ピンク色で着色している 5 地区について準防火地域を指定します。

まず、区役所周辺の防災性を高めるために準防火地域を指定するものとして 3 地区あります。

「西区役所周辺地区」です。

次に、「安芸区役所周辺地区」です。

「佐伯区役所周辺地区」です。

また、佐伯区の「旭園地区」は、「J R 五日市駅」の南側に位置しており、不特定多数の人が集中する J R 五日市駅周辺の防災性を高めるために準防火地域を指定します。

佐伯区の「楽々園地区」は、「広電楽々園駅」の南側に位置しており、不特定多数の人が集中する広電楽々園駅周辺の防災性を高めるために準防火地域を指定します。

次に、「用途地域の変更に伴う見直し」について説明します。

用途地域の変更をする地区のうち、周辺が既に準防火地域の指定がされており、周辺と一体的に市街地の不燃化を図るべき地区や、商業系の用途地域に変更し高度利用を図る地区として、青色で着色した 12 地区について準防火地域を指定します。

なお、区域区分の変更に伴い、市街化調整区域となる 1 地区については、準防火地域を廃止します。

まず、周辺と一体的に市街地の不燃化を図るために準防火地域を指定するものとして 4 地区ございます。

まず、中区の「南千田東町地区」。

中区の「吉島東地区」。

東区の「牛田新町地区」。

南区の「宇品西地区」。

また、商業系用途地域への変更に対応して準防火地域を指定するものとして 8 地区あります。

まず、東区の「矢賀間所線沿道地区」。

西区の「三篠・楠木町地区」。

安佐南区の「西原山本線沿道地区」。

安佐南区の「東原西原線沿道地区」。

安佐北区の「亀山地区」、「可部大毛寺線沿道地区」。

安佐北区の「可部地区」。

佐伯区の「五日市駅前地区」。

最後に、南区の「楠那町地区」については、市街化調整区域となる部分の準防火地域を廃止します。

「案の縦覧」については、2月17日から3月2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 それでは、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。

○福田委員 ちょっと考え方を教えてください。

「災害に強いまちづくりプラン」というものがある、その中で公共施設等が集中する地域というところで指定したという話ですけれども、何メートル圏内とか、何か基準みたいなものがあるんですか、どこまで含めるか、集まる地域っていうことを設定するときに。

○事務局（加藤都市計画課長） 「災害に強いまちづくりプラン」の中には、防災都市づくりの方針として、避難対策を推進することとか、市街地の不燃化の促進とか、そういったことが記載されておまして、その中で市街地の不燃化の促進ということについては、重要な公共施設等が集中するところ、都市防災上重要な地区について、災害時における不特定多数の人々の命の安全確保、都市機能のマヒによる混乱防止及び復旧、復旧段階での迅速な対応が求められるということから、市街地の面的な不燃化を促進するという考え方に立っておりまして、広島市の中では、例えば、中区の都心地区だとか、東区・南区辺りでは、広島駅の周辺地区など、全部で972ヘクタールの範囲を促進する区域としておりまして、これを順次、防火あるいは準防火地域に指定をしております。

○福田委員 ちょっとお伺いしたかったのは、例えば、佐伯区役所の南側では、細長く加わっているわけですね、そのエリアっていうのは、どういう考え方でその境界を決めているのかっていうのが聞きたかったことなんですけれども。

○事務局（加藤都市計画課長） はい、特別何mというのはございませんけれども、ある一定の街区単位で、公共施設の周辺で不特定多数の人が集まるようなエリアを、あるいは木造建築物が集中しているようなエリアを指定するという考え方になっております。

○福田委員 わかりますけれども、ちょっとくどいようではありますが、その「まちづくりプラン」に、ここは、この会の前の段階ということで、その地域っていうのを指定してあるわけですか。

○事務局（加藤都市計画課長） はい、「災害に強いまちづくりプラン」の中で、図面上で、この区域っていうのを図示されています。

○福田委員 それを、今、埋めるという形ですか。

○事務局（加藤都市計画課長） はい、それにしたがって、順次指定をしているという状況でございます。

○藤原会長 よろしいですか。

○福田委員 はい。

○藤原会長 他にいかがでしょうか。

○三浦委員 今の点なんですけれども、例えば、楽々園の駅のところで指定が増えてますけれども、他のところだと、例えば、こちらですと、駅周辺とか、あるいは区役所周辺のエリアを、拡大をする方向でなってるんですが、楽々園の場合ですと、楽々園の駅がありますね。

それで、新たに指定されたところよりも離れたところが既に準防火地域となっていますね。この途中のところがあえて増えることについて、何か理由はあるのですか。

○事務局（加藤都市計画課長） はい、今、スライドに出しております赤く塗ったところが今回指定するところで、その南側は元々、商業地系の施設があったところですので、既

に指定をしておりました。

それから、指定に当たっては、先ほどのような建物を防火対応するということで、住民の方にも負担がかかりますので、説明を行った上で、了解をいただければ指定するということになっておりまして、赤い部分については、今回、御了解をいただけたということになります。

○三浦委員 今のでわかりました、ありがとうございます。

○藤原会長 他にいかがでしょうか。よろしいですか。

ないようですので、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号議案につきまして、事務局の説明を求めます。

○事務局（加藤都市計画課長） それでは、第4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75ページから88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、第1号議案及び第2号議案で説明しました「安佐南区祇園山本地区」で、市街化区域への編入及び用途地域の指定を行うとともに、地区計画の変更を行うものです。

これは、地区上空から撮影した写真です。春日野地区は周辺を山に囲まれ、低層の戸建住宅、集合住宅、業務・サービス施設の立地を主体とした郊外型の住宅団地です。

赤色の線で囲まれた区域が現在の地区計画の区域です。今回の変更では、赤色の区域を新たに追加します。

まず、地区計画の経緯について説明します。

春日野地区は、平成11年から民間開発により団地造成が行われていますが、開発区域が大規模であり、造成期間が長期にわたることから開発の進捗に合わせて順次、地区計画の

区域を定めることにしています。

平成 19 年、分譲開始した一部区域について、市街化区域への編入及び用途地域の指定を行うとともに「春日野地区地区計画」を都市計画決定しています。

同様に、平成 21 年、一部区域の竣工に伴い、市街化区域への編入及び用途地域への指定を行うとともに地区計画の変更を行っています。

今回、残りの区域の造成が概成したことから、市街化区域への編入及び用途地域の指定、地区計画の変更を行うものです。

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、現在の地区計画の計画図です。

A 地区から E 地区までの 5 地区がありますが、このうち A 地区は低層の戸建住宅を主体とした地区で、今回の変更では A 地区の区域の追加が主なものです。

A 地区以外では、中高層住宅を主体とした F 地区、維持・保全を図る保全地区を、今回、新たに定めます。

次に、変更する地区の制限内容について説明します。

まず、A 地区について説明します。

A 地区は、低層の戸建住宅を主体とした地区であることから、建物の用途を「住宅」、「診療所」、「集会所」などに限定しています。用途制限以外にも、「敷地面積」、「壁面位置」、「形態・意匠」及び「垣・さく」の制限を行っていますが、これらは事業者が独自に定めた街並みルールである「環境美化規約」の内容を反映させたものです。

次に、F 地区について説明します。

F 地区は、中高層住宅を主体とした地区です。用途地域は「第二種中高層住居専用地域」であり、ガソリンや灯油などの危険物の貯蔵施設が設置可能なことから、建物の用途においてこれを制限しています。その他として、「壁面位置」、「形態・意匠」及び「垣・さく」の制限を行っています。

次に、保全地区について説明します。

保全地区は、開発の法面を維持・保全する地区です。市街化調整区域内の開発となるため、地区計画の区域に含めていますが、二次開発を防止するため、建物の用途で公共施設以外の建築を制限しています。

以上が春日野地区地区計画の変更の内容です。

本年 1 月 5 日から 2 週間の「地区計画の原案の縦覧」、2 月 17 日から 2 週間の「地区計

画の案の縦覧」を行いました。いずれも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。よろしく御審議の程、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、御意見等お伺いいたします。
ございませんでしょうか。

○委員全員 （意見なし。）

○藤原会長 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
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4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5号議案につきまして、事務局の説明を求めます。

○事務局（加藤都市計画課長） それでは、第5号議案の「緑地の変更」について説明いたします。

本案件は、広島圏都市計画緑地のうち、二葉山緑地の変更を行うもので、広島市決定の
案件でございます。

議案書は89ページから95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、都市計画に定める公共空地である緑地の概要について説明いたします。

緑地は、公園、広場、墓園などとともに、都市計画において都市施設として位置付けられており、主として自然的環境を有し、環境の保全、公害の緩和、災害の防止、景観の向上などを目的としています。

本市では、「牛田緑地」、「二葉山緑地」、「東部河岸緑地」、「西部河岸緑地」など14ヶ所の緑地を都市計画決定しています。

二葉山緑地は、JR広島駅の北側に位置し、昭和27年に当初の都市計画決定が行われ、

面積は約 15.1 ヘクタールです。

この写真は、二葉山緑地を上空から撮影したものです。赤い線で囲んだ区域が二葉山緑地の区域です。

都市計画変更の内容について説明いたします。

この図は、現在の二葉山緑地の計画図です。

二葉山緑地は、良好な樹林地の保全等を目的に、市街化調整区域に残る国有林などを緑地の区域としています。青色の線は市街化区域と市街化調整区域の区域区分線が境界となっており、赤色の線は国有林が境界となっています。

今回の変更箇所は、紫色で囲まれた区域で、区域区分線が境界となっています。左側が市街化調整区域、右側が市街化区域です。

この変更は、第 1 号議案で説明いたしました「区域区分の軽易な変更」のうち、「東区山根町尾長山地区」の変更に伴い、緑地の区域の変更を行うものです。黄色の区域が削除する区域、赤色の区域が新たに追加する区域です。

この図は、変更箇所を拡大したものです。変更する区域が軽微であることから、都市計画上の面積約 15.1 ヘクタールに変更はございません。

これは、変更区域を北に向かって撮影したものです。黄色の区域を削除し、赤色の区域を新たに追加するものです。

以上が二葉山緑地の変更の内容です。

なお、本年 2 月 17 日から 2 週間、都市計画の「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。

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 それでは、第 5 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。

ありませんでしょうか。

○委員全員 （意見なし。）

○藤原会長 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。

次に、第6号議案につきまして、事務局の説明を求めます。

○事務局（加藤都市計画課長） はい、第6号議案「道路の変更」について御説明いたします。

本件は広島市決定で、議案書は96ページから100ページまでですが、説明は前面のスライドにて行います。

本案件は、J R西広島駅において、駅の南北を連絡する自由通路として、都市計画道路「西広島駅己斐本町線」を新規追加するものです。

J R西広島駅周辺地区は、J R、路面電車、バス等が結節する西方面の交通拠点でありながら、結節点としては様々な課題をかかえています。

1つ目の課題は、交通機関の乗り継ぎの不便さです。

北口地区の道路網が不十分であり、J R西広島駅の北口にバスが乗り入れることができないため、山側の団地等からのバスは、スライドのとおり、大きく駅を迂回して、県道伴広島線を通る遠回りの経路でJ R西広島駅南口に乗り入れています。

このため、北側の団地等の住民が、バスからJ Rや路面電車等に移り換える際には、バスが迂回する分、余分に時間がかかる他、県道の混雑時には所要時間が読みにくいという状況にあります。

更に、全てのバスが南口に集中するため、南口広場においては、ラッシュ時にバスが渋滞して、利用者がバス停の手前の車道上での乗り降りを強いられたり、バス停が狭いため、バスを待つ利用者の行列が車道にはみ出したりといった状況も見られます。

また、J Rと広電の間の市道において、歩行者と自動車等が輻輳（ふくそう）した危険な状況も見られます。

2つ目の課題は、己斐の南北地区の分断です。

北口地区と南口地区がJ R山陽本線で分断されているため、南北間の移動が、駅東西の

踏切経由となり、線路で分断されていない場合に比べて、最長で 400mほど移動距離が長くなっている他、ラッシュ時には踏切の遮断時間が長く、しばらく渡れないという状況があります。

3つ目の課題は、J R西広島駅が1日の乗降客約1万8千人と市内有数の駅でありながら、バリアフリー未対応であることです。エレベーターもエスカレーターも設置されておらず、駅構内での上下移動の手段は階段しかありません。

本市では、このような状況を改善し、交通結節点に必要とされる機能を確保するため、スライドに示すよう、J R西広島駅周辺地区において、「南北自由通路の整備」の他、「北口アクセス道路の整備」、「北口駅前広場の整備」、「J R駅舎のバリアフリー化」、そして、「南口駅前広場の再整備」を進めていくことにしており、今回、このうちの南北自由通路について、「西広島駅己斐本町線」として都市計画決定するものです。

続いて、「西広島駅己斐本町線」の計画内容について御説明します。

「西広島駅己斐本町線」は、J R西広島駅を挟む「都市計画道路己斐中央線」と「都市計画道路比治山庚午線」を連絡する歩行者専用の道路であり、延長は約 110m、代表幅員は8 mとなります。

通常、都市計画施設の区域内では、上空にも地下にも建築制限がかかりますが、今回、緑の点線で囲っている部分について、J R西日本による将来的な建築行為の自由度を高めるため、都市計画施設の整備に必要な範囲を立体的に定める「立体都市計画制度」を適用しています。

具体的には、スライドの断面図のとおり、自由通路の構造物が設置される立体的な範囲のみを都市計画に定めます。これにより、この立体的な範囲外の建築物については、都市計画上、原則として建築が許可されることになります。

これは、自由通路の平面図です。北口、南口それぞれにおいて、エレベーターと上下方向のエスカレーターを設置します。

線路上空の一般部分の有効幅員は8 mであり、その東側には改札口が設置され、同じ床レベルでJ Rの橋上駅が整備される予定です。

これは、自由通路の側面図です。

こちらは、自由通路の断面図になります。

内空の高さは3 m。これは歩道の建築限界 2.5mの他に、案内板等の設置空間 0.5mを確保しているためです。

また、幅員については、通常の通行空間 4.5mの他、ゆとり空間 1.5m、車椅子利用者等の空間、両側に 1 mずつを確保し、合計で 8 mとしています。

これは、西広島駅と同じ 8 mの幅員で整備されている五日市駅自由通路の写真です。

これは南口から見た整備イメージ図です。

現在、駅前広場の中央にあるバス停を J R の駅舎側に寄せて、J R とバスの乗り換え利便性を改善する予定です。

なお、この図はイメージであり、詳細については今後の設計の中で決めてまいります。

以上、第 6 号議案の道路の変更について御説明させていただきました。

なお、都市計画の「案の縦覧」については、本年 2 月 17 日から 3 月 2 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、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 6 号議案につきまして、御質問、御意見等ありましたら、お願いいたします。

○平木委員 質問なのですが、五日市駅を大体イメージすればいいということですよ。改札も、やはり、上側の自由通路のところにできるようになるということでしょうか。

○事務局（加藤都市計画課長） 幅員は五日市駅の自由通路と同じでして、改札口も同じように自由通路と同じ高さから入れるようなイメージになります。

○平木委員 非常に便利になると思って聞かせていただいたんですけども、西広島駅の本当に基本的な問題というのは、自由通路だけでは、やっぱり、解決しない。

今、計画されている北口の道路というのは、近い将来に計画される予定とかいうのはあるのでしょうか。

○事務局（永川新交通担当課長） 新交通担当課長の永川です。今おっしゃいました道路、これは都市計画道路の己斐中央線という道路になります。標準幅員で 22m という道路になりますけれども、これにつきましては、今現在、この己斐中央線のほうにアストラムラインの延伸、新交通西風新都線が一応来る予定ということになっておりまして、来年度、こ

の新交通西風新都線の延伸計画の見直しを行うことにしております。

したがいまして、この己斐中央線の整備につきましても、そのアストラムラインの延伸計画の方向性を見た上で、また、その整備等について検討していくように考えております。

○平木委員 何度もすみません、西広島駅を私よく利用するんですけども、西広島駅で一番危ないと思うのは、ちょっとここから説明しづらいんですけども、広電があそこへ出っ張ってる、あそこの建物ですね、あれがあそこにあることで非常に危険で危ないから、実は、何て言うのか。

○平野委員 道が狭いけんあ。

○平木委員 はい、狭くて、あそこに自転車置場もあって、ＪＲから降りてくる人、それから、自転車置場から飛び出てくる人、そこへ広電会館へ納品する車が入ってくるんですね。もうそれが全部入り乱れて非常に危なくて。

今、西広島駅で早急に解決しないといけないのは、自由通路があると非常に助かるのですが、それよりもあそこの広電のところがあって、人と車が入り乱れるあの位置を何とかしてほしいというのが利用者としての思いなのですが、そこはどのように解決されていくのでしょうか。

○事務局（永川新交通担当課長） 今おっしゃいますようにＪＲの西広島駅から広電の電車への乗り継ぎなどですね、特に朝など非常に危ない状況になっております。

したがいまして、今回の整備においては南口広場の再整備も併せて行います。その中でＪＲと広電への乗り継ぎの動線、その安全の確保も図っていきたいというふうに考えております。

ですから、したがいまして、ちょうど今、図で言いますピンクの部分、あれが南口の広場になりますけども、ＪＲからずっと広場を歩いて広電会館のほうへ行くルートと、今の歩道だけでなく、もう他の別ルートも電車へ乗り継げると、そこらも検討していくようにしております。そういったことで歩行者のほうの安全もかなり確保できるんじゃないかということでございます。

○平木委員 あの図で言いますと、ピンクの四角の左側の下の部分、あそこの道路のところですね、あそこが非常に危ないんです。

だから、今、私は自由通路よりもあの辺の安全のほうが緊急ではないかなと思ってるんですね。今、この図で御説明いただいたんですけれども、その計画がはっきり見えないことには、よくわかりません。

○事務局（永川新交通担当課長） 南口広場の写真の、最後のパーツのほうで、ちょっと説明させてください。

○平野委員 委員が言われるのは、この建物のもう1つ下だよ。

○事務局（永川新交通担当課長） 今おっしゃるのがですね、そのパーツでいえば一番左側に見えるところが非常に危ないところです。交番の、駅から行くとですね、これでいけば階段を下りて交番の前を通ってですね、広電会館のほうに向けて横断歩道がちょっと書いてありますけども、あの付近が非常に歩行者と車、バイクなんかがですね、非常に輻輳（ふくそう）して危ないところになっております。

今現在考えておりますのは、これは、まだイメージパースということで広場計画についてはこれからまた詳しい計画を立てていくことになっていきますけども、この横断歩道と別に、ちょうど階段を下りたところから少し、階段側からいきましたら、階段側から右側に折れて、いわゆる現在の駐輪場のほうへ通るといったルートもですね、駐輪場を通過して、その裏から広電の電車に乗り継ぐといった新たな歩行者のルートも今検討しているところです。

○平野委員 今でもあるじゃろうがあ。

○事務局（永川新交通担当課長） いや、今はですね、行けないんですけども。

○平野委員 小っちゃい道がある。

○平木委員 今、裏から出るっておっしゃったんですけども、あそこに駐輪場から出てくる小さい道があるんです。

○平野委員 小っちゃい道があるね、うん、わかる。

○平木委員 はい、あそこからヒョコッと人がね、いつも出てくるんです。それが、あそこを通る車にはね、全く見えないんですよ。

○平野委員 見えない、うん。

○平木委員 ここへ、広電会館へ納品する車が止まっていたりすると、ますます見えなくなってくる、ものすごくあそこが危ないんです。ですから、今の説明では、私は、やっぱり、今の朝の危険性っていうのは回避できないと思う。

○平野委員 交番をどっかへよけてもらえば、いいだろう。

○事務局（永川新交通担当課長） 今おっしゃるのはですね、ええ、おっしゃるとおりでございまして、将来的には、また、広電会館の建替であるとか、また、アストラムラインの延伸が実現する時期、そういった機会がありましたら、今のこの自由通路自体も広電会館のほうへ延ばしていきたいというふうな計画も持っております。

それと、当面は、ちょっと今回の計画の都市計画決定しました部分だけということになりますけれども、歩行者の安全につきましては、本当に地域の方とも、これ、地域の方も非常にこの安全性についての認識が非常に深いので、皆さんともお話をさせていただきながら、歩行者の安全がとにかくできるだけ確保できるようには対処していきたいと考えております。

○平野委員 可能性はない。

○平木委員 何度も申し訳ありません。やっぱり、ここは、あそこの歩行者の問題をどうするかっていうのが一番の課題であり、自由通路は非常に便利がいいんだけど、緊急性から言うと私は2番目、3番目だと思っているんです。

確かにバリアフリーということでエレベーターがないというのは問題ですけども、歩

行者だけのことを考えれば、今、踏切を十分迂回できるんですね。例えば、北口に商店街があるとかであれば自由通路を緊急に付けなければならないでしょうけれども、今、北口は本当に住宅ばかりです。改札口もちゃんとあります。だから、自由通路を付けなければいけないという緊急性っていうのは、まだそれほどではないかと思います。

あったほうが便利はいいですけども、財政のことも考えて、それから、南口の歩行者の安全性ということも考えれば、まずは、あそこの混乱を解決する方法を考えながらやっていただきたいなと思います。

それで、今、自由通路をつかって将来的に広電会館を壊して、また一体的にするというのであれば二度手間になりますよね、そこら辺の財政的なことはどうなってるのかなというの、ちょっと教えていただければと思います。

○事務局（永川新交通担当課長） 今、二度手間ということでございましたけども、今回の計画は、そういった二度手間にならないというようなことも考えた配置計画にもなっております。

それと、本当に先ほどの歩行者の件に関しましては、今から警察をはじめとした様々な関係機関とも調整していくんですけども、歩行者の安全というのは本当に非常に大切なことだと考えておりますので、この広場を計画する中で、安全性は、もう最優先してそこらの計画は立てていきたいと思いますので、御理解いただきたいと思います。

それと、あと、財政面ないし緊急性ということに関しましては、まず今回、この事業の1つとしてバリアフリーということもございますけれども、駅施設のバリアフリーにつきましては、5千人規模以上の駅について、平成22年度を元々は目標に掲げてバリアフリーを進めてきたところなんですけども。今現在、広島市域内のJR駅の駅施設について全くバリアフリー化がされてないところは5千人規模でいえば、この西広島駅だけという状況になっております。そういったこともございまして、バリアフリーを重視する観点からすれば、非常にこの事業の優先性は高いものだと考えております。

○平木委員 駅のバリアフリー化は、JRがするのではなくて広島市がやらなくてはいけないものなのでしょうか。

○事務局（永川新交通担当課長） ええ、駅構内、いわゆる駅構内につきましては、JR

のほうがバリアフリーをすることになります。

ただし、今回計画しておりますのが自由通路部分について、いわゆる道路ということになりますので、道路部分については公共のほうが整備をしております。

○平野委員 ちょっといいですか、先ほどの委員さんの補足説明になるかもわからないんですけど。

広電とちょうど交番の間の小っちゃい道っていうのは、昔からの、西国街道のそのままの幅員なんですよ。本来からいえば車が通るようになってないんですよ。昔の「下に、下に」が通ってた松並木の道がそのまま残ってる、それが昔の商店街だったんだけど、それが今の生活道路になってる。

今、バリアフリーで北口と南が一緒になると仮定して、通行される方が増えれば、確かに平木委員さんが言われる懸念がもっとも大きくなると思います。

というのは何かっていったら、今、自由通路がないんで、五日市側と横川側の踏切を通って皆さん通ってらっしゃる。それが便利になれば全部あそこに集中してくる。バスはないわけですから、バスは通ってないわけですから、皆歩いて自由通路を通らなきゃならん。そのほうが、便利がいいから絶対に交通量が増えると思う。増えると、増えると仮定すれば、広電とあの間の混雑っていうのは、もっともひどくなると思います。

ただ、駅の今のそのバスターミナルをちょっと横川側に振ったぐらいでは済まないっていう気は確かにします。

皆さん行ってみていただいたらわかると思うんですけども、今、駐輪場を大きく書いてらっしゃいますけれども、駐輪場の入口と出口だけでも、駅の構内じゃなくして、ずっと下から入れて下から出すっていう発想にしない限り自転車も人も同じところへ出てくれば、一番交通の混雑になるっていうのは目に見えていますし、もう1つ、学生が多いところですから、朝の通勤時っていうのは学生がものすごく多いです。

ですから、それだけに自転車もある、主婦の方もいらっしゃる。じゃあ、駅のどこから自転車を入れるかっていうことも本気で考えてもらわないと、皆、車が入る。だから、この駐車場が、駅の構内に入る駐車場がある、これも1つ対策はいると思いますし、駐輪場もどこから入るか、車と自転車をどう規制して、どう入れるかっていうことを本気で考えないと道はパンクして、交番があろうがなかろうが、交番で整理ができるような代物じゃなくなると思います。今の交番の皆さんが毎日立ってきれいにやってらっしゃる形跡は

一切ないですからね。横川と一緒にあるっていうだけですから。

ですから、交通規制もきれいにやれるような交番にしてもらうことが1つあると思う。横川よりもっと構内にある交番ですから大変だと思います。

ましてや、北口にバスが止まり、通路を通られる方々の足が増えると仮定すれば、横川駅の自由通路以上のものが生まれてくるんじゃないかと思います。ですから、早く今の八幡（はちまん）さんの下の道路を6mに拡幅して、バスをあっちへ流すことをもう一回考えるとか。

基本的に自由通路は確かに結構なんです。ただ、交通体系、自転車と人の流れを基本的にもう一回考え直していただいてほしいというのが今の平木委員さんの思いだと思いますし、自転車の対策をただけでも随分に違うと思います。

ここにたくさん屋根掛けてあるところが、多分、駐輪場だったと思います。そこに入るのが、同じところから入って、同じところへ出たら、絶対に人はケガします。車も駅の横から入って、駅の横へ出てくるのだったら、ケガします。

だから、車も駐車場も駐輪場も、動線をもう一度考えてやっていただくことで、僕は、平木委員さんの心配っていうのは少しでも軽減するんじゃないかっていうような気がします。

やっぱり、一番危険なのは自転車だと思いますし、車だと思います。車と自転車の数が減れば、歩行者は、多分、もう少し安全になるんじゃないかっていうような気がしますし、見えてそう思います。

だから、自由通路をつくられるときにもう一回、人の動線、車の動線、自転車の動線を考えてやっていただければなっていうのが、思いです。これは要望です。

○藤原会長 はい、ありがとうございました。

○平木委員 いいですね。

○藤原会長 うまくまとめていただきましたので、意は尽くしたと思います。

他に御質問、御意見はございませんでしょうか。

○委員全員 （異議なし。）

○藤原会長　ございませんでしょうか。

そうしましたら、第6号議案につきましては、原案どおり可決するということにしてよろしいでしょうか。

ただし、南口のレイアウトについては、十分に、安全性に配慮していただくということにさせていただきます。

異議なしと認めます。

それでは、第6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、御審議いただきます案件ではございません。

それでは、「市街化調整区域における地区計画運用基準」の改定状況につきまして、事務局の説明をお願いいたします。

○事務局（加藤都市計画課長）　それでは、報告事項について説明させていただきます。

本日、「第38回広島市都市計画審議会 会議資料」と別冊のものを添付させていただいておりますけれども、この中に、一番最後に資料5、報告事項として「市街化調整区域における地区計画の運用基準」というA3版の、開いていただいたらA3版のものが付いております。これについて御説明をさせていただきます。

委員の皆様方には、これまでに昨年3月の審議会に、あっ、失礼いたしました昨年7月の審議会において基本的な考え方、それから、11月に開催した審議会において類型別の規定など全体の枠組みや構成などについて御説明をさせていただいておりますけれども、この度、お手元に配布しております資料5のとおり定めるということにいたしましたので、御紹介をさせていただきます。

まず、本市では、1号議案のときに御説明をさせていただきましたように、人口減少や市場経済の低成長などを背景としまして、市街化区域を無秩序に拡大しないという方針を取っておりますけれども、今後、市街化調整区域における土地活用は、地区計画を活用した地域のまちづくり活動など計画的な土地利用に限り推進するという考えでございまして、そういったものを運用するための基準をこの資料5のとおり定めようとしております。

この基準は、市街化調整区域における地区計画制度の運用や素案の作成に関して必要な事項を定めるためのもので、本市が独自に定める事務取扱基準でございます。

全体的な規定としては、「いたずらに開発を促進させない」、「周辺地域に新たな公共投資を発生させない」、「関係部局と十分に協議調整を図る」といったことを基本的な考え方としまして、0.5 ヘクタール以上の規模で都市計画提案を基本に運用していくという考えでございます。

運用に当たりましては、市街化調整区域の現状に応じまして、この表の種類の規定、中段より下側ですね、基本要件のところに書いてありますけども、それぞれ種類の特徴に応じて、道路要件などの基本要件、例えば、A(2)の市街化区域隣接型では幅員9mを要する道路との接続とか、B(3)の既存集落型では幅員4m上の道路があるということなど、建築物の規制では用途地域の考え方などを技術的な基準として設定しようと考えております。

また、Aの(1)計画開発型及びAの(2)市街化区域隣接型については、地区計画により計画的な市街地整備が整った後に、市街化区域に編入するように考えております。

今後は、この運用基準を年度内に決定しまして、市民の皆様への広報、関係部局への周知などの準備を行いまして、来年度の早い時期に施行したいと考えています。

これに伴って市街化調整区域で行われる地区計画についても具体的に動き始めることができるというふうに考えております。

説明は以上でございます。

○藤原会長 はい、それでは、この案件につきまして、もし御質問、御意見等がございましたら、お願いいたします。

○児玉委員 ちょっと1点質問させてください。

A(1)及び西風新都及びA(2)までですかね、一番下に「市街化区域編入想定」というふうにあります。

ですから、当初は市街化調整区域内で地区計画を定めて、ゆくゆくは市街化区域に編入することを想定というふうに読み取れるんですけども。あえて2段階にされるというようなイメージがあるんですけども、これは、どういう意味合いなんでしょうか。

○事務局（加藤都市計画課長） 地区計画を利用しまして、現実には建物などが建ってですね、良好な市街地になったら、その後に市街化区域に入れようという考えでございまして。

あらかじめ、昔、過去はですね、市街化区域を設定して、市街化区域に入れて、そうし

ますと開発されない場合があったり、開発されても道路際だけがされて、奥ができないという状態なども発生しますので、計画的に地区計画によって市街化を進めて、それがきちんとした市街地になるという状態になったところを市街化区域に入れようとしております。

しかし、最終的には、この一番下の市街化区域の編入というタイプについては、全て市街化区域に将来的にはなると。

それから、右側の既存集落型、既存住宅型については、市街化調整区域のままで地域のコミュニティを保つ程度のまちづくりを行っていくというタイプを想定しております。

○児玉委員 概ねわかったような感じなんですけど、ですから、市街化区域編入を想定するものの、地区計画を一旦、間に入れることによって、先ほど、一気に地区計画を入れなくて、市街化調整区域を市街化区域に指定して、開発をするよりも、よりスムーズで間違いのない、それこそ先ほどの話もありました無駄のない、しっかりとしたまちづくりができるというふうに考えればよろしいわけですか。

○事務局（加藤都市計画課長） そういった考えでよろしゅうございますけども、地区計画をつくることによって、まず、計画的に行われるということが1つ担保でございますので、そういった手法を適用することにしております。

○藤原会長 よろしいでしょうか、他にございませんでしょうか。

これは最初に書いてある、この1行目に書いてある「本市では人口減少うんぬん」から始まっているこの2行は、これは何ですか、これはどっかに、どっかに謳われてるスローガンですか。

○事務局（加藤都市計画課長） はい、報告事項のタイトルの次に書いてある2行がですね、この地区計画を、この運用基準をつくる趣旨を説明したものでございます。

○藤原会長 これのためだけですね。

○事務局（加藤都市計画課長） はい。

○藤原会長　なら、ちょっと安心ですけど。

「本市では人口減少や市場経済の低成長などを背景にうんぬん」と言うと、もう人口縮小と市場経済の停滞を認めているというか、どうしようもしていないというふうに見えるので、多分、趣旨はそうじゃないですね。「現在は人口減少、市場経済の低成長が背景としてある」と出ているけども、言いたいことは、「次世代への負担はできるだけ抑えるために不効率なことはやりたくない」ということですね。

本当は、甘んじて人口が減るからこうだということではなくて、最終的には市街化区域を拡大して、発展を誘導するようなとこに持っていくことも考えているんですよ。

ですので、今日は、声が出ないのであまり言わないつもりだったのですが、ここは特に大きな問題じゃないのであれば、もうちょっと工夫をして、元気が出るキャッチコピーにしたらどうかと思います。

○平野委員　ちょっと、一言言わせてください。

○藤原会長　はい、どうぞ。

○平野委員　この前のその文言っていうのは、多分、県知事が言った、県が指導した、そのままだの文言がここにあるんだよね。

だから、都市計画審議会の冒頭が多分そうだと思う。県が人口減少時代になるっていう、知事が言ったこと、県が言ったこと、それをそのまま広島市がコピーしなくちゃいけない理由はどこにあるのかなっていうのが、皆さんが思われてることだろうと思うし、現実、広島市っていうのは117万人からまだ減ってないんですよ。県は減ってるけど、広島市は横ばいか、多分、何千人でも自然増があるわけです。

そうしたときに、はたして外に対するイメージとして、こういうキャッチコピーがいいのかどうか。県が言ったからそのまま、都市計画審議会だから同じ文言を頭に入れなくちゃいけない、それで縛られなくちゃいけないっていう理由は、今の広島市には僕はまだないと思うんですけど、それをこれで縛れば、今の松井市政っていうのは終わりになっちゃうんじゃないかなっていう気がします。それだけは、もう一回頭へ入れてやって、見てやってほしいと思います。

○谷口委員 最初、私も言わせてもらったとおりなんですけども、これについては報告として聞かせていただいて、これからしっかり議論させてください。このまま中身を外へ出してもろうたら困ります。

以上です。

○藤原会長 はい、ありがとうございました。

他にございませんでしょうか。

それでは、以上をもちまして本日の審議会は終了させていただきます。

本日は、大変お忙しい中、また、聞きづらい声で大変失礼いたしました。

御出席いただきまして、誠にありがとうございました。

○一同 ありがとうございました。