

令和6年（2024年）7月23日

第72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72回広島市都市計画審議会議事録

1 開催日時 令和6年(2024年)7月23日 9時30分

2 開催場所 広島市役所 議会棟3階 第1委員会室

3 出席委員等

(1) 出席者

ア 学識経験者 佐名田敬荘 渡邊一成 小林文香 田中貴宏 神田佑亮 真鍋俊枝
高場敏雄

イ 市議会議員 碓氷芳雄 八條範彦 宮崎誠克 元田賢治 山内正晃 山本昌宏

ウ 関係行政機関の職員 中国地方整備局長代理 企画部事業調整官 桑嶋弘志

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 花田憲治

オ 市民委員 安部倫久 高田綾 萩原孝一

以上 18名

(2) 欠席者

学識経験者 安部紀恵

市議会議員 永田雅紀

(3) 傍聴人

一般 5名

報道関係 0社

4 閉 会 12時

第 7 2 回広島市都市計画審議会

日時：令和 6 年 7 月 2 3 日（火）

場所：広島市役所 議会棟 3 階 第 1 委員会室

○事務局（横山都市計画担当部長）

定刻となりました。

それでは、ただいまから第 7 2 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、また、大変お暑い中、御出席いただき誠にありがとうございます。

私は、4 月 1 日付けの人事異動で都市計画担当部長に就任いたしました横山でございます。よろしくお願いいたします。

今回は、学識経験者の委員及び市民委員について、本年 7 月 6 日付けで委員の任期が満了となり、7 月 7 日付けで委員改選となりました。今回は委員改選後の最初の審議会となりますので、会長及び副会長の選任を行うこととなります。このため、会長及び副会長が選任されるまでの間、私が進行役を務めさせていただきますので、よろしくお願いいたします。

それでは、まず、お手元の配付資料の確認を行いたいと思います。

事前に配付いたしました「第 7 2 回広島市都市計画審議会」とタイトルつけております、議案等をつづったオレンジ色のファイルでございます。

その他クリップとじとしておりますが、「会議次第」というのが表にありまして、4 枚ものの A 4 つづりでございます。

それから、報告事項の 1、「立地適正化計画専門部会の開催結果について」、資料 1-1、1-2 を配付しております。その中に、続けて、報告事項の 2、「立地適正化計画の軽微な変更について」、資料 2 をとじ込んでおります。お手持ちの最後のところ、A 3 横長のものをとじ込んでおります。

また、別冊として緑色のファイルの「広島市都市計画審議会関係資料」、緑色のものを机の上に置いております。資料に不足はございませんでしょうか。

それでは、開会に先立ち、事務局を代表いたしまして、都市整備局長の西野より御挨拶申し上げます。

○事務局（西野都市整備局長）

広島市都市整備局長の西野でございます。

令和6年度最初の都市計画審議会ということで、一言御挨拶を申し上げます。

昨年度より継続して委員に御就任いただいております皆様におかれましては、かねてより熱心な御審議を賜り、心から御礼を申し上げます。

また、本年度より新たに委員に御就任いただきました皆様におかれましては、本審議会にお力添えを賜りますよう、どうぞよろしくお願い申し上げます。

さて、今回の審議会では、市街地再開発事業や地区計画に関連する議案について御審議をいただきます。市街地再開発事業については、都市計画決定により本格的に事業がスタートすることになります。また、地区計画については、地域のまちづくりや良好な住環境の維持を図る上でのルールづくりを行うものであり、いずれも本市のまちづくりにとって重要な案件であると考えております。

本審議会には、様々な見識や御経験をお持ちの委員の皆様にご御参画いただいておりますので、委員の皆様には活発な御議論をよろしくお願い申し上げます。甚だ簡単ではございますが、私からの御挨拶とさせていただきます。

どうぞよろしくお願いいたします。

○事務局（横山都市計画担当部長）

ありがとうございました。

以降、着座にて説明等させていただきます。

それでは、お手元の配付資料の広島市都市計画審議会委員名簿、先ほどの4枚つづりの4枚目をご覧ください。経済関係以外の学識経験者の委員7名及び市民委員3名の計10名の方におかれましては、本年7月6日を以て委員の任期が満了となったことから、この度改選手続を行い、御就任いただいております。

また、このほか、国土交通省と広島県の人事異動に伴う改選、市議会議員の失職

に伴う改選も行いまして、新たに委員に御就任いただいております。初回のため、名簿順に御紹介させていただきます。

まず、学識経験者の委員を御紹介させていただきます。

都市計画関係の委員として再度御就任いただきました佐名田敬荘様です。

○佐名田委員

佐名田です。よろしくお願いいたします。

○事務局（横山都市計画担当部長）

土木関係の委員として再度御就任いただきました渡邊一成様です。

○渡邊委員

渡邊です。よろしくお願いいたします。

○事務局（横山都市計画担当部長）

建築関係として再度御就任いただきました小林文香様です。

○小林委員

小林です。よろしくお願いいたします。

○事務局（横山都市計画担当部長）

環境関係として再度御就任いただきました田中貴宏様です。

○田中委員

田中です。よろしくお願いいたします。

○事務局（横山都市計画担当部長）

交通関係として再度御就任いただきました神田佑亮様です。

○神田委員

神田です。よろしくお願いいたします。

○事務局（横山都市計画担当部長）

法律関係として再度御就任いただきました真鍋俊枝様です。

○真鍋委員

真鍋です。よろしくお願いいたします。

○事務局（横山都市計画担当部長）

農業関係として再度御就任いただきました安部紀恵様ですが、本日は所用により御欠席されています。

次に、市議会議員の委員を御紹介いたします。

新たに御就任いただきました元田賢治様です。

○元田委員

元田です。よろしくお願いいたします。

○事務局（横山都市計画担当部長）

次に、国土交通省の人事異動に伴い新たに御就任いただきました中国地方整備局長の林正道様です。本日は、代理として企画部事業調整官の桑嶋弘志様に御出席いただいております。

○桑嶋委員

桑嶋でございます。よろしくお願いいたします。

○事務局（横山都市計画担当部長）

次に、広島県の人事異動に伴い新たに御就任いただきました広島県警察本部交通部長の大木晋様です。本日は、代理として交通規制課課長補佐の花田憲治様に御出席いただいております。

○花田委員

花田です。よろしくお願いいたします。

○事務局（横山都市計画担当部長）

最後に、市民委員を御紹介いたします。

再度御就任いただきました安部倫久様です。

○安部（倫）委員

安部です。よろしくお願いいたします。

○事務局（横山都市計画担当部長）

再度御就任いただきました高田綾様です。

○高田委員

高田でございます。よろしくお願いいたします。

○事務局（横山都市計画担当部長）

新たに御就任いただきました萩原孝一様です。

○萩原委員

どうも萩原と申します。よろしくお願いいたします。

○事務局（横山都市計画担当部長）

高場委員は8月に改選予定でございますので、本日は御紹介をいたしておりません。

以上で委員の改選の報告を終わらせていただきます。

なお、永田委員におかれましては、本日は所用のため御欠席されております。

続きまして、本日出席しております事務局職員及び関係課の職員を紹介いたします。

都市整備局長の西野でございます。

○事務局（西野都市整備局長）

どうぞよろしくお願いいたします。

○事務局（横山都市計画担当部長）

都市計画課長の前川でございます。

○事務局（前川都市計画課長）

どうぞよろしくお願いいたします。

○事務局（横山都市計画担当部長）

続きまして、議案関係課の職員です。

都市整備局都市機能調整部市街地再開発担当課長の日下でございます。

○事務局（日下市街地再開発担当課長）

よろしくお願いいたします。

○事務局（横山都市計画担当部長）

都市整備局西風新都整備部西風新都整備担当課長の倉岡でございます。

○事務局（倉岡西風新都整備担当課長）

どうぞよろしくお願ひいたします。

○事務局（横山都市計画担当部長）

都市整備局指導部建築指導課長の金森でございます。

○事務局（金森建築指導課長）

建築指導課長の金森です。よろしくお願ひします。

○事務局（横山都市計画担当部長）

それでは、続きまして、会長及び副会長の選任に入りたいと思います。

選任方法について、事務局から御説明いたします。

○事務局（前川都市計画課長）

それでは、別冊資料の緑色のファイルの別紙2の広島市都市計画審議会条例をご覧ください。

まず、会長につきましては、第5条第1項に、「学識経験のある者につき任命された委員のうちから委員の選挙によってこれを定める。」と規定されております。

次に、副会長につきましては、同条第3項に、「審議会に副会長2人を置き、委員の選挙によってこれを定める。」と規定されております。

また、選挙の方法といたしましては、別紙3の広島市都市計画審議会運営要領第2条に、「出席した委員による指名推選、または無記名投票の方法によって行うものとする。」と規定されております。

以上でございます。

○事務局（横山都市計画担当部長）

ただ今説明がありましたが、会長及び副会長の選任は指名推選、または無記名投票によることとされていますが、これまでの慣例に従いまして、指名推選の方法で選任することにさせていただきたいと思いますが、いかがでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

○事務局（横山都市計画担当部長）

ありがとうございます。

それでは、異議がないようですので、指名推選による方法で会長及び副会長を選任することといたします。

まず、会長について、どなたか推薦をお願いしたいと思います。どうでしょうか。

田中委員、どうぞ。

○田中委員

この審議会で前会長の渡邊委員が再任されておられますので、これまでの会長の御経験ですとか、豊富な御経験を有しておられる渡邊委員に引き続き会長をお願いできればと思いますが、いかがでしょうか。

○事務局（横山都市計画担当部長）

ただ今、田中委員から渡邊委員を御推薦いただきましたが、いかがでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

○事務局（横山都市計画担当部長）

それでは、異議がないようですので、会長を渡邊委員をお願いしたいと思います、渡邊委員、よろしいでしょうか。

○渡邊委員

はい、お引き受けいたします。

○事務局（横山都市計画担当部長）

ありがとうございます。

それでは、会長は渡邊委員に決定させていただきます。

続きまして、お席の移動をお願いいたします。渡邊委員は会長席へお移りください。資料は事務局がお持ちいたします。

続きまして、副会長2名について、どなたか御推薦をお願いいたします。

小林委員、お願いします。

○小林委員

前副会長であられました佐名田委員と田中委員がそれぞれ再任されていますので、またお二人に引き続き副会長をお願いすることではいかがでしょうか。

○事務局（横山都市計画担当部長）

ただ今、小林委員から佐名田委員と田中委員を御推薦いただきましたが、いかがでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

○事務局（横山都市計画担当部長）

ありがとうございます。

それでは、異議がないようですので、副会長を佐名田委員と田中委員にお願いしたいと思いますが、佐名田委員、田中委員、よろしいでしょうか。

○佐名田委員

はい。

○田中委員

はい、お引き受けいたします。

○事務局（横山都市計画担当部長）

ありがとうございます。

また、別冊資料の別紙2の条例第5条第4項に、「副会長は会長を補佐し、会長に事故があるときなど、あらかじめ会長が定めた順序によりその職務を代理する。」と規定されております。

渡邊会長、これについていかがでしょうか。

○渡邊会長

会長の職務を代理する順序といたしましては、まず佐名田委員、次に田中委員の順とさせていただければと思います。よろしく願いいたします。

○事務局（横山都市計画担当部長）

ありがとうございます。

それでは、お席の移動をお願いいたします。佐名田委員と田中委員は副会長席へお移りください。資料は事務局がお持ちいたします。

それでは、これより議事進行は渡邊会長にお願いしたいと思います。

渡邊会長、よろしくお願いいたします。

○渡邊会長

ただ今、会長を仰せつかりました渡邊でございます。よろしくお願いいたします。

本日は御多忙の中、また、お暑い中、委員の皆様には御出席を賜り、誠にありがとうございます。

本日御出席いただいております委員の方は20名中18名です。定足数に達しておりますので、本日の審議会は成立しております。

次に、本日の議事録の署名をお願いする委員を指名させていただきます。

本日の議事録署名は高場委員と宮崎委員にお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。

続きまして、本日の議案について、事務局から説明をお願いします。

○事務局（横山都市計画担当部長）

それでは、本日の議案について、導入部分を私から御説明いたします。

4枚つづりの最初の2枚に議案の一覧表がございますので、ご覧ください。

先に開催通知をお知らせしておりますとおり、本日御審議いただく議案は9件でございます。

第1号議案から第6号議案は、「西広島駅南口西地区」に関する案件であり、第1号議案が「第一種市街地再開発事業の決定」、第2号議案が「高度利用地区の変更」、第3号議案が「地区計画の決定」、第4号議案及び第5号議案が「都市計画道路の変更」、第6号議案が「都市計画通路の変更」でございます。

それから、第7号議案として、西風新都石内下中平田地区の「地区計画の決定」でございます。第8号議案は、第7号議案に関連する議案で、「広島圏都市計画区域内の用途地域の指定のない区域のうち市街化調整区域内の容積率等の変更について」の案件です。これは、建築基準法に基づき特定行政庁である広島市長が決定する案件ですが、当審議会の議を経ることが義務付けられているものです。

最後に、第9号議案として、桐陽台地区の「地区計画の決定」でございます。

このほか報告事項として、「（１）立地適正化計画専門部会の開催結果について」と「（２）立地適正化計画の軽微な変更について」の案件について御報告いたします。

それでは、渡邊会長、よろしくお願いいたします。

○渡邊会長

それでは、審議に入りたいと思います。

まずは第１号議案から第６号議案につきましては、先ほど事務局から説明がありましたように、関連する案件ですので、一括して審議したいと思います。

また、本日は審議事項、報告事項が多いため、１号議案から６号議案まで御審議いただいたところで１回休憩し、その後、続きを審議いただくという進め方で、途中で休憩を入れたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

それでは、まず、事務局の説明を求めます。お願いします。

○事務局（前川都市計画課長）

それでは、第１号から第６号までの議案につきまして、関連する案件ですので、一括して御説明をさせていただきます。説明はお手元の議案説明書に沿って行います。一部の項目につきましては参考資料で補足しながら御説明をいたします。

まず、第１号議案「第一種市街地再開発事業の決定」、第２号議案「高度利用地区の変更」、第３号議案「地区計画の決定」です。

これらは、市街地再開発事業の実施に伴い定めるものでございます。

次に、第４号、第５号議案「都市計画道路の変更」、第６号議案「都市計画通路の変更」です。

これらは、第１から第３号議案に関連する都市施設の変更を行うものでございます。

前方のスライドをご覧ください。

こちらの図は、各議案のおおよその位置を示したものでございます。西広島駅南口西地区は、ＪＲ山陽本線と広島電鉄に挟まれたＪＲ西広島駅の南西に位置する赤色の区域になります。

都市計画決定の内容の説明に入る前に、市街地再開発事業の仕組みなどについて参考資料により御説明をさしあげます。

前面のスライドをご覧ください。市街地再開発事業とは、都市再開発法に基づき土地の合理的、かつ、健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、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、公園、広場、街路等の公共施設の整備等を行うものです。都市再開発法に位置付けられている事業の種類には、「第一種市街地再開発事業」と「第二種市街地再開発事業」がございます。

第一種市街地再開発事業は、従前の建物・土地所有者等の権利を再開発ビルの床に関する権利に原則として置き換える権利変換方式による事業のことでございます。

第二種市街地再開発事業は、一旦、施行区域内の建物・土地等を施行者が買収し、買収された者が希望すれば、その賠償に代えて再開発ビルの床を与える用地買収方式による事業のことでございます。これまで本市において施行された市街地再開発事業の11地区全てが第一種市街地再開発事業となっております。今回の事業につきましても、権利変換方式による第一種市街地再開発事業で行います。

続いて、第一種市街地再開発事業の仕組みについて、図を用いて御説明いたします。

左側が市街地再開発事業の施行前、右側が施行後のイメージ図でございます。

第一種市街地再開発事業では、敷地を共同化し、高度利用することにより公共施設用地を生み出します。

また、建物や土地の所有者などは従前の資産に見合う再開発ビルの床の一部を権利床として取得します。土地の高度利用によって生み出される新たな床である保留床を処分することなどによって、事業費を賄います。このような仕組みを権利変換方式といいます。

次に、西広島駅南口西地区第一種市街地再開発事業の概要について御説明いたします。

議案説明書をご覧ください。

西広島駅南口西地区は、駅前の利便性が高いエリアに立地しながら、施設の老朽

化、空き店舗などの低未利用地の発生、木造建築物が多く、不燃化が遅れているほか、2階建て以下の建築物が多く、高度利用が進んでいないのが現状でございます。

こうした中、当該地区は、JR、広島電鉄、バスの乗換地点として広島の西部と都心部をつなぐ交通結節点としての機能を有しており、将来的にはアストラムラインの延伸が計画されているなど、交通結節機能のさらなる集積が見込まれており、地域的な都市機能を担う拠点地区として交通結節機能の強化と駅周辺にふさわしい都市空間の形成を図ることが求められております。

上位計画である都市計画マスタープランにおいて、当該地区は、「地域的な都市機能を担う拠点地区」に位置付けられております。

都市機能を担う拠点地区とは、日常的な生活サービス機能の集積や交通の利便性などの面で行政区レベルでの拠点性を持つ地区であり、生活サービス機能の充実などにより、地域の生活・活動を支える拠点を形成することとしております。拠点地区の土地利用の方針として、「多様な都市機能が複合した土地の高度利用や都市型住宅の立地促進、行政区レベルの拠点性を支える商業・業務施設の立地の誘導等」を行うこととし、都市施設の整備・活用の方針として、「西広島駅等における交通結節点の整備など、鉄道、路面電車、バス等の交通機関相互の連携強化により、乗換利便性の向上を図る」としております。

次に、これまでの経緯について御説明いたします。

まず、平成29年3月に、西広島駅南口西地区市街地再開発準備組合が設立されました。

令和5年8月に、準備組合により、地権者、借家人、周辺住民を対象とした第1回説明会が開催されております。

令和5年12月には、JR、広島電鉄が新たに準備組合に加入しております。

令和6年1月に第2回説明会が開催され、その後、都市計画決定の提案が本市に提出されております。

令和6年3月に広島市都市計画提案審査委員会を開催し、本提案を採用すること

とし、現在、都市計画の進められているところでございます。

次に、市街地再開発事業の内容について御説明いたします。

位置については、冒頭でも御説明しましたが、J R 西広島駅と広島西広島駅に接する面積約 1.6 ヘクタールのエリアでございます。

北側の街区 1 と南側の街区 2 から成り、北側の街区 1 には西広島駅に近い方から商業・業務棟、住宅棟、駐輪場棟が、南側の街区 2 には商業・業務棟がそれぞれ建築される予定となっております。

また、J R 西広島駅の自由通路と同じ 2 階レベルの歩行者デッキを整備し、当該デッキにより再開発ビルや駅、バス停を接続する計画となっております。

そのほか、この事業では、壁面後退空間などの歩行空間の整備や都市計画道路己斐石内線の整備を行う予定としております。

こちらが断面イメージでございます。

左側が街区 1 を南側から、右側が街区 2 を東側からそれぞれ見た図でございます。このように、青色で示す歩行者デッキにより、2 階レベルで全ての建物と接続しております。

次に、議案説明書の 2 枚目をご覧ください。都市計画の決定及び変更の理由について御説明いたします。

まず初めに、第 1 号議案から第 3 号議案に係る都市計画の決定及び変更の理由について御説明いたします。

当該地区は、現在、駅周辺施設の老朽化、空き店舗など低未利用地の発生などの問題があることや交通の乗換利用が主体で、地域の生活・活動を支える拠点としての機能が十分発揮されていないのが現状でございます。

こうしたことから、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とともに、商業施設や住宅等から成る複合施設等の整備により、にぎわいと魅力ある都市空間を形成することを目的として、第一種市街地再開発事業の都市計画決定を行うものでございます。

あわせて、容積率の最高限度等を定めるため、当該地区を高度利用地区とする変更を行うとともに、建築物の用途の制限や地区施設の整備を行うことから、当該地区に地区計画の決定を行うものです。

次に、都市計画の決定及び変更の内容について御説明いたします。

それでは、各議案の説明に入ります。

第1号議案の第一種市街地再開発事業の決定について御説明いたします。

このスライドは、計画書の主な内容を抜粋したものでございます。

赤色の一点鎖線が市街地再開発事業の施行区域でございます。

北側に街区1、南側に街区2があり、街区1については、建築物整備に関する計画として建築面積を約7,600平方メートル、延べ床面積を約7万2,600平方メートル、建蔽率を約80パーセント、容積率を510パーセント、主要用途を店舗、事務所、住宅、駐輪場、その他としております。また、建築敷地の整備に関する計画として、街区1の敷地面積を約9,700平方メートルとしております。

街区2については、建築物整備に関する計画として、建築面積を約900平方メートル、延べ床面積を約5,600平方メートル、建蔽率を約70パーセント、容積率を約430パーセント、主要用途を店舗、事務所、その他、建築敷地の整備に関する計画として街区2の敷地面積を約1,300平方メートルとしております。

続きまして、第2号議案の高度利用地区の変更について御説明いたします。

これまで定めている7地区の高度利用地区に西広島駅南口西地区を追加する変更を行うものでございます。

高度利用地区については、都市計画に地域地区の種類、位置、区域、面積、建築物の容積率の最高限度と最低限度、建蔽率の最高限度、建築面積の最低限度、壁面の位置の制限を定めることとしております。

当該地区においては、面積を第一地区は約1.2ヘクタール、第二地区は約0.4ヘクタールの合計約1.6ヘクタール、建築物の容積の最高限度を第一地区は510パーセント、第二地区は500パーセントとしております。

容積率の最低限度を第一地区、第二地区いずれも200パーセントとしております。

また、建蔽率の最高限度を第一地区は70パーセント、第二地区は80パーセントとしております。

また、建築面積の最低限度については、第一地区、第二地区いずれも200平方メートルとしております。これは、土地利用の細分化を防ぐため、過去の都市計画の事例から設定しているものでございます。

また、壁面の位置の制限を第一地区において定めております。

この図は、位置、区域、壁面の位置の制限を表しております。

高度利用地区は、赤い一点鎖線で囲まれた区域で、市街地再開発事業の区域と同じでございます。このうち北側の第一地区では、緑色の破線で示す壁面の位置の制限を定めており、道路に沿って4メートル、歩道が整備されてる部分については2メートルの制限をそれぞれ付しております。

ここで、高度利用地区の区域設定と現行の都市計画について御説明をいたします。

高度利用地区は、赤い線で囲まれた区域で、市街地再開発事業の区域と同じです。このうち、オレンジ色で着色しているエリアを第一地区、緑色で着色しているエリアを第二地区としております。

次に、高度利用地区における現行の都市計画でございます。

第一地区、第二地区いずれも用途地域は商業地域、建蔽率は80パーセントとなっております。

容積率については、第一地区は指定容積率が400パーセントの区域Aと500パーセントの区域Bにまたがるため、面積による加重平均により、第一地区全体の指定容積率としては410パーセントとなります。

なお、第二地区の一部、400パーセントと500パーセントに区域がまたがっておりますが、400パーセントの区域が全て道路区域であるため、第二地区の指定容積率は500パーセントとなります。

次に、第一地区の建蔽率と容積率の最高限度の設定について、具体的に御説明をいたします。

第一地区においては、建蔽率の最高限度を80パーセントから70パーセントへ低減するとともに、壁面の位置の制限を定めております。これにより、国の指針に基づき、容積率の最高限度を410パーセントから510パーセントに緩和しております。

次に、第3号議案の地区計画の決定について御説明いたします。

地区計画の名称は、「西広島駅南口西地区地区計画」、面積が約1.6ヘクタール、地区計画の目標として、快適な歩行者空間を形成するとともに、駅前に適切な土地利用を誘導することにより、交通結節機能の強化と駅周辺にふさわしい都市空間の形成を図ることとしております。

このほかに、区域の整備、開発、保全の方針、地区整備計画として地区施設の配置及び規模、建築物の用途の制限を定めております。

地区整備計画の具体的な内容について御説明いたします。

地区施設として幅員2.5メートルの歩行者用上空通路A、幅員1.5メートルの歩行者用上空通路Bを定めております。

また、建築物の用途の制限を定め、商業地域で建築が可能な用途のうち勝馬投票券発売所や風営法に規定する店舗などの建築を制限しております。

この図の一点鎖線で囲まれた区域が地区計画及び地区整備計画の区域を表しております。

また、緑と青の連続した丸が地区施設として位置付けるペDESTリアンデッキの配置を示しており、青色で示しているJR西広島駅の自由通路から宮島街道まで続く南北デッキを歩行者用上空通路A、幅員2.5メートル、延長90メートルとしております。

さらに、緑色で示してる歩行者用上空通路Aと地上レベルをつなぐ宮島街道線沿いの海岸部分を歩行者用上空通路B、幅員約1.5メートル、延長約15メートルとしております。

続きまして、第4号議案の道路の変更について御説明いたします。

議案説明書の3枚目をご覧ください。

本案件は、都市計画道路比治山庚午線の都市計画変更を行うものでございます。

比治山庚午線は、昭和27年に広島平和記念都市建設計画において都市計画決定されております。南区比治山本町から西区己斐本町3丁目に至る本市の中心市街地を南北に貫き、都市の骨格を形成する主要な幹線道路でございます。この度の変更は、再開発事業の決定に伴い、延長約20メートルの区間の削除を行うものです。

また、都市計画法施行令の一部を改正する政令に基づき、新たに車線の数を決定するものでございます。

それでは、変更の内容について御説明いたします。

まず、1つ目の変更内容は一部区域の削除でございます。

緑色の区域が現計画どおりの区域で、黄色の区域が今回削除する区域となります。今回はこの西広島駅南口駅前広場の一部を削除いたします。

変更する区域について、こちらのスライドで御説明いたします。

この度、赤色で示す西広島駅南口西地区第一種市街地再開発事業の再開発ビルの建築敷地に西広島駅南口広場の一部を取り込むことになりました。この広場は既に整備を終えており、削除しても駅前広場としての機能が確保されることから、再開発ビルの建築敷地と重複する黄色で着色した区域の削除を行うものでございます。

続きまして、2つ目の変更内容は車線数の決定でございます。

これは、平成10年11月に都市計画法施行令が改正され、道路について車線の数を都市計画に定めることとされたことから、都市計画変更の際に併せて新たに車線の数を決定するものでございます。

今回、現状の車線数に合わせて決定するものであり、全線にわたって4車線で決定をいたします。

これは代表的な断面である平和大通りの標準断面でございます。

議案書の22ページの計画書及び24ページの新旧対照表について、こちらのスラ

イドで説明をさせていただきたいと思います。

スライドの赤字が今回変更をする箇所でございます。車線数について、この度新たに4車線としましたので、記載をしております。

また、その他に記載している赤字箇所につきましては、広島県が作成している都市計画の手引で示された様式に修正をしたものであり、内容についての変更はございません。

続きまして、第5号議案の道路の変更について御説明いたします。

議案説明書の4枚目をご覧ください。

本案件は、都市計画道路西広島駅己斐本町線の都市計画変更を行うものでございます。

西広島駅己斐本町線は、交通機関相互の乗り継ぎの利便性の向上やJR山陽本線を挟む南北地区の分断の解消、JR西広島駅のバリアフリー化への対応を行うため、南口駅前広場と北口駅前広場を連絡する自由通路の設置により、南北地区の一体化及び交通結節機能の強化を図ることとし、平成24年に都市計画決定を行っております。その後、令和4年11月に、南口駅前広場の西側へ接続する階段を除く全ての工事が完了しております。

この度の変更は、再開発事業の決定に伴い、延長30メートルの区域の削除を行うものでございます。

それでは、変更の内容について御説明をいたします。

こちらのスライドは新旧対照図でございます。

西広島駅己斐本町線は、北口駅前広場と南口駅前広場をつなぐ自由通路となっております。

緑色の区域が現計画どおりの区域、黄色の区域が今回削除する区域でございます。

現在、黄色の区域である南口駅前広場に下りる階段を除いて緑色の区域の整備が完了しているところでございます。

赤色で示す敷地は再開発ビルを建築する敷地でございます。

この度、青色の点線で示した箇所にて再開発ビルと一体の階段を整備することとなりました。このビル一体整備の階段は自由通路と接続し、南口駅前広場の西側に下りる階段となっており、西広島駅己斐本町線で都市計画決定している黄色の区域にある階段と同等の機能を有しております。そのため、ビル一体整備の階段を通路として新たに追加することとし、延長30メートルの区間を削除するものでございます。

議案書の30ページの計画書及び32ページの新旧対照表について、こちらのスライドで説明いたします。

スライドの赤字が変更する箇所となります。削除した区間の延長が30メートルのため、約110メートルだった延長を約80メートルに変更しております。

続きまして、第6号議案の通路の変更について御説明いたします。

議案説明書の5枚目をご覧ください。

本案件は、都市計画通路西広島駅南口西通路を都市計画通路に追加するものでございます。

西広島駅南口西通路は、自由通路から南口駅前広場へ連絡する階段として再開発ビルと一体で整備することとしております。

それでは、変更の内容について御説明いたします。

こちらのスライドは計画図でございます。

先ほど、第5号議案の西広島駅己斐本町線で御説明いたしましたとおり、赤色で示す階段を再開発ビルと一体で整備することとしております。

また、この階段は自由通路から南口駅前広場の西側へ連絡する階段であり、西広島駅己斐本町線として都市計画決定している青色の点線で示す階段と同等の機能を有しております。そのため、西広島駅己斐本町線として決定していた階段を削除し、再開発ビルと一体で整備する階段を西広島駅南口西通路として都市計画決定するものでございます。

また、西広島駅南口西通路では、立体的な都市計画の区域を定めることとしております。

A-A' 断面とB-B' 断面は、右側に示すとおりでございます。上下の範囲を地上から8.7メートルの高さとし、通路全体を立体的な都市計画の区域とすることとしております。

議案書の36ページの計画書について、こちらのスライドで説明をいたします。

こちらに示すとおり、通路の幅員を3メートル、延長を30メートルとし、全区間において立体的な範囲を定めるものでございます。

最後に、都市計画案の縦覧結果について御説明いたします。

議案書に資料を添付しておりませんので、前面のスライドをご覧ください。

第3号議案の地区計画の決定について、原案の縦覧を4月1日から15日まで、また、第1号から第6号議案の案の縦覧を6月3日から17日までそれぞれ行い、縦覧者数は7名で、意見書の提出が1件ございました。

意見書の内容については、第1号議案の市街地再開発事業に関するもので、この計画で是非一刻も早くまちの再生に取り組んでもらいたいという賛成の意見でございました。

以上で第1号議案から第6号議案の説明を終わらせていただきます。

西広島駅南口西地区第一種市街地再開発事業に関する案件は以上でございます。御審議のほど、よろしく願いいたします。

○渡邊会長

ありがとうございました。

それでは、ただ今事務局から説明がありました、第1号議案から第6号議案について、御質問とか御意見がありましたらお受けしたいと思います。

いかがでしょうか。

どうぞ。

○山内委員

市議会議員の山内です。

基本的なことをちょっとお尋ねすると、46階建ての住宅棟が建つということで、広

島市内でも相当高いビルになるんだろうと思うんですけど、今、他県の話ですけど、富士山が見えなくなるので高いビルをやめろみたいな話もあります。そういう心配はないと僕は個人的には思いますが、市の方がどういう見解というか、調査をされたのかということをお尋ねしたいと思います。

○渡邊会長

事務局、お願いします。

○事務局（日下市街地再開発担当課長）

本市では、景観形成上重要な建築物、または土木構造物のデザインにつきまして、景観づくりへの貢献の観点から検討を加え、広島らしい個性的で魅力のあるまちづくりに寄与することを目的として、広島市都市デザインアドバイザー会議を設置しております。

タワーマンションなど、今回の再開発で建築される建築物につきましては、この広島市都市デザインアドバイザー会議に諮る予定としておりまして、専門家の意見を聞きながら、デザイン等に配慮した設計にしていきたいと考えております。以上です。

○渡邊会長

はい、どうぞ。

○山内委員

もう一つお尋ねしたい。

4 6 階建ての住宅棟ということですので、これは何戸ぐらい、1つの団地に匹敵するレベルの人口がここにお住まいになるんじゃないかと思うんですが、そこまで決まってないということかもしれないんですけど、どれぐらいの人口集積になるのかということが分かれば教えていただきたいということをお尋ねします。

○渡邊会長

事務局、お願いします。

○事務局（前川都市計画課長）

第1号議案の4ページ、下の方に書いてありますけども、戸数としましては約45

0戸を予定していると聞いております。

以上でございます。

○渡邊会長

ほかにございますでしょうか。

どうぞお願いします。

○佐名田副会長

エリア内の地権者なんですけども、議案説明書の方ですと、土地所有者16名、借地権者10人ということなんですけども、どのような方が権利者なのかということと、それからその同意の状況について教えていただけますでしょうか。

○渡邊会長

事務局、お願いします。

○事務局（前川都市計画課長）

西広島駅市街地再開発事業における地権者、どのような方かということなんですけれども、地権者につきましては、民間の企業や個人だけではなくて、市営駐輪場や駐車場など所有している広島市、あるいは交番の跡地がございますので、その跡地を所有している広島県も含まれております。以上のような方々になります。

また、同意率につきましては、都市計画提案に当たって区域内の土地所有者の同意者の人数が3分の2以上、かつ、同意した者が所有する土地の面積が3分の2以上であることを要件としておりまして、本地区につきましては、同意者数としては約77パーセント、土地の面積としては80パーセントが賛成ということになっております。いずれも都市計画提案に必要な3分の2以上の同意率となっております。

以上でございます。

○渡邊会長

ありがとうございます。

どうぞ。

○佐名田副会長

再開発事業の都市計画決定においては、地権者の同意率とともに、保留床処分に関して、早期の事業実施の確実性といいたししょうか、そういったところが重要かと思えます。

今回の事業につきまして、事業実施に関しての進捗状況ですね。そういったところがどのようになっているか、教えていただけますでしょうか。

○渡邊会長

事務局、お願いします。

○事務局（日下市街地再開発担当課長）

本市といたしましては、都市計画審議会への議案の上程に先立ちまして、慎重な判断と事業を完遂させる覚悟が必要だというふうに考えておりまして、その実現性の見通しについて確認をしております。

具体的には、権利者の合意はもちろんでございますが、建築工事費などの支出面と保留床処分金や補助金などの収入面のバランスといった資金計画の妥当性、それから保留床処分の見通しなどについて準備組合と十分に協議、調整を行い、その実現性、妥当性を確認しております。

準備組合では、事業の確実性を高めるため、最終的には自ら保留床を取得する義務を負うものとなる特定業務代行者を選定した上で事業を進めることとしておりまして、7月19日よりこの特定業務代行者の公募を開始しております。

その後、本再開発事業が都市計画決定された後、速やかに特定業務代行者を選定し、確実な事業の推進を図ることとしておりまして、着実に事業実施が行われるものというふうに判断をしております。以上でございます。

○渡邊会長

ありがとうございます。

よろしいですか。

ほかにはございますでしょうか。

お願いします。

○山本委員

説明ありがとうございました。

私の方からは、この資料の議案説明書の63ページ、A3横長の資料の図なんですけど、ここにあります上の右の図ですね。宮島街道の方にバスベイを整備していただけるということで詳細を確認したいんですが、そのバスベイの右端にエレベーターと階段を設置していただけると思うんですが、このバスベイのオレンジの部分と階段の間ですね。階段とエレベーターの間に人が通る空間がどれくらい確保されてるのかっていうのを教えていただきたいです。

○渡邊会長

事務局、お願いします。

○事務局（日下市街地再開発担当課長）

ペDESTリアンデッキで宮島街道の歩道に下りて、どれぐらいの歩道幅員が確保できるのかという御質問だと思います。

この図では、歩道空間を丸々塞いでしまうような形になってはいますが、現実には歩道幅員の最低基準が2メートルとなっております、それを超える2.5メートルの歩道空間が確保できるように計画をすると聞いております。

以上です。

○渡邊会長

どうぞ。

○山本委員

もう一度確認なんですが、この図では右端のE Vって書いてあるエレベーターがあるんですが、その上側が2.5メートルでありますと、先ほど説明していただいた一番太い歩行者用のデッキ、ペDESTリアンデッキの幅だと思うんですけど、その空間がこの絵だとなないように見えるんですが、2.5メートル確保できるように聞いてらっしゃるということでもよろしかったでしょうか。

○渡邊会長

事務局、お願いします。

○事務局（日下市街地再開発担当課長）

そうですね、この絵ですとそのような絵にはなっておりませんが、宮島街道側の方に歩道の幅員2.5メートルを確保できる計画、今後の詳細設計になってくるんですけど、そのように行っていくというふうに聞いております。

以上です。

○渡邊会長

続いて、どうぞ。

○山本委員

ありがとうございます。

もう一つちょっと確認なのですが、この絵の左側に茶色い、都市計画決定された3・7・331号己斐石内線整備というものがあるんですが、今、幅員8メートルで都市計画決定されておりまして、この上の己斐本町踏切がありまして、西側は今、暫定で6メートルの幅員で整備を進めていただいております。

この駐輪場の横の都市計画決定された道路、これは8メートルの幅員で整備していただけると考えてよろしいでしょうか。

○渡邊会長

事務局、お願いします。

○事務局（日下市街地再開発担当課長）

委員御指摘のとおり、再開発区域内の己斐石内線につきましては、8メートルで整備を行う予定としております。

以上です。

○渡邊会長

どうぞ、続けて。

○山本委員

よろしく申し上げます。

もう一つ、西国街道という街道がございまして、今、この絵ですと右から左への一方通行の道路になっております。

再開発をする場合は、この道路というのは双方向通行できる道路になるのでしょうか。それとも、今までどおり一方通行で、歩道の幅員を広げた道路になるのでしょうか。

○渡邊会長

お願いします。

○事務局（日下市街地再開発担当課長）

御指摘の西国街道につきましては、今までどおり、図面でいいますと右から左、東から西に向けての一方通行ということになるかと思います。

以上です。

○渡邊会長

どうぞ。

○山本委員

ありがとうございます。

先日、21世紀の己斐を創る会の総会がございまして、その中で、己斐のまちづくりの協議会から40年がたつてということで、己斐のまちの方々も非常にこの計画に賛同してらっしゃって、期待してらっしゃる部分がありますので、引き続き計画どおり進めていただきますようお願いして、私からの質問を終わらせていただきます。

○渡邊会長

ありがとうございます。

ほかにはございますでしょうか。

お願いします。

○高場委員

高場です。

同じ今の63ページの右上の図面でいきますと、アストラム新駅（予定）と書いて

てありますけども、これは地上でよろしいのでしょうか。それとも地下を考えていらっしゃるのでしょうか。

○渡邊会長

事務局、お願いします。

○事務局（日下市街地再開発担当課長）

アストラムラインの新駅につきましては、地上といたしますか、高架部分に駅が設けられると聞いております。

以上でございます。

○高場委員

それで、今、点線をつないであるペデストリアンデッキがつながるといふ、そういうイメージですか。

○渡邊会長

どうぞ。

○事務局（日下市街地再開発担当課長）

アストラムラインの都市計画決定については、まだという状況でございますが、今後、再開発のビルと新駅がつながるように調整をしていくということで点線表示とさせていただきます。よろしくお願いいたします。

以上です。

○高場委員

ありがとうございました。

もう1点質問です。

今回の対象ではないんですけども、駅前広場を挟んだ、63ページでいうと右側になります。イズミ側の方も低層階のお宅が密集している地域なんですけども、こちらについては再開発の対象になっているのでしょうか。どうでしょうか。

○渡邊会長

はい、事務局お願いします。

○事務局（日下市街地再開発担当課長）

今回の再開発につきましては、このエリアのとおりでございまして、今のところ、広場を挟んだ反対側、東側の方で再開発というお話については把握をしていないという状況でございます。

○高田委員

地元でそういう話が出ていないということによろしいですか。

○事務局（日下市街地再開発担当課長）

そうですね、はい。

○高田委員

ありがとうございました。

以上です。

○渡邊会長

ありがとうございます。

ほかにはございますでしょうか。

どうぞ。

○真鍋委員

真鍋です。お尋ねします。

同じく、63ページの平面イメージの中に歩行者デッキの整備っていう話があったと思うんですけども、2階部分の高さでということだったんですが、1階とのアプローチというか、エレベーター以外、階段、スロープなど、どのような想定になっているのか、教えてください。

○渡邊会長

では、事務局、お願いします。

○事務局（日下市街地再開発担当課長）

再開発ビルの1階部分へのアプローチということによろしいですか。

○真鍋委員

ビルだったり、あと、周辺道路、歩道との接続とかっていうところも含めて、スロープとかが十分整備されているのかな、交通の要衝になるようなところかなと思いますので、その辺りがちょっと気になりました。

○事務局（日下市街地再開発担当課長）

失礼いたしました。

歩行者デッキについては、1階部分からは階段、もしくはエレベーターでタッチできるような計画となっております。高低差がございますので、スロープというところまでは設けるようにはなっておりません。

以上です。

○真鍋委員

各所においてエレベーターの設置を確実にあると理解してよろしいですか。

やっぱりそれなりに子供がいたり、高齢の方だったりっていう方も多くなってくる地区かなとも思うので、そういうところへの配慮がどの程度できてるのか、ちょっとお聞きしたかったです。

○渡邊会長

お願いします、事務局。

○事務局（日下市街地再開発担当課長）

詳細につきましては今後ということになるんですけど、それぞれの降り口についてはエレベーターの設置について検討をするということになるかと思います。それぞれバリアフリーに対応して、車椅子が行かれても降り口がないっていうようなことがないように計画していく必要があると考えております。以上です。

○渡邊会長

ほかにはございますでしょうか。

お願いします。

○桑嶋委員

桑嶋でございます。御説明ありがとうございます。

同じく、63ページの図を見ながらなんですけれども、住宅棟と、それから商業・業務棟の地下駐車場があると思います。

もともと今回のこの都市計画決定自体が市街地の整備の交通拠点になるんじゃないかなというふうに思いますし、いろんな交通モードがこの中に入ってきて、そういった部分、結節機能っていうのが非常に重要になってくるんじゃないかなという目線でいきますと、バスベイについては既に整備されてるところだと思いますが、そういったところにこの地下駐車場の交通が影響するようなことがあって、駅前広場周辺、宮島街道に対しても影響があるようなことになると、あまりよろしくないという状況も考えられますので、この地下駐車場の出入りの方向性、今言える範囲になろうかと思えますけど、どのような考え方でこの辺の交通整理をやっていくようになっているのか、お答えできる範囲で教えていただければと思います。以上です。

○渡邊会長

事務局、お願いします。

○事務局（日下市街地再開発担当課長）

まず、駐車場の出入口についてでございますが、商業棟及び住宅棟の南側にございます西国街道に出入口を設けるという計画としております。

それから、渋滞の懸念というところでございますけど、国土交通省が定めた大規模開発地区関連交通計画マニュアル、これに基づきまして、当地区の市街地再開発事業によって新たに発生する交通需要を算定した上で、当地区の周辺の交通解析を行っておりまして、解析の結果、交差点需要率及び各流入部の容量比は現況と比べて若干増加しますが、交通処理上の大きな影響はないということを確認をしております。以上でございます。

○桑嶋委員

ありがとうございました。

○渡邊会長

ほかにございますでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、ほかにはないようですので、第1号議案から第6号議案まで一括してお諮りをしたいと思います。

第1号議案から第6号議案については、原案のとおり可決することにしてよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○渡邊会長

ありがとうございます。異議なしと認めます。

それでは、第1号議案から第6号議案については、原案どおり可決いたします。

なお、本日は、長時間に及ぶ審議となりますため、先ほど申しましたように、第7号議案の審議に入ります前に、ここで5分ほど休憩にしたいと思います。私の正面にあります時計で今、ちょうど10時40分になりましたので、10時45分から再開とさせていただきます。

(休憩)

○渡邊会長

それでは、審議を再開したいと思います。

続きまして、第7号議案と第8号議案につきましては、先ほど事務局から説明がありましたように、こちらも関連する案件でございますので、一括して審議することしたいと思います。

まずは、事務局から説明をお願いいたします。

○事務局（前川都市計画課長）

では、第7号議案及び第8号議案は、関連する案件でございますので、一括して御説明をさせていただきます。

説明は、お手元の議案説明書に沿って行わせていただきます。一部の項目につきましては、参考資料で補足しながら説明をさせていただきます。

まず、第7号議案は、「西風新都石内下中平田地区 地区計画の決定」で、広島市決定の案件でございます。

次に、第8号議案は、第7号議案に関連し、地区計画の区域における建築物の容積率等の変更について、特定行政庁である広島市長が決定するに当たり、建築基準法に基づき都市計画審議会にお諮りするものでございます。

初めに、第7号議案について御説明いたします。

議案説明書をご覧ください。

まず、地区の概要でございます。

西風新都は、広島市の北西部に位置し、高速道路インターチェンジが五日市インターチェンジ、西風新都インターチェンジ、沼田パーキングスマートインターチェンジの計3か所あり、アストラムラインや広島高速4号線により都心部と直結しております。

また、石内バイパスにより五日市方面と結ばれております。

本地区は、こうした新たな都市機能の集積拠点として整備されている西風新都の中にあって、石内バイパスの沿道に位置し、豊かな田園環境の中に幹線道路沿道の利便性を兼ね備えた地区となっております。

こちらは、本地区付近の航空写真でございます。

本地区及びその周辺は、おおむね市街化調整区域となっており、本地区の一部が南側で市街化区域に隣接しております。

次に、地区計画策定の経緯でございます。

まず、先に、西風新都における地区計画を活用したまちづくりの仕組みについて御説明をいたします。

資料は配付しておりませんので、前面のスライドをご覧ください。

本市では、西風新都の都市づくりの基本的な方向性や具体的な進め方を示した「活力創造都市“ひろしま西風新都”推進計画2013」を平成25年6月に策定しております。西風新都推進計画では、開発整備地として民間事業者により計画的な開発を行う「計画開発地区（丘陵部）」と地域住民が主体となって整備を図る「計画誘導地区（平地部）」を定めております。

西風新都下中平田地区は、この計画誘導地区に位置付けられております。

計画誘導地区においては、地域住民がまちづくり計画を策定し、地区計画制度の活用により地区の特性に合った市街地形成を図ることとしております。

また、西風新都推進計画においては、本地区を含む石内バイパスの沿道を地域軸として位置付けており、都市型住宅や生活利便施設等の立地を促進し、土地利用を図ることとしております。

次に、まちづくり計画について御説明いたします。

西風新都推進計画などを踏まえ、平成25年には地域住民等により「石内まちづくり計画（石内バイパス沿道地区編）」が策定されております。

この図は、石内まちづくり計画（石内バイパス沿道地区編）における土地利用の区分が示された図でございます。

まず、石内バイパスの沿道のピンク色の線で示すエリアがまちづくり計画の対象範囲でございます。そして、まちづくり計画の対象範囲のうち、広域的な幹線道路である石内バイパスの沿道を沿道環境形成ゾーン、その沿道の背後地を田園生活ゾーンに区分しております。これらのゾーンは、紫色の点線で示す石内バイパスの道路境界からおおむね30メートルの区域内外で区分をしております。沿道環境形成ゾーンは近隣商業地域、田園生活ゾーンは第一種住居地域と同等の内容を基本としております。

この図は、本地区周辺を拡大したものでございます。

赤色で示す本地区計画の区域では、まちづくり計画等を踏まえ、土地所有者等において地区計画制度を活用した開発計画の検討が重ねられ、令和6年2月に地区計画決定に係る都市計画の提案があったものでございます。

続いて、都市計画の決定の理由でございます。

本地区について、計画的で魅力ある市街地環境の形成を図るため、地域で策定したまちづくり計画等を踏まえた適切な制限を定める地区計画を決定するものでございます。

次に、都市計画の決定の内容でございます。

この図は、開発の計画図でございます。

赤色で囲まれた範囲が本地区計画の区域で、石内バイパスと石内川の堤防に挟まれた位置にあります。

具体的な開発計画としては、地区北側中央のオレンジ色のエリアが福祉施設、石内川沿いの黄色のエリアが住宅地、南側中央の緑色のエリアは運送業の事務所を整備する計画となっています。グレーのエリアは既存住宅等が存続するエリアです。

また、地区中央の青色の市道を拡幅し、幅員9メートルの街区道路を併せて整備いたします。今、表示されました括弧書きで示しているエリアにつきましては、他のエリアのように整備する施設が具体化されてはおりませんが、所有者等において、石内バイパス沿道ではピンク色のエリアは生活利便施設、南側の黄色のエリアは住宅地を検討されております。

なお、水色で示す佐伯1区92号線は、まちづくり計画において4メートルに拡幅する計画として位置付けており、開発行為に併せて拡幅を行う計画としております。

この図は、地区計画の計画図でございます。

まちづくり計画を踏まえ、石内バイパス沿道とその背後地で区域を2つに区分しております。その際、開発計画では市道を挟んで敷地に高低差があるため、石内バイパスから30メートル区域の内外にこだわらず、市道の道路中心により沿道地区と住居地区に区分し、それぞれの地区の特性に合わせ、まちづくり計画に基づく制限を定めております。

また、住居地区での開発行為により交通量の増加が見込まれることから、安全で快適な生活環境の形成を図るため、中央に幅員9メートルの街区道路を地区施設として配置することとしております。

次に、地区計画の主な内容でございます。

地区計画の名称は、「西風新都石内下中平田地区 地区計画」、面積が約3.3ヘクタール、建築物等に関する事項については、建築物の用途の制限など、ご覧の7つの制限を定めております。これらの7つの制限について次ページ以降で具体的に御説

明さしあげます。

建築物に関する事項について、沿道地区及び住居地区における制限を御説明いたします。

初めに、用途の制限についてです。

沿道地区では、建築基準法により近隣商業地域内に建築してはならないものにボーリング場やホテルなどを追加しております。住居地区では建築基準法により第一種住居地域内に建築してはならないものに、ボーリング場やホテルなどを追加しております。

次に、容積率、建蔽率の最高限度についてです。

「広島市市街化調整区域における地区計画の運用基準」により容積率、建蔽率の最高限度が定められており、容積率の最高限度は沿道地区、住居地区ともに200パーセントとしております。建蔽率の最高限度は、沿道地区を70パーセント、住居地区を60パーセントとしております。

次に、高さの最高限度についてです。

沿道地区では、近隣商業地域に準じた高さの制限となるよう、隣地斜線の勾配を2.5に、道路斜線の勾配を1.5に定めております。住居地区については、一般的な市街化調整区域と同じ高さの制限とするため、地区計画においては定めておりません。

次に、壁面の位置についてでございます。

建築物の外壁の面から道路境界線、街区道路及び隣地境界線までの距離は1メートル以上としております。

形態又は意匠の制限として、屋外広告物を自己用に限定しております。

垣又は柵の構造については、生け垣、または網状のもの、又は高さ1.2メートル以下のものとしております。

議案書に資料を添付しておりませんので、前面のスライドをご覧ください。

本件については、原案の縦覧を3月15日から29日まで、案の縦覧を6月3日

から17日までそれぞれ行っております。原案の縦覧者は0名、意見書の提出が1件ございました。

意見書の内容は、地区計画に関するものではなく、石内バイパスへの下水道整備に関するものでございました。意見書の内容は、関係課に情報提供を行い、対応済みとなっております。

案の縦覧者は1名で、意見書の提出はありませんでした。

以上で第7号議案の説明を終わらせていただきます。

次に、第8号議案の「広島圏都市計画区域内の用途地域の指定のない区域のうち市街化調整区域内の建築物の容積率の変更」について御説明いたします。

建築基準法の規定により、用途地域の指定のない区域における容積率、建蔽率、斜線制限の勾配については、特定行政庁が都市計画審議会の議を経て定めることとされています。

本市の市街化調整区域においては、原則的に容積率を100パーセント、建蔽率を50パーセント、道路及び隣地の斜線制限の勾配を1.25と定めております。

今回、地区計画において、これらの容積率と異なる数値を定めることから、本審議会に諮るものでございます。

右の表は、沿道地区及び住居地区で定める容積率及び建蔽率の最高限度、隣地及び道路の斜線の勾配について、現行の数値と地区計画で定める数値を比較する形で示したものでございます。沿道地区、住居地区の両地区における容積率、建蔽率の最高限度について、現行の数値を変更し、地区計画で定める数値と整合を図ります。

また、沿道地区の隣地及び道路の斜線勾配について、近隣商業地域に準じた高さの限度とするため、隣地斜線の勾配を現行の1.25から2.5に変更し、道路斜線の勾配を現行の1.25から1.5にそれぞれ変更して地区計画に定める数値と整合を図るものでございます。

以上で7号議案及び8号議案の説明を終わらせていただきます。

西風新都石内下中平田地区 地区計画に関する案件は以上でございます。御審議の

ほどよろしくお願いたします。

○渡邊会長

ありがとうございました。

それでは、ただいま事務局から説明のありました第7号議案から第8号議案について、御質問、御意見があったらお受けしたいと思います。いかがでしょうか。

お願いたします。

○佐名田副会長

この計画書によりますと、地区施設として幅員9メートルの街区道路が定められておりますけども、沿道地区と住居地区の間にあります市道ですかね、それについてどのような形で整備されるのか。その整備の状況について教えていただけますでしょうか。

○渡邊会長

事務局、どうぞ。

○事務局（前川都市計画課長）

前面の図面で少し説明をさせていただきます。

佐伯1区85号線及び佐伯1区89号線は、住宅地に接続することを踏まえて、開発許可の基準に基づき幅員6メートル以上に拡幅する計画としております。

一方、佐伯1区92号線につきましては、開発エリアと高低差があり、直接接していないこと、あるいは車が通り抜けできない地区の生活道路として利用されていることから、現時点では、石内まちづくり計画に位置付けられた幅員4メートルに拡幅する予定と聞いております。

当該道路の拡幅については、提案者から沿道地権者に対して、開発時に道路中心から2メートルの後退を行って4メートルの道路を整備することについて同意を得ているというふうに報告を受けております。以上でございます。

○渡邊会長

ありがとうございました。

どうぞ。

○佐名田副会長

この地区に関して、細街路については、地権者と調整ができているということではあるんですけども、転売された後の話であるとか、そういったことを考えた際、都市計画決定によって形成される市街地ということですので、地区内の細街路については、少なくとも4メートル以上の道路がきちんと整備されるような、例えば地区施設に位置付けるとか、そういったことを地区計画の策定に当たっては検討いただく必要があるのではないかと考えているところです。

私からは以上です。

○渡邊会長

ありがとうございました。

事務局どうぞ。

○事務局（前川都市計画課長）

今後の開発の調整に当たりましては、今、委員御指摘の点などを踏まえまして、地区施設への位置付け等について検討をするよう調整してまいりたいと思います。

以上でございます。

○渡邊会長

ありがとうございました。

ほかにはございますでしょうか。

どうぞ。

○宮崎委員

すみません。資料68ページの地区区分、沿道地区と住居地区ということで分かれておりますが、これの用途制限ですね、この中に「ちくしゃ」と読むんですかね、この畜舎というのはどのようなものを想定されますでしょうか。

○事務局（前川都市計画課長）

畜舎とは、ある程度の期間、継続して動物を飼養もしくは収容するための施設とい

うことを指しておりまして、一定数以上の動物を飼養または収容するもの、もしくはペットショップ、動物病院等の部分で動物を収容する面積が15平方メートルを超えるようなものが対象になってきます。

なお、一定数の動物という意味で言えば、牛などで言えば1頭であるとか、あとは、綿羊であれば4頭というふうに、ある程度具体的な数字を定めて基準の方で判断していくようになると思います。

○渡邊会長

どうぞ。

○宮崎委員

特に今、豚とか牛とか臭いも出ますし、その辺はよく分かるんですが、郊外で最近特に問題になるのが、例えばドッグランとか含めた犬舎ですね。こういったものがすごく問題になっておりまして、特にこの石内バイパス沿道沿いは、先般、やっぱりペット霊園ができて、これは本当に反対運動が起きて大変大きな問題になっておりますんで、住民の皆さんも非常にこの辺は過敏になっておられると思いますんで、この辺の用途制限をやはり詳しく、もうちょっと細かく示す必要があると思いますが、その辺はどのようにお考えでしょうか。

○渡邊会長

どうぞ。

○事務局（前川都市計画課長）

今の御質問の中にありました、例えばドッグランになりますと、常時使用するわけではないということちょっと該当はしないということになるんですけども、常にペットショップ等とか、そういったもので飼っているものが、床面積が先ほど言いましたように15平方メートル以上で、かつ、一定数ということで、犬でいえば10頭以上常時飼っているような施設については対象になるというのが、建築基準法の運用の中で基準としてありますので、そちらの方で対応していけるのではないかなというふうに思っています。

○渡邊会長

引き続き、事務局どうぞ。

○事務局（金森建築指導課長）

建築基準法を所管している建築指導課長として一言言わせていただくと、ドッグランというのは、屋根のないところで犬に走ってもらうということです。建築基準法の、ここの地区計画で書いている用途の制限は、建築物の用途の制限になりますので、青空での用途というのをどういうふうに制限していくのかというのは、ちょっと工夫をしないと難しいかなと思うので、今、委員御指摘のような状況もあるというのを踏まえて、都市計画部署等と連携しながら、何か良い方法がないかというのは検討していきたいと思います。

以上です。

○渡邊会長

どうぞ。

○宮崎委員

はい、ありがとうございます。

こういった業者っていうのは、そういったところの隙間を狙って入ってきますんで、どこの地域もそれでトラブルになる可能性が高いし、ここは特にそういったことを過敏な地域になっておりますんで、その辺を担当課としても詳しく対策を練っておいていただければと思います。

以上です。

○渡邊会長

ありがとうございました。

ほかにございますでしょうか。

どうぞ。

○桑嶋委員

桑嶋でございます。

ちょっと的外れな確認になるかもしれませんが、ちょっと図面見てまして、石内川の河川の線形があんまりよろしくないかなっていう、ぱっと見て感じておったんですが、今回のその利用が福祉施設であるということで、災害の観点で、土地の高さの底上げをすることで解決できるのかもしれないんですけども、その辺りについて今回この計画をする上で配慮するようなこととか、そういったことがあったのかなかったのか、その辺りを少し教えていただければと思います。

○渡邊会長

事務局お願いします。

○事務局（倉岡西風新都整備担当課長）

地盤の高さということでございますけれども、排水計画を考える上で、どうしてもそれぞれ調整池等を配置して整備することになります。当然排水に関しましては、石内川に流出するということになりますので、高さを考慮した上で高さ計画を立てていただくということになろうかと思えます。

以上です。

○桑嶋委員

内水排除の話もあると思うんですけども、あってはならないんですが、どうしても自然災害という、河川氾濫とかですね。水害とかはあってはならないと思うんですが、そこも万が一のことを考えた上での今後の開発とか、その辺りを当たっていただければいいんじゃないかなというふうに思えます。よろしくお願いします。

○渡邊会長

どうぞ。

○事務局（前川都市計画課長）

今回の地区計画の案の策定に当たって、開発計画の中で、想定浸水区域が含まれてないってということについては、こちらの方で確認をさせていただいてますので、一応そういったことについては、一応の配慮がされてるというふうに御理解いただければというふうに思えます。

以上でございます。

○桑嶋委員

ありがとうございます。

○渡邊会長

ありがとうございます。

ほかにもございますでしょうか。よろしいですかね。

それで、ほかにはないようですので、こちらも2議案ですね、一括してお諮りをしたいと思います。

第7号議案及び第8号議案については、原案どおり可決することとしてよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○渡邊会長

ありがとうございます。異議なしと認めます。

それでは、第7号議案及び第8号議案につきましては、原案どおり可決します。

それでは、最後に、第9号議案について、事務局から説明を求めます。

○事務局（前川都市計画課長）

では、9号議案の「桐陽台地区 地区計画の決定」について御説明をいたします。

まず、地区の概要について御説明いたします。

桐陽台地区は、都心部から北へ約1.8キロメートル、地域的な都市機能を担う拠点地区である可部地区から北東へ約4キロメートルに位置する計画的に開発された大規模な住宅団地でございます。

桐陽台地区は、戸建ての低層住宅を主体とし、学校や公園等の公共施設が整備された閑静で良好な居住環境を有する市街地が形成されているところでございます。

次に、桐陽台地区の現在の都市計画について御説明いたします。

オレンジ色の枠内が都市計画区域となっており、このうち緑色やピンク色の部分が住宅地や学校用地などとして土地利用されてる市街化区域で、その周辺の薄い水色

の部分法面や調整池などとなっている市街化調整区域となっています。

また、先ほどの市街化区域における用途地域の指定状況について御説明いたします。

戸建ての低層住宅を主体とした緑色の区域は第一種低層住居専用地域、学校や公園が立地する黄緑色の区域は第一種中高層住居専用地域、幹線道路沿いで商業施設等が立地しているピンク色の区域は近隣商業地域、団地の出入口付近の工場などが立地している黄色の区域は第一種住居地域となっております。桐陽台団地では、以上の4つの地域、用途地域を指定しております。

次に、(2) 地区計画策定の経緯について御説明いたします。

桐陽台地区は、昭和55年から平成3年にかけて団地造成が行われ、その進捗に応じて複数期にわたり宅地分譲が行われてきました。宅地分譲に当たっては、昭和58年から順次開発事業者により桐陽台建築協定が定められ、宅地分譲後は、建築協定に従い、地区住民により良好な居住環境が維持されてきました。

当該地区は、開発完了後は既成市街地として良好な土地利用が行われていることから、第4回(平成16年)及び第5回(平成24年)の都市計画総合見直しに向け、都市計画区域編入についての意見交換会等を実施してきましたが、地区住民の理解が得られず、編入については、今後継続検討することとなっております。

そうした中、第6回(令和4年)の都市計画総合見直しに向けて令和元年に実施した意見交換会等において、高齢化の進展等に伴う担い手不足により、将来にわたり建築協定を維持することが難しい状況となっていると地域住民の意向が示されたことから、都市計画区域へ編入するとともに、建築協定の建築物等に関する制限内容を地区計画に移行することとなりました。

その後、地区住民及び広島市において、地区計画の具体的な内容についての検討や勉強会等を行い、令和6年3月には、地区住民から本市に地区計画を都市計画決定する要望書が提出されたところでございます。

そういった経緯等を踏まえ、地区計画の決定の理由としましては、良好な居住環境の保全に向けてまちづくりの機運が高まったことから、地区の特性に応じた建築物の

誘導等を行い、地区にふさわしい居住環境や快適な都市環境の保全及び形成を図るため、桐陽台地区において地区計画の決定を行うものでございます。

では、ここから、地区計画の決定の内容について御説明をいたします。

まずは、地区計画の区域です。前面のスライドをご覧ください。

スライドでは、現在の用途地域の上に地区計画の区域を重ねて表示しております。

地区計画の区域は、現在の建築協定の区域を引き継ぐことを基本として定めております。黒色の枠が建築協定の区域、赤色の点線の枠が地区計画の区域となります。建築協定の区域から地区計画に含められない土砂災害特別警戒区域、土砂レッドゾーンが指定されている水色の区域を除いた赤い破線で囲まれた区域を地区計画の区域として設定しております。

位置としては、安佐北区三入東一丁目、二丁目の各一部、面積としては約48.4ヘクタールとなっております。

こちらが実際に地区計画に定める計画図でございます。

地区計画の区域内には、戸建て住宅を主体とする緑色の住居専用地区、住宅に加え、店舗等の立地を許容するピンク色の近隣商業地区を設けており、それぞれの地区は用途地域で定める第一種住居専用地域及び近隣商業地域と同一の範囲としております。

なお、区域内で色がない白地の部分は公園となります。

次に、地区計画の内容について御説明いたします。

左側のオレンジ色の建築協定において、7項目の建築物及び敷地の基準が定められております。これらの基準について、右上緑色の地区計画に引き継ぐことを基本としております。

このうち、建築協定の青点線内の建蔽率、容積率及び建築物の高さ等の2項目の基準については、既に定めている用途地域により制限をされています。このため、これらを除いた赤点線内の建築物用途の制限など5項目の制限を地区計画に定めております。

では、地区計画の具体的な内容を御説明いたします。

オレンジ色の建築協定及び緑色の地区計画の主な内容について対比する形で御説明させていただきます。

まず、建築物の用途の制限については、建築協定では、住居専用地区において住宅のみ地区することができることとしておりますが、地区計画では、住宅に加え、他の住宅団地等と同様に兼用住宅、集会所、診療所なども建築することができるものとして追加しております。

次に、敷地面積の最低限度についてです。

建築協定では、住居専用地区において敷地を再分割して第三者に譲渡することはできないルールとしておりますが、地区計画では、再分割するという行為自体を規制することができないため、敷地面積の最低限度の基準に置き換えております。

桐陽台地区では、団地内のほとんどの宅地が約50坪165平方メートル以上であるため、地区計画では、敷地面積165平方メートル以上を基準としております。

続きまして、壁面の位置の制限についてです。

建築協定では、住居専用地区において建物の外壁を隣地境界線から1メートル以上離すこととしており、この制限をそのまま地区計画へ移行しております。建築協定括弧内の除外規定について、他の住宅団地等と同様にポーチ等で通行専用と認められる部分や門または塀などを追加し、地区計画に移行しております。

次に、建築物等の形態または意匠の制限についてです。

建築協定では、擁壁からはみ出す床版等の設置を禁止しており、この制限をそのまま地区計画へ移行しております。

次に、垣・柵の構造の制限についてです。

建築協定では、住居専用地区において開放性のあるフェンスなどを除き、塀の高さ1.8メートル以下の制限を定めており、これを地区計画へ移行しております。

また、建築協定のブロック造8段積み以下については、ブロック1段の高さが20センチのため、8段分の高さとなるコンクリートブロック造の高さ1.6メートル

以下と置き換えて移行しております。

建築協定の建蔽率、容積率、建築物の高さ等については、先ほど御説明したとおり、既に用途地域を定めているため、地区計画においては新たな制限を追加しておりません。

なお、建築協定では、住居専用地区において、軒高7メートル以下、階数2以下の基準を定めておりますが、地区計画には移行しないこととしております。これは、用途地域が第一種低層住居専用地域であることから、軒高7メートルを超えるまたは階数3以上の建築物は日影規制の対象となり、建築物の配置や形状について配慮がなされるためでございます。

本件につきまして、原案の縦覧を4月15日から30日まで、案の縦覧を6月17日から7月1日までそれぞれ行いました。原案の縦覧、案の縦覧ともに縦覧者0名で、意見書の提出はありませんでした。

第9号議案の説明については以上でございます。

よろしく願いいたします。

○渡邊会長

ありがとうございました。

それでは、ただ今事務局から説明のありました第9号議案について、御質問、御意見がありましたらお受けしたいと思います。いかがでしょうか。

小林委員、どうぞ。

○小林委員

すみません、この地区計画の策定の経緯を少し詳しく教えていただきたいんですが、議案説明書の70ページの大きな1番の(2)の第2段落のところで、当初、平成16年度、平成24年度において、都市計画の総合見直しに向けて意見交換を行っていたけれども、地域住民の理解が得られずと書いてあって、今回は勉強会を重ねて提案があったということなんですが、当初はどういった理由で編入を見送ったのかということと、あと、もう一つ、この地区住民といった場合には具体的にはどういったとこ

ろと交渉されていた、交渉というか、勉強会等をされてきたのかっていうことを2点お教えてください。

○渡邊会長

事務局、どうぞ。

○事務局（前川都市計画課長）

まず、都市計画の、地区計画策定の経緯について御説明をさせていただきます。

当該地区につきましては、平成初頭に団地開発が完了した後、既成市街地として都市的な土地利用が行われているということで、先ほども説明しましたように、第4回及び第5回の都市計画の総合見直しに向けて、都市計画区域の編入について意見交換会などを実施してきたんですけれども、都市計画区域に編入されると都市計画税が課税されることとか、あとは、当時はまだ建築協定の違反等についても住民の方で対応できるからということで、編入に反対する御意見を多くいただいたということも踏まえまして、時間をかけて御理解を得る必要があったということで編入を見送っています。その後も引き続き、編入についての協議をさせていただいてたというところがございます。

そうした中で、第6回、令和4年の都市計画総合見直しに向けて、令和元年から実施した意見交換会においては、先ほど言いましたように、高齢化が進展してそういった担い手不足というところが顕著になっているというところで、将来にわたっての建築協定の存続というところについての維持についての不安があるといった意向が示されましたので、地区計画については、都市計画区域外では定められないので、都市計画の区域に定めて、その中で地区計画という都市計画の手法を使って建築物に関する制限等をしていくと、そういった仕組みを御説明して、今回御理解をいただいて、都市計画区域に編入して地区計画を策定することになったということがございます。

地区住民につきましては、基本的に都市計画区域の編入及び地区計画の策定ということになりますと、具体的にエリアが限定されておりますので、対象になるエリアのお住まいの方とか土地所有者の方というのを中心に御説明させていただきまして、具

体的には、今回の地区計画の決定に当たりましては、段階を踏んで説明をさせていただきまして、最初に建築協定の委員の方であるとか、あと、その次に自治会の班長さんであるとか、あと、最後に桐陽台の団地全体の住民の方というような形で順を追って説明会をさせていただいて、丁寧な対応をさせていただいたところでございます。

説明は以上でございます。

○小林委員

ありがとうございます。

○渡邊会長

ほかにございますでしょうか。

どうぞ。

○高田委員

御説明ありがとうございます。

ちょっと私が不勉強なので、教えていただきたいんですけど、建築協定だと、やっぱり住民主導であんまり行政側が規制をかけるっていうことができないから、今回都市計画区域に参入されたのがきっかけで、その地区計画に移行しようってというような流れという捉え方でよろしいですか。

○渡邊会長

事務局、お願いします。

○事務局（前川都市計画課長）

そのとおりでございます。

基本的には、建築協定につきましては、住民で構成される委員会の中で調整であるとか是正指導なんかをされているので、そういったところが高齢化等に伴って厳しくなっているというところでございます。

○高田委員

ありがとうございます。

○渡邊会長

ほかにはございますでしょうか。

どうぞ。

○山本委員

70ページの建築協定の壁の高さの基準ってというのがありまして、高さ1.8メートル以下と、ブロック造であれば8段積み以下ということなんですけど、地区計画の方では、コンクリートブロック造等の高さということになっておりまして、この桐陽台は、昭和55年から平成3年にかけて住宅が建ってきたということを考えますと、このブロック塀ですね、筋交いが入ってないものもかなりあると考えられます。

それで、広島市の方でも道路に接してるブロック塀の撤去費用の補助があると思うんですけど、今この計画ですね。都市計画決定される前だと、その補助は受けられるんですか。計画決定された後でも受けられると思うんですけど、その辺をちょっと教えてください。

○渡邊会長

事務局、どうぞ。

○事務局（金森建築指導課長）

危険なコンクリートブロック塀の補助制度を所管している建築指導課ですが、危険なコンクリートブロック塀を撤去するのに撤去費用を補助しますということですので、ここはその制限としてコンクリートブロックの8段積み以下と、今回地区計画では1.8メートル以下にしましょうということですので、直接的には関連がなくて、危険なものであれば補助の対象になりますというふうに理解していただければと思います。

○渡邊会長

続けてどうぞ。

○山本委員

計画前であっても、これが決定されても、計画決定前でも決定後でも変わらず利用できるということでしょうか。

それで、この地区計画の中で、コンクリートブロック造等と今回改めて記載されて

いるんですけど、その理由があれば教えていただきたいんですが。

○渡邊会長

「等」には何が入るのかっていうことだと思うんですけどね、事務局、お願いします。

○事務局（前川都市計画課長）

すみません。今、委員がおっしゃいました「等」ですけども、議案書を確認しましたら、「等」は含まれておりません。コンクリートブロック造りの場合は1.6メートル以下ということです。「等」についてはちょっと議案説明書の方が間違いですので、その部分は削除していただくようによろしくお願いします。

○渡邊会長

ありがとうございます。

ほかにはございますでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、お諮りしたいと思います。

第9号議案につきましては、原案のとおり可決することとしてよろしいでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

○渡邊会長

ありがとうございます。異議なしと認めます。

それでは、第9号議案につきましては、原案どおり可決することとします。

本日の審議事項は以上でございます。

引き続きまして、本日は、2件の報告事項がございます。

なお、報告事項に関しましては、特段の質問がある場合のみお受けすることとしたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

それでは、初めに、報告事項の1番、「立地適正化計画専門部会の開催結果について」です。

本日は、立地適正化計画専門部会の部会長である、田中副会長から報告をお願いしたいと思います。

それでは、よろしくお願ひいたします。

○田中副会長

立地適正化計画専門部会の会長を務めております田中です。

この立地適正化計画専門部会を先日開催いたしましたので、その開催結果について御報告いたします。

お手元の資料 1 - 1 というクリップで留めてあるこちらをご覧くださいと思います。「第 2 回立地適正化計画専門部会の開催結果について」という資料になります。

この立地適正化計画専門部会は、立地適正化計画の改定ですね、今あるものの改定を目的として、令和 5 年 1 月 26 日に開催された都市計画審議会で設置するということとされました。

その第 2 回なんですけれども、「1 開催日時」にありますとおり、ちょうど先月の 6 月 11 日に第 2 回を開催いたしました。

開催場所、出席委員はここにあるとおりです。

開催結果についてですが、防災指針に対する委員からの意見について、骨子案に反映すべきものと素案において反映すべきものを 2 つに区分しまして、その結果を踏まえて、防災指針の骨子案を取りまとめいたしました。

その際、委員の皆様からいただいた主な御意見が、「5 委員からの主な意見」というところにまとめております。

骨子案の内容につきましては、事務局の方から説明をお願いできればと思います。

○事務局（前川都市計画課長）

それでは、事務局から御説明をさせていただきます。

まず、1 枚めくっていただいて、資料 1 - 2 と書いてあります骨子案をご覧ください。

先ほど、田中副会長の方から御説明いただきましたとおり、専門部会で委員からいただいた意見等を踏まえ取りまとめた防災指針の骨子案となっております。

初めに、構成について説明をさせていただきます。

防災指針骨子案は、1 ページ目の「1 防災指針とは」、2 ページ目の「2 災害ハザード情報等の整備」、同じく2 ページ目の「3 災害リスクの分析」、9 ページ目の「4 具体的な取組」、同じく9 ページ目の「5 防災指針の評価検証」の5つの大項目で構成をしております。

まず、1 ページ目の「1 防災指針とは」から御説明をさせていただきます。

(1) 防災指針作成の背景についてでございます。

防災指針作成の背景としまして、近年の水災害の頻発、激甚化を受け、令和2年度の都市再生特別措置法の改正において、居住や都市機能の誘導を図る上で必要となる都市の防災に関する機能の確保を図るための指針である防災指針が立地適正化計画の記載事項として位置付けられたことを説明しております。

(2) 防災指針の位置付けについてでございます。

防災指針が広島市都市計画マスタープランのアクションプランとなる広島市立地適正化計画の中に位置付けられていること。

また、広島市地域強靱化計画や広島市地域防災計画など、本市の防災に関する計画と整合を図るものであること。

河川整備計画などの本市以外の主体が実施する防災・減災対策を定める防災に関する計画と連携を図るものであることを図示しております。

(3) 防災指針の方向性についてでございます。

頻発、激甚化が想定される水災害を含む自然災害に対応していくためには、市民等が災害種別ごとに分析した災害リスクを認識した上で居住等することが大切であることから、都市計画区域の災害リスクが見える化するとともに、行政、事業者、市民で情報共有を図るために具体的な取組を掲示することが本市の防災指針の方向性であることを説明しております。

また、居住誘導区域について、広島市立地適正化計画において、既に災害リスク等を考慮した居住誘導区域を設定した上で災害リスクのある区域を明示していること。

また、広島市立地適正化計画の作成時点から災害リスクに伴う法的な居住制限が

強化されていないことなどから、防災指針の作成に当たっては、居住誘導区域の変更を行わないことを説明しております。

2 ページ目をご覧ください。

(4) 防災指針の役割についてでございます。

先ほど御説明した防災指針の方向性を踏まえ、市民等が居住地等を判断するための一助となるよう、防災指針が担うべき2つの役割を記載しております。

一つ目が、様々な関係機関から公表されている各種災害ハザード情報を収集、整理し、それらを建物高さなどの都市情報と重ね合わせるなどにより、災害リスクを「見える化」すること。

二つ目が、居住誘導区域内における都市の防災に関する機能を確保するために、災害リスクをできる限り回避、低減するための取組方針を定めるとともに、行政、事業者、市民で情報共有を図るために、「具体的な取組を掲示」することとしております。

次に、「2 災害ハザード情報等の整備」をご覧ください。

防災指針で取り扱う災害ハザード情報と都市情報を記載しております。

防災指針で対象とする災害は、(1) 土砂災害、(2) 洪水、(3) 内水、(4) 高潮、(5) 津波、(6) 地震の6種類で、災害ハザード情報については、分析に必要な災害ハザード情報の種類や計画規模などの災害規模などを災害種別ごとに必要に応じて取り扱うように考えております。一方、都市情報は、人口分布、建物階層、都市計画区域、居住誘導区域、都市機能誘導区域などを取り扱うよう考えております。

なお、取り扱う各情報については、記載方法や分析方法も含め、今後、素案の作成の中で検討する予定としております。

次に、「3 災害リスクの分析」をご覧ください。

この項目では、災害ハザード情報と都市情報を必要に応じて重ね合わせるなどにより、災害リスクを分析し、災害ごとの現状と課題を整理した上で課題に対する取組方針を記載しております。

なお、課題に対する取組方針とその方針に対応する具体的な取組は、国土交通省の「立地適正化計画の手引」に準じて分類しており、取組方針は、「リスク回避」、「リスク低減のハード」、「リスク低減のソフト」の3つに分類することとしております。

3ページをご覧ください。

ここからは、災害種別ごとに現状と課題、取組方針を記載しております。

(1) 土砂災害についてです。

災害リスクの分析の一例として、土砂災害特別警戒区域や土砂災害警戒区域といったハザード情報と居住誘導区域などの都市情報を重ねております。

現状と課題として、本市では、土砂災害警戒区域等が市街地周辺に多くあるとともに、デルタ市街地の周辺の丘陵部に多くの市民が居住していることで土砂災害による被害が多く発生していることから、砂防堰堤等のハード整備に合わせてソフト対策にも取り組む必要があると分析しております。この現状と課題に対する取組方針として、都市計画制度を活用して市街化区域の土砂災害特別警戒区域について、市街化調整区域に編入する逆線引きを行うといったリスク回避や、国、県、市が連携して砂防事業等を促進するといったハード対策によるリスク低減、市民等の防災行動力の向上を図るといったソフト対策によるリスク低減などをお示ししております。

4ページをご覧ください。

(2) 洪水についてでございます。

災害リスクの分析の一例として、計画規模の浸水深という災害ハザード情報と建物高さなどの都市情報を重ね合わせております。

現状の課題として、太田川沿いを中心に広がる浸水エリアに市街化区域の人口の約3分の1が居住しており、また、河川の合流部に浸水深が深いエリアが広がっていることから、河川改修などのハード整備やソフト対策に取り組む必要があると分析しております。

この現状と課題に対する取組方針として、ハザード情報の周知による緩やかな居

住誘導を図るといったリスク回避や都市計画制度、地区計画制度を活用した浸水対策を進めるといったハード対策によるリスク低減と、同じく都市計画制度を活用して農地を保全するといったソフト対策によるリスク低減などを示しております。

5 ページをご覧ください。

(3) 内水についてです。

災害リスクの分析の一例として、既往最大規模の浸水深という災害ハザード情報と居住誘導区域などの土地情報を重ね合わせています。

現状と課題として、特に深刻な浸水被害が発生している区域において、浸水対策施設の整備などを進めているものの、その整備には莫大な事業費と長い期間が必要であり、効果の発現までに長時間を要することから、ハード対策だけではなく、ソフト対策も進める必要があると分析しております。

この現状と課題に対する取組方針として、ハザード情報の周知による緩やかな居住誘導を図るといったリスク回避や都市計画制度を活用した浸水対策を進めるといったハード対策によるリスク低減、都市計画制度を活用して農地を保全するといったソフト対策によるリスク低減などを示しております。

6 ページをご覧ください。

(4) 高潮についてです。

災害リスクの分析の一例として、伊勢湾台風規模の浸水深という災害ハザード情報と居住誘導区域などの都市情報を重ね合わせております。

現状と課題として、太田川下流域に浸水深の大きなエリアが広がっており、国、県が進める高潮対策事業を促進するとともに、ソフト対策も進める必要があると分析しております。

この現状と課題に対する取組方針として、ハザード情報の周知による緩やかな居住誘導を図るといったリスク回避や都市計画制度を活用した浸水対策を進めるといったハード対策によるリスク低減、市民等の防災行動力の向上を図るといったソフト対策によるリスク低減などを示しております。

7 ページをご覧ください。

(5) 津波についてです。

災害リスクの分析の一例として、想定最大規模の基準水位という災害ハザード情報と居住誘導区域などの都市情報を重ね合わせております。

現状と課題として、太田川下流のデルタ域に浸水深の深いエリアが広がっており、高潮対策や地震対策に必要なハード整備による津波対策も推進するとともにソフト対策も進める必要があると分析しております。

この現状と課題に対する取組方針として、ハザード情報の周知による緩やかな居住誘導を図るといったリスク回避や都市計画制度を活用した浸水対策を進めるといったハード対策によるリスク低減、市民等の防災行動力の向上を図るといったソフト対策によるリスク低減などを示しております。

8 ページをご覧ください。

地震についてです。

災害リスクの分析の一例として、南海トラフ巨大地震における想定最大規模の震度分布という災害ハザード情報と居住誘導区域などの都市情報を重ね合わせております。

現状と課題として、南海トラフ巨大地震による本市の最大震度は6弱であり、都市機能が集中しているデルタ地帯や臨海部は液状化の危険性が高く、建築物の倒壊等の被害が予想されることから、建築物等の耐震化を進めるとともにソフト対策も進める必要があると分析しております。

この現状と課題に対する取組方針として、都市計画制度を活用した防災機能の強化を進めるといったハード対策によるリスク低減や市民等の防災行動力の向上を図るといったソフト対策によるリスク低減などを示しております。

9 ページをご覧ください。

次に、大項目の「4 具体的な取組」でございます。

ここでは、先ほど大項目の「3 災害リスクの分析」で説明した取組方針に基づく具体的な取組を分類して整理するとともに、各取組項目の右側にその取組の実施主体

と対応する災害種別を記載しております。

具体的な取組は、取組方針のリスク回避に相当するものとして、都市計画制度、逆線引きを活用した都市的土地利用の抑制など3項目、「リスク低減（ハード）」に該当するものとして、都市計画制度、地区計画を活用した浸水対策など18項目、「リスク低減（ソフト）」に該当するものとして、都市計画制度、生産緑地地区を活用した農地の保全など9項目の計30項目を記載しております。

具体的な取組及びその内容については、基本的に本市の防災に関する計画や本市以外の主体が実施する防災・減災対策を進める計画等に記載している取組を掲載しております。

また、具体的な取組は計画的に進める必要があることから、短期、中期、長期のスケジュールを記載するように考えており、これは素案において追加をする予定としております。

次に、大項目の「5 防災指針の評価・検証」でございます。

防災指針の作成後は、行政、事業者、市民の連携、協働により取組を推進するとともに、定量的な指標を設定することで、着実かつ計画的に防災・減災対策を進めることが必要だと考えております。

おおむね5年ごとに実施される都市計画基礎調査に併せて評価・検証を行い、必要に応じて防災指針の見直しを検討するように考えております。

最後に、今後のスケジュールでございます。

6月に開催した専門部会では、防災指針骨子案について取りまとめを行いました。今後作成する素案についても、専門部会で意見をいただきながら、来年3月頃の改定を目指して作業を進めてまいりたいと考えております。

以上が説明になります。よろしく願いいたします。

○田中委員

ありがとうございました。専門部会からの報告は以上になります。

○渡邊会長

どうもありがとうございました。

ただ今の報告事項につきまして、御質問がある方はいらっしゃいますでしょうか。

すみません。私の方から1点だけ質問させていただきたいのですが、資料1-2の2ページ目のところで、災害リスクを見える化する、これはとても重要なことだと思っておりますし、具体的にこういった情報を使いながら見える化することの必要性っていうのはとても分かるのですが、この防災指針では、見える化することの必要性を謳って終わるのか、それとも、具体的な見える化の何か、物を作るのか、その辺りはどちらまで取り組まれることを想定されておられますでしょうか。

どうぞ。

○事務局（前川都市計画課長）

今回の広島市の防災指針につきましては、先ほど言いましたように、居住誘導区域の見直し等を行わないと。

それは、そもそも最初の居住誘導区域の設定の際にもう既にそういったものをある程度織り込み済みだということがありますので、そういった区域の見直しではなくて、防災の面でリスクを見える化するということに一つ重点を置くということと、そのリスクがあるということを市民の方によく認識していただいて、それに対してどういう対応を行政、事業者、市民で取っていくのかということをも明らかにするということで、この防災指針として取りまとめるということにさせていただきたいと考えております。

○渡邊会長

ありがとうございます。

地域防災計画も策定されていると思いますので、どこまでをこの防災指針で役割を担って、どこから先は地域防災計画でやるのかって、その辺りを整理していただければいいかなと思いますので、すみません、よろしく願いいたします。

○事務局（前川都市計画課長）

防災指針と地域防災計画については、やはり、少し対象とするものとか根拠になる

法律等も違いますので、そういったところを調整しながら、先ほども防災指針の位置付けの中でもありましたように、市の内部、あるいは本市以外の関係する計画等と整合なり連携なりということで、調整を図りながらまとめていきたいと思えます。

よろしく申し上げます。

○渡邊会長

ありがとうございました。

ほかにございますでしょうか。

どうぞ。

○山本委員

説明ありがとうございました。

この災害のリスクをどのように市民の方が理解して把握されるかということが一番大切だと考えておられて、やはりせっかく図面等で色で示していただいているんですけど、なかなかそれを一市民まで、自分の住んでいらっしゃる家はどこか地区はこういう状況だということがよく分かると思うんですが、その災害のリスクを街中にどう表現していくかというか、例えば電信柱に、ここはレッドゾーンですっていうふうな帯を入れとくとか、浸水計画区域ですとか、そういったいつでも市民の方がその災害を認識できる、見える化というものが重要だと考えますが、そこら辺はいかがでしょうか。

○渡邊会長

事務局、どうぞ。

○事務局（前川都市計画課長）

今委員が御指摘の点は、非常に大事なところだと思います。

こういった冊子の中で示すということだけではなく、現地の方でどう示していくかということだと思いますので、この防災指針の中で具体的な現地で物を作ってという話っていうところには至らないと思うんですけれども、先ほども説明しましたように、関連する防災関係の計画であるとか、あと、この防災指針の策定に当たっては、

庁内検討会議という検討組織を作っております、その中には防災関係の部署が入っておりますので、そういったところと連携しながら、今おっしゃったようなことについても、担当する部署の方で対応できるように、御意見としてお伝えしたいと思っています。

よろしく申し上げます。

○渡邊会長

ありがとうございます。

ほかにはよろしいですか。

それでは、次の報告事項に移りたいと思います。

事務局から説明お願いいたします。

○事務局（前川都市計画課長）

それでは、資料2をご覧ください。A3の横長の資料でございます。

こちらは立地適正化計画の交通に関する施策のページを抜粋したものでございます。

この変更につきましては、2月に開催しました都市計画審議会において、記載の変更について検討してる旨を既に御報告させていただいております。

2月の都市計画審議会の際にページ右側中央の「イ 市の取組」のうち、「バスネットワークの再構築」について記載の変更を検討していましたが、その時点では、記載内容が確定していなかったため、確定した段階で改めて御報告するということになっていただいております。

この度、左側に記載しておりますとおり、「乗合バス事業の再構築（移動データを活用した全体最適化等）」に記載内容が確定しまして、令和6年の3月21日付けで変更いたしましたので、御報告をさせていただくものでございます。

以上でございます。

○渡邊会長

ありがとうございました。

ただ今の報告事項につきまして、御質問がある方はいらっしゃいますでしょうか。

○渡邊会長

よろしいでしょうか。

それでは、報告事項に関しましては、これで終わりにしたいと思います。

以上で予定されていた案件は全て終了いたしました。その他、事務局から何かありますでしょうか。

○事務局（前川都市計画課長）

本日は、熱心に御議論いただきまして誠にありがとうございました。

事務局からの連絡事項でございますが、次回の都市計画審議会につきまして、令和6年11月7日の午後からの開催を予定しております。これについては、改めてまた日程等の確認の御連絡させていただきたいと思っておりますので、よろしくお願いたします。

事務局からは以上でございます。

○渡邊会長

それでは、以上で本日の審議会を終了いたします。

本日は、お忙しい中、御出席いただきまして、また、長時間にわたり御対応いただきまして、誠にありがとうございました。

