

令和6年（2024年）11月7日

第73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73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）11月7日 13時30分

2 開催場所 広島市役所 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 渡邊一成 小林文香 神田佑亮 真鍋俊枝

イ 市議会議員 碓氷芳雄 永田雅紀 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 企画部環境調整官 兼原勝英

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 松原弘昌

オ 市民委員 安部倫久 高田綾 萩原孝一

以上 16名

(2) 欠席者

学識経験者 佐名田敬荘 田中貴宏 安部紀恵 高場敏雄

(3) 傍聴人

一般 0名

報道関係 0社

4 閉 会 15時

第 7 3 回広島市都市計画審議会

日時：令和 6 年 1 1 月 7 日（木）

場所：広島市役所 議会棟 4 階 全員協議会室

○事務局（横山都市計画担当部長）

それでは、定刻となりましたので始めさせていただきます。

ただ今から第 7 3 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、御出席いただき、誠にありがとうございます。

私は、本日、導入部分の進行役を務めさせていただきます、都市計画担当部長の横山でございます。

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 3 回広島市都市計画審議会」とタイトルをつけております議案等をつづった水色のファイルでございます。その他クリップ綴じとしておりますが、こちらの方のばら紙でございまして、会議次第、めくっていただいて、「配席表」と「広島市都市計画審議会委員名簿」となっております。

また、別冊として緑色のファイル、こちらでございますが、広島市都市計画審議会関係資料を配付いたしております。関係法令等も入っておりますので、参考に見ていただきたいと思います。

それから、今回は審議会の一部資料について、ペーパーレス化を試行しております。机上にタブレットを用意しておりますけれども、操作方法については後ほど事務局の方から詳しく説明させていただきます。

資料に不足はございませんでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、まずはお手元のクリップ綴じの配付資料、4 枚目の広島市都市計画審議会委員名簿をご覧ください。

今回、経済関係の学識経験者の委員につきまして、本年 8 月 3 日をもって任期満了となることから、先日改選手続を行いましたので、御紹介させていただきます。

経済関係の委員として再度御就任いただきました、高場敏雄様です。本日は所用により御欠席となっております。

以上で委員の改選の報告を終わらせていただきます。

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御紹介いたします。

初めに、事務局の職員でございます。

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）

西野でございます。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）

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）

都市計画課長の前川です。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）

続きまして、関係課の職員です。

経済観光局農林水産部農政課長の横山でございます。

○事務局（横山農政課長）

横山です。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）

なお、佐名田委員、田中委員、安部紀恵委員と、先ほどの高場委員の4名におかれましては、本日は所用のため御欠席となっております。

改めまして、それでは、審議に先立ち、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）

改めまして、広島市都市整備局長の西野でございます。本日は、渡邊会長をはじめ、委員の皆様にはお忙しい中、御出席をいただき、誠にありがとうございます。

第 7 3 回都市計画審議会の開催に当たり、一言御挨拶を申し上げます。

さて、今回の審議会では、7 件の議案について御審議いただきます。その主な内容につきましては、第 1 号議案が区域区分の変更、第 2 号議案から第 6 号議案が区域区分の変更に伴う関連都市計画の変更、第 7 号議案が生産緑地地区の変更でございます。

区域区分の変更については、市街化区域の縁辺部において、土砂災害特別警戒区域を市街化調整区域に編入する「逆線引き」の取組を行うとともに、市街化調整区域において、地区計画制度を活用して開発が行われた地区のうち、計画的な市街地の形成が進んでいる 2 地区について、市街化調整区域から市街化区域への編入を行うものでございます。

生産緑地地区は、一定の規模以上の市街化区域内の農地の計画的な保全を図るために指定するものでございます。今回の変更については、都市計画協力団体である J A 広島市から都市計画提案があり、新たに 2 地区を追加するものでございます。

いずれの議案につきましても、土砂災害の防止や計画的なまちづくり、都市内の農地の保全といった、本市のまちづくりにとって重要な案件でございます。

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して、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。

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

皆さん、こんにちは。

本日は御多忙の中、委員の皆様には御出席を賜りまして、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 16 名でございます。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。

本日の署名は、真鍋委員と元田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、引き続き私の方から御説明いたします。

先に開催通知でお知らせしておりますとおり、本日御審議いただく案件は7件です。

第1号議案については区域区分の変更に関する案件、第2号議案は用途地域の変更に関する案件、第3号議案は下水道の変更に関する案件、第4号議案は防火地域及び準防火地域の変更に関する案件、第5号及び第6号議案は地区計画の変更に関する案件でございます。

これらはそれぞれ関連する案件であるため、説明の都合上、第1号議案から第6号議案を一括して御説明させていただきます。

その後に、第7号議案として、生産緑地地区の変更でございます。

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。

第1号議案から第6号議案につきましては、今、事務局の方から説明がありましたように、関連する案件でございますので、一括して審議することにしたいと思います。

まずは、事務局の説明求めます。

○事務局（前川都市計画課長）

それでは、議案の説明に入ります前に、お手元のタブレットの操作方法について御説明をさせていただきます。以降、着席にて御説明させていただきます。よろしくお願いいたします。

なお、説明の途中、操作の途中に御不明な点や不具合などございましたら、お近くの事務局職員までお声がけいただくようお願いいたします。

まず、今、画面上に第1号議案から第3号議案までのファイルが表示されていると思います。ここでは第1号議案を例に御説明を差し上げます。

まず、画面の一番左にあります「第1号議案 位置図・箇所図（区域区分）」のファイルをタップしていただけますでしょうか。広島市の北面の位置図が表示されるかと思います。ここで右から左にスライドしていただく、画面をスライドしていただきますと、次のページに画面が変わります。すると、広島市の西面の位置図が表示されるかと思います。さらに、次のページにスライドしていただきますと、東面の位置図が表示されるかと思います。

以上についてよろしいでしょうか。

これらの位置図上で、「C-6-何々」のように、白地のテキストボックスで指し示している箇所が、今回、区域区分を変更する箇所となっております。画面上、文字が小さいため、必要に応じて指でズームアップやズームアウトしていただいて、見やすい大きさに操作していただければと思います。

それでは、次のページにスライドしていただくようお願いいたします。こちらの4ページ目では、「瀬野四丁目地区」を表示しております。

さらに、次のページにスライドしていただくと、5ページ目では、「西風新都大塚下観音山地区」が表示されております。これらの2地区は、市街化調整区域を市街化区域に編入する箇所となります。

ここまではよろしいでしょうか。

それでは、次のページにスライドをお願いいたします。

6ページ目は、逆線引きにより市街化区域を市街化調整区域に編入する箇所を図郭割で示した図面となっております。この図郭割図の番号は、次ページ以降の個別の箇所図に対応しております。

次のページにスライドをお願いいたします。

7ページ目に進んでいただけますでしょうか。この画面の右上にある方位記号の下に「NO. 1 / 153」と書かれているかと思いますが、これが先ほどの図

郭割の番号に対応する箇所番号となっております。各委員におかれましては、この箇所番号を参考に、御自身が確認されたい箇所をタブレット上で御自由に確認していただければと思っております。

前の画面に戻る際には、画面左上に表示されております「戻る」というところをタップしていただくと、前の画面に戻ることができます。他の議案がご覧になりたい場合は、その議案のファイルを再度タップしていただければと思います。

タブレットの操作方法については以上でございますが、ここまでで何か御質問等ございますでしょうか。

もし、操作を誤ってしまった場合、あるいは御不明な点などございましたら、遠慮なく事務局の者を呼んでいただければ対応させていただきます。

それでは、議案の説明に入らせていただきます。

まず、第1号議案から第6号議案でございます。

区域区分の見直し及びそれに伴う都市計画の変更として、第1号議案から第6号議案について一括して御説明いたします。

いずれの都市計画も本市が決定権者となります。

説明はお手元の議案説明書に沿って行いますが、議案説明書に記載されていないことについても画面上、参考として表示したもので補足しながら説明をいたします。

それでは、都市計画の変更内容について御説明いたします。

まずは、第1号議案の区域区分の変更でございます。

広島圏都市計画区域における区域区分につきましては、昭和46年に決定し、おおむね8、9年ごとに全域的な見直しである定期見直しを行ってまいりました。定期見直し以外にも、公有水面の埋立事業や土地区画整理事業等の竣工に伴い、個別地区ごとに見直しを行う随時見直しも行い、現在に至っております。今回の見直しは、随時見直しに当たるものでございます。

今回の見直しの背景について御説明いたします。

広島県は中国山地の南斜面に位置し、約70パーセントが山地で占められており、

階段状に形成されている地形で、丘陵部に土砂災害の危険箇所が集中して分布しております。このような地形から、全国最多となる約4万5,000か所の土砂災害特別警戒区域、いわゆる「レッドゾーン」が指定されている状況でございます。

また、平成26年8月豪雨や平成30年7月豪雨などの度重なる豪雨において、甚大な被害が繰り返し発生しております。このような背景から、災害に強い都市構造の構築に向けて、災害リスクの高い区域における都市的土地利用を抑制し、災害リスクの低い区域へ居住を誘導する取組を進めることが必要なことから、県が中心となって、市街化区域を有する県内13市町が連携し、市街化区域内の土砂災害特別警戒区域を市街化調整区域へ編入する、いわゆる逆線引きの取組を実施することといたしました。

次に、逆線引きの取組の概要について御説明いたします。

取組を進めるに当たって、令和3年7月に県が取組方針を策定しており、この方針に沿って、各市町が連携して取り組むこととしております。この方針の内容については、令和3年8月に開催いたしました本市の都市計画審議会においても御報告させていただいております。

この取組方針では、目指す姿として、おおむね20年後には逆線引きが完了し、災害リスクの高い区域において、新規居住者がほぼいない状態となり、おおむね50年後には、災害リスクの高い区域において、土地利用規制が十分に機能し、災害リスクの高い区域に居住する人がおおむねいないということを目指しております。

次に、取組の進め方について説明をいたします。

県の方針に基づき、多数ある逆線引きの対象箇所のうち、次の①、②の両方に該当する箇所を先行的に実施することとしております。

まず、①として、市街化区域の縁辺部であること。これは市街化区域と市街化調整区域の境界線、いわゆる区域区分線をまたぐ土砂災害特別警戒区域の箇所を指しております。

②として、未利用地であること。これは住宅、店舗、工場などの土地利用がされていない箇所を指しております。

こちらは先行的に実施する箇所のイメージ図でございます。イメージ図の上部で赤く着色した箇所のように、市街化区域と市街化調整区域の境界線、図面では青の点線で示しております。こちらの境界線をまたぐ土砂災害特別警戒区域であり、その区域内において、建築物がない田畑や山林などの未利用地を先行的に逆線引きいたします。

建築物がある箇所などについては、将来的な対象箇所として、引き続き逆線引きを進めていく予定としております。

次に、逆線引き対象箇所の確定までの流れについて御説明いたします。

まず、（１）対象箇所の選定でございます。

取組に基づき、県が地図上で抽出した３７７か所について、本市において現地調査やハード対策の事業実施予定などを確認し、２３９か所を対象箇所として選定いたしました。

次に、土地所有者等への説明です。

対象箇所の土地所有者等に対して、取組の概要や逆線引きの先行実施などを内容とする書面を郵送するとともに、令和５年１月に各区において説明会を開催いたしました。

次に、都市計画の素案の作成でございます。

説明会等において、土地所有者が開発行為を計画していることが判明した箇所を対象から除外するなどを行い、２３０か所を対象箇所とする都市計画の素案を作成いたしました。

ここまでの説明につきましては、今年２月に開催いたしました都市計画審議会において報告させていただいたものとなります。

次に、素案の閲覧、公聴会です。

令和６年４月１６日から５月２日まで、都市計画の素案を閲覧に供するとともに、公聴会での意見公述を募集いたしました。

なお、その結果、５月３０日に公聴会を開催予定でございましたが、意見公述の申出がなかったことから、公聴会は開催しないこととして中止しております。

次に、都市計画の案の作成でございます。

都市計画の素案を作成後、先行的に実施する箇所以外の土地所有者から、土砂災害特別警戒区域が指定されている土地について、逆線引きの実施要望が2か所ございました。要望箇所が今回の逆線引きの取組の趣旨に合致することから、要望があった2か所を追加し、232か所を対象箇所とする都市計画の案を作成いたしました。

次に、案の縦覧です。

作成しました都市計画の案について、令和6年10月1日から15日まで縦覧に供するとともに、意見書を募集いたしました。意見書の提出はなかったため、都市計画の案どおり、本審議会へ付議しております。

先ほど御説明いたしましたとおり、市街化区域から市街化調整区域へ逆線引きする対象箇所は232か所となります。

また、逆線引きに係る区域区分の変更と時期を合わせて、市街化調整区域における地区計画を活用し、計画的な市街地形成が進んだ安芸区の瀬野四丁目地区及び安佐南区の西風新都大塚下観音山地区の2か所を市街化調整区域から市街化区域へ編入いたします。

次に、区域区分の変更内容について御説明いたします。

まず、逆線引きする箇所についてでございます。

逆線引きをする箇所は、原則として土砂災害特別警戒区域が指定されている区域のみとしております。例として、土砂災害特別警戒区域の指定状況図を示しております。図の中の太い黒線が区域区分線であり、その周辺に複数の赤く着色された土砂災害特別警戒区域が指定されております。これらの土砂災害特別警戒区域のうち、今回の逆線引きの対象である市街化区域の縁辺部かつ未利用地に該当するものは、中心部の土砂災害特別警戒区域のみとなります。今回の逆線引きは、右の図で黄色に着色したとおり、土砂災害特別警戒区域が指定されている区域に合わせて逆線引きを実施いたします。

先ほどの箇所は土地利用現況が山林でございましたが、ほかにも、農地、道路、造

成法面、公園や広場などが今回の逆線引きの対象となっております。個別箇所につきましては、お手元にありますタブレット御確認していただけます。

次に、市街化区域へ編入する箇所について御説明いたします。

まずは、安芸区の瀬野四丁目地区でございます。

本地区は、瀬野白川病院の移転先として、令和3年10月に土地所有者から地区計画の決定に係る土地計画提案があり、令和4年2月に地区計画を決定いたしました。その後、宅地造成が行われ、今月末に瀬野記念病院の竣工が予定されております。市街化調整区域における地区計画を活用して計画的な市街地形成が行われたことから、市街化区域に編入するものでございます。

こちらは現行の地区計画の計画図となります。

本地区は市街化区域と市街化調整区域にまたがって地区計画を決定しております。黄色で示す市街化区域であるA地区と、青色で示す市街化調整区域であるB地区で構成されております。

この度は地区計画が決定されている区域のうち、赤く着色している市街化調整区域であるB地区を市街化区域へ編入するものでございます。

次に、安佐南区の西風新都大塚下観音山地区について御説明をいたします。

本地区は、令和2年10月に土地所有者から地区計画の決定に係る都市計画提案があり、令和3年2月に地区計画を決定いたしております。その後、土地区画整理事業が行われ、令和5年11月に「グリーンフォートみそら」として、街びらきが行われております。市街化調整区域における地区計画を活用して、計画的な市街地形成が行われたことから、市街化区域へ編入を行うものでございます。

続きまして、この度緑色で囲んだ地区計画の区域を市街化区域へ編入するものでございます。ただし、青色で示した箇所、右上のところでございますけども、この箇所につきましては、造成工事が完了した後も土砂災害特別警戒区域の指定が解除されておりません。国が示す指針において、土砂災害特別警戒区域は市街化区域へ編入することができないとされているため、市街化調整区域のままいたします。

また、西風新都大塚下観音山地区は既存の市街化区域と離れており、飛び地の形で市街化区域にすることはできません。そのため、図の左側の既存の市街化区域とつながるよう、西風新都中央線の道路部分を含めて、市街化区域へ編入するものでございます。

次に、今回の変更に伴う市街化区域面積について御説明いたします。

本市のみの変更内容といたしましては、市街化区域へ編入する区域は2地区で13.4ヘクタールとなります。

一方、市街化調整区域へ編入する区域は232地区で15.6ヘクタールとなります。

今回の変更により、本市の市街化区域面積は、変更前の約1万6,288ヘクタールから変更後は約1万6,286ヘクタールとなり、2ヘクタール減少いたします。

次に、広島県が決定権限を有する3市4町を含めた広島圏都市計画区域の市街化区域面積は、変更前の約2万5,004ヘクタールから変更後は約2万4,993ヘクタールとなり、11ヘクタール減少いたします。

広島県が策定する都市計画区域マスタープランにおいて、将来の市街化区域の規模が設定されており、目標年次である令和12年の市街化区域はおおむね2万5,270ヘクタールとされておりますので、今回の変更はこの面積の規模の範囲内に収まっております。

続きまして、第2号議案の用途地域の変更について御説明いたします。

まず、逆線引きする箇所についてでございます。

都市計画法第13条第1項第7号において、市街化調整区域については、原則として用途地域を定めないものとする規定されております。そのため、逆線引きする箇所においては用途地域を定めない、つまり、現在の用途地域の指定を解除することといたします。

次に、市街化区域へ編入する箇所のうち、瀬野四丁目地区についてです。

こちらは現行の地区計画の計画書になります。

A地区は市街化区域であり、用途地域として第二種中高層住居専用地域が指定されております。

B地区は市街化調整区域であり、将来的に市街化区域へ編入する際の用途地域として、第二種中高層住居専用地域の指定を想定して、制限内容を定めております。そのため、市街化区域へ編入する区域については、地区計画の内容を踏まえ、第二種中高層住居専用地域を指定することといたします。

また、隣接する用途地域として、青色の破線で示す箇所におきまして、道路中心を境界として、黄色で示す第一種住居地域を指定しております。当該箇所におきまして、道路の拡幅工事が実施され、用途地域の境界として設定している道路中心の位置がずれたことから、今回の用途地域の変更に合わせて、位置の精査を行いました。これに伴い、第一種住居地域を指定する区域が約0.06ヘクタール増加いたします。

次に、西風新都大塚下観音山地区についてでございます。

こちらは現行の地区計画の計画図になります。

本地区は、地区内を3つに区分し、土地利用の方針や建築物の制限内容を定めております。

緑色で着色している地区は、住宅地形成地区に位置づけられ、戸建の低層住宅を主体とした地区とする方針を定めております。

黄色で着色している地区は、沿道軸形成地区に位置づけられ、都市型住宅、生活利便施設等を主体とした地区とする方針を定めております。

オレンジ色で着色している地区は、地区拠点形成地区に位置づけられ、商業・業務施設、都市型住宅、生活利便施設等を主体とした地区とする方針を定めております。

これらの方針に基づき、住宅地形成地区においては第一種低層住居専用地域、沿道軸形成地区においては第一種住居地域、地区拠点形成地区においては第二種住居地域の指定を想定して、制限を定めております。

そのため、市街化区域へ編入する区域については、地区計画の内容を踏まえ、住宅地形成地区においては第一種低層住居専用地域、沿道軸形成地区においては第一種住

居地域、地区拠点形成地区においては第二種住居地域を指定いたします。

また、図左側の西風新都中央線の部分につきましては、隣接する既存の市街化区域における用途地域に合わせて、第一種住居地域を指定することとしております。

次に、今回の変更に伴う用途地域面積について御説明いたします。

今回の変更においては、赤く着色しているとおり、第一種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準工業地域の5つの用途地域において、面積に増減がございます。合計の面積は、市街化区域面積と同様、2ヘクタール減少し、約1万6,286ヘクタールとなります。

次に、第3号議案の下水道の変更について御説明いたします。

まず、逆線引きする箇所についてでございます。

本市では、原則、広島公共下水道の排水区域と市街化区域を合わせることとしております。そのため、逆線引きする箇所においては、排水区域から削除することいたします。削除箇所は232か所で、15.6ヘクタール削除となります。

次に、市街化区域へ編入する箇所についてです。

先ほど説明いたしましたとおり、本市では、原則、広島公共下水道の排水区域と市街化区域を合わせることとしていることから、市街化区域に編入した箇所については、広島公共下水道の排水区域に追加することとしております。瀬野四丁目地区については、0.8ヘクタール追加となります。

一方、西風新都大塚下観音山地区については、12.6ヘクタールの追加となります。

今回の変更に伴う広島公共下水道の排水区域面積について御説明いたします。排水区域については、2.2ヘクタール減少しまして、約1万6,059ヘクタールに変更となります。

なお、変更前、変更後の面積について、それぞれ小数点以下を四捨五入している関係上、計画書上の面積は3ヘクタールの減少となります。

次に、第4号議案の防火地域及び準防火地域の変更について御説明いたします。

逆線引きを実施する箇所のうち3か所において、準防火地域と重複しております。

本市の防火・準防火地域の指定基準においては、用途地域及び指定建蔽率・指定容積率に応じて、防火・準防火地域を指定することを主としております。そのため、逆線引きに伴い、用途地域の指定を解除する地区においては、準防火地域は定めない、すなわち準防火地域の指定を解除することといたします。

具体的な変更を行う箇所について御説明いたします。

逆線引きを実施する箇所のうち準防火地域と重複するのは、南区日宇那町で2か所、安芸区矢野西四丁目で1か所となります。それぞれ図において赤枠で示した箇所について、準防火地域の指定を解除するものでございます。

今回の変更に伴う防火地域及び準防火地域面積について御説明いたします。

防火地域について、面積の変更はございません。準防火地域については3か所で、0.1ヘクタール減少し、変更前の約2,860.4ヘクタールから変更後は約2,860.3ヘクタールとなります。

続きまして、第5号議案の瀬野四丁目地区地区計画の変更について御説明いたします。

まず、地区計画の計画書における変更について御説明いたします。

B地区について、赤枠で囲んだ箇所は、将来的に用途地域が指定されることを想定し、あらかじめ定めていた制限内容となります。具体的には、容積率及び建蔽率については、第二種中高層住居専用地域の指定を想定して、容積率を200パーセント、建蔽率を60パーセントとしております。

また、建築物の高さの制限として、本地区独自のものとして定めた絶対高さ22メートルとは別に、第二種中高層住居専用地域でかかる高さの制限を定めております。これらの制限内容につきましては、B地区を市街化区域へ編入し、用途地域を指定することで制限がかかることになり、地区計画での制限は必要なくなることから、今回の変更で削除をいたします。

また、B地区が市街化区域となり、赤枠の箇所を削除することにより、A、B地

区ともに制限内容が同じとなります。地区を区分する必要がなくなることから、A地区及びB地区の区分を削除いたします。

次に、地区計画の計画図における変更について御説明いたします。

先ほど計画書において御説明しましたとおり、地区を区分する必要がなくなるため、A地区及びB地区の区分を削除いたします。

また、青枠で囲った箇所につきまして、急傾斜地崩壊危険区域を境界として地区計画の区域を設定していましたが、区域の精査を行ったところ、実際の急傾斜地崩壊危険区域の指定範囲と整合していない箇所がございました。そのため、今回の変更に合わせて、急傾斜地崩壊危険区域の境界と地区計画の区域が整合するように地区計画の区域を変更いたします。

次に、第6号議案の西風新都大塚下観音山地区地区計画の変更について御説明いたします。

まず、地区計画の計画書における変更について御説明いたします。

赤枠で囲んだ箇所は、将来的に用途地域が指定されることを想定し、あらかじめ定めていた制限内容となります。

まず、住宅地形成地区では第一種低層住居専用地域という用途地域を指定することを想定し、第一種低層住居専用地域で建築できるもののみ建築可能とした上で、まちづくり計画に基づく制限として、これらの建築できるもののうち、さらに学校や宗教施設、老人ホームなどの建築を制限しております。

次に、沿道軸形成地区では第一種住居地域という用途地域を指定することを想定し、第一種住居地域で制限されているものは建築できないようにするとともに、まちづくり計画に基づく追加の制限として、遊戯施設や宗教施設、ホテルなどの建築を制限しております。

次に、地区拠点形成地区では第二種住居地域という用途地域を指定することを想定し、第二種住居地域で制限されているものは建築できないようにするとともに、まちづくり計画に基づく追加の制限として、遊戯施設や宗教施設、カラオケボックスなど

の建築を制限しております。

また、沿道軸形成地区及び地区拠点形成地区では、容積率及び建蔽率について、それぞれ第一種住居地域及び第二種住居地域の指定を想定し、容積率を200パーセント、建蔽率を60パーセントとしております。

住宅地形成地区では、建築物の高さの制限として、第一種低層住居専用地域における制限と合わせて、絶対高さを10メートルと定めております。これらの制限内容は、市街化区域の編入に伴い用途地域を指定することで、制限がかかることになり、地区計画での制限は必要なくなることから、今回の変更で削除をするものでございます。

次に、地区計画の計画図における変更について説明いたします。

本市の市街化調整区域における地区計画の運用基準において、土砂災害特別警戒区域は地区計画の区域に含めないこととしております。住宅地形成地区の右側の青色で示した箇所については、造成工事が完了した後も土砂災害特別警戒区域の指定が解除されていないことから、地区計画の区域から除外する変更を行うものでございます。

以上の都市計画変更につきまして、都市計画法第17条に基づく案の縦覧を10月1日から15日まで行いましたところ、区域区分及び下水道に関して1名の縦覧者がおられましたが、意見書の提出はございませんでした。

以上で第1号から6号議案の説明を終わらせていただきます。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、御意見等をお受けしたいと思います。いかがでしょうか。

どうぞ。

○山本委員

すみません、質問がないようなので、ちょっと確認といえますか、第3号議案の下

水道の変更というところでして、この西風新都の大塚下観音山地区ですかね。

ここが面積 12.6 ヘクタールですかね、非常に広い範囲が下水道が追加されるというところでして、そこを変更いたしますよと。これは、変更は良いんですけど、そこを開発するときの確認の問題になると思うんですが、下水道には雨水と汚水があると思います。その中で、近年、雨が非常に多くなっておりまして、雨水の容量ですね。住宅を開発するんであれば、調整池等が設けられると考えるところでございます、その河川に影響がない範囲の調整池が設置されてると思うんですけど、ここを編入するに当たって、どのようなデータ、資料を基に問題ないという判断をされたのかってということが分かりましたら教えていただきたいと思います。

○渡邊会長

お願いします。

○事務局（前川都市計画課長）

開発に伴う下水道への処理区域の編入ですけども、実際の開発を行う場合には基本的に開発許可を得る必要がございます。

その際には開発基準等がございまして、その中で必要な水量が処理できるということを確認した上で許可等下ろしておりますので、そういう意味では、汚水についても雨水についても、それぞれ処理できる能力を有しているというふうに確認されているということでございます。

具体的な水量、雨量等については、ちょっと今、手元には資料を持ち合わせておりません。

○山本委員

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。

神田先生、どうぞ。

○神田委員

逆線引きのところで、土地所有者が逆線引きを要望した箇所というのが、途中、説明であったかと思うんですけども、大体これは、多くは農地ですか。

あとは、要望された理由というのは、やはり都市計画税の負担とか、そういうところがモチベーションになってるのか、それとも、ほかの要因があって要望があったのか、その辺りのところを教えてくださいようお願いいたします。

○渡邊会長

お願いします。

○事務局（前川都市計画課長）

2 か所につきましては、ちょっと資料を出させていただこうと思うんですけど、2 か所のうち1 か所につきましては、建物がございまして、こちらについては、土砂災害特別警戒区域の指定がされてるんですけども、住宅がそのエリア内にあるということで、今回、当初の対象とはなってなかったんですけども、実際、建築する際の接道が取れなくて将来的な建築も難しいということで、土地の所有者の方から、そういうことなので、もう調整区域に入れてもらいたいということで要望がございまして、編入したものでございます。

もう1 か所につきましては、用途は山林でございます。こちらについても、同じく、基本的には税の軽減とか、そうしたことが理由が大きな理由だというふうに思っています。

○神田委員

分かりました。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。

真鍋先生、どうぞ。

○真鍋委員

議案説明書の3枚目の右側、「3 今回の変更に伴う用途地域面積の増減」っていう一覧表があるんですけども、多分2号議案に関わるころかなと思うんですが、

この中で準工業地域が減少してるのがちょっと今回のもともとの趣旨とは違うのかなと思うので、この該当箇所について教えていただけないでしょうか。

○渡邊会長

お願いします。

○事務局（前川都市計画課長）

この準工業地域の減少につきましては、逆線引きする箇所の中に準工業地域が指定されてるところでして、すみません、ちょっと今、すぐに具体的な箇所をお示しできないのですが。もともと準工業地域が指定されてるところに土砂災害特別警戒区域がかかっている部分があり、未利用地の部分を市街化調整区域に逆線引きを行うということに伴うものでございます。

○渡邊会長

どうぞ。

○真鍋委員

未利用地の定義の中に、住宅、店舗、工場などの土地利用がされていない箇所とあるので、工場の利用とかがないということを確認されているということで間違いないですか。

○事務局（前川都市計画課長）

それは確認しております。

○真鍋委員

であれば。

○事務局（前川都市計画課長）

用途地域が準工業地域になっているだけで、工場等が建っているということではありません。

○真鍋委員

分かりました。ありがとうございます。

○渡邊会長

ほかにありますでしょうか。

じゃあ、ちょっと私から1点確認なんですけども、第5号議案、第6号議案の関係なんですけども、今回、地区計画の変更ということで、地区計画の都市計画定めるときは面積を項目として定めることになってるかと思うんですけれども、区域を見直すことによって、いわゆる土砂災害特別警戒区域がということで、その部分を除外したということなんですけど、除外したことによって、面積は大きくは変わらないという理解でよろしかったでしょうか。

○事務局（前川都市計画課長）

計画書に記載する面積については、変更する面積が小さいため、変更がないということでございます。

○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。よろしいですかね。

それでは、意見も出尽くしたようですので、お諮りをしたいと思います。

第1号議案から第6号議案につきましては、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1号議案から第6号議案につきましては、原案どおり可決します。

続きまして、第7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）

それでは、第7号議案「生産緑地地区の変更」について御説明いたします。

説明は、先ほどと同じく、お手元の議案説明書に沿って行います。

なお、議案説明書に記載されていないことについても、画面上、参考と表示したもので補足しながら説明をさせていただきます。

初めに、生産緑地制度の概要について御説明をいたします。

生産緑地制度とは、市街化区域内における農地を計画的に保全し、緑豊かで良好な都市環境をつくることを目的として、都市計画に生産緑地地区を定める制度でございます。

次に、上位計画における土地利用の方針について御説明いたします。

広島市都市計画マスタープランにおいて、市街化区域内の農地については、市民への生鮮野菜の供給の場や市民が自然に触れることのできる憩いの場となるほか、防災機能等の重要な役割を担っていることから、保全を視野に入れ、「農」と共生した、ゆとりある良好な住宅地の形成を図ることとしております。

次に、市街化区域内の農地の状況について御説明いたします。

本市の市街化区域の農地では、野菜栽培に適した土壌の下、高度な栽培技術を生かした生産性の高い農業が営まれております。現在はこの農地面積が約590ヘクタールあり、ハウレンソウや枝豆、広島菜などの生産が盛んに行われているところでございます。

一方、宅地化の進展による営農環境の悪化や高い税負担などから、営農を継続することが難しくなっており、市街化区域内では農地が年々減少しているような状況でございます。

本市では、上位計画での土地利用の方針や市街化区域内の農地の状況を踏まえまして、都市農業の振興を図るため、令和元年度に「生産緑地地区の指定及び管理に関する要綱」を策定いたしまして、令和2年度から生産緑地制度の運用を開始しております。

次に、本市の要綱で定める生産緑地地区の主な指定要件について御説明をいたします。

①の「対象区域」でございます。

対象区域としては、生産緑地法で規定される500平方メートル以上の一団の農地を対象としております。

②の「都市農業の振興に資する農地」としては、販売するための農作物を生産していること。

③の「都市と農の共生に資する農地」としては、食農体験の提供、または災害時の一時避難場所としての防災等に協力するなど、周辺の都市住民にも有益な農地であること。

④の「営農の長期継続」としては、営農継続が困難な場合に貸借のあっせんに同意する意思表示された農地であることを指定要件としております。

次に、生産緑地地区の指定の効果について御説明いたします。

生産緑地地区に指定されると、生産緑地法に基づき、原則30年間、農地として管理することが義務づけられます。

また、建築や宅地の造成といった行為は営農等に必要となるものを除き、制限されます。

一方、課税の基礎となる土地の評価が宅地並みの評価から農地評価に変更され、固定資産税、都市計画税の負担が軽減されます。

また、農地に係る相続税の納税猶予に関する営農期間の条件が、通常の20年間から終身に変更となります。

次に、これまでの指定状況について御説明いたします。

本市では、これまで58地区、約10ヘクタールを指定しております。内訳としては、運用開始した令和2年度に32地区、約5.8ヘクタールを指定し、令和3年度に15地区、約2.2ヘクタール、令和4年度に9地区、約1.7ヘクタール、令和5年度には3地区、0.3ヘクタールを追加指定しております。

次に、都市計画協力団体制度の活用について御説明いたします。

都市計画協力団体制度は、平成30年度の都市計画法の改正により新設された制度でございます。

都市計画協力団体とは、まちづくりの担い手として、都市計画の案の作成や権利者間の意見の調整、都市計画行政などに協力していただける団体を都市計画協力団体

として、市長が指定をするものでございます。

本市では、農業に関する高い知見を持ち、個々の農家の事情に精通している「広島市農業協同組合（ＪＡ広島市）」及び「ひろしま農業協同組合（ＪＡひろしま）」の二者を都市計画協力団体として指定しておりまして、農地所有者等の負担となる農家間の意向調整や都市計画提案に係る資料の作成を担っていただいております。

次に、生産緑地地区に関する都市計画提案の手続の流れについて御説明いたします。

生産緑地地区に関する都市計画提案に当たっては、都市計画協力団体であるＪＡと市の農政部局及び都市計画課の三者が連携しながら手続を進めているところでございます。

具体的には、市の農政部局及びＪＡが農家からの事前相談を受けるとともに、農家の申出を踏まえた上で、都市計画の素案として取りまとめ、市に提案を行うという手続の流れとしております。この提案につきましては、都市計画提案制度を活用しております。

都市計画協力団体による都市計画提案とすることで、一般的な都市計画提案において必要な５，０００平方メートル以上という規模要件が除外され、生産緑地法で規定される５００平方メートル以上での提案が可能となるものでございます。

次に、この度の生産緑地地区の変更理由について御説明いたします。

都市計画協力団体であるＪＡ広島市から、本年８月２７日付けで生産緑地地区２地区を追加する都市計画提案が提出されております。この案につきまして、９月６日に開催した広島市都市計画提案審査委員会において審査を行った結果、採用すると判断されたことから、当該都市提案に基づき、生産緑地地区の変更を行おうとするものでございます。

次に、都市計画の変更の内容について御説明いたします。

今回の変更は、安佐南区八木三丁目、佐伯区隅の浜二丁目の２地区、面積約０．２ヘクタールを追加指定するものでございます。これに伴い、変更後の生産緑地地区は、面積が１０．２ヘクタール、箇所数が６０か所となります。

次に、各地区の状況について御説明をいたします。

地区名について、町丁目の後ろの数字の「２４」は、指定する年の西暦の下二桁、末尾の数字の「１」については、同じ町丁目で同じ年に指定する農地がある場合の整理番号としております。

また、図面で示す黄色の矢印が右の写真の撮影方向を示しております。

今回指定しようとする２地区について、都市計画課において現地調査を行い、いずれの地区についても営農されている農地であることを確認しております。

まずは、八木三丁目の２４－１地区でございます。

こちらの土地の用途は畑で、ちょっと分かりにくいんですが、梅を栽培されております。面積は６３４平方メートルでございます。

次に、２か所目が隅の浜二丁目の２４－１地区でございます。

用途は田及び畑で、米や根菜類を栽培されております。面積につきましては１，４０６平方メートルでございます。

第７号議案、生産緑地地区の変更について、新旧対照表により御説明いたします。

今回の変更案として、生産緑地地区の指定面積を約１０．０ヘクタールから１０．２ヘクタールに変更しようとするものでございます。

また、合計地区数としては、５８地区から６０地区に変更となります。

次に、案の縦覧及び意見書の提出状況について御説明いたします。

今回の変更案について、１０月１日から１５日まで、案の縦覧を行いました。その結果、縦覧者、意見書の提出は共にありませんでした。

第７号議案、生産緑地地区の変更に関する説明は以上でございます。御審議のほど、よろしくお願いいたします。

○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７号議案につきまして、御質問、御意見等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。

特にいいですか。よろしいですかね。

それでは、本件につきましては特に意見がないようですので、第7号議案については、原案どおり可決することにしてよろしいでしょうか。

(「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号議案につきましては、原案のとおり可決します。

以上で予定された案件は全て終了いたしました。その他、事務局の方から何かございますでしょうか。

○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は特にございません。

また、次回の都市計画審議会につきましては、開催時期が決まりましたら、別途お知らせをさせていただきたいと思いますので、また、その際には御出席の方をよろしくお願いいたします。

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、大変お忙しい中、御出席いただきまして、誠にありがとうございました。