

令和8年（2026年）2月6日

第77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77回広島市都市計画審議会議事録

1 開催日時 令和8年(2026年)2月6日 10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 佐名田敬荘 渡邊一成 小林文香 田中貴宏 真鍋俊枝 安部紀恵

イ 市議会議員 碓氷芳雄 大野耕平 川口茂博 定野和広 山内正晃 山路英男
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 守山和彦

エ 県の職員 広島県警察本部交通部長代理 交通部交通規制課課長補佐 松浦秀明

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 神田佑亮 部谷俊雄

(3) 傍聴人

一般 20名

報道関係 1社

4 閉 会 12時10分

第 77 回広島市都市計画審議会

日時：令和 8 年 2 月 6 日（金）

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）

失礼します。定刻となりました。

ただ今から第 77 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、本日の冒頭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 77 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綴ったピンク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、配席表、広島市都市計画審議会委員名簿でございます。それに続きまして、資料 1 として、第 1 号議案及び第 3 号議案に関する意見書の要旨、資料 2 として、第 1 号議案及び第 3 号議案に関する意見書を配付しております。次に、資料 3 として、報告事項の都市再開発の方針の策定についてを配付しております。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をお渡ししております。

資料に不足はございませんでしょうか。

○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、お手元にマイクを準備しておりますが、ハウリング防止のため、発言される際にマイクのスイッチを入れていただき、発言後、速やかにスイッチをお切りいただくようお願いいたします。

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をご覧ください。

この度、広島商工会議所の副会頭の交代に伴い、都市計画審議会委員の改選を行い

ましたので、御紹介させていただきます。

新たに御就任いただきました広島商工会議所副会頭の部谷俊雄様です。本日は所用のため御欠席でございます。

その他、神田委員におかれましても、本日は所用のため御欠席となっております。

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紹介をいたします。

初めに、事務局職員です。

都市整備局長の中西でございます。

○事務局（中西都市整備局長）

中西でございます。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）

都市計画課長の岸本でございます。

○事務局（岸本都市計画課長）

岸本でございます。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）

続きまして、関係課の職員を御紹介いたします。

都市整備局都市機能調整部市街地再開発担当課長の坂本でございます。

○事務局（坂本市街地再開発担当課長）

坂本でございます。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）

それでは、審議に先立ち、事務局を代表いたしまして、都市整備局長の中西より御挨拶申し上げます。

○事務局（中西都市整備局長）

広島市都市整備局長の中西でございます。

委員の皆様におかれましては、本日お忙しいところ、都市計画審議会に御出席を賜りまして、誠にありがとうございます。

広島市では、広島駅周辺地区と紙屋町・八丁堀地区を都心の東西の核と位置づけま

して、都市機能の集積、強化を図りながら、それぞれの核が活力とにぎわいを生み、相互に刺激し、高め合う、楕円形の都心づくりを進めているところでございます。

広島駅周辺地区につきましては、昨年、駅ビル、m i n a m o a がオープンいたしまして、路面電車が2階に乗り入れるなど、様々な整備事業が完成したところでございまして、今年に入ってから、3月には、広島駅からエールエールA館、3月には名称が変わりましてエールエールH I R O S H I M Aになるそうでございますけれども、エールエールH I R O S H I M A へ向かって、ペDESTリアンデッキが開通する予定でございまして、エールエールH I R O S H I M A の福屋さんも、改装オープンが3月に予定されているということでございます。4月に入れば、新年度早々、中央図書館がオープンする予定とされているなど、広島駅周辺地区のにぎわいも大分進んでいるというふうに感じているところでございます。

また、西の核の紙屋町・八丁堀地区におきましては、現在、基町相生通地区市街地再開発事業が進んでいるところでございます。ちょうど高層棟の工事が進み、大分高いビルが出現してきておりまして、この高層棟、令和9年度の竣工に向けて、事業を推進しているところでございます。高層棟につきましては、商工会議所が移転しますし、あと、高層部にはアンダーズというハイアット系列の高級ホテルが入るなど、こちらも紙屋町・八丁堀地区のにぎわいの創出に向けて、大きく貢献をしてくれるのではないかというふうに考えているところでございます。

本日御審議いただく広島八丁堀3番7番地区の第一種市街地再開発事業につきましても、紙屋町・八丁堀地区にございますので、こちらの事業も紙屋町・八丁堀地区のにぎわい創出に大きく貢献していただけるのではないかというふうに考えているところでございます。

委員の皆様におかれましては、広島市のさらなる魅力あるまちづくりを進めるため、専門的な知見と御意見を賜りまして、忌憚のない御意見をいただければと思っておりますので、どうぞよろしくお願い申し上げます。

○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

おはようございます。

本日も御多忙の中、委員の皆様におかれましては御出席を賜り、誠にありがとうございます。

本日の御出席いただいております委員の皆様は、20名中18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、小林委員と大野委員にお願いいたします。よろしくお願いいたします。

また、本日の審議会、傍聴者がいらっしゃいます。傍聴される方、報道機関の方は、お配りしております遵守事項を守っていただきますよう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いたします。

○事務局（横山都市計画担当部長）

本日の議案について御説明いたします。

さき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議案は3件です。いずれも広島八丁堀3番7番地区市街地再開発事業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号議案が都市再生特別地区の変更、第3号議案が公園の変更についてです。

このほか、報告事項として、都市再開発の方針の策定について御報告いたします。

以上でございます。

○渡邊会長

ありがとうございました。

それでは、審議に入りたいと思います。

第1号議案から第3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、一括して審議することとしたいと思います。

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（岸本都市計画課長）

それでは、第1号議案から第3号議案について一括して説明します。着席にて説明させていただきます。

いずれの議案も広島八丁堀3番7番地区の市街地再開発事業に係るものであり、第1号議案は、第一種市街地再開発事業の決定、第2号議案は、都市再生特別地区の変更、第3号議案は、都市計画公園の変更です。いずれも広島市決定の案件です。

まず、広島八丁堀3番7番地区の位置ですが、オレンジ色で示す区域です。水色で示します現在事業中の基町相生通地区の再開発事業の区域と隣接しています。本地区は、都市再生の拠点となり、都市開発事業等を通じて、緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域として国に指定された特定都市再生緊急整備地域に位置しています。

特定都市再生緊急整備地域では、地域整備方針が定められています。整備の目標として、国際競争力の強化に向けた取組の推進などがあげられています。また、推進すべき都市機能として、高次都市機能の集積や交通の利便性を生かした都心居住の推進、高規格オフィスの実現等による業務機能の充実・強化などがあげられています。

続きまして、事業概要です。

まず、地区の課題について説明します。1つ目の課題が、建物の老朽化です。築50年以上の建物が多数存在するなど、地区全体で建物の老朽化が進んでおり、耐震性が不足しているなど、都市機能の更新が遅れています。

2つ目の課題が、良質な滞在空間の整備です。広島市基本計画において、幅広い分野での国際交流、国際協力の推進を掲げていますが、国内外の高度外国人材の受皿となる良質な滞在空間や高規格オフィス等の整備が進んでいない状況です。

3つ目の課題が、オープンスペースの整備です。本地区では、都心空間の有効活用による新たなにぎわい創出に資するオープンスペースが不足しています。例えば都心

空間におけるオープンスペースとなる京口門公園は、周辺の建物の高層化により、薄暗く閉鎖的な空間となっており、周辺住民や都心を訪れる方が利用しにくい状況となっています。また、地区内に京口門公園以外にまとまったオープンスペースがない状況です。

次に、都市計画決定及び変更の経緯について説明します。本地区では、事業者である市街地再開発準備組合が都市計画の素案を作成し、令和7年9月19日に本市へ都市計画提案を行いました。提案内容を確認したところ、本市のまちづくりの方針に適合していること、国際交流拠点の整備や都市機能の充実・強化など、まちづくりへの寄与の度合いが高いことから、都市計画の決定及び変更を行うものです。

市街地再開発事業の目的は、細分化された敷地の統合などにより、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ものです。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あります。第一種市街地再開発事業は、権利変換方式により権利者が再開発後のビルに入居する一般的な手法です。第二種市街地再開発事業は、一旦、施行区域内の建物、土地等を事業者が買収する手法ですが、再開発後に入居を希望する場合、その買収代金に代えて再開発ビルの床を得ることも可能です。本事業は、第一種市街地再開発事業となります。

次に、第一種市街地再開発事業の仕組みについて説明します。第一種市街地再開発事業では、右側の図のとおり、不燃化した共同ビルを建設するとともに、敷地を共同化し、高度利用します。事業費は、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賄われます。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。床面積は、従前より減少することが一般的ですが、自分たちで建て替えを行う場合と比較すると、再開発組合が主体となり一括して事業を進めるため、地権者の負担が軽減されるなど、地権者にとってもメリットがあるのが特徴です。

次に、市街地再開発事業の内容です。右側の区域がA街区で、国際交流拠点などが整備されます。左上の区域がB-1街区で、住宅棟であり、左下の区域がB-2街区

で、オフィス棟になります。また、中央の区域が再整備を行う京口門公園であり、現在はA街区の位置にあります。本事業では、先ほど説明しました地区の課題を踏まえて整備を行います。まず、課題1の建物の老朽化については、地区全体で耐用年数を経過した建物の更新を行います。また、無電柱化の推進も併せて行います。次に、課題②の良質な滞在空間の整備については、A街区の国際交流拠点の整備、B-1街区の外国人居住の対応、B-2街区の国際的なビジネス環境の形成を行います。次に、課題3のオープンスペースの整備については、京口門公園の再整備や、新たにオープンスペースの整備を行うこととしています。

これは、断面イメージです。A断面は、右上に示しますとおり、ピンク色の破線で示した断面を下から上に矢印の方向に見た図になります。A街区に建設するビルは、高さ約60メートルで、高層階はオフィス、中層階は国際交流拠点や集会所など、低層階は教育関連施設となる予定です。B-2街区に建設するビルは、高さ約60メートルで、オフィスとなる予定です。

これは、B断面のイメージです。B断面は、右上に示しますとおり、ピンク色の破線で示した断面を左から右に矢印の方向に見た図になります。B-1街区に建設するビルは、高さ約120メートルで、住宅となる予定です。

これは、完成イメージです。北東側から見た鳥瞰イメージとなります。

続きまして、都市計画の決定及び変更の内容です。

まず、第1号議案の第一種市街地再開発事業の決定です。議案書では3ページから9ページとなります。

計画書の内容を説明します。議案書では4ページとなります。右側の図の赤色の線が市街地再開発事業の区域です。面積は約1.4ヘクタールとなっています。3つの街区に分けており、オレンジ色の区域がA街区、黄色の区域がB-1街区、青色の区域がB-2街区です。建築物の整備に関する計画では、建築面積などを定めており、A街区は建築面積を約1,450平方メートル、主要な用途を事務所とすることなどを定めています。B-1街区は、建築面積を約1,500平方メートル、主要な用途

を住宅とすることなどを定めています。B-2街区は、建築面積を約1,350平方メートル、主要な用途を事務所とすることなどを定めています。

次に、建築敷地の整備に関する計画です。建築面積は、A街区では約1,900平方メートル、B-1街区では約3,400平方メートル、B-2街区では約1,800平方メートルとしています。整備計画は、良好な歩行空間の確保及び良好な都市景観の形成に資するため、都市再生特別地区の壁面の位置の制限を行うとしています。

次に、住宅の建設目標です。約400戸としています。

次に、第2号議案の都市再生特別地区の変更です。議案書では10ページから17ページとなります。

計画書の内容を説明します。議案書では13ページとなります。赤色の線が都市再生特別地区の区域です。面積を約1.4ヘクタールとしています。容積率の最高限度を、現行の指定容積率500パーセントから400パーセントの緩和を行い、900パーセントとしています。容積率の最低限度を250パーセント、建蔽率の最高限度を80パーセント、建築面積の最低限度を200平方メートル、高さの最高限度を120メートルとしています。また、歩行空間等を確保するため、壁面の位置の制限を定めており、水色の線は、道路境界から2メートル、緑色の線は、隣地境界から1.5メートル後退することとしています。

次に、都市再生特別地区における容積率の緩和について説明します。都市再生特別地区は、都市再生緊急整備地域内において、既存の地域地区に基づく建築物の高さや容積率等の規制を適用除外とした上で、都市再生への貢献度に応じて容積率の緩和等を定める都市計画制度です。本市では、都市再生特別地区の運用について、広島市都市再生特別地区の提案に関する取扱基準を策定しています。この取扱基準の評価項目に基づき、都市計画提案の内容を評価し、容積率の緩和を行っています。本事業では、都市再生に寄与するものとして、①の国際交流拠点等の整備を評価しております。これは、先ほど説明しました課題②の良質な滞在空間の整備に対応するものとなります。次に、同様に、都市再生に寄与するものとして、②の京口門公園などのオープンスペ

ースの整備を評価しています。これは、先ほど説明しました課題③のオープンスペースの整備に対応するものとなります。次に、同様に、都市再生に寄与するものとして、③の歩行者空間の整備を評価しております。これは、民間敷地を活用し、歩道を拡幅するものです。以上のような評価を行い、容積率の緩和を行っています。

次に、第3号議案の都市計画公園の変更です。議案書では18ページから24ページとなります。

計画書の内容を説明します。議案書では19ページとなります。図の赤色の区域が新たな位置で、追加する区域となり、黄色の区域が元の位置で、削除する区域となります。今回の変更は、区域の変更のみであり、計画書における名称、面積等の変更はありません。

続きまして、都市計画案の縦覧結果です。

本件については、案の縦覧を令和7年12月9日から23日まで行いました。縦覧者数は0名、意見書の提出は、市街地再開発事業について8件、都市計画公園について1件ありました。

提出のありました意見書の要旨について説明させていただきます。資料1により、意見書の要旨及び広島市の考え方について説明します。なお、資料2は、意見書の全文となりますので、参考としてご覧ください。

資料1の3ページをご覧ください。今回提出のあった意見書では、内容が重複しているものがあったことから、内容ごとに整理を行っています。なお、意見書では、資料2の1ページのように、賛成の意見が1件ありましたが、資料1では、それ以外の意見について整理を行っております。

最初に、表の左側の上の項目にありますとおり、意見書の要旨のうち、都市計画の案に関する内容と、右側のそれに対する本市の考え方を説明します。なお、前面のスクリーンに、説明に出てきます施設名等を表示していますので、併せてご覧ください。

資料の1の①のハイネス白峯ビルに関する事項です。画面では、右下の写真となります。意見1として、ハイネス白峯ビルを除いた計画としてもらいたい。意見2とし

て、住み慣れた場所で穏やかに暮らしたいという意見がありました。これに対して、右側の広島市の考え方ですが、まず、1 番目ですが、この計画については、事業者において、ハイネス白峯ビルの区分所有者の過半数の同意を得るとともに、未同意の方についても個別説明等で主だった反対がなかったことなどから、本計画に賛同が得られたものと判断し、都市計画提案を行ったものです。2 段目ですが、本市においても、ハイネス白峯ビルを含めた区域全体の土地所有者等の98パーセント以上の同意が得られていることと、本市のまちづくりの方針と整合が図られているなどから、本提案を受理しています。3 段目ですが、ハイネス白峯ビルは、本事業の計画区域の中心に位置していきまして、街区全体で整備することで、一体となったオープンスペースを形成し、都市再生の拠点として、緊急かつ重点的に市街地整備を推進する上で、本市としても妥当な区域設定として考えています。4 段目ですが、このようなことから、事業を進めていくこととしていますが、現在、事業者において追加説明会の開催や個別面談等を実施するなど、丁寧に説明しており、引き続き、本市としても事業者に対して丁寧かつ誠実な対応を行うよう働きかけていきたいと考えております。

次に、左側の②の周辺道路への交通影響等についてです。画面では、左上の写真になります。意見としては、一般道路交通への著しい支障が生じるような建物配置となっているという意見がありました。これに対して、右側の広島市の考え方ですが、1 段目ですが、本事業の建物配置に伴う交通処理計画については、関係機関と事前協議を行い、一般道路交通に支障がないものとして、都市計画提案を行うことのできることを確認しています。次に、左側の意見の2 つ目の項目ですが、Y M C A 前面道路の幅員縮小による交通渋滞リスクは看過できないという意見でした。理由としては、下の主な理由の1 つ目の項目ですが、Y M C A の利用者のための送迎時間帯には路上駐車が目立ち、送迎車両による交通上の支障が生じているという理由です。これに対して、右側の広島市の考え方です。2 段目ですが、本事業において、施設計画に応じて、新たに待機スペースを敷地内に適切に確保するとともに、適切に管理運営ができるような誘導や施設利用者への注意喚起、指導の徹底を図るなど、一般道路交

通に支障がない計画とすることとしています。

続きまして、4ページ目をお開きください。次に、③の京口門公園の移設についてです。画面では、右上の写真になります。意見としては、京口門公園は、移転されるべきでない。京口門公園を再開発計画から除外し、その歴史的、文化的価値を尊重した保存活用を強く求めるという意見がありました。これに対して、右側の広島市の考えですが、かつての京口門があった場所は、古い地図によると、移転先付近と思われるのですが、正確な場所は判明しておらず、今後、発掘調査が必要となり、場所が特定できた場合、その場所を明示するなどの対応を検討していきたいと考えています。また、事業者においても、文化財保護を所管する担当課と適宜協議、調整を行っており、事業実施に当たり試掘調査を行うなど、適切に対応していくこととしています。

5ページ目をお開きください。このページからは、都市計画以外のその他の内容です。

まず、①の地権者等の調整についてです。意見としては、住民の意思を反映した都市計画案を作成すべきであるという意見がありました。理由としては、主な理由の1つ目の項目ですが、住民の意思の全く反映されない再開発事業を施行するための計画であるという理由です。これに対して、右側の広島市の考え方ですが、先ほど説明しました3ページの①のハイネス白峯ビルに関する事項と同様の内容となりますので、省略させていただきます。

次に、②の権利変換等についてです。意見としては、当事業における権利変換等について、条件が満たされる場合には、再開発事業に賛同するものとする。しかし、これらの条件が認められない場合は、再開発事業に反対するという意見がありました。これに対して、右側の広島市の考え方ですが、1段目ですけれども、都市計画決定後に都市再開発法に基づく市街地再開発組合が作成する権利変換計画等において、具体的な内容を示すこととなります。2段目ですが、都市再開発法に基づき、都市再生や公共性の高い事業目的を前提としていることから、土地所有者の3分の2以上の同意により事業が進められることとなっていますが、一方で、同法では、権利床や金銭によ

る従前資産に対する等価での権利補償等を規定しております。これらより、地権者の財産権保護が適切に図られます。3段目ですが、しかしながら、地権者の方が事業計画等に不安を持たれていることは事業者も認識しており、現在、地権者を対象とした説明会や個別面談等を複数回実施しています。4段目ですが、本市としても、引き続き、事業者に対して丁寧かつ誠実な対応を行うよう働きかけていきたいと考えています。

6ページ目をお開きください。次に、③の慰霊碑についてです。画面では、左下の写真です。これは、済美国民学校の慰霊碑です。意見としては、原爆慰霊碑への無配慮は許されるべきではないこと、慰霊碑の尊厳と平和の祈りの場を守ることという意見がありました。これに対して、右側の広島市の考え方ですが、土地所有者である広島YMCAの関係者などに聞き取りをし、これまでのところ、この場所に残置させなければならないという明確な根拠は確認できないという状況だと聞いていますが、広島YMCAとしても、被爆体験の伝承、継承に資する施設として重要なものと考えており、撤去ではなく、移設による保存を望まれています。そのため、本事業では、A街区の中層階において、平和及び文化の体験や交流が可能な空間を整備するとともに、当該空間を候補地として慰霊碑を移設し、そのほかの広島YMCAの保管資料等も含めて一般公開することで、平和を考える場としての役割を担っていくものと聞いております。

次に、④の都市計画決定後の施設計画等についてです。意見としては、将来にわたって安心・安全で快適な次世代に誇れるまちの姿に変われることを目指してほしいという事業に対する要望がありました。これに対して、右側の広島市の考え方ですが、具体的な施設計画等は今後、事業実施に当たり作成することになるため現時点では未定ですが、事業者からは、安心・安全、快適にも配慮していきたいと聞いております。

以上で意見書の要旨及び広島市の考え方の説明を終わります。

説明は以上となります。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1号議案から第3号議案について、御質問、御意見等をいただきたいと思います。よろしくお願いいたします。いかがでしょうか。

お願いします。

○山路委員

基本的なことは賛成というか、何もありませんけども、この京口門公園には公共の喫煙場所があるのだと思いますが、この公共の喫煙場所というのは、吸う方にとっても吸われない方にとっても、大変重要な施設というふうに僕は認識してまして、吸わない方にとっては、受動喫煙防止するための施設だというふうに考えております。今、京口門公園には、公共の喫煙場所があり、屋外で24時間使える重要な施設だと思っていますけど、この喫煙場所はどのようなふうになりますか。

○渡邊会長

お願いします。

○事務局（坂本市街地再開発担当課長）

ただ今京口門公園内にあるこの喫煙所というものは、先ほど説明させていただきましたB-2街区、オフィスが入るところなんですけども、今のところ、そちらの建物の中に移転するというふうに聞いています。この利用時間については、今後、施設計画の検討を進める中で、関係課と調整していきたいと聞いております。以上でございます。

○渡邊会長

お願いします。

○山路委員

広島市でも公共の喫煙場所については、アリスガーデンでアンケート調査というか、何か実証実験やりましたよね。それで、設置したときと設置しなかったときの実験結果で、ちょっと忘れちゃったけど、1週間で何千本とかという、多分、ポイ捨てが防止

されたというような話で、結局、アリスガーデンに、またこれは実験として設置して、なかったときに、数千本のたばこのポイ捨てのごみが野に放たれると。それよりも、きちっとしたところで吸ってもらったほうが良いと。アリスガーデンは、こそこそと吸われる方がいらっしゃって、そういった意味で考えると、吸わない人の受動喫煙の防止のためには非常に有効であろうということで、今始まっておりますけども、そういった観点からすると、施設の中に設けていただくことは良いと思うのですが、その表示とか、例えば時間についても、今24時間吸えますので、そういったことを考えると、できるだけ長い時間で、誰もが使えるような仕組みにしないと、建物の中につくるから良いなということでは、どうかなというふうに思いますが、そこは是非考慮していただいて、是非公共喫煙場所というのは、吸う人のためにもなるし、吸わない人の受動喫煙防止のためにも是非検討していただきたいというふうに思います。

○渡邊会長

事務局、お願いします。

○事務局（坂本市街地再開発担当課長）

ただ今の委員の御意見を事業者の方にお伝えいたします。以上でございます。

○渡邊会長

ありがとうございました。

ほかにございますでしょうか。

お願いします。

○定野委員

まちが高度に生まれ変わるというのは、これは喜ばしいことだと思うのですが、私は、この住宅部分で気になったことがありましたので、お尋ねしたいと思うのですが、この資料を見ると、国内外の高度人材、来訪者等の受入れを促進するための高次の居住機能の整備という書きぶりなんですけども、これ、外国の高度人材を受け入れるためのハイレベルの居住空間というのは、例えばどういう機能があって、身近にそういうのがありませんので、イメージが湧かないのですけども、どういうことをイ

メージしておられるのか、お伺いできますか。

○渡邊会長

事務局、お願いします。

○事務局（坂本市街地再開発担当課長）

この都市型住宅の整備に当たりますが、外国人の入居にも対応可能な居住室内を有する住宅を整備する計画としています。具体的には、外国語対応のコンシェルジュや大型設備、冷蔵庫とかオーブン等のスペースを確保したキッチン、またはジムの併設等を想定していると聞いています。以上でございます。

○渡邊会長

お願いします。

○定野委員

外国人対応というのは、要するに、大体、一般的にそういうジムがあったり、コンシェルジュがいたり、大体そういうものなのですか。何か、それ、外国人対応なのかって思うのですが、それは何か普通のマンションではいけなかったのかなと私は思うのですよね。あえて外国人に対応すると、例えば外国語表記は、今、どっちかという標準的にどちらもやっておられますし、サービスについては、例えばコンシェルジュとまでは言いませんが、管理人さんがいるマンションも当然あります。これをあえて外国人に対応したマンションとうたっているのは、よほど何かあるのかなと思うのですが、その辺、聞かせてもらえませんか。

○渡邊会長

お願いします。

○事務局（坂本市街地再開発担当課長）

すみません、先ほど申し上げたのは、現時点でこういったことを考えているという、イメージ的なことを御答弁させていただきましたので、こういった御意見を踏まえて、事業者の方に伝えたいと思います。

○渡邊会長

お願いします、どうぞ。

○定野委員

例えば冷蔵庫がついているとか、そういったものが外国人対応だと、私もなかなかイメージが湧きませんので、その辺を少し、外国人に対応するというところが一体、何をもって外国人対応なのかなということをもう少し考えていただきたいなと思います。

あと、400戸ということになりますと、ちょっとした町内会一つ分がここに誕生するということで、今現在、この区画内に大体何世帯で何人ぐらい住んでおられるのでしょうか。

○渡邊会長

事務局、どうぞ。

○事務局（岸本都市計画課長）

私の手元の資料によりますと、令和5年の時点で約730人住まわれています。以上でございます。

○渡邊会長

はい。

○定野委員

多くの方が、今現在700人、これ、400戸に何人住まわれるか分かりませんが、結構大きいまちがここへ新しくできるわけですね。しかも、外国人、国内外の高度人材を対象としたということになると、そこに新しく今までとは違ったまちが一つ誕生するわけです。そうなってくると、多文化共生といったことも少し、中にも謳っておられたと思うのですが、基本的に多文化共生であったり、国際交流というのは、交流するから交流するのであって、1か所にまとまって住んでいただくということが本当に交流になるのかなと、私は疑問に思いました。ただ、それは住んでる方がいろいろ活動される中の交流ということだと勝手に理解しておりますけども、私が気になったのは、真上から見ると、B-1街区ですかね、黄色に塗ってあるところが、これ

は住宅ですよ。住宅というのは、基本的には、先ほど言われたように、かなりレベルの高い、いわゆる高級なマンションということになりますと、基本的には一般の方は立入禁止になるんだと思うのです。そうすると、上から見たときに、今のYMC Aが建っているところのかなり割合を、一般の方が立入りができない区画を一つ新たにをつくってしまうことになるんだと思うのです。ほかのところは、オフィスとか、交流施設があるので、人が出入りするんだと思うのですが、その一画に、基本的には周りから隔離されたマンションという空間が新しく誕生すると。ということは、ほかのところのオフィス棟が、低層階がオフィスになっていて、上が住宅になるということになると、上から見たとき、大体この地域全体的に人が動くかなと思うのですが、そこだけ完全に住宅を、多分、皆さん入れないんだと思うのです。その住宅を一棟で、オフィスと住宅を完全に分けてしまったのは、何か考え方はあるのでしょうか。

○渡邊会長

事務局、どうぞ。

○事務局（坂本市街地再開発担当課長）

特定都市再生緊急整備地域の整備方針におきまして、ワーク・ライフ・バランスに資する職住近接や、高度外国人材のための良質な滞在空間など、高次都市機能の集積や交通の利便性を活かした都心居住を推進することとされていることから、本事業では、住宅を整備する計画としてございます。なお、住宅を整備するB-1街区には、オープンスペース、資料でいいますと、まちのリビング等を整備しまして、オープンスペース等を介した国内外の来訪者等の交流を促進するイベントの開催等を実施するなど、街区全体の一体性を図り、国際色あふれる一体的な街区整備を実施するものになっています。まず、この住宅棟をこの配置にしたのは、今お示ししています図面というところの下側がバス通りになりますので、それを避けるような意味で、住宅棟をB-1街区に配置したものでございます。以上でございます。

○渡邊会長

どうぞ。

○定野委員

すみません、これ、事業者の計画にケチをつけているわけじゃないのですが、ここにバスが通るから少し離しましたというのは分かるのですが、結局、オープンスペース、まちのリビングを設けたとしても、私が申し上げているのは、誰でも入れる空間じゃない部分というのがありますよね。広島都心、ど真ん中に、立地としてはもう最高の立地だと思うのですが、ここにそういった誰も入れない空間、住民しか入れない空間を新たにつくるということが、この場所として、それは本当に立地としては、私はもったいないなと思ったので、今聞いたのです。マンションの敷地内、多分、建物内、入れないと思うのですが、住民しか。それを結構大きな敷地面積が、建物が建つので、そこについては、その立地を生かした整備ということを謳っているのであれば、立地を生かしたということから、少し遠ざかるのかなと私は思いました。入れない空間になるかなと思いますけど。

あと、最後ですけど、実は令和8年度の広島市の予算の中に、整備の予算入っているんですね。2億8,000万ぐらい入っているのですが、今回、例えばいろいろこの審議会などで意見が出た場合、例えば意見がついた場合、何か皆さんから話が出た場合というのは、これは来年度の予算というのは、もう3月には審議することになっているのですが、これは何らかのスケジュールとしての影響を与えてしまうものなんでしょうか。

○渡邊会長

事務局、どうぞ。

○事務局（坂本市街地再開発担当課長）

いずれにしても、審議会の御承認、議会の御承認が前提となるものでございます。なので、予算としては、令和8年度の予算には計上してございますが、あくまでも御承認が前提ということで計上させてもらっているものでございます。以上でございます。

○渡邊会長

どうぞ。

○定野委員

最後にしますけども、さっきの上から見たときに人が入れない空間が生まれるよというところを私としては、意見としては言っておきたいのですよね。この計画、今さら、全部つくり直すというのは無理なのでしょうけども、そこはそういった懸念もありますよということは、私は強く申し上げたいと思いますし、あくまでこの審議会が通る前提で予算を計上しているというのも、もう来月は令和8年度予算の審議をするわけですから、その辺りは、是非ともこの審議会の審議を通ることを前提ということにならないように、しっかりと私も資料を見せていただきますし、そういった思いでいますので、すみません、少し生意気なことを申し上げましたけども、以上で終わります。

○渡邊会長

ありがとうございました。

どうぞ、事務局、先に。

○事務局（横山都市計画担当部長）

いろいろとありがとうございます。都市計画課の方で、この提案を受けるに当たってのどう考えたかという辺りを少し説明させていただきます。

建物が今回3棟に分かれておりますので、再開発事業としての一体性がどうかというところは議論いたしました。今、設けている平面的な公園とかオープンスペースの空間で、3棟をつないでいくようなイメージになっております。先ほど外国人人材の方が住まわれるというお話ありましたけれども、外国人の方も住むことができる住宅として施設を造るという考えでございまして、日本人の方を入れないというものではありません。オフィスの方も、外資系の業者の方が入られたりというところも想定して、礼拝堂を設けたりとか、こちらも高度外国人人材の方が入られるようなオフィスの設えに今しているところです。なので、こちらの方、国際交流の街区も併せて、外国人の方が、先ほどの滞在空間という話もしましたけれども、住んでいただくにして

も、働くにしても、何か交流を持ちながらやっていただきたいという考えでございます。これは、都市計画決定と話が替わりますけれども、ソフト的なところでもイベントをやったりというところも考えていくような話を事業者の方としているところでございます。

先ほどの住宅の1階部分の使い方の話でございますけれども、都市計画課としましては、幹線道路沿道につきましては、高度利用型の地区計画というものを数年前に定めまして、1階を住宅用途でないものに誘導するというのもやっております。この敷地につきましては、いわゆる相生通りなどの幹線道路、都心の幹線道路とは少し離れたところにありますので、そういった我々が最優先でやらなければいけない地区とは少し違うのかな、というのが都市計画課の捉えでございます。できることなら、定野委員の言われるように、都心では住宅の足回りをその他の皆さんが使われるような用途にというお願いはしてきているところではございますが、今回、再開発事業でございますので、事業の採算性とか、分譲マンションの売りやすさとかいうところも事業者の方は考えているんだろうとっております。そういったことを総合的に見て、この計画は、この計画として、このようなものなのかなという受け止めをしたというところでございます。以上です。

○渡邊会長

ありがとうございました。

川口委員、お願いします。

○川口委員

お疲れさまでございます。

広島市の考え方の一番最初の、ハイネス白峯ビルに関する事項についてというところで、都市計画提案時にハイネス白峯ビルを含めた区域全体の土地所有者の98パーセント以上の同意が得られておりと書いてあると思うのですが、土地所有者が全体どのくらいいらっしゃるって、反対されている方は大体何人くらいいらっしゃるのか、というのを教えていただければと思います。

○渡邊会長

事務局、どうぞ。

○事務局（岸本都市計画課長）

地権者としては11名となっております。白峯ビルの方、全体29名になっております。まず、同意書を出された方は16名の方になっております。あと、今回、意見書を出された、主に反対の意見という方は17名となっております。連名となっておりますので、そういう形になっております。

○渡邊会長

どうぞ。

○川口委員

すみません、よく分かりにくいのですが、全体で何名いらっしゃるって、何名の方が反対されているのかと、もう一度お聞かせいただけたらと思います。

○事務局（岸本都市計画課長）

共有マンションの場合は、地権者数としては1とみなして同意者数を計算しますので、計算上0.78になりますので、全体としては10.78ということになります。11名に対して10.78なので、大体98パーセントの同意という計算になります。この計算の仕方なのですが、広島市独自で定めたということではなくて、都市再生特別措置法の中で、共有名義については、そういう1地権者として面積によって按分するとなっておりますので、そういったことに基づいて計算しております。以上でございます。

○渡邊会長

お願いします。

○川口委員

すみません、知識がなさ過ぎて、数的にはよく分からないのですが、認められた中での98パーセントの同意が得られているというような話で、都市計画提案時の要件である土地所有者の3分の2以上が同意を得られているから、良いのですよとい

うような話を書いてあるんだと思うのですが、おっしゃるとおり、法令遵守をしっかりとやっていただいて、進められていると思うのですが、私が申し上げたいのは、皆さん、そういう反対されている方にも当然気を配っていただいているとは当然思っております。しかしながら、やはり住み慣れた土地で何十年も多分そこに住まわれている方が、いや、移動したくないよみたいな話のことも当然あるんだと思うのですね。そうした中で、是非そういった方にも引き続き、丁寧に御説明していただきながら、なるべく、なかなか賛成とは言ってもらえないかもしれないのですが、誠意を尽くして、引き続きですね、誠意を尽くしてないとは言っていないのですが、誠意を尽くしていただきまして、やはり少しでもそういった不安を解消するとか、そういったことに、引き続き努めていただけたらなと思っております。

住環境が変わることというのは、特に御高齢の方ではないのかと勝手に想像しているのですが、ストレスというのはかかると思います。また、今まで住んでいた面積の割合の例えば8割ぐらいしか床面積ではもらえなかったりすると、中のものをどう処分しようかなとか、いろいろ問題が、心配されていることが当然あるんだと思うので、是非ともそういった方にも引き続き御配慮いただいて、寄り添っていただいて、しっかり進めていただけたらと思います。計画全体に反対しているわけではないのですが、やはりそういった弱者といいますか、そういった方にも引き続きしっかりと気を遣っていただきたいなということで、申し上げた次第でございます。引き続きどうぞよろしく願いいたします。ありがとうございます。

○渡邊会長

事務局、どうぞ。

○事務局（岸本都市計画課長）

御意見ありがとうございます。そのようなつもりでやっていきたいと思っております。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。

じゃあ、どうぞ、碓氷委員。

○碓氷委員

先ほど御説明がありましたこの意見書について、いろんな角度からの意見書になっているように思いますが、その中で、慰霊碑についての項目がありました。これは確認なのですけれども、この広島Y M C A敷地内にあるこの原爆慰霊碑、これは所有とか、管理については、誰がそれを負っているのでしょうか。広島市のものなのか、広島Y M C Aのものなのか、そこはいかがでしょうか。

○渡邊会長

事務局、お願いします。

○事務局（坂本市街地再開発担当課長）

慰霊碑の所有なのですけれども、事業者において土地所有者である広島Y M C Aの関係者などに聞き取りを行っていますが、現時点では特定ができていません。引き続き事業者において調査を進めていくと聞いています。以上でございます。

○渡邊会長

はい。

○碓氷委員

そうしますと、その意見書の内容としては、原爆慰霊碑への無配慮は許されるべきではない、あるいは、今回の計画の区域からは除外してほしいといったような内容になっております。それに対しての広島市の考えを先ほど御説明いただきましたけれども、広島Y M C Aとしても、被爆体験の伝承、継承に資する施設として重要なものとして考えており、撤去でなく、移設による保存を望まれていると。要するに、この広島Y M C Aとしてはこういう考えだと、だから良いんだというふうに聞こえるのですけれども、先ほど確認をしましたところ、この所有者が誰か分からない。誰か分からないこの慰霊碑について、広島Y M C Aが良いと言ったから、良いということになるものなのでしょうか。

○渡邊会長

事務局、どうぞ。

○事務局（坂本市街地再開発担当課長）

慰霊碑につきましては、済美学校卒業生及び旧職員一同が建立されたと記載がございます。事業者において所有者の調査を進めているところですが、現時点では先ほど申しあげましたように、特定ができておりません。この意向については確認できていませんので、今後、所有者が特定できた場合、所有者の意向を確認の上、慰霊碑の移設について調整していきたいと考えております。以上でございます。

○渡邊会長

どうぞ。

○碓氷委員

ありがとうございます。ということで、もちろんこれから調査をしなきゃいけない課題も残っているというふうに思うのですが、ですから、拙速に広島YMCAの敷地内にあるから、広島YMCAの意見だけで、何か前に進めて良いというものでもないような印象を私は持っておりまして、特にこの広島市において、こういう原爆慰霊碑というのは、非常に心の問題にも関わると思いますので、先ほど川口委員からもございましたように、そういう意見を持ってらっしゃる方の意見もしっかり聞いていただいて、丁寧な対応を進めていただきたいと、私からも要望しておきたいと思えます。以上です。

○渡邊会長

ありがとうございます。

高田委員、お願いします。

○高田委員

私も意見書の中の②番の周辺道路の交通影響についてというところをお伺いしたいのですが、今のYMCAが、京口門公園の方に移るじゃないですか。YMCAのこの今、幼稚園とか、貸し会議室とかあって、ここに書かれているように、例えば貸し会議室で何か資格試験とかをやった後とかに、すごい交通、迎いの車がいっぱい停

まっていたり、幼稚園の送り迎えのときに一時停車をしている車がすごいたくさんあるんですね。今、東西の道路が広いので、結構そこまで、そんなに支障はないかなというふうに思うのですが、今度、京口門公園の南北の道路の方にY M C Aとか、幼稚園とか、貸し会議室とかが全部移ると、何か一時停車する車とかが、すごい南北の道路のところの辺りとか、その裏の少し入った細い路地とかにたくさん集まってくるような気がして、一応、ここの市の対応としては、車回しのスペースをつくられるということであったのですが、国際交流拠点のところにY M C Aや幼稚園とか、全て移ってくることになるのですかね。そうすると、何か南北のいわゆるバス通りのところがすごい渋滞、一時停車の車とか、そういうもので、一時的に日中とかも混むんじゃないかなというのがすごく、私、ふだんからこの辺り、よく歩いてたり、バスに乗ったり、車に乗ったりして通っていて、車線が1車線ずつしかないので、思うところなのですが、ここは、何か車回しのスペースとかは、国際交流拠点のところに計画される御予定なのですかね。

○渡邊会長

事務局、どうぞ。

○事務局（坂本市街地再開発担当課長）

車回しスペースは、今画面に出ております国際交流拠点に設ける予定なのですが、現在、何台も置けるとかというところまでは、まだ今から設計して決めていくというふうに聞いております。以上でございます。

○高田委員

ありがとうございました。ここに1車線ずつしかないので、本当、今でもバスが1台止まって、今、その京口門公園のところの前にバス停もありますので、あの辺りに、一時停車する車とかがすごい増えるんじゃないかなというふうに、個人的には思うので、そういうのも設計される段階で、バス通りに支障がないように、何か考えていただければ良いかなと思いますので、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。

ほかにございますでしょうか。

真鍋委員、どうぞ。

○真鍋委員

真鍋です。

そもそものこの計画の資金についてのどういうやり方なのかというのが、すみません、理解がないのか、住居が400戸というのは、こんなに要るのかなど。そもそもの需要があるのかなというところが心配だったりしたのですけれども、先ほどの御説明だと、もともとの地権者に対する権利床を留保して、それ以外のところで、保留床ですかね、を処分して、そこから事業費を捻出するんだというお話だったと思うのですけれども、特に住居部分について、権利床と保留床の割合をどの程度に見ているのかと、もしもこの保留床が全部、先ほどのお話だと、ひょっとしたら割とハイクラスな住居ということであって、価格が高く、高騰するということになると、そこが処分できないということもあるのかなと思うのですけれども、処分できなかったときには、事業費に対してどういう跳ね返りがあるのかという辺りを教えていただきたいです。

○渡邊会長

事務局、どうぞ。

○事務局（坂本市街地再開発担当課長）

まず、保留床と権利床がございますが、この権利床の部分については、今から行われる権利返還後に決まってくるものでございます。なので、今、一概にそのバランスがというようなお話はできませんが、まず、この保留床の処分、これが事業の成否、確実性を見るときに重要なものであると我々も認識しております。この保留床の処分につきましては、事業協力者であるN T T都市開発株式会社、これが今後、組合が設立され、組合員となった際に、責任を持って保留床の取得を含めて処分に取り組むという意向を事業者に対して示しております、そこを事業者から市への提出文書で確

認しております。以上でございます。

○渡邊会長

どうぞ。

○真鍋委員

要するに、私の懸念としては、この保留床はN T T都市開発株式会社が取ることから、要は市の予算に対しての何らかの今後追加が必要だとか、そういうことは全くないと理解して良いのでしょうか。市の財政への影響というところが気にはなるのですけれども。

○渡邊会長

どうぞ。

○事務局（坂本市街地再開発担当課長）

再開発事業については、国、市から補助金を交付することができることとなっております。本再開発事業も、国、または市の交付要綱に基づいて交付することになると考えています。以上でございます。

○渡邊会長

どうぞ。

○真鍋委員

それは、補助金として市の方から幾らでも出せるんだけれどもというような御趣旨でしょうか。だから、今後、N T T都市開発株式会社とか、事業体として、建設費がかさんだとか、いろいろ予測の範囲を超えるようなことがあったときには、市からもっと補助金をということになるのかどうかは確認しておきたいところではあるのですが。

○渡邊会長

事務局、どうぞ。

○事務局（坂本市街地再開発担当課長）

すみません、説明が不足しておりました。先ほどの保留床の処分のところで説明さ

せていただきましたが、保留床の部分につきましては、事業者が取得して処分するものでございます。保留床の専有部については、国や市の補助金は交付しておりません。市や国が交付できるところというのは、いわゆる公共貢献と呼ばれるもの、公共性の高い施設、ここでいうと、まちのリビング、オープンスペース、こういったところに補助金が入っておりまして、こういったところに市が支出することができるということになっています。今後、恐らく御懸念の、例えば建設費の高騰であるとかいうことで、事業費が増えた場合も一応想定して、事業費の方、資金計画を組んでいくというふうに聞いております。以上でございます。

○事務局（中西都市整備局長）

御質問は、市の財政に与える影響かというふうに思いますけども、まず、保留床につきましては、保留床を幾らに設定して、どういうふうに売るかというのは、この市街地再開発事業のいわゆる根幹的な部分になる。その幾らの値づけをするのかということにつきましては、今後、設計をして、市場動向を読んで、事業者がノウハウを生かして価格を設定します。もちろん保留床が売れないと事業の収入がないので、売れる価格にしなければなりません。現状、世の中を見ますと、建設費を回収するために保留床の値づけをすると、それは売れないという状況も出てきまして、世の中には再開発事業、頓挫するケースも今、出てきております。ですので、本日は、このエリアで再開発事業をしてもよいかどうかを御審議いただくもので、この事業の成立性は、本日、可決いただければ、ここ、再開発事業をして良いんだということになりますので、それから事業計画をつくって、こういった資金計画を睨んでいく。万が一、保留床が高くなり過ぎて売れないような計画になった場合は、当然いろんな方法があります。最悪、市が補助するという事もないわけではないですけど、そのことは、私どもとしては、今のところは考えておらず、基本的には、保留床の売れる値段で事業計画をつくっていただいて、その中で事業推進していただきたいと、こういう方向で事業者と調整をしてまいりたいと考えております。以上でございます。

○渡邊会長

ありがとうございました。

真鍋委員、どうぞ。

○真鍋委員

大枠としては理解しました。

もしもできるのであれば、広島市の方で口出しをして、そういう、後で手出しがないようなようにコントロールできるところはしていただけたらありがたいなという気がいたしました。

すみません、もう一つお尋ねしたいことがあるんです。お尋ねというか、これは意見になるかなと思うのですけれども、意見書のハイネス白峯ビルの件なのですけれども、広島市の考え方の要約が、少しハイネス白峯ビルの意見書の方の意向とずれているのかなと受け取っています。というのが、恐らくこれ、ハイネス白峯ビル単体でいったときには、区分所有法の関係でいくと、5分の4の同意がないと、そもそも取壊し、建て替えということができない、そういう話であったはずなのに、今回、たまたまこの都市計画に入ったことで、実際、このハイネス白峯ビルの中の意思表示としては、多分5分の4の賛成がないであろうにもかかわらず、全体の計画が進んでいることについての一定の異議を述べたいというか、そういうことなのかなという気がします。先ほどの、同意書を出されていない方が13名で、ハイネス白峯ビルの地権者が29名がおられるという話であると、半分近くの方が反対ということなのかなというふうに理解できますので、恐らくこの問題は、そこが実は大きな根深いところなんだと思うのです。それについて、都市計画法では問題ありませんとだけ回答してしまっているのは、少し寄り添いが足りないと言えば寄り添いが足りないのかなという気がしますので、その点、ハイネス白峯ビルの方の内部での手続について、市が積極的にどこまで関わられるかということももちろんあるのしょうけれども、もう少し丁寧な手続が取れるようにということの御配慮をいただきたいなという気がいたします。ここは意見です。よろしくお願いします。

○渡邊会長

ほか、ありますでしょうか。

お願いいたします。

○山本委員

山本でございます。

真鍋委員からもありましたように、ハイネス白峯ビルについて、もう少し詳しく話を聞かせていただきたいのですが、住民の方は、今まで住み慣れた場所で穏やかに暮らしたいというところで、新しい分譲マンションへの移転を求められており、その物件には高額な追加費用が必要であるということが理由として上げられております。それは、具体的に幾ら必要であるということは示されているのでしょうか。

○渡邊会長

事務局、どうぞ。

○事務局（坂本市街地再開発担当課長）

マンションの所有者の方については、権利変換という方式がございますという説明をさせていただいていますが、具体的な内容については、まだ今から設計をやっていきますので、その段階で説明をさせていただくというふうに聞いております。以上でございます。

○渡邊会長

続けてどうぞ。

○山本委員

今の段階ではまだ示されていないと考えてよろしいですかね。

それで、ハイネス白峯ビルの場所を見ますと、新たに京口門公園が来るということでもございまして、今度、このエリアを決めた、例えばハイネス白峯ビルの権利者、住んでいらっしゃる方が29世帯いらっしゃるって、反対の方が17名で、賛成の方が13名でよかったですでしょうか。

○渡邊会長

はい。

○事務局（岸本都市計画課長）

人数ですが、29名の権利者がいらっしやって、そのうち、都市計画提案時には、同意書を出された方は16名となっております。以上です。

○山本委員

同意書が16名で、出されてない方が13名ということですね。

○事務局（岸本都市計画課長）

はい。

○山本委員

でありましたら、13名の方が反対してらっしゃるといことなののでしょうか。

○事務局（岸本都市計画課長）

提案時の話にはなるのですが、残り13名の方は、提案のときの確認では、そこまで事業者の判断としては大きな反対なかったということから、提案されたものなのですが、その後、意見書としては、確かに反対の意見として出されているという現状でございます。

○渡邊会長

どうぞ。

○山本委員

このエリアの再生というところが今回のテーマだと思うのですが、その白峯ビルを入れる、広ければ広いほど良いのでしょうか、白峯ビルを除外して考えることはできないのでしょうか。なぜ、エリアに入れることになったのか、詳しく教えていただけませんか。

○渡邊会長

事務局、どうぞ。

○事務局（坂本市街地再開発担当課長）

ハイネス白峯ビルは、本事業の計画区域の中心に位置しており、本提案は、ハイネス白峯ビルの敷地を含めて、街区全体で整備することで、一体となったオープンスペ

ースを形成し、これを介して、各主体や諸機能の交流を促進するイベントの開催等、これを実施することにより、街区全体での国際交流を含めたにぎわい創出を促進させるものであり、都市再生の拠点として、緊急かつ重点的に市街地整備を推進する上で、本市としても妥当な区域設定であると考えています。以上でございます。

○渡邊会長

続けてどうぞ。

○山本委員

すみません。このエリア全体的には、98パーセント以上の方の同意が得られていると言いますが、やはり白峯ビルだけのことを考えると、先ほど意見がございましたように、98パーセント以下であるということは明白でありまして、中心と言われるんですけど、本当に中心なんだろうかと思うところがございます。市民の意見は、中心ではないと、ここで住みたいとおっしゃってらっしゃると思うわけなんですけど、今、L型ですもんね。長方形ではない、L型になっております。このL型の上にも土地はあるわけがございます。これが四角であって、真四角とか、長方形であって、その中心の真ん中にこの白峯ビルがあるというのであれば、中心なんですよね。そこがないと、ドーナツ型になってしまうということだと思っております。特に白峯ビルだけ除外するというのも考えられると思うのですが、そういったエリア設定はできないのでしょうか。

○渡邊会長

事務局、どうぞ。

○事務局（岸本都市計画課長）

先ほどと同一の御答弁させていただくのですが、やはりこのビルは、この敷地も含めて、街区全体で整備することで、一体となった再開発事業ができるということで、本市としても、やはり妥当な区域設定であると考えております。以上でございます。

○渡邊会長

先に事務局の方から、どうぞ。

○事務局（横山都市計画担当部長）

すみません、手続を進める都市計画課としての立場でしゃべらせていただきます。

市街地再開発事業でございますので、当然、事業として準備組合をつくって、経費もかけて事業を進めてくるものでございます。今回の件につきましては、都市計画提案なされた段階で、同意の方は、白峯ビルについてのマンションの過半数の方が同意書を出されているという状況があり、同意書が全数でございませんので、当然、あとの人、どうなんですかという話をしたところ、同意書を出すには至らないんだけども、再開発事業そのもの、先ほど真鍋委員からもありましたけれども、建て替えをするのであれば、建て替え決議5分の4で今できるようになっておりますけれども、再開発事業であれば、それが少し変わってきますというような状況もある中で、我々は、その中身の事情は分かりませんが、一応は過半の同意を得ているという状況があり、先ほど来申し上げております再開発事業という場合には、マンションで一つの、1票しかないんですよ。全体として法定要件の3分の2は当然満たしているという状況の中で、提案をいただき、中身についても確認をさせていただいた上で、この都市計画提案を受けました。計画が、この形が良いんだというのは、先ほどから、市街地再開発担当課長が申しているとおりでございまして、京口門公園の方もビルの中にあるのではなくて、角地に出してくるのが良いのだろうというふうに我々も思っております。

というふうな総合的なところを勘案して、この提案を受けて、都市計画の手続を進めてきたところでございますが、意見書が出せる状況になって、蓋を開けてみますと、意見書がたくさん出てきたという状況があるので、改めて事業者にも、地元の方に入って、意見を聞くよう話はさせていただいております。その結果として、やはり再開発事業そのものには反対ではないという方が意見書を出した方の中にも数名おられたりもしましたので、これは、我々が直接関与する部分ではございませんが、再開発事業というものの性格を鑑みて、事業者の方は進めようとしているところでございまして、今話を元に戻すとすると、事業の話とか、その他採算性の話とかも含めまして、我

々が口出しをできる部分ではないところがあります。

手続といたしましては、今まで進めた手続を進めることとして、意見書に対してはこういうふうに対応ということで返させていただいて、今に至っているというのが、今日のこの場でございます。都市計画課としては、そういうお話で今まで話を聞いてきて、ここまで進んでいるというような状況でございます。すみません、以上です。

○渡邊会長

ほかにございますでしょうか。

どうぞ。

○佐名田委員

この度の都市計画提案を受けられているわけですが、この都市計画提案は、都市再生特別措置法に基づく都市計画提案だというふうに理解をしているのですが、その場合は、事業実施の確実性というところで提案内容を審査するということになっているかと思えます。それで、実際に事業そのものができるかできないかというのは、事業収支を立てて、きちっと再開発事業の中で検討するわけですが、都市計画提案の段階でも、事業実施の確実性を評価しなきゃいけないということがあると思うのですね。事業協力者として、ある企業が入っているかと思えますけども、この事業協力者は資金調達であったり、保留床処分であったり、非常に大きな役割を持っているので、この事業協力者との、途中で抜けるということがない、昔の都市計画にはそういうのが、再開発事業にありましたけども、その辺りを、事業協力者との関係も含めですが、事業実施の確実性について、どのように評価をされているのか、教えていただきたいと思えます。

○渡邊会長

事務局、お願いします。

○事務局（岸本都市計画課長）

本事業の提案に当たっては、事業者より、具体的な事業内容と着実に実施する旨の書面を提出されておりました、この中で、事業計画の妥当性を判断しております。先

ほどの事業協力者の部分についても、事業者の方で、事業協力者であるN T T都市開発と事業協力に関する協定書を締結されておりまして、そういった協定書の提出も受けて、事業の确实性を都市計画提案時に確認しております。以上でございます。

○渡邊会長

田中委員、どうぞ。

○田中委員

確認というか、質問なんですけども、今回、市街地再開発事業ということで、採算性は当然あるかと思いますが、一方で、先ほど少し言われてましたが、公共貢献という部分が一定程度求められるかと思いますが、御説明の中で、お話をいただいたのかなと思うのですけれども、公共貢献という部分に関して、今回のこの市街地再開発事業が広島のみならず、周囲のまちにとってどういう良いことがあるのかというところ、一旦整理して御説明いただくと良いかなと思ったのですが、いかがでしょうか。

○渡邊会長

事務局、お願いします。

○事務局（坂本市街地再開発担当課長）

今回、再開発事業では、国際交流拠点の整備、京口門公園のリニューアルとオープンスペースの整備などが公共貢献として整備されます。これらの公共貢献が実施されることで、国内外からの高度人材や来訪者等の受入れ、これを促進するための受皿となる国際的かつ高次の教育、業務、住居機能の整備や国内外の様々な人々が集えるオープンスペースや交流機会の提供、これらを行い、それらを相互に連携させることで、当地区が全体として調和の取れた国際交流機能を有する地区となることが期待されます。また、この整備につきましては、この近接で行われています基町相生通地区再開発事業と連携できないかということも今、事業者の方で模索しておりまして、それによって、にぎわいの創出や回遊性の向上、これらの事業効果がさらに高まることが期待できるものと考えております。以上でございます。

○田中委員

ありがとうございます。そうしますと、国際交流という部分と、あと、都心部全体のにぎわいという部分、その辺りが大きいということなのですかね。ありがとうございます。

今御説明の中で少しお話しいただいた基町相生通地区の再開発の場所もすぐ近くです。その連携というのは是非お考えいただけると良いかなというふうに思いました。ありがとうございます。よく理解できました。

○渡邊会長

ほか、ございますでしょうか。

最後に私から。

先ほど中西局長からも、また、佐名田委員からもありましたけども、今日の資料1の5ページ目のところの広島市の考え方というところに基づきながら、今回、皆さんに御審議いただいている都市計画決定、つまり、市街地再開発事業全体の流れの中で、この都市計画決定がどういう意味があるのかというのを再確認をさせていただきたいと思います。

お手元、5ページ目の権利変換等についてのところの最初のポツのところの下線部が引いてある部分を見ていただきたいのですが、都市計画決定の後に、都市再開発法に基づく「市街地再開発組合」が作成する権利変換計画等（個別対応）において、具体的な内容を示すというふうになっております。つまり、今日の都市計画の決定については、再開発事業を行う区域だとか、そこで整備する公園の配置だとか、あるいは、建物の概要とか、いわゆる事業の枠組みを都市計画で定める。そして、これを定めた後に、今度は、基本設計だったり、資金調達だったり、具体的な内容を詰めていって、実際、事業計画をつくるのですが、その事業計画などの決定とか認可、さらには、その後に、今、準備組合だったものが、正式に組合となって事業を立ち上げるわけですが、その組合の設立認可の段階、つまり、都市再開発法に基づく手続の段階でも、再度こうした議論がなされる。つまり、事業の内容について、先ほどから、たくさんの御懸念があることについて、より詳細、具体的なところでの議論がなされるという

理解でよろしいでしょうか。

事務局、どうぞ。

○事務局（坂本市街地再開発担当課長）

委員がおっしゃいましたように、これからの手続としましては、まず、組合設立認可、それが終わった後は、また権利変換の認可という手続がございます。確かにそういった認可をする場では、こうした審議会とかというものはやらないのですけれども、そういったものについては、本日の御意見を踏まえて、これをより詳細に検討して行って、認可の方向に持っていきたいと思っております。以上でございます。

○渡邊会長

ありがとうございます。

事業計画などの決定認可は誰が行うのでしょうか。

お願いします。

○事務局（坂本市街地再開発担当課長）

これは本市において認可されます。以上でございます。

○渡邊会長

市長が認可をするという理解でよろしいですかね。

はい。

○事務局（坂本市街地再開発担当課長）

はい、おっしゃるとおりでございます。以上でございます。

○渡邊会長

ということでございます。何が聞きたかったかという、今日は、この計画の大枠について、この場で御議論をいただく中で、たくさんの御懸念が出てまいりました。これらはしっかりと議事録に残りますので、それを踏まえて、事業計画をつくっていただきたいと思いますし、たくさん御懸念がありましたマンションの建て替えに対する問題も、当然のことながら、事業計画段階で詰めていくべきものだというふうに思っております。ですので、本日この場で決めたいのは、この市街地再開発事業が広島

の都心部にとってどういう意味があるのかということを経務局の方から御提案をいただいて、それについて合意をいただくということかというふうに私は理解しているところでございますし、それをお諮りしたいというふうに思う次第でございます。

ほかに御質問等ありますでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、本件につきまして、特に意見がないようですので、第1号議案から第3号議案につきましては、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、第2号議案、第3号議案につきましては、原案のとおり可決することといたします。

本日の審議事項は以上でございます。

続きまして、報告事項に移りたいと思います。

報告事項に関しましては、特段の質問がある場合にのみお受けすることにしたいと思います。

では、事務局から説明をお願いします。

○事務局（岸本都市計画課長）

それでは、報告事項の都市再開発の方針の策定について説明します。資料は、お手元に配付しています資料3となります。

本案件は、11月の都市計画審議会において、議案として審議いただく案件ですが、今回、4月から都市計画の手続を開始するに当たり、着手の報告をさせていただくものです。

初めに、都市再開発の方針の概要について説明します。都市再開発の方針とは、都市再開発の長期的かつ総合的なマスタープランであり、都市再開発法第2条の3において、人口の集中の特に著しい政令で定める大都市を含む都市計画区域内の市街化区域においては、都市計画に定めるよう努めることとされております。都市再開発の方

針では、図に示すとおり、グレーの色で示す市街化区域内の中に、青色で示します1号市街地、オレンジ色で示します2号再開発促進地区を定めます。1号市街地は、都市計画区域内の市街化区域において、計画的な再開発が必要な市街地とされています。2号再開発促進地区は、1号市街地のうち、特に一体的かつ総合的な市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区とされています。

次に、策定の背景です。都市再開発の方針は、平成10年に広島県が当時の名称で市街地の開発及び再開発の方針を策定しており、これを本市では適用してきました。この方針では、黄色で示す広島市の区域のみを対象として定められており、グレーの色で示す他市町の区域は定められていませんでした。この度、廿日市市が再開発事業を行うに当たり、広島県に対して、都市再開発の方針の策定の要望がありました。これを受けて、広島県が新たに他市町の都市再開発の方針を策定することとなったものです。広島市の区域については、平成24年に都市計画法の改正により、政令市が決定することになっており、広島県が新たに策定するこの機会を捉えて、本市においても、これまでの方針の更新を行いまして、新たに都市再開発の方針として策定するものです。本市の都市再開発の方針では、これまでの方針の内容で支障がないことから、必要最小限の時点修正を行うものです。

次に、対象範囲です。広島圏都市計画区域は、本市のほか、大竹市、廿日市市、呉市、安芸郡4町の4市4町から構成されています。本方針では、広島圏都市計画区域のうち、赤色で示す広島市域の市街化区域を対象範囲としています。また、県が策定する方針では、グレーの色で示す広島市域外の市町の市街化区域が対象範囲となります。

最後に、スケジュールです。今後、4月に素案の閲覧、5月に公聴会の開催、9月に都市計画案の縦覧を行い、11月の都市計画審議会にて議案として審議いただき、12月に県と同日付けで都市計画決定の告示を行う予定としております。

以上で報告事項の説明を終わります。

○渡邊会長

ありがとうございました。

報告事項につきまして、御質問ある方、いらっしゃいますでしょうか。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しましたが、その他、事務局から何かありますでしょうか。

お願いします。

○事務局（岸本都市計画課長）

本日は熱心に御議論いただき、誠にありがとうございました。

本年度の審議会は、3回開催し、今回の審議会をもちまして、予定していました案件は全て御審議いただくことができました。ありがとうございました。

次年度も引き続き審議会の開催を予定しており、次回の開催日については、決まり次第、連絡させていただきますので、よろしく願いいたします。

事務局からは以上です。

○渡邊会長

それでは、以上で本日の審議会を終了したいと思います。本日はお忙しい中、御出席いただきまして、また、いろいろな御意見をいただきまして、誠にありがとうございました。