

西広島駅北口地区まちづくりニュース

第25号（令和2年8月） 広島市都市整備局西広島駅北口地区区画整理事務所

■ 第4回西広島駅北口土地区画整理審議会の開催について

土地区画整理事業の換地計画において換地を定めないことなどを審議するため、次のとおり審議会を開催しますのでお知らせします。

なお、この度の審議会は、「広島市主催のイベント等の開催に関する基本方針」に沿って、新型コロナウイルス感染症予防対策を十分に行った上で開催します。

1 開催日時

令和2年 8月26日（水） 午後2時00分から

2 開催場所

西区福島町二丁目2番1号
西区役所4階 研修室

3 会議の議題

- ① 換地計画において換地を定めないことについて【非公開】
- ② 換地設計基準について【公開】
- ③ 用途地域の変更等について【公開】

4 傍聴について

会議の当日、次の要領により傍聴を受け付けます。なお、議題①については、個人情報保護の観点から一時退室をお願いします。

(1) 傍聴の定員

5名（傍聴定員は、新型コロナウイルス感染症予防対策により隣席との十分な間隔を確保するため、5名とさせていただきます。なお、定員を超える傍聴申出があった場合は、抽選で傍聴を決定します。）

(2) 受付場所

上記「2 開催場所」入口で受け付けます。

(3) 受付期間

午後1時30分から午後1時55分までです。

(4) 傍聴人の順守事項

当日、傍聴人の順守事項を記載した書面を配布しますので、傍聴人はこれを順守し、会議の円滑な進行・運営にご協力ください。

(5) 新型コロナウイルス感染症予防対策

受付にアルコール消毒液を設置しますので、ご利用の上入室してください。

以下の方の傍聴はできませんので、予めご了承ください。

- ・マスクを着用しない方
- ・当日から過去2週間以内に発熱や感冒症状で受診や服薬等をした方
- ・当日から過去2週間以内に感染拡大している地域や国への訪問歴がある方

※裏面につづく

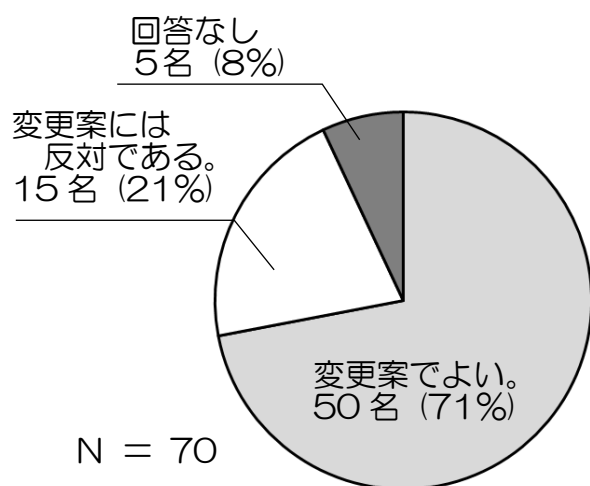
■ 意向調査に御協力いただき、ありがとうございました。

皆様のご協力により、用途地域（準防火地域を含む）の変更及び地区計画の導入の可否について、土地所有者及び借地権者74名のうち70名（95%）の方から意向調査の回答を頂きました。

1 用途地域（準防火地域を含む）の変更について

■ 調査結果

質問1 お示した用途地域の変更案について、どのようにお考えですか？



結果の詳細（反対意見）

- 反対意見 15名のうち7名は、変更案よりも近隣商業地域を拡大、若しくは縮小するなど、近隣商業地域の範囲に反対する意見でした。
- また、現状のままだが良く、一部でも近隣商業地域に変更することに反対する意見は8名でした。

■ 賛成者以外からの主な意見と市の考え方

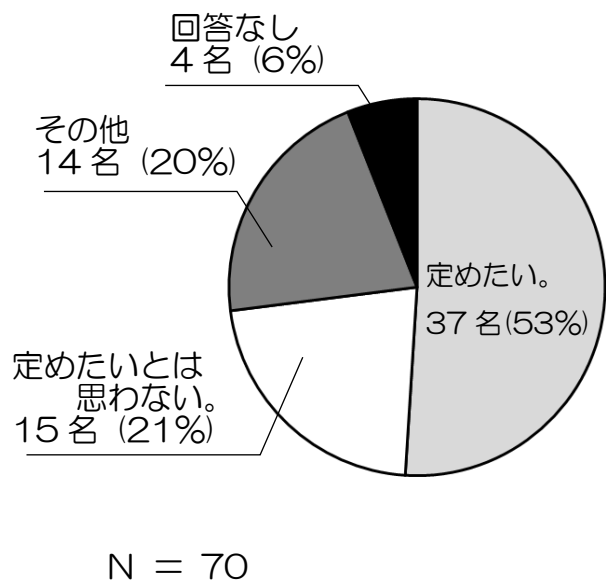
	主な意見	市の考え方
1	土地区画整理事業の区域全てを近隣商業地域又は商業地域とするなど、変更案よりもさらなる高度利用を望む旨の意見 (2件、2名)	変更案は、既に決定公表している事業計画の土地利用計画にて、「従前からの住宅機能を維持しつつ、立地条件に相応しい商業機能を併せ持った土地利用とする。」と位置付けていることを踏まえています。 具体的には、従前からの第一種住居地域を残しつつ、J R山陽本線沿線及び己斐中央線の沿道の範囲では立地条件に相応しい土地利用を可能とする近隣商業地域が適切なものと考えています。

	主な意見	市の考え方
2	近隣商業地域への変更に伴う日当たりや騒音等の住環境の悪化を懸念するなど、変更区域の縮小若しくは変更しないことを望む旨の意見 (12 件、9 名)	区域の考え方に関しては、1 に記載のとおりです。 近隣商業地域は、本市でも都市計画道路などの整備に伴い、用途地域を変更する場合に多くの事例が見受けられる商業系の中でも最も住居系に近い用途地域です。 ご指摘のあった日当たり等、住環境については、建築基準法の斜線制限などにより、一定水準が確保されるものと考えています。
3	第一種住居地域を第二種住居地域へ変更することを求めるなど、別の用途地域を望む旨の意見 (2 件、2 名)	第二種住居地域は、大規模な店舗や事務所等の立地を誘導し、利便性の高い住宅地の形成を図る区域などで定める用途地域です。なお、容積率、建ぺい率は、現在の第一種住居地域と同じ、それぞれ 200%、60%です。 本地区の用途地域については、事業計画の土地利用計画に「従前からの住宅機能を維持しつつ」とあることから、近隣商業地域とする区域以外については、これまでと同様に第一種住居地域が適したものと考えています。
4	用途地域を変更する必要性は認めるが、変更する区域は、地区計画と併せて考えないと判断できない旨の意見 (1 件、1 名)	用途地域については、市街化区域内で必ず定める必要があり、今後、速やかに定めることとしています。 一方、地区計画については、用途地域を補うことを目的とした手法で、住環境の保全や積極的なまちづくりを実現できるという住民発意の任意の制度となります。 このため、地区計画の導入には、住民の方々自らのリーダーシップにより、まちづくり計画を策定し、合意形成を図って頂くなど、一定の時間が必要になります。 したがって、地区計画の導入については、用途地域の変更を踏まえて、ご判断いただくこととなりますので、本市としても勉強会などを通じて引き続き皆様のご意向等を伺ってまいりたいと考えています。
5	土地所有者の用途地域の希望を受け入れず、市が強制的に決定するはおかしいなど、事業の進め方についての意見 (2 件、1 名)	今回の意向調査の結果、変更案につきましては7割以上の方から賛同を頂きました。 今後の用途地域の変更手続きにつきましては、関係権利者の方々に対して変更の内容などをご説明し、ご質問等があれば、これまでと同様にその都度、できるだけ丁寧に対応したいと考えています。 具体的な手続きとしましては、第4回の土地区画整理審議会でご了承が得られれば、関係機関協議を行った後、変更案の縦覧など、皆様からの意見を伺ってまいります。

2 地区計画の導入の可否について

■ 調査結果

質問2 西広島駅北口地区で、地区計画を定めたいと思われますか？



結果の詳細

- 賛成意見としては、「閑静な街並みを形成したい」、「災害に強いまちづくり」といった意見がありました。
- 反対意見としては、「住民の自由意志を尊重した方が良い」といった意見がありました。
- その他の意見としては、現時点でイメージできない、あるいは、具体的な内容がわからないと判断できないなど、検討を深めた上で判断したい意向の方が8名、無記入の方が6名でした。

■ 主な意見と市の考え方

意見	市の考え方
どのような条件、規制をするか等、具体的なものがないと判断できないなど、 具体案を求める意見 (5件、4名)	地区計画については、3ページ4のとおりです。

○ その他 今回の勉強会の内容について頂いた質問と回答

Q1-1： 第一種住居地域から近隣商業地域に変われば、減歩率が上がるのではないか。

A1-1： 本事業による土地利用は、事業計画でもお示したように、従前従後とも、住宅地としての土地利用としています。土地評価については、用途地域に関わらず、この土地利用を踏まえて行いますので、近隣商業地域へ用途地域を変更したとしても減歩率への影響はありません。

Q1-2： 第一種住居地域と近隣商業地域では、固定資産税や都市計画税はどのくらい変わるのか。

A1-2： 用途地域（第一種住居地域から近隣商業地域）の変更のみをもって直ちに土地の固定資産税・都市計画税の税額が変わることはありませんが、一般的には、用途地域の変更に伴う用途制限の緩和や容積率の増加は、土地の有効利用が図られることから地価を上昇させる要素の一つとなります。

固定資産（土地）の評価は、このような要素を画一的に考慮する（例えば、用途地域の違いに応じて格差率を設定して、土地の評価額や税額を求めている）ものではありませんので、用途地域が変更した際に税額がどの程度変わるかという御質問に対しては、お答えすることはできません。

Q1-3： 準防火地域(近隣商業地域内)に指定されると、耐火建築物を建築する等、指定がない場合に比べて余分なお金がかかるが、その分の補償費は出るのか。

A1-3： 本市だけにかかわらず、定期的な用途地域の見直しにより準防火地域へ指定された場合、現在の建物は既存不適格（現行法に対して不適格な部分が生じた建築物）となる可能性があります。通常は既存不適格となった場合、その建物の建て替え時期が来るまでの間は改善しない猶予期間が認められていますが、建て替える時には法令等に適合した建物とする必要があります。

こうした法令等に適合するための法令改善費用については、国が定めた基準において、補償しないものとなっています。

では、他地区を含む土地区画整理事業についてはどうかと申し上げますと、国が定めた基準に準じ、法令改善費用の補償は行っていません。

なお、現在、当地区においては土地区画整理事業における損失補償基準を定めておりませんが、他地区の土地区画整理事業では、事業の施行に合わせ準防火地域に指定された現在の建物に対し、建て替え時期が早まったことによる運用益損失額（残耐用年数分の運用益）を補償した事例があります。

Q1-4： 準防火地域(近隣商業地域内)に指定された場合には、どのような設備を設置する必要があるのか。また、どのくらいの費用がかかるのか。

A1-4： 準防火地域に指定された場合、例えば木造二階建以下の住宅(500㎡未満)では、延焼のおそれのある部分に該当する外壁、軒裏、開口部(窓など)について、一定の基準を満たすものとしなくてはなりません。その基準は建築物の規模の大小や求める仕様の水準により大きく異なること、また、行政として標準的と思われる仮定の価格をお示しすることは誤解を招くおそれがあることから、価格をお示しすることはできません。

なお、屋根については、準防火地域の指定に関わらず、不燃材料とする必要があります。

Q2-1： 日照権について、高い建物を建てないでくれという権利が地元住民にはあるか。

A2-1： 高い建物等の新たな建物を建築する際には、一定の採光の確保等を目的とした、建築基準法に基づく建ぺい率・容積率・斜線制限・日影規制等の規定を満たす必要があります。周辺の日照を阻害することのみを根拠に建築を拒むことはできません。

なお、「広島市中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整に関する条例」(参照URL：<https://www.city.hiroshima.lg.jp/uploaded/attachment/2769.pdf>)において、一定の建築物(近隣商業地域においては、高さ15mを超える建築物)を建てる際には、建物の高さと同じ範囲にお住いの近隣住民に対し、説明するよう定められています。

Q2-2： となりとの境界線からどれくらい引いて建物は建つのか。また、日当りについては、どのような規制があるのか。

A2-2： 外壁の後退について、民法では、建物を築造するに境界線から50センチメートル以上の距離を保たなければならないこととされています。(民法第234条)その他、地区計画が定められているところでは、地区計画に基づき、壁面位置のセットバックを設定した事例もあります。

なお、建築基準法では、準防火地域内にある建築物で外壁が耐火構造のものについては、その外壁を隣地境界線に接して設けることができる規定があります。(建築基準法第63条)

また、日当りに関しては、建築基準法に建ぺい率・容積率・斜線制限・日影規制等があります。

連絡先

広島市 都市整備局 都市機能調整部 西広島駅北口地区区画整理事務所

担当：笹村、長岡、岩見

電話番号：082-532-5122

Eメール：nishihiro@city.hiroshima.lg.jp