

令和2年（2020年） 8月 7日

# 第60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60回広島市都市計画審議会議事録

1 開催日時 令和2年(2020年) 8月 7日 10時～

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 神田佑亮 真鍋俊枝  
酒井絹枝

イ 市議会議員 今田良治 碓氷芳雄 桑田恭子 山路英男 若林新三

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 藤原浩幸

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 大下孝志

オ 市民委員 天方淑枝 平岡誠治 井原美恵子

以上 17名

(2) 欠席者

学識経験者 重藤隆文

市議会議員 豊島岩白 森嶋秀治

(3) 傍聴人

一般 0名

報道関係 0社

4 閉 会 11時45分



## 令和2年度 第60回広島市都市計画審議会

日時：令和2年8月7日（金）

場所：広島市役所議会棟4階全員協議会室

○事務局（吉谷都市計画担当部長）

では、皆様そろわれましたので、ただ今から第60回広島市都市計画審議会を開催いたします。委員の皆様方におかれましては、お忙しい中、お集まりいただきまして、誠にありがとうございます。

私は、都市計画担当部長の吉谷でございます。よろしくお願いいたします。

今回は、委員改選後の会議ですので、後ほど、新たに会長を選任し、会長に議事をお願いするまでの間、進行役を務めさせていただきます。

以降、着席にて説明を続けさせていただきます。

まず、お手元の配付資料の御確認をお願いいたします。事前に配付しました、「第60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ファイルのほかに、クリップとじてしております「会議次第」、資料1として「配席表」、資料2として「広島市都市計画審議会委員名簿」、資料3として「広島市都市計画審議会条例」、資料4として「広島市都市計画審議会運営要綱」、それから、報告事項に関しまして、資料5として「第1回都市マネジメント懇談会報告」を準備しております。また、別冊として「広島市都市計画審議会関係資料」を準備しております。

以上の配付資料につきまして、過不足はございませんでしょうか。

続きまして、事務局職員及び本日出席しております関係課の職員の紹介をさせていただきます。

まずは、事務局職員です。

都市整備局次長の太田でございます。

○事務局（太田都市整備局次長）

太田でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

○事務局（吉谷都市計画担当部長）

都市計画課長の黒瀬でございます。

○事務局（黒瀬都市計画課長）

黒瀬でございます。どうぞよろしくお願ひいたします。

○事務局（吉谷都市計画担当部長）

続いて、建築基準法を所掌する事務局職員です。

指導担当局長の胡麻田でございます。

○事務局（胡麻田指導担当局長）

指導担当局長の胡麻田でございます。どうぞよろしくお願ひいたします。

○事務局（吉谷都市計画担当部長）

指導部長の芝でございます。

○事務局（芝指導部長）

芝です。どうぞよろしくお願ひいたします。

○事務局（吉谷都市計画担当部長）

建築指導課長の宮本でございます。

○事務局（宮本建築指導課長）

宮本でございます。よろしくお願ひします。

○事務局（吉谷都市計画担当部長）

続いて、関係課の職員です。

下水道局施設部長の南浦でございます。

○事務局（南浦下水道局施設部長）

南浦です。よろしくお願ひします。

○事務局（吉谷都市計画担当部長）

下水道局計画調整課長の小笹山でございます。

○事務局（小笹山下水道局計画調整課長）

小笹山でございます。よろしくお願ひいたします。

○事務局（吉谷都市計画担当部長）

環境局産業廃棄物指導課長の岡でございます。

○事務局（岡環境局産業廃棄物指導課長）

岡でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

○事務局（吉谷都市計画担当部長）

なお、本日は、新型コロナウイルス感染症予防対策として、途中、窓を開け、換気をさせていただきたいと思っておりますので、あらかじめ御了承ください。

また、お手元にハンドマイクを準備させていただいておりますが、ハウリング防止のため、発言する際にマイクのスイッチを入れていただき、発言後、スイッチをお切りいただければと思います。よろしくお願いいたします。

それでは、本審議会の委員の改選について、御報告申し上げます。

お手元の配付資料の資料1「配席表」と、資料2「広島市都市計画審議会委員名簿」をご覧ください。

学識経験者委員8名及び市民委員3名の計11名の方におかれましては、本年7月6日で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、御就任していただいております。

まず、学識経験者委員を御紹介させていただきます。

都市計画関係として、新たに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（吉谷都市計画担当部長）

土木関係として、再度、御就任いただきました、渡邊一成様です。

○渡邊委員

はい。渡邊です。よろしくお願いいたします。

○事務局（吉谷都市計画担当部長）

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。よろしくお願ひいたします。

○事務局（吉谷都市計画担当部長）

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。よろしくお願ひいたします。

○事務局（吉谷都市計画担当部長）

交通関係として、新たに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。よろしくお願ひいたします。

○事務局（吉谷都市計画担当部長）

法律関係として、新たに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。よろしくお願ひいたします。

○事務局（吉谷都市計画担当部長）

農業関係として、新たに御就任いただきました、酒井絹枝様です。

○酒井委員

酒井です。よろしくお願ひいたします。

○事務局（吉谷都市計画担当部長）

経済関係として、再度、御就任いただきました、重藤隆文様です。本日は、所用のため御欠席でございます。

なお、学識経験者のうち、水産関係につきましては、今後特に予定している案件がないことから、この度の改選に合わせて、交通関係へと変更しております。

次に、市民委員を御紹介させていただきます。

再度、御就任いただきました、天方淑枝様です。

○天方委員

天方でございます。よろしくお願ひいたします。遅れましたことをおわび申し上げます



ます。

○事務局（吉谷都市計画担当部長）

新たに御就任いただきました、平岡誠治様です。

○平岡委員

平岡です。よろしくお願いします。

○事務局（吉谷都市計画担当部長）

新たに御就任いただきました、井原美恵子様です。

○井原委員

井原です。よろしくお願いします。

○事務局（吉谷都市計画担当部長）

次に、国の人事異動に伴い、新たに御就任いただきました、中国地方整備局長の小平卓様です。

本日は、代理として企画部事業調整官の藤原様に御出席いただいております。

○藤原委員

藤原です。どうぞよろしくお願いします。

○事務局（吉谷都市計画担当部長）

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山田谷清様です。

本日は、代理として交通規制課課長補佐の天下様に御出席いただいております。

○天下委員

天下でございます。よろしくお願いいたします。

○事務局（吉谷都市計画担当部長）

なお、豊島様と森島様におかれましては、本日は所用のため欠席でございます。

以上で、委員の改選の報告を終わらせていただきます。

次に、会長及び副会長の選出に入りたいと思います。会長の選出方法について、都市計画課長から説明させていただきます。

○事務局（黒瀬都市計画課長）

それでは御説明いたします。

資料3の「広島市都市計画審議会条例」をご覧ください。

第5条第1項では、会長につきましては、「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。また、選挙の方法といたしましては、資料4の「広島市都市計画審議会運営要綱」をご覧ください。第2条に、「出席した委員による指名推薦または無記名投票の方法によって行うもの」と規定されております。

以上です。

○事務局（吉谷都市計画担当部長）

ただ今説明がありましたが、会長はこれまでの慣例に従いまして、指名推薦の方法で選出するという事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」という声あり）

それでは、会長は、指名推薦の方法で選出することにいたします。どなたか御推薦をお願いしたいと思います。

田中委員。

○田中委員

これまで会長でおられた渡邊委員が引き続き委員を務められるということで、御経験も豊富ですし、渡邊委員に会長をお願いできたらと思いますが、いかがでしょうか。

○事務局（吉谷都市計画担当部長）

ただ今、渡邊委員を推薦する旨の御発言がありましたが、いかがでしょうか。

（「異議なし」という声あり）

それでは、異議がないようですので、会長は渡邊委員に決定させていただきます。

続きまして、副会長の選出に入らせていただきます。

副会長の選出方法につきまして、都市計画課長から説明させていただきます。

○事務局（黒瀬都市計画課長）

それでは、御説明いたします。

資料3の「広島市都市計画審議会条例」をご覧ください。

第5条第3項に、「審議会に副会長2人を置き」と規定されており、同条第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。」と規定しております。また、選出の方法につきましては、会長の場合と同様、「広島市都市計画審議会運営要綱」第2条に、「出席した委員による指名推薦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。

以上です。

○事務局（吉谷都市計画担当部長）

ただ今説明がありましたが、副会長2名につきましても、会長の場合と同様に指名推薦の方法で選出するという事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」という声あり）

それでは、副会長2名は、指名推薦の方法で選出することにいたします。どなたか御推薦をお願いいたします。

小林委員。

○小林委員

失礼いたします。私は、前回副会長を務めさせていただいておりましたが、この度ちょっと都合によりまして辞退させていただきたいと思っております。その代わりに、前副会長の山本委員の後任で都市計画に精通されている佐名田委員と、また、この度再任されまして、環境分野に精通されている田中委員に副会長をお願いすることにしてはいかがでしょうか。

よろしくをお願いいたします。

○事務局（吉谷都市計画担当部長）

ただ今、佐名田委員と田中委員を御推薦する旨の御発言がありましたが、いかがで

しょうか。

(「異議なし」という声あり)

それでは、異議がないようですので、副会長は佐名田委員と田中委員に決定させていただきます。

また、資料3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、いかがでしょうか。

○渡邊会長

会長の職務を代理する順序につきましては、まず佐名田委員、次に田中委員の順とさせていただきますと存じます。

お願いいたします。

○事務局（吉谷都市計画担当部長）

それでは、お席の移動をお願いいたします。

渡邊委員は会長席へ、佐名田委員、田中委員は副会長席へお移りください。資料は事務局の者が移動いたします。

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、よろしく申し上げます。

○渡邊会長

ただ今、会長の大役を仰せつかりました渡邊でございます。よろしく申し上げます。

以下、着座にてすみません。失礼いたします。

本日は、御多忙の中、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。

まず、本日の御出席いただいております委員の方は、20名中17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方を指名させていただきます。本日の署名は、佐名田委員と桑田委員にお願いしたいと思います。よろしく申し上げます。

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（吉谷都市計画担当部長）

それでは、本日の議案についてですが、先に開催通知でお知らせしておりますとおり、本日の議案は8件です。

そのうち、第1号から第7号議案までは、市街化区域編入に関する広島市決定の都市計画案件です。

また、第8号議案は、建築基準法に基づくもので、当審議会の議を経て、特定行政庁である広島市長が決定する案件です。

これらの議案の後、報告事項として、「生産緑地制度」及び「第1回都市マネジメント懇談会」について、御報告させていただきます。

それでは、渡邊会長、よろしくをお願いします。

○渡邊会長

先ほど事務局から説明がありましたように、第1号から第7号議案につきましては、関連する案件でありますので、一括して審議することといたします。

それでは、事務局の説明を求めます。お願いします。

○事務局（黒瀬都市計画課長）

それでは、第1号議案から第7号議案について、一括して御説明いたします。

第1号議案は区域区分の変更、第2号議案は用途地域の変更、第3号議案は下水道の変更、第4号から第7号議案は地区計画の変更です。いずれも広島市決定の案件となります。以後、着席にて御説明させていただきます。

まずは、全体の位置について御説明いたします。青色で着色している範囲が西風新都でございます。今回はその中の①梶毛東地区、②奥畑地区、③大塚西三丁目4番ほか地区の3地区について、市街化調整区域から市街化区域に編入する区域区分の変更を行うとともに、用途地域、地区計画、下水道の都市計画の変更を行うものです。また、④の仁保二丁目1番の一部地区は、マツダ株式会社の渋崎工場の敷地であり、下水道の都市計画の変更を行うものです。

ここからは、都市計画について簡単に御説明いたします。

現在の都市計画法は、昭和30年代後半からの高度成長の過程の中で、都市への急速な人口・諸機能の集中が進み、市街地の無秩序な外延化が全国共通の課題として深刻化していた社会経済状況を背景に、区域区分の線引き制度、開発許可制度等の導入を骨格として、昭和43年に制定されているものです。その後、おおむね5年ごとに実施される都市計画基礎調査や社会情勢の変化を踏まえ、必要に応じ、都市計画の変更を重ねてまいりました。

都市計画のうち、土地利用に関する代表的なものである区域区分について御説明いたします。

都市計画法を適用する都市計画区域においては、その中を市街化区域と市街化調整区域に区分することとなっております。市街化区域とは、既に市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域のことであり、一方の市街化調整区域とは、農林業の保護と自然環境保全などのために市街化を抑制すべき区域のことです。

次に、用途地域について御説明いたします。

用途地域とは、その地域にふさわしい建築物を誘導するためのルールであり、種類によって建築できる建築物の用途が定められています。用途地域には、閑静な住宅団地の形成に向け、最も厳しい制限となっている第一種低層住居専用地域を始め、8種類の住居系のもの、それから主に店舗や事務所などの建築物を誘導する近隣商業地域・商業地域などの2種類の商業系のもの、更に周辺への影響度合いを踏まえた3種類の工業系の合計13種類がございます。なお、市街化区域においては、建築物の用途を適正に配分するため、用途地域を定めるものとなっております。

次に、本市の市街化調整区域の土地利用について御説明いたします。

市街化の需要に対し、計画的な市街化を図る手法として、①市街化区域に設定した後に開発を進める方法と、②市街化調整区域で地区計画を設定し、地区計画に沿った開発を進め、市街化が進んだ段階で市街化区域に編入する方法がございます。本市で

は、②の方法としております。平成24年に「広島市市街化調整区域における地区計画の運用基準」を策定し、地区計画を策定した地区については、開発の進捗等に応じて、市街化区域に編入することとしております。

続いて、西風新都について御説明いたします。

西風新都は、平成元年に「広島西部丘陵都市建設実施計画」を策定し、「住み、働き、学び、憩う」という四つの機能を備えた魅力ある都市づくりを進めてまいりました。平成25年6月には、これまで以上に民間の投資意欲を喚起するよう、全体計画を見直して、「活力創造都市“ひろしま西風新都”推進計画2013」へと改定し、「住み、働き、学び、憩う」に加えて、安全に安心して生き生きと暮らせる「護る」という機能を導入し、丘陵部の計画的な民間開発と平地部の住民主体のまちづくりを併せて行い、これらの開発地を幹線道路や公共交通機関で連結する構想でございます。今回の都市計画変更の対象地区は、赤枠で囲っております①の梶毛東地区、②の奥畑地区、③の大塚西三丁目4番ほか地区の3地区でございます。①の梶毛東地区と②の奥畑地区は丘陵部における開発、③の大塚西三丁目4番ほか地区は平地部のまちづくりとして、いずれも地区計画に基づき市街化形成を図ってきた箇所でございます。

それでは、各地区の詳細について順に御説明いたします。

まず、①の梶毛東地区につきましては、アストラムライン大塚駅から西に約2キロメートル離れたところに位置し、広島高速4号線に接続する都市計画道路西風新都中央線の沿道に位置している梶毛東地区のエリアと、その南側に位置している梶毛東工業地区のエリアがあり、併せて梶毛東地区となっております。

本地区は、西風新都の全体計画において、民間開発事業者が計画的な開発を行う「計画開発地区」に位置付けられております。このうち、梶毛東地区のエリアは、都市計画道路西風新都中央線の沿道において、商業・業務地区を形成し、その他の地区は、住宅、生活利便施設、医療・福祉施設等が立地する複合的な土地利用を図ることとされており、平成11年に地区計画を策定し、快適で住みよい住宅環境と利便性に富んだ魅力的な都市環境の形成を図ってまいりました。梶毛東工業地区エリアは、五

日市インターチェンジや広島西風新都インターチェンジに近接した立地特性を生かし、工業・流通系の土地利用を図ることとされております。平成20年に地区計画を策定し、適正かつ合理的な都市型産業機能の維持及び増進を図ってまいりました。

本地区では、平成7年に全体249ヘクタールの開発許可を取得した後、工区ごとの開発工事の完了に伴い、分譲に合わせて、平成11年から平成27年にかけて段階的に市街化区域への編入を行ってまいりました。今回、赤の線で囲んでおります残りの区域について、おおむね開発行為が完了したことから、市街化区域に編入するものです。

土地利用の状況ですが、赤で囲んだ区域は戸建住宅を主体とした土地利用、その南側は工場などが建ち並び始めております。また、平成29年4月には、広島市立石内北小学校が開校しております。

それでは、都市計画変更の内容を説明いたします。地区計画の区域のうち、土地利用ができないのり面などの保全地区を除いて、35.2ヘクタールを市街化区域に編入いたします。南側の赤い部分は、平成27年に市街化区域編入した部分の精査によって、今回わずかに編入するものでございます。この市街化区域に編入する区域に用途地域を設定いたします。既に定めている地区計画において、市街化区域編入を見据え、将来の用途地域を想定した上で建築物の用途の制限、容積率、建蔽率を既に定めております。これに応じて、今回用途地域を指定いたします。

本地区では、戸建住宅に特化した土地利用を計画している区域は、第一種低層住居専用地域を、小学校の部分につきましては、3階建て、4階建ての建築も可能となる第一種中高層住居専用地域を指定いたします。南側の部分は、現状の用途地域に合わせて工業地域を指定いたします。

続きまして、②の奥畑地区について御説明いたします。

本地区は、広島西風新都インターチェンジと、先ほど御説明した梶毛東地区との間を結ぶ都市計画道路伴北線の沿道に位置しております。

本地区は、①の梶毛東地区と同様に、西風新都の全体計画において、民間開発業者



が計画的な開発を行う「計画開発地区」に位置付けられており、広島西風新都インターチェンジに近接した立地特性を生かした工業・流通系等の土地利用を図ることとされています。平成27年に地区計画を策定し、開発許可を得て開発が進められ、平成29年に完了しております。

土地利用の状況でございますが、木材を原料とする再生可能エネルギー燃料で木材チップ、木質ペレットなどの木質バイオマス燃料とするバイオマス発電所が建設されております。

それでは、都市計画変更の内容を説明いたします。

①の梶毛東地区と同様に、地区計画区域のうち、のり面など土地利用ができない保全地区を除きまして、5.8ヘクタールを市街化区域に編入いたします。この市街化区域に編入する区域に用途地域を指定いたします。本地区では、市街化区域に隣接している区域につきましては、現状の用途地域に合わせて第一種住居地域を指定し、工業・流通系の土地利用をしている区域については、環境悪化させない工場の立地を認める紫色の準工業地域を指定いたします。

次に、③の大塚西三丁目4番ほか地区について御説明いたします。

本地区は、アストラムライン大塚駅に隣接し、広島高速4号線に接続する都市計画道路西風新都中央線の沿道に位置しております。

本地区は、西風新都推進計画における平地部のまちづくりとして、地権者が共同して平成28年に地区計画を策定し、宅地化が進んでおります。写真の赤で着色している範囲が現在の市街化区域で、それ以外が市街化調整区域となっております。黒色の点線で示す区域が、地区計画の区域となっております。

土地利用の状況ですが、既に宅地化され、駐車場などの周辺の市街化区域と一体的な土地利用が行われております。

それでは、都市計画変更の内容を御説明いたします。

地区計画の区域のうち、既に市街化区域となっている部分以外の1.4ヘクタールを市街化区域に編入いたします。この市街化区域に編入する区域に用途地域を指定い

たします。本地区では、隣接する市街化区域の用途地域に合わせて、住宅や一定規模までの店舗などを認める第一種住居地域を指定いたします。

続きまして、地区計画の変更について御説明いたします。

地区計画の制限につきましては、上段に書かれております「市街化区域編入後の用途地域を見据えて設けた制限」と、下段の「地区の特性を踏まえた独自の制限」の大きく二つに分けられます。上段の「市街化区域編入後の用途地域を見据えて設けた制限」が、用途地域と重複し不要となるため、これを今回削除する変更を行います。また、①の梶毛東地区については、下段の「地区の特性を踏まえた独自の制限」のうち、平成27年の風俗営業法の改正に伴い、飲食接待を伴わないダンスホールが風俗営業から除外されたため、これに合わせた変更を行います。

続いて、②の奥畑地区の変更についてです。

地区計画制限については、上段の「市街化区域編入後の用途地域を見据えて設けた制限」が、用途地域と重複し不要となるため、これを削除する変更を行うものです。

続いて、③の大塚西三丁目4番ほか地区についてです。

同様に、地区計画の制限については、上段の「市街化区域編入後の用途地域を見据えて設けた制限」が、用途地域と重複し不要となるため、これを削除する変更を行います。

地区計画の変更につきましては、以上となります。

続きまして、下水道の概要について御説明いたします。

本市で都市計画決定している下水道には、広島公共下水道と太田川流域下水道があり、今回は広島公共下水道について変更するものです。広島公共下水道には、排水区域、主要管渠、下水管渠、その他の施設がございます。排水区域とは、公共下水道により下水を排除又は処理する区域のことです。主要管渠は、幹線管渠及び放流管渠に分けられ、幹線管渠は下水管渠のうち1,000ヘクタール以上を排水区域とする管渠、放流管渠は処理場からの処理水を川や海に放流する管渠でございます。その他の施設は、処理場やポンプ場となっております。今回は、この中の排水区域について変

更を行うもので、市街化区域は原則広島公共下水道の排水区域としているため、市街化区域の編入に併せて下水道の排水区域へ編入いたします。

今回の下水道の変更は、市街化区域に編入しようとする①の梶毛東地区、②の奥畑地区、③の大塚西三丁目4番ほか地区の3地区に加えまして、④の仁保二丁目1番の一部地区を排水区域に追加するものでございます。

梶毛東地区につきましては、平成6年のアジア大会の開催に合わせて下水道を整備するため、平成3年に排水区域に定めた経緯がございます。この度、当該地区を市街化区域編入することに伴い、区域を精査いたしまして、赤色の部分を区域に追加、黄色の部分を区域から削除し、差引き1.1ヘクタール削除するものでございます。

②の奥畑地区につきましては、市街化区域編入に併せて排水区域を5.8ヘクタール追加いたします。

③の大塚西三丁目4番ほか地区については、市街化区域編入に併せて排水区域を1.4ヘクタール追加いたします。

次に、④の仁保二丁目1番の一部地区について御説明いたします。

当該地区は、国道2号沿いに位置しているマツダ株式会社の渋崎工場でございます。面積は約6.1ヘクタールでございます。この地区は、既に市街化区域に位置付けられておりますが、マツダ渋崎工場からの排水につきましては、本市とマツダの協議に基づき、企業独自で処理されているため、排水区域から外しておりました。この度、マツダの方から自社の処理施設の老朽化に伴い、汚水の公共下水道への接続要望がございました。これについて検討した結果、既に全体計画には位置付けられております。その上、既存の施設への影響はないということが確認されましたことから、排水区域を6.1ヘクタール追加いたします。なお、雨水につきましては、引き続き、企業独自で処理していくものです。

下水道の変更については、以上となります。

以上、御説明いたしましたこれらの変更につきまして、地区計画の原案の縦覧を令和2年5月1日から5月19日まで、また、区域区分、用途地域、下水道、地区計画

について、案の縦覧を令和2年6月22日から7月6日までそれぞれ行いました。縦覧者数は原案の縦覧が0名、案の縦覧が区域区分、用途地域、地区計画は1名、下水道は0名で、意見書の提出はいずれもございませんでした。

以上で、1号議案から7号議案までの説明を終わります。よろしく御審議のほど、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、第1号から第7号議案につきまして、皆様の方から御質問、御意見がありましたらお願いいたします。いかがでしょうか。

お願いします。

○若林委員

若林と言います。今回は最初の会議なので、ちょっと基本的なことをお伺いさせていただきたいなというふうに思います。

市街化調整区域を市街化区域に編入をするという基本的な中身でありますけれども、本来、市街化調整区域というのは、先ほどありましたように、市街化を抑制する区域であります。今回は市街化区域は市街化を進める区域ということになるわけですが、本来ならば市街化を抑制する区域を市街化区域に編入するということは、本来のたてりからいくと、少し違うのではないかなと思います。こういう区域に特定保留区域という制度で、ちょっとこれは例外的な制度ということになるだろうと思っておりますけれども、そういうことで市街化区域に今回編入されるわけなのですけれども、もともとここは市街化を想定していた区域になりますので、調整区域ではなく、本来の姿である調整区域にするのではなくて、例えば無印にするとか、あるいは市街化をもう完全に進める区域として認めていたわけですから、市街化区域にしておいてもよかったのではないかなというふうにちょっと感じるのですけれども、その辺の特定保留、一般保留がありますけれども、その辺の方法をとられた理由というのを、これがどうしてこの合理的なのかというのを教えていただきたいのと、あとはもう一つは、本来は特定保留地域を市街化区域にされるということですが、この資料によると、

一般の地域も計画的には2,000人ほどいらっしゃるということなのですが、この一般保留地域というのはどこになるのかというのを二つ目にお答えいただきたいと思っています。よろしくお願いします。

○渡邊会長

事務局、お願いします。

○事務局（黒瀬都市計画課長）

今、市街化区域に関わる御質問が2点ございました。まずは、市街化区域についてですが、この度新たな委員もいらっしゃいますので、制度的なことも含めて御説明させていただきますと思います。

本市におきましては、昭和46年に一番最初に市街化区域を設定したものでございますが、その際、既存の、もう既に市街化している区域と、それに接続する区域につきまして、市街化区域を設定した後に、その後、今後人口の増加などが予想されている、そういったものによって必要となる宅地を新市街地と呼びまして、それらをそれ以後の見直しの中で、市街化区域に入れていくという方式をとっております。それを一般的には人口フレーム方式と申してやっております。委員お手元の黄色のファイルでお示しした資料の中に、第1号議案とタグが打ってある資料をめぐっていただきますと、広島県都市計画区域区分計画書というのがついてございます。この例で御説明申しますと、表の中に人口フレームというのがございまして、今回の、今現在のものと言いますと、平成17年を基準年として、都市計画人口155万2,000人に対して、その中の市街化区域内人口が150万4,000人となっております。それを将来の人口を推計した際に市街化区域内人口でいきますと147万5,000人というような推計に基づきまして、その将来の推計に見合った新たに市街地を造る部分に当たるところを市街化区域に入れるというやり方をしております。その中で、先ほどスライドでも御説明いたしましたとおり、全国では最初に市街化区域を設定いたしまして、その後開発許可をとって造成を進めていく方法と、最初、市街化調整区域のまま開発許可をとって、市街地ができた後、市街化区域にする方法がございまして、

全国的には最初の方の、最初に市街化区域に設定して後から開発を進めるというやり方が多いとは承知しております。これにつきましては、開発許可をとる前に市街化区域に編入する際に様々な関係機関と調整を進めることができるというメリットがある一方で、区域につきましては、市街化区域と必ずしも一致しないという場合があるということと、それから途中で開発が頓挫して、市街化区域になったまま一向に開発が進まないという事例もあつたりするような欠点がございます。一方の開発許可を先にとつて後から市街化区域に編入するといった方法は、先ほどの欠点にございましたように、市街化区域になってもいつまでも開発がないというようなこともありませんし、区域の精査も図れていくということがございます。ただし、開発許可の過程の中で様々な関係機関との調整を済まさないといけないという、開発許可の手続がすごく面倒な手続になってくるという欠点もございます。

本市にいたしましては、後者の方の後から市街化区域に入れる方法をとっております。これは、西風新都の開発を見据えて、大規模開発取扱要綱、そういったものを独自に策定いたしまして、市街化調整区域の中で調整を都市計画の方で図っていき、その調整が終わった後、開発許可の手続をとるという独自の方法を作つて、そのやり方で西風新都の建設も進めていこうという方針を定めて、それ以後、西風新都以外の地区につきましても同じようなやり方でやっております。現在は調整区域のままで開発許可をとる方法が地区計画を定めないと法改正によって開発許可を取得することができなくなっておりますので、必ず地区計画を策定して開発許可をとつて市街化区域に入れるという順番になっているというものでございます。

それから、2点目の一般保留の場所はどこかということでございますが、将来の人口につきましては、今現在は市街化区域にしないけれども、その余った人口分をどこかの土地に市街化区域として設定するというものを保留フレームと申します。その保留フレームの中で場所と区域が特定されているものを、今回の梶毛東地区のような特定保留と申します。それに対し、御質問のあつた一般保留というのは、場所と区域が特定はしていないのだけれども、将来市街化区域になるところにある人口という形で保

留しておくというような意味合いになっておりまして、簡単に言えば場所と区域が決まっていない部分ということになります。

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。

○若林委員

大体分かりました。広島市とすれば市街化調整区域にして開発が十何か所ありますよね。西風新都、今工事は進んでいないわけでありまして、そういう意味では市街化調整区域にしてできたところから市街化区域にしていくという方法なのだろうというふうに思います。それと、一般の地域については、この2,000人というのは概数ということで、約この程度は一応しておこうかなというぐらいの扱いでよろしいというわけですか。

○渡邊会長

事務局、お願いします。

○事務局（黒瀬都市計画課長）

ここの単位が1,000人になっていることからもお分かりになりますように、1,000人単位程度の概数ということで、人口につきましては、いわゆる社人研と呼ばれます、そういったところで推計されているものを都市圏に当てはめて採用しているというようなことで、あくまでも推計値ということになります。

以上です。

○渡邊会長

ほかにありますでしょうか。

真鍋委員、どうぞ。

○真鍋委員

真鍋です。

先ほどの御質問にありました、区域区分のことについて一つお尋ねしたいのですが、この第1号議案の新旧対照表をいただいているのですが、配分する人口、保留する人口というところで、数字の変更があるのは理解はしたのですが、これがなぜこの度変更が必要になる理由について教えていただけますでしょうか。それともう1点、下水道のことについてなのですが、第3号議案の中で、事前にいただいていた下水道の変更の図などを見ますと、今回市街化区域に編入というお話だったと思うのですが、排水区域への追加が主な話だったと思うのですが、西風新都の梶毛東地区について、一部削除が生じていると、これはどういう理由に基づくものなのかを教えてくださいませんか。

○渡邊会長

2点について、事務局、お願いします。

○事務局（黒瀬都市計画課長）

まず、第1号議案の配分する人口、削除する人口というところで御説明いたします。先ほど御説明しました、資料の中の第1号議案とタブが打ってある「区域区分計画書」と書いてある隣のページの「区域区分新旧対照表」という資料に基づいて御説明いたします。旧で行きますと、今の、平成32年の市街化区域内人口147万5,000人の推計値に対して、配分する人口といいますのが、市街化区域内に配分された人口という意味でございます、145万5,000人が既に市街化区域内にあると、それから、その差引き2万人につきまして、保留する人口ということで、現在市街化区域の中にいらっしゃらない人口が2万人あるというふうに御理解いただければいいと思います。この度の変更によりまして、特に人口があるのが梶毛東地区だと思えますけれども、その保留する人口2万人の中から4,000人分を配分する人口の方に移したというような感じで、梶毛東がいわゆる4,000人分の市街化区域に設定されたことによって、4,000人分の人口が保留する人口から配分する人口の方に移ったというような御理解でよろしいかと思えます。

それから、下水道の方は所管課の方から御説明させていただきます。



○渡邊会長

お願いします。

○事務局（小笹山下水道局計画調整課長）

下水道についての質問をお答えさせていただきます。

梶毛東の地区につきましては、平成6年のアジア大会の開催に併せて下水道排水区域に平成3年に区域に定めた経緯がございます。この度区域編入を行うに当たりまして、梶毛区域の精査を行ったところ、黄色いところを削除、赤いところを追加という形で、トータルとして1.1ヘクタールほど削除させていただいたという形になっております。

以上でございます。

○渡邊会長

真鍋さん、どうぞ。

○真鍋委員

すみません。削除は、現況で下水道を使っていないという認識があるからと理解していいですか。

○渡邊会長

事務局、どうぞ。

○事務局（小笹山下水道局計画調整課長）

そうですね。その黄色の部分は宅地がなく、下水道を排除する区域ではないというところがございます。

○渡邊会長

これは、結局、開発でのり面になったところなんですよ。当初は開発として広めに取っていたのだけでも、のり面になって、宅地にならないから、その部分は市街化区域にもならないし、その部分は外したという説明でいいですかね。

○事務局（小笹山下水道局計画調整課長）

そのとおりでございます。

○渡邊会長

ということでございます。

○真鍋委員

ありがとうございました。

○渡邊会長

ほかにありますでしょうか。よろしいですかね。

それでは、ほかにないようですので、第1号から第7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」という声あり)

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号から第7号議案につきましては、原案どおり可決します。

事務局。

○事務局（吉谷都市計画担当部長）

審議途中で申し訳ありませんが、第8号議案の審議に入ります前に、ここで、1分程度換気させていただきたいと思います。

(換気)

○事務局（吉谷都市計画担当部長）

換気が終わりましたので、よろしく願いいたします。

○渡邊会長

それでは、審議を再開させていただきます。

第8号議案について、事務局の説明を求めます。お願いします。

○事務局（芝指導部長）

第8号議案に関する事務は、都市整備局指導担当で所掌していますので、建築指導課長から説明させていただきます。

○事務局（宮本建築指導課長）

それでは、第8号議案について説明させていただきます。

本件は建築基準法第51条ただし書の規定に基づく建築許可に係る産業廃棄物処理施設の敷地の位置について審議いただくものでございます。前面のスクリーンにより説明させていただきますので、そちらをご覧ください。これよりは着座にて説明させていただきます。

まず、許可申請者であります西風木材株式会社の計画している施設の概要につきまして説明させていただきます。

西風木材株式会社は、令和元年から、今回の審議対象である敷地に工場を設置し、木材（有価物）を破砕処理し、燃料木材チップに加工する事業を行っています。この度、当該施設において木材（有価物）だけでなく、産業廃棄物である木くずについてもチップに加工する事業内容の変更を計画しており、このために必要となる廃棄物の処理及び清掃に関する法律に基づく産業廃棄物処理業の許可の取得手続を進めています。この事業内容の変更は、建築基準法における建築物の用途変更に該当します。

建築基準法第87条の規定により、建築物の用途変更については、建築基準法第51条の規定が準用されるため、建築基準法第51条の規定について説明いたします。

都市計画区域内におきましては、卸売市場や火葬場、その他政令で定める処理施設等の用に供する建築物は、周辺の環境に与える影響が大きく都市計画上重要であることから、原則として都市施設としてその敷地の位置が都市計画決定されているものでなければ建築できません。ただし、特定行政庁が都市計画審議会の議を経て、その敷地の位置が、都市計画上支障がないと認めて許可をするときは、例外的に建築することができるとされています。

当該処理施設は、木くずの1日当たりの処理能力が、96トンであることから、建築基準法第51条本文の「都市計画において、その敷地の位置の決定が必要なその他政令で定める処理施設」に該当することとなります。

続きまして、計画の場所について御説明いたします。

計画場所は、赤色で示しております安佐南区の伴西五丁目でございます。青丸で示しておりますアストラムライン伴中央駅から西に約2.9キロメートルの地点に位

置しております。先ほどの第2号及び第6号議案における西風新都奥畑地区内となっております。

こちらは、配置図でございます。

画面上、赤色の建築物が、用途変更により産業廃棄物の破砕処理等を行う施設、鉄骨造平家建ての建築物でございます。敷地面積につきましては、約3万7,308平方メートル、当該処理施設の延べ床面積は約2,250平方メートルでございます。この度の許可対象建築物のほか、敷地内には別途木材チップを燃料とするバイオマス発電所がございます。

次に、現地の写真でございます。

右手にある建築物が破砕処理施設でございます。左手がバイオマス発電所でございます。

次に、施設内での処理手順について御説明いたします。

画面で示す位置から施設内に木くず及び木材を搬入します。まず、一次破砕機で破砕し、その後、二次破砕機によって更に破砕処理し、規格選別機によってチップの大きさ別に分類されます。チップ状の再生材にリサイクルされた木くず等は、燃料として敷地内のバイオマス発電所で使用します。

続きまして、許可に係る審査要領について御説明させていただきます。

本市では、建築基準法第51条ただし書の許可における審査の基準として「汚物処理場、ごみ焼却場その他処理施設の建築基準法第51条ただし書許可に係る審査要領」を定めております。この審査要領には、敷地の位置、施設計画の内容、周辺環境への影響など、確認する項目を定めております。

この度の事業内容の変更につきましては、施設の場所や処理手順について今ある施設と変わらないことから、周辺環境に変化が生じると考えられる道路交通及び騒音等、加えて地元への対応等について、順次御説明させていただきます。

まず、廃棄物運搬車両等による影響についてでございます。

施設への運搬経路について御説明いたします。幹線道路である広島市道安佐南4区

486号線から、赤色で示しています当該敷地への私道（幅員約9.0メートル）を  
通って施設に至ります。交通量は、運搬車両の見込み台数を施設の最大処理能力から  
算出すると、1日当たり約40台となります。同一敷地内にあるバイオマス発電所は、  
1日当たり220トンの燃料木材チップを使用しており、現在、当該施設で破碎され  
た燃料木材チップでは不足するため、使用する燃料木材チップの大半を外部から調達  
しています。こうしたことから、今後、当該施設の処理量が増加した場合には、バイ  
オマス発電所が外部から調達している燃料木材チップ量は減少し、その結果、搬出車  
両が減ることから、総合的には交通量に大きな変化はないものと考えております。

続いて、施設の稼働に係る騒音・振動についてでございます。

施設の稼働に係る「騒音」及び「振動」の2項目については、事業者が、廃棄物の  
処理及び清掃に関する法律第15条第3項の規定に基づく「生活環境影響調査」を実  
施しており、その結果が基準値内であることを確認しています。

次に、地元への対応状況でございます。

事業者において、計画地と近接しています奥畑地区町内会及び沼田町伴地区コミュ  
ニティ推進協議会に計画の説明を行い、理解を得ております。

以上、施設による周辺環境への影響について御説明いたしました。

これまで御説明したように、この度の事業内容の変更について、審査要領に定める  
項目の確認を行ったところ、支障がないものとなっており、申請のありました本施設  
につきましては、その敷地の位置が、都市計画上支障がないものと認められるもの  
と考えております。

これをもちまして、第8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、第8号議案につきまして御質問、御意見とありましたらお願いいたしま  
す。いかがでしょうか。

お願いします。

○若林委員

すみません。引き続いて、バイオマス発電ということについては、基本的には私自身は理解をさせていただいているところなのです。この奥畑地区はもともとはどうだったのですかね。工業地域だったのでしょうか。住居地域ではなかったのかなということが。ちょっと私の理解不足かも知りませんので、そこは御指摘ください。これで中身が少しひょっとしたら変更になったのかなという感じがいたしますが、その点について教えていただきたいと思います。

それと、建築基準法のただし書で許可をするということではありますが、いつもただし書というのは、実は先ほど言われましたように例外でありまして、そういう例外を使うのではなくて、本来の建築基準法を利用してするというのが普通のやり方ではないかと思いますが、なぜただし書でないといけなかったのかというのをちょっと教えていただけますか。

○渡邊会長

どうぞ。

○事務局（宮本建築指導課長）

まず、用途地域の御質問なのですけれども、先ほど説明の中でも申しましたように、冒頭の第2号第6号議案にありましたように、奥畑地区の地区計画区域内に所在しておりまして、現状、法律上は市街化調整区域で、地区計画によって準工業地域に相当する規制が加わっている場所となっております。この度の1号から7号議案の先ほどの審議の結果、今後、準工業地域という用途地域になりますので、そういった形での法規制等がされておりますので、現状、住居地域といったような用途規制のかかっているところではございません。

それとあと、ただし書でなぜ対応するのかという御質問なのですけれども、公共のごみ清掃工場とか汚水処理場につきましては、都市計画上の都市計画決定をして位置の決定を行うのですけれども、この度議題として出しております民間施設については、

おおむね将来的な継続性とかも含めて、公共とはそういった性質が違うものですから、全国的にみてもこういったただし書で対応されているものが多く、本市も継続してこういったただし書での対応をしているところでございます。

説明は以上でございます。

○渡邊会長

先にすみません。事務局の方から。

○事務局（黒瀬都市計画課長）

補足として御回答申し上げます。

委員の御質問は、もともと工業系の利用計画じゃなかったんじゃないかというふうな御質問だったのかと思いますけれども、当初は福祉地区という位置付けがありまして、近隣にございましていわゆる高齢者福祉施設、こういったものが計画されておりました。ただし、その計画が少し頓挫しまして、それじゃあその後をどうするかということで、事業者の方からインターチェンジも近いし幹線道路もできて、そういった活用できるものとして、今回のような立地をしたいという話がございまして、いろいろな周辺への影響とかを加味した上で、いいんじゃないかということで計画を変更した経緯がございます。

以上です。

○渡邊会長

はい。どうぞ。

○若林委員

ごめんなさい。本来は建築基準法の基本に沿ってやられるというのが本来のやり方ですので、そんなに裏技になるようなただし書は、今からはそんなに使われないうほうがいいんじゃないかなという感じがいたしますので、一応述べておきます。

○渡邊会長

51条のただし書ですけども、これは、スペシャルなことではなくて、基本的には建築基準法51条というのは、産業廃棄物又は一般廃棄物の処理に関する許可につい

ては、原則は都市計画で敷地を定めなさいと、ただし、こういった民間事業者の処理施設が当然出てくる場合があるので、その場合には、ただし書を使って許可をしていくという、レアケースというより、むしろ民間事業者が出てきた場合には、このただし書を使って手続を進めるという理解だったのですが、事務局、それで合っていますか。

○事務局（宮本建築指導課長）

ただ今会長が御説明されたような考え方で間違いございません。

○渡邊会長

近年、都市計画審議会でのこの51条ただし書の案件が結構出てきています。それは、民間事業者の方がかなり積極的に廃棄物処理とカリサイクルといった施設を造っているため、そういった観点でかなり出てきているのかなと私としては認識しているところでございます。

ほかにはありますでしょうか。

○真鍋委員

真鍋です。

ちょっと質問なのですが、先ほど周辺への影響がないということの話の中で、交通量について大きな変化はないだろうという見込みを御説明いただいたと思うのですが、その内容がちょっと十分に分かりにくかったので、かみ砕いて御説明いただけないかと思います。すごく簡単に言うと、バイオマスの発電所のための今回のこの変更なので、それについて発電量に影響がないので、大きくは変更がないというようなことを言われたのかなと思ったのですが、ちょっとそのバイオマスの発電との兼ね合いがあるのかと思うので、ちょっとその辺を教えていただきたいと思います。

○渡邊会長

事務局、どうぞ。

○事務局（宮本建築指導課長）

交通量の考え方について御説明します。現状、バイオマス発電所、1日当たり燃料



チップを220トン利用していると聞いております。現在、冒頭、説明させていただきましたように、木材（有価物）を使ってこの敷地内での燃料チップも生産しているのですが、それは量的には極わずかでして、数トンというふうに聞いております。そうしたことから、今、大半の燃料は外部から調達しているような状況でして、この度チップを作る対象を木材（有価物）から木くず（廃棄物）まで幅広に対応することとして、チップの処理量が多くなったとしても、結果として燃料チップの外部からの調達量が減るので、トータル的には変わらないだろうということでの説明をさせていただいたという内容になっております。

以上でございます。

○渡邊会長

よろしいですか。ありがとうございます。

ほかはいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

（「はい」という声あり）

それでは、ほかにはないので、第8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」という声あり）

ありがとうございます。

異議なしと認めます。それでは、第8号議案につきましては、原案どおり可決します。

以上で、本日の審議事項は終わりました。

続きまして、事務局から報告事項があります。

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させていただきたいと思っております。

それでは、事務局から説明をお願いします。

○事務局（黒瀬都市計画課長）

本日は報告事項といたしまして、「生産緑地制度」及び「第1回都市マネジメント

懇談会」について、御報告させていただきます。

それでは、まず、報告事項（１）「生産緑地制度について」着席にて御説明させていただきます。

生産緑地制度とは、市街化区域内の農地を計画的に保全し、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ものです。生産緑地地区を定めることにより、①のとおり、生産緑地法に基づき、農地として保全することが義務付けられます。また、建築等の行為は農業を行うための施設を除いて、原則３０年間制限されます。次に、②のとおり、生産緑地地区に定めることに伴う措置として、固定資産税や都市計画税について、一般の市街化区域内農地では、宅地並みに評価されているのに対し、生産緑地地区では、市街化調整区域などの農地と同様の評価手法となります。また、市街化区域内の農地の貸借では、いわゆる小作権が生じることとなりますが、生産緑地においては、これを生じさせない農地貸借が可能となっております。

生産緑地制度の変遷について御説明いたします。

都市計画による市街化区域と市街化調整区域の指定に伴い、昭和４６年に宅地への転換を促進するとともに、市街化区域内の農地とその周辺の土地に対する課税との均衡を図るため、市街化区域内の農地は宅地並みに課税するよう、地方税法の改正がございました。この改正を踏まえ、都市化の進展に伴う緑地の急激な減少による都市環境の悪化に対処するため、良好な都市環境の形成を図るための都市計画上の施策として、昭和４９年に生産緑地法が制定されました。しかしながら、課税に関する特例措置がございますので、生産緑地以外の農地も結果的には宅地並みに課税されることがなく、生産緑地の指定は進んでおりませんでした。それ以降におきましても、都市化の圧力に伴い、住宅供給は喫緊の課題となっていたものの、市街化区域内の農地の宅地化が進まなかったことから、市街化区域内農地を宅地化するものと保全するものとに明確に区分することとし、生産緑地以外の農地は、宅地と同様の課税を行うことを厳格化するよう、平成３年に生産緑地法の改正が行われ、これにより、三大都市圏で

は200以上の自治体で生産緑地が指定されてきました。一方で、地方都市におきましては、三大都市圏とは異なり、宅地並み課税ではなく、農地に準じた課税という扱いがなされましたので、生産緑地の指定は進んでおりませんでした。

本市におきましては、農家からの要望を受け、平成21年から23年頃に導入を検討いたしましたが、生産緑地地区指定の希望者が少ないことなどから、導入を見送っております。その後、人口減少社会の到来が確実となり、また、都市農業の振興の必要性から、平成27年に都市農業振興基本法が制定され、農地の持つ緑地機能を積極的に評価する観点から、都市農地の位置付けが「宅地化すべきもの」から「あるべきもの」に転換されました。こうした経緯や、再度農家からの要望があったことを踏まえて、都市農業の盛んな本市では、制度導入を再検討し、今年度より都市農業振興施策の更なる充実を目的として、制度運用を開始することとしました。

ここから、本市の制度内容について御説明いたします。

本市では、生産緑地制度を単に農業の振興や都市環境の保全に資するものというだけでなく、これらが有機的に結ばれて、都市と農の共生するまちづくりを進めるという都市経営を進めるという観点から、以下の①から④の指定要件を定めております。まず、①として、基本要件となる対象区域の規模ですが、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。これに加えて、②の都市住民に新鮮な農産物を安定的に供給するという都市農業の振興に資する農地として、販売するための農作物を生産している農地であること、③の周辺の都市住民に有益で調和した都市と農の共生に資する農地として、食農体験の実施や一時避難場所としての防災等に協力等を行う農地であること、④といたしまして、永続的に良好な都市環境を維持する観点から、営農が長期継続される農地として、農家自らの営農継続が困難な場合にあっても、農地貸借により他人が営農できる農地であることの指定を受けるとしております。

また、これらの要件を満たした農地について、永続的に農地として維持管理していくためには、農地に係る経費であるとか、課税などを踏まえた上で、営農の経営指導

や貸借のマッチングなどが必要となります。これらについては、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たJ Aの協力が欠かせないものと考えております。このため、これらの業務のほか、生産緑地地区の都市計画の提案ができる都市計画協力団体に、広島市域を所管するJ A広島市及びJ A安芸の2団体を都市計画協力団体に指定したところでございます。これによりまして、本市の生産緑地地区に関する都市計画決定手続は、まずは農家からの事前相談に始まり、J Aにより農家の意向を取りまとめた後に、本市に対して都市計画の提案がなされ、所定の都市計画手続をする流れとなります。

最後に、これまでの制度検討から今日までの運用状況についてですが、平成30年8月以降、農家を交えた勉強会やJ A、農業委員会といった関係機関との協議調整を重ねた後、令和2年1月に市街化区域内の農地を持つ全農家を対象として制度案の説明会を行いました。今年度に入り、制度導入に当たっては、4月から6月までJ Aにおいて生産緑地に指定を希望する農地の募集を行っております。その結果、合わせて18世帯32地区、面積にしますと約6.1ヘクタールの指定希望がございまして、8月中にはJ Aから都市計画の提案がされると聞いております。今後は、次回の都市計画審議会ですべて具体的に生産緑地地区の都市計画について御審議いただく予定としております。

以上で、生産緑地制度についての報告を終わります。

○渡邊会長

ありがとうございます。

報告事項(1)生産緑地制度につきまして、質問がある方はおられますでしょうか。

酒井委員、どうぞ。

○酒井委員

酒井です。よろしく申し上げます。

私も農業をする立場から、この度の税制が宅地並み課税というのはちょっと厳しいものがある。それが下がれば助かるのは分かります。だけど、この説明を聞いてみる

と、20年、30年継続して相続してやる場合、20年だったですかね。それが30年だった。それが20年になる。また、私がもし亡くなって子供の代にいきます。いって、私からすれば子供、孫までは農業ができる可能性はあるとして、この制度を申し込むじゃないですか。そしたら、可能性だから、孫がひよっとすればもう農業できないと言い出すかも分からない。そのときに要するに賃貸で貸して誰か農業される方に貸しましょうという制度ですよ。その貸す人も借りる人もいなくなった。そのときには市がどうかしましょうという中に入ってきますよね。そのときに、市が入ったらもう市が入ってまたあっせんをします。それで、どうしても無理だと。これはもう市が買い上げるしかないかなといったときに、その制度を受けた場合はもう死ぬまでその農業しなければいけないという終身という話を聞いたのですよ。ということは、もうそういう可能性は全くないから、結局は市に買い取ってもらう立場になるのかなというのがちょっと思ったのと、それから、今、500平方メートルというのがありましたよね。基本、最低500平方メートルのところをその宅地並みの税金からちょっと安くなったりする。それを作付けするだけのところが500平方メートル。そしたら、家がそばであったりとか、もうすぐ近くにあるところの人は、田植えをするのに耕運機、いろいろな農機具は持ち運びはできるかも分からない。だけど、何キロも先のところから来るとなると、再々やらなきゃいけない。だから、そこの敷地の中にもう農機具を置くだけの小さな部屋、何かさっき①で建築物というのが出てきましたけれども、その寝泊まりするわけじゃない。農機具を置くだけだから、それは農地として認めてもらえるものなのか。ちょっとそれをお伺いしたいなと思います。

○渡邊会長

はい。事務局、お願いします。

○事務局（黒瀬都市計画課長）

最初の方の御質問は、もう貸し借りまで考えた上でもう更に継続が難しい場合というお話だったと思います。我々としましては、一旦生産緑地にしますと、未来永劫といえますか、ずっと農業を続けていただきたいということでこの制度を作っております。

す。そのためにJAの力を活用して、他人に貸しても続けていただきたいということで、ただ今御説明いたしました。それでも難しくなったり、あるいは特別な事情により継続することが難しい、できない場合は、法律上は30年間たちますと市に対して買取りの請求ができるということになっております。市の方がその請求があってから買い取らないことになりましたら、それから確か3か月ぐらいだったと思いますけども、たちますと、その中で行為の制限がありまして、建物を建ててはいけないとか開発してはいけないとか、そういった制限も合わせて解除されることになりまして、いわゆる市街化区域内の宅地化することも可能になるというようなことになってまいりますので、その厳しい、永遠に財産制限が課せられるということはないということにはなっております。

それから、2つ目でございますけれども、500平方メートルですけども、これにつきましては、制度上は基本的には自分が食べるために作る農地は含まないというふうなことを御説明いたしました。ただ、これにつきましては所有で言っているわけではなくて、何人かが集まって固まった500平方メートル以上であれば、それを一つの生産緑地地区として扱うというようなこともありますので、面積についてはそういう扱いができるということと、それから、農地といいましても、その農機具というか農業用の施設があつたりするところとか、あるいは法律上はそこで取れた農作物を利用したレストランを建てるというようなことも、今、規制緩和でできるようになっておりますので、先ほど申されました農機具を置くような場合は、可能かなというふうには思っております。

細かいことは各それぞれの個別個別での対応になりますので、現地において丁寧に対応していくように、今、考えているところでございます。

以上です。

○渡邊会長

どうぞ。

○酒井委員

今の説明ですと、要するにその農機具を置くところは農地として認めてもらえる可能性があるということですね。ありがとうございます。ちょっと、今、その生産緑地制度というのが終身という、結局はやっぱりこれに申し込めない人たちというのが、私が、今、先ほど言ったように、永遠に農業としてやっていけるかどうかというのはもう未知の世界なのですよね。したいけれどもどうなるか分からないというのが未知の世界で、それをやっぱり最後は市がどうかするのだったら、やっぱりという感じで足踏みしている人たちがたくさんいらっしゃるんじゃないかと思うのですが、この制度というのはもう変わらないのですかね。こういう内容は。この制度の内容は。

○渡邊会長

事務局、どうぞ。

○事務局（黒瀬都市計画課長）

本市におきましては、この生産緑地制度がこの度初めて導入するというのもございまして、今、JAと協議しながら手探りで進めているところでございます。次回の都市計画審議会ですら恐らく第1号としての決定の案を出す予定としておりますが、現在で完全なものというふうには考えているわけではなくて、運用をしながら農家さんの御意見も聞きながら、また進めていきたいというふうには考えております。ただ、今、委員がおっしゃいました御意見も、農家の方から出ているというのも御承知させていただいております。

以上です。

○酒井委員

ありがとうございました。

○渡邊会長

ほかに質問ありますでしょうか。よろしいでしょうか。

真鍋委員、どうぞ。

○真鍋委員

真鍋です。

ちょっと興味があってお尋ねするのですが、まず一つ、先ほどの御質問にあった条件というのは変わるのかというのは、法律の要件の部分と、条例など細目については市のレベルで決められるところがあるということなのかなと思うのですが、その辺のたてつけがどうなっているのかをちょっと教えていただきたいです。

それともう一つ、指定要件の中で、食農体験だったり、防災に協力する農地という要件があったのですが、これってなかなか本気で農業をやろうという方にとっては邪魔といったら申し訳ないのですが、ちょっと足かせになるようなことかなと思うのですが、これについてもどのような内容を考えられているのかちょっと教えていただければ助かります。

○渡邊会長

事務局、お願いします。

○事務局（黒瀬都市計画課長）

法体系につきましては、生産緑地地区を都市計画に定めるのは都市計画法になります。それ以外につきましては、生産緑地の運営につきましては、生産緑地法という法律がございまして、先ほどの説明の中では一番上の①の500平方メートル以上であること。これが法規定されている要件で、②、③、④につきましては、本市が独自に設定した要件でございまして、この本市が独自に設定した要件につきましては、生産緑地に関する要綱を定めまして、公表した上で運用を図っていくところでございまして。

それから、食農体験とかそういう周りの方へのメリットということで具体的なことですけれども、都市内での農業をされておりまして、聞くところによりますとやっぱりその農薬が飛び散ってくるとか騒音がするとかいうことで苦情を言われることもあるということも聞いておりますし、逆に都市住民から農家の方へ与える影響とすれば、ビルが建って陰になるとか、いろいろ地域の中で我々がせっかく導入したのに地域でもめてもらってはやっぱり困りますので、お互いが利益を享受し合うという趣旨で設けております。具体的には、例えば、近くの小学校に収穫をしてもらって、そこで農業に関する学習をしてもらう。あるいは、地震の起こった際に足腰の弱いおばあちゃ



人などが遠くに行くのは難しいけれども、近くの農地に取りあえずは避難していただく。あるいは、一晩をビニールハウスの中で取りあえずは明かしていただく。そういったことを地域の皆さんと農家の方で協定を結んでおいていただいで運用していくというような、お互いがお互いにとっていいことを少しずつし合うというまちづくりを、これを契機に進めていただきたいということで考えております。

以上です。

○渡邊会長

よろしいでしょうか。

○真鍋委員

ありがとうございます。

○渡邊会長

山路委員、どうぞ。

○山路委員

ちょっと御確認なのですが、その一地区というのが一区画と違うのかなと思うのですが、例えば、300平方メートルと200平方メートルの農地があって、家を1件挟んでちょっと区画は違うけど、というような場合とか、合計して500平方メートル、ちょっと場所が違うところにあるとかいうのは、これはどうなるのですか。

○渡邊会長

事務局、お願いします。

○事務局（黒瀬都市計画課長）

これにつきましては、もう既に国の方であらかじめガイドラインと申しますか、示されておりまして、例を言いますと、例えば道路を挟んで向かいにある農地はどうかといった場合には、6メートル程度ぐらいまでの道路であればそれを一団の農地として扱えるとか、細かな基準がございます。そうした中で、せっかく手を挙げて生産緑地にしてずっと農業をしたいとおっしゃっておられますので、そういった基準を活用しながらいい具合に運用していきたいというふうに考えております。

以上です。

○渡邊会長

はい、どうぞ。

○山路委員

道路を隔てるぐらいならいいのですが、ちょっと番地が二つ、三つ違うというのは、ちょっと難しそうですね。

○渡邊会長

事務局、どうぞ。

○事務局（黒瀬都市計画課長）

程度にもよるかと思えますけれども、それにつきましては現地に職員がこの度もJ Aの職員と合わせて農家の方と現地で立会して、細かく話を聞いて、実態でありますとかそういったこともお伺いしながら判断しておりますので、そういったのを積み重ねて以後にも活用していきたいと考えております。

以上です。

○渡邊会長

ありがとうございました。ほか、よろしいでしょうか。

それでは、続きまして、報告事項（2）を説明をお願いします。

○事務局（黒瀬都市計画課長）

それでは、「第1回都市マネジメント懇談会について」御報告いたします。着座にて御説明させていただきます。

この懇談会は、本市の都市計画行政について、数十年先を見据えた長期的な視点から、有識者に自由闊達な議論を行っていただき、専門的で幅広い意見を聴取することを目的として開催するものでございます。テーマは、「集約型都市構造への転換に向けた広島市の都市づくりはいかにあるべきか」と設定させていただいております。

先日行いました第1回都市マネジメント懇談会は、本年2月10日に全委員が出席の下に開催いたしました。都心部のあり方について御議論していただいております。

内容としましては、初めに渡邊座長に論点を整理していただいた後、田中委員の方から話題提供をしていただき、それらを基に委員同士で活発な意見交換をしていただきました。議論の概要については、順に御説明いたします。

まず、広島市における集約型都市構造への転換に向けた論点整理といたしまして、渡邊座長に論点を整理していただきました。その中で、留意すべき社会情勢が6点示されております。1点目が、人口減少や少子高齢化がもう既に迫り切っていること。2点目が、インフラ・建築物の高齢化を迎えていること。3点目が、災害リスクの高い都市であるということ。4点目が、産業構造として観光客に比べ、宿泊数が少ないということや、本市は近郊農業が盛んだということ。5点目が、AI・ICTがもう既に具体化しているということ。6点目が、ビッグデータを活用した計画策定やモニタリングをする時代になっているといったようなことが示されております。こうした中で、最終的に論点といたしましては、広島ならではの「豊かな暮らし」を支える都市構造・都市空間はいかにあるべきかということが示されております。

続いて、都心部における環境調和型デザインの維持及び改善としまして、田中委員から話題提供をしていただいております。そのまとめといたしましては、都市の温暖化が進んでいるということ为背景として、これからの都心部の快適空間整備に向け、長期的な対策として、風通し空間の整備、緑の整備を推進する必要性について示され、具体的な短期的な対策として、風通し空間の整備では、日陰づくりによる快適空間の積極的整備、緑の整備では、日陰を通して目的地にたどり着けるまちづくりなどを挙げられております。

最後に、主な意見交換の内容を御紹介いたします。

画面に示す四つの項目に関して意見が交わされました。

公共空間の活用では、今後、公共空間としての道路をどう使うかが大きな問題であるといった御意見や、片側1車線の道路を一方通行にし、空いた空間を緑の空間にするなどの計画を策定してもいいのではないかという御意見など、道路空間や緑をマネジメントする必要性の議論がございました。

宿泊観光客の増加に関しては、海を観光空間に使ってはどうか。あるいは歩いて楽しい空間をつくるべきではないか。あるいは歴史を生かすことも必要なのではないかなどの御意見がございました。

パブリックマインドについては、欧米に比べ日本はまだ公共貢献するというマインドが弱いので、そういうマインドを持つべきではないかという御意見がある一方で、マインドより一定のルールを設定することが必要ではないかという御意見など、将来どうあるべきかを考える議論がございました。

ヒートアイランドにつきましては、気候変動が収まる心配がない中で、暑くなるけれども人の集まる空間はある程度快適だという状況をいかに作っていくかということがポイントではないかという御意見がございました。

次回につきましては、拠点地区のあり方について議論をしていただくこととしており、9月4日に開催する予定としております。

以上で説明を終わります。

○渡邊会長

ありがとうございました。

ただ今の報告事項（2）につきまして、御質問のある方はいらっしゃいますでしょうか。よろしいでしょうか。

（「はい」という声あり）

それでは、報告事項に関しましては、以上で終わりにしたいと思いますが、よろしいでしょうか。

なお、本日は時間の都合もあり、更に詳しく、生産緑地制度等の御質問がある場合には、別途、個別に事務局の都市計画課の方にお問い合わせいただきたいと思います。よろしく願いいたします。

予定された案件は終了いたしました。事務局の方から何かありますでしょうか。

○事務局（黒瀬都市計画課長）

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。今後につきまして

も、どうぞよろしく願いいたします。

以上です。

○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、御多忙の中、御参集いただきまして、誠にありがとうございました。