

令和5年（2023年）8月28日

第69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69回広島市都市計画審議会議事録

1 開催日時 令和5年(2023年)8月28日 15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 田中貴宏 小林文香 神田佑亮 真鍋俊枝  
安部紀恵

イ 市議会議員 石橋竜史 碓氷芳雄 宮崎誠克 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 高田裕

以上 15名

(2) 欠席者

学識経験者 高場敏雄

市議会議員 永田雅紀 八條範彦

市民委員 高田綾

(3) 傍聴人

一般 0名

報道関係 1社

4 閉会 16時



## 第 6 9 回広島市都市計画審議会

日時：令和 5 年 8 月 2 8 日（月）  
場所：広島市役所 議会棟 4 階 全員協議会室

○事務局（金澤都市計画担当部長）

それでは、ただ今から、第 6 9 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、本年 4 月 1 日付けで、都市計画担当部長に就任いたしました金澤でございます。よろしくお願いたします。

本日は、審議に先立ちまして、御報告がございます。

市民委員として、都市計画審議会委員に就任いただいております中村毅様が、去る 5 月 1 5 日、お亡くなりになりました。ここに、中村毅様の御冥福を心よりお祈りしますとともに、謹んで御報告をさせていただきます。

後任の委員につきましては、現在、選任の途中でございます。

それでは、審議に入ります前に、お手元の配付資料の御確認をお願いいたします。ここからは、恐縮でございますが、着席してお話し申し上げます。

事前にお届けした「第 6 9 回広島市都市計画審議会」とタイトルをつけております、議案等をつづったオレンジ色のファイルです。

そのほかクリップとじて置いておりますけれども、「会議次第」、「配席表」、「広島市都市計画審議会委員名簿」です。

次に、資料 1 としまして、「第 5 号議案に関する意見書について」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。

よろしゅうございますでしょうか。

なお、お手元にマイクを準備させていただいておりますけれども、発言される際に、マイクのスイッチを入れていただき、発言後には、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。スイッチはこの右側の「トーク」と書いてあるボタンです。

続きまして、本審議会の委員の改選について、御報告いたします。

配付資料の「配席表」と「広島市都市計画審議会委員名簿」をご覧ください。

まず、市議会の議員の委員7名の方につきましては、本年5月1日で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。

委員になられた方を、50音順で名簿に沿って御紹介をさせていただきます。

新たに御就任いただきました石橋竜史様です。

○石橋委員

よろしく申し上げます。

○事務局（金澤都市計画担当部長）

新たに御就任いただきました碓氷芳雄様です。

○碓氷委員

よろしくお願いたします。

○事務局（金澤都市計画担当部長）

新たに御就任いただきました宮崎誠克様です。

○宮崎委員

宮崎です。よろしく申し上げます。

○事務局（金澤都市計画担当部長）

継続で御就任いただきました山内正晃様です。

○山内委員

よろしく申し上げます。

○事務局（金澤都市計画担当部長）

新たに御就任いただきました山本昌宏様です。

○山本委員

山本です。よろしく申し上げます。

○事務局（金澤都市計画担当部長）

なお、永田委員、八條委員におかれましては、本日は所用のため欠席をされてい

らっしゃいます。

次に、関係行政機関の職員として、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中崎剛様です。本日は、代理として企画部事業調整官の桑嶋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（金澤都市計画担当部長）

次に、広島県の職員として、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瀬良芳紀様です。本日は、代理として交通規制課課長補佐の花田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（金澤都市計画担当部長）

以上で、委員の改選についての報告を終わらせていただきます。

なお、高場委員、高田綾委員、先ほど話しました市議会議員のお二人におかれましては、本日は所用のため欠席をされております。

続きまして、事務局職員及び関係課職員を御紹介いたします。

本年7月4日付け、人事異動で都市整備局長に就任いたしました西野です。

○事務局（西野都市整備局長）

都市整備局長の西野でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

○事務局（金澤都市計画担当部長）

本年4月1日付けの人事異動で都市計画課長に就任いたしました前川です。

○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（金澤都市計画担当部長）

続きまして関係課の職員としまして、下水道局計画調整課長の立石です。

○事務局（立石下水道局計画調整課長）

立石です。よろしくお願いいたします。

○事務局（金澤都市計画担当部長）

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

はい。本日は、御多忙の中、またとても暑い中、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、19名中15名となっております。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、神田委員と石橋委員にお願いいたします。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（金澤都市計画担当部長）

はい。それでは、本日の議案について御説明します。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議案は5件です。

第1号議案から第4号議案は、「広島港出島地区」に関する案件であり、第1号議案が「区域区分の変更」、第2号議案が「用途地域の変更」、第3号議案が「下水道の変更」、第4号議案が「臨港地区の変更」でございます。第5号議案が、「地区計画の変更」でございます。

5件とも広島市決定の案件でございます。

それでは、渡邊会長、よろしくお願いいたします。

○渡邊会長

はい。それでは、早速審議に入りたいと思います。

第1号議案から第4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、出島地区に関係する案件ですので、一括して審議することにいたします。

それでは、事務局の説明を求めます。

○事務局（前川都市計画課長）

はい。それでは、本日の議題について、スライドにて御説明いたします。前面のスクリーンをご覧ください。

広島港出島地区における都市計画の変更として、第1号議案から第4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。

まず初めに、各議案の関係について御説明いたします。

政令指定都市において都市計画法を適用する都市計画区域を指定する場合、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、これを区域区分といいます。市街化調整区域となっている地区を市街化区域へ編入する「区域区分の変更」を第1号議案としています。

次に、都市計画法において、市街化区域では、用途地域を定めることとされているため、「用途地域の変更」を、第2号議案としております。

次に、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、区域区分の変更に伴う「下水道の変更」を、第3号議案としております。

また、市街化区域へ編入する区域について、港湾管理者である広島県から臨港区を定めることについて、案の申出があったことから、「臨港区の変更」を第4号議案としています。

この図は、広島圏都市計画区域の区域区分図を示したもので、大竹市から呉市までの4市4町で構成されています。

黒色の線より内側が都市計画区域、このうち濃いピンク色の区域が市街化区域、薄いピンク色の区域が市街化調整区域です。

次に、都市計画の変更を行う地区について御説明いたします。

今回の変更地区は、南区の広島港出島地区となります。

こちらは広島港の港湾管理者である県が策定した広島港港湾計画となります。

この計画において、出島地区は、港湾関連用地や埠頭用地、緑地などの整備を行

う地区として位置付けられており、国際拠点港湾である広島港の機能強化のため、港湾施設整備等を目的とした公有水面埋立事業を県が行っています。

今回都市計画の変更を行うのは、緑色の線で囲んだ範囲であり、港湾関連用地及び交通機能用地に位置付けられている区域でございます。

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」の変更についてです。

広島圏都市計画区域における区域区分については、昭和46年に決定し、その後、昭和54年、昭和62年、平成7年、平成16年、平成24年に全域的な見直しを行ってきました。

また、令和4年10月に開催しました都市計画審議会においては、第6回の総合見直しについて諮問し、12月26日付けで都市計画変更の告示を行ったところでございます。

第6回総合見直しにおいて、広島港出島地区は、都市計画手続を開始する時点で、公有水面埋立事業の竣功時期が見通せなかったことから、特定保留と呼ばれる、市街化区域への編入を保留する地区に位置付け、将来的に市街地が概成した段階で、市街化区域の編入を検討する地区としていました。

このうち、北側の12.4ヘクタールについて、埋立事業者である広島県が、令和4年12月に埋立竣功認可の告示を受けたことから、市街化区域へ編入するものです。

一方、南側の埋立事業が竣功していない37.6ヘクタールについては、引き続き特定保留のままとし、将来的に埋立事業が竣功した段階で市街化区域の編入を検討することといたします。

続いて、区域区分の変更に関して、上位計画である県の都市計画区域マスタープランとの整合性について御説明いたします。

この表は、都市計画区域マスタープランにおいて示されているもので、広島圏都市計画区域における人口や産業の将来の見通しを勘案し、目標年次である令和12年

における将来の市街化区域のおおむねの規模が設定されています。

目標年次とした令和12年の推計では、基準年次に対して、人口は都市計画区域内、市街化区域内ともに減少しております。

また、産業につきましては、工業出荷額は伸びていく予測であるのに対し、卸売販売額は減少しています。

これらの結果から、目標年次における将来の市街化区域面積の規模は、おおむね2万5,270ヘクタールと設定されています。

続いて、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。

アの市街化区域へ編入する区域については、12.4ヘクタールとなります。この変更に伴い、広島圏都市計画区域の市街化区域面積は、2万4,992ヘクタールから2万5,004ヘクタールとなります。この面積は、都市計画区域マスタープランにおいて設定された目標年次における市街化区域の面積に収まっています。

また、イの市街化区域の編入を保留する区域については、37.6ヘクタールであり、将来的にこの面積を市街化区域へ編入しても、目標年次における市街化区域の面積に収まっています。

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。

今回市街化区域へ編入する地区は、緑色の枠で囲んだ範囲でございます。

広島港港湾計画において、港湾関連用地と交通機能用地に位置付けられており、流通や加工等に係る業務を行う施設や交通施設の立地が見込まれています。

そのため、広島港港湾計画における位置付けや周辺の用途地域を勘案し、市街化区域へ編入する区域に「準工業地域」を指定します。

これにより、本市における用途地域の面積は約1万6,276ヘクタールから、1万6,288ヘクタールに変更となります。

このうち、準工業地域の面積は約1,448ヘクタールから約1,460ヘクタールに変更となります。

続きまして、第3号議案の「下水道の変更」について御説明いたします。

本市では、広島公共下水道の「排水区域」は市街化区域と合わせることであります。そのため、今回の区域区分の変更に伴い、市街化区域へ編入する12.4ヘクタールを公共下水道の排水区域に追加いたします。その結果、排水区域の面積が約1万6,049ヘクタールから約1万6,062ヘクタールに変更となります。

続きまして、第4号議案の「臨港地区の変更」について御説明いたします。

まず、臨港地区に係る手続の流れについて御説明いたします。

臨港地区とは、港湾を管理運営するために定めるもので、都市計画で定める地域地区の一つでございます。この趣旨から、都市計画法第23条第4項において、臨港地区に関する都市計画は、港湾法第2条第1項の「港湾管理者が申し出た案に基づいて定めるものとする」と規定されております。

この度、令和5年3月13日付けで、港湾管理者である県より臨港地区の変更に係る案の申出がありました。その案を基に、臨港地区の変更を行うものでございます。

今回の変更は、埋立事業が竣功した12.4ヘクタールの地域を臨港地区に追加するものです。これにより、本市域内における広島港臨港地区の面積は約617ヘクタールとなります。臨港地区が指定されると、港湾管理者が臨港地区内の分区を指定することができるようになり、一定規模以上の工場などを建築する場合は、港湾管理者への届出が必要となります。

ちなみに分区とは、港湾管理者が臨港地区内において、機能・目的別に地域を区分するもので、条例により建築物の用途を制限するものです。

広島港では、広島市域外を含めて7つの分区が指定されており、旅客や一般貨物を取り扱うことを目的とする商港区のほか、ご覧のような分区が定められております。

続いて、今回、臨港地区に追加する区域における分区の指定について御説明いたします。

これまで説明しましたとおり当該区域は、広島港港湾計画において港湾関連用地と交通機能用地に位置付けられています。このため、港湾管理者である県において、港湾関連用地に位置付けられている赤色の区域については、商港区の指定が予定され

ています。

また、交通機能用地に位置付けられている黄色の区域については、港湾管理者である県において、港湾を一体的に管理運営する必要から、臨港地区を指定するものですが、港湾的土地利用ではなく、交通関連の都市機能を有する土地利用を想定しているため、国が定める臨港地区に関する運用指針に基づき、分区の指定を行わず、分区による用途規制を行わない区域、いわゆる「無分区」が予定されております。

以上の都市計画変更について、都市計画法第17条に基づく案の縦覧を7月3日から18日まで行いましたところ、縦覧者、意見書の提出ともにありませんでした。

第1号から第4号議案の説明は以上です。御審議のほど、よろしく願いいたします。

○渡邊会長

はい。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4号議案について、御質問、御意見等がありましたら、お願いいたします。いかがでしょうか。

高田委員、どうぞ。

○高田（裕）委員

すみません、議案についての反対、賛成とかそういう話じゃないのですが、参考に教えてもらいたいのですけども、このスライドの10ページにありました市街化区域の規模の話なのですけども、工業出荷額のところが、かなり大きく伸びるようになっていると思うのですけども、これの背景について教えてもらえたらありがたいなと思います。

○渡邊会長

はい。事務局、お願いします。

○事務局（前川都市計画課長）

これについては、区域マスタープランの策定に当たりまして、直近の工業出荷額の推移等を参考に推定したもので、具体的に個別具体の理由とか、そういったものに

ついて、特に特定して調査したというものではございません。

○高田（裕）委員

すいません。では、足元の状況を伸ばされたというような感じですかね。それとも、平成27年のところが、どれぐらいの経済状況だったか覚えていないのですが、そこが落ちたから上がるっていうイメージで、足元伸ばされたのですか。それとも、特定のもの、構造が、変化が起きるとか、そういうのは想定されていないと思うので今のお話だと。どういう感じで伸ばされたのかなっていうのが、率直な疑問です。

○事務局（前川都市計画課長）

直近の20年程度の工場出荷額の推移を基に推計をしております。

若干の年度ごとに多少の変化はあると思いますが、長期的な推移に基づいた推計ということでございます。

○高田（裕）委員

ありがとうございます。長期的に伸びていくような見通しが現れるっていうことですよね。なので、工業出荷額は伸びていくので、その意味でいくと、工業地域が伸びて、増えていくというような見通しを、今後は持たれていらっしゃる、人口が減るという状況で、工業地域を伸ばしていく。もしくは一坪当たりの工業出荷額を上げる、つまり生産性を上げるというようなイメージを持たれているという認識でよろしいですか。

○事務局（前川都市計画課長）

前者のほうの、工業関係の土地利用が増えていくと推計をしています。

○高田（裕）委員

分かりました。ありがとうございます。

○渡邊会長

はい。ほかにはいかがでしょうか。

山内委員、どうぞ。

○山内委員

大したことではないですが、残りのエリアもこれからまた、指定がまた今後、埋立  
てが進んでいくにつれて、あるだろうとお聞きしているのですけれども、実際の進捗  
状況というかですね、次の見通しみたいなのももし分かれば教えていただきたいと思  
うのですが。分かりますか。

○渡邊会長

はい。お願いします。

○事務局（前川都市計画課長）

はい。現在の埋立ての進捗状況についてはですね、かなり進んでいるのですけど  
も、県の方では、工区を分けて段階的に竣功していく、部分的に竣功していくという  
進め方で行くということを知っておりまして、現時点で残りの部分ですね、竣功認可  
の時期は未定であると県からは聞いております。

○山内委員

ありがとうございます。

○渡邊会長

はい。ほかにはございますでしょうか。

桑嶋委員どうぞ。

○桑嶋委員

すみません。本委員会で議論することはないかと思いますが、分区の関係で、無分  
区のところは交通系という説明があったと思うのですけども、実際の周辺の土地利用  
の関係を見ていくと、例えば道路がこう接続している箇所っていうふうにちょっと見  
にくかったので、あの辺りが交通系っていうのが、ちょっとイメージができなかった  
ので、もしこの場で御説明が可能であればなののですけども、どういう状況なのかとか、  
わかる範囲で教えていただければと思います。

○渡邊会長

お願いします。

○事務局（前川都市計画課長）

はい。前の図面ですね、交通機能用地の左側に茶色い筋のような形で、上から伸びている図があると思うのですが、その部分が臨港交通施設の臨港道路でございます。こちらが今のところは、今回、区域に入れるところよりも上の部分までは、完成しており、それが延伸してくるというイメージでございます。それと、今回のその緑色の西側の区域、そちらの方に道路が同じく整備されております。

○桑嶋委員

分かりました。

○渡邊会長

ほかはございますでしょうか。

よろしいですかね。

はい。それではほかにはないので、また本件について、大きな課題などもないようにお見受けしましたので、お諮りをしたいと思います。

第1号議案から第4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

はい。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4号議案につきましては、原案のとおり可決します。

次に、第5号議案について、事務局からの説明を求めます。

お願いします。

○事務局（前川都市計画課長）

はい。それでは、第5号議案の「広島駅新幹線口周辺地区 地区計画の変更」について御説明いたします。先ほどと同じくスライドにより御説明いたします。前面のスクリーンをご覧ください。

今回、変更を行う地区計画は、JR広島駅新幹線口の周辺を区域としております。

これは、広島駅新幹線口周辺地区を上空から撮影した写真です。赤色の線で囲ま

れた範囲が、今回お諮りする広島駅新幹線口周辺地区地区計画の区域です。

また、黄色の線で囲まれた範囲は、二葉の里土地区画整理事業の区域でございます。

現在、この地区では、新幹線口のペDESTリアンデッキ、駅前広場、駅の南北をつなぐ自由通路が供用を開始されており、これらの整備によって、地区全体の回遊性向上による賑わいの創出が図られております。

次に、この地区のまちづくりに関する経緯について御説明いたします。

広島陸の玄関にふさわしいまちづくりを目指し、平成18年に国・県・市及びJR西日本の4社により、「二葉の里三丁目地区まちづくり推進協議会」が設置され、平成20年には、土地の高度利用などの方針を盛り込んだ「二葉の里地区まちづくり基本計画」が策定されました。

その後、平成21年には、これまでのメンバーに土地区画整理事業の施行者であるUR都市機構を加えた5社により、「二葉の里地区の整備に関する基本協定」が締結され、土地区画整理事業や地区計画制度の活用、関連公共施設の整備などにより、まちづくりを進めていくことで合意されました。

こうした合意に基づき、当該地区のまちづくりを実現するため、平成22年1月に「二葉の里土地区画整理事業」及び「広島駅新幹線口周辺地区 地区計画」を都市計画決定いたしました。

その後、土地区画整理事業が順調に進み、平成26年3月に事業を完了しております。

それでは地区計画の内容について御説明いたします。

地区計画の名称は、「広島駅新幹線口周辺地区 地区計画」でございます。

位置は、東区二葉の里三丁目の全部のほか、ご覧のような区域となっております。

面積は29.4ヘクタールでございます。

地区計画の種類は、「再開発等促進区を定める地区計画」でございます。

この再開発等促進区を定める地区計画とは、大規模敷地の土地利用転換を円滑に

推進することを目的とした地区計画です。

この特徴は、あらかじめエリア全域に地区計画を決定した上で、開発計画の進捗に合わせて、段階的に都市計画の内容を見直すことができるというもので、これにより、計画の硬直化を招くことなく、円滑な土地利用転換が可能となります。

また、都市機能の増進に資する開発計画に対して、容積率等の制限を緩和することで、開発誘導を図ることができます。他都市の例では、東京都の「汐留地区」や「品川駅東口地区」などがあります。

この地区計画を適切に運用するため、都市計画審議会の御意見をお聞きした上で、平成21年12月に「広島駅新幹線口周辺地区における用途地域及び容積率の見直し等の都市計画に関する運用方針」を策定いたしました。

この運用方針では、当地区における用途地域、容積率の見直しの考え方のほか、都市計画の変更手順等を示しております。

事業計画の熟度に応じて、都市計画の変更手続を行うため、開発事業者は、運用方針に基づき、事業計画の詳細を記した企画提案書を本市に提出する必要があるとございます。提出された企画提案書について、本市では、その内容がまちづくり基本計画などの上位関連計画、開発計画の土地利用、建築物に対する基準、周辺環境等への配慮などに適合していることを確認し、用途地域や容積率の変更手続を行います。

次に、用途地域や容積率の見直しの考え方について、今回お諮りするC地区を例に御説明いたします。

現在C地区は、「近隣商業地域」で、容積率は300%となっています。

企画提案書の提出がなされていない区域については、運用方針への適合性を担保するため、地区計画によって容積率を200%に抑えております。

運用方針に適合する企画提案書の提出を受けた場合には、順次、地区計画を変更し、この一時的な制限を解除していきます。

さらに、区域面積に対する有効空地の割合、地域の整備及び良好な市街地環境の形成に寄与する度合い等を考慮し、450%を上限に容積率の緩和を行うものとして

おります。

こうした見直しの考え方に従い、これまで11件の開発計画が具体化し、運用方針に適合する企画提案書を受けて、その都度、地区計画の変更を行ってきており、まちづくり基本計画等に即した開発が進められております。

それでは、今回の地区計画変更に係る、企画提案書の内容について御説明いたします。

「C-1(2)地区」において、この度、大和ハウス工業株式会社(西地区)及び住友不動産株式会社(東地区)の開発計画が具体化し、それぞれ企画提案書が本市に提出されました。

まず、西地区の大和ハウス工業の開発計画の概要について御説明いたします。

右上の完成予想図は、西地区を赤い矢印の方向、右下の方向から、常盤橋若草線広島駅側から見たものでございます。

建物用途は事務所、店舗及び駐車場で、敷地面積は1万676.39平方メートル。延べ面積は4万62平方メートル。階高は地上10階、塔屋1階、高さは51.3メートルの計画です。

こちらが運用方針に基づく企画提案書の策定要件と適合状況でございます。

上位関連計画の二葉の里地区まちづくり基本計画への適合や、開発計画の土地利用、建築物に対する基準、周辺環境への配慮について、それぞれ策定要件に適合しております。

次に東地区の住友不動産の開発計画の概要でございます。

この右上の完成予想図は、東地区を赤い矢印の方向、敷地北東側上空から見たものでございます。

建物用途は、共同住宅、ホテル、公衆浴場(温浴施設)、事務所で、敷地面積は8,147平方メートル。延べ面積は5万5,166.51平方メートル。階数は地上33階、塔屋2階、地下1階、高さは128.5メートルとなっています。

こちらの計画についても、上位関連計画の二葉の里地区まちづくり基本計画への

適合や、開発計画の土地利用、建築物に対する基準、周辺環境等への配慮について、それぞれ運用方針に基づく企画提案書の策定要件に適合しております。

東地区における計画では、敷地内に日常一般に開放され、歩行者が自由に通行し、利用できる有効空地が赤色で着色した部分に確保されており、この空地については、運用方針に従い、良好な市街地環境の形成に寄与するものとして評価することができます。空地の規模や形態を踏まえ、運用方針に定める算定式に従い評価を行い、当該計画で確保される有効空地は、容積率150パーセントの緩和に相当いたします。

有効空地にはベンチやシンボルツリー等を設け、人々が集い、憩い、多様な活動が可能なオープンスペースとして整備される計画となっております。

こうした具体的な配慮項目について確認した結果、両地区ともに、この度提出された企画提案書の内容が、運用方針に定める策定要件に適合していることから、計画が具体化するまでの間、一時的に制限していた容積率の最高限度200パーセントの規定を解除し、300パーセントといたします。

加えて、東地区については、有効空地の整備を評価し、容積率をさらに150パーセント緩和し450パーセントといたします。

また、容積率の最高限度の変更に伴い、「東地区をC-1(2)地区」とし、それ以外を「C-1(1)地区」といたします。

今回の変更については、8月1日から8月15日までの2週間、案の縦覧を行い、2通の意見書の提出がございました。意見書の要旨及び事務局の考えについては、本日配付いたしました資料1により御説明いたします。

お手元の資料の3枚目、A3の資料をご覧ください。

意見書の要旨及び事務局の考え方について御説明いたします。

先ほど御説明しましたとおり、案の縦覧中に2通の意見書の提出がございました。意見書の主な内容については、三つございました。

まず1点目として、「開発計画を早期に実現してもらいたい。」というものです。

2点目は、「計画建物からの太陽の反射による周辺への影響について配慮しても

らいたい。」というものです。

3点目は、「歩行者の安全確保や車両混雑の解消のため、連合町内会から2街区の事業者に対して、新幹線口ペデストリアンデッキの2街区までの延伸について要望を出しており、広島市としてもペデストリアンデッキの延伸が実現できるよう事業者と調整しながら検討を進めてもらいたい。」というものです。

以上、申し出人の意見は、いずれも事業実施に関するものであり、今回の地区計画の変更手続とは直接の関連性がないことから、事務局としては議案のとおりの内容で支障ないと考えております。

なお、3点目のペデストリアンデッキの延伸に関する御意見については、既に関係課に伝えております。

第5号議案の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

はい。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5号議案について、御質問、御意見等がありましたらお願いいたします。

山内委員、どうぞ。

○山内委員

山内です。ちょっと教えていただきたいというレベルなんですけど、最後ありました意見書で3番目に、ペデストリアンデッキの延伸というのが、連合町内会から要望が出ているということなんですけど、連合町内会からの要望としては、これだけでいいのでしょうか。何か要望書みたいなのが出ているというような話をお聞きするんですけど、その連合町内会の要望、民間への対応、対応状況と言ったらおかしいですけど広島市としての考えの状況がわかる範囲で教えていただければと思います。

○渡邊会長

お願いします。

○事務局（前川都市計画課長）

はい。この度の開発計画については、地域の関心が非常に高いものであり、事業者が地域からの要望に応じて、連合町内会の代表者を対象とした説明会等を実施しております。そうした中では、地域からは、単なるマンションや事務所を作る造るのではなく、地域の方にも喜ばれる、賑わいをもたらすような施設を開発してもらいたい、といった要望がございました。こうした要望を受けて、事業者においては、西地区のオフィスビルの1階に商業施設、東地区のマンションには温浴施設、レストラン、ホテルを導入するなどの対応を検討し、今回の施設計画としてまとめられたというふう聞いております。

○渡邊会長

どうぞ。

○山内委員

従前は、そこの地区は某家具メーカーさんの出店計画があって、今回、10階建てのオフィスビルと33階建ての先ほどおっしゃっていたホテル兼居住、いわゆる民間住宅ということで、大きくガラッと変わるということで、地元の方がどう思っておられるのかなというのは、地元の人じゃないと分からないのですが、ちょっとそこは気になるころではありまして、特に33階建てということになると、多分地区計画の変更で、それを議論することじゃないと思うのですが、当初のイメージしていたころ、要するに家具屋さん、まあイケアさんですね。イケアさんとは、大分違う形のものができるということになるので、地元の反応と言ったらあれですが、声としてどのようなものがあるとか、もし分かれば教えていただきたい。

○渡邊会長

お願いします。

○事務局（前川都市計画課長）

はい。これまでイケアが取得した土地について、長期間開発が進まない状況であったというところもございまして、早く開発を進めてほしいという意見書がございました。

そのほかに、建物の形状が変わったことに関連して言えば、日影等の御心配されるというような意見もございました。そういうものについては、具体的にそれぞれの業者さんが、そういった意見を持たれている方の有志の集まりとか、個別訪問とかされて、丁寧に御説明等をされたとお聞きしております。

○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。

山本委員、どうぞ。

○山本委員

はい、山本です。今回の容積率の緩和ということで、300パーセントとか450パーセントということなのですが、それに伴って付帯設備、例えば駐車場の台数でありますとか、駐輪場の台数とかですね、その辺りはどのような形で変更になるのか、何か基準みたいなものがあるのでしょうか。

○渡邊会長

事務局、お願いします。

○事務局（前川都市計画課長）

これは今後、具体的な建築計画の中で、最終的な数字は固まっていくものと考えておりますけども、駐車場の台数等については、住友不動産の方の、東側の地区につきましては、タワーパーキングで192台、機械式の駐車場で82台、平面駐車場12台で、合わせて286台を確保されるという計画になっています。

西側の大和ハウスにつきましては、立体駐車場、4層5階の建物を建設される予定で363台、あと平面の駐車場42台、合わせて405台を計画されておると聞いております。すみません、駐輪場については、手元に今持ち合わせた資料がございません。

○渡邊会長

どうぞ。

○山本委員

はい。すみません。駐輪場についての資料はないということなのですが、何か都市計画で、容積率が増えるということで、その割合を増やすとかですね、そういった決まりごとというのはないのでしょうか。

○渡邊会長

どうぞ。

○事務局（前川都市計画課長）

市の附置義務条例がございますので、具体的な建物について、用途、面積等に応じて、規模等に応じて確保するようになると思います。

○渡邊会長

はい。山本委員どうぞ。

○山本委員

それ容積率が変わると、台数も変わると考えてよろしいでしょうか。

○事務局（前川都市計画課長）

容積率が増えますと、延べ床面積もそれにつれて増えますので、それに伴って附置義務の駐輪場の台数も増えてくると思います。

○山本委員

はい。ありがとうございます。

○渡邊会長

はい。ほかにはいかがでしょうか。

どうぞ。

○桑嶋委員

すみません。ペDESTリアンデッキの関係なのですが、既存で駅の北口からあるものについては、地区施設としての位置付けがされていると思うのですが、先ほど担当部署の方に、連絡してあるという話だったのですが、今後、その具体的な計画が、設置の方向での計画になった場合というのは、それはまた都計審の方で、変更

されるという、そういう理解でよろしかったでしょうか。

○渡邊会長

はい。どうぞ。

○事務局（前川都市計画課長）

具体的にはですね、ルートであるとか、あるいは地区施設として位置付けるかどうかということも含めてですね、整備を検討する中で考えていくことになるかと思っています。

○桑嶋委員

それはだから、その交通施設として、その都市計画の中に位置付けが必要かどうかというのは、また改めて検討していくと、そういう理解ですか。

○事務局（前川都市計画課長）

駅周辺の歩行環境に向けた基本的な考え方を、道路交通局の方で28年度に取りまとめをしております。その中で、駅と2街区方面を結ぶようなデッキは、民間開発事業者と調整を図りながら検討を進めていくという位置付け、方向付けがされておりました。今後そういった検討の中で、地区施設とするのか、どうするのかというところを含めて検討していくということになろうかと思えます。

○桑嶋委員

はい。分かりました。

○渡邊会長

ほかには、ございますでしょうか。

どうぞ。

○山内委員

すみません。有効空間というのがあったと思うのですが、要するに、準公共的なスペースというか、公共スペースがそこにできるということだと思うのですが、使い方はそのベンチを置いたり、植栽を置いたり、イベントをやったりというようなことができると思うのですが、イメージとしては、八丁堀の辺りのカミハ

チキテルとか、ああいう形でできるようになるということなのでしょうか、ということをお尋ねしたい。

○渡邊会長

はい。事務局どうぞ。

○事務局（前川都市計画課長）

はい。有効空地については今おっしゃられたように、カミハチキテルとか、あと駅の北口でいいますと広島テレビとグラノード広島との間に、エキキターレという広場が作られておりますけども、あちらも有効空地でして、ああいった利用が可能になっているのではないかなと思っています。ちなみに有効空地を一時占用する場合には、本市の「広島市有効空地等の維持管理、標示及び占用に関する取扱基準」というものに適合する必要があるとございます。一時占用の条件としての町内会等が行う地域の活性化、あるいは公共公益に資する行為等であること、であるとかですね、全行為の延べ日数が全体で年間180日未満であること、占用面積が有効空地率25%以内であることとか、そういった条件はあるのですけれども、イベントや地域活動に活用していただけるようになるのではないかなと思っています。

○渡邊会長

ほかにはいかがでしょうか。

どうぞ。

○山本委員

すみません、山本です。

この地域はですね、道路が非常に狭い、片側一車線等の道路が多い地域なんですけど、その交通に対して、容積率が増えるということは、それだけ人が集まるということになると思うのですが、そういったところで交通に対しての配慮はどのように考えていらっしゃるのでしょうか。

○渡邊会長

どうぞ。

○事務局（前川都市計画課長）

はい。先ほど言いました有効空地等も含めてなんですけども、道路沿いにセットバック、壁面後退するような空間を設けておりました、そういったものと歩道空間と一体になったような歩行者空間の確保であるとか、あるいは今回の計画でいえば、住友不動産の計画については北側の、歴史の散歩道の部分ですけども、あちら側には出入口を設けないとか、そういった交通への配慮とか、そういったこともされております。この駐車場の出入口等も含めて、今後具体的に事業運営されるときには、またそういった配慮というのをしていただけるのではないかなと思っています。

○山本委員

はい。よろしくお願いします。

○渡邊会長

ほかはいかがでしょうか。

では、すみません、私の方から。

意見書が3つ出ていて、お二人の方というか、A、Bの二方だということで、両方とも基本的には、開発計画を早期に実現してもらいたいという前向きな御意見だというふうに受けとめていて、そういう意味では、今回の地区計画に対して反対するものではないという認識でございます。

③の意見については、関係課に伝えたということなのですが、この②の意見について、今日みたいに非常に暑いときですね、こういったその建物からの太陽光の反射が結構影響するのかなと思うのですが、これの扱いは、今後どのようになるのでしょうか。もし分かればお願いいたします。

○事務局（前川都市計画課長）

はい。こうした意見がございましたことは、開発事業者の方にお伝えをしていこうと思います。具体的に建築計画される中で、どのような対応ができるかということ、事業者の方にも検討していただけたらと思っています。

○渡邊会長

はい。ありがとうございます。是非とも貴重な御意見をいただいているので、直接、地区計画に関する内容ではないということではあるのですが、市民の方からこういう御意見出ていますので、是非とも事業者の方に、お伝えいただければと思います。よろしく願いいたします。

ほかにはございますでしょうか。

どうぞ。

○石橋委員

石橋です。

大和ハウスさんと、それから住友不動産さんの方から、企画の方を提案がなされたということなのですが、これは、事前に双方の整合性というか、そのすり合わせみたいなものはあったのですか。

○渡邊会長

どうぞ。

○事務局（前川都市計画課長）

双方で連絡を取り合いながらですね、建築計画を立てられると聞いております。実際、地元の説明会等においても、この今回変更する西地区、東地区合わせて、両者で説明会を開かれたりとか、そういった形で整合を取りながらですね、検討されているというふうに聞いています。

○石橋委員

なぜ今みたいなこの質疑をさせていただいたかというのと、今回その容積率等々を緩和しているわけですが、それこそ神戸なんかであれば容積率を絞って、それはタワーマンションなどを建てないようにしているわけじゃないですか。そういう中で、タワーマンションの老朽化、建替えていうのは日本国でまだ経験がないので、東京なんか本当に臨海部なんかでも、本当に大変なことになると思うのですが、そういった意味で、そのお隣の、いわゆる西側隣り、33階のそういうエリアの一体の横に、さっき見たらその住宅ですとか、そういうものがあって、我々はそれこそ5

0年、100年の計で見ていかなきゃいけないので、そういった意味でも、そういう建替え等々になったときに、果たしてそういう市民の方々の暮らしですとか、安全面が担保できるかなってというのが不安にはなったのですが、そこらは、もう事前に企画書提出するときには、もうすり合わせというかは、クリアになっているってことなのですかね。さっきちょっと日影なんかも出ましたけど。

○渡邊会長

どうぞ。

○事務局（前川都市計画課長）

すいません。建替えのことまで、今の時点で想定されてというのは、ちょっと私どもも承知しておらないのですが、例えば今おっしゃられた建物の形状等についてはですね、日影の影響を踏まえて、なるべく建物をスリムにするというような意図もございまして、低くても長い建物がいいか、細くて高い建物がいいかというのは、ちょっとそれぞれ判断は分かれるところだと思うのですが、事業者の方では、タワーとすることで日影の影響を軽減するという意図もあると伺っております。

○渡邊会長

どうぞ。

○石橋委員

もう基本的には、私としたら、もう結局、床が増えますので、ここだけでも数億ぐらいの、ちょっとこういう下世話な話で恐縮ですが、その税収の増が見込めるのだらうとは思っているのですが、でもそういう意味で、税収だけじゃなくて、やはり安全面であったり、やはり都市計画ですのでね。それこそライフサイクルコストではないのですが、その50年、100年の計で、ちょっとそのあたりも十分、まさに今から着工という部分ですからね、当然ではありますけど、御配慮していただければと思います。以上です。

○渡邊会長

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、本件につきまして、いろいろ御意見いただいたところですが、地区計画本体に関しましての御意見はなかったかなと理解したところでございますので、お諮りをしたいと思います。

第5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5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。事務局から何か連絡事項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。

特に連絡事項ということはありません。

なお、次回の都市計画審議会につきましては、また日程等決まりましたら改めて御案内させていただきますので、その節には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

はい。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。