

令和5年（2023年）11月29日

第70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70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)11月29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 神田佑亮 真鍋俊枝 高場敏雄
イ 市議会議員 石橋竜史 碓氷芳雄 永田雅紀 八條範彦 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 安部倫久 高田裕 高田綾
以上 18名

(2) 欠席者

学識経験者 小林文香 安部紀恵

(3) 傍聴人

一般 0名

報道関係 0社

4 閉 会 16時

第70回広島市都市計画審議会

日時：令和5年11月29日（水）

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70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、本日の進行役を務めます都市整備局都市計画担当部長の金澤でございます。よろしくお願いたします。

ここからは、恐縮でございますが、着席にて御案内いたします。

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。

事前にお配りをいたしました「第70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水色のファイルでございます。

そのほか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」です。

また別冊としまして、「広島市都市計画審議会関係資料」を準備しております。お手元でございますでしょうか。よろしゅうございますか。

お手元に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、発言される前には、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、よろしくお願いたします。

続きまして、前回8月28日に御報告させていただきましたとおり、新たに市民委員の選任を行いましたので御報告いたします。

本年9月22日付けで、市民委員として新たに御就任いただきました安部倫久様です。

○安部（倫）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）

委員の選任についての報告を終わらせていただきます。

なお、本日は小林委員、安部紀恵委員におかれましては、所用のため御欠席をされていらっしゃいます。

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を御紹介いたします。

まず事務局職員です。

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）

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）

続きまして、関係課の職員としまして、経済観光局農林水産部農政課課長補佐の檀上でございます。

○事務局（檀上経済観光局農政課課長補佐）

農政課課長補佐の檀上です。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、これよりの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。それでは皆さんこんにちは。

本日は御多忙の中、委員の皆様には御出席を賜り、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18名です。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、真鍋委員と碓氷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（金澤都市計画担当部長）

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ましたとおり、本日御審議いただく議案は3件でございます。

第1号議案は、「生産緑地地区の変更」、第2号議案は、瀬野四丁目地区における「地区計画の変更」、第3号議案は、西風新都石内湯戸地区における「地区計画の変更」でございます。

3件とも広島市決定の案件でございます。

これから御審議をいただく前にお詫びを申し上げたいと思います。

第2号議案、第3号議案の地区計画の変更について、いずれの地区計画も土地所有者などからの提案を基に市が原案を作成したものでございますが、作成段階における確認作業が十分ではなく、必要な措置が欠落していたものを訂正するためにこの度変更ということとなっております。

今回の事案について、課内で内容を共有しまして、今後は複数人でチェックをするなど、より厳密に確認作業を行いまして、再発防止に努めてまいります。大変申し訳ございませんでした。

それでは、審議に入っていただきますよう、渡辺会長よろしくお願いいたします。

○渡辺会長

はい。それでは早速ですが、審議に入りたいと思います。

まずは第1号議案につきまして、事務局の説明を求めます。

お願いします。

○事務局（前川都市計画課長）

それでは、第1号議案、「生産緑地地区の変更」について御説明いたします。説明はお手元にあります議案説明書に沿って行わせていただきます。

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」として表示したもので、前面の方のスライドに補足しながら説明をさせていただきます。よろしくお願いいたします。

初めに、「生産緑地地区の概要」について御説明いたします。

「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、「市街化区域内の農地の上位計画における位置付け」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、保全を視野に入れて、『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。

本市の市街化区域内の農地では、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608ヘクタールあり、ホウレンソウ、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、宅地化の進行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おります。

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、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」を策定し、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、御説明申し上げます。

①の「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の生産をしていること、③の「都市と農の共生に資する農地」としては、食農体験の実施、または一時避難所などとしての利用などの防災への協力など、周辺の都市住民にも有益な農地であることとしております。

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が表示された農地であることを指定の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、補足して御説明を申し上げます。

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付けられます。

また、建築や宅地の造成といった行為は、営農等に必要なものとなるものを除き制限をされます。

一方、課税の基礎になる土地の評価が宅地並み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、農地における相続税の納税猶予に関する営農期間の条件が20年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、令和2年の制度開始からこれまで55地区、約9.7ヘクタールを指定しております。内訳としては、運用を開始した令和2年度に32地区、約5.8ヘクタール、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年の都市計画法改正により新設されたものでございます。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、権利者間の意見の調整、都市計画行政などへの協力などを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2者を都市計画協力団体として指定しており、農地所有者等の負担となる農家間の意向調整や申請事務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の提案に当たっては、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をしながら手続を進めております。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。この提案については、都市計画提案制度を活用しており、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となる5,000平方メートル以上の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ります。

次に、この度の生産緑地地区の変更理由について御説明をいたします。

都市計画協力団体であるJA広島市から、本年9月1日付けで生産緑地地区3地区を追加する都市計画提案が提出されました。この案について、9月13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、当該提案に基づき、生産緑地地区の変更を行おうとしますのでございます。

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、佐伯区の3地区、面積約0.3ヘクタールを生産緑地地区として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、面積が約10ヘクタール、箇所数が58地区となります。

次に、今回指定をいたします各地区の状況について御説明をいたします。地区名につきましては、町丁目の後ろの数字「23」が、指定する年の西暦の下二桁、末尾の数字「1」が、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、右側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3地区につきましては、今回の指定に当たって都市計画課において現地調査も行っており、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、「①坪井2丁目23-1地区」でございます。

用途は畑、面積は519平方メートルでございます。

次に、「②坪井2丁目23-2地区」でございます。

こちらも用途が畑、面積が1,084平方メートルでございます。

次に、「③観音台1丁目23-1地区」でございます。

用途は田及び畑で、面積は1,133平方メートルでございます。

ここからは、第1号議案の内容について、議案の御説明をさせていただきたいと思っております。議案の最後のページに新旧対照表を添付しておりますので、そちらを参照してください。

まず、内容ですけれども、生産緑地地区の変更内容となります。今回の変更案において、生産緑地地区の指定面積は、変更前の9.7ヘクタールから約10.0ヘクタールに変更となります。合計地区数としては、55地区から58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」について御説明をいたします。

今回の変更案について、10月2日から17日まで縦覧を行いました。その結果、案の縦覧、意見書の提出、ともにございませんでした。

第1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がありました第1号議案について、御質問、御意見等がございましたらお願いいたします。いかがでしょうか。

山内委員、どうぞ。座ったままで大丈夫です。

○山内委員

はい。お疲れ様です。山内でございます。

確認というか教えていただきたいのは、今回0.3ヘクタールで3地区ということで、過去3年、今回4年目ですけど、徐々に登録を希望する土地が減ってきてるという状況だと思います。これはもしかしたら協力団体のJAさん側の方がよく御存じなのかもしれないですけど、希望したけど該当しないという人が多かったのか、応募はしてみたけど駄目だということで最終的に3地区の指定ということになったのか。もともとの応募する地区が減ってきてるのか。そういうところが分かれば教えていただきたいです。

○渡邊会長

事務局お願いします。

○事務局（檀上農政課課長補佐）

農政課の檀上と申します。よろしくお願いします。

周知はしておりますけれども、どちらかという、やりたいという人が減ってきているというのが実情です。

以上です。

○渡邊会長

はい。どうぞ。

○山内委員

さっき御説明いただきましたように、防災の観点とか都市の緑化という観点で大事な制度だと思っています。希望者が少ないのを無理やりということはできないと思うんですけども、引き続きしっかりと、着実に取り組んでいただければと思います。

以上です。

○渡邊会長

はい。ありがとうございました。

ほかにはございますでしょうか？

どうぞ。

○桑嶋委員

中国地方整備局から代理出席しております桑嶋でございます。お世話になります。

御説明ありがとうございます。議案自体に対しての意見があるわけじゃないんですけども、先ほどの御意見に関係するかと思うんですが、今、都市協力団体がJ A広島市とJ Aひろしまの2つの団体ということになってるんですけども、昨今の営農の組織とすれば、民間の企業さんがそこに、J Aの代わりになるぐらいの土地管理能力であったりとか、組織能力であったりとか、そういうのをを持った企業さんが参入してくるようなケースもあるんですけども、今後そういった民間企業さんもこの協力団体になり得るような、そんなことはあるのかどうか、ちょっと聞いてみたいと思います。分かる範囲で結構でございます。

○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）

現在指定しております2者につきましては、令和2年度に都市協力団体の指定について公募を行いまして、応募があった2者について内容を審査して指定したものでございます。今後そういった応募等がございましたら、内容について審査して、可能であれば、指定していくというような方向で進めていきたいと思っております。

○桑嶋委員

ありがとうございます。

都市のスプロール化でありますとか、あるいは、いたずらに駐車場になっていくのもどうかというのがありますので、そういった意味ではSDGsの観点であるとか、カーボンニュートラルの観点であるとか、そういったことでも、先ほども重要な制度だという御発言がありましたけど、私もそういった意味では同意見でございます。こういった制度が生かされる方向になればいいなと思って発言させていただきました。ありがとうございます。

○渡邊会長

ありがとうございました。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、ほかにはないようですので、第1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号議案については原案のとおり可決いたします。

続きまして、第2号議案及び第3号議案につきましては、変更内容が同様の案件ですので、まずは一括して事務局から説明を求め、その後1件ずつ質疑を進めてまいりたいと思います。

まずは事務局から説明を求めます。

お願いします。

○事務局（前川都市計画課長）

それでは地区計画の変更として、第2号議案及び第3号議案について、同一の変更内容であるため、一括して御説明をさしあげます。

まず、第2号議案が「瀬野四丁目地区」でございまして、第3号議案が「西風新都石内湯戸地区」でございます。

議案書につきましては、事前にお配りしておりますが、前面のスライドにより御説明をさせていただきます。よろしくお願いたします。

まず、「瀬野四丁目地区地区計画」について御説明いたします。

本地区の位置は赤色で示す区域でございます。JR山陽本線瀬野駅から北東約700メートルに位置する地区でございます。JR山陽本線と国道2号により、都心部と連絡されている交通条件、自然環境に恵まれた地区であり、周辺には瀬野みどり坂地区など、緑豊かな住宅地を形成しております。

本地区計画は、JR瀬野駅東側に約800メートルで瀬野川沿いに位置する、図の青で示しております瀬野白川病院について、平成30年7月豪雨により同病院が被害を受け、それをきっかけに、地域医療に貢献する病院の安全な場所への移転が検討され、その結果、令和3年10月に都市計画提案がされ、令和4年2月に都市計画決定をいたしましたものでございます。

「瀬野四丁目地区地区計画」については、市街化区域に隣接する市街化調整区域において地区計画制度を活用し、地域に貢献する病院施設を立地しようとするもので、令和4年2月の都市計画審議会の議を経て、同年2月9日付けで決定告示を行っております。地区計画の区域の一部、図の中で黒枠で囲っている部分に土砂災害警戒区域、通称イエローゾーンと呼ばれる部分が含まれております。

続きまして、「西風新都石内湯戸地区地区計画」について御説明いたします。

本地区は、図で赤色に示すところに位置しており、五日市のエリアと西風新都を結ぶ広域的な幹線道路である石内バイパスの沿道により、豊かな田園環境の中にあつて、幹線道路の利便性を兼ね備えた地区となっております。

「西風新都石内湯戸地区」は、「活力創造都市“ひろしま西風新都”推進計画2013」において「計画誘導地区」に位置付けられ、地域住民が主体となって地区計画制度を活用し、計画的な魅力あるまちづくりを行う地区とされております。土地所有者等により、市街地環境の形成を図るための検討が重ねられ、令和4年10月に都市計画提案が提出され、令和5年1月の都市計画審議会の議を経て、2月2日付けで決定告示を行っております。こちらの地区においても地区計画の区域の一部、黒枠で囲っている部分に、土砂災害警戒区域、イエローゾーンが含まれております。

続きまして、今回の地区計画の変更理由について御説明をいたします。

瀬野四丁目地区及び西風新都石内湯戸地区は、市街化調整区域内における地区計画であり、区域の一部に土砂災害警戒区域が指定されております。

市街化調整区域での新規開発においては、地区計画の区域のうち、イエローゾーンに指定されている区域においては、老人福祉センター等の建築を制限すべきところ、

現行の地区計画では、そのための措置が欠落していることから、これを訂正するため地区計画を変更するものでございます。

続きまして、今回の地区計画の変更に係る具体的な内容について、御説明をいたします。

「広島市市街化調整区域における地区計画の運用基準」において、原則イエローゾーンについては、地区計画の区域に含めないこととしております。ただし、やむを得ず地区計画の区域にイエローゾーンを含む場合には、地区整備計画の用途の制限により、住宅や土砂災害防止法施行令第6条に定める老人福祉センター等の用途を制限することとしております。

現行の、「瀬野四丁目地区」及び「西風新都石内湯戸地区」の地区整備計画による用途制限において、建築基準法施行令130条の4に定める公益上必要な建築物である老人福祉センター等については、建築が可能となっております。こうしたことから現行地区計画を変更し、本来イエローゾーン内で建築を制限する必要のある老人福祉センター等について、建築可能な用途から除外をしようとするものでございます。

ここから具体的に2号議案の内容について御説明をいたします。議案資料の後ろにお付けしております、A3の資料「新旧対照表」を御参照ください。そちらの新旧対照表の2枚目、赤字の変更箇所について、スライドにて説明をさせていただきます。

現行の地区整備計画における建築物の用途の制限内容について、赤字部分を追記し、本来イエローゾーン内で建築を制限する必要のある老人福祉センター等を建築可能な用途から除外するという変更を行うものでございます。

次に、第3号議案の内容について、御説明いたします。

こちらにつきましても、3号議案の資料の後ろにお付けしております、A3資料「新旧対照表」の2枚目に同じく赤字で記載しております変更箇所について、スライドで御説明させていただきます。

先ほどと同じく現行の地区整備計画における建築物の用途の制限内容について、2号議案と同様に赤字部分を追記し、イエローゾーン内で建築を制限する必要のある老

人福祉センター等を建築可能な用途から除外する変更を行うものでございます。

なお、2号議案の「瀬野四丁目地区」は、現在既に造成が完了しており、今年10月から建築工事に着手しております。

第3号議案の「西風新都石内湯戸地区」については、造成工事の着手に向け、関係課と協議が進められているところでございます。

これらの2地区において、土地所有者や開発事業者等に対し、今回の地区計画の変更について経緯及び変更内容を説明し、了解をいただくとともに、それぞれの開発計画には影響がないことを確認しております。

次に、「案の縦覧、意見書の提出」について御説明いたします。

本件については、原案の縦覧を9月1日から15日まで、案の縦覧を10月16日から30日まで、それぞれ行いました。

原案の縦覧、案の縦覧ともに、縦覧者数は0名、意見書の提出はありませんでした。

以上で、第2号議案及び第3号議案の説明を終わります。

よろしく申し上げます。

○渡邊会長

ありがとうございました。

ただ今、事務局から第2号議案及び第3号議案について説明を受けました。ここからは1件ずつ御質問・御意見を伺い、お諮りをしていきたいと思っております。

まず、第2号議案、「瀬野四丁目地区地区計画の変更」について、御質問・御意見等がございましたら、お受けしたいと思っております。いかがでしょうか。

よろしいですかね。

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2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2号議案につきましては、原案のとおり可決します。

次に、第3号議案、「西風新都石内湯戸地区の地区計画の変更」につきまして、御質問・御意見等がありましたら、お受けしたいと思います。いかがでしょうか。

こちらも特に意見がないようですので、第3号議案については、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3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等がありますでしょうか。

お願いします。

○事務局（前川都市計画課長）

本日は、御議論いただきありがとうございました。

次回の第71回都市計画審議会につきましては、年明けの令和6年2月9日金曜日に開催をする予定としております。これにつきましては、改めて御案内と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ございます。

○渡邊会長

ありがとうございました。

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。