

平成16年3月29日

# 第15回広島市都市計画審議会 議事録

事務局

都市計画局計画調整課

## 第15回広島市都市計画審議会議事録

1 開催日時 平成16年3月29日 午後2時00分

2 開催場所 広島市議会棟4階 全員協議会室

3 出席委員等

(1) 出席者

ア 学識経験者 石川伯廣 高井広行 山田知子 地井昭夫 太田いく子  
白井隆康 村岡健二

イ 市議会議員 下向井 敏 谷川正徳 都志見信夫 土井哲男 柳坪 進 山田春男

ウ 関係行政機関の職員 中国地方整備局長代理 地方事業評価管理官 阿土 繕

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 猪森正一

オ 市民委員 高本 祐 松村由江

以上 17名

(2) 欠席者

ア 学識経験者 豊田昭夫 岸田俊輔

イ 市議会議員 兼榎栄二

(3) 傍聴人

一般 19名

報道関係 1名

4 閉 会 午後3時35分

## 第15回広島市都市計画審議会

平成16年3月29日(月)

事務局(都市計画担当部長) 定刻となりましたので、ただいまから、第15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山本でございます。よろしくお願いたします。

審議に入ります前に、本審議会の委員のうち、県の職員の委員の方の異動がございましたので御報告申し上げます。お手元の配付資料の2枚目に、資料2といたしまして「広島市都市計画審議会委員名簿」をお配りしておりますので、参考にさせていただきたいと思っております。

本審議会では、県の職員の委員として、広島県警察本部交通部長に就任していただいておりますが、先日3月26日の人事異動により七尾英弘様が就任されております。なお、本日は、都合により代理として交通規制課課長補佐の猪森様に御出席いただいております。

それでは、本日の議題についてでございますが、先に開催通知でお知らせしておりますとおり、3つの議案がございます。

まず、第1号議案としまして「臨港地区の変更」、第2号議案「地区計画の決定」でございます。いずれも広島市決定に係る案件でございます。

第3号議案は、「建築基準法に基づきます用途地域の指定のない区域(市街化調整区域)内の建築物の容積率等の変更について」でございます。これは、前回2月10日開催の審議会で、その状況について御報告させていただいた案件でございますが、特定行政庁が用途地域の指定のない区域内について容積率等の限度を指定する際には、「都市計画審議会の議を経て定める」こととなっておりますので、お諮りするものでございます。

そして全ての議案の審議終了後に、前回の審議会でお諮りいたしました案件のその後の状況について、御報告をさせていただきたいと考えておりますので、よろしくお願いたします。

それでは、石川会長さん、お願いたします。

会長 本日は、御多忙の中、委員の皆様にはご出席を賜りまして、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いたしております。

次に、本日の議事録の署名をお願いする方を指名したいと思います。本日の署名は、太田委員さんと柳坪委員さんをお願いいたします。

なお、本日は、傍聴の方がお出ででございますので、あらかじめ遵守事項について説明をいたしておきます。

- ・ 審議内容について、拍手等をしないでいただきたい。
- ・ 騒ぎ立てないでいただきたい。
- ・ みだりに席を離れないようにしていただきたい。
- ・ 会場内では、携帯電話等を使用しないでいただきたい。なお、携帯電話をお持ちの方は、電源をお切りください。
- ・ その他、会場の秩序を乱したり、審議の妨害となる行為をしないようお願いいたします。なお、このような行為をした場合は、退場を命ずることがございます。

それでは、審議に入ります。

第1号議案につきまして、事務局の説明を求めます。

事務局（都市計画担当課長） 都市計画担当課長の向井です。よろしくをお願いいたします。

それでは、第1号議案「臨港地区の変更」について、御説明いたします。

議案書では、3ページから7ページに計画書及び説明資料がございます。

本件は、広島市決定に係る案件でございます。

特定重要港湾である広島港における臨港地区の指定は、もともと県知事決定でございましたが、平成12年4月からは、地方分権に関する都市計画法の改正によりまして、広島市域については広島県から広島市に都市計画決定の権限が委譲されておりますことから御審議いただくものでございます。

それでは、スライドを用いまして、御説明いたします。

まず、都市計画が定めるものを大きく分類したものがスライドのこの表でございます。上から、都市計画区域、区域区分、地域地区、都市施設、市街地開発事業、地区計画等でございます。

臨港地区は、この都市計画の分類のうち、地域地区に属しておりまして、用途地域、防火地域又は準防火地域など同様の位置付けでございます。

臨港地区の目的でございますが、港湾を管理運営するために定めるものでございまして、

その対象地域としては港湾施設のほか、海事関係官公署、臨海工場等、港湾を管理運営する上で必要な施設が立地する地域を定めるものでございます。

また、臨港地区の指定の手続きでございますけれども、都市計画法第23条第4項におきまして、「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、広島港の場合は広島県でございますが、こ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」とされております。

一方、広島港湾区域においてその管理者である広島県が、港湾の開発、利用、保全及び港湾に隣接する地域の保全のために定めております「広島港港湾計画」がございます。最近では、当計画は、国際港湾としての拠点性の向上、中四国地域の地方中枢性の強化への期待、人と環境の共生できる港湾空間の確保の要請等に対処するため、平成11年3月に改訂され、また、平成13年12月に変更されております。この度、当計画との整合を図るために、さらには、臨港地区を取り巻く環境の変化に適切に対応する臨海部の効率的な土地利用及び港湾における諸活動の円滑化と港湾機能の効率化を図るために、広島港臨港地区を変更するものでございます。

ここで、広島港におけます臨港地区を取り巻く環境の変化などについて、具体的に御説明いたします。

昭和40年7月に広島地区が広島平和記念都市建設計画広島港臨港地区として指定されており、その後、広島港各地域の港湾施設の整備状況及び広島港に関連する市街地の整備状況に変化が見られたため、数度にわたり臨港地区の変更が行われてきております。

スライドのこの図は、現在の広島港における臨港地区の位置を緑色でお示したものでございまして、西側は佐伯区五日市港四丁目から、東は安芸区矢野新町二丁目までの合計340.4haを指定しております。

しかし、昨今、広島港におきましては、宇品内港地区および出島地区をはじめ、観音地区、五日市地区の整備が行われております。さらに、平成12年に都市計画道路鷹野橋宇品線の供用により、広島市中心部と宇品地区のアクセスが改善され、平成13年には広島はつかいち大橋の開通や国道2号バイパスである広島南道路の建設の進行など、広島港臨港地区を取り巻く環境が大きく変化しております。

これらのことに対応するため、今回の変更として、面積につきましては既存の340.4haに237haを追加するとともに、9.1haを削除し、合計568.3haに変更するものでございます。

なお、広島港におけます臨港地区内においては、港湾管理者である広島県により、「広島県が管理する港湾の臨港地区内の分区における構築物の規制に関する条例」が定められており、それぞれの地区の特性に応じ「分区」が指定されております。これにより土地利用規制を行うことになっております。

また、この分区が指定された区域には、都市計画法の用途地域で定められた土地利用規制は適用されないことになっております。

今回、御提案させていただいております本議案は、都市計画法により定められた臨港地区の区域の変更を御審議いただくもので、県が定めますこの分区の指定については該当しておりません。

各々の地区につきましては、後ほど詳細に説明させていただきますが、まず、県が指定いたします分区の内容について、若干、御説明させていただきます。

分区は、港湾法により、商港区をはじめ9つの種類がございますが、現在、広島市においては、「商港区」、「特殊物資港区」、「工業港区」、「保安港区」及び「修景厚生港区」の5種類が指定されております。

それぞれの港区につきましては、「商港区」は、旅客または一般の貨物の取り扱いを目的とする区域。「特殊物資港区」は、木材、その他大量ばら積みを通例とする物資の取り扱いを目的とする区域。「工業港区」は、港湾を利用する工場、その他工業施設の設置を目的とする区域。「保安港区」は、石油、その他の危険物の取り扱いを目的とする区域。さらに、「修景厚生港区」は、港湾の景観を整備するとともに、港湾関係者の厚生の増進を図ることを目的とする区域でございます。

また、今回、県により新たに「マリーナ港区」が追加される予定でございまして、同港区につきましては、スポーツ又はレクリエーションの用に供するヨット、モーターボート、その他の船舶等の利便に供することを目的とする区域でございます。

それでは、今回、変更いたします各地域につきましては、西側から詳細に御説明させていただきます。

まず、「佐伯区の日市地区」日市町地先公有水面埋立地の一部でございます。このスライドは当地区の拡大図でございまして、広島港の新しい拠点として、米穀類および金属製品等の貨物を取り扱うため、これまで整備されている埠頭用地及び港湾関連用地と港湾緑地につきまして、今回、臨港地区に指定するものでございます。面積は、合計94.5haでございます。

なお、県が指定をします分区につきましては、埠頭用地では一般の貨物を取り扱うことから商港区が、また、港湾緑地を整備する区域には修景厚生港区が指定される予定でございます。

次に、「西区の観音地区」でございます。このスライドは当地区の拡大図でございますが、緑でお示ししておりますのが既存の臨港地区で、三菱重工広島製作所等の区域でございます。今回、追加します区域は、平成9年に供用した公共マリーナ用地およびその南側に港湾緑地として親水緑地が整備された区域、更に、マリーナの北側は港湾機能を維持するため幅広い用途に利用できる地区として、広島フェスティバルマーケットプレース事業が進行しております。この3つの地域を追加いたします。面積は、既存の55.3haに22haを追加いたしまして、合計77.3haとするものでございます。

なお、分区につきましては、公共マリーナについてはマリーナ港区が、その南側の親水緑地につきましては修景厚生港区が指定され、マリーナの北側につきましては、今後、幅広い用途に対応することが可能となるよう分区指定は行われたい予定となっております。

次に、「南区の出島地区」でございます。スライドは当地区の拡大図でございますが、緑色でお示ししておりますのが既存の区域でございますが、この区域に赤色でお示しております公共埠頭用地を既存と一体利用を図るため、新たに臨港地区に追加するものでございます。面積は既存の20.3haに1.0haを追加いたしまして、合計21.3haとするものでございます。

なお、分区につきましては、既存の区域と同様に商港区が指定される予定でございます。

次に、「出島二丁目地先公有水面埋立地の一部」でございます。スライドは、当地区の拡大図でございますが、同様に緑色でお示ししております既存の区域に加えまして、埋立事業が完了した赤色でお示しております埠頭用地などにつきまして、臨港地区に追加するものでございます。面積は既存の17.9haに50.9haを追加しまして、合計68.8haとするものでございます。

なお、県が指定します分区につきましては、赤色の斜線でお示しております区域につきましては、コンテナ貨物を取り扱うことから商港区に、青色の斜線でお示しております区域につきましては、港湾関連事業を営む工場移転用地として整備されていることから工業港区に指定される予定でございます。また、紫色の斜線でお示しております区域につきましては、交流拠点用地として埋め立てられ、今後、港湾機能に影響を与えない範囲で幅広い用途に対応するということから、分区指定は行わないということで予定されてお

ります。

スライドにお示ししております三角形の区域につきましては、現在、商港区に指定されておりますが、先ほどの区域と同様に、今後、幅広い用途に対応するといったことから、分区指定を行わない区域に変更される予定でございます。

次に、「宇品内港地区」でございます。これも当地区の拡大図でございますが、赤色でお示ししております旅客交通機能のために埋め立て、島しょ部及び四国との海上交通の旅客ターミナルとして平成15年3月に供用開始されております区域、また、その北側の港湾緑地として埋め立てられた区域につきましては、臨港地区に指定するものでございます。面積は合計12haでございます。

なお、分区につきましては、旅客ターミナルのある区域につきましては商港区が、また、緑地として整備される区域につきましては修景厚生港区が指定される予定でございます。

次に、「元宇品地区」でございます。これは当地区の拡大図でございますが、緑色でお示ししております区域が、港湾事業により港湾関連用地及び埠頭等として整備された臨港地区でございます。赤色でお示ししております区域を新たに埋め立て、黄色でお示ししております区域にあった機能を移転しております。この結果、面積は既存の8.7haに赤色の部分の土地3.2haを追加し、黄色の部分の土地1.7haを削除しまして、合計10.2haとするものでございます。

なお、分区につきましては、港湾施設を利用し、プレジャーボート陸上保管業を営む港湾関連サービス企業が立地していることなどから、商港区が指定される予定でございます。

次に、「宇品地区」でございます。スライドは当地区の拡大図でございます。緑色でお示ししております既存の区域に、宇品外貿地区に新たに整備された第5バース及び、それに伴い修景美化を図るため、赤色でお示ししております区域を追加し、暫定供用しております南道路地区および当該道路に分断された北側の区域につきましては、臨港地区としての効果が希薄になったことから、黄色でお示ししておりますように区域を削除するものでございます。この結果、面積は既存の57.7haに3.3haを追加いたしまして、7.4haを削除しまして、合計53.6haとするものでございます。

なお、追加される区域の分区につきましては、旅客の取り扱いを行う区域は商港区、緑地として整備された区域は、修景厚生港区が指定される予定でございます。

次に、「仁保地区」でございます。スライドは当地区の拡大図でございますが、緑色でお示ししております既存の臨港地区に、赤色でお示ししております区域を追加するものでござ



ざいます。この土地は、マツダの工業用地として平成元年に埋立が完了しておりますが、これまで広島県におきまして臨港地区としての指定がされておりましたが、この度の変更に合わせて、整理するものでございます。面積は既存の71.2haに48.2haを追加いたしまして、合計119.4haとするものでございます。

なお、追加される部分の分区につきましては、工業用施設が立地していることから工業港区が指定される予定でございます。

最後でございます。「安芸区の向洋地区」でございます。スライドは当地区の拡大図でございます。当該地区は、住宅地に近接していたカキ業者等を集約的に立地するため、係留施設とともに一体的に整備したものでございます。この度、臨港地区に指定するものでございます。面積は9.1haでございます。

なお、分区につきましては、商港区が指定されることになっております。

以上、各地区の詳細について、御説明いたしました。

以上で、第1号議案についての説明を終わります。

なお、この案件につきまして、昨年の12月8日から12月22日までの2週間、計画調整課および関係区役所建築課におきまして縦覧を行いました。意見書の提出はございませんでした。よろしく御審議のほど、お願いいたします。

会長 では、ただいまの第1号議案に対して、御意見等がございましたらお願いいたします。

委員 ちょっと教えていただきたいんですけども、議案書の中に、「市民が憩い、集い、海に親しめる空間にするため」という文言がありますが、今、全国的に港のあり方自体が、市民が賑わえるような港町づくり、これはシビルポートと言われていますが、そういう言葉が生まれるぐらい市民の憩える空間にするという整備がいろいろな所で進んでいるように思います。この議案書の新旧比較表を見ますと、主に修景厚生港区というのと、それから無分区が増えているように思うんですけど、この市民が憩い、集い、海に親しめる空間というのは、主にこの修景厚生港区というのと無分区の領域に当たるものと捉えていいんでしょうか。

事務局（都市計画担当課長） はい、その通りでございます。委員が御指摘のその市民が憩う空間、親しむ空間として、観音地区におきましては、親水護岸を整備して親水緑地として供用しておりますが、そうしたところが修景厚生港区ということで、主に緑地系として整備されています。また、観音地区や出島の地区で無分区として指定されている地区

がありますが、この地区においては、「都市機能用地」ということで埋め立てのときには整理されています。都市の機能、それは「賑わい＝楽しむ」といったような機能も港湾の中で持たせるということで、港湾と都市との接点という形で埋め立てをしております。そういったところが水と親しむ、また、賑わうといった港区ということになります。

委員 できましたら、そういった賑わいの場づくりを、宇品には「宇品共和国」という大変大きな伝統のあるNPOがございまして、かなり活躍しているかと思うんですけれども、そういったところとも連携を取りながら、そういう場の創出に努めていただきたいという願いがあります。以上です。

委員 私も観音地区と出島についてちょっとお伺いします。最初に観音ですけれども、私、昨年2回くらい観音のマリーナ地区の現場を歩きましたが、初めて行った人は1回で行ける人はいないと思うんですね。周辺はペンペン草が生えて、道路もクネクネしてて、ウィークデーの午後2回行きましたけど、見かけた市民は親子連れ1組だけでした。マリーナ港区のヨットやボートを見させていただこうかなと思って車で行ったら、ガードマンに追い返されまして、とても修景厚生港区にはなっていないと思います。

今日の議案としてこういう形で港区であり分区に指定をしたいということは、手続き論としては分かるんですけど、実態論としてこの辺の指定したあとのフォローをどうされるのか、かつ、市は、観音マリーナについては多大の債務返済を毎年行っているわけでありましてけれども、本当にこれ市民に利用される、いわゆる先ほど課長がおっしゃった都市機能用地として、これまでも機能しているのか、今後の見通しはどうかというのを観音について1点お伺いしたいと思います。出島は後ほど伺います。

事務局(都市計画担当課長) 今、スライドの画面に出ておりますマリーナ港区の北側の分区指定がないという地区でございますが、この地区は広島県におきまして事業用定期借地方式によりまして、賑わい施設を誘導するといった事業を行っております。これは、広島フェスティバルマーケットプレース事業ということで現在行っておりまして、その中では、中四国最大級のアウトレットモールとか、そういったものも主体として整備をするということで、事業者のほうで、今、工事を行っております。広島県のほうから聞いております情報によりまして、来年の春ということで、ちょっと遅れるかもしれませんが、そういったことで事業が進められております。

委員から御指摘がございましたアクセスが少し悪いということもございましたけれども、空港の横の道路を使いまして若干工事もしておりますけれども、アクセスは確保されてお

ります。以上でございます。

委員 こういう分区指定をした上はというか、今後、市は十分にその用地が、分区どおりにがきちっと利用されているのかどうか、ぜひフォローをお願いしたいと思います。

もう1点、出島についてお伺いしたいと思います。出島は分区指定がない所もありますけれども、ご承知かと思うんですが、今月の22日、広島県の外部監査人5人が広島県の港湾事業について監査報告書を出しました。その中で広島県の港湾事業はどんぶり勘定であると。それから、新規採択地の需要財務数値が景気動向などを踏まえていない。出島地区の全体事業費が着手前の概算の2倍以上に膨らんでいると。こういう非常に厳しい指摘をしているわけですが、そのときに、今日の議案説明書の5ページによりますと、5ページの理由書の半分から下ですが、ポータルネッサンス21事業、あるいは市民が憩い、集い、海に親しめる空間観音マリナー及び五日市地区の人工干潟等ということがありますが、その最後の4行に「臨港地区を取り巻く環境の変化に適切に対応する臨海部の効率的な土地利用」というふうに書いてあるんです。私は、出島に限りませんけれども、現在でも港湾地区は結果的にですけれども、非常に用地が広大で利用効率が悪いと、そういう中で臨港地区を取り巻く環境の変化に適切に対応する効率的な土地利用というのはむしろ矛盾し、現在の段階では環境の変化に対応して、むしろ非効率的土地利用と言ったら語弊があるんですけれども、効率的土地利用というのは港湾の事業の進捗状況からすると、これは矛盾する概念じゃないかと思うんです。「港湾機能の効率化」というのは分かるような気がするんですが、この「環境の変化に対応する効率的な土地利用」というのは、どういうことでしょうか？。

事務局（都市計画担当課長） 土地利用の規制が都市部におきましては、用途地域といったことで都市サイドで決めていくといったことで効率の土地利用が図られておると。若干違うかもしれませんが、こういったことです。

臨海部におきましては、港湾事業で生まれた地区について、地区自体を臨港地区に指定することにより、土地利用の規制を行っていく、県の条例に基づいて分区を行っていくということでございますので、まず一旦、臨港地区で土俵の上に乗せて、その上で効率的な土地利用を行うということで、都市部の用途地域に対応する規制を行っていくといったことを、ここで表しているものでございます。

委員 土地利用の規制ということと効率的な土地利用というのは、同じような意味なんですか。私は、もっと端的に言えば、これは個人的な見解ですけど、規制をむしろ緩和し

て、緩和というのもちょっと語弊があるかも知れませんが、先ほど課長さんが言った都市機能のいわば充実を図っていくとか、そういう新しい時代状況の変化に対応した土地利用を誘導していくとか、そういうことでなければいけないんじゃないか。これまでのいわば機能純化型の規制とか、容積率の緩和とか、例えば、そういう形とは違うんですね。やっぱり臨港部の土地利用計画とか構想が僕は出てこない、これまで投資した公共負担も無駄になってしまうんじゃないかという非常に危機感を持っているんです。これはお答えいただかなくてもいいです。私の意見の部分もありますので。

事務局（都市計画担当課長） 先ほども言いましたように、一応、臨港地区で土俵に乗せて、土地の上の土地利用については県の条例の中で考えていくということでございます。今回、御説明させていただきましたのは、当面、埋め立ての中で決めている用途で今回指定をしますという予定を話させていただいたものでございまして、この後の港湾の土地利用、臨海部の土地利用については、港湾計画も作ったままではなく、再検討もいたしますので。そういった中で、委員のほうからありました、こういった形で市民が親しめる港湾にするのか、広島港の将来像、基本方針を明確にする中でその対応は変わってくると考えております。

会長 他にございますか。はい、どうぞ。

委員 私は、この審議会に市民委員として参画させていただいて、ちょうど2年ほどになります。特に、いろいろなことをまちづくりの根幹について市民なりに勉強させていただきました。ありがとうございます。

その中で、当市は無電柱化、いわゆる電信柱を無くそうという事業ですね、この無電柱化率を50%以上ぐらいのところに目標を定めていただいて、果敢に取り組んでいただきたいというのが、私の本音でございます。無電柱化と言いますものは、裏を返せば質・量による街路灯の設置が、これが主役でございます。昨年の暮れでございましたか、国土交通省が公表されました全国の幹線道における無電柱化と、この率がどうだったかということが発表されておりました。ロンドンは実に100%です。パリは100%です。当市は8.1%です。広島県にいたっては実に4.3%と、まさに有るか無しか、無しのほうに近いという状況でございます。私は、今回のこういった海を埋め立てて新しく土地づくりと言いますか、まちづくりを行うことについて、この土地の中に一体無電柱化というものを最初からどれぐらいに計画されているのか。

御承知のとおり、先ほど申しましたロンドンにしても、パリにしても日本をまさに不況

の中で経済大国の2番目だと未だにそうだと言っておりますが、フランスは、経済はドイツに遅れること4位、イギリスは5位以下です。第2位の日本の10番目の大都市である広島が僅か8.1%の無電柱化率ということは、私は非常に解せない市民の一人でございます。

インフラの整備によって街路灯というものを本格的に建てていただきたいと思えます。これは、本市が進めようとする「水の都構想」ときれいにドッキングするはずでございます。そうして夜間ビジネスというものをより活性化することによって、まちの収入もウーンと入ってくるはずでございます。いささか批判めいたことにはなりますが、この素晴らしい6つの川のそばに私が見聞するかぎり、レストランは僅か4、5軒しかございません。、川を借景にしてグレードの高いレストランが僅か4、5軒しかないというのは、全国を回っても珍しい所でございます。つまりレストランというものは、夜が本命の商売でございます。川筋に綺麗な灯りが灯って、市民の皆さんが川べりで憩えるようになってこそはじめて夜間ビジネスというものが隆盛を極めると思えます。ぜひ一つお願いしたいと思えます。

同時に、昨今のように夜間の犯罪が多発する時代でございます。灯りというものがぜひ市民共通に、安全・安心の源であるわけでございます。ここのところをよくよく御理解いただきまして、これから進めていただく土地づくり、まちづくり、川岸づくりの中にぜひ灯りを必ず投入して、それでプランを進めていただきたいと思えます。私の願望をたくさん含めておりますが、以上でございます。

会長 他にございますでしょうか。

ないようでございますので、第1号議案につきましては、原案どおりの都市計画とすることを適当と認める旨、市長へ答申することとしてよろしゅうございますか。

委員全員 異議なし。

会長 異議なしと認めます。

それでは、第2号議案につきまして、事務局の説明を求めます。

事務局（都市計画担当課長） それでは、第2号議案「地区計画の決定」について御説明いたします。議案書では、8ページから13ページに計画書及び説明資料がございます。

それでは、スライドを用いまして御説明させていただきます。

本件は、地区内のマンション建設計画の契機に住民が主体となったまちづくりとして、地区計画を決定するもので、広島市決定に係る案件でございます。

計画内容の説明に入ります前に、地区計画について若干説明させていただきます。

「地区計画」という制度でございますが、これは身近な空間である地区のレベルにおきまして、地区の特性に応じた良好な市街地環境の形成を目的に、建築基準法などの法規制に付加する形で詳細な計画を定めるものでございます。

「地区計画」は、地区計画の目標や土地利用の方針などまちづくりの構想を示す部分、それと、その方針に従って具体的な規制内容を示す「地区整備計画」により構成されております。

このうち「地区整備計画」では、主として地区内の居住者等の用に供する道路や公園などの「地区施設」、建築物の用途の制限などの「建築物等に関する事項」、樹木の伐採の制限や法面等を維持・保全するための「土地利用の制限に関する事項」を、必要に応じて定めることができることになっております。

それでは、今回、御審議いただく地区計画について御説明いたします。

このスライドは高須二丁目の位置図でございます。ここは西広島バイパスの南側、JR山陽本線および広島電鉄宮島線の北側に位置しております。このスライドはその拡大図でございます。議案書の13ページにございますので、後ほどご覧いただきたいと思います。

区域の面積は、約4.4haでございます。また、このスライドは当該地区の現況写真でございます。地区の西側から撮影したものでございます。当該地区は、現在、一部3階建てがございしますが、主として2階建ての低層住宅が建ち並んだ閑静な住宅市街地でございます。

本地区計画は、こうした良好な住環境を守るため、地区住民の発意により都市計画決定するもので、本市においては初めての取り組みでございます。

それでは、本地区計画の策定までの経緯について御説明いたします。

まず、この区域内におきまして、平成11年7月に7階建ての共同住宅が計画されました。位置につきましては、このスライドの赤色でお示ししているところでございます。この場所に7階建ての共同住宅を建設しようとする内容でございました。

これを受けまして地元では、高層住宅の建築により日照が悪化するなど、良好な市街地の環境が破壊されるということが問題となり、同年8月に高須二丁目西町内会住民を主体としました「高須二丁目西地区の良い環境を守る会」が結成されまして、この問題への対応を進めてこられました。結果的には、問題の共同住宅の建築は取り止めになったわけですが、それ以降、地元ではこうした問題が引き続き起こらないようにするために

は、どのようにすれば良いかについて住民が主体となり、たび重なる住環境保全に関する勉強会を行っております。その中で、居住者等へのアンケート調査を行うなど積極的に検討が行われまして、良好な住環境の確保をするため、地区独自のルールとして地区計画を策定する方向を地区住民で合意されたものでございます。

また、昨年の4月には、同会から地区計画策定の要望書が広島市に提出されております。このことを受けまして本市では、当該地元案をベースに、昨年5月に市主催の地区計画に関する説明会を開催したのをはじめ、情報提供を行いながら地元の意向を確認し、都市計画の手続きを進めてきたところでございます。

それでは、当該地区計画の内容について御説明いたします。

「地区計画の目標や土地利用の方針など」まちづくりの構想につきまして御説明いたします。

まず、「地区計画の目標」といたしまして、「地区住民自らがまちの将来を考えていこうとする意志を具現化し、まちづくり活動を継続的に推進するため地区計画を策定し、景観など地区の特性を配慮した建築物等を誘導することなどにより、住みやすい、また住み続けられる良好な住宅市街地の形成を図ろうとするものである」と定めております。

また、「土地利用に関する方針」としまして、「低層を主体とした住宅地として住みやすい、また住み続けられる良好な住宅市街地の形成を図る」としております。

次に、「地区整備計画」に定めます「建築物に関する事項」でございます。本地区計画は、1つ目といたしまして「建築物の用途の制限」、2つ目といたしまして「建築物の高さの最高限度」、3つ目といたしまして「建築物等の形態、または意匠の制限」、でございます。この3つにつきましてルールを定めるものでございます。これらにつきまして、順次、御説明させていただきます。

まず、1点目の「建築物の用途の制限」でございます。当該地区は、現在、2種類の用途地域を指定しておりまして、南側が「第一種住居地域」、北側が「第二種中高層住居専用地域」でございます。なお、両地区の境界は、JR山陽本線の線路敷肩から50mでございます。

建築物の用途の制限内容は、北側の「第二種中高層住居専用地域」が、南側の「第一種住居地域」に比べ住宅専用により近くなっておりまして、建築条件が厳しいという制限となっております。当該地区におきましては、地区全体を「第二種中高層住居専用地域」の厳しい建築制限に統一しようとするものでございまして、「第一種住居地域」の区域の建築

制限を「第二種中高層住居専用地域」の制限内容とするものでございます。

スライドの表は、「第二種中高層住居専用地域」及び「第一種住居地域」において、建築が許容される建築物の用途をお示ししております。縦の列に建築物の代表的な建築物の用途、横の列に「第二種中高層住居専用地域」、「第一種住居地域」の用途地域を示しております。

また、許容できます建築物をオレンジ色で、許容できない建築物を茶色でお示しております。

この表を用いまして、今回の用途制限の内容を少し具体的に御説明いたします。

まず、「住宅・共同住宅」につきましては、両地域で建築ができます。また、「幼稚園、小中高等学校、大学、保育所、診療所、病院等」につきましても両地域で建築ができます。「店舗、飲食店、事務所等」につきましては、第一種住居地域では3,000㎡まで建築可能であったものが、第二種中高層住居専用地域では2階建て以下で、延べ面積も1,500㎡以下となります。

次に、「ホテル、旅館、ボウリング場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等」につきましては、第一種住居地域では3,000㎡まで建築可能であったものが、第二種中高層住居専用地域では建築できなくなります。

また、「パン屋、畳屋、建具屋、自転車店等」につきましては、作業所の床面積が50㎡以下で、原動機が0.75kw以下のものは、第一種住居専用地域では階数の制限はございませんが、第二種中高層住居専用地域では2階建て以下のみ建築することができるとなっております。

「自動車修理工場」でございますが、第一種住居専用地域では作業場の床面積が50㎡以下のものが建築可能であったものが、第二種中高層住居専用地域では建築ができなくなるということでございます。

このように当該地区全体を第二種中高層住居専用地域の厳しい建築制限に統一することにより、より住環境に配慮した街を作ろうというものでございます。

次に、2点目の「建築物の高さの制限」について御説明いたします。

現在、この地区は第二種中高層住居専用地域及び第一種住居地域に属しているため、建築物の建物の高さは、例えば、第一種低層住居専用地域であれば10mまで制限しているということがございますが、ある一定の高さを超えて建ててはならないという制限は、当該地区にはございません。建築基準法では、建築物の高さに関する規定がいくつかござい



ますが、それらに加え、当地区では建築物の絶対高さを規定しようとするものでございます。

スライドの図にありますように、当地区におきましては建築物の高さの最高限度を12mといたします。現存しております建築物のほとんどが12m以下であることから、地区住民の話し合いの結果、12mとしたものでございます。

また、建築物の高さが12mを超えているものが現在2棟ございますが、それぞれ高さが13.8m、12.8mでございます。その既存の権利を守る観点から、建て替え時におきましてその高さまでのものは許容しようとする内容でございます。

最後に、3点目の「建築物等の形態、または意匠の制限」でございます。具体的には、屋外広告物の制限でございまして、これにつきまして御説明いたします。

屋外広告物の一つのカテゴリといたしまして、広島市屋外広告物条例では、自分の氏名、名称、商標、事業内容等を自分の住所、事業所等に表示する「自己用広告物」と、それ以外の「非自己用広告物」とに分けられます。この地区はもともと自己用広告物、非自己用広告物のいずれも設置することが可能でございますが、良好な住宅市街地の景観を守るため、屋外広告物は自己用に限定するものでございます。

その内容は、スライドの図にお示ししますように、建築物を利用して設置するのにつきましては、ビル名など自己用広告物に限定するとともに、建築物の高さを超えるものや、屋上や屋根の上には設けてはならない。さらに、独立して設ける広告物は、その高さを4m以下とするという制限内容でございます。

以上、今回、定めようとしております地区計画の内容について、御説明させていただきました。

本地区計画につきましては、広島市の条例に基づきまして、原案の縦覧を昨年8月7日から8月21日までの2週間行うとともに、意見書の受付を8月7日から28日までの3週間行っております。

また、都市計画法に基づく案の縦覧と意見書の受付を、昨年の12月8日から22日までの2週間行っております。

本審議会に提出しなければならないこととされておりますのは、都市計画の案に対する意見書の要旨となっておりますが、原案に対する意見書が10件提出されております。お手元に資料3としてその要旨をまとめておりますので、御報告させていただきます。

意見書10件のうち、賛成が9件、反対が1件ございました。その資料3の3といたし

まして主な意見書の要旨を記載しております。

まず、9件の賛成意見のうち、主なものの要旨を読み上げさせていただきます。

マンション建設問題が持ち上がりショックである。この高須の素晴らしい環境を自分の子供たちのためにも残していかなければならない。今回の原案は、高さ制限、用途制限等が盛り込まれており、現在の環境がある程度守れるものと思う。原案どおりの都市計画が策定されることを望む。

高層マンションができてしまうと、全く日照がなくなってしまうことは明らかである。高須二丁目西地区の住環境をこのままの姿で守りたいし、これ以上悪化させたくない。この地区は、これ以上発展するのではなく、全ての面で安心して住める安息の地であってほしい。これは9割以上の方々と同じ考えであると信じている。今回の地区計画に大賛成である。

住環境が現状より悪くならないよう、せめて今回の地区計画により最低限守ってほしいので、原案に賛成である。

といったものでございます。

次に、反対意見1件につきまして、その要旨を読み上げさせていただきます。

市からこの地区計画はこの規制で終わるものではなく、今後、より良い環境を醸成していくための第一歩であるとの説明があったが、単に建物の高さ制限の規制のみである。これらはマンション建設に反対している一部の住民の利害と、広島市の地域環境の改善をこの条例を成立させることで実績としようとしている双方の利害が一致したためと思う。

高須二丁目の環境を守る会のメンバーは、マンションさえ建てなければそれ以上の活動、より環境を良くする気持ちはないと思われる。私利私欲の一部の住民による先導で申請された地区計画は、到底賛成できない。

高須の環境を良くする会の発足時の会長は、高須二丁目西町内会長と兼務であった。途中、住民に無断で会長交代があった。その経緯、新任は会で承認されたものではなく、会員への事後連絡で交代した。また、会則等も整備されておらず、住民の代表としての資格に欠けている。

市の説明では、反対者は地権者の3割との説明であったが、地権者全員に賛否を確認したとは思えない。このような状況でこの地区計画を行うことは、個人の財産権と侵害と市の地域環境改善の架空実績づくりと考える。どうしても地区計画を遂行されるのであれば、私たちの所有地を除いていただきたい。

以上が原案に対する意見書の要旨でございます。

本市では、これらの賛成及びおよび反対の意見を十分検討いたしまして、さらには、反対意見提出者と直接面談するなどを行った結果、原案を都市計画の案とすることを決定し、先ほど申し上げましたように、昨年12月8日から12月22日までの2週間、都市計画法の規定に基づきまして都市計画の案の縦覧および意見書の受付を行ったところ、8件の意見書が今回提出されております。お手元の資料4としてその要旨と事務局の考え方をまとめておりますので、ご覧いただきたいと思っております。1ページをお開きください。

提出されました意見書は8件で、全て賛成意見でございました。その要旨につきましては、2ページおよび3ページの表の左側に記載しております。

それでは、意見書の要旨を読み上げさせていただきます。

1件目でございます。1名の方から提出されております。高須二丁目の住民として、この環境をいつまでも守っていきたいと思う。つきましては、このたびの地区計画案大賛成である。1日でも早く条例が成立することを願っている。

次に、2つ目として、1名から出されております。ある日、突然7階建てのマンションが建つと聞かされた。住民の知らないうちに建築物の用途制限が変わっていた。今まで家の手直しの際には、他の住民の生活環境を壊さないよう配慮し、街並みを考えての庭の手入れも多くなってきたものにとっては、何とも理解できないものであった。当たり前と行って行っていたことが、この地区に住んでいない人によって打ちのめされた。知らないうちに変わっていた用途制限のために、こうしているうちにマンションが建つのではという不安を抱えながら地区計画を行っている。住環境を守るということをこんなにも大変なことだとは思いませんでしたが、これを機に、住環境を守っていただけることを願う。

3つ目でございます。1名の方からでございます。何より住民の意思を反映した町づくりの試みという点で、今回の地区計画案を評価し誇りに思っている。街一つ一つのたたずまいと表情が異なり、何より快適さが住環境に求められているアメリカやヨーロッパと違って、率直に言えば日本の住環境は画一的で醜く、住民の住み心地を気遣ったものになっていない。土地狭隘や価格の高さといった固有の問題もあるが、住環境を優先した良質な住居づくりを怠ってきたのが原因である。広島市においても、今回の高須二丁目西地区の町作りの試みを好機と捉え、住環境を優先した良質な住宅地として他都市に誇るショーウィンドーにしてはどうか。例えば、子どもが安全に通学でき、お年寄りとともに憩える街といったテーマで、この地区計画案がさらにブラッシュアップすることを提案する。具体

的には、高須の踏切を拡張して歩道部分を併設する。線路沿いの直線路の準公園化、植樹、歩道の敷設と一方通行化、車がスピードを出せないための障害物の敷設。住民が集まり憩える中央広場。ヨーロッパの町にはどこにでもあるようなものの設置。電線等の地下埋設と電柱の撤去といったことでしょうか。膨大な予算を使わないでもできる広島市のユニークな取り組みとなると思われる。経済の停滞にはじまって、何もかもが収縮に向かっていくような世相にあって、これは知恵を使った好ましい建設的な動きとして、広島市民にも評価されるのではないのでしょうか。

4つ目でございます。1名の方からでございます。先般、まとめられた多くの住民の地区計画の原案に対する賛成意見を拝見し、賛成意見者の一人として喜んでおります。行政も原案を地区計画の案として手続きを進めていただけるようで、ぜひとも早急に決定していただくよう尽力をお願いします。多数の住民が見守っています。

3ページ目をお開きください。5つ目でございます。2名の方から提出されております。この高須の素晴らしい環境をこれからも残していきたいというこの気持ちが一番である。そのためにも1日も早く地区計画が制定されることを強く期待する。また、私たち住民もこれを機会に住民同士のコミュニケーションや助け合い等、ソフトの部分もより一層高められるように頑張っていきたいと思う。これから広島市の御指導・御支援をいただきながら住民も頑張っていくので、よろしくをお願いします。

6つ目でございます。1名の方からでございます。「良い環境を守る会」の御努力により、ここまでこられたことは大変嬉しく思っている。良い環境ということは、私たち大人がというより地域に残せる財産だと感じるとともに、地域に優しい環境づくりではないか。総合的に見て、ノックス等の問題も大きく取り上げられている今頃、この辺りは木々に鳥が飛んできてさえずるようなのどかさが、まだあちこちに残っている。また、ウォーキングの人が増える昨今、気持ちがいいと感じられるような地域でありたいと願っている。ぜひ実現の運びとなることを願ってやまない。

追記 JR広電の高須踏切では、再三にわたり危険な現場を目撃しているので、まずこの踏切を車道と人道とに区切り、通行できる踏切にしてほしい。都市計画の中で一番に人命優先での対応が必要である。JR沿いの道路を歩行者に優しい道路にしてもらいたい。庚午地区にあるレンガを敷き詰めた車道と人道。

7つ目でございます。1名の方からでございます。私が高須二丁目に移転してきましたのは、数年前のことです。なぜこの地を選択したかと申すと、身内が昔、この地に

住んでおり、馴染みが深かった。旧市内であり、高須は自他共に認めている良いところ。

閑静で住環境が素晴らしい。ちょうど良い物件があったからである。しかし、時代の流れとともに、この地がいろいろ変化していることは否めない。このまま進むと、どんどん都市化していくことであろう。閑静で住環境の良い街並みを残すために私たちができることは、地区計画を成立させる以外に方法はないと確信している。何事をするにも100%の賛成を得ることは困難である。そして、多少の犠牲は伴うものである。この地が閑静で住みやすく、ゆとりのある環境が末永く続いてほしいという願いは、皆さん一緒だと思う。地区計画の検討に入り、足掛け5年が経った。その結果、町民間の連携と地域のために努力していこうとする意識と姿が見えてきたことを、私は嬉しく思っている。どうか1日も早く地区計画が成立することを切に希望する。

最後でございます。8つ目といたしまして、2名の方から出されております。高須二丁目西地区における地区計画の案につきましては、私どもは全面的に賛成させていただく。原案を支持し、都市計画決定に向けた手続きを進めていただきますようお願いをする。

以上でございます。

これにつきましての事務局の考え方でございますが、2ページの表の右側に記載をしております。意見書の1から8を総括して、次のとおりでございます。読み上げさせていただきます。

本市としても、地域の良好な住環境を維持保全するため、地区の独自のルールとして地区計画を策定することは大変有意義だと考えています。都市計画決定ののちは、建築基準法に基づき建築物の高さの最高限度等を条例で定めることにより、実効性のある計画となるよう手続きを進めてまいりたいと考えています。

また、踏切の改修等に関する提案についてですが、庚午踏切は関係課と調整が整ったことから、平成16年度に詳細設計および用地取得を行う予定であり、高須踏切は引き続きJR、警察などの関係機関と協議を行うこととしております。

また、その他の提案については、市内部を含め、関係機関と協議・調整を行いながら対応していく必要があると考えております。

以上でございます。

以上で、第2号議案の説明を終わらせていただきます。よろしく御審議のほど、お願いいたします。

会長 第2号議案につきまして、御意見等がございましたらお願いいたします。

委員 すみません。先ほど反対意見が最初に出ていて、話し合いをされたということだったんですけど、その辺りをちょっと詳しくお聞きしたいなということと、その反対意見を出された方はもう納得していらっしゃるということでしょうか。

事務局（都市計画担当課長） 反対意見を出された方とは、その後、意見書の提出があったのちに、1回面談をしております。広島市の考え方、地区計画の有効性等を御説明させていただいております。納得されたかどうかというのは、その場では判断しておりません。ただ、広島市としては、地区のほとんどの方がそういった意向であるということと、都市計画決定の手続をしていく中で、都市計画法に基づいた都市計画の案の縦覧、また意見書の提出という機会がまた用意されているということも考えに含めまして、手続きのほうに移ったということでございます。その結果、賛成意見、反対意見になっているということでございます。

委員 すみせん、もう一つ。意見書の6番の追記お願いのところなんですが、庚午地区にあるレンガを敷き詰めた車道と人道というのは、今現在、それがあから、それをもうちょっと優しいものにしてほしいという意見なんですか。ちょっとよく分かりませんので。

事務局 庚午地区におきましてコミュニティ道路ということで、人道優先の道路を整備しております。ここのJR線沿いも道路がございますけれども、そこも歩行者優先のそういった道路にしてほしいということで、今の事例を見られて言われているということでございます。

委員 私は、レンガの道路というのは、車椅子とかベビーカーとかが通る際にすごく難しくなるので、逆に、人に優しくないと思うんですよ。だから、その辺もレンガの種類とか敷き方にもよるんだと思うんですが、その辺をしっかり今後、検討された上で都市計画を進めていただきたい。景観はすごくヨーロッパの街並みのようでいいと思うんですが、それが本当に小さい子どもさんをお持ちのお母さんたちにとってはすごく困られたり、お年寄りの方、車椅子で出掛けるとガタガタ、ガタガタ、乗ってみられたら分かると思うんですけど、この市内でも結構ありますけど、すごく不便ですので、そこら辺をこれからしっかり考えた上で計画を立てていただけたらなと思います。よろしく申し上げます。

事務局（都市計画担当課長） はい、分かりました。

会長 他にございませんでしょうか。

委員 2点教えていただけますでしょうか。第一種から第二種というふうに変更されて、そのところの建ぺい率とか容積率等は変化がないのかということと、それから、将来、こ

の地区計画が設定されていきますと、結構まだ周辺部に同じような環境の地域があると、そういうふうなところをどのように取り組んでいかれるのかということの2点を教えて下さい。

事務局（都市計画担当課長） 今、指定しております用途でございますが、第一種と第二種中高層住居専用、いずれも容積率200%、建ぺい率60%で同率でございます。

それと、2点目の周辺のことでございますけれども、今回、こういった計画を作りましたのは、冒頭にも言いましたように建築活動の問題があって、意見のまとまった地区ということで進めてきております。周辺につきましても、同様な建築活動が行われつつあります。そうしたこともありまして、周辺全体も、具体的に言いますと、東側の高須町内会でございますけれども、そちらにおきましても街のそういった環境を守っていきいたいといったことで、勉強会を始められておられます。そういったことで今回の事例を好結果と言いますか、好影響ということで周辺に波及しているものというふうに捉えております。今後は、こうした活動を市のほうでかなりPRもさせていただきまして、広島市全域に移っていければというふうに考えております。

委員 今、委員から質問がありましたように、私も同じ意見でありまして、周辺との関連がどうなっているかということで質問したかったのですが、わかりましたので結構です。

会長 他にございませんでしょうか。

ないようでございますので、第2号議案につきましては、原案どおりの都市計画決定とすることを適当と認める旨、市長へ答申することとして、よろしゅうございますでしょうか。

委員全員 異議なし。

会長 異議なしと認めます。

それでは、第3号議案について審議したいと思います。事務局の説明を求めます。

事務局（建築指導課長） 建築指導課長の池田でございます。よろしくお願いいたします。

それでは、用途地域の指定のない区域（市街化調整区域）内の建築物の容積率などの数値の変更につきまして、御説明させていただきます。議案書の14ページから21ページでございます。

本案件につきましては、本市の取り組みを前回の都市計画審議会で御報告させていただいておりますが、その後の検討状況及び諮問の内容につきまして、御説明させていただきます。

ます。それでは、前面のスライドを御覧ください。

本市の市街化調整区域は、緑色で示しておりますように、平地部の市街化区域を取り囲むように位置しております。山林や田畑、低層住宅を主体とした集落地などがございません。

市街化調整区域は、都市計画法におきまして「市街化を抑制する区域」と規定されておりました。「広島圏都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」におきましても、スライドに4項目をお示ししておりますように、維持・保全を主体とする区域と位置付けられております。

この市街化調整区域内に、将来、大規模な建築物が建築された場合、周辺との間で日照等の相隣関係上の問題、あるいは交通の局所的混乱などを招くといった問題が懸念されますことから、地域の土地利用の実態にあった容積率や建ぺい率等の数値を定めるよう、平成12年に建築基準法が改正されました。

この改正によりまして、これまで前方スライドの左の枠内のような全国一律の容積率や建ぺい率などの数値を、右の枠内に示しております数値の中から選択し、都市計画審議会の議を経て定めることとなりました。

本市では、これらの数値を選択するにあたりまして、土地利用の状況等を把握するため、平成13年度および平成14年度に実態調査を行い、その調査結果も踏まえて、次のような観点から検討してまいりました。

まず、1点目といたしまして、市街化調整区域は、市街化を抑制し、優良な農用地や自然環境を保全することを主たる目的としていること。

2点目といたしまして、中高層建築物によります日照・通風・採光などの弊害を抑制し、現在の市街化調整区域の良好な居住環境を引き続き確保していくということ。

3点目といたしまして、市街化調整区域と隣接しております市街化区域は、概ね住居系の地域でございます。市街化調整区域のほうが高度利用ができるという逆転現象を解消し、容積率・建ぺい率の数値の連続性を図るということ。

4点目といたしまして、これまで開発許可をする際に、一般的には容積率100%・建ぺい率50%で行政指導をしてきた経緯があるということ。

5点目といたしまして、変更後の数値に適合しなくなる、いわゆる既存不適格建築物の発生を極力少なくすること。

最後6点目でございますが、実態調査の結果、容積率100%以下の建築物の割合は約



98%でございます、スライドのグラフではその分布状況を示しております。

また、建ぺい率50%以下の建築物の割合は約92%でございます、同じようにグラフでその分布状況を示しております。このように市街化調整区域は、現在でも低密度な土地利用がなされている状況がございます。以上のような観点から検討してまいりました。

こうしたことから、素案の段階では、一般の基準としまして容積率100%・建ぺい率50%とし、告示日に既にこの数値を超えている建築物につきましては、容積率200%・建ぺい率60%を上限として、現在、建てられている規模までは建て替えができるという特例基準も併せて検討してまいりました。

また、道路斜線・隣地斜線の数値につきましても、住居系の用途地域の数値に合わせるものとして検討いたしました。

この素案につきましては、広く市民意見を聴くために広報紙「ひろしま市民と市政」及び本市ホームページに素案を掲載するとともに、各区役所建築課窓口で素案を配布し、各区役所での住民説明会などを行いました。

また、平成16年1月15日から2月13日までの約1カ月間意見募集を行いましたところ、書面による意見が2件、電子メールによる意見が3件寄せられました。

次に、この提出されました意見の内容と、それに対する本市の考え方について御説明いたします。スライドは書面による意見書が提出されました位置を示しております。

1件目は安佐南区大塚西、2件目は佐伯区倉重でございます。

なお、意見書が提出された区域につきましては、その概略の位置を赤い点線で示しております。

1件目の安佐南区大塚西につきましては、都市計画道路中筋沼田線及び都市計画道路西風新都中央線が交差する付近の市街化区域に隣接した土地に、新たに老人ホームを建設しようとしている事業者から提出されたものでございます。

この事業者は、現在の老人ホームの近くに新たな老人ホームを新築するため、1,735 m<sup>2</sup>の用地を既に購入しております。

意見といたしましては、「容積率の見直しを知らなかったため困っている。計画どおり建築しても、地域の住環境は維持できる。また、営利を目的としているものでもない。この計画を実現するために、容積率200%・建ぺい率60%の数値を希望する」というものでございます。

2件目の佐伯区倉重につきましては、国道2号西広島バイパスおよび都市計画道路寿老

地中地線にはさまれ、市街化区域に近接した土地で病院を経営している事業者から提出されたものでございます。内容は2点でございます。

1点目は、現在、医療を行っている病院の近くで市街化区域に隣接した敷地約9,400㎡に、新たに総合リハビリテーション病院を新築しようとするもので、この計画を実現するため、容積率を200%にするか市街化区域に編入してほしいというものでございます。

2点目は、既存の病院につきまして、医療法の改正により患者一人当たりの床面積の基準が引き上げられたことによりまして、既存の病院を増改築する必要があるため、容積率200%・建ぺい率60%にしてほしいというものでございます。

続きまして、電子メールで寄せられました3件の意見を御説明いたします。

1件目は、「容積率100%・建ぺい率50%に制限されると、増築やリフォームにあたって、あと1mの自由な活用ができなくなる。考え直してほしい」というもの。

2件目は、容積率100%・建ぺい率50%を超えた場合、従前の数値が上限になることについて、「増築も何もできない基準の必要性が理解できない。子供が大きくなれば家にも手を入れたい。数値に余裕を持たせてほしい」というもの。

3件目は、「農地を保全すると言いながら、一方では車庫や農業用倉庫を増築するために農地をつぶして敷地を拡大しなくてはならないということはおかしい」というものでございます。

以上のほか、意見募集の期間中には、電話や直接市役所に来られた市民の方々から、「主旨に賛同する。もっと厳しい数値でもよい」、「田畑に日が当たるよう、高い建物が建たないようにしてほしい」、「容積率400%の計画を持っているので、少しでも高い容積率にしてほしい」などといった御意見をいただいております。

続きまして、提出されました意見書、電子メールで寄せられた意見に対する本市の考え方を御説明いたします。

老人ホームや病院の建設を予定しているとして意見者が提出された区域につきましては、いずれも市街化区域に隣接し、一部市街化が進行しているというものの、依然として農地の残る低密度な市街地が形成されております。

今回の基準の変更が、農地や自然環境を保全しつつ、中高層建築物による日照問題、あるいは交通渋滞を防止するということを目的としていることから、これらの区域につきましても容積率100%・建ぺい率50%とすることが周辺の低密度な土地利用状況等に見合った数値と考えております。

なお、意見書を提出されました各事業者におかれましては、地域に貢献する施設として必要な施設規模を要望されておりますが、一方で、容積率100%・建ぺい率50%になった場合は、当面その制限内での建築計画とし、将来、増築が必要になった段階で、容積率緩和や市街化区域編入の要望を行うなど、段階的に整備を進めることも検討中と聞いており、今回の変更の主旨につきましても一応の御理解をいただいております。

また、医療法の改正に伴いまして、既存病院の増改築をしたい、世帯構成の変化に伴い増築などにより居住水準を維持したい、また、増築するために農地をつぶして敷地を拡大するということは、農地を保全するという観点から矛盾するという電子メールによる意見につきましては、いずれも重視する必要があると考えております。

こうしましたことから、本市では、「容積率200%・建ぺい率60%、かつ、従前の建築物の数値を限度する」という素案を、「容積率200%・建ぺい率60%を上限とする」と変更することといたしまして、従前適法に建てられました建築物で容積率100%・建ぺい率50%を超えるものにつきましても、地域の居住環境を確保しつつ、施設の改善や生活様式の変化に対応できる数値といたしました。

次に、告示案について、御説明いたします。

告示案は、スライドの赤の枠でお示ししておりますように4点でございます。

第1表「容積率」、第2表「建ぺい率」、第3表「隣地斜線」、第4表「道路斜線」について適用区域と数値を記述しております。なお、右上の小さな表は、今後、出てまいりますスライドがこの告示案のどの部分にあたるかを示すために表示しているものでございます。

第1表の容積率の区域と数値について、御説明いたします。

要点を拡大いたしますと、1の項で市街化調整区域内の容積率を100%とします。ただし、2の項の第1号で、この告示の施行の際、現に存する建築物、又は現に工事中の建築物の敷地で、かつ容積率が100%を超えている区域につきましては、その容積率を200%とするよう考えております。

第2表の建ぺい率の区域・数値につきましても同じ構成となっております。1の項で市街化調整区域内の建ぺい率を50%とし、2の項の第1号で、この告示の施行の際、現に存する建築物等で、かつ建ぺい率が50%を超えている区域につきましては、その建ぺい率を60%とするよう考えております。

続きまして、告示の施行の際に、既に団地開発が進められている区域について、御説明

いたします。

スライドでは、現在、団地開発が進められております梶毛東住宅地区、善當寺工業地区及び善當寺住宅地区、祇園山本地区を示しております。これらの大規模な開発が行われる区域につきましては、市街化調整区域編入が前提となっております。

こうした区域につきましては、計画されている土地利用の内容と整合させる必要がありますことから、都市計画法による開発許可の際に、同法第41条の規定に基づいて容積率等の数値があらかじめ定められている区域につきましては、その数値と同じ数値を告示で指定するよう考えております。

告示案で申し上げますと、容積率が200%、300%、400%と定められている区域については、それぞれ同じ数値で指定することとしております。

また、建ぺい率につきましても、開発許可の際に建ぺい率の数値が定められている区域につきましては、その数値と同じ数値を指定するよう考えております。

次に、斜線制限について御説明いたします。

斜線制限の高さ・勾配の数値につきましては、スライドの黄色で着色した枠内に示しております素案のとおりを告示するよう考えております。

また、開発許可の時点であらかじめ勾配が定められている区域につきましては、その数値をそのまま指定するよう考えております。

斜線制限の概略をスライドでお示しいたしますと、市街化調整区域について従来一律に定められておりました赤色の線から、今回の告示により本市の住居系用途地域と同じ青色の線にするよう考えております。

ただし、開発許可の時点で商業系の土地利用が定められている区域につきましては赤い線、従来の勾配と同じ勾配になりますが、この数値で指定するように考えております。

スライドには、ただいま御説明いたしました隣地斜線と道路斜線の告示の数値をお示ししております。

各表の1の項には、本市の住居系の用途地域と同じ勾配1.25を指定するよう考えております。

また、各表の2の項では、開発許可の時点で「近隣商業地域に準ずる区域」又は「商業地域に準ずる区域」と定められた区域について、本市の商業系の用途地域と同じ勾配を指定するように考えております。

なお、新規の開発計画につきましては、今後の開発の進み具合に応じまして、本審議会

の議を経たうえで、その土地利用が実現できる数値となるよう随時告示を変更していきたいと考えております。

以上が告示案の内容でございます。

なお、本日、御説明いたしました市街化調整区域には、第4回都市計画総合見直しによりまして区域区分が拡大される予定の「安佐北区南原・狩留家町・あさひが丘などの一部、後山」の区域を含んでおりますが、この都市計画区域の変更時期はまだ流動的と聞いております。

一方、市街化調整区域内の建築物の容積率等の数値につきましては、建築基準法の経過措置により、平成16年5月17日までに告示を行う必要があります。

このため、本年5月18日以降に都市計画区域の変更が行われる場合には、現行の市街化調整区域における容積率等の数値の告示を行いその後「安佐北区南原・狩留家町・あさひが丘などの一部、後山」の区域が市街化調整区域に編入された日に、これらの区域を含めた告示を改めて行いたいと考えております。

以上で第3号議案の説明を終わらせていただきます。御審議のほど、よろしく御意見をいたします。

会長 ただいま、事務局から説明がありました議案について、御意見等がございますでしょうか。特に御意見はございませんか。

本件について、御意見がないようでございますので、第3号議案につきましては、原案どおりとすることを適当と認める旨、市長へ答申することとしてよろしゅうございますでしょうか。

委員全員 異議なし。

会長 異議なしと認めます。

最後になりましたが、事務局より報告事項があるようございますので、お願いいたします。

事務局（都市計画担当課長） 最後に報告事項でございます。

前回、2月10日の都市計画審議会にお諮りしました案件のその後の状況について、御報告させていただきます。

前回お諮りした議案でございますが、全部で8議案ございましたが、第1号議案の申し合わせ事項を除く、第2号議案から第8号議案までの7つの議案について御審議いただきましたが、その後の状況について御報告いたします。

資料では「報告事項」というペーパーを見ていただきたいと思います。

第2号議案から第4号議案までは、県決定案件に対する広島県からの意見照会で、「広島圏都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に関する意見照会」、「広島圏都市計画区域の変更に関する意見照会」及び「広島圏都市計画区域区分の変更に関する意見照会」でございましたが、いずれも県に対し、特に意見なしとの回答したものでございます。

この案件につきましては、先日3月24日の広島県都市計画審議会で審議されておりました、原案どおりとするとの答申が出されたことから、今後、県が国土交通大臣の同意を得た上で都市計画決定し、告示する予定となっております。

次に、第5号議案から第7号議案までは、先ほどの第3号議案及び第4号議案と相互に関連した広島市決定の案件で、「用途地域の変更」、「防火地域及び準防火地域の変更」及び「地区計画の変更」でございましたが、いずれも原案どおりとする旨の答申をいただいたものでございます。

これらは、先ほどの県決定案件のうち、第3号議案、第4号議案についての都市計画決定の告示がされるのに合わせまして、本市も第5号議案から第7号議案までの3つにつきまして、都市計画決定の告示をすることとしております。

なお、現在、用途地域の変更につきましては、国土交通大臣の同意に係る協議を、また、防火・準防火地域の変更及び地区計画の変更につきましては、広島県の同意に係る協議をそれぞれ行っている状況でございます。

最後の第8号議案でございますが、これは建築基準法に基づく屋根等を不燃化する区域を指定するものでございましたが、これは都市計画区域の指定と連動しているものでございますので、県の都市計画区域等の告示の同日から運用することになっております。

以上、前回、第14回都市計画審議会での審議案件のその後の状況について、御報告させていただきました。

会長 ただいまの事務局の報告に対して、御意見等がありましたらお願いいたします。

ないようでございますので、以上をもちまして、本日の審議회를終了いたします。

本日は、大変お忙しい中、御審議いただきまして、誠にありがとうございます。心から御礼を申し上げます。

これをもちまして、審議会を閉会いたします。