

平成23年（2011年）3月23日

第34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34回広島市都市計画審議会議事録

- 1 開催日時 平成23年(2011年)3月23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 生田文雄 藤原章正 福田由美子 三浦浩之 小畑博文
 - イ 市議会議員 海德 貢 土井哲男 橋本昭彦 平野博昭 柳坪 進
 - 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 内海一幸
 - エ 県の職員 広島県警察本部交通部長代理 交通規制課長 井本雅之
 - オ 市民委員 吉岡恭子 児玉 学
 - 以上 14名
 - (2) 欠席者
 - ア 学識経験者 青竹美佳 大倉克子 米田輝隆
 - イ 市議会議員 都志見信夫 米津欣子
 - オ 市民委員 平木 薫
 - (3) 傍聴人
 - 一般 1名
 - 報道関係 2社
- 4 閉 会 午後3時00分

第34回広島市都市計画審議会

平成23年3月23日

○事務局（佐名田都市計画担当部長） それでは、ただ今から、第34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、年度末の大変お忙しい中、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佐名田でございます。よろしくお願いをいたします。

審議に入ります前に、本審議会の委員の改選について、御報告を申し上げます。

お手元の配付資料で、資料1としまして「配席表」を、資料2といたしまして「広島市都市計画審議会委員名簿」をお配りいたしております。

その中で広島県の職員の委員として、広島県警察本部交通部長に就任いただいておりますが、3月15日付の人事異動によりまして、岩本優峰様が就任されておられます。なお、本日は都合により、代理として交通課長の井本様に御出席をいただいております。

また、前回の審議会におきまして御報告させていただきました経済関係の学識経験者委員として、今年1月から広島商工会議所の副会頭の小畑博文様に就任いただいております。今回初めての御出席となりますので、改めて御紹介をさせていただきます。

小畑様でございます。

以上で、委員の改選の報告を終わらせていただきます。

本日の議題についてでございますが、第1号議案と第2号議案は、広島駅南口Cブロックの市街地再開発事業に関する案件で、第1号議案が「第一種市街地再開発事業の決定」、第2号議案が「都市再生特別地区の変更」でございます。

また、今回予定しておりました第3号議案の広島圏都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更に係ります広島県からの意見照会についてでございますが、広島県より、改定案の修正を行うということで、それに伴いまして意見照会の取り下げの申し入れがございましたので、今回の議題からは取り下げさせていただいております。

再度、広島県より意見照会がございましたら、改めて本審議会に諮問をさせていただきたいと考えております。

それでは、藤原会長さん、よろしくお願いをいたします。

○藤原会長 皆様、本日は年度末の御多忙の中、御出席賜りまして、ありがとうございます。

本日の審議会を始める前に、改めまして東北・関東地方の大震災で被害を受けられた方々に対しまして、謹んでお悔やみを申し上げたいと思います。

また、関連する県・市・町・村の方々に対しまして、一刻も早く復興できますよう、心から応援をさせていただきたいと思います。

それでは、本日御出席いただいております委員の方は、全 20 名中の 12 名でございます。定足数に達してございますので、本日の審議会は成立いたします。

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たいと思います。本日の署名は、福田由美子委員、それから、小畑委員さんをお願いしたいと思います。どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、早速でございますが、審議に入りたいと思います。

先ほどの御案内のとおり、第 3 号議案につきましては、事務局より議案の取り下げの申し出がございましたので、本日の議題は、第 1 号議案と第 2 号議案といたします。

この第 1 号議案及び第 2 号議案につきましては、相互に関連する案件でございますので、一括して審議をさせていただきます。

まず、事務局から説明を求めます。

○事務局（田邊都市計画課長） 都市計画課長の田邊でございます。よろしくお願いいたします。

それでは、第 1 号議案の「第一種市街地再開発事業の決定」及び第 2 号議案の「都市再生特別地区の変更」について説明させていただきます。ここからは着席にて説明します。

議案書は 4 ページから 16 ページまでですが、前面のスライドにより、説明いたします。ともに、広島市決定の案件でございます。

案件の説明の前に、市街地再開発事業について説明いたします。

市街地再開発事業とは、土地の高度利用と都市機能の更新を図るため、細分化された敷地の統合や不燃化された共同建築物の建築などを行う事業です。

今回は、「権利変換方式」による「第一種市街地再開発事業」です。

御覧のとおり、権利変換方式とは、従前の建物や土地の権利を再開発ビルの床に変換し、新たに生み出された“保留床”を第三者へ処分することによって、事業費を賄うものでご

ざいます。

次に、第一種市街地再開発事業の施行要件は、御覧のとおり、「都市再生特別地区や高度利用地区などの区域内にあること」、「耐火建築物の割合が全体の3分の1以下であること」などとなっています。

今回は、「市街地再開発事業の決定」に併せ、「都市再生特別地区」を定めることにしています。

「都市再生特別地区」について説明いたします。

「都市再生特別地区」とは、「都市再生緊急整備地域」の中で、市街地再開発事業などの都市再生事業を行う場合、従前の用途地域等に基づく規制を適用除外にして、容積率や高さの最高限度など、自由度の高い計画を定めることのできる都市計画のことです。

また、「都市再生緊急整備地域」は、都市再生の拠点として期待され、緊急かつ重点的に、市街地の整備を推進すべき地域として、政令で指定された地域のことです。

次に、位置図を御覧ください。

赤い線で囲まれた区域は、平成15年7月に、「都市再生緊急整備地域」に指定されています。

Cブロックのある「広島駅南口地区」は、この地域の中にあります。

都市再生緊急整備地域では、その指定にあわせて、地区ごとに地域整備方針を定めています。

広島駅南口地区では回遊性のある歩行者ネットワークや、にぎわいのある都市空間を形成するための都市開発事業を推進するなどとされています。

まず、広島駅南口地区の現況について説明いたします。

広島駅側から撮影したもので、右側からAブロック、Bブロック、左側がCブロックになっています。

さらに、街区の中は、御覧のとおり、細い路地に老朽化した建物が張り付き、土地も細分化されている様子がうかがえます。

このような状況の中で、地元では再開発に向けた機運が高まり、平成16年9月、「準備組合」が結成され、再開発に向けた取り組みが始まりました。準備組合では平成20年4月に、市街地再開発事業の実績豊富な企業グループを事業コーディネーターとして決定しました。

その後、本市からの補助を受け再開発に向けた検討を進め、昨年の10月、本市に対し、

「市街地再開発事業の決定」と「都市再生特別地区の変更」について都市計画の提案を行いました。

準備組合では、事業を確実に進めるために、「建設業務代行者」を選定し施行することになっています。

「建設業務代行者」とは、「総合企画者」、「特定業務代行者」、「保留床取得者」で構成される事業者の総体のことです。

「総合企画者」は、事業全体の進捗管理、事業推進に必要な支援・調整等を行い、「特定業務代行者」は、設計・施工業務を代行し、保留床の最終処分に責任を負い、また、「保留床取得者」は、保留床についてその価格に相当する負担金を支払い取得します。

このように「建設業務代行者」を選定して施行することとしているため、再開発ビルの建築工事費が概ね確定する一方で、事業収入の大半を占める保留床処分が確実になるなど、当該事業は、より円滑に進捗するものと考えています。

準備組合では、昨年12月から、建設業務代行者の公募を開始し、今年1月に、応募のありました事業者について参加登録の受付を行いました。

事業提案書の受付に先立ち、3月10日に、第1回目の審査委員会を開催し、事業の概要や経過を説明するとともに、委員長を選定しました。

3月14日から16日までの3日間で事業提案書の受付を行い、3月18日には、第2回目の審査委員会を開催し、提出された事業提案書について、募集要項の提案項目を満足しており、予定どおり4月中旬の選定に向けて審査を進めることが確認されました。

それでは、「第一種市街地再開発事業の決定」について説明いたします。

第一種市街地再開発事業では、御覧のとおり、「名称」、「面積」、「公共施設の配置及び規模」などを定めます。

この図面は、「施行区域、公共施設の配置及び街区の配置」を表しています。

赤い実線で囲まれたエリアが施行区域で、面積は約1.9haになります。濃いグレーのエリアが建築物の位置で、敷地面積は約9,700㎡、建築面積は約8,700㎡、延床面積は約99,900㎡となっています。

次に、公共施設の整備について説明いたします。

施行区域の外周道路については、この図でハッチをかけている「市道南1区13号線」、「都市計画道路駅前大州線」、「主要地方道広島中島線」になりますが、これらの路線については、安全で快適な歩行空間の確保と都市景観の向上を図るため、無電柱化を行うほか、

自動車交通等を円滑に処理するため、街区内の市道を付け替えることにより、現道を拡幅し、歩道整備や交差点改良などを行うこととしております。

整備後は、御覧のとおり、広島駅前東交差点、愛宕踏切西交差点、猿猿橋町交差点には、それぞれ右折車線などが設置されています。

続きまして、「都市再生特別地区の変更」について説明いたします。なお、「変更」という表現になっておりますのは、これまでに定めている「若草町地区」や「広島駅南口Bブロック」の2地区に、この度の「広島駅南口Cブロック」を追加し、3地区にするためでございます。

「都市再生特別地区」では、御覧のとおり、「建ぺい率の最高限度」「容積率の最高限度と最低限度」などを定めます。

この図面は、「位置、区域及び壁面の位置の制限」を表しています。赤い実線で囲まれたエリアが都市再生特別地区で、市街地再開発事業の施行区域と同じでございます。

緑色の実線は、道路と敷地の境界線、青色の破線は、壁面の位置の制限を表しています。

壁面の位置の制限は、道路境界線から2mとしており、歩行者環境の改善のため、敷地内の歩道状空地として整備する計画です。

次に、都市再生特別地区の制限内容について説明いたします。

この施行区域は、商業地域で、建ぺい率の最高限度が80%、容積率は、400%及び600%となっていますが、この度の市街地再開発事業の施行にあたりまして、建ぺい率の最高限度は現行どおり、容積率の最高限度800%に割り増しを行う一方で、高さについて最高限度を180mと設定しています。

また、建築面積の最低限度につきましては、土地利用の細分化を防ぐため、200㎡としています。

以上が、この度の「市街地再開発事業」及び「都市再生特別地区」で決定する内容です。

この図面は、再開発後の施設配置図でございます。

敷地の西側に商業施設棟、東側に高層の住宅棟が建築され、この二つのビルが2階レベルの歩行者デッキで接続される計画になっています。

これは、計画建築物の断面図でございます。再開発ビルを南側から見えています。左が広島駅方面、右側が球場方面になります。

広島駅側の商業施設は地下1階、地上10階建で、その高さは約57mです。球場側の住宅棟は地下1階、地上42階建で、その高さは約180mです。

次に、「車両動線計画」について説明いたします。

車両動線計画の基本的な考え方として、幹線道路での入出庫を避け、左折入庫、左折出庫を原則としています。

このため、駐車場の出入り口は市道南1区13号線沿いになっています。

これは完成予想図です。

広島駅南口から広島市民球場方面を眺めています。商業施設棟と住宅棟が2階レベルの歩行者デッキで接続され、にぎわいと魅力ある都市空間が形成されることとなります。

最後に、今後のスケジュールについて説明いたします。

平成23年度早々に建設業務代行者を決定し、その後、組合を設立するとともに事業計画認可を取得する予定です。

平成24年度に権利変換計画認可を取得し、平成25年度に建設工事に着手し、平成27年度に完了する予定です。

これらの案件につきまして、平成23年2月15日から3月1日までの2週間、案の縦覧を行いましたところ、意見書の提出はございませんでした。

これで、第1号議案、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。

○藤原会長 それでは、ただ今御説明いただきました第1号議案及び第2号議案につきまして、御質問、御意見等ございましたら、お願いいたします。

○生田委員 制度上のことを教えていただきたいんですが、「都市再生緊急整備地域」、これの中の再開発に関して、促進するためにやりやすくなったとかいうようなことは、どういった点があるんでしょうか。

従来の再開発事業ってありましたよね。それを今度、都市再生特別地区の中でやろうとしているわけですね。そうすると、その地区の中でやる場合と、従来のそういう地区でない場合の制度の差ってあるんですか。

○事務局（田邊都市計画課長） 都市再生緊急整備地域は、都市再生に関する政策を迅速かつ重点的に推進するために、国の方で都市再生本部というのを内閣官房に設置されて、都市再生の拠点となるべき地域を政令で指定するものです。

したがって、今回、市街地再開発事業とあわせて都市再生特別地区を設定するようにしていますけれども、都市再生緊急整備地域で指定しました地域整備方針に合致する計画につきましては、今までの高度利用地区のように一つ一つの細目の中で貢献を評価することではなくて、その都市再生の効果に見合うべき事業を推進するのに必要な容積率や用途を設定するということになります。

○生田委員 よく分からないんですが。

○事務局（佐名田都市計画担当部長） 補足説明をさせていただきます。

今申し上げましたように、都市再生特別地区につきましては、容積率の設定について、高度利用地区ですと、壁面制限を超えた場合は50%アップさせる、あるいは有効空を整備した場合に、面積に応じてですけれども、100%上限でアップされると、そういった積み上げ式でやっていくということに対しまして、この都市再生特別地区につきましては、計画の内容をもとに容積率の最高限度を定めていくということになっております。その意味で、ある程度の自由度があるということがございます。

それから、融資面で特別融資が受けられるということがございます。

最後、もう1点は、都市計画提案を行うということがございまして、都市計画提案を行った後には、6か月で都市計画に関する判断を行うように、というのが法律の中で定められております。

以上3点が大きく違うということでございます。

○生田委員 大体、制度上の違った点は、よくわかりました。

前回のときにお話をさせてもらったんですけども、市街地再開発事業っていうのは、再開発の中で一番難しい事業で、高度な事業だと思うんです。

それで、特に一般の再開発事業と違うのは建物までつくりますよね。その中でいろいろな形で住んでおられる方、あるいは権利の形態がそれぞれ違う方がその器の中に入っていくという原則ですよ。

そうすると、その器の中に入るような自分に変わっていくか、あるいはそれがだめなら出ていくというようなですね。住む人にとっては非常に厳しい事業でもあると思うんですよ。それと、採算事業であるということだと思っております。

それで、先ほど、一つずつ、聞かせていただきたいんですが、権利調整の関係で、意見書が0ということでしたね、意見の提案がなかったということなんですか。

通常はですね、自分の生活設計がある程度、描かれるような状況でないと、なかなか、この再開発は権利制限がかかってくるわけですから、心配で反対をされる方がおられると思うんですが、今回は反対や意見がなかったというようなことになっています。

どの程度までお話をされて、その同意を取ってこられたのか、まず、お聞きしたいんですが。

○事務局（田邊都市計画課長） はい、今回、都市計画提案を受けての都市計画決定ということでございますが、準備組合では都市計画提案の同意取得にあたりまして地権者等々と面談を重ねてきておられます。

同意している方々、また、都市計画提案にあたり同意書への押印はされていないものの事業に異存のない、要は進めたいという方々を合わせますと、概ね9割という状況でございます。

都市計画提案は10月に広島市の方へ提出されておりますが、それ以後も随時、地権者や借家人と面会をされておりまして、計画や事業内容の説明を行っております。

今後とも合意形成ができるだけ高まっていくようにということで活動しております。その結果として、意見書の意見も出なかったのではなかろうかというふうに思います。

以上でございます。

○生田委員 前回のBブロックをつくったときの体制と今回の体制の違いというのは、どこなんでしょうか。

○事務局（谷山広島駅周辺地区整備部長） 事業を担当しています都市活性化局の広島駅周辺地区整備部長の谷山でございます。

今、地元の体制は準備組合でございますけれども、権利者が108名いらっしゃいます中で、有志の方が準備組合の理事会という形で10名あまりが中心になって活動されておられます。

この理事会が極めて活発に議論をされておりまして、自らの町を自らで整備していくんだと。新球場ができた契機もございますし、この機会を逃して今の状態で後継者に引き継

げないといったような危機感を持たれておりまして、非常に熱心に活動されております。

先ほど、都市計画課長からも説明がありましたけれども、理事会の皆様が、理事長さん以下、熱心に権利者及び借家人さんのところを回られまして合意形成に努めていらっしゃいます。

まだ 100%、皆様が合意しているというわけではございませんけれども、先ほど御紹介がありましたように、再開発を進めていこうと言われる方は、地権者の中でも 9 割近くの状況になっておりますし、昨年からは、「再開発ニュース」という形で随時、状況を、借家人の方も含めて情報提供されておりますので、概ね再開発が進むということに関する御理解が、かなりの範囲で得られているのではないかというふうに考えております。

この自らが自分の町を整備していくという意識で理事会が活動されているということが今回の特徴でございます。

以上でございます。

○生田委員 建設業務代行者ですよね、これは、たぶん、Aブロック、Bブロックのときにはなかった制度でないかと思うんですけども、これは何年にできた制度なんでしょうか。

○事務局（谷川広島駅周辺地区整備担当課長） 建設業務代行ということで、今、事業提案競技方式ということで準備組合の方で募集をかけておりますが、これについては制度に則ってというのではなく、準備組合の方で事業を確実に進めるために検討されて、実施しているものでございます。

○事務局（谷山広島駅周辺地区整備部長） 少し補足いたしますと、先ほどパワーポイントでも御説明しましたように、建設業務代行者の構成でございますが、総合企画者と特定業務代行者、それと、保留床取得者という三つの構成、民間事業者を募集する形になっております。

特定業務代行者と申しますのは、国土交通省の方の通達でもございまして、公募によって建設や保留床の処分の責任を負うということで、公募で選定することになっており、これは制度でございます。

それと、保留床取得者と申しますのは、これは、都市再開発法の中にもございまして、最終的に床を買って、事業費を負担される方ということでございます。

今回、特徴的なのは総合企画者という全体のコーディネーターを付けています。準備組合の方で、他都市の事例でもこういった建設業務代行者という形で募集する例がございましたので、それを参考に、制度ではなく、今回の募集の形態として考えられたものでございます。

○生田委員 権利調整と体制については、大体、概要が、少しは理解ができたんですけども。

今度、採算事業ということの方なんですけれども、このCブロックの周りには、先ほど紹介がありましたように二葉の里とか、Bブロックもまだ残っていますし、それから、広島駅ですね、それから、新球場の周り、ああいったところに結構、開発計画がずっとありますよね。

そういう中で今、計画されているのは商業床と住宅ということなんですけど、その床需要ってというのは確実にあるものなんでしょうか。

というのは、市街地再開発事業ってというのはですね、土地が上がったり、物価が上がっていると非常に開発メリットが出てきますけども、今、土地が下がっている状況ですよ。そういう中で、周辺の開発がたくさんあって、開発スピードから言うと一番遅れるぐらいのですね、難しい事業だと思うんですけども。

そういう中で、保留床が売れるというような状況ってというのは、どう考えておられるんでしょうか。

○事務局（谷川広島駅周辺地区整備担当課長） 今回の都市計画では保留床の大部分を、今、委員が御指摘のように、住宅、商業床が大半を占めております。

今回、事業者から提出された事業提案書がございますが、そのどちらも保留床取得者として事業者が参加しております。そういったことを準備組合の方で確認をされております。

また、住宅需要の件でございますが、ここ数年、マンション需要が冷え込んでいる中ではありますが、今回、昨年完成をしております若草町地区の再開発事業でタワー住宅、これは206戸ございますが、一昨年の9月から分譲が開始されまして、約1年で完売をしております。

こうした事例や、在庫整理がかなり現状進んできているといった昨今のマンション市況、それから、広島駅前に隣接した立地等踏まえて、Cブロックの関係事業者からは分譲マン

ションの事業性は十分あるというふうに意見を聞いております。

以上でございます。

○児玉委員 平成16年に準備組合が結成されて以降、先ほどお話がありましたように、理事会を中心に、熱心に協議を重ねてこられた結果ということだったんですが、現段階でも9割弱という同意率。

同意率の方は、もちろん、かまわないんですけども、まだ同意に至ってない残り十数%の主な理由はどんなことがあるんでしょうか。

○事務局（谷山広島駅周辺地区整備部長） 個別の意見をまだお聞きしているわけじゃございませんけれども。

基本的には、自らの権利をどういうふうに変換していくかという事業でございますので、そういった権利の変換の内容は、都市計画が成されたあと、事業計画、あるいはその次の権利変換計画の中で具体的になってまいりますので、そのあたりの詳細を聞かないうちには、まだ少し不安があるといったようなお声があるようには聞いております。

また、一部地区内には既に建替え可能なところにつきましては、不燃化されて、営業されているような方もいらっしゃいますので、そういった方につきましては、まだ若干ですが、地区全体での事業に関しての同意が得られてないという部分はございます。

ただ、地区内で、特に事業への反対が、声が大きくあるという状況ではございませんので、先ほど申しました準備組合の理事会の活動が一定の功を奏しているのではないかと考えております。

○藤原会長 他にいかがでしょうか。

はい、児玉委員さん。

○児玉委員 あと、もう1点だけ。

あその地区は、確かに老朽化された狭小な建物がたくさんある、駅前にとってはですね、非常に開発が望まれる地区だと思うんですけども。愛友市場をはじめとして、それなりに独特のムードのある地区柄とも思えますし、そういったものに関しては、今回の再開発の計画の中で、その雰囲気を残しつつとか、あるいは新しい何かその駅前の顔という

ところで、今までの特徴を活かすような計画というのは中に入っているのでしょうか。

○事務局（谷山広島駅周辺地区整備部長） 御指摘のように愛友市場がございましてですね、親しまれているところがございますけれども、かなり施設自体は老朽化しております、また、後継者の問題もかなり課題になっているというふうに伺っております。

ただ、今回の準備組合の代表理事さんも、この愛友市場の会長さんだったりいたしますので、愛友市場については、今後ともですね、議論がなされると思います。

これまでの準備組合の中での協議経緯を申し上げますと、事業コーディネーターから、いろいろ施設の提案がございました。

今現在の計画で商業施設棟と住宅棟がございしますが、元々は、いろいろな計画の中で一体の建物だったり、特に駅の方を向いた施設計画がございましたが、最終的に準備組合で、今、選択されておりますのは、デッキがございまして、下を通り抜けができるような通路を計画されております。

地区の中を通り抜けていただく、そのあたりで少し愛友市場の雰囲気を残したような商業計画も、今後、検討はしていけるような施設配置に今なっております、詳しい協議、検討はこれからでございます。

また、しっかりとこの市場の形が残るかどうか、これは市場の皆様の御意思にも係わっておりますので、今後の事業計画の中での協議になると思います。そういった想いを持って、この施設計画を今のところ考えられているといったような状況でございます。

○藤原会長 はい、どうぞ。

○三浦委員 この次のスライドにもそのようなことで、愛友回廊という言葉がありますが、やっぱり、それはそういうふうな想いが表れているというふうに捉えたらよろしいんですか。

○事務局（谷山広島駅周辺地区整備部長） そのとおりでございます。

そのままの形が実現するかどうかは今後の課題でございますけれども、そういった想いを持って準備組合の方は計画をされているという状況でございます。

○藤原会長 他にいかがでしょうか。

はい。

○井本委員（交通規制課長） 現在、広島駅南口広場です、再整備の計画がありますがけれども、今回、このCブロックの市街地再開発と、南口広場との整備の調整というんですか、そのあたりについては、どのようなお考えをお持ちなのか、お聞かせいただきたいと思います。

○事務局（谷山広島駅周辺地区整備部長） 現在、南口広場の路面電車の直通の計画も含めましてですね、検討を市の方で行っております。

南口広場につきましては、いろいろな課題がございまして、公共交通の機能配置であるとかですね、その中を動かした場合の人の動かし方であるとかですね、いろいろ課題があると思っております。

特に、市街地再開発事業に絡んでは、広島駅では自由通路も整備を予定しておりますので、そういった自由通路と駅ビル、このCブロック、その先はマツダスタジアムの方面など、そういった人の動きをどうするのか、広島駅南口で検討しております構想の中では議論をしていくことになるということで担当の都市交通部の方とは話をしております、まだ、具体的になっておりませんが、そういったことも念頭に置いて検討していくというイメージは持っております。

○井本委員（交通規制課長） 今後、都市交通部の方とですね、しっかりと調整を取っていただいてですね、人の動線のみならず、広島駅南口タクシープールとですね、今回のCブロックの西側部分の道路がですね、少し狭隘なのでですね、そのへんが少し危惧される部分がありますので、そういう交通処理についてもですね、今後、引き続き御検討いただきたいというふうに思います。よろしく申し上げます。

○藤原会長 すみません、私も今の井本さんの御発言に関連して素朴な質問があるんですけども。

商業施設側の話ですけれども、500台を超える駐車スペースを確保している理由ですね。駅前に直結する商業施設で、自動車交通をどのように見積もって、こういう駐車スペース

を算出されているのか。

先ほどの御質問に関連しますけれども、市全体の道路交通行政や環境行政とかと絡めたときに、駅前の直近の、この商業施設に自動車の誘致を前提とする施設配置というのが論理的に説明しやすいのかどうかですね、少し朴な疑問があるんですけども。駐車スペースってというのは、どういう形で算出されているのでしょうか。

○事務局（谷山広島駅周辺地区整備部長） 基本的には国土交通省の方で出されております大規模開発の交通マニュアルに準拠してチェックをしております。

主要な公共交通の結節点でございますので、御指摘のようにですね、車を減らしたらどうかということがございますけれども、商業施設という性格上、一定の駐車場の準備がないとですね、なかなか進出していただくことが難しいというような、これは実情もございまして、一定の駐車場を用意しております。

ただ、駐車場を計画する中での自動車の分担率等につきましてはですね、非常に駅に近接しているということで、分担率は通常よりも下げて計画をしたりとかですね、そういった配慮とチェックはしております。

その上で御覧のような交通形態になるわけですけども、基本的に幹線道路を避けて北側の市道から車を入れる。また、その部分ではデッキも用意して、できるだけ歩行者の利用を図るといったような計画で、ここまで進んできております。

環境行政の面との関連ということもございますけれども、商業施設を準備しているということで、一定の駐車場需要は見込まざるを得ないというのが実情です。

○井本委員（交通規制課長） これから先は要望ですけども、大店立地法はマニュアルには一応の目安は書いてありますけれども、地域の特性を活かして分担率の見直しでありますとか、駐車スペースの容量の設定はできると思いますので、それこそビジョンに書いてあります、「歩いて楽しい歩行者空間の形成」ということを、あるいは「公共交通の玄関口」だということを前提にですね、フレキシブルな計画を、今後、より検討していただけたらというふうに要望をしておきます。

○小畑委員 初めての出席なんで、少し聞きたいんですけども。

先ほど、権利者の状況とか、あるいは、いわゆる販売の問題等々出ましたけれども、今

回のリスクですね、この事業のリスクというものはどういうふうなものがあるのか。それに対して、現状どういうふうに認識しているのかと、少し全体的に教えていただければと思うんですが。

○藤原会長 はい、いかがでしょうか。

○事務局（谷山広島駅周辺地区整備部長） 市街地再開発事業は順調にしているものもございまして、経済状況によって非常に厳しい状況に陥っている事業も現実にはございます。

そういったことがございまして、リスクとしましてはですね、当然、権利者の方が合意していただいて事業が進むまでの時間的なものもございまして。

それと、もう一つは、高度利用することによって保留床を処分して事業費を生み出すという性格上、その保留床を取得していただける事業者さんが現実にいるかどうかというのが大きなリスクになるかと思っております。

最初の経営者さんとの合意が、時間がかかるというのはですね、今後、組合の努力ということでございまして、保留床の処分リスクというところにつきましては、先ほど、少し御紹介しました建設業務代行の募集ということで、事業の当初から保留床の責任を持つ者を事業パートナーとして契約を結んで、確実に保留床が処分されるという状況で事業をしていこうということで、リスクヘッジを図ろうというのが今回の準備組合の考えでございます。

今、建設業務代行者の募集手続きが準備組合の方で進んでおりますが、実際に応募提案もございましてですね、選定ができそうな状況になってきておりますので、そういったリスクも 100%とは申しませんが、かなりの部分が回避されて事業に入れるのではないかと我々は思っております。

○藤原会長 その他にいかがでしょうか。

はい、お願いします。

○平野委員 確認だけの質問なんですけど、権利変換が必要な人が何人いるの。どっちにしても区画整理でやるんでしょ。

○事務局（田邊都市計画課長） 権利者、所有者の方の借地権者の方、合わせて 108 名です。

○平野委員 孫請けまで入れて。

○事務局（田邊都市計画課長） 権利関係者まで入れて 108 名です。

○平野委員 今、御商売している人、それじゃなくして又貸した人。随分の人がいるんだよね。そこまで入れて、たったそれだけかい。

○事務局（谷山広島駅周辺地区整備部長） 今お答えしましたのは土地所有者、地権者で 108 名でございます。あと、全体です、今、委員おっしゃいましたような、いわゆる借家人、これを含めると全体で約 230 名いらっしゃるというふうに伺っております。230 名の内訳が、土地所有者が 108 名と残りが借家人ということでございます。

○平野委員 じゃあ、借家人も孫請けまで入れてだね。あそこは自分でやっている人が少なくなっているんだよね。ほとんど地権者と、お店をやっている人と、お店がもうだめで次に貸した人と、二重、三重になっているんだよね。これを全て入れて本当にそれだけかい。そんな話、聞いてないんだけどね。

○事務局（谷山広島駅周辺地区整備部長） 準備組合が委託しましたですね、再開発コンサルの方で現時点での権利関係を調査しております、これは 100%追いつけているかどうかというのは、少しわからないところもありますけれども、現状では地権者含めて 230 名というふうに準備組合の方で整理をしております。

○平野委員 じゃあ、その委託されたコンサルの名前はどこだ。

○事務局（谷山広島駅周辺地区整備部長） これまでの段階で権利調査等しましたのは、広島市の都市生活研究所というコンサルタントでございます。

○平野委員 都市生活研究所がそのぐらい、二百何十人って言ったんだね。

じゃあ、もう一つ。今までにかかった経費は、どこがみて、どうするの。都市生活研究所が、もう2年も3年もやっているんだよね。ものすごい経費がかかっているんだよね。その経費は誰が払っているの。

○事務局（谷山広島駅周辺地区整備部長） 基本的に検討を開始された当初からですね、理事会の理事の皆様が自己資金で、負担をされております。

平成21年度には国の制度にのっとりまして、広島市の補助事業で業務をいたしました。補助率が3分の2でございまして、その残りの3分の1部分はですね、組合の方で借入を起こされまして、負担をされております。

再開発事業は、事業の初期はですね、こうして理事さん、組合さんの御負担であるとか借入で賄いまして、最終的には事業が成立したところで、保留床の処分等で賄っていくという制度になっておりますので、現時点では地元の理事の皆様がかなりの部分、リスクを負って事業を進めているという状況でございます。

○平野委員 それで、もう一つ、それが今、過重負担になりそうな、だから、こうするというのはわかるんだけど、じゃあ、これが確実に、その他には、もうリスクを負うところはないね、Bブロックにはならないね、絶対に。

○事務局（谷山広島駅周辺地区整備部長） 先ほどの建設代行者がですね、順調に決まりましたら、事業の資金の立替であるとか、最終的な保留床の負担金であるとか、こういったところが、方針が決まりますので、基本的に資金面については担保ができるというものになると考えております。

○平野委員 ただ、Bブロックは、それがネックになって事業が進まないんだよね。代行者がいるから、そのリスクがそこに積み重なってくるから、新しい事業が、なんぼうオンしてもできなくて、高さを高くしようと、容積を上げようと、都市計画法じゃ限度があるから、計算ができない限度になってきているのが今のBブロックだよな。

絶対にCブロックはそこまで、代行者を決めて、そのリスクが次のリスクを負う人に、経済だから、わからないから。

このリスクを、次のリスクを負う人にオンするような事業にはならないんだよね、それが一番心配なだけ。そのリスクはどうなっているのということ。だから、そのリスクを誰が始末するか、はっきりしとかなないと、Bブロックになってしまう。

Bブロックもそうでしょ、全部言ってしまうえば。表に出ないもんがあそこにあるから、前、行かない。だから、高さを上げる、何する、容積率を上げる。

だから、Bブロックがいつまで経ってもできない。それと同じことをやるなよっていうことだけであって。じゃあ、そのやらないようなシステムをどこにつくりましたかっていうことだけ、それだけを教えて。

○事務局（谷山広島駅周辺地区整備部長） 確かにBブロックは、過去、長い時間、事業が前に進まないということになって、ここに至っております。

一番の違いと申しますのは、Bブロックも当初から事業協力者という形で事業に協力する企業がおりましたが、広島市が第3セクターをつくりまして保留床を買いましょうということで、スタートしております。

その後、状況が変わりまして、Aブロックの方で第3セクターも手一杯というような状況もございまして、なかなか保留床の処分が確実にできないということで時間がかかってきたのは事実でございます。

Bブロックの方は、今、保留床の取得者を、協議を進めておりまして、これはこれで頑張ろうとしております。今回、Cブロックの方でBブロックと違いますのは、最初から、その保留床の取得をする者を決めて、契約を結んで事業に入ろうとしておりますので、保留床の処分先が見つからずに時間がかかって、リスクが増大するという状況は、まずは回避できるのいかと考えております。

○平野委員 じゃあ、すみません、いわゆる瑕疵担保を未来永劫設定しているのか、Bブロックのように。いつできるの。だから、ずっと引きずるから事業できないんだよ。どっかで切らなくちゃいけない。それが切れるんですか。そこまでリスクを分散しておかないと、事業をやってもBブロックになってしまうんじゃないかと、Bブロックの轍を踏むなよということだけだから。

Bブロックの轍を踏んだら、CブロックだってBブロックと同じになる。再開発にはならなくなる。だから、今のテナントさん、いわゆるやってくれる会社がきちっとしていれ

ばいいよ。

北口だってそうじゃない。ファンドがやって、だめになって40億円出したんだよ。同じことになるんだよ。Bブロックだって、30億円出したら、すぐできるよ。ここだって金出すようになるよ。市民の税金だよ。それが許せるんですか。北口やったから、Bブロックやったから、Cブロックにも市民の金が単純につき込めますかっていうこと。その警告だけしておきたいちゅうことだけ。

○事務局（谷山広島駅周辺地区整備部長） 今回、建設業務代行者ということで募集しておりますのは、保留床取得者というのは、ただの借り手、テナントになるということだけではなくて、床土地を取得するという前提で募集をしております。

募集、選定がされた際にはですね、協定書等契約を結びまして、取得ということを、はっきり約束を準備組合の方と事業者がいたします。そこは、かなりそういったリスクを回避できる大きな要素があると思っております、現状では建設業務代行者が選定されれば、その辺の危険性は非常に少なくなるというふうに考えております。

○平野委員 企業ですからね、相手は。行政は潰れないけど、企業は栄枯盛衰あるんだよ。いいときはいいんだけど、下方に行ったときに行政が責任を持たなくちゃいけないんだよ。

そのままほっとくようになるんだよ、企業としたら。企業の塩漬けの土地になる。そうしたら今より悪くなるんだよ。そのリスクの回避をどうするんですかって。そのいい例がBブロックじゃないですか。だから、Bブロックにならないようなどという歯止めをあそこに掛けているんですかって。その歯止めを明確にしてほしいってことだけ。

だから、行政は、広島市は、たぶん、未来永劫続くと思う。保留床取得業者っていうのは、いつどうなるかわからない。だって、三井、三菱だってどうなるかわかんないんだもん。撤退したらおらんようになる、いなくなるんだから。

行政がやる仕事だから、組合だから、リスク分担をどうするのって。駅の北口の二の舞は、もう二度とさせたくないし、したくないんだよ。何も、順調に返ってくればいいけども、まず返ってこないよ。

今だって保留床や何やら地元が空いているんじゃないかと。あなたたちは家賃収入を受けたことがないからわからないだろうけども、建物っていうのは入ったあくる日からの計

算なんだよ、家賃計算というのは。

じゃあ、1年空いたから、1年取り返すことは、まず、できないよ。2年空いたら、2年分は投げるのか。だから、皆、建物がどうにもならなくなったと。

企業は、いいときは来るけど、引くんだよ。できるときにはやるけども、できないときはほっとくんだよ。ほっとかれないリスクをどこで枠を掛けるんですかっていうことですよ。そこまで考えて広島市の玄関口を、その再開発してくれていますかっていう投げかけだけ。

ごめんなさい、また、やります。

○藤原会長 リスクについては、なかなかこうだという確たるものは、なかなか言いづら
いところがあるというのは十分理解できると思いますが、委員御主張のことは、もう事実
としてそういうことがあるということも確かでございますので、ぜひ、この事業をですね、
むしろ円滑に進める方向の行政を進めていくということしかないと思いますので、そちら
の方向で、ぜひ、二度目の轍は踏まないというようなことでお願いをしていきたいという
御要望だというふうに、私は受け取らせていただきたいというふうに思います。

他に、この案件につきまして、御質問、御意見はございませんでしょうか。よろしいで
しょうか。

そうしますと、第1号議案及び第2号議案につきましては、複数の御要望がありました。
その御要望につきましては、改めて十分踏まえていただくということの条件のもとに、第
1号議案、第2号議案につきましては、原案のとおり可決するというところでよろしいでし
ょうか。

○委員全員 (異議なし。)

○藤原会長 ありがとうございます。

異議なしと認めます。

それでは、第1号議案及び第2号議案につきましては、原案のとおり可決をさせていただきます。

冒頭に申し上げましたとおり、第3号議案につきましては、取り下げになっております
ので、以上で本日の審議会を終了させていただきます。

本日は年度末にも係わらず大変お忙しい中、御出席を賜りまして誠にありがとうございました。