

平成29年（2017年）12月25日

第54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54回広島市都市計画審議会議事録

- 1 開催日時 平成29年(2017年)12月25日 午後1時30分
- 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 三浦浩之 山本哲生 原口淳子 米田輝隆
 - イ 市議会議員 太田憲二 桑田恭子 谷口修 原裕治 三宅正明 宮崎誠克
元田賢治
 - 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 中川 哲志
 - 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 錦織 直紀
 - オ 市民委員 若本修治 井上百合子
 - 以上 16名
 - (2) 欠席者
 - 学識経験者 渡邊一成 且井佑佳 渡部伸夫
 - 市民委員 天方淑枝
 - (3) 傍聴人
 - 報道関係 1社
- 4 閉 会 午後3時10分

平成29年度 第54回広島市都市計画審議会

日時：平成29年12月25日（月）

場所：広島市役所議会棟4階全員協議会室

○事務局（長光都市計画担当部長）

都市計画担当部長の長光でございます。どうぞよろしくお願ひいたします。

さて、本日の議題でございますが、3つの議案がございます。第1号議案として、広島公共下水道の変更、第2号議案として、都心幹線道路沿道地区ほか2地区の地区計画の変更、第3号議案として、木材港第2期地区ほか5地区の地区計画の変更についてです。いずれも広島市決定の案件です。

また、これらの審議の後、報告事項といたしまして、「広島市立地適正化計画の策定について」検討状況を御報告し、御意見をいただきたいと思ひます。

それでは、三浦会長、よろしくお願ひいたします。

○三浦会長

皆さん、本当に年末のお忙しい中お集まりいただきありがとうございます。本日も3つの議案と報告がありますけども、できるだけ効率的に、かつ活発な御意見をいただいて進めていきたいと思ひます。よろしくお願ひします。

本日御出席いただいております委員の方は、20名中今は15名、後ほど遅れて参加ということで現時点は15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。

それから、本日の議事録の署名をお願いする方を御指名させていただいておりますけども、本日については米田委員、それから桑田委員にお願いしたいと思ひます。よろしくお願ひします。

それでは、審議に入りたいと思ひます。

まず、第1号議案につきまして、事務局より説明を求めます。

○事務局（嶋司都市計画課長）

都市計画課長の嶋司と申します。よろしくお願ひいたします。

説明に入ります前に、ちょっときょうは非常にたくさんの資料を配付させていただいておりますので、ちょっと資料の確認をまず最初にさせていただきたいと思います。A4の資料で左肩にホッチキスでとめてますけれども、第54回広島市都市計画審議会会議資料、それからA3判の資料ですけれども、色のついた都市計画制度を活用した都心部の活性化について（案）という資料、それから広島市都市計画審議会立地適正化計画専門部会の第5回の資料、同じくA3の資料になります。それから同じく、立地適正化計画専門部会の第6回の資料、これも同じくA3の資料になります。それから、立地適正化計画骨子案、色のついたA3の資料というもの、こちらでございますでしょうか。それから、立地適正化計画専門部会の第5回の会議要旨という、このA4のホッチキスでとめた資料。同じく第6回の会議要旨。それから、今回の議案であります第1号議案から第3号議案のパワーポイントを印刷した資料が1号から3号まで3種類。以上ですが、ございますでしょうか。

それでは、第1号議案について御説明をさせていただきます。

第1号議案は、広島公共下水道の変更についてです。お配りしているパワーポイント同じものですが、前面の画面で御説明をさせていただきたいと思います。

初めに、広島公共下水道の概要について御説明いたします。

広島公共下水道とは、本市の市街地における下水を排除し、または処理するために市が管理する下水道のことです。汚水の排除による生活環境の改善、浸水の防除、公共水域の水質保全などを図るため、本市においては、昭和27年3月に都市計画決定を行い、整備を進めてきております。

都市計画に定めている内容は、排水区域、主要管渠、その他の施設です。排水区域とは、公共下水道により下水を排除また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、幹線管渠は下水の管渠のうち1,000ヘクタール以上を排水区域とする管渠、それから放流管渠は、処理場から処理水を川や海に放流する管渠です。その他の施設は、処理場やポンプ場などです。

排水区域を図に示しますと、ごらんの図面の薄緑色の区域になります。面積は約1

万5, 844ヘクタールです。

次に主要管渠です。すなわち、幹線管渠及び放流管渠を図に示しますと、ごらんの図の灰色の線であらわしたものになります。

その他の施設を図に示しますと、処理場4カ所は大きな赤丸で示したものです。それからポンプ場6カ所などは、小さな青丸で示したものになります。

広島公共下水道のうち、今回変更を行うのは、排水区域になります。排水区域とは、公共下水道により下水を排除または処理する区域で、市街化区域は排水区域として定めることとしております。

今回の変更は、西風新都の石内東地区、石内上中地区、石内下沖地区、伴割岩地区の4地区において、本年の7月に市街化区域編入を受け、今回、排水区域を追加するものです。

まず、西風新都石内東地区について御説明いたします。当該地区は、国道2号バイパスから五日市インターチェンジ方面へ向かう幹線道路である県道広島湯来線に面し、五月が丘団地の南側に位置しています。面積は、約59.6ヘクタールです。

当該地区は、平成27年6月に開発行為を完了し、現在は、戸建て住宅や物流系の施設、それから商業施設などが建ち始めております。開発行為が完了したことから、本年7月に、市街化区域に編入しており、今回それを受け、広島公共下水道の排水区域を追加するものです。

続いて、西風新都石内上中地区について御説明いたします。当該地区は、佐伯区の五日市地区と五月が丘団地の入り口交差点を結ぶ、石内バイパス沿いに位置しており、面積は、約2.3ヘクタールです。

当該地区は、平成25年に策定された「石内まちづくり計画」に基づき、地区計画を決定した後、開発行為などによる宅地開発が進んでおります。市街地形成の概成により、本年7月に市街化区域に編入しており、今回それを受け、広島公共下水道の排水区域を追加するものです。

続いて、西風新都石内下沖地区について御説明します。当該地区は、先ほどの石内

上中地区から少し南のところ、面積は、約 2.4 ヘクタールです。

当該地区も、地区計画の決定により、従来田畑だったところにおいて、土地活用が図られております。市街地形成の概成により、本年 7 月に市街化区域に編入しており、これを受け、広島公共下水道の排水区域を追加するものです。

最後に、西風新都伴割岩地区について御説明します。当該地区は、西風新都のころと広島西風新都インターチェンジを結ぶ幹線道路である、都市計画道路伴北線沿いに位置しており、面積は約 1 ヘクタールです。

当該地区は、市街化区域である住宅団地の「伴ハイツ」に隣接し、かつ幹線道路の都市計画道路伴北線に面した利便性の高い地区であることから、平成 26 年に地区計画を決定しております。地区計画に基づいた市街地形成の概成により、本年 7 月に市街化区域に編入しており、今回これを受け、広島公共下水道の排水区域を追加するものでございます。

今回の変更によりまして、排水区域の面積は、1 万 5,844 ヘクタールから、65 ヘクタールが追加され、1 万 5,909 ヘクタールとなります。

今回の変更案につきまして、本年 11 月 1 日から 2 週間の案の縦覧を行いました、意見書の提出はありませんでした。

これで、第 1 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。

○三浦会長

それでは、ただいま説明がありました第 1 号議案につきまして、御質問とか御意見等ありましたら、よろしくお願ひいたします。

○米田委員

先ほど説明したように、排水区域が 50 ヘクタール多くなるんですかね。

○事務局（嶋司都市計画課長）

増えるのが、65 ヘクタールです。

○米田委員

さっきの説明で、広大な山を削って団地にされたんです。大きな今度スーパーなんか入るんですけど、結局は排水、最後は海の方に流れ出るわけですね。じゃないんですか。きょうは下水の話なんで、都市計画なんであんまり言いたくないんですけど、結局は海へ流れて出ると。ここに書いてあるように、快適な生活環境だと。山を削って開発してから快適なのかなと思うんですよ。緑が少なくなってるのに。

いつも思うんじやが、広島平和記念都市建設計画って何ぞやと。開発するのが平和都市なのかなと、計画してやるのが。ちょっと間違っとるんじやと思うよね。いつもこの会議に出たときには、広島平和記念都市建設計画とかいう項目が出るんですが、最初に原爆に遭ったときに廃墟になって、じゃあ緑が少ないからということで他県から樹木を寄附してもらって、じゃあ緑を植えようや、植えようじゃないかというのが、最初の24年か昭和24年か22年かわかりませんが、最初はその話だったと思うんです。

だけど、結局はこう見ると全部開発なんですよね。今やっとるのは。

結局は生活排水が海へ流れてくると。我々漁業者いうのは、ほんとに今大変なんです。魚はおらない、カキも種もとれなかったということで、大変困っとるんですよ。

○三浦会長

開発行為というよりは、今回排水区域に加えることで、その排水区域として出てきた排水、雨水も含めてですけども、どういう状況になって放流されるかということに関して、今の質問に関連して何か回答できるものがありますでしょうか。

○米田委員

なかなか下水のことで、今日の都計審は下水担当が来てないので答えられないんじゃないかな。

○三浦会長

はい。お願いします。

○事務局（柴崎計画調整課長）

下水道局の計画調整課長の柴崎と申します。いつもお世話になっております。

今の御質問などをいただきましたけれども、今回下水道の排水区域を拡大するということで、今回のエリアは西部水資源再生センター、商工センターにある下水処理場まで流れていきまして、そちらで汚水进行处理して海へ放流するという考えております。

ですので、今回開発されて緑が少なくなるという部分に関しては、こちらはそういったお考えもあろうかと思えますけれども、環境という面におきましては、開発されてもそこで発生した汚水はきれいにして流すという下水道の趣旨に基づいて、今回も処理をさせていただくというものでございます。

○米田委員

それは普通の雨のときであって、大雨降ったときは無処理で出てくるんじゃないんですか。

○三浦会長

今回当該に関して下水道の処理方式を含めて説明していただけますでしょうか。

○事務局（柴崎計画調整課長）

今回のエリアは、分流式下水道といたしまして、汚水と雨水をそれぞれ別の管で排水するというものでございます。それに対して旧市内、こちらは合流式下水道といたしまして、汚水と雨水を1本の管渠で排水するというものでございます。

○三浦会長

今回の排水区域に関しては、分流式ということですよ。

○事務局（柴崎計画調整課長）

はい。そうでございます。

○三浦会長

ですから、分流式の場合には今御質問の豪雨時の状況はどうかということの説明していただければよいです。

○事務局（柴崎計画調整課長）

今回のエリアは分流式ですので、汚水と雨水は全く別の管渠で排水します。ですので、雨水は雨水のみを大雨のときは最寄りの川などに排水するということになりますので、汚れた汚水の一部が合流式下水道のように川や海に流れ出るといったものはないエリア。これが分流式ということでございます。

○米田委員

はい。了解しました。

○三浦会長

恐らく質問の意図されたことは、森林があることによって、その栄養分が海へ流れ込んで、海のいろんな水産資源も含めて生態系にいい影響があるといった部分までの広い視野も必要ではないのかという御指摘だと思いますので、都市計画という領域ですけれども、全体的なことを考えるときにはそういう視点も必要になってくるということを受けとめていただければと思います。ありがとうございます。

そのほか、いかがでしょうか。

○三宅委員

2つ質問させていただきますが、まず1つは、西風新都石内上中地区というところを御説明いただきました。航空写真、あるいは地図を見ますと、地区の選定が少し飛び飛び、はねているというか、選定が非常におかしいというわけではないですが、駐車場みたいなところですかね。ここだけがいわゆる市街化区域に編入されなままに市街化区域の変更をしていらっしゃるんですけども、これはなぜか理由を教えてくださいませんか。

○三浦会長

恐らく前回の会議の内容だと思いますけど。

○事務局（嶋司都市計画課長）

御質問の石内の上中地区でございますけれども、これはもともと調整区域でございました。ここは西風新都のまちづくり推進計画の中で計画誘導地区というところに位

置づけられておりまして、この地区は地元の方々が地区計画を策定して計画的なまちづくりをしていきたいというところに該当するものでございます。

そして、これまで地元のほうからの都市計画提案で地区計画を策定され、それを受けた形で市街地形成が進んできたという状況がございまして、前回の、ことしの2月の都市計画審議会でも市街化区域内の審議をしていただいたところでございます。

○三宅委員

いえいえ、ではなくて、入っていないところはなぜ入らないのか教えていただきたい。

○事務局（嶋司都市計画課長）

失礼しました。ここについては、土地所有者の方々がこの地区計画を策定する区域に賛同されなかったということで区域から外れているというところでございます。

○三宅委員

それでは、続けて質問いたします。ということは、この賛同されなかったところには、下水道はひかないということになりますか。

○三浦会長

はい。お願いします。

○事務局（柴崎計画調整課長）

こちらは新たに今回排水区域に追加する部分は、公共下水道の区域に追加するというところでございます。そのほか、市街化区域の外につきましては、特定環境保全公共下水道、もしくは市営浄化槽という制度で汚水対策はさせていただくという考えでございまして。

○三宅委員

今回4地区、市街化区域への編入と下水の環境、公共下水道の排水区域にするというところでございますが、既にこの4地区の中で下水道が整備されているところはどこで、まだ整備されていないところはどちらですか。

○三浦会長

はい。お願いします。

○事務局（柴崎計画調整課長）

今回の追加のエリアのうち、下水道の整備が終わっておりますのは、上中地区の一部。それ以外は、下水についてはまだ未整備という状況でございます。

○三宅委員

ということは、広電建設さんがいわゆる開発行為を行われた石内東地区は、まだ公共下水道の管が埋まっていないということですか。公共下水道じゃありません。まだ今からの話ですから、下水の管は埋まらずに開発行為がされておるということですか。

○三浦会長

はい。お願いします。

○事務局（嶋司都市計画課長）

石内東地区のところにつきましては、開発事業者のほうで整備を行っております、その開発の区域内は現在整備されてます下水の公共下水道のほうに、今つながってるという状況でございます。

○三宅委員

ちょっと聞き方がまずかったですね。開発行為をするときに下水道の管を業者さんが埋設しておって、その後市街化区域に編入されたと同時に、広島市に寄附行為を行われてそれが公共下水道に変わるということはよくあることだと思うんですよ。ってことで、その中でこの4つの地区において、下水の管が既に埋まっておるところはどこですかということでお聞きしました。

そのお答えが、この石内上中地区以外は全部埋まっておるということでよろしいですか。

○三浦会長

はい。お願いします。

○事務局（柴崎計画調整課長）

すみません。先ほどの説明は、もう既に公共下水道区域に今回編入される前に、特定環境保全公共下水道として敷設が終わっている地区ということでお答えしたものでございまして、今の御質問の内容からいきますと、石内東地区、こちらのみが既に開発者によって管が埋設され、公共下水道に帰属を受けるという地区は石内東地区のみということでございます。

○三宅委員

何が言いたいかといいますと、この石内上中地区はいわゆる市街化区域への編入を賛成できないという方がいらっしゃって、こういったちょっといびつな形の市街化区域の選定になっておりますよね。この賛成されなかった方というのは、結局特定環境下水、例えば浄化槽とか、農業集落排水とか、そういったことをやられるわけですよね。この今、要は引っ込んでおるところ、ここには特定環境下水、特環と言われるものですが、そこは特環にして、残りは公共下水にしてという工事を行わなければいけなくなりますよね。それは、経費的に見て、どうなんでございましょうか。

○三浦会長

はい。お願いします。

○事務局（柴崎計画調整課長）

公共下水道と特環と言われます特定環境保全公共下水道ですけれども、こちらは両者工事の内容は同じ内容でありますので、経費的に差はないということになります。

○三宅委員

仕組みの中で、公共下水道の整備をするやり方と、特環をするやり方は、財源内訳が多少変わってくると私は認識しておりますが、そんなことはございませんか。

○事務局（柴崎計画調整課長）

こちらの国の補助制度のたてりが市街化区域の内外で違うということで、国の補助制度の違いでありまして、それ以外、基本的な財源なども同一のものということでございます。

○三浦会長

はい。お願いします。

○三宅委員

こういった場合ですけれども、下水道局が下水道を整備する場合に、開発事業者さんが先に下水道を整備していただいて、それを広島市が受け取ってその維持管理や運営を広島市がその後公共下水としてやっていく。これは、卵が先か鶏が先かのお話だろうと思うのです。

先ほどのお話でしたら、石内東地区以外は、今から、もう既に特環でやってらっしゃるところもあるけれども、まだ終わってない上中地区などは、今からその特環の工事をしたり、公共下水の工事をしたりするわけでございます。

そういったことで考えますと、こういった賛成できない方という方がいらっしゃいますと、実質工事を発注する際にしても、何にしても、煩雑にはなりますよね。現実的には。ここまでは公共下水でやって、ここからは特環でやりますという形になります。当然この当該の市街化区域に編入されない土地の所有者の方は、都市計画税をお支払いになれませんから、簡単に言うと、それを特環にした場合、枘までは自己負担でお願いしますというような格好になろうと思うんですよね。

ここは都計審なので、ちょっとお聞きしておきますが、やっぱり効率というものは少し考えていただきたいなと思ひまして、いわゆるこれが公共下水であればひとときにできることを、特環ということになりましたら、特環は実は広島市の中で市街化区域外の特環の工事、結構やっておりますけれども、それも平成20年度からなので、そんなに一遍にどンドンどンドンできるものでもありません。

ということを考え合わせると、この部分について市街化区域に編入していただくことを努力されたのかな、どうなのかなということがちょっと気になったものですから、少し御説明を求めました。

以上でございます。

○三浦会長

今のことで、例えば下水道の面から見ると、合わせてやる方が実は効率的だという見解はあるんですね。

○事務局（柴崎計画調整課長）

先ほど申しましたように、工事自体内容は同一ですけれども、やはり特環と公共ということで種類が分かれますと、同時期にやるということは難しいことがございますので、そうしますと区域で分かれることによって工事が分かれるというような部分はどうしても事実上出てこようかと思う部分が、効率が悪いなということであれば、そのような部分もあると考えます。

○三浦会長

申しますと、今回は市街化区域に組み込んだことで排水区域の設定を自動的にやっておりますけれども、排水区域設定に関しては、今の御質問等からすると、全庁的に考えたときにはもう少し考え方も別途のものが必要となるかもしれないということだと思われまます。

そのほか、何かございますでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、本件については幾つか質問がありましたけれども、内容的に修正を伴うような意見はないと判断しまして、第1号議案につきましては、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）

○三浦会長

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号議案につきましては、原案どおりとすることを適当と認めると、市長に答申することにいたします。

続きまして、第2号議案の審議に入ります。事務局からの説明を求めます。

○事務局（嶋司都市計画課長）

続きまして、第2号議案は本市の都心部に定める地区計画のうち、都心幹線道路沿

道地区、平和大通り地区、リバーフロント地区の地区計画の変更についてです。

これは、本年7月に開催いたしました、都市計画審議会において、本日お配りしておりますA3の資料の「都市計画制度を活用した都心部の活性化について（案）」に基づき、御説明をし、御意見を伺ったもので、その後、案の縦覧等の手続を行い、このたび議案として提出したものでございます。

それでは、前面の画面により、御説明をいたします。

まず、このたび変更するに当たっての背景を簡単に御説明いたします。本市では、都心の魅力向上や質の高い都市環境の整備などに取り組み、都心を活性化するため、中長期的な視点で、都心の将来像や目指す姿、その具体化に向けた施策などを示す「ひろしま都心活性化プラン」を平成29年3月に策定いたしました。

ひろしま都心活性化プランでは、画面に示しておりますが、広島駅周辺地区と紙屋町・八丁堀地区を東西の核とする楕円形の都心を対象として、「誰もが集える、にぎわいと交流のまち、ひろしま」を都心の将来像として掲げ、その実現に向けてさまざまな施策に取り組んでおります。

この施策の一つとして、「地区の特性に応じた用途や街並みへと誘導することにより、魅力とにぎわいあふれる都心空間の形成を図る」ことを目的に、必要に応じて都心の地区計画を見直すこととしており、このたび都心部における建築物の老朽化や低未利用地の増加、オフィスビルやホテルの床需要の増加などの課題を解消するため、楕円形の都心に位置する地区計画について見直しをするものでございます。

それでは、地区計画の変更の概要について御説明いたします。

今回変更する地区計画は、画面に表示していますピンク色の都心幹線道路沿道地区、オレンジ色の平和大通り地区、水色のリバーフロント地区の3地区です。これらの地区のうち、楕円形の都心に位置し、指定容積率700%以上の高容積率を指定している幹線道路の沿道地区を変更の対象区域とします。この区域を表示したものは次の画面になります。

画面は、変更の対象区域を示しております。この対象区域の都心部の幹線道路の沿

道において、その魅力向上とにぎわいを創出することを目的に、一定の要件を満たす建築物に対して、その内容に応じて容積率を割り増すこととしております。

容積率を割り増す一定の要件について、具体的な内容を御説明いたします。

まず、①オープンスペースの確保については、壁面の後退や敷地面積などの要件を満たす場合、指定容積率に50%を加算することにします。

次に、②商業・業務系用途の誘導については、店舗、飲食店、ホテル、オフィスなどの都心の活性化やにぎわいに資するものを幅広く誘導することとし、その用途に供する面積が、1階部分についてはその階の床面積の3分の2以上、かつ、建物全体では全体の延べ面積の3分の2以上とする要件を満たす場合、先ほどの①に50%を加えた合計100%を指定容積率に加算することにします。

次に、③良質なホテルの誘導については、ホテルの用途に供する客室要件を満たす場合、先ほどの②に50%を加えた合計150%を指定容積率に加算することにします。なお、客室要件につきましては、総客室数が50室以上、かつ、15平米以上の一人用客室と22平米以上の二人用客室の合計が、総客室数の2分の1以上を備えたホテルであることを要件としております。

次に、④コンベンション機能を備えた良質なホテルの誘導については、先ほど御説明しました良質なホテルの要件を満たし、さらに1室で1,000平米以上のホールなどを備えた場合、先ほどの③に50%を加えた合計200%を指定容積率に加算することにします。

以上が、地区計画の変更の概要となります。

次に、本年7月の都市計画審議会では、当該地区計画の見直し方針などを報告した際、委員から「経済団体などに意見を聞いたかどうか」との意見がありました。これを受け、経済団体へ意見聴取した結果を報告させていただきます。

経済界への意見聴取は、広島商工会議所の都市機能強化委員会、広島経済同友会のまちづくり委員会と広島ブランド委員会、広島県宅地建物取引業協会の中支部及び東支部に対して内容を説明し、意見を聴取しました。

その結果、「スピード感をもって見直しを行ってほしい」や、「大規模な敷地については、将来的にさらなる緩和を検討してほしい」といった御意見をいただき、特に反対の意見はございませんでした。

以上の地区計画変更を行うに当たり、市条例に基づく原案の縦覧を、本年9月25日から10月10日まで、法に基づく案の縦覧を、11月1日から15日まで、それぞれ行いました。案縦覧時に関しましては、縦覧者が3名、意見書の提出が1件ありました。

意見書につきましては、お配りしております資料、こちらのA4サイズの54回都市計画審議会会議資料という中の資料3というところにとじております。こちらをごらんください。資料3の2枚開いていただいて、A3判が折り込んでいるかと思いますが、そちらをごらんください。

左側に意見書の要旨、右側に広島市の考え方を示しております。

まず、意見書の要旨ですが、外壁後退について次の2つの理由により再考してほしい。1つ目として、2メートルの外壁後退を必須とする要件は、角地や三方接道地では、一方接道地と比べて外壁後退量が大きく公平性を欠く。2つ目として、回遊性の確保の観点から外壁後退を適用するのであれば、1階部分のみセットバックとするなど、建築計画に対する影響を最小限にとどめてほしいというものでございます。

これに対する本市の考え方ですが、右側になります。今回の変更で適用する容積率割り増し型の地区計画は、特定の用途の建築物について容積率を割り増す場合は、歩道上空地など、道路に沿って連続した一定の空間が確保されることが国の定めで都市計画運用指針に示されています。

このことを踏まえ、今回の地区計画変更では、容積率緩和の対象となる敷地について、まず1つ目として容積率緩和を受けた建築物は、周囲よりもボリュームがアップし、周辺道路の利用者に対して圧迫感を与えることから、全ての道路で壁面後退させ、空間の広がりゆとりを創出する。2つ目として、壁面後退により、歩行空間の確保と交差点部における視認性の確保を図る。これらの理由により、接する道路全てにお

いて壁面後退を2メートル後退することとしております。

以上が意見書に対する本市の考え方です。

これで、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。

○三浦会長

それでは、第2号議案につきまして、御質問、御意見等ありましたらお願いいたします。

○三宅委員

前日も報告されて、このたび意見を聞かれて、結果としてこういう案をつくられて、これで都計審の審議が終われば議会ということになるかと思うんですけども、これ幹線道路だけですよね。以前もこの都計審の中で言わせていただきましたが、幹線道路の中、例えば薬研堀・流川地区であったりとか、袋町とか、あるいはそういったいわゆる都心内部。これは道路幅も狭いところもございますし、なかなか難しいところがあるんでしょうけれども、この幹線を頑張ってお考えようということは、これはこれで結構なことだとは思いますが、内部については、今現在どういうふうにお考えおられるのか。もし、考えておられる案がありましたら、お知らせください。

○三浦会長

はい。いかがでしょう。

○事務局（嶋司都市計画課長）

今回は幹線道路の沿道を対象にということですが、幹線道路に囲まれた区域についても、やはり低未利用地があったりというような課題というのは残っております。したがって、これらの幹線道路に囲まれた区域についても、何らかの対応はしていかないと考えています。

ただし、今回と同じような方法では、先ほど委員もおっしゃられてたように、道路の幅員が狭い関係がございますので、容積を緩和しても十分にそれが活用できないという状況がございますので、こういった地区につきましては、これらの課題が解決でき

るような方策については、当然引き続き検討していかないといけないと思っておりますし、今回の幹線道路を対象にしたこの地区計画の活用状況等も踏まえながら、この囲まれた区域についても検討を進めていきたいというふうに考えております。

○三宅委員

例えば福岡市さんとか、政令市の中でもそういった都心内部に、例えば路面駐車場がたくさんできて、何かちょっとここ寂しくなったよねというような声をいろいろ聞かれて、実はさまざまな政令指定都市と言われるところで、その都心部の内部、道路幅員がないところの都市計画についてどういうふうに考えていくかということは、それぞれいろいろと知恵を出されて考えておられるのをちょっと私も聞きまして、例えば具体的に言いますと、小さな土地を持ってらっしゃる所有者同士を二人で共同名義にして、その二人で建てかえると例えばインセンティブがありますよとか、あるいは、道路幅の部分について、地上を上がってきたところの空気のところを容積率として見てあげましょうとか、そういったいろんな緩和の仕方というのがあるんだそうでございます。聞かせていただきますと。

広島市においても、せっかくこのたびこの幹線道路の区画を、少し容積率を緩和してにぎやかなまちにしたいねということで書かれてるわけですから、ぜひそういうのを研究していただきたいなということを申し上げておきます。

○三浦会長

ありがとうございます。そのほかには、ありませんでしょうか。

それではないようですので、本件については特に意見がないということで、第2号議案につきましては、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)

○三浦会長

それでは、異議なしと認めます。

それでは、第2号議案につきましても、原案どおりとすることを適当と認めると、市長に答申することにいたします。

続きまして、第3号議案の審議に入ります。こちらのほう、また事務局から説明をお願いします。

○事務局（嶋司都市計画課長）

それでは、3号議案について御説明をいたします。

今回の変更は、都市計画法と、それに関連する建築基準法が、本年5月に改正され、来年4月に施行となることを受けまして、改正部分を引用している地区計画について、改正に伴う条ずれを修正するものでございます。前面のスライドにより、御説明をいたします。

まず初めに、このたびの都市計画法の改正の概要について簡単に御説明いたします。このたびの改正では、農業の利便の増進を図りつつ、これと調和した低層住宅の良好な居住環境を保護することを目的に、住居系の新たな用途地域として、田園住居地域が創設されました。また、農地の保全を図る観点から、田園住居地域内の農地においては、開発規制を強化する規定が新たに加わります。加えて、建築基準法の改正により、田園住居地域では、低層住居専用地域で建築が可能なものに加えて、農業用施設の建築が可能となります。

続きまして、このたびの地区計画の変更の概要について御説明いたします。本市の地区計画の中には、建築基準法の別表を引用して建築物の用途の制限を行っているものがあります。建築基準法の別表には、このたびの法改正により、田園住居地域に関する項目が新たに追加されるため、一部の項目で項ずれが生じます。

同様に、本市の地区計画の中には、建築基準法施行令を引用して建築物の用途の制限を行っているものがあり、施行令に関しても、このたびの法改正により田園住居地域に関する条文が新たに追加されるため、一部の条文で条ずれが生じます。

そのため、このたびの地区計画の変更では、法改正関連部分を引用している地区計画について、生じる条文ずれなどに対応した修正を行います。

今回の変更では、建築基準法の改正部分を引用して建築物の用途の制限を行っている、ごらんの6地区について、生じる条文ずれなどに対応した修正を行います。具体

的な見直し内容について、「西風新都伴南工業地区」地区計画を例に御説明いたします。

建築基準法別表第二について、ごらんのように（ぬ）項「準工業地域内に建築してはならない建築物」は、このたびの法改正により項ずれが生じ、法改正後は（る）項となります。そのため、現行の地区計画の制限内容が法改正後も維持されるよう、記載をごらんのように改めます。

以上の地区計画変更を行うに当たり、市条例に基づく原案の縦覧を、本年10月3日から16日まで、法に基づく案の縦覧を、11月1日から15日まで、それぞれ行いました。案縦覧時に関しまして、意見書の提出が1件ありました。

その内容については、先ほどと同様にA4の資料の資料4をお開きください。資料4の2枚めくった後にA3判を折り込みをしていますが、そちらをごらんください。左側が意見書の要旨です。

意見書の要旨ですが、地区計画を計画する上で重要なことは、緑をふやすこと、植樹することであるという意見がございました。これに対する本市の考えですが、今回の地区計画変更は、地区計画において引用している建築基準法の条文の条ずれなどの修正を行うものであり、計画内容そのものの内容を変更するものではございません。申し出のあった意見につきましては、地区計画の変更内容に直接関連する意見ではないと考えております。

以上で説明を終わります。御審議のほど、よろしくお願いいたします。

○三浦会長

それでは、ただいまの第3号議案につきまして、御意見、御質問等をしていただければと思います。よろしくお願いいたします。

○三宅委員

済みません、何回も。

広島市において、この田園住居地域というのはありますか。新たに創設されるんですが、あるでしょうか、ないでしょうか、教えてください。

○三浦会長

はい。お願いします。

○事務局（嶋司都市計画課長）

現時点で、まずこれ正式に法が施行されるのが来年4月ですので、現時点で指定している地区はございませんけれども、今のところ広島市として指定をする考えはございません。

といいますのが、先ほども申し上げましたけれども、指定に伴って建築物が建てられる用途というのが、画面にちょっと今出てますけれども、この概要を説明させていただきますと、この田園住居地域といいますのは、ここに書いてますように第一種・第二種低層住居専用地域と、これに建てられる建物のというのがまず基本になります。ですから、そこに列挙してありますが、住宅とか老人ホームといったようなものが対象になります。

ただし、今回緩和される部分は下側ですけれども、農業用施設。この法改正の目的というのが、都市内にある農地を保全することが目的でございますので、農業用施設、例えば農産物の直売所であるとか、農家レストラン、あるいは農機具等を収納する施設と、こういったものが新たに建てることのできるというものでございます。

ただし、一方で、開発規制が強化されることとなります。これまでは農地において開発をしようと思えば、農業委員会への届け出によって開発が行われておりましたけれども、法改正後においては、下側になりますが、土地の造成、あるいは建築物の建築、土石等の堆積というのが、まず市長の許可が必要になってまいります。そしてさらに、300平米以上の開発というのは原則不許可というように開発に関しては強化されるということが、今回のこの田園住居地域の内容になっております。

したがって、これらの用途を指定するに当たりましては、地権者等の要望を踏まえた慎重な対応が必要であろうかというふうに考えておりますので、現時点では指定をする考えは、今のところはございません。

以上です。

○三宅委員

現時点ではないということでした。じゃあ、何でこんな建築基準法の改正があるのかということになってくるわけですが。

ちょっと調べました、私なりに。そうすると、今政府が進めております地方創生の中で特区というのをつくってまいりました。例えばこの田園住居地域というのは、新潟市なんかは特区申請をされて、農業委員会で通していくと、農業だけやってるってわけにいかなくなって、農家レストランとかやりたいよねとか、子供たちの農業体験施設をやりたいよねという話になって、実はそれなりにたくさん新潟市の中にはできて、それなりににぎわっております。それを全国に広げていこうということで、こういうふうになっておるわけですが、我が市における例えばこの田園住居地域というのが、簡単に言いますと、今現在農業振興地域、簡単に言うと農振地域、私は安芸区選出ですから、安芸区でいうと阿戸というところですが、農振の地区はこの田園住居地域になり得りますか、なり得りませんか。

○三浦会長

はい。回答をお願いします。

○事務局（嶋司都市計画課長）

阿戸地区の現在の用途地域が、先ほど申し上げた低層住居専用地域であれば可能性としてはあろうかとは思っています。

失礼しました。阿戸地域は都市計画区域外です。

○三宅委員

都市計画区域外なので、それはもちろんならないということなんでしょうけども、都市計画内で農振地域というのは、広島市にはどれぐらいありますか。

○事務局（嶋司都市計画課長）

すみません。ちょっと手元に資料がございませんので、今どれぐらいのエリアが農振地域に指定されているかわかりかねます。

○三宅委員

はい。結構です。何が言いたいかということでございますけども、結局この田園住居地域というのを例えば広島市が指定しますということになりますと、今現在東区役所で農業委員会開かれておりますが、農業委員会って実は結構時間かかります。

例えば農地の転用とか、農地の中に駐車場をつくりたいとか、そういったことの届け出をする際には非常に時間がかかります。1年とか普通でございます。これが、例えばこの田園住居地域というものを指定した場合、例えばそのいわゆる農業委員会を通してやるよりもこちらのほうが早くなるのだとか、というようなことはございますか。

○三浦会長

回答できますでしょうか。はい、お願いします。

○事務局（嶋司都市計画課長）

今の御質問ですけれども、農業振興地域は市街化区域外にあるということなので。

○三宅委員

先ほどの質問で市街化区域内にある農振地域ってありますかって言ったら、ちょっとわからないという話で、農振地域って通常は市街化区域外でありますから、簡単に言うと、広島市においてはこの田園住居地域というのは、先ほど課長さん言われたように、広島市としては当面やることがないかなというようなお話でございますよね。

やられるかどうかは、今現時点の話でございますけど、当然これ条文ができますと何年かたったらやろうかなということも、時代の編成に応じてあると思うんですよ。それはなぜかというと、建築基準法に書かれるし、条項の中に入るわけだから、都市計画の中でじゃあこれを指定していこうかって話って、多分いつか来るかもしれません。

なので、よく考えておいていただきたいのは、例えばそれをやることによってどういう周りに影響があるのだろうかとか、あるいはそういったことはやっぱり書かれて今はないので検討しないということで、条ずれだけやっとならばいいやって話じゃなくて、もしなっただけにはどういうふうに考えていくかっていう、広島市なりの基本的

な考え方をやはりきちっと持つといていただきたいなということを申し上げておきます。

以上でございます。

○三浦会長

御意見ありがとうございます。

そのほかにありますのでしょうか。

それでは、特にないようですので、本件についても特に意見がないということで、第3号議案につきましても、原案どおり可決するっていうことでよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○三浦会長

それでは、異議なしと認めます。

第3号議案につきましても、原案どおりとすることを適当と認めると、市長に答申することにいたします。

続きまして、以上で議案は終わりました、報告事項に入ります。先ほど冒頭にもありましたように、報告としては、広島市の立地適正化計画の策定についてということになります。本来であれば事務局が説明をした後に、この広島市立地適正化計画専門部会の部会長である渡邊委員から、専門部会での出された意見、どんな状況で話があり、どのような考え方になっていたのかというようなことを、いつも報告をいただいているんですけども、実は御不幸がありまして本日は御欠席されております。したがって、事務局から全体的な報告をしていただきますし、何か御意見があれば、後ほど部会長のほうにお伝えをするということにいたしたいと思います。

それでは、事務局のほうから専門部会が出された意見も合わせて報告をしていただきたいと思います。

○事務局（嶋司都市計画課長）

それでは、立地適正化計画について御説明します。資料は、先ほどお配りしておりますA3判資料のこの第5回と第6回、それから会議要旨のほうですけれども、A4

判の会議要旨第5回と第6回。こちらに基づいて、御説明をさせていただきたいと思
います。

まず、では第5回のほうから順に御説明させていただきます。立地適正化計画につ
きましては、本年の2月に都市計画審議会で、立地適正化計画の骨子案について御説
明をいたしました。その後、骨子案について市民意見募集を行い、本年9月と11月
に専門部会を2回開催しております。本日はこれらの内容について御説明をいたしま
す。

それではまず、専門部会の第5回の資料のほうをごらんください。第5回の議事は、
その資料の1ページ目にありますが、(1)の市民意見に対する本市の考え方
(案)と(2)の専門部会において整理を要する事項とされていたものに対する対応
として、①の誘導施設の具体的な対象についての2点について議論を行いました。

それではA3判資料の1ページをごらんください。骨子案への市民意見に対する本
市の考え方(案)についてでございます。

1の市民意見募集の結果ですが、募集期間は6月15日から7月14日までの1カ
月間で行い、これに対する応募者数は14名で、意見の数は33件ございました。

2の意見に対する本市の考え方(案)についてでございます。出された意見のうち、
主な意見とそれに対する本市の考え方について御説明をいたします。

まず、(1)の計画全体に関する意見としまして、2番の社会経済情勢の変化等を
十分に把握しながら適正に見直すなど柔軟に対応してもらいたいという意見がござい
ました。この意見に対しては、策定した計画については骨子案にも示しておりますが、
おおむね5年ごとに計画の評価検証を行い、必要に応じて見直しを行うこととしてお
ります。

次に、(2)現状と課題に関する意見では、9番の具体的なデータを示し、その地
域特性を踏まえた課題抽出が必要であるといった意見に対しては、人口密度や将来人
口推計、基礎的サービス施設の集積状況などをもとに、地区特性を分析し、課題を抽
出していますので、今後素案の作成に当たっては、この分析結果も記載していきたい

と考えております。

次に、（４）の都市機能誘導施設の設定に関しては、１６番の誘導施設としている商業施設は全ての商業施設を対象とするのか。に対しては、商業施設やオフィスビルなどの誘導施設については、規模要件等を設けて、対象とする施設を明確にすることとしています。

次に、２ページをお開きください。（５）の居住誘導区域の設定に関しては、１８番から２１番は同様の意見でございまして、居住誘導区域をもう少し狭く設定することを検討してはどうかといったもので、これについては、本市の人口の大半が市街化区域内に居住しており、計画期間内の人口が３％程度と緩やかであること、また本市では２００万人広島都市圏構想を掲げ、人口減少に歯どめをかける施策を進めていることから、現在の市街化区域を基本に居住誘導区域を設定することとしています。また、おおむね５年ごとに計画の評価検証を行い、人口減少が見込みを大きく上回る状態になるようであれば、居住誘導区域を縮小していくことも検討する必要があると考えております。

最後に、（７）その他、公共交通に関する意見では、３１番から３２番は基盤となる拠点地区をつなぐ公共交通の再編、強化を図ってほしいといった意見で、本市では公共交通体系づくりの基本計画を策定し、公共交通の充実強化に取り組んでいます。またこうした取り組みの状況や社会情勢の変化等を踏まえた評価検証を行い、その結果に応じた対応を検討する必要があると考えております。

以上が、市民意見に対する本市の考え方についてです。

３ページをお開きください。次は、誘導施設の具体的な対象についてです。この表は、都市機能誘導区域や高次都市機能誘導区域におけるエリアごとの誘導施設と設定の考え方を整理したものです。これらの誘導施設のうち、赤字で示した誘導施設は、規模要件を設けて誘導施設の対象を明確にするものでございます。

４ページをお開きください。ここには、先ほどの赤字で示した誘導施設について、具体的な規模要件等を示しております。

まず、（１）の商業施設についてです。これは都市機能誘導区域の一般に誘導する施設で、日々の生活を支える上で不可欠な食料品を取り扱う小売店舗を対象にし、公共交通利便性の高い都市機能誘導区域への立地が望ましいと考えられる店舗面積1,000平米以上を対象とします。

次に、（２）の大規模商業施設については、高次都市機能誘導区域の都心及び隣接エリアや広域拠点に誘導する施設で、土地の高度利用を図って建設される大規模小売店のうち、都心部や広域拠点の既存の施設の規模を勘案して、5階建て以上かつ店舗面積1万平米以上の小売店舗を対象としています。

（３）の大規模オフィスについては、高次都市機能誘導区域の都心及び隣接エリア、あるいは広域拠点に誘導する施設で、都市の活力の基礎となる働く場の創出に資するという視点から、延べ床面積1万平米以上の事務所を対象としております。

次に、（４）のコンベンション施設については、高次都市機能誘導区域の都心及び隣接エリアに誘導する施設で、国内で開催された国際会議の規模などを踏まえ、1室の床面積1,000平米以上の会議施設を対象とします。

次に、（５）文化ホールについてです。これは、高次都市機能誘導区域の都心及び隣接エリアに誘導する施設で、都市の魅力向上を図る視点からさまざまなイベント利用が可能なホールとし、都心部にはより集客圏域の広い大きなホールを備えた施設を誘導するため、1,000席以上の固定席を有するホールを対象とします。

最後に、（６）シティホテルについてです。これは、高次都市機能誘導区域の都心及び隣接エリアに誘導する施設で、都心部などでの観光客等の受け入れ環境の充実を図る視点から、来訪者が快適に滞在することができる一定水準のホテルとし、総客室数が50室以上で、15平米以上の一人用客室と22平米以上の二人用客室の合計が総客室数の2分の1以上を有するものを対象としています。

以上が、誘導施設の具体的な対象についてでございます。

それでは、この第5回の専門部会で出された意見について、報告をさせていただきます。こちらの会議要旨のほうをごらんください。

配付している資料の1ページ目をお開きください。開催日時、開催場所、出席委員などは記載のとおりでございます。

2ページをお開きください。1の市民意見に対する本市の考え方（案）について、居住誘導区域に関する主な意見としましては、福田委員から、居住誘導区域外については立地適正化計画の範囲外かもしれないが、将来像を示す必要はないか。また、渡部委員からは、広島市は人口減少が緩やかであるため、居住誘導区域を狭めて居住を誘導するのではなく、都市機能誘導区域への施設誘導が重点施策であると、はっきり書いたほうがわかりやすいといった意見がありました。

次に3ページ目にあります、2の誘導施設の具体的な対象に関する意見としましては、塚井副部長から、大規模オフィスは高度利用という観点だけでなく、災害などに備え、都市内の既存建築物の更新を図るといった観点で規模設定する必要はないか。渡部委員からは、中四国地方のエンジンにふさわしい誘導施設を設定するのであれば、コンベンション施設・文化ホール・シティホテルは今ある施設の規模よりもさらに大きい規模を設定する必要はないかといった意見がありました。

その他につきましては、資料に記載しているとおりでございます。

続いて、第6回の専門部会の内容について御説明をします。A3判のほうの資料をごらんください。

第6回の議事は、(1)の専門部会において整理を要する事項とされていたものに対する対応として、①の誘導施策についてと②の計画の評価検証の手法についての、2点について議論を行いました。

A3資料の1ページをごらんください。

1誘導施策等についてです。誘導施策については、都市機能誘導区域に係る施策。そして、居住誘導区域に係る施策。それと、立地適正化計画区域全体に係る施策の3つに分類して整理しています。

まず、(1)の都市機能誘導区域に係る施策についてです。アの誘導施設の整備に係る施策としては、①の国の財政支援、②の国の税制支援、③の国の金融支援、そし

て④の市の都市計画制度や事業者選定制度の補充支援を示しております。イのその他の施策として、①の国の財政支援に係る施策を示しております。

次に、2ページをお開きください。(2)の居住誘導区域に係る施策についてです。アの住宅の整備に係る施策。そして、イの居住環境の整備に係る施策。ウの空き家の活用や空き家の発生抑制に係る施策として、国や市の支援策を示しております。

(3)の立地適正化計画区域全域に係る施策としましては、アの交通に関する施策として、①の国の財政支援や②の市の取り組みを示しております。

次に、3ページをごらんください。2の期待される効果と評価検証の指標の設定についてでございます。今回策定する立地適正化計画は、おおむね5年ごとに計画の評価検証を行うこととしております。そこで、計画を評価検証するための指標と目標値を設定するものでございます。本市が目指している集約型都市構造の実現により、市民による本市の評価が高まることを期待しております。

具体的には、住み続けたいと思う市民の割合、暮らしやすいまちだと思ふ市民の割合、公共交通の利用のしやすさに満足している市民の割合。これらの評価を現在の基準値から期待値として設定している数値に高めることを目指しております。こうした期待される効果を実現するための指標と目標値を設定いたします。

まず、居住誘導区域に関しましては、居住誘導区域の人口密度を指標として設定します。これは、地域コミュニティの再生や生活サービス施設の維持を図るためには、一定の人口密度を維持することが重要であることから、居住誘導区域の人口密度を指標として設定します。

次に、都市機能誘導区域に関しましては、都市の居住者にとっては日常生活に身近な誘導施設の配置状況が、暮らしやすさを実感する上での基本条件となることから、都市機能誘導区域の一般の誘導施設の設置数などを指標として設定いたします。具体的には、①の商業施設の徒歩圏面積割合。②の地域医療支援病院及び在宅療養支援病院の病院数。③の地域密着型サービス事業者数。④の地域子育て支援拠点施設数とします。

最後に、公共交通に関しましては、公共交通の利便性を実感できる人がふえることが市民の満足度を高めることにつながることから、公共交通全体の1日当たりの乗車人員を指標として設定いたします。

なお、これらの指標の基準値、それから目標値と考え方については、表に示しているとおりでございます。

以上が、計画の評価検証の指標についての説明です。

引き続きまして、この第6回の専門部会で出された意見について、御報告をいたします。第6回の会議要旨のほうをごらんください。

開催日時、開催場所、出席委員などは1ページの記載のとおりでございます。

2ページをお開きください。1の誘導施策に関する主な意見としましては、容積率緩和型の地区計画について、渡部委員から、容積率緩和型の地区計画については、紙屋町から八丁堀にかけての中心部におけるホテルやオフィスへの投資を呼び込むことができるので、早期の実現を期待したい。また、施策の効果を見きわめた上で、さらに対象区域の拡大について検討していただきたいといった意見がございました。

3ページの2、計画の評価検証の指標に関する主な意見としましては、塚井副部長から、立地適正化計画が目指す集約型都市構造は、都市機能がどのように立地するかが大切であり、評価検証の際には施設数だけではなく、誘導施設の立地場所などを踏まえた分析も補完的に行っていただきたい。また、渡部委員からは、高次都市機能の誘導に関する評価検証の指標がないので、高次都市機能誘導区域における誘導施設に対する指標を設定してもよいのではないかとといった意見がございました。その他の意見につきましては、資料に記載しているとおりでございます。

このように専門部会で出された意見を踏まえまして、現在素案の作成を進めているところでございます。

以上で、専門部会で出された意見の報告を終わります。

○三浦会長

ありがとうございます。

ただいま報告がありましたけども、内容について確認をしたいとかいうことがありますでしょうか。

○宮崎委員

ちょっと1件だけ教えてください。

現状と課題の中で、9番人口が推移して人口に対する具体的なデータを示し、この地域の特性を踏まえた課題の検証が必要であるという意見をいただいておりますが、これは私は本当に一番重要なことで、基本なことであろうと思います。本市のお考えは、人口密度や将来人口推計、基礎的サービス施設の集積状況などの地域の特性を分析し、課題抽出をしていくということでございますけど、具体的にどのような分析を行い、その結果どのような課題が抽出されているのか、教えていただければと思います。

○事務局（嶋司都市計画課長）

地区特性の分析でございますけれども、これは具体的に申し上げますと、市域内を100メートル四方のメッシュに区切りまして、細かく将来人口の推計を行っております。そして、年齢構成別の人口の動向を把握をまずしております。そして、商業施設であるとか、高齢者の福祉施設などのこういった施設の立地状況などについても把握をしております。

こうした現状分析の結果から一例を申し上げますと、鉄軌道駅周辺などの利便性の高い区域に設定することとしておりますけれども、都市機能誘導区域、この一般地区の中では65歳以上の老年人口の増加、こういったものが顕著であるといったことと、地域密着型サービス事業所などの一部の高齢者福祉施設の立地が少ないといったような状況が明らかとなってまいりました。

こうした課題を踏まえまして、その対応として今後整備を進める必要がある、この地域密着型サービス事業所などの高齢者介護施設をこの都市機能誘導区域の一般地区の誘導施設として設定をしようということになったものでございます。

なお、このような分析結果につきましては、今現在素案を作成をしておりますけれども、この素案の中にこうした現状の分析結果等については盛り込んでいきたいとい

うふうに考えているところでございます。

○宮崎委員

今の課題の抽出の中で、鉄道軌道駅周辺などが高齢人口が増加をしているという傾向にあると。そのほか、課題を抽出する中で、広島市としてこういう特性があるというものが何かあれば、今報告できるものがあればちょっと教えていただければと思います。

○三浦会長

ほかにも何かありますでしょうか。

○事務局（嶋司都市計画課長）

現在我々がこの骨子案の中で設定しています誘導施設は、その都市に住んでいる居住者のための利便施設としての誘導施設と、高次な都市機能を誘導しようということで、大きく分けて2種類の誘導施設を設定しようとしています。この部分は、ちょっと広島としては特徴的なことであろうと思っています。

これは、やはり広島は中四国地方を引っ張っていく、中四国地方の中核都市として、こういった都市を引っ張っていくという上で、こういった高次都市機能がやはり充実強化、機能を強化させていく必要があるという観点から、都心部とか、そういったところには誘導するようなことを考えております。

これについても、やはり他都市、中四国地方の県庁所在地の都市なんかと比べたりしましても、やはり広島の機能集積状況っていうのは、やはりほかの都市と比べても突出しているところがございまして、こういったデータについても素案の中には盛り込んでいきたいというふうに考えております。

○宮崎委員

素案はいつごろ完成する予定ですか。

○事務局（嶋司都市計画課長）

この計画自体は、平成30年度、来年度策定を考えておりまして、今まさに素案を作成をしております。ちょっと日程はまだ日程調整中でございますけども、年を明け

た来年の2月か3月ぐらいには、専門部会を開きたいと思っております、その中でこの素案を提示して御意見をいただきたいと思っています。

その後、当然この都市計画審議会のほうにもその結果を報告させていただきたいというふうに考えております。

○三浦会長

よろしいでしょうか。

○宮崎委員

はい。

○三浦会長

そのほかにございませんでしょうか。

○若本委員

市民意見募集の中で、実は私、随分意見をお受けしまして、私を書いた意見が本市の考え方ということで掲載されていますけど、これは持ち帰ってじっくり読ませていただきたいと思います。ありがとうございました。

それと、直接ここには関係ないものかもしれないですが、立地適正化計画というのは、基本的に市をスプロール化していくのを抑制しようというような意図だろうと思うんですね。

私は西風新都のビックアーチの近くに住んでまして、今でもサッカーの試合が行われるとき非常に渋滞するんですね。現在、先ほどの計画あった石内の東地区で巨大なアウトレットモールが建設中と、既に許可も出て建設はしてるんですけど、この巨大な商業施設が郊外にできることによって、都心からまた郊外に移動する車の渋滞とかというようなところがどれほど今の道路の状況と勘案して、きちんと市のほうで把握できているのかというのが非常に気になっております。

私たちが普通に通勤とか、ほかの買い物で移動するときに渋滞に巻き込まれて動けなくなるというような懸念は、実際に住民として覚えておりますので、そのあたりの市のほうの状況をお聞かせいただければと思います。

○三浦会長

多分今のお話の内容に関しては、大規模店舗立地関係のところの資料になると思うんですけど、何か情報はありますでしょうか。

○事務局（嶋司都市計画課長）

具体的に大店立地の中の届け出に関して、ここの石内東地区の開発に関連して新たな道路整備をするというようなお話はちょっとお聞きはしてませんが、これ西風新都全体で申し上げますと、いろいろまだ整備がされてない環状線という道路がございまして、そういったのが順次今事業化をして、整備を進めているところでございまして、また公共交通、軌道系の交通でいいますと、アストラムラインの延伸という、今広域公園前駅でとまっているアストラムラインをJRの西広島駅まで延伸するといったような計画もございまして、こういったものを進めることによって、現在発生しているような渋滞というのは緩和されていくものだというふうには考えております。

○三浦会長

大店立地のほうは既に会議が終わってまして、そのときに影響度というのは恐らく出てたと思うんですけど、ちょっと今情報はないということではよろしいでしょうか。

○事務局（嶋司都市計画課長）

済みません。ちょっと。

○三浦会長

わかりました。

都市計画的には、今のところまだ未着手のものについての整備に力を注ぐということではよろしいですか。

いかがでしょうか。

○若本委員

ありがとうございます。

それと、やはりこれから将来の長い計画を見たときに、例えばアメリカの最大のウォールマートという、そのスーパーも店舗を撤退してるというような状況で、アマゾン

であるとか、そういうネット通販が非常に勢力を伸ばしてくるっていうような、要は過渡期というのは、これからどんどん変化になってくときだろうと思うんですね。

その中で、あれだけの大きな、巨大な商業施設を県外から引っ張ってきて、建設をして、ほんとにその建物がずっとテナントとして、10年、15年先も維持できるのかというのは、非常にこれからは厳しいんじゃないかなというようなことを市民なりに感じております。

ですから、できればああいう巨大な企業を誘致するっていうよりも、むしろ地元の中小企業がきちんと営業できるような形の身の丈の商業施設というか、開発とか、計画とかっていうのが、これから望まれるのではないかなと。地元の人たちが近隣に買い物に行くというような姿がいいと思うんですね。広域から、遠方から何十キロも離れたところからそこに集まってくるというような移動手段を使うというのは、非常にその施設がなくなったときに、またいろんな副作用が出てくるというような感じもしています。

以上です。

○三浦会長

御意見ありがとうございました。

そのほかはございませんでしょうか。お願いします。

○三宅委員

立地適正化計画についてちょっとお伺いしますが、最近私この立地適正化計画を見るたびに、今の広島市の施策と何が違うんだろうかと常に思うわけですよ。

なぜかといいますと、もともと国土交通省の立地適正化計画言い出した時って、人口減少しますよね、遠くに、郊外に住んでらっしゃる方が点々ばらばらだったら、行政サービス大変だから、なるべくコンパクトに集約してもらって、一つのところに集まってもらったほうが効率的ですよって言ってました。

そうすると、郊外に住んでらっしゃる方々から、「わしらが住んどるところどうしてくれるんや」というお声がたくさん出てきて、そこに良質な公共ネットワークを維

持するのだということがついたわけでございます。

今の施策と何が違うのということなんです。今も市内中心部に住んでらっしゃる方もいらっしゃるし、郊外に住んでらっしゃる方もいらっしゃって、常に公共交通は何とかせないけんということばかりやっております。

じゃあ、この立地適正化計画をつくって、じゃあ何が変わるのかなとずっと考えますと、結局例えば都心部における都市機能誘導区域といったほうがいいかもしれせん。高次都市機能の区域に対して、例えば老朽化であったり、耐震性がちょっと厳しい、例えば防火性が厳しい建物のいわゆる建てかえ促進をするのがこの計画なのか。公共交通を維持しようと思うと、基本的には公共交通の再編プラス減便ということが必要になってきます。

結局何が、この立地適正化計画で何がしたいんだろうかということが、いまだにわからない。結局今までの施策と何が違うんですかと言われたときに答えようがないので、もしその答えがあるんだったら教えていただけますか。

○三浦会長

恐らく先ほどのいろんな支援策とも関連をするんだろうと思いますけど、その辺を含めて説明ができればお願いします。

○事務局（嶋司都市計画課長）

今回我々が今考えている立地適正化計画は、特段その居住の区域を極端に狭めるという考えはございません。これは先ほど来説明してきている、当面は人口がそんなに減らないということがございますし、今200万人都市圏構想ということで、人口減少に歯どめをかけようというような取り組みをいろいろ行ってます。こういったことから、居住誘導区域は今の市街化区域を基本とするということにしております。

ですから、我々が今この計画の中で特に重点を置いているのは、今委員のおっしゃられたように公共交通、駅周辺であるとか、バスとかの公共交通の利便性の高いところに、住民の方々が利用される施設を集約して、より皆さんが利用しやすい環境を整えていこうと。どちらかという、そういった機能を利便性の高いところへ集約する

ことというのが、我々のこの計画のまず今の目標というふうに考えているところでございます。

○三宅委員

ということは、都市計画マスタープランの下位計画ですが、この立地適正化計画は。都市計画マスタープランの下位として、例えばその交通結節点と呼ばれる地域、そこに対して公共の投資、プラス民間の投資が起りやすいように、この計画で立てていくのだということを、という計画だというふうに認識してよろしいですか。

○三浦会長

はい。お願いします。

○事務局（嶋司都市計画課長）

委員おっしゃられるとおり、利便性の高いところにそういった施設を誘導していくということは、まさにそういった民間の投資を駅周辺とかバス停周辺の利便性の高いところに立地していただくというのが狙いとしてあります。

○三宅委員

とても重要なことなので、最後にもう一度聞いておきます。広島市では、公共施設等総合管理計画というのをつくられて、公共施設、各地域にありますさまざまな集会所であったり、公民館であったり、保育所・小学校・中学校・老人保健センター、さまざまなものをいわゆる減縮、あるいは集約、合併ということをしなければならないという計画をつくられております。それをする場合に、当然この立地適正化計画と合わせて、利便性の高いところにそれを集約していくという公共投資というのは当然考えておられると私は思っております。

もちろん住民の合意形成が非常に厳しい環境なので、すぐには進みませんが、当然そういった計画を持ちながら立地適正化はやっていかないと、絶対集約型にはなりません。公共の投資プラス民間の投資というのが、どちらが先なのかはわかりませんが、当然それらの計画の例えばインセンティブ、例えばきょう議題にありました容積率、あるいは税制上、金融上、先ほど説明されたようなことは、そこの地区だっ

たらあるけれども、それ以外の地区につくりたいという方がいらっしやっても、別にこれ罰則規定ございませんよね。なので、どこまでそれがきくかというのは、ちょっと疑問符がつきますが、よく考えておいていただきたいというのは、民間のことだけではなくて、市みずからがやる公共施設の設置基準であったって、当然そういうところにかかわってくるだろうなということを申し上げておきます。

終わります。

○三浦会長

はい。ありがとうございます。

そのほかには、何か意見等はありませんでしょうか。

はい。お願いします。

○井上委員

考え方の一つで、高次都市機能誘導区域で文化ホールのところなんですけども、さまざまなイベント利用が可能なホールというよりか、方向的には広島にしかない特別な、より専門的なホールって言ったほうが何か魅力があるのかなという観点もあるのかなというふうに思いました。

○三浦会長

はい。ありがとうございます。

今のは御意見ということで、それだけでよろしいでしょうか。

そのほかにございませんでしょうか。

ちょっと私のほうから一つ、若干気になった部分なんですけども、第6回の資料の3ページのところですね。期待される効果と評価検証の設定についてということで、基準値の部分で、現在暮らしやすいまちだと思える市民の割合が25%ということで、少し低い数値で、さらに今後期待される値等、平成42年度で55.8という数字が出てはいるんですけども、このあたり同じような調査をしている他の政令市と比べると、基準も低いし、目標値もちょっと低いんじゃないかなという気はするんですけども。そのあたりは何か分析されてますでしょうか。

はい。お願いします。

○事務局（嶋司都市計画課長）

今回設定しておりますこの基準値にしても、期待値、市民意識調査の結果をもとに設定しておりますけれども、これは現在広島市の中で策定してる計画なんですけれども、創生総合戦略という計画をつくっております、そちらで掲げております現在の基準値、あるいは期待値というものを引用してきております。

ですから、今後おっしゃられるように項目によっては割合が低いというものもございますけれども、特に今会長がおっしゃられた暮らしやすさというところの評価なんですけれども、これ選択肢で選んでいただく回答形式になっておりまして、一番評価の高い回答が暮らしやすいまちだと思う。「そう思う」というのが一番いい評価の選択肢になっています。これが全体の今ここに書いています25%ということで、実はその2番目に評価をしております「ある程度そう思う」というのが、これが大半61%ぐらいを占めている状況です。

ですから、この「ある程度そう思う」というところの人たちを一番最上位の評価に少しでも上げていくというために、我々としてまずはこの計画の中でできること、先ほど申し上げているような施設を誘導する、利便性の高いところへ立地をさせていくことによって、そう感じる市民の割合をふやしていきたいというふうに思っているところです。

以上です。

○三浦会長

多分、そちらのほうの分析にはあると思うんですけども、完全にそう思うということまではっきり断定できない方が、何をもってそういうふうに評価をしたかということまでは一応分析をされてるというふうに受けとめてよろしいですか。

○事務局（嶋司都市計画課長）

具体的に「そう思う」ではなくて「ある程度そう思う」というふうに回答された方が、ちょっとどういった御意見をお持ちかということまでのデータは手元にはご

ございませんので、ちょっとそこら辺の詳しい分析は今の時点ではわかりません。

○三浦会長

あるいは、あまりいい評価を得られてない方が何をもってそういうふうに評価をしたかっていうとこの分析をした上で、じゃあそこに対応して何をするかということを考えていかないといけないかなと思いました。ありがとうございました。

ほか、よろしいでしょうか。

では、以上で今の報告についても終了させていただきます。ありがとうございました。

予定されました案件は、以上で終了となります。

事務局から何かありますでしょうか。

○事務局（嶋司都市計画課長）

きょうはどうもありがとうございます。本日いただいた意見を踏まえまして、引き続きこの立地適正化計画については、その策定に進めていきたいと、取り組んでいきたいというふうに考えております。

以上でございます。

○三浦会長

以上で、本日の審議会を終了いたします。大変お忙しい中御出席いただき、また多数の意見いただきありがとうございました。

以上で終わります。