

第 256 回 広島県都市計画審議会 議事録

- 1 日 時 令和7年2月5日(水) 13:30～15:10
- 2 場 所 サテライトキャンパスひろしま 504 中講義室
(Web 会議併用)
- 3 出席委員 別紙のとおり
- 4 議 題 等 付議案件 4件、報告事項 2件
- 5 担当部署 広島県 土木建築局 都市計画課 施設計画グループ
(082) 513-4117(ダイヤルイン)

目 次

1 開会	1
2 議事	2
第 1 号議案 広島圏都市計画区域の変更について	5
第 2 号議案 広島圏都市計画区域区分の変更について	5
第 3 号議案 備後圏都市計画区域区分の変更について	7
第 4 号議案 本郷都市計画事業東本通土地区画整理事業の事業計画に係る意見書について	11
報告事項 市街化区域内の土砂災害特別警戒区域を市街化調整区域に編入する取組方針【令和7年度以降】(案)について.....	15
報告事項 都市再開発の方針の策定について(着手).....	20
3 閉会	21

広島県土木建築局都市計画課

1 開会

開会 13:30

○司会 それでは定刻より少し早いですが、ただ今から、第 256 回広島県都市計画審議会を開催します。

はじめに、審議会を傍聴される方々をお願い申し上げます。

本日受付にて配布いたしました「傍聴に際しての遵守事項」をご確認いただきますようお願い申し上げます。

次に、報道関係者様へのお願いでございます。

カメラ撮影等は、審議会運営の支障とならないよう、ご協力をいただきますようお願い申し上げます。

○司会 それでは改めまして、委員の皆様にはご多用のところ、また寒い中ご出席いただき、誠にありがとうございます。

本日の会議資料についてご確認をお願いします。

お手元にお配りしておりますのは、

- ・次第
- ・委員名簿
- ・配席表
- ・議案集
- ・資料1から資料4 各議案等の説明スライド資料

をお配りしております。資料について、不足はございませんでしょうか。

○司会 本日、名簿のお名前の右側に「オンライン出席」と記しました5名の委員の皆様には、ウェブ会議システムを通じてご出席いただいております。

ウェブ会議システムの回線状況等により、音声聞き取りにくい場合などには、進行を調整させていただく場合がございますので、ご理解いただきますよう、お願い申し上げます。

また、本日の会議時間は、4つの議案と2つの報告事項を合わせまして、約2時間半を予定しております。

長時間となりますことから、第3号議案の審議終了後に休憩を挟ませていただくことを予定しておりますので、ご協力をお願いします。

それでは、ここからの議事は、審議会運営規程第5条により、会長が「会議の議長」となっておりますことから、藤原会長、よろしくお願いいたします。

○藤原会長 皆さまこんにちは。寒い中お集まりいただきましてありがとうございます。

○藤原会長 それでは早速ですが、審議会に入らせていただきたいと思います。

本日の出席委員ですが、この会場に 13 名、オンラインで5名、合計 18 名の参加をいただいております。

2分の1以上の出席となりますので、審議会条例第5条により、この会は有効に成立します。これより、第 256 回広島県都市計画審議会を開会します。

○藤原会長 まず、議事録署名委員を指名させていただきます。

今回は渡邊委員。

○渡邊委員 はい。

○藤原会長 松岡委員。

○松岡委員 はい。

○藤原会長 よろしく申し上げます。

2 議事

○藤原会長 それでは、議事次第に沿って、進めたいと思います。

よろしく申し上げます。

本日は、付議案件が4件、報告事項が2件です。

第1号議案から第3号議案については、都市計画の変更に係る議案、第4号議案については、土地区画整理法第55条に基づく、土地区画整理事業の事業計画に係る意見書に関するものです。

第1号議案から第3号議案までについては、関連した付議案件となっていますので、一括で説明をお願いします。それでは、事務局から説明をお願いします。

○都市計画課長 都市計画課長、梶村です。

それでは、第1号議案から第3号議案について説明します。

本議案は、県内にある2つの都市計画区域について、区域の変更及び区域区分の変更を行うものです。

前方のスライドで説明します。

なお、お手元の配付資料では、資料1となります。

説明時間は、約40分を予定しています。

なお、第2号議案の広島圏都市計画区域区分の変更のうち、広島市域分については、政令市である広島市の決定案件となりますので、広島市域分の個別の変更箇所などの説明は割愛します。

また、第1号議案から第3号議案までは関連する内容ですので、共通する部分について、冒頭で説明した上で、それぞれの議案に係る詳細の内容について説明します。

まず、第1号議案は都市計画区域の変更です。

都市計画法第5条に基づき、一体の都市として総合的に整備、開発、保全する必要がある区域について、都市計画区域を拡大するものです。

都市計画区域とは、健康で文化的な都市生活と機能的な都市活動を確保するという、都市計画の基本理念を達成するために、都市計画法と建築基準法等の法令の適用を受ける土地の区域の範囲として県が指定するものです。

今回は、「広島圏都市計画区域」において、都市計画区域の変更を行います。

次に、第2、第3号議案は、区域区分の変更です。

これは、本審議会にて諮問・答申を受け、令和3年3月に県が策定した都市計画区域マスタープランにおいて設定した将来の市街化区域面積の規模、いわゆるフレームの範囲内で、今後市街地の形成が確実と見込まれる区域や、市街化を抑制していくべき区域等について、区域区分を見直すものです。

都市計画区域マスタープランにおいて、広域的観点から見た将来像を示し、この将来

像の実現に向けて、土地利用計画など、個別の都市計画を決定しています。

次に、区域区分について説明します。

区域区分とは、都市計画区域内での無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るために、「市街化区域」と「市街化調整区域」との区分を定めるものです。

まず、「市街化区域」は、道路や下水道などの公共施設の整備を優先的に進め、計画的に良好な市街地形成を図る区域です。

次に、「市街化調整区域」は、農地などの保全を優先し、市街化を抑制する区域です。

また、「特定保留区域」は、計画的な市街地整備の実施の見通しがあり、市街化区域とすることが妥当とされる地区のうち、市街地の形成に相当期間を要するなど、市街化区域への編入要件が整っていない地区を位置付け、編入要件が整った時点で市街化区域に編入する区域です。

次に、区域区分を有する都市計画区域について説明します。

本県には、3つの区域区分を有する都市計画区域、いわゆる線引き都市計画区域があり、赤色で示しています4市4町で構成する「広島圏都市計画区域」、青色で示しています4市で構成する「備後圏都市計画区域」、黄色で示しています東広島市のみの「東広島都市計画区域」があります。

今回はこの内、「広島圏都市計画区域」と「備後圏都市計画区域」について、区域区分の変更を行うものです。

なお、「東広島都市計画区域」についても、区域区分の変更に向けて、必要な手続きを進めていましたが、令和6年12月に実施した、案の縦覧において、意見書の提出があり、対応の検討に時間を要することから、本日の議案には含めていません。

次に、今回の区域区分の見直しについては、逆線引きの取組に伴う変更も含まれていますので、逆線引きの取組概要について簡単に説明します。

「逆線引き」とは、優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域である「市街化区域」を、市街化を抑制すべき区域である「市街化調整区域」に見直すことです。

本県においては、市街化区域内の土砂災害特別警戒区域を対象に、市街化調整区域に見直しを行うことで、災害リスクの高い区域における宅地化等による都市的土地利用を抑制し、災害リスクの低い区域への居住の誘導を図ります。

次に、逆線引きの必要性について説明します。

高度経済成長期に急激な人口増加と宅地需要の高まりに伴い、丘陵部を中心に住宅団地が数多く開発されており、平成13年に施行された土砂災害防止法に基づく基礎調査の結果、災害リスクの高い区域において、都市的土地利用が行われている状況が明らかとなっています。

また、平成26年8月豪雨や平成30年7月豪雨などの度重なる豪雨災害により、これらの災害リスクの高い区域において、甚大な被害が繰り返し発生しています。

土砂災害特別警戒区域の指定箇所数が全国最多である本県においては、本取組を推進することにより、災害リスクの高い区域における都市的土地利用を抑制し、災害リスクの低い区域への居住誘導を図っていく必要があります。

次に、本取組の目標について説明します。

本取組では、都市計画区域マスタープランの目標年である、概ね20年後までに、市街化区域内の土砂災害特別警戒区域の逆線引きが概ね完了することを目標とし、概ね一世代の期間が経過した50年後には、災害リスクの高い区域に居住する人がほとんどいない状況を目指します。

次に、逆線引きの実施方針について説明します。

先ほど説明したとおり、本県には全国最多の土砂災害特別警戒区域が指定されており、対象箇所が非常に多いことや、土地所有者等に対して土砂災害特別警戒区域における土地利用の危険性や、規制の必要性について理解を促す必要があることから、段階的に進めていくこととしています。

まずは、都市的土地利用の広がりを防ぎ、低未利用地への居住や店舗等の新築を抑制する観点から、市街化区域の縁辺部で、住宅、店舗、工場等の都市的土地利用が行われていない低未利用地、図の赤色で塗り潰している箇所を先行実施しています。

次に、先行的に実施する箇所の例です。

左側の航空写真のとおり、青の点線が区域区分線ですが、この区域区分線にまたがる土砂災害特別警戒区域のうち、市街化区域内がすべて低未利用地の箇所を対象に、右側の図面のとおり、黄色の部分由市街化調整区域に編入します。

次に、本取組のこれまでの経緯について説明します。

令和3年7月に、本審議会に取組方針案を報告し、取組方針を策定しています。

その後、8月からホームページ等を活用した広報活動を行いながら、12月から市町による個別説明や説明会開催等による地元調整を経て、令和4年度末に、先行的に実施する箇所として約 500 箇所を決定しました。

令和5年6月から、市町から都市計画変更素案の申出を受け、公聴会や案の縦覧等の都市計画手続きを行ってきたところです。

また、第2、第3号議案に係る案については、都市計画法第 17 条に基づき、「当該都市計画の案を公衆の縦覧に供しなければならないこと」とされていることから、令和6年 12 月 9日から 23 日まで2週間の縦覧に供したところ、意見書の提出はありませんでした。

次に、今回の区域区分見直しでは、これまで主に説明した、逆線引きを行う箇所以外の見直しも行っていますので、区域区分見直しの基本的な考え方について説明します。

まず、市街化区域の規模は、都市計画区域マスタープランの目標年次である、令和 12 年における市街化区域の規模を上限とします。

市街化区域への編入にあたっては、計画的な市街地の整備が必要かつ確実なことなどの条件を満たす土地を対象として行います。

次に、市街化調整区域への編入にあたっては、先ほど説明した、市街化区域内の土砂災害特別警戒区域のうち、市街化区域の縁辺部で、住宅、店舗、工場等の都市的土地利用が行われていない区域や、山林や農地などの今後市街地形成が見込まれない土地等を対象に行います。

なお、特定保留区域については、現時点で市街化区域への編入要件が整っていない地区を位置付け、編入要件が整った時点で市街化区域に編入します。

次に、都市計画区域マスタープランで示す市街化区域の規模について、説明します。

それぞれの圏域について、人口や産業の将来予測に基づき、令和 12 年の市街化区域の規模を設定しています。

広島圏都市計画区域では、基準年次である平成 27 年の市街化区域面積が 24,757 ヘクタール、目標年次である令和 12 年の市街化区域の規模、概ね 25,270 ヘクタールとしています。

基準年次の平成 27 年以降に、令和4年の定期見直し等において区域区分の見直しを行った結果、現時点での保留フレームは約 328 ヘクタールとなっており、これを上限として、市街化区域への編入等を行うこととなります。

同様に、備後圏都市計画区域の保留フレームが約 760 ヘクタールとなります。

以上が、今回の区域区分見直しの全体概要となります。

以降は、それぞれの都市計画区域ごとに、具体的な変更内容等について説明します。

第 1 号議案 広島圏都市計画区域の変更について

○都市計画課長 まず、第1号議案の広島圏都市計画区域の変更についてです。

広島圏都市計画区域の状況について説明します。

黒い線で示した範囲が「都市計画区域」です。

広島市をはじめ4市4町により構成されています。

次に、これまでの見直しの経緯について、説明します。

広島圏都市計画区域は、昭和 46 年に当初決定し、その後、令和4年まで5回にわたって、変更を行っています。

今回は第6回の変更となり、本年3月に都市計画区域の変更公告を行う予定としています。

今回の変更内容は、都市計画区域を指定する地区として、1地区、約 4.3 ヘクタールの区域を新たに都市計画区域に指定します。

今回、新たに都市計画区域に指定するのは、廿日市市に位置する二重原事業地区です。

今回の箇所の詳細と変更理由を説明します。

二重原事業地区は、廿日市市の中心部から約3キロメートルと近接した位置において、産業団地の開発事業が計画されており、計画的な市街地開発と合理的な土地利用の誘導、都市基盤施設の整備等により、機能的で良好な環境を有する産業団地の形成を図るため、新たに都市計画区域として指定するものです。

以上で、第1号議案の説明を終わります。

第 2 号議案 広島圏都市計画区域区分の変更について

○都市計画課長 次に、第2号議案の広島圏都市計画区域区分の変更について説明します。

まず、広島圏都市計画区域の現在の区域区分の状況について説明します。

黒い線で示した範囲が「都市計画区域」で、その中の赤色で示した範囲が「市街化区域」、その外側が「市街化調整区域」です。

次に、これまでの定期見直しの経緯について、説明します。

区域区分の定期見直しとは、都市計画区域マスタープランの改定に合わせて定期的に行う見直しで、都市計画区域マスタープランに示す市街化区域の規模等に基づいて見直しを行います。

広島圏都市計画区域の区域区分は、昭和 48 年に当初決定し、その後、令和 4 年までの間、6 回にわたり、定期見直しを行っています。

今回は定期見直しではなく、随時見直しとなり、本年 3 月に区域区分の変更告示を行う予定としています。

次に、今回の見直し概要について説明します。

上から順に、市街化調整区域から市街化区域に編入する箇所が、7 地区の約 19.2 ヘクタール、特定保留区域が、3 地区の約 132.3 ヘクタール、市街化区域から市街化調整区域に編入する箇所のうち、今後市街化の見込みがない箇所が、1 地区の約 1.05 ヘクタール、この面積には、海田町での地図精査に伴う変更を含んでいます。

最後に、逆線引きに係る箇所が、355 地区の約 29.5 ヘクタールとなります。

これらにより、変更後の市街化区域面積は、約 24,993 ヘクタールとなります。

なお、変更後の市街化区域の面積は、都市計画区域マスタープランにおいて定める市街化区域の規模である、約 25,270 ヘクタール以内となっています。

次に、今回の見直し箇所図です。

旗上げがいくつかありますが、赤色の枠が市街化区域への編入、黒色の枠が市街化調整区域への編入、青色の枠が特定保留区域を示しています。

黒く塗りつぶした範囲は、広島市の変更箇所となります。

広島市域での区域区分の変更については、広島市が決定権者となるため、これらの地区の変更について、広島市都市計画審議会に諮られており、「異議なし」と報告を受けています。

今回の見直しにおいて、広島県で変更を行う、大竹市、廿日市市、府中町、海田町、熊野町、坂町、そして呉市における変更内容について、順に説明します。

まず、大竹市の逆線引きに係る箇所の一覧です。

対象箇所は、5 地区、約 0.2 ヘクタールです。

具体的な箇所については、箇所図で説明します。

市街化区域内の土砂災害特別警戒区域を対象に、図に記載の 5 地区について、市街化調整区域に編入します。

大竹市での変更箇所は、以上の逆線引き箇所のみとなります。

次に、廿日市市です。

まず、特定保留区域一覧です。

対象箇所は 2 地区、約 94.7 ヘクタールです。

特定保留区域の箇所図です。

「上平良字広池外地区」は、山陽自動車道と西広島バイパスに隣接しており、図に示す通り、新機能都市開発事業として、土地区画整理事業による工業施設や観光交流施設の開発が予定されていますが、市街地形成が確実となるまで、市街化区域への編入を保留します。

「二重原事業地区」は、山陽自動車道宮島スマートインターチェンジに近接する丘陵地で、市施行の開発事業による新たな産業団地の造成が予定されていますが、市街地形成が確実となるまで、市街化区域への編入を保留します。

次に、廿日市市の逆線引きに係る箇所の一覧です。

対象箇所は、11 地区、約 7.4 ヘクタールです。

逆線引きの箇所図です。

図に記載の 11 地区について、市街化調整区域に編入します。

次に、府中町です。

まず、市街化区域への編入箇所一覧です。

対象箇所は、3 地区、約 0.5 ヘクタールです。

市街化区域への編入箇所図です。

上の「桜ヶ丘地区」及び下の「山田四丁目地区」は、市街化区域に接続して宅地化され、すでに市街地を形成している箇所です。

「みくまり一丁目地区」は、民間事業者による住宅団地の開発が予定されている箇所です。

次に、府中町の逆線引きに係る箇所の一覧です。

対象箇所は、5 地区、約 1.5 ヘクタールです。

逆線引きの箇所図です。

図に記載の 5 地区について、市街化調整区域に編入します。

次に、海田町の逆線引きに係る箇所の一覧です。

逆線引きにかかる箇所が 29 地区、約 1.0 ヘクタールです。

この他、地図精査に伴う変更として市街化区域全域で約 1.0 ヘクタールの変更があります。

箇所図です。

図に記載の 29 地区について、市街化調整区域に編入します。

地図精査に伴う変更に関しては、その変更を反映した図面として、整理しています。

次に、熊野町です。

まず、市街化区域への編入箇所一覧です。

対象地区は、2 地区、約 5.3 ヘクタールです。

市街化区域への編入箇所図です。

「出来庭二丁目地区」は、商業地開発が行われ、すでに市街地を形成している箇所です。「呉地三丁目地区」は、宅地開発が行われ、すでに市街地を形成している箇所です。

次に、熊野町の市街化調整区域への編入箇所一覧です。

対象箇所は、今後市街化の見込みがない箇所が 1 地区、約 0.05 ヘクタール、逆線引きに係る箇所が、7 地区、約 1.8 ヘクタールです。

市街化調整区域への編入箇所図です。

「新宮八丁目地区」は、現在も営農活動が行われており、今後市街化の見込みがないことから、市街化調整区域に編入する箇所です。

逆線引きに係る箇所は、この他、図に記載の 7 地区です。

次に、坂町の逆線引きに係る箇所の一覧です。

対象箇所は、5 地区、約 0.2 ヘクタールです。

箇所図です。

図に記載の 5 地区について、市街化調整区域に編入します。

なお、坂町での変更箇所は、以上の逆線引き箇所のみとなっています。

次に、呉市の逆線引きに係る箇所の一覧です。

対象箇所は、61 地区、約 1.8 ヘクタールです。

箇所図です

図に記載の 61 地区について、市街化調整区域に編入します。

なお、呉市での変更箇所は、以上の逆線引き箇所のみとなっています。

以上で、第 2 号議案の説明を終わります。

第 3 号議案 備後圏都市計画区域区分の変更について

○都市計画課長 続きまして、第3号議案の備後圏都市計画区域区分の変更について、説明します。

まず、備後圏都市計画区域の現在の区域区分の状況について、説明します。

黒い線で示した範囲が「都市計画区域」で、その中の赤色で示した範囲が「市街化区域」、その外側が「市街化調整区域」です。

次に、これまでの定期見直しの経緯について、説明します。

備後圏都市計画区域の区域区分は、昭和 48 年に当初決定し、その後、令和4年まで6回にわたって、定期見直しを行っています。

今回は随時見直しとなり、本年3月に区域区分の変更告示を行う予定としています。

次に、今回の見直し概要について、説明します。

上から順に、市街化調整区域から市街化区域に編入する箇所が3地区、約 3.9 ヘクタール、特定保留区域が4地区、約 47.0 ヘクタール、逆線引きに係る箇所が、139 地区、約 6.5 ヘクタールです。

これにより、変更後の市街化区域面積は、約 14,242 ヘクタールとなります。

なお、変更後の市街化区域の面積は、都市計画区域マスタープランにおいて定める市街化区域の規模である、約 15,005 ヘクタール以内となっています。

次に、今回見直しの箇所図です。

赤色の枠が市街化区域への編入、黒色の枠が市街化調整区域への編入、青色の枠が特定保留区域を示しています。

今回見直しを行う、三原市、尾道市、福山市、そして府中市における変更内容について、順に説明します。

まず、三原市の特定保留区域一覧です。

対象箇所は、2地区、約 28.2 ヘクタールです。

具体的な箇所については、箇所図で説明します。

箇所図です。

「松浜地区」は、緑地や交流厚生用地を整備するとともに、プレジャーボート保管施設を整備することとしています。

「貝野地区」は、機械類等の外貿・内貿貨物を取扱う公共ふ頭及び三原市域における住工混在の解消を図るための工業用地として整備することとしています。

これらの地区は、尾道糸崎港港湾整備事業として、広島県が公有水面埋立事業を行っている地区であり、事業が完了し、地形地物が明確になり、市街地形成が確実となるまで、市街化区域への編入を保留します。

次に、三原市の逆線引きに係る箇所の一覧です。

対象箇所は、33 地区、約 2.1 ヘクタールです。

逆線引きの箇所図です。

市街化区域内の土砂災害特別警戒区域を対象に、図に記載の 33 地区について、市街化調整区域に編入します。

次に、尾道市です。

まず、特定保留区域一覧です。

対象区域は、1地区、約 6.7 ヘクタールです。

特定保留区域の箇所図です。

「高須町丁卯新涯地区」は、業務流通施設等の工業系施設の誘導を図る地区として位置づけられており、民間による福山市域の土地と一体的な開発が予定されており、市街地形成が確実となるまで、市街化区域への編入を保留します。

次に、尾道市の逆線引きに係る箇所の一覧です。

対象箇所は、27 地区、約 0.8 ヘクタールです。

逆線引きの箇所図です。

図に記載の 27 地区について、市街化調整区域に編入します。

次に、福山市です。

まず、市街化区域編入箇所一覧です。

対象箇所は、3地区、約 3.9 ヘクタールです。

箇所図です。

「鞆町後地A地区」は、市街化区域に隣接して、公有水面埋立事業により埋立が行わ

れた箇所です。

「鞆町後地B地区」は、こちらも市街化区域に隣接して、公有水面埋立事業が行われており、現在、護岸工事が完了し、埋立を行っている箇所です。

「神辺町下御領地区」は、工業地開発が行われ、すでに市街地を形成している箇所です。

次に、福山市の特定保留区域一覧です。

対象箇所は、1地区、約 12.1 ヘクタールです。

箇所図です。

「高西丁卯新涯地区」は、先ほど尾道市のところで説明した、民間による尾道市域の土地と一体的な開発が予定されています地区で、市街地形成が確実となるまで、市街化区域への編入を保留します。

次に、福山市の逆線引きに係る箇所の一覧です。

対象箇所は、62 地区、約 2.5 ヘクタールです。

逆線引きの箇所図です。

福山市は南北に分けて示しています。

北部では、図に記載の 19 地区について、市街化調整区域に編入します。

また、南部では、図に記載の 43 地区について、市街化調整区域に編入し、合計で 62 地区について、逆線引きを行います。

次に、府中市の逆線引きに係る箇所の一覧です。

対象箇所は、17 地区、約 1.1 ヘクタールです。

箇所図です。

図に記載の 17 地区について、市街化調整区域に編入します。

なお、府中市での変更箇所は、以上の逆線引き箇所のみとなっています。

以上で、第1号議案から第3号議案の説明を終わります。

ご審議のほど、よろしくお願いします。

○藤原会長 ありがとうございます。

それでは、3つの議案の審議に入ります。

説明は、第1号議案から第3号議案まで一括で行いましたが、審議については、圏域が2つとなるので、それぞれの圏域に分けて審議を行います。

まず第1号議案と第2号議案については、広島圏域での議案となります。

これについて審議を行います。

資料1説明スライドの 21 頁からが該当箇所となりますが、21 頁から 45 頁までを、審議します。

広島圏域について、会場の委員から、何か質問・意見等あれば、挙手をお願いします。

○中原委員 はい。

○藤原会長 お願いします。

○中原委員 参考までにお聞きしたいのですが、防災対策にも関わる話というので規模感をですね、この委員会とは全く関係ないのですが、広島市域分の区域区分の変更について、箇所数及び、規模を参考までにお聞かせいただければと思うのですが。

○都市計画課長 お答えします。

広島市域分については、地区数が 232 地区、面積が約 15.6 ヘクタールとなっております。

○中原委員 これは、市街化調整区域、逆線引きの話ですね。

○都市計画課長 これは、逆線引きの地区数、面積でございます。

○中原委員 市街化区域編入及び特定保留はないか。

○都市計画課長 市街化区域に編入の箇所は、地区数が2地区、面積が約 13.4 ヘクタールとなっております。

特定保留については、地区数が1地区、面積が約 37.6 ヘクタールとなっております。

○中原委員 ありがとうございます。

○藤原会長 他にいかがでしょうか。

○藤原会長 よろしいですか。

それでは、オンラインでご参加の皆様にお伺いします。

何かご意見とか、ご質問等ございましたら、挙手をお願いします。

○藤原会長 よろしいですね。

特に意見がないようですので、第1号議案及び第2号議案について、原案通りと決しておいしいでしょうか。

○委員一同 異議無し。

○藤原会長 ご異議がございませんので、第1号議案から第2号議案については、原案通りといたします。

○藤原会長 第3号議案について審議に入ります。

備後圏都市計画区域の区域区分の変更です。

資料1説明スライド、46 頁から 67 頁までが審議の対象となります。

それでは、まずこちらの会場で、委員の方々に何かご質問、あるいはご意見等ございましたら、挙手をお願いいたします。

○藤原会長 よろしいですね。

次に、オンラインでご参加の皆様、ご質問、ご意見等ございましたら、挙手をお願いいたします。

○藤原会長 よろしいですね。

特に意見等ないので、第3号議案について、原案通りと決しておいしいでしょうか。

○委員一同 異議無し。

○藤原会長 ご異議ございませんので、第3号議案については、原案通りといたします。

○藤原会長 それでは、一旦ここで、10 分間の休憩をとらせていただきます。

○藤原会長 只今、14 時 10 分ですから、14 時 20 分から再開をさせていただきますので、よろしくお願いいたします。

オンラインで参加の皆様につきましては、接続は切らずにカメラをオフの形で、休憩をお願いします。

<<10 分間休憩>>

第 4 号議案 本郷都市計画事業東本通土地区画整理事業の事業計画に係る意見書について

○藤原会長 それでは、会議を再開させていただきます。

○藤原会長 続きまして、第4号議案について、事務局から説明をお願いします。

○都市環境整備課長 都市環境整備課長の伊達です。

よろしくお願いします。

第4号議案の「本郷都市計画事業 東本通土地区画整理事業の事業計画変更に係る意見書」について、説明を行います。

本日は、1意見書の審査手続き、2事業計画の変更内容、3意見書の内容、の順でご説明いたします。

なお、お手元の配付資料では、資料2となっています。

説明時間は 10 分程度を予定しています。

はじめに、意見書の審査手続きについて説明します。

土地区画整理事業において、施行者が事業計画を作成または変更しようとする場合、土地区画整理法に基づき事業計画の案の縦覧を行います。

この時に地権者を含む利害関係者は、県知事に対し意見書を提出することができます。

意見書の提出があった場合、土地区画整理法第 55 条第3項の規定により、意見書は県知事から都市計画審議会に付議することになります。

都市計画審議会では、付議された意見の採択・不採択について審議いただきます。

意見が採択された場合、県知事は施行者に対し事業計画案の修正を求め、施行者は必要な修正を行った後、事業計画の縦覧から手続きを行うこととなります。

意見書が不採択された場合は、設計の概要についての県知事の認可後、事業計画が変更されます。

本日は事業計画変更の修正に係る意見について、審議いただくことになり、事業計画の修正が必要な場合には「採択」、事業計画の修正が不要な場合には「不採択」、の議決をいただくこととなります。

次に、本事業の事業計画変更の縦覧及び意見書の提出状況について説明します。

縦覧は令和6年 10 月 18 日から 31 日までの2週間、意見書の受付は 10 月 18 日から 11 月 14 日までの4週間で、事業区域内の住民から1件の意見書の提出がありました。

なお、意見書の内容の審査にあたり、口頭意見陳述の申し出ができる規定となってい

ますが、申し出はありませんでした。

続きまして、事業計画の変更内容について説明します。

本事業の概要です。

施行者は三原市で、施行区域は赤色で囲んだ 47.8 ヘクタールになります。

事業期間は平成 12 年3月から令和 12 年3月です。

また、本事業は先行的な都市基盤施設の整備に併せ、計画的に地区の整備を行い、宅地の利用増進を図ることを目的としており、平成 10 年8月に都市計画決定後、平成 12 年に事業計画の決定をしています。

本事業では、都市計画道路等の公共施設や、宅地等を整備する計画としています。

今回の事業計画の変更の内容について説明します。

主な変更は、事業区域の変更、公共施設の配置変更、資金計画の変更です。

事業区域の変更は、他事業等で整備済の道路区域などの変更、測量成果等に基づく施行地区界の変更によるものです。

公共施設の配置変更は実線で丸囲いをしています2箇所について、黄色の区画道路を廃止、赤色の区画道路を追加する変更をするものです。

また、破線で丸囲いしている区画道路 11 箇所については、街区の関係地権者との協議を踏まえ、隅切りなどの道路の形状を調整したものです。

公共施設の配置変更に伴いまして、事業区域内における道路の面積は減となります。

また、事業区域の変更に伴いまして、事業の施行面積は約 477,000 平方メートルとなります。

また、今回の変更による事業全体における減歩率の変更はありません。

続きまして資金計画の変更についてです。

まず、支出については、区画道路の変更等により公共施設築造費は減となっていますが、事業全体で見ると、物価・人件費の上昇等により5億8千万円の増額となります。

収入については、交付金事業の精査等により、国庫負担補助金等が2億5千万円の減となっており、これらの減額分と支出増額分に充当するため、市の負担金が8億円の増となっています。

以上が事業計画の主な変更事項です。

ここから、本日ご審議いただく、意見書について説明します。

はじめに、意見書の審査項目について説明します。

今回提出のあった意見書には複数の意見が含まれており、この内、ご審議いただく対象は事業計画の変更内容に対する意見のみです。

意見書の、都市計画法に基づき決定された公園計画の見直し、及び看板の設置を求める意見については、事業計画の変更には関係ないため審査の対象外となります。

続きまして審議いただく意見の内容と、それに対する施行者の見解について説明します。

1つ目の意見ですが、道路計画の変更に関するもので、「説明会で集合住宅の駐車場所が確保できないため、道路計画の廃止並びに追加を行うという説明があったが、今更そのような理由での計画、しかも道路を廃止するまでの変更が認められることが理解できない。」との意見です。

こちらは、スライドに示す黄色の区画道路の計画を廃止し、赤色の区画道路を追加する変更案への意見となります。

本意見に対する施行者の見解としまして当該区画道路は、宅地の利用増進を図ることを目的に、住民の生活利便性を確保するために計画したものです。

しかし、スライドで示す土地について、計画策定時には更地でしたが、現在は宅地として利用されています。

本事業は、現状の土地利用を踏まえ、できるだけ家屋や付属する施設の移転を少なくする計画としており、街区単位で合意形成を図りながら事業を進めています。

当該街区において、今回の変更計画におきましても現状の土地利用を踏まえ、宅地の利用を増進し、住民の生活利便性が確保できる区画街路となっています。

なお、区画道路の計画の見直しにあたっては、街区の関係地権者に対し、事前に説明を行い、合意形成を図っているとのこと。

2つ目の意見ですが、事業計画の変更全体についての意見としまして、「今回提示されている各種事業計画の変更について、最後に取り残された地域に経費と工期節減のしわ寄せがきている印象が強く、当初区画整理事業に同意していた地域住民からの不信感が強くなっている。配慮をお願いしたい。」とのこと。

本意見に対する施行者の見解として、

- ・本事業は、現状の土地利用を踏まえ、できるだけ家屋や付属施設の移転を少なくする計画としており、街区単位で合意形成を図りながら、公平性を確保し事業を進めています。
- ・また、今回の変更内容については、事業の目的である宅地の利用を増進し、住民の生活利便性が確保できる計画としており、整備水準を低下させるものではありません。
- ・今後も関係地権者との合意形成を図りながら、適切な工期を確保し、事業期間内に完了するよう事業を推進してまいります。

とのこと。

最後に事務局の見解です。

- ・今回の変更については、法令等に定める技術的基準に適合する計画となっています。
- ・そのうえで、変更内容は事業目的に則しており、現状の土地利用を踏まえ、宅地の利用を増進し、住民の生活利便性を確保する計画であることから、事業計画の変更案は妥当である、と考えています。

なお、今回の変更は当区画整理事業の目的に則したものですが、その点について説明会では十分に伝わっていなかった可能性があります。

このため、県としては、施行者が丁寧な説明を行い、事業を推進するよう、引き続き助言等を行ってまいります。

説明は以上となります。

ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

○藤原会長 ありがとうございます。

それでは、議案の審議を行います。

まず会場の委員の方で、何かご質問ご意見等ございましたら挙手をお願いいたします。

○藤原会長 はい、お願いします。

○高場委員 高場です。

確認ですが、22 頁の施行者の見解のところの図面で言うと、赤色の追加の下の方を見ると、建物の上に道路が付くように見えますが、現在建物が建っているところを道路にするということでしょうか。

○都市環境整備課長 図面で図示している通り、建物が現状あり、その上に道路を作るという計画となっています。

○高場委員 ということは今の建物は撤去するということでしょうか。

○都市環境整備課長 撤去というか、移転することとなります。

○高場委員 それについては、当該所有者は了解されている、ということでしょうか。

○都市環境整備課長 建物所有者に対しては、計画の変更内容をご説明し、ご理解をいただいているところでございます。

○高場委員 わかりました。ありがとうございます。

○藤原会長 他に質問・意見等ありませんか。

○藤原会長 無いようでしたら、次にオンラインで参加の委員の方から、質問・意見等をいただきたいと思います。
いかがでしょうか。挙手をお願いします。

○藤原会長 はい、ありがとうございます。

オンライン参加の委員の方からも質問・意見はないということなので、結論としてはこの第4号議案については、原案が妥当ということになりますが、最後に説明のあった、「意図した説明が十分に伝わっていない可能性がある」ということについて、何かこれから具体的な対応はありますか。

○都市環境整備課長 この事業、かなり終盤に差し迫っておりますので、当初の説明からずいぶん時間が経っていることも踏まえまして、県といたしましては、これから、整備される区域の方々にも、個別に丁寧な説明をするよう、施行者に対して引き続き助言してまいろうと思っております。

○藤原会長 わかりました。

そのことも踏まえまして、これから改めて丁寧に説明をされるということを踏まえまして、第4号議案については「原案が妥当と考え、事業計画の修正を求める意見書を採択すべきではない」と決してよろしいでしょうか。

○委員一同 異議なし。

○藤原会長 ご異議ございませんので、第4号議案については、事業計画の修正を求める意見書を採択すべきではない、と決します。
ありがとうございました。

報告事項 市街化区域内の土砂災害特別警戒区域を市街化調整区域に編入する取組方針【令和7年度以降】(案)について

○藤原会長 続きまして、報告事項です。

次第の報告事項1番目、「市街化区域内の土砂災害特別警戒区域を市街化調整区域に編入する取組方針【令和7年度以降】(案)について」、事務局から説明をお願いします。

○都市計画課長 都市計画課長、梶村から説明させていただきます。よろしくお願いします。

報告事項としまして、市街化区域内の土砂災害特別警戒区域を市街化調整区域に編入する、逆線引きの取組に関する令和7年度以降の取組方針案について説明します。

説明にあたり、資料3-1に沿って作成した、資料3-2のスライド資料にて説明します。

説明時間は、約15分を予定しています。

本取組方針の策定趣旨について説明します。

令和3年7月に策定しました、当初の取組方針に基づき、市街化区域の縁辺部、かつ、低未利用地を対象に、1回目の逆線引きを進めており、本日の第2号議案及び第3号議案で説明を行いました。

この当初方針において、将来の目指す姿や取組を進めるにあたっての基本的な考え方等を記載しているものの、2回目以降の具体的な取組の進め方や目指す姿の実現に向けたスケジュール等を示していないことから、1回目の取組を実施する中で見えてきた課題等を踏まえ、令和7年度以降の本取組の進め方を示すものです。

なお、当初方針については、令和3年7月に開催した、第248回の本審議会において報告しております。

次に、現状・課題についてです。

本県には、全国最多となる、約4万5千箇所 of 土砂災害特別警戒区域が指定されており、平成30年7月豪雨等の集中豪雨に伴う土砂災害により、甚大な被害が発生しており、ハード・ソフト対策が一体となった総合的な防災・減災対策により、都市の災害リスクを低下させ、災害発生時においても人命を守り、被害を最小限に止めることが喫緊の課題となっています。

次に、上位計画への位置づけについて説明します。

こうした現状・課題を受けまして、県の総合計画である「安心・誇り・挑戦 ひろしまビジョン」において、災害に強い都市構造の形成を図ることとし、その実現に向けて、本県で策定している、広島県都市計画制度運用方針や都市計画区域マスタープラン等の都市計画に関する上位計画において、逆線引きの取組の推進を位置付け、県と関係市町が連携・協働し、本取組を推進することとしています。

次に、先行取組を実施して見えてきた課題等について、説明します。

まず、地元調整や本審議会、市町等からいただいた意見のうち、次回以降の取組に向けて対応等の検討が必要な意見と、それに対する課題・対応を表にまとめています。

地元調整時には、「逆線引き後もそのまま住むことができるのか」や「固定資産税はどれくらい変わるのか」など、逆線引き後も継続して居住することを想定したご質問が多数ありました。

現時点ですでに居住している宅地においては、逆線引きを実施したとしても住み続けることは可能であり、居住している限り、逆線引きにより災害リスクは軽減しないことから、逆線引きの実施よりも、災害リスクの周知や警戒避難体制の構築等のソフト対策の徹底が重要であると考えます。

また、その他の意見から、関係部局との密な連携が必要であること、実施効果等を踏ま

えた優先度を設定する必要があること、などの対応の必要性も明らかとなり、これらの点も踏まえまして、次回以降の取組に向けた方針を検討しています。

次に、先行取組での実施箇所も含めた全体箇所数について説明します。

内訳としては、市街化区域の縁辺部と内部、2つに分類した上で、それぞれについて、対象箇所内が全て低未利用地の箇所と、対象箇所内の一部でも都市的土地利用が行われている箇所に分類しまして、さらに、都市的土地利用が行われている箇所の中での低未利用地面積を表にまとめています。

先行取組の実施箇所が、オレンジで着色した部分ですが、この他にも未実施箇所がまだ多数残っており、特に、赤の点線で囲んだ部分が低未利用地の未実施箇所と、全体の6割以上を占めており、当該低未利用地の部分的な逆線引きの実施についても検討が必要であると考えています。

次に、今後の取組の方向性について説明します。

今回改めて、災害に強い都市構造の形成に向けた課題や、必要な対応について整理を行いました。

まず、近年激甚化、頻発化する土砂災害による甚大な被害が発生している、という課題に対しては、「災害リスクが高いにもかかわらず居住している」、「土砂災害の発生を阻止できていない」、「適切な避難行動をとっていない」の大きく3つの背景があると考えています。

「土砂災害の発生を阻止できていない」に対しては、従来から実施している砂防堰堤や急傾斜地崩壊対策工事等のハード対策事業、「適切な避難行動をとれていない」に対しては、従来から実施している警戒避難体制の構築等のソフト対策事業を、土砂災害による被害を未然に防ぐため、関係機関が連携しながら着実に取組を進めているところであり、今後も引き続き、徹底していく必要があります。

一方で、「災害リスクが高いにもかかわらず居住している」という課題については、「新たな開発が行われてしまう」、「危機意識が低い」など、その背景には様々な事情があると考え、発生要因を細分化しています。

まず「新たな開発が行われてしまう」という要因ですが、これは土地利用状況としては「低未利用地」となります。

必要な対応としては、すでに土砂災害特別警戒区域に指定されていることなどによる土地の価格の下落により、経済性を重視する人による開発需要が一定程度あり、価格等をコントロールすることは困難であることから、法的拘束力をもった開発規制が効果的であり、低未利用地での逆線引きを優先実施する必要があると考えています。

一方で、「危機意識が低い」や「経済的な理由で引っ越せない」、「住み慣れた地域を離れたくない」などの要因は、すでに居住されている「宅地」における要因であり、これらの要因は、逆線引きにより解決するものではなく、それぞれの要因に応じた、移転しない、あるいは移転できない理由に応じた従来のソフト対策事業の継続、拡充実施を行っていく必要があります。

これらの対策により、災害リスクの低い地域への移転が進み、低未利用地化した土地については、逆線引きを優先的に実施していく必要があると考えています。

次に、低未利用地での逆線引きの進め方について説明します。低未利用地での逆線引きを優先的に進めていくにあたり、未実施箇所がまだ数多く残っていることから、優先度を設定した上で、段階的に進めることとしています。

優先度の設定にあたり、市街化区域の縁辺部と内部に分類した上で、新たな開発を防ぐ観点から、田畑や平面駐車場等のように将来的な開発見込の高い区域と、道路や公園

等のように、新たな開発が見込まれにくい区域に分類した上で、それぞれについて逆線引きによる効果を整理し、優先度を設定しています。

結果として、市街化区域の縁辺部で、将来的な開発見込みの高い区域が、市街化区域外縁部への都市の広がりを防ぐ観点と、低未利用地への新たな開発を防ぐ観点から、最も効果的であり、優先的に実施することを考えています。

宅地も含め、全体に対するボリュームが分かるように、円グラフで示しています。

色がついている部分が低未利用地、グレーが宅地です。

低未利用地が6割強を占めています。

赤い部分が「低未利用地のうち市街化区域縁辺部」、青い部分が「低未利用地のうち市街化区域内部」です。

次回最優先で実施したいと考えています「市街化区域縁辺部で将来的に開発見込みの高い箇所」は、全体の約 21%となっています。

次回最優先で実施する箇所のイメージです。

低未利用地での未実施箇所が多く残っていることから、先行取組における意見も踏まえ、より迅速に進めていくため、土砂災害特別警戒区域内に宅地と低未利用地が混在している箇所のうち、低未利用地の部分的な逆線引きを進めることとします。

次に、今後の取組推進にあたっての留意事項について説明します。

まず、「土地所有者等との合意形成」については、今後対象箇所が非常に多くなることが想定され、それに伴い、相続人不明土地などがさらに増えることが想定されることから、より効果的、効率的な周知方法等を検討する必要があります。

また、今後低未利用地を優先実施する方針であることから、宅地については当面逆線引きを実施しないこととしていますが、「何もせず放置しておく」ということでなく、宅地の逆線引きに着手するまでの対応を記載しています。

一点目は、宅地の土地所有者等から逆線引きの希望があった場合は、直近で実施する都市計画変更における対象箇所に加えるなど、優先的に逆線引きを実施することとしています。

二点目は、宅地における逆線引きは、そこに住んでいる人がおり、生活に及ぶ影響も大きいと想定されることから、宅地における逆線引きの具体的な実施方針については、慎重に検討を進める必要があります。

また、県・市町のホームページや行政広報誌等を通じて、取組の概要や必要性、逆線引きによる影響等について広く周知し、県全体における逆線引きの推進に向けた機運醸成を図っていく必要があります。

最後に、関係機関との連携ですが、本取組の推進にあたり、県・市町における密な連携のほか、土砂災害リスク情報の認知度向上や移転支援制度の周知・充実等に向けた関係機関との連携が重要であり、関係機関と課題共有や議論を行い、必要に応じて、実施手法を改善するなど、本取組をより的確かつ円滑に推進します。

次に、本取組のロードマップについて説明します。

「概ね 20 年後に市街化区域内の土砂災害特別警戒区域の逆線引きを概ね完了させる」という目標の達成に向け、ロードマップを作成しています。

先ほど説明した優先度により、低未利用地の逆線引きを段階的に実施し、概ね 15 年後に完了させることとしています。

その後に宅地の逆線引きに着手することとしていますが、着手するまでの間についても、関係機関等と連携した従来のソフト対策の推進や、逆線引き希望の募集、機運醸成に向けた取組などを進めることとしています。

なお、このロードマップはあくまでも現時点での予定であり、取組の進捗状況等に応じて随時見直しを行いながら、目指す姿の実現に向けて、着実に取組を推進していきます。

最後に、本日ご説明しました取組方針の策定までの経緯について説明します。

令和5年5月に関係市町に対して、先行取組の振り返りアンケートを実施する形で策定に向けた検討に着手しており、その後、取組方針のたたき台や案の作成に向けて、市町との会議や、一部の市町で構成する検討ワーキングの開催、意見照会などを実施し、取組方針案を取りまとめています。

本日、本審議会での報告の後、取組方針を策定する予定としています。

以上で、逆線引きの取組に関する令和7年度以降の取組方針案に係る報告を終わります。

○藤原会長 ありがとうございました。

只今報告がありました1つ目の報告事項について、質疑応答を行います。

まず、こちらにいらっしゃる会場の委員で、何かご質問あるいはご意見等ございましたら、挙手をお願いいたします。

渡邊委員、お願いします。

○渡邊委員 報告ありがとうございます。

意見というか、配慮してくださいぐらいな、すごくソフトな感じのお話になります。

説明のあったスライド資料 5 頁に、ブルーとオレンジの色分けがあり、今回このオレンジの部分の 525 箇所、25.5 ヘクタールについて、3 年半の期間がかかったということです。

先ほど説明があったように、地権者を特定し個別説明を行うということで、県と市町が連携して取り組まれてきたことは重々承知しており、その取り組みについては、非常に敬意を表したいと思っているところでございます。

また、取組に際して県と市町の連携という言葉がありましたが、県がマニュアルを作り、そのマニュアルに基づき、県と市町が連携して取り組むということをされているという話も聞いておりますので、これについては引き続き、そういった体制で進めていくことをお願いします。

一方、5 頁目のスライドの残り箇所なのですけれども、第2ステージのハードルが、急に高くなり、箇所数も多くなっています。

ターゲットとなるのは、縁辺部の駐車場や農地等、比較的まだ建物が建っていないなど、都市的土地利用がそんなに行われていない、つまり建物が建っていないところだというふうに私は認識しているのですが、いずれにしても、とても大変な取組だと思います。

525 箇所、3 年半の期間がかかったのも、今後どの程度の時間がかかるのかというのが読み切れないところがあるのですけれども、慌てることなく着実に、総論としては非常に良い取組だと思いますので、これを着実に進めていただき、また進める中で、おそらく土砂レッドのリスクというものも意識醸成ができると思いますので、そういった意味では最終的には逆線引きという狙いはあるんですけれども、県民の意識を高めていくということも含め、引き続き取組を進めていただきたいと思います。

よろしくをお願いします。

○藤原会長 ありがとうございます。

誠にもっともな意見だと思います。

事務局から何かコメントありますか。

○都市計画課長 ありがとうございます。

この逆線引きの取組というものについては、色々な地権者及び土地所有者の方に対し、非常に影響の大きい都市計画の取組となるため、今回の先行取組においても、市町と密な連携を行った上で、丁寧に説明しながら進めてきたところでございます。

そうした中で先ほどご説明いたしました様々な課題や知見を得ることができましたので、それを踏まえ、今後の取組を進めていきたいと考えています。

県民の意識醸成の点については、県としても非常に大きな課題と認識しており、今後、様々なツールの使用や方法を検討し、市町との連携を一層密に行い、丁寧な説明を尽くして理解を得ながら進めたいと考えています。

以上です。

○藤原会長 他の委員から何かありませんか。

○藤原会長 よろしいですか。

オンラインで参加の委員の方、質問・意見等ありましたら、挙手をお願いします。

○藤原会長 水主川委員、お願いします。

○水主川委員 ありがとうございます。

意識醸成というところで、逆線引きの予定箇所を可視化したものが、常に誰でも見られるような状態になっていたらいいなと思っています。

福山でいうと、ホームページからアクセスできる都市計画情報の閲覧マップがあり、市街化区域や市街化調整区域等の情報が表示できるものがあります。

そのようなツールに、逆線引きの予定箇所やハザード情報などもリンクできる・しているようなものがあれば、誰でもこういった情報を見ることができ、土地購入を検討している方が参考とできるような、県民が気軽に利用できるようなツールにできたら良いと思います。

以上です。

○藤原会長 ありがとうございます。

○都市計画課長 ありがとうございます。

先ほど、渡邊委員から意見いただいたように、今回取組対象の箇所数は、先行取組対象の箇所数と比べて一気に多くなります。

その中で広島県としても、それぞれ関係する方々が、自分の土地・建物の状況がどうなっているかという情報が、判るようにすることは重要であると考えているところです。

少し時間は掛かると思いますが、先ほどの意識醸成ということにつながってくるところでございますけれども、地図上で対象の場所が確認できるようなツールをもって説明を行えるような、可視化できるようなものを考えているところです。時間はちょっとかかるかもしれませんが、そうしたツールを準備して、説明していきたいというふうに考えております。

以上です。

○藤原会長 ありがとうございます。

他に、オンライン参加の委員の方、いかがですか。

○藤原会長 よろしいですか。

ありがとうございます。

日本全体でいうと、大災害・自然災害が多分そんなに遠くないタイミングで来るのじゃないかと思います。南海トラフや、首都圏直下とか、いわゆる地震ですね。

それに対して、広島県は土砂災害のメッカだということで、間違いなく安全な場所がこれからはクローズアップされるし、地価にも反映されるようになると思います。

その際に、広島県はこの逆線引きの取組のように、都市計画法を上手に活用しながら、逆線引きで危ないことができるだけ無いようにする、ということを進めながら、一方で、「広島県に住んでいると安心だよ。あそこの県は安心して住めるよ」っていう、醸成という話がありましたけれども、もうちょっと一歩踏み込んだですね、「我々が住んでいる街は、南海トラフ地震が来ても大丈夫だし」、「ちょっと雨が降ってもこの地域にいれば大丈夫」というようなメッセージが伝わると、転出超過に対しても若干の正の影響は及ぼされるのではないかと考えており、言い方を変えると、絶好のチャンスでもあると思います。

これまで取り組んできた数の、10 倍の面積を第2ステージで取り組んでいくことになりましたが、これがうまくいけば、今言ったような、魅力ある広島県にちょっと近づくことができるかもわからない、という意味での意識醸成をうまくできれば、これは都市計画課だけじゃなくてですね、他の担当課との連携をとっていただきながらやるといいかな、というように感じました。

報告事項 都市再開発の方針の策定について(着手)

○藤原会長 それでは続きまして、報告事項の二つ目に移ります。

まず事務局から説明をお願いします。

○都市計画課長 報告させていただきます。

資料4の「都市再開発の方針の策定」について報告します。

ここからは、スライドで説明します。

なお、配布資料では、資料4となります。

説明は約 10 分を予定しています。

本日は、都市再開発の方針の策定に着手することから、都市再開発の方針の内容やその背景を説明した上で、策定スケジュールについて、報告します。

はじめに、都市再開発の方針について、説明します。

都市再開発の方針は、都市再開発の長期的かつ総合的なマスタープランであり、都市再開発に関する個々の事業について、都市全体から見た効果を十分に発揮させること、民間建築活動を適正に誘導すること等を主な狙いとしたものです。

なお、都市再開発の方針は根拠として、都市計画法第7条の2及び都市再開発法第2条の3に規定されており、県が策定するものです。

都市再開発の方針では、2つの事項について定めることとされています。

1つ目として「再開発の目標」を、2つ目として、「土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新に関する方針」を定めることとされています。

都市再開発の方針に定める地区として、市街化区域内の「計画的な再開発が必要な市街地」について、1号市街地及び再開発促進地区を、それぞれ位置付けることとされています。

この内、1号市街地は、都市計画区域内の市街化区域において計画的な再開発が必要な市街地を、もう1つ再開発促進地区は、1号市街地の内、特に一体的かつ総合的に

市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区とされております。

この度、都市再開発の方針を定めることとした経緯については、廿日市市より、シビックコア地区の事業を円滑に進めるため、都市再開発の方針に位置付けるよう要望を受けたことから、策定に着手することとしたものです。

なお、広島圏都市計画区域においては、現在は「市街化区域及び市街化調整区域の整備、開発又は保全の方針」の一部として、平成 10 年に都市計画決定されており、広島市のみが位置付けられています。

都市再開発の方針策定で期待される効果として、民間建築活動を再開発へ適切に誘導すること等があります。

そのほか、具体的な支援措置としては、税制優遇などがあります。

そのため、現に計画のない場合でも、再開発を適正に誘導するため、都市再開発の方針は寄与するものと考えられます。

こうしたことから、今回要望のあった広島圏域だけではなく、備後圏域も含めた、市街化区域を有する 13 市町を対象として計画的な再開発が必要な市街地について、都市再開発の方針を策定するよう調整することとしました。

策定スケジュールについて、説明します。

本日、当審議会で策定の着手について報告を行った後、来年度から、対象地区の抽出等を市町と調整を行いながら実施し、素案の作成を進めます。

それらを経て、パブリックコメント等により、県民意見を踏まえた形で令和8年度に都市計画決定をする予定としています。

なお、広島市決定分に関しても、県決定分との同時決定に向けて、広島市と調整しながら進めていく予定としています。

以上で、「都市再開発の方針の策定」に係る報告を終わります。

○藤原会長 ありがとうございます。

それでは、二つ目の報告事項の質疑に入りたいと思います。

まず、こちらの会場で何か質問・意見等ありましたら、挙手をお願いします。

○藤原会長 よろしいですか。

次に、オンライン参加の委員の方、何か質問・意見等ありましたら、挙手をお願いします。いかがでしょうか。

○藤原会長 よろしいですか。

それでは、特に意見ありませんので、この報告事項についても、ここで終わります。

ありがとうございました。

以上で、本日予定をしておりました、議案と報告事項が全て終了しました。

ありがとうございました。

オンライン参加の委員の皆様も、どうもありがとうございました。

事務局に戻します。

3 閉会

○都市計画課長 藤原会長、ありがとうございました。

委員の皆様方には、ご多忙のところ、天候が不調なところを長時間にわたり、ご審議い

ただき、誠にありがとうございました。

本年度は、本日を含めまして3回の都市計画審議会の開催となりましたが、委員の皆様方には、円滑な審議運営にご協力いただきますとともに、都市計画に係る貴重なご意見、ご知見をいただきまして、大変感謝しております。

誠にありがとうございました。

次回の審議会は令和7年7月を予定しています。

調整次第、ご案内しますので、よろしくお願いします。

以上をもちまして、第 256 回広島県都市計画審議会を閉会します。

本日は、ありがとうございました。

閉会 15:10

広島県都市計画審議会委員名簿

R7. 2. 5現在

2条1項1号委員（学識経験のある者）

	氏	名	役	職	名	摘	要
○	たか	ば	とし	お			
	高	場	敏	雄	広島商工会議所副会頭		
○	わた	なべ	かず	なり			
	渡	邊	一	成	福山市立大学教授		
○	ふじ	わら	あき	まさ			
	藤	原	章	正	広島大学教授	会長	
○	にし	な	だい	さく			
	西	名	大	作	広島大学教授	会長代理	
×	おお	た	いく	こ			
	太	田	育	子	広島市立大学教授		
○	むら	た	わ	か			
	村	田	和	賀	県立広島大学准教授（オンライン）		
×	ひやく	たけ		こ			
	百	武	ひ	ろ	県立広島大学教授		
○	か	こ	がわ	みどり			
	水	主	川	緑	特定非営利活動法人府中ノアンテナ代表理事（オンライン）		

2条1項2号委員（関係行政機関の職員）

	氏	名	役	職	名	摘	要
○	はやし		まさ	みち			
	林		正	道	中国地方整備局長（代理）		
○	せん	だい	みつ	ひと			
	仙	台	光	仁	中国四国農政局長（代理）（オンライン）		
○	かね	こ	のぶ	ひさ			
	金	子	修	久	中国運輸局長（代理）（オンライン）		
○	のり	かね	たく	じ			
	則	包	卓	嗣	広島県警察本部長（代理）		

2条1項3号委員（市町長を代表する者）

	氏	名	役	職	名	摘	要
○	いま	え	とし	ひこ			
	今	榮	敏	彦	竹原市長（オンライン）		
×	よし	だ	たか	ゆき			
	吉	田	隆	行	坂町長		

2条1項4号委員（県議会の議員）

	氏	名	役	職	名	摘	要
○	う	だ	しん				
	宇	田	伸		県議会議員		
○	き	ど	つね	ひろ			
	城	戸	常	太	〃		
○	とみ	なが	けん	ぞう			
	富	永	健	三	〃		
○	まつ	おか	ひろ	みち			
	松	岡	宏	道	〃		
○	なか	はら	こう	じ			
	中	原	好	治	〃		
○	くり	はら	しゅん	じ			
	栗	原	俊	二	〃		
○	みや	ざき	やす	のり			
	宮	崎	康	則	〃		

2条1項5号委員（市町の議会の議長を代表する者）

	氏	名	役	職	名	摘	要
×	も	たに	たつ	のり			
	母	谷	龍	典	広島市議会議長		
×	くわ	ばら	きみ	はる			
	桑	原	公	治	海田町議会議長		