

平成26年度

第1回 北広島市都市計画審議会

議 事 録

平成26年5月13日（火）
市役所本庁舎 2階 会議室

北広島市企画財政部都市計画課

議事録署名委員

3番委員 岸 邦宏

5番委員 坂 本 勉

目 次

1	開会	1
2	企画財政部長挨拶	1
3	会長挨拶	2
4	議事録署名委員の指名	2
5	議事	2
	〔諮問案件〕	
	議案 第1号 「土地利用計画制度の見直し」について 土地利用計画制度見直し方針(案)について	
	議案 第2号 「札幌圏都市計画汚物処理場の変更」について	
6	その他	19
7	閉会	21

平成26年度【第1回】北広島市都市計画審議会

- 1 日 時 平成26年5月13日（火） 10時00分～11時40分
- 2 場 所 市役所本庁舎 2階 会議室
- 3 出席者 委 員：会長ほか6名
北広島市：企画財政部長
事務局：都市計画課長ほか3名
傍聴者：なし
- 4 議 事
〔諮問案件〕
議案 第1号 「土地利用計画制度の見直し」について
土地利用計画制度見直し方針(案)について

議案 第2号 「札幌圏都市計画汚物処理場の変更」について

●出席者

【委員】

1 番委員	太田 清澄（会長）	6 番委員	佐々木 亮
2 番委員	安藤 淳一	7 番委員	鈴木 聡士
3 番委員	岸 邦宏	8 番委員	立崎 弘昭
4 番委員	（欠席）	9 番委員	（欠席）
5 番委員	坂本 勉	10 番委員	（欠席）

【北広島市】

企画財政部長	高橋 孝一
--------	-------

【事務局】

都市計画課長	池野 政敏
都市計画主査	笹原 拓己
都市計画主任	大西 康文
都市計画主事	大槻 達也

1 開会

◆池野課長 定刻になりましたので、ただいまより平成26年度第1回北広島市都市計画審議会を開会いたします。皆さんよろしくお願いいたします。

2 企画財政部長挨拶

◆池野課長 それでは次第2、企画財政部長より、ご挨拶を申し上げます。

◆高橋部長 挨拶 (省略)

◆池野課長 それでは次第にはございませんが、4月の人事異動により、事務局の2名が入れ替わりしましたので紹介いたします。新たに配属になりました大西康文主任でございます。

◆大西主任 おはようございます。建設部土木事務所から企画財政部都市計画課に配属になりました大西です。都市計画課で仕事をするのは初めてですが、北広島市のまちづくりの一翼を担うよう頑張っていきたいと思っておりますので、どうぞよろしくお願いいたします。

◆池野課長 今年度、新規採用で都市計画課に配属になりました大槻達也主事でございます。

◆大槻主事 おはようございます。今年の4月から北広島市役所に採用になりました大槻達也です。事務局として、審議会のお手伝いをさせていただきます。よろしくお願いいたします。

◆池野課長 続きまして次第3、太田会長よりご挨拶をいただき、これ以降の進行につきましては会長の方をお願いしたいと思います。それでは会長よろしくお願いいたします。

3 会長挨拶

◆太田会長 皆さんおはようございます。大変ご多忙の中お集まりいただきまして、ありがとうございます。先ほどの部長からお話がありました通り、前はJRの信号トラブルで、北広島に到着できずに欠席ということで大変申し訳ございません。ご迷惑をおかけいたしました。

新年度、第1回目の審議会ということで、改めてよろしくお願ひいたします。それでは本審議会の成立につきまして、事務局より報告をいただきたいと思ひます。

◆大西主任 本日の審議会の出席者は10名中7名で、國枝委員と田原委員、長南委員から欠席のご連絡をいただいております。

北広島市都市計画審議会条例第5条第2項の規定により本審議会は成立することを報告いたします。

◆太田会長 はい、ありがとうございます。ただいま事務局より審議会成立の報告がありましたので、お手元にお配りさせていただきます会議次第に従ひまして進行してまいりたいと思ひますので、よろしくお願ひいたします。

4 議事録署名委員の指名

◆太田会長 議事録署名委員の指名ということで、今回は岸委員と坂本委員にお願ひしたいと思ひますので、よろしくお願ひ申し上げます。

(承諾)

◆太田会長 それでは岸委員と坂本委員に議事録署名委員を引き受けいただきましたので、審議に入ってまいりたいと思ひます。

5 議事

◆太田会長 お手元に用意してあります、議案は2つございますが、まずは議案第1号の土地利用計画制度の見直し方針(案)についてということで、事務局より説明をお願ひしたいと思ひます。

◆笹原主査 都市計画課の笹原です。おはようございます。それでは土地利用計画制度の見直し方針(案)について説明させていただきます。座って説明させていただきます。皆さんのお手元にある配付資料といたしまして、土地利用計画制度の見直し方針(案)の配布資料の1ページをご覧ください。

土地利用計画制度とは都市計画法に基づき土地の使い方に関するルールを定め、個別の建築行為など規制、誘導するもので、用途地域や地区の特性に応じて定める地区計画など多くの種類がございます。資料の11ページをご覧ください。以前にも説明させていただいておりますが、再度簡単に説明させていただきます。土地利用計画制度のイメージ図の中で、都市計画マスタープランの目標実現を支えるものの1つに土地利用計画制度がございます。土地利用計画制度についてですが、北広島市は、全市域が都市計画区域となっております。その都市計画区域の中を、市街化区域と市街化調整区域に分けております。

市街化区域については、既に市街地を形成している地域、及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域です。市街化調整区域につきましては、市街化を抑制すべき区域となっております。この市街化区域と市街化調整区域を分ける作業を、通称「線引き」と言っております。なお、この「線引き」の決定については、北海道の決定案件となっております。

市街化区域の中には用途地域が指定されております。用途地域は都市計画法第8条及び第9条に規定されており、市街化区域における建築物等をそれぞれの用途ごとに、合理的に配置し、各種機能の混在を防止することにより都市全体の秩序ある発展を図り、良好な都市環境を確保しようとする制度でございます。

用途地域につきましては12種類に分かれておりまして、住居系が7種類、商業系が2種類、工業系が3種類となっております。

13ページをご覧下さい。北広島市の図面の中で色分けされ、色がついている部分が市街化区域で、用途地域が指定されている箇所になっております。凡例にもございますが、緑系が低層の住居地域、薄い緑と黄色が中高層の住居地域、赤やピンクが商業系、青と水色は工業系の用途地域であります。

またこの用途地域では容積率、建築物の敷地面積に対する建築物の延べ床面積の割合、そして、建ぺい率や外壁の後退距離、建築物の絶対高さなども定められております。用途地域を補完する制限といたしまして、特別用途地区、準防火地区、高度地区、地区計画がございます。

特別用途地区は都市計画法第8条及び第9条に規定され、地区の特性にふさわしい土地利用の増進や環境の保護など特別な目的を図るため、用途地域の指定を補完し、定める地区であります。本市では工業地域の全域、そして準工業地域の一部に特別業務地区が3つ、特別工業地区が2つ規制されております。

準防火地域につきましては都市計画法第8条及び第9条に規定され、市街地における火災の危険を防除するため、建築物を構造面から規制する制限であります。これは商業地域

と近隣商業地域の全域が規定されております。

地区計画は都市計画法第12条の4及び5に規定されておりまして、各地区の特性に応じた個性ある市街地の形成を図るため、まちづくりに必要な公園、道路などの施設、それから建築物のあり方について定めた規制で、建築物の用途や最低敷地の面積、壁面の位置、意匠や形態、かきや柵、こういったものの構造を定めております。なお、この地区計画内で建築工事を行う場合は届出が必要となります。

今回の土地利用計画制度の見直しでは、画面上でピンク色の範囲の部分でございますが、こちらの見直しを行っていきます。これらにつきましては、すべて北広島市の決定となっており、北海道に協議を行います。ご承知のこととは思いますが、今回は市街化区域の見直しについては行いません。以上が資料の1ページ、2ページの内容でございます。

資料の3ページをご覧ください。3ページの(4)でございます。見直しについての背景でございますが、昭和48年に新たな都市計画制度のもとで用途地域の指定を行ってまいりました。その後は、市街化区域の拡大や土地利用の変化に伴った変更を行ってきております。平成4年に都市計画法と建築基準法の改定により、用途地域が8種類から12種類に改正されました。この法改正を受けて、平成8年に用途地域などの全市見直しを実施いたしました。その後については全市的な見直しは行っていません。そして今回の都市計画マスタープランの改定などに、社会情勢の変化を勘案しまして、この土地利用計画制度の見直しを行うことといたしました。これらの用途地域の指定につきましては北広島市用途地域指定基準に基づき行ってまいります。

ただいまふれました都市計画マスタープランでございますが、同じページの(3)ですけど、当初は平成16年に策定いたしました。その後につきましては2つの上位計画の策定や改定、それから少子高齢化、人口減少などの社会情勢の変化、こういったことに対応するために、平成25年にこの都市計画マスタープランの改定を行い、土地利用についての課題や目標、基本方針等を定めております。

4ページをご覧ください。都市計画マスタープランの土地利用の課題と基本方針などを、抜粋・要約したものでございます。この中の変更点といたしまして、赤文字になっております。画面では赤枠になっておりますけども、「幹線道路等の沿道機能を生かした商業・業務施設などの立地を図ります。」この部分を追加しております。これは幹線沿道の未利用地の利用促進、工業専用地域の利便施設誘導などとも連携するということで、この部分を追加しております。

5ページにまいりまして地区別の課題と基本方針を抜粋・要約しております。その中で北広島駅周辺の土地の高度利用、未利用地の活用、地区コミュニティーの中心地の形成、こういったものが考えられております。こちらに関しては前回と変更点はございません。

6ページは見直しの視点及び方針になります。土地利用計画制度につきましては、市街地における土地利用の基本となる制度であることから、都市計画マスタープランに示される土地利用の方針に即した適切な見直しを行う必要があります。見直しに当たっては、都

市計画マスタープランの基本的な方向性をふまえて、見直しの視点としまして、「個性あふれる地区が結びついた緑豊かな都市」この目標に向かって進めてまいります。それで都市計画マスタープランの実現を支える視点、これが1番目となっております。こちらの部分は特に、前回と変更点はございませんが、再度説明をさせていただきます。

① 都市計画マスタープランの実現を支える視点でございますが、まちづくりの総合性や一体性を確保するため、都市計画マスタープランで示す基本方針などと整合を図ってまいります。

② 各地区における生活利便性の向上を図る視点。地区の特性に応じた、人や産業を誘導するため、地区の核作りを進めます。また、住宅地においては超高齢化社会に対応するため、日常の生活圏における利便性の向上を図ります。

③ 効率的で適正な土地利用を図る視点。効率的な土地利用を図るため、低・未利用地の有効活用、拠点地区の高度利用や、幹線道路沿道の合理的かつ効果的な土地利用を誘導します。

④ 魅力ある市街地環境や自然環境を保全する視点。本市の緑豊かな市街地や自然環境を今後も保全するため、快適な都市づくりを進めるとともに、住居、商業、工業などの機能別に適正な土地利用を図ります。

⑤ 地区の特性をふまえた市街地環境への誘導を図る視点。良好な市街地環境を形成するため、地区の特性をふまえた地区計画制度などを活用し、きめ細かい市街地環境への誘導を図ります。

このように5つの視点、方向性より導いた方針が7から9ページになります。方針につきましては以下の5つになります。方針の1つ目、住宅地における小規模店舗などの誘導。歩いて暮らせるまちを目指し、日常生活を支える利便施設を立地できるよう、住環境に配慮しながら用途地域を緩和します。これにつきましては7ページのイメージ図にもございますように、地区の幹線もしくは準幹線沿道に歩いて行ける範囲で日用品の販売店、それから、飲食店などの誘導を図れるようにしてまいります。イメージといたしましては、第1種低層住居専用地域を第2種低層住居専用地域に緩和していくことを検討していきます。

それから方針の2つ目ですけれども、8ページにまいりまして、幹線道路沿道における利便施設の誘導。幹線道路沿道の工業専用地域においては利便施設の立地を誘導し、幹線道路沿道の利用促進と利便性の向上を図ってまいります。これらについても8ページのイメージ図にございますように、現在、工業専用地域などで、工場もしくは業務施設などに特化された部分に店舗、飲食店などを立地できるように利便性の向上を図っていくということでございます。

それから方針の3つ目、拠点地区の高度利用の促進。JR北広島駅周辺については、多様な都市機能が集積しており、交通の利便性が高いことから、未利用地などの高度利用を図ってまいります。イメージ図といたしまして、土地の高度利用ということで、できるだけ低層系ではなく、中高層の土地利用を図っていくということでございます。以上の3つ

が大きな柱でございます。

その他に4つ目といたしまして、良好な市街地環境の保全と地域特性を活かしたまちづくり。これが4つ目の方針でございます。北広島市用途地域指定基準に基づき、適正な変更、容積率や建ぺい率等は現在の指定を基本的に維持してまいります。

5つ目といたしましては用途地域を補完する地区計画などの見直し、用途地域を補完する特別用途地区、地区計画については良好な住環境を形成するために定められていることから、現在の指定を基本的に維持してまいります。高度地区につきましては低層住宅地における日照確保の観点から、建築物の高さに関する北側斜線の制限、こういった適用を今後も維持してまいります。

この視点と方針の関連性につきましては次のようになります。画面の方をご覧ください。視点の②各地区における生活利便性の向上を図る視点からは、方針の1番、住宅地における小規模店舗などの誘導と3番目の拠点地区の高度利用の促進、視点の③の効率的で適正な土地利用を図る視点からは方針の2番目、幹線道路沿道における利便施設の誘導。そして視点の④魅力ある市街地環境や自然環境を保全する視点。こちらからは、方針の4番、良好な市街地環境の保全と地域特性を活かしたまちづくり、そして5番目の用途地域を補完する地区計画などの見直し、こういったところが関連しております。

今後のスケジュールでございますけども、10ページをご覧ください。この中で若干スケジュールが変更となっております。まず、ただいま説明しております見直し方針、これは本日の審議を受けて決定する予定でございます。今後、具体的な箇所、素案の検討に入っていきます。11月頃には審議会で素案の説明を行いたいと考えております。年内には素案を決定して、平成27年初めにはパブリックコメント、それから住民説明会を行う予定でございます。ここで出ました素案に対する修正を審議会④となっております原案審議、これを前回の部分から加えておりまして、審議会の中で検討をする機会を1度増やす予定となっております。ただし、ここにつきましては、パブリックコメントや説明会での意見を受けて、素案の修正を行う場合に開催するということとなります。そうしまして、最終的に原案の審議、検討を行い、平成27年10月には決定を行いたいと考えております。以上の都市計画につきまして全て北広島市の決定で北海道へ協議を行ってまいります。

11ページからは参考資料といたしまして、土地利用計画制度のイメージ図、それから用途地域図、人口と高齢化率のデータとなっております。資料ですけれども、一応表紙にも書いておりますが、赤字の部分が多岐の審議会で配りした以降で修正をしている箇所でございます。1ページの②の特別用途地区につきましては、本市では工業地域の全域及び準工業地域の一部で約235ヘクタール。これは他の用途地域や地区計画などと表現を合わせるために修正を行いました。2ページに行きまして、これらの都市計画につきましては、北広島市の市決定で都市計画審議会の議を経るという部分を追加しております。それから、4ページに先ほど説明しましたように都市計画マスタープランの基本方針の部分の追加をしております。こういった箇所を前回から修正を行っております。説明につきま

して以上でございます。

◆太田会長 ご苦労様でした。それでは細部にわたりまして今ご説明をいただいたところ
です。まず、ご質問、ご意見で審議をしてもらいたいと思いますので、少し区切ってまい
りたいと思います。今ご説明いただきましたものについて章ごとに少し区切って、ご意見
をいただきながら審議をしていきたいと思っております。まずはお手元の今説明いたしま
した資料の1ページから3ページ、タイトルとして土地利用計画制度の見直しの背景とい
うところで、1度聞きますので、質問、あるいはご意見があれば頂戴したいと思います。
各委員の皆さんよろしくお願ひしたいと思ひます。

補足ですが、3ページ目の(4)土地利用計画制度の見直しということで、ご説明があつた
通り2点あつて、平成8年度に全市的な見直しを実施して以来、この間、特に見直しを行
う大きな要因がなかつたということで見直しをしていないという。それから都市計画マス
タープランを改定したこともありますので、それへの適合性を考慮してというこの2点で、
今回の土地利用計画制度の見直しをしていきたいという説明があつたと思ひますので、繰
り返しておりますが、まずはこの1章、土地利用計画制度の見直しの背景というところで
ご意見があれば、頂戴したいと思います。まずは、ここはよろしいでしょうか。

(承諾)

◆太田会長 ありがとうございます。それでは2の都市計画マスタープランについて説明
がありました。ここについてご意見があれば頂戴したいと思いますのでお願ひしたいと思
ひます。委員の皆さんのお話をお聞きする前に、私自身がちょっと理解してないので、私
の立場から1点だけ確認させていただきたいのですが、4ページ目の赤字で書いたところ
ですね。「幹線道路等の沿道機能を生かした商業・業務施設などの立地を図ります。」とい
うところで、前回の事前説明から変わっている部分とありましたけども、これは平成16
年から平成25年の都市計画マスタープランの改定の際に出たので赤にしたのか、
あるいはそうではなくて、どこかのポジションがこういうことを入れ込んだので、ここを
追加したというのか。なぜ急にこういう項目が追加されたのか、ちょっと背景をお聞きし
ても理解できなかったものでして。

◆笹原主査 平成16年の都市計画マスタープランの策定時から書かれていた内容で、抜
粋をしていなかったのか、今回の方針の中に追記しました。

◆太田会長 説明資料としてはその部分が入り切れていなかったということですね。都
市計画マスタープランの中では、これはうたわれているということで今回明確に追加させ

ていただいたと。了解いたしました。私からの質問を含めて再度4ページ、5ページの都市計画マスタープランについてのご質問、ご意見があればいただきたいと思います。これもこういう形で整理させていただいたということによろしいでしょうか。

(承諾)

◆太田会長 ありがとうございます。続きましては6ページ以降の章題の3の土地利用計画制度の見直しの視点及び方針ということで、これも区切っていきたいと思うのですが、再度これは細分化して進めてまいりたいと思います。まず6ページの章題の3番の視点及び方針の中の(1)の見直しの視点(方向性)ということで5項目を提示してございますが、まずここに限定して、ご意見をいただきたいと思います。方針としては、1番から5番ということで異論はないかなと思っておりますがよろしいでしょうか。

(承諾)

◆太田会長 ありがとうございます。それでは、3章の(2)の見直しの方針ということでABCとナンバリングしたのですが、まずAが7ページですね。住宅地における小規模店舗などの誘導ということで、それから8ページにまいりまして、上の方が適正な土地利用を図る視点という③の中の上の方が幹線道路沿道における利便施設の誘導ということで、ここをBとしていただきたいと思います。それからその下の方ですね。8ページの下。拠点地区の高度利用促進ということでこれをC、9ページの視点の④、⑤に対応するということで、この部分をDとさせていただきます。7ページのA小規模店舗などの誘導というところでご意見をいただきたいと思います。どうぞ遠慮なく、質問も含めて、ご意見があれば頂戴して、事前説明をしていただいておりますので大体ご理解しているところだと思いますけども、いかがでございましょうか。

私の方から懸念されることを質問します。これは皆さんたぶん共通の意見になってくるのではないかと思います。7ページAですね。現在の1低層のところから準幹線沿道を2低層に変えると、その結果、今まで50㎡までの店舗兼用住宅しか建てられなかったものが、150㎡までの日用品販売の店舗、飲食店、理髪店等ができるようになるということで、具体にはコンビニもできていくというのが右の図ですね。これはこれで便利なことになって、歩いて暮らせるまちづくりということの趣旨にも合いますし、高齢化で車を離していくという中で、非常に利便性でも、いろんな意味で良い方向だと思うのですが、懸念されるのは、ニンビー(NIMBY)と言われるのですが、ノットインマイバックヤード。そういうものは良いのだけれども、自分の家の裏とか横は困るよという。この右の図でいきますとコンビニとかできて少し家から離れますと非常に便利で本当に楽になるのですが、隣の方、裏の方にとってコンビニができることによって、騒音だとか車も交通量の

問題等が出てくる。そこをどうやって丁寧に説明して合意を得ていくかという課題が残ると思います。そのことも含めて、ご意見があれば、頂戴したいと思いますけれども、いかがでしょうか。方向的にはこういう形をとっていかざるを得ないかなという気がするのですが、前回の事前説明のときに出たかどうか承知してなくて申し訳ないのですが、

北広島団地では、真ん中にサブセンター、各住区にサービスユニットと言われる近隣商業地域があり、サブセンターは歩いて行ける範囲だったのだけでも、車社会になると北広島市でも真ん中にすら来なくなってきてしまって、郊外の方に出たときに、分散的にやっていたサブセンターといわれる小さな商業のところは今、大変な状況になっていると思うのですが、そこがさらにこういう形でコンビニとかができてまいりますと、さらに苦しい状況になってくるのです。そこで商いをしている方たちへの説明とか、そこが空洞化して、本当に人がいないようものになってしまったら北広島市のまちとしても負のイメージになっていくのだらうと思うので、そこをどういうふうにしていくかということも合わせて考えていく必要が出てくるだろうという思いはしていますけれども、その辺はいかがでしょうか。

◆笹原主査 ただいま会長からもご説明ありましたように、サブセンターの商権を侵すといえますか、そこに対抗してその周辺だとか、違うところに店などができるといことで、その辺は色々と地区の合意形成を図った上で、用途地域の緩和をしていかないといけないなど私どもも思っております。ただ現況としまして、やはり北広島団地内の4つの地区にそれぞれサブセンターといわれる近隣商業地域があるのですが、こちらもかなり商店などが撤退しまして、疲弊化しております。一部はその機能を果たしていないような状況の箇所もございますので、その辺は各地区の状況を見て、サブセンターの部分を中心に疲弊化させないことも今後検討して、住民と商業者との合意形成という部分は図っていかねばならないと思っております。

◆太田会長 ぜひ、サブセンターを空洞化して、何もないという負のイメージをなくすためにやはり、他の仕掛けも相談しながらしていかねばならないのだらうと。この点はぜひご認識いただいて、総合的な計画を立てていくことに努めていただきたいと思います。基本的な方向としては今の2点がありますけど、それを総合的に解いていく努力をしていただくということで、方向としてはよろしいですか。お願いいたします。

◆岸委員 教えてほしいのですが、ここで住宅地における小規模店舗等の誘導という方針を決めたら、これは必ず第1種低層住居専用地域を第2種低層住居専用地域にしなければ

ならないということになるのですか。議論した結果、やはりやめておくかということもあり得ると思うのですが、もしもここで、こういう方針を決めたら、方針でこうなりましたので、どこか必ずやらなければいけないということになってしまうのであれば、また議論が変わってくるのですが。

◆笹原主査 検討した結果、第2種に緩和しないということになるかもしれませんが、ただいま説明をしましたように、歩いて暮らせるまちを目指して、住環境にやはり配慮しながら先ほど会長もおっしゃいましたように、その周辺の現在の商業者との兼ね合いもありますので、検討した結果、例えば住民の反対が多くてできないという場合もあるでしょうし、検討はしましたが、最終的にはできないということも考えられます。

◆太田会長 今回の岸委員のご質問の中でさらに方針として確認しておきたいのは、方針として準幹線の場所によっては、1低層から2低層に変えていくという方針を決定し、そのあとで具体の場所も提示されて、その審議もあるわけです。方針として今回決めますけども、用途地域を変えるというところでもう1度審議に掛かってきますから、そのときに、全部に展開していいのかということと、場所に限定すべきではないかという、議論も出てくるかとかと思うのですよ。今回は方針としてということ。

◆岸委員 わかりました。

◆太田会長 どうぞお願いいたします。

◆安藤委員 岸委員のおっしゃったことと関連するのですけれども、そうなるとその緩和の基準というか、個々の対応になってくると、ここはオーケーだけど、こちらダメだというふうに、かなり出てくると思うのですが、その場合の一律の基準みたいなものをある程度大まかでも作られてから、対応するのかどうか、それが市民の方に対して分かりやすいものかどうかということが1つ、うちはオーケーだよといえるかどうかのものになってくるのではないのかなということが1つあります。それともう1つは、2種に変更することで不動産価値というのが、変わるという判断をされたときに考え方はわかるのだけど、個人的には認めたくないなというようなことは、懸念材料としてあるかなという気はするのですが、以上です。

◆太田会長 税金が上がるのかどうかということですね。どうぞ。

◆笹原主査 今回は資料をお配りしなかったのですが、この変更する箇所の決定については用途地域指定基準を市で決定しておりますので、これに沿ってまず変更の案を作成してまいります。この審議会で説明をしまして、その後住民への説明、パブリックコメントという手順で入っていきます。それから不動産価値の問題ですが、1種低層から仮に2種低層に変更を行った場合、1種低層であれば建ぺい率40%で、容積率が場所によって異なりますが、50%または60%の箇所が、2種低層の場合は、建ぺい率50%、容積率が80%にそれぞれ上がります。税務の方に確認はしているのですが、1種低層から2種低層の場合は税金だとか、税率のアップは基本的にないということで報告を受けております。これが1種低層から中高層になりますと、建ぺい率、容積率が60%と200%になるので、そこまで緩和していくと、税金はアップになるのではないかと報告を受けております。以上です。

◆太田会長 よろしいでしょうか。

◆安藤委員 はい。

◆立崎委員 よろしいですか。

◆太田会長 はい、お願いいたします。

◆立崎委員 私、ここのまちに昭和52年に越してきたのです。稲穂通という幹線道路がありまして、来たときには1種住居専用だったのです。それが何年かしてから、2種住居専用となり、道路中心から何メートルか後ろまで建ぺい率も容積率も大きくなったのですね。お店はもともと、この1種と同じで、住居半分、店舗半分。それは良かったのですが、幹線道路は近所の方も多少うるさくなるだろうけれど、除雪の問題とかそういうことでいいよねということで了承したのですが、用途地域が変わった途端に、アパートな

どできたりして、外壁の後退距離も1.5メートルがなくなったりとか、北側斜線がなくなったりとか、やはりそこのお宅の南側にそういうものが建てられると、思いが変わってきてしまうという。そういうがあるので、私は今北広島市の中を見ていて、この変更というのは幹線をここからここまでをという1種低層を2種低層にとかいうことを考えなのでしょう。スポットではなくて現状を見ますと先ほど会長がおっしゃった通り、例えば団地の中でも、もともとのそういうできる地域があるわけですから、ここをあえてこうやって増やすというのは賛成しかねるといいますか、実際にその稲穂通でもお店屋さんが去年1件なくなっている。今年も1件閉鎖している。本当は近所の方は困っているのですけどね。用途地域がそうであってもそういう現象が起こるので、先ほど会長がおっしゃったように、もともとあったところをもうちょっと集約するような、行きやすいようなとかいうことを考えていったほうが、あえて僕はこの時代に考える必要はないのではないかなと感じました。

◆太田会長 今のご意見に関して、事務局の方でお答えする部分があれば、ご意見はご意見とし承ってという段階であればよろしいかと思うのですけど。

◆笹原主査 はい、若干補足なのですが、1種低層から2種低層への変更の場合は、北側斜線と建物の絶対高さの10メートル、これは変わらないので多少大きいアパートですとかも建つ可能性はあるのですが、ただいま委員のおっしゃった、高さ制限、それから外壁の後退も同じように定めておりますので、その辺の空間が狭くなるというのはないと思うのですけども、若干建ぺい率、容積率が上がるのでその分は敷地に対しての余裕という部分は少なくなるのかなと思っています。

◆太田会長 お分かりかなと思うのですが、今の事務局の説明ですと1低層から2低層になった場合には、北側斜線は同じですので、突然、日陰になるということはないのですけれども、ここに書いてあるコンビニみたいなものができると、それは当然お客が来ますし、交通の問題だとか、騒音の問題だとか、コンビニに電気がついていますので、その明るさというマイナスの部分は出てくると思うのです。特に周りの人たちにとって。広い意味合いでいくと、先ほど私はあえてサブセンターのお話をしましたけども、やはりちょっと遠い距離ではあるので、高齢化したときにあの距離を歩いていくというのは結構きつかなと。そうするとこまめに近場にできてもらうと、それはそれで便利だと思うのですが、サブセンターが空洞化してまち全体の雰囲気というのが損なわれる。岸委員からも質問があって、今立崎委員からもご指摘あったご意見も賜りながら、方針としては決定したとし

でも、具体的に用途地域を定めるときに、判断をもう1回できるかなというふうに思いますので、方針としては、素案作りに向けて作業につなげていく意味で、お認めいただくというところで進みたいと思いますけれども、ご認証をいただけますでしょうか。

◆岸委員 基本的の方針を認めることに関して、私は良いかなと思っていて、ただ正直に言うと例えば、方針Aに関しては立崎委員と同じで、現状の団地とかですね、いろんなところの住宅地とは違うかなと思いつつながら、それはまた次に、実際この方針に従ってどこをやりますというようにまた議論すればいいのかなと理解できます。ただ、基本的な立場からこれは有効な方策にはなり得ないと。ここで言ってしまえば申し訳ないのですが、なにか違うような気がします。それを事前説明の際に言わなかったのは申し訳ございません。方針としてはそういうかたちであれば、ここでもががちに決められてしまうとちょっと。

◆太田会長 鈴木委員はいかがですか。

◆鈴木委員 どっちを取るかという非常に難しく、なので今までのおまとめのように基本的な方針としてはこうだと。これから10年、20年先を考えますと、相当高齢化が進んでくるときに、それができてしまうことのマイナスという部分が、どういうふうに個別で考えていくのかということをお考えしつつも、どんどん高齢者が増えていったときに利便性を確保しつつという方針は、そういう方向で良いのではないかと思いますので、方針としてこれでオーケーなのですが、先ほど来、規制とかご指摘のように具体的に出てきたときに、しっかりそこは配慮しつつやっていくということをもう1度確認しつつ、方針としては認めるということによろしいのではないかなと思っております。以上です。

◆太田会長 ありがとうございます。それでは方針としては、こういうかたちで承認いたしますということで。

(承諾)

◆太田会長 実際に具体的な用途地域の指定の時には、審議ということになりますので、そこで再度、審議をしていきたいと思っております。よろしくお願いたします。それでは続きまして8ページの上の方のBとナンバリングさせていただきました、工業地域の幹線道路沿いに利便施設を誘導するということです。これにつきましてご質問、あるいはご意見が

あれば、いただきたいと思いますのでよろしくお願いします。

◆鈴木委員 これは私ちょっと前回欠席してしまったので、もしかしたら理解が不足している部分があればご指摘いただければと思うのですが、このBの部分のことなのですが、基本的な考え方というのは、工業専用地域というのはお店が作れません。なので、例えば国道36号沿いですとか、その部分というのは工業専用地域になっていますよね。その沿道だけの部分を工業地域にするのか、あるいは全体を工業専用地域から工業地域にするのか、このあたりどのようなことをイメージされているのか、もし具体的な地域ですとか方針がある程度固まっているのであれば、ちょっとイメージを教えてくださいと思います。

◆笹原主査 ただいま鈴木委員のご質問で、先ほど説明していただきましたように国道36号沿道と274号沿道の共栄工業団地にもございます。それでこの部分は工業専用地域で、まだイメージでしかないのですが、私どもの案といたしましては国道中心から何十メートルを、大曲や輪厚と同じように工業地域にして、特別用途地区で一部住居だとかを排除しておりますので、そちらと同じような形になるのかなと。ただし既存の建物の部分も調査して、不適合をできるだけ作らないようにもしていかなければいけないので、その部分は今後検証なのですけれども、現在イメージしているものは道路中心から何十メートルという部分で変えていくのが良いのかなと思っています。以上です。

◆鈴木委員 ひとまず、大丈夫です。ありがとうございます。

◆太田会長 繰り返しますと、今の工業専用地域を工業地域に見直して、そこに特別用途地区をかけて、住宅は排除するという形にするという基本的な感覚でよろしいですね。

◆笹原主査 はい、そうですね。イメージ図のちょっと下の方に小さく参考で書いてあるのですが、大曲新工業団地、それから大曲第3工業団地、輪厚工業団地。ここについては工業地域で特別用途地区を上乗せして、住居、福祉施設等を排除しております。今説明しておりますのが13ページの工業専用地域は、こちらの共栄と大曲の国道36号沿道、この濃い青が工業専用地域です。そして、この参考の部分に書かれています新大曲工業団地、大曲第3工業団地、輪厚工業団地、ここが薄い水色で工業地域プラス特別用途地

区として機能している工業団地になっております。

◆太田会長 幹線道路のセンターからある幅が何メートルというところを工専から工業にまずは用途地域を変更して、そこに特別用途地区を上乗せで制御するということですよ。そのとき1点は、現状の工専のところに幹線道路からある幅を工業地域にかけるときに既に出来上がっているもので、既存不適格は出てくる可能性はあるのでしょうか。

◆笹原主査 今後、基礎調査の内容なども勘案して、その部分をできるだけ作らないようにはしていきたいと思っております。

◆太田会長 これも先ほどと同じように方針としては承認していくことになったときに、具体の場所で用途地域の変更というところで、次の審議会で審査審議するということになっていきますよね。それは同じ考え方でよろしいですよ。

◆池野課長 すいません。先ほどの内容を訂正させていただきます。工業専用地域を例えば、幹線道路から幅何メートルというような用途の指定の場合、指定基準上は幹線沿道の指定ということになり、準工業地域まで変更して、特別用途地区をかけることとなります。工業地域ですと、幹線道路沿道で指定をかけるというような基準になっていなく、面的にというかたちになるものですから、準工業地域まで変更して、それから特別用途地区をかけて、上乗せで住居系を排除するというかたちになると思います。

◆太田会長 繰り返しになりますけども、工専の場合は工業ではなくて、沿道系だから準工業地域まで落として、特別用途地区をかけるというかたちで。そうすると賛成の方もいますけども、工業専用だからといって進出したとか、工業専用の方が使い勝手が良いのだということを言われる今の所有者の方もいないとも限らないですよ。

◆池野課長 現状がどのようになっているのかということは、実際に候補地が出るとそれらのチェック、検証を含めましてやった後、個別の具体的な場所が、例えば緩和できるのかできないのかという検討をすることとなります。

◆太田会長 今、鈴木委員からも質問があって、私も補足させていただいたところですけども、このBの幹線道路沿いの利便施設の誘導というところについては、用途地域を変更して、そこに特別用途地区をかけるということが、図面上でもわかるようなかたちの資料に整理し直していただけますか。今日の審議会の中ではそういう前提の中で少しご審議をいただきたいと思いますが、先ほどのAのタイプと一緒に、方針としてはこういうかたちで次の作業に入ってまいりたいということでご承認いただきたいと思いますが、いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

(承諾)

◆太田会長 では今言った資料を誤解のないよう整理していただくということと、方針としては承認いたします。具体的には、今課長が言われましたように、既存の状況を調べて、そして用途地域の変更の具体的な案を作ってください、次回の審議会の中でその具体例を持って審議をさせていただくということでよろしくをお願いします。

それでは8ページの下の方のCの拠点地区の高度利用の促進ということで、これは前回もその前々回も、お話が出たところだと思いますので、これにつきましてご審議をいただきたいと思いますが、疑問に思われるところがあって、今のBのところもそうだったので、イメージ図が変更前から変更後になると、先ほどの考え方からいくと用途地域を変更するのか、高度地区を変更するのか、その辺の基本的な考え方を言ってお示しいただきたいと思うのですけど。

◆笹原主査 はい。今私どもの考えている中では、駅周辺に市有地、市が持っている土地の部分で、未利用もしくは、有効利用を図りたい市有地がございます。その中で土地に関しまして、現在1種低層の用途地域でありますので、高度利用を図るために中高層もしくはそれ以上の用途地域に変更をしていきたいなと思っております。

◆太田会長 用途地域を変更する必要があるということですね。8ページの下、Cは補足説明がありましたように、変更前から変更後に変えていきたいということについては用途地域の変更が伴うということで前回、前々回も説明があった通りですね、北広島駅前の部分というのはまちの顔としてこれだけの規模のまちですので、密度の高い風格を持ったまちにしていく必要もあろうかというように思っておりますので、方針としては良いのではないかなと思っております。それを含めて、委員の皆さんのご意見を頂戴したいと思います。これについてはこういうかたちで進めてよろしいでしょうか。

(承諾)

◆太田会長 それでは9ページ目、視点の4、5ということで、これについては当然のことで問題がないかなと思いますが、ご意見を頂戴したいと思いますが、これについてはこういうかたちで異論はないと思いますのでよろしいでしょうか。

(承諾)

◆太田会長 ありがとうございます。続きまして10ページに移らせて下さい。この議案については最後でございますけど、今後のスケジュールということで先ほど事務局の方から説明がありました。先ほど岸委員、鈴木委員からのご質問にも連動してまいるわけですが、今日方針としては決定させていただいたとしても、素案の検討ということで具体的なものが出てまいりますので、そこでさらにふみ込んだ審議をして、場合によっては方針そのものも、再度見直しをとということにもなるかもしれませんし、方針の保留事項が具体の中で各委員の了解をいただければそのまま先に進めるということで、いずれにしても10ページ目の平成27年に入りまして、先ほど来問題になっております地域住民の考え方、パブリックコメント、あるいは地区別の説明会がありますので、ここを十分に慎重に異論のないようにしていただくということで、さらにそれでもいろんなご意見が出てくれば、素案の修正ということで、赤字に審議会4と書いてありまして、通常ではこの4というところはないこともあると思うのですが、今回先ほど各委員の皆様からもご意見が出たように地域の住民の方、商業者の方もいろんな多面的なご意見持っていると思いますのでパブリックコメント、地区の説明会をふまえて、素案の修正というのは当然予想されますので、審議会4ということも、一応スケジュールとしてお考えになっておいていただきたいなと思います。

大変長い時間をかけていただきまして、ご審議いただきましてありがとうございます。いずれにしても、今の意見付きで先に進めることで了承ということが審議会の決定だと思いますので、出されました意見については十分にお考えいただいて先に進めていただきたいと思います。審議事項がもう1点ございます。議案第2号の汚物処理場の変更について説明して下さい。

◆笹原主査 それでは議案第2号、札幌圏都市計画汚物処理場の変更について説明いたします。前回も説明いたしましたが、再度簡単に説明をしていきます。まず、処理場の概要でございますけども、汚物処理場は都市計画法第11条第1項第3号で都市施設と定められております。処理場の名称につきましては、道央地区し尿処理場でございます。平成8

年の市政施行に当たって、名前を変更しておりますが、以前につきましては長沼町ほか3町し尿処理場で行っていました。

施設の位置につきましては市内の東部地区の外れの方になりますけども、北の里469番1。市街化調整区域の中にございます。JR北広島駅から北北東に約5キロメートル。南幌町との行政界の千歳川の近くになっております。敷地面積につきましては約1.2ヘクタール。処理場の処理能力といたしましては1日当たり55キロリットルとなっております。

こちらが、し尿処理場の位置でございます。東部地区を南北に走っております道道江別恵庭線、南幌町に抜ける道道栗山北広島線が走っております、ちょうど南幌町との境でございます。図の赤い位置でございます。

こちらは航空写真で見ました処理場の拡大図でございます。赤枠の中が都市計画決定をしている地域で、約1.2ヘクタール。この中に処理場の処理施設が建っております。

こちらの施設は道央地区環境衛生組合が運営しております、構成自治体は北広島市のほかに、長沼町、由仁町、南幌町となっております。こちらは昭和59年12月9日に、当初決定を行っております。

処理場の収集区域は北広島市内では主に西の里、大曲、輪厚といった市街化調整区域の範囲で、下水処理がされていないところが主な収集区域となっております。収集の許可業者がバキュームカーによって、汚物を回収して、運搬をしております。それをここに集めて道央地区環境衛生組合が処理を行っております。

この施設の今回廃止をするという変更なのですが、経緯を若干説明いたします。処理施設の老朽化が著しくなってきました昨今、施設の更新が必要となってきました。ただし、施設の更新に事業費が約20億円程度という試算が出まして、このし尿処理場単体の整備には国の補助制度もなく、非常に多額な費用をかけなければいけないという問題が生じてきました。その中で、国土交通省のMICS事業。汚水処理施設共同整備事業という事業がございまして、この補助事業を使って整備することにより、コストの削減が図られるということになりまして、本市では公共下水道の整備を行っておりますので、下水処理センターの施設と共有化をすることによって、コストの削減も図れるということが可能になりました。これによってし尿、それから浄化槽等の汚物の受け入れ施設を現在、恵庭市との境にあります、下水処理センターの敷地内に整備をしまして、公共下水道と一体で処理を行うこととしました。そのため、こちらの北の里の施設については、機能の廃止と施設の取り壊しを行うこととしました。こういった背景がありまして、この処理場を廃止するというに至りました。

今後の予定なのですが、26年度いっぱいをかけまして、施設の取り壊しを行います。この26年度末に組合が解散し、敷地の方も処分をする予定になっております。そうしまして、27年4月から下水処理センターの方で本格稼働をしまして、し尿処理の方を開始するという予定になっております。

最後に都市計画変更についての今後の予定なのですが、2月の審議会で諮問と事前説明をさせていただきました。その後3月に北海道の都市計画課と事前協議を行いまして、意見書なしということで回答をいただいております。その後、3月27日から4月10日まで案の縦覧を行い、縦覧者と意見書については共にありませんでした。それで本日、原案通りに答申をいただきましたら、今後は北海道知事に同意協議を行いまして、回答が得られ次第、6月末ごろになるかと思っておりますが、決定の告示を行っていきたいという予定になっております。説明につきましては以上です。

◆太田会長 はい、ありがとうございます。ただいま説明いただきました議案第2号の中身について、ご質問、ご意見があれば頂戴したいと思いますのでよろしくお願いします。ここの手続的に遅れていたということはないということでしたか。もう少し早くこういう手続が進められても良かったということにはならないのでしょうか。

◆笹原主査 タイミングとしまして、どの時期に廃止というものが都市計画手続上定まっておりますので、今後組合が解散する、組合が解散する前に多分この土地の方も処分をしていくことになるのですが、土地の所有者が変わったときに、都市計画決定の網がかかっておりますと、建築物を建てる際に支障になりますので、その処分までに決定告示が行われていけば、特に問題はないということで北海道とも協議をしてきました。

◆太田会長 分かりました。以上でここの説明、補足も含めましたけども、提案の通りということでご承認いただいてよろしいでしょうか。

(承諾)

◆太田会長 はい、ありがとうございます。この件につきましては承認をさせていただきます。それでは、議事次第にありますその他ということで、事務局の方からご説明をいただきたいと思っております。

6 その他

◆池野課長 次回の審議会の日程でございますが、前回、諮問及び事前説明を行いました都市計画道路の変更、国道36号の月寒通、羊ヶ丘通の変更の審議を予定しております。これについては6月中に開催を予定しておりますが、前回の説明のとおり、警察との協議

にちょっと時間を要しているところになるものですから、今日の審議に入れなかったところがございます。これは整い次第、会長と日程を調整させていただきまして皆さんに連絡したいと思います。以上です。

◆太田会長 皆さんのご都合もあろうかと思しますので、決まり次第、すぐにご案内申し上げたいと思いますのでよろしくお願いいたします。それでは本日の審議会を終了いたしますけども、最後に各委員の皆さんからご希望等があればお話を伺いたいと思いますけどよろしいでしょうか。はい、よろしくお願いいたします。

◆岸委員 都市計画マスタープランの見直しの作業に私が携わったのですけれども、そのときの議論としては当然人口減少とか、あとは輪厚工業団地の立地の促進とかという話があって、北広島団地の住人口を増やそうとかたちで、何とか上手いこと、輪厚工業団地に立地した企業の職員が北広島団地に住むことができればいいよねと、そのために竹山の道路もやはりもう少し規格の良い道路にした方がいいという、そういう議論をした上で都市計画のマスタープラン見直し案が出されたと記憶していて、あのときの議論って専門部会の中で議論させてもらって結構良いネタがあったかなと思うのですが、果たしてそれがその後、都市計画マスタープランの中でそういうことは決して明記をされていないのですけれども、そういうアイデアというのが市の政策に反映されているのか、されていないのかという、あのときの議論のままで終わっているのか、そこら辺が見えてなくて、例えば今回、最近も新聞に出ましたけど2040年の女性の人口が北広島も半分減るというかたちで、道新では市長さんのインタビューもあって、50万円の助成をしますと。私それはなんか、なんというか適切な表現が浮かばないのですけれども、根本的な解決になっているかどうかという、例えばこの50万円というのが輪厚の工業団地の立地も、60%位本当は分譲率がいつているはずが、20%位と議会便りを見ましたけれど、そういうところだとかこういうのをセットに、私この50万円がいいかどうかはまた別な議論があると思うのですが、例えば定住促進というところは、企業の立地とセットでやるというようなかたちで、方法はいっぱいあるのだろうと思うのです。そういうかたちをとる上で、土地利用はこうした方がいいというところのなんかは、こういうところで議論すればいいのかなと思ってまして、多分それは都市計画のマスタープランの見直しの議論でもありましたけども、多分いろんな審議会、委員会があって、いろんな意見とかアイデアは出されていると思うのです。その辺が上手いことこういう計画の制度に反映されればいいのかというのを、私は次回以降の用途地域の変更とかというのは、当然その都市計画マスタープランで議論したことをふまえながら、あの時こういう議論をしたから、こういうことがあれば上手くいくなということを考えていきたいなと思いますし、その辺をもう少し意識したような議論ができればいいなと思います。以上です。

◆太田会長

当然のことで貴重な意見なのですが、北広島市ということに限らず私も立場上でいろんなところのマスタープランだとか、いろんな政策づくりということをやっているのですが、共通しているのはかなりエネルギーをかけてやったことが、フォローされていない。北広島市に限らず他もそうなのですが、住民の立場もあるし、いろんな方がここに関わっているので、私の希望なのですが、行政の事務方としては非常に大きな負荷になってくるのだけれども、例えば都市計画マスタープランの中で議論がメニューとして出てきたわけですが、そのメニューをどこかが責任持って、時間も負荷もかかるのだけれど、希望として今の意見を受けてほしい。1つ1つ潰していくくらいの作業を本当はしていかないといけない。その恐らく繰り返して、結局はやったのは何だったことと。それはそれで割り切っているのだけれど、結果として北広島市でも、他のまちでも大きく変わっていくということに少しも動いていかないのではないか。例えば北広島市とかAというまちなんかは持続可能で成長していくことのタイミングを逃してしまうと、大きな責任もあるし、大変なことだろうと思います。ただ1つ1つ潰していくのは非常に大きなエネルギー、大変だけれども、本当にしていかないといけないと思う。

あと何かご希望、ご意見があればと思いますけれども、次の機会でもぜひお願いしたいということで、大変長時間になりまして申し訳ございませんが、今の私どもの意見付きということで、方針としては第1号議案につきましては承認させていただきますので、引き続き、委員としてお願いしたいと思います。どうも本日はご審議ありがとうございました。お疲れ様でした。

7 閉会

◆池野課長 それでは以上をもちまして、平成26年度の第1回北広島市都市計画審議会を閉会いたします。本日は長時間に渡り、ご審議ありがとうございました。

※この議事録につきましては、重複した言葉づかい、明らかな言い直しがあったもの等を整理し作成しています。