

令和元年度

## 第1回 北広島市都市計画審議会

### 議 事 概 要

令和元年6月4日(火)  
市役所5階 委員会室

北広島市企画財政部都市計画課

## 令和元年度【第1回】北広島市都市計画審議会

- 1 日 時 令和元年6月4日(火) 19時00分～20時30分
- 2 場 所 北広島市役所5階 委員会室
- 3 出席者 委 員：会長ほか9名  
事 務 局：企画財政部長ほか5名  
関係部局：ボールパーク施設課長ほか3名  
傍 聴 者：2名

### 【委員】

安藤 淳一 (会長)	川崎 彰治
岸 邦宏	小山 茂
佐藤 芳之介	島崎 圭介
鈴木 聡士	田原 咲世
中野 雅博	福井 一

### 【事務局】

企画財政部長	川村 裕樹
都市計画課長	新田 邦広
都市計画課 主査	大西 康文
都市計画課 主査	川口 芳幸
都市計画課 技師	高橋 和巳
都市計画課 主事	小八木 香菜子

### 【関係部局】

ボールパーク施設課長	中垣 和彦
ボールパーク施設課 主査	村上 清志
ボールパーク施設課 主査	織田 雅人
ボールパーク推進課長	柴 清文

- 4 議事内容

- 1 開会
- 2 委嘱状の交付
- 3 諮問書手交
- 4 議事録署名委員の指名
- 5 議事

#### 審議案件第1号「札幌圏都市計画地区計画の変更」について

審議案件第1号「札幌圏都市計画地区計画の変更」について事務局より説明  
[質問・意見] なし  
(賛成多数)

#### ◆会長

審議案件第1号「札幌圏都市計画地区計画の変更」について計画案のとおり答申する。

#### 審議案件第2号「北広島市都市計画マスタープラン策定専門委員の選任」について

審議案件第2号「北広島市都市計画マスタープラン策定専門委員の選任」について事務局より説明  
[質問・意見] なし  
(賛成多数)

#### ◆会長

審議案件第2号「北広島市都市計画マスタープラン策定専門委員の選任」について承認する。

#### 説明案件第1号「北広島団地地区の容積率の緩和」について

説明案件第1号「北広島団地地区の容積率の緩和」について事務局から説明

[質問・意見]

◆A委員

「緩和を望まない」と回答した理由は何か。また、アンケートの際、容積率の緩和により大きな問題は生じないという説明を行ったのか。

◆事務局

「緩和を望まない」と回答した理由として、住宅による圧迫感、日影の増加、隣地とのすき間の減少、ゆとりある景観の喪失等があった。また、アンケートでは、容積率の緩和により大きな問題は生じないという説明は行っていない。

◆A委員

容積率の緩和による課題の解決について、詳しい説明をした上でアンケートを行えば、多少結果が変わると思うがどのように考えているか。

◆事務局

アンケートの質問では、緩和した場合のメリット、デメリットの一般的な部分について記載した。今後、具体的に容積率の緩和を進める際は、丁寧に説明を行っていききたい。

◆B委員

容積率の緩和によって、「定住人口が増加して公共交通が維持できる」という説明は、話が飛躍し過ぎている気がする。容積率を緩和した場合、土地の売買による流動化よりも、建て替えの際に規模の大きい住宅を建築するというニーズが多いのではないかと考える。平成16年の都市計画マスタープラン作成時も、現在の所有者が土地を手放さず土地の売買が促進されないことが課題となっていた。また、容積率を緩和することにより、北広島団地のPR動画による広報活動の内容と相違は出ないのか。

◆事務局

連携宅建業者のヒアリングでは、規模の大きい2世帯住宅の需要はほとんどないということだった。今後、「緩和を望まない」と回答した人の中にも、容積率を60パーセントに緩和することにより、建築等を検討する人が出てくることも考慮していききたい。また、容積率の緩和により、現在PRしている北広島団地のゆとりある住環境がすぐさま変わることはないと考えている。

都市計画マスタープラン作成時の15年前とは北広島団地の状況は大きく変わっていて、今回はいろいろな検討をした中で、容積率を緩和し選択肢を増やしたいと考えた。また、住宅購入支援制度を含めたさまざまなアンケートで、若い世代は60から70坪程度の土地を求めているとの結果も出ている。容積率の緩和を、北広島団地の活気を取り戻す施策のひとつと考えており、さまざまな角度から緩和に向けて検討していきたい。

定住人口増加による効果については、定量的な分析を行い整理する。

◆B委員

北広島団地の容積率を一斉に緩和するということではなく、ターゲットを絞る方法や、地域にメリハリをつけて行っても良いかと考える。

◆C委員

容積率を60パーセントに緩和しても隣の土地の所有者と共同しなければ、2筆の土地を3筆に分筆できない。容積率を80パーセントなどにすれば100坪の土地を2つに分筆しても住宅の建築が可能となり人口密度が上がると考えられる。また、容積率の緩和によって固定資産税が上がらないか懸念している。

◆事務局

委員の皆様からの意見を参考に、都市計画マスタープランの作成を進めたい。

◆D委員

北広島団地地区には2軒、3軒続けて空き家になっているところが沢山あり、住宅メーカーでまとめて買い取り、分筆して販売する方法も行っていると聞く。基本的に容積率の緩和に賛成である。

◆E委員

個人的には容積率の緩和に賛成で、今後の10年20年先を考える時期にきている。緩和によるメリット、デメリットが実際どれくらい見込まれるのかを、定量的に示す必要がある。また、今後新たな調査を行う場合、住民個人と北広島団地全体におけるメリット、デメリットの両方を示す必要がある。地域ごとにメリハリをつけて緩和を検討することも考えると良い。

◆事務局

地域にメリハリをつけて、若者から高齢者まで、どのように住んでもらうか、次期都市計画マスタープランを作成する中で議論したい。

◆ B委員

住民合意には時間がかかると思うので、そのあたりも行わなくてはならない。

◆ A委員

参考として、私が住んでいる地域において、2区画で200坪の土地を3つに分筆し、約67坪で販売し瞬く間に売れた事例がある。また、分筆後の地番について分かりにくいとの意見があったので配慮して欲しい。

説明案件第2号「北海道ボールパーク（仮称）周辺まちづくり計画」について

説明案件第2号「北海道ボールパーク（仮称）周辺まちづくり計画」について  
事務局から説明

[質問・意見]

◆ B委員

この計画を作成する理由はなにか。

◆ 事務局

ボールパークの建設を契機とした本市のまちづくりの指針として作成しており、今後のボールパークの開発手法においても重要な計画となる。

◆ B委員

ボールパークの開発手法と都市計画審議会の関わり方について教えてほしい。

◆ 事務局

今後の都市計画審議会で協議していただく事項となる。

◆ F委員

スタジアムの災害時における地域防災拠点としての機能について、具体的な説明をお聞きしたい。

◆ 関係部局

球場のグラウンドを一時的な避難場所にすることや、備蓄倉庫としての救援物資の保管場所等について、関係機関と協議を進めている。

◆E委員

北広島駅からボールパーク間の新交通整備について、現段階のイメージを教えてください。

◆事務局

シャトルバスを含めた交通体系の構築に加え、連結バス等の自動運転についても情報収集し協議を進めている。

◆C委員

アクセス道路の整備について、自然保護団体との協議はどのような状況か。

◆関係部局

アクセス道路と自然がどのように共存できるかということについて、月一回程度、情報交換しながら進めている。

## 6 その他

◆事務局

次回の都市計画審議会の予定について説明

## 7 閉会