

令和7年度

## 第4回北広島市都市計画審議会

### 議事概要

令和7年11月12日(水)

市役所1階多目的室1・2

北広島市企画部都市計画課

## 令和7年度第4回北広島市都市計画審議会

- 1 日 時 令和7年11月12日(水) 10時00分～11時05分
- 2 場 所 北広島市役所1階 多目的室1・2
- 3 出席者 委 員：会長ほか7名  
事務局：企画部長ほか3名  
関係部局：企画課長ほか2名

### 【委 員】

青木 崇	安藤 淳一(会長)
石山 玄幸	岡部 尚樹
小山 茂(欠席)	佐藤 芳之介
鈴木 聡士	中川 昌憲
福田 菜々	藤吉 丈伸(欠席)

### 【事務局】

企画部長	橋本 征紀
都市計画課長	大西 康文
都市計画課 主査	後藤 明夫
都市計画課 技師	浅野 夕樹

### 【関係部局】

企画課長	下野 直章
企画課 主査	砂金 和英
企画課 主査	村上 洋輔

- 4 傍聴者  
2名
- 5 議事内容

## 1 開会

## 2 議事録署名委員の指名

## 3 議事

説明案件第1号「北広島市都市計画マスタープラン（第2次）改定原案」について  
説明案件第1号（資料1-1、資料1-2）について事務局から説明

[質問・意見]

### ◆A委員

資料1-1の4ページのJR新駅北側の使い方は、人流も含めた検討が重要だと考えるが、具体的に用途転換はどのような方向性で検討しているのか。

### ◆事務局

具体的な検討はこれからだが、JR新駅周辺にふさわしい土地利用として商業業務地などを想定している。

### ◆A委員

5ページで国道36号、274号沿線の工業的な土地利用として産業振興に寄与するための土地利用ということだが、半導体関連事業や、それ以外の各種産業も幅広く立地が進んでいくと考えられるが、立地可能か。

### ◆事務局

地域未来投資促進法において、立地可能な施設として、工場、研究施設、物流などとあるため半導体関連事業も対応可能と考えている。

### ◆B委員

資料1-2の原案の27ページに市街化調整区域の土地利用の考え方ということで、市街化区域内に立地することが馴染まない用途、あるいは、地域の特性を生かす機能の立地と書かれているが、なにか具体的なものがあるのか。

### ◆事務局

市街化調整区域の土地利用について、現在、具体になっているものはない。今後、具体的に要望が上がった際は、既存の市街化区域内で検討を行った後、それでも立地ができない場合に限り、市街化調整区域での立地を検討する。

◆C委員

市街化調整区域について、27ページの記載内容を考慮し、「敷地の選定に関して十分に検討を重ねて開発を進める必要がある」ということも可能であれば記載できれば良いかと思う。

◆D委員

資料1-1の4ページでJR新駅の整備と併せた北側の土地利用は、具体的にどのくらいの範囲なのか。

◆事務局

具体的な土地利用の範囲の検討はこれからだが、新駅に近接している部分の1区画程度を想定しており、今操業している事業者の方々に意見や考え方等も含めて、聞き取りを行い検討していく。

◆B委員

北側のエリアでまだ何も使われてない土地は残されているのか。

◆事務局

基本的に未利用地はなく、事業者の方が全て所有している。工業専用地域のため、商業エリアと異なり、敷地の中である程度空間が確保されているため、その部分を今後どういった形で利用できるかを土地所有者も含めて検討していく。

◆B委員

資料1-2の38ページの下の段のところ、廃棄物の適正処理ということで、焼却処理が広域化したとあるが、どこにどういう施設が造られたのか。

◆事務局

千歳市の千歳川沿いに新たな広域のごみ焼却処理施設が建設された。

◆B委員

状況が変わり今後は、そこが一括で周辺市町村の焼却を全て担うということか。

◆事務局

千歳市、北広島市、南幌町、由仁町、長沼町、栗山町の2市4町のごみを広域処理している。

## 説明案件第 2 号「札幌圏都市計画運動公園地区地区計画の変更」について

説明案件第 2 号（資料 2）について事務局から説明

[質問・意見]

### ◆B 委員

2 ページの都市計画公園の緑色の中を市道ボールパーク 1 号線は通っているが、赤い破線で示されているところは、地区施設の道路としては定められていないという解釈になるのか。

### ◆事務局

そのような解釈で合っている。

### ◆B 委員

4 ページの図で J R 新駅の北側の駅前に設けられる道路が今回変更ということで、資料で白抜きになっているが、白抜きの一番左先のところで止まっていて、その先は抜けていくという道路ではないという解釈でよいか。

### ◆事務局

抜いている部分は都市計画決定される道路になり、資料の 3 ページより今回、共栄広島通の起点が新駅北側に設置されるエレベーターの部分まで延びることにより、その部分は除かれるが、道路自体は札幌方面まで続いていく。

## 説明案件第 3 号「札幌圏都市計画北広島団地若葉町地区地区計画の決定」について

説明案件第 3 号（資料 3）について事務局から説明

[質問・意見]

### ◆E 委員

7 ページのサウンディング調査の実施で、事業者の提案内容ということで記載されているが、サウンディング調査に参加したのは 2 社でよいか。

### ◆関係部局

2 社からのサウンディングとなる。

### ◆E 委員

例えば上のところに A 社、B 社と入れていただくと大変分かりやすいかと思う。

7 ページ上から 2 段目の集合住宅について入居が見込めないという意見の理由については何か聞いているか。

◆関係部局

マンション等を建てた場合の坪単価は札幌と同じ程度であり、駅から1.2キロメートル離れたところではマンションとしての価値が劣るということで、高度利用については建てることは可能だが、需要については厳しい状況とのこと。

◆C委員

今後、開発が進められていく中で、一区画の敷地面積を180平方メートルにした場合に、この地区内でどれくらいの宅地が造成できるのか。

◆関係部局

実際の敷地としては、東側から逆コの字のような形で道路を設置し、1社からは戸建て住宅用地として40区画程度、もう1社からは戸建て22区画と集合住宅になるが2階建てを5区画ということで提案いただいている。

◆C委員

地区計画のところで、建築物の意匠の制限、刺激的な色を避け周囲との調和に配慮し制限をかけた場合に、札幌市のようにカラーチャート等である程度その色の提案をしていくのか。方向性について教えてほしい。

◆事務局

北広島市で具体的にマンセル値まで示しているものはない。本市で景観計画を策定しており、今後、住宅の色合いの部分も課題になると考えるので、札幌市のカラーチャート等も含め検討していきたい。

◆B委員

この用途地域に関わる建蔽率、容積率は変わらないという理解でよろしいか。

◆事務局

用途地域に関わる建蔽率60パーセント、容積率200パーセントは変わらない。

◆B委員

まちづくり指針の中の最小敷地面積が200平方メートルであったものを、地区計画で180平方メートル以上とする変更だが、この数字は、このサウンディング調査の中から出てきた数字なのか、市でこれぐらいの規模を想定していたのか。

◆事務局

まちづくり指針の最小敷地面積はサウンディングの前から設定されている。実際に狭い敷地の需要については、今後も把握していく必要がある。

◆A委員

壁面の位置の制限というところで、道路境界からの距離をしっかりと確保すると180平方メートルを基準にしたとしても、ある程度ゆとりある環境を維持できるのか。

◆事務局

周辺の北広島団地地区は第一種低層住居専用地域が多く、外壁後退距離が1.5メートルとなっている。当該地も道路からの外壁後退距離を1.5メートル確保し、圧迫感が出ないように配慮している。

◆B委員

当該地は緑が非常に多く、敷地内に高低差がある。造成するときには高低差の変更や土地の形状の変更、樹木の伐採に関して何か制限をかけたかということはあるのか。

◆事務局

今後の造成計画にもよるが、道路面に合わせるのが普通と考える。この面積の造成は開発行為に該当するので、開発行為の中で造成や緑化協議の部分は開発事業者と整理していくことになる。

◆B委員

地区計画が決定した後、ここの土地の使い方に関しては、何かプロポーザル等を予定しているのか。

◆関係部局

売却は、プロポーザル方式で考えている。

◆C委員

マンション需要は低いとのことだが、コーポラティブ住宅みたいなものも検討すると、もしかしたら若い世代にも興味を抱いてもらえるのではないかと思う。いろいろな方策を検討していただければと思う。

◆関係部局

プロポーザルの中でコーポラティブ住宅を、必須の条件にするかは検討するが、空き家にならず、人が入れ替わり住んでもらえる地区づくりは大事だと思うので、こういった形の評価項目にするのか検討していく。

## 4 その他

次回の都市計画審議会の開催予定について説明

5 閉会