

令和5年度 第1回石狩市都市計画審議会

会議日時：令和5年7月27日（木） 13時30分～

会議場所：石狩市庁舎5階 第1委員会室

出席者：岡本会長、榎本委員、氏家委員、福田委員、井田委員、遠藤委員、加藤委員、
山下委員、長原委員、久保田委員

事務局長：本間建設水道部長

事務局：那須野建設総務課長、木本主査、今尾主査

傍聴者：1名

<事務局：那須野課長>

皆さまお疲れ様です。定刻となりましたので会を進めさせていただきたいと思います。

委員の皆さまにおかれましては、大変お忙しい中、石狩市都市計画審議会にご出席をいただきまして、誠にありがとうございます。本審議会の進行を務めます、建設水道部建設総務課の那須野でございます。どうぞよろしくお願ひいたします。

審議会の開催にあたり、本来は会長から開会宣言をいただくところではございますが、委員改選後、初めての審議会でありますことから、会長が決まっておられませんので、代わりに建設水道部長の本間より開会の宣言をさせていただきます。

<事務局長：本間部長>

これより、令和5年度 第1回 石狩市都市計画審議会を開催いたします。

<事務局：那須野課長>

それでは、審議会の開催にあたりまして、加藤市長よりご挨拶を申し上げます。

<加藤市長>

皆さまお疲れ様でございます。令和5年度第1回石狩市都市計画審議会の開催にあたりまして、一言ご挨拶を申し上げます。

委員の皆さま方におかれましては、本審議会委員の就任をお引き受けいただきまして、誠にありがとうございます。心から感謝申し上げます。

そして、岡本委員をはじめ、再任をいただきました皆さま方、新たに就任されました遠藤委員、加藤委員、久保田委員におかれましては、本市のまちづくりの礎となる都市計画に関しまして、様々なご審議をいただくこととなりますが、どうぞこれからもよろしくお願い申し上げます。

さて、これまで本審議会におきましては、市民に身近な都市計画である用途地域や地区計画の見直し、都市計画の基本方針である都市整備骨格方針の策定、そして昨年度は、本市の

発展に寄与する石狩湾新港地域における特別用途地区の見直しについてご審議いただいたところであります。当地域につきましては、皆さま既にご承知かと思っておりますけれども、北海道を代表する工業団地として発展を遂げ、本市経済をけん引する原動力となっております。さらに、近年では再生可能エネルギー供給拠点としても期待されているほか、広く道央圏の方々を対象とした交流機能を有する施設の誘導を図れるようになるなど、本市の更なる発展に向け期待の大きい地域であります。

また、住宅地に目を向けますと、石狩湾新港地域の発展に連動する形で、近年、本市におきまして宅地の需要が伸びてきており、民間による宅地開発が進められているところであります。今回、都市計画の変更に係る事前審査のお願いをします、緑苑台地区もその一つであります。緑苑台地区につきましては、平成元年に宅地造成の許可を受け、これまで、四季折々に色づく並木道などの緑豊かな生活環境とゆとりある敷地を有する住宅のほか、宅地以外の施設を併せもつ表情豊かな住宅地をコンセプトとして開発されてきております。このような、民間事業者のコンセプトを維持していきながら、市民の方が住みやすい住宅地の形成を図ることになりますが、その「都市づくり」を検討するうえで、都市計画審議会は、非常に大きな役割を担っていただくことになるものと考えております。

委員の皆さまには、今後の2年間におきまして、本市に対し忌憚のないご意見、ご助言を賜りますよう、お願い申し上げます。本審議会開催にあたりまして、簡単ではございますが、挨拶にかえさせていただきます。どうぞ2年間よろしく願いいたします。

<事務局：那須野課長>

ありがとうございました。まず、本日の審議に入らせていただく前に、本審議会の構成、任期について簡単にご説明させていただきます。本日お集まりの委員の皆さまは、本年6月30日の任期満了に伴う審議会委員の改選により、新たに委嘱させていただきました。委員の構成は、「都道府県都市計画審議会及び市町村都市計画審議会の組織及び運営の基準を定める政令」に従い、「石狩市都市計画審議会条例」において規定しており、学識経験者、市議会議員、北海道の職員、公募により選出された市民で構成し、委員数は10人以内となっております。また、任命期間は同条例で2年としており、今期の任期は、本年7月1日から令和7年6月30日までとなっております。なお、委嘱状につきましては、テーブルの上に置かせていただいております。恐れ入りますが、これをもって、交付に代えさせていただきますと存じます。

次に、会議の成立要件でございますが、本日の出席者は10名全員となっております、「石狩市都市計画審議会条例第5条第1項」に規定する委員の二分の一以上の出席を満たしていることから、本会議は成立していることをご報告いたします。

続きまして、審議会次第4番目の会長の選出を行ないます。会長の選出につきましては、「石狩市都市計画審議会条例第4条第1項」で、「学識経験のある者につき任命された委員のうちから委員の選挙によってこれを定める」とされております。立候補、もしくは推薦な

ございませんか。

<榎本委員>

はい、岡本委員を推薦いたします。

<事務局：那須野課長>

はい。ただ今、岡本委員を推薦する声がありましたが、他に推薦などはございませんか。それでは、会長に岡本委員、いかがでしょうか。

<岡本委員>

はい。

<事務局：那須野課長>

皆さん、ご異議はございませんか。

【 異議なし 】

<事務局：那須野課長>

ご異議がないとのことですので、会長には、岡本浩一委員が選出されました。よろしく願いいたします。

<岡本会長>

ただ今、会長に推薦いただいて、皆さまにご了解いただきました岡本です。よろしく願いいたします。名簿を改めて見ますと、私は6期目とちょっと長居をしすぎてしまっているのではないかなというふうに正直思う訳ですが、これまで先ほどありましたいくつかの案件でも、委員の皆さま方からお知恵を拝借しながら、石狩市のまちづくりがより良い方向になるよう、微力ですけれどもお力添えできたかなというふうに思っております。今回も、会長に選んでいただきましたので、これまで以上に委員の皆さま方から、様々なご意見やお知恵を拝借しながら、より良いまちづくりのご支援につながるよう進められたらというふうに思っておりますので、是非ともよろしく願いいたします。

<事務局：那須野課長>

岡本会長、ありがとうございました。

なお、加藤市長におかれましては、このあと他の公務がございますので、ここで退席させていただきます。

<加藤市長>

どうぞよろしく願いいたします。

【 市長 退席 】

<事務局：那須野課長>

これより先は、会長が議事進行を取り進める事となります。それでは、岡本会長よろしく願いいたします。

<岡本会長>

はい、よろしく願いいたします。まず、会長代理を指名させていただきたいと思います。「石狩市都市計画審議会条例第4条第3項」に、「会長に事故があるときは、会長があらかじめ指名する委員がその職務を代理する」と記載があります。これを受けまして、会長代理に、榎本委員をご指名したいと思いますが、榎本委員いかがでしょうか。

<榎本委員>

はい、了解いたしました。

<岡本会長>

ありがとうございます。よろしく願いいたします。それでは、この度の改選で新たに委員になられた方もいらっしゃいますことから、委員の皆さま方から簡単に自己紹介していただきたいと思います。榎本委員より順次お願いいたします。

<榎本委員>

それでは改めまして、こんにちは。3期目ということで、再任させていただきました、石狩商工会議所の榎本と申します。どうぞ、これから2年間よろしく願いいたします。

<氏家委員>

石狩市農業協同組合の氏家と申します。私も5期目になっております。2年間務めさせていただきます。よろしく願いいたします。

<井田委員>

北海道科学大学都市環境学科の井田と申します。私も5期目ですけども、さらに2年間務めさせていただきます。どうぞよろしく願いいたします。

<福田委員>

同じく北海道科学大学の福田と申します。私は今回2期目ということで、昨年度は右も左もわからない状態でしたけれども、今年はもう少し、より良いまちづくりに貢献できるよう意見を述べさせていただければと思います。よろしく願いいたします。

<遠藤委員>

市議会議員の遠藤でございます。新任ですのでどうぞよろしくお願いいたします。

<加藤委員>

市議会より加藤でございます。委員は2回目の経験となります。どうぞよろしくお願いいたします。

<山下委員>

空知総合振興局札幌建設管理部当別出張所の山下と申します。2期目となります、よろしく願いいたします。

<長原委員>

市民公募で応募させていただきました長原徳治と申します。今回で3期目になります。私は、花川南の団地で過ごしておりますので、市民の目線で何かとお役に立てることがあればいいなと思って参加させていただいております。どうぞよろしくお願いいたします。

<久保田委員>

久保田と申します。私も市民公募ということで、こちらに来させていただきました。何もかも初めてですので、わからないことがいっぱいあると思いますので、皆さまよろしくご指導くださいますようお願いいたします。

<岡本会長>

はい、ありがとうございます。それでは続いて事務局の皆さんも自己紹介をお願いします。

<事務局長：本間部長>

改めまして、この4月より建設水道部長に就任しました本間でございます。2年間どうぞよろしくお願いいたします。

<事務局：那須野課長>

改めまして、建設総務課長の那須野です。どうぞよろしくお願いいたします。

<事務局：木本主査>

建設総務課都市計画担当主査の木本と申します。よろしくお願いいたします。

<事務局：今尾主査>

同じく、建設総務課都市計画担当主査の今尾です。よろしくお願いいたします。

<岡本会長>

はい、ありがとうございます。それでは次第に戻りまして、審議に入っていきたいと思えます。次第の7番目、事前説明ということで1件ございます。「札幌圏都市計画用途地域及び緑苑台ニュータウン地区地区計画の変更について」です。それでは、事務局から説明をお願いいたします。

<事務局：今尾主査>

はい、それでは事務局から説明させていただきます。事前説明案件は、只今会長の方からご説明いただきました1件でございます。説明に入る前に資料の確認をさせていただきたいと思えます。

委員の皆さまに事前にお送りさせていただいたものとしまして、こちらの次第、それから事前説明案件資料、この二つを本日の審議会の資料としてお送りしております。お持ちでない委員の方はいらっしゃいますでしょうか。ご確認ありがとうございます。

こちらの事前説明案件資料の構成のご説明でございます。資料のうち、1ページと2ページに関しましては、都市計画変更を予定している項目のそれぞれ「用途地域」及び「地区計画」の変更案の概要図を示しております。続いて、3ページから8ページには「用途地域」の変更手続きにおいて必要な書類、法定図書などをつづっております。続いて、9ページから最後の31ページまでには「地区計画」の変更手続きにおいて必要な書類、法定図書などをつづっております。

ここで、資料に関して、一箇所訂正がございます。資料8ページをご覧ください。「札幌圏都市計画用途地域変更 変更箇所図」になりますが、図の最上部「第一種低層住居専用地域」という文字の下側の円の中に上下で80と50と記載がございます。これは下側の50の数字が建蔽率、上側の80の数字が容積率を示しておりますが、下側の50は40の誤りで、上側の80は60の誤りです。ここでお詫びして訂正いたします。

それでは、壁に投影しておりますプロジェクターをご覧ください。本日の事前説明案件であります「札幌圏都市計画 用途地域及び緑苑台ニュータウン地区地区計画の変更（石狩市決定）」についてご説明いたします。本市の都市計画は、札幌市、江別市、北広島市、小樽市の一部と本市により構成される札幌圏の都市計画区域に含まれますことから、案件名の最初に「札幌圏都市計画」の語句がついております。次に、「(石狩市決定)」の語句についてですが、今回の都市計画変更の決定権者は本市石狩市であることを示しています。

ご覧の図は、札幌圏都市計画図における旧石狩市域内を示しております。地域により色分けされており、色が付いている所は、用途地域が定められた地域で、「市街化区域」といいます。色が付いていない所は、建物の建築が規制された「市街化調整区域」といいます。住宅地である花川北と南地区、樽川地区、緑苑台地区などは、多くが濃い緑色の第一種低層住居専用地域がほとんどとなっており、幹線道路沿いや、地区の拠点には、商業系などの用途地域を指定しております。また、新港地区は準工業、工業、工業専用地域など、工業系の三つの用途を指定しております。今回の変更の対象となる緑苑台地区は、こちらの赤枠で囲った箇所に位置しております。

今回の都市計画変更の目的ですが、緑苑台地区はこれまで、東地区から、民間による宅地造成が段階的に行われてきており、西地区においては、経済情勢及び宅地需要の動向を踏まえ、造成が実施されず、長期的な遊休地となっていました。しかし、近年の急激な宅地需要の増大により、西地区の一部において、約20年ぶりに宅地造成が再開され、既存宅地と同様の土地利用を図ることとなりました。また、現在の既存宅地には1,200を超える世帯が居住しており、再開された宅地造成に伴い、さらに300区画弱の宅地販売が早急に進むことが予想されることから、今回の宅地造成箇所に近接する市所有の未利用地において、コミュニティ施設等の検討を進めることが必要となり、市として、コミュニティ施設に係る土地利用の方針を定めることとしました。これらの課題に対応するため、「用途地域」と「地区計画」を変更し、適正な土地利用を図ることを目的といたします。

こちらの図は、都市計画と他の計画との関係を示した都市計画の体系図であります。今回の都市計画の変更についての基本的な考え方については、北海道が定めている『都市計画区域の整備、開発及び保全の方針』と、石狩市が定めている『石狩市総合計画』及び『石狩市都市マスタープラン』に即しております。本日の事前説明案件であります「用途地域」、「地区計画」をはじめとした都市計画の決定、変更をする場合には、これらの方針や計画に即さなければならないことになっております。今回につきましては、これらの方針や計画に即した上で、土地利用の動向変化に応じた変更を行う事となっております。このうち、『石狩市都市計画マスタープラン』においては、「緑苑台地区」は「未整備、未利用地の整備促進、市民サービス施設の機能維持を図る」こととしています。今回の変更は、この方針に即して行います。

ここで、「用途地域」のご説明です。「用途地域」とは、市街地の中をお互いに環境が悪くならないように、大まかに分けて、住居系、商業系、工業系に区分しています。その区分した地域に建てられる、建物の種類や大きさなどを地域ごとに定めています。このような、土地利用のルールを「用途地域」といい、全国共通のルールとなっております。ご覧の表は、用途地域別の建物用途の制限一覧表です。例えば、一段目の住宅等は一番右側を見ると工業専用地域に建てることはできません。このように、それぞれの用途地域において、建築できる建築物の用途を制限することにより、各施設の適正な配置がなされ、良好な市街地が形成されることとなります。緑苑台地区においては、表の第一種低層住居専用地域から近隣

商業地域までのうち、第二種中高層住居専用地域と準住居地域を除く 6 種類の用途地域を指定しています。

続いて、「地区計画」のご説明です。「地区計画」とは、用途地域を指定しているエリアを、より小さい地区を単位として、用途地域の制限に上乗せして、その地区の特性に応じて建てられる建物の種類や大きさなどを、きめ細かく決めることができます。そのきめ細かく定めたルールのことを、「地区計画」といいます。ご覧の図は、本市で定めている地区計画の区域図を示しております。本市では、ご覧の青枠のように、用途地域を指定しているエリアのうち、13 の地区計画の区域を定めております。今回の変更の対象となる緑苑台地区においては、「緑苑台ニュータウン地区地区計画」という名称の地区計画区域を定めています。

「用途地域」と「地区計画」の関係についてご説明いたします。一般的に、「地区計画」は「用途地域」の上乗せ規制として使われます。緑苑台地区における戸建て住宅地を例に挙げますと、現在、用途地域上では、住宅、派出所、共同住宅などが建築できる場所となっております。しかし、共同住宅につきましては、地区計画で上乗せ規制をかけており、現在、用途地域で建築できるもののうち、3戸以上の共同住宅は建築できないなどのルールを用途地域に上乗せして制限を設けています。このように、用途地域の制限と地区計画の制限を併せることにより、地区単位で目的とする土地利用を図ります。

ご覧の図は、用途地域図で、変更対象箇所を示したものとなっております。黄色の枠の箇所が今回の宅地造成箇所となっており、赤枠が変更区域となっております。変更区域は、市道「南紅葉山通」沿道と「コミュニティセンター用地」及び「旧緑苑台浄水場用地」の3箇所となっております。

変更箇所のうち、「コミュニティセンター用地」については、民間の宅地開発事業の土地利用計画に基づき、公共施設用地として、コミュニティセンター、派出所、保育園、消防署の立地を想定して造成され、平成 10 年の造成竣工後、市に帰属された用地であります。現在まで土地利用がなされておられません。このため、住民の多様なニーズに対応した生活利便性の向上を目的に、集会所や保育所のほか、中規模な店舗や事務所等の施設の立地を可能とする用途地域に変更します。

旧緑苑台浄水場は、緑苑台地区の住居への上水の供給を目的に平成 5 年に稼働開始された施設であり、平成 25 年 4 月から開始された当別ダムを水源とする石狩西部広域水道企業団の水道用受水に伴い、用途廃止され、これまで施設の利活用のため、調査、検討が進められてきましたが、現在まで活用にはいたっておりません。このため、この施設の活用も含めて、コミュニティセンター用地と一体的な土地利用を図れるように用途地域を変更いたします。

用途地域の変更内容のご説明となります。変更前の用途地域は、市道「南紅葉山通」沿道と「コミュニティセンター用地」が「第一種低層住居専用地域」となっており、「旧緑苑台浄水場用地」は「第一種中高層住居専用地域」となっております。これに対し、市道「南紅葉山通」沿道は、既存宅地の幹線道路沿道と同様に、専用住宅のほか、コンビニ程度の日用

品店舗等が立地できるように「第二種低層住居専用地域」に変更します。また、「コミュニティセンター用地」と「旧緑苑台浄水場用地」は集会所や保育所のほか、中規模な店舗や事務所等のコミュニティ施設の立地を可能とするよう、それぞれ「第二種住居地域」に変更します。

続いて、地区計画の変更内容のご説明です。地区計画については、ご覧の図のように、宅地造成箇所とコミュニティセンター用地及び旧緑苑台浄水場用地はいずれもこれまで、地区計画の区域として定めていなかったことから、宅地造成箇所については、既存宅地の土地利用方針に基づき、大部分を戸建ての専用住宅を主体とした地区として、「低層専用住宅地区」という区域に、市道「南紅葉山通」沿道を専用住宅のほか、コンビニ程度の日用品店舗が立地できる地区として、「低層一般住宅地区」という区域にと、既存宅地と同様の地区計画を定めます。そして、コミュニティセンター用地と旧緑苑台浄水場用地は、中規模な店舗等の商業機能やコミュニティ機能を備えた地区として、「コミュニティ施設地区」という新たな区域を追加して定めます。

ここからは、変更する地区毎の用途地域及び地区計画の制限内容について詳しくご説明いたします。はじめに、低層専用住宅地区についてですが、ご覧の表で左側に用途地域における建築物の制限内容、右側にこの用途地域の制限に地区計画による上乗せ規制を加えた制限内容を示しています。「低層専用住宅地区」の変更前の用途地域は「第一種低層住居専用地域」となっており、地区計画の指定はないため、制限内容に変わりはありません。これを、閑静で落ち着いたある低層の住宅地が形成されるよう、戸建ての専用住宅を主体とする地区とするため、3戸以上の長屋と共同住宅のほか、寄宿舍、下宿を除外し、兼用住宅については、不特定多数の人が集まることが想定される業務形態を除外するよう地区計画で指定して「第一種低層住居専用地域」のままの用途地域で上乗せ規制をします。これにより、「低層専用住宅地区」において、建築できる建物が決まります。

続いて、「低層一般住宅地区」についてですが、南紅葉山通沿道である「低層一般住宅地区」の変更前の用途地域は「第一種低層住居専用地域」となっており、地区計画の指定はありません。これを、「低層専用住宅地区」と同様に閑静で落ち着いたある低層の住宅地が形成されるよう、戸建ての専用住宅を主体とするため、3戸以上の長屋と共同住宅のほか、寄宿舍、下宿を除外し、加えて、幹線道路沿道として周辺地区との調和と周辺住民の利便性を考慮し、小規模の日用品店舗等が立地できるよう地区計画で指定して、「第二種低層住居専用地域」に変更した用途地域に上乗せ規制します。これにより、「低層一般住宅地区」において、建築できる建物が決まります。

最後に、「コミュニティ施設地区」についてですが、コミュニティセンター用地と旧浄水場用地である「コミュニティ施設地区」の変更前の用途地域はそれぞれ「第一種低層住居専用地域」、「第一種中高層住居専用地域」となっており、地区計画の指定はありません。これを、中規模な店舗等の商業機能やコミュニティ機能を備えた複合施設を想定した地区とするため、近隣に大きな影響を及ぼさない範囲で可能な限り幅広い用途とし、施設の主となる

集会所の面積制限をしない、また民間活力を活用した市民の意向を踏まえた柔軟な施設計画の提案を想定する、良好な住環境を阻害する建築物を除外する、そして、店舗の規模は他計画との整合を図るといった条件を踏まえた制限を地区計画で指定し、「第二種住居地域」に変更した用途地域に上乗せ規制します。これにより、「コミュニティ施設地区」において、建築できる建物が決まります。ここで、店舗の規模は、変更した第二種住居地域の用途地域では、床面積が 10,000 平方メートルまで建てるのが可能ですが、他計画との整合を図るため、地区計画で床面積が 3,000 平方メートルを超えるものを上乗せ規制しております。この理由としては、石狩市が令和 2 年に策定した「立地適正化計画」で位置付けしている「都市機能誘導区域」において、医療、福祉、商業、公共交通等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し、集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図ることとしており、この「都市機能誘導区域」では行政機能を有する施設や図書館のほか、店舗面積が 3,000 平方メートルを超える商業施設の誘導を図っていることから、今回新たに定める「コミュニティ施設地区」において、店舗面積が 3,000 平方メートルを超える商業施設の建築は制限しております。

ここからは、地区計画に係る都市計画変更の法定図書として、資料 10 ページから 18 ページまでに示しております、「緑苑台ニュータウン地区地区計画書」のうち、今回新たに追加を予定しております「コミュニティ施設地区」を抽出して説明いたします。資料 10 ページをご覧ください。

最初に「1 地区計画の方針」の説明です。名称は「緑苑台ニュータウン地区地区計画」で、区域全域の面積は、約 177.6 ヘクタールになっております。同じく、「1 地区計画の方針」の「区域の整備・開発・保全に関する方針」のうち、「土地利用の方針」として、これまでの 7 地区の区分に加え、11 ページに記載の 8 番、「コミュニティ施設地区」を新たに設け、「中規模な店舗等の商業機能やコミュニティ機能を備えた健全で利便性の高い複合機能を有することにより、にぎわいと活気にあふれる地区」とします。次に、12 ページから記載されている「2 地区整備計画」のうち、17 ページに記載のとおり、「コミュニティ施設地区」の建築物の制限に関する事項として、基本用途は「第二種住居地域」、地区の面積は約 1.2 ヘクタール、そして先ほどご説明いたしました、「建築してはならない建築物」のほか、「敷地面積の最低限度」、「建築物の壁面の位置」の制限について記載しています。以上が新たに追加する「コミュニティ施設地区」の概要です。

資料の 19 ページから 29 ページに関しては、地区計画の変更に関する新旧対照表を示しており、新旧対照表のうち、下線を引いている部分に変更箇所となっております。後ほど、ご確認ください。

最後に、今後の都市計画変更のスケジュールについて、ご説明させていただきます。もう一度、プロジェクターをご覧ください。

今回の用途地域及び地区計画の都市計画変更につきましては、本日の審議会で事前説明をさせていただきました後に、8 月初旬に北海道と事前協議を行います。その後、8 月中旬

頃に変更案の縦覧と、今回の地区計画の変更で「石狩市地区計画区域内建築物の制限に関する条例」の改正が伴うことから、縦覧とあわせて条例改正のパブコメを行います。9月初旬の第2回の審議会において、今回の都市計画変更を諮問し、同日に答申をいただいた後、その結果を踏まえまして、北海道と本協議を行い、9月下旬を目途に変更告示をおこなう予定であります。その後、12月に条例改正を予定しております。

「札幌圏都市計画用途地域及び緑苑台ニュータウン地区地区計画の変更」の事前説明は以上となります。次回の審議会において、本件を諮問し、同日答申をいただきたいと考えておりますので、ただいまご説明いたしました都市計画変更案についてご審議いただきたく、よろしくお願いたします。以上となります。

<岡本会長>

はい、丁寧なご説明ありがとうございます。事前説明ということで、委員の皆さま、ご意見・ご質問・ご確認等ありますでしょうか。

はい、加藤委員お願いたします。

<加藤委員>

参考までにお聞きしたいのですが、「コミュニティセンター用地」並びに「旧緑苑台浄水場用地」に関して、三点ほどお伺いたします。

まず、宅地造成箇所に近接する市が所有している未利用地なんですけれども、これは緑苑台のような大規模開発の場合、将来コミュニティ施設等の検討のために開発業者から無償で提供を受けているものなのかどうか、その辺りについてお伺いたします。

次に二点目です、コミュニティ施設としての集会所は、既存の町内会単位の集会所より規模が大きいに予想されますけれども、将来的にここが緑苑台ニュータウンのコミュニティの中心的地区になるのかどうか、その辺りについてお伺いたします。

また、コミュニティ施設等の建設費や管理費はどこが持つことになるのでしょうか。特に、旧緑苑台浄水場については建設費のコストを下げるために、内部を撤去して建物を活用する方法など考えていくのでしょうか。併せてお伺いたします。以上です。

<岡本会長>

はい、加藤委員ありがとうございます。事務局さん、いかがですか。

<事務局：今尾主査>

はい、ただ今ご質問のありました、まず一点目に関しまして、コミュニティセンター用地の方は、民間の宅地開発事業者によって造成していただきまして、竣工後、無償で石狩市に帰属を受けたものでございます。

二点目の当該地に関して、コミュニティ施設が建設された場合に、こちらが全体のコミュニティの中心地区となるかにつきまして、現在既存の東地区の宅地に関しては、一箇所集会所がございます。そして、将来的には今後造成が予定される西地区の部分におきましても、もう一箇所集会所の設定がございます。これは民間の土地利用計画に基づくものになるのですが、その他に、今回対象となりますコミュニティ施設の部分に関しましては、先ほど申しましたそれぞれの地区の集会所よりは、もっと大きな面積での集会所を含めた施設の想定を検討しておりまして、結果的には今回の緑苑台地区全体の中心となる施設になるのではないかとこのように考えてございます。

三点目のコミュニティ施設建設に伴って、今回の旧浄水場に関しましては、用途廃止されて使われてはいないのですが、中に関しましては先ほど説明にありましており、ちょっとモニターをご覧いただきたいのですが、こちら中の方、浄水で使っていた施設、ポンプなど、そういったものがまだ残っていますが、真ん中の写真のようにそれらのある程度撤去しましたら、結構な広さで利用することが可能となっており、撤去費がかかるのですが、あともう一つ加えて電気ですとか、水道等のインフラの整備というのは、コミュニティ施設として利用を図る際に、施設に合わせた整備が必要となるため、ある程度の撤去費、整備費というのはかかるというふうに考えております。この撤去費、あとインフラ関係の整備費に関しましては、まだ具体的な計画は無いのですが、今後民間による提案、プロポーザル等を利用してこの旧浄水場も含めたコミュニティセンター用地において、一定規模の広さで利用可能なコミュニティ施設の建設を想定し、民間の方から提案をしていただいた中であわせて撤去、整備の方をしていただけたらというふうに考えてございます。以上になります。

<加藤委員>

今のご説明で建築費も含めて民間のプロポーザルを期待するということですが、建築費までみて、最終的に民間であれば指定管理者制度等になるのかと思うのですが、それで果たしてコスト的に運営していけるのでしょうか。ちょっとその辺りが非常に気になるのですが、それは今後についてということになると思うのですが、非常に気になる場所です。

<岡本会長>

はい、プロポーザルという手法を使われるのであれば、事業がどのように運営されていくのかとか、お金の話も含めて運営が正しく健全にできるかどうか、という部分もきっと提案いただくというような仕立てになるのでしょうか、その辺も含みで今後注視していくことになるのかなと思います。はい、他いかがでしょうか。長原委員お願いします。

<長原委員>

緑苑台地区につきましては、開発当初の計画では先ほども数字がありました。177ヘクタールですか、非常に広大な地域が開発計画になって、都市計画区域に編入したんですね。その後、あんまり宅地販売が進まなかったのも、一部地域だけ造成をして、他の地域は保留しているという状況だと思うのですが、今回その一部がようやく20年ぶりに再度宅地造成地域を広げると、そういうことになったと、私はいいことだと思うのですよ。当初この緑苑台地区の人口計画は記憶がはっきりしないのですが、確か1万近い地区内人口計画が提案され、現在は3,000くらい、3分の1以下なのだろうと思うのですが、今後将来的にあの緑苑台地域の人口が増えていくと期待するものですが、今回の造成によって広げられる地域の人口計画は大体どの程度が見込まれているのでしょうか。また、その人口増加が今後見込まれるということにより、コミュニティ施設について先ほどご説明があったのでわかるのですが、その他の石狩市の色んな計画、道路計画もそうですし、交通計画もありますよね。それに地域で要望しているのは学校の教育機関、簡単に言うと中学校の建設ですよね、そういう要望も強いことはご存じだと思いますが、今後の石狩市の計画に何かの影響を与える程の規模なのか、それほど影響を与えないという状況になるのか、もう少し見通しをご説明いただけるとありがたいと思うのですが、どうでしょうか。

<岡本会長>

はい、事務局さんいかがですか。

<事務局：木本主査>

はい、ご質問いただいた最初の内容の、計画している人口ですが、およそ当計画全体で7,800人台を見込んでおります。造成当初許可を受け、その計画に則って進めてきておりますので、今回の造成により計画人口の全体の増減というのはほとんどないですけれども、一度平成17年に中高層用地を無くしたことにより人口が減るような計画変更がありました。今回それも精査した中で全体で7,800人程度ということになります。

<長原委員>

7,800人というのは今回開発される地域で増える人口ですか。現在の人口は3,000人くらいですか。

<事務局：今尾主査>

今、人口のグラフを写しておまして、令和5年の6月現在では、人口は3,317人になっております。世帯数としましては、1,269世帯となっております。

<事務局：木本主査>

すみません、先ほどのご質問に答えていなかった部分があったので、補足させていただきます。今回300弱の区画販売を計画しておりまして、この頃1世帯あたりの人数も昔ほど多くないものですから、800人程度という形で考えております。

<長原委員>

人口増を大体800人程度と見込んでいるのですね。

<事務局：木本主査>

どういう家族構成の方が入ってくるかわからないというのが正直なところですが、大体3人弱と考えています。

<岡本会長>

よろしいですか。

<長原委員>

はい。

<事務局：那須野課長>

すみません、中学校の関係でちょっとお話をさせていただきたいのですが、土地利用計画上中学校の用地ということで、位置付けをなされているところであるのですが、今回は人口増を見込んで、学校の建設自体は教育委員会の所管になるのですけれども、今現在花川中学校ですとか、まだ余っている状況ですから、まず既存の施設を有効利用していくというふうな話を聞いておりまして、今回の造成で人口が増えることによって、建設する、しないという話はまだ聞いていないところでございます。以上です。

<岡本会長>

はい、ありがとうございます。他、いかがでしょうか。よろしいですかね。

先ほど、パワーポイントで用途地域がこう変わります、地区計画をこう変えます、そしてどういう建物が用途地域では縛れないけど、地区計画をかけてさらにもうちょっと用途を縛っていきますという、あの最後の方のパワーポイントのページは、皆さんに渡っている方が分かりやすいかなと思っていて、非常に見やすくよかったのですけれども、説明資料として要点が載っているところは、事前に配布できるのであれば、していただいた方がより理解が深まるのではないかなと思って聞いていました。計画については、特に大きな疑問点は無いのですけれども、一つの敷地の規模が、今物価の高騰ですとか、資材の高騰、人件費の高騰等々で工事費も高くなって、一軒持つにもかなりの金額を出さないと買えないという

状況を、他の街や札幌近郊の街で伺うことがあります。こちらでもおそらく買いたいという人がたくさん出ていらっしゃると思うのですが、きっと人口全体としては若返りに貢献したいという側面もお持ちだと思うので、若年層というか、働いて30代くらいの頑張りがきき始めるくらいの人たちに入ってきて欲しいという感じなのかもしれないですが、大体どのくらいの敷地規模で、いくらくらいで買えるものなのか、そういうものが目安として今大体このくらいになりそうなんですよねというのを、ちょっと教えていただければ嬉しいなと思っているのですが、どんな感じですかね。

<事務局：木本主査>

はい、直近ではないですが、以前、事業者さんの意向を確認した中では、今花川南地区とって古い住宅街、こちらが大体坪20万円くらいという話をきいたことがあり、大体50坪の敷地ですので、土地で1,000万弱という部分がありまして、今回の事業者さんに関しましては、それよりも広い敷地、200平米の最低限度を設けますので、少なくともそれより広い敷地になりますが、同価格で販売したいという意向を持っているというところは確認しております。ですので、具体の金額は増減すると思いますが、同じような価格帯なのではと考えております。

<岡本会長>

土地価格ですね。

<事務局：木本主査>

はい。

<岡本会長>

なるほど、わかりました。非常に参考になります。最低敷地面積は200平米ですもんね。それ以上狭くなっちゃうと、雪の処理が大変だとか、積雪寒冷地ならではの課題も出てくるので、200平米が最低ラインなのかなと理解はしていますから、そこはよくわかります。上物はやはり高くなるので、なるべく若い人にも入ってこられやすいような価格帯になるといいですけど、こればかりは希望としか言えないのであれですが、ありがとうございます。他、いかがでしょうか。何かご質問、ご意見ございますでしょうか。

それでは、事前説明についてご意見、ご質問は大体出尽くしたようですので、本日予定していた案件の審議は終了したいと思います。

最後の「8. その他」とありますが、事務局から何か連絡等ございますでしょうか。

<事務局：那須野課長>

はい、事務局から一点連絡事項がございます。先ほど、今後のスケジュールのところでは

れさせていただきましたが、次回の審議会は9月初旬に開催を予定しておりまして、本案件につきまして諮問し、同日答申をいただきたいと考えてございます。委員の皆さまには、後ほど事務局よりスケジュール調整をさせていただ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。

すみません、もう一点、先ほど会長からお話があったのですが、説明で使用しましたパワーポイントの資料を、後ほど郵送させていただきたいと思っておりますので、あわせてよろしくお願いいたします。

<岡本会長>

ありがとうございます。都市計画の基本といたしますか、ベースの情報とかもありましたので、新任の方にはちょうどいいかなと思っておりますので、よろしくお願いいたします。

はい、では今回の議事録の確認、確定については会長私岡本と、榎本委員で行ないたいと思います。よろしくお願いいたします。長時間にわたってご審議ありがとうございました。お暑いのでお気を付けください。以上で終わります、ありがとうございます。

令和 5年 8月 29日 議事録確認

会 長 岡 本 浩 一

委 員 榎 本 哲 史