

令和2年度 第1回石狩市都市計画審議会

諮問案件「石狩市特別用途地区内における建築物の制限に関する条例第5条第1項ただし書の規定に基づく建築物の建築許可について」

審議会開催の理由、開催に至った経緯

- ・コストコホールセールジャパン株式会社が石狩湾新港地域に店舗（延べ面積約14,800㎡）の出店を計画
- ・出店計画地は、用途地域上は準工業地域であり建築できる店舗の面積に上限はないが、「石狩市特別用途地区内における建築物の制限に関する条例」（以下『市条例』という）により、建築できる店舗の延べ面積を1,500㎡を超えない規模までと制限
- ・ただし、市長が公益上やむを得ないと認め、許可した場合は建築が可能
- ・当該店舗は、防災備蓄倉庫としての機能を有しており、本市の防災力の向上に大きく寄与するものであるため、公益性が高いと認められることから、公益上やむを得ず建築を許可すると市長が判断
- ・市条例では、市長は上記の許可をする場合は、あらかじめ都市計画審議会の意見を聴かなければならないと規定されており、当該案件を諮問するもの

<配布資料の要約>

1 申請地の都市計画について	<ul style="list-style-type: none">○住所：石狩市新港南2丁目100-1のうち ほか○用途地域：準工業地域○特別用途地区：第三種特別業務地区 市条例により延べ面積1,500㎡を超える店舗の建築を制限○石狩湾新港地域土地利用計画：管理支援地区内の産業支援地区 北海道が定めた、石狩湾新港地域の土地利用を総合的・計画的に進めるための上位計画で、昭和51年に策定され、平成16年の改訂版が最新版○コンパクトなまちづくりに向けた基本方針 北海道が定めた、今後のまちづくりの基本的な考え方を明らかにするための方針で、その中で、大規模集客施設の立地に関し、立地可能な用途地域等のあり方などが示されている
2 許可申請の内容について	<ul style="list-style-type: none">○石狩開発株式会社（令和2年3月27日付け文書） 出店計画地を分譲している石狩開発㈱から、当該店舗が立地することにより、石狩湾新港地域の新たな発展の大きな契機となることが見込まれるものの、市条例において店舗の建築に関し延べ面積の制限があることから、建築が可能となるよう市に要望○コストコホールセールジャパン株式会社（令和2年4月14日付け文書） 市条例第5条第1項ただし書きの規定による特別用途地区内建築許可申請書を提出
3 公益上やむを得ず建築を認める理由について	<ul style="list-style-type: none">○市の防災力の現状と課題 現状と課題を列挙⇒大規模災害時を想定した、避難物資の確保体制の強化が必要○民間事業者等との災害時応援協定 協定先、協定内容等の一覧表を添付○建築を認める理由 当該地への出店は、本市の防災力向上に大きく寄与するものである ⇒防災備蓄倉庫としての機能を有する ⇒緊急輸送道路や石狩湾新港の耐震強化岸壁に近く、物資輸送拠点に最適（道央圏の防災力の向上にも資するものと考えられる） ⇒災害に係る各種の指定区域に含まれていない …など
4 交通量増加による影響について	<ul style="list-style-type: none">○開店後の来客車両の増加による道路の混雑度などを検証 本市独自のデータを用いて、開店後の国道337号の混雑度*を算出 （*混雑度：道路の混み具合を表す数値で、1.0を超えると混雑発生の可能性が生じる） 開店前の国道337号の混雑度「0.34」⇒開店後「0.48」 ⇒開店後の混雑度は1.0を大きく下回っており、交通量増加による影響は少ないものと見込まれる <p>★審議会当日は上記混雑度のほか、出店者側から提供を受けている出店地近傍の交差点の検証結果についてもご説明いたします。</p>