

令和８年度 第１回石狩市都市計画審議会

会議日時：令和８年６月１０日（水） １４時００分～

会議場所：石狩市庁舎５階 第１委員会室

出席者 委員：福田会長、榎本委員、氏家委員、井田委員、遠藤委員、花田委員、
木村委員、長原委員

石狩市：事務局 建設部 部長 小島 郁也
建設総務課 課長 那須野 英人
建設総務課 主査 鶴沼 雄一
建設総務課 主任 吉岡 瑞穂

傍聴者：０名

<事務局：那須野課長>

定刻となりました。委員の皆様におかれましては、大変お忙しい中、ご出席をいただきまして、誠にありがとうございます。ただいまより「令和８年度第１回石狩市都市計画審議会」を開催いたします。

本審議会の事務局を務めます、建設総務課長の那須野でございます。どうぞよろしくお願いいたします。これより着座にて進めさせていただきます。

はじめに、今年度の人事異動により事務局員に変更がございますのでご挨拶いたします。

<事務局：小島部長>

４月から建設部長に就任いたしました小島と申します。本審議会の事務局長も務めさせていただきますので、今後ともどうぞよろしくお願いいたします。

<事務局：吉岡主任>

建設総務課都市計画担当の吉岡と申します。よろしくお願いいたします。

<事務局：那須野課長>

次に、本日の出席者でございますが、石橋委員、長川委員より欠席する旨の申し出がありました。そのため、本日の出席者は委員１０名のうち８名であり、「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となりますことから、会議は成立していることをご報告いたします。

それでは、資料の確認をさせていただきます。事前にお送りしておりますＡ４版の審議会次第、パワーポイント説明資料のほか、当日配布資料として事前説明案件の綴り１冊とＡ３用紙の緑苑台地区現況図となります。お手元にごございますでしょうか。

それでは会長、よろしくお願いいたします。

<福田会長>

本日の議題は、「事前説明案件 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（石狩市決定）」です。

事務局よりまずは説明を受けたいと思います。よろしくお願いします。

<事務局：鶴沼主査>

石狩市建設総務課の鶴沼と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、わたくしからご説明をさせていただきます。着座してご説明させていただきます。

モニターには事前にお配りしたパワーポイント資料を投影しております。お手元の資料と併せてご覧ください。資料については右下にページをふってございます。

最初に2ページをご覧ください。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石狩市であるということを示しています。

次に3ページをご覧ください。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」です。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」です。

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、濃い緑色の第1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3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、赤枠で囲った箇所に位置しております。

ここでお手元にお配りしているA3用紙1枚ものの緑苑台地区現況図をご用意いただき、パワーポイント資料4ページと併せてご覧ください。今回の都市計画変更の目的についてご説明いたします。

本市では、令和2年3月に石狩市都市計画マスタープランの見直しを行い、緑苑台ニュータウン地区においては、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。

緑苑台ニュータウン地区はこれまで、現況図の右上の東地区から、民間による宅地造成が

段階的に行われてきており、現況図の左下の西地区においては、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おりましたが、近年の急激な宅地需要の増大により、令和5年に約20年ぶりに一部の宅地造成が再開され、本審議会においても都市計画の変更についてご審議をいただきました。

今般、さらに航空写真の赤色囲い部分、今回造成箇所と記載している部分について、造成区域が拡大されることから、周辺地域と同様に地区の特性に応じた良好な環境の形成、保全を図るため、当該区域について用途地域の一部変更および新たに地区整備計画の区域設定を行うものです。

なお、昨年本審議会でご審議いただいた都市計画道路屯田・紅葉山通は図の下のように点線で表示しております。

次に5ページをご覧ください。この図は、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「石狩市都市計画マスタープラン」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。

次に6ページをご覧ください。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、未整備、未利用地の整備促進となることから、この方針に即して行います。

次に7ページをご覧ください。ここで、今回都市計画変更を予定している「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、大まかに別けて、住居系、商業系、工業系に区分しているものです。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ります。

次に8ページをご覧ください。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、一段目の住宅など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、赤枠で囲っている6種類の用途地域を指定しております。

次に9ページをご覧ください。用途地域と合わせて都市計画変更を予定している地区計画についてです。

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。

次に10ページをご覧ください。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おります。

次に11ページをご覧ください。「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。

次に12ページをご覧ください。ご覧の図は、用途地域図で、今回の変更対象箇所を示したのになっております。黄色の枠の箇所が今回の宅地造成箇所となっており、その中の赤枠が変更区域です。変更区域は、都市計画道路「紅葉山通」沿道で、変更前の用途地域は、「第1種低層住居専用地域」となっております。

このエリアについて、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などが立地できるように「第2種低層住居専用地域」に変更します。

次に13ページをご覧ください。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、これまで、地区計画の方針に従ってまちづくりの内容を具体的に定める地区整備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」という区域を設定します。

都市計画道路「紅葉山通」沿道は、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」という区域を設定し、既存宅地と同様の地区計画を定めます。

次に14ページをご覧ください。変更する地区ごと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、地区計画における「低層専用住宅地区」についてですが、ご覧の表で左側は都市計画変更前の建築物の制限内容を、右側には都市計画変更後の地区計画による上乗せ規制を加えた制限内容を示しております。

都市計画変更前の用途地域は「第1種低層住居専用地域」となっており、地区計画を設定していないため、制限内容は「第1種低層住居専用地域」の内容となります。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を設定し、「第
1種低層住居専用地域」のままの用途地域で上乗せ規制する都市計画変更を行います。

次に15ページをご覧ください。続いて、都市計画道路「紅葉山通」沿道の地区計画にお
ける「低層一般住宅地区」についてですが、変更前の用途地域は「第1種低層住居専用地域」
となっており、地区計画の設定はありません。これを、周辺住民の利便性を考慮し、小規模
の日用品店舗などが立地できるようにするため、用途地域を「第2種低層住居専用地域」へ
変更します。

さらに、今まで設定がなかった地区計画を、「低層一般住宅地区」として設定し、3戸以
上の長屋、3戸以上の共同住宅、寄宿舍または下宿の建築を規制します。これにより、幹線
道路沿道を周辺地区との調和と周辺住民の利便性を考慮した閑静で落ち着いたある低層の
住宅地を形成する地区とします。

それでは、次にお手元にお配りした資料の法定図書関係、「事前説明案件 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」の綴りのうち、新旧対照
表についてご説明いたします。

資料右下にページがふつてあります。3ページをご覧ください。これは用途地域の新旧対
照表になります。

今回は面積の変更のみになり、第1種低層住居専用地域の一部が第2種低層住居専用地
域となります。最上段と2段目が該当しますが、面積の新旧を比較しても変更ありま
せん。次の4ページをご覧いただきたいのですが、これは変更面積が0.4ヘクタールである
ため、数字が変わらないということになります。

次に19ページをご覧ください。地区整備計画の新旧対照表になります。左側が旧、右側
が新となります。低層専用住宅地区が45.2ヘクタールから48.7ヘクタールで3.5ヘクタ
ールの増。低層一般住宅地区が4.6ヘクタールから4.9ヘクタールで0.3ヘクタールの増
となっております。

それではパワーポイント資料の16ページにお戻りください。最後に、今後の都市計画変
更のスケジュールについて、ご説明をいたします。

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、地区計画について、石狩市
地区計画などの案の作成手続きに関する条例に基づき、5月14日から28日まで原案の
縦覧を行い、意見はなかったところです。なお、用途地域については原案の縦覧はありませ
ん。

今後につきましては、本日の審議会ですべて事前説明をさせていただいたのち、北海道と事前協
議を行います。

その後、8月上旬に用途地域および地区計画について変更案の縦覧を行い、第2回の都市
計画審議会において、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月に変更告示を行う予定であります。

わたくしからは以上です。

<福田会長>

ありがとうございます。資料の説明が終わりましたので、本案件について何かご意見、ご質問がある方はいらっしゃいますでしょうか。

はい、長原委員。

<長原委員>

説明について特に質問はございません。計画も妥当だろうと思います。

案件とは直接関係ないとは思いますが、資料についてひとつ伺いたいのですが、緑苑台の地図がありまして、その中にお城公園という記述があります。お城公園はこれまで公園に指定されていたのですか。もちろんまだ公園として造成はされていないのでしょうかけれども、以前から公園用地として指定されていたか。今日の議題に直接関係はありませんが、資料に載っているのご説明いただければと思います。

<福田会長>

１２ページに記載があります。こちらの件については事務局からお願いいたします。

<事務局：鶴沼主査>

わたくしからお答えをいたします。

こちらの緑苑台西お城公園につきましては、平成１０年に都市計画決定をしております。

<長原委員>

図面の茶色い線の中全体が、緑苑台西お城公園という位置づけになっているということですか。

<事務局：鶴沼主査>

図面の「２・２・１１１９」の横にある黒で囲っている長方形が公園のエリアになってございます。

<長原委員>

もちろんまだ未造成で、将来、公園として指定している、ということですね。了解しました。

<福田会長>

そのほかに、ご意見はございますでしょうか。

榎本委員お願いします。

<榎本委員>

基本的に、決定したのは三菱地所や住友不動産だと思いますが、今回造成される箇所の先、緑苑台西お城公園までの箇所についてはどのようなになっていますか。

<福田会長>

事務局お願いします。

<事務局：鶴沼主査>

わたくしからお答えさせていただきます。

今後の新たな造成計画につきましては、社会情勢などの状況にも左右されるものと考えられ、開発者において計画的に取り組んでいくものと考えてございます。

<榎本委員>

新しく造成される部分は何区画くらいですか。100くらいでしょうか。

<事務局：鶴沼主査>

122区画と聞いております。

<榎本委員>

令和5年に造成された部分についてはどうですか。

<事務局：鶴沼主査>

令和5年に造成されたエリアは280区画が分譲されており、分譲開始から2年半ほどの今年の4月の段階では、63パーセントにあたる176区画が販売済みとなっていると聞いてございます。

<榎本委員>

了解しました。

<福田会長>

そのほかにご意見などありませんか。

私からお伺いしたいのですが、現在63パーセントの区画が購入済みとのことですが、今回新しく議案としてあがってきている部分が実際に造成が始まった際に、もしかしたらま

だ280区画のうち余っている区画が売れ残っている場合が考えられると思うのですが、その場合に、例えば販売価格などはどのようになるのか。今物価が高騰している中で、今売り出している280区画の販売価格と今後造成される122区画について、大きさの違いなどはあるかと思いますが、販売される価格の差などはあるのでしょうか。

<事務局：鶴沼主査>

わたくしからお答えいたします。

販売価格につきましては、基本的に事業者が決めるものであるかとは思いますが、伺っている話では、最近の価格の高騰を踏まえて、販売区画の面積を少し減少させることによって、価格を抑えるというような方法をとっているということは伺ったことがあります。

<福田会長>

あまり大きな差ができないように面積に差をつけて販売していくのではないかという方向性、なるべく多くの若い世代の方々も購入できるような価格帯で販売されるであろうところですね。わかりました。ありがとうございます。

そのほかに何かご意見、ご質問はありますでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、ほかにご意見やご質問がないようですので、本日予定していた案件の審議を終了いたします。よろしいでしょうか。

事務局から何か連絡事項などはございますでしょうか。

<事務局：那須野課長>

事務局より1点連絡事項がございます。

先ほど今後のスケジュールで触れさせていただきましたが、次回の都市計画審議会は8月下旬を目途に開催を予定してございます。

案件につきましては、本日ご説明させていただきました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諮問させていただきまして、同日答申をいただきたいと思いますと考えてございます。

また、併せて昨年度ご報告させていただきました、北海道の都市計画区域マスタープランの変更につきまして、今後、北海道から最終案の意見照会が市に来る予定になってございます。

これに対する市の回答につきましても、諮問・答申をいただきたいと思います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いますので、どうぞよろしくお願いいたします。以上です。

<福田会長>

はい。ありがとうございます。

それでは最後に、今回の議事録の「確認・確定」については、会長の私と、榎本委員で行いたいと思います。榎本委員、よろしいでしょうか。

<榎本委員>

はい。

<福田会長>

はい。よろしくお願いします。

それでは、円滑な会議運営にご協力いただき、誠にありがとうございました。

以上をもちまして、本日の審議会を終了させていただきます。

令和8年7月6日 議事録確認

会 長 福田 菜々

委 員 榎本 哲史
