

平成29年度 第2回石狩市都市計画審議会

会議日時：平成29年10月26日（木） 10時00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、三津橋委員、氏家委員、田中委員、井田委員、堀委員、加藤委員、野田委員、鈴木委員

事務局長：清水建設水道部長

事務局：佐藤建設総務課長、堂屋敷企業連携推進課長、米原主査、木本主査、加藤主査

傍聴者：2名

<佐藤課長>

皆さん、おはようございます。定刻には若干時間がございますが、皆さんお揃いでございますので、これから第2回都市計画審議会を開催させていただきたいと思っております。

委員の皆様におかれましては、大変お忙しい中、第2回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、事務局の佐藤でございます。

それでは、開会に先立ちまして、白井副市長より諮問書をお渡し願います。

<白井副市長>

おはようございます。市長に代わって諮問書を読ませていただきます。

石狩市都市計画審議会会長 岡本浩一様 石狩市長 田岡克介

「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、同条第5条第2項の規定に基づき諮問いたします。ではよろしくお願いたします。

<佐藤課長>

副市長につきましては、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。

【 副市長 退席 】

<佐藤課長>

引き続き、事務局よりご報告いたします。

本日の案件は、ただいま白井副市長より諮問のありました石狩市長許可となります。「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、ご説明させていただきます。また、本日、説明員といたしまして、企業連携推進課から堂屋敷課長と加藤主査が出席しております。補足説明や質疑の回答にあたり、一部、この2名から発言させていただくこととなりますので、よろしくお願いたします。

なお、本日の審議会でございますが、中村委員より欠席される旨の申し出がございました。

本日の出席者は委員10名のうち9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。

また、前回の審議会における傍聴者は2名であり、意見の提出は無かったことを報告いたします。

それでは会長、よろしくお願いいたします。

<岡本会長>

それでは「平成29年度 第2回 石狩市都市計画審議会」を始めたいと思います。

本日の議題は、先ほどありました、『「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、石狩市長許可というものに関する会議となります。

始めに、諮問案件について許可制度の概要等も含めて、事務局さんからの説明をお願いいたします。

<佐藤課長>

では佐藤の方から説明させていただきます。

本日、第2回都市計画審議会ということでございまして、本日の案件は今諮問にありました、市の条例のただし書許可でございます。

さて、申請の理由でございます。まず概要をこのスライドの中で説明させていただきますが、申請地は石狩湾新港地域、申請の建物はホテルでございます。石狩湾新港地域にはその地域の活性化や振興を図るため、土地利用の基本的な方針を定めた石狩湾新港地域土地利用計画というのが北海道により策定されております。市では、新港地域の土地利用計画に基づき、「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」を制定し、建築できる建築物を制限している、制限を上乘せでかけているところでございます。当該申請地へのホテルの建築は、この条例の規定により「石狩市都市計画審議会」の意見を聴いた上で、市長による許可が必要であるということで、今回申請に至っています。

申請概要でございます。

詳しくは後ほどご説明させていただきますが、申請者は大阪府の株式会社フジウエル代表取締役藤本さん、その代理人が株式会社スーパーホテルということであります。結局ホテルというのはスーパーホテルを建てたい、申請者は出資をいただくオーナーという関係でございます。申請地は石狩市新港南2丁目731-2の内、土地の面積約7,300㎡、場所などについても後ほど詳しく説明いたします。申請内容はホテル建設、概要でございますが鉄骨造4階建て、建築面積として1,201.97㎡ 延べ面積3,323.58㎡、客室106室、最大定員318名でございます。

申請地は私どもがいる市役所がこちらでございまして、小樽方向からの国道337号線と国道231号線がちょうどぶつかるジャンクションの付近です。この場所については231号線をまっすぐ行けば留萌方向、337号線は小樽の方からずっと来る方向、337号線この先は札幌ですとか道央圏のほうに連絡する交通の要衝でございます。

補足事項といたしまして、審査には直接関係いたしません但皆さんにお伝えしたいということ

が、7,300㎡のところ、ここにホテルが建設されますが、周りには飲食するようなところもございません。そこで、ホテル利用者の宿泊環境や利便性を向上させるために、同じ土地の中に飲食店などの建設も検討しているということ、それから、ホテルの経営がうまく軌道にのれば、ホテルの増築も検討しているというところでもあります。これで概要についての説明を終わらせていただきます。

今、説明させていただいた内容をこれから深く掘り下げて説明させていただきたいのですが、大きく2点、まず新港地区に関して土地利用上、条例が求める部分、土地利用上支障がないかどうかでございまして、土地利用上支障がないかということについて一つ説明させていただきます。その後、土地利用は仮にこうだったと、答えを出したとしても、建築する建物ですとか申請者その辺の資力信用、将来性など大丈夫なのかという点も説明させていただいて、最終的にご審議いただくという流れとさせていただきます。

まずは土地利用について説明させていただきます。

申請地はこちら、そして市役所はこちら、そして幹線道路はこうなっております、拡大いたしますと、左の西方向から申請地の横にある建物としてフィッシング新港という釣具店がございまして、そして、空き地がございまして北海道さんの施設として、北海道漁村漁港課実験室がございまして、こちらに保安林がありまして、パチンコ屋のダイナム、空き地の横にサテライト石狩という場外車券場がございまして、こちらについては国道のジャンクションです。都市計画的な用途地域を見ていきたいと思っております。私ども住んでいるこちらが住宅街、市役所などあります。緑色に近いようなところが住宅系の土地利用です。そして新港地区一体、青、紫、水色こちらが工業系でございまして、一番濃い青が工業専用地域、この水色が工業地域、紫色、今回の申請地のある部分でございまして、準工業地域で都市計画上の用途地域が設定されています。後ほど説明させていただきますが、この上位計画として北海道の土地利用計画、これをもう少しきっちり進めるために特別用途地区という条例を定めていて、この地区については第3種特別業務地区になっております。それでは、用途地域と特別用途地区について説明させていただきます。まず用途地域のほうの準工業地域、こういったものって何が建てられるのかというものを示した図があります。先ほどの工業系の用途地域、青系はこの3列の中にあたります。今回の準工業地域についてはこの赤枠の部分でございまして、随分と丸がいっぱい並んでおります。ホテルそれから旅館についてはこの青い枠、こちらでございまして、ちょうどクロスしたところが今回の申請地となります。ホテルについては、用途地域だけではこの中では問題なく建てられるということが分かります。準工業地域についてはほとんど色々な物ができるといった特性があります。なんでもできる準工業地域について、もう少し新港地域の特色を盛り込むために特別用途地区というのを条例で定めています。新港地区にはこちらの6つの特別用途地区がございまして、大きく2つ、まず特別工業地区というものがあります。そして特別業務地区があります。こちら、特別工業地区については用途地域が工業地域ですので、ホテルの建築はできない地区です。こちら赤・黄・黄緑・ピンクが特別業務地区でございまして、こちらの用途地域は先ほどの準工業地域となります。結局ホテルの建築ですとかは、この特別業務地区の中でしばらくということになります。今回の場所は黄緑、とくに黄色、ピンクがあるということは覚えておいてください。

また、特別用途地区とは何かというのを条例で決めており、目的と建築物の制限を抜粋しておりますが、目的は特別用途地区内における土地利用の適正化及び効率化を図るため、必要な建築

物の建築の制限又は禁止に関して必要な事項を定めるということでもあります。その中で建築物の制限というのは第5条の部分で書いてあります。まず、別表に掲げる特別用途地区内においては、同表に掲げる建築物を建築してはならないとなっております。まず、別表があり、そこに記載があるものは建てたらダメであるという包括的な定めがあります。次に、「ただし、市長が当該地区の指定の目的に反しないと認めて許可した場合においては、この限りでない。」、何を言っているかということ、この上位の計画である北海道の土地利用計画ですとか、その趣旨に反しない場合にはやむを得ないだろうと、ただし、それを決める場合には、あらかじめ石狩市都市計画審議会の意見を聴かなければならないということによって今回の諮問となっております。

次に、皆さんの資料でいきますと地図が描いてある資料の一番後ろにA3で表をつけております。このスライドでいきますと、赤枠の部分が第3種特別業務地区ということで今回該当するのが緑の部分でございます。この青い枠は条例の中でホテルについてどのような書き方をしているのかという部分でございます。クロスされる部分が今回の特別業務地区であります。読んでみますと、建てられないものはホテルまたは旅館、括弧書きがありまして、「宿泊施設をもつ研修施設で市長が定めるものを除く」ということが条例で定められています。

下の部分については規則で定めておりまして、市長が定めているのは「企業のための宿泊研修施設で、宿泊施設の用途に供する部分の床面積の合計が延べ面積の2分の1以下のものとする」と、書いてあります。企業が人材育成ですとか支援するために宿泊施設をもつような研修所なら建てて良いと書いております。ちなみに前後周りを見てみようということで、第2種特別業務地区、この地区の西側にありました黄色の部分の地区、こちらについてはホテル又は旅館は建ててはダメ、ただ、市長が定めるものを除くということでこちらの一部除外されています。何かと言いますと、市長が定めるものは宿泊室数が100を超えず、かつ、宿泊定員が宿泊施設の1.5倍を超えないこと、これはビジネスホテルを指しております。ベッドを物差しとして、シングルベッドをたくさん入れれば、宿泊数が100だったとしても、定員はそれほど多くはないだろうという表現で、これはビジネスホテルを指しております。こちらは第4種ということで、黄緑色の東側にあったピンクの部分でございますが、こちらは制限がない。同じような地区であってもブロックによって定めるものが違います。この条例自体は考え方として、平成9年度に作った条例でございます。その当時社会情勢を考えながら文面を練ったのでしょうけれども、最近だと企業は研修施設などを自前で持つような時代ではないかもしれないと思いながらこの別表を見ております。ただ、別表に載っているものについては基本的に建築してはダメということでございます。

今の部分を整理いたしますと、まず青い地区、特別工業地区についてはホテルや旅館はダメ、赤の地区、流通や機械金属系に使用している地区ですが、こちらもホテルや旅館はダメ、ピンクの地区は制限ありません、黄色と黄緑については市長が定めるもののみ〇ですよ、一部許されるものがあるという土地利用でございます。

次ですが、これが新港地域の土地利用の一番上位の計画になります、北海道の土地利用計画でございます。東西に10km、南北に3km、面積は3,000haあるというなかで、このような色塗りをしてありますが、今回建設しようとしているところが管理支援地区という大きくくりの中の産業支援地区で、これが先ほどの黄緑色の部分、仲間としては生活支援地区でピンクの部分、そしてこちら、先ほどの黄色の部分管理業務地区、これらの部分が大きく管理支援地区というひとくりとなっており、その他には工業地区、流通地区、緑地・公園と大きな4つのくりが

あります。今回建てる管理支援地区について、計画上どのような表現になっているのかを、説明させていただきます。北海道の土地利用計画、これは文面の抜粋でございます。土地利用計画は昭和48年に石狩湾新港が重要港湾に指定されて、昭和51年に策定されました。それから昭和63年、平成9年、平成16年に改訂しております。その時の経済状況ですとか社会状況を考慮しながら少しずつ見直されていくものでございます。平成16年ということで10年以上前ではありますが、管理支援地区は港湾、流通地区、工業地区との連携を計る、企業活動に必要な業務支援機能、企業の多様なニーズに応えるとともに企業立地が進むようなインセンティブを高められるものを立地誘導するような地域ということで、工業に専念する地区を盛り立てて、その地区の価値を高めていこうといった地区でございます。

これらをまとめてみました。

先ほどの管理支援地区全体を見てみます。管理支援地区全体を見てみますと、先ほどご説明させていただきましたように、3つの地区があった第2種業務地区、第3種業務地区、第4種業務地区、今回の申請地は第3種業務地区で、用途地域的には準工業地域なので問題ない、条例上若干の違いがあった。今回は企業のための宿泊研修施設などでそういったものならOKで、となりの黄色いブロックはビジネスホテルだったらOK、となりのピンクの土地だと何も制限がない。もう一度北海道の土地利用を見てみると、地区名は違うけど目的は一緒で港湾、流通地区、工業地区と連携し企業活動に必要な業務支援機能などの企業の多様なニーズにこたえと共に企業立地のインセンティブを高めるため、立地誘導する地区ということでまとめられております。

今回のただし書の許可、あくまで包括的な別表に該当しないので建設できないのかということ、を単にそれだけで判断するのではなく、ただし書の規定に基づいた審査の形をとったということ、であります。

土地利用上の判断としてどうかということですが、ご説明したことを踏まえまして、建築許可申請のあったホテルの建築は、新港地区の土地利用に反するものではない。また、ホテルが建ったことで、地区の位置付けや面的に変更を与えるほどの影響があるものでもない。よって当該地区指定の目的に反するものではないので建築については支障がないと判断できると事務局の方ではまとめさせていただきます。まず、土地利用についてはこういった形でまとめさせていただきます。

それでは、ここにどのような方がどんな建物を建てるかということ、次の段階でご説明させていただきます。

お手元の資料でいきますとA3横版になります。この文書は、ホテルの建設地を所有します石狩開発が市に宛てたものです。先ほどご説明したような条例があるのですから、条例による別表ではホテルの建設ができないので、建設可能にならないかご検討願いますということで、市のほうに文書が届きまして、私たちもこのような手続きを行っております。その中で場所はどこなのかといいますと、先ほどの新港南2丁目の7,300㎡、フィッシング新港の隣を候補地としてあげております。次に、こちら、先ほどの条例の施行規則に定めております建築許可申請書の写しでございます。申請者はフジウエルの藤本様、代理人としてスーパーホテルということで1、2、3、4と順番に土地の関係ですとか建築物に関する内容が記載されております。こういったものを抜粋して、会議冒頭に説明させていただきました、申請書の概要を作成しております。次に、計画概要というものがございまして、スライドでは見づらいですが、鉄骨造S造の4階建て、そ

れから客室が106室、最大定員318名となっております。次に1階、2階、3階、4階のホテルの客室の広さとかを書いております。こちらが配置図でございまして、こちらが国道、そして中の区画道路があり、建物はこちらになり、駐車場、エントランスとなっております。建物を拡大したのがこの図ですが、こちらが客室で、この辺のエントランスから入っていきますと、受付があり、奥はもう客室があります。そして、こちらが朝食を食べたりするスペース、こちらがお風呂のスペースという配置でございます。次に、こちらは2階の配置図、こちらは3階、4階の配置図、そしてこちらが断面図となっております。断面図から最大高さは約13.7mあります。なお、この図面関係につきましては、まだ土地を買うか買わないかを含めて審査の後に動き出すものですから、今現在、ホテル自体の設計をがっちり進めることはできないところでございまして、これら図面は全国100棟以上の実績がございますので、その中でも平均的なホテルの配置を表示しているものであるとお含みいただきたいと思っております。そして次ですが、青字は事務局で記載させていただきましたが、将来的には増築することもありえるぞ、ということを知っておりますので、その部分を申請者の方で意図した図面であると認識しております。今の配置図に、増築する可能性を示しております。

次に、申請者について説明させていただきます。

私も事務局の方で用意させていただいた図面は企業のホームページ、こちらの方から抜粋させていただきますのでございます。資力、信用といったところで申請者さんがいらっしゃるって運営するのはホテルということで、今回、ホテルの方の営業実績や社会的な評価などをある程度ご承知いただければ、その方々がオーナーとして出資先とかとの関係の中でタッグを組んで行えるような関係にあるのだということで、ホテルの信頼度を説明させていただきます。社名は株式会社スーパーホテル、主の事業がホテルチェーンの展開、土地有効活用コンサルティング、本社は大阪府、代表取締役は山村様、事業所については平成28年度末までで全国で115店展開しており、外国でも展開していて、道内では6店、札幌すすきの、旭川、函館、釧路、釧路駅前、北見となっております。設立が平成元年の12月で資本金6,750万円、従業員330名で、銀行の取引先ですとかが記載されております。次ですが、売り上げは平成29年3月期308億円、スーパーホテル自体は宿泊特化型のビジネスホテルで実績を伸ばしている。同じような業界でいけば、アパホテルや東横インですとかと同じ内容となるかと思っております。今回、道内の6店舗を、目にした方やお泊りになった方もいるかも知れませんが、この6店舗が北海道で展開するスーパーホテルがこの地に立地するというので、土地利用とこのホテルの実績などを考慮してご審議していただきたいと思っております。私からの説明は以上です。

<岡本会長>

ありがとうございます。結構量のある説明だったと思いますが、先ほど冒頭に追加で企業連携推進課が本日いらっしゃるのので、追加のご説明があるとお話でしたのでそちらについても伺ってよろしいでしょうか。

よろしく願いいたします。

<堂屋敷課長>

企業連携推進課の堂屋敷と申します。

今回のホテル誘致を担当しております。石狩湾新港地域のみならず石狩市内にあらゆる産業やあらゆる企業にご進出していただけるように日々交渉を行っているセッションでございます。冒頭に皆さまにお配りした黄色いパンフレットをご覧になっていただきたいのですが、スーパーホテル様の特徴的な部分に触れて説明させていただきます。

まず、A4の35ページをご覧ください。スーパーホテル様の特徴と言いますか、こだわりを1枚にまとめられておりますけれども、非常にシンプルなビジネスホテルといったようなことで、極論をいいますと、安く良好な宿泊環境を提供するというところに最もこだわりを持っている企業でございます。私も何度か宿泊しているのですが非常にシンプルで、かといって必要な装備や設備は十分に整っている、逆にいうと無駄を排除したようなサービス内容となっているところがございます。国内では宿泊料金の安さだけではなく、こだわりのサービスということで、例えば朝食の無料サービス、これに使用する素材を少しこだわっていたり、ベッドや枕に大きなこだわりをもっております。枕は硬い柔らかいなどをチェックインしたときに選べるような仕組みになっておまして、一度この枕を選ぶと、他のスーパーホテルに行くと名前を言うと、その枕が出てくるというサービスも行っている企業でございます。

少し戻りますが24ページをご覧ください。こちらの上段の方にスーパーホテル江津駅前、これは島根県に2015年12月にスーパーホテル様が進出しております。こちらについては非常に過疎化が進んでいて、あまり地域としては元気がないという場所で、地域の活性化のために地元自治体がスーパーホテル様に要請をして進出していただいた、そして今ここは駅前の唯一のホテルとして観光の起点になっております。そういった地域を元気にするという視点を持った企業でございます。

それでは改めましてスクリーンをご覧ください。補足的に説明させていただきます。まず、今回の進出場所についてはこちらになります。写真を見て、お分かりのとおり結構企業が進出しているのが見て伺えます。実は、これは10年くらい前、毎年、空撮を行っているのですが様子があまり変わっていなかった、最近はこのような航空写真を毎年撮らないと例えば港のエリアであったりこういったような産業空間であったり毎年状況が変わってきております。特に立地をいただいている企業さまは、最近では拡張増設の話が非常に多く、加えてこの小樽市域ではあるのですが火力発電所、あるいはこちらの方ではLNGタンクなど大きな投資、大規模な投資も進んでいるような地域でございます。そういった特性は開発の概況をご覧になっていただきたいのですが、札幌からのアクセスと港がある、この2つに集約されるかなと考えております。3,022haという規模、これは非常に大きな工業団地でございます。日本全国でも5本の指に入るような開発規模で、それだけこの地域に昭和45年に当時の北海道開発庁が産業空間を札幌市が大きくなっていくだろうということを見込んで造ったエリアでございますが、3,022haもいずれ、もう少し広げなければという議論が出てくることを我々望みながら、企業誘致を進めております。こちらの方、石狩湾新港地域、地域と呼ばさせていただきますが、こちらの開発、分譲主体は石狩開発株式会社でございます。こちらの会社につきましては、北海道ですとか我々も資本参加しているのですが、いわゆる第3セクターということで地域の開発を行っているディベロッパーでございます。次に地域の概況ですが、立地企業数は746社、操業企業施設は640社で、この中で特筆すべきは就業人口がこの地域内で既に2万人の方が働かれているという状況でございます。今この石狩湾新港地域で働かれている方のほとんどが札幌圏から通勤されております。石狩市については、

今、札幌市から人の流入超過の状況にまでなっております。先ほどお話したとおり大きな投資が進んでいるということで、石狩湾新港の西地区、西埠頭においては発電所の建設が進められておりまして、有能な技術者の方、そういった方もこの石狩で働かれていますという状況でございます。これらを踏まえてポイント3点ご説明をさせていただきます。この地域内の立地企業のうち約23%が道外企業です。ということはこの地域に出張で来なければならないケースも多い、それに加えて大規模な設備投資、設備投資には技術者の方が来られます。北海道内で技術者の調達ができれば良いのですが、大手のプラントを施工している会社ですとかは拠点が関東や関西にありますので、開発に携わる人が出張で来られる、この火力発電所にたくさんの方が来られている現状であります。しかしながら、地域内には宿泊施設は現状ございません。石狩湾新港地域に来られる方の出張はほとんどが札幌市内の宿泊施設を利用されております。我々は、道外の方とコンタクトをとる機会が多いのですが、最近では料金が安い、部屋数が不足しているということをよく言われます。実は石狩に出張に来ているのに、宿泊している場所が千歳、北広島あるいは当別町に泊まっている方が最近よく見受けられるような状況になっております。石狩のアクセスに大変なご不便をおかけしているという認識でおります。続きまして視点を改めて観光といった部分で説明させていただきます。平成27年の観光入れ込み客数です。1位は当然札幌市、2位、3位、5位は道内の主要な観光地、さらには千歳空港を擁する千歳市、石狩市は13位にあっております。これを踏まえて、道内主要都市との位置関係をご覧になっていただきたいと思います。石狩市から旭川市まで147km、距離はあるのですがけれども石狩湾新港地域を横断している国道337号を經由すると意外と近く2時間程度、加えて隣接する札幌市、小樽市など近接する市については言うまでもなく、加えて千歳市からのアクセス性、約1時間で石狩市に到着する、非常に主要な観光地に近い、あるいは旭川市から小樽市に行こうかという時の主要な経路に石狩市がなりうる、また、札幌市に来るのは3回目、4回目だから、その周辺に行きたいなという時に石狩市は非常に来やすいという位置関係で、観光の動線の中においてはポテンシャルの高い地域でございます。加えて、来春オープン予定ですが、道の駅石狩、厚田という地区において国道231号線の観光のゲートウェイとなりうるような道の駅の建設を現在進めております。これらを踏まえて3点、ポイントをまとめております。石狩市は札幌市、小樽市と隣接しておりまして、その上旭川市ですとか主要な観光地との、動線上極めて有利な位置にある状況でございます。しかしながら、先ほどと同じでございますが宿泊施設が観光客を取り込めない、対応できるような宿泊施設が無いということで、観光の基点機能を有していない状況でございます。観光の基点機能を石狩市に置くという視点でも、諸施策を推進することというのは本市において大きな課題なのかと考えているところでございます。加えて、厚田区の道の駅、当別町の道の駅も先日オープンしましたが、連日盛況でございます。国道231号線においては、札幌近傍で道の駅はほとんどなかったと、ですから、国道231号、皆さまも行かれたことがあるかと思いますが、例えば、夕方夕日を見るですとか、海と丘陵地、山などを同時に味わえるような主要な眺望地点も非常に多く有しております。この厚田の道の駅が観光のゲートウェイになり得ると考えておりまして、我々この場所を選択したところでございますけど、このようなことも起爆剤となり観光客が増加することを見込んでおります。しかし、観光客が増加しても基点が無ければ市内に経済効果が落ちてこない、そういったことで市内の経済効果の損失にも、基点が設置されるということは非常に大きな効果があるのではないかと考えているところでございます。最後、結びとして大きく二つまとめさせてい

ただいております。出張者の宿泊ニーズに対応できていないということは、我々は地域のニーズにしっかりと応えていない、加えて観光の基点もないという状況ですが、地域経済の効果を石狩市に取り込めていない、周辺の自治体にはしっかりお金を落としているけど石狩市には落としていく機会が少ない、さらに今後も続くことが見込まれている企業進出、あるいは企業の増設などの設備投資に伴い、当然、出張需要も今後増加していきだろうと、さらには道の駅がオープンする、これは我々に非常に大きなチャンスを与えて頂いていると認識しているところでございます。これらを踏まえて、本市といたしましては石狩湾新港地域への宿泊施設の進出は、市内へのお出張者や観光客への宿泊ニーズへの対応だけでなく、長期的には市内経済の活性化にも貢献できるものと考えているところでございます。このような視点で、今回のホテルの進出は歓迎したいと考えておりますが、そのことも踏まえて、本日は皆さまにご審議していただければと思っております。以上で説明を終わらせていただきます。

<会長>

ありがとうございました。

審議に入っていきたいと思えます。資料で分からない点、お気づきの点も含め、ご質問等いただければと思えます。

よろしく願いいたします。

<加藤委員>

石狩市でのホテル誘致は石狩湾新港地域企業等の工事関係者とか出張需要等に対応するものとして、あるいはスポーツ等々の合宿に対応した宿泊施設として、石狩市議会としても要望しておりましたし、地域の活性化のためにも大いに歓迎するものであります。そこで、土地利用に関しましては正確さを期していただくということを求めまして、それ以外に5点ほど確認させていただきます。

1点目、ホテルはスーパーホテル社ということで国内に115件とたくさんのホテルを運営しているようですし、北海道でも6件、札幌でもすすきのにあるということですのでけれども、正直言いますと私は初めて聞く名前で、なじみがございません。説明の中でも触れられていましたが石狩市で長期間に渡って経営していくうえでの十分な採算性など見通しを再度お尋ねしたいと思います。

2点目は、私の質問は審査が全て通ったとしての先のことの質問になりますが、飲食店を併設する予定ということですが、どういった形式のお店になるのかお尋ねいたします。

3点目として、ホテルは国道337号線に面しておりますが、直接国道から出入りするとなりますと、特にビジネスホテルということもあって、観光などの大型バスの出入りも想定されますが、高速に近いくらいスピードを出して通行しておりますので、そのあたりの交通の危険も予想されますが、この件についての対応はどのようになりますか、お尋ねいたします。

4点目として、先ほど安価な金額でこのスーパーホテルは提供されているということでしたが、石狩での宿泊の料金はどのくらいで設定しておられるのか、お尋ねいたします。

最後に、石狩市として税制面その他での優遇策などはあるのか、若しくは考えているのかお尋ねしたいと思います。以上です。

<岡本会長>

今、加藤委員から5点質問がありました。1つ目が事業の継続性とか採算性ですね、2つ目が飲食店の形式、3つ目が交通の安全性、4つ目が料金設定、想定、5つ目は市としての優遇策などがあるかについてです。

それでは、お願いします。

<佐藤課長>

ただいまの質問のうち、飲食店の関係とそれから国道337号線の関係、これについて事務局の方からお答えできる件に関してお答えいたします。飲食店の関係でいきますと土地利用の制限にも影響してございますが、第3種特別業務地区での店舗、建てられるものとして先ほどの資料の地図の付いた一番後ろに特別業務地区の別表がございます。第3種特別業務地区のホテルの行の下、建てられないものとして店舗または飲食店というものがある、括弧書きで市長が定めるものを除くとなっております。市長が定めるものは、給油所又は延べ面積が1,500㎡を超えない店舗若しくは飲食店、風俗営業に係るものは除くものが可能で、規模としてはそのようになっており、1,500㎡とはどの程度かと言いますと、市内の建物で言えば花川南のつぼ八、樽川地区のオートボックス、花川北のベルコの斎場程度の規模までは建築可能となります。中身をどういった展開ということについては、事務局ではお答えできる内容ではございません。

それと、国道337号線に面している部分でございますが、国道337号線とこの土地、隣接しておりますが直接入り込める取り付け道路ができるかどうかにつきましては、管理者、国道の方との協議を進める中で事業者さんが進めていくものだと考えております。現地については多少カーブの部分や、近くには交差点、信号機もございます。このようなことから、フィッシング新港の部分に交差点があって信号がある、そういった箇所を利用しながら内部の区画道路の方に入っていくというような使い方をすれば直接国道に、例えば国道のほうが認められないとしても安全な交通の対応は図れると事務局では考えております。

<堂屋敷課長>

続きまして、ただいま頂いたご質問のうちの残りの部分さらには飲食店の部分については補足させていただきます。1点目の今後の採算性の見通しについてでございますが、実は今年スーパーホテル様と現地調査、マーケット調査を一緒に行っております。現地調査の具体的な方法につきましては、新港地域内に立地する企業を個別に回ってどのくらい宿泊需要があるかを、足で回っております。更にはマーケット、全体的な宿泊需要の調査は全国で115店舗経営されているスーパーホテルさんのノウハウがあると、更にはスーパーホテルさんの特色としては工業団地にホテルを建設するという非常に大きな強みが、これまでの実績としてございます。そういったことを踏まえて十分に採算性が見通しがとれるというご判断の元、今回の進出の希望があったと私のほうでは考えております。次に飲食店につきまして、若干補足をさせていただきます。飲食店の種類につきましては、基本的にはホテル側にレストランが無いという状況なのでそれを補完するような飲食店を検討している状況でございます。いくつか声をかけているところですが、今後の誘致といいますか、声かけ次第なのかなと考えております。いずれにいたしましても、ホテルが進出することが決まってからの飲食店になりますので、その内容についてはこれからになるという

ことをご理解していただきたいと思います。

続きまして料金についてですが、現状札幌市内では非常に高額な宿泊料金になっており、スーパーホテル様では安価な料金設定ということも一つ理念として掲げているところでございますので、札幌市内あるいは周辺のホテルとの競争性というのは十分に担保された料金設定になると考えております。また、この料金につきましては採算性の見直し、利用者とそれと客単価とのバランスをとりながら設定をしなければならないという話も伺っております。そういった中で最適な料金、決して皆様が泊まれないような料金にはならないということをご認識いただければと思います。

最後に、税制面につきましては、我々企業誘致を行う際に企業立地促進条例という条例がございまして、事業の種類によって数年間、固定資産税、都市計画税を減免させていただくという対応をさせていただいております。今回のホテル進出の話は少し横に置いておいて頂いて、今、企業立地促進条例を、実は企業立地促進法というもともとの経済産業省所管の法律がございまして、これが今年の8月に未来投資促進法という法律に改正されたこともあって、実は条例自体の見直しについて検討を進めているところでございます。このホテルにつきましては、この条例を今回改正するにあわせて、ホテルにつきましても幾分か税制優遇というのを少し対応させていただこうということで、今内部で検討しているところでございます。

<加藤委員>

概ね分かりました。去年あたりから、よくテレビ等で観光でのホテル利用で、東南アジア系観光客が先にビジネスホテルを予約してしまって日本人が会議などで出張するにしても、なかなか予約がとれない状況、東京などにあるスーパーホテルさんでは大阪、東京にもあるのですが、そういったトラブルはなかったのでしょうか。また、札幌でもそのようなことが発生していると聞いておりますので、稼働率を上げるために先ほどの説明でも観光にも当然力を入れるわけですので、今後トラブルを発生しないようにそれを要望としてお願いしたい。

<岡本会長>

ありがとうございます。他いかがでしょうか。

<堀委員>

確認のために何点か伺いたいののですが、9月7日に石狩開発株式会社から先ほどのA3の用紙にある許可についてというのが提出されていて、相手方もとても急いでらっしゃるようで早急な検討をお願いしますということが書かれております。今この審議会が開かれてその後の手続きにも時間を要すると思いますけど、時間的なことについて伺っておきたいと思います。

次に申請地のところですが、第3種特別業務地域で特別用途地区規制条例などが先ほど説明にもありましたが、条例規則の規制では市長が定めるものとして企業のための宿泊研修施設だとか該当するホテル旅館の建築は可能としているとなっていて、申請地の隣接している第2業務地区では市長が定めるものに宿泊室数が100を超えずかつ宿泊定員が宿泊室数の1.5倍を超えないものとなっておりますが、今回の申請では客室数が106室、最大店員が318で客室が100を超えて宿泊定員は客室数の3倍となっておりますが、条例で定めたものと数字の乖離があります。条例が制定

されて年数も経過しているもので、土地利用の判断に関してもう少し説明をしていただければと思います。

それと、申請者のお考えもあるかと思いますが、申請地の近隣には生活支援地区があって、さっきの説明で第4種特別業務地区があって、ここは持ち主がいらっしゃるのですが、今回の申請に関する制約は全然無い所ですがそういう地域は考えられなかったのでしょうか。また、石狩開発株式会社がお知らせすることは無理なのかどうかも伺いたします。

次に、申請者と代理人について本日知ることができたということで、実際に前もって申請者のことを自分自身で調査することができなかつたのですが、先ほどの説明の中で詳しく説明がありましたので市が申請を妥当と判断したと分かりました。100棟以上もあるということと工業団地の中にもホテルを建設していて、営業も行われているということで、市が妥当性を判断したことは分かりましたので良いと思います。

もう1点、補足事項のところ、①は土地利用制限で建築可能な範囲の飲食店の建設は制限の中で行うものなので問題はないと理解します。②の場合、今回の申請と内容が違うので再度申請を行い審議会にかけられるという判断で良いのか、それともそれを含めて今回の判断になるのかを確認したいと思います。以上です。

<佐藤課長>

順にお答えさせていただきます。審議会が開催され、時間的なことで、今後どういった手続きになっていくのかにつきまして、本日、もし仮に市長の許可が出るということになりましたら、最初に行くことになるのは土地の売買契約がございます。土地の売買契約につきましてもこれだけの規模になると色々な手続きもございます。建築物の設計もこの土地に合わせて各種法令の規制に対しての手続きも進められていくと考えております。資料で提示させていただいております特別用途地区内建築許可申請書を見ますと、工事着手予定日が平成30年5月1日ですので、それまでに確認申請なども済ませる中で行っていくのだと事務局では考えております。

次に申請地の第3種特別業務地区、第2種特別業務地区のホテルの定員の考え方ですとかについてでございます。特別業務地区の指定については平成9年度の条例改正によって指定されたものでございまして、それ以降は大きな見直しはしておりません。申請地の第3種特別業務地区については企業のための宿泊研修施設は可能ということで、その当時は管理支援地区内の産業支援地区として、企業を支援する機能を持たせようと考えていた地区でございましたので、その当時具体的には人材育成施設などを想定してこのような表現になったのかなと考えております。ただ、昨今、先ほども申しましたが、企業は研修施設などを自前で保有するような状況でもなく、多少想定とはずれが生じているのかなということは正直でございます。

次に申請地に隣接する第2種特別業務地区は、こちらは行政管理、業務サービス、福利厚生などについて想定した地区でございます。その中でビジネスホテルなども立地も想定していて、規制内容においてはビジネスホテルとは書いてございませんが、表現として宿泊施設が100を超えず、かつ、宿泊定員が宿泊室数の1.5倍を超えないこととしております。当時の資料を見ますと近隣の小樽市ですとか札幌市のビジネスホテルのベッド数の実態を調査した中で、ベッド数を物差しとして規模を表現したものでございます。今回の申請では106室、1部屋あたり最大3人収容ということで、ホテル自体では318人となっております。資料でも計画概要として表でご説明させていた

だきましたが、その中で定員3名というのは部屋の面積から風呂や通路などの面積を除いて1人あたりの必要な面積を2.47㎡、これで割りかえした数字だと理解しております。この2.47㎡は北海道の旅業法施行条例に定めますホテルの構造基準に基づく定員1人あたりの最低面積でございまして、従いまして条例の規定ではベッドの数を物差しにしております、今回の申請について1人当たりの床面積を物差しとしているといった部分で、定員ですとか規模に乖離が生じているように見えますが、あくまで基本はシングルベッドのビジネスホテルと考えております。

以上のことを踏まえまして、管理支援地区の土地利用、そういったもので企業の多様なニーズ、企業活動を支援する施設ですとかの立地を高めて企業立地のインセンティブを高めていきたいということでございます。管理支援地区の中には当初よりビジネスホテルを想定していた部分もございまして、土地利用上は支障がないかと考えているものであります。

次に、申請地隣の第4種特別業務地区、こちらについては土地利用上の規制がないのでこちらについてはということでございました。この地区については、この地区の半分程度は平成の始めの頃、大型スーパーの出店計画がございまして、一部現在でも杭工事などに着手した跡が、残置物がある状況でございます。スーパーの出店計画自体は結果的には無くなりまして、土地については他に転売されている状況でございます。また、面積が12ヘクタールという非常に広い土地なものですから、一体的な土地利用や大きな面の土地利用計画がないと使うことは難しいといったこともあって、ホテルの出店の対象地にはならなかったのだと考えております。石狩開発株式会社さんが元にも所有していた土地ではございますが、もう転売されているような状況にあっては、そういった土地をご紹介することには、今回至らなかったのではと考えております。

最後に補足の説明でありました、今後、増築だとかの時に再度審議会にかけられるのか、どうなのかといったご質問ですが、まだ今回の条例に変更が無ければ、増築の際、また許可申請は必要だと考えております。ただし、建築許可申請の内容が同じで土地利用規制の内容も変わっていないとすればこの審議会の開催までには至らず、本日の審議いただいた結果を踏まえた上で、許可ということも考えられるのではないかと考えております。

<堀委員>

分かりました。先ほど加藤委員の方からも、市議会の中でも前から宿泊施設は希望する声が多かったとありまして、東京オリンピックの開催に向けて練習の誘致活動もされているのですが、やはり宿泊施設のことが問題になっていて、先月現地を見てきましたが、スポーツ広場に移動するにしても短時間でできるという所では利用価値が高いのかなと、工業地帯だけで利用するのではなく、そういったこと考えたときにも良いのかなと思います。また、現地を見たときにフィッシングセンターあって、その隣にちょっと小さなコンビニがあるのですけれども、やはり宿泊者からすると物足りないものがあるのかなと感じております。先ほどの飲食店の設置というのも、なるべく早い段階で設置されたほうが良いと思います。また、私たちが他の自治体に視察に行ったときに、視察の条件としてうちの町に泊まっていただけますかとよく言われます。それを強制する訳ではないのですけれども、やはりそういうものが市にもあると言うことを、建てるということになってからのことですが、そのような後押しも市としても必要なのではないかと思います。質問についての説明は分かりました。有難うございます。

<岡本会長>

ありがとうございました。他にございませんでしょうか。

田中委員、お願いします。

<田中委員>

一点目、これまで今回のように用途の制限を超えて建てられたような建物があったのでしょうか。

次に、先ほど何回かおっしゃっていた、昔つくられたものなのでこの用途が現状に合っていないのではないかというニュアンスのお話があったのですが、それを今後どうされていくのか、このままでいくのか、何か検討されていかれるのかお聞かせ願います。

あともう一点なのですけれども、最後のお話の中で観光拠点を作っていくという資料があったのですが、207万人の方が観光で石狩を訪れているという資料がございまして、一体どこへ行かれているのかということがあって、その方々が使われるときに、その場所が、今回ホテルの建つ場所が宿泊拠点としてふさわしいのかどうかということのお考えとか意見とか見込みをお聞かせください。

<佐藤課長>

まず、最初の観光を除く質問について私のほうからお答えします。

これまで用途の制限を超えてといった部分でいきますと、特別工業地区のほうでガソリンスタンドをこういった手続きの中で設置しました。それから条例の見直しについての検討、これにつきましては、第一義的には石狩湾新港地域の土地利用計画、こういったものの変更に合わせて行うこととなります。土地利用計画が変更になれば、条例も変更になる、このサイクルがもうちょっと短期間であればこういった、かみあわせが悪いような状況は生じないのですが、そうではございませんので、まずは北海道ですとかに土地利用計画の変更について要望していく、また、こういった状況にならないようにできるだけやれる部分については努力して見直していく方法で検討していきたいと思います。

私からは以上でございます。

<岡本会長>

はい、あと企業連携推進課さん、お願いいたします。

<堂屋敷課長>

2点目の観光の基点としてふさわしいのかについてでございますが、石狩市は公共交通、いわゆる鉄道の駅、地下鉄の駅がない自治体でございます。移動のほとんどはレンタカーや自家用車という形態が多く、石狩市内の観光の拠点ということになると、春は厚田の戸田墓園の桜、夏は海水浴です。皆さんこちらにアクセスされるときにも車で移動される方が多く、今回ホテルの建設地については国道に隣接している土地で、近くにインターチェンジもございまして主要都市と言いますか主要地点からのアクセスは非常にしやすい場所、実はその辺もスーパーホテルさんにもご評価をいただいてこの場所を選んでいただいた背景もあるので、我々としては観光の拠点に

十分成りえるのではないかと考えております。

<岡本会長>

他、ございますでしょうか。

<井田委員>

先ほども少しご説明いただいていたのですが、特別用途地区の別表の規定の中で第2種、第3種の宿泊施設の制限の内容が異なっているというのがありまして、そもそもこれだけ狭いエリアの中でこの二つがこのように区別された背景ですとか決定されたときの何か意図があったのでしょうかというのが1点目の質問でございます。もう1点は、今の田中委員のご質問とも関連するのですが、将来的に今の細かく分かれている規定を少し集約していくというお考えはあるのでしょうか。よろしく願いいたします。

<佐藤課長>

私のほうからお答えいたします。特別用途地区につきましては、石狩湾新港地域の土地利用計画、これに合わせてこれを担保するために作られたものでございます。石狩湾新港地区につきましては重要港湾の開発と合わせて背後地の開発を進めてきたところでございますが、当初の売却のスピードなど、若干想定よりも土地の売却が進まなかったこともあったと思います。当初は細かくきっちりとそれぞれの街区ごとに土地利用を定めていたものだと思いますが、若干こう売却のスピードが緩んできますと、そこについて中々建物が張り付きの状況にならない、といったのが現実的であって土地利用計画が見直される中で柔軟に、最初は細かく規定していたけれども、少し柔軟に対応しようとした部分が考えられている状況なのかと思います。それにつきましては、資料のこちらの地図を上にした資料の11ページの部分でございますが、土地利用の基本的な考え方ということで、「この地域の土地利用にあたってはこれまでも計画の弾力的な運用を図ることをしていたところであるが、引き続き環境に配慮するとともに」、3行目、「土地利用規制を緩和し、この計画の実効性を高めて」ということで、当初は細かい設定をしていたけれども、現在においては少し弾力的に土地利用を見ながら配置をしても良いのではないのかという形で、管理支援地区についてもその下に大きな形で位置付けられていると考えております。こういった土地利用を、今後はもうちょっと集約をするのかどうかにつきましては、北海道の土地利用計画を改訂する中で、私どものほうも意見を述べて参りたいと考えております。

<岡本会長>

よろしいでしょうか。

他、いかがでしょうか。

それでは、僕のほうからも、今、各委員からも重ねてありましたけれども、特別用途地区がもう20年も経っているのでその辺の改正、そのことについては少し積極的に動いていただければなというふうに思いましたという感想が一つあるのと、先ほど企業の聞き取り調査をスーパーホテルさんと一緒に歩いて回ったとのご説明がありましたが、聞き取り調査をしましたというお話しかしてくれてなくて、どのくらい需要がありそうなのかとかは聞き取り調査の結果の守秘義務

的なことと言えないのか、それとも一緒に行ったのであれば一緒に行った聞き取り材料として、当方、市役所さんとしても使える情報としてここでお話できるのかどうかという感触、何社行って何社が出張で泊まる先が少なかったという話になったのか、それが言えるのかどうかを含めてお話していただきたい。それと、工業団地に立地した実績があるというお話でしたけれども、115店舗のうち何箇所、実際にはあるのか。十分実績があるという言い方をされましたけど、それは耳あたりが良いのですが十分っていう意味がよく分からないので、そこはしっかり教えて欲しいなと思います。あと、こちらの地図資料の12番、表現の問題で細かくて申し訳無いのですが、2行目の用途地域の規制は特別用途地区の形としては上位にくるはず、特別用途地区の中に用途地域の規制っていう欄を入れてしまうのはまずいと思います。1行目に特別用途地区の上に用途地域の規制っていう欄があってその下に特別用途地区、業務地区、条例規制の規則としていただきたいと思います。

いろいろお話しましたが、お答えいただける部分があればいただきたいと思います。

<清水部長>

1点目の土地利用の見直しの将来的な考え方でございますが、会長からお話がありましたように、もう20年経っているという中で、当時、私も若いときにその見直し等、北海道さんのほうで策定されたときにちょうど都市計画にいましたので、色々協議させていただいた経緯、経過も承知しているところでございます。そういったことも含めてお話させていただければなと思います。当時まだまだ空き地があって、ある程度土地利用が実現するようにきめ細かく都市計画で制御しましょうという考え方のもと、今の用途地域では非常に全国的な全国共通のルールなものですから、非常に幅広になっていると、それを石狩市の石狩湾新港地域にあった形で土地利用計画の目的に沿った形で誘導できるように特別業務地区の条例を定めたところでございます。ただ、その中で、これまでもお話したように、色々土地の動きがある中で第2種の管理業務地区については、当時はここにホテルだとか飲食店だとかいろんな石狩湾新港の中核的な商業業務的なゾーンにしようという思いがあったのですが、なかなか実現せず、その中においてさくらインターネットのような新たな企業の進出があったりして、若干その土地利用計画とは違う形の土地利用が進んだ状況の中で、ホテルを誘致するようなエリアが無くなってきていて本来であればその隣の今回にテーマになっております第3種あたりをホテルが十分できるような、ましてや第4種の方は転売されていて実質的に誘致できない状況になっているとすれば、むしろこの第3種においてホテル、旅館が自由に建てられるような仕掛けなり手続きをしておくべきだったと反省はございます。今後につきましては、売れる土地が少なくなっている中で、この後背地のほかにも港の部分にも大きな動きがございますので、北海道さんと協議しながら土地利用の今後のありようについて協議させていただいて見直しをするような方向性を確認しながら、ある程度目処が立つ中で平行して条例の見直しだとかゾーニングのありようについても、引き続き検討して参りたいと思っております。

<岡本会長>

ありがとうございます。

< 堂屋敷課長 >

続いて需要の点、それと工業団地の経験というお話ですが、まず需要については企業側にこういった聞き方をしています。「スーパーホテルさんが、宿泊施設の内容はこれで料金がいくらでこのサービスで泊まりますか。」という聞き方をしています。そのような聞き方、スーパーホテルさんに特化したような聞き方をしたものですから、なかなか需要としては何人くらいというお話はしづらいのかなと考えておりますが、企業はおよそ15社、主要なところ15社くらい。大規模に従業員を雇っている、あるいは今大きなものを造っている、そういったところに需要の聞き取りを行っております。それからある程度この会社があればこのくらい宿泊需要、出張需要あるだろうと推計はできましたので、粗方数字をスーパーホテルさんと試算をしております。繰り返しますが、数字についてはこういった事情で言えないことをご理解いただければと思います。あと、工業団地の実績、十分にという表現については実は数ではなくて、今までの積み上げてきた経験値が十分にということでございます。石狩湾新港地域の類似事例としまして鹿島工業団地の中にスーパーホテル、周りに何も無いところにホテルが進出しております。あるいは工業団地から少し離れますが、工業団地のお客を取り込むために近傍にホテルを建てた事例もございます。そう言ったところから積み上げてきた出張需要をうまく取りこぼさずに宿泊需要として取り込むノウハウがあると当社から伺っておりまして、それを十分にということで表現をさせていただきました。実は今、海外の工業団地の開発案件で国際コンペがあつてそれにスーパーホテルさんが参加をされ、工業団地の宿泊客をしっかりと取り込むというような優位性、経験が評価されて、国際コンペにスーパーホテルさんが認めていただいて今開発の着手を行うという話も聞いておりまして、我々が直接自分達で運営する立場では無いのですので、その内容については専門的な知見を有してはございませんが、これまで115店舗経営してきたというのは、並々ならぬご経験というのはこの社内にあるのかなと考えているところであります。

< 岡本会長 >

分かりました。

いかがですか、よろしいですかね。おおよそ意見は出ましたでしょうか。

それでは他に意見は無いようですので、今回の諮問案件としては特別用途地区内の土地利用としてホテルというものの位置付けを認めて良いかどうかということで理解していただきたいですし、そのような説明だったと思うのですが、今までのお話の中ですと、そもそも特別用途地区と齟齬が出ているのは根本的な解消をしたほうが良いのではないかというお話はありましたが、土地利用としてホテルはということについて反対意見等は無かったということで、この理解でよろしいですか。

それでは土地利用上支障はないという形で結論にしたいと思います。当市にもそのように作成して提出していきたいと思っております。

文案については会長の私の責任でよろしいですか？

< 各委員 >

よろしいです。

<岡本会長>

はい。

それでは本日の予定案件はこれで終了となりますけれども、事務局さん他に何かありますか。

<事務局>

今後の審議会のスケジュールについてお知らせしたいと思っております。今年度これまで2回開催させていただきましたが、今後も2回の開催を予定しております。時期は概ね11月末と年明け1月末でございまして、案件としては大きく二つございます。1つは都市計画道路の花川通の都市計画変更についてでございます。理由といたしましては、今道路の詳細設計を進めておりますけれども、その道路の横に法面が生じるのですが、法面の幅が確定してこれまで決定済みの都市計画道路の区域ラインの微修正が必要となり、都市計画の変更手続きが必要になりました。もう一つが市内9地区の地区計画について変更を予定しております。理由としては、いくつかの法律が改正されたのを受けて建築基準法が改正されております。それに伴い地区計画についても建築基準法の内容を引用している部分につきまして、見直しを行うものでございます。この2点については都市計画審議会の諮問、答申を予定しておりますので、11月と1月の2回で審議会を開催した中で事前説明と本審査という流れを予定しております。審議会の開催につきましては、改めてご連絡させていただきますのでよろしくお願いいたします。

事務局からは以上であります。

<岡本会長>

議事録のお話があるかと思いますが、いつも通りですね議事録の確認と確定という作業がございました。確認と確定については、会長の岡本と三津橋委員にお願いしようと思っておりますがよろしいですか。

<三津橋委員>

分かりました。

<岡本会長>

それではそのような形で進めたいと思います。長時間にわたりご審議いただきありがとうございました。本日の都市計画審議会を終了したいと思います。

平成29年12月4日 議事録確認

会 長 岡本 浩一

委 員 三津橋 昌博