

平成25年度 第4回石狩市都市計画審議会

会議日時：平成26年2月5日（水） 午後2時00分～

会議場所：石狩市庁舎5階 第1委員会室

出席者：椎野会長、三津橋委員、景井委員、岡本委員、堀江委員、伊関委員、汐川委員、
鈴木委員

事務局長：南建設水道部長

事務局：清水建設指導課都市計画担当課長、安彦主査

傍聴者：1名

<南部長>

委員の皆様方におかれましては、大変お忙しいところ、ご出席をいただき、大変ありがとうございます。まず開会に先立ちまして、白井副市長から、椎野会長に諮問書をお渡ししたいと存じます。

（副市長から椎野会長に諮問書を渡す）

<南部長>

ここで、白井副市長よりごあいさつを申し上げます。

<白井副市長>

あらためて、ご挨拶させていただきます。本日は、季節柄、大変寒い時にお集まりいただきました。石狩市都市計画審議会にご出席いただきまして誠にご苦労様でございます。只今、札幌圏都市計画 地区計画の変更（花川北地区）について、椎野会長に諮問させていただきました。本件につきましては、これまで2回にわたり事前説明をさせて頂いたとおり、独立行政法人都市再生機構による花川中央団地の再生事業に係る集約化に伴い、更地となる区域につきまして、花川北地区の課題であります少子高齢化への対応、あるいは地区の活性化に寄与する建築物の立地が可能となるよう、地区計画の制限を緩和しようとするものであります。また、この地区計画の変更に伴い、石狩市地区計画区域内建築物の制限に関する条例につきましても、あわせて改正を予定しているところであります。委員の皆様におかれましては、これまでのご議論も踏まえ、本市の都市計画上の観点からご審議を賜ればと存じます。簡単ですが、これをもちまして開会の挨拶とさせていただきます。よろしくお願いいたします。

<南部長>

副市長におきましては、この後公務が入ってございまして、この場で退席させていただきたいと存じます。

<白井副市長>

どうぞよろしくお願いいたします。

（白井副市長退席）

<南部長>

まず、はじめに欠席の関係でございますけれども、本日田中委員、井出委員より欠席する旨のご連絡がありましたので、ご報告いたします。このことに伴いまして本日の出席者は8名となっ

ており、石狩市都市計画審議会条例第5条第1項に規定する定員の2分の1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申し上げます。また、前回の審議会では傍聴者は3名でしたが、意見の提出についてはなかったこともあわせてご報告いたします。それでは、これ以降の審議、会長よろしくをお願いいたします。

<椎野会長>

はい。本日は皆さんお忙しいところお集まりいただきまして、ありがとうございます。それでは、平成25年度 第4回 石狩市都市計画審議会を開催いたします。本日の議題でございますが、先ほど、諮問されましたお手元の資料審議会次第3番にございます札幌圏都市計画地区計画の変更（花川北地区）と、もう一点は、4のその他といたしまして、花川北地区の都市計画の見直し方針案という2点についてでございます。地区計画の変更につきましては、これまで原案と、それから案について2回の事前説明をいただきましたけれども、本日は、これまでの審議会内容を踏まえまして、あらためてご議論をいただいたうえで、意見をまとめ、答申したいと考えております。それでは、早速ではございますが、議論に入らせていただきたいと思います。まずは事務局から、ご説明をお願いいたします。

<清水課長>

はい。それでは私の方から、札幌圏都市計画地区計画の変更（花川北地区）について、ご説明させていただきます。前回までの本審議会におきまして、変更の目的、変更の内容、地区計画の方針などにつきましては、すでに説明済みでございますので、この部分は割愛させていただき、本日は具体の規制内容であります建築物等の用途の制限について、説明させていただきます。資料の17ページ目をご覧くださいと存じます。右側の地区サブセンター地区が今回新たに追加する部分でございます。全てアンダーラインでの表示となっております。次の各号に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならないとし、記載されている建築物だけが建てられることとなります。このうち、①、②、⑩に記載の共同住宅、寄宿舎又は下宿と集会所及び前各号の建築物に附属するものにつきましては、現在もこの場所で建てられる建築物でございます。今回の変更は、これら三項目に加え、新たに、③から⑨までの項目の建物を建てられるようにしようとするものでございます。具体的には、老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの、公衆浴場、診療所、巡査派出所、公衆電話所その他これらに類するもの、病院、老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの、店舗、飲食店その他これに類するものでございます。今回の項目で、前回お示しした表現方法と若干変わっている箇所がございますが、これは、これまで市で策定して参りました他地区の地区計画の規制表現との整合を図っているため、法令により用途地域で規制されている事項につきましては、記載を割愛し、その他これらに類するものについては語尾を統一したためでございます。このことにより、規制内容自体が変わるものではありませんことを申し添えます。なお、その他類するものの具体例につきましては、本日提出いたしました参考資料に記載しておりますので、一読いただければと存じます。以上が諮問案件の概要でございます。さらに補足といたしまして、先ほど、副市長からのごあいさつにもありましたとおり、市では、これまでも、地区計画の規制内容を条例に盛り込み、より強制力を強めて運用して参りましたが、本案件につきましても、本日答申がいただけましたら、今月26日開催の定例市議会に条例改正案を提出したいと思っております。それでは、ご審議の程、よろしくをお願いいたします。

<椎野会長>

はい、ありがとうございました。この手元の参考資料というのは、この案件に関連する内容と考えてよろしいでしょうか？

<清水課長>

はい。先程もちよつと触れさせていただきましたが、その他これらに類するものっていうものが何項目かの語尾の部分にあるかと思いますが、それぞれこの内容というのが法令等にうたわれておりまして、それというのが今まで具体的に説明をしてこなかったこともございまして、それを説明するのも相当ここに記載の通り多岐にわたっている状況もございますので、こういった種類のものがその他類するものに入るかというものを、ちょっとイメージしていただければと思います。その例示で書いてあるものに比較的近い種類のものが、その他これらに類するものということで法令等にうたわれているところでございます。

<椎野会長>

はい、ありがとうございます。只今、事務局からご説明をいただきました内容につきましては、前回の事前説明のとおりというお話でしたが、一部表現については他の地区計画区域の表現との整合を図ったという形に修正したいというふうなお話でございました。それではこれより審議会として審議に入らせていただきたいと思います。どなたかご質問・ご意見等ございましたら、ご発言をお願いいたします。いかがでしょうか？何かご不明な点でも結構ですけど。

<岡本委員>

はい。その他類するものの⑧と⑨が第一種中高層住居専用地域に建築することが出来る建築物という表記があります。これは、地区サブセンター地区と設定されている範囲が、それに該当するという理解で間違いないですか？

<清水課長>

はい、その通りでございます。

<岡本委員>

はい。わかりました。

<椎野会長>

はい。ありがとうございます。他はいかがでしょう？

特にご意見がございませんでしょうか。

以前と内容は同じもので資料提示いただいておりますので、それでは他に意見がないということであれば、本件に関しては、ご提案のとおり都市計画を変更するという点について、支障ありませんという形で答申させていただきたいと思いますが、よろしいでしょうか？

(「異議なし」) の声

<椎野会長>

はい、ありがとうございます。

それでは、そのように答申させていただきます。

文案については、会長の私に一任いただくという形でよろしいでしょうか？

(「異議なし」) の声

<椎野会長>

ありがとうございます。それでは続きまして、お手元の資料4件目その他でございますけれど

も、「花川北地区の都市計画見直し方針案について」ということについて事務局からご説明をお願いいたします。

<清水課長>

その他として、花川北地区の都市計画の見直し方針案についてご説明申し上げます。これにつきましては、本審議会でも何度かご説明しております、地区全体を見直すための方針案でございまして、本年の秋頃の変更を目指して取り進めているものでございます。今般、案が取りまとまりましたので、その概要についてご説明申し上げたいと存じます。花川北地区は、団地造成以来40年ほど経過し、高齢化の進行、空き家の顕在化など、団地の活力が徐々に失われつつあり、何らかの対応が必要な状況にございました。また現在、UR都市機構が、UR住宅の再生事業を進めており、この再編後の土地の新たな利用方法を速やかに検討する必要が生じたことなどが、都市計画を見直そうとする背景となっております。そこで、昨年6月と9月には意見交換会を、7、8、10月には、市民参加による案づくり検討会を、10月には1,000名を対象とする団地アンケートを実施したところでございます。その中で意見交換会でございます。意見交換会では、高齢化若年層の定住促進、土地利用、町並み・町の雰囲気、道路、UR住宅跡地利用、公共交通、除雪などの項目について、37の意見、提案をいただいたところでございます。次に案づくり検討会でございます。案づくり検討会では、ゾーン別に検討をしていただきました。住宅地ゾーンでは、兼用住宅や福祉系の建物については、花川南地区のように、用途地域で認められているものまで緩和すべきとする意見、バス道路沿いゾーンでは、沿道サービスを高めるため、独立型のコンビニなどを許容する意見が多くだされました。また花川中央団地・UR住宅の部分のゾーンでございますが、思い切って緩和すべきとの意見や、地区として必要と考える建物を認めるべきとの意見が出されました。これらに加えて、団地アンケートの結果、また本審議会でのご議論を踏まえて、取りまとめたのが、この都市計画の見直し方針案でございます。目指す将来像を、多世代交流による潤いのある街とし、次世代に向け、今ある緑豊かな快適環境を保全しながら、高齢者層と若年層が世代を超えて交流ができ、文化的かつ健康的で、快適性を兼ね備えた生活ができる潤いのある街づくりを目指すとし、これを実現するための、街づくりの方針として、現在お住まいの方々が今以上に住みやすくなること、若年ファミリー世代が、ぜひ住んでみたいと思えるようにする、としました。この図のうち、番号が付されているゾーンについて、建物ルールを見直しする予定でございます。最初に緑色の①住宅地ゾーンでございます。このゾーンの変更のポイントといたしましては、現在お住まいの方々、あるいは、新規居住の若年ファミリー層に対しても、多様な住まい方が実現できるようにすること。更には、新たに生まれることが期待されますカフェ、ミニレストラン、コミュニティ食堂などの一つひとつが、新しい形の地域コミュニティの小さな拠点となってもらえることを期待するものでございます。具体的には、2戸の賃貸住宅、二世帯住宅、兼用住宅の建築促進のため、建ぺい率を50%に緩和、兼用住宅のルールの緩和、保健・福祉系建物立地誘導を想定いたします。次にその変更箇所でございますが、用途地域では、建ぺい率を10%緩和し、現在の40%を新たに50%にしたいと思います。また建物ルールでございますが、用途地域と地区計画の組合せにより決めます。現ルールで建築できるものが、黒文字の建物で住宅、2戸以下の長屋・共同住宅、兼用住宅のうち学習塾、華道教室、囲碁教室等及び0.75Kw、一馬力以下の原動機を使うアトリエ・工房、更には巡査派出所、公衆電話所等とこれらの建物に附属する車庫となっております。そこで、今回新たに建てられるように追加しようとするものが赤文字の建物で、まず兼用住宅のうち事務所、日用品店舗、食堂、喫茶店、理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋、0.75Kw以下の原動機を使う自家販売のパン屋・米屋・豆腐屋・菓子屋、更には、老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等、老人福祉センター、児童厚生施設等が新たに建てられるようにしたいと思います。

次に水色の②バス通沿いゾーンでございます。このゾーンの変更のポイントといたしましては、

若年ファミリー層の居住促進と 150 ㎡の独立型のコンビニなどの立地を可能にし、沿道サービスが促進されることを期待するものでございます。具体的には、戸数制限を設けない賃貸住宅の立地誘導、150 ㎡以下の独立型の日用品店舗・喫茶店等の立地誘導、建ぺい率を 50%、容積率を 80%に緩和を想定しております。具体的な変更箇所でございますが、まず用途地域では、現在の一種低層を二種低層に変更し、建ぺい率を 50%、容積率を 80%にしたいと思います。また、現在地区計画で一部の建物について容積率を 60%に規制してございますけれども、この規制を外し、全ての建物について容積率を 80%にしたいと思います。また、建物ルールですが、現ルールで建築できるものが、黒文字の建物で、上から順に住宅、兼用住宅、幼稚園、小学校、中学校、高等学校、図書館等、神社、寺院、教会等、公衆浴場、診療所、保育所等、老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等、老人福祉センター、児童厚生施設等、巡査派出所、公衆電話所等とこれらの建物に附属する車庫となっております。そこで、今回新たに建てられるようにするものが赤文字の建物で、長屋・共同住宅については、これまで2戸まで建築できましたけれども、戸数制限をなくしたいと思います。また、独立型の 150 ㎡以下の日用品店舗・喫茶店等が新たに建てられるようにしたいと思います。最後に、③UR住宅北ブロックゾーンでございます。このゾーンの変更のポイントといたしましては、隣接する商業ゾーン機能を補完する施設の立地を期待したいと思います。具体的には、医療・福祉系施設の立地誘導、10,000 ㎡以下の店舗・飲食店等の立地誘導、事務所等の立地誘導、幼稚園の立地誘導を想定いたします。次に具体的な変更箇所でございます。用途地域では、現在の一種中高層を二種住居に変更したいと思います。建物ルールでございますが、現ルールで建築できるものが、黒文字の建物で、上から順に共同住宅・寄宿舎・下宿、集会所とこれらの建物に附属する車庫となっております。今回新たに建てられるようにするものが赤文字の建物で、10,000 ㎡以下の店舗・飲食店等、事務所等、幼稚園が新たに建てられるようにしたいと思います。なお、先ほど答申いただきました、提案制度に基づく地区計画の変更は、緑色の部分でございまして、4月1日から建築できる予定となっております。

以上が見直し方針案の概要でございます。今後のスケジュールでございますが、2月20日に市民向けの説明会において本案を公表いたします。3月末には、市として「見直し方針」を決定したいと思います。そして、見直し方針が決まりましたら、4月からは当審議会にご審議していただきますよう用途地域と地区計画（花川北地区）を見直しするための、法に基づく変更手続きを進めてまいりたいと思います。私の方からの説明は以上でございます。

<椎野会長>

はい。ありがとうございました。ただいま事務局より花川北地区の都市計画の見直し方針案につきましてご説明をいただきました。それではこの場で、もし、ご意見ご質問等ございましたら頂戴したいと思いますけれども。

<三津橋委員>

はい。私も商工会議所が望んでいたとおりのような形になって、それはそれで非常に嬉しいです。ただ一種低層を二種低層にするとございますよね。これは道路中心線から何メートルという形の位置づけをやるのですか。

<清水課長>

はい。これはちょうどこのバス道路沿いにつきましては、バス道路沿いの次のところに道路が配置されていまして、道路の中心に出来るだけ配置したいなと思います。

<三津橋委員>

裏側の道路までということですか。

<清水課長>

はい。裏側の道路の線まで。ですから他の場所でそういった地形、道路がない場合については、今委員がおっしゃられたように道路の中心から例えば40メートルとか50メートルのラインというような、その②の線を想定してエリアを特定しているという場所も市内では結構ございます。この場所については今申し上げましたように、ちょうど宅地その後ろに区画道路がありますので、そのセンターを境界とします。

<三津橋委員>

でも道路が全然ないところもありますよね。こうコの字になったような。その道路の中心線ということになると、宅地をまたぐところがございます。その場合の取り扱いが、その敷地面積の取り扱いであるかどうかという部分が、ちょっと検討してみたいということなんです。というのは、花川南地区商業地域の隣に一種低層が隣接しています。そうすると商業地域としての価値がないぐらい建物が建てられないんですよね。用途の境界が道路中心線から30メートルか40メートルぐらいで決めているのです。本来は、商業地域があったら隣は二種であってその隣が一種であってという都市計画をやらなければいけないのが、突然ああいうふうになっているんで、その辺の部分を最初に決めといていただかないと。今、かなり花川北の土地の売買が盛んなんですよ。その時に、二種のところと一種のところは、当然値段も変わりますので、それをある程度最初に骨格として決めといていただいたほうが、非常に助かると思います。

<清水課長>

はい。

<椎野会長>

ありがとうございます。他はいかがでしょうか。

<岡本委員>

はい。街づくりの方針に、若年ファミリー世帯がぜひ住んでみたいと思えるようにする、という表記があります。これについては、追加されている用途との対応とか、どういうふうにイメージされているのかを、もう少し詳しく聞かせていただけるとありがたいと思います。

<清水課長>

はい。今回この見直し案を検討するにあたりまして、実はアンケート調査の他にも、不動産を取り扱っている事業者さんからのヒアリングを数件させていただいておりまして、そのお話の中で非常にポイントとなるなと思いましたのは、やっぱり新規に土地を求めることになる若い人達の、やはり購入できる金額の上限値というのが、やはり必然的に決まってくるラインがある、というお話の中で、それがどうやら土地建物入れて2000万というようなことが、一つのボーダーラインになっているというお話をうかがっております。他の不動産の中では2500万までというお話もございますけど、やはり出来るだけ安いラインっていうのが基本になるのかなと。そうした時に、花川北につきましては土地が今70坪とか80坪以上ございますので、ある程度の土地の単価をかけ合わせると、なかなか2000万で収まらない状況も出てくるということで、待ってもそこに若い人が来ないという状況が必然的に生まれてしまうのではないかとということも、やはり私どもは考えまして、そうなる今まではなかなかそこに若い人を住まわせる具体的な何か方策はなかったものですから、何が出来るかと言った時にまず極端な話、土地を分けて小さくするという手は一つあると思います。ですが、その時には都市計画というのはかなり建て詰まりと言いますか、小さな敷地に建物が二棟建つことになりますので、これはかなり緑も少なくなりますし、

風の通しも悪くなりますから、これはかなり都市計画的には厳しいかなと。そういった時に、次の策といたしましては土地、建物を新規で建ててもらおうという、そういう高いハードルではなく、賃貸でもいいから住んでいただけるようなことを考えてみました。その時には、もちろん新たに更地として不動産の方に仲介してもらって全部完全に売り払うという方法もございますでしょうし、自分が土地をそのまま持って、それを自分が賃貸契約するという、そういう形もあるかと思いますが、そういったことによって、若い人が要するに土地を求めなくても、そこに住まいするという、ハードルがどんどん下がってくるのではないかと。それは金銭的な問題でございます。それと、そうは言っても新たな人にも住んでいただきたいという中で、やっぱりここに住むと、ある程度緑豊かな建物、中古住宅でもいいんですけど、その時に新たなチャレンジをしたい時に、やはり自宅でパソコンを使って起業が出来るとか、そういった部分で今回事務所兼用住宅を認めようとして、今ご提案しようとしているんですけど、そういった部分で非常に活動拠点として、要するに非常に価値も上がってくるのかなというふうに思ったのがまず一点目。それと住宅地の中については、やはり80坪という限られた土地でございますので、そこに戸数が増えるともた駐車場の問題とか色々発生しますので、やっぱりその戸数制限をなくすのは、バス道路沿いとさせていただいたという状況でございます。そういった色々な組み合わせの中で、賃貸という部分については、今まで市民の人と意見交換をさせていただいた時、正直言ってあまり望まれない建物ではありますが、やっぱりここは思い切って、この街づくりの方針に掲げてさせていただいたとおり、やはり本当に若い人達に住んでもらわないと、純粹にそういう、要するに完全に戸建住宅を所持した人しか住めないという団地でこれからもうこうとするとなかなか厳しいのかなということもございまして、今回は思い切った形で賃貸を許容するという、ですから今住んでいる人達にもぜひその部分を許容していただきたいということをお願いにはなろうかと思えます。以上でございます。

< 椎野会長 >

ありがとうございます。他はいかがでしょうか。

< 三津橋委員 >

基本的には賛成なんですけどね、最終的に賃貸住宅を作るのであれば、戸数が増えてもいいというご説明ですよね。建築基準法に沿う中で。駐車場制限を付けた方がいいですよ。例えば10戸建てを建てるのなら、3分の2以上の駐車場は持ちなさいという制限をしないと、除雪から何か大変な状況になりますよ。道路に駐車されたら、それで制限がないから。札幌市の場合は、やっていますよね。地域によっては。駐車場制限は、その戸数をオープンにしてくださったことは、非常に私どもの立場としては嬉しいんですけども、ただ、これからまちとして住むときには、やはり駐車場の制限というのは付けとかなければ、あらゆる面で問題が起きますよ。私の意見としてはそれだけです。

< 椎野会長 >

ありがとうございます。先程岡本委員の方から、若年ファミリー世帯の件についてご指摘がありましたけれども、私、以前審議会の中でお話させていただいたように思うんですが、外から若い世代の方を移り住んでいただくというには、おそらくその二種類ぐらいあるんじゃないかと。つまり、その新しくそこに移り住んでいただく方っていうのと、元々ここに住んで出ていかれた方が、もう一度戻ってくるというふうなケースも考えられるんじゃないかと。この後、案づくり検討会を開催されるというふうなお話をうかがっておりますので、もしその中で地域の方の子世代の方ですね、そういった方が戻ってくるにはどういう条件が必要なのかというふうなことを、そこまではいなくても何かヒントになるようなお話をぜひ聞き取りしていただけるとよろしい

のではないかというふうに思いました。他はいかがでしょうか。よろしいですか。本日案件以上でございますので、特に意見等がなければ以上で会議を終了させていただきたいと思います。よろしいでしょうか。

(「はい」の声)

<椎野会長>

ありがとうございます。他に事務局から何かご連絡等はございますでしょうか

<清水課長>

はい。今年度につきましてはこの2月をもって終了という形でございますけれども、新年度は私どもの中では案件が出てきそうな雰囲気もございまして、決定ではございませんけれども、4月の中ぐらいに1回目を開催させていただくかもしれませんので、その辺につきましては3月に、決まりましたら、出来るだけ一か月期日前の3月の中くらいまでにはご連絡差し上げて、日程を調整させていただきたいなというふうに思っているところでございますので、よろしくお願いいたします。

<椎野会長>

そうですか。実は4月は大学は大変忙しい時期でございまして、ちょっと岡本委員と私は日程調整が難航するかもしれません。

<南部長>

皆さんスケジュール調整が大変だと思いますけど、なるべく皆様方のスケジュールに合うような形に調整させていただければと思います。

<椎野会長>

わかりました。それでは本日は以上を持ちまして閉会とさせていただきます。最後の本日の議事録の確認・確定でございますけれども、会長の私と景井委員の2名で行いたいと思いますけどよろしいでしょうか？

(「はい」の声)

<椎野会長>

はい、ありがとうございます。それでは以上で本日の審議会終了とさせていただきます。長時間にわたってご審議いただきまして、ありがとうございます。

平成26年 2月15日 議事録確認

石狩市都市計画審議会

会 長 椎 野 亜紀夫

委 員 景 井 新 一