

平成25年度 第1回石狩市都市計画審議会

会議日時：平成25年7月22日（月）午前10時00分～

会議場所：石狩市庁舎5階 第2委員会室

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

事務局長：南建設水道部長

事務局：清水都市計画担当課長、安彦主査

傍聴者：なし

<南部長>

おはようございます。定刻前ではございますけれども、皆様お揃いになりましたので始めたいと思います。本日は大変お忙しい中、都市計画審議会に御出席いただきまして大変ありがとうございます。本審議会の事務局長を務めております市役所建設水道部長の南でございます。どうぞよろしくお願いいたします。本審議会でございますけれども、本年6月30日に任期満了に伴います審議会委員の改選によりまして、新しい委員がそれぞれ決定しているところでございます。大変恐縮に存じますが、任命書につきましては机に上げてございますので、それぞれお受け取りいただききたいと存じます。

委員の構成につきましては、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に定める政令に基づきまして、学識経験者、市議会議員、北海道の職員、本市の住民で構成してございます。また石狩市都市計画審議会条例第2条第1項により10人以内で組織することとしてございます。また、任命期間につきましては、同条第3項で2年としており、本任期につきましては、平成25年7月1日から27年6月30日までとなっております。なお本日は田中委員より欠席の申し出がありましたので御報告いたします。それでは、審議会に先立ちまして副市長の白井より御挨拶申し上げます。

<白井副市長>

あらためまして、おはようございます。副市長の白井です。本来であれば田岡市長より挨拶をするところですが、出席が叶いませので、代わって御挨拶させていただきます。委員の皆様におかれましては、公私ともに大変お忙しいところを御出席いただきました。誠にありがとうございます。今、それぞれ都市計画審議会の内容等については、部長からも説明がありましたが、私どもこういった皆様に、それぞれの石狩市のまちづくりということで今後様々な観点・視点の中で御意見を賜っていきたいと思っております。また、2年間の委員の引き受けをいただきまして、今後ともよろしくお願いするところでもあります。未だ北海道の経済は難しいところがありますけれども、このような状況の中で、市民と行政がパートナーシップを形成いたしまして相互に協力・補完をしながら石狩市の発展と市民の幸福の実現のために計画的なまちづくりを進めていかなければならないと認識しております。そういった観点から都市計画審議会は、まさにこれからのまちづくりの基本となる様々な案件を御審議いただく場であり、また果たしていかなければならない役割は大変大きいということでございまして、また委員の皆様にも、今後、大変な御負担をお掛けすることと存じますが、本市の発展という点につきまして、これからの2年間どうぞよろしくお願いを申し上げまして、簡単ではありますが第1回目の会議の冒頭の御挨拶とさせていただきます。今後とも、どうぞよろしくお願い申し上げます。

<南部長>

ありがとうございました。委員の皆様には大変申し訳ございませんけれども、副市長につきましては、この後別の業務が入ってございますので、ここで退出させていただきます。

<白井副市長>

どうぞよろしくお願いいたします。

<南部長>

すみませんが、これからは座ったまま説明させていただきます。それでは審議会の会長の選出を行いたいと思いますが、これに先立ちまして次第に基づきまして、まず仮議長を選出させていただきます議事を進めていきたいと思います。仮議長の選考方法につきましては、御提案をいただきたいと思いますが。

<三津橋委員>

事務局一任案を提案いたします。

<南部長>

ただいま事務局一任という声がありましたので、事務局の方で提案させていただいてよろしいでしょうか？

<一同>

異議なし。

<南部長>

それではこのようにさせていただきます。まず事務局案といたしまして三津橋委員に仮議長をお願いしたいと存じますがよろしいでしょうか？

<三津橋委員>

はい。

<南部長>

ありがとうございます。それでは三津橋委員、よろしくお願いいたします。

<三津橋委員>

仮議長の指名をいただきました三津橋でございます。何分不慣れですが、皆様の協力のもとスムーズな進行をさせていただきたいと思いますのでよろしくお願いいたします。それでは、審議会次第４番目の会長の選出を行います。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項で学識経験があるものにつき、任命された委員のうちから委員選考によってこれを定めるとされております。立候補、あるいは推薦という手法があると思いますが、いかがでしょうか。どなたか立候補か御推薦をいただける方がいらっしゃれば。

<景井委員>

椎野委員を、推薦したいと思います。

<三津橋委員>

ただいま、椎野委員を推薦する声がありましたが、他に推薦などございますか。

<一同>

なし。

<三津橋委員>

はい、それでは会長に椎野委員と言うことですが、椎野委員、いかがでしょう。

<椎野委員>

はい。

<三津橋委員>

あの、椎野委員にも了承をいただきましたので、皆さん御異議ございませんか？

<一同>

異議なし。

<三津橋委員>

異議なしということで、会長には椎野亜紀夫委員を選出されました。これより先は会長が議事進行をすることになります。それでは椎野会長、よろしくお願いいたします。

<椎野会長>

ただいま会長を拝命しました椎野と申します。北海道工業大学で教員をしております。前任の堂柿会長に引き継ぎで私ということでございますが、堂柿会長ほど円滑な議事の進行が出来るかわかりませんが、委員の皆様のお力添えをいただきながら円滑な議事の進行、活発な議論に貢献していきたいと考えております。どうぞ御協力の程、よろしくお願いいたします。それでは早速ですが審議会を開催したいと存じますが、まず初めに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時は、会長があらかじめ指名する委員が職務を代理するとなっておりますので、会長代理ということで三津橋委員を御指名させていただきたいと思っておりますがいかがでしょうか。

<三津橋委員>

はい。

<椎野会長>

よろしくお願いいたします。

<三津橋委員>

よろしくお願いいたします。

<椎野会長>

それではこの度、委員の改選が行われまして、新たに委員になられた方もいらっしゃいますし、第1回目の審議会ということでございますので、委員の皆さんに簡単に自己紹介をお願いしたいと思います。それでは三津橋委員の方からお願いいたします。

<三津橋委員>

石狩商工会議所の会頭をやっております三津橋でございます。都市計画審議会では、本当に難しいことはわからないので、簡単なことだけお聞きしたいと思っておりますので、よろしくお願いします。

<景井委員>

石狩市農業協同組合で常務理事をしております景井と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

<岡本委員>

北海学園大学の岡本と申します。民間で働いた後、今の職場となっております。都市計画とかまちづくりに関する研究をやっております。どうぞよろしくお願いします。

<堀江委員>

おはようございます。市議会議員の一期目か二期目の時にも、一度、都市計画審議会委員をやったことがありますけれども、それ以来でございます。石狩市議会自由民主クラブで会長をしております堀江でございます。よろしくお願いいたします。

<伊関委員>

石狩市議会の伊関です。前回に引き続きとなりますので、どうぞよろしくお願いいたします。

<汐川委員>

空知総合振興局札幌建設管理部当別出張所所長の汐川と申します。北海道が管理しております道路ですとか河川、それらを管理している立場ということで委員に任命されたと思っております。どうぞよろしくお願いいたします。

<鈴木委員>

鈴木いずみと申します。インテリアコーディネーターの仕事をしております。高齢者の住宅ですとか、そのコミュニケーションづくりを、高齢化社会に向かって色々提案をしていきたいということで、応募させていただきました。まだ石狩に来て丸3年ですが、色々教えていただきながらやっていきたいと思っております。よろしくお願いいたします。

<井出委員>

社会福祉法人「タンポポのはら」に勤めております井出と申します。花川北地区に住みまして20年以上が経ちます。今回の都市計画審議会のテーマが、花川北地区の都市計画の見直しということで、微力ながら市民の立場からお役に立てればと思ひまして応募いたしました。どうぞよろしくお願いいたします。

<椎野会長>

ありがとうございます。それでは続きまして、事務局の皆さんから自己紹介をお願いしたいと思います。

<南部長>

はい。あらためまして、本審議会の事務局長を務めさせていただきます建設水道部長の南でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

<清水課長>

建設指導課都市計画担当課長の清水でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

<安彦主査>

建設指導課建築指導・都市計画担当主査の安彦です。よろしくお願いいたします。

<椎野会長>

ありがとうございます。それでは早速ですが審議に入らせていただきたいと思います。本日の議題について、事務局の方から説明をお願いいたします。

<南部長>

はい。本日は諮問案件はございませんが、来年度にかけて見直しをする予定でございます花川北地区の都市計画の見直しについての説明をまずさせていただきます。また、今年度の今後の予定などについても簡単に説明させていただきたいと思います。それでは会長、よろしくお願いいたします。

<椎野会長>

はい。ただいま事務局長により説明がありました花川北地区の都市計画の見直しについての最初に説明を受けたいと思いますがよろしいでしょうか。
それでは事務局から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会長の横にありますスライドを使って御説明したいと思います。お手元にも資料はございますけれども、まずはスライドの方を見ながら御説明させていただきたいと思いますのでよろしくお願いいたします。この図は用途地域図のうち、花川周辺部を取り出したものでございまして、さらにこの枠を拡大したものが次の図面になります。赤で囲まれた部分が、今回用途地域の見直しを検討しようとする花川北団地のエリアになります。この図は地区計画の計画図です。次に都市計画を見直そうとする背景でございますけれども、団地造成以来ほぼ 40 年が経過し、高齢化が進行し、近年は空家が顕在化するなど、団地の活力が徐々に失われつつあり、なんらかの対応が必要な状況にあること。また、現在UR都市機構がUR住宅の再生事業を進めており、この再生後の跡地利用を速やかに検討する必要性が生じたことなどがございます。そこでUR住宅の再生事業について説明いたします。ここがUR住宅のエリアになりますが、現在こちらの北側ブロックにお住まいの方々に、こちらの南側ブロックに移り住んでいただく事業が進められております。今後はこの北側ブロックの跡地利用を検討していくこととなります。

次に見直しスケジュールでございますが、まず平成 25 年度につきましては6月から来年3月までの約10カ月間は、市民の皆様からの意見を把握するための期間としたいと思います。そして平成26年度の4月から翌年3月までの約1年間は、都市計画法に基づく変更手続きを進めていき、ほぼ2か年をかけて手続きを進めていきたいと思っております。次に平成25年度の予定をさらに詳しく説明いたしますと、市民意見の把握の為、意見交

換会を6月、9月、2月の3回程度実施し、市民の皆様に案づくりに参加してもらう案づくりに検討会を7月18日、8月27日と1月に、また10月には1,000名を対象とする団地アンケートを実施して、これらを踏まえた上で北団地全体の都市計画の見直し方針を3月末までに決定したいと思います。次に平成26年度でございますが、都市計画法に基づく変更手続きを進めて参りたいと思います。変更する都市計画の種類は、用途地域と地区計画（花川北地区）の2種類でございます。

ここからはグラフで、花川北団地の現状を理解してもらいたいと思います。最初に石狩市の人口と世帯の推移グラフでございます。これは5年に一度行われます国勢調査のデータによるグラフで、昭和45年から平成22年までの40年間の推移を表しておりますけれども、最近の平成17年から平成22年までの5年間の推移を見ますと、世帯数は678世帯増加しましたが、人口数は逆に655人の減、と石狩市としては初めて減少に転じたところでございます。このグラフは地区別の人口の推移のグラフで、平成13年から平成23年までの10年間の変化を表しております。最初に花川南地区ですが、3.8%減の1020人の減、そして花川北地区は13.7%減の2009人の減、また花畔と花川東地区は27.1%の増の1206人の増、さらに樽川と緑苑台の地区は101.4%の増の3934人の増となっております。以上の結果からも、花川北地区の人口の減り方は住宅地の中で最も急速に進んでいるところでございます。このグラフは地区別の人口構成を3色で示しており、一番下の青い色は15歳未満の年少人口、真ん中のえんじ色は15歳から64歳までの生産人口、そして一番上のクリーム色は65歳以上の老年人口を表しております。このグラフのうち左側4つの住宅団地のクリーム色の老年人口の割合を見ていただきますと、花川南地区は21.1%、花川北地区は32.1%、花畔・花川東地区は18.2%、樽川・緑苑台地区は7.5%とこの4つの中で花川北地区が最も高齢化が進んでおります。

ここからは先月開催いたしました第1回の意見交換会について御報告いたします。御覧の4会場で延べ4日間開催し、合計30名の方に御来場いただきました。意見交換会での意見のうち、街並み、街の雰囲気についての御意見ですけれども、「緑が多く、閑静で良いが寂しすぎる面もある。」「人が集まる各施設がない。」「防風林は良いところばかりではなく、街並みが分断。虫や除雪の支障等問題がある。」とのことでした。次に、高齢化についての御意見です。「買い物難民が増えている。」「自宅内の事故や孤独死も起きている。今後はさらに増える。」「80歳で行動半径は500メートルと言われている。そのことを考慮した施設配置が必要。」「高齢者にとって住みよいまちづくりも必要。」「りんくるの様な高齢者が集える施設が必要。」「退職者が増え、地域内での交流の必要性が増している。」「独居高齢者への対応策が必要。」との意見がございました。次に、若年層の定住促進についての御意見です。「市が空家を買取り、若年層向けにリフォーム販売してはどうか。」「空家の新規入居者は、若い子育て世代が多い。市内に就業場所がなく、子どもは一度出たら戻ってこない。」「子どもが離れれば二世帯住宅も建たない。」「親が一緒の間はここに住むが、看取ったら引っ越すという者もいる。」「新港で働いている人に住んでもらうことが必要。」「バス料金が高いのも、石狩への移住が進まない原因かと思う。」との意見がございました。次に道路についての御意見です。「袋小路により通過交通がなく良かった。今後も車の進入はない方がよい。」「若い時は袋小路でも良かったが、歳を取ると、通過出来る方が便利。」「冬期は除雪の為に通しているが、その間の交通量は増えていないのでは。」「歩行者道の平板ブロックの不揃いで、水たまりが出来、高齢者には歩きにくい。」「歩行者道のバリアフリー化した場所は、自転車が出発の際に減速しない為、自動車との接触事故の増加が懸念。何らかの工夫が必要。」との意見がございました。次に、土地利用についての御意見です。「規制が強すぎるので、ゆるめてもいい。」「買い物等の後に利用出来る喫茶店もない。」「若い人が来るオシャレな店があれば

良い。」「容積率は二世帯住宅を考慮しても十分。」「ハード面だけでなく、ソフト面での対策が必要。」との御意見がございました。次に、UR住宅跡地についてでございます。私も市からの説明といたしましては、現在UR住宅では恒常的な空き部屋の解消の為、居住者を南側に集約して北側の棟を除却する計画があり、その跡地利用について、管理者のUR都市機構では、医療福祉系の施設を検討しているとのこと、また市民からの意見提案がありましたら、賑わいのある施設を誘導する土地利用の検討も考えられることを説明したところでございます。それに対する意見としてはですね、「賑わいのある土地利用も良いが、飲食店などのニーズはあるのか。」「若い人向け、特に女性向けの店舗はどうか。」「花川南にはあるが、北にはないのでニーズはあると思う。」「りんくるには車でないと行けないので、ここにもあれば良い。」との御意見がございました。その他の御意見でございますけれども、「札幌と比較して、水道・交通費が高いことは、元の住民にとっても不満。」「軌道系の導入は出来ないのか、無理ならばバス路線の充実、特に除雪による冬期の定時性の確保が必要。」「除雪のレベルが年々下がってきている。」「高齢化は問題ではあるが、若い世代の問題もある。高齢化だけをテーマにしない方が良い。」「学校を集約し過ぎると、通学に支障が出る。」「若い世代が移住しても、町内会に入らないと運営が大変になりつつある。」「コミュニティの作り方も考えなければならない。」との意見がございました。以上が意見交換会の主な意見でございました。また、先週18日には、案づくり検討会というものを開催いたしました。これには23名の市民の参加が得られたところでございます。ここでは用途地域や地区計画の説明、さらには先ほどの意見交換会の意見提案を説明した後、参加された市民の皆さんにも、団地の現状と課題を考えてもらうきっかけとする為、次の事務局案を説明したところでございます。まず団地の現状といたしましては、市内の住宅地の中で最速で高齢化が進行し、高齢者世帯の増加と空家の増加、よって将来は地域コミュニティの維持が困難になる懸念があること、また団地の課題といたしましては、若年層の定住促進が急務ではないかと説明したところでございます。また今後検討が必要になる事項の1つ目として、若年層の定住促進が急務だとすれば、今後どのような見直しが必要か、という問いへの事務局案といたしましては、再び内外に注目される場所になるよう規制内容を見直すということを説明したところでございます。また、地区の目指す方向性は、という問いへの事務局案といたしましては今ある緑の豊かさを生かしながら、次世代に向け現在の住民にとってもさらに住みやすく、地区の外からは是非住んでみたいと思える団地を目指すというところを説明したところでございます。最後に地区の新たなイメージは、という問いへの事務局案といたしましては、「実現、夢の平家生活、人に優しい街、石狩花川北」ということを説明したところでございます。以上のような内容を、今後は参加された皆さんからも提案していただくこととしておりまして、来月8月27日に第2回目の案づくり検討会を開催して市民の皆さんと都市計画の案づくりを進めていきたいと思っております。私からの説明は以上でございます。

< 椎野会長 >

ありがとうございました。ただいま事務局から説明をいただきましたけれども、本件について委員の皆さんからの質疑をいただきたいと思います。よろしいでしょうか。今回、第1回目の審議会ということで、専門的な用語ですね、初めて聞かれた方、かなり専門的な用語で理解しにくい部分もあろうかと思いますが、何か御質問、わからない点などございましたら、そういったことでも結構ですし、御説明いただいた中で御不明な点、あるいは御質問などございましたら、この場で頂戴したいと思います。

< 汐川委員 >

今回は用途の見直しのみならず、都市施設の見直しも、というふうにイメージしてよろしいですか。

< 清水課長 >

先ほどの説明の中で、都市施設については説明していませんが、現時点で見直したいと考えているのは用途地域と地区計画でございます。ただし、全体の見直しの中で、都市施設、公園ですとか街路ですね、そういったものも場合によっては必要であれば、見直すということも検討出来るかと思えます。

< 椎野会長 >

他に何かございますでしょうか。

< 岡本委員 >

不勉強で申し訳ないですけど、道路についてのところの意見交換の意見で、「袋小路だけど、冬は除雪の為に通している」というのはどういう状況なのかっていうのが一つ教えていただきたいのと、あと土地利用についてのところで、下から2つ目の「容積率は二世帯住宅を考慮しても充分」というのが、何をどういう風に意図しておっしゃっているのか、ちょっとよくわからなかったのもので、この2点を教えていただければありがたいです。

< 清水課長 >

はい。最初に道路の袋小路のお話でございますけれども、今、画面で地図が出ていますが、これは地区計画の図面でございますけれども、ちょっと細かくてわかりづらいかと思いますが、青く着色しているところが、これが都市計画道路でございます。そしてこの辺がバス通りになっていまして、それ以外のところについては、いわゆる碁盤目に区切っていないくて、ブロックを非常に通過しづらく袋小路に作っているのが見られるというところでございます。ブロックとブロックの間にちょっと芝生のような、幅が1mとか1m50ぐらいのちょっと歩行者路がありまして、夏場は車は通れないんですけども、冬だけ臨時的にそこを通過出来るということで、御意見の部分については、冬にそんなに通していても、車は増えてないのではないかという御意見です。それがまず1点でございます。容積率の部分でございますけれども、もともとここの地区の容積率というのは60%でした。そして市内の新しい団地のこの緑色の、要するに低層住居専用地域の部分については、最初の段階ではほぼ全部60%と決めているところでございます。それをここの地区については二世帯住宅の需要があるということで、平成19年度に80%にあげております。それで今回その御意見の部分、二世帯としては充分ではないかというのは、もう80%になったということで、敷地が80坪ぐらいでございます。一部70、80、90とかもありますけれども、平均80坪ありますので、 80×0.8 で、 $8 \times 8 = 64$ 坪の住宅が建つ、要するに二世帯住宅が建てられるということで、容積率については充分ではないかという御意見だったと思います。以上でございます。

< 岡本委員 >

はい、わかりました。

<椎野会長>

他はいかがでしょうか？

<井出委員>

意見交換会での意見の、その他の要望というところで、軌道系という要望があるんですが、これはＪＲや地下鉄のことを指すのでしょうか？

<清水課長>

はい。もともと石狩は古くから鉄道を敷きたいという話がございます、近年ではモノレール誘致の前に地下鉄の延伸要望がありました。そして、一番近いところではモノレール案とは別に鉄道案の二つの案あったところでございます。もともとやはりそれがまちづくりとして是非実現したいという、市としては石狩町時代からの悲願であったということで、その部分はお住まいされている方も、よく認識されておりまして、やはりそれが無いことが、まちづくりに色々と伸びを欠くというか、うまく発展出来なかった要因ではないかというふうに、意見交換会の中でも実は何人かの方がおっしゃられていたところでございます。

<井出委員>

はい。

<椎野会長>

こうした団地の高齢化の問題、ここ石狩のみならず全国各地で起こっておりまして、要するに同じ年代の方が一斉に入居をして、子育ての時期は非常に子どもがたくさんいて、人の交流も活発だけれども、それが４０年経つと皆さん高齢化をするのと、なかなか出ていったお子さん達が戻ってこないというふうなことになるしまして、高齢化が一気に進んで、というふうな状況で高齢化率が３２．１％でした。今、おそらく国内の高齢化率が２５％ぐらいで、４人に１人ぐらいが高齢者だと思いますので、それよりも高いというのと、おそらくここ数年でもっと高齢化率が上がってくるのであろうと考えられますので、そういった視点から、事務局の方から御提案いただいた若年者の流入をいかに増やしていくかというふうなことで、あと私個人は、やはりそれと同時にその今住んでいる方の、その住み続けをどのように保障していくかということが一つの課題かと思えます。そのようなことがあって、今回の花川北地区は、他の地域よりも用途地域の上に地区計画を被せて規制を厳しくしていると、それは良好な住宅地を作るという意味では非常に効果は高く、市民の方も若い時はそれで住みやすいと思うのですが、だんだんこうお年を召してこられて、車の運転をやめられたり、生活の範囲が狭くなったりすると、なかなか買い物する場所が身近になっていないので、生活を維持していくのがなかなか難しい方もおそらく出てきているのだらうということで、石狩市の中でもかなり早急に対応が必要だということで、今回は花川北を、特に力を入れて計画の見直しをしていこうというところでございます。それで先ほど御説明がございました案づくり検討会、前回私は、ちょっと後ろの方で聞かせていただいたんですけども、大変皆さん活発な御議論をいただきまして、伊関さんも御参加いただいたとは思いますが、市民の方からもかなり関心も高く、意識の高い方もいらっしゃると思いますので、そういった方のお力添えをいただきながら、よりよい提案を出来ればいいかなと思いますけれども、審議会の場合でも、皆さんに御意見、あるいはアイディアなどございましたら、ぜひ頂戴したいと思いますが、この件について何か他に御意見などございませんでしょうか？

<景井委員>

意見交換っていうのは、そこに住んでいる方ですね、この団地アンケートも今後 1000 名程度にアンケートを取ると言うことですが、これはそこに住んでいる地域の人のアンケートですよね？

<清水課長>

はい。

<景井委員>

であれば、このアンケートは住んでいる方ももちろんですが、例えば若年層をそこに住んでもらうまちづくりをするという意味からしますと、例えば市内の不動産関係だとか、そういう家を建てたりする場合に、関連する人にも、こういうことがあると、顧客に奨めやすいというようなアンケートを取るのも一つの案なのかなという、住んでいる人達ばかりではなく、市内の携わっている業種の人にも、意見を聞いてみるのも一つの案なのかなとは思いますが。

<椎野会長>

はい、貴重な御意見、ありがとうございます。

<南部長>

はい。検討させていただきたいと思います。ありがとうございます。

<伊関委員>

それではひとつ、いいですか？私はずっと今回、4か所の意見交換に参加したのですが、地区計画の見直しは全部の見直しですか？幹線道路沿線だけなのか、その辺りを確認してほしいと言われたのですけど。

<清水課長>

事務局として今考えているのは、ほとんど全部を網羅してしまうのかなと。まず地区計画のこの図面を見ていただきますと、ほとんど緑色になっているかと思います。この緑のところメインでまず見直したいというところになります。次に、ここに青く入っているのが都市計画道路ですが、この沿線上も今、地区計画としてはこの上から2番目の色を塗っておりまして、ちょっと色がわかりづらいですが、一応この緑とは違う形では少し緩和しているのです。実は一つ手前の用途地域の図面を見ていただくと、今の道路の部分で色は変わっていません。全部緑一色になっています。要するに今一番厳しい用途である第一種低層住居専用地域が、この道路沿線も同じように塗らさっているわけなんです。で、地区計画では道路の部分も少し緩和していますが、元のこのベースとなっている用途が厳しいものですから、地区計画を多少いじってもあまりコントラストがつかない状況になってしまっています。ですから、バス道路沿いについては、地区計画の見直しに合わせて、この用途地域のこの道路沿線の用途をどうするかというのも、今の一番厳しい用途から一段緩めて第二種低層住居専用地域するとかが必要なのではないかというふうに、考えているところでございます。

その他に、中高層的な用途の部分はございますけれども、こういったところはあまり基本的には変化がないので、変更はないかと思います。それと、ここに近隣商業、3箇所ございます。これが全体の商業ゾーンの、それぞれのサテライト的な意味合いを持ったゾー

ンですけれども、ここの部分についても基本的には今までどおりでいいのではないかというイメージを持って、見直す考えは今のところ持っておりません。それと生協がありますこの商業地域、唯一の商業地域ですけれども、ここについても基本的には見直す考えはございません。また、先ほどのUR住宅のゾーンなんですけれども、この北側のブロックの部分については、今、更地になるということで、ここについては地区計画の見直しが急がれるというのが一つあります。ただ、その先ほどのこの幹線道路と同じように、今、黄緑色ということで第一種中高層住居専用地域となっています。これですと地区計画だけを見直しても、コントラストがつかない可能性もございますので、場合によっては全体の見直しの中で、市民の皆様がこの商業ゾーンに合わせた補完的な機能、賑わい機能もあっていいのではないかと、もしそんな意見があれば、検討できるのかなと思っています。いずれにしても、URについて今、UR都市機構さんの方では公募によって土地処分をするということで、今の地区計画ではいわゆるマンションかあるいは大学しか誘致できないという状況になっていますので、まずはその病院だとか医療・福祉系の施設を誘致できるような緩和を進めていただきたいということで、後ほどスケジュールの方でも説明しますが、おそらく法律に基づいた提案によって、ここの地区計画は先行して見直して欲しいというような流れになってくると聞いております。ですからほとんどのエリアを網羅した見直しにはなりますが、今申し上げましたように赤・ピンク系ですね、この商業系のところは今のところ触る予定はないということですが、緑がほとんどですので8割、9割の見直しになってくるのではないかと考えております。

<椎野会長>

住居系の規制緩和をしていくというふうに考えてよろしいですか？

<清水課長>

そうですね、住居系をメインとして、あとやはり便利施設が近くにないという中で、他の地域ではバス道路沿いについては、もう少し緩和して単独のコンビニを建てられるような用途にしていますが、この第一種低層の部分でいきますと単独のコンビニエンスストアが建てられない地域になっています。住宅があって、コンビニはかつ住宅の半分以下の面積で50㎡以内という条件が付きましますので、今、現実的に出来ているのは限られております。ただ一方で、緩和したからといってすぐに建つかというと、またそれも難しいところで、駐車場も含めて多分一コマでは足りないと思いますので、そういった部分ではなかなか一旦住宅が張り付いてしまうと、土地利用の転換というのは非常に難しいという現実もございます。

<堀江委員>

関連したことですけれども、例えばその今、住居専用となっているところを、単なる住居地域にするとかっていうこともあり得るのですか？全く色が変わるってということもあるのですか？

<清水課長>

この第一種低層の部分については、基本的にはいじらない形で、先ほど会長からお話ありましたけれども、地区計画で相当厳し目の規制をしております。ほとんど同じような図面で何が変化しているかわからないかもしれませんけれども、公園だとか学校用地が着色されていません。着色されたところをさっきの用途地域の上に被せるという、上乗せで規制をかけています。その中でこの緑のところが、具体的に言いますと兼用の事務所だとか

兼用の飲食店、兼用住宅の喫茶店、そういったものが出来なくなっています。ですから、そういった部分を例えば兼用の事務所を認めてあげましょうとか、住宅兼用の飲食店あるいは日用品店舗を認めましょうという、そんな緩和が出来ないかというイメージです。

<堀江委員>

幹線道路の沿線ということですか？

<清水課長>

いえ、今のお話はこの緑の全体のお話です。

<堀江委員>

全部ですか。全部をなんでもそういうふうに来るように緩和したいということですか。

<清水課長>

はい、そうですね。もう一回確認ですけども、あくまでも住宅が主であって、兼用住宅の中の兼用部分が事務所、兼用部分が店舗ということで、独立の事務所だとか店舗が建つという緩和まではしないということを御理解していただきたいのです。ただし、バス道路沿いはその逆です。今のままでいくと単独のコンビニだとか単独の事務所が建ちませんので、これは地区計画の緩和のみならず、先程の用途地域の一番きつい緑の色を1ランク下げる、お手元に今日、用途地域図・都市計画図を御用意しておりますが、凡例が右の方に出ていますけれども、一番厳しいのが第一種低層住居専用地域で2番目に第二種低層住居専用地域があります。その第二種低層になることによって、独立のコンビニ、150㎡の独立のコンビニが建ちますので、やっぱり用途地域から変えないと地区計画だけを緩和しても、一番大事なのはその根っこの用途地域がどこまで出来るかというのがポイントとなりますので。

<堀江委員>

はい。よくわかるのですが、こちらで心配したのは要するに沿線でそういうことが起きるのか、中まで全部変わってしまうのかっていうところを聞いたかったようですので、それで緑が全部変わるというのなら、それはそれなんですけれども、先程から聞いていると、どうも沿線ではないかなと思うのですが、そうでもないのですか？

<清水課長>

両方です。沿線はより強く緩和です。住宅の方は、わずかに緩和したらどうかなと。花川南は用途地域以外は何も規制かけていないのです。ですから最大で花川南のように出来るようにしたらどうかということです。最大の緩和として。だからそこまで緩和するべきじゃないという意見もあろうかと思しますので、次回はもう少し詳しいデータをお持ちします。

<堀江委員>

わかりました。

<南部長>

なんとなくイメージ掴んでいただけましたでしょうか？緑の住宅地は、例えば私どもの案というか、叩きとしては、兼用の何かを建てる状態で。沿線上バス通りみたいな幹線道路上は独立した、そういう事務所だとかを何とか建てられるイメージ、でいいですよね？

<清水課長>

そうですね。

<伊関委員>

コンビニとかですか？

<南部長>

そうですね。独立した。ただ、どうしても住宅地のほうは、あくまでも独立しているのは無理で、兼用ならいいのではないかと、そんなところで今のところは、はい。あくまで叩きです。

<三津橋委員>

乱暴な意見を言えば、規制を全部外しちゃってもいい。というのは、現実はこの市の検討課題の中で、若年層の定住促進が急務って書いてありますね。先ほどの説明で80坪と言っていますね。一宅地が。土地は買えても建物は建てられませんよ、若年層は。土地が広すぎるから。最低でも家を建てれば2500～2600万ぐらいにはなってしまいます。景井委員も不動産を取り扱っているから、わかると思いますけれども、売れるのは2000万円までです、市内では。緑苑台はちょっと高いですけども、そうすると買いたくても余裕がなければ買えないですね。その辺をまだクリアしてやらなければかなり辛いのではないですか。建ぺい率50%なり云々っていう、その課題もいいですけど、やっぱり人が寄ってくる雰囲気を作ってやらないと、公務員の給料も下がっているし、大変だと思います。

<堀江委員>

手放したい人もいるけども、買う人がいないってことだね。

<三津橋委員>

ですから逆に、今まで話を全部聞いた中で、私どもが把握していない部分で、売りたい空家が北にどのくらいあるのかという、逆の聞き方をしなくてはいけないのでは。私が知りえる範囲では、今は南の方が土地は高いですよ。5～6千円の差ですけど。それでも50坪ぐらいであれば買えるのです。80坪から30坪違えば。やっぱり、若い人は極端なことを言えば、私らの世代、私も昔は花川北に住んでいたのですが、その時にはちょっとくらいの庭が欲しいとか、そういう希望があったけれども、私どもの息子の代では、庭はいらない、車2台か3台停められるところと、ほんとに畳3枚分ぐらいの庭でもいいよ、という感覚に近いですよ。若い人向けには、その辺の部分もある程度クリアしないと、小手先でやっても意味がない。これならかえってもう全部フリーにして規制緩和をして、こんな乱暴なことをいったら、今住んでいる人には不満はあるでしょう。わざとに、あえて乱暴な意見を言っていますけども。ただ価値観が、我々の価値観と今の若い人の定住という意味の価値観がかなり違うということです。私も車1台ぐらいあればいいだろうという、駐車場があればいいだろうという感覚で家を買いましたが。

私、花川北2条2丁目だったのですが、そこから移ったのは車2台分しか駐車場がなくって、3台持った時期があるのです。それで、これは路上駐車すると迷惑をかけるので花川南に移ったのですが。路上駐車の問題で、公園を冬の間だけでも駐車場にしろという意見がすごかったのですよ。花川北で。どういうことかという、お客さんが来ても停められるところがないのです。私は公園管理をしてる仕事もあるので、そこで町内会に説明したのですが、冬の間は駐車場にしたらというのは市と話合っただけで振りまいたけど、結構その要望が、冬の間だけでもいいから駐車場にしろって要望がすごく強いんです。というのは先ほど言ったように、北ではせいぜい2台の駐車場しか持っていないのです。一般的に。そうするとお正月に人が集まって来たら、みんな路上駐車ですよ。時代の流れで、かなり思考が変わっているという部分を含めて、私は規制緩和すべきだと思っています。それは、かなり抵抗が出ますよ。車が多くなったとか、喫茶店を作れば、そこに歩いて来る方もいらっしゃるけど、車で来る方もいらっしゃるわけですからね。それは路上駐車になっちゃうわ、またそれも揉めるわっていうことになるけども。十数年前ですけど。昔から大麻団地になってはいけないよと言ってきたんです。あそこの団地はここよりまだまだ進んでいますから、悪い方に。だからそのようにしたら絶対ダメですよ、だから規制緩和しなさいっていうのは、要望していたんですけど。

<岡本委員>

空き地、空家が増えてくるっていうお話だと思いますが、今おっしゃられたように規制緩和っていうのはあると思いますが、空き地、空家をどういうふうに活用していくかというところがきっと重要で、もしかしたら、二軒隣、三軒隣とか近隣に空家、空き地が増えてきた時に、そこを住民の皆様で管理して、必要であれば駐車場にするとか、夏の間はみんなで使える菜園とか農園にするとか、ああいう形でただボコボコ空いていて、寂しくなったね、ではなくて、空いたところを地域の皆さんで、こう手を入れて面倒見ながら融通効かせて使っていくっていうようなシステムがもしできれば、朝と昼使ってもいいよとか、小さく敷地を区切っちゃってもいいよってなってしまうと、本当に細切れに売られてしまったりすると、もう面倒見切れなくなっちゃたりもするので、上手に空き地、空家の使い方をみんなで考えていくっていうような形がもし出来るのだったら、そういうことも、それこそ地域の皆さんのお知恵を拝借して力を借りて、やるような仕組みづくりっていうのも必要かなっていうふうに思いました。

<椎野会長>

前回の案づくり検討会の最後に、市民の方から意見が出て、空き巣がちょっと目立ってきていると、要するに空家が増えてきて、そこに空き巣に入るような事件が3〜4件ぐらい最近起こっていて、それをまず早急になんとかしてくれっていうふうな意見が出ていました。今おっしゃったように空家、あるいは空き地のどういうふう、それが起こることによって、地域の安全性が保てなくなってくるっていう問題もまた一方ではあって、それもまた頭の痛い問題ですよ。

<岡本委員>

空いている家ってこう、入院されてたりする場合とかもあるでしょうし、ちょっとしばらくどこかに行って、住んでいないとか、住んでいるけど身体具合が悪くて、見た目が空家風になっちゃうのか、手が入りきれなくてとかいうのがきっとあると思うので、今どういう理由で空家もしくは空家風になっているのかっていうのをちゃんと調べられ

れば、お時間ある方に庭の周りとか玄関周りをちょっと掃除してもらうとか、それだけでも、「ああ、人の手が入っているんだな。」で全然雰囲気変わってくると思うので、そういうことも出来るという、防犯とか地域の目が光っているんだよっていうアピールにはなるかと思うんですけどね。

<伊関委員>

南の方は結構空家になっていてもリフォームして、すぐ売れているのですけどね、なかなか北は難しいのですか？リフォームっていうのは。

南は結構、リフォームしたらすぐ入るのです。それで私もいろいろなところに行っただけですが、若い人は、喫茶店とか出来ても、そこに喫茶店に来るだけで賑わうんですけど、それだけでは住み着かないと思います。この間の話ではやっぱりお年寄りは今、60か70であと20年ぐらい住むので、お年寄りがそこで元気にずっと住みたいまちづくりもしてほしいというような話も聞いています。

<岡本委員>

だから、例えばその空き地とかを使わせてもらおうとかいうのでも全然いいと思うんですよね。

<三津橋委員>

いや、ですから、根本を話す時に現況をどうかってことをわからなければ、どのぐらいの売りたい人がいて、どのぐらいの空家になっているっていうことをわかってからやった方がいいのではないですか？

<南部長>

そうですね。そういった先ほどおっしゃっていましたが、空いてる理由も含めてわかれば。わからないと、ええ。

<三津橋委員>

そうですね。それと先ほど言ったような、やっぱり私くらいの歳がちょうど団地が出来て一番最初に入ってきた世代ですからね、私たちぐらいの歳の頭の発想で、その喫茶店を作ればいいとか云々書いているけど、現実に人が入って商いとして成り立ちますか？ということもあります。500メートル四方で、毎日喫茶店に来る人が何人いるんですか？っていう発想も出るから。そういうことじゃないですか。この道路で言うと、80歳だったら500メートルしか歩けないって書いてありますよ。

<椎野会長>

例えば、高齢になってくると、医師から奨められて歩く、地域を歩くっていう人が増えてくると思うんですよ。そういう長距離を歩く時に、やっぱり途中で休む場所っていうのは恐らく必要なんだと、特に夏の暑い時はどこか喫茶店だとか休憩する場所があって、そこでちょっと一息入れてまた少し散歩に出るっていうふうなですね、移動距離を延ばすっていうふうな効果はあると思います。ただ先ほど出てきたように喫茶店を作ると、当然地元の方だけではなくて、地元以外の方もいらっしゃいますから、そうすると路上駐車の問題っていうのは、おそらく出てくるかと思います。だから、何かを変えれば何か別の問題が出てくるんですね。

<三津橋委員>

それは、もう仕方ないことですからね。

<椎野会長>

その中でどこまで規制をかけて、どこまで緩和すべきかというのがですね、この審議会あるいは意見交換会、案づくり検討会、そういった場で皆さんの意見をいただきながら、一番いいところをみつけていくというふうなことになるのかなと思いますけども。この件について、他に何か意見ございますか。

<鈴木委員>

今のお話の中で、やはりその高齢者のために喫茶店というようなこともあると思うのですが、やはり何かそこでコミュニティが作られるような、そういうものを作りながら、あと高齢者は年金生活の方が多いと思うので、普通にお金を取って、普通の営業体制でやっていて、お客さんが来るかっていう部分もあると思うので、そういうところはまた色々とネットワークを作りながらやっていく必要があるのかなというふうに、今ちょっと聞いて思ったのですが。あと、この今までのお話と関係あるかどうかというところなんですけど、今後検討が必要となる事項の中で、「実現、夢の平家生活」というのがありまして、ちょっとここが今こうストンと入ってこなかった部分があるのですが。平家というのが若い世代にとってどういうものなのかも全く。

<清水課長>

はい。まず平屋という部分に着目したのは、究極のバリアフリーの建物という、まずそれがあって、その部分については、今住まいされている人達が、もしリフォームしようとした時に、無駄になっている2階を減築してというか、もうバリアフリーでこれから20年間生活出来る家に建て替えようっていうような、そういうモチベーションになればいいというのが一つと、若い人達も今、将来に向けて非常に堅実になってきてますので、先ほど三津橋委員から、なかなか買ってもらえないという現実もありますが、でも札幌にない、この花川北でもし実現出来るとなれば、札幌に住まないでこっち側に若い人が住んでくれる、そういうモチベーションにももしかしたら平家っていうキーワードでなるのではないかなというふうに思っております。そこで、平家も建てれるというよりは、平家に少し都市計画が有利に働くような仕掛けが出来ないかなというのを腹案的に思っていて、だからそういうことで何か全道、全国にアピールしていけるのかなと。それが一つのきっかけになればいいなと。今はまだ、それは叩き台です。その通りやろうという意味ではなくて。

<椎野会長>

よろしいでしょうか？

<鈴木委員>

はい。

<椎野会長>

それではよろしいですかね。本日議案はただいまの1件でございますが、次第の7、その他というところで、平成25年度都市計画審議会の予定についてということで、案件がございますので、こちらについて御説明をいただきたいと思います。

<清水課長>

はい、それではもう一つの方の資料で、平成 25 年度都市計画審議会スケジュールということで、非常に文字が多くてちょっとわかりづらいかもしれませんが、3 つに分けて書いております。左側事務局というのが私どもの手続きの部分でございまして、真ん中が当審議会のスケジュールでございます。右側がそれを進めるにあたって北海道の都市計画課と協議をしなくてはならないということで、3 つに分けております。まず左側の方、ちょっと細かくなっておりますが、大きなポイントだけ説明していきますと、先ほど6月に意見交換会があったということで記載しています。そして7月18日に案づくり検討会の1回目があります。で、8月に下旬と書いていますが、これ先ほど説明しましたように8月の27日で決まりましたので、第2回目の案づくり検討会があると。で、9月にちょっと長く法第21条の規定に基づくというような書き方をしていますが、この辺りに恐らく先ほどのUR住宅絡みの、その地区計画を先行して見直して欲しいというようなものがあがってくるのではないかとというふうに予想をしているところでございます。その後意見交換会もこの2回目がございます。10月には先ほどの提案書に基づいた意志決定などが考えられるのかなと。11月には原案の縦覧。これは地区計画の部分でございます。地区計画の原案の縦覧。そして意見提出期間1週間というのは、これは条令で決まっている手続きでございます。また、12月の案の縦覧というのは、これは法律で決まっている縦覧期間でございます。地区計画については1月条例改正ということで、地区計画の建築条例の改正も合わせて行わなければいけないということで、この辺りに提案すると。3月の議会に向けて提案するという形になります。3月議会です。3月中には都市計画決定、これは地区計画の方を考えております。最終的に全体の用途地域と地区計画については来年度26年度になります。そして、ここも3月の都市計画決定につきましては、先ほどのUR住宅など、急がれる案件がある場合について、ここでいったん決定してしまおうというようなことでございます。右側がそれに連動した都市計画審議会なのですが、本日22日が花川北地区の方針説明をさせていただきました。で、今後でございますけれども、まだ未確定な部分も結構ありますが、11月、12月、これ1回あるいは2回審議会を後日調整させていただいて開催したいなど。2月には最終的な諮問、答申ということで、ここの部分で最終的なものを確定していただきたいという状況でございます。右の方はそれに連動した道の手続きということでございます。以上でございます。

<椎野会長>

ありがとうございます。来年3月までということですので、かなり密なスケジュールかと思うんですが、スケジュールについて皆さんから御意見等ございませんでしょうか？

<清水課長>

補足説明ですが、都市計画審議会については毎年4回程度開催出来るような予算組みになっておりまして、ただ案件によっては、増やしたりあるいは削ったりということも出てくるかと思いますが、おおむね4回をイメージしていることをちょっと御理解していただければと思います。

<椎野会長>

これ、スケジュールですと3回分記入されていますが？

<清水課長>

はい。11月、12月ですね、期間をちょっとありますが、これ事前説明をおそらく2回ぐらいをやらせていただくような形になるかと。その他にも別な案件も入ってくる可能性もございますので、おおむねこの辺りに2回を想定したいなとそういうところでございます。

<椎野会長>

皆さんには今日入れて4回御出席いただきたいということですか？

<清水課長>

はい、そうです。

<椎野会長>

特に御意見はございませんでしょうか？それでは、事務局の方から、他に何かございますか？

<南部長>

はい。今日はどうも大変ありがとうございます。1件ちょっと御確認していただきたいことがございまして、本市では、石狩市行政活動への市民参加の推進に関する条例に基づきまして、「審議会とガイドライン」というものを作成しております。これを受けまして、本審議会の議事録の作成方法、確認・確定方法、傍聴者からの感想・意見の提出方法の3点の方法につきまして、従前の審議会で以下のように取り決めをしております。1点目の議事録の作成につきましては、録音による全文筆記とし、2点目の確認・確定方法につきましては会長と会長が指名した委員により行うものとし、3点目の傍聴者からの感想・意見の提出方法につきましては、出された意見などを次回の審議会の冒頭で御報告するとしております。今期の審議会でも、この従前の方法で行いたいと思いますけれども、よろしいでしょうか？

<椎野会長>

皆さん、いかがでしょうか？よろしいでしょうか？

<一同>

はい。

<椎野会長>

それでは、そのように取り進めさせていただきます。今回の議事録の確認・確定につきましては、会長の私と三津橋委員にお願いしたいと思いますが、よろしいでしょうか？

<三津橋委員>

はい。

<椎野会長>

ありがとうございます。それでは以上を持ちまして、本日の審議会を終了させていただきます。長時間にわたり御審議いただきまして、ありがとうございました。

平成25年 9月 4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 三津橋 昌 博