

令和5年度 第2回石狩市都市計画審議会

会議日時：令和5年9月4日（月） 14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、榎本委員、氏家委員、福田委員、加藤委員、山下委員、長原委員、
久保田委員

事務局長：本間建設水道部長

事務局：那須野建設総務課長、木本主査、今尾主査

傍聴者：1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5年度第2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。よろしく願いいたします。

はじめに、本日の審議会でございますが、井田委員、遠藤委員より欠席する旨の申し出がございました。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。また、前回の審議会における傍聴者は1名で、意見の提出はございませんでした。

次に、次第の2「諮問」でございますが、加藤市長より諮問書をお渡しいたします。

<加藤市長>

令和5年9月4日、石狩市都市計画審議会 会長 岡本 浩一 様、石狩市長 加藤 龍幸。

札幌圏都市計画の変更について

下記案件について、都市計画法第21条第2項において準用する同法第19条第1項の規定に基づき諮問します。

札幌圏都市計画用途地域の変更【石狩市決定】

札幌圏都市計画緑苑台ニュータウン地区地区計画の変更【石狩市決定】

どうぞよろしく願いいたします。

<事務局：那須野課長>

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、ここで退席をさせていただきます。

【 市長 退席 】

<事務局：那須野課長>

それでは、審議に入る前に、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、諮問案件の綴り2冊となります。お手元にごございますでしょうか。

ここで、一点資料に関して訂正がございます。諮問案件の「①札幌圏都市計画用途地域の変更」の冊子についてですが、1ページ目の部分に誤ったものを入れて送付してしまっており、皆さまのお手元にこちらの1枚ものの正しいものをお配りしております。お詫びして訂正いたします。

それでは会長、よろしくお願いいたします。

<岡本会長>

はい、皆さまよろしくお願いいたします。少し涼しくなってきたかなという感じで、暑すぎたので秋が楽しみですね。今日もよろしくお願いいたします。本日の議題は、先ほど加藤市長より諮問されました二案件、一つ目が「札幌圏都市計画用途地域の変更【石狩市決定】」、二つ目が「札幌圏都市計画緑苑台ニュータウン地区地区計画の変更【石狩市決定】」の二つでございます。それぞれ互いに関連性が高いことから、事務局よりまとめてご説明いただきたいと思っております。よろしくお願いいたします。

<事務局：今尾主査>

それでは、私から、本日の諮問案件であります「①札幌圏都市計画用途地域の変更【石狩市決定】」及び「②札幌圏都市計画緑苑台ニュータウン地区の変更【石狩市決定】」について、ご説明いたします。本日の二案件は、同じ地区における「用途地域」と「地区計画」の変更についてとなっており、関連する部分がございますので、二案件を一括でご説明させていただきます。これからご説明する二案件につきましては、7月に開催しました、第1回の本審議会において、事前に変更案の概要をご説明しておりますが、この変更案に関しましては、建築物の制限内容を見直す改正条例案とあわせまして、さる8月17日から8月31日までの2週間、変更案の縦覧、パブリックコメント及び意見の募集を行っており、この手続きによる縦覧者や意見の提出は無かったことをご報告させていただきます。よって、今回の諮問案件である都市計画変更の内容に関し、前回審議会時から変更はなく、お配りしております諮問案件資料につきましても、語句や表現に関しての修正はありますが、変更内容は前回審議会時そのままとなっております。

それでは、最初に「①札幌圏都市計画用途地域の変更」について、資料に基づいて、ご説明いたします。先ほど、差し替えて訂正させていただいた1ページをご覧ください。

1ページは、用途地域に関する「都市計画変更の理由書」で、1は「案件名」、2はこれまでの「都市計画決定経過」を、3は「都市計画変更の目的」で、4は「都市計画変更の内容」を記載しております。このうち、変更の理由といたしまして、3「都市計画変更の目的」の二段落目からの記載となりますが、「緑苑台地区はこれまで、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、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いた。しかし、近年の急激な宅地需要の増大により、西地区の一部において、約20年ぶりに宅地造成が再開されたことから、既存宅地と同様の土地利用を図ることとした。

また、現在の既存宅地には1,200を超える世帯が居住しており、さらに300区画弱の宅地販売が早急に進むとコミュニティ施設の需要が高まることが予想されることから、今回の宅地造成箇所へ近接する市所有の未利用地において、コミュニティ施設等の土地利用の方針を定めた。

このため、宅地造成箇所の幹線道路沿道は、専用住宅のほか、地域の生活利便性を向上させる施設として、コンビニなどの小規模な日用品店舗等の立地を可能とし、宅地造成箇所へ近接するコミュニティセンター用地及び旧浄水場用地は、コミュニティ機能はもちろんのこと、地域の生活利便性の向上を図るような幅広い用途とすることで、保育所、診療所、コンビニやドラッグストアからなる複合機能を有する施設の立地も可能となる用途地域の変更を行うものであります。なお、4の「都市計画変更の内容」につきましては、後ほど4ページの変更箇所図であらためてご説明いたします。

続いて冊子に戻りまして、2ページをご覧ください。2ページは法で定められた用途地域の計画書であり、変更後の用途地域別の面積表となっております。今回の変更箇所につきましては、次のページの新旧対照表をもとにご説明いたします。

3ページをご覧ください。こちらが新旧対照表です。決定する事項は、表最上段の「種類」「建築物の容積率」「建築物の建蔽率」「外壁の後退距離の限度」「建築物の敷地面積の最低限度」「建築物の高さの限度」「面積」であります。「容積率」、「建蔽率」の欄を縦方向に見ていただきますと、数字の表記が10分の6以下、10分の4以下などとなっております。これは「容積率」が60%以下、「建蔽率」が40%以下という意味であります。「第一種低層住居専用地域」だけが、唯一二段表記になっており、二種類の地域指定をしておりますが、残り十一種類の用途地域の「容積率」「建蔽率」は全て一種類となっております。「外壁の後退距離の限度」と、二つ隣の「建築物の高さの限度」は、共に「一種低層」と「二種低層」だけで、それぞれ1.0mと10mとしております。「建築物の敷地面積の最低限度」は用途地域では規制ルールは定めておりません。表の一番右、「面積」という項目の「増減」の欄に数値が記入されている用途地域が、今回変更のある用途地域となっております。順に、表の上から二段目「第一種低層住居専用地域」はマイナス2ヘクタール、その下の段「第二種低層住居専用地域」はプラス1ヘクタール、その四段下の「第二種住居地域」はプラス1ヘクタールとなります。次のページの変更箇所図でもご説明いたしますが、上から四段目の「第一種中高層住居専用地域」も面積の増減がありますが、0.3ヘクタールと軽微であるため、整数表記のご覧の表では、増減が反映されておられません。

続いて4ページをご覧ください。4ページは変更箇所図ではありますが、ここで具体的変更箇所についてご説明いたします。変更箇所は三箇所となっております、はじめに図の一番上、「緑

苑台地区1」ですが、「第一種低層住居専用地域」から「第二種低層住居専用地域」に変更することで、幹線道路沿道に専用住宅のほか、生活利便施設として小規模な日用品店舗等の立地を可能とするものであり、面積は1.1ヘクタールであります。次に、その下の「緑苑台地区2」ですが、「第一種低層住居専用地域」から「第二種住居地域」に変更することで、さらに、その右下の「緑苑台地区3」を「第一種中高層住居専用地域」から「第二種住居地域」に変更することで、集会所や保育所のほか、中規模な店舗や事務所等の複合機能を有する施設の集積を可能とするものであり、面積は「緑苑台地区2」が1.2ヘクタール、「緑苑台地区3」が0.3ヘクタールであります。以上が、諮問案件「①札幌圏都市計画用途地域の変更」のご説明となります。

引き続き、こちらの諮問案件「②札幌圏都市計画緑苑台ニュータウン地区計画の変更」について、資料に基づいて、ご説明いたします。

資料の1ページから10ページにつきましては、法で作成が義務付けられております計画書になります。1ページからは、「1 地区計画の方針」として、「名称」、「位置」、「区域」、地区全体の「面積」、「区域の整備・開発・保全に関する方針」を2ページまで記載しております。3ページからは、建物のルールを定めている「2 地区整備計画」として、「名称」「区域」「面積」「建築物等の制限に関する事項」を9ページまで記載しております。これら内容につきましては、後ほど新旧対照表のところでご説明いたします。続いて、10ページをご覧ください。位置図と計画図を示しています。

続いて、11ページは地区計画に関する都市計画変更の理由書で、用途地域の場合と同様に、1は「案件名」、2はこれまでの「都市計画決定経過」を、3は「都市計画変更の目的」を、4は「都市計画変更の内容」を記載しており、変更理由は用途地域と同様となっております。

12ページから22ページまでは、新旧対照表となっておりますので、これにより、変更内容をご説明いたします。12ページの「1 地区計画の方針」の「名称」「位置」「区域」「面積」「地区計画の目標」の記載内容に変更はございません。一番下の「土地利用の方針」では、これまでの七つの地区に加えて、次の13ページに記載があるように、八つ目の地区として、新たに「コミュニティ施設地区」を追加し、「中規模な店舗等の商業機能やコミュニティ機能を備えた健全で利便性の高い複合機能を有することにより、にぎわいと活気にあふれた地区」とします。「地区施設の整備の方針」は変更ありませんが、「建築物等の整備の方針」では、コミュニティ施設地区が追加されたことに伴い、新たにその表記を追加しています。続いて、14ページからは「2 地区整備計画」の内容となります。「名称」と「区域」は変更ありませんが、「面積」は旧の欄の56.7ヘクタールから新の欄の67.2ヘクタールと合計で10.5ヘクタールの増加となっており、その内訳としては、「低層専用住宅地区」の36.6ヘクタールから45.2ヘクタールへと8.6ヘクタールの増加、「低層一般住宅地区」の3.9ヘクタールから4.6ヘクタールへと0.7ヘクタールの増加、

そして、最後に、21ページまで進めていただきまして、「コミュニティ施設地区」の1.2ヘクタールの増加となっております。同21ページにおいて、「建築物等の用途の制限」に記載のとおり、新たに追加された「コミュニティ施設地区」では、基本用途となる「第二種住居地域」で建築できるもののうち、「次の各号に掲げる建築物は建築してはならない」として、①から⑨までの3,000㎡を超える店舗等やほぼ全ての住宅のほか、ホテル・旅館、娯楽施設などの建築を規制し、コミュニティ施設地区に適合する建物のみ立地を可能とします。

最後に、23ページの新旧対照図をご覧ください。上の図が変更前の、下の図が変更後の地区計画の図となっており、色が塗られている箇所が、建物の上乗せルールが定められている箇所となります。今回の宅地造成箇所のうち、大部分を緑色の「低層専用住宅地区」に、幹線道路の沿道を水色の「低層一般住宅地区」とし、その幹線道路を挟んだ下側を紫色の「コミュニティ施設地区」に新たに定めます。

以上が、諮問案件②「札幌圏都市計画緑苑台ニュータウン地区地区計画の変更」のご説明となります。今後のスケジュールといたしましては、本日答申をいただきましたら、北海道と都市計画法の規定に基づく協議を行い、9月末を目途に変更する予定です。ご説明は以上となります。よろしくご審議賜りますようお願いいたします。

<岡本会長>

はい、ありがとうございます。資料を一通り説明していただきました。事前にも伺っていますし、文言修正以外は中身は全く同じであるという冒頭の説明がありました。それでは審議に入りたいと思います。ご質問、ご意見等ございますでしょうか。

はい、長原委員お願いします。

<長原委員>

特に質問はありません。今回の用途地域の変更及び地区計画の変更という点では、緑苑台地区で元々宅地として開発が計画されていたところが、未利用地のままになって雑木林で放置されていたんですよ。それが当初の計画が少しですけど一歩進んで、宅地造成、またいろんな生活利便施設の進出が期待される地域になるということは、石狩市のまちづくり計画そのものに非常に合致しているとともに、地域の人からご意見を聞いてみましたけれども、コンビニが出来たりして、地域の利便性が高まれば大変いいね、さらに公共施設が整備される方向に進むなら歓迎です、という声が圧倒的に多い訳ですから、私としては非常に妥当な計画変更であるというふうに思いますので、このとおりに進めていただければという意見だけ一言、申し上げさせていただきます。以上でございます。

<岡本会長>

はい、ありがとうございます。ほか、いかがでしょうか。

<榎本委員>

ちょっといいですか。

<岡本会長>

はい、榎本委員お願いします。

<榎本委員>

今かなり造成も進んでいると思うのですけれども、大体今の段階で造成の状況というのはどのようなかたちになっているのかということと、もちろん民間がやっておりますので売り出しというのがあると思うのですけれども、売り出し期間、時期というのは大体いつぐらいになるのか、それと今一ブロック造成しているのですけれども、色々話を聞くとそれよりまだずっと奥の方にも民間さんが持っている土地があるというふうに伺っているのですが、今の造成から先の計画予定というのはどうなのかなと、この三点お聞きしたいです。

<岡本会長>

はい、お願いします。

<事務局：木本主査>

はい、三点あるご質問を順に回答いたします。

造成の計画に関してですが、当初事業者の方から今回の造成区域の半分程度を本年中に、また残りの半分に関しては、翌令和6年の春に造成を完了する予定であると聞いておりました。しかしながら、造成工事が遅れているようでございまして、事業者からの正式なお話ではございませんが、全体的な造成の完成は当初の来年春から来年秋にずれ込むのではないかと伺っているところであります。

次に、販売の期間に関してですが、造成が完了したらすぐにハウスメーカーさんを通して、建て主であるエンドユーザーさんの方に販売すると聞いております。この辺りは迅速に対応するようなかたちでお聞きしております。

三点目で、今回の造成よりもさらに奥地といいますか、そちらの造成区域に関してのご計画というお話をいただいたのですが、具体の計画としては、今回造成したところを見極めてから、進めていくかたちになろうかというふうに聞いております。ただ、全体の今の計画では令和8年には一応の完成、工期といいますか、予定にはなっておりますので、その後の延長という手続きはあるかもしれませんが、そういうような目途では動いているというふうに認識しているところであります。以上でございます。

<榎本委員>

はい、ありがとうございます。

<岡本会長>

はい、ありがとうございます。ほか、いかがでしょうか。

はい、加藤委員お願いします。

<加藤委員>

一点だけ、コミュニティ地区というのが設定されるということですが、ここに関しての民間のプロポーザルの受付と申しますか、そういうのは大体いつごろから始まる予定なのかについて、お聞きしたいと思います。

<岡本会長>

はい、事務局さんお願いいたします。

<事務局：今尾主査>

はい、ただ今のご質問についてお答えします。民間のプロポーザルに関しましては、現時点で具体の時期というものは決まっておられません。これから今回の変更を経て用途の方を拡大した中で、今後民間からプロポーザルなのか、単独での企画提案なのか、まだわからないですけれども、それを受けた後に担当部局の方で、検討を行ないながら具体的な計画の方を検討していくという流れでございます。

<岡本会長>

よろしいですか。ほか、いかがでしょうか。

はい、久保田委員よろしく申し上げます。

<久保田委員>

ちょっと、先ほどから色々伺ってみて、なるほどそうだなと、私自身も思っております。ただ、折角この造成が始まったということで、ふと思ったのは、利便性と同時に安全性と申しますか、この現在の日本で地震とかそういう災害が起きた時にどうするか、そうなった時に逃げられる、避難できる経路というか、建物が建つのはとっても結構なことなのですが、そこに住まわれる方、またそこを利用されてる方が、いかに何かの時には声かけあって逃げられる、安全なところに誘導されて行ける状態になれるかなと、もしそういったことも造成という言葉の中に、頭の中に入れて、そういうこと考えてくださる方がいらっしやればなおよろしいのではないかなと、直接はこの造成に関係ないかもしれないですけど、そういうことも考えさせられてしまったんです。

<岡本会長>

はい、非常に大切なご指摘だとは思いますが、どのように受け止めてますか。事務

局さんお願いします。

<事務局：今尾主査>

はい、ただ今の質問にお答えします。市の防災計画に関しましては、所管するのは危機対策課になっているのですけれども、例えば当該の緑苑台地区につきましては、小学校を避難場所に指定しているのですとか、そういった計画のもと、住まわれている住民の方を安全に誘導することになりますので、そちらの方は関係機関と連携しながら、もし災害が起こった時に安全に避難をしていただけるように、計画をしっかりと固めていきたいというふうに考えております。

<岡本会長>

よろしいですか。ありがとうございます。ほか、いかがですか。

ちょっと感想めいた話なのですがすけれども、大体分譲してハウスメーカーさんが引き受けて、自社の建物を建売で売るとか、敷地で設計を承ってそれぞれデザインしてあげるというかたちになると、結局バラバラなまちなみになってしまって、統一感までいなくても調和みみたいなものを感じる、美しい印象を持つ戸建住宅地になると本当はいいなっているんですが、なかなか難しいですね。地区計画でどうこうという話ではないのですが、なかなか宅地分譲となるとそこでこうお互いの事業者さん、ハウスメーカーさんたちが少しタッグを組んでこういうデザイン、雰囲気でもちづくりしませんかみたいな話になっていくと、本当はいいのかなってちょっと思ったりしているので、ここでの話ではないのかもしれないですが、そんな方向性のまちが今後できていくと嬉しいなと思ってはいます。感想めいたことで、ちょっとご紹介しました。ほか、いかがでしょうか。よろしいですか。

それでは、この件に関して色々確認的なお話はありましたけれども、全体の内容としては妥当であるという判断で、よろしいでしょうか。

<「はい」の声>

<岡本会長>

はい、ありがとうございます。それではそのようなかたちで答申したいと思います。文案に関しましては、これまでと段取りを変えまして、事務局より答申の案を皆さま方にお示ししますので、ここで確認していただいて、良ければそのまま答申というかたちにしたいと思います。事務局さん、お願いします。

【 答申書（案）配布 】

<岡本会長>

お手元に届きましたでしょうか。上に（案）というふうにありますけども、今ご審議いただきまして重ねて確認的なお話はありましたけど、内容については特段なかったかなと思いますので、こちらにあるような記載で進めていきたいと思いますが、よろしいでしょうか。

<「意義なし」の声>

<岡本会長>

はい、ありがとうございます。それでは正式な答申書を事務局で作成しますので、少しお時間ください。

【 答申書作成 】

<岡本会長>

はい、それでは今届きましたので、市長代理でおられる本間部長へ答申書をお渡ししたいと思います。

令和5年9月4日、石狩市長加藤龍幸様、石狩市都市計画審議会会長、岡本浩一。

札幌圏都市計画の変更について、令和5年9月4日付け、石建総第197号で諮問のあった下記の案件については、慎重審議の結果、妥当であると判断する。

札幌圏都市計画用途地域の変更【石狩市決定】

札幌圏都市計画緑苑台ニュータウン地区地区計画の変更【石狩市決定】

以上、よろしく願いいたします。

<事務局長：本間部長>

ありがとうございました。

<岡本会長>

これで本日予定していた案件についての審議を終了します。事務局から連絡事項等ございますか。

<事務局：那須野課長>

ございません。

<岡本会長>

それでは、いつものことになりますが、今回の議事録の確認と確定については私と、榎本委員で行ないたいと思います。それでは、コンパクトな議論ありがとうございます。以上で、

本日の審議会を終了します。お疲れ様でした。

令和 5年 10月 1日 議事録確認

会 長 岡 本 浩 一

委 員 榎 本 哲 史