

令和5年度 第1回恵庭市都市計画審議会 議事要旨

開催日時	令和5年7月3日（月）14：00～14：40
開催場所	恵庭市役所 3階 第二・三委員会室
出席者	<p>〔委員〕瀬戸口剛、加藤強、野沢宏紀、川股洋一、柏野大介、京野英隆、佐々木敏文、瀬川真弓</p> <p>〔事務局〕横道 義孝（副市長）、岡田貴裕（まちづくり拠点整備室長）、山口晃弘（まちづくり拠点整備室次長）、西岡宏之（まちづくり推進課長）、加地善則（同主査）、小松史弥（同スタッフ）、井上則和（まちづくり整備課長）、田中勝則（同主査）</p> <p>〔傍聴者〕1名 〔欠席者〕土谷秀樹、前田孝雄</p> <p>【会議概要】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 開 会 2. 委嘱状交付 3. 挨拶 4. 会長選出 5. 議 事 <p>予備審査事項</p> <ol style="list-style-type: none"> (1)千歳恵庭圏 都市計画用途地域(柏陽町4丁目地区)の変更 (2)千歳恵庭圏 都市計画道路(3・2・128恵千通)の変更 <ol style="list-style-type: none"> 6. その他 7. 閉 会
会長	<ol style="list-style-type: none"> 1. 開 会 本日の委員会は委員10名中8名の出席。(1/2以上の出席で成立) 2. 委嘱状交付 (副市長より出席した全委員に委嘱状を交付) 3. 挨拶 (副市長挨拶) 4. 会長・副会長の選出 会長は、「学識経験のある者」3名の委員の互選により瀬戸口委員に決定 (会長挨拶) 職務代理者は、会長の指名により土谷委員に決定。 5. 議 事 <p>令和5年度第1回恵庭市都市計画審議会を進めさせていただきます。 本日の議事は予備審査事項として2点ありまして、千歳恵庭圏 都市計画用途地域(柏陽町4丁目地区)の変更と千歳恵庭圏 都市計画道路(3・2・128</p>

	<p>恵千通)の変更です。</p> <p>予備審査事項では委員の皆さまに内容をお知らせした後に意見をいただき、後日の本審議に迎えることとなります。</p> <p>それでは事務局からご説明をお願いします。</p>
事務局	<p>予備審査事項</p> <p>資料①とパワーポイントの資料を元に柏陽町4丁目地区の用途地域変更及び都市計画道路(3・2・128恵千通)の変更について説明。</p>
会長	<p>2点まとめて説明していただきましたが、まず1点目の柏陽町4丁目地区の用途地域変更について、意見や質問がある方はお願いします。</p>
A委員	<p>公共施設は4丁目に新たに建てる公民複合施設に移設するというのを考えているのでしょうか。</p>
事務局	<p>公民複合施設についてご回答させていただきます。</p> <p>パワーポイントの資料6ページにある、地域コミュニティゾーンの地区のイメージに記載がある通り、柏陽会館、柏陽憩いの家、すみれ保育園、子育て支援センター、こども広場や子どもが集う場所をこの地区に複合化させて整理をし、さらに民間機能も導入して進めていきたいと考えています。</p>
A委員	<p>それでは地域コミュニティゾーンに今ある市営住宅は残らないということでしょうか。</p>
事務局	<p>今恵央団地に6号棟を建設中であり、そこに引っ越しをした後に空き家になった既存の市営住宅を解体し、その跡地に公民複合施設を整備していきたいと考えています。</p>
A委員	<p>わかりました。</p>
会長	<p>他に質問や意見などありますか。</p>
B委員	<p>民間事業者ゾーンの4.5haは、今の柏陽恵央の計画において、令和7年度以降に実施設計ということになるかと思いますが、今回の用途地域の変更の中では、民間事業ゾーンの部分が含まれていないわけですね。</p>
事務局	<p>そうです。</p>
B委員	<p>民間事業ゾーンの用途地域の変更についての都市計画審議会の審議は今後行っていく予定ですか。</p>
事務局	<p>民間事業ゾーンは第1種低層住居専用地域とJR沿線は第1種住居地域になっていますが、こちらの用途地域については変更する予定はないです。</p>
B委員	<p>変更する予定はないということですが、柏陽恵央団地建替基本計画において、基本的に戸建て住宅という想定になっていると思います。</p> <p>一方で、土地の高度利用ということを考えて時に、駅を中心に人口を集約していくということであれば、ある程度高度利用ができる余地があった方が良いということは、民間事業のサウンディングの中でも、ご意見が出ていたと思います。</p> <p>そういった部分でメリットやデメリットなどどういった検討をされて、変更予定はないというような判断に至ったのでしょうか。</p>

事務局	<p>当初、令和元年度の柏陽・恵央団地建替基本計画の中では、民間事業ゾーン、地域コミュニティゾーンともに高度利用が図れるような施設も考えられるとしていて、また、サウンディングの中でもそういったご意見もありました。</p> <p>それから令和4年8月に基本計画の改訂を行った際に、令和元年度に建替え基本計画を定めた時より入居者が減ったことから、ゾーニングの改訂を行いました。</p> <p>確かに民間事業ゾーンについては、高度利用が考えられるという話もありましたが、建替基本計画の改訂の中では、これまで通り低層住宅地区のイメージを持った中で、戸建て住宅の整備を進めているところです。</p> <p>そのイメージがあったことから、民間事業ゾーンの用途地域の変更までは、現時点で必要ないと考えています。</p>
B 委員	<p>私自身がここに集合住宅を沢山作れば良いという考えでいる訳ではないですが、恵庭地区で例えば近隣商業地域の中でも中高層の集合住宅が建築されている状況を考えて時に、ラピダスなど様々な影響で住宅に対する需要が高まっているのであれば、今後市街化区域の拡大が図れない中では、さらに高度な土地利用を検討していかなければいけない状況にあるとも考えていました。</p> <p>3駅中心にコンパクトなまちづくりということであれば、全部を戸建て住宅ということではなく、民間事業者が提案する中で、様々な土地利用の可能性というものを検討したうえで、決めていく必要があると考えてお伺いしましたが、今後ともそういう予定がないということで質問を終えたいと思います。</p>
会長	<p>事業の想定がない中でなかなか用途地域は変えられないということで、事業の想定が出てきた場合にはおそらく変更はあり得ると思います。</p> <p>その時に動くかどうかを判断するということになるのではないのでしょうか。</p>
事務局	<p>意見にあったように、駅に近いところですし、恵み野駅前の商業施設の跡地の開発がこれから進んでくるにあたって、こちらの地区のポテンシャルが上がってくると思います。</p> <p>また、まだまだ動向は見えないが、ラピダスの関係で宅地需要が発生する可能性もあると思います。</p> <p>一方で、周辺が低層の専用の住宅地であることから、需要があるからという理由で高度な用途地域に変更をすぐに出来るかは、地域の皆さんの理解を得ながら進めていかなければならないと考えています。</p> <p>ですから民間事業ゾーンの用途地域変更について動向を見極めながら進めていくという考え方になります。</p>
会長	<p>公共施設の集約のスケジュールについてはもう決まっていますか。</p>
事務局	<p>建替基本計画の中では令和7年度末に工事着手を想定しているところでありませう。</p> <p>それから1年くらいかけてオープンされるのかなと考えています。</p>
会長	<p>まずは1点目についてご理解いただいでよろしいでしょうか。</p> <p>(異議なし)</p>
会長	<p>ありがとうございます。</p> <p>では2点目の都市計画道路の変更についてですが何か意見などある方はいますか。</p>
A 委員	<p>現状は都市計画道路の変更後の交差点形状になっているのですね。</p>

事務局	そうです。
A 委員	こちらの道路をよく使いますが、変更しても何の問題もないと思います。
会長	左折するときも問題ないですか。
A 委員	問題ないです。
会長	大型車についてはどうでしょうか。
事務局	大型車も側道を通って左折しますが問題ないです。
会長	それでは2点目についてもご理解いただくということでよろしいでしょうか。
	(異議なし)
会長	<p>ありがとうございます。</p> <p>今日の議題になりました2点につきまして、予備審査ということで、委員の皆さまに事務局より説明していただきました。</p> <p>次は本審査ということで、お手数ですが1月末にもう一度都市計画審議会を行い、恵庭市としての本決定とさせていただきますと思います。</p>
	6. その他
B 委員	お聞きしたかったのが、高度利用をする住宅（マンション）に対しての需要が一定程度あったときに、本来店舗などが立地して欲しい近隣商業地域でマンションが建っていますが、都市計画としてはどういった対応が考えられますか。
事務局	具体的に言うと旧道のエリアですか。
B 委員	<p>栄恵町のマンションです。</p> <p>お店が無くなってマンションになってしまっているが、それは他に高い建物を建てられる場所がないので、そういった場所に建ってしまうのかなとも思うのですが。</p>
会長	<p>近隣商業地域の名称は昔の商店街をイメージしてのものですが、名称がそのまま変わらず残ってしまっている。</p> <p>用途地域や容積率で考えていくと、今の時代では近隣商業地域の全てが店舗で埋まるということはなかなか難しく、住宅やホテルで埋まっていくというのが現実的だと思います。</p> <p>同じように準工業地域についても工業が立地するようなイメージがあるが、準工業では様々なものを建てられるようになっていて、最近では流通団地が立地しています。</p> <p>このように用途地域の名称と実態が合っていないところがあります。</p>
事務局	栄恵町のケースで言うと、例えば地域の地権者の方々が、「栄恵町地区は住宅地ではなくて商業の地域であるべきだ。」という目標を持たれて、都市計画提案制度というものを活用して地権者の3分の2の方々から合意を諮り、地区計画をかけて住宅を排除する手法が、都市計画法として用意されています。
B 委員	わかりました。

会長	<p>他に何かありますか。 それでは本日は2点の議題について活発なご審議をいただきましてありがとうございます。 最後事務局の方から何かありますか。</p>
事務局	<p>今後のスケジュールについて来年1月下旬を恵庭市都市計画審議会の本審査を予定していますので、また皆様にはご案内をしますのでよろしく申し上げます。</p>
会長	<p>7. 閉 会</p> <p>これで令和5年度第1回都市計画審議会を終了します。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>