

平成29年度 第2回恵庭市都市計画審議会 会議録概要

開催日時	平成29年8月22日（火） 10:00～11:05
開催場所	恵庭市役所 3階 301・302会議室
出席者	〔委 員〕 瀬戸口剛、加藤強、石塚尚也、中野雅博 鷹羽茂、早坂貴敏、柏野大介 〔市 側〕 北越俊二（副市長）、浅香正人（企画振興部長）、大槻雄二（企画振興次長）、後藤昭悦（まちづくり拠点整備室長）、廣瀬新（同主幹）、上山謙太郎（同主査）、長谷晃司（下水道課長）、西岡宏之（建築相談課長）、石山結丘（同スタッフ） 〔事務局〕 岡田貴裕（まちづくり推進課長）、田中徹（同主査）、安藤友晶（同スタッフ） 〔傍 聴 者〕 2名 【 会議概要 】 1. 開 会 2. 委嘱状交付 3. 挨拶 4. 諮 問 5. 議 事 （1）諮問事項 千歳恵庭圏都市計画区域区分の変更について （2）事前協議 ①松園地区関連都市計画について ②建築基準法改正関連都市計画変更について 6. そ の 他 7. 閉 会
会長	1. 開 会 本日の委員会は委員 10 名中 7 名の出席。（1/2 以上の出席で成立） 2. 委嘱状交付 （副市長より加藤委員、鷹羽委員、早坂委員、柏野委員に委嘱状を交付） 3. 挨拶 （副市長挨拶） 4. 諮問 副市長より会長へ「千歳恵庭圏都市計画区域区分の変更」について、諮問書を提出 5. 議 事 本日は足元の悪い中お集まり頂きありがとうございます。 それから新しいメンバーの方々どうぞよろしくお願いいたします。 本日の議事は諮問事項 1 件、事前協議 2 件となっております。 みなさまの円滑なご審議ご協力よろしくお願いいたします。 諮問事項につきましては、都市計画区域区分の変更となっております。区域区分の変更は、北海道決定になりますが、地域の市町村の意向を反映するということで本日の審議会なかで検討させていただきまして、北海道へ上申するということになります。 それでは事務局からまず諮問事項の千歳恵庭圏都市計画区域区分の変更についてご説明をお願いいたします。

事務局	(1) 諮問事項について説明～以下概要～ 今回の変更は、恵庭市都市計画マスタープランにおいて必要に応じ都市的土地利用を検討する地域に位置づけられている区域について事業実施の見通しが明らかになったため、第 6 回の見直しにおける保留人口 170 人を活用し、市街化区域に編入し、都市的土地利用を図るものであります。 地区名 松園地区 編入面積 3.7ha 市街化区域面積 千歳恵庭圏 5,076ha→5,080ha (3.7ha.増) 恵庭市 1,850ha→1,854ha (3.7ha.増) 編入理由 開発行為、土地利用 住居専用系 保有解除人口 170 人
会長	ただいま事務局より諮問事項であります区域区分の変更について説明がありました。ご質疑を受けたいと思います。いかがでしょうか？
A 委員	今回の区域は都市計画道路「団地中央通」に接しているところまでとなっていますが、開発する区域に接する部分の都市計画道路について、今回の開発に合わせ、開発区域の生活道路の兼用道路として延伸整備する予定があるか確認させていただきたい。
まちづくり 拠点整備室	今回の編入は都市計画道路用地界までであります。 開発区域内に既存の下水道管理用地がくの字のような形状で含まれており、現在の開発計画ではその部分を市道とすることで、宅地の出入に支障はございませんので、今回の開発に合わせて都市計画道路の整備までは考えておりません。
B 委員	人口に関することを確認したいのですが、人口ビジョンを 2015 年に策定したときには、もうピークが来るという予測をされておりましたが、その後この 2 ヶ年の中で人口が最大値に達している状況と思います。 その中で人口ビジョンに比べて将来人口がどのように変化しているのか伺いたい。
まちづくり 拠点整備室	現状において人口ビジョンとの関係の予測値は算出してございません。 あくまで線引きにおける将来人口の予測のなかで今回のフレームの拡大といえますか、保留人口を活用するということで考えていますので、平成 23 年における市街化区域と人口フレームのなかの今回の拡大と考えています。
B 委員	それをお伺いしたのは、道決定というのはあるのかもしれませんが、この審議会として一定の判断をしていくうえで、その必要性の部分について、どのような判断をしていけばいいかと考えまして、それを考えたときに今の市街化区域の範囲の中で、収まるという判断は出来ないかなということを考えているのですけれど、拡大しなければならない必要性について納得しきれない部分がありまして。
会長	意図はどういうところでしょうか？ 単純に人口の問題とこの市街化区域の拡大は系統が異なります。都市の形成を図るうえでは、保留人口を組んで、拡大が必要な場合は時間をかけて調整していくというのが都市計画の考え方です。

B 委員	これまではそういう考え方でやられていると思いますが、結局、都市計画法が目指しているものは、市街地を適度に拡大していくことによって過度な開発を防ごうというのが趣旨だと思いますので、それを考えたときに人口ビジョンとしては将来減少していくということを見込んでいる中で、これまでどおりそういった保留人口という考え方で拡大していくことは妥当なのかということです。
会長	市街化調整区域とは開発を抑制する区域で、禁止する場所ではありません。将来を見込んで必要なところは変更していくという発想です。その中で今回は保留人口を活用するものを審議するということです。
副市長	B 委員がおっしゃるように人口ビジョンでも中長期的には人口減少は避けられないだろうとなっておりますし、市街化区域の中で現在土地利用がされていない、いわゆる空き地等をすべて活用すれば人口フレームの枠をカバーできるというのは、数字的には成り立つと思います。しかしながら今までの私たちの経験から空き地があるからそこに人を誘導するというのは決して簡単なことではないということが 1 点あります。それとこの 1,2 年、おかげさまで住宅地開発が小規模ですけど実施されており、順調に家が建って、人口も歯止めがかかり、むしろ伸びている状況となっており、現在のようなチャンスというのはなかなかないと考えています。それと幸いにして最後の保留人口がありますので、それを活用して花の拠点の建設地に隣接している区域に質の高い住宅地を誘導して行くことによって、まちの活力にもつながります。そういった方針で進めておりますので数字的にはいろいろなことがあると思いますけど全体のまちづくり、将来を考えたときにこういう選択がひとつの有力な方法ではないかと考えています。
C 委員	私は今回の開発について期待をしているところです。 副市長のお話にありましたとおり、恵み野地区については大変積極的に様々な拡大拡張を行っていただいております、大変好調だということであります。そうした中で以前も違う機会でご説明を頂いておりましたが、さまざまな性格というか地域性を踏まえて、今回は環境に配慮した宅地開発を進めていきたいということでございますけれど、あらためて現状どのようなお考えをお持ちいただけるのかもう少し詳細について伺いたい。恵み野地区は高齢化率の格差が大きくて 40%台の地域もあれば 20%台の地域もあります。宅地造成によって当然、若い方が多くこられるということが推測されますので、そうした意味からもし是正も含めて大変期待できると思うのですが、道路を挟んで既存団地は高齢化が高い地域になります。本来であればこの地域全体としての環境面に配慮した整備というのも、いますぐに答えは出ないかもしれませんが今後必要になってくるのではないかと考えています。 また、松園線については、道路の形状や車の交通量から危険な地域となっており、小中学校の児童生徒の通学など整備後の不安もございます。この場では全て適切なお答えはいただけないかもしれませんが、そうした分も配慮しながら整備していただきたいと思います。要望としてお願いしたいと思いますが、あらためて総合的に御所見があれば伺いたいと思います。
事務局	環境にやさしい住宅地整備ということで、いまどのように進めているかについてご説明いたします。住宅地整備については事業者である恵庭まちづくり協同組合と協議をしているところでありますが、その中で恵み野地区のモデル的な地区として、景観だけではなく環境にやさしい住宅地整備が提案されております。具体的には、いわゆる省エネ住宅をベースとして。それにプラスして創るエネルギー、太陽電池やガスのコジェネなど新しい施設整備などをセットにした住宅をモデル的なものとして送り出せないかということでございます。 また、市としましても環境基本計画、エネルギービジョン、スマート E タウンなどの計画がございますからそちらと連携をとりまして何か行政として応援できるこ

まちづくり 拠点整備室	とがないかについても北海道と協議しながら進めているところです。 また、これらの環境にやさしい住宅は必須にするということではなく、選択の幅を与えることによって、より高質な住宅地を戦略的に販売するということが出来ると考えているところです。
会長	松園線の対策についてはなかなか難しいですが、教育委員会などとも協議していきますので、時間をいただきたいと思います。 他によろしいでしょうか？ それでは諮問事項であります「千歳恵庭圏都市計画区域区分の変更」につきまして提案のとおり承認してよろしいでしょうか？ 5 名異議なし、1 名異議あり それではこれで、北海道に原案を提出してもらいます。 それでは続きまして議事の 2 番目にあります事前審議でございます。 2 つありまして松園地区関連都市計画決定について そして建築基準法関連都市計画変更について事務局より一括して説明願います。
事務局	(事前配布資料及び補足資料 (PPT) にて説明) 主な説明内容 ① 松園地区関連都市計画決定事項 用途地域の変更 松園地区を白地地域から第一種低層住居専用地域 建ぺい率 40%、容積率 60%、高さ制限 10m、外壁の後退距離 1m に指定する 予定 地区計画の決定 名称 松園地区地区計画 面積 3.7ha 地区整備計画 地区施設 緑地 0.8ha を配置 建築物等の制限に関する事項 低層専用住宅地区 約 2.9ha 建築物の用途の制限～住宅 (3 戸以上の長屋除く)、兼用住宅、建築基準法別表第二 (イ) 項第九号に掲げる建築物以外の建築物は建築できない 建築物の敷地面積の最低限度～300 m² 恵庭市地区計画等の案の作成手続きに関する条例に基づき、地区計画の原案を平成 29 年 7 月 18 日から 8 月 1 日まで公衆の縦覧に供しており、縦覧者 0 名、意見書の提出 なし 下水道の変更 処理区域 市街化区域とあわせ約 1,854ha

	②建築基準法改正関連の都市計画について 建築基準法の改正に伴う地区計画の変更 対象地区 戸磯地区地区計画、黄金地区地区計画 変更内容 地区整備計画 建築物等の制限に関する事項 建築物の用途の制限の記載内容の変更 「身体障害者福祉ホーム」を「福祉ホーム」に変更 松園地区と同様に手続き条例に基づき縦覧した結果、縦覧者、意見書提出ともなし
会長	ただいま事前審議の4件の内容について説明を頂きました。 最初の3つは松園地区の区域区分の変更に伴う関連都市計画でございます。 4つ目は法改正に伴う文言の修正です。 一括してご質問をお受けしますがいかがですか？
D 委員	私も C 委員がおっしゃったとおり、松園地区に恵庭らしい花と緑豊かな住宅地、町並みが出来ることはすごくいいことだと思っていまして、大変期待をしております。 さきほどの説明で用途地域は第一種低層で建ぺい率 40%、容積率 60%とし、地区計画も付加するということですが、質問したいのは一般的な第一種低層の地区計画つきのものと同様なものか、それとも先ほどのビジョンの中で環境に配慮した町並みをしっかりと形成していく地域とのことでありましたので、さらに他の地域と違うこの地域に特化した、縛りとは言わないですが、恵庭市として何かそういうものを考えているのか、決まっている範囲でいいので教えてください。
事務局	環境に配慮した住宅としてのルールでございますけれども、結論から言うと都市計画法として何か規制するということは考えていません。 しかしながら、さきほどの恵み野スマートタウンのなかでも若干話しましたが、事業者のほうで環境に関する任意のルールを策定し、環境に配慮した高質な住宅整備を目指していくのであれば、行政としてもなにかしらの支援をするような対応をすることでより環境にやさしい住宅地を応援していきたいと考えています。
A 委員	さきほど用途地域毎の建築物の用途制限の説明がありました。その中で店舗は 150 m²以下のものでもできないと記載がありましたが、一方で兼用住宅は認めているということで、その関係をもう少し説明していただければと思います。
事務局	兼用住宅について店舗のイメージとしては、たとえば住宅と一緒に喫茶店とかカフェとかを併設するイメージです。50 m²以内ですけれども住宅に併設している小規模な商業施設については認める、しかしながらコンビニエンスストアのような商業専用のお店については今回の良好な戸建住宅をイメージした住宅地には合いませんのでそれはできないという整理をしています。
A 委員	確認ですが、今言われた店舗に該当する部分の面積が 50 m²以下という縛りはあるということでよろしいですか？
事務局	はい。
会長	建築基準法で第一種低層住居専用地域に指定した段階で 50 m²以下となります。 さきほどの質問の中にありましたが第一種低層住居専用地域で建ぺい率 40%、容積率 60%に指定するとのことですが、これは最低の密度で、最低敷地も 300 m²以上で規定してますので非常に良好な環境になるかと思います。

会長	他はよろしいでしょうか？ それでは今回は事前協議ですので、次回の本審議のときにまたご意見があれば伺いします。 その他について事務局よりお願いします。
事務局	スケジュールにつきまして、本日事前協議していただきました案件につきまして、区域区分の変更の審議日程と合わせることから、期間が空きますが、次回の審議会は平成 30 年 1 月を予定しておりますのでよろしくお願いいたします。 それと先ほどの諮問させていただきました案件についての答申の日程は会長一任でよろしいでしょうか？
会長	さきほど承認いただきました諮問事項の答申については手続き的なことですので私に一任させていただきます。 それではこれで第 2 回都市計画審議会を終了させていただきます。 ご協力ご審議ありがとうございました。 以上