

# 第192回 小樽市都市計画審議会

日時：令和4年5月27日（金） 10:00～

会場：小樽市民会館 地階 1号室

# 会議次第

---

1 開会

2 挨拶

3 議題

(1) 会長選出

(2) 会長職務代理者の指名

(3) 協議事項

(4) その他

4 閉会

# 3 議 題

---

## (1) 会長選出

### ○小樽市都市計画審議会条例

(会 長)

第4条第1項

**審議会に会長を置き、学識経験のある者として委嘱された委員のうちから互選によりこれを定める。**

第4条第2項

**会長は、会務を総理し、会議を招集してその議長となる。**

# 3 議 題

---

## (2) 会長職務代理者の指名

### ○小樽市都市計画審議会条例

(会 長)

第4条第3項

**会長に事故あるとき又は会長が欠けたときは、会長があらかじめ指名する委員がその職務を代理する。**

# 3 議 題

---

## (3) 協議事項

### 小樽都市計画

### 小樽築港駅周辺地区地区計画の変更

### 《小樽市決定》

# 3 議 題

---

## (3) 協議事項

### 議案説明の流れ

- 1.提案制度について (6頁~)
- 2.地区の概要 (11頁~)
- 3.提案内容 (13頁~)
- 4.本市の判断 (15頁~)
- 5.都市計画の変更案 (20頁~)
- 6.今後のスケジュール (23項)

# 1.提案制度について

## ■ 都市計画提案制度とは

- 平成14年における都市計画法の改正及び都市再生特別措置法の制定で創設
- **住民等の自主的なまちづくりの推進**や、都市再生緊急整備地域内において、民間等による都市再生の推進を図る
- 土地所有者、まちづくりNPO法人等あるいは民間事業者等が、**※1 一定の条件を満たした場合、都市計画の提案をすることができる制度**

※1 都市計画法第21条の2

# 1.提案制度について

---

## ■提案者の資格

- 土地の所有者、借地権者、まちづくりNPO法人など

## ■提案要件

- 0.5ha以上の一体的な一団の土地であること
- 土地所有者等の2/3以上の同意
- 都市計画法第13条その他の法令の規定に基づく都市計画に関する基準に適合し、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」等その他のマスタープランなどに即したものであること



# ■ 提案制度の流れ・経過

## ■ 「都市計画案の作成」 補足説明

● **都市計画の案**を作成するとき  
は、

※2 **公聴会の開催等で住民意見を反映**させる

(R3.3.29 住民説明会開催)

● **地区計画等の案**は、

※3 **条例で定める意見の提出方法にて、その土地の所有者・利害関係を有する者の意見を求めて作成**

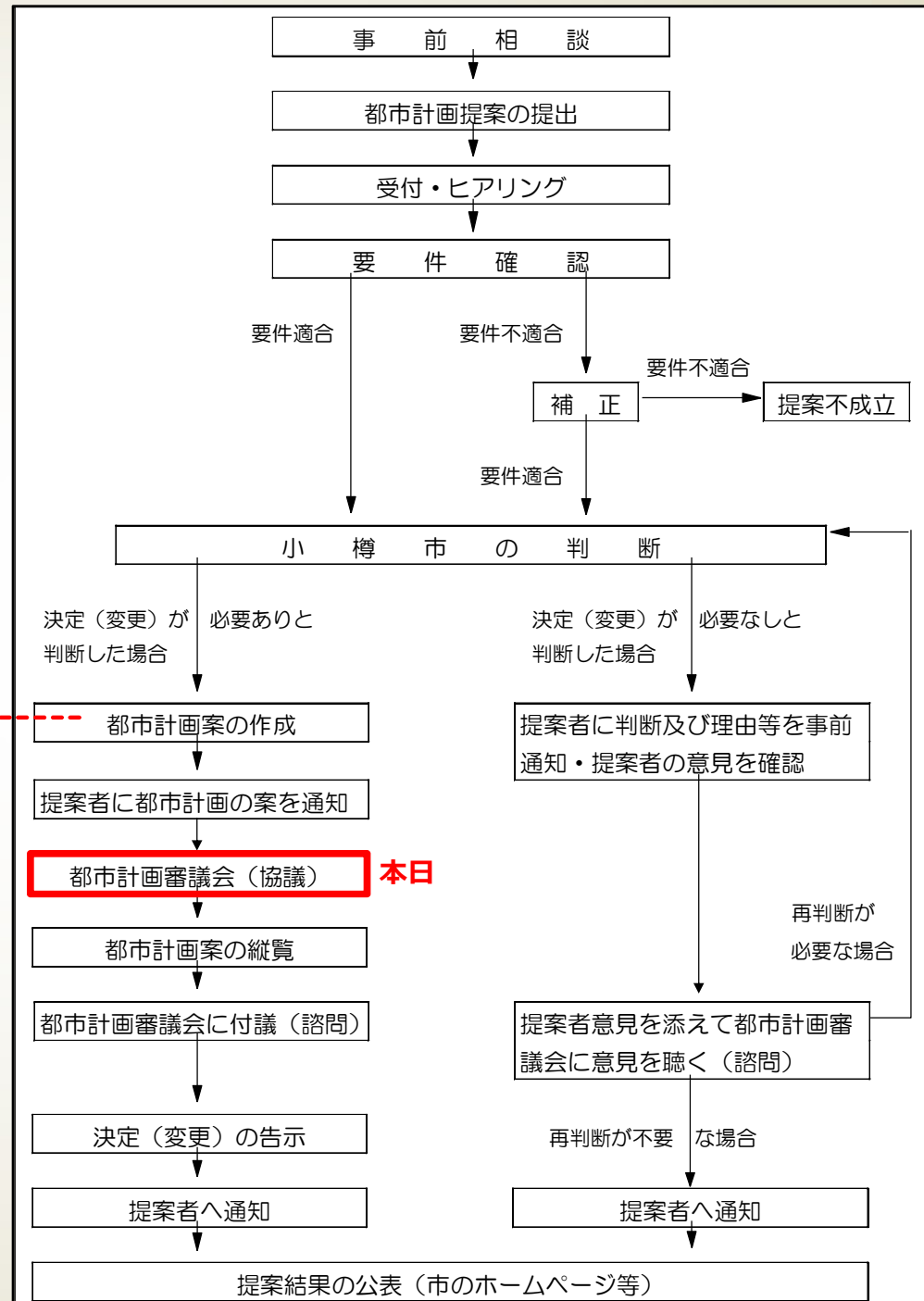
(R4.4.5~4.20 縦覧)

※意見書提出期限4.27まで)

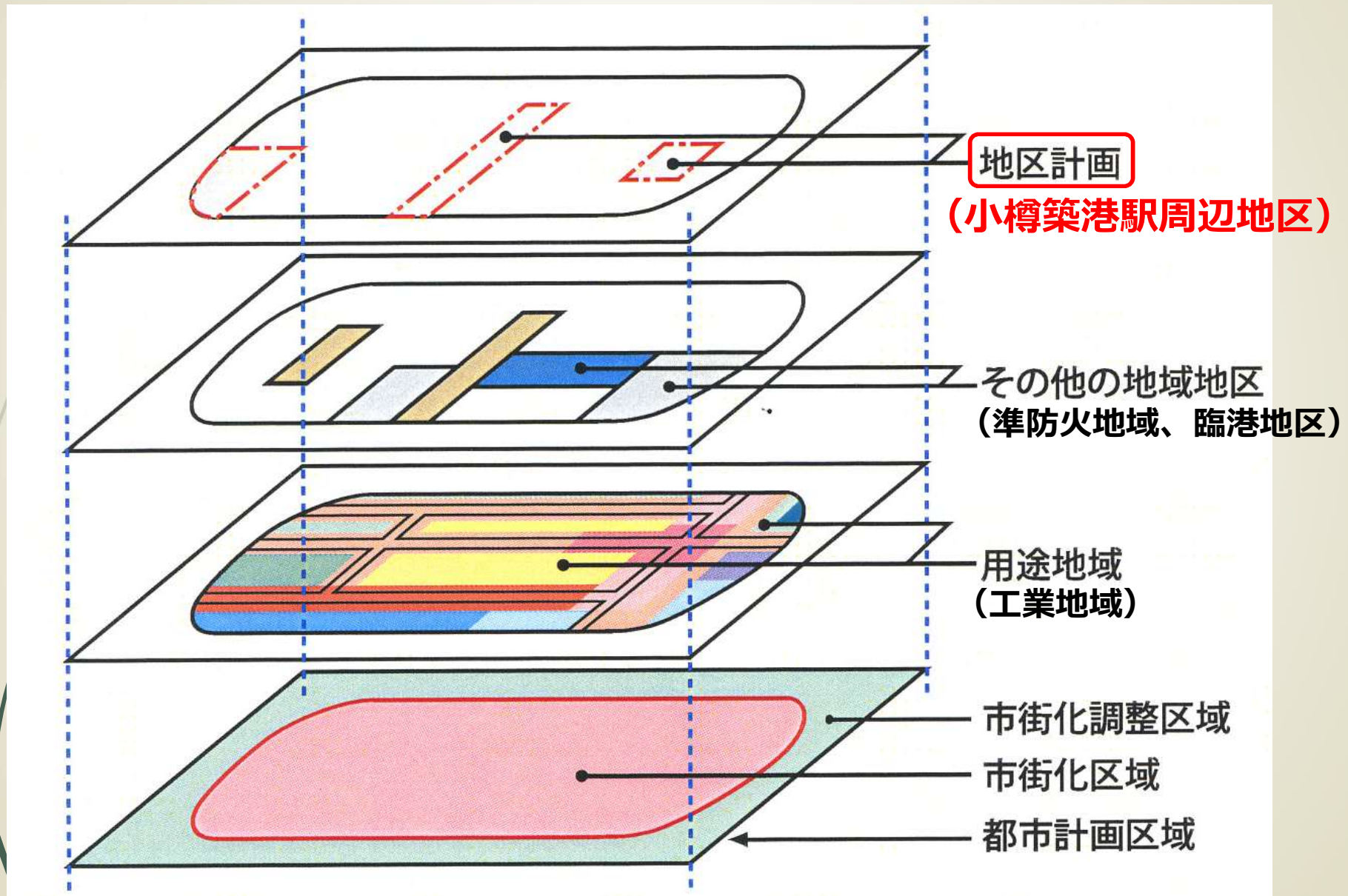
※2 都市計画法第16条

※3 小樽市地区計画等の案の作成手続きに関する条例

## ■ 「~都市計画の提案制度について~」パンフレットより抜粋



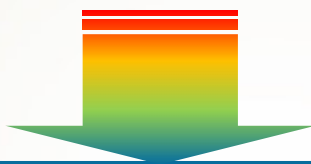
## ■ 土地利用に関する都市計画のイメージ図（参考）



※ ( ) は築港地区に指定されている都市計画

## ■ 地区計画とは（参考）

- 地区の特性に合わせたまちづくりを進めるため、**住民等の意見を反映**して、建築物の用途・形態等の制限、道路や公園の配置等に関する事項を『**地区のルール**』として定める都市計画



### ● 地区計画の方針

地区をどのようなまちに育てるかの方向性を定めるもので、**地区計画の目標や地区の整備、開発及び保全の方針**などを定めます。

### ● 地区整備計画

まちづくりの具体的な内容を定めるもので、地区計画の方針に従って、**建物の建て方のルール**などを定めます。



## 2.地区の概要

### ■小樽築港駅周辺地区の土地利用経過

• S55年

貨物ヤード機能の廃止により大規模未利用地となる

• S60年

小樽港港湾計画改訂

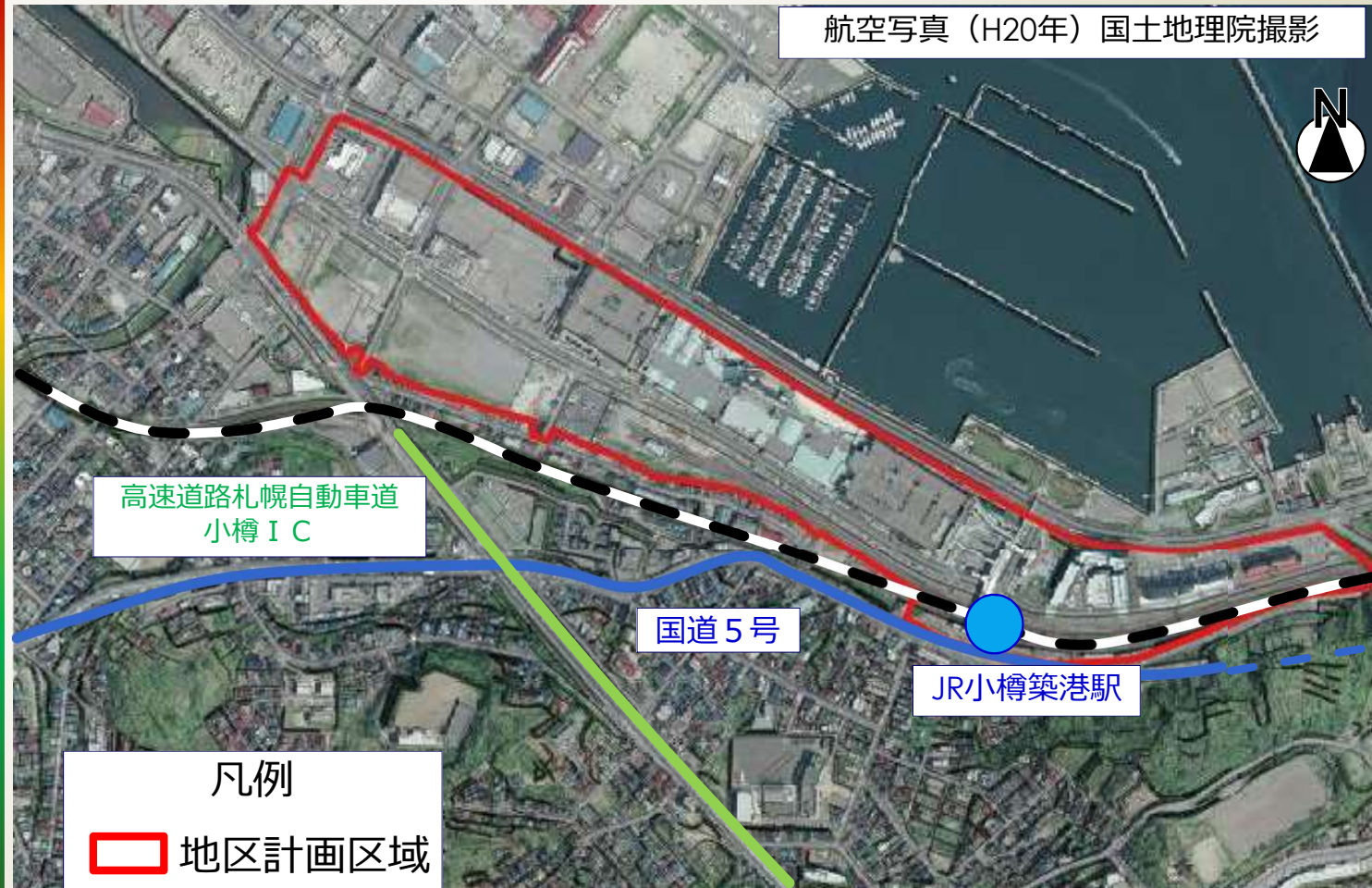
(築港地区の土地利用見直しを検討)

• H5年

小樽築港駅周辺地区整備基本計画の策定

• H6年

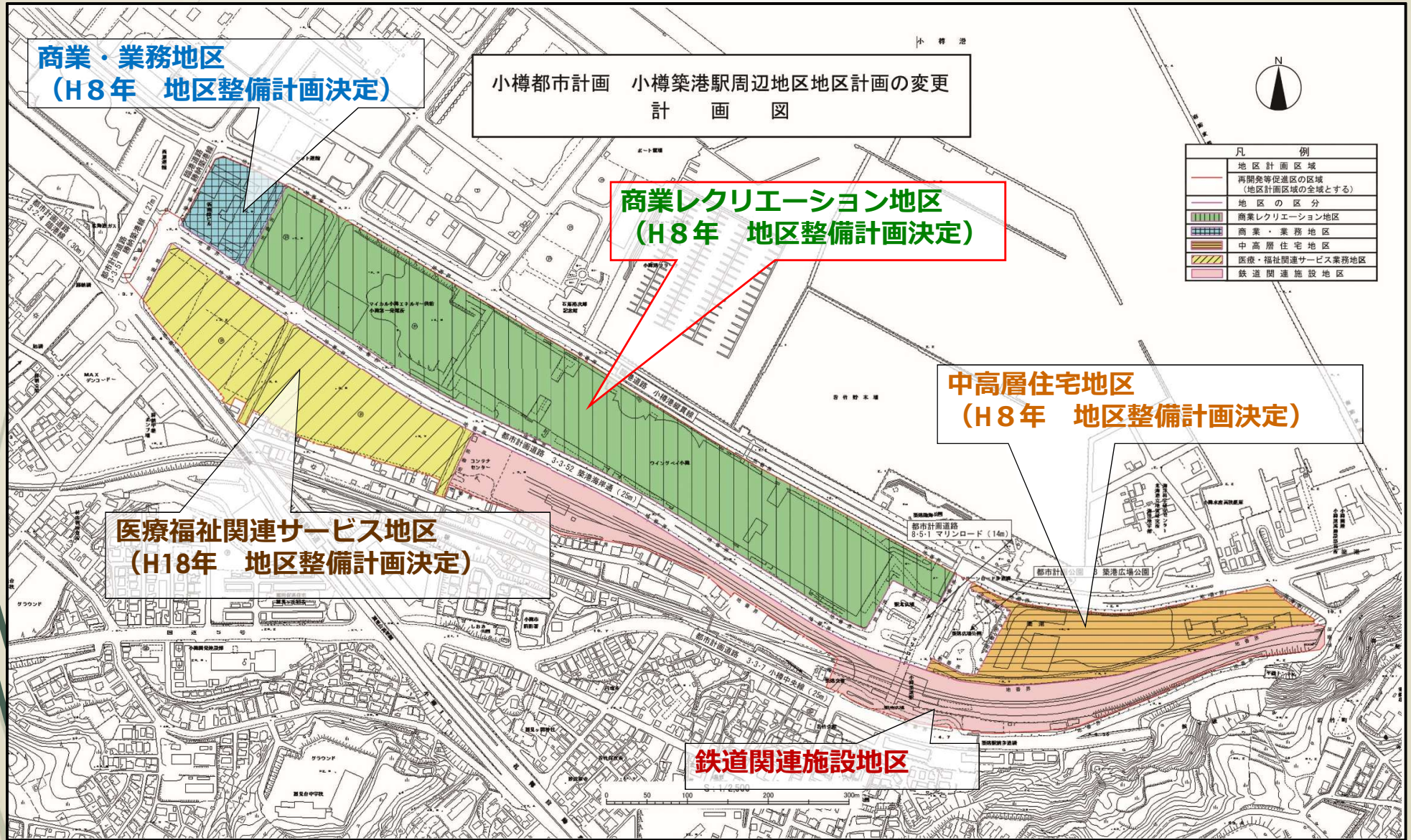
**地区計画の決定** (方針のみ)





# 2.地区の概要

## ■地区計画図（現況）





### 3.提案内容

#### ■ 提案内容

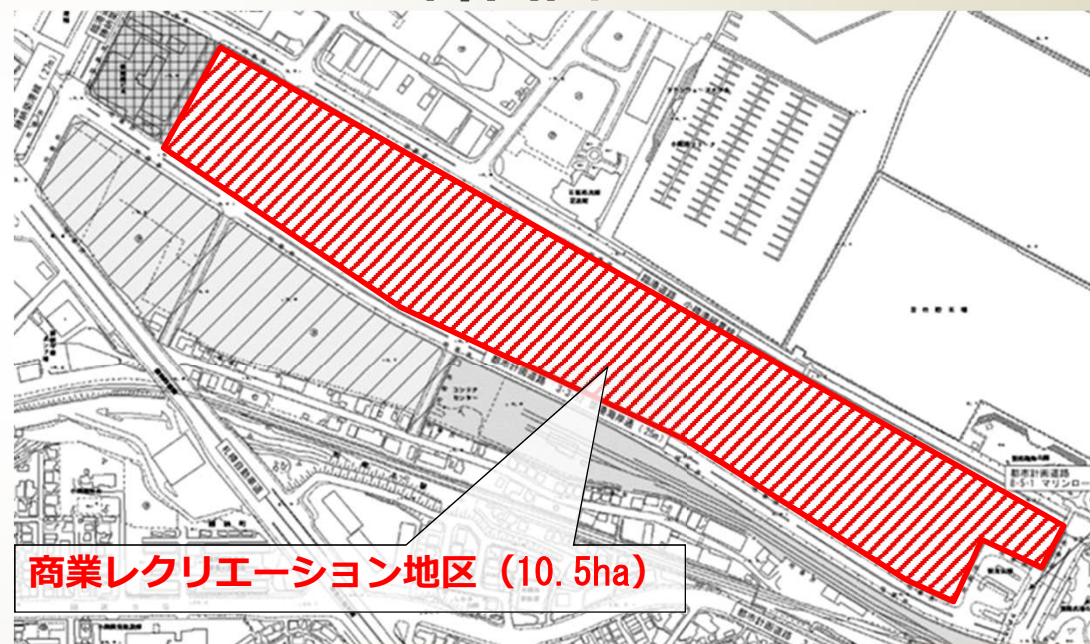
地区計画の「商業レクリエーション地区」において、

現在の地区計画では建築できない

**「医療、福祉、介護系の  
教育機関及び共同住宅」**

**を建設可能とする一部変更を  
提案する。**

計画図



## 3.提案内容

### ■提案理由

地区計画の「商業レクリエーション地区」に存する大型複合商業施設は、今日の厳しい商業環境や商品需要の落ち込みの中で商業床の利用が大幅に減少しており、地区の中核施設の運営が大変厳しく、新しい業態利用を模索しながら街の再創造を図っている現状にあります。

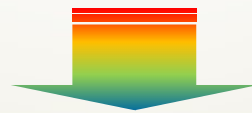
このような中、提案者は、地区内の「医療・福祉関連サービス業務地区」に存する、社会福祉法人恩賜財団済生会支部北海道済生会（医療・保健・福祉を運営）との間で、大型複合商業施設内の関係企業が連携して相互のノウハウや資源を活用し、健康的で安心な暮らしを守るまちづくりを進めるため「ウェルネスタウン」構想に関する協定を結び、双方がまちの再創造を推進することにしました。

こうした動きの中で、提案者としては、医療・福祉介護系に関わる教育機関及び共同住宅の建設を進めると共に、健康な高齢者が、健康で文化、教養にあふれた豊かな暮らしができる環境を整備し、移住高齢者や医療、福祉、介護系事業従事者の居住を意識した共同住宅の提供も考えながら「ウェルネスタウン」にふさわしい土地利用を行うため地区計画の変更を提案するものです。

## 4.本市の判断

### ■ 提案要件について確認

提案者の資格	土地所有者	⇒ 『適合』
提案の規模	10.5ha	⇒ 『適合』 (0.5ha以上)
同意状況	土地所有者等の同意 同意対象面積の同意	⇒ 『適合』 (各2/3以上)



『都市計画マスタープラン等の本市のまちづくの方針との整合性』を踏まえ、提案内容について検討を行い、都市計画変更の必要性について判断する。



## 4.本市の判断

### 小樽市都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 (区域マス)

#### ■用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

JR小樽築港駅周辺地区については、社会情勢の変化への対応等の必要に応じ、港湾との十分な調整を図った上で、都市計画制度を活用し、地区計画等により形成された良好な市街地環境を保全しつつ、周辺の港湾環境や背後地の住環境に配慮した適切な用途転換又は用途の複合化を検討する。



「商業レクリエーション地区」は、商業、娯楽及び宿泊機能を中心とした土地利用を進めてきたが、人口減少や少子高齢化など社会情勢の変化により、複合商業施設における商業利用の減少が見られる。

提案内容は、このような社会情勢の変化に対応するため、隣接する地区と連携し、相互の資源を活用して、まちの再創造を推進しようとするものである。

区域マスの方針に即している

## 4.本市の判断

### 都市計画マスタープラン

(JR小樽築港駅周辺地区)

#### ■土地利用の基本方針 【観光・レクリエーション交流ゾーン】

親水空間と調和した交流・生活サービス機能などが充実し魅力ある空間の維持・創出を基本とする。

#### ■地域づくりの方針 【南小樽地域】

地区計画区域内の土地利用転換が一定程度進んだ段階で、良好な市街地環境の保全に配慮しながら、その土地利用にふさわしい地域地区や地区計画等の見直しを検討します。

提案内容は、商業施設の関係企業と医療・福祉等が連携し、既存の土地利用を複合利用して地区の活性化を図るものであり、交流・生活サービス機能の充実などに寄与するものと考えている。

都市マスの方針に即している

## 4.本市の判断

### 小樽市総合計画

自然と人が紡ぐ笑顔あふれるまち 小樽  
～あらたなる100年の歴史へ～

#### ■ 将来都市像実現のための最重要課題

人口減少・少子高齢化

#### ■ 将来人口への適応

高齢化に対応する、健康で生涯活躍できる環境づくりや地域の支え合いの仕組みづくりなど、住み慣れた地域で暮らし続けられる環境整備に努める。

#### ■ まちづくりのテーマ（市民福祉）

市民一人ひとりが、年齢や性別、障がいの有無に関係なく、互いの人権を尊重しながら、生涯にわたり住み慣れた地域で安心して暮らすことができるよう、**高齢者の生きがいづくりや支援体制の構築**、障がい者の地域生活支援体制の充実、市民の健康づくりや食の安全の確保、良質で安全な医療環境の整備など、乳幼児から高齢者までライフステージに応じた施策の推進により、**誰もがいきいきと健やかに暮らすことのできるまち**を目指します。

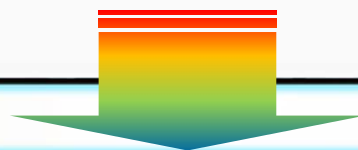
提案内容は、**健康な高齢者が健康で文化、教養にあふれた豊かな暮らしができる環境を整備することを目的**としている。

総合計画の方針に即している

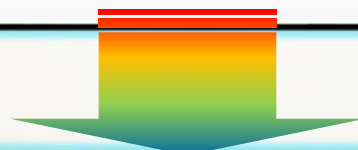
## 4.本市の判断

### ■ 提案内容の検討結果

提案内容は、**商業施設の活用を中心**としながら、**医療・福祉等の機能と連携した複合的な土地利用**を行うことで**地域の活性化を図る**ものである。



上位計画である区域マスや都市マスなどの、**本市が目指すまちづくりの方針や方向性に即している。**



**都市計画の変更が必要と判断**

## 5.都市計画の変更案について

### ■ 変更前（現在） ■

#### 1 地区計画の方針

区域の整備、開発及び保全に関する方針  
《土地利用の方針》

1 「商業レクリエーション地区」は、広域からの集客に対応した商業、娯楽及び宿泊機能を中心としながら、併せて小樽の港湾商工都市としての歴史・文化・情報の発信の場として整備を図り、臨海部に位置することから、小樽港マリーナとの一体性を持たせた小樽らしい親水空間の創出を図る。

### ■ 変更後 ■

#### 1 地区計画の方針

区域の整備、開発及び保全に関する方針  
《土地利用の方針》

1 「商業レクリエーション地区」は、広域からの集客に対応した商業、娯楽及び宿泊機能を中心としながら、併せて小樽の港湾商工都市としての歴史・文化・情報の発信の場として整備を図り、高齢社会に対応した医療・福祉などの教育・居住機能を誘導し、隣接地区と連携した交流・生活サービス機能などが充実した複合的な土地利用により、にぎわいと活力のある市街地の形成を図る。また、臨海部に位置することから、小樽港マリーナとの一体性を持たせた小樽らしい親水空間の創出を図る。

## 5.都市計画の変更案について

### ■ 変更前（現在） ■

#### 2 地区整備計画

区分	名称	商業レクリエーション地区
	面積	10.5ha

#### 建築物の用途の制限

次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。

- (1) 住宅
- (2) 共同住宅
- (3) 建築基準法別表第2（ぬ）項に掲げる建築物

### ■ 変更後 ■

#### 2 地区整備計画

区分	名称	商業レクリエーション地区
	面積	10.5ha

#### 建築物の用途の制限

次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。

- (1) 住宅
- (2) 共同住宅 （高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成十三年法律第二十六号）第5条第1項に規定するサービス付き高齢者向け住宅を除く。）
- (3) 建築基準法別表第2（ぬ）項に掲げる建築物

## 5.都市計画の変更案について

### ■ 住民説明会開催等の実施状況 ■

#### (1) 都市計画の変更案に関する説明会の開催

- ・ 日時：令和4年3月29日（火） 18:00～
- ・ 会場：小樽市築港11番5号 ウイングベイ小樽5番街3F 市民劇場ヲタル座
- ・ 出席者数：17名
- ・ 変更案に対する意見等：特になし

#### (2) 原案の縦覧

- ・ 縦覧内容：小樽市都市計画 小樽築港駅周辺地区地区計画の変更（小樽市決定）
- ・ 縦覧期間：令和4年4月7日から令和4年4月20日まで  
（告示年月日及び番号：令和4年4月6日付け小樽市告示第131号）
- ・ 縦覧場所：小樽市建設部 都市計画課
- ・ 縦覧者：縦覧者総数6名
- ・ 意見書の提出期限：縦覧期間満了の日の翌日から起算して1週間を経過する日まで  
（令和4年4月27日まで）
- ・ 意見書の有無：意見書受理件数2件



# 6. 今後のスケジュール

