

第 192 回 小樽市都市計画審議会での意見・回答要旨

■ 以下、前回の会議録より抜粋

【凡例】

- ①～⑬：審議会での御意見・御質問など
➤：審議会での市の回答

- ① 土地所有者の同意状況で、同意されていない所有者の意見の内容はどういったものなのか、また、該当地で事業を行っているものなのか。
- 同意されていない事業者の意見は、資料No.6 意見書の要旨一覧、意見No.1 とほぼ同じ内容である。
- 『現時点では医療・福祉・介護施設に係る具体的な内容が未決定であり、また、教育機関及び共同住宅の建設工事については今後具体的計画を立案するものと理解している。しかしながら、感染症及び風評問題、建設工事に伴う騒音・振動といった当施設にとって重大な懸念を払拭することができない。教育機関及び共同住宅の建設に関わる具体的詳細や懸念事項への具体的施策がなければ、当施設の収益機会への影響を十分に評価することができず、検討できる情報がない現段階では地区計画の変更について同意致しかねる。』
- ② 商業レクリエーション地区において規制緩和されると思いますが、この地区を分けることができるのか。
- 地区計画の土地利用については、建物ではなく土地に規制がかかるものでありますので、建物の規制は商業レクリエーション地区全体に掛かるものと理解していただければと思います。
- ③ その地区（パチンコ屋が立地している地区）と分割する意見は無かったのでしょうか。
- はい、提案者からは商業レクリエーション地区全体の変更提案でございました。
- ④ 仮に将来において OBC が撤退、または地区内のパチンコ屋が閉店した際に、更地となった土地に新たにサ高住が建築可能になるので、このような事態が起きた場合に何か対応を考えているのか。
- 現在ある商業レクリエーション地区というのはそもそもの目的があり土地利用が誘導されていますので、建物が解体されて別の土地利用を目指すのであれば、その時点で地区計画変更の検討が必要と考えています。

- ⑤ 地区計画の範囲外の話になるが、市内におけるサ高住の需給バランスとして本当に不足しているのかどうか、かつ、その際の事業主体はどこになるのか。
- サ高住の市内における需給バランスについては、小樽市福祉保健部に確認したところ、そこまでの数値的なものは抑えていないという事でした。
- 事業主体については、提案者自らがサ高住の事業を行っていくとは聞いておりません。同じ小樽築港駅周辺地区にある「医療・福祉関連サービス業務地区」の関係者と連携して事業者を誘導していくと伺っています。
- ⑥ この地区で営業されている方が同意されていないという事だと思いますので、丁寧に進めていく必要があると思います。
- 本来、事業の実施は地区計画変更後の話ではあるけれども、これがダメだった話になると影響が大きいので、行政としてしっかり調整して行っていく必要があるだろうという意見で終わります。
- ⑦ 本市の判断で「商業施設の活用を中心としながら」とあるが、本当に商業施設を中心とすることが保証できるのかどうか考えてしまい、極端な話、今入っている商業事業者が撤退していった場合、または、完全に医療・福祉関係の機能の方が主になった際には、結果として本当に住民の利便性に合致した施設として維持していけるのかどうか心配されますので、商業施設と医療関係のバランスを保つ規定などが必要ではないか。
- ⑧ この変更案の文面では全ての商業施設が医療・福祉等に変えることも可能ではないか。
- 御指摘のとおり、提案者としてはウェルネスタウン構想の実現を目標に、空床利用という事で新しい利用形態を考えておりますが、具体的な議論や担保を取れていない形の中での提案となりますが、市としては今後どのような形になるか、しっかりと協議していく必要があると思っております。
- 現段階で、地区計画の変更方針としては、市の方針と合致しているので、今回、原案を作成したところでございます。
- ⑨ 意見書の中でも 内容が明らかでないものについて、賛否を明らかにできないという意見が照会されましたけど、どのようなものになるか姿が見えない中で議論するのは厳しいという事だと思います。例えば、地区計画の参考図のような形で、現行の施設をどのような施設配置に変えようとしているか判断できるものがあれば、審議会としても、市民の方々にしてもわかりやすいと思えますが、次回の審議会までに用意できますか。

- ⑩ 議会の方には提案者より「ウェルネスタウン構想」について事前に話を受け、空床を見せていただきご説明をいただきましたが、この我々に示していただいたウェルネスタウの全貌やプランは住民説明会では掲示されてなかったのかどうか伺いたい。また、このような意見があれば改めて具体的なプラン等について住民説明会を開催した方がいいのではないかと。
- 住民説明会の中では、具体的な配置等を示した図面は示しておりません。
今後、具体的にになった際には改めて住民説明会を開催するかの判断は、今後検討したいと思います。
- ⑪ 住民説明会を開催し住民の方々の意見が無かったということですが、地域住民の方々からお話を伺うと、今ある商業施設の活用は変わらずに、医療・福祉サービスの機能が入ると思っており意見を出せなかったということなので、そのところは尊重していただきたい。
- ⑫ この計画案を提案した方だけが、この地区、この建物を使えるのですか。それとも、この計画がこのまま通りサ高住が建てられるようになって、提案者のサ高住の計画がお手上げになった場合、サ高住が建てられるようになったことだけが残り、どこかの企業が新たに空いている土地に、それともパチンコ店さんがその土地を売ってしまって、新たに土地所有者となった方がそこに建てようとしたとき、この計画が通ってしまったら、こういう事も今後可能になるのでしょうか。それとも提案者のみがこの計画を利用できるというような限定的なものが付くのでしょうか。
- サ高住の例がでましたが、この商業レクリエーション地区の地区計画の内容を見直しているものであります。
変更案の計画は提案者のみに有効ではなく、その土地に対しての変更なので、新たに事業を始める場合には、土地利用方針に適合していれば建設可能となります。
- ⑬ 審議会でございますので、都市計画の土地利用のルールをどのように決めていくかという議論をしなければならないということで、提案者の計画そのものについて立ち入ることや、事業の建築行為に制限をかけるということ、あるいは後押しするような言動は、私の考えでは適当ではないと考えます。
また、大規模な建築行為が行われる際には、その都度色々な場面での議論になるため、賛成・反対が出てくると思う。
- ⑫の御意見は大変重要と思っております、仮に今回の提案者の変更案が妥当であると見えたとしても、このルールの変更によって思わぬ影響が及ぶことがあれば、私共は慎重に検討しなければならないという審議会の役割があるのかなと思います。