

第197回 小樽市都市計画審議会 会議録

[開催日時] 令和6年1月12日(金) 13時30分～14時40分

[開催場所] 小樽市消防庁舎6階 講堂

[会議次第]

1 開 会

2 挨 拶

3 議 題

(1) 協議事項

- ・小樽都市計画 地区計画の変更(小樽市決定)
(新光町地区地区計画)

(2) その他

4 閉 会

[出席委員] (名簿順)

たかの しんえい おおつ しょう きたじま よしはる しょうだ とおる
高野 伸栄会長、大津 晶 会長職務代理者、北島 吉治委員、正田 亨委員
ひらまつ まさと あきもと とものり おもの だいすけ たかの
平松 正人委員、秋元 智憲委員、面野 大輔委員、高野 さくら委員、
なかばち じゅんじ なかむら いわお かみかわ ともこ さいとう ともこ
中鉢 淳二委員、中村 岩雄委員、上川 智子委員、齋藤 智子委員
さ さ き きよたか まえだ まさお わだ ちあき
佐々木 清貴委員、前田 正夫委員、和田 千昭委員

以上 15名

[説明のための出席者]

《建設部》山岸次長

《建築指導課》滑田課長、齊藤係長

《都市計画課(事務局)》事務局、松原主査、高橋(卓)主査、門司

目次

1 開会	2
2 挨拶	2
3 議題	3
(1) 協議事項	3
小樽都市計画 地区計画の変更（新光町地区地区計画）＜小樽市決定＞	3
【 質 疑 】	8
(2) その他	19
次第3 閉会	19

1 開会

《事務局》

それでは、定刻となりましたので、ただ今から「第197回 小樽市都市計画審議会」を開催いたします。

本日はお忙しい中、御出席をいただきまして、誠にありがとうございます。
私は、当審議会事務局を担当しております都市計画課長の佐藤でございます。
どうぞよろしくお願いいたします。

本日の出席状況ですが、15名全員に御参加頂いておりますので、
小樽市都市計画審議会条例 第5条第1項に規定されております
会議の成立要件である「過半数」に達していることを御報告申し上げます。

続きまして、本日の議題についてですが、協議事項として

「小樽都市計画 地区計画の変更（新光町地区地区計画）」を御審議いただきます。

次に、本日の資料を確認させていただきます。まず、事前に配布させていただきましたが、「次第」「資料No.1」「資料No.2」「資料No.3」の4つの資料、そして本日、机上配布してございます「座席表」となっております。

以上であります。過不足等がございましたら、事務局までお申し出ください。よろしいですか。

最後になりますが、本日の審議会につきましても、公開ということで進めさせていただいております。

それから、報道の方におかれましては、議事に入りました以降は、会場内の撮影につきましては、御遠慮いただきますようお願いいたします。

それでは、次第にいたがしまして、会長から御挨拶をいただきましてから、以降の議事進行をお願いしたいと思います。

では、会長、よろしくお願いいたします。

2 挨拶

《会長》

進行させていただきます高野でございます。

本日は大変雪が降ってお足元が悪い中、お集まりいただきありがとうございます。

それでは早速ですが、本日の議題であります、協議事項ということで、
小樽都市計画 地区計画の変更（新光町地区地区計画）について、事務局から説明をお願いします。

3 議題

(1) 協議事項

小樽都市計画 地区計画の変更（新光町地区地区計画）〈小樽市決定〉

【資料1】PP2

《事務局》

都市計画課です。よろしくお願いたします。

座って説明させていただきます。

それでは「地区計画の変更」についてご説明させていただきます。

説明は、モニターを使って説明させていただきますが、モニターが見えにくい場合は、モニター説明を印刷した、資料No.1をお配りしておりますので、こちらも併せて御覧いただければと思います。

資料番号は2ページ目になりますが、モニターに表示しております、目次順でご説明させていただきます。

まず初めに、都市計画の変更案について、皆様に御理解を頂くため、

「①都市計画制度の概要」ということで、地区計画とはどういうものなのかについて、次に「②新光町地区の概要」では、新光町地区の土地利用の経過等をご説明したのち、本日の主題であります、「③地区計画の変更原案」についてと、「④今後のスケジュール」の順でご説明させていただきたいと思っております。

PP3

それでは、早速ですが、①の都市計画制度の概要について説明させていただきますが、資料は3ページになります。

まず、「都市計画とは」、上の四角内に説明を記載しておりますが、「都市の健全な発展と秩序ある整備を図るための計画」として法律で定められているものです。

都市計画のイメージ図内で、上から、区域区分、地域地区、都市施設、地区計画と、これら全体を意味するようなイメージを持っていただければと思います。

なぜこのように種類が分けられているかは、左側の土地利用計画の考え方を御覧いただければと思いますが、

まちの都市計画を行っていくにあたって、上から順に説明しますが、まず、都市レベルから考えて、市街化を進める区域、もしくは市街化を抑制する区域を検討します。

これを区域区分と言い、イメージ図の右側で記載しているとおり、市街化区域や市街化調整区域を指定します。

次に2つ目の地域地区になりますが、市街化区域の中を具体的にどうしていくか検討します。

住居や商業・工業系の建物をそれぞれ誘導する区域を決めた場合は、

「用途地域」を指定して、その地区の用途にあった建物を誘導していきます。

次に3つ目ですが、道路や公園等、これらを総称して都市施設として言いますが、都市計画として必要な施設であれば位置や区域を決めることができます。

次に 4 つ目の、赤く囲ってある地区計画は、比較的小規模な範囲で、地区の特性に合わせて建物の用途や道路の位置などを細かく決めることができます。

これが今回変更する「地区計画」でございます。

都市計画というのはこれらの総称であるということと、

今回変更する地区計画というのは都市計画全体の中で、このような位置づけにあるということの 2 点につきましてご理解いただければと思います。

PP4

資料は 4 ページ目になりますが、

地区計画とは、

地区の特性に合わせたまちづくりを進めるため、『地区のルール』を定める都市計画でありまして、中心に大きく記載しておりますが、

「地区計画の方針」と、「地区整備計画」の二つのルールから成り立っております。

方針では地区の目標や方向性などの理念的なものを定めまして、

整備計画の方で具体的に建てても良い建物や、建てることのできない建物などのルールを定めます。

PP5

資料は 5 ページになりますが、

こちらの図は参考としまして、小樽市内の地区計画の指定箇所図です。

ピンク色に塗られた箇所が地区計画を定めた地域であり、

市内には計 10 カ所ございます。

図の右下に赤丸で示した位置が、新光町地区です。

PP6

次に、新光町地区の概要ということで、新光町地区の土地利用の経過をご説明させていただきます。

資料は 6 ページになります。

まず、S45 年に「市街化調整区域となる」とありますが、

都市計画法が改正（S43）されたことにより、区域区分を決めることになるのですが、当時の市街地の形成状況などを踏まえて、この地区は市街化調整区域に位置づけられたものです。

次に H4 年に一般保留地区に位置づけられる、とありますが、

保留地区というのは、具体的な開発の見通しが明らかとなった時点で市街化区域へ編入していくことができる地区です。

次に H8 年に、この宅地開発が具体的となったので、

市街化区域、用途地域、そして新光町地区の地区計画、この 3 つの都市計画が同時に決定されました。

その後、H9 から H14 年の造成工事により、ベイビュータウンが完成して、現在に至っ

ております。

以上がこの地区の土地利用の経過でございます。

PP7

次に新光町地区の、都市計画や建築物の用途制限が現在、どうなっているのかをご説明いたします。

資料は7ページになります。

まず右側の図ですが、

新光町地区の地区計画図でございます。色分けされておりますよう、地区計画区域の中でも細区分して建物用途を規制しております。

次に左側の表ですが、

新光町地区の用途地域や地区計画で建築できる代表的な建物用途を抜粋しまして、建築できるできないを「○」「×」の表形式にしたものです。

まず、左側の第一種住居地域の列を見ていただきたいのですが、

住居系の用途地域の中では、比較的建築制限が緩い種類でありまして、面積要件等がございますが、ホテルやポーリング場、畜舎、危険性が少ない工場などが建築できる用途地域が指定されております。

これを右側の列の地区計画を指定することで、地区計画で定めたまちづくりの目標が実現できるよう、建物用途の制限を更に細かく規制して土地利用を誘導しております。

今回の地区計画の変更原案の詳細については後ほどご説明いたしますが、赤字で今回の変更案を記載したとおり、③の利便施設地区は、現状では物販店等しか建築することができなかったところを、①の低層専用住宅地区で建築可能な専用住宅等も建築できるように変更するものでございます。

PP8

次に、資料は8ページになりますが、

こちらは平成元年から令和5年9月末までの人口や世帯数をグラフに表したもので、凡例のとおり、太い赤色の線が新光町の人口、細い茶色の線が新光町の世帯数で、水色や濃い青色の線は小樽市の総人口と世帯数でございます。

新光町の宅地開発が完了した翌年のH15年から、現在までの推移を見てみますと、小樽市全体の人口は、この20年で4万人が減少している中、新光町地区は約3.3倍に増加しており、本市の定住人口対策に貢献する地区となっております。

PP9

次に資料は9ページになります。

こちらの写真は現在の地区計画区域周辺の日用品販売施設の位置を表した参考図です。右下に今回変更する利便施設地区が、なぜ位置づけられているかの理由を記載しておりますが、

地区計画の決定当初は、日用品販売施設が半径1km以内にほとんどなかったため、

地区内の住民の皆さんの利便性向上のため、日用品販売店舗等の立地誘導を図る目的で位置づけられた地区となっております。

しかしながら近年、図で表すように、半径 1km 圏内に日用品販売店が充実していることや、当時はほとんど無かったネット販売や宅配などが現在充実していることもあり、店舗等の立地がますます厳しい状況になっているのではと考えております。

PP10

資料は 10 ページになりますが、ここからは「地区計画の変更原案について」ご説明いたします。

変更理由についてですが、先ほどご説明した現状等をページ上側の黒い四角内に要約して記載させていただきましたが、

この状況に対応し、「都市計画マスタープラン」で目指すべきまちづくりや土地利用を実現するためには、低・未利用地の積極的な利活用の誘導など、人口減少や社会経済情勢の変化に対応していく施策が必要であることから、

長年未利用地となっている利便施設地区については、現在建築可能な用途に加えて、「低層専用住宅地区」で建築可能な「専用住宅」なども建築可能となるよう、建築制限を見直すことで有効活用を促進し、地域の活性化につながるよう、地区計画の一部を変更したいと考えに至ったところであります。

PP11

それでは具体的な地区計画の変更内容についてご説明いたします。

資料は 11 ページになります。

まず地区計画で定めている地区のルールの一つである、「地区計画の方針」を一部変更しますが、

右側が現在、左側が変更後となっております、変更内容は赤字で記載しております、

「3. 利便施設地区」の土地利用の方針は現在、

周辺住宅地区の利便性の確保が図られるよう、日用品の販売を主とする専用店舗が立地できる地区としておりましたが、

変更後の方針は、地区の名称を「低層一般住宅・利便地区」に変更し、

「低層住宅のほか、地区住民の利便性の確保が図られるよう、

周辺の住環境に配慮した生活利便施設等が立地できる地区」という方針に変更することで、日用品販売店舗と低層住宅の両方の土地利用を可能とするものです。

PP12

次に、具体的な建物の建て方のルールを定めた「地区整備計画の変更内容」についてですが、資料は 12 ページになります。

利便施設地区は現在、店舗と店舗を兼用する住宅しか建築できませんが、

上側に変更内容の要旨を記載しておりますように、

1 点目は「低層専用住宅地区」で建築できる「専用住宅」の建物用途を追加するのと、

2点目が「兼用住宅」で建築可能な建物用途の増加、という建築制限を緩和することで店舗兼用住宅の立地も促進できないか、ということでの変更でございます。

具体的に何が建築可能になったかわかりやすいように、建築可能な建築物の用途の新旧表に、新たに可能となったものを赤字で記載いたしました。

上から順に説明しますが、専用住宅ですが、これは、一戸建ての住宅や、二世帯住宅が建築可能となるということです。

次に、その下の兼用住宅ですが、店舗兼住宅を建築する場合の店舗部分の用途は、3点の増加となりますが、

1つ目は、現在は日用品の販売を主たる目的とする店舗等に限定されていたところを、店舗単体で建築する場合に建てるのが可能な、物販店や飲食店と同じものが兼用住宅でも建築可能となります。

2つ目は、パン屋やお菓子屋さんなどが新たに建築可能となります。

3つ目は、学習塾や華道教室などが新たに建築可能となりますが、これは低層専用住宅地区でも建築可能な用途でございます。

次に、巡査派出所などの公益上必要な建築物ですが、現在の地区整備計画に記載はないのですが、建築条例上は許可があれば建築可能なものでございます。

これは手続きの煩雑化の解消や、他の地区に記載があることと整合を図るため、今回追加したものであります。

PP13

次に資料13ページですが、先ほどのページに引き続き、利便施設地区の地区整備計画の変更内容となりますが、

「容積率」と「建蔽率」、「建築物の敷地面積の最低限度」の3つについては、低層専用住宅地区の制限に合わせたものであります。

以上が今回の地区計画のメインとなる変更内容の説明でございます

PP14

次に資料14ページですが、

今回の利便施設地区の変更に併せて、地区計画全体につきまして、関係法令の改正等に伴う字句等の修正を行いました。

1点目が、集合住宅地区の用途制限になりますが、

変更前は託児所という言葉を使っておりましたが、現在の法令等での定義がないこともあり、保育所と幼保連携型認定こども園と、具体的な建物用途を記載するように変更しました。

2点目、各地区の面積修正ですが、

地積図が更新されていることや、現在はGISと言われる地理情報システムなどで、高い精度で求積できることもあり、改めてGISで求積したところ、面積に差異が発生したため修正するものであり、区域境界が変わるものではありません。

以上が、地区計画の変更原案の説明となります。

PP15

最後の説明になりますが、今後のスケジュールについて説明させていただきます。
資料は15ページになります。

都市計画の決定や変更手続きは法令や条例等で定められておりまして、画面に表示している流れになります。

中央部分の赤枠で示している部分が、本日の審議会でございますが、今回の変更原案の作成にあたっては、住民意見を取り入れるために、令和5年10月19日に住民説明会と、11月22日～12月6日の間で原案の縦覧を行っております。

本日配布させて頂いた資料No.3に、住民説明会や縦覧で提出された意見書の要旨と市の考えについてまとめさせていただきましたので、詳細の御説明は割愛させていただきますが、本日の審議のご参考としていただければと思います。

今後の予定となりますが、本日の審議会の協議で問題等がなければ、都市計画法に基づく「案の縦覧」を2週間行い、2月上旬の開催を予定しております、「都市計画審議会」にて諮問を行い、答申を頂きたいと考えております。

また、地区計画の内容の実現を、より確実なものとするため、「小樽市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」の改正を行い、建築物の制限を行っていくものでありますので、この建築条例の改正時期に合わせて、3月下旬に当該地区計画の都市計画変更を行う予定であります。

以上で、「新光町地区地区計画の変更」についての説明を終わらせて頂きます。

【 質 疑 】

《会長》

はい、ありがとうございました。

ただいま事務局から御説明がございましたが、7ページを御覧いただけますか。

都市計画としては用途地域が定められ、その下に地区計画があるということでしたが、左の表で「○」「×」がそれぞれありますが、地区計画というのは第一種住居地域のところでは「○」のものでも「×」だったり「△」になるということで、ここでは規制を強化するタイプの地区計画をかけていたということです。

その中で「利便施設地区」というのは、非常に広い面積のなかでちょっとだけ黄色になっているところがありますが、ここの部分に物販店を建てることを想定し、物販しか建てられない規制をかけていたということですが、現実的には物販がなかなか建たないということでした。

同じく右の方の図を見ていただきたいのですが、駅の利便性と景色が非常に良く、オシャレな街並みのこともあり、家が建ち並んでいるわけですが、黄色の物販店の箇所は空地になっているということで、物販はもちろん建てられるのですが、専用住宅や

一部の兼用住宅を建てられるようにして、より有効に土地を活用していただきたいというようなことで地区計画を改正するという趣旨でございます。

説明は割愛されましたが、資料No.3を御覧いただきたいのですが、地区計画の変更を行うには、法律に基づく縦覧の前に、利害関係者に説明を行い、意見をいただく手続きがあるのですが、その手続きの中で1件、御意見が提出されたということでございまして、購入されるときには一般住宅が建築されないということを前提に購入したということでもありますけども、一般住宅が建築されると、例えば雪のトラブルが起きた場合に、それぞれがずっと住んでいかななくてはならず、そういったトラブルが起きてしまう不安が少なくない、という御意見が出されており、それに対し市の考えとしては、トラブルが起きる可能性はどこにでもあり、一般住宅や利便施設であっても変わらず、そもそも土地の境界ギリギリに建ててはいけない決まりがあるので、そういうことを相当数防げるような土地利用の誘導がなされているので、一般住宅が建築されても御心配されていることにはならないのではないかと、という市のお考えでございます。

ということで協議でございますので、こういうことはどうなのか、こんなデータはないのかなど、次回以降にこれを認めるか認めないか、ここでもう一度議論するわけでございますが、これに先立ちまして御質問や御意見を自由に述べて頂ければと思います。いかがでしょうか。

《A 委員》

今回、利便施設地区を変更して住宅を建てられるようにしたいと、その理由に先ほど説明がありましたけども、物品販売業を営む店舗が建つという話が20年間、なかなかないという話があって、人口も増えているということで住宅が建てられるように変更するということでしたが、人口が増えている状況を考えて、日用品を販売するお店が仮に入りたいとなった場合に、一般住宅が建てられるようになれば、③のところに既に住宅が建ってしまったら、お店が入れなくなる心配があるんじゃないかなと思います。

先ほど説明がありましたが、1km範囲内に、最初の時には無かったコンビニとか色々できているという話でしたが、ベイビュータウンのところは、コンビニへ行こうにも、かなり下に下がって行かなければならず、距離的には大変な状況なのかなと思うので、その点についての考え方を伺いたいと思います。

《会長》

はい、それでは事務局の御回答をお願いします。

《事務局》

はい、たしかにお話がありましたように、埋まってしまったという状況が起きれば懸念されることとございます。ただ、今回の計画の中では土地利用の促進という部分もございまして、兼用住宅としては用途を広げております。

こちらについても来ていただけるものは来ていただきやすくする、という変更で考えておりますので、結果どうなるかはありますが、一方的にご懸念されることだけが進

んでいくわけではないのかなと思ってございます。

それから距離の部分でございますが、一般的に徒歩圏と考えられる部分では、現状も
利便施設が建ててございませんので、利用なさっている方はホクレンとかの周辺へ行
かれています状況がありますので、その状況としては変わらず、悪くなるような変更では
ないのかなと考えております。

《A 委員》

住宅兼お店をやる方もいらっしゃるかもしれませんが、7 ページを見ると③しかない
ということで、海側ですので住宅を建てたい方もいらっしゃるのかなと思うのですけ
ども、例えば①のところにも利便施設地区を設けるといことも考えているのでしょ
うか。

《事務局》

はい、今のところは新たに違う場所に黄色い地区を設けることを考えてはございま
せんが、今後の可能性としてですけれども、そういったことが起こってくるような状況が
あって、この地区に対する影響として良い影響を与えないような状況になるというこ
とになれば、今後どうするかという検討を全くしないということではないですから、将
来的に状況に合わせて考えるということでございます。

《会長》

はい、よろしいでしょうか。他にいかがでしょうか。

《B 委員》

この地区の計画について地区の方から 1 件、意見をいただいておりますが、総意で
あればよろしいのかなと思っておりますが、ちょっと細かいことになるのですが 14 ページの
部分で、旧の「託児所」から新しく「保育所」、「幼保連携型認定こども園」になってい
るのですが、認定こども園というのは 4 類型に分かれていて、幼保連携型、幼稚園型、
保育所型、地域裁量型、4 つの認定こども園があるかと思っておりますが、新しい用途の制限
の中では、幼保連携型の認定こども園だけを認めるということなのか、認定こども園全
体を認めることなのか、まず 1 点お聞きしたいです。

《事務局》

幼保連携型のみ認めるということでございます。

《B 委員》

建築基準法の改正ということですね。

それと各地区の面積修正ということでございますが、地積図の「積」はこの字で間違
いがないのか、地積測量図のことを言っているのか、どちらなのかを聞きたかったで

す。

《事務局》

ちょっと確認をさせて下さい。間違いがあるようであれば修正します。

《B 委員》

地積測量図のことを地積図とお話されているということですかね。

《事務局》

はい、そうです。

《会長》

土地の面積を求めるということですよ。

ほか、いかがでしょうか。

《C 委員》

13 ページに、変更後の容積率、建蔽率、敷地面積の最低限度があるわけですが、大部分を占める①の低層専用住宅地区の容積率等と同じなのでしょうか。

それとも違うのであればその差を知りたいです。

《事務局》

資料No.2 の後ろから 2 枚目に、A3 版の資料がございますが、左側が新で、その下側に容積率、建蔽率を記載してございますが、今回のところは 10 分の 8 と 10 分の 5、そして 200 m²と記載しておりますが、左側の方に低層専用住宅地区がございまして、記載のとおり同じでございまして、御質問のあったとおり大部分を占める①の住宅地区と同じ基準に合わせたということでございます。

《会長》

よろしいでしょうか。他にございますでしょうか。

はい、お願いします。

《D 委員》

今回の原案そのものに反対をするものではないのですが、提案を申し上げたいと思います。極論申し上げますと、今回の地区計画の変更について、再検討ないし一時保留というのをご議論いただければなと審議会の皆様に御意見したいとしているところです。

いくつか理由を簡潔に申し上げたいと思いますが、地区計画が当初目指した、この地区のまちづくり、住宅地としてのまちづくりが、当時の社会環境とどの程度大きく変わったのかということが、現在の私にとってはあまり十分に理解できていないということがまずございます。

もちろんこのエリアに関しては人口が増えていて、住宅や人口を増やしたいということは十分理解しておりますが、これがどの程度緊急性、あるいは重要性が高いのか少し議論した方が良いポイントかなと思います。

また、それ以上にと言いますか、私、この審議会でも随時、進捗をご報告を申し上げますけれども、現在、小樽市においては立地適正化計画を策定している途上でございまして、来年度中くらいには目鼻が付いてくると、この詳細は省きますけれども、小樽市の人口減少を一定程度見越したなかで、市街地を再構成していこうということが目標として立てられておりますし、居住誘導の地区、都市機能を誘導するエリア、というものを決めていこうという、大きな都市計画の方向性を指し示すもので、言ってしまうとマスタープランがそういう方向へ向かっていく大きな計画だと。

これは当然小樽市内、新光地区に限らず、土地利用にそれなりにインパクトを及ぼすものでなければならない計画ですけれども、そういったことが大きく動いておりますので、今回のご提案が大変緊急性を要するという事ではないとするならば、再検討なし、一時留保ということも選択肢に入ってくるかなというように考えて発言したところでございます。

また、社会環境の変化という意味では、このベイビュータウンの高低差という話がございますけれども、徐々に高齢化も進んでいくわけでございますので、そういった背景を考えますと今回の判断と御提案、どちらの優先順位が高いのか、というところが根底になっていくのかなということで申し上げたところでございます。

《会長》

ありがとうございました。立地適正化計画の策定途上ということで御報告いただきましたが、そういうことが出来上がってから変更ということでも良いのではないかとということです。

最後の御発言は土地の高低差があるので利便施設が必要になるのではということですかね。

今回の修正は、前の条件以上に兼用住宅はパン屋さんなどの商業施設が建てやすくなるということですが住宅が建ってしまうと、そこは建てられなくなるということは当然ありますよね。

主な御意見としては、立地適正化計画策定のあとに変更しても良いのではという御提案です。

まず、緊急性ということで事務局の方いかがですか。

《事務局》

我々の方の発議として、この部分を進めて行きたいと思っている一番の部分は、小樽市で喫緊の課題であります人口対策でございます。

この人口対策については明確な期限が示されたものではございませんが、スピード感を持って早く進めたいという気持ちの中で、今回の提案から順を追って手続きを進めていきたいという考えでございます。

《会長》

立地適正化計画が策定されたのち、現状の用途地域だとか、あるいは地区計画にも影響を及ぼす可能性があるのかもしれませんが、そのあたりはどういう具合にお考えでしょうか。

《事務局》

D委員の御意見の進め方も考えられる一つかなということでもありますけども、我々の考えとしましては、立地適正化計画は市内全域を捉えていると言いますか、都市化計画としては一番上のレベルで考えていく計画だと思います。

この立地適正化計画の実現や進めるに当たって、例えば全市的な用途地域をどう考えて行こうかと、その考え方によって立地適正化計画の考え方をどう進めていこうかというレベルで対応していくのかなと考えてございまして、今回の地区計画については、十数ヘクタールございますけども、スポット的な大きさやレベルで変更を考えていきたいと思っておりますので、時期的なものにつきましては、地区計画の方は地区計画で進めていきたいということで、喫緊の課題と申しましたけども、なるべく早く解決に導ければということで、別の考え方と捉えて今回考えさせてもらった次第でございます。

《E委員》

今、D委員からの質問と若干関わることなのかもしれないですけど、7ページでは、この地区全体の①が低層専用住宅地区、②が集合住宅地区、③が今日協議されている地区となっておりますけども、一般住宅が建てられる①の所に該当すると思うのですが、開発済みの土地と言いますか、空いている土地は今どのくらいでしょうか。

《事務局》

全体で336区画造成されました。そのうち現在未建築の宅地については33ということで押さえております。

《E委員》

1割くらいまだということですね。今回、③番の地区の面積が0.1haと示されておりますけども、建物の大きさによると思うのですが、一般的な住宅で考えたら約1,000㎡の土地に何棟くらいが建てられる面積なのでしょうか。

《事務局》

面積割で考えますと、今回の敷地面積の最低限度を200㎡としましたので、数値で割りかえすと5と出てきますが、形状や接道の部分がありますので、概ね4宅地くらいと想定しております。

《E 委員》

冒頭で会長の方からお話でしたが、海も見えて一等地というような、他の部分が1割どこが空いているのかわかりませんが、そういう意味ではD委員の仰っていた、まだ急がなくて良いのではないかという背景には、まだ①にも建てられるところもございますし、なかなか難しい考え方になっていくのかなという考えておりますけども、もし差し支えなければ③の0.1haって所有者って、個人なのか業者さんなのか、一人の方なのか、土地が割れて持っているかなどを教えて頂ければと思います。

《事務局》

一人の所有者の方がお持ちになってございまして、法人というような形でございます。

《会長》

その方がご自分で家を建てるというようなことでなくて、不動産業者さんが持っているということでしょうか。

《事務局》

はい、そのように捉えて頂ければと思います。

《E 委員》

最後に1点なんですけども、5ページに市内10箇所に地区計画が指定されているということなのですが、今回のように地区計画を設定したけども、当初の設定のよううまく進まなかったというか変更しなければならなかった同様のケースは他の9箇所にあるのでしょうか。

《事務局》

はい、5ページを御覧いただきましてですね、この中で住宅団地に対して地区計画を指定しているところは、概ね5箇所ありまして、そのうち幸地区というのが、平成24年に同様の形で利便施設地区について専用住宅などをプラスアルファで建てられるような変更をした事例はございます。

《E 委員》

その幸地区で地区計画を変更した後には、すぐ住宅が建ち並んだという感じなのではないでしょうか。

《事務局》

残念ながらまだ建っておりません。

《E 委員》

はい、わかりました。

《会長》

ありがとうございました。他にいかがでしょうか。

D 委員からの御提案としては、15 ページにありますように、次回の都市計画審議会において諮問、答申をする予定でしたが、これを少し遅らせると言いますか、もっと言うると立地適正化計画策定後、更にまたその後で用途地域の見直しが出てくると思うので、そういうところを見計らって考えていっても良いのではないのか、こういう御提案を理解できますけども、人口対策として4軒の御家庭として、1軒に4人として16人くらい人口が増えるという話でもあり、一番良い場所と言いますか、多分買い手がすぐにつきそうな感覚ですけども、そういう状況の中で予定通り進めて行くのか、立適の動向を見ながらゆっくり考えていくのか、ということですね。皆さんの御意見はいかがでしょう。

私としては、冒頭お話がありました、都市計画としては最初は線引きというか、まず市街地として開発をする地域と開発をしない調整をする地域があって、その次に大枠を作って工業専用の地域等の用途地域があって、その枠組みの中でかなり厳しめに規制しているのが今回の地区計画であり、この一部を色々な状況に応じて一部緩和するのが今回の変更案であって、D 委員が仰られるよう、用途地域のようなものをちょっとずつ変えていくのは禁じ手ではないかと思うのですが、今回のような、そもそも用途地域で建築できるものをかなり狭めており、その一部を少し緩和するという意味では、用途地域の中では守られているので、用途地域の変更と地区計画の変更は少し分けて考えても良いのではないかと考えておりました、市の方としては人口対策ということでお考えにするならば、今回の変更案どおり進めていただいても良いのかなと感じているんですけども、皆様いかがでしょうか。少し待った方が良いという御意見があるとするならば、そういう形で立ち止まって行きたいと思えます。

《F 委員》

一つの意見として発言しますが、ニューファミリーのように色々な形で新しいファミリーができて、開発行為で皆さんあそこの団地に移住したと思うのですが、開発行為が終わってから20年経っている状況で、仰られるニーズが出てきたということで、用途が広がって、0.1ha、4軒くらいの新たな家を建てられるというのは、20年は一つの区切りでもありますし、進めても良いかと私は思います。

《会長》

はい、ありがとうございました。ほかにいかがでしょうか。

《G 委員》

①のところでは、結局、物品販売を伴う店舗が一切建てられない状況にあって、かつ③だけはそれができるけども普通のお家が建てられるようになった場合に、今現在住んでいる方の年代は、ニュータウンができて、そこに住むことができる考えると多目にみても 50 代が世帯主で、20 年経って何も建たないから家が来ても良いんじゃないかというのわかるのですが、お家を持っているということは、これからもずっと住み続けるわけで、高所からお買い物を低いところに行って、帰りは高いところに戻って来なければいけないという、これから高齢化してからの生活様式を考えると、やはりどこか①の中にお店を作れるのであれば良いのですけども、③でしかお店が作れない状況で普通のお家ばかり建った時に、何かそういうものがあつた方が便利となった場合に、今度は①の方を変えられるものなのではないでしょうか。

《事務局》

将来的にお買い物の形態がどのように変わるかわからないものはありますけども、例えば将来的に近隣の数百メートル以内に物品販売所がないと物を買えないんだというような状況が発生するのであれば、これについては将来的に一切変えないということではない考えでございますので、状況に応じて検討できる事項だと思っております。

付け加えて申しますと、我々は利便施設地区がなくても良いと思っているわけではございませんので、先ほどお話がありましたように、20 年経ったなかのこういう状況、もう 1 点思っているのが、似てはいないのですが、小樽望洋パークタウンをご存知だと思いますけども、あそこについては最大で 4,000 人住んでいた状況でございました。

小学校の近くに生協や A コープもありましたが、結局は今の時代の中で撤退をしていった状況でございます。それがというわけではありませんが、そういう部分も少し頭の片隅にあった中で、今回、20 年建たないところについては、ちょっと言い方が悪いのですけども、このまま絵にかいた餅のように、我々が決めたことではありますけども、何も来なかった時にどうなのかなという部分もございまして、今回の変更を立案して来たということをお伝えをしたいと思います。

《G 委員》

はい、ありがとうございます。

《会長》

他にいかがでしょうか。

《B 委員》

小樽望洋台のケースを頂きましたが、札幌周辺の市で、このような 20 年ちょっと前に開発された住宅街が結構あるのかなと思いますけども、そういうところはこういう規制を緩和しているトレンドにあるのか、当時のものをずっと続けている傾向にあるのか、

私は他の自治体のケースはわかりませんが、一先ず今のところは、そこが利用されていないということであれば、門戸はどんどん広げていく方が良いのかなと思います。

全然地域は違いますけど香川県なんかは、市街化区域と市街化調整区域の線引きを廃止しているような地域もあるなかで、20年間有効に使われていないということであれば、実際にお店が張り付くかどうかというのは民間の事業者の方の問題になりますので、今のまま利用されないのであれば門戸は広げるべきなのかなと思います。

《会長》

今のお話で、私は札幌市の都市計画審議会にもおりました、私が住んでいたところになるのですが、札幌市あいの里地区というところになるのですが、住宅団地で計画人口が3万人で、そこでもこういう地区計画の見直しがありまして、ここではマンション用地と想定していたかなりの面積なんですけども、今、郊外型のマンションってあまり流行らないんですね。建っているマンションの資産価値もなかなか上がらないということで新たなマンション建設がなされず、長らく空地のままだったので、一戸建てしか建てられないように変更をしたわけなんですけども、そうすると定期借地権とかを使いながら1年、2年の間に家が建ち並んだという状況だったんですね。

マンション用地を普通の戸建て住宅用地に変えることで、あっという間に土地利用がなされたということは事例としてはあります。

そういう事で大体御意見は出揃ったところかなと思いますが、他に何かございますでしょうか。

《事務局》

数々委員の皆様方、ご意見を頂きありがとうございます。

御意見をお伺いしておりますと、やはり一度立ち止まった方が良いのではないかという意見と、使われていない土地がこれだけの年数が経っているので有効活用した方が良いのではないか、という意見が両方出てきて、恐らく今の中では協議を進めるべきかどうかは難しいのかなと思っております。

この場でそれを決めるというのはなかなか難しいと感じました、それで今日は協議事項という事で協議の場を設けさせていただいたのですが、正式にはこの後、諮問答申という形になるのですが、我々としては諮問に向けての縦覧手続き等はこのまま進めさせていただきまして、例えば諮問の席の中でもう一度委員の皆様方ですね、自分の考え方というのを整理していただいた中で最終的には諮問後、答申して頂けるものなのか、それとも不認定にするものなのかという所を最終的に御議論いただければというように感じた所であります。

《会長》

もしそういうことで縦覧とか意見書の募集を進めていって、我々で諮問をペンディングとか、引き延ばしという事になるとそれは手続きが無効になる可能性というのはありますよね。

住民の皆さん、市民の皆さんに余計な混乱を与えるのではないかと。

そういう意味では今日の場の段階で審議会としての方針というか、次回の答申に向けて手続きを進めるのか、あるいは立ち止まるのかという事については、決めておいた方が私は良いのかなという感じはするのですが。

《事務局》

ちょっと時間もあったものですから、今二つに分かれてどうかなと思ったのですが、今日決めていただけるのであればその方が我々としては非常に助かります。

《会長》

意見書とか募集して今回の意見書は無しということになると、非常に混乱を招く事になると思うんですね。

《D 委員》

色々私の先程の提案、あるいは発言について皆様にはご意見頂けたものと私は認識してございます。

会長の方で整理いただきましたが、立場という事ではございませんけども、立地適正化計画を作っている委員会の委員長を仰せつかっている関係で、今回の考え方が間違っているという意味ではなくて、むしろ同様のことが今後起きそうな、特により人口の集積を図っていこうとする地区と、山坂が厳しい所においては、ある程度の人口の減少に応じて整備をしていこうといった、大きな考え方にちょうど注力をしている観点で、大局的な観点で今回の必然性、必要性をご議論いただければ良いのかという発言での趣旨でございましたので、先程、事務局から意見が割れているというような評価がございましたけれども、必ずしも今回の変更案の考え方が非合理的である、あるいは考え方が間違っている、という趣旨ではございませんので、文字通り今日の審議会協議の時間中ではありますけれども、そういった趣旨も踏まえて皆様に御議論いただけたという事であるならば取り下げるというものではありませんけれども、会長の整理で進めていただければ良いと思いますし、協議から縦覧まで進んだ上でそこでまたストップというのは、やはり手続き的にやや冗長になってしまいますし、あるいは混乱を招くというのは仰る通りだと思いますので、今日の協議の場で十分に審議したのだと、協議を尽くしたという事でお進みいただきたいなと考えたところでございます。

《会長》

はい、ありがとうございます。D 委員からのお話があったことについては、これから立地適正化計画等々を策定いただいて、それを踏まえて小樽の抜本的な見直しを進めるという段階においては非常に重要な視点であって、今後それを踏まえて議論を進めるという極めて貴重な御提案だったと思うのですが、D 委員からも仰って頂いたので、今回については緊急を要するという事で一部を緩和という変更案のとおり、次回の答申に向けて手続きを進めていく事でご理解頂きましたので、そのような方向で進めて

よろしいでしょうか。

はい、ありがとうございました、ではそのようにさせていただきたいと思います。どうもありがとうございました。

それでは本日予定していた議案については以上でございます。

(2) その他

《会長》

その他ということで何か皆さんの方からご提案、あるいは事務局からその他についてございますでしょうか。

《事務局》

ございません。

《会長》

それでは進行を事務局の方にお返ししたいと思います。
よろしくをお願いします。

次第3 閉会

《事務局》

本日は、長時間にわたり深い御議論をいただきましてありがとうございました。

次回につきまして予定では2月上旬の開催を予定しておりまして、来週中に案内を送付させて頂きたいと思いますので、どうぞよろしくお願い致します。

予定としては2月8日の13時30分でご案内を申し上げようと思ってございますので宜しくどうぞお願いいたします。

以上をもちまして、第197回小樽市都市計画審議会を閉会させていただきます。
本日はどうもありがとうございました。