

第204回 小樽市都市計画審議会 議事録

[開催日時] 令和8年7月14日(火) 10時00分～11時43分

[開催場所] 観光船ターミナル 多目的ホール

[会議次第]

1 開 会

2 挨 拶

3 委員及び事務局の紹介

4 議 題

(1) 会長選出

(2) 会長職務代理者の指名

(3) 協議事項

・小樽都市計画用途地域等の見直しについて

・小樽市都市計画審議会の公開に関する運用規程の改正について

(4) その他

5 閉 会

[出席委員] (50音順)

あきもと 秋元 ともりの 智恵委員 いぬい 乾 てつろう 哲郎委員、おおつ 大津 しょう 晶 委員、おも の 面野 だいすけ 大輔委員、しょうだ 正田 とおる 亨 委員、
たかぎ 高木 なおみ 有美委員、たかの 高野 さくら委員、たかの しんえい 高野 伸栄委員、なかばち 中鉢 じゅんじ 淳二委員、なかむら 中村 いわお 岩雄委員、
ひがしで 東出 かずこ 和子委員、まえかわ 前川 ひとし 仁 委員、むとう 武藤 こうき 光貴委員、やまもと 山本 みゆき委員

以上 14名

[欠席委員] (1名)

きたじま 北島 よしはる 吉治委員

[説明のための出席者]

《建 設 部》山岸部長、廣瀬次長

《都市計画課(事務局)》黒川課長、阿部主査、中村主査、高橋主事

目次

1. 開会	3
2. 挨拶	3
3. 委員及び事務局の紹介	4
4. 議題	7
(1) 会長選出	7
(2) 会長職務代理者の指名	8
(3) 協議事項	9
「小樽市の都市計画について」	9
【質疑】	12
「小樽市都市計画用途地域等の見直しについて」	13
【質疑】	19
「小樽市都市計画審議会の公開についての運用規程の改正について」	26
【質疑】	27
5. 閉会	27

1. 開会

《事務局》

それでは定刻となりましたので、ただ今より小樽市都市計画審議会を開催いたします。

委員の皆様におかれましては、本日はご多忙のところご出席を賜り、誠にありがとうございます。

本日は北島委員が所要により欠席されておりますけども、14名の方にご出席いただいております。

従いまして、小樽市都市計画審議会条例に定める定足数を満たしており、本審議会が成立しておりますことをご報告いたします。

私は本日の進行を務めます、事務局の都市計画課長の黒川でございます。

どうぞよろしくお願いいたします。

それでは開会にあたりまして、建設部長の山岸からご挨拶を申し上げます。

2. 挨拶

《建設部長》

皆様、おはようございます。

建設部長の山岸でございます。

本日はご多忙の中、また大変お暑い中、小樽市都市計画審議会にご出席いただき、誠にありがとうございます。

また、日頃から市政全般にご理解とご協力をいただいておりますことに心より感謝申し上げます。

本日は、ちょっと趣向を変えまして、いつもは建設部庁舎で行っておりますけれども、この観光船ターミナルは昨年完成いたしまして、非常に特徴のある建物ということで、新たな観光拠点として、昨年度の小樽市都市景観賞を受賞しております。

今はブラインドを下ろしてございますけれども、この会議の後、お時間ありますようでしたら、テラスに出ていただき、なかなかこちらの方向から小樽を眺める観光スポットはこれまでなかったものですから、新しい小樽の一面を見ていただければと思います。

本日の審議会は、委員改選後の初めての開催となります。

委員の皆様には、ご多忙の中、委員をお引き受けいただきましたことに感謝申し上げます。

2年間、どうぞよろしくお願いいたします。

この審議会は、都市計画法に基づいて設置されているものであります。

本市のまちづくりについて、審議を行う重要な役割を担っております。

都市計画は、住みやすく、活力あるまちをつくるために欠かせないものであります。

一方で、市民や事業者の皆様には、一定の制限をお願いすることもございます。

そのため、皆様には、専門的あるいは市民目線からの幅広い立場からご支援いただき、適正な都市計画につなげていただきたいと考えております。

本日は、小樽市都市計画用途地域等の見直しについて、事務局からご説明させていただきます。

委員の皆様には忌憚のないご意見を賜りますようお願いいたします。

結びになりますが、本日の審議が実りあるものとなりますことを願いまして、簡単ではございますが、開会の挨拶とさせていただきます。

本日はどうぞよろしくお願いいたします。

3. 委員及び事務局の紹介

《事務局》

続きまして、議題の3、委員及び事務局のご紹介に移ります。

本日は委員改選後初めての審議会となりますことから、委員の皆様を事務局からご紹介申し上げます。

なお、本日の座席につきましては、50音順にご着席いただいております。

ご紹介も同じ順序で進めさせていただきますので、よろしくお願いいたします。

それでは市議会委員として委嘱されました秋元委員です。

《秋元委員》

秋元です。よろしくお願いいたします。

《事務局》

続きまして、住民委員として委嘱されました乾委員です。

《乾委員》

乾です。よろしくお願いいたします。

《事務局》

続きまして、学識経験者として委嘱されました大津委員です。

《大津委員》

商大の大津でございます。よろしくお願いいたします。

《事務局》

続きまして、市議会議員として委嘱されました面野委員です。

《面野委員》

面野です。よろしくお願いいたします。

《事務局》

本日は欠席されておりますけれども、学識経験者として委嘱されております北島委員がいらっしゃいます。

続きまして、同じく学識経験者として委嘱されました正田委員です。

《正田委員》

正田と申します、よろしくお願いいたします。

《事務局》

続きまして、住民委員として委嘱されました高木委員です。

《高木委員》

高木と申します。よろしくお願いいたします。

《事務局》

市議会議員として委嘱されました高野さくら委員です。

《高野さくら委員》

高野です。よろしくお願いいたします。

《事務局》

続きまして、学識経験者として委嘱されました高野伸栄委員です。

《高野伸栄委員》

高野です。よろしくお願いいたします。

《事務局》

市議会議員として委嘱されました中鉢委員です。

《中鉢委員》

中鉢でございます。よろしくお願いいたします。

《事務局》

市議会議員として委嘱されました中村委員です。

《中村委員》

中村です。よろしくお願いいたします。

《事務局》

住民委員として委嘱されました東出委員です。

《東出委員》

東出と申します。よろしくお願いいたします。

《事務局》

同じく住民委員として委嘱されました前川委員です。

《前川委員》

前川です。よろしくお願いいたします。

《事務局》

住民委員として委嘱されました武藤委員です。

《武藤委員》

武藤と申します。よろしくお願いいたします。

《事務局》

学識経験者として委嘱されました山本委員です。

《山本委員》

山本です。よろしくお願いいたします。

《事務局》

以上、15名の皆様でご審議いただくこととなります。

委員の皆様の任期につきましては、令和10年3月までの2年間でございますので、どうぞよろしくお願いいたします。

続きまして、当審議会の事務局の紹介をさせていただきます。

はじめに、建設部山岸部長です。

《建設部長》

改めまして山岸です。よろしくお願いいたします。

《事務局》

建設部廣瀬次長です。

《建設部次長》

廣瀬です。どうぞよろしくお願いいたします。

《事務局》

都市計画課の阿部主査です。

《阿部主査》

阿部です。よろしくお願いいたします。

《事務局》

同じく高橋主事です。

《高橋主事》

高橋です。よろしくお願いいたします。

《事務局》

同じく中村主査です。

《中村主査》

中村と申します。よろしくお願いいたします。

《事務局》

続きまして、本日の配布資料を確認させていただきます。

事前配布資料として、次第および資料1から資料4、本日の机上配布資料として、委員名簿と座席表がございます。

不足等がございましたら、事務局までお申し出ください。

よろしいでしょうか。

それでは、次第に従いまして、議題に移らせていただきます。

本日の議題ですが、1つ目に当審議会の会長の選出、2つ目に会長職務代理者の指名、3つ目に協議事項として、小樽市都市計画用途地域等の見直し、及び都市計画審議会の公開についての運用規定の改正についてご審議いただきます。

会長が選出されるまでの間は、事務局において議事を進行させていただきますので、ご了承願います。

それでは議事に入らせていただきます。

4. 議題

(1) 会長選出

資料1

《事務局》

はじめに、議題(1)会長の選出でございます。会長の選出につきましては、資料No.1の小樽市都市計画審議会条例第4条第1項において、学識経験のある者として委嘱された委員の中から、委員の互選によりこれを定めると規定されております。

それでは、会長の選出について、委員の皆様からご推薦等ございませんでしょうか。

《正田委員》

はい。

《事務局》

正田委員どうぞ。

《正田委員》

前会長であり、都市計画の分野に精通されている高野伸栄委員にお願いするのが適切かと思えます。

《事務局》

ありがとうございます。

ただいま、高野伸栄委員が適任とのご推薦がありましたが、他にございませんでしょうか。

他になければ、ただいまご推薦いただきました高野伸栄委員に会長をお願いしたいと思いますが、皆様いかがでしょうか。

《委員》

「異議なし」

《事務局》

ありがとうございます。

それでは委員皆様にご賛同いただきましたので、今期の小樽市都市計画審議会の会長に高野伸栄委員を選出することといたします。

高野委員には、会長席へご移動いただきますようお願いいたします。

それでは、高野会長にご挨拶を賜り、以降の議事進行をお願いしたいと存じます。

高野会長、どうぞよろしくお願いいたします。

《会長》

はい。前期に引き続きまして、会長を務めさせていただきます。

どうぞよろしくお願いいたします。

私の実家がこの手宮線沿いの近くにございまして、その関係で運河やこの辺でよく遊んでおりました。

今日初めてこの建物に入らせていただきましたが、大変立派な建物で、オープンな空間が出来上がって、今までのこの波止場のイメージが一変したなと感じており、大変驚いているところでございます。

生まれ育った近くで、審議会が開催され、また、そこに参加できるということを大変光栄に感じてございます。

どうぞよろしくお願い致します。

（２）会長職務代理者の指名

《会長》

それでは、議事次第を見ていただきますと、次が会長職務代理者の指名ということになってございます。

会長代理者の指名ということにつきましては、都市計画審議会条例に会長が指名する委員となっているところでございます。

その条例に基づきまして、私の方から指名させていただきたいと存じます。

審議会の経験者で、小樽のまちづくりにいろいろな形でご注力をされておられます、小樽商科大学の天津委員に職務代理者をお願いしたいと思っております。

指名させていただきましたが、よろしかったでしょうか。

《委員》

「異議なし」

《会長職務代理者》

改めて、ご指名いただきました天津でございまして。

私自身も、前期に引き続きということで、高野会長をお支えしながら、この審議会で実りある議論を、皆様と一緒に進めてまいりたいと思っておりますので、引き続きどうぞよろしくお願いいたします。

《会長》

傍聴希望者の確認ということでございますが、希望者はいらっしゃいますか。

《事務局》

本日の傍聴希望者はおりません。

《会長》

はい、それでは傍聴希望者はなしということでございます。

あと報道機関の方の写真撮影につきましては、これ以降はご遠慮いただくということでございますので、ここまでとさせていただきます。

よろしくお願いいたします。

(3) 協議事項

《会長》

はい、それでは最初に、都市計画の概要についてご説明をお願いするということでございますので、まずは小樽市の都市計画についてご説明を頂戴します。

「小樽市の都市計画について」

資料2

《事務局》

はい、それでは小樽市の都市計画についてご説明させていただきます。
モニターまたはお手元の資料2をご覧ください。

1 ページ

それでは、1 ページ目をご覧ください。

はじめに、都市計画とはどういうものかについてご説明いたします。

都市計画とは、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るための土地利用、都市施設の整備、市街地開発事業に関する計画であります。

また、都市計画の内容及びその決定手続きなど、都市計画について必要な事項を定めているのが、都市計画法であります。

2 ページ

2 ページ目をご覧ください。

都市計画の基本理念としましては、農林漁業との健全な調和を図りつつ、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保すること、ならびに、このために適正な制限のもと、土地の合理的な利用を図ることが都市計画法に定められております。

3 ページ

3 ページ目をご覧ください。

続きまして、都市計画の体系であります。都市計画は大きく分けますと、土地利用、都市施設、市街地開発事業の3つに分けることができます。

これらは、都市計画法に基づき、北海道が定める都市計画区域の整備・開発及び保全の方針である通称「区域マス」や、市町村が定める都市計画に関する基本方針である、通称「都市マス」等に即して必要な事項を定めることとなっております。

4 ページ

4 ページ目をご覧ください。

現在、小樽市で定めている「都市マス」は、令和2年4月に策定しました「第2次小樽市都市計画マスタープラン」であります。

「都市マス」では、将来都市像を「自然と人が紡ぐ笑顔あふれるまち小樽」と定義し、都市計画の分野からその実現を目指すため、活力と魅力あふれるまちづくり、安全・安心で快適に暮らせるまちづくり、自然を大切にし、歴史・文化を育むまちづくり、持続可能で効率的なまちづくりの4つの基本方針を定めております。

これらの目標を実現させるため、10個のゾーンに区分し、それぞれのゾーンごとに土地利用の方針を定めております。

資料右側に色分けされた地図がございますが、この色分けがゾーンの配置を表したものとなります。

5 ページ

次に5ページ目をご覧ください。

都市マスの一部として位置づけられている小樽市立地適正化計画であります。

令和7年3月に策定し、令和7年7月に公表・運用されております。

立地適正化計画も都市マスと同じ将来都市像を定義した上で、居住、都市機能、交通ネットワークの3つの視点からまちづくりの方針を定めております。

これらの方針を踏まえ、人口減少の中になっても居住を誘導すべき区域である居住誘導区域や、都市機能を都市の中心や地域の拠点に誘導を図る区域である「都市機能誘導区域」を設定しております。

資料右側に、先ほどと同じような地図を載せておりますが、この色分けが居住誘導区域と都市機能誘導区域の配置を表したものとなります。

詳細につきましては、時間の都合上、割愛させていただきます。

6 ページ

6ページ目をご覧ください。

先ほどもご覧いただいた都市計画の体系図になりますが、今説明しましたマスタープラン等に即した形で都市計画を定めていきます。

本日は、時間の都合上、議題にある用途地域等が含まれる土地利用についてのみご説明させていただきます。

土地利用は、大きく分けて、区域区分、地域地区、地区計画等に分類されます。

7 ページ

7ページ目をご覧くださいですが、ここではちょっとモニターを見ていただいた方がイメージしやすいと思いますので、モニターをご覧ください。

それでは、土地利用に関する都市計画のイメージについてご説明いたします。

まず、土地利用に関する都市計画のベースとなる都市計画区域を指定します。

都市計画区域とは、健康で文化的な都市生活と機能的な都市活動を確保するために、都市計画法等の規制を受ける地域であります。

そして、本市では、この都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分しております。

この市街化区域と市街化調整区域のことを区域区分といいます。

市街化区域とは、すでに市街地を形成している区域や、おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域のことをいい、市街化調整区域とは、市街化を抑制すべき区域のことをいいます。

次に、市街化区域に用途地域を指定します。

今回の審議会の議題にもなっておりますが、用途地域とは、建築物の用途や規模等を規制するもので、土地利用規制の中で最も基本的なルールとなっております。

次に、用途地域の上に、防火地域や臨港地区などのその他の地域地区を必要に応じて指定します。

これらを合わせて地域地区と言います。

さらに、この上に地区計画を必要に応じて指定します。

これらの制度を複合的に重ね合わせて活用していくことで、小樽市のまちづくりが行われております。

8 ページ

それでは8ページ目をご覧ください。

次に、都市計画区域の指定についてですが、小樽市は道内でも唯一となる2つの都市計画区域が指定されております。

緑色で表示している小樽都市計画区域とオレンジ色で表示している札幌圏都市計画区域、これら2つの区域を対象として、様々な都市計画が定められております。

なお、札幌圏都市計画区域は、札幌市、江別市、北広島市、石狩市、そして本市の5市で構成されている都市計画区域となります。

9 ページ

9ページ目をご覧ください。

こちらは地域地区を体系的に表したもので、小樽市では赤字で表示している8つの地域地区を指定しております。

上から用途地域ですが、用途地域については後ほど少し詳しく説明させていただきます。

時間の都合上、地域地区について個別の説明は割愛させていただきますが、資料の中段にあります防火地域と準防火地域は、火災の延焼を防止することを目的に、建築物の耐火性能や使用材料の基準を強化するために指定する地域で、今回の見直しの対象となっております。

10 ページ

10ページ目をご覧ください。こちらは、それぞれの用途地域の種類と概要で、小樽市で現在指定している9地域についてご説明させていただきます。

まず、第1種低層住居専用地域ですが、低層住宅のための地域で、住宅のほか、小規模なお店や事務所を兼ねた兼用住宅、小中学校などが建築可能な地域となっております。小樽市内では、赤岩や望洋台、桂岡などに指定しております。

次に、第1種中高層住居専用地域ですが、中高層住居のための地域で、病院や大学などのほか、500㎡までの小規模な店舗などが建築可能な地域です。

富岡、潮見台、張碓などに指定しております。

次に、第1種住居地域ですが、住居の環境を守るための地域で、3,000㎡までの中規模の店舗や事務所、ホテルなどが建築可能です。

蘭島、長橋、新光などに指定しております。

次に第二種住居地域ですが、主に住居の環境を守るための地域で、店舗や事務所、ホテル、カラオケボックスなどが建築可能です。

銭函2丁目と朝里川温泉の2か所に指定しております。

次に近隣商業地域ですが、周りの住民が日用品の買い物などをするための地域で、住宅や店舗のほかに小規模の工場も建築可能となっております。

住吉町や入船、あと幹線道路沿いなどに指定されております。

次に商業地域ですが、銀行や飲食店などの商業施設が集まる地域で、商業施設のほか、住宅や小規模な工場も建築可能です。

花園や稲穂、錦町などに指定しております。

次に準工業地域ですが、主に軽工業の工場やサービス施設が立地する地域で、危険性や環境悪化のおそれのある工場は建築できませんが、ほとんどの用途の建築物が建築可能な地域です。

勝内、塩谷、色内などに指定されております。

次に工業地域ですが、主に工場が立地する地域で、住宅や店舗は建築可能ですが、学校や病院、ホテルなどは建築することができません。

奥沢、手宮などに指定しております。

最後に工業専用地域ですが、工場専用地域でどんな工場でも建築可能ですが、住宅を含め工場以外の用途の建築物は基本的に建築することができません。

銭函3丁目、4丁目、5丁目に指定しております。

用途地域は法律で13種類示されておりますが、小樽市はこのうち、今ご説明しました9つの用途地域を指定しております。

11ページ

次に11ページをご覧ください。最後に、地区計画についてですが、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、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であります。

現在、小樽市では10地区が指定されております。

以上をもちまして、概略ではありますが、小樽市の都市計画についてのご説明を終わらせていただきます。

【質疑】

《会長》

はい、ありがとうございました。今日は、改選後初の審議会ということでございまして、一般的な都市計画についての説明をお話いただきました。

用途地域を含む都市計画は一般の市民の皆さんや企業の財産である土地に対し、極めて制限の強い制度になっていますので、そういう意味ではいろいろな皆さん方が市民の意見を聞いたり、上位計画等の計画に基づいて都市計画を立案するというようなことを行っているわけでありまして、今ご説明がありました、まちづくりの根本的な方針ということになりますので、極めて重要な制度ということでございます。

今のご説明に何かご質問等ございますでしょうか。

《委員A》

本当は知らないといけないことなのかもしれませんが、4ページの第2次都市マスにおける土地利用方針図で4箇所、赤い点線で囲まれている部分があるかと思います。

桜からこれは天神の方に伸びている部分や長橋から幸、オタモイ方面等の赤い点線の枠が何であったかを教えてください。

《事務局》

都市利用方針図の中のこの赤い点線で囲われている区域の位置づけとしましては「土地利用のうち特に検討が必要な箇所」として位置づけているところになっております。

例えば、新幹線の駅が新しくできる、天神周辺ですとか、この長橋から幸にかけては道路の沿線について今後検討が必要だということで位置づけております。

《委員A》

ありがとうございました。

凡例があるとわかりやすいと思います。

《会長》

他はよろしいでしょうか。

また審議を進めていく中で、質問等あれば出していただければと思います。

それでは、次に進めてまいりたいと思います。

「小樽市都市計画用途地域等の見直しについて」

次は、小樽市都市計画用土地等の見直しということでございます。
これについて、ご説明を頂戴します。

資料 3

《事務局》

それでは、小樽市都市計画用土地等の見直しについてご説明いたします。

資料の 3 をご覧ください。

本議案は、本市で現在進めております用途地域等の全市的な見直しについて、見直しの基本的な考え方を整理したものであります。

本日の説明は、なぜ今見直す必要があるのか、そして、どのような考え方で見直しを進めようとしているのかを、順を追って説明させていただきます。

1 ページ

それでは、1 ページをご覧ください。

1. 見直しの背景と目的についてですが、小樽市では、平成 6 年に都市計画法の改正による用途地域等の見直しを行っておりますが、昭和 48 年に指定した用途地域をベースにした地区ごとの状況に応じた調整が中心であり、大きな見直しは 50 年以上行われておりませんでした。

また、この間で人口減少、少子高齢化が進み、都市計画の方向性が拡大から、持続可能へと転換しました。

一方で、土地利用のルールである用途地域は、昔の前提のまま残っている地区が多く、現状の実態と、指定されている用途地域等にずれが生じていると考えております。

こうしたことから、今回、用途地域等について全市的な見直しを行うこととしました。

中間にあります表には、これまでの各計画の策定や用途地域の変遷を示しておりますが、用途地域については、昭和 48 年に 8 用途を指定し、平成 4 年の都市計画法の改正により 8 用途から 12 用途に改正され、本市では平成 6 年度に 9 用途の指定をしたところであります。

また、平成 30 年の都市計画法改正では田園住居地域が新たに追加され、現在の 13 用途になりましたが、本市では指定する区域がないため、用途地域の変更を行っていないところであります。

次に、見直しのスケジュールですが、下の表の下段にある見直し作業になりますが、令和 7 年度には、土地利用等の分析、用途地域等の境界不整合箇所の洗い出し、見直しの基本的な考え方の整理を行ってきたところであります。

今年度は、防火準防火地域見直しに係る都市防火性能評価のほか、今回お示しします基本的な考え方と都市防火性能評価やそれに係る調査をもとに、用途地域等の見直し方針の原案までの作成を考えております。

令和 9 年度は、前期に都市計画変更にかかる図書の作成を行い、年度内で都市計画変更を行う予定であります。

また、表の中間にあります市民のところでありますが、アンケートの実施のほか、住民説明会やパブコメの実施を考えております。

住民説明会は、現時点で具体的な方法はまだ定まっておりますが、全市的な見直しであることから、市内 3 か所で行うなど、複数か所で住民説明会を開催したいと考えております。

2. 見直し方針の位置づけについてですが、全市的に用途地域を見直すにあたり、市としてどういう考え方で見直すのかを整理した用途地域等見直し方針を策定する予定で、何を目的に、どんな視点で、どんな基準で見直すかを明確にするためのものとなります。

今回ご説明させていただく基本的な考え方は、見直し方針を作るための前段階の考え方の整理となるものとなります。

ここで一点、資料の訂正となりますが、一つ目のポツの括弧内に見直し方針を令和8年度策定予定と記載されておりますが、左下のスケジュールでご説明したとおり、令和8年度は原案までの作成の予定となっており、見直し方針につきましては、令和9年度策定予定となりますので、訂正をお願いいたします。

次に、中央にある体系図をご覧ください。この図は、上位の計画ほど考え方を示すもので、下位に行くほど具体的なルールとなっております。

一番上が、都市計画区域の整備・開発及び保全の方針、いわゆる区域マスですが、これは都市計画区域全体として、どのように市街地を整備するか、どこを保全し、どこを活用するかといった、いわば都市計画の大枠を定める計画です。

これは北海道決定の計画であり、国や北海道の方針を踏まえた都市計画で都市マスの上位計画となります。

また、本市の上位計画である小樽市総合計画にも即す必要があります。

次に、小樽市都市計画マスタープランと立地適正化計画となります。

そして、用途地域の指定基準に即した形で用途地域等が定められます。

つまり、この体系図では、上位計画で示した考え方、方針を実際の土地利用ルールとして具体化したものが用途地域であるという関係を示しています。

今回の用途地域等の見直しは、新しい計画を作ることではなく、すでに策定されている上位計画と用途地域等との整合や、現状の土地利用を確認しようという位置づけであり、そのために見直し方針を策定するものとなっております。

右下の図をご覧ください。

先ほどご説明した体系図のイメージを示した図になります。

図は、上から下に向かって計画が具体化していく関係を示すイメージ図ですが、一番上にあるのが区域マスです。

その下に都市マスと立地適正化計画があり、そして一番下にあるのが用途地域等です。

つまり、用途地域とは、上位計画の考え方を、具体的な土地利用ルールに落とし込む最終段階のものを言います。

今回の見直しは、この上位計画などと用途地域のずれなどを整理し、見直すという位置づけになります。

2 ページ

2 ページ目をご覧ください。

3. 見直しの基本的な考え方についてですが、今回の見直しにあたっては、一つの基準で見直すのではなく、上位計画のほか、現況の土地利用や地域特性の変化等を踏まえ、用途地域等を見直す考え方をテーマごとに整理して進めていくことで考えております。

今回設定しているテーマは、AからFまでとなっております。

テーマAでは、都市計画マスタープランとの整合、テーマBでは、立地適正化計画との整合、テーマCでは、実際の土地利用との整合、テーマDでは、社会情勢・地域特性への対応、テーマEでは、境界線の技術的な整理、それぞれ、なぜ、どうやって、どこを、どんな方法で見直すかを整理しています。

また、テーマEにつきましては、都市防火性能評価に基づく防火・準防火地域の見直しであることから、これにつきましては、今年度行う都市防火性能評価や調査などの結果をもとに、基本的な考え方を含め、整理していきたいと考えております。

右側のフローは、テーマAからテーマDまでの共通の検討の流れとなります。

背景と課題を整理し、見直しの考え方を確認し、候補地を抽出、最終的に総合的に判断というプロセスを踏みます。

見直し案の作成にあたっては、地区カルテによる現況分析結果などを踏まえて、総合的に評価して方針を定め、アンケート調査や住民説明会、パブリックコメントの住民意見を必要に応じて取り入れ、最終的に見直し方針の策定となります。

このとき、特に重要なのは、見直すことで問題が大きくなる場合は、あえて見直さないという考え方もあるという点です。

例えば、住環境が悪化する、不適格建築物が多数発生する、こうした場合は、見直し対象外とするケースも考えられます。

また、最下段の一番右に「土地利用方針の変更検討」とありますが、この土地利用方針の変更検討とは、用途地域等を見直しは必要であると判断されるものの、上位計画等との整合が図れないことから、今後の動向を踏まえ、区域マスや都市マスなどの中間見直しや定時見直しにおいて位置付けた後、用途地域等を見直すことで考えております。

3 ページ

3 ページ目をご覧ください。

まず、テーマAについて説明します。

テーマAは、市が目指しているまちの将来像と、現在の用途地域の指定が合っているかを確認し、ズレがある場合に見直そうというテーマです。

ここでいう将来像とは、第二次都市計画マスタープランで定めた土地利用の方針を指します。

1. なぜ見直す必要があるのか。

背景として、現在の用途地域の多くは、都市計画マスタープランが策定される以前に指定されたものとなっております。

そのため、都市マスでは、生活利便施設や住宅が混在する地区にしたいとしているのに、生活にふさわしくない用途を許容している。

廃止された都市計画道路を前提に、沿道商業系の用途地域が残っているとといった、都市が目指す姿と土地利用のルールが一致していない地区が見られます。

2. どうやって見直すのか。

ここでは、土地利用の方針ゾーンと用途地域の関係を整理します。

土地利用の方針ゾーンと推奨される用途地域を比較し、検討します。

都市計画道路が廃止された沿道周辺の商業系用途地域等において、利用の実態に見合った用途地域等への見直しを検討いたします。

資料右上の表が、土地利用の方針ゾーンと推奨される用途地域の対応表となっております。

例えば、濃い緑色の低層住宅ゾーン、これは、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域。

黄色の一般住宅ゾーンが、第一種住居地域、第二種住居地域。

ピンク色の住商複合ゾーンが、近隣商業地域や準住居地域などが基本というように、都市マスの考え方を具体的な用途地域に置き換えた一覧となっております。

3. どこを見直すのか。

この対応関係をもとに、方針ゾーンと用途地域が一致していない地区、また、都市計画道路が廃止された沿道周辺で、商業系用途地域等が指定されている地区を中心に候補地を抽出します。

現時点で抽出されているのは、方針ゾーンと用途地域が一致していない地区として、オタモイ、錦町、築港の3か所が上がっております。

また、都市計画道路が廃止された25区間のうち、沿道商業系用途地域等が指定されている4地区が抽出されています。

右下の図をご覧ください。

一例でご説明させていただきますが、資料上の真ん中の地図ですね、①錦町で③旧大通北線についてですが、こちらは土地利用方針では住商複合ゾーンとなっていることから、推奨される用途地域は近隣商業地域となりますが、現在は商業地域の指定となっています。

また、こちらは令和6年度の都市計画道路の見直しにより廃止された都市計画道路があることから、この沿道周辺における用途地域等について、地区カルテ等により用途地域の見直しとするかの検討を進めていくこととなります。

3. どんな方向で見直すのかですが、原則として都市計画マスタープランで示した方針に近づけることを基本とします。

ただし、すべてを機械的に判断するのではなく、周辺の環境や地域の実態を踏まえ、地区計画等との組み合わせも含めて、総合的に判断していくことになります。

4 ページ

次に、4 ページをご覧ください。

テーマBは、立地適正化計画との関係を整理するテーマです。

1. なぜ見直すのか。

立地適正化計画では、居住を推奨するエリア、医療・商業など都市機能を誘導するエリアが示されておりますが、その区域内の用途地域が必ずしも適していない場合があります。

2. どうやって見直すのか。

居住推奨エリアでは、現在、第一種低層住居専用地域で、建ぺい率40%、容積率60%と厳しい制限がかかっている地区があり、この場合、平屋住宅、二世帯住宅、小規模店舗といった現在の住まい方、暮らし方のニーズに対応しにくいという課題があると考えております。

都市機能誘導区域に含まれる第一種中高層住居専用地域では、病院、商業施設、事務所などの施設は一定程度制限されており、必要な都市機能を確保ができないことから、規制を緩和することを念頭に検討することを考えております。

3. どこを見直すのか。

居住推奨エリアでは、エリア内の建築制限が最も厳しい地域である第一種低層住居専用地域を対象としており、幸、桜・望洋台、桂岡地区の3地区が候補地として抽出されております。

また、②都市機能誘導区域では、区域内において一定規模以上の店舗や事務所が建てられない地区である第1種中高層住居専用地域を対象としており、高島、富岡、花園、朝里地区の4か所が候補地として抽出されております。

右下にその箇所を示しております。

4. どんな方向で見直すのか。

①居住推奨エリアでは、その地域の魅力の向上を図るため、エリア内の第一種低層住居専用地域の一定程度大きな道路沿いについては、小規模な店舗が建てられるように、例えば第二種低層住居専用地域等への用途変更を検討します。

また、多様な住宅が建てやすくなるように、建ぺい率や容積率の緩和について検討を進めていくことで考えております。

右上の図に示すとおり、現在、建ぺい率40%、容積率60%の地域において、仮に建ぺい率50%、容積率80%への緩和が可能となった場合、平屋住宅が建築できるようになったり、部屋を増築することができたり、それまで野ざらしとなっていた自動車のために、カーポートを設置したりすることができると考えており、これらの住民の意見を把握するため、アンケート調査を実施いたします。

参考資料（モニターのみ）

お手元に資料をご用意しておりませんが、モニターをご覧ください。

今ご説明しましたアンケート調査としまして、お住まいの住宅地と将来の住まいに関するアンケートを実施いたします。

アンケートの目的については先ほどもお話ししておりますが、第一種低層住居専用地域で、建ぺい率が40%、容積率が60%と厳しい規制がかかる区域の建ぺい率、容積率の緩和を検討するにあたり、当該地域に住む住民のニーズや意見を把握するためにアンケートを実施するものとなっております。

対象区域は、居住推奨エリア内の第一種低層住居専用地域及び地区計画で第一種低層住居専用地域と同等の建築制限を受ける区域となっており、具体的には、塩谷、幸、オタモイ、桜、望洋台、新光町、桂岡町、星野町地区がアンケートの対象区域となっております。

対象者は、対象区域の中から2,000世帯を無作為で抽出いたします。

発送は、明日の7月15日を予定しており、2週間後の7月31日を回答期限としております。

アンケートの内容は、お住まいの住宅地の魅力や住みやすさ、将来の住まいや住宅地のあり方に関する考え方を伺うもので、解答は選択式で全10問で構成されております。

設問例といたしましては、「現在お住まいの住宅地について魅力を感じるものを教えてください」という問いに対して、選択肢が「静かで落ち着いた環境や開放感がある、緑が多い」など、「将来、住まいの建て替えや増築を行うとした場合、実現したいことはありますか」という問いに対して、「平屋建てにしたい、二世帯住宅にしたい、カーポートを設置したい」など、「将来の住宅地のあり方として、あなたの考えに最も近いものはどれですか」という問いに対して、「現在の住環境をできる限り維持したい、建て替えや住まい方の自由度を高めたい」などとなっております、専門用語は避け、回答しやすいアンケートの設計に努めております。

以上、このような形でアンケートを実施いたします。

それでは資料3に戻っていただきまして、下の方に住民の意見を踏まえて検討とありますが、今ご説明したアンケートを用いて、住民の意見等を把握し、緩和を検討していくことで考えております。

次に、②都市機能誘導区域では、都市機能の立地に対応できるように、用途地域の変更を検討することで考えております。

例えば、第一種中高層住居専用地域では、建築が難しい広めの店舗や事務所の建築が可能となる第一種住居地域等への変更を検討していきます。

5 ページ

次に5ページをご覧ください。

テーマCは、土地利用が実際にどう使われているかを重視するテーマとなっております。

1. なぜ見直すのか。

現在の用途地域は、平成6年以降、全市的な変更をしておらず、土地の使われ方は変化してきていて、実態とのずれがある地区があるものと考えており、このずれが生じている場合、良好な住環境の形成や土地利用の更新が進みにくくなることが懸念されております。

2. どうやって見直すのかですが、土地利用の方向性と利用実態のずれを客観的に把握できるよう、地区ごとに用途地域適合性評価を行います。

右上の建物用途の混在状況から9つのタイプに区分と書いてある表をご覧ください。

ここでは、住居系、商業系、工業系の実際に張り付いている建物用途の割合を見て、地区の性格を9つに分類して判断していくのですが、例えば、一番上の住宅特価Ⅲでご説明いたしますと、住居系が90%以上、つまり9割以上が住宅等で構成された地区であるということです。

そして、その下の表の混在タイプごとに適した用途地域を整理と書かれた表を見ていただくと、住宅特化Ⅲに対応した用途地域は、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、田園住居地域の用途地域の指定が適

していると考えられ、この用途地域と合っていない箇所について候補地を抽出することとなります。

これらを用用途地域の指定基準や周辺の用途地域の状況、地域の実情等を踏まえて検討することとなります。

3. どこを見直すのか。

右の表による適合性評価の結果、不適合となった箇所をグルーピングして、一定程度以上のまとまりとして候補地を抽出した結果、現時点におきましては、196カ所抽出されているところであります。

右下の図で具体例をご説明しますが、こちらは桂岡地区の保証牛乳の裏にある住宅地であります。

現在指定されている用途地域は準工業地域ですが、住宅の張り付きが90%以上の地区となっており、適合性評価では住宅特価Ⅲとなります。

先ほどご説明した通り、住宅特化Ⅲには準工業地域は含まれないことから不適合という評価となり、今回の見直しの候補地として抽出しております。

4. どんな方法で見直すのかと言いますと、抽出された候補地は混在タイプごとに適した用途地域への見直しを基本方針としますが、評価結果だけで機械的に用途地域を変えることはせず、周辺環境、地域特性等も踏まえ、総合的に判断していきます。

6 ページ

次に、6 ページをご覧ください。

1. なぜ見直すのか。

テーマDは、社会構造の変化やニーズの多様化、制度改正等により、他のテーマだけでは判断しきれない地域の実情に応じた視点が必要となります。

2. どうやって見直すのか。

具体的には、今後も必要とされ、地域の課題を解決するような個別の要望、建築ニーズや、今年度行う防火・準防火地域の見直しと整合を図る必要がある高度地区の見直しのほか、平成30年の都市計画法改正に伴い新設された田園住居地域指定の必要性を含めた検討、活用方針がある閉校跡地の用途地域等の見直し検討のほか、未定の箇所について条件を調整しながら、段階的に方向性を示す学校跡地の活用、土地利用やニーズ、分区などの港湾関係制度を踏まえ、将来の多様な活用に対応できるよう検討する小樽築港駅周辺の見直し、第3倉庫の活用方針、分布などの港湾関係制度を踏まえ、将来の活用について検討する旧北海製罐小樽工場第3倉庫の活用、このほか、JR小樽駅周辺の高度利用地区、新幹線新駅周辺、望洋台の未利用地区なども、随時どのような方向性となるのか、調整を進めていくことで考えております。

3. どこを見直すのかですが、見直す場所につきましては、今申し上げた箇所などについて、適切な地区を候補地として抽出していきます。

4. どんな方向で見直すのか。

都市マス、地域の実情、土地利用の現況を踏まえ、個別に慎重に検討していくこととなります。

7 ページ

7 ページをご覧ください。

テーマEは、土地利用の内容ではなく、境界線のずれを見直す技術的な見直しとなります。

1. なぜ見直すのか。

用途地域の境界線は、昭和40年代の手書き図面をベースにしている箇所が多く、道路の拡幅や地番の変更等により、現況と合っていない箇所が見つっております。

当時は紙図面で管理していましたが、近年のデジタル化により詳細に確認することが可能となったことから、それまでわからなかった境界線のずれが見えてきたものであります。

2. どうやって見直すのかですが、直近の都市計画図書と現況図や地番図を重ね、比較した上で境界線がずれている箇所を抽出します。

ただし、市街化区域と市街化調整区域を分ける区域区分などのように、土地利用や資産価値への影響が大きい場合は、今回の見直しにおいては対象としないことで考えております。

3. どこを見直すのかですが、都市計画において境界線を決める場合、道路中心や河川中心などの地形地物で決めることを基本としておりますが、そこが経年により道路形態が変わっているなど、実態と不整合がある箇所、また、地番界で決める場合もあり、地番の分合筆により、決定や変更時から当時決めた境界線と不整合が生じている箇所、さらに、地番の角同士を結んだ見通し線というものもあり、実態と不整合が生じている箇所などを候補地として抽出いたします。

資料右に、不整合箇所の例を挙げておりますが、上が道路の形態が変わったことによる不整合箇所、下が土地の合筆によって生じた不整合箇所の例となります。

4. どんな方法で見直すのか。

最新の図面の基準線に合わせ、修正を行っていくことで考えております。

以上で、小樽市都市計画用途地域等の見直しについての説明を終わらせていただきます。

【質疑】

《会長》

はい、ありがとうございました。

来年度の令和9年度に用途地域を見直そうということで、本日はそのどういう種類でどういう方向性で変更を検討していくかの説明だったんですが、種類も多く、見直し箇所数もかなり膨大ということで、来年度大変多くの作業が出てくるなということだったと思います。

ご質問があればいただければと思います。いかがでしょうか。

《委員B》

よろしくお願いいたします。

素人で恐縮ですが、見直しを図っていくということで、今後、市民に対して住民説明会だったり、パブコメだったりということをしていく中で、10代、20代含めて若い世代もこれをきっかけに、まちづくりや小樽の都市計画を考えていくきっかけになればいいなと思っているのですが、なかなか都市計画の説明で専門用語が多く、また似た用語も多いので、言葉だけではなかなかイメージするのが難しいなというふうに考えていたところです。

例えば4ページ目なんですけれども、居住推奨エリアの見直しの方向性ということで、一定の規模（150㎡以下）の店舗等が建てられるよう検討する。

第一種低層住居専用地域を第二種低層住居専用地域へ変更検討ということで、どんな店舗ができて、自分たちが住んでいる街がどういうふうに変わっていくかっていうのが、直感的にわかるようなものがあれば、主体的に考えていけるかなと思っています。

今、生成AIとかでも簡単にビジュアルで作れるような時代になってますので、そういうところでちょっとご検討いただければなというふうに思います。

例えば、自分のところにカフェとかコンビニができて、便利になっていいなというふうに見たら分かるかもしれないですし、逆に車が多くなっているところが危なそうだとか、視覚的に見ることで意見が出てくるような気もするので、分かりやすさということで、ご検討いただければなと思います。

《会長》

はい、ありがとうございました。

提示している資料について、多くの人が分かりやすく、直感的に分かるようなビジュアルを使った資料をこれから作り込んでいただきたいということだと思います。

もう一つ言うとあれですね、どこでどのように説明するかとか、多くの人が参加していただけるような仕掛けというものを作っていただきたいということがありますが、事務局の方から何か回答はありますか。

《事務局》

ありがとうございます。

資料の方につきましては、住民説明会やパブコメなど、今後市民の皆様にご意見をいただく機会が出てくるのですが、その皆様にお示しする過程にあたって、もう少しイメージしやすいような資料作りに努めていきたいと考えております。

それと、どのような場所で、どのような仕掛けといいますか、どのように皆様からご意見をいただくかというところではありますが、今考えているのが、住民説明会や、今回テーマBで行うアンケートですとか、パブリックコメントなどで市民の皆様からご意見をいただくということになりますが、その他に何ができるかはこれから検討しますが、できるタイミングがありましたら、考えていきたいなと思います。

《会長》

よろしいでしょうか。

他いかがですか。

《委員 A》

今、説明を受けてですね、特に新しく委員になられた方のところに、この上位計画である小樽市総合計画であるとか、区域マスの資料はすで配布されているのでしょうか。

多分これがないと、整合性であるとか、乖離しているっていうのがわからないのかなと思うのですが、その資料が配布されているのかお教え願います。

《事務局》

大変申し訳ございません。

都市マスと立地適正化計画については新しく委員になられた方に配布させていただいておりますが、小樽市総合計画と区域マスについては、配布しておりませんでしたので、改めてお配りしたいなというふうに考えておりますので、よろしくお願いします。

《委員 A》

続けてなんですけども、196か所の見直しがあるという部分がございましたが、以前、この審議会の中で、都市計画道路の見直しをやったことがあったと思います。

市内の数々の場所を見直しをしたという経緯があるんですけども、この用途地域の変更にしても、そのように1箇所ずつ場所を示していただいて、ここの審議会の中で審議をするような形になっていくのか、その見直しの方法についてお伺いしたいと思います。

《事務局》

見直しの箇所につきましては、現在抽出されているものとしてテーマCのところで196箇所ということで示させていただいておりますけども、この196箇所の全部が見直しになるかどうかはこれから検討していきます。

その中で実際に変わる箇所がこれから絞り込まれ、その箇所の地区カルテを作成していきますので、それについてはお示しした上でご審議いただくことになります。

《委員 A》

わかりました。

それと、テーマ E の地形地物等の変化に対応した見直しについて、ここから 2 点質問です。

小樽市は、地籍調査が遅れている地域で、また古いものですから、結構境界がはっきりしない土地もあるようなのですが、この見直しは地籍調査が完了したところからやっていくのか、また、どういう部分からその見直しを行っていくのかという部分をお聞きしたいのが一点と、これに合わせて、街区の中に同じ住居表示の建物が何軒も存在するようなところが小樽市にはあると思うが、その部分の見直しまで進んでいく可能性があるのかどうか教えていただきたい。

《会長》

いかがでしょうか。

《事務局》

まず、住居表示につきましては、都市計画の中では取り上げません。

地籍調査につきましては、今回の見直しのテーマ E では地積調査の完了とは別で、あくまでも今ある最新の地番図や都市計画図書を比較し地番界や道路中心線を確認した上で整理していくことで考えております。

《委員 A》

はい、わかりました。

《会長》

他ありますでしょうか。

《委員 C》

建ぺい率とか容積率は緩和の方向で書かれていると思われませんが、用途地域を変更することによって、例えば道路斜線の勾配であったり、特殊建築物の規定などが変わってくると思われます。

今回の見直しは、多くが用途地域を変えることによって現状に合わせる方向性ですから網羅されるといいますか、大丈夫だと思いますが、それによってわずかばかりかもしれませんが既存不適格の建物ができないのかどうか。

もし、できるのであれば用途変更によって既存不適格になってしまった建物に対しては、どういう措置をお考えなのかというところをお聞きしたいと思います。

《会長》

はい、いかがでしょうか。

《事務局》

用途地域が変わることによって、どれぐらいの戸数が既存不適格になるかは地区カルテの中で整理していくことで考えておりますけれども、用途地域を変えることで、あまりにも不適格建築物が増えるような場合には、その用途地域については見直さないということも、選択肢の一つとして考えているところでございます。

《委員C》

例えば、テーマAで記載されている現在、工業地域と地区計画が適用されているところを、推奨される第一種中高層住居専用地域や第二種中高層住居専用地域に変えたときに、工業地域で建てられた建物が、中高層住居専用地域だと建てられないということが起こったとしたら、工業地域だったら建築できて現存するのに、用途地域が変わったことによって、今後はできなくなるといえることがあり得るのか。

《事務局》

用途地域が変わったことで既存不適格となる建物はあまり多くはないと思いますが、新たに発生する可能性はあります。

用途が変わったことで既存不適格になった建物については、現存することについては問題ありませんが、建替等を行うといった時には、どうしても新たな用途地域に合わせた形で、建て替え等を行っていただくことになってしまいます。

また、今ご質問のあった、テーマAの築港地区につきましては、現在指定している用途地域は工業地域ですが、今お示しさせていただいている区域は主にマンションが建っている地域になり、この場所に関しましては、推奨される第一種中高層住居専用地域や第二種中高層住居専用地域に用途地域を変更した場合においても不適格の建物にはならないものと考えております。

《委員C》

わかりました。

今回の用途変更によって既存不適格になってしまっていて、今後はその用途では建て替えられないという状況がもし生まれるのであれば、事前に何か説明とか、そういうところを所有者なりにしておく必要があるのではないかなというふうに思いました。

《委員D》

今の質問に関連するのですが、用途地域の変更で、分区の変更に関わってくることは出てくるのでしょうか。

その辺の整合性というのはどういうふうに考えられていますか。

《事務局》

分区というのは、港湾法に基づく分区ということでよろしいでしょうか。

《委員D》

そうです。

《事務局》

港湾法に基づく分区に関しては港湾室で所管し、分区条例に基づいて定めていくものとなっており、今回の我々が進めている用途地域等の見直しの中で、分区について直接的に取り扱うことはないものと考えております。

しかし、第3倉庫のところもありますので、港湾と調整しながら、都市計画サイドとしては、どんな用途地域がいいのかという検討は進めていきます。

《委員D》

今回、用途地域を変更することによって、分区にも関わってくるような案件が出てくるのではないかっていうお話なんですけども、先ほど言った第3倉庫ももちろん、工業工区に入りますから、関連するのでしょうか、この辺の整合性と言いますか、もちろん港湾と当然

調整はしていくことになると思いますけども、先ほど用途地域を見直す地域もいくつか見ましたけども、分区に関連するような地域も出てきているのではないかなというふうに感じるものですから、こういう質問をしたところです。

《事務局》

今回、機械的に抽出し１９６カ所という地域をお示しさせていただいている中で、分区に影響を及ぼすところが抽出されている可能性はあります。

もし、その部分で用途地域の見直しが必要ということになった場合には、港湾と分区の見直しが必要なかどうかを調整しながら進めていきたいと考えております。

《委員Ｄ》

用途地域の変更については、港湾の方に意見を伺うことになるのですか。

特段そういう仕組みにはなっていないのでしょうか。

《事務局》

臨港地区の変更に絡むことであれば、港湾からの申し出があって、変更していくことになりませんが、都市計画法上、港湾に対して直接意見を求めるということはないかなと思いました。

《会長》

主体的にというか、別の形で港湾に意見を求める場合はあるということでしょうかね。

はい、ありがとうございます。

《委員Ｅ》

先ほど築港のお話がありましたが、築港は今工業地域になっていますよね。

しかも、第一種中高層住居専用地域に見直すという話だったんですけど、日影規制ってありますよね。

日影規制が厳しくなる地域になるのではないかなと思ったもので、どのようになるのか伺いたいと思いました。

《事務局》

築港地区の用途地域変更については例として第一種中高層住居専用地域への変更をあげておりますが、仮にそのように変更する場合は、おっしゃるとおり日影の規制がかかってきます。

ただ、現時点では決まっておらず、今後検討が必要になってくると考えております。

《委員Ｅ》

すみません、ありがとうございます。

《委員Ｆ》

よろしいですか。

質問が１つありまして、第２次小樽市都市計画マスタープランは、もう変えられないということなんでしょうか。

それとも今後、変更はあり得るということなんでしょうか。

《事務局》

都市計画マスタープランにつきましては、計画期間が定まっております、第２次小樽市都市計画マスタープランにつきましては、令和２１年度までの２０年間という計画の期間を持つ

ておりますので、第3次計画に向けた見直し等は、今後進めていくことになるかなと思っております。

《委員F》

はい、わかりました。

資料3の1ページ目の右下に、上から下にマスタープラン、立地適正化計画そして用途地域等っていうところまで階層があるんですけども、マスタープランが違っていけば、当然この用途地域等について、やっぱり考え直す必要があるんだろうっていうふうに思いました。

資料2の4ページで商業系の中に観光レクリエーション交流ゾーンという水色がついています。

地図をみると朝里川温泉地区に、水色がついており、土地利用の方針にも朝里川温泉地区と記載されておりますが、実は今、朝里川の中流から下流に向けて、周遊の散策路を作るということで、国の予算も入りもうすでに計画が始まっているのをご存知だと思うのですが、その部分はここに入っていないですね。

あと5、6年でそこに出来上がるのではないかなというふうに思っていて、そうするとその観光・レクリエーション交流ゾーンの利用の方針の中に、親水空間や自然と調和した交流拠点の抽出というのが入ってますので、ここの部分に水色が塗られるのかなという気はするんですけども、これを次の見直しの中で、そこに盛り込んでいくということで考えていてよろしいでしょうか。

《事務局》

都市マスの変更にあたっては、他のいろんな計画との整合が必要になってきますので、それらとの調整をした上で、変更をかけていくことになるかなというふうに考えておりますけれども、今言われているのは用途地域の話ではなくて、都市マスの話ということで良かったでしょうか。

《委員F》

都市マスが変わるのであれば、当然、先ほど言った、階層でいろいろ計画が変わってくるわけですから、ここに色がついているのといないとでは、やっぱり最後の方になると、その周辺のこととかもあると思うんで、どういう風になっていくのかなと思ったわけです。

その区切られた範囲の中だけっていうわけじゃないと思うですよ、考え方としては。

やっぱりその周辺の施設だとか、建物の供給とかも変わってくるのではないかなっていうふうに、例えば河川敷のところだと、そこにカフェを作るだとか、そういうのが出てくるのかなというふうに思ったんですけど。

《事務局》

この観光・レクリエーション交流ゾーンとして位置づけられている場所に関して、今後都市計画を変更していく過程の中で、河川敷におしゃれなカフェを作りたいですとか、そういうような動きが出てきて、位置づけが必要となった時には、用途地域も含めた形で検討していくことになるかなと思いますが、今後の動向といろんな計画を見た上で、考えていくことになるかと思われます。

《委員F》

マスタープランがしばらく変えられないっていうのであれば、やっぱりこう、見直しを他の面でしていく、工夫していくっていうのが必要なかなというふうに思います。

《会長》

はい、ありがとうございます。
他はいかがでございますか。

《委員 G》

中身についてのことではないのですが、先ほど、市民の方に広く知っていただくにはいろいろと、こういう紙ベースの資料だけではなく、工夫してほしいというようなご意見があったと思うんですけど、やっぱりこの資料を見ていると、特に 196 箇所の赤い抽出箇所の地図だと結構見づらいなと感じます。

例えば、今、小樽市の公開型 GIS が整備され、ズームしてもわかりやすく見られるようなデータを公開しているので、例えば、こういった変更する候補のエリア等を、公開型 GIS に乗せることは技術的にはできると思うんですが、これは多分、公開型 GIS にいろんな規則で運営されていると思うので、できれば、こういった変更箇所も、公開型 GIS に乗せて広く周知すると、かなりエリア的には分かりやすくなるかなというふうに思ったんですが、その辺について、今後検討していただける余地はあるのかをちょっと伺いたかったです。

《事務局》

ありがとうございます。

今後、どこを見直すのかを皆様にお示しするにあたって、デジタルでお示しできるか分かりませんが、もう少し見やすい形で、自分が住んでいるところはどこかが分かるように、今後検討して行きたいと考えております。

《会長》

検討の方よろしく願いいたします。

先ほどのご質問からなんですけど、用途地域変更による既存不適格のチェックというのは、その極端に言うところ、一軒一軒確認することになるんでしょうか。

例えば、玄関フードを増築したことによって建ぺい率が超過するとかね、微妙なところまで言い出すとキリがありませんが、どういうふうにして不適格のチェックをされますか。

《事務局》

不適格建築物のチェックにつきましては、都市計画の基礎調査というものがあまして、その基礎調査データを活用して、チェックしていくことで考えております。

《会長》

基礎調査は建ぺい率とか容積率も一軒ごとに情報をもっているのでしょうか。

《事務局》

我々が持ち合わせている基礎調査の情報としては、敷地面積や建物面積は分かりますので、そこから建ぺい率、容積率算定し、例えば用途地域を変更することによって、不適格にならないかということについては、そのデータを用いて確認はしていくんですけども、どうしても建築基準法上の緩和規定などは反映されていないため、こういった形でその詳細なところまで詰めていけるかというのは、今の時点ではちょっとわからないんですけども、今後の検討課題として考えていきたいなというふうに考えております。

《会長》

はい。わかりました。よろしく願いします。

他いかがですか。

《委員H》

よろしくお願いいたします。

テーマDで、社会情勢や地域特性の変化を踏まえた柔軟な用地地域の見直しというところがあるんですけども、「2. どうやって見直すのか」というところで、例えば学校跡地の活用ですとか、第3倉庫の活用、こういったところで活用状況によって用途地域を見直すと思うのですが、今現在、第3倉庫や学校跡地がどのように使われるかは決まっていない状態だとは思いますが、活用の用途が決まった時に、それに合わせて用地地域の変更を見直しをするのか、それとも事前に見直しをある程度広めに、何が建っても良いというわけではないと思うんですけども、使いやすいように見直しをかけてから、そういう活用法を探るっていう形になるのでしょうか。

《事務局》

前もって、使いやすいような用途の指定っていうのはなかなか難しいものですから、担当部署と調整していく中で、どのような活用となるのかをある程度捉えた上で判断していきたいなというふうに考えております。

《会長》

他いかがですか、いろいろご質問が出ました。

また、検討していただく事項がたくさん出てまいりましたので、どうぞよろしくお願いいたしますと思います。

「小樽市都市計画審議会の公開についての運用規程の改正について」

《会長》

それでは次の議題に参ります。

今度は都市計画審議会の公開についての運用規定の改正についてですね。

お願いします。

資料4

ページ1

《事務局》

小樽市都市計画審議会の公開についての運用規程の改正についてご説明いたします。

資料は、資料4となります。

小樽市都市計画審議会の公開についての運用規程の改正概要についてですが、改正の要旨としましては、所要の改正といたしまして、引用条項の修正を行うものです。

改正内容は、第5条中、第2条第1項とあるものを、第2条第2項に改めるものです。

施行期日は、公布の日としております。

ページ2

資料の2ページ目、3ページ目は、新旧対照表となっておりますが、まず2ページ目の第2条をご覧ください。

第2条第1項では、会議を原則公開する旨が規定されており、第2項で会議を非公開とすることができる旨が規定されております。

ページ 3

次に、 3 ページ目の今回改正を行う第 5 条を見ていただきますが、現行の規定では、括弧書きの中に第 2 条第 1 項の規定により非公開とした会議の資料を除くと記載されており、この部分で引用条項にずれが生じております。

このことから、今回、第 2 条第 1 項を第 2 条第 2 項に修正を行うものとなります。

ページ 4・5

資料の 4、 5 ページ目には、運用規定の改正案を添付しております。

簡単ではありますが、以上で、小樽市都市計画審議会の公開についての運用規定の改正についての説明を終わらせていただきます。

【質疑】

《会長》

これは改正か何かで 2 項が加わったんですね、それとも本来、第 2 条第 2 項としていなければならないところが、第 2 条第 1 項と示されていた場合の修正ということですかね。

《事務局》

修正となります。

《会長》

修正ということで、これについてはよろしいでしょうかね。

それでは予定していた協議は以上でございますが、他に事務局などには何かございますでしょうか。

なければ進行をお返ししたいと思います。

5. 閉会

《事務局》

本日は長時間にわたりまして、ご審議いただきましてありがとうございます。

次回の審議会につきましては、今のところ 11 月中旬の開催を予定しておりますけれども、日程が近づきましたら、また改めてお知らせさせていただきたいと思います。

以上をもちまして、第 204 回小樽市都市計画審議会を閉会させていただきます。

本日はありがとうございました。