

平成29年度第3回幕別町都市計画審議会議事録

1. 開催日時 平成29年11月22日（水） 午後4時30分

2. 開催場所 幕別町役場 2-C会議室

3. 出席者 都市計画審議会委員 嶽山 信行 (学識経験者)
岡本 芳夫 (//)
小林 美裕 (//)
土谷 博樹 (//)
中橋 友子 (町議会議員)
寺林 俊幸 (//)
谷内 雅貴 (農業委員会会長)
西田 由美子 (公募によるもの)
中島 純一 (//)
笹原 早苗 (//)
事務局 建設部長 須田 明彦
都市計画課長 吉本 哲哉
都市計画課計画係長 向井 克久
都市計画課計画係 田井 啓一

4. 議事 協議第1号 帯広圏都市計画地区計画の変更（案）について

5. その他

6. 議事概要 次のとおり

須田部長 ご起立願います。お疲れ様です。着席してください。
只今より平成29年度第3回都市計画審議会を開催いたします。

須田部長 それでは、嶽山会長よりご挨拶をいただきます。

嶽山会長 本日は、平成29年度第3回目の幕別町都市計画審議会でございますが、何かとお忙しい中、皆さんの出席を頂きまして、審議会が開催できますことを心から感謝を申し上げます。

本日は、協議事項1件でありまして、「帯広圏都市計画地区計画の変更（案）について」であります。第2回の審議会において、原案として審議いただいた地区計画について、縦覧した結果を踏まえ、今回は、変更案を皆さんに審議いただくこととなります。

皆さんのご忌憚のないご意見を頂きたいと思っておりますので、どうぞよろしく願いいたします。簡単ではございますが、開会のご挨拶とさせていただきます。本日は、よろしく願いいたします。

須田部長 それでは、議事に入らせていただきます。議事の進行につきましては、嶽山会長よろしく願いいたします。

嶽山会長 それでは、会議日程に基づきまして、会議を進めていきたいと思っております。日程2協議第1号、「帯広圏都市計画地区計画の変更（案）について」事務局から説明をお願いいたします。

向井係長

はい、計画係長の向井です。私から「協議第1号 帯広圏都市計画地区計画の変更(案)について(幕別町決定)」について説明いたします。

資料2を「札内あかしや町北地区地区計画変更スケジュール(予定)」ご覧ください。

地区計画の変更については、資料2のスケジュールに沿って進めておりまして、8月24日の都市計画審議会(原案協議)、10月23日～11月6日原案縦覧、11月7日～11月13日意見書の提出期限として進めてまいりました。

原案縦覧の結果については、町長から会長宛、「都市計画の原案の縦覧結果について(報告)」のとおりでありまして、意見書の提出はなかった旨の報告をさせていただいております。

本日、11月22日、都市計画審議会協議(変更案協議)でありまして、変更(案)について協議いただきます。(変更案)につきましては、原案縦覧の結果、意見書の提出もなかったことから、「第2回都市計画審議会」において協議いただき、原案として決定した内容と同様のものとなっておりますので、第2回都市計画審議会の原案協議の際に、説明させていただいた内容と同様の説明となりますので、少し纏めた形で説明させていただきます。

資料1をご覧ください。1ページが位置図になりまして、2ページが変更前の計画図となり、3ページ目が変更後の計画図になります。今回の変更は3ページ目にありますとおり、現在の地区計画の区域の地区整備区域を「業務施設地区」と「沿道サービス地区」に分割するものであります。

現在の地区計画は、「良好な医療・福祉施設等の業務地の整備を図る」こと「当該開発行為の事業の効果の維持・増進を図り事業後に予想される建築物の用途の混在などによる環境の悪化を未然に防止し、地区周辺と調和のとれた良好な市街地の形成を図ること」を目標に、地区計画が定められております。

しかしながら、介護保険制度の施行により、開発構想にあった「特別養護老人ホーム」等の事業ができなくなり、当初描いていた福祉タウン構想が白紙となったことから、本地区の土地利用がされないまま現在に至ったものであります。そのため、今回、本地区の未利用地を解消するとともに、生活利便施設が少ない、本地区を含めた札内南地域に、住民生活に必要な生活利便施設の適正な配置を図るため、本地区計画に沿道サービス地区を追加するものであります。

具体的な変更内容につきましては、議案の1ページ「協議第1号 帯広圏都市計画地区計画の変更(案)について(幕別長決定)」をご覧ください。

変更点については下線が引いてある部分でありまして、「地区計画の目標」、「土地利用の方針」、次のページになりますが「建築物等の整備の方針」に、沿道サービス地区を追加可能とするための文言を修正するものであります。

次に3ページをご覧ください。こちらは、「地区整備計画」の新旧対照表になります。まず、旧の欄の中段にある下線部分「(1) 老人保健法に基づく老人保健施設」の部分は、老人保健法が既に廃止されており、現在、「老人保健法に基づく老人保健施設」は「介護保険法に基づく介護保険施設」に継承されておりますことから、「老人保健法に基づく老人保健施設」を「介護保険法に基づく介護保険施設」と修正するものであります。

次に、地区整備計画に追加する「沿道サービス地区」についてであります。

まず、「建築物の用途の制限」であります。本地区の南大通に面した地区において、一定程度の規制を緩和することにより、店舗等の生活利便施設等の立地を促すものであり、変更点としては、こちらの表にありますとおり「沿道サービス地区」に「(3) 店舗、(4) 事務所、(5) 郵便局(床面積が500㎡を超えるものを除く)」を加えるものであり、道路向かいの「札内若草町南地区地区計画」の「建築物の用途の制限」に合わせるものであります。

次に「建築物の壁面の位置の制限」についてであります。業務施設地区においては、高層な建物の建築が予想されたことから、隣接地にある保育所等にも配慮し、民地界から建築物の外壁等までの距離を6mと定められておりましたが、沿道サービス地区については、生活利便施設の立地を促すため、道路向かいの「札内若草町南地区地区計画」と同様に、敷地境界線から1mとするものであります。

次に、その他の部分であります。「建築物等の高さの最高限度又は最低限度」、「垣又

は柵の構造の制限」については、業務施設地区と同様の内容で特段問題ないことから、同左とするものであります。

資料2に戻りまして、今後のスケジュールについてであります。予定ではありますが、変更案につきまして審議をいただき、内容に変更がなければ、12月4日から12月18日まで変更案の縦覧を行い、順調にいけば1月中旬に第4回の都市計画審議会で諮問答申をいただきます。

その後、3月議会で関連条例の改正を行い、3月中旬の決定告示をもって変更となる予定です。

以上で説明を終わります。

嶽山会長 只今、事務局から説明がありましたが、ご意見、ご質問がありましたらお受けしたいと思えます。

嶽山会長 ないようですので、次に進めまして、最後に全体として質問を受けたいと思えますのでよろしくお願ひします。協議第1号につきましては終わります。

次に、議事日程3のその他に移ります。事務局から何かございませんでしょうか。

向井係長 はい、1件報告であります。札内新北町の日本清酒跡地の宅地造成についてであります。

資料「幕別町札内新北町開発行為計画概要（日本清酒跡地）」をご覧ください。

団地名「オークタウン札内新北町」、開発行為申請者「有限会社 タグ住環境研究所」、開発区域面積「約1.75ha」、予定建築物の用途については、一般住宅であります。宅地分譲に際しては、タグホームによる建設条件付きとなっております。開発行為許可年月日は「平成29年10月13日」、開発行為着手年月日「平成29年10月16日」、開発行為完了予定年月日「平成30年10月31日」で、工事期間としては、年度をまたいでの工事期間となります。

工事施行者の「音更町の株式会社高橋組」からは、来年8月頃の完成を目指して工事を進めているとのことであります。

次のページをご覧ください。こちらは、開発行為申請の際に添付されていた土地利用計画図であります。分譲区画数については、47区画でありまして、タグホームのHPでは、11月13日現在で、12区画について商談を進めている旨、掲載されております。現在は、上・下水道など地下埋設物の工事を行っているとのことであります。

第1回都市計画審議会終了後、皆さんに情報提供した際には、早ければ、年内に住宅着手も可能との説明をしておりましたが、各施設管理者との協議が多岐に渡ったことなどから、想定以上に時間を要し、最終的には、本年度完了から翌年度完了となったものであります。

以上で説明を終わります。

小林委員 都市計画の用途地域と建蔽率、容積率等の制限について教えてください。

田井主任 まず、用途につきましては、国道のセンターから50mが準住居となっております。それ以外の土地につきましては、第2種中高層住居専用地域となっております。何れの用途も建蔽率60%、容積率200%となっております。その他、地区計画等の制限はございません。

中橋委員 工事がずれ込んだとのことでありますが、住宅の建設が始まるのは、平成30年10月31日以降となりますか。ちなみに、土地の価格については、価格はいくら位で設定されているのでしょうか。図面を見ましたら、国道38号線から既存の住宅地の中に入る形になりますよね。袋小路では全くないのですが、国道に抜ける道路が1本と、新北南本通りへの道路しかないですよね。この辺は結構「衣料のしまむら」とかがありまして、国道に出辛い地域ではありますけど、住宅を貼り付ける上では、その辺はどのように考慮されたのですか、これは、あくまでもタグホームさんの考えであって、町の考えは反映さ

れないのでしょうか。

田井主任 まず、宅地の価格につきましては、一番安いところで坪単価66,000円、一番高いところで100,000円となっております。500万円以下の宅地がかなり多く、北側道路となっているところは大体そういう形となっております。他は500万から600万の宅地が殆どとなっております。また、開発行為の工期は10月末となっておりますが、タグホームさんとしては、造成を8月中には完成させ年内に建物を完成していくと聞いております。

道路形態についてであります。事業者側としては、しまむらさんの駐車場等から現道につなげたいとの考えもあり、関係地権者にあたりましたが、残念ながら協議が整わなかったという経過もございました。また、開発行為の許可については、技術基準があり、都市計画法第33条の規定を満たしていれば許可せざるを得ないという部分もありました。町としても道路形態については理想とする部分があって、協議をさせていただいた経過もありますが、こういう形で施工したいということもありまして、タグホームさんの考えでやむを得ないものとして許可をしたところであります。

中橋委員 わかりました。ありがとうございます。

嶽山会長 この中に、公園はないのですね。

田井主任 この土地は札内北土地地区画整理事業の施行区域に含まれた土地で、今回の開発が2次開発にあたるわけでございます。元々の所有者については、区画整理の中で3%の負担を既に負っているという考え方をしております。国の通達等でも2次開発においては、公園の負担を求める必要はないといったこともございますし、また、このエリアの中で3%と言いますと非常に狭い公園となりまして、町としても管理しきれない部分がございます。そういったこともございまして、今回の開発については公園の負担については求めていないというものであります。

土谷委員 あかしや地区計画についてですが、変更する前は全てが業務施設地区で、業務施設地区は、こういう用途で使いますよって定められていますが、実際は、半分ぐらいは農地として使われていると思うんですけど、変更する前にしても、変更後にしても、まだしばらく店等に利用されなければ、農地として使っていても良いのでしょうか。

吉本課長 地区計画というのは、各用途区分に更に網をかけて、細かく設定していくというものでありまして、例えば、一般の街中でも空き地があるように、そこを必ずしもこういう風にしなければならぬというものではなくて、何かをするのであれば、更に地区計画に従ってくださいという考え方にたっていますので、引き続き今みたいに建物を建てない状態で農地として利用することに関して、我々としては開発してほしいところではありますが、それは地権者の意向で今迄通り農地として使うのか、新たな施設を建てていくかは、地権者の判断によることとなります。

土谷委員 わかりました。ありがとうございます。

岡本委員 あかしや地区計画について、沿道サービスについて変更するんですけども、具体的に話があるのでしょうか。それとも、地区計画を変更して入りやすい状態にしますよって状況なのか。その辺はどうなんでしょうか。

吉本課長 具体的な内容については申し上げられませんが、地権者の方からはかなり具体的な計画として、こういうことで利用していきたいという話で、それを基に進めてきたのが実情であります。

岡本委員 それは、更に具現化するとなれば、開発行為なりの手続に入るってこととなりますよね。当然農地法による農地転用の手続も必要となるので、開発行為の際に手続きとなる

のでしょうか。

田井主任 農地転用が必要となりますが、市街化区域であり届出のみの手続となります。

岡本委員 業務地区から沿道サービスに変更するということで、用途の制限の部分で、店舗の面積制限がなくなり、事務所、郵便局が増えましたよね。これは、具体的に郵便局が来るからとかではなくて、一般的な沿道サービスの項目が入っているという理解でよろしいですね。

吉本課長 向かい側も同じ沿道サービスになっておりまして、商業系の名称がこのように述べられておりますので、同じものを追加させていただきました。

嶽山会長 他にご質問等ございませんでしょうか。
質問等も無いようですので、「日本清酒跡地の宅地造成」については終わります。

嶽山会長 他に事務局から何かございませんでしょうか。

向井係長 ありません。

嶽山会長 その他、都市計画について、ご意見、ご質問はございませんでしょうか。

岡本委員 今回のあかしや地区については、市街化区域内の未利用地ですよね。1 ha以上の大区画未利用地は他に何か所くらいありますか。

吉本課長 札内では、向かい側の部分がありますが、住居系では大体埋まっています。工業系では、中々事業者が貼りつかなくて空いてるところもございしますが、住居系では、この2箇所が大きいところであります。

岡本委員 住居系でのところは、フレームは持っているんですよね。市街化区域に編入されているので勿論ですよね。

吉本課長 持っていますが、今回のあかしや北地区についてはございません。

小林委員 記憶が定かではないんですが、日本清酒のところですが、道路の形状の話もあったんですけど、国道に確か中央分離帯がありましたよね。これも、国に対して分離帯を開けることを協議されたのでしょうか。

田井主任 まず、交通体系につきましては、公安委員会と協議させていただきました。基本的には、今切れている分離帯の位置と今回の町道の取付の位置がずれるため、分離帯を塞ぎ、国道の交通の安全を確保するべきだとの公安委員会の意見でありまして、そこに、幹線道路でない町道に対して分離帯を切ることにはできないとのことであります。

小林委員 そうなりますと、最悪、ここの地区で火災等が発生したり、救急車もそうなんですけど、どちらからか廻るしかないってことですか。

田井主任 例えば、札内消防からでありますと、新北南本通りから入っていくしかないってことになります。国道と新北西本通交差点部が分離帯が開いており、そこからUターンしてこともありますね。あくまでも、公安委員会としては、普段の交通に対して、交通事故の危険性がないかという形にしたいということで、公安委員会の協議ではなかったということになります。

嶽山会長

他にどなたかいらっしゃいませんか。

他に、ご意見、ご質問も無いようですので、本日の第3回の都市計画審議会を終了したいと思います。なお、第4回については、先ほど事務局から説明があったとおり、来年の1月25日に予定しておりますので、よろしくお願いいたします。

須田部長

ご起立願います。本日は、お疲れ様でした。