

平成30年度第1回幕別町都市計画審議会議事録

1. 開催日時 平成30年12月25日（火） 午後1時30分

2. 開催場所 幕別町役場 2-A・B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 (〃)
寺林 俊幸 (町議会議員)
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 笹原 敏文
都市計画課長 吉本 哲哉
都市計画課参事 河村 伸二
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 協議事項 帯広圏都市計画地区計画の変更（原案）について

5. その他

6. 議事概要 次のとおり

笹原部長 ご起立願います。お疲れ様です。着席してください。
会議に先立ちまして、中橋委員につきましては所用により、欠席との申し出がございましたので報告をさせていただきます。
初めに、自己紹介をさせていただきます。
私は、平成30年4月1日付けの人事異動によりまして、建設部長に任命されました笹原敏文です。どうぞよろしくお願いいたします。
河村参事 平成30年4月1日付けの人事異動によりまして、都市計画課参事に任命された河村です。どうぞよろしくお願いいたします。
笹原部長 それでは、嶽山会長よりご挨拶をお願いします。

嶽山会長 開会にあたりまして一言ご挨拶を申し上げます。
本日は、平成30年度第1回目の都市計画審議会でございますが、年末の何かとお忙しい中、皆さんの出席を頂き、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（原案）について」であります。地区計画は良好な都市環境の形成を図るため地区レベルで、きめ細かなまちづくりを進めていく制度であり、本町には8地区で地区計画が定められております。
本日、協議事項となっております、札内あかしや町北地区は、平成11年に医療福祉系の土地利用を図る目的で地区計画が定められたところではありますが、その後、介護保険制度の創設などの理由から、土地利用が進まず、現在もなお、多くの未利用地を有する地区となっております。そういった状況の中、今回、地権者の提案を踏まえ、地区計画の変更原案について説明するとのことですので、皆さんの忌憚のないご意見を頂きたいと思っております。
以上、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

くお願いいたします。

笹原部長 それでは、会議に入らせていただきます。これ以降の進行につきましては、嶽山会長にお願いします。

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います。
日程 2 協議事項「帯広圏都市計画地区計画の変更（原案）について」事務局から説明をお願いします。

向井係長 計画係長の向井です。私から協議事項について説明させていただきます。
最初に、資料の確認をさせていただきます。
都市計画審議会議案書、それと、資料 1「都市計画変更の理由書」、資料 2「都市計画の提案制度について」、資料 3「提案書」、資料 4「共生型地域福祉拠点」推進セミナー〈道説明資料〉、資料 5「地域包括ケアシステム」、資料 6 A 3 縦長の 1 枚もので建物用途等が記載されている資料です。

それでは、説明に入ります。まず、議案書は 1 ページになります。

2 議事「帯広圏都市計画地区計画の変更（原案）について」であります。今回協議させていただきます内容は、平成 11 年度に定めております「札内あかしや町北地区地区計画」の変更についてであります。変更内容といたしましては、「医療・福祉拠点としての充実を図るとともに、住民が共に支え合い、安心・安全に住み続けられる地区とするための居住を確保するため、地区計画及び地区整備計画を変更する。」というものであります。

本案件の提出に至った経過についてであります。資料 1 の「都市計画変更の理由書」をご覧ください。中段の「3. 都市計画変更の理由」にありますように、今回の地区計画変更に至った経緯としては、二つ理由があり、一つ目が、町の各種計画が見直された中で、「高齢者が可能な限り住み慣れた地域で暮らし続けることができるよう、医療・介護・介護予防・住まい・生活支援サービスが切れ目なく提供される「地域包括ケアシステム」の深化・推進を図る」ことが位置付けられたこと、二つ目が、本地区の地権者から、「住民が共に支え合い、安心・安全に住み続けられる地区とするための居住を確保するとともに、地域住民が集い交流できる共生型地域福祉拠点とする都市計画提案制度による提案がありました。」この二つの理由から変更が必要と判断しました。

また、都市計画的な視点からは、幕別町の都市計画に関する基本的な方針として定めております、「幕別町都市計画マスタープラン」における土地利用の方針で、「今後も想定される新たな土地需要に対しては、既成市街地に存在する低未利用地の利活用を図るなど、土地利用の状況を的確に把握しつつ、周辺の市街地環境に配慮しながら効率的な市街地の形成に努め、土地利用計画に合致した開発計画の誘導や、場合によっては開発計画に合致するよう都市計画制度の運用を図るなど、都市の健全な発展と秩序ある土地利用を図る」ことと定めております。今回の変更は、「効率的な市街地の形成」、「土地利用計画に合致した開発計画の誘導」、「開発計画に合致するよう都市計画制度の運用」の観点から都市計画の方針にも整合することから、地区計画の変更が必要であると判断したところであります。

次に、一つ目の変更理由にあります「地域包括ケアシステム」について説明したいと思いますので、資料 5 をご覧ください。

こちらの資料にありますとおり、地域包括ケアシステムは、「団塊の世代が 75 歳以上となる 2025 年を目途に、重度な要介護状態となっても、住み慣れた地域で自分らしい暮らしを、人生の最後まで続けることができるよう、医療・介護・予防・住まい・生活支援が一体的に提供される」というものでありまして、これを図示したものが、下段にある「地域包括ケアシステムの姿」であります。このように、住まいを中心に、医療・介護・生活支援・介護予防のサービス等の必要なサービスが提供される日常生活圏域を単位として想定したものが、「地域包括ケアシステム」のイメージであります。この「地域包括ケアシステム」の深化推進を図っていくためには、札内あかしや町北地区における現地区計画において、地区整備計画で建物用途が限定され、介護サービスの提供施設や

介護予防施設などを立地することができないものとなっております。このことから、今回、地区整備計画の建築物等の制限に関する事項の建築物の用途制限の変更が必要と判断したところであります。

また、二つ目の理由にあります提案制度についてと、提案書の受領経過について説明いたします。資料2をご覧ください。

都市計画提案制度は、平成15年1月に施行された改正都市計画法により創設された制度で、資料2は、平成16年2月の都市計画審議会において、審議委員の皆さんに説明する際に使った資料であります。1ページをご覧ください。「Ⅰ 都市計画の提案制度とは」には、「地域のまちづくりに対する取り組みを今後の都市計画に積極的に取り込んでいくために、土地所有者やまちづくりNPO法人などが都道府県や市町村に都市計画の提案ができるようになりました。」との説明のとおり、土地所有者等が都道府県や市町村に対し都市計画の提案を行うことができるという制度であります。本町においては、制度開設後、都市計画提案はなく、初めての提案となります。本地区については、地権者から平成27年度より土地利用についての相談を受けてきました。業務施設地区は、先ほども説明させていただきましたが、現在の地区整備計画では、福祉医療の充実を図る地区と定めながらも、建物用途が限定され、「幕別町高齢者保健福祉ビジョン2018」に掲げる「地域包括ケアシステム」の深化・推進のために必要と考えられる介護サービスの提供施設や介護予防施設などが建設できない状況にあります。このため、地権者より、地域包括ケアシステムの一翼を担うべく、本地区内に「共生型地域福祉拠点」の設置を目指したいとのことから、都市計画提案制度による事前相談、相談表の提出、町との協議を重ね、提案書の提出、受領に至ったものであります。以上が都市計画提案制度と、提案書の受領の経過であります。

次に、受領した提案書は、別添、資料3となりますが、添付資料として提出された、地権者同意書や土地所有者一覧等の書類の添付は省略しております。提案書の具体的な内容の説明に入る前に、提案者が目指す「共生型地域福祉拠点」について説明したいと思います。

資料4をご覧ください。3ページをお開きください。表題に「共生型地域福祉拠点とは」と記載されております。

共生型地域福祉拠点には、3つの柱があります。まず、一つ目「住民の集いの場」についてありますが、多世代・多様な住民の交流する場として、高齢者、障がいのある人、子どもなどを含む住民誰もが自由に集える場が必要であるというものであります。次に、二つ目「人が集うための取組」についてありますが、幅広い住民の参加を促す仕掛けとして、誰もが目的や役割を持って集うための取組が必要であるというものであります。次に、三つ目「助け合い・支え合いの取組」についてありますが、だれもが役割・生きがいを持つとして、住民が集う中で、介護保険などの制度サービスや既存の地域資源では補えない地域課題への気づき、課題に応じた助け合い・支え合いの取組が必要であるというものであります。この3つの柱を実現するためには、「共生型地域福祉拠点」をコーディネートする人材が必要となり、そのコーディネート役を中心に、高齢者、障がい者、子どもなどが、地域の住民と共に集い交流し、支援を必要とする人たちが互いに支え、支えられながら、安心して生活することのできる地域共生社会が構築されるというものであります。参考まで、これを図示したものが、次の4ページのようなイメージ図となりまして、共生型地域福祉拠点を中心に関連する施設等が立地するというものであります。以上が、共生型地域福祉拠点についての説明となります。

次に、町が掲げる「地域包括ケアシステム」の深化・推進と「共生型地域福祉拠点」との関係性がありますが、資料5をご覧ください。「地域包括ケアシステムの姿」を図示したものが資料の下段であります。こちらをご覧ください。

共生型地域福祉拠点として、地域包括ケアシステムにおいて担う役割としては、「地域包括ケアシステムの姿」の下段にあります「生活支援・介護予防」の部分が地域包括ケアシステムにおいて担う役割となります。しかし、今回提案者が考えている構想は、その「生活支援・介護予防」に留まらず、図の中央にあります「住まい」の部分、それから、右側にあります「介護が必要になったら、介護」の部分なども視野に入れた中で構想を考えているとのことであります。このことから、町が掲げる「地域包括ケアシステ

ム」の深化・推進と、提案者が掲げる「共生型地域福祉拠点」が強い関係性にあると言えます。

それでは、提案書の内容に戻りまして、具体的な中身について説明していききたいと思います。資料3に戻っていただき、提案書の最後にありますA3縦長の「2 地区整備計画」をご覧ください。

まず、「地区の細区分」欄ですが、地区整備計画の名称であります。今回の提案は共生型地域拠点施設等の設置を目指すものであり、目指すべき方向性をより明確にするといった観点から地区整備計画の名称を「共生型業務居住地区」、「共生型沿道サービス地区」と変更するというものであります。

次に、「建築物の用途の制限」欄をご覧ください。「建築物の用途の制限」は、本地区内で建築可能な建物について規定しているものであります。現規定では、介護保険法に基づく介護保険施設、老人福祉法に基づく老人福祉施設、児童福祉法に基づく児童福祉施設など建設可能な施設は限定的であります。そのため、「地域包括ケアシステム」の深化・推進と地域包括ケアシステムの一翼を担う「共生型地域福祉拠点」の実現のために必要と考えられる介護サービスの提供施設や介護予防施設などの建設ができない状況にあります。このことから、地権者より建設できる建築物の用途を拡充する提案があったところであります。

そこで、もう少し具体的な内容について説明しますので資料6をご覧ください。こちらは、建築物の用途の制限について具体的にどういった建物が建てられるか表したものでありまして、旧が現規定で建築可能な建物で、新が変更後に建築可能となる建物となります。まず、旧の「町の地区計画上の用途区分」(1)(2)の欄をご覧くださいになっていたのですが、(1)は「介護保険法に基づく介護保険施設」、(2)は「老人福祉法に基づく老人福祉施設及び児童福祉法に基づく児童福祉施設」と規定されており、建築可能な建物が介護保険法などの各法律に基づく施設に限定され、「施設」欄に掲げる建物しか建築ができない規定となっております。それに対して、新の(1)(2)の「町の地区計画上の用途区分」欄をご覧くださいになっていたのですが、(1)が「老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの」、(2)が「老人福祉センター、児童更生施設その他これらに類するもの」と変更するというものであります。これは、建築基準法上の用語に規定を変更するものでありまして、「施設」欄に記載しておりますとおり、(1)は「旧地区計画上の用途区分」に加え、介護予防施設、介護保険居宅サービス事業所、障がい者就労継続支援事業所などのサービス事業所等の建築が可能となる」というもので、(2)についても同様にサービス事業所等の建築を可能とするというものであります。次に、新の「町の地区計画上の用途区分」の欄に(6)(7)(9)(10)(11)(12)(13)の用途が追加されております。これは、「共生型地域福祉拠点」には、住民誰もが自由に集える「場」が必要であるとの考えがあります。しかしながら、現在、提案者の構想にある「人が集うための施設」の中には、現規定では建築できない建物もありますことから、(6)(7)(9)(10)(11)(12)(13)の規定を新たに追加し、建築可能とするというものであります。

それでは、資料3の提案書の最後にあります、A3縦長の「2 地区整備計画」戻っていただきたいと思います。「建築物の用途の制限」の説明については、資料6により説明させていただきます内容のとおりであります。

次に、「建築物の壁面の位置の制限」欄をご覧ください。「建築物の壁面の位置の制限」についてであります。まず、第1項についてであります。業務施設地区の現規定は、地区計画設定当初の開発構想では、比較的大きな建築物の建設が予定されていたことから「民地界から建築物の外壁又はこれに代わる柱の中心線までの距離の最低限度は6mとする。」という規定でありました。しかしながら、今回、「共生型地域福祉拠点」の設置にあたっては比較的低層な建物を予定しており、周辺に与える影響も比較的小さいものと考えられます。このことから、業務施設地区の「民地界から建築物の外壁又はこれに代わる柱の中心線までの距離」及び沿道サービス地区「敷地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の中心線までの距離」の距離について、「高さが10m以下の建築物の最低限度は1m、高さが10mを超える建築物の最低限度は6m」と変更するというものであります。次に第2項についてであります。まず、資料1の最後についている「新旧

対照図」をご覧ください。上段にある変更前計画図をご覧ください。色がついている部分が地区計画の区域でありまして、区域の東側、図面と言う右側をご覧くださいとわかるように、住宅地が隣接していることがわかると思います。第2項の規定は、この既存住宅地に対する配慮規定になります。

それでは、資料3の提案書の最後にありますA3縦長の「2 地区整備計画」戻っていただき、「建築物の壁面の位置の制限」欄をご覧くださいと思います。

第1項の変更後の規定は、東側の境界線にある既存住宅においても同様に扱われることとなります。これによりまして、東側の境界線にある既存住宅に対する配慮もなくなることから、第2項において配慮規定を定めるというものであります。しかし、今回の提案者からの構想は、比較的低層な建物を予定していることから、現規定の日陰の影響と同程度となる範囲で配慮規定を変更したいとのことであり、建築物の高さが10m以下の場合は建築物までの距離を4m、10mを超える場合の建築物までの距離は、現規定同様に6mとするというものであります。次に第3項についてであります。こちらは、建築物と道路境界線までの距離についての規定でありまして、道路境界線までの距離を1mとするというものであります。以上が、提案者からありました地区計画変更に対する提案であります。

資料2に戻りまして、3ページ目をお開きください。「Ⅲ 提案制度の流れ」についてであります。現状は、事前相談、都市計画提案の提出、受付・ヒアリング、要件確認まで終わっておりまして、町の判断としては、先ほど説明させていただきました「都市計画変更の理由書」のとおり、提案を踏まえた変更が必要であると判断したところであります。現在は、表で説明しますと、中段にあります「幕別町の判断」と「都市計画案の作成」の間で「都市計画案の作成」の前段の手続きを行っているところでありまして、変更原案を作成したところであります。本日、審議委員の皆さんに説明後、意見等をいただき、変更原案を修正し、住民説明、原案縦覧を経て、提案制度の流れにありますとおり「都市計画案の作成」、「都市計画審議会（予備審査）」と進めていきたいと考えております。

次に、町の変更原案について説明させていただきます。資料1をご覧ください。2ページ目をお開きください。「都市計画の策定の経緯の概要」であります。こちらは、決定告示までのスケジュールを示したものであります。最終的には決定告示を平成31年6月中旬に行い、それをもって地区計画変更を終了する予定であります。詳細については、後ほどその他の中で説明させていただきます。

次に3ページ目をお開きください。A3縦長の「帯広圏都市計画地区計画の変更」になります。提案者からの素案と町の変更原案との相違点について説明させていただきます。まず、「1 地区計画方針」についてであります。今回の変更内容は、共生型社会の実現と地区計画区域内に居住系の土地利用も可能とするものであり、地区計画設定当初の居住系を排除する考え方についても変更するものであります。このことから、「地区計画の目標」「土地利用の方針」「建築物等の整備の方針」欄について、居住系の土地利用も図っていくこと、共生型社会の実現などの考え方を追加し、文面を修正しております。

次に、「地区施設の整備の方針」欄についてであります。地区施設とは、「主として街区内の居住者等の利用に供される道路、公園などの施設」をいいます。今回、「地区施設の整備の方針」を定めた背景については、変更前の地区計画では建築物に対する制限が厳しく、建築可能な建物が限定されていたことから、土地利用を図っていくことが難しい現状にありました。しかし、今回の地区計画の変更により、建設できる建物の用途制限が拡充され、開発が進んでいくことが予想されます。本地区は業務居住地区であり、福祉医療関係の業務施設のほか各種居住系施設の建設が予定されております。そのため、各施設利用者の利便性や安全性の向上を図るためには道路の配置は必要であると考えたところであります。また、予め地区施設として指定することにより、今後の道路ネットワークの形成を図っていくためにも望ましいものと考え「地区施設の整備の方針」において「区画道路を整備する」と規定するものであります。

次に4ページ目をお開きください。A3縦長の「2 地区整備計画」であります。地区整備計画については、提案者からの提案の内容とほぼ同様であります。地区施設の配置及び規模」欄を追加し変更するものであります。先ほど説明させていただいた地区

施設については、都市計画法第12条の5において「配置及び規模」を定めることとなっておりますことから「地区施設の配置及び規模」の欄を追加し、「配置及び規模」を規定するものであります。まず、配置についてであります。次のページの「新旧対照図」をご覧ください。上段が「変更前計画図」、下段が「変更後計画図」となっておりまして、下段の「変更後計画図」をご覧ください。区画道路1号、区画道路2号の配置が示されておりまして、地区計画区域の西側から南側に向いL字で配置されている道路が「区画道路1号」でありまして、町道あかしや団地道路10号に接続している道路が「区画道路2号」になります。配置場所については、提案者と具体的な土地利用構想を確認した中で、道路網として適正な配置となるように道路管理者等と協議した結果、この位置に配置場所を指定するものであります。次に、規模についてであります。前のページに戻っていただき「地区施設の配置及び規模」の欄をご覧ください。規模として「区画道路1号 幅員9m、延長約310m」「区画道路2号 幅員8m、延長約40m」と規定するものであります。道路幅員についてであります。区画道路1号は開発行為を行う際の開発許可基準において、業務施設地区である本地区は9m以上の道路が必要となることから、幅員を9mと規定するものであります。また、区画道路2号は本地区の東側にある「町道あかしや団地道路10号」に接続されることから、「町道あかしや団地道路10号」の道路幅員にあわせ、幅員を8mと規定するものであります。

以上が、提案者からの素案と町の変更原案との相違点となります。

地区計画変更原案の説明については、以上で終わります。

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います。

寺林委員 地区計画の変更の説明をいただきまして、変更理由については理解させていただきました。その中で2点ほど確認させていただきたい点がございます。変更地区内での共同住宅等が追加されておりますが、これについては、施設に従事する方の住居用と考えて良いのかということが先ず一点、それから、施設内に第1号、第2号の区画道路が指定されるとのことですが、これは、設置者が管理を行っていくものなのか、確認させていただきたい。

吉本課長 都市計画課長の吉本です。どうぞよろしくお願いいたします。今の質問にありました住宅系、共同住宅系の建物についてであります。こちらは、当然従事者の方も住まわれる場合もあるかもしれませんが、それに限らず、例えば、高齢者であるとか、障がいをもった方も住むってことを想定して話を進めているところでございます。それと道路の管理ですが、これについては、これからの協議になりますが、提案者の方と話の中では、整備をして、町の方に移管し、町で管理をお願いしたいと話を伺っております。

寺林委員 一点目の共同住宅等についてであります。この地区の傍にあります桂町等地区においては、空き家等も増えてきている中で、民間住宅施設等に影響を与えないような形で、計画を進めていく必要があるのではないかと考えますが、近くにも新たに新興住宅街が隣接していることもありますけども、十分そういったことを考慮しながら、進めていただければと思いますが、再度、そういった考えについてお伺いしたい。道路等の管理については了解しました。

吉本課長 住居系の建物建設についてであります。提案者側といたしましては、各種高齢者とか、介護に対するサービスがセットになったような居住系の建物を作っていきたいということで、出来ればそこに介護が必要になった状態となっても、近場にそういったサービスを受けられる施設があることで、そういう位置付けのもとで住居系を入れていきたいとの提案がありました。確かに近隣の空き家とか出てくるかもしれませんが、地域一帯の中で近場にそういったサービスが生まれてきますと、それをプラスとして居住系がまた戻ってくることも考えられますので、その辺につきましては、提案者の方と開発の順序ですとかを踏まえながら協議していきたいと思っております。

寺林委員 そういう形で将来、そういった施設を利用するというような目的の方もいらっしゃると思いますし、今後、そういう方も入ってくるということも理解できますが、それにしても、近隣住民の方々の十分理解を得ながら進めていくことが大事ではないのかなと思います。

小林委員 寺林委員の質問に関連しますが、今の改正案で行きますと、地権者からの提案からすると、吉本課長からお話しあった形だと思いますが、全くの一般の共同住宅が申請された場合は認可される形になります。今、若草の団地ですけれども、どんどん高齢化してきて、入居した当時は夫婦だったり、お子さんがいる家族だったりしていて、だんだん、子どもさんが就職して居なくなったり、夫婦二人になった時にどちらか片方が亡くなったり、長期で入院したりして、独り者になっていき、現在、空き室もどんどん増えてきている状況です。数年前に役所の方から一般の不動産事業者の方に管理が代わっているので、管理会社の方に尋ねると、公営住宅法で独り者は2割までしか入れられないんだと説明を受け、私的には独り者でも新しく入れられるのであれば、入れた方が良くないかと話したら、2割までって国で決まりがあっては入れないとのことで、現在、そういった独り者がどんどん増えてきて、孤独死が増えてきている。正直、地権者の提案にある共同住宅等が建ってくれるのであれば、非常に良いことだと思うんですが、現実、採算性の方が先に立ってしまって一般の共同住宅が申請され、どんどんそっちの方が認可され、建っていくと結局は飽和状態になってしまうっていう懸念が非常にあります。実際、団地に住んでいる一人として、寺林委員の質問で非常に痛感しているところがあります。今、地域の実際の人の流れっていうか、そういうようなものも、町としても実態を把握していくべきだと思います。特に私は統計調査員をやらせていただいているので、非常に身近感じていまして、一件、一件まわって、空き室、空き家の状態、家族構成とかを、ある程度調べて、そういったことを目の当たりに見ているので、今、そういう良い提案が出されているのであれば、是非、そちらの方を念頭に置いて、今後の計画を進めていただけたらと思います。お願いいたします。

笹原部長 空き家の問題は、どちらかというと、小林委員がお住まいのような比較的古くから開発されている既存の市街地の中にあるような問題だろうと押さえています。都市計画としては、都市生活の中でも拠点となるような施設を適正に配置していきたいと、どこでも良いというものではなくて、都市計画マスタープラン上は、札内市街地は、国道の北側と、東側方面、それと鉄南方面と大きく三つのブロックに分け、その中に適正に配置していこうと考えていました。今回計画があった施設、具体的に言いますと、資料5の包括ケアシステムにある真ん中にある「住い」にも、書いてありますが、サービス付き高齢者住宅とか、介護の方で、ここには載っていないかもしれませんが、グループホームですとか、そういったものがこれからの高齢化社会にあっては欠かすことのできない施設になってきますので、そうしたものを中心に立地したいという計画であります。それを資料6の用途の区分上では、建築基準法上のお話しになりますけれども、主に住居系のところに該当するというものになってきます。一方で、こうした施設を、例えば、若草ですとか既存の市街地の中で立地することが可能かといいますと、纏まった空き地があれば立地することも現実問題可能ですが、かなり古くから住宅団地として使われてきている土地なものですから、確かに空地ですとか、空き家はありますが、纏まった土地として、そうした場所があるという決してそういう状況ではありません。ですので、このような都市計画上では低未利用地とした場所に適正に立地するという考え方のもと、都市計画上の扱いとしては、そのような考え方にあるというものです。一方で、空き地、空き家問題に関しましては、町としても大変重要な課題として捉えておりますので、空き地空き家バンクでも取り扱いをしております、少しずつではありますが、成果を上げてきていると聞いております。他の手段についても、我々も一緒になって考えながら取り組んでいきたいなと思っております。

谷内委員 提案者からの申請理由の中では、どこに一番ウエイトを置きたいとか意見はあります

か。

吉本課長 どの用途にウエイトを置いているかとのことかと思いますが、我々も最初はそういつたことで協議させていただいたんですけど、共生型というのが、居住を中心にしているんなサービスを受ける、集う場所があるとか、そういうバランスによって、そういう環境を作っていくことなのだと考えているようです。集う場所があつて、サービスする施設があつて、住むところがあるというセットを作つていきたいということを仰つておりましたので、単一でこの用途の建物を何としても建てたいとかというイメージではないとの話しでありました。我々としては、こういう環境を作っていく、いろんな用途のある建物が混ざり合つて建っていくというようなイメージであると捉えております。

谷内委員 具体的なものはないということですかね。

吉本課長 現実的に具体的にどういったものを建てたいのかという提案は頂いておりますが、その辺については、申し訳ありませんが具体的には話はできません。申し訳ありません。

岡本委員 一つ気になったのですが、この地番界から45mのところは、去年、地区計画を変更しましたよね。1年でまた変更するということですよ。前回地区計画を変更した時に、沿道サービスの分を拡大していると思うのですが、一部工事を行っていますよね。まだ、住宅地と農地として残っているところもあります。去年、変更する時に、当然、45mラインの中の構想はありましたよね。その構想が実現できないから、今回もう一回変更するという考え方なのでしょうか。

吉本課長 昨年、沿道沿いの沿道サービスゾーンを変更させていただきました。今回は、残った部分の変更していなかった部分の利用を図っていきたいということでもあります。以前からご相談ありましたが、それについて、ようやく熟度が上がってきて、具体的にこういうことをやりたいという話も出てきましたので、今回、変更しようとしているのは全体のベースの部分を変えたいというもので、昨年は、ベースはそのまま店舗等の部分だけ乗せて、プラスアルファとして変更したいとの話をさせていただきました。今回につきましては、全体のベースの部分に居住系を追加したり、色々な違う用途の建物が建てられるように変更していきたいことで、今回変更をお願いしたいということでもあります。

岡本委員 それはわかりますが、実質1年の中で、現在、一部着工していますよね。今回は残りも含めて全体のベースから変更し居住系するって話なので、考え方が大きく変わっていますよね。地区計画で変更できるレベルなのでしょうけど、この1年の中でどうしてこんなに極端に変えなきゃならないのか、そういうことをお聞きしたいのですよね。確かに、地権者の提案などの問題はあるのかもしれませんが、都市計画のあり方としては、そんなに簡単に变えていっても良いのでしょうか。

吉本課長 都市計画の理念からしますと、確かに転々と変えるべきではないというのは、正にその通りだと思いますが、まず、沿道サービス地区に関しましては、出店の関係もありまして、この時期までに変更していただきたいとのことであり、我々としても土地利用が進むことから、早急に変えて進めていきたいという思いもありまして、去年、変更させていただいた部分がありました。それに対して、残った部分に関しましては協議は進めてきましたが、今回ようやく熟度が上がってきて、変更内容の熟度が上がってきたことで、昨年に続き変更となりました。委員の仰るとおり、毎年、変更するものではないと我々も認識しております。ただ、本地区に置かしましては、ようやく熟度が上がってきて、制度的なものも整ってきましたので、なるべく早く道筋をつけ、開発者の方で準備を進め、市街化区域としてあるべき姿としていきたいということもありまして、異例とは思っておりますが、2年続けて変更ということとなったもので、ご了解いただきたいと思います。

岡本委員

気になったのは、お二人の委員が仰っていた住居系の部分なのですが、お話を聞くと今回、住居系に変わりますよってことで、それは、いわゆる構想的なものがあって、そういったものを提示されてというのであれば、納得しうる部分もあると思うのですが、共同住宅が入るのか、一般住宅が入るのか、じゃあ、共生型という趣旨とどこを連携させるのかという部分が、言葉ではでてきますが、実際、どう連携するとかは見えないですよ。結局は、あそこは住居系で何でも利用できるから好きなものが建てられるって形になり、結果そうになってしまうということが懸念される部分だと思うのですよ。これから開発行為の申請が出てきて、町で審査されていくとは思いますが、委員の皆さんも本当にこれで大丈夫かというイメージをお持ちでないかって気がするものですから、まあ、それは審議会の立ち入る中身でないといえ、確かにそうなのですが、住居系という一括りではなく、共生型という大義の中で連携がなされ、こういう形で土地利用されるとか、こういう土地利用なら連携されると絵柄として例示していただける機会があれば、再度説明なりをお願いしたいなと、これは、私の希望ですが、そういう形で、最後には良い変更ですねと、出来るだけ納得いくような資料の提供をいただけるようお願いしたいなということです。

吉本課長

ありがとうございます。確かに、この計画は変更案だけ見ていただきますと懸念されることはもっともかと思えます。ただ、我々と提案者と話ししてる中では、この部分が住居系、この部分が集会場、この部分が何と明確な区分けのない地域づくりを望んでおり、混在しながら、かつ、いろんな方々が触れ合って、その中で支え合い、助け合いしながら生活をしていくっていうのを目指していきたいってことでありますので、地権者の今の考えを落とし込むと、どうしてもこの様な構成になってしまいます。この辺はですね、また、道路の関係とか、開発行為が出てきた段階で、具体的な構想を、今後は資金面も含めてどういった形でやっていくのか、町の方としてもしっかり見ていきたいなと思っておりますので、ご了承いただきたいと思っております。

嶽山会長

他にありませんか。ないようですので、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

私から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1、2ページをご覧ください。今後のスケジュールについては、こちらの「都市計画の策定の経緯の概要」のスケジュールに沿って進めていくこととなります。まず、今回の地区計画の変更であります、地区計画変更の決定告示を平成31年6月としております。これは、帯広圏都市計画、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の定時見直しは平成32年度に行われます。そのため、帯広圏域としては、定時見直し前の都市計画の随時変更は、平成31年度前半までに完了しなければならないことから、決定告示については平成31年6月となるものであります。それでは、今後の進め方についてであります、まず、本日は2行目にあります「幕別町都市計画審議会」になります。本日の会議終了後、明日以降になりますが、住民説明といたしまして、近隣公区の公区長さんに今回の地区計画変更について、説明に回る予定であります。その際に、関係公区内の地域住民の方に対し説明会が必要か確認します。その結果、説明会が必要とこのことであれば、1月中旬に説明会を開催したいと考えておりますが、必要ないとのことであっても、本地区の地区計画東側境界の既存住宅地に対しては、個別に説明に伺う予定であります。

次に、これ以降のスケジュールについては、通常の都市計画変更と同様になりますが、かなり厳しいスケジュールとなっております。先ほど、説明させていただきましたとおり、決定告示が平成31年6月となることから、今後のスケジュールは、決定告示に合わせて組んでいくこととなります。まずは、1月下旬から原案の縦覧を行い、2月中旬に予備審を予定しております。以後、道の事前協議、計画案の縦覧を経て、3月下旬に本審となります。本審が終わりましたら、知事協議・同意を経て、議会に条例提案、6月中旬に決定告示を行いまして、地区計画の変更が完了するという流れとなります。予備

審、本審の日時については、まだ決まっておりませんが、厳しいスケジュールの中での開催となりますので、ご協力くださいますようお願いいたします。

以上で、今後のスケジュールについての説明を終わります。

嶽山会長 ただいま、事務局から説明があったとおり、決定告示が来年の6月ということですので、皆さんも何かとお忙しいとは存じますが、今後予定されている審議会に出席していただけますよう、よろしくお願いしたいと思います。

岡本委員 人口フレームは元々持っていないですね。

吉本課長 元々編入する時は、人口フレームを使わずに、可住地としないということで編入しておりましたが、その後、何度かの見直しがある中で、可住地カウントをされていました。そういった可住地の問題もあり、北海道との協議が整うのか不透明なところもあり、中々変更に踏み切れなかった部分もありましたが、下下協議等を繰り返して行く中でそういった整理で良いんでないかということで、事務レベルで北海道からも了解いただいたので、こういう地区計画の変更を考えたところであります。

嶽山会長 他にどなたか質問ありますか。
(ありませんとの回答)

嶽山会長 それでは、ご意見、ご質問もないようですので、本日の議事を終了いたします。
以上を持ちまして平成29年度第1回幕別町都市計画審議会を閉会いたします。

笹原部長 それでは、ご起立願います。本日は、お疲れ様でした。