

日 時：平成22年7月28日（水）午後1時15分から
場 所：（1）現地視察 午後1時15分から
（2）審 議 午後3時30分から 帯広市役所 10階第5A会議室
出席委員：仙北谷会長、野村副会長（審議のみ）、岩崎委員、荻原委員、菅野委員、
木下委員、キャンベル委員、後藤（美）委員、新妻委員、松田委員、松原委員、
横川委員、吉田委員（以上13名）
事務局：本迫副市長（審議のみ）、伊藤都市建設部長、高嶋企画調整監、
中村都市計画課長、鈴木宅地開発担当課長、佐藤課長補佐、福島課長補佐、
田中宅地開発担当課長補佐、川角主任、岡田主任
傍聴者等：報道関係3名、傍聴者1名
配布資料：会議次第、議題説明書、諮問事項資料1、付議事項資料1、現地視察資料1、
出席者名簿、平成22年度第1回帯広市都市計画審議会議事概要、
平成22年度帯広市都市計画審議会内容抄録

1 現地視察

「帯広の森・はぐくむ」、「愛国地区地区計画区域」、「稲田川西土地区画整理事業地」、
「学園通」などの現地視察を行いました。

2 開 会

3 会長挨拶

仙北谷会長から、平成22年度第2回帯広市都市計画審議会開催にあたっての挨拶が
ありました。

4 議 題

(1) 諮問・付議書の交付

米沢市長（代理：本迫副市長）から仙北谷会長に諮問・付議書が交付されました。

(2) 諮問事項

- ①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（略称「整開保」）の変更
- ②帯広圏都市計画区域区分の変更

現在の「整開保」と「区域区分」の目標年次が平成22年であるとともに、上位
計画との整合性を図り、社会環境の変化に対応するため、「整開保」の見直しを行い、
その考え方を「区域区分」に反映させることが必要なことから、同時に都市計画変
更を行うものです。

なお、帯広市については、市街化区域の変更はありません。

○諮問事項にかかる審議

上記の諮問案件について審議が行われ、異議なく承認されました。

事務局からの説明及び諮問案件に関わる委員からのご意見等は以下のとおりです。

（事務局からの説明）

《定時見直しについて》

この2つの案件は、前回の審議会で説明しておりますので、簡単に省略しながら説
明します。

「整開保」は、①都市計画の目標、②区域区分の決定、③主要な都市計画の決定の
方針などを定めることとなっています。

「区域区分」は、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図ることを目的とし

ています。今回の見直しでは、都市計画基礎調査に基づき、将来の市街地に配置すべき人口や産業等を適切に収容できる規模を定めています。

定時見直しのポイントは、「コンパクトなまちづくりに向けた初めての見直し」です。その基本的な考え方は、人口減少や少子高齢化が進行することから、市街地の拡大を抑制し、都市の既存ストックの有効活用を促進することにより、コンパクトに集積した都市構造と、低炭素型都市構造への転換を目指していくものです。

まちづくりの基本方向には、「人と環境にやさしい活力ある田園都市おびひろ」を掲げ、環境モデル都市としての環境負荷低減の先導的な取組を進めるとともに、中心市街地については、土地の高度利用、都市機能の充実などの活性化を図っていきます。

土地利用に関する主要な都市計画の決定方針は、住宅地は人口が減少していくことから、住宅地の市街化区域拡大はできなくなります。商業業務地は、帯広市においては商業系の用途地域の新たな指定や拡大は抑制し、大規模集客施設の立地を規制していきます。工業・流通業務地は、事業者が必要とする規模の敷地が既存の工業・流通業務地がない場合、立地が確実なものについては市街化区域の拡大を検討していきます。ただし、農用地区域は市街化区域拡大の対象とはしません。

《整開保の変更概要について》

I 都市計画の目標における目標年次は平成32年、範囲は現在の帯広圏と同じ32,900haとなっています。

II 区域区分の有無及び方針は、無秩序な市街化を抑制し、計画的な市街化を図るため、引き続き区域区分を定めます。区域区分の方針は、基準年を平成17年、目標年を平成32年とし、都市計画区域内の人口は、平成17年が242千人、平成32年が234千人で、約8千人の減少となっており、帯広市では166千人が153千人と13千人の減少となっています。

産業の規模は、工業出荷額が基準年2,382億円に対して、平成32年がおおむね2,771億円。帯広市では1,037億円が1,201億円。卸小売販売額は帯広圏11,633億円が平成32年にはおおむね10,517億円。帯広市では9,696億円がおおむね8,226億円となっています。

市街化区域の規模は、帯広圏全体で平成17年の6,886haに対して、平成32年が6,929haと43haの増加となっていますが、帯広市では増減なしの4,233haとなっています。

III 主要な都市計画の決定方針における、1 土地利用に関する主要な都市計画の決定方針は、住宅地は地区計画などの活用により、良好な住環境の維持及び形成を図り、高度利用住宅地を中心市街地に配置し、まちなか居住を促進していきます。

商業業務地は、中心商業業務地は西2条通を中心として配置し、十勝圏における商業業務の核とし、なおかつ魅力ある中心市街地の創出に努めます。

工業・流通業務地における大規模集客施設は、特別用途地区などにより、立地を規制していきます。

市街地における、用途転換、用途純化、又は用途の複合化に関する方針は、市街地の内部に点在する工場などは周辺の住環境への影響に配慮し、必要に応じて移転を促進し、良好な住環境の創出を図っていきます。

市街化調整区域における、優良な農地との健全な調和に関する方針は、農用地区域は市街化区域の拡大の対象とはしません。秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針は、条例指定区域である新川西地区や中川西地区、愛国地区は、地域コミュニティの維持を図るため、必要に応じて農林業との調整を行った上で、地区計画を活用し、市街地形成を図っていきます。

帯広畜産大学周辺は、地域の知的拠点としての特性を活かした土地利用の検討を進めていきます。

2 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定方針における交通施設は、北海

道横断自動車道や帯広・広尾自動車道の整備を促進するとともに、都市内交通にも対応した交通網体系の確立を図っていきます。下水道は、公共下水道整備や老朽化が進む下水道施設の改築更新の促進をしていきます。また、河川は、総合的な治水対策を図り、都市住民の潤いと安らぎをもたらす空間の創出に努めていきます。

3 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定方針ですが、中心市街地は市街地再開発事業などによる土地の高度有効活用やまちなか居住の促進によって活性化を図っていきます。また、開拓団地地区などは、良好な住居環境が形成されるよう合理的な土地利用を図り、稲田川西地区は、土地区画整理事業により田園的な景観や、自然環境との調和のとれた良好な住宅地の整備を進めていきます。また、西地区第一地区、緑商第二地区の長期未着手となっている土地区画整理事業は、区域変更を検討します。

4 自然的環境の整備又は保全に関する主要な都市計画の決定方針は、地区公園として機関庫の川公園、総合公園として帯広の森の整備を促進し、主要な緑地として十勝川水系河川緑地などの整備を促進するとともに、中島霊園緑地及び大山緑地などの整備を図っていきます。

《区域区分について》

帯広圏都市計画区域区分の変更は、平成17年の現況の人口と将来の平成32年の帯広圏の人口が記載されており、平成32年の目標人口は234千人と決定しています。

市街化区域に配分する人口は、平成32年の225千人と帯広市の148千人、保留する人口という欄は0人となっており、市街化区域の拡大はできないということを表しているものです。

次に、市街化区域面積は、帯広市は4,233haが変更後も4,233haと変わりませんが、帯広圏の市街化区域の面積が、6,886haから6,929haに増加となります。

市街化調整区域面積は、帯広市は5,977haで変わりませんが、合計しますと、26,014haから25,971haに減少となります。都市計画区域全体では、32,900haで、都市計画区域については変わりません。

《今後のスケジュールについて》

本日、帯広市都市計画審議会に諮問し、北海道に対して、案の申し出を行います。その後、北海道において、パブリックコメントを実施し、公聴会も予定されています。10月25日の北海道都市計画審議会の予備審にかけて、案の縦覧を行い、来年2月上旬の北海道都市計画審議会にかかる予定です。その後、北海道で、大臣同意の手続きを進め、同意が得られれば、来年の3月下旬、「整開保」と「区域区分」の決定告示の予定となっています。

(委員からの主な意見・質疑)

【A委員】 第六期帯広市総合計画の総論を見ますと、20ページの将来人口には、平成31年の人口をおおむね17万人と想定しますと書いてあり、こちらには平成32年の目標がおおむね15万人程度と書かれてあります。2万人の違いがあり、たぶん、整開保の方が、新しいのかなと理解していますが、その中で、ここに、ちょっと前のところに、「移住の促進などの施策を総合的に進め、定住の促進や交流人口の拡大に取り組みます。」と一文があります。そうすると、先ほど言った、もうこれ以上の土地開発は積極的にしませんという方針とは、ややズレが生じてはいないのか、整合性に関して、細かいところですが、ちょっと気になったので、どちらかを訂正するのであれば、合わせた方がいいのではな

いかと思いました。

【事務局】 今回は北海道が決定するというので、全道一律に、将来の平成32年の推計値については、国立社会保障・人口問題研究所の推計値を使うという指示がありましたので、この数字を使用しています。

第5回定時見直しにおける帯広市の将来人口が183,600人となっております。今年度までの都市計画は、第五期総に基づいてすすめておりますので、市街化区域の都市の器としては、183,600人の概ねの器があると考えております。したがって、将来人口は減少となりますが、総合計画でいいます、17万人を収容するだけの能力は十分にあると考えております。

帯広市のまちづくりは、総合計画に基づいて、まちづくりをすすめておりますので、157,200人となるのを良しとするのではなくして、総合計画で示しております、おおむね17万人のまちづくりを都市計画上も進めていきたいと考えております。先ほど、委員が言われたように、都市計画課におきまして、今後の定住政策というものを、来年度に向けて、現在、新たな施策を検討しておりますので、今後、具体化させていきたいと考えております。

(3) 付議事項

①帯広圏都市計画愛国地区地区計画の変更

愛国地区の活性化、コミュニティの維持を図るとともに、周辺の田園環境と調和したゆとりのある良好な農村集落の形成を図るため、地区整備計画の区域を変更するものです。

○付議事項にかかる審議

上記の付議案件について審議が行われ、異議なく承認されました。

事務局からの説明及び付議案件に関わる委員からのご意見等は以下のとおりです。

(事務局からの説明)

《変更理由について》

付議事項は、帯広圏都市計画愛国地区地区計画の変更であり、帯広市決定です。

変更の背景は、当該地区は帯広市の中心部から南方約9kmに位置し、旧国鉄広尾線愛国駅を中心とした農村集落に隣接しています。この地区の活性化に資するものとして、市街化調整区域であることを勘案しながら、周辺田園環境と調和したゆとりある住環境を創出し、良好な環境の農村集落の形成を図るべく、平成13年5月に地区計画の都市計画決定をすでに行っています。

変更理由は、愛国地区の活性化、コミュニティの維持を図るとともに、周辺の田園環境と調和したゆとりのある良好な農村集落の形成を図るため、当該地区において地区整備計画の区域の拡大を行うものです。

《地区計画の方針について》

地区の名称は愛国地区地区計画、位置は愛国町基線の一部、区域は計画図のとおりであり、面積は2.5haです。

地区計画の目標は、愛国地域の活性化に資するものとして、市街化調整区域であることを勘案しながら、周辺の田園環境と調和したゆとりある住環境を創出し、良好な環境の農村集落の形成を図ることを目標としています。

土地利用に関する方針は、ゆとりある良好な専用住宅を主体とした土地利用を図っていきます。地区施設の整備の方針は、区画道路を適正に配置し整備をしていきます。

建築物等の整備の方針は、地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、建築物等に関する制限を次のように定めています。

- 1 農村集落としての環境保全が図られるよう、地区の土地利用にふさわしい「建築物の用途の制限」を定める。
- 2 閑静なゆとりある良好な住環境の確保を図るため「建築物の延べ床面積の敷地面積に対する割合の最高限度」、「建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度」、「建築物の敷地面積の最低限度」、「建築物の壁面の位置の制限」、「建築物の高さの最高限度」を定める。
- 3 閑静なまちなみにふさわしい景観の形成が図られるよう「建築物等の形態又は意匠の制限」を定める。
- 4 道路に面する宅地の緑化推進の効果を高め、景観上うるおいのあるまちなみを形成するため「垣又はさくの構造の制限」として高さの制限を行う。

《地区整備計画について》

地区整備計画の区域の面積を1.5haから1.8haに拡大します。

建築物等に関する事項における建築物の用途の制限は、次に掲げる建築物及びこれに付随する建築物以外の建築物は、建築してはならないという制限を設けています。

(1) 住宅（3戸以上の長屋を除く）

(2) 兼用住宅（建築基準法施行令第130条の3に規定する「住宅」をいう。ただし、3戸以上の長屋を除く）のうち、次の各号に掲げる用途を兼ねるもの

ア 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗。

イ 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設。

ウ 出力の合計が0.75キロワット以下の原動機を使用する美術品又は工芸品を制作するためのアトリエ又は工房。

(3) 共同住宅（3戸以上除く）。

建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度が10分の6、いわゆる容積率が10分の6。

建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度が10分の4、いわゆる建ぺい率が10分の4。建築物の敷地面積の最低限度を300㎡。

建築物の壁面の位置の制限は、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最低限度は2mとする。ただし、車庫、物置、その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下である場合はこの限りではありません。

建築物の高さ制限は、最高限度が10m。建築物等の形態又は意匠の制限については、自己の用に供する広告物、看板類で次の各号の要件を満たすもの以外は設置してはなりません。

(1) 一辺の長さが1.2m以内

(2) 最大表示面積が1㎡以内

(3) 刺激的な色彩又は装飾を用いることなどにより、美観風致を損なわないもの。

垣又はさくの構造の制限は60cm以下。ただし、生け垣の場合はこの限りではありません。

平成13年に整備計画を定めまして、今回、整備計画を拡大変更するという事です。

《今後のスケジュールについて》

今後のスケジュールは、本日、帯広市都市計画審議会に付議し、7月下旬に北海道と事前協議を行い、8月下旬から9月上旬に案の縦覧を行います。その後、帯広市都市計画審議会にかけて、9月中旬に北海道の同意協議を経て、10月中旬に決定告示の予定です。

この土地は市が持っている土地ですので、12月になりましたら、市有地の売り払いを、一般競争入札で行います。

(委員からの主な意見・質疑)

【C委員】 この地域は、都市計画区域内の市街化調整区域ですよ。愛国地区全体が用途地域の指定のない、調整区域ですよ。だけど、すでに市街地が如く、建物が張り付いて、50戸連坦かなんかに属しているか分かりませんが、そういう形で、すでに形成されている。だから、地区計画というの、調整区域でありながら、そのまま地区計画をかける。すでに平成13年にかけているから、市で売りたい部分もそのまま地区計画だけをかけるという全体構成の話ですよ。

ちょっとこれから離れますけど、調整区域のまま、こう建物を建てさせていくという考え方というのは、根本的にまずどうなんですかね。愛国に対して、用途の指定をするという計画というのは、都市計画審議には馴染まないのでしょうか。

今日現地に行ったら、僕もあまり愛国の中まで入るといことは、国道から入ることはあまりしなかったんで、あんなにいっぱいちゃんと団地が建っているのだなと正直言って驚いたんです。どうなんですかね、調整区域のまま、放っておく、放っておくという言い方はおかしいかな。50戸連坦で建っているのだから、それでいいやとなるのか、根本的にはああやって、色ついている市街化区域として、用途の指定をして、それぞれその地域にあった、建ぺい率なり、容積率なりを決めていくのが都市計画ですよ、調整区域というのは、本来、開発してはならんぞという地域のことだから、すでに建っているからって、このまま用途をかけないで、地区計画だけがかかっているというのは、なんとなく、私自身としてはあまり馴染まないんですよ。どうでしょうかね？

【事務局】 今回の地区計画をかけている地区は、調整区域ですが、例えば、地域のコミュニティの維持ですとか、地域の活性化といった、条件がある程度整えば、調整区域でも地区計画において、住居系にできるという制度がございまして、それを活用した1例であります。

【C委員】 背景の3行目ですかね、「この地域の活性化に資するものとして、市街化調整区域であることを勘案しながら、」ということが重要な訳なんですよ、勘案しながら、周辺の田園環境と調和した住環境ができてから、良好な環境の農村集落として、うまく形成するべく、平成13年に地区計画をかけているよと、ですから、そのままいきましょうという解釈で良いのでしょうか？

【事務局】 そうです。この地区計画は市街化調整区域であることを勘案しながら、良好な環境の農村集落を形成していくものです。

【会長】 難しい問題ですね。もともと、あそこは愛国駅前の集落でしたから、そういうことで集落が形成されていますから、こういう問題が出てくるんじゃないかという気がします。住んでいる方は、生活環境の維持、コミュニティの維持とかも、考えなければならぬと思います。

【D委員】 今のような地域は他にもたくさんあるんですか？

【事務局】 調整区域で、なおかつ地区計画をかけているところはここしかないです。