

平成24年度 第2回 帯広市都市計画審議会 議事概要

日 時：平成25年2月14日（木）午前11時00分～午後12時00分
場 所：帯広市役所10階 第6会議室
出席委員：仙北谷会長、野村副会長、稲葉委員、岩崎委員、大竹口委員、大林委員、菅野委員、木下委員、キャンベル委員、後藤委員、清水委員、鈴木委員、堂田委員、新妻委員、松原委員、横川委員、吉田委員（以上17名）
事務局：本迫副市長、安達都市建設部長、横田企画調整監、木川まちづくり担当調整監、福島都市計画課長、金森商業まちづくり課長、
（都市計画課）久保課長補佐、松原係長、川角主査、高間主任、金津主任補、村上係員
傍聴者等：報道関係者2名
配付資料：会議次第、議題の概要、付議事項資料1～2、委員名簿、座席表

1 開 会

○出席確認

事務局から、17名すべての委員が出席しており、審議会が成立していることが報告されました。

2 会長挨拶

皆さんどうもお疲れ様でございます。今日は私を含めて、ちょっとマスク率が高いですけど、一言、変な声ですけれどもご挨拶をさせていただきます。

私、前に申し上げたかも知れませんが、学生に対する授業でバブル経済の話なんかをしているのですが、最初の頃は失われた10年という話をして、その後失われた15年という話をして、今年は失われた20年という話をして、そこで底を打ったなと思ったんですが、最近ようやく、なんとなく底を打ったなというような雰囲気が見えてきたんじゃないかなと思います。

ただ、全国の中で、何処でどのような形で新しい動きを取るかというのは、地域によって様々ですので、まだ安心してはいる訳にはいかないんですけれども、ただ、帯広、十勝におきましても、ややこう新しい動きといいますか、上向いている動きというのが徐々に見えてきているんじゃないかなという気がします。

それはその今まで注目されている十勝の中心である商、農というところだけではなくて、交通の問題であるとか、観光の問題であるとか、それから住の問題ですとか、そういった面で色々な面で、上向いているところが出て来ているのではないかなと思います。そういった面で色々な取り組みに、スピードを持って取り組むことが非常に重要ではないかというふうに思っています。

聞くところによると、幸運の女神は前髪しか生えていなくて、後ろ髪とかは全然無いそうなんです。女神なのでそれはどうかなって気がするんですけども。とにかく最初に掴まろうということなんだろうと思います。

今日、お話を頂く内容は、今までなかなかちょっと停滞気味であった所が、上向いてきたという内容ということだと思いますので、今日は皆様方、十分にご審議を頂きたいというふうに思っています。よろしくお願いいたします。

3 付議書の交付

本迫副市長から仙北谷会長に付議書が交付されました。

4 議 題

(1) 付議事項

ア 開広団地地区における市街地再開発事業に係る都市計画の変更について（付議）

① 帯広圏都市計画第一種市街地再開発事業（開広団地地区）

② 帯広圏都市計画開広団地地区地区計画

民間施行者において、開広団地地区の事業計画の見直しが行われ、複合施設面積の変更、及び区域の一部が事業から除外されることから、市街地再開発事業、及び開広団地地区地区計画の変更をするものです。

○ 付議事項に係る審議

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係る委員からの主な意見・質疑は以下のとおりです。

(事務局からの説明)

第一種市街地再開発事業と地区計画について、共通の内容から説明させていただきます。変更箇所は開広団地地区です。変更所在地は帯広市西7条南5丁目から7丁目までの各一部と西8条南5丁目から7丁目までの各一部になります。

地区の概要ですが、当該地区の周辺は近隣商業地域に囲まれておりまして、西側にウツベツ川を挟んで、第一種住居地域となっています。北側には柏林台通、東側には西南大通があり、大変利便性の高い地区となっています。

用途地域は近隣商業地域、容積率は400%、建ぺい率は80%、その他の都市計画は、市街地再開発、地区計画、準防火地域を都市計画決定しています。

地区の現況ですが、開広団地地区は中心市街地の区域の北西端に位置し、周辺には市役所、消防本部、基幹総合病院などの公共施設が立地しています。当該地区は約40年前に整備された卸売団地であり、長年にわたり流通機能を担っています。

変更の背景ですが、この地区は卸売業等を中心とした流通系の団地であり、既存施設の老朽化や狭隘化が顕著となってきておりました。このことから民間において、住居系を柱とした複合施設等を整備する市街地再開発事業が計画され、都市計画の決定がされました。この計画された再開発事業は一部着手されましたが、完了には至りませんでした。その後、実施に向けて検討が継続されていましたが、今般、新たな民間施行者において事業計画の見直しが行われ、改めて住居系を柱とした複合施設等を整備するものです。この計画については、第2期帯広市中心市街地活性化基本計画における事業としても位置付けられています。

それでは第一種市街地再開発事業についての変更内容です。変更理由ですが、民間施行者において事業の見直しが行われ、複合施設面積の変更、及び区域の一部が事業から除外されることから、事業内容を変更するものです。

変更内容ですが、区域の面積が約1.2haから約1.1haに変更となります。

建築物の整備に関する計画ですが、Bブロックは建築面積が約2,500㎡から約1,100㎡に変更、延べ面積が約8,700㎡から約8,200㎡に変更となります。主要用途は、商業施設、医療施設、高齢者用共同住宅、多機能ホールから医療施設、福祉施設へと主要な用途として変更となります。

Cブロックは建築面積が約1,300㎡から約810㎡に変更、延べ面積が約5,700㎡から約3,800㎡に変更となります。主要用途は共同住宅、集会室から賃貸住宅に変更となります。

建築敷地の整備に関する計画ですが、Bブロックの建築敷地面積は約5,000㎡から約3,900㎡に変更となります。Cブロックの建築敷地面積は約1,800㎡から約1,700㎡と変更となり、合計で約6,800㎡から約5,600㎡に変更となります。

次に地区計画の変更内容になります。変更理由ですが、民間施行者において事業計画の見直しが行われ、区域の一部が事業から除外されることから、地区計画区域の変更をするものです。

変更内容ですが、地区計画の方針については区域の面積が約1.2haから約1.1haに変更となります。地区整備計画については区域面積が約0.9haから約0.8haに変更となります。

次に今後のスケジュールですが、この案件は帯広市決定となります。本日の都市計画審議会において承認を頂きますと、このあと北海道と事前協議を行います。2月下旬に案の縦覧を行い、3月上旬に北海道との協議を経て、3月中旬頃に変更告示となる予定です。

(委員からの主な意見・質疑)

【委員】 もともと計画は引っ込んだ部分は無い状態で承認されていましたが、この引っ込んだ部分は今まで規制されていたものが、外れるということですね。地区計画と再開発事業の枠が外れるということになると、近隣商業のいわゆる都市計画法でいう用途地域の普通の規制になるという解釈でよろしいですね。

【事務局】 当初は市街地再開発事業と地区計画という都市計画の網がかかっている状態で、規制がされています。事業から外れる部分は、土地には厳しい制限がかかっているということですので、区域から外すこととなります。区域から外しますと、現在、近隣商業になりますので、土地の制限としては近隣商業地域の制限がかかりまして、例えば大きな工場ですとか、そういうものが建たないような地区となります。

【委員】 個人資産の運用の問題だとか、色々なこと、財産の権利みたいなことがあると思いますが、今の都市計画だと通常にはない建ぺい率の最低限の枠だとか、容積率、後退距離、高度利用等も入ってましたよね。近隣商業だと後退距離等もありませんから、道路側に建てることも出来るし、いわゆる現在この地区が制限されている内容でない建物がぼんぼんと出来てしまう可能性もこれで残ったという解釈でよろしいですね。

【事務局】 その可能性はあり得るということです。ただ、再開発事業の区域に関しましては、高度利用させていくということになりますが、区域から外した地区は通常の地区ということで、他の地区と同様の制限となります。

【会長】 抜けたところがこれから何らかの再開発になるとき、また同じような形にこの審議会でも用途について、議論することになるのですか。ならないのでしょうか。

【事務局】 再開発を行いたいとなれば、再開発も色々要件がありますので、なかなか要件にも該当しない可能性がありますので、今後は再開発の方に向かっていくというのは、要件的には難しいのではないかとこのところがあります。

【会長】 例えば、地権者の方がもう完全に自力で行うみたいな形ですか。

【事務局】 一般の通常の建て替えのようなことが行われるというふうに思われます。

【委員】 今回の開発事業に係わらないと、参加しないということを決めた地権者の方の理由が差し支えなければ伺いたいと思ったのと、その後、どのような形でこ

こが作られていくのかなという懸念があったので、それを伺いたいです。

【事務局】 再開発事業、地区計画の区域から外れている部分の土地利用の関係ですが、再開発事業から抜けられた地権者の方は、現在の建物を引き続き利用になるという計画がありまして、今のままの形で利用したいという意向を伺っています。

【会長】 団地を正面から見ると繋がっているように見えますが、実は中は繋がってないようで、残るところだけ建物を残すような形になるそうです。

【委員】 中心市街地活性化基本計画に色々絡んでこの事業が行われたのですが、こういう用途が変更になったので変更になるっていう前例は実際今まであるのですか。

【事務局】 再開発に関しては帯広市内で行っているのが、他に藤丸ビルさん1件しかないものですから、これは2回目ということになります。道内とか全国的に見れば、このように少し区域が減るといった変更は行われています。

【委員】 結局、事例に今度なると思うんですよ。今後再開発になったときに、やはり凄く決め方が色々あって、簡単に変更できるものなのかなという不安もあったものですから、やはりその辺は真剣にこれからこの事例を踏まえて、今後決めていくときには、もう少し色んな配慮が必要ではないかなということも考えたものですから、述べさせて頂きました。

【事務局】 進めていくうえでは、今後慎重に進めていかなければならないと考えております。

【委員】 今回抜けられた地権者の方は何名なんですか。

【事務局】 地権者の方は1名です。

【委員】 将来的に再開発をするときは3人以上でしたか。2人でしたか。

【事務局】 補助要件として地権者5人です。

【委員】 2人とか3人であれば分割して、他の方とその後再開発という支援制度の可能性あるのかなと思ったのですが、その面積で5人ということであれば結構です。

【会長】 最終的に事業が確定していない中で、計画が動いていまして、その部分で用途についても再見直しがあったというような経緯じゃないかなと思います。

個人の財産である土地と、地域全体としての公共的な事業というのは、必ずしも両者が思うような形に行かないことがあるのですが、そこら辺との擦り合わせというのは、非常に難しいのではないかと、考えさせられる事例じゃないかなというふうに思います。この点につきまして他にご意見ありませんか。

【副会長】 この開広団地が完成するにあたり、人口の増加が随分と見込まれるのであろうというふうに感じています。また、施行主体のある方から交通について、道路について相談を受けているところですよ。いわゆるバス路線を通して欲しいというような要請を受けている中、バスベイですとか、道路の部分の枠切りとか、そういうものについては、今回の話の中では出てきていないのですが、それぞれ一体的にこの後、道路の構造等検討されていくのでしょうか。

バスベイを作られるのか、今、図面をみて心配なのであとで本人に確認しようと思っているのですが、どうもイメージ的には西側がエントランスというのがありまして、メインの出入り口になるように見えているのですが、そこをバス路線としてイメージされているのかなと、そこら辺の相談というのは、道路の構造の話というのは、都市建設部との話はされているのでしょうか。

【事務局】 バスの関係ということですが、バス停が現在、西南大通側にありまして、それを引き続き利用して頂いてというようなお話しを伺っております。西側については施設の方の入り口という形で、西側に設けている形と今のところ計画されています。地権者の方から色々相談があるんだと思いますが、西南大通側にあるバス停の方を引き続き利用して行きたいという意向だと伺っています。

【副会長】 その西南大通は広い道路であります、人口が増加、その周辺が集中すると、色んな交通車両が増えることも予想されますので、道路に大型車両が止まるよりはバスベイ等のものがある、多少なり通常の一般車両の交通を遮断しないような工夫も必要ではないかと思えます。そんなことも是非、道路の構造上のことで、施行主の方とご相談頂けたらというふうに思えます。

具体的なことを言うのは、ここでは適当ではないのかなとは思いますが、やはり高齢者が多く住む地域になるのでしょうかから、私はもし可能であれば、色んな問題があると思えますけど、駐車場の中に入り込む方がいいんじゃないかなというふうにイメージはしていますが、バスベイの話からその話に発展するのが、一番の筋道ではないかなと思ひまして、このような意見をさせて頂きました。

【委員】 ここはもともと協同組合帯広卸売センター再開発ということで、私もちょっと携わった経緯があります。最終的には地権者でこういう開発になりましたが、あくまでも協同組合帯広卸売センター再開発ということは、今も生きております。

あの地区は建物もセットバックしてまして、前から数メートルセットバックしてありますので、全体計画もそれから残された1者も含めて、セットバックした申し合わせは、そのままずっと守られていくというのは確認されているようです。前から約5m近くセットバックしてありますので、それはそのまま守られると思ひますので、心配はないと思ひます。

【副会長】 バスベイを作るスペースは残っているということですか。

【委員】 私有地を含めて、そういうことは可能かと思ひます。

【会長】 今のお話がありましたことは、実施設計ということが来年度ありますので、今後、話し合い、進捗と併せて具体的な設計がされていくと思ひます。

西南大通は確かに幹線道路ですので、バスが止まると他の交通に影響があるかも知れないので、そのところを考慮して今後検討して頂ければというふうに思ひます。只今の件は以上でよろしいでしょうか。他にご意見ありましたらよろしくお願ひします。

【委員】 この地区には周辺には市役所、消防本部、基幹総合病院などの公共公益施設が立地しているということですが、厚生病院がありますので、医療的な部分は優れているという見方だと思うのですが、その厚生病院が移転されるということですので、この地区の現況が非常に大きく今後変わっていくのだろうと思ひます。

この施設自体に医療的な機能を持たせているということですので、移転するといつても遙か彼方に行くわけではないですが、入居される方が徒歩でも行けるよ

うな今の状況ですけれども、それが数年後が変わるということ、そして厚生病院の跡地利用というのは、この場の議題ではないと思いますが、そういった入居者の方への配慮というか、そういったことも頭に入れなければならないのではないかと思います。話を聞いていました。

【会 長】 どうもありがとうございました。今のお話はご意見ということで、賜っておきたいと思います。他にご意見、ご質問ありませんか。

【委 員】 基準階を見させて頂くと、一部屋実質10畳くらいですね。それで2階から6階までかなりの部屋数があると思いますが、入居される方の需要は見込まれているのかなと、建ったはいいけど閑散としてしまったら、環境的にどうなのかなと心配しているのですけど。

【事務局】 入居される方の見込みがあるかというのは、まさしく事業計画に大きく関わってくることで、今、協議を進めています事業者の方には、それは十分に見込みがあるということで、再開発事業の方に新たに加わってきて頂いたという経過です。その部分はそれぞれの事業者において、見込み、事業計画等を煮詰めたうえで、こういった構想を進めているという状況です。

【会 長】 他にご質問、ご意見ありませんか。
なければ本案についてお諮りします。本案は承認することと決定してよろしいでしょうか。
異議なしと認め、そのように決定いたします。

以上が、各委員からの主な意見及び質疑です。

イ 字名改正に伴う都市計画の変更について（付議）

① 帯広圏都市計画地区計画の変更

② 帯広圏都市計画公園・緑地の変更

字名改正の実施に伴い、地区計画及び公園・緑地の位置表示が変わることから、これを変更するものです。

○ 付議事項に係る審議

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係る委員からの主な意見・質疑は以下のとおりです。

（事務局からの説明）

地区計画の位置表示の変更内容です。変更理由ですが、帯広市内の地区計画区域で、字名改正が行われた区域について、地区計画の位置表示を変更するものです。

変更内容ですが、変更する地区は稲田川西地区が2月9日に字名改正が実施されていますので、これに伴うものの他、過去に字名改正が行われた地区についても、併せて変更しようとするものです。

なお、今回の変更については位置表示の変更ですので、その他の地区計画の区域、面積等についての変更はありません。

稲田川西地区については、帯広市清流東1丁目から4丁目までの全部、清流西1丁目から4丁目の全部に変更となります。

稲田東地区については、帯広市西5条南41丁目の一部に変更となります。

稲田町西3線地区については、帯広市西19条南42丁目の一部に変更となります。

みなみ野地区については、帯広市西15条南39丁目から41丁目までの各一部から南町南8線の一部に変更となります。

自由が丘第2地区については、帯広市自由が丘4丁目の一部から西20条南6丁目の一部に変更となります。以上5箇所の地区計画の位置表示について、変更を行うものです。

次に都市計画公園・緑地の変更内容です。変更理由ですが、先程の地区計画と同様に、稲田川西地区において字名改正が行われたことに伴いまして、公園・緑地の位置表示の変更を行うものです。

変更内容ですが、今回の変更は公園6箇所、緑地2箇所の位置表示の変更を行うものです。公園の内訳は地区公園1箇所、近隣公園1箇所、街区公園4箇所、合わせて6公園となります。変更後の位置表示については、それぞれ字名が帯広市清流に変更となります。

なお、稲田川西地区における都市計画道路の起終点の位置表示変更については、次回の都市計画審議会に諮らせて頂く予定となっております。

次に今後のスケジュールについてですが、地区計画の変更と公園・緑地の変更は共通となっています。今回の案件の変更内容は位置表示の変更になりますので、都市計画法施行令第14条に規定される軽微な変更該当します。案の公告、縦覧、北海道との協議が省略されますので、本日の都市計画審議会で承認頂けると、3月上旬には変更告示となる予定です。

(委員からの主な意見・質疑)

【委員】 地区計画においての字名改正というのは、土地の謄本に載っている地番がありますよね。それと帯広でいうと住居表示のあるところもありますし、清流の里というのは住居表示の呼び名ですか、それとも戸籍である地番をそういうふうに変えるということなのでしょうか。

【事務局】 本籍、地番となります。

【会長】 今回の変更につきまして、線引きとかいうものは全く変更はなく、名前、呼び方だけを変えるということの変更ですので、軽微な変更として手続きなどを簡略化して進めていくこととなります。他にご質問、ご意見ありませんか。

なければ本案についてお諮りします。本案は承認することと決定してよろしいでしょうか。

異議なしと認め、そのように決定いたします。

以上が、各委員からの主な意見及び質疑です。