

## 平成25年度 第1回 帯広市都市計画審議会 議事概要

日 時：平成25年7月30日（火）午前10時00分～午前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、菅野委員、  
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、吉田委員（以上14名）  
事務局：本迫副市長、安達都市建設部長、福島企画調整監、長江環境担当調整監、  
木川清掃担当調整監、川村契約管財課長、鈴木みどりの課長、  
平野中島処理場場長、木原場長補佐、岡田みどりの課整備係長、  
斎藤環境都市推進課主任補  
（都市計画課）久保課長補佐、松原係長、加賀主査、高間主査、富岡主任、  
金津主任補、村上係員  
傍聴者等：1名（その他：報道関係者2名）  
配付資料：会議次第、議題の概要、資料1～4、委員名簿、座席表

### 1 開 会

#### ○出席確認

事務局から、17名中14名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

皆様お久しぶりでございます。大変お足元の悪い中お集まりいただきありがとうございます。西日本では水害が酷いようですが、十勝地方にもだいたい4年か5年位に一度は床上浸水、床下浸水などもありまして、平成15年にはご存知かと思っておりますが、大変痛ましい事故もありまして、十勝管内でも防災に対する備えなんかも重要になっておりますし、また、現在でもそういった事業が継続して行われています。

それを、いかに次の世代に引き継いでいくかということが重要なんだろうと思います。そういうようなインフラ整備というのは、継続して続けなくてはいけないのですが、考えてみますと都市、都市機能というものは、生活や産業にとっては重要なインフラストラクチャーであるわけで、その機能を維持・向上させて、いかにより良い状態で次の世代に引き継ぐかということが重要なんだろうと思います。

そういった点からも、都市計画審議会の役割というものは、今の世代だけじゃなくて過去の世代の礎を引き継いで、いかに良い状態で次の世代に引き継ぐかというような、大変重要な審議会じゃないかなというふうに考えています。

そういった点からも、皆様にはいつもより増して十分にご審議を頂ければと思います。よろしくお願いします。

### 3 諮問・付議書の交付

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。

### 4 事務局紹介

安達都市建設部長から事務局職員の紹介がありました。

### ☆ 配布資料の確認

既に配付された資料と当日配付された資料について確認がされました。

## 5 議 題

### (1) 報告事項 都市計画決定について

ア 帯広圏都市計画道路の変更（付議）

イ 帯広圏都市計画第一種市街地再開発事業（開広団地地区）の変更（付議）

ウ 帯広圏都市計画開広団地地区地区計画の変更（付議）

エ 帯広圏都市計画地区計画の変更（付議）

オ 帯広圏都市計画公園・緑地の変更（付議）

平成24年12月20日及び平成25年2月14日の都市計画審議会で承認された案件について、都市計画決定したことから、決定に至るまでの経過を報告するものです。

※いずれの案件も、案の公告縦覧において、意見書の提出はなく、都市計画審議会で承認された内容のとおり、都市計画決定したものです。

### ○ 報告事項に係る質疑

事務局からの説明及び報告事項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）

本件の報告につきましては、昨年12月20日及び本年2月14日の都市計画審議会でご承認頂きました案件につきまして、都市計画決定致したことから、決定に至るまでの経過を報告しようとするものです。

決定した案件は、5件ありますが、いずれの案件も、都市計画審議会でご承認頂いた内容のとおり、都市計画決定をしたものです。

決定した案件の概要と経過につきましてご報告させていただきます。

初めに、アの「帯広圏都市計画道路の変更」でございます。こちらは、道路の変更を行ったものでして、個所といたしましては、「東大通、青柳通」の2個所です。

「案件の概要」といたしましては、いずれも、事業実施に伴う詳細設計の結果、一部区域を変更したものです。

「決定までの経過」といたしましては、審議会の後、案の縦覧、承認書の交付を経まして、最終的に本年3月7日の告示をもって変更の決定となっております。

なお、本案件中、青柳通につきましては、昨年12月の審議会において、分断された自歩道について横断歩道を設けるなど、歩行者の安全確保について措置すべきとのご意見をいただいておりますので、その後の警察との協議状況について、簡単にご報告させていただきます。

審議会の後に、事業実施課である土木課で、警察署と横断歩道の設置や、一時停止の設置について協議を行っています。今段階で下協議という形ですけども、この段階では横断歩道の設置や一時停止の設置につきましては、この場所では難しいのではないかとのお話でした。

今後、事業実施の段階で、詳細な図面ができた段階で本格的にまた協議したいと考えております。こちらのご報告につきましては、簡単ですが以上とさせていただきます。

次に、イの「帯広圏都市計画第一種市街地再開発事業（開広団地地区）の変更」でございます。こちらは、市街地再開発事業の事業内容の変更を行ったものでして、地区といたしましては「開広団地地区」となっております。

「案件の概要」といたしましては、民間施行者による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、事業内容を変更したものです。

「決定までの経過」といたしましては、下の表にありますが、審議会の後、案の縦覧、承認書の交付を経まして、最終的に本年3月21日の告示をもって変更の決定となっております。

なお、こちらの事業につきましては道の認可を終え、現在、設計などを進めており、順調に進んでいるとのことですので伺っております。

次に、ウの「帯広圏都市計画開広団地地区地区計画の変更」です。こちらは、先程ご説明

いたしました、「帯広圏都市計画第一種市街地再開発事業（開広団地地区）」と同様に、地区計画の区域の変更を行ったものです。本年3月21日の告示をもって変更の決定となっています。

次に、エの「帯広圏都市計画地区計画の変更」と、オ「帯広圏都市計画公園・緑地の変更」につきまして、まとめてご報告させていただきます。

いずれも、字名改正に伴い、位置表示の変更を行ったものです。軽易な変更ですので、説明は省略させていただきますが、地区計画につきましては、本年3月1日の告示で、また、公園・緑地の変更につきましては、本年2月21日の告示をもって変更の決定となっています。

#### （委員からの主な意見・質疑）

【委員】 青柳通の関係ですけれども、今の話を聞きますと、一時停止も横断歩道も現状では難しいということですが、半年前の議論だから記憶が鮮明ではないのですが、歩行者の動線が確保できないということで危険だというような議論で、車を止めるか、歩行者の安全を確保する横断歩道をつくるかという、そんな議論だった記憶があります。

それで一時停止も横断歩道も無理ということであれば、その部分に歩道という形があれば行くわけですから、先端まで行けばそこから車が通っている道路を何もなくて横断しなければならぬわけですね。そこで、安全確保が出来ないのであれば、歩道自体をそこに侵入出来ないような措置を取らなければ、道路の構造として歩行者の安全を確保することにならないんじゃないかと思うのです。その辺についても設置される時期までに、検討すべきじゃないかと思いますが、その辺はいかがでしょうか。

【事務局】 青柳通の副道ができて、本線上の歩道の動線が途切れる、たまたま副道の奥の方に市道が入ってくるということで、ここが交差点という形で歩道が途切れてしまう、連続性が取れないということで、ここの安全確保が必要でないかというご意見だったと思います。

それで、先程も説明しましたけれども、審議会の後、事業実施課の方で概略設計の図面をもとに警察と協議した段階では、横断歩道というのは信号と必ずセットでないと付けられないということで、現状としては難しいであろうと、一時停止の標識の設置につきましても、現段階ではっきりしたことは言えないということで協議を終えています。

今後、実施設計を行いまして、詳細が固まった段階で再度協議してまいりたいと考えています。一時停止や公安の規制標識がなかなか難しいということであれば、交差点部分に点線でドット線、路肩の部分をドット線で引いておりますけれども、あれを太くするとか、啓蒙看板、そういったものを設置するとか考えられます。

いずれにしても一時停止の標識は私ども必要と考えておりますので、そういった面も含めて改めて警察と協議したいと考えております。

【委員】 よろしくお願ひしたいのですが、横断歩道と信号機がセットというのは、私ども承知しておりますけれども、道路構造上信号機がどうしても設置できない、しかし、歩行者の安全を確保する必要性もどうしてもあるというところについては、この数年のなかでも横断歩道だけ引いている場所もあるんですね、道道の副道がらみのところで。

だからそれは一律的なものじゃなくて、現場の状況に合わせて歩行者の安全を確保するために最善の形を探していただければということをお願いしたいと思います。

【会長】 ありがとうございます。横断歩道だけを付けるとかえって危なくなるんじゃないかという意見というか、実情もあるのでなかなか難しいところだと思うんですけども、歩行者の安全確保のために最善の方法を考えていただきたいと思います。

諸外国では、自動車のスピードを落として欲しいところに道路にデコボコつけるというのがあります。デコボコを付けることによって、車が嫌でもスピードを落とすような形になっていると、歩行者に対しても、何かの時に急ブレーキで止めても大丈夫ということになるかもしれないので、いろいろな方法を検討していただいて、自動車と歩行者の両方にとっていいような形を調べていただけないかというふうにしたいと思います。そういったものも含めて、この件につきましては改めてご説明頂けるとのことですので、またの時に聞きしたいと思います。

他にご意見ございませんでしょうか。他に無いようですので本件につきましてはこれで終了としたいと思います。

以上が、各委員からの主な意見及び質疑です。

## (2) 諮問事項

### ア 帯広圏都市計画下水道の変更について（諮問）

中島し尿処理場の機能を十勝川浄化センターに移転することに伴い、市道西 8 号線を拡幅することから、隣接する十勝川浄化センターの区域を変更するものです。

## ○ 諮問事項に係る審議

上記の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)

十勝川流域下水道は圏域である帯広・音更・芽室・幕別を区域とした都市施設です。その都市計画決定及び変更については、北海道が決定するものとなっています。

十勝川流域下水道については、1 下水道の名称、2 排水区域、3 下水管渠、4 その他の施設を都市計画決定しています。

今回は、4 その他の施設のうち、十勝川浄化センターの区域について、約 103,500 m<sup>2</sup>から約 102,800 m<sup>2</sup>に敷地面積を変更するものです。

変更の理由は、施設の老朽化が進んでいる中島し尿処理場の改築更新のあり方について検討した結果、効率性や経済性などの理由から、既存施設を改修するのではなく、平成 7 年度に創設された補助事業である「汚水処理施設共同整備事業」を採用し、し尿処理を十勝川浄化センターにおいて共同で行うこととなりました。浄化センターでし尿処理を行うことにより、し尿搬入路となる市道西 8 号の大型車両が増加することや、大型車のすれ違いが困難であることから、円滑な交通を確保するために西 8 号を拡幅することとし、それに伴い隣接する十勝川浄化センターの区域を縮小変更するものです。

施設の所在地ですが、十勝川浄化センターは 西 18 条北 3 丁目から西 19 条北 3 丁目のこの位置にあり、中島し尿処理場につきましては、現在西 23 条北 4 丁目のこの位置にあります。ともに市街化調整区域であります。

十勝川浄化センターの周辺環境についてご説明します。北側には十勝川が流れており十勝川堤防と接しています。東側は国道 241 号、南側は市道北 2 線と接しています。浄化センターを東西に分けるように市道西 8 号があり、市道北 1 線から十勝川堤防間が現在未整備となっています。今回は市道西 8 号の市道北 2 線から堤防までを拡幅することにより、浄化センターの区域を縮小するものです。

続きまして、変更内容の詳細についてですが、今後し尿処理を十勝川浄化センターで行う

にあたり、し尿等前処理施設を現在緑地となっている北側のこの位置に建設することとなります。し尿収集車の施設出入り口は市道西8号の北側を予定しており、狭隘な道路である西8号は大型車両のすれ違いが困難であることから、円滑な交通を確保するために拡幅することとしました。

道路拡幅による潰れ地につきましては、浄化センターの植栽用地であり、下水の処理機能に直接の影響はありません。拡幅にかかる樹木については、施設区域内において移植することとしております。現在の十勝川浄化センターの区域面積は、103,466.40㎡となっていますが、西8号の拡幅により、黄色で着色した区域639.86㎡が減少することとなり、変更後は102,826.54㎡となります。

また、処理能力については、1日あたり104,300㎡の処理能力があります。新しい施設が稼働する平成30年においては、公共下水道と、し尿・浄化槽汚泥の1日あたりの計画水量は、81,195㎡となっており、既存施設の処理能力には余裕があります。

続きまして、変更箇所の説明をします。市道西8号の拡幅は、現在未整備である市道北1線から十勝川浄化センター堤防において道路を整備するものです。北2線から堤防の区間においては、現在幅員7.27メートルの道路を幅員9メートル道路として整備を行い、北1線から北2線の区間においては、歩行者需要も想定されるため、歩道を設けた幅員12メートルで道路整備を行うこととしております。道路工事については、平成27年度を予定しています。浄化センターの市道西8号西側のこの位置は現況地盤高が高くなっており、法面により擦りつけるため、道路用地区域が特に広がっています。

続いて、し尿処理等前処理施設建設後のし尿処理過程をご説明します。施設完成後は十勝管内のくみ取りし尿や浄化槽汚泥が十勝川浄化センターへ搬入されることとなります。し尿収集車で搬入されたし尿等は、受入棟にて受入槽に投入され、配管によって前処理施設に送られます。前処理施設ではし尿や浄化槽汚泥に含まれる繊維類などの異物を除去し、異物除去後十勝川浄化センターの下水処理システムに投入し、下水と共に処理することとなっております。し尿等前処理施設の建設予定は平成28年～平成29年度の予定です。中島し尿処理場は都市計画決定されている施設であるため、中島し尿処理場の機能を移した後、現在の中島し尿処理場の廃止手続きに入ることとなります。

#### (委員からの主な意見・質疑)

【委員】 し尿処理施設がここに新しく出来て、搬入搬出の車が増えることから、西8号の拡幅をするということだと思いたしますが、管内全域からし尿収集車が入ってくると思いたしますが、1日あたりでどの程度車が増えるのか、予想されているのかということと、この施設の東側は排雪車が通る経路になっていますが、この辺の競合だとか地域への影響だとか、その辺はどのように整理されているのかお聞きしたいと思いたします。

【事務局】 し尿収集車の搬入ですが、平成30年度において日あたり30台を予定しています。また、冬の除雪車等も考慮いたしまして、今回の拡幅に伴ってスムーズに大型車両が交互に通行できるということで考えています。

【委員】 問題ないというお話だったのですが、西8号へは北2線から入ることになるわけですね。北2線の道路自体は北1線に比べても狭い道路だと思うんですけども、ここは整備しなくても全く問題ないと考えてよろしいでしょうか。

【事務局】 西8号は拡幅ということで考えております。それから北2線につきましては、今回拡幅は予定されていません。

【事務局】 若干補足させていただきます。北 2 線は市街化区域に入っていないので、ある程度通過できるようになっております。今変更するところは北 2 線から北、十勝川に向けてです。その下の北 2 線から北 1 線の間についても通ることになりますので、この部分は、私どもの方で拡幅をいたしまして、スムーズな交通量確保を考えております。

ですから、先程ご心配の部分で、北 2 線に集中されるのではないかということですが、ある程度西 8 号にも分散させながら対応したいと思います。

【委員】 北新道から北 2 線を通って西 8 号の出入口に入るという動線だけではなく、分散させるという考え方だということはわかりました。

近隣町内のなかで心配しておられた一つは、交通渋滞の問題、地域住民の安全の問題が町内の方々の心配でもございましたから、市内だけでなく各町村からもし尿収集車が入ってくるわけですから、その動線をどういうふうに動かしていくのかという、これは搬入だけじゃなくて、搬出車も出てくるわけですから、搬入車の出入りと、搬出車の出入りということで、現状から比べるとかなり車が増えるということは間違いのないことですから、その辺の整理はきちっとやっていただきたいと思います。

【会長】 確認ですけど、し尿の搬送車は北 2 線を走るのですか。

【事務局】 走ります。西 8 号、西 9 号も走って北 2 線からということになります。

【会長】 新道から北 2 線に入る車もあるのですか。

【事務局】 新道からは入ることはありません。

【委員】 北から来る車は新道を通ってくるのでは。

【事務局】 今考えておりますのは、西 8 号、西 9 号、西 10 号そのルートを通りまして、北 2 線を通って、北 2 線からさらに堤防までの間の西 8 号を通して処理場に入るルートを考えています。

【委員】 北の町村から来る車は新道を下りて来たら、北 1 線を迂回して入ってくると。

【事務局】 そうです。

【会長】 それはここの交差点の渋滞を避けるというイメージなんですか。北新道と北 2 線の交差点の渋滞を避けると。

【事務局】 渋滞を避けるということと、あとは住民と地域との打合せとかお話し合いの結果です。

【会長】 ここは確か住民に対して説明するということが以前あったと思いますが、結果だとかも踏まえて、この動線を考えているということですね。他にご質問ご意見ありますでしょうか。

それでは、他に無いようですので、ここで本案についてお諮りしたいと思います。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。

### (3) 付議事項

#### ア 帯広圏都市計画地区計画の変更について（付議）

帯広第六中学校グラウンド跡地において、民間による環境に配慮した省エネ住宅などを普及促進させる地区とする計画があることから、住環境の悪化を未然に防止し、良好な住環境が形成されるよう、地区計画を決定するものです。

#### ○ 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、継続審議とされました。

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)

地区の名称は「弥生北地区」で、所在地は、「帯広市東12条南8丁目及び9丁目の各一部」です。

用途地域は、「第2種中高層住居専用地域」、容積率は「200%」、建ぺい率は「60%」です。

現況ですが、弥生北地区は帯広市の中心部より東へ約2kmに位置し、閉校となった帯広第六中学校のグラウンドとして利用されていました。近傍には都市計画道路「弥生通」、「南7丁目通」、「南9丁目通」があるなど交通アクセスに恵まれ、地区の東側は十勝川水系河川緑地（札内川）に接しており、自然環境が豊富な地区となっています。なお、旧第六中学校の校舎につきましては、市民活動プラザ6中として、広く市民の活動に利用されています。

次に、地区計画決定の背景・理由です。初めに、背景です。弥生北地区の周辺は住宅地が主体となっており、また、地区の西側に隣接する市民活動プラザ6中は、地域住民が集うコミュニティの場となっていますので、周辺と調和性の高い土地利用が求められている地区です。本地区につきましては、民間による環境に配慮した省エネ住宅などを普及促進させる地区とする計画があることから、閑静な住宅地を形成させるため地区計画を定めまして、住環境の悪化を未然に防止し、良好な住環境の形成を図っていくものです。

次に、今回の決定の「理由」ですが、当該地域の土地利用にあわせ、建築物の用途の混在や敷地の細分化等による住環境の悪化を未然に防止し、良好な住環境が形成されるよう、地区計画の決定を行うものです。

ここで、決定の背景について、若干補足してご説明させて頂きたいと思います。この地区におきましては、市の事業として、「スマートタウン六中プロジェクト」を実施いたします。事業の概要といたしましては、旧帯広第六中学校グラウンド跡地を活用し、民間事業者による環境配慮型住宅地の造成を図ろうとするものです。このプロジェクトにつきましては、後程、詳しくご説明させて頂きますが、本地区の地区決定につきましては、この「スマートタウン六中プロジェクト」の一環として実施するものです。決定の背景・理由等については以上です。

次に、地区計画の内容についてご説明します。建築物等に関する制限の概要です。初めに、用途の制限ですが、建築できる建築物につきましては、1. 3戸以上の長屋を除く、住宅 2. 兼用住宅のうち（ア）理髪店、美容院、クリーニング取次店等、（イ）学習塾、華道教室、囲碁教室等（ウ）美術品、工芸品を製作するアトリエ、工房 を兼ねるものとなっております。次に、敷地面積の最低限度につきましては「250㎡」です。

次に、壁面の位置の制限につきましては、建築物と敷地境界線との距離の最低限度を定めています。道路に接する敷地境界線までの距離は「1.0m」道路に接しない北側の敷地境界線までの距離は「1.5m」、北側を除く敷地境界線までの距離は「1.0m」でございます。なお、附属建築物につきましては、この制限はありません。

次に、高さの最高限度につきましては、「10m」です。

次に、垣または柵の構造の制限につきましては、門の高さは「1.5m以下」、塀の高さは「1.2m以下」です。ただし生垣は除きます。

次に、8ページをご覧ください。こちらは、参考図でございます。先程の建築物等に関する制限を図に表したものです。敷地面積の最低限度は「250㎡」、黄色く囲ったものは建築物となります。建築物と敷地境界線までの最低限度の距離が北側につきましては「1.5m」、道路が境界線の場合は「1.0m」、その他の敷地境界線までの距離は「1.0m」、建築物の高さの制限は、「10m」とそれぞれ制限が掛かるものです。附属建築物につきましては、この制限はありません。建築物等に関する制限の概要については、以上です。

次に、地区計画の決定計画書の全文です。初めに、「地区計画の方針」ですが、地区計画の目標や、「土地利用」、「地区施設の整備」、「建築物等の整備」に関する方針を定めています。内容といたしましては、前段でご説明させて頂いた内容と重複しておりますので、ここでは、ご説明は省略させていただきます。

続きまして、こちらは決定後の「地区整備計画」が記載されています。先程、ご説明いたしました建築物等に関する制限等が記載されています。

続きまして、決定計画書の計画図でございます。地区計画の決定内容につきましては以上です。

次に、今後のスケジュールについてご説明いたします。この案件は、帯広市で決定する案件となっております。本日の都市計画審議会において、ご承認頂ければ、今後、決定に向けた手続きに入ることとなっております。初めに、8月上旬に北海道と事前協議を行います。8月下旬に案の縦覧を行った後、特に意見がなければ、9月上旬に帯広市都市計画審議会、北海道との協議を経て、9月下旬に決定告示を持って決定となる予定です。

次に、参考資料としてスマートタウン六中プロジェクトの資料を添付させて頂いております。概要をご説明させていただきます。このプロジェクトにつきましては、六中跡地を活用した環境配慮型住宅地において、ゼロエネルギー住宅の展示や省エネ住宅によるまちづくりを行い、家庭から出る二酸化炭素の削減を促進すること、また、緑化の推進や地域の活動を通じて「省エネルギー」「環境保全」「経済成長」「住民生活の質向上」を目指して実施するものです。

スケジュールと致しましては、平成25年度に今回の地区計画決定後、条件付き入札により市有地の売払いを行います。次に、平成26年度に民間事業者による宅地造成、その後、住宅建築、ゼロエネルギー住宅の展示を予定しております。

最後になりますが、スマートタウン六中プロジェクトのスケジュールでございます。順調に行けば9月に地区計画を決定、グラウンド跡地の入札告示を行い、11月に入札、12月に市議会で議決後、本契約となります。契約後に実施設計を行い、来年度4月以降に開発行為申請、造成工事、建築工事の着工となる予定となっております。

#### (委員からの主な意見・質疑)

**【委員】** スマートタウンプロジェクトの案なんですけども、この件に関して伺ってもよろしいでしょうか。資料に「緑化の推進や地域の活動を通して省エネルギー、環境保全」とあるんですが、緑化の推進という点でここに公園などを造る計画などはあるのか、そうではなくて、各土地の所有者が積極的に緑化を進めるのかということなのか、具体的にわかりましたら教えていただきたいと思っております。

**【事務局】** 緑化の推進につきましては、帯広市としてこの区域に公園を作るという意味合いではなくて、実際には事業者様に落札いただいて開発していただく格好になるのですが、その開発の際に、また、実際にお住まいになる方に、緑化にご協力していただくというような考え方です。

【委員】 1haを開発するに至った経過と根拠をお聞きかせ頂きたいんですけども。ここは学校の跡を有効活用ということで、六中プラザが開設しました。その六中プラザの活用が非常に有効に活用されて、市民の皆さんも非常に多くなってきている。障害団体も活発に利用されているという報告も聞いておりますし、そういう現状にも時々触れています。

今お聞きしたいのはこの1haと定めた根拠ですね、これは六中プラザを有効活用したその結果、余った土地を開発することに至ったのか。六中プラザの利用が非常に多いと聞いていますけども、反対に不便を生じていることも多々あると聞いています。

例えば駐車場の問題、従来の駐車場をそのまま活用しているため非常に駐車場が狭い。大きな行事をするときには駐車場が狭くてグラウンドにまで停めている。あるいは校舎の前に芝生がありますけど、そこへも車が入って地域住民とのトラブルが起きているという話をお聞きしています。それから春先にイベントがあるときは除雪が上手くいなくて、校舎の西北側あたりを臨時駐車場として使っているんですけど、未舗装のために融雪期には出入りが困難な状況になっている。

全体の構図が分からない中で、この1haをきちっと確定してしまう、そのことによって今懸念されるようなことが全部問題なく処理されるのか、ここを利用している人たちと色々なすり合せ等をした経過があるのでしょうか、懸念されていることについてはどういう風にお考えいただいているか、ご説明を頂きたいと思います。

【会長】 ご存じのとおり、隣には市民活動プラザ六中がありまして、活発に利用されているようですが、現状としては駐車場の問題や除雪の問題があるようでして、このプラザ六中の機能強化や整備をするといった場合には、弥生北地区の1haについては確保できるのかどうか。プラザ六中の敷地を広げて住民が使いやすくなった場合には、面積の見直しもあるのではという話だと思います。そういうことも含めて、総括的に活用を考えて1haというものが出来たのか、そういったようなご質問かと思えますけども説明をよろしくお願いします。

【委員】 六中が閉校になった後、どのように跡地を活用していくかということにつきましては、当時、教育委員会と保健福祉部等と調整しながら進められていたとお伺いしています。その際に、柏東12条線と柏11号線と言うのでしょうか、南北に走る道路の左側、校舎等の部分の利用と、それから東側、スマートタウン六中プロジェクトのグラウンドの土地の部分と分けて考え、どのようにしていくかということで進められたと聞いています。

そういう意味でいきますと、六中跡地の使い方として市民活動プラザという形で利用していくにあたって、グラウンド側も一緒に使っていくという想定はしない中で協議されていたのかなと聞いているところなので、今現在お使いの方々が、グラウンドをどうするかということの協議については、特段私どもの方としてはしていないという状況です。

【委員】 一般的な開発ですと、あるべき活用方法というのは六中が閉鎖した時点で、トータルで将来の姿をイメージすることが、特にこの都市計画あるいはこういう開発では必要だと思います。

今日なんかもそうですけど、これだけ雨降ると、駐車場から校舎に入れないくらい水が溜まっている。

そういったことも隣の隣接地ですので、しかも帯広市の所有地ですので、両方をやっぱり見つめながら、当初の計画で、東12条線とで使い道を分けてますよということだったんですけど、六中プラザがこれだけ有効に活用できたとき

に、本当に、当初の予定通りでいいのかどうかということも含めて、六中プラザの利用状況と関係者とすり合わせをして、その結果ほとんど問題ありませんということでこの開発を進めていくという必要があるんじゃないかと思います。

一般市民としては、グラウンドは住宅地の開発で、六中プラザの活用とは関係ないんだということは恐らくご存じないと思います。六中プラザも更に活用が活発になっていったときには、今のような問題は、六中プラザ側からみるとかなり大きな課題ではないかと思うんですけど。

【事務局】 六中プラザの話は、私どもがご提案した部分に、直接的には関連しませんが、間接的に関連することかなと、受け止めさせていただきました。

基本的には福祉の施設といった使い方になっています。委員のおっしゃったとおり、有効利用されているのは間違いないことだと思います。

庁内的には、この区域を分けることで考えており、グラウンド側については先ほど説明したような、良好な住宅地にしましょうということで、連町ですとか色々な地域の方々と何度もお話をさせていただいて、より戸建住宅といえますか、共同住宅じゃないような形での住宅地づくりをしましょうということで、お話し合いをずっと進めさせて頂いていました。

六中の部分の話ですが、極端にいうと六中の整備の仕方について言及があったわけですが、仮にそういうお話だと、私どものほうから担当部のほうにもお話をさせていただくことになるのかなと感じています。

基本的に今回提案させていただいた部分につきましては、町内会含めた連町含めた地域全体のなかでご理解頂きながら、そして、役割分担といたしましうか、六中のプラザ部分につきましては、庁内的な部分でも役割分担をしっかりとしたうえで、やっていくということで整理させていただいたといったことです。

六中の内容につきましては、ここに担当の部署の者がいないものですから、具体的に整備するかどうかも含めて返答はできないんですけど、考え方としてはそういう考え方で進めてきたといったことです。

【委員】 住宅のほうの1haについては、去年皆さんと随分やってきたと、六中プラザもやはり同じ町内会の皆さんと関連をもって今までやってきたわけですよ、もちろんこれからも、近隣町内の皆さんと同じ考えでやっていかななくてはならない。

部署が違いますからなかなか上手くいかないのかもしれませんが、町内の皆さんとしては、そこにラインを引くのではなく、住宅の開発と六中プラザの活用とが連動した、同じ近隣町内会としてきちっとやっていく問題だと思うんですね。

この1haの開発はここまで進んでいるのですから、本当にこのまま開発して、そちらはそちらできちっとやっていけますねというようなことが、すり合わせを今後やっていただけないかなということですね。

ここまでやってしまうと、おそらく元に戻ることは不可能になってきますので、あの時にもうちょっと六中の活用をきちっと視野に入れとけばよかったとならないような形で、そちらもきちっと納得したうえで、この開発を進めていくことが必要でないかなと思いますので、あらためて両方をにらみながらのすり合わせをお願いしたいと思います。

【事務局】 プラザ六中と今予定しています弥生北地区の住宅地、その辺のすり合わせをしっかりともらいたいというお話だと思います。プラザ六中の敷地の中でどういった整備ができるのか、今後関係部署とも詰めていきたいと思っています。弥生北地区につきましては、元々グラウンドがあったというところで、町内にもグラウンドの有効活用ということでいろいろ協議させていただいた結果、この地区にふさわしい住宅地として整備するというお話されていますので、今お話のありま

したプラザ六中の問題、そこも関係部署と協議しながら、今後の整備をどういうふうにしていくか、連携をとって考えていきたいと思います。

【会 長】 ここの六中につきましては、元々中学校だったところを現在市民交流施設として活用されて目的が変わっている訳ですから、車で来る市民の方々にしてみると駐車場が足りなくなるというのは、もちろんその通りだろうなと思います。

車の多いときに芝生の上に停めて、今日のように雨でどろどろのタイヤで周りを走ったら、弥生北地区に新しくこれから住む人から苦情が出るんじゃないかなという気がしますし、住民の方々から今聞いてみたということで、それでOKだということなんでしょうけども、プラザ六中の利用者からも、意見聞いてみるというようなことも必要なんだろうなという気がいたします。

他の方々のご意見も、この計画についてお聞きしたいと思いますので、今の付議事項につきまして、他の点からでも結構ですので、ご意見ありましたらお願いしたいと思います。

【委 員】 敷地面積の最低限度が250㎡ということで、坪にしますと75坪、以前、私も市議会の建設委員会に所属してまして、圧倒的に30歳位の新築割合が高いということで、その世代に向けて新築の補助金制度も作って、人口流出に歯止めをかけるという視点でやってきました。

業界の方にお聞きしますと、若年世帯においては、75坪の面積は必要ない、むしろ200㎡、60坪くらいというのがあれば十分だということもお聞きします。最低制限250㎡ということにしてしまうと、75坪以下の土地を求めたくても求められないという状況になりますので、ここは一般的な200㎡くらいの数字にした方が良いのではと考えるのですがいかがでしょうか。

【会 長】 はっきり言うと、250㎡にして売れるのかということだと思うのですが、どうでしょう。

【事務局】 これまでの地区計画の最低面積の状況について、お答えさせて頂きたいと思います。これまで市内の住居系の地区計画におきましては、最低敷地面積は概ね200～300㎡の範囲で定めてきております。

200㎡が主体ですが、比較的ゆったりとした街区形成を目指す場合につきましては、250㎡としているところがございます。

本地区につきましては十勝川水系の河川緑地に接している自然環境豊かな地区です。また、周辺の地区についても敷地が比較的大きめのゆったりした地区となっています。

また、今回のスマートタウンプロジェクトにつきましては、環境に配慮したゆったりとした住宅街を目指しているということです。また、周辺地域からゆとりある区画、高級感のある住宅地の要望もございましたことから、地域にふさわしい特徴をもったまちづくりをすすめるため、250㎡の敷地面積の最低限度として定めようと考えているところです。

【委 員】 私の家なんかも古い住宅地で80坪だと思うんですけど。周辺のところも比較的広い土地なんですけど、最近の住宅事情というのは全く違ってまして、カーポートを立てて雪捨て場の必要がないとか、融雪槽を設置するとかということもあるので、何も過去の数字にとらわれることはないというふうに思います。

また、スマートタウン六中プロジェクトの案で、入札の条件、検討中ですけども、全戸太陽光発電もしくは、北方型住宅の建築条件というハードルの高い条件が設定されてますし、5年以内の建築完了も考慮するなら、土地代で250㎡と200

m<sup>2</sup>、50 m<sup>2</sup>も変わるとかなり金額も変わってきますので、250 m<sup>2</sup>のままいくというのは、この若年世帯に考えますとちょっと数字的にきついなと思うのですが、ならば25戸程度、今の250 m<sup>2</sup>だと25戸程度建築可能だということも聞きましたけども、どういう世帯にアプローチをしていくのか、購入した住宅メーカーの人が考えることかもしれませんが、土地を広く設定すると若年世帯には買いにくくなることは間違いないことだと思いますので、その辺はいかがお考えでしょうか。

【事務局】 このプロジェクトを立ち上げるにあたって、六中跡地どう利用していくか、片方は福祉目的、片方は環境モデル都市に向けてということで、コンセプトが出てきて話をしてきたところです。地域の住民の方とはいろいろご意見を承りながら、この事業をどうすすめていくかまとめてきたところです。

地域の住民の方からは、やはりある程度ゆったりとした、閑静な住宅地を建ててほしいということで、区画割については若干広めにならないのかというようなご意見をいただいていたところです。

また、事業者の方々にも実はいろいろご意見アドバイスを頂きながら、どうコンセプトを固めていったらいいかと聞いたところです。委員のご懸念というのは、土地が広くなればその分高くなってなかなか手が出ない場所になるかと、また、5年以内の売却、住宅の建築は難しくなるんじゃないかというご懸念かと思えます。

私も同じように感じておまして、若い方、収入の多くない方が全然手が届かないところになってしまうんじゃないかというところは確かに一方であります。

ただ、もう一方で複数の事業者様からご意見聞いてきた中で、ある程度ゆったりとした土地の中で、環境に配慮したものは一つキーワードとして、訴求力、セールスポイントになるであろうと、そういった面では、ここに100戸200戸と建てるとなったら、そうそう帯広で集まるかというところも難しいけれども、想定で25前後という区画数であればニーズを持つての方に、アピールポイントとして売却することも可能ではないかということで情報をいただいたところから、今回の案件につきましては250 m<sup>2</sup>というものを、最低面積とさせていただいたところです。

【委員】 ゆったりとした空間を望むということはわかりました、先ほどの説明の中で背景ということで、地域住民が集うコミュニティの場ということで、当然若い人も、ご高齢の方も、いろいろな世代の方が住まうことが理想的なことかと思えます。

市内では東の地域、大空地区、私の住んでいる鉄南地区などは比較的高齢化が進んでいる地域です。

そこに一概に所得、お金で世代は判別出来ませんが、250 m<sup>2</sup>という高いハードルを設定してしまうと、若い人の建築の意欲を閉ざしてしまうと思いますので、これは何も全戸250 m<sup>2</sup>で売りたいということではなくて、最低限度を決めるということだと思いますので、より広い層に売る可能性を模索するならば、どうして250 m<sup>2</sup>に縛られる必要があるのか、通常の200 m<sup>2</sup>になぜ出来ないのかなと思うのですが、ちょっと理解できませんのですがいかがお考えでしょうか。

【会長】 この点につきましては、非常に難しい問題でございますので、他の委員からもご意見いただけたらと思うのですが、いかがでしょうか。

【委員】 今の考え方ですけど、やはりコミュニティの考え方のなかではですね、幅広い世代の方に住んでいただくことがまちづくりの基本になると私は思っています。

先日の新聞でも音更町の、宝来のところに100区画くらいの分譲がありました。あのうち75坪以上の区画が三十何区画ありまして、全体の3割位を占めていたんですけども、他は、60坪とか70坪前後とかありまして、これはやはり理想的

なコミュニティの生む土地の配分ではないかと考えています。

250㎡と決めるのではなくて、250㎡が何区画かあって、200㎡も何区画かあって、そういう形で区画の整理をしていくのが、コミュニティを生むのではないかと。こういう言い方をしては失礼ですけど、高齢の人はそんなに土地いらぬ人もいますし、当然若い人は必要かと思しますので、少し考慮が必要ではないかと私は思います。

【委員】 意見ではなくて質問なんですけど、今のお話の中で200㎡というのが大体一般的というお話ではあったんですが、250㎡と定めた地区計画があるのかどうか、あるとすればどういうところがあるのか、イメージを喚起するうえで教えていただきたいのですが。

【事務局】 250㎡と定めている地区は2地区ありまして、真鍋庭園前ですけども稲田東地区は250㎡を最低敷地としています。あと清流の里の一部ですけども、稲田川西地区で250㎡あるいは300㎡という地区にしております、稲田川西地区につきましては、機関庫川沿いのところで比較的ゆったりとしたものを作りたいと、あとは幹線沿道で250㎡としているところはあります。

【会長】 地価としては、稲田東地区と清流の里と弥生北は坪単価というのは同じなんですか。

【事務局】 手元に地価の資料は無いのですが、おそらく東地区のほうが若干高めかと思えます。元々、帯広市の中では東地区は地価が高い地区でございますので、先程言いました稲田東地区、稲田川西地区は新しく開発をした所なので、東の方が高いだろうと思えます。

【会長】 そうすると、250㎡という制限のある3つの地区の中では、一番高くなるという可能性があるということですね。そうすると売れるのかなという心配があるところですよ。

【委員】 今の200㎡250㎡という話ですけども、懸念材料とすれば単価の問題で、若年層が取得しにくいのではないかとというのはあると思えます。

一方、スマートタウンというのが特定の目的をもった地域を作ろうとする、通常の宅地造成とは違う目的を持っているということも一方ではあるんですね。

その特殊性を考えたときに、この地域全体像のイメージと、200㎡、250㎡という関係、バランスですよ。この辺をどう整理するのかというのは、私の頭の中では整理がついていないんですけど、200㎡であればこの環境配慮型住宅地という特質が失われるのかどうなのか、ここの整理がつけば、可能であれば200㎡という選択肢もあるのかなと。

コンセプト自体私は賛成なんですよ、一定の地域で環境配慮型のまちづくりを進めていく、それが今これから帯広市が進めようとする環境の取り組みの中の1つのモデル地区を作ろうとするわけですから、その関係がどうなのかとお聞きしておきたいと思えます。

それから、先に委員から提起された問題なんですけども、これも聞いていて事務局の答弁が、言ってみれば庁内で六中跡地の問題は議論もして、近隣町内会とも合意ができてきていることだと、だから了承してほしい、そんなようなことにしか聞こえなかったんですね。

プラザ六中の活用というのは既に始まっていますし、活用した中で様々な問題点がその後出るのも当然なことなのですよ、確かにここは担当の方がいらっしゃ

いませんから、問題点についてどう解決していくかは回答を持ち合わせていないということは分かりますけども、しかし、今この審議会に提起されているのは、地区計画の決定ですからこの弥生北地区を決定するためには、近隣との関係を整理しないと責任を持った決定を下せないということになるわけですね。

たとえばプラザ六中の今後の整備の中で、もう少し土地が必要だと、そのことによってこの帯広市の福祉の拠点の活用状況も良くなる、という方向性ももし出てきたとしたら、1ha という面積が妥当かどうかということも踏み込んで検討しなければいけないんですね。

そういった意味では、既にこういった棲み分けをしているから了承してほしいと言わんばかりのことにはならないんじゃないかと思うんですが、その辺はどうなんでしょうか。

【事務局】 今回、モデル的に環境配慮型住宅のエリア、ゾーンを作りたいというのがあって、そのためにどの程度の設備なり敷地が必要なのかというところを、いろいろな事業者様ともお話を聞いて進めてきたところです。

正直申し上げましてゼロエネルギー住宅を最低三戸作って、それを展示して、市民の皆様に見ていただいているというのが、入札にあたって応募いただく条件としています。

ゼロエネルギー住宅を作る、いわゆる使うエネルギーと作られるエネルギーが合わせてゼロになりますよというところにつきましては、正直申し上げて、作るエネルギーという部分は太陽光発電が主にならざるを得ない、ガスの発電とかもあるので併用とかも考えとしてはあるのですが、北海道の住宅はどうしても使うエネルギー量が非常に大いので、高气密・高断熱の家を建てたとしても、ある程度太陽光発電については通常よりも大きなものがないと、ネット（正味）ゼロまで持っていけないというところがあります。

そういった面で行くと、ある程度の広さがあるものが必要になってくるかなというところが、事業者さんとの情報交換の中では分かってきたところです。

そういったものも含めて、ここのゾーンに環境配慮型住宅を建てていくにあたって、ある程度の広さをもって建てていかないと、まとまりある環境配慮型住宅エリアという形にもっていけないというところも実はありまして、そういった側面から、どの程度が望まれるのだろうかというところ、また、なおかつそれが全体の面積わかっていますので、割り返した時におよそ何棟位になると、それがはたして売り切れるのか、というビジネスの部分と両方を合わせて実は事業者様とは意見交換をさせていただいたところです。

確かに小さくなれば売りやすいというのはまさしくその通りではあるんですけども、もう一方でそもそもここが帯広市として、単に住宅地として市民の方に提供しようというのではなく、市民の皆様に見ていただいて、それを全市的に広げていく発信地となるようにというところがありまして、今回このような計画をご提案させていただいた次第です。

【会 長】 重要な問題ですので他の方からも。

【委 員】 根本的な話なんですけど、スマートタウン構想というのは帯広市の総合計画か何かで謳われているのでしょうか。それとも六中のプラザの活用が進んでいて、残ったグラウンドの部分をどうしようかと考えていて最近出てきた話なんですか。まずこの1点をお聞きしたいのですが。

【事務局】 考え方として、そういったものに取り組むということ自体は総合計画の中に入

っています。ただ具体的にスマートタウン六中プロジェクトという形で謳われているものではありません。

それから、経緯のところは私自身確認をとって発言しているわけではないのですが、一番最初に六中の跡地をどう利活用していくかということ、教育委員会が特に中心になってやって、体育館はそのまま使うのは難しいということで取り壊して、校舎については十分活用できるということで、どういう利用があるか、一方グラウンドとしてどういう利活用があるかということで進められて、検討されてきたというふうに聞いているところです。

【委員】 帯広市の総合計画にあったということではないこの計画のなかで、民間による環境に配慮した省エネ住宅の普及促進させる地区とする計画があるというのは、民間ですでにそういう考えを持っている中にある程度打診をしながら、市の方でも事前の話し合いをされているという意味なのか、あくまで民間に開発していただくという市の側の考え方があるのか、どちらなのかお聞きしたいのですけど。

【事務局】 まず、私も環境モデル都市に認定されて行動計画を作っているのですが、そこでこういうゾーンを作って、環境配慮型住宅の普及を進めたいということは謳ってございます。

それから、ここの利用にあたっては、直接的にどの事業者があつてということではなく、そういうゾーンとして進めていくにあたって単純に分譲して売り払いして、そういう形で家を建ててくださいと言っても簡単に進むものではないだろうなというところで、複数の事業者様から市として、こういうコンセプトをもったゾーンを作りたいと考えているけども、どうなんだろうかということで、ご意見、アドバイスをいただきながら詰めてきているということです。

【委員】 今日審議している地区計画の内容について、ここで我々がはいといたら、ずっと問題になっている 250 m<sup>2</sup>という問題も決定すると。そのことについて意見を言わせて頂きますと、先ほどからいろいろな団地造成のなかで、250 m<sup>2</sup>超えたり 300 m<sup>2</sup>超えたりするような所もあるよというお話ですけど、根本的にそういうところは用途地域が第1種低層とか第2種低層の所で、建ぺい容積が40%、容積率60%位で、庭を広くとって下さい、大きな土地を使ってくださいというのは、新しい団地の低層住宅のところなんです。

ここは元々、第2種中高層、建ぺい率が60%の容積率200%ですから、住宅地というよりは、ある程度大きなもの建ててもいいですよという地域なわけですよ。こういう条件がある所ですから、元々市街地と成立しているところに、これからインフラ整備して単価あげてくと、新しい団地と比べ物にならないくらい高くなってしまふんですね。そこでもってきて、市が狙っている環境共生型の住宅、ゼロエネルギーですとか北方型ですとか、太陽光を載せるといったらですね、業界としては相当単価が上がるだろうと、単純に言って考えてしまふんですね。

そして土地も高いと、そうすると帯広の需要にはまず合わないんじゃないかと、委員のお話ごもっともでして、基本的に土地が小さくても、建ぺい率容積率が圧倒的に高いわけですから全く何も問題ないと、第1種低層ではないということが説明にないものですから。

土地の利用計画からいったら小さくてもこっちのほうが大きく使えるわけですから、その辺の配慮をしていただいて売ることを考えないと、このままでは土地と建物合わせてですね、ゼロエネルギー住宅は非常に高級住宅ですから、おそらく3,000万円は軽く超えてしまうような物件になるんじゃないかなと思います。

なおかつ斜めの台形型の土地ですよ。そうすると四角い土地を分譲するのは違うので、どうしても数字に幅が出てきて、斜めであまり使えない土地もたく

さん出てくると思います。ですから 200 m<sup>2</sup>以上という形で、ある所は 300 m<sup>2</sup>あるかもしれない、それはちょうど斜めを含んでいるから大きくなってしまったとか、最初から 250 m<sup>2</sup>とするのは僕もあまり得策ではないなというふうに思っています。

【会 長】 どうもありがとうございました。他の方いらっしゃるでしょうか。

【委 員】 六中プラザの方は今回の対象外ということで、市側の説明とか答弁伺っていた時に、こちらを開発する時には、駐車場の問題であったり除雪であったりそのほかの環境整備については、部長さんがちょっと言いかかりましたけども、土地については十分ある、図面見ましても体育館を壊している、北側にテニスコートもある。他の所もたくさんあるわけですから、市として当然ニーズが出てくれば整備するわけですから、必要に応じて対応していきますという答えを頂ければすべて解決できるのに、なぜそういう発言ができないのかなというのがずっと聞いていて思っていました。

それと、住宅地のほうについては、用途の制限の中でいろいろ出ている 1 番の「3 戸以上の長屋を除く」というのが、近隣の方から高齢化が住んでる地域なので、例えば二世帯住宅とかまでならいいよという意味合いを含んでいるもので、そういうイメージで需要をある程度見ているのか、逆に金額が膨らんでいくのであれば、今ある住宅の相続の税制の 3 千万の控除を使うとか、そういったものをイメージしながら開発しようとしているのか、でないとその辺は現実的に難しくなってくるのかなと。

それと、ターゲットをある程度絞っていくのであれば、緑化の推進と二酸化炭素の低減については、自主的に任せますという発言がありましたけども、敷地に対して多少の義務化というか、今だと CO<sub>2</sub> 計算で木が何本というのもありますので、大きな木でなくても、植栽とか、芝生とかっていうものは、この都市計画の審議自体には関係ないのかもしれませんが、これを進めるのであればそういったところもないと、謳ってはいるけどそれに対して何も無いというのはいかがなものかなと思いました。意見として言わせてもらいます。

【委 員】 北方圏の住宅を見ると、共同で緑面を共有しているデザインがとても素敵な、センスのいい住宅の区画づくりなんかがありますよね。なので、個々の敷地面積は若干少なくともデザインの仕方によっては道路幅を広げて、うまく緑化に活かしたような形にするとか、そういったことも考えていただければと。

そういったことに対しては民間で開発されるのかもしれないけども、市としてはスマートタウンを謳っているわけですから、そういうことに関して市から何か助成があるとか。私はある意味ここに可能性を感じていまして、ずっとこの計画を見たときから、これはやはり十勝ならではの素敵なおとこ、住みたいなと思うような、四角でチョンチョンと区切ったものではなくて、住みたいな、十勝の自然を生かした設計だなというものに、夢のあるような場所にしていただけると今後の宅地開発にも繋がっていくのではないかと思います。

安かろう悪かろうではなくて、住みたいな、カッコいい所だな、長く住みたいなど、要するにデザインを配慮に入れた開発にさせていただけると、この議論は若干変わってくるのかなと思いました。

【委 員】 地域住民の方の気持ちも考えてのことだったと思うんですけど、元々、この辺に住んでいる方は、敷地の面積の広いところにゆとりのある生活をしている方が多いのでそういう意見をおっしゃったかと思うんですけど、現実には年収 300 万円以下の方が土地を求めていることが多いので、理想と現実のギャップがあるということ、地域住民の方に理解していただけたらいいなと思うのと、

緑化は自主的というお話もありましたが、中札内スタイルという地区計画がある所では敷地面積に対して何%以上の緑化というのが決められていて、それは畑でもいいということですし、建物の色もアースカラーを謳っているのも、そこまではどうかなと思うのですが、地域の雰囲気イメージ作りにはまた一考もあるのかなと思いました。

【会 長】 ありがとうございます。他の方でご意見いかがでしょうか。よろしいでしょうか。まだご意見いただいてない方もいらっしゃると思いますが、全体的には提案いただいた内容をそのまま認めるというのはなかなか難しいかな、というご意見の方が多いのではないかなと思います。

基本的にはこの区画、計画の部分が果たして売れるのかどうかということですね、清流の里も現在まだ売れ残っている所もありますし、そういった中でさらに地価が高いような区画をやって売れるのかどうかということも見通しが立たない、事業者の方からも話を伺ったという所ですけどもまだわからなかったりしますし、それから概要自体につきましても、緑化を具体的にどうやって進めていくのかというプランも盛り込んで考えてはどうかと、そういうご提案もあったと思います。それから、最初に委員からもありましたとおり、総体的に考えるという点からもプラザ六中の利活用、整備、機能強化というトータルとして区画を、帯広市の発祥の地にも近いところですので、重要な地域だと思えます。

そういったところで、委員の方からもありましたけども、まちづくりにも影響を及ぼすということもあるかもしれませんので、もうちょっと皆さんが納得できるような形で、もう一度計画を提案していただくという形にしたいと思えますので、この件につきましては継続して審議することにしたいと思えますがいかがでしょうか。

この件につきましては、改めて計画を練っていただきまして、提案していただくということにしたいと思えます。

### (3) 付議事項

#### ア 帯広圏都市計画地区計画の変更について（付議）

中島し尿処理場の機能を十勝川浄化センターに移転することに伴い、市道西8号線を拡幅することから、隣接する十勝川浄化センターの区域を変更するものです。

#### ○ 諮問事項に係る審議

上記の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)

付議事項は、都市計画緑地に「若葉の森」を追加し変更するものです。

若葉の森は陸上自衛隊帯広駐屯地北東に位置する傾斜地であり、都市部では数少ない自然林やエゾサンショウウオなどの動植物が生息する自然が良好な状態で保たれている、貴重な地区です。

また、緑の基本計画や帯広圏都市計画区域の整備、開発及び保全の方針におきまして、環境保全及び郷土景観の拠点として位置付けられている保全すべき緑地となっています。

変更内容ですが、都市計画緑地に35号若葉の森を次のように追加します。番号35号緑地名 若葉の森、住所が帯広市西17条南6丁目、面積1.5haになります。計画決定面積変更前744.26haに今回の1.5ha追加しまして745.76haと変更するものです。

変更の理由としましては、地球温暖化防止のための二酸化炭素吸収源として、都市部

の貴重な自然環境を保全し、後世に引き継いでいくため、緑地として追加するものです。  
今後のスケジュールですが、本件も帯広市決定ですので、先程の案件で説明しました、  
地区計画の決定と同様の手続となる予定です。

**(委員からの主な意見・質疑)**

【委員】 弥生新道が出来るときに、若葉の森を縦断するような形で出来たわけなんです  
が、弥生新道を挟んで東側の森の部分は若葉の森とは言わないのでしょうか。

【事務局】 緑の基本計画を平成15年に策定してございますけども、そのなかでは、今お  
話のありました弥生新道東側も含めまして若葉エリアという位置づけです。

今回につきましては、当面、事業目途等々もありまして、こちらの方を先に  
計画決定して事業化をすすめて、東側につきましては事業化の目途が立った時  
点で、都市計画決定の手続きを踏んでまいりたいと考えています。

【会長】 私、ここをたまに散歩することがあるんですけど、この東側は防衛省の敷地  
が何かじゃなかったですか。

【事務局】 弥生新道で分断されている東側ですけども、元々帯広駐屯地の用地で、約8,200  
㎡程あります。分断されて駐屯地としての利用目的が無くなったということで、  
今年度防衛省から財務省のほうに普通財産として移管されるというような予定  
であると伺っております。

その他に市有地ですけども、こちらは元々高盛土の計画がありましたけど、  
自然環境に配慮するために、橋梁方式に変更しております。そういった部分で  
当初、法面用地で北海道で取得しようとしたものについては必要なくなりまし  
て、私どもの帯広市の用地と一部交換した形で市有地が約9,500㎡ほどありま  
す。

【会長】 分断されていなくて、下は通れるようになっているということですね。他に  
ご質問、ご意見はどうでしょうか。他に無いようですので、ここで本案につ  
いてお諮りいたします。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。

— 了 —