

## 平成28年度 第3回 帯広市都市計画審議会 議事概要

日 時：平成29年2月23日（木） 午前10時00分～午前11時45分  
場 所：帯広市役所10階 第6会議室  
出席委員：仙北谷会長、後藤副会長、有城委員、岩崎委員、國枝委員、キャンベル委員  
今野委員、佐々木委員、杉野委員、堂田委員、長沢委員、中谷委員、新妻委員  
（以上13名）  
事務局：前田副市長  
都市建設部 鈴木都市建設部長、佐藤都市建設部企画調整監  
（都市計画課） 松原都市計画課長、三津係長、白田係長、山崎主任、  
齋藤主任、細越主任、吉澤主任補、大橋主任補、坂本係員  
商工観光部 吉田まちづくり担当調整監  
（商業まちづくり課）高松係長、石井主任補  
傍聴者等：報道関係者2名  
配付資料：会議次第、委員名簿、座席表、議題の概要（資料1）、報告事項（資料2）、  
第一種市街地再開発事業の概要（資料3）、付議事項（資料4）

### 1 開 会

#### ○出席確認

事務局から、17名中13名の委員が出席していることから、審議会が成立していることが報告されました。

### 2 委嘱状交付

前田副市長から新たな委員1名に委嘱状が交付されました。

### 3 副市長挨拶

皆様おはようございます。

本日はお忙しいところ、都市計画審議会にご出席を頂きありがとうございます。

ただ今、委嘱をさせていただきました中谷委員には、本審議会の委員をお引き受け頂きました。感謝を申し上げるところでございます。

さて、皆様ご案内の通りでございますが、都市計画は土地利用や道路を始めとする都市施設など、まちづくりの基盤となる計画であり、都市計画審議会では、各分野の学識経験者の皆様のご意見を頂きながら、その手続きを進めてきているところでございます。

本日の議案につきましては、中心市街地における、旧イトーヨーカドービル周辺区域の市街地再開発事業に係るものでございます。

この再開発事業は民間事業者によるものでございまして、昨年から、事業計画の検討が本格化し、10月には事業の基本計画が市に提出をされましたことから、帯広市といたしましても、都市計画決定に向けまして、住民説明会を実施をするなど手続きを進め、今回都市計画審議会に付議する運びとなったものでございます。

中心市街地は賑わいを創出する、そしてまちの活力を生む大変重要なエリアあり、中心市街地の活力、都市の顔の魅力づくりというのは、どの地方都市においても大変重要な課題となっているものでございます。

今回の事業の実施によりまして、帯広の顔であります中心市街地の新たな魅力が生まれるところを期待も致しているところでございます。

本日は様々な観点からご審議を賜りますようお願いを申し上げまして、簡単ですけれども開会にあたっての挨拶とさせていただきます。ありがとうございます。

どうぞよろしくお願い申し上げます。

#### 4 会長挨拶

皆様お疲れ様でございます。

会議に先立ちまして、ひとことご挨拶申し上げたいと思います。

今日の議題につきましては、今ご説明いただいた通りなんですけれども、皆さんにとりましても大変興味を持っておいでいただいたんじゃないかと思えます。

私自身はこの議論につきまして、およそ2つぐらい重要なポイントがあるんじゃないかなと思っております。

1998年、ヨーカドーが移転いたしましたして、それからずっとどうなるんだということで、帯広市民の皆様非常に関心を持たれていた事項が、今日また一步先に進むということで、非常に重要なポイントではあるんですけれども、言ってみればヨーカドーが移転したというのは、結果に過ぎないことでありまして、移転した理由っていうのはいろいろあるわけですね。

それは自動車社会が広く深く定着したことであるとか、それから郊外に住むということが一般化することであるとか、また通販が広がるというようなことがさまざま進んできたわけです。

これは1998年のヨーカドー移転前から、何十年も前から進んできたことの1つの結果でしか過ぎないわけです。

ですから、これから中心市街地の活性化をどのようにつくっていくかということについても、また何十年というふうな非常に長い期間をかけていかなければならない課題だと思えます。

そういうことから皆様におかれましても、非常に短期的な結果を求めるのではなくて、長期的にこの中心市街地をどういうふうにもって行くかというような視点を持ちながら、議論をしていただくことが重要なんじゃないなというふうに思っていることが第一です。

それからもう1つは、中心市街地の変化も気になりました。

先ほど申し上げました自動車の社会であるとか郊外型であるとか、人口減少、少子高齢化なんていったことは、今までも続いていましたし、恐らくこれからも続いていくことなんだろうと思えます。

そういうことを考えますと、例えば昔の賑わいを取り戻すとか、昔のような活気のある帯広の中心部をつくっていくかっていうふうなことは、難しいのではと思えます。

昔に戻るってことはできませんので、これから私達が考えなければならないのは、この社会の変化に合わせて、新しい帯広の中心部なり新しい賑わい、その変化に合わせて新しい帯広の在り方、それと新しい十勝の中心の都市としての新しい帯広の姿を、どういうふうにイメージするかってことを、考えていかなければならないんだろうと思えます。

そういう意味では、これからやらなきゃならない事というのは、今まで経験したことではない新しいことに取り組むことですので、非常に難しい内容を含んでいると思えますけれども、お集まりいただいた皆さんのお知恵を拝借しながら、より良い計画、より良いまちづくりについてですね、議論していきたいと思えますのでどうぞよろしくお願いいたします。

#### 5 委員挨拶

新任の委員より挨拶がありました。

#### 6 付議書交付

前田副市長より仙北谷会長に諮問・付議書が交付されました。

## 7 議 題

### (1) 報告事項

- ア 帯広圏都市計画道路の変更（諮問）
- イ 帯広圏都市計画道路の変更（付議）
- ウ 帯広圏都市計画緑地の変更（付議）
- エ 帯広圏都市計画公園の変更（付議）
- オ 帯広圏都市計画地区計画の変更（付議）

平成28年5月開催の審議会において承認されていた各案件について、審議会で承認された内容のとおり決定されたと報告がありました。

### ○ 報告事項について、委員からの意見・質疑などはありませんでした。

### (2) 付議事項

- ア 帯広圏都市第一種市街地再開発事業の決定
- イ 帯広圏都市計画地区計画の変更
- ウ 帯広圏都市計画高度利用地区の変更
- エ 帯広圏都市計画駐車場の変更

上記の付議事項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)

付議事項ア～エはいずれも、西3・9周辺地区における市街地再開発事業に係る案件である事から、はじめに再開発事業の概要について説明を行い、その後、付議事項に関する説明を行いました。

#### 【事務局】

##### (概要説明)

それでは、今回の市街地再開発事業の概要についてご説明させていただきます。

はじめに、市街地再開発事業に係る都市計画の目的でございます。

今回、大きく2つの目的から、都市計画決定を行うものでございます。

まず1つ目はまちづくりという目的でございます。

帯広市では、第6期総合計画や都市計画に関するまちづくりの方針である「帯広市都市計画マスタープラン」の中でまちの将来像や目標を定めており、こうした計画の中で、都心部は、まちなか居住や業務商業施設の立地促進などを進め、その実現により、にぎわいと活力ある地域づくりを進めることを目標としてございます。

今回、民間事業者による市街地再開発事業が計画されておりますが、事業計画の内容が市が目指す、都心部でのまちづくりの方向性と合致することから、今回の事業を都市計画決定し、まちづくりを進めていくというのが1つ目の目的でございます。

2つ目は都市再開発法に基づく事業要件を満たすためという目的でございます。

市街地再開発事業は都市再開発法という法律に基づき進められますが、事業認可を受ける為の要件がございます。

要件には面積や建物の耐用年数など複合的な条件があるほか、事業が都市計画で定める高度利用地区の区域内で行われること、事業が都市計画決定されていること、という都市計画で定める必要がある要件もございます。

こうした都市計画に求められる内容を定め、都市再開発法に基づく事業要件を満たすという事が2つ目の目的となっております。

こうした2つの目的を実現する為、今回帯広市では事業の都市計画決定を行いたいと考えてございます。

次にスケジュールについて説明致します。

昨年10月に事業者の基本計画がまとまったことを受けまして、昨年11月に開催致しました都市計画説明会より都市計画の手続きに入っております。

その後、地区計画の原案縦覧を経まして、本日、都市計画審議会を開催させて頂いているところでございます。

今後、案の縦覧、再度の都市計画審議会を経まして、スケジュール通り進みますと今年5月の決定告示を予定しております。

都市計画の手続きが完了しますと、7月に事業認可申請を行う予定となっており、認可後、実施設計を経まして、実際の工事に進んでいくという予定になっております。

現在のスケジュールでは1年後の平成30年2月より解体工事が始まり、全体では平成32年3月に工事完了を予定しております。

続きまして、事業の場所でございます。

事業予定地は西3条南9丁目の一部、西4条南9丁目の一部、西4条南8丁目の一部となっており、旧イトーヨーカドービル、中央駐車場、経済センタービルの一区画全体と北側南8丁目通りを挟んで宮坂建設工業株式会社の区画となっております。

次に、今回の事業概要でございます。

施行者はアルファコート株式会社帯広西3・9地区開発株式会社となっております。

地区の面積は約2ヘクタールとなっております。

今回事業で予定されている建築物は事務所棟、分譲マンション棟、立体駐車場の3棟を予定しております。

建築物は予定地の南側に共同住宅である分譲マンション棟、その北側に事務所・商業・駐車場の複合施設である事務所棟、南8丁目通りの道路を挟みまして、現宮坂建設工業株式会社の敷地に立体駐車場が建設される予定となっております。

続きまして、今回の事業にかかる都市計画決定の決定、変更でございます。

1つ目に第一種市街地再開発事業の決定でございます。

これは事業の基本的内容を定めるもので、区域や建築物に関する計画などを定めるものでございます。

2つ目と致しまして地区計画の変更でございます。

今回、市街地再開発事業の実現のため事業予定地に高度利用地区という、新たな建築制限を定めますので、既存の地区計画の建築制限の部分を外すという変更を行うものでございます。

3つ目としまして、高度利用地区の変更でございます。

市街地再開発事業の基本的な考え方として、平屋や2階建てではなく、あるていどの高層の建物を建て土地の高度利用を図るという考え方がございます。

こうした土地の高度利用を実現するため、低層の建物や小規模建築物を規制する高度利用地区という制限を事業予定地に定めるものでございます。

4つ目都市計画駐車場の廃止でございます。

これは、帯広市中央駐車場が平成28年度末を持って供用廃止することとなっておりますので、都市計画上の都市施設としても併せて廃止するものでございます。

以上の4つが、今回決定、変更を行う都市計画でございます。

各都市計画の内容をもう少し詳しく説明させていただきます。

まず第一種市街地再開発事業の決定についてでございますが、事業の施行区域や、建築物、敷地など整備に関する計画を定めます。

次に地区計画、高度利用地区の2つの変更により、土地の高度利用を図り、再開発事業実現の為、低層の建築物、小規模の建築物を抑制する新たな建築制限を行うものでございます。

現在と変更後の建築制限の数値について説明させていただきます。

建ぺい率の上限に関しては、これまでの用途地域で定められていた80%の制限値から変更は

ございません。

容積率の最高限度に関しては、現在、地区計画によって400%となっておりますが、有効空地を確保するなど一定の条件を満たした場合には500%となる制限となっております。

今回地区計画による制限が外れますので、変更後は500%となります。

新たな制限としまして、土地の高度利用が図られるよう、高度利用地区により容積率の最低限度200%、最低建築面積を200㎡の制限を設け、小規模の建築物を抑制するほか、高度利用にすることによる建築物による周辺への圧迫感低減の為、地区の外周部に壁面位置の制限として2mもしくは1.5m以上を敷地境界から離す制限を設定致します。

都市計画駐車場につきましては帯広市中央駐車場が、平成28年度末をもって供用廃止が決まっておりますことから、今回都市計画駐車場としても、廃止するものでございます。

概要の説明は以上でございます。

続きまして、(2)付議事項についてご説明させていただきます。

ア 帯広圏都市計画第一種市街地再開発事業の決定でございます。

事業区域である西3・9周辺地区は、帯広市の中心市街地に位置し利便性の高い地区であり、過去には大型商業施設の存在によって都心部のにぎわいの中心地の一つを形成してまいりましたが、現在は建築物の老朽化が進み、大型商業施設は閉鎖されておまして、都心部の拠点として再生が期待されている地域でございます。

今回、民間の市街地再開発事業により既存施設を再編し、業務、商業機能を併せた複合施設や共同住宅、駐車場を整備することから、都心部にふさわしい土地の高度利用と都市機能の更新を図るため、都市計画決定を行うものでございます。

決定事項としましては、①名称、種類 ②施行区域 ③面積 ④公共施設の配置及び規模 ⑤建築物及び建築敷地の整備に関する計画でございます。

①名称、種類と致しましては西3・9周辺地区第一種市街地再開発事業となっております。

②施行区域と致しましては、図の点線範囲となっております。

市街地再開発事業に関しましては、敷地に隣接する道路の中心線までを区域とすることとされておりますので、図のCの街区の北側、宮坂建設工業株式会社の北側の敷地境界を除き、すべて道路中心で囲まれた区域となっております。

また施行区域の中でA、B、Cと3つの街区を設け、それぞれの街区に1棟ずつ建築物が建設される予定となっております。

③面積と致しましては、ただいまの道路中心までを含んだ区域の約2ヘクタールとなっております。

④公共施設の配置及び規模に関しては施行区域における道路等の公共施設の状況を記載しているものでございます。

⑤建築物及び建築敷地の整備に関する計画でございます。

これは今回、設定したA、B、Cの3つの街区にそれぞれ建築される建築物とその敷地の計画でございます。

建築物の整備に関する計画で定めるものは建築面積、延べ床面積の各面積、建物の主要用途でございます。

Aの街区につきましては、建築面積約3900㎡、延べ床面積約15000㎡、主要用途は事務所・商業施設・駐車場です。

Bの街区につきましては、建築面積約1300㎡、延べ床面積約13000㎡、主要用途は共同住宅です。

Cの街区につきましては、建築面積約1700㎡、延べ床面積約8400㎡、主要用途は駐車場が建てられる計画となっております。

都市計画の決定につきましては、このように面積を定めるという事になってございまして、建物の階数などは定めておりません。

また、今回決定致します面積の上下1割以内であれば、都市計画の変更は要しないものとされ

てございます。

建築敷地の整備に関する計画で定めるものは建築敷地面積、整備計画でございます。

Aの街区につきましては建築敷地面積約7000㎡、

Bの街区につきましては約3400㎡

Cの街区につきましては約2500㎡

また整備計画と致しましては、高度利用地区で定める壁面後退により、地区の外周部に空間を設け、ゆとりある都市環境を形成する事としてございます。

ア 帯広圏都市計画第一種市街地再開発事業の決定に関する説明につきましては以上でございます。

続きまして イ 帯広圏都市計画地区計画の変更でございます。

本件は、西3・9周辺地区市街地再開発事業の施行区域において、新たに高度利用地区の建築制限を定めるため、既存の建築制限を定める帯広都心部地区地区計画の一部を除くものでございます。

変更内容と致しましては、地区計画の区域の地区整備計画を定める区域のうち、再開発事業予定地となっている都心西地区の一部区域を地区整備計画区域から除く変更を行うものでございます。

面積としましては現在の都心西地区の面積5.3haから3.6haになります。

都心西地区につきましては、容積率の最高限度が400%の制限があり、有効空地を設けるなどの条件を満たせば500%になるという制限になっております。

今回、都心西地区から再開発事業区域を除くほか、文言の一部の整理をするものでございます。

地区計画の目標の文言につきまして、今回、現状に合わせ所要の整理をするものでございます。

イ 帯広圏都市計画地区計画の変更に関する説明につきましては以上でございます。

ウ 帯広圏都市計画高度利用地区の変更でございます。

本件は、市街地再開発事業による土地の高度利用等を図るため、事業予定地に、容積率の最低限度、最低建築面積、壁面の位置の制限などの新たな建築制限を定めるものでございます。

変更内容としては市街地再開発事業による土地の高度利用を図るため、「西3・9周辺地区」を高度利用地区に追加するものでございます。

高度利用地区はこれまで帯広市では、藤丸がある二八西地区のほか、駅の南北の三か所がこれまでに設定されてございました。

今回4か所目の地区として、西3・9周辺地区を追加するという変更を行うものでございます。

今回この地区に定める制限内容でございます。

容積率の最高限度と致しまして、用途地域と同じ500%以下、

容積率の最低限度と致しまして、新たに200%以上、という制限を定めます。

建ぺい率の最高限度と致しまして、用途地域と同じ80%以下、

建築敷地の最低限度と致しまして200㎡以上、

壁面位置の制限と致しまして道路境界線より2.0m又は1.5m以上の制限を設定しております。

壁面の位置の制限の位置としましては北側の宮坂建設工業株式会社の東側仲通側のみ1.5mの制限としており、その他は2.0mの制限となっております。

また、今回の西3・9周辺地区の追加のほか所要の整理を行っております。

以上で ウ 帯広圏都市計画高度利用地区の変更に関する説明を終わります。

最後にエ 帯広圏都市計画駐車場の変更についてでございます。

概要と致しましては、都市計画駐車場である、帯広市中央駐車場は、中心市街地の駐車容量不足を解消するため昭和48年に都市計画決定を行い整備したものでございますが、現在は老朽化が著しく耐震基準も満たしていない状況であること、また現状及び将来の駐車需給バランスを精査した結果、中心市街地における駐車供給量の拡大など、中央駐車場を廃止した場合においても、

駐車容量が充足していることから、再開発事業と併せて平成28年度末をもって供用廃止することとさせていただきます。

このため都市計画についても、併せて廃止するものでございます。

現在の帯広市中央駐車場の決定内容と致しましては、駐車台数約430台となっております。

最後に今後の予定スケジュールでございます。

本日の審議会を経まして、公示案の縦覧を行い、特に意見が無ければ4月下旬に審議会を開催させて頂き、北海道本協議を経て5月下旬に決定告示をする予定となっております。

説明は以上でございます。

#### (委員からの主な意見・質疑)

【委員】 駐車場、マンション棟について、どれだけの規模のものが計画されているのか、まだ実施設計の段階ではないですけれども、教えてください。

【事務局】 詳細につきましては、現在、事業者様で検討中でございますが、現時点で私どもが聞いている範疇でいけば、駐車場に関しては、全体で600台程度ということで検討が進められているというふうに伺っております。

マンション棟の規模につきましては、現時点では140戸程度ということで伺っております。

【会長】 駐車場というのは、立体部分と地面の部分と合わせてということでしょうか。

【事務局】 場所としては、北側区画のところと事務所棟の区画、あと、建物の周辺の平面の部分にも一部駐車場は設けられる予定ということで伺っております。

【委員】 北側の立体駐車場だけでは何台でしょうか。

【事務局】 北側敷地の立体駐車場部分で、300～400台程度の規模で検討中と伺っております。

【委員】 先ほど、仙北谷会長の方から、将来に向けて包括的に私たちの市民生活に大きく係わる計画というお話がありましたので、その視点で考えますと、この施設は公共交通機関に大きなインパクトがある形になってくるんじゃないかなと思うんですけども、実際にここに住居される方たちはどういう方たちを想定しているのでしょうか。

【事務局】 住居に関しては、一般的に分譲されるようなマンションということでの想定となっております。

例えば高齢者だけとか、そういうような意味合いでの限定っていうものは無いものと、現時点では伺っておりますけれども、ただ一般的に居住についてのマーケットと申しますか、そういったものを考えたときには、例えば、これまでは郊外に一戸建てで住まれていた方が、住宅の管理ですとか除雪とか、そういったことも視野に入れたなかで、まちなかに回帰してくるとか、そういったニーズもあるものだろうと捉えていると伺っておりますので、そういった活用のされかたというのものもあるんだろうなというふうに私ども捉えております。

それと公共交通との関わりで申せば、先日関係団体様、中心市街地の活性化に関していろいろと協議をいただくような協議会の中でもこの再開発に関して、いろいろと意見交換をさせていただいている経緯がございます。

その場でも、公共交通との関連という話が出まして、例えば、今回の再開発のエリアの中で、建物の中でバスを待てるような、少し滞留が出来るような空間ですとか、

そういったものも計画の中でかなう範囲で考慮はいただきたいというご意見も出ておりました。

事業者さまもその点その場でご意見をお聞きしておりますので、今後の中で可能な検討を進められていくということで捉えております。

【委員】 駐車場のお話が出ましたが、駐車料金は有料になるのでしょうか。

【事務局】 詳細については事業者さまのほうで検討中となっておりますが、利用形態によってそういった有料の使われ方というのが恐らく出てくるであろうというふうに捉えております。

【委員】 いくつか伺いたいと思っておりますが、1つは資料の中に、駐車場の廃止の理由が書かれているわけですが、耐震基準の問題と、将来の駐車需給バランスを精査して、供給量の拡大などが見込めないということが述べられていると思います。

今回廃止されるこの帯広市の駐車場が430台なんですが、新たな駐車場は容量でいえば増えるわけですね。

ここの矛盾はどのようになっているのかという点と、この理由とはまた別の、新たなものが予定されて容量が増えるのではないかなと思うんですが、どういう対象を想定しているのかというところを伺いたいと思います。

もう一点は、今回の事業は帯広市がもっている都市計画のマスタープランですとか、さまざまな計画に基づいて行われると思うんですけども、全体像とのバランスでいいますと、このあとの計画とどのような整合性をもっていくのか、お考えがありましたら伺いたいと思います。

同時にですね、緑の基本計画というのを帯広市はもっておりますが、緑がまちの中に感じられないという声が非常に高いかと思いますが、このあたりの検討というのは、どのようになっているのか、緑視率という指数も出されておりますけれども、このあたりについて現状と考え方を伺いたいと思います。

【事務局】 いくつかいただきましたけれども、まずは駐車場の規模に関しての矛盾というお話をいただきました。

帯広市の市営の駐車場の廃止に至る経過としては、あくまで現状での市内中心部におけます駐車場の整備状況ですとか、需要の状況、そういったものを平成27年度に調査してきたものでございます。

そういった中で、現時点、また将来にわたって供給過剰な状況で不足分の生じるものではないという背景を確認させていただいたところでございます。

今回新たに、駐車場が相当な規模で用意されるということにつきましては、この区域で新しいマンションもそうですし商業施設、そういったこれだけの規模の施設を整備していくという中で、事業者さまのほうで新たに生まれる需要を精査した上で必要な規模というのをはじきだして、用意しようとしてされているものでございます。

次に、全体的なまちのあり方とか、関わりということかと思っておりますけれども、一定の制限とかそういうものについては用途地域というものの中で中心市街地全体は商業地域ということで商業施設が立地するような計画という事で考えております。

今回の地区計画と高度利用地区につきましては、その中でも部分部分についてより誘導を強めていこうというもので、そこにふさわしい建物を建てていただけるようにというのが、都市計画の考え方でございます。

ただ、それぞれの土地の活用につきましては、民間事業者さまなり、あるいは個人の方が土地を所有しているものでありまして、そのすべてについて、強制的な何か制約をかけるというのは、なかなか現実的なものではないことから、こうした具体的な事案、具体的な構想というのが出てきた際に、市としてもそこは積極的にかわって

いくなかで、地域の状況とかあるいは考え方などを共有、お伝えしながらまちなかにとってより良いものに結びつくような、そういった後押しをさせていただいているというスタンスでございます。

それから緑の関係でありますけれども、再開発を進めようとしてます事業者さまも、もちろん景観のことですとか、まちなかに与える影響と申しますか、そういったものも踏まえてですね、良好な関係をつくっていかなければならないという意識はもってきておられます。

また具体的な手続きとしては、建物を整備していくプロセスの中で緑化協議という手続きもありまして、その中でどのように緑を保っていくかとか整えていくかというのは、当然プロセスで作業していくということが用意されてございます。

【委員】 まちを活性化するために、藤丸で1円でも買い物をすれば30分無料になったり、休日は中央公園周辺の一部道路が路上駐車できるようになっていると思うのですが、無料の駐車スペースを求めている市民がいるのに、ここが有料になると、利用者数が減ってしまい、まちを活性化するのと逆行するのではないのでしょうか。

【事務局】 駐車場に関して、先ほど有料という枠組みも入ってくると考えられますとお話させてもらってますけれども、これはマンション居住者の方とかも含めた全体のお話でありますので、一般の買い物客の方々に対してのかたちが、どうあるべきかという観点はもちろんあると思いますので、今日のご意見も含めて、私どもからも改めてまた事業者さまの方にはお伝えをしてみたいと考えてございます。

【委員】 駐車場に関しては、新たな商業施設やマンションの居住者のこともあり整備が必要だということは理解しますが、是非公共交通の活用ですとか、利便性が高まるような仕組みづくり、そういうものも合わせて考えていかなきゃいけないのかなというふうに思っております。

それから全体の計画に係わっては、出てきたものに対して一つ一つそうした投資もしていくということで、中心街を活性化に向けていくということなんですが、市としての基本的なコンセプト、大事にしていかなきゃいけないというものの1つが、緑の問題で、非常に今重要視されている、そういう自治体も増えていると思うんですね。

緑の基本計画の中で随分前の調査ですけれども、緑視率というのが出されておまして、中心街で最大で65%、最小で0.4%ということですから、ポイント毎に何%出て出すやり方だと思うんですけど、非常に低いところがあるのが中心市街地の今の現状ではないかと思うんです。

20%~60%ぐらいが視野に入ってくると「あ、緑のまちだな」という好意的なイメージが得られやすいということで、今色々な大都市でもそのような挑戦が始まっているということもお聞きしてはいますが、市民、それから観光客が中心部で緑を実感できるような考え方、コンセプトも活性化をはかっていく大きな1つの目安だと思います。

今回の事業者の皆さまにも、是非、こうした市のスタンスをはっきりと示していただきたいと思うところです。

【会長】 駐車場に関しましては、新しく生まれる需要については、新しい駐車場に対応していくけれども、現状の需要と供給に関しましては、今の市の中央駐車場はなくてもいいだろうということのバランスを考えての判断だというふうに理解していただければいいんじゃないかなと思います。

【事務局】 都市計画と緑の基本計画の係わりということなんですけれども、都市計画につきまし

ては、緑の基本計画の上位計画ということで、おっしゃられましたとおり、緑の環境の形成方針という大きくの方針をもっており、それを具体的に緑の基本計画のほうでやっていくということでございます。

まず中心市街地としての骨格としての都心基軸を設けるということになっておりまして、都心を中心とした緑づくりということで、都心にふさわしい街並の景観形成をはかるため、都心を中心に緑ヶ丘公園から帯広駅を經由して、十勝川まで都市計画道路の街路樹などを活用し、連続性のある緑の地区を形成するというのが、都市計画の基本的なところでありまして、中心市街地にも、中心市街地にふさわしい緑づくりというのも、都市計画の上位の計画でも考えているところでございます。

こういったところは基本的な計画として持っておりますので、そちらのあたりは事業者さまにもお伝えしまして、それに配慮した構想のほうをお願いをしていきたいと思っております。

【委員】 今回の西3・9地区の開発だけではないんですけれども、先ほど会長からお話もあったように今後の帯広のまちづくりという観点からちょっとお伺いしたいことがいくつかございます。

今回は、エリアの中の一ヶ所に、大きな建築物が建つことに対応する変更ということだったんですけれども、例えばアメリカのロサンゼルスでしたら、まちの建物の高さのある程度一定にするとか、ヨーロッパのほうに行きましたら建物の色合いを統一するとか、まちとしてのコンセプトというものがやっぱり必要になってくると思うんです。

それは事業者さん個々ができるものではなくて、行政がやはりある程度の指導力をもって整えていくものではないかなと、それがまちの顔になったり、機能を生かすことに繋がっていくのではないかなというふうに思います。

今回は高度利用地区という変更ということで、まちの中全体を見回しますと、そこだけちょっと飛び出す感じになるかなと思うんですね。

北洋銀行ビル跡ですとか、まちなかの飲食店街のビル等もかなり老朽化してきております。

そういうところとの統一感をもったまちづくりというのは、今後必要になってくるのではないかなと思われま。

まちの中は、商業地域として例えばビジネスエリアですとか、観光客の方に対する観光施設ですとか、観光客、市民の方に対する飲食、憩いの場の提供という大事なエリアになると思いますので、その顔をつくっていく第一歩として考えることも必要ではないかと思いますがいかがでしょうか。

【会長】 中心部の顔としての景観であるとか統一感であるとか、そういったものの考え方でいいですね。

いかがでしょうか。

【事務局】 まず飛び出す感じといいますか、ちょっと高いかなというご意見、その通りかなと思います。

ただ、都市計画の規制と致しましては、容積率500%というのがあるので、その範囲ということにはなろうかなと思います。

また、北海道の景観条例というのがございますので、一定規模以上の建物については景観に配慮したものということで、届出義務がございます。

そういったところは事業者様側で、当然押さえておられますので、景観に配慮したマンション棟ですとか、建物づくりはしていただけるものと、私どもとしては考えております。

あとまち全体の考え方ということでございますけれども、まさにおっしゃる通りか

などと思います。

都市計画のマスタープランは平成15年に策定致しまして、また平成32年ごろを目処に、更にそこから20年計画ということで、こちらの審議会にも諮り、計画のほうを考えさせていただきたいと思いますが、方向性と致しましては、帯広のまちとしてどういったものがいかにいうのを、また会長の冒頭の話もございましたけれども、新たな帯広のまちをつくっていくという意味で、どういう方向性にもっていくかというところを、今後の計画の中で、出していけたらなと考えているところでございます。

諸外国ですとその民族の文化が、そのまま都市計画として、なるというようなことがございまして、ヨーロッパのほうが一番分かり易いですが、屋根は赤でなきゃならないとか、建物は建替えてはいけない、壁は白ではなきゃいけないというのを、都市計画として規制しても誰も何も思わないというのは、それは民族としての誇りであり、アイデンティティーでありそういった文化的な背景があります。

同じ事を帯広でやろうとしても、そこまでの整合合意は取れてないのかなと思いますけれども、ただそうは言いますが、帯広としての色といいますか方向性は出していかないといけないと思いますので、規制というかたちにはならないかとは思いますが、出来る限り計画づくりのなかで考えていきたいなと考えているところでございます。

【委員】 これから、そういうことも考えていただけるということなんですけれども、是非今回もある程度話を進めていく中で、のんではいただければと思います。

あと、もうひとつだけなんですけれども、白樺高校跡のショッピングエリアの中では、自然熱を利用した熱エネルギーの利用というのが取り組まれておりますけれども、こちらの建物、こちらのエリアに関して、そういう予定というのはどうなっているか、わかればお伺いしたいなと思います。

【事務局】 現状お聞きしている中では、特にそういった自然エネルギー、再生可能エネルギー系の利用については無い状況でございます。

【委員】 いろいろ駐車場等のお話も先ほどからいろいろ出ております。

今後のまちづくりの方向性として、建物が新しくできると、そこには車停めるところが無いとダメなんだという、マイカー中心の考え方ではなくて、駐車場が仮に無くても、バスなりの公共交通があって、公共交通じゃないと行けない仕組みづくりのような考え方を取り入れていくのも、まちの活性化に繋がっていくのかなというふうに思っております。

車だとその施設の駐車場に停めると、そこで買い物してすぐ帰ってしまいますが、バスで来ると、まち中はたくさんバス停もありますので、この新しい商業施設で買い物したら、次は藤丸さんに行って、藤丸の前のバス停から帰ろうとか、まち中の歩行数も増えていくのかなと思っております。

また中心部のイベントや年末年始のお買い物シーズンなど、藤丸さんと郵便局の間に車がびっちり並んでるなど渋滞になっている場面もあります。

そうした渋滞や渋滞による環境問題も公共交通の利用促進で、改善されるのではないかと考えておりますので、そういったこともちょっと視野に入れ、公共交通を使って出掛けようよ、というような、まちづくりの考え方というのは重要なのかなと思っております。

意見として喋らせていただきたいと思います。

【会長】 今までも公共交通のあり方については、ほかの委員さんからもご意見いただいているところですけども、その辺で何か考えていることはありますか。

【事務局】 まったく今お話いただいた通りで、その通りだと私自身も感じます。

公共交通は環境問題への1つのアプローチにもなると思いますが、まちなかの賑わいの新しいかたちにも繋がるものだと思います。

これまでのなかでも、商店街様とバス事業者様が連携しての取り組みですとか、お客様をまちに呼び込むような取り組みを行われていると認識しておりますので、今回のこの新しい施設が整備されていく中でも、是非そういった新しい仕掛けで人を呼び込むということも、事業者さま同士の連携によりまして、生み出されていくことを期待しておりますし、私どももそういったことに対して後押しというのもさせて頂きたいと思っております。

【委員】 今の意見に、若干繋がる場所があるかなと思うのですが、この開発には可能性があるとします。

市民の新たなコミュニティを作っていく、核になる可能性も含んでいるのではないかなという気持ちもありまして、すでに関係機関の方たちには説明会も開かれていますよなんですが、できるだけ他機関との連携と意見交換などを、もちろん事業者さんがやることなので、わたしたちはこんなものがあるといんじゃないですかという意見しか言えないんですけども、例えば、ユニバーサルデザインに関する事とか、ただ単に商業施設ではなくて、例えば畜大はまちにサテライトみたいな場所をつくります。

そのようなものを、小さな規模でいいから、文化とか教養とかそういうようなものも育んでいけるような要素があると少し可能性が出てくるのではと思います。

先ほどの説明でもありましたが、郊外に住んでいる方たちが、まちに帰ってくるというような魅力の1つにも繋がっていくような考えを、できるだけ多くの人たちからもらったほうがいいのではないかなと思います。

ですから、どのような協議会になるのかちょっとわからないんですけども、まちづくりを考える会とか提言委員会とか、そのようなものができる、そういうユニバーサルデザイン、障がいを持った方たちとか、そういう教育関係の方たちとか、それから環境問題の緑化を頑張ってもらってる方たちとか、ボランティア団体いっぱいありますので、そういうところの方たちの意見も一応参考にしながら、その通りにしないとは思わないと思うんですけど、参考にしながら一緒につくっていったら、その後のメンテナンスとかそういうことに関しても非常に市民の協力を、あるいは理解を得られやすいのではないかなと思います。

【委員】 今のお話聞いて私も思ったんですけど、この周辺一体は今後、合同庁舎もできるんで相当人の動きが変わると思います

歩行者とかも非常に増えてくるので、歩道の大きさだとか、道路の交通量だとか、また高齢化の問題や、近くのさかえ公園の在りかたとか、そういうものを含めてワークショップみたいなもので、検討していく必要があるんじゃないかなというふうに聞いていて感じました。これは意見です。

【会長】 今のお二方のご意見もとてもだと思います。

この南8丁目線というのは広小路から西に行くと、藤丸前、郵便局を通り、今回の再開発地区に来て、次に北西の方向に軸を構えて今作っている合同庁舎があり、それからその先に市役所があるんですよ。

今まで帯広の中心部というのは、西二条の縦の流れがメインだったんですけども、その縦の流れもありつつ、今度は東西の流れができるかもしれないということで、まちづくりということで大きな可能性を秘めているというのは、お二方おっしゃった通りだと思います。

せっかくのチャンスなので、市の中でも横断的なですね組織をつくるなり、市民も

参加するような組織をつくるようなかたちで考えていくことも必要かなと感じているところですので、是非市の方で考えていただければいいかなと思っているところです。

【委員】 この事業自体はまちなかの居住人口が、何百人単位ということで増える事業ですので、事業自体にはまったく賛成していますし、事業の内容については、アルファコートさんの開発株式会社ということで出ております。

ただ、現在の駐車場の帯広市の持ち分が、これからどのように変遷していくのかが見えていないんですよね。

あるいは地元でまちづくりを引っ張っている商工会議所さんもこのなかの権利者であります。

ただし、この事業の提出はアルファコートさんだけで、会議所さんの姿も見えてきてない、どのように係わっていくというのが見えてないんですよね。

その辺でわかっている部分があれば教えて頂きたいのと、前回アルファコートさんの説明会に出ましたが、現在の事業計画は容積率でいくと260%の事業開発でしかなく、法規的に500%にしないとイケないのでなければ400%を500%に上げる必要はないと思います。

今回の事業計画では南東の角の道銀さん会議所さんのある場所が空き地として残っております。

わたしとしてはそこの開発されるときが、ここの場所全体の再開発がみえる姿になるんだと思います。

ですからその時まで可能であれば、容積率は400%のまま、変更する必要がないので、そのままにすることはできないのかということをお伺いします。

また、駐車場の売却については、駐車場の土地の評価から駐車場の撤去費用を引くと、正直言ってほとんど無い評価になると思いますが、帯広市が再開発事業者として駐車場と一緒に補助金を使って開発して、土地を帯広市がそこまで所有し、市民の財産をなるべく有効に使うかたちでもっていくのがいいのではないのかなと思うのですが、帯広市が現在この土地をどのような予定で、アルファコートさんに所有権を移転させようとしているのかのお考えを聞かせていただきたい。

土地の件と、会議所さんの部分と容積率の3点よろしくお願ひします。

【事務局】 それではまず、市の駐車場の所有の関係についてでございますけれども、これからどう変遷するのか、処分の方法含めてということですが、大きく捉えまして処分の方法というのは、2つ選択肢があるんですけれども、1つは、いわゆる任意売却ということで、不動産鑑定に基づいて、それを踏まえた売却ということになります。

これは売却と同時にすぐ所有権を移転するということになります。

2つ目の方法としては、この再開発の事業そのものに、まずは権利者のひとりとして関わって、その再開発の手続きのなかで、補償という形で転出し、補償費ということで受け取るという手法がございます。

このいずれによって処分の具体的な時期は変わってきますが、私どもと致しましては、先ほどお話の中にもありました、市民の財産ということと捉えていますので、帯広市にとって有利な手法という選択をしていく必要があると捉えてございます。

先ほど申したような不動産鑑定ですとか、あるいは補償費の算定額の状況を、今後精査した上で、方法、処分の時期を設定していくという考えでございます。

建物については、2つの方法のいずれの場合においても、市で解体した上で売るというということではなくて、建物が存在したままで処分をして、その後のタイミングで再開発事業の中で壊されていくということになります。

それから2つ目の会議所さんの関係については、この再開発事業の実手法が、権利者の財産を再開発事業を行う事業者に預けた上でやるのではなく、それぞれが権利をもった上で、アルファコートの関連子会社が事業者として実施していくもので、再

開発事業の実施主体には会議所さんの名前は出てきません。

あくまで権利者という立ち位置になってまいります。

現在、会議所さんもいろいろと検討を進められているところと承知しておりますけれども、再開発事業のなかで、どのように床を持っていくのかとか、あるいは先ほどわたくし市のほうの立場の場合の説明をしましたけれども、抜けていくことになるのか、そういうことも含めて対応については、現在検討されているという状況と捉えております。

あと3つ目の容積率の関係については、今回、地区計画を外して高度利用地区にして400%を500%にということにして、高度利用の方向で考えて、今回の都市計画の変更のご提案をさせていただいているところでございます。

400%のままの方が良いのではないかとということもありましたが、こちらの規制につきましては、趣旨としましては、将来的にもできるだけ高度利用を図っていただきたいということでございますので、上限は撤廃して下限を定めて、高度利用を図るような方向で規制という意味では考えているところでございます。

あとは、事業者さんの方もそういった趣旨は十分踏まえてられると思いますので、その規制の範囲のなかで、できるだけの高度利用ということを考えていただけたら、ということでございます。

【委員】 説明はよくわかりました。

今会議所さんがある場所が現計画では空白で残ってるので、その部分が、所有含めて現時点でどうなるのか、市の方で把握しているのであれば確認できればなと思った次第です。

要は何が言いたいかということ、道銀さんと商工会議所さんがあの土地を持っているのであれば、今後のまちづくりにおいて心配はないが、その権利までがアルファコートさんに移って、容積率が高くなった空き地が将来的に転売をされたときに、帯広市の市民の土地で変な話転売をして、民間業者がというような部分の余地を残して、事業計画を認めるのは避けたほうがいんじゃないのかというようなことを言いたかっただけでございますので、現状で結構でございます。

【会長】 他の方でいかがでしょうか。

【委員】 このアルファコートさん自体が、どのような経緯でこの土地の開発に係わるようになったか、また、アルファコートさん自体のことも教えていただけたらと思います。

【事務局】 直接的な発端は、平成28年の3月に旧イトーヨーカドービルの土地建物を購入されて所有権を得ておりますので、そこから具体的にこの地区を開発していこうという意図を持ってここまで進められてきたということでもあります。

アルファコートさんにつきましては、道内他地域においても再開発を手がけられてきております。

これまでも私も、連日のようにいろいろ連絡を取り合いながら、協議させて頂いてますけれども、そういった実績ももっている事業者さまと捉えております。

【委員】 宮坂建設さんの場所も入ってきたのは、なにか訳があるのでしょうか。

【事務局】 アルファコートさんの方で、再開発の構想をまとめ、検討されていくなかで、趣旨にご賛同されて一緒に取り組む意向をもたれたということでは伺ってございます。

【会 長】 他にいかがでしょうか。よろしいですかね。

それでは、ご意見出つくしたようでございますので、ここで付議事項につきまして、お諮りいたしたいと思います。

付議事項は4つありますが、これにつきまして、本案は、いずれも承認することとして、決定してよろしいでしょうか。

(異議なしの声)

異議なしと認め、そのように決定いたしたいと思います。

## 8 閉 会

【会 長】 それでは、これをもちまして本日の審議会を閉会致します。

委員の皆様、本日は大変ご苦勞様でございました。

— 了 —