

## 第37回（平成24年度第5回）富良野市都市計画審議会議事録

日時 1月30日（水） 午後2時57分～午後4時28分  
場所 富良野市役所 第3会議室  
出席者 日里委員、横山委員、菊地委員、大栗委員、渋谷委員、東谷委員、藤田委員、藤本委員、  
家次委員  
事務局 外崎建設水道部長、中村都市建築課長、長尾都市建築係長、楠本都市建築係

### 1. 開会（14：57）

（事務局）

- ・ ただいまより、平成24年度第5回、通算で37回目の都市計画審議会を開催します。
- ・ 本日の審議会は、お一人が遅れて来るとの連絡がありましたけども、委員数13人に対して9人の出席を賜る予定となっております。これにより、富良野市都市計画審議会条例第6条の規定により、本審議会は成立していることを報告します。

### 2. 市長挨拶

- ・ 皆さん。ご苦労さまでございます。
- ・ 今冬は、北海道の雪が多く全国的にも降雪しているということで、市民の皆さんには除排雪にご苦労をかけているところでありましたけども、除排雪につきましては今週いっぱい終了する状況になってきておまして、今後、2月3月と、どのような気象状況になるかわかりませんが、出来る限り市民の皆さんの不便を無くすような、状況をつくってまいりたいと考えているところでございます。
- ・ 本日は、平成24年度第5回都市計画審議会ということで、ご出席賜りましてお礼を申し上げます。
- ・ 今日における都市計画の状況でございますけども、バブル崩壊以前の状況ですと将来の展望として、都市計画の区域をどうするかといった論議が高まっていた時期もございましたけども、バブル崩壊後の富良野の状況では、就労人口の減少が進み、都市計画の区域を拡大する状況にはならないのではないかと考えているところであります。
- ・ しかし、中心市街地につきましては、市街地活性化事業ということで一部都市計画の変更が必要だということもございまして、状況に合った都市計画をつくっていかねばならないと考えております。
- ・ そういった中、2点の報告事項ということで、都市計画道路の見直しと用途地域及び準防火地域の見直しについて、後ほど事務局の方から報告し、最終的には皆様方のご同意をいただくことになろうかと思っております。また、審議事項として、東4条街区地区地区計画の変更ということで、ご審議をいただき、後ほど答申をいただくことになろうかと思っておりますので、それぞれの立場からご意見をいただきながら、答申をまとめていただければ幸いです。よろしくお願いたします。

### 3. 会長挨拶

- ・ 皆様、お疲れ様です。月末のお忙しい時期でありますので、欠席されている委員の方もいらっしゃるのかなと思います。
- ・ 本日は、市長のご挨拶にもありましたけども、東4条街区の地区計画の変更に関する審議と、報告事項ではありますけども、都市計画道路の見直しについてということで、昭和26年に当初の決定がされて以降、半世紀以上が経過しての見直しとなり重要な部分でございますので、活発なご議論をお願いしたいと思います。

## 4. 報告事項

(会 長)

- ・ 審議に入る前に傍聴の方がいるようですので、傍聴の遵守事項についてお話ししたいと思います。みだりに席を離れないこと、私語、飲食又は喫煙をしないこと、写真撮影、録画、録音等をしないこと、以上を遵守いただきたいと思いますので、よろしくをお願いします。

(会 長)

- ・ それでは、報告事項にうつります。議案 1 ページの報告第 1 号の都市計画道路（3・2・1 西大通及び 3・3・11 平和通）の見直しについて、事務局より説明をお願いします。

(事務局)

- ・ 議案の 1 ページをお開きください。都市計画道路（3・2・1 西大通及び 3・3・11 平和通）の見直しについてご説明します。
- ・ 本件については、前回の審議会においても、報告事項としていたところでございまして、前回の審議会では、この間の道路管理者である北海道開発局旭川開発建設部との協議経過、具体的には、西大通の国道区間の平地部分、跨線橋の下りきったところから国道交差点までの幅員 36m で決定されている部分について、現況の国道幅と同様の 22m とし、それ以外については現行の都市計画決定されている幅員を継続するというのであれば問題ないとの協議経過を踏まえ、西大通の国道区間及び平和通の代表幅員を、それぞれ 22m とすることを基本に進めていくことを確認いただいたところです。
- ・ その後、①の経過にありますとおり、関係機関との協議を行い、西大通の市道区間の代表幅員の素案、一定の方向性がまとまりましたので、この件について本審議会で内容を確認いただき、問題ないということであれば、次年度の都市計画変更に向けた作業を進めていきたいと考えております。
- ・ 前回の審議会の繰り返しとなる部分もありますが、あらためて見直しの方向性について、確認の意味も含めて説明します。議案 1 ページと資料 1 をご覧いただきたいと思います。
- ・ 前回の審議会でも説明しましたが、あらためて今回の都市計画道路の見直しのポイントについて再確認しておきたいと思っております。
- ・ 1 点目、西大通、平和通とも 2 車線で車線数を決定するという事。
- ・ 2 点目、西大通の幅員 36m で都市計画決定されている区間、具体的には、資料 1 の国道区間の④と市道区間の①及び②について建築制限を解除するという事。
- ・ 3 点目、平和通の用途地域を拡大した際に都市計画道路の決定を延伸していなかった区間、具体的には、資料 1 の⑨及び⑩について都市計画決定を延伸するという事。
- ・ この 3 点の課題をクリアして都市計画を変更することが、今回の見直しのポイントと考えているところでございます。
- ・ 続いて、今のポイントを踏まえた、②の見直しの方向性について説明します。
- ・ 西大通については、国道区間と市道区間を分離する、これは、都市計画決定上、別路線の位置付けとするということです。
- ・ 国道区間と市道区間を分離して、国道区間は引き続き西大通として幹線道路に位置づけ、市道区間については、都市計画決定上、新たな路線として補助幹線に位置づけたいと考えております。車線数は、国道区間・市道区間とも 2 車線とし、国道区間の代表幅員は 36m から 22m に、そして、市道区間の代表幅員は 36m から 16m に変更したいと考えております。
- ・ なお、西大通における定規図、断面構成の素案については資料 2 の 1 枚目と 2 枚目となっております。
- ・ 先にお話ししました代表幅員の 22m と 16m というのは、あくまで代表幅員ということで、国道区間の跨線橋や橋梁の部分は、代表幅員と異なる幅員となっておりますが、この点については、先にお話し

した現行の都市計画決定されている幅員を継続するという開発局との協議経過、また、道路構造令などを踏まえたものであります。

- ・ 市道区間については、資料 3 として平面図を添付しております。この中の、青い線が現行の 36m での都市計画決定の区域ということで見ていただければと思います。また、ピンクの線は代表幅員が 16m とした場合、どのような線形になるのかをイメージしていただくために添付した図面でございます。
- ・ この線形で決定ということではありません。あくまで現段階におけるイメージ図ということで見ていただければと思います。
- ・ 市道区間については、市場の横の部分の道路敷地が確保されていないことや、国道との道路中心線がずれていることといった課題、また、北海道からは国道との交差点には右折レーンを設けることなどのアドバイスを受けていることから、代表幅員を 16m で確認いただければ、国道交差点との接続や道路敷地が確保されていない部分も含め、今後、より具体的な線形の検討を進めていきたいと考えており、その検討の結果として一部幅員が 16m ではない部分、この平面図の線形とは異なる部分が出てくると考えておりますので、そのようなことから、この資料 3 の平面図については、16m で通した場合のイメージ図ということで見ていただきたいと思っております。
- ・ 西大通については以上とさせていただきます、次に平和通にうつります。
- ・ 平和通の見直しの方向性については、用途地域界まで都市計画決定を延伸し、車線数は 2 車線、代表幅員は 22m としたいと考えており、それぞれの区間における定規図、断面構成の素案については、資料 2 の 3 枚目と 4 枚目となっております。
- ・ こちらについても先ほどお話ししたとおり 22m は、あくまで代表幅員ということで、橋梁の部分については、こちらについても開発との協議経過を踏まえ代表幅員と異なる幅員となっております。
- ・ 西大通の国道部分と平和通については、それぞれ代表幅員を 22m とすることを前回の審議会で確認をいただいているところでございますので、本審議会のポイントとしましては、西大通市道区間の代表幅員を論点としていただき、16m で問題ないということであれば、次年度の都市計画変更に向けて、さらに作業を進めていきたいと考えております。
- ・ 以上です。よろしく申し上げます。

(会 長)

- ・ 今の説明について、ご質問等がありましたら発言をお願いします。
- ・ 確認しますけれども、西大通については、国道区間と市道区間を分離する。それから、国道区間・市道区間とも 2 車線とする。これは、去年の交通量調査などを踏まえ 4 車線までは必要ないということでありました。国道区間の代表幅員を 36m から 22m に変更する。市道部分を 36m から 16m に変更する。続いて平和通ですけれども、都市計画決定を用途地域界まで延伸する。それから、車線数は 2 車線とし、代表幅員を 22m とするということです。
- ・ 資料 3 について、事務局より説明は何かありませんか。

(事務局)

- ・ 会長の方から資料 3 についてということですので、国道については前回の審議会で断面構成について示しておりましたが、西大通の市道区間については、今回、初めて幅員や断面構成についての市の考え方を示しておりますので、これに至る経緯について説明させていただきます。
- ・ 市場の横の部分以外は道路敷地が 18m で確保されています。当初、市としては市場の横以外の部分を 18m とし、市場の横の部分が斜めになる、委員の皆さんも現地を確認されて理解されていると思いますが、道路が斜めになっているところ、ピンクの線が交差点に向かってカーブになっているところについて、現在、建築制限がかかっていない神社の裏にある共同住宅の敷地に、あらたな建築制限を

かけない方向で市場の横の幅員を検討したところ、道路の幅員として14mしかとれませんでした。

- 資料2の2枚目を見ていただきたいのですが、①と②ということで2つとも同じ16mの断面となっておりますが、検討の当初段階では、②は18mとしておりました。
- 現在、両側の歩道を3.5mとしているところを4.5mとして18mとなっております。また、市場の横の部分は敷地が確保されていないということで、両側の歩道を2.5mとして14mとして進めておりました。
- 交通量調査における歩行者や自転車の数で、基準上、歩道は2mあればよいということで、14mの幅員でも問題ないことから進めておりましたが、道との協議では歩道幅も車道幅も通すようにとの指導であり、また、都市計画マスタープランや緑の基本計画で緑化を推進する路線として位置づけられていることを踏まえ、植樹帯の1.5mを足して3.5mの歩道幅とし、結果として16m幅員となりました。
- 16mになると18mで敷地が確保されている部分については2mが余るので、線形を検討する上で余裕ができることになり、また、庁内会議でも市場の横も含めて16mで通すべきとの意見が出されたのを踏まえ、当初、14mで考えていた市場の横の敷地が確保されていない部分についても16mとすることで検討し、結果として先ほどお話しした共同住宅や市場が運営するレストランにも当たらない見込みがたったことから、最終的に16mとなったところです。
- また、2mの敷地が余る部分について、市としては売却したり現段階で払い下げたりする考えはありません。
- 図面では、病院横のカーブの部分について建物にかかるようになっていますが、そのカーブに接続する交差点の安全性が確保される線形ができれば、カーブではなく敷地にあわせて折れるような形にしたいと考えておりますが、16mでよいかどうかを皆さんに確認していただき、よくなれば先ほどの交差点も含めて検討をすすめていきたいと考えております。
- もう一点ですが国道交差点について、市場横にも右折レーンを設けるとなると車線数が3車線となりますので、そこが収まるのであれば16mでいきたいと考えておりますが、資料3のピンクのラインはあくまでもイメージということでありますけれども、今後、検討していく上では出来る限り建築制限がかからない方向で進めたいと考えております。
- 実際の都市計画の変更は来年度ということになりますが、今後、さらに関係機関との協議を進めていくために、前提となる代表幅員をはっきりさせなければならないということで、皆さんの意見をいただければと思います。

(会 長)

- 今の説明について、ご質問はありますか。
- なければ、一人ずつお聞きしたいと思います。順次お願いします。

(委 員)

- 16mということでお話がありましたけれども、それが理にかなっていると思いますので、よろしいんじゃないかなと思います。

(委 員)

- 納得しました。

(委 員)

- 16mがより現実的ということであればいいのではないかと思います。私も市場に出入りしますけれども、実際のところ交通量も少ない、大型トラックがどんどん通行するような状況ではないので、いいんじゃないかなと思います。

(委員)

- ・今のところは了解しました。また、今後の関係機関との協議で話が動いてくると思いますので、その経過を聞かせていただければと思います。

(委員)

- ・問題ないと思います。

(委員)

- ・いいんじゃないですか。

(委員)

- ・代表幅員というのは、どういう意味ですか。

(事務局)

- ・例えば、都市計画決定をする時、通常であれば、ここにあらたに道路をつくりたいといった時に、道路の幅がどのくらいで、どの部分までを道路として使いますよということを決めるのが都市計画決定です。
- ・どれだけの幅が必要だといった時に、この路線は、これが基本ですよという幅員が代表幅員ということです。右折レーンを設ける場合の交差点などは、代表幅員では幅が足りない場合があるので、それも含めて区域として都市計画決定する必要があります。
- ・代表幅員というのは、一般的な幅員はこれだけですよということで、都市計画決定で事業をしようとしたら交差点の形状など全てを決めなければならないので、代表幅員という言葉を使っています。

(委員)

- ・それで言えばね、代表幅員を 36m から 22m に変更するというのは、22m のぎりぎりまで道路として使える幅と考えていいんですか。

(事務局)

- ・今回の場合、道路敷地が既にある中での都市計画決定ということになりますので、少しわかりづらいと思いますが、事業前提ではありますけども事業ありきではないので、今の段階では代表幅員を決めるだけと考えていただいてもいいと思います。
- ・まずは、交差点の形状などを検討する前提として、16m を基本にしていいですかということです。

(会長)

- ・よろしいでしょうか。

(委員)

- ・はい。

(委員)

- ・よろしいです。

(会長)

- ・それでは、事務局から説明があった内容で進めていくということでよろしいでしょうか。

(各委員)

- ・はい。

(会長)

- ・続いて、議案 2 ページの報告第 2 号の用途地域及び準防火地域の見直しについて、事務局より説明をお願いします。

(事務局)

- ・本件については、時間が経過しておりますが、昨年 6 月の第 2 回都市計画審議会において、平成 23

年 2 月に策定した「都市計画マスタープラン」の土地利用方針を踏まえまして、平和通沿道地区の用途地域変更と準防火地域の変更について、平成 25 年度の都市計画の変更手続にむけ、調査・検討をすすめていくことを了解いただいていたところですが、その後、①の経過にあるとおり、関係機関との協議や検討作業を進め、見直しの方向性についての素案がまとまりましたので、今回、審議会の中で内容を確認いただき、問題ないということであれば都市計画変更にもむけて、さらに作業を進めていきたいと考えております。

- まず、昨年 6 月の審議会の繰り返しとなる部分もありますが、②の見直しの方向性について説明します。議案 2 ページと資料 4 をご覧ください。
- 資料 4 にありますのが、今回、検討を進めてきた部分となります。1 点目は、平和通沿道地区の用途地域変更、2 点目は準防火地域の変更という 2 点でございます。
- まず、1 点目、平和通沿道地区の用途地域変更につきましては、平和通の道路中心から 40m の範囲で、第一種住居地域から準住居地域に変更、この変更というのは緩和する方向になりますけれども、用途緩和をしていく方向で考えております。
- 具体的な指定範囲については、資料 5-1 を見ていただきたいと思います。国道交差点から警察署前までの間、道路中心から 40m の範囲で準住居地域に用途地域を緩和していくという方向でございまして、その緩和というのが、資料 5-2 にあります第一種住居地域と準住居地域の建築制限の違いということで、この表を見ていただければ、第一種住居地域と準住居地域で何が建築出来て何が建築出来ないのかといった違いが理解いただけたと思います。
- 平和通沿道地区の用途地域変更の基本的な考え方につきましては、以上でございます。
- 次に、2 点目、準防火地域の変更については、第一種住居地域や準工業地域に指定されている準防火地域の指定を縮小というかはずしまして、商業系用途地域の指定範囲と同じ範囲に変更する方向で考えております。
- 具体的な縮小範囲につきましては、資料 6 を見ていただければと思いますが、太線の赤枠で囲ってあるエリアが、今回、縮小をしようとする部分でございます。
- 準防火地域については、そこに建物を建てる場合、簡易的な耐火構造が求められたりするということになりますが、資料 6 の建物の色分けが建物の用途ごとに色分けがされているということでございまして、緑が一般住宅、そして、黒枠の黄色が共同住宅ということになります。今回、縮小しようと検討している部分にあっては、一般住宅や共同住宅などの住居系の建物が多いことが、この資料を見て確認いただけたと思います。
- このようなことを踏まえまして、第一種住居地域や準工業地域に指定されている準防火地域については、はずしても問題ないだろうと事務局としては考えているところでございますし、また、庁内においても、はずす方向で確認をしてきているところでございます。
- 本日、示しました平和通沿道地区の用途地域変更と準防火地域の変更の関係について、実際に都市計画を変更することになれば、あらためて諮問させていただき答申を受けることとなりますが、現段階で内容を確認いただき問題ないということであれば、都市計画の変更にもむけの作業を進めていきたいと考えております。
- 以上です。よろしく申し上げます。

(会 長)

- この件について、意見がありましたら発言いただきたいと思います。

(委 員)

- 資料を見ると、東 4 条街区地区の一部も入っているが、その辺の開発の関係と、今、縮小するという

話の関係はあるんですか。

(事務局)

- ・ 準防火地域に関しましては、都市計画マスタープランの改定作業を平成 21 年度、平成 22 年度とやっておりますので、東 4 条街区の具体的な建物のプランが出てきたのは平成 22 年だったかと思いますが、関連というか、先に都市計画マスタープランの検討を進めており、準防火地域の見直し方針を出したのが先ですので、東 4 条街区とは全く関係はありません。

(会 長)

- ・ 簡単に言うと、この見直しをすることによって、商業系の用途地域のみ準防火地域になるということですよ。

(事務局)

- ・ そもそも、準防火地域の指定については、市の用途地域指定基準にもあるんですが、商業地域及び近隣商業地域に指定するというようになっておりまして、現在の第一種住居地域や準工業地域に指定している状況が、指定基準と合っていないということになっておりますので、本来の準防火地域の指定をちゃんとしたものに戻すということですが、選択肢が 2 つありまして、第一種住居地域や準工業地域に指定している準防火地域をはずすという、今回、示している選択肢と、準防火地域にあわせて用途地域を商業系にするという選択肢があります。
- ・ 先に説明したとおり、準防火地域に指定されている第一種住居地域については、ほとんど住居系の建物でありますので、商業系の用途地域にするという選択肢ではなく、現状に合わせて住居系の用途地域を変えずに準防火地域をはずした方がいいという判断をしたというのが市の方針ですので、それを皆さんに示したということです。

(会 長)

- ・ 何か、質問などはありますか。

(委 員)

- ・ そもそも、準防火地域とはどんなものなんですか。

(事務局)

- ・ 準防火地域という指定をすると、建築基準法や消防法もそうですけれども、建物の防火性能がより求められます。例えば、防火構造のサッシとか、一般的には網入りガラスと言った方がわかりやすいかもしれませんが、あと、換気口ですね、それが 100 以上、台所の換気扇だと 100 では持たないので 150 から 200 ということになりましたが、ファイヤーダンパーと言って塞ぐものがあります。
- ・ 建物の中や隣で火事になった時、隣の建物に影響が出ないようにということになりますので、準防火の指定がされているところでは、多少、建設費は上がることになります。

(委 員)

- ・ 一般の住宅の場合だと住みやすさだとかが良くなるので、はずした方がいいんじゃないかということですか。

(事務局)

- ・ 窓に何も網が入るかなど、そういった意味で変わってくると思います。防火性能的に言えば、規制を緩くすることになりますので、規制側にとっては、はずしてくれるなということになりますが、ただ、住んでいる方々にとってみれば、サッシなどの値段は高くなりますから、そういう負担をかけることになりますので、商業系の地域でもないのに負担をさせ続けるのかということも考え、準防火地域をはずした方がいいとの考えになっています。
- ・ なお、消防からも問題ないとの意見をいただいております。

(委員)

- ・ 第一種住居地域を近隣商業地域にするという考え方があってもいいですね。

(事務局)

- ・ 選択肢は、先ほどお話ししたとおり 2 つなんですけども、現状として、既に土地利用もされていて、どのような土地利用がされているのかという現状を見ると、住居系のものが多いということ、近隣商業地域にすると建ぺい率や容積率は 300 と 80、第一種住居地域では 200 と 60 となりますので、どうということかと言いますと、敷地の中の建築面積が 6 割から 8 割となり、より建物が隣地境界に迫ることとなりますので、火事の危険性が増すかたちになるんですね。
- ・ ですので、近隣商業地域は、容積率や建ぺい率が大きい建物が建てられるかわりに、隣に火事の影響が出ないような制約が加わるという考えになるので、準防火地域は、商業系の用途地域、容積率や建ぺい率が大きい建物にかけるということになります。
- ・ 商業系の用途地域を指定すると大きな建物が建てられることにはなりますが、現状で既に商業系ではなく住居系の土地利用がされているということで、皆さんに示している市の選択肢としては、準防火地域をはずして第一種住居地域はそのままとすることで考えております。
- ・ 都市計画マスタープランの方向性としては、準防火地域の見直しをするということしか書いておりませんが、適切などという部分ですとか前後の文面も含めて、当時から準防火地域をはずす方向で検討はしておりました。

(会長)

- ・ 現況が住居系の建物が多いから、それに合わせて準防火地域をはずすという方向だということですね。

(委員)

- ・ ただ、第一種住居地域の中で東 4 条街区の開発もされ、人が集まってくることを考えれば、安全で安心な規制というのがあった方がいいのかなと思うんですが。

(委員)

- ・ 私も思います。判断基準として、はずしたとしても安全で大丈夫なんですよということがあるので、建築費等を考えれば、もともとあるものだからはずしていく方がメリットがあるから緩和しますっていう説明ならわかるんですけど、単純に、防火をはずしちゃうっていうイメージがあって、納得できればいいんですけど。

(事務局)

- ・ 先ほど言ったとおり、商業系の用途地域ですと容積率や建ぺい率が大きくなるので、例えば、敷地 100 m<sup>2</sup>に対して、60 m<sup>2</sup>までしか建てられないところが 80 m<sup>2</sup>になります。そうすると隣の建物の近くまで建てれるようになるので、火事になった時に隣に燃え移る可能性が高くなることとなります。ですから準防火地域の指定をして、その延焼の恐れのある範囲の部分を、より隣に延焼しにくくすることが準防火地域の目的ですので、まずは、商業系の地域であるのかどうかというところで、仮に、火事が起きる確率がどこでも同じだとしたら、隣に燃えうつる可能性が高くなる場所、ましてや商業系になると飲食店などの火を使う建物も緩和されることとなりますので、用途地域を商業系に変えるということは建ぺい率や容積率は、商業系よりも第一種住居地域の方が厳しくなります。
- ・ 準防火地域をはずしても用途地域は第一種住居地域のままでしますので、第一種住居地域に準防火地域をかけておくのが過剰であるということですね、準防火地域を商業系の用途に変えればいいのかとなるかもしれませんが、現在の準防火地域は昭和 46 年のままですが、その頃は、まだ市街地人口も増えていましたから、市街地も横には広がってきまされたけども、商業地も広がる見込みがあったので、商業地となることを想定して先に準防火地域としていたのではないかと推察されます。



- ・コンパクトシティの考え方や、市街地の人口が増えるということが現実的ではないと思いますので、準防火地域をはずすということが現実的ではないかと考えております。

(委員)

- ・現状、準防火地域に建っている建物は、規格に合ったものになっているということですか。

(事務局)

- ・準防火地域になっているということは、例えば、先ほどもお話ししたサッシや換気口に制約がかかっているのですが、そういったかたちで建設されているはずですが、全て調べてはおりませんが、準防火地域が指定された昭和46年以降に建てられた建物は、そうなっているはずですが。

(委員)

- ・では、準防火地域をはずすことによって、そぐわなくなる建物が出てくるんじゃないかと。

(事務局)

- ・それは、ありません。規制が緩和されることとなりますので、準防火地域をはずすことによって、法規的にダメとなる建物はありません。

(会長)

- ・私も確認していいですか。この準防火地域の規制をはずすことによって、これから審議する東4条街区の全部が、準防火地域ではなくなってしまうんですか。

(事務局)

- ・東4条街区との関係は、東5条の仲通と東4条の仲通の間が近隣商業地域となっておりますので、そこは準防火地域として残ります。東4条の仲通と東4条の間は第一種住居地域ですので、その部分は準防火地域からはずれることとなります。

(委員)

- ・たとえばずれたとしても、他のくくりで安全は確保されているので大丈夫ですという、そこは、準防火地域がはずれて、そこに商業施設が建ったとしても、建築基準などが厳しいから大丈夫ですってことですよ。

(事務局)

- ・本来、かけるべきではなかった第一種住居地域にかかっている準防火地域の指定をはずすということで、商業系の用途地域の準防火地域は残りますので、その点は、今までと変わりません。

(委員)

- ・東4条街区の保育所も入ってますよね。
- ・資料6の赤い太枠の部分をはずすということですよ。東4条にも関係してきますよね。

(事務局)

- ・はい。ここは、もともと第一種住居地域ですので。

(委員)

- ・なおさら、はずす必要はないんじゃないですか。

(事務局)

- ・となると、逆に用途地域を商業系に変えるということになります。

(委員)

- ・東4条の一部でしょ。

(事務局)

- ・東4条を目的としているのではなくて、もともと第一種住居地域にかかっている準防火地域をどうするのかというところからスタートしていますので、東4条の話しで影響されるべきものではないと考

えます。

(委員)

- ・ そうではなくて、少なくとも東4条は商業的な位置付けもあるわけでしょ。

(事務局)

- ・ 再開発事業は、あくまでも東4条街区を商業地にするためのものではないと考えます。

(委員)

- ・ ただ、そういうような施設、商業的なものもあるわけですね。

(事務局)

- ・ そこは、保育施設ですので商業施設ではないです。

(委員)

- ・ でも、建物としては続いていますよね。

(事務局)

- ・ 建築基準法の解釈から行くと、準防火地域と準防火地域でないところをまたがっている建物は、防火壁で区切らない限り準防火地域でないところも含めて規制されます。
- ・ 防火壁で区切れば、そこまでが準防火地域の規制を受けることとなりますが、そうでなければ、その建物全部が規制を受けることとなります。

(委員)

- ・ これをはずすことによって、まちづくりのためにどのような効果があるか、一般的に見ると、我々にとってみれば防火というのは大事なものだというイメージがあるから、そういうものをはずすとなれば、何かおかしいんじゃないかという話になるんだけど、将来的に、どういうまちづくりをめざすから、規制をはずすってことなら、わかると思うんだけど。

(事務局)

- ・ 火事に対する安全性に対しては、準防火地域に指定されているから、火事に対する安全性があるということではありませんので、その他の地域でも、都市計画区域の内外でも違いますし、都市計画区域内ですと周辺の建物に影響が出ないように、藁葺の屋根にはできませんし、燃えにくいような屋根にしなければなりませんので、準防火地域以外でも防火に対する最低限の安全性は確保できます。ただ、最低限の安全性が、準防火地域では高まるということにはなりません。
- ・ 建物の密集度合が高くなったり、商業系の用途地域の場合は、飲食店も多くなり、そこでは火を使うこととなりますので、火事が起こる危険性が高くなる、ですので、その最低限の安全性を高めるために、準防火地域の指定をするというのが基本的な考え方で、準防火地域は商業系の用途地域に指定するというのが基本的な考え方です。
- ・ 現在の状況は、第一種住居地域にまで準防火地域の指定をしている部分があるので、本来であれば指定しなくてもいいところまで指定しているという状況ですので、それを解消するということです。
- ・ 住居系の土地利用が既にされている現状がありますので、商業系の用途を広げるのではなく、指定しなくてもいいところを元に戻す方を選択しているということですので、はずすから危険ということではないです。過剰に規制されているところを元に戻すと考えていただいた方がいいと思います。

(委員)

- ・ はずすエリアの中に、サービス工業施設が入っているんですけども、このような施設があるのに、縮小していくっていうのが理解できないんですけども。

(事務局)

- ・ もともとマチのつくりは、準防火地域ではなく用途地域で決まっておりますので、商業地域で建てれ

る建物、近隣商業地域で建てれる建物など、資料の 5-2 を見ていただきたいのですが、このように用途地域で建てれる建物が決まっておりますので、質問のあったようなことではないと思います。

(委員)

- ・ マルシェのところも貫いて準防火地域とはずすということですが、5 条通り側の建物は準防火地域のままですが、反対側の建物は準防火地域の規制で建てただけで、準防火地域ではなくなるということですか。

(事務局)

- ・ この資料ではかかっているように見えますが、詳細な配置図を確認しないとなんとも言えません。仮に、準防火地域で建てた建物であれば、おっしゃられたとおりの話しになります。

(委員)

- ・ 市街化区域は 77ha があって、自分は、その中に第一種とか第二種とか住宅地はなくて、郊外にあるもんだと思っていたんだけど、77ha のうちに住宅地は相当あるんですか。

(事務局)

- ・ 77ha というのは、中心市街地活性化基本計画の範囲だと思いますが、その中に住居系の用途地域はありますし、77ha の全部を商業系の用途地域にするということでもないと思いますので、居住人口を増やすということも基本計画の一つですので、第一種住居地域を残すことが基本計画に逆行するのではないのかといたら、そうではないと思います。

(委員)

- ・ 逆行はしていないが、そういったものが存在することによって、街の中に人が集まればいいのかもしいないが、住宅地はどこにでもあるに、第一種住居地域を広げたり、準防火地域を緩和するというのは望ましいことなのか。

(事務局)

- ・ 緩和するのは準防火地域であって用途地域は変えません、住居系の用途地域も変わりません。

(委員)

- ・ 残す準防火地域と縮小しようとしている準防火地域は、どういう基準でそうしたのですか。

(事務局)

- ・ 準防火地域として残すのは、用途地域が商業地域と近隣商業地域のところです。

(委員)

- ・ 資料の青が多いところが住居系のところと事務局にお聞きしたんですけども、駅裏はほとんど青ですね、2 の若松地区も住居系が多いかなという気がしますが、やはり、マルシェや東 4 条街区の範囲については、縮小すべきではないと思いますが。

(事務局)

- ・ 今のご意見は、マルシェの部分を商業系の用途地域に変更すべきとの解釈と同じになってしまうんですけども。

(委員)

- ・ いや、今までどおりでいいということですよ。

(事務局)

- ・ 論点として、用途の規制に関する部分については、資料 4 を見てください。平和通の国道沿道のところは、第一種住居地域の部分について準住居地域にしようと考えておりますので、今、おっしゃられたマルシェの部分を用途緩和して商業系の用途地域にということについては、一般的に、用途緩和は 2 段階が最大とされていますので、第一種住居地域を近隣商業に変えるというのは不可能であると思わ

れます。

- ・ 平和通の沿道に関しては交通量も多いこともあって、緩和の方向としてはマルシェの部分も含めて、準住居地域にするということで、こちらは、また別の論点で検討しております。

(委 員)

- ・ 会長、同じ話の繰り返しになっておりますし、これについては、今日、決定しなければならない案件ではないので、少し時間を置いて、勉強しながら、あらためてやった方がいいんじゃないですか。

(会 長)

- ・ それでは、本日、ご意見いただいた部分で問題点を整理して、少しかみ合っていなかった部分もありますので、そこを整理して、また議論できる状況にして、やっていきたいと思っておりますので、よろしくをお願いします。

## 5. 審議事項

(会 長)

- ・ 続いて、審議事項にうつります。議案 3 ページの議案第 1 号の富良野都市計画東 4 条街区地区地区計画の変更についてですが、本日、結審する予定となっておりますので、よろしくをお願いします。
- ・ それでは、事務局より説明をお願いします。

(事務局)

- ・ 議案の 3 ページをお開きください。まず、①の経過ということで、前回の審議会で諮問させていただき、都市計画法に基づく縦覧手続に入ることについて了承をいただき、12月13日から26日までの2週間で変更案の縦覧を行っております。
- ・ 続いて、②の縦覧結果についてですが、変更案に対しての意見提出はありませんでした。
- ・ ③の変更(案)についてですが、縦覧に対する意見はありませんので、変更(案)についての内容の修正・加筆等はしておりません。ですので、本日、配布しております資料 7 と資料 8 は前回の審議会と同じ内容のものであることから、説明は省略させていただきます。
- ・ ④の今後のスケジュールについてですが、先ほど会長からもありましたとおり、本日の審議会で結審する予定となっておりますので、仮に、この変更(案)で決定すべきものとして答申をいただければ、速やかに都市計画決定の変更告示を行いたいと考えております。
- ・ 以上です。よろしくお願いいたします。

(会 長)

- ・ この件について、意見がありましたら発言いただきたいと思っております。

(会 長)

- ・ 意見が無いようですので、この案の内容で決定すべきものとして答申することとなりますが、よろしいでしょうか。

(各委員)

- ・ はい。

(会 長)

- ・ 答申書の内容についてですが、案を作成しておりますので、確認願いたいと思っております。

※答申書(案)を各委員に配布

(会 長)

- ・ この内容で異議はありませんか。

(会 長)

- ・ 異議が無いようですので、答申書の提出については、私に一任していただければと思います。

## 6. その他

(会 長)

- ・ その他ということで、事務局から何かありますでしょうか。

(事務局)

- ・ 地区計画の変更については、市の案のとおりということで答申いただきましたので、速やかに変更告示の手続を進めたいと思います。
- ・ また、先ほど議論いただきました準防火地域の関係につきましては、会長とも相談させていただいて日程を調整し、あらためて会議のご案内させていただければと思います。

(会 長)

- ・ それでは、準防火地域の見直しについては宿題ということで、あらためてご議論をいただきたいと思っています。
- ・ これで本日の審議会は閉じさせていただきます。ありがとうございました。

## 7. 閉会（16：28）