

## 第50回（平成29年度第1回）富良野市都市計画審議会議事録

日時 7月6日（木） 午後3時30分～午後4時25分  
場所 富良野市役所 第3会議室  
出席者 日里委員、水間委員、東谷委員、年代委員、藤本委員、竹内委員、小林委員、  
山田委員、浦田委員、山中委員  
事務局 吉田建設水道部長、小野都市建築課長、長尾都市建築係長、竹内都市建築係主査、  
上野都市建築係主査

### 1. 開会（15：30）

（事務局）

- ・ ただ今より、平成29年度第1回、都市計画法に基づく法定審議会としては通算で50回目の都市計画審議会を開催します。
- ・ 本日の審議会は、委員数13名に対し10名の出席を賜りました（開会時9名、1名遅参の報告あり）。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

（市長）

- ・ 平成29年第1回都市計画審議会にあたりまして、ひと言ご挨拶申し上げます。農業地域であります下御料地域については、農業振興地域の農用地を10年（近く）前に外して以降、富良野市の将来の都市計画の中で、基幹産業が農業と観光ということで、少しずつ行政が進めてきたところがあります。市街地においては、昨日の新聞においても報道されていましたが、中心街において地価公示価格が平成23年度に比べて24.1%上昇しています。幸町、日の出町、本町などにおいても価格が上がりつつあり、中心市街地としてはありがたい状況となっています。一つには核となるものができたという事、これにより多くの観光客が市街地に訪れていることが、大きな要因となっていると考えます。（こうした状況を踏まえ）本日の議題となります下御料地区に関わる都市計画の変更、都市計画の決定につきまして、諮問をさせていただくことになっております。詳細につきましては後ほど担当より説明いたします。また、5月25日にこの件につきましての住民説明会を実施しています。これを踏まえて計画案について審議いただく内容となっています。また、本日ご報告申し上げます平成28年度の公共下水道事業につきまして、水処理センターの長寿命化更新・改築、総額にしまして18億2千1万6千円となっています。これも一つ、市民の生活を守っていくということで、これは年数をかけながら、進めていくことになるわけですが、これらにつきましても、ご報告をさせていただきます。また、平成29年度の事業概要について、ご報告をさせていただきます。委員の皆さまの忌憚の無いご意見をいただきながら、2件の諮問についても活発なご意見を賜ることをお願い申し上げます、私からの挨拶とさせていただきます。

### 3. 会長挨拶

(会長)

- ・ みなさん、こんにちは。本日は夏日の中、またお忙しい中、お集まりいただきありがとうございます。最近のニュースでは九州の大雨が心配な状況ですが、これ以上被害が出ないことを遠くからですが祈る次第です。富良野でも昨年の影響からカラベンダーの色づきが芳しくないと聞いています。
- ・ 本日も、スムーズな議事進行を心がけますので、ご協力のほどよろしくお願いいたします。

(事務局)

- ・ ここで、市長は次の公務のため退席させていただきます。以降につきましては、会長に議事進行をお願いします。

(会長)

- ・ 議事に入る前に、本日は傍聴の方がいらっしゃいますので、傍聴の遵守事項について説明いたします。
- ・ みだりに席を離れないこと
- ・ 私語、飲食、喫煙をしないこと
- ・ 撮影、録音等をしないこと
- ・ 以上を遵守いただきますので、よろしくお願いいたします。

### 4. 報告事項

(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『平成28年度事業報告』、関連して議案2ページの報告第2号『平成29年度事業概要』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ページをご覧ください。報告第1号の平成28年度事業報告として公共下水道事業について説明します。
- ・ 公共下水道事業の整備は、都市計画法に基づく都市計画決定により、さらに、その中から整備可能な区域について、下水道法及び都市計画法に基づき事業計画の認可を受けます。この事業認可を受けて、市は計画に基づいて公共下水道の工事に着手することになります。以上のことから、毎年、都市計画審議会において前年度の事業内容と今年度の事業概要を報告させていただいております。
- ・ まず、平成28年度については、長寿命化改築・更新工事として、水処理センターの機械設備と電気設備の改築・更新を実施しております。また、施設計画の策定として、公共下水道基本計画の策定委託を行っています。また、平成28年度は管渠工事を実施しています。処理区域に変更はありませんが、管渠延長は、前年度から0.1%増の95,010mとなっています。参考として、平成28年度末現在の下水道普及状況を記載しておりますので、ご参照ください。

- ・ 続きまして、報告第2号の平成29年度事業概要報告についてです。今年度については、管渠工事は実施しませんが、水処理センターの長寿命化改築・更新を行うこととしております。また、水処理センター長寿命化実施設計の委託を実施します。
- ・ 以上、報告第1号と報告第2号につきまして説明を終わります。

(会 長)

- ・ 今の説明に関して、質問はありませんか。

(委 員)

- ・ (特になし)

(会 長)

- ・ 無いようですので、次に進みます。
- ・ 審議事項に入る前に、先日実施されました住民説明会の内容について、住民からの意見があったようですので、事務局より報告をお願いします。

(事務局)

- ・ 特定用途制限地域の変更ならびに景観地区の決定に関する計画案について、5月25日(木)18時より、北の峰コミュニティセンター2階和室において、住民説明会を実施し、40名の出席をいただいております。説明会の内容については、事務局より都市計画決定・変更に関わる説明を行った後、参加者より質問・意見をいただき、20時に終了しています。
- ・ 【資料1】をご覧ください。こちらに当日の質問・意見を記載しています。この中で、意見につきましては、都市計画決定に関わるものとして4件ございました。
- ・ 記載の意見は出された順に並んでいますので、順に説明いたします。1つ目の意見につきましては、景観地区についての意見となります。海外の街並みのように、統一した色彩になるよう指定するなど、景観に対するコンセプトを持った内容にしてほしいといった意見となっています。
- ・ 2つめは、特定用途制限地域と景観地区ともに関係する意見となっています。今回変更する区域には入っていない隣接した箇所について、変更後の規制内容にそぐわない開発がされないように、将来的には区域変更など検討してほしいといった意見となっています。
- ・ 3つめは、景観地区に関する意見です。最低敷地面積を設定しているが、敷地一杯に建築物を建てることで、駐車場が少なくなり、路上駐車等の問題が起きるといったことがないように規制してほしいといった意見となっています。
- ・ 4つめは、景観地区に関する意見です。道路沿いなどで高さ制限いっぱいの20mの建築物が建つのは、近隣の住民にとっては厳しいことと思われるので、行政と地域が連携するなどして景観を守って行けたらと思うといった意見となっています。
- ・ それぞれ意見が出されましたが、今回の素案を修正しなければならないと判断するまでの意見はなかったと考えております。ただし、委員の皆様には、今回の住民意見を踏まえ、ご審議をいただきたいと存じます。
- ・ 以上、住民説明会につきまして説明を終わります。

(会 長)

- ・ この件に関し、質問はありませんか？

(委員)

- ・(特になし)

(会長)

- ・無いようですので次の審議事項に移ります。

## 6. 審議事項

(会長) 議案第1号「富良野都市計画特定用途制限地域の変更について」と、関連がありますので、議案第2号「富良野都市計画景観地区の決定について」を一括して、事務局より説明をお願いいたします。

(事務局)

- ・ 議案の2ページをご覧ください。議案第1号富良野都市計画の変更ならびに議案第2号富良野都市計画の決定につきまして、①の諮問についてから順に説明します。
- ・ 本件につきましては、平成20年に都市計画決定いたしました「特定用途制限地域」につきまして、下御料地区の一部が農地転用され、今後も農地転用が進むことが見込まれることから、田園居住地区の方針である「農地・森林の良好な環境を保全し、多様な居住ニーズに対応する農村地域としての振興を図る地区」としての土地利用から、「自然と調和した観光リゾート開発を適切に誘導する地区」であるリゾート産業地区としての土地利用に変更するものです。また、リゾート産業地区を、より適切な観光リゾート開発へと誘導する土地利用とするため、特に工業系の用途の規制を強化し、一般住居系としての土地利用にするものです。
- ・ 次に、②の住民説明会については、先ほど説明いたしましたので省略いたします。
- ・ 続きまして、③の計画内容について説明いたします。【資料2-1】をご覧ください。赤枠で囲んだ箇所が今回変更しようとしている区域となります。この区域について田園居住地区からリゾート産業地区へ変更したいと考えております。
- ・ 変更区域につきまして、北側は、北の峰町と下御料の境となる道路中心線となっています。一部、道路の無い区間については見通し線となっています。東側は、御料本通の道路中心線となっています。西側につきましては、道路中心線と地番界となっています。これまで、田園居住地区とリゾート産業地区の境となっていた箇所になります。南側につきましては、御料2線の道路中心線となっています。
- ・ 【資料2-2】をご覧ください。今回の変更にかかわる変更計画書となります。3つの地域区分については、平成20年に都市計画決定した地域となっています。面積については、合計で1,329haとなっています。赤字で記載の箇所について、今回の変更箇所となります。
- ・ 【資料2-3】をご覧ください。現在の計測精度により、当初の決定時の面積との誤差が生じています。全体で1haの誤差が出ている分につきまして、今回の変更に合わせて精査を行います。
- ・ 【資料2-4】については、当初決定との対照表となります。45haについて、田園居住地区からリゾート産業地区へ変更したいと考えています。
- ・ 【資料2-6】をご覧ください。こちらは不適格建築物調書となります。既存の建築物に変更後の規制に対して不適格となるものはありません。

- ・ 【資料２－７】は、特定用途制限地域内のエリアごとの面積を記載しています。こちらは変更前の面積となります。こちらにも計測精度向上による面積の精査のため、当初の面積をかつこ書きで記載しています。
- ・ 【資料２－８】には変更後の面積が記載されています。それぞれの地区の面積から保安林の面積を減じた数字が、都市計画変更後の面積となります。図中の緑の線で表しているのが保安林となります。
- ・ 【資料２－９】をご覧ください。こちらは用途制限の表となります。こちらの内容については、これまでの審議会や勉強会で提示させていただいたものと変わっていません。リゾート産業地区の用途を一般住居系にするため、遊戯施設・風俗施設としての劇場、映画館等の制限、また工場・倉庫等の制限について変更するものです。特定用途制限地域における建築物の用途制限については、条例改正が伴いますので、【参考資料１】として条例を添付させていただいております。
- ・ 議案３ページに戻りまして、④の今後のスケジュールについて説明いたします。４月１９日に今回の変更案に係る勉強会を実施しています。５月２５日に住民説明会を実施し、今回の諮問に至っています。諮問以降については今後の日程となり、現段階では予定となっています。関係機関との協議を必要に応じて行っていきます。また、北海道との協議も行い、計画案についての縦覧を行います。これらの法令に従った手続きを踏まえ、次の審議会にて答申となれば、知事協議後告示を行うことで決定となります。また、条例改正が伴うことから、条例施行と都市計画決定の告示は同日となり、議会のスケジュール等も関わってきますが、決定となるのは、平成３０年１月以降になるものと思われまます。
- ・ 以上、議案第１号について説明を終わります。
- ・ 続きまして、議案第２号について説明いたします。
- ・ 議案の４ページをご覧ください。①の諮問の内容についてですが、前段の特定用途制限地域の変更による区域と制限内容の変更に加え、リゾート産業地域と同じ区域において、建築物の形態意匠などに関わる規制を設ける内容となっています。
- ・ 次に、議案５ページ、②の住民説明会について説明いたします。特定用途制限地域の変更と同じ日程で実施しています。【資料１】に説明会で出されました質問・意見について記載しています。景観地区にかかわるものとして３件の意見が出されています。色彩等に関わるもの、最低敷地面積に関わるもの、高さに関わるものの３つとなっています。
- ・ 【資料３－１】をご覧ください。赤枠が、今回の景観地区決定の区域となります。スキー場山麓地区、森林文化地区、下御料地区の３つの区域となっており、それぞれの面積を記載しています。
- ・ 続きまして、１枚めくって【資料３－２】をご覧ください。こちらは景観地区の計画書となります。１つ目のスキー場山麓地区につきまして、面積１９０haで、建築物の形態意匠の制限内容は色彩等に関わるものとなっています。
- ・ １枚めくって森林文化地区の規制内容となります。こちらは建築物の形態意匠の制限に加え、高さ制限について記載しています。
- ・ さらにめくって、下御料地区の制限内容となります。こちらは森林文化地区の制限に加え、道

路に面する部分の高さ制限と最低敷地面積について記載しています。

- ・【資料3-3】をご覧ください。大変申し訳ありません。訂正がございます。3と4の見出しにつきまして、都市計画変更となっておりますが、正しくは都市計画決定となります。訂正をお願いいたします。
- ・特定用途制限地域と同様、下御料地区における今後の土地利用動向を勘案し、都市計画マスタープランの方針に則り、この地区における自然環境と良好な森林環境の保全に向けて、自然環境との調和が図られない可能性のある建築物を規制することと目的として決定しようとするものです。
- ・区域については、特定用途制限地域内のリゾート産業地区の内、学田三区にある区域を除く箇所となります。この地域を3つの地区に分けた内容となっております。
- ・スキー場山麓地区については、現行のスキー場などの施設が含まれる区域として、面積は約190haとなっております。
- ・森林文化地区については、現状、住宅などが建築されている区域として、面積は約10.5haとなっております。
- ・下御料地区については、現状、これまで農地として利用されていた未開発の区域として、面積は約36.3haとなっております。
- ・続きまして【資料3-4】をご覧ください。こちらは建築物の高さの制限内容となります。スキー場山麓地区については、高さの制限を設定していませんので、こちらは森林文化地区と下御料地区の制限内容となります。
- ・森林文化地区については、最高高さを20mとし、さらに敷地の境界から建物までの距離に応じて高さを制限するものです。下御料地区については、森林文化地区の高さ制限に加え、今後の開発によって道路も新たに作られることを想定し、道路幅についてもゆとりを持った造成となるような制限内容として、道路中心からの距離に応じて高さを制限するものです。この道路からの距離に応じた高さの制限については、これまで説明してきました内容から若干の変更がありますので説明します。これまで説明してきました内容については今回記載していませんが、道路境界から5m立ち上がって1.5の斜線制限としていました。今回諮問している内容につきましては、道路中心からの距離に応じ、1.5倍までの高さ制限としています。
- ・これは、道路幅によって斜線制限のラインが移動することで、新たに作られる道路自体の幅員を広く確保してもらうことを想定しています。
- ・次のページの【資料3-5】につきましては、景観地区の全体図となります。なお、景観地区については、制度上、保安林を除く規定とはなっておりませんが、現在、道との協議行っており、保安林を除く面積となることも想定されます。こちらは協議が整いましたら計画書等の面積について変更していく考えです。
- ・次のページには、景観地区の条例案を記載しています。こちらも条例となりますので、参考資料として添付しています。条例では、景観地区の規制の対象から外れる「除外」に関わる事、あるいは区域が内外に渡る場合の取り扱いなどについて記載されています。【資料3-1】と、この条例案について、以前の勉強会等でお渡ししていました景観地区の都市計画決定の内容について、都市計画決定により決めることと、条例で決めることを整理した内容となっております。

- ・ 議案の5ページに戻りまして、④の今後のスケジュールにつきましては、議案第1号と同様となりますので説明を省略いたします。こちらについても訂正がございます。表の一番下の都市計画決定（変更）とありますが、変更は削除してください。
- ・ 以上、議案第1号と議案第2号につきまして、説明を終わります。

（会 長）

- ・ それでは、審議に入ります。まず、初めて資料が提示されて、勉強会を実施し、今回が3回目の説明となっています。内容について若干の変更があるということです。まずは、ご質問ということで、勉強会、あるいは住民説明会と内容が重なってもかまいませんので、まずはご質問を受けたいと思います。議案第1号の特定用途制限地域について何かありますか？

（委 員）

- ・ 質問ではないのですが、景観地区の面積について、下御料地区の面積が2種類あるのですがどちらが正しいのでしょうか（【資料3-1】36.3ha、【資料3-2】36.1ha）。

（事務局）

- ・ 正しくは36.3haです。【資料3-2】につきましては訂正いたします。誤りの方は精査前のものです。

（会 長）

- ・ 他にご質問はありますか？

（委 員）

- ・ （特になし）

（会 長）

- ・ それでは次に、景観地区の決定について、ご質問はありますか？

（委 員）

- ・ 条例案の中にある「法別表第2（と）項第3号」や「法別表第2（ち）項」というのはどういうものでしょうか？

（事務局）

- ・ 【資料2-9】をご覧ください。この表中の「工場・倉庫等」の中に、工場について4つ記載があります。「危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場」「危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場」「危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場」「危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場」と、工場の危険性について4段階に分かれています。が、「建築基準法別表第2（と）項」は、一番緩い「危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場」以外は建築できないという内容が記載されています。条例や計画書では建築基準法の表記を使用することになります。「同じく法別表第2（ち）項」については、近隣商業地区の規制になり、建築できないものが記載されています。

（会 長）

- ・ 他にご質問はありませんか？

（委 員）

- ・ （特になし）

（会 長）

- ・ なければ、次に、全体を通して意見があればお願いします。
- ・ 住民説明会では、高さのことなど意見が出ていますが、皆さんの方からも内容が重なっても構いませんので、あればお願いいたします。

(委員)

- ・ 住民説明会での意見を見ると、異論はでなかったのではないかと思います。地域住民からの異論がないのであれば、私としても否定するものではありません。

(会長)

- ・ 他にありますか？

(委員)

- ・ 今回の変更案というのは、建物の高さですとか用途の変更であると思いますが、観光リゾート開発においては、しきりに自然環境の保全と調和を考慮するとうたわれています。今回の地区には森林地区と併設していることから、樹木の保全に対する規制ができないのか、つまり建物は規制したけれども、自然環境を尊重するということが大前提にあることにおいては、森林あるいは樹木の保全をどのようにしていくのかということところです。建築にあたっては何本植林を行ってくださいとか、そういうことはお願いできないのかと思いました。

(事務局)

- ・ (都市計画の中で) 規制できる内容について説明いたします。今回の案は、用途の変更と建物の形や色などの規制になっております。特定用途制限地域のエリアを変更し、工業系の規制を強化し用途の整理をしております。また、景観地区によって、建物の形や色など規制しようとしています。この景観地区で規制できる内容については景観法によって大きく4つに限られています。1つは建築物の高さの最高限度または最低限度、次に建築物の外壁の位置、3つめが敷地の最低面積、4つめが色などの意匠規制となっていますが、色以外にも木造に限るとか三角屋根に限るといったものも意匠規制の一つです。元々景観地区というのは、景観法ができるまでは、都市計画に美観地区というものがありまして、本州の宿場町などのように通りに面して屋根をそろえるといったことをやろうとしている時に使われていた手法です。今は景観法ができて、景観地区で規制できるのは4つしかないのです。植樹などに関しては規制できないため、今回の都市計画決定の中ではできないということになります。ただし、富良野市では他の条例もありますので、そういうところでの検討事項にはなると思います。

(事務局)

- ・ 補足させていただきます。住民説明会でも同じように樹木の話が出ています。ご存知の通り保安林については手が付けられません。また、林の形態を成している箇所については、届出制ですが、伐採するにあたり届出が必要となっています。開発行為に伴う伐採であれば、事業者と市が協議して、できるだけ伐採面積を小さくしてほしいとお願いすることになります。
- ・ 緑化推進条例では、一定程度の宅地開発の際に緑化をお願いする規定がありますが、そういったところをお願いしていくしかないと考えます。この地域に進出しようとしている企業などについては、決して大きなビル群を建設するというような事ではないと思います。あくまでも富良野の自然に惚れていただいて、この景観も含めて、そこに何らかの産業等、ホテルや住宅等を建てたいという考え方があろうと思っています。高さ制限によって後背地の景観を守る、ま

た森林についてはそういった主旨に基づいて市が積極的に協議に入って、富良野らしさの自然環境を守る条例などにより、できるだけ木を生かす、あるいは植林をしていただくという方向で協議をしていくつもりです。規制でないですが、お願いという形で、市は積極的に協議していきたいと考えています。都市計画マスタープランに記載の基本方針については、市の姿勢は全く変わっておりませんので、ご理解をお願いいたします。

(会 長)

- ・ 他にご意見はありませんか？

(委 員)

- ・ 10年（近く）前に、農業振興地域（農用地）の除外をしたという事は、大きな方向転換という事にして、農業委員会は農地を守る立場ですが、農業振興地域（農用地）から外したという事は、将来にわたりこの地域は農業振興という目的をもたないという事です。農地転用をする場合は、農地法によって制限があります。転用の際は農業振興地域の除外もしなければならぬのですが、それでも1種農地、2種農地は農業以外の建物などは建てられないのですが、農業振興地域（農用地）除外から10年（近く）経ちますが、この件について農業委員会で審議した際、地域の農業者に後継者の状況など聞き、さらにこのエリアの農産物の生産性なども勘察すると、答申として、大賛成ではないけれども、反対はしませんといった答弁をした覚えがあります。
- ・ この地域については、賃貸、売買が進まない、それでいて後継者がいなく土地の利用としては宙ぶらりんといった、農業としては停滞している、貸すわけでもなく耕作するわけでもなくといった中で所有者の年齢だけが高くなっていく状況で、本来農業委員会は耕作しなさいという立場なのですが、農業振興地域（農用地）の枠から外れると強くは言えなくなります。こうした状況の中で、地権者がしてきたのは農地除外の手続きとなりました。農業委員会では生産性などを考慮したうえで、農業委員が現地を見て、地域内の話しを聞いて（農地除外の）認定をしていくという役割となっています。今年の4月から農地法許可権者が市に移譲となりました。以前は道が行っていました。これまでは（この地域の土地利用は）どうにも進まないという状態が続いていましたので、農地としての位置づけとして宙ぶらりんになっていたという状況です。ここ5年・10年と見てきて、農地転用が進み、建物が建っているなど、少しずつ別の利用がされている中で、都市計画による規制という流れができて、私としてはやっと胸がほっとしたという思いです。現状の規制のままでは、制限が緩い中でいろいろな建物などが建つ事を考えると、下手をすると地域に迷惑がかかるような土地利用がされると困ると思っていたので、都市計画の中でしっかり制限をして、将来的に有効な土地利用がされることは、私としては良いことだと思います。

(会 長)

- ・ その他にありますか？他に意見があればと思いますが、出尽くしているという形になっているという事で、何かあれば事務局の方へ聞いていただき、進んでいくという事になります。

## 7. その他

(会 長)

- ・ それでは、その他にうつります。事務局から何かありますか？

(事務局)

- ・ 次回の都市計画審議会の予定について説明いたします。先ほど議案の中でも説明いたしましたが、今回諮問いたしました案件に関わる答申の審議会として、11月上旬を予定しています。

(会長)

- ・ それでは、本日の審議会はこれで閉会といたします。お疲れ様でした。

## 8. 閉会（16：25）