

第51回（平成29年度第2回）富良野市都市計画審議会議事録

日時 11月17日（金） 午後3時00分～午後4時00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、藤本委員、家次委員、竹内委員、小林委員、山田委員、
浦田委員、山中委員、荏原委員
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（15：00）

（事務局）

- ・ ただ今より、平成29年度第2回、都市計画法に基づく法定審議会としては通算で51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。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2回都市計画審議会の開会にあたりまして、ご挨拶申し上げます。
- ・ 9月議会に景観地区条例等、都市計画に関連する条例案を提案させていただきましたが、審議会の皆様にもご承知いただいていると思います。
- ・ 本日は、特定用途制限地域の変更と景観地区の決定が主な議題となります。昨年頃からニセコが飽和状態となったということで、オーストラリアなどから冬季のスキー客が富良野に多く来ていただいています。そういった状況の中、夏季観光も含めた中で、ホテルの建設について、富良野に方向が向いている状況にあり、現在、5～6つくらいお話がきているところです。富良野にとって、今後、雇用の確保という面で、関連するものも含めて仕事が増えてくることが期待されています。
- ・ このような状況の中で、景観、規制の問題について、今からきちんと整備しておかなければならないと考えています。富良野の景観をできるだけ変えないようにした中でのホテル建設等にしていくために、一定の地域に限定した中で、それ以外の地域では認めないというような方向付けをする必要があると考えています。富良野については、ニセコのような状況にならないような規制を考えていく必要があると考えています。
- ・ 人口は減っている中、交流人口、移住人口を増やしていくということが重要になってきます。そのためには企業等の招致に向けて働きかけていかなければならないと思います。富良野の基幹産業は農業ですから、農業を活かした6次産業化の企業も富良野に向かってこられるような状況を作っていくという事が、喫緊の課題として取り組んでいく必要があると考えています。
- ・ 本日の都市計画審議会で十分に論議していただいて、これからの富良野がよい景観の中でまちづくりができるように、私どもも進めてまいります。委員の皆様にもご意見をたくさんいた

だき、それがまちづくりに活かされるようご期待申し上げ、挨拶とさせていただきます。

3. 会長挨拶

(会 長)

- 本日は、お忙しい中お集まりいただきましてありがとうございます。いよいよ雪の季節がやってまいりました。
- 富良野演劇工場の周りを見渡しましても、ロマンチックな雪化粧というかたちであったり、また、耳を澄ますと鹿の鳴き声が聞こえてきたりといった状況ですが、生活者としては、足元をきっちり踏み固めていかなければならない季節でもあります。
- 本日は、これまで審議を重ねてきました都市計画の変更等について、いよいよ大詰めの審議という事でございます。スムーズな進行を心がけますので、皆様におかれましても、いつも通りご協力のほどをお願いいたします。

(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。

4. 審議事項

(会 長)

- それでは、審議事項にうつります。議案1ページの議案第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2ページの報告第2号『富良野都市計画景観地区の決定について』を、事務局より一括して説明願います。

(事務局)

- これまでの経過などについては、議案第1号、第2号とも、ほぼ同じ内容となっておりますので、主に議案第1号をご覧いただきながら説明していきます。
- 条例（案）につきましては、本審議会における審議事項とはなりませんが、都市計画決定と密接な関係がある事から、あわせて説明いたします。
- ①の経過について説明いたします。
- 7月6日の審議会で諮問しました都市計画の案の内容については、都市計画法や関係規定に基づき、北海道との事前協議、関係機関との協議を行っています。
- 道との事前協議については、7月31日付で協議文を提出し、22日付けで意見はない旨の回答を受けています。
- 関係機関については、8月3日付けで協議文を提出し、それぞれ回答を受けています。
- 対象区域内に農地と保安林がありますので、上川総合振興局産業振興部の農務課、林務課と協議を行っています。
- 同じく区域内に砂防指定地がありますので、上川総合振興局旭川建設管理部の維持管理課、治水課と協議を行っています。

- ・ 建築物の規制内容に関し、上川総合振興局の建設指導課と協議を行っています。
- ・ 国有地に関し、北海道財務局旭川財務事務所管財課と協議を行っています。
- ・ いずれの協議先からも本件に関し、特に意見はありませんでした。
- ・ 北海道事前協議、関係機関協議を経まして、都市計画の縦覧を8月22日に告示し、23日から行っています。
- ・ 参考として条例案に関する経過を記載しています。今回は条例の一部改正、制定が伴うため、富良野市情報共有と市民参加のルール条例に基づくパブリックコメントを行っています。
- ・ 特定用途制限地域に関する条例の一部改正案と景観地区条例案については9月の市議会定例会へ提案し、2件ともに経済・建設委員会への付託となっています。
- ・ ②の縦覧結果について説明いたします。
- ・ 本件につきましては、都市計画法に基づく案の縦覧として、特定用途制限地域の変更、景観地区の決定ともに、8月22日に告示し、翌日から2週間の期間で実施しています。
- ・ 閲覧者については、特定用途制限地域の変更についてはありませんでした。景観地区の決定については1名の閲覧があり、3項目の意見がありました。
- ・ 参考の欄にパブリックコメントについて記載しています。条例の一部改正と新規条例の制定に関し、市民参加手続きに基づくパブリックコメントを8月15日から20日間実施しています。
- ・ 意見については、特定用途制限地域に関する条例案、景観地区条例案それぞれに関して6項目の意見が1名からありましたが、内容は特定用途制限地域に関する条例案、景観地区条例案ともに同じものとなっています。
- ・ また、意見については、回答も含め、9月28日発行の広報10月号とホームページで公表しています。
- ・ 【資料1】をご覧ください。縦覧に対する意見についてですが、1点目については、景観地区の案に対して、低層の建築物、低密度の環境について述べられていますが、意見に相当する文言はないものと思われます。
- ・ 2点目については、建築物の高さ制限に対するものですが、こちらについても、意見に相当する文言はないものと思われますが、周辺への影響について述べられていいますので、回答として、20mの設定は、高さの上限であること、また、道路や隣地に近い場所ではさらに制限を設けていることによる一定程度の配慮について回答しているところです。
- ・ 3点目については、植栽、駐車スペースなどを含めた、対象地域の全体的な利用についての意見となっていますが、今回の都市計画によって規制できない事項についての意見のため、その旨回答をしています。
- ・ 以上のことから、都市計画の縦覧による、今回の案に修正を要する意見はなかったと判断しています。
- ・ 次に、パブリックコメントについて説明します。
- ・ パブリックコメントでは、条例の一部改正、新規条例の制定に関する意見を募集しています。
- ・ それぞれの条例の内容について簡単に説明いたします。特定用途制限地域に関する条例の一部改正については、主にリゾート産業地区の規制内容の変更についてとなります。景観地区条例については、都市計画で定める景観地区の規制に関し、小規模の建築物を除外する内容、また、

認定申請などの手続きについて定める内容となっています。

- こちらは、6項目すべてについて、本件に関わる手続きの進め方や、これまでの住民説明会や都市計画審議会での市の説明内容に関するものとなっており、計画案の内容そのものに対する意見ではなかったことから、今回の案に修正を要する意見はなかったと判断しています。
- 続きまして、③の変更内容案と決定内容案について説明いたします。これまでも説明している内容となりますが、あらためて説明いたします。【資料2】が特定用途制限地域、【資料3】が景観地区についての資料となります。
- まずは【資料2】をご覧ください。
- 2-①は特定用途制限地域の区域と用途制限を変更する箇所を表した図になります。
- 赤で囲われた箇所は、現行の田園居住地区からリゾート産業地区へ変更する箇所となります。面積は45haとなっています。
- オレンジで囲われた箇所は、区域変更後のリゾート産業地区で、用途を変更する箇所となっています。面積は区域変更後の面積で249haとなっています。
- 2-②は特定用途制限地域の変更計画書で、都市計画で決定する内容が記載されています。特定用途制限地域の種類として3つの地区、3地区の面積、規制する建築物等の用途の概要、備考、さらに変更の理由となっています。
- 保安林については、それぞれの地区の面積について、保安林の区域を除くとなっており、リゾート産業地区で見ますと、面積約249haについては、保安林の約1.9haを除いた後の面積となっています。
- 保安林面積については、保安林を担当する上川総合振興局の林務課との協議の経過から、区域の詳細は担当部局でも設定がなく、面積のみを定めている事を踏まえ、都市計画の変更手続きに必要な図面や都市計画図などで区域を詳細に示すができないことから、都市計画決定についても、対象となる区域から保安林の面積を除くという記述になっています。
- 2-③は変更理由書になります。案件名、経緯、変更の目的、変更の内容、その他が記載されています。3の目的については、平成21年の農振農用地区域からの除外、平成23年策定の都市計画マスタープランの方針を踏まえ、特定用途制限地域の区域を変更し、一般住宅地としての土地利用とするという内容が記載されています。
- 2-④は新旧対照表になります。現行の内容と変更後の内容との比較になります。リゾート産業地区と田園居住地区の面積の増減、またリゾート産業地区の制限すべき特定の建築物等の用途の概要について記載されています。
- 面積については、都市計画に関するシステム導入による計測精度の向上や、保安林面積の計測精度の向上に伴い、面積が精査されていますので、新旧で合計面積が変わっていますので、合わせて見直しています。
- 2-⑤は変更箇所別概要表になります。資料2-①で示した赤で囲われた箇所の変更内容になります。都市計画の手続きに必要な書類となっており、内容はすでに説明しているものの概要となります。
- 2-⑥は不適格建築物調書になります。今回の変更に伴い、変更後の制限内容に不適格となる建築物の有無について記載するものとなっており、都市計画の手続きに必要な書類となっています。

ます。今回の変更に伴い不適格となる既存の建築物はありません。

- ・ 2-⑦と2-⑧は地域ごとの面積を示した図になっています。⑦が変更前、⑧が変更後となっています。
- ・ 2-⑨は建築物の用途制限の内容を表に表したものです。リゾート産業地区の用途制限については、現行の内容から、工場・倉庫などの工業系の用途制限と遊戯施設・風俗施設の用途制限を強化する内容となっています。また、畜舎については緩和する内容となっています。
- ・ これは、隣接する北の峰町の第2種住居地域に近づける内容となっており、一般住居系の土地利用とすることとした内容となっています。
- ・ 続きまして【資料3】について説明いたします。
- ・ 3-①は新たに定める景観地区の箇所と面積を示すものとなっています。スキー場山麓地区が189ha、森林文化地区が9.7ha、下御料地区が36haとなっています。
- ・ 3-②は景観地区の決定計画書になります。都市計画で決定する内容が記載されています。景観地区全体の面積、景観地区で定める3つの地区ごとに名称、面積、建築物の形態意匠の制限、建築物の高さの最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、さらに決定の理由を記載しています。
- ・ 1枚目はスキー場山麓地区についてとなっており、区域の面積は約189haとなっています。制限内容については、形態意匠の制限として、建築物の色彩に関する内容が記載されています。この色彩に関する制限内容については、北海道景観計画に基づいた内容となっており、建築物等の外観にけげばしい色彩を5分の1を超えて使用しないという内容となっています。建築物の高さ、敷地面積についての制限は設定がありません。
- ・ 次のページは森林文化地区についてとなっており、区域の面積は約9.7haとなっています。制限内容は、スキー場山麓地区の制限に加え、建築物の高さの最高限度、隣地との境界からの距離に応じた高さの制限を定めるものとなっています（高さの制限については後の資料で説明）。
- ・ 次のページは、下御料地区についてとなっており、区域の面積は約36haとなっています。制限内容は、森林文化地区の制限に加え、道路中心からの距離に応じた高さ制限、さらに建築物の敷地面積の最低限度を350㎡としています。
- ・ このページの下部に景観地区の決定の理由を記載しています。雄大な自然景観及び良好な森林環境を保全するため、建築物の規制という点から、森林と一体となった景観と環境の保全・形成を図るとしています。
- ・ 3-③は決定理由書になります。案件名、背景、目的、内容が記載されています。背景については、北海道における自然環境と一体となった景観について、重要な観光資源であり、本市においても将来的な景観のあり方について考え、示す必要性があるとしています。
- ・ 都市計画決定の内容については、地区ごとの内容を示しています。内容については、資料3-②の決定計画書の概要を文章で表現したものとなっています。
- ・ 3-④は不適格建築物調書になります。景観地区の決定によって不適格となる既存の建築物についてはありません。
- ・ 3-⑤は森林文化地区と下御料地区における建築物の高さの制限内容を図で表したものになります。青い線は現行の制限で、赤い線が変更後の制限になります。どちらの地区も高さの最高限度は20mとなっています。また、隣地との境界線近くでの高さにさらに制限を設定していま

す。赤の斜線で示していますが、これを超えた高さの建築物は建てられないという事になるものです。さらに、下御料地区については、今後、新たな道路の造成も考えられることから、道路中心からの距離に応じた高さ制限も設定しています。この道路中心からの制限により、道路幅員が大きいほど、道路中心と敷地境界との距離が大きくなり、制限が緩やかになることから、新たな道路を造成する際にゆとりを持った設計にするなどの検討となるように考えています。

- ・ 3-⑥は景観地区の全体図になります。区域については、特定用途制限地域のリゾート産業地区から学田三区の区域を除いた箇所になります。それぞれの地区の面積を記載しています。スキー場山麓地区については、現行のリゾート産業地区の区域になります。森林文化地区については、文化村から現在住宅が並んでいるところまでの区域となります。下御料地区については、今回リゾート産業地区に変更になった区域内の森林文化地区を除いた箇所になります。
- ・ 議案の2ページをご覧ください。④の今後のスケジュールについて説明いたします。
- ・ 都市計画審議会において答申のはこびとなった際には、その後、北海道に対して協議を申し出ます。北海道からの回答がありましたら、それぞれ都市計画の変更・決定の告示を行うことにより変更後、決定後の都市計画が効力を発します。
- ・ 今回の都市計画変更と決定については、都市計画による規制内容を補完する条例の一部改正と新規条例の制定が伴う事から、議会による議決が条件となりますが、条例の施行と同時に告示を行い、同日付ですべての案が決定となり、対象地区である下御料地区における規制内容が変更となります。
- ・ 現在、都市計画の告示日を、予定として今年の12月25日としています。
- ・ 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)

- ・ 本件については、都市計画決定に向けた審議会からの答申に関わる議題となります。これまでの経過や規制の内容など、わからない点などがあれば、ご質問を承ります。
- ・ 質問が終わりましたら、その後お一人ずつ意見をうかがっていきますのでお願いいたします。
- ・ 質問はございませんか。

(委 員)

- ・ (特になし)

(会 長)

- ・ 質問は無いようですので、お一人ずつ意見をうかがいます。

(委 員)

- ・ 下御料地区については、リゾート化していくと同時に、景観を損なわない、自然豊かな富良野という部分をしっかりと見定めながらも、発展できるような計画となっていると思います。

(委員)

- ・ 周辺に圧迫感の無いようなかたちになるのであれば、よいのではないかと感じています。

(委員)

- ・ 市長の挨拶にあったように、現在、すでにこの地区での計画があがっているということですので、早期に計画決定となることを願います。

(委員)

- ・ (質問) 区域の中に保安林があるということで、保安林の区域は明確になるのでしょうか。

(事務局)

- ・ 一般的に、保安林の区域については、ここからが保安林とわかるように道が看板を立てるなどします。今回の地区(特に区域を変更する箇所)の保安林については、境界が定かになっていません。林班図と調査図に違いがあることが、(上川総合振興局の)担当との協議の中で明らかになりました。敷地は確定していませんが、道としては、今後、確定すべく現地を見るなどしていきたいとの事でした。

(委員)

- ・ 保安林に指定されている土地は、公有地よりは、ほとんどが私有地と思います。この案の中の「保安林を除く」となっていますが、所有権移転は保安林であってもできるので、いくら看板があったとしても、新しい所有者による(保安林内での)建物などの建設などが懸念されます。「除く」という書き方だけで大丈夫なのかと思われます。

(事務局)

- ・ 保安林に指定されることで、建築基準法や都市計画法以外の法律で、砂防工事など保安林の目的として必要なもの以外は全く土地をさわることができません。一般の建築物などが一切建てられない強い制約がかかっている箇所に、建築基準法などの規制をかける必要がないということで、一般的に都市計画等の規制をかけるときには、保安林を除くこととなっています。保安林については規制をかける必要がないと解釈していただければと思います。

(委員)

- ・ 開発が進められることになると思うが、きちんとした規制の中で進められるのであれば、将来的には楽みな地区になるのではないかと思います。

(委員)

- ・ ニセコに行くと、日本ではないような場所がたくさんあって、それがそのまま富良野に来るのは望ましくないと考えます。規制することによってそういうことに対応できるのであればよいことだと思います。色規制や高さ制限など、外観的にもよい環境がすすむまちになればと思い

ます。

(委員)

- ・ 今回の案は、これからの富良野の未来を明るくものにしていくようになっていくのではないかと思います。今後、検討、修正は必要になってくることもあるかもしれませんが、いいものができていくのではないかと思います。
- ・ (質問) 今後、富良野市全体の景観行政について、どのようにしていくのかという議論が必要になってくるものと思われます。今後も都市計画による景観地区の指定によって、都市計画の中で規制を続けていくのか、あるいは、景観法全体を見たときに、景観計画の制定まで検討した富良野市の景観行政というものを考えていくのか、というところを考えると、景観法の中では、景観行政団体、道内でも何箇所か移行しているところもありますけれども、今回の景観地区の関係で市民の意識が高まっている中で、富良野市全体としての景観について、どのように取り組んでいくのか、考えを聞かせてください。

(事務局)

- ・ 今回につきましては、近々に開発が迫っているということもありまして、都市計画法に基づく景観地区という形での制定とさせていただきます。ご指摘のとおり、富良野市は景観を売りとして観光が成り立っているというところもありますので、全体的に景観計画あるいは景観条例などを作っていくという事は必要であろうと考えています。ただし、一律に定めるのではなく、地区毎に合った景観の形成を図る必要があるかと思いますので、それにはやはり時間がかかるという事もあり、(急を要する) この地区に関しては景観地区というカタチとなっています。
- ・ 緊急を要する地区に関しては、景観地区によるところもあるとは思いますが、将来的には富良野全体で、それぞれの地区に合った景観計画等を立てていく必要はあろうかと認識しています。市全体のものとして、審議会、あるいは市民の皆さんの幅広い意見を聞きながら、醸成させていきたいと考えています。

(委員)

- ・ 市長の挨拶にありましたが、景観という切り口が、経済の切り口で考えていらっしゃるという事を感じました。(経済面を考慮するのは) 当然の事だとは思いますが、景観計画など、全体の中で、どう富良野の景観を守っていくのかという事を、皆さんで確認しなくてはいけないと思っています。昭和63年のリゾート法の際に、富良野でも色々な箇所でもマンション等の話があった時に、当時の市長がリゾートではないという事で話しがなくなったというイメージが残っています。そういった先輩方が育ててきた景観を含めて、富良野の経済が回っていかねばいけないという事を十分に承知した上で言わせてもらえれば、もうちょっと色々な形の中で、この辺りの事に関しては10年前から、景観についてお話ししてきましたけれども、全て富良野らしさの自然環境を守る条例で補えるという答弁等がこれまでずっとありました。景観法に基づく景観計画等については必要ないという事で、これまで議会でも議論がされてきたという

経過があります。

- そこまでやっていくという状況の中で、もう少し、私たちにもわかりやすい説明で、市民の皆さんも、例えば、この（資料）をもらって、了解しましたとなると思うのですが、もう少し開かれたかたちであればよいかと思えます。市民の皆さんも注目していますので、次から次にといった細切れで景観地区条例などが出てくるとなった時には、私は次回からは少し考えさせていただきたいと思えますし、もう少し深掘りした形の中で行政が考えられたらよいかと思えます。この条例があるからよいとか、この条例がなければいけないとか、その時その時の対応でやってきたと思われるので、全体として富良野の素晴らしい景観を守っていく、農村観光都市に合った景観を作っていくというお話があれば賛成していききたいと思います。

（事務局）

- 委員の言われる通りだと思います。富良野らしさの自然環境を守る条例で全て補えるという答弁をしていたところですが、それに綻びが出てきているという現実問題がありますし、位置づけとしては、富良野らしさの自然環境を守る条例は景観条例ではないのかという言い方をされてきたのですが、内容を見ると、中々景観条例にまでは至っていないところがまだあるという認識は現段階では思います。それを補完するものがない状態で、この地区の話が出てきたというのも事実でございますので、委員のおっしゃるように付け焼刃的に対処していく事には限界があるのかなという事も十分に承知しています。
- 基盤は基盤として、富良野らしさとは何かという事がずっと論議されていて、まだ結論が出ていないという事が確かにあります。ただ、富良野らしさのベースをどこに置くかという事は、今後の論議になると思います。街の中も農村部もすべて同じ基準という訳にはいかないと思いますので、それぞれの地区に合った景観を守っていく、そして、そこに住む方がどういう景観を望まれているのかを丁寧に聞き取りをした上で作っていく必要がありますし、それにはそれなりの時間がかかるもので、1～2箇月で作るものではないと思っていますので、深掘りをした論議も含めまして、少し時間をかけて行政として取り組んでいく必要がありますし、そういった事を随時発信して、市民の皆さんをはじめ、議会や都市計画審議委員の皆さんにもご理解をいただいきたいと考えています。

（会 長）

- 今までのご意見等も踏まえ、皆様からさらにご意見などありますか。

（委 員）

- （特になし）

（会 長）

- 皆様からのご意見と、それについての事務局の回答を踏まえましても、この都市計画の変更案、決定案については、修正を要する事はないと思われそうですがいかがでしょうか。

(委員)

- ・ 異議なし

(会長)

- ・ それでは議案第1号及び議案第2号については、市の案のとおり決定すべきものとして答申することとなりますが、異議はございませんか。

(委員)

- ・ 異議なし

(会長)

- ・ それでは、市の案のとおり決定すべきものとして答申いたします。答申書の提出につきましては、会長に一任していただきたいと存じますがよろしいでしょうか。

(委員)

- ・ 異議なし

(会長)

- ・ その他について事務局から何かありますか。

(事務局)

- ・ 下御料地区（今回区域を変更する箇所）における開発に関し、最近の動きを報告します。
- ・ 1件目、平成28年5月16日付富良野市指令第42号で許可となっている、従業員寄宿舎の開発行為については、1工区、2工区ともに完了し、検査済となっています。
- ・ 許可後に事前着工の届出があり、すでに建物も建ち、使用されています。
- ・ 2件目、平成28年10月24日付富良野市指令第389号で許可となっている福祉施設に付随する駐車場等の開発行為については完了し、検査済となっています。
- ・ こちらも倉庫などが建ち、駐車場なども整備され、使用されている状況です。
- ・ 3件目、平成29年6月26日付富良野市指令第242号で許可となっている宅地造成の開発行為ですが、工期について、当初、本年10月30日までの予定となっていました。来年の6月30日までの予定とする変更届が提出されています。
- ・ 4件目、平成29年11月13日付富良野市指令第468号で許可となっている、ホテル、レストラン、土産物店等の商業施設を予定建築物とした開発行為についてですが、来年4月に着手し、10月下旬に完了予定となっています。面積は49,471.87㎡となっています。
- ・ 3・4件目は、造成に係る開発行為ですので、建物については予定建築物となっており、設計等に関してはまだこちらに情報は来ておりません。

(会 長)

- ・ ただ今事務局より説明のあった件について、質問等がありますか。

(委 員)

- ・ 特になし

(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（16：00）