

第54回（平成30年度第3回）富良野市都市計画審議議事録（要点筆記）

日時 3月26日（火） 午後2時00分～午後2時50分
場所 富良野文化会館 第1会議室
出席者 黒岩委員、水間委員、宇治委員、藤本委員、家次委員、
小林委員、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、竹内都市建築係長、上野都市建築係主査

開会(14:00)

（進行:事務局）

ただ今より、平成30年度第3回、都市計画法に基づく法定審議会としては通算で54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9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。

市長挨拶

（市長）

春というよりは冬に向かってような肌寒い中、また雨で足元の悪い中、第3回の都市計画審議会にお集まりいただいたことに心よりお礼申し上げます。また、議会からもお忙しい中ご出席いただいたことに重ねてお礼申し上げます。

今、土地や建物といった不動産について、高額で買い取りを進める業者もあらわれてきています。北の峰においてそういった売買が行われているという事も聞いております。まちづくりを進める上では大きな影響が及ぶものではないかと思っております。中々規制してということにはなりませんけれども、注視していかなければならない事柄の一つと思っております。

今回の審議会については諮問が2件、用途地域

の変更、そして都市計画施設の変更ということでこの後ご審議いただく事になります。これらのご審議をいただく上で、後ほど報告もあると思いますが、3月20日に住民説明会を行っておりますので、それらも参考にさせていただいて、ご審議いただければと思っております。

審議委員の改選期が5月31日となっており、最後の審議会になろうかと思っておりますが、よろしく願いいたします。

藤本会長をはじめ、審議委員の皆様には、多年にわたってご審議いただきましたことに、この場を借りてお礼申し上げます。

会長挨拶

（藤本会長）

早いもので平成30年度もあと1週間となり、さらに来週の今頃には新元号が明らかになっているという事もあり、いよいよ平成も終わろうとしているという実感がわいてきている今日この頃でございます。

昨年11月に、企画振興課が主管となって、富良野市景観計画策定委員会が発足しまして、都市計画審議会の立場から参加させていただいています。

今まで2回の会議がありまして、富良野の景観に関してはこれまで、平成2年に策定した富良野らしさの自然環境を守る条例がありましたが、制定から28年が経ち、社会情勢の変化などに伴い、あらためて農業や観光と調和のとれた富良野らしい景観の形成を図る事を目的にスタートしました。

メンバーは8名で、建設業協会、ふらの観光協会、商工会議所、農業委員会、森林組合、町内会協議会、北方建築総合研究所、そして都市計画審議会が進めてまいります。

この計画が定められると、景観づくりの方針、区域、高さや色の基準や基準を超える場合の届出などが決められることになっています。

2年間にわたり、委員会で議論していくと同時に市民の皆さんの意見を聞きながら策定を進めるという段取りですけれども、今は素案作りがスタートしていき、形になった段階で、都市計画審議会の皆さんの意見を聞く機会が必ずあると思いますので、その際はよろしくお願ひいたします。

報 告 事 項

◎報告第1号

都市計画の変更(案)の説明会の開催結果について

(事務局)

都市計画の変更(案)2件(箇所)について、住民説明会を実施しましたので、その結果について報告します。

3月20日18時より市役所にて実施し、当日の出席者は6名(うち地権者4名)となっています。

説明した内容についてですが、1件目が都市計画区域の変更と特定用途制限地域の変更になります。

現在進めている都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(以下「整開保」)の定時見直しに合わせて行った精査により明らかになった、現状の区域界と地形地物の位置が変わっている西学田二区の一部について、北海道との協議の上、整開保と同時に変更を行う事となり、他の都市計画変更にあわせ、今回説明会を行ったところです。

現状の道路・橋にあわせた区域変更により、一部で0.9ha減り、一部で0.7ha増となり、総体で0.2haの減となります。

また、この区域の変更により、白地に指定している

特定用途制限地域についても変更となります。

特定用途制限地域は富良野川の用地には指定していませんので、堤防中心までとなることから、0.9haの減は変わりませんが、増分は0.1haとなり、総体で0.8haの減となります。

この件に関する住民意見等については、これまでの経過に関する質問がありましたが、意見に相当するものはありませんでした。

2件目に、用途地域の変更についてとなりますが、この件については、この後の審議事項となっていますので、その際に説明いたします。

(会 長)

ただ今の説明について、ご質問、ご意見をうかがいます。

(委 員)

特になし

◎報告第2号

富良野都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の第2回定時見直しについて

(事務局)

北海道との下協議により、一定程度の修正が加わったものについて報告します。

全体的に、現時点で予定のない事業については記載を削除しています。また、すでに完了している事業に関わるものについても削除しています。

災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針について、中御料地区に土砂災害特別警戒区域があるため、このことについて追加しています。

緑地の配置の方針について、それぞれの系統ごとの公園について追加しています。

(会 長)

ただ今の説明について、ご質問、ご意見をうかがいます。

(会 長)

関係機関協議について、具体的にどのような機関でしょうか。

(事務局)

対象区域内に道路や河川などがある場合、国・道が管理するものについては、所管する北海道開発局などとなります。

国や道の事業は、市でもある程度は確認しているところですが、万が一の漏れ、あるいは市には通知されていない事業があった場合に、作成した方針が手戻りになってしまうということあるので、この方針で良いかという協議を行います。

(会 長)

その他、ご質問、ご意見をうかがいます。

(委 員)

特になし

審議事項

◎議案第1号

富良野都市計画の変更について

(事務局)

2件の諮問となります。

1件目は、弥生町地区の一部において土地利用の現状と将来的な見通しを勘案し、今後の土地利用に対応した規制内容とするため、用途地域を変更しようとするものです。

この箇所については、平成6年に法改正に伴い、第1種住居地域に指定されています。

この地区には、昭和44年に市庁舎、昭和46年に文化会館、平成7年に保健センターが建設され、市の施設が集積するエリアとして現在に至っています。また、隣接して住宅、店舗等が数件立地しています。

第1種住居地域についてですが、住居、共同住宅に加え、店舗や事務所については床面積の合計が3,000㎡以下に制限されています。

市庁舎の床面積については5,263㎡、文化会館は3,784㎡となっています。

市庁舎については、3,000㎡以下の規制の対象とならない官公庁であり、第1種住居地域での建築が可能です。

文化会館については、集会所で、規制の対象となりますが、地域活動を行う公民館が併設となっており、公民館も規制の対象とはならないことから、平成6年当時、公民館に相当する面積を減じ、3,000㎡以下と判断したところです。

しかし、今日の文化会館については、4年ほど前にその管理を教育委員会から市民協働課に移管した際、施設利用の利便性やサービスの向上を目的に、これまで、地域活動等に限定して貸館を行っていた公民館部分についても、一般の利用が可能となりました。

これにより、文化会館全体が集会所等の扱いとなることから、3,000㎡を超える状態となっています。

これについては、ただちに是正をしなければならぬというものではありませんが、市が管理する施設に不適格建築物があるという状態については、相応しいものではないと考えているところです。

また、市庁舎の改築が検討されているところですが、改築にあたり、現在の敷地での改築が検討されていますが、この場所における土地利用については、現時点では、今後も公共施設が集積するエリアとして適切な施設の配置をしていく考えであり、文化会館の現状、あるいは検討中の庁舎改築、いずれの方向性にも対応し、今後も大規模な施設を含む公共施設が集積するエリアとして相応しい用途地域として、現在の第1種住居地域から第2種住居地域への変更を検討しているところです。

変更箇所については、市役所、文化会館などがある区域を囲む道路中心を区域界としています。

用途地域の変更による規制内容の主な変更点ですが、店舗や事務所について、建築できる規模が3,000㎡以下から10,000㎡以下になります。

ホテル、旅館については3,000㎡から上限がなくなります。

遊戯施設については、ボウリング場などについて、3,000㎡以下から上限がなくなります。

カラオケボックス等について、建築不可から10,000㎡以下で建築可能になります。

畜舎については、3,000㎡以下から10,000㎡以下になります。

危険物を扱う施設について、3,000㎡以下から10,000㎡以下になります。

主な変更点として説明しましたが、今回の変更はあくまでも公共施設が集積するエリアという考えのもと、3,000㎡を超える規模の建物がないことが望ましい第1種住居地域から、10,000㎡以下の規模まで許容する第2種住居地域に変更することが目的であり、危険物を扱う施設などを誘導することを目的にしているものではないということをご理解いただいたいと存じます。

本件に関し、3月20日に住民説明会を開催していますが、本件に関する意見等はありませんでした。

スケジュールについては、本審議会後、北海道との事前協議、その後縦覧を行い、その意見等を踏まえ、都市計画審議会で審議をしていただき、最終的に北海道との協議を行います。決定は本年7月を予定しています。

(会長)

ただ今の説明について、ご質問、ご意見をうかがいます。

(荏原委員)

説明会にも出席しましたが、これまでより大きな規模の建物が建築可能となるということで、庁舎の改築も含めた今後10年、20年を見据えた計画だということについて説明会でも説明があったということで理解しています。

質問ですが、今回の変更について、なぜこの時期になったのかという事について、庁舎の改築が検討されているからなのか、4年前の文化会館の所管が変わった事によるものなのかを教えてください。

(事務局)

庁舎の改築という部分がありまして、また、整開保の見直しもありますが、その際、この箇所の用途の確認をし、今の文化会館の状況について現状の用途

地域にあっていないという事が明らかになりました。

この事を踏まえ、昨年より道との協議を始め、今のタイミングに至ったという事になっています。

(荏原委員)

この箇所については空いている土地がない状況ですので、今後も遊戯施設等の建築についての心配はしていないところです。

(会長)

そういった遊戯施設等の建築の話が今後あった場合には、その時に検討していくという事になるのでしょうか。

(事務局)

(このエリアの大部分である)公共の部分(市所有)については、今後とも変わる事はないと考えているところです。民有地については、用途地域が変わる事になりますが、全体で4,000㎡程度となっているので、(現在ある民有地をすべて利用するような事があると仮定しても)それほど大きなものができるような面積ではないと考えています。

(山中委員)

公共施設のための変更と理解しましたので、特に異論等はありません。

(浦田委員)

不適格建築物となっているということで、今まで放置していたこと、そして今このタイミングで第1種住居地域から第2種住居地域への変更ということについて疑問があるということ、そして延べ床面積についてこれまでの3,000㎡以下から10,000㎡以下ということについて、なぜ12,000、15,000とはならないのか、10,000㎡でおさまるとい何かしらの想定があるのではないかと思います。

(事務局)

第2種住居地域の10,000㎡というのは建築基準法による数字となります。今の時期という事については、庁舎の改築が検討されているタイミングと同じ時期となっていますが、整開保の見直しの中で、全体的に精査を行い、変更を検討したという経過があります。その中で庁舎の改築についても話が合っ今に至っている状況です。

不適格建築物については、建設当時は不適格ではありませんでしたので、不適格建築物の台帳にもこれまで記載はされていませんでした。

先ほどの説明のとおりですが、4年ほど前に文化会館全体が一般の貸室が可能となり、こうなると全体的に集会所であるという扱いになり、不適格に該当するとなった経過となっており、この時期になってしまいましたが、今回の諮問としています。

(小林委員)

数十年も経てば社会情勢も変わるでしょうし、時世に合った変更は必要ではないかと思えます。

(家次委員)

公共施設ということですが、民有地の部分を外すという事にはならないのでしょうか。

(事務局)

区域界については、地形地物(道路・河川の中心など)にあわせるという基準があり、地番界では分けられないことになっています。

(宇治委員)

説明会にも出席しましたが、出席していた地権者からの意見はなく、用途地域は変わるが住居系であることは変わらないといった趣旨の説明だったと思いますので、当日の出席者も概ね理解されていたと思います。

(黒岩委員)

公共施設の扱いとして必要な事と考えます。

(水間委員)

特に意見はありません。

(会長)

では、本件に関する意見は以上という事で次に進みます。

(事務局)

諮問の2件目、都市計画施設の変更について説明いたします。

現在の市場施設については、平成30年4月1日付をもって、富良野地方卸売市場株式会社へ移譲となり、市の所有ではなくなったことに伴い、都市計画決定している施設名称を変更しようとするものです。

名称の変更については、都市計画法に基づき、軽

易な変更として通常の手続きを省略することができません。具体的には、北海道との協議、そして縦覧手続きが不要となっており、手続きとしましては都市計画審議会における審議のみとなっています。

変更内容は、名称を富良野公設地方卸売市場から富良野地方卸売市場に変更する事を案としています。

スケジュールにつきましては、本審議会において審議いただき、3月下旬で変更決定の告示を行う予定となっています。

(会長)

この件に関して質問、意見はございますか。

(宇治委員)

資料に富良野市公設地方卸売市場と富良野公設地方卸売市場と2つの表記があるが、誤りでしょうか。

(事務局)

誤りがありました。正しくは富良野公設地方卸売市場です。

今回、ご審議いただいた施設の名称変更については、この後、答申となりますが、会長と調整の上進めさせていただきます。

その他

(事務局)

本日の議事については、後日公開いたしますが、事前に皆様に送付の上、ご確認いただきますのでよろしくお願いいたします。

(会長)

その他何かありますか。

(家次委員)

都市計画区域の変更に関する事ですが、今回外れる区域は民有地だったと思いますが、ここが都市計画区域や田園居住地区から外れることに何か意味合いがあるのか、含んだままでもよかったのではないかと思います。

(事務局)

区域から外れることに伴い、区域内の白地に指定する特定用途制限地域(田園居住地区)からも外れ

ます。今回外れる経緯としては、これまでは道路だった箇所が、現在は道路ではなくなっているため、現状の道路にあわせる形となっています。

(家次委員)

(すでに道路がない場所があるという点)理解しました。

(小林委員)

今後、JR根室線の富良野駅以南が廃止ということも懸念されますが、そうなった場合の都市計画について、なにか想定はされているのでしょうか。

(事務局)

富良野市では、JRの鉄道については全線維持という考えでいますので、現時点で、都市計画が先んじて廃止に際しての検討をするということはありません。例えば、今後、JRの意向や沿線自治体による廃止に対する同意などがあった場合には、その時検討をするという考えです。現段階では考えていません。

(会 長)

それでは、以上で議事を終了し、進行を事務局にお返しします。

閉 会(14:50)

(事務局)

議案の日程がすべて終了しましたので、以上をもちまして、第53回富良野市都市計画審議会を閉会いたします。