美唄市都市計画審議会議事録

日時　令和2年8月25日（火）14時30分～15時20分

場所　市役所　2階　市長会議室

出席委員　楠委員、松山委員、山崎委員、山上委員、今田委員、畑委員、小山委員、後藤委員、阿部委員、工藤委員　10名

（事務局）都市整備部長、都市建築住宅課長、上下水道課長、上下水道課長補佐、都市建築係長、都市建築係主任、都市建築係技師、都市建築係主事　8名

1.開会

定刻となりましたので、ただ今より、美唄市都市計画審議会を開催いたします。

本日の司会を担当させて頂きます都市建築住宅課の清水と申します。どうぞよろしくお願いいたします。尚、本日の会議につきましては、委員総数１２名に対し、１０名の半数以上の出席を頂いておりますので、美唄市都市計画審議会条例第６条第２項に基づき、会議が成立いたしますことをご報告させて頂きます。それでは、これより先につきましては、会議次第に従い会議を進めて参ります。

2.委嘱状交付

会議次第の２「委嘱状交付」についてです。この度、改めて農業委員会選出による２名の委員の方々の委嘱状交付を行います。今田委員、畑委員におかれましては、自席にて、市長より委嘱状の交付を行います。

委嘱状　今田　邦彦　美唄市都市計画審議会委員を委嘱します。任期令和４年１月３１日

令和２年７月２８日　美唄市長　板東　知文

委嘱状　畑　雄二　美唄市都市計画審議会委員を委嘱します。

以下、同文でございます。

3.市長挨拶（別紙）

4.諮問

諮問第１号　美唄奈井江都市計画用途地域の変更について、都市計画法第２１条第２項の規定において準用する第１９条第１項の規定により、貴審議会に諮問します。令和２年８月２５日　美唄市長　板東知文

諮問第２号　美唄奈井江特別用途地区の変更について　以下同文でございます。

諮問第３号　美唄奈井江都市計画特定用途制限地域の決定について　都市計画法第１９条第１項の規定により、貴審議会に諮問します。　以下同文でございます。

市長につきましては、この後の公務の関係上、これを持ちまして退席させていただきます。

5.委員紹介

次に、次第の５に進めさせて頂きます。この度、初めて、畑委員が都市計画審議会委員に委嘱されておりますので、ここで改めて各委員の紹介をさせていただきます。

初めに、美唄市都市計画審議会条例第２条第１号委員として、市議会からの選出委員であります

楠　　徹也（くすのき　てつや）委員

松山　教宗（まつやま　たかむね）委員

山崎　一広（やまざき　かずひろ）委員

山上　他美夫（やまがみ　たみお）委員

以上、市議会から４名の方々の選出となっております。

続きまして、同じく条例第２号委員として、農業委員会からの選出委員とあります

今田　邦彦（こんた　くにひこ）委員

畑　雄二（はた　ゆうじ））委員

農業委員会からは、２名の方々の選出となっております。

続きまして、同じく条例第３号委員として、

小山　茂（こやま　しげる）委員

尚、小山委員におかれましては、本委員会の会長を務めて頂いております。

後藤　和枝（ごとう　かずえ）委員

栗栖　一貴（くりす　かずき）委員

栗栖委員におかれましては、都合により本日欠席となっております。

坂東　久男（ばんどう　ひさお）委員

坂東委員におかれましても同様に、都合により本日欠席でございます。

阿部　雅成（あべ　まさなり）委員

工藤　正義（くどう　まさよし）委員

以上、学識経験者の６名の方々となっております。

6.事務局照会

次に、次第６になりますが、本日の会議を担当いたします事務局の紹介をさせて頂きます。

初めに、都市整備部長の米澤でございます。

次に、改めまして都市建築住宅課長の清水でございます。

次に、都市建築係長の小林でございます。

次に、主任の武藤でございます。

次に、技師の森でございます。

次に、主事の木村でございます。

次に、下水道課長の桜井でございます。

次に、同じく課長補佐の山之内でございます。

以上の８名になります。どうぞよろしくお願い致します。

7.会長挨拶（要旨）

美唄市とは総合計画審議会に参加しており、今週もう一度訪れる予定です。学会や大学の同僚も美唄市との関わり合いが多くなってきております。

最近の美唄市の動きの中には、悪い評価のものもあるかと思いますが、良い状況というものもたくさんありますので、微力ながらお手伝いできればと思います。本審議会の皆様のお手を拝借しながら進めてまいりたいと思いますのでよろしくお願いいたします。

8.議事説明

（1）用途地域の変更

（2）特別用途地区の変更

（3）用途地域の指定のない区域の建築形態制限の指定について　　　　　　　　　　（説明者　都市建築係技師）

〇説明

美唄奈井江都市計画用途地域の変更、特別用途地区の変更、用途地域の指定のない区域の建築形態制限の指定について、私、都市建築住宅課森より説明申し上げます。お手元にお配りした資料を、前のスクリーンに映し出して説明させていただきます。都市計画とは、住みやすく活動しやすい都市づくりのために、建物を建てる際の住宅地・商業地・工業地といった土地の使い方（土地利用）のルールを定めたり、道路や公園といった都市施設の整備等について計画するものです。人口、産業、土地利用、交通量などの現況やその推移を考慮して、一つの都市を総合的に整備・開発及び保全する必要のある区域のことを云います。図に示した赤枠表示で囲まれたエリアが美唄市の都市計画区域となっております。西側の田園地域及び東側の山林地帯を除く区域を設定しております。

続いて、用途地域について3ページの資料で説明します。用途地域とは都市計画区域内の主に市街地を指定して、建物の用途の混在を防ぐ事を目的に住居、商業、工業などの土地利用を定める区域のことを云います。美唄市では、図に示しております条丁目地区と東明地区、そして今回変更いたします茶志内の工業団地地区が用途地域として指定されております。具体的な用途地域の種類につきましては、次のページをご覧ください。具体的に用途地域とは、都市計画区域内の主に市街地を指定して、建物の用途の混在を防ぐ事を目的に住居、商業、工業などの土地利用を定める区域の事を云います。現在は図のとおり13種類に分類されており、美唄市では10種類の用途地域を定めております。このことにより、市街地内の住環境の保全や利便の増進が図られていく事になります。続いて、資料5ページになります。この度の都市計画の変更案件については、内陸工業開発計画の進展に伴い昭和52年に用途地域に編入した区域でありますが、今日(こんにち)に至るまで工業団地としての造成がなされないまま以前として農業を中心とする土地利用のなされている区域であるため、市としては、今後においても都市化の見込めない区域と判断し、農用地利用計の見なおしにより当該区域を農振農用地区域に編入し用途地域を除外することとします。なお、第1種特別工業地区に関しましても、準工業地域と同じ箇所に指定されておりますので今回の用途地域縮小にあわせて同じ面積の縮小を行うものであります。

続いて、今回縮小いたします第1種特別工業地区について説明いたします。

資料6ページをご覧ください。用地地域の指定に併せ市街地内における工業の振興と利便性の向上を図るとともに、建築物の無秩序な混在を未然に防止するための特別用途地区として、２種類の特別工業地区が準工業地域及び工業地域の一部に指定されています。

住民の生活環境の保全を目的とし、土地利用の適正化及び効率化を図るものであります。

美唄市では第1種特別工業地区について、ホテル、旅館等の建築制限を設定しておりますが、今回の変更において、この第1種特別工業地区について76haから51haの25haが縮小となるものです。

次に用途地域の指定のない区域の建築形態制限の指定について資料7ページをご覧ください。本市の都市計画区域につきましては、先程、用途地域の縮小の際に説明しましたとおり、市街地と空知団地を除く、赤枠表示部分が都市計画区域内の用途地域の指定区域となります。この区域内については用途地域のような建築物の用途規制は原則設定されておりません。しかしながら、用途規制はございませんが敷地面積に対する、建築の規模の制限が設定されております。これは表題にあります建築形態制限といわれるものです。建築形態制限につきましては建築基準法でいう建ぺい率、容積率といった2つの建物の規制制限があります。初めに1の敷地とは、建築物を建てるために必要な土地をいいます。これにより、2の建ぺい率というのは、建築面積の敷地面積に対する割合をいいますが、例1としまして敷地面積が100㎡の場合、建ぺい率が60％だと、主に1Ｆ部分の面積が60㎡まで建築が可能となります。次に3つ目の容積率とは、建物の延べ床面積の敷地面積に対する割合をいいますが、例2としまして敷地面積100㎡に対し、容積率が200％の場合、200㎡まで建築可能となります。資料にありますようにこの図の例になりますと1階2階の床面積合計が120㎡となりますので建築可能となります。もし仮に4階建てであれば延べ床面積が240㎡となってしまいますので建築できないことになります。建ぺい率、容積率というのは、その敷地に対して建てられる建物の規模に対する制限をかけるといった制限内容となります。

次に準工業地域の縮小範囲について資料8ページをご覧ください。縮小後の準工業地域は、国道の道路センターより東西50mとし、これにつきましては、公共整備であります公共下水道供給区域であることから下水道本管部分については現状の準工業地域となります。容積率につきましては現在の200％と同様となりますが、建ぺい率につきましては現在の60％から70％に変更となるものであります。

以上大変簡単ではございますが変更の内容となります。

●質疑等

（質問）準工業地域の建ぺい率60％を70％に変更するという根拠はあるのか。

（回答）白地地域に関しましては現在建ぺい率70％と設定されております。今回、白地地域が増えることになりますので、その70％という数字がそのまま準工業地域にかかるようになります。

（2）美唄奈井江下水道区域の変更（説明者　上下水道課長）

〇説明

まず、資料につきましては美唄奈井江公共下水道変更箇所図をご覧ください。この度の都市計画下水道の変更につきましては、用途地域の縮小に伴う排水区域の縮小でございます。都市計画の施設である下水道につきましては、美唄奈井江公共下水道変更箇所図のとおり用途区域内の区分されている排水区域を示しており、用途区域の縮小に伴い箇所図の上に黄色の斜線で表示しております空知団地の一部を約25ha縮小することで法の変更手続きをおこなうものでございます。また、下水道の都市計画決定につきましては本審議会を経たのち、9月下旬には北海道の都市計画審議会を経て、10月上旬には北海道決定される予定で進めているところでございます。以上でございます。

（3）美唄奈井江都市計画特定用途制限地域の決定（説明者　都市建築係主任）

〇説明

それでは、市が定めることを検討しております、特定用途制限地域について、ご説明します。用途地域が定められていない土地の区域において、地域の特性に応じて合理的な土地利用が行われるよう、制限すべき特定の建築物等の用途の概要を定める地域、のことを特定用途制限地域といいます。言い換えますと、建物を建てる際の土地の使い方、ルールが具体的に定められていない区域にも地域の特性を活かしたり、地域の環境を守るためのルールを定めるというものであります。この特定用途制限地域での建築物の用途の制限を、市の条例により定めることとしております。具体的な内容について、次のスライドからご説明します。

都市計画区域のなかで、３種類の地域を設定する予定でおります。図面について、画面に拡大して表示します。黄色部分が農村環境保全地区、青色部分が主要幹線沿道及び生活拠点施設、緑部分が安田侃彫刻美術館アルテピアッツァ美唄周辺地区として設定を考えています。

各地区の建築物の用途制限について、条例を制定し定めることとしております。それぞれの地区についてご説明いたします。農村環境保全地区についてです。図の黄色で色付けした部分となります。主に茶志内町・光珠内町・沼の内・一心町などの地区が対象となっております。防風林と一体的な農業地域の景観を今後も保全していく主旨に基づき、一例としては、環境の悪化の恐れがある工場や、共同住宅や店舗等で、床面積が500㎡を超えるものに対し、建築規制を設定するなど右の表にある内容を予定しています。

続いて、主要幹線沿道及び生活拠点地区についてです。日東町・南美唄町・東明町・峰延地区などが具体的な箇所になっております。峰延町や南美唄町など小規模な市街地の生活環境の維持を図ることを主旨としております。具体的には右図に載せた内容となっており、店舗等の床面積で3000㎡を超えるものに対し、建築規制を設定していきます。

最後に、安田侃彫刻美術館アルテピアッツァ美唄周辺地区です。こちらは、落合町・盤の沢町・我路町の地区を予定しております。芸術文化とかつての産炭地をイメージする一体的な景観を今後も維持していくことを目的とする建築規制を設定していく考えでおります。具体的にはホテル又は旅館の建築規制することを検討しています。

＜建築物の制限について＞

具体的には、先ほどご説明してきた３枚のスライドに載せた表の内容となります。

違反した場合は、罰則も定めることを予定しております。これらは今後、条例で定めることとなります。建築制限については、市長が当該地域の良好な環境を害する恐れがないと認め、かつ、公益上やむを得ないと認めて許可をする場合は、制限を受けない場合もあります。個別の案件として美唄市都市計画審議会の意見を聞いて判断することとなります。最後に今後のスケジュールとしましては、表のとおりとなっております。資料では省略しておりますが、今月8月6日から20日まで計画案の縦覧をおこないました。案の縦覧については、今説明いたしました特定用途制限地域の決定と、先程説明いたしました用途地域の変更、特別用途地区の変更、用途地域の指定のない区域の建築形態制限の指定の縦覧をしました。期間内の意見の提出はございませんでしたので、ご報告いたします。以上、簡単ではございますが特定用途制限地域の説明とさせていただきます。

●質疑等

（意見・質問）

市長が盛んに言っておられますように、20年後には美唄の人口が半分になりますよということで、この用途地域の指定の中でまばらな住宅が建つ美唄市になるのではないかなという思いがする。そのあたりについて皆さんでもう一度話し合ったほうがいいかと思う。

また、6ページの安田侃彫刻美術館アルテピアッツァ美唄周辺地区の制限のなかでホテルまたは旅館というのがあるが、ペンションやコテージ、レストラン、土産物を売る店舗などについてはどのように捉えているのか。また、それらの建物を建てたいという申請があった際に当然審議会があると思うが、どういった基準で判断していくのか。

（回答）

まず1点目、将来まばらな市街地が形成されてしまうのではないか質問についてですが、確かに美唄市につきましては、人口減少が著しく進行していることを踏まえればそういった点も想定されるものであります。ですので、今後の都市計画についても用途地域の部分について縮小していくといった取り組みが必要だと考えております。この度の茶志内地区の用途地域の縮小につきましては、同じく工業地域に関する利便性が少ないということ、周辺の国道沿線地域が農地であるということ、将来的にも宅地化が見込めないという観点から用途地域を縮小したものでございます。基本的にはこれと同じような考えで、いわゆる市街地の周辺部分について依然として農地であるままのような地域については、将来的にも宅地となる見込みがありませんので、こういった箇所については地域の住民の方々と連携を図りながら用途地域を縮小していくといった取り組みを進めていくことを考えております。

2点目になります。特定用途制限地域のアルテピアッツァ周辺のホテルや旅館ということですが、これにつきましてはアルテピアッツァ周辺でホテルや旅館の建設を規制したいというものになるのですが、基本的には異性を同伴することを主旨としたホテルを規制するということを考えております。一般的なホテルについては規制する考えはございません。なぜこのようにしたかと申しますと、そもそも建築する際には建築基準法に基づいて建築確認申請を提出しなければなりません。そうしたなかで、これについては北海道が事務を進めているところではあるのですが、建築確認申請の審査上、これが一般のホテルであるのか、またそうでないのかというのはなかなか見破れないのが現状であります。確認は処理したが、建物が完成し現地に完了検査に行った際にふたを開けてみたら、一般的なホテルではなかったという事例も多くあるということで、北海道からの指摘を受けて市と道で協議をいたしまして、この条例の中では差し当たってはホテル・旅館という一括りの中で規制をかけるということになります。これを踏まえて都市計画審議会条例に基づいて審議会に諮って、一般的なホテル、ペンション、また観光的なものについては建築可能と考えております。

（質問）

アルテピアッツァ周辺に別荘を建てる人や目立つ建物を建築しようとする人がいる可能性があると思う。そのような建物の外壁の色や屋根の構造などにも規制をかけていくのか。

（回答）

特定用途制限地域の指定に関しましては、建物の色合いなどの規制はかけておりません。あくまで建築物の用途・種類に関する規制になります。追加になりますが、建物の外壁の色合いや屋根の構造などを規制する方法として、都市計画における景観地区を設定する取り組みというものもございます。今後におきましては、アルテピアッツァが有名になってくるにしたがって、こういった取り組みを進めていく必要があるものと考えております。これにつきましては教育委員会やアルテピアッツァの関係職員、地域住民の方々の意見を踏まえながら取り組んでいく必要があると考えております。

（質問）

表の制限すべき特定の建築物等用途の（1）に肥料の製造とあるが、盤の沢に肥料をつくっている業者があったと思うので、確認したほうがよいと思う。

（回答）

あらためて確認させていただきます。それと同時に条例の中で既に肥料の製造などをしている既存の建物につきましては規制対象から除外とする考えであります。

→８月２６日、当該業者を訪ねたところ、肥料製造は行っていないとのことだった。

（質問）

インターネットでの情報になるが、歴史人権平和基金（三菱マテリアル基金）において我路ファミリー公園に記念碑を建てる話があるようだが、その記念碑を建てることには何らかの規制はかかってくるのか。

（回答）

この度規制をかける対象は、あくまでも建築物になります。ですから工作物である記念碑に関しては規制はかかりません。規制がかかる対象は建築基準法に基づく建築物ということで、屋根及び壁、もしくは柱を有し土地に定着しているものになります。また記念碑を建てる場所が市の管轄の場合管理者として間に入ることはあります。そしてその場合には記念碑の管理は最終的には教育委員会になります。

（会長）

最後にその他ということで何かありますか

（都市建築住宅課長）

事務局より、１点、説明させて頂きます。

現在、都市建築住宅課において、第２期都市計画マスタープランの策定作業を進めているところであります。都市計画マスタープランにつきましては、今後、将来の理想とするまちづくりの姿を、現在策定を進めている総合計画との整合性を図りながら、主に、本日の議題にあるような、用途地域の見直し等、いわゆる土地利用に関する計画を策定するものであります。今年度末を予定に都市計画マスタープランの内容について、都市計画審議会に諮る予定となっております。その際には、どうぞご審議のほどをよろしくお願い申し上げます。事務局からは以上です。