

北海道都市計画審議会

第313回会議 議事録

と き 令和5年(2023年)7月19日(水)
13時30分から13時46分まで
ところ 札幌市中央区北2条西7丁目
かでの2・7 10階 1060会議室

北海道都市計画審議会

署名委員

東條守匡

渡邊靖司

第313回 北海道都市計画審議会 出席者名簿

1 北海道都市計画審議会委員

区分	所属名	職名	委員名	代理人職名	代理人氏名
学識経験者	北海学園大学	教授	浅妻 裕		
	室蘭工業大学	教授	有村 幹治		
	すがさわ法律事務所	弁護士	菅澤 紀生		
	北海学園大学	教授	鈴木 聡士		
	北海道大学大学院	准教授	東條 安匡		
関係行政機関	北海道開発局	局長	柿崎 恒美	開発監理部長 開発調整課長	空閑 健
	北海道財務局	局長	大久保 誠	管財総括第一課長	工藤 聡
	北海道経済産業局	局長	岩永 正嗣	産業振興課長	直江 健二
	北海道運輸局	局長	井上 健二	交通政策部 交通企画課専門官	西村 亜紀子
	北海道警察本部	本部長	鈴木 信弘	交通規制課調査官	鈴木 敏充
市町村長の代表	札幌市	市長	秋元 克広	まちづくり政策局 都市計画部長	長谷川 豊
北海道議会議員の代表	自民党・道民会議		宮下 准一		
	自民党・道民会議		渡邊 靖司		
	民主・道民連合		笹田 浩		
	民主・道民連合		小泉 真志		
	北海道結志会		水口 典一		
市町村議会議長の代表	北見市	議長	飯田 修司		

2 事務局職員

職名	氏名
都市計画課長	権澤 卓美
都市計画課課長補佐 (基本計画・景観)	平 笛 恵
都市計画課課長補佐 (区域計画・施設計画)	尾崎 孝一
総括主査兼 基本計画係長	小西 美弥
専門主任	前川 尚志
主任	神田 大地
主事	高橋 理王
区域計画係長	安栗 大樹
主査(土地利用)	朝野 哲夫
主任	二木 麻衣
技師	中上 亮
施設計画係長	柴田 泰孝
主任	古川 友啓
技師	高橋 直裕

第313回 北海道都市計画審議会

予備審査議案

日時：令和5年（2023年）7月19日（水）13時30分～

場所：かでの2・7 10階 1060会議室

番号	議案名 ◎印は都市計画法に基づき北海道が決定するもの ○印は都市計画法に基づき北海道が指定するもの	議案概要
1	○ 倶知安準都市計画区域の変更 (倶知安町)	準都市計画区域の変更

○都市計画課課長 ただいまから、「第313回北海道都市計画審議会」を開催いたします。

本日は、お忙しい中、御出席いただきましてありがとうございます。

私、司会進行を務めさせていただきます、都市計画課 課長の樺澤でございます。

お手元に本日の議事資料といたしまして、次第、名簿、配席図をお配りしてございます。

また、この他に、事前に開催案内にあわせまして、予備審査 議案第 1 号の議案書及び資料を送付してございます。

不足している資料はございませんでしょうか。

それでは、ここで、開催要件の確認をさせていただきます。

本日は、任命手続中である学識経験者の委員 1 名を除きました委員総数22名中、委任状出席も含めまして17名の委員の出席となっておりますので、北海道都市計画審議会条例第 5 条第 1 項の規定による開催要件を満たしておりますことを御報告いたします。

審議に先立ちまして、新たに 5 名の委員の皆さまをお手元に配付しました委員名簿順に御紹介いたします。

まず、関係行政機関の委員といたしまして、3 名の方々が新たに就任されました。

北海道開発局長、柿崎恒美委員。

北海道財務局長、大久保誠委員。

北海道運輸局長、井上健二委員でございます。

本日は、それぞれ所用があり欠席しておりますが、代理の方が出席されております。

つづいて、「市町村議会議長の代表」の委員といたしまして、2 名の方々が新たに就任されました。

北見市議会議長 飯田修司委員でございます。

もう一名、音更町議会議長、高瀬博文委員でございますが、本日は所用のため欠席されております。

以上、新委員の御紹介でございました。

それでは、有村会長、議事の進行をよろしく願いいたします。

○有村会長 委員の皆様方には、お忙しいところお集まりいただきまして、誠にありがとうございます。

議案の審議に入ります前に、議事録の署名委員として、東條安匡委員と渡邊靖司委員のお二人をお願いしたいと思いますので、どうぞ、よろしく願いいたします。

○東條委員、渡邊委員 よろしく願いします。

○有村会長 これより議案の審議に入らせていただきますので、報道機関の方の撮影は、これ以降、御遠慮くださるようお願いいたします。

本日の議案は、議事次第のとおり、予備審査案件1件となっております。

それでは、審議に入ります。

議案第1号「倶知安準都市計画区域の変更（倶知安町）」について、事務局から説明をお願いいたします。

○都市計画課区域計画係長 議案第1号は、倶知安準都市計画区域の変更、北海道指定についての案件となります。

はじめに、準都市計画区域について簡単に御説明いたします。

都市計画法第5条の2の規定により準都市計画区域は、都市計画区域外で相当数の建築等が行われ、又は行われると見込まれる区域において、そのまま土地利用を整序することなく放置すれば、将来のまちづくりに支障が生じるおそれがあると認められる一定の区域を指定し、必要な都市計画を定め、「土地利用規制のみ」を行うことを目的として平成12年に創設されました。

その後、平成18年の法改正により、周辺の環境を保全することを目的として農地を含めた広い指定が可能となり、広域の観点から、指定権者が市町村から都道府県に変更となりました。

スクリーンには、準都市計画区域指定のイメージ図を示しております。

青色より下側が都市計画区域です。

黄色が都市計画区域外で開発等が見込まれる区域を準都市計画区域として指定する区域です。

こちらは郊外の道路沿道周辺での開発が見られ、その後に無秩序な開発が進まないよう、土地利用に一定の規制をかけるため、準都市計画区域を指定することをイメージしているものです。

都市計画区域と準都市計画区域との相違点は、都市計画区域が一体の都市として整備、開発及び保全する区域であるのに対し、準都市計画区域は、都市として積極的な整備や開発は行わないものの、必要な土地利用規制のみを行い、環境の保全を図るという区域です。

準都市計画区域を指定すると、開発許可の規定が適用される規模が変わり、無指定区域においては、1万㎡以上の開発行為で許可が必要であるものが、準都市計画区域の指定により3千㎡以上の開発行為について、開発許可が必要となります。

建築物については、市街化調整区域や白地地域と同様に、容積率や建蔽率、接道義務と

いった建築基準法上の規定が適用され、延べ床面積が1万㎡を超える大規模集客施設の立地も制限されることとなります。

また、土地利用の整序と環境の保全を目的とするため、定められる地域地区は限定されますが、用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域等の8種類を定められます。

道内における準都市計画区域の指定は、七飯町、倶知安町、ニセコ町、洞爺湖町、北見市端野で区域指定を行っており、本案件は平成19年度に指定した倶知安準都市計画区域の一部変更となります。

なお、準都市計画区域を変更する場合、変更に係る準都市計画区域の「名称」及び「変更に係る土地の区域」を定めることになっているため、配付した議案書に、今回変更に係る土地の区域の地番や変更理由等を示しております。

それでは、議案第1号、倶知安準都市計画区域の変更、北海道指定について、御説明いたします。

こちらは、倶知安町の準都市計画区域の総括図に航空写真を重ねたものです。

スクリーンでの御説明の都合上、配付した議案書の後ろに添付している区域図とスクリーンで方位を変えており、お手元の区域図は上側が北、スクリーンでは右側が北を示しております。

北の共和町、余市町方面から南のニセコ町方面に国道5号、JR函館本線、中心市街地から東の支笏湖方面に国道276号、小樽市方面に国道393号が走っており、現在整備中である北海道新幹線のルート、高規格幹線道路のルートがこちらになります。

地区の南側は、羊蹄山及び支笏洞爺国立公園に、地区の西側は、ニセコアンヌプリ及びニセコ積丹小樽海岸国立公園に隣接しており、豊かな景観に恵まれた地域となっております。

倶知安町は、スキー場を中心とした国際的な観光リゾート地であり、スキー場エリアとその周辺における土地利用の整序を目的に、平成20年2月に準都市計画区域を指定し、倶知安町において、同年3月に景観地区、翌21年3月に特定用途制限地域を都市計画決定して、土地利用を規制しリゾート地の景観形成を図ってきました。

青色が、現在指定されている準都市計画区域となっております。

平成19年度に指定した当初の準都市計画区域は、スキー場周辺の観光地を中心に区域を指定したところですが、倶知安町から報告があった土地利用の現況及び推移を勘案すると、近年は、北海道新幹線の新駅開業や高規格幹線道路のインターチェンジ設置も控え、スキー場周辺等のリゾート地としての付加価値の高いエリアの地価上昇とともに、開発可能な土地が少なくなっている状況から、スキー場から離れたまとまった土地での開発

の動きや、現準都市計画区域の外側である無指定エリアへの投資の動きが見られるため、無秩序な開発を防止し、豊かな自然環境を残すこと及び住民の生活環境を保全するため、区域を変更するものです。

赤色が今回変更する区域となります。

開発の状況について、平成19年度に準都市計画区域を定めた当時の動向を説明いたします。

こちらは、準都市計画区域を定めた時点の開発許可箇所です。

こちらが平成25年まで。

こちらが平成30年まで。

こちらが令和5年までと今後の予定箇所です。

スキー場周辺のリゾート地付近から開発が行われ、時の経過とともに、外側への広がりがあり、近年では現準都市計画区域外への投資の動きも見られ、今後、さらなる開発の広がりが予想されます。

区域界の考え方ですが、今回変更する区域界は、西側は他法令による土地利用規制の実態に照らして開発の可能性が極めて低いと考えられる国有林、保安林及び自然公園界まで、北側は共和町との行政界及び保安林、東側は、河川敷地を境界とした地番界及び都市計画区域界まで、南側は河川敷地を主な境界とした字界、自然公園界、ニセコ町との行政界までとしております。

区域には、一団の優良な農用地や森林の区域を含んでいますが、先ほどお示した開発許可の動向に加え、現準都市計画区域の外側へも開発の動きが広がりつつあることから、これら農用地や森林の区域を含めた広い指定をするものです。

また、今回の区域変更に伴い、保安林界、国有林界に関連する既指定区域界を精査した結果、修正が必要な箇所があったため、今回の区域変更に合わせて、部分的な拡大、縮小を行います。

丸で示しているのが、部分的な拡大、縮小する箇所です。

例として、2箇所の詳細を示します。

区域界の精査により、現保安林、国有林に合わせて変更するものであり、こちらは、部分的な区域拡大を行う箇所です。

青色の線が変更前の準都市計画区域界、赤色の線が今回変更する区域界で、黒色の線が変更しない準都市計画区域界です。

点滅箇所を今回拡大するものです。

こちらは、部分的な区域縮小を行う箇所であり、点滅箇所を今回縮小するものです。

例示した以外の箇所も同様の変更となります。

開発の動向による拡大および部分的な変更の結果、準都市計画区域の合計面積は、現在の約2,298haから約4,525haに変更となります。

なお、本案件と関連する都市計画として、特定用途制限地域、景観地区がございます。

特定用途制限地域は、用途地域が定められていない土地の区域内において、その良好な環境の形成又は保持のため、制限すべき特定の建築物等の概要を定めるものであり、景観地区は、良好な景観の形成を図るため、形態意匠の制限、高さの制限、敷地面積の最低限度等を定めるものです。

これらの都市計画については、倶知安町の決定であり、すでに、現準都市計画区域において、景観地区、特定用途制限地域の都市計画を定めて詳細に土地利用のコントロールを行っているところですが、本案件の準都市計画区域の変更に合わせて、これらの都市計画についても、倶知安町において変更手続きが進められています。

議案第1号、倶知安準都市計画区域の変更の御説明につきましては、以上でございます。

○有村会長 ありがとうございます。

ただいまの議案第1号について、御意見、御質問はございませんでしょうか。

○菅澤委員 今回の決定に関連する事務局への質問になるのですが、法改正で市町村から権限が都道府県に移ったのは、広域的な目的ということだったのですが、ニセコ町のほうの準都市計画区域の拡大とか、網をかける必要があるかという検討というのは、並行的にされているものなのでしょうか。

○都市計画課区域計画係長 ニセコ町についても、平成20年度に準都市計画区域の指定をしており、同様の開発の動きが想定される場所ですけれども、ニセコ町で令和2年3月に一部改正を行った第5次ニセコ町総合計画において、現在の指定エリア以外で大規模な土地取引や開発計画が予想されると、周辺の状況の変化によっては、町全体の景観に関する規制のあり方について調査、検討を行っていくこととしており、現状の開発動向や開発スタイルを踏まえて、準都市計画区域の拡大による建築規制ではなくて、新たに町全体や地域ごとにおける景観形成の目標、方針、基準等を定める建築ガイドラインにより誘導を図るべく、ガイドラインの策定を進めているため、準都市計画区域の変更については、不要であることを確認しております。

道としても、ニセコ町の意見をきいて、検討を進めていきたいと考えております。

○菅澤委員 わかりました。

ありがとうございます。

以上です。

○有村会長 ありがとうございます。

他に、御意見、御質問はございませんでしょうか。

よろしいですか。

それでは、御意見等ないようですので、以上で、本日本日予定していました議事は、すべて終了いたしました。

各委員の皆様におかれましては、御協力いただきまして、まことにありがとうございました。

それでは、事務局に進行をお返しいたします。

○都市計画課長 委員の皆様、御審議ありがとうございました。

次回の審議会は、今のところ、令和5年9月7日木曜日を予定してございますので、よろしくお願ひいたします。

以上をもちまして、「第313回北海道都市計画審議会」を終了いたします。

本日は、ありがとうございました。