

北海道都市計画審議会

第314回会議 議事録

と き 令和5年（2023年）9月7日（木）
13時30分から14時19分まで
ところ 札幌市中央区北2条西7丁目
かでの2・7 7階 710会議室

北海道都市計画審議会

署名委員

野田 浩

菅澤 起生

第314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	室蘭工業大学	教授	有村 幹治		
	一般社団法人北海道農業会議	専務理事 事務局長	乾 泰司		
	一般社団法人北海道商工会議所連合会	常務理事	佐藤 季規		
	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		
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	管財総括第一課部長	工藤 聡
	北海道経済産業局	局長	岩永 正嗣	産業振興課部長	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 都市計画部都市計画課長	村瀬 尚久
	厚真町	町長	宮坂 尚市朗		
北海道議会議員の代表	自民党・道民会議		宮下 准一		
	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	樺澤 卓美
都市計画課課長補佐 (基本計画・景観)	平 舘 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

職名	氏名
建築指導課課長補佐 (建築基準・審査)	関 伸 泰

第314回 北海道都市計画審議会

本審査議案

日時：令和5年（2023年）9月7日（木）13時30分～

場所：かでの2・7 7階 710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	◎ 小樽都市計画道路の変更 (小樽市)	準都市計画区域の変更 (付議)
2	○ 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 (諮問)
3	倶知安準都市計画区域における用途地域の指定のない区域内の建築物に関する建築基準法の規定に基づく数値の指定 (倶知安町)	容積率、建蔽率、道路斜線及び隣地斜線に係る数値の指定 (付議)

○都市計画課課長 ただいまから、「第314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。

私は、進行を務めさせていただきます、都市計画課長 樺澤と申します。

よろしく願いいたします。

お手元に本日の議事資料として、次第、名簿、配席図、議案第1号から第3号の議案書及び資料をお配りしております。

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、委員総数23名中、委任状出席も含め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。

続きまして、新委員の紹介をさせていただきます。

お手元に配付の委員名簿を御覧いただきたいと思いますと思いますが、一般社団法人北海道農業会議専務理事事務局長 乾 泰司委員でございます。

○乾委員 乾と申します。よろしく願いします。

○都市計画課課長 よろしく願いします。

以上、新委員の御紹介でございました。

それでは、さっそく、議事に入らせていただきます。

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、菅澤 紀生委員と笹田 浩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。

○菅澤委員、笹田委員 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します。

本日の議案は、議事次第のとおり、本審査案件3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「小樽都市計画道路の変更（小樽市）」について、事務局から説明をお願いいたします。

○都市計画課施設計画係長 議案第1号、小樽都市計画道路の変更について説明させていただきます。

こちらは小樽市の都市計画道路において、北海道新幹線新小樽（仮称）駅前広場の区域を新たに設置する議案でございます。

本案件は道道にかかる変更であるため、都市計画法により、北海道決定となっております。

また、本案件は、北海道都市計画審議会運営規約に基づき、予備審査で一度御説明し、今回、本審査にお諮りするものでございます。

スクリーンを御覧ください。

こちらは、小樽市の総括図でございます。

スクリーン上側が北でこちらが小樽市中心部、右下が札幌市方面、左上が余市町方面です。余市町方面から南東方面にかけて国道5号、高速道路である1.3.1号小樽山手通（北海道横断自動車道）が走っており、現在整備中であります北海道新幹線のルートがこちらになります。

今回の変更は、北海道新幹線の開業に伴い建設される新小樽（仮称）駅において、新たな交通結節点となる駅前広場を都市計画道路3.4.14号若松線に設置するため、都市計画道路の区域変更を行うものであります。

ここで、北海道新幹線の概要を簡単に御説明いたします。

御覧いただいているのは、北海道新幹線のルート図です。

北海道新幹線（新青森～札幌間）は「全国新幹線鉄道整備法」に基づく整備計画により整備が行われている「整備新幹線」です。

平成28年3月26日に新青森駅から新函館北斗駅間が開業し、以降は新八雲（仮称）駅、長万部駅、倶知安駅、新小樽（仮称）駅を経由し、札幌駅まで延伸される予定となっております。

現在、新函館北斗駅から札幌駅までの区間が整備中となっており、本議案は新小樽（仮称）駅に関連する都市計画道路の区域変更となっております。

こちらが新小樽（仮称）駅の駅周辺を拡大した計画図となります。

3.4.14号若松線は、若松1丁目の道道小樽港線との交点を起点とし、奥沢水源地がある天神2丁目を終点とする幹線街路であります。

昭和10年に旧都市計画法において当初決定され、その後昭和47年に現行の都市計画法にて改めて都市計画決定がなされました。

直近では平成15年に車線数の決定を行っており、現在、延長約2,700m、代表幅員18m、2

車線の幹線街路として都市計画決定されております。

今回の変更は、現道沿いの赤い線で囲まれた範囲に駅前広場の区域面積約7,600㎡を新たに都市計画変更するものでございます。

駅前広場の区域面積における各施設の配置について御説明いたします。

バス乗降場を4台、タクシー乗車場を3台、降車場を2台それぞれ配置し、タクシープールを19台分配置いたします。

一般車乗降場につきましては4台配置しますが、4台の内、通常の乗降場を2台、身障者用乗降場を2台それぞれ配置します。

また、乗降場ロータリー沿いに中長期的に自家用車を駐車させ公共交通機関に乗り換えるための身障者用駐車場を2台分配置いたします。

また、駅までの送迎時等一時的に駅前広場内に駐車するときの待機スペースとして、駅北側に一般車の一時駐車場を16台分配置いたします。

また、歩道部分にはバスやタクシー、一般車などの車両への乗り降りの際に雨や雪等を防ぐため、キャノピーという小さな屋根を設置いたします。

なお、各施設の配置数については、小樽市が二次交通の確保と充実の必要性から、「北海道新幹線新小樽（仮称）駅周辺まちづくり計画策定会議」において交通事業者との協議により、計画したものとなっております。

こちらが駅前広場のイメージ図になります。

スクリーン上部の白い建物が新小樽（仮称）駅です。

駅前広場は駅舎北側に設置され、駅舎西側に3.4.14号若松線が通っており、駅舎東側に二級河川勝納川が流れています。

駅前広場の敷地は三方が河川や線路、道路に囲まれ、必然的に地形などに併せる必要がありますが、そういった地形を活かし、山々に囲まれ、豊かな自然がある立地特性を活かした配置となっております。

なお、小樽都市計画区域マスタープランでは、「都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針」において、3.4.14号若松線に新たな交通結節点となる北海道新幹線新小樽（仮称）駅の駅前広場を配置することとしており、今回の変更はマスタープランに即しているものと判断しております。

本案件につきまして、都市計画法第17条第1項に基づき、7月27日から8月10日まで縦覧に供しましたが、縦覧者、意見の提出は共にございませんでした。

以上でございます。

○有村会長 ありがとうございます。

それでは、ただいま事務局より説明がありました議案第1号について、御意見、御質問はございませんでしょうか。

(「意見なし」、「ありません」の声)

○有村会長 よろしいですか。

それでは、御意見等はないようですので、本議案を原案のとおり決することに御異議ありませんか。

(「異議なし」の声)

○有村会長 御異議なしと認めます。

よって、本議案は原案のとおり可決されました。

それでは続きまして、議案第2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2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。

本案件は、北海道都市計画審議会の運営規約に基づき、予備審査で一度御説明し、今回、本審査にお諮りするものです。

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、準都市計画区域と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、10,000㎡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3,000㎡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10,000㎡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2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。

本案件は、この後の第3号議案にも関連する内容であり、説明資料の方位を統一するため、前回予備審査説明時には、右側を北としておりましたが、上側を北として示すよう変更いたしました。

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、中心市街地から東側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、羊蹄山および支笏洞爺国立公園に、地区の西側は、ニセコアンヌプリおよびニセコ積丹小樽海岸国定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おり、また、準都市計画区域の指定に合わせて、用途地域の指定のない白地地域の容積率、

建蔽率、道路斜線勾配、隣地斜線勾配を特定行政庁である北海道が定めることで、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います。

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およ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、スキー場周辺など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、保安林および自然公園界まで、北側は共和町との行政界および保安林、東側は、河川敷地を境界とした地番界およ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、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、国有林界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2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。

それでは、ただいまの議案第2号について、御意見、御質問はございませんでしょうか。

○有村会長 よろしいでしょうか。

それでは、御意見等はないようですので、諮問議案として当審議会に意見が求められている事項について、「意見はありません」といたします。

続きまして、議案第3号は、ただいまの議案第2号で意見なしといたしました「倶知安準都市計画区域の変更」に伴い、「用途地域の指定のない区域内の建築物に関する建築基準法の規定に基づく数値の指定」についてとなります。

それでは、事務局から説明をお願いいたします。

○建築指導課課長補佐（建築基準・審査） 議案第3号「倶知安準都市計画区域における用途地域の指定のない区域内の建築物に関する建築基準法の規定に基づく数値の指定（倶

知安町) 」について、説明いたします。

本議案は、都市計画区域又は準都市計画区域内の用途地域の指定のない区域、いわゆる白地地域について、建築基準法の規定に基づき、特定行政庁である北海道が、容積率、建蔽率、道路斜線勾配、隣地斜線勾配の数値を定めるものであります。

用途地域内の容積率と建蔽率につきましては、都市計画で定めることとなっております。

また、道路斜線勾配と隣地斜線勾配につきましては、建築基準法で用途地域ごとに数値が定められております。

一方、用途地域の指定のない区域、いわゆる白地地域につきましては、これらの数値は建築基準法に基づき、特定行政庁が、土地利用の状況等を考慮して、都市計画審議会の議を経て定めることとなっております。

それでは、まず、容積率の説明からさせていただきます。

容積率とは、建築物の各階の床面積の合計である延べ面積を敷地面積で除した割合をいいます。

続いて、建蔽率の説明をさせていただきます。

建蔽率とは、建築物を上から見た水平投影面積である建築面積を敷地面積で除した割合をいいます。

例えば、2階建ての建築物で、1階の床面積が100㎡、2階の床面積が50㎡で、敷地面積が200㎡であれば、延べ面積は150㎡となりますので、容積率は200分の150で75%となります。

また、このケースでは、建築面積は1階床面積と同じ100㎡となりますので、建蔽率は200分の100で50%となります。

今回指定する数値は、この容積率及び建蔽率の上限値を定めるものでございます。

次に、斜線制限の説明をさせていただきます。

斜線制限は、道路や隣地における採光、通風等の環境を確保するために、建築物の高さを制限するものです。

道路斜線制限は、前面道路からの斜線により、建築物の各部分の高さを制限するもので、前面道路の反対側の道路境界線からの斜線の勾配を定め、この斜線を建築物の高さの上限とするものです。

白地地域では、この道路斜線勾配を1.25又は1.5から定めることとなっております。

また、隣地斜線制限は、隣地境界線における一定の高さからの斜線の勾配を定め、この斜線を建築物の高さの上限とするものです。

白地地域では、この隣地斜線勾配を1.25又は2.5から定めることとなっております。

それでは、今回の指定内容について、説明いたします。

こちらは、倶知安準都市計画区域の「総括図」です。

左側が変更前で右側が変更後となっており、赤で囲われた部分が変更後の準都市計画区域です。

倶知安町の既存の準都市計画区域では、用途地域を定めておらず、また、拡大する部分も用途地域を定めていないため、準都市計画区域内全てが白地地域になります。

また、既存の白地地域の数値は、平成20年2月8日に指定しております。

白地地域は、倶知安町の「倶」の1から32という32の区域に分けており、これらの区域分けについては、お配りしている資料の変更後の総括図を御参照ください。

また、これらの区域で指定する数値は、お配りしている資料の左上に様式1と記載している資料に整理しておりますので、適宜、御参照ください。

今回数値を指定する白地地域の範囲ですが、青で囲っている既存区域（倶－1～3、5～14、16、17の区域）については、区域を再編しており、区域の範囲を部分的に拡大、縮小しているところがあります。

倶－4、15、18～32と倶－1、3、7、16、17の一部については、新たに白地地域が拡大された部分となり、図では、赤で囲われた区域が主に白地地域が拡大された部分となります。

既存の白地地域に関して、区域の再編により、区域の範囲が部分的に拡大、縮小しているところがあるということについてですが、倶－1を例に御説明いたします。

図の赤点線の部分が倶－1となっておりますが、分かりやすくするため、倶－1をさらに①～④の部分に分けて説明をいたします。

元々、倶－1であった部分が③であり、その他に、白地地域が拡大した部分が①、隣接する他の区域から編入された②、④があります。

これらの部分を合わせて倶－1となっております。

なお、各区域の細かい分けについては、お配りしています図面の3枚目にあります新旧対照図に記載しており、それぞれ指定する数値の新旧対照については、お配りしている資料、様式1の6ページから11ページの新旧対照表（詳細）に掲載しております。

それでは、白地地域の建築形態規制について、指定の方針の根拠となる倶知安町における土地利用の構想と道の指定方針を御説明します。

現在の白地地域は、主として、スキー場を中心としたリゾートエリアであり、町では、リゾートの形成に資する周辺の自然環境や景観に配慮した土地利用を図ることとしており、白地地域の建築形態規制の数値としては、既存と同じ数値を指定することとしますが、自

然との調和を踏まえ、建築物の高さを抑えるために道路斜線の規制は強化します。

新たに白地が拡大する区域は、周辺環境の保全を図るため、現況の建築物の規模を維持しつつ現況以上の規模の建築を抑える数値を指定することとします。

次に、区域ごとの建築形態制限の内容について、御説明します。

まず、俱一1、俱一2についてですが、図では、赤く囲われた区域が俱一1、俱一2です。

この区域は、リゾートの拠点性を有するスキー場がある区域であるため、中高層のホテル等の建築を可能とする数値とし、容積率300%、建蔽率40%、道路斜線1.5、隣地斜線1.25を指定しますが、この数値は、既存建築物の実態を踏まえ、現状と同じ数値としておりますが、一部の区域の再編により、他の区域から編入した部分については、数値を変更しているところもあります。

この部分的な数値の変更の例について、俱一1の新旧対照の詳細で説明をいたします。

元々、俱一1であった③部分と他の区域から加わった②部分は数値の変更がありませんが、白地が拡大された①部分は面積的に小さい部分ではありますが、新規に数値を指定することとなり、他の区域から俱一1に加わった④部分は容積率の数値を変更しております。

次に、俱一3～10、俱一12、14、16、17についてですが、図では、赤く囲われた区域となります。

この区域は、建築物の高さを抑えた落ち着いたリゾート地形成を図る区域であり、小規模な宿泊施設や店舗、事業所などの建築を可能とする数値とし、容積率200%、建蔽率40%、道路斜線1.25、隣地斜線1.25を指定しますが、この数値は、一部の区域の容積率を除いて、現状と同じ数値としますが道路斜線は強化することとなります。

容積率が既存から変更となる区域である俱一3、9、10については、後ほど御説明いたします。

また、図の青点線で囲われた俱一5については、建蔽率が50%となっておりますが、こちらは現状の建物密度が高いため、既存の指定数値のまま変更せず、50%としております。

次に、俱一11、13についてですが、図では、赤く囲われた区域となります。

この区域は、建物密度が低い住宅、別荘が立ち並ぶ地域であり、現状の土地密度に抑えた土地利用を維持するための地区であり、容積率100%、建蔽率30%、道路斜線1.25、隣地斜線1.25を指定しますが、この数値は、既存建築物の実態を踏まえ、現状と同程度の数値としておりますが、先ほど説明したとおり、道路斜線を強化しております。

次に、俱一18～22、24、32についてですが、これらは新たに準都市計画区域となった区域で、図では赤く囲われた区域となります。

この区域は、国道沿道に小規模な建築物が立ち並ぶ地域であり、現状の土地密度に抑えた土地利用を維持するための区域であり、容積率100%、建蔽率40%、道路斜線1.25、隣地斜線1.25を指定しますが、この地域は、リゾートエリアである既存白地地域の数値よりも規制を強め、現況の建築物の規模を維持する数値を新たに指定するものです。

次に、俱一15、23、25～31についてですが、これらも新たに準都市計画区域となった区域で、図では赤く囲われた区域となります。

この区域は、農地や森林が占める地域で、これらを保全するための区域であり、容積率50%、建蔽率30%、道路斜線1.25、隣地斜線1.25を指定しますが、この数値は、他の区域よりも規制を強め、森林等の自然環境の保全を図るものとしております。

次に、既存の白地地域内で、今回指定する数値と既存の数値の比較について、説明をいたします。

各区域の容積率についてですが、俱一3、9、10以外については、部分的な変更はありますが、概ね既存の白地地域の指定の数値から変更はありません。

なお、この部分的な変更というのは、先ほど俱一1を例にして説明をした、区域の再編によって生じる部分的な変更のことです。

次に、容積率を変更する俱一3、9、10についてですが、俱一3では、区域のほぼ全域を占める①を10分の30から10分の20に規制を強化しております。

これは、俱一3がスキー場に近接した区域であり、もともとリゾートの拠点性を有する区域として数値を指定しましたが、指定当初に比べ開発規模の目処が付き、現況で自然豊かな区域であるため、自然環境との調和に配慮するため、規制を強化するものでございます。

次に、俱一9では、区域の約半分を占める②が10分の30から10分の20に規制が強化されております。

これは、俱一9が俱一3とは別のスキー場に近接した区域であり、もともとリゾートの拠点性を有する区域として数値を指定していましたが、指定当初に比べ開発規模の目処が付き、現況で自然豊かな区域であるため、自然環境との調和に配慮するため、規制を強化するものでございます。

俱一10は、俱一9と隣接しており、俱一9と同様の理由から区域全体を10分の30から10分の20に規制の強化を行っています。

次に、各区域の建蔽率についてですが、部分的な変更はありますが概ね既存白地地域の指定の数値から変更はありません。

建蔽率の新旧対照の例として俱一5を説明します。

区域の再編に伴い新たに俱-5に加わった①、③、④は建蔽率の数値が変わっていますが、もともと俱-5である②部分は、10分の5から数値の変更はありません。

次に、各区域の道路斜線勾配についてですが、リゾートの形成に資する周辺の自然環境や景観に配慮した土地利用を図るため、俱-1、2以外は全て1.25とします。

これによって、俱-1、2以外の既存白地地域の道路斜線勾配は、1.5から1.25に規制が強化されます。

次に、各区域の隣地斜線勾配についてですが、こちらは、既存の指定数値から変更はございません。

最後に、こちらは、今回指定します建築形態制限の内容を示しております。

指定する数値は、俱-1、2で容積率を10分の30、建蔽率を10分の4、道路斜線勾配を1.5、隣地斜線勾配を1.25。

俱-3、4、6～10、12、14、16、17で容積率を10分の20、建蔽率を10分の4、道路斜線勾配を1.25、隣地斜線勾配を1.25。

俱-5で容積率を10分の20、建蔽率を10分の5、道路斜線勾配を1.25、隣地斜線勾配を1.25。

俱-11、13で容積率を10分の10、建蔽率を10分の3、道路斜線勾配を1.25、隣地斜線勾配を1.25。

俱-18～22、24、32で容積率を10分の10、建蔽率を10分の4、道路斜線勾配を1.25、隣地斜線勾配を1.25。

俱-15、23、25～31で容積率を10分の5、建蔽率を10分の3、道路斜線勾配を1.25、隣地斜線勾配を1.25とするものでございます。

議案第3号につきましては、以上でございます。

○有村会長 ありがとうございました。

ただいま事務局から説明がありました議案第3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 概ね規制を強化するという感じで聴こえていますが、そもそも今回広がる準都市計画区域の地域では、これまで建設物の規制があったのでしょうか。

○建築指導課課長補佐（建築基準・審査） こうした白地地域の建蔽率、容積率、高さの規定は特段ありませんでした。

○菅澤委員 都市計画区域と準都市計画区域以外の地域も白地地域というのですね。

用途地域を定めていないところが白地地域であると理解していますが、都市計画区域で用途地域を定めていないところを白地地域というのか、都市計画区域でないところも白地

地域というのでしょうか。

○都市計画課主査（土地利用） いわゆる白地地域というのは、都市計画区域の中の用途地域を指定していない所か、準都市計画区域の中の用途地域を指定していない所です。

今回、広げる準都市計画区域は、これまで都市計画区域外であり、準都市計画区域外でしたので、いわゆる白地地域ということではありませんでした。

ですので、現状ではここで説明のある容積率、建蔽率、道路斜線、隣地斜線の指定がされていない場所でした。

今回、準都市計画区域に含まれることによって、準都市計画区域内で用途地域の指定がない場所なので、今回、指定するという形になります。

○菅澤委員 ありがとうございます。

となると、今日の決定以前に指定されていなかった所は、主に農地、森林が多いと説明がありましたが、今の状態、つまり規制が掛かる前は、建設が自由という状態だということですね。

○都市計画課主査（土地利用） そうです。

○菅澤委員 それで、今回準都市計画区域に含めて、白地地域の中でもある程度厳しめの40%とかそういうものをかけますと、そういう理解でいいでしょうか。

○都市計画課主査（土地利用） そうです。

○菅澤委員 ありがとうございます。

あとは、既存の準都市計画区域でも、やや厳しめにしているのは、十分開発されているから抑え気味にするために既存の規制よりも強めています、そういう理解でいいですか。

○都市計画課主査（土地利用） そうです。

○菅澤委員 わかりました。

ありがとうございます。

○笹田委員 今日、これで決定して、いつから実施となるのか。

もう現状で、例えば住宅、別荘、ホテル等建設が進んでいる物件がないのか、もしくは、まだ確認申請がいらなかった所で、急に確認申請を出してくださいというような現地でのトラブルがないのかを把握しているのか教えてほしいのと、これは、倶知安町に権限移譲されていて倶知安町で審査するのか、振興局で審査するのか、その辺を教えてほしいと思います。

○都市計画課主査（土地利用） 準都市計画区域は北海道が指定します。

それと同時に、今、案件として出させていただいていますいわゆる白地地域の形態制限と呼ばれる容積率、建蔽率、道路斜線勾配、隣地斜線勾配についても、特定行政庁である

北海道が決定することになります。

この二つが北海道決定でして、同時に、先ほども説明させていただいたと思いますが、倶知安町のほうで景観地区の決定と、特定用途制限地域を同時に決定する予定で進めております。

決定施行日の予定は、町の決定との調整もございしますが、本年の10月1日施行を予定して、今のところ進めさせていただいております。

10月1日までに確認申請がなかったものとか、着工しているものとかは、あるとか無いというところは言い切れませんが、町において、今までも住民説明会ですとか縦覧をしておりまして、十分、地域の方には、この変更について周知を進めていて、この決定を手続きとして進めている、というように認識しております。

○笹田委員 ありがとうございます。

ということは、スムーズに行くという理解でいいということですね。

既存の建物で、既存不適格建築物があるのか、これだけ、聞いて終わります。

○建築指導課課長補佐（建築基準・審査） 既存不適格建築物につきましては、新たに準都市計画区域に含まれる部分については、いくつかあるということで話を聞いておりますが、既存の準都市計画区域内にある建築物につきましては、既存不適格建築物は増えていないということでお聞きしております。

以上でございます。

○笹田委員 ありがとうございます。

○有村会長 ありがとうございます。

それでは他、御質問ございませんでしょうか。

○有村会長 よろしいですか。

それでは、ご意見等、他はございませんので、本議案を原案のとおり決することに御異議ありませんか。

（「異議なし」の声）

○有村会長 御異議なしと認めます。

よって、本議案は原案のとおり可決されました。

以上で、本日予定しておりました議事は、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、令和5年10月26日木曜日を予定しておりますので、よろしくお願ひい

たします。

以上をもちまして、「第314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。