

第 46 回室蘭市都市計画審議会議題について（各委員からの意見）

委員名	議題	室蘭圏都市計画用途地域の変更について	室蘭市都市政策推進課より
大橋 祐介	室蘭圏都市計画用途地域の変更について	<p>資料 2 について</p> <p>・2 ページ、6 ページ、8 ページの変更箇所③について、変更後はなぜ商業地域ではなく第 2 種住居地域としたのか？</p> <p>将来的には、商業地域にする予定はあるのか？(変更箇所②のように、第 2 種住居地域→商業地域)</p>	<p>変更箇所③につきましては、事業計画にあります大型物販店舗を許容する第 2 種住居地域としています。また、商業拠点としての位置づけを踏まえたうえでも、将来の人口規模等を考慮すると、大規模集客施設の立地は抑制すべきと考えていることから、第 2 種住居地域への変更が妥当と判断しました。よって、第 2 種住居地域とした後の商業地域への変更についての予定は現時点ではありません。</p> <p>変更箇所②については、建築基準法等の改正により現在では建築不可となる規模のものが建っており、改築等が不可となっています。商業拠点としての位置づけを踏まえたうえで、現状の建築物の規模を維持することが必要と考えていることから、現行法に適合させ、改築等が可能となるよう商業地域への変更をするものです。</p>

<p>真境名 達哉</p>	<p>室蘭市都市計画審議会について</p>	<p>・室蘭圏都市計画についても示して説明した方が良いのではないか？ 又、上記がどのように決まるのか上位計画としての重要性についても個人的には知りたい</p>	<p>【室蘭圏都市計画について】(●決定者:内容)</p> <p>●北海道:都市計画区域を指定(国土交通大臣同意が必要)</p> <p>●北海道:都市計画区域内に区域マスを定める。</p> <p>(参考条文)</p> <p>「都市計画法第6条の2第1項」 都市計画区域には整備、開発及び保全の方針(区域マス)を定める</p> <p>「都市計画法第6条の2第2項」 第1項に下記を記載する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・区域区分の決定の有無と定める場合のその方針(義務規定) ・都市計画の目標 ・「土地利用」「都市施設」「市街地開発事業」決定方針 <p>※上記により、都市計画区域内のすべての都市計画決定の方針は区域マスに即すということになります。</p> <p>●都市計画を定める者:下記の通りに決定者が分かれる。</p> <p>北海道:法第15条第1項第1号～第7号(第1号:区域マス)</p> <p>市町村:上記以外の都市計画</p> <p>※都市計画法第18条の2において、都市マスは区域マスに即して定めることが明記されております。都市マスは市町村決定の都市計画の基本方針となっておりますので、都市計画決定・変更の内容は、区域マスかつ都市マスに即したものでなければなりません。</p> <p>なお、室蘭圏都市計画区域は道内79カ所の一つで、室蘭市・登別市・伊達市の三市となります。</p>
---------------	-----------------------	---	---

<p>真境名 達哉</p>	<p>室蘭圏都市 計画用途地 域の変更に ついて</p>	<p>・室蘭市の都市マス、区域マスなどの計画に従って行っていることは分かったが、そもそも何故この時期(発案の時期)などの経緯が分からないと意見が言えない</p> <p>・現行の事業は変更なしでも行えるのか、変更が前提で行われるのか？</p> <p>・変更前提でない場合は何故変更する必要があったのか？変更前提でなければ進められない事業であるならば勇足でキケン</p> <p>・容積率の緩和は一見良いが、第一種住居地域～近商までの選択肢が何故選択されなかった理由が記された資料がない。都市計画的に言えば周辺環境として、住居系の環境への影響は大丈夫か？</p> <p>又、容積率 200→400 など数字の根拠は？</p>	<p>【報告時期と変更の必要性について】</p> <p>変更の時期については、商業系への用途地域変更については、意図しない単なる乱開発が行われる可能性もあるため慎重に実施する必要があります。そのため、変更の手続きに際し、計画の実現性を確認しながらとなりますが、このたび地権者・開発業者の計画が具体的かつ現実的であることを確認したことから、上位計画に沿ったまちづくりを進めるうえで今変更することが適切と判断したところです。</p> <p>【現行の事業(現在建築が行われている4店舗)について】</p> <p>現在の用途地域(第2種中高層住居専用地域)でも建築可能なものが建築されている。</p> <p>第2種住居地域への変更が前提で実施されたものではないが、今後予定されている周辺の開発計画の内容や商業拠点の維持や一体性という観点から、現在建築が行われている範囲についても第2種住居地域への変更が妥当と判断しています、</p> <p>【用途地域の選択と容積率の数字の根拠】</p> <p>室蘭市では、北海道が参考資料として示している用途地域指定の一般的な考え方にに基づき、「用途地域指定基準」を定めており、その基準に沿ったものとしています。(資料添付)</p> <p>また、地区計画の決定も同時に行い、建築可能な建物用途や容積率などについて、用途地域よりも厳しい規制とする予定であること、地形的な条件などから、周辺の住環境への影響はないものと認識しています。</p>
---------------	--	---	---

高橋 佑介		<p>資料2 P6の事業計画やP9の地区計画の設定について(中島地区と中島本町地区の関係)</p> <ul style="list-style-type: none">・「モルエ中島」以外の既存の商店や街並みとの関係は表現されていない。・建設中の「モルエ中島」第3期計画店舗も現在のモルエと同様のロードサイドショップが建つ予定である。・住民、新旧の商業施設、行政がWin-Winの関係になるような開発は街にとってプラスになるが、現在の流れのままだと、中島本町地区は中島地区に背を向けたまま、まち分断を強化する形で巨大化していく懸念がある。 <p><u>→「中島本町地区単独で完結した計画で、中島地区との関係性は考えられていない」と捉えられる状況は、「マスタープランに沿った秩序ある開発」とは言えないのではないか。</u></p> <p><u>→「中島地区・中島本町地区・東地区が一体となってコンパクトに発展していく街の姿」に向けて、室蘭市がマスタープランを根拠としながら地区計画などで具体的に「地区間関係性を構築する秩序」を誘導する必要があると思われる。</u></p>	<p>【「中島本町地区単独で完結した計画で、中島地区との関係性は考えられていない」と捉えられる状況は、「マスタープランに沿った秩序ある開発」とは言えないのではないか。】</p> <p>このたび用途地域等を変更する箇所は中島本町地区のみではありますが、既存の商業地域の範囲と連続した部分の変更であり、道道沿道や背後地の商店街との一体的な商業拠点として、まちづくりを進めていくための変更と考えており、まちの分断を強化するとの認識はありません。委員ご指摘のようにお見受けされたのであれば、今後の説明において、より丁寧な説明をさせていただきたいと存じます。</p> <p>【「中島地区・中島本町地区・東地区の地区間関係性を構築する秩序の誘導の必要について】</p> <p>このたびの地区計画は、(資料2のP9)方針としまして周辺環境への配慮を目的として、建築物の規模の適正化を図ることとしていることから、既存の商業地域である中島地区や東室蘭駅付近と一体となった商業拠点の構築に寄与できるものと認識しています。</p>
-------	--	--	--

山中 正尚	室蘭市都市計画審議会について	<p>室蘭市都市計画マスタープラン(計画期間 2020～2040 年)について</p> <p>蘭西・蘭北地区の人口が大幅に減少していく中、コンパクトな「まちづくり」としての居住区分の整理と移住を計画しておりますが、現在、住んでおられる方々への配慮は理解しますが、その間にも発生する行政インフラ施設などの老朽化対策における住民負担は大きく社会的な課題との報告がされております。</p> <p>例えば、本市の公営住宅再編についての計画は理解しておりますが、現実的な話として、解体計画はあるものの入居者が言葉は悪いですが「居座っている」ために、公営住宅一棟そのものを維持管理している状況も聞いております。</p> <p>また個人住宅においても、計画での居住地区分を明確にした今後の方針を説明・理解して頂く。例えば、新たな住宅は建てられない。あるいは新たな改築は出来ませんなど、しっかりした対応が必要と考えます。</p> <p>折角、マスタープランを計画しても、具体的な実効性が無ければ、市民が減少する中においては、一人当たりの財政負担が増すばかりであり、実効性のある具体的な取り組みをスケジュールの中で実施時期を明確にした管理が重要と考えますが？</p>	<p>【取り組みのスケジュールについて】</p> <p>室蘭市立地適正化計画において居住誘導区域を設定いたしました。そのなかで施策目標として計画期間おおむね 20 年における居住誘導区域の人口密度の維持に向けた目標指標を設定したところです。その目標に向け、都市機能の誘導や居住の誘導に向けた施策として、公共施設の適正化や市営住宅の管理戸数の適正化のほか、空き家対策等を含めた居住に関する支援に取り組んでいます。現時点では居住地の選択に関して強制することはできないと考えており、市のまちづくりに関する施策についてのご理解をいただけるよう、引き続き情報発信等に努め、あくまでも計画期間をふまえた緩やかな誘導により目標が達成できるように努力していきます。</p>
-------	----------------	--	---

<p>日栄 均</p>	<p>室蘭市都市 計画審議会 について</p>	<p>郵送書類一式を拝見しましたがまずこの量のものを精査するのは10日前ぐらいの事前配布では短いと思います。 経験豊かな方もいるとは思いますが普段接していない方にとっては理解するにはもう少し早めに配布した方がよいのでは。 またこのような室蘭市にとっての将来像に関する大事な審議会なのでより多くの質の良い論議をしてもらうにはやはり文章回答ではなくしっかりとコロナ対策をしての対面会議が必要ではないかと思えます。(リモート会議でもよしいのでは)まして委員の方々には貴重な税金の中から報酬が支払われています、委員の方はこの街の将来像を決める会議と認識して各団体から選ばれていますので、よろしくご配慮お願いいたします。</p>	<p>【資料送付について】 参考資料一式は、改選後の最初の審議会の際に配布をしていたため、このたびは同封をさせていただきました。今後、委員改選時の参考資料一式の送付を検討いたします。 【会議の開催方法について】 委員ご指摘の通り、対面会議が原則と存じますが、このたびは開催案内後の緊急事態宣言となったことから、書面での開催とさせていただきます。委員全員のweb会議の可否または是非については今後検討いたします。</p>
	<p>室蘭圏都市 計画用途地 域の変更 について</p>	<p>用途変更の件ですがモルエさんができてからしばらく日時が過ぎてからの今回の変更になりますがこの変更については事前に想定できたと思えます。かなり地元には大きな影響があると思われそうですが、地元との今後に対する商業計画等の協議はなされているのでしょうか？ 「中島本町地区の今後の事業計画について」 2020年代後半に計画されている各エリアのわかる範囲の情報が伝わっているのでしょうか？ 地元の商業関係者のみならず商業地の一極化になるのでしょうか？ 西胆振圏の商業中心地としての機能集積はわかりませんが相乗効果の見通しは？ もう少し丁寧な対応がなされないと後に誤解や齟齬が生まれないかと心配です。本来であればモルエさんが出来る際に長期にわたってのプランや概要が説明されその時点で広域的も含め用途地域の変更がなされるべきだったと思えます。</p>	<p>【今後の事業計画と地元との協議について】 計画事業者により近隣の商店街等へ計画についての説明などがなされ、連携が図られております。また既存の商店街では回遊性の向上に向けた取り組みなども行われております。中島地区、東室蘭駅付近も含めた一体を商業拠点として捉えており、今後も官民連携でにぎわいづくりを進めていきます。 既設商業施設を新築した当初には、計画事業者による長期的な構想はなく、当時の都市マスにおいても中島本町地区を商業拠点として位置づけていなかったことから、用途地域変更はしていません。</p>