

「第 47 回 室蘭市都市計画審議会」議事録

1. 開催日時 令和3年12月10日(金)13:30～15:00
2. 開催場所 室蘭市役所2階 3 号会議室
3. 出席者 委員 : 市村 恒士(会長)、川村 志麻、高橋 佑介、日栄 均、松岡 喜代孝、丸山 規子、三村 紀子、森川 卓也(副会長)、山中 正尚(敬称略)
市側 : (都市建設部長) 佐藤 一徳、(都市政策推進課長) 稲場 英憲
(都市政策推進課長補佐) 村井 幹男
(都市政策推進課都市政策推進係長) 北村 祐貴
(同主任) 堀井 数史
4. 議 題
報告案件【資料1】
第 1 号 室蘭圏都市計画用途地域の変更 (予備審査)
第 2 号 室蘭圏都市計画準防火地域の変更(予備審査)
第 3 号 室蘭圏都市計画地区計画の決定 (予備審査)
5. 傍 聴 者 報道関係者1名
6. 要旨

参考資料にて都市計画制度の概略を説明後、資料1にて事務局より説明

〈質疑・応答〉

(既存の商店街との関係について)

【日業委員】

知り合いの中島商店会関係者に話を聞いてきた。ここ何年か商業計画を作ってきてない聞いた。都市計画はハードのところだと思うので、たとえば、モルエの駐車場を中島商店街との共同使用やモルエと商店街との間に交通公園とかサードプレイス的な屋根のあるものを用意できないか。都市計画でできるのは人的交流が出来るような動線の部分だと思うが、行政の支援や信頼関係の構築などが必要であると思うが、今後、大型店に商店街がもってかれるところを都市計画で商業計画をつくりながら切磋琢磨すると、信頼関係のなかでは丁寧な支援だと都市計画が見えるなと思います。

例えば、少し周回が出来るランコースとかドッグランとか何か新しい室蘭の都市計画の既存商店街への誘導について室蘭モデルを今度10年くらいで出来るのかなと思っています。

なによりも商工会議所や連合商店街、市の都市計画の方で商業計画というか、これからの中島の商店街をどういうふうにやっていくかを、つくると、お互いが納得の中でまちの将来というか地区の実情にあった施策を行うなどで事業者などに夢や希望を与えるのではないかと思います。

【事務局】

地元の商業計画のお話がありましたが、既存の中島商店街とモルエさんとの連携がとられているかどうかのところが心配かと思っています。中島商店会関係者でつくるまちづくり委員会がありますが、そちらにも事業者関係者の方も参加されています。大型店舗の集客力を生かして、いかに誘導していくかというところも既存の商店街の方も頑張っている。現在、ウォークブルインナカジマなどの動きもあって、知恵を出しながら進んでいます。決して既存の商店街を無視した開発計画の方向性ではありません。

行政のハード整備についてですが、都市計画変更の際して、新たな公共空間を整備するような計画ではないけれども、今後、連携を図っていく中で、そのようなスペースが必要となった場合、行政がハード整備をするというのはなかなか難しいですが、サポートできるところは行政としてサポートしていきたいと思っています。

【日業委員】

行政はよくやっていると思う。だが、商店の方はなかなかアイデアは出てこない。行政の知っているすばらしい知見やアイデアを生かしてほしい。商店はコロナ禍の売上とか後継者や高齢化の問題がある。まちづくり全体をどうしようとかのベクトルは行政の方からの声かけは必要。行政のほんとのやるべきことは、市民をやる気にさせることだと思う。全国的にデベロッパーはやはり強いが、既存の商店との連携や信頼関係を行政を交えて進めて、室蘭モデルを構築してほしい。

【市村会長】

高砂5丁目公園を参考にテストマーケティングというか地元のパン屋など中小企業が入ってます。元々は公園を再整備するということでトイレを新しいものに取り替えるというような、ハード面の都市計画だとそれだけだが、そこに誰かが入ってくことで、高砂5丁目公園発のパンだとか商品とかサービスとか雇用が生まれたりとの流れの中で、今回の地区別構想で商業者や行政が組み合わせることで新しいものや産業が生み出されたりとなっていけばいいなとすごく思っています。単純に容積率とか建蔽率の変更で建物の箱だけ立っても何も変わっていかないと思っている。信頼関係や連携などみんなが一緒にやっていかないと人口減少化に耐えられないと思っているので、ぜひ考えていきたいなと思っています。

(今回の都市計画変更の目的について)

【高橋委員】

資料の読み方として、いますでに既存で商業施設が建っている範囲を商業地域に変更する。今回の変更はどこを目指しているものなのか？事前に知っておきたい。今回の変更をしたときに既存不適格になったとしても、次を建てることを計画しての変更なのか？何のために変更するのか？

事業者の開発計画のなかで、室蘭市は企業城下町で特殊なまちなので、地権者が居て開発をしていくと、何か事業者が開発計画を出したら、それを補完するために市で用途地域を変えていくという流れになっているのか？今後、(今回変更しない)右側の計画が進んだら、用途地域を変更していく手順が将来を見据えたということなのか？前提として聞いておきたい。

【事務局】

商業地域に変更する範囲(変更箇所②)に関して、建築当時は建築可能な床面積であったが、現在は(延べ床面積の)上限が変更となり都市計画法上で既存不適格になっている。現行の法律上、改築なども出来ない状態。また、都市計画マスタープランにおいて商業拠点として位置づけているので、この商業施設を維持する必要があると市は考えています。変更後は改装などが可能となるために、まず適法となる用途地域に変更をするものです。

事業計画のありきの用途変更なのかについて、まず都市計画において商業拠点として位置づけていることが前提。であれば、事業計画がなくても変更すればいいじゃないかという考え方もあると思います。何も建物が無い土地であればそういうこともできるだろうとは思いますが、今回の変更範囲は既成市街地であり、また商業地域への変更ということで、変更後は、建物は(用途も規模も)なんでも建てられるような地域になる。となれば、いわゆる乱開発のようなことが行われる可能性も否定できない。ある程度見通しのたった事業計画があつて、狙いどおりの街並みになることをある程度確信した段階で用途地域を変更する。右側についても事業計画を持っているが、まだ具体的な計画が出来ていないということで変更をしません。また、必ずしも事業計画を追従する形で変更するのかというそうではありません。

(市町連からの意見)

【森川委員】

中島本町地区などがこれからの室蘭の中心地となるのはいいと思っているが、道路事情を心配している。渋滞などの改善について市の方に伝えてほしいとなった。市議会において、道路拡幅の検討というのが話に出ていたがどうか？話が出ているのであれば、開発計画ではどこのことを言っているのか。

【事務局】

国道から入った道路です。(変更後の商業地域と第2種住居地域との間の道路)

大きく広くすることは出来ないが、地権者が持っている蒸気管の敷地が不要になると聞いている。将来的に撤去となった際に併せて拡幅するという方向で協議を進めている。現段階でどのくらいという具体的な話はできないが、右折する車の後ろに渋滞が起きているところが解消できるように車線が広げられればと考えて、現在、協議中です。

(既存商店街とのつながりについて)

【日栄委員】

道路が太くなると、ますます分断となるのではないかと

【事務局】

必ずしも道路が太くなるから分断ということではなくて、近隣商店街さんとのお話を聞いていると、以前は大型店が出来るると大型店の一人勝ちとなってまわりの商店街が全滅するんだという論調があったが、今は大型店の集客力を利用して周りの商店街もやっていきたいとの話がある。まちづくりについては、中島では公園の見直しや再編の検証を進めている。このエリア全体に対して、みなさんにこのエリアを歩いてもらうような検討を進めている。道路は広げ車の流れを良くしつつ、既存の商店街を含めて町全体を歩いていただくという検討の中でまちを分断しないように進めていきたいと考えています。

【日業委員】

共同駐車場などどちらにも行けるようなサードプレイスのところが高齢化や子育てなど、大型店と商店街は特色が違うから、つながるといいんだが。見た目(絵)として分断されていないとなれば、商店街の人がやる気になって次の世代への初期投資などするんじゃないかなと思います。事業主の努力もあるんだけど、結果的には悪くなくてもショッピングセンターのせいにもされる。希望を持たせる施策をハードのところでもやれるといい。ここならではの共同の屋根付きのフリーマーケットをやるだとか、きらんにもない要素をここでやってほしい。

【市村会長】

地区別構想やウォークブルの話、車の話、都市計画レベルの話ではあれかもしれないが、現場レベルでお願いしたいと思います。中島の7つの公園の再編や公共スペースと民間スペースとどうつなげるかなども経済的なところも見ながら進むといいのかなと思います。

具体的には道路の拡幅のハード的なところと合わせながら少しずつ進めばいいのかなと思います。

(事務局作成の書類について)

【山中委員】

計画については理解を示します。書類作成にお願いがある。7ページの図面の文字が小さいので、読めるくらいの大きさにしてほしい。

(準防火地域への変更について)

【山中委員】

準防火地域に変更になると既存建築物の設備に変更があるのかどうか。

【事務局】

大きな建物は元々準防火地域に対応できる建物になっているが、一部、既存不適格になるものがある。その建物は改築などする際には適法にする必要がある。

【山中委員】

建物を適法にするになった際に、お金がない場合、市からの補助金などはあるのか？

【事務局】

現状、そういうものは制度はない。出来る範囲のことをしていただくように工夫をしていただきたい。

【山中委員】

用途地域に変更するのは行政だろうと思う人がいると思います。

【事務局】

既存不適格となりますがそのまま使用していて問題はありませぬので、ご理解いただければと思います。

(都市計画以外の市の施策との関係について)

【山中委員】

(今回の変更箇所新しい商業施設が出来て)人の流れが大きく変わったと思う。室蘭全体の人口が減っていくなかで、そのパイが一か所に集中することで既存の商店街に対する影響、中央町への影響など、世の中自体がそうなっているのだから新しいものを作る際には、そういうところに配慮しながら、原課だけでなく、いろんな関係する課などと調整してプランを作るべきだと、いつもお話ししている。その説明がないと。これだけ見ればあまり反対する要素はない。でも、室蘭市の政策として考えたときにはいかほどのものなのか。プラスがあるとマイナスが発生する。そういう配慮の説明をして、こういう調整をしてこういう計画を作る。そういう計画をやって、市の政策がしっかりしているというのが必要かなと思います。

【事務局】

この審議会の場所での案件説明の中で、いついつ誰々という説明までいかないところはあります。ですが、都市計画マスタープランや立地的適正化計画のなかで室蘭駅周辺と東室蘭駅周辺の地区を2拠点とすること、また、商業拠点とします。というときも関係部局と調整している。ほかにも商店街にも問題ないかと協議をさせていただいています。直近でいくと、中央町の防火地域の解除をおこなった。防火地域だと規制が高く建物が立てづらいとの話があって、なかなか商業が難しいんだとお話から、容積率を減らす代わりに(コストなど面で)建てやすいように変更しました。そういったバランスよくまちが育っていくようにと検討した上で計画を作っていると考えています。説明が足りないというのは反省しておりますので、もっとわかりやすく説明できるように今後検討していきます。

(市内の準防火地域の位置について)

【森川委員】

今回の変更で準防火地域に7haが変更になると、市内それぞれの地区に準防火地域はあるのかどうか。

【事務局】

市内で近隣商業地域と商業地域になっている範囲は必ず準防火地域になっています。都市計画図での色分けにて、ピンク色と赤色のところになります。具体的には中央町、母恋、輪西、港北、本輪西、また八丁平や白鳥台に近隣商業地域が少しありますので、その箇所にも準防火地域がかかっています。また、旧市街地の住宅密集地である緑町や幕西町については、住居系の用途地域だが従前より準防火地域となっています。

【森川委員】

新聞報道に出ていた汐見の旧市営住宅は、準防火地域の網はかかるのか？

【事務局】

一部、商業地域があるので、その範囲は準防火地域となっています。

(市の基準について)

【川村委員】

用途地域の指定基準はありますか？

【事務局】

室蘭市用途地域指定基準があります。その基準をもとに指定しています。

(将来の市のイメージ像について)

【川村委員】

今回の都市計画変更は、今後の室蘭の発展を左右する案件だとお話が出ていて、私もそのように思うが、将来的にはどうなっているかというイメージを室蘭市はどのように考えているかが見えないなと思いますが、コメントいただけますか？今回、この場所を都市計画変更しての効果というか、それがまち全体に対してどういう効果があるのか、そういうところをイメージされているのか？

【事務局】

立地適正化計画の中で、室蘭駅周辺地区と東室蘭駅周辺地区の2つの拠点を都市機能誘導区域に設定していて、その2つを拠点として都市機能を集約してコンパクトなまちづくりを目指していくという大きな方針があります。東室蘭駅周辺地区を見たときに、今回の変更箇所は、商業中心拠点として集客力のある大規模な商業施設を誘導していくとしているところ。将来的にどのような効果があるのかという点では、将来、人口が減っていく中で、市内にある商業地域(用途地域)は都市機能誘導区域である2拠点にゆるやかに集約していくことで持続可能なまちにしていきたいとの考えによる今回の変更となります。

【川村委員】

今後、室蘭市が持続的発展をとげるためには、都市計画はとても重要ですから、しっかりとしたビジョンを持って進めて行かなければならない。そのためには具体性を持って議論をしていった方が良いと思います。

【日榮委員】

今回の変更によって、この地区一体は西胆振の一大商業地になると思う。それを踏まえて、将来のまちづくりを、ビジョン持って、交通の面を考えると少し合理的ではないが、商店街側に巨大駐車場をつくるとか、西いぶりの人たちがきて交流人口が増えたときに、どのように回遊させるかが都市計画の要で、ソフトを前提としてハードの整備する。

どっちかという再開発に近い、西いぶりの最大商店街範囲。イオンとの分散もある。

【山中委員】

新しいものができた勢いのところで行くと、その点、その時に考えていかなければならないのは、将来の西いぶりの各人口はどのように変化していくのか。高齢化率がどのように変化していくのか。室蘭市内の1人世帯がどのように変化していくのか、そういう方々がどういう移動をするか、将来的に。となったとき大きい土地に集まってくる人はどんな人なのか。家に残った人たちはどういう人たちなのか。そういう人達が医療難民だとか買い物難民だとかになる。その時にそういうたちを救うのは地域のお店の人たち。そういうコストも考えていかないとただ勢いだけで人の流れを作ると言うのはわかるけれども、多分そうだと思うんですけども、残される人たちがいる。そこのまちづくりをしっかりしていかないと安心安全の持続可能なまちづくりにはならないと思っています。そういうところも私は考えています。

(地区計画の決定について)

【高橋委員】

地区計画として通常の用途地域より小さく、細かく規制をかけているんだらうけれども、地区計画を決めるときに一番大きいのは、みんなロードサイドショップに車で来て、そこから歩くなり何なりして他の商店街に波及して賑わいを創出できたら、室蘭が人口減少していても商業拠点になって、そのためにこの地区計画があったほうがいいのか。その次に、地区計画として制限できることってというのは、これが限界なんですか。例えば緑化しましょうとか、何かアーケードでめぐりたいとか雨が降っても歩き回れるようなものを作りましょうとか、水素バスが走れるような道を作りましょうとか、そういうのを歩き回れると言う基準があるのであればそれに合った地区計画にするだとか、できればすぐにやっちゃうとか、それが今ないのは制度としてできないからなのか。事業の計画としてそこまでできないのか。単純に時間的にできないのか。その点についてはいかがでしょうか。

【事務局】

例えば公園などオープンスペースを地区計画へ組み込んで作るようなことができないかというご質問かと思いますが、地区計画の制度内で公園や緑地を入れ込むことは可能です。それを事業者がおこなうかどうかは別の話になるんですが、今回の変更する範囲の開発構想にはその点は盛り込まれていない。今回変更を行わない範囲において、事業者との話し合いの中で、例えば公園などのオープンスペースを設けるなどのお話は出ています。今後、用途変更を行うこととなる場合には、その点も組み込んで進めていくことになると思います。

【高橋委員】

個人的な意見になるかもしれないが、今回、ロードサイドショップができるわけです。大規模な駐車場が出来て、みんな、車で来るわけです。このエリアのなかでもお店からお店へ車で移動するわけです。めんどくさいから。ロードサイドショップが来て、それは別にインターネットでも買い物出来るけれど、日用品とかをここに買いにくる。安いから買いに来る。近くの商店よりもこの大型店が安いから。それしたら、それをそのまま進めて行ったら、車で来た点と点をどうする。周りに波及していかない。もしそれがもうわかっていて、そうなるだろうとわかっていて、いやいや、そうじゃなくてまち歩きをさせたいなら、その方が絶対、まちがみんな楽しいよねってなるのであれば、「ネットで買えない買い物体験」をして、ここは買い物が楽しいまちだと、たとえばそうしていかないと、例えばバスをこっちに誘導しなきゃいけないとか、それは意識の高い事業者がいて、センスもあって、それを引っ張って行ってやってくれる方がいるかもしれないですけど、そうでないのであれば、公共として市が少し誘導してあげてきっかけを作ってあげる。それをもう盛り込んだらというのがいいのかもと思います。そう思うのは、現状そのように建物が建ってるからです。みんな商店街に行かないよねって思ってるんですよ。みんな誰に聞いても。なので、この将来計画を見たときに、みんな同じように既存商店街とか全部背中向けられるのかなという一抹の不安があると思います。それを緩和して市としてとても良い計画とその先を見た事業というか事業者もそれに協力してwin-winになるのかなと思います。間に合うのであれば、今回の変更箇所が終わって、計画の右側と商店街側も入れておいた方が、つながって長く中島が広くいくのではないかと、主観的な意見かもしれませんが、お伝えしておきます。

(審議会の運営について)

【市村会長】

全体的な話だが、都市計画マスタープランや立地適正化計画の共有が出来ていない状態での議論になっているから、別の話になってしまっている。市の都市計画マスタープランの中の地区別構想の中で具体的なことを話そうとなっていて、今回、一体的な説明をやっておくべきだったというところで

すね。でもそれも少しの説明では難しいとなって、でも方向的なことは審議会としてやらなければいけないことをおこなっているの、地区別構想が進んで整合性を取る中で、今後の地区計画を行う時に何かしら具体的なビジョンなどを強く持って、地区計画に表せるようになると望ましいのかなと思います。

(商店街とのつながりについて)

【日栄委員】

結果、メンテナンスなんですよね。行政でやると関わりのあるメンテナンスに関わらず、なかなかそこにピントもあわない。長い構想も必要だろうし、でやるならば、まだまだ国の出先機関とか公共機関で、中島商店街と市が中間に入って引っ張っていくとか、何がいいかというにはまだわからないですが、それだと、各省庁の方にも聞きたいし、提案も、力ある事業者というのはまず商店街は回避です。大抵、その関係から進めるのは難しいと思います。やはり公共機関とか国などの補助などをうまくやりくりして持ってくる。うまくできるとオープンスペースとかドッグランとかの規制も緩和できるしメンテナンスも安く上がるとかその辺で特化して考えると、ちょっと、今の室蘭の事業者のタイプでは厳しいのかなと思う。

【事務局】

地元の商店街の経営者の方々と密に共有しながらですが、中島はウォークブルインナカジマという動きで賑わいを取り戻そうという動きもあります。また、中央町では行政からの声掛けで中央町たのしま横丁を実施していますが、これをきっかけに何か進めばいいなと思っています。そのようなまちづくりのプレーヤーの人たちと協議を重ねながら、どういったことが有効なのかを検討していきたいなと思います。

【市村会長】

なかなかプレーヤーの話とかになると、このなかで直接的にプレーヤーの組織をどうするかなどの議論にはならないので、そのあたりの課題を委員の皆さんと共有しながらお力添えいただければと思います。

(審議会での議論内容について)

【山中委員】

審議会の場で、審議する事項はたくさんあるわけですが、どのような審議が必要なのかというのは今日、十分出たと思います。いきなりここでどうですか？というのが難しいのもわかったので、今後の審議会の進め方などを会長、副会長、事務局で話しあいをしていただいた方がいいと思います。

【市村会長】

議論の範囲なども含めて整理していきましょう。

(市民への周知とパブリックコメントについて)

【日栄委員】

パブリックコメントなんですけど、今回の案件は大きな案件だと思うので、「まちは変わる」とかパブリックコメントのもらい方を工夫して、たくさんもらえるように考えた方がいい。資料は審議会のページに行かないと見れない。新聞で見て「こんなの出来るんだ」と市民は知る。もっと市は「中島が変わりますよ」「まちがこう変わりますよ」とホームページに書いて、パブリックコメントをもらいやすいようにした方が市は得だと思う。「知らなかった」となったら大変なことになるから。市は一生懸命にやっているのにもったいない。

【事務局】

今回の手続きは法律で決められた流れがありますので、これに関連するパブリックコメントの実施はありません。市がおこなっているパブリックコメントの方法やホームページの告知の方法は担当する部署とご意見を共有します。

(地区別構想の進捗状況について)

【森川委員】

改選で新しい委員の方がいらっしゃるので、機会があるごとに都市計画マスタープランや立地適正化計画の説明や進捗報告など審議会の始めの30分程度とかであると有意義な話ができると思いますのでお伝えしておきます。市村会長から地区別構想のお話が出ていましたが、進捗はどのような状況か教えてほしい。

【事務局】

地区別構想は「まちづくり未来計画」と名称づけして、キックオフミーティングを各地区で集まった方と徐々に始めている状況。みなと小地区、地球岬小地区、蘭北小学校エリアが初回を実施していて、次週、天神小の初回が始まります。

【森川委員】

私はみなと小地区ですが、進捗状況などは一切聞いていない。それは、市と一部の方だけで話し合いとしているからか。幅広く地域の学校だとか団体だとか町内会とかに投げかけていこうとしているのか。どういう形で進んでいくのか。どこの地区の町会関係者に聞いても誰も話が見えていないと思います。町会はどのように進めてよいかわからない。市政だよりには、希望すると説明に伺いますと書いていたが、町会には文書だけが来た。これだけだと地域は動けないなど。みなと小地区のプレーヤーを早めに紹介してほしい。

【事務局】

集まった方たちで顔合わせをして、これからどのように進めていくかを始めたところです。なので、町会やPTAの方々に対して、具体的な内容を説明できるような状況にはまだありません。

【市村会長】

多様な方が参加されて連携していくものなので、なかなかどう作るのかが難しいと思います。たくさん試行錯誤されると思います。

(災害や防災に関連して)

【山中委員】

どうしても安心安全で持続可能との話になると災害の話が出る。危機管理というなかで、市町連と一緒にいった避難訓練、避難路の訓練など実施しているが、災害時にどのような施設を使うかとなったときに、津波対応になっているかと言えば必ずしもそうではない。最近、新しく整備した公共施設もすべてをクリアした地域ではない。浸水地域だったりもする。では、いざ災害が発生したときに、まず場所の指定がいまだに曖昧。先日、きらんにて訓練をおこなったが駐車スペースが足りない。しょうがないから宮の森の体育館に駐車して歩いてきてくださいとなった。それはそれで可能ではあるけれど、室蘭は地形が馬蹄形ですから、どこか1か所でも道路の寸断をすると、西と東のそれぞれを作らなきゃいけない。平場の公共用地は売ろうというところは理解するが、災害など含めて計画的に調整して、土地をそ

のまま所有してほしい。他の自治体で災害後のがれきがいまだに片付けられていない自治体もある。室蘭においても災害が発生したときには、ごちゃまぜは許されないので、すべてを仕分けしなければならぬので、そういう計画についても、本当に安心安全として検討されているのであれば、都市計画に表していただけると市民も安心するのかなと思います。

【事務局】

防災観点は、これまでの都市計画の中ではあまり記載する必要がなかったが、法改正が行われその点を書き込みなさいとなりました。次の見直しの際にはみなさんにわかりやすいように入れていこうと考えています。前段のお話は担当部局とも共有いたします。また、日々皆さんの目に触れるものについてもわかりやすくできるように対応していきたいと思います。

以上