

## 「第48回 室蘭市都市計画審議会」議事録

1. 開催日時 令和4年2月24日(木)15:30～16:30
2. 開催場所 室蘭市市民会館2階中会議室
3. 出席者 委員：市村 恒士(会長)、川村 志麻(Web出席)、後藤田 勇人、砂田 尚子、高橋 佑介、時田 昭子、中田 孔幸、日栄 均、真境名 達哉、松岡 喜代孝、丸山 規子、三村 紀子、森川 卓也(副会長)(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 (同技師)伊藤 広大

### 4. 議 題

#### 諮問案件【資料1】

- 第 1 号 室蘭圏都市計画用途地域の変更
- 第 2 号 室蘭圏都市計画準防火地域の変更
- 第 3 号 室蘭圏都市計画地区計画の決定

5. 傍聴者 報道関係者1名

### 6. 要旨

参考資料「室蘭市立地適正化計画」「室蘭市都市計画マスタープラン」を用いて市の都市計画について説明した後、資料1-1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)

【日榮委員】

前回の予備審査の時にさんざん自分に意見を言ったので、またあれなんですけれども、ちょっとこれを見させてもらって、「地域別構想」のところで目標後の働きやすさ住みやすさが活力を生むというところで、大型複合商業施設の誘導と地元商店街との連携というところのなかで、次の商店街の活性化というのがあります。これは既存商店街の活性化のことだと思うのですが、その後の説明をいろいろ聞いていきますと、地区計画商業地区Bのところ既存商店街のいろんなところを持ってくる。これ逆を言えば既存商店街をこちらの方に移転して頑張ってくれというふうにも感じられたりもするし、既存商店街との連携という部分で既存商店街を活性化するために大型商業施設を引っ張ってくるというのが本来の目的だと思いますが、そうであれば、その辺の方向性、導き方とか手法として、計画を、準備がどのようにされているのかお聞きしたい。

【事務局】

既存商店街との調整、将来的な関係性というところかと思います。B地区の方に既存商店街を誘致するなどは考えておりません。今回、地区計画をかけるところ、A地区とB地区も、既に商業施設はありますが、新たに商業施設が建ち始めているB地区については新規で商業施設が来ることを考えております。

既存商店街との連携については、既存商店街のまちづくり委員会に「このような出店がある」と事前にお話してご理解を得ているところもありますし、このように都市計画変更することについても、当然まちづくり委員会に説明をしているところです。

【日榮委員】

報告しているだけで、既存商店街の活性化をいういわゆるショッピングゾーンというのはさまざまな商業者がいて、その辺をどう活かすか、その観点が入らなければならないと思う。それであればA地区とB地区の間の道路は拡幅するような気配にも見えるし、やはり前回言ったように商店街との共同駐車場だとか、例えば室蘭らしくサードプレイス的なモノを作るだとか、ドッグランをつくるだとか、室蘭モデルを作るだとか、あと商店街のなかのデベロッパーとの話し合いと密にした方がいいと思いますし、そこら辺が見えてこない、実際的には既存の商店街の活性化だけでなく、大きなところが来て、大きなところで終わって帰ってしまうようになりかねない気もしますし、やはりいろんな商業者がいて、人口定住もこれから図るのであれば、今いる商業者のところも商業者だけの発想ではなかなか難しいし、役所の方がいろんなアイデア、情報があって、その導き方を具体的に調べて調整してもらえたらと思います。

(今回の都市計画変更の目的について)

【真境名委員】

確認ですが、基本的なところを商業地区Aは用途変更も含めてするので、例えば地区計画で15,000平米を超えないこととかで、そもそも元の第2種中高層だと1,500平米までの商業地区ですよ。既存は超えていたのですか？もうできているのであれば、後追いでやっているような。これから作ろうとするようなB地区、B-2、B-3あたりを目指して、そのあたりの根本的なところを。もう出来ているのでいいじゃないかと思っちゃったのですが。

【事務局】

A-1に建っている大型商業店舗ですが、当時は建築基準法第48条ただし書き許可で建築しています。またA-2側の四棟並んでいるスポーツ用品店など、あちら側は第2種住居地域の範囲として一団地として建てられたのですが、それも当時は10,000平米越えが大丈夫だったのですが、あれから法令が改正されて、(上限)10,000平米となっています。今後何かということであれば、用途変更して

いなければ同じ規模のモノを建てるとしても用途地域を変更していないと建てられないという状態になっています。

**【真境名委員】**

今後やりやすいようにというか、そのような感じのメッセージが一番大きいと言うことで良いですかね。具体的にはB-3とかか。A-1、A-2は建ち続けているから。

(道路の関係と既存スポーツセンターについて)

**【日榮委員】**

言い忘れなんですけど、今後計画が進められた際のインフラとして商業ゾーンに入るために拡幅とか新規道路の付け方とか、今も危険な交差点とか、その辺の計画が聞きたいのが一つと、これだけ素晴らしい計画で動いているんですけども、今の計画ではすぐわないスケートリンクがありますが、将来どのようなのかお聞きしたい。

**【事務局】**

まずは道路のお話ですが、真ん中の道路が拡幅されるかというところ。私もよく利用するので把握しているのですが、確かに土日となれば車がたくさん走ってまして、大きい通りに出るのに信号を2、3回待つということもある道路になっています。この道路に関しては、机上の交通量推計ではなんとかなるでしょうという推計にはなっているのですが、現状を確認していますし、今のままで良いとも市として思っておりませんので、将来的拡幅に向けて、拡幅するには土地が必要となりますので、地権者さんと拡幅に向けて協議を始めているところです。

もう一点スポーツセンターのスケートリンクのお話ですけども、こちらについてはですね、市全体の公共施設の見直しというものを新年度やっていくという話になっておりまして、その全体の中でどのようにしていくかという、見直しの話になるものですから、この場でですね、こうなりますとは申し上げること出来ないものですから、申し訳ないですが、ご了承いただきたいと思います。

(中島中央通りとの関係について)

**【日榮委員】**

これから地権者と話し合うのであれば、前回の予備審査の時もお話したんですけど、この中島中央通り、何十年前に拡幅したところ。交通量に余裕があるというのは言い方おかしいですけど、非効率のなんですけど、こっから誘導して左に入って行ってとなると、既存商店街に入ってから新しく出来るA、B等々のショッピングモールに行く。いきなり商業ゾーンの大型店のところに行って帰るのではなくて、既存の商店街に入らせてからなど、いろんなやり方があると思うんですよね。買い物が目的であればその3~4分遠回りしても、新しい室蘭の商業の既存のところの街並みを通らせるという新しい方式、都市計画っていうのはやっぱり、まちの既存商店街の活性ってなると、多少こら辺が目的と合わなくても、少し遠回りとまではいきませんが、地権者もある程度、道が太くなっている、道が広がっている方が、こういった事によって中島地区、この地区全体がにぎやかになるのかなと、そういう手法もできるかなと思っております。ハードをやっちゃった後にソフトでまたやるというのはできないので、はじめにそのような仕掛けをするとまたいろんな考えが出来るのかなと思います。せっかく拡幅した中島中央通りが拡幅する前よりは少し減ってますから。さらに裏の方がにぎやかになると前の方が減るっていうのが、我々商業者、私も商業者ですけども、なんとなく考える予想なんですけども。よろしくお願ひします。

**【市村会長】**

回遊性のあたりは、前回からいろいろご指摘あるところですけども、そのあたりも留意しながら進言できればなと思います。

(地区計画区域と近隣との関係について)

**【高橋委員】**

ちょっと確認というか聞きたいことがあるんですけども、先ほどマスタープラン概要版の内容をご説明いただいた時に、11ページの方で地域別構想蘭東地域の都市経営目標5のところでは大型商業施設の誘導と地元商店街との連携と都市計画の見直しによる商業立地の促進というところがあって、そこに関連して今回の用途地域の変更であるとか地区計画の設定があるというふうに説明をいただきました。前回の審議会でも回遊性の話を議題に入れて、この内容に盛り込まれていて含まれているなど思っているところなのですが、資料1-1の23ページの地区計画計画書で、一番下のところ、この地区内での回遊性促進に向けて快適な歩行空間の形成に努めるという目標が書かれていますけれども、資料1-1の方と都市マスの概要の方で、地元商店街との連携だったり、商店街の活性化というところこの地区計画での地区内での回遊ということでのどのように関係しているというお考えでしょうか。

**【事務局】**

この地区計画計画書の整備、開発、保全に関する方針の地区内で回遊促進に向けというところに関してですけども、この地区計画に書いている意図としては、今回の地区計画の範囲内で快適な歩行空間の形成に努めるとは書いてはおりますけども、ご指摘のように既存商店街との回遊性というところも重要だと考えております。この計画書に書いているのは、この計画区域内のことですけども、この周辺、シャンシャン通りですとか、中島中央通り沿いのお店なんかにも立ち寄れるような歩行空間の形成にも、その努力、地域商業者と話し合いながらどういった工夫ができるのかを協議しながら、取り組んでいきたいと考えております。

**【高橋委員】**

地区計画の区域内の事も書くけれども、周辺の商店街との関係はここ以外で何かやろうという話との理解でよろしいですか？もしこの地区計画が、この地区内での回遊ではなくて、地区内外の回遊という言葉一つ変わるだけでも、この地区計画がまわりとの関係性を持っていますよと意思表示にもなると思います。ここは、あえて地区内と限定しているように捉れなくもない。何か意図があるのかなというふうに思うのですが。

**【事務局】**

書面上では、おっしゃるとおり地区内に限定しているように捉えられると、まわりは関係ないんだと捉えられるのご指摘はおっしゃるとおりかなと思いますが、決してそういう思いではなくて、地域商業者との、先ほどお伝えしたまちづくり委員会などの会合にも一緒に出ていたりしますので、そのあたりはこの商業施設に誘導してきて、なんとか自分たちも努力して回遊性を良くして、その集客性を活かした、顧客を引っ張ってくるような話を別途しておりますので、ご理解いただきたいなと思います。

**【高橋委員】**

つまりここに入れない理由があるのか？別にあるけれどもこの地区計画に外との関係を入れない理由もあるのか？

**【事務局】**

都市計画の図書の中では地区計画を決定するエリアのことを書きなさいという書類になっていますので、それはそのように書いてあるということです。

**【日栄委員】**

地区内外もあると思うんですけど、これはいわゆるミニ再開発なんですよ。商業ゾーンの再開発になっちゃうので、そのエリアだけの問題にもならないし、そのエリアのことはデベロッパーさんがいることだから、それも地元のデベロッパーさんですから、ある程度まちづくりは関心持ってもらえると思うので、そこらへんが既存商店街の方々と一緒に同じフィールドに入って話し合う仕掛けをしてもらうといいんですよ。商店街の人だけに回遊性のためのアイデア出せと言ってもそれは無理ですから。それでさえコロナ禍で大変です。そのアイデア、情報量も少ないので、都市計画のその素晴らしい方々

で導いてたり、デベロッパーの人たちを巻き込んで、この地域全体で西いぶりの商業ゾーンを作ろうねと既存商店街と新規大型店と。いまあるお元気広場をもっと真ん中あたりに持ってこようとか、従来の駐車場を商店街の真ん中に持ってこようとか、いろんな考え方とか可能性を出して、インフラ、ハードがあって、そしてソフトというふうにしていかないと。やはりはっきり大型店と付近商店街と白黒つける形ではなくて、新しい室蘭モデルみたいな西いぶりではこういう商店街の活性化してますよってというような、これからの商業者とか、室蘭の商業者にいだかせるような未来図づくりをしていってほしいと思います。

**【市村会長】**

基本的にまず皆さんも一緒の思い。ただ数字の容積率だけではどうしようもないと思いますので、今、区内というのはあくまで紙面上の話であって、地区外含めて、これを起爆剤としてやっていこうということこれから皆さんの間で確認できたらなと思います。

(地区整備計画区域の考え方について)

**【真境名委員】**

地区計画のAとBはなぜ、AとBに分けているのですか？つまりは、Aも回遊、Bも回遊。Aも大規模施設が集まる。分けなくてもいいんじゃないかなと。先ほどのシャンシャン通りっていうなら、Aの方が近いじゃないですか。その辺の作戦というか、ねらいがありましたか？

**【事務局】**

商業地区AとBの違いですけども、元々の敷地の大きさになります。そちらから敷地の最低限度ですとか、規模感を変更しているところです。

**【真境名委員】**

小さいから既存の商店街のスケールが合うんじゃないかということですか？あと計画の方針とありますが整備計画は今後出すんですか？目標として交流と書くと、じゃあどういう整備計画なんですか？と聞きたくなるので、その辺はいつ？あるんでしたっけ？

**【事務局】**

地区計画区域自体が赤で囲った範囲を示しています。地区整備計画区域になりますと、整備計画区域内について、建築物であるとかの制限をかける、または緩和するという具体的な決定をするものが地区整備計画区域になります。

**【真境名委員】**

中島の中央通りだと1階に住居を作ってはいけないとかありますよね。そういうふうな縛りってというのは今回ない？というか弱いなとAとBであまり違いがないなと感じるんですけど。

**【事務局】**

地区整備計画の制限の観点ですと、いまある中島地区の中島中央通りの地区計画はちょっと厳しめで、形態意匠とかの地区計画になっているんですけども、今回の中島本町地区については、意図が商業施設の誘導という大きな目標に向かって進めておりますので、基本的には形態意匠は特に決めていませんが、大きく住居系を排除したということが一番の地区整備計画の肝だなと考えております。

**【真境名委員】**

繰り返しになりますが、AとBでそんなに違いがないですよ。最大が2,500平米を超えるものとか15,000平米を超えるものとかいうぐらいで。やっぱりどうしてもそのあたりが物足りないというか、前回も出てる回遊エリアと書いてますけど、実際それを受け止める具体的な施策はどのへんですかっていうことではないってことでしょうね。ちょっと最後感想みたいな感じですけど、何かありましたら。

**【事務局】**

商業地区Aの2か所とBの3か所の間には道路がございます。それぞれの地区整備計画ごとに道路の関係ですとか敷地それぞれの特徴というところから5つに分けています。敷地のサイズ感もありますので、そこから加味した上で、そこから建築物の規模を決めているというところですよ。

(今回の諮問について)

**【真境名委員】**

これはどのくらい変えられる？注文を言ったら変わるか？今日は決定するくらいの感じなのか？

**【市村会長】**

一度事前審査をしていますので、どこまでか微小なところも変えられたらという判断はあるかもしれないですけども、なかなか難しいところはあるかもしれません。ご意見聴きながら議事録が残る中でこの会を進めることの意味を確認していただくことが比較的に大きいのかなと思います。ここで出たご意見自体が無意味になるわけではなく、そういうような意図があるという確認の場だと考えています。

**【市村会長】**

よろしければ、今回の決定、変更に関する諮問3件について原案のとおり異議なしということでよろしいでしょうか。

**【委員各位】**

よろしい。

**【市村会長】**

ありがとうございます。それでは最後に全体を通じて意見などありましたら、どうぞ。

(特に意見なし)

では、本日はこれで終了とします。

ありがとうございました。