

第49回 北見市都市計画審議会議事録

開催日時：令和2年11月6日（金）午後2時

開催場所：北見市役所 桜町仮庁舎 入札室

議 題：

【事前協議事項】

1. 北見都市計画用途地域等の変更について

出席委員氏名：

三上 修一	会 長	渡邊 伸一	副会長	伊藤徳三郎	委 員	菊池 豪一	委 員
斎藤 昭利	委 員	大倉 美鶴	委 員	萩原 和裕	委 員	吉田 聰	委 員
牧野 俊樹	委 員	岩崎ヒロ子	委 員	三浦 孝一	委 員	吉次 頼子	委 員

欠席委員氏名：

白川美津子 委 員 古田亜由美 委 員

事務局	<p>[開始]</p> <p>定刻前ではございますが、皆さまお揃いですので第49回北見市都市計画審議会を開催させていただきます。</p> <p>委員の皆様におかれましてはお忙しい中、ご出席を賜りお礼申し上げます。</p> <p>現在、出席いただいております委員は12名でございます。</p> <p>北見市都市計画審議会条例第6条第2項の規定を充足しておりますので、本日の審議会が成立していただきますことをご報告いたします。</p> <p>なお、白川委員、古田委員、につきましては都合が悪く欠席する旨の連絡を受けております。</p> <p>それでは、都市建設部部長よりご挨拶申し上げます。</p>
都市建設部長	<p>皆さんこんにちは。</p> <p>開会にあたり、一言ご挨拶申し上げます。</p> <p>委員の皆さまにおかれましては、大変お忙しい中、当審議会にご出席いただき誠にありがとうございます。</p> <p>北見市では、本年3月に都市計画マスタープランを策定いたしました。多核連携型のコンパクトな都市構造を将来の目標像としたところでございます。</p> <p>本日の議題につきましては、用途地域の変更といたしまして、都市計画マスタープランの着実な推進を図るために重要な案件でございます。</p> <p>委員の皆様には、ご忌憚のないご意見を賜りますようお願い申し上げます。開会にあたっての挨拶とさせていただきます。</p>
事務局	<p>この後の進行につきましては、北見市都市計画審議会条例第6条第3項に基づきまして、三上会長にお願いいたします。</p>
三上会長	<p>それでは、本日の議題は次第にありますとおり、事前協議事項としまして1件でございます。</p> <p>事前協議事項、北見都市計画用途地域等の変更について事務局よりお願いいたします。</p>
事務局	<p>それでは、「北見都市計画用途地域等の変更について」お手元の議案に基づき説明させていただきます。</p> <p>議案1ページをお開きください。</p> <p>(1) 概要についてであります。都市計画では都市計画区域内の土地を住宅地、商業地、工業地などの利用目的によって区分し、これを用途地域として定めております。用途地域では建物の用途制限や建て方の</p>

事務局	<p>ルールを定めることができ、北見都市計画では11種類、今回、変更予定はございませんが、留辺蘂都市計画では8種類を定めております。</p> <p>用途地域は都市全体にわたる都市機能の配置の観点から検討し、望ましい市街地の形成を誘導するため定めるものであり、「北見都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」、「北見市都市計画マスタープラン」では、土地利用の方針として、既存施設を活かしながら、日常生活における利便性の高い市街地形成への誘導を図ることとしています。</p> <p>良好な都市環境の形成に向け、変更箇所における土地利用状況等を考慮し、適切な用途地域に変更いたします。</p> <p>(2) 変更箇所についてであります。議案1ページから2ページには変更箇所の一覧表、3ページには全体箇所図、4ページから12ページまでは詳細図を掲載しております。</p> <p>全体で13箇所の変更を予定しており、東側から順に詳細図で説明させていただきます。</p> <p>議案4ページをお開きください。</p> <p>上段の図が変更前の現況でございます。下段の図が変更後でございます。下段の表の左側から番号、地区名、変更内容、面積、特別用途地区、表下段に変更理由を記載しております。</p> <p>番号1：ひかり野地区①についてですが、上段の図の赤線で囲まれた準工業地域に指定された区域の一部について、住居系の土地利用が進んでいる箇所について、住環境の維持保全のため第二種中高層住居専用地域に変更いたします。また、北見都市計画区域の準工業地域全域に併せて指定されております、10000㎡を超える店舗などを規制する特別用途地区・大規模集客施設制限地区の指定を解除いたします。</p> <p>議案5ページを開きください。</p> <p>番号2：ひかり野地区②についてですが、上段の図の赤線で囲まれた準工業地域に指定された区域の一部について、開発行為により宅地分譲が行われ、住居系の土地利用が進んでいる箇所について、住環境の維持保全のため第二種中高層住居専用地域に変更いたします。また、併せて指定されております、特別用途地区の指定を解除いたします。</p> <p>議案6ページをお開きください。</p> <p>番号3から5：東陵町地区①から③についてですが、東陵公園について、現在第二種中高層住居専用地域及び第一種住居地域が指定されておりますが、多様なニーズに対応する運動公園、スポーツを楽しむ空間として現施設の維持保全を行う必要があることから、公園の区域は第二種住居地域、青葉通沿道の宅地は第一種住居地域に変更いたします。</p> <p>議案7ページをお開きください。</p> <p>番号6：とん田東町地区についてですが、上段の図の赤線で囲まれた</p>
-----	---

事務局	<p>第二種住居地域に指定された国道39号線の後背地の一部について、沿道部分と一体で利便性を活かした沿道サービス機能の充実を図るため、準工業地域に変更し、併せて特別用途地区を指定いたします。</p> <p>議案8ページをお開きください。</p> <p>議案8ページから12ページの変更箇所についてであります。いずれも変更理由は現状の用途地域が準工業地域に指定されておりますが、住居系の土地利用が進んでいる箇所であり、住環境の維持保全のため、住居系の用途地域に変更するものであります。変更理由が同一であることから、以降、変更理由の説明は省略させていただきます。</p> <p>また、準工業地域からの変更に伴い、併せて指定されております、特別用途地区の指定を解除いたします。</p> <p>議案8ページの番号7, 8:美山町西地区①、②についてですが、とん田通沿道は第一種住居地域、その他は第二種中高層住居専用地域に変更いたします。</p> <p>議案9ページをお開きください。</p> <p>番号9, 10:栄町地区①、②についてですが、第一種住居地域に変更いたします。</p> <p>議案10ページをお開きください。</p> <p>番号11:西富町地区についてですが、第一種住居地域に変更いたします。</p> <p>議案11ページをお開きください。</p> <p>番号12:東三輪地区についてですが、第一種住居地域に変更いたします。</p> <p>議案12ページをお開きください。</p> <p>番号13:中央三輪地区についてですが、第二種住居地域に変更いたします。</p> <p>議案2ページにお戻りください。</p> <p>(3) 今後のスケジュールについてであります。</p> <p>本日の都市計画審議会での協議の後、住民説明会、案の縦覧などの手続きを行い、令和3年3月頃の決定告示を予定しております。</p> <p>以上で「北見都市計画用途地域等の変更について」の説明を終わらせていただきます。</p>
三上会長	<p>ただ今、事務局より説明がありましたが、何かご質問などあればお伺いいたします。</p>
斎藤委員	<p>固定資産税評価額は各自治体が決定しているところですが、都市計画法による都市計画税や地方税法による不動産取得税、登録免許税法によ</p>

齋藤委員	<p>る登記に係る登録免許税は固定資産税評価額を基に算定していると理解していますが、今回、用途地域の変更によって固定資産税評価額にどのような影響が及ぶものかお伺いしたいと思います。</p>
事務局	<p>北見市で固定資産税をかけております資産税課に確認したところ、都市計画税等の算定の根拠となります固定資産税の評価額につきましては3年ごとに評価変えを行っており、用途地域につきましては評価の参考としますが、基本的には現地の利用状況により評価していることから直ちに評価額に影響を与えることではないとのことです。</p>
三上会長	<p>よろしいでしょうか。</p>
齋藤委員	<p>はい。</p>
三上会長	<p>他にご意見ございますか。</p>
三上会長	<p>それでは私から一つ質問させていただきます。 部長の方から都市計画マスタープランで多核連携型のまちづくりを進める上で重要な案件とおっしゃっていましたが、用途地域との関連についてご説明お願いいたします。</p>
事務局	<p>都市計画マスタープランにおきましては、都市づくりの方針としまして、多核連携型のコンパクトな都市構造を基本方針としており、各都市機能が適切に配置された拠点を中心とした利便性の高い都市構造に合わせた土地利用を図るとしてあります。拠点形成に向けた用途地域につきましては、中心市街地に商業系の用途地域、幹線道路沿道につきましては沿道業系の用途地域が指定されており、おおむね都市構造の目標に沿ったものになっております。例えば、とん田東町地区については国道側が沿道業系となっており、後背地が住居系となっているため中心商業地付近での業務機能強化を行う変更となるため都市計画マスタープランの目標に沿ったものと考えています。</p> <p>また、今回準工業地域から住居系への変更が多いですが、準工業地域につきましては用途地域の指定当時、住宅と工場などが混在している区域をやむを得ず指定したものが多かったのですが、今回住居系に変更することにつきましては、郊外への立地や商工業の混在を防ぐことで、都市機能の拠点への集約、また住環境の維持・保全が図れることから、都市計画マスタープランの目標に沿ったものになっていると考えております。</p>

三上会長	<p>わかりました。 他に何かありますか。</p>
斎藤委員	<p>都市計画マスタープランの中で今後、実効性を持たせるために立地適正化計画を国の方から補助を受けて検討していくと思うのですが、その際に再度、用途地域の変更等出てくるのかお聞きしたいと思います。</p>
事務局	<p>都市計画マスタープランにおきまして、立地適正化計画の作成に向けた検討を進めていくとしております。立地適正化計画を策定する場合におきましては、住宅地となる居住誘導区域、都市機能を集める都市機能誘導区域というものを設定していくこととなりますが、そういうものを検討していく上では、下地となる用途地域の変更の検討も想定しております。</p>
斎藤委員	<p>わかりました。</p>
三上会長	<p>他に何かありますか。</p>
菊池委員	<p>私からは3つあります。 1つ目は、4ページのひかり野地区①ですが、現在準工業地域から第二種中高層住居専用地域に変わるという事ですが、変わるところが隣接していると準工業地域の土地利用の影響を直接受けると思いますが、緩衝的な用途地域の指定はできないのですか。 2つ目は、7ページのとん田東町地区ですが、現在第二種住居地域を準工業地域に変えるという事ですけど、地権者が将来住居的な地域ではなくて、準工業地域に相応しいような土地利用をするという意思表示があって変更するのですか。 3つ目は、9ページの栄町地区ですが、現在準工業地域から第一種住居地域になると思うのですが、栄町公園の右側の部分について、変更される部分と同じような土地利用の状況と考えられますが、準工業地域のままの理由を教えてください。</p>
事務局	<p>1つ目のひかり野地区についてですが、指定基準の中で準工業地域は第一種低層住居専用地域等と接することを避けるのですが、今回の第二種中高層住居専用地域につきましては、接してはいけないというのではなく、現状に合わせて変えていくものであり、間に違う用途地域を入れることは難しいものと考えています。その上で、既存で隣接している</p>

事務局	<p>第二種中高層住居専用地域といたしました。</p> <p>2つ目のとん田東町地区についてですが、現在使われている用途のまま続けていくと地権者からお話を聞いておりますので、このような変更の予定となっております。</p> <p>3つ目の栄町地区の質問なのですが、変更の案を作るにあたりまして、変更箇所に住まれている町内会長様や業務をされている方や影響を受ける方などに事前に説明をした際に、営業されている方から用途地域を変えられたら困るとお話があったので、そこに関しては今回用途を変えず、今後の経過を見極めつつ対応していきたいと考えております。</p>
三上会長	他に何かありますか。
三浦委員	6ページの東陵公園ですが、現在第二種中高層住居専用地域から第二種住居地域に変える背景を教えてください。
事務局	<p>東陵公園につきまして、現在、体育館や武道館が建っていますが、第二種中高層住居専用地域では、本来建設することのできない規模の建物となっており、建築する際には建築基準法の第48条の許可という手続きを取って建設しているものになっております。東陵公園を今後も運動公園として活用していく中で改修や建て替えなどが出てくると思います。その際に変更を行っていないと全て許可が必要になるので、今回を機に適切な用途地域に変更するというものでございます。</p>
三上会長	他に何かありますか。
三上会長	<p>他に質問が無いようですので、以上をもちまして本日の議題につきましてすべて終了となりました。</p> <p>事務局から他に何かございますか。</p>
事務局	<p>次回の審議会の開催につきましては、現在のところ来年1月以降に予定しております。決まり次第ご連絡を差し上げたいと思いますのでよろしく願いいたします。</p>
三上会長	<p>それでは、以上をもちまして、本日の審議회를終了いたします。</p> <p>[終了]</p>