北 海 道 都 市 計 画 審 議 会

第310回会議（予備審査）　　議事録

と　き　　令和４年（2022年）10月27日（木）
　　13時30分から13時55分まで
ところ　　札幌市中央区北２条西７丁目
　　かでる２・７　７階　710会議室

北海道都市計画審議会

署名委員

東條安匡

吉川隆雅

第310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		
	北海学園大学	教授	岡本浩一		
	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		
	北海道大学大学院	准教授	東條安匡		
関係行政機関	北海道開発局	局長	石塚宗司	開発監理部 開発調整課長	井田泰蔵
	北海道財務局	局長	松重友啓	管財部 管財総括第一課長	工藤聡
	北海道経済産業局	局長	岩永正嗣	産業部 産業振興課長	酒井哲也
	北海道運輸局	局長	岩城宏幸	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	交通部 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 都市計画部長	高久政行
北海道議会議員の代表	自民党・道民会議		吉川隆雅		
	民主・道民連合		中川浩利		
	民主・道民連合		松本将門		

2　事務局職員

職名	氏名
都市計画課課長補佐 （景観・基本計画）	平舘恵
都市計画課課長補佐 (区域計画・施設計画)	田村佳愛
総括主査兼 基本計画係長	酒井渉
専門主任	前川尚志
専門主任	柴田直子
主事	笠島圭将
区域計画係長	安栗大樹
主査（土地利用）	朝野哲夫
主任	田村佳文
施設計画係長	柴田泰孝
主任	大内紘基

北　海　道　都　市　計　画　審　議　会

第310回会議（予備審査）議案

日時：令和４年（2022年）10月27日（木）13時30分から

場所：かでる２・７　７階　710会議室

番号	議　　案　　名	議　　案　　概　　要
1	千歳恵庭圏都市計画区域区分の変更 （千歳市）	保留解除

北海道都市計画審議会第310回（予備審査）　　会議議事録

○都市計画課課長補佐　ただいまから、第310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、司会進行を務めさせていただきます、北海道建設部まちづくり局都市計画課課長補佐の平舘でございます。

本日は、新型コロナ拡大防止のため、それぞれ距離をおいての配席としております。

どうぞ、 御了承願います。

お手元に「議事資料」として、次第、名簿及び配席図をお配りしております。

また、事前に開催案内に合わせて、議案書及び議案資料を送付しております。

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、委任状出席を含め15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。

審議に先立ちまして、新委員を御紹介いたします。

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が、関係行政機関の北海道警察本部長として、９月22日付けで、鈴木信弘委員が新たに就任されました。

本日は所用があり欠席されておりますが、代理の方が出席されております。

次に、「北海道議会議員の代表」の委員として、10月６日付けで、佐藤伸弥委員が新たに就任されました。

本日は、所用により欠席されております。

以上、新委員の御紹介でした。

それでは、有村会長、議事の進行をよろしくお願いします。

○有村会長　みなさん、こんにちは。

本日は、議事にありますとおり、予備審査案件１件のみとなっております。

非常に短い時間で終わるかと思いますが、会議進行のこと、よろしくお願いします。

それでは、議案の審議に入ります前に、議事録の署名委員として、東條委員と吉川委員のお二人にお願いしたいと思いますので、どうぞよろしくお願いいたします。

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。

それでは、審議に入ります。

議案第１号、「千歳恵庭圏都市計画区域区分の変更」に係る案件です。

事務局から説明をお願いします。

○都市計画課　区域計画係長　議案第１号は、千歳恵庭圏都市計画区域における「区域区分の変更」の議案となります。

区域区分の変更については、今年度、初めての議案となりますので、議案を説明する前に「区域区分」、いわゆる「線引」について御説明いたします。

北海道では現在、全道179の市町村のうち、99の市町で都市計画区域を指定しており、都市計画区域の数としては、スクリーンの緑色で示した79の区域となっております。

この79区域のうち、区域区分の定められている「線引き都市計画区域」の概ねの位置を赤丸で示しております。

札幌圏、小樽、千歳恵庭圏、室蘭圏など全道で10区域、27の市町となっております。

区域区分は、都市計画法第７条において、「都市計画区域について、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、必要があるときは、都市計画に、市街化区域と市街化調整区域との区分を定めることができる。」とされております。

市街化区域は、「すでに市街地を形成している区域」及び「おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域」とされています。

市街化調整区域は、「市街化を抑制すべき区域」とされています。

また、都市計画区域に「区域区分」を定めるかどうかの判断は、都道府県が「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」いわゆる「都市計画区域マスタープラン」の中で判断する仕組みとなっております。

区域区分を定める地域は、「無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図る」ために定めております。

こちらは、都市計画区域の中を「市街化区域」と「市街化調整区域」に区分したイメージ図です。

自然や社会的な条件、様々な状況等を勘案し、一体の都市として整備、開発および保全する必要のある区域として指定する「都市計画区域」を青い線、そして、都市計画区域の中で、「市街化区域」と「市街化調整区域」との区分を赤い線で示しています。

どちらも北海道が判断するものとなっております。

続いて、「市街化区域の設定」について、御説明いたします。

「市街化区域の規模」の設定は、「人口」や「世帯数」、「産業活動」などの将来の見通しを踏まえ、目標年次までに、市街地として見込まれる面積を「人口フレーム及び工業

フレーム」として具体の土地に貼り付ける「フレーム方式」を基本としており、定時見直しは、「国勢調査」などを反映させた「都市計画基礎調査」の結果を踏まえ行っております。

直近の定時見直し時期は、令和元年度から令和２年度に行っており、概ね10年毎に行っております。

「区域区分の見直し」は、市街化区域の変更を、「定時の見直し時」行うものと、このほかに、定時見直し時以外で「随時に編入」するものがございます。

この「随時の編入」というのは、将来、人口などが拡大する見通しではあるものの、この定時見直しの時には、都市的土地利用の状況が整っていないような場合があります。

このような場合には、定時見直しの時には、市街化区域への編入を行わずに保留しておき、その後、都市的な土地利用が確実となった段階で「保留を解除」し、市街化区域に編入するものです。

この「保留解除」には、２つのパターンがあり、定時見直し時に、計画的な市街地整備の実施が見込まれ、位置、面積など区域が特定されているものを「特定保留」と呼び、定時見直し時に、区域を特定していないものを「一般保留」と呼んでおります。

特定保留、一般保留どちらにつきましても、都市的土地利用が確実となった段階で、市街化区域に編入することとしております。

なお、今回の議案第１号の千歳恵庭圏は、この「保留解除」の内「一般保留」に該当いたします。

千歳恵庭圏都市計画区域区分の見直しの概要についてお話しいたします。

千歳恵庭圏の区域区分は昭和46年５月に当初決定しております。

現在までに定時見直しを７回行っており、これまでの経緯として、第６回の定時見直しは平成23年の３月に実施しております。

この時に一般保留としていたフレームを随時編入で、平成25年から平成30年までの３回で保留解除して、市街化区域編入を実施しております。

直近の定時見直しである第７回の見直しは、令和３年３月に実施しており、今回の議案第１号は、この時に一般保留としていたフレームの一部を随時編入で保留解除するものです。

以上、「区域区分」の説明でした。

それでは、この「保留解除」の議案第１号について説明いたします。

議案第１号、「千歳恵庭圏都市計画、区域区分の変更、北海道決定」について御説明いたします。

本議案は、都市計画決定にあたり、国土交通大臣の同意が必要なことから、予備審査案件となっております。

スクリーンには、千歳恵庭圏の都市計画総括図を示しております。

千歳市は、スクリーンの左上、北西の札幌、恵庭市方面から南東の千歳方面にＪＲ千歳線、道央自動車道、国道３６号が走り、これに沿うように市街地が形成されております。

今回の変更は、あずさ西地区、北信濃第五地区について、民間開発により住居系土地利用の実施の見通しが明らかになったことから、市街化区域に編入し、都市的な土地利用を図ろうとするものです。

この地区は、ＪＲ千歳駅から北方向に概ね２km程度で、東側、南側はあずさ地区、西側は北陽地区の既成市街地に隣接した地区です。

こちらは当該地区周辺の航空写真です。

赤い線で囲まれた区域が、今回変更箇所のあずさ西地区、北信濃第五地区であり、青い線で囲まれた区域が隣接する、あずさ地区、北陽地区です。

このように、今回変更箇所は、既成市街地に隣接した地区です。

計画上の位置づけですが、都市計画の基本的な方針を定めた「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」、通称「都市計画区域マスタープラン」では、「秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針」を示しております。

この中で、千歳恵庭圏は、「人口、産業規模ともに増加傾向を示しており、都市化の熟度に合わせ、新たな市街地について、環境保全上の観点に十分配慮し、農林業との十分な調整を図りつつ、市街地整備の見通しが確実になった段階で市街化区域への編入を予定することとする。」としており、今回の編入はこれに沿って行うものです。

それでは、今回の編入に至ることとなった人口の状況と、市街地整備の見通しについて説明いたします。

まず、人口の状況です。

スクリーンでは、千歳恵庭圏の人口の推移を示しております。

千歳恵庭圏については、道央圏の中核的都市として空（くう）・陸交通の要衝であり、人口が増加しております。

このため、千歳市内の既存の住宅地では、人口増加への対応が困難な状況となっていることから、今回新たに市街化区域に編入することとしたものです。

次に、市街地整備の見通しについて、位置の選定、開発の確実性、規模の妥当性の観点から説明いたします。

まず、位置について説明いたします。

今回の箇所は、千歳市で策定した千歳市都市計画マスタープランにおいて、必要に応じて新たな住宅地の形成を検討する地域に位置付けられた箇所です。

交通面では、ＪＲ千歳駅から直線距離でおおむね２km程度の位置にあり、今回の編入地区に隣接し中心市街地を通るバス路線があること、また、９線通、道道島松千歳線も近接していることから、利便性の高い地区となっております。

また、あずさ地区、北陽地区の住宅地に隣接していることから、既存の都市施設を有効活用し、一体的かつ効率的な整備が可能であります。

次に、開発の確実性について説明いたします。

本地区は土地区画整理事業および開発行為による開発を予定しており、この開発計画においては、すべての地権者がこの開発計画に同意しており、土地の取得もスムーズに進むと考えられます。

このほかに、この開発計画にあたり、道路や上下水道などの各公共施設管理者との協議が概ね終了している状況です。

このような状況でありますことから、確実に開発が行われるものと考えております。

次に、規模の妥当性について説明いたします。

市街化区域の規模は、国勢調査などを反映させた都市計画基礎調査の結果を踏まえて検討します。

ここでは、予想される将来人口などから、目標年次における市街化区域人口、いわゆる人口フレームや、適正な人口密度から市街地規模を算定することとしております。

千歳恵庭圏では、令和２年度に実施した区域区分の「定時見直し」において、目標年次の令和７年度の人口を推計しております。

令和２年度時点では、増加する人口の一部については、市街化の見通しが明らかになった段階で市街化区域に編入する、1,431人を一般保留としておりました。

そのうち、今回、民間開発により住居系土地利用の実施の見通しが確実となったことから、保留していた670人をこの地区に配置することとしました。

一方、今回の市街化区域編入の16.7haのうち、道路、緑地、公園、調整池、公共施設用地を除いた7.0haが、住居の用地となります。

この7.0haに、670人を配置することから、人口密度は１haあたり95人となります。

なお、国が示している都市計画運用指針では、一般的な地域にあたっては１haあたり80人以上が目標となっております。

今回編入する16.7haは、将来の増加する人口に基づく推計面積の範囲内であるため、妥当な規模と考えております。

以上の観点から検討を行った結果、当該区域を市街化区域に編入し、都市的な土地利用を図るものです。

こちらは、開発計画の概要です。

このうち、道路、緑地、公園、調整池、公共施設用地を除いた黄色およびグレー部分が宅地となっています。

今回の変更により、千歳恵庭圏の市街化区域の面積は16.7ha拡大し、5,095haとなります。

また、計画人口は変わりませんが、この内数の保留人口が1,431人から761人になります。

なお、本案件とあわせ、関連する都市計画として、用途地域、地区計画、道路、公園、下水道がございます。

このうち、都市計画道路の一路線の変更については、北海道の決定となります。

このほかの都市計画は、千歳市の決定となり、千歳市において手続きが進められております。

議案第１号の説明は、以上でございます。

○有村会長　ありがとうございました。

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、皆様、御意見、御質問ございませんでしょうか。

○菅澤委員　この件に異議があるというわけではないですが、保留人口というものの考え方がわからないので、補足説明をいただきたいです。

どこかの時点で、千歳市は、1,400人設定している中の範囲だから大丈夫、という説明のようですが、そもそも保留人口がどういった数字で、どういう経緯で定められているのか、補足説明をお願いします。

○都市計画課　区域計画係長　保留人口のことですが、区域区分の決定というのが、当初、昭和46年５月に決定してから、見直しを行っておりまして、第７回の見直しを令和３年３月に決定しているところですが、そのときに、将来の目標とする年度の計画人口を出しています。

そのときに、市街化区域に編入する準備が整っていればいいのですが、その区域が、定まっていない、その時点では、開発の確実性が整っておらず、人口の目標値だけ決まっているときに、保留人口として、今回でいえば1,431人保留しておいて、区域の場所が確定し、確実となった時点で、随時編入という形で編入します。

今回は、随時編入と呼ばれているもので、保留していたものを、解除することになります。

○菅澤委員　ありがとうございます。

その人口の予想は、予想どおりいっていると考えてよいのでしょうか。

○都市計画課　区域計画係長　国勢調査による実績と、平成30年に国立社会保障・人口問題研究所で推計している推計値があるのですが、令和２年では、実績が推計値を上回っています。

令和２年決定の定時見直しでは、基準年を平成２７年で計算していますが、その時に、推計した令和２年度の数値よりも、実際は上回っており、推計よりも伸びている状態になっています。

○菅澤委員　ありがとうございました。よく、わかりました。

○有村会長　他に、御質問、御意見等ございませんでしょうか。

○岡本委員　岡本です。

丁寧な説明ありがとうございます。

教えてほしいだけなのですが、670人を７haで割って、との説明が最後のほうにあったと思うのですが、国の指針では80人/haとのことで、これ以上の人口を、80人を超える密度を実現する方向になっているので、よろしいのではないか、との判断につながっていきます、という説明だったと思うのですけれど、実際には、何世帯ぐらいになる形で、何区画の住宅供給になるのでしょうか。

現在の千歳市の平均世帯構成人員で670人を割ると、何世帯ぐらいになって、何軒が、最低限として供給されるイメージになるのか、伺います。

○都市計画課　区域計画係長　計画では、１世帯あたり2.3人を今回、計算として使用しています。

286区画、286世帯を、今回、区域編入で想定しています。

○岡本委員　７haを286区画ということは、かなり潤沢な㎡数ですね。

１区画当たり250㎡、75坪ぐらいということは、結構、豊かな敷地での供給を目指しているということですね。

わかりました。ありがとうございました。

○都市計画課　区域計画係長　補足ですが、今回、区域編入と同時に、千歳市のほうで、地区計画を定めるのですが、地区計画の中で建築物の敷地面積の最低限度として、200㎡を定めているので、大きめの設定にしていると思います。

○岡本委員　はい、わかりました。

○有村会長　ありがとうございます。

他に、御質問ございませんでしょうか。

よろしいでしょうか。

それでは、御意見等ないようですので、以上で、本日予定していた議事は、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、御協力いただきまして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。

○都市計画課課長補佐　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２月上旬を予定しておりますので、よろしくお願いいたします。

以上を持ちまして、第310回北海道都市計画審議会を終了します。

本日は、ありがとうございました。