令和３年第２回函館市都市計画審議会　議事録

○　**開催日時**　：　令和３年８月５日（木）　　１４：００～１４：３７

○　**開催場所**　：　函館市役所　８階大会議室

○　**出 席 者**

委　　員　：　１３名

函 館 市　：　１５名

○　**傍聴者**

報道関係者　０名

一般傍聴者　０名

次　　第

１　開　　会

⑴　傍聴者へ注意事項告知等

⑵　審議会成立の要件の確認

⑶　委員の紹介

⑷　議事録作成の告知

⑸　議事録署名人の指名

２　議　　事

⑴　都市計画の案の作成にあたっての審議

議案１　函館圏都市計画区域区分の変更（北海道決定）
（末広地区）

議案２　函館圏都市計画臨港地区の変更（北海道決定）
（末広地区）

議案３　函館圏都市計画用途地域の変更（函館市決定）
（末広地区）

議案４　函館圏都市計画防火地域および準防火地域の変更（函館市決定）
（末広地区）

議案５　函館圏都市計画下水道の変更（函館市決定）
（末広地区）

⑵　都市計画の変更にあたっての審議

議案６　函館圏都市計画第一種市街地再開発事業の変更（函館市決定）
（函館駅前東地区）

議案７　函館圏都市計画高度利用地区の変更（函館市決定）
（函館駅前東地区）

３　そ　の　他

都市計画変更に係る報告

４　閉　　会

（都市計画課長）

お待たせいたしました。時間が過ぎておりますので，これから審議会の方をはじめさせていただきたいと思います。

まず，事務局からご連絡させていただきます。

新型コロナウイルス感染対策として，室内の換気やマイクの消毒などを行ってまいりますが，皆様方におかれましても会議中のマスクの着用や会議時間の短縮等にご協力をよろしくお願いいたします。

それでは佐々木会長よろしくお願いします。

…… 1　開　　会 ……

…… (1) 傍聴者へ注意事項告知等 ……

（会長）

それでは，定刻となりましたので，始めたいと思います。

本審議会におきましては，「函館市都市計画審議会の公開に係る要領」によって，写真，ビデオ等の撮影，録音などは禁止となっております。

このことにつきましては，会場の入口に掲示し，周知をしているところでございます。

つきましては，会議に入る前に，写真，ビデオ等の撮影の時間を設け，これを許可したいと思いますが，委員の皆様，よろしいでしょうか。

（委　　員）

［異議なし］

（会長）

では，報道関係者，傍聴者に撮影時間を設けたいと思いますが，本日はいないようなので，こちらで撮影の時間終了したいと思います。

これ以降は，写真，ビデオ等の撮影，加えて録音についても禁止となりますので，よろしくお願いいたします。

…… (2) 審議会成立要件の確認 ……

（会長）

次に審議会成立の要件を確認したいと思います。

本日は，委員１５名のうち１３名に出席をいただいておりますので，委員の半数以上の出席の要件を満たし，本審議会が成立してございます。

それでは，令和３年第２回函館市都市計画審議会を開会いたします。

…… (3) 新委員の紹介 ……

（会長）

会議に入ります前に，このたび委員に交代がありましたので，交代のあった委員について，事務局から紹介してもらいます。

（都市計画課長）

「新委員の紹介」

…… (4) 議事録作成の告知 ……

（会長）

つぎに，本審議会の議事録の作成について告知いたします。

本審議会におきましては，議論の内容が明確となるよう，逐語で作成しております。

議事録の作成方法につきましては，事務局で案を作成し，私を含む委員３名により会議内容と相違ないことの確認を行い，署名・捺印をもって完成としております。

また，完成した議事録については，発言者の氏名を表示せず，「委員Ａ，委員Ｂ，委員Ｃ」と書き換えたものを，函館市のホームページで公開しております。

…… (5) 議事録署名人の指名 ……

（会長）

それでは，本日の議事録署名人を決めたいと思います。

本日は委員Ａと委員Ｂにお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。

（委員Ａ・委員Ｂ）

［はい］

…… **２　議　　事** ……

…… **都市計画の案の作成および変更にあたっての審議** ……

（会長）

それでは，議事に入ることといたします。

本日の議案は，令和３年７月１３日付けで，函館市長から，当審議会に付議があった，議案７件でございます。

議案１から５までは，これから函館市が都市計画の案を作成するにあたって，当審議会の意見を聴くべく，審議を求められているものです。

これらのうち，議案１と２につきましては，北海道が決定する案件でございます。

これらの案件につきましては，函館市が，北海道が定めることとなっている都市計画の案の内容となるべき事項を北海道に対し申し出るにあたって，当審議会の意見を聴取するため，審議が求められているものでございます。

議案３と４および５につきましては，函館市が定めることとなっている案件でありまして，議案１と２の北海道決定案件と相互に関係するものであることから，本審議の前にあらかじめ，今回，議案１と２と同時に予備審議が求められているものでございます。

また，議案６と７につきましては，函館市が都市計画を定める案件ですが，

都市計画法第２１条第２項において準用する同法第１９条第１項の規定に基づき，都市計画を変更することについて本審議会の議決を求められているものでございます。

議案の進め方についてですが，議案１から５につきましては，相互に関係することでございますので，事務局から一括して説明してもらい，委員の皆様のご意見やご質問をお伺いすることといたします。

また，議案６・７につきましても，相互に関係することでございますので，事務局から一括して説明してもらい，委員の皆様のご意見やご質問をお伺いすることとします。

それでは，説明の方をお願いします。

（都市計画課長）

では，議案の説明をさせていただきますが，説明の前に，本案件に関連する部局の職員が出席しておりますので，職員を紹介させていただきます。

港湾空港部管理課長の中村でございます。

企業局上下水道部管路整備室計画･管路担当課長の丹内でございます。

それでは議案１の区域区分の変更，議案２の臨港地区の変更，議案３の用途地域の変更，議案４の防火および準防火地域の変更，議案５の下水道の変更について一括で説明をさせていただきます。

詳細につきまして，都市計画課金丸よりご説明申し上げます。

（都市計画課主査）

都市計画課金丸です。よろしくお願いいたします。

着席にて説明させていただきます。

議案の１ページから５ページまで一括して説明いたします。

議案の１と２は北海道決定の案件，議案３から５につきましては，函館市決定の案件となっております。

議案の説明に入る前に，ご審議いただく末広地区の函館港港湾計画における位置付けと都市計画の関係について，簡単に説明いたします。

ご審議いただく場所につきましては，当市を代表する観光地のひとつ，赤

れんが倉庫群の臨港道路をはさんだ向かい側に位置し，多くの市民や観光客が季節を問わず訪れている場所となっております。

平成２９年度から令和２年度まで函館市港湾空港部施工による公有水面埋立事業により，護岸と広場整備が完成し，令和３年３月末に国からしゅん功認可され，４月から緑地として供用開始しております。

今回は，公有水面埋立により約０．１ヘクタールの新たな土地が生じたことに伴い，関連する都市計画変更が必要となったものでございます。

スクリーンの図は，港湾法に基づき決定された函館港港湾計画書に添付されている港湾計画図での末広地区をお示ししております。

函館港港湾計画書で末広地区周辺は，函館湾発祥の地として歴史的建造物が数多く散在しており，水際線前面の石積み護岸と併せて景観の優れた地区として市民や観光客に親しまれていることから，当該地区の整備には石積み護岸の再生復元により周辺の景観と調和のとれた休息の場を確保することと位置づけられております。

末広地区は全体で０．４ヘクタールの緑地を計画されていますが，今回の整備では，約０．１ヘクタールの公有水面を埋立し，護岸および広場を築造して，緑で着色しております０．３ヘクタールの緑地を整備したものとなります。

護岸と広場の整備が完成し，緑地としての施設が完成した写真でございます。市民や観光客の憩いの場である緑地として共用を開始しております。

次に，当該埋立地の市街化区域への編入の必要性でございますが，港湾管理者である函館市が適切に管理運営するためには港湾施設としての位置づけが必要となります。

港湾施設とは港湾法で臨港地区内に存在する施設と規定されているため，臨港地区への指定が必要であり，そのため市街化区域への編入も必要となってくるものでございます。

ここまでが，函館港港湾計画と今回の都市計画変更の関係についてご説明いたしました。

では議案の説明に入りたいと思います。

議案の１ページをお開きください。

議案１函館圏都市計画区域区分の変更でございます。

１　変更概要の⑴市街化区域および市街化調整区域に編入する地区でございますが，末広町の一部であり，函館港港湾計画に港湾施設としての緑地と位置づけられている地区でございます。

⑵市街化区域に編入する面積は０．１ヘクタールでございまして，本市における市街化区域の総面積４，７８７ヘクタールは，四捨五入の関係で変更はございません。

スクリーンをご覧ください。

左の図は議案の５ページと同じ区域図を示しておりますが，赤線で囲んだ箇所が編入区域となっております。

また，区域図の真ん中あたりにある水色の線で囲った部分は，もともとあった港湾施設が，今回の護岸整備により撤去されたため，市街化調整区域に編入する箇所でございます。

ここについての面積は２１平方メートルと微少のため，０．０ヘクタールと記載しております。

議案の１ページにお戻りください。

次に２の変更理由でございますが，先ほどもご説明いたしましたとおり，緑地として計画的な土地利用を図るため，市街化区域に編入するものでございます。

以上が議案１でございます。

議案２以降は区域区分変更以外の都市計画の変更でございます。

隣接する港湾施設用地と同様に都市計画を定めようとするものでございます。

１ページの議案２臨港地区の変更，２ページの議案３用途地域の変更，議案４防火地域および準防火地域の変更，３ページの議案５下水道の変更について説明いたします。

議案２の臨港地区の変更につきましては，市街化区域編入を行う箇所を函館港の港湾機能の増進と安全かつ効率的な管理運営を図るため，臨港地区として指定しようとるすものであります。

次に，２ページの議案３用途地域の変更でございますが，港湾施設として

利便性の向上および周辺土地利用との整合性，一体性を図るため隣接地と同一の商業地域を指定しようとするものであります。

続いて議案４防火地域および準防火地域の変更につきましては，商業地域に指定される当該地区において，市街地における火災の危険を防除すべき地域として，指定基準により準防火地域を指定しようとするものであります。

３ページの議案５下水道の変更についても，市街化区域に編入される区域について，公共下水道の整備による公共用水域の水質保全を図るため，下水道の排水区域を指定しようとするものでございます。

指定面積は，議案２から議案５まで，市街化区域編入面積と同一の０．１ヘクタールでございまして，臨港地区は変更前変更後変わらず２６４ヘクタール，準防火地域も変更前後変わらず５１８ヘクタール，下水道排水区域も変更前後変わらず４，７８７ヘクタールとなっております。

同時に市街化調整区域に編入する箇所は，議案２～５についての都市計画は廃止いたします。

面積は，先ほども申し上げましたが微少であり，議案には０．０ヘクタールと記載しております。

最後となりますが，今後の都市計画変更スケジュールについてご説明いたします。

先日６月８日函館市議会において，地方自治法に基づき，新たに生じた土地の確認および町の区域の変更について議決されましたことから，当該区域につきましては，陸域と告示され，函館市末広町の一部の土地となったところでございます。

本日の審議で議決いただけましたら，北海道決定であります区域区分および臨港地区の変更については，函館市から北海道に対して都市計画の案の申し出を行います。

次に，都市計画法に基づき２週間の縦覧を行った後，来年２月に区域区分と臨港地区の変更について北海道都市計画審議会の議決を経て，同じ２月に用途地域，準防火地域，下水道の変更について当審議会の議決をいただき３月に都市計画変更が決定される見込みとなってございます。

以上，議案１から議案５の変更について説明させていただきました。

ご審議のほど，よろしくお願いいたします。

（会長）

ただ今，事務局から，公有水面埋立がしゅん功した末広地区について，市街化区域および市街化調整区域に編入し，臨港地区，用途地域，準防火地域，下水道の排水区域の指定および廃止を併せて行うとの説明がございました。

これらについて，ご質問やご意見はございませんでしょうか。

（委　　員）

［異議なし］

（会長）

よろしいでしょうか。

それでは，議案１から５については，当審議会としては，特に意見はなし，ということでよろしいでしょうか。

（委　　員）

［異議なし］

（会長）

それでは，議案１から５につきましては，意見がない旨，市長へ回答することといたします。

（会長）

次に議案６・７の説明をお願いいたします。

（都市計画課長）

説明に入る前に，案件に関連する部局の職員を紹介いたします。

都市建設部建築行政課長の堀部でございます。

それでは，議案６の市街地再開発事業の変更および議案７の高度利用地区の変更について説明させていただきます。

詳細につきましては，建築行政課長谷部より一括してご説明申し上げます。

（建築行政課主査）

議案６および議案７の内容につきまして説明させていただきます，都市建設部建築行政課の長谷部と申します。

座ってご説明させていただきます。

議案の６ページをお開き願います。

議案６函館圏都市計画第一種市街地再開発事業の変更に関する，都市計画の議案の内容につきまして，ご説明させていただきます。

今回の議案でございますが，ＪＲ函館駅前のもと棒二森屋の本館とアネックス館の街区におきまして，土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため，昨年の９月でございますが，函館駅前東地区第一種市街地再開発事業の都市計画決定を行ったところでございますが，交通渋滞の緩和と歩車接触機会の低減を図り，より安全で良好な都市環境を形成するため，本地区の隣接地の一部を施行区域に加える変更を行おうとするものでございます。

議案の８ページをお開き願います。

２の変更理由と，３の施行区域の変更説明図でございます。

函館駅前東地区市街地再開発事業につきましては，令和２年９月でございますが，函館圏都市計画第一種市街地再開発事業の決定を行いまして，その具体化を進めるために，同年９月でございますが，準備組合におきまして，再開発ビルの床を取得する予定者等を選定し，基本設計等の事業計画に着手してきたところでございますが，昨今の変化を踏まえますと，以前にも増して自動車を用いた施設建築物へのアクセスが増加するものと見込まれることから，本地区の南西側に隣接する敷地を施行区域に加えることによりまして，

交通渋滞の緩和と歩車接触機会の低減が図られたより安全で良好な都市環境を形成されるよう，変更を行うものでございます。

８ページ下の，３の施行区域の説明図の方をご覧ください。

黒い太線で囲っている部分が，現在決定している施行区域でございまして，施行区域の面積は約１．０ヘクタールとなってございます。

赤色の線で囲っている部分が，今回，施行区域に編入しようとする部分でございまして，現在，ホテルとして利用されている敷地でございます。

南西側のその敷地を施行区域に加えることによりまして，国道２７９号の海峡通側から入場した自動車が，交通量の少ない市道若松１３号線に出場できる車両動線を敷地内に確保することで，交通渋滞の緩和と歩車接触機会の低減が図られた，より安全で良好な都市環境を形成されるよう，変更を行おうとするものでございます。

なお，隣接地を編入することによりまして，区域の面積でございますが，約３１７平方メートル増加となりますが，この計画書に記載する区域面積約１．０ヘクタールに変更はございません。

続きまして，議案の９ページの方をお開き願います。

都市計画に記載する計画書の新旧対照表でございます。

隣接地の一部を施行区域に編入することによりまして，施行区域に含んでおります道路の市道若松１３号線の延長が約６０メートルから約８０メートルに変更となります。

また，建築敷地面積につきましては，隣接地を編入することにより，約６，５００平方メートルから約６，７００平方メートルに変更となります。

それ以外につきましては，変更はございません。

議案の１０ページの方をお開き願います。

市街地再開発事業の計画図および施設配置図でございまして，道路の配置状況とその規模のほか，建築物の壁面の位置の制限を受ける区域と，建築を予定している施設建築物の配置を表記したものとなってございます。

続きまして，議案の１１ページの方をお開き願います。

議案７の函館圏都市計画高度利用地区の変更でございます。

議案６の函館駅前東地区第一種市街地再開発事業におきまして，隣接地の

一部を施行区域に加える変更が行われることから，当該施行区域全体を通じた適正な土地利用が図られるよう，高度利用地区も併せて変更するものでございます。

議案の１３ページをお開き願います。

ページ中段の３の施行区域の変更説明図でございますが，高度利用地区の区域につきましては，市街地再開発事業の施行区域と同様の区域となっていることから，高度利用地区につきましても，隣接地の編入によりまして，地区の面積が約３１７平方メートル増加となりますが，計画書に記載する地区面積約１．０ヘクタールには変更ございません。

また，当該地区におけます制限内容につきましても，変更はないところでございます。

最後でございますが，議案６および議案７の都市計画の変更に係る，これまでの経過と今後のスケジュールでございますが，今年の４月に，関係地権者等に対しまして，個別説明を行い，その後，北海道との事前協議を５月２０日に終え，先月の７月１２日から２６日までの２週間，都市計画法に基づく計画案の縦覧を実施しましたが，縦覧者はなく，いずれも意見書の提出等もございませんでした。

今後のスケジュールでございますが，本審議会におきまして，ご審議いただいた後，北海道との法定協議を経まして，８月中旬にそれぞれ変更の告示を行いたいと考えているところでございます。

以上，議案６および議案７の内容につきまして，ご説明させていただきました。

ご審議の程よろしくお願いいたします。

（会長）

ただ今，市から，第一種市街地再開発事業の変更および高度利用地区の変更について説明がありました。

これらについて，ご質問やご意見はございませんでしょうか。

（委員Ｃ）

よろしいでしょうか。

２点ほどありますので，１点ずつお伺いしたいと思います。

まず，これで説明させていただいてもよろしいでしょうか。

この図の方の車路というのが書いてあるんですが，たしか，この車路のあたりにホテルの入口があるので，このような形にしたということを，以前伺いましたが，ここにホテルの入口が出来るというのは，それは決定事項なんでしょうか。

これが一点目です。

いかがでしょうか。

（建築行政課主査）

ホテルの１階の車路につきましては，今，スクリーンの方に映しますが，こちらイメージパースでございまして，これはそのＪＲ函館駅の前からみたイメージパースでございます。

手前側にホテルと奥側にマンションとなっておりまして，このホテル棟の１階側の「イン」というところに書いてありますところが，自動車の出入口となっておりまして，ここから自動車が入りまして，そのホテルの１階を抜けて交通量の少ない裏側の市道若松１３号線へ抜ける計画と今，なっております。

（委員Ｃ）

わかりました。

２点目なんですが，そうすると，例えば，そこから入る「イン」と書いてある所にですね，車がどんどん並んでしまうと，その前の電車道路が，ちょうど電停にもなっているので１車線となっているんですね。その場合，ちょっと，例えば，まったく車が通行出来なくなってしまうので，電停を移動するとか，そういう案とかそういうのはあるのでしょうか。

これが２点目です。

（建築行政課主査）

こちらの方につきましても，警察と道路管理者であります国道の方と協議をしておりまして，ここのホテルの方から入れるのは，タクシーだとか自動車を入れる計画なんですけども，その際におきましても，ホテルのスタッフがですね，外に出てきて交通誘導するということで，そういうソフト面で対応していきたいということで，警察の方とも協議をしているところでございます。

（委員Ｃ）

特に，電停を移動するとか，そういった案はまだ出ていないのですか。

（建築行政課主査）

今のところは，電停の移動だとか国道の拡幅というのは考えていないところでございます。

（委員Ｃ）

誘導等で対応ということですか。

（建築行政課主査）

はい，そうです。

（委員Ｃ）

わかりました，ありがとうございます。

（会長）

そのほか，いかがでしょうか。

（委員Ｄ）

私も，今のご意見と同じような心配を少ししていたんですが，特に新設の建築物というか，開発をして新たにこうした事業を行うその箇所にしては，

今の説明だとホテル側のそのスタッフと言いますか，そういった方が，場合によっては誘導するというようなお話でしたけれども，その人的なそういった誘導に頼らなければならないその施設を，新たにその新規に立地をするという，そのこと自体がどうなのか，これちなみに大店立地法の規制はかかる建築物になるんですよね。

（建築行政課主査）

この再開発ビル前提としまして，商業だとかの店舗の入居もありますので，大店立地法の制限がかかる建築物となってございます。

（委員Ｄ）

だとするならば，特に車の出入りに関わる渋滞をどう緩和していくのか，あるいは起こさせないのかというあらかじめに計画といいますか，そうなった場合にスタッフが出てきて誘導するというのではなくて，車路といいますか，その導入口や出口の関係をしっかり整理をして事業を行うべきだというふうに思うのですけれども，その辺のところは何かお考えがあるのでしょうか。

（建築行政課主査）

再開発ビルにつきましては，そのマンションの方とあと商業施設，こういったものの駐車場につきましては，今現在の旧棒二パーキングを利用する計画なんですけれども。

その店舗に来られる皆様につきましては，旧棒二パーキングにすぐ行く計画になると思いますが，このホテルを利用する，ホテルへの来る自動車のアクセスということで，一日数台だと思いますけれども。

基本的にこの，こちらの電車道路側からの出入りということで事業者の方として考えていきたいということでは，受けているところでございます。

（委員Ｄ）

とりあえず，今の時点ではわかりました。

それで，直接これに関わりませんけれども，関連はするのであらかじめお伺いしておきたいと思うのですが，旧棒二パーキングは施設に付随する駐車場として使われるということになると思うのですが，高砂通を五稜郭方面から来た際に，出入口，右折をして出入りはしない，たしかそうなっていたと思うんですが，それで結局皆さん，今の市道若松１３号線から棒二パーキングに入られていくということになっていたと思うんですよね。

そうすると，この電車通とそれからこの１３号線と結構やっぱり交通量が増えてくるというふうに思うんですけれども，その辺のところ，やっぱりそういった危険性やあるいは渋滞ですとかそういったものを緩和するといったような考えを前提にして計画を作っていかなければならないというふうに思うのですけれども，その辺のとこについては何かお考えあるのでしょうか。

（建築行政課主査）

こちらの方につきましては，今年の１月からですけれども，準備組合の方におきまして，ここの駅前周辺の交通量調査もしておりまして，この再開発ビルが出来ることによりまして，どの程度利用者が増えて，どういった方向からこの再開発ビルの方に来るのかというものも全部調査，予測をしまして，それでこの旧棒二パーキングの中で収まるかどうかという部分も全部検討してきておりまして，今の駅前大門地区につきましては，一方通行だとか右折禁止というものも多数あるんですけれども，その辺につきましても，今後警察の方とも協議していきながら対応していきたいということでは考えているところでございます。

（委員Ｄ）

はい，今日はわかりました。

（会長）

そのほか，いかがでしょうか。

よろしいでしょうか。

それでは，議案６・７については，当審議会として，付議された議案のとおり可決するということでよろしいでしょうか。

（委　　員）

［異議なし］

（会長）

ありがとうございます。

それでは，議案６函館圏都市計画第一種市街地再開発事業の変更，議案７函館圏都市計画高度利用地区の変更につきましては，付議された議案のとおり可決した旨を，市長に通知することといたします。

これをもちまして，本日の議案の審議を終了いたしました。

……　**３　その他**　……

（会長）

続きまして，会議次第の３番目の「その他」に入ることといたします。

内容につきましては，都市計画変更に係る報告となっております。

それでは，お願いいたします。

（都市計画課長）

それでは報告させていただきます。

本審議会において，本年，５月１７日にご審議いただきました都市計画道路沿線１号通他２路線の変更につきまして，関連する案件としまして，昨年１１月に書面によりご審議いただき，北海道へ変更案の申し入れをしておりました，都市計画道路放射１号線の変更が，７月２９日に開催されました北海道都市計画審議会におきまして可決されましたことから，明日，８月６日

付けで決定し同日付けで北海道および函館市におきまして告示を行う予定となっております。

報告は以上でございます。

なお，次回の開催は来年２月頃を予定しておりますのでよろしくお願いいたします。

…… ４　閉　　会 ……

（会長）

それでは，これをもちまして，令和３年第２回函館市都市計画審議会を閉会いたします。