

令和5年第2回函館市都市計画審議会 議事録

- **開催日時** : 令和5年8月18日(金) 10:00～10:25

- **開催場所** : 函館市役所 8階大会議室

- **出席者**
 - 委員 : 11名
 - 函館市 : 11名

- **傍聴者**
 - 報道関係者 : 3名
 - 一般傍聴者 : 0名

次 第

1 開 会

- (1) 傍聴者へ注意事項告知等
- (2) 審議会成立の要件の確認
- (3) 新委員の紹介
- (4) 議事録作成の告知
- (5) 議事録署名人の指名

2 議 事

諮問事項

- 議案 1 市街化調整区域の建蔽率・容積率等の変更（案）について

3 そ の 他

「函館市都市計画マスタープラン」の見直しについて

4 閉 会

..... 1 開 会

..... (1) 傍聴者へ注意事項告知等

(会長)

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、これら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、報道関係者の皆様のなかで、写真、ビデオ等の撮影をしたい方がいらっしゃいましたら、今から、若干、時間をとりますので、その間に撮影をしてくださるよう、お願いいたします。

よろしいでしょうか。撮影の時間は以上で終了します。

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) 審議会成立の要件の確認

(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14名のうち11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5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)

都市建設部都市計画課長の小畑でございます。

このたび、委員5名の交代がありましたので、名簿の順に従いまして、新たな委員の方々をご紹介します。

[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。

[会長が議事録署名人を指名]

..... 2 議 事

..... 諮問事項

(会長)

それでは、議事に入ることといたします。

本日の議事は、令和5年8月1日付けで、函館市長から、当審議会に諮問があった、議案1件でございます。

議案1は、特定行政庁である函館市が、市街化調整区域の建蔽率・容積率などの数値を見直して定めるにあたり、その案の内容について、当審議会へ諮問を行ったものでございます。

議事の進め方ですが、まず、事務局から議案の内容を説明してもらい、つぎに、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。

それでは、議案1の説明について、市からお願いします。

(都市計画課長)

はい、それでは、議案の説明をさせていただきますが、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課長の溝江でございます。

同じく、都市建設部都市整備課課長の大安でございます。

それでは、議案1市街化調整区域の建蔽率・容積率等の変更(案)について説明させていただきます。

詳細につきましては、建築行政課平田より説明いたします。

(建築行政課主査)

建築行政課の平田と申します。座って説明させていただきます。よろしく申し上げます。

議案の1ページをお開き願います。

議案1市街化調整区域における建蔽率・容積率等の変更に関する内容につきまして、経過と概要についてでございますが、都市計画区域のうち、用途地域の指定のない地域、函館市では市街化調整区域になりますが、この市街化調整区域において一律に建蔽率70%、容積率400%が定められておりましたが、平成12年の建築基準法の改正により、特定行政庁たる函館市長が土地利用の状況を考慮し、当該区域を区分し、都市計画審議会の議を経て定めることとされたことから、函館市においては、平成16年4月1日に、この改正に伴い、建蔽率・容積率の見直しを行ったところです。

この見直しにおきましては、市街化調整区域の自然環境等を維持・保全するため、低密度で低容積な数値として、市街化調整区域内の一部に存在する50戸連たん地域において要綱に定めて指導してきた建蔽率50%、容積率100%として指定することを原則としつつ、50戸連たん地域にあって住宅と業務系施設等が調和した居住環境を形成する地区や流通業務系施設等の立地を許容する幹線道

路沿道地域については、業務の利便の増進に配慮して、建蔽率60%、容積率200%を指定することとし、併せて指定される建蔽率・容積率および地区の特性に応じた道路斜線・隣地斜線を指定したところでは、

道路斜線制限と隣地斜線制限につきましては、こちらのスクリーンをご覧ください。

道路斜線制限と隣地斜線制限の概略図になります。

道路斜線制限とは、道路境界から敷地までの距離に応じた一定勾配での高さの制限となります。

隣地斜線制限とは隣地境界から敷地までの距離に応じた一定勾配での高さの制限となります。

3ページをお開きください。

これが市街化調整区域における建蔽率・容積率等の指定現況図となります。

緑色が建蔽50%、容積100%、道路斜線1.25勾配、橙色が建蔽60%、容積200%、道路斜線1.25勾配、黄色が建蔽60%、容積200%、道路斜線1.5勾配となっております。

隣地斜線についてはすべて20m+1.25勾配となっております。

今回の変更する部分につきましては、図面の右側でございます、15番 空港通・空港ターミナル通沿道地区となります。

4ページをお開きください。

空港通・空港ターミナル通沿道地区の区域拡大図になります。左側が現在の区域となりまして、右側が変更案となります。

赤枠で囲まれた部分が変更箇所となり、おおよその面積は5.4ヘクタールとなります。

空港通・空港ターミナル通沿道地区については、函館空港に通じる幹線道路沿道の地域であり、運送業関連施設やガソリンスタンド、

レンタカー関連施設などの立地を許容する地区として建蔽率60%、容積率200%およびこれに応じた道路斜線・隣地斜線を指定してきたところですが、近年、函館新外環状道路の空港インター開通に伴う空港通沿道の整備などにより、新たな沿道業務用地が生じていることから、これらの用地を当該沿道地区に含む形に区域を拡大変更しようと考えております。

最後にスクリーンをまたご覧いただきたいのですが、これが今の現在の土地の状況になります。

これが新外環状線からの写真となります。

続きまして空港通からの写真となります。

以上議案1について説明させていただきました。

審議の程よろしく申し上げます。

(会長)

ただ今、市から、市街化調整区域の建蔽率・容積率等の変更(案)について説明がありました。

この件について、ご質問やご意見はございませんでしょうか。

はい、それじゃ、質問お願いいたします。

(委員A)

今回、建蔽率・容積率の見直しをされる区域については、空港通、新外環状通の開通に伴ってですね。業務用としての活用が図れる地域だろうというふうに、思われるところですが、それ自体はそうだというふうに理解をしておりますけれども、そのことと、立地適正化計画のですね、整合性というのか、これまで立地適正化計画で地区のそれぞれの活用方法というか、そういったようなことが言われておりましたけれども、その辺の整合性についての考え方というのはどうなっているのか、お聞かせいただきたいと思います。

(会長)

はい、よろしく申し上げます。

(都市整備課長)

都市整備課長の大安です。函館市立地適正化計画との整合性というお尋ねでございますけれども、市街化調整区域の環境形成に関する基本方針につきましてははですね、令和2年の見直しの際に函館市立地適正化計画と整合を図ることというふうにしております。

この変更ではですね、市街化調整区域における都市的土地利用について、都市機能の無秩序な拡散の防止や、都市の既存ストックの有効活用に繋がる一方で、生活インフラの維持管理費が増大に繋がらないものに限って、適切な土地利用を誘導していくこととしたものでございます。

以上でございます。

(会長)

いかがでしょうか。

はい。

(委員A)

立適の考え方というのはそういうことでわかりますが、立地適正化計画を都市計画審議会で議論させていただきましたけれども、産業道路から南側に都市機能誘導区域という設定をして、コンパクトシティーを目指していくと、こういうようなことでしたけれども、そのこととの整合性というか、それが今の答えで、なるほどというふうにちょっと思えなかったのですけれども、その辺のところをもう一度ちょっと説明いただければと思います。

(会長)

はい、お願いします。

(都市整備課長)

都市整備課の大安と申します。令和2年の変更は函館圏都市計画区域の整備、開発および保全の方針を令和2年に変更しております。その中でですね、市街化調整区域における都市的土地利用についてはコンパクトなまち作りと整合するよう、都市機能の無秩序な拡散等を抑制し、適切な土地利用の誘導を図るということになっておりまして、石川新道や外環状線、空港ターミナル通の沿道、空港通のうち、整備済みである区間の沿道については、交通利便性の高さを生かしつつ、周辺環境と調和した流通業務施設や沿道サービス系施設の立地について個別に妥当性等を判断し、計画的かつ適切な土地利用を図るということにしてしております。このたびの変更につきましてもですね、新外環状道路の開通に伴いまして、沿道区域の拡大を図るということとしたところであります。

以上でございます。

(会長)

いかがでしょうか。

よろしいですか。

(委員 A)

はい。

(会長)

それでは、その他ご意見ご質問等ございましたら、よろしく願いします。

はい。

(委員B)

はい、委員Bといたします。この地域の住民の方たちはこの建蔽率・容積率を上げることに對しては、賛成してるのかというか、どのような、何か意見とかあるのか、その方たちにお伺いを立てているのかとか、何かその辺ありましたらお願いいたします。

(会長)

はい。

(都市整備課主査)

都市整備課木村と申します。一応ですね、今回、区域の緩和ということで事前に対象となる地権者に説明会を実施しております。その中で建蔽率と容積率の変更については、特段意見はなかったんですけども、一応質問があったものにつきましては、固定資産税どうなるのかというのと、あと、今はありがたいんですけども、もうちょっと早くやって欲しかったという意見が二つございました。

以上です。

(委員B)

はい、わかりました。今後は、またそれに対する何か、建蔽率上げていろんな建物を建てた後は、あと住民には説明とかそういうのはないということですか。

(都市整備課主査)

はい。説明は前回の説明会で終わっていると考えております。

(会長)

はい、それではその他いかがでしょうか。

よろしいでしょうか。

それでは他にないようですので、議案1については、当審議会として意見なしということによろしいでしょうか。

(委 員)

[異議なし]

(会長)

はい、ありがとうございます。

それでは、議案1市街化調整区域の建蔽率・容積率等の変更(案)について、これにつきまして意見がない旨を市長へ答申することといたします。

では、これをもちまして本日の議事は終了しました。

..... **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、「函館市都市計画マスタープラン」の見直しについてとなっております。

それでは、市から説明をお願いします。

(都市計画課長)

はい、それでは、「函館市都市計画マスタープラン」の見直しについて説明させていただきます。

詳細につきましては、都市計画課 金丸 より説明いたします。

(都市計画主査)

都市計画課の金丸と申します。どうぞよろしくお願ひいたします。
着席にて説明させていただきます。

資料1をご覧願ひます。

本市が2011年（平成23年）12月に策定いたしました、都市計画マスタープランの見直しを今年度から実施することの報告と、見直しに向けたスケジュールを説明いたします。

資料の左側の列と真ん中の列の上部は現行マスタープランの位置づけおよび概要となっております。

都市計画マスタープランは都市計画法の規定に基づき策定する、本市の都市計画に関する基本的な方針となっております。

現行のマスタープランは、都市機能が郊外に向け拡大発展している中に策定した初代マスタープランを2011年（平成23年）に見直し、人口減少と少子高齢化の進行を見据え、コンパクトシティに大きく方向転換したマスタープランとなっており、策定から10年以上が経過しております。

歩いて暮らせるまちとしての方針は当面継承していくこととなりますが、策定以降に当マスタープランの上位計画である函館市総合計画や、北海道が定めます函館圏の都市計画区域マスタープランの改定がなされたことや、都市再生法に基づく函館市立地適正化計画の策定などの動向も踏まえ、当マスタープランで示しております、まちづくりの方針を整理して、次期マスタープランに反映させるため、見直しを実施することといたしました。

見直しのスケジュールにつきましては、資料の右の列に記載してございます、2027年（令和9年）の改定を目標に、今年度から見直しの作業を始めてまいりたいと考えております。

今年度はまちづくりに関するアンケートを実施し、同時に、各まちづくり方針の見直しの必要性を整理するため、マスタープランに掲げた方針に沿った施策や事業の進捗状況を把握し、検証をして当審議会で報告する予定としております。

来年度は市民懇話会および、まちづくりワークショップの開催、再来年度は素案の作成をいたしまして、翌年には原案を策定して当審議会でご意見をいただき、ご意見を反映させたものをパブリックコメントにかけ、議会に報告したうえでマスタープランを策定する予定となっております。

以上、函館市都市計画マスタープランの見直しについて報告させていただきました。

(会長)

ただ今、市から、「函館市都市計画マスタープラン」の見直しについて説明がありました。この件について、ご質問やご意見はございませんでしょうか。

よろしいでしょうか。

それでは、特にないようですので、「函館市都市計画マスタープラン」の見直しについては終了したいと思います。

..... 4 閉 会

(会長)

それでは、これをもちまして、令和5年第2回函館市都市計画審議会を閉会いたします。