

(別紙)

様式第1号(第5条関係)

会 議 録

会 議 の 名 称	令和8年度 第1回 美幌町都市計画審議会
開 催 日 時	令和8年6月23日(火) 14時00分 開会 14時45分 閉会
開 催 場 所	美幌町役場 第1会議室
出 席 者 氏 名	【委員】 横山直樹、橋本美典、梅津幸一、高橋清、馬場博美、稲垣淳一、 伊藤伸司、松浦和浩、渡部敏行
欠 席 者 氏 名	宮田博行、中川寿一、高橋竜二
事務局職員職氏名	遠國建設部長、森口建設課長、廣田建築主幹、後藤都市整備G主査
議 題	1 開会 2 会長挨拶 3 会議録署名委員の指名 4 協議事項 第1号 美幌町都市計画用途地域の変更(案)について 第2号 美幌町都市計画準防火地域の変更(案)について 5 その他 今後の都市計画変更について 6 閉会
会議の公開又は 非公開の別	公開
非 公 開 の 理 由 (会議を非公開とした場合)	—
傍 聴 人 の 数 (会議を公開した場合)	2名(報道機関)
資 料 の 名 称	・美幌都市計画用途地域の変更(案)(別冊1) ・美幌都市計画準防火地域の変更(案)(別冊2)
会議録の作成方針	☒ 録音テープを使用した全部記録
	☐ 録音テープを使用した要点記録
	☐ 要点記録

発 言 者	審議内容（発言内容、審議経過、結論等）
遠國部長	<u>1 開会</u> ・開会挨拶、委員紹介（梅津幸一氏）
横山会長	<u>2 会長挨拶</u> ・会長挨拶
横山会長	<u>3 会議録署名委員の指名</u> 続きまして、会議録署名委員を指名させていただきます。 橋本委員、梅津委員ご兩人にお願いしたいと思います。よろしくお願いします。
後藤主査	<u>4 協議事項</u> ・第1号 美幌町都市計画用途地域の変更（案）について ・第2号 美幌町都市計画準防火地域の変更（案）について
横山会長	（資料に基づき内容説明）
横山会長	只今、事務局から説明がありましたが、質問などありますか。
横山会長	都市計画の策定の経緯の概要ということで、住民説明会がありますけれども、7月9日に、該当地域すべて同日、同時間で開催されるのか。それとも地域ごとに開催するというのか。
後藤主査	該当地域すべて同日、同時間で開催する予定であり、具体的には、この会場に集まっていただくようにご案内を該当地域の方々に周知をして、出席いただいた方に、説明させていただくということを考えています。
馬場委員	商業系用途地域から住居系用途地域に変更されるということなんですから、建築基準の具体的に何がどう変わるのかというのが1点と、なぜこの該当地域の用途地域見直しとなったのか。商業系と住居系以外にも、他の用途地域がある中、今回の見直しの考え方について、ご説明いただければと思います。
森口課長	用途地域変更（案）の変更理由書を見ていただければ、わかりやすいかと思いますが、近隣商業地区ですと、容積率が300、建ぺい率が80となっており、変更後の第一種住居地域は、容積率が200、建ぺい率が60となります。これが変更になることは、同じ面積でも建てられる面積の容積とか、床面積が変わることなので、基準的には厳しくなりますが、建て替えのときには建築基準が緩和されるので、建て替え等はしやすくなるのではないかと考えております。建物の大きさ等には制限がかかりますけれど

	も、一般住宅は建てやすくなるということで今回の変更をしています。商業地域については、準防火地域の指定をしなければいけないという決まりがありますので、そこを指定解除することによって、一般住宅の建築促進につながると考えております。
馬場委員	なぜ今回、この該当地域の用途地域見直しとなったのか。他の用途地域はなぜしないのかをご説明をお願いします。
森口課長	今回、この用途地域を変更する前に、立地適正化計画の中で居住誘導区域を定めていますけれども、その居住誘導区域の中に入っている地域、そして都市機能誘導区域外となっている商業地域であったということで、その部分の見直しを進めているところであり、立地適正化計画の策定に伴う用途地域の変更となります。
横山会長	他にご意見がなければ、原案のとおり決することとしてご異議ありませんか。
委員一同	異議なし
横山会長	ありがとうございます。続きまして、その他事項として、今後の都市計画変更について、事務局より説明をお願いします。
後藤主査	<u>5 その他</u> (今後の都市計画変更に係るスケジュールの説明)
横山会長	只今、事務局から説明がありましたが、質問などありますか。
委員一同	意見なし
横山会長	特にご意見もないようですので、北見工業大学の高橋先生から、総括的な事項含めて、一言いただけますでしょうか。
高橋清委員	本日の用途地域の変更について、まずは歴史の話をさせていただきたいと思います。今、用途地域は13の用途地域になります。この13の用途地域に変更になったのは平成4年なんですね。どうして8種類から13種類になったのかというと、理由が3つありまして、1つは、コンビニ、カラオケがこの時から出てきたんですね。今は普通にコンビニもカラオケもありますけど、全然規制する法律がなかったんで、住宅内にどんどん入り込んできて、住宅の横でコンテナみたいなボックスがあって、そこで音垂れ流しのカラオケをやっていた。これはどうにかしなきゃいけないねってなりました。2つ目は、これまさにバブルの頃なので、都会ではオフィスが、どんどん普通のマンション、アパートに入ってきて、それを規制しなきゃいけなかったんですね。3つ目は、自家用車が普通に皆さん2台、3台持てるようになってきたと、沿線の道路とその住居系用途地域をどうしていったらいいのかということが話題になった。まさに人口はほとんどピークの時で、人口も多いし、ライフスタイルが変わってきた

ので、今までの8種類の用途地域では、良好な住居環境がもう保てないというので、一気に住居系を細分化して、より良好な住居環境にしましょう、ということになったのが、8種類から13種類です。そのときに3つ目のロードサイドの話なんですけど、その住居系をどうしたらいいのか。それは車も使えるし、ある程度のスーパー系のものも建てることできる。それがまさに今日変更になった第一種住居地域というところなんですけど、大規模な沿道サービス施設があっても大丈夫なんですね。見方によっては、かなり近隣商業に近い住居系ということです。大まかに考えると、すべて低層な住宅をこれから建てていくというわけではなくて、ある程度のものも許されるんだけど、商業系のかなり厳しい防火系の基準は解除される。建て替える側の立場からすると、いろんなものに建て替えることができる。ある程度自由度が利くというようなところに変更になったというのが今回、大きなところなのかなというふうに思っています。ですから、ここ近隣商業から住居系というふうになると、いきなり店がなくて住宅を建てなきゃいけないというわけではなくて、ある程度の商業、規模もある程度のものも建てられるし、住居系も建てられるというような、まさに立地適正化計画でいうところの、住み替えを誘導するところにつながってきている施策じゃないかなというふうに思っています。そう考えると、今回は先ほどお話ありましたけど、じゃあ他のところどうするんだって話になりますが、やはりその立地適正化計画があるので今回変更するということなんですよね。立地適正化計画に基づいて、今回に関していけば、近隣商業から第一種住居地域にしましょうということで、いろいろ建て替えを促進しましょうと、住み替える時のバリアを低くしましょう。ということになるのだと思います。でも忘れてはいけないのは、13種類になった時には、人口がピークなので、そのピークから1万人減ってるんですよ。この減った人口でどうやって利便性の高いところに住み替えるように誘導していくのかということを考えなければいけないので、ますます立地適正化計画に基づいた、都市計画審議会で設定する用途地域の考え方をしっかり持っていかなければいけないなと思いました。以上です。

6 閉会

横山会長

以上をもちまして令和8年度第1回都市計画審議会を閉会いたします。お疲れ様でした。

会議録署名委員

橋本美典

梅津孝一