

◎議案第 4 号 白老町地区計画の区域内における建築物の制限
に関する条例の制定について

○議長（山本浩平君） 日程第5、議案第4号 白老町地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例の制定についてを議題に供します。

提案の説明を求めます。

岩崎建設課長。

○建設課長（岩崎 勉君） 議案第4号について説明いたします。議4-1になります。議案第4号 白老町地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例の制定について。

白老町地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例を次のとおり制定するものとする。

平成25年6月14日提出。白老町長。

次に、議4-4の議案説明であります。白老町地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例の制定について。

平成25年5月27日に都市計画決定告示した虎杖浜地区地区計画においては、都市計画法の規定に基づく地区整備計画として建築物の制限等を定めているところであるが、当該地区の適正な都市機能と健全な都市環境を確保すべく、建築基準法第68条の2第1項に基づき、建築物の制限等に関し必要な事項を定めるため、本条例を制定するものであります。

議案の補足であります。議案説明しているとおり建築物の制限の規制等につきましては、地区整備計画の決定で規定されております。この条例につきましては、地区計画の細かい部分と第9条の罰則ですが、それを条例化して地区計画の効用を大きくしたいということで設定しております。

以上でございます。

白老町地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例

（目的）

第1条 この条例は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第68条の2第1項の規定に基づき、地区計画の区域（地区整備計画が定められている区域に限る。）内における建築物の用途、敷地及び構造に関する制限を定めることにより、当該区域における適正な都市機能と健全な都市環境を確保することを目的とする。

（適用区域）

第2条 この条例は、別表第1に掲げる地区整備計画区域に適用する。

（建築物の用途の制限）

第3条 地区整備計画区域内においては、別表第2（ア）欄に掲げる建築物は、建築してはならない。

2 前項の規定は、町長が当該区域内における土地の利用状況等に照らして、周辺の健全な都

市環境の確保に支障がないと認めて許可した建築物については、適用しない。

3 町長は、前項の規定による許可をする場合においては、あらかじめ、白老町都市計画審議会の意見を求めるものとする。

(建築物の外壁面の位置の制限)

第4条 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線又は道路境界線までの距離は、別表第2(イ)欄に掲げる距離以上でなければならない。

(建築物の高さの制限)

第5条 建築物の高さは、別表第2(ウ)欄に掲げる数値を超えてはならない。

2 前項に規定する建築物の高さは、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは、5メートルを限度として算入しない。

3 第1項の規定は、町長が当該区域における土地の利用状況等に照らして、周辺の健全な都市環境の確保に支障がないと認めて許可した建築物については、適用しない。

4 町長は、前項の規定による許可をする場合においては、あらかじめ白老町都市計画審議会の意見を求めるものとする。

(建築物の敷地が地区整備計画区域の内外にわたる場合等の措置)

第6条 建築物の敷地が地区整備計画区域の内外にわたる場合において、その敷地の過半が当該区域に属するときは、その建築物又はその敷地の全部について、当該区域に係る第3条の規定を適用し、その敷地の過半が当該区域の外に属するときは、その建築物又はその敷地の全部について、この規定を適用しない。

2 建築物の敷地が地区整備計画区域の内外にわたる場合で、前項の規定により難いときにおける第3条の規定の適用については、法第91条の規定の適用の例に準じて町長が定める。

(既存の建築物に対する制限の緩和)

第7条 法第3条第2項の規定により、第3条第1項の規定の適用を受けない建築物について規則で定める範囲内において増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替をする場合においては、法第3条第3項第3号及び第4号の規定にかかわらず、第3条第1項の規定は、適用しない。

(公益上必要な建築物の特例)

第8条 この条例の規定は、町長が公益上必要な建築物で用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したもの及びその敷地については、当該許可の範囲内において適用しない。

(罰則)

第9条 次の各号のいずれかに該当する者は、50万円以下の罰金に処する。

(1) 第3条第1項の規定に違反した場合(次号に規定する場合を除く。)における当該建築物の建築主

(2) 第4条又は第5条第1項の規定に違反した場合における当該建築物の設計者(設計図書を用いずに工事を施工し、又は設計図書に従わないで工事を施工した場合においては、

当該建築物の工事施工者)

(3) 法第87条第2項において準用する第3条第1項の規定に違反した場合における当該建築物の所有者、管理者又は占有者

2 前項第2号に規定する違反があった場合において、その違反が建築主の故意によるものであるときは、当該設計者又は工事施工者を罰するほか、当該建築主に対して同項の罰金刑を科する。

3 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者がその法人又は人の業務に関して、前2項の違反行為をした場合においては、その行為者を罰するほか、その法人又は人に対して第1項の罰金刑を科する。

(委任)

第10条 この条例の施行に関し必要な事項は、町長が別に定める。

附 則

この条例は、公布の日から施行する。

○議長(山本浩平君) 提案の説明が終わりました。

これより本案に対する質疑を許します。質疑のございます方はどうぞ。

13番、前田博之議員。

○13番(前田博之君) 13番、前田です。制度化は聞きましたが、かといって聞く時間がありませんでしたので、ここで逐条解説的なことを2点ほどお聞きします。

まず第3条の2項、前項の規定は、町長が当該区域内における土地の利用状況等に照らして、周辺の健全な都市環境の確保に支障がないと認めて許可した建築物については、適用しないと言っていますので、この適用しないと規定しているのは、なぜ適用しないのかという理由と、どういう建物だと許可するのか。それと、町長の裁量権というのはどこまで発生するのか。この部分です。

それと第8条、この条例の規定は、町長が公益上必要な建築物で用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したもの及びその敷地については、当該許可の範囲内において適用しないとされています。これよく理解できないのです。具体的に何を適用しないのか。その辺を伺っておきます。

それともう1点は、この条例の設置の経緯については十分理解していますが、この条例の適用の趣旨を明確にしておくためにも、多分、企業進出のための条件整備についての受け皿として条例をつくると言っているのです。この条例を適用させるための進出企業はどこなのか。そして前回も聞いていますが、きょう条例が制定になりますから、改めてどういう内容に基づいてこういう条例の制定になったのかをお聞きします。

○議長(山本浩平君) 岩崎建設課長。

○建設課長(岩崎 勉君) 今の議員からの説明の第3条第2項と第8条につきまして、まず第2項につきましては、町長が公益上必要な建物につきましては、この計画の制限で、工場は

地域資源がないとか、建物の高さはこうしなければならないとかあるのですけれども、そこが著しく違反しないものにはある程度許可できるということでございます。

それと第8条につきましても同じなのですが、そのこの地区の周辺住民の方が利用する保育所とか学校とか、社会福祉事業などの更生施設とか、そういうものについては許可できると。あとは、そのこの周辺の方が生活サービスとして利用できるものとして床屋さんとか、美容院とか自動車修理工場などは特例として認めることができる形でございます。

○議長（山本浩平君） 大黒営業戦略担当課長。

○産業経済課営業戦略担当課長（大黒克己君） 3点目のご質問でございます。本条例につきましては、先ほど建設課長のほうからご説明がございましたが、現在本町で企業誘致を行っている中におきまして、この旧虎杖中学校を活用する手法として、ここに地区計画を設定して、今回その企業誘致を実現させるための条例という位置づけでございます。今企業誘致で交渉している企業名につきましては、東京にある株式会社ナチュラル・サイエンスでございます。この会社につきましては、現在も化粧品等を製造している会社でございます。企業誘致が実現した暁には、旧虎杖中学校の敷地におきまして、化粧品を製造するという計画でございます。

以上です。

○議長（山本浩平君） 13番、前田博之議員。

○13番（前田博之君） 今岩崎課長から説明があったのですが、具体的に、申しわけないですが、わからないのですが、別表第2で規定している部分を弾力的に建物の規制をしていますが、これ以下ならいいのだということですか。

それともう1つは、床屋も保育所もいいと言ったけれども、この条例の制定の前に、この地区に企業が進出するために面積が決定されて、区域が設定されていましてけれども、その中に今言った地域の人が必要であれば床屋だとか、保育所は多分まずないと思うけど、この狭い区域の中に建てるということですか。まずそれをお聞きます。

多分あり得ないと思いますし私も希望していませんが、この進出企業の諸般の事情によって、この土地・建物を転売した場合は、この条例で規定している用途制限の規定は、売却先の企業、個人そういう方々に適用となるのか。その辺の条例の範疇はどうなっているか。転売した後、どのようなネットが被っていて、そのまま生きるのか、あるいは自由に使えるのか。

それと、多分この条例では、地元が強く主張している地下水の汲み上げ、掘削という言葉を使っていいのか、そういう部分についての対処はこの条例では制限できないと思いますけれども、その辺の確認をいたします。

○議長（山本浩平君） 岩崎建設課長。

○建設課長（岩崎 勉君） 先ほどの説明で、別表第2に掲げる建築をしてはならないというのは、この表に載っているものが建てられるというのがこの今の地区計画でございます。その中で、本来余り許されないけれども、何かここにちょっとしたものを建てたいとき、これに載っていないものがある場合に、言ってしまえばそれを救うためにこの条例の第3条第2項にはつけております。これは、都市計画審議会の中で認めてもらわなければ建てられませんので、

その中で必要か必要でないかを判断していただくという形になろうかと思えます。

次に、所有者ですが、今構想している企業の方が変わった場合は、それにつきましては、今後そういう段階でまた相談を受けまして、この地区整備計画とか条例等は北海道との協議が必要ですが、変更していくという形でやっていくということになります。

○議長（山本浩平君） 大黒営業戦略担当課長。

○産業経済課営業戦略担当課長（大黒克己君） 水井戸の掘削制限の関係でございますが、この関係につきましては本条例では規定できないことになっておりますので、契約書あるいは覚書等で議会や地域の皆さんの意見を極力反映させるように対応したいと考えておりますし、また今後、当社が計画する事業計画においてもこうした意見を反映していただくよう、企業のほうには要請しているところでございます。

○議長（山本浩平君） 13番、前田博之議員。

○13番（前田博之君） そうしたら、企業主が変わったらこの条例上の規定を受けないということですか。また新たに計画を立てて道の許可をもらうということですか。今の白紙になるという意味ですか。

それと、最後にしますが、水の部分ありました。ここで聞いていいか分かりませんが、前回は聞いていますけれども、土地の処分方法として不動産鑑定をしていますけれども、差支えなければ評価額と、その土地の処理は今どういうように企業さんと進んでいるのか。いろいろ議論される場所あると思えますけれども、差支えない範囲でお聞きします。

○議長（山本浩平君） 岩崎建設課長。

○建設課長（岩崎 勉君） この条例案は、地区計画にのっとってつくっています。地区計画は、土地の所有者がこういう形でこのところを使いたいと計画を立て、それで地区計画を立てていくのですから、もし新しくその所有者が変われば、今制限してできないものも、それについてやりたいということであれば、地区計画の制限を変えてそれに対応するというような形になります。要は、白紙にもどるのではなく今の地区整備計画はずっと生きるのですけど、その整備計画の用途とか内容を変更していくということになります。

○議長（山本浩平君） もう一回許します。

13番、前田博之議員。

○13番（前田博之君） 確認しますけど、今の企業さんが土地をこういう条例を使って用途区域を決め、この地域をこの範囲で使いますと。だけど、たまたまこの企業が別な企業に売って何らかの形で別な商売するよと。変な話ですが、この水も使いますからそれは届け出して道の許可をもらえば、土地を売るときに用途指定をした権限がついて新たに売れるということですか。だからその時に町がどのような規制をかけることができるのかということですか。それだけ聞きます。

○議長（山本浩平君） 岩崎建設課長。

○建設課長（岩崎 勉君） 説明が悪いのかもしれませんが。要は地区計画ですから、その地区の建築物の制限なのです。ただそれは、所有者が変わっても制限はそのまま残ります。その制

限でやれない場合に、新しい所有者がもしこういう形で用途とか建築物の制限を変えたいという相談があれば、北海道のほうとも協議しまして、新しく来た企業さんかどうか分かりませんが、その企業がやりたいような計画にするよう建築物の制限を変えていく、用途制限を変えていくという形になります。

○議長（山本浩平君） 大黒営業戦略担当課長。

○営業戦略担当課長（大黒克己君） もう1点のご質問でございます。不動産鑑定の評価の関係でございます。今回進出企業にこの土地、建物を売却するに当たりまして、根拠となる評価額というのが必要なるので、本年2月に不動産鑑定業務委託を行って金額をはじいていただいております。その価格を企業さんに既に提示して協議を進めてございます。全国のこういう廃校跡地の利用に関して、なかなか売却が進んでいないという中におきまして、今回の相手企業さんについては、虎杖中学校をととても気にいただいているので、この提示金額で話を進めさせていただいております。契約の内容を含めまして協議中でございますので、現段階では金額の公表は差し控えさせていただきたいと思いますが、ある程度条件がそろい次第、議会へご説明させていただきたいと考えてございます。

○議長（山本浩平君） ほかございませんか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○議長（山本浩平君） 質疑なしと認めます。

これをもって質疑を終結いたします。

これより討論に入ります。討論はありませんか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○議長（山本浩平君） 討論なしと認めます。

これをもって討論を終結いたします

採決いたします。

議案第4号 白老町地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例の制定について、原案のとおり決定することに賛成の方は挙手を願います。

〔挙手全員〕

○議長（山本浩平君） 全員賛成。

よって、議案第4号は、原案のとおり可決されました。