

平成22年度第4回

第55回札幌市都市計画審議会

議 事 録

平成22年11月10日（水）
S T V北二条ビル 6階会議室

札幌市市民まちづくり局

■ もくじ ■

1	開会	4
2	連絡事項	4
3	議事録署名人の指名	4
4	議事	5
	◎（仮称）札幌駅前通公共地下歩道について	5
	◎南円山第二地区について	8
	◎手稲山口地区について	20
	◎土地利用計画検討部会の検討状況について	27
5	その他	40
6	閉会	40

平成22年度第4回（第55回）都市計画審議会

1 日 時 平成22年11月10日（水）午後2時～午後4時20分

2 場 所 S T V北二条ビル 6階会議室

3 出席者 委員：佐藤馨一会長はじめ21名（巻末参照）

札幌市：市民まちづくり局理事、市民まちづくり局都市計画部長
市民まちづくり局総合交通計画部長

4 議 事

【諮問案件】

議案第 1号 札幌圏都市計画道路の変更【仮称 札幌駅前通公共地下歩道】

議案第 2号 札幌圏都市計画地区計画の変更【大通交流拠点地区】

議案第 3号 札幌圏都市計画地区計画の変更【南円山第二地区】

【事前説明案件】

事前説明第 1号 札幌圏都市計画地区計画の変更【手稲山口地区】

【関連説明案件】

関連説明第 1号 土地利用計画検討部会の検討状況について（中間報告）

第55回 都市計画審議会 案件グループ分け

【諮問案件】

順番等		案件概要			
		地区、施設等 名称	都市計画決定・変更の種別	番号	採決
市 決 定	①	仮称 札幌駅前通 公共地下歩道	道路の変更 【（仮称）札幌駅前通公共地下歩道】	議案第1号	議案第1号 第2号
			地区計画の変更 【大通交流拠点地区】	議案第2号	
	②	南円山第二地区	地区計画の変更	議案第3号	議案第3号

【事前説明案件】

順番等		案件概要		
		地区、施設等 名称	都市計画決定・変更の種別	番号
市 決 定	①	手稲山口地区	地区計画の変更	事前説明第1号

【関連説明案件】

関連説明第1号 土地利用計画検討部会の検討状況について（中間報告）

1 開 会

●事務局（都市計画課長） 定刻となりました。

本日は、大変お忙しいところをご出席いただきまして、まことにありがとうございます。

ただいま、委員24名のうち18名の方がおそろいでございます。定足数に達しておりますので、ただいまから、第55回、平成22年度としましては第4回目となります札幌市都市計画審議会を開催させていただきます。

私は、事務局を担当しております札幌市市民まちづくり局都市計画部都市計画課長の佐藤でございます。どうぞよろしくお願ひいたします。

2 連絡事項

●事務局（都市計画課長） それではまず、お手元の資料をご確認させていただきます。

諮問案件に係る議案書等につきましては事前に送付させていただいておりますが、本日は、諮問案件3件、事前説明案件1件、関連説明案件1件がございます。

本日、ご都合により議案書等をお持ちになっておられない委員の方は、事務局までお知らせください。

また、本日、各委員のお席には、配布資料1、会議次第、配布資料2、案件グループ分け、配布資料3、両面物の委員名簿・座席表、関連説明案件資料及びその別添資料、本日の案件のパワーポイント抜粋資料3点、前回の都市計画審議会議事録、そのほかに事前に送付しました議案書等のうち、議案第1号の計画図1及び事前説明第1号の参考資料の差し替え資料がございます。また、具体的な訂正箇所を示した図面もあわせて添付しておりますので、ご確認の上、恐れ入りますが、資料の差し替えをお願いいたします。

次に、連絡事項ですが、池田雅子委員、村本委員、吉田委員につきましては、欠席する旨の連絡が入っております。

また、本日の議案に関連する部局として、市民まちづくり局都市計画部、総合交通計画部の関係職員がそれぞれ来ております。

それでは、佐藤会長、よろしくお願ひいたします。

3 議事録署名人の指名

●佐藤会長 皆さん、こんにちは。

足元の悪い中、本審議会にご出席いただきまして、まことにありがとうございます。

それでは、第55回、平成22年度では第4回の札幌市都市計画審議会を進めていきます。よろしくお願ひいたします。

今回の議事録署名人を指名させていただきます。

議事録署名人といたしまして、愛甲委員と小林委員にお願いしたいのですが、よろしいでしょうか。

よろしくお願ひします。

4 議 事

●佐藤会長 では、早速、議事に入りますが、場内の写真撮影は、以後、ご遠慮いただくようお願いいたします。

審議の進め方ではありますが、お配りしている案件グループ分けにありますように、関連する案件をまとめてご説明いただく形にしたいと思っております。また、説明やご発言に当たっては、要点を明確に、かつ簡潔に行うよう、ご協力をよろしくお願いいたします。

◎仮称 札幌駅前通公共地下歩道について

●佐藤会長 それでは、まず最初に、仮称札幌駅前通公共地下歩道関連の議案第1号及び第2号につきまして、担当からの説明をお願いいたします。

●市民まちづくり局総合交通計画部長 総合交通計画部長の相原でございます。

案件グループ分け①仮称札幌駅前通公共地下歩道に関連する都市計画の変更につきまして、一括してご説明させていただきます。

本案件は、都市計画道路仮称札幌駅前通公共地下歩道の出入り口の変更及び名称の変更を行うとともに、これに関連いたしまして、大通交流拠点地区地区計画を変更するものでございます。

なお、本案件は、既に決定済みの道路区域の一部及び名称変更のみの軽微な変更でございますので、事前説明を省略しております。

それではまず、札幌駅前通に係るまちづくりの位置づけ及び都市計画決定の経緯についてご説明いたします。

前方スクリーンをごらんください。

札幌駅前通は、平成14年6月策定の都心まちづくり計画において、にぎわいの軸として位置づけられており、札幌の目抜き通りとして地上と地下一体のにぎわいを創出するため、平成15年3月3日に仮称札幌駅前通公共地下歩道を都市計画決定しております。現在、この公共地下歩道は、来年3月の完成に向けて整備が順調に進んでいるところでございます。

また、駅前通のにぎわいの軸と大通のはぐくみの軸との交点は、大通交流拠点として位置づけており、関係権利者からの都市計画提案により、平成19年8月22日に大通交流拠点地区地区計画を都市計画決定しております。

それでは、都市計画の変更案をご説明いたします。

はじめに、公共地下歩道の出入口の変更案及び名称の変更案を、次に、これに関連する地区計画の変更案についてご説明いたします。

まず、道路の変更案でございます。

今回の変更の対象となります公共地下歩道の出入口の整備の考え方についてご説明いた

します。

公共地下歩道の地上と地下を結ぶ出入口は、通常、道路区域内である歩道に設置することとなりますが、歩道空間の広がり確保や良好な景観形成などの効果が期待できることから、道路の上下空間に建物を建築したり、道路と一体の建物を建築することを可能とする立体道路制度を活用し、沿道ビルの建て替えにあわせて出入口をビル内に設置することを積極的に推進しております。

今回の変更箇所と経緯でございますが、画面に示しております3カ所の出入口が既に立体道路制度を活用し都市計画決定されております。このうち、赤い丸で示しております大通西4丁目の民地内の立体的範囲②が変更箇所でございます。

このたび、この場所で建物計画を進めている事業者より新たな建築計画の提案を受け、改めて公共地下歩道の出入口を検討したところ、今回の変更案はにぎわいの創出に、より効果的であり、歩行者の利便性の向上にもつながる接続形態であると判断に至ったものでございます。

では、変更の形態につきまして、地上と地下に分けて説明いたします。

画面には、地上階の変更前と変更後の平面図を表示いたしました。左側に変更前、右側に変更後の図を示しております。

緑色で示した範囲が、道路を立体的範囲としている出入口の部分でございます。

変更案につきましては、変更前に比べて建物及び出入口が後退したことで、建物の軒下が広くなり、出入口へ円滑にアクセスが可能となります。特に、雨天や冬期において歩行者の利便性が向上するものと考えられます。

続きまして、地下部の変更前と変更後についてご説明いたします。

緑色で示した範囲が、道路を立体的範囲としている部分でございます。

変更案につきましては、建物と公共地下歩道との接続長さが変更前の約15mから約23mに広がり、建物内部の視認性がよりすぐれたものとなることから、ビルと公共地下歩道が一体となったにぎわいの創出に寄与するものと考えております。

以上のことから、今回の出入口の変更は、ごらんいただいておりますとおり、地上地下ともに階段の向きをちょうど90度回転するものでございます。

これに伴いまして、立体的範囲の高さは、建物地下2階の床構造体から11.41m上までの範囲となるものでございます。

続きまして、道路の名称の変更についてご説明いたします。

仮称札幌駅前通公共地下歩道は、計画当初から市民参加による検討がなされており、名称についても市民より公募し、決まった段階で都市計画名称を検討することとしていたため、「仮称」をつけておりました。

しかし、公共地下歩道は、地下施設であり、供用開始後でなければ全貌がわからない施設でございます。そのため、この施設の名称については、多くの市民に実際に利用していただき、その空間や魅力を体感していただいた後に、都市計画道路の名称とは別に愛称を

募集することとしたいと考えております。

したがって、都市計画道路の名称につきましては、供用開始を前に「仮称」を外し、札幌駅前通公共地下歩道としたいと考えております。

以上が、道路の変更案でございます。

次に、地区計画の変更案についてご説明いたします。

本地区計画では、建築物の建て方のルールとして、用途の制限、容積率の最高限度、高さの最高限度、壁面の位置の制限などを定めております。また、立体道路制度の活用に当たり、制度上必要となる制限として、道路と建物が平面上重なる範囲であります重複利用区域及び道路空間として必要な上下方向の範囲を定める建築限界を規定しております。これらの地区計画の制限のうち、重複利用区域と建築限界が先ほどの道路の出入り口の変更に伴い変更する地区計画の制限でございます、その範囲は道路区域と一致するよう定めるものでございます。

ただいま、画面の左側には変更後の道路の計画図を、右側には変更後の地区計画の計画図を表示しております。どちらも上側が平面図、下側が断面図となっております、緑色の部分は道路の立体的範囲を示しております。

地区計画の計画図には、平面図上に重複利用区域の範囲を、断面図に建築限界の位置を示しております。この重複利用区域と建築限界は、道路区域と一致するよう定めるものであるため、道路の変更にあわせて地区計画の変更を行うものでございます。

このほか、地区計画におきましては、道路の名称変更に伴い、地区計画の計画書中の道路名称について変更を行うものでございます。

以上が地区計画の変更案でございます。

なお、本件につきましては、10月19日から11月2日までの2週間、案の縦覧を行いました、意見の提出はございませんでした。

以上で、案件グループ分け①仮称札幌駅前通公共地下歩道に関連いたします都市計画の説明を終わらせていただきます。

ご審議のほどをよろしくお願いいたします。

●佐藤会長 ありがとうございます。

ただいまの説明につきまして、ご意見、ご質問等をお受けしたいと思っております。

なお、発言に当たりましては、マイクをお渡ししますので、議事録作成のためにマイクを利用いただくようお願いいたします。

それでは、ご質問、ご意見のある方は手を挙げていただきたいと思います。

いかがでしょうか。

よろしいですか。

(「なし」と発言する者あり)

●佐藤会長 それでは、ご意見、ご質問等がありませんので、採決を行っていきたくと思

います。

(仮称)札幌駅前通公共地下歩道関連の議案第1号及び第2号につきまして、賛成の方の挙手をお願いいたします。

(賛成者挙手)

●佐藤会長 全員の賛成と認めます。

よって、本案について、当審議会として同意することといたします。

どうもありがとうございました。

◎南円山第二地区について

●佐藤会長 続きまして、南円山第二地区に係る議案第3号 札幌圏都市計画地区計画の変更について、担当からのご説明をお願いいたします。

●市民まちづくり局都市計画部地域計画課長 地域計画課長の小島でございます。

議案第3号 南円山第二地区地区計画の変更についてご説明いたします。

本案件は、平成20年6月に都市計画決定いたしました南円山第二地区地区計画につきまして、区域を拡大する変更を行うものでございます。

それでは、まずはじめに、南円山第二地区の現況についてご説明いたします。

スクリーンをごらんください。

南円山第二地区は、都心部より西側約2.5kmに位置し、地区の東側には都市計画道路西20丁目通があり、赤い線で囲まれた約2.3haの区域で、住宅地が主体となっております。

なお、周辺の建物状況についてですが、画面の水色が3階以下の建物、赤色が10階以上の建物となっております。当該地区は、3階以下の低層の建物が多くを占めている状況となっております。用途地域は第一種住居地域で、建ぺい率60%、容積率200%を指定しており、33m高度地区の区域に入っております。

次に、南円山第二地区の決定経緯についてご説明いたします。

当該地区は、近隣のマンション建設計画を契機に、現在の住環境の維持・保全を図るため、土地所有者から建築物の高さの最高限度を15mに定める都市計画提案があり、平成20年6月に地区計画を決定いたしております。

次に、南円山第二地区の変更理由についてご説明いたします。

地区計画決定後、南円山第二地区の決定の契機となったマンション建設計画が断念され、当該地に戸建住宅が3軒建てられたことから、今年5月に地区内の住民から、この区域を地区計画区域に編入できないかと相談を受けました。本市といたしましても、周囲と一体となった住環境の維持・保全を図り、地域のまちづくりの取組を継続的に支える必要があるため、拡大対象区域の土地所有者に意向確認を行いましたところ、賛同を得られました。以上のことから、地区計画の変更を行うことといたしました。

南円山第二地区の変更内容についてでございますが、現在の地区計画区域は赤色で囲まれた範囲です。これを黄色で示された拡大区域を含む形に変更し、地区計画区域の面積が約0.1ha増加した2.4haとなります。あわせて、これまでと同様に建築物の高さの最高限度を15mとする制限を定めることといたします。

なお、本案件につきましては、10月19日から11月2日までの2週間、案の縦覧を行いました。意見の提出はございませんでした。また、本案件は、既に決定済みの地区計画区域の一部を拡大し、土地所有者合意のもと、同じ制限を定めるのみの変更でございますので、事前説明を省略し、諮問させていただきます。

以上で、議案第3号 南円山第二地区地区計画の変更についての説明を終わらせていただきます。

ご審議のほどをよろしくお願いいたします。

●佐藤会長 ただいまの説明につきまして、ご意見、ご質問等をお受けいたしたいと思っております。

いかがでしょうか。

●堀川委員 この地域を実際に見てまいりました。先ほども図面にありましたように、高い建物も周辺にそれなりに建っております。それから、ここの地域が住民の意思一致という中で変更されたということで、それまでは33mの地域でありましたけれども、それが15mになった。札幌市の都市計画の上で、33mの地域が15mになって、当初決めたときにはそれなりの理由があったと思うのですけれども、住民の意思が一致すれば、まずは変更して、今回もまた拡大する、こういう中で都市計画がこんなに変わっていてもいいのかなと思いますし、ここの地域が変わったときに、マンションを建てるという計画があって、その予定で買ったところが建てられなくなると。結果、今も戸建が3棟建ったということは、結局、ここにマンションを建てた場合に地区との関係で紛争が起きたりする可能性があるという中で、きっとマンション業者はマンションを建てるのをやめたのかなと思うのです。そういう経済的な予定をしていたところがこういうふうに簡単に変わっていいのかと。それから、周りに建っている高い建物との関係で、本当にいびつになりながら都市計画が変わっていくことがいいのかどうかということについて、行って、疑問を感じてまいりました。

●佐藤会長 これにつきまして、事務局からのご回答、ご説明をお願いしたいと思います。

●市民まちづくり局都市計画部地域計画課長 平成18年に高度地区が指定されております。確かに、このところは33mの高さ制限をかけられているわけでございますけれども、33mというのは、あくまでもアッパーということでありまして、この高さにそろえ

るということではございません。一定の秩序の中で、ある一固まりの低層の住宅地であるところが、住民の皆さんの発意でこのままの良好な住環境の維持・保全を図りたいということであれば、そういったものを制度化するのが地区計画制度でございますので、それは一定の理にかなったことだと事務局の方では判断しております。また、きめ細かなまちづくりを進めるというのは、札幌市としても提唱すべきことだと考えております。

●佐藤会長 よろしいですか。

●堀川委員 この地域は、実際に図面をもらいますと、33m、15m、45mと狭い範囲で高さ制限が入り乱れているという感じなのですけれども、これについては、僕は、余り望ましい話ではないのではないかと思います。当初、これを33mとした理由がきちんとあったのではないかと。

住んでいる人にしましたら、高い建物が建たないことはきっと喜ばしいことなのでしょう。でも、売るときになりましたら、高い建物というのはそれなりの価値が出てきますから、そういうときにトラブルがあり得ないのか。また、こういうふうにして入り乱れて高さ制限があるというのは、まちとしても決して望ましい形ではないのではないかと。また、住民意思一致というのがあれば、どこでも高さの制限を低くしたり高くしたりできるものなのか。これは、全市で、そういう住民意思の一致があれば高くしたり低くしたりすることができるということではないのでしょうか。

●佐藤会長 それについてはいかがですか。

●市民まちづくり局都市計画部地域計画課長 まず、高くしたり低くしたりできるかということについてですけれども、高度地区はあくまでもアッパーでございますので、それより高くなるということは、原則、考えてございません。そうすると、許可の対応ということになりますけれども、そこの中で、全市的な見地から、もう一つ、住民の皆さんのご意向もございまして、そこに指定されている容積がきちっと使えるかどうかということを加味いたしまして判断することになるかと思います。

●堀川委員 アッパーだということはわかっていますよ。では、これをまちでもって、どちらかといったら高い土地をより高度に使いたいとすれば、土地の所有者がみんな固まって、より高いものにしようとする。例えば45mなら45mまで可能な土地にしようという意思一致があったらできることなのか。要するに、原則というのはきちんとしていなければだめだということであるならば、住民意思が一致したならば、下げることはできるけれども、上げることはできないというのか、住民意思が一致したら、高くもできるし低くもできる、そのときに、一定の面積要件というのは先ほど聞きましたら0.5haだということ

です。こういう0.5ha以上の土地の地主がこれを高くしようではないかと、そのようになつたら変えられるのかということです。

●佐藤会長 地区計画の理念にかかわる話ですが、いかがですか。

●市民まちづくり局都市計画部長 都市計画部長の星でございます。

まず、前提として確認させていただきたいのですが、土地利用規制には、用途地域や特別用途地区、高度地区といった全市的にかけるものに加えて、一方で、今回提案させていただいています地区計画は、その用途地域等に上乗せで制限をかけるものです。その地区、その地区のまちづくりの考え方なり開発計画なりに応じて、その地区のきめ細かな土地利用を誘導するという意味で、2層立てで土地利用規制があるということをご存じのことと思います。高度地区は、全市的な観点で、用途地域や容積率に対応させて何種類かに区分しております。今ごらんのように、赤枠の中は3.3mですし、別の色のところは別の高度地区で、それは用途地域あるいは容積率に対応させて決めております。

地区計画は、もちろん、土地所有者の合意、あるいは開発者の了解で決めていくものですが、用途地域で決めている目的がありますし、都市計画マスタープランで決めている土地利用計画がありますから、それと全く別の方向の地区計画は考えられません。例えば、住民の皆さんが幾らそうだとっても、高度利用をしていこうという場所で戸建しか建たないような制限にすることは用途地域の目的に反しますので、それはあり得ないことだと思います。

そういう前提のもとで、地区計画は、今回もそうですけれども、地域の皆さんが自分たちのまちをこうしたいという合意がなされた場合、なるべくそれを尊重しようという態度は持っておりますが、今申しましたように、全市的なバランスの中で決めている用途地域あるいは都市計画マスタープランと全く相反するものであれば、幾ら合意があっても決めるべきではないと思っております。

それから、高くしたり、低くしたりということですが、ちょっと長くなって恐縮ですが、まず、高度地区の制限を緩和する方法としては、特殊な地区計画ですが、再開発促進区型地区計画というものがあります。そういうもので高さ制限を別途決めますけれども、その場合には高度地区を突破することができます。それは、計画的な都市開発の場合ですが、その開発計画が良好なものであるということであれば突破することはできます。

では、こういう戸建が主体の細分化されている土地で、今は3.3mの高度地区を、皆さんが合意したからといって4.5mなどにするかというと、それはやるべきではないというふうに考えています。今回、このエリアは1.5mになっていますけれども、先ほども課長が申しましたように、容積率200%の場所柄ですから、例えば4階建て、5階建てが建つときに、容積率は200%ですから十分建ち得ます。現に、このエリアの中で地区計画が決まった後に4階建てのマンションが建ったという事例もございます。

●佐藤会長 説明が、聞いていることを答えていないような感じがします。

●堀川委員 要するに、先ほど4.5mにするのは好ましくないからと言ったけれども、好ましくないか、好ましいのかはだれが決めるのですか。僕があなた方に聞いている一つの目的は、この中に行政の恣意というか、行政が勝手に考える部分が入るのではないかと。そういう裁量行政をなくさなければならぬと。それから、経済に与える影響も、マンションを建てようと計画して買ったものが、突然、地域の住民の声の中で、いや、これはアッパーが30mだから15mにしてもいいですよと、結果的にマンション業者がそこで建てられないような環境になってしまうと。あそこは除いたのですよ。一応は除いたのですけれども、実際に隣近所の関係があつて、これからのことを考えたら、マンション業者もそこで建てることは得策ではないと、決まっているものを変更されて、大変残念な形の中で撤退するわけです。こういう裁量行政や、地域住民が幾ら言ったとしても、本当にそれでいいのか、経済活動に大きな影響を与えないのかということをお前は言いたいのですよ。今言うことだったら、いかにもあなた方が決めるように考えていますけれども、本当はそうではないのではないですかということをお前は言いたいです。

●佐藤会長 どうぞ。

●堀内委員 堀内と申します。

市民の立場から言わせていただきますが、私もこの地区を見に行きました。確かに、円山原始林が見える、中心部では数少ない残された場所かなと思いました。1丁、2丁ずれますと、15階建てぐらいのマンションがたくさん建ってしまつて、円山原始林も全然見えませんでした。

それと、ちょっと気になったのは、この周辺を自転車に乗ってじっくり見てみたのですが、いわゆる街区公園、旧児童公園がマンションの陰になって、子どもたちもたくさんいまして、容量がいっぱいという感じですね。5年前にも5人ほどでこの辺を調査研究したことがありまして、そのころはまだかなり余裕があつたのですが、今はいっぱいいっぱいですね。

それと関連して、この地域の小学校の児童数を調べてみました。そうすると、学校名は出しませんが、このすぐそばで、今年の5月1日現在で31学級、951名ということで、札幌では学級数が一番多いです。ですから、学級数の不足も心配されます。そのすぐ隣の学校も見ましたら、26学級、902名です。これは札幌市で第2位です。もし間違っていたら指摘していただきたいと思つています。

要するに、これからマンションがどんどん建つていった場合、この地域で公共サービスがちゃんとできるのかということです。これだけたくさんあれば、学校用地もあるのかな

と。1.5ヘクタールですか、それぐらいの用地があるのかどうか。その辺を一市民としては心配しました。

以上です。

●佐藤会長 議題を整理したいと思います。

まず、今は、ここの地区の高度制限について変更するか、しないかを審議しているわけです。そのこととこの地区は将来どうあるべきかという議論は切り離れた方がいいだろうと思います。ただ、私は、堀川委員の質問に対して、先ほどの事務局の回答の中に最終決定はこの審議会がするのだという一言がきちんと述べられていたら非常に明確だったと思います。市が決めるわけではなくて、こういう要望があるので、それについてここで審議し、その結果、今日の提案がだめだとなったら、反対の採決ができるわけです。納得したら、それで皆さん方の賛成が得られるわけです。その都市計画についての最終的な意思決定は本審議会が決めるものであるということを強調してほしいというのが会長としての立場です。

●堀川委員 そのことについて、僕がいろいろ聞いた中で、審議会が決定できるということはどこにも書いていないのではないのでしょうか。最終的には、札幌市の市長の意思、諮問の結果と市長の意思が一致しない場合については、審議会が市長の意思に先んじて、優先して、ここで決められるようなものではないと。ですから、今の会長の話は、ここで決めると言いますが、ここで決めるのではなくて、ここは諮問に対して答えるだけであると、こういう場だと僕は理解をしています。それで、たまたま諮問という言葉と、この審議会について建議という言葉が出てくるのですけれども、札幌市で言うならば、意思決定はあくまでも市長の決定であると。つまり、説明員は市長の意思を体して説明しているわけですよ。そうするならば、今のように、我々が決めるのだと、ここできちんと審議をしてくださいということが入らなければだめです。そして、あなた方は、最終的な意思を、45mだったらだめということが市長の意思なのかどうか、そのところについてきちんと考えてくれなければだめですよ。

そして、そのことの話をするのに、僕は何回も言うのですけれども、やっぱり現場を見て話をしなければ話にならぬとも思っております。

●佐藤会長 審議会の議決が市長の意向に反した場合、市長はこの審議会の議決とは別に都市計画の変更は可能なのですか。その点での質問です。

●市民まちづくり局都市計画部長 都市計画法の規定ですけれども、まず、都市計画決定権者が法律で決められていて、北海道の場合もありますし、札幌市の場合もあります。それは都市計画の種類によって決定権者が法律で決まっています。決めるための手続きが法

律で全部決まっているわけですがけれども、札幌市が決定権者の案件であれば、札幌市が案をつくって、公告、縦覧というか、意見をいただく手続きを経て、都市計画審議会の議を経て決定するということですので、都市計画審議会だめだと言われると、決定はできません。

●堀川委員 その議を経るということは、議論をするということではないのですか。違うことが出てきたら、それは札幌市長が決められないということではないのではないのですか。諮問というのはそういう意味ではないのではないのですか。法律には諮問と書いていますよ。

●市民まちづくり局都市計画部長 法律には、議を経てと書いてあります。

●堀川委員 議を経てでしょう。議というのは、ここでもって議論することでしょう。

●佐藤会長 「議決」の「議」ではないのですか。

互理委員、どうぞ。

●互理委員 法律の問題になりましたので、発言させていただきます。

厳密な法律上の分類で言うと、確かに、諮問機関ですから、市長が必ずしも都市計画審議会の見解に100%拘束されるわけではないというのはそのとおりです。ただ、都市計画が円滑、正常に機能するためには、都市計画審議会というのは、いわば専門家やさまざまなパートの方々からの代表者の会議ですから、市長個人の判断、あるいは職員の方だけの判断で決めるというのは、都市計画や土地利用の適正さという点から言いますと、あまり信用されない可能性があるのです。

したがって、実際には都市計画審議会で決定されたことが十分尊重されなければならないという趣旨はあるわけですし、現に都市計画審議会の議に反して今まで決定されたということは、私も全部調べたわけではありませんけれども、ほとんどないのではないかとこのように思っています。

●堀川委員 僕が言っているのは、ほとんどあるか、ないかではないのです。諮問というのはそういう意味であって、最終的に市長が決定をすることであるのです。それを尊重しなければならぬということは事実ですよ。例えば人事院の勧告なんかでも、諮問をするけれども、諮問した結果と決定権者がやるということがずっと続いてあったのではないのですか。ですから、諮問するということは、尊重するということであっても、決定権者はあくまでも札幌市ということですよ。我々はその部分をわきまえながらやらなければならないし、彼らもそのことをきちんとわきまえながら説明をしなければだめだという原則的なことを確認するために僕は言っているのです。

●佐藤会長 では、小林委員、お願いします。

●小林委員 審議会らしくていい議論だと思うのですけれども、二つあります。一つは、都市計画決定というか、提案の筋論、プロセス論です。もう一つは、今の互理委員の話は僕の理解と違うのでお聞きしたいのです。

まず、互理委員の方からですけれども、審議会ですることというのは、おっしゃったように、諮問に対しての答申、審議、建議、この三つができると思うのです。ここの議案は、諮問を受けたものではなくて、審議事項ですので、この審議会の決定が都市計画決定の一番の根底にあると思うのです。ですから、今、諮問事項という言葉が行き交っているのですけれども、これは諮問事項ではなくて審議事項だというふうに理解しているのです。それが一つです。

もう一つ、都市計画の提案というのは、行政の手續論として、窓口の都市計画部局が調整しながら提案していきますけれども、2000年の都市計画法の大改正がありまして、そこでの一番大事なポイントは、提案型の都市計画ができる、あるいはそれを進めていくということなのです。提案型というのは、住民もそうですし、企業も事業者もあります。ですから、今回の場合は、円山第一地区が別のところにあるのですけれども、円山第二地区の住民側の提案だと。それを行政の窓口である都市計画部局が都市計画的な提案としてここの審議会に審議事項としてかけたというふうに理解すべきだと思うのです。

ですから、今おっしゃられているここの内容は、反対という意見もあるし、賛成という意見もあるのでしょうかけれども、どちらかというふうに審議会に審議すべきだと思います。

それから、補足ですけれども、高度地区を指定するときに私も若干関わったのです。それは、ここの場所という意味ではなくて、札幌市全体という意味です。そのときに、大ざっぱに言うと、人口百八十数万人の都市の高さを一義的に細かい問題も含めて詳細に決めることは不可能なわけです。それで、15m、30m、45m、あるいは24mというふうに幾つかのランク分けをして、現状と用途地域の実態とを合わせながら、ここはどうしたらいいだろうかというふうに確定していくプロセスをとりました。この円山地区については、第一地区もそうですけれども、実際に地域に行政側がヒアリングしていた結果を聞くと、この時点で下げてくれ、もっと低くしてくれという意向が非常に多かった。ただ、今おっしゃったように、それが本当に地域全体の総意かどうかはわからないので、今、アップー33mという話がありましたけれども、一応はそれでふたをしておこうと。ただ、先ほど申し上げましたように、住民の提案型の都市計画が可能なので、自分たちの合意がとれたならば、地権者の九十何%だったか忘れてしまいましたが、その合意がとれたならば、それを行政側に地区の住民として都市計画提案してください、その調整は行政側がやりますと。それで、より快適に住みやすい、あるいは開発も含めて住民あるいは事業者がより経済的にできるという余地を残しながら、その余地の調整というのは、本当

にそれが都市計画的な判断として審議会に通して、あるいは審議会に出す都市計画提案として適切かどうかという議論は提案者と行政側がするわけですがけれども、より細かく意向を調整していきましようということは行政窓口でやってきているはずで。

そのときは青木委員も同じメンバーだったのですけれども、そういうことを前提にしながら、これだけ地区計画をたくさんつくっているところはほかの政令市ではないので、札幌型の都市計画プロセスを前提にしながら、非常に大ざっぱですが、高度地区指定を確定していくと。ただし、議論する余地を残しながら進めていきましようというやり方だったと理解しています。

以上です。

●佐藤会長 青木委員、どうぞ。

●青木委員 商工会議所の青木です。

商工会議所というと、経済活動をやっていますから、物を売る方なのですけれども、最初に、堀川委員、商業活動には大変うれしい発言をありがとうございます。

結局この中で、今の外れているところにマンション業者が土地を買って建てようとしたのが、今度はだめということになって断念して、地区を拡大すると。簡単に言うと、その業者も納得したということですから、問題はないです。もし、私の会社だったら、なかなか納得しなくて、裁判でも何でもやって、そこへ来てけんかしてでも市に頼んで、何の問題があるんだと、建築基準法上問題ないではないかということ…私はやっていませんよ。私はそういうことはしないのですけれども、やる業者もたくさんいました。しかし、これはすんなりと業者がおりてくれていますので、この辺の人たちは一安心ということだと思います。

もう一つは、この地区計画というのは、これは僕の言葉でちょっとエゴになりますけれども、この地区の人たちのエゴで建てさせないと。何とかして高いものを建てさせないようにみんなで団結して、市にこの地区を指定させろという法律もあるので、だからこれは、バランスをとっていく意味では、業界も地区の人たちも話し合いをちゃんとする、その仲介役として市役所が入ってやっていただくと。

私は、市議会議員ではないので、審議だの決定だの何だのはよくわかりませんが、今回は全然問題ないと思います。ただ、今後はどうなのかということですね。マンションというのは、場所がいいとか、交通がいいとか、いろいろな問題で業者が買って建てようします。住んでいる人たちも、自然に、いつの間にか地下鉄が来たり、すばらしい土地になって、地価がどんどん上がっていくと。その辺のエゴと、私から見たら、昔はエゴに見えたのです。でも、今はそういうことではなくて、その地区をよくするために協力するということについては、市民としても、業界としてもやるべきです。ただ、これを見ると、買った後に地区計画を決められて、後からだめだよと言われるのは、経済活動では

実に損失です。業界といっても、みんな札幌市民ですから、市民の一部が損をするということは平等ではないと思っています。札幌市にも税金を払ったりいろいろ貢献していますから、エゴとエゴのぶつかり合いは避ける、そういう調整をしていただくのがこの審議会かなと思っています。

堀川委員、いつもいろいろ反対ばかりして申しわけないですけども、今回は喜んでいきます。

●佐藤会長 これからのこともありますので、例えば、配布資料2を見たら、諮問案件となっているのです。だから、これは諮問ではないかという話と、中の資料を見たら議案となっているわけです。どっちなのかという話です。少なくとも、グループ分けについては諮問案件と出ていますが、事務局としてはそのあたりの区別はされていますか。これは諮問案件として出されたのですか、それとも議案として出されたのですか。

●市民まちづくり局都市計画部長 今回の諮問案件第1号、第2号、第3号につきましては、先ほども申しました都市計画法の中で言う議を経るというその議をお願いしているということです。

●佐藤会長 それで、互理委員に諮問と議案の違いをお聞きしたいのです。

●互理委員 こういう議論をしてもあまり生産的ではないと思うのですけれども……

●堀川委員 そんなことはないですよ。

●互理委員 そうですか。

要するに、広い意味では諮問の一種だというふうに理解してよろしいと思います。特定行政庁になりますから、決定権者は市長であることは間違いのないのです。そういう意味では広い意味での諮問なのですが、諮問に対して単に意見を述べるという場合もあるのです。いろいろな法律でそういう制度があります。それに対しまして、都市計画法の中の都市計画決定の諮問というのは議を経てですから、恐らく諮問の中でも都市計画審議会の意見の占める比重は非常に大きい諮問ということだと思えます。

このあたりは、法律学でもそれほど厳密に議論しているわけではないのですけれども、合理的な説得力のある理由なしに市長が都市計画審議会の決定に従わないというのは、通じないことになるのではないかと思います。

以上です。

●佐藤会長 わかりました。

池田（真）委員、どうぞ。

●池田（真）委員 私は、一市民として、この円山地区の市民として要望を出されて、行政が手助けをしてこのエリアに3軒建ったことは、この地域を守るためにということで賛成なのです。札幌市は市民あつての市なので、市民だけで立ち上がって行政にとっても、いろいろな手続きなどがわからないので、やはり市役所が中に入ってやっていくと。そして、将来はどうするのだとなったときに、どの事案もそうですけれども、何年か後に工事が行われて、結局、この道は必要なかったなと思うような事案もあります。今、これは変更なのですぐに可能かもしれませんが、この審議会で将来のことを考えると、道路などの拡張でここはやはり税金を使わない方がいいなという部分も出てきますので、今の時点ではどうだろうというふうに考えていかなければ審議会としては成り立っていかないのではないか、私はそういうふうに思っただけで審議会に臨んでいます。そういう意見です。

●佐藤会長 わかりました。

堀川委員、いいですか。

●堀川委員 僕はやっぱり、原則というものをしっかり確認しながらやらなければならないと思います。その場、その場で、今日はよかったけれども、明日はだめになるということであったならば、特に経済活動は進んでいかないと、市民の意思というのは、先ほど小林委員が九十何%と言いましたが、逆に言えば、住民の意思というのは100%なのか、それとも、ある割合なのか、このこともちょっと確認をしながらやっていかなければだめだと思うのです。

それから、今言ったように、諮問ということと、だれが決定権者なのかということをおわかっていなければ、わからないで45mはだめですみたいに自分で勝手に決めるようなことだったら、ここで何を話しても意味がないのではないかと、その辺をきちっとわきまえて話をしなければいけません。

もう一つ言いますと、僕は昨日、最終的な意思決定はだれがするのかと言ったら、これは審議会ですと。それは間違いではないかと僕は言って、その話をやめました。その後、調べました。聞くべき人にも聞きました。そうしたら、やっぱり意思決定は札幌市長ということですが、基本的にはね。僕は、そういうことをわきまえながらこの審議会を進めていかなければだめだと思っております。

●佐藤会長 そういうことで、皆さん方も非常にわきまえたのではないのでしょうか。

それを踏まえて、この議案の審議を終了して採決をしたいと思うのですが、よろしいですか。

（「異議なし」と発言する者あり）

●佐藤会長 それでは、南円山第二地区に係る議案第3号につきまして、賛成の方の挙手をお願いいたします。

(賛成者挙手)

●佐藤会長 賛成多数と認めます。

よって、本案については、当審議会として同意することといたしました。

●船越谷委員 よろしいですか。

●佐藤会長 どうぞ。

●船越谷委員 今の議案に対しての賛否の意見ではないです。これには私も賛成しましたが、委員というより、マンション業をやっている者としての発言というふうに聞いていただきたいと思います。

非常に端的に言って、こういう都市計画の形ですと、常時トラブルが起きるのです。結局、起きるようになっていくわけです。ですから、法律で決められているものが決められていないということで、市民の声も、極端に言って、正当なものもありますけれども、我々が仕事をやっていると、要するに、自分の都合が悪いことは、全部、都合が悪いということなのです。はっきり言って、エゴなのです。ですから、それが市民の声ということで100%すべて正当化されるという風潮はいかなものかと思います。やはり、いろいろな面でトラブルがないということが、計画をつくっていく、あるいは法律を定めていく上で必要ではないかと私は思います。

ですから、堀川委員の意見についても、すぐ隣が33m、これが15m、こういうばらばらな形で果たしていいのかという大局的な目を見た場合のまちづくりについての意見があったと思います。一方、こういうことで地区計画が決定するという条項もあるわけですから、それはそれで尊重していかなければなりませんけれども、仕事をしていく上で、法律の中で決められていることよりさらにもう一つ、いろいろな意見をクリアしなければならないというのが現状です。仕事をしていく上では、法律で決められているからこれを守っていけばいいなというふうに普通は考えます。しかし、それ以上にクリアしていかなければならないことが現実問題としてあるわけですから、それは我々も今の時代ということで尊重してやるようにしております。しかし、極端に言うと、一々話をしていると時間が長くなりますけれども、エゴの花丸みたいな方が往々にしてございまして、そういう方の説得に非常にエネルギーと時間を費やしているということが現実にあるということは言いたいですし、そういうことをなくしていくための法律なり条例ではないかと思えます。

●佐藤会長 わかりました。

議事録にしっかりと記録させていただきます。

◎手稲山口地区について

- 佐藤会長 それでは、次の事前説明案件に入りたいと思います。

手稲山口地区に係る事前説明第1号 札幌圏都市計画地区計画の変更について、担当からの説明をお願いいたします。

- 市民まちづくり局都市計画部都市計画課長 都市計画課長の佐藤でございます。

事前説明第1号 手稲山口地区地区計画の変更についてご説明いたします。

お手元に資料を配付しておりますが、説明はスクリーンで行いますので、前方をごらんください。

本案件は、当地区において開発行為の変更が予定されていることに伴い、その変更内容に応じて地区計画を変更するものでございます。

はじめに、手稲山口地区の現況についてご説明いたします。

当地区は、本市の中心部から北西約1.4kmに位置しております。区域は、赤い線で囲まれる範囲で、市街化区域に隣接する市街化調整区域であります。南側には都市計画道路下手稲通があり、東側に都市計画道路曲長通があります。また、西側には濁川が流れております。

現地の様子ですが、西側は牧草地となっております。下手稲通沿道は、原野となっております。周辺の用途地域は、第一種低層住居専用地域、第一種住居地域、準住居地域のほか、工業系の用途が指定されております。

次に、市街化調整区域であります当地区に地区計画を定めた経緯を説明させていただきます。

当地区は、平成12年に大規模開発制度により、隣接して地区計画が定められている北星置地区と一体で開発行為が許可されました。その後、開発事業の進捗にあわせて、平成13年に開発事業の事業効果の維持及び増進を図るため、地区計画を決定いたしました。

続いて、開発の状況であります。北星置地区については、商業施設や低層住宅を主体とする開発行為が完了していることから、平成22年4月6日に市街化区域に編入いたしました。一方、当地区につきましては、これまで開発事業が行われていないことから、現在も市街化調整区域であります。

次に、開発計画についてであります。当初は、下手稲通沿道を集合住宅系、曲長通沿道を業務系、それ以外を低層住宅系の土地利用としておりました。そのため、開発計画の土地利用にあわせて、地区整備計画について、集合住宅系を一般集合住宅A、B、C地区、業務系を沿道C地区、低層住宅系を低層専用住宅地区と定めておりました。

しかし、開発許可を得てから10年が経過し、集合住宅の立地が地下鉄沿線などの交通の利便性の高い地域に集中が見られるなど、社会経済状況の変化に伴い、土地利用が進まない状況でありました。このため、開発事業者から、下手稲通沿道について集合住宅系か

ら商業系の土地利用に変更する事業計画の変更相談がありました。この変更相談につきまして、都市計画マスタープランの幹線道路の沿道土地利用の範囲内であると考えられることから、開発事業者の事業計画の変更内容にあわせて地区計画を変更することといたしました。

次に、地区計画の変更概要について説明いたします。

主な変更点といたしましては、下手稲通沿道について、商業系の土地利用に変更することに伴い、地区整備計画を一般集合住宅A、B、C地区から沿道B地区に変更いたします。そのほかは、開発計画の道路配置が変更になることに伴い、地区整備計画の区域が変更になるものであります。

続いて、地区整備計画の制限内容について説明いたします。

はじめに、低層専用住宅地区についてです。

低層専用住宅地区については、第一種低層住居専用地域を想定しておりますが、変更内容といたしましては、容積率の最高限度を60%から80%へ変更します。ただし、住宅以外の用途に使う部分は60%以下とします。これは、平成18年に定めました特別用途地区の戸建住環境保全地区と同様の規定であり、将来、市街化区域の編入に備えて現在の第一種低層住居専用地域と同様の制限といたしました。そのほかの変更はございません。

次に、沿道A地区についてです。

こちらは、区域を縮小したほか、名称を沿道C地区から沿道A地区へ変更いたしました。制限内容は、第一種住居地域を想定しております。方針は、店舗や事務所等と集合住宅が協調できる地区としております。制限に変更はございません。

次に、沿道B地区についてです。

こちらは、開発計画が集合住宅系から商業系の土地利用に変更になったため、第一種中高層住居専用地域相当の制限から、準住居地域相当の制限に変更となります。方針といたしましては、土地利用の変更に伴い、幹線道路に面する街区であることから、店舗や事務所、共同住宅等が立地できる地区に変更いたします。

建築物等の用途の制限は、建築できる建築物を共同住宅や社会福祉施設などとしておりましたが、準住居地域に建てられるものといたしました。ただし、住宅、1階部分に住宅がある共同住宅、ホテル、マージャン屋、パチンコ屋などは除きます。

壁面の位置は、下手稲通からの距離を10m以上または15m以上、そのほかの道路境界からの距離を3m以上としておりましたが、沿道B地区では、下手稲通を含むすべての道路境界からの距離を3m以上といたしました。そのほかは、これまでと同様に、容積率の最高限度は200%、建ぺい率の最高限度は60%、敷地面積の最低限度は500㎡、建築物の高さの最高限度は33mとしております。

最後に、今後のスケジュールについてご説明いたします。

平成23年1月上旬から2週間、法縦覧し、2月3日開催予定の第56回都市計画審議会にて諮問し、同意が得られましたら、3月に都市計画の変更告示を行う予定であります。

以上で、事前説明第1号 手稲山口地区地区計画の変更についての説明を終わらせていただきます。

●佐藤会長 それでは、ただいまの説明につきまして、ご意見、ご質問等をお受けいたします。

●小林委員 地区計画の変更の内容は理解しました。

そこで、お願いなのですが、今、地区計画で最後に幾つかの限定事項が書かれているので、それでまちがそのままできていくというふうに通常は思うのですが、ここで一つ、行政内部できちんと連携してやっていただきたいと思うのは、屋外広告物なのです。屋外広告物というのは、広告物条例があるのですが、例えば外に5mのものとか、10mのものとか、15mのものとかいうことが用途地域と連動しているのです。実は、下手稲通というのは、札幌では決して評判のいい道路景観ではないのです。それは、今までの都市計画と景観あるいは屋外広告物の行政がばらばらで行われていたから、ああいう結果になったのだらうと思います。今回、下手稲通のここをモデルにしながら、札幌市が景観まちづくりをきちんと一つの旗頭にしてやろうというふうに、去年、お決めになったわけですから、屋外広告物の道路管理も含めながら、本当にここはどのような広告物規制にすればいいのか、どのような内容にすべきなのかということを含めて検討を加えていってください。

以上です。

●佐藤会長 これにつきまして、事務局の方から何かございますか。

●市民まちづくり局都市計画部都市計画課長 今、委員がおっしゃいましたように、用途地域が指定されていないところの屋外広告物についての規制はなかなか難しい面がございますが、今の委員のお話もありましたので、担当の部局と調整してまいりたいと思います。どこまでできるかは、今、何とも言えませんが、まずはタッグを組んでその辺を検討できるようにしていきたいと思います。

●佐藤会長 そのほか、いかがでしょうか。

●堀川委員 堀川です。

あそこの開発者の問題なのですけれども、開発許可から十何年たったということで、あそこの開発者については、会社が一度倒産して、それから民事再生という形の中で今また事業をやっていると聞きます。本当に、今、地区計画を変更してしまって、その後、きちんと開発が予定どおり行われるという保証がないならば、僕はもう少し慎重になってもいい

いのではないかと思います。なおかつ、そこについては、大変問題になった会社です。ほかの札幌市の土地をめぐってですね。札幌市が土地を買うのをめぐって大変問題になって、不明朗な会計がなされた。僕の調査の中では、億のお金が不明朗になっているということがある会社なのです。それで、地区計画を今までと変えました、それでもってまた変えなければならないということにならないのか、その信用性の問題があるので、大変心配をしているというのが一つです。

それから、今、小林委員がおっしゃった中で、いつも思っているのですけれども、開発計画の中で、電柱が立てられて、いつか電柱がなくなる、電線が地下埋設ということになりますけれども、こういう都市計画として、新しい開発区域から電柱がないまち、電線地下埋設をやってほしいなど。小林委員の方からは看板のことでしたけれども、僕は、電柱のことで何とかその検討ができないかと、同じようにお願いをしておきたいと思います。

●佐藤会長 二つありましたが、まず最初に、事業を行う会社等の懸念について、事務局からのご説明、ご見解をお聞きしたいと思います。

●市民まちづくり局都市計画部都市計画課長 もう少し詳しくご説明しますと、平成12年に開発の許可申請が出されて、一旦、一部の地区の整備が進みまして、13年に地区計画の決定をしたところです。確かに、開発者が平成13年に民事再生の手続きのため、工事を一旦中止しましたが、その後、平成16年に西側の残りの工事に着手され、完了し、そこについては、今年度、市街化区域に編入しております。民事再生の後、またきちっと開発を誘導し、西側については整備が終了したところです。ただ、東側につきましては、土地利用の面などいろいろ課題がございまして、今まで開発が進んでおりませんでした、事業も可能ということから、今回、地区計画を変更したいということで事前説明案件としてあげさせていただいております。

●佐藤会長 青木委員、どうぞ。

●青木委員 どうも開発するとなると、審議委員と業者と重なって申し訳ないです。

実は、北星置地区の後ろにちょこちょこっと住宅が約100軒建っています。これは私の会社がやりました。その前にはラルズとか大きい店舗がありまして、商業地区があって、今の手稲山口というのはどなたが申請しているのか、名前を言えるかどうかわかりませんが、地主さんがしているのか、その業者というか、民事再生を一度やって、堀川委員が言われたように、また人が出ているのか。正直に言って、今、私どものところに売りに来ています。来ていますけれども、はっきりした地主というか、その辺がよくわからないのです。権限が地主さんにあるのか、倒産してもう一度やり直したという人たちにあるのか、あるいはゼネコンみたいなものがくっついて、自分のところで責任を持つからでき

上がったものを買ってくれとか、いろいろなうわさが出てきまして、正直に言って信用できないので、検討することができないということです。

ただ、北星置のように、大型店舗とか商業地区と指定されていると、もし、我々が買ったにしても、業者が買ったにしても、そんなところに店舗は張りつかないと。この景気の悪いときにこんなものは張りつかないので、指定を外せということは私が個人的にお話ししました。今、変えたいというのは、そのことだと思います。

かなりの面積があるのです。例えば、住宅になると400戸ぐらいになります。65坪ぐらいのものをずっと分譲しますと、400戸近くになります。400戸なんて、今ではなかなか売れないです。ですから、こういう問題も含めて、だれが権限者なのか。今、市の方にこれを申請してくるのは、名前は言わなくてもいいですけども、地主さんなのか、民事再生をしたもとの会社なのか、これを一つ聞きたいです。

二つ目は、今、審議委員の皆さんが審議していただいて、沿道のところは大型店舗や商業施設はもう無理だということですから、社会情勢を考えた場合に、どなたがやられてもそこには建たないと。建たないというよりも、それは全部売れ残っていきたくらうと思いますので、どなたがやるにしても、それをきちっと審議会で審議していただいた方がいいと思います。

以上です。

●佐藤会長 地区計画の提案者というのは、当然、明らかにされていいですね。

今の点ですが、どなたかということはこの審議会では公表できないのですか。

●市民まちづくり局都市計画部都市計画課長 開発者は、従来と同じ岩倉土地開発でございます。先ほどもご説明しましたが、民事再生法の手続きを経た後、工事をやる業者と開発誘導をしながら、西側については開発が完了したところで、今は東側についても地主さんと協議をしながら準備を進めているところでございます。

●青木委員 それはそれでいいと思いますけれども、いや、よくはないのですよ、申し訳ありません。結局、地主さんの方にお金を全部払ってしまって岩倉土地開発がやるというのであれば、権利上、問題ないのですけれども、土地を持っている地主さんの了解を得なければできない状態になっていたり、市の方で権利者がしっかりしているのか、あるいは地主さんと話がちゃんとついているのか、民事再生をした会社には銀行もそう簡単に金は貸さないのです、その資金はあるのか、そんなことも市の方で調査する必要があるのではないかと思います。もし、これがうまくいかないと、堀川委員が心配したように、また開発ができなくなる。市の方で調査をしているのであれば安心ですけども、聞くところによると、先ほどのような地主さん、岩倉都市開発、ゼネコンさんが入り込んでいろいろやっているという話は聞いています。

●佐藤会長 非常に貴重なご意見です。

そのほかの方で、これは事前説明ですので、本審議に当たって確認しておきたいことや、この点はどうかということについてご意見等をお伺いしたいと思います。

愛甲委員、どうぞ。

●愛甲委員 これは確認なのですが、今の沿道地区の中に地区施設として公園が一つありますね。ちょっと変わった形で台形状になっていますが、商業系の開発をする予定の中で、空中写真から見ると、どうも樹林が残っているようにも見えます。ぽつんとこれがあるのですが、それを残していこうという計画なのだろうと思いますけれども、どういう位置づけになっているのかを聞いておきたいと思います。

●佐藤会長 いかがですか。

●市民まちづくり局都市計画部都市計画課長 ここは、樹林はないのですけれども、もともとは手稲鉦山の鉦滓（こうさい）の跡地でございます。星置公園という地区計画が南の方にあるのですが、そこを含めて、鉦滓（こうさい）ダム、堤体をつくって、その中に鉦山のとった後のかすをそこにためたということです。今は、そこに土をかぶせて、特に堤体、外側のダムの部分については、今、星置公園と緑地で保全をしているところです。今、公園にしようというところも実はその堤体部分でございまして、こちら側も伊藤忠、岩倉の開発でございました。今は岩倉土地開発がその土地を持っているのですが、ダムのところの土をほかへやらないで必ず埋め戻すとか、さまざまな環境上の配慮をしながら、南側の開発もそういう形で行われたところですし、今回、開発にあわせて、その堤体部分は公園として市に帰属し、保全するというところで計画されております。

●佐藤会長 よろしいですか。

●愛甲委員 はい。

●佐藤会長 青木委員、どうぞ。

●青木委員 白く飛び出ているのは何でしょうか。

それから、堀川委員から説明のあった電柱の件ですが、これは札幌市でもなかなかお金がかかるのです。札幌市内だって、薄野の辺りとか、石狩街道は電柱を埋めたりしているのですけれども、我々も住宅を造成するときに、電柱を立てたくない、できるだけ地下に埋めたいというのですが、物すごくお金がかかるのです。そのお金は堀川委員が出してく

れないだろうから、多分、無理だと思います。ただ、国の補助金とか、市の補助金とか、何かが示されたら積極的にやる用意は業界にはあります。その方がきれいになります。

もう一つは、電線というか、電気と電話と両方くっついているのです。ですから、これは両方を埋めるとなると、NTTと電力会社が共同で協力してくれないとできないのです。ですから、例えば坪10万円のできるものが、それをやると約15万円ぐらいかかると思っています。坪単価5万円ぐらがかかってしまうのです。そのかわり、きれいになります。ですから、そういうことをやれるような体制を市議会議員で頑張ってもらっていただければ助かります。

●佐藤会長 今、赤い線で外れているところは、将来どうなっていくのかというご質問です。

●市民まちづくり局都市計画部都市計画課長 今は農地でございます。カボチャを栽培しているところでございまして、もともこのエリアは開発行為の許可のエリアから外れておりました。以前も、開発、もしくはこういう地区計画について入るお気持ちはないかという確認をさせていただきましたけれども、農業を続けたいということで、地区計画からも、開発のエリアからも外れております。

●佐藤会長 それを抱え込んでの住宅地をつくるわけですね。

そのほか、事前説明に対して、疑問点、あるいはご意見をお伺いしておきたいと思えます。

いかがでしょうか。

●堀川委員 一つ、安易だなと思うのは、下手稲通に面したところを普通のマンションから下駄履きマンションに変えて本当にいいまちができるのか。僕は、逆に大変安っぽいまちができてしまうのではないかと危惧しています。

今、青木委員が言いましたけれども、今、この時代にああいうものをつくって、沿道にいろいろなお店ができて、うまくやればいいのですけれども、そういう店がどんどんつぶれていく時代に、下駄履きマンションにして開発がうまくいくというのはちょっと考えづらいと思っているのですけれども、本当にそれでいいのでしょうか。

●青木委員 どうしようもないのではないですか。規制もできないですからね。

●堀川委員 今は規制ができるからやるのですよ。規制ができるでしょう。今度は、下駄履きマンションで認めるということになるのですよ。本当にそれでいいのかと思うのです。

●佐藤会長 まさに2月に諮問案件となったときには、皆さん方の判断が非常に重要な意味を持ってくるわけです。

今、幾つかの懸念事項がありました。その懸念事項についてきちんと整理されて、今の懸念事項に関する説明を本審議のときにさらに追加説明をしてほしいと思います。特に、商業系を建てられるようにしたことは逆ではないか、住宅なら売れるけれども、今さらという感じのご指摘があったわけです。それは、そういうことを仕事としておられる方々の意見でありますので、ぜひ、今の地権者の方等についても見通しをお聞きしていただきたいと思います。

時間がたっていますので、事前説明につきましては以上にしたいと思いますが、よろしいでしょうか。

(「異議なし」と発言する者あり)

●佐藤会長 ありがとうございます。

◎土地利用計画検討部会の検討状況について

●佐藤会長 それでは、最後であります、土地利用計画検討部会の検討状況の中間報告であります。

前回の都市計画審議会で土地利用計画検討部会の設置が承認されまして、現在までに部会は2回開催されております。まず、ここまでの検討状況について事務局からの説明をいただき、その後、部会の審議について小林部会長からさらに追加説明をお願いする形で進めたいと思います。

それでは、部会の検討状況について、事務局から説明をお願いします。

●市民まちづくり局都市計画部都市計画課長 都市計画課長の佐藤でございます。

それでは、土地利用計画検討部会の中間報告として、これまで2回開催しました部会の検討状況について報告させていただきます。

第1回部会につきましては10月1日に、第2回部会につきましては10月25日に開催しております。

まず、資料の確認をさせていただきます。

第1回、第2回部会でお示した資料をまとめたものとして、A3判横の関連説明案件資料、各部会で出された意見をまとめたA4判縦の別添資料1がございます。ご確認のほど、よろしくお願いいたします。

まず、資料の説明に入る前に、本部会の検討事項について、簡単ではありますが、改めて確認させていただきます。

部会では、土地利用計画制度の運用方針を見直すための考え方の整理の部分を主眼に、専門的な視点からのご検討をいただくものでございます。そして、本部会でご議論いただきました見直しの考え方を受け、市として運用方針見直し案を策定し、当審議会でご意見

を伺いながら、用途地域変更案の策定作業を進めていきたいと考えております。

ここからは、皆様方にお配りしているA3判横の関連説明案件資料に沿ってご説明させていただきますので、こちらをごらんください。

まず、表紙下に、第1回及び第2回土地利用計画検討部会における検討の流れ及び本資料の全体構成について示しております。

表紙でございます。

まず、今回の土地利用計画の見直しの方向性を定めるため、その前段整理として、最初に人口、交通、環境等の都市を取り巻く課題について確認をし、次に、都市計画マスタープランがそれらの課題や今日的な都市づくりの動向に対して十分踏まえられた内容となっているかの確認を行いました。

続いて、全市的な施策、計画の中で、土地利用計画で反映できる事項について確認をした上で、今日的な課題、動向を踏まえて土地利用計画で対応すべき事項を土地利用計画見直しの方向性として示しております。この方向性を踏まえた上で、今後、土地利用計画制度で取り組むべき事項をこれから対応すべき土地利用計画として、それらを実現するための施策イメージとして土地利用計画見直しの基本的論点を示しております。

1ページをごらんください。

ここでは、都市を取りまく現状、課題について、人口、交通、環境、財政、住宅、ライフスタイルの六つの観点から、近年、顕在化や深刻化してきている事項について、データを示しながら確認し、課題の認識を行いました。

(1) 人口については、人口減少社会の到来、少子高齢化の進展等から、生産年齢人口減少による働き手の減少や市場の縮小、高齢化人口の増加による福祉、医療需要や交通弱者の増加等といった課題がございます。

(2) 交通については、自動車利用の増加傾向等から、高齢者が増加する中で、暮らしに必要な移動手段をいかに確保するかという課題がございます。

(3) 環境については、特に本市では、民生部門や運輸部門などのいわゆる市民生活に起因するCO₂排出量が約半分を占めていることから、この部分の削減を図っていくことが重要であるとの課題がございます。

(4) 財政については、都市インフラに係る建設、維持管理に充てられる経費も年々減少していることから、将来にわたっての効率的な都市基盤整備維持のあり方といった課題がございます。

(5) 住宅については、空き家数の増加やまちなかの共同住宅需要が伸びていることなどから、空き家のあり方やまちなか共同住宅立地と周辺との環境調和についての課題がございます。

最後に、(6) ライフスタイルについてですが、大規模店舗が依然として自動車での集客を前提として郊外部に多く立地していることや、高齢者のための環境整備と並行して、子育てしやすい都市環境の整備といった課題がございます。

続いて、2ページ、3ページでは、都市計画マスタープランの概要について示しております。

ここでは、1ページに掲げた課題のうち、都市づくりに関わる部分について、都市計画マスタープランが十分に踏まえられたものとなっているかの確認及び都市計画マスタープランで示している都市像の確認を行いました。

札幌市都市計画マスタープランは、4次長総を受け、都市づくりの全市的指針として平成32年を目標に定めており、これからの都市づくりの理念として「持続可能なコンパクト・シティの再構築」を掲げております。

そして、マスタープラン策定時において、今後重視すべき視点として、成熟社会を支える都市づくり、効率的な維持・管理が可能な都市づくり、環境と共生する都市づくり、地域コミュニティの活力を高める都市づくりを掲げ、その下段にある都市づくりの原則等、本マスタープランの基本的な考え方を整理し、ページ右側の3部門別取組の方針や4都市づくりの力点、5、取組を支える仕組みなどの都市づくりの考え方を展開する構成となっております。

3ページには、本マスタープランの都市づくりの考え方の骨格部分であります都市づくりの原則の部分について詳細に示しております。

本マスタープランでは、都市づくりの原則として、「一人ひとりの暮らしの質の向上を支えます」「自然と共生し北の風土特性を尊重します」「多くの人が集まる場を大切にします」「既存資源を上手に再生・活用します」「施策の総合化・重点化と協働を重視します」の五つの原則を掲げております。

なお、ページ左側にありますとおり、その原則の抽出の視点として、先ほど今後重視すべき視点としてご説明した成熟社会を支える都市づくり等の四つの視点や、生じている現象・課題、求められる都市生活像などを踏まえた上で抽出しており、1ページでご説明した今日的な課題などを十分踏まえた視点となっていることが確認できます。

4ページでは、1ページでご説明した六つの課題と、都市成長力の維持・向上、都市景観づくりの推進、地域コミュニティの活性化の三つの事項をこれからの札幌市のさらなる魅力の向上のために必要な事項として加えた九つの項目について、各課題等に対する全庁的な施策の考え方と、前ページでご説明した都市計画マスタープランの都市づくりの原則との対応関係について整理しております。

ページ中央の「対応する全市的な施策・計画」の部分でございます。

すべてについてのご説明はいたしません。交通の課題に対しては、昨年、道央都市圏都市交通マスタープランが策定され、暮らし、活力、環境という三つの基本理念を掲げ、都市交通のあり方について示しており、それに基づき、札幌市総合交通計画が現在策定中であります。

また、環境では、札幌市温暖化対策推進ビジョンが策定中であります。

ここに示している各計画、施策は、それぞれ各課題などに対し施策の展開などを示して

おり、その施策の中で土地利用計画が担うべき部分については、今回の土地利用計画の見直しの中で、それを踏まえた形とすべく整理しているものでございます。

この全庁的な施策と土地利用との関係の部分については、今後の部会の中でもさらに検討を深める予定でございます。

次に、ページ右側の部分は、都市計画マスタープランの都市づくりの原則と、課題・動向の対応を整理した部分です。都市計画マスタープランの原則などの中でも、今日的な課題・動向を踏まえ、特に重視すべき原則として、人口に対しては、身近な利便性と快適性の確保、交通では、公共交通によるアクセスの確保と歩行空間の充実、環境では、環境負荷の低減などを挙げております。

以上のように、各課題や動向に対しては、それを十分に踏まえた上で、今回の検討では、都市計画マスタープランに示す都市像の実現のさらなる推進が必要であることを改めて認識したところであります。

次に、5ページをごらんください。

ただいまご説明した都市計画マスタープランの考え方や対応する全庁的な施策・計画の土地利用計画に関わる部分について、今日的な課題・動向を踏まえ、特に重視して進めるべき視点として、前回の都計審では、歩いて暮らせるまちづくり、質の高い都市空間の創出という二つの大きな視点をご説明いたしました。ここでは、それをより詳細にしたものを示しております。それが土地利用計画見直しの基本的方向性の欄であり、だれもが安心して暮らせるように、買い物や医療、福祉などの日常生活に必要な機能が徒歩圏内に確保されること、都心や拠点などの公共交通の利便性の高い地域への多様な機能の複合、集積を図ること、地球環境に優しい低炭素都市づくりを推進する必要があることから、自動車交通に依存した都市構造からの転換を図ること、地域住民が愛着と誇りを持てるまちづくりを進めるため、風景や景観などの地域の個性への配慮をすること、民間企業や来訪者にとっても魅力的な都市形成が図られるよう、都心の魅力向上や札幌を特徴づける自然環境を活かした都市空間の形成を図ること、持続的な地域コミュニティが維持されるよう、土地利用面から支えること、以上の六つの視点を土地利用計画見直しの基本的方向性として示しております。

この土地利用計画見直しの基本的方向性については、ページの左側から3番目の欄において、既に実施している土地利用計画及び関連施策を確認いたしました。その上で、右側のこれから対応すべき土地利用計画の欄において、今回見直しを行う土地利用計画制度で対応可能な事項を抽出しております。

それが、①日常生活に必要な機能の徒歩圏内への確保、②土地利用が硬直化している地区への対応、③公共交通の利便性の高い地域への多様な機能の複合・集積、④住宅市街地ごとの地域特性に応じた住環境の保護、⑤魅力ある都市機能の積極的な誘導、⑥地域の個性や特徴を踏まえたきめ細かなまちなみ形成、⑦札幌を特徴づける自然環境を活かした都市空間の形成、⑧地域がより使いやすい制度の充実、環境整備、⑨地域まちづくり、コミ

ユニティを支えるための土地利用計画の検討の以上九つをお示ししております。

そして、ページの一番右側になりますが、これまで整理した事項をもとに、現段階での土地利用計画制度運用方針見直しのアウトプットイメージとして、土地利用計画見直しの基本的論点を四つほど示しております。

この論点の詳細については、次ページ以降でご説明いたします。

それでは、6ページをごらんください。

まず、土地利用計画見直しの基本論点の一つ目として、「歩いて行ける身近なところに、日常生活を支える機能を充実させるべきではないか。」です。

これは、大規模な商業施設は、幹線道路の沿道に立地し、市街地からの距離に関係なく郊外部においても立地していること、一方、幹線道路から少し離れた住宅地では、徒歩圏内に店舗がない地域も見られ、買い物などの手段は自動車に依存する傾向が顕著となってきたこと、近年、小売店舗などの商業施設は、大規模な店舗が増える一方、小規模な店舗は減少する傾向にあり、その傾向は住宅地区において顕著であること、今後、高齢化が進み、自動車を利用しない世帯が増加することが予想されるため、あらゆる世帯が生活利便施設等の都市機能を楽しむような市街地の形成を進める必要があることを踏まえた上で、ページ右側に具体的方向性として三つ示しており、①自動車利用が前提である郊外の大規模な商業施設については、立地を抑制すべきではないか、②用途制限が厳しい郊外住宅地において、生活利便機能が立地しやすくなるよう制限を緩和すべきではないか、③都心周辺や地下鉄沿線等の利便性の高い地域における目標とする都市構造や、質の高い市街地形成に貢献する計画に対しては、より柔軟に対応していくべきではないかの3点を検討事項と考えております。

7ページをごらんください。

二つ目の論点として、「都心において、商業の連続性を分断するような共同住宅の立地については、一定のルールを設けるべきではないか。」です。

ページ右側になりますが、これは、近年、経済状況の低迷に伴う地価の下落傾向や、ライフスタイルの多様化などを背景に、都心部でのマンションの立地動向が高まりを見せており、今後さらにこの傾向は進むと予想されること、都心における居住機能については、多様な都市サービスを身近に享受できる暮らしの場が提供されることが望まれる一方で、広く市民全体やまちを訪れる人が魅力を感じる場としての都心のあり方として、高次な都市機能の集積やにぎわいの創出を重視していく必要があること、例えば横浜市では、都心部の関内地区、横浜駅周辺地区において、すべて住宅として利用される共同住宅の進出により、良好な業務環境が脅かされ、都心機能の低下を招いたことから、住宅等の容積率の制限などを定める特別用途地区を定めていることを踏まえた上で、具体的な方向性として、①本市においても、都心部に共同住宅が立地する場合において、低層部はにぎわいを生み出す用途とするなどにより、にぎわいの連続性を確保すべきではないかと考えております。

次に、8ページをごらんください。

三つ目の論点は、「中高層の建物が建築可能であっても、戸建住宅が多い地域については、その住環境の維持に、より配慮すべきではないか。」です。

これは、共同住宅の立地は利便性が高い高度利用住宅地に集中しており、一般住宅地では指定容積率、高さ制限等と実情が著しく乖離している地域があること、利便性が高い高度利用住宅地であっても低層住宅がまとまっている地域があり、中高層の共同住宅が建つことによって、住環境に影響を与えることがあること、低層の住宅地で安定している地域については、地域住民の住環境に対する関心が高く、住民からの都市計画提案による地区計画が市内3地区で都市計画決定されていることを踏まえた上で、ページ右側の具体的方向性で三つ示しておりますが、①指定容積率、高さ制限等と土地利用の実情に著しい乖離がある一般住宅地については、住環境の保護をより積極的に推進すべきではないか、②高度利用住宅地においても、地域住民の合意がある場合は、積極的に高度利用すべき区域、例えば地下鉄駅周辺や幹線沿道を除き、住環境を維持すべき地域もあるのではないかと、③まちなみ形成に支障のない良好な建築計画に対しては、緩和措置により柔軟に対応してよいのではないかと考えております。

9ページ目をごらんください。

四つ目の論点として、「札幌の魅力である美しい山並みや、低層住宅地における広がりのある景観を活かすため、建築物の高さをよりきめ細かく制限すべきではないか。」です。

これは、低層住宅が広がる郊外住宅地において、幹線道路沿道には高層建築物が建つ可能性があること、山地や丘陵等の豊かな自然を背景とした市街地に高層建築物が建ち得る状況であり、札幌の特徴的な景観に影響を与える可能性があることを踏まえた上で、ページ右側にある具体的方向性のとおり、①用途地域や指定容積率に応じて定めている建築物の高さ制限を風致資源や地域の実情に配慮した制限とすべきではないか、②まちなみ形成の寄与や良好な建築計画に対しては、高さ制限を緩和するなど柔軟な対応も必要ではないかと考えております。

最後に、部会に提出された意見及び今後の検討の方向について説明します。

A4判の別添資料1、第1回、第2回部会での意見の要点をごらんください。

部会において多くのご議論やご意見をいただきましたが、主な意見について示しております。

部会での主な意見としては、上から順に、論拠データの整理について、土地利用計画による施策によって実際にどのような影響を及ぼすのかをきちんと把握する必要がある、前回の用途地域等の見直しの検証や現状分析をより詳細に進めていくことが必要という意見がございました。

土地利用見直しの基本的方向については、部会で検討した考え方は、用途地域等の見直しと明快かつ論理的に結びついていなければならない、また、今後の行政施策の検討や都市計画審議会での議論も含め、これからの都市計画を考える上での指針となるものとするべき、対応の方向性を検討する上では、札幌の都市の形成過程を踏まえることが重要、古く

からの市街地と新しく形成された市街地では、都市課題なども異なる、同条件の地域を同じような対処を行うといった画一的な対処だけではなく、施策を講じることが可能なところ、効果があるところをモデルケースとして重点的に進めることも必要という意見がございました。

土地利用誘導の方向については、人口減少下では、制限型の土地利用規制のみでは都市像を実現することは難しい、誘導型を積極的に考えるべき、人間らしい生活環境を確保する上で、コミュニティの持続可能性をどのように確保していくかが今後の都市計画の大きな課題である、同時にコミュニティの単位というものを考えることも必要、地球環境に対する持続可能性の確保の視点から、低炭素都市づくりの考え方は非常に重要である、コンパクト・シティ、とりわけ都市の魅力と活力を高めていくためには、拠点の機能強化が不可欠、札幌は国内外から注目されている都市であり、そのような経済ニーズへの対応や国際都市としての視点が重要というご意見がございました。

具体的な論点に係る検討及び方向性については、人口減少下では、現況を考慮し、保全すべき住環境を積極的に保全することも重要である、また、現行の指定容積率を消化することは困難であり、ダウンゾーニングも積極的に考えるべき、ダウンゾーニングと優良な建築計画に対する緩和措置というのが最も現実的な手法であるが、既存不適格建築物の取り扱いなども含め、手続き面での制度の充実化が大切という意見がございました。

見直しのプロセスについては、施策検討に当たっては、利害関係者などからの意見を十分聞きながら進めることが重要であるなどの意見がございました。

以上のようなご意見を踏まえまして、今後の検討事項を右側に示しております。

1点目は、現状分析をより詳細に、とのご指摘がありましたことから、論拠となるデータなどの整理を進めてまいりたいと考えております。

2点目は、土地利用に関わる指針の再構築を進めてまいりたいと考えております。具体的には、今日的な課題・動向を踏まえた都市全体の土地利用の指針の再整理やコミュニティ、環境など部会で出されたキーワードを踏まえ、地域ごとの土地利用の誘導目標について検討を進めてまいりたいと考えております。

3点目としましては、先ほど土地利用計画見直しの基本的論点として4点お示しましたが、規制と緩和の組み合わせによる効果的な運用のあり方なども含めまして、各施策の具体化に向けた検討をさらに進めてまいりたいと考えております。

最後に4点目ですが、施策の具体化を進める上で、市民の方々や関係団体などに対してのきめ細かな周知や説明、情報交換を行ってまいりたいと考えております。

終わりに、今後の部会についてでございますが、12月中旬に開催予定の第3回部会において、論点やデータの補足、要因の分析、都市計画手法など、解決方策などについて検討いただいた上で、年明けの4回目の部会では、土地利用計画制度の運用方針の見直しの考え方を取りまとめる予定でございます。また、来年の2月3日開催予定の第56回都市計画審議会において、運用方針案について報告し、ご議論いただく予定です。

土地利用計画検討部会の中間報告について、事務局からの報告は以上でございます。

●佐藤会長 ありがとうございます。

それでは、ただいまの事務局の説明にさらに追加する形で、小林部会長の方から追加説明をお願いしたいと思います。

●小林委員 時間も大分たっていますので、簡単に済ませたいと思います。

まず、今、事務局の方からご説明していただいた概略はそうなのですが、私自身としては、部会でこの審議会にご提案する内容は、先ほども若干ご説明がありましたけれども、この審議会で種々の案件を議論あるいは検討するわけです。そのときの大きな枠組みといえますか、皆さんが共通に持っている方向性に資するものにしたい。それから、各都市計画の部局、あるいは都市計画の関連の部局がいろいろなことを指導したり、施策をつくり上げていくわけですが、そのときの枠組み、担当者が勝手に思うというものではなくて、こういう理由で、こういう方向性でこの施策が展開したときちゃんと説明できるような定規といいますか、指針としたいということが一つあります。ですから、用途地域の見直しのための指針というだけではなくて、都市計画を皆さんで議論していったり、方向性を確認していく、あるいはつくり出していくときの指針にしたい。欲張りですが、その二つを持ち合わせているというふうにしたいと思います。

二つ目は、札幌は、高度成長期以降、全国でもまれに見る、急速に成長してきた都市です。ただ、今日的課題というところで何度も出ていますけれども、その勢いというのは少し整理して考えなければいけないだろうと思います。今までの動向とは違う動向があるということです。それをもとにしながら土地利用をどう考えるのか、そこをはっきりしたいと考えております。それを具体的に言うと、例えば、日本の場合、土地というのはこれまでは個人の資産あるいは法人の資産なわけです。それを、ちょっと言葉としては悪いのですが、いかに最大限活用するか、あるいは商品として活用するかということが、用途地域等々を固めていく上で、土地を考えていく上で非常に大きなベクトルでした。ただ、それに加えて、資源としての土地をどう考えるのかということがもう一つ大事だろうと思うのです。ですから、資産としての土地と資源としての土地をどういうふうにするのかということが、この部会の大きな、これまでとは違う視点を生み出していくポイントかなと思います。

三つ目は、このA3判の5ページ目を見ていただきたいのですが、部会の側から言いますと、5ページ目の緑色の矢印のところまでは部会できちんと議論しています。ただ、5ページ目の茶色のところ以降については、まだ十分に吟味していません。要するに、事務局側としてこれまでの土地利用行政等々、あるいは建築行政も含めませんが、問題があるので、こういうような視点を組み込んでいきたいというご提案だと私は理解しています。そこで、5ページ目のグリーン色の矢印の左側にあるこれから対応すべき土地利用計画

の基本的な考え方をより具体的に、より明快に示していきたいと思います。

というのは、札幌というのは、大ざっぱに言いますと、非常に急速に成長してきましたので、都心部と環状線の内側と環状線の外側とでは、インフラのつくられ方、あるいは市街地の形成の歴史、都市基盤の現在持っている課題、人口の増減の方向性等々が違うわけですから、札幌全体でこう考えましようとはなかなか言えないので、これから対応すべき方向性として、都心、環状線の内側、環状線の外側を作業仮説として置きながらどういうふうに考えていけばいいのかを詰めていきたいと思っております。

以上です。

●佐藤会長 ありがとうございます。

2時間経ちましたけれども、実は、これは諮問案件ではありません。まさにまちづくりにかかわることでありまして、先ほど、池田（真）委員、堀内委員、さらには船越谷委員等からまちづくりに関するいろいろな意見がありました。まさにここにそれらが反映されていくものだろうと思います。特に、市民からの公募委員は、今までの審議会の仕事を見たら全部諮問案件だけで、手を挙げるために来たのかという思いが多少はあるのではないかと思います。しかし、これからは、皆さん方の札幌の将来を語る、または将来について自分の意見を織り込んでいく、そういうことにかかわる仕事だと思っております。ただ、問題は、今ちょっと事務局が言いましたが、来年2月の審議会で基本案を出すということで、では、どこでその意見を言うのかという問題があるわけです。事務局としては、来年2月に基本案を出したいというスケジュールがあるかもしれませんが、そこでの審議において、こんなものでは不十分となれば、この審議会の総意としてはさらに時間が必要になるということで、議論や意見をちゃんと調整してくださいということにしたいと思っております。

ただ、いずれにしても、今から2月まで時間がありますので、都市計画審議会の皆さんへのお願いがあります。今、小林部会長からありましたA3判の資料の5ページ目にある土地利用計画の見直しの基本的な視点、論点について、ぜひ、本審議会の委員として、または一市民としてこういうまちづくりをしてほしいとか、こういうことは重視すべきであるというような意見を事務局に書類で送っていただけないでしょうか。それらについて部会の中できちんと議論してもらおうのです。今日ここで全部意見を言えといっても、ちょっと言えませんし、あと2時間あっても足りないかもしれません。まずは、審議会の意見を言う場として、この審議会を改めてもう一回開くか、今言ったように、意見を文書等を出すか、または個人的に市役所に行って、私はこういう意見を持っていますというふうにするか、その取り扱い方についてお諮りしたいのです。

事務局としては、今日の都市計画審議会で経過報告をしました。それで、次の都市計画審議会までの間に審議会委員の意見の集約はどのように行おうと考えていますか。

●市民まちづくり局都市計画部都市計画課長 その部分についてはまだ調整不足の面がご

ざいますが、今会長からそういうご提案がありましたので、大至急、対応をどうできるか検討して、少なくとも皆さん方に意見の聞き方、出し方を含めてお示ししたいと思います。審議会は2月ですから、いつ出せるか確約できませんけれども、できるだけ早い段階で意見を集める仕方を検討したいと思います。

●佐藤会長 という回答をもとにしまして、まずは意見を言う場をつくりました。

それから、二つ目として、文書を書くのも大変ですし、大きな流れとして、この場でぜひこのところはきちんと考えてほしいという意見につきまして、4時を過ぎましたけれども、あと15分ほど延長してお受けしたいと思います。いかがですか。

船越谷委員、どうぞ。

●船越谷委員 時間があまりありませんので、端的に言いますと、郊外において歩ける距離にいろいろな利便性がなくなったということを郊外の大型大規模店だけに問題があるからだというのは短絡的過ぎると思います。ですから、単純にそれを規制するという考えは、私は間違っているというふうに思います。

それから、共同住宅の1階で、にぎわいを生み出すという考えも、原則適応する地区もあると思いますけれども、店舗というのは非常に難しいです。ここを店舗にきなさいといったって、経営する側にもいろいろな考え方もあるし、果たして成功するか、しないかというのは大変いろいろな複雑な要素があります。ですから、一律にそれを店舗にするというのはちょっと僭越過ぎると思います。これは、やる側がそこに投資をしてやるわけですから、これは大変僭越なことだと思いますね。

このことで私が最近覚えているのは、桑園の計画がありましたね。一度、ここでも相当審議しました。あれも、そういった1階をにぎわいにきなさいということなのですけれども、そのすぐ前にジャスコがあって、そんなところでにぎわいを創出してもだれも来ませんよ。そんな無茶苦茶なことを決めて市の方で指導すること自体、全く僭越過ぎると思うのです。そういった行き過ぎの面もあると思います。

それから、横浜の点も、どういったことか私は勉強していませんからよくわかりませんが、必ずしもこれもうのみにはできません。事務局の案ではありますけれども、うのみにはできないだろうと思います。

まちというのは非常に生き物です。これは自分の体験からですが、山鼻地区では、一時、スーパーマーケットも撤退していったのです。ところが、ある時期、マンションができて人が住むようになって、またスーパーも山鼻地区に進出してきたのです。一時、都市のドーナツ化現象になって、それを解消したのは、行政の力でも何でもなくて、そこにマンションができて人が住むようになって解消しているわけです。ですから、この場合もいろいろ考えていただきたいと思います。私は思います。

●佐藤会長 特に、商業活動について、行政で判断する部分においては、行政が判断する前に商業関係者によく意見を聞いて判断してくださいということでまとめます。非常に大事なご指摘だと思います。

そのほか、いかがでしょうか。内田委員、どうぞ。

●内田委員 長くならないようにします。

この計画を見ていると、人口減少は書いてあるのですが、高齢社会だという認識が全くなくて、比例的に小さくなるだけだという、そんな感じがするのですが、実は、物すごい高齢化社会になりますので、今までと180度違う計画プランを立てないと、うまくいかないと思います。都心のにぎわいといったときに、高齢者が都心にどのくらい来るかということがまず第一にあります。もっと具体的に言うと、高校が合併します。小学校が減ってきます。中学校も減ってきます。これは明らかに数が減ります。そうすると、今あるイメージで小学校がここにある、中学校がここにある、高校がここにある、大学もそのうちつぶれますけれども、そういう中で、そのままのイメージでやると、都市計画はかなり変わりますね。人口が減るだけではないのです。逆ピラミッドになりますから、そのことを頭に描いた形で計画をつくってほしいと思います。

●佐藤会長 非常に重要なご指摘でありまして、高齢化社会たることをもっときちんと意識したまちづくりを考えてくださいということです。

堀内委員、どうぞ。

●堀内委員 今の内田委員のご意見とも共通するのですが、札幌市の人口動向を見た場合、私もマスタープラン素案に意見を提出したのですが、その当時の平成15年から21年10月1日現在の人口動向を見ますと、札幌市全体では4万2,000人増えているわけです。そのうち、中央区だけで2万2,000人増えているわけです。いかに中央に集まっているかということです。南区とか厚別区は、団地を中心としてだと思えるのですが、逆に減少しているのです。要因はいろいろあると思うのですが、団地ということで、子どもが大きくなって結婚されて出るなどですね。

人口問題を考える上で、例えば地下鉄駅前にマンションを建てた場合に、1階に保育スペースをつくるとか、市営住宅の要件を緩和して二世帯的な市営住宅はできないだろうかとか、そういう人口を維持する方法もあるのではないかと思います。現状では、内田委員が言われたように、真駒内地区には小学校が4校ありますが、2校になります。もみじ台も同じく小学校が4校ありますが、2校になります。それから、来年度から札幌市の市立幼稚園も4園閉園し、札幌市立認定こども園、いわゆる保育所が不足していますので、両方を兼ね備えた認定こども園ですね。今、保育所がすごく足りないということです。例えば東京あたりでは、霞が関では、庁舎の1階に保育スペースを設けて、民間

会社の方も入れているケースがあります。

ちょっと長くなりますので簡単に言いますが、高校の学区の問題も出ていたが、昨年度から、札幌市内についてはどこでも受験できるように変わりました。市内に住んでいる場合です。そして、特定の地域に住んでいなければこの高校に行けないということは、札幌市内に関しては撤廃されています。

時間がないので、以上です。

●佐藤会長　そういうご指摘も、ぜひ土地利用部会でご検討いただきたいと思います。

あと5分です。ぜひこれだけは言うておかなければということはありませんか。

特に、市民委員の方、いかがでしょうか。

境委員、どうぞ。

●境委員　市民委員の境です。

1点だけ、人口減少、高齢化と言っていますが、もう1点あるのは、住宅供給が多いから空き家率が多いのしょうけれども、世帯数の意識もデータベースとしては忘れないでいた方がいいと思います。高齢の独居化が非常に進んでおりますので、そういったところも間違いなく意識を持ってもらいたいと思っています。

以上です。

●佐藤会長　それは空き家という意味ですか。

●境委員　空き家の方の率ばかりに目を奪われてしまいがちですが、人口は減っているけれども、結局、世帯数はそんなに減っていないはずなのです。ということは、生活している人は非常に分散したままだと思うのです。ですから、どういう形でコンパクト・シティに誘導していくのかというところで、ひとり暮らしになっていくところも論点的にはずっと出てきていませんでした。議事録も拝見させていただいて、大変深い議論をされているのはよく見えていたのですけれども、その点だけはひとつお願いします。

●佐藤会長　高齢化という一般的なですけれども、独居老人という意味になったら非常に深刻になります。世帯数は減っていないけれども、ひとり住まいのお年寄りが増えているということで札幌のまちづくりをどう考えるべきか、そういう視点が欲しいということだと思います。

そのほか、いかがでしょうか。

●堀川委員　まちづくりにおいて、人口減少ということもありますけれども、今はいつの時点想定してものを言っているのか。例えば、あと二、三十年後だったら人口はこのく

らいになるだろう、でも、実際に今世紀末になったら札幌の人口も6割5分かその程度だろう、日本全体が5割に向かって進んでいると、どこを見てまちづくりと言うのかというところをはっきりさせないと、大変無意味なまちづくりになると思います。

●佐藤会長 計画目標年、そのあたりについて、事務局はどのようにお考えですか。

●市民まちづくり局都市計画部都市計画課長 具体的にいつまでという目標ではないのですが、都市計画の中で、用途地域に関しましては、必要な見直しの方向性があれば、随時、見直すべきということがございまして、札幌市でも今まで六、七年おきに見直してきておりまして、今の時代背景や先ほどのいろいろなご意見も踏まえた上で、やはり見直すべきだという判断をし、今の都市計画マスタープランの平成32年までの間として、今見直せることを見直したいということで検討しているところでございます。

●佐藤会長 今の堀川委員のご指摘は、見直すべきことが起きてから見直すという形ではなく、やはり、これから10年後、20年後を踏まえた上で見直すことが何かあるのかとか、こういうふうにしたいとか、そのところを明確にした方がいいのではないかというご提言だと思います。

●市民まちづくり局都市計画部長 一般論的に申し上げれば、都市計画マスタープランという基本計画は、通常は20年後を見通して立てるということで、具体的な用途地域や法律上の都市計画は、20年後のマスタープランに基づいて10年後を想定して立てると、教科書的に申し上げればそういうことが一般的かと思っています。

●佐藤会長 小林委員、どうぞ。

●小林委員 今考えているのは、これは計画ではないのです。要するに、これからの都市計画あるいはまちづくりを進めていく上での指針とは何か、あるいは審議していくときの枠組みになるものは何なのかということ議論して、それに基づいて、先ほどお話ししたように、用途地域あるいは施策を展開していただきたいという位置づけにしているわけです。ですから、言葉としてうまく伝わらないのかもしれませんが、それが5年になるのか、7年になるのか、ちょっとわかりませんが、視点というのは成長していくものにしたいわけです。ここにAからZまでの視点があって、うまくいかなかったからまたチャラにして、1から10という全然違うものにするのではなくて、どんどん成長させていくものにしたいのです。残念ながら、札幌市というのはそういうずっと積み重ねていくものを持ってこなかったのです。ですから、計画ではなくて、都市計画、まちづくりを進めていく上で、なるべく市民に共有できるような視点、指針をご提案したいと思っています。

ます。

●佐藤会長　そういう点で、法定都市計画の枠を超えて、この札幌のまちのありようを次の世代にきちんと伝えるようなものにしていきたい、そして、それを何と名づけて、そのコンセプトをどのように表現するかはこれからの課題かもしれませんが、少なくとも今の時点で、部会長としては目標何年という取りまとめ等を考えているわけではないということです。もっと長いスタンスとか、もっと必要なこととか、そのあたりは、後で小林委員に理念系をもう少し明示していただきたいと思います。土地利用のありようとしてということですね。

15分を過ぎました。

まだいろいろご意見があろうかと思いますが、それにつきましては、事務局から改めて連絡があるかもしれませんが、やはりきちんと都市計画審議会の委員として私はこう思うということをぜひ出していただきたいと思います。それを踏まえて、土地利用部会では、審議会での意見のある意味では尊重し、そして検討をお願いしていただければと思います。

そういう形で、この中間報告につきましてはの議題は終わりだと思いますが、よろしいですか。

(「異議なし」と発言する者あり)

●佐藤会長　ありがとうございました。

以上で、本日予定の審議案件はすべて終了いたしました。

5 その他

●佐藤会長　全体を通じまして、何かご意見、ご質問等はございませんでしょうか。

(「なし」と発言する者あり)

●佐藤会長　なければ、これで終わります。

それでは、事務局から連絡事項をお願いします。

●事務局(地域計画課長)　本日は、長時間にわたるご審議をいただきまして、ありがとうございました。

次回の審議会は、平成23年2月3日木曜日、午後2時から、会場はこの会議室を予定しておりますので、よろしく願いいたします。

6 閉 会

●事務局(地域計画課長)　それでは、以上をもちまして、第55回札幌市都市計画審議会を終了させていただきます。

ありがとうございました。

以 上

第55回札幌市都市計画審議会出席者

委員（21名出席）

愛甲 哲也	北海道大学大学院農学研究科准教授
青木 雅典	札幌商工会議所 副会頭
池田 真弓	市民
伊藤理智子	札幌市議会議員
内田 和男	北海道武蔵女子短期大学学長
小倉菜穂子	札幌市議会議員
桑原 透	札幌市議会議員
小林 英嗣	北海道大学名誉教授
境 毅	市民
佐藤 馨一	北海商科大学商学部観光産業学科教授
菅原 貴子	市民
船越谷義之	札幌商工会議所住宅・不動産部会 副部会長
堀内 仁志	市民
堀川 素人	札幌市議会議員
前田麻里絵	市民
松原 宏伸	北海道警察本部交通部長（吉田哲治 代理出席）
三浦 英三	札幌市議会議員
宮木 康二	北海道建設部長（勝村正秀 代理出席）
柳屋 圭吾	北海道開発局開発監理部次長（巖倉啓子 代理出席）
山田 一仁	札幌市議会議員
亘理 格	北海道大学大学院法学研究科教授