

平成28年度第4回

第91回札幌市都市計画審議会

議 事 録

平成28年11月16日（水）
STV北2条ビル 地下1階 会議室

札幌市まちづくり政策局

■もくじ■

1	開会	1
2	議事録署名人の指名	1
3	議事	1
	◎北4東6周辺地区について	2
	◎北海道立産業共進会場用地関連について	10
	◎屯田中部地区関連について	20
4	その他	27
5	閉会	27

第91回（平成28年度第4回）札幌市都市計画審議会

- 1 日 時 平成28年11月16日（水）午後1時30分～午後3時33分
- 2 場 所 S T V北2条ビル 地下1階会議室
- 3 出席者 委 員：高野 伸栄会長を初め21名（巻末参照）

札幌市：まちづくり政策局都市計画担当局長 佐藤 達也
まちづくり政策局都市計画部長 八柳 壽修
まちづくり政策局事業推進担当部長 阿部 芳三

4 議 事

【諮問案件】

議 案 第1号 札幌圏都市計画地区計画の変更【北4東6周辺地区】

【事前説明案件】

事前説明 第1号 札幌圏都市計画用途地域の変更

【東月寒向ヶ丘第二地区、屯田中部地区】

事前説明 第2号 札幌圏都市計画特別用途地区の変更

【東月寒向ヶ丘第二地区、屯田中部地区】

事前説明 第3号 札幌圏都市計画高度地区の変更

【東月寒向ヶ丘第二地区、屯田中部地区】

事前説明 第4号 札幌圏都市計画地区計画の決定【東月寒向ヶ丘第二地区】

事前説明 第5号 札幌圏都市計画地区計画の変更【屯田中部地区】

第 91 回 都市計画審議会 案件一覧

【諮問案件】

(市決定)

議 案 第 1 号 札幌圏都市計画地区計画の変更【北 4 東 6 周辺地区】

【事前説明案件】

(市決定)

事前説明 第 1 号 札幌圏都市計画用途地域の変更【東月寒向ヶ丘第二地区、屯田中部地区】

事前説明 第 2 号 札幌圏都市計画特別用途地区の変更【東月寒向ヶ丘第二地区、屯田中部地区】

事前説明 第 3 号 札幌圏都市計画高度地区の変更【東月寒向ヶ丘第二地区、屯田中部地区】

事前説明 第 4 号 札幌圏都市計画地区計画の決定【東月寒向ヶ丘第二地区】

事前説明 第 5 号 札幌圏都市計画地区計画の変更【屯田中部地区】

第 91 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	北 4 東 6 周辺地区	地区計画の変更	議案第 1 号	第 1 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	北海道立産業共進会場用地関連	用途地域の変更 特別用途地区の変更 高度地区の変更 地区計画の決定	事前説明第 1 号 事前説明第 2 号 事前説明第 3 号 事前説明第 4 号
	②	屯田中部地区関連	用途地域の変更 特別用途地区の変更 高度地区の変更 地区計画の変更	事前説明第 1 号 事前説明第 2 号 事前説明第 3 号 事前説明第 5 号

1. 開 会

●事務局（高橋調整担当課長） 定刻となりました。

本日は、大変お忙しいところ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。

ただいま、委員24名のうち、21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91回、平成28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まちづくり政策局都市計画部調整担当課長の高橋でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

それではまず、資料を確認させていただきます。

事前送付させていただいた議案書等につきましては、本日お持ちいただくよう、通知文の中でお願い申し上げておりましたが、ご都合によりお持ちになつ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、配付資料1の会議次第、配付資料2の案件一覧・案件グループ分け、配付資料3の両面印刷の委員名簿・座席表がございます。

続きまして、連絡事項ですが、岸本委員、椎野委員、星野委員からは欠席される旨の連絡をいただいております。

また、本日の議案に関連する部局として、まちづくり政策局都市計画部、事業推進担当部の関係職員がそれぞれ来ております。

ここで、傍聴席、報道席にいらっしゃいます皆様に連絡がございます。本審議会での場内の撮影につきましては、議事に入りました後はご遠慮いただいております。議事に入るのは、会長による議事録署名人の指名がありました後となりますので、よろしくお願いいたします。

それでは、高野会長、よろしくお願いいたします。

2. 議事録署名人の指名

●高野会長 進行を務めます高野です。どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、今回の議事録署名人を指名させていただきます。

齋藤委員と岡本委員にお願いいたします。

よろしくお願いいたします。

3. 議 事

●高野会長 では、早速、議事に入りますが、以降の場内の写真撮影についてはご遠慮いただくようお願いいたします。

次に、審議の進め方についてです。

お手元の配付資料1にありますように、諮問案件1件と事前説明案件5件となっておりますが、配付資料2の案件一覧・案件グループ分けにありますように、諮問案件は1件、

事前説明案件は2件に分けて進めさせていただきます。

なお、説明やご発言に当たっては、要点を明確に、かつ、簡潔に行っていただきますよう、ご協力をお願いいたします。

◎北4東6周辺地区について

●高野会長 それでは、早速ですが、議案第1号の北4東6周辺地区について、担当からご説明をお願いいたします。

●阿部事業推進担当部長 まちづくり政策局事業推進担当部長の阿部でございます。

議案第1号の北4東6周辺地区についてご説明申し上げます。

本件は、平成26年度に、北4東6周辺地区市街地再開発事業の実施に伴い都市計画決定した地区計画について、再開発事業の検討が進捗し、施設計画等の見直しを行ったことから、変更を行うものです。

なお、第一種市街地再開発事業の都市計画については、建築物の用途に変更がなく、施設規模も大きく増減しないことから、変更は行いません。

それでは、前方のスクリーンをごらんください。

本日の説明内容です。

「地区の概要」、「再開発事業の概要」、「地区計画の変更内容」、「今後のスケジュール」の順でご説明いたします。

それでは、地区の概要についてご説明いたします。

北4東6周辺地区の位置は、スクリーンに赤色の枠で表示している部分で、JR札幌駅から東へ約1km、地下鉄バスセンター前駅から北へ約700mに位置し、面積は約4.1haです。

創成東地区内に位置しており、近隣には、サッポロファクトリーや永山記念公園があります。また、区域に面して都市計画道路苗穂駅連絡道の整備が進められています。

こちらは、区域を南側から見た航空写真で、赤色の枠で囲った部分が再開発の区域です。敷地の大半を占める北側の街区は、北海道ガス工場跡地となっており、低未利用な状況となっております。また、北3条通に面した南側の街区は、老朽化した建物が多く、土地利用が細分化された状況となっております。区域内には、歩道が整備されていない狭隘な道路や行きどまり道路が見られます。

こちらは、地区周辺の用途地域の状況です。

平成26年度の市街地再開発事業の都市計画決定の際に、用途地域の変更もあわせて行っており、現在、地区内は全て近隣商業地域となっております。

なお、事前説明の際に、苗穂駅連絡通西側の用途地域についてご質問があり、近隣商業地域と回答しておりましたが、準工業地域の誤りでしたので、この場で訂正させていただきます。

大変失礼いたしました。

日影規制につきましては、近隣商業地域も準工業地域も内容は変わりません。

続きまして、地区の経緯についてご説明いたします。

当地区では、北海道ガス札幌工場の平成17年操業停止が決定したことを契機に、地権者等によるまちづくりの検討が始まりました。また、本市におきましては、平成24年に苗穂駅連絡通の都市計画決定を行ったほか、同年に中央体育館建設基本構想を策定し、当地区を、老朽化が進んでいる中央体育館の移転予定地として決定いたしました。そして、平成26年度末に、第一種市街地再開発事業、地区計画等の都市計画決定を行っております。その後、平成27年度末には、北4東6周辺地区市街地再開発組合が設立し、現在、再開発事業の実施に向けた本格的な検討が進められております。

続きまして、再開発事業の概要についてご説明いたします。

初めに、前回の都市計画決定時点、つまり変更前の事業概要についてご説明いたします。

本事業では、本市の最上位計画である「まちづくり戦略ビジョン」等を踏まえ、左側に示します五つの整備方針を定め、創成東地区のまちづくりのモデルとなるような環境共生型市街地の形成を図ることを目標としています。

右側に表示しているのは、当時の施設計画図です。

区域内は大きく三つの街区に分かれており、図の下側の北3条通に面する南街区は、共同住宅と低層部に商業施設、その北側の北西街区は、中央体育館と駐車場及び地区内の熱と電気の供給を担う地域冷暖房施設、北東街区は、診療所やサービスつき高齢者向け住宅などで構成される医療福祉施設とスポーツジムから成る商業業務施設としています。

また、地区内には、広場、緑地、緑道、歩道沿い空地などを設け、にぎわいと潤いのある空間を形成しています。

さらに、地区内の各施設を結ぶ空中歩廊を整備し、回遊性の向上及び快適な歩行者ネットワークを形成しています。

以上が、前回の都市計画決定時点にご説明した施設計画になりますが、再開発組合では、都市計画決定後、基本設計、実施設計等を進める中で、機能の向上や合理化を図るため、計画の見直しを行っておりますので、ここからは都市計画決定時からの変更点についてご説明いたします。

変更点は、スクリーンに表示のとおり、大きく三つあります。

一つ目は「施設配置・規模の変更」、二つ目は「空中歩廊の位置、形状の変更」、三つ目は「歩行者専用通路の整備です」。

それでは、変更点の一つ目の「施設配置・規模の変更」の内容についてご説明いたします。

スクリーンの左側が都市計画決定時点の施設計画、右側が変更案です。

まず、北西街区では、当初、体育館の駐車場と地域冷暖房施設を合築する計画でしたが、管理区分の明確化や工事費の低減等を図るため、分棟化しました。

また、北東街区では、医療福祉施設と商業業務施設のそれぞれに駐車場を整備する計画

でしたが、施設の合理化や工事費の低減等を図るため、東側に駐車場を集約し、あわせて、医療福祉施設と商業業務施設の配置を見直しました。

次に、南街区では、当初、商業施設を2カ所に配置しておりましたが、設計に基づく具体的な施設計画を示しながらテナント入居希望者へのヒアリング等を行った結果、特に北側の店舗では、テナント入居者の確保が難しく、空き店舗となる可能性が高かったため、北側の店舗を取りやめました。

そのほか、タワー式駐車場の規模を縮小するなど、駐車場の配置、形状を変更しました。

こちらは、施設や公開空地のイメージパースです。

右上が北西街区と北東街区の間に設ける広場、右下が南街区の緑道のイメージです。

先ほどご説明したとおり、南街区では、商業施設の規模、配置を変更することとしましたが、緑道のイメージのとおり、店舗に面する緑道の滞留機能を強化することにより、にぎわいの創出等に寄与する計画としています。

こちらの表は、街区ごとの面積表です。

黒字が変更後、赤字が変更前の面積です。

各街区とも、施設の合理化等を図ったため、面積が多少減少しておりますが、冒頭でご説明したとおり、面積の増減が大きくないため、第一種市街地再開発事業の都市計画の変更は行いません。

また、事前説明時からの変更点として、中央体育館の階数を3階から4階にしています。これは、当初、屋上に設けていた機械室を、建築確認申請では階数にカウントしないものとして設計を進めていましたが、改めて建築確認審査機関に確認したところ、階数にカウントされるということだったため、修正したものです。

階数の表記は変わりましたが、中央体育館の面積や形状等の変更はありません。

次に、変更点の二つ目の「空中歩廊の位置、形状の変更」についてご説明いたします。

変更前の図面では、空中歩廊のうち、北3条通を横断してサッポロファクトリーに接続する部分が点線表示となっております。この部分については、平成26年度の都市計画審議会時点では、交通管理者等との協議が調っていなかったことから、地区計画における地区施設の指定を見送り、協議が調った段階で改めて地区施設に指定することとしていたものです。そして、都市計画決定以降、交通管理者等と協議を重ねた結果、右図のとおり、位置や形状等が決定いたしました。

また、南街区の空中歩廊のルートの一部変更しています。詳細については、次のスライドで説明いたします。

こちらは、南街区を拡大したものです。

左の変更前では、空中歩廊のルートは、赤色の矢印で示しているとおり、共同住宅の外周に沿って折れ曲がった形で整備する計画でしたが、この折れ曲がり解消しつつ、共同住宅との一体施工により空中歩廊の工事費を削減するため、右にあるとおり、共同住宅の中を貫通するルート、画面では赤色の点線になっている部分になりますが、このように変

更しております。

最後に、変更点の三つ目の「歩行者専用通路の整備」についてご説明いたします。

当初は、北西街区と北東街区の施設を空中歩廊で接続する計画としていましたが、北東街区の施設計画の変更に伴い、一部2階に設けていたメインエントランスを1階に集約したため、2階レベルの接続を見直し、地上レベルの歩行者専用通路の整備に変更します。

歩行者専用通路については、右下のイメージのとおり、屋根を設けており、冬期間でも快適に歩行できる空間を確保いたします。

続いて、北4東6周辺地区地区計画の変更についてご説明いたします。

再開発事業の施設計画の変更に合わせて、地区施設の整備の方針、地区施設の配置及び規模、計画図、方針付図を変更します。

地区施設の整備の方針については、歩行者専用通路を整備することから、これを追記します。

地区施設の配置及び規模については、歩行者専用通路の設置に伴い、その幅員及び延長を追記します。

同様に、空中歩廊の位置、形状の決定に伴い、空中歩廊の延長を変更します。

また、広場2号と緑地1号の面積について、空中歩廊の階段室の面積を減算したため、それぞれの面積を変更します。

次に、計画図については、先ほどご説明した歩行者専用通路の設置及び空中歩廊の位置、形状の決定に伴い、これらの表現を変更します。

方針付図については、施設計画の変更に伴い、南街区に2カ所「低層部ににぎわいを創出するための機能」として商業機能を配置するとした部分を、1カ所に変更します。

以上が地区計画の変更内容になります。

地区計画の変更案につきましては、平成28年10月21日から11月4日までの2週間縦覧を行いました。意見書の提出はありませんでした。

最後に、今後のスケジュールについてご説明いたします。

本日の審議を経た後、都市計画変更告示を行い、その後、再開発事業の事業計画の変更、権利変換計画の認可を行い、平成28年度中に中央体育館のある北西街区の工事に着手する予定です。

工期は街区ごとに異なっており、北西街区は、平成28年度着手、30年度完了、南街区は、29年度着手、31年度完了、北東街区は、31年度着手、32年度完了を予定しております。

以上で、説明を終わらせていただきます。

●高野会長 ありがとうございます。

こちらは、前回の審議会で事前説明としてご説明いただいたものでございます。

ただいまのご説明について、ご質問やご意見をお願いいたします。

●岡本委員 スライドの16枚目の「2-2 整備内容」の変更②についてです。

空中歩廊が共同住宅棟内を貫通するルートになったというお話でしたが、そこで確認いたします。管理や修繕など、所有者による関係等で運用上の問題が出ることはないのでしょうか。

●阿部事業推進担当部長 空中歩廊の管理について言いますと、日常管理は管理組合が行うこととなります。また、貫通する部分についても管理組合が日常管理を行うこととなります。また、所有はマンション側となります。

●岡本委員 分譲マンションでしたが、売れる面積が減ることについては了承されているのですか。

●阿部事業推進担当部長 そうした話については整理されております。

●高野会長 ほかにいかがでしょうか。

●齋藤委員 いよいよ工事に着手するというところで、本当にご苦労さまでございます。

資料には出ていないのですが、再開発事業に当たっての経済効果の試算があるのではないかと思います。建設予算の規模や波及効果など、どういうことを考えておられるか、教えていただきたいと思います。

また、市からの財政的な補助みたいなものがあれば、その金額と回収に当たっての考え方についてご教授いただければと思います。

●阿部事業推進担当部長 まず、質問の一つ目の経済波及効果についてです。

今試算しているものとしては、1.52倍という数字が出ております。

また、今回の再開発事業の事業費のうち、補助金をどれぐらい見込んでいるかですが、現在のところ、総事業費は約337億円で、そのうち、補助金は約63億円と想定しております。

また、回収についての具体的な検討は、まだされておられません。

●齋藤委員 63億円と算出した根拠について、差し支えなければ教えていただければと思います。

●高野会長 補助金の考え方についてお願いいたします。

●阿部事業推進担当部長 補助できる再開発事業であるかを判断する国庫補助採択基準がございまして、その中では更に、建築費等、補助金が支出できる対象の項目が定められて

おります。そのほか、具体的に事業の中で公共貢献として認められるものがございましたら、それについても補助ができることとなっております。

このほか、今回は補助メニューとして、都市・地域再生緊急促進事業や防災・省エネまちづくり緊急促進事業の補助金も支出される予定となっております。

●高野会長 その合計ということですね。

●阿部事業推進担当部長 はい。

●高野会長 そのほかいかがでしょうか。

●笹川委員 前回も周辺一体の道路環境の安全性について質問し、問題がない旨のお答えをいただきましたが、関連して二つ質問します。

例えば、体育館におきまして、少し大きな大会が実施される際の交通環境について、不安な点がないのかについての認識を伺います。

また、子どもたちが周辺のJR札幌駅、JR苗穂駅、地下鉄最寄り駅より歩いて体育館に来る際に想定される各ルートの歩道環境について、安全性の確保に十分な検討がなされているのか、教えていただきたいと思います。あわせて、十分に配慮していただくことをお願いいたします。

●阿部事業推進担当部長 まず、一つ目の中央体育館で大会等のイベントが開催される際の交通安全対策についてです。

今、想定の中では、そういったイベント開催時におきましては、交通整理員等を配置し、安全を図ることとしております。

次に、周辺の児童生徒等の安全確保のための歩道の整備についてです。

こちらが事業地周辺の図面です。

左側の苗穂駅連絡道路は、車道と歩道が整備されることが予定されておりますし、北西街区と北東街区に接するピンク色で表示されているところも、両側に歩道が確保されます。また、右側の道道側についてですが、現在は歩道のない側道がございますが、そちらにも歩道を確保する予定になっております。そして、南街区の中通になるところ、事業区域の範囲内となる西側については、片側の歩道を設置することとしております。

●高野会長 1点目のご質問は、イベント時の人もそうですが、車の処理についてもお願いいたします。

●阿部事業推進担当部長 車の出入りにつきましても交通整理員を配置する考えでござい

す。

●高野会長 何人が来るのかなど、交通負荷量のシミュレーションみたいなものは行われていないのですか。

●阿部事業推進担当部長 交通量がふえることに対する周辺の交差点の混雑度合いの検討につきましては、再開発事業が完了し苗穂駅連絡通が開通された後の交通量を推計し、算出しておりますが、需要率については満足する数字が出てきております。

●笹川委員 お話は大体わかりました。

周辺及びJR苗穂駅から子どもたちが大会に来るときの安全性は確保されるのだろうという認識は持ちましたが、例えば、地下鉄最寄り駅からの交通安全についても十分検討されるようお願いいたします。

●高野会長 お答えはありますか。

●阿部事業推進担当部長 周辺や近隣の駅からのアクセスにおける交通安全の配慮については具体的には検討しておりませんが、そういったことも含めて、可能な限り検討させていただきたいと考えております。

●高野会長 それでは、太田委員、お願いします。

●太田委員 空中歩廊について二つお聞きいたします。

前は、商業施設の中を通るという説明がありましたが、きょうは共同住宅の中を通るということでした。不特定多数の人が通ることになるので、少し不安ですが、マンションを建てる事業者が工夫するのかもしれませんが、そこはエントランスになるなど、具体的な計画を立てているのでしょうか。

そして、熊本でも大きな地震が何度も起こりましたが、そうした際に空中歩廊がとて危険だと聞いております。空中歩廊が落ちたときは、サッポロファクトリーに向かう道路でも大きな被害になるだろうし、そういったことが不安ですけれども、とりたてて、そういうことのないような手だてをとっているのかをお伺いいたします。

また、聞き漏らしてしまったので、教えてほしいのですが、体育館を地上4階にしたのは、屋上にできる何を階数にカウントしたからだったのでしょうか。

●阿部事業推進担当部長 まず、空中歩廊が共同住宅を貫通する部分のセキュリティーについてです。

基本的には、安全性は確保されると考えております。そこがエントランスになるかならないかなどの具体的な情報は入ってきておりませんが、いずれにしましても、通路部分と空中歩廊部分はしっかりと仕切られると考えております。

次に、空中歩廊の耐震性についてです。

空中歩廊の設計上、必要とされる耐震性能を確保する設計を考えておりますが、それ以外にさらにとということについては、具体的な検討はしておりません。

最後に、体育館の屋上についてです。

塔屋という、居室ではなく、機械室的な用途で使われる屋根がついた小さな室でございます。

●高野会長 機械室というのは、具体的にどういうものかはおわかりになりませんか。

●阿部事業推進担当部長 具体的な中身までは把握しておりません。

●高野会長 ほかにいかがでしょうか。

●こんどう委員 二つ確認いたします。

1点目は、駐車場についてです。

体育館のものと、医療施設や商業施設のものですが、それぞれ何台が収容されるのでしょうか。本当は地下鉄を利用してもらいたいのですけれども、札幌市では今後も車社会が続くと思われますので、収容台数が満たされているのかどうか、確認させていただきたいと思えます。

2点目は、災害時一時避難広場がセッティングされており、何が起こるかがわからない時代ですから、つくるとはいいことだと思いますが、その運用についてはどこが主導権を握り、避難対応をするのかを確認させていただきたいと思えます。

●阿部事業推進担当部長 まず、駐車台数についてです。

基本的には、各街区とも、それぞれの施設に応じた台数を用意することを考えております。それぞれの施設に対する附置義務として必要な台数が決められておりますので、それを上回る台数を確保いたします。

次に、一時避難場所についてです。

今回、防災上、中央体育館そのものを一時避難場所として指定することを考えておりますし、その周辺の広場等につきましても札幌市が所有することになりますので、どちらも札幌市の管理となります。また、民間で所有する土地につきましても、管理組合等が管理することになるかと思えます。

●高野会長 そのほかいかがですか。

(「なし」と発言する者あり)

●高野会長 それでは、採決を行います。

議案第1号の北4東6周辺地区につきまして、賛成の方は挙手をお願いします。

(賛成者挙手)

●高野会長 全員賛成と認めます。

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す。

◎北海道立産業共進会場用地関連について

●高野会長 次に、事前説明第1号から第4号の北海道立産業共進会場用地関連についてです。

準備ができましたら担当からご説明をお願いします。

●二宮地域計画課長 地域計画課長の二宮でございます。

事前説明案件グループ分け①の北海道立産業共進会場用地関連について、事前説明第1号から第4号を一括でご説明いたします。

共進会場につきましては、9月13日開催の第90回都市計画審議会にてご説明いたしました、共進会場用地の今後の土地利用の方向性を明確にする「北海道立産業共進会場用地の土地利用方針」を、北海道が10月に策定したところです。

今後は、北海道より当用地の譲渡、売却が行われ、北海道が定めた土地利用の基本方針に基づき、土地利用転換が行われる予定となっておりますことから、今回、これに対応した都市計画の決定、変更を行うものです。

それでは、具体的な説明に入ります。

スクリーンをごらんください。

本日の説明事項といたしましては、「地区の概要」、「土地利用の基本方針」、「都市計画の内容」、「市民への周知」、「今後のスケジュール」の順にご説明いたします。

初めに、地区の概要についてです。

位置は、図の赤丸で示しております豊平区月寒東3条11丁目で、都心からの距離は約6kmでございます。

続きまして、交通環境についてです。

共進会場用地は赤色の枠で囲っている部分でございます。地下鉄の月寒中央駅、福住駅及び南郷13丁目駅からそれぞれ約1km圏に位置しており、都市計画道路の北野通及び白石・藻岩通に2面で接道する、交通利便性の高い環境となっております。

また、土地利用現況等については、地下鉄沿線や都市計画道路沿道に生活利便機能などの多様な都市機能の集積が図られているほか、共進会場用地周辺は戸建住宅などの住宅地としての土地利用がなされております。

続いて、地区の自然環境についてです。

航空写真に赤色の枠で囲っております部分が共進会場用地です。

当用地は、農業専門学校に隣接しており、地区としては、月寒川、ラウネナイ川などの市街地に残る貴重な自然環境を有しております。

では、ここからは写真を用いて地区の現況についてご説明いたします。

都市計画道路の北野通から共進会場用地内を見ると、道路側に駐車スペースが広がっており、その奥に既存建物が見えます。北野通沿いの敷地西側は、国所有の通路と当用地が接しております。隣地の商業施設の駐車場と接する部分には、芝生の広場がございます。

また、都市計画道路の白石・藻岩通から見ると、当用地内を通る通路の奥に既存建物が見える状況です。月寒川の水辺空間や農業専門学校のポプラ・シラカバ並木などと近接した状況も見受けられます。

続いて、現在の都市計画の指定状況です。

当用地は、第一種低層住居専用地域、北側斜線高度地区、東月寒向ヶ丘風致地区及びその他スクリーンに示したとおりの指定状況となっております。また、地区計画については、隣接地に東月寒向ヶ丘地区の指定がございます。

なお、風致地区とは、都市計画法に基づく地域地区の一種で、山並み、丘陵、河川及び市街地に残る緑地を中心とした緑豊かな都市環境を保全するために定められる地区です。

風致地区においては、地区の風致を保全することを目的とし、建築物の建築等の行為に一定の制限を設けております。東月寒向ヶ丘風致地区につきましては、当用地を風致地区第三種に指定していることから、建築物等の建築の際には、建築物の高さは15m以下、建ぺい率は40%以下、道路からの後退距離は3m以上、隣地からの後退距離は1.5m以上とするなど、スクリーンに示した許可基準が適用となります。

次に、当用地に係る経緯についてご説明いたします。

昭和47年に北海道が共進会場を設置し、運営を開始して以来、44年にわたり、畜産を初めとする産業振興に寄与するとともに、近年は展示会等を行う多目的施設として利用されてきました。平成28年3月に屋外展示場を含む施設の全体が閉鎖され、今後の当用地の利活用については、北海道から当用地の譲渡、売却が行われる予定となっております。

北海道においては、共進会場がこれまで道立の公共施設として利用されてきた経緯や、緑豊かな周辺環境との調和などの特性に応じた土地利用の有効活用を図るため、土地利用の方向性を明確にすることを目的とし、「北海道立産業共進会場用地の土地利用方針」を10月に策定したところです。

続きまして、北海道が策定いたしました「北海道立産業共進会場用地の土地利用方針」に示す土地利用の基本方針についてご説明いたします。

北海道としましては、地区の概要にて、さきにご説明いたしました当用地に係る経緯や場所性、立地環境などを考慮し、土地利用の基本方針を次のとおりに決めました。

「地下鉄駅に近接する利便性の高い立地環境の中、道立の公共施設として多くの道民に

利用されてきた経緯や周辺の自然環境と調和する場所性を踏まえ、まとまりのある一団の土地としての形態を生かしつつ、公益性の高い利活用を中心とした土地利用を図ることとし、私的な空間となる住宅地としての利活用は行わない。」「地下鉄駅に近接する利便性の高い立地環境を踏まえ、多様な活動の展開が図られるよう、機能の複合化を図る。」、
「周辺が住宅地としての土地利用がなされていることを踏まえ、周辺環境と調和した土地利用を図る。」

今後、北海道より土地の譲渡、売却が行われた際には、これらの基本方針に基づいた土地利用転換が行われることとなります。

なお、当用地については、図に示しておりますA部分とB部分とに敷地が2分割された上で、北海道より取得希望調査が実施されました。

共進会場解体後に利活用が可能となるA部分については、札幌市が取得を希望したことから、今後は北海道から札幌市への譲渡を前提に調整が進められる予定となっております。

一方、現在の状態で土地の利活用が可能なB部分については、国、道庁内、札幌市を含む公共団体から取得希望がなかったことから、民間へ売却することとされております。

続いて、都市計画の決定、変更に係る本市の判断についてご説明いたします。

北海道が策定した、共進会場用地の土地利用の基本方針においては、まとまりのある一団の土地において、道立の多目的施設として長年多くの道民から利用されてきた経緯や周辺の豊かな自然環境と調和する場所性、地下鉄駅に近接し都市計画道路に2面で接道する利便性の高い立地環境を踏まえ、これらの地区の特性を生かした公益性の高い土地利用を図ることが定められております。

このことから、土地利用の基本方針に基づいた土地利用転換が図られることは、都市計画マスタープランに定めている「基盤整備の状況、土地利用の現況と動向、市街地形成過程などの観点を踏まえた用途地域などの地域地区の適切な設定」の考え方や、「土地利用転換が見込まれる地区における地区計画などのきめ細かな土地利用ルールの設定」の考え方に適合しており、北海道による土地の譲渡、売却に先立ち、土地利用の基本方針を担保するため、都市計画の決定・変更が必要と判断いたしました。

次に、具体的な都市計画の内容についてご説明いたします。

全部で四つの都市計画の決定及び変更を行います。

まずは、事前説明第1号の用途地域の変更についてです。

土地利用方針において明確化された今後の土地利用の基本方針では、地下鉄駅に近接する利便性の高い立地環境において多様な活動の展開が図られるよう、機能の複合化を図ること、公益性が高く周辺の住宅地や自然環境と調和のとれた土地利用とすることなどが示されております。

これに対応し、機能の複合化や公益性の高い利活用を中心とした土地利用を図るため、用途地域を「第一種低層住居専用地域」から「第一種住居地域」に変更します。用途地域の変更に合わせて、指定容積率は80%から200%に、建ぺい率は40%から60%に変更となりま

す。

次に、事前説明第2号の特別用途地区の変更についてです。

特別用途地区とは、地区の特性に応じた特別の目的の実現を図るため、用途地域の指定を補完して定めるものです。当用地は、現状、「戸建住環境保全地区」を指定しております。戸建住環境保全地区は、用途地域が第一種低層住居専用地域である区域のうち、容積率が80%、建ぺい率が40%の区域において定めており、戸建住宅地としての良好な環境を守るため、戸建住宅等以外の用途に供する部分の容積率の限度を60%とするものです。

本件においては、用途地域を第一種住居地域へ変更することに伴い、指定を解除する変更を行います。

次に、事前説明第3号の高度地区の変更についてです。

高度地区とは、秩序ある街並みの形成のため、全市的に定めるもので、用途地域に応じて、建築物の高さの最高限度を段階的に定めております。本件においては、用途地域が第一種低層住居専用地域から第一種住居地域に変更となることから、高度地区についても変更を行います。

また、当用地と南側で接する第一種住居地域においては、第一種低層住居専用地域に南接する区域に定めている18m北側斜線高度地区を指定しておりますが、今回の用途地域の変更により、第一種低層住居専用地域と第一種住居地域とが接する部分がなくなることから、当該区域の高度地区についてもあわせて変更することとし、図の赤色の枠で示す北側斜線高度地区及び18m北側斜線高度地区の区域をあわせて18m高度地区へと変更いたします。

なお、18m北側斜線高度地区は、図に示すとおり、北側の第一種・第二種低層住居専用地域への日照を確保するために、18mの絶対高さ制限に加え、斜線型の高さ制限を定めているものでございます。

次に、事前説明第4号の地区計画の決定についてです。

地区計画の名称は「東月寒向ヶ丘第二地区地区計画」で、面積は12.3haです。

地区計画の目標については、さきにご説明した当用地に係る経緯や場所性、立地環境などを考慮し、「地下鉄駅に近接する利便性の高い立地環境を踏まえた機能の複合化を図るとともに、まとまりのある一団の土地としての形態を生かしつつ、今後も公益性が高く周辺の住宅地や自然環境と調和のとれた土地利用を図る」ことを定めます。

地区整備計画の内容としましては、まず、建築物等の用途の制限として、公益機能の維持・増進を図るため、「住宅」、「共同住宅」、「寄宿舍または下宿」の立地を制限します。また、土地の無秩序な細分化を防止するため、建築物の敷地面積の最低限度を1,000㎡と定めます。

以上が都市計画の案でございます。

これらの都市計画の決定・変更により、一定規模の文化施設や教育施設、病院、福祉施設などの公益性の高い建築物の多くが建築可能となり、私的な空間となる住宅等の建築が

制限されることとなります。

続きまして、市民への周知についてご説明いたします。

北海道において、土地利用方針（案）に対する意見募集を9月1日から9月30日まで実施したところ、30団体から35件のご意見があったとのことでした。

主な意見としては、当用地の活用方法に関する提案が29件、そのほかには、土地利用の方向性に関するご意見、土地利用方針の担保やそれを反映するための手法に関するご意見などがあったと聞いておりますが、北海道としては、これらの意見も踏まえ、当初の案のとおり、土地利用方針を策定しております。

また、地区計画の原案につきましては、10月21日から11月4日まで縦覧を行いました、意見書等の提出はございませんでした。

最後に、今後のスケジュールです。

平成29年1月上旬に、都市計画法に基づく案の縦覧を予定しております。都市計画審議会への諮問は2月を予定しており、そこで同意をいただきましたら、都市計画の決定及び変更告示を行う予定です。

また、当用地に係る北海道の今後の動きとしましては、当用地のうち、民間売却予定部分の公募を来年2月に行う予定と聞いております。既存建物の解体工事につきましては、来年8月を予定しているとのことでした。

以上で、事前説明案件グループ分け①の北海道立産業共進会場用地関連の説明を終わります。

ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

●高野会長 ありがとうございます。

共進会場用地について、これまで、経緯、土地利用の基本方針についてご説明をいただいていたところですが、いよいよ都市計画について、用途地域等の変更あるいは地区計画の決定があるとのこと、本日も説明がなされました。

それでは、ただいまのご説明についてご質問等をお受けしたいと思います。いかがでしょうか。

●岡本委員 幾つかあるのですが、一つずつ聞いていきます。

まず、高さ制限についてです。

風致地区では15m、高度地区では18mになっております。しかし、風致地区は、許可であり、是正や勧告はできないと思うのです。当然、15mを守っていただくことになるかと思いますが、もし違反行為をされた場合、どういうふうにするのでしょうか。

●二宮地域計画課長 風致地区の高さ制限の15mというのは条例で定められておりますが、事前に建築計画を見て、建物の建築を許可することになっております。過去においても、

高さ制限が守られずに建てられた事例はないはずですし、守られないことを前提につくられた条例ではない気がしております。

是正等の手続については、次回までに調べて改めて説明させていただきたいと思いますが、15mという高さ制限を遵守していただくという基本的な姿勢に変わりはありません。

●岡本委員 同じく、風致地区には緑化率の設定がありますね。

民地では、確認申請に合わせ、緑化率の設定を満足するかどうかと同時に、樹木の植え方や種類を確認すると思うのですが、その後、目視検査や完了検査はされていないと聞いているのですね。風致地区にお住いの皆さんのうち、ごく一部ですが、植えると言っていて、結局は植えていない人もいるらしいので、ぜひ守ってほしいとお願いいたします。

また、土地利用の基本方針のところに「地下鉄駅に近接する利便性の高い」という書き出しを2度も使い、かなり強調されておりますが、地下鉄駅から1kmぐらいあるのですが、本当に近いと思っているのか、お聞かせください。

●二宮地域計画課長 1kmですから、十分に徒歩圏内だと考えております。

私も現地に何度も足を運んでみておりますけれども、最寄りの地下鉄駅から歩いております。二つの都市計画道路に接する利便性の高い地区であることは間違いのないと思いますし、公共交通で言いますと、最寄りの地下鉄駅からバスを利用することが多いかと思うのですが、徒歩でも十分可能な距離だと考えております。

●岡本委員 研究の中では大体400mから500mが一般的なので、お聞きしました。

また、ここは立地適正化計画の中で色がついていない範囲だと思うのですが、そこで公益性をうたう関係性についてはどういうふうに整理されますか。

●二宮地域計画課長 立地適正化計画におきましては、主に都心や地域交流拠点に位置しているような利便性の高いところを都市機能誘導区域に指定しております。そこで、それ以外のところに公益施設を立地する場合についてですが、この案件については、北海道が所有し、長きにわたって展示機能を持った公益性の高い土地利用がなされておりました。そして、北海道が土地を譲渡、売却するに当たり、土地利用の方針をつくったところ、公益性については引き続き継続した土地利用を図っていくべきという提案があり、札幌市としてもまちづくりの考え方は一致していると判断いたしました。

●岡本委員 市が購入した後、どんなふうに使おうと思っているのかを教えてください。また、解体には誰がお金を出すことになるのでしょうか。

●二宮地域計画課長 今のところ、土地利用の方向性としましては、土地利用方針にも一

部記載しておりましたけれども、札幌市の取得希望部分につきましては、オリンピック・パラリンピック冬季競技大会開催概要計画書におきまして、メインメディアセンターの候補地としております。

ただ、この内容につきましては、今、並行して検討を進めているところでございますので、現時点で確定しているものではございません。

また、共進会場につきましては、北海道が解体を行います。

●高野会長 ほかにいかがでしょうか。

●田作委員 幾つかお聞かせください。

まず、高度地区について、共進会場の跡地には18m高度地区を設けましょうという考え方ですが、すぐ隣の川を渡ったところは33m高度地区となっており、そこには既に10階建てのマンションが建っております。また、33m高度地区の向かいに小学校があるのです。

まち並みとして考えたとき、このように33m高度地区と18m高度地区が隣り合っているのか、そういう都市計画がベストなのか、教えていただきたいと思えます。

また、札幌市が購入する土地については、前回の審議会でもありましたが、メディアプレスセンターの用地として考えているとのことだったので、計画書をインターネットで調べてみました。プレスセンターが2万㎡、放送センターが4万3,000㎡、プレス専用で6,000㎡が必要だとあり、それを足し算すると6万9,000㎡を使うのですね。1万㎡が余るからいいのではないかという話だったと思うのですが、その隣接地にメディア村を設けなければいけないと計画書に書いてあったのです。そうすると、7万8,000㎡の土地を買うだけで間に合うのかというのが素直な感想というか、質問です。

最後ですが、北海道で、土地利用（案）に関する市民からの意見聴取を行ったとのことでした。そこで、私も意見を出したのですが、インターネットで検索しましたら、結果が見られるようになっております。それを見ますと、「札幌市に伝えます」、「取得希望者に意見を伝えます」という回答をしているようでした。この意見を、札幌市はどの程度ご参考になさって今回の計画を出されたのかをお聞きしたいと思います。

●高野会長 1点目の、北側の33m高度地区と18m高度地区が隣り合うということについては、どちらの側に問題があるということでしょうか。

●田作委員 18m高度地区のほうで問題はないのかということです。

●高野会長 3点がございましたが、いかがでしょうか。

●二宮地域計画課長 まず、1点目の高度地区の指定についてです。

札幌市の高度地区につきましては、「こういった場所で、こういう用途地域を定めている場合には、何mの高度地区を定める」という全市的な基準が定められており、その一般的なルールにのっとり、用途地域の指定状況、市街地の住宅地区分等に合わせて全市的な観点から指定しております。

ですから、「何m高度地区と何m高度地区が接している」ということについては、札幌市の用途地域の区域界や市街地の住宅地区分の境界においては数多く見られるところでありまして、あくまで全市的なルールの中で定めているものだとご理解をいただければと思っております。

次に、札幌市が取得する面積で足りるのかについてです。

購入に当たりましては、必要最低限の面積で施設計画等を検討しているところでございまして、既存の市有施設の面積について調べますと、アクセスサッポロは5ha、月寒体育館は5.1ha、東札幌にあるコンベンションセンターは5.2haという規模でありますので、7.8haあれば必要十分な規模と考えております。

最後に、市民からの意見募集についてです。

「札幌市に伝えます」とあったものも含め、北海道からは、「こういう意見があり、土地利用の方針としては見直す部分はないと考えました」と協議をいただいた上で、土地利用の方針が定められておりまして、北海道と情報を共有いたしております。

●高野会長 2点目のご質問では、メディア村も含めるのかどうかということがありました。それが、それについてはいかがですか。

●二宮地域計画課長 メディア村につきましては、メディアセンターの近接地ということでありまして、共進会場の用地内に設けるという意味ではございません。あくまで、この周辺で設けることになっております。ですから、土地利用の方針にも直接的に影響を及ぼすものではありません。

●田作委員 大変よくわかりました。

メディア村については、土地を借りるなど、いろいろと方法があると理解しました。また、1点目の質問についてもわかりました。

ただ、意見募集の件については、「施設をつくってください」という意見が多かったように感じています。サッカー場やラグビー場、ナイターで使える野球場をつくって欲しいという意見は、札幌市と北海道農政部が打ち合わせした上で、今回は取り入れないということを確認したのかだけを確認して、質問を終わります。

●二宮地域計画課長 具体の施設の土地利用のよしあしについて個別に協議したわけではございませんが、どちらにしましても、公益性の高い土地利用を目指すという方向性は同

じでございまして、今後、土地を譲渡、売却する際には土地利用方針に基づいた土地利用がなされますので、それを担保するために用途地域の変更と地区計画を定めるということでご理解をいただければと思います。

●高野会長 ほかにいかがでしょうか。

●丸山（秀）委員 札幌市が取得希望しているA部分と民間へ売却予定のB部分についてです。

北海道は札幌市がメディアセンターなどの建設を予定していることを知った上で民間へ売却していくと考えていいのでしょうか。

逆に、B部分にどういったところが出てくるか、札幌市としては今後注視していくことになるかと思うのですが、どのように連携を進めていくのか、教えてください。

●二宮地域計画課長 札幌市の取得希望部分につきましては、先ほど説明したとおり、メディアセンターの候補地になっていることは土地利用方針にもうたわれておりますので、北海道ではそれを前提としていることは事実です。

それを踏まえて、B部分についてです。公益施設といっても幅広くありますけれども、一般的には、文化施設、病院を初めとした医療施設や福祉施設などが立地されるよう、今回、土地利用方針を定めております。

このように、札幌市では、メディアセンターを考えておりますけれども、それに合わせて土地利用方針を定めておりますので、北海道と情報共有しながら進めていきます。

●高野会長 こちらは両方とも公募するのですか。それとも赤色の部分だけですか。

●二宮地域計画課長 札幌市としては取得希望を出している段階であって、最終的な意思決定はまだでありますけれども、札幌市が取得希望を出したA部分以外については確実に公募されるのではないかと考えております。

●丸山（秀）委員 お願いになりますが、どういったものがB部分に建つかは当然心配ですし、後利用を考えると、どのようなまちづくりになるのかという考え方のもとで進めていく必要があるのかと思います。

また、土地が結構入り組んでいますので、全体をどういうふうにしていくかを考えなければいけないと思いました。これは、北海道もそうですし、今後取得するであろう民間とも協議を持てる状況にする必要があると思いますので、よろしく願いいたします。

●高野会長 ほかにいかがでしょうか。

●岡本委員 話を聞いていて、気になりました。

メディアセンターは、常設で、その後も市が所有、管理をしていく市有財産として継続的に存在するのでしょうか。

というのは、今、市の所有財産を適正化して、うまく回すようにしましょうという計画があると思うのです。その中で、メディアセンターはどういう位置づけになるのでしょうか。メディアセンターで本決まりではないとは思いますが、それについて何かあれば教えてください。

●二宮地域計画課長 先ほどの私の回答について、1点修正させていただきたいと思います。

今回の土地利用方針は、メインメディアセンターありきというような言い方をしましたけれども、正しくはございません。これはオリンピックの開催概要計画書でそのようにうたわれているということでございまして、メインメディアセンターの機能や規模、施設配置などが決まった際に、改めて整理が必要だと考えております。

この点については訂正させていただきます。

その上で、今想定されている内容についてお話しします。

公共が持つ部分とそうではない部分があるかと想定しています。公共が持つ部分としては、展示機能などを持ち続けていく必要があるであろうと考えております。仮に民間部分があるとすれば、もしかしたら、全ての施設が常設とはならず、一部は仮設になることもあるかと思っております、その民間が利用する部分については、先ほど来説明しているとおり、多様な活動が可能となるような利便機能が想定されるのではないかと考えております。

いずれにしても、冬季オリンピック・パラリンピックの正式な立候補が決まったときに、施設計画についても引き続き検討していくこととなりますので、メディアセンターの具体的な規模や後利用についても、今後引き続き検討していくこととなります。

●岡本委員 ぜひ、ロードマップをきちんと作り、使い終わったら売ることも踏まえて考えられたほうがいいかと思っておりますので、よろしく願いいたします。

●高野会長 今のご説明で「公共と民間」というお話がありましたけれども、青色の部分でも民間の利用を考えているのでしょうか。

●二宮地域計画課長 大会が終わった後に、全てを札幌市が持ち続けるわけではなく、一部を売却する可能性もあるということです。

●高野会長 ほかにいかがでしょうか。

(「なし」と発言する者あり)

●高野会長 それでは、本案件は事前説明であり、2月に諮問されることとなりますので、よろしく願いいたします。

1時間20分を経過しましたので、ここで、10分間休憩いたします。

3時に再開いたします。

[休 憩]

●高野会長 それでは、時間になりましたので、再開させていただきます。

◎屯田中部地区関連について

●高野会長 次に、事前説明第1号、第2号、第3号、第5号の屯田中部地区関連についてです。

準備ができましたら担当からご説明をお願いします。

●二宮地域計画課長 地域計画課長の二宮でございます。

事前説明案件グループ分け②の屯田中部地区関連について、事前説明第1号から第3号、及び第5号を一括でご説明いたします。

本案件は、郊外住宅地において長期的に未利用となっている土地を活用し、良好な市街地形成を誘導することを目的に、都市計画提案制度に基づき、用途地域、特別用途地区、高度地区、地区計画の変更の提案があり、それに基づいて都市計画の変更を行うものです。

では、前方のスクリーンをごらんください。

説明事項といたしましては、「地区の概要」、「提案内容」、「本市の判断」、「都市計画の内容」、「住民周知と縦覧」、「今後のスケジュール」の順にご説明いたします。

初めに、地区の概要についてご説明いたします。

当地区は、JR札幌駅から北へ約9kmに位置しております。

こちらは、当地区周辺の航空写真です。黄色い線で囲まれている部分が、地区計画区域です。

屯田中部地区は、北側は屯田防風林、西側は安春川に接する平坦地であります。また、地区内には、屯田4番通や屯田・紅葉山通などの都市計画道路が整備されております。

屯田中部地区は、平成5年に土地区画整理事業の都市計画決定が行われ、北海道住宅供給公社施行の土地区画整理事業によって開発された地区でございます。本市では、この事業効果の維持・増進を図り、良好な市街地の形成を図るため、平成8年に地区計画を決定いたしました。

次に、当地区の用途地域と地区計画の地区の区分について説明いたします。

用途地域は、スクリーンに示すとおり、土地区画整理事業の土地利用計画を基本としつつ、幹線道路沿道に主に第一種住居地域、その後背に主に第一種低層住居専用地域が指定しております。また、集合住宅や商業施設、工場等が立地できるようにするため、部分的に第一種中高層住居専用地域、近隣商業地域、準工業地域を指定しております。

次に、地区計画では、スクリーンに示すとおり、当地区を次の8地区に区分し、それぞれの地区にふさわしい適正な土地利用を図っており、戸建の専用住宅を主体とした「低層専用住宅地区」、専用住宅のほかに小規模な店舗、事務所を兼ねる住宅等が立地できる「低層一般住宅地区」、中高層の集合住宅を主体とした「集合住宅地区」、日用品の販売を主たる目的とする店舗や事務所等が立地する「利便施設地区」、地区内幹線道路や低層住宅地に接し、店舗、事務所等と住宅が協調できる「一般住宅A地区」、都市計画道路に面する大きな街区で、街区の形状にふさわしい店舗、事務所等と住宅が協調できる「一般住宅B地区」、地区内の中心的な街区にふさわしい土地利用と良好な街区の形成が図られる「近隣センター地区」、工業機能などが立地する「工業業務地区」に区分されております。

当地区については、スクリーンに示しますように、法制度の改正や土地利用の現況・動向の変化に応じ、地区計画の部分的な変更を行ってまいりました。

次に、提案の内容についてご説明いたします。

内容については、添付資料として事前に送付している都市計画の素案に記載しておりますが、提案の趣旨としましては、長期的に未利用となっている土地を活用することで良好な市街地形成を誘導することを目的に、用途地域や地区計画等の変更を行うものとなっております。

それでは、提案された区域と内容を説明します。

今回提案されたのは、「屯田9条5丁目の一部」と「屯田8条10丁目の一部」の2地区です。

屯田9条5丁目の一部は、地区計画区域の東側に位置し、屯田4番通の北側に位置する地区で、スクリーンに示しますように、現在、近隣の店舗の資材置き場などとして利用されることもあります。未利用な状態となっております。

当地区の周辺には、屯田春の風公園や屯田公園、屯田北中学校や道営住宅、商業施設などが立地しております。

当地区は、土地区画整理事業において、中高層の集合住宅を主体とする地区として計画されましたが、土地利用需要の変化を背景に、長期にわたり集合住宅が建つことなく、未利用な状態にあることから、提案では、この地区を、西側に接する地区と同様に、屯田4番通沿道は、店舗や事務所と住宅が協調できる土地利用を誘導する地区に、後背の地区は、専用住宅や小規模な店舗、事務所を兼ねる住宅等が立地可能な土地利用を誘導する地区に土地利用計画を変更する内容となっております。

次に、屯田8条10丁目の一部ですが、当地区は、地区計画区域の西側に位置し、屯田・紅葉山通の西側に位置する地区で、こちらもまた、現在、未利用となっております。

当地区の周辺には、西側と南側に戸建住宅、東側に屯田北公園、北側には商業施設が立地しております。

当地区は、土地区画整理事業で小学校用地を想定して確保され、地区計画では具体的な制限を定めていませんでした。しかしながら、昨今の少子化の影響から、将来的に新たな小学校を建設する予定はなく、小学校用地として活用される見込みがないことから、このたび、周辺住宅地に配慮しながら街区の形状にふさわしい店舗、事務所等や住宅が立地するよう、地区整備計画を定める内容となっております。

次に、以上のような提案を受けました本市の判断についてご説明いたします。

まず、今回の提案要件についてですが、本提案は提案区域の土地所有者である北海道住宅供給公社からの提案であり、計画提案者の資格、提案の規模、土地所有者等の同意につきましては、いずれも要件を満たしております。

また、本提案は、長期末利用地について、周辺の住環境と調和した土地利用の誘導を図ることを意図したものであり、変更後の土地利用計画の内容も、第2次札幌市都市計画マスタープランにおいて郊外住宅地の基本方針として位置づけている「戸建住宅を主体としながらも一定の生活利便施設を有し、地域コミュニティが持続できる住宅地の形成を目指す」という考えに適合しております。

また、取組の方向性における「土地利用動向の変化により、地区計画を導入しながら長期遊休地を抱える地区について、土地利用の基本枠組みを踏まえつつ、必要な対応を検討する」という考えにも適合することから、提案に基づいた都市計画の変更が必要だと判断いたしました。

次に、本市の案としてまとめた具体の都市計画の内容についてご説明いたします。

変更内容は、いずれも提案に基づくものです。

まず、屯田9条5丁目の一部の変更についてご説明いたします。

先ほど「提案内容」でご説明したとおり、当地区は、幹線道路沿道または低層住宅地としての適切な土地利用の誘導を図るために、用途地域、特別用途地区、高度地区、地区計画の変更を行うものでございます。

最初に、用途地域の変更についてご説明いたします。

現在の用途地域は、集合住宅を主体とした土地利用が行われるよう「第一種中高層住居専用地域」に指定されておりますが、南側の地区については、幹線道路に面し、住宅や一定規模の店舗、事務所等が立地するよう「第一種住居地域」に、北側の地区については、戸建住宅地としての良好な環境が形成されるよう「第一種低層住居専用地域」に変更するものでございます。

次に、特別用途地区の変更についてご説明いたします。

札幌市では、第一種低層住居専用地域のうち、建ぺい率40%、容積率80%の区域について、戸建住宅を主体とした住環境を守るため、特別用途地区である「戸建住環境保全地区」を指定しております。これは、戸建住宅等以外の用途に供する部分の容積率の限度を60%

とするものです。

本変更は、この全市的な指定の考え方にに基づき、用途地域の第一種低層住居専用地域への変更に合わせて、新たに「戸建住環境保全地区」を定めるものでございます。

次に、高度地区の変更についてご説明いたします。

この変更につきましても、ただいまご説明いたしました特別用途地区の変更と同様、全市的な指定の考え方にに基づき、用途地域の変更に合わせて行うものです。現在、変更する区域は「18m高度地区」を指定していますが、用途地域を第一種低層住居専用地域に変更する区域は「北側斜線高度地区」に変更するとともに、第一種住居地域に変更する区域は「18m北側斜線高度地区」へ、それぞれ変更するものでございます。

「北側斜線高度地区」は、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域において北側の斜線制限を行うものです。

「18m北側斜線高度地区」は、第一種・第二種低層住居専用地域の南側に接するほかの用途地域の一部に指定しているもので、北側の第一種・第二種低層住居専用地域への日照を確保するため、18mの絶対高さ制限に加えて、斜線型の高さ制限を定めるものです。

次に、地区計画の変更についてご説明いたします。

当地区の南側は、地区内幹線道路に面し、かつ、低層住宅地にも接していることから、中高層の集合住宅を主体に、合理的な高度利用が図られる土地利用を前提とした「集合住宅地区」から、店舗、事務所等と住宅が協調できる土地利用を前提とした「一般住宅A地区」に変更いたします。

建築物の用途の制限につきましては、スクリーンにお示ししているとおり、集合住宅地区で制限していた「住宅」や「店舗」、「事務所」等が立地可能となります。

また、一般住宅A地区に変更することで、「建ぺい率の最高限度」、「高さの最低限度」、「垣またはさくの構造の制限」がなくなり、「壁面の位置の制限」が「道路境界線から3m以上、隣地境界線から2m以上」から「道路境界線から1.5m以上」に変更となります。

次に、当地区の北側部分について説明いたします。

当地区の北側は、「集合住宅地区」から、専用住宅のほかに小規模な店舗、事務所を兼ねる住宅等が立地できる土地利用を前提とした「低層一般住宅地区」に変更いたします。

低層一般住宅地区は、建築物の用途の制限はございませんので、第一種低層住居専用地域で建てられるものを建てることができます。

また、「建ぺい率の最高限度」と「高さの最低限度」の制限がなくなり、「壁面の位置の制限」が、3戸以上の長屋や共同住宅などにおいては「道路境界線から2m以上または3m以上、隣地境界線から2m以上」に変更となり、その他の建築物においては「道路境界線から1.5m以上」に変更となります。

次に、屯田8条10丁目の一部についてです。

当地区は、地区計画の変更のみを行うものでございます。

まず、地区の区分と土地利用の方針についてですが、先ほどご説明したとおり、小学校

用地を想定して地区整備計画を定めていない区域と、現在、「低層専用住宅地区」に指定されている西側道路の一部を、都市計画道路に面する大きな街区であり、かつ、低層住宅地にも接していることから、街区の形状にふさわしい店舗、事務所等と住宅が協調できる「一般住宅B地区」へと変更いたします。

建築物の用途の制限につきましては、スクリーンにお示ししているとおり、「ホテルまたは旅館」、「自動車教習所」、「畜舎」、「ボーリング場」等が建築できないこととなります。

次に、「敷地面積の最低限度」、「壁面の位置の制限」につきましては、都市計画道路に面した大きな街区の形状にふさわしい店舗、事務所等と住宅が協調できる地区とするため、敷地面積の最低限度を1,000㎡とし、壁面の位置の制限を「道路境界線から3m以上、隣地境界線から3m以上」と定めることとしております。

以上が都市計画の変更案でございます。

次に、住民周知と縦覧について説明いたします。

本案件の内容については、提案者より地区内の住民を対象に文書により通知し、説明会が開催されました。

説明会では、土地の販売時期や事業者、高さ制限について質問があったほか、何が建つかを事前に地元へ情報提供するよう望む意見がありましたが、都市計画の変更に反対する意見はなかったと聞いております。

また、本案件について、10月21日から11月4日までの2週間、地区計画の原案の縦覧を行いました。意見書等の提出はございませんでした。

最後に、今後のスケジュールについて説明いたします。

本審議会が終わった後、平成29年1月上旬に都市計画法に基づく案の縦覧を行い、その後、2月の都市計画審議会で諮問を行う予定です。そこで今回の変更について同意をいただきましたら、都市計画の変更告示を行う予定です。

以上で、事前説明案件グループ分け②の屯田中部地区関連の説明を終わります。

ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

●高野会長 ありがとうございます。

確認ですが、提案者は、土地区画整理組合ですか。

●二宮地域計画課長 土地区画整理事業の施行者である北海道住宅供給公社です。

●高野会長 学校用地についてもまだそちらが所有しているのですか。

●二宮地域計画課長 そのとおりです。

●高野会長 それでは、以上の説明についてご質問等をお願いいたします。

類似案件としては、森林公園やあいの里で、同じような提案に基づく変更がありました
が、いかがでしょうか。

●異委員 ここは集合住宅の用地だったということですが、集合住宅としては需要
が全くなかったということなのではないでしょうか。

場所的には、公園や保育園、商業施設もあり、結構便利です。例えば、子育て世帯
のために市営住宅を建てるととても住みやすいと感じるのですが、そういう検討は
なされなかったのでしょうか。

●二宮地域計画課長 屯田中部地区の土地区画整理事業の土地利用の計画の中では、地区
の北側に主に集合住宅地区を位置づけております。

この写真でいいますと、西側から、こちらは道営住宅、こちらが市営住宅、こちらも道
営住宅となっております。道営住宅と市営住宅は既に立地しておりますが、ここが未利
用な状態となっております。

集合住宅地区につきましては、建物の高さの最低限度を10mと定めておりましたので、
一般の木造の集合住宅は建築できないようになっております。耐火建築物となるような3
階や4階建て以上の鉄筋コンクリート造の集合住宅を計画的につくる場所として位置づ
けております。そうした集合住宅については、ここ20年ぐらい需要がなく、今回、土地利
用の変更の提案があったところです。

ただ、用途地域と地区計画を変更した後も、共同住宅自体は特に制限はしておりませ
んので、建築することは可能でして、今言ったような2階建ての共同住宅を建てたいとい
った場合は建築が可能です。

●異委員 市営住宅を建ててほしかったのですが、その検討はされたのでしょうか。

●二宮地域計画課長 札幌市がここを集合住宅用地として活用することは考えておりませ
ん。

●高野会長 ほかにいかがでしょうか。

●こんどう委員 何点かお聞きいたします。

今回、北海道住宅供給公社から特別の依頼があったのではないかと思います。という
のは、今まで4回もの紆余曲折があり、5回目の変更に至ったのかなと思います。これは
大変なことだと思っております、確認したいと思っております。

次に、人の懐のお話をするのは失礼なことですが、北海道住宅供給公社では、現在、収支のバランスがとれている状況なのか、大変なのか、わかる範囲で参考までお聞きいたします。

最後に、これによって土地利用が促進され、この地域に住んでいらっしゃる住民から幸せだと言われるようになるのか、見通しについてお聞かせいただきたいと思います。

●高野会長 1点目は、都市計画提案に至るこれまでの経緯についてですね。

●こんどう委員 はい。

●高野会長 それでは、お願いいたします。

●二宮地域計画課長 まず、屯田中部地区の地区計画についてです。

まず、1回目の平成9年の変更についてですが、区画整理の場合、仮換地が行われたところに地区整備計画を定めることになっており、仮換地の区域が拡大したことによる変更であります。

平成11年の2回目については、地区整備計画の中で引用している「揮発油等の品質の確保等に関する法律」が改正されました。例えば、工業・業務系のところでは、制限する用途の中でこの法律を引用していたわけですがけれども、それが変更になり、地区整備計画の変更を行いました。

あわせて、そのときに「札幌市屋外広告物条例」も変更になりました。これらは、他法令の改正にともなう地区計画の変更でして、土地利用の変更があったわけではございません。

平成16年の3回目については、もともと集合住宅地区であった区域に有朋高校が建つことになり、地区整備計画区域から除きました。

平成18年の4回目については、地区西側の都市計画道路の決定に合わせ、区域を変更したものです。

ですから、いずれも土地利用の見直しをしたわけではございません。

平成8年に地区計画を決定してから20年弱がたっておりますが、当初から未利用な状態であった区域につきまして、北海道住宅供給公社から、このままでは土地利用がなかなか進まないという相談があり、協議を重ね、今回の提案に至りました。

●高野会長 2点目の公社の状況についてです。

●二宮地域計画課長 お答えするのはなかなか難しいですが、今回、土地利用を見直すことによって土地の販売が促進される可能性が高いと思いますので、それによって良い方向

に向かうのではないかと考えております。

もちろん、今回の変更で土地利用が促進されることは私どもも期待しているところで
し、そういう方向で土地利用が進んでいくのではないかと考えております。

●高野会長 ほかにいかがでしょうか。

●岡本委員 内容についてはよくわかりました。

ただ、気長な話になってしまうかもしれませんが、人口が減少して、空き地や空き家が
郊外の戸建住宅地に出現してくる可能性が色濃くなってくると思います。屯田は商業施設
などがそろっているので、そういう危険性は薄いかもしれませんが、空き地や空
き家が出てきたとき、例えば、それを換地する仕組みを新しく考え、全体のバランスをう
まくとっていくための仕込みに使えないかと考えているのです。

そのように、地域全体の今後を見る視点から何かお考えがあれば、お願いいたします。

●高野会長 今のお話は、この地区に限ってですか、それとも、一般的なお話ですか。

●岡本委員 一般的な話ですね。

●二宮地域計画課長 今後、空き家や空き地がふえていくという課題は、札幌市も避けて
通れないものであると認識しておりますけれども、少し気が長いと委員からもありました
とおり、当面は、仮に札幌市で人口が減少するとしても、今の市街地の密度といたしますか、
まちのあり方は保てるのではないかと考えております。一部、歯抜けになった土地につい
ては、地域の方に利用してもらうなど、いろいろなアイデアが各部局の施策の中にあるわ
けですが、それをリンクさせて全体で取り組んでいきたいと思いますということはなかなか難し
い課題かと考えております。

もちろん、問題のある空き家などについては空き家対策特別措置法により、指導・勧告
をやって成果を上げておりますけれども、まちづくりの観点からは手探りの状態であるの
が正直なところです。

●高野会長 ほかにいかがでしょうか。

(「なし」と発言する者あり)

●高野会長 それでは、以上をもちましてこの案件の審議は終了いたします。

これで本日の議事は全て終了いたします。

それでは、事務局にお返しいたします。

4. その他

●事務局（高橋調整担当課長） 本日は、長時間、ご審議をいただき、ありがとうございました。

次回の審議会は、平成29年2月1日水曜日の午後1時30分から、会場は、今回とは異なりまして、札幌市役所本庁舎12階1号から3号会議室を予定しておりますので、よろしくお願いたします。

なお、2月の会議でして、会議室の中でも寒さが想定されます。当日は暖かい服装など、寒さ対策をご準備の上、ご来場いただきますよう、あわせてお願いたします。

5. 閉 会

●事務局（高橋調整担当課長） それでは、以上をもちまして、第91回札幌市都市計画審議会を終了いたします。

ありがとうございました。

以 上

第91回札幌市都市計画審議会出席者

委員（21名出席）

太田 秀子	札幌市議会議員
岡本 浩一	北海学園大学工学部教授
日下みのり	市民
こんどう和雄	札幌市議会議員
齋藤 俊一	市民
笹川貴美雄	市民
高野 伸栄	北海道大学大学院公共政策学連携研究部教授
田作 淳	市民
巽 佳子	市民
中村たけし	札幌市議会議員
中村 達也	札幌商工会議所住宅・不動産部会部会長
濱田 康行	公益財団法人はまなす財団理事長
林 清治	札幌市議会議員
原 俊哉	北海道開発局開発監理部次長(酒井 祐介 代理出席)
日沖 智子	市民
本多 弘幸	北海道建設部まちづくり局長
松浦 和代	札幌市立大学大学院看護学研究科長・教授
丸山 秀樹	札幌市議会議員
丸山 博子	丸山環境教育事務所代表
宮腰 憲章	北海道警察本部交通部長(元嶋 尚 代理出席)
よこやま峰子	札幌市議会議員