

平成29年度第2回

第94回札幌市都市計画審議会

議 事 録

平成29年7月25日（火）  
北海道経済センター 8階 Bホール 第1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	2
3	議事	2
	◎北8西1地区関連について	2
	◎新さっぽろ駅周辺地区における土地利用計画制度の運用について	18
	◎（仮称）土地利用計画等検討部会について	26
4	閉会	29

第94回（平成29年度第2回）札幌市都市計画審議会

- 1 日 時 平成29年7月25日（火）午後1時30分～午後3時23分
- 2 場 所 北海道経済センター 8階 Bホール 第1会議室
- 3 出席者 委員：高野 伸栄会長を初め23名（巻末参照）

札幌市：まちづくり政策局都市計画担当局長 中田 雅幸  
まちづくり政策局都市計画部長 阿部 芳三  
まちづくり政策局事業推進担当部長 清水 英征

4 議 事

【事前説明案件】

事前説明 第1号 札幌圏都市計画第一種市街地再開発事業の変更

【北8西1地区】

事前説明 第2号 札幌圏都市計画地区計画の変更【北8西1地区】

【関連説明案件】

関連説明 第1号 新さっぽろ駅周辺地区における土地利用計画制度の運用について

関連説明 第2号 （仮称）土地利用計画等検討部会について

## 第 94 回 都市計画審議会 案件一覧

### 【事前説明案件】

(市決定)

事前説明 第 1 号 札幌圏都市計画第一種市街地再開発事業の変更【北 8 西 1 地区】

事前説明 第 2 号 札幌圏都市計画地区計画の変更【北 8 西 1 地区】

### 【関連説明案件】

関連説明 第 1 号 新さっぽろ駅周辺地区における土地利用計画制度の運用について

関連説明 第 2 号 (仮称) 土地利用計画等検討部会について

## 第 94 回 都市計画審議会 案件グループ分け

### 【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 8 西 1 地区関連	第一種市街地再開発事業の変更 地区計画の変更	事前説明第 1 号 事前説明第 2 号

### 【関連説明案件】

順番等	案件概要	
	名称	番号
①	新さっぽろ駅周辺地区における土地利用計画制度の運用について	関連説明第 1 号
②	(仮称) 土地利用計画等検討部会について	関連説明第 2 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、23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94回、平成29年度としましては第2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、向かって左手には、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。向かって右手になりますが、事前に送付しておりました事前説明案件の北8西1地区関連補足資料の修正版及び新たに配付いたします関連資料、事前送付していない関連説明案件第1号の補足資料及び「新さっぽろ駅周辺地区まちづくり計画」概要版、関連説明案件第2号に関する関係資料がございます。

ご確認をお願いいたします。

次に、新たな委員の委嘱につきましてご報告させていただきます。

国土交通省の人事異動に伴いまして、関係行政機関の北海道開発局開発監理部次長が倉内公嘉委員にかわられております。

倉内様、恐れ入りますが、その場でご起立いただけますでしょうか。

●倉内委員 倉内でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

●事務局（高橋調整担当課長） ありがとうございます。

続きまして、連絡事項ですが、田作委員につきまして、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、この後、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 議長を務めます高野です。どうぞよろしくお願いいたします。

議事に入ります前に議事録署名人を指名させていただきます。

本日は、紫藤委員と池田委員にお願いしたいと思います。

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、先ほども説明がございましたとおり、場内の写真撮影は、以降、ご遠慮いただくようお願いいたします。

それから、審議の進め方です。

議事次第には、事前説明案件第1号、第2号、関連説明案件第1号、第2号とございますが、事前説明案件については、同地区についての市街地再開発事業の変更及び地区計画の変更でございますので、案件グループ分けの資料にありますように、まとめて説明してもらい、議論してもらいたいと思います。

また、説明やご発言に当たりましては、要点を明確に、かつ、簡潔に行っていただきますよう、ご協力方よろしくお願いいたします。

### ◎北8西1地区関連について

●高野会長 それでは最初に、事前説明第1号、第2号の北8西1地区関連について、ご説明をお願いいたします。

●清水事業推進担当部長 私は、まちづくり政策局事業推進担当部長の清水と申します。よろしくお願いいたします。

事前説明案件グループ分け①の北8西1地区関連につきまして、事前説明第1号、第2号を一括でご説明いたします。

当案件につきましては、平成26年8月に都市計画決定した北8西1地区市街地再開発事業と、同事業の実施に伴い決定した地区計画を変更するものでございます。

前方のスクリーンをごらんください。

本日の事前説明では、地区の概要、都市計画決定時の整備コンセプト、事業計画の変更内容と経緯、周辺への影響、地域説明会の報告、都市計画の変更内容、今後のスケジュールの順番でご説明いたします。

それではまず、地区の概要について説明いたします。

北8西1地区は、札幌駅の北口に位置し、創成川通に面する面積約2.0haの地区です。周辺の状況としましては、札幌駅北口周辺に業務機能が、その北側と東側には居住機能が主に立地しており、当地区はそれらの境界に位置しております。また、札幌駅南口には商業

機能が集積しており、創成東地区については、都心まちづくりのターゲットエリアとして位置づけられております。

再開発事業の施行区域は赤色の線で囲まれたエリアで、その周りには、東側に創成川、南側に商業・業務施設、北側に北九条小学校、西側に合同庁舎が立地しております。

続きまして、計画地の現況について説明いたします。

ただいまごらんいただいているのは、隣接する札幌第一合同庁舎から東側を撮影した写真です。地区内の建物の状況ですが、約8割が築30年以上の木造建築物となっております。また、約7割が平屋あるいは2階建てとなっております。

このように、計画地は、札幌駅に近接しているにもかかわらず、低利用な状況であり、木造家屋の老朽化や防災上の課題を有した地区となっております。

次に、道路状況について説明いたします。

写真①は西2丁目線で、こちらは北九条小学校の通学路に指定されております。

写真②は北8条通で、歩道幅員は現況で約4.0mですが、現在、道路の拡幅整備が進められており、完成後には4.5mの歩道幅員となる予定です。

写真③は北9条線で、写真④は創成川通です。

続きまして、当地区の経緯についてご説明いたします。

昭和58年に札幌駅北口地区第一地区の高度利用地区を指定したことを契機に、札幌駅北口の再開発が進み始めました。北8西1地区においても、昭和63年に地権者による再開発研究会が設立され、再開発に向けた検討が始まりました。平成3年には再開発協議会が設立され、本格的な検討が行われましたが、バブル崩壊後の景気の低迷により、事業化の動きが停滞することになります。その後、景気が回復する中、再開発の機運が再び高まり、平成19年の準備会の設立、平成21年の準備組合の設立を経て、平成26年8月に都市計画決定と環境影響評価書の公告を行いました。平成28年には、風営法の改正に伴い、地区計画を変更しております。

続きまして、平成26年の都市計画決定時の事業コンセプトについてご説明いたします。

当事業では、本市のまちづくりの計画や当地区の立地特性等を踏まえ、三つの整備コンセプトを定めた上で事業計画を検討してまいりました。

整備コンセプトの一つ目は、環境負荷の抑制と災害に強いまちづくりです。具体的には、既存の地域冷暖房への接続や帰宅困難者の一時避難スペースの確保などを行います。

整備コンセプトの二つ目は、周辺市街地の特性に応じた空間整備です。安心・安全な歩行者空間として歩道沿い空地を整備するほか、都心の回遊性を支える敷地内貫通通路の整備などを行います。

整備コンセプトの三つ目は、複合機能の導入と都市機能の更新です。具体的には、住宅、医療・福祉、商業で構成される複合機能を導入する計画でした。

施設の計画は、スクリーンに表示のとおりです。

以上が平成26年の都市計画決定時にご説明した事業計画であります。

ここからは、事業計画の変更内容と経緯についてご説明いたします。

まず、都市計画決定以前の平成25年の段階では、高層棟を2棟建設する計画でした。しかし、工事費高騰の影響や、北九条小学校の保護者の方を中心に「日影の影響を軽減してほしい」との要望があったことを受けて、高層棟1棟に変更しました。そして、平成26年8月には当事業に関する都市計画決定をいたしました。

本日は、平成26年の都市計画決定時点の事業計画から導入用途等を変更することになりましたので、その変更点についてご説明いたします。

それではまず、導入用途を変更することになった経緯についてご説明いたします。

平成26年8月に都市計画決定して以降、検討主体である準備組合は、事業認可に当たる市街地再開発組合設立を目指して検討を進めてきました。しかし、平成27年度に事業への参画を予定していた医療・福祉事業者が撤退を表明いたしました。準備組合では、ほかの医療・福祉事業者に対して参画を打診しましたが、合意には至りませんでした。

そこで、準備組合としましては、事業への参画が見込めるとともに、札幌駅北口にふさわしい都市機能として業務・宿泊機能を導入する方向で検討を進め、平成28年度末に新たな参画予定者を定めることができました。札幌市といたしましても、業務・宿泊機能を導入することは、「第2次都心まちづくり計画」の趣旨に沿った変更であり、本市のまちづくりに資する計画であると考えております。そして、今年度は、事業の枠組みが固まってきたことを受け、都市計画の変更手続きを進め、より具体的な検討を進めていく予定です。

次に、事業計画の具体的な変更内容についてご説明いたします。

右側が平成26年8月に都市計画決定した時点の計画で、左側が変更案です。次のスライド以降についても同様の順番でお示しいたします。

まず、変更内容としましては、導入用途の変更がございます。敷地の南東区画については医療・福祉施設から宿泊施設に変更いたします。北西区画については医療施設から業務施設に変更します。また、施設計画を再検討し、住宅用の駐車場として住宅棟の内部に機械式のタワーパーキングを設けることにし、非住宅用途については自走式駐車場を北東に集約して配置することにしました。建築面積及び建蔽率については、駐車場を集約したことなどにより減少しております。さらに、施設計画の再検討に伴いまして、地下が2階になったほか、共同住宅の規模を調整し、住宅の戸数が600戸から640戸に増加しております。

スクリーンに表示しておりますのは、北8西1地区を南東から見た施設のイメージです。先ほどご説明したとおり、南東区画が医療・福祉施設から宿泊施設に、北西区画が駐車場・医療施設から業務施設に変更となります。建物の規模については、平成26年の都市計画決定時点と比べ、ほぼ変更はありません。

こちらは、反対側の北西から見た施設のイメージです。

平成26年の都市計画決定時点では、駐車場が北西区画の医療施設の上にも整備される計画でしたが、今回の変更案では北東区画に集約して整備する計画となっております。

こちらは、南西から見た施設の整備イメージです。

用途変更等に伴い、南東区画の建物のデザインなどを一部変更しておりますが、デザインについては、今後、詳細な検討をしていく中で調整していく予定です。

次に、当計画の実施に伴い周辺に及ぼす影響として、交通、風環境、日影についてご説明いたします。

まず、交通関係についてであります。

平成26年8月の都市計画決定内容では、平日は2,910台、休日は2,890台の交通量が発生、集中すると予測していました。変更案においては、導入する用途が変更となったことなどから、平日は2,400台、休日は2,960台と予測しております。

また、自動車の主要な出入りについては、非住宅用の自動車は創成川通から、住宅用の自動車は北9条線から行う計画としており、この点は平成26年の都市計画決定時点と同じでございます。

交通関係の検証においては、スライドにお示しします四つの地点で交通解析を行い、それぞれ平日と休日の影響を予測しました。

こちらが交差点需要率の検証結果です。

交差点の需要率とは、交差点が信号で処理できる交通量に対する実際の交通量の割合をあらわしており、0.9以下が望ましいとされております。

まず、交差点①と交差点②の結果です。

それぞれ棒グラフが三つずつ並んでおりますが、左が開発前の現況の需要率を示しております。中央が平成26年に都市計画決定した計画での需要率です。右が用途変更後の計画における需要率です。グラフに示すとおり、計画変更後の需要率は全て0.9以下になっております。また、計画変更の前後で比べますと、交差点や平日と休日の違いで増減はあるものの、ほぼ横ばいの数値でございます。

続いて、交差点③と交差点④の結果です。

こちらも交差点需要率は変更前後でほぼ横ばいの数値であり、全てが0.9以下となっております。

続きまして、風環境への影響についてご説明いたします。

まず、風環境の評価指標は、風工学研究所によるものを利用して、風速の頻度から領域区分AからDでランク分けします。領域Aが住宅地としての風環境であり、領域B、領域Cになるにつれて風が強くなります。そして、領域Dは一般的に好ましくない風環境と評価されます。

こちらは開発前、すなわち現況における風環境を示した図ですが、計画地周辺において一般的に好ましくないとされる領域Dは見られません。

次に、平成26年8月に都市計画決定した内容での風環境です。

計画地の北側は、領域Aと領域Bを中心とした風環境であります。計画地南側では、高層の建物の影響により、領域Bと領域Cが中心に見られますが、一般的に好ましくないとされる領域Dは見られません。

続きまして、変更案での風環境です。建物の規模がほぼ変わらないことから、風環境についてもほぼ変更はありません。こちらにつきましても一般的に好ましくないとされる領域Dは見られません。

次に、日影の影響についてご説明いたします。

こちらは、何時にどこが日影となるかを示した図面で、最も条件の悪い冬至の日で作成しております。

こちらは、平成26年に都市計画決定した計画での日影図です。建物が高層であるため、日影が長く伸びますが、細長いスリムな形状であることから、時間によって日影となる場所が大きく変わります。

次に、変更案の日影図ですが、建物の規模がほぼ変わらないため、日影についても大きな変更はありません。

続いて、こちらの図は、9時から15時までの間に、どこが、何時間、日影になるのかを示した図です。平成26年に都市計画決定した計画では、北九条小学校の校舎については、1時間から2時間程度、日影になることが予想されます。

こちらについても、変更案は変更前の計画とほぼ変わらず、北九条小学校への影響も同様でございます。

北九条小学校への日影の影響を数値で確認するため、校舎南面の中央付近における日照時間を予測しました。緑色の枠で囲った部分が開発前の状態で予測した日照時間です。冬至は86分間、春分と秋分は144分間、夏至は140分間の日照時間があります。また、青色の枠で囲った部分が変更前の計画であり、平成26年に都市計画決定した内容での日照時間です。冬至で55分間、春分と秋分で122分間、夏至で140分間になると予測しておりました。そして、赤色の枠で囲った部分が今回の変更案での日照時間です。冬至で61分間、春分と秋分で123分間、夏至で140分間と予測しております。

変更前と比較しますとほぼ横ばいではありますが、少し形状を変更したこともあり、わずかながら日照時間は改善すると予測しております。

続きまして、事前に開催しました地域説明会についてご報告いたします。

地域説明会は、5月17日の18時30分から「札幌エルプラザ」にて開催し、96名の方にご出席いただきました。開催の案内につきましては、北九条小学校の校区内を対象に、町内会の回覧や北九条小学校の児童を介して案内チラシを配布し、周知いたしました。

地域説明会では、本日これまでご説明した内容と同様に、施設計画の変更と周辺への影響についてご説明いたしました。都市計画変更に関して反対するご意見はありませんでしたが、出席された方から、日影等の周辺への影響や施設計画に関するご質問がありましたので、主なものをご報告いたします。

まず、日影に関し、環境影響評価手続きのやり直しは不要なのかとのご質問がありましたが、建物の規模が大きく変わらない場合には手続きのやり直しは不要であることを回答しております。

また、交通関係に関し、近隣の商業施設のような渋滞が発生するのではとのご質問がありました。準備組合からは、当地区で計画している商業施設の規模は大きくないため、渋滞は生じにくいと考えていることを回答しております。

さらに、住宅の駐車場が不足しないかとのご質問もありました。準備組合からは、当地区は札幌駅に近く、公共交通の利便性がよい立地であることを踏まえ、住宅の駐車場の需要は多くないと見込んでいると回答しております。

次に、都市計画の変更内容についてご説明いたします。

変更する都市計画は、北8西1地区の第一種市街地再開発事業と地区計画でございます。

まず、第一種市街地再開発事業の変更内容についてご説明いたします。

変更する内容は赤字で記載しております。

建築物の整備につきましては、施設計画の見直しに伴い、建築面積が減少し、建蔽率も減少いたします。また、主要用途を医療・福祉施設から宿泊施設、業務施設に変更します。建築敷地の整備につきましては、施設計画の見直しに伴い、敷地内貫通通路の形状を変更いたします。他の空地等については変更ありません。さらに、施設計画の見直しに伴い、住宅の規模が大きくなったことから、住宅建設の目標を変更いたします。

次に、地区計画の変更についてご説明いたします。

地区計画につきましては、導入用途の変更に伴い、地区計画の目標及び土地利用の方針を変更いたします。また、平成28年に「都心まちづくり計画」が見直されたことに伴い、文章の表現を一部変更いたします。地区施設につきましては、施設計画の変更に伴い、敷地内貫通通路の形状を変更します。

以上が地区計画の変更内容でございます。

地区計画の変更原案につきましては、平成29年6月27日から7月11日までの2週間、縦覧を行いました。その結果、当地区の地権者から意見書の提出が1件ありました。

意見の内容としましては、都市計画変更に関連する事項や準備組合の事業の進め方等についてのご意見でした。委員の皆様の上には、意見書のうち、都市計画変更に関連する事項として記載された部分を配付しております。

いただいたご意見のうち、地区計画に関連するご意見について、要旨をスクリーンに表示しております。

内容としましては、駐車場は全て地下に整備すべきである、敷地内貫通通路が建物にうずもれており、人々が集まれるようなにぎわいのまち並みを構成する必要がある、歩道沿い空地程度の整備ではゆとりと潤いを創出することにはならない、地区中心部を花と緑を愉しみながら、衣食住に触れるユニークなアトリウム空間にするなどです。

提出のあったご意見への対応についてですが、意見書の受理後、意見書の提出者にご意見の趣旨を直接確認し、今回、同時に変更予定である市街地再開発事業における施設計画等の内容を担保する内容である旨の説明をさせていただきました。

なお、このご意見を踏まえました札幌市の考え方については次回の諮問時に説明させて

いただきます。

最後に、今後のスケジュールについて説明します。

まず、都市計画手続きとしましては、本日の都市計画審議会ですべて事前説明をした後、8月から都市計画法に基づく案の縦覧を行い、9月5日の第95回都市計画審議会への諮問を予定しております。そこで今回の変更について同意をいただきましたなら、9月下旬に都市計画の変更告示を行う予定でございます。

また、再開発事業につきましては、都市計画変更後、検討を詰めていき、今年度中の市街地再開発組合設立を目標としております。来年度には、権利変換計画認可を経て、建物除却工事、本体建築工事に着手する予定です。工事完了は2021年度になる予定です。

以上で事前説明案件①の北8西1地区関連についての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。

北8西1地区関連でございますが、ただいまの補足資料というパワーポイントのスライドの8ページでございますように、平成26年に市街地再開発事業並びに地区計画の都市計画決定がなされたことに対する変更でございます。

なお、平成28年に地区計画の都市計画変更と書いておりますが、これは、風営法が改正されまして、言葉遣いや規定等が変わったということで、実態としての変更は何もありません。ここでは、平成26年8月に決まったものに対する変更とお考えいただければ結構でございます。

それから、意見書が1通出されたということです。これについては関連資料として机上配付してございますが、この意見書は17日に発送、19日に事務局で受け付けとなっております、皆様方に事前に配付する時間がなかった関係上、このようになったということです。

また、今回の意見書については、スライドでございますように、地区計画の変更についての条例に基づく縦覧の意見書でございます。事前説明ときょうの審議の後、都市計画法本体に基づく縦覧については、地区計画以外の市街地再開発事業の変更も含めてのものとなります。

少しだけ追加でご説明させていただきました。

ただいまのご説明についてご質問やご意見を頂戴いたします。

●異委員 整備コンセプトに「帰宅困難者の一時避難スペースの確保」と挙げられていますが、それはどこの場所に当たるのかを教えてくださいと思います。

また、周辺への影響についてです。北9条側の道路の出入りが多い構図になっておりますけれども、こちらは小学校側に当たりますので、福祉ではなく、業務の搬入の入り口になるとすれば、子どもの通学時間帯の安全を確保するための対策がなされているのか、対策がなされていないのでしたら、町内会に投げるのではなく、札幌市としてぜひ働きかけをしてほしいことをお願いいたします。

●高野会長 2点のご質問がございました。

1点目は、スライドの10ページにございます一時避難スペースはどこにデザインされているかですが、いかがでしょうか。

●清水事業推進担当部長 まず、帰宅困難者の避難スペースについてですが、現在、詳細については詰めてございません。今後の設計の中で整理していく予定です。

また、業務の搬入の出入りが北9条線にあるということに対する子どもたちの安全確保についてですが、車の出入りにつきましては、なるべく輻輳しないよう、北9条線から右折で入らないよう、注意看板などを立て、左折で、見通しのよく、確認できる状態で出入りさせるよう指導してまいりたいと考えております。もちろん、通学時間帯には、例えば交通整理員をつけるなどのソフト対策もあわせて検討していただくよう指導してまいりたいと考えております。

●高野会長 1点目については、具体的に決まっていないということでしたが、次回の審議会では具体的なお話を頂戴できますでしょうか。

●清水事業推進担当部長 次回の諮問の段階では、計画されるものを整理し、お返事できるようにしたいと思います。

●高野会長 ほかにいかがでしょうか。

●しのだ委員 幾つか質問させていただきたいと思います。

まず、26ページの4-2の「周辺への影響の風環境」についてです。

開発前は、確かに領域Dは一つもなく、領域Cが8カ所ということです。そして、変更後の内容を見ましても、領域Dは一つもないのですけれども、領域Cが8カ所から12カ所にふえております。ビル風は、立ってられないほど、普通では考えられないような風の流れ方をするということもありまして、領域Dがなければそれでいいとは捉えることができませんが、そのあたりをどのようにお考えでしょうか。

また、説明会後の意見書の中にも書いてあるのですけれども、北8条通から創成川通に出るところ、北8条通を西から東に向かって創成川通に入る左手にエスカルゴ型の歩道橋があります。こちらは非常に危険で、それも創成川通の車幅が広くなるところに飛び出ているようなものでして、今も事故が非常に多発しているところだと思います。ただ、この絵を見てみますと、今後も歩道橋は設置されるのかなと思います。

本日は道警の磯部交通部長もいらしているので、そのあたりは今後どのようにお考えなのかをお聞きしたいと思います。

3点目は、意見書にもありましたけれども、6-2と42ページの変更後の南西角の広場です。これは全く唐突に出てきておりますね。また、説明会でもこの広場に対しての説明が足りず、宿題になったと書かれておりますけれども、このあたりについてご説明をいただければと思います。

●高野会長 3点ございますが、事務局からお願いいたします。

●清水事業推進担当部長 まず、風環境のご質問についてです。

変更前後を比べると領域Cが8カ所から12カ所にふえておりますが、決して領域Dがなければいいというわけではなく、領域Cであってもビル風は非常に大きなものではないかというご懸念があり、それに対する札幌市の考え方ということであるかと思えます。

風環境につきましては、研究室でお示しされているような評価基準にのっとり、客観的な評価をしているところでございまして、領域Cはふだんの生活に著しく影響を与えるような風という扱いにはなっていないという認識でございしますので、私どももそのような判断をさせていただいております。

次に、創成川通に飛び出ている歩道橋についてです。

こちらについては、施設管理者が国道管理者である北海道開発局の所管の物件でございます。私どもも、当然、歩道橋については、そのまま存置するのか、今回の北8条通の拡幅や再開発事業に伴いまして撤去するのかなどかの確認をさせていただいております。

開発局としましては、東側からの利用実態があること、また、北9条線において歩道橋を撤去することに伴いまして、立体横断施設としては存置する方向で考えていらっしゃるということです。

ただ、開発局として、南側から北上する交通量に対して、交差点を渡ったところに歩道橋が飛び出ている状況につきましては、交差点に入る手前の一番左側の車線は北8条線を左折する車線と考えられるため、直進する車は横断歩道橋にかかわることなくスムーズに直進できると伺っております。

我々としましては、今後も創成川における歩道橋の扱いについては密な情報交換をさせていただき、取り扱いをしっかりと確認した上で整備を進めてまいりたいと考えております。

●山田再開発支援担当課長 私から三つ目のご質問に対してお答えをさせていただきます。

意見書にも書かれております「広場が唐突に記載されている」ということについてでございますけれども、配付資料の地区計画の議案書の一番最後のページの新旧対照図をごらんいただきたいと思えます。

こちらの広場につきましては、南西角に平成26年度の都市計画決定当時から計画されているものでございまして、恐らく、意見書を提出された方の勘違いなのかと考えております。当時から計画されておりますので、変更はございません。

●高野会長 最後の広場については前回の決定と変更はないということはわかりましたが、そもそもどういう目的で設置するものになるのでしょうか。

●清水事業推進担当部長 南西角は札幌駅側に一番近いところで、北8条通、西2丁目線など、人が多く通行するであろうこと、また、用途として商業系を持ってくることなどから、人の流れやにぎわいが多くもたらされる場所として、そのことから最も適した場所であろうと考え、そこを広場といたしました。ですから、さまざまなつながりやにぎわいを生む場所として適切であるという考え方から設けております。

●高野会長 ほかにいかがでしょうか。

●松木平道警交通規制課課長補佐（磯部委員代理） 磯部委員の代理で来ております。

しのだ委員から警察の考えを問われましたので、答えたいと思います。

先ほど事務局からのお話にあったとおり、横断歩道橋というのは安全施設ではあるのですが、管理責任は警察にはないということが一つです。

そして、車道に出っ張っている状態は承知しております。先ほど事務局からお話のあったとおり、創成川通を南から北に進行する一番左側の車線の交差点出口側に障害物のような形であるのですが、この車線は直進ができず、左折しかできません。この出っ張りがないと、一番左側の車線は直進もできますので、ボトルネックとなり、逆に危険になります。

ただ、らせん状の横断歩道橋の今の形状が良いかどうかは警察からはコメントいたしませんけれども、需要が高くなる形になればいいなと思っております。

●高野会長 ほかにいかがでしょうか。

●齋藤委員 今回の変更で一番大きいのが、医療関係から宿泊関係に変わったことです。この辺は、共同住宅や学校など、生活利便関係かなという認識でいたのですが、ここにつくられる宿泊施設というのはどんなものができるのでしょうか。

例えば、部屋等の規模、それからホテルの性格です。宴会場を含んだ都市型なのか、出張者のためのビジネスホテルなのか、また、インバウンドを含め、団体観光を相手にするものなのか、わかる範囲でお願いしたいと思います。

●清水事業推進担当部長 今回整備される予定のホテルにつきましては、現在、スターツコーポレーションという大手企業が参画する予定です。ホテルの規模としましては、14階建ての300室程度、平均客室規模は25㎡以上でして、付帯施設として、パーティースペース

つきのレストランやコンビニはありますが、宴会場は想定していないとのことです。

また、観光客が主要ターゲットとして、シングルは想定しておりませんが、ファミリーを主体に想定しているそうです。

今、お話にありましたインバウンド頼みではなく、団体の外国人旅行者は想定していないとのことです。グレードとしましては、やや高級感のあるビジネスホテルとのことです。

私どもが押さえている情報は以上でございます。

●齋藤委員 地区の皆さんにはご説明があつて、特に異論はなかったという話ですね。

●清水事業推進担当部長 以上の話につきましては、概要をご説明させていただきましたところ、特に異論はございませんでした。

ただ、治安が悪化するかどうかについてのご懸念がありましたけれども、騒音等の迷惑行為についてはスタッフからしっかりと配慮するようお願いする、あるいは、フロントに常駐するなどの対応でやっていくこと、また、北九条小学校から一番遠いところに配置する予定として、動線は、北九条小学校側ではなく、北8条通側の角からをイメージしているとのことでございます。

●高野会長 ほかにいかがでしょうか。

●池田委員 基本的なところを伺いたいと思います。

医療と介護が当初の計画から撤退したということですがけれども、撤退した理由を伺いたいと思います。

また、他の事業者にも打診したけれども、かなわなかったという説明がございましたね。そこで、当初の計画どおりにならなかった大きな要因は何だったのかをお聞きしたいと思います。

●清水事業推進担当部長 まず、当初予定した医療事業者が撤退した理由についてご説明させていただきます。

もともと医療事業者が入る予定ではございましたが、昨今の工事費高騰に伴う床取得価格の上昇や、医療系事業の経営環境がかなり厳しくなっている状況から、事業の採算性がなかなか難しいという判断の上、撤退したと聞いております。

また、一つの事業者がそうしたことにより撤退したことに伴いまして、そのほかの医療系事業者におきましては、連携によるスケールメリットを考えた上での参画でしたが、連携がとれなくなってしまうことから、連鎖的に撤退いたしました。

その後、ほかの事業者についても同じように参画を打診いたしましたが、同様に床取得にかかわる工事費の高騰、医療系事業の経営環境の厳しさが改善されているわけではござ

いませんので、参画を申し出る事業者があらわれなかったと聞いております。

●池田委員 今回の説明ですが、医療と介護というのは地域の住民の願いでもあったとお聞きしておりました。この計画がホテルにかわるということで、先ほど、住民から何か反対の声はなかったのかと聞かれておりましたけれども、住民の思いというか、本来であれば医療や介護が入るべきだったのにという声はなかったのかどうかを伺いたいと思います。

あわせて、今後、ここだけではなく、新さっぽろなど、医療や介護が入る計画になっているところも多いと思われるのですが、このように計画どおりにならない方向があるのではないかと心配するのです。そこで、今後の計画において問題となっていないのかどうかを伺いたいと思います。

●清水事業推進担当部長 まず、第1点目の、医療・福祉・介護系の事業者が撤退することについて住民の方からご意見がなかったかどうかについてです。

今回、導入用途を変更することにつきまして地域で説明会を行ったところでございますが、反対や懸念されるご意見はいただいております。

それから、今後、ほかの地区も含めまして、医療・介護・福祉系も含め、導入をもくろんでいるものが変更になるおそれがあるのではないかとというご懸念についてでございます。

私どもとしましては、この地域にこういった用途が必要なのかというニーズを把握した上で開発事業者と協議を重ねながら、一方で、事業採算性を念頭に置きながら協議・調整をしております。

今回、たまたまと言っては語弊がありますが、工事費高騰という時代の流れの中、そういった変化が急激に起きたことを読み切れていなかったのは確かでございますので、今後は、そうした先の見通しをしっかりと見きわめつつ、そういった変更が生じないよう、事業者側と協議してまいりたいと考えております。

●池田委員 最後に、求めておきたいと思います。

平成26年7月の都市計画審議会の議事録を読ませていただきましたけれども、北九条小学校の日影や交通の問題など、細やかにお話しされておりました。そうした中、計画どおりにいかずに変わっていくということは困ったものだなという思いであり、住民の声がきちんと生かされていく計画でなければいけないのではないかと考えています。

北九条小学校の改築のとき、そして、この再開発の問題がばらばらに進んできた中で起きてきた問題がたくさんあるという意見がありましたけれども、私も本当にそうだなと思っているところです。

やはり、住民の思いや声、願いが置き去りにされることなく、今後の計画をしっかりと進めていくことが大事だと感じておりますので、その辺はぜひ考慮していただきたいことを求めたいと思います。

●高野会長 ほかにいかがでしょうか。

●濱田委員 3年前に決めたことの変更ということですね。そこで、意見を述べますけれども、その前提として1点聞いておきたいと思います。

宿泊機能というのはホテルだということはわかりましたが、業務というのはオフィスビルなのでしょうか。

●清水事業推進担当部長 現在想定されているものはオフィス系だと聞いております。

●濱田委員 私の意見は池田委員と共通するところがあると思います。

当初、医療施設ということをみんなで議論して決めたわけですが、手を挙げる人がいなかった、挙げる予定の人が引いてしまったから諦めて、今度はホテルにするというのは何かイージーな気がするのです。私は、もう少し当初案にこだわって、頑張っていたきたいなという気がします。

それは、もしここにホテルをつくるとなると、先ほどスタートアップコーポレーションという話がありましたけれども、大手資本ですよね。今、地域の人が経営するホテルはかなりぐあいが悪くなって、東京資本のホテルがどんどんふえているのです。

例えば、皆さんに帯広駅をイメージしていただきたいのですが、駅の周りほとんどホテルですが、ほとんどが東京資本です。これでいいのですかという気持ちでいつも見ているのです。

大きな敷地を四つに分けて、その一角にホテルが建つわけですから、全部が全部ではありません。また、札幌のホテルは満杯だと言われておりますけれども、それはある特殊な事情というか、いつまで続くかわからないある需要によってそうなっているわけです。ですから、ホテルをそうばかばかと建てる時代なのかなと思っております。さらに、駅周辺の雰囲気として、ホテルばかりになるのはどうかと。それよりは、医療施設をつくったほうが良いと思うのです。

医療機関に聞いてみたけれども、どこも手を挙げなかったということでしたね。私の隣に松浦委員もおられるから事情を聞いてみたらいいと思うのですが、大手の病院はどこも満杯で、さばける外来患者数をはるかに超えた人が来ているのです。おかげで、医者を中心に、医療従事者は昼ご飯を食べる暇もない状態が続いているのです。

それは患者数が多いのが一番の原因ですが、入院施設と外来施設が分かれていないからなのです。入院する人も来るし、外来の人も来るのです。ところが、この機能は少し違って、皆さんが病気になって本当に治療したいのだったら入院となるのです。しかし、外来の目的というのは、診察して、あなたは何ですと判断するものなのです。それが同じ施設に入っていることが問題で、大手の病院は入院施設と外来施設を分けようとし

ているのです。

そういうとき、外来に来る人というのは歩いて来られる方として、そういう人にとっては、大きな駅の近くというのは圧倒的に便利なのです。ですから、この場所というのは、特に外来を考えると非常にいい場所なのです。ここにわざわざホテルを建てるのかということです。また、当初案は医療系だったわけですから、少し粘ったらどうですかというのが私の意見です。

もう一つは、意見書が出ていて、それをざっと見たのですけれども、物すごく激しい言葉がいっぱい使われてあり、ぎょっとするようなことが書いてあるのです。「何とかは虚偽である」という言葉もあります。これは次回にお答えいただくということですが、慎重に答えていただきたいと思います。もしここに書かれていることが本当だったら大変なことだと思ふようなことなわけです。それをぜひお願いしたいと思います。

私の意見は、せつかく当初案を決めたのだし、駅前の医療施設はそうないのだから、ちょっと粘ってみてくださいという希望です。

●高野会長 ありがとうございます。

ご意見でしたが、事務局から何かありますか。

●清水事業推進担当部長 今ご指摘のありましたとおり、1点目の医療・福祉の導入につきましては、事業者が非常にご苦労され、お声がけされたと聞いております。もともと、この地区の環境としましては、委員がご指摘のとおり、専門外来的な病院が余りありませんでした。総合病院としては、北大病院やJR病院など、大きくくりとしてはそれなりに充足しているのですが、専門外来に特化した病院は多くなかったため、整形外科や泌尿器科を導入する計画であったと聞いております。ただ、先ほど申し上げたような理由で断念し、似たような、あるいは、別の専門外来の病院を誘致しようとしてご努力されたのですが、難しかったということです。

一方、宿泊機能についてのご指摘についてです。確かに、駅前に宿泊機能ばかりということはどうだろうかというお話もありました。札幌市の「第2次都心まちづくり計画」がございまして、この地区につきましては、札幌駅の交流拠点と連携して展開するエリアと定められております。その場合、道都札幌の玄関口にふさわしい高水準の業務、観光、宿泊、商業等の都市機能を集積する交流拠点と連携するということがありました。そのため、複合機能を導入するということから、医療・福祉系が難しいということの次に出てきたのが宿泊系だということをご理解いただければと思います。

いずれにしましても、意見書の件につきましては次回までに私どもで検証した上で誠実にお答えをさせていただきたいと思っております。

●濱田委員 地元の意見を聞いたら、医療施設を何で諦めるのだという意見はなかったと

ということでしたけれども、それは聞き方だと思います。先ほど説明があったように、小学校を通じて周知して、周辺の人々をお呼びして意見を聞いているのです。もしここに大きな外来の医療施設ができるとしたら、かなり広域を対象にしたほうがいいと思います。というのは、札幌駅は便利ですからね。つまり、聞く人が違うのです。

恐らく、地元の周辺の人には小学校のことが頭にあって、意見を言う場に来ているのだと思います。そこで何で医療を諦めたのだという意見が出なかったから住民の意見がなかったとは多分ならないと思います。

●高野会長 ほかにいかがでしょうか。

●岡本委員 このタイミングで聞いてもあれかもしれませんが、札幌駅の北口でのまちづくりや都市計画的な位置づけや役割を背景にすると、エルプラザも合同庁舎も地下でつながっているのですが、この敷地を地下でつなげるというような検討がなされた経緯があったのでしょうか。

また、あった場合に考えるのをやめたというのであれば、その背景を教えていただければと思います。

●清水事業推進担当部長 今ご指摘がありましたとおり、札幌駅北口には、地下駐車場をぐるりと回る地下歩道、あるいは、エルプラザや合同庁舎につながる地下通路が既にございます。当然、北8西1地区につきましても、地下通路の検討を進める位置づけになっておりまして、検討を進めているところでございます。

今回、私どもとしては、地下通路の整備も含め、歩行者ネットワークをいかに作るかに関し、重層的な検討を進めているところでございます。

●高野会長 これは、市街地再開発事業とは別物として、今のような検討を進めておられると考えてよろしいですか。

●清水事業推進担当部長 別でございます。

●高野会長 ただ、工事等については同時施工もあり得るのですか。

●清水事業推進担当部長 はい。

●高野会長 その場合は今後都市計画審議会に出てまいりますでしょうか。

●清水事業推進担当部長 今の時点では詳細な設計が決まっておりませんので、そこは検

討させていただきたいと思います。

●高野会長 ほかにいかがでしょうか。

●丸山委員 資料の10ページ、11ページに書かれていることについて確認したいと思います。

当初、この計画は、1から3に書いてある三つの整備コンセプトに基づいているもので、一つ目が「環境負荷の抑制と災害に強いまちづくり」、二つ目が「周辺市街地の特性に応じた空間整備」、三つ目が「複合機能の導入と都市機能の更新」となっております。

この計画で進めたものが変更されるというご説明を受けたわけですが、変更することになった場合、その前提として、この三つの整備コンセプトについてどのような見直しが進んでいるのかをお伺いしたいと思います。

●清水事業推進担当部長 今ご指摘のありました整備コンセプトのうち、特に三つ目に関して、ちゃんと整合性がとれるのかというご指摘かと思えます。

今回、三つ目の整備コンセプトには「複合機能の導入と都市機能の更新」とうたっております。複合機能として当初の計画時点では医療・福祉を計画していたわけですが、先ほど申し上げましたとおり、医療・福祉系が事業として成り立たないという判断のもとで撤退しまして、さらに粘り強く探したわけですが、なかなか難しかったことから、次なる複合的な機能として何がふさわしいかを考えた結果、札幌駅の交流拠点を考え、高水準の業務・観光・宿泊機能をうたっております。それらも導入すべき目的の機能として適しているだろうということから導入することとしております。

ですから、大きな機能として複合機能に含まれていると考えております。

●丸山委員 うまく聞き取れなかったもので、もう一度確認させてください。

例えば、11のスライドの3の「複合機能の導入と都市機能の更新」の下に書かれている「住宅、医療、福祉、商業等の機能の導入」という文言はどのように修正した上で変更案を作成していらっしゃるのかをお伺いしたいと思います。

●清水事業推進担当部長 「医療・福祉」という文言はここから削除されることとなります。「住宅・商業等」と書いてありまして、宿泊施設を「商業等」の「等」に入れるか、業務系を「等」に入れるかという判断になると思いますが、そこは諮問時に改めてお答えさせていただければと思いますが、イメージはそのような感じです。

●高野会長 時間も大分たちましたが、ほかにご質問やご意見等がございましたら頂戴できればと思います。

(「なし」と発言する者あり)

●高野会長 それでは、本件については以上とさせていただきます。

◎新さっぽろ駅周辺地区における土地利用計画制度の運用について

●高野会長 次に、関連説明第1号の新さっぽろ駅周辺地区における土地利用計画制度の運用について、準備ができ次第、ご説明をお願いいたします。

●清水事業推進担当部長 まちづくり政策局事業推進担当部長の清水です。

関連説明第1号の新さっぽろ駅周辺地区における土地利用計画制度の運用について、ご説明いたします。

本市では、平成26年度に「新さっぽろ駅周辺地区まちづくり計画」を策定いたしますとともに、平成28年度には、新さっぽろ駅周辺にある市営住宅余剰地において、まちづくり計画を実現する開発案を公募いたしまして、最優秀提案者を3月末に選定し、その結果等について報道機関等への公表を行いました。現在、その開発において、壁面の位置や公開空地などを盛り込んだ、まちづくりのルールとなる地区計画の策定が、事業者から提案されているところでございます。

地区計画などの土地利用計画制度の運用は、まず、都市計画審議会へご説明するものでありますが、現在、開発の基本計画を策定している状況であり、また、地区計画等に関する協議前でもあるため、現時点では具体的な説明はできないものの、計画が具体化し、事業者との協議がまとまった場合、予定では平成30年ごろを目途に改めてご説明したいと考えております。

そこで、本日は、まず、その前提となっております新さっぽろ駅周辺地区まちづくり事業の概要について、ご説明をさせていただきます。

前方のスクリーンをごらんください。

まず初めに、新さっぽろ駅周辺地区の位置ですが、都心部から東南東約11kmのところであり、周辺には江別市や北広島市が隣接しております。そのまちづくりは、昭和46年に、札幌市におけるまちづくりの指針である「長期総合計画」で副都心として位置づけられたことに始まります。

それを受け、昭和48年のJR新札幌駅開業を契機といたしまして、昭和52年にはサンピアザがオープンし、それ以降も地下鉄の延伸や平成元年の厚別区役所の開設など、公的機能や商業・業務など、さまざまな機能が集積しました。また、平成10年には改めて基盤整備の計画を策定し、厚別青葉通の再整備、平成23年にはJR新札幌駅などのバリアフリー化など、時代に合わせたリニューアルも進めることで、新さっぽろ駅周辺地区は、厚別区だけではなく、江別市や北広島市などを後背圏に持つ生活拠点となったところで。

そのように一定の機能が集積したものの、新札幌駅前にある札幌副都心開発公社の暫定B駐車場を初めとした土地の低利用などの課題がある一方で、市営住宅の建て替え・集約

によって生じる余剰地であるG街区とI街区において新たな開発も期待できることから、平成26年度に地域とのワークショップ等を経まして、今後のまちづくりの指針となる「新さっぽろ駅周辺地区まちづくり計画」を策定したところでございます。

この中で、G街区とI街区における機能集積、歩行者ネットワークの充実及び低炭素型まちづくりの推進の三つの整備方針を盛り込むとともに、その効果を高めるよう、土地利用計画制度の適切な運用を検討することで、魅力あふれる新さっぽろ駅周辺地区を再構築することとしました。

そのまちづくり計画を実現するため、平成28年度に、計画に位置づけられた機能の導入などを条件としたG街区とI街区の一体の開発案を公募することとしました。現在、G街区とI街区は、住居系の用途地域であること、また、I街区は四つの小街区となっており、建物用途や建築計画が限定されることから、まちづくり計画では、多様な機能集積や高度利用を目指し、土地利用計画制度の適切な運用を検討することとしております。

そこでまず、基盤整備として、I街区の街区内道路を改廃し、二つの街区へ大街区化することで、建築計画の可能性を高めていきます。また、現在の土地利用規制では、建物用途などが制限され、機能集積は限定的になる可能性があるため、場合によっては一定程度の変更が必要になることもありますが、それには都市計画審議会における、まちの将来を見据えた判断が必要となります。

これらを踏まえ、この開発によるまちづくりを地区全体に波及させるには、より高度で多様な機能集積が望ましいこと、また、大街区化により一定程度基盤が整備されることから、公募においては、都市計画に関する協議や手続きを事業者が責任を持って進めることを条件とした上で、現在の制限にとらわれない開発案も可能として募集したところでございます。

公募提案における開発条件としては、大きく三つを設定いたしました。

まず、大街区化に必要な道路整備や開発に合わせて移設が必要になる公共駐輪場及び駐車場の整備など、施設整備が一つ目の条件です。

次に、まちづくり計画の整備方針にある、G街区については文化・教育機能、I街区については商業機能を中心とした機能の導入が二つ目の条件です。

そして、同じく、まちづくり計画の整備方針にある、歩行者ネットワークの充実及び低炭素型まちづくりの推進や、独自性のある先進的なまちづくりを効果的にするエリアマネジメントの導入など、持続可能なまちづくりの取り組みが三つ目の条件です。

これにより、まちづくり計画の基本理念である「魅力ある新さっぽろ駅周辺地区の再構築」を目指したところでございます。公募は、まちづくり計画の策定にかかわりました北星学園大学の鈴木教授を委員長とする学識経験者や地域の代表など9名で構成する委員会で審査することとしました。

まず、平成28年9月に第1回審査委員会を開催して募集要項を決定し、10月から募集を開始したところ、2者からの応募申し込みがありました。そこで、平成29年の2月と3月

に審査委員会を開催し、書類審査やヒアリングを実施した上で最優秀提案者を選定し、3月30日に仮契約を締結したところでございます。

最優秀提案の事業者は、大和ハウス工業を代表とする大和リースや医療法人新さっぽろ脳神経外科病院などで構成するコンソーシアムとなっております。

事業内容は、まず、G街区には教育・産学連携機能を導入することとし、文系の大学、看護の大学及び産学連携施設が予定されている提案となっております。また、I街区には商業・宿泊・住居・医療機能を導入することとし、商業施設、宿泊施設、住宅施設及び医療施設が予定されております。

なお、スライドにあるパースや施設概要は提案段階のものであり、今後の設計精査によって変更する可能性がありますことをご了承いただきたいと思っております。

今後のスケジュールですが、まず、今年度は、事業計画の実現に向け、関係機関協議や基本設計を進めます。その設計において建築物の高さや配置を決定し、それらを盛り込んだまちづくりのルールとなる地区計画について事業者と協議を進めるとともに、必要に応じて建物用途などの土地利用規制の緩和も含めて順調に進めば、平成30年度には都市計画の手続きを進めたいと考えております。

その後、実施設計や建築確認を進めて工事に着手し、平成33年度にG街区、平成34年度にI街区のしゅん功を目指していきたくと考えております。

本日の時点では、建築計画を検討中であるため、ここまでの説明となりますが、来年度以降にご審議いただく際は、具体的な土地利用計画制度の運用内容を整理してご説明させていただきますので、そのときはよろしく願いいたします。

今後は、G街区とI街区の開発だけではなく、札幌市としても、I街区周辺では副都心団地7号線の拡幅や厚別区における子育て支援の中心的役割を担うちあふるあつべつの整備、G街区周辺ではふれあい広場や科学館公園の再整備を進める予定です。また、札幌副都心開発公社では、JR新札幌駅北側にある暫定A駐車場について、隣接するI街区との相乗効果が期待できることから、その開発を検討していると聞いております。

このようなG街区とI街区の開発だけではなく、公共事業や民間開発も含めて、官民連携で新さっぽろ駅周辺地区のまちづくりを推進していきたくと考えております。

以上で、関連説明第1号の新さっぽろ駅周辺地区における土地利用計画制度の運用についての説明を終わります。

●高野会長 ありがとうございます。

平成30年度からの事業進捗に伴いまして、都市計画上のさまざまな手続き等についてこの審議会でご議論していただくことになるわけですが、今回は、その周辺情報ということで、関連説明としてご説明いただきました。

ここで、そもそも土地利用計画制度とはどういう制度なのかについてご説明をいただければありがたいと思っております。

●稲垣都市計画課長 都市計画課長の稲垣でございます。

法律上の都市計画法の具体的な制限や計画を決める制度として、土地利用、都市施設、市街地開発事業という3本柱があるうち、土地の使い方に関するルール、制限を定めるものを「土地利用計画制度」と呼んでおります。

今回は、担当の清水からも説明がありましたとおり、個別の地区の建築計画に基づく土地利用ルールの変更になります。これはまだ想定ですけれども、個別地区のルールとなる地区計画、あるいは、必要に応じて、その下敷きになっている用途地域等といったものが該当する制度となります。

●高野会長 それでは、ただいまのご説明についてご質問等々はいかがでしょうか。

●小川委員 まず、この計画の配慮する取り組みの中に⑧の「低炭素型まちづくりの推進」という項目が挙げられておりますけれども、具体的にどういった配慮をしていくのかをお聞かせください。

2点目は、最後に説明がありましたが、JR新札幌駅の北側の札幌副都心開発公社の所有する暫定駐車場の土地の利用についてです。従前、札幌副都心開発公社で開発計画が進められておりましたけれども、建築資材価格の高騰によって断念した経過があります。そういった中、I街区との連携も含めて開発を検討するという説明がありましたが、暫定利用の駐車場の開発、検討をどのように進めていくのか、その辺を2点お聞かせください。

●清水事業推進担当部長 まず、「低炭素型まちづくり」の想定されている計画の内容についてです。

「札幌市エネルギービジョン」においてリーディングプロジェクトとして位置づけられていることから、非常に重要であると考えておまして、具体的にはコージェネレーションの導入、熱導管の利用など、さまざまな取り組みが想定されております。まずは、基本計画に基づきまして、こちらの需要先となる施設の構造、その使い方、運用を踏まえ、熱需要をしっかりと把握した上で、今後、どういった組み合わせがいいのかを検討していきたいと考えております。

また、二つ目の、札幌副都心開発公社が所有されている暫定駐車場の開発についてです。

今回、公募により現在計画が進められているI街区と隣接しており、また、空中歩廊等でつなげていくという計画もありますことから、街区の暫定駐車場の開発もあわせ、遅滞なく着手できるよう協議を進めてまいりたいと考えております。

●小川委員 まず、1点目についてです。

このエリアは、北海道地域暖房株式会社がエネルギーの供給を担っている地域です。今、

コージェネレーションの話がありましたけれども、この地域のエネルギー供給について、北海道地域暖房との関係を含め、どのような考えを持っているのか、お聞かせください。

また、具体的に札幌副都心開発公社の開発の検討は、いつから着手され、いつごろ公表になるのかについてもお聞かせください。

●清水事業推進担当部長 まず、北海道地域暖房、地元の業者との調整についてです。

この地域にはもともと既存の熱供給システムがあることは承知しておりまして、計画している事業者に対しては、公募の段階から、業者との調整をしっかりとした上で提案するよう求めていたところでございます。

結果、既存施設をいかに有効活用するかもきちんと念頭に置きながら、最も需要に見合うシステムはどうあるべきかを検討するよう、私どもから指導してまいりたいと考えているところでございます。

また、札幌副都心開発公社の事業計画については、今後、詳細を決めていく中で整理されていくものでして、申しわけございませんが、現時点でお話できるものはございません。

●高野会長 ほかにいかがでしょうか。

●齋藤委員 かなり大きくくりなお話で、質問は難しいのですが、わからないところだけ聞かせていただきます。

最優秀提案者を決めた基本的な考え方についてです。

一つ目は、ぱっと見た感じでは、今、大学が余ってしまっている中、文系大学を新しく作りましょうということですね。先ほどにもありましたが、医療関係もあつたらいいねということで、いろいろとちりばめられているのですけれども、決めるに当たり、こういうまちができたらいいいねという一種のデザイナーが中心に決まっているのか、決める際に優秀者を選んだのか、または、きちんとマーケットニーズも把握した上で、必ずや事業化できて成功するねというところで共感して決めたのか、そういった考え方について教えてもらいたいと思います。

二つ目は、これは結構大きな開発になると思いますが、この事業に当たってのリスクは誰が負うのかということです。簡単に言うと、ディベロッパーがいて、やりたいと言うから、市としてはある程度リスクフリーでやらせてあげる、そのかわりきちんとリスクを見てねとするのか、または、市から公的な資金か何かを入れて一緒になってやって、だめだったらしようがないねと考えているのかという2点です。

漠とした質問で申しわけありませんが、よろしくお願いします。

●清水事業推進担当部長 まず、最優秀提案者をどのように決めたのかという基本的な部

分のお話だと思います。

こちらにつきましては、先ほど申し上げましたとおり、もともと札幌市としましても「新さっぽろ駅周辺地区まちづくり計画」を立ててございました。また、そういったものに基づきますまちづくりのコンセプトをきちんと持っている中で条件を付し、公募し、書類審査、ヒアリングを実施したときに、まちづくりへの貢献、実現性、継続性などの観点から総合的に評価した結果で、最終提案者を選んでおります。

これは、先ほどの2点目の話にもつながるのですが、私どもとしては、しっかりと事業採算性を加味する現実感があるかどうかの確認も一定レベルでさせていただいております。というのは、札幌市から補助金が出る、あるいは、国から補助金がもらえることを前提に考えないで事業採算性について確認した上で出してもらおうということを公募の条件としているからです。ですから、出されているものは一定レベルの内容となっているであろうということです。

そうした提案内容になってございますが、今後のリスクに関しましては、事業者、ディベロッパーの提案された内容、あるいは、審議の中で評価の高かったポイント、機能等をしっかりと押さえつつ、大きな変更がなく、提案された内容に合致するものが実現できることに注力しまして、基本のスペックは維持する、機能を維持する、まちづくりの貢献度を維持するというを主眼に、今後は協議・調整をしまいたいと考えております。

●齋藤委員 簡単に言ってしまうと、事業としては成り立つということで共有している、単なるデザイナーではありませんということですね。それから、納税者としてはリスクフリーだということに理解しているのですか。

●清水事業推進担当部長 おおむね内容としてはそういうことですが、資金計画の安定性や資金調達の実現性が高いこと、あるいは、経営状況が健全で安定して事業を継続することを審査基準にしておりまして、そういったことから評価をされたということです。

ただ、納税者としてリスクフリーかどうかにつきましては、そもそも土地は仮契約で売却する予定で事業が進んでおりますので、万が一、この事業が立ち行かなくなった場合は、仮契約が成り立たなくなりますので、売却先を新たに探す、あるいは、新たな開発を促すという行為について、それに伴う時間的な経緯に基づく経費は若干かかる可能性はございます。

●高野会長 齋藤委員の言ったリスクフリーという意味合いは、土地の売却にかかるリスク以外、例えば、補助金の投入などに関することだと思います。そういう意味ではリスクフリーにかなり近い状況なのかもしれないと思います。

ほかにはいかがでしょうか。

●松浦委員 私は、こちらの「新さっぽろ駅周辺地区まちづくり計画」概要版を参考にさせていただいたのですが、3ページに、まちづくりの現状に先立って、まちの地区診断がまとめられているように思うのです。人口の推移、少子高齢化の現状を見通したときに、厚別区は少子高齢化の傾向が非常に顕著であるということで、これは私たちもふだんから意識していることであります。でも、この傾向に歯どめをかけるために、新さっぽろ駅周辺地区を中心として子育て機能の強化を図るということが出てきているのですが、子育て機能の強化を図るということと最優秀提案の概要がどうも一致しないのです。

それから、今、複数の質問に対してお答えがあったのですが、そうした活気あるまちづくりの中に子育て機能が重視されているように余り聞こえないという印象を持ちました。

最優秀提案は、どちらかというと、高齢化対策と交流人口の増加には貢献するとは思いますが、厚別区が望む子育てをしやすい若い家族が住まうまちというイメージとは少しかけ離れているように思います。

この辺についてお考えを伺いたいと思います。

●清水事業推進担当部長 ご指摘のありましたとおり、今回提案されているまちづくり開発事業におけるエリアの中で整備する施設等について、特段、子育てに特化した施設を初めから用意できているということではないのではないかとということです。

実は、I街区の南端部分に、厚別区の子育て支援の中心的役割を担う、敷地面積3,900㎡、保育定員60名のちあふるあつべつを新設する予定としております。これは平成29年度末に着工し、平成31年4月の開業を予定としておりますが、こういった官民連携協働の上で、まち全体としてそういった機能を持たせることを考えております。

このまちづくり計画につきましては、特に開発行為に伴うものだけを指摘しているわけではなく、全体としての計画でございますので、そういったご理解をいただければと思います。

●松浦委員 わかりました。

官民連携ということですが、民がどのようにかかわっていくか、それから、子育て世代の若い親たちがどのようなことを期待しているかというようなヒアリングも十分に行っていただきながらまちづくりを検討していただきたいというのが私の意見でございます。

●高野会長 今後、そうしたことを十分に踏まえて進めていただきたいと思います。

ほかにいかがでしょうか。

●笹川委員 7ページのことですが、市営住宅の大きな建て替えに伴うコンパクト

シティーの実施ということについてです。今、私立大学においては、学生の獲得で競争をしていると思います。交通の拠点に学生が集まりやすい大学を設置すること、あるいは、高齢者が通いやすいような交流拠点に医療機関を移動するということに伴いまして、そこから辺がうまく合致して構成員等の要件が組み合わさったのかと思うのです。この構成員に「など」と書かれていますけれども、その辺について教えていただきたいと思います。

また、前後しますけれども、審査委員に民間の人を何人か入れていただけたらよかったですのかと思います。

そして、先ほど出ましたけれども、この地域は高齢化率がとても高い地域です。例えば、青葉町やもみじ台は高齢化率が45%ほどだと思うのですけれども、その辺も一体となったまちづくりを考えていけるよう、四、五年の計画期間があるわけですから、その辺も伴って計画していただけるようなまちづくりを進めていただきたいと思います。

●高野会長 まず、構成員の内容について、もう少し詳しく教えてほしいということでございますので、お願いします。

●清水事業推進担当部長 事業者の構成員としましては、大和ハウス工業、大和リース、医療法人新さっぽろ脳神経外科病院、医療法人新札幌整形外科病院、北海道ファーマライズ、医療法人記念塔病院となっております。

審査委員は、ご指摘のありました民間委員として、商店会の理事長や区民協議会の代表などにも入っていただいております。今後、さらにいろいろな目線で審査できる場面が必要となれば、そういったことも考慮しながら考えていかなければいけないなというふう考えております。

また、青葉町やひばりが丘の計画についても、今回のまちづくりを契機に地域全体に波及させていくよう考えていきたいと思っております。

●高野会長 ほかにいかがでしょうか。

●池田委員 先ほど松浦委員が言っておりましたけれども、子育ての機能を強化していくということについての意見です。

子ども未来局によります「ちあふる」の整備が加わっておりますけれども、これは子ども未来局としてずっと計画をしてきたことだと私は捉えております。しかし、先ほど「ヒアリングを行って」という話もありましたから、保育園が足りているのか足りていないのか、あるいは、学童保育が足りているのか足りていないのか、子育てをしやすいまちとなっているのかなど、厚別区がどうなっているのかも念頭に入れた上で、区民の声を聞いてきちんと計画を考えていく必要があるのではないかとということ意見を述べておきたいと思っております。

そして、そういった意見が上がったときには、検討していく余地があるのかどうかを1点伺いたいと思います。

●清水事業推進担当部長 現在お示ししている計画案は、まだまだ基本的な部分でございまして、詳細についてはこういった機能がさらに細かく入ってくることとなるのか、こういった業務機能が入ってくるのかなどは、今後の整備の中で検討されていくところでございます。

そういった意味では、子育てに関する施設の整備の可能性について、事業者と改めて相談をしていきながら進めてまいりたいと考えております。

●高野会長 ほかにいかがでしょうか。

●岡本委員 G街区に大学施設というふうには書いてあるのですが、見て美しいと思うのですけれども、大学は新設するとなると、恐らく相当な手続きがかかるでしょうし、実際には見当がついていないと、こんな大学の絵なんて描けないと思うのです。これは、I街区と同様に、おおよそ事業者が入るところが明らかに確保できているということで理解してよろしいのでしょうか。

●高野会長 新設なのか移転なのかも含めてご説明いただけますか。

●清水事業推進担当部長 G街区につきましては、教育・産学連携機能を導入することから、構成員である大和ハウスが具体的に大学の誘致を進めていると聞いております。最終的に決まったという報告は受けておりませんが、一部の報道では、札幌学院大学をその候補とし、誘致を進めている模様であると聞いております。

●高野会長 新設学部になるのですか。まだその辺はわかりませんか。

●清水事業推進担当部長 その辺も含めてまだわかりません。

●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 では、この議事については以上とさせていただきます。  
ありがとうございました。

◎ (仮称) 土地利用計画等検討部会について

●高野会長 それでは、本日最後の議題でございます。

関連説明案件の第2号の（仮称）土地利用計画等検討部会についてです。

前回のこの審議会におきまして、議論をより有意義なものにするため、第2次札幌市都市計画マスタープランを踏まえた土地利用計画等の見直しの部会を設置することについては、お認めいただいたところでございます。

部会委員の構成は、当審議会の承認を得ることになってございましたが、部会のメンバーについてご検討いただきましたので、今回、そのご説明をいただき、採決をさせていただきます。

では、説明をお願いいたします。

●稲垣都市計画課長 都市計画課長の稲垣でございます。

私から、関連説明第2号に関して、部会委員の案について、今後の進め方を含めてご説明をさせていただきます。

スクリーンをごらんください。

初めに、部会の名称ですけれども、今回設置する部会は、土地利用計画等の見直しの論点整理を行うことが設置目的になりますので、表示のとおり、「土地利用計画等検討部会」としたいと考えております。

続いて、部会委員の案でございます。

まず、当審議会の委員の方からは、今回の検討テーマにかかわりの深いご専門の分野の委員といたしまして、都市計画がご専門の岡本浩一委員、法律がご専門の岸本太樹委員、造園がご専門の椎野亜紀夫委員、商工業がご専門の中村達也委員、経済がご専門の濱田康行委員、以上5名の方をお願いしたいと考えております。

なお、部会長につきましては、都市計画がご専門の岡本委員をお願いしたいと考えております。

また、今回、当審議会の委員に加えまして、外部有識者の方に専門委員として参加していただきたいと考えております。

専門委員とは、札幌市都市計画審議会条例第5条に定められておりまして、専門の事項を調査させるため必要があるときに置くことができる委員でございます。

今回、審議会委員のほかに新たに委嘱させていただき、部会委員として参加していただくことができるものでございます。

今回は、審議会委員の方々と同様に、議論のテーマと関係の深い分野の専門委員として4名の方をお願いしたいと考えております。

まず、建築計画がご専門の片山めぐみ氏でございます。片山氏は、現在、札幌市立大学デザイン学部の講師であり、本市の景観の形成に関する重要事項を審議する札幌市景観審議会、あるいは、緑の保全及び創出に関する重要事項を審議する札幌市緑の審議会などの委員を務めていらっしゃいます。

次に、交通計画がご専門の岸邦弘氏でございます。岸氏は、現在、北海道大学大学院工

学研究院の准教授であり、これまでには、北海道の附属機関であります北海道運輸交通審議会の副会長や、本市においては、市街化調整区域で特例的に市長が行う開発許可等に係る審議などを行う札幌市開発審査会の委員を務めていらっしゃいます。

次に、農業経済がご専門の宮入隆氏でございます。宮入氏は、現在、北海学園大学経済学部の教授であり、市民体験農業を考える会の副会長として都市近郊農地の有効活用やネットワークづくりに取り組む活動を行っていらっしゃいます。

最後に、不動産がご専門の宮達隆行氏でございます。宮達氏は、不動産鑑定士として長く住宅不動産業界にかかわっていらっしゃり、現在、本市におきましては、国土利用計画法等に基づき、適正な土地取引の促進を図るため設置されている札幌市土地利用審査会の委員を務めていらっしゃいます。

前の場面でご紹介をした5名を含めて、以上9名が部会委員の案となります。

続きまして、部会の今後の進め方についてご説明させていただきます。

まず、本日の審議会で部会委員が正式に決まりましたら、8月中にも第1回目の部会を開催したいと考えております。その後は、議論の進捗状況に応じまして、部会を複数回開催し、11月20日に予定しております都市計画審議会において、部会の議論について中間報告をさせていただきます。さらに、その後、来年1月23日に予定しております都市計画審議会におきまして、市街化区域及び市街化調整区域に係る各方針の見直し案をお示しいとと考えております。

なお、部会の関係資料や議事録等につきましては、適宜、委員の皆様にも送付をさせていただきます。

以上で関連説明第2号の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。

ただいまご説明いただいた部会委員につきましては、会長が指名し、当審議会の承認を得るという決まりになっております。

ということで、ただいまご説明いただいたものは私と事務局で調整させていただいたとおりとなったわけでございます。

ただいまのご説明について何かご質問はありませんでしょうか。

(「なし」と発言する者あり)

●高野会長 こちらは審議会に諮る事項でして、ただいまから、委員としてお認めいただくことについて採決をさせていただきたいと思いますが、よろしいでしょうか。

(「異議なし」と発言する者あり)

●高野会長 それでは、ただいまお示した部会委員の案について、賛同いただける方は挙手をお願いいたします。

(賛成者挙手)

●高野会長 では、全員賛成ということで、部会委員は承認されました。

ありがとうございました。

今後は、事務局からの報告にもありますように、適宜、部会に関する資料や議論内容については皆様方にご報告することにさせていただきたいと思えます。

以上で議事としては終了でございますが、全体を通して皆様方から何かご意見があれば承りたいと思えますが、よろしいでしょうか。

(「なし」と発言する者あり)

●高野会長 それでは、事務局から連絡事項等ございましたらお願いいたします。

#### 4. 閉 会

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

次回の審議会は、平成29年9月5日火曜日の午後1時半から、会場は、今回とは異なりまして、市役所本庁舎12階の1号から3号会議室を予定しておりますので、よろしく願います。

それでは、以上をもちまして第94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94回札幌市都市計画審議会出席者

委員（23名出席）

池田 由美	札幌市議会議員
磯部 哲志	北海道警察本部交通部長（松木平政行 代理出席）
岡本 浩一	北海学園大学工学部教授
小川 直人	札幌市議会議員
岸 純太郎	北海道建設部まちづくり局長
岸本 太樹	北海道大学大学院法学研究科教授
日下みのり	市民
倉内 公嘉	北海道開発局開発監理部次長
小須田悟志	札幌市議会議員
齋藤 俊一	市民
笹川貴美雄	市民
椎野亜紀夫	札幌市立大学デザイン学部准教授
紫藤 正行	札幌商工会議所副会頭
しのだ江里子	札幌市議会議員
高野 伸栄	北海道大学大学院公共政策学連携研究部教授
巽 佳子	市民
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
日沖 智子	市民
福田浩太郎	札幌市議会議員
松浦 和代	札幌市立大学大学院看護学研究科長・教授
丸山 博子	丸山環境教育事務所代表
よこやま峰子	札幌市議会議員