

# 自衛隊札幌病院の跡地に係る基本的な考え方

## 1. 目的

札幌市豊平区平岸1条11丁目他に位置する自衛隊札幌病院の跡地は、今後、所有する国により処分に向けた手続きが行われる予定である。

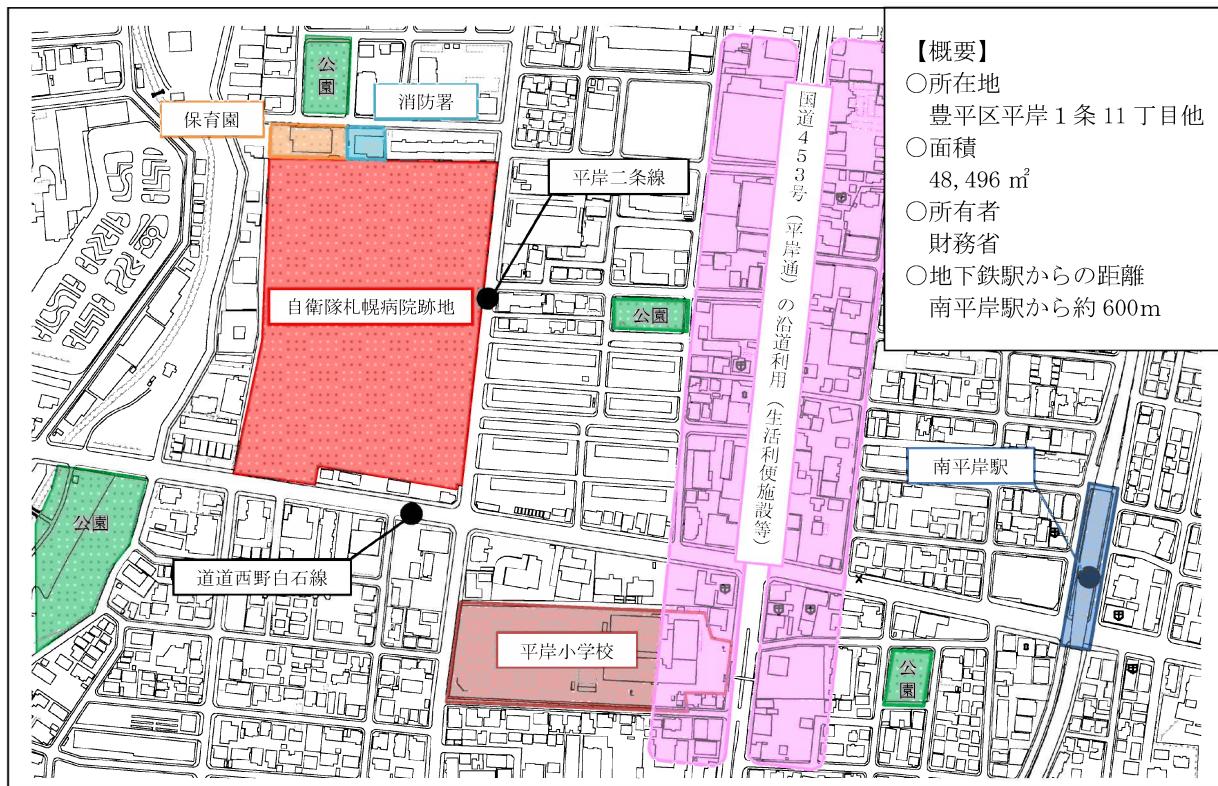
処分にあたって、既成市街地に位置する当該跡地が有効に活用されることを目指し、当該国有地が存する地方公共団体の立場から、基本的な活用の考え方を整理するものである。

## 2. 対象地及び周辺の現況

昭和30年から自衛隊札幌病院として土地利用がなされていた対象地は、平成27年3月の南区真駒内駐屯地への病院移転に伴い、未利用地となっているものである。

敷地面積は約4.8haの広さを有し、地下鉄南北線南平岸駅からおよそ600mの場所に位置している。また、周辺は戸建住宅や共同住宅を中心としつつ、公共施設や社会福祉施設、生活利便施設など多様な都市機能が立地している。

対象地周辺の道路については、札幌市の骨格道路網である国道453号が通っており、道道西野白石線（幅員20m）及び市道平岸二条線（幅員15m）の2つの道路に接している状況である。



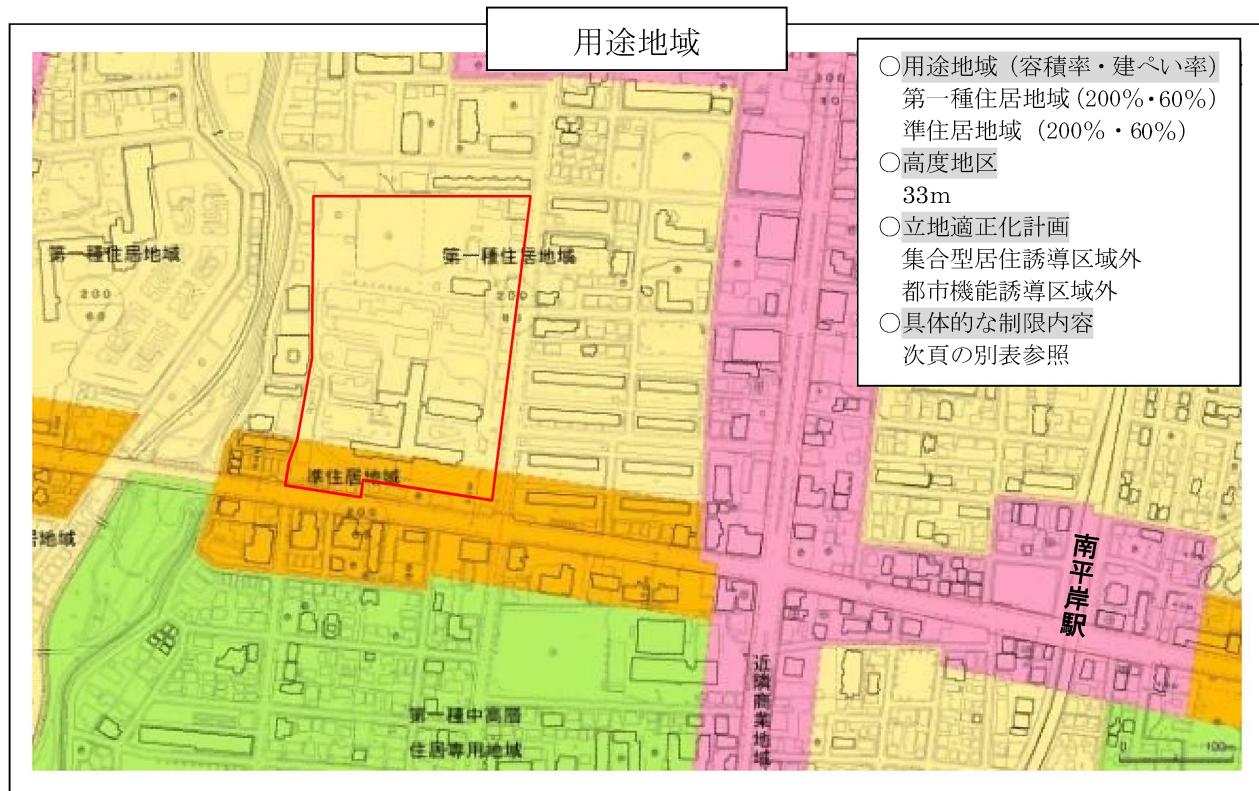
地下鉄南平岸駅から徒歩圏内に位置し、周辺は住宅を中心としつつ、公共施設や社会福祉施設、生活利便施設など多様な都市施設が立地している。

### 3. 現状の土地利用上の用途制限

#### (1) 都市計画法に基づく用途制限

都市計画法に基づき定められている対象地の用途地域は、大部分が第一種住居地域であり、道道西野白石線の沿道部分については準住居地域である。この用途地域に基づき、建築基準法の規定により建築物の用途（詳細は次頁）が制限されている。

また、建築物の高さ（33m）についても併せて制限されている。



#### (2) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（風営法）に基づく制限

以下のものは、風営法により制限される。

- キャバレー、待合、料理店、カフェ等（客の接待をして遊戯又は飲食をさせるもの）
- 喫茶店、バー等（照度10ルクス以下として営むもの。及び5m<sup>2</sup>以下の客席を設けるもの）
- 麻雀、パチンコ等（射幸心をそそる恐れのあるもの）

現状の規制下においても、周辺との調和を図るため、建築物の用途が一定の範囲内に制限されている。

用途地域内の建築物の用途制限（建築基準法別表第二）～概要～

	第一種 住居地域	準住居地域		
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿	○	○		
兼用住宅(非住宅50m <sup>2</sup> 以下かつ延べ面積の1/2未満)	○	○		
店舗等	3,000m <sup>2</sup> 以下	10,000m <sup>2</sup> 以下		
事務所等	3,000m <sup>2</sup> 以下	○		
ホテル、旅館	3,000m <sup>2</sup> 以下	○		
遊 戯 施 設 ・ 風 俗 施 設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、 バッティング練習場等	3,000m <sup>2</sup> 以下	○	
	カラオケボックス等		10,000m <sup>2</sup> 以下	
	麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等		10,000m <sup>2</sup> 以下	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等		200m <sup>2</sup> 未満	
	キャバレー、個室付浴場等			
公共 施 設 ・ 病 院 ・ 学 校 等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	
	大学、高等専門学校、専修学校等	○	○	
	図書館、博物館等	○	○	
	巡回派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	
	神社、寺院、教会等	○	○	
	病院	○	○	
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	
	老人ホーム、福祉ホーム等	○	○	
	老人福祉センター、児童厚生施設等	○	○	
	自動車教習所	3,000m <sup>2</sup> 以下	○	
工 場 ・ 倉 庫 等	単独車庫(附属車庫を除く)	300m <sup>2</sup> 以下 2階以下	○	
	建築物附属自動車車庫(延べ面積の1/2以下かつ右記。一団地の敷地内は別に制限あり)	2階以下	○	
	倉庫業倉庫		○	
	畜舎(15m <sup>2</sup> を超えるもの)	3,000m <sup>2</sup> 以下	○	
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、置屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50m <sup>2</sup> 以下	○	○	
	非常に少ない工場	50m <sup>2</sup> 以下	50m <sup>2</sup> 以下	
	危険性や環境を悪化させるおそれ	少ない工場		
	上記以外の工場			
	自動車修理工場	50m <sup>2</sup> 以下	150m <sup>2</sup> 以下	
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設	3,000m <sup>2</sup> 以下	○
		量が少ない施設		
	上記以外の施設			

注)本表は、建築基準法別表第二の概要であり、すべての制限について記載したものではありません。

#### 4. 上位計画等における方針

##### (1) 札幌市まちづくり戦略ビジョン

札幌市のまちづくりに関する基本的な指針として、札幌市自治基本条例に基づき「札幌市まちづくり戦略ビジョン」(以下、「戦略ビジョン」という。)を平成25年2月に策定している。

この戦略ビジョンは、市民、企業、行政等が、それぞれの立場で役割を果たしていくことが重要であるとの認識に立ち、「北海道の未来を創造し、世界が憧れるまち」、「互いに手を携え、心豊かにつながる共生のまち」の2つを市民と共有する「目指すべき都市像」として掲げている。

また、この「目指すべき都市像」を実現するための基本目標として、「公共交通を中心とした集約型のまち」や「豊かな自然と共生するまち」、「地域防災力が高く災害に強いまち」など24の基本目標を市民と共有するものとして設定している。

札幌市のまちづくりの計画体系では、この戦略ビジョンは幅広い分野にわたる総合計画として、最上位に位置付けているものである。

##### (2) 第2次札幌市都市計画マスターplan及び札幌市立地適正化計画

札幌市の「目指すべき都市像」の実現に向け、取組の方向性を全市的な視点から整理し、都市づくりの総合性・一体性を確保することを目的として、「第2次札幌市都市計画マスターplan」(以下、「マスターplan」という。)を平成28年3月に策定している。

策定にあたっては、札幌市の最上位計画である(1)に示す戦略ビジョンにおける都市づくりに関する事項を踏まえつつ、「低炭素都市づくり」や「安全・安心な都市づくり」等の今日的な社会ニーズにも対応した都市づくりを推進していくことを目指している。

このマスターplanでは、土地利用、交通、エネルギー、みどりなど各分野での取組みに加えて、各分野で連携し、総合的に取り組んでいくことが重要であることから、都心、地域交流拠点、住宅地などの区分に分けて、今後、優先的・積極的に取り組んでいくものを整理している。

マスターplanにおいて対象地は一般住宅地としており、土地利用分野における基本方針として、「多様な居住機能や生活利便機能が、相互の調和を保ちながら維持される住宅地の形成」を目指すこととしている。

また、マスターplanと併せて策定した「札幌市立地適正化計画」においては、集合型居住誘導区域(土地の高度利用を基本とした集合型の居住機能の集積を目指す区域)の外、都市機能誘導区域(特定の誘導施設の集積を目指す区域)の外とされている。

### (3) 札幌市地域防災計画（札幌市防災会議策定）

札幌市長を会長とする札幌市防災会議では、災害対策基本法に基づき、「札幌市地域防災計画」（以下、「防災計画」という。）を昭和38年に策定し、同法の規定に基づき毎年点検を行い、必要に応じて修正を行ってきている。

直近の平成30年2月には「市民の生命、財産を守るため、災害に強いまちづくりを進め、大災害にも対応する防災体制の確立」を防災計画の目的と掲げ、計画の柱として「より実践的な防災体制の確立に向けた取組」や、「防災協働社会を目指した取組の充実」、「積雪寒冷など札幌の地域特性を踏まえた対策の充実」を掲げている。

### (4) 札幌市景観計画

札幌市の景観形成の総合的な指針として、市民・事業者・行政などが共有し、相互に連携して、持続的かつ計画的に良好な景観形成に向けた取組みを推進するため、平成29年2月に「札幌市景観計画」（以下、「景観計画」という。）を策定している。

この景観計画では、これから景観施策として、成熟した都市において地形、植生などの「自然」や、街並み、道路などの「都市」といった要素はもとより、歴史、文化、産業といった「人（暮らし）」の要素も含めて幅広くとらえ、能動的、創造的に都市の魅力・活力を向上させるための施策へ転換していくことを掲げている。

これらを踏まえて、全市的視点からの景観形成の方針として、「自然」、「都市」、「人（暮らし）」の3つの観点から示しており、このうち「都市」について、一般住宅地では「居住環境の維持・向上に向けた景観形成」を掲げている。

### (5) 札幌市緑の保全と創出に関する条例

平成13年3月に、市・市民・事業者・所有者等が一体となって、札幌の緑を守り育て、健康で文化的な生活を営む上で必要な緑豊かな都市環境を創造することを目的に、「札幌市緑の保全と創出に関する条例」を制定している。

対象地は「市街地にあって、主に居住環境に配慮して緑を保全し、及び創出しながら市街地にふさわしい土地利用の活用を図る地域」である、緑保全創出地域の居住系市街地に指定されている。

開発を行う事業者が札幌市の計画・条例の趣旨に即しながら、まちづくりに貢献するよう活用されることが望ましい。

## 5. 跡地活用の基本的な考え方

前述のとおり対象地は様々な活用が考えられるが、開発にあたっては、札幌市の計画や条例の趣旨に即しながら、まちづくりに貢献する活用が望ましく、併せて、周辺の住環境への配慮がなされるよう、以下の5項目を基本的な考え方とする。

### 1 周辺の住環境に対して配慮がなされ、相互に調和する活用がされること。

対象地及び周辺における現況や、マスタープランの基本方針に基づき、多様な都市機能が相互に調和するとともに、特に周辺の住環境に対する調和が図られた活用を目指す。

### 2 周辺の交通環境に配慮した活用がされること。

対象地の接道状況や近隣小学校の通学路、周辺道路の現況を考慮した上で、周辺の交通環境に与える影響に配慮され、また、安全かつ円滑な車両動線及び歩行者動線が確保される活用を目指す。

### 3 防災性の高い安全・安心な活用がされること。

防災計画の目的として掲げる市民の生命、財産を守るため、災害に強いまちづくりを進め、防災性の高い活用を目指す。

### 4 景観形成に資する活用がされること。

対象地における特性を踏まえた上で、居住環境の維持・向上に向けた景観形成として、周辺環境と調和する街並みが形成される活用を目指す。

### 5 緑地資源が創出され、うるおいとやすらぎのある活用がされること。

緑地資源が創出され、自然とのふれあいの場として活用されるなど、自然と調和し、良好な都市環境が形成される活用を目指す。

## 6. 今後の取組

対象地は多様な土地利用の可能性があることから、周辺の住環境に配慮しながら有効に活用されるよう、上記の基本的な考え方に基づき、今後、処分方法等について関係官庁と協議を行っていく。