

札幌市都市計画審議会
第4回 土地利用計画等検討部会

議 事 録

平成29年11月2日（木）

札幌市役所6階1号会議室

札幌市まちづくり政策局

1 開会

省略

2 議事

- 岡本部長 本日もよろしくお願いします。

次第に従って進めてまいります。きょうは議事が2点ありまして、2-1の各論点に対する方向性の検討③〈工業系の土地利用〉と、2-2の中間報告に向けた取りまとめです。一つずつ進めていきたいと思っておりますので、まず最初に、2-1の説明を事務局よりお願いしたいと思います。

- 事務局（特定土地利用担当係長）

- ・資料説明

- 岡本部長 ありがとうございました。

工業系の土地利用について、経緯、現状と、工業系用途地域の話と大谷地の話という2点の仮説をそれぞれ提示いただきました。

資料のわからないところも含めて、お気づきの点があれば出していただきたいと思います。いかがでしょうか。

- 椎野委員 資料の7ページでお尋ねしたいと思います。

一つ目は、上の「種地となり得る土地利用の状況①」の土地の規模別のところ。こちらでお示しいただいた工業系の未利用地調査から1,000㎡未満の事業所が除外されています。面積的なインパクトからして、それほど影響がないだろうという判断なのかどうか分かりませんが、事業所数が1,000を超えているところがあって、個々の面積的なところは影響が小さいのかもしれませんが、全体としては一定のインパクトが想定されるのではないかと考えます。この1,000㎡未満を除外した理由づけはどういうものなのか、お聞きしたいと思います。

- 事務局（立地促進・ものづくり産業課長） 立地促進・ものづくり産業課長の水野でございます。私からご説明いたします。

表の中で1,000㎡未満の土地について調査対象としなかった点についてでございますが、小規模な土地は比較的確保しやすいということがある一方、一定規模以上の土地については、企業のニーズとのマッチングが難しくなるケースが多くなる傾向がございます。今回の調査においては、対応の優先度が高いと思われる300坪、1,000㎡以上の土地を対象としております。

また、それまでの企業からの問い合わせや不動産業者からのヒアリングについても、1,000㎡未満については、企業の意見やニーズに対して土地を提供できるといいますか、対応できる傾向があるということで、調査から除かせていただきました。企業のニーズに対して十分対応できているということでございます。

- 椎野委員 わかりました。

もう一つお聞きしたいのは、左側真ん中あたりの「種地となり得る土地利用の状況②」の黄色い枠の二つ目の丸に、工業系ではない土地利用への転換が進む可能性も十分に考えられるというご指摘があります。工業系以外ですので、住居系または商業系かと思うのですが、右下の赤枠の「論点別の見直しの方向（仮説）」の「対応の方向性」の二つ目の丸ですが、既に転換が進みつつある地区における工場等と住宅との適切な共存という文言がございます。一方で、その下の「土地利用計画上の対応（仮説）」のところでは、工業系用途以外の用途の制限等を強化するというくだりがあります。

これは、概念として、ぱっと見た感じでは対立するような感じがします。つまり、住・商・工が両方に立地すると申し上げたらいいのかわかりませんが、そういう実態が好ましいというところをお示しいただいている一方で、工業用地としてある程度確保しなければいけないので、そこは少し制限が必要だというのは対立するように思うのです。その対立するものをどのように共存させるというか、切り分けているのか、その辺について説明をいただけますか。

●事務局（特定土地利用担当係長） 私からご説明させていただきます。

椎野委員がおっしゃるように、一見すると対立する概念のように見受けられると思いますが、求められる対応として二つ書いているうちの下段の土地利用転換の動向について、周辺市街地という記載がございます。これは、平成18年の見直しのときから取り組んでおりますが、工業団地の中で個別に土地利用転換が進んでしまっているような状況があるところについて、住宅化が進んでいるものについては、そこを改めて工業地として守るのはなかなか難しいということがございますので、共存を図るところ、また、無秩序な立地を防ぐ中で、段階的に住宅地への転換を進めていくという方針をお示ししております。

一方で、上段の工業系用途以外の用途の制限等を強化するというのは、左側の黄色い枠のところにあるとおり、工業適地として見なされる土地とか、工場が集積している土地とか、まだ住宅化が進んでいないところについては、今後、工場用地が不足している中で、工場用地として適切に使える形で保全する必要があるのではないかという課題を踏まえて書かせていただいております。

ですから、住宅地化が進んでしまっているところについては、適切に対応する必要があるけれども、まだそういう状況になっていないところについては、引き続き工業系用地であり続けるための施策を施していくべきではないかという考え方です。

●椎野委員 土地利用の現状というか、動向を見定めた上でどちらが適切かを判断することですね。わかりました。

●事務局（都市計画課長） 少し補足させていただきます。

今、椎野委員からご質問があったとおり、7ページに右下の赤枠に二つあるのですが、まさしく対立概念で、場所に応じて使い分けようという部分です。

一番下の個別の動向への対応というのは、これまでもやってきたものに対して、一つ目の大きな赤枠ですが、工場系以外の用途制限強化が今回新たに仮設としたところです。

ちょっと戻って3ページを見ていただきたいのですが、およそ10年前に用途地域見直しをしたときに、住宅と工場がまざり合う状況に対して都市計画上の新たな手段ということで、職住共存地区という上乘せの用途制限をかけました。左下に用途の制限表がございしますが、職住共存地区というのは、名前のとおり、工場系、住宅系のどちらがあってもいいということです。さりながら、準工業地域で認められている店舗、映画館等は面積が絞られたりバツになったりとなっていますが、準工業地域は用途制限が非常に緩いので、これらは無制限で建てられたわけですが、集客施設ということで、都市構造に及ぼす影響が大きいので、ここは制限しておいて、場所に応じてどちらに進むかというのは、様子見も含めてです。だめなものを先に決めたということです。

その結果、①、②、③のように、地区に応じて状況はいろいろと異なっているのですが、第一種、第二種ともに住宅はオーケーとしています。時代が進んで、市外移転を含めて、工場への対応の必要性が10年前以上に高まっているのではないかと認識して、全てということではなく、これから場所を見ながらですが、用途制限を強化したほうがいいところもあるのではないかと今回の新たな仮説です。

●岸本委員 7ページの表の見方ですが、今、椎野委員がおっしゃったことと関連して、1,000㎡未満についてはニーズに十分応えられているということですね。小規模な面積については大丈夫であって、問題は、1,000㎡を超える大規模な事業活動を行う上で、工業系の土地のニーズに対して、現地建替えというのは現在における生産活動の継続性との関係で難しいから、新しい土地が必要なだけけれども、そこがなかなかうまくいかないために市外に出ていくケースも見受けられるということですね。では、市内に一定規模以上の面積を確保できる種地がどの程度あるのかということで見ると、現在活用できる可能性が高い、将来的に活用できる可能性がある土地が一体どういう形で使われているのか、現在どのような用途地域の中にあるのかということを見ると、60%から70%が準工業地域という極めて緩やかな土地利用規制しかかかっていないものの中に入っていて、この未利用宅地や空き倉庫や青空駐車場が将来とも緩やかなままだと、細かく宅地になっていって、ますますまとまった土地を確保できなくなるという現状であるという理解だと思えます。

そのときに、空き倉庫、空き工場、未利用宅地、青空駐車場、資材置き場、空き店舗というものがまとまってあるとは思えないのです。点在しているという状態だと思います。私が聞きたいのは、1,000㎡未満については十分だから調査対象外で、1,000㎡以上の土地を種地と考えるべきなのかどうか。つまり、ここで言うところの空き工場や青空駐車場は、個別にいろいろ出ていますけれども、それぞれの土地を見ていったときに、それはどのくらいの面積なのかがわからないと、全体として将来活用できる可能性があるといったって、その面積が狭かったら、しかも1,000㎡以上というところに合致しなければ意味がないわけですね。このあたりの面積関係はどうなっているのかということを確認したいと思えます。

●事務局（立地促進・ものづくり産業課長） 私からご説明いたします。

今ご指摘があったのは、「種地となり得る土地の状況②」の中で、これは土地の広さということだったと思いますけれども、①、②ともに1,000㎡以上の土地を対象に調査したものです。

●岸本委員 ただ、需要として、運送業や工業系のところは、事業の特性上、トラックなどが入ってくることも考えると、建物に対して広い土地が必要ということですから、それならば、ぼんと高いものを建てるということはないので、建蔽率、容積率はそこまで需要がないということですね。とにかく必要なのは、ある一定のまとまりのある広さであるというときに、ここで言うところの種地が1,000㎡あればいいというわけではなくて、需要からして、どの程度なら応え得るのか。これから新規で移転したいという企業にどの程度で応え得るものなのかというところが1点です。

もし応え得る可能性が十分にあって、1,000㎡どころか2万㎡以上欲しいと言っている企業に対しても対応できないわけではないというところがあったとして、そこでの土地利用が準工業だから、結局は進出が難しくなってしまう、あるいは、現在における土地利用規制がある意味では厳しいところがあり、需要となる用途に適合しないので断念せざるを得ないとか、個別的なところを考えていかなければいけないと思います。

まずは、現在の種地となり得るところに対する1,000㎡以上の面積について、現実の需要に対してどの程度の供給能力あるいは供給可能性があるのかというところを教えてください。

●事務局（立地促進・ものづくり産業課長） まず、①の表にあります、土地が広くなればなるほど未利用地が少なくなり、1,000㎡から3,000㎡未満だと32箇所、空き工場を入れれば約40箇所ございますけれども、広い2万㎡以上だと未利用地は3箇所になっています。

●岸本委員 この数字を見ればいいわけですね。

●事務局（立地促進・ものづくり産業課長） そうです。準工業地域についても、傾向的には似たようなものかと思います。

また、札幌市について、企業のほうから広い土地が欲しいけれども、どうだろうかということで、不動産業者に聞いてもないものについて札幌市に連絡が来ることが多いのですが、広い土地になりますとマッチングがなかなか難しい傾向にあります。

●岸本委員 そうだとすると、対応策としては、工業団地であいている土地を提供し得るよう、あるところでは規制を緩和し、あるところでは規制を強化するというバランスが求められているという形になるのでしょうか。あるいは、準工業地域というのは、そう簡単にはできるところではないですが、場合によっては用途地域の指定変えをして工業地域化することも考えていかなければいけないかもしれないという理解でよろしいですか。

●事務局（都市計画課長） 用途地域の色自体を変えるかどうかは今後の検討ですが、特別用途地区で住宅を建てられないようにするという手法もあります。

●岸本委員 そうですね。まず、いろいろな手法を考えるということですね。

●岡本部長 ほかにいかがでしょうか。

●宮達委員 今のお話と若干関連するのですが、種地とここで整理されている土地は、準工業地域も含めて、これが種地なのかどうか。面積や利用ということなのでしょうけれども、実際的には工場を新設するとなった場合の動機ということ言えば、土地の価格ということも中には入ってくるわけです。ですから、札幌市内のいいところに出そうと思っても、価格が高いということで周辺市町村に回っていくというのが現状です。工業進出はまだそれほど強くないので、なおさらそういうことになってきますし、今のところの用途の緩やかにしたところの住宅を容認するようなところは、土地の価格はなお上昇してしまっていて、白石の中央なども住宅の地価に近いものになっていってしまっていますが、それが種地になるかと言われると、恐らくならないのだろうと思います。そうすると、今お話が出たように、もう少し純化するところを明確に示すということが重要だと思います。そのことによって、ある意味、土地利用と価格がそれに応じたもので収められていくはずですから、その間をどう我慢できるかということが重要だと思います。

もう一点の流通業に関しては、まさに今、求められているのは倉庫とか流通の用地ばかりで、鉄工場であってもしっかりした建物が流通業の倉庫に転用される現状が結構あります。特に、大谷地については、懸案だと言われているくらい、利用方法をいかに効率化するかという問題があります。あの立地で、あの場所に、あれだけ広大な流通基地はもう二度とつukれないということを考えると、ここに書かれている展望は、まさにこの方向で行くのが最も有効であると思います。工場は難しいですが、流通業はまだ工夫ができる余地があると思います。そういう意味で、製造業が足りないと言われて何かをするということは、都市計画ではなかなか難しいという感想を持っています。

●岡本部長 今のお話について、事務局から何かありますか。

●事務局（立地促進・ものづくり産業課長） 札幌市では、札幌市内で工場を建替えるという場合に、補助金を用意したりということはありません。また、今、工場が建っているところから移転したら、新たに跡地ができますので、そこについては、私の立場としては工場が建っていただきたいというところはありません。あいたところに工場が建つということを促進されるような取り組みがあれば非常にありがたいと考えております。

●宮達委員 そうですね。都市計画とほかの施策が一緒にならないと、マッチングはうまくいかないのではないかと思います。

●岡本部長 ほかにいかがでしょうか。

●岸本委員 今、まとまった土地がなくて困っている状況に置かれている企業があるということですが、それだけの面積を求められるということは、それなりの事業規模のある企業だと思います。その企業が札幌市内での工場の新設移転を断念して周辺の公共団体の中にある工業団地に行くことによって、税収や雇用の場などさまざまな面で札幌市としてはマイナス面が出てくるところがあるかと思っています。これはまずいというようなケースは

結構多いのでしょうか。

答えにくいかもしれませんが、札幌にとっては、どんどん加速すればするほど、まとまって動いていくというところも出てくると思います。実は、これはまずいというケースがないわけではないと思ったのです。

●事務局（立地促進・ものづくり産業課長） 私どもで把握しているものだけでも、平成25年以降、7件ほど、大手の製造工場やコンビニ向けの総菜などを製造している加工場が市外に出て行っている現状がございます。そういう意味では、委員がおっしゃいましたけれども、雇用の面や税収のことを考えますと、危機感を持って対応しております。

4ページの右側に、本市の産業振興における考え方、課題認識等がございますけれども、新たな課題認識としては、市内企業の市外移転を強く認識して対応しているところでございます。

●岸本委員 私が伺いたいのは、この7社には固有の理由が当然あったと思います。例えば、どの会社がという固有名詞を出してくださいというつもりはありませんし、食品製造業などと今伺いしましたが、何㎡くらいが欲しくて、この種地も候補地としてあったけれども、決定打がなくて札幌市内での立地を断念したのは、どこが最大の原因だと言えるのでしょうか。

やはり面積でしょうか、価格でしょうか、それとも、団地内における用地規制がご希望の用途にマッチングしなかったからでしょうか。これは個別的な問題にもなってくるので、どの企業がという聞き方をしているわけではございません。

●事務局（立地促進・ものづくり産業課長） 把握しているものにつきましては、土地の広さということがありました。それから、立地条件です。通勤を考えると、公共交通機関の駅からある程度近いということです。それに合うところを紹介できなかったという事例があったと認識しております。

●岸本委員 そこは、個別に精査していただいて、お見合いではないですが、あいた土地に紹介できるようなネットワーク化といいますか、情報の分析が必要だと思います。

●岡本部長 今のお話に関連して、問い合わせの内容をそれぞれリスト化したり、データベース化して、マッチングをした、しないにかかわらず、こんな情報が必要で、ここがうまくいかなかった、ここがうまくいったという蓄積はなされているのでしょうか。

●事務局（立地促進・ものづくり産業課長） 私どものところに集まるものについては、ある程度は蓄積しているところです。

●岡本部長 ある程度ですか。

●事務局（立地促進・ものづくり産業課長） 札幌市に問い合わせがあったものにつきましては、年度ごとに。

●岡本部長 問い合わせがあったものに関して、どういう情報を聞き取って、どういう中身で整理していくかという整理の視点がはっきりしていないと、積んでいっても意味がなくなってしまうと思います。ですから、対応する方に対して、これとこれとこれはちゃ

んと聞いておいてねというものがあると、もっと有効に動くのではないかと思いますので、改善できる点があれば改善していただきたいと思います。

●岸本委員 今、部会長がおっしゃったことは、ただ単に求められる土地について、こういうところがあります、そして、今の土地利用の規制としてはこうなっていますという現状説明だけというより、向こうが何を求めている、それに対して札幌市で現行法制下において何がいつまでにどの程度できるのかということについての密接なコミュニケーション情報が蓄積されていないと、今後、ないですかという話が急に来たときに、ここだったらできるという迅速な対応ができなくなるというのが部会長のご指摘だと思います。私もそこは同感しますので、各部局間での横断的な情報の連携が必要だと考えます。

●事務局（立地促進・ものづくり産業課長）今回、1,000㎡以上ですが、未利用地調査もしております、どこにどれだけの土地があるということも把握していますので、それも活用して、今回いただいた提案も含めて、企業の移転したところにさらに工場が建つように、マッチングや、ソフト上の対応もあわせてしていきたいと考えております。

●岡本部会長 ほかにいかがでしょうか。

●片山委員 資料の3ページ目ですけれども、3地区ほどの職住共存地区の推移の地図を示していただいています、第一種職住共存地区にするか、第二種にするかというのは、どういうタイミングで決めているのかということをお教えいただきたいのです。

これは、第一種にすると、より制限が強くて、住む場や、これから住宅を買う側としては、より良好な住宅地ということで移住が促進されていくと思いますが、市として第二種のままにしておく、いつまでたっても、大きな倉庫が建っていて、そこが古くなって、より大きな倉庫に建てかわるということが繰り返されていくと、住環境としては、いつまでたっても保全、保存にならないと思うのです。

例えば、②の白石中央2条2丁目のほうにしていくというふうにするならば、より強いコントロールのもとで利用を変えていけるのではないかと思います。

第一種と第二種を命名するタイミングと考え方の基準をお教えいただけますか。

●事務局（都市計画課長）例えば、住宅が何割という明確な数値要件を定めているわけではないですが、今、片山委員からお話があったとおり、今後の企業の転換がどちらに進みそうか、逆にどちらに進めてはいけないかという必要性の強さで制限を分けています。第一種のほうは、建替えは認めているのですけれども、新規の倉庫、工場等はかなり制限されていますので、逆戻りできなくなってしまうのです。第二種のほうだと、どちらに行くかわからないということがあります。土地利用制限をかけるというのは、私権の制限としてもものすごく重たいことなので、準工業地域は全てが認められているにもかかわらず、新たな制限をかけたものですから、初めての特別用途地区をかけるときには内部でも相当議論をして、完全に住宅に置きかわってしまえば、用途地域自体を住居地域に変えて、かなり厳しい住環境の保護に軸足を移せるのですが、全く何もしないで一気にとというのは制限として飛び越え過ぎなので、間に段階を設けようという考え方に立ちました。

3地区しか事例がないので、一つ一つのご説明はできないのですが、③の第一職住共存地区の事例であれば、赤枠が最近建てかわったもので、それ以外は指定した当時からあったというものですので、工場と住宅がまざり始めたということを見きわめて、工場をこれ以上ふやすよりも住宅のほうに向くであろうということで第一種を指定しています。そして、第二種を指定した①と②の事例ですが、結果的に①はその後も土地利用転換があまり起きず、かつ、工場のままになっていますが、②のほうは、幾つか住宅が建ち、当時もどちらにいくかという感じだったのですが、結果的にその後の動向の変化の中で住居系に移ったということです。言葉は悪いですが、様子見をするのが第二種で、次の住居に向けた予備軍とするのが第一種という形で仕分けをしております。

●片山委員 平成24年からの3年の間でも、かなりの変化が見られたということですね。

●事務局（都市計画課長） そうですね。一番初めに指定したのが平成18年ですから、10年たっていますが、赤枠自体は平成21年以降ということです。前は平成24年に一度見直しをしていますので、そのときのデータがあったものですから、それ以降の変化ということで示しています。

●片山委員 わかりました。ありがとうございます。

●岡本部長 今のお話に関連すると思いますが、例えば、準工業地域の用途地域の総面積がこれくらいあり、このうち、職住共存地区第一種、第二種が入って、第二種は様子見なので広がっていく可能性がありますね。広がっていくというのは、中身が変わってしまって、住がふえるか、このままかという変化が訪れる可能性があります。そうすると、住がふえていくと、準工の総面積は変わらないので、どんどん圧迫されていって、この中でローリングしなければいけないみたいな話をしているのです。仕組みとしては、ローリングするなり指定を強化するなりをして、工業系の種地を何とか確保したいという話はわかるのですが、ゆるゆるの状態、第二種職住共存地区の部分の住がふえたりというところの用途制限が緩くなっていると、第二種職住共存地区の工業適地となり得る部分が結構緩くなってしまう。ですから、全体の仕組みとして、総量は変わらないのに住居系がふえてしまうかもしれないという状態を使うのと共存したまうまくローリングしようというのは、将来像としてどこを見ているのかというのがちょっと見にくいと思います。

その辺は個別に対応するとおっしゃっていますが、将来像はこうだという話をしていく中で個別に対応するのは意味があって、将来像はないけれども、とりあえず民間の住宅開発圧力によって第二種の中で住宅がふえてきたから、それはそれで許容しつつ、準工の中で回すとなると、聞こえはいいけれども、本当にそれでうまくいくのかという不安があります。その辺はどう考えたらいいのでしょうか。

●事務局（都市計画課長） 資料の中で説明し切れていないところがあって恐縮です。

どの場所をということはまだ決めていませんので、あくまでも一般論ということで発言させていただきます。

実は、特別用途地区をかけていない準工業地域はほとんどないです。今回の仮説は、第

二種職住共存地区として指定した様子見のところも含めて制限強化が必要なところがあるのではないかとこのものです。今の部会長のご質問は、第二種は第二種のままとしつつも、それ以外の制限強化だけでは足りないということだと思います。そこは、我々も全く同じ問題意識を持っていますので、10年前は様子見でよかったかもしれないけれども、都市化が進展して、市外移転という状況も顕在化してきた中であっては、様子見していた都市計画側も一歩先に進むといいますか、順応しやすい環境を整えるといいますか、そういう視点を新たに設けなければいけないのではないかとこののが今回の仮説です。

目標像をどのくらい明確にして制限をかけていくかどうかは、今後、経済部局と議論しながら、あるいは、土地利用の状況を見ながら、さらには地域の方にもご理解いただきながらですが、そこは当然に必要な部分として認識しているところです。

●岡本部会長 それでは、気になる点があれば、後ほどご指摘いただきたいと思いますが、次第2-2の中間報告に向けた取りまとめに移っていききたいと思います。

事務局から説明をいただきたいと思います。よろしくをお願いします。

●事務局（土地利用係長）

・資料説明

●岡本部会長 ありがとうございます。

都市計画審議会への中間報告に向けた資料整理というところの内容を説明していただきました。

振り返りと確認になると思いますが、お気づきの点等がありましたらいただきたいと思えます。

●椎野委員 補足資料のアンケート等の調査方法について、どうしても気になっているところがあります。

アンケート調査とヒアリング調査の両方をされていますが、アンケートは、データの数はたくさんとれますけれども、一方向なので、対象者に対してこれはどうなのだという問いかけができないというところが弱いです。そして、ヒアリングは、ある程度の約束をして、その時間を調整して個別に話をすることになるので、双方向でコミュニケーションをとりながら話を深めることができる一方、時間がかかるので数はたくさんとれないというところがあります。一般的には、それは組み合わせると、定量的にも定性的にも密度の高い、質の高いデータがとれると思えますが、どうしても気になるのは、調査期間がかぶっているのです。

私がやるときは、アンケートの調査項目にいまいち自信がないので、もう少し精査するためにヒアリングをして、そこで出てきたものをアンケート票に反映して、アンケートで定量的な裏付けをとるということをします。逆に、アンケートを先にやろうとしたら、アンケートで出てきた定量的な中身の解釈をするのに確認したいのでヒアリングをするというやり方をすると思えます。

これは、同時並行でやった意味づけがよくわからないのです。また、アンケート結果を

反映したものが主に報告されているように見受けられますが、ヒアリング調査結果はどのあたりに反映されているのかということと、その結果、ここが大事だということがあれば教えていただきたいと思います。

●事務局（地域計画係長） 補足させていただきたいと思います。

まず、期間が一緒というところについてです。このやり方はいろいろあると思いますが、アンケートの回収率を上げたいと考えたことから、ヒアリング調査の場にアンケート調査票をお持ちして、その場でアンケートの内容に答えていただきながらということをしています。

●椎野委員 そうなのですか。方法に郵送と書いてありました。

●事務局（地域計画係長） 郵送しているものと、直接お持ちしているものがあります。今は30件しかとっていないので、回収率を上げたいというところがありまして、25件が返ってきているのは回収率はかなり高いほうだと思いますが、その中の10件に関しては、直接お持ちして、その項目について聞きながら、さらにヒアリング項目を聞いてということをしていただいております。

●椎野委員 それでは、15件は郵送で、10件は直接持参をして、回答をもらった上で、それを確認しながらヒアリングをしたということですか。

●事務局（地域計画係長） そうです。

●片山委員 今のことに関連して、30件というのは、地権者やビルオーナーはそこにいる方々なので数が決まってしまうのですが、不動産開発事業者やコンサルタントであれば、その地域に限定されないのでは、幾らでもいると思うのです。30件のケースのピックアップの基準はどうなっているのですか。

●事務局（地域計画係長） 確かに、不動産業者やコンサルというのは、全市的に幅広くありまして、やっている場所もさまざまです。要は、都心で開発に携わっているコンサルタントは、特化してやっている方が多いということがございます。不動産関係もそうですけれども、都心で不動産を多くお持ちのところに、こちらで当たりをつけて、いい意見をいただける部分について戦略的に聞ければということで選ばせていただいております。

●片山委員 こちら側に都合のいい回答がもらえそうだといいところはないのですか。

●事務局（地域計画係長） 実際に聞いた中では、都合のいい回答ばかりではなく、実際に都心の開発に携わっているもので、実務的な問題点も多数出ています。その辺について聞きたいというのが主なところとして、細かい内容でここに載っていないものもありますが、いろいろと聞いております。

●片山委員 調査をする上で、調査対象の選定というのはすごくシビアなところですので、そこは計算の仕方も含めて気をつけていただければ、この結果がよりよく反映されるのではないかと思います。

●椎野委員 私が後半に質問したものは、「まとめ・考察」のところですか。

●事務局（地域計画係長） そちらについて追加でご説明させていただきますと、ヒアリ

ングで補足として聞いた部分は、「自由回答」や「その他の意見」というところに内容を反映しております。

先ほど言ったように、直接やりとりをしながら聞いているところがあるのですが、アンケート調査では自由回答にはなかなか書いていただけないというところもあります。そこは、今回直接聞く内容をこちらでとらせていただいて、ここに書いております。

当然、「まとめ・考察」の部分にも反映させていただいております。

●椎野委員 わかりました。

●岡本部長 調査するのはいいけれども、使い方、提示の仕方、対象の選び方等も丁寧に表現していただくほうがいいと思います。

ほかにいかがでしょうか。

●宮入委員 6回目の部会が市街化調整区域の土地利用ということで、今回も補足資料をつけていただきましたが、土地利用状況について、ほかの担当部局からもデータが来て、新たに耕作放棄地がどうあるかというデータも含めて、追加資料も含めて議論させていただけるということですね。

そこで、今回の補足資料「景観・みどり関係」で生産緑地のことが書かれています。そもそも札幌市にはない生産緑地も踏まえてやるというのは、結構厳しいというか、前は、営農を30年間続けるという縛りがあって、その上で税制上の措置があったと思いますが、これからの高齢化や担い手不足という中で、どれだけの効果が発揮できるのだろうかと思うのです。

特に、今の生産行動がかなり脆弱化した札幌では、そういう厳しいやり方よりは、もう少し緩い形で、農地をしっかりと保全していく、今ある農地の守るべきところは守っていくというメッセージとしてはいいと思いますが、より独自の緩やかな制度というか、ヨーロッパ型のクロスコンプライアンスみたいな環境遵守事項、農地をそのまま持つていくときに、地区の田園風景のいい景観と結びつけた独自の制度のほうがいいのではないかという気がしたのです。そこら辺もご検討いただいたほうがありがたいと思います。

市街化区域の約16%の農地は、生産緑地ではなくて、普通に税金も払っているという理解でいいのですか。

●事務局（土地利用係長） 税については詳しく押さえていませんが、宅地並みではないと思っております。

生産緑地については、書いてありますとおり、指定はない状況です。1回目のときに椎野委員からいただいた2020年問題もありまして、今回、都市緑地法の改正の中に生産緑地も絡んでおりますので、一旦、状況を載せさせていただいたというものですので、必ずしもこれを何かしなければいけないという投げかけではありません。

●事務局（都市計画課長） 補足させていただきます。

今見ていただいている補足資料の右側の赤枠のところですが、都市緑地法の改正によって、用途地域が12種類だったものが13種類になったということです。これは、今ご議

論いただいている市街地の中の土地利用をどう決めるかという基本的考え方をまとめたものなので、それを書くに当たって、用途地域が12から13にふえたというのはものすごく大きいことですから、実際の施行はこれからですが、札幌市として新しくできた用途地域をどう捉えるのかということは触れなければいけないということでご紹介させていただいています。

生産緑地の話は、ご紹介させていただいたとおり、札幌市にはないですが、もともと新たな用途地域の創設の背景が国の問題意識として生産緑地をいつか宅地化するものから、今の宮入委員の話のとおり、いろいろな形で市街地の中にあつていいものに変えるべきではないかという基本的な考え方を転換する中で、用途地域をもう一つふやしたらどうかということで出てきたものです。それもあつて、札幌市としては、生産緑地はないけれども、基本的な考え方に照らして、あるいは、市街地の状況に照らして新しい用途地域をどう使うべきなのかということについては考察が必要だろうということで載せています。まだ関係部局との協議、調整も進んでいませんので、限られた期間に最終決定を出すというより、大きな考え方くらいは述べておくということにとどまるかもしれませんが、新たな論点ということで追加で記載しました。

●岡本部長 今回ご紹介いただいた取りまとめについては、部会委員の皆様は大体の流れがわかっていて、どこを見たらいいのかということはおおよそ見当がついた中でお話を伺っていると思いますが、審議会ではどれくらいの説明になるのですか。結構細かく話が進められるのでしょうか。

●事務局（都市計画課長） この部会自体、都市計画審議会での審議を効率的に進めるための前段に論点整理をしていただく場ですので、今までの検討資料自体は各審議会委員に全てお送りしております。どの程度読んでいただいているかはわかりませんが、開かれた中で整理をしているというふうに位置づけています。

さりながら、審議会当日が最終的なご意見を伺う場になりますので、我々事務局から部会においてどういう仮説を提示して、どういうご議論があつたのかということはしっかり説明しなければいけないと思っています。説明の時間配分等は今後検討しますけれども、各ページについて、仮説に至るまでの流れも含めて丁寧に説明させていただいて、その仮説に対してのご懸念の点が中心になると思いますが、部会の中では、こういう追加検討が必要だ、あるいは、ここはどのような考え方なのかという確認のご質問があつたということは必ずご説明して、その上で審議会委員からの意見を伺うという流れになると思っています。大事なところは漏れなく丁寧に説明した上で、各委員から意見をいただきたいと思っております。

●岡本部長 ほかにいかがでしょうか。

やっぱりアンケートは気になるのですけれども、「条件次第では取組むことが可能」というところがすごく大切だと思います。回答いただいた対象の30件がどうかということではありますが、結局、公共貢献項目に対して取組む条件で見合うか見合わないかということ

ころが非常に気になるところで、そこが合わないのであれば、助成とか緩和は要らないから、現状のまま何にも影響されない、自分が建てられる範囲で建てるというのでいいという人も出てくると思います。この「条件次第で」というところにしっかりアプローチできるような仕立てをしていかなければ協力もしていただけないでしょうし、自分のところでそれをやっても特に役に立たないかもしれないと思ったら、規制緩和等々は関係ない規模でも建ててしまうというのがあると思いますから、そこはより積極的に協力していただけるような仕組みなり説明の仕方なりを考えなければいけないと思います。

また、容積をもらっても、上に伸ばせないのだったら意味がないという話が聞こえてきたりしていますし、日影が厳しいから、敷地の中で大きくつくれなくて、細かくつくらなければいけないから見合わないの、事業化できないという話も聞こえてきたりします。土地利用の計画で規制できる内容ではないところで、ほかの建築系の規制のところでも少し協力いただいたり、工夫したりという対応も踏まえて考えていただければ、より方向性が明確に伝わる仕組みとして説明できる環境が整うと思いますし、こういうことを実現したいということが見える資料なり説明の仕方なりができてくると思います。ですから、土地利用の規制内容プラス、それ以外にどういう規制がかかっているのかを複合的にきちんと捉えて、規制緩和をしても、結果、緩和の効果が出ない別の規制がかかっていないのかも検証していただいて、より有効に使っていただく仕組みが必要なのだろうと思います。よろしくをお願いします。

ほかに何かありますか。

●宮達委員 アンケートは、これで終わりなのですか。

●事務局（地域計画課長） アンケートという形で一旦の方向性の確認はできましたけれども、土地利用計画制度の運用方針をこれからまとめるに当たって、広くパブリックコメントも含めて意見を聞く機会があると思いますので、そういう中でご意見を頂戴できるかと思っています。

また、容積率の緩和につきましては、それぞれ土地利用の関係だけではなく、緩和する条件を持ち合わせている関係部局がありまして、都心の事業者にも個別に聞く機会が他部局でもあろうかと思っていますので、そういう機会を捉えて、あわせて意見を聞くことも考えております。

●岡本部長 それでは、おおよそ意見を頂戴できたと思いますが、ほかに何かありませんか。

（「なし」と発言する者あり）

●岡本部長 それでは、これで議事は終わります、事務局にお戻しいたします。

●事務局（都市計画課長） 本日も長時間にわたるご審議をありがとうございました。

今後の進め方ですけれども、委員からお尋ねがありましたとおり、説明資料2/2をベースにしまして、11月20日の都市計画審議会に部会の中間報告をさせていただきます。

資料として、工業地・流通業務地の部分は、本日ご確認いただけませんでしたが、スケ

ジュール的に限られた期間になりますので、事務局と部会長で最終的な調整をさせていただいた資料で中間報告させていただくことをあらかじめご了承くださいと思います。もちろん、都市計画審議会に提示した資料は各部会委員にもごらんいただくようにさせていただきます。

それを経た後の部会の次の予定ですが、来月の12月1日金曜日の午前9時30分から、会場は市役所本庁舎6階1号会議室を予定しております。また改めてご案内させていただきますけれども、ご予約のほど、よろしく願いいたします。

3 閉会

省略

以 上