

札幌市都市計画審議会
第7回 土地利用計画等検討部会

議 事 録

平成30年4月27日（金）

札幌市役所8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 よろしくお願ひします。

部会が成立するぎりぎりの人数ですが、濃い議論になればと思ひますので、よろしくお願ひします。

早速、議事に入ります。

議題は二つありまして、市街化調整区域の土地利用とパブリックコメントの結果を踏まえた土地利用計画制度の運用方針です。

一つ目の市街化調整区域の土地利用に関して、資料1をもとにお話しいただきたいと思ひます。

よろしくお願ひします。

- 事務局（計画推進担当係長）

・資料説明

- 岡本部長 前回に引き続き、市街化調整区域の土地利用に関する考え方、方向性について整理していただいております。

ご説明いただきましたが、聞いていてわからなかったことがあれば、お聞きいただければと思ひます。

何かございませんか。

- 宮入委員 2ページについてです。

今回、既存施設活用ということで、事例にも出ているように、子どもが少なくなったために閉校した学校の利用というのはすごく重要だと思ひました。

まず、今後、そういったものが発生すると考えられているのかです。

農村部でもそうですけれども、ここに書かれているように、小・中学校がなくなると、地域のコミュニティの力が急に減退するということはよくあることで、こうしたことが都市部でも問題になる可能性があるのですね。

この東米里の事例も興味深いのですが、結局、地域が望んだようにはならず、建物は取り壊され、グラウンドだけになったということですね。つまり、ここにも書かれているように、極めて限定的で、なかなか利用ができないということですね。このとき、費用の問題はあると思うのですが、たくさん出てくる可能性があるわけです。

そこで、利用できる方法というか、可能性についてどのように考えられているのか、お聞かせいただければと思ひます。

- 事務局（計画推進担当係長） 一つ目のご指摘の小・中学校が減る見込みについてです。

市街化区域も含めると、人口減少、あるいは、子どもの減少に合わせ、かなり減っていく見込みがあります。市街化調整区域ですと、現在、十数校の小・中学校がありますが、人口が減ってきており、今後、閉校の対象となる可能性はあります。

次に、そういった中、今後、都市計画制度等の中でどのような対応ができるかです。

閉校した後、どのような後活用をするかですが、既存施設の取り扱いとして、増改築が一部認められておりますが、再利用については限定的であり、認められているものは多くありません。

そこで、どのようなことができるかですが、目下検討中です。また、求められる後利用が地域のニーズを初め、周辺の状況によって変わってきます。そのため、例えば、施設を小さくして後活用することもあると思いますし、そのまま使いたいということもあると思います。あるいは、防災機能として残したいという声がある場合もありますので、そういった状況に応じて関係セクションと一緒に、都市計画の方面からも下支えできるものがあれば検討していく必要があるだろうと考えているところです。

●宮入委員 左側に書かれているように、老年人口の増加というか、若い人がいなくなっていくわけです。そして、小学校がなくなると、子育て世代の人が余計にその地域に住まなくなるということで、拍車がかかっていくわけです。ですから、若い人や子育て世代の人が住みやすい環境づくりをしなければならないと思うのです。

人口動向を継続的に注視するというのは私もすごく大事だと思うのですが、それとあわせて、若い世代の方が住むための環境づくりを強く打ち出すというか、そういうことを考えますというふうにしないと、余計に若い人がそちらに住まなくなってくるのかなと思いました。

●岡本部会長 なかなか難しい話ですね。

既存の広がりの中からコンパクトシティを定義し、公共交通を中心に、その周辺に住むようにしようとしているので、市街化調整区域に住まれてもというのはあるのかもしれないですね。ただ、おっしゃるとおり、小学校がなくなると、コミュニティはつらくなってくると思いますので、難しいところですね。

ほかにいかがでしょうか。

●濱田委員 今の宮入委員の発言に関連することですが、地域コミュニティの衰退という言葉が2回ぐらい出てきますね。この場合の地域コミュニティというのは何を意味しているのでしょうか。

委員がおっしゃったように、既に小学生の子どもが少なくなって、1クラスも編成できなくなり、閉校という問題が起きているわけです。この場合の地域コミュニティというのは、子どもを対象にした話では既になくなっていくわけです。ここであえて学校を維持して、それを何かに使うという場合、どういう地域コミュニティなのかを事前にイメージしておかないと、何に使うという話にならないと思うのです。

ほとんどが老朽化した建物で、維持するだけでもお金がかかるわけです。北海道の場合、特に雪が降りますから、その問題があります。そうすると、更地にしない以外、ノーコストというわけには絶対にはいかないわけです。ですから、ある程度コストをかけるという覚悟が必要です。

しかし、お金をかける以上、何のためにということははっきりさせなければいけないわけです。そこで、この場合の地域コミュニティの維持というのは何かということだと思います。恐らく、老人福祉施設だとかなんとかというイメージになるのでしょう。でも、学校が閉校となった地域でも公民館はあるだろうし、村役場はあるだろうし、何かはあるわけです。それに加えて小学校を残すのは何のためなのだというのを議論したほうがいいのかなという気がしました。

●事務局（都市計画課長） 市街化調整区域に限らず、小学校の地域コミュニティというのはあります。学校本体としての機能以外に、運動会もありまして、地域のご家庭としても、小学校というのは、子育ての時代を含め、まちの中心であることは間違いない事実だと思います。

そして、副次的なものとして、体育館を何らかのサークル活動で開放していることもあります。あるいは、選挙の際に投票所として活用していたり、避難所として指定されていたり、教育の場という以外にも地域にとって中心地としての役割はあるのだろうと思います。

なお、市街化区域の中で学校の統廃合が進んでいるところでも、残された地域の機能は何かという議論はあります。

今回ご提示したものは、同様の議論があるはずであって、ましてや調整区域がゆえに近傍の何かの代替できない強い部分があるのだろうと思います。具体的にどこで閉校となるのかは教育委員会としてはないのですけれども、恐らく、同様の課題が生じてくるのかなと思っております。

●濱田委員 市街化調整区域だから売却しようとしても買う人がいないのです。取得制限がありますよね。学校を買って広い土地が手に入っても、使い道がないから、結局、公共の手に残る可能性が高いですね。しかし、維持のために税金を使うわけですから、そうむやみに維持するためにお金は使えないと思うのです。

ですから、通り抜けるところは細いなと思います。よろしく検討してください。

●事務局（都市計画課長） 公共で持つ可能性ですが、この事例がまさにそうです。教育財産としての使命が終わるのであれば、できるだけ民間に財産を開放したいなどは思いますけれども、今、濱田委員がおっしゃったように、ごらんの制約の中ではないかなかなか難しいところです。ですから、今回、民間資力も使った中でどういう可能性があるかも議論の範疇になるのかなと思います。

●濱田委員 ほかのところについてです。

まず、札幌ドーム周辺についてです。

野球場の話は決着がつかしましたね。そうすると、ドームの利用率は当面落ちるでしょう。いろいろなことで埋めようとは思っているだろうけれども、年間で何日でしたか、結構な日数が使用されなくなるわけです。

あれが確定的であるなら、ドームの利用率が落ちないようにどうするかという話を言っておかないと、この地域全体としてどうするかという議論の前に触れておかないと、これを読んだ人は例の話が何も書いていないではないかとなると思うのです。ちょっと触れにくいのだろうけれども、仕方のないことなので、言及があったほうがいいのではないかなという気がします。

また、5ページの本市の動向がありますね。オリンピック・パラリンピックの招致とありまして、これは招致したとしてもかなり先の話ですね。それから、開会式や閉会式とありますけれども、この2回しか使わないわけです。ですから、ここに書いてあることだけでは問題は解決しないということは誰にも明らかですので、どういうことをするのかを言っておかないといけないと思うのです。

●事務局（都市計画課長） もともと、第2次マスタープランで札幌ドーム周辺は拠点として位置づけています。拠点という以上は、拠点の機能強化ということで、土地利用としてもそれに資する部分があれば推進していくというのはもともとある考え方です。

今ここで提示しているのは、オリンピック・パラリンピックの招致ということで、開会式、閉会式という限られた活用ではあるのですけれども、そういう一つのイベントを契機として提示していきまして、それをきっかけとして、もともとある拠点機能を強化していくために何かが必要ではないかということ述べさせていただいております。

球団の関係でドームの利用率が低下することから、利用率を向上させるためにさらなる機能強化が必要ではないかということはあると思います。ただ、話題がフレッシュ過ぎるがゆえに、そこまでは踏み込んでおりませんが、オリンピック・パラリンピックと同様に、最近の動向として踏まえるべき事柄だとは認識しております。

●濱田委員 第2次マスタープランを議論したときにはこの話は全くなかったのです。終わってから話が出てきたので、仕方のないことなのですが、「市街化調整区域の保全と活用の方針」を発表するときには、人々の頭にはフレッシュな話題として入っておりますので、何か言及しておいたほうがいいかなというのが私の意見です。

●岡本部長 知っているはずなのに見えていないふりをしているようで、いずいですね。

ほかにかがでしょうか。

●岸本委員 これまでの話の流れを頭の中で整理しながら申し上げますと、要は、市街化調整区域は、基本的には開発許可制が敷かれているわけで、開発許可については裁量の余地の大きいものだと理解しました。

まず、市街化調整区域を幾つかに分け、ある局面では、アクセルを踏むと言ってはおかしいですが、開発の許可制を柔軟に運用していくことによって魅力のある土地利用を推進していくということですね。また、ある局面では、許可制を厳格に運用し、典型的には保全優先型と位置づけられているところがそうなのでしょうけれども、水道水源地域ということで、開発許可が安易におろされないようにということでブレーキを踏むわけです。この二つの視点を明確にするのだというメッセージだと理解しております。

ここで問題となるのは、先ほど出ました閉校後の校舎の後利用です。これは、そのままほったらかしておくわけには当然いきません。しかし、再利用するにしても増改築となれば、開発許可が必要になってきます。そこで、維持費や管理主体、責任などを考え、こういう場合はどういうふうの開発許可制を運用していくかとなるわけです。

要は、全ての局面において問題となっているのは、開発許可をどういう場合に柔軟におろす基準を設けるか、あるいは、どういう場合には厳格に運用するための基準を設けるかで、この基準を見直しましょうというメッセージと受け取っているのです。

そこで質問ですが、運用基準について、私は法律家ですので、こういう言い方をしてしまうのですが、法形式としては内規になるのです。行政規則という形で運用内規をつくるということになるわけです。その場合、先ほど民間を呼び込みながらとおっしゃっていたのですが、ある程度具体化され、市街化調整区域で弾力的に運用してくれるのだったらこういう形で許可がおりるだろうから、さくらんの近くで飲食店を営業するために動いてみようかなど、そうしたことに投資が出てくるように、言うなれば、内規ではあるけれども、公表し、民間の投資を呼び込む、あるいは、予測可能性に資することになると思うのです。

そのとき、あるところでは厳格に運用します、あるところでは柔軟に運用しますというのは筋としてはわかるのですが、問題はどの程度明確かつ汎用性のある基準をつくるかです。しかも、それを、どこで、どういうプロセスを経てつくるかが勝負かなと思うのです。

いずれにしても、幾つかのパターンに分けているとはいっても、それぞれの特殊性に応じた個別に考えなければいけないところがあるので、基準というのはあくまでも一般抽象的にならざるを得ないと思うのです。ただ、どういうスパンで、どの部局で、どういうプロセスを経てつくろうとしているのかです。また、それに対して都計審はかむのかかまないのか、あるいは、札幌市議会はかむのかかまないのかなど、そのあたりについてお伺いしたいと思います。

今の私の理解が間違いなければ、今のことで説明はよくわかっているということだと思いますので、よろしくをお願いします。

●事務局（計画推進担当係長） 今お話しいただいたように、開発許可については、さまざまな施設について認めるものと認めないものがありますし、開発審査会にかけ

て認めるかどうかを審査することもあります。そこで、今後はここに示している方策をどのように落とし込んでいくかについてです。

まず、モエレ沼・サッポロさとらんどについてですが、観光拠点として国内外の観光客が多数訪れる場所になっているということがあります。そうした背景から、観光やまちづくりなど、札幌市の各分野別の計画であの場所を位置づけていきます。それは、市街化調整区域も含め、人を誘導するために周辺施設の立地が必要だろうということから、そうしたことを位置づける作業が必要になります。

その上で、今度は開発許可制度で柔軟な運用を図り、それを認める場合には、前提として、施設の立地に対する景観、インフラへの影響をしっかりと定め、認めるものを限定的にするという作業になります。

スパンについては、今、各分野別の計画に記載されていないので、そういったことを定めるところから始めますと、数年はかかるだろうと考えております。

●事務局（都市計画課長） 岸本委員のご解釈のとおりでよろしいかと思えます。保全と活用の方針ですので、アクセルを踏むところ、ブレーキを踏むところがあります。そして、ケース・バイ・ケースになるのですけれども、動向を見定めながら運用していくところを明確化していこうというつもりで我々も作業しております。

今、説明がありましたとおり、具体的に開発許可そのものの基準ということダイレクトに議論しているわけではなく、都市計画マスタープランを所掌する、あるいは、都市計画部局として、市街化区域も含めた中で、その外のまちづくりの方向性として今日的課題を提示しているところです。その範囲において、次回の都市計画審議会では中間報告をさせていただきますし、各委員の皆様のご理解を得たいと思っております。

また、市議会に関してですが、この後、パブリックコメントにかけますと、市民に知ってもらうことになりますので、市議会へのご説明もさせていただくことになると思えます。

ただ、開発許可基準そのものとなりますと、開発審査会がございますので、そちらに委ねることになろうかと思っております。

●岸本委員 審査基準について、都市計画法に関しては、法に基づいて政令や省令があると思うのですけれども、それ以外に、開発許可については運用基準を札幌市では内規でつくっていますよね。それはどこがつくっているのですか。開発審査会でつくっているのでしょうか。

●事務局（計画推進担当係長） 札幌市においては、所管部局は宅地課となりますが、開発許可等審査基準というものを定めております。その基準には、都市計画法に基づき、札幌市版として、より具体的にわかりやすく示しております。その中に開発審査会にかける案件が10項目から20項目ほどございまして、それについては、別途、開発審査会で審査し、通れば認められることになります。

●岸本委員 今回のアクセルを踏む、ブレーキを踏むという言い方が適切かどうかはともかく、誘導するときには柔軟な、場合によっては、市街化調整区域の環境保全のためには厳格なといったときの基準の運用の見直しは、今後、開発審査会で詰めて考えていくと理解してよろしいのですか。

このマスタープランで全部を書く必要はないことはわかっています。それが開発審査会とどういうふうに関連していくのかが知りたかったのです。それで、どこがつくって、どういう手続でいくのですかという言い方になったのですね。

つまり、開発審査会では、決まったら、どのくらいのスパンかはともかく、この方向で見直しを考えていくという理解でよろしいのでしょうか。

●事務局（計画推進担当係長） それが一つの流れとなります。

また、都市計画制度、開発許可制度の中には、地区計画という手法など、さまざまございますので、どういう手法で土地利用の方針に基づいて進めていくかについては市役所としてどうしていくかの検討をしっかりと進めていこうと考えております。

●事務局（都市計画課長） アクセルという意味に近いニュアンスの説明がありますけれども、もちろん、資料全体を通して述べておりますとおり、インフラがもつかどうか、景観、他法令との整合など、何もかも認めていくということではございません。ですから、それはその範囲の中で認めていく方向性を検討していこうということです。

●岸本委員 また、開発許可制の対象外の土地利用、とりわけ、今、都市計画課長がおっしゃったことと言えば、あくまで市街化調整区域でのことを議論していますので、何でもかんでも、だからアクセルと言っていいのかなということがあるのですね。ただ、少なくとも、柔軟に対応することによって市街化調整区域における土地利用を魅力あるものにすることが必要なわけですね。

そこで、開発許可制の対象外の土地利用への対処のところでは、

資材置き場がありますが、これは一時的なものであって、撤去が難しい都市利用の仕方ではないから、開発許可制は要らないわけですね。もう一つ、太陽光パネルについて、建物を建てる時、工作物扱いだから、開発許可制の対象にならないということですね。

問題は、だからといって手をこまねいているというか、景観の問題がありますので、いいというわけではないと思うのです。では、具体的にどう対応するかとなるのですが、少なくとも、太陽光パネルについては、景観条例等による規制があるのみと理解してよろしいですか。

●事務局（計画推進担当係長） 景観条例では、2,000㎡以上の工作物については届け出を出してもらい、指導していくということがございます。みどりの関係では、1,000㎡以上の土地利用をする場合、樹木の伐採等を伴う際など、届け出を義務づけております。これは場所によりますけれども、市街化調整区域であれば、里地地域、里山地域と位置づけられておりまして、20%や30%など、範囲はございますが、一定程度の

緑地を残す、植林をするなどについて指導している現状がございます。

その上で、8ページに示しているような我々が今回示しました土地利用の新たな方策に関して、関係部局と一緒に、各制度を使い、守るところは守っていきたいと考えております。

●岸本委員 今おっしゃったのは、各条例や各制度での規制を法が許す範囲で強化するということですね。届け出制を許可制に変えるわけにはいかないけれども、そういう方向で考えているということですね。

●岡本部長 ほかにいかがでしょうか。

●片山委員 私からも2ページのことについてです。

いろいろと考えてみたのですが、今までは、市街化調整区域の役割というのは拡大していくものを調整するという矢印だったと思うのですね。しかし、だんだんしばませていかなければならないのですが、そのときの価値観のストーリーが必要になると思います。

例えば、人が住んでいる市街化調整区域では、先ほど濱田委員から地域コミュニティとは何を指すのかについてご指摘になりましたけれども、人口規模や子どもの数ではないということです。高齢化が都市部より早く進んでいまして、地域では何が起きているかという、介護保険の支出がどんどんふえてきており、国としては、在宅で、しかも、住民同士で共助しなさいと言っているわけです。それで、要支援の人たちは、行政のサービスが受けられなくなっており、住民が提携する介護予防の集まりやサロンに行きなさい、そのサロンを開設するときには空き家の改修費は助成しますなど、そういう方向になってきているのですね。

例えば、人生の終活、エンディングノートなどがありますが、それと同じように地域の終活があつて、そこでは、人が亡くなったり人が少なくなったりということだけではなく、誰もがその過程を経て幸せに人生を終える、地域を終えていくというストーリーが必要なのです。

そういうときに、小学校イコール子どものためのものではなく、地域に子どもがいなくなったら、そこは幸せではないというわけではなく、一人の人生を、あるいは、一つの地域を幸せに閉じるというときに、共助や互助など、今まで行政が介護保険によってサポートしてきたものを高齢者同士が共助するときに行政がサポートしますというようなストーリーというか、そういう価値観のもとで後活用というものをつくっておくと、活用に向け、こういった会議から提案できるのではないのかなと思いました。

また、人が住んでいないところのことですが、荒地の割合が高いのですね。都市が成熟してきたときに都市のスカートの裾の部分気になってきていて、山林と都市の間の部分も美しくなったとき、その荒地をどうやって整備していくのかというストーリーも必要ではないのかなと思いました。

●事務局（都市計画課長） 市街化区域も含め、高齢化、人口減少している中、地域のコミュニティをどう維持していくかということで、公共施設、あるいは、廃止になった公共施設を活用した展開が必要だとは思っております。その中で大事なものは、従前、行政がサービスし続けてきたことを維持し続けるということではなく、住民自身が主体的にまちづくりを行い、共助、互助の中で地域コミュニティをどう維持していくかだと思っております。エリアマネジメントという言い方もありますけれども、そういうことを展開していくことが特に郊外住宅地のまちづくりでは求められているのではないかと思います。その中で、中心の場所として、フィールドとして、元公共施設をどう活用していくかは大きなテーマだと思っております。

調整区域について言うと、敷地的な観点では門戸が非常に狭いです。極端に言えば、学校という建築物に対し、学校以外では後がまがないぐらいです。ですから、今回の保全と活用の方針の議論の一つとして、そこを少し拡大というか、こじ開けられないかということを示しているところです。もちろん、市街化調整区域においても、地域の皆様が支える活用を目指すことが理想だとは思っております。

●事務局（計画推進担当係長） 荒地の話については前回もいただいております。荒地になっている場所は私有地です。さまざまな理由から土地利用がなされていないところです。市街化調整区域の本来の趣旨を踏まえると、必ずしも何かの土地利用をしなければいけない場所ではなく、自然環境や農地を保全することが大前提になっている場所であるということからすると、土地利用がされていないところに対し、行政が何かの計画を立てて対応するということまでの検討が進んでいないのが実際のところです。

他都市でもさまざまな取り組みがありますので、そういったものを参考にしながら、引き続き検討していかなければいけないと考えております。今後ともアドバイスをいただければと思います。

●事務局（都市計画課長） 最近、市街化区域では、空き地や空き家など、土地が使われなくなることの問題が非常にクローズアップされています。しかし、調整区域では、未利用地、荒地、もとは何かだった土地などについては、使われなことが保全の基本形の一つでもあるので、それがいけないというふうにはならないのですね。

ただ、農地、緑地ではないような荒地もあり、景観上はよくないところも確かにあるかもしれません。それは、今後の課題としてはあるのかなとは思っております。しかし、今回ご提示しているものでは、何も使っていない土地というのは重要な課題にまでは上っていないのかなと思っております。

●岸本委員 あくまでも市街化調整区域であるということを基本に置くと、荒地などがあるのは景観上も好ましくないと。だからといって、何らかの投資を行って、そこを活用するのだというふうないうベクトルがあるわけではないのです。他方、市街化調整区域だからほったからしなのだと言っているわけでもなく、自然保護の観点から、

あるいは、高次機能交流拠点の観点から、場合によると開発許可はしますと。そのとき、誘導の観点から柔軟に運用することはあります、他方で、抑制の観点から厳格に対応することもありますということなわけです。

特定なところは挙がっているのですけれども、全体として市街化調整区域における土地利用の全体の青写真とってはいけないのですが、その方向性を示すものがこれだとするならば、受け取りようとしては幾らでもあるような書き方をせざるを得ないのがこれだということなのです。

だから、閉校の問題は、考えて、開発許可を柔軟に行っていく場合もあるかもしれないし、逆に、建物のもともと使っていた用途が限定的ですから、後利用しようにも非常にしづらいから、言葉は悪いけれども、解体して、更地にせざるを得ないということもあるだろうということで、今後は、その局面局面で一つ一つを見ていく必要があるということをおっしゃっていると理解してよろしいのですね。

●事務局（都市計画課長） Bの活用調整型というのは、そういうケースごとになってくるのだらうと思います。

●岡本部会長 それこそ、状況に応じた土地利用を柔軟にということなのだろうと思います。

僕からも聞きたいことがあります。

5ページの札幌ドームについてです。

スポーツの振興等、多様なイベントで、ドームと相乗効果が期待できる多様な施設立地というマスタープランの取り組みの方向性がある中、土地利用状況としては、風致地区が指定されており、樹林地空間を保全することが目標になっているということもあって、ぱっと見て相反するような書き方です。

風致地区だからといって建物を建ててはいけないではなく、樹林地のよさを生かして、土地を使いましょう、使ってもいいですよという視点ですので、極端に相反するわけではないのです。でも、どちらかという、仲が悪いような関係にあるような気がするのですね。

この辺はどういうふうに理解すればいいのか、もしくは、どういうふうに仕組みの方向性として含めていくのが望ましいとお考えでしょうか。

●事務局（都市計画課長） 札幌ドームがあるゆえに、マスタープランでも拠点として位置づけていますし、そこでいろいろなイベントがある以上は、効果的な開催が望まれるわけで、こういうくだりになっているわけです。

ただ、土地利用としては一方で風致地区であり調整区域でありという本来保全しなければならない側面もあります。その範囲の中で土地利用として拡大しなければならない部分もあるのかもしれませんが、ただ、この拠点の方向性について、土地利用あるいは建築行為で運用していかなければならないものではなく、冒頭に私が申し上げたように、ソフト的なもの、活用の仕方の問題として拠点性を高めていくという意味も

包含していると思います。

土地だけで考えてしまうと矛盾してしまうのではないかとというのはそのとおりかなと思います。

●事務局（都市計画担当局長） 先ほど来、委員の皆様から貴重なご意見をたくさんいただき、本当に感謝しております。きょうご提示差し上げているのは、庁内の関係部局と調整中というか、議論を並行してやっているものとなります。

例えば、学校の後活用、あるいは、札幌ドームについて、ファイターズが抜けた後にどうするか、さらには、ファイターズがいなくなった札幌ドーム周辺の土地の活用をどうしていくかなど、いろいろな方向性について庁内で議論しているところであります。

フレッシュな話題であり、なかなか難しい問題でありまして、庁内としての方向性が固まっていないものもある中でのお話になっておりますので、もしかすると、あれっと思われるところがあるかもしれませんが、そういう状況の中であるという前提でご理解をいただければと思います。

もちろん、都市計画審議会の部会でご提示するときには、庁内での議論も進んでいると思いますし、きょういただいたご意見も反映しながら、さらに検討を深めていきますので、改めていろいろとお話しさせていただければと思います。

よろしく申し上げます。

●岡本部会長 予防線を張りましたね。

皆さんもご存じの上でお話をされていると思いますので、大丈夫だと思います。それぞれ組織の中での相互調整等があるということもわかっていると思います。しかし、議論して、出てきている話題については丁寧に、大切に扱っていただきたいと思いますので、よろしく申し上げます。

それでは、一つ目の議題について追加で何かございませんか。

●濱田委員 モエレ沼についてです。

細かいことですが、4ページ右側の案1の来訪者のバスを待つ環境を向上するため、屋内に待ち合い機能を有する施設の立地を許容するとあり、その隣の写真が屋外のものなのです。これは合わないのです、この写真を何とかしてはいかがかと思えます。

もう一つ、3ページの右下の現状と課題のところです。

路線バス停留所の写真がありますが、これは写真を載せなくてもいいのではないかなと思います。どうということはないし、ここは関係ないですね。ですから、これはとってもいいかなと思います。

それに関連して、モエレ沼についてですが、確かに不便で、あそこに行くといったら、マイカーで行くか、バスといってもそんなに頻繁に走っておりませんよね。やはり、一番多いのは観光バスではないかという気がするのです。ですから、あそこを便

利にするというのだったら、観光バスがとまりやすいとか利用しやすいということを入れたほうが現実的かなと思いました。

●岡本部長 ほかによろしいでしょうか。

(「なし」と発言する者あり)

●岡本部長 今回、考えなければいけない点を多く挙げていただきました。一方で、全体の構成としては否定するものではない、考え方はよくわかるという感触だったのかと思いますので、途中でのご指摘事項を踏まえ、よりよいものにしていただきたいと思います。

また、方針に書かれた後、どういうふうな仕組みに落ちていくのかは気になるころですので、その辺についても、随時、ご紹介いただくなりしていただきたいと思います。

それでは、二つ目のパブリックコメントの結果を踏まえた土地利用計画制度運用方針(案)についてです。

説明をお願いいたします。

●事務局(都市計画課主査) これからは、市街化区域のこととなります。

資料2、資料3、A4判1枚物の補足資料の3種類を用いて説明いたします。

ご説明の途中で資料を行き来することになりますが、ご了承をいただければと思います。

それでは、資料2をごらんください。

市街化区域の土地利用計画制度の運用方針につきましては、平成30年2月14日から3月15日までの30日間、パブリックコメントを実施し、合計16名の方から50件のご意見をいただいております。

資料2については、いただいたご意見の概要とそれに対する市の考え方をまとめたものでございます。

本来、いただいたご意見全てをご紹介すべきところではありますが、本日は時間の制約もございますので、いただいたご意見を踏まえ、運用方針本体に手を加えたものを中心にご紹介させていただきます。

まず、ナンバー1の運用方針の位置づけに関するご意見をごらんください。

資料3の運用方針の3ページとなりますので、あわせてごらんください。

方針の位置づけを示した中心に示している図の関係性がわかりづらいという内容です。

ここで、補足資料をごらんください。

こちらに、修正前と修正後の図を併記しております。右側が修正前です。真ん中に赤色の枠で示した「踏まえる」という文字ですが、これは、第2次都市計画マスタープラン、立地適正化計画、そして、他の分野別計画、さらに、都市利用計画制度の運用方針の三つの関係性を示したものです。

土地利用計画制度の運用方針は他の分野別計画を踏まえるというのはそのとおりですけれども、第2次都市計画マスタープランと他の分野別計画の関係性を考えると、もちろん、これらを踏まえて作成しておりますが、他の分野別計画も第2次都市計画マスタープランの考え方を踏まえて策定しておりますので、その関係性を正確に示すため、左側の図のように、第2次都市計画マスタープランと他の分野別計画については連携、整合を図る、さらに、土地利用計画制度の運用方針の策定に当っては、第2次都市計画マスタープランに即すとともに、他の分野別計画を踏まえたものとするということで、記載を変えさせていただいております。

資料2にお戻りください。

次に、ナンバー5のご意見についてです。

資料3の運用方針の13ページになります。

こちらは、札幌市立地適正化計画について記載しているところですが、立地適正化計画で定めている持続可能な居住環境形成エリアについて、明確な範囲を指定ものではないと記載されておりますが、この運用方針には記載がないため、明確な位置づけがされたような印象を受けるという内容でございます。

これに対する市の考え方ですが、立地適正化計画に記載のとおり、持続可能な居住環境形成エリアについては、ほかの区域と異なり、明確な位置、範囲を指定するものではないということには変わりがないと考えております。

ここで、運用方針の9ページをごらんください。

立地適正化計画の内容を紹介しているところですが、右下の凡例の持続可能な居住環境形成エリアのところに、米印を付し、ほかの区域と異なり、明確な範囲を指定するものではありませんという文言を追加させていただいております。

資料2にお戻りください。

次に、ナンバー7のご意見についてです。

資料3の運用方針の15ページになります。

中ほどでは、複合型高度利用市街地内の建物用途の多様性を高めるため、用途地域の変更を検討しているということを記載しておりますが、この記載に対しまして、用途地域を住居系の種類の中で緩和するというのは具体的にどのような変更を考えているのかがわかりづらいというご意見でございます。

資料2の右側の列にもとの記載があり、点線囲みで書いているところで、「用途地域を住居系の種類の中で緩和することを検討します」としておりました。住居系の用途地域については、現在、第1種低層住居専用地域から田園住居地域まで、8種類ございますが、それぞれの用途地域に応じて建てられる建物の用途が細かく決められております。我々が見直しを検討している中身としては、用途地域を住居系の中で変更することによって、建蔽率や容積率の密度構成はそのままにしながら建てられる建物用途の制限を緩和しようということとして、その考えを正確に表現するため、修正後

のように、「用途地域を住居系の種類の中で変更することによる建物用途制限の緩和を検討します」という記載に変えております。

なお、用途地域の変更につきまして、本編の30ページの中ほどに地域交流拠点のところでも同様の記載をしておりますので、こちらをあわせて変更しております。

資料2にお戻りください。

1枚おめくりいただきまして、ナンバー9のご意見についてです。

意見を踏まえ、本編を修正したものではありませんが、唯一、明確な反対意見でしたので、ご紹介させていただきます。

意見の概要を読みます。

郊外住宅地の建蔽率の緩和を検討する理由として、「近年の住宅規模の傾向に応じた建てかえも可能とするため」と記載されているが、近年の住宅規模はどのような傾向を示しているのか、また、建蔽率を緩和することにより、住宅の建て詰まり感が大きくなるとともに、冬期間の堆雪スペースの不足などにつながることを懸念されるため、緩和すべきではないということです。

これに対する市の考え方ですが、第2回の部会資料で提示させていただいたものですが、本市の住宅規模は、近年、延床面積、建築面積ともに増加傾向にありまして、郊外住宅地の専用住宅の標準規模は延床面積123㎡、建築面積73㎡となっております。しかし、郊外住宅地の多くに指定している一定の指定建蔽率40%のところでは、敷地面積が180㎡を下回る場合、標準規模の専用住宅を建築しようとしても建蔽率が40%を超えてしまうこととなるので、建築できない状況にございます。今後、加速度的な人口減少が想定される持続可能な居住環境形成エリアにおきまして、持続可能な地域コミュニティの形成を図るためには、老朽化した専用住宅の建てかえを下支えして、多様な世代の流入を促していくことが重要と考えております。そこで、近年の住宅規模の動向なども踏まえまして、標準規模の専用住宅の建築が可能となるよう、建蔽率の緩和を検討することとしたものでございます。

ただ、ご意見をいただいたとおり、建蔽率の緩和によって住環境へ与える影響は本市でも懸念しておりますので、今回の見直しに当たっては、郊外住宅地の良好な住環境を損なわない範囲での、最小限の範囲での建蔽率の緩和を想定しております。

また、こういった明確な反対のご意見をいただきましたので、今後、具体的に都市計画変更の手続きを進めていくに当たりましては、昭和61年に第1種低層住居専用地域の一部で行っている建蔽率緩和の実績を踏まえますとともに、改めて市民と事業者の方に建蔽率の緩和にテーマを絞ってアンケート調査を実施することにより意向を把握したいと考えております。

次に、ナンバー10のご意見についてです。

資料3の運用方針の18ページとなります。

郊外住宅地の挿絵に対するご意見でして、こちらが何をイメージしたのかがわかり

づらいということです。挿絵には見出しをつけておりますが、パブリックコメントの際には見出しがついておりませんでした。この挿絵は、もともと、14ページに記載している郊外住宅地が抱える地域の課題に対応する具体の土地利用のイメージとして載せたものです。そこで、ご意見を踏まえまして、ごらんのように見出しをつけ加えさせていただきます。

パブリックコメントを踏まえて修正した点は以上でございますが、補足資料をごらんください。

今回のパブリックコメントの修正とあわせ、修正が必要となった箇所について、修正を反映している部分がございます

10ページとなりますので、資料3もあわせてごらんください。

補足資料の一番右端の列にあるとおり、ことしの1月に開催しました第97回都市計画審議会でご指摘のあったものです。該当箇所は、土地利用計画制度の運用に当たっての基本的視点をまとめたページの中の特に配慮が求められる事項の⑤の都市の魅力と活力を向上させる視点に対するところです。

修正前の記載をごらんください。

都市計画審議会でご指摘いただいた内容は、この修正前の見出しと本文が対応しないようにも読み取れるため、市の意図がわからないというものでした。具体的に申し上げますと、修正前は年の低炭素化と魅力・活力の向上の二つを支える視点としておりましたが、本文を読むと、多くの人が集まる拠点などにおいて低炭素型の建てかえ等を推進するとともに、地域特性に応じたさまざまな機能の集積により多様な交流を生み出し、都市の魅力と活力を高めますとなっております。これでは、低炭素型の建てかえを進めること、地域に応じたさまざまな機能の集積の二つによって多様な交流を生み出し、都市の魅力と活力の向上につなげていくとも読み取れます。あるいは、低炭素型の建てかえを進めていくこと、多様な交流を生み出すことの二つによって都市の魅力と活力の向上に努めるとも読み取れます。

このように、文章校正のわかりづらさも相まって、市の意図するところがわからないというご指摘でした。

これに対しましては、市の考え方を改めて整理しますと、都市の低炭素化という項目につきましては、確かに地球環境問題への対応という前提はございますが、低炭素化を進めることによって、環境配慮に関心のある企業への訴求につながるなど、都市の魅力、活力を高める要素もあるものと考えております。

そこで、方針の記載を考えるに当たっては、都市の低炭素化が魅力、活力の向上を支える一つの要素として記載しているものなので、その市の考え方を正確に表現するため、まず、見出しから低炭素化という言葉を省き、魅力、活力の向上を支える視点とターゲットを明確にした上で、本文につきましても、わかりづらかった構成を組みかえ、ごらんのように修正させていただきます。

確認のために読み上げさせていただきます。

多くの人が集まる拠点などにおいて、地域特性に応じた様々な機能の集積により多様な交流を生み出すとともに、省エネビルへの建てかえやエネルギーネットワークの拡充などにより低炭素化を推進し、都市の魅力と活力を高めますとしております。

最後になりますが、その下の13ページのものになります。

先ほどパブリックコメントの意見の概要のところでも紹介させていただいたとおりです。

こちらにつきましては、パブリックコメントあるいは都市計画審議会からいただいたご意見をもとに、この方針を見直す中でわかりづらいのではないかという意見がありましたので、能動的になるよう修正を加えました。

該当箇所は、立地適正化計画の集合型居住誘導区域を設定した理由、背景を解説したところとして、修正前のものを読み上げさせていただきます。

また、複合型高度利用市街地においては、今後、中央区周辺への一極集中による人口分布の偏在が進むことにより、地下鉄沿線でありながら人口減少が予測される地域が存在しており、これらの地域における将来的な都市機能の低下が懸念されます。

特に、アンダーラインを引いた部分ですが、人口の中央区周辺への一極集中、人口分布の偏在、さらには、地下鉄沿線でありながら人口減少が予測される地域が存在という三つの事柄がこの文章校正のままだと前後関係が発生しているように読み取れます。しかしながら、この三つの要素は前後関係にあるものではなく、並列で同時に進む現象でございますので、表現を正確にするため、左側の修正後の文のように、人口分布の偏在が進み、一部の地域では、地下鉄沿線でありながら人口減少が予測されと修正を加えております。

なお、この運用方針は、5月14日に予定されております都市計画審議会にお諮りした上で内部決済を済ませ、確定することという流れになっておりますが、この一連の流れの中で必要に応じて修正が必要となった場合には、岡本部長ともご相談させていただきながら、適宜、修正を加えたいと考えております。

●岡本部長 パブリックコメント及び内部での気づき、都市計画審議会でのご意見も踏まえ、該当部分を修正したというご報告でした。

何か気になる点はございませんか。

(「なし」と発言する者あり)

●岡本部長 これで予定されていた議事は全て終了しました。

言い忘れていたことがあればお聞きしたいと思いますが、いかがでしょうか。

●濱田委員 人数と意見数について質問です。

私もパブリックコメントを事前に読んだのですが、同じ人がかなりの質問をしているような気がするのです。というのは、質問のタイトルが似ているから、同じ人が言っているのだろうなと思ったのです。

お1人が3件ずつというわけではなさそうですが、どうですか。

●事務局（都市計画課主査） ご意見をいただいた方によって意見の数にばらつきがございます。

●宮入委員 ですから、1人で相当数のコメントを出していただいているのではないかと思います。

●事務局（都市計画課主査） はい。

●宮入委員 いつもに比べるとコメント数が非常に多いのです。普通はこんなに出ないでしょう。それはありがたいことですが、参考のためにお聞きしました。

●岡本部会長 ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。

（「なし」と発言する者あり）

●岡本部会長 それでは、事務局から連絡事項などがありましたらお願いします。

●事務局（都市計画課長） 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す。

次回の部会は、平成30年6月1日金曜日の午前9時30分から、会場は、今回と同じく、市役所本庁舎8階1号会議室ですので、よろしく願いいたします。

3 閉会

●事務局（都市計画課長）

省略

以 上