

札幌市都市計画審議会
第3回土地利用計画検討部会

議 事 録

平成22年12月13日(月)
道特会館 6階 中会議室

札幌市市民まちづくり局

1 開 会

●事務局（都市計画課長） 定刻よりちょっと早いですが、各委員がお集まりなので、始めさせていただきますと思います。

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。

ただいまから、札幌市都市計画審議会第3回土地利用計画検討部会を開催させていただきます。

2 連絡事項

●事務局（都市計画課長） それではまず、お手元の資料を確認させていただきます。

本日、各委員のお席には、配布資料1「会議次第」、配布資料2「委員名簿」「座席表」、また、議事にかかわる資料としまして、資料1及び別添資料、そのほかに日程調整表がございます。ご確認をお願いいたします。

それでは、小林部会長、議事の進行をよろしくをお願いいたします。

3 議 事

●小林部会長 では、3回目になりますけれども、検討部会を開催いたします。

1 2月のお忙しい中、時間を割いていただきまして、ありがとうございます。

そんなにただならぬ議論にはなりませんので、2時間をマックスにしながらい見をいただければと思います。

それでは、お手元の資料に基づきまして、今日の議題にありますアとイについて検討を進めていこうと思いますので、ご説明をお願いいたします。

●事務局（都市計画課長） 資料の説明に入ります前に、今日の進め方等について若干ご説明いたします。

1 1月10日の都市計画審議会の中間報告の説明、議論のとおり、今回は、土地利用の指針について地域別にご議論していただきたいと思っております。また、今までの部会、審議会での各委員からの意見も踏まえまして、現状、課題等も追加いたしましたので、あわせてご説明いたします。

なお、都市計画審議会での説明では、今回、第3回目の部会で個別の都市計画の手法までお示しすることとしておりましたが、部会の回数を少し増やすことなど今後のスケジュールにつきましては検討中でありまして、今日及び次回の部会でのご議論などを含めて調整していきたいと思っておりますので、よろしくをお願いいたします。

それでは、別添資料に基づきまして、ご説明いたします。

最初に、土地利用計画検討部会の中間報告を行いました前回の都市計画審議会でお出された意見及びその後各委員からいただきました意見の概要について、A3判の資料でご説明いたします。

まず、データベースに関連しての意見でございます。

審議会の中でも出された意見でございますが、今後、人口構成が逆ピラミッド化することにより、医療、福祉等の機関の適切な配置、誘導が求められるようになるとの意見や、郊外の人口減少は進んでいるが、世帯数にそれほど変動はないはずであり、この分散状況をいかにしてコンパクト・シティに誘導していくかが重要といった意見がございました。

次に、基本的方向性と具体的な論点に関連しての意見でございますが、生物多様性の視点も欠かせない、また、下の方になります、防災からの視点が欠けているのではないかなどの意見がございました。

次に、具体的な論点に係る検討及び方向性①についての意見でございます。

「歩いて行ける身近なところに、日常生活を支える機能を充実させるべきではないか。」という方向性に関しましては、公共交通を充実させるなど車以外の移動手段への誘導を考えてほしい、日常生活に必要な機能が徒歩圏内に確保されることは重要であるが、他施策における徒歩圏の考え方との整理が必要といった意見がある一方、郊外の大規模商業施設はこれまでまちづくりに貢献してきたといった意見や、郊外における徒歩圏の確立は無理であり、今後、自動車依存率はさらに高まることから、一層の道路の充実が必要、また、交通網の確保施策としてミニバスやトラムなどの導入もよいといった意見がございました。

2点目の「都心において、商業の連続性を分断するような共同住宅の立地については、一定のルールを設けるべきではないか。」という方向性につきましては、都心の共同住宅には一定のルールを設けること、利便性の高い地域での建築計画に対する規制緩和などが必要といった意見や、商業施設が成り立つかどうかの判断は難しく、安易な規制は避けるべきといった意見がございました。

3点目の「中高層の建物が建築可能であっても、戸建住宅が多い地域については、その住環境の維持に、より配慮すべきではないか。」という方向性につきましては、高さ制限など総合的な視点も重要であることに異論はない、郊外住宅地のマンション規制、高度利用住宅地の住環境保護は慎重に判断すべきといった意見のほか、将来、景観のよい郊外へのマンション需要が出てくるかもしれないので、早急に制限しなくてもよいのではないかとといった意見がございました。

4点目の「札幌の魅力ある美しい山並みや、低層住宅地における広がりのある景観を活かすため、建築物の高さをよりきめ細かく制限するべきではないか。」という方向性については、高さ制限の説明が抽象的であるなどの意見がございました。

次に、進め方についての意見では、各施策の関係者から意見を聴く機会を設けてはどうかといった意見や、市全体でプロジェクトを立ち上げ、都市のあり方を整理し、市民主体の都市づくりを行うことが大切であるといった意見がございました。

最後に、その他の意見としまして、ルールをだれもが理解できる合理的な内容とすることも重要、子どもや若者が、将来、自分たちの生活するまちのことについて積極的に考え、意見を生かせる仕組みが必要などの意見や、他都市との広域的な視点からの考察について

の意見がございました。

各委員からの意見は以上です。

続けて、今回の資料1のご説明をさせていただきます。

まず、構成を簡単にご説明いたしますが、1ページ目と2ページ目には、以前にも若干お示ししておりましたけれども、都市を取り巻く現状と課題について六つのテーマに分けて説明しております。こちらは、後で詳しくご説明します。

次からは各地域別の構成になってございますが、まず最初に、都心のところを見ていただきたいと思います。

①として、都市計画マスタープランの考え方を掲げております。また、前回の見直しでの施策を掲げ、あわせて、現況、動向を説明し、最後に、4ページ右下の③ですが、今回ご議論いただきたい土地利用の指針ということで、今までやってきたこと、今後もやる必要があるのではないかとということをお示しし、特に、今回進めたいと思っているところについては、前回までにご説明したような中身を赤字で付記させていただいております。

以下、高度利用住宅地、一般住宅地、郊外住宅地という形で資料を構成させていただいております。

最後に、特にご説明いたしません、参考として、拠点、工業地、幹線道路、景観、緑等について資料をつけさせていただいております。

では、早速、内容についてご説明いたします。

既に何度か見ていただいている資料もございまして、今回は、今までの部会、審議会が出ていたものに追加した資料について特にご説明させていただきます。

まず、人口でございまして。

図2に人口構成比4都市比較を示しております。札幌市は、青い折れ線グラフになっておりますが、他の地方中心都市、仙台市、広島市、福岡市に比べ、高齢人口の伸びが将来は非常に高くなると予測されております。一方、年少人口については一番少ない割合になるという予測がされております。

また、すぐ下の図は、ちょっと見づらくて恐縮ですが、統計区別人口増加の推移ということで、統計区ごとに5年間で人口がどれぐらいの割合で増えたか、5時点において各5年置きに増加の人数を色の濃さで示したものでございます。例えば、昭和45年から50年のあたりは、郊外の住宅が増えて人口が急増しているという状況でございまして、その後、都心はどんどん減っていきましてけれども、最後の図の平成12年から17年では都心の人口が増えてきていることが見てとれるかと思っております。

また、その下の図6は、住宅地区別、年齢区別人口増加数でございまして、棒グラフが二つずつ、高度利用住宅地、一般住宅地、郊外住宅地とございまして、色については青が老年人口、黄色が生産年齢人口、赤が年少人口でございまして、老年人口はどのエリアも増えております。高度利用住宅地については最近では生産年齢人口も増えていますが、郊外住宅地、一般住宅地では生産年齢人口が減っているところでございます。

続きまして、交通でございます。

図2は、本市における買い物行動の利用交通手段ということで、平成8年の資料でちょっと古いですが、距離で分けた買い物動向とその利用交通手段です。例えば、食料品に関しては、3km以内の居住者は、青いグラフの徒歩や自転車が多く、9km以遠の居住者につきましては自家用車が多くなっております。高級衣料品につきましては、それほど大きな差はないかと思えます。

続きまして、左下の図5の年齢別交通手段というものがございます。65歳未満、65歳から74歳、75歳以上で交通手段がどのように変わっているか。これは、ごく最近のパーソントリップ調査のデータでございますが、真ん中の水色が本人運転という区分でして、75歳以上では赤色のタクシーの割合が多くなっていることが見てとれるかと思えます。

続きまして、2ページの環境でございます。

図3を見ていただきたいのですが、札幌市における1世帯当たりの年間CO₂排出量について、電気、灯油、ガス、自家用自動車という区分で全国と札幌市で比較をしております。札幌市は、黄色の灯油と、自家用自動車による排出割合が全国に比べて非常に高いという特徴がございます。

次に、下の財政でございます。

予算が縮小していることは前回もご説明しておりますが、図2に道路維持管理関係費の推移を載せております。棒グラフで示した道路維持関係費が減少している中、オレンジ色の折れ線グラフのとおり、道路の管理延長は増加している状況がございます。また、除雪費などもかかりますし、一方、囲みにも若干書いていますが、冬の暮らしを支えるボランティア制度としての雪への対応に関する取組も始まっている状況がございます。

続きまして、右上の住宅でございます。

この中で、図4、図5を見ていただきたいのですが、高齢者の住まい状況のデータでございます。棒グラフの一番上にあるように、自分または家族の持ち家で、一戸建てとマンションがありますが、60%以上の高齢者が戸建にお住まいであることと、図5のとおり1人世帯、2人世帯が大半であるという状況がございます。

次に、⑥のライフスタイルでは、図2を見ていただきたいのですが、高齢者の外出目的では、買い物や通院の割合が非常に多いことが見てとれるかと思えます。

続きまして、地域別の土地利用の方向性についてご説明いたします。

都市計画マスタープランの考え方ということで、詳しくは説明しませんが、高次な都市機能の集積、都心居住の場の形成、骨格軸等の魅力向上という幾つかの方向性を都市マスの中で示してございまして、その軸線もあわせて示してございます。その中で、前回、創成川東側の土地利用の誘導について、都心創成川東部地区地区計画を定めたというところでは、

昨今の現況、動向としまして、若干、図でいろいろなプロジェクト、また地区計画など

をお示ししております。

4 ページの左上にある人口推移のグラフでございますが、創成川通の東側は1003という統計区になりまして、緑色で示した折れ線グラフでその統計区の人口の推移を示しております。平成12年以降、急激なカーブで東側の人口が増加しているのが見てとれるかと思えます。また、その斜め下の年齢3区分の図は、都心部の年齢の構成でございますが、都心部では、全市等に比べ、真ん中の茶色いグラフの生産年齢人口の割合が多いところがございます。

次に、4 ページ右側の1990年以降の分譲マンション建築動向の図を見ていただきたいと思えます。

1990年以降1999年までのマンションを青、2000年以降を赤で示しておりますが、今言った創成川東側、この図で言うと大通の右側になりますが、赤いポツが増えておりまして、最近ではこの辺にマンションが増えています。あわせて、都心の周りといえますか、都心に近いところに赤い部分がどんどん増えてきていまして、それが西側、南側、北側でも見てとれるかと思えます。

そういうことで、土地利用の指針として、今まで対応してきたものも含めて4点ほど書かせていただいております。

都心を魅力ある空間としていくために、土地利用のルールを効果的に活用していくというのが最初のところでございます。次に、民間活力を都心の再生にどうやって生かすかというところで、緑の創出、環境負荷の低減、景観形成、交流の場の確保といった点を土地利用として誘導していくことを掲げておりますし、部会の1回目、2回目でもお示しました居住機能についても赤字でそこに示させていただいております。

以上が都心部分の説明でございます。

続きまして、高度利用住宅地でございます。

まず、都市計画マスタープランの考え方につきましては、囲みのところの方針についてだけ簡単にご説明しますが、利便性が高く、多様な都市サービス機能を享受できる集合型の居住機能と居住者の利便性を支える機能が複合化した住宅市街地の形成を目指すということでございます。

前回の施策としましては、全市に高度地区の指定をいたしております。用途地域別に、また住宅区分別に高さの限度を定めております。

そうした中、高度利用住宅地の動向、現況を5ページの右側に示しております。

環状通の内側と外側で①から⑥まで区分しておりまして、①から③が環状通内側、④から⑥が外側でございます。

まず、高度利用住宅地の現状を外側、内側で見ますと、左上に人口増加率と世帯数がございますが、環状通内側と東西線の西側で増加率が非常に高くなっております。また、建物につきましては、地区別建物棟数の図を見ていただきたいのですが、環状通内側につきましては、環状通外側に対しまして33m以上の建物の割合が非常に高くなっている状

況がございます。また、その下の地区別平均容積使用率動向の表でございますが、平成7年まで、12年まで、17年まで、18年以降20年までの4区分で各ゾーン別に平均容積率をお示ししております。平成18年に高度地区の指定をしておりますが、平均容積率につきましては、どの地区とも、高度地区指定後に建てられた建物でも使用容積率は増加していることが読み取れるかと思えます。

続きまして、6ページに移ります。

高度利用住宅地の中の拠点、地下鉄駅等周辺的生活利便施設等立地状況を琴似、栄町、平岸の図で比較しております。建物用途として、官公署施設、店舗施設、病院等の厚生施設等を含めた施設の立地状況をお示ししております。琴似につきましては、JR、地下鉄駅を中心に生活利便施設が非常に多く見られますが、栄町、平岸につきましては、琴似と比べ、利便施設の立地状況は若干少ないと思えます。

また、右側になりますが、高度利用住宅地内で地域住民による都市計画提案を出された事例として、円山の2地区について図でお示ししております。6階建て以上の建物が緑色、11階建て以上のものを赤で示しておりますが、そのエリアについてはそういう建物はなく、周辺も高い建物はございますけれども、低層の建物も点在している状況でございます。

さらに、右下に土地利用の指針を示しておりますが、一つは、高度地区など秩序あるまちなみの形成を図るといふ点がございまして、土地利用の柔軟な運用により、緑の創出、環境負荷の低減、豊かなオープンスペースの創出などを図っていくことを書かせていただいております。また、上記に加えて、拠点及び地下鉄駅周辺では、土地利用の柔軟な運用により、人々の日常生活を支える機能の集積を図ることなどをお示ししております。

続きまして、一般住宅地についてご説明いたします。

都市計画マスタープランでの考え方としまして、一般住宅地につきましては、戸建住宅から集合住宅までの多様な居住環境、それらと相互に調和を保って立地する市街地の形成を目指すということをお示ししております。

現況、動向でございますが、一般住宅地人口、世帯数推移の図をごらんください。

審議会でも、世帯数に着目してはというご指摘がございましたが、ピンク色の人口は減少傾向であります。世帯数につきましては増加傾向であるという状況でございます。また、一般住宅地についての建物高さ別棟数割合及び平均使用容積率を示しておりますが、15m以下の建物が97%と非常に多くございます。

右下に、一般住宅地の土地利用の指針として幾つか書かせていただいておりますが、説明は省略させていただきます。

続きまして、郊外住宅地でございます。

都市計画マスタープランの考え方としまして、低層住宅の住環境の保護を図ることを基本に、地域の住環境と調和する集合住宅や生活利便施設が必要に応じて立地する住宅市街地の形成を目指すということ掲げております。

前回の見直しでは、容積率について、住み続けられる住宅地として維持していくための緩和をしております。

現況、動向でございますが、郊外での高齢化についてお示ししております。

高齢人口割合の高い地区をまちづくりセンターのエリア別に上位10位までお示しております。一番高い青葉町、もみじ台を始めとしまして、開発時期の古い地域で高齢化が急速に進んでいるところでございます。

また、左下に高齢期の生活場所という棒グラフがございますが、満65歳以上の方々は、住みなれた家で暮らしたいという割合が非常に高い状況でございます。また、右側には、高齢者が希望する場所で暮らすために必要なこととして、医療機関が身近にあることが一番高く、次に、介護保険サービスが利用できることとなっております。

さらに、郊外住宅地の現況、動向の続きでございますが、9ページをごらんください。

以前からお示ししておりますが、平成12年以降、店舗面積1万㎡以上の店舗が郊外の大店として大量輸送機関から離れた地域で立地が進んでいる状況がございます。

また、右側の表は、これも若干古いのですが、都心からの距離別の生活利便機能への平均移動距離をお示しております。都心から3km以内と9km以遠で、さまざまな生活利便につきまして9km以遠の方が平均移動距離が長くなっております。

また、9ページの右側になりますが、住民意識の変化ということで、先ほども高齢化率が高くなっている地域の一つとして掲げておりました、もみじ台団地というところがございます。ここにつきましては、まちづくりの課題を地域としてもいろいろ考えていこうということで、平成18年からいろいろな検討が進み、まちづくりの課題や方向性などを昨年まとめながら幾つかの取組をしております。地域の交流の場の開設、また、福祉施設の立地を可能にするため、地区計画の見直しをやりました。その中で、変更前のものから変更後として、老人ホーム、保育所などの施設が建てられるように地区計画を変更いたしまして、地域の取組に対応しながら土地利用のルールを見直していったという事例が昨今ではございます。

10ページ目にまいります。市街地の形成過程と都市基盤、建物用途の状況ということで、2地区について、若干、開発の形、道路、公園等の整備状況、建物用途の現況を比較しております。

①につきましては、かなり古くから開発されたところでございますが、下のもみじ台につきましては、新住宅市街地整備開発事業での整備ということで一体的に開発したという開発の違いがございます。また、道路、公園につきましては、青色でお示した20m以上の骨格的な道路などについてはどちらもある程度配置されておりますが、細い道路、これはちょっと見にくいかと思いますが、8m未満の道路が上の図ではかなり多い状況になります。計画的に整備されたところでは、その辺はきちっとした都市基盤が整っております。

一方、建物の用途現況でございますが、ある程度幅広い年次の中で、幹線道路沿いに、

上のその場所についてはさまざまな用途の建物が建っております。一方、計画的にはつくったのですが、用途をある程度制限したようなところについては、建物の建ち方に若干違いがあったと思います。

右上になります。土地利用規制と需要の状況ということで、高さ制限のことに若干触れさせていただいております。同じく、郊外住宅地の高さ別棟数でございますけれども、郊外住宅地については15m以下の建物が99%以上を占めているところでございます。

最後に、土地利用の指針でございますが、市街地の形成過程等の特性を踏まえながら、良好な住環境の維持、形成を図るとともに、ニーズに合わなくなっている土地利用については見直し、日常生活を支える生活利便施設へのアクセシビリティが確保された市街地形成を進めるということなど、幾つかお示ししております。

大変雑ぱくでございますけれども、資料の説明は以上でございます。

●小林部会長 ありがとうございます。

全体の札幌市の動向、それから、前回お願いした幾つかの特徴あるゾーンの動き、特徴、課題等々をデータで整理していただきまして、それぞれのページの右下のところに、今、ご担当の方でお考えになっている土地利用の指針（案）が書かれているわけです。

その案については、いろいろとご意見をいただきながら加えていかなければいけないと思いますが、データをごらんになりながら、気が付かれたところ、あるいは、土地利用の方針を考えるに当たってさらに必要なデータ等々についてご意見あるいはご要望があれば伺いたいと思います。

まず、1ページ、2ページで、六つに分けて札幌市の大きな動きを整理していただいたことについてはいかがでしょうか。

●吉田委員 質問です。

5ページの六つの地区別の変化で、一つは、創成川の東部で人口が増加しているという話と、⑥の手稲の方に沿って細長く伸びているところの一つ増えているということですが、その理由はどのようなのですか。

●事務局（都市計画課長） 地下鉄の整備の時期によっても若干異なると思いますがなかなか難しいのですが、昨今増えているところの理由につきましては、地下鉄とJRの両方があるエリアということもあるかと思います。都心の東側につきましては、先ほどお示ししましたようにさまざまな動きがあるのと、今回はご説明していませんが、都心に関しましては地価がかなり下がってきたことが非常に大きな点でございます。

その辺が一つの理由かなと思います。まだ詳しい分析はしておりません。

●吉田委員 例えば、創成川の東側は鉄道から見てもマンションが物すごく建っていて、この間の新しい動きですけれども、どうしてあの辺にマンションがいっぱい建っているのかということですか。

●事務局（都市計画課長） 先ほども若干説明しましたが、誘導する用途を地区計画で定めて、容積の緩和をしたこともありますし、マンション自体は東側だけではなくて西側に

もございまして、地価の動向かどうかわかりませんが、都心に近いところで急速に増えてきたということがあったと思います。

●吉田委員 手稲側にずっと伸びているのは、黄色で塗ってある⑥がありますが、これは何か理由があるのですか。高度利用住宅も伸びて、かつ、人口も伸びているということですか。

●事務局（都市計画課長） 地下鉄が整備された時期も影響しているかと思います。

●吉田委員 東西線の延伸ですか。

●事務局（都市計画課長） はい。

●小林部会長 そこは青木委員の方が、直感的にいろいろな……。

●青木委員 やっぱり、人は利便性を求めるということです。つくり上げたまちとしては副都心などがありますが、こういうものは行政の誘導でできていると思うのです。それ以外のところは、社会情勢や、特に地価の動向とか、そういうものが大きな理由の一つになります。

二つ目は、利便性ということでも人の流動がすごくあると思います。利便性というのは、一つは交通ですね。その次は、学校と買い物が大体同じぐらいかもしれません。普通は、交通、学校、買い物、この三つがそろると、地価が多少高くてもそこにお客さんが集まってくる原因にはなっています。

今、委員が質問された⑥番目というのは、地下鉄が通っているのですね。終点は宮の沢までいっているのでしょうか。そして、多分、学校も小・中学校といろいろあるのではないかと思います。

●吉田委員 医療機関はどうですか。

●青木委員 医療機関は、先ほどから何回も出ていますけれども、65歳以上になると、今度は買い物や学校はあまり関係ないのです。ひとり暮らしの老人が多いところでは買い物が多いですけれども、それも含めて、老人の場合は病院が近いことです。例えば、桑園駅周辺には市立病院がありますね。ここは、市立病院が移転していった途端に、我が社もあそこにマンションを三つぐらい建てましたが、即日完売のように売れたのです。買った人たちは、やっぱり年齢の高い人たちでした。

●吉田委員 病院が近いということですね。

●青木委員 もう一つは、買った人の子どもたちも、実は、一緒には住まないけれども、その地区の安いマンションに親戚が集まっていくというか、そういう傾向があるのです。

●吉田委員 近くで連絡をとりやすいようにするのでしょうかね。

●青木委員 ですから、利便性がまず一番大きいです。交通、学校、買い物ですね。それから、最近が高齢化されて医療機関と、この四つの要素が入ってくると思います。

その中でも、さらに、今は経済がよくないので、値段もどンドン下がりましたから、以前は買えなかったようなところでも買えるようになりました。高給取りでなくても、中クラスの人でも利便性のよいところを買えるようになりました。利便性のいいところという

のは、さっき言った四つぐらいが身の回りにあるという感じです。これを見ていると、大体そんなふうに移動しているように見えます。

●吉田委員 問題は、どこから移動しているかということです。これを見ていると、北海道の場合の構造上の特徴は、リタイアした人とか高齢化した人たちが札幌以外から札幌に移ってくるというルートが一つあるわけです。それから、周辺部も含めた縁辺から、札幌市周辺及び札幌市内の遠いところから市内に集まってくるということもあります。

●青木委員 今、人口が減っていますね。よその地区から入ってきても人口は増えていませんから、それは市内の中の移動が大きいと思います。

●吉田委員 ですから、その辺を統計的に検討されているかどうかですね。

●青木委員 さっき、どこかで出てきましたね。

●吉田委員 だから、札幌は札幌だけで論じられない面があって、北海道全体の地位や構造変化を受けて札幌の動きが決まっている面があるわけですね。

●青木委員 地方の都市から札幌へ入ってくる年間の人口の統計は出ているのですか。

●事務局（都市計画課長） 今、平成17年に調べたものが手元にあるので、お話しします。

都心につきましては、都心以外から入ってきた方が5,000人近いのですが、1年間に3,000人ぐらいは都心以外に出ています。トータルでは都心の増加が1,400人ぐらい増えています。

●青木委員 それは他都市からですか。

●事務局（都市計画課長） 市域内も含めたトータルです。都心の中にどういう出入りがあるかということです。

そして、高度利用住宅地は、高度利用住宅地外から5万5,000人ぐらいが平成17年に入ってきているのですけれども、出ているのが5万1,000人で、高度利用住宅地では4,000人増えています。そのうち、道内外から3万3,000人ぐらい入ってきて、2万9,000人ぐらいが道内外へ出ているところでして、増加、減少はいろいろあるのですが、流動がかなり激しく、道内外とも、または市域の中でも非常に流動は大きいのです。

●青木委員 プラス・マイナスゼロみたいなものですよ。入ってきて、出ていくのでしょう。そして、反対にちょっと減っていますね。出ていく人たちはどこへ行ったかわからないけれども、入ってくる人たちはどういうところに住もうとしているかですね。そういう人たちは中心部のマンションなのか、郊外なのか。それから、入ってくる人の年齢にもよります。私の見方は、若い人が入ってくる場合、当然、低所得者というか、言葉が悪くて申しわけないのですけれども、給料が安い人たちだと中心地に入ってくれません。当然、郊外の団地に入りますね。それから、地方の都市に行って、定年退職で学校の先生をやめたとすると、退職金その他がありますから、中心地のマンションで3,000万円とか、利便性のよいところ、医療機関に近いところをそういう人たちがどのぐらい買っているの

か。その辺は年齢別でわからないですか。入ってくるのはわかるけれども、年齢別でどのぐらいの比率で入ってきているかです。

●事務局（都市計画課長） 年齢別の移動はちょっとわからないのですが、先ほどもご説明しました1ページの図6にありますように、高度利用住宅地では、青色の老齢人口も増えていますが、黄色の生産年齢人口が非常に増えています。これは15歳から65歳未満ということなので、働く方、また学生も入ります。最近ではそういう方が高度利用住宅地に非常に多くなっておりまして、郊外住宅地につきましては昨今では生産年齢人口が急激に減っているという状況がございます。

●青木委員 それはおのおののだと思うのですがけれども、やっぱり、そういう人たちは子どももいますし、生産年齢というか、まだ働き盛りですから、子弟の教育その他について、もっと場所のいいところ、利便性のいいところを求める。また、反対に、さっき言ったような定年退職者などは都心に入る理由がないので、利便性の中でも特に医療を中心にして入ってきて、学校とかそういうものは二の次だと思うのです。ですから、これは分析すると非常におもしろい数字が出てくるのですが、今はそこまで出していませんが、考え方は今のようなことでいいかなと思います。

●小林部会長 最近のデータではなくて、昔に調べたもので大雑把に言うと、北海道全体と札幌市の関係では、環状線外側の東北部、東区の方です。あそこは、要するに、札幌から北のエリアの方たちで若い人が住み替えするときにまず入るのです。それから、白石の方は、同じように、どちらかというとなりの農村部も含めてそちらから入ってきます。そして、そこに住み始めて、少し子どもが育っていったりすると、今度は環状線の内側に住み替える。環状線の内側の人たちは、環状線の内側でいいところを見つけていく。

吉田委員が先ほどおっしゃった⑥番というのは、伸び率は大きいのですが、人口そのものはそんなに極端には増えていないのです。しかし、これは、先ほどJR駅が増えたとか、地下鉄が増えたとか、鉄道と道路の関係も立体交差をしながら道路のネットワークを非常によくしたとか、基盤整備がかなり遅れていたところがあったけれども、それが進捗したので受け皿になっているということだと思えます。そんな大雑把な見方ができると思えます。

それから、環状線の中の特に高度利用住宅地を支えている動きというのは、先ほど若い学生ということもありましたけれども、基本的には女生と老人だと思うのです。札幌というのは、全国の中で、単身者である女性の割合が非常に高いのですが、そういう方たちは比較的都心の住居を好むのです。例えば植物園の周りとか、西側とか、あの辺がそうですね。大雑把な話ですが、そんな動きだったというふうに僕は理解しています。

●青木委員 8ページに郊外での高齢化という図面がありますね。この緑色の部分は高齢化しているという意味でしょう。

●事務局（都市計画課長） はい。

●青木委員 これで納得できるのは、私も会社をつくって40年になりますが、住宅ばか

り売っていましたが、これはやっぱり古いのです。西野なんて、今から40年ぐらい前には郊外型住宅としては割合売れていた場所なのです。しかし、交通事情は決してよくないです。だって、地下鉄もないし、バスも道路状況がすごくよくないですから、朝の通勤にはひどい時間がかかっていました。結局、西野の面積はこのように結構大きいのですが、この状況は人がまだそのまま住んでいるということですか。

●事務局（都市計画課長） この面積は都市計画区域を表示してしまっていて、調整区域も入っていて、山側も入っていますから、人が住んでいるエリアは大分小さいです。

●青木委員 今、もみじ台が問題になっているでしょう。これも古いのですね。

●事務局（都市計画課長） そうですね。もみじ台は、札幌市の人口が急増したときにつくった団地で、人が住み出したのは昭和40年代から50年の間です。

●青木委員 ですから、当時は、利便性など関係なくて、環境でした。例えば、西岡は、貯水池があって木がたくさん生えていたから皆さんが買ったのです。それから、藤野も、定山溪に行く途中で、住宅地としていいと。しかし、今はもうよくないのですよ。交通の便は悪いしね。こういう人たちが今度はどこへ行くかですよ。真駒内が出ていないけれども、真駒内も高齢化しているでしょう。

●小林部会長 そのときに考えなければいけない視点は、社会福祉等々の方では住民のニーズに合わせて何を考えなければいけないのかというデータが出ていますけれども、都市計画的に考えるならば、空き地と空き家が増えるわけですから、それをどういうふうと考えていくのかというようにすることもあわせて考えていかなければいけません。小学校ではなくて、高齢者のために別な施設が要るから、その施設を建てるためにという理屈は一つあるけれども、空き地、空き家が多分1割5分とか2割を超えてというのが現状だと思うのです。それが、多分、3割とか、極端なところは4割までいくと思うのです。それをどういうふうに都市計画的に扱うのかということを考えなければいけないと思います。

今、これに入れるかどうかは別ですけど、例えば、旧東ドイツというのは、対ロシア向けの工業政策で物すごく人口が集積していたエリアがたくさんあるのです。そこは、意味がなくなってきたのでどうなっているかという、簡単に言うと、人が住む面積を半分にするのです。建物も減らして減築するのです。その残りの半分は何にするかという、そこに住んでいる人、あるいはちょっと広域の人たちに対するクラインガルテンをつくっているのです。緑地ですね。高齢者になっていますから、そこに住み続ける人たちのための新しいライフスタイルを支えるためのクラインガルテンにするのです。そして、ドイツ人というのはすごく生真面目ですからルールをちゃんと守りますから、そのクラインガルテンの中に何があるかという、泊まる場所がある。つまり、自分たちが土・日にそこで遊ぶもの、それから、老人のためのバーがあるのです。土・日だけです。日本だと、それをやってしまうと、四六時中、お酒を飲み始めますけれどもね。

ですから、さっきの話に戻すと、空いている建物、空いている土地を、売買ではなくて、みんなで共有の持ち物でも構わないのですが、どんなふうにして価値のあるものにしてい

くかということを考えなければいけないという話になってきます。

そのときに、もう一つ、前回、青木委員がおっしゃったのですが、高齢者のための団地です。高齢者が移り住むというばかりではなくて、手助けが必要な老人とか、ケアが必要な病院と近い老人ばかりではなくて、非常に若いスピリットというか、すごく元気な人も増えているわけです。それで、前回もお話ししましたがけれども、アクティブシニアタウンと言って、今までは子どものいる人たちが郊外地に住むというイメージだったのですけれども、お金もある、時間もある、遊びが好きだ、自由時間を謳歌したい、そういう人たちが住むようなものに組み替えていく。そのときに、日本になじむものは何かと。そういうことも考えながら、郊外地のありようについて空き地、空き家を利用しながら考えていくことも十分念頭に置かなければいけないと思います。

それは多分、札幌モデル、札幌ならではできるライフスタイルをそこで享受するということになると思います。そんなことも少し考えなければいけないのではないかと思いますので、高齢者のことを考えると、社福の情報だけだとどうも違うのではないかと思います。ですから、前回お話ししたアクティブシニアタウンなども、今はもうアメリカにはたくさんありますから、そういうものをビジネスモデルにしながら、チャレンジしようとするディベロッパーの方とか、新しい業態の方がいらっしゃるので、そういう人たちがどんな開発モデルをそこにつくろうとしているのかということも我々は多少データとして考えて、そういうものに対する規制緩和とか誘導ができる、そんなことを考えなければいけないのではないかと思います。例えば、生物多様性と言っても、投資をしながらそういうものにする。ある意味では住民がそこに共有するような緑が増えてきて、自分たちのライフスタイルもよくなっていくというシナリオを想定しながら、グループホームに住むけれども、自分たちの土地は市に管理してもらって、そこをクライנגアルデンにするとか、公園にするとかして、そこを自分たちのものにしていく、そんなようなモデルにする。特に、郊外部というのは、そういうものを考えていかないと難しいのではないかと思います。つまり、住んでいる方たちの論理と住んでいる方たちの力だけでは、郊外の札幌モデルはつくれないと思うのです。それをどこで考えていけばいいのかということも少し議論しなければいけないのではないかと思います。

●事務局（都市計画課長）　ありがとうございます。

空き地、空き家についてどうしていくかということは、非常に大きな課題だと思っています。部会長がおっしゃったように、郊外にお住まいの方だけではなかなかできないので、地域内外の方々を含めて、複合的にそこをどう魅力ある形にできるかということは、今、非常に大きな課題だと思っています。

ありがとうございます。

●吉田委員　ノーベル賞をもらった鈴木先生が大麻に住んでいますが、冬は北大の近くの老人ホームに住んでいて季節限定で動いているそうです。大麻駅をおりると、鈴木先生、おめでとうございますと書いてあるのですけれども、あそこから帰ったら町内会の集まり

に出なければいけないと言って、律儀な人ですからね。でも、一番困るのは、みんな年をとってくるから、あの辺だと非常に動きが悪くなるので北大の近くにいるらしいのです。ですから、北大のリタイアした先生の動きを見ているそういう人は結構いまして、アクティブシニアのまちと、高齢者がどんどん出ていってしまっていて大麻は空き家率も物すごく多くて、それと同じような現象が札幌の郊外部で起きていますから、それをどうするかということも非常に重要な論点だと思います。

●青木委員 私も75歳で、実は、家内が先月13日にクモ膜下出血で突然倒れたのです。うちには子どもがいないですし、私も飲み歩いでいていなくて、たまたま電話が来て吹っ飛んで行ったらもう意識不明になっていました。でも、脳外科で手術をしてうまく助かって、23日ぐらいにはもうびんびんしていました。

ただ、2人とも元気だと思っていたのですけれども、そういう問題が起きると、我々の年齢はやっぱり医者のおそばにいたい、それから、何らかの連絡がとれるところにいたい。周りに聞いたらそういう人がいっぱいいるのですね。そこで、例えば、札幌市とか道とか国の持っている土地ですと、小林部会長が言われたように、そういう計画を立てて、100戸とか200戸、元気な人は平家で部屋が二つか三つあればいい、土地が40坪程度あって、畑をやったり花をつくったりするだけでいい。しかし、万が一のときに困るのです。安いところだとほとんど郊外だから、これが100戸、200戸とできて、真ん中に連絡する場所があって、医者がいればなおいいですが、医者がいなくても直ちに救急車が来てくれたり、あるいは介護をしてくれたりするところがあると、これは商売として成り立つと言う人はいっぱいいます。

私がそうになってから聞いたら、おまえがやれと言われたのですけれども、当別に土地をいっぱい持っていて、それをやると大体15億円ぐらいかかりまして、建物と土地を入れると1,500万円ぐらいになるのです。そして、これを買うと言う人もいます。夫婦2人で住みます、ただし、面倒を見るような施設を真ん中につくってくれ。そして、庭をつくったり畑をする方も結構いる。それから、さっき部会長が言ったように、男の人でも女の人でも独身の人がありますね。その人たちも、周りがいないから、万が一のときの対応をしてほしいと。札幌市で言うならば、民間でそういうことをやりたくても土地が高くてできないのです。だから、市営団地で、もしそういうことができるならば、改めてそのための再開発をやったら、多分、何百人という申し込みがあると思います。私も入りたいぐらいです。

それを、今、一つのマンションの中でやっているわけですが、それは高くてもとてじゃないけど買えない。ですから、今、定年で年金をもらっている老人が全国で65%いるのです。その人たちの収入が20万円とか18万円です。それをうまく変えて、毎月の支払いが15万円程度だったら買いたい、また、賃貸でも入りたいと。僕の考えは売方ですから、買ってもらわないとだめなのですけれどもね。そして、15万円です。食事の世話から、万が一のときにはコアの中にそういう人たちがいるということを望んでいる人が相当いる

し、増えると私は思います。

●吉田委員 膨大な需要ですよ。これからもどんどん増えますし、いわば、新しいインフラだと思います。物的なものとそういうサービスがセットになって、今まであった公的な住宅も含めて再編成が必要になっているのです。

●青木委員 今からそんなことを言ったって、土地もなければ金もないと。

●吉田委員 高齢者だけではなくて、日本全体の社会福祉の再編プランを民主党がやっているけれども、ああいうものとも関連して、土地利用の話もそういう話と全部連結しているわけですよ。本当は、それを全部総合的に議論しなければいけない。

●青木委員 今、ずっと聞いて感じたのは、古い地区をどうするか、それから、活性化している中央区とか、都心をどうするか、それをどういうふうに規制したり、あるいは自由にさせるか、あるいは誘導するかということが大きな問題だと思います。僕が、さっき、これは難しい問題がだんだん増えたと言ったのは、経済にかかわる問題だし、人口の問題もある。大事なのは、ここにも書いてあるように、最終的にいろいろな問題について利害関係者の意見を聞いた方がいいのではないかという意見が出ていましたが、そういう権限がなくても、例えばスーパーの人を呼ぶ、大型店舗の人を呼んでみる、あるいは病院関係者を呼んでみる、介護者を呼んでみる、そういうことをやるチャンスが必要かなと僕は思います。我々は分からないことがいっぱいあります。だから、こっちが勝手に法律で規制させて、後から何やっているんだと言われたら困るではないですか。

●吉田委員 私もごみの問題を5年やったのですが、関係者や町内会とも会議を物すごくいっぱいやったのです。それは手間がかかるのですけれども、それをやったことが有料化にかなり重要な役割を果たしたと後の調査でわかるのです。

●青木委員 ただ、だらだらやって意見が出て始末がつかなくなるよりは、リーダーシップをとってやる必要はあると思います。しかし、分からないうちに決めてしまうということは一番だめだと思うのです。

●小林部会長 さっき、青木委員が、古い団地をリニューアルしながら、こういう住まい方、こういう施設、あるいはこういうサポートを考えていくようなことをやりたいという方はたくさんいると。だから、前回もお話ししましたが、かつて、都心部は、行政は投資せずに民間に任せる、郊外は行政が責任を持って団地の開発をします。そのときの団地の開発の対象というのは、子どもを持って育てていく人だったのです。それで、土地開発公社をつくってみたり、住宅公社をつくってみて、そういうモデルをこれまでやってきました。でも、土地開発公社も破綻するし、住宅公社も破綻する。だから、そういうビジネスモデルはもう成立しない。だから、そこに住んでいらっしゃる方に何かアイデアをいただいたり、どうするか考えていきたいと思いますというのが今のスタンスですけれども、さらに、新しいビジネスモデルをその中に入れながら、どういう生活、どういう価値が生まれてくるのかということをやらなければいけない。

そして、それは、福岡でやる郊外と札幌でやる郊外は違うと思います。東京の郊外とも

違います。だから、そこで我々が分からないというのは、全国ベースで投資をしようと思っている人たちが、札幌ならばこういう投資があり得るといえるのはかなりクリアに読んでいると思うのです。そういう人たちの投資意欲と言うと変ですが、価値の上げ方というか、どんなものがあるか、それに対して都市計画的にはどんなふうに対応しなければいけないのか、そこを判断するというか、それが非常に大事なような気がします。そして、政令市でそういう価値がある郊外住宅地が生まれてくると、さっき、地価がどんどん下がっているという話がありましたが、新しい価値が生まれて別なビジネスにもつながっていく、そういう循環のスタートになれるのではないかと思います。

●青木委員 今、小林部会長が言ったのは、市でやれという意味ですか。そうではなくて、そういう体制つくってと。

●小林部会長 そうです。市は、多分、何もできないと思います。

●青木委員 市はお金がないから、そんなことをやっている暇はないですね。

●小林部会長 たくさんのアイデアを持っていらっしゃる方が民間にいますから、そういう人たちが行政と協力したり、住民と協力しながら、幾つかの方向を多様にやると。だから、さっき⑥番とか②番とか③番という話がありましたが、今までは⑥番でも②番でも③番でも同じ団地のつくり方をしていました。ところが、車でちょっと行くと農村部があるというところと、車で20分行くと海がある、魚がおいしいというエリアではモデルが違うと思うのです。

●青木委員 ですから、言葉のあやで、行政で住宅団地を区割りする場合は、これからいくと何て言うのですか。高度利用住宅地、あるいは何々住宅地とやっていきますね。部会長がさっき名前をつけたアクティブシニアタウン住宅地とか、札幌市で指定して、そこを500戸でも1,000戸でもいいから、そして介護をやる人たちに投資する人たちに——大手でもたくさんありますから、明治乳業でもやっていますし、ローソンの社長もやっていますね。そういうシルバータウン住宅地にすると、私も入りたいという人が案外出てくると思います。先ほど言ったように、年金をもらっている65%の人は、月に15万円ぐらいは払えると。食事をして、家賃を払って、あるいは安い住宅を買ってそこにずっと入って、ただし、食事や何かは全部面倒を見てほしいという人たちが老年者の中で65%いるということです。私もそのうちに入るかもしれませんけれどもね。

これは、この話と大分違ってくるけれども、市でそういう指定をする方法とか誘導する方法があつたらおもしろいかなと思います。まちの中の方はもうでき上がってしまっているから、どうするか、こうするかということでこれからある程度手直しは必要だと思いますけれどもね。

ただ、創成川から東側でマンションが増えたのは事実ですね。今でもどんどん建ってしまっていて、ある程度の手がやっていますね。あれは、建ぺい率や容積率をかなり変えたりしましたね。だから、土地の値段が同じであっても、周りを見たらあの地区は商売になるということで増えているのではないかなと思います。

●小林部会長 亘理委員、お感じになった点とかありますか。

●亘理委員 私は、その辺の実態はあまりよく分からないので何とも言えませんが、私も実は西野に住んでおまして、99年に新築で建てました。せいぜい60代半ばか70代になれば都心に戻れるかなというつもりで建てたのですが、考えてみれば、やっぱり、今の年金スタイルよりも年金は減るし、退職金も減るし、果たして戻れるかということ、恐らくそれは非常に難しいと思います。それは、私だけではなくて、多くの同じような世代の共通の問題です。ですから、当初、高齢になったら都心回帰しようと思っていた人の相当部分はそのまま残る、他方でやっぱり都心部に回帰する、多分、両方になるのです。そういった意味では、高齢化の問題は、都心部での対策と郊外部でそのまま住み続ける人に対する対策の両方が必要になっていくと思います。そうすると、先ほど来の社会福祉的なこととか、緑の空間とか商業施設など、総合的な施策を講じていかなければならないなど、そんな感じがいたしました。

●吉田委員 あと、もう一つ、論点としては、今はある程度のレベル以上の話ですけども、実は、皆さんもご存じの昨今の貧困問題、それから、生活保護世帯も結構いるようです。私は専門ではないのですが、研究している人の話を聞くと、ある特定の地域にかなり集中していて、家屋も古くなっていると。実際に生活保護世帯が多い地域が幾つかあって、もちろん高齢化もしているけれども、そういうことをどうするかも考えなければいけないと思います。

それから、リタイアした高齢者だけではなくて、若い人たちの仕事が北海道は少ないということで、そういう人たちの仕事をどうやってつくるかという話とこういう都市の構造の問題は関連があると思うのです。社会福祉もニーズはあるけれども、給料が非常に安いと。それから、大学などでは、地元北海道や札幌で仕事がないので、みんな、東京に探しに行ってしまう。こういう構造を前から変えなければいけないと言われながらも、なかなか変わりません。

だから、若い人たちに仕事をつくることと、貧困者層の対策と、社会福祉の話が全部絡みながら展開していて、土地利用計画の話ではないけれども、実は、非常に関係があって、総合施策が必要なのですね。頭が痛いところだと思います。ですから、前も申し上げたのですが、ほかの施策との関連性とか、そちらで要請していることなど、この資料にも出てきますけれども、そういうものがどの程度あるのか、あれば教えてほしいのです。

●事務局（都市計画課長） 今は説明できるだけの材料がないのですが、2回目のときに、今いろいろ動いていたり検討中の他の計画を幾つかお示ししていると思います。その中で、今言った話でいくと、高齢者保健福祉計画、介護保険事業計画というものが今の計画としてはありますので、それが目指す方向なり最近の動きをまた捉え直したいと思います。また、住宅基本計画も今見直しをしているところですが、そうした計画というよりは、具体的にどういう形で進めようとしているかということをつえながら、連携できることを後日に幾つかお示しできればと思います。

●小林部会長 今、吉田委員がおっしゃったことを少し発展させて考えると、非常に興味深いのです。というのは、札幌は3次産業だけですけれども、都市型の産業というのは、いわゆる3次産業と2次産業のちょうど間ぐらいの産業がどんどん増えてきているのです。それを札幌は施策としてどういうふうに取り扱っていかうとするのか。多分、経済局ではお考えになっていらっしゃると思うので、そこをどういうふうに都市計画的に担保していけるのかと。かつては、2次産業というと、いわゆる煙が出てきたり、汚染したり、そういうような産業だったけれども、そうではない産業をどうするのか。これは、僕は、札幌市全体としてずっと考え続けているのだらうと思うのですけれども、それをどういうふうなものとして施策判断するのか、これがすごく大事だと思うのです。

それも、今ここにはあまり出てきておりませんが、どんなふうにお考えになっているのか、それもぜひ教えていただきたいと思います。そして、それと既存の住宅地とどういうふうに複合できるのかとか、立地のいいところに誘導していくような施策があり得るのか、そんなようなことも十分考えていかなければいけないのではないかと思います。

●事務局（都市計画課長） わかりました。

●吉田委員 あともう一つ、全般にかかわることです。

地域の活性化と経済活性化は大事だし、重要ですけども、これは別に札幌ということではなくて、日本のまちなみで一番悪いのは、中国もそうですが、まちなみに統一感がないことと特徴がないことなのです。都市計画といっても、ある程度の立地の規制はするのですが、高さとかまちなみの色については、事実上、あまり規制ができていません。ヨーロッパのまちなみの美しさは、私は1985年にアムステルダムに行って住んだことがあってびっくりしたのは、建物の高さや色が大体同じようになっていて、広告の規制もあって、自由にできるのは例の飾り窓の問題ではないけれども、そういうところは自由にやりなさいと。それから、まちのど真ん中に老人ホームがあって、市電の横からみんなが見えてしまう、そういう都市づくりをやっていて非常にびっくりしたのです。

また、パリのまちなみの美しさというのも、細かい規制が随分されているわけですね。確かに、細かい規制は活力をそぐけれども、それが都市の魅力になって人が来る。私は中国に行くたびにがっかりするのですが、最近では古いものをもう一度復活させて人を集めるということをやっていますけれども、物すごい広告といろいろなものがはんらんするような形になっています。規制するといってもいろいろな規制があって、そういうものをどうというふうにやっていったらいいのかというのは、土地利用計画や都市計画の基本問題だと思うわけです。日本は、どちらかというとアメリカ型で、ヨーロッパ型の規制はあまりやってこなかったわけです。しかし、活力といっても、やっぱり魅力ある都市をつくって、ほかからも人に来てもらって、住みやすくすることが基本なのです。そのための規制というのはどういう規制が必要で、どうやって合意をとるかというのが一番難しいわけです。立場によっても違うと思いますけれども、その辺のことは、かなり重要な論点になると思います。この中に言葉はいっぱい出てきますが、それは、一度、議論した方がいいのでは

ないかと思えます。

●小林部会長 日本のまちづくりというのは、時代、時代によって、法律に基づいて、その法律が一つの都市像をイメージして一つの方向で動いてきたわけです。ところが、150年しかない札幌であろうとも、時代、時代で政策判断あるいは価値判断が少しずつ変わってきて、多少モザイク的になっていると思うのですよ。ですから、今、委員がおっしゃったように、景観とかまちの歴史や文化を大事にしなければいけないような都市づくりということを柱にしても、全市でそうするかというとなかなかそうはいかない。でも、重点的などころで札幌の姿を示すためにはそういうエリアも必要なので、そこは規制もかなりきちんとしなければいけないと思えます。しかし、そうではないところと差別をする必要があるのかというのは、多分、行政的な判断になるかと思えます。

例えば、さっきのもみじ台もそうですけれども、かつては非常に大きな開発をやったわけです。そうすると、あれを一つの単位で維持するのは非常に大変です。だから、もみじ台を例えば東西南北にして東もみじ台、北もみじ台というふうに割って、それぞれ違うシナリオにしていって、それを開発するとかですね。また、さっき産業の話をしましたけれども、住宅と産業と混ぜてはいけないというふうにして細かく分けていたわけですが、実は、混ぜているからおもしろく、価値あるいは生産性が上がっていくという事例もたくさんありますから、そういうようなエリアをどこにするのか、そのときの規制はどういうふうにするのかと。それは、用途地域ばかりではなくて、用途地域に加えて地区計画を重ねていかなければいけないと思えますが、そういうモデルをどこどこにするのかを戦略的に考えていかなければいけないのではないかと思えます。それは、多分、土地利用規制ではなくて土地利用計画だと思うのです。今は土地利用計画の方針ですから、だれが最終的に判断するかはなかなか難しいと思うのですけれども、札幌らしさを出すためにここで攻めようよと、そういう姿勢があったらいいのではないかと思えます。

ただ、ここでは非常におずおずとして書かれているのです。例えば、6ページに「安定した低層住宅地」とあるではないですか。安定した低層住宅地というのは、物理的にはそうなのかもしれませんが、札幌が一番最初に開発されたころ、山鼻とか円山とか、その辺に人が住みついて開発投資が行われたところですね。家にしても何にしても、例えばこの辺は札幌の中で桜が一番多いのですよ。札幌の中で、そういうたたずまいを持っているから維持したいという人たちがたくさんいるのです。ですから、安定的な低層住宅地という言葉は別な言葉に置き換えながら、札幌ではどこどこをそういうエリアにして、それを売っていくのか、そういうことも考えて、成熟しているような……。

審議会でもいろいろと意見がありましたが、投資をするためのエリア、それから、こういう保全をしながら、少し価格は高いけれども、低層マンションにずっと置き換えていくようなエリア、それは、例えば東京で言うと渋谷の松濤がそうですね。松濤というのは、マンションは建つけれども、価格帯がすごく高いのです。高層のものをつくってはいけないというお互いの価値観が共有になっているからそうなのです。要するに、売りの場所で

すよね。そういうものも考えていかなければいけないので、安定した低層住宅地というのはどこどこなのかと、そういうことを少し計画的に提案することも大事なところだと思います。

●青木委員 今、小林部会長が言っているヒントというか、もう既に決まっているのですね。札幌の中でどこが安定していて、どこが不安定で、どこどこはだめになっているというのはもう決まってしまうているのです。例えば、吉田委員が言われた都心の規制の議論でも、これから色を塗り直せとか、看板をやめろとか、できるものとできないものがあります。これはもうできてしまっていますから、せめてこれから建つものに対する規制はあるかもしれませんけれども、都心はほとんど100%近くでき上がっているのではないですか。建て直すところはこれから出てきますけれどもね。

6ページを見せていただくと、栄町、琴似、平岸の地下鉄沿線のことを書いてあるのですが、例えば、JR駅、地下鉄駅中心に多く見られる栄町、平岸の地点は、琴似と比べて生活利便性が少ないと書いてあるのです。これは少ないから書いたのですよね。地下鉄があって、何で利便性のよいものができないのか。これには理由があるわけです。この理由を徹底的に、さっき言ったもう決まっているもの、だめなもの、これから可能性のあるものというふうに大体わかっていて、わかった中で栄町や平岸などは琴似と比べると利便性が少ないと。これは少ないから書いたのだと思いますから、少ない理由は何なのかということ进行分析してみると、高さ制限がきついととか、あるいは、利便と言われるものがないのか、あるのか、この辺は結局は経済にも関係してきますね。もうからないところには、利便性は来ませんから。学校とか、医者とか、交通とか、僕はさっきそういうものを含めて言ったのですけれども、これは不思議だなと思って見ていたのですよね。栄町は新しいまちですけども、利便性が少ないというふうに書いてあります。だから、手直しできるところは将来のためにどういう方法で手直しをして誘導したらいいだろうか、それから、もう煮ても焼いても食べられないところは何ぼ手直ししたって金がかかるし、大騒ぎになってしまうわけで、その辺はうまくいかないのかなというふうに思っております。

それから、もう一つ、吉田委員が話したように、これはちょっと関係ない話と言いながら言っていますけれども、小林部会長も、吉田委員も、私も、亘理委員も、市長に立候補したときにこの札幌市をどうするかということをおもな考えますよね。私は出る気はないし、小林部会長もなる気はないと思うのですけれども、今、上田市長ともう1人出ると聞かされているではないですか。そのときに、あの2人は札幌市をどういう市にするつもりなのか。政治、経済、文化、スポーツ、芸術、すべて我々の身の回りにあることは、市長は責任があると思うのです。それをどういうふうにしていくかというときに、市民の賛同を得た人が市長になる、私はそう思っています。政治力でやるというのはまずいと思うのです。

では、札幌市は人口を増やす気があるのか、減っていくことを喜んでいるのか、それとも、若者がよそに行かなくて、札幌で生まれて、札幌で生活して、札幌で働きたいという

市にするのか、よそから来てもらって働いてもらう魅力あるまちにするのかということなど、吉田委員が言っていた中からヒントを得て私もちょっと考えているのです。そうすると、ヨーロッパとかアメリカは、私は、観光ばかりで行っているの、そんな目を見たことがなくて大変申しわけないですが、ドイツ、フランスとかイタリアも行きましてけれども、建築家として見ると古い家がいっぱい残っていますね。これはベートーベンが住んでいた家だとか、シューベルトがここでやっていたというところがいっぱいありますよ。しかし、庭なんか一つもないです。全部、れんが造りの共同住宅みたいなところですよ。

●亙理委員 あれは中庭ですね。

●青木委員 その中庭も、花や畑はつくっていないでしょう。みんな舗装して、馬車が入っていったりしています。それで、せめてというか、窓に花をいっぱい飾って、スイスなんかに行くとみんな窓に花を飾っています。日本とは文化が違うのです。それと、日本は木だから燃えてしまうし、向こうは何百年たってもれんがや石は崩れていませんから、戦争がない限りは壊れないと思うのです。ですから、札幌市はああいうものとは比較できないと考えています。

ただ、先進国のいいところとか、特に高齢化の問題はどこの国よりも日本が一番深刻ではないですか。ヨーロッパとかアメリカでは少子高齢化の問題は出ているのですか。

●吉田委員 ドイツは、日本よりもっと深刻です。合計特殊出生率は日本より小さいし、年金支給開始年齢が67歳になっています。フランスは、産めよ、増やせよですが、それでも60歳にしろとゼネストが起きるわけですから、国によって違うわけですね。ドイツは、私もよく行って講演していますけれども、日本より非常に深刻です。

●青木委員 それは、その人たちにどういう生活をさせているのか、どういうところでどういうふうに生活させて、その人たちは満足しているのか。日本の方が遅いのだったら、先進国の少子高齢化に対する都市計画があるのか、ないのか。

●吉田委員 小林部会長がおっしゃったように、旧東ドイツは人口減を前提にして再編成すると。東ドイツの問題を抱えているから、そういうものを入れながら対処するという意味で、都市計画問題というのは非常に重要です。市民も関心があるし、重要な 이슈ですね。

●青木委員 小樽とか函館では古い倉庫を残したりしていますよね。札幌にはああいうものはないのでしょうか。

●小林部会長 点在しているのです。

●亙理委員 ドイツもそうかもしれませんが、日本の場合は急速な高齢化があるものから、それだけに問題も複雑で難しい面があります。さらに、上乘せになるかと思うのですが、いいまちとか、まちなみとか、土地利用の計画をつくっていく場合は、今は人口が減少あるいは停滞して、しかも、外に拡大しないと。いわば、既存の一度でき上がったまちをもう一回再生とか再開発とか組み直していく時代ですから、ある意味では高品質のまちをつくっていくには非常にいいチャンスなので、それを生かしていくことが必要ではな

いかという気がしています。

そういう視点からすると、特別街区とか、都市再生特区とか、ああいう制度の枠組みでできたビルが建物として品質が非常によくなるというのは、逆に言うと、平均的な制限の方は水準も低くて厳しいところがあって、それにいわばボーナスを与える形で、そのかわり非常にいい質の建物を建てようというふうに組み換えるから多分いいものができるのですね。

それと同じで、一つは、例えば、先ほど高度利用住宅地のところで実際の容積率の使用率の話がありましたけれども、かなり増えているとはいえ、都市計画で定めた容積率規制より平均は相当低いわけです。まだまだ余っていると。ですから、それをもっと近づけていくとか、それによって建物の高さをなるべく接近させていくとか、もっと高い建物を建てようと思うのであれば相当いいものを建てろとか、そういった仕組みも一つやっていく必要があると思います。

それから、先ほど来、都市計画や土地利用プロパー以外の問題との関係で言うと、確かに、シルバー何とかエリアという形で区域指定をすること自体、私も意味があると思います。今の財政状況の中では補助金を与えるとかはなかなか難しいですけども、シンボル効果というか、行政がぱっと——いつだったかの会議にも出ましたが、表彰制度もそうですね。まさに、その方向に導くようなシンボルですね。そういう効果も一方ではあると思います。

同時に、もう一つは、交通計画とか、先ほど来の話にあった福祉との関係は、狭い意味での都市計画とか土地利用とは違うのですが、それを考慮に入れなければこれからの都市計画とか土地利用計画は考えられないということをむしろ積極的に打ち出していく必要があるわけです。ですから、今回の見直しの最後には、そういう視点も、ほかの部局を挑発するぐらいのつもりであえて入れ込んでいくような姿勢が必要ではないか、そんな気がいたします。

●吉田委員 全くそのとおりです。

前にも申し上げたのですが、この夏に札幌市の姉妹都市であるポートランドに行って1カ月講義をしていて、市長にも会ったのですが、サステナビリティと、要するにクライメート・アクションプランという物すごいものを立てたのです。そのかなめは、小さい市なので計画部局と環境部局を一緒にしてしまっているわけです。そういう意味では、統合とまではいかななくても、連携ということで、互理委員がおっしゃったように、少し議論を呼びかけるというか、問題提起をするようなプランを立てて、基本的な方向を出すにしても、ほかと連携してやるということをもっと呼びかけてもいいと思いますね。やはり、だれが市長になるにしても、だれがなってもそういうことを考えてほしいということはおいた方がいいのではないですか。

●青木委員 最近、狸小路の外れの方に中華街をやろうじゃないかという話をしましたね。それが何となくだめになりました。だめになった理由は、中国に土地をみんな買われてし

まうと。中国マネーが多過ぎるので、それに対する批判的な意味で道新などが今盛んに連載しています。しかし、横浜とか神戸に行くと、中華街というのは日本全国から集まる一つの場所になっていて、それを目当てに行く観光客がいっぱいいるのです。中国人が行くのではなくて、日本人が行くのでしょう。そうしたら、なぜそういうことがだめになってしまったのだろうと。私は、狸小路の外れの10丁目とか、石山通まで行く間に寂れたあんな狸小路ではしょうがないので、それこそ中華街をつくってもらったら、札幌の中華のたまり場になって、そこに中華料理を食べに行くからいいのではないかと思っているのですよ。そういうことに対して、札幌市が積極的にやらすと。やれと言ったって、やるのは中国人であり、日本人ですけれども、今あるものを再生するのも大変難しい話で、いろいろ話していても難しいですが、再生というよりも新しいものをつくり上げる、札幌の目玉にする。何か誘導型というか、指導型というか、そういうものに対して賛成する、あるいは、やりたい人はどうだ、いかがなものか、札幌市の建ぺい率、容積率、あるいはいろいろな面で協力体制がありますよと言うと。つまり、こういうこととは別に、さらにそういうものをつくり上げていったらおもしろいのではないかと思ったりしています。何もないまちよりは、あった方がいいかなと思います。

●小林部会長 皆さんのお話を伺って、2階建て、3階建てで土地利用の方針を考えた方がいいような気がします。ベースは今までの土地利用の考え方に準ずる、ただし、人口が減るとか、土地が余るとか、環境に配慮するとか、そういうことはあると思います。2層目、3層目というのは、今、青木委員もおっしゃいましたし、吉田委員は、美しいまちなみが整備されているという話をされましたけれども、要するに、札幌市がこれからチャレンジしていこうとする方向性というのは何なのだろうかと。それを札幌市全体ですることは不可能だけれども、こことここで考えていったらどうだろうかと、要するに、都市計画的なチャレンジをするというのが2層目、3層目なのではないかと思うのです。それは、都市計画的な判断だけで可能な部分と、他部局と連携しながら総合施策としてやっていける可能性がある部分を重ねていくというのが3層目かなという気もするのです。それを少し意識しながら考えていくのはどうかなというふうに、今、皆さんのお話を伺って感じたところです。それ以上にあまり具体的な話とか、なぜという話はこの場ではできないですけどもね。

そこで、さっき吉田委員が、あるいは、亘理委員も前回にそういうことをおっしゃったのですが、そういうふうにダウンゾーニングするかどうか、容積を下げるか、そういう判断をするかどうかは別にして、通常、土地利用を考えていくときの当たり前のこととして、例えば30年たったら人口はこうなりますよ、そうすると、そのときにどのくらいの床面積の住宅が必要になって、そのためにはどのくらいの住宅用の土地が必要だ、あるいは、産業施策をするとどのくらいの生産原単位を考えるからこのくらいの土地あるいは建物の床が必要だと、そういうものが大雑把にありますね。そのうち、政策的な判断を鉛筆をなめながら、環状線の内側でその何割を受けるのかという判断をする。そうすると、ならし

てみると環状線の内側でどのぐらいの土地と容積になるだろうかという、多分、容積としてはすごく低いのだろうと思います。その数字というのは大雑把に言うところのどのくらいなのか、何%ぐらいになるのか、住居だとどのくらいのパーセントが必要なのか、そこを政策的に、充足率を100%にするという容積規制は日本の中では多分馴染まないと思うので、少し下駄を履かせるわけですね。さらに、地価だとか、投資する意欲を助長するためにどうするかとか、地下鉄絡みで政策判断としてどうするかということを上乗せしながら議論していくことも必要だと思うので、ベースとして、札幌市のニーズというのは全部環状線の内側で収まってしまって、外は要らないという理屈だっていると思うのです。しかし、そうもいかないのが、ダウンゾーニングということを仮に考えるのであれば、現在、将来に向けてどのぐらいの容量があり得るのかということも議論する素材としては用意しておいた方がいいのではないかと思います。これは非常にラフな計算でできると思います。

●吉田委員 それに関連して、ゾーニングは私も詳しくないのですが、さっきの話に戻って、ドイツ語とかオランダ語では、都市計画というのは、空間の秩序、ラウムオルドヌンクということを使うわけですね。ですから、ゾーニングだけではなくて、空間に秩序があって、落ち着きがあって、統一感があるのが一つの重要な柱で、それが英語系だとアメニティという言葉になっています。つまり、住みやすさといってもいろいろな要因があって、住みやすさをどういうふうにはかるかでもアメニティの大論争があるわけですが、高度成長が終わって成熟化社会になって、人口も減少する中で何を指すかは、キーワードが幾つかあると思いますが、サステナビリティとアメニティ、そして、都市計画で何をポイントにするか、今の小林部会長の話も含めてゾーニングの問題も大きな要因だと思います。そして、特に札幌でどういうところを重点的に扱うか、いわば特色のあるものとするかが大事です。

この点に関しては、回数をそんなに多く開けばいいというわけではないけれども、関係する各方面の代表的な意見とか、選挙はどうなるかわからないですが、市長や市議会の人がどういう意見を持っているのか、聞く場をつくるのがぜひとも必要だと思います。

●青木委員 学者がつくってはだめなのです。学者の理論はだめと言う人はいっぱいいるのです。私は学者ではないけれども、それはやっぱりこれから絶対に必要ですよ。

●小林部会長 さっきの話にちょっと加えると、都市計画法が変わることは間違いないのです。そのときに、さっき札幌市は2階建て、3階建てぐらいに挑戦するビジョンなのか、思いを持っていた方がいいと言ったのは、都市計画法が変わるときに変わり方というのは大体想像がついて、基準法との相乗りの部分をどうするかとか、そういうものになるわけです。あとは、今、民主党が議員連盟で考えているのがまちづくり法みたいな部分です。そうしたときに、札幌が、すぐにそれを使って、こういうことでチャレンジするからこういうことをやりたいというふうに1番か2番で手を挙げられるかがすごく大事だと思うのです。政権がこのままいっても、もし違う形になったとしても、都市計画法が変わることは間違いないですから、そういう意味で、どういう挑戦をしようとするのか

という意味を持ちながら土地利用のことを考えておいた方がいいのではないかと思います。

●青木委員 何せ、札幌は、魅力ある都市の全国ナンバーワンでしょう。今もいろいろ言っているけれども、黙っていたってナンバーワンですよ。

●亙理委員 ヨーロッパの都市に比較し得るような都市になれるまちと言え、日本ではやっぱり札幌が一番だと思いますね。その次が仙台とか、ほかの場所は難しいですね。

●青木委員 古いしきたりもないですしね。

●小林部会長 だんだん抽象的な話になってきましたね。

●青木委員 難しいです。

もう一回もとに戻って、今あるものをどう再生することができるのか、今だめになったところをどうやるのか、そこに戻るしかないですね。意見も大分出た中で、それが参考になってどこかにくっつけていく、あるいはくっついていったらいいなというようになってきたのではないですか。

●小林部会長 一斉に全部がらっと変えることはできないと思うのですが、変えていきたい内容と、それは、どの辺のことを想定しながらやっているのかということのを少しはつきりさせながらやっていくと、用途地域ばかりではなくて、土地利用計画、あるいは地区計画も含めて、この時期にふさわしい考え方になるのではないかと思います。

●亙理委員 要するに、一つは、都心部が焦点になっているということと、もう一つは、郊外部の割と古い住宅地をどうするかが同じぐらいの比重で焦点になるだろうと思います。

●青木委員 あと、高齢化の話も一つ入れていただくと。

●亙理委員 高齢化についても共通理解ができていないかという気がします。

●小林部会長 この「安定した低層住宅地」というのは、なかなか味が出せるようなものだと思うのです。それは郊外にもない、都心もそうではないですね。

●亙理委員 ほかのまちだったら、恐らく歴史的なということですけども、必ずしも歴史というまで古くないですからね。

●青木委員 市長とか、そういう人たちの影響力というか、人がかわれば影響力があるものですか。

●小林部会長 どうしたいのですか。

●青木委員 これは、選挙があるからどうではないですけども、市長のリーダーシップ、あるいは市長の考え方とか、そういうものは入ってこないものですか。路面電車の件も上田市長が電車と言わなければ出てこない話でしょう。上田市長がやると言い出したのだから、市長の影響というのは強いなと思っているのです。

今度、だれかが市長になったら要らないと言うかもしれませんが。そうしたら、皆さんも、要らないと言われたら、市長に逆らってつくるわけにはいかないでしょう。だから、これはなかなか難しい問題だなと思いますよ。

●事務局（都市計画部長） もちろん、我々は市長の命令で仕事をしていますので、相反するということはありません。今回のこの件も、市長から、意見交換をさせていただ

いて、ぜひ進めてほしいという指示をいただいて進めさせていただいております。

●青木委員 市長の指示ということですか。

●事務局（都市計画部長） とうか、こういうことを都市計画としてはするべきだと思うのですが、どうでしょうか、そして、市長が、ぜひしなさい、そういうことです。

●小林部会長 それは、別な言い方をすると、さっき吉田委員がおっしゃったように、ある人の政策判断だけでごろごろ変わっていくのではなくて、市民とか、幾つかの団体とか、ある意見の集団とか、そういう人たちと、きちっと議論をしながら、どういうチャレンジをすべきか判断して、それを土地利用計画の方針として考え、それを施策としてこういう用途地域にしましたと。だから、そこで市長から何か違う施策が打ち出されたとしても、方針としては多分変わらない形で成立させることができるのではないかと思うし、そういうものにしたいなと僕は思います。優先度はいろいろあるかもしれないけれども、そういう意味では、いろいろな方とプロセスを共有することが大事なことだと思います。

●青木委員 今、部会長が言ったようなことが、あらゆる角度から、あらゆる人たちの集まりで、吉田委員が言ったようにみんなで相談して意見を聴いてできたものは、どんな市長にかわろうと、これは札幌市のためなのだとということで我々は意見を述べますね。そんなにこころろ変えられたら困ると。そのためには慎重につくる必要があるわけでしょう。だから、それは学者だけでつくってはだめなのです。

●小林部会長 では、次回、どのような資料、あるいは、どういう方たちと議論をしながら、我々も勉強しながら意見を言えるのかと。

●吉田委員 私は、小林部会長と担当部局で、今日の議論を踏まえて、今日ご提案があったものをもう少し理解するなり、あるいは再編成するなりしていただいて、かつ、ほかのステークホルダーなどとういうふうにしり合わせするか、または、調整、あるいは合会を持つのか、そういうことをご検討いただくのが先に進む方向として一番よろしいと思うのですけれども、どうでしょうか。

●小林部会長 そうさせていただきます。

●吉田委員 ぜひ、お願いします。

●青木委員 さらに、またそれぞれ関係団体の小委員会をつくって見たらどうか。我々の関係ないところで小委員会を。

●小林部会長 そうすると、その内容とか、次回はいつにするかなど、タイミングを見ながら皆さんと日程等々の調整をすることになるかと思えます。

今日は、とりあえず論点をきちっとしながら、次はということではなくて、どういう方たちと、全体としてこういう方たちと考えていく、その1回目はどうする、2回目はどうすると、その辺の交通整理をしましょう。

●青木委員 課長、あまり難しく考えないで、今まで言ったことでだめなような話はばっばと切り捨てて、いいものだけをもう一回ピックアップして、どこにくっつけるかと、そうすると初心に戻ってきてうまくいきますよ。

●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、ありがとうございました。

次回の開催日につきましては、来年1月を予定しておりますが、日程調整表に基づいて
 急ぎ調整の上、改めてご連絡を差し上げたいと考えております。

4 閉 会

●事務局（都市計画課長） それでは、以上をもちまして、第3回土地利用計画検討部会
 を終了いたします。

ありがとうございました。

以 上