

# 札幌市都市計画審議会

## 第5回土地利用計画検討部会

### 議 事 録

平成23年4月14日（木）  
札幌市役所 6階 1号会議室

札幌市市民まちづくり局

## 1 開 会

●事務局（都市計画課長） 定刻を2分ほど過ぎておりますけれども、4名の方がおそろいになりましたので、開始したいと思います。

本日は、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5回土地利用計画検討部会を開催させていただきます。

私は、4月1日付の人事異動によりまして都市計画課長に着任いたしました米田と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

それではまず、お手元の資料のご確認をさせていただきたいと思います。

お手元に、配布資料1「会議次第」、配布資料2「委員名簿」、その裏に「座席表」、また、議事にかかわる資料といたしまして、一つしかございませんが、資料1、別添資料1及び別添資料2がございます。お手元をご確認いただけますでしょうか。

## 2 連絡事項

●事務局（都市計画課長） 次に、連絡事項でございますが、吉田委員につきましては1時間ほど遅参するというご連絡をいただいております。

それでは、小林部会長に議事の進行をよろしくお願いいたします。

## 3 議 事

●小林部会長 それでは、朝早く恐縮でございますけれども、お手元の資料をもとにしながら、ほぼこれまでの整理と確認だと思いますが、進めていきたいと思います。

最初に、関係諸団体の意見というところからご説明をお願いします。

●事務局（都市計画課長） それでは、お手元の資料1をご説明させていただきたいと思っております。

前回、1月25日に開催いたしました第4回部会におきましては、それまでの部会での議論を踏まえて、市街地内を都心、高度利用住宅地、一般住宅地、郊外住宅地の四つのエリアに分けまして、それぞれの地域について土地利用の指針案を3段構えで整理したところでございます。3段構えの1段目といたしまして、今後も取組を継続し、推進していくことでございます。この部分は、都市計画マスタープランに基づき、これまでも土地利用の方針として位置づけている事項でございまして、今後もそれを継続していくべき方向性でございます。2段目といたしましては、土地利用計画により新たに取り組んでいくことでございます。この部分は、今日的課題や動向に対応していくために、土地利用計画としては今後新たに取り組んでいくべき方向性を打ち出しております。3段目といたしまして、他施策と連携して取り組んでいくことでございます。都市計画部局と他部局が連携しながら総合施策として取り組んでいくべき方向性を示しております。一方で、ステークホルダー、いわゆる利害関係者でございますが、それを共有するプロセスの重要性についても各

委員からご意見をいただきました。

そこで、ここまでまとめました土地利用の指針案に対しまして、前回部会以降、幾つかの関係団体との意見交換を実施してきたところでございます。本日は、その際にご出席の方々からいただきましたご意見等の内容と、そのご意見を踏まえて一部修正いたしました土地利用のあり方についてご説明させていただきたいと存じます。

このたび意見交換を行いました関係団体先につきましては、この土地利用の指針案に基づきまして、現在、本市が想定しております用途地域等の具体的な見直しテーマに対して、その影響が大きいと思われる業界団体や地元団体などを対象といたしました。まず、住宅不動産関係に関しましては、札幌商工会議所を窓口といたしまして、同会議所内の構成部会の一つであります住宅・不動産部会におきまして加盟企業の方々と意見交換を行いました。また、都心部に関しては、都心部6商店街等の役員及び地元町内会の役員の方々と意見交換を行いました。商業者に関しましては、市内の商店街が加盟している連合会のほか、主にスーパーマーケットが加盟している幾つかの業界団体を窓口意見交換を行いました。これに加えまして、コンビニ、ドラッグストア、社会福祉施設、医療機関等の生活利便施設を展開する事業者に対しまして、個別ヒアリングではなく施設立地の意向等に関するアンケートという形で調査を行いました。

別添資料1は、これら関係団体との意見交換に使用した説明資料でございます。

この資料の構成といたしましては、これまでの部会資料のダイジェスト版のような内容となっております。上位計画の位置づけ、前回用途見直しの概要、現状・課題の整理等を記載した上で、4エリア別に課題整理と土地利用の方向性を示しております。最終ページには、土地利用の方向性の案を受けて、今回、土地利用として具体的に見直していこうと考えている三つのテーマを示しております。

別添資料2でございますが、コンビニ等へのアンケート調査の実施概要についてでございます。

大規模小売店舗立地法の届け出対象となる事業所を展開している商業者20社、コンビニ等事業者5社、市内の社会福祉法人、病院、保育園等を展開している団体315団体、合計340団体に対してアンケート票を送付し、うち43.2%に当たります147団体から回答を受理しております。

それでは、資料本編についてご説明いたします。

A3判横の資料の表紙をめくっていただきまして、1. 関係団体の意見等について（要旨）としておりますが、そちらの方をご説明いたします。

1ページでございますが、商業関係者からいただいた意見を取りまとめたものでございます。

そのうち、①は、札幌市商店街振興組合連合会からの主な意見でございます。

なお、1ページ、2ページで青のひし形がありますけれども、それは本市の考え方に対して賛成的なご意見、反対に、反対的なご意見については赤いひし形、どちらでもないも

のは無色のひし形を付しております。また、今回、特徴的に感じた意見にアンダーラインを引かせていただいております。

まずは、商店街の取り組みと現状に関することについてでございますが、商店街はその地域に根差したものでございまして、その地域がよくなると商店街もよくなるという意見が強く、したがって、各商店街では、地域のイベント等にも積極的に参加し、地域を盛り上げようと取り組んでいるとのことでございます。また、空き店舗の問題は、商店街においても課題であり、いろいろ取り組んでいるようではございますけれども、逆に生活利便施設の立地が緩和されると商店街の空き店舗対策に支障が出るのではないかと懸念もあるとのことございました。

次に、大規模集客施設と商店街等との関係についてでございますが、大規模小売店舗立地法になってからは大型店と商店街の調整機能がなくなったため、大型店と商店街や地域との関係は薄くなってしまったとのことございました。また、質の高い市街地形成の上で商店街の振興という意味では、土地利用施策だけではなく、経済部局による支援策との連携などが必要であるというようなお意見がございました。

次に、②は、スーパーマーケット事業者からの主な意見でございます。

市内にチェーン展開している幾つかの業界にお伺いいたしましたが、それぞれの出店戦略、経営戦略はまちまちな感がございました。統一的な意見としてまとめられたものではございませんけれども、特徴的な意見を幾つか記載させていただきました。

今後の出店戦略に関しましては、店舗面積1,500から2,000㎡くらいの店舗が1.5kmくらいの間隔で立地するようなイメージが理想とのご意見です。一方で、人口が増加している都心部周辺の住宅地では、1,000㎡未満の小型店の展開も考えているとのご意見です。また、商圈の設定としては、徒歩、自転車で来店できる500から1kmの範囲と考えているとのご意見です。また、スーパーマーケットにドラッグストアも併設して、従前より店舗面積の大きい複合店を出店していきたいというご意見です。駅前などは地価が高いため採算が厳しい面もあるが、地下鉄直結であれば出店の可能性は十分にあるとのご意見もございました。一方で、人口減少と高齢化が進む郊外住宅地のようなところでも、土地利用規制が緩和されればビジネスチャンスとなることも考えられるという意見も寄せられました。ただし、どんな立地でも駐車場は当然に必要であり、特に主婦層の運転者への使いやすさを考えると平面駐車場の設置が必須であるとのことございました。これは、どの業者も共通のご意見でございました。お年寄りの購買パターンに関しましては、週末にまとめ買いするタイプと毎日買い物に来られるパターンがあるとのことでした。

また、近年増えつつある宅配事業に関しましては、その利用者層は高齢者のほかに子育て中の主婦も多いとのことございました。利用者数は増えてきておりまして、できれば店舗で買い物したいけれども、それぞれの事情によりこういったものを利用されている方もいるようでございます。各業者の経営戦略の違いとも思われますが、宅配事業の今後の展開については明暗双方のご意見がございました。

次に、スーパーマーケット側から見た大規模商業施設に対する認識についてですが、既に飽和状態で今後の出店は少ないと見るご意見がありました。ただし、家電や家具などの大型専門店に関しては、今後も郊外部への進出はあるのではないかとという予測もありました。大規模店の都心部への進出は、地価が高いので難しいのではないかとというご意見がございました。

続きまして、③は、商業者に対するアンケート調査からの抜粋でございます。

図1の円グラフは、スーパーマーケット業者に対する施設の立地の考え方に係るアンケート結果ですが、約8割の業者がこれまでとは異なる立地戦略が重要と考えており、その大半が既存施設の移転も視野に入れて検討していることがわかりました。

図2の帯グラフは、業態別の施設立地条件に係るアンケート結果でございます。また、図3のグラフは、ショッピングセンター、総合スーパー、食品スーパーが拠点、高度利用住宅地に立地する際に有益と考える事項についてのアンケート結果でございます。

各業態あるいは各事業者により出店戦略はさまざまのようですが、全体的な傾向としまして、人口増加にある都心部やその周辺、地下鉄駅周辺等に対しての立地意欲は強いものと思われまます。さらに、それら地域への出店に際しては、医療施設や保育所、託児所などと複合化、集会所やコミュニティ施設の併設が有益であるとする事業者が多く見られます。また、食品スーパーやドラッグストアでは、郊外の高齢者が多い古い住宅地に対しても立地意欲が示されております。

次に、2ページの(2)でございますけれども、これは医療・社会福祉関係施設へのアンケート結果でございます。

図1の円グラフは、医療法人、社会福祉法人に対する施設の立地の考え方に係るアンケート結果でございます。これらの業態では、既存施設の強化の方を重要と考えている傾向が見られます。その一方で、新たな立地戦略を検討している団体も4割ほどございました。

図2の帯グラフでございますが、業態別の施設立地条件に係るアンケート結果でございます。病院、保育所、診療所は、拠点や地下鉄駅周辺への立地ニーズが高い一方で、高齢者向けの施設に関しては郊外立地のニーズが強いという傾向となっております。

また、図3のグラフは、拠点や地下鉄駅周辺における施設計画の意向についてのアンケート結果でございます。医療施設、社会福祉施設同士で、あるいは、他の用途と複合化することにより、利便性が高まることが有益であると考えている団体が多い結果となっております。

右側の(3)は、住宅・不動産業者関係及び都心商業者からいただいたご意見でございます。

うち、①は、商工会議所の住宅・不動産部会での主な意見でございます。

検討の方向性の全体的なことに関しましては、現在の土地利用の方向性を示した段階ではなく、具体的に制限が変わる範囲や対象が重要であるというようなご指摘をいただきました。都心部に関しましては、容積率を緩和して投資意欲を引き出すべきというご意見も

ございました。また、公共交通の利便性の高い場所という位置づけに関しましては、地下鉄だけではなく、JRやバスなどの公共交通機関に対しても幅広く捉えるべきであるというご意見、高さ制限に関しましては、山並み眺望を守るということは理解できるけれども、全市一律的な制限には問題があるというご指摘がありました。また、高さ制限によって、むしろ建ぺい率が大きくなり、緑地や駐車場の確保が困難になり、環境が悪化するのではないかというご意見、郊外住宅地の中で一定程度の便利施設等を許容していくことは、そこをコミュニティの核とすることもできるとのご意見、そして、大規模店舗に関しましては、身近な利便機能の確保のために大規模店舗を制限することは再考が必要であるというご意見も受けております。

②に関しましては、都心商業者及び都心町内会からの主な意見でございます。

都心居住に関しまして、見直しテーマとして説明した低層階のにぎわい用途の誘導に関しては一定のご理解をいただいたものと思われまます。また、都心東部での取組だけではなく、西側の地区に対しても重要視すべきとのご意見もございました。都心居住が進み、都心部に人口が戻ってくることは構構だが、郊外と同様の居住環境を求めるところではないのではないかとのご意見もございました。また、町内会活動に参加していない方も多く、地域コミュニティの意識が希薄であるというお話もいただきました。また、特に、都心部に関しましては、建て替え時期を迎えている建物も多いため、建築更新に関するご要望も多くありました。そこで、更新意欲を引き出すために容積率をより緩和してほしい、あるいは税制面の優遇等を求める意見が幾つかありました。

以上が関係団体との意見交換の概要でございます。

続きまして、3ページをお開き願います。

関係団体等からいただきましたご意見を踏まえまして、前回の部会でお示ししました土地利用のあり方につきまして、さらに記述を加える部分など何点かの修正を行いました。

なお、これまでは、土地利用の方向性（指針）と表記しておりましたが、後々見直しを行う土地利用計画制度の運用方針と定義が紛らわしいということもございまして、今後は土地利用のあり方と表記したいと思っております。

続きまして、3ページは、都心部についてのものですが、左上の緑色の欄は、これまでの審議会、部会、関係団体の主な意見を箇条書きに再掲したものでございます。左下の紫色の欄は、これまでの資料でお示した各エリアの現況、動向を再掲したものでございます。これらを受けまして、右側の土地利用のあり方についてアンダーラインを引いた部分を修正させていただきます。具体的な見直しのテーマにつながるキーワードの部分として赤色の表示をしております。

まず、①ですけれども、都心部での土地利用ルールの活用として、「容積率などの緩和」という記述を追記いたしております。確認いたしますと、④では、都心居住に関して、「市民はもとより来訪者もが都市生活の魅力を享受できる環境の維持」、また、赤字の部分で、「特に商業機能等が連続することが望まれる地区」と「まちなみとの調和」という記述に

修正いたしました。また、新たに⑥として、「選択性の高い交通体系の形成等、過度に自動車に依存しない人を中心とした魅力ある都心空間の実現を目指すため、交通等に係る施策との連携を図る」を加えました。

4ページでございますが、高度利用住宅地についてでございます。

右側の枠内の③ですけれども、拠点などの運用に関して、「主要な拠点や公共交通利便性の高い地区では、後背圏の規模や都市機能の集積状況等の地域特性を踏まえながら」と「身近な商業・医療・福祉等の生活利便機能の集積、みどりの創出、環境負荷の低減、まちなみ形成などの視点に配慮された」という記述に修正させていただきました。

5ページの一般住宅地、6ページの郊外住宅地に関しましては、土地利用のあり方の記述についての修正は行っておりません。

このように、修正しました土地利用のあり方につきましては、本日の部会でご検討いただいた上で、これに基づき、土地利用計画制度の運用方針の修正を進めてまいりたいと考えております。

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。

ヒアリングの意見と、それに基づいてこれまで議論してきた方針、ここではあり方という使い方に変えましょうというお話がありましたが、それに対して、どういうふうに加えていったのか、修正していったのかというご説明がありました。

まず、関係諸団体のヒアリングについて、何かご質問や、内容がよくわからない、あるいは、それについての事務局側の対応がどうだろうか、そういうことを含めてご質問、ご意見をいただければと思います。

●吉田委員 授業があったために、遅れてすみません。

聞き取りのところで少し気になるのは、例えば、住宅も含めて大規模店舗の問題についての記述がありますけれども、北海道自体はもともと商店街とか小売の集積が弱いのですが、いわゆるスーパー以外の小売の人たちの意見がどういうふうに反映されているかということがもう一つよくわかりませんでした。大規模店舗の問題というものは、非常に長い経緯があって、皆さんもいろいろご意見もあろうかと思いますが、だれに聞き取られたか、団体は何だったのかということをもう一度明確にさせていただけますか。

●事務局（計画調整係長） 計画調整係長の高橋です。

ちょうど吉田委員が来られる前に、1ページの左側でその説明をしていたところでした。大規模店舗自身への聞き取りはしておりませんが、その対岸といいますか、商店街という地域としての商業の立場と、それから、スーパーマーケット業界から見た大規模店舗の捉え方という意味でそれぞれについてご意見を伺ってまいりました。

地域の商店街として大規模店舗をどう見るかということに関しましては、①の商店街と書いてある黒い大きな丸の大型店との関係のところでは先ほど課長から説明したところでございます。商店街側から見ると、従前の旧大店法の時代は床面積等の商業調整という場面

で、ある意味では功罪も含めて大規模店と商店街との関係の調整機能としてあったということであり、しかし、大店立地法施行以降は面積調整のような概念がなくなってしまったので、大規模店舗の出退店に関して地域との関係が非常に希薄になったというような印象を持っているようでした。また、大規模店舗が出店することによって、地域の商店街では空き店舗が増えて衰退するというようなこれまでの現状を実感として聞き取ることができました。

それから、スーパーマーケットの方は、札幌市内でチェーン展開をしている概ね三つぐらいの系列になりますが、それぞれ聞いてまいりました。それぞれ出店戦略、経営戦略が全く異なりまして、総じて言えることではないのですが、大型店に関しましては、大型店の系列の傘下にあるスーパーマーケットもあります。大規模店の出店傾向というものは直接聞いておりませんが、ある意味、それぞれのスーパーマーケットから伺った意見としてある程度察せられるかなと感じております。そちらの方から見ますと、大規模店のこれからの著しい進出というのは、札幌に関して言えばもうあまりないのではないだろうかとおっしゃっていました。

それから、スーパーマーケットというのは、大規模店の出店のように、場合によっては退店してまたほかの場所に展開していくような戦略とは違い、どの系列もそうですけれども、基本的には地域に根差した店舗展開を考えており、仮に、そこが小さな商圈であろうとも、なかろうとも、そこにお客様がいる限り、一定の顧客層があればそこに展開したいという声が総体的だったのかなというふうに思われます。ですから、スーパーに関しては、担う公共とまでは言わないでしょうけれども、これからも地域を支える都市機能の一翼なのだという自負が強いと、私見になるかもしれませんが、実際に聞き取ってみてそういう印象を感じたところでございます。

●小林部会長 今の説明でよろしいですか。

●吉田委員 関連して、いわゆる買い物難民の問題とかいろいろ言われる中で、業界だけではなくて、住んでいる人の声をどういうふうに聞き取るかというのが一番難しい問題です。今度、札幌も選挙がありました。医療とか社会福祉関係だとどのぐらいのニーズがあるかというのはここにも出ているのである程度わかります。しかし、そういう市民の意見を知ることについて、非常に難しいですが、店の側はこういうふうに言っているけれども、実際に買い物する側の人はどういうふうに思っているかとか、それが一番問題になるわけですから、その辺はどうなのですか。

●事務局（計画調整係長） 確かに、委員がご指摘のとおり、今回は、関係団体ということで、いわゆる業界の方にしかご意見を聞いていなくて、お店側から見た顧客の捉え方という一面でしか捉えていません。それがある意味で一つの側面であれば、今そういうふうには受けとめているところですが、確かに、一方で市民が直接見てどうなのかという部分は、今後、もう少し検討を進めていった段階で、住民レベルでこの案の意見を聞き取るような機会も設けていかなければならないと思っております。お店の側はそうだけれど

も、実際に住んで暮らしている側はそう思っていないという部分が側面的にあるかもしれませんが、それはやはりタッチしなければいけないかなと思っています。

●吉田委員 人口構成が少子高齢化になっているわけですね。今度の選挙でも障がいを持っている人が立候補したりして、そのときの話でも、そういう立場から見ると札幌市政についてはいろいろ問題があるというふうなことを演説していたわけですよ。それは、その人の意見だと思うのですが、基本的な傾向として、少子高齢化になって、歩行とか、特に札幌は冬は凍結しますから、そういうことを考えて買い物や医療機関に通うという問題はどうか。それから、青木委員が、前にも、そういうニーズにこたえるように今までの施設をもう一遍改良するような需要は結構あるとおっしゃっていました。やはり、人口構成はこうなっているし、雪国で凍結するとか、いろいろなニーズがあるということを考えると、逆に新しいビジネスが出てくるかもしれないのです。そこは非常に大事だと思うのですが、その辺はどうかでしょうか。

●事務局（都市計画部長） 同様の認識を強く持っています。これは、土地利用規制ではなかなか解ける問題ではないので、やはり、地域コミュニティと一緒に考えていかなくてはなりません。それは、何度かこの場でもお話しさせていただいているもみじ台でも、もう4年目になりますが、昔からずっといわゆるサステイナブル・コミュニティをどうしていこうかということをやっています。

そういう観点で言うと、札幌の場合は特に郊外部が買い物難民の問題になってまいります。6ページ一番右の（3）ですが、土地利用ではとても解けません。交通問題もありますし、福祉の問題もありますし、地域と一緒にいろいろなことを総合的にやっていくということは札幌市としてこれから大いに力を入れていかなくてはいけないと、それは当然の話として考えています。その中で、日常生活の利便性をどう確保するかということを見つけ出していかなくてはいけないと思っています。

●吉田委員 全くそうだと思いますので、それはぜひお願いします。

サステイナブル・コミュニティというのはよく言われるのですが、それと連携して地域計画、土地利用というものがあると思うのです。実際、人が住んでいるわけですからね。

●小林部会長 今のお話を伺って、前にも似たようなことを話したかもしれませんが、二つあります。

一つは、例えば能登でやっている朝市があります。あれは、朝の時間だけ、商店街の軒先を借りてやるのです。農村の方や漁家の方が来て、そこで物を売っているのです。それから、飛騨の市もそうですね。そして、仮設である時間帯だけです。フランスのマルシェもそうですね。それから、アメリカでたくさんファンが増えてきているファーマーズマーケットもそうですね。つまり、土地利用というのは、場所を固定的に永続的に使うことを前提にしながらの規制だけれども、人は朝から晩まで買い物をしているわけではないし、ニーズが24時間フラットにあるわけではないので、そういうものに対応する時間的な措置と

いうことも土地利用の中でどう読み込んでいくのか。例えば、今の法律で言うと、中島公園で農家の人に来て物を売ることはできません。けれども、都心のあの辺の居住密度は高くなってきているので、仮に、協議の上で仮設的な土地利用というものを認めるという前提で、夏の間、朝5時から8時までやりますとなったら随分変わるわけですね。そうすると、中島公園でそういうことをやるのだったらということで、行啓通の商店街の人たちもそれに参加するかもしれないし、南幌あたりの農家の人が出てくるかもしれません。あるいは、厚別の広場で南幌の人たちがやるということもあるかもしれません。そういうふうに、少し時間差というか、多重的に、仮設的にと言うか、そういうことを組み込んでいくと今みたいなお話が考えられるかなと思ったことが一つです。

それからもう一つ、最近、我々のようなコンサルタントをやっている連中が札幌に来ると、必ず狸小路のHUGに行きます。そして、年配の人でしたが、あそこは外国人も来ていますし、ああいうHUGみたいなものが地域にあると私たちの生活は大分変わるのではないですかという話をしていました。あれは観光を少し意識したマーケットですけれども、生活を前提にしたHUGみたいなものを純化型郊外住宅地に生活支援と活性化のために考えるようにすると、では、都市計画的な土地利用としてどういうことを考えればいいのか。それが、さっき吉田委員がおっしゃったビジネスモデルということになるのではないかと思います。だから、1回、かなりきめの細かい見方をしながら、それをこういう方針の中でどういうふう書き込んでいくのか、それが結構大事なのではないかなと思うのです。

そういうものと、それから、後で住居系が出てきますけれども、住居というと必ずしも医療、福祉ばかりが大事なわけではなくて、日常のライフスタイルを高めるような交流の場とか、買い物の場とか、それらが込み込みでなければいけません。ですから、そういう複合したものをどういうふうビジネスモデルとして組み立てるのかということ結構大事になるのではないかなと思うのです。

これは、青木委員からもご意見をいただければと思うのですが、行政と事業者でやると、要するに、規制する側とされる側という2項の議論なのです。しかし、青木委員もご一緒だったと思うのですが、前に高さの議論をしたときに、郊外部で新しいビジネスモデルをこんなふう考えられる可能性がある、だから、都市計画的にはこういうことを緩和してほしいという話がありました。そういうふうにして、今まで、公共が土地を用意したり、民間が大規模な土地を用意して、交通で利便性を担保しながら、そこに公営住宅だとかマンションを建ててやりますというビジネスモデルではなくて、民間の人たちのきめの細かい視点だとかアイデアを入れながらやるのが、特に郊外部の再編にとっては必要だと思うのですよ。ですから、2項対立ではなくて、札幌ではこんなビジネスモデルを考えませんか、という共通のイメージを民間側と行政側が持ちながら、それを実現していくシナリオと規制緩和、誘導の方向というものを1回加えていくといいのではないかなと思ったのです。当然、それに住民がかかわる場合もあるでしょう。創造都市さっぽろですから、そういうクリエイティブなディスカッションを同時にされるといいのかなと思いました。

●吉田委員 全くそのとおりで、ステークホルダーと言った場合、行政といろいろなビジネスをやっている人たちと、それからもう一つは、やはり住民がいると思うのです。だから、ステークホルダー会議と言った場合は、普通は住民も入れます。ただ、住民を入れてと言っても、僕はごみのときにさんざんやったけれども、これは大変なことなのです。町内会に協力してもらうのだけれども、なかなかうまくいかない。

それから、地域ごとにより特性があるわけです。前に高齢者はどこに多いという分析をしてもらいましたが、さらに、所得階層の問題で低所得者層が多いところもあるわけです。だから、所得の問題もあるし、年齢の問題もあるし、ステークホルダーの中の住民というものはきめ細かく見ていかないと一概に言えないのです。所得が高い人もそれなりにいるわけですから、その辺のきめ細かさというものが必要だということが一つです。

それから、今おっしゃったサステイナブル・コミュニティと、それを支えるビジネスモデルというものはあると思います。それは、今やっているものを掘り起こすことも必要だし、それから、こういう課題があるのだということを出して、参加してもらいなりやってみようということやれば、それこそクリエイティブ・シティ、創造都市になると思うのです。やはり、こういう方針を出すときには、そこをかなり先進的にやっているものとか、芽になるものの例を出していくと市民もよくわかるので、できればそういうことが必要ではないかと思えます。

●青木委員 ちょっとかけ離れますが、今、東北の大震災があって、これから復興すると思うのですが、先祖はみんな二、三回は大津波を経験しているらしくて、100年に1回だからいいだろう、1,000年に1回だからいいだろうと言っていた人がみんなやられてしまいました。

そこで、今日か、昨日かの新聞でしたが、国の方で新しい5万人、10万人単位の都市をつくらうということが出ていました。つくるのはエコタウンですが、5万人、10万人といたら結構大きい住宅街ですね。これにすごく興味があって、どういうものをつくる予定なのかと思ってまして、これは、住宅とか商店街とか、また老人の問題とか少子高齢化とか、将来、住民が使いやすいように、日本で経験していない都市を相当複合的につくってもらいたい、あるいは、つくるのではないかと期待しているのです。

今、我々がやっているのは、古いでき上がったものをどうするかということが大前提ですから、これ以上インフラを増やして郊外にどんどん住宅が建つということはありませんので、この中で使いやすいものということですね。そのとき、今、言われたようにいろいろな関係団体の意見も聞くということは、今までなかったので大変いいことだと思うのです。さらに、住んでいる人たちの意見を聞くと、これは難しいと思うのです。選挙をやった上田さんが勝ったのですが、勝った理由は市民の目線というのが大きい意味だと思うのです。ですから、市長から見ると、吉田委員の意見はすごく貴重な意見だし、我々も尊重する必要があると思いますが、これを取り入れるのは難しいのではないかなというふうに思っています。ただ、代表的な人たちに聞くことは大事だと思うので、これからもやっ

ていただいて結構だと思います。

もう一つは、商業関係にしても、不動産関係にしても、福祉関係にしても、今聞いた代表的なものは三つだと思いますが、これはこっちから行って聞いたのですか、集まってもらったわけではないのですか。

●事務局（計画調整係長） 商業関係は訪問しています。住宅・不動産関係は、会議所の結構大きな会議室で聞きました。福祉関係はアンケートですので、調査票を送りまして書面で書いていただきました。

●青木委員 福祉はアンケート、住宅は、アンケートではなくて、会議所の住宅・不動産部に皆さんが行かれたと。それから、商店街は行かれたのですね。

●事務局（計画調整係長） 商店街は事務局に行きました。

●青木委員 そういうふう聞き方はいろいろ研究していると思うのですがけれども、我々不動産というのは商人ですから、やはり先の動きを読むのです。先を読むというのは、一般の住民の人たちから聞かない前に、その地区の人たちは多分こういうものを要求しているだろうと。商売にならなかつたらだめなので、商売になるように要求していることを組み入れて動きますから、その地区の人たちの意見を聞くまでもなく、その人たちは既に何らかの方法で情報収集しているのですね。そして、それはかなり高い情報です。なぜかという、資金も投入するし、商売が駄目だったら倒産してしまいます。倒産はしたくないですから、やはりそれなりの情報をとっているというふうに思います。

それから、今度の選挙で焦点になっていたのは、路面電車の問題とか、それから、今日も出ていると思うのですが、南1条通に地下通路をつくって上は車を通さないと言っています。小林部会長、本当のことを言うと、我々はこれを提案したことはないですよね。ないけれども、市長の方から出てくるわけです。

●事務局（都市計画部長） 南1条の商店街推進協議会からは要望書という形でありました。

●青木委員 だけど、我々の方は検討したことがないですね。これを駄目と言っているのではないです。ただ、200億円近くかかりますから、大きな都市計画の中でそういうものが出てくるのが悪いことではないけれども、縦割り、横割りなのか、今後は我々のような審議会にも何か連絡してもらわなければというか、チャンスを与えてもらわないと、そっちからも出る、こっちからも出るというのはまずいのかなということが一つです。

それから、僕は、これを見ると、我々が考えたに近いアンケートが出ていると思っています。さすがに、それ以上に細かいことがたくさん出てきてやってよかったなというふうに思っています。

もう一つ、私自身の考えですがけれども、実は私は車にあまり乗りませんが、10年ぐらい前に買ったカーナビに出てくる地図が古くなったので、今年1月に新しく買ったのですよ。驚いたのは、道路はもちろん新しくいろいろ載っていましたが、一番びっくりしたのはコンビニが増えたことです。ぼっと出してみたら、古いものにはコンビニがほとんど出

ていなかったのですが、極端に言うと10倍ぐらい増えているのですよ。セブンイレブン、ローソン、セイコーマートもたくさん増えているのです。まちの中を走ったり郊外を走っていくといっぱいお店が出てきて、これは商売の人たちがたくさん増えたということでしょう。つまり、買い物難民ではあまり困っていないのではないかなと。例えば、この辺でも、我々が商売をやるときに入りたいと思ったら物凄い権利金とか敷金が取られるのですが、そういう20階建ての高層ビルの1階に空き店舗があると、いつの間にかそこがコンビニになってしまいます。コンビニとはそんなに儲かるのかなと思いつつ、どんどん増えていって道庁の前とか中央区にはいっぱいありますし、郊外にもあります。

こういう社会情勢を見ていると、我々はもっと考えることが必要であり、そういうものがないという前提で親切のように考えているうちに、身障者の方がまちまで出てこなくてもいいぐらいコンビニがいっぱいできてしまいました。もう100mぐらいの間に二つぐらいあつたりします。また、それで全部が間に合うかどうかはわかりませんが、最近、東京あたりのコンビニは、野菜も肉も小さく1人の生活とか2人の生活ぐらいのものを置くようになっていきますね。札幌はまだ見ていませんが、だんだん我々よりも先に行くようになってきたなということで、我々はもっとよく見て勉強しながら考えるべきかなというふうに感じました。

以上です。

●事務局（計画調整係長） コンビニに関しては、スーパーの業界からも幾つか意見をいただいております。青木委員がおっしゃるとおり、コンビニが建つということは、そこで商売が成り立つから建っているのでしょうけれども、日本語訳するとまさに便利さを売っているわけで、そこでお買い物をする方がいるという意味では買い物難民という部分は現状では生じていないのかもしれませんが。しかし、スーパーの方に言わせると、コンビニというのは、ほかに行くところがなくてしょうがないから行っている面があつて、お年寄りの方でも、たくさんある商品棚から商品を選びたいとか、価格的に安いスーパーで生鮮なものを買いたいということがあるので、やはり、生活利便、買い物難民に対応していくのはスーパーの方に言わせればスーパーだと。ただ、それが立地できないような土地利用があれば、そういうところにコンビニが建つという側面もあるのかもしれませんが。

●青木委員 スーパーの全国の売り上げと、コンビニを集めた売り上げと、計算したことはないでしょう。僕もないのですけれども、多分、コンビニの方がすごく売り上げは多いと思いますよ。商品によってもコンビニを利用する数が多くなるし、ひょっとしたらスーパーの人たちは、反対にコンビニにやられてスーパーがなくなっていくのではとスーパーの方がコンビニを危険視しているのかもしれませんが。ちょっと見てください。図面を見たら本当にびっくりするぐらい増えています。新しい図面が出てきたらコンビニだらけですよ。だから、売り上げを見たら、多分、コンビニの方が多いいのではないかなと思ったりしています。

もう一つ、その中で福祉の問題などを見ますと、統計的にも、保育所と併合してやれと

か、コンビニとやったらどうかとか、スーパーマーケットとやったらどうかということをご皆さんは望んでいまして、これは、さっき言ったように我々が考えていたことが正しかったと思っています。そういうことを含めて、今後、行政の方もいろいろ考えていただきたいし、我々もそう進んでいった方がいいのかなと思います。

みんな、住宅を売って便利なところに行きたくても行けないし、お金もないし、また、長年住んでいるところにいると、そう動きたくないです。しかし、利便性が悪くなるとどうしようもないということもあります。ですから、我々の業界仲間では、最近の大型マンションには、スーパーよりもコンビニを入れて、医療機関を入れて、老人の人たちをねらって売っていきこうと。老人ホームではなく、高齢者の2人住まいとか1人住まいの2LDKから3LDKぐらいのものを入れないとマンションは売れなくなってきました。中央区が一番便利のいいところは、あちこちにスーパーもあればデパートもあります。ただ、郊外型になってくると、そういう複合的なマンション販売が今はやっているのです。ですから、そのときに高さ制限されると効率が悪くて困るのです。もう一つは、前から言っているように、地下鉄沿線、地下鉄駅周辺は、無制限とはいかないけれども、高い高さ制限はかなり認めてほしいと思っていますし、その方が市の固定資産税もたくさん増えるので財政もよくなるというふうに思います。

コンビニは、1回、調べてみたらどうですか。

●事務局（都市計画課長） 私の浅はかな知識によると、セブンアンドアイとか、今はスーパーよりもコンビニの方が売り上げが多くなっていると認識しております。

やはり、コンビニが増えたというのも、需要と供給がうまくかみ合っただけで自然に伸びてきたという経緯があるかと思いますが、しかし、行政としては、取り残された方の利便性であるとか、あまりにもうまくいき過ぎて全体に社会的影響を及ぼすようなところについては制限をかけさせていただいて秩序ある範囲でと、そういうぎりぎりのところの線引きをさせていただくというようなことかと思いますが。

今回、我々の土地利用計画制度の運用方針の見直しにつながるようなご議論をいただいているところでございますけれども、諮問させていただいたもののアウトプットとしては、我々としてもこればかりが施策ではございませんので、全体としてこういう札幌市の土地利用のあり方ということをごぜひ忌憚なくいただいて、それを今回の取りまとめの中に入れて一つの大きな指針として活用できるようなものにしていきたいなと思います。

運用方針については、アウトプットとしてできる範囲が決まっておりますので、それはそれで粛々と進めさせていただきますけれども、それ以外の土地利用に関するいろいろな施策等々も、こういった議論を生かしていくように運用していきたいなというふうに思っております。

●青木委員 これは、やってすごくよかったのではないですか。

●互理委員 地域住民の意見は聞かなければならないけれども、地域住民の意見を聞くのは大変だという青木委員が最初に言われた話ですが、私も実際にそう思うのです。やっぱ

り、地域住民と言っても地域はそれぞれバラエティーに富んでいますし、年齢も違いますし、職業も違いますし、それを全部一律に聞くというのは恐らく不可能で、得られるものもあまり多くはないのではないのかなという気がします。そういう場合に、地域住民とか町内会の意見を聞く一つの考え方というのは、実験的な場所、スポットをちゃんと決めて、集中的に事業者とかお店の人とか、あるいは町内会とか、じかに住民に聞く、そういうやり方が必要だと思います。逆に言うと、そういうやり方をするために、市の側に一種の戦略的な計画とか目標がなければ駄目です。その場合、郊外では、まさに高齢化がもう進んでいて、周りに商店があまりなくて、買い物難民が出ているとか、逆に、都心部では、商業施設だけではなくて、福祉施設とか文教施設の需要もあるのではないかと言われたり、そうした問題を抱えているところを重点的に選んで、そういうところに集中的にさまざまな人的・物的資源を投入して住民の意見も含めて徹底して調べると、今回はそういう実験的な手法をとっていった方がいいのではないかなという気がします。

もう一つは、今言いましたように、郊外部では、大規模ではないけれども、小規模な商業施設が必要だとか、逆に、都心部では福祉といったものが必要だとか、伝統的な、用途地域的な、用途によって区分するという従来型の考え方が必ずしも当てはまらないような状況が実際に出てきているわけですね。それに対していろいろな対処の仕方がありますけれども、一つ伺いたいのは、例えば、1 ページの一番右側の一番下の行のひし形のところです。「用途地域や特別用途地区が食品スーパー、コンビニエンスストアの出店の障害になっている地域がある」という場合、もちろん、これは用途の制限とか建ぺい率、容積率の制限が想定されているのですが、伝統的用途地域はそれが言えたとしても、特別用途地区の場合はいわば緩和と規制を組み合わせたような特別規制も可能ですね。札幌市は、今までこういったものをあまり使っていない。つまり、緩和も含めて、その地域の特性に合ったようなメニューを用意するというのは今まであまりやってこなかったのかなと、これを見てそう思ったのですが、それはいかがですか。

●事務局（都市計画部長） おっしゃるとおりです。

拡大をどう制御するかという形だと、大枠を決めておいて、その中で自由にやってくださいという土地利用規制をやってきました。ただ、これからは、今のお話もそうですし、いろいろなところでいろいろな需要なり誘導目標なりがあったとき、用途地域なり特別用途の規制型だけではとても積極的な誘導になりません。ですから、今の我々の作業としてはどういうテクニックでやるかを研究していきまして、今までよりももう少し積極的に誘導していける形の土地利用規制の仕組みをつくり上げていきたいなと思っています。

今の特別用途で言えば、法律では緩和できますけれども、今のところ大臣認可が必要なのです。それはやろうと思えばできないことではありませんので、札幌市は使っていませんけれども、そういうことも考え始めています。あるいは、地区計画で2段階に決めておいて、誘導目標に合うものは厳しい方の基準を緩和しますよと、そういう目標をはっきりさせた土地利用の誘導の仕組みといいますか、場所、場所に応じてそういう展開ができる

ようにしていきたいと思っています。それは、もちろん、住民の皆さんあるいは権利者の皆さんとかなり丁寧にお話しした上で共通の目標を持たなくてははいけませんから、そういう形でやっていくことが必要だと思っています。

●小林部会長 今のお話を伺いながら私が二つお願いしたいのは、すぐにできるかどうかは別ですけども、一つは、例えばマンションの話が出てきましたね。高さ制限や容積制限について。でも、札幌市のマンションというのは毎年年間1,000戸ぐらい供給しているのですね。

●青木委員 そうですね。

●小林部会長 環状線の内側あるいは郊外部含めて、ストック分というのは何戸あるか、また、ストック分で例えば30年経過したものというのは幾つあるのかということ、1,000戸なんていう問題ではないわけです。それは、これから新築に置きかわるだけでなく、それをリニューアルしていくようなニーズの方がずっと高くなると思うのです。ですから、私は、不動産業界の経済活動を考慮する場合も、フローとして出てくる投資、1,000戸に対してだけの議論に集約しない方がいいと思うのです。

何を言いたいかと言うと、環状線の内側の中で30年あるいは25年経過した集合住宅への再投資、ストックへの投資が極めて重要になってくるということです。私のこれからお話しする見解の背景は何かというと、二、三カ月ぐらい前からIBMと非公式な勉強会をやり始めているのです。IBMがスマートプラネットと言うプロジェクトをやっているのです。それは日本でもやっていますが、そのブレインはニューヨークです。今は、ビルをスマート化するとか、企業の本社、支店、工場をどうやってスマート化するかとか、そういうことでとまっているのです。実は、経産省がそれを結構気にしていて、この間、たまたまそういう話を聞いたのですが、3.11後、IBMがニューヨークから東北に人を送り込んでいるそうです。電力のことだと思うのですが、経産省ベースで東北地域をスマート化することを考えようとしていて、実は、これは管政権が思いつきのように言ったエコタウンとも多少関係するのです。

何を言いたいかと言うと、札幌市はコンパクト・シティと言って、今言っているのは市街化を止めますということを行っているだけです。一方で、これから25%云々ということにこだわるかどうかは別ですが、民生エネルギーの消費量というのは莫大です。特に、冬期間がありますからね。だから、例えば中高層マンションで考えたとき、環状線の内側のストック分の改修を前提にしながら、そのスマート化の動きを計画としてどういうふうに取り組むのかということが私は結構大事だと思うのです。つまり、姿形の規制緩和だけではなくて、エネルギーということも含めながら、いかにスマート化するのか、それと事業と商業の分布をどうするのか、医療の分布をどうするのかということ絡め合わせながら、既成市街地の集合住宅のスマート・シュリンク化というか、それをどう考えるのかということ都市計画的に少し考えておく必要があるのではないかなと思います。

そして、これは都市計画になるのかどうかはわかりませんが、札幌市の構造で言うと、

多分、都市計画の方からそれを言わないと、環境の方からは絶対にそういう話は出てこないと思うのです。ですから、非常に莫大な成長をしてきた時代の積み残し分のストックがあるので、ほかの領域も含めながら、それを都市計画的にどういうふうに考えていくのか。私は幾つかのモデルが存在すると思いますが、ぜひそれを考えてほしいなと思います。これは、今回のことではなくて、継続してやっていく議論に加えていただければと思います。

そうすると、例えば、電気事業者とガス事業者は、多分、これからの生き残りを考えて、大雑把に言うと都心、既成市街地と郊外で戦略を分けると思うのです。既成市街地に関しては、ガス事業者と電気事業者が競争しながらどういうふうに全体のコストを下げたりスマート云々ということに協力できるのかと。これは物凄く大きなモデルというか、残された領域だと思うので、それを少しストレッチしてほしいなと思っています。

それから、二つ目は、これを審議会で説明したときに必ず質問が出てくるだろうと思うのは防災の話です。皆さん、今回はすごくショックでしたから、それとこれをどういうふうに結びつけるのですかという質問は必ず出てくると思います。ただ、なかなか難しく私も頭の中で整理できておりません。この間、札幌市は地域防災計画をつくり直しましたが、都市計画とつながっていないのですね。ですから、その辺を少し理論武装していただければと思います。

私の感覚で言うと、札幌市の場合、災害は地震と水害ですよ。地震は活断層が幾つかあっていろいろあるけれども、水害になったときに破堤する豊平川の場所ははっきり特定されていますね。あれが破堤したら15分くらいで地下鉄が全部駄目になるわけです。そうしたときに、どこが防災サービスの拠点というか、100何万人の都市の防災のネットワーク、モビリティはどこを確保するかといたら、地下鉄は駄目、国道も駄目、どこだといったらにっちもさっちもいなくなる。それは交通ばかりではなくて、かなり都市計画的なことにもなるだろうと。でも、それを確保することが水害の場合は最低限必要で骨格として残すものですが、それは今の札幌にはあるようでないのです。総合交通計画の人たちは、全くそういうステージでは考えないのですが、その辺をこれから考えなくてはいけないのではないかなと思うのです。

すぐにはそこまでは行かないですが、審議会でこの説明をしたときに、では、防災というのはどういうふうに土地利用と絡めるのですかという話は、多分、どなたかから出てくると思うので、理論武装をしてください。

●青木委員 どなたではなくて、みんなから出てきますよ。みんなショックを受けていますから。

●吉田委員 今の話に関連して二つあります。

一つは、スマート・シティに関連してドイツなどではずっと調査をしてきていますが、一つは家の断熱に関して、今は既設のものの断熱をいかに強化するかということでやっています。デンマークもそうですが、そこに条例をつくって、新設は厚さ30センチのものを入れろとか、強制的にやりますけれども、既設のものをどうするかでもめているわけで

すね。オーナーに対して義務を課されると物凄く投資をしなければいけない、しかし、既設の断熱をいかに強化するかというのは温暖化対策の一番大きな柱です。また、建設業界にとっては大きな投資になりますから、住宅の断熱をどうするかというのは非常に大きなテーマであるということが一つです。

それから、もう一つ大きいのは、ガス、電気も含めたいわゆる総合的なエネルギー利用ということです。日本の最大の問題はガスと電気が別になっていて競争していますが、大体ヨーロッパの場合は、ドイツのベルリンでもそうですけれども、地域ごとにガス会社と電気会社が完全に協力して、そこでエネルギー供給計画を立てて地域暖房を使うと、そういうネットワークをつくって長年ずっとやってきております。

北海道は、条件的にはまさにそういうことをしなければいけないのだけれども、それができていない。私は前からそのことを電力会社やガス会社にも言っているけれども、縦割りでは直らない。しかし、今度の地震の問題で日本のエネルギー供給計画をどうするかということは見直さざるを得なくて、北海道電力も次のステップで天然ガスを使った発電所を考えています。そこで、私がいつも言っているのは、札幌の近くに中規模の天然ガス火発を置いて発電しながら熱を使うことも考えるべきだと。これは、ロシアのウラジオストックでもやっているのを見ましたし、北欧もドイツもみんなやっています。何で、日本でできないのかと。技術はもちろんあるのに、制度上、縦割りなのですが、これは行政と都市計画の問題になるのです。また、家を建てるときにも熱供給のパイプを通せるかどうかというのは、熱パイプの設定の仕方によるわけですが、特に、温暖化対策をやりながら、かつ住みやすい暖房をつくっていくというのは、お金もかかるけれども、長期の構えが必要で、その辺のことは、都市計画だけではなく、エネルギーにもかかわるし、本当に総合計画になると思います。ですから、そこは、すぐにできなくても、問題提起というか、まさにこの時期は熱エネルギー供給をどうするかということが日本において問われているわけですから、それをぜひやっていただきたいと思います。

それから、小林部会長がおっしゃった防災の問題は、先ほど青木委員が言われたように、地下鉄の近くにすごく高いマンションを置くと。それはその限りでいいのだけれども、防災上、大丈夫かというので地震対策だと。それから、小林部会長がおっしゃったように、札幌の場合は水害で豊平川の問題があります。だから、実際のリスク解析をやって、本当に堤防を補強するのはどれぐらいのコストがかかるのか、あるいは、ハードだけではなくてどういう対策をとったらいいかというのはやっぱり問題提起しなければいけません。地震の場合でもリスクはあるわけです。その辺について私はよくわかりませんが、こういう機会であれば日本全体が動かないのですよ。幸い、北海道全体は軽微な被害で済みましたけれども、全国的にはそういう見直しがかかるので、ぜひやる必要があると思います。

●愛甲委員 話を戻すようで申しわけありませんが、住民の意見について、私も実際に都市計画の見直しをやって、商店で買い物をしたり住宅を購入したり、直接、影響を受ける

層の意見というのは大事だと思うのですが、聞くのはなかなか難しいとは思いますが。ただ、パブリックコメントが夏ごろに予定されていますね。それが一つの機会になるだろうし、亘理委員が言われたように、どこか地域を決めてということもやった方がいいのかなと思うのです。

しかし、商工会議所の意見のトップにあるように、方向性の段階で反対することはないけれども、具体的にどうなるかわからないと、なかなか意見が言えないということは皆さんも思われるだろうと思います。専門家の方でもこういうふうにおっしゃるので、市民にパブコメをやりませよと言ったって、ただでさえパブコメというのはなかなか意見を出しにくいところがあるので、今回は、その辺のPRと、できるだけ内容を具体的に、今回の方針の見直しが市民の生活にどういう影響があるのかというようなことを丁寧に説明されながら意見を集めると少しはいいのかなと思います。

もう一つ、アンケートの結果について質問ですが、土地利用制限について、これまで不都合がなかったですかというような項目が商業系と医療・福祉系のそれぞれにあったと思います。これについてどういう回答があったか、もしわかれば教えていただけませんか。例えば、商業系だと、Q3で、これまで立地したときに土地利用制限で制約を受けて支障になったことはなかったかと聞いていらっしゃいますね。

●事務局（計画調整係長） 今日の資料の方では取り上げていませんけれども、用途に対する自由意見ということで幾つかいただいております。

商業者側からは、特別用途地域、特に職住共存地区という指定がありますが、土地の有効活用、近隣の便民施設をつくるのにそれが障害となっているので廃止すべきであるとか、それから、スーパーの単独出店に対して3,000㎡で縛っていますけれども、それがかえって出店の制約になっているというようなご意見もありました。それから、大規模商業施設の制限をテーマとして打ち出して説明してきたのですが、申し上げたように、既に市場動向としてそういうトレンドがないようなこともあるので、むしろ、そういう制限はこれ以上しなくてもいいのではないかとかいう意見もありました。

それから、コンビニに関しては、調整区域だとか工業専用地域であっても、働く方がいる限りコンビニ的ニーズがあるとか、それから、第一種低層住居専用地域を指定している、戸建住宅地のところで、それがべたっとあってコンビニすら建たないところではコンビニの出店が必要ではないかというような意見が幾つか上がってきております。

●吉田委員 経済学者でコンビニをどう見るかということでいろいろ議論がありますけれども、一つははっきりしているのは、要するに、流通、生産でもできるだけストックを置かずコストを下げるといってやってきています。しかし、今回のことで非常にはっきりしたのは、あつという間に水がなくなったりしましたね。要するに、核家族化で非常に狭くなっていて、水や冷凍食品を含めた食材も含めて、やろうと思えばできるのに、ストックをできるだけ少なくする形でみんなが動いているわけですね。私は田舎に住んでいるものですから、冷凍冷蔵庫を1台別に置くとか、水も箱で買っているとか、缶詰も置いて

いたりしていますが、そういうことをやっている人は非常に少なくなっています。ですから、日用品も含めて、基本的にストックがないということなのです。その限りでは便利なのだけれども、結局、高いものを買っているわけですよ。それは、やっぱり余裕がなくなっているということとも関連しています。

本当ならば、ストックを置いてある程度回していく、トイレトペーパーも含めてですね。今までそういうスタイルをかなりとっていたけれども、核家族化が進んで、それがかなり崩れてきています。ですから、結果としてコンビニは高いのですよ。結局、コンビニも基本的にはスーパーの分岐ですから、つまり、セブンイレブンにしてもローソンにしても資本系統があって、そのもとがいて、彼らは消費者行動を見ながらコンビニ出店戦略をとっているわけです。つまり、そこはコンビニ対スーパーではなくて、総合的な販売戦略の中で、基本的にはそういうふうきめ細かく配置した方がいいし、そっちの方が売れると。ですから、基本的には個人の生活スタイルが変わっているのです。核家族化してそんなにストックを持たないようになっていて、そういうふう動いているということです。

私は、これは決していい方向ではない面もあると思うのです。だから、緊急事態になったり災害になると、みんなが駆けつけてあっという間に物がなくなります。本当なら家に置いておけば大丈夫なようなものも、置いておかずに買いに行くわけです。ですから、そこは生活スタイルの変化だというふうに見なければいけないと思います。

それからもう一つは、住民の意見をどう聞くかということですがけれども、地域を限って問題設定をしていくことが一つと、それから、先ほど申し上げたように、障がい者団体もありまして、視力が弱い人たちはどうだとか、心の方の人たちはどうだとか、みんな悩みを持っているし、要望も持っているわけです。そういうことは、地域ではなくて、いろいろと団体を探せば必ずありますから、そういう人たちの意見をそれなりに聞かなければいけないと思います。

今度の選挙でも、北大の公共政策大学院にいる人が立候補して落ちましたけれども、彼の演説を聞いていると、今、何が問題なのかがわかるわけです。視力障がい者から見るとまちのつくりがおかしいとか、こうしてほしいとか、みんな要望がありますから、やっぱりそういうことは聞かなければいけないと思います。少子高齢化すればみんなそういうふうになるわけですから、探せば必ず関係の団体があるし、それをきめ細かく聞くべきだと思うのです。病院関係でも、例えば北大病院へ行くといろいろな患者グループの団体があって、そういう集まりを持っているというのが掲示板に出ています。そういうのを探して聞けばある特定の分野がわかります。200万人いるから、それはすごく多様ですけども、それを聞くことはすごく意味があると思うのです。

ですから、実験的に、ある地域を限って問題意識をはっきりさせて聞くことと同時に、ある特定の問題なり要望を持っている人たちの意見を聞くというのは、聞けるし、聞くべきで、それは決して損にはならないし、意味があると思います。

●愛甲委員 今言われた特定の層を聞くということで、障がい者の方もそうですが、私が

必要だと思うのは子育てですね。少子高齢化ですけれども、逆に言えば少子高齢化を逆転させるためには、これからどんどん子どもを産んでもらって、札幌を子どもを育てやすいまちにしていかなければいけません。保育所の立地のこととか、学校のことも含めて、そういう層に聞く機会があった方がいいと思います。

●吉田委員 保育所問題はすごく要望があって、それは政策との関係があるわけです。

●小林部会長 今、最後に吉田委員と愛甲委員が言われたことはとても大事だと思うのですけれども、札幌市がやってきていないわけではないのです。ですから、例えば、中高層のマンションの話だとか、地下鉄の話だとか、公園のつくり方とか、かなり開いてやってきています。ただ、やるときは原局ですね。だから、そういう情報というのは原局が物凄く持っていると思うのですけれども、原局でそういうふうに議論してきた中で、個別の案あるいはまちづくりに対して住民の方たちがどういうふうに意見を持っているのかというのは、行政のシステム上、必ずしも計画部局に反映されていないと思うのです。区もそうですが、原局の方たちは莫大な情報を持っていらっしゃいますから、それをどういうふうにして集めて意味あるものにするかということと同時にやっていただくといいのではないかなと思います。

●事務局（計画調整係長） 関係団体との意見交換とも並行して、もちろん庁内の関係部局との調整も進めております。障がい者団体の関係では保健福祉局であるとか、子育ての関係では子ども未来局という組織もあります。社会福祉分野の原局も含めて、経済あるいは農業、それから開発部門の都市局ですね。そういう主立ったところもメンバーに入れながら、この案については並行して意見を伺ってきているところです。もちろん、こちら側から用途地域等についての考えを説明している面が主体になりますけれども、その点について、各所管局のそれぞれの施策の面からどういうニーズがあるかとか、ご意見を承りながら進めております。

ただ、実感としては、各部門の施策に対して、土地利用としてダイレクトにこうすべきというふうな直接的意見はすぐには出ないです。また、こちら側からの投げかけもまだ十分ではないのかもしれませんが、両施策が十分に連携し合っているかといったところまでにはなっていません。ただ、今回、まさに土地利用のあり方の（3）ということで他施策と連携して取り組んでいくという形にしており、土地利用だけでなくそういう部門ともやっていくという投げかけはしておりますので、これからの庁内の調整で課長、部長と上げていく中で、もう少し他施策との関係の仕上げをしていきたいなと思っております。

●小林部会長 施策に置き直したものを施策としてどういうふうに包括するかという話もそうなのですけれども、要するに、市民の意見というものは、原局が現場に行ったときに必ず通ってきているのですから、それをどういうふうに計画部局が整理するかということだと思うのです。

ですから、福祉の方が担当している施策のプロセスの中から、土地利用、都市計画的にこうしてほしいのですとは言えないと思うのです。言えないというのは、力関係という意

味ではなくて、都市計画というのは翻訳してあげなければいけないわけですから、こちらからお話をいろいろと聞いて、それを都市計画マターとしてどういうふうに置き直せばいいのかというのはこちらの問題だと思うのです。繰り返しになりますが、それは上田市長以前も含めてデータが莫大にあると思うので、うまく活用してほしいと思います。

というのは、あるとき、大通公園にトイレをつくるという話になって、身障者の方のグループがいろいろあっていろいろ議論をしました。結局、それを整理した身障者グループのリーダーの方がいて、やれることとやれないことがあると。つまり、私たちは無限に要求することができるけれども、それは応分のものというところがあるだろうと。それで、両方で大人の会話をしなければいけないですねという答えになったのです。

●吉田委員 今の話で、私の理解では、日本全体の問題ですけれども、行政は縦割りが非常にあって、全体として力が落ちているのだから、いかに連携するかなのですよ。そこは知恵の絞りどころなのです。ところが、今の政権はそれがうまくできなくて危機にも対応できない。それで、会議ばかりいっぱいつくったり、何とか補佐とかいっぱいつくったりしているけれども、動かないわけですよ。今の危機というのはまさに司令官という者がいて、全体の局面を見て一番大事なところを押さえてつながりをつけさせなければいけないわけです。行政だけでは何もできない部分もありますが、先ほど言ったようにエネルギーだったらガス会社と電力会社と行政は協力しなければいけないし、その鍵は都市計画にあるのです。ですから、ある特定の分野で、縦割りではなくて連携をつくるようないろいろな取組ができるし、やらなければいけない。それから、行政の中でも連携して、まさに小林部会長がおっしゃったように翻訳をしなければいけないわけです。ここでこう言っていることは、実はこういうことなのだというのは、それぞれの担当部局が理解して、これはこういうことだ、意味があるというふうにやっぱり翻訳をしなければいけないけれども、連携してほかのところのことも知っている。それは、調整部局なり市長がイニシアチブをとることが大事なのです。

去年、北大の提携校があるのでアメリカのオレゴン州のポートランドに行って、1カ月、授業をやりながらいろいろなところを見ましたけれども、一番感心したのは、ポートランド市がサステナビリティ部局というものをつくっていたことです。要するに、環境部局と企画部局を一緒にしてしまっただけで、二酸化炭素の削減をやりながら住みやすいまちをつくるのだということで、市長が全部そういうふうセットしたわけです。もともと行政機構はそんなに大きくないですが、私も市長に会っていろいろと話を聞きましたけれども、非常に強力なイニシアチブでそれをやったわけです。

上田市長が再選されましたが、その辺は上の方の判断が大事なので、その上で個々の部局が連携すると。札幌は、依然として財政危機だし、世の中がこういうふうになってくると一層厳しくなるけれども、だからこそ知恵を絞って連携していくことがますます大事だと思います。これは、市長とか、そちらの話になりますけれども、それはそれでこういう意見が出たということはぜひ言ってほしいと思います。

●互理委員 他部局との連携とか、ほかのいろいろな政策との連携を考えると、やっぱり公共交通をどうするかという問題は常に考えなければならないと思いますが、今回のこれは土地利用のあり方でもともと用途地域の見直しの関係ですから、入っていないということはよくわかります。それから、これは都心と高度利用住宅と郊外というふうに地域ごとにわけていますから、都市空間全体の交通網をどうするかというのは視点から漏れてしまうということがあると思います。これは、最初から土地利用のあり方ですからある意味でしょうがない面がありますけれども、関連部局に対するアピールという意味でも、どこかで触れる方がいいのではないかなと思います。最終的にそれが占める比重というのはすごく大きいのです。地下鉄の駅周辺の住宅地をどうするかとか、そういう場所で商業施設、福祉施設と住宅の組み合わせをどうするかとか、いろいろ考えた場合、やっぱり公共交通網との関係は欠かせない論点です。そういった意味では、今回の土地利用計画等の直接の対象ではないけれども、しかし、常に潜在的に考慮に入れなければならない論点ですので、何らかの形でそれに触れること自体が重要ではないかなという気がいたします。

●事務局（計画調整係長） 関係団体の中でも、ご指摘のありました交通との関係はというご意見は確かにありました。他施策と言っていますけれども、とりわけ交通施策と都市計画の関係は、密接と言うよりも完全にほぼ一体のものだと思います。線と面の関係といえますか、確かに、この部会ではあまり交通網そのものを主体に議論していないので書き込み切れない面もありますが、都心の（3）のところにも多少書き込んだところもあります。

それから、全体的なことに関しては、市街地としてエリア分けをしているのでなかなか書き込みづらい面は確かにあります。また一方で、今、総合交通計画部において札幌市の総合交通計画という基本計画を策定中でして、当然、我々も参画しておりますので、まさに、今、我々がやっている土地利用のあり方の部分とすり合うというか、同じ足並みで総合交通計画の方にも反映していくことがいいのかなと思っております。

●事務局（都市計画部長） 蛇足ですけども、おっしゃるとおり、交通と土地利用というのはずっと一体で都市全体の構造を考えてきております。課長も係長も交通計画の人間で、もともとそちら側の人間ですが、私はずっと土地利用の人間で、それで議論をしながらさらに深めていきたいと思っています。

●事務局（都市計画課長） こうやって議論をしていけば意識をしているということがわかると思うのですが、それがわかるような例示なり、そこは工夫して漏れはないよというようなことを考えていきたいと思っています。

●互理委員 本体は地域ごとの区分ですから、それはそれとして、最後に残された課題みたいな形で、総論的、横断的な問題としての重要な項目ということで触れる形で残しておくことも重要ではないかなという気がします。

●愛甲委員 交通のことではないですが、今、四つに分けてありまして、一個一個、課題と問題がはっきりして考えやすいは考えやすいのですけれども、まちとして考えた場合はそれぞれが連携し合っているのです。先ほどの住宅の立地の問題などを考えても、都心の

方は高いものを建ててもいいみたいな意見があったりしたのも、ちゃんと高度利用住宅地があって、その背後に郊外住宅地があって、郊外住宅地からアクセスしやすい高度利用住宅地があってこそ初めて成り立つというか、すべてを郊外住宅地でやろうとなると、それはコンパクト・シティという考え方からずれていくと思います。ですから、四つの地区の関係みたいなことも、交通のことも含めて、どこかできちんと押さえておかなければいけないのかなと、互理委員のお話を伺いながら思いました。

●事務局（都市計画部長） ここ何回か各論に入ってきているので、そこを一々確認していませんけれども、もともと、都市計画マスタープランがあり、その前に4次長総というものがあり、その中でパート・パートの関係があり、それから、土地利用と交通の関係というものもあって都市の全体構造として描いています。その中で今回やろうとしていることは、今日的な状況で修正すべきことがあるのではないかという論点で、各論に入ってきているものですから、これから市民の方にご説明なりパブコメをしていく段階で、おっしゃるとおりそれがわかりづらくなっている面があると思います。ですから、そこは、全体の姿を見せながら、その上で各論として今回こういうことをやろうとしているというわかりやすいプレゼンテーションが必要だと思っています。

●小林部会長 ほかにいかがですか。

（「なし」と発言する者あり）

●小林部会長 今、最後の話に出たプレゼンテーションというのは誰にするプレゼンテーションかよくわからないけれども、それはまた違うものが出てくるというふうに理解をすればいいのですか。

●事務局（都市計画部長） これからの工夫ですけれども、パブコメのときに、この文章だけを見ても多分わからなくて、そこはわかりやすい形で工夫したいと思います。

●小林部会長 誰につくってもらったか忘れましたが、例えば、札幌市が成り立って100年間どういうふうにしてきた、そこでいつの時点でどういう投資がされていたのか、そして今どんな問題を抱えているのか、そういうことがあって今どうしなければいけないのかということがないと、一般の市民の方は都心と既成市街地と郊外の区別をしていないですからね。成り立ちと投資と課題と、それから将来の投資額と課題も全然違うわけですね。その辺を整理してあげる必要があるかなと思って今お話を伺っていました。

では、これから後の進め方も含めながら、最後に事務局の方でまとめてください。

#### 4 閉 会

●事務局（都市計画課長） 今日いただきました貴重なご意見につきましては、私どもが持ち帰ってまたお示ししたいと思います。

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。

次回の部会の開催につきましては、5月中旬を予定しておりますけれども、具体的な時期についてはまだ決めておりませんので、改めて、別途、ご連絡を差し上げたいと考えて

おります。

それでは、以上をもちまして第5回土地利用計画検討部会を終了いたします。

本日は、どうもありがとうございました。

以 上