

平成30年度第4回

第101回札幌市都市計画審議会

議 事 録

平成30年11月15日（木）
北海道経済センタービル 8階 Bホール1号会議室

札幌市まちづくり政策局

■もくじ■

| | | |
|---|------------------------------------|----|
| 1 | 開会 | 1 |
| 2 | 議事録署名人の指名 | 1 |
| 3 | 議事 | 2 |
| | ◎北8西1地区関連について | 2 |
| | ◎学校統合関連等について | 12 |
| | ◎もみじ台団地について | 22 |
| | ◎東月寒向ヶ丘地区について | 34 |
| | ◎J R 苗穂駅周辺地区について | 40 |
| | ◎都心における開発誘導方針、市街化調整区域の保全と活用の方針について | 45 |
| | ◎用途地域等の全市見直しについて | 51 |
| 4 | 閉会 | 57 |

第101回（平成30年度第4回）札幌市都市計画審議会

1 日 時 平成30年11月15日（木）午後1時30分～午後5時42分

2 場 所 北海道経済センタービル 8階 Bホール1号会議室

3 出席者

委員：高野 伸栄会長を初め17名（巻末参照）

札幌市：まちづくり政策局都市計画担当局長 中田 雅幸

まちづくり政策局都市計画部長 阿部 芳三

まちづくり政策局事業推進担当部長 清水 英征

まちづくり政策局総合交通計画部長 米田 智広

経済観光局国際経済戦略室長 知野 学

交通局技術担当部長 吉江 一弘

教育委員会生涯学習部長 鈴木 和弥

4 議 事

【諮問案件】

議 案 第1号 札幌圏都市計画都市高速鉄道の変更 【高速鉄道東豊線】

議 案 第2号 札幌圏都市計画第一種市街地再開発事業の変更
【北8西1地区】

【事前説明案件】

事前説明 第1号 札幌圏都市計画学校の変更

【石山南小学校、上野幌西小学校、上野幌東小学校、
石山緑小学校、ノホロの丘小学校、星置地区中学校】

事前説明 第2号 札幌圏都市計画地区計画の変更 【もみじ台団地】

事前説明 第3号 札幌圏都市計画地区計画の変更 【東月寒向ヶ丘地区】

事前説明 第4号 札幌圏都市計画地区計画の変更 【JR苗穂駅周辺地区】

【関連説明案件】

関連説明 第1号 第2次札幌市都市計画マスタープランを踏まえた土地利用計画
等の見直しについて

①パブリックコメントの結果を踏まえた都心における開発誘導方
針（案）

②パブリックコメントの結果を踏まえた市街地調整区域の保全と

活用の方針（案）

③用途地域等の全市見直し（素案）

第 101 回 都市計画審議会 案件一覧

【諮問案件】

(市決定)

- 議 案 第 1 号 札幌圏都市計画都市高速鉄道の変更【高速鉄道東豊線】
議 案 第 2 号 札幌圏都市計画第一種市街地再開発事業の変更【北 8 西 1 地区】

【事前説明案件】

(市決定)

- 事前説明 第 1 号 札幌圏都市計画学校の変更
【石山南小学校、上野幌西小学校、上野幌東小学校、石山緑小学校、
ノホロの丘小学校、星置地区中学校】
事前説明 第 2 号 札幌圏都市計画地区計画の変更【もみじ台団地】
事前説明 第 3 号 札幌圏都市計画地区計画の変更【東月寒向ヶ丘地区】
事前説明 第 4 号 札幌圏都市計画地区計画の変更【J R 苗穂駅周辺地区】

【関連説明案件】

- 関連説明 第 1 号 第 2 次札幌市都市計画マスタープランを踏まえた土地利用計画等の見直しについて
①パブリックコメントの結果を踏まえた都心における開発誘導方針(案)
②パブリックコメントの結果を踏まえた市街化調整区域の保全と活用の方針(案)
③用途地域等の全市見直し(素案)

第 101 回 都市計画審議会 案件グループ分け

【諮問案件】

| 順番等 | | 案件概要 | | | |
|-------------|---|--------------|-----------------------------|--------------------|-------|
| | | 地区、施設等 名称 | 都市計画決定・変更の種別 | 番号 | 採決 |
| 市 決 定 | ① | 北 8 西 1 地区関連 | 都市高速鉄道の変更 第一種市街地再開発事業の変更 | 議案第 1 号 議案第 2 号 | 第 1 号 |

【事前説明案件】

| 順番等 | | 案件概要 | | |
|-------------|---|-------------|---------------------------|-----------|
| | | 地区、施設等 名称 | 都市計画決定・変更の種別 | 番号 |
| 市 決 定 | ① | 学校統合関連等 | 学校の変更 (一部内容変更・追加・一部廃止) | 事前説明第 1 号 |
| | ② | もみじ台団地 | 地区計画の変更 | 事前説明第 2 号 |
| | ③ | 東月寒向ヶ丘地区 | 地区計画の変更 | 事前説明第 3 号 |
| | ④ | J R 苗穂駅周辺地区 | 地区計画の変更 | 事前説明第 4 号 |

【関連説明案件】

| 順番等 | | 案件概要 | |
|-----|--|-----------|----|
| | | 名称 | 番号 |
| ① | 第 2 次札幌市都市計画マスタープランを踏まえた土地利用計画等の見直しについて ①パブリックコメントの結果を踏まえた都心における開発誘導方針 (案) ②パブリックコメントの結果を踏まえた市街化調整区域の保全と活用の方針 (案) ③用途地域等の全市見直し (素案) | 関連説明第 1 号 | |

1. 開 会

●事務局（大山調整担当課長） 定刻となりました。

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、委員24名のうち、18名の方がおそろいでございます。定足数に達しておりますので、ただいまから、第101回、平成30年度としましては第4回目となります、札幌市都市計画審議会を開催させていただきます。

私は、事務局を担当しておりますまちづくり政策局都市計画部地域計画課調整担当課長の大山でございます。どうぞよろしくお願ひいたします。

それではまず、資料の確認をさせていただきます。

議案書、パワーポイント抜粋資料につきましては事前に送付させていただいておりますが、本日も都合によりお持ちになつておられない委員の方は事務局までお知らせください。

また、本日各委員のお席には、配付資料1として向かって左手に、会議次第、配付資料2として両面印刷の案件一覧・案件グループ分け、配付資料3として両面印刷の委員名簿・座席表がございます。

向かって右手には、事前送付していない議案第1・2号の北8西1地区関連の補足資料並びに事前説明第2号のもみじ台団地の補足資料の修正版及び事前送付していない関連資料並びに関連説明第1号の第2次札幌市都市計画マスタープランを踏まえた土地利用計画等の見直しの資料6及び補足資料の修正版がございます。

ご確認をお願いいたします。

続きまして、連絡事項でございますが、岸本委員、紫藤委員、中村委員、小須田委員、しのだ委員及び高田委員につきましては、本日欠席する旨の連絡をいただいております。

また、本日の議案に関連する部局として、まちづくり政策局都市計画部及び総合交通計画部並びに経済観光局国際経済戦略室、交通局高速電車部及び教育委員会生涯学習部から関係職員が出席しております。

ここで、傍聴席、報道席にいらっしゃいます皆様に連絡がございます。本審議会では、場内の撮影につきましては議事に入りました後はご遠慮いただいております。会長による議事録署名人の指名後、議事に入りますので、よろしくお願ひいたします。

それでは、高野会長、よろしくお願ひいたします。

2. 議事録署名人の指名

●高野会長 議長を務めます高野です。どうぞよろしくお願ひいたします。

本日は、諮問案件2件、事前説明案件4件、関連説明案件1件があり、長時間に及ぶかもしれませんが、何とぞ、よろしくお願ひいたします。

それでは、まず、今回の議事録署名人を指名させていただきます。

松浦委員と齊藤拓男委員にお願ひいたします。

よろしくお願ひいたします。

3. 議 事

●高野会長 では、早速、議事に入りますので、場内の写真撮影は、以後、ご遠慮いただきますよう、お願いいたします。

審議の進め方ですが、お配りしている配付資料2の案件グループ分けにありますように、非常に密接に関連するものはまとめて審議することになります。諮問案件は、北8西1地区関連を一つにまとめ、審議し、採決も一括して行います。

それから、事前説明案件は4件あります。さらに、関連説明案件1件があり、この順番で進めていきます。

◎北8西1地区関連について

●高野会長 それでは、最初に諮問案件であります議案第1・2号の北8西1地区関連から始めますので、担当からご説明をお願いします。

●清水事業推進担当部長 まちづくり政策局事業推進担当部長の清水です。

諮問案件グループ分け①の北8西1地区関連につきまして、議案第1号、第2号を一括で説明いたします。

当案件については、地下通路の整備に伴い、北8西1地区市街地再開発事業と高速鉄道東豊線の区域等を変更するものです。

前方のスクリーンをごらんください。

本日は、地区の概要、これまでの再開発事業の経緯、地下通路の整備、近隣町内会役員・沿道ビルへの説明状況、都市計画の変更内容、今後のスケジュールの順番でご説明します。

それではまず、地区の概要についてです。

北8西1地区は、JR札幌駅の北口に位置し、創成川通に面する面積約2.0haの地区です。周辺の状況としましては、JR札幌駅北口周辺に業務機能が、その北側と東側には居住機能が主に集積しており、当地区はそれらの境界に位置しています。また、JR札幌駅南口には商業機能が集積しております。

北8西1地区は赤色で示したエリアで、その周りには、東側に創成川、南側に商業・業務施設、北側に北九条小学校、西側に合同庁舎が立地しています。

続きまして、北8西1地区の現況についてです。

こちらは、隣接する札幌第一合同庁舎から東側を撮影した写真です。このように、計画地は、JR札幌駅に近接しているにもかかわらず、低利用な状況であり、木造家屋の老朽化や防災上の課題を有した地区となっております。そのため、地権者が主体となって当地区での市街地再開発事業の検討を進めてきたところです。

続いて、当地区の経緯についてです。

北8西1地区については、昭和63年に地権者による再開発研究会が設立され、再開発に

向けた検討が始まりました。その後、再開発協議会、準備会、準備組合と、検討の熟度に応じて組織改編し、平成26年8月に都市計画決定をいたしました。そして、昨年9月、当初参画を予定していた医療・福祉事業者の撤退に伴い、導入用途を宿泊・業務に変更する都市計画変更を行ったところです。

こちらが再開発事業にて整備する建物の概要です。左側が整備後のイメージで、右側の配置図のとおり、住宅、宿泊、業務、商業等の機能を導入する予定です。

以上、北8西1地区の概要とこれまでの経緯についてご説明しました。

さて、今回の都市計画変更は、北8西1地区市街地再開発事業とあわせて、地下鉄東豊線さっぽろ駅のコンコースの一部となる地下通路を整備することとなったため、第一種市街地再開発事業の施行区域の変更と都市高速鉄道の区域の変更を行うものです。

ここからは、地下通路の整備に関する内容についてご説明します。

まずは、全般的な内容となりますが、地下通路の特長についてです。

地下通路の例としては、札幌駅前通地下歩行空間や地下鉄コンコースなどがありますが、その特長としては、スクリーンに示しているように、安全、快適、災害に強いという性質があります。このように、地下通路は、まちづくりにおいて重要な機能を持っており、本市のまちづくりの最上位計画である札幌市まちづくり戦略ビジョンにおいても再開発、沿道ビルの建てかえなどの機会を捉え、超高齢社会に対応した積雪寒冷地にふさわしい安心、快適な歩行空間を確保するため、地下歩行ネットワークの拡大の検討を進めることを掲げております。

同様に、第2次札幌市都市計画マスタープランにおいても、地下通路や空中歩廊など、季節や天候に左右されない安全で快適な歩行環境の充実を図ることを掲げております。

また、本市では、市街地における再開発の目標や各種施策を示す再開発の長期的かつ総合的なマスタープランとして札幌市都市再開発方針を策定しております。この都市再開発方針では、本市が目指すまちづくりに貢献する取り組みを公共貢献と表現し、地下ネットワークの接続についても公共貢献として評価しています。都心地区等においては、民間建てかえ更新に合わせ、積極的に公共貢献を求めるとともに、市街地再開発事業等による支援を行い、民間の活力を活用したまちづくりを誘導していく方針となっています。

また、平成28年に都心のまちづくりの指針として策定された第2次都心まちづくり計画においては、快適に過ごせる人を中心とした回遊環境の整備、誰もが都心にアクセスできる利便性の高い交通ネットワークの充実などを施策として位置づけ、都心における公共施設、民間施設の連鎖による重層的かつ多様な地上と地下のネットワークを強化、拡充することを掲げております。

また、スクリーンに表示の図のように、都心における地下歩行ネットワークの検討対象路線を具体的に設定しています。第2次都心まちづくり計画の図において、青色の点線で示す検討対象と位置づけられた路線のうち、北8西1地区に隣接する路線は北8条通と西2丁目線の2路線があります。

東西方向が北8条通です。これは、JR札幌駅北口地下歩道に接続するルートです。

南北方向が西2丁目線です。これは、地下鉄東豊線さっぽろ駅に接続するルートになります。

検討対象であるこの2路線について、札幌市まちづくり戦略ビジョンや札幌市都市再開発方針にのっとり、本市としても再開発事業の機会を捉えて整備を進めていきたいと考えており、また、北8西1地区の市街地再開発準備組合としても、この再開発事業に合わせて、周辺地域の利便性向上など、まちづくりに貢献したいとの思いがあったことから、準備組合とともに地下通路整備の検討を進めてまいりました。

検討対象の2路線について検討したところ、北8条通については、地下鉄東豊線などが支障となり、通路に約10m、階数で言うと3フロア相当の上下移動が生じることがわかりました。

これは、地下鉄東豊線がさっぽろ駅から北に向かうにつれて浅くなっており、送電線等の地下埋設物が支障となることから新たにつくる地下通路は東豊線の下に整備する必要があります。

一方で、西2丁目線は、幅員の制約は生じるものの、地下鉄東豊線に沿って整備することでおおむね平たんに整備できることがわかりました。

以上より、当該再開発事業においては、北8条通の地下通路は整備せず、西2丁目線の地下通路を整備することとし、検討を進めてまいりました。

スクリーンに示している写真は、新たに整備する地下通路の位置を示したものです。

北7条西1丁目にある東豊線さっぽろ駅の16番出口から北側へ地下通路を約140m延伸する計画です。出口については、北8西1の再開発ビル内に設けるほか、防災上や利便性の観点から中間に1カ所設ける予定です。

こちらが地下通路の図面で、水色に着色した部分が通路部分を示しています。

上が平面図です。左側が北となります。

北7条西1丁目の16番出口から北へ約140m通路を延伸する計画で、出口は途中の秀英予備校前に1カ所と再開発ビル内に1カ所設けます。再開発ビル内の出口には地下鉄専用のエレベーターを設ける予定です。

下が断面図です。

右が16番出口付近の部分、中央が秀英予備校前の新設出口部分、左側が北8条通部分の断面図です。さきに説明したとおり、地下鉄東豊線の躯体が北に行くにつれて浅くなっており、送電線等の地下埋設物が支障となることから、地下通路は地下鉄東豊線の横に沿って整備し、通路の幅員は約4mとなる計画です。

事前説明でのご質問に関しまして、地下通路の浸水対策についてです。

札幌市交通局では、地下鉄駅構内への浸水を防ぐための設備として、止水板や土のう、浸水防止シートなどを準備しています。これらの設備については、毎年、訓練を実施し、駅係員等が取り扱いを確認しています。今回新設する地下通路についても同様に、出入口

には止水板などの設置を検討する予定です。

次に、この地下通路の整備により期待される効果についてです。

まず、新たに整備する地下通路は、地下鉄・JR駅、バスターミナルへ接続する地下歩行ネットワークの一部となります。安全で快適なアクセス経路が創出されることにより、公共交通機関への利便性が高まり、利用促進につながることが期待されます。また、先ほど上位計画の一つとしてご説明しました第2次都心まちづくり計画では、札幌駅交流拠点における取り組みとして、道都札幌の玄関口にふさわしい空間形成と高次都市機能、交通結節機能の強化を図っていくことを掲げており、将来的な北海道新幹線の札幌開業などに伴い、地下歩行ネットワークの役割がより高まることが想定されます。

次に、バリアフリー化の推進です。

東豊線さっぽろ駅には北4条西1丁目の23番出口にエレベーターがありますが、それより北側にエレベーターはありません。通路を延伸した先の再開発ビル内の出入り口にはエレベーターを設ける予定であり、新たなバリアフリー経路が創出されます。

続いて、地下通路の整備手法についてです。

まず、整備主体についてです。

準備組合としては、再開発事業とあわせて地下通路の整備をすることで、周辺地域の利便性の向上など、まちづくりに貢献したいとの思いや、再開発ビルの魅力を一層高め、再開発事業の事業性を確保したいとの考えがあることから、地下通路の整備費の一部を負担する意向です。

そこで、北8西1地区再開発事業における公共貢献の一環として再開発組合が地下通路を整備することとし、市としてもまちづくりに資する再開発事業であると評価できることから、再開発組合に対し、再開発事業の補助金を交付し、支援していく考えです。

次に、整備後についてです。

再開発組合の整備後に、札幌市交通局へ帰属し、地下鉄東豊線さっぽろ駅の一部として運用します。地下鉄駅として一般に開放されますので、誰もが自由に通行できる地下通路となります。今般、これらの整備手法について準備組合や交通局との協議が調ったことから、必要な都市計画変更を進めていく考えです。

具体的には、再開発事業にて地下通路を整備することから、市街地再開発事業の施行区域の変更が必要であり、また、東豊線さっぽろ駅の一部として位置づけるため、都市高速鉄道の区域の変更が必要です。

都市計画変更の内容については後ほど詳しくご説明いたします。

次に、近隣町内会役員及び沿道ビル所有者への説明状況についてです。

まず、近隣町内会役員への説明としては、北8西1地区が含まれる鉄西地区と近接する鉄東地区の町内会の役員の方へ行っています。鉄西地区は水色で示す範囲の連合町内会を対象とし、鉄東地区は創成川通沿いの赤色の枠で示す範囲の町内会を対象としました。

なお、都市計画変更に関して反対するご意見はありませんでした。

その他いただいたご意見としては、再開発事業の工事中の安全確保を求めるご意見などがあり、準備組合からは安全第一で事業を進めていけるよう対策を検討していく旨、回答しております。

着工前には、再開発組合にて、別途、工事説明会の開催を予定しておりますので、その際には地域の皆様に具体的な対策内容についてご説明できるかと考えております。

また、新設する地下通路の沿道ビルの所有者の方に対しても説明を行っておりますが、こちらも都市計画変更に関して反対のご意見はありませんでした。

その他いただいたご質問としては、地下通路の工事期間中は16番出口を閉鎖するのかがご質問がありましたが、現時点では未定であり、今後、工事手法等を検討した上で回答することをお伝えしております。

次に、都市計画の変更内容についてです。

地下通路の整備に伴い、変更する都市計画は二つです。一つ目は、新設する地下通路を都市施設の一つである都市高速鉄道として位置づけるものです。二つ目は、地下通路を市街地再開発事業によって整備するため、市街地再開発事業の施行区域を地下通路を含む形に変更するものです。

まず、都市高速鉄道の変更についてです。

変更する路線は、3号高速鉄道東豊線です。さっぽろ駅の区域を右の図のとおりに変更します。

次に、第一種市街地再開発事業の変更についてです。

市街地再開発事業の一部として地下通路を整備するため、施行区域を地下通路を含む形に変更します。面積は、変更前が約2.0haですが、変更後は約2.1haになります。

また、公共施設の配置及び規模も変更となります。

まず、施行区域が変わることから、施行区域に含まれる西2丁目線の延長が変更となります。加えて、その他の公共施設として、都市高速鉄道を記載します。

なお、建築面積や延床面積等の建築物の規模等については変更ありません。

これらの都市計画変更の案について、都市計画法に基づき縦覧を行いました。意見書の提出はありませんでした。

最後に、今後のスケジュールについてです。

まず、市街地再開発事業の進め方についてご説明します。

当事業は、地権者が主体となって事業計画を策定し、市街地再開発組合を設立して事業を進めていくものです。

札幌市は、検討の段階に応じて、都市再開発法に基づく認可等を行う役割となっております。現在、北8西1地区は都市計画の手続段階であり、都市計画ではまちづくりの観点からおおむねの事業規模や主要用途を定めるものです。その後、設計の概要や資金計画を取りまとめ、市街地再開発組合を設立します。そして、詳細設計を経て権利変換計画を取りまとめ、解体工事、本体工事に着工していきます。

こちらが今後のスケジュールです。

まず、都市計画の手續としては、本日の都市計画審議会で同意をいただけましたら、12月に都市計画変更告示をしたいと考えております。その後、再開発事業といたしましては、今年度末の市街地再開発組合設立を目標としております。それ以降は、スクリーンに表示のとおり、設計や工事を進め、2023年度から開業・供用開始の予定です。

以上で諮問案件グループ分け①の北8西1地区関連についての説明を終わらせていただきます。

●高野会長 ただいまの説明についてご意見やご質問をお願いいたします。

●伊藤委員 まず、高速鉄道の変更と開発事業の変更の地下通路について、総事業費が幾らかかるのかをお聞きいたします。

それから、この計画は、当初、病院が入るということでしたけれども、それが変更になって、ホテルとマンションになるということです。病院が入るのであれば、障がい者や高齢者などが地下歩行空間を利用することもあったかもしれませんが、その計画がなくなった今、この地域に地下歩行空間を延長することが優先度の高いものなのかをお伺いいたします。

●清水事業推進担当部長 現時点におきます地下通路の整備費についてです。

現在、概略の検討をしているところですが、約20億円から30億円と見込まれております。

また、病院が撤退したことに伴う地下通路を整備することの優先度が高いのかについてです。

この地下通路は、バリアフリー化のため、エレベーターを設け、障がいのある方にも使いやすいものとするとしておりますが、これは、障がい者だけではなく、多くの方々に便利に使っていただくためのものですし、特に、北口から北方面に延ばすことによって、北区や札幌駅北部の住民の皆さん、あるいは、創成川より東側の住民の皆さんが地下鉄さっぽろ駅やJR札幌駅、バスターミナルなどの公共交通機関を使いやすくなります。そして、まちづくり計画上も検討路線として位置づけていることから重要な路線だと認識しております。

●伊藤委員 今の地図を見ても、1丁行くと地下歩道があり、現在、合同庁舎につながっているものがあります。総事業費が20億円から30億円かかるということで、必ずしも優先度があるのだろうかと思うのです。市民の要望は非常にたくさんありますけれども、北8西1の開発がまだ具体的に進んでいないことやいまだに一部の地権者や地元住民の理解や納得が得られていない状況もあります。

私どものところにも、再開発を進める上で複数の問題があるという意見が何人かから寄

せられており、私たちとしても必要な検証をしなければならないと思っております。市の説明や対応が十分だと地域の住民の方たちが納得していない状況もありますので、優先度が必ずしも高くなく、一旦立ちどまることも大事ではないかということを描きおきたいと思っております。

●高野会長 確認です。

事業主体は組合です。補助金を出すというご説明もありましたけれども、通常の公共事業ではなく、組合といますか、将来の市街地再開発事業者がつくることはご理解していただきたいと思っております。

●伊藤委員 もちろん、それは理解してはいますが、補助金が入るわけですから、それも含めると、急がれる、必ずしも優先度が高い事業ではないのではないかという意見とさせていただきます。

●高野会長 ほかにいかがでしょうか。

●田作委員 第1合同庁舎の前にある東西の地下歩道をくっつけるのは技術的に不可能ですというお話だろと思いますが、確認したいことがあります。

検討対象としては、ここの路線をくっつけることは外すということなのか、教えてください。

●清水事業推進担当部長 委員のおっしゃるとおり、技術的に検証した結果、北8条通に現在の再開発事業で行うことは難しいだろうという判断をされたということです。

北8条通は、もともと検討対象ということで、検討したわけですが、結果として、今回の再開発事業では難しいという結論を出したものの、その後、どういう対応をするのかは決められておりません。検討対象として残すのか、今回できないということで見直すのか、それは改めての地下ネットワークの検討で整理されるものと考えます。

●田作委員 20億円から30億円の総事業費ということでしたが、札幌市の負担割合はどのくらいなのでしょう。

●清水事業推進担当部長 再開発の補助は、国が3分の1、札幌市が3分の1、組合が3分の1でして、同じような考え方で整理しますと、札幌市の負担は約7億円から10億円程度と考えております。

●高野会長 ほかにいかがでしょうか。

●濱田委員 21ページに絵がありますね。新幹線の駅と今回つくるものは離れていますけれども、地図では延長線上になっていますので、それがどうつながるのか、現段階でそのところがわかっていればお聞きします。

また、表記が紛らわしいので、よくわからないのですが、22ページに整備手法、整備主体とありますね。最初に、準備組合が出てきて、整備後は再開発組合になるのです。先ほどの説明によると、再開発組合はまだできておらず、これからつくるという理解ですが、準備組合は、8ページにこれまでの再開発事業の経緯とあって、そこに平成3年ぐらいからいろいろなものができていますが、平成21年にできた再開発準備組合というのが準備組合と言っているものなのでしょうか。

整理をしていただきたいと思います。

●米田総合交通計画部長 1点目の新幹線については総合交通計画部よりお答えいたします。

現状のJR函館本線の南側の端を高架でつくることから、当該区間からは平面的にもかなりずれておりますので、工事の取り合いは発生しないと考えております。

●高野会長 ご質問の意図は、新幹線からおりたお客様がどういうふうにアクセスするかということです。

●米田総合交通計画部長 北5条西1丁目・西2丁目のところに改札口ができ、エスタと空き地のところが出口となります。そういうことからいいますと、北8西1方面に行かれる方は、地上を歩くか、または、東豊線の地下まではエレベーターやエスカレーターで接続し、そちらを通っていただき、地下通路を通っていくこととなります。

また、在来線に向かって新幹線口からコンコースができますので、そちらからおりるルートもあります。既存の札幌駅の改札口、または、北5西1・西2地区の改札口から通っていくこととなります。

●濱田委員 要するに、一度、地上を歩くということですか。

●清水事業推進担当部長 私からもご説明いたします。

新幹線駅の新しい改札口ができることにより、札幌市では、北5条西1丁目・2丁目のエリアにおいて再開発を行う方向で関係者との協議を進めております。その中では、改札を出た人は、新しくつくられる街区の施設の中で上下移動し、それに伴って地下鉄の東豊線さっぽろ駅に入ることができますので、地下通路を使って北8西1地区に行き来できるルートを今後検討することになるはずです。

続きまして、準備組合、組合の関係についてです。

委員のご指摘のとおり、現段階として、整備主体について、地下通路の整備費を一部負担してでもつくったほうがいいという意向を示しているのは平成21年に設立されました再開発準備組合です。そして、今後、組合設立が認可された後、実際に事業に入りまして、その整備後、地下鉄さっぽろ駅の一部として交通局へ帰属されるという流れになります。

●濱田委員 ちょっとわかりづらいですね。

●高野会長 準備組合と事業認可後の組合との関係についてです。

もう一つ、8ページにあります経緯では、再開発研究会、再開発協議会、再開発準備会、再開発準備組合と似たような言葉が並んでおりますが、この経緯も含めてご説明をお願いします。

●清水事業推進担当部長 8ページについても一度改めてご説明させていただきます。

こちらには今の組織がつけられるに至った経緯が示されておりますが、昭和63年から地権者による再開発研究会が設立され、検討が始まり、熟度を上げていく中で協議会や準備会、準備組合と組織を改編してきております。

ですから、地権者間で少しずつ熟度を高めてきたことから名前が変わっているということで、その準備組合が今後改めて再開発組合として再開発法に基づく組合設立の認可を札幌市に申請していただき、札幌市でその認可を認めた暁に正式な再開発組合として成立し、その後、本格的に事業に着手するという流れです。

●濱田委員 しつこくてごめんなさい。

準備組合が今あり、再開発組合がこれからでき、それは認可されてできるわけですよ。今話しているのは、20億円から30億円のお金がかかり、3分の1が何だか組合が出すわけですが、それはこれからできる組合が出すわけですよ。それをここで議論できるのですかというのが私の疑問です。法的な手続として主体が同じになるのかという問題があります。

●高野会長 確認ですが、再開発組合の設立が2019年3月とありますけれども、これは、そもそもにおいて、手続としてなぜ来年3月にならざるを得ないのかのご説明をいただけますか。

●清水事業推進担当部長 再開発組合ができる前、任意団体である準備組合との協議に基づく内容で都市計画決定を先に打って、その後で、認可、組合設立という流れ、その順番はどのようなだろうかということについてです。

まず、そもそも、これまで準備組合とは、先ほど言ったように、事業性を高めるだけで

はなく、まちづくりにも貢献するという考えと、札幌市としても上位計画でまちづくりに資するこの通路については、公共貢献として民間の再開発事業の機会を捉え、一緒にやっていきたいという考えがあったことを双方で協議したわけです。

この際、事柄的にいい悪いだけではなく、おおよそ幾らぐらいかかるのか、それをもとにどのぐらいの補助金などの支援ができるのか、実際にそれをつくった後、誰が管理するのか、どういうふうに管理するのかなどの大枠について整理しないと、本当にできるかどうかという覚悟を高めることができません。そこで、その検討を進めた結果、その目安がたったことから、双方で合意に達したということです。

一方、都市計画決定を先に打つことについてですが、組合が事業を認可するためには事業計画を収支計画とともに出していただくことになります。その事業計画の中では、そういった地下通路をつくることを前提とした事業計画になるわけですが、その事業計画を作成するに当たっては都市計画的な位置づけ前提が必要です。つまり、そういった位置づけがないまま、もしできたらという形での事業計画はつくれないことから、このような順番になっております。

ですから、先に都市計画、それから事業計画をつくって組合を設立し、さらに実施設計という詳細な設計を行い、事業費や収支計画の確度を高めて、実際の事業に入るようになっていきます。

●濱田委員 準備組合とこれからできる組合が全く同質なのかどうかの一つです。普通、組合が申請され、それを認可するのだったら、定款を吟味すること、役員は誰か、理事長に誰がなるのかを調べるわけです。ですから、準備組合が全く同じで、名称だけを変えるのだったら問題ないですけども、そうなれば認可とは何かということになるので、そこは整理したほうがいいと思います。

法律的な見解は専門家の意見を聞かなければいけないですけども、若干オフサイドぎみな話がなされているのではないかという印象は持ちます。市のそうしないと困るのだという説明はわかりましたけれども、整理されたほうがいいなと思います。

●高野会長 組合施行による再開発事業については、この案件だけではなく、ほかの案件も全てこのような形で都市計画決定は組合が成立する前に行うということになるわけで、同じ懸念がどこでもあるということによろしいですか。

●清水事業推進担当部長 進め方については、組合施行の場合は、札幌市においては同じやり方です。ただ、お話にあった準備組合と設立、認可された組合が同質のものかですが、地権者の合意を得て、法に基づく定足数に足りる合意が得られましたら、まずは申請することを受けるという義務が発生いたします。それを受けた上で、事業計画、収支計画、あるいは、理事長や役員の皆さんなども含め、事業を行うことが正式にできるチームなのか、

そういう計画なのかを札幌市で検証し、それによって認可するわけですので、準備組合がエスカレーター式に上がってくるものではないとお考えいただければと思います。

●濱田委員 単純に継承されるわけではないですから、組織的に違うものになるかもしれないし、定款も違ってくるかもしれないということです。しかし、この組合を認可してからだと、いろいろとおくれるので、こういう話にしておきましょうということですよね。何かわかりにくいけれども、世間が納得するようにやっていただければと思います。

●高野会長 ほかにございませんか。

●岡本委員 技術的な話で、興味があって聞きたいことがあります。

地下通路はおおむね平たんということですが、事前に渡していただいた資料の参考図1に断面図があります。この断面図でどの辺が凹むということはわかります。

傾斜は、バリアフリーとおっしゃっていましたが、それに該当するだけの緩やかなものであることが確認されているのでしょうか。

●清水事業推進担当部長 地下通路のおおむねの平たん性と、どこにくぼみがあって、どのような勾配になるのかについてです。

ちょうど北8条通に下水道の大きな管があり、その下をくぐるとき、若干下がらなければいけない状況です。そして、下がるときに、バリアフリーの規定で言う勾配をしっかりと保つことになるのですが、規定でバリアフリー勾配は12分の1、約8.3%と言われているものより緩やかな約7%の勾配を想定しております。今後、設計を進めていくに当たって、この勾配をできるだけ緩和できるようにしていきたいと考えております。

●高野会長 いろいろなご意見が出されましたが、ほかにございませんか。

(「なし」と発言する者あり)

●高野会長 それでは、採決に移ります。

議案第1号及び第2号の北8西1地区関連につきまして、賛成の方は挙手をお願いいたします。

(賛成者挙手)

●高野会長 賛成多数と認めます。

よって、本案について、当審議会として同意することといたします。

◎学校統合関連等について

●高野会長 次に、事前説明第1号の学校統合関連等につきまして、準備ができましたら担当からご説明をお願いします。

●鈴木生涯学習部長 教育委員会生涯学習部長の鈴木です。

事前説明第1号の都市計画学校の変更6件についてご説明します。

それでは、前方のスクリーンをごらんください。

本件は、札幌市南区の石山地区及び厚別区の上野幌・青葉南側地区における学校規模適正化の取り組みに伴い必要となる都市計画学校の変更を行うものです。

まずは、児童生徒数の推移と学校の計画についてご説明した後、現在の学校規模適正化の取り組み、都市計画の内容、今後のスケジュールをご説明します。

それでは、児童生徒数の推移と学校の計画についてです。

まず、こちらのグラフをごらんください。

こちらは、札幌市の児童生徒数の推移をあらわしたものです。

札幌市は、冬季オリンピック大会の開催や政令指定都市への移行があった昭和47年ごろから児童生徒数が急増しました。児童生徒数の増加でもわかりますように、昭和30年代後半、札幌市では人口の増加により、無秩序な市街化が進展し、公共施設の不足や住環境の悪化が課題となっていました。そこで、昭和48年に、基礎的な公共施設を系統的、有機的に整備することを目的として、住区整備基本計画を策定いたしました。

学校においても、この計画に基づき、1km四方の1住区に対して1小学校、2住区に対して1中学校の整備を進めてきました。

ピーク時には約21万人に達した児童生徒数ですが、昭和60年度以降、児童生徒数は年々減少を続け、現在ではピーク時の3分の2以下、約13万人まで減少しています。将来の推計人口でも、出生率の多い年齢層の減少などの要因から年少人口の減少が続くことが予測されており、児童生徒数の減少は今後も続くことが見込まれています。

こちらは、1校当たりの児童生徒数の推移をあらわしたグラフです。

ピーク時には、小学校で1校当たりの平均児童数が850人、中学校では1校当たり平均900人を超えていました。しかし、現在では、小学校、中学校ともに、1校当たり平均450人を下回っております。このように、札幌市の小・中学校は、小規模化が進んでいる状況にあります。

小規模化した小・中学校は、クラス替えが困難となったり、運動会や学習発表会などの学校行事において教育効果が上がりにくくなるなどの教育面における課題や教員一人一人の業務負担の増加などの学校運営面における課題が生じることがあります。

これらの課題を統合等の手法により解決し、よりよい教育環境を子どもたちに提供することを目的に行うのが学校規模適正化の取り組みです。

札幌市では、学校規模適正化の取り組みを進めるに当たり、平成19年12月に札幌市立小中学校の学校規模の適正化に関する基本方針を策定しました。

この方針では、学校規模適正化の取り組み地域ごとに保護者や地域の方々などから構成される小規模校検討委員会を設置し、取り組みを進めるための諸課題について具体的な方策を検討することとしております。

児童生徒数が増加している間は、住区整備基本計画による画一的な学校整備を進めてきましたが、現在は、児童生徒数の減少に伴い、学校規模適正化の取り組みの中で地域ごとに適正規模の学校を確保するという方向へと変わりました。

次に、現在の学校規模適正化の取り組みについてです。

さきの基本方針に基づき、現在取り組みを進めている地域がこちらです。

地図中、右上の赤色の箇所が厚別区の上野幌・青葉地域、右下が南区の石山・芸術の森地域です。今回ご説明いたしますのは、このうち、今年度末に閉校となる石山地区の石山小学校と石山南小学校及び上野幌・青葉南側地区の上野幌西小学校と上野幌東小学校の4校です。

最初に、石山地区、石山小学校と石山南小学校における学校の位置関係等についてです。

2校は南区にあり、地下鉄南北線真駒内駅から定山溪方面に車で10分ほどの場所に位置します。両校ともに石山通に面しており、地図上部には豊平川を有する自然豊かな地域です。

次に、検討の経緯についてです。

石山地区では、当初、石山小学校、石山南小学校と隣接する常盤小学校、石山東小学校の4校で検討を実施しており、平成26年7月に石山・芸術の森地域学校規模適正化検討委員会という保護者や地域の方々に構成される組織を設置し、学校規模適正化に関する検討を開始いただきました。約1年をかけて、統合の組み合わせについて検討を行い、石山小学校と石山南小学校の組み合わせが決定したことから、平成27年6月に、両校の統合についてより議論を深めるため、石山部会を設置しました。

その後、石山部会において検討を続け、平成28年2月には、その検討結果である石山小学校と石山南小学校を統合し、新設校を開校する旨をまとめた意見書が教育長へ提出されました。これを受け、同年3月には、両校の保護者や地域の方を対象とした地域説明会を実施しております。

以上のような経緯をもとに、平成29年10月には学校設置条例の改正を行い、平成31年3月をもって石山小学校及び石山南小学校を閉校し、平成31年4月にはその統合新設校である石山緑小学校を開校する旨を定めております。

地図上の位置関係はスライドのとおりです。

石山緑小学校は、石山小学校の敷地に校舎を新設しており、現在建築工事を実施しております。

続きまして、上野幌・青葉南側地区、上野幌東小学校と上野幌西小学校の位置関係等についてです。

2校は厚別区にあり、JR新札幌駅から北広島市方面に向かって車で10分から15分ほどの場所に位置します。両校の校区は平和通の南側に位置しており、上野幌西小学校の校区は清田区と、上野幌東小学校の校区は清田区及び北広島市と隣接しております。

次に、検討の経緯についてです。

上野幌・青葉南側地区では、当初、上野幌小学校、青葉小学校と隣接する上野幌西小学校、上野幌東小学校の4校で検討を進めており、平成26年8月に上野幌・青葉地域小規模校検討委員会という保護者や地域の方々に構成される組織を設置し、学校規模適正化に関する検討を開始しました。約2年をかけて統合の組み合わせについて検討を行い、上野幌西小学校と上野幌東小学校の組み合わせが決定したことから、平成28年9月に、両校の統合についてより議論を深めるため、上野幌・青葉地域南側部会を設置しました。

上野幌・青葉地域南側部会において検討を続け、平成28年10月には、その検討結果である上野幌西小学校と上野幌東小学校を統合し、新設校を開校する旨をまとめた意見書が教育長へ提出されました。これを受け、同年12月には、両校の保護者や地域の方を対象とした地域説明会を実施しております。

以上のような経緯をもとに、平成30年3月には学校設置条例の改正を行い、平成31年3月をもって上野幌西小学校及び上野幌東小学校を閉校し、平成31年4月には、その統合新設校であるノホロの丘小学校を開校する旨を定めております。

地図上の位置関係はスライドのとおりです。

ノホロの丘小学校は、現在の上野幌東小学校の校舎を活用するため、現在、上野幌東小学校の改修工事を実施しております。

現在の学校規模適正化の取り組みについての説明は以上です。

続きまして、都市計画の内容についてです。

具体的内容に入ります前に、都市計画学校についてご説明します。

さきにご説明しましたとおり、昭和48年の札幌市住区整備基本計画の策定以降、1住区1小学校、2住区1中学校の計画的な整備を進めるため、学校用地を確実に担保するべく、都市計画学校を定めてきました。しかし、児童生徒数の減少などから学校の小規模化が進み、札幌市立小中学校の学校規模の適正化に関する基本方針に基づき、学校規模適正化の取り組みを進めるようになりました。

それに伴い、都市計画学校を定める意義は、学校用地を確実に担保するための画一的な整備から、地域ごとに適正な学校規模を確保する学校規模適正化の取り組みを通して、区域において必要な学校を都市に必要な施設として明確に示すものとなりました。

それでは、今回お諮りする都市計画学校の具体的内容についてです。

まず、石山地区の石山小学校、石山南小学校の現在の状況です。

現在、石山小学校は、都市計画学校ではなく、石山南小学校は都市計画学校となっております。先ほどご説明したとおり、平成31年3月に石山小学校と石山南小学校を閉校し、平成31年4月には石山小学校敷地に石山緑小学校を開校いたします。したがって、閉校する石山南小学校の都市計画を廃止し、新たに石山緑小学校を都市計画学校に追加いたします。

続きまして、上野幌・青葉南側地区の上野幌西小学校、上野幌東小学校の現在の状況ですが、両校ともに都市計画学校となっております。これらの小学校も平成31年3月に閉校

し、上野幌東小学校の位置にノホロの丘小学校を平成31年4月に開校いたします。したがって、閉校する上野幌西小学校と上野幌東小学校の都市計画学校を廃止し、新たにノホロの丘小学校を都市計画学校に追加いたします。

最後に、学校規模の適正化の取り組みではありませんが、手稲区の星置中学校に係る都市計画の変更についてご説明します。

スライドの地図に示してあります手稲区星置に位置する星置中学校は既に開校しておりますが、名称変更の都市計画決定が漏れており、現在、名称が星置地区中学校のままとなっております。そのため、本件にあわせて名称等の変更を行います。

最後に、今後のスケジュールについてです。

本日の都市計画審議会が終了した後、来年1月上旬に案の縦覧を行い、次回の都市計画審議会にてお諮りし、来年2月に告示を行う予定です。

事前説明第1号のご説明は以上でございます。

●高野会長 この案件については今まで出てきていなかったものです。学校の統廃合が既に決定し、なおかつ、都市計画決定を伴っている小学校について、統廃合が行われることが決まったので、それについて都市計画の変更を行うものです。

大変恐縮ですが、お手元の事前説明第1号という資料をお開きください。

2ページに都市計画学校が地図上に記されております。これを見ていただくとおわかりかと思いますが、中心部ではなく、区画整理等、詳しくはわかりませんが、開発が行われた地域においてこのような都市計画決定を伴う小学校や中学校があるわけです。本件については、石山地区と上野幌地区において統廃合がなされるので、それについて都市計画変更を行うということです。

それでは、ただいまの説明についてご意見やご質問をお願いいたします。

●田中委員 素朴な疑問です。

石山小学校と石山南小学校が一緒になるわけですが、多分、石山小学校が先にできて、その後、人口がふえ、石山南小学校が新しくできたと思うのです。これをもとに戻すということで、新しく石山緑小学校という名称にするのではなく、石山南小学校を石山小学校に吸収合併することのほうが簡単な気がするのですが、新しい小学校にする意味はあるのでしょうか。

●長谷川学校規模適正化担当課長 歴史的なものを考えますと、石山小学校から石山南小学校に分かれていったという事実はあります。子どもたちの教育環境をよくするということが学校規模適正化を行っているのですが、石山南小学校の児童の立場に立って考えますと、私たちの学校がなくなってしまうのだとなってしまうかもしれません。

ただ、子どもたちにとっては対等に教育を受ける権利があるということがあって、新し

い名前をつけ、新しい学校を一緒に紡いでいくということがあります。

●田中委員 わかりました。

●高野会長 ほかにございませんか。

●齋藤委員 スライドの14ページを見ますと、既に条例も改正済みということですね。また、緑小学校の工事も最終段階で、メーンスキームは決まっています、あとは都市計画上の事務手続をやってくれということかなと理解しております。

したがって、そもそもにかかわる質問をしても余り意味がないのですが、少子化は今後も続き、いろいろな議論があちこちで起こると思いますので、議事録に残してもらうためにも質問します。

中身は、統合する際の決め方がどうなっているのかというか、学校の選び方です。定量的な分析をされる、父母からご意見を聞くなど、いろいろとあると思うのですが、スライドの12ページの石山南小学校と石山小学校が写っている航空写真を見ますと、石山南小学校の後背地の住宅地が圧倒的に大きいわけです。生徒数を調べると、17年度のものなので、今はわかりませんが、石山南小学校で230名、石山小学校で180名です。石山南小学校のスライドで言う左側には、今もあると思うのですが、藤の沢小学校があり、ここが160名で10学級でして、石山南小学校と同じようなクラス数を持つのです。

平成26年度に議論を進めた際、石山地区を中心に、近隣ということで、地域を定めて、そこで議論を始めたと思うのですが、石山地区のみならず、藤の沢もあわせて検討しなかったのでしょうか。簡単に言うと、藤の沢小学校の閉校のオプションはなかったのかということですか。

地域でいうと、石山とすればまとまりやすいのですが、今や、市町村合併などで範囲を大きく検討されていることが多いと思うのです。こんな小さいところですが、そのほうが小規模校をうまく統合できるのではないかと思ったのです。

また、230名の振り分け先についてです。

個別の案件ですが、藤の沢小学校と石山緑小学校に行くと思うのですが、どのぐらいずつが行くのでしょうか。バス通学になる人もいるのかなと思うのですが、具体的な姿をわかる範囲で教えていただきたいと思います。

●長谷川学校規模適正化担当課長 まず、地域の選定についてです。

地域を選定する際、石山小学校、石山南小学校、そして、石山東小学校、常盤小学校の4校の地域で検討委員会を立ち上げ、いろいろな組み合わせを考えていただきましたところ、その結果、児童の通学距離や地域性を考え、この2校に決定したところです。

その際には、学校規模や地域事情など、いろいろなことを含めてご検討いただきました。

その上で、石山小学校は建築年数がかなりたっておりますので、石山小学校の敷地を活用し、新しい小学校を建てかえ、この学校を石山緑小学校として統合することになりました。

藤の沢小学校のお話が出ましたけれども、藤野にはほかに2校の小学校がありました。この時点では具体的な検討には至りませんでした。

また、石山南小学校の児童と石山小学校の児童全員が新しい石山緑小学校に行きます。

さらに、その中にバス通学の児童がいるのかについてですが、石山の奥の石山南小学校から山側に入って行く地域で10名程度の児童が石山緑小学校前のバス停までバスに乗って通学することになっております。

●齋藤委員 それは理解しました。地域の決め方に関して、皆さんのおやりになったことは、このペーパーを読むと、ああ、そうだろうと思うのだけれども、ポイントは、石山の4校で検討してくださいと地域に持っていったので、受け取る側としては、この4校でやらなければならないのは自然です。しかし、札幌市という大きな範囲で考えると、500m先に藤の沢小学校があるわけで、なぜもっと大きくして最適解を求めようとしなかったのかということが質問です。

また、バス通学についてです。

これは科学的なことではありませんが、石山通と平岸通の分岐しているところで、石山南小学校から石山小学校に通学するに当たり、平岸通に行くのですが、ここは高低差が結構あって、冬場、1年生や2年生が本当に歩いていけるのか、親御さんとしては結構心配なのではないかと思うのです。石山南小学校であれば何でもなかったのですが、そういうこともありますので、もう少し範囲を広げて検討してもらえれば、違う解もあったのではないかと思うのです。

今さら言ってもしょうがありませんが、今後はもっと範囲を広げていただきたいと願います。

●長谷川学校規模適正化担当課長 今お話しいただいたことについて1点追加いたします。

町内会ということで考えますと、学校が地域に果たしている役割もありますから、町連単位ということもあります。そうしますと、藤野連町と石山連町で地域性が変わっていることもあり、地域の選定を進めました。

ただ、今後は委員のお話のことも検討したいと思います。

●高野会長 ほかにございませんか。

●伊藤委員 まちづくりを進めていく上で小学校は地域の核になるものだと思います。

子どもたちのことを最優先したというお話ですが、今は、小学校を中心として地域のコミュニティや災害が起こったときの避難所となるなど、地域で果たす役割も非常に重要に

なってきたと思います。

今回、学校の統廃合について、学校をなくすべきではないという陳情も議会に出されておりました、上野幌・青葉小学校地域には納得されていない方もまだたくさんいて、住民合意がされていない中で強行してきた状況もあります。小学校がなくなると、住環境が変わる可能性もありますし、地域の人々が不安にもなりますので、本当によく話し合いをしていくことが重要だと思うのです。

市は、情報を提供したり、ニュースをつくったり、話し合いはしてきたと言っていますが、丁寧な対話、お互いが納得できるような話し合い、統廃合する上でその地域の意見はどうかというようなことがきちんと話し合われてきたのかについては疑問があります。

また、まちづくりを進める上で小学校が核になるということについて、例えば、厚別区であれば、北広島にボールパークができるため、新札幌の再開発も進められ、将来的には人口がふえる可能性もあると思うのですが、そうした将来的に見通しがある中で学校の統廃合をすることが本当に必要なのかどうかと思うのですが、いかがか、伺いたいと思います。

●長谷川学校規模適正化担当課長 学校の統合、学校規模の適正化を進める上で地域と十分にお話をされてきたのか、丁寧な対応をされてきたのかについてです。

地域の町内会の関係者、学校、保護者、PTAの方と検討委員会を立ち上げ、5年以上という長い期間にわたっていろいろな検討を進めてきました。確かに、子どもたちの教育環境は大事だ、将来を担う子どもたちに適正な教育環境を提供したいということがあり、検討委員会では、ニュースを毎回発行し、学校から保護者全員に渡るように、家庭数分をお渡しし、ご意見があれば事務局に申し出てくださいということで、双方向でやってきたと考えております。ですから、決して機械的にやったわけではなく、丁寧に進めてきたと認識しております。

次に、まちづくりについてです。

年少人口の推移として、0歳の子どもたちが地域にいらっしゃるわけで、その子たちがそのまま地域の小学校に上がるという前提で考えますし、確かに、地域の中に新しいまちづくりが進む計画があれば、それも検討材料として検討し、その中で小学校の学校規模適正化を進めているところです。

●伊藤委員 実は、統廃合のことでいろいろと調べますと、京都で統廃合がされた小学校があり、そこは観光地なので、マンションが建つことによって人口がふえ、子どもたちもたくさんになったそうです。しかし、一度廃校にしてしまうと、改めて学校をつくるのがなかなか難しく、全国一のマンモス校になっているという状況です。特に、厚別区ではマンションが建つ計画がある中、こういう統廃合が進められていくということがどうなのかということなのです。

また、今、ニュースで丁寧に説明してきたのだと言うのですが、実際にはその地域の中で納得されていない方たちがいるのが現状だということはぜひ皆さんには知っておいてほしいと思いますし、札幌市が出していますこの小学校の跡活用部会ニュースでも上野幌西小学校の閉校後の活用について、町内会の回覧板などを通じて厚別南全体の家庭に意見を求めてほしいという意見もありますし、代表者としてこの検討会に参加されている方がいるけれども、必ずしも地域の声を代弁しているわけではないという意見も寄せられています。

それから、地域に子どもをふやすためには子育て世帯に来てもらうことが重要であり、そうした施設を札幌市がつくることも大事だという意見も出されていることも皆さんに知っていただきたいと思います。

さらに、統廃合がされた学校の後活用について、地域住民からさまざまな意見が出されておりまして、地域の声も尊重した対応をしていただくことが重要だと思っております。

特に、後活用では、今回災害も起きましたが、避難所が半径2 km以内がないと不安だという声もありますので、民間に売却するときにはそうした利用も検討してほしいという意見も出ております。

私は、先ほど言ったように、子育て世帯の人口がふえる可能性もあるので、民間に委託することはあってもいいかもしれないと思うのですが、売却をしない方向で検討すべきではないかと思いますが、いかがか、伺いたいと思います。

●高野会長 今のお話は今回の審議の範疇を超えるところもありますので、ご意見として伺いすることにさせていただきますと思います。

ほかにいかがでしょうか。

●松浦委員 一つ目に、新設校2校の想定される児童数をいま一度伺いたいと思います。二つ目に、1学年何クラスで考えておられるのか、三つ目に、現実的に吸収される学区側の子どもの心配に思うのですが、最長の通学時間について、試算されていたらお聞きいたします。

●長谷川学校規模適正化担当課長 児童数の推移について、スライドをごらんいただければと思いますが、12学級を将来的には確保できることになっております。

小学校の場合、3年生以上は40人で1クラスですので、6学級ずつある学校を統合しても、合計12学級とならない場合もありますけれども、基本的には適正な規模の学校が確保されると理解しております。

●松浦委員 そうしましたら、石山緑小学校では児童数は何人になるのですか。

●長谷川学校規模適正化担当課長 石山緑小学校は、平成31年4月に統合した後、412人で13学級、また、ノホロの丘小学校につきましては484名で17学級となります。

次に、通学距離についてです。

札幌市の場合、積雪寒冷地ということもあり、小学校については、通学路で2 km以内と考えておりますので、2 kmを超える場合は、バス通学の定期券代を助成いたします。

なお、2 kmを超えている方について、石山緑小学校に通われる方で10名程度がおり、この方はバスで石山緑小学校まで通うことが想定されております。

なお、定期券の金額は、子どもの定期代ということで、それを札幌市で助成することになっております。

●松浦委員 この児童数の中に医療的ケアや特別支援教育が必要な子も含まれていると考えてよろしいですか。

●長谷川学校規模適正化担当課長 特別支援学級の児童は含まれておりません。通常の学級に通われている方となります。

●高野会長 ほかにございませんか。

●田作委員 中学校の話も含みますが、石山南小学校の隣に石山中学校がありますよね。ということは、石山緑小学校の子どもたちが進学する先は石山中学校になるのかということです。

また、上野幌西小学校の写真を見ると一発でわかりますが、橋一本を渡ると平岡小学校なのです。今の2 kmということから考えますと、東小学校に行くより、左端にある平岡小学校に行ったほうが近い子どもたちがいるのではないのでしょうか。

要するに、行政区が違って、越境してはいけないということがあるかもしれませんが、通学距離から考えたときにそういった割り振りはできなかったのでしょうか。

●長谷川学校規模適正化担当課長 まず、石山中学校への進学についてですが、現在の石山小学校と石山南小学校の児童は石山中学校に全員が通われます。

また、ここの地区に限らず、小学校については、自分の通っているところより隣の小学校のほうが近いということはあるかと思えます。ただ、地域性で考えると、先ほどもお話ししたとおり、連合町内会が地域を見守っているということもありますので、上野幌西小学校の児童は上野幌東小学校（ノホロの丘小学校）に通われます。ただ、放課後児童の関係で、ここだと問題があるといった場合は個別にご相談をいただき、変更することもあります。

●高野会長 ほかにございますか。

●椎野委員 説明案件から少し逸脱しているかもしれませんが、先ほどから話題になっている通学距離についてお尋ねします。

ご説明いただいたとおり、札幌市の基本方針では小学校の通学距離はおおむね2 km以内となっていますが、文部科学省の出している国の指針では徒歩通学は4 kmだったと記憶しております。そう考えますと、それよりはかなり短い距離となっていることは理解します。

しかしながら、例えば、2 kmに少し届かない1.9 kmぐらいのところにいるお子さんは徒歩通学となると思うのです。これは齋藤委員からもご指摘があったことですが、小学校1年生が毎日その距離を通学するのはかなり負担が大きいのではないかと思います。そのあたりで検討の余地はあるのかというか、バス通学を希望した場合は検討する余地があるのか、そのあたりはどうなるのでしょうか。

●長谷川学校規模適正化担当課長 児童の通学距離が2 kmをちょっと切る1.9 kmの場合ということでしたけれども、学校に通うことが子どもたちの体力増進にもつながることから、2 kmを超えない方にバス通学の助成をすることは現時点では考えておりません。

ただ、地域の見守りや学校の協力を得ながらとはなりますが、子どもたちの通学距離が長い方について、心理的なフォローをしたり通学路で一緒に集団下校したりするなど、児童生徒のケアを図っていきたいと考えております。

●高野会長 ほかにございますか。

(「なし」と発言する者あり)

●高野会長 これで、次の案件に移りたいと思います。

◎もみじ台団地について

●高野会長 続きまして、事前説明第2号のもみじ台団地につきまして、準備ができましたら担当からご説明をお願いします。

●大山調整担当課長 地域計画課調整担当課長の大山でございます。

事前説明第2号のもみじ台団地地区計画の変更についてご説明いたします。

本案件は、人口減少、少子高齢化が進行するもみじ台地区において、地域住民間の交流の活性化などを図るため、建築物などの用途の制限を変更するとともに、もみじ台ポンプ場跡地に地区整備計画を定める地区計画の変更を行うものです。

それでは、前方のスクリーンをごらんください。

説明事項として、地区の概要、地域における議論地区計画変更案、条例に基づく原案の

縦覧、今後のスケジュールの順にご説明いたします。

初めに、地区の概要についてです。

当地区は、J R札幌駅から南東へ約12 k mのところの位置する住宅市街地です。

こちらは当地区周辺の空中写真ですが、オレンジ色の枠で示したものが地区計画区域であり、J R新札幌駅の南東から当地区の中心までは約2 k mとなっております。都市計画道路として、北側に南郷通、東側にもみじ台通、南側に厚別青葉通、そして、中心部に厚別東通が整備されております。

次に、当地区の用途地域と地区計画の地区の区分についてです。

用途地域ですが、第一種低層住居専用地域には戸建て住宅が立地し、第一種中高層住居専用地域には市営住宅などの共同住宅が、第二種住居地域は小学校の統廃合により生じた跡地に私立中学校・高等学校や老人ホームが、そして、近隣商業地域には店舗などが立地しております。

また、当地区は、ゆとりある良好な住環境の保全を図るため、地区計画を設けておりますが、第一種低層住居専用地域のうち、緑色の部分は戸建て住宅を主体とした低層住宅地区、第二種住居地域である黄色の部分は、周辺の住環境の保全を図りつつ、文化・交流・就業機能を誘導する機能複合促進地区の地区整備計画を設けております。

第一種低層住居専用地域では、一般的に左側に記載のものが建築可能ですが、当地区では、地区計画により、低層住宅地区で建築可能なものとして、専用住宅、学習塾などとの兼用住宅、老人ホーム、保育所、福祉ホームなどに制限されています。また、機能複合促進地区では、これらに加えて、機能の複合化や地域コミュニティの強化を目指すもみじ台地域の既存資源活用方針に適合するものに限定しております。

次に、地区計画決定に至る経緯ですが、当地区は、昭和30年代からの急激な人口増加に対応するため、昭和43年に新住宅市街地開発事業を都市計画決定し、札幌市が造成いたしました。分譲時には、住環境を保全するため、専用の住宅とすることや塀の高さ制限などを条件として、売買契約やこれに基づく協定を締結しましたが、違反した場合に買い戻しできる特約の期間が10年であったことから、将来にわたって住環境を保全するため、昭和58年1月に地区計画の決定がなされ、札幌市で初めての地区計画となりました。

これまでの変更状況ですが、他法令の改正による軽微な修正のほか、平成21年に建築物などの用途として老人ホーム、保育所、福祉ホームなどを、平成24年に地区整備計画として機能複合促進地区を追加し、現在に至っております。

次に、これまで地域の方々が主体的に検討し、地区計画変更に係る要望書の提出に至った経緯についてです。

当地区は、本市が約50年前に開発した住宅地です。当初は子育て世帯が多数居住していたものの、現在では、多くの子どもが独立し、高齢になった親世代のみが居住するなど、人口減少、少子高齢化が進行しており、札幌市で最も高齢化率が高い地区となっております。

このような現状を危惧し、当地区では、平成16年に各自治会や団体などから構成するもみじ台まちづくり会議が発足し、まちの課題やその解決に向けた方法などについて話し合っています。その中で、このままでは空き家がふえ地域が衰退しかねない、若い人や子育て世代の人たちが住む地域とならないか、高齢者が集えるカフェや集会施設があれば地域コミュニティの活性化につながるのではないかといった声が上がりました。そこで、地区計画の見直しが一つの方法だと考え、地域の方々が主体的に見直し案の検討を始めました。

見直し案の検討経過ですが、平成27年度よりまちづくり会議の総会や部会を継続して開催し、議論を重ねるとともに、平成28年1月には会議メンバー以外の方も参加してグループごとに議論する意見交換会を、平成28年11月には大学教授による基調講演やパネルディスカッションを行うまちづくりフォーラムなどを開催し、平成29年7月には住民アンケートも実施しました。これらは地域の方々が主体的に行い、本市も適宜参加してまいりました。以上の検討を経て、平成29年9月に、地域住民を代表する組織として、もみじ台自治連合会より地区計画変更の要望書が本市に提出されました。

要望書は、地区計画の建築可能な用途として、専用住宅に長屋を含めていただきたい、兼用住宅で事務所、喫茶店、アトリエ・工房を加えていただきたい、共同住宅、寄宿舎、下宿及び集会施設を加えていただきたいとの内容でございました。

当地区は、現在まで活発なまちづくり活動が行われてきましたが、少子高齢化のさらなる進行により将来的な活動の停滞が懸念されることから、本市としてもこれまで以上に地域コミュニティの活性化などが重要になると考えております。よって、この要望書の内容を踏まえ、本市で変更案を検討することといたしました。

ここで、それぞれの用途について少しご説明いたします。

長屋とは、2以上の住戸を有し、廊下、階段などの共用部分を有しないもので、外観イメージにあるとおりの玄関も別なもの、兼用住宅とは、住宅部分と非住宅部分が構造的かつ機能的に一体となっているもので、住宅部分と非住宅部分が内部で行き来可能で、非住宅部分を経営している方がその住宅に居住するもの、共同住宅とは、2以上の住戸を有し、廊下、階段などの共用部分を有し、各住戸にそれぞれ浴室やトイレなどがあるもの、寄宿舎とは、学校、工場などに附属して設けられ、共同生活の実態を備えているもので、浴室、トイレなどを共用しているもの、下宿については、構造上は寄宿舎と似ているところが多いですが、旅館業法の許可が前提となっており、1カ月以上の期間を単位とする宿泊料を設け、人を宿泊させる施設となっています。

次に、今回の地区計画変更案に関する考え方や内容などについてです。

第2次都市計画マスタープランでは、郊外住宅地の基本方針として、戸建て住宅を主体としながらも一定の生活利便施設を有し、地域コミュニティが持続できる住宅地の形成を目指すこととしており、その取り組みの方向性として、徒歩圏内の身近な範囲における生活利便施設の立地や地域課題の解決、居住環境の維持・向上のため、地域特性に応じた土地利用計画制度の柔軟な運用を検討することとしております。

今回の検討に当たっては、地区計画変更の視点として、地域住民間の交流の活性化に資すること、地域内に5カ所存在する商業エリアとの役割分担に影響を及ぼさないこと、将来のまちづくりを考える上で若い世帯等の流入促進につながることを、以上の3点をもとに本市では検討を進めてまいりました。

この検討に当たり、地権者の意向を把握するため、郵送により意向調査を実施しました。調査対象は低層住宅地区の地権者とし、平成30年2月から3月にかけて実施したところ、送付数2,072通のうち、回答数は1,200通、約57.9%の方からご回答いただきました。

調査項目については、要望書の内容を踏まえ、建築物などの用途として、長屋、兼用住宅のうち、事務所、食堂、喫茶店、美術品または工芸品を製作するためのアトリエ・工房、共同住宅、寄宿舎、下宿、集会所、また、要望書には含まれておりませんでした。敷地面積の最低限度について、若い世代が少しでも購入しやすくなるよう、現在の200㎡から180㎡に変更することも調査項目に含めることといたしました。これらについては、いずれも賛否を回答の上、自由記載欄にて意見を記載できる形式としました。

調査結果ですが、建築物の用途については、長屋、兼用住宅のうち事務所、食堂、喫茶店、アトリエ・工房及び集会所は7割以上の方が、共同住宅、寄宿舎、下宿は6割以上の方が賛成と回答しております。

ここで、自由記載欄のご意見を幾つかご紹介させていただきます。

若い人たちがふえるのであれば何かをやってみるのがいい、近くに大きな学校があるので、住んでもらえるようなことはありだと思う、高齢化が進んでいて、車が使用できない方がふえていくはずだ、少しでも歩いていけるようなところがふえればいい、共同住宅が建築されるとごみやマナーの問題が出てくる、全国の大都市では手づくりのパン、スイーツ、アイスの工房がにぎわいを発揮していることから、これらについても制限を緩和し、活気あるまちづくりを考慮していただきたい、成人した子や孫が戻ってきて、共同生活への道が開け、空き家や空き地などの減少につながる、共同住宅、寄宿舎、下宿については、不特定の住民となり、地域コミュニティの参加も望めないなど、さまざまなご意見がございました。

次に、敷地面積の最低限度についてですが、賛成と回答した方が6割弱となっております。

以上を踏まえ、本市において総合的に検討し、変更案を整理しましたので、その変更内容についてご説明いたします。

具体的には、2世帯住宅の促進に期待して、3戸以上を除く長屋、つまり、戸数を2戸に限定した長屋、働きやすい環境づくりや気軽に集える場の創出、地域の魅力向上を図るため、兼用住宅のうち、事務所、食堂または喫茶店、美術品または工芸品を製作するためのアトリエ・工房、また、専用住宅と兼用住宅から成る2戸の長屋、当地区周辺は、私立の中学校や高等学校が多く、情報通信関連の企業が集積するテクノパークもあり、学生寮や社員寮など、若い世代が地域に居住できる環境が重要なことから寄宿舎、下宿、地域の

方が歩いていける範囲に集える場として集会所の建築を可能とするものです。

なお、要望書には共同住宅もございましたが、ごみ出しなど、何か問題があった場合、管理人や世話人がいる場合が多い寄宿舎や下宿とは異なり、迅速な対応が難しいこと、入居条件などを除くと市営住宅と同様の居住形態であり、将来的な市営住宅の建てかえを見据えながら改めて検討したほうがよいことなどから、今回は見送ることといたしました。

また、調査項目に含めた敷地面積の最低限度についても、市営住宅の建てかえなどに伴い、広い空き地が発生した場合に変更することがより効果的と考えられることから、今回は見送ることといたしました。

なお、機能複合促進地区についても低層住宅地区と同様の内容に変更したいと考えています。

次に、地区整備計画の拡大についてです。

拡大区域は、もみじ台北5丁目の一部の約0.6haでございます。こちらの土地は、平成17年から休止しているもみじ台ポンプ場が立地していましたが、このたび売却されることとなり、現在、施設を解体中でございます。

これまで地区整備計画の区域外でしたが、周辺と調和のとれた住宅市街地を形成するため、周辺と同様の地区整備計画を設けるものです。

以上のほか、今回の変更に合わせて、文言整理も行っております。

次に、条例に基づく原案の縦覧についてです。

本審議会に先立ちまして、札幌市地区計画等の案の作成手続に関する条例に基づく原案の縦覧を10月16日から10月30日まで行いました。その結果、当地区の地権者から意見書の提出が3件ありました。委員の皆様の上には意見書を配付しております。

まず、1件目の要旨ですが、もみじ台に住むことを決めた理由は、地区計画により専用住宅しか建てられないようにすることで良好な住環境が保たれるからである、変更は、住環境をあえて悪化させることを意図している、また、地域住民間の交流の活性化といった変更の観点が誤っており、その必要がない、近くの小学校もなくなり、まさに少子高齢化の時代にふさわしく、静かで、緑多く、自然を感じるこの住宅地、なぜこれまでの良好な地区計画を計画当初の構想に反してあえて壊すのかというものです。

次に、2件目の要旨ですが、外来者増加や寄宿舎で騒ぐ者、無断駐車などがふえ、閑静な住宅街ではなくなる、閑静な住宅街と思い購入しており、変更されるのであればもみじ台に住む価値がなくなる、また、地区内の商業地域を有効活用すべきであり、その区画で不足するならば市営住宅部分を有効に活用すべきというものです。

次に、3件目は、NPO法人を運営する地権者から提出のあった要旨ですが、変更用途については全て賛成だが、商業地域は衰退し、まちの疲弊化の大きな要因となっていることから流行している民間の知恵を生かしたチョコバーやスイーツ店なども追加すべき、また、NPOとして過去に提出した地区計画の変更要望に対する市の対応や市が実施したアンケート、説明会の進め方などに問題があるという要旨の意見でした。

これらの意見に対する本市の考え方を3点に分けてご説明いたします。

1点目は、閑静な住環境についてです。

今回変更いたします低層住宅地区の用途地域は、第一種低層住居専用地域であり、戸建て住宅の良好な住環境を守るため、数ある用途地域の中でも建築可能な用途が最も制限されています。さらに、加えて地区計画を定めることにより、建築可能な用途を専用住宅や学習塾などの兼用住宅、老人ホームなどに限定しています。今回の変更案は、用途地域を変更するわけではなく、第一種専用住居専用地域で認められるものの中で建築可能な用途のうち、できるだけ良好な住環境に大きな影響を及ぼさない範囲で地域コミュニティの維持、活性化等が図られるよう、総合的に検討を行ったものです。

2点目は、近隣商業地域の活用についてです。

当地区は、中心や周辺5カ所にスポット的に近隣商業地域があり、さまざまな日常的需要に対応する利便性の高い用途が建築可能となっています。今回の変更は、歩いて暮らせる距離で地域コミュニティの維持、活性化などに資するものを建築可能とする趣旨で、喫茶店、食堂を兼用した住宅などを認めるものであり、近隣商業地域の代替となるものではないと考えています。

一方、現在の近隣商業地域を見ると、ご意見にもあるとおり、確かに本来の用途の役割を発揮できているとは言いがたい面もあり、将来的な近隣商業地域のあり方については今後検討していきたいと考えています。

なお、チョコバーやスイーツ店などは、地域のにぎわいを生む一つの方法ではあると思いますが、今回の変更の視点である地域住民間の交流の活性化に資することとは直接的には言えず、今後、兼用住宅の立地状況や住民の方の反応なども見ながら検討すべきものと考えています。

3点目は、本市の対応、進め方についてです。

関連資料3の意見書にあるNPO法人から平成28年9月に提出されたものは、表題が地区計画の柔軟的見直しについて（参考提言素案）となっており、内容にも参考として提出するものと記載されています。当法人は、まちづくり会議のメンバーでもあり、まさに、当時、同会議において議論中であったことから、本市もあくまで参考として受領し、供覧したところでございます。

また、本市の意向調査が一方的に定められているということについては、今回の変更案はもみじ台自治連合会の要望書ごとに検討を進めたものであり一方的に定めたものとは考えておりません。

さらに、7月に行った地域説明会では、参加者は34名でしたが、説明会の概要をニューズレターとしてまとめ、回覧するとともに、地区外の全地権者に対しては郵送し、ホームページにも掲載するなどして、地権者の方に情報が行き届くよう努めたところです。

戸建て住宅地区の地権者数は2,000名を超え、さまざまなご意見をお持ちの方がいらっしゃり、全てのご意向に沿うことはなかなか難しいですが、少子高齢化が進行する中、札幌

市としては、地域住民の交流の活性化の視点から、地区計画の変更について総合的に判断したところです。

今後とも、さまざまな意見を受けとめながら、当地区の将来像について検討していきたいと考えております。

最後に、今後のスケジュールについてです。

本審議会で事前説明を終了後、都市計画法に基づく案の縦覧を平成31年1月上旬に予定しております。その後、都市計画審議会への諮問は次回1月31日を予定しており、同意が得られれば2月下旬に告示する予定で考えております。

以上で事前説明第2号もみじ台団地地区計画の変更の説明を終わります。

●高野会長 これからご質問やご意見をお伺いしますが、ここで確認です。

スライドの31ページに変更後、変更前ということで、低層住宅地区と書かれておりますが、これは機能複合促進地区についても右と同じように変更するという事よろしいですか。

●大山調整担当課長 そのとおりです。

機能複合促進地区について、もみじ台地域の既存資源活用方針を平成23年に定めておりまして、これに資するものと市長が認めたものも建築可能です。

●高野会長 それでは、変更内容にも機能複合促進地区についても載せるべきですよね。この資料では、低層住宅地区だけが変更のように見えますよね。

議案書の事前説明第2号のところ、変更説明書、新旧対照表で、最初に低層住宅地区、めぐりますと機能複合促進地区ということで比較表が出されておりました、両地区を変更するという事ですね。

●大山調整担当課長 そのとおりです。

●高野会長 それでは、ご質問やご意見をお伺いいたします。

●齊藤委員 2点あります。

こういった共同住宅や寄宿舍、下宿など、具体的に挙げた用途制限を札幌市で行ったことがあるのでしょうか。

また、共同住宅、寄宿舍、下宿というキーワードが出てきていますが、これはどこかモデルとなる地域やまちがあった前提でできたものなのでしょうか。

●大山調整担当課長 用途制限の緩和について、過去に行った事例があるかについてです

が、これまでにはございません。

●齊藤委員 もう一点目は、まちづくり会議の中で出てきたお話だと思うのですが、ある意味、エリアの活性化を図る上で、共同住宅や寄宿舎、下宿というのはどこかモデルがあるのかです。

●大山調整担当課長 まちづくり会議の中では、どこかの地区をモデルとして検討したわけではなく、地域の方みずからが地域の活性化のためにということでご提案されたものだと理解しております。

●高野会長 ほかにございませんか。

●巽委員 意見書に強い反対などが示されているようでして、一つお聞きしたいと思いません。

もみじ台まちづくり会議というものが平成16年度に発足し、その後、意見交換会、フォーラムとつながっているようですが、もともと、まちづくり会議自体、どのくらいの人数やどんな関係者で構成されていたのか。また、意見交換会やフォーラムなどについての情報は積極的に住民に対して公開されていたのか。17ページの写真は何のものかはわかりませんが、人が集まって、お話をしているようですが、人数がとても少ないようにお見受けするので、その会議の内容についてお聞きします。

もう一点は、視点として、25ページに地域住民の交流の活性化に資すること、若い世代の流入促進につながるということがありますが、それを反映して、兼用住宅や事務所、食堂など、これらに落とし込んでいったのはどこが若い世代の交流を反映して、どこが交流を活性化させるようにしたのか、整理についてお聞きします。

というのは、パン屋やスイーツというものがあって、それはだめだ、でも、食堂や喫茶店は交流するためにいいという説明があったからです。これは若者に関係がないのか、スイーツ関係は交流が目的とされていないからだめなのか、この違いがよくわかりませんので、視点と追加した項目についての関係をお聞きいたします。

●高野会長 17ページの地域における議論の詳細、参加人数ややりとりをどのようにほかの皆さんに公開したかについてお願いします。

●大山調整担当課長 もみじ台まちづくり会議についてです。

説明でも触れましたけれども、平成16年度に発足しております。これは、各単位自治会や福祉関係、学校関係など、51団体が参加し、議論しております。このように、まちづくり会議につきましては、そういった多様な主体が参加し、もみじ台地区のまちづくりにつ

いて積極的に議論している団体です。

また、それぞれの写真で表示されている主催されたイベントの出席人数等についてですが、今すぐ資料としては出てきませんので、調べて、後ほどご回答させていただきます。

次に、用途の緩和が変更の視点のどれに該当するのかわかるのですが、地域住民間の交流の活性化に資するものとしまして、兼用住宅のうちの食堂、喫茶店、アトリエ・工房、集会所と考えております。

次に、若い世帯の流入促進について、自宅で事務所を兼用できるということで、若い方にも流入していただけるという観点で、兼用住宅のうちの事務所が該当すると考えます。

次に、チョコやスイーツと食堂、喫茶がどのように違うかについてです。

今回の用途制限の緩和趣旨については、地域住民の方のコミュニティの維持、活性化に資するものという観点があります。食堂、喫茶店は、地域の方が集い、時間を共有することができる営業形態のものですが、パンやスイーツのお店については、物をつくって販売するスタイルですので、地域住民の方がそこに集って時間を共有できるコミュニティの活性化に資するものとは考えられないとの線引きしたところでございます。

●高野会長 1点目の後ほどというのは、きょうではなく、次回の審議会ということですね。

ほかにございませつか。

●伊藤委員 地権者の方たちにアンケートをとって反対の意見が19.8%あったということです。その後、35ページ、36ページ、37ページでそれぞれの意見が出されているのかと思います。これを受け、第一種低層住居専用地域で変更しませんと書かれていますが、事前にいただいた資料の7ページの第一種低層住居専用地域がくくられているところは新旧の変更はしないということなのでしょうか。

また、変更する地域がこの地図で言うところはどこになるのか、先ほど言っていた機能複合促進地区になるのでしょうか。

●高野会長 7ページの第一種中高層住居専用地域と書かれたものですが、用途地域としてはこのようなものになっていて、今回、用途地域は変更せず、用途地域の上に地区計画をダブルで重ねているということでさらに厳しく建物制限をしているわけです。10ページのスライドが地区計画の適用をしているところを示しており、緑色が低層住宅地区、黄色が機能複合促進地区で、先ほどご説明がありましたように、いずれも建物の制限を一部緩和するというようになっております。

ですから、用途地域は変更しないということです。用途地域の制限は地区計画より緩いわけですが、それは変更しないということです。

●伊藤委員 ということは、反対されている方の意向は酌まれていないということですか。
敷地面積の最低限度について変更、反対という意見が出されていますよね。

●高野会長 そうです。敷地面積については今回の案を提示して、反対が19.8%ありまし
たけれども、変更するということですね。

●大山調整担当課長 敷地面積の最低限度については、賛成が約6割、反対が約2割とい
うことでした。しかしながら、資料の説明でも触れましたが、今回変更するのではなく、
将来的に大きな土地が地区内に生まれ、そこを分譲するタイミングで合わせてやることの
ほうが効果的だと考え、今回は変更しないということです。

●高野会長 申しわけありません。私が間違っていました。
今回は、敷地面積の緩和はしないということです。

●伊藤委員 そういう声を受けて変更しないと決めたという理解でいいのですか。

●大山調整担当課長 そういったご意見を承りましたし、我々としても先ほどお話しした
ような考え方にに基づき、総合的に判断して変更しないという決定をさせていただきたいと
考えております。

●伊藤委員 反対された方々にはそういう意向が伝わっているのでしょうか。

●大山調整担当課長 これは、ことしの2月から3月に意向調査を行ったときの結果とし
てお示ししたものです。これらは、それぞれの用途の緩和するしないに対する比率と合わ
せ、7月に行った説明会で資料でもご提示し、ご説明させていただいております。

また、その説明会に来られなかった方のために、同じ内容と説明会のときにいただいた
意見などもあわせて記載したニュースレターを作成し、回覧したり、ホームページで掲載
したり、地権者の皆様にいろいろな手段でお知らせさせていただいております。

●伊藤委員 直接反対された方に情報は提供したけれども、その後、その方たちがどうい
うふうに受けとめたかについては把握されていないのですか。

●大山調整担当課長 この形で情報提供をさせていただき、その後に地権者からそれに対
する問い合わせ等は来ていないので、どのように受けとめていらっしゃるかは把握できて
いない状況です。

●高野会長 ほかにございませんか。

●田作委員 関連資料3のNPOからの意見書について、事実確認をさせてください。

1ページですが、同自治連合会も単位自治体の半数が脱会、退会とありますが、要は、町内会を構成する住民の方々が減っているということなのか、それとも、まちセンの会議から半分が脱会したのか、おわかりでしたら教えてください。

●大山調整担当課長 私の把握するところで申し上げますと、自治連合会に加盟していない単位町内会の数が複数あるという趣旨で書かれているものと認識しております。

●田作委員 そうすると、先ほどの回覧板でお知らせするという事は、その単位町内会の方々は漏れているという見方でいいのか、教えてください。

●大山調整担当課長 回覧はさせていただいております。

●高野会長 ほかにございませんか。

●こじま委員 もみじ台地区は高齢化が非常に進んでおり、平成21年度、平成24年度と、これまでも都市計画決定により、地区計画を変更していただいております。当初から非常に厳しい都市計画がかけられており、このままだと高齢化がどんどん進み、それを打開する方策をとということで、まちづくり会議でしっかりと議論され、50団体以上の方が加わり、脱退された方たちにもお声をかけていただき、総意で話し合いが続けてこられているのを私も小川委員も地元の議員として見てまいりました。

若い方たちに少しでも入ってきていただけるようにということで、市営住宅の若者世代の枠ですとか、学生を目的外使用で入れていただいたり、地域では若い人たちを受け入れる体制を一生懸命整えようとされているのです。

今回は、ミクストユースというか、コミュニティの存続も含め、異世代の方たちが交流するような枠組みをつくっていただきたいということで、今回はまちづくり会議が主体となって、住民の総意で、私どもがどうこうではなく、もみじ台地域の方がみずから手で地区計画を見直してほしいということを承り、そのための調査活動を続けております。

私も、何かを始めないと、何かを変えないと高齢化はとまらないと考えておりますので、地区計画の見直しは長い目で見ていただければありがたいと思っております。

●高野会長 ほかにございませんか。

●岡本委員 まず、用途地域の設定で、徒歩圏を想定し、小さな近隣商業地域が分散配置

されております。これは、当時の計画で周辺の人たちが歩いていけるようということをつくられたと思うのですが、車社会になり、ここには買い物に行かず、より安く、より大きいところに行くようになった、モーターレーゼーションの流れでそうなったと思うのです。

そうしますと、地域の住宅地の中に兼用のもので住民が集まれる場所が分散配置されるのはとてもいいことだと思うのですが、一方で、意見書を出してくださっている方の趣旨も丁寧に捉えようとする、あちこちというのはいちよつとということもあると思うのです。そのため、ある程度人や物の通行が多い通りの脇など、複合させて建てられる場合の範囲の検討みたいなものが可能かと思うのですが、もし検討経過があれば伺いたいと思います。

また、近隣商業地域を見ると、もともとは商店等だったのでしょうけれども、今残っているのは散髪屋や学習塾しかありません。ここに手を入れようとするのがなかなか難しいというのは、そもそも、その土地が分譲されており、それぞれの持ち分があるから手が入りにくい状況と理解してよいのか、お願いします。

●高野会長 1点目は、地域一律ではなく、部分的な緩和という検討がなかったのかということでした。

●大山調整担当課長 検討過程では、地域を細分化してということはできておりません。その理由は、今回緩和する内容につきましては、兼用住宅で喫茶、食堂などを経営するものが含まれておりますけれども、こういったものは店舗規模も小さいですし、そもそも、住宅との兼用ですので、商業として成立するまでの大きなものではないということもあり、今回の緩和では、戸建て住宅地全域を対象として検討したいと考えております。しかしながら、委員からご指摘がありましたように、幹線道路の沿道などに集めることも必要だというのは我々もそのとおりだと認識しております。

そこで、将来的にもみじ台地区については、中心部に市営住宅の用地を大きく持っておりまして、今後、これが更新などされる際には、ある程度高層化したり、集約したりして、空き地が出てくる可能性があります。ここは幹線道路に面しているところも含まれておりますので、その際には、用途地域を商業系に振ることもあわせて検討したいと考えております。

同じような発想で、スポット近隣商業地域についても、大きな変更のタイミングに合わせて何とか進めていきたいと考えております。

●高野会長 そういう意味では、今後の建てかえの段階でやるということでした。

それはいつごろですか。数年ぐらいであれば一緒にという話もあるでしょうが、どのぐらいのタイムスケール感ですか。

●大山調整担当課長 市営住宅の建てかえについては、今後10年のうちには計画として成立しない建築年次ですので、それより先の20年後あたりに具体化してくるものと考えております。

●高野会長 ほかにございませんか。

(「なし」と発言する者あり)

●高野会長 それでは、本件については以上とさせていただきます。

開始より2時間20分過ぎておりますので、ここで休憩をとらせていただきます。

再開は4時5分とさせていただきますので、よろしくお願いいたします。

[休 憩]

◎東月寒向ヶ丘地区について

●高野会長 時間になりましたので、再開いたします。

次に、事前説明第3号の東月寒向ヶ丘地区についてご説明をお願いします。

●二宮地域計画課長 地域計画課長の二宮でございます。

事前説明第3号の東月寒向ヶ丘地区地区計画の変更についてご説明いたします。

本案件は、都市計画提案制度に基づき、地区計画の変更の提案があり、それに基づいて都市計画の変更を行うものです。

それでは、前方のスクリーンをごらんください。

説明事項といたしましては、地区の概要、都市計画提案までの経緯、都市計画提案内容、本市の判断、条例に基づく原案の縦覧、今後のスケジュールの順にご説明いたします。

初めに、地区の概要についてです。

当地区は、JR札幌駅から南東へ約6kmのところに位置しています。

こちらは、当地区周辺の空中写真です。赤色の線で囲まれている部分が地区計画区域です。当地区は、地下鉄福住駅や南郷13丁目駅などに近接しており、周辺の道路状況としましては、北側に白石・藻岩通、南東側に向ヶ丘通、地区を横断する形で北野通があるなど、都市計画道路が整備されております。また、当地区は、学校法人八紘学園が所有する農地、牧草地やラウネナイ川の河畔林など、市街地に残る貴重な自然環境を有しております。

次に、地区内の土地利用状況についてです。

なお、画面の矢印は撮影方向を示しております。

区域内には農業専門学校が立地しております。その他、牛舎や牧草地、農地、ポプラ・シラカバ並木などの牧歌的風景が広がっております。

次に、都市計画の決定状況についてです。

まず、当地区の用途地域ですが、第一種住居地域に指定されております。高度地区は、

当地区の大部分が18m高度地区に指定されており、一部に18m北側斜線高度地区や33m高度地区が指定されています。当地区を含むスクリーンで示しております緑色の範囲には、東月寒向ヶ丘風致地区が指定されています。

なお、風致地区とは、都市計画法に基づく地域地区の一種で、山並み、丘陵、河川及び市街地に残る緑地を中心とした緑豊かな都市環境を保全するために定められる地区です。風致地区においては、地区の風致を保全することを目的とし、建築物の建築等の行為に一定の制限を設けております。

地区計画につきましては、本案件である東月寒向ヶ丘地区地区計画が指定されており、当地区に隣接して東月寒向ヶ丘第二地区地区計画が指定されています。

次に、当地区に地区計画を定めた経緯についてです。

当地区では、昭和初期に農業専門学校が立地しました。用途地域については、都市計画法の改正に基づいた見直しにより、昭和48年に第一種住居専用地域、平成8年に第一種低層住居専用地域に指定され、平成24年用途地域等の全市見直し時に第一種住居地域に変更しております。また、この変更に合わせて、今後も周辺の市街地や自然環境と調和のとれた良好な土地利用を図るため、地区計画を決定しております。

次に、都市計画提案までの経緯についてです。

当地区は、地区の一角を学校法人八紘学園が所有し、農業専門学校を主体に、牧草地や畑などの農業用地として土地利用を行っており、学校運営とともにみどりが保全されています。その中で、スクリーンで示しております青色の線で囲まれた部分は、既に大部分が牧草地などとして利用されておらず、未利用の状態です。そこで、土地所有者としましては、新たな土地利用の検討を行ってきました。

その結果、みどりを引き続き保全するなど、地区計画の目標を守りつつ、医療、福祉などの生活利便機能を導入し、農業教育と連携する機能の複合化及び教育機能の増進を図るため、地区計画の変更に関する都市計画提案が行われました。

なお、現在導入を想定している機能としましては、医療系大学、病院、福祉施設と聞いております。また、写真で示している部分は、近年、本市が雪堆積場として利用していましたが、今年度からは利用しないことが決定しております。

次に、提案された都市計画の内容についてです。

まず、提案要件への適合状況ですが、計画提案者の資格について、本案件の提案者は提案区域の土地所有者である学校法人八紘学園ですので、その他の条件も含めて法的要件を満たしております。

次に、今回提案された変更区域ですが、先ほどご説明したとおり、月寒東3条11丁目の一部にある約5.8haの部分です。現在の地区計画では、文教A地区と文教B地区の2地区に区分されており、変更する区域は文教A地区に指定されています。今回の提案では、その指定を文教・機能複合地区という新しい地区の区分に変更することとしております。

具体的な制限内容ですが、建築物の用途の制限として、もともとは農業専門学校などの

学校や畜舎のみが建築可能であり、住宅や共同住宅などの住居系施設は建てられませんでしたが。提案では、当地区に指定されている第一種住居地域で建てられる用途のうち、住居系施設のみを引き続き建てられない制限にすることとしております。これにより、医療、福祉などの生活利便機能を導入することが可能となります。また、文教A地区で定められている制限の考え方と同様に、敷地面積の最低限度を定めることとしております。

次に、以上の提案を受けました本市の判断についてです。

当地区は、本市の都市づくりに関する基本的な指針である第2次札幌市都市計画マスタープランにおいて位置づけられている郊外住宅地に位置しており、地域特性に応じた郊外住宅地の居住環境の維持・向上などが求められております。

本提案は、第2次札幌市都市計画マスタープランにおいて、郊外住宅地の基本方針として位置づけている一定の生活利便施設を有し、地域コミュニティが持続できる住宅地の形成を目指すという考えや取り組みの方向性として土地利用転換が見込まれる地区については、住民の意向なども踏まえながら、地区計画などのきめ細かな土地利用ルールの設定を検討するという考えなどに適合しております。このことから、提案に基づいた都市計画の変更が必要と判断いたしました。

本市で作成した地区計画の原案につきましては、具体的な制限内容は提案のとおりですが、地区計画の方針の中で定めている土地利用の方針と建築物等の整備の方針の内容について、提案理由などから、スクリーンの赤色の字で示している文言を追記しております。

次に、条例に基づく原案の縦覧についてです。

本審議会に先立ちまして、札幌市地区計画等の案の作成手続に関する条例に基づく原案の縦覧を10月16日から10月30日まで行いましたが、意見はありませんでした。

最後に、今後のスケジュールについてです。

本審議会ですべての事前説明を終えた後は、都市計画法に基づく案の縦覧を来年1月上旬に予定しております。その後、都市計画審議会への諮問は次回1月31日の審議会を予定しており、同意が得られましたら2月下旬に告示する予定で考えております。

以上で事前説明第3号の東月寒向ヶ丘地区地区計画の変更の説明を終わります。

●高野会長 確認いたしますと、事前説明第3号という白黒の表紙になります。今回の変更というのは、文教・機能複合地区を新たに設け、共同住宅、寄宿舍、または、下宿は建築してはならないという地区を設けるということです。

それから、地区計画の方針ですね。スライドの24ページですが、赤色の字の部分をつけ加えるのが今回の地区計画の方針の変更及び複合地区を設けて一部について現状と変更するということになっております。

ただいまの説明についていかがでしょうか。

●伊藤委員 今回の説明にもありましたけれども、月寒東3条11丁目の地域が東月寒向ヶ丘

風致地区に含まれているということで、近隣の方から今回の地区計画の変更で風致地区として守られていくのかどうかという声が寄せられています。

そこで、地域住民や自然保護団体なども含め、地区計画の変更について説明されているのか、お伺いしたいと思います。

●高野会長 風致地区との関連でいかがでしょうか。

●二宮地域計画課長 今回の都市計画提案に先立ちまして、土地所有者である学校法人八紘学園で今回変更する区域に近接した地区約5,000世帯に個別にポスティングし、変更内容についてお知らせしております。あわせて、説明会の実施についてもお知らせし、説明会は9月14日に行われ出席者は7名でありました。

その中で、意見について何点か把握しているものを紹介させていただきます。

今回提案されている計画に基づく建物は何年ごろの完成が予定されているのかというご質問がありました。これについては、まだ計画以前の段階であり、都市計画の変更が認められてから建設の準備を進めるため、完成年は未定と答えております。

そのほか、大学が四年制であるか、生徒数はどのぐらいか、予定されている病院は新規のものなのかどうか、福祉施設の定員は何名ぐらいが予定されているかといった質問があったほか、工事期間中の工事車両の出入りについて十分配慮してほしいというような要望があったと伺っております。

今回、都市計画の内容について、自然保護団体に説明したわけではありませんが、このような内容を説明したところ、計画に対する反対の声はなかったと聞いております。

●高野会長 風致地区の制限というのはどのようなものがかかっているのですか。

●二宮地域計画課長 スクリーンに示したものが風致地区の種別も含めた図面です。

風致地区の区域につきましては、都市計画で定めることになっておりまして、色が塗られている外枠の区域を都市計画として定めます。ですから、風致地区の区域であることに変わりありませんが、風致地区の中で第一種から第四種まで種別が分けられていまして、札幌市緑の保全と創出に関する条例で定められています。

種別の変更については、現在、所有者である八紘学園と所管部局で協議している状況ですが、風致の都市計画としての区域の変更はございません。

●高野会長 現状、どのような建物制限があるのかの説明をお願いします。

●二宮地域計画課長 緑色の部分が第一種風致地区となっております、ピンク色の部分が第三種風致地区となっております。

第一種風致地区につきましては、建物高さは10m以下、建蔽率は30%以下、道路からの後退距離、隣地からの後退距離、緑化率が表のように定められております。一方、第三種風致地区につきましては、建物高さは15m以下、建蔽率は40%以下、道路からの後退距離、隣地からの後退距離、緑化率は記載のとおりになっております。

これらの内容の変更について、土地所有者である八紘学園と所管部局で協議を行っている状況です。

●高野会長 協議というのは、第一種から第四種の種別を見直すことについての協議を行っているということですね。

●二宮地域計画課長 それを含めて協議を行っているということです。

●高野会長 ほかにいかがでしょうか。

●岡本委員 2点あります。

まず、変更後の用途の制限が緩和し過ぎだと思います。この都市計画提案制度は土地所有者等の意向を踏まえてというお話ですから、14ページにある医療、福祉などの生活利便機能というようなもう少し明確な項目を入れてあげないといけないと思います。

かなりうがった見方になって申しわけありませんが、隣に商業等が計画されていると思いますけれども、仮に誰かがここを買われて、住宅以外ならいいのでしょうか、お店をつくれますという話になるリスクは避けられないと思います。ですから、持っている人の気持ちを大切にされるのであれば、もう少しちゃんと書いてあげたほうがいいのではないかと思います。その点についてどのような判断をされたのか伺います。

もう一つは、雪堆積場として利用していたけれども、その利用を廃止するというお話についてです。多いときは年間で150億円から200億円を雪処理に投じている札幌市として、運搬先がない、少なくなっているという中、予算をかなり圧迫することがあったと記憶しています。この点は結構大変になると思うのですが、除雪との関係をどのように判断されたのか、伺いたいと思います。

●高野会長 まず、除雪との関係で、なぜ廃止したのかについてお願いします。

●二宮地域計画課長 現在、隣接しております共進会場の跡地の用地を雪堆積場として利用すべく協議を進めております。

●岡本委員 同等の機能と容量が確保できるという想定ですね。

●高野会長 重要なご指摘ですが、次に、緩和の内容についてお願いします。

●二宮地域計画課長 用途の制限につきましては、提案の段階でも土地所有者の方と色々な協議をしたところがございます。建築を予定している用途は先ほど説明したとおりですけれども、例えば、病院を立地する際には、処方箋をもらって、院外の薬局に行って薬を受け取るということがありますし、大学を考える場合、例えばコンビニエンスストアが構内にあることもあります。ですから、単一用途でできるもの列挙を第一種住居地域の用途制限の中とするのがなかなか難しいということがありました。

そこで、今回、都市計画の提案に当たり、地区計画の方針を札幌市としてつけ加えさせていただいたのですけれども、あくまで、ここで認められるのは農業教育と連携した土地利用に限ります。それから、教育機能と連携した機能の複合化を図るために土地利用の方針を定めてこういったものを誘導していきますと意思を示したわけです。

実際、建築行為が行われる前には札幌市に地区計画に基づく届け出がなされることとなりますが、その届け出の中で方針に合った建物かどうかを事業者の方と協議し、判断することで都市計画の案としてこのようなものを提案させていただきました。

●岡本委員 そういう答えになるだろうと思って聞いていました。

確認したいのは、個別の用途を挙げたときに、それらの機能を動かすために必要となる関連施設というような書き方もできるのではないかと考えているのですが、それが不可能なのかをもう一度聞きたいと思います。

それから、方針という文言と地区計画の内容を詳細に書いた地区整備計画と同じだけの効力で事業者等に説明することが可能なものとして一体的に考えてよろしいのですか。それとも、地区整備計画に書いていないのだから、方針で何を言っても整理されていないと言われることもあるのかなと想定するのですが、強さの関係があるのかないのかも教えてください。

●二宮地域計画課長 それについてはご指摘のとおりでして、地区整備計画に定められるもので重要なものは条例化されるということで、建築基準法の確認の審査をする際にそれを守らなくては確認申請がおりないという拘束力を持つものになります。

一方、地区計画の方針については、あくまで都市計画法上の規定であり、届け出をしていただく際、その届け出に対して札幌市と事業者の間で協議する材料となります。

先ほど岡本委員が言われたとおり、できるものの列挙のほかに、それに附随する建物の記載も整備計画の定め方としてはないわけではないのですけれども、今回は、店舗や実際に建築される計画の中でそこまで絞り込むことがなかなか難しいという判断となり、あくまで土地利用の方針でコントロールをしていきたいという内容になっております。

●岡本委員 責任を持って様子を見守っていただきたいと思います。

●高野会長 もしすぐ出てくれば教えていただきたいのですが、第一種住居地域の用途地域としての制限はどういうものになりますか。

●二宮地域計画課長 第一種住居地域では、赤色の枠の縦ラインの丸印が建築可能でありまして、店舗や事務所は3,000㎡以下のものが建築できます。なお、ホテル・旅館につきましても3,000㎡という面積の縛りがあります。

もちろん、大学、学校関係、病院、福祉関係の施設も立地可能です。工場、あるいは、先ほどの話にありましたパン屋、米屋等で規模の小さいものや危険性を悪化させるおそれ非常に少ないものなどについても建築可能となっております。

●高野会長 ほかにいかがですか。

●齊藤委員 今の話にも若干関連するのですが、スライドの24ページの土地利用方針において、区域内の一部については農業教育と連携した土地利用を図るという方針を出されていますよね。

これは具体的な施策のイメージがあってこういった方針が出てきたと思うのですが、具体的なものがあれば教えていただきたいと思います。

●二宮地域計画課長 まず、農業専門学校と医療系大学の連携が想定としてありまして、土地所有者としては異なる分野の学生等の人的交流を考えておられます。また、八紘学園の農場で栽培した野菜などを例えば大学の食堂や病院で提供するといったことも連携として考えているようです。

また、研究テーマとして、今後、連携の可能性を探っていきたいというお話も伺っております。

●高野会長 ほかにいかがですか。

(「なし」と発言する者あり)

●高野会長 よろしければ、本件については以上とさせていただきます。

◎ J R 苗穂駅周辺地区について

●高野会長 それでは、事前説明の最後の案件です。

J R 苗穂駅周辺地区の地区計画の変更でございます。説明方、お願いいたします。

●二宮地域計画課長 地域計画課長の二宮でございます。

事前説明第4号のJR苗穂駅周辺地区地区計画の変更についてご説明いたします。

前方のスクリーンをごらんください。

今回の地区計画の変更は、JR苗穂駅北口東地区における民間開発の機会を捉え、適切な土地利用とオープンスペースの創出を誘導するため、地区整備計画を定めるものです。

説明事項といたしましては、地区の概要、都市計画の内容、条例に基づく原案の縦覧、今後のスケジュールの順にご説明いたします。

それでは、地区の概要についてです。

苗穂駅北口東地区を含むJR苗穂駅周辺地区は、札幌駅から東へ約2kmのところ地理位置し、苗穂駅連絡通と北3条通に挟まれた約8.8haの区域です。北側にはサッポロビール園やアリオ札幌があり、西側には札幌厚生病院があります。

次に、苗穂地区のまちづくりの経緯についてです。

平成3年に地域の方々からJR苗穂駅北口開設の要望書が提出されたことをきっかけにまちづくり活動が開始されました。その活動は平成13年に設立した苗穂駅周辺まちづくり協議会に引き継がれています。平成14年にはJR苗穂駅周辺地区まちづくりガイドラインを、平成18年には苗穂駅周辺地区まちづくり計画を策定し、地域と札幌市がそれぞれの役割を担いながら協働でまちづくりに取り組む計画をまとめています。

平成24年には、まちづくり計画の実現に向け、JR苗穂駅周辺地区地区計画の方針を都市計画決定し、後ほど詳しくご説明いたしますが、民間開発事業の進捗に合わせて地区整備計画を定めるなど、地区計画の変更を行ってきました。

次に、苗穂駅周辺地区まちづくり計画についてです。

まちづくり計画では、JR苗穂駅の移転橋上化、道路ネットワークの整備、再開発などの連携による拠点整備を進めることとしており、まちづくりの目標としては、移転後の苗穂駅を中心としたにぎわいの核づくり、周辺の道路整備と連動した歩きやすい快適なまちの実現、地域資源を結ぶネットワークの形成の三つを定めています。

苗穂地区では、まちづくりの核となる事業として、JR苗穂駅の移転橋上化事業が進められており、新たなJR苗穂駅と南北を結ぶ自由通路が、あさって、11月17日に供用開始予定です。また、それに関連して、南北の駅前広場や周辺道路の整備などの街路事業も進められています。

この地域では、平成24年にスクリーンに示す青色の枠の区域にJR苗穂駅周辺地区地区計画の方針を決定し、平成27年の北3東11周辺地区における第一種市街地再開発事業の決定や、平成29年には苗穂駅北口西地区の民間開発計画の具体化に合わせて地区整備計画を定めるなど、民間開発事業の進捗に合わせて、順次、地区計画の変更を行ってきました。

今回、スクリーンの赤色の枠の区域において新たに地区整備計画を定めます。

これらの取り組みにより、長年の課題であった地区の南北分断が解消されるとともに、新たなにぎわいの創出や交流の促進が期待されるところです。

次に、今回地区整備計画を定める苗穂駅北口東地区の土地利用状況についてです。

当地区は、都市計画道路苗穂駅連絡通、都市計画道路苗穂駅北通、市道東12丁目線の三つの道路に囲まれています。平成28年時点の空中写真ではJ R 北海道の研修センターがありますが、現在は解体され、更地になっております。

次に、写真を用いて現在の状況をご説明します。

写真①は、地区の東側の市道東12丁目線の状況です。写真左側では、現在、北口駅前広場の工事が行われています。

写真②は、東12丁目線からアリオ方向に向かって今回変更する苗穂駅北口東地区を見た写真です。このように、当地区は、現在、更地になっています。

写真③は、北側から北口昇降棟を見た状況です。

写真④、⑤は、当地区の北側の苗穂駅連絡通の状況です。苗穂駅連絡通は幅員約11mから16mに拡幅整備が予定されており、歩道も約2.5mから3.5mに拡幅予定です。

写真⑥は、アリオ側から整備中の苗穂駅北通を見た状況です。新たに整備されるこの道路を通して北口駅前広場にアクセスすることとなります。

次に、当地区の用途地域等の指定状況です。

スクリーンにお示ししているとおり、用途地域は準工業地域で容積率200%、建蔽率60%、高度地区は33m高度地区となっております。

続きまして、苗穂駅北口東地区の経緯についてです。

先ほどご説明いたしました、当地区を含むJ R 苗穂駅周辺地区では、平成24年に地区計画の方針のみを定めています。その後、平成29年に苗穂駅周辺整備事業に伴い、J R 北海道の研修センターが移転し、平成30年には医療系事業者が当地区の土地を取得しました。当地区は苗穂駅に隣接する重要な土地であり、既に定められている地区計画の方針に沿って南北の再開発等と調和した良好な開発を誘導するため、新たに地区整備計画を定めます。

続いて、地区計画の内容についてです。

最初に、既に定められている地区計画の区域と地区計画の方針についてです。

地区計画の区域は、図に示す青色の約8.8haの区域です。地区全体の土地利用の方針としては、都心に近接する地区特性を生かした利便性の高い居住環境を整備するため、居住者の生活を支える商業、業務、医療・福祉の施設を配置するという内容です。今回新たに地区整備計画を定める区域については、スクリーンの赤色の枠の約0.7haの区域となります。この区域の土地利用の方針としては、医療・業務機能を導入するとともに、ゆとりある歩行者空間の創出を図るとします。

なお、地区の名称は、医療・業務地区とします。

地区整備計画の内容としては、戸建て住宅や一定の規模以上の工場や倉庫などは建てられない用途制限を設けるとともに、土地の細分化などを防ぐため、敷地面積の最低限度を1,000㎡、建築面積の最低限度を200㎡と定めます。

なお、容積率や建蔽率、高さについては、用途地域などで定めている内容となります。

次に、地区施設としては、スクリーンに示すとおり、周囲の道路に沿って歩道沿い空地

を設け、ゆとりある歩行者空間を創出することとしております。

次に、壁面の位置の制限についてです。

スクリーンに示す青色の区域には建物を建てられないようにし、周辺への圧迫感の軽減を図ります。

以上が地区計画の内容となります。

次に、条例に基づく原案の縦覧についてです。

本審議会に先立ちまして、札幌市地区計画等の案の作成手続に関する条例に基づく原案の縦覧を10月16日から10月30日まで行いましたが、意見はありませんでした。

最後に、今後のスケジュールについてです。

本審議会ですべての事前説明を終えた後は、都市計画法に基づく案の縦覧を来年1月上旬に予定しております。その後、都市計画審議会への諮問は次回1月31日の審議会を予定しており、同意が得られましたら2月下旬に告示する予定で考えております。

以上で事前説明第4号JR苗穂駅周辺地区地区計画の変更の説明を終わります。

●高野会長 苗穂地区についてはこれまでずっと議論してまいりましたが、医療・業務地区を追加するという事です。

それでは、ご質問をお願いいたします。

●伊藤委員 医療・業務地区のうち、医療については具体的に入るところが決まっているのでしょうか。

●高野会長 おわかりになる範囲でお願いいたします。

●二宮地域計画課長 現在、東区にあります医療法人社団我汝会がこちらの土地を取得して病院の移転を考えているということです。

●高野会長 医療以外に決まっていることはありますか。

●二宮地域計画課長 基本的には、この病院とそれに附属して院外薬局ができる可能性がございます。

●高野会長 ほかにいかがでしょうか。

●岡本委員 苗穂駅北通を挟んで向かいのところが開発が進んでいると思いますが、こちらの開発の中で留意されている事項がこれから地区計画を定めるところについても強調して配慮していくということなどは追加的に配慮を願うことはあるのでしょうか。

今ご説明されている地区計画の中で建物が建つ場合、道路を挟んで向かいで開発が進められているので、そこで景観的なことや地面の土地の使い方で、人々の暮らしとの関係はどのようなふうになっているのかなど、にぎわい創出等に関する留意事項を踏まえた上で計画、建設されていることがあるので、向かいの配慮してくださっている景観的なものや土地の使い方についてこちらの今説明をくださっている新しく地区計画をしようとしているところについても同様もしくは類似の配慮をいただくというようなお願いなり調整は進んでいるのか、していくのか、全くしないのかについて教えていただきたい。

●二宮地域計画課長 今回建築が予定されている病院等につきましては、先ほど説明したとおり、ベースの用途地域の中で建築できる建物ではありますけれども、苗穂のまちづくりを進めていく中で歩行者動線を充実させていくという考えがあります。そこで、ベースの用途地域の範囲で建築できるものではありませんけれども、敷地の周辺道路に沿ったところでは歩道沿い空地をとっていただくとしておりまして、都市計画道路の整備に合わせ、歩行者環境を充実させていくべく、建築計画でもご協力をいただいて、今回の整備計画を提案しております。

建物用途としましては病院になりますので、にぎわい機能とはなかなかありませんけれども、病院としては北口広場に近いところに立地される計画と聞いておりますので、アクセス性のよい複合的な土地利用がなされることが期待されております。

●岡本委員 今のお答えいただいたことはわかりました。

僕は都市景観の審議会にも入っているのですが、景観審議会では、建物ボリュームや景観を考える際にも地区計画の段階でどんな配慮事項があるのかを事前にお伝えしながら、よりよい景観の実現に向けた段取りを早い段階で含めていくのが望ましいのではないかという話をしていこうかというところなのです。その点はまだこれからですけれども、こういう事案が今後出てきた場合には配慮いただければとお願いしておきたいと思います。

●高野会長 よろしくお願ひしたいと思います。

●二宮地域計画課長 補足させていただきます。

15ページの地区整備計画に今回追加する医療・業務地区の下のほうに建築物の形態または意匠の制限という欄がございます。その1番目に、景観法に基づく札幌市景観計画における行為の制限に準じるとありまして、当然、景観計画を踏まえて建物の形態、意匠を考えてくださいということと、また2番目に、周辺の景観特性を踏まえ、周囲と調和を図るものとする、また、駅、昇降棟、自由通路、北口駅前広場との調和を図るものとする、ありまして、地区計画の届け出の段階でも景観計画に配慮した建築計画に誘導していきたいと考えております。

●高野会長 ほかにいかがですか。

(「なし」と発言する者あり)

●高野会長 よろしければ、本件には以上とさせていただきます。

◎都心における開発誘導方針、市街化調整区域の保全と活用の方針について

●高野会長 それでは、関連説明案件に参ります。

第2次札幌市都市計画マスタープランを踏まえた土地利用計画等の見直しについてです。パブリックコメントの結果を踏まえた都心における開発誘導方針(案)及び市街化調整区域の活用と保全の方針(案)について、準備ができましたらご説明をお願いします。

●二宮地域計画課長 資料を使って説明させていただきます。

関連説明第1号の第2次札幌市都市計画マスタープランを踏まえた土地利用計画等の見直しについて、まず、①のパブリックコメントの結果を踏まえた都心における開発誘導方針(案)についてです。

お手元にお配りの資料としましては、関連説明第1号の資料1から資料3、それから、後ろのほうについておりますスケジュールを記載したA4判の補足資料になります。

都心における開発誘導方針につきましては、札幌の都心では、現在、旧耐震基準の建物が多いことや北海道新幹線の札幌延伸などを受け、今後、建物の建てかえ機運が高まることが見込まれることから、この機会を捉え、容積率緩和等に関する各種制度等の運用の考え方を明示することにより建築物の建てかえ更新を促進し、第2次札幌市都市計画マスタープランや第2次都心まちづくり計画など、都心に関連する各種計画の目標実現に資する良好な民間都市開発を誘導するため、策定に向けた検討を進めてきたところです。

本方針の策定に当たりましては、当審議会のもとに設けた検討部会においてご議論を重ねていただきながら、当審議会に対しましては昨年11月に中間報告を、ことし7月に素案報告をさせていただきました。

このたび、パブリックコメントの結果を踏まえた最終案がまとまりましたので、本日、ご報告させていただきます。

なお、本方針の構成や大枠の方向性につきましては、素案と最終案で変わっていないため、本日は主にパブリックコメントの結果について説明させていただきます。

それではまず、A3判縦の資料2をごらんください。

冒頭に記載がありますとおり、7月の審議会で説明した素案につきまして、平成30年8月16日から9月14日までの30日間、市民の皆様の意見を募集するパブリックコメントを実施いたしました。

その結果、意見の提出者数は5名、提出された意見の数は25件となっており、以下にいただいた意見の概要とあわせて意見に対する札幌市の考え方を記載しております。

幾つかご紹介させていただきますが、まず、ナンバー4をごらんください。

ご意見としましては、高機能オフィスやハイグレードホテルのほかに、文化交流施設や子育て支援施設など、にぎわい創出や地域の課題を解決するようなまちづくりに資する施設を導入した場合にも同様に評価する制度があってもいいのではないかというものです。

これに対する本市の考え方ですが、高機能オフィスやハイグレードホテルについては、第2次都心まちづくり計画等で都心に必要な機能として位置づけられていることから、容積率緩和に当たって評価する取り組みとして位置づけておりますが、既に本方針に記載しているとおり、評価する取り組みについては、都心まちづくりの動向や経済・社会情勢等の変化に伴い、柔軟に見直すことも検討することとしております。

また、本方針の容積率の緩和に当たって評価する取り組みの中に挙げられていない取り組みについても、例えば一定のエリアで関係地権者等がまちづくりの方向性等を共有し、本市と協働で策定したまちづくり計画等に地域のまちづくりに資する取り組みとして位置づけられた場合は個別のプロジェクトごとに評価できる可能性があると考えております。

次に、ナンバー10、ナンバー11、ナンバー12をごらんください。

ご意見としては、高機能オフィスやハイグレードホテルの整備など、取り組みを誘導する期間が設定してあるものについて、取り組みの実現性を重視し、期間は指定しないか、延長したほうがよいのではないかというものです。

これに対する本市の考え方ですが、取り組みを誘導する期間を設定している取り組みは、本市としてもできる限り早急な整備を促したいものなどについて期間を設定しております。ただし、誘導する期間については、都心まちづくりの動向や社会・経済情勢等の変化に伴い、期間の延長も含め、柔軟に見直すことも検討したいと考えております。

このほかにつきましては、パブリックコメントでいただいたご意見を踏まえ案を修正した部分について説明させていただきます。

本方針本体であります資料1とあわせて、修正部分をまとめたA4判横の資料3をごらんください。

まず、資料1の12ページの高機能オフィス整備ボーナスの評価する取り組みの具体例3点目の記載についてのご意見です。

資料3のナンバー①に示すとおり、修正前の記載は、各階にオフィス用の非常用電源設備スペースを設けるような表現となっておりまして、ご意見の内容としましては、各階にこのようなスペースを整備するのは難しいので、複数階ごとにまとめて整備することも評価してほしいというものです。

本市でも、実際に近年建てられたオフィスビルの事例を調査したところ、オフィス用の非常用電源スペースは複数階ごとにまとめて整備している状況でしたので、ご意見を踏まえ、記載を各階のオフィス用に非常用電源設備の設置スペースを整備に修正いたしました。

次に、資料1の13ページのハイグレードホテル整備ボーナスの評価する取り組みの具体例1点目の記載についてのご意見です。

資料3のナンバー②に示すとおり、修正前の記載は、客室面積が全室40㎡以上となって

おりまして、ご意見の内容としましては、全室40㎡以上とするのは難しいので、もう少し幅を持たせた面積要件としてほしいというものです。

40㎡以上という面積要件につきましては、本市の関係部局と協議の上、実際に誘導したい国際水準のホテルの仕様を調査し、定めた値となっておりますが、ご意見を踏まえ、他都市で同様のクラスのホテルを誘導しようとしている事例における面積要件の表現等も参考にして、記載を最低客室面積が40㎡程度に修正いたしました。

続いて、資料1の24ページの(1)の基本要件の部分の修正です。

資料3のナンバー③に示すとおり、ご意見の内容としましては、大幅に容積率の緩和をする際には、本市が作成した地域防災マップ、液状化危険度図、建物全壊率図の内容や、豊平川決壊時の浸水、日影などを考慮すべきであるというものです。

これに対する本市の考え方としましては、基本要件の一つとして、⑥のその他の配慮事項を位置づけていることから、本方針に基づき容積率を緩和する際には、建築計画が周辺環境や敷地内に及ぼす影響について、関係法令等を遵守するとともに、必要な配慮を行う必要があります、この中で満たすべき内容であるという考えです。

ただし、災害への対応は大事な観点であることから、地震や豪雨などによる都市災害への対応が必要であることについて、よりわかりやすい表現となるよう、ご意見を踏まえて24ページの⑥のその他の配慮事項の記述を一部変更いたしました。

最後に、資料1の33ページの各種手続の部分の修正です。

資料3のナンバー④に示すとおり、ご意見の内容としましては、行政主導で、まず、地域一帯などの広範囲に地区計画の方針を指定し、個々の開発では地区整備計画を指定するだけにするなど、個々の開発での都市計画手続が簡易になるような仕組みについても検討してほしいというものです。

これに対する本市の考え方としましては、本方針に基づいて都市計画を決定して容積率を緩和する際は、原則、地域の合意形成が必要と考えていることから、ご意見のように、地区計画の方針を決定するには、例えば一定のエリアで関係地権者等がまちづくりの方向性等を共有し、地区計画の方針の決定について、33ページの都市計画決定変更の流れに示すように、都市計画法に基づく都市計画提案制度で提案していただくことを想定しております。

なお、本方針に基づき容積率を緩和するために必要となる都市計画の決定、変更については、都市計画法等に基づく都市計画提案制度の活用を基本とすることをよりわかりやすく示すため、33ページの各種手続の頭書きに文章を追記しました。

最後に、今後のスケジュールです。

関連説明第1号のA4判の補足資料の左側をごらんください。

本日ご報告した後、早ければ12月末ごろをめどに本方針を確定し、3カ月ほど周知期間を設けた後に、平成31年4月から運用を開始する予定です。

以上で①のパブリックコメントの結果を踏まえた都心における開発誘導方針(案)につ

いての説明を終わらせていただきます。

●高橋都市計画課長 続けまして、②パブリックコメントの結果を踏まえた市街化調整区域の保全と活用の方針（案）につきまして説明させていただきます。

資料は、関連説明第1号の資料4と資料5及び補足資料になります。

この方針につきましては、当審議会に対しまして昨年11月に中間報告を、ことし7月に素案の報告をしております、本日はパブリックコメントの結果を踏まえた最終案についてご報告いたします。

それでは、A3判縦の資料5をごらんください。

冒頭に記載がありますとおり、都心の方針と同じ日程で本方針についてもパブリックコメントを実施いたしました。その結果、意見の提出者数は4名、提出された意見数は6件、うち、類似意見がありましたので、計5件について、いただいた意見の概要とあわせて意見に対する札幌市の考え方を記載しております。

幾つかご紹介させていただきます。

まず、ナンバー1をごらんください。

ご意見としましては、本方針において保全優先型の自然環境の項目の中に位置づけました保全を優先すべき区域、水道水源区域について、その区域を設定した基準の説明を求めるとともに、河川の水だけではなく、地下水脈も考慮した区域設定をしてはどうかというものです。

資料4の保全と活用の方針（案）の18ページ、19ページもあわせてご参照ください。

本市の考え方ですが、水道水源区域については、水道局が浄水場を設けている白川取水場など、本市の三つの取水場における各河川の上流の流域としております。また、その区域界は主に各河川の流域にある山の分水嶺としており、いわゆる山の尾根に当たる部分となります。

なお、地下水脈については、その実態が全て把握されているものではないため、区域設定の際には各河川の流域を対象としております。本方針で定めた水道水源区域は、各取水場に流れ着く河川の水質に直接影響を及ぼすものであり、この区域を対象に開発行為等を規制することで森林伐採による山林の保水力、涵養力の低下や土砂の流出、または、事業場からの排水による水質汚染等を未然に防ぐことを検討しているとしております。

続きまして、ナンバー3をごらんください。

ご意見としましては、本方針において魅力創造誘導型の高次機能交流拠点に位置づけましたモエレ沼公園・サッポロさとらんど周辺に関するものです。

資料4では28ページから30ページに当たります。

モエレ沼公園・サッポロさとらんど周辺の高次機能交流拠点については、来訪者の利便性向上に資する施設に対する柔軟な対応を検討していくこととしておりますが、ご意見としましては、交通の便が悪く、採算が望めない地域で、飲食店や物販店の立地を認める必

要がないのではというものです。

これに対する本市の考え方としましては、モエレ沼公園・サッポロさくらんど周辺は、第2次都市計画マスタープランにおいて高次機能交流拠点に位置づけられており、拠点としての機能や魅力の向上に資する土地利用の限定的な許容を検討するとしていることを受けて、本方針の見直しにおいては、拠点周辺における利便性及び魅力の向上に資する民間開発を促すために土地利用の規制緩和を検討していくこととしております。

また、交通に関しましては、本市が、今年度、バスで都心部のホテルから当該拠点やサッポロビール園をめぐる周遊バス運行の実証事業を展開するなど、交通アクセス改善に向けた取り組みを行っているところですので、そちらの説明もあわせて記載しております。本市としましては、土地利用や交通面など、各施策を通じて当該拠点の機能向上、魅力向上を図っていきたいと考えているものです。

このように、パブリックコメントの結果の概要は資料5のとおりで、主に方針への質問や提案、賛同意見などとなっております。この結果を受けて、この調整区域の保全と活用の方針（案）の修正は必要ないものと判断し、ことし7月に本審議会でも説明させていただいた素案を最終案とさせていただく考えです。

最後に、今後のスケジュールです。

補足資料の真ん中の欄をごらんください。

本日ご報告した後、12月に本方針を確定し、その後は、本方針に基づき、開発許可制度等の各種制度の運用を図っていく予定でございます。

以上で説明を終わらせていただきます。

●高野会長　ここで、土地利用計画等検討部会でご検討いただきました岡本部会長から、補足でご発言があれば頂戴したいと思います。

●岡本部会長　部会長を務めました岡本です。

皆さんは大変お疲れだと思いますが、コメントをいたします。

パブリックコメントは仕組みとしてどうなのかという意見は置いておいて、いろいろな意見が集まったのはありがたかったと思っています。

先ほど説明の中でもありましたけれども、都心についても市街化調整区域についても、寄せられているものは、どちらかという批判ではなく、もう少し改善したらいいのでは、こういうふうにしたら向上するのではないか、もう少し広い視野で見てもいいのではないかなど、割と建設的な意見でしたので、この方針に期待されているのかなという印象を持っております。

ただ、今後、事業者や関係者の方々にきちんと周知し、適切に運用し、継続していかなければ効果があらわれないと思いますので、その点については引き続きしっかりやっていただきたいと思いますし、そこが一番大切なところだと考えております。

●高野会長 ということ、都心における開発誘導方針及び市街化調整区域の保全と活用の方針についてご説明を頂戴いたしました。

まず、都心における開発誘導方針についてご質問やご意見等があればお願いしたいと思いますが、いかがでしょうか。

●齋藤委員 容積率緩和要件は、競争力を上げるということで、大賛成でやってきたのですが、気になった点を質問させていただきます。

資料1の24ページです。

要は、緩和することによる建築主や地権者へのメリット、開発支援が期待できるのはよくわかるのですが、逆に立場で、周りに住んでいる人や周りにビルを持っているオーナーの権利保護の手だては十分なのか、これは今まで余り考えていなかったのですが、そのことへの対応が書かれているのかなと思っています。

そこで、素人にわかるようにお願いしたいのは、⑥の開発に伴う景観上の変化やビル風の発生などが心配されるから何かをするのですよと。つまり、実際に建物が建った後のビル風がどこでも大問題になっているような気もしますが、それでは遅いので、計画段階で周りに住んでいる人を交えてしっかり説明されているのかという質問です。

●二宮地域計画課長 都心における開発誘導方針（案）で容積率を緩和する方法としましては、都市計画法に基づいて都市計画として緩和する、まさにこの都市計画審議会で議論をするか、個別の建築計画の中で建築基準法に基づく総合設計制度を使った許可になります。こちらにつきましては、建築審査会という第三者機関があり、そちらで意見を聞くことになっております。

容積率の緩和をする際には、仮に都市計画となりますと、このように都市計画審議会で説明することになりますので、その企画提案の前段階でこういった建物がどのように見え、交通負荷やビル風、ここに書かれているようなものについては事前にシミュレーションをした上で、これで問題ないというものについて札幌市が案を作成し、都市計画審議会で提示し、ご審議いただいた後に都市計画として緩和されることとなりますので、計画の段階でこういった配慮についてはチェックした上で認めていきたいと考えております。

●齋藤委員 計画段階で周辺住民も説明を受けるということですね。

●二宮地域計画課長 説明会の状況や都市計画提案を受けた際には、その事業者が説明して、どのような意見があって、それにどのように対処したかも含めて判断いたします。そして、都市計画法に基づく案の手続の中では、当然、ご意見をいただく機会もありますので、そういった中で意見は反映していきたいと考えております。

●高野会長 総合設計制度と都市計画制度の関係はどういうことですか。ある案件が出てきたときに総合設計と都市計画のどちらかという使い分けはあるのでしょうか。

●二宮地域計画課長 一般的な話でいいますと、敷地単位の比較的小さな建築計画につきましては、建築基準法に基づく個別の許可ということで、総合設計でやるケースが多くありまして、その手続については35ページにフローが載っております。また、5,000㎡以上のまとまった区域で都市計画として考える必要がある場合には、都市計画審議会で議論いただくケースが多いと考えております。

●高野会長 総合設計制度の場合、都市計画審議会のように、意見書を出したり、縦覧したり、齋藤委員の言う意見を聴取したりするということはあるのですか。

●二宮地域計画課長 許可の前段階で意見を聞く機会がございます。

●高野会長 ほかにいかがですか。

(「なし」と発言する者あり)

●高野会長 それでは、市街化調整区域の保全と活用の方針についてはいかがでしょうか。こちらも以前に出された案と変わっていないということでした。

今後の予定では、都心における開発誘導方針及び市街化調整区域の保全と活用の方針のいずれも12月に決定、公表となりますが、この審議会として同意するなどはしなくていいのですね。

●高橋都市計画課長 方針そのものは、内部での決裁の後、策定、公表ということですが、市街化調整区域の方については、具体的には開発許可制度ということで運用していくことになると思います。

●高野会長 我々として、採否や同意はらないということですが、以上の2件について意見があればお願いしたいと思います。

(「なし」と発言する者あり)

●高野会長 ありがとうございます。

◎用途地域等の全市見直しについて

●高野会長 続いて、最後の案件です。

用途地域等の全市見直し(素案)について、準備ができましたら担当からご説明をお願いします。

●高橋都市計画課長 関連説明の三つ目の用途地域等の全市見直し（素案）について説明させていただきます。

資料は、A4判の先ほどから使っている補足資料をごらんください。

右側に用途地域等とあり、平成30年6月に土地利用計画制度の運用方針を改定、公表と記載しております。

この運用方針は、5月14日に開催しました第98回の都市計画審議会においてパブリックコメントの結果を踏まえた見直し案をご説明させていただき、その後6月に改定したものでございます。

本日は、改定した土地利用計画制度の運用方針に基づく用途地域等の見直しの素案を取りまとめましたことから、内容についてご説明いたします。また、今後のスケジュールとしましては、年内にパブリックコメントや説明会を実施予定です。都市計画の変更に係る手続は、平成31年度に入り、5月に都市計画審議会ですべて事前説明を、7月に諮問を行い、最終的な変更告示は平成31年8月を予定しております。

続きまして、全市見直しの内容についてです。

A3判横の資料6をごらんください。

1ページは、住宅市街地・拠点における対応のうち、(1)の集合型居住誘導区域・地域交流拠点についてです。

まず、1の運用方針の位置づけですが、集合型居住誘導区域では、今後人口減少が予測される地域については、建物用途の多様性を高め、居住地としての魅力の向上を図るため、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することとしております。

また、地域交流拠点では、地域交流拠点の機能向上に向けて、徒歩圏における建物用途の多様性を高めるため、用途地域を住居系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することとしております。

続いて、見直しの考え方ですが、二つの視点で変更区域を検討いたしました。

一つ目の人口減少が予測される地域の居住地としての魅力向上の視点では、基本的な考え方として、建物用途の多様性を高めるため、集合型居住誘導区域のうち、第二種中高層住居専用地域を指定している区域について、用途地域を第一種住居地域に変更することとしております。

この変更についての対象区域の考え方としましては、チェックマークの一つ目ですが、集合型居住誘導区域のうち、今後人口減少が予測される地域を検討対象としております。具体的には、資料中央の赤色と青色の濃淡であらわす将来人口総数増減率の図の黄色の枠内が、将来人口が減少すると予測している地域です。

チェックマークの二つ目ですが、居住地としての魅力を高める必要がある一方、既存の住環境にも配慮する必要があることから、地域交流拠点の周辺に範囲を限定しております。

続いて、地域交流拠点の機能向上の視点では、基本的な考え方として、地域交流拠点に

において指定しております都市機能誘導区域は、利便性と魅力を重点的に向上させる区域であることを踏まえ、第二種住居地域に変更することとしております。

右のページに移りまして、3の変更区域（案）ですが、図の中の赤色の線で囲んでいる部分が今回の変更区域です。

集合型居住誘導区域のうち、今後人口減少が予測される地域の地域交流拠点の周辺においては、第二種中高層住居専用地域を第一種住居地域に変更します。また、都市機能誘導区域内の住居系用途地域については第二種住居地域に変更します。

2ページをごらんください。

住宅市街地・拠点における対応のうち、（2）の持続可能な居住環境形成エリアについてです。

まず、1の運用方針の位置づけですが、持続可能な居住環境形成エリアについては、近年の住宅規模の傾向に応じた個別の建てかえも可能とするため、必要に応じて建蔽率の緩和を検討することとしております。

続いて、見直しの考え方です。

基本的な考え方として、郊外住宅地としての環境を維持しつつ、近年の住宅規模の傾向に応じた個別の建てかえも可能とするため、第一種低層住居専用地域の建蔽率を40%から50%に緩和することとしております。

下のオレンジ色の点線の枠内に、参考として、近年の住宅規模の動向を載せておりますが、近年、住宅の延べ面積も建築面積も増加傾向でございまして、標準規模の住宅を建築しようとする建蔽率の制限が厳しいという状況です。

この緩和を検討する対象区域の考え方としては、チェックマークの一つ目ですが、持続可能な居住環境形成エリアは、明確な範囲を指定するものではないことから、エリア図に地形地物等を重ねて区域を設定しております。また、チェックマークの二つ目ですが、地形地物等で区切られた範囲が既存の地区計画の区域をまたぐ場合がございます。その場合は、地区計画と整合がとれるように区域設定を行うこととしております。

右のページに移りまして、3の変更区域（案）ですが、図の中の赤色の線で囲んでいる部分が今回の変更区域です。持続可能な居住環境形成エリアについては、第一種低層住居専用地域の建蔽率を40%から50%に緩和いたします。

続きまして、3ページをごらんください。

工業地・流通業務地における対応のうち、（1）の工業系の土地利用についてです。

まず、運用方針の位置づけですが、工業適地としての環境を維持・保全するため、特別用途地区の指定により、工業系用途以外の用途の制限を強化することなどを検討することとしております。

続いて、見直しの考え方ですが、基本的な考え方として、都市計画マスタープランにおいて工業地・流通業務地に位置づけられている地区のうち、工業適地としての環境を有するものの、将来的に非工業系用途への土地利用転換が進み、工業適地としての環境を維持

できなくなる可能性のある区域について、工業施設や流通業務施設の操業環境の保全を目的として第二種特別工業地区を新設することとしています。

この制限強化を検討する対象区域の考え方としましては、チェックマークの一つ目ですが、工業の利便増進を目的とした非工業系用途に対する制限強化が現に図られている区域以外の区域を検討対象としております。また、チェックマークの二つ目の大谷地地区についてですが、その大部分に地域地区の一つとして大谷地流通業務地区が指定されておりますが、この流通業務地区のうち、国道12号側の一部では、既存の住宅地や商業店舗など、流通業務施設以外が立地している区域が存在していることから、第二種特別工業地区の指定区域の検討に当たっては、流通業務地区の一部廃止とあわせて考慮することとしております。

また、新たな特別用途地区である第二種特別工業地区の制限の考え方についてですが、一つ目として、操業環境を害する要因の排除として、集客施設や風俗営業施設など、立地が不相当である建築物を制限いたします。二つ目として、工業系土地利用の転換可能性の保持として、工場等の立地に対応できない規模の敷地が新たに生じないように、敷地面積の最低限度300㎡を設定します。また、権利者が多数存在するため、建てかえや除却が難しく、土地利用が膠着化する3階以上の中高層の共同住宅の建築を制限いたします。

右のページに移りまして、変更区域（案）ですが、図の中の赤色の線で囲んでいる部分が今回の変更区域です。

工業地・流通業務地のうち、工業適地としての環境を有する区域については、新たに第二種特別工業地区を指定します。図の濃い青色で塗られている部分がその区域となります。また、大谷地流通業務地区のうち、国道側の一部の区域については、流通業務地区を廃止し、新たに特別工業地区を指定します。

なお、流通業務地区を廃止する区域のうち、一部住宅地として概成している区域等については第二種職住共存地区を指定します。

続きまして、4ページをごらんください。

工業地・流通業務地における対応のうち、(2)の大谷地流通業務団地についてです。

まず、運用方針の位置づけですが、大谷地流通業務団地については、流通業務団地の都市計画で区域ごとに定めている土地利用制限等を見直すことを検討することとしております。

続いて、2の見直しの考え方ですが、流通業務機能の維持や物流施設の大型化、複合化に対応するため、次の二つの変更を行います。

一つ目は、流通業務施設の敷地の位置の区分の変更として、業種を問わず流通業務の用に供する施設が建設可能となるよう、敷地ごとに定めている立地可能な流通業務施設について変更を行います。具体的には、道路貨物運送業の用に供する施設、倉庫、卸売の用に供する施設の従前の区分を撤廃し、新たに流通業務の用に供する施設を定めることとします。

また、二つ目として、建築物の形態制限の変更として、建築基準法による建蔽率制限や高度地区で定める建築物の高さの制限と整合をとる形での変更を行います。

右のページに移りまして、変更区域（案）ですが、図の中の赤色の線で囲んでいる部分に変更区域であり、今回新たに流通業務の用に供する施設の敷地を定めます。

最後に、5ページをごらんください。

その他用途地域等の変更についてです。

道路の整備や土地利用の状況変化から変更が必要となった箇所を一覧で示しております。

例えば、aの幹線道路沿道関連の（2）に該当する開発行為による区画道路整備が行われ、用途地域等の境界を当該区画道路の中心に変更するものが18カ所、bの土地利用動向関連の（2）に該当する準工業地域に特別用途地区の職住共存地区をしている地区において、土地利用が住居系に移行し、用途地域を第一種住居地域に変更するものが1カ所など、個別の土地利用動向等に対応し、必要な変更を行うものです。

6ページ以降にこれらの図面を載せておりまして、ご紹介します。

7ページをごらんください。

左下に北-2と書いてあるものがありますが、これは開発行為による区画道路が変わったものの一例です。第一種住居地域と第一種低層住居専用地域の境界を従前は道路中心からの距離指定50mで定めておりましたが、近傍に区画道路が図のように整備されたため、境界をそちらの道路の中心に変更するものです。

このように個別の変更内容を図面で添付したものを以下に添付しております。

説明は以上でございます。

●高野会長 今後のスケジュールについてご説明いただけますか。

●高橋都市計画課長 前段も補足資料を用いて説明しましたが、きょうは素案としてお示ししております。この素案は、ほかの案と同様に、これからパブリックコメントに移ります。それも都市計画案ではなく、素案に対して市民の皆様の意見を聞いていく工程を今年中の11月末から12月末にかけて実施する予定です。

パブリックコメントだけでは周知が足りない面もあり、個別の土地所有者の細かい対応も図りたいと思っておりますので、その期間内に、区単位ですが、10カ所、説明会を開催することを予定しております。これらで寄せられた意見を集約し、場合によっては部分的な変更も検討した上で最終的に計画案としてまとめ、それを都市計画案として、年度は明けてしまいますけれども、来年度1回目の都市計画審議会で事前説明として計画案のご説明をさせていただきたいと思っております。そして、都市計画審議会は7月ごろを予定しておりますけれども、そこで諮問させていただき、同意が得られれば、その後、諸手続を経て告示したいと考えております。

●高野会長 パブリックコメントにはこれをそのまま出すのですか。

●高橋都市計画課長 基本的には、ご説明している内容をお示しするつもりですが、住民の方にはもう少しわかりやすく、文章や色使い等を工夫したいと思っています。

●高野会長 全市の見直しということで、大変大規模な見直しになります。
いかがでしょうか。

●伊藤委員 2ページの住宅市街地・拠点における対応の見直しの考え方の(1)の基本的な考え方のところに第一種低層住居専用地域の建蔽率を40%から50%に緩和すると書いてありますね。

建蔽率は、火災のおそれのほか、日照権から規制しているものです。これを全市的に緩和していくということで、このことによりその地域に住んでいる人たちの安全や生活ルールがどうなるのかという懸念があるので、考え方を聞きたいと思います。

●高橋都市計画課長 第一種低層住居専用地域というのは、右の図にあるとおり、主に郊外住宅地に指定している戸建て住宅を主体としたところでして、今回、建蔽率を40%から50%にするということです。その制限だけを取り上げますと、一つの敷地に対する住宅の割合がふえることとなりますが、日照、防災等に関しましては、第一種低層住居専用地域としてのゆったりとした住環境の範囲の中での変更だと思っていますので、直接影響があるものとは思っておりません。

●伊藤委員 考え方の相違なのかなと思いますけれども、その心配があるという指摘をしておきたいと思います。

●高野会長 ほかにいかがですか。

(「なし」と発言する者あり)

●高野会長 この後、パブリックコメントに出し、なおかつ、事前説明、さらには諮問と進んでまいります。今の説明だけではわかりにくかった点もあろうかと思っていますので、今後、いろいろな段階で議論したいと思います。

それでは、連絡事項を除き、本日本日の審議案件は全て終了いたしました。

1時半から開始し、休憩時間も含めると、4時間30分でした。次回は1月で、年度内はもうなく、その次は5月となります。やるべきことをやるのはいいのですが、我々への負荷ということもあります。

例えば、きょう、事前説明が4件あり、これが次回には4件の諮問案件となります。なおかつ、事前説明があるかもしれません。もう1回余計にやるのが可能かどうかはわか

りませんけれども、幾ら何でも4時間というのは長過ぎると思います。もし審議時間が余りにも長くなり過ぎるようであれば、事務局と相談し、何らかの対策をとりたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

4. 閉 会

●事務局（大山調整担当課長） 本日は、まことに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。

次回の審議会は、平成31年1月31日木曜日、会場は市役所本庁舎12階の1～3号会議室を予定しておりますので、よろしくお願いいたします。

それでは、以上をもちまして第101回札幌市都市計画審議会を終了いたします。

ありがとうございました。

以 上

第101回札幌市都市計画審議会出席者

委員（18名出席）

| | |
|-------|--------------------------|
| 伊藤理智子 | 札幌市議会議員 |
| 岡本 浩一 | 北海学園大学工学部教授 |
| 小川 直人 | 札幌市議会議員 |
| こじまゆみ | 札幌市議会議員 |
| 齋藤 俊一 | 市民 |
| 齊藤 拓男 | 市民 |
| 椎野亜紀夫 | 札幌市立大学デザイン学部准教授 |
| 高野 伸栄 | 北海道大学大学院公共政策学連携研究部教授 |
| 田作 淳 | 市民 |
| 巽 佳子 | 市民 |
| 田中富美子 | 市民 |
| 永山 秀明 | 北海道建設部まちづくり局長 |
| 西川 寿典 | 北海道警察本部交通部長（松木平政行 代理出席） |
| 濱田 康行 | 公益財団法人はまなす財団理事長 |
| 平野 令緒 | 北海道開発局開発監理部次長（高橋浩幸 代理出席） |
| 福田浩太郎 | 札幌市議会議員 |
| 松浦 和代 | 札幌市立大学看護学部長、同大学院看護学研究科教授 |
| 丸山 博子 | 丸山環境教育事務所代表 |