

令和元年度第1回

第103回札幌市都市計画審議会

議 事 録

令和元年6月4日（火）  
ニューオータニイン札幌 2階 鶴西の間

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	2
3	議事	2
	◎建築基準法等の改正に伴う規定整理について	3
	◎東月寒向ヶ丘地区について	5
	◎用途地域等の全市見直しについて	16
4	閉会	34

第103回（令和元年度第1回）札幌市都市計画審議会

1 日 時 令和元年6月4日（火）午後1時30分～午後3時57分

2 場 所 ニューオータニイン札幌 2階 鶴西の間

3 出席者

委員：高野 伸栄会長を初め21名（巻末参照）

札幌市：まちづくり政策局都市計画担当局長 米田 智広

まちづくり政策局都市計画部長 田坂 隆

4 議 事

【諮問案件】

議 案 第1号 札幌圏都市計画高度利用地区の変更

議 案 第2号 札幌圏都市計画都市再生特別地区の変更

議 案 第3～14号 札幌圏都市計画地区計画の変更

【星置駅北地区、北海道教育大学跡地地区、中の沢地区、  
新川第一地区、北丘珠第二地区、米里東地区、米里北地区、  
屯田中部地区、ほしみ駅北口地区、東月寒向ヶ丘地区、  
元町地区、都心創成川東部地区】

【事前説明案件】

事前説明 第1号 札幌圏都市計画用途地域の変更

事前説明 第2号 札幌圏都市計画特別用途地区の変更

事前説明 第3号 札幌圏都市計画高度地区の変更

事前説明 第4号 札幌圏都市計画防火地域及び準防火地域の変更

事前説明 第5号 札幌圏都市計画流通業務地区の変更

事前説明 第6号 札幌圏都市計画流通業務団地の変更

事前説明 第7～8号 札幌圏都市計画地区計画の変更

【東区東部地区、清田西第二地区】

## 第 103 回 都市計画審議会 案件一覧

### 【諮問案件】

#### (市決定)

議案	第 1 号	札幌圏都市計画高度利用地区の変更
議案	第 2 号	札幌圏都市計画都市再生特別地区の変更
議案	第 3 号	札幌圏都市計画地区計画の変更【星置駅北地区】
議案	第 4 号	札幌圏都市計画地区計画の変更【北海道教育大学跡地地区】
議案	第 5 号	札幌圏都市計画地区計画の変更【中の沢地区】
議案	第 6 号	札幌圏都市計画地区計画の変更【新川第一地区】
議案	第 7 号	札幌圏都市計画地区計画の変更【北丘珠第二地区】
議案	第 8 号	札幌圏都市計画地区計画の変更【米里東地区】
議案	第 9 号	札幌圏都市計画地区計画の変更【米里北地区】
議案	第 10 号	札幌圏都市計画地区計画の変更【屯田中部地区】
議案	第 11 号	札幌圏都市計画地区計画の変更【ほしみ駅北口地区】
議案	第 12 号	札幌圏都市計画地区計画の変更【東月寒向ヶ丘地区】
議案	第 13 号	札幌圏都市計画地区計画の変更【元町地区】
議案	第 14 号	札幌圏都市計画地区計画の変更【都心創成川東部地区】

### 【事前説明案件】

#### (市決定)

事前説明	第 1 号	札幌圏都市計画用途地域の変更
事前説明	第 2 号	札幌圏都市計画特別用途地区の変更
事前説明	第 3 号	札幌圏都市計画高度地区の変更
事前説明	第 4 号	札幌圏都市計画防火地域及び準防火地域の変更
事前説明	第 5 号	札幌圏都市計画流通業務地区の変更
事前説明	第 6 号	札幌圏都市計画流通業務団地の変更
事前説明	第 7 号	札幌圏都市計画地区計画の変更【東区東部地区】
事前説明	第 8 号	札幌圏都市計画地区計画の変更【清田西第二地区】

## 第 103 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	建築基準法等の改正に伴う規定整理	高度利用地区の変更 都市再生特別地区の変更 地区計画の変更	議案第 1 号 議案第 2 号 議案第 3～11、 13、14 号	第 1 号
	②		東月寒向ヶ丘地区	地区計画の変更	

### 【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	用途地域等の全市見直し	用途地域の変更 特別用途地区の変更 高度地区の変更 防火地域及び準防火地域の変更 流通業務地区の変更 流通業務団地の変更 地区計画の変更	事前説明第 1 号 事前説明第 2 号 事前説明第 3 号 事前説明第 4 号 事前説明第 5 号 事前説明第 6 号 事前説明第 7、8 号

## 1. 開 会

●事務局（高田都市計画課長） 定刻となりました。

本日は、大変お忙しいところ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、21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103回、令和元年度第1回の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都市計画課長の高田でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

最初に、委員の皆様にお知らせしておくことがございます。

本市におきましては、5月10日から10月10日までの期間、暑さをしのぎやすいノーネクタイ、軽装など、エコスタイルでの勤務を実施しておりますが、今回の審議会におきましても私たち事務局員及び説明員はこのエコスタイルで審議会に出席させていただいている者もおりますことをご了承願いたいと思います。

それでは、次第に沿って進めさせていただきます。

最初に、委員の委嘱につきましてご報告させていただきます。

まず、市議会議員の職を有している委員におかれまして、伊藤理智子委員、小川直人委員、こじまゆみ委員、小須田悟士委員、しのだ江里子委員、福田浩太郎委員の6名が退任され、新たに6名の委員に委嘱させていただいております。

ここで新委員の皆様をご紹介させていただきます。

五十音順にお名前を申し上げますので、恐れ入りますが、その場でご起立いただけますでしょうか。

まず、長内直也委員でございます。

次に、田中啓介委員でございます。

次に、中村たけし委員でございます。

次に、細川正人委員でございます。

次に、松原淳二委員でございます。

最後に、好井七海委員でございます。

次に、関係行政機関の職員につき、今年度の人事異動により委嘱されました方をご紹介します。

お名前を申し上げますので、恐れ入りますが、その場でご起立いただけますでしょうか。

まず、北海道建設部まちづくり局長の天野俊哉委員でございます。本日は、代理人として北海道建設部まちづくり局都市計画課の山本正人様にご出席です。

次に、北海道警察本部交通部長の高倉孝司委員でございます。本日は、代理人として北海道警察本部交通規制課の伍樓和哉様にご出席です。

新委員の皆様方におかれましては、今後ともよろしくお願いいたします。

最後に、当審議会の事務局も人事異動に伴いまして変更がございましたので、ご紹介さ

せていただきます。

都市計画担当局長の米田でございます。

都市計画部長の田坂でございます。

続きまして、連絡事項ですが、岸本太樹委員、中村達也委員、松浦和代委員からは欠席される旨の連絡をいただいております。

次に、資料を確認させていただきます。

事前送付させていただいた議案書等につきましては本日お持ちいただくよう通知文の中でお願ひ申し上げておりましたが、ご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、向かつて左手に、配付資料1の会議次第、配付資料2の案件一覧・案件グループ分け、配付資料3の両面印刷の委員名簿・座席表がございます。向かつて右手には、事前説明第3号、第5号、第6号の議案書の修正版とA3判の事前説明第1号から第8号の参考資料の修正版、同じく事前説明第1号から第8号の補足説明資料①の修正版がございます。

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、経済観光局から国際経済戦略室、産業振興部の関係職員がそれぞれ来ております。

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。議事に入るのは、この後、会長による議事録署名人の指名の後となりますので、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 議長を務めさせていただきます高野です。どうぞよろしくお願ひいたします。

それでは、今回の議事録署名人を指名させていただきます。

議事録署名人は2名で、1名は学識経験者の方、もう1名は市議会議員と市民委員が交代で行います。

今回は、前回からの順番に基づきまして、紫藤委員と長内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、議事に入りますが、先ほどお話がございましたように、場内の写真撮影は、以後、ご遠慮いただきますようお願い申し上げます。

さて、本日の審議案件ですが、配付資料2をごらんください。

諮問案件は第1号から第14号、事前説明案件は第1号から第8号となっておりますが、資料をめぐっていただきますと、案件グループ分けがされており、諮問案件は、①として

建築基準法等の改正に伴う規定整理、②として東月寒向ヶ丘地区地区計画の変更、さらに、事前説明案件は、用途地域等の全市見直しです。このように議案は多くありますけれども、この三つのグループに分けて議事を進めてまいりますので、よろしくお願いたします。

それから、ご発言に当たりましては、要点を明確に、かつ、簡潔に行っていただきますようお願いいたします。

◎建築基準法等の改正に伴う規定整理について

●高野会長 それでは、質問案件①の議案第1号から第11号、第13号から第14号の建築基準法等の改正に伴う規定整理から始めたいと思います。

それでは、担当から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。

案件グループ分け①の建築基準法等の改正に伴う規定整理関連につきまして、議案第1号から第11号、第13号、第14号を一括でご説明いたします。

本案件は、法改正に伴う都市計画の規定整理であり、内容が条文の条項ずれへの対応や用語の字句修正などの軽易な変更であることから事前説明を省略してお諮りするものです。

それでは、前方のスクリーンをごらんください。

説明事項としましては、背景と趣旨、都市計画の変更内容、条例及び法に基づく縦覧の順にご説明いたします。

初めに、今回の変更の背景と趣旨についてです。

昨年の6月27日に建築基準法の一部を改正する法律が公布され、建築物・市街地の安全性の確保を図るため、防火地域及び準防火地域内において延焼防止性能の高い建築物の建蔽率制限を緩和するなどの改正が行われました。地域地区には、建築基準法の規定を用いて都市計画の内容を定めているものがあることから、このたびの法改正に合わせて所要の規定整理を行う必要があります。

また、地区計画には、建築基準法以外の各種法律の規定を用いて都市計画の内容を定めているものがあり、既に施行済みである各種法律の改正に関連した所要の規定整理を地域地区の変更と合わせて行うことが今回の変更の趣旨です。

次に、都市計画の変更内容についてです。

地域地区の変更対象地区は、議案第1号である高度利用地区と議案第2号である都市再生特別地区の2地区です。

この2地区は、建築基準法の中で建蔽率を定めている第53条の規定を用いて都市計画の内容を定めております。今回、第53条の規定が改正され、第5項に新たに建蔽率制限を緩和できる規定が追加されたことから、もともと第5項に規定されていた建蔽率制限の適用除外規定が第6項に項ずれしました。

都市計画の変更の具体例としましては、先ほどご説明した第53条の規定を用いて、内容



を定めている建築物の建蔽率の最高限度の項目において項ずれが生じておりますので、スクリーンのとおり、第5項第1号と記載していた部分を第6項第1号に変更いたします。あわせて、「建蔽率」の表記を漢字にするなど、所要の規定整理も行います。

次に、地区計画の変更についてですが、変更対象地区はスクリーンで示しております議案第3号から第11号、第13号、第14号の合計11地区です。

こちらの図は、今回変更を行う11地区の位置を示しております。

こちらが今回変更を行う地区計画の規定に用いられ、条項ずれなどが生じている建築基準法以外の法律です。それぞれの法律に対応している議案をあわせて示しております。

変更内容につきまして、旅館業法の規定を用いている星置駅北地区を例としてご説明いたします。

建築物等の用途の制限の項目において旅館業法の規定を用いて内容を定めておりますが、旅館業法の改正を受けて項ずれが生じておりますので、スクリーンのとおり、第4項と記載していた部分を第3項に変更いたします。あわせて、地区計画の方針に記載がある文言として、国鉄をJRに変更するなど、所要の規定整理も行います。詳細につきましては、お手元の議案書の中にある新旧対照表をごらんください。

また、ほかの地区の変更内容としまして、揮発油等の品質の確保等に関する法律の規定を用いている北海道教育大学跡地地区は、先ほどの変更と同じように、第3項と記載していた部分を第4項に変更いたします。その他の法律につきましても同じような改正が行われていることから、対象の地区につきましては所要の規定整理を行います。

最後に、条例及び法に基づく縦覧についてです。

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と都市計画法に基づく案の縦覧をスクリーンで示しております期間に実施しましたが、いずれも意見の提出はありませんでした。

以上で案件グループ分け①の建築基準法等の改正に伴う規定整理関連の説明を終わります。

ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

●高野会長 それでは、質疑に移ります。

ただいまのご説明に関してご質問やご意見があればお願いしたいと存じます。

他法令の改正等により、それぞれ引用している部分の修正ということでしたが、特段ございませんでしょうか。

(「なし」と発言する者あり)

●高野会長 それでは、採決を行います。

議案第1号から第11号、第13号及び第14号の建築基準法等の改正に伴う規定整理につきまして、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 全員賛成と認めます。

よって、本案については当審議会として同意することといたします。

◎東月寒向ヶ丘地区について

●高野会長 次に、議題第12号の東月寒向ヶ丘地区について、準備ができましたら担当からご説明願います。

●二宮地域計画課長 地域計画課長の二宮でございます。

議案第12号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、前回の都市計画審議会にて都市計画の変更についてお諮りしておりますが、当審議会での意見などを総合的に判断し、案を修正して再度お諮りするものです。

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、前回の都市計画審議会での意見、都市計画の案、条例及び法に基づく縦覧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、都市計画の決定状況についてです。

赤色の線で囲まれている部分が地区計画区域、青色の線で囲まれている部分が今回地区計画の変更を予定している区域です。

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おります。

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おります。さらに、風致地区内では、札幌市緑の保全と創出に関する条例により、第一種から第四種までの区分に種別化しており、それぞれの種別ごとに建築物の建築等の行為に一定の制限を設けております。

当地区の大部分は第一種に指定されておりますが、土地所有者である学校法人八紘学園からの要望により、現在、所管部局にて青色の線で囲まれた部分を第三種に変更する手続

きを進めておりまして、6月10日開催予定の札幌市緑の審議会での意見聴取を経て変更手続を行うこととなっております。

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おります。

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、現在、大部分が未利用の状態です。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、地区計画の方針を守りつつ、医療・福祉などの生活利便機能を導入し、農業教育と連携した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。

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、スクリーンに示しているとおり、法的要件を満たしております。具体的な提案内容ですが、現在、地区の区分については、地区全体で文教A地区と文教B地区の2地区に区分されており、変更提案区域は文教A地区に指定されておりますが、今回の都市計画提案は、文教・機能複合地区という新しい地区の区分に変更し、医療系大学、病院、福祉施設を導入するために行われたものです。これらの用途を導入するため、「建築物等の用途の制限」をスクリーンのとおりに変更する提案となっております。

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。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、住居系施設は引き続き建てられない制限にすることとしております。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。

医療系大学、病院、福祉施設の導入による具体的な連携内容は、異なる分野での人的交流や学術研究での連携が検討されており、幅広い教育環境の創出を図ることとしております。

次に、前回の都市計画審議会での意見についてです。

提案内容をもとに本市で地区計画の案を作成し、前回の都市計画審議会にてご説明しましたが、主に「建築物等の用途の制限」及び「風致地区の種別変更」の2点についてご意見をいただきました。

用途の制限につきましては、商業施設の建築が可能とも捉えられる制限内容であり、現在提案している用途以外のものが建てられる可能性があるため、建てられる用途を限定した内容にするべきではないかという趣旨のご意見をいただきました。

また、風致地区の種別変更につきましては、第一種風致地区は、風致地区の核となる部分であり、なし崩し的に変更するものではなく、種別を変更することでよいことがあるという観点で取り組むべきではないかという趣旨のご意見をいただきました。

次に、今回新たに作成しました都市計画の案についてです。

前回の都市計画審議会での意見等を総合的に判断し、「建築物等の用途の制限」を見直し、「地区施設」及び「壁面の位置の制限」を新たに追加しました。

前回の案から変更した内容を具体的にご説明いたします。

まずは、地区計画の方針についてです。前回の案から変更や追記した部分を赤色の字で示しております。

「土地利用の方針」につきましては、文教・機能複合地区に立地できる機能を具体的にするため、「農業と医療・福祉の連携を図り、幅広い教育環境を創出するため、大学や医療・福祉などの機能が立地できる地区とする」という記載を追加しております。また、「地区施設の整備の方針」をスクリーンで示しているとおおり、新たに追加しております。

「建築物等の整備の方針」につきましては、「文教・機能複合地区には、土地利用転換にあたり、周囲のみどりとの調和を図るため、「建築物の壁面の位置の制限」を定める」という記載を追加しております。

次に、具体的な制限内容についてです。

「建築物等の用途の制限」につきましては、変更前の地区の区分である文教A地区に建築できる大学や畜舎に加え、現在導入を予定している機能を建築できるように変更しております。これにより、スクリーンに記載している用途のみが建築可能になり、商業施設などは建築できないこととなります。

次に、新たに追加する「地区施設」の配置についてです。

「地区施設」とは、地区内や地区周辺の居住者等が利用できる公共的施設のことであり、通路や広場などを地区計画で位置づけることができます。今回の案では、スクリーンで示しております緑色の部分に、みどりを身近に感じられる憩いの場としての広場を配置し、道路から広場へとつながる安全な動線を確保するため、歩道状空地もあわせて配置しております。

なお、歩道状空地の配置につきましては、当地区と道路との間に高低差があり、バリアフリーの考えに基づいて平たんな位置での動線を確保するため、スクリーンのとおりの配置にしております。

次に、新たに追加した「壁面の位置の制限」についてです。

今回の案では、周囲のみどりとの調和を図るため、道路や隣地境界線から建築物の外壁等の面までの距離の最低限度を定めております。白石・藻岩通の道路境界線から、高さ10m以下の建築物は6m、高さ10mを超える建築物は30mの距離を確保しなければなりません。また、隣地境界線からの距離としましては、建築物の高さにかかわらず、文教・機能複合地区の境界である青色の線から6mを確保しなければなりません。これにより、スク

リーンで示しております緑色の範囲内には建築物を建てることができず、さらに、赤色の範囲内には高さが10mを超えるものは建てるできません。

こちらの完成予想図は、今回計画している施設を白石・藻岩通側から見たものです。敷地の西側に医療系大学、東側に病院、福祉施設を配置する予定です。また、先ほどご説明した広場及び歩道状空地はスクリーンで示している位置になります。

なお、車両や歩行者の敷地への出入り口はスクリーンで示しているとおりであり、駐車施設に関しましては札幌市建築物における駐車施設の附置等に関する条例に基づいて算出される台数を上回っていることを確認しております。また、今回の開発による周辺道路への影響については、当地区周辺で交通解析を行った結果、今回の開発による影響は少ないことを確認しております。

最後に、条例及び法に基づく縦覧についてです。

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と都市計画法に基づく案の縦覧をスクリーンで示しております期間に実施しましたが、いずれも意見の提出はありませんでした。

以上で議案第12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。

ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

●高野会長 年度をまたぎましたが、前回の審議会において、25枚目のスライドの表の左側の案で提案があったものが不同意となったものです。今回は、表の右側の案への変更に加えて、26枚目のスライド当の内容ををつけ加えての提案となっております。

それでは、ご質問やご意見を頂戴したいと思います。

●田作委員 前回の審議会での議論経過を踏まえ、修正案を提案していただいたことはよく理解できます。

ただ、根幹になる点を確認したいと思います。

文教・機能複合地区をわざわざここに作る理由についてです。また、交通アクセスの点からは、文教地区Bのあたりは地下鉄福住駅の近隣であり、こちら側のほうが八紘学園の校舎にも近いのに、なぜわざわざA地区を壊し、文教・機能複合地区をつくり、機能を分けようとしているのかが私には理解できませんでしたので、わかれば教えてください。

●二宮地域計画課長 新たな地区区分をふやした理由についてです。

23枚目のスライドに土地利用の方針を示しておりますけれども、まさに赤色のところが今回の新しい地区区分をふやした理由です。

「文教・機能複合地区については、農業と医療・福祉の連携を図り、幅広い教育環境を創出するため、大学や医療・福祉などの機能が立地できる地区とする」ということです。今までは、農業専門学校と畜舎などの建物しか建てられなかった区分のところですが、大

学はもちろん、医療・福祉などの機能を立地することによって複合的な土地利用を図りたいという土地所有者及び事業者からの提案があり、新たな地区区分を地区計画の区分として設けたところでございます。

次に、新しく区分した地区の配置についてです。

●高野会長 質問の趣旨は、なぜ文教B地区のほうではなく、今回の場所にしたのかということです。

●二宮地域計画課長 今回変更提案があった区域については、先ほどご説明したとおり、もともと、大部分が雪堆積場として利用していた未利用の土地となります。その地区に新たな土地利用を図りたいということで、今回、地区計画の提案があったわけですが、文教B地区の近くについては、八紘学園が引き続き今のままの土地利用を継続して行うということですので、今回は、白石・藻岩通に面した青色の枠の区域内を新たに土地利用するという内容の提案を案にし、本日お諮りしているところです。

●田作委員 おっしゃることはそうだろうと思うのです。

ただ、なぜこんなことを聞くかということ、学校を離れているところに建てるのに、なぜ複合的に連携がとれるというご判断になったのかがわかりにくかったからです。

要は、八紘学園の学舎とつくろうとしている大学の学舎が離れているので、なぜわざわざ離すのかが疑問だったのです。多分、そういうふうに提案されなかったのだろうと理解させていただきましたので、この質問についてはこれで結構です。

●高野会長 ほかにございませんか。

●好井委員 土地利用の面では非常に理解できました。私は、はす向かいに住んでいますが、現在、地域の方から交通安全について言われています。一つに、車両出入り口と書かれているところがあやめ野中学校の通学路になっているのです。もう一つに、北野通と白石・藻岩通の交差点ですが、2車線になってはいるものの、矢印信号もなく、非常に渋滞するのです。

今回のことで車の量がふえるのではないかと、また、隣にBRANCHという複合施設を建てておまして、それによってさらに交通量がふえ、月寒東小学校のスクールゾーンにも影響が出てくるのではないかとということについて地域の住民から声をいただいておりますが、そうしたことはどのように考えているのか、お尋ねいたします。

●二宮地域計画課長 今ご質問があった交差点についてです。

まず、隣でBRANCHの開発がされております。しかし、その開発に当たっても、

関係部局と周辺の道路に影響がないように協議を行っているところです。また、今回の新たな開発におきましても、先ほど本編の説明の中でも少しふれましたけれども、今回の大学、病院、福祉施設の建築によって発生する交通量のほか、隣地で開業予定の大規模小売店舗の自動車量も加味し、交通解析を行っております。

そして、近くの交差点では飽和度を計算しております、こちらの交差点におきましては0.66という数値になると予測されております。飽和度は、0.9を超えると信号が1巡しても車がさばき切れなくなると言われておりますが、一般的には、0.8より小さい数値であれば、交差点の処理については問題ないとされております。

また、今回の施設における駐車台数についてですが、「札幌市建築物における駐車施設の設定等に関する条例」で必要になる台数は54台となっておりますけれども、全体で270台分の駐車スペースを確保する予定です。敷地内で十分に周辺の道路に負荷をかけないような建築計画を事業者と進めていきたいと考えております。

また、近くに学校があり、登下校等の時間帯には車の出入りとの交差があらうかと思えますけれども、学生の方、病院の施設利用者等には交通安全に対する指導を行うほか、学生につきましては、安全教育を実施するという事も聞いておりますので、周りの学校の通学に影響を及ぼさないような事業計画を検討してまいりたいと考えております。

●好井委員 交通安全についてはよろしく願います。

●高野会長 ほかにございませんか。

●濱田委員 スライド25枚目の修正案の概要で、次のもの以外は建てられないとありますね。これは、要するに、①から⑦までは建ててもいいということなのですが、2番目に「畜舎」とあって、これだけがこの7項目の中で少し違うものなのです。

なぜこれが書いてあるかと考えますと、23枚目の「土地利用の方針」の2行目から3行目にかけて、「農業と医療・福祉の連携を図り」とあるのですね。ここの土地を持っているのは八紘学園だから農業であり、つくるものは病院と福祉施設だから、こういう文章になったのだらうと思います。そして、農業だから「畜舎」を建てられると書いてあるのだと思います。でも、28枚目の完成予想図を見ると、医療系大学と病院・福祉施設はあるのですが、どこにも畜舎と書いていないのです。

病院だから実験動物を置いておく場所などもあるとは思いますが、そういうものは畜舎とは言わないのかなと思うのです。僕の畜舎のイメージは大型動物を飼育する場所です、これだけがちょっと浮いた感じがしますし、わざわざ入れる必要があるのかなというのが疑問です。

●二宮地域計画課長 今、濱田委員から前段でご説明があったとおりですが、元々、建築

できる用途のみが記載されていた地区であり、「大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの」と「畜舎」ということで、①と②は建築でき、それ以外のものは建築できません。そういった地区に、今回、③から⑦を追加したわけですが、濱田委員からご指摘があったとおり、ここの土地所有者は農業専門学校の八紘学園ですので、畜舎を削除することにはならないという判断したものです。現在、畜舎の計画があるわけではありません。ただ、従前から建築できるものは引き続き許容し、建築できるようにしているという趣旨です。

●濱田委員 もう一つです。

田作委員からも質問がありましたけれども、文教B地区をわざわざ切って、文教・機能複合地区にするわけですね。線を引いて、別の地区整備計画の範囲に入れるわけですから、前からあったものは全て残すという理屈はどうかなという気がするのですが、問題ありませんか。

●二宮地域計画課長 前回の審議会でも議論になったところですがけれども、こちらの用途地域は第一種住居地域という住居系の用途地域の中では商業施設等も建てられる用途の種類としては幅広なところですよ。そして、建築基準法等の規定の中では、周りの住環境と調和を図ることが難しい施設は「建築してはならない」と規定をするのが一般的です。そんな中、農業専門学校の土地利用について、限定的に許容することを土地所有者である八紘学園が了承の上で、できるものしかできない厳しい地区計画をこの地区に定めております。

ですから、従前からできるものだからといってそれを認めるのはどうかという意見ですが、今回、新たに病院や福祉施設の建築計画があって、それに付随する建物等も建築できるようにという提案であり、これでもかなり限定的な土地利用になっているところですよ。畜舎がここにできて問題の土地利用になるかということ、元々農業専門学校と連携する土地利用を図るということですので、私どもとしてもこの内容で問題ないと判断しております。

●濱田委員 しつこくて済みません。

普通、病院の横に畜舎はできないですし、福祉施設の横にもできないでしょう。そういうことは常識的にはあり得ないので、今の説明でわかりましたけれども、やはり、学園側の完成予想図にも畜舎がないわけだから、そのことについて念を押しておくことぐらいはできないのかなと思ったのです。ここに書いてあるから、あなたの土地だからつくっていいよとなれば、つくれるわけです。そこが気になるのですけれども、いかがでしょうか。

●高野会長 まず、「畜舎」の定義についてです。

北大の中でも動物を飼っているところがあるのですが、「畜舎」の定義では、どういうものまでを畜舎と言うのでしょうか。



●二宮地域計画課長 「畜舎」の定義は、建築基準法上、極めて判断が難しいところではありますが、例えば、商業施設の中にあるペットショップも確認申請を見る上では「畜舎」になる可能性があります。

ここは農業専門学校ということで、従前あるいわゆる家畜舎も「畜舎」でありますけれども、複数のペットがいるペットショップなども幅広く「畜舎」と読む可能性はあります。

●高野会長 そういう意味では、建物の外見からだけではなく、動物実験等があるものも言うということですね。

●二宮地域計画課長 ただ、建物用途については総合的に判断すると我々はよく言いますが、北海道大学の中にあるものについては大学の研究施設の一部として見ることもありまして、その辺はケース・バイ・ケースになろうかと思えます。

●高野会長 畜舎の定義はそういう意味で少し難しい面があるようですが、濱田委員、いかがでしょうか。よろしいですか。

●濱田委員 はい。

●高野会長 ほかにございませんか。

●丸山委員 今回、修正案として加わった地区施設の広場について質問させていただきます。

スライドの26枚目に図面が、28枚目に完成予想図があります。質問させていただきたい点は、「地区施設」という広く一般の方の利用を見込んだものだと思いますが、この計画では、幅員2メートルの歩道状空地1本のみでのアクセスとなっています。これでは、みんなが使うようにはなりにくいのではないかと思います。このような計画した理由があれば伺いたいと思います。

●二宮地域計画課長 28枚目のパワーポイントでも表現していますが、今回の広場の敷地と白石・藻岩通の敷地には高低差がありまして、ここがのり面です。道路沿いには既存の高い木が立っており、それらを残しつつ、計画している病院等の敷地への歩行者の出入り口からフラットで広場に入れる高さのところがここになりまして、ここから広場まで引っ張ってきております。こちらにアプローチするとなりますと、高低差があるのと既存の樹木があり、ここは極力残す計画にする考えでございます。

●高野会長 2メートルというのは狭くはないかということについてはいかがですか。

●二宮地域計画課長 歩道の考えからしますと、ここを利用する方と幅員の関係で言うと、2メートルの歩道状空地というのはほかの地区計画でも採用しておりまして、特段狭いとは判断いたしておりません。

●丸山委員 理解いたしました。

地形や既存の樹木などの環境を生かすという考えは結構だと思いますが、一般的な広い利用には結びつきにくい形状になるのではないかと依然として思います。

近くにお住まいの委員の方がいらっしゃるということですので、そのあたりについてご意見をお伺いできればうれしく思います。

●高野会長 それでは、好井委員、お願いいたします。

●好井委員 犬の散歩など、近所の方はよく歩かれるところですので、できるのであれば、樹木の上に階段を通していただくと広場に行きやすいのかなとは感じますが、どうでしょうか。

●二宮地域計画課長 今、植栽の計画等も進めているところですが、なるべく既存の樹木を残しつつ、植栽して、周りの緑と調和した広場にしたいという計画です。

敷地への出入り口となる歩道からアクセスするこの部分となりますが、「この広場は、都市計画に基づいて整備するもので広く地域の方が利用できます」という案内看板を設置する予定ですので、多少奥まった形状にはなりますが、十分、地域の方が利用できる広場になるのではないかと期待しているところです。

●好井委員 できるのであれば、袋小路ではなく、どちらからも入れれば非常に使いやすいのかなと思いますので、検討をよろしくお願いいたします。

●高野会長 ほかにございませんか。

●田中（啓）委員 先ほど「建築物等の用途の制限」の中で②の畜舎の定義のお話がありましたが、⑥の調剤薬局についてです。

前回の用途制限の中でも商業施設の話が出ていましたが、調剤薬局というと、例えば、ドラッグストアでも薬剤師がいる場合は「調剤薬局」と名乗れると思うのです。ドラッグストアというと、医薬品だけではなく、生活用品なども売っている商業施設というイメージを持つのですが、この調剤薬局には具体的に制限がされているのかどうかをお聞きいた

します。

●二宮地域計画課長 一般的に、調剤薬局を建築基準法上の用途で言うと「日用品の販売店舗」というくくりになります。ですから、これを許容すると、今言われたような幅広の用途になります。

ただ、今回の建築計画の中では、木に隠れて見えづらいのですが、このあたりに少し見えているのが平屋建の調剤薬局で、今、建築計画として進んでいるのは、処方箋を受け、薬を提供するだけの平屋建の小さなものです。

今回、法律を引用し、「調剤薬局」と限定的に規定しているわけですが、これ以上絞る規定は用途制限の中では難しいのではないかと考えております。

●田中（啓）委員 計画されているものは薬だけを提供するものだということですが、法律上というのでしょうか、用途制限上は私が話した日用雑貨なども売れるドラッグストアも可能なのでしょうか。

というのは、計画どおりにはならないことが多々あると思うのですが、そのときに調剤薬局と書いていることによってドラッグストアもいいですとなり得るのでしょうか。

●二宮地域計画課長 薬局以外の何かを売る店舗となりますと、先ほど説明した「日用品販売店舗」となります。しかし、今回の地区計画の建築できるものの規定の中に「日用品販売店舗」はありませんので、建築できないこととなります。

●高野会長 先ほどの説明だと、調剤薬局の中にドラッグストアも入るということでしたが、いかがですか。

●二宮地域計画課長 薬剤師の方が調剤薬局において調剤し、提供するものの中にはいわゆるドラッグストアのようなものもあるとは思いますが、一方で、それ以外の日用品販売をすることになりますと、「日用品販売店舗」になってしまいます。それは建築できるものの中に入っておりませんので、建築できないこととなります。

●高野会長 今回の場合は認められないということですね。  
ほかにございませんか。

●長内委員 先ほどから質疑と答弁を聞いていますと、一度、不同意になった上でまた出てきたことがわかりました。私なりの解釈でいきますと、要は、土地の所有者は八紘学園で、土地の所有者は今後も八紘学園なのですね。しかし、八紘学園、あるいは、新しく使いたい側が医療系の大学や病院の複合施設をつくりたいと言っていて、それを市の全体の

都市計画の中でふさわしいかどうかを審議している、こういう話だと思うのです。

先ほど畜舎の話も出ましたが、結局、土地所有者の考え方が入っているのだと思うのです。それで皆さんが心配されているようなことに明確に答えられていないと思うのです。あくまでも土地所有者と利用する側がそういったものを望んでいないということをはっきり答えれば皆さんは納得すると思うのですが、どうですか。

●二宮地域計画課長 畜舎や日用品販売店舗については、事業者も土地所有者もこの場所では望んでおりません。

●長内委員 皆さんはそれだけで納得するのではないかとと思うのです。それを言わないので、何か、拡大解釈し、違うものに転換していくことを心配されているのではないかと思います。

●高野会長 この話については前回も同じような趣旨の議論があったわけですが、現状の所有者あるいは使用者がいたとしても、将来的に別の方が使用、所有するかもしれない、そういうこともあるのではということだったのです。都市計画というのは期限を定めずということがあって、担保がどこまでできるかという話でした。

前はこうした絵柄が出てこず議論がされたわけですが、今回は具体的な建築計画の絵柄を出していただいたので、前回に比べ、使用者の意図が我々にもはっきり伝わったのではないかと思います。

ほかにございませんか。

●岡本委員 事前説明のときに用途の話を指摘し、その後にごく膨らんでしまったことを申し訳なく思っているのですが、今回直していただいて、また、今お話にもありましたけれども、土地所有者は、提案制度を使い、提案してくださっているところに、さらに「これ以外は建築してはならない」という用途の制限を受け入れていただいているわけです。

先ほどご説明がありましたけれども、本当は「建ててはならないもの」を指定し、それ以外は建築可能ということですが、今回は「建てられるもの」しか書かないという、ほかのところでは余り見られないかなり制限のきついことを受け入れていただいているので、評価すべきだと僕は思って聞いていました。

そして、文教・機能複合地区に関しては、先ほど説明にありましたけれども、雪捨て場で、風致地区の第一種なのに、みどりも何もなく、雪が解けてぐちゃぐちゃになっている状況からすると、街路側に建物を建てず、みどりをふやし、かつ、道路からの景観も意識してより有効に使うということですよ。

風致地区の基本的な考え方としては、まちの発展にも寄与しつつ、みどりも使っていきましょうということなので、今のようなぐちゃぐちゃした、景観も何も意識されないもの

よりもかなりよくなるというふうに思いますから、どちらについても、とてもいい方向で進んでいると僕は思いました。

●高野会長 ほかにございませんか。

●田中（富）委員 細かいことですが、今、大学や病院の中にコンビニエンスストアやカフェなどが入っていることがあるのですが、八紘学園として、大学や病院の中にそういう店舗をテナントとして入れたいということがあったらできるのでしょうか。

●二宮地域計画課長 大学の中に設ける福利厚生施設の一部としての食堂や店舗の用途につきましては、先ほど「総合的な判断」という言い方をしましたけれども、大学の用途で読むことが一般的です。

ただ、独立してコンビニエンスストアのようなものが別棟でできる場合は形によっては「日用品販売店舗」となろうかと思しますので、そういったものは建築できない地区計画の内容になっております。あくまでも、建物内で、大学の学生や病院を利用する方が利用するものであれば建築可能ということです。

●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、採決を行います。

議案第12号の東月寒向ヶ丘地区につきまして、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 全員賛成と認めます。

よって、本案については当審議会として同意することといたします。

◎用途地域等の全市見直しについて

●高野会長 次に、事前説明案件の第1号から第8号の用途地域等の全市見直しについて、準備ができましたら担当からご説明願います。

●高田都市計画課長 都市計画課長の高田でございます。

事前説明案件グループ分け①の用途地域等の全市見直し関連についてご説明させていただきます。

スクリーンをごらんください。

用途地域等の全市見直しに関しましては、平成29年度より検討を始め、本審議会のもとに土地利用計画等検討部会を設置し、専門的な議論も行いながら、これまで検討を進めてまいりました。

昨年11月15日に開催した都市計画審議会におきましては、改定した「土地利用計画制度の運用方針」に基づき取りまとめた用途地域等の見直し素案についてご説明させていただきましたが、その後、パブリックコメントや説明会等による意見募集や周知を経て、このたび都市計画の変更案として取りまとめたところでございます。

これまで、都度、本審議会へご報告させていただいてきた検討経緯の詳細については本日割愛させていただきますが、議案書とともにお渡ししております参考資料のほうに、こちらかなり圧縮した内容になってはおりますけれども、検討開始時の見直しの視点の設定から具体的な都市計画変更案に至るまでの考え方をまとめておりますので、必要に応じてご確認いただければと思います。

本日は、前回ご説明させていただいた素案からの変更点やパブリックコメント等の結果をご報告した上で各都市計画の変更案についてご説明させていただきます。

まずは、前回の審議会でご説明いたしました見直しの考え方と素案の内容について改めてご説明いたします。

昨年6月に改定した「土地利用計画制度の運用方針」におきましては、スクリーンに表示しております「今後の都市づくりにおいて、今日的に特に配慮が求められる事項」などを踏まえ、第2次札幌市都市計画マスタープランや立地適正化計画で定める市街地の区分に応じて、図に表示しております5つを見直しのテーマとして決めました。

一つ目に、集合型居住誘導区域において、建物用途の多様性を高め、居住地としての魅力を高めること、二つ目に、持続可能な居住環境形成エリアにおいて、地域コミュニティの維持等のため、老朽化した建物の建て替えを促進すること、三つ目に、都心において、地区ごとのまちづくりの動きに対応しながら、緩和型土地利用計画制度を機動的かつ効果的に運用すること、四つ目に、地域交流拠点において、徒歩圏における建物用途の多様性を高め、拠点としての機能を高めること、五つ目に、工業地・流通業務地において、工業適地としての操業環境を維持・保全すること、また、このうち、大谷地流通業務団地においては、施設の大型化・複合化にも適切に対応することにより、流通業務機能を維持・向上することとさせていただきます。

用途地域等の見直し素案に反映いたしましたのは、これら5つの見直しテーマのうち、用途地域等の全市ルールなどにより実現を目指すこととしました1、2、4、5への対応となっております。

なお、3につきましては、「都心における開発誘導方針」の策定により実現を目指すこととし、昨年12月に策定、公表しております。

こうして、運用方針に基づいた用途地域等の見直し素案をスクリーンに記載した概要のとおり取りまとめいたしました。

それでは、こちらに記載しているテーマごとに見直しの具体的な内容についてご説明いたします。

まずは、「集合型居住誘導区域」及び「地域交流拠点」における対応です。

集合型居住誘導区域は、地下鉄沿線などの利便性が高いエリアです。しかし、一部の地域では、人口減少が予測され、都市機能の低下が懸念されております。こうした状況に対応するため、さまざまな用途の建物が建つことで居住地としての魅力が高まるよう、建物用途制限を緩和することといたしました。

また、地域交流拠点、後背圏の広がりに応じて地域の豊かな生活を支える中心的役割を担っていることから、拠点としての機能向上に向け、建物用途制限を緩和することといたしました。

具体的な対応といたしまして、集合型居住誘導区域につきましては、人口減少が予測されるエリアにおいて、「地域交流拠点」の周辺の用途地域のうち、「第二種中高層住居専用地域」を指定している区域を「第一種住居地域」に変更いたします。素案においてこの変更の対象としたのは右の図の赤色で塗っている区域です。この変更により、床面積が3,000㎡までの店舗や事務所などが建てられるようになるなど、より多様な種類の建物が建てられるようになります。

続きまして、地域交流拠点につきましては、都市機能誘導区域内の用途地域のうち、第二種中高層住居専用地域または第一種住居地域を指定している区域を第二種住居地域に変更いたします。素案においてこの変更の対象としたのは右の図の青色で塗っている区域でございます。この変更により、床面積が10,000㎡までの店舗、飲食店などが建てられるようになるなど、より多様な種類の建物が建てられるようになります。

この用途地域の変更により建物用途制限が緩和されると、地下鉄駅などに近く、交通便利性がよいにもかかわらず、住宅が主体となっている区域におきまして、例えば、今までは建てることができなかったオフィスビルやビジネスホテルが建つことにより、人の往来が増加します。さらに、さまざまな用途の建物が建つようになることによって居住地としての魅力が高まります。

建物用途制限の緩和はこうした効果が期待できるものと考えております。

次に、「持続可能な居住環境形成エリア」における対応です。

郊外住宅地のうち、開発時期が古いエリアを持続可能な居住環境形成エリアに指定しておりますが、この地域では多くの戸建住宅が建て替え更新の時期を迎えております。また、近年の住宅の傾向として、建築敷地が小さくなる一方、建築面積や延べ面積が大きくなってきている状況でございます。特に、建蔽率については、現状の制限のままでは近年の住宅ニーズを満たす建築面積で建てづらくなっているため、建蔽率の緩和を行うことといたしました。

素案においてこの変更の対象としたのは右の図で赤色を塗っている区域です。これらの区域におきましては、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。これにより、近年の住宅ニーズに合った規模の住宅や、平屋住宅、バリアフリー住宅などが建てやすくなります。

なお、建蔽率の緩和を行う一方で、戸建住宅を主体とした良好な住環境を維持する必要

があることに変わりはないことから、容積率や敷地面積の最低限度、外壁後退距離の限度などといった第一種低層住居専用地域の既存の制限は現状の指定を維持することとしております。

次に、「工業地・流通業務地」における対応です。

市内の工場や倉庫は老朽化が進んでおり、更新時期に差しかかっている状況です。しかし、建て替えや機能増進のために必要な土地を見つけることができず、市外に移転する事例も生じております。

こうした状況を受け、工場や倉庫等が操業しやすい環境を保全するとともに、将来にわたって工場や倉庫等が立地できる可能性を保持するため、土地利用制限を強化する新たなルールとして「第二種特別工業地区」を定めることといたしました。

素案においてこの変更の対象としたのは右の図で赤色を塗っている区域です。

第二種特別工業地区では、まず、住宅や店舗などの非工業系用途に対する制限強化を行います。これは、工業地や流通業務地になじまない施設や交通混雑等を引き起こす可能性のある施設、一度建ってしまうと工業用地に戻ることが難しくなる可能性が高い施設の建築を制限するものです。

具体的には、スクリーンに表示しているとおり、住戸の存する部分の階数が3以上の共同住宅や床面積が1,500㎡を超える店舗のほか、ホテルやパチンコ店などが建築できない制限となっております。

なお、第二種特別工業地区は特別用途地区であるため、現に指定されている用途地域の制限に上乘せする形でこれらの制限が適用されます。さらに、第二種特別工業地区では、「敷地面積の最低限度」を設定いたします。これは、工業地・流通業務地において、工場や倉庫などの立地に対応できない小規模な土地が新たに生じないように、敷地面積の最低限度を300㎡と定めるものです。

例えば、図のように、現在建物が建っている500㎡の敷地を第二種特別工業地区の指定後に分割した場合、300㎡を超える敷地では新たな建物を建てることができますが、300㎡に満たない敷地では新たな建物を建てるできません。

なお、現状において300㎡を下回る敷地については、第二種特別工業地区の指定後もその敷地で建物を建てることができます。

例えば、図のように、現在更地となっている250㎡の土地につきましては、その敷地形状を変えない限り、300㎡に満たない状態の敷地でも新たな建物を建てることができます。

続きまして、大谷地流通業務地区・団地における対応です。

こちらは、工業地・流通業務地の中でも大谷地地区のみに指定している流通業務地区及び流通業務団地における制限の見直しです。

近年、物流を取り巻く社会情勢が変わり、流通業務施設に必要な機能や形態が変化する中、施設の機能複合化や大型化が進んでおります。しかし、流通業務地区や流通業務団地で建設できる施設の種類は非常に限定されていることから、こうした施設の立地に対応し



にくく、老朽化した施設の建て替えが進まない要因の一つにもなっているため、流通業務団地の機能に影響を及ぼさない範囲で制限を緩和するものです。

まず、流通業務地区における対応からご説明いたします。

右の図のオレンジ色で塗っている区域を流通業務地区のままとした上で、一部の区域を先ほどご説明いたしました「第二種特別工業地区」に変更いたします。これにより流通業務に関連するさまざまな施設の立地に対応いたします。

なお、現在、住宅地が形成されている区域などにつきましては、工業系、流通業務系の施設と住宅とが共存する市街地としての秩序が維持されるよう、「第二種職住共存地区」へと変更いたします。

続きまして、流通業務団地における対応についてご説明いたします。

流通業務団地では、右の図のように、区域内で建設できる流通業務施設の種類とその敷地の位置を細かく指定する必要があります。これにつきまして、赤色の線で囲った水色の区域において、建設できる施設の種類や敷地の位置の指定を緩和し、施設の大型化・複合化に対応いたします。

具体的には、まず、建設できる流通業務施設の種類を緩和いたします。現在は、図に表示しているとおり、「トラックターミナル」、「鉄道の貨物駅」、「道路貨物運送業の用に供する施設」、「倉庫」、「卸売業の用に供する施設」の5種類の施設のみが建てられる制限となっております。このうち、下の三つにつきましては、区分を撤廃して一つに統合し、「流通業務の用に供する施設」として位置づけ、実際に建てられる施設も、図に表示しているとおり、対象を拡大いたします。そして、敷地の位置の指定もあわせて緩和いたします。

流通業務団地では、それぞれの敷地で建てられる施設が細かく指定されます。そのため、現在の制限では、倉庫の敷地と定められた敷地には倉庫を、卸売業の用に供する施設の敷地として定められた敷地には卸売業の施設を、道路貨物運送業の用に供する施設の敷地と定められた敷地には道路貨物運送業の施設を建てることしかできない状況でございます。

そこで、先ほどご説明したとおり、3種類の施設の区分を撤廃し、「流通業務の用に供する施設」に統合することにより、敷地の位置の制限も統合され、区分がなくなります。これにより、先ほどの図で水色を塗った区域では、どの敷地でも流通業務の用に供する施設が建てられるほか、機能が複合した施設も建てられるように変更するものでございます。

以上が工業地・流通業務地とその一部である大谷地流通業務地区・団地における対応となります。

次に、その他の用途地域等の見直しです。

こちらは、道路整備の進捗や土地利用現況の変化などを踏まえ、適切な用途地域等へ変更するものです。

変更の理由は、大きく3種類に分かれます。

一つ目は、aの「幹線道路沿道関連」で、道路整備や開発行為に伴って幹線道路沿道に

指定している用途地域等の境界を変更するなどの対応を行うものです。二つ目は、bの「土地利用動向関連」で、市街地開発事業の進捗や土地利用の現況・動向等を踏まえ、第2次マスタープランや運用方針の考え方に基づいた用途地域等に変更するなどの対応を行うものです。三つ目は、cの「地形・地物関連」で、用途地域等の境界が不明瞭な箇所につきまして、地形や地物などに基づいた、より明瞭な境界に変更するなどの対応を行うものです。

ここで、a、b、cのそれぞれについて、具体の事例をご紹介します。

まずは、a－(2)の具体例となる北区篠路1条3丁目周辺です。

こちらは、現在、学田川の中心から50mの位置を第一種低層住居専用地域と第一種住居地域の境界としておりますが、開発行為に伴い、近傍に区画道路が整備されたことから、当該区画道路の中心を用途地域の境界に変更するものです。

また、用途地域の変更に伴って特別用途地区と高度地区も変更となります。特別用途地区は、用途地域が第一種低層住居専用地域から第一種住居地域に変わる部分について、戸建住環境保全地区の指定が解除されます。高度地区は、現在、第一種低層住居専用地域の区域は北側斜線高度地区、第一種住居地域の区域は18m北側斜線高度地区の指定となっております。北側斜線高度地区は、北側に接している低層の住宅地に配慮し、高さの制限に加えて北側の斜線制限を設けるものですが、区画道路が整備されることにより、北側と南側の敷地がじかに接することはなくなるため、用途地域が変更となる区域を含んだ街区全体を通常の18m高度地区に変更いたします。

次に、b－(1)の具体例となる中央区北16条西16丁目周辺です。

当区域は、第2次マスタープランにおける一般住宅地としての位置づけや札幌競馬場による土地利用状況を踏まえ、用途地域を第二種住居地域に定めているところですが、これまでは第二種住居地域の用途制限に適合しない「観覧場」などの用途を個別に許可することで対応してきた区域です。

現在の札幌競馬場は、幅広い年齢層が余暇を楽しむことができる施設となっており、本市の魅力と活力の向上を支えるスポーツ・レクリエーション機能の一つとしての役割を担っていることから、スポーツ・レクリエーション拠点としての機能の利便増進を図ることを目的として、用途制限の緩和を行う特別用途地区として「スポーツ・レクリエーション地区」を新設し、当区域に定める変更を行います。

なお、スポーツ・レクリエーション地区を定める区域は、右の図のとおり、現在、第二種住居地域を指定している区域です。

スポーツ・レクリエーション地区では、第二種住居地域に建てられる建築物に加えて、「観覧場」や「勝馬投票券発売所」、「競馬の実施に必要な作業を行う工場」などが建築できるようになります。

最後に、c－(2)の具体例となる白石区東札幌2条1丁目周辺です。

こちらは、現在、地番と地番の境界を近隣商業地域と工業地域の境界としておりますが、

合筆により当該地番の境界が消失してしまい、位置が不明瞭となってしまいました。これを受け、近傍の都市計画道路の月寒・上野幌通の中心を用途地域の境界へ変更するものです。

また、用途地域の変更に伴って、特別用途地区、高度地区、防火地域及び準防火地域も変更となります。用途地域が工業地域から近隣商業地域に変わる部分につきまして、それぞれ特別用途地区は第二種職住共存地区の指定が解除されます。高度地区は、現在の33m高度地区から45m高度地区へ変更となります。防火地域及び準防火地域は、現在、指定のない区域ですが、新たに準防火地域を指定いたします。

こうした変更がその他の用途地域等の変更となっております。

続きまして、この素案をもって実施いたしました各区説明会及びパブリックコメントの結果についてご説明いたします。

まず、各区説明会の実施結果です。

開催期間は昨年12月3日から14日までの平日、各区1日ずつ計10日間にわたって実施し、参加者数は、10区合計で41名となっております。

次に、パブリックコメントの実施結果です。

意見募集期間は、昨年11月29日から12月28日までの30日間で、意見提出者数は18名、意見件数は22件となっております。

ここで、パブリックコメントでいただいた意見の概要と本市の考え方について、抜粋となりますが、各テーマに沿ってご説明させていただきます。

なお、いただいた全22件の意見の概要及び本市の考え方につきましては、委員の皆様へ配付しております補足資料②に取りまとめてございますので、必要に応じてご確認願います。

それではまず、「集合型居住誘導区域」及び「地域交流拠点」における対応への意見です。

意見の要旨としましては、「真駒内地区について、駅前地区へ多様な用途を誘導するため、用途地域を第一種住居地域へ見直すこと」を提案するといった内容です。

本市としましては、真駒内地区については、現在、まちづくり計画の策定に向けた取り組みを行っているところであり、土地利用の方向性について個別に検討が進んでいる状況にあることから、その土地利用の方向性が具体化した上で用途地域等の指定を見直すべきであると考えており、素案の修正の必要はないと判断したところです。

なお、真駒内地区に限らず、今後の土地利用の方向性について個別に検討が進んでいる地区については今回の全市見直しの対象からは除くこととしております。例えば、持続可能な居住環境形成エリア内に位置するもみじ台地区につきましても、まちづくりの検討が引き続き進められている状況にあることから、今回の全市見直しで建蔽率を緩和する区域からは一旦除外する対応をとっているところです。

続きまして、「持続可能な居住環境形成エリア」における対応への意見です。

意見の要旨としましては、「建蔽率が50%になると家の改築がしやすくなるため、ぜひ緩和してほしい」という賛同意見と、「建蔽率を緩和することにより、堆雪スペースや駐車スペースなどが少なくなり、良好な住環境が確保できなくなるおそれがある」という反対意見の両方が見られました。

建蔽率の緩和は、将来的に加速度的な人口減少の進行が予測される当エリアにおいて、多様な世代の流入の促進を図るため、老朽化した建物の建て替えを下支えすることを目的として行うものです。昨年5月には、建蔽率の緩和に関連して市民向けのアンケートを実施しており、結果としては賛成意見が多数を占めましたが、同時に、住環境が守られることを前提とした緩和が求められていることも明らかとなりました。本市としましては、良好な環境を備える郊外での暮らしを支える必要があると考えていることから、建蔽率以外の容積率や敷地面積の最低限度、外壁後退距離の限度などの制限については現在の指定を維持しつつ、建蔽率についても、40%から50%と、郊外住宅地の良好な環境が維持される範囲で緩和することとしていることから、素案の修正の必要はないと判断したところです。

続きまして、「工業地・流通業務地」における対応への意見です。

工業地・流通業務地における対応につきましては、今回の全市見直しの中で、唯一、土地利用制限の強化を行おうとするものであり、発寒地区の一部と厚別地区について、第二種特別工業地区の指定に反対する意見がございました。

今回新設する第二種特別工業地区は、本市が計画的に工業用地を整備するなどして、本市の土地利用計画上、工業地・流通業務地として位置づけてきた地区におきまして、工場や倉庫といった現に立地する工業系施設の操業環境の保全と工業系土地利用の持続可能性の保持を目的として指定するものです。

したがいまして、現に、土地利用転換が見られず、工業系施設による土地利用が支配的な状況である区域については、第二種特別工業地区の指定が必要であると考えており、素案の修正の必要はないと判断したところです。

なお、発寒地区の一部につきましては、パブリックコメントの意見の反映とは別の観点で素案の修正が必要になりましたことから、次の章で追ってご説明いたします。

最後に、工業地・流通業務地のうち、大谷地流通業務地区・団地における対応への意見です。

こちらは、賛同意見となっております、「大谷地流通業務団地の造成当時から立地している施設は旧態依然とした機能、設備で営業しているが、物流を取り巻く環境の変化は著しく、ITを活用した機能、設備が求められている、また、倉庫機能とあわせて配送センターやトラックターミナル機能等を有する複合的な施設が必要となってきたり、こうした状況から、老朽化した施設の建て替えに向けては素案に示す流通業務団地の変更は必須である」といったご意見です。

こちらにつきましても、意見を受けた素案の修正はございません。

以上、一部ではございますが、パブリックコメントで寄せられたご意見の概要と本市の

考え方についてご紹介させていただきました。今回、ご意見を受けた素案の修正は生じませんでした。寄せられました貴重なご意見につきましては今後の行政運営の参考とさせていただきますたく存じます。

ご協力いただきました方々にこの場をお借りしてお礼申し上げます。

続きまして、都市計画の変更案を取りまとめるにあたり、素案から変更した部分が1カ所ございますので、ご説明させていただきます。

変更箇所は、西区発寒14条14丁目の一部及び15条14丁目の一部で、工業地・流通業務地における対応として、第二種特別工業地区を指定することを検討していた区域です。

発寒地区のうち、追分通の沿道につきましては、本市が素案を取りまとめた後に商業系施設の新設計画が公表され、土地利用状況に新たな動きが見られることが確認されました。

こちらは、工業地・流通業務地における土地利用制限の見直しの考え方をフローとしてまとめたものです。

今回の見直しにおきましては、土地利用転換が進んでいない地区については、第二種特別工業地区の指定を検討する一方、個別的な土地利用の転換が進みつつある地区については、これまでの土地利用計画制度の運用を維持することとしております。

したがって、素案を取りまとめる段階で個別的な土地利用の転換が進みつつあると判断した区域や非工業系用途が主体的である区域につきましては、現に第二種特別工業地区の指定区域から除外してあります。

今回、素案の取りまとめから市民の皆様へ素案を公表するまでの間に判明した新たな情報を踏まえ、追分通沿道一帯の見直しについて再度検討し直した結果、今後の土地利用動向を見きわめた上で適切な土地利用計画への変更を検討する必要があると判断したところでございます。

一方、水色の点線で囲んだ北側の区域については、発寒地区第2工業団地を含んでおり、工業系施設による土地利用が支配的であることが明らかな状況にあることから、第二種特別工業地区の指定による工業系土地利用の維持・保全が必要であると考えられます。

したがって、赤色の線で囲いました発寒地区第2工業団地を含む街区を除いた南側の区域につきましては、第二種特別工業地区を指定せず、現状の制限を維持することいたします。

以上が冒頭にご説明いたしました素案からの変更箇所となります。

続きまして、各都市計画の変更案についてご説明いたします。

これまでご説明してきました内容を踏まえ、それぞれの都市計画の変更案としてまとめたものが委員の皆様にお配りしております「事前説明第1号」から「第8号」までの資料となっております。

第1号が「用途地域」、第2号が「特別用途地区」、第3号が「高度地区」、第4号が「防火地域及び準防火地域」、第5号が「流通業務地区」で、ここまで地域地区の変更となっております。第6号は、都市施設である「流通業務団地」、第7号と第8号は「地区

計画の変更」となっております。

各見直しのテーマにつきまして、主な変更を行う都市計画とそれに付随した変更を行う都市計画は、それぞれスクリーンのとおりです。

それでは、第1号の用途地域から順にご説明いたします。

用途地域については、右の図の赤色の枠で囲った部分に変更箇所となっております。集合型居住誘導区域及び地域交流拠点における建物用途の多様性の向上を目的として、「第二種中高層住居専用地域」から「第一種住居地域」へ変更する区域が約241ha、「第二種中高層住居専用地域」または「第一種住居地域」から「第二種住居地域」へ変更する区域が約97haとなっております。

次ですが、持続可能な居住環境形成エリアにおける老朽建築物の建て替え推進を目的として第一種低層住居専用地域に指定している区域のうち、建蔽率を40%から50%へ変更する区域が約2,329haとなっております。

最後に、道路整備の進捗や土地利用現況の変化などを踏まえて適切な用途地域等へ変更するその他の変更につきましては、幹線道路沿道に関する変更が約4.5ha、土地利用動向に関する変更が約7.4ha、地形・地物に関する変更が約1.9haございます。

続きまして、第2号の特別用途地区です。

工業地・流通業務地における操業環境の保全を目的として、「第二種特別工業地区」を新たに指定する区域が約413haとなっております。また、大谷地流通業務地区の区域から「第二種職住共存地区」へ変更する区域が約7.1haとなっております。その他の変更としましては、土地利用動向に関する変更が約50ha、地形、地物に関する変更が約0.1haございます。また、用途地域など他の都市計画の変更に伴い、連動して変更を行う区域が約9.9haとなっております。

続きまして、第3号の高度地区です。

高度地区につきましては、その他の変更として、土地利用動向に関する変更が約7.9haございます。また、用途地域など他の都市計画の変更に伴って連動して変更を行う区域が約26haとなっております。

続きまして、第4号の防火地域及び準防火地域です。

防火地域及び準防火地域は、市街地における火災の危険を防除するため、高密度な市街地形成に対応して指定するものであり、本市では、容積率が400%を超える区域に防火地域を、容積率が300%から400%の区域や建蔽率が80%の区域には準防火地域を指定しております。

防火地域及び準防火地域については、用途地域の変更に伴って連動して行う変更のみとなっております。防火地域の変更区域が約0.01ha、準防火地域の変更が約1.7haとなっております。

スクリーンの図では見づらいかと思いますので、申しわけございませんが、詳細はお手元の事前説明書類の計画図をご確認ください。

続きまして、第5号の流通業務地区です。

流通業務地区については、現在指定している区域のうち、約43haの指定を廃止し、右の図の青色で示した区域である約187haを引き続き流通業務地区として指定いたします。

なお、流通業務地区の区域境界につきましては、土地の合筆により地番界が消失し、境界が不明となった部分について、近傍の明確な地番界に境界を置き換えるなどの変更をあわせて行います。

続きまして、第6号の流通業務団地です。

まずは、流通業務施設の敷地の位置及び規模についての変更です。

①から③の区域は、現在、それぞれ「道路貨物運送業の用に供する施設」、「倉庫」、「卸売業の用に供する施設」の敷地として定めており、これを「流通業務の用に供する施設の敷地」として変更する区域が約81haとなっております。

また、流通業務団地の区域境界につきまして、土地の合筆により地番界が消失し、境界が不明となった部分について、近傍の明確な地番界に境界を置きかえるための変更をあわせて行います。これにより、鉄道の貨物駅の敷地として定めていた④の部分については、流通業務団地の指定を廃止するとともに、流通業務団地の区域外であった⑤の部分については流通業務団地の鉄道の貨物駅の敷地として新たに定めます。

次に、「建築物の建築面積の敷地面積に対する割合」についての変更です。

こちらは、現在、10分の6と定めているところ、建築基準法で定める、いわゆる角地緩和が適用されるよう、括弧書きの文言を追加するものです。

最後に、「建築物の高さ」についての変更です。

こちらは、現在、31mと定めているところ、高度地区では高さの指定なしと定めていることとの整合をとるため、高さの制限を廃止いたします。

続きまして、第7号と第8号の地区計画です。

まずは、第7号の東区東部地区からご説明いたします。

こちらは、用途地域など他の都市計画の変更に伴って連動して行う変更となっており、右の図のとおり、計5カ所の変更がございます。①から③については、用途地域の変更としまして、都市計画道路の苗穂中通の沿道土地利用に対応するため、第二種低層住居専用地域を指定している区域のうち、距離指定の基点が苗穂川を中心となっている部分について都市計画道路の苗穂中通の東側道路の中心を距離指定の基点とする変更を行うこととしております。これは、苗穂中通沿道の距離指定の基点が地点によって異なっており、市民の皆様にとってわかりにくい指定となっていることから、基点を統一することによってわかりやすくすることを目的として行うものです。

これに対応して、地区計画におきましても、用途地域と同様に、低層一般住宅A地区の距離指定の基点が苗穂川を中心となっている部分について、用途地域と整合をとるため、都市計画道路の苗穂中通の東側道路の中心を距離指定の基点とする変更を行うものです。

④と⑤につきましては、用途地域の変更としまして、都市計画道路の苗穂中通の供用開

始に伴い、道路機能に対応した土地利用を図るため、沿道を第一種低層住居専用地域から第二種低層住居専用地域に変更することとしております。

なお、④につきましては、開発行為により区画道路が整備されたことから、当該区画道路の中心までを変更区域とし、⑤につきましては、都市計画道路の苗穂中通の東側道路の中心から40mまでの範囲を変更区域としております。

これに対応して、地区計画におきましても、現在、変更区域の南側に存する区画道路の中心からの延長線までの範囲を低層一般住宅A地区に指定している部分につきまして、用途地域と整合をとるため、新たに指定する第二種低層住居専用地域の指定区域と一致するよう変更を行うものです。

続きまして、第8号の清田西第二地区についてご説明いたします。

こちらも、用途地域など、他の都市計画の変更に伴って連動して行う変更となっております。ここでは、用途地域の変更としまして、都市計画道路の清田通の沿道土地利用に対応するため、道路の中心から50mの範囲を第一種住居地域に指定している区域のうち、開発行為により区画道路が整備された部分について、用途地域の境界を当該道路の中心に変更することとしております。

これに対応して、地区計画におきましても、用途地域と同様に、都市計画道路の清田通の中心から50mの範囲を一般住宅A地区に指定している部分につきまして、用途地域と整合をとるため、地区の境界を新たに整備された区画道路の中心に変更するものです。

以上が事前説明第1号から第8号までの各都市計画の変更案となっております。

最後に、今後のスケジュールについてです。

6月の下旬から7月の上旬ごろに都市計画法に基づく案の縦覧を行った上で、7月23日に開催いたします第104回都市計画審議会にて諮問いたします。そこで皆様の同意を得られましたら、8月の下旬ごろに告示する予定としております。

以上で事前説明案件グループ分け①の用途地域等の全市見直し関連についての説明を終わらせていただきます。

ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

●高野会長 用途地域等の全市見直しについてで、立地適正化計画に基づくそれぞれのエリアにおいてより活性化が図られるような用途地域の見直し、あるいは、工業地・流通業務地及び大谷地流通業務団地の機能維持、適正化として種々の変更を行うということでした。

本日は、事前説明ですので、ご質問やご意見を頂戴し、次回の諮問の議論の前段としたいと思います。

どの点でも結構ですので、ご質問やご意見を頂戴したいと思います。

●齋藤委員 A3判の参考資料の「マスタープランを踏まえた土地利用計画等の見直し」



を見ますと、ひっかかるところは地域交流拠点についてです。A 3 判の 2 ページの真ん中上のところに後背地の人口増減があつて、例えば、真駒内だと後背地の人口が20%減っています。隣の絵では真駒内の後背地が青色に塗られていて、結構広い地域にわたっているわけですが、地域交流拠点の機能や果たす役割を考える際、こういった後背地の活性化や発展への支援の機能もあるのではないかと考えているのです。

というのは、真駒内地区においては、用途地域に限れば、こういうふうに行きましようとなっているのですが、後背地の人たちからは、中核となる地域交流拠点は、商業施設がない、アクセスが悪い、医療施設が整っていない、さらにはアクセスが悪いので車で行こうと思つても公共駐車場もないということがあつて、地域交流拠点を評価するといったとき、そうした後背地のニーズもしっかり考える必要があるのではないかと申すのです。

地域交流拠点の都市計画上の見直しをやる際、後背地の住民へのヒアリングといひますか、どういふ要望を抱えているのか、どういふ実態になっているかを把握されているのでしょうか。されているとすれば、非常に大きなつかみでもいいのですが、どんな要望が具体的に挙げられているのかを知りたいと思ひます。

●高野会長 各地区の地域要望についてですか。

●齋藤委員 真駒内なら真駒内でも結構ですが、そのようなことをできれば伺いたいと思ひます。

●高野会長 今回の各区説明会だけではなく、従前のマスタープランをつくる段階からいろいろなことをやっていると申ひますが、地域のニーズをどのように取り込んでいるかについてのご説明をお願いいたします。

●高田都市計画課長 今回の用途地域等の見直しに当たっては、地域に入り、直接アンケートをとることなどはしていないのですが、地域での説明会やパブリックコメントによって地域の意見を吸い上げているところではあります。

●高野会長 第2次都市計画マスタープランをつくる前段のところからお話をいただければと思ひます。

●高田都市計画課長 第2次都市計画マスタープランを策定する上では、地域に入り、まちづくりワークショップを開催し、地域の方の意見を集約等いたしまして、それを反映したという経緯はござひます。

●高野会長 そのとき、真駒内地区からはどんな意見が出ていたかはわかりになりますか。

●高田都市計画課長 今、手元に整理された資料がないので、お答えが難しいです。

●齋藤委員 後背地を含めた衰退傾向にどう歯どめをかけながらやっていくかは一つの鍵で、それも含め、地域交流拠点はどうあるべきかという話になると思うのです。ですから、都市計画の用途地域の見直しという話ではなく、先ほど申し上げたように、アクセスや施設や機能の問題など、総合的なビジョンが必要だと思うのです。

それと関連しますが、先ほどご説明のあったパブリックコメントの結果です。

スライドの28枚目では、真駒内地区について、まちづくり計画策定に向けた検討を行っており、土地利用の方向性が具体化してからとありますね。要は、地域交流拠点の住民だけにヒアリングをして、真駒内をどうするか検討するのではなく、後背地も含め、そちら側では拠点に対してどういうニーズや要望があるかも総合的に聞いていくことが必要ではないかと思うのです。こうしたことが全体を見ている市の都市計画としては必要なのではないかという気がしましたので、ぜひお考えいただければと思います。

これは既にやられていると思いますので、このようにやりましたということを次回にでも教えていただければと思います。

●高野会長 スライドの28枚目にある真駒内地区の現在の検討状況について、今わかりになることがあればお願いいたします。なければ、次回でも構いません。

●高田都市計画課長 次回までに整理し、ご説明させていただきます。

●高野会長 それでは、先ほどのお話も含めていただきたいと思います。

ほかにございませんか。

●齋藤委員 先ほどご説明いただいたスライドの28枚目についてです。

真駒内地区においては、現在、まちづくり計画の策定の取り組みを行っているので、その意見を踏まえ、用途地域の指定見直しを行うのが望ましいということで、もみじ台についてもその下に例として出ています。

このように、地域の住民の意見を聞き、用途地域の見直しを検討するという流れはよくわかるのですが、うがった見方をすると、ほかの地域に比べて地域の活性化が遅れてしまうということがあるのではないかと思うのです。

住民参加でまちづくりをするのは大事ですし、その意見を聞いて用途地域を見直すのはわかるのですが、ほかの地域に関してはこのように用途地域の見直しの案が出ているなか

で、もみじ台や真駒内など、まちづくり計画の策定の取り組みに入っているところでは結果的に用途地域の見直しが遅れてしまい、結果的に他の地域より地域の活性化が出おくれしてしまうのではないかと懸念があります。

ですから、用途地域の見直しについては、まちづくり計画の策定とどういう関係性があるのかと伺いますか、どういう情報提供をされているのかです。パブリックコメントの意見を出した方から、ここはまちづくり計画の取り組みがあるから遅くなってしまうと思われても仕方がないと思うのですが、どういうふうにお考えなのか、お聞かせいただければと思います。

●高野会長 真駒内地区の検討結果はどのくらいの時期に出されるかがおわかりになれば、それも含めてお答えいただければと思います。

●大山調整担当課長 まず、先ほど齋藤俊一委員からお話がありました地域交流拠点の真駒内駅前において後背圏の方々のご意見も伺った上で計画づくりを進めていくべきであるというご意見についてです。

今年のゴールデンウィークを挟み、南区全域において、6,000名を抽出し、意向・意識調査を行っておりまして、真駒内駅前にどのような機能が必要と考えるかについて聞いております。ですから、駅前に求められる機能について、南区民の皆様の意見を集約した上で方向性を絞り込むという形で進めておりますので、ご指摘のような内容で進めていることをご報告させていただきます。

次に、もみじ台地区についてです。

以前から、我々が地域に入り、今後のもみじ台地区のまちの活性化に向けてどういうことが必要なかを継続的に議論している最中でありまして。ですから、今から計画づくりを進めるので、遅れるということではなく、これまでもやってきているので、その延長線上で土地の使い方なども含めて検討し続けているということでご理解をいただければと思います。

●高野会長 遅れる可能性のありかなしかということについて、それぞれどういう時期に結論が出て、用途地域等の見直しに結びついていくのかについてはいかがですか。

●大山調整担当課長 まず、真駒内についてですが、今年度末を目標に計画づくりを進めているところですので、その計画の中でどういった用途のものをどういう配置でということを決めていきます。ですから、それを踏まえ、用途地域の見直しなども進めていくことができるのかなと思っております。

また、もみじ台地区については、前回1月に諮問させていただいたもみじ台団地の地区計画の変更について、11月の事前説明のときに、用途地域の見直しも含めて行うべきでは

ないかというご指摘がありました。そのときにお答えしたのですが、もみじ台地区は、戸建住宅地と市営住宅地の大きく二つに分けたエリア設定となっております。このうち、市営住宅が中心部に大きな面積を占めていることもあり、その市営住宅の今後の更新なども踏まえ、土地利用転換も考えていきたいと考えております。逆に、市営住宅を更新する際、余剰地として発生してくる土地がなければ、今、用途地域の見直しを行っても効果がなかなか発揮されないということで、市営住宅の更新時期等を見据えて進めていきたいと思っております。

このように、もみじ台地区については、市営住宅の更新等と合わせて進めていくこととなりますので、もう少し時間がかかるのではないかと考えております。

●齊藤委員 状況についてはよくわかりました。ただ、住民を中心にしたまちづくり計画が優先されるというか、それが今後のまちづくりでは大事だということを踏まえ、札幌市としては、適宜、情報提供を住民の方に行っていただきながら進めていただきたいと思っております。

●高野会長 ほかにございませんか。

●細川委員 参考までにお伺いいたします。

集合型居住誘導区域については2種類変更しますということで、それぞれの変更面積が241haと97haとなっており、持続可能な居住環境形成エリアについては建蔽率の変更面積が2,329haとなっておりますが、この241ha、97ha、2,329haの区域における戸建住宅の数なのか、世帯数なのか、人口なのかはわかりませんが、具体的な数字があるのであれば教えていただければと思います。

●高野会長 今回対象となる変更エリアの人口もしくは戸数など、そういったデータがあればお願いいたします。

●高田都市計画課長 現在、数字を持ち合わせていませんけれども、集計すればお示しすることができますので、整理させていただければと思います。

●細川委員 ぜひお願いいたします。

●高野会長 それでは、次回にお願いいたします。  
ほかにございませんか。

●長内委員 今回の事前説明を聞きますと、大半は土地利用の仕方を緩和するということ

ですが、違和感があるのは工業地です。工業地だけは、さらに網をかけ、制限するということですが、これはなかなか理解しにくいところがあります。

具体的に言うと、例えば、工業地にある工場を事業の拡大に伴って大きくしたいとなったときにどうなるかです。市内にとどめたいと思ってそうするのはわかるのですが、これだと逆に郊外や市外に転出することを進めてしまうのではないかという懸念があるのですが、どうお考えでしょうか。

●高田都市計画課長 今回の規制強化については、当然、工場の市外流出を防ぐという観点もありますけれども、現に操業している環境を守り、まとまった優良な工業地を安定的に確保することが目的です。

例えば、施設を更新する場合、種地が必要になります。建て替えなどの工事期間中でも操業をやめるわけにはいきませんので、現地での建て替えではなく、新設や更新する種地が必要となりますが、そのためにはある程度のまとまった大きさの土地が必要になってくるのではないかと考えております。

こういった制限が施設の更新や新設など、すぐに効果があらわれるわけではありませんけれども、将来にわたり、市内の工業地や流通業務地の機能を維持する効果があるものと考えております。

●長内委員 当然、札幌市として、今後の未来を見据え、どうしていくかは大事なことだと思うのですが、一方で、現在、そこで操業している工場やそこに住んでいる市民の大多数がどう思っているかも大事なのです。

具体的には、厚別東で言うと、かなりの人が今回の見直し案に反対していると私は聞いておまして、それは一つの意見として聞き置くということで進めるのはちょっと乱暴ではないかなと思っております。

厚別東の図面を出していただけますか。

ここで言うと、鉄道の線路の横に使われていない土地がありますね。このような隣接する土地を買って拡大したいという要望があっても応えられていないのです。これにはいろいろと理由があるのでしょうけれども、ここを工業系の土地として確保したいというのであれば、全体の土地を拡大していかなければ、先ほど私が申し上げたように、事業規模の拡大や新規事業で手狭になる方たちに対応できなくなるのではないかと、結果としてほかに移らざるを得なくなるのではないかと思うのです。

例えば、隣接地へと工場を拡大したいとき、隣の人が売ってくれば広げられるかもしれませんが、一定の地域に網をかけたとしても、最終的には空き地が増えたり、どこかに移ってしまったり、そういうことを助長してしまうのではないかという懸念があるのですが、いかがでしょうか。

●高田都市計画課長 今回の指定というのは、先ほどからお話しさせていただいておりますけれども、まとまった工業地を確保することが目的の一つです。土地を確保することによって、仮にある工場が移転などして土地があいたときにそこを工業地として使うことができるので、まずはその団地の中で土地の確保、流動化が図られるよう、このような取り組みを進めていきたいと考えております。

また、この都市計画的な土地の規制もそうですが、その対策は総合的に流道化を支援するための産業振興策などにより対応していくことになります。

●長内委員 横の部分をもっと拡大してほしいという意見に対してはどのようにお考えでしょうか。

●高田都市計画課長 横の部分は、既に住宅等が建っているところもありますけれども、今お話しがあったのは、上の部分の現在緑地になっている区域のことかと思います。こちらについては特別緑地保全地区の指定がかかっており、ここを工業用地として拡大するのは難しい状況でございます。

●長内委員 理由があってそうなっているのはわかった上で私もあえて申し上げているのです。

先ほどからお話ししているとおり、本当にここの地区を工業地の種地としてしっかり保全していきたいというのであれば、その土地を広げるようにしなければ維持できないのではないかということが私の意見なのです。

一方、この地区で実際に操業している企業のかかりの人達がこの案に対してはいかがなものかと思っている以上、慎重にしっかりと議論し、理解をいただいた上で進めることが本当だと思っておりますので、申し上げておきます。

●高野会長 工業地の見直しについては、ただいまご回答がありましたが、どのような仕組み、仕掛けで今回の見直しによってよりよく工業地が活性化していくのかについては説明が足りなかったように思いますので、総合的なというお話もありましたけれども、今回はその辺も含めてご説明いただくように準備をお願いしたいと思います。

ほかにございませんか。

●田作委員 幾つか質問をさせていただきます。

まず、スライド11枚目の第一種低層住居専用地域の建蔽率を40%から50%に緩和するという件ですが、これは、今後、住宅の建て替えを促す意味も含めているのでしょうか。

2点目は、23枚目の競馬場のエリアの件です。ここは、第二種住居地域に建てられる建築物に加え、下記の建築物は建築できるという規定があります。1と2は理解できるので

すが、3の競馬の実施に必要な作業を行う工場という記載があります。私は競馬場のことはよくわからないのですが、そういったものが必要なかどうかを教えてください。

また、先ほど別件でもあったのですが、競馬場には厩舎がありますよね。これは第二種住居地域で建てられる建物に入っているのでしょうか。もし入っていないのであれば、制限に加えるべきではないかということです。

3点目は、47枚目の清田西第二地区の変更についてです。一般住宅A地区が広がるのはわかりましたが、その隣に、道路中心から50メートルバックして、土地の真ん中に線が引いているように見えるのです。これは、同一の土地を分けて線を引いているのではないかという疑問があるのですが、そうなっているのでしょうか。要は、同一所有者としては、手前のほうはAとして使えるけれども、奥のほうは使えないという仕分けになっているのかどうか、現状を教えてください。

●高田都市計画課長 建蔽率の緩和につきまして、建蔽率を40%から50%に緩和するとどうなのかということについてです。

今回、建蔽率を緩和することによって、例えば、玄関や廊下などの幅を広くとったバリアフリー住宅にする、あるいは、1階建てで建築面積を大きくとる平屋の住宅にするなど、高齢化等に対応した住宅の建て替えが促進される効果も期待しているところでございます。

次に、競馬場についてです。

工場というのは馬の蹄鉄を加工する施設だと理解しております。

それから、スポーツ・レクリエーション地区における厩舎の扱いについてですが、第二種住居地域に建てられる建物となっております。

次に、清田西第二地区についてです。

同一の所有者で敷地が分断されてしまうのではないかというようなことでしたが、今回の指定により、道路区域の中心に境界を設けますので、そのようなご心配は無くなると認識しております。

●田作委員 清田西第二地区の件については道路で区画を区切っているから心配はないということですね。

●高田都市計画課長 道路中心で区域を分けております。

●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 では、事前説明案件については以上とさせていただきます。

最後に、事務局から今後の予定等をお願いいたします。

#### 4. 閉 会

●事務局（高田都市計画課長） 本日は、長時間、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、令和元年7月23日火曜日の午後1時30分から、会場は、今回とは異なりまして、中央区北1条西2丁目にある北海道経済センタービル8階Bホール第1号会議室を予定しておりますので、よろしく願いいたします。

それでは、以上をもちまして第103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103回札幌市都市計画審議会出席者

#### 委員（21名出席）

天野 俊哉	北海道建設部まちづくり局長（山本正人 代理出席）
岡本 浩一	北海学園大学工学部教授
長内 直也	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
紫藤 正行	札幌商工会議所副会頭
高倉 孝司	北海道警察本部交通部長（伍樓和哉 代理出席）
高田 安春	市民
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 啓介	札幌市議会議員
田中富美子	市民
中村たけし	札幌市議会議員
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
細川 正人	札幌市議会議員
松原 淳二	札幌市議会議員
丸山 博子	丸山環境教育事務所代表
好井 七海	札幌市議会議員