

令和元年度第2回

第104回札幌市都市計画審議会

議 事 録

令和元年7月23日（火）
北海道経済センター 8階 Bホール第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
	◎用途地域等の全市見直しについて	2
	◎星置通西第二地区について	27
4	閉会	34

第104回（令和元年度第2回）札幌市都市計画審議会

1 日 時 令和元年7月23日（火）午後1時30分～午後3時55分

2 場 所 北海道経済センター 8階 Bホール第1号会議室

3 出席者

委員：高野 伸栄会長を初め22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 札幌圏都市計画用途地域の変更
- 議 案 第2号 札幌圏都市計画特別用途地区の変更
- 議 案 第3号 札幌圏都市計画高度地区の変更
- 議 案 第4号 札幌圏都市計画防火地域及び準防火地域の変更
- 議 案 第5号 札幌圏都市計画流通業務地区の変更
- 議 案 第6号 札幌圏都市計画流通業務団地の変更
- 議 案 第7号 札幌圏都市計画地区計画の変更【東区東部地区】
- 議 案 第8号 札幌圏都市計画地区計画の変更【清田西第二地区】

【事前説明案件】

- 事前説明 第1号 札幌圏都市計画地区計画の変更【星置通西第二地区】

第 104 回 都市計画審議会 案件一覧

【諮問案件】

(市決定)

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

【事前説明案件】

(市決定)

- | | | |
|------|-------|--------------------------|
| 事前説明 | 第 1 号 | 札幌圏都市計画地区計画の変更【星置通西第二地区】 |
|------|-------|--------------------------|

第 104 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	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	議案第 1 号 議案第 2 号 議案第 3 号 議案第 4 号 議案第 5 号 議案第 6 号 議案第 7、8 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	星置通西第二地区	地区計画の変更	事前説明第 1 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、22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104回、令和元年度第2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、委員の委嘱につきましてご報告をさせていただきます。

関係行政機関の職員につき、人事異動により委嘱されました方をご紹介します。

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。

北海道開発局監理部次長の石塚宗司委員でございます。

続きまして、連絡事項ですが、細川委員からは遅参される旨、岡本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。

事前に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、向かって左手に、配付資料1の会議次第、配付資料2の両面印刷の案件一覧・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。

ご確認をお願いいたします。

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、よろしくお願いいたします。

それでは、高野会長、よろしくお願いいたします。

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いいたします。

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名は学識経験者の回り番、もう1名は市議会議員と市民委員の方から交代でお願いしております。その回り番ですと、中村達也委員と田作委員にお願いいたします。

3. 議 事

●高野会長 では、早速、議事に入りますが、先ほど事務局からお話がありましたように、場内の写真撮影につきましては、以降はご遠慮いただきますようお願いいたします。

本日は、配付資料2のとおり、諮問案件といたしまして、第1号から第8号の8件です。また、裏面をおめくりいただきますと案件グループ分けがあり、関連のある議案についてはまとめて議論することとなっております。そのため、今回は、第1号から第8号までの諮問案件をまとめて議論させていただきます。そして、事前説明案件が1件ございます。

◎用途地域等の全市見直しについて

●高野会長 それでは、議案第1号から第8号の用途地域等の全市見直しについて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。

●高田都市計画課長 都市計画課長の高田でございます。

諮問案件グループ分け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。

スクリーンをご覧ください。

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。

6月4日に開催した都市計画審議会では、用途地域等の見直し素案からの変更点やパブリックコメントなど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いたところです。

これまで、都度、本審議会へご報告をしてまいりました検討経緯の詳細につきましては、本日、説明を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にこちらもかなり圧縮した内容になってはおりますけれども、検討開始時に設定した見直しの視点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、用途地域等の見直しの考え方を改めてご説明した上で、前回の事前説明の際にいただいたご質問やご意見に対する回答、各都市計画の変更案、案の縦覧結果、今後のスケジュールの順にご説明いたします。

まずは、今回実施する用途地域等の見直しの考え方についてです。

昨年6月に改定した土地利用計画制度の運用方針においては、スクリーンに表示している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、図に表示してお

ります五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などのため、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・向上することです。

用途地域等の変更案に反映したのは、これら五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た1、2、4、5への対応となっております。

なお、3については、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、公表したところです。

こうして、運用方針に基づいた用途地域等の変更案をスクリーンに表示した概要のとおり取りまとめました。これらの具体的な見直しの内容について、テーマごとにご説明いたします。

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しました。

また、地域交流拠点は、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しました。

具体的な対応として、集合型居住誘導区域については、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。

対象となるのは、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。

地域交流拠点については、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。

対象となるのは、右の図の青色で塗っている区域です。

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。

こうした変更により建物用途制限が緩和されますと、地下鉄駅などに近く、交通利便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いて、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がございます。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しました。

対象となるのは、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は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しました。

対象となるのは、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など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㎡の土地については、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の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いては、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。

次に、流通業務団地における対応についてです。

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。これについて、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の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の緩和いたします。

現状は、左の表に示している5種類の施設のみが建てられる制限となっておりますが、このうち、下の三つの区分を撤廃し、一つに統合して、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、表に示しているとおり、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」の敷地と定めた区域には倉庫を、「卸売業の用に供する施設」の敷地として定めた区域には卸売業の施設を、「道路貨物運送業の用に供する施設」の敷地と定めた区域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、三つの敷地の区分もなくなります。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についてです。

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種類に分けられます。

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いて、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。

これらについて、各変更箇所の詳細な説明は割愛しますが、a、b、cの具体例を参考資料の10ページに掲載しておりますので、必要に応じてそちらをご参照ください。

以上が今回実施する用途地域等のテーマごとの見直しの考え方です。

続きまして、前回の都市計画審議会にて事前説明を行った際にご質問やご意見をいただき、回答を保留していた内容についてご説明いたします。

回答を保留していた内容は2点です。

1点目として、集合型居住誘導区域、地域交流拠点及び持続可能な居住環境形成エリアにおいて緩和を行う区域内の人口、世帯数及び戸建住宅の数を教えてほしいといったご質問を細川委員からいただいております。

2点目として、今回の工業地・流通業務地における対応について、どのような仕組みによって工業地の土地利用がより活性化されるのか、また、総合的な取り組みとはどのようなものなのかなどについて詳しく説明してほしいといったご意見を高野会長からいただいております。

この2点について順番にご説明いたします。

まずは、土地利用制限の緩和を行う区域内の人口、世帯数及び戸建住宅の数についての

集計結果をご報告いたします。

なお、人口及び世帯数は平成27年国勢調査、戸建住宅の棟数は平成30年度に実施した都市計画基礎調査の結果より算出したものとなります。

集合型居住誘導区域において、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、約241haの人口は3万3,149人、世帯数は1万7,418世帯、戸建住宅の数は3,733棟となっております。

次に、地域交流拠点において、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、約97haの人口は1万4,820人、世帯数は7,777世帯、戸建住宅の数は500棟となっております。

最後に、持続可能な居住環境形成エリアにおいて、第一種低層住居専用地域の建蔽率を40%から50%へ変更する区域、約2,329haの人口は14万1,021人、世帯数は5万5,615世帯、戸建住宅の数は4万9,666棟となっております。

1点目のご質問への回答は以上です。

続きまして、今回の工業地・流通業務地における対応について、上位計画の位置づけや制限強化が必要と判断した経緯、具体的な対応の考え方などの詳細を土地利用計画等検討部会における検討内容も交えてご説明いたします。

今回の全市見直しは、第2次マスタープラン及び立地適正化計画の策定を受け、両計画で示した土地利用の方向性の実現に向け、用途地域等の具体的な土地利用計画の見直しを行うものです。

第2次マスタープランでは、人口減少・少子高齢化の進行に伴う生産年齢人口の減少などにより経済規模が縮小することが予測されているといった社会経済情勢の変化を受け、都市の活力を高めるためには、産業集積や産業育成による経済の活性化を図る必要があるとしております。

また、工業地・流通業務地の土地利用状況として、建物の老朽化が進行し、更新の時期を迎える中で、時代の変化に伴う工業系土地利用の再編や産業機能の高度化への対応が必要であるとしております。

一方、産業振興の視点からは、市内に立地している工場等の中には、施設の増設や建て替えに対応できる適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いる状況などを踏まえ、経済の活性化や産業基盤の強化を図るとともに、雇用の場を維持・創出するため、市内企業が今後も市内で操業し続けられるような立地環境の整備が必要であると認識しているところです。

こうした背景から、今回の見直しにおいては、工業・流通業の需要変化に対応した土地利用計画のあり方を検討する必要があるとして、工場・物流施設の新設・更新への対応を見直しの論点の一つに掲げ、検討を開始しました。

次に、第4回土地利用計画等検討部会でお示ししたデータを用いながら、工業系の土地利用における現状や課題と、そこから求められる対応についてご説明いたします。

なお、図表は当時の部会資料から抜粋しておりますので、数値はいずれも平成29年度時点のものとなっております。

まずは、工場や倉庫等の建築動向からです。

スクリーンの左側に示したグラフは、市内の工業系用途地域の区域内に現に立地している工場及び倉庫の棟数を築年数別にまとめたものです。工場、倉庫とも、築30年以上の老朽建築物が半数を超え、全市的に更新時期に差しかかっている状況にあることが確認できます。

さらに、スクリーンの右側に示したグラフのとおり、市内の建築物の老朽率の推移を主な用途ごとに比較すると、住宅や商業・業務施設などと比べて工業系施設の老朽化が進んでいる状況にあることが確認されました。

また、市内に工場や倉庫等を所有する企業に対し、老朽化した施設の更新や施設の規模拡大、機能増進を目的とした新增設や移転を計画しているかどうかについてアンケート調査を実施したところ、現に計画中であるという企業や中長期的に検討するとしている企業が一定数認められたところです。

こうした状況から、全市的な施設の老朽化の進行と相まって、今後、工場や倉庫などの新增設や移転のニーズはふえていくものと見込んでおります。

一方、こうした新增設や移転の計画について、現地建替を想定している企業は非常に少なく、多くが、既に新たな用地を取得している、または、新たな用地を探している状況にあることをあわせて確認しております。

工場や倉庫といった施設は、工事のために閉鎖・休業することが難しく、現地建替えが困難である場合が多いことから、建替えなどを行うに当たっては、移転、新設するためのいわゆる種地が求められる傾向にあると考えられます。

こうした状況を踏まえ、市内で現に種地となり得る土地の状況を把握するため、工業系の用途地域を指定する土地における未利用地の実態調査を行いました。スクリーンに示した表は、種地の候補地としてすぐに活用できる可能性が高い未利用宅地や空き工場、空き倉庫の箇所数を規模ごとにまとめたものとなっております。この結果から、種地となり得る土地は市内にも一定数存在することが確認されました。

しかし、表の右の欄に記載したとおり、市内の老朽化した工場等の敷地数はその20倍近くに及ぶことから、アンケート調査で把握した、現に新增設や移転を計画している企業だけにとどまらない潜在的なニーズも考慮すると、市内に十分な種地が存在するとは言いがたい状況にあると考えられます。

また、未利用地調査によって、現在活用できる可能性が高い土地以外にも、青空駐車場や資材置き場といった将来的に活用できる可能性がある土地も存在することが確認されましたが、いずれもその多くが準工業地域にあります。

準工業地域は、3種類の工業系用途地域の中で最も土地利用制限が緩やかであり、全13種類の用途地域の中でも建てられる用途の種類が最も幅広い制限となっております。した

がって、準工業地域内に低未利用地が存在していても、現状の土地利用制限のままでは、工業系施設の種地として活用されるのではなく、住宅や店舗など、工業系ではない土地利用へと転換してしまう可能性も十分に考えられます。

こうした状況から、工業用地として活用するにふさわしい土地、我々はこれを工業適地と呼んでおりますが、この工業適地については、今後も工業適地としての土地利用が引き続きなされるよう、適切に維持・保全する必要があるとして、工業適地の確保に当たって必要な土地利用制限を検討すべきと考えたところです。

こちらは、昨年改定した土地利用計画制度の運用方針にも掲載している、工業適地の環境維持のイメージ図です。

図のように、一団のまとまりとして工場や倉庫などが集積することによって、工業適地としての良好な環境が保たれている区域があります。こうした土地で工場や倉庫の移転、撤退などにより空き地が生じた際、例えば、マンションや戸建住宅が立地することによって住工混在の状況になりますと、本市としても、新たに住まう方々の住環境にも配慮した住工混在市街地としての土地利用を誘導していく方向にシフトして行く必要が生じます。

また、こうした土地利用転換をきっかけとして、周辺で連鎖的に土地利用転換が生じてしまう場合もありますが、用途の混在が進めば、そもそも工業適地ではなくなってしまう可能性もございます。

一方、非工業系用途に対する建築制限などの対応は、この空き地が今後も工場などの敷地として活用されるよう誘導するものです。

例えば、この空き地が、工場などの建替え用地を求めている企業によって種地として活用され、引き続き周辺と調和した土地利用がなされると、周りの施設の操業環境も保全され、一体的な工業適地としての環境が維持されることとなります。つまり、工業適地において工業的な土地利用が維持されるよう誘導することは、建替え更新のための種地を確保するだけでなく、現に存する周辺の工場等に対しても安定した操業環境を提供することにつながります。

こうした考え方にに基づき、工業適地を今後も工業適地として活用し続けるために、工場などが集積し、現に良好な操業環境を有する地区に対する制限強化を次のように整理いたしました。

一つ目に、工場や倉庫等の操業環境を害する可能性のある施設が新たに立地しないよう、非工業系の一部の用途の建築を制限することとしました。

例えば、大規模な店舗や病院、学校などが工業地内に立地すると、工場などとは関係のない不特定多数の人や車が集散することとなり、周辺道路の混雑や事故等を発生させるおそれがあります。

したがって、工場等で働く従業員の方々にとって必要と考えられる身近な利便機能としての店舗や飲食店、診療所、保育所などは引き続き建築可能としつつ、工業地・流通業務地になじまない集客施設などは建築できない制限とするものです。

二つ目に、工業適地において、工業系土地利用が二度とできなくなってしまうよう、土地や権利の細分化を防止するための措置を講じることとしました。

具体的には、土地そのものが小さく細分化されてしまうことにより、工場等の立地に必要なまとまった規模の敷地として使うことができなくなるおそれがあることから、市内に現に立地する工場などの敷地規模を勘案した上で敷地面積の最低限度を300㎡と設定しました。

あわせて、非工業系の施設が工業地内に定着してしまうことは、今後二度と工業用地としては活用できない土地を生み出すことにつながることから、権利者が多数存在するため、建替えや除却が難しく、土地利用が膠着化する中高層の共同住宅の建築を制限することとしたものです。

なお、これらの土地利用制限の強化は、市内企業が今後も市内で操業を続けられるような環境整備を行う上で都市計画部局において対応可能な施策として行うものであり、制限強化により保全した工業適地を適切に活用していくためには、産業振興部局の立場からも、種地を求める事業者と種地として利用できる土地とのマッチングやその連鎖による土地のローリングを促していく必要があると考えております。

また、産業振興施策としては、市内において工場や物流施設等の新增設や移転を行う際に活用可能な補助制度のほか、生産性向上に資する設備の取得に対する固定資産税免除、円滑な資金調達を目的とした融資制度などといった直接的に企業を支援する制度も展開しており、これらの活用も含めた一体的、総合的な取り組みとして、市内企業の操業を下支えしていきたいと考えております。

以上が2点目のご意見への回答となります。

続きまして、各都市計画の変更案についてです。

これまで説明してきた内容を踏まえ、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いる議案第1号から第8号までの資料となっております。

見直しの各テーマについて、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です。

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。

次に、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替えの促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いては、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です。

続きまして、第2号の特別用途地区です。

右の図の赤色の枠で囲った部分に変更箇所として、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。

その他の変更については、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です。

また、用途地域などの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。

右の図の赤枠で囲った部分に変更箇所として、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であります。

また、用途地域などの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、高密度な市街地の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指定するとともに、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、防火地域の変更区域が約0.01ha、準防火地域の変更区域が約1.7haとなっております。

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が、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、詳細はお手元の議案書にある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。

右の図の赤色の枠で囲った部分に変更箇所として、現在流通業務地区に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約187haの区域を引き続き流通業務地区として指定します。

なお、流通業務地区の区域境界については、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か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の変更です。

右の図の赤色の枠で囲った部分のうち、①から③の約81haの区域は、現在の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から流通業務の用に供する施設の敷地に変更します。

これとあわせて、流通業務団地の区域境界のうち、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の区域、約1.6ha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の区域、約0.8ha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の変更です。

こちらは、現在、10分の6と定めておりますが、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、建築物の高さの変更です。

こちらは、現在、31mと定めておりますが、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であり、右の図の赤色の枠で囲った5カ所の変更があります。

①から③については、用途地域の変更として、都市計画道路苗穂中通の沿道土地利用に対応するために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の中心となっている部分について、都市計画道路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います。これに対応して、地区計画においても、低層一般住宅A地区の距離指定の基点が苗穂川の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については、都市計画道路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、沿道の用途地域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します。

なお、④については、開発行為により整備された区画道路の中心までを変更区域とし、⑤については、都市計画道路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、地区計画においても、現在、変更区域の南側にあ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いて、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です。

こちらにも、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であり、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。

ここでは、都市計画道路清田通の沿道土地利用に対応するために道路の中心から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します。

これに対応して、地区計画においても、都市計画道路清田通の中心から50mの範囲を一般住宅A地区に指定している部分について、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。

以上が議案第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。

続きまして、案の縦覧結果についてです。

まず、地区計画2地区の変更については、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5月10日から24日までの期間に実施しましたが、意見書の提出はありませんでした。

次に、都市計画法に基づく案の縦覧を6月24日から7月8日までの期間に実施したところ、1件の意見書が提出されました。

委員の皆様には意見書の原文の写しを事前送付させていただいております。都市計画法の定めにより、意見書の提出があった場合はその要旨を審議会に提出することとなっておりますので、ここで、意見の要旨とこれに対する本市の考え方についてご説明いたします。

意見の要旨は、次の理由から厚別地区第二軽工業団地への第二種特別工業地区の指定に反対するというものです。

まず、土地利用制限の強化により土地の価格が大幅に下落するおそれがあるという理由です。

前提として、今回の変更は、工業地を今後も工業地として活用するための対応であり、例えば、現在住宅地として位置づけている土地を工業地に変更するというような土地利用の方向性を大きく変えるものではありません。

さらに、地価は、利便性その他多様な要因で変動するものであることから、過去の事例等を踏まえましても、今回のような土地利用制限の変更のみによって単純に地価が変動するとは考えておりません。

次に、近隣住民からの苦情の抑制には効果がないという理由です。

確かに、工場からの騒音や臭気に対する苦情が現にあるという状況にあっては、それを第二種特別工業地区の指定によって抑制できるといった効果はありません。しかし、今回の対応は、現状の操業環境を維持・保全するものですので、第二種特別工業地区の指定によって新たな苦情の発生につながるような騒音や臭気の増大が促されるとは考えておりません。

一方で、第二種特別工業地区においては、居住機能そのものを排除するという考えはないものの、中高層のマンションの建築を制限したり、敷地面積の最低限度を定めることにより、一度に多くの住宅を供給する建築行為や開発行為は、一定程度抑制されるものと考えております。

したがって、区域内に新たに住まう住民が急激に増加する可能性は低くなることから、近隣住民との新たなあつれきの発生を抑制する効果は期待できるものと考えております。

次に、道路や駐車スペースが狭いため、これ以上多くの車両が往来することになるとかえって近隣住民に迷惑をかけることになるという理由です。

関連する車両の数に影響を与える要素としては、建物のボリュームと用途が考えられますが、まず、今回の対応は、あくまでも現在の良好な操業環境を維持・保全しようとするものであることから、建物のボリュームを定める容積率は変更しません。したがって、関連する車両の往来が極端に増えるとは考えておりません。

一方、用途の制限については、第二種特別工業地区を指定しますと、工場や倉庫とは関係のない集客施設等の立地を制限できるようになることから、むしろ工業地には不要な車両の往来を抑制する効果が期待できると考えております。

次に、地区内には既に住宅が立地しているため、第二種特別工業地区の指定により、現在住んでいる住民との間で問題が生じる可能性があるという理由です。

まず、前提として、工場等の近傍に事業者や従業員等が住まう必要がある場合も想定されることなどから、第二種特別工業地区においては居住機能そのものを全て排除する考えはありません。そのため、居住機能に対する制限は必要最低限のものとなっております。厚別地区第二軽工業団地の区域内に立地する3棟の住宅は、いずれも第二種特別工業地区の制限に適合した建築物となっており、増築や建替え、改修などもこれまでと変わらずに行うことができ、現に住まう方にとって住み続けることが難しくなるものではありません。

ここまで、近隣住民からの苦情や車両の往来についてなど、地権者の方々のご心配を少しでも軽減できるよう細かく説明してまいりましたが、総括いたしますと、今回の対応は、工場や倉庫等の建てられる種類やボリュームは現在と変わらないままとした上で、工場や倉庫等の操業環境を害するおそれのある施設に限定して建築を制限するものです。したがって、第二種特別工業地区の指定は、現に区域内にある工場や倉庫等にとっても、また、住民の方々にとっても大きな環境の変化をもたらすものではなく、今回の変更によって新たな問題が生じる可能性は低いと考えております。

続きまして、本市の考え方を改めてご説明いたします。

前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ご報告した際にご説明した内容の繰り返しとなりますが、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、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いて、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。

先ほどもお見せしたこちらのイメージ図のように、一段のまとまりとして工場や倉庫などが集積することによって、工業適地としての良好な環境が保たれている区域に対し、現在の制限では、左側のような土地利用転換が進んでしまう可能性があるところを、第二種特別工業地区の指定によって、右側のように、引き続き周辺と調和した土地利用がなされるよう誘導するものとなっております。

したがって、土地利用転換が進んでおらず、工業系用途が集積している区域については、現在の操業環境を害するおそれがある土地利用を防止するため、第二種特別工業地区を指定したいと考えております。

以上より、本市が工業団地として整備し、現在も多くの工場等が集積している厚別地区第二軽工業団地の区域については、本市における保全すべき工業適地の一つであることから、第二種特別工業地区を指定する必要があると考えており、お示ししている変更案のとおり諮問させていただくものです。

最後に、今後のスケジュールについてです。

本日、都市計画審議会の同意を得られましたら、8月の下旬ころに告示をする予定としております。

以上で諮問案件グループ分け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 長時間にわたるご説明をありがとうございました。

全市見直しということで、時間も大分たっておりますが、札幌市まちづくり戦略ビジョンという全体的な総合計画から始まり、第2次札幌市都市計画マスタープラン、札幌市立地適正化計画というような計画をつくり上げたわけですが、それに実効力を持たせるという意味で、今回、それぞれの計画に沿うように都市計画の見直しがなされているということとして、そのため、箇所数や種類も多くなっております。

主要な論点といたしましては、集合型居住誘導区域及び地域交流拠点、持続可能な居住環境形成エリア、工業地・流通業務地、大谷地流通業務地区ですが、この中で、工業地・流通業務地だけは規制が厳しくなる変更でして、それ以外のところは、緩和することによって、より土地利用が進むということであり、規制が厳しくなるものについて意見書が1通提出され、そのご説明もありました。

どの点でも結構ですが、ご質問やご意見を頂戴したいと思います。

●田中（啓）委員 集合型居住誘導区域と地域交流拠点の用途地域の見直しについて何点か伺います。

今回の用途地域の見直しをする地域は、先ほどの説明や資料にもありましたが、人口が

減少する地域も考えられており、そこで、建物の用途制限を緩和し、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の向上を図るということでした。

ただ、人口が減少する地域というのは、民間事業者としては、売り上げが落ちることにより、撤退するケースも多々あると聞いているのです。

そこで、改めてですが、人口が減少する地域において、建物用途制限を緩和したことで居住地としての魅力を高められ、にぎわいを創出できる根拠とは何なのか、お聞きいたします。

●高田都市計画課長 集合型居住誘導区域や地域交流拠点において、今後、人口が減少する中、建てられる建物を多様化することでどうして魅力が向上することにつながるのかについてです。

今回、対応の方向性として、人口減少が予測される地域においても土地利用の面から居住地としての魅力を向上させていこうと考え、取り組みを進めているところです。

つまり、人口減少が予測される地域の建物用途の多様性を高めることで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緩和していくということです。

●高野会長 そのように見直しをすることはわかっているのですが、緩和することによって地域の開発が活性化される根拠を教えてくださいというご質問でしたが、いかがでしょうか。

●高田都市計画課長 鶏が先か卵が先かの議論になるかもしれませんが、我々としては、土地利用の多様性を高めることで居住地としての魅力が向上すると考えております。

また、人口増加が予測される地域では、減少が予測される地域と比べ、住居系以外の施設の割合が高いというような調査結果を持っておりまして、人口増加が予測される地域では、減少が予測される地域と比べ、住居以外の施設の割合が高いという現状にあります。

●田中（啓）委員 今回の説明は参考資料の2ページの左側の話だと思うのです。

グラフが二つあって、人口がふえると予測されているところは住居系以外の施設が多いということで、今回見直しをしようとしている人口が減少していくところは、住居系の割合が高いということですよね。

ただ、今回変更しようとしている第二種中高層住居専用地域や第一種住居地域というのは、そもそも、今の状態でも、1,500㎡以下のスーパーマーケットやコンビニが建てられるわけですし、第一種住居地域のところに関しては、ホテルや事業所なんかもできますか、多様な種類の建物が建てられるわけです。

ここでは多様な種類と書かれているのですが、変更しなくても、既に多様な種類の建物を建てることは十分に可能だと思っているのです。しかし、3,000㎡までとする、あるいは、

第二種住居地域にすると10,000㎡までの規模のものができるようになるのですよね。建物の大小の違いのような気がするのですが、多様な種類が増えるというのはどのような根拠があって変更するのかがわからないのです。

●高野会長 量的拡大はあるけれども、種類の変更についてはわからないということですが、いかがでしょうか。

●高田都市計画課長 今回の変更では、集合型居住誘導区域に特定の建物を誘導するというようなことではなく、居住地としての魅力を高めるためにさまざまな建物が建つようすることを意図して行うものです。

第一種住居地域に変更するところでは3,000㎡までの店舗や住宅が建てられるようになるほか、宿泊施設などの建築も可能になることから、人の往来がふえ、これに伴い、店舗や飲食店の立地も期待できると考えているということです。

●高野会長 従前と比べて種類が増えるのですか。

●高田都市計画課長 種類が増え、魅力が高まると考えております。

●田中（啓）委員 例えば、大規模小売店舗法ができる前は、商店街では、お肉屋さんや八百屋さん、魚屋さんや金物屋さんなど、たくさんのお店があって、恐らく、これが多様な種類ということだと思いのです。しかし、こうしたお店は、大規模ではなくても、今も十分にあるのです。

ここで用途を緩和することで、もっと大きなお店をつくれるようにするというわけですが、これで居住地としての魅力が向上することとどうつながるのかがわからないのです。

また、今の説明ですと、往来が増えるということでしたが、それは逆にその地域に入ってくる車が増えるというか、交通量も増えてくるということだと思いのです。そうなってくると、私にも子どもがいるのですが、子育て世帯を初め、子どもの住みやすい居住環境を考えますと、魅力が高まるのかなと疑問なのです。

●高野会長 今、ここは集合型居住誘導区域ですので、マンションなどを念頭に置いて住まう居住地ということですから、一戸建ての居住地とは少し違います。そういう意味では、多様性などもあるのだと思いののですが、今のご質問についてはいかがでしょうか。

●高田都市計画課長 今回変更を行う箇所は、地下鉄駅の近傍や交通利便性が高い場所です。そうした場所は公共交通機関などの利用も十分に見込めるため、交通の分担も一定程度図られると考えております。したがって、住環境に影響を及ぼすような過度の車両

交通の増大にはつながらないのではないかと考えております。

●田中（啓）委員 昨年の5月下旬から6月まで市民アンケートをやられていますよね。その対象は、第一種低層住居専用地域に住まわれている戸建住宅の方々3,000人です。その中では、居住地を選ぶ上で最も重視することに関し、一番多いのは、今説明にもあった地下鉄駅やJR駅、バス停が近いなど、交通利便性が挙げられているのです。そして、次に挙げられているのが、戸建住宅が建ち並び、ゆとりのある住宅地の環境です。

集合型居住誘導区域ということで、マンションタイプなのかもしれませんが、居住を誘導するときに、居住地としての魅力として住環境のゆとりも大事なのかなと思っているのです。

このようなアンケートの結果もある中で、あえて大規模なものにしていく、要は、1,500㎡であれば、スーパーマーケットやコンビニのほか、それ以外の商店、さらには、2階建ての事業所も構えられるのが中高層住居専用地域だと思うのですが、第一種住居地域や第二種住居地域で建てられる3,000㎡までや10,000㎡までにすることで魅力が向上するのか、理解がなかなか難しいところです。

●高野会長 ここは、一戸建てではなく、マンション主体の住宅地という位置づけですよ。ね。

●田中（啓）委員 私は西区に住んでいるのですが、整理番号の168、169、170は、今回、第二種住居地域に変更するとされています。

この地域に隣接しているところは、戸建住宅が中心で、マンションも少しある地域なのです。しかし、例えば、レジが5個や6個あるスーパーマーケットもありますし、コンビニも徒歩圏内にあります。さらに、反対側に隣接している地域は、今はサービス付き高齢者向け住宅になっていますが、かつてはホテルだったところです。

おおむね半径800m圏内と書かれていますが、整理番号の168から170というのはJR琴似駅の付近です。その南側のビルの地下1階では食料品が売られていて、1階から3階までテナントが入り、4階から7階までが駐車場となっている複合商業施設で、ホテルもあります。加えて、ここにはパチンコ店もあり、場外馬券場もあり、本当に多種多様なものが歩いて1分もかからない場所にあるのです。

そういうものがありながら、あえて、今回かかっている地域までもっと規制を緩和するというのはどうしてなのかなということ。既にホテルもありますし、商店街もあります。ここをそのように変える理由というか、根拠が納得できないのです。

●高野会長 関連質問を許します。

●岸本委員

あくまでも集合型居住誘導区域ということで、今までのように、中高層のマンション等がイメージされるのですが、第二種中高層住居専用地域を第一種住居地域または第二種住居地域に変更することによって、これ以外に、これまで第二種中高層住居専用地域では建てられなかった住居系の建物が新たに建てられるようになるということも狙っているのですよね。そして、同時に、小店舗や事務所など、一定規模以上のものが入ってこられるようにすることで、全体として人口が減少することを見込み、こういったところに集積させていくようになる受け皿にしたいという理解でよろしいのでしょうか。

この書き方からすると、店舗や事務所など、一定規模以上のものが新たに入ってくるようになりましてということですがけれども、これが居住誘導とどう結びつくのかがよく見えないということだと思っておりますね。

そのあたりはいかがでしょうか。

●高田都市計画課長 住居系の用途を直接的に広げていく、導入していくというような変更ではございません。それが、業務系や店舗系など、生活を支える施設をそこに誘導することによって、居住地としての魅力を高めていこうという考えでこのような見直しをしようということなのです。

●岸本委員 要するに、店舗や事務所など、今までは、3,000㎡未満、あるいは、10,000㎡未満のものしか入ってこられなかったところでも、若干緩和されることによって、言うならば、そこに働き場ができる可能性が生まれるわけですよね。そうすることによって、人が仕事や通勤で流入してきて、今まで土地利用が活発ではなかったところに中高層のマンションなどが建つかも知れない、こうした居住誘導がなされ、拠点になり得ることを狙っていると理解してよろしいでしょうか。

●高田都市計画課長 そういう理解でよいかと思います。

●高野会長 これは、札幌市立地適正化計画でいいますと、札幌市として全市的に人口が減少する中、地下鉄やJRの沿線に多くの人を集め、効率的にといいますか、コンパクトなまちづくりをしていこうということです。

そして、集合型居住誘導区域というのは、まさに、人が集まって、移ってきてほしいと考えている場所ですよね。ですから、商業的な新たな展開があると、今以上に魅力が生じ、人が集まってくる、さらには、今までもマンションなどは建てられなかったわけではありませんが、そういったものが新たにつくられ、コンパクトシティとしての集積が進んでくるといったことが岸本委員にお話しいただいたことです。

ですから、必ずしも人口が減少する地域にということではなく、全市的に考えて、ここ

に集めようということを立て適正化計画で考えていたということです。

ほかにはいかがでしょうか。

●齋藤（俊）委員 前回の審議会で質問し、今回お答えいただけるという理解でいたのですが、言及がなかったので、再質問します。

今の話と絡むのですが、用途地域見直し関連の資料、または、先ほども出されましたA3判の資料にあるように、地域交流拠点の役割として、後背圏の豊かな生活を支えていくのだということがありますよね。拠点の魅力を上げていくことに加え、後背圏の活性化にもつなげていくということから、A3判の資料では、後背圏の人口が非常に減っている、あるいは、これから減る予想が出ており、真駒内地区はマイナス20%となっておりますが、こうした記載があるのだと思います。

地域交流拠点は後背圏の活性化にも資することを考えているということには、異論はありません。そこで、この前の質問は何だったかという、後背圏に住む人々が拠点に求める都市機能と申しますか、こんな機能があれば自分たちの地域の活性化につながるというようなもの、そうした具体的な要望を市として把握されているのか、把握されているのであれば教えていただきたいということでした。また、それが地域交流拠点での都市計画への反映につながるのではないかと聞いていたのですが、いかがでしょうか。

●高田都市計画課長 前回、真駒内地区のまちづくりの事例についてお話をさせていただきましたが、それぞれの地域交流拠点の後背圏のニーズは異なっているのかなと考えております。それに応じたきめ細かい後背圏のニーズを受けた地域交流拠点のまちづくりについては、今まさに真駒内地区で取り組んでいるように、まちづくりの検討を具体的に進めていく中で個別に意見を吸い上げ、対応していくこととしております。

例えば、篠路や新さっぽろなど、その他の地区でも後背圏のニーズを吸収しながら個別のまちづくりの計画づくりや取組を進めていきたいと考えております。

●齋藤（俊）委員 その点について、前回、パブリックコメントを受けたと書かれておりましたし、現在、真駒内においてはまちづくりの計画が進行中ということでしたが、どういうまちをつくるかにおいて、真駒内の住民の方だけで計画づくりをされているのか、さらに言うと、後背圏も含めて活性化していくことをうまく進めようとする、実際に計画をつくる段階で後背地の住民の方の代表を入れ、真剣に協議するというようなことがなされているのか、要は、部分最適の案をつくるのではなく、全体最適の案をつくるにあたっての具体的なプロセスがどうなっているのかが知りたいのです。

●高田都市計画課長 真駒内の例についてお話をさせていただきますが、現在、まちづくりの検討を進めているところであり、これは真駒内の住民の方だけではなく、南区全域を

対象としたアンケート調査を実施し、その上で真駒内駅前に求められる機能はどのようなのかということで、南区全体の意見を集約した中で方向性を絞り込んでいくという形で進めているところでございます。

●齋藤（俊）委員 非常に力強いコメントをありがとうございました。

●高野会長 ほかにいかがでしょうか。

●岸本委員 議案第2号の第二種特別工業地区の指定についてお伺いします。

これについては反対意見が一部出されていまして、三つ目の意見がスライドの52ページにあります。新規指定されると、共同住宅で3階建て以上のものを今後建てることができなくなるし、学校や老人ホームや店舗も建てることができなくなり、言うならば、工業系の用途に適合しない限り、建築が認められなくなるということなのですね。

そうすると、地価が下がるかどうかともさることながら、他方で気になるのは、新たに指定される工業団地区内にお住まいの方がいるようで、3棟あるということです。住まわれているのしょうから、恐らく、家があるのしょうが、指定後は既存不適格の状態になるのかなと思ったのです。

指定されたとしても住み続けることはできるけれども、今後、増改築や新築など、家を建て直すことが難しくなるのかと思いきや、先ほどのご説明では、この3棟については、新たに指定されても、適合しているから増改築できますという感じのことをおっしゃっていたのですが、その理由です。

それは、この3棟は、いずれも共同住宅だけれども、2階建てだからなのか、あるいは、戸建てだからいいのか、そのあたりについてお伺いいたします。

つまり、今の3棟について、今後、増改築を考えられたとき、今のものと同じものを新しくするのだったら制限はかからないということだろうと思うのです。でも、例えば、ここに土地の所有権を持っていて、2階建ての共同住宅を持っているオーナーの方が、今後、社員住宅ではない3階建て以上の建物をつくらうと思ったらだめになるわけですね。

そこで、3棟の方々について問題はないというご説明についてお願いいたします。

●高田都市計画課長 今ごらんいただいているスライドは、厚別地区第二軽工業団地の現況になります。

この団地内には、今お話しのとおり、1棟の戸建住宅と2棟の共同住宅があります。今回、第二種特別工業地域の指定は、居住そのものや工場の従業員の方々などが住まうようなことまでを否定するものではありません。

そこで、現状の住宅ですが、アパートのほうは2階建ての住宅ということで、基準に適合しています。また、スクリーンの⑧と書かれた戸建住宅につきましても制限がかかるも

のではありませんので、これまでも同じでしたが、これまでと同様に、指定後も増改築や建替えなどが可能です。あくまでも制限するのは、大きく人口がふえるような中高層のマンションなどという考えです。

●岸本委員 もう一遍確認ですが、今後、この共同住宅のオーナーが3階建ての共同住宅に建替えることはだめなのですね。2階建ての共同住宅や戸建てについて、建蔽率や容積率の問題はありますが、2階建てまでの共同住宅にするということであれば、他の要件を充足している限りにおいて、従前どおり、新築、増改築ができるという理解でよろしいのですね。

●高田都市計画課長 そういう理解で結構です。

●高野会長 ほかにいかがでしょうか。

●齋藤（俊）委員 話は違いますが、建蔽率を40%から50%に引き上げる一方、容積率などは維持することで良好な住環境は維持できるということです。これで近年の住宅ニーズに対応でき、建替えも進みやすくなるということですね。

ただ、ぱっと見たら、2,300haというのは結構大きな変更ですね。50%に上げると良いことばかりで、宅地としても競争力が相対的にさらに上がるのではないかと考えています。

そこで質問ですが、2点ありまして、1点目は50%に緩和することによるデメリットはないのかということです。今でも50%のところと40%のところがあるのですが、まち並みががらっと違って見えるなど、何か、いいことづくめで済むのかということです。

2点目ですが、当然、40%のままにしておくところと50%に緩和するところの線引きをされたと思うのですが、そのときの基本的な考え方は何なのかを教えてくださいたいと思います。

●高田都市計画課長 まず、50%に緩和したときのデメリットについてです。

直接的なデメリットは認識していませんが、当然、敷地に対しての建築面積が広くなりますので、車両をとめるスペースが少なくなるなどはあるかとは思いますが。

次に、今回緩和する範囲についてです。

今回指定をする範囲については、立地適正化計画において、持続可能な居住環境形成エリアと定めており、このエリアの第一種低層住居専用地域の建蔽率について40%から50%に緩和することを考えております。

なお、その考え方については、参考資料としてお配りしておりますA3判の資料の5ページに記載しております。

●齋藤（俊）委員 デメリットについてですが、お答えいただいたのは、個人が所有する土地の範囲内の駐車スペースなどの話かと思うのですが、住宅地全体で見て、40%にしておくのと50%に緩和するのでまち並みががらっと違って見えるなど、私は素人でよくわからないのですが、そんなことは気にするのはおかしいぐらいの大した変更ではないのかということなのか、いろいろと考えた結果なのか、それについてはどうでしょうか。

●高田都市計画課長 今回の見直しに合わせ、現に建蔽率を50%に定めている住宅地の方にアンケート調査を実施しております。その中では、ほとんどの方が建替えや増築がしやすくなるように緩和されるのはいいという回答をいただいております。

●高野会長 今回の質問は、40%から50%になるデメリットについてでしたが、逆にメリットと申しますか、容積率を変えずに40%から50%にすることでどうして建替えがしやすくなるのでしょうか。

●高田都市計画課長 今回の見直しに合わせ、近年の住宅規模の傾向について調査をしております。その中では、敷地面積は縮小傾向にあるのですが、建築面積や延べ面積は増大傾向にあるという結果が出ており、現にある第一種低層住居専用地域のうち建蔽率が40%の土地ですと、そうした住宅を建築することが難しくなっているということがあります。

今回の見直しによって、玄関や廊下の幅を広くとるバリアフリー住宅、あるいは、2階建てではない建築面積を大きくとる平屋住宅など近年の住宅ニーズに対応できるものと考えております。

●高野会長 ほかにいかがでしょうか。

●長内委員 一つは、集合型居住誘導区域についてです。

資料には中央区周辺への一極集中や人口分布の偏在についてとあります。私も中央区に住んでおり、私の住むところは急激に人口が増えたところでして、これで本当によかったのかという面がないわけではありませんが、これはコンパクトシティの一つの成功例という見方もできると思っています。

最近、コンパクトシティという言葉が出て来なくなったわけですがけれども、周辺部での人口減少に対応するために緩和するというのは今までやってきた考え方から変わってきたのかなという気がするのです。

これは、今までのことの否定なのか、そうではないのか、その辺について説明していただきたいと思います。

●高野会長 集合型居住誘導区域についての質問ですね。

●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、第2次札幌市都市計画マスタープラン、札幌市立地適正化計画に基づいて見直しを進めるものですので、コンパクトシティという考え方に基づいて用途地域等の見直しを進めているところでございます。そのため、考え方に変化はありません。

●長内委員 コンパクトシティというのは、コンパクトにまとめるという意味のほか、縮小させるという意味もどこかに含んでいるわけですね。ですから、コンパクトシティがうまくいって現状となっているという理解もできると思うのです。そこで、今やろうとしていることとの違いを教えてくださいたいと思うのです。

●高野会長 ご質問の趣旨としては、コンパクトに既になっているということでしょうか。中央区は都心に位置付けられている地区で、都市機能誘導区域は、地下鉄駅を囲む範囲ということで少し位置づけが違うのですが。

●長内委員 人口減少に向かっている地域は、容積率が低いために減少しているわけではないと考えているのです。

基本的には緩和することには賛成ですよ。しかし、今までやってきたこととの整合性や考え方から変わったのか、そうではないのか、その違いを教えてくださいたいということです。

●高田都市計画課長 考え方が変わったということではございません。

札幌市立地適正化計画では、札幌市の人口推計を踏まえ、例えば、人口減少が2030年度以降も続いた場合、地下鉄駅周辺でも都市機能の低下が懸念されます。このように人口分布が偏在していくことが、本市の持続的なまちづくりに弊害をもたらすことが懸念されております。これはコンパクトなまちの中で機能を誘導していくための取組ですので、考え方は変わっておりません。

●長内委員 だとした場合、今の考え方とこの前からお話ししております工業地に網をかけてより土地利用を厳しくすることが、人口減少に対応するという意味でのお互いの考え方に整合性が本当にとれているかが非常に疑問です。

例えば、私が先日申し上げましたところで、今回の件について意見書が出ております。ここには住宅も一部にある中で第二種特別工業地区に指定するわけですね。これは誰が意見を書いたかはわからなくなっておりますけれども、この中には、工場を実際に操業している企業の方のほか、住んでいる方もいると思うのです。都市計画審議会では、6人の市民の方が選ばれ、市民の意見を広く反映しようということで行っているわけですが、現在操

業している方たちがこのように意見書を出しているということは、非常に重いことだと思っております。現に操業している方々の思いをしっかりと受けとめず、本来の目的である工業地をしっかりと守っていくことが、本当にできるのかと思っております。

平行線にはなるのですが、改めてお考えを伺いたいと思います。

もう一つ、地価の問題です。

地価が低下するおそれがあるという意見がありましたが、それに対して、地価は利便性その他多様な要因で変動するものであることから、今回のような土地利用制限の変更のみにより単純に地価が変動するとは考えていないということでした。

しかし、この方たちがおっしゃっているように、地価が下がるのではないかと思えば実際に下がっていくのが地価だと思うのです。例えば、銀行の査定が下がれば、借りのお金も少なくなってしまうという思いもあるようで、必ずしもそうではないとは言い切れないのではないかと思います。この点についてもお伺いしたいと思います。

●高田都市計画課長 まず、1点目についてです。

札幌市の考え方についてお話しさせていただきます。

用途地域や特別用途地区などの都市計画というのは、都市全体の見通しのもとに定めるものです。さまざまな事情の方々が居住あるいは事業をされている中、実際の話として、全ての方から完全に同意を得ることは難しいと考えております。この厚別地区第二軽工業団地においても、意見書を出していただいた方々がいらっしゃる一方、団地内の他の地権者の方からは、近隣にマンションや店舗が建たないことでトラブルなく操業ができている、現在の環境が保全されるのであれば歓迎するというご意見もいただいております。

今回の指定というのは、都市全体の健全な発展を図る観点から工業適地としての環境保全を図っていくため、合理的な制限をかけるということで、ご理解をいただきたいと考えております。

それから、現に不安に思われている地権者の方がいらっしゃることは私どももよく承知しております。先ほども説明させていただきましたが、産業振興の観点からは、補助金、融資制度、税の減免など、さまざまな支援策の用意や相談、対応を実施しております。この団地内で操業されている方々に対しては、ご理解をいただけるよう、丁寧な説明など、引き続き対応をさせていただきたいと思っております。

次に、2点目の価格が下がるのではないかというご意見についてです。

スライドでご説明させていただきます。

こちらは、地価公示、地価調査の価格の推移です。

今回、第二種特別工業地区を指定を予定しております厚別地区第二軽工業団地については、青色の点線の区域となります。この周辺地区において、平成18年度の全市見直しにおいて、高度地区とあわせ、職住共存地区を準工業地域の上に指定し、土地利用制限の強化を図っております。

下のグラフで示す青色がこの区域で、近隣の住宅地の価格の推移もあわせて平成15年度から31年度までのものを載せておりますが、平成18年度の土地利用制限の強化を行ったときの前後で土地の価格がどうだったのかを確認したところ、大きく土地の価格の変動は起こっていないことを確認しております。

ただ、これは、あくまでもこのときの状況における価格の変動ですので、参考までに説明させていただきました。

●長内委員 今回の地価の話についてです。

これは、その時点でとれば余り変わっていないとなるわけです。ただ、逆に赤色の線と青色の線で見れば、例えば、青色の線を100として赤色の線と並べたらかなりの開きがあるグラフもつくれてしまうわけです。また、ご存じのとおり、バブルまでは土地は一生上がり続けるとみんなは思っていたわけですが、そうではなかったわけです。

少なくとも、経済状況はもちろん、需要と供給、そして、心理で動くもので、これは株価と同じだと思っています。そういった意味では、心理的に価値が下がるのではないかと思ったら土地の価値は下がってしまうのです。

そういうことも含め、意見を寄せた方々の思いをもう少し重く受けとめ、丁寧にやるべきだと思います。

●高野会長 ほかにいかがでしょうか。

●田中（富）委員 今回の意見書を出された方々にこういう回答をされたと思いますが、現時点で皆さんは納得されているのでしょうか。

●高田都市計画課長 札幌市の産業振興として工業地を守っていくことについてはご理解をいただいておりますけれども、意見書に書いたようなことがあるのではないかとというご懸念を持たれているということで、そこは平行線となっているところです。

●高野会長 意見書の回答ということで意見書を出された方にお伝えしているのですか。

●高田都市計画課長 意見書を出された方に直接お会いし、札幌市の考え方を伝え、地権者のお考えをお聞き取りさせていただいてきたところですが、市の考え方については基本的には理解できるけれども、我々の懸念というのは払拭できないというお話をいただいたところです。

●田中（富）委員 では、現在も進行中なのですか。

●高田都市計画課長 現在も平行線ではございますけれども、我々は先ほどもお話をさせていただきましたような産業振興のいろいろなツールも持っておりますので、不安が払拭できるよう、相談対応などをしていきたいと考えております。また、車両の問題など、都市計画だけでは解決できないものもありますので、区役所にも相談しながら対応を考えていきたいと思っております。

●高野会長 ほかにいかがでしょうか。

●高田委員 今の意見書の関係でお伺いいたします。

スライドの50ページの土地利用制限の強化により土地の価格が大幅に下落するおそれがあるということについて確認をいたします。

お答えとして、地価は利便性その他の要因で変動するものであるから、今回の土地利用制限の変更のみにより単純に地価が変動するとは考えていないということですね。これは、単純にはならないけれども、一つの要因にはなり得る可能性があるかと読めるのですが、そう理解してよろしいのでしょうか。

●高田都市計画課長 上がり下がりの変動について、さまざまな要因が考えられますが、そういった要因がどの程度の影響を与えるかも含め、はっきり断言できないところです。

●高野会長 時間も大分経過しました。

諮問案件ですので、ご質問が出そろったところで採決に移りますが、ほかにいかがでしょうか。

(「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8号の用途地域等の全市見直しにつきまして、賛成の方は挙手をお願いします。

(賛成者挙手)

●高野会長 賛成多数と認めます。

よって、本案については当審議会として同意することといたします。

◎星置通西第二地区について

●高野会長 次に、事前説明案件第1号の星置通西第二地区について、準備が整い次第、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す。

事前説明第1号の星置通西第二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、郊外住宅地において長期的に未利用となっている土地を活用するため、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、都市計画提案の内容、本市の判断、変更原案、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札幌駅から北西へ約15km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。黄色の線で囲まれている部分が地区計画区域です。

当地区はスクリーンのオレンジ色の線で示す小樽市との市界近くに位置し、地区計画区域の中を星置川が流れております。主要な公共交通機関としては、J R函館本線のほしみ駅がございます。また、当地区西側には星観緑地があり、緑豊かな住宅市街地であることが特徴となっております。地区内を通る主要な道路として、都市計画道路ほしみ駅前通、星置通、下手稲通などが整備されております。

当地区は、平成5年に開発許可を受け、民間による宅地開発事業が進められました。その後、平成6年に市街化区域に編入され、あわせて、事業を適切に誘導するとともに、事業効果の維持・増進を図るために地区計画を決定しております。

次に、当地区の用途地域についてです。

用途地域は、スクリーンに示すとおり、幹線道路沿道に主に第一種住居地域、準住居地域、その後背には主に第一種低層住居専用地域が指定されております。

また、J Rほしみ駅に近接する街区は、利便施設や集合住宅を主体とした土地利用を誘導するため、部分的に近隣商業地域、第二種中高層住居専用地域を指定しております。

次に、地区計画の地区の区分についてです。

地区計画は、用途地域の規制を補完し、その地区の実情に応じたよりきめ細やかな制限を行うため、スクリーンに示すとおり、8地区に区分しており、戸建ての専用住宅を主体とした低層専用住宅地区、専用住宅と店舗などが調和して立地できる一般住宅A地区、周辺住宅地の利便性に配慮した日用品販売店舗などの立地が可能な一般住宅B地区、居住環境に配慮を行いつつ、都市型の戸建住宅地を目指す一般住宅C地区、一般住宅C地区と接する店舗等と住宅が協調できる一般住宅D地区、中高層の集合住宅を主体とした土地利用を目指す集合住宅地区、幹線道路沿いとしての土地利用が図られる沿道地区、駅前にふさわしい土地利用が図られる駅前利便地区に区分されています。

続いて、当地区の地区計画の変更経緯についてです。

当地区は、これまで、土地利用の状況の変化や法制度の改正に応じて地区計画の部分的な変更を行ってまいりました。その中で、平成16年の変更の一部は今回の対象地区を含む集合住宅地区の変更であったため、詳しく説明いたします。

もともと、スクリーンの赤色の線で囲っている範囲は全て集合住宅地区でした。当時も、長期未利用地の解消のため、戸建住宅、店舗等を許容する都市計画提案がなされ、集合住宅地区で単独の店舗を建築可能とする用途制限の変更を行うとともに、集合住宅地区の一部を一般住宅C地区、一般住宅D地区に変更いたしました。

まず、集合住宅地区では、500㎡以下の店舗等を建築可能としたほか、高さの最低限度10mを削除しております。

一般住宅C地区では、戸建住宅を建築可能としたほか、スクリーンに表示のとおり、容積率の最高限度などの制限を設け、居住環境に配慮しながら、都市型の戸建住宅地を目指す地区としました。

一般住宅D地区では、都市計画道路ほしみ駅前通に接しているため、一般住宅C地区の用途の制限に加え、500㎡以下の店舗なども許容し、店舗等の便民施設と住宅が協調できる地区としました。

以上が平成16年の都市計画提案に基づく地区計画の変更になります。

次に、今回の都市計画提案の内容についてです。

初めに、今回提案された変更区域ですが、スクリーンに表示しているとおり、星置1条8丁目の一部にある1街区で、区域の面積は約0.8haです。現在は、集合住宅地区が指定されております。

次に、地区の土地利用状況について、写真を使って説明します。

まず、地区を北東から写したものです。現在、星置通沿いには店舗や集合住宅が、街区の中央には借り上げの市営住宅が立地しております。

次に、地区を南西から写したものです。街区西側の約3分の1は建物が建っていない状況になっております。

続いて、都市計画提案に至った経緯についてです。

先ほど地区計画の変更経緯で説明したとおり、集合住宅地区で建てられる建物は、共同住宅や病院、福祉施設、500㎡以下の店舗等に限定されており、戸建住宅は建てられません。

建物の建っていない未利用部分の土地所有者は、これまでマンションや医療・福祉関係の施設誘致を働きかけてきましたが、今後も当地区の状況を踏まえると現在の土地利用制限では土地利用は困難であると判断しました。そして、当地区のその他地権者等と協議の上、街区全体の土地利用促進を目的とした地区計画変更の提案に至りました。

続いて、具体的な提案内容をご説明いたします。

先ほど説明したとおり、現在の集合住宅地区ではスクリーン左側に表示の用途しか建てられません。この建築物の用途の制限を第一種中高層住居専用地域相当の制限に変更し、集合住宅地区では建てられなかった住宅や兼用住宅も建築可能としたいという内容です。

具体的には、スクリーンのとおり、用途の制限が変更となります。

なお、現在、既に立地している集合住宅や店舗の制限に変更はありません。

その他の提案内容はスクリーンに示しているとおりで、建蔽率の最高限度は地区計画に

よる制限をなくし、指定建蔽率の60%とする、敷地面積の最低限度を180㎡とするなど、隣接する一般住宅C地区、一般住宅D地区と同じ制限としたいという内容です。

最後に、提案要件への適合状況を説明します。

計画提案者の資格について、提案者は提案区域の土地所有者です。提案の規模については、先ほど説明したとおり、約0.8haとなっております。土地所有者等の同意については、土地所有者、借地権者の全員が同意しております。以上のとおり、法的要件を満たしていることを確認しています。

なお、提案内容については提案者から近隣住民や町内会に対して説明を行っており、反対意見等はなかったことを確認しております。

以上が都市計画提案の内容となります。

次に、都市計画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。

郊外住宅地の基本方針では、戸建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掲げられており、取り組みの方向性として、土地利用動向の変化により、地区計画を導入しながら長期遊休地を抱える地区について、土地利用の基本枠組みを踏まえつつ、必要な対応を検討すると示されております。

本提案は、長期未利用地について、周辺の住環境と調和した土地利用の誘導を図ることを意図したものであり、第2次札幌市都市計画マスタープランの方針や取り組みの方向性に適合することから、提案に基づいた都市計画の変更が必要と判断しました。

次に、提案に基づき、本市が作成した変更原案についてです。

まず、土地利用の方針について、新設する一般住宅E地区は、都市計画道路ほしみ駅前通と都市計画道路星置通に接する利便性の高い地区であり、住宅と集合住宅、店舗等の利便施設が協調できる地区とするという内容としております。

地区整備計画は提案内容のとおり定めることとし、用途については住宅や兼用住宅を建築可能とするほか、建蔽率の最高限度、敷地面積の最低限度を一般住宅C地区、一般住宅D地区と同様の制限としております。

また、このほか、スクリーンに表示のとおり、建築基準法改正に合わせた規定の整理も行います。

以上が変更原案となります。

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6月26日から7月10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。

本審議会では事前説明を終えた後は、都市計画法に基づく案の縦覧を8月中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9月10日の審議会を予定しており、同意が得られましたら、10月上旬に告示する予定で考えております。

以上で事前説明第1号の星置通西第二地区地区計画の変更の説明を終わります。

●高野会長 近年、例のある郊外型住宅における地区計画の見直しでした。

ご質問はいかがでしょうか。

●異委員 変更後の地区については、何かが建築されるという具体的な計画はあるのでしょうか。前の計画の変更時である平成16年度から15年がたっているようですが、その間、活用が全然されていないのですよね。住民も、15年分、年をとっていると思いますし、変更後のところに学習塾等と記載があるのですが、子どもの需要があるぐらいいるのかも気になります。また、以前、同じように、土地利用がなされないので緩和するという屯田地区の案件があったかと思うのですが、その後、そこはどうなったのかも気になります。

以前、変更があり、今はこんなふうにご利用されていますという事例があるとわかりやすいのではないかと思います。

●二宮地域計画課長 今、異委員からご指摘のあった屯田中部地区の地区計画の未利用地だったところのその後の状況についてです。

幹線道路の沿道の土地利用に関し、都市計画を緩和したことにより、新たにホームセンターが立地しております。それから、その後背地は低層の戸建住宅地として開発され、建物が建っております。

今回の変更区域につきましても、戸建ての需要が見込まれておりまして、恐らく、戸建住宅地になるのではないかと考えております。

●高野会長 ほかにいかがでしょうか。

●岸本委員 次回に出られるかどうか分からないので、お伺いいたします。

今回対象となっているところは、従来の一般住宅のCまたはDと同じように、今まで、外壁が道路から3メートルだったところを1.5mにして、両地区に合わせることになります。建蔽率も、CやDと同じく、法定建蔽率の60%にそろえるということです。

ただ、一般住宅のCとDという過去に変更したところには高さ制限がかかっており、12mとなっているところですが、今回提案されたものには高さ制限12mがないように思います。

ここは、もともと、第二種中高層住居専用地域だから、高さは18m高度地区ということ

で、そうしたもので建つことになりますよね。

そして、今のご説明からすると、これまでここに入ってきてよということいろいろと努力してみたのだけれども、マンションが建つわけでもなく、病院が来るわけでもなかったということですね。しかし、制度上では、あくまでも18m高度地区ということであれば、出てきてくれればですが、集合住宅についても建築確認がおりることになりますよね。しかし、他方では、戸建住宅も出てこられるようにということで、CやDと同じように、外壁までの距離を3mから1.5mに緩和してしまっているわけです。

そこで、18m級のある程度の高さのマンションが出てきたとき、後退距離を1.5mまでに緩和していることは周辺の住環境との関係で大丈夫だろうかということですが、このあたりはいかがでしょうか。

というのは、C地区とD地区を見てみると、D地区のほうはほしみ駅前通に面しているからということで分けているわけです。今回のところは、どちらかというと、大きな通りから引込んだところですね。

●二宮地域計画課長 今回変更する地区は、スクリーンに示す、ほしみ駅前通と星置通に隣接した1街区となります。

●岸本委員 D側だったらまだいいのです。C側の下のほうですね。今回対象となっている黄色で塗り潰されてところです。上のほうはDと接していて、下のほうはCと接しているわけですがけれども、Cに近い側、下半分と言ってもいいかもしれないですが、制度的にはそこにマンションを建ててもいいわけですね。しかし、そのさらに下側に低層住宅地があるものですから、周辺住環境との関係で見たとき、外壁を道路から3m離すことが1.5mとすることに問題にならないのかをお伺いしたいのです。

●二宮地域計画課長 集合住宅地区を地区計画でかける場合は、先ほど説明したとおり、ほぼ集合住宅しか建ちません。そして、集合住宅を建てるときには、当初、高さの最低限度といいまして、10m以上の集合住宅を建ててくださいという地区計画であり、マンションを建てる以上は高度利用を図ってください、その場合には3m離してくださいということでした。しかし、平成16年度に、高さの最低限度を撤廃し、単独の店舗も建てられるように変更し、隣に店舗が建っておりますし、高さの低い集合住宅も建っております。

一戸建ての住宅地は別として、下手稲通沿いでは、集合住宅も戸建住宅も店舗も建ちます。ただ、外壁の後退距離は道路境界からは1.5mというルールを定めております。

一方、高さの制限をしているところについてですが、一般住宅地区では、ほしみ駅前通を挟み、北と南で用途地域が違います。もともと、南側は集合住宅地区であり、第二種中高層住居専用地域で、北側は第一種住居地域の用途地域となっております。

こちらについては、北側に低層の戸建住宅地があるものですから、ここに高い建物が建

つと、北側の住宅に影響が出るということで高さ制限をしております。一方、こちらにはほしみ駅前通がありますので、仮にここに高い建物が建ったとしても北側の住宅への影響はないということでこういうルールになっております。

●岸本委員 今回のところは、18mまでの建物が仮に建ったとしても北側に住宅がないから、日照に問題はないため、3mを確保しなくても大丈夫だということで、ほかのところと同じように1.5mでいいです、このように土地を使いやすくするから、戸建住宅、あるいは、集合住宅を呼び込む受け皿をつくりたいという理解でよろしいですか。

●二宮地域計画課長 そのとおりです。

●高野会長 ほかにいかがでしょうか。

●田作委員 スライドの25ページの都市計画提案内容にあります変更後、変更前の比較表について質問いたします。

事務所の500㎡の制限について、変更前は事務所をつくっていいことになっていますが、変更後は事務所はだめだとなっております。土地を利活用しやすいようにするのであれば、つくっていいことにすべきではないかと思いますが、このように変更された理由をお聞かせください。

●二宮地域計画課長 病院や福祉施設、従前は500㎡以下のオフィスも建築可能でしたが、当初からニーズがなく、未利用地になっておりました。当然、受け皿として、許容できる用途が広いほうが可能性はあるのですけれども、一方で、横並びの隣接する地区計画の区分の中で、第一種中高層住居専用地域並みに指定を変えているところが隣に街区としてありますので、そちらの制限に合わせた提案を土地所有者が考え、提出され、札幌市としても、それはマスタープランの考え方に合っているだろうとしたわけです。

ですから、あえて500㎡以下の事務所を制限するというよりは、周りの土地利用に合わせた土地利用の誘導を図っていきたいという考えです。

●高野会長 ほかにいかがでしょうか。

●齊藤（拓）委員 ご説明の中では、地権者が周辺住民に説明を行い、同意を得られたという話でした。この周辺には住宅が多いですが、どのあたりまでに説明し、同意を得られたかを教えてください。

●二宮地域計画課長 隣接する街区の約100世帯に対し、説明会を行いますという案内をし

て、説明会を開催し、内容について説明を行い、反対意見はなかったということです。

また、ここを含む町内会にも説明をし、内容について理解が得られたということです。

●高野会長 100世帯へのご案内をし、何人が来たかはわかりますか。

●二宮地域計画課長 2名です。

●高野会長 ほかにいかがでしょうか。

(「なし」と発言する者あり)

●高野会長 それでは、これにてこの案件については終了とさせていただきます。

本件は、次回の9月10日の審議会において諮問案件となります。

全体を通し、何かございませんか。

(「なし」と発言する者あり)

●高野会長 それでは、これで本日の議事は全て終了いたしました。

事務局に進行をお返しいたします。

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9月10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丁目の札幌市役所本庁舎12階の第1～3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104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104回札幌市都市計画審議会出席者

委員（22名出席）

天野 俊哉	北海道建設部まちづくり局長
石塚 宗司	北海道開発局開発監理部次長
長内 直也	札幌市議会議員
岸本 太樹	北海道大学大学院法学研究科教授
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（水島豊 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
中村 達也	札幌商工会議所 住宅・不動産部会部会長
濱田 康行	公益財団法人はまなす財団理事長
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
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