

令和元年度第3回

第105回札幌市都市計画審議会

議 事 録

令和元年9月10日（火）
札幌市役所 12階 1号～3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	1
	◎厚別山本公園について	2
	◎星置通西第二地区について	5
	◎平岡中央地区について	12
4	閉会	20

第105回（令和元年度第3回）札幌市都市計画審議会

1 日 時 令和元年9月10日（火）午後1時30分～午後2時49分

2 場 所 札幌市役所 12階 1号～3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

建設局みどりの推進部長 齋藤 英幸

4 議 事

【諮問案件】

議 案 第1号 札幌圏都市計画公園の変更【厚別山本公園】

議 案 第2号 札幌圏都市計画地区計画の変更【星置通西第二地区】

【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【平岡中央地区】

第 105 回 都市計画審議会 案件一覧

【諮問案件】

(市決定)

議 案 第 1 号 札幌圏都市計画公園の変更【厚別山本公園】

議 案 第 2 号 札幌圏都市計画地区計画の変更【星置通西第二地区】

【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【平岡中央地区】

第 105 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	厚別山本公園	公園の変更	議案第 1 号	第 1 号
	②	星置通西第二地区	地区計画の変更	議案第 2 号	第 2 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
	①	平岡中央地区	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105回、令和元年度第3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。

最初に連絡事項ですが、岸本委員、齊藤拓男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い申し上げておりましたが、ご都合によりお持ちになっ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ので、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、建設局から土木部とみどりの推進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 それでは、暑い中をお集まりいただきまして、どうもありがとうございます。

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。

まず、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、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それぞれ交代で行っているということでございます。前回からの順番を引き継ぎまして、本日は濱田委員と田中啓介委員に議事録署名人をお願いしたいと思います。

よろしくお願いいたします。

3. 議 事

●高野会長 それでは、これから議事に入りますが、場内の写真撮影については、以降は

ご遠慮いただくようお願いいたします。

本日は、諮問案件が2件、事前説明案件が1件です。

進め方は、いつもと同様に、案件グループ分けに沿って、それぞれをまとめ、三つについてご議論していくことにいたします。

◎厚別山本公園について

●高野会長 それでは、議案第1号の厚別山本公園について、ご説明方をお願いいたします。

●齋藤みどりの推進部長 建設局みどりの推進部長の齋藤です。よろしく申し上げます

議案第1号札幌圏都市計画公園の変更としまして、総合公園5・6・13号厚別山本公園の変更について説明いたします。

なお、都市計画審議会では、通常、事前説明と諮問の2回にわたってご審議いただいておりますが、本件の変更内容は、本市の公園と道路との間で行われる区域の変更となっており、第三者に対する私権の制限を伴わない軽微なものであることから、事前説明を省略し、本審議会にお諮りするものです。

それでは、厚別山本公園の変更について説明いたします。

前方のスクリーンをごらんください。

まず、本日の説明の流れですが、1の厚別山本公園の位置と周辺の状況、2のこれまでの経緯及び公園の整備状況、3の都市計画公園変更の内容、4の今後の予定の順に説明させていただきます。

初めに、厚別山本公園の位置及び周辺の状況等についてです。

本公園は、本市の中心部から東に約9km離れた厚別区厚別町山本の市街化調整区域に位置しております。

周辺には、山本川、厚別川、野津幌川が流れる平坦な土地が広がり、畑、農家住宅、資材置き場などに加え、厚別水再生プラザや雪堆積場などが立地しております。

交通環境としては、バス路線である山本線が市街地からのアクセスの中心を担っており、ほかに、山本東線、道道東雁来江別線、もみじ台通などが通っております。

次に、これまでの経緯と公園の整備状況についてです。

本公園が立地する厚別町山本の江別市との市境周辺は、環状グリーンベルト構想の環状緑地として、そして、ごみ埋め立て事業との複合事業として、昭和58年に着手されました。

なお、グリーンベルト構想とは、市街地周辺の自然的土地利用とごみ埋立地を活用して約100kmに及ぶ緑のネットワークの外郭を形成しようとする構想です。

その後、平成11年策定の第2次みどりの基本計画において拠点公園としての必要性が示され、平成18年の当該地における埋め立て処理の終了、平成24年の都市計画決定、平成26年の工事着手を経て、平成31年4月の一部供用開始に至ったところです。

次に、本公園の整備状況ですが、本公園の区域は、南北方向に約1,300m、東西方向に約400mの細長い形状となっており、そのうち、ピンク色の線で囲ったパークゴルフ場、休憩施設、駐車場がことしの4月に整備を終え、供用を開始したエリアです。

なお、4月に開園してから7月までのパークゴルフ場の利用者数累計は7,157人となっており、既に多くの市民の皆様にご利用いただいております。

本公園の整備状況についてですが、現在、大花壇、遊戯広場、多目的広場を整備しているところで、最後は、図の右下の環境創造林エリアの整備をもって令和6年度に全体が完成する予定です。

続いて、都市計画公園変更の内容についてです。

本公園は、平成24年に面積約52.1haの総合公園として都市計画決定しました。その区域が、スクリーンの黄色のラインで示している範囲ですが、今回は赤色のラインへ区域変更を行うものです。

具体的には、道路事業などに伴い、エリア①、エリア②の2カ所を公園区域から除いて道路用地とし、公園に隣接する道路用地③を新たに公園区域に編入します。全体で差し引き294㎡の面積増となりますが、ha単位にしますと52.1haで、変更前の面積からの増減はありません。

続いて、各エリアにおける変更の詳細についてです。

まず、エリア①についてですが、スクリーン中央に白色の破線で示しておりますルートに、交通混雑解消と大規模施設へのアクセス向上を目的に、山本小野津幌川沿線道路整備事業が新たに計画されました。その結果、拡大図に示したとおり、当該道路に本公園の計画区域がかかることになったことから、道路として必要なのり面を含む1,024㎡を公園区域から除きます。

なお、山本小野津幌川沿線は令和3年度に着工する予定となっております。

次に、エリア②についてです。

本公園の整備により、本公園の出入り口につながる山本中橋の交通量がふえることが予想されます。そのため、山本中橋の拡幅整備が必要となったことから、既存の山本中橋を車道専用化し、その横に人道橋の新設を行うことになりました。それに伴い、人道橋に係る公園区域12㎡を公園から除き、道路用地とします。スクリーンに白色の破線で示してあるのが人道橋の整備予定箇所、黄色で塗り潰しているのが今回公園から除く部分です。

最後に、エリア③についてです。

市道山本東線のピンクで色塗りした部分については、公園の出入り口につながる部分を除き、通行の用に供されておらず、道路として特に必要がないことから、緑地帯として整備されているところです。実態として、道路よりも公園として一体的な整備を図ったほうがより効果的な活用が図られるとの判断から、ピンク色で塗り潰した部分の1,330㎡を道路から除いて公園区域に編入します。

以上が今回の都市計画変更の詳細です。

次に、今回の変更に伴う公園の整備計画への影響ですが、スクリーンに表示しております変更後の平面計画図のとおり、今回変更となる公園区域は本公園の外周部のいわば緩衝帯のような場所であることから、変更に伴う公園内施設の変更はございません。

最後に、都市計画変更の手續についてです。

都市計画変更の案については、本年8月15日から8月29日まで縦覧を行いました、意見書は提出されておられません。

今後の予定ですが、本日の都市計画審議会を経た後、10月上旬ごろに都市計画変更の告示を予定しております。

以上で厚別山本公園の変更について説明を終わります。

ご審議のほどよろしくお願いいたします。

●高野会長 ご説明がありましたように、軽微な変更のため、本件については事前説明なしでの諮問となっております。

では、ただいまのご説明に関し、ご質問やご意見を頂戴したいと思いますのですが、いかがでしょうか。

●椎野委員 スライド10枚目についてお尋ねします。

エリア①の部分は削減されるところで間違いはないですね。お尋ねしたいのは、このようにもともと公園敷地だったところを道路用地に変更されるというご提案かと思うのですが、その場合の当初の公園の計画における公園利用者の動線とのぶつかりというか、道路と公園利用者との分離というか、その辺についてどのようなお考えでいらっしゃるのかを教えてくださいたいと思います。

●事務局（齋藤みどりの推進部長） 今回、道路がかかるところは、公園の外周部ということで、特に公園を利用する歩行者の動線とのぶつかりはございません。

また、今回整備される道路事業の中であわせて歩道を整備し、その道路を歩行者が通ることになりますが、公園への出入り口は3カ所ほど設ける予定になっており、そこにつながる予定です。

今回、平面計画図で示しておりますエリア、この部分がメインのエントランスになりますが、道路がこう来て、厚別山本公園の南西側から山本線又は山本東線を通って入っていきますが、歩行者動線もあわせて整備される形になります。

●椎野委員 公園利用者の安全確保についてお考えいただけているということであればよろしいかと思えます。

●高野会長 ほかにいかがですか。

●岡本委員 細かい話で恐縮ですが、スライド12の右下の写真に、既に施工され、設置されているフェンスとゲートのようなものがありますね。ピンク色のところを公園敷地とすることによって、これは移設するのでしょうか。それとも、取り扱いを変えただけで、物自体は動かさず、そのままにするのでしょうか。

●事務局（齋藤みどりの推進部長） 右下の写真に写っています左側のフェンスは埋め立て処分場の管理敷地の境界として設置したもので、公園のフェンスではございません。

なお、このフェンスは公園の整備完了とあわせて撤去し、恐らく、そこの緑地には低木等を植えることによってフェンスのかわりにするような整備をしていく考えです。

●高野会長 ほかにはいかがでございましょうか。

（「なし」と発言する者あり）

●高野会長 もしなければ、採決に移りたいと思いますが、よろしいでしょうか。

（「異議なし」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号の厚別山本公園につい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、本案について当審議会として同意することといたします。

ありがとうございました。

◎星置通西第二地区について

●高野会長 引き続きまして、諮問案件第2号の星置通西第二地区についてに移ります。

準備が整い次第、ご説明をお願いいたします。

●二宮地域計画課長 地域計画課長の二宮です。

議案第2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。

説明事項として、地区の概要、都市計画提案の内容、本市の判断、都市計画の案、都市計画法に基づく案の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札幌駅から北西へ約15kmのところに位置しております。

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境近くに位置し、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、JR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です。

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、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、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、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、写真を使って説明いたします。

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。

現在指定されている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、戸建て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。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についてですが、スクリーンに表示のとおり、法的要件を満たしていることを確認しております。

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ての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いたしました。

次に、提案に基づき本市が作成した都市計画の案についてです。

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。

以上が都市計画の案となります。

次に、都市計画法に基づく案の縦覧についてです。

本審議会に先立ちまして、都市計画法に基づく案の縦覧を8月15日から8月29日まで行

いましたが、意見はありませんでした。

以上で議案第2号の星置通西第二地区の説明を終わります。

ご審議のほどをよろしくお願いいたします。

●高野会長 それでは、ただいまの星置通西第二地区の地区計画の変更について、ご質問やご意見を頂戴したいと思いますが、いかがでしょうか。

●岡本委員 札幌市の判断のところで第2次札幌市都市計画マスタープランでの位置づけという説明をいただきましたが、もう一つ、札幌市立地適正化計画も持ってらっしゃるわけで、どういう考え方に対応してくるのかについて補足で説明いただけたら理解が進むかなと思いました。

もう1点は、7枚目のスライドについてです。

余計なことなのかもしれませんが、一般住宅C地区、一般住宅D地区の右側に今回の集合住宅地区がありますが、その左側にも集合住宅地区があつて、こちらも土地利用がなされていないように見えますが、こちらをあわせてということはなかったのかを伺えればと思います。

●二宮地域計画課長 まず、1点目の立地適正化計画との関係についてです。

今回、郊外住宅地で長期に未利用になっている土地の土地利用展開を図りたいということです。恐らく、戸建て住宅として開発されることになると思いますが、立地適正化計画と都市計画マスタープランでも現在の市街地の内部充実を図るという基本的な考えがあります。

今回、郊外で新たに宅地開発が行われ、土地利用が進むということになりますが、立地適正化計画においても郊外住宅地では一定程度の人口密度が維持されていくであろうと考えのもと、まちづくりを進めておりますので、都市計画マスタープラン、立地適正化計画の二つの計画の市街化区域内の内部充実を図っていくということに照らし合わせ、上位計画にも合っているものと判断いたしました。

次に、2点目についてです。

川のすぐ隣に集合住宅地区という区分のところが残っておりますけれども、こちらについては、ことしの春先に集合住宅が立地いたしました。低層の共同住宅ではありますが、土地利用が進んだということですので、今回はあえて変更する必要はないと考え、地区計画の区分を集合住宅地区のままとしております。

●高野会長 ほかにございませんか。

●齋藤委員 郊外のディベロップメントの際の都市計画の一般的な考え方について確認さ

せてもらいます。

札幌市の場合を見ていますと、最初は、駅に近いところを共同住宅に割り当てていますよね。今回もそうやったのだけれども、デベロッパーのほうがついてこず、戸建て住宅の立地も可能にしたいということですよ。

考え方として、まず、駅に近い利便性の高いところはなるべくたくさんの人にその利便性を享受してもらいたいという考え方があって、集合住宅の建設を推進しているのでしょうか。

●二宮地域計画課長 札幌市の基本的な考え、また、開発事業者の開発計画でも、駅に近いところ、今回で言うと、JR駅に近い街区では、高密度にするといいますか、高度利用を図るとなっておりますので、開発許可制度とあわせ、地区計画を定めて、当初は、集合住宅しか建てられないような地区計画を定めておりました。

最初に地区計画を定めたのが平成6年10月になります。ただ、その集合住宅地区について、借り上げ市営住宅が一部立地している部分はありましたが、残りの部分は土地利用がなかなか進まなかったということで、当初決定から約10年経過した平成16年に、このままでは土地利用がなかなか進まない、需要が見込まれないということで変更しました。

なお、当時、開発計画の中で、この団地でこのぐらいの戸数が確保されるであろうという見通しを達成したということもあり、こちらにおいては戸建て住宅の開発も許容するということがありました。そのため、今は戸建て住宅が主体となっておりますが、土地利用が進んでおります。

最後に、街区の3分の1だけ残ってしまったところについてです。

平成16年から15年ぐらいたったわけですけども、このままでは土地利用が進まないということで、用途の制限をほかの隣接する一般住宅C地区と同じにしたいという提案がありました。周りの土地利用から見て、また、マスタープランの考えにも合っているだろうということで、今回、土地利用を進めるべく、都市計画の変更をしたということです。

●齋藤委員 議論をするつもりはないのですが、全く逆の発想から提案します。

これからは人がそんなにふえるわけでもないわけです。本州なんかを見てみると、駅のそばに戸建て住宅を建て、高く売れるということもあります。高く売れるということは需要があるということですが、そういう展開の仕方も考えられなくはないのではないかと思います。そういう考え方はあるのでしょうか。

●二宮地域計画課長 今回変更したエリアは、こちらの街区です。JRほしみ駅がこちらにあります。こちらについても、当初から商業施設を誘致すべく用途地域を近隣商業地域に指定しまして、建物の用途の制限もそういったものを誘導するような内容となっておりますけれども、今は未利用です。

そのため、平成26年12月に、一戸建ての住宅は建築できませんけれども、共同住宅や病院なども建築できるようにという都市計画の提案があり、変更しております。

ですから、当初の計画どおりに土地利用が見込めない長期未利用地については、その時代にあわせて、その時々都市計画とマスタープランの考え方に合っている範囲で見直しを行うということは当然あり得るかなと考えております。

●齋藤委員 一般的に、ファースト・プライオリティーとして、たくさんの人に利便性を分け与えたい、享受したいというお考えでつくっているような感じがしました。でも、この地区だけではなく、一般的な都市計画を発想するに当たって、先ほども申し上げたようなことは考えられないか、田園調布みたいな極端なことではないにしても、一つなり二つの駅のところでそういうことをやってみようという発想はないのでしょうか。

●二宮地域計画課長 今回の札幌市内の市街地の中で、地下鉄やJRの駅に近接したところで新規に住宅地開発ができるような土地はなかなかありません。ですから、既成市街地の中でできた土地利用のルールについて、長期未利用地がある場合には、それを見直していくという考えになるのではないかと考えております。

●高野会長 ほかにございませんか。

●長内委員 簡単に言うと、需要と供給で全てが決まるのかなと私は思うのですが、需要がなかなかないので、一般の住宅を建てられるようにということですよ。

ただ、もともとの変更前のように、ここに住む、あるいは、これから住む人がいろいろな利便性を享受できるようなものを誘導しようとしていたわけですよ。それがないままでこのような変更をしようとしているわけですが、それで本当に思ったとおりに進むのかなという気がするのです。

そこで、こう変更にすることによって民間の動きが促進されるという具体的な動きがあるのか、お伺いしたいと思います。

●二宮地域計画課長 今回変更する部分が戸建て住宅開発になることは間違いなく、土地利用としては専用の低層の住宅地になると思います。

ただ、先ほど申し上げたとおり、駅前の利便施設用地については、当初の計画どおりにかかわらず、未利用のまま残っておりますけれども、利便施設が立地する可能性がないわけではございません。しかし、宅地開発が進み、人口がある程度張りつき、土地利用がこれ以上進まないという状況になったときには、そのあたりも含め、考え直す必要が出てくるだろうと思います。

●長内委員 言っていることはわからないではないです。

では、例えば、今、変更しようとしている赤色のエリアのところは一軒家が張りついたとして、人口は何人ぐらいふえるのでしょうか。

●二宮地域計画課長 新たに変更区域の土地利用がなされた場合にどの程度ふえるかについてです。

残っている土地がこの街区の約3分の1で、180㎡以上の宅地割りをするということを考えますと、ふえるのは11世帯ぐらいとなります。

●長内委員 余り言いたくないですが、では、一軒家が11軒ふえたとして、そこに4人世帯が入っても40人ですよ。

これはこれで悪いとは言いませんが、駅前のところの土地利用についてです。これだけの商圈があって、ペイするような施設をぜひここに持ってきたいと思わせるような誘導をするというか、このまちの魅力そのものを高める努力が必要だと私は思いますので、今後はそうしたこともしっかり検討していただきたいと思います。

●二宮地域計画課長 平成26年に駅前の近隣商業地域を変更した際にも、事業計画をにらみつつ、土地所有者、事業者等と都市計画の変更提案に至るまで協議を重ねながらこのような変更をして、現在に至っておりますが、ここの将来の土地利用については、事業者や所有者と改めて協議することも含めて考えたいと思います。

●高野会長 ほかにいかがでしょうか。

●田中（富）委員 スライドの12ページについてです。

変更前と変更後で事務所が建てられなくなっているのですが、その根拠をお伺いします。

●二宮地域計画課長 こちらについては、前回の事前説明のときにも他の委員から同じご質問があったところですよ。

もちろん、建てられる建物、用途の幅は広いにこしたことはありません。ただ、従前、500㎡以下の事務所もできるとしていたのに長期末利用の状態が続いていたということがあります。しからば、ここの土地利用を考えると、隣の街区の用途の制限と合わせた土地利用を考えるのがよからうということで、隣の街区に合わせただけで、500㎡以下の事務所を誘致しないという考えではございません。

●田中（富）委員 それでは、兼用住宅で、住宅がついている事務所だったら建てられるということですか。

●二宮地域計画課長 第一種低層住居専用地域に建てられるような、いわゆる事務所兼用住宅は建築可能です。

●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 もしよろしければ、採決に移りたいと思いますが、よろしいでしょうか。

(「異議なし」と発言する者あり)

●高野会長 それでは、採決を行います。

星置通西第二地区地区計画の変更につきまして、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 全員賛成です。

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。

ありがとうございました。

◎平岡中央地区について

●高野会長 引き続きまして、最後の案件となりますが、事前説明案件第1号の平岡中央地区についてです。

ご説明をお願いいたします。

●高田都市計画課長 都市計画課長の高田です。

事前説明第1号の平岡中央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。

説明事項として、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、本市の中心部から南東に約8kmのところに位置しており、昭和49年に策定された札幌市東部地域開発基本計画の区域内です。この東部地域においては、民間主導による一体的で計画的なまちづくりが進められてきております。

こちらは地区周辺の広域航空写真で、青色で塗られている範囲が東部地域の範囲、黄色の枠で囲まれている範囲が現在の当地区計画の区域です。周辺には、公共施設として、清田区役所、厚別公園、平岡公園があり、主要な公共交通として地下鉄東西線の大谷地駅があります。また、主要な道路として、国道36号線、道央自動車道、厚別・滝野公園通、国

道274号線、大谷地駅前通が通っております。

続いて、地区周辺を拡大した航空写真で地区内外の施設をご説明いたします。

地区内には、公園として平岡東公園、ぼだいじゅ公園があり、主要な道路として上野幌・平岡通、平岡循環通が通っております。周辺には、主要な道路として厚別・滝野公園通、平岡中央通が通っており、周辺の施設として平岡中央小学校、中央バス平岡営業所がございます。また、商業施設も立地しております。

次に、当地区の用途地域の指定状況についてです。

当地区は、中心部が第一種中高層住居専用地域になっており、その周りが第一種低層住居専用地域になっております。地区の外側には、準工業地域、近隣商業地域、第二種低層住居専用地域が指定されております。

次に、当地区の各地区整備計画についてです。

地区整備計画は、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、大きく6種類の地区に区分しております。

初めに、中高層集合住宅地区は、大規模な敷地に豊かな歩行者系オープンスペースを整備しつつ、中高層住宅群による高密度な土地利用を図ることを方針としている地区です。

当地区の現況は、一部に写真のような集合住宅が建設されておりますが、未利用の部分が残っております。

次に、中層集合住宅地区は、主として中層集合住宅による中密度な土地利用を図ることを方針としている地区です。

当地区の現況は、写真のような集合住宅が建設されております。

一般集合住宅地区は、中層集合住宅地区と同様に、中層集合住宅による中密度な土地利用を図ることを方針としている地区です。

当地区の現況は、写真のような集合住宅のほか、長屋等が建設されております。

低層住宅地区は、戸建て住宅を主体とした閑静な住宅地としての土地利用を図ることを方針としている地区です。

当地区は、平成27年に中層集合住宅地区から低層住宅地区に変更しており、現状は、既に写真のような戸建て住宅が建設されております。

機能複合地区は、集合型の居住機能や日常生活を支える医療・福祉等の機能、地域住民のためのコミュニティ機能が複合する街区を形成することを方針としている地区です。

当地区は平成27年に中高層集合住宅地区から機能複合地区に変更しておりますが、現時点ではまだ未利用地となっております。

最後に、地区センター地区は、地区住民及び周辺住民の利便の増進に資するよう、集会施設、コミュニティ施設を計画的に整備することを方針としていることから、住宅、共同住宅に供する用途を制限しております。当地区の現況は、地域の方々が利用する集会所が建っております

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、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27年の変更は、今回と同様に長期未利用地に係る変更であったため、ご説明いたします。

平岡中央地区内の大規模な長期未利用地は、提案当時は4カ所あり、その中で、地権者の合意がとれていた地区中央部の中高層集合住宅地区と東側に位置している中層集合住宅地区の一部の計3カ所について、地区計画の変更の都市計画提案が地権者より提出されました。

提案の理由といたしましては、当地区の分譲マンション建設が進んでいない状況にあること、また、今後の人口減少と少子高齢化に対して、持続可能な地域社会の形成のために、地域コミュニティの維持、活性化が必要であり、子どもから高齢者まで居住を支えるさまざまなサポート機能が必要であることから、地区計画の変更を行うものとなっております。

提案が、地区計画決定当初からの長期的な未利用地の有効活用を図るものであるとともに、高齢化の進行に求められる居住機能の変化への対応を図るものであり、都市計画マスタープランにも適合していることから、提案に基づいた都市計画の変更が必要だと判断し、現在の機能複合地区と低層住宅地区に変更しております。

以上が平成27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、今回の提案区域ですが、スクリーンに表示しているとおり、平岡4条1丁目の一部にある1区画で、赤色の点線の約4haです。現在、中高層集合住宅地区が指定されております。

なお、地区整備計画では、容積率の制限や周辺敷地への日影の影響を考慮した斜線制限等の違いからA地区とB地区に区分しており、今回は、中高層集合住宅A地区の敷地について提案がありました。

提案の敷地の現況を矢印の地点からの写真で確認いたします。

提案区域の現況です。写真のとおり、区域の大部分が未利用地となっております。

提案の理由は、平成27年に変更していない残りの未利用地について、当地区の分譲マンション建設が進んでいない状況にあること、また、今後の人口減少と少子高齢化に対して、持続可能な地域社会の形成のために、多様性のある住宅供給が必要であることから、現在、未利用地となっている中高層集合住宅A地区の一部を低層住宅地区に変更を行うものとなっております。

次に、地区整備計画の提案内容についてです。

現在の中高層集合住宅地区では、スクリーン左側に表示のとおり、共同住宅等が建築可能でしたが、これを戸建て住宅を主体とする既存の低層住宅地区と同様の内容に変更したいという内容です。

なお、既存の低層住宅地区の用途地域が第一種低層住居専用地域であり、今回の変更部

分は第一種中高層住居専用地域であることから、既存の低層住宅地区と同様の制限内容となるよう、容積率の最高限度や高さの最高限度、壁面の位置の制限について、地区整備計画で制限をしたいという内容になっております。

次に、地区施設についてです。

中高層集合住宅A地区では、集合住宅を建設することを前提に、スクリーンのとおり、4種類の公共空地を地区施設として位置づけており、今回の変更に合わせて廃止するという内容になっております。

最後に、提案要件への適合状況についてです。

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、先ほどご説明したとおり、約4ha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おります。

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になります。

次に、都市計画提案を受けての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掲げられており、取り組みの方向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いたしました。

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、地区の区分について、中高層集合住宅A地区のうち、今回変更する地区を低層住宅B地区とします。また、これに合わせ、既存の低層住宅地区を低層住宅A地区に名称を変更いたします。

地区整備計画は、提案内容のとおり、既存の低層住宅地区と同様に、戸建て住宅や兼用住宅を建築可能とするほか、将来的な用途地域等の変更を見据え、第一種低層住居専用地域とあわせて指定する戸建住環境保全地区などの制限内容と同様の内容となるよう、表のアンダーライン部分について、容積率の最高限度の制限を提案内容に加え、追加をしているほか、同様の理由から壁面の位置の制限についても制限の追加をしております。

次に、地区施設についてです。

中高層集合住宅A地区では、集合住宅を建設することを前提に、スクリーンのとおり、4種類の公共空地を地区施設として位置づけております。こうした公共空地は、集合住宅を建設することを前提とした内容であるため、戸建て住宅を主体とする地区整備計画の内容に合わせて変更することといたします。

変更後の地区施設は、街区内を横断する歩行空間としての考えを踏襲し、また、近隣の商業施設や集合住宅と離隔距離をとるため、スクリーンのとおり、提案内容に加え、区画道路を位置づける内容に変更しております。

また、変更に伴い、地区全体の公共空地の名称も修正いたします。

このほか、スクリーンに表示のとおり、平成28年度に策定した第2次都市計画マスタープランの内容等に合わせるための字句修正や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、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8月14日から8月28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10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11月14日の審議会を予定しており、同意が得られましたら12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号の平岡中央地区地区計画の変更の説明を終わります。

●高野会長 先ほどの案件との類似部分もかなりあると思いますが、ご質問やご意見を頂戴したいと思います。

●田作委員 スライドの32ページにあります変更前と変更後のところを見ながらお話をしたいと思います。

まず、1点目は、現在の低層住宅A地区に名称を変更しようとしているところと変更しようとしている低層住宅B地区というのは同じようなまち並みを想定されているのでしょうか。

2点目は、スライドの37ページがいいと思うのですが、分譲住宅等を想定されているということですね。そうなりますと、恐らく、分譲者が道路をつくることになるのだろうと想定していますが、分譲される際の道路の計画はもうでき上がっているのでしょうか。

●事務局（高田都市計画課長） まず、1点目の低層住宅A地区と低層住宅B地区についてです。

既存の戸建住宅地区の制限に合わせ、今回、新たなB地区の制限を設けているので、目

指す形は同じとなります。

それから、戸建て住宅の建設が予定されている地区の道路の状況についてですが、現在、開発事業者で詳細な設計を詰めているところです。

●高野会長 ほかにいかがでしょうか。

●異委員 この地区の真ん中にある機能複合地区に関しては、何か予定があるのでしょうか。

●事務局（高田都市計画課長） 機能複合地区についてですが、現時点では未利用の状態です。ただ、現在、札幌南徳洲会病院がこの場所にて病院の建設計画を進めておりまして、現在、開発許可の受付中と伺っております。

●高野会長 ほかにいかがでしょうか。

●高田委員 これは提案ですので、お答えできるかどうかはわかりませんが、21ページの都市計画の提案の内容についてお伺いします。

提案理由に清田区の人口は今後減少することが予想されると記載されているのですが、減少すると思われる主な要因等について具体的なことがあれば教えていただきたいと思えます。

それから、低層住宅と多様性のある住宅供給と書かれているのですが、この計画の変更により、例えば、低層住宅が認められたら、この地区に住みたいという具体的な要望等があるのかも教えていただきたいと思えます。

●事務局（高田都市計画課長） 将来推計について、今、手元に将来を推計するデータがないのですが、これまでの人口の推移が示されているのがこちらのグラフです。

●高野会長 下の年のところがよく見えないのですが、どうなっていますか。

●事務局（高田都市計画課長） 平成21年から平成30年にかけての人口と世帯数の推移です。

●高野会長 一番右が平成30年ですか。

●事務局（高田都市計画課長） そうです。

まず、人口構成についてお話をさせていただきますと、年少人口や生産年齢は全市や清

田区より高い比率で、高齢人口は全市や清田区よりも低い比率となっております。

なお、年少人口についてですが、先ほどのご質問でもありましたとおり、平成23年に低層住宅地区の変更により、戸建て住宅が分譲されたため、年少人口が増加しております。

ただ、生産年齢人口については、平成27年の低層住宅地区の変更に伴い、戸建て住宅が分譲されたことで大きく増加することはなかったのですが、減少幅は全市や清田区に比べて小さいところです。

最後に、老年人口についてですが、この減少幅も全市や清田区に比べて小さくなっております。

これらのデータから戸建て住宅の開発が地区全体の人口構成、少子・高齢化の抑制に寄与していると推察しております。

次に、戸建て住宅のニーズがあるかについてです。

平成27年に戸建て住宅に変更した地区については、現在、80戸全てにおいて、区画が埋まり、住宅が張りついております。

●高野会長 ほかにいかがでしょうか。

●岡本委員 スライド37ページについてです。

質問としては、区画道路の形状がストレートではなく、もともとの公共空地C（プレイロット）のほうに寄せて描かれていることについてです。この図に入っていないさらに上のところには店舗があって、その向こうに幹線道路が走っているのですよね。

区画としての使いやすさや割易さ、さらに言うと、今後の商業施設として使っている敷地の整形ぐあいを考えていくと、真っすぐ引いて、より四角くして、ちゃんと使えるようにしておくほうが望ましいのかなと思うのですけれども、わざわざ形状を不整形な道路にする意図を知りたいと思います。

●事務局（高田都市計画課長） 地区施設の区画道路の形状についてです。

考え方については先ほどご説明させていただきましたが、高層住宅や商業・業務地との離隔をとるために道路を置いているということが基本的な考え方にあります。

また、これは開発事業者の考え方にもなるかと思うのですが、こういった配置の中でも、住宅の区画を工夫することで合理的に土地を活用していこうとしていると聞いております。

●岡本委員 全然合理的だとは思えないのです。

37ページの施設の変更内容（変更後）の図の上側にある商業施設等は、今後、建てかえたり、店舗の内容が変わったりすることもあるということを想定すると、真っすぐ引いてあげたほうがいいのではないかと思います。

例えば、戸建て住宅地等を中心とする歩行者に優しい住まい環境を実現するために道路

を曲げて、車のスピードが出ないようにするのですみたいな話なのかなと思ったら、別に
そうでもなく、全体を見て、端っこを商業施設と区分するためにというお話ですね。

そうであれば、もう少し先を見て、真っすぐ引いてあげたほうが道路としてはいいの
はないかと思って質問したのですけれども、よくわからなかったです。

●高野会長 岡本委員が言う真っすぐというのは、台形のようになっているところを真っ
すぐにということで、上が少し残ってしまっているところのことですか。

●岡本委員 そうです。凸になっている部分で、そこはもっとすっきりさせたほうがいい
のかなと思ったということです。

●事務局（高田都市計画課長） 赤色の枠が敷地の境界となります。もともと、10メー
トルの道路を想定していたのですが、今回の地区計画の変更にあたり、幅員を14メートルと
りました。その中で、歩道と車道の配置をしようと考えております。

●高野会長 そうではなく、どうしてこういう台形のような形にして、白地を残したのか
ということです。クランクとまではいかないですが、そういう道路になっていますよね。
このようにした意図についてです。

●事務局（高田都市計画課長） それについては事業者を考えをもう一度確認させていた
だき、次回に報告させてもらおうと思います。

●高野会長 きょうは事前説明なので、次回にということですね。
ほかにございませんか。

●長内委員 今回のことに関連です。

変更前の黄色の公共空地を生かすために曲げたのかなとも見えるのですが、もともと、
この公共空地は何のためにあったのでしょうか。要は、この細長い部分は別に利用する見
込みがないので、その分、道路を曲げたのかなと見えるので、次回でもいいですから、そ
れについてもきっちり説明をいただきたいと思います。

●事務局（高田都市計画課長） 承知いたしました。

●高野会長 どうぞよろしく願いいたします。
ほかにいかがでしょうか。

●岡本委員 しつこくて済みません。

次回に期待していますが、何が言いたかったかという、この敷地内だけでどう処理するかという見方は都市計画的には非常にまずいと思うのです。将来を考え、脇に道路を寄せるという単純な話ではなく、例えば、切り取って、売却も意図して整理するという事まで踏み込んで取り扱ってほしいなということを伝えたかったので、そのことについても考えてもらえればうれしいです。

●高野会長 ご質問の趣旨はおわかりになりましたか。

●事務局（高田都市計画課長） 了解いたしましたので、次回までに整理し、お答えをさせていただきます。

●高野会長 よろしく願いいたします。

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 もしよろしければ、事前説明については以上とさせていただきますが、よろしいですか。

（「異議なし」と発言する者あり）

●高野会長 ありがとうございます。

それでは、本日の議事については終了でございます。

事務局からご連絡等をお願いしたいと思っております。

4. 閉 会

●事務局（高田都市計画課長） 本日は、長時間のご審議をいただき、ありがとうございます。

次回の審議会は、令和元年11月14日木曜日、会場は今回と同じで、札幌市役所本庁舎12階第1号から第3号会議室で実施する予定ですが、案件が多いため、開始時刻を午前9時30分からに変更いたします。午前は9時30分から12時まで、午後は13時から17時ないしは17時半ごろまでかかる見込みです。

なお、大変恐縮ですが、昼食については各自でご用意いただければと思いますので、よろしく願いいたします。

長時間の審議となり、委員の皆様には多大なご負担をおかけすることとなり、大変申しわけございませんが、何とぞよろしく願いいたします。

それでは、以上をもちまして第105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105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（角原英人 代理出席）
石塚 宗司	北海道開発局開発監理部次長
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
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
細川 正人	札幌市議会委員
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
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