

令和2年度第1回

第108回札幌市都市計画審議会

議 事 録

令和2年7月14日（火）
北海道経済センタービル 8階 Aホール

札幌市まちづくり政策局

■ もくじ ■

1	開会	1
2	挨拶	1
3	委員及び事務局の紹介	2
4	職務代理者の指名	4
5	議事録署名人の指名	5
6	議事	5
	◎札幌圏都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について	6
	◎札幌圏都市計画下水道の変更について	6
	◎南4条西4丁目南地区の決定について	11
	◎札幌駅前通北街区の変更について	22
	◎北1条西5丁目北地区の決定について	31
7	閉会	40

第108回（令和2年度第1回）札幌市都市計画審議会

1 日 時 令和2年7月14日（火）午後1時30分～午後4時28分

2 場 所 北海道経済センタービル 8階 A会議室

3 出席者

委員：岸本 太樹会長をはじめ20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心まちづくり推進室長 稲垣 幸直

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 札幌圏都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方
針の変更

議 案 第2号 札幌圏都市計画下水道の変更

議 案 第3号 札幌圏都市計画地区計画の決定 【南4条西4丁目南地区】

議 案 第4号 札幌圏都市計画地区計画の変更 【札幌駅前通北街区】

【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決定【北1条西5丁目北地区】

第 108 回 都市計画審議会 案件一覧

【諮問案件】

(道決定)

議案 第 1 号 札幌圏都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更

議案 第 2 号 札幌圏都市計画下水道の変更

(市決定)

議案 第 3 号 札幌圏都市計画地区計画の決定【南 4 条西 4 丁目南地区】

議案 第 4 号 札幌圏都市計画地区計画の変更【札幌駅前通北街区】

【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決定【北 1 条西 5 丁目北地区】

※事前説明資料を送付した案件のうち、札幌圏都市計画地区計画の変更【北 6 条東 3 丁目周辺地区】につきましては、都市計画提案者による地域の合意形成の状況などを踏まえ、今回の諮問は見合わせることにしました。

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・変更の種類	番号	採決
道決定	①	区域マスタープラン及び区域区分の見直し	都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更	議案第 1 号	第 1 号
			下水道の変更	議案第 2 号	
市決定	②	南 4 条西 4 丁目南地区	地区計画の決定	議案第 3 号	第 2 号
	③	札幌駅前通北街区	地区計画の変更	議案第 4 号	第 3 号

※ 議案第 2 号は、議案第 1 号の変更に関連する都市施設の変更

【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・変更の種類	番号
①		北 1 条西 5 丁目北地区	地区計画の決定	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、誠にありがとうございます。

ただいま、委員24名のうち、19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108回、令和2年度としては第1回目となります、札幌市都市計画審議会を開催させていただきます。

申し遅れましたが、私は、事務局を担当しております札幌市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。

本日は、新型コロナウイルス感染症対策としまして、できるだけ各座席を離すようにしておりますので、このような配置にさせていただきます。

また、質疑の際にはマイクをお渡しいたしますが、ご利用の都度、消毒いたしますので、議事録作成のためにマイクをご利用いただきますよう、よろしくお願いいたします。

また、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おりますことをご了承いただければと思います。

また、本来であれば、5月22日に今年度第1回目に当たる審議会を開催する予定でしたが、新型コロナウイルス感染拡大による緊急事態措置により中止とさせていただき、事前説明資料を郵送させていただき対応となりましたことをお詫びいたします。

委員の皆様におかれましては、事前説明資料のご確認と会長の選出につきましてご協力をいただき、ありがとうございました。

会長につきましては、委員の皆様全員からご同意をいただき、岸本太樹委員となりましたことを改めてご報告させていただきます。

今後につきましても、感染状況によりましては、会議の中止や延期、開催内容の変更などが生じる場合がございます。委員の皆様におかれましては、これらに伴い、何かとご協力をいただくことになろうかと思っております。お手数をおかけいたしますが、引き続きよろしくお願いいたします。

2. 挨拶

●事務局（高田都市計画課長） それでは、委員改選後の第1回目となる審議会の開催に当たりまして、まちづくり政策局都市計画担当局長の米田からご挨拶を申し上げます。

●米田都市計画担当局長 まちづくり政策局都市計画担当局長の米田でございます。

都市計画審議会は2年ごとに改選され、今日は第11期目の最初の審議会でございますので、一言、ご挨拶をさせていただきます。

まず、委員の皆様方におかれましては、このたびの委員就任をお引き受けいただき、特に、市民委員におかれましてはご応募をいただきまして、誠にありがとうございます。

また、本日は、気候こそ爽やかでございますが、新型コロナウイルスが懸念され、さらには、皆様方には、何かとお忙しい中、ご出席を賜りまして、あわせて心より御礼を申し上げます。

さて、この都市計画審議会は、都市計画法や札幌市条例に基づき設置されているものでございまして、札幌市の将来像を踏まえて都市計画を定めるための調査、審議を行うという重要な役割を担っております。

都市計画は、都市づくりの目標の実現を図るため、広域的かつ総合的な観点から定められるものでございますが、その一方で、市民の皆様にとりましては、場合により個人の権利や利害にも直接関係することがありますので、本審議会の決定は非常に重たいものでございます。

したがいまして、本審議会におきましては、慎重かつ十分な審議がなされることが求められますので、私どももそのために分かりやすい資料や説明に尽くしてまいりたいと考えております。

どうか、委員の皆様方には、各案件につきまして、専門分野や市民からの視点、また、それぞれの立場から幅広い様々なご意見やご助言を賜りますよう、改めてお願い申し上げます。

以上、大変恐縮ではございますが、第11期の最初の都市計画審議会に当たっての私からのご挨拶とさせていただきます。

どうぞよろしく願いいたします。

3. 委員及び事務局の紹介

●事務局（高田都市計画課長） 次に、委員の皆様をご紹介させていただきます。

お名前を読み上げますので、ご着席のまま、ご一礼をいただければと思います。

また、座席につきましては分野ごとにお名前の五十音順でお座りいただいておりますので、よろしく願いいたします。

それでは初めに、学識経験者として委嘱されました9名の方々をご紹介いたします。

岡本浩一委員です。

岸本太樹委員です。

佐藤源五郎委員です。

椎野亜紀夫委員です。

濱田康行委員です。

福田菜々委員です。

なお、岸邦宏委員、松浦和代委員、渡邊克仁委員からは本日は欠席する旨のご連絡をいただいております。

続きまして、市議会議員として委嘱されました6名の方々をご紹介します。

田中啓介委員です。

松原淳二委員です。

山口かずさ委員です。

好井七海委員です。

なお、本日は、細川正人委員からは欠席、長内直也委員からは遅参する旨のご連絡をいただいております。

続きまして、関係行政機関の職員につき委嘱されました3名の方々をご紹介します。

北海道開発局開発監理部次長の米津仁司委員です。本日は、代理人として北海道開発局開発監理部開発調整課開発企画官の内山裕三様がお出席でございます。

北海道建設部まちづくり局長の倉持賢委員です。

北海道警察本部交通部長の酒井智雄委員です。本日は、代理人として北海道警察本部交通規制課課長補佐の山田憲昭様がお出席です。

続きまして、市民委員として委嘱されました6名の方々をご紹介します。

大條理乃委員です。

小谷晴子委員です。

齊藤拓男委員です。

田作淳委員です。

巽佳子委員です。

本間義美委員です。

以上、24名の皆様でご審議いただくこととなりますので、どうぞよろしくお願いいたします。

次に、当審議会の事務局を担当いたします札幌市まちづくり政策局都市計画部の関係職員から自己紹介させていただきます。

●事務局（田坂都市計画部長） 都市計画部長の田坂でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

●事務局（高田都市計画課長） 改めまして、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。

●事務局（上田地域計画課長） 地域計画課長の上田と申します。よろしく申し上げます。

●事務局（阿部調整担当課長） 調整担当課長の阿部と申します。よろしく申し上げます。

●事務局（高田都市計画課長） なお、本日の審議会には、このほか、事務局関係職員及び各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、総合交通計画部、都心まちづくり推進室から関係職員が出席いたしております。

◎連絡事項

●事務局（高田都市計画課長） 次に、資料の確認をさせていただきます。

議案書、パワーポイント資料につきましては事前に送付させていただいておりますが、本日も都合によりお持ちにな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、向かって左手に、配付資料1として会議次第、配付資料2として案件一覧・案件グループ分け、配付資料3として両面印刷の委員名簿・座席表、配付資料4として両面印刷の札幌市都市計画審議会条例がございます。

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。場内の撮影につきましては、この後、議事に入りました後はご遠慮いただきますようよろしくお願いいたします。この後の予定といたしましては、会長による職務代理者の指名と議事録署名人の指名がありました後、議事に入る予定となっております。

それでは、以降の進行につきましては岸本会長をお願いいたします。

4. 職務代理者の指名

●岸本会長 皆様、本日は、お忙しいところをお集まりいただき、ありがとうございます。

今回から当審議会の会長を務めさせていただくことになりました岸本太樹と申します。以後、よろしくお願いいたします。

先ほど米田都市計画担当局長もおっしゃっておられましたが、本審議会は、札幌市から諮問された事項につきまして、多種多様な利害の調整、それから市民の方々の意見を広く酌み上げるという観点の下、幅広い視点に立って審議、調査を行い、札幌市に答申を行うものでございます。

本審議会の議論の内容は、都市の在り方あるいは将来像に大きな影響を及ぼすものであると考えられますので、皆様方のこの場における忌憚のない積極的なご質問とご意見等をよろしくお願いいたします。

まだ慣れておりませんので、特に本日はどの程度うまく司会進行ができるかは甚だ自信がなく、不安に感じているところもありますが、徐々に慣れていきたいと思っておりますので、ご理解のほどをよろしくお願いいたします。

では、早速ですが、会議次第の4の会長の職務代理者の指名に移ります。

札幌市都市計画審議会条例第6条第3項に、会長に事故があるときは、あらかじめ会長の指名する委員がその職務を代理すると規定されております。したがって、私から職務代理者を指名させていただきます。

職務代理者には岡本委員を指名させていただきたいと思います。
岡本委員、ご同意いただけますでしょうか。

●岡本委員 はい。

●岸本会長 よろしく願いいたします。

5. 議事録署名人の指名

●岸本会長 続きまして、会議次第の5ですが、本日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が交代で行い、それぞれ回り番でお願いしております。

今回は、岡本委員と田中委員にお願いしたく存じます。

よろしく願いいたします。

6. 議 事

●岸本会長 それでは、本日の議事に入ります。

まず初めに、確認事項です。

当審議会における採決ですが、札幌市都市計画審議会条例第7条第4項にございますように、出席委員の過半数をもって決し、その確認は賛成の方の挙手により行っておりますので、ご承知おきくださいますようお願い申し上げます。

それから、場内の撮影は、以後、ご遠慮いただくようお願いいたします。

さて、本日は、諮問案件4件、事前説明案件1件について審議いたします。

審議の進め方ですが、お配りしている配付資料2の案件グループ分けにありますように、関連する案件を市からまとめてご説明いただく方法で進めていきます。また、採決につきましても、議案第1号と第2号は一括して行いますので、ご理解のほどをよろしくお願いいたします。

なお、事前説明資料を送付していただいた案件のうち、北6条東3丁目周辺地区の案件については諮問案件となっております。この点について事務局からご報告をお願いいたします。

●事務局（高田都市計画課長） 北6条東3丁目周辺地区につきましては、都市計画提案者による地域の合意形成に時間を要しており、今回の諮問は見合わせることにいたしました。

●岸本会長 この点につきましてご質問等はございませんか。

(「なし」と言う人あり)

●岸本会長 では、審議に入っていきます。

説明や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、ご協力をお願いいたします。

◎札幌圏都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について

◎札幌圏都市計画下水道の変更について

●岸本会長 それでは、諮問案件の議案第1号の札幌圏都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更と議案第2号の札幌圏都市計画下水道の変更について、担当部局からご説明をお願いいたします。

●高田都市計画課長 諮問案件グループ①の区域マスタープラン及び区域区分の見直しの議案第1号の札幌圏都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更と、議案第2号の下水道の変更について、北海道が決定する都市計画の送り込み諮問案件として、一括でご説明させていただきます。

それでは、前方のスクリーンをご覧ください。

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針、これ以降、区域マスタープランと呼ばせていただきますが、区域マスタープランの変更については、昨年11月の第106回札幌市都市計画審議会において見直しの方向性についてご説明をさせていただき、本年1月の第107回審議会では札幌市分の変更素案についてご説明させていただきました。

その後、国や北海道等の関係機関との協議、調整並びにパブリックコメントを実施し、これらの結果を踏まえ、本年5月22日に開催する予定であった審議会において事前説明案件として変更案をご説明する予定でした。

しかしながら、審議会の中止を受けて、委員の皆様に変更案に関する資料を送付させていただき、内容をご確認いただくとともに、貴重なご意見をいただいたところでございます。

それでは、区域マスタープランの見直しについて、これまでご説明してきました内容を簡単におさらいさせていただきます。

まずは、位置づけについてです。

左側の枠の区域マスタープランは、都市計画法第6条の2に基づき、北海道が広域的な見地から定めるもので、札幌市、江別市、北広島市、石狩市及び小樽市の石狩湾新港部分で構成される札幌圏の都市計画の方針として決定するものであります。

一方、右側の市マスタープランは、都市計画法第18条の2に基づき札幌市が定めるもので、第2次札幌市都市計画マスタープランがこれに該当いたします。以降は略して2次マスと呼ばせていただきます。

札幌市が定める都市計画は、2次マスに即して決定を行うこととなり、この2次マスに

についても都市計画法では区域マスタープランに即して定めることになっております。

続いて、区域マスタープランで定めるものについてご説明いたします。

区域マスタープランでは、都市計画の目標、区域区分の決定の有無及びその方針、土地利用、都市施設等の主要な都市計画の決定方針を定めます。

次に、見直しの必要性についてご説明いたします。

平成22年に改定された現行の区域マスタープランの目標年が令和2年と定められていることから、都市計画運用指針に基づき、おおむね10年後の令和12年を目標とした見直しを行うこととしております。

次に、区域マスタープランのうち、札幌市関係分の見直し箇所に係る基本的な方針についてご説明いたします。

本市では、平成25年に本市の最上位計画である札幌市まちづくり戦略ビジョン、平成28年に第2次札幌市都市計画マスタープラン及び札幌市立地適正化計画を策定していることから、これらの計画と区域マスタープランとの整合を図る必要があります。

また、交通やみどりなど、分野別関連計画について、前回の区域マスタープランの見直し後に策定、改定された内容及び今後改定予定の内容を反映しています。

次に、主な変更箇所についてご説明いたします。

まず、都市計画の目標ですが、まちづくり戦略ビジョンに掲げる札幌の都市づくりの基本理念を記述しております。

次に、区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針について、北海道から示された手法に基づき、目標年である令和12年の人口や産業の規模を推計し、記述しています。

次に、主要な都市計画の決定の方針ですが、土地利用に関しては、第2次札幌市都市計画マスタープラン等の考えを反映させております。都市施設、市街地開発事業、自然的環境には、おおむね10年以内に実施する主要な事業について記述しております。

次に、パブリックコメントの結果について簡単にご報告いたします。

意見募集期間は本年3月26日から4月24日までの期間で、並行して手続を進める区域区分の見直しと併せて実施し、計47件のご意見をいただきました。ご意見を踏まえ、素案から修正を行った箇所が1か所ありますので、後ほど説明させていただきます。

次に、本年1月に開催された第107回札幌市都市計画審議会でご説明しました素案から、北海道、国等との協議やパブリックコメントを踏まえ、一部修正しておりますので、主な修正点についてご説明いたします。

まずは、北海道との協議により修正となった箇所が5点ありますので、それぞれ簡単にご説明いたします。

1点目ですが、議案書では4ページになりまして、北海道が定める主要用途の区分に合わせ、表現を修正しています。

2点目ですが、議案書では8ページになりまして、第2次札幌市都市計画マスタープランを踏まえ、地下鉄及びJR駅周辺等における取組について追記しています。

3点目ですが、議案書では9ページから10ページになりまして、災害防止に関する記述を追記しています。

4点目ですが、議案書では10ページから11ページになりまして、長期未着手の都市計画道路の見直しに関する記述を追記しています。

5点目ですが、議案書では20ページになりまして、圏域内の学校や市場など、その他の都市施設の決定状況に合わせて修正しています。

次に、国など関係機関との協議により修正となった箇所についてご説明いたします。

議案書では9ページになりまして、国土交通省での検討会の議論を踏まえ、水害リスクに対するまちづくりの考え方を追記しています。

次に、パブリックコメントで寄せられたご意見を踏まえ、修正した箇所についてご説明いたします。

寄せられたご意見は、2の都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針、(2)の下水道及び河川の部分で、下水道整備の方針として、下水道施設の老朽化への対応、特に管渠の点検・診断、更新、補修・補強の必要性について記載するほか、合流式下水道の改善、下水汚泥の有効活用、バイオマスの熱利用、中小水力発電の導入を記載してはどうかというものでした。

このご意見を踏まえ、19ページの③の主要な施設の整備目標に下水汚泥の有効活用を進める旨を追記しております。

次に、議案第2号の下水道の変更についてご説明いたします。

国土交通省が定める都市計画運用指針では、市街化区域内において下水道の都市計画を定めるものとしています。

今回、区域マスタープランの変更と並行して見直しを進める区域区分、いわゆる線引きの変更により、大規模開発制度に基づき開発された手稲山口地区や周辺が市街化区域に囲まれた市街化調整区域で地区計画により市街化を誘導してきた前田公園南地区及び道路工事により市街化区域と市街化調整区域の境界としていた道路基準線の変更に伴い境界の変更が必要となった平和地区について、市街化区域への編入を予定しています。これに合わせて、下水道の排水区域の拡大を行います。

最後になりますが、今後の予定についてご説明いたします。

上段は区域マスタープラン及び下水道の変更に係るスケジュールと、下段は、参考となりますが、並行して手続を進めている区域区分の変更に係るスケジュールとなっています。

冒頭でもご説明いたしましたが、区域マスタープラン及び下水道の変更は、最終的に北海道が定めることになるため、今回の札幌市都市計画審議会において同意が得られましたら北海道に案の申出を行います。その後、北海道において手続を進め、令和3年2月の北海道都市計画審議会において同意されれば都市計画決定に至る見込みです。

以上で説明を終わらせていただきます。

ご審議のほどをよろしくお願いいたします。

●岸本会長 それでは、質疑に移ります。

ただいまのご説明の内容について、確認したいことでも結構ですし、ご意見でも構いません。

なお、発言に際しては、先ほど来から申し上げておりますように、議事録作成に当たり、明確にご意見を拾うため、マイクをお渡しいたします。マイクは消毒いたしますので、ご利用いただきますようお願いいたします。

何でも結構ですが、ご質問や確認事項等はございませんでしょうか。

要するに、手稲山口地区、前田公園南地区、平和地区は、それぞれの地区によって理由が異なれども、いずれも市街化区域に新たに編入することを前提にしていますが、そうになると、下水道の排水区域として取り込まなくてはならなくなるということですね。

これは、最終的には北海道のほうでやりますが、札幌市関連分として、我々都市計画審議会に事前に説明を行っていただき、同意が得られればここでの意見等もふまえて、今後、それを北海道に送り込むということによろしいでしょうか。

●高田都市計画課長 そのとおりでございます。

今回、札幌市分の区域区分の決定については、これからの審議会での諮問となりますが、今ご説明させていただいたとおり、北海道の決定する札幌圏の都市計画になりますので、今回は送り込みに当たってお諮りをしているものでございます。

●岸本会長 ご意見等はございませんか。

●田中委員 議案第1号の議案書、計画についてです。

2次マス、北海道の区域マスタープランに即し、整合性を取ってということでしたが、議案書でいうと、13ページに都心への不必要な自動車流入を極力抑制するということが書かれていますよね。その一方で、14ページには、創成川通のアクセス強化を図ってとあり、むしろ都心にどんどん車を流入することになり、矛盾をすごく感じています。

もう一つ、先ほどのパワーポイント資料にこれまでの検討経過が書かれていましたが、検討したのは新型コロナウイルスの感染が確認される前の段階ですよね。今、国でも新しい生活様式、北海道でも新北海道スタイルといってライフスタイルやビジネススタイルの変革を求めている中です。

それなのに、このプランではそのまま単純に整合性をということでもいいのかなという思いがあります。コロナ禍でのまちづくりについて、この見直しの中で考慮されている部分はあるのか、それとも、されなくてそのまま進んでいくのでしょうか。

●高田都市計画課長 まず、道路についてです。

都心部への流入を抑制すると言っている一方、アクセス機能の強化を図るのは矛盾しているのではないかというご指摘についてです。

今回の区域マスについては、今年策定いたしました札幌市総合交通計画に即して記述しております。その中では、都心部への流入を抑制するというのでしょうか、バランスを取りながら都市外部とのアクセスを確保し、施設の配置をしていくという考え方で記載しております。

次に、コロナ対策についてです。

新しい生活様式により区域マスの考え方が変わらないのかというご質問だったと思いますが、基本的には、今の都市計画にそういった考え方を盛り込んでいるわけではありません。従前から進めている都市計画の考え方、平成28年に策定しました第2次札幌市都市計画マスタープランや札幌市立地適正化計画と整合を取って今回の区域マスも策定していくことを考えております。いずれにしても、最終的に決定していただくのは北海道になるかと思っております。

●田中委員 まず、コロナについてです。

今おっしゃっていただいたように、私も従来のもので整合性を取っているのだろうなというところは十分理解しているつもりです。ただ、今後の在り方も考えていかなければいけないだろう、こういうふうには審議会が開かれる機会もある中、急いでやっていく必要があるのかということなのです。

おおむね10年という計画だと思っておりますけれども、おおむねということもありますので、コロナを経て、今後の生活やビジネスの在り方を含め、まちづくりをどうするべきかを盛り込んでも十分に間に合うのではないかという意見です。

また、交通については札幌市総合交通計画に即してと言っていました、バランスを取るということではなく、自動車の都心への流入を極力抑制するということが書かれていますよね。環境のことを考えたら当然だろうと思っておりますので、文言については、添付資料の新旧対照表の旧の部分にあるように、インターチェンジの改良のままでいいのではないかという意見です。

●高田都市計画課長 道路の部分について、私の言葉が足りなかったかと思いますが、都心への流入の抑制というのは、あくまでも地域間の交通を円滑にする環状道路等の整備のことを述べておきまして、アクセス道路のような都心部と都市外部を結ぶものを言っているわけではありませんでした。

●岸本会長 要するに、区域マスタープランの変更を含め、今ご指摘があったコロナ後の新生活様式との関係で、臨機応変に、時には慎重に区域マスタープランを変更する視点も必要ではないのかというご指摘だったかと思っております。

また、アクセス道路等を含めて、個々の事業については区域マスタープランとの整合を取りながら、他方では、コロナも含め、様々な状況変化に応じ、区域マスタープランを長期的視点に立って見直すべきところがあるなら見直す、そういう視点が必要なのだというご主張であろうと受け取ったのですけれども、よろしいでしょうか。

●田中委員 はい。

●岸本会長 その上で、都市計画課からのご説明というのは、それは直ちに否定するものではないということを前提に、区域マスタープランの変更、とりわけ、これら三つの地域の市街化区域についての編入を前提としたときの下水道の問題に特化したものだという事です。

ですから、今、田中委員がおっしゃったことは、今後、当然、受け止めていただくとして、また、札幌市には場合により時々で説明していただくこともあろうかと思いますが、本件についてのご異論やご意見等はございませんでしょうか。

(「なし」と発言する者あり)

●岸本会長 田中委員、先ほどのご質問は受け取られ、ご理解をいただいていると思いますが、それでよろしいでしょうか。

●田中委員 はい。

●岸本会長 それでは、採決に入ります。

まず、議案第1号の札幌圏都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更、また、これに関連して議案第2号の札幌圏都市計画下水道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)

●岸本会長 賛成多数と認めます。

よって、本案について当審議会として同意することといたします。

◎南4条西4丁目南地区について

●岸本会長 それでは、次に、諮問案件、議案第3号の札幌圏都市計画地区計画の決定(南4条西4丁目南地区)についてでございます。

準備ができましたら、ご担当からご説明のほどをお願いいたします。

●上田地域計画課長 議案第3号の南4条西4丁目南地区地区計画の決定についてご説明いたします。

それでは、前方のスクリーンをご覧ください。

本案件に加え、議案第4号、事前説明第1号の地区計画の決定及び変更に係る三つの案件には共通して関わる制度等が二つございますので、本案件の説明に先立ち、これらについてご説明させていただきます。

初めに、都市計画提案制度についてご説明いたします。

いずれの案件も都市計画提案制度に基づく提案があり、それに基づいて都市計画の決定及び変更を行うものです。

次に、都心における開発誘導方針についてご説明いたします。

本市では、都心のまちづくりを進めるに当たって、都心における開発誘導方針に基づき、土地利用計画制度等を運用しておりますが、三つの案件は、いずれも都心に位置し、当方針を踏まえて提案されたものとなっております。

その後、本案件の説明として、地区の概要、都市計画提案までの経緯、都市計画提案内容、本市の判断、都市計画法に基づく案の縦覧の順にご説明いたします。

それでは初めに、都市計画提案制度についてです。

都市計画提案制度とは、都市計画法第21条の2に基づき、地権者などが地方公共団体に對して都市計画の決定、変更することを提案できる制度です。

提案要件については、計画提案者は、土地の所有者、まちづくりNPO法人などであり、規模は0.5ha以上のまとまった区域であること、さらに、区域内の土地所有者等とその土地の総地積の3分の2以上の同意が必要です。提案が行われた際、本市は、提案に基づく都市計画の決定または変更が必要かどうか、まちづくりの方向性や周辺環境への影響などを考慮して判断します。必要と判断した場合は、本市が提案内容を踏まえて都市計画の案を作成し、都市計画審議会にお諮りすることになります。そして、都市計画審議会での審議を経て、都市計画を決定いたします。

本案件及び議案第4号、事前説明第1号案件につきましては、提案の内容が妥当であり、都市計画の決定及び変更が必要と判断しましたことから、お諮りするものです。

続いて、都心における開発誘導方針についてです。

本市では、札幌市まちづくり戦略ビジョンを最上位計画とし、その都市づくりに関する事項を踏まえつつ、本市の目指すべき都市像の実現に向けた取組の方向性を全市的視点から整理し、都市づくりの総合性、一体性を確保することを目的に、第2次札幌市都市計画マスタープランを策定しております。

また、第2次札幌市都市計画マスタープランに即しつつ、第2次都心まちづくり計画など、各種計画を踏まえながら、用途地域や地区計画などの土地利用計画制度の適切な運用を図るため、土地利用計画制度の運用方針を策定しています。都心における開発誘導方針は、この土地利用計画制度の運用方針に即して策定しております。

都心における開発誘導方針は、都心に関連する各種計画の目標実現に資する民間都市開発を積極的に誘導することを目的として平成30年12月に策定し、平成31年4月から運用を開始しております。

都心における開発誘導方針では、容積率の緩和に当たって評価する取組と緩和容積率の考え方などを示しています。

具体的には、スライドのような11の取組を明示しております。

取組ごとに緩和容積率の目安を示しており、例えば、質の高いオープンスペースを整備した場合には、面積やしつらえなどに応じて緩和する容積率を設定する仕組みを示しております。また、地下ネットワークの拡充として、地下歩行空間等と接続し、地下出入口を敷地内に整備する場合は最大150%緩和することなどを示しています。

それでは、ここから本案件のご説明に入ります。

まず、地区の概要についてです。

こちらは、地区周辺の空中写真です。本地区は、J R札幌駅から南へ約1.5kmに位置しております。

周辺の道路の状況についてです。本地区は、北側は都市計画道路月寒通に、東側は都市計画道路札幌駅前通に面しております。西側は市道西5丁目線に、南側は南4・5条中通線に面しております。また、計画地は、都市高速鉄道南北線すすきの駅と直接接続しており、市電すすきの停留場にも近接しております。

次に、地区の状況についてです。

なお、画面の矢印は撮影方向を示しております。

①から③は、地区の北東角から月寒通の歩道を西側に撮影したものです。月寒通の歩道には、地下出入口やバス停留所、公共駐輪場が配置されております。

④の写真は、北東角から札幌駅前通の歩道を南側に撮影したものです。

⑤は、南東角から南4・5条中通線を西側に撮影したものです。

こちらは、地下の接続部を撮影したものです。地下鉄南北線すすきの駅から本地区へ向かって撮影しており、この場所は待ち合わせなどに利用されております。

次に、都市計画の決定状況についてです。

スライドには、用途地域と容積率、建蔽率を示しています。

本地区は商業地域に指定されており、容積率は800%、建蔽率は80%です。

次に、高度地区についてです。

スライドには、本地区周辺の高度地区を示しています。

本地区には、高度地区による高さの制限は定められておりません。

次に、本地区の上位計画における位置づけについてです。

本地区は、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都心に位置しており、高次の都市機能を集積することや、にぎわいや憩いの場となる豊かな空間を備えることなど、より魅力ある都心空間を創出することが求められております。

また、都心のまちづくりの指針である第2次都心まちづくり計画において、ターゲットエリアの一つであるすすきのエリアに位置づけられており、東側に面する都市計画道路札幌駅前通は都心のまちづくりの骨格軸であるにぎわいの軸に位置づけられております。

さらに、札幌市総合交通計画では、都心まちづくりにおいて、人を中心とした安全で快適な交通環境の創出などを基本方針としています。

これらの位置づけから、当地区では、都心のにぎわいと活力を象徴する機能、空間の誘導や、歩行者、公共交通を基軸とした回遊の中心軸にふさわしい機能の強化、観光交流、市民生活を充実させる歓楽街づくり、民間開発との連携による交通施設の整備などが求められております。

次に、都市計画提案までの経緯についてです。

当地区では、昭和49年に建物が建築され、札幌松坂屋として開業して以来、計3回の改称を行いながら、薄野地区のシンボルとして現在まで土地利用を続けてきました。しかし、開業から46年が経過し、建物の老朽化や耐震性が不足していること、また、札幌市内の商業環境の変化への対応が必要といった問題を抱えており、建て替えの必要性が生じておりました。そこで、薄野地区の新しいシンボルとなる商業施設への建て替えの検討が始まりました。

平成26年には、地権者間で勉強会を開始し、平成30年以降、地権者全員による協議会において具体的な検討が進められ、このたび地区計画の決定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、地区計画の目標については、商業や宿泊機能等を導入した複合的な土地利用を図ることや、都心内の回遊を支える多様なオープンスペースの整備や地上と地下のネットワークを形成することなどにより、魅力ある都市空間の形成を図ることとしております。

次に、土地利用の方針についてです。

まず、都市機能の集積を図るため、商業や宿泊機能等の複合機能を導入することとし、低層部にはにぎわいを創出するための機能を配置することとしております。また、すすきのエリアの玄関口として、人々の滞留、交流を促進するためのオープンスペースを確保することとしております。

都心内の回遊を支えるため、地上と地下をつなぐ重層的な歩行者ネットワークを形成することとし、待合などの滞留を促すためのオープンスペースを確保することとしております。

さらに、交通結節点としての機能を強化するため、公共交通の乗換え利便性の向上に資するためのオープンスペース、周辺への多様な回遊ネットワークを形成するためのオープンスペースを確保することとしております。

そのほか、地区周辺の店舗等への荷さばき停車車両による交通への影響を改善するため、敷地内に共同荷さばきスペースを確保することとしております。

これらの方針の実現に向けて地区整備計画を定めることとしております。

次に、地区施設についてです。

人々の滞留、交流を促すため、札幌駅前通と月寒通の交差部の屋外に広場1号を、3階

の屋内には広場3号を位置づけることとしております。また、バス停等の快適な待合環境を形成するため、1階の屋内に広場2号を位置づけることとしております。

区域の北側には、安全で快適な歩行者空間を確保するため歩道状空地を、東側には、安全で快適な歩行や都心内の人々の回遊を支える滞留に寄与する空間を形成するため、歩道沿い空地を位置づけることとしております。

また、地区内の人々の回遊を支える敷地内貫通通路を1階に位置づけることとしております。

参考に地区施設等の整備イメージをお示しします。

こちらは、北東角から見たイメージ図です。

現在、主な用途として商業機能と宿泊機能を持つ複合施設が計画されており、すすきのエリアの玄関口として、人々の滞留や交流を促進するため、多面的な利用が可能な広場を地上の1階と3階に設けることとしております。さらに、歩道状空地や広場等に面する建物の低層部には、店舗や飲食店などを導入し、にぎわいづくりに取り組む計画としております。

次に、建築物に関する制限についてです。

まず、用途の制限ですが、地区にふさわしい都市機能の集積を図るため、当地区に指定されている商業地域で建てられる用途のうち、住宅系の用途や工場などは建てられない制限としております。

次に、容積率の最高限度についてです。

当地区において容積率の最高限度を定めるに当たっては、都心における開発誘導方針で示す容積率緩和の考え方を踏まえた内容としております。開発誘導方針で示している評価する取組のうち、当地区では、質の高いオープンスペース整備、交通施設整備による良好な歩行環境形成、重層的な回遊ネットワーク形成に関する取組を評価し、容積率の最高限度を定めております。

具体的には、全ての地区施設を含む敷地であることや1階部分に店舗や飲食店などを設けるなど、1から7の基準を全て満たし、魅力ある都心の形成に寄与すると市長が認める建築物については容積率の最高限度を970%とすることとしております。

次に、容積率の最低限度、建蔽率の最高限度、敷地面積、建築面積の最低限度については、土地の高度利用を図るため、それぞれ表に示している数値を定めることとしております。

さらに、壁面の位置については、安全で快適な歩行者空間を創出し、良好な景観形成を図るため、都市計画道路月寒通からは1m以上、その他の道路からは0.5m以上離すこととしております。

そのほか、形態または意匠の制限として周辺の景観形成に配慮することや札幌市屋外広告物条例に基づくすすきの地区広告物活用地区における行為の制限に準ずることなどを定めることとしております。

以上が提案された地区計画の内容です。

次に、以上の提案を受けました本市の判断についてです。

まず、提案要件への適合状況ですが、計画提案者の資格、提案の規模、土地所有者等の同意の条件は、いずれも法的要件を満たしております。

次に、上位計画等との整合についてですが、今回の提案は、商業や宿泊機能等を導入した複合的な土地利用を図るとともに、都心内の回遊を支える多様なオープンスペースの整備や地上と地下のネットワーク形成などにより、魅力ある都市空間の形成を図るものです。これは、さきに説明いたしました第2次札幌市都市計画マスタープランや第2次都心まちづくり計画で目指している都市機能の集積、高度化、魅力ある都心空間の創出などにつながると考えられることから、提案に基づいた都市計画の決定が必要と判断しました。

なお、本市で作成した地区計画の案については、提案内容からの変更は行っておりません。

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6月19日から7月3日まで行いましたが、意見はありませんでした。

今後の手続については、本審議会にて同意が得られましたら今月中に告示する予定で考えております。

以上で議案第3号の南4条西4丁目南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。

●岸本会長 それでは、ただいまのご説明について、ご意見やご質問、あるいは、ご確認したいこと等はございませんか。

●岡本委員 説明をありがとうございます。とても分かりやすかったです。

ラフィラの地下の現状の解説では、地下接続部分が待合空間として活用されていますというお話があったと思います。そこは、人々が集まったり、待ち合わせたりするすごく魅力的な役割を担ってほしいところだと思うので、地下についても広場の設定があればよかったのではないかと思うのですが、それについての提案は特段なかったのでしょうか。

●上田地域計画課長 提案の中には地区施設として位置づけられる広場空間というものはありませんでしたが、今のところ、待合空間的なものは予定されておりますし、地下通路の空間とも合わせ、かなり広いスペースが取れるようになっていきますので、有効に活用されるものと考えています。

●岡本委員 そうであれば、広場にしてしまったらいいのではないですか。広場にしませんかと逆提案を差し上げてはいかかかなと思いますが、不可能ですか。

●上田地域計画課長 先ほど申し上げたように、地下通路の空間と合わせるとそれなりの広さにはなるのですが、施設内の空間としては通路的な広さ程度であることから、広場としては位置づけていないということです。

●岡本委員 苦しいですね。

歩道状空地などの貫通通路の設定もありますので、動線としての確保と同時に、それに関する都市施設的な側面として、きちんと空間を確保できるように位置づけてあげることができたらよかったのかなと思いました。

●岸本会長 今の岡本委員のご指摘について私から確認です。

新しく建てようとしている建物は、地下通路との接合部分があるにはあるわけですよ。ただし、通路はあるのだけれども、容積率を緩和する一つの指標として広場1号、2号に該当するものとしての空間と捉えるほどのものではないということなのですか。

●上田地域計画課長 そうです。私も言葉が足りなくて申し訳ないのですが、やはり、人の通行が多い場所でもありますので、人がとどまるというより、通行が多いということを考慮し、滞留空間としては位置づけないという考えです。

●岸本会長 札幌市としては、当然のことながら、都市計画審議会での審議を経るということではありますが、例えば、ここを広場にしたらいかがですかという情報交換、意思疎通のやり取り、アドバイスをすることは全くないと言わないけれども、都市計画提案制度ということからも分かるように、建物をどのように建て替えるのかについてはあくまでも地権者たちが考え、それが各種法律に違反していない、さらには、札幌市のマスタープランや誘導方針などに照らし、協力をしているところを拾っていく、今回の場合であれば、それが質の高いオープンスペースということだと思いのです。

そこで、岡本委員がおっしゃったように、確かに地下にも広場があれば、それにこしたことはないのかもしれませんが、少なくとも、今回提案の受けたオープンスペースは、広場1号、広場3号という形で確保されていると認定できるということです。

同時に、交通施設整備による良好な歩行空間形成というものもあります。これほか、やり方が全くないかといったらそんなことはないですが、少なくとも地権者が提案してきた内容は交通施設整備による良好な歩行空間形成に寄与するものであると認められるということですね。

それから、重層的な回遊ネットワークの形成から見ても、問題はなく、むしろ、そのようなものに積極的に関与する設計が提案されているということです。

ここを拾って、誘導方針というところからするならば、制度上、容積率を一部緩和する

ことができる、明らかにおかしい点はないというご説明だと理解してよろしいですか。

●上田地域計画課長 空間がどういう使われ方をするかを考えながら、広場にするのかしないのかを考えていったということです。

●岸本会長 岡本委員がおっしゃっていた地下通路との接合部分について、最終的には地権者のご意向を無視することにはいかないとは思いますが、広場が整備されていないことによって人々の移動や滞留に何らかの問題があると懸念されるものではないわけですね。

●上田地域計画課長 広場としての位置づけはないのですが、そこは通行量も多いということでそれなりの空間は確保されていると考えてよろしいかと思えます。

●岡本委員 通行量云々という話になると、広場1号は、パースを見て分かるように、大階段前の人がたくさん往来するエントランスに設定されていますよね。ここを広場1号と名づけておきながら、地下通路との接続部分は、広場に該当しないけれども、溜まれる空間だという説明には納得できません。

ただ、この都市計画提案内容に反対しているわけではなく、そこだけ確認したかったところです。

●岸本会長 提案内容について、ほかにご質問やご確認したい点はございませんか。

●巽委員 パワーポイントの29ページの都市計画提案内容についてです。

事前の質問・意見の中で岡本委員からもあったのですが、「SMILEs」のつづりが成立していませんよね。それに対し、なぜ「S」が欠けているのかに関する札幌市からの回答としては、敷地周辺の状況など、地区ごとの特性に応じて必要な取組を誘導してまいりたいということでした。

そこで、低炭素、省エネルギー化の推進、また、今後特に必要となるであろう防災性の向上についてはこの計画の中で検討が全くなかったのか、さらには、取組の誘導に関し、札幌市として全く誘導していないのか、しているのだとすれば、その内容を教えていただきたいと思えます。

●山内事業調整担当課長 具体の事業の個別の調整を担当した立場からお答えをさせていただきます。

今、委員からご指摘ございました「SMILEs」の「S」、エネルギー、あるいは、防災性が欠けているのではないかということでした。

まず、エネルギーについてです。

今回の容積率緩和の仕組みの中では、札幌市の都心部に布設されている冷水や温水の熱導管と接続するのが容積率の緩和条件となっております。しかし、現地の駅の北口から南方向は南2条ぐらいまでは熱導管が布設されているのですが、南4条までは布設がまだできておりませんので、現状では、そこに接続し、熱導管の温水、冷水を使うことはかなわず、容積評価という点はありませんでした。

ただし、事業者としては、今回、大きな施設を整備するところがございますので、省エネ法等の基準以上の取組をしようと頑張っております。

次に、防災についてです。

今回の誘導方針の中では一時滞在施設を整備することなどで容積率を緩和する仕組みになってございます。

札幌市としては、まず、札幌駅の周辺から今回の計画地の南4条の北側の向かい側、月寒通の北側までのエリアに一時滞在施設を優先的に整備していこうということで計画を立ててございまして、そのエリア内に一時滞在施設を整備した場合には容積緩和につながるという仕組みになってございます。

事業者としても、一旦は一時滞在施設を整備しようかということで事業の調整に入りましたが、最終的に容積緩和の制度にかなわないということが分かりましたので、今の時点では整備できるかどうかの明確な回答を得られていないところでございます。ただ、事業者側からは、これからその辺の配慮をしていくという話は聞いております。

●岸本会長 異委員、今のご説明についてよろしいですか。

●異委員 分かりました。

すすきのエリアに関しても、一時滞在施設が必要なのではないかと思います。地震が来て大停電になれば、皆さんは帰られなくなるわけですよね。夜の場合、駅周辺にしか泊まるところがなければ、すすきの周辺にいる人は移動しなければならないですよね。

●山内事業調整担当課長 一時滞在施設についてです。

現在、公共施設でいえば主に地下歩行空間となりますが、ほかに一部協定を結んでいる民間施設があります。当該地に一番近いところとしてはポールタウンが一時滞在施設に位置づけられており、現在の対応としては、まず、ポールタウンに入らせていただくことになるかと思います。

ただ、今回の事業調整の中でエリアから外れたところで事業者が意欲的にやりたいというものに対してどう評価していくのかというのが一つの課題として浮き彫りになりましたので、今後、防災部局とよく話し合い、制度の改良に努めたいなと思っております。

●岸本会長 要するに、容積率を緩和するための防災性の向上については、今のところは

カウントできないけれども、この建物の開発の内容自体に防災上の問題はないということですね。

広場が防災のときに一時滞在施設としてどの程度機能するかもありますが、今後、内容について一部修正があり得ると考えてよろしいのですか。

今、最後におっしゃった防災性の向上については、まだ余地があるのかなと感じたのですが、そういう意味ではないのですか。

●山内事業調整担当課長 今後、時間をかけて容積の評価制度を市として考えていかなければならないかなという課題認識でございまして、今回の計画に対して結びつけられるとは考えておりません。

●岸本会長 このほかに何かご質問等はございませんでしょうか。

●長内委員 確認です。

南側のところが2か所欠けているような状況で、地権者との話がうまくいかないのかなと思うのですが、事情が分かれば教えていただきたいと思います。

●上田地域計画課長 地区内の欠けている部分につきましては、地権者とも協議しましたが、どちらの地権者からも売却等の意思がないということでお断りをされたと伺っております。

●長内委員 建て壊すにしてもいろいろな面でやりづらい形なものですから、本当はきれいな形でやりたいのでしょうけれども、それによる影響は特にないということでしょうか。

●上田地域計画課長 影響がないというふうに考えております。

●小谷委員 素人ですし、初めてなので、分からないところがありますので、教えてください。

まず、スライド26の四角く切っているところが先ほどから言っている地下鉄の出入口ということですね。今まで建っていたラフィラの道路側にも地下鉄へのエレベーターがありますが、ここの出入口は、階段なのか、それとも、エレベーターを利用できるところなのか、分かる範囲で教えていただけたらと思います。

●上田地域計画課長 地下からの移動手段ですが、当然、階段はございますし、エレベーターも整備する予定となっております。

●岸本会長 他にご質問等はありませんでしょうか。

●田中委員 議案第3号の添付資料の4ページに、今回の建て替えに当たって、共同荷さばき場を設けると書かれてあり、札幌市の条例で定める附置すべき台数を超える台数を整備するものとありますが、この建物の共同荷さばき場は具体的に何台ぐらい確保できるスペースなのでしょうか。

また、共同荷さばき場なので、周辺の建物に配達するトラックをここに止めることになるとと思いますが、そうすると、周辺の建物の方も恩恵を受けるわけなので、この共同荷さばき場の維持管理や責任の所在はどうなっているのかが知りたいです。

●上田地域計画課長 先に維持管理からお知らせします。

荷さばき場の維持管理につきましては事業者によっていただくことになってございます。

●岸本会長 事業者というのは、この地区計画を提案し、この建物を建て、管理していく主体のことで、今後、そこが共同荷さばき場も維持管理していくということですね。

●上田地域計画課長 そのとおりでございます。

●岸本会長 田中委員は、恐らく、共同荷さばき場の規模について、イメージをつかみたいということで、台数という言い方をなさったのだと思いますが、よろしいですか。

●田中委員 そうです。

●岸本会長 どのぐらいの広さで、どのぐらいの規模のトラックが何台入れるのかということがお分かりになればイメージがつくのではないかと思います。

●上田地域計画課長 共同荷さばきスペースを含めて全体で約10台ということでございます。

●田中委員 ありがとうございます。

●岸本会長 ほかにご質問等はありませんでしょうか。

(「なし」と発言する者あり)

●岸本会長 それでは、採決に移ります。

議案第3号の札幌圏都市計画地区計画の決定(南4条西4丁目南地区)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)

●岸本会長 賛成多数と認めます。

よって、本案について当審議会として同意することにいたします。

1時半から約1時間半がたちましたので、ここで5分から10分ぐらい休憩を取りたいと思います。

開始は3時5分からをお願いいたします。

[休 憩]

●岸本会長 それでは、再開をいたします。

◎札幌駅前通北街区について

●岸本会長 次に、議案第4号の札幌圏都市計画地区計画の変更（札幌駅前通北街区）についてです。

ご準備が整いましたら、担当部局からご説明をお願いいたします。

●上田地域計画課長 地域計画課長の上田でございます。

議案第4号の札幌駅前通北街区地区計画の変更についてご説明いたします。

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

それでは、前方のスクリーンをご覧ください。

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、本市の判断、地区計画の変更案、都市計画法に基づく変更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。

青色の線で囲まれている部分が当地区の地区計画区域であり、JR札幌駅のすぐ南側にある都市計画道路札幌駅前通沿いに位置し、南北の範囲としましては、都市計画道路北5条・手稲通と大通の間です。

札幌駅前通は、平成23年に地上部の再整備と地下部における都市計画道路札幌駅前通公共地下歩道の整備を行っており、札幌の目抜き通りとして地上と地下一体の回遊ネットワークを創出しております。

次に、都市計画の決定状況についてです。

当地区の用途地域は、商業地域に指定されており、容積率は800%、建蔽率は80%です。高度地区は、当地区周辺を含めて指定がありません。

地区計画につきましては、JR札幌駅から大通における札幌駅前通沿道の連続したにぎわいの創出を図るため、当地区に隣接して道庁東地区地区計画と大通交流拠点地区地区計

画が指定されております。

次に、当地区の上位計画における位置づけについてです。

当地区は、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都心に位置しており、高次な都市機能を集積することや、にぎわいや憩いの場となる豊かな空間を備えることなど、より魅力ある都心空間を創出することが求められております。また、都心のまちづくりの指針である第2次都心まちづくり計画においてターゲットエリアの一つである都心強化先導エリアに位置づけられており、さらに、都市計画道路札幌駅前通は都心まちづくりの骨格軸であるにぎわいの軸に位置づけられています。

これらの位置づけから、当地区では、都心のにぎわいと活力を象徴する機能、空間の誘導や、災害時でもエネルギー供給できる体制の確立と高水準のオフィス環境の形成などが求められております。

次に、都市計画提案までの経緯についてです。

当地区では、平成17年10月に札幌駅前通沿道の権利者が中心となって札幌駅前通協議会を発足し、沿道のまち並みの在り方について検討を進め、その結果、平成20年12月に都市計画提案制度により地区計画を決定しました。

なお、本地区計画につきましては、一定の条件を満たすことで容積率の緩和が行えます。

その後、平成23年3月に札幌駅前通公共地下歩道の供用を開始しております。

地区計画による容積率の緩和等を活用した建て替えの例として、大同生命札幌ビルや札幌フコク生命越山ビルが挙げられ、地区周辺の札幌三井JPビルディングなどと一体的に地上と地下のにぎわいを創出しております。

本市が平成28年に第2次都心まちづくり計画を策定したことを受け、当地区を含む周辺のエリアマネジメントを担う札幌駅前通まちづくり株式会社を中心に、札幌駅前通のまちづくりへの関心の醸成と、課題、方向性の共有及び方針出しのため、札幌駅前通まちづくりカフェを開催しました。

その後、札幌駅前通協議会では、平成29年から令和元年にかけて、今後のまちづくりの方向性などを検討するため、都市再生部会を設置し、計20回にわたる議論を行いました。

部会では、当地区における現状を整理し、地区の強みや課題をまとめ、第2次都心まちづくり計画の考え方を踏まえ、目指すべき目標像を議論しました。

また、都心のまちづくりに資する良好な民間都市開発を誘導するため、平成30年12月に本市が策定した都心における開発誘導方針において新たに容積率緩和の対象項目として示された高機能オフィスの整備や、低炭素・省エネルギー化の推進といった取組を本地区計画へ反映することについても議論を行いました。

これらの検討の結果として、令和元年には、国内外からの多様な人々の集積と交流により、様々な活動、ビジネスが創出されるまちを当地区の目標像とする札幌駅前通地区まちづくりビジョンと、当該ビジョンを実現するため、地区独自のまちづくりルールである札幌駅前通北街区地区まちづくりガイドラインを策定しました。

さらに、札幌駅前通協議会では、札幌駅前通地区まちづくりビジョンの実現のためには、具体的な建築物のルールである本地区計画にその考え方を反映することが必要だと判断しました。

これらの内容を踏まえた本地区計画と札幌駅前通北街区地区まちづくりガイドラインを一体的に運用することで都心のまちづくりに資する各種取組を促進し、札幌のメインストリートとして魅力ある都心空間を創出するため、本年3月に地区計画の変更に係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。

提案の概要としては、先ほどご説明した札幌駅前通地区まちづくりビジョンなどの考え方を本地区計画に反映することです。そのため、提案では、第2次都心まちづくり計画で当地区に求められていることや札幌駅前通地区まちづくりビジョンの実現を推進することなどを新たに本地区計画の目標に加えております。

札幌駅前通地区まちづくりビジョンでは、人々が活動する沿道空間の充実やまちの価値を高める高質な都市機能の充実などをまちづくりの方向性とし、各方向性に対する取組も併せて示しております。

これらの考え方を反映させた本地区計画の目標の実現に向けて、建て替え等を行う際には、高機能オフィスの整備や低炭素・省エネルギー化の推進など、都心のまちづくりに資する各種取組を促進するため、各取組に係るさらなる空間の整備等が必要です。また、現状の機能や建物規模を確保しつつ、さらなる空間を整備するためには、現状以上の建物規模を確保する必要があります。

これらに対応するため、現行の地区計画の内容から、建築物の容積率の最高限度の変更を行い、この変更に伴って建築物等の高さの最高限度の変更を行うという大きく2点を提案するものです。

容積率の最高限度の主な変更点は、容積率緩和の条件である取組の追加と容積率を加算する際の上限の引上げの2点です。

高さの最高限度の主な変更点は、容積率の最高限度の変更を踏まえて、高さの上限を引き上げるものです。

詳細につきましては、後ほど地区計画の変更案においてご説明いたします。

次に、以上の提案を受けました本市の判断についてです。

まず、提案要件への適合状況ですが、計画提案者の資格、提案の規模、土地所有者等の同意の条件は、いずれも法的要件を満たしております。

次に、上位計画等との整合についてです。

提案の内容についてですが、今回の提案は、都心強化先導エリアやにぎわいの軸で目指す都心強化に資する高質な都市機能等の導入などを誘導し、さらに札幌のメインストリートとして魅力ある都心空間を創出するものです。

これは、さきに説明いたしました第2次札幌市都市計画マスタープランや第2次都心ま

ちづくり計画で目指している都市機能の集積、高度化や、魅力ある都心空間の創出などにつながると考えられることから、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、地区計画の変更案についてです。

この変更案は、提案内容から本市が一部字句修正などを行って作成したものです。

まず、地区計画の目標についてですが、現在の地区計画の内容から変更した部分を赤色の字で、追記した部分を青色の字で示しております。

提案のとおり、第2次都心まちづくり計画で当地区に求められていることや札幌駅前通地区まちづくりビジョンの実現を推進することなどを新たに目標へ加えることとしております。

次に、建築物の容積率の最高限度についてです。

現在の地区計画の内容では、一定の条件を満たし、札幌駅前通の魅力ある都心空間の形成に寄与すると市長が認めた場合は、指定容積率800%に容積率を加算することができます。

その条件としては、表の1から4までに記載があるとおり、地上や地下のにぎわいづくりのため、店舗や飲食店などのにぎわい用途の導入、歩行者空間や広場など、オープンスペースの整備、地下歩行空間や地下鉄さっぽろ駅との接続や出入口の取り込みなどがあり、これらの取組内容に応じて容積率を割り増すことができます。

これらの要件に複数該当する場合は、それぞれを合計して加算することができます。

今回の変更案では、現在の条件に敷地内貫通通路の整備や都心のまちづくりに資する各種取組を促進するものとして別に定める基準に適合する建築物を整備した場合の取組条件を追加することとしております。

なお、250%を超える容積率を加算する場合には、必ず地下歩行空間や地下鉄さっぽろ駅と接続し、にぎわいを創出する形態としなければならないこととしております。

ここで、6に記載されている別に定める基準について少し詳しくご説明いたします。

基準では、表のとおり、都心のまちづくりに資する各種の取組内容を定め、その取組に応じて加算容積率を併せて定めております。これらの数値は、都心における開発誘導方針で示している緩和容積率を目安にして定めることとしております。

なお、実際の基準につきましては、提案内容を踏まえて、本市が都市計画とは別に策定する予定です。

本地区計画における容積率緩和の条件である取組と都心における開発誘導方針との関係ですが、当地区で既に容積率緩和の条件にしているものとしてオープンスペースの整備や地下歩行空間との接続などがあります。別に定める基準では、赤色で囲っている残りの項目を当地区に合わせた内容で定めるものとしております。

加算する容積率については、建築物の容積率の最高限度の変更として、地区計画における容積率の最高限度を指定容積率の1.5倍までとする都心における開発誘導方針の考え方を反映する形で数値の限度をプラス400%まで引き上げることとしております。

現在の地区計画では、加算する容積率として敷地面積に応じて限度を定めており、敷地面積が300㎡を超える場合、指定容積率800%に最大250%まで加算することができます。

今回の変更案では、これを極端なペンシルビルの建築抑制や敷地の共同化を促す観点から、300㎡を超え、かつ、500㎡以下と変更し、500㎡を超える場合は、地下接続等を行うことを前提に、新たにプラス400%までとする項目を追加することとしております。

参考として、敷地面積が1,500㎡の敷地に建築物を建築する場合の容積率緩和のイメージを図で示しております。

変更する前は、全ての取組を行った場合、300%の加算になりますが、加算の上限が250%であることから、指定容積率に250%を加算した数値が容積率の最高限度でした。

変更後は、取組数が増えたことにより、行う取組の数によっては400%以上の加算になりますが、加算の上限が400%であることから、指定容積率に400%を加算した数値が容積率の最高限度になります。この場合、250%を超える加算になることから、3の取組である地下接続は必ず行わなければなりません。

次に、建築物等の高さの最高限度の変更についてです。

現在の地区計画では、高さの最高限度を56mと定めております。ただし、1階部分について、札幌駅前通から2m、札幌駅前通を除く幅員10m以上の道路から0.5m、幅員10m未満の道路から1m以上、外壁を後退させた場合などは、高さの最高限度を60mとしております。

今回の変更案では、容積率を最大1,200%とした場合の建築物の最高高さを試算した結果を踏まえ、高さの最高限度を80mとすることとし、札幌駅前通、北5条・手稲通及び北3条通が第2次都心まちづくり計画や札幌市景観計画において重要な位置づけであり、特にまち並みの統一感を維持する必要があるとともに、圧迫感の軽減を図るという理由から、これらの通りに面する高層部についても外壁を後退させることとしております。

具体的には、これまでの条件に加えて、容積率が1,050%を超える建築物については、高さが60mを超える部分において、さらに札幌駅前通から5m、北5条・手稲通から5m、北3条通から3m以上、外壁を後退させた場合などは、高さの最高限度を80mとすることとしております。

参考として、札幌駅前通と北5条・手稲通の交差点における敷地の場合のイメージ図をお示しします。

図のとおり、1階部分や60mを超える部分において外壁を後退させることで圧迫感を軽減させております。

次に、都市計画法に基づく変更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変更案の縦覧を6月19日から7月3日まで行いましたが、意見はありませんでした。

今後の手続については、本審議会にて同意が得られましたら、今月中に告示する予定で考えております。

以上で議案第4号の札幌駅前通北街区地区計画の変更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。

●岸本会長 それでは、ただいまのご説明について、確認や質問等がございましたら、ご遠慮なくお願いいたします。

●長内委員 どの地権者にとっても非常に有利な話だと思うのですが、それにもかかわらず、同意していない地権者が7名もいて、意外に多いなと思っています。何か特別な理由があるのでしょうか。

●上田地域計画課長 地権者としては7名ですが、区画としては3区画の土地となっており、小さい敷地の方につきましては、あまりメリットがないので、同意はしないというご意見をいただいております。

もう一人は、例えば、札幌駅前通と北5条・手稲通と北3条通からの壁面後退を定めているのですが、全ての道路からの壁面後退を定めたほうがいいのではないかとというように、さらに厳しいご意見をお持ちの方もいらっしゃいました。

もう一人は、連絡を取ってもご意見が何もないうまま同意をされなかったと伺っております。

いずれにしても、同意はしないけれども、反対はしないというふうに伺っております。この地区計画を進めることとしております。

●長内委員 理由が特別ないのであればいいのですが、いい案だと思いますので、できればみんなが賛同するような形で進めていきたいと思い、確認させていただきました。

●岸本会長 ほかにございませんでしょうか。

●岡本委員 僕もすごくいい仕組みだと思っています。

ただ、今回、コロナの問題があって、テレワークが増えておりますので、事務所の床面積をたくさん確保しても、もしかしたらテナントがそんなに入らないこともあるかなと考えると、容積率の緩和が効果を持たなくなる可能性もあるのかなという危機感を少し持っています。その辺は札幌市としてどう考えているのでしょうか。

もう一つは、おまけみたいな話です。

今回は北街区ということですが、南街区との協調や調和、調整みたいなきっかけが見えているのかどうかを教えていただけたらうれしいなと思います。

●上田地域計画課長 新型コロナウイルスの影響によるオフィスの需要についてです。

今のところ、これに基づく上位計画等の変更がないもので、こういう形で進めさせていただいておりますが、オフィスの需要があるかどうかの判断が非常に難しいところです。

例えば、東京ではなく、地方回帰という動きもあるかもしれませんので、今後の動きをしっかりと見極めながら対応していくことになるかと思えます。

●稲垣都心まちづくり推進室長 都心まちづくり推進室長の稲垣と申します。都心全体の上位計画を所管している立場であり、かつ、個別の開発の前段相談を受け、制度所管の都市計画部に引き継ぐ立場からお答えをさせていただきます。

まず、1点目のオフィス床について補足させていただきます。

今、地域計画課長からもお話しさせていただいたとおり、コロナの長期的な影響について現時点で定量的に見定められない状況にあります。札幌の都心部のオフィスの空室率は、1%台もしくは2%台と、もともと極めて低い状況で推移しており、オフィス床ニーズについては非常に高い状況にありました。

今回、コロナの影響を受け、絶対量が少なくなる可能性も否定できない一方、今後、いわゆるソーシャルディスタンスを確保するという観点から、オフィスの1人当たりの床面積のニーズが増えていくのではないかという意見も耳にしています。

なお、今回の計画変更では、必ずハイグレードオフィスを入れると決定したわけではなく、容積緩和の取組のメニューを増やし、上限値を上げるということですので、コロナの影響を多少なりとも受けても、実際の開発の中で何に取り組み、どこまでの容積緩和を求めるのかということに照らしていえば地区計画の内容は妥当かなという見方をしています。

次に、南街区との調整というご質問についてです。

大変恐縮ですが、これは大通の南という意味合いでよろしいですか。

●岡本委員 はい。

●稲垣都心まちづくり推進室長 今回提案された地区計画は取組が10年以上進んでいて、地域の皆さんもまちづくりに熱心で、今回提案されたことに現れているように、地域としても開発により積極的にコミットしていきたいという熟度の高まったエリアになっています。

一方で、大通の南側、いわゆる大通地区のエリアについても、私どもの上位計画でも商業を中心としたエリアとしての重要性を位置づけており、地域の方々もまちづくりに関する問題意識を持って様々な取組を重ねてきた状況があります。

ただ、現状として、駅前通側の一部区域では、今回ご提案している地区計画の2歩手前ぐらいで大きな方向性の確認をし、ガイドラインの発出というところまでは行っているのですが、地区計画については今後動いていく状況でございます。

そのため、我々としても地域の検討をサポートし、また、北街区の内容も意識しながら、

具体的にどんなルール化が可能なのかの調整をしていきたいと思っております。

●岡本委員 駅前通はやはり目抜きなので、全体としての調和が図られるよう、今後も持続して支援していただければと思います。

●濱田委員 駅前通をつくり替えるというのは、恐らく、100年に一度のチャンスだろうと思います。容積率や高さを緩和するのは賛成ですが、このままでいくと、土地を持っている地権者の考え方によって、80メートルいっぱいにしてしようとする人、もしくは、そうはしない人が出てきて、いろいろな色の建物が建つだろうと思うのです。

現在の札幌駅前通というのは190万人の都市のメインストリートにしては余りよくないのです。見たところ、ばらばらですよ。もう時代遅れになっているなど思いながらいつも見えています。

そんな中、こういう計画が出てきたのはとてもいいチャンスなので、我々の次の世代、ひょっとすると次の次の世代かもしれないですが、そこに残せるような札幌駅前通をつくらうと話を持って行ってほしいと思いますし、そのときには、協議会任せ、地権者任せではなく、札幌市としてこういう駅前通にしたいということをもう少し訴えていく必要があるかなという気がしています。

先ほどから聞いていると、反対する人がいたようですが、協議会の構成を見てみると、ものすごく大きな土地を持っている人や会社、そうでないところなど、比重が違うわけですよ。こういう会議はなかなかまとまりません。みんなが同じような状況ではありませんからね。ですから、行政のリーダーシップや提案力というのは余計に意味があると思っています。

先ほどのように厳しくするという意味ではもちろんありませんけれども、もう少し踏み込んで100年に一度の計画を考えてほしいと思います。

●稲垣都心まちづくり推進室長 非常に重たいご意見として受け止めます。

今回ご審議いただいている地区計画のように、個別の地権者の土地利用に制限を加えるのは重たいものですし、委員のご発言のとおり、個々の敷地の状況やご意向も踏まえながらでなければ権限の濫用につながりかねない部分も出てきますので、我々としても慎重に運用している一方、まさしく目抜き通りとして、このチャンスを捉えて、きっちりとしたまち並みを考えていく必要性については十分認識しています。

私ども都心まちづくり推進室では、今回の変更提案に至る前に、地元の協議会の皆さんの話合いに参加させていただき、地域の思いを受け止めております。

まち並みの統一という観点でいえば、スライドでは明確な補足説明まではありませんでしたが、ストリートウォールというキーワードを使って、今ある駅前通の壁面を大事にしながら新しいものを造っていくのだという視点での議論も積み重ねられておりました。

また、まち並みの統一という観点と個別の敷地状況も勘案した具体の壁面制限、あるいは、高さ制限は、どう折り合いをつけるのが適切かということで今回の合意に至った経緯があります。

地区計画の制限内容で全てのまち並みをつくり切れないことは当然で、詳しくは触れておりませんでした。地域ではあわせて、景観のまちづくりに関するルールも自主的に定めるという動きをしています。地区計画、土地利用のルールと景観に関するルールを両輪として定めて個別の開発に地域も関わっていく、あるいは、私ども行政も関わっていくという仕組みができる状況でありますので、今の委員のご指摘については我々も重たく受け止めながら、これから個々の開発が進んでいきますので、行政としてもしっかり物が言える形を取っていききたいなと思います。

●岸本会長 従前からこういう取組をやったときには容積率を緩和しますよというものはあったわけけれども、その評価要素は非常に限られたものであって、その結果、容積率を緩和できる最高限度も250%程度に過ぎなかったわけです。しかし、今回、交流要素というものをもっと広げて、駅前通というのは、札幌の目抜きとなるようなところであり、そういったところに高機能な建物が誘導される、開発や建て替え等においてそうなるように、容積率を緩和する際に考慮し得る要素を拡大して、緩和できる最高限度も400%に変えることにより、この地区が都心強化先導エリアになっていけるような制度的受皿を用意したということなのでしょう。

ただ、今、濱田委員がおっしゃったことにも関連しますけれども、例えば、今後、地権者の方々が建物を建て替えるといったときに、ただ単に、機械的に、何ポイント、何ポイントというだけでまち並みができ上がって、それでおしまいというわけではなく、これはあくまでも受皿であって、その上で、例えば、ここはこういうふうにしていただくことはできないだろうか、あるいは、景観にこういうところで配慮していただければこういうふうにはできないかなど、個別の建て替えにおいては、あくまでも地権者の意向を無視するわけにはいかないけれども、市として積極的に個別に関与していく所存であるということによろしいでしょうか。

●稲垣都心まちづくり推進室長 今、まとめていただいたとおりでございます。

●岸本会長 ほかにご質問等はございませんか。

●福田委員 建築物の高さの最高限度を変更する提案でした。

圧迫感の軽減に考慮し、地上高さから60m以上高い部分については、最低限5mのセットバックを取ることでさらに20m高くすることができるというお話だったと思います。

ただ、圧迫感の軽減といいますが、5mのセットバックが果たしてどれくらい圧迫感を

軽減するのでしょうか。また、そう決めるまでにどういう検討をされたのでしょうか。

5mという数字について、何か参考にされた地区計画の事例があるのか、お伺いしたいと思います。

●上田地域計画課長 5mのセットバックについては、隣接しております大通交流拠点地区の地区計画の建築物の考え方を参考にしております。

また、5mのセットバックにどれほどの効果があるかです。

先ほど稲垣からストリートウォールの話をしてしまいましたが、今回、一旦は60mの部分に基壇部として段をつけて、壁面を高さ60m程度できれいにそろえることを目指しております。当然、見る位置によっては上の部分も見えますのですが、この60mラインを強調し、その建物だけでなく、横のつながりもつくることによって、上の部分の見え方が緩和されるということも考え、まち並みを誘導していこうとしております。

●岸本会長 他にご質問はございませんでしょうか。

(「なし」と発言する者あり)

●岸本会長 それでは、採決に入ります。

議案第4号の札幌圏都市計画地区計画の変更(札幌駅前通北街区)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)

●岸本会長 賛成多数と認めます。

よって、本案について当審議会として同意することといたします。

それでは、これをもって議案の審議は終わりとなります。

◎北1条西5丁目北地区について

●岸本会長 最後に、事前説明第1号の札幌圏都市計画地区計画の決定(北1条西5丁目北地区)についてです。

なお、これは事前説明ですので、今回は採決をいたしません。

準備が整いましたら、担当部局からご説明願います。

●上田地域計画課長 地域計画課長の上田でございます。

事前説明第1号の北1条西5丁目北地区地区計画の決定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、地区計画の決定の提案があり、それに基づいて都市計画の決定を行うものです。

それでは、前方のスクリーンをご覧ください。

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、本市の判断、条例に基づく原案の縦覧、今後のスケジュールの順にご説明いたします。

初めに、地区の概要についてです。

こちらは、当地区周辺の空中写真です。

当地区は、J R札幌駅から南へ約600mのところに位置しており、北海道庁の敷地のすぐ南にある1街区です。

周辺の道路状況についてです。

当地区は、南側は都市計画道路北1条・宮の沢通に、東側は市道西5丁目線に、西側は市道西6丁目線に、北側は市道北2条線に面しております。また、地下部分では、当地区の南側に北一条地下駐車場が隣接しております。

次に、地区の状況についてです。

なお、画面の矢印は撮影方向を示しております。

写真①は、地区の北西角から東側を撮影したものです。写真の右側には、北海道放送株式会社、通称HBCの社屋が立地し、1階部分はピロティ空間になっておりますが、歩道と段差があります。

写真②は、地区の北東角から西側を撮影したものです。北東角の敷地には、HBCの新社屋が令和2年3月に竣工しました。

写真③は、地区の南東角から西側を撮影したものです。南東角の敷地には、昭和初期の旧中央警察署の意匠を継承した札幌方面中央警察署が立地しております。

写真④は、地区の南西角から東側を撮影したものです。南西角の敷地には、大正期の旧北海道庁立図書館の意匠を残して建築された北菓楼札幌本館が立地しております。

写真⑤は、地区の南東角から西6丁目線を北側に撮影したものです。道路の突き当たり部分には、北海道庁旧本庁舎が立地しておりますが、HBCの現社屋が道路境界ぎりぎりまで立地していることから、視認性が良くない状況です。

写真⑥は、北1条・宮の沢通の歩道を西側に向けて撮影したものです。地区内にバス停留所があるなどの理由から歩道の一部が狭い状況です。

写真⑦は、北1条地下駐車場の公共地下歩道を東側に向けて撮影したものです。地上への出入口階段が当地区内には北1条・宮の沢通の歩道部に2か所設置されております。

次に、都市計画の決定状況についてです。

当地区の用途地域は、商業地域に指定されており、容積率800%、建蔽率80%です。

当地区周辺は、都市機能の集積や土地の高度利用を図るという目的のため、容積率を600%から800%に指定しており、高度地区は、指定容積率の考えを踏まえて、当地区周辺を含めて指定がありません。

地区計画につきましては、当地区に隣接して、札幌駅前通北街区地区計画が指定されております。

次に、当地区の上位計画における位置づけについてです。

当地区は、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都心に位置しており、高次な都市機能を集積することや、にぎわいや憩いの場となる豊かな空間を

備えることなど、より魅力ある都心空間を創出することが求められております。また、都心のまちづくりの指針である第2次都心まちづくり計画においてターゲットエリアの一つである都心強化先導エリアに位置づけられております。

これらの位置づけから、本地区では、災害時でもエネルギー供給できる体制の確立と高水準のオフィス環境の形成などが求められております。

次に、都市計画提案までの経緯についてです。

本地区周辺では、国指定重要文化財である明治開拓期の北海道庁旧本庁舎が立地し、本地区内には先ほどご説明した北菓楼札幌本館や札幌方面中央警察署が立地するなど景観資源が集積しております。これらの景観資源などにより札幌の成り立ちが感じられる地区です。

また、本地区内では、HBCの新社屋が建築され、機能移転後は現社屋を解体し、跡地については土地利用転換が見込まれています。新たな土地利用については、都心のまちづくりに資する開発計画を検討しているところです。

このような背景から、地区の特性や今後のまちづくりの方向性などを地区内の関係権利者間で共有しました。その結果、地区内外の景観資源を生かした良好な景観形成を図るなど、土地利用の方針等を共有しながら、その実現に向けたまちづくりを行うため、地区全体に地区計画を決定するとともに、開発計画が先行している区域については、具体的な建物の建て方のルールである地区整備計画を決定することが必要という考えに至りました。

このたび、本地区にふさわしい風格ある魅力的な都心空間の形成を図るため、地区計画の決定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。

地区計画の目標については、地区内外の景観資源を生かした良好な景観形成を図るとともに、都心にふさわしい都市機能の集積による複合的な土地利用や重層的な回遊ネットワークの形成などにより、本地区にふさわしい風格ある魅力的な都心空間の形成を図ることとしております。

次に、土地利用の方針についてです。

まず、区域全体の方針として、土地の合理的かつ健全な高度利用等を促進するなど、周辺環境と調和した土地利用の誘導を図ることとしております。また、本地区にふさわしい機能の集積を図るため、商業や業務機能等の導入を促進することとしております。さらに、本地区を含む周辺の景観資源を生かした景観形成を図ることとしております。

次に、具体的な開発計画が検討されている区域の方針についてですが、業務や宿泊等の複合機能を導入するとともに、業務機能や宿泊機能については都心強化に資する機能の高次化を図ることとしております。

また、地区のにぎわいや交流を創出するため、多面的な利用が可能なオープンスペースの整備とオープンスペースに面してにぎわい用途を配置することとしております。

さらに、都心内の回遊を支えるため、地上と地下をつなぐ重層的な歩行者ネットワーク

を形成することや、防災対策の強化、エネルギーネットワークを形成することとしております。

これらの方針の実現に向け、開発計画が検討されている区域について地区整備計画を定めることとしております。

次に、地区施設についてです。

安全で快適な歩行者空間を確保するため、北1条・宮の沢通沿いに歩道状空地を位置づけることとしております。また、人々の滞留、交流を促すため、北2条線及び西6丁目線沿い、並びに、両道路の交差点付近に、四季を通じ、多面的な利用が可能な屋内外の広場を位置づけることとしております。

参考に、広場の整備イメージをご説明いたします。

こちらのイメージ図は、地区の北西角から南側を見たものです。屋外広場と一体的に機能する屋内広場がガラス越しににぎわいを創出する予定です。また、屋内広場は、1・2階が一体的に機能するしつらえにし、1・2階吹き抜けのアトリウム空間も整備する予定です。

次に、建築物に関する制限についてです。

まず、用途の制限ですが、地区にふさわしい都市機能の集積を図るため、当地区に指定されている商業地域で建てられる用途のうち、住宅系の用途や、工場、風俗系施設などは建てられない制限としております。

次に、容積率の最高限度についてです。

当地区において容積率の最高限度を定めるに当たっては、都心における開発誘導方針で示す容積率緩和の考え方を踏まえた内容としております。

開発誘導方針で示している評価する取組のうち、当地区では質の高いオープンスペース整備、高機能オフィスの整備、ハイグレードホテルの整備、景観資源配慮、防災性向上、重層的な回遊ネットワーク形成に関する取組を評価し、容積率の最高限度を定めることとしております。

具体的には、全ての地区施設を含む敷地であることや、広場に面する部分に店舗や飲食店などを設けるなど、1から9の基準を全て満たし、魅力ある都心の形成に寄与すると市長が認める建築物については容積率の最高限度を1,200%とすることとしております。

参考に、景観資源配慮等の整備イメージをご説明いたします。

西6丁目線の道路境界線から壁面を大きく後退させることで、北海道庁旧本庁舎への視認性の確保やシンボル性を強調することができます。具体的には4.5m以上後退させることとしており、できた空間は人々の滞留、交流を促すためのオープンスペースにする計画としております。

北1条・宮の沢通沿いにおける建物の形態としては、景観資源と隣接することになりますので、まず、低層部において、壁面の位置や軒高を景観資源と調和させ、さらに中層部の壁面を道路から一定程度後退させることでより一層低層部を際立たせる計画としており

ます。また、景観資源と調和した外壁の素材及び色、デザインを採用する予定です。

次に、容積率の最低限度、建蔽率の最高限度、敷地面積、建築面積の最低限度については、土地の合理的かつ健全な高度利用を図るため、それぞれ表に示している数値を定めることとしております。

壁面の位置については、安全で快適な歩行者空間を創出し、良好な景観形成を図るため、各道路の道路境界線から0.5m以上離すこととしております。そのほか、形態または意匠の制限として、周辺の景観形成に配慮することなどを定めることとしております。

以上が提案された地区計画の内容です。

ここで、今回の提案に当たり事前に行った景観プレ・アドバイスについてご説明いたします。

景観プレ・アドバイスとは、景観法等に基づく届出の手續に先立ち、景観形成上重要な建築物等について、計画の早い段階で専門家がアドバイスを行う制度です。アドバイスを行うため、札幌市景観審議会に景観アドバイス部会を設置し、事業者との意見交換を行うもので、構想段階と設計段階の2段階のタイミングで実施します。

本開発計画においては、構想段階の景観プレ・アドバイスを今年2月に実施しております。

景観アドバイス部会での意見としては、北海道庁旧本庁舎やその前庭に影を落とすことが懸念されることから、日影の影響に対してどのような考え方により対応していくのかを計画に反映することという助言などがありました。

この助言などを受けて、開発計画者が計画を見直した点としては、春分・秋分時において、北海道庁旧本庁舎に影を落とさないようにするため、当初計画していた建物の高さよりも低く抑え、高層部の北側は当初の計画よりもさらに壁面を後退させるなど、建物の形態を見直しました。

参考に、景観プレ・アドバイス前後における外観イメージをお示しします。

景観アドバイス部会の時点では、機械室などを含めた建物の最高高さが120mほどであるとともに、高層部においては、低層部と同様に、北側の道路境界からそれほど外壁面を後退させていない計画でした。この形態により、春分・秋分時の午前10時時点において、北海道庁旧本庁舎の一部に影を落とすことが想定されました。

見直した計画では、機械室などを含めた建物の高さを115mにした上で、機械室をなるべく南側に配置することとし、北海道庁の敷地から計画施設を見た場合における高さは110mほどにすることとしました。

また、高層部においては、北側の道路境界からなるべく外壁面を後退し、圧迫感を軽減するとともに、春分・秋分時において北海道庁旧本庁舎に影を落とさない計画にすることとしました。

こちらが春分・秋分時における実日影図です。

当初案では、午前10時時点において、北海道庁旧本庁舎の一部に影を落としておりまし

たが、見直した案では影を落としておりません。これらの見直した建物形態を実現するため、地区整備計画にも内容を反映し、今回、都市計画提案を行っております。

次に、以上の提案を受けました本市の判断についてです。

まず、提案要件への適合状況ですが、計画提案者の資格、提案の規模、土地所有者等の同意の条件は、いずれも法的要件を満たしております。

次に、上位計画等との整合についてです。

今回の提案は、地区内外の景観資源を生かした良好な景観形成を図るとともに、都心にふさわしい都市機能の集積による複合的な土地利用や重層的な回遊ネットワークの形成などにより、当地区にふさわしい風格ある魅力的な都心空間の形成を図るものです。

これは、さきに説明いたしました第2次札幌市都市計画マスタープランや第2次都心まちづくり計画で目指している都市機能の集積・高度化や魅力ある都心空間の創出などにつながると思われることから提案に基づいた都市計画の決定が必要と判断いたしました。

なお、本市で作成した地区計画の原案については、提案内容からの変更は行っておりません。

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12日から26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。

この説明の後、都市計画法に基づく案の縦覧を8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の9月16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号の北1条西5丁目北地区地区計画の決定の説明を終わります。

●岸本会長 次回の都市計画審議会では改めて事案の説明をしていただいた上で、賛否の評決を取る形になりますが、現時点において確認や質問等がございましたら、お願いいたします。

●田作委員 分かりやすい説明をありがとうございました。

幾つか質問と感想を申し上げます。

まず、質問についてです。

地区計画の中にハイグレードホテルの計画がありますが、今、経済情勢等が難しい状態になっていますので、ハイグレードホテルの設置がされなかった場合に容積率の緩和について再検討されるおつもりがあるかどうかをお聞きします。

また、今回の北地区に新築される建物というのは、HBCの新社屋と今建っているところが更地になった跡地、そして、中央警察署と北菓楼の間に何らかの建物ができることの以上の三つでよろしいのでしょうか。

さらに、ハイグレードホテルが入る予定の建物は110mというご説明だったかと思いますが、階数に直すと何階建ての建物になりますでしょうか。

最後に、感想です。

中央警察署と北菓楼の間にできる景観資源配慮型の整備イメージを見ますと、景観をやっていた人たちに言うのも失礼ですし、私もそちらにいたことがあるのですが、非常にもったいない建物をつくるなと思いました。中央警察署と北菓楼の連続性を見たとき、もう少し景観に配慮した建物にならないのかなというもったいなさを感じました。

以上を申し上げて終わります。

●上田地域計画課長 まず、1点目のハイグレードホテルが導入されなかった場合についてですが、現段階ではハイグレードホテルをやめるということは伺っておりませんので、このまま進むと考えております。

ただ、万が一、社会情勢等の変化によりハイグレードホテルが導入されないということを経営者で決定された場合は、改めて計画の練り直しとなります。

地区計画の変更がなされない場合は、指定の容積率の800%の範囲で建てられるものを建てることとなりますし、再度、何らかの容積率の緩和を受けたいということであっても地区計画の変更が必要となります。

次に、建物が三つかどうかについてです。

HBCの新社屋は既に竣工しておりまして、これが一つ目です。それから、現社屋の跡地や中央警察署と北菓楼の間に何か建物が建つのかですが、こちらは一体の建物となりますので、地区整備計画の中では建物が二つということになります。

また、110mが何階かということですが、現段階の計画では27階と伺っております。

最後に、中央警察署と北菓楼の間の建物についてです。

これはあくまでイメージでございまして、しつらえ等はこれから協議していくことになりますので、形だけこんなイメージになるのだと捉えていただければと思います。

●岸本会長 ほかにご質問等はございませんでしょうか。

●大條委員 基本的な質問になってしまうのですが、パワーポイントの19ページを見ますと、地区計画区域が欠けのない正方形の街区というふうに示されていますが、地区整備計画区域が赤色でくくられていますよね。今までの議案に出ていたのは、地区整備計画と沿うような形で地区計画区域が設定されていたかと思います。例えば、都市計画道路であれば、そこを抜いて考えるのだなということも分かったのですが、今回、北菓楼と中央警察署と日本赤十字社があると思うのですけれども、そこを抜いているにもかかわらず、地区計画区域をブルーで四角くしている理由は何なのでしょう。

また、今、既に竣工しているHBCの社屋も地区整備計画区域として入れて考えていく

のか、どういうふうにかえたらよろしいですか。

●上田地域計画課長 まず、地区計画区域と整備計画区域の違いについてですが、地区計画区域の中では、地区の目標や方向性を共有するというイメージを持っていただければよろしいかと思ひます。地区整備計画というのは建て方の詳細なルールを定める部分でして、今回事業をやる部分では建て方の細かいルールを定めるということになります。

また、地区整備計画がかかっていない部分についてです。

今のところ、建て替える予定はないと伺っておりますが、今後、何らかの建て替えをお考へになる場合で、例えば容積緩和を受けたいということであれば、新たな地区整備計画を定めることが必要になります。あるいは、緩和を受けないまでも、この方向性は共有されておりますので、それに基づいて建物を建てていただくことになります。

それから、HBCの新社屋の部分についてです。

土地所有者として同一の方がお持ちの区域でそこをあえて抜くということにはならないであろうと考えています。そちらは容積率の緩和は受けていないのですが、そちらも地区整備計画に反してはいないので、そのまま地区整備計画をかけております。

●大條委員 中央警察署との並びの壁面とかも工夫されているのがよく分かっていたので、それはよかったなと思ひます。

●岸本会長 他にご質問等はございませんでしょうか。

●岡本委員 事前説明資料第1号の地区計画の内容が書かれている3ページの下に外壁等の面までの距離の最低限度という表があつて、市道北2条線に(1)から(4)までかなり細かく書かれていますが、これが、景観アドバイス部会後、高さに応じて上の部分を徐々に引込めていきますよというものを数字で表したものだという理解でよろしいですか。

また、何で4段階にも分けて書いているのかという目的ですが、景観資源である赤れんが庁舎に影がかからないためにやったということを計画書にちゃんと書いておくのはなじまないのかという質問です。

●上田地域計画課長 壁面後退の数値化ですが、景観プレ・アドバイス制度によりアドバイスを受け、この形にしたことを地区整備計画に落とし込んだとお考へいただければよろしいかと思ひます。それはおっしゃるとおりでございます。

また、配慮したことを表記するか否かについてですが、整備計画に書くというより、前段の目標方針に書かせていただいているという判断をしております。

●岡本委員 何行目ぐらいですか。地区計画の目標の方針の中に書いているのですか。

●上田地域計画課長 目標の中であれば、こうこうこういう地区であるので、そういったものにふさわしいまちづくりをすることとあります。また、方針のほうでは、区域全体の（１）周辺のまちの成り立ちを尊重するとともに、高度利用を促進しというような書き方をしております。

●岡本委員 なるほど、行間を読めということですね。

建築する人からすれば、何でこんなに細かく外壁後退を設定したのか、疑問に思うかなと思うのです。後々取り組もうと思われる人が周辺で同じような規模で建てるとき、これが明示されていれば、そういうことなのだと分かってもらえると思いますし、そのほうが今後有益なのかなと思って質問した次第です。

●上田地域計画課長 もともと、この地区計画自体が提案いただいたものであるということで、形態に関することについては事業者とも共有されているかなと考えておりますが、表現の内容については、できるかどうかは分かりませんが、検討してみたいと思います。

●岡本委員 ありがとうございます。

●岸本会長 地区整備計画というより、この地区全体をカバーする地区計画の中で、言うなれば景観資源を生かす景観形成をすることですと。地区内外の景観資源を生かした良好な景観形成を図ることがこの地区計画全体における目標ですというふうに、まず、その地域をグリッパしているわけで、したがって、先ほどご質問もありましたが、地区整備計画区域以外のところは、現在、直ちに建て替えることを計画されていないところであっても、今後、仮に地権者の方が代わったとしても、この地区計画自体が周辺の景観と調整していかなければいけない地域であることについては、これが変更されない限り続くわけです。ですから、赤色の部分以外のところで新しい建築計画が立ってきたときには、当然のことながら、地区整備計画を行っていく上では、今回、高さを抑えたり、後退させたりというようなことと同じような配慮をしていかなければいけない地域であることは間違いないわけです。

ただ、岡本委員がおっしゃっているのは、そこまでやるのだったら、そこを明確にはっきりしておいたほうがいいのではないかということでした。行間を読むのがけしからんと言っているわけではなく、今は行間を読むにとどまっているわけで、より明確に表現できるのであれば、検討していただければありがたいということです。

また、これを明確にしないと反対だということまではおっしゃってなくて、もし可能性があるのであればご検討をしていただければということかと思います。

今出されたご質問等を踏まえ、次回に改めて説明していただいた上で採決を行うことに

なりますが、ほかにいかがでしょうか。

(「なし」と発言する者あり)

●岸本会長 最後に、議案第2号の下水道関係の議案の書類について、担当部局から追加のご説明等があるようですので、よろしく願いいたします。

●高田都市計画課長 都市計画課長の高田でございます。

議案書に1点修正がございます。

議案第2号の下水道の変更のうち、変更説明書というページがございます。3番として新旧対照表があり、右側には変更の理由とございます。その中で、「市街化区域の変更及び測量誤差の修正により、排水区域をする。」となっておりますが、正しくは「排水区域を変更する。」の間違いです。

軽微な修正でございますので、議決に影響のないものとして取り扱うことについてご了解をいただければと思います。

また、修正バージョンにつきましては、今、お配りしているとおりです。

●岸本会長 資料の訂正ということでした。

ただ、議決の意思表示をする上で、そこがそうなら考え方が変わるよというレベルの修正ではないということでもあります。

この軽微な修正をお認めするというところでよろしいでしょうか。

(「異議なし」と発言する者あり)

●岸本会長 それでは、以上で本日の審議は全て終了いたしました。

事務局から連絡事項をお願いいたします。

●高田都市計画課長 今日の議案は全部終了となりますが、全体を通して、委員の皆様からも何か確認しておきたい事柄があればお答えをさせていただければと思います。

●岸本会長 何かございませんでしょうか。

(「なし」と発言する者あり)

●岸本会長 それでは、事務局にお返しいたします。

4. 閉 会

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

次回の審議会は、9月16日水曜日、会場は、本日と同じく、北海道経済センタービル8階Aホール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108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108回札幌市都市計画審議会出席者

委員（20名出席）

大條 理乃	市民
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
岸本 太樹	北海道大学大学院法学研究科教授
倉持 賢	北海道建設部まちづくり局長
小谷 晴子	市民
齊藤 拓男	市民
酒井 智雄	北海道警察本部交通部長（山田憲昭 代理出席）
佐藤源五郎	札幌商工会議所 住宅不動産部会部会長
椎野亜紀夫	札幌市立大学デザイン学部教授
田作 淳	市民
巽 佳子	市民
田中 啓介	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
福田 菜々	北海道科学大学工学部准教授
本間 義美	市民
松原 淳二	札幌市議会議員
山口かずさ	札幌市議会議員
好井 七海	札幌市議会議員
米津 仁司	北海道開発局開発監理部次長（内山裕三 代理出席）