

令和2年度第5回

第112回札幌市都市計画審議会

議 事 録

令和3年2月5日（金）
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	議事録署名人の指名	1
3	議事	2
	◎創成川第2・第3中継ポンプ場関連について	2
	◎区域区分の見直しについて	6
	◎川下公園について	13
	◎北6条東3丁目周辺地区について	16
	◎清田・真栄地区について	31
4	閉会	35

第112回（令和2年度第5回）札幌市都市計画審議会

1 日 時 令和3年2月5日（金）午後1時15分～午後3時38分

2 場 所 北海道経済センタービル 8階 Aホール

3 出席者

委員：岸本 太樹会長をはじめ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

まちづくり政策局札幌駅交流拠点推進担当部長 高橋 秀士

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 札幌圏都市計画下水道の変更【創成川第2中継ポンプ場放流渠、創成川第3中継ポンプ場放流渠、創成川第2中継ポンプ場、創成川第3中継ポンプ場】

議 案 第2号 札幌圏都市計画区域区分の変更

議 案 第3号 札幌圏都市計画用途地域の変更

議 案 第4号 札幌圏都市計画特別用途地区の変更

議 案 第5号 札幌圏都市計画高度地区の変更

議 案 第6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7号 札幌圏都市計画公園の変更【川下公園】

議 案 第8号 札幌圏都市計画地区計画の変更【手稲山口地区】

議 案 第9号 札幌圏都市計画地区計画の変更【前田公園南地区】

議 案 第10号 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】

議 案 第11号 札幌圏都市計画地区計画の変更【清田・真栄地区】

第112回 都市計画審議会 案件一覧

【諮問案件】

(道決定)

- 議 案 第1号 札幌圏都市計画下水道の変更
【創成川第2中継ポンプ場放流渠、創成川第3中継ポンプ場放流渠、創成川第2中継ポンプ場、創成川第3中継ポンプ場】

(市決定)

- 議 案 第2号 札幌圏都市計画区域区分の変更
議 案 第3号 札幌圏都市計画用途地域の変更
議 案 第4号 札幌圏都市計画特別用途地区の変更
議 案 第5号 札幌圏都市計画高度地区の変更
議 案 第6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7号 札幌圏都市計画公園の変更【川下公園】
議 案 第8号 札幌圏都市計画地区計画の変更【手稲山口地区】
議 案 第9号 札幌圏都市計画地区計画の変更【前田公園南地区】
議 案 第10号 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】
議 案 第11号 札幌圏都市計画地区計画の変更【清田・真栄地区】

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
道 決 定	①	創成川第2・第3中継ポンプ場関連	下水道の変更	議案第1号	第1号
	市 決 定	② 区域区分の見直し	区域区分の変更	議案第2号	第2号
			用途地域の変更	議案第3号	
			特別用途地区の変更	議案第4号	
			高度地区の変更	議案第5号	
防火地域及び準防火地域の変更	議案第6号				
地区計画の変更	議案第8、9号				
	③	川下公園	公園の変更	議案第7号	第3号
	④	北6条東3丁目周辺地区	地区計画の変更	議案第10号	第4号
	⑤	清田・真栄地区	地区計画の変更	議案第11号	第5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、21名の方がおそろいでございます。定足数に達しておりますので、ただいまから、第112回、令和2年度としては第5回目となります、札幌市都市計画審議会を開催させていただきます。

私は、事務局を担当しております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ひいたします。

最初に、委員の皆様にお知らせいたします。

本日も、前回の審議会と同様に、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、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、ご利用のたびに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、よろしくお願ひいたします。

次に、連絡事項ですが、委員の出欠状況についてです。

福田委員、松浦委員につきましては、本日欠席される旨のご連絡をいただいております。続きまして、資料の確認をさせていただきます。

議案書と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きますが、本日ご都合によりお持ちになっておられない委員の方は挙手にてお知らせください。

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・座席表がございます。

また、本日の議案に関連する部局として、まちづくり政策局都市計画部、都心まちづくり推進室、建設局土木部、みどりの推進部、下水道河川局事業推進部、白石区土木部の関係職員が出席いたします。

ここで、傍聴席、報道席にいらっしゃいます皆様に連絡がございます。

本審議会では、場内の撮影につきましては、議事に入りました後はご遠慮いただいております。議事に入るのは、この後、会長による議事録署名人の指名の後となりますので、よろしくお願ひいたします。

それでは、岸本会長、よろしくお願ひいたします。

2. 議事録署名人の指名

●岸本会長 議長を務めます岸本です。どうぞよろしくお願ひいたします。

それでは、今回の議事録署名人を指名させていただきます。

議事録署名人は2名で、1名は学識経験者の回り番、もう1名は市議会議員と市民委員が交代で行い、それぞれの回り番でお願いしております。

今回は、前回からの順番で椎野委員と細川委員にお願いいたします。

よろしくお願いいたします。

3. 議 事

●岸本会長 では、早速、議事に入りますが、場内の写真撮影は、以後、ご遠慮いただきますようお願い申し上げます。

本日は、諮問案件11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、関連する案件をまとめてご説明いただく形で進めたいと思います。

また、説明やご発言に当たっては、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。

◎創成川第2・第3中継ポンプ場関連について

●岸本会長 それでは、議案第1号の創成川第2・第3中継ポンプ場関連についてから始めたいと思います。

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。

●清水下水道計画課長 下水道河川局事業推進部下水道計画課長の清水でございます。

私からは、議案第1号の札幌圏都市計画下水道の変更について説明させていただきます。

まず、当案件は北海道決定の案件となっておりますので、このことについて触れさせていただきます。

この図は、札幌市が管理している10か所の水再生プラザの設置場所を示したものです。

ご覧のとおり、茨戸水再生プラザについては、石狩市内に設置しており、石狩市の一部地域の下水も併せて処理しています。そのため、札幌市の下水道に係る都市計画変更は、石狩市を含む札幌圏都市計画下水道の変更として、北海道が決定することとなっております。

北海道決定の案件は、本審議会における事前説明を省略できる要件の一つとなっておりますので、事前説明を省略し、本日の審議に諮らせていただきました。

それでは、議案の内容について説明いたします。

説明内容は、この5項目となります。

初めに、都市計画変更（案）の内容について、次に、ご存じの方もいらっしゃると思いますが、下水道の仕組みについて改めて簡単に説明させていただき、続いて、創成川第2中継ポンプ場及び創成川第3中継ポンプ場の概要、次に、都市計画変更の理由について、最後に、今後のスケジュールとなります。

それでは、まず、都市計画変更（案）の内容について説明させていただきます。

本案件は、スライドのとおり、四つの下水道施設の廃止に係るものです。

下水道管渠としては、創成川第2中継ポンプ場の放流渠と創成川第3中継ポンプ場の放流渠の廃止、また、その他の施設として、創成川第2中継ポンプ場と創成川第3中継ポン

プ場の廃止となっております。

次に、下水道の仕組みについてです。

まず、下水についてですが、下水には、トイレやお風呂などから排出される汚水と、まちなかに降った雨水の二つが含まれています。

このスライドは、下水道の仕組みを概略化した図です。

まず、図の左側にありますように、家庭や事業所などから排出された汚水やまちに降った雨は、公共ますなどを通じて下水道管に集められます。

集められた下水は、処理施設である水再生プラザまで下水道管の勾配により流れていきますので、その距離が長くなるほど、下水道管の深さが深くなっていきます。

そのため、一般的には、図の中央に赤枠で示しているような中継ポンプ場を設置して、下水を一度、地表近くまでくみ上げて、再び勾配をつけて、水再生プラザまで流す仕組みとしています。

このように、水再生プラザに集められた下水は、プラザ内でごみや土砂を取り除いた後、微小な生物により処理を行い、河川に放流されます。

以上が下水道の仕組みの概略となります。

本日審議していただく創成川第2中継ポンプ場と第3中継ポンプ場は、このスライドに示されている中継ポンプ場に当たる施設となります。

なお、このスライドには示されておきませんが、中継ポンプ場には、くみ上げた下水のうち、雨水を河川に放流する役割もあります。ポンプ場と併せて廃止を予定している放流渠は、このポンプ場でくみ上げた雨水を河川に放流するための下水管渠となります。

続きまして、第2中継ポンプ場及び第3中継ポンプ場の概要について説明いたします。

この図は、札幌市が管理しているポンプ場や水再生プラザの設置状況を示した図です。

赤色のPで示す18か所のポンプ場と、青色のTで示す10か所の水再生プラザがあります。

図面の色分けですが、この区域は、各水再生プラザの受け持つ区域によって色分けされております。

ここで緑色の線で囲った区域を拡大させていただきます。

創成川第2中継ポンプ場と第3中継ポンプ場は、この緑色の線で示す創成川水再生プラザが受け持つ2,070haの区域内にあり、それぞれ、ポンプ場周辺の115haと34haの区域の下水を受け持っています。

この図は、第2中継ポンプ場とその放流渠の位置図です。

このポンプ場は、北区北34条西2丁目、札幌新道と創成川通の交差点近くに位置しており、その放流渠は、図面の青矢印のとおり、創成川通を横断し、創成川につながっています。

こちらは、第2中継ポンプ場周辺の航空写真です。

ポンプ場の周辺は、マンション等が建ち並ぶ住宅地となっております。

次に、第3中継ポンプ場とその放流渠の位置図です。

このポンプ場は、北区屯田3条3丁目、新琴似通と屯田4条線の交差点近くに位置しており、その放流渠は、図面の青矢印のとおり、屯田4条線を縦断し、創成川につながっています。

第3中継ポンプ場周辺の航空写真です。

このポンプ場周辺も住宅地ですが、近隣には、病院や郵便局、幼稚園などが建っています。

次に、今回の変更理由について説明いたします。

まず、第2中継ポンプ場に関する経緯です。

このポンプ場は、昭和41年に供用を開始しており、当初は、黒矢印で示した下水道管で流れてきた下水をくみ上げて、雨水については、青矢印で示した放流渠で創成川へ放流し、汚水については、赤矢印で示した直径1.5mの下水道管に流していました。

その後、昭和50年代からの人口増加や都市化の進展に伴い、創成川水再生プラザへ流入する下水量が増大してきたことから、新たに、緑矢印で示した直径2.2mの大規模な下水道管の整備を行いました。

その結果、これまでポンプ場に流入していた下水も一緒に、新たな下水道幹線に取り込むことが可能となり、平成17年度からポンプ場の稼働を停止しています。

続きまして、第3中継ポンプ場の経緯です。

こちらのポンプ場は、昭和43年度に供用を開始しており、当初は、黒矢印で示した下水道管で流れてきた下水をくみ上げて、雨水については、青矢印で示した放流渠で創成川へ放流し、汚水については、赤矢印で示した直径0.35mの下水道管に流していました。

その後、先ほど説明した第2中継ポンプ場のケースと同様に、下水量の増大への対応として、緑矢印で示した直径1.2mの大規模な下水道管の整備を行いました。

その結果、これまでポンプ場に流入していた下水も一緒に、新たな下水道幹線に取り込むことが可能となり、平成12年度からポンプ場の稼働を停止しています。

以上のとおり、新たな大規模な下水道管の整備により、これらのポンプ場は、それぞれ平成12年、17年から稼働を停止しているところですが、将来的に下水量がさらに増大した場合に活用する可能性を考え、施設としては廃止せずに、休止の取扱いとしていました。

こちらは、人口と下水道の普及率の推移を表したグラフです。

グラフのとおり、昭和40年代から60年代にかけて、積極的に下水道の整備を進めたことで飛躍的に普及率が向上し、平成に入ってから、それらの施設を強化して人口の増加にも対応してまいりました。

しかしながら、近年では、普及率も99.8%に達し、人口の増加も緩やかになり、今後、人口は減少していく見込みとなっております。

このような状況の中、現在、下水道河川局では、老朽化が進んだ水再生プラザやポンプ場の更新計画について検討を進めており、その検討過程において、将来的に両ポンプ場を活用する可能性はないとの判断に至り、今回、施設の廃止を提案させていただいたところ

です。

以上が、今回の都市計画変更（案）の内容になります。

最後に、今後のスケジュールについて説明いたします。

本案件は、冒頭でも説明したとおり、北海道決定の案件ですので、今回の審議を受けた後、令和3年3月に北海道に対する案の申し出を行います。その後、北海道都市計画審議会の審議を経て、同年の7月に決定告示となる予定です。

以上が、議案第1号の札幌圏都市計画下水道の変更の内容になります。

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、質疑に移りますが、ご意見やご質問等がございましたら、お伺いいたします。

なお、発言に当たりましては、マイクをお渡ししますので、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。

●大條委員 2か所のポンプ場については、今後、使用が見込めないため、廃止するということはよく理解できましたが、跡地については何か計画がございでしょうか。

また、こういうものについては詳しくないのですが、ポンプ場の地下の部分というのは非常に大きいと思うのですが、どの程度まで撤去するのでしょうか。

さらに、跡地については、全て取り除いて建てるということですか。

●清水下水道計画課長 まず、撤去の方法についてです。

このポンプ場は、構造物がかなり地下深くまでございまして、コンクリートのくい基礎まで入れると、地下20mぐらいの深さまで構造物があります。それを全部取るとなると、周りの住宅地に影響を与えるため、技術的に難しいということで、地下の部分は、ある程度までしか取ることができません。地表の構造物はもちろん全て取ってしまいますから、用地の活用としては限定的になると思いますので、下水道河川局の財産として所有しながら、地域の事情や周辺環境への影響、また、下水道事業としての財産の確保の観点から、今後、検討していきたいと考えております。

●岸本会長 ほかにございせんか。

●田中委員 下水道の仕組みについてお聞きしたいと思います。

今は中継ポンプ場が止まっている状態で、それに代わって大口径の下水道幹線を整備しているということだったのですが、今、全国的に豪雨災害が発生している中で、中継ポンプ場がその賄い切れない部分の受皿になることは可能なのでしょうか。もし可能であれば、今、実際に休止しているものを稼働できる状態にするには、どれぐらいの費用が必要なの

をお聞きします。

●清水下水道計画課長 確かに、最近、雨が多いため、大雨のときにポンプ場を活用できればと考えたのですが、今のところ、このポンプ場がなくても、既存の下水道管やポンプ場を増強することで対応可能かなということで、このポンプ場については廃止することを考えています。

また、このポンプ場は、老朽化が進んでいて、設備が使えない状態ですので、改築するとなると、正確な額は出していないのですが、相当な額がかかると考えております。

●岸本会長 要するに、今の田中委員のご質問に答えるならば、新しい大口径の下水道幹線をつくったことにより、このポンプ場の施設を使わなくても今のところ処理はできているのだけれども、もし仮に豪雨になったときに稼働させることができるのなら、全くもって無意味なわけではないと。ただ、このポンプ場は、昭和41年あたりに供用が開始され、50年近く経過しているため、新たな改築をするにはかなりのお金がかかるというご説明でよろしいですか。

●清水下水道計画課長 そのとおりでございます。

●岸本会長 ほかにございますか。

(「なし」と発言する者あり)

●岸本会長 それでは、採決を行ってまいります。

これは北海道決定ということで、送り込み案件だと思いますが、札幌市の都市計画審議会として、創成川第2・第3中継ポンプ場の廃止について、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 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。

今後、北海道に案をご提案されるということですので、よろしくをお願いいたします。

◎区域区分の見直しについて

●岸本会長 それでは、次に、議案第2号から第6号、第8号、第9号の区域区分の見直しについてでございます。

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。

●高田都市計画課長 都市計画課長の高田でございます。

諮問案件のグループ分け②の区域区分の見直しについて、ご説明させていただきます。

前方のスクリーンをご覧ください。

区域区分の見直しに関しましては、一昨年の11月の審議会において見直しの方向性をご説明した後、審議会のご意見をいただきながら手続を進め、昨年11月の審議会において事前説明をさせていただいたところです。

それでは、改めまして、区域区分の見直しの考え方と変更案の内容について、ご説明いたします。

区域区分、いわゆる線引きは、市街化区域と市街化調整区域の区分を定めるものです。

また、区域区分は、目標年における人口と産業の規模を勘案し、区域マスタープランにおける区域区分の方針に基づき定めるものです。

これまでの審議会において、区域区分の見直しに関する基本的な方針として、1点目に人口・産業規模に対応した市街化区域編入、2点目に人口・産業規模によらない市街化区域編入についてご説明してまいりました。

まず、1点目の人口・産業規模に対応した市街化区域編入についてですが、目標年の令和12年におけるおおむねの人口及び産業規模を数学的手法で推計したところ、人口においては、令和7年をピークに減少に転じることが想定されております。

また、産業規模においては、工業出荷額、卸小売販売額ともに減少傾向が確認されました。

以上のことから、人口及び産業規模の拡大に対応した市街化区域の拡大は行わないことといたしました。

区域区分の見直しは、圏域における人口と産業の規模を勘案するという考え方から、昨年7月に開催した審議会でお諮りした区域マスタープランでは、札幌圏の人口及び産業の規模を記載しております。

また、本日お配りしている議案書にも同様に圏域の値をお示ししております。

推計結果としましては、札幌圏のおおむねの人口は、都市計画区域内、市街化区域内ともに微減となりました。

また、生産規模についても、工業出荷額及び卸小売販売額ともに減少する傾向が見られました。

次に、2点目の人口・産業規模によらない市街化区域の編入について検討したところ、大規模開発制度に基づく開発許可で市街化区域と同等な都市基盤が整備された地区として手稲山口地区を、周囲を市街化区域に囲われた市街化調整区域において地区計画を適用している地区で、市街化区域と同等な都市基盤が整備された地区として前田公園南地区を編入地区といたしました。

また、道路整備により市街化区域と市街化調整区域の境界としていた地形地物等が変更された区域として平和地区を編入地区といたしました。

最後に、区域区分の変更についてまとめますと、市街化区域への編入地区は、手稲山口地区、前田公園南地区、平和地区の3地区といたしました。

人口フレームは、画面下に示すとおりであり、お手元の議案書にも記載しております。

次に、各地区の市街化区域への編入に伴い、新たに指定する関連都市計画についてご説明いたします。

1 地区目は、手稲山口地区です。

ここで改めて地区の概要についてご説明いたします。

当地区は、本市の中心部から北西に約14kmのところに位置しています。

こちらは地区周辺の航空写真で、赤く塗られている範囲が今回の見直しで市街化区域に編入する区域で、黄色い線で示しているのが現在の区域区分の境界です。

また、主要な道路として、曲長通及び下手稲通が通っています。

平成12年に大規模開発制度に基づいて開発が許可されており、平成13年には、将来的な市街化区域への編入を想定し、適正かつ合理的な土地利用を誘導しつつ、良好な市街地の形成を図るため、用途地域等の指定に代わる土地利用のルールとして地区計画を定めました。その後、平成27年には地区全体の開発が完了しています。

現在、当地区においては、用途地域及びその他の地域地区を指定しておりませんが、市街化区域編入後に指定する都市計画を想定して地区計画などによる制限を定めることにより、それぞれの地区にふさわしい適正な土地利用を図ってきました。

今回の見直しは、土地利用制限の強化及び緩和を行う目的ではないことから、現行の地区計画の制限に基づいた用途地域等の地域地区を指定します。

それでは、具体に変更を行う都市計画についてご説明いたします。

まずは、用途地域の指定についてです。

指定に当たっては、全市的な指定の考え方にに基づき、低層専用住宅地区には、低層住宅のための地域である第一種低層住居専用地域を指定し、これに併せて容積率と建蔽率も指定します。

また、幹線道路である曲長通や下手稲通沿いは、道路の規格等によって、一定規模以上の事務所や店舗などが建てられる地域として、それぞれ第一種住居地域と準住居地域を指定します。

次に、特別用途地区の指定についてです。

戸建て住宅地として良好な環境を守るため、第一種低層住居専用地域の区域に戸建住環境保全地区を指定します。

具体の制限として、戸建て住宅、長屋、二戸の共同住宅は80%の容積率が利用できますが、それ以外は利用できる容積率が60%となります。

次に、高度地区の指定についてです。

戸建て住宅地のエリアには、北側斜線高度地区を指定します。これは、北側隣地の日当たりの確保のため、隣地からの距離に応じて建物が建てられる範囲を制限するものです。

また、曲長通や下手稲通の沿道には、18m高度地区を指定します。

最後に、地区計画についてご説明します。

地区計画は、一部の制限が用途地域及びその他の地域地区による規制に移行するため、現在の地区計画の規制のうち、用途地域やその他の地域地区よりも厳しい規制については、引き続き、地区計画で規制します。

低層専用住宅地区については、一部の制限が用途地域、特別用途地区、高度地区と置き換わることで、右に示す制限に変更になります。

次に、沿道A地区についてですが、こちらも用途地域や高度地区に制限が置き換わることにより、右に示す制限に変更になります。

最後に、沿道B地区についてですが、同様に、用途地域及び高度地区に置き換わることで、右に示す制限に変更になります。

以上が手稲山口地区における都市計画の変更内容です。

続きまして、前田公園南地区の変更についてご説明いたします。

当地区は、本市の中心部から北西に約11kmのところに位置しています。

こちらは地区周辺の航空写真で、赤く塗られている範囲が今回の見直しで市街化区域に編入する区域で、黄色い線で示しているのが現在の区域区分の境界です。

当地区は、周囲が市街化区域に囲われた市街化調整区域であることから、現在の区域区分の境界がそのまま市街化区域に編入する区域になります。

主要な道路としては、石狩・手稲通及び稲山通が通っています。

当地区においては、周辺市街地と調和し、健全で一体的かつ効率的な市街化を誘導するため、平成22年に地区計画を定めました。

平成23年に石狩・手稲通沿いに商業施設が建設された後、令和元年に戸建て住宅地の開発行為が完了して以降は、現在まで戸建て住宅の建設が進められています。

手稲山口地区同様に、それぞれの地区について、市街化区域編入後に指定する都市計画を想定して地区計画などによる制限を定めています。

それでは、具体に変更を行う都市計画についてご説明いたします。

まずは、用途地域の指定についてです。

指定に当たっては、全市的な指定の考え方にに基づき、低層住宅地区には第一種低層住居専用地域を指定します。

また、幹線道路である石狩・手稲通沿いは、幹線道路沿道にふさわしい商業業務機能の立地に対応すべき区域として近隣商業地域を、第一種低層住居専用地域と近隣商業地域間の区域には、周囲の住環境の保全を図りつつ、一定規模の利便施設の立地の誘導を図るために第二種中高層住居専用地域を指定します。

次に、特別用途地区の指定についてです。

戸建て住宅地として良好な環境を守るため、第一種低層住居専用地域の区域に戸建住環境保全地区を指定します。

また、石狩・手稲通沿いの近隣商業地域の指定に併せて、第三種小売店舗地区を指定します。

本市では、商業施設などが立地する近隣商業地域の指定に併せて、大規模集客施設の立地の抑制を図りつつ、小売店舗に係る業務の利便の増進と住宅市街地の良好な環境の保護を図る区域について、第三種小売店舗地区を指定しております。

具体的には、床面積が1万㎡を超える大規模集客施設などについて、原則的に立地を制限しております。

次に、高度地区の指定についてです。

戸建て住宅地のエリアには、北側斜線高度地区を指定します。

また、石狩・手稲通沿いには、18m北側斜線高度地区、18m高度地区を指定します。

次に、準防火地域の指定についてです。

石狩・手稲通沿いにおいては、近隣商業地域に指定されることで、一般の住宅地に比べ、大きい建物が建築可能となり、高密度となることから、火災時の延焼を抑える構造にするための規制をする区域として準防火地域を指定します。

最後に、地区計画についてご説明します。

低層住宅地区については、一部の制限が用途地域、特別用途地区、高度地区と置き換わることで、右に示す制限に変更になります。

次に、機能複合地区についてですが、こちらも用途地域や高度地区に制限が置き換わることにより、右に示す制限に変更になります。

沿道地区についてですが、同様に、用途地域及び高度地区に置き換わることで、右に示す制限に変更になります。

以上が前田公園南地区における都市計画の変更内容です。

次に、地形地物の変更に伴い市街化区域への編入を行う平和地区についてご説明いたします。

当地区は、本市の中心部から西に約8km離れた西区平和地区と福井地区との間の山間部に位置しています。

こちらは地区周辺の航空写真で、赤く塗られている範囲が今回の見直しで市街化区域に編入する区域で、黄色い線で示しているのが現在の区域区分の境界です。

地域内の幹線道路である平福線の道路基準線を区域区分の境界としている地区です。

平福線は、平成10年度に縦断勾配及び線形の改良を目的として道路事業を行い、平成20年度に事業が完了した後、平成21年に道路供用を開始しました。

これにより、区域区分の境界としていた道路基準線が変更になったことから、変更後の道路基準線に基づき、市街化区域へ編入するとともに、関連都市計画について変更を行います。

それでは、具体的に変更を行う都市計画について説明いたします。

まずは、全市的な用途地域の指定の考え方にに基づき、地区の周辺と同様に第一種低層住居専用地域を指定します。

また、特別用途地区として戸建住環境保全地区を、高度地区として北側斜線高度地区を

それぞれ指定します。

以上が平和地区における都市計画の変更内容です。

次に、地権者に対して行った説明状況についてご説明いたします。

この変更原案の縦覧に合わせて、手稲山口地区の地権者に対し、地権者説明会を行いました。日にちは、10月28日と11月1日の2回開催し、2日間の合計出席者は9名でした。

また、前回の都市計画審議会後の12月6日に前田公園南地区の地権者に対して地権者説明会を行いました。出席者は11名でした。

説明会では、市街化区域への編入及びそれに伴う土地利用規制の変更についてご説明し、市街化区域への編入に伴う変更点としては、土地建物に関する規制について、騒音や振動に関する生活環境基準について、都市計画税の課税についてなどの説明を行いました。

前田公園南地区の説明会について、地権者の方からは、市街化区域編入後の高さ制限などについてご質問をいただき、以下のとおり回答いたしました。

なお、平和地区については、道路区域内での変更であることから、説明会の予定はありません。

最後に、都市計画法に基づく案の縦覧について説明いたします。

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1月6日から1月20日まで行いましたが、意見はありませんでした。

以上で、諮問案件のグループ分け②の区域区分の見直しについての説明を終わらせていただきます。

ご審議のほどをよろしく願いいたします。

●岸本会長 それでは、ただいまの説明について、ご意見やご質問等がございましたらお伺いいたしますが、同じような性質の案件ということで三つの地域をまとめておりますので、質問の際はどの地域についてなのかを先にご指摘いただけますと幸いです。

要するに、今後、現状に合わせて、市街化調整区域という基本的には開発が抑制される地域を市街化区域の中に取り込んでいくに当たり、内容は変わらないのだけれども、土地利用規制の在り方についてルールを整理するというのがご提案の内容かと思いますが、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。

これまで地区計画によって制限していたものを市街化区域に入れることにより、用途地域の高さ制限等の規制に置き換える、その置き換えができない部分については、引き続き、地区計画で制限をするということでございます。

●岸本会長 1点目の手稲山口地区について見るならば、もともとは市街化調整区域だったので、基本的には住宅地の開発等が抑制されることが前提となっている地域ではあるの

だけれども、市街化調整区域においても大規模な開発許可制度で許可をもらい、住宅が建てられることはあり得ると。

ここの地域は、写真にあるように、住宅が建ち並んでいるところで、ここまでまちができてしまうと、実質的には周辺の市街化区域と全く同じとなっているわけですね。しかしながら、開発許可制度に基づいて開発するといっても、わけの分からない形で建物が無秩序にぼこぼこ建っていったらまずいから、地区計画で独自に規制をかけてきたのだけれども、このたび、市街化区域に編入することにより、用途地域というものを新たに定め、無秩序な建物の混在にならないような規制をかけて、不要になった地区計画は見直すということによろしいですか。

●高田都市計画課長 はい。

●岸本会長 それが資料の18ページですね。一見すると、点線のところについては、今までであった地区計画がなくなった感じに見えるのだけれども、実はそうではなく、今回、市街化調整区域から市街化区域になり、用途地域が定められて規制がかかることによって、もはや地区計画で独自に規制する必要がなくなったから、ここの部分が点線で空白になったのだよと。だから、規制の内容は緩められていません、従来と同じですという理解で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。

●岸本会長 この点については、もう一つの前田公園南地区も同じような形で、市街化調整区域を市街化区域に入れて、例えば、準防火地域だとか、従来のもを用途地域の中で規制をかけることにより、地区計画でやらなくてよくなった部分が空白になると。ただ、用途地域でも、まだ足りないところについては、地区計画を残して、従来と変わらない、つまり従来より規制を緩めないという理解でよろしいですか。

●高田都市計画課長 そのとおりです。

●岸本会長 三つ目の道路については、今までの形状では市街化調整区域のところに入っていたのだけれども、工事等により道路の中心線が変わることで、一部、市街化区域のほうに入るため、隣接する第一種低層住居専用地域における用途地域の規制が及ぶ範囲が広がったという理解でよろしいですか。

●高田都市計画課長 そうでございます。

●岸本会長 この辺りについてご質問等はありませんでしょうか。

●齊藤委員 スライドの37ページにある市街化区域の編入に伴う変更点として、都市計画税の課税が課されるということですが、この地区に対して、市として何か整備することですか。

●高田都市計画課長 既に市街化区域にお住まいになっている方は、都市計画税を徴収されて、ある意味、道路の補修や除雪のサービスを受けておりますが、こちらの地区についても同様のサービスを受けていることから、公平性を期すという観点から都市計画税を徴収させていただくという考えでございます。

●岸本会長 ほかにご質問はありませんか。

(「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2号から第6号、第8号、第9号の区域区分の見直しにつきまして、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 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。

◎川下公園について

●岸本会長 それでは、次に、議案第7号の川下公園についてでございます。

準備ができましたら担当部局からご説明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ございます。

議案第7号の札幌圏都市計画公園の変更として、総合公園5・5・11 川下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、川下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覧ください。

まず、説明の流れですが、1として川下公園の位置と周辺の状況、2としてこれまでの経緯及び公園施設の状況、3として都市計画公園変更の内容、4として今後の予定の順に説明させていただきます。

それでは、初めに、川下公園の位置及び周辺の状況等について説明いたします。

本公園は、本市の中心部から東に約7km離れた白石区川下の市街化調整区域に位置しております。

周辺には、厚別川、北白石川が流れる平坦な土地が広がり、資材置き場や住宅などに加え、北海道札幌白石高等学校などが立地しております。

交通環境としては、東側に市道川下線及び川下3号線などが通っております。

次に、これまでの経緯と公園施設の状況について説明いたします。

本公園は、昭和57年に策定された第1次札幌市緑の基本計画を踏まえた上で、白石区の総合公園に位置づけられ、白石区を中心とした市民のレクリエーション活動の拠点となる総合公園として、昭和62年に都市計画決定されました。

その後、平成2年の工事着手を経て、平成7年4月に一部供用を開始し、平成8年に用地取得の完了に伴い公園面積を変更、平成15年より全面供用を開始しております。

次に、本公園の施設状況ですが、本公園の区域は、南北方向に約400m、東西方向に約600mとなっており、主な施設としては、野球場、パークゴルフ場、テニスコート、遊具広場、花の広場、リラックスペラザ、芝生広場などがあります。

続いて、都市計画公園変更の内容について説明いたします。

本公園の区域は、スクリーンの黄色のラインで示した範囲となりますが、今回の変更案は、赤色のラインへ区域変更を行うものです。

本件変更は、市道川下線及び川下3号線における交通安全性の確保を目的とした道路の線形改良事業に伴うものです。

具体的には、公園区域に隣接する急な道路曲線の緩和を行うため、エリア①の258㎡を公園区域から除き道路用地とし、あわせて、公園に隣接する道路用地であるエリア②において、同面積の258㎡を新たに公園区域に編入するものです。

なお、面積の増減をゼロとするのは、都市公園の区域の変更に関する都市公園法の規定に基づくものです。

続いて、変更の詳細について説明いたします。

まず、航空写真にオレンジ色の実線で示されたルートは、市道川下線及び川下3号線の現在の道路中心線を示しており、白の破線は、同路線の線形改良事業における新たな道路中心線を示しています。

この道路の線形改良の結果、黄色と赤色の線で挟まれた薄い黄色で表示した部分が本公園の計画区域にかかることから、道路として必要な区域であるエリア①の258㎡を公園区域から除くと同時に、エリア①とその規模、効用等において、ほぼ対等のものとして考えられるエリア②を道路区域より取得するものです。

なお、市道川下線及び川下3号線の道路事業は、令和3年度に着工する予定となっております。

次に、今回の変更に伴う公園への影響ですが、スクリーンに表示しております平面計画

図のとおり、今回変更となる公園区域は、本公園のパークゴルフ場の一部にかかります。このため、スタートマットや生垣などの小規模な移設、伐採は必要となりますが、コースの再配置などの大きな変更はありません。

最後に、都市計画変更の手續について説明いたします。

都市計画変更の案につきましては、本年1月6日から1月20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。

今後の予定につきましては、本日の都市計画審議会を経た後、3月下旬頃に都市計画変更の告示を予定しております。

以上で、川下公園の変更について説明を終わります。

ご審議のほどをよろしく願います。

●岸本会長 それでは、ただいまの説明について、ご意見やご質問等がございましたら、お伺いいたします。

●異委員 こちらは細い道路だと思うのですが、ここの現在の交通量はどのようになっているのか教えていただきたいと思えます。

また、変更後の道路の様子も、もし図面などがあれば見せていただきたいです。

●井上維持管理課長 道路整備を担当いたします白石区土木部維持管理課から回答させていただきます。

まず、交通量については、平成27年に交通量調査を実施しており、1日3,800台となっております。

改良後の道路の状態については、現在の道路の曲線半径が50mとなっておりますが、それを65mに変更することで、緩やかなカーブに変更し、道路を整備する予定となっております。

今回は詳細な図面をお持ちしていませんが、例えば、道路の幅員や路肩の幅などについては、現状のものと変わらない構造となっております。

●異委員 歩道も新しくできるということですか。

●井上維持管理課長 現状の歩道もございますが、改良後については、若干広がりまして、2mと3mの歩道をつくる予定です。

●岸本会長 要するに、今までの道路の幅が狭まったり、大幅に広がったりすることに伴って、周辺の土地に影響を及ぼすということではなく、カーブを緩やかにするために、一部、公園のほうに道路が食い込んでくる部分がある反面、同じ面積分、今度は公園のほう

に編入されるという理解でよろしいですか。

●井上維持管理課長 そのとおりでございます。

●岸本会長 詳細については、今後、決まっていくということですね。

●井上維持管理課長 はい。

●岸本会長 ほかにご質問等はございませんか。

(「なし」と発言する者あり)

●岸本会長 それでは、採決に入らせていただきます。

議案第7号の川下公園につきまして、賛成の方は挙手を願います。

(賛成者挙手)

●岸本会長 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。

それでは、約1時間がたとうとしておりますので、ここで10分程度の休憩を取りたいと思います。

[休 憩]

●岸本会長 それでは、全員がおそろいですので、再開いたします。

◎北6条東3丁目周辺地区について

●岸本会長 次に、議案第10号の北6条東3丁目周辺地区についてでございます。

準備ができ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10号の北6条東3丁目周辺地区地区計画の変更についてご説明いたします。

最初に、本案件の経緯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くもので、令和2年3月に地区計画の変更の提案があり、4月に条例に基づく変更原案の縦覧を行ったところ、意見書が1件提出されました。

その後、5月には、委員の皆様へ変更案と意見書の内容、その対応など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す。

その後、当初予定していた令和2年7月の審議会での諮問を見合わせ、都市計画提案者が改めて合意形成を図ることといたしました。

このたび、地区内の合意形成が図られましたことから、本審議会にて諮問することとしたものです。

本日の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、条例縦覧での意見書への対応、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。

初めに、地区の概要についてご説明いたします。

こちらは当地区周辺の空中写真です。

J R札幌駅から東へ約400mに位置し、赤線で囲まれている部分が、今回提案のありました区域です。

道路の状況は、スクリーンにお示ししているとおりとなっておりますが、特に市道東4丁目線及び先日諮問いたしました都市計画道路東4丁目通につきましては、本市の第2次都心まちづくり計画の中で、都心まちづくりの展開軸である、いとなみの軸に位置づけられております。

次に、地区周辺の土地利用状況についてご説明いたします。

なお、画面の矢印は撮影方向を示しております。

写真①は、地区の北西から市道北7条線を東側に撮影したものであり、当地区外ですが、写真の左側の街区では北海道ガスの新社屋が立地しています。

写真②は、地区の南西角から市道東2丁目線を北側に撮影したものです。

写真③は、市道北7条線と都市計画道路東3丁目通が交わる場所から東側に撮影したものです。

写真④は、東4丁目線を地区の南端から北側に撮影したものです。東4丁目線の歩道は、幅員が1m程度であり、狭い状況となっております。

次に、当地区内の土地利用現況についてご説明いたします。

当地区は、協同組合札幌総合卸センターが3街区にわたって事務所や倉庫などを建築し、利用しておりましたが、現在は東2丁目街区と東3丁目街区の建物が解体中となっております。

東4丁目街区の西側には、卸センターの新事務所ビルが令和元年12月に竣工し、利用されている状況です。

写真⑤は、新事務所ビルの西側を撮影したものです。

写真⑥は、東4丁目線を北側から南側に撮影したものです。写真左側の新事務所ビルの前には、地区施設である幅員5mの歩道沿い空地が整備されており、歩道沿い空地に面して1階部分には店舗が導入されています。

写真⑦は、東4丁目線から地区北側の隣地境界線付近を撮影したものです。地区施設である緑道が整備され、東西方向の通り抜けが可能となっております。

次に、地区周辺のみどりの状況についてご説明いたします。

緑色の丸が街区公園、黄色の丸が近隣公園です。

当地区周辺には、公園がないなど、みどりが少ない状況となっています。

次に、都市計画の決定状況についてご説明いたします。

現在、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400%、建蔽率は80%です。地区の周辺では、そのほとんどが容積率400%から800%の商業地域に指定されています。

高度地区については、60m高度地区に指定されています。

地区西側の白い部分は、高度地区による高さの制限がないところであり、東2丁目街区は、高度地区の指定がないエリアと接しています。北側や東側は、当地区と同じ60m高度地区が指定されており、南東側は33m高度地区が指定されています。

次に、当地区の上位計画における位置づけについてご説明いたします。

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います。

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創成イースト北エリアとして、交流拠点の一つである札幌駅交流拠点と連携したまちづくりを展開する範囲に位置づけられており、さらに、市道東4丁目線は、都心まちづくりの展開軸である、いとなみ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、創成東地区の職・住・遊を支える多様な機能の複合化や、街区整備に併せた歩行者ネットワークの形成などが求められています。

さらに、札幌駅周辺の具体的な整備の方向性を示すものとして平成30年9月に策定した札幌駅交流拠点まちづくり計画においては、先導プロジェクト街区に位置づけられ、札幌駅と創成東地区方面をつなぐ歩行者空間の整備や広場空間の形成、エネルギーネットワークとの接続などが求められています。

また、令和2年3月に策定した第4次札幌しみどりの基本計画では、当地区は、公園の必要性が高い地域と位置づけられ、重点的に公園の新規整備を進めること、民間開発により生み出されるオープンスペースを活用していくことが示されています。

次に、都市計画提案までの経緯についてご説明いたします。

当地区内には、協同組合札幌総合卸センターの施設が3街区にわたって整備され、増築や設備の更新などを行いながら利用されてきました。

これらは、整備されてから50年以上経過していることにより、建物や設備が老朽化していたこと、1棟の建物を複数の組合員で所有しているため、個別自社の持分だけでの施設更新が困難であることが課題となっていました。

これらのことから、組合として、建物の建て替えを念頭に置いた3街区一体での再整備に取り組むことといたしました。

これを受け、組合では、平成19年に再開発委員会の立ち上げを決定し、平成20年から21年にかけて再開発委員会による勉強会や研究会を行いました。その後も検討を続け、平成

29年には、東4丁目街区に既存業務機能を集約し、土地が空くことになる東2丁目、東3丁目街区については、他の民間業者に土地の売却を行うことを決定しました。

平成30年には、今後も3街区一体でまちづくりの方向性を共有して、開発を誘導していくことが望ましいという考えから、3街区一体での地区計画の決定に関する都市計画提案が行われ、地区計画を決定しました。同時に、東4丁目街区には地区整備計画を決定しております。

このたび、東2丁目、東3丁目街区の土地利用計画が具体化したことから、都心の機能や魅力の向上を図るため、協同組合札幌総合卸センターより、地区計画の変更に関する都市計画提案が行われました。

次に、提案された都市計画の変更内容についてご説明いたします。

地区計画の目標として、赤字の部分のエネルギーネットワークの形成に関する記述を追記することとしております。

これは、都心エネルギープランにおいて、熱供給ネットワーク促進エリアと位置づけられたことや、札幌駅交流拠点まちづくり計画において、先導プロジェクト街区としてエネルギーネットワークとの接続という取組が示されたことを踏まえたものです。

次に、区域全体の方針ですが、平成30年の地区計画の決定時には、地区内の北側において、東西方向の歩行者ネットワークの形成や、道路沿いにゆとりと潤いを感じられる歩行者空間の整備、また、いとなみの軸である東4丁目線に面して、低層部ににぎわいを創出するための機能を配置することなどを位置づけております。

今回の変更提案では、みどりの基本計画で公園の必要性が高い地域とされていることを踏まえ、地域の核となるオープンスペースとして、札幌駅に最も近い地区の西側に、来街者が憩い、交流することができる公園の整備を位置づけることとしております。

あわせて、公園に面する部分には、公園と一体となって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、東3丁目通の歩行者空間に面して、にぎわいを創出するための機能の配置を位置づけることとしております。

地区施設としましては、現在、東4丁目街区の北側には、区域外の住宅等に対する緩衝を意識した緑道が、また、東4丁目街区の各道路沿いには、歩道沿い空地が既に位置づけられております。

変更提案では、新たに、東2丁目街区、東3丁目街区に公園や緑道、歩道沿い空地を位置づけることとしており、交流空間の創出や3街区全体での歩行者ネットワークの形成を図ることとしております。

参考に、地区施設の整備イメージをご説明いたします。

公園の整備イメージとしましては、街区の北西側に来訪者や地域住民、就業者などの交流の場となる空間を創出し、イベントでの活用も可能な空間として整備することとしております。

公園の中央部には、幼児層をターゲットとした遊具を設置し、芝生広場などを設け、親子連れなどが座ってくつろげる憩いの空間を創出することとしております。

街区南西部は、北海道新幹線の札幌延伸による札幌駅からの新たな動線も意識し、シンボルツリーの設置などにより地区の顔となる空間づくりを行うこととしております。

さらに、公園に面する建物の低層部には、店舗や飲食店などを導入し、公園と一体となってにぎわいづくりに取り組む計画としております。

街区の北側に設ける緑道では、みどりを感じながら歩くことができる空間づくりを行うこととしております。

また、誰もが安全、安心して歩行できるよう、各道路にはゆとりある幅員の歩道沿い空地を整備する計画としております。

次に、地区整備計画の区域ですが、既に決定済みの東4丁目街区の業務・利便複合地区に加えて、今回の提案により、東2丁目街区を宿泊・居住複合地区、東3丁目街区を医療・福祉複合地区として地区整備計画を定めることとしております。

参考として計画施設の概要をご説明いたします。

東2丁目街区にはホテルと共同住宅、東3丁目街区には病院、クリニック等が導入される予定です。

また、各建物の低層部には、にぎわいを生む商業機能等の導入が計画されております。

計画されている施設のイメージについては、スクリーンにお示ししております。

既に整備済みである東4丁目街区の業務施設も含め、3街区一体での整備という特性を生かして複合的な土地利用を図り、創成東地区の職・住・遊を支える多様な機能の複合化を実現する計画です。

次に、建築物に関する制限についてご説明いたします。

まず、用途の制限ですが、既に決定されている業務・利便複合地区の内容を踏まえ、土地の高度利用や都市機能の集積を図るため、建築できないものとして、戸建て住宅や工場、風俗系施設などは建てられない制限にすることとしております。

次に、容積率の最高限度についてご説明いたします。

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。

開発誘導方針で定めた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の整備、低炭素・省エネルギー化の推進に関する取組を評価して、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、宿泊・居住複合地区において、表に示す四つの全てを満たし、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500%に緩和することとしております。

なお、医療・福祉複合地区は、容積率の最高限度に関する提案はありませんでした。

参考に、(4)の地域熱供給ネットワークへの接続について、予定されている取組をご

説明いたします。

当地区の北側には北海道熱供給公社の中央エネルギーセンターがあり、本計画では、このエネルギーネットワークとの接続による再生可能エネルギーや排熱の有効活用を行うこととしております。

その他の地区整備計画の内容としましては、土地の高度利用を図るため、容積率、敷地面積、建築面積の最低限度、建蔽率の最高限度として、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。

また、高さの最高限度として、宿泊・居住複合地区は、高度地区と同様の60mとした上で、公園等を整備する際には建築面積が限定されることから、容積率の割増しを受ける建築物については100mに緩和することとしております。

次に、壁面の位置についてですが、安全で快適な歩行者空間などを創出するため、スクリーンの緑色の範囲内には建物を建てられないようにす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、条例縦覧で提出された意見書への対応についてご説明いたします。

札幌市地区計画等の案の作成手続に関する条例に基づく変更原案の縦覧を令和2年4月23日から5月7日まで行ったところ、地区計画区域の土地所有者より、地区計画の変更に反対する旨の意見書の提出が1件ありました。

これを受け、当初予定していた令和2年7月14日の都市計画審議会への諮問を見合わせ、都市計画提案者である協同組合札幌総合卸センターが改めて地区内の合意形成を図ることとしました。

その後、組合と意見書提出者の間で同意が成立し、現時点においては、全ての土地建物所有者が地区計画の変更に同意しております。

次に、提案を受けました本市の判断についてご説明いたします。

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

なお、土地所有者の同意状況につきましては、現時点においては、100%の同意となっております。

次に、上位計画等との整合について説明します。

今回の提案は、当地区にふさわしい都市機能の集積による複合的な土地利用、質の高いオープンスペースの整備、低炭素まちづくりの推進などにより、魅力ある都心空間の形成を図るものです。

これは、第2次札幌市都市計画マスタープランで目指すことと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につながるとともに、さきにご説明した第2次都心まちづくり計画や札幌駅交流拠点まちづくり計画に示されたまちづくりの方向性にも適合したものとなっております。したがって、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。

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。

最後に、都市計画法に基づく案の縦覧についてご説明いたします。

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1月6日から1月20日まで行いましたが、意見の提出はありませんでした。

以上で、議案第10号の北6条東3丁目周辺地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、議案第10号の北6条東3丁目周辺地区の地区計画の変更について、ご意見やご質問等がありますでしょうか。

●田作委員 北6条東3丁目地区の変更の内容は大変よく分かったのですが、変更説明書には、札幌駅交流拠点まちづくり計画において、複合市街地ゾーンに位置づけられていると書いてあるので、ここと連動する他の計画がどうなっているのかというのが気になります。例えば、今、ご提案されたところでいうと、東2丁目の空地がすばらしい公園になっていきますが、では、その斜め向かい側の再開発事業はどうなってくるのかとか、周りとのリンク状況がよく分からないので、ご存じの範囲で教えていただければと思います。

●高橋札幌駅交流拠点推進担当部長 都心まちづくり推進室札幌駅交流拠点推進担当部長の高橋でございます。よろしくお願いいたします。

当室では、平成30年9月に札幌駅交流拠点まちづくり計画を定めまして、その位置づけについては、地域計画課長から説明したとおりです。

他の計画がどうなっているかというご質問でございますが、札幌駅交流拠点まちづくり計画の中では、北6条東3丁目地区につながる札幌駅前からの開発プロジェクトが幾つかございます。特に、札幌駅南側につきましては、新幹線の開業と連動した形で、北5条西1丁目、西2丁目の2街区を一体で、札幌市とJRが再開発の地権者となって、今、準備組合を立ち上げ、事業化に向けて検討を進めているところでございます。

この事業に当たり、令和元年10月に北5条西1・西2地区再開発基本構想を定めまして、その中で、北5条西1丁目、西2丁目地区での再開発と連動する形で、創成川を渡って東側方面に開発を波及させる方向性として、デッキ形状で歩行者の流れを誘導することを計画的に位置づけております。

また、新幹線駅については、西1丁目街区の前にメインの改札ができますが、現在、それとは別に、創成川を渡ってホームが設置されますので、東1丁目にも改札口を設置できないかということで、JRをはじめ、関係の市と検討を進めているところでございます。もしそれが実現できれば、新幹線のお客様の人の流れも東側に誘導できるのではないかと

期待しているところです。

もう一つ、北5条東1丁目の東改札口の前にあります民有地については、画面に黄緑色で示しておりますが、札幌駅交流拠点まちづくり計画の中で、事業化検討街区として位置づけております。もちろん民間地権者が持っている土地ですので、開発の意向を聞きながら、これらの開発と連動して民間の中で開発ができないかということで、我々都心まちづくり推進室として支援しているところでございます。

このように、幾つかのまちづくりの波及ということで、西の一番手前の卸センター街区のところに公園という形で歩行者空間をゆったりと用意して、人の流れを受け止め、駅前開発のにぎわいを誘導することを意識しながら、計画として相互調整しているところでございます。

●岸本会長 ほかにございませんか。

●田中委員 幾つか質問させていただきます。

まず、パワーポイントの29ページですが、地区整備計画区域の提案では、東3丁目が医療・福祉複合地区、その次の計画施設の概要では病院・クリニック等となって、複合地区として提案されているということだったので、実際の事業は医療関係のみなのかということを知りたいと思います。

また、16ページの②の北8西1地区では、再開発事業を行っていると思いますが、この地区で事業を進めるときにも、たしか、医療・福祉施設を整備するというのが、撤退したり、参加するところがないということで、なくなってしまったという経緯があったので、今回の地区計画ではそういうことが起きないのか、もし変更があった場合は、都市計画審議会に諮られるのかということを知りたいです。

それから、27ページですが、この地域には公園が必要だということで、中心街に近い西側の方向にオープンスペースとして公園を整備するのだと思いますが、逆に、西側に設置することによって、建物の影になってしまうのではないかとということと、南側の高度制限がないところでの日照的な問題はどうなっているのかということを知りたいです。

最後に、先ほどの説明では、東2丁目について、高度地区の制限が60mのところを公園を整備することにより100mまで緩和するということがあったのですが、どうして60mという制限がかかっている地域を100mまで緩和するのか、改めて伺いたいと思います。

●上田地域計画課長 まず、東3丁目街区の医療・福祉複合地区の建物の内容についてです。こちらは、西側に医療モール、東側には、カレスサッポロさんが病院を建てる予定であると伺っており、複合地区ということで、それらを補完する施設が建つ予定となっております。

次に、北8条西1丁目の開発において、医療系がなくなってしまったけれども、こちら

は大丈夫なのかというご質問についてです。これに関しては、コロナ等の問題もございますが、現在のところは、事業者のほうで計画どおり進める予定と聞いてございます。

ただ、万が一計画がなくなってしまった場合、地区計画に適合するような内容に変更された場合については、都市計画審議会にお諮りすることはないのですけれども、今のところ、3街区一体となって都心のまちづくりに資するような計画となっておりますので、もし変更があった場合も、決して遜色のない計画になるように、しっかりと協議してまいりたいと考えております。

また、公園の位置については、先ほど高橋からご説明があったように、札幌駅からの動線を意識して、人の流れを受け止める場所として、こちらの位置にさせていただいております。

さらに、東2丁目街区の100mという高さは妥当なのかというお話についてです。こちらは、公園や歩道沿い空地など、オープンスペースをかなり幅広に取る計画となっております、建築面積が制限されるため、その分を高さの上に乗せて、100mまで認めることにしました。

ただ、すぐ西隣は高度地区がないエリアになっていますし、札幌駅周辺にもこれから高い建物が建っていきますので、町並みとしても調和の取れたものになるのではないかと考えてございます。

●田中委員 一つ、公園の日照についてですが、27ページのイメージ図ではすごく明るいイメージを受けるのですよね。説明でもありましたが、中心街のほうにオープンなスペースをとすることは分かるのですが、やっぱり、公園に日が当たらないのではないかと考えたのですが、日照についてはどうなのでしょう。

また、東3丁目街区のほうは、医療機関やクリニックを補完する施設という話は分かったのですが、29ページでは医療とか福祉の複合地区というふうになっているのですね。そこで、福祉の部分についてはどうなのでしょう。

30ページでは、多様な機能と位置づけられていて、それで東3丁目には医療や福祉の関係の建物を建てることにしたと思うのですね。そういうものがしっかりと建つようにしていただきたいと思うのですが、重ねていかがでしょうか。

●齋藤みどりの推進部長 公園には日影の基準はありません。ただ、当該については、きちんと検討して影を判断したわけではありませんが、公園サイドとしては、ある程度明るければ、子どもたちが遊んだりする分には支障がないと考えております。

また、ここはかなりの面積がありますので、光が当たるところと当たらないところがあり、トータル的に見ても、それほど支障はないと思っております。

●上田地域計画課長 医療・福祉複合地区についてですが、西側のクリニックモールは、5層までございまして、一部、テナントが入る予定となっております。どんな事業者が入

るかという詳細な計画までは、詰まっていなくてもありますし、我々も聞いておりませんが、そういった機能の複合化が図られるのではないかと考えております。

●田中委員 考えているではなく、やはり多様な機能の複合化とうたっているのですが、当初提案されているとおり、医療や福祉の施設がしっかりと入るようにしていただきたいと思っております。

また、東2丁目については、公園をつくるために、その部分を高く緩和していくということなのだと思います。そもそも札幌市が60mの高さ制限をかけているのは、上位計画の都市計画マスタープランの中で、秩序あるまち並みの形成を図るためとしているからです。これは意見ですけれども、60mというと、大体20階建てぐらいのマンションが十分に建てられると思いますので、規制緩和せず、60mのままでいいのではないかと申し上げておきたいと思っております。

●岸本会長 この街区の土地所有者は、正式名称を存じ上げないのですが、卸センター組合で間違いないですか。

●上田地域計画課長 現在のところ、東2丁目街区は卸センターがまだ所有されており、東3丁目街区は、カレスサッポロさんが既に取得されてございます。

●岸本会長 これは、要するに、いずれも民間の主体となりますが、地権者の皆さん方がこの一体について話し合いを行って、こういうまちづくりにしたいという都市計画提案が行われたと。したがって、公園の位置については、当然、札幌市もいろいろ意見を言っているのかもしれませんが、基本的には、地権者たちがここをオープンスペースの公園にしたい、この部分には病院等の施設を誘致していく予定であるという形で、様々な話し合いが行われたと理解してよろしいですか。

●上田地域計画課長 そのとおりでございます。我々も、提案前にご相談いただき、いろいろと協議をさせていただいた中で、一番よい形に落ち着いたと理解しております。

●岸本会長 逆に、札幌市から、公園の位置をここにしろとか、この位置に公園をつくることはまかりならんとか、規模が小さい、大きいなど、こうあってほしいということ意見を言うことはあるかもしれませんが、あくまでも土地所有者の皆様方の話し合いの中で出てきた提案に対して、改善点、あるいは、要請点という形で、これまで積み重ねてきたということですね。

●上田地域計画課長 そのとおりでございます。

●岸本会長 また、公園が少ないところだから整備するというがあるので、地区計画で、その見返りというわけではないけれども、そういうところに協力をしてくれるのであれば、建蔽率を犠牲にする代わりに、400%の容積率のところを500%に緩和しましょうと。また、それに当たり、高さ制限が60mの地区なのだけでも、一部、100mまで緩和しますという取組であると理解してよろしいですか。

●上田地域計画課長 そのとおりでございます。

●岸本会長 では、無秩序に100mのものばかりがぼこぼこ建つということではなく、例えば、ここにホテルなどを建てる時に、容積率が緩和されているから、60m以上のものを一部建てることもできるということですね。

●上田地域計画課長 それに加えまして、先ほどもご説明しましたが、高度地区の制限のない場所が隣接しているということもありまして、札幌市全体を見た場合に、100mであれば、中心部から外側に向かってなだらかに低くなるといったまち並みの調和が保たれるのではないかと判断し、ゴーサインを出したところでございます。

●岸本会長 周りの高度地区の規制の在り方からして、ここに仮に100mの建物が建ったとしても、周りとのバランス、あるいは、周りの日照を侵害することは考えられないということですか。

●上田地域計画課長 当然、高い建物が建ちますので、日照の影響が全くないということはありませんが、その分、細い建物にして影響を極力少なくすることも考えてございます。

●岸本会長 先ほど来出ている病院のところですが、比較として、北8西1は、たしか第一種市街地再開発事業ということで、今、新しく高層ビル化すると思います。

あそこの場合は、当所、病院の進出を予定していたのだけれども、区分所有権というか、面積が小さくなる半面、札幌駅の目の前ということもあり、坪単価が高く、採算が取れないから誘致がなかなかうまくいかなかったと理解しているのですが、こちらは、今のところ、土地所有者たちが中心となって、病院、クリニック等の進出ということで、誘致あるいは合意が取れているという理解で間違いないですか。

●上田地域計画課長 こちらは、カレスサッポロさんが既に土地を取得されており、解体工事等も行っていきますので、このまま計画が進むものと考えております。

●岸本会長 仮に、やっぱり病院をやめるとなったときのことを聞かれたわけですが、容積率等の緩和ボーナスの根拠となった公園をやめるとするのは話が違うけれども、ここの病院、クリニック等について、今、進出を予定している医療法人等が、万が一、計画の見直しを行った場合、それが直ちにこの計画全体を潰すわけではないけれども、この地区計画の趣旨にのっとりた形で、新たにその方向で事業を推進していくというご回答であったと理解してよろしいですか。

●上田地域計画課長 東3丁目街区については、地区計画の中で地区施設等を定めておりますが、容積率の緩和をしているわけではありませんので、地区計画に適合するような計画であれば、問題ないのではないかと考えています。

●岸本会長 今のところは病院でやっていこうと思っているということですね。

●上田地域計画課長 はい。このまま進むというふうに考えております。

●岸本会長 そんなことはないと思いますが、用途としては商業地域だから、本来はキャバレーなどを建ててもいい地域だけれども、地区計画で規制をかけているから、仮に、病院にならないなど、当初と違う予定になったからといって、無秩序に何でも建つわけではないという理解でよろしいですか。

●上田地域計画課長 そうでございます。

●岸本会長 私の頭の中では理解できて、論点をまとめたつもりでいるのですが、ほかにご質問等はございませんか。

●長内委員 まず、16ページについては、今回の議案にかかわらず、この地区全体の大きな方向性だと思っています。その中で、非常に大事なものとして、札幌駅と創成東地区方面をつなぐ歩行者空間の整備というのを取り上げたときに、今回の計画によって、この歩行者空間がどういう形で成し遂げられるのかをご説明いただきたいと思います。

●高橋札幌駅交流拠点推進担当部長 先ほどの回答と若干重複しますが、北5西1、西2の再開発事業に当たり、本市で定めました再開発基本構想において、創成川を渡って東1丁目まで連絡する歩行者動線の整備を構想として位置づけております。

具体的な事業手法については、国道の上を渡る歩道施設になりますので、未定ではありますが、それを実現することによって、まずは東方面への人の流れをというふうに考えています。

そこから先の東1丁目から卸センター街区につきましては、特に空中歩道や地下道などの特殊な専用施設の整備の予定はありませんが、筋向いの街区ですので、公園とセットバックした歩道空間で受け止めて、人の流れを導いていくという形で整理しております。

●長内委員 今の話は東1丁目の話ですよ。そうではなく、せつかくここに隣接するものをつくるわけですから、多分、札幌駅と今回の北6東3の周辺地区をどうにか結びたいというのが普通の考えだと思えます。ただ、今の時点では、必ずしもそうならないですし、この計画がどんどん進んでいくと、後からそれをつくるというのはなかなか難しいと思うので、私は、そういうことをしっかり考えた上で、民間の提案と札幌市の考え方を融合させる形でつないでいくという考え方が必要だと思っています。

それから、今までの都心の考え方の中では、駅前通はにぎわいの軸、創成川通はやすらぎの軸、東4丁目はいとなみの軸、東西はうけつぎの軸となっていて、この軸というのは、恐らく、歩行者空間を想定しているのではないかなと私は思っているのですが、そうになると、先日来の議案の東4丁目通の話ともかなり密接に結びついてこなければならないのです。ところが、そういったご説明もないので、非常に不親切な説明に終止されていると思わざるを得ないのですが、この辺の考え方をお伺いしたいと思います。

もう一つは確認ですが、33ページのところに、四つの要件を満たせば、400%の容積率が500%に緩和されるとあります。ただ、私は、計画としてはそれがかなわなくて、500%にならないと聞いた気がするのですが、間違いであれば指摘してください。

●上田地域計画課長 説明が不十分で申し訳ございません。

先日、諮問させていただいた都市計画道路の東4丁目通からつながっていきまして、歩行者に配慮した豊かな歩行空間の整備ということで都市計画決定したのですが、こちらは都市計画範囲がちょうど卸センターの手前の南側のところで切れてしまいます。ただ、この卸センターの開発区域内につきましては、そちらの思想をそのまま受け継いだ形で歩道沿い空地の整備等を行いますので、こちらも歩行者に対して十分なゆとりのある歩行空間を整備するというので、ここまではつながりが保たれるものと考えております。

ただ、北側については、周辺にマンション等が建ったりしていますので、すぐに歩行空間を整備することができない状況ですが、今後も、人の流れを考慮しながら、南北、札幌駅からの人の流れに対してどういったことができるのか、引き続き検討してまいりたいと考えております。

●齋藤みどりの推進部長 今のお話に補足します。

今、みどりの推進部では、都心のみどりづくり方針というものをつくっており、その考え方としては、新たにみどりを増やしていく、みどりのネットワークをつくっていくということで、今、みどりを楽しみながら歩ける歩行空間について、検討を始めているところ

です。その中で、先ほどから出ています東4丁目通から札幌駅をどうつないでいくかについても、これから検討していく状況ですので、もう少しお時間をいただければ、そこら辺の話も加えて説明できるかと思えます。

●上田地域計画課長 また、最後にありました容積率が500%ではないのではないかというお話は、私どもの耳には入ってきてございません。

●長内委員 そうではなく、先ほどの説明で、最高限度を500%にできるのだけれども、そのような計画になっていないと聞いた気がするので、私の聞き間違いだったら指摘してくださいということをしたのです。

●上田地域計画課長 東3丁目街区は、容積率の緩和はありませんが、東2丁目街区は、それぞれの建物で500%まで使う計画となっております。

●長内委員 ということは、東3丁目のところは、飲食などの店舗がないという意味ですか。

●上田地域計画課長 東3丁目は、1階部分に店舗等のにぎわい用途が入る予定です。

●長内委員 そうしたら、何で500%にならないのですか。

●上田地域計画課長 容積率緩和の条件として四つの条件が示されておりますが、この四つを全て満たさないと100%の緩和を受けることはできません。(3)として、地区施設「公園」を含む敷地であることというのも入っておりますので、こちらが該当するのは、基本的には2丁目街区のみとなっております。

●長内委員 ここを一体化してやるという前提で説明が進んでいたのに、私には、東2丁目だけとか、東3丁目だけという認識がありませんでした。

●上田地域計画課長 申し訳ありません。説明不足でした。

全体のまちづくりとしては、3街区一体となつてという方針ですが、それぞれの街区でそれぞれの開発を行ってまいりますので、目指すところは同じですけれども、整備される施設はいろいろと変わってくる内容となっております。

●長内委員 今、ご説明いただきましたが、例えば、東4丁目については、今、ファクトリーから新中央体育館まで通路で結ばれているわけですね。こういったものを延ばすと

いう発想がないのかなと私は思っているのです。それぞれ開発者が違うからなかなかやりづらいのかもしれませんが、せつかくそこに軸があるのだから、私は、その軸をしっかり連結できるようにすべきだと思っています。その軸が結ばれている以上は、やっぱり何がしかの形で、地下だとなかなか難しいでしょうから、2階をつなぐとか、そういった発想があれば、より夢のある形になっていくのではないかとということで申し上げているわけであります。

それから、もう1点、全体の事業規模と、そのうち市の公的な持ち出しが幾らぐらいあるのか、お伺いしたいと思います。

●上田地域計画課長 東4丁目沿いのまちづくりについては、地域と一体となって検討しているところですので、しっかり連携を図りながらやってまいりたいと考えております。

また、事業規模についてですが、こちらはあくまで民間の開発ですので、札幌市からの持ち出しはありません。平成23年から平成25年の3か年で、再開発の検討段階のときに総額100万円ちょっとの補助金が出たことはございますが、実際の施工において札幌市の持ち出しはございません。

●長内委員 確認ですが、公園の整備、あるいは、今後の維持管理にも一切かからないということでしょうか。

●齋藤みどりの推進部長 公園の整備費等については、全て開発者が負担することになっております。

維持管理については、公園の位置づけにしますので、我々みどりの推進部が行いますが、例えば、地元からグレードアップしたいという声があれば、その分は、地元の方たちに負担していただく考えでございます。

●長内委員 幾つか申し上げましたが、ここは本当に重要な地区になってくると思うのです。これから新幹線が入ってきて、それが結果として東側をまたぐ形になるということは、従来よりも重要性が増してくるわけですね。それとともに、今、創成川東地区が非常に脚光を浴びていますが、まだ開発途上の部分があって、そういったものを民間の動きに連動して札幌市が前に向けていくという意味では、非常に大事なところなので、やっぱり連携をしっかりしていただきたいということを申し上げて終わります。

●上田地域計画課長 今後ともしっかり協議してまいりたいと思います。

●岸本会長 ほかにご質問等はございませんか。

●齊藤委員 確認ですが、今回の地区整備計画の区域に該当する避難場所はどちらになるのか、教えていただきたいと思います。

●上田地域計画課長 申し訳ありません。今、手元に資料がなくて、正確なお答えかどうか分からないのですが、一番近くにあるのが中央中学校になりますので、恐らく、そちらではないかと考えております。

●齊藤委員 多分、昼間人口が相当増えると思います。そうなってくると、何か起きたときの災害対応として、多分、新しく整備される公園も避難場所になるのではないかと思います。その辺りのケアはどういうふうに考えていらっしゃるのでしょうか。

●上田地域計画課長 現在の想定ですが、新しく増設する公園や病院に設けるアトリウムは、帰宅困難者の一時避難スペース等の活用を考えてございます。

こちらにお住まいの方に対する避難所の確保については、今後、関係部局としっかり協議してまいりたいと思います。

●岸本会長 ほかにございませんか。

(「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10号の北6条東3丁目周辺地区について、賛成の方は挙手を願います。

(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。

◎清田・真栄地区について

●岸本会長 それでは、最後の案件は、議案第11号の清田・真栄地区についてでございます。

準備ができましたら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 都市計画課長の高田でございます。

議案第11号の清田・真栄地区地区計画の変更について説明いたします。

本案件は、当該地区計画の境界としていた河川境界の変更に伴い、地区計画の変更を行うものです。

それでは、前方のスクリーンをご覧ください。

説明事項といたしましては、地区の概要、都市計画の変更内容、都市計画法に基づく案の縦覧の順に説明いたします。

初めに、地区の概要について説明いたします。

清田・真栄地区は、J R札幌駅から南東へ約11kmに位置しています。

こちらは当地区周辺の空中写真です。

写真の左側が北の方角であり、赤い線で囲まれている部分が地区計画区域です。

当地区周辺の主要な道路として、地区計画区域を南北に通る都市計画道路羊ヶ丘通が整備されているほか、地区の北側には国道36号が通っております。

また、東側には、当地区に接して厚別川が流れております。

次に、当地区の土地利用状況についてご説明いたします。

なお、画面の矢印は、撮影方向を示しております。

①は、羊ヶ丘通の北側から撮影したもので、スーパーなどが立地しております。

②は、羊ヶ丘通の南側から撮影したもので、店舗等が立地しております。

次に、都市計画の決定状況についてご説明いたします。

青い線で示すとおり、当地区は、周辺が市街化区域に囲まれた市街化調整区域、いわゆる穴抜き市街化調整区域となっております。

周辺の用途地域は、東側と西側は第一種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、準住居地域、南側と北側は近隣商業地域が指定されております。

平成22年4月6日に北海道が告示した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、いわゆる区域マスタープランでは、当地区のような穴抜き市街化調整区域のうち、都市基盤整備上支障がなく、周辺市街地と調和し、健全で一体的かつ効率的な市街化を図るべき区域については、都市的な利用が図られるように地区計画制度を適用することとしております。

当地区は、この方針に基づき、平成22年4月に地区計画の都市計画決定を行いました。

当地区計画の地区計画区域は、赤い線で示す範囲であり、地区計画区域の境界は、地区の東側は河川敷地の境界、それ以外は基本的に土地の地番界としております。

当地区では、調和した良好な市街地の形成を図るため、地区整備計画を定めており、羊ヶ丘通の東側及び南西側には沿道A地区、羊ヶ丘通の北西側には沿道B地区を定めております。

地区整備計画の制限は表で示すとおりであり、建築物等の用途の制限や容積率の最高限度、建蔽率の最高限度、敷地面積の最低限度などの制限を設けております。

続いて、都市計画の変更内容についてご説明いたします。

今回の変更は、冒頭でご説明したとおり、河川境界の変更に伴い売却された、図の黄色で示す旧河川敷地約0.04haを地区計画区域に追加するものです。

左側の図は、今回、地区計画区域に含める範囲を拡大したものです。

今回含める土地は、地区計画区域に隣接した土地であり、厚別川の河川境界の変更に伴い売却されたことから、現在は私有地となっております。

この土地に接している青色の土地は、対象地と同一所有者が所有し、現在はガソリンス

ランドとして活用されておりますが、このたび、この土地所有者から旧河川敷地も含めた土地利用の可能性について相談があったところです。

この相談をきっかけに本市で検討を行い、穴抜き市街化調整区域に地区計画を定める趣旨は、都市の一体性などの観点から都市的な土地利用を図るためであること、対象地は穴抜き市街化調整区域内にあり、現在は土地利用ができない状況にありますが、穴抜き市街化調整区域に地区計画を定めた趣旨を踏まえ、地区計画区域に含めることにより、周辺と一体の土地利用を図る必要があること、対象地は、地区計画区域と厚別川に囲まれた土地であり、地区計画区域に含めても無秩序な市街化の促進につながるおそれがないことを踏まえ、対象地を地区計画区域に含めることが妥当と判断しました。

また、対象地を地区計画区域に含めることに伴い、適正な土地利用を図るため、周辺と同様の建築制限をかける必要があることから、地区整備計画の沿道A地区に含めることとしております。

最後に、都市計画法に基づく案の縦覧について説明いたします。

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1月6日から1月20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11号の清田・真栄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、ご意見やご質問等はございますでしょうか。

●田作委員 パワーポイントの13ページを見ながら確認したいと思います。

地区計画区域に追加される場所は、写真の緑化されている部分を指すのか、それとも、既にスタンドの舗装のほうに入っているのか、その区分が分からないので教えてほしいです。

●高田都市計画課長 現状がどうなっているのかというご質問かと思いますが、細長い部分については、既に舗装されている状態になってございます。

●田作委員 もう既にスタンドとして利用されているところが黄色の部分ということですか。

●高田都市計画課長 そうです。ただし、市街化調整区域でございますので、建物が建てられない状況にあります。

●田作委員 もう1点、この辺は私の家の近所で厚別川が流れているのですが、ゲリラ豪

雨とかで水がったことがあったので、その辺は大丈夫なのかということを確認したいと思います。

●高田都市計画課長 厚別川については、災害も想定した河川整備を行っているとお聞きしております。

●田作委員 この辺は大丈夫だという解釈でよろしいですね。

●高田都市計画課長 はい。

●岸本会長 ほかにございませんか。

要するに、河川境界の変更に伴い、売却された土地は、今、田作委員がご指摘なされた13ページのスライドからするならば、ガソリンスタンドのすぐ横にある道路みたいに見える部分なのですね。ここがガソリンスタンドの所有者の方に売却されて、ここの部分について、将来、土地利用したいところがあるというお問合せをいただいたというのが、今回の議論のスタートといたしますか、端を発しているという理解でよろしいですか。

●高田都市計画課長 そうでございます。

●岸本会長 ここの部分については、都市計画法上は、本日も何回も出ているように、市街化調整区域であると。ここの部分について、これだけの面積だから無秩序に建物が建ったりすることはないと思われませんが、今後、一体的に建物が建てられる可能性があるから、ガソリンスタンドの部分と同じような形で地区計画で規制の網をかぶせるという理解でよろしいですか。

●高田都市計画課長 そうでございます。

●岸本会長 ほかにございませんか。

(「なし」と発言する者あり)

●岸本会長 それでは、特にご質問がなければ、採決を行ってまいります。

議案第11号の清田・真栄地区について、賛成の方は挙手を願います。

(賛成者挙手)

●岸本会長 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。

それでは、以上で本日の審議案件は全て終了いたしました。

全体を通してご意見やご質問等はございますでしょうか。

(「なし」と発言する者あり)

●岸本会長 それでは、事務局にお戻ししますので、最後に事務局からお願いします。

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した。

これにより令和2年度の審議は全て終了となります。

来年度の第1回目の審議会につきましては、5月末から6月上旬の開催を予定しておりますが、決定次第、来年度の年間予定と併せてご連絡させていただきたいと思っております。

それでは、以上をもちまして、第112回札幌市都市計画審議会を終了いたします。

1年間、ありがとうございました。

以 上

第112回札幌市都市計画審議会出席者

委員（22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 邦宏	北海道大学大学院工学研究院准教授
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（梶貴晶 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
細川 正人	札幌市議会議員
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
渡邊 克仁	札幌商工会議所都市交通委員会委員長