

令和4年度第1回

第116回札幌市都市計画審議会

議 事 録

令和4年5月13日（金）午後1時30分開会
ホテルモンテレーデルホフ札幌 13階 ベルヴェデーレ

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	会長の選出	3
5	職務代理者の指名	4
6	議事録署名人の指名	4
7	議事	5
	◎都心創成川東部地区について	5
4	閉会	16

第116回（令和4年度第1回）札幌市都市計画審議会

1 日 時 令和4年5月13日（金）午後1時30分～午後2時35分

2 場 所 ホテルモンテレーデルホフ札幌 13階 ベルヴェデーレ

3 出席者

委員：岸本 太樹会長をはじめ21名（巻末参照）

札幌市：まちづくり政策局都市計画担当局長 村瀬 利英

まちづくり政策局都市計画部長 高久 政行

4 議 事

【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【都心創成川東部地区】

第116回 都市計画審議会 案件一覧

【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【都心創成川東部地区】

1. 開 会

●事務局（村瀬都市計画課長） 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、ただいまから令和4年度としては第1回目となります第116回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村瀬でございます。どうぞよろしくお願ひいたします。

まず初めに、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、このような座席配置にしておりますことをご了解いただきたいと思います。

また、会場の皆様が質疑の際にはマイクをお渡しいたします。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。

なお、本市では、5月10日から、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。今回の審議会におきましても私たち事務局員と説明員はこのエコスタイルで出席している者もおりますことをご了承願ひたいと思います。

2. 挨拶

●事務局（村瀬都市計画課長） 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村瀬からご挨拶を申し上げます。

●村瀬都市計画担当局長 まちづくり政策局都市計画担当局長の村瀬でございます。どうぞよろしくお願ひいたします。

委員改選後、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。

皆様におかれましては、何かとお忙しい中、委員就任をお引き受けいただきまして、誠にありがとうございます。

この札幌市都市計画審議会は、都市計画法に基づいて設置されているものでありまして、札幌市都市計画マスタープランに掲げる都市づくりの目標の実現に向けて様々な都市計画を定めるに当たっての審議をいただくものでございます。

様々な都市計画を定めるに当たりましては、総合的、一体的な観点が重要である一方、市民の皆様にとりましては、個人の権利や利害に直接関係することでもございます。こうしたことから、本審議会におけます審議につきましては、都市計画の手續として大変重要なことと考えております。

委員の皆様には、本日を含め、今後ご説明する案件につきまして、専門分野の視点や市民の視点など、幅広い見地、立場から様々なご意見やご助言を賜りますようお願いいたし

まして、簡単ではございますが、挨拶とさせていただきます。どうぞよろしくお願い申し上げます。

3. 委員及び事務局の紹介

●事務局（村瀬都市計画課長）　続きまして、委員の皆様をご紹介します。

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、どうぞよろしくお願いいたします。

それでは初めに、学識経験者として委嘱されました9名の方々をご紹介します。

石嶋委員です。

岸委員です。

岸本委員です。

佐藤委員です。

福田委員です。

渡邊委員です。

なお、池田委員、岡本委員、椎野委員につきましては、本日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。

岩崎委員です。

佐々木委員です。

田中委員です。

前川委員です。

村上委員です。

よこやま委員です。

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石川委員です。

北海道建設部まちづくり局長の信太委員ですが、本日は代理人として北海道建設部まちづくり局都市計画課長の道脇様のご出席となっております。

北海道警察本部交通部長の佐藤委員ですが、本日は代理人として交通規制課課長補佐の葛西様のご出席となっております。

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。

相内委員です。

阿部委員です。

齊藤委員です。

鳥形委員です。

能瀬委員です。

牧委員です。

以上、24名の皆様でご審議をいただくこととなりますので、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をさせていただきます。

●事務局（高久都市計画部長） 都市計画部長の高久でございます。よろしくお願いいたします。

●事務局（阿部地域計画課長） 地域計画課長の阿部でございます。よろしくお願いいたします。

●事務局（林調整担当課長） 調整担当課長の林でございます。よろしくお願いいたします。

●事務局（村瀬都市計画課長） 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から関係職員が出席しております。

◎連絡事項

●事務局（村瀬都市計画課長） 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いておりますが、本日お持ちになつ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、各委員のお席の左側には、配付資料1として会議次第、配付資料2として案件一覧、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をご用意しております。また、右側には、事前に送付いたしました事前説明第1号の都心創成川東部地区の補足資料の修正版、それから、今回新たに追加配付いたしました関係資料がございます。お手元にごございますでしょうか。

4. 会長の選出

●事務局（村瀬都市計画課長） それでは次に、会議次第の4に移ります。

今回の委員の改選によりまして、新たに会長を選出する必要がございます。

会長の選出方法についてでございますが、都市計画審議会条例第6条第1項にございますように、「学識経験のある者につき委嘱された委員のうちから、委員の選挙によってこれを定める。」となっております。

選挙の候補者の立て方といたしましては、立候補あるいは推薦がございますが、皆様からご意見はございませんでしょうか。

（「なし」と発言する者あり）

●事務局（村瀬都市計画課長） ご意見がないようですので、皆様のご了解がいただければ、事務局から会長候補をご提案させていただいた上でお諮りしたいと存じますが、いかがでしょうか。

（「異議なし」と発言する者あり）

●事務局（村瀬都市計画課長） それでは、会長候補をご提案させていただきます。

新会長には、前期、会長をお願いしておりました岸本太樹委員をお願いしたいと存じますが、皆様、いかがでしょうか。

（「異議なし」と発言する者あり・拍手）

●事務局（村瀬都市計画課長） それでは、異議なしということで賛成を得ましたので、当審議会の会長に岸本委員を選出することといたします。

皆様、ありがとうございました。

それでは、岸本委員は会長席にお移りいただければと思います。

〔会長は、所定の席へ着く〕

●事務局（村瀬都市計画課長） ここで、傍聴席、報道席にいらっしゃいます皆様にご連絡がございます。

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きますようお願い申し上げます。議事に入りますのは、会長による職務代理者の指名と議事録署名人の指名の後となります。

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。よろしく申し上げます。

●岸本会長 ただいまご紹介をいただきました岸本でございます。

1年間、精いっぱい職務に努めますので、よろしくお願いいたします。

5. 職務代理者の指名

●岸本会長 それでは、早速ですが、会議次第の5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。」との規定がございます。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。

職務代理者には岸委員を指名させていただきたいと思っております。

岸委員、よろしくお願いいたします。

6. 議事録署名人の指名

●岸本会長 次に、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名は学識経験者の持ち回り、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。

このたびは、石嶋委員と岩崎委員をお願いいたします。

7. 議 事

●岸本会長 それでは、議事に入っていきたいと思います。

初めに、確認事項でございます。

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ており、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。

なお、本日は、事前説明のみのため、採決はございません。

それから、場内の写真撮影は、以後、ご遠慮いただくようお願いいたします。

さて、本日は、事前説明案件1件について審議をいたします。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。

◎都心創成川東部地区について

●岸本会長 それでは、事前説明第1号の札幌圏都市計画地区計画の変更（都心創成川東部地区）について始めたいと思います。

準備ができましたら担当部局からのご説明をお願いいたします。

●阿部地域計画課長 地域計画課長の阿部でございます。

事前説明第1号の都心創成川東部地区地区計画の変更についてご説明いたします。

説明事項としましては、地区の概要、現在の地区計画の概要、地区計画の変更の経緯、地区計画の変更原案、条例に基づく変更原案の縦覧、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。黄色の線で囲まれている部分が当地区の地区計画区域です。

区域は創成川の東部に位置しており、区域の西側が都市計画道路東3丁目通、東側が都市計画道路東8丁目・篠路通となっており、また、北側はJ R北海道函館線、南側は都市計画道路月寒通、国道36号線の間となっております。

また、地下鉄東西線のバスセンター前駅が地区内に立地しており、当地区の中には、後ほどご説明いたしますが、第2次都心まちづくり計画でいとなみの軸に位置づけられている都市計画道路東4丁目通が南北に走っております。

次に、当地区周辺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含まれております。

都心では、札幌の最も中心的な拠点として、都市機能の集積・高度化に取り組んでいくことにより、魅力ある都市空間の創出や環境に配慮したエネルギーネットワークの形成を進めることとしております。

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、地区内に位置する市道東4丁目線は、創成東地区のまちづくりの基軸として、展開軸のいとなみの軸に位置づけられております。

さらに、当地区は、ターゲットエリアである創成イースト北エリア及び創成イースト南エリアに含まれております。

まちづくりを進めるための取組としましては、いとなみの軸では、職・住・遊を支える多様な機能の複合化と回遊性の向上を支える通りの形成が示されており、創成イースト北エリアと南エリアでは、通年の安全・安心な回遊環境の実現及び民間開発を通じたエネルギーネットワーク形成の推進などが示されています。

続きまして、当地区における都市計画の決定状況についてです。

当地区の用途地域は、商業地域と近隣商業地域となっており、指定容積率は、商業地域が400%、近隣商業地域が300%、また、建蔽率は両地区ともに80%となっております。

次に、こちらのスライドでは当地区に隣接する高度利用地区及び地区計画の決定状況を示しております。

当地区の周辺には、都心東地区やサッポロファクトリーがあるビール工場跡地地区などがあるため、当地区の区域の形状が黄色の線で示すような形になっていることが分かるかと思えます。

次に、高度地区の指定状況です。

高度地区は、用途地域が商業地域に指定されている地区では60m高度地区が、用途地域が近隣商業地域に指定されている地区では45m高度地区が指定されております。

次に、現在の地区計画の概要についてです。

まず、平成18年の地区計画の当初決定に至るまでの経緯です。

当初は工場地帯として発展してきましたが、産業構造の変化などに伴い、都心にありながら開発余地が多く残されており、マンションなどの民間開発が進み、人口の大幅な増加が見られる状況でした。

そこで、平成14年に策定された前の都心まちづくり計画において、創成川東部地区では、オープンスペースのネットワーク化や都心居住の促進などがまちづくりの目標として定められ、安心・安全な歩行環境の整備等が求められることとなりました。

このような状況を踏まえ、平成18年3月に都心創成川東部地区地区計画を決定し、マンション等の民間開発に合わせて、オープンスペースや商業業務機能などを誘導し、多様な機能が複合化した質の高い複合市街地の形成を目指すこととしました。

次に、現在の地区計画の内容をご説明いたします。

こちらには地区計画の地区整備計画の区域と内容を示しております。当地区の全域を対象に地区整備計画として複合開発促進地区を決定しております。

複合開発促進地区では、敷地の狭小化を抑制し、土地の合理的かつ健全な高度利用や安全で快適な歩行空間の創出を図ることなどを目的に、容積率の最高限度及び最低限度、建築面積の最低限度、高さの最高限度、壁面の位置の制限及び壁面後退区域の工作物の設置の制限を定めております。このうち、容積率の最高限度について詳しくご説明いたします。

地区内の安全な歩行者空間の創出や利便性の確保を促進するため、容積率の最高限度は幅1.5m以上の歩道状空地及び敷地面積の10%以上かつ100㎡以上の広場といったオープンスペースの整備や建築物の低層部分に店舗や病院などの誘導用途を導入した建築物の整備に対して容積率を加算することとしております。

なお、加算する容積率の上限は近隣商業地域と商業地域のどちらもプラス100%となっております。

当地区の容積率の加算の認定を受けて、平成18年の地区計画の決定からこれまで、20件以上の建築物で歩道状空地や広場などの整備が行われており、当地区の歩行者環境の向上や滞留できる場づくりの整備などを通じて住みやすく魅力的なまちづくりが進められてきたところです。

続きまして、今回の地区計画の変更の経緯についてご説明いたします。

まず、当地区の上位計画における位置づけを改めてお示しします。

第2次札幌市都市計画マスタープラン及び第2次都心まちづくり計画において、当地区では、回遊環境の実現やエネルギーネットワークの形成を図り、魅力ある都心空間の創出などが求められております。

そして、本市では、これら都心に関連する各種計画の目標の実現に資する民間都市開発を積極的に誘導していくことを目的として、都心における開発誘導方針を平成30年12月に策定しております。

なお、対象範囲は、赤枠で示しております立地適正化計画で定められた都市機能誘導区域（都心）の全域であり、黄色で示している当地区も含まれております。

次に、都心における開発誘導方針では、容積率の加算に当たって評価する取組として、質の高いオープンスペースの整備や重層的な回遊ネットワークの形成などの11の取組を明示しており、加算容積率などの考え方も併せて示しています。

また、令和4年5月に、検討を進めておりました脱炭素化推進などの取組に関しまして、制度として運用を開始したことから、その内容を反映させる形で改定を行いました。

以上のように、都心に位置する当地区においても、安全・安心な回遊環境の実現や民間開発を通じたエネルギーネットワークの形成などの取組の誘導が求められていることから、地区計画の変更を行い、新たに拡充した脱炭素化の推進なども含む都心における開発誘導方針で示した取組を誘導し、魅力的な都市空間の創出と質の高い複合市街地の形成を目指

すことといたします。

それでは、今回の地区計画の変更原案についてご説明いたします。

まず、建築物の容積率の最高限度の変更についてです。

現在の地区計画の内容は、先ほどご説明しましたとおり、歩道状空地や広場などのオープンスペースの整備や低層部分への誘導用途の導入で容積率を加算することができるというものです。

今回の変更では、新たに追加する取組として、都心における開発誘導方針で示した取組のうち、当地区において誘導する取組の基準を別に定め、その基準に適合した建築物の整備に対して新たに容積率を加算することができるようになるというものです。

なお、別に定める基準に適合することで容積率の最高限度を加算する場合には、地上部の歩行者環境の改善のため、必ず1.5m以上の歩道状空地も整備しなければならないこととしております。

ここで、さらに容積率加算の取組について詳しくご説明いたします。

こちらの赤色で囲っている項目が、都心における開発誘導方針で示す11の取組のうち、当地区において誘導する取組で、これを別に定める基準として整理しております。

そして、こちらの表がその内容を示したもので、各種取組の整備内容とその取組に応じた加算容積率を併せて定めております。

なお、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加算容積率を目安にして定めております。

次に、加算する容積率の上限の変更についてです。

これまで容積率加算の取組としていた歩道状空地や広場といったオープンスペースの整備や低層部分への誘導用途の導入に加え、変更後は、先ほどご説明した新たな取組についても誘導を図ることから、加算容積率の上限を引き上げます。

具体的な数値としましては、地区の道路などの基盤整備の状況から支障がないと判断できることから、開発誘導方針において指定容積率の1.5倍までとする考え方を反映し、これまでプラス100%だったものを用途地域が商業地域の場合はプラス200%、近隣商業地域の場合はプラス150%に変更いたします。

次に、今回の変更に合わせて行います壁面後退区域の工作物の設置制限の変更についてご説明いたします。

当地区では、通年の安心・安全な歩行者環境の整備のため、道路境界線から0.5mの壁面後退を定めており、その壁面後退区域における工作物の設置を禁止しております。今回の変更では、歩行者環境に直接影響のない地上から3m以上の部分に設置する工作物については工作物の設置制限の適用を除外することといたしました。

以上が今回の地区計画の変更原案の説明となります。

次に、条例に基づく変更原案の縦覧についてご説明いたします。

最初に、新たな委員もいらっしゃることから、都市計画の縦覧等の手続について、簡単

にご説明いたします。

まず、地区計画以外の都市計画を決定する場合の手続についてです。

必要に応じて説明会等を行った後、都市計画審議会への事前説明を行い、その後、都市計画法に基づく案の縦覧を行います。そして、都市計画審議会への諮問を行い、同意が得られれば都市計画決定に至ります。

次に、今回のような地区計画の場合の手続についてです。

地区計画の場合は、都市計画法において地権者等から意見を求めて原案を作成するものとされていることから、本市では、札幌市地区計画等の案の作成手続に関する条例を定め、都市計画審議会への事前説明の前に、条例に基づく原案の縦覧期間を2週間設け、意見を求めております。

これは、地区計画がほかの都市計画と比べてきめ細かな土地利用に関する制限を課す制度であることから、案の作成段階から利害関係者の意見を聞くため、このような手続となっているところです。

そして、その後の手続は先ほどと同様となり、事前説明の後にも案の縦覧を行うこととなっております。

なお、本案件に関しましては、条例に基づく変更原案の縦覧を4月15日から4月29日までを行い、土地所有者の方から意見書が1件提出されておりますので、内容の説明と本市の見解をご説明いたします。

原本の写しは委員の皆様のお手元に配付しておりますので、ご確認ください。

意見書の内容は二つの項目となっております。

まず、一つ目の項目です。

内容は、地区計画区域内に位置しております旧中央体育館跡地の活用計画についてです。

跡地の活用計画については、水素エネルギーを活用した災害に強く環境に優しいモデル街区の整備を進める方針としており、今年度内に事業主体となる民間事業者を企画提案により公募する予定です。このため、具体的な施設計画については未定となっております。

なお、地域の皆様への説明としましては、所管部局が令和2年度に当該跡地周辺の連合町内会の役員会にて説明を行ったほか、跡地が含まれる東北地区の連合町内会の区域にお住いの方々へは各戸に説明資料を配付し、周知に努めたところでございます。

次に、二つ目の項目です。

内容は、建築物等の高さの最高限度の45mについて、日照権などの具体的な規定についてどうなっているのか、地域住民への説明が必要ではないかという質問です。

本市の見解ですが、まず、今回の地区計画の変更では高さの最高限度の変更は行いません。先ほどもご説明しましたが、当地区は高度地区の指定で高さが60mと45mとされておりますが、本地区計画で一律45mの制限としているところです。

また、建築基準法による日影規制につきましては、当地区の大部分を占める商業地域においては規制対象外となっております。

なお、今回の地区計画の変更に関する内容については、区域内の地権者や住民の方々を対象に、変更内容についてイラスト等を使った説明資料を作成し、本年2月から3月にかけて配付し、周知に努めたところでございます。

最後に、今後のスケジュールについてご説明いたします。

今日の事前説明の後、都市計画法に基づく案の縦覧を6月中旬に予定しております。その後、都市計画審議会への諮問は、次回の7月6日の審議회를予定しており、同意が得られましたら8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号の都心創成川東部地区地区計画の変更の説明を終わります。

●岸本会長 それでは、ただいまご説明いただきました事項について、本日は採決を取りませんが、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お願いいたします。

●田中委員 パワーポイントの25ページの壁面後退区域の工作物の制限のことで質問です。

変更前は突き出し看板等の設置は駄目だということで、その理由として、通年の安心・安全な歩行者環境の整備のためという説明があったかと思いますが、今回は、今まで駄目だとしていた部分について、3mより高い位置なら大丈夫ということになっていて、その理由は歩行者環境に直接影響がないからということでした。確かに歩く分には支障はないと思うのですが、安全面についてはどういうふう考えたのか、お聞かせいただければと思います。

●阿部地域計画課長 屋外広告物に関してですが、札幌市では、昭和47年に札幌市屋外広告物条例を施行し、以後、制度の見直しを行いながら、札幌市内における屋外広告物について必要な規制や指導を行っておりますことから、歩行者の安全は基本的には保たれていると考えております。

ただ、皆様もご存じのとおり、以前、看板の落下事故がありました。それ以降、さらに規制を強化してありまして、その内容としては、屋外広告物の管理義務者に、設置者、管理者だけでなく、所有者、占有者も追加することで管理義務者のいない広告物が生じることを防ぐことと併せまして、設置に係る許可申請が必要な規模の広告物には有資格者による安全点検と報告書の提出を義務づけています。また、建築基準法による定期報告の中でも外壁に緊結された広告板は報告の対象になっているところでございます。

広告物に関しましては様々な情報を提供するという意味で経済活動に欠かせないものと考えておりますので、条例の趣旨や安全管理対策の強化を踏まえ、歩行者環境に影響のない範囲において工作物の設置を許可したいと考えているところでございます。

●田中委員 説明の中にあっただのは、2015年、看板が落ちて、ちょうど下を歩いていた歩行者の頭を直撃した事故ですよ。それもあってさらに強化されたのだと思いますが、当時はどうしても事業者任せになっていたということが言われていましたので、許可する札幌市としても歩行者の安全をしっかりと守っていただくことを求めていると思います。

●岸本会長 ほかにございませんか。

●福田委員 分かりやすい説明をどうもありがとうございました。

一つお伺いしたい点があります。

容積率の最高限度の変更について、新たに追加する取組という項目の中の一つに、敷地外のまちづくりへの貢献という取組内容が含まれていて、詳しい内容を拝見すると、道路や公園、広場などの公共的な空間を再整備または新規整備するものと書いてあります。

この広場に関しては、現在の容積率加算の取組の二つ目として、敷地面積の10%以上かつ100㎡以上の広場を整備すると書いてあるので、今回、まちづくりへの貢献という付加価値というか、まちづくりに貢献できるような活動を行える場を設けた場合に容積率の最高限度が緩和されるという話だと思うのですが、これまで整備されてきた広場の中で既にまちづくり活動が行われている事例というのはないのでしょうか。もしあるようであれば教えていただきたいなと思います。

というのも、スライドの14ページに示されている広場の写真を拝見すると、もともとの広場を設ける趣旨がまちづくりではないのだと思いますが、ここでまちづくり関連のことが何かできているのかなと思ったのです。形だけの広場をたくさん整備しても、実際にまちづくり活動が行われないとあまり意味がないのではないかと思いますし、これまでそういった活動が行われてきたかどうかについて調査しているのかなというところが気になりました。

●阿部地域計画課長 まず、容積率加算の考え方についてですが、これまで規定しておりましたのは、自分の敷地内における歩道状空地及び広場について容積率を加算するというものでございました。そして、今回新たに追加するものは敷地外の取組ということで、例えば、北3条の赤れんがテラスのところの道路整備などをイメージしているところでございます。

また、この写真で示しておりますのは、敷地内の歩道状空地となります。

次に、実際に地域内の広場を活用したまちづくり活動があるかというお話についてですが、現在、別の部署ではあるものの、創成東地区において地域の方とまちづくりのワークショップなどの催しやイベントを開いております。その中で、サッポロファクトリー周辺の広場等を活用して、ベンチや屋台などを置いて人が集まれる空間をつくったり、親子連れが来やすい環境をつくったりしております。

この活動については今年度以降も継続する予定ですので、今後も、さらに地域の方から様々な意見等が出れば、いろいろなことが実現可能なのかなと考えているところでございます。

●岸本会長 ほかにいかがでしょうか。

●岩崎委員 この地域の地区計画として、マンションなどの民間開発に合わせて、オープンスペースや商業業務機能などを誘導、質の高い複合市街地を目指すと示されているのですが、このエリアを考えたときに、やはり、西側にある大通公園の東側がどうなっていくのだということが非常に注目されていくのかなと感じています。今回のお話には直接関わりのないことですが、まちをつくっていくときの非常に大きな要素だと思っているので、どんなふうに計画しながらまちづくりを進めていくおつもりなのかを教えてください。

●阿部地域計画課長 まさに委員がおっしゃったとおり、都市の中心部、または、都心から創成川東を含めて、今、まちづくりが活発に行われようとしている、あるいは、機運が高まっている状況にあるかと思えます。

今回の都心創成川東部地区については、創成川から3丁ほど右側にずれたところにありまして、周辺の地区計画としましては、この黄色の枠が今回の区域ですけれども、その左側には都心東地区という地区計画がかかっておりますので、先ほど言われました大通公園の延伸等、様々な土地利用需要等に応じた開発は今後とも考えられる可能性はあるのかなと認識しているところでございます。

●岩崎委員 様々なものを誘導するときにはもう少し先の計画も示しながらまちづくりを進めていただけたらなと思っておりますので、よろしく願いいたします。

●岸本会長 ほかにございませんか。

●能瀬委員 ご説明をありがとうございました。

私が今回非常に注目したのは脱炭素ボーナスで、こういったことがまちづくりや都市計画の中に入っていくこと自体、市民として、特に将来の子どもたちに向けては大変いいことだなと感じております。

今回は、恐らく、パワーポイント23ページの加算容積率の合計最大130%までと書かれたところの3項目がそれに当たるのではないかなと思います。この中で、地域熱供給プラントの整備については恐らく特定のプラントに対するものだと思うので、一般の建築物等についてはそれ以外のところが該当するのかなと思っております。

中身を見ますと、一つはエネルギーネットワークへの接続で、もう一つは、Z E B、Z

E Hといった省エネの建築物ですよね。Z E B、Z E Hに関しましては、札幌市の別の部署かもしれませんが、気候変動対策行動計画において、全市で650万トンのCO₂削減のうちの300万トンぐらいはZ E BとZ E Hで確保することとなっておりますので、とても大事だなと思っています。

それはさておき、今回の50%、30%というボーナスについてです。私は全くの素人なのですが、例えば、建築物を建てる方々にとってそれがどのぐらい魅力になるのかです。仮にこれが最大限活用されたとして、CO₂が何トンぐらい削減されるのかを教えてくださいたいと思います。もちろん、実際に実現するかどうかは全く分からないかと思いますが、ただ、ポテンシャルとしてどのぐらいあるのかなと思いましたので、その辺りについて分かる範囲で教えていただければと思います。

●阿部地域計画課長 例えば、一番上の建築物をエネルギーネットワークへ接続というところは50%となっておりますが、ここは以前までは30%でございました。今回、エネルギーの取組に関して学識者及び事業者等と意見交換を行った中で、エネルギーネットワークへの接続に対する容積率加算が30%というのは、事業費との見合い等の兼ね合いから少し低いというご意見をいただいておりますので、そういった声を受け、エネルギーネットワークへの接続に関しては50%に引き上げているということです。

また、地域熱供給プラントの整備に関しましても、もともとは50%だったのですが、100%に引き上げて整備費用等に見合うようにしたところでございます。

そして、後段の脱炭素化の取組、CO₂の削減量に関してですが、今回の地区内でどれぐらい削減できるかというのは実は積算しておりません。といいますのも、今回は容積率のインセンティブとして新たな取組内容を示しているものですから、全ての建物が活用していただけるかどうか分からないところもありまして、札幌市としましては都心全体で目標を掲げているところでございます。

今お示ししているスクリーンで言いますと、都心において2050年に2012年比で80%の削減を目標に、今、様々な取組を民間開発等を誘導しながら進めているところでありまして、右側の赤枠で囲ってあります建物の省エネルギー化、Z E B、Z E H、あと、エネルギーの面的利用、これが先ほどの接続というところになります。この対策①と対策②を今回の都心創成川東部地区でも取り入れながら民間開発の中で進めていきたいなと考えているということです。

●岸本会長 今まで出てきた意見をまとめてみますが、スライドでは7ページ目以降ですかね。もともと、この地区は、都市計画法で定める13種類の用途地域の中で、商業地域または近隣商業地域に指定されていて、そこに分数みたいに出てはいますが、建蔽率は80%、指定容積率は400%または300%であったということです。それに上乗せをして、当該地区の建物の用途や形態をさらにきめ細かく詰めていくために地区計画が定められてい

ます。そして、スライドの13ページになりますが、一定の条件を満たすことによって容積率を緩和し、地区内に可能な限り広場が設置されるよう、あるいは、歩道状空地が整備されるように、あめを与えながら住環境をよくするような誘導が行われていたのです。

これまでは、三つの組合せで上限を100%として容積率を緩和してあげますよ、1個だったらせいぜい20%ですよということでしたが、この地域の特性に鑑みて、スライドの22ページ目でしょうか、ただ単に地域内に広場がちょこっとあればいいというよりは、それも重要なことだけれども、周辺の地区、例えば、バスセンター前駅と地下で接続するような整備を自らやってもらえるのであれば低くても30%の容積率を加算してあげましようとしたわけです。

言うならば、地区とその地区外の接続に貢献してくれるのなら、あるいは、先ほど来も出てきたように、省エネに貢献する取組をやってくれるのであれば、合計で最大130%まで緩和しますよということですよ。

これは、従来の緩和の基準に比べ、かなりボーナスポイントが多く配置されておりますので、意識としては、より環境に優しく、そして、この地区の拠点性により鑑みて、4-1の地区計画の変更原案のほうに比重を置いた変更原案になっているのです。

そして、これらに取り組んでくれるのであれば、従来であれば、商業地域あるいは近隣商業地域に指定されているところはいずれも100%が上限だったけれども、こういった取組の要素が多くなってきていることから、変更後は、商業地域に指定されているところは200%を上限に、近隣商業地域に指定されているところは150%を上限に緩和するから、こういう取組を組み合わせながらまちづくりに貢献してほしいという誘導的なものであると理解してよろしいでしょうか。

●阿部地域計画課長 そのとおりでございます。

●岸本会長 今、私なりに皆様のご意見をまとめたつもりですが、ほかにご意見あるいはご質問はございますでしょうか。

本日ご回答していただけるかどうかはともかく、また、質問事項を一旦持ち帰っていただき、次回に回答していただくということもあろうかと思いますが、いかがでしょうか。

●齊藤委員 スライドの30ページ目についてです。

意見書に対する札幌市からの回答の中に、旧中央体育館跡地について、モデル街区の整備を予定しているが、具体的な施設計画は未定で、連合町内会の区域において、モデル街区の整備に係る資料を各戸配付しているということですが、今回の地区整備計画の中ではほかにモデル街区を設置しているところがあれば、教えていただきたいと思っております。

●阿部地域計画課長 今回の地区計画の中では特段ございません。

●齊藤委員 これ以外にはないということですか。

●阿部地域計画課長 はい。

●岸本会長 今、齊藤委員がご質問されたことに関してですが、今後、具体的な施設計画が地区整備計画の案として上がってくるという理解でよろしいですか。

●阿部地域計画課長 ここの旧中央体育館跡地については、現行の地区計画の範囲内で行われることを前提としておりますので、変更については今の段階では特段考えていないという状況です。

●岸本会長 こういった指定容積率の緩和とそれに対する様々な公共に対する貢献度を組み合わせ、ただ、45mの高さ制限というものはその範囲内ということになるのですか。

●阿部地域計画課長 そのとおりでございます。

●岸本会長 ただ、商業地域に指定されているところで、高度地区60mというものは地区計画で抑え込まれているということは間違いないのですよね。

●阿部地域計画課長 そのとおりでございます。

●岸本会長 先ほど日照権の問題が出ておりましたが、容積率を緩和して、しかも、最低敷地面積というのも維持されますので、小さな建物がぼこぼここと建つというよりは、一定の床面積を持ったものが、こういった公共貢献の取組により、容積率については、最高、場合によると200%、または、150%で緩和されるとはいつても、高度地区の段階で60mとなっても地区計画で45mにそろえて規制されているということです。

それから、壁面後退といって、道路から0.5mバックしなさいということになりますから、建物と建物の間隔はこの地区計画で一定程度空くことになります。

こうした取組により、商業地域の場合は、建築基準法上、確かに日影規制がない状態ではあるものの、日影の問題についても一定の配慮がなされるような規制の仕組みになっているという理解でよろしいでしょうか。

●阿部地域計画課長 そのとおりでございます。

●岸本会長 この質問をなさった方に対してもそのようにご説明されているのですか。

●阿部地域計画課長 これからです。

●岸本会長 丁寧なご説明をお願いいたします。

これは事前説明案件であり、本日、採決はいたしませんので、他にご意見等がございましたら、本日の審議案件は終了となります。

どんなことでも構いませんので、ご質問等がございましたらお願いいたします。

●阿部委員 この都市計画の取組の中で、例えば、地震などの災害や雪の問題など、いろいろあると思うのですけれども、そうした安全への配慮について、何か考えられていることや含まれていることがありましたら教えてください。

●阿部地域計画課長 災害や雪についてと申しますか、災害に強いまちづくりを目指すなどの目標として掲げているところがございます。一方で、地区計画という意味で申しますと、建築物の形態、あるいは、敷地等の制限となりますので、災害や雪の具体的な制限については盛り込まれていない状況ですが、地区の目標として掲げながら、また、札幌市の他の計画等と整合を取りながら、今後、対策を進めていきたいと考えております。

●岸本会長 他にございませんか。

(「なし」と発言する者あり)

●岸本会長 先ほどもご説明があったかと思いますが、この案件は、次回、都市計画変更の採決に入ります。ご質問等があれば、そのときにしていただければと思います。

それでは、事務局から連絡事項等がございましたらお願いいたします。

8. 閉 会

●事務局（村瀬都市計画課長） 委員の皆様、ご審議をいただき、ありがとうございます。ありがとうございました。

次回の審議会は、7月6日水曜日の1時から、会場は、札幌市民交流プラザの3階のクリエイティブスタジオでの開催を予定しておりますので、ご出席のほどをどうぞよろしくお願いいたします。

以上をもちまして第116回札幌市都市計画審議会を終了いたします。

皆様、どうもありがとうございました。

以 上

第116回札幌市都市計画審議会出席者

委員（21名出席）

相内雄介	市民
阿部美子	市民
石川伸	北海道開発局開発監理部次長
石嶋芳臣	北海学園大学経営学部教授
岩崎道郎	札幌市議会議員
岸邦宏	北海道大学公共政策大学院教授
岸本太樹	北海道大学大学院法学研究科教授
齊藤拓男	市民
佐々木みつこ	札幌市議会議員
佐藤源五郎	札幌商工会議所住宅不動産部会部会長
佐藤能啓	北海道警察本部交通部長（葛西直人 代理出席）
田中啓介	札幌市議会議員
鳥形ちづる	市民
能瀬与志雄	市民
信太一人	北海道建設部まちづくり局長（道脇正則 代理出席）
福田菜々	北海道科学大学工学部准教授
前川隆史	札幌市議会議員
牧真由	市民
村上ゆうこ	札幌市議会議員
よこやま峰子	札幌市議会議員
渡邊克仁	札幌商工会議所都市交通委員会委員長