

令和8年度第1回

第136回札幌市都市計画審議会

議 事 録

令和8年5月18日（月）午前9時30分開会
札幌市役所本庁舎 12階 1～3号会議室

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
	◎大谷地流通業務団地について	5
	◎土地利用計画制度の運用方針等の見直しについて	12
8	閉会	19

第136回（令和8年度第1回）札幌市都市計画審議会

1 日 時 令和8年5月18日（月）午前9時30分～午前10時40分

2 場 所 札幌市役所本庁舎 12階 1～3号会議室

3 出 席 者

委 員：岸 邦宏会長をはじめ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 稲垣 幸直

まちづくり政策局都市計画部長 小林 伸樹

まちづくり政策局都市計画部都市計画課長 滝上 慶太郎

経済観光局産業振興部長 柄澤 晃人

経済観光局産業振興部流通担当課長 角谷 俊太郎

4 議 事

【事前説明案件】

事前説明 第1号 札幌圏都市計画流通業務団地の変更

【報告案件】

報 告 第1号 土地利用計画制度の運用方針等の見直しについて

第136回 都市計画審議会 案件一覧

【事前説明案件】

事前説明 第1号 札幌圏都市計画流通業務団地の変更

【報告案件】

報 告 第1号 土地利用計画制度の運用方針等の見直しについて

案件グループ分け

【事前説明案件】

順番等	案件概要		
	地区、施設等 名称	都市計画決定・変更の種別	番号
①	大谷地流通業務団地	流通業務団地の変更	事前説明第1号

【報告案件】

順番等	案件概要	
	名称	番号
①	土地利用計画制度の運用方針等の見直しについて	報告第1号

1. 開 会

●事務局（滝上都市計画課長） 定刻となりました。

本日は、大変お忙しい中、ご出席をいただきまして、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136回札幌市都市計画審議会を開催いたします。

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滝上でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

まず初めに、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稲垣よりご挨拶を申し上げます。

2. 挨拶

●稲垣都市計画担当局長 皆様、おはようございます。

委員改選後の初回ですので、少しだけお時間をいただきまして、私、都市計画担当局長の稲垣より、一言、ご挨拶をさせていただきます。

まずもって、委員の皆様におかれましては、大変お忙しい中、当審議会の委員への就任をご承諾いただきましたこと、また、本日もこうして朝早くからご参集をいただきましたことに改めて御礼申し上げます。ありがとうございます。

さて、札幌市では、この3月に都市計画の基本的な三つの指針、一つ目は、最上位の指針となる都市計画マスタープラン、二つ目は、それを踏まえて居住機能や生活利便機能をどう誘導するかといった考え方をまとめた立地適正化計画、三つ目は、再開発を具体的にどのような考え方で進めていくかという再開発方針ですが、これら三つの計画を同時に策定、公表しました。

今年度より、いよいよ、これらの新しい指針に基づいて都市計画を定めていくことになります。今回、新たに策定したマスタープランのいずれも20年の計画期間の先を見据えたときに札幌が本格的な人口減少に入るための重要な準備期間であるという理念に基づいて定めておりまして、では、具体的にこういった形で都市計画を定めれば札幌が魅力的で活力を維持できるまちになるのかはこれから具体的に定める都市計画それぞれの内容にかかっていると我々は認識しております。

また、そうした都市計画の役割、意義の大きさに併せ、具体的に都市計画を定めますと、例えば、土地の使い方のルールや都市の施設、公園、道路の場所など、具体的な土地の使い方に制限がかかりますので、極めて慎重かつ深い検討をしなければいけないといった責任もあると考えております。

私どもは、都市計画は将来に向けた大きな役割、そして、大きな責任を担うことをしっかりと自覚しながら、この審議会に具体的な案件をお諮りしたいと考えておりますので、委員の皆様におかれましては、大変お忙しい中とは存じますが、それぞれのお立場から忌憚のないご助言、ご指導をいただければ幸いです。

これからの2年間、皆様のご協力を賜りたいということを改めて申し上げまして、甚だ簡単ではございますが、私からのご挨拶とさせていただきます。

これからどうぞよろしくお願いいたします。

3. 委員及び事務局の紹介

●事務局（滝上都市計画課長） 次に、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。

なお、座席につきましては、分野ごとにお名前の五十音順にてお座りいただいておりますので、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。

池田敦子委員です。

石嶋芳臣委員です。

大島卓委員ですが、本日、欠席する旨のご連絡をいただいております。

岸邦宏委員です。

木下和朗委員です。

竹原慎雅委員です。

野村理恵委員です。

藤井將博委員ですが、本日、欠席する旨のご連絡をいただいております。

次に、渡部典大委員です。

続いて、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。

うるしはら直子委員ですが、遅参することになっております。

川田ただひさ委員です。

小口智久委員です。

小竹ともこ委員です。

長屋いずみ委員です。

水上美華委員です。

続きまして、関係行政機関の職員として委嘱されました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空閑健委員ですが、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上席専門官の木村康一様ご出席です。

北海道建設部まちづくり局長の今井健委員ですが、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菅原剛様ご出席です。

北海道警察本部交通部長の岩崎靖一委員ですが、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上野貴弘様ご出席です。

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。

伊田十和委員です。

上原昌二委員です。

中村真実委員です。

山田洋子委員です。

横田香世委員です。

渡部隆太委員です。

以上の皆様でご審議をいただくことになりますので、よろしくお願いいたします。

次に、本日の審議会に出席している本市職員ですが、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、経済観光局産業振興部から関係職員が出席しております。

◎連絡事項

●事務局（滝上都市計画課長） 続きまして、資料の確認をさせていただきます。

議案書、パワーポイント資料については事前に送付させていただいておりますが、ご都合によりお持ちになられていない委員の方がいらっしゃいましたら、お知らせください。

本日、各委員のお席には、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及び座席表、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お配りしております。

４．会長の選出

●事務局（滝上都市計画課長） 次に、会議次第の４に移ります。

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は、お手元の配付資料４の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となっております。

選挙の候補者の立て方としましては、立候補あるいは推薦がありますが、皆様、ご意見はございませんでしょうか。

●渡部委員 推薦となりますが、長らく審議会委員を務めていただき、また、昨年度の職務代理者も務めました岸委員が適任と考えております。

●事務局（滝上都市計画課長） ただいま、渡部委員より岸委員を新会長に推薦するご意見がありましたが、皆様、いかがでしょうか。

（「異議なし」と発言する者あり）

●事務局（滝上都市計画課長） それでは、皆様より賛成をいただきましたので、当審議会の会長には岸委員を選出することといたします。

お手数ですが、岸委員におかれましては会長席にお移りいただきますようお願いいたします。

〔会長は、所定の席へ着く〕

●事務局（滝上都市計画課長）　ここで、傍聴席、報道席の皆様にご挨拶を申し上げます。

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をいただいております。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、議事に入る予定ですので、よろしくお願いいたします。

それでは、以降の進行につきましては岸会長にお願いいたします。

●岸会長　皆さん、おはようございます。

ただいま会長を拝命しました北海道大学の岸と申します。

専門は土木工学で、交通計画をずっとやってきております。先ほど渡部委員から長いことやっているのとありまして、気がついたら長いことやっているのだなと思いました。

札幌市に関しても、自分の研究テーマの一つである都心のありよう、あるいは、郊外部の住宅地をどうするかを研究してきまして、この都市計画審議会がオフィシャルに札幌市の都市計画の将来を決める場であり、重たい会議ですけれども、こうやって関与できることを非常に光栄に思っております。

先ほど、局長から、20年後、30年後を見据えてという話がありました。今日を含め、これから審議していくことはあした、あさっての話ではなく、10年後、20年後にどうなっているかを考えながらあるべき方向を決めていく場がこの審議会だと考えております。

時に人々の財産などをどうするかということに強く影響するような決めなければいけないこともありまして、なかなか難しいところもあるかと思っておりますけれども、皆さんと一緒に議論できればと考えておりますので、これからどうぞよろしくお願いいたします。

5. 職務代理者の指名

●岸会長　それでは、早速ですが、会議次第の5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。

職務代理者には石嶋委員を指名させていただきたいと思っております。

よろしくお願いいたします。

6. 議事録署名人の指名

●岸会長　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、石嶋委員と小口委員にお願いいたします。

7. 議　　事

●岸会長 それでは、議事に入ります。

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。

なお、本日は、事前説明案件と報告案件のみのため、採決はございません。事前説明案件1件、報告案件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、案件ごとにご説明をいただきたいと思っております。

なお、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。

◎大谷地流通業務団地について

●岸会長 それでは、事前説明第1号の大谷地流通業務団地から始めたいと思っております。

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。

●柄澤産業振興部長 皆様、本日は、お時間をいただき、ありがとうございます。

本日は、大谷地流通業務団地における都市計画変更案についてご説明を申し上げます。

初めに、本日のご説明の主な流れをご案内いたします。

本日は、大きく六つの項目に沿って進めさせていただきます。

1の都市計画の変更概要、2の大谷地流通業務団地の概要、3の都市計画の変更理由、4の都市計画の変更内容、5の地域への説明状況、6の今後のスケジュールの順にご説明をいたします。

まず、目次1の都市計画の変更概要についてです。

大谷地流通業務団地内に立地するアクセスサッポロが令和9年秋に豊平区月寒東へ移転、閉館することに伴い、その跡地を大谷地流通業務団地の高度化に資する施設更新用地として有効活用するため、都市計画を変更いたします。主たる変更内容は、土地利用の位置づけを公益的施設から流通業務の用に供する施設へ変更することです。

続いて、目次2の大谷地流通業務団地の概要についてです。

まず、(1)の大谷地流通業務団地都市計画の位置についてです。

団地はJR札幌駅から約10kmの場所に位置しています。右上の赤色の点線の枠の中の青色の枠が大谷地流通業務団地の拡大図です。

次に、(2)の流通業務地区及び流通業務団地についてです。

都市における流通機能の向上や道路交通の円滑化を図るために定めるもので、札幌市では白石区と厚別区の一部を大谷地流通業務地区として定めています。この地区では、流通業務市街地の整備に関する法律により、流通業務に関連する施設以外の設置が規制されて

おります。なお、都市計画法における流通業務地区は地域地区の一つとして定められております。

続いて、流通業務団地についてですが、流通業務地区内に、その中核として、特に一体的、計画的に整備すべき区域として流通業務団地が定められております。流通業務市街地の整備に関する法律や都市計画法により、建設できる施設が限定されております。なお、都市計画法における流通業務団地は都市施設の一つとして定められております。

次に、（３）の都市計画流通業務団地の内容についてです。

団地全体の面積は約154ha、その内訳としまして、トラックターミナルのほか、鉄道の貨物駅や流通業務の用に供する施設を合わせると約112ha、公共施設や公益的施設を合わせると約42haです。

次に、（４）の都市計画流通業務団地計画図についてです。

流通業務市街地の整備に関する法律に基づき、建設できる施設が厳格に規制されており、凡例でお示ししている種類の施設を対象区域にのみ建設することが可能となっております。青色に着色された流通業務の用に供する施設には、道路貨物運送業に供する施設、倉庫、卸売業に供する施設などを建設することができます。

次に、（５）の大谷地流通業務団地の沿革についてです。

都市計画に関する主な沿革としまして、昭和42年７月に流通業務団地の都市計画の決定、昭和57年３月にアクセスサッポロの設置による都市計画変更を実施しました。また、最近では、次のスライドでご説明しますが、建設できる流通業務施設の規制緩和による都市計画変更を令和元年８月に実施しました。

なお、アクセスサッポロですが、造成当時の団地内では、道内、市内の産業振興に資する公益性が高い展示会や見本市の催事を開催する施設の需要があったことから、現在の場所に設立したものです。

次に、（６）の令和元年（2019年）８月の都市計画変更（建設できる流通業務施設の規制緩和）についてです。

大谷地流通業務団地では、造成当初から、卸売業、倉庫業、道路貨物運送業など、業種別に建設できる区域を定めた規制があり、立地企業の老朽化による建て替えを行う場合、業種の垣根を越えた移転が進まないことから、令和元年度には、業種別としていた区分を流通業務の用に供する施設の区分に統一する都市計画変更を行い、建設できる流通業務施設の規制緩和を実施しました。

続いて、目次３の都市計画の変更理由についてです。

まず、（１）の大谷地流通業務団地の現状と課題についてです。

一つ目として、大谷地流通業務団地は、昭和42年の造成以降に全区画が埋まっており、新たな施設建設に必要な余剰地がほぼ存在しないという課題を抱えております。二つ目として、造成から50年以上が経過しており、団地内企業の建物の老朽化が進行しております。三つ目として、近年は、人材不足対策として流通・物流設備の自動化などの高度化が

求められており、それに伴う施設の大型化や建て替え更新を推進するための種地の確保が喫緊の課題となっております。

次に、（２）の大谷地流通業務団地における建築物の老朽化についてです。

青色や黄緑色の箇所では移転や建て替えなどの施設更新が一部で進んでいますが、一方で、造成から50年以上が経過したことで、オレンジ色や赤色の箇所では団地内企業の建物の老朽化が進行しております。

次に、（３）の変更の背景についてです。

大谷地流通業務団地内に立地するアクセスサッポロは、稼働率の高止まりや面積等の機能不足により、増大する催事需要に対応できていないという課題を抱えております。こうした課題を解決するため、アクセスサッポロに代わる新たな展示場を豊平区月寒東の北海道立産業共進会場跡地に整備することとしました。この新たな展示場は、令和９年秋の開業を目指して整備が進められております。

なお、この場所を選んだ理由としては、施設規模等を実現するためには、大規模な面積を確保できる市街地はこの北海道立産業共進会場跡地以外になかったからです。

次に、（４）の目的及び必要性についてです。

このアクセスサッポロの移転後にできる跡地を団地の施設更新用地として有効活用したいと考えております。現在の公益的施設という位置づけでは流通業務施設の建設が制限されているため、都市計画を変更し、流通業務施設の建設を可能にすることが今回の変更の目的となります。また、赤色の枠で囲まれた部分が今回の都市計画変更の対象となります。

なお、アクセスサッポロの移転理由ですが、アクセスサッポロが建設された約40年前の当時は、展示会場と商品を保管する倉庫などの在庫を保有する拠点が物理的に近いことから、団地内企業が出展する催事が主流であり、多くの需要がありました。その後、時代の変遷により、インターネットの普及など、社会環境の大きな変化に伴う販路拡大の手段も多様化した現代では、団地内企業が出展する催事需要は少ないため、アクセスサッポロが団地内に立地する必然性に乏しいことによるものです。

次に、（５）の現在の状況についてです。

厚別川を挟んで西側にはアクセスサッポロの建物本体と駐車場があります。また、厚別川を挟んで東側にも駐車場があります。この厚別川を挟んだ東側の駐車場の中において、写真②と写真④の地中には下水道管が埋設されております。写真④は、地域密着型雪処理施設の投雪口となります。

次に、（６－１）の大谷地流通業務団地の上位計画における位置づけについてです。

第２次まちづくり戦略ビジョンでは、大谷地流通業務団地は高次機能交流拠点の一つと位置づけ、「流通業務の拠点として、団地の機能更新や高度化・複合化などにより物流の効率化を進めるほか、環境への負荷や物流コストの低減などを図ります」と定めております。

第2次札幌市産業振興ビジョンでは、「大谷地流通業務団地内の立地企業の施設更新に必要な土地の確保等について検討を進めるとともに、事業効率化等への取組を支援します」と定めております。

次に、（6－2）の大谷地流通業務団地の上位計画における位置づけについてです。

大谷地流通業務団地高度化ビジョンでは、記載された三つの将来ビジョンを柱とし、札幌市の施設更新用地の確保、活用への取組として、「アクセスサッポロの跡地については公的利用も含め、大谷地流通業務団地の高度化に資する施設更新用地としての有効活用を図ってまいります」と定めています。

次に、（7）の大谷地流通業務団地の都市計画における位置づけについてです。

都市計画の最上位計画である第3次札幌市都市計画マスタープランでは、「大谷地流通業務地区・流通業務団地については、流通業務地としての土地利用を前提としながら、産業構造の変化や立地企業の合理化などに伴う土地利用需要の変化に対応した土地利用計画制度の運用を検討します」と定めております。

続いて、目次4の都市計画の変更内容についてです。

まず、（1）の変更概要についてです。

現在のアクセスサッポロは公益的施設として位置づけられております。現行の位置づけでは物流施設などの流通業務施設を建設することができないため、施設更新用地としての有効活用を図るには位置づけを変更する必要があるとございます。

次に、（2）の変更の詳細についてです。

青色に着色されている部分については、施設更新用地として有効活用を図るため、公益的施設の位置づけから流通業務の用に供する施設の位置づけへ変更を行います。これにより、物流施設の建設が可能となります。また、令和9年秋のアクセスサッポロの閉館前に都市計画変更を行う理由は、団地の高度化をスピード感を持って進める必要があると考え、東側部分について令和8年度中に公募提案型での用地売却を予定しているためです。

次に、（3）の公益的施設から公共施設（下水道）への変更についてです。

厚別川の右側の駐車場の地中部には、図面で示されますように下水道管が埋設されております。当該地は下水道河川局が所有する用地であり、アクセスサッポロの駐車場として供するために使用承認を得て運用してまいりました。これまでは、下水道施設の上部に道路等の公共施設や公益的施設が重なる場合、上部施設を優先して位置づけ設定を行ってまいりました。今般、当該の公益的施設が廃止されることに伴い、公共施設（下水道）としての位置づけに変更を行います。

また、引き続き公益的施設として存続する箇所につきましては、現在、地域密着型雪処理施設として利用されております。この施設は、搬入された雪を一時的に堆積し、油圧ショベル等を用いて既設の下水道管に設けられた投雪口へ投入することで雪を融解する仕組みとなっております。現在、白石区内にはほかに雪堆積場が存在しないため、地域の冬期対策や市民生活を守る上で極めて重要な役割を担っている公益性が高い施設です。

続いて、目次5の地域への説明状況についてです。

令和8年3月13日にアクセスサッポロの2階のホールで説明会を開催しました。先ほどスライドの9ページの大谷地流通業務団地の沿革でお示ししました卸売業、倉庫業、道路貨物運送業、JR貨物、トラックターミナルなど、業種ごとに構成された組合があり、各組合が加入する札幌大谷地流通センター連絡協議会に説明しました。説明会では、アクセスサッポロが移転する経緯や跡地活用の目的とそれに伴う都市計画変更案などをご説明し、出席者からは反対意見はございませんでした。

最後に、目次6の今後のスケジュールについてです。

本日の事前説明を経て、6月下旬には都市計画法に基づく案の縦覧を行い、7月24日にはこの審議会にて諮問の機会をいただき、ご同意をいただければ8月上旬には都市計画変更の告示を行う予定です。

私からは以上です。

●岸会長 ただいまの説明について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、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。

●中村委員 地域への説明状況のところで質問です。

都市計画変更及び跡地の活用方法について反対意見なしとございますが、このときの参加者の皆様の反応やお声などを聞かせていただけますでしょうか。

●柄澤産業振興部長 当日は、8団体で構成されている連絡協議会に対してご説明しましたが、特にこれといった大きな質問はなかったと聞いています。

●角谷流通担当課長 当日、説明を行い、意見をお伺いしたのは私ですけれども、柄澤の言うとおり、反対意見はございませんでした。ただ、今後の売却のスケジュールや売却の仕方についての質問はございまして、今後のスケジュールなどをお答えしました。

●岸会長 ほかにございませんか。

●長屋委員 私から何点か質問をさせていただきます。

19ページですが、跡地について、公的利用も含め、団地の高度化に資する施設更新用地として有効活用をと書かれております。

1点目として、公的利用として何か検討中なのか、2点目として、高度化に資する種地として公募提案型売却等を計画していると参考資料に書いてありましたが、その評価基準は何なのか、3点目として、団地内企業の建て替え優先という趣旨を担保する条件のほか、道外、国外、大手への売却を防ぐ仕組みがあるのかどうか、質問させていただきます。

●柄澤産業振興部長 まず、公的利用としての有効活用についてです。

土地の利用については、札幌市の庁内で活用するものがないかを照会した結果、特にありませんでした。ただ、近くに札幌花き地方卸売市場がございまして、立地してから40年以上が経過して老朽化が進んでおりますため、移転先の候補地としてアクセスサッポロの建物がある西側の検討が進められている状況です。

次に、評価基準についてです。

公募型の提案を受けますので、民間企業からの提案の中で、今、高度化の中には自動化や大型化、DXなどもございますけれども、その中身を見て、そういったものに資する取組であれば評価していくことになります。

次に、三つ目の団地内企業の優先についてです。

これだけの大きな土地となりますと、団地内企業に限定した売却は難しいのかなと考えております。一方で、団地内企業の取組に資する提案であれば評価内容に加点することで検討を進めております。

●長屋委員 公社の評価基準や団地内企業の加点ということを言われましたが、まだ具体的には決まっていないということですよね。その点では、具体的にどういうふうにということも決めていただくことが必要かなと思っております。

●岸会長 最後のコメントについては次回の審議会で回答を得られればと思います。

どうやって企業を選定するかはまだこれから話になるのですよね。

●柄澤産業振興部長 これからになります。

今お見せしているスケジュールの中段にあります東側駐車場の公募型売却方式による公募についてですが、今年度いっぱいには公募型売却による公募の手続を踏んでまいります。その後、来年度早々に契約、そして、アクセスサッポロの閉館後に引渡しというスケジュールになっておりますので、今年度中に公募に係るいろいろなルールを定めた上で手続を踏んでいくことになります。

●岸会長 今、公共として持っている土地を民間に売却してしまうということですが、そう簡単に手放していいものなのかどうか、恐らく慎重に議論しなければいけません。何でもやっていいという話にはならないですし、その不安が解消できる説明があればいいなと思って聞いておりましたので、次回、ご検討をいただければと思います。

●柄澤産業振興部長 承知しました。

●岸会長 ほかにございませんか。

●山田委員 22ページですが、もともとの公益的施設から流通業務の用に供する施設に変更するということです。変更するのは赤色で塗られたところだと思うのですが、公益的施設と考えられていたところを雪のための小さな場所に変えることによって当初の計画に支障を来すことはないのでしょうか。

●角谷流通担当課長 当初の計画ではアクセスサッポロは公益的施設でしたが、それが移転するため、周りの団地の方に利用していただくために流通業務の用に供する施設に変更するので、特段の支障はないと思います。

アクセスサッポロは、設立当初は周りの企業のを売ったりする機能を果たしていたのですが、今はインターネットも発達して、EC取引などもありますから、周りの企業がアクセスサッポロを利用した展示を行うことはかなり少なくなっています。

また、アクセスサッポロで展示があるときは交通渋滞も生じてしまいまして、周りの流通関係の業者の方にご迷惑をかけることもありますので、アクセスサッポロが移転し、公益的施設から流通業務の用に供する施設に変更することによる特段のデメリットはないと我々は考えております。

●岸会長 ほかにございませんか。

●池田委員 確認です。

1点目ですが、公共的施設として投雪口を残すという説明でしたので、ここに新しい建物が建つわけではなく、現在の機能がそのまま残されるという位置づけなののでしょうか。

2点目ですが、それに伴って、投雪口だけではなく、今まで雪の堆積のために駐車場を使っていたのだとすると、その土地を売却してしまうと雪の堆積において問題が生じないのででしょうか。

3点目ですが、先ほど岸会長からもコメントがありましたけれども、例えば、花き市場を移転させるなど、札幌市としての土地利用の計画があるのであれば、そこを優先させてしっかりと土地の有効活用をされるといいかなと思います。

●柄澤産業振興部長 まず、地域密着型雪処理施設の位置づけは今後も変わりません。

二つ目についてですが、堆積する場所も含めて公益的施設として残しますので、そういう意味では扱いは何ら変わらない状況です。

三つ目については、ご指摘ということで、我々でしっかりと検討を進めてまいりたいと考えております。

●岸会長 ほかにございませんか。

(「なし」と発言する者あり)

●岸会長 いろいろと質問とコメントが出ましたけれども、次回が本審議ということで、それまでに準備できるところはご対応をいただきたいと思います。

◎土地利用計画制度の運用方針等の見直しについて

●岸会長 次に、報告案件第1号の土地利用計画制度の運用方針等の見直しについてです。

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。

●滝上都市計画課長 これより、報告案件第1号の土地利用計画制度の運用方針等の見直しについてご説明いたします。

本日の説明内容ですが、まず、土地利用計画制度について簡単にご説明させていただいた上で、今回見直しを行う土地利用計画制度の運用方針及び市街化調整区域の保全と活用の方針の概要、見直しの理由、検討体制と今後のスケジュールの順でご説明をさせていただきます。

それではまず、土地利用計画制度についてです。

都市計画は、都市計画法に基づき、健全で秩序あるまちづくりに向けて土地利用、都市施設、市街地開発事業に関する計画を定めるものですが、土地利用計画制度は、この都市計画の3本の柱の一つとして、個別の建築行為などを規制、誘導するための土地利用に関するルールを定めるものです。

この土地利用計画制度は、その目的に応じて幾つかの種類を重ね合わせる形で指定され、具体的には、まず、市街地の範囲を定める区域区分、それから、都市の骨格、根幹を定める全市ルールである地域地区、さらに、特定の地域を対象に地域単位でのきめ細かな市街地像を定める地区計画に大別されます。

このうち、区域区分については、都市計画区域について、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、既に市街地を形成している区域及び優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域である市街化区域と市街化を抑制すべき区域である市街化調整区域に区分するもので、いわゆる線引きと呼ばれております。また、この市街化区域において、地域地区や地区計画のルールを定めることになります。

スクリーンにお示ししておりますのは、地域地区のうち、最も基礎的な指定である用途地域の指定状況です。

用途地域は、都市計画法に基づき、住居、商業、工業など計画的な市街地形成のために土地利用上の区分を行うもので、札幌市においては、例えば、都心や地下鉄駅等の周辺は赤色の商業系、郊外は緑色の低層住居系など、12種類を指定しております。また、画面にお示ししておりますとおり、地域地区には用途地域による制限を補完する特別用途地区や建築物の高さの限度を定める高度地区などがあり、地域のルールとして定める地区計画を含めて必要に応じて重ね合わせて定めることになります。

以上が土地利用計画制度の概要です。

次に、土地利用計画制度の運用方針及び市街化調整区域の保全と活用の方針についてです。

まず、これら方針の位置づけについてです。

札幌市においては、都市計画に関する基本的な方針として、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定めております。これらの上位計画に即し、市街化区域における用途地域をはじめとする地域地区や地区計画等の運用の考え方をまとめた土地利用計画制度の運用方針を策定しております。

また、市街化調整区域については、市街化を抑制すべき区域であることから用途地域等は定めませんが、農業関連施設など、一部の土地利用については開発が認められていることから、開発許可制度などの運用の考え方をまとめた市街化調整区域の保全と活用の方針を策定しております。

続いて、各方針についてです。

まず、土地利用計画制度の運用方針についてです。

本方針は、用途地域等を定める基本的な考え方を示したものでして、都市づくりの上位計画を踏まえた制度運用の基本的な考え方を明確化することで制度の適切な運用を図ること、制度運用の考え方を市民、事業者、行政などが共有することで、地区計画の決定など、きめ細かな取組を推進することを目的としております。

具体的な内容の一例として、複合型高度利用市街地に係る記載を抜粋してご紹介いたします。

複合型高度利用市街地は、おおむね環状通の内側、地下鉄の沿線と地域交流拠点の周辺のエリアを位置づけているものでございます。本運用方針においては、基本事項として、用途地域については、地区の特性に応じて中高層住居専用地域または住居地域を定める現在の指定を維持すること、容積率、建蔽率については中密度の指定を基本とすることなどの考え方を示しているほか、形態などの制限として建築物の高さ制限に関する考え方などを記載しております。

なお、詳細については事前に資料を送付しておりますので、ご確認をいただければと思います。

続いて、市街化調整区域の保全と活用の方針についてです。

本方針は、市街化調整区域内の土地利用に係る各種制度の運用の考え方を示したものでして、市街化調整区域における保全と活用の方向性を明確化することで各種制度の運用の整合を図るとともに、都市づくりに関わる各主体がその考え方を共有することを目的としております。

本方針では、市街化調整区域における土地利用の考え方を保全優先型、活用調整型、魅力創造誘導型の三つに類型化し、それぞれの土地利用の方針を整理しております。

一例として、魅力創造誘導型では、札幌の魅力と活力の向上を先導する拠点として位置づけられた高次機能交流拠点において、良好な自然環境等の保全を前提としつつ、各拠点

の機能や魅力の向上に向けて限定的な土地利用の許容を検討することを基本事項として定めております。例えば、モエレ沼公園、サッポロさとらんど周辺では来訪者の利便性向上に資する施設の限定的な立地の許容や良好な景観形成に向けた取組を検討することとしております。

なお、本方針についても事前に資料を送付しておりますので、ご確認をいただければと思います。

続いて、これら方針の見直しの理由についてです。

札幌市では、平成16年に初となる都市計画マスタープランを策定し、これに併せて平成18年に土地利用計画制度の運用方針及び市街化調整区域の保全と活用の方針を策定しました。その後、平成28年の第2次都市計画マスタープラン及び立地適正化計画の策定に合わせ、平成30年にこれら2方針を見直しております。このたび、令和8年3月に第3次都市計画マスタープラン及び第2次立地適正化計画を策定したことから、この2方針についても新たな計画との整合を図るために見直しを進めるものでございます。

また、土地利用計画制度の運用方針の見直しと連動する形で、これまでも、平成18年、令和元年に市街化区域における用途地域等の全市見直しを行っており、今回も、本運用方針の見直し内容を踏まえて用途地域等の全市見直しを行う予定でございます。

次に、新たに策定した第3次都市計画マスタープラン及び第2次立地適正化計画の概要についてです。

まず、第3次都市計画マスタープランについてです。

本マスタープランは、札幌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、一体性を確保するとともに、今後の協働の都市づくりを推進するために市民、企業、行政等が共有する指針として策定したものです。

中ほどの図は札幌の人口動向を示しておりますが、第3次都市計画マスタープランの計画期間は、人口減少や人口構造の変化が進んでいく緑色で示した人口転換期に当たっており、この期間においては、人口減少局面を迎えているものの、一定の人口水準が維持されるものと考えております。

しかしながら、2040年代以降は人口減少がさらに進行し、都市機能や公共サービスの低下などの様々な課題の顕在化が懸念されることから、本計画では、このような今後顕在化するであろう課題に備える視点が必要であること、また、第2次マスタープラン策定時と比較し、都市のリニューアルの進行、脱炭素社会の機運の高まりなど、札幌を取り巻く状況は変化し続けていることから、札幌の強みを生かし、機会を的確に捉える視点が必要であることを踏まえ、記載の5項目を見直しのポイントとして整理しております。

この見直しのポイントを踏まえ、第3次都市計画マスタープランでは、都市づくりの理念として、「人口減少に適応した都市づくりへの移行」という副題をつけた上で「多様な地域のつながりが都市全体の調和を保つ札幌型コンパクトシティの実現」を掲げております。また、都市づくりの理念等を踏まえ、資料にお示しのとおり、都心や地域交流拠点などのエリアごとに都市づくりの重点を整理しております。

次に、第2次立地適正化計画についてです。

立地適正化計画とは、人口減少、少子高齢化の中でも、医療、福祉、子育て支援、商業等の都市機能を都市の拠点となるエリアに誘導しつつ、その周辺や公共交通の沿線に居住を誘導するとともに、公共交通ネットワークの形成と連携した取組を進めるコンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりを実現するための計画です。

今回の見直しでは、まず、居住機能の誘導について、2040年代より先を見据えた持続的な居住環境の確保のため、濃い青色の集合型居住誘導区域の外側に水色で示す居住誘導区域を追加しました。また、都市機能の誘導に当たっては、日常生活を支える利便機能及び地域の魅力を高める都市機能について見直しを行い、誘導の対象となる施設を拡大しております。

最後に、土地利用計画制度の運用方針及び市街化調整区域の保全と活用の方針の見直しに当たっての検討体制と今後のスケジュールについてです。

まず、検討体制につきまして、土地利用計画制度の運用方針及び市街化調整区域の保全と活用の方針については、都市計画決定事項ではありませんが、土地利用に係る都市計画や各種制度の基本的な考え方を示したものですので、都市計画審議会において段階的にご説明し、ご意見をいただきたいと思いますと考えております。

これら方針の検討に当たっては、これまでの見直しでも同様に行ってきたものですが、効率的に都市計画審議会の運営を行うため、有識者による検討部会を設置し、事前に専門的な見地から論点整理を行った上で都市計画審議会にてご議論をいただきたいと思いますと考えております。

なお、検討部会の委員につきましては、都市計画審議会の委員のうち、土地利用等を専門とする学識経験者や外部有識者をお願いしたいと考えており、今回のご説明で部会の設置についてご承認をいただければ、会長とご相談の上、事務局にて検討部会の委員を選出させていただき、改めてご報告する予定です。

最後に、現時点における見直しスケジュールですが、まず、土地利用計画制度の運用方針及び市街化調整区域の保全と活用の方針につきましては、今年度より見直しに向けた検討を開始し、都市計画審議会へ段階的にご説明をさせていただきながら、令和9年度中の改定を予定しております。方針の改定後は、令和9年度末を目指し、引き続き用途地域等の全市見直しの検討を進めます。用途地域等の変更は法に基づく都市計画決定事項となりますので、都市計画審議会への事前説明と諮問を行うこととなりますが、こちらについても検討状況に応じて都市計画審議会へ、適宜、ご説明させていただく予定です。

以上で、報告第1号の土地利用計画制度の運用方針等の見直しに関する説明を終わります。

●岸会長 土地利用計画制度の運用方針などの見直しを行うに当たり、検討部会の設置のご提案がありました。

事務局からのご提案のとおり、検討部会で専門的見地からあらかじめ論点整理を行っていただいた上で、この審議会でご説明していただいたほうがより効率的な議論や運営ができると考えております。

検討部会を設置することについてご意見等がございましたらお願いしたいと思いますが、いかがでしょうか。

そのほか、今のご説明に対する質問も受け付けたいと思います。

●山田委員 資料の17ページについてです。

見直しのポイントの⑤多様な手法を活用した都市づくりの推進ですが、多様な手法の活用を具体的に教えていただけますか。

●滝上都市計画課長 見直しのポイントにつきましては第3次都市計画マスタープランで整理したものです。

見直しのポイント⑤の多様な手法を活用した都市づくりの推進ですが、第3次都市計画マスタープランにおきましては、都市が成熟し、求められるニーズ等が多様化、複雑化する状況を踏まえ、地域課題の解決を図るため、例えば、デジタル技術や既存ストックの活用、エリアマネジメントの取組を推進することとしております。

●山田委員 現代の手法に基づいてありとあらゆる手法を投じ、それを活用した都市づくりということではよろしいですか。

●滝上都市計画課長 これまでも、札幌市の都市づくりを進めていく上では、全市的な観点のほか、地域レベルでの細かい取組も連鎖させながら進めていく必要があろうと考えております。そのため、例えば、郊外住宅地においてはエリアマネジメントの取組などをこれまでも進めてきているところですし、さらに、先ほどのとおり、新しいデジタル技術等の進歩もありますので、そのあたりも含め、多様な手法を広く見ながら都市づくりを進めていきたいと考えております。

●岸会長 ほかにございませんか。

●中村委員 いただいた報告第1号の参考資料の検討体制のところにパブリックコメントの実施や都市計画審議会への説明を踏まえて令和9年度中に改定を目指すがありますが、その件について意見がございます。

2018年の意見提出者数が2月から3月で17人、8月から9月で4人、提出方法は郵送、ファクス、Eメール、ホームページ上の意見募集フォーム、持参とございますが、より幅広く市民の皆様の声を聴取するため、札幌の広報誌でもQRコードなどを設けて募集受付をしてみたいかがでしょうか。

●滝上都市計画課長 ご提案をありがとうございます。

今回の方針の見直し、それに続く用途地域の全市見直しに当たりましては、市民の皆様の理解と協力を得ながら進めていく必要があると考えております。これまでも、パブリックコメントに加え、ホームページでの情報提供のほか、分かりやすいパンフレットの作成、あるいは、用途地域の全市見直しに当たりましては、各区で説明会を行うなど、理解がより得られるような取組を進めてきておりますので、今いただいたご意見も含めながら幅広く理解が得られるように進めていきたいと考えております。

●岸会長 ほかにございませんか。

●池田委員 部会でも検討される事項への要望です。

今回の見直しでは、詳細の資料等を読みますと、かなりの部分が容積率の緩和と建物の高さに関する制限の撤廃という方向で書かれているように読めました。人口を集中させるという意味では、ある程度の高さを持つ建物は必要になるかなと思う反面、高さは景観にも関係しますし、非常時における脆弱性等が増すことについても検討が必要だと思います。

特に、人口減少につきましては、人数だけではなく、先ほども説明があったとおり、構造が変わっていき、高齢化にもなりますので、単に高さを上げることは、高齢者の住居等を考えたとき、危険を伴うということも併せてご検討をいただくといいと思います。

今回は、建物ということで、交通に関してはあまり含まれていないと理解しておりますが、公共交通機関だけではなく、例えば、健康増進に向けた自転車や遊歩道なども含めた都市の計画もすごく重要になってくると思います。

どこまで検討するかはこの部会の中では制限があるかもしれませんが、ピンポイントでそこだけを見るのではなく、鳥瞰して見ることも含め、ご検討をいただけるといいかなと思っております。よろしく願いいたします。

●滝上都市計画課長 今回の土地利用計画制度の運用方針等を見直しに当たりましては、先ほど説明の中でも触れたとおり、2040年代以降の人口減少を見据えながら適切に対応していくことが必要になりますので、第3次都市計画マスタープランに基づき、必要な土地利用規制の見直しを考えていきたいと思っております。

一方で、高さについては、撤廃ということ自体を掲げているとは考えておりませんが、高さのことも含め、今後の都市構造としてどのようなものがふさわしいか、幅広く議論していきたいと考えております。

また、今回は土地利用計画制度に関する方針の見直しになりますので、公共交通そのものに関して触れるものではありませんが、公共交通を含めた地域の生活を支えるための土

地利用という観点も当然必要になってくると思います。何か一つに絞るのではなく、幅広に大きな目線で検討していきたいと考えておりますので、よろしくお願いいたします。

●岸会長 ほかにございませんか。

●長屋委員 要望を1点申し述べます。

市街化調整区域の保全と活用の方針についてですが、耕作放棄地や空き家の増加は、山と人里の境界の曖昧化も含め、土地利用上の課題として認識する必要があると思います。

その上で、緩衝地帯の保全をどう位置づけるのか、自然環境の保全という考え方を明確に位置づけていく必要もあると思いますので、検討をいただきたいと思います。

●滝上都市計画課長 市街化調整区域の保全と活用の方針は、先ほどもご説明させていただいた3分類に基づき、例えば、保全するところ、あるいは、魅力を高めていくところなどを整理していくことになると思います。その上で、当方針に関しては、最終的には開発許可制度等に結びつくような運用の考え方が中心になるものの、土地利用規制上、ダイレクトにコントロールできない現時点における課題についても幅広に捉えていく必要があらうかと考えております。

書き込みの濃淡に関しては方針の目的に応じて出てくるかと思いますが、一旦、広く課題を踏まえながら検討を深めていきたいと考えております。

●岸会長 ほかにございませんか。

(「なし」と発言する者あり)

●岸会長 これまで出てきた意見、コメントは、論点の話のほか、進める上でこうしてほしいという要望が中心だったと受け止めておりますが、検討部会を設置することについての反対意見は特になかったと思います。

それでは、検討部会を設置することについてご理解をいただけるということでよろしいですか。

(「異議なし」と発言する者あり)

●岸会長 都市のありようなどについて、ここで議論を始めると終わらなくなってしまうので、基本的には、先ほどご説明をいただいたとおり、逐一、審議会でご説明をいただき、最終的にそれがいいかどうかは都市計画審議会に諮問して決定するということです。部会のメンバーになられる皆さんには集中的に議論していただきますけれども、最終的にはここでまた議論するということがご了承をいただければと思います。

検討部会の委員については、私と事務局とで調整の上、皆様にご報告することにしたいと思います。

以上で本日の予定の案件は全て終了いたしました。

全体を通してご質問等はございませんか。

(「なし」と発言する者あり)

●岸会長 事務局から連絡事項等がございましたらお願いします。

8. 閉 会

●事務局（滝上都市計画課長） ご審議をいただき、ありがとうございました。

次回の審議会は、7月24日金曜日、会場は市民交流プラザ3階のクリエイティブスタジオを予定しておりますので、よろしくお願いいたします。

以上をもちまして第136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136回札幌市都市計画審議会出席者

委員（22名出席）

池 田 敦 子	北海道大学大学院保健科学研究院教授
石 嶋 芳 臣	北海学園大学経営学部教授
伊 田 十 和	市民
今 井 健	北海道建設部まちづくり局長（代理出席 菅原 剛）
岩 崎 靖 一	北海道警察本部交通部長（代理出席 上野貴弘）
上 原 昌 二	市民
うるしはら 直 子	札幌市議会議員
川 田 ただひさ	札幌市議会議員
岸 邦 宏	北海道大学大学院工学研究院教授
木 下 和 朗	北海道大学大学院法学研究科教授
空 閑 健	北海道開発局開発監理部次長（代理出席 木村康一）
小 口 智 久	札幌市議会議員
小 竹 ともこ	札幌市議会議員
竹 原 慎 雅	札幌商工会議所都市交通委員会委員長
中 村 真 実	市民
長 屋 いずみ	札幌市議会議員
野 村 理 恵	北海道大学大学院工学研究院准教授
水 上 美 華	札幌市議会議員
山 田 洋 子	市民
横 田 香 世	市民
渡 部 典 大	北海道大学大学院工学研究院准教授
渡 部 隆 太	市民