

平成16年度第4回

第24回札幌市都市計画審議会

議 事 録

平成16年9月14日(火)

札幌市役所 12階 3号・4号会議室

札幌市企画調整局

もくじ

1 . 開 会	5
2 . 議事録署名人の指名	6
3 . 議 案	6
石山六区西地区関連	6
木の花地区について	14
東雁来第二地区について	25
公園、緑地について	34
4 . そ の 他	38
5 . 閉 会	41
第 2 4 回札幌市都市計画審議会出席者	42

平成16年度第4回(第24回)都市計画審議会

- 1 日 時 平成16年9月14日(火)午後1時31分~午後3時47分
- 2 場 所 札幌市役所 12階 3号・4号会議室
- 3 出席者 委 員:小林好宏会長はじめ21名(巻末参照)

札幌市:企画調整局長、企画調整局計画部長、環境局緑化推進部長、
都市局開発事業部調整担当部長ほか

4 諮問案件

【市決定諮問案件】

議案第 1号 札幌圏都市計画地区計画の決定【石山六区西地区】

議案第 2号 札幌圏都市計画地区計画の決定【木の花地区】

【事前説明案件】

事前説明第 1号 札幌圏都市計画用途地域の変更【東雁来第二地区】

事前説明第 2号 札幌圏都市計画特別用途地区の変更【東雁来第二地区】

事前説明第 3号 札幌圏都市計画高度地区の変更【東雁来第二地区】

事前説明第 4号 札幌圏都市計画防火地域及び準防火地域の変更

【東雁来第二地区】

事前説明第 5号 札幌圏都市計画道路の変更

【東雁来公園通、東雁来ふれあい緑道、東雁来やすらぎ道】

事前説明第 6号 札幌圏都市計画公園の変更

【東雁来公園、桑園公園、たかやま公園】

事前説明第 7号 札幌圏都市計画緑地の変更【東部緑地、宮の森4条緑地】

事前説明第 8号 札幌圏都市計画地区計画の変更【東雁来第二地区】

第 2 4 回 都市計画審議会 案件グループ分け

【市決定諮問案件】

順番等		案 件 概 要			
		地区、施設等 名称	都市計画決定・変更の種別	番 号	採 決
市		石山六区西地区	地区計画の決定	議案 第 1 号	第 1 号
		木の花地区	地区計画の決定	議案 第 2 号	第 2 号

【事前説明案件】

順番等		案 件 概 要		
		地区、施設等 名称	都市計画決定・変更の種別	番 号
市	東雁来第二地区		用途地域の変更	事前説明 第 1 号
			特別用途地区の変更	事前説明 第 2 号
			高度地区の変更	事前説明 第 3 号
			防火地域及び準防火地域の変更	事前説明 第 4 号
			道路の変更【東雁来公園通、東雁来ふれあい緑道、東雁来やすらぎ緑道】	事前説明 第 5 号
			公園の変更【東雁来公園】	事前説明 第 6 号
			地区計画の変更	事前説明 第 8 号
		桑園公園、たかやま公園	公園の変更	事前説明 第 6 号
	東部緑地、宮の森 4 条緑地	緑地の変更	事前説明 第 7 号	

1. 開 会

事務局（都市景観担当課長） 本日は、大変お忙しいところをご出席賜りまして、ありがとうございます。

ただいま、委員24名のうち17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24回、平成16年度としましては第4回目の札幌市都市計画審議会を開催いたします。

私は、当審議会の事務局を担当しております札幌市企画調整局計画部都市景観担当課長の斉藤でございます。よろしくお願いいたします。

今回の会場は、経費の節減のために本市の会議室を使用しています。前回の審議会会場に比べてやや狭くなっておりますが、ご了承をお願いいたします。

前回の審議会でもお知らせいたしましたが、本市におきましては、暑さをしのぎやすいエコスタイル、ノーネクタイ・軽装での勤務を励行しております。今回の審議会におきましても、私たち事務局員及び説明員は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ので、ご了承いただきたいと思っております。

それでは、本日の資料を確認させていただきます。

議案書関係につきましては、事前に送付させていただいておりますが、諮問案件として、議案第1号から第2号までがございます。さらに、事前説明案件として、事前説明第1号から第8号までがございます。

本日、ご都合により議案書をお持ちになっておられない方は、事務局までお知らせください。また、お席には、資料1として会議次第、資料2として議案の説明順についての案件グループ分け、資料3として名簿と座席表の両面の資料、その他の資料といたしまして土地利用計画部会関係資料として両面の資料がございます。

また、事前説明資料の訂正がございます。

事前説明第1号の5ページ及び事前説明第8号の10ページと11ページにつきまして、都市計画道路の名称に訂正がありますので、その正誤表を配付しております。

同じく、事前説明第6号の1ページと2ページ及び事前説明第7号の1ページと2ページの備考欄につきまして、公園や緑地の一般的な施設の整備内容を示しておりますが、実際の整備に近い内容のものに訂正させていただきたいと思っておりますので、その差しかえの資料がございます。それぞれご確認いただきたいと思います。

次に、連絡事項でございますが、松村委員、池田真弓委員につきましては、欠席の連絡が入っております。

本日の議案に関連する部局といたしまして、企画調整局から計画部、総合交通計画部、環境局緑化推進部、都市局開発調整担当部、開発事業部より、それぞれ関係職員が来ております。

また、審議に入ります前に、前回の審議会で屯田中部地区地区計画の変更についての審議の状況に関して、北海道に伝える件につきましては、議事録を北海道に持参いたしました。

て内容をご説明しておりますことをご報告いたします。

それでは、小林会長、よろしく願いいたします。

2. 議事録署名人の指名

小林会長 第24回、平成16年の第4回の審議会でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

まず、今回の議事録署名人を指名させていただきます。

上瀬戸委員と菊嶋委員をお願いいたします。よろしくお願いいたします。

3. 議 案

小林会長 早速、本日の議案に入ります。

本日は、諮問案件が2件と事前説明案件が8件でございます。

審議の進め方については、お配りしている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説明いただき、諮問案件についての採決は、各議案ごとに行うという手順で進めたいと思います。できるだけ要点を簡潔にお話しいただき、議事を円滑に進めたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

石山六区西地区関連

小林会長 それでは、1番目に、石山六区西地区関連の議案第1号 札幌圏都市計画地区計画の決定について、担当からご説明願います。

企画調整局計画部都市計画課長 都市計画課長の若松でございます。

それでは、議案第1号 石山六区西地区地区計画の決定について説明させていただきます。

まず最初に、前回の審議会でも補足説明する予定でございました市街化調整区域の既存住宅市街地における地区計画制度について説明をさせていただきます。

現在、市街化調整区域には、主に昭和30年代後半から昭和40年代前半にかけての急激な人口増に伴う住宅需要に応じるため、建築基準法の規定による道の位置の指定によって造成された住宅市街地、いわゆる指定道路団地と呼ばれる既存住宅市街地が存在しております。昭和45年に行われた市街化区域と市街化調整区域の区域区分制度、いわゆる線引き制度の導入により、これらの住宅市街地の多くが郊外地に存在していたことから、市街化調整区域に区分され、その結果、建築行為等の制限を受けることとなりました。このため、当該団地の住民から、線引き制度導入後、市街化区域への編入要望が多数出されておりましたが、市街化区域から飛び地の状態で住宅団地が形成されるなどの課題があり、編入できない状態が続いておりました。

なお、その後、第1回線引き制度の見直し時期である昭和51年には、市議会へ市街化

区域の編入陳情があり、その際には、市街化区域から遠いことから編入陳情は採択されませんでした。現に市街化が進行し、かなりの数の市民が生活を営んでいるという実態を十分考慮し、行政上の何らかの救済措置を講ずるべきであるという形で趣旨採択がされております。

この議会での趣旨採択の結果を受けて、これらの住宅市街地のうち、一定の住宅が建ち並び、現に相当数の住民が生活している住宅市街地については、道路及び上下水道などの公共施設が段階的に整備をされてきております。その後も、線引き制度実施後、時間の経過とともに、団地の居住者の高齢化が進行していることや建築行為が制限されていることに伴い、コミュニティーの衰退、あるいは未成熟の状況となり、これを解消すべく建築規制の緩和の要望が多く寄せられておりました。

そのような状況の中、平成4年の都市計画法の改正により、市街化調整区域における地区計画の制度が創設され、市街化調整区域においても一定のルールを持った建築行為を適切に規制、誘導することが可能となりました。

そこで、これらの既存の住宅市街地のうち、右のスクリーンにお示ししております5条件を満たしているものを対象として、住宅の立地進行による居住者のコミュニティーの形成及び良好な住環境の維持、増進を図ることを目的に、地区計画制度を適用し、建築許可をすることといたしました。

その5条件は、1点目として、昭和45年の市街化区域と市街化調整区域の設定以前より存在し、指定道路によって構成される一団の団地であること、2点目として、住戸数がおおむね20戸以上あること、3点目として、住宅市街地の面積が1ha以上であること、4点目として、公共下水道、これは汚水になりますが、これがほぼ整備されていること、5点目として、道の位置の指定を受けた道路のうち、おおむね100%が市道の認定を受けたものであることとさせていただきます。

なお、この制度は、平成10年4月より運用しており、前方のスクリーンに示しておりますけれども、現在まで10カ所に地区計画を適用しており、この石山六区西地区が11番目となります。

また、都市計画マスタープランとの関係については、市街地の外の土地利用の取り組みの一つとして、既存住宅団地の居住環境の維持、増進が必要な区域については、地区計画制度などの適用について検討することと位置づけられており、マスタープランの考え方に整合するものとなっております。

それでは、諮問案件であります石山六区西地区について説明いたします。

まず、当地区の位置は、本市の中心部から南に約1.2kmの市街化調整区域に位置しており、地区の東側には穴の川が流れております。

続いて、現況については、前方のスクリーンに示しておりますとおり、既に道路や下水道はおおむね整備されております。したがって、今後、地区計画制度の適用により、住宅立地が進行し、人口はある程度増えることが想定されますが、今後、新たな公共施設

の整備をする必要はございません。

次に、地区計画案の取りまとめに係る経緯でございます。

本案件の石山六区西地区におきましては、本年5月に地区計画を定めるべく地元居住者を中心とした地区計画策定推進協議会が設置され、同協議会と本市が協力して現況調査あるいは全土地所有者への意向調査などを行い、ほぼ合意形成が調ったと判断されますことから、このたび地区計画決定の手続を行うこととしたものでございます。

それでは、石山六区西地区の地区計画の内容について説明いたします。

右のスクリーンをごらんください。

まず、地区計画の方針です。

名称は石山六区西地区、位置は札幌市南区石山の一部、区域及び面積は、左のスクリーンに示しております計画図の赤い太線で囲まれている部分で、2.4haとなっております。

地区計画の目標としては、現在の良好な住環境の維持、増進を図ることとしております。

続きまして、地区整備計画の内容についてでございます。

建築物等の制限に関する事項については、右のスクリーンに簡略化したものを示しております。

なお、制限につきましては、低層住宅地として良好な住環境が形成されるよう、建物の用途、容積率の最高限度、建ぺい率の最高限度、敷地面積の最低限度などについて、低層住宅地並みの制限を定めております。

そのうち建ぺい率や容積率につきましては、前々回の審議会でもご質問がありましたが、現在建っております住宅は、おおむね市街化区域内の第一種低層住居専用地域で指定をされております建ぺい率40%、容積率60%を下回る住宅がほとんどでございます。

しかしながら、地域内にはこれらの数値を超える住宅もあり、また、既に敷地の分筆が行われ敷地面積が小さくなった宅地もございますことから、それらを考慮し、建ぺい率50%、容積率80%にしたいと考えております。

また、敷地面積につきましては、最低面積200㎡としております。これにより、現在、平均的な敷地面積がおおむね300㎡程度でございますので、これ以上の敷地の分割は不可能になり、比較的ゆったりした土地利用が可能となりますので、自然との調和が図られるのではないかと期待しております。

最後になりますが、地区整備計画の形態、意匠についてでございます。

道路側に傾斜する屋根形態とすることは原則不可となっておりますが、前回の審議会でも、敷地が広く道路から離れている場合はどうなるのか、もう少し細かい基準がないのかとのご質問、ご指摘がございましたので、そのことについて説明をさせていただきます。

前方左のスクリーンに示しておりますが、地区整備計画での実際の表現としては、建築物等の形態または意匠の制限として、建築物の屋根は、敷地の道路側に屋根からの落雪及びたい雪に必要な空地を要する場合を除き、道路側に傾斜する形態としてはならないとし

ており、空地がとれる場合には、道路側に傾斜する屋根を設置することは可能でございます。

なお、基準といたしましては、屋根の勾配及び建物の階数により、軒先から道路境界までの距離が決まる内容になっております。

以上の地区計画案の内容につきましては、8月27日から9月10日までの2週間、都市計画の案の縦覧を行いました。意見書等の提出はございませんでした。

以上で議案第1号 石山六区西地区地区計画の決定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お願いいたします。

小林会長 ありがとうございます。

それでは、ただいまの説明につきまして、ご質問、ご意見がございましたらお出してください。

市村委員、どうぞ。

市村委員 地区の中に4mの道路がありましたが、これは、良好な住環境としてよろしいのでしょうか。

企画調整局都市部都市計画課長 認定道路とされておりまして、道路管理者の方で適切な維持管理がなされるというふうに考えております。

市村委員 4mでは、私はとてもそんなことは考えられないのです。区画街路の最低幅員は一般的な話として幾らと決めていますか。

企画調整局計画部都市計画課長 現在、新たに開発行為をやる場合には、標準的な幅員は8mでございます。

ただ、先ほども申しましたように、市街化区域、市街化調整区域の線引き制度の前、いわゆる開発行為制度ができる前はこういった道路もございます。

さらに、補足して申し上げますと、4m道路というのは図の左上側の道路でございますけれども、その道路の反対側は調整区域のままで宅地は張りつきません。そういうことからしても、何とか道路としての役割を果たせるというふうに考えてございます。

市村委員 その考え方は、完全に間違っていると思います。宅地が半分しかできないのだから、道路は半分でもいいのだという考え方は間違っていると思います。

4mと書いてあるところの下の南側の宅地に対する動線で、消防とか、除雪とか、配達などの供給は普通の宅地の活動のようにあるわけです。そういう意味では、その論理は成り立たないと思いますので、できれば、この赤い区域を北の方へ4mから2m足して、6

mから8mくらいの区画街路にした方がいいのではないかと思います。

企画調整局計画部都市計画課長 区画道路の整備は、基本的に地元の地権者の寄附やご協力が前提になりますので、今後、そういう問題があるとすれば、そういった取り組みも必要と考えてございます。

市村委員 私ばかり何度も質問して済みません。

今、課長が言っていることは、都市計画の行政または政策としてどうしたらいいかということに聞こえてこないのです。要するに、なるようなことでやっているというだけなのです。やっぱり、こういうふうに地区決定をするわけですから、それに必要な最小限なことは政策としてもどうなのかということやっていくべきではないかと私は思うのです。何か、すべてが受け身のように聞こえます。

企画調整局計画部都市計画課長 ご指摘はごもっともな点もございますけれども、先ほどから説明しているように、従来、線引き制度の前にできた既存の住宅団地の救済的な制度という側面もございますので、今後の課題として受けとめさせていただきたいと思えます。ご理解のほどをよろしく願います。

小林会長 今の問題は、関心を持っていらっしゃる方は結構いらっしゃると思います。実は私の家の前の道路もそうですから、よくわかります。調整区域などではなくて、もうれっきとした市街化区域で、家が完全に張りついているけれども、私道ですからもう手のつけようがないと。そういうところは市街地の中に結構あります。本当は6mくらいに広げてくれたらありがたいけれども、しょうがない。それをやろうとしたら、ぎりぎりに家を建てているものを移動しなければいけません。しかも、庭などない状態で家が全部張りついているからすごく難しいだろうと思います。

ただ、この場合は、市村委員がおっしゃることはよくわかります。その反対側には家がないから何とかするのではないかというのではなく、市街化調整区域であったにしても、その辺は用地的に手のつけようがあるのではないだろうかということでしょう。

ただ、そこまでしてしまうと、逆に、完全に市街化区域にしてしまえという話にもなってくるのではないだろうか。どうでしょうか。市街化区域は、余りふやせないわけでしょう。

市村委員 地区計画をやろうという話ですね。それは何かというと、具体的にはなお一層の家が張りついて人が住むわけです。今、会長が身の回りにあることを例にして言われましたけれども、冬になったら明らかに困ることが現実としてあるわけです。

小林会長 張りつくといっても、20戸以上という幾つかの条件を満たした上での話なのです。もともと調整区域であって、昭和46年以降は余りふやせないという歴史的な経緯があります。とはいっても、その前からもう家が建っていたこともあって、そういうさまざまな条件を満たしているようなところに関しては、地区計画を決めて、もうちょっと住んでいる人の利便性を向上させようではないかということでしょう。それが、平成4年の制度の変更ですね。

だから、そのとき、そのときの実態に合わせてきたのだらうと思うのです。多分、住んでいる人からいったら、たとえ20戸とか25戸くらいの家であっても、市街化区域に編入してくれたら一番ありがたいわけです。しかし、それを認め始めたら、多分、市街化区域の範囲は相当ふやさざるを得ないというプレッシャーがかかってきます。ですから、これは、その辺の兼ね合いではないですか。今のお話を伺っているとそういう気がします。

ただ、古くから住宅が相当に建った市街化区域でも、私が申し上げたように迷路のようになっているところは結構あります。しかし、それ以上手をつけられてしまうと、前から住んでいる人はかなわないということがまた起こってきて、ちょっと難しいところです。

市村委員 そんなことを言ったら何もできないではないですか。

小林会長 それをやろうと思ったら、相当に強制的なことをしなかったらだめです。

市村委員 でも、あの人たちは自分たちにメリットがあるのですよ。自分たちの生活のためですからね。

小林会長 だから、町内会が一致団結してこういうふうに変えましょうと住民の方から持ち出してくるのだったら案外やれるかもしれない。だけど、難しいところですね。

市村委員 では、質問の仕方を変えます。

要するに、都市計画課としては、行政とか政策上の問題で、将来のことを考えると4mを6mとか8mに広げた方がいいのではないかと考えているのであれば、そういうことを地元の方に説得するなり何なりしたことはございますか。赤い線の上側に広げなくても、南側の自分たちの宅地のところでもよろしいですが、広げていった方が行く行くの生活のためには問題が少ないということで、そういう働きかけをしましたか。

企画調整局計画部都市計画課長 これまでのところはしておりません。

市村委員 成り行きのままなのですよ。

企画調整局計画部都市計画課長 最初に説明いたしましたけれども、区域の対象は、昭和45年の線引きの前に道の位置の指定として造成された団地でございますので、当時の道の位置の指定のされ方が、場合によっては4mの道路を指定されていたということで、それを前提に進めてきたわけでございます。

ただ、先ほどご指摘がありました課題については十分認識いたしますので、今後、建物の張りつき状況などを見ながら、必要があればそういった働きかけもやる必要があるのかなと考えてございます。

小林会長 いいですか。

上瀬戸委員 原局の方にちょっとお尋ねします。

今、小林会長からお話がありましたように、市街化区域の中でも自宅の前が云々ということがあります。私も昔は行政にいましたが、当時は認定道路にする最低条件は8mくらいだったと思います。それから、いろいろな事情が出て、6mとか、正確には5、4、5(4.25m)とか、私の記憶では、必要やむを得ないからかもしれませんけれども、今は4mを超えていれば認定していたという認識を持っていますが、いかがでしょうか。

理想論から言うと、私もこの場所には6mくらい必要ではないかと感覚的に思いますけれども、この団地はいわゆる道の位置の指定を受けた団地で、30年来、4m道路が現存しております。それから、この表にも出ていますが、4m分も含めて、昨年、認定道路にされています。

そういう事実を踏まえますと、理想論で言う6mの幅員を確保すべきでないかという意見には基本的に賛成しますが、そういう実態を考えると、これはやむを得ないのかなという気がします。先ほどの意見とちょっと違いますが、救済するという意味でやむを得ないのではないかと、こんな考えを持っています。

企画調整局計画部長 お答えさせていただきます。

現在ところ、市道の認定基準は、4mあれば、議会の議決を得て、札幌市道として認定できることになっております。調整区域に地区計画制度を適用する5条件の中でも、幅員はうたっておらず、あくまでも札幌市道として認定をされていることが条件となっております。

したがって、ここでは、最低基準ですけれども、市道に認定されているということで旧法時代の宅地を救済する意味で、これで構わないのかなと私どもは判断しています。

小林会長 吉見委員、どうぞ。

吉見委員 私は、現状で仕方ないのかなと思いますが、4m道路の北側の敷地があいて

いますから、将来、また別なところで宅造とか何かを行ったときに、地権者に対して幅員4 mの道路を提供していただいて、合わせて8 mという取り組みができないものでしょうか。そうしないと、後から北側に宅地を利用する人たちは4 m道路を使うわけです。そうすると、素人的な考えかもしれませんが、公平さを欠くと思います。

だから、現状はこのままでやむを得ないとしても、将来、宅造が進めば、計画道路のようにその地権者に土地を提供させるお考えはないのでしょうか。

企画調整局計画部都市計画課長 仮に4 m道路の北側でそうした開発行為が起きてくれば、当然、必要な幅員を確保するため、例えば4 mの北側にさらに4 mの幅員をとらせるような指導はいたします。

ただ、ここは調整区域でして、都市計画マスタープランでも市街化の抑制を打ち出していますので、そういうことはなかなか起きにくいのかなと考えております。

小林会長 その程度の弱い言い方だと、さっきの市村委員のようなご意見が出てきます。そうではなくて、調整区域はできるだけ市街化区域に入れないのだという信念をきちんと言って、もう4 m以上に幅を広げないぞというぐらい強い態度で行くのも一つの行き方でしょう。しかし、なかなかそこまで厳しく言えないし、そこが困ったところなのでしょうね。

だから、マスタープランなどの基本姿勢としたらできるだけ市街化区域にしないと。

企画調整局計画部長 調整区域の開発行為ですけれども、都市計画法上は条文が残っていますので、100%だめだということにはなりません。しかし、札幌市としては、都市計画マスタープランで市街化区域は拡大しない、抑制すると打ち出していますから、考え方としては拡大しないと理解をしてもらって構いません。

小林会長 それが、現状で4 mを維持している非常に大きい根拠ではないですか。6 mだ、8 mだと言ったら、もうちょっと家が建ってもいいなという話になるでしょう。私はそう解釈したのです。

だから、せっかくマスタープランをつくったのだったら、かたくななぐらいに印象づけられるかもしれないけれども、市としてはこうしたいという基本姿勢が市民にわかるように言えばいいのではないかと思います。住んでいる方は、便利な方がいいに決まっています。5軒や10軒でも、6 mとか8 mにして、除雪車も常に入り、水道完備・ガス見込みと昔のようになったらいいに決まっています。だから、市のサイドとしては、都市計画の基本的なあり方をできるだけ貫くことが必要ではないでしょうか。

そうは言いながら、昔からそこに住んでいる人たちがいるので、それを救済しなければいけないからそれなりの措置をとっているのが実態だと思います。

よろしいでしょうか。

(「なし」の声あり)

小林会長 それでは、議案第1号 札幌圏都市計画地区計画の決定の議案につきまして、採決いたします。

この案につきまして、賛成の方は挙手を願います。

(賛成者挙手)

小林会長 賛成多数と認めます。

よって、本案につきましては、当審議会として同意することといたします。

木の花地区について

小林会長 次に、諮問案件の最後になりますが、木の花地区の議案第2号 札幌圏都市計画地区計画の決定について、担当からご説明願います。

企画調整局計画部土地利用計画担当課長 土地利用計画担当課長の高橋でございます。前回の都市計画審議会ですべて事前説明をさせていただきました木の花地区地区計画の決定につきましてご説明させていただきます。

本件につきましては、地権者であります民間の開発事業者が地区計画制度の公共性を認識し、事業に合わせて住環境の質を高めようと地区計画の決定の提案を行ったものであり、本市として、提案を踏まえて都市計画の決定が必要と判断したものでございます。

それでは、提案のございました都市計画の素案、本市の判断理由及び地区計画の案につきましてご説明いたします。

スクリーンをござんください。

木の花地区は、地下鉄南北線中の島駅と平岸駅、東豊線学園前駅と豊平公園駅の4駅から徒歩圏に位置しております。

当地区は、赤い線で囲われました約3.6haで、木の花団地の建てかえ事業に伴いまして、提案者でございます民間開発事業者と社会福祉法人、医療法人によって既に宅地造成工事と特別養護老人ホームの建設が進められております。今回は、将来にわたって良好な住宅市街地の環境を維持するため、地区計画の決定をするものでございます。

ここで、当地区の団地建てかえ前の図面と建てかえ後の開発計画図をござんいただきます。

建てかえ後、団地は南側の敷地に集約されており、当地区は余剰地として民間に譲渡された区域の一部でございます。前回、ご質問がございました開発計画についての除雪や交通面での調整につきましては、開発行為を許可する段階で事前に関連部局と協議を行っており、開発計画の内容は本市の宅地開発指導要綱に合致したものととなっております。

当地区の用途地域ですけれども、第二種中高層住居専用地域で、建ぺい率60%、容積率200%でございます。

次に、提案の内容についてご説明いたします。

本提案は、6月18日に地権者より提出され、同意率などすべての法要件を満たしております。

提案理由につきましては、宅地開発事業及び保健福祉関連施設の建設を進めており、周辺とも調和した良好な市街地の形成を図ることを目標としたまちづくりを進めるためでございます。

提案の内容は、黄色を一般住宅地区、水色を保健福祉関連地区とし、それぞれの地区にふさわしい土地利用を図るため、用途などの制限を行うものでございます。

詳細につきましては、お手元の資料をごらんいただきたいと思います。

続きまして、地区計画の決定が必要と判断した理由についてでございます。

まず、都市計画マスタープランとの整合性については、本地区は、マスタープランの中で高度利用住宅地と位置づけており、土地利用の方針は、利便性が高く、多様な都市サービス機能を享受できるよう、集合型の居住機能と居住者の利便を支える機能が複合化した住宅市街地の形成を目指すこととございます。また、取り組みの方向性は、個別の都市開発の誘導、調整を通じ、高齢者にも配慮した住宅の導入などが効果的に図られるよう各種制度を効果的に運用し、質の高い複合住宅市街地を形成することとございます。

本提案は、既成市街地での住宅と保健福祉関連施設が複合化した市街地整備であり、戸建て住宅につきましても、郊外の戸建て住宅とは異なり、都市型の戸建て住宅の立地を前提とするものであることから、都市計画マスタープランの考え方と整合していると考えております。

次に、土地利用現況を見ますと、本地区は比較的規模の小さな共同住宅や戸建て住宅、小規模な商業施設が混在しており、建物の階数については2階から4階程度の建物が多くございます。したがって、本提案が戸建て住宅を主体とした土地利用であることにより、周辺環境との調和は図られていると考えております。

以上のとおり、本提案は、都市計画マスタープランの内容に適合し、周辺環境との調和が図られた良好な市街地の形成に資するものであり、提案を踏まえた都市計画の決定が必要であると判断いたしました。

それでは、提案を踏まえて作成いたしました地区計画の案についてご説明いたします。

提案とは表現が異なる部分がございますけれども、実質的には提案と同じ制限内容となっております。

本地区の地区計画の目標は、宅地開発事業などの効果の維持及び増進を図り、事業後に予想される建築物の用途や形態の混在、敷地の細分化などによる環境の悪化を防止し、安心で快適な住環境の保護と良好な住宅市街地の形成を図ることとございます。また、土地利用の方針は、黄緑色の2.5haを一般住宅地区、ピンク色の1.1haを保健福祉関連地区とし、それぞれの地区にふさわしい土地利用を図ることとします。

続きまして、地区整備計画の内容についてご説明いたします。

まず、一般住宅地区では、居住環境に配慮しながら都市型の戸建て専用住宅を主体とした地区とするため、建築物の用途の制限として、主に戸建て専用住宅の立地を図るほか、小規模な店舗などの兼用住宅が建てられる内容となっております。

敷地面積の最低限度は、本地区が既成市街地でございますことから、165平米と定めております。また、建築物の高さの制限として、絶対高さ12mのほか、北側斜線制限も定めており、塀の高さにつきましても開放的な町並みとなるよう1.2m以下としております。

次に、保健福祉関連地区につきましては、建築物の用途の制限として、戸建ての住宅のほか、神社や公衆浴場などの立地を制限しているほか、敷地面積の最低限度として200平米を定めております。

以上が地区整備計画の内容です。

なお、本件につきましては、8月23日から9月6日までの2週間、案の縦覧を行いましたけれども、意見書等の提出はございませんでした。

以上で議案第2号 木の花地区地区計画の決定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。

小林会長 それでは、ただいまの説明につきまして、ご質問、ご意見がございましたら伺いいたします。

市村委員 今、説明がありましたが、宅地も造成中、施設も建設中ということでした。私は、この審議会で一体何を審議するかということはこの案件について考えました。恐らく、実際にはそういうことがどんどん進んでいますから、そこに至るまでにいろいろな決定が出てくるだろうと思いますが、だれがどういう責任を持っているか、そのときの責任者が判断したことが合っているかということをご審議すべきだというふうに私は思いました。そういうことで特に視点を当てたいのは、都市計画に対する政策及びその行政のあり方に対して質問をしていきたいと思っております。

まず、1番目の質問につきましては、この区画街路及び宅地と福祉施設関係の配置について、それから、地区を設定しますが、その地区の区画の問題について、まとまっていくまでにいろいろな代替案があったと思っておりますけれども、その代替案をお話してください。

企画調整局計画部土地利用計画担当課長 今お話がございました、いわゆる先ほどの開発行為の宅地割りも含めた内容については、民間の事業者の開発行為の素案を受けて、関連部局で道路なり公園の配置も含めて協議し、今日に至っております、行政として代替案を用意して進めてきたという中身にはなってございません。

市村委員 要するに、地権者ないし事業主体が事業をする上で行政としては代替案を求

めたかどうか、そして、どういう代替案が出たかという質問です。

企画調整局計画部土地利用計画担当課長 この開発案件に関しては、代替案を開発側にお示ししてございません。

いわゆる開発側の民間からのご提案に対して、札幌市としてこういう開発計画がいいのではないかという代替案を示したかというふうに受け取っていますが、それは代替案まで提示した経緯はございません。

市村委員 要するに、求めていないし、事業者側からも出ていないということですか。

土地利用計画担当課長 いわゆる民間開発行為でございますので、開発事業者から出された開発計画案に対して関連部局でいろいろ指導する場合はございます。札幌市として全体について代替案を示すことは、通常、こういう民間の開発行為の場合はございません。

市村委員 そうすると、地権者並びに事業主体側の案のままが認められたということでしょうか。

企画調整局計画部土地利用計画担当課長 案に対して、関連部局で要領なり考え方を持っておりますので、指導をさせていただくケースはございます。

市村委員 そういう指導をした場合に、事業者側から出てきた代替案はありませんか。

企画調整局計画部土地利用計画担当課長 今回の開発行為の場合で行きますと、開発事業者側の宅地割りなり道路配置なりを基本にして今日に至っております。

市村委員 要するに、事業者側の案のままということですね。

企画調整局計画部土地利用計画担当課長 そうでございます。

市村委員 そうすると、地区の区域についての代替案はありませんか。

企画調整局計画部土地利用計画担当課長 それは、開発エリアのとり方ということでございますか。

市村委員 今回、地区を設定する区域についての代替案はないのですか。

企画調整局計画部土地利用計画担当課長 それはございません。あくまでも、民間の方が公団から譲渡された区域で提案がなされております。

市村委員 わかりました。

次の質問をいたします。

先ほどの説明の中で、ここの区域の開発整備をすることによって、周辺地区の住環境の整備に良好な影響を与えと言いましたが、それはどういう根拠で言えるのでしょうか。

企画調整局計画部土地利用計画担当課長 先ほどお話しさせていただきましたのは、今回の開発エリアは戸建てが主体でございまして、隣接する土地利用の現況も戸建てを主体としながら中層のアパートがございまして、そういう意味で今回の開発内容は周辺の住環境に対してなじむものだという評価をさせていただきました。

市村委員 その評価をきちんとされているかどうか、その作業課程で何かありますか。

企画調整局計画部土地利用計画担当課長 今おっしゃった部分でいきますと、例えば、この前ご質問が出ました道路の除雪にしても、既存の道路の取りつけにしても、開発内容の中でお話をさせていただいて、一義的にはほぼ開発者の方の計画どおりに収れんしていますが、一部、今言ったようなことで微修正は開発の協議の中でやってございます。そういう意味で、我々としては評価をしているところであります。

市村委員 審議委員の皆さんに計画図を見ていただきたいと思います。添付資料の一番最後のページに計画図が出ておりますけれども、この周辺の既存の市街地の道路との関係について、この開発によって全くつながっていないわけです。袋小路のものは細い道路で袋小路のままです。もし図面がありましたらご指摘できるのですが、図面は出ますか。

小林会長 主張したいことをはっきりおっしゃった方がいいと思います。

市村委員 もう主張しております。

小林会長 周辺から攻めていくような質問ではなくてですね。

市村委員 ここの道路を計画図で見ていただきたいのです。ここの道路は4 mか、6 mもないと思いますが、袋小路になっていますので、冬の雪などは大変になると思います。それで、この新しくつくる道路は8 mかと思いますが、これとこれをつないで、除雪をしやすいつか、消防が入りやすいつか、なぜそういう計画ができないのか。

そういう観点から見ると、下の方にも不連続な部分があります。こちらの街区についても、非常に街路が不足している場合があります。

計画図をよく見ていただくと、ここに公園がありますけれども、この辺の宅地の人が公園に行こうと思ったら、こう歩いていかなければいけません。ここに道路が1本つながっていたらすっと行けます。

そういうことで、周辺の住宅地と開発するところが不連続になっています。要するに、今回の開発するところだけになっていて、道路も非常に閉鎖的です。見ていただければわかりますけれども、この道路が袋小路になって、こういうふうにつながっているだけで、こっちと一切関係ないです。これも同じような意味で、こっちとは関係ありません。

区画道路の配置について、周辺道路の整備が非常にまずいのに、なぜ今回の機会で作らないのか。それから、どうして、この開発が周辺の住環境に良好な影響を与えるというふうに言えるのか、私にはなかなか理解ができません。

ですから、事業をやめると言っているのではなくて、そのときの都市計画の行政としてどういう判断があったのか、それをきちんと聞いておきたいと思います。良好な環境にありますという言葉だけではわかりません。きちんとした評価表などがあるのか、ないのか、そういったことをお尋ねしているわけです。

企画調整局計画部土地利用計画担当課長 評価表というのは、具体的には宅地開発指導要綱に基づく基準が一つの評価表になろうかと思えます。

市村委員 僕が質問しているのは、都市計画課として周辺の住環境地区に対して良好な影響を与えるというのは、宅地開発ではなく、都市計画なのです。そこで、宅地開発から持ち込んできたものを、都市計画としてどういう評価をしたのかということをお聞きしているのです。

小林会長 都市計画とか宅地開発もみんなそうだけれども、ゼロからスタートして何かをする場合、しかも、それを行政がやる場合には、明確に首尾一貫したものはできると思います。ところが、民間がある程度自由に活動するというときに、行政がやることは何かと云ったら、幾つかの基準を設けて、それをきちんと満たしているかどうかを判定して、満たしていたら許可するわけでしょう。そういうものが、今までの都市計画なり開発の手法でした。つまり、すべてを行政が計画的にやるのではなくて、民間のデベロッパーのいろいろな開発を許容しているわけです。しかしながら、それを許容するときに、環境とかさまざまな要素からいろいろな基準を設けて、その基準の枠組みの中で民間の事業活動を認める仕組みでやってきました。

そのとき、多分、市村委員の言いたいことは、都市計画がもっと積極的にいろいろなことができなければいけないのだと。ここで対象になっている地域と、それ以前のところと

で不連続ではないか、ここをこうするのだったら、それが本当に生きるためには、あの図で言うと上の方ともうまくつながらなければいけないのではないかと主張したいわけでしょう。ただ、都市計画とか宅地開発がそこへ立ち入ってできるかどうかの問題なのです。

市村委員 もちろん会長がおっしゃるとおりです。私が聞いているのは、そこで立ち入ったかなのです。ですから、今、事業をとめるわけにはいきませんから、そのとき、都市計画の行政としてどういう姿勢があったかということを知っているわけですから、そこまで踏み込んで、もう少しこうやったらいいと例えばいろいろな案を書かせたのか。そうすると、事業によっては市が負担しなければいけない部分もあるかもしれません。そのところはどうか考えたかとか、そういうことを聞きたいのです。

企画調整局計画部土地利用計画担当課長 もちろん種々の開発行為がございますけれども、ご存じのとおり、住区整備基本計画に基づきまして、計画的に市道を整備してきているところは、当然、こういう民間の開発行為の中で連続性を保てるように、また、民間事業者の方にとって過度な負担にならない範囲で整備を指導させていただく場合はございます。

ただ、今お話ししたとおり、大変厳しい北側の細い道路で、これを住区計画的に扱って連続性を持たせるところまでは、既存の市街地に踏み込んで、負担も含めて事業者側に入っていただくということは、この場合にはなりがたかったところです。

ただ、さっきおっしゃった良好な市街地という部分では、戸建て主体で周辺と調和することもございます。さらには、従前から、建てかえの中で、住宅地として複合的に質の高いもの、あるいは高齢社会に寄与できるものということで、都市計画だけではなく、公団との協議の中で、今は特別養護老人ホームでございますけれども、こういう社会福祉施設をお願いして誘致してきた経緯はございます。その辺を総合して周辺環境に調和している、貢献しているというふうに私どもは考えてございます。

小林会長 吉見委員、どうぞ。

吉見委員 私も、ちょっと別な観点からですが、市村委員のおっしゃっていることもよくわかるし、賛成しています。なぜかという、本来、こういう宅造は郊外でやるような宅造であって、その後、周りが悪化しないように地区計画を定めるというのが普通ですけども、こういう市街地の中に地区計画を設けるということ自体、同じようなパターンにはならないはずなのです。

なぜかという、市街地は大体でき上がっていますから、それと調和とか融合ということを考えれば、異物みたいなものが入ってこないように、本来、周りの人から地区計画の提案があるはずなのだけでも、今回の場合、私もよくわかりませんが、地区計画の事業

者から出ているわけです。これは、別に悪いことではないから反対しませんが、この計画を見てわかるとおり、実は、周りの市街地と融合していませんし、調和もしていません。紙で言うと表と裏みたいなもので、近くにあるけれども、お互いに行き来がないのです。特に、先ほどから問題になっている西側のところに道路が一つもない。つまり、そっぽを向いているわけです。

こういうことについて、審議会の皆さんの意見でもいいですが、賛成ではあるけれども、こういうところに道路をつなげという附帯条件をつけてもいいのではないかと思います。これでは、本当に協調性もないような計画で、道路だって、分譲の土地を売るための最小限しかついていません。

私は、本当に不思議に思いますが、提案者の方は、周辺の既存市街地とも調和しとか、周辺とも調和した良好な市街地の形成を図ることを目的としていると言っています。さすがに市は立派だなと思うことは、市の提案書ではその言葉が全部外されています。つまり、あなたたちも調和されていないということは認識されているはずなのです。

では、道路ができないかという、これもまた市の方は立派だと思いますが、計画図で、提案者の図面を見ていただきたいのです。例えば、西側に2丁目という通りがあって、そここの敷地内をぶつけるとところにちょうどいいぐあいに道路があるのですが、その区域外のところに住宅があって、いかにもつながらないような感じになっています。ところが、市の図面では、ほとんど同じですが、そこの一カ所だけ建物がありません。つまり、私が市は立派だと思うのは、審議会でそういう道路の問題について提案するというを示唆しているのではないかと。市の方が間違いないのですが、提案者の方はいかにも道路をとれないようにしてあります。市の方は言えないから言わないのしょうけれども、頑張つてやれば道路をとれるわけです。

結論から申しますと、私は、たくさん道路をとるという意味ではなくて、調和をとるのであれば、この地区計画は賛成します。ただし、条件をつけて、事業者の責任において、西側に幅員4m以上の道路を最低1本以上設置してほしいとうたったらどうですか。私は、そういう行政指導をされたら問題ないと思いますが、いかがでしょうか。

企画調整局計画部土地利用計画担当課長 現況の部分でご説明させていただきますけれども、今、吉見委員がおっしゃったように、確かに古いアパートが建っていましたが、現況ではございません。確認しますと、現況ではアパートがなくて、大家さんのお庭になっていらっしゃるようです。

吉見委員 不可能ではないわけでしょう。いろいろ努力すれば、そこに道路を通せるのでしょう。

企画調整局計画部土地利用計画担当課長 民間事業者のご負担でということですね。

吉見委員 こういう審議会で、そういう意見が出たということを附帯条件としてつけるのは一向に構わないのではないのでしょうか。

企画調整局計画部土地利用計画担当課長 吉見委員のおっしゃることを否定するつもりはございません。ただ、それは、先ほどお話ししたとおり民間の開発行為でございますので、開発審査会というまた別の同じような審査会の中で……。

失礼しました。こういう場合は、宅地指導委員会というのがございまして、その委員会の中で、どこまでの負担を求めるかということで整理をした上で、許可しております。ですから、ここの部分は、都市計画審議会と同一ステージにはなりがたいかなと思います。

吉見委員 市では、私の意見についてはどう思われますか。それはここではできないということですか。そういう考えは出なかったのですか。全く西側と縁が切れているではないですか。調和も融合もしていません。ただ、建物が並んでいるだけです。マスタープランというか、将来、市街地をつくっていく上でこういう考えでよろしいのですか。

企画調整局計画部土地利用計画担当課長 これは、あくまでも現状の宅地開発要綱をベースにして許可していく中では、今、吉見委員がおっしゃったところまでは事業者負担ということは出てこないのです。

吉見委員 だから、審議会には権限がないからやれないというのであれば、それはそれでいいですが、審議会として、こういう意見が出たと附帯条件をつけられないのですか。審議会は、都市計画絡みの話では自由に発言できるわけだから、そういうことではだめですか。

企画調整局計画部土地利用計画担当課長 もちろん、我々も、都市計画の舞台として、当然こういう開発行為の中ではお話ししていく立場もございますので、おっしゃることは全くおかしい話ではございません。

ただ、この開発の案件に関しては、もう既に開発許可がなされてございますので、開発許可以降で、新たな事業者負担を求めていくのは現実的に困難でございます。

飯坂委員 今、大変貴重なご意見を拝聴しておりました。

今回の案件は、民間開発行為による宅地造成と福祉施設です。ここに地区計画の網をかけるという議案で、それに態度を表明しなければいけないと思っています。

地区計画の網をかけることは私も結構だと思うのですが、今、議論になっている既存の住宅とのつながりがないというのは、本当にそのとおりです。開発行為されている部分だ

けを見れば、どこのお宅も道路に面するように道路はつくられています、確かに分断されています。ですから、吉見委員がおっしゃったように、今、西側が空き地になっているのであれば、現実問題として、敷地内の宅地一戸分を道路にしないとつながらないということです。しかし、もう開発許可をしているから、今からは難しいという理事者答弁がありました。

しかし、私も非常に大事な視点だとお聞きしました。今後、こういうことがあちこちであると思うのです。開発行為で民間が出してきた案に特に問題がなければ、市はそれに基づいて許可するのではなくて、既存の住宅との整合性や道路の配置といったことも検討に入れると。結果だけ私たちのところに出されるものですから、今後は、その途中で適切な積極的な指導することで行政も役割を果たしていただきたいということを、きょうの審議会では、むしろ、行政に求めるということで確認いただきたいと思いますが、いかがでしょうか。

小林会長 そういうことを言うてはいけませんが、私もそのとおりだと思います。

先ほど来、市村委員が盛んに出したことは、そうなのだけれども、やはり現行の制度にきちんと沿った形でやっておられるのだと思います。それから、同じ行政の組織の中でもいろいろあって、ここから先はこちらの分野ということがたくさんあります。そういう枠組みの中でずっとやられてきたのだと思うのですが、全部関係しているものだから、どこまで足を踏み出していいかどうか、難しいところがあると思います。

しかし、審議会でこういう議論が出たということは、今後は、中身をもう少し突っ込んで、枠組みの範囲で地区計画決定の案件と出されてくるのですが、そこへ至るプロセスもありますから、事前にそこが十分わかるように説明してほしいということです。

企画調整局計画部土地利用計画担当課長 今のお話をしっかり受けとめて、取り組んでまいりたいと思います。

小林会長 恩村委員、どうぞ。

恩村委員 1点、確認ですが、前回の事前説明のときにも、この道路の除雪の問題と交通量が多いということをお話しさせてもらいました。平岸2条のこの通りについて、新たに宅造するのに当たって周辺から信号機の設置などの要望があったのか、また、そういうことは検討されているのかどうか、その点についてお伺いします。

企画調整局計画部土地利用計画担当課長 信号機の設置の話は出ておりませんが、街灯設置に関しては、事業者側、さらに特養側の福祉法人も含めて、区の方と話し合いをしていると聞いています。

恩村委員 ここは、4丁目、5丁目の整備公団のところに信号機がありますが、宅地開発されるラルズの本社のところまで信号機がありません。子供たちの通学路にもなっていますが、それでいながら交通量は非常に多い。

市では、ここの交通量はどのくらいにとらえられているのでしょうか。

企画調整局計画部土地利用計画担当課長 交通量自体は数字的に押さえておりません。

ただ、従前の集合住宅が建っていた世帯数の比較で行けば、戸建てが主体でございますので、発生交通量的には従来よりふえないと思っております。

恩村委員 ここの住宅の交通量云々というより、ここは抜け道で通る車の方がはるかに多いのです。そういった意味で新たな交通問題が生じないのか、それに対するケアは考えていらっしゃるのかということでお伺いしています。

企画調整局計画部土地利用計画担当課長 わかりました。そこは、追いかけて調査をさせていただきますまして、委員がおっしゃったような課題があれば調整をしてみたいと思います。

恩村委員 福祉施設もできますし、当然、戸建てからマイカーで出勤される方も出てきます。そうすると、ここの危険性は従来よりも増すような気がしますので、その点を十分に調査するなり、ここの町内会等とも一緒に相談していただきたいと思います。でき上がった後で信号機をつけてくれと言っても、なかなかそう簡単にはつきませんので、その点も踏まえてご検討いただきたいことを要望しておきます。

小林会長 ほかによろしゅうございますか。

(「なし」の声あり)

小林会長 それでは、木の花地区の議案第2号 札幌圏都市計画地区計画の決定の議案につきまして、採決を行います。

この案につきまして、賛成の方は挙手を願います。

(賛成者挙手)

小林会長 ありがとうございます。

これは、先ほど飯坂委員のおっしゃられた件を前提条件としての話ですが、本案につきまして、当審議会として同意することといたします。

以上で諮問議案が終了しました。

東雁来第二地区について

小林会長 次に、事前説明案件に入ります。

まず、東雁来第二地区に関する事前説明第1号から第5号と第6号の一部及び第8号について、担当からご説明願います。

企画調整局計画部都市計画課長 都市計画課長の若松でございます。

それでは、事前説明の案件グループ分け1番、東雁来第二地区に関連いたします都市計画の変更について、一括して説明させていただきます。

スクリーンをごらんください。

当地区の位置は、本市の中心部から北東に約7kmの豊平川左岸に位置しており、地区の北東側は雁来新川に接しております。

主な道路としては、地区の南側に国道274号である札幌新道及び小樽方面への高速道路である札幌自動車道が隣接し、都心と江別方面を結ぶ国道275号である北1条・雁来通が地区内のほぼ中央部を貫く形で配置され、広域交通へのアクセスの点ですぐれた利便性を有する地区となっております。

次に、当地区の経緯について簡単に説明させていただきます。

当地区は、平成3年に行われた第3回目の市街化区域と市街化調整区域の見直し、いわゆる線引き見直し時に保留区域として位置づけられ、その後、平成7年10月に市街化区域に編入されましたが、その際に、土地区画整理事業、都市計画道路、下水道、用途地域等の都市計画が同時に決定されております。

当地区につきましては、市街化区域編入時には、用途地域等は第一種低層住居専用地域や工業専用地域といった土地利用の厳しい制限となる用途地域等を暫定的に指定しており、その後、区画整理事業の進捗状況に合わせて第1回目の都市計画の変更を平成14年3月に行っております。今回は、土地区画整理事業の進捗と、さらに、現在手続中の土地区画整理事業の事業計画変更に伴う都市計画の変更をあわせて行うものでございます。

次に、当地区の土地区画整理事業の概要をご説明いたします。

左のスクリーンに当地区の区画整理事業の土地利用計画図を示しております。

当地区は、計画的かつ効率的な都市基盤整備を図りつつ、周辺環境と調和する工業用地及び良好な住宅用地の供給を柱とする本市施行の土地区画整理事業であり、左のスクリーンの着色されている約210haの区域でございます。平成8年に事業着手しております。

その後、平成13年10月に、施行期間の8年間延長や借入金の導入を図るなどの目的で第1回目の事業計画変更を行いました。不動産需要の低迷が今後も継続する傾向にあり、また、大量の一般宅地保留地を事業期間内に処分することが困難であると判断されることから、民間や公共的な利用など多方面からの需要に対応し、さらに地域の魅力を高めるために、今回、土地利用計画の見直しなどを図る第2回の事業計画の変更手続を進めているところでございます。

土地利用計画の見直しの概要としては、地区の北東部を新たなまちづくりに対応する重点整備地区に位置づけ、スポーツ、防災、福祉、水と緑の四つをテーマに大画地化を図り、それぞれのテーマに沿った施設や機能の誘導、集積を進め、地域の魅力を高めることとしております。

なお、本地区の開発と札幌市のマスタープランの関係については、区域内の住宅用地は、住宅市街地を三つに区分したうちの郊外住宅地に位置づけられ、低層住宅の住環境の保護を図ることを基本に、戸建て住宅を主体としながら地域の住環境と調和する集合住宅や生活利便施設が必要に応じ立地する住宅市街地の形成を目指すこととされております。また、軽工業用地については、道路基盤などに対応した集約的な土地利用により、業務の利便の確保と周辺市街地環境との調和を図るとされております。いずれもマスタープランと整合が図られているものでございます。

なお、本地区に関連する各都市計画については、先ほどもご説明しましたが、暫定的に定めたものを事業の進捗に合わせて必要に応じて変更することとしております。平成14年3月に、左のスクリーンの青のラインで囲まれた区域を変更し、今回は赤のラインで囲まれた部分を変更対象としております。また、残りの区域については、事業の進捗に合わせて今後変更する予定でございます。

それでは、個々の都市計画の案件についてご説明いたします。

まず、事前説明第1号 用途地域の変更についてでございます。

左のスクリーンに土地利用計画図を示しておりますが、これに基づき、現段階で想定される本地区全体の用途地域の姿を右のスクリーンに示しております。

このうち、今回変更する区域は、赤のラインで囲まれた区域となります。

続いて、左のスクリーンに示しておりますのは、現在の用途地域の指定状況ですが、これは、まず市街化区域編入と同時に北1条・雁来通周辺については、その沿道特性と後背地の将来土地利用を踏まえて近隣商業地域及び準工業地域を指定し、その後背地の住居系土地利用を基本とするエリアについては第一種低層住居専用地域を、さらに工業系土地利用を基本とするエリアについては工業専用地域を一たん指定いたしました。その後、平成14年に、住居系土地利用をするエリアの一部を第二種低層住居専用地域、第一種住居地域、準住居地域に変更したものでございます。さらに、工業系土地利用をするエリアの一部を準工業地域に変更したものでございます。

それでは、区域ごとに説明いたします。

まず、右のスクリーンの の薄い青色で示す区域になりますが、主要な生活道路沿道で低層住宅の環境を保護しつつ、小規模な日用品販売店等の立地を許容する区域について、第二種低層住居専用地域に変更いたします。

次に、 と の薄い黄色で示す区域ですが、これらは、周辺の業務地区に隣接する区域となっており、 1 と については、既存住宅団地の移転先となるほか、住宅だけでなく小規模な事務所や店舗等の併存を図るための区域として、第一種住居地域に変更いた

します。また、 2 については、集合住宅や事務所、店舗の立地を許容する区域として、これも第一種住居地域に変更いたします。さらに、 3 については、社会福祉関連施設などの立地誘導を図る区域として、同様に第一種住居地域に変更いたします。

次に の濃い黄色で示す区域ですが、ここは、スポーツに関連するサッカーグラウンド等の公益施設の立地誘導を図る一団の区域として、第二種住居地域に変更いたします。

次に、 のオレンジ色で示す区域ですが、ここは、丘珠空港通の沿道で、幹線道路の沿道にふさわしい業務の利便の増進を図る区域として、準住居地域に変更いたします。

次に、 のピンク色で示す区域ですが、ここについては、北1条・雁来通及び東雁来通に接する街区で、商業・業務系施設の立地誘導を図る区域として、近隣商業地域に変更いたします。

最後に、 の紫色で示す区域ですが、ここでは、食品製造や流通加工といった都市型軽工業施設の立地誘導を図る一団の区域とするため、準工業地域に変更いたします。

以上が用途地域の変更についてでございます。

次に、事前説明第2号 特別用途地区の変更についてでございます。

特別用途地区とは、地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の特別の目的の実現を図ることを目的に、用途地域による建築物の用途制限を補完するものであり、本市では、特別工業地区、小売店舗地区、特別業務地区の3種類を指定してございます。

今回の特別用途地区の変更は、先ほど説明いたしました用途地域の変更にあわせて、特別工業地区及び第一種小売店舗地区の拡大及び縮小の変更を行うものでございます。

それでは、変更する区域ごとに説明いたします。

左のスクリーンの の青色で示す区域でございますが、都市型軽工業施設等の集約的立地を図る一団の区域になります。工業専用地域から準工業地域への用途地域の変更を行うことにあわせまして、住宅や風俗系施設、一定規模以上の店舗などの建築制限を加える必要があることから、特別工業地区を拡大いたします。

次に、 のオレンジ色で示す区域ですが、国道275号である北1条・雁来通及び地区内の幹線道路の東雁来通に接する街区で、小売店舗の集約立地を図る区域として、第一種低層住居専用地域から、近隣商業地域への用途地域の変更を行うことにあわせまして、専用住宅や一定規模以上の工場、風俗系施設などの建築制限を加える必要があることから、第一種小売店舗地区を拡大いたします。

最後に、 の黄色で示す区域ですが、事業の進捗により公園として整備される区域として、近隣商業地域から第一種住居地域への用途地域の変更にあわせて、第一種小売店舗地区を縮小いたします。

以上が特別用途地区の変更についてです。

次に、事前説明第3号 高度地区の変更についてでございます。

高度地区は、低層住宅地における日照等の居住環境の保護を目的として、建築物の高さ制限を定める都市計画であります。

今回、第一種低層住居専用地域から他の用途地域に変更することに伴って、低層住宅地における高い水準の日照保護を図る必要がなくなる区域があることから、これらの区域について高度地区を廃止する内容となっております。

以上が高度地区の変更についてでございます。

次に、事前説明第4号 防火地域及び準防火地域の変更についてでございます。

左のスクリーンの オレンジ色で示す区域は、第一種低層住居専用地域から近隣商業地域へ変更する部分ですが、これに伴い建ぺい率が80%になることから、高密度な市街地の形成に対応した防火性の向上を図る必要のある区域となりますので、準防火地域を拡大いたします。

次に、 の黄色で示す区域ですが、近隣商業地域から第一種住居地域への変更に伴い、準防火地域を縮小します。

以上が防火地域及び準防火地域の変更についてでございます。

次に、事前説明第6号 公園の変更についてでございます。

スクリーンをごらんください。

東雁来第二土地区画整理事業地内には、地区公園が1カ所、近隣公園が1カ所、街区公園が既設公園の拡張を含めまして10カ所計画されております。そのうち、平成14年には、図の赤枠で示しております地区公園、近隣公園及び街区公園5カ所について都市計画決定を行っております。

今回は、既に都市計画決定を行った地区公園、4・4・26東雁来公園について、区域、面積の拡大変更を行うものでございます。

本公園は、札幌市住区整備基本計画に位置づけられた地区公園で、当該区画整理事業により確保するものです。面積約4.0haで都市計画決定を行っておりますが、今回、区画整理事業の土地利用計画の見直しに伴い、本公園については、既存樹林を生かした緑豊かな環境づくりを行うとともに、この地区で計画されているサッカー文化の交流・発信拠点とすることから、公園内に一般市民を対象とするサッカー場を整備し、面積約7.6haに拡大変更を行います。

公園中心部には、ニセアカシア、ネグンドカエデ、バンクスマツ等を主体とした約8,000㎡の樹林地があり、通称雁来の森と呼ばれ、地域の方に親しまれております。

整備計画として、この地域のシンボルともなる貴重な樹林地を保全し、自然資源を生かした公園整備を進めます。また、地区公園に隣接するスポーツ交流地区では、主にクラブチームを対象とするサッカー場3面が集積することになるため、地区公園では、地区の特色を生かして一般市民を対象とするサッカー場2面を整備する計画です。

以上が公園の変更についてでございます。

次に、事前説明第5号 道路の変更についてでございます。

今回、区画整理事業の土地利用計画の見直しに伴い、先ほどご説明いたしました地区公園の変更など地区北東部の街区構成が変更されるため、それに合わせて都市計画道路の変

更を行います。

スクリーンをごらんください。

既に、都市計画決定されている区画街路の都市計画道路、東雁来通公園通及び東雁来ふれあい緑道の終点を東雁来通までに変更し、地区公園によって分断されることとなる緑道の部分を東雁来やすらぎ緑道として新規に決定いたします。

なお、区画整理事業区域中心部の公園は、当初の計画に沿って、東雁来ふれあい緑道、東雁来やすらぎ緑道を通じ、地区公園、近隣公園、街区公園 4カ所が機能的に連続し、緑のネットワークとなるようになっております。

以上が道路の変更についてでございます。

最後に、事前説明第 8 号 東雁来第二地区地区計画の変更についてでございます。

東雁来第二地区地区計画につきましては、平成 14 年 3 月に用途地域等の変更に合わせて、緑豊かで潤いのある良好な市街地の形成を図ることを目標に、区画整理事業の土地利用計画を基本に、当地区を左のスクリーンで示してある方針付図のとおり 10 地区に区分し、それぞれの地区にふさわしい合理的な土地利用を図ることとして、赤い太線で囲まれた部分の 210 ha の区域について地区計画の決定を行いました。この際、地区整備計画区域については、左のスクリーンで示してある方針付図のうち、事業の進捗に合わせて右のスクリーンの計画図で着色してある区域の 82.2 ha について、地区整備計画をかけております。

今回の地区計画の変更については、区画整理事業の進捗に合わせて地区整備計画を拡大し、また、土地区画整理の事業計画の変更に伴い、地区内の一部の土地利用の方針を変更するものでございます。

まず、土地利用の方針の変更については、地区の北東部の土地利用を見直して、福祉関連地区及びスポーツ関連地区を新設し、一般住宅 A 地区の一部を一般住宅 C 地区に変更いたします。

次に、地区整備計画の内容について、まず、今回、新設される地区からご説明させていただきます。

左のスクリーンの薄い青色で示している福祉関連地区ですが、この地区は、高齢者や障がいのある人の自立した生活を支援する社会福祉に関連する施設が立地する地区として、建築物の用途の制限として、戸建て住宅やホテル、旅館、500㎡以上の店舗等の立地を制限し、敷地面積の最低限度と壁面の位置の制限を設けております。

次に、水色で示しているスポーツ関連地区ですが、この地区は、サッカーを中心としたスポーツ文化の交流・発信拠点となるスポーツ関連施設が立地する地区として、建築物の用途の制限としては、戸建て住宅やホテル、旅館、カラオケボックス、1,500㎡以上の店舗等の立地を制限し、敷地面積の最低限度と壁面の位置の制限を設けております。

次に、薄い茶色で示している一般住宅 C 地区ですが、この地区は、従来、住宅のほかに 500㎡以下の店舗や事務所等が立地できる一般住宅 A 地区としていた地区の一部を、工

場兼用住宅を所有している従前地権者を集約して換地するために、地区の方針を変更するものでございます。

制限内容としては、一般住宅A地区の建築物の用途の制限を一部変更して、第一種住居地域に建築できる50㎡以下の作業場を持つ工場が建築できるように変更いたします。

次に、当初からの土地利用の方針を踏まえて地区整備計画区域を拡大する区域で、今回、地区整備計画として新たに制限を適用する一般住宅B地区、一般集合住宅地区、近隣センター地区の3地区について説明させていただきます。

左のスクリーンの濃い茶色で示している一般住宅B地区ですが、この地区は、丘珠空港通に面し、低層住宅地にも接していることから、店舗や事務所と住宅が協調できる地区とし、建築物の用途の制限として、ホテル、旅館や15㎡以上の畜舎を制限し、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、塀の高さの制限を設けております。

次に、オレンジ色で示している一般集合住宅地区ですが、この地区は、集合住宅のほか周辺地域の住民の利便性を考慮した店舗等が立地できる地区として、建築物の用途の制限といたしましては、戸建て住宅やホテル、旅館、自動車教習所などを制限し、あわせて敷地面積の最低限度と壁面の位置の制限を設けております。

次に、ピンク色で示している近隣センター地区ですが、この地区は、地区内の中心的な街区にふさわしい土地利用と良好な街区の形成が図られる地区とし、敷地面積の最低限度と壁面の位置の制限を設けております。

なお、建築物の用途の制限については地区計画では定めておりませんので、近隣商業地域と第一種小売店舗地区に建築できる建築物が建築できることとなります。

残りの低層一般住宅A地区、低層一般住宅B地区、一般住宅A地区、沿道A地区、流通・工業業務地区の変更につきましては、既に決定している地区整備計画の内容で区域を拡大する変更でございますので、詳細な説明は省略させていただきます。

以上が地区計画の変更の内容となっております。

これで、東雁来第二地区について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。

小林会長 ありがとうございます。

それでは、ただいまの東雁来第二地区の説明につきまして、ご質問、ご意見がございましたらお伺いいたします。

飯坂委員 いきなり細かい話で申しわけありませんが、事前説明第1号の5ページの用途地域の変更の中で、2点について説明をお願いしたいと思います。

一つは、右側のグリーンで塗られております第一種低層住居専用地域の左側に と書いてあります。これを今度は近隣商業に変更するということですが、いかにも形状が突出している感じがするものですから、なぜこういう形に変更するのか。

同じように、真ん中辺に赤く塗られた準住居地域がございます。その左側にも、図面では小さく見えますが、ここの部分だけを準住居に用途変更することになっています。これも、形状としては余り見なれないというか、特殊な形状での用途変更になっているものですから、特別な事情があるのか、理由について伺っておきたいと思います。

それから、事前説明第6号の5ページで、ここは、公園を広げ、多目的広場として左側に少年野球場をつくる計画になっていますが、成人は使えないのか。成人も可能な野球場なのか。

なぜこのようなことを聞くかといいますと、東区に三つくらい野球場がありました、ほかの関係で次々つぶされています。ですから、この規模は、成人も可能で、もちろん少年も十分使っていただけるものなのかどうか、確認しておきたいと思います。

企画調整局計画部都市計画課長 まず最初に、用途地域についてお答えいたします。

番の第一種低層住居専用地域から近隣商業地域に変更した部分、公園の隣の小さい部分だと思えますが、そこについては、区画道路の道路計画を確定したため、この道路の境界に沿って区域を決めるというものでございます。

それから、番の丘珠空港通沿いのところは、区画整理事業の境界が西側の既存の市街地と背割りになって決まっているところでございまして、その右側の区画整理事業の区域の区画道路まで、西側と同様にこういった形で路線的に用途地域を決めるというものでございます。

環境局緑化推進部長 事前説明第6号の東雁来公園の施設で委員からご指摘いただきました多目的広場、少年野球場の内容でございしますが、これは、基本的に少年が野球ができる広さしかとれなかったということで、括弧書きで少年野球場と記載しております。同時に、多目的広場と記述してありますけれども、大人の方なら、ソフトボールくらいだとそんなに飛ばないので大丈夫だと思いますし、あるいはキャッチボールなど、多目的に使えるような広場ということで表現しております。

飯坂委員 説明は一応わかりましたが、この計画は変更もあり得るのでしょうか。

環境局緑化推進部長 第6号の公園のプランの件についてですが、この内容につきましては、決定ではなく、今現在、こういう構想を持っているということでありまして、したがって、これから事業に着手する際には、いろいろな意見を聞きながら十分に検討してまいりたいと考えております。

小林会長 ほかにいかがでしょうか。

どうぞ。

市村委員 何点が質問いたします。

一つは、全体の計画図があるといいですけれども、豊平川と北側の川の両方がありますが、この川に接しているところの利用計画はありますか。ありましたら、後からでも資料提供をお願いいたします。

それから、北側は市街化区域と調整区域の境になっていますけれども、マスタープラン等の説明によりますと、市街化調整区域については市街化区域にしていけないという方針です。茶色い部分の道路が北の川でぶつかっていて、将来、橋をつくって向こうに道路をつくるのかなという示唆があるのですが、市街化区域の北の外れとして、土地利用上、何か考えていることがありますか。

それから、特別工業地域がありますけれども、私は現況を見ていないのでわかりませんが、これは将来とも大丈夫なのでしょう。大丈夫という意味は、きちんと工場などが張りついているのか、張りつく予定があるのかということです。

企画調整局都市部都市計画課長 まず最初に、豊平川と雁来新川の環境面での整備については、後ほど資料を整えてご提供したいと思います。

それから、一番上側は雁来新川になりますが、そこに既存の橋がございまして、その橋につながる形の道路ということで、さらにその北側への市街化を見越したということではございません。

それから、特別工業地区について、工業なり流通業務の需要があるのかどうかということかと思えますけれども、札幌市で最近まで分譲していた米里軽工業団地は、賃貸を含めて既に100%埋まっておりますし、さらに、新川工業団地も90%近く埋まっております。ほかの団地からの移転計画を含めるとほぼ100%なので、市分譲の工業地は底をついている状況でございます。さらに、この地区は、冒頭でご説明しましたように、札幌新道、高速道、国道275号と広域的に非常にアクセスにすぐれた地点ですから、そういった流通系の需要も一定程度はあるだろうと思えます。今後、事業者側からの営業も重要になると思いますが、努力していきたいと考えてございます。

小林会長 ほかにいかがでしょうか。

恩村委員 細かいことで恐縮ですが、地区公園のことで先ほど少年野球場のお話が出ましたけれども、この駐車場は何台くらいとめられるスペースになっているのですか。

環境局緑化推進部長 現在のところは、30台を予定しております。

恩村委員 少年野球、サッカー、テニスで来た場合は、30台では正直に言って恐らく

車をとめられなくなってしまうのだらうなと思います。

それから、この少年野球場の外側は遊歩道みたいになっていますけれども、後ろの方は土手みたいにするのですか、それともフェンスにするのでしょうか。

環境局緑化推進部長 ここにつきましては、現在のところ、冬の公園利用ということでスキー山のイメージで考えております。

恩村委員 そうしますと、外野の方はちょっと小高い格好になるということですか。

環境局緑化推進部長 そうです。

恩村委員 いずれにしても、これだけのものをつくるに当たっては、恐らく駐車スペースが非常に狭いと思うのですが、その辺はどうなのでしょう。

環境局緑化推進部長 うちの方で30台という計算をしたのは、サッカーコート2面と、集中的に利用される施設ということでテニスコート、野球広場の利用者数、同時に駐車する台数としてはどの程度が最大数かということで想定したものだと思います。これについても、今後、十分に精査をしてみたいと思っております。

恩村委員 複合的にこういうものがあるところを見ますと、駐車場に入り切らなくて周辺の道路にとめているケースがほとんどです。ここは中心部から離れていますし、来る方はマイカー等を使って来られると思いますので、その辺の整備だけは十分間に合うようにお願いしたいと思います。

小林会長 どうぞ。

藤原委員 2点、伺います。

1点目は、用途地域の変更などの説明がありましたけれども、以前にお聞きしたときには、この事業で人口1万8,000人が2万人と記憶していますが、今回の用途地域の変更等によって、この事業が完成した時点ではどのくらいの人口を想定しているのか。

もう一点は、以前、市営住宅や小・中学校の構想もありましたが、用途地域の変更に伴って、こうした公共施設の構想についてはどうなっているのでしょうか。

開発事業部調整担当部長 開発事業部の調整担当部長の野原でございます。

まず、1点目の計画人口は、今回の事業計画変更前が1万1,000人でございますが、戸建て住宅用地や集合住宅用地も若干減るということで、計画変更後は8,000人を予

定しております。

それから、小・中学校用地が予定されておりましたけれども、小・中学校の配置計画を所管する教育委員会からは、この事業区域内の通学校となっている小・中学校の今後の児童生徒数を見通しますと、少子化などの影響により横ばい、あるいは微減傾向であり、近くの既存小・中学校での対応が可能であることから、新たな学校用地の配置は必要ないと聞いておりますので、そのように取り扱いたいと思います。

なお、地元に対しては、学校用地の廃止を含めてご説明を行っており、理解を得ていると考えております。

市営住宅につきましては、当初から市営住宅を設ける予定で用地を確保する考え方でありましても、具体的な場所についてはまだ構想が固まっていない状況でございます。いずれにしても、集合住宅用地がまだ残っておりますし、福祉の関連施設を集積する場所も残っておりますので、どこに市営住宅を建設するのがいいかということは、これから検討していきたいと思っています。

藤原委員 関連して、2点伺います。

1点目は、今、ありました市営住宅の位置をある程度判断していく時期のめどについてです。今は部長もいつごろと言えないと思いますが、一つのめどとしてどうなのか。

二つ目は、先ほど聞き漏らしていたかもしれませんが、小・中学校の用地として確保していたところは、どういった有効活用を図っていくのか、もう一度教えていただければと思います。

開発事業部調整担当部長 市営住宅の新設につきましては、現在、平成16、17、18年度までの新まちづくり計画重点事業編が検討されていますけれども、その中には東雁来に市営住宅をつくるという考え方は入っておりません。結果的には、平成19年度以降の次の新まちづくり計画にのせられるかなという状況でございます。

それから、小・中学校用地につきましては、雁来川の隣が中学校用地かと思いますが、そこは、ワールドカップサッカーの余剰金を利用したサッカー場をつくる用地に充てる考え方でございます。小学校用地につきましては、先ほど来、説明がございましたように、地区公園を拡大する中に含まれて利用される状況でございます。

小林会長 よろしいですか。

ほかにご質問はございましょうか。

(「なし」の声あり)

公園、緑地について

小林会長 それでは次に、桑園公園とたかやま公園に関する事前説明第6号の一部及び

事前説明第7号について、一括して担当からご説明願います。

環境局緑化推進部長 緑化推進部長の千代でございます。

引き続きまして、事前説明第6号 札幌圏都市計画公園の変更並びに事前説明第7号 札幌圏都市計画緑地の変更についてご説明させていただきます。

今回の変更は、地区公園であります東雁来公園の変更、街区公園の桑園公園の変更と、同じく街区公園でありますたかやま公園の追加、さらには、緑地の変更としまして東部緑地の変更と宮の森4条緑地の追加であります。

このうち、東雁来公園の変更につきましては、先ほど複合案件としてご説明したとおりでございます。

まず、桑園公園の変更についてご説明いたします。

スクリーンをごらんください。

桑園公園は、都心から西に約2km離れた中央区桑園地区に位置しております。当公園は、昭和24年に面積約0.54haの街区公園として、都市計画決定しております。その区域が、スクリーンの黄色のラインでございます。

本公園の土地形状でございますが、間口が狭く、見通しが悪い状況となっております、このたび、見通しをよくしてほしいという地域要望も踏まえまして、防犯上の観点から本公園を面積約0.65haに拡大変更するものでございます。

拡張後の区域は、赤のラインになっております。

拡張用地についてでございますが、公園の北西側につきましては、土地所有者からは譲渡承諾を得ておりますし、また、北側につきましては、本市が寄附を受けるものでございます。また、公園南側につきましては、都市計画区域と公園区域が整合していない部分があるため、今回、あわせて変更するものでございます。

当公園の現況でございますが、中央区で最も古い街区公園の一つでありまして、園内には大きく育ったイチョウやヤチダモなどの樹木があり、緑の少ない都心部の貴重なオアシスとなっております。

スクリーンの写真でございますが、まず、当公園を北側から見たものでございます。赤線で示している、現在、駐車場として使われている部分はすべて拡張用地となります。上の写真の赤線で示す住宅がある部分でございますが、こちらが寄附を受ける拡張用地でございます。写真の2本の樹木はケヤキの大木でございますが、今回の拡張で保全が図られるとともに、拡張により間口が大きく広がり、道路からの見通しが改善されるということで、安全性がより高まることとなります。

拡張部分の整備内容につきましては、今後、地元の方々のご意見を伺いながら検討してまいりたいと考えております。

次に、たかやま公園の追加についてでございます。

スクリーンをごらんください。

たかやま公園は、都心から北西に約 6 km 離れた西区発寒地区に位置しておりまして、JR 発寒中央駅から直線距離で約 2 5 0 m のところにあります。

当地区は、都市計画道路桑園・発寒通沿道の第一種住居地域及び準住居地域となっており、戸建て住宅や集合住宅、さらには店舗や事務所等の土地利用となっております。

本公園は、民有地を借り受けました借地公園として既に利用されております街区公園でございます。

計画区域は、スクリーンの赤のラインで、面積は約 0 . 2 8 ha でございます。現在、公園として供用している区域と同じ区域を、今回、都市計画決定するものでございます。

敷地でございますが、敷地は平たんでございますして、芝生広場を中心に滑り台やブランコ、あるいは砂場等が設置されております。周辺にはマンションなどの集合住宅が多いことから、子供たちの利用も多い状況となっております。また、園内には、プラタナスやニセアカシアなどが大きく育っておりまして、貴重な緑陰を提供しています。

本公園は、街区公園としましては標準的な面積でありまして、市としては、配置計画上、必要な公園と考えておりました。しかしながら、借地公園でありますので地権者の意向によっては廃止の可能性がありますけれども、このたび、地権者の方から市に土地譲渡の申し入れがありましたので、今回、都市計画公園に追加するものでございます。

以上がたかやま公園の追加に関する説明でございます。

続きまして、緑地の変更についてご説明いたします。

まず、東部緑地の変更についてでございます。

スクリーンをごらんください。

東部緑地は、都心から南東約 1 2 km に位置しておりまして、北広島市との市域界である大曲川に隣接しています。

札幌市東部地域開発基本計画におきます緑地であるとともに、環状グリーンベルト構想の拠点緑地に位置づけられております。北は、国道 2 7 4 号線わきの上野幌緑地保全地区から、南は道央自動車道付近の三里塚緑地保全地区に至る延長約 3 km、面積約 4 0 ha という大規模な緑地構想でございます。

大曲通以北の 2 3 . 7 ha につきましては、隣接する宅地開発の進捗に合わせて平成 7 年に既に計画決定しております。既存樹林地を保全するとともに、散策路、休養施設等を整備しておりまして、平成 1 2 年に整備完了でございます。その後、大曲通から高圧送電線までの約 7 . 9 ha について、平成 1 3 年度に都市計画決定の変更を行い、現在整備中であります。

今回、2 回目の変更ということでございますが、拡張いたしますのは、送電線から三里塚緑地保全地区までの約 1 . 1 km の区域でございますして、面積が約 7 . 4 ha の拡張となっております。これで全体で約 3 9 ha となりまして、先ほどの 4 0 ha という緑地構想が完成される、確保されるということでございます。

計画地の状況でございますが、ミズナラ、コナラ林を主体とします豊かな樹林地が広が

っておりまして、環境保全、広域的な緑のネットワークとして大変貴重な場所となっております。

整備につきましては、現行樹林地の保全を主眼としまして、自然観察や環境教育の場となるよう予定しております。

続きまして、宮の森4条緑地の追加についてご説明いたします。

スクリーンをごらんください。

本緑地は、都心から西に約4kmの中央区宮の森地区に位置しております。また、環状グリーンベルト構想の藻岩山緑地ゾーンに位置する樹林地でございます。

本緑地周辺は、明治初期から開拓された地域でございます。戦前には既に住宅地が形成され、現在は、市街地に残された貴重な緑地資源と言え、地域に親しまれた数少ない樹林地となっております。周辺一帯は、北海道神宮風致地区に指定され、この計画地は風致地区の中心となる樹林地として第一種風致地区に指定されています。計画地の北東側は、マンションを挟みまして都市計画道路北1条・宮の沢通が走っており、南側は三角山小学校となっております。

区域はスクリーンの赤のラインで、面積は約4haです。

写真は、北1条・宮の沢通から本緑地を撮影したものでございます。

本緑地の区域内は、ミズナラ、イタヤカエデなどの落葉広葉樹を中心とした樹林地で、林床はクマイザサが大半を占める2次林です。

整備内容としまして、樹林地の保全を主体としつつ、自然との触れ合いの場として散策路等の整備を計画しているところですが、今後、地域の方々の意見を聞きながら進めてまいります。

以上で公園、緑地に関する事前説明を終わります。

小林会長 ただいまの説明について、ご質問、ご意見がございましたらお伺いいたします。

いかがでしょうか。

鈴木委員 宮の森4条緑地のことでお聞きしたいのです。

三角山小学校のすぐそばにあるということで、私は、子供を中央区の小学校に通わせていますが、三角山小学校にはおやじの会という割と有名で活発に活動している会があります。そういうところとうまく連携をとっていただいて、ここの緑地を学校林などの扱い方ができないか、考えていただきたいのです。

環境局緑化推進部公園計画課長 緑化推進部公園計画課長の鈴木でございます。

三角山小学校のおやじの会は存じていませんが、1回、事前説明会をやっており、三角山小学校にも声をかけていますので、今後、整備計画を立てていくときにぜひご参加いた

たくように声かけをしたいと思います。

小林会長 よろしいですか。

鈴木委員 同じように、東部緑地の方ですが、平岡公園などでも活動していらっしゃる方がいますので、そういう方たちとの連携もぜひ考えていただきたいと思います。

環境局緑化推進部公園計画課長 平岡公園でもどんぐりの会などに平岡公園の中で活動していただいておりますので、東部緑地でもそういうことができるのであれば、ぜひご参加いただくようお願いしたいと思います。

小林会長 ほかにございませんでしょうか。

(「なし」の声あり)

小林会長 それでは、以上で事前案件についての説明が終了しました。

4. その他

小林会長 最後になりますが、前回の審議会で設置が決まりました専門部会のメンバー及び部会のスケジュール等について事務局から説明を受けたいと思います。

よろしくをお願いします。

事務局(土地利用計画担当課長) 高橋でございます。

それでは、私から、土地利用計画部会の委員のご紹介と部会の運営につきましてご説明させていただきます。

まず、部会委員のご紹介について、お手元の土地利用計画部会関連資料の部会委員名簿をごらんください。

今回の部会の委員につきましては、会長、部会長ともご相談をさせていただいた上で、ここにご紹介しております9名で構成することで決定いたしました。

内訳としましては、当審議会委員の中から4名、専門委員として新たに委嘱いたしました委員が5名となっております。

まず、現在の審議会委員からは、部会長をお願いしております小林英嗣委員のほか、緑地計画がご専門の浅川昭一郎委員、交通計画がご専門の佐藤馨一委員、法律がご専門の巨理格委員、以上4名の委員をお願いしております。

次に、新たに委嘱いたしました委員についてご紹介をさせていただきます。

まず、青木雅典委員でございます。

青木委員は、現在、株式会社ホーム企画センターの代表取締役をされており、長く住宅・不動産業界にかかわってこられた方でございます。

続きまして、石川俊二委員でございます。

石川委員は、現在、株式会社システム鑑定の代表取締役をされており、不動産業界、特に土地価格評価などに長く携わってこられた方でございます。また、本市の土地利用審査会の委員もお務めいただいております。

続きまして、久保勝裕委員でございます。

久保委員は、現在、北海道工業大学の工学部で教鞭をとられており、都市計画、特に市街地開発事業の展開についての研究がご専門でいらっしゃいます。

続きまして、中井和子委員でございます。

中井委員は、現在、中井仁実建築研究所の代表取締役をされており、建築や環境デザインがご専門でいらっしゃいます。また、本市の都市景観審議会の委員もお務めをいただいております。

続きまして、持田容子委員でございます。

持田委員は、現在、北海道建築指導センターで普及部長をされており、これまで、主に住宅、住まいについての調査研究、あるいは市民相談などにも長く携わってこられた方でございます。また、昨年まで、本市の住宅対策協議会の委員もお務めいただいております。

以上5名が、今回新たに委嘱させていただきました委員となります。

なお、審議会条例の第5条には、専門の事項を調査する必要がある場合には審議会に専門委員を置くことができるとされておりますが、今回、新しくお願いをした委員の方々はこの専門委員として委嘱しております。

続きまして、部会の運営についてご説明させていただきます。

資料の裏面をごらんください。

これは、去る9月2日に開催いたしました第1回目の部会におきまして確認をいただいた部会運営に関する基本事項でございます。

まず、上の見出しですが、部会の役割と運営として、3点、整理しております。

1点目は、部会の役割についてですが、土地利用計画のあり方に関する検討についての都市計画審議会での審議を効率的に行うため、部会において事前に論点を整理するということでございます。

2点目は、検討に当たっての姿勢ですが、部会での検討は、用途地域見直しを初めとする地域地区制度の運用のみに限定することなく、関連事項を幅広く視野に入れて総合的に進めるとしております。

そして、3点目は、検討結果の取り扱いでございますけれども、部会長は、部会における検討内容の要旨を都市計画審議会に報告するとしております。

部会の運営については、以上でございます。

次に、下に載せております検討スケジュールでございます。

これは、前回、7月の当審議会でごらんいただいたものと同じものですが、検討の前半部分、今年度につきましては、基本的な考え方を方針書として取りまとめ、次年度以降、

具体の案の作成に入ることとしております。

このうち、当面の予定といたしましては、11月の審議会で検討経過の中間報告を行い、来年2月の審議会において見直し方針案の審議をいただく予定となっておりますので、部会の開催予定といたしましては、11月の審議会と来年2月の審議会に向けてそれぞれ2回程度開催する中で事前の論点整理を進めていきたいと考えております。

なお、具体的な検討につきましてはこれからでございますけれども、検討の切り口としては、前回の審議会でご説明いたしました、都市計画マスタープランで掲げる力点、その中でも居住が大きなテーマになるかと考えてございます。例えば、高度利用住宅地については、居住機能を初めとするさまざまな機能が複合化した市街地の形成を大きな方針として掲げているところでございますけれども、一方でマンション紛争が起こるなどの課題もございますので、目標の実現、課題の解決に向けて必要な措置を検討していく必要があると考えてございます。また、郊外住宅地におきましては、良好な住環境の維持、向上を方針として掲げてございますが、一方で、課題として、少子高齢化に伴う居住密度の低下や2世帯住宅を初めとする今日的な住宅ニーズへの対応もございますので、これらについての検討も必要と考えております。

なお、具体の検討状況につきましては、11月の審議会で改めてご報告をさせていただきたいと思っております。

以上でございます。

小林会長 ありがとうございます。

ただいまの説明について、ご質問、ご意見がございましたらお伺いいたします。

先ほど来、審議会の途中でいろいろ議論になった点がございます。今の説明を聞いていると、そういったことも専門部会の中で相当議論されそうな気配を感じますので、そういうところで大いに議論なさってこの審議会の場に報告していただけたらと思っております。

余計な話ですけども、今まで私たちが受けた印象は、行政の中はかなり専門化していて、それぞれの分野ごとにその枠組みの中で相当突っ込んだ議論がされていますけれども、両方にまたがるようなことが結構あって、そういうときには、こういう場ではここから先は立ち入らないという印象を受けることがしばしばあります。きょうの会議の中でいろいろ出てきたことにも関係してくると思っておりますから、それらの議論などを参考にして部会の中で大いに議論を深めていただけたらと思っております。

ほかに、何かご意見はございませんでしょうか。

(「なし」の声あり)

小林会長 専門部会での調査や検討内容については、今後ともこのようにして皆様にご報告して意見や質問を受けていくことにしたいと思います。

以上で、本日予定の審議は終了しましたが、事務局から何かございますか。

5 . 閉 会

事務局（都市景観担当課長） 長時間にわたりましてご審議をいただき、ありがとうございました。

本日の事前説明案件につきましては、次回以降の審議会に諮問を予定しております。

なお、次回の審議会は、11月15日月曜日に開催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24回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24回札幌市都市計画審議会出席者

委員（21名出席）

浅川昭一郎	北海道大学大学院農学研究科教授
飯坂 宗子	札幌市議会議員
池田 聡子	元札幌医科大学助教授
市村 一志	市民
恩村 一郎	札幌市議会議員
柿崎 勲	札幌市議会議員
上瀬戸正則	札幌市議会議員
菊嶋 明廣	札幌商工会議所常務理事
久門 幸三	北海道警察本部交通部長（辻信三 代理出席）
小林 英嗣	北海道大学大学院工学研究科教授
小林 好宏	札幌大学経済学部教授
佐藤 馨一	北海道大学大学院工学研究科教授
鈴木智香子	市民
高橋 克朋	札幌市議会議員
東田 秀美	市民
永井 信	元北海道生活福祉部長
西田 郁子	市民
藤原 廣昭	札幌市議会議員
山上 徹郎	北海道建設部長（樺沢課長 代理出席）
吉見 隆保	市民
亘理 格	北海道大学法学部教授