

平成17年度第4回

第30回札幌市都市計画審議会

議 事 録

平成17年11月16日（水）

STV北2条ビル 6階会議室

札幌市市民まちづくり局

## ■ もくじ ■

1. 開 会 .....	5
2. 資料の確認 .....	5
3. 連絡事項 .....	5
4. 議事録署名人の指名 .....	5
5. 議 事 .....	6
◎用途地域全市見直し関連について .....	6
◎南北線 中島公園駅、幌平橋駅について .....	23
◎市街化調整区域の保全と活用の方針の検討等について .....	28
◎札幌市の組織改編に伴う当審議会の運営規約の改正について .....	39
6. 閉 会 .....	39
第30回札幌市都市計画審議会出席者 .....	40

平成17年度第4回（第30回）都市計画審議会

- 1 日 時 平成17年11月16日（水）午後1時30分～午後3時40分
- 2 場 所 S T V北2条ビル 6階会議室
- 3 出席者 委員：小林好宏会長はじめ18名（巻末参照）

札幌市：市民まちづくり局長、市民まちづくり局都市計画部長、  
市民まちづくり局総合交通計画部長、  
交通局高速電車部技術担当部長

4 諮問案件

【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【全市見直し】
- 事前説明第 2号 札幌圏都市計画特別用途地区の変更【用途地域全市見直し関連】
- 事前説明第 3号 札幌圏都市計画高度地区の変更【用途地域全市見直し関連】
- 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  
【用途地域全市見直し関連】
- 事前説明第 5号 札幌圏都市計画都市高速鉄道の変更  
【南北線（中島公園駅、幌平橋駅）】
- 事前説明第 6号 札幌圏都市計画公園の変更【曙やまなみ公園】
- 事前説明第 7号 札幌圏都市計画地区計画の決定【都心創成川東部地区】
- 事前説明第8～19号 札幌圏都市計画地区計画の変更【用途地域全市見直し関連  
（東雁来地区、発寒駅南地区、屯田地区、金山地区、前田西地区、  
一条橋周辺第一地区、一条橋周辺第二地区、屯田団地、拓北地区、  
厚別公園南地区、屯田中部地区、東園東地区）】
- 事前説明第20号 札幌圏都市計画地区計画の決定【ふろむな一どていね西地区】

5 関連説明案件

関連説明第 1号 札幌市都市計画マスタープランを踏まえた土地利用計画のあり  
方に関する検討について

①用途地域等の見直し素案に対するパブリックコメントの結果

②パブリックコメントを踏まえた対応の方向

（事前説明第1号～第4号、第7号～第20号）

関連説明第 2号 市街化調整区域の保全と活用の方針の検討等について  
 関連説明第 3号 これからの都市計画道路網のあり方について  
 (委員決定の報告等)

### 第30回 都市計画審議会 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
市 決 定	① 用途地域全市見直し関連	札幌市都市計画マスタープランを踏まえた土地利用計画のあり方に関する検討について ① 用途地域等の見直し素案に対するパブリックコメントの結果 ② パブリックコメントを踏まえた対応の方向	関連説明 第1号
		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
		公園の変更【曙やまなみ公園】	事前説明 第6号
		地区計画の決定【都心創成川東部地区】	事前説明 第7号
		地区計画の変更 【東雁来地区、発寒駅南地区、屯田地区、金山地区、前田西地区、一条橋周辺第一地区、一条橋周辺第二地区、屯田団地、拓北地区、厚別公園南地区、屯田中部地区、東園東地区】	事前説明 第8～19号
	地区計画の決定【ぶろむな一どていね西地区】	事前説明 第20号	
② 南北線 中島公園駅、幌平橋駅	都市高速鉄道の変更【南北線】	事前説明 第5号	

## 1. 開 会

●事務局（都市景観担当課長） それでは、定刻となりました。

本日は、大変お忙しいところ、ご出席を賜りまして、まことにありがとうございます。

ただいま、委員24名のうち14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30回、平成17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させていただきます。

私は、当審議会の事務局を担当しております札幌市市民まちづくり局都市計画部都市景観担当課長の山本でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

## 2. 資料の確認

●事務局（都市景観担当課長） それではまず、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、事前説明案件として20件、関連説明案件として3件ございます。

本日、ご都合により議案書等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、お席の方には、配付資料1として会議次第、配付資料2として議案の説明順についての案件グループ分け、配付資料3として名簿と座席表の両面の資料、また、先にお送りした関連説明案件第1号の資料、資料の右上に都市計画審議会資料1と書いてありますが、その資料の1ページに訂正がありますので、その差しかえものの資料と、青い表紙の「土地の使い方のルールが変わります」と書いてあるパンフレットがあります。その他、札幌市都市計画審議会運営規約の一部改正について2枚物の資料があります。

それぞれご確認願います。

## 3. 連絡事項

●事務局（都市景観担当課長） 次に、連絡事項です。

菊嶋委員、亘理委員、恩村委員、高橋委員、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して、市民まちづくり局から都市計画部、総合交通計画部、環境局からみどりの推進部、交通局から高速電車部より、それぞれ関係職員が来ております。

それでは、小林会長、よろしくお願いいたします。

## 4. 議事録署名人の指名

●小林会長 第30回、平成17年度第4回の審議会でございます。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。

池田（聰）委員と、小林英嗣委員、よろしく申し上げます。

## 5. 議 事

●小林会長 それでは、早速、本日の議案に入りますが、場内の写真撮影は、この後、ご遠慮いただくようお願いいたします。

さて、本日は、諮問案件はございませんので、事前説明案件から入りたいと思います。

事前説明案件として、第1号から第20号がございます。そのほかに、関連説明案件として、第1号から第3号がございます。

説明の進め方でありますけれども、お配りしております案件グループ分けにありますように、関連する案件についてはまとめてご説明いただいて、それについて質問を行う、そういう手順を進めたいと思います。

大きく分けると、用途地域全市の見直し関連の事前説明案件、それから、関連説明案件としては、配付資料の1にございますように、第1号は札幌市都市計画マスタープランを踏まえた土地利用計画のあり方に関する検討について、第2号は市街化調整区域の保全と活用の方針の検討等について、それから、第3号はこれからの都市計画道路網のあり方についてというのが関連説明案件です。

### ◎用途地域全市見直し関連について

●小林会長 それでは、早速、事務局から説明をお願いいたします。

用途地域全市見直し関連の案件でございます。

●市民まちづくり局都市計画部地域計画課長 地域計画課長の高橋でございます。

それでは、関連説明事項1 札幌市都市計画マスタープランを踏まえた土地利用計画のあり方に関する検討につきましてご説明をさせていただきます。

この検討につきましては、7月の当審議会におきまして見直し素案をご説明いたしましたけれども、本日は、パブリックコメントの結果と寄せられました意見を踏まえた対応の方向についてご説明いたします。

なお、今回の用途地域などの見直しと整合を図るために別途必要となります地区計画の変更について、事前説明案件8号から19号としてご説明させていただくとともに、現在、手稲区の曙で行われております開発行為に関連いたします案件として6号の公園の決定と20号の地区計画の決定がありますが、これについてもあわせてご説明をさせていただきます。

説明が少々長くなりますけれども、ご容赦をいただきたいと思います。

早速、1点目の市民から寄せられました意見の要旨と本市の考え方についてご説明させていただきます。

お手元の資料1の1ページをごらんいただきたいと思います。

ここで、事前送付させていただきました資料1ページのグラフにミスがございまして、本日、差しかえを配付してございます。大変申しわけございません。1ページに関しては、そちらをごらんいただきたいと思っております。

まず、パブリックコメントの実施状況ですけれども、期間につきましては、本年8月3日から9月6日まで行いました。

周知方法としては、本日お手元にお配りしました青い表紙のパンフレット、「土地の使い方のルールが変わります」と書いてあるものですが、これを窓口で配布するとともに、広報さっぽろやホームページ、新聞へのチラシの折り込みなどによって周知を図っております。また、期間中には、各区での説明会や事業者向けの説明会を行いまして、素案についての周知並びにさまざまなご意見をいただいていたところでございます。

次に、意見の提出状況ですけれども、団体からのものを含め117名、229件のご意見をいただきました。年代別には、中ほどのグラフにもございますとおり、多様な年代の方から意見が寄せられてございます。

なお、右と下に区別、項目別の傾向をまとめておりますけれども、地域としては中央区から、項目としては高さ制限に関するご意見が最も多く寄せられております。

2ページ以降では、テーマごとに寄せられましたご意見の要旨と本市の考え方を掲載しておりますけれども、この部分については意見を踏まえた対応の方向とあわせてご説明いたします。

それでは、A3判の資料の2をごらんいただきたいと思っております。

まず、1ページ目、都心東部の魅力ある空間づくりを誘導するルールの設定についてでございます。

素案の概要は、ページ左上の囲みのおりですが、都心東部の新たなルールとして、敷地内に歩道状空地などを整備した場合には、容積率を最大で100%緩和することや、区域内の基本的ルールとして建物の高さを最高限度45m、外壁の後退、距離0.5mといった制限を定めることとしております。

この素案に対しますパブリックコメントの結果としては、その下の囲みですけれども、区域の設定に関する疑問、それから、容積率緩和による無秩序な高層化を懸念する声が寄せられたものの、大きな反対はございませんでした。そこで、その下の対応の方向にございますとおり、パブリックコメントでの変更は必要ないものと判断をいたしました。

ただし、その後の検討によりまして、修正が2点ございます。

まず、素案の段階では、広場整備に30%、誘導用途の導入に50%と、容積率のいわゆるボーナス幅に段階を設けておりましたけれども、広場や緑地などのいわゆる積極的な誘導の観点から、緩和の幅を合理的なものとするために、いずれの場合も50%の緩和となるように修正を加えてございます。

また、2点目としては、容積率の緩和条件の一つであります広場の形状につきまして、素案では幅15m以上で道路に接することとしておりましたけれども、土地利用の現況、

形態などを勘案し、より実効性のある条件とするために、これを10mに修正したいと考えております。

さらに、これら容積率の緩和に当たっては、前回もご説明いたしましたように、事前に個別の認定手続を得ることとしておりますが、今回、認定に当たっての考え方を右下の5、認定基準の考え方に整理しております。例えば、1の緑化率としましては、札幌市みどりの保全と創出の条例の基準にさらに20%を加えるなど、7項目で整理をしております。

以上を踏まえて、地区計画の素案として整理をしたものが2ページ目になります。

内容は、これまでの説明と重複いたしますので、省略をさせていただきます。

以上が都心東部における新たなルール設定に関する説明でございます。

続いて、3ページ目をごらんいただきたいと思います。

二つ目のテーマでございます建築物の高さ制限を設定する区域の拡大についてです。

改めて、この取り組みの目的からお話をさせていただきますと、利便性の高い地域でマンション建設が活発化している状況を受けまして、土地の有効高度利用がまち並みと調和をした形で図られるよう指定されている用途地域や容積率などを前提に、秩序のあるまち並みの形成を図るものであり、具体的な措置としては建築物の高さを60mから24mまでの5区分で制限するというものでございます。

次に、パブリックコメントの結果を、その下の2でまとめてあります。

質の高いまちづくりへの大きな一歩として多数の賛同をいただいた一方で、制限内容が現状追認となっており、緩過ぎるというご意見とか、経済活動を阻害をするというご意見、さらには、制限をすることにより発生する、いわゆる既存の不適格となる建築物の建てかえ時の対応なども検討すべきのご意見など、多様な観点から寄せられております。

そこで、これらの意見を踏まえての対応方向としては、左下の3になりますけれども、今回の高さの制限につきましては、全市的な観点から定める基本ルールとして措置するものでございまして、数値の設定に当たっては、マスタープランや指定されております用途地域、容積率の枠組みを基本としつつ、建築動向なども踏まえることが求められるものであります。今回の素案は、これらの点を踏まえた内容となっており、素案の修正は必要ないものと判断いたしております。

ただし、絶対的な制限として、画一的に運用することが適切ではない場合も想定されますことから、既存不適格建築物の建てかえとか、良好な計画誘導が見込まれる場合への対応として、ただし書きの許可の規定もあわせて用意することとしております。

なお、地域の実情に応じたきめ細かな高さの制限を求めるご意見も数多くいただいておりますが、今回、まずは全市的な基本のルールとして決めさせていただいた上で、今後、南円山6条の地区計画のような取り組みを重ねていくことはもとより、景観法の施行にあわせて現在検討しております景観施策の充実の中でさらにきめ細かなルールの設定などを進めたいというふうに考えてございます。



それでは、今回新たに整理した制限を緩和する場合の考え方についてご説明いたします。資料の4ページをお開きいただきたいと思います。

左上の囲みですけれども、まず、緩和の対象建築物を大きく三つに分けてございます。

一つ目が、パブリックコメントでもご意見をいただいた既存不適格建築物の建てかえの場合についてです。

今回の高さ制限は、将来に向けて、秩序のあるまち並みを形成していくために定めるものでございますので、建てかえに当たっては、新しいルールのおさめいただくことがあくまでも基本ということになります。ただし、どうしても建てかえ前の床面積の確保が必要な場合、例えばマンションの建てかえなどがよい例かと思っておりますけれども、建てかえ時に高さ制限を含む各種制限を遵守しようとした場合に、建てかえ前の床面積の確保が困難、つまり、従前の住戸数の確保が困難となる場合も想定されますことから、安心して住み続けられるよう配慮する視点も大変重要でございますので、このような場合につきましては必要最小限の範囲で許可をするという考えでございます。

次に、二つ目の場合ですけれども、これは、敷地の条件が良好で、周辺との環境上の摩擦も回避でき、かつ市街地環境の向上に寄与する機能の整備が見込まれる場合でございます。これについては、後ほど詳しくご説明をさせていただきます。

最後に、三つ目の場合です。これは、現時点では具体の事例の想定が大変難しいですけれども、公益的な施設で一定の高さを必要とすることが客観的に認められる建築物、これについては緩和の対象としていこうというものでございます。

それでは、2番目にお話しいたしました良好な建築計画の誘導が見込まれる場合の緩和の考え方についてご説明をいたします。

資料左下の囲みをごらんいただきたいと思います。

まず、(1)ですけれども、緩和に当たって重視すべき視点として三つあると考えられます。一つに、全市的都市構造との整合、つまり、マスタープランにおけます住宅地の区分、拠点の配置などと整合がとれていること、次に、二つ目として、周辺のまち並みとの調和、つまり、高さの制限の目的でございます秩序のあるまち並み形成に支障を来さない内容であること、そして、三つ目は、周辺市街地の環境の維持、向上に寄与するものとして、例えば、周辺に対して利便機能や憩いの空間などを提供する内容であること、以上、3点に集約されると考えられます。

そこで、これら三つの視点に基づく具体の対応についてですけれども、まず、全市的な都市構造との整合については、その下の(2)の部分になりますが、緩和の対象とするエリアを都市づくりの目標として、土地の高度利用を掲げている都心、それから、拠点並びに高度利用住宅地などに限定をすることとし、一般住宅地と郊外住宅地においては緩和をしないことといたします。また、山並みへの配慮を目的に制限を強化した山地丘陵エリアの中におきましても緩和しないことを原則といたします。

次に、重視すべき視点の2番目と3番目、周辺市街地との調和や環境の維持、向上の視

点に基づく対応として、資料のオレンジ囲み内に配慮項目としてまとめておりますけれども、敷地面積、接道条件など、ここに掲げる要件をクリアすることを必要条件といたします。

これら具体的な条件のイメージは、資料の右側に2、緩和にあたっての基本要件としてまとめてございます。

まず、基本認識を記載しておりますが、ここで掲げます要件は、緩和の検討対象としての必要条件でございまして、この数値を満たせば自動的にすべてが緩和されるという性質のものではないことをご理解をいただけたらと思います。敷地の形状、それから周囲の土地利用は非常に千差万別でございますので、数値条件だけでは計画の細部まで誘導することは不可能でありますので、最終的に個別の計画内容をもとに総合的な判断を別途加えさせていただきますということになります。

この認識を前提としてまとめたのがイラストの部分でございます。

(1)として、都心や拠点などの場合と、(2)として、一般的な高度利用住宅地の場合と区分しておりますけれども、これは機能集積や高度利用の必要性に応じて要件を変えているということでございます。具体的には、(1)の都心や主要な拠点などの場合、敷地規模につきましては4分の1街区から2分の1街区程度の大きさをイメージとしておおむね2,000平米以上であることを条件とするほか、接道条件や外壁の後退、それから歩道状空地の整備などの条件を定めております。一方、高度利用住宅地におきましては、ある程度の土地の高度利用を目標としながらも、あくまでも住宅地という前提がございますので、都心や拠点よりもゆとりのある敷地を前提とするなど、厳しい条件設定としてございます。

そして、その下の3の緩和の限度でございまして、これら一定の要件を満たし、良好な計画内容として認められる場合には、まずは高度地区の制限をワンランクの範囲内で緩和するとしております。

なお、二つ目の四角に記載しておりますけれども、都心の周辺や拠点などにおきまして、街区単位であるなど敷地条件が特に良好で十分な公開空地並びに緑の整備をするといった場合に、緩和に当たっての上限を設けないことも考えてございます。

以上が高度地区の緩和に関する考え方でございます。

続いて、三つ目のテーマでございまして郊外住宅地の容積率の緩和と敷地面積の最低限度の設定でございます。

資料2の5ページになります。

素案では、戸建て住宅地の容積率を60%から80%に緩和するとともに、敷地面積の最低限度を165平米とすることとしてございました。

この素案に対しまして、2のパブリックコメントで寄せられた意見ですけれども、容積率の緩和による住環境の悪化を懸念する意見とか、戸建て住宅以外の用途も緩和の対象とすべきという意見が寄せられてございます。また、敷地面積の設定に関しては、やむを得

ず分割することもあるので、一切の建築を不可とするのは過度な制限であるのご意見が寄せられてございます。

そこで、その下の3のこれらの意見を踏まえた対応方向ですけれども、一つ目の四角、容積率の緩和に関しましては、郊外住宅地の良好な住環境を維持しながら、住宅規模に関する市民ニーズにこたえるために、素案の考え方を維持することとしております。

一方、二つ目の四角、敷地面積の最低限度の設定につきましては、2点ほど修正を加えてございます。

修正内容の詳細は、資料右上の4の囲みになりますが、修正事項の見出しで2点まとめてございます。

まず、①の部分ですが、区画整理事業中の区域は、敷地面積が未確定となっておりますので、素案の段階では事業の完了まで最低面積の設定を保留するというようにしておりましたけれども、これについては、建築基準法の改正によりまして、事業区域内の敷地は事業完了時の敷地が既存の敷地として扱われることになりましたので、あらかじめ指定をしても支障はないということになりました。

次に、②の部分ですけれども、165平米以下に分割した敷地については、現在の指定の容積率60%の範囲内であれば、引き続き建築可能とすることとしております。

ここで、資料の内容に一部ミスがあったので、恐縮です、訂正をお願いいたします。

敷地の分割後に建てられる建物を解説したイラストの部分です。素案、修正案両方の都市計画決定前の容積率の限度が青い字で80%と書いてございますけれども、これは現在指定されている容積率の60%の誤りでございます。大変申しわけございません。

以上が郊外住宅地についての修正でございます。

続いて、資料の6ページをお開きいただきたいと思います。

四つ目のテーマでございます工業地、流通業務地などにおきます建物用途制限の詳細化についてでございます。

1、素案の概要では、準工業地域、工業地域の土地利用転換を適切に誘導することを目的として、特別用途地区に新たに第一種及び第二種の職住共存地区というメニューを用意して、建物用途制限の詳細化を図るとしております。

この素案に対しますご意見として、その下ですけれども、大規模な小売店舗の立地用地についても配慮すべきとの意見が寄せられておりますが、今回の措置はあくまで幹線道路に面していない土地に対するものであり、幹線道路の沿道につきましては、これまでと同様の土地利用が可能な内容となっております。したがって、このテーマにつきましては、素案の修正は行ってございません。

続きまして、資料の7ページをお開きいただきたいと思います。

個別の変更箇所に関する修正についてでございます、3カ所でございます。

1点目は、資料の左下になりますが、手稲曙の工業団地の一部区域についてです。

当該区域は、現在既に工業団地として土地利用が図られていないことから、用途地域を

工業地域に変更するとともに、第二種の職住共存地区を指定することとしておりましたけれども、用途地域を変更した場合には住宅などの立地も可能となりますので、隣接する工業団地との環境上の摩擦を懸念するご意見をいただいております。

そこで、この土地につきましては現時点では具体的な土地利用の計画がないことから、転換の方向性が具体になった段階で、改めて適切な都市計画への見直しをすることとし、今回の変更は見送ることといたしております。

次に、2点目は、資料の右上になりますけれども、新琴似9条1丁目付近、琴似・栄町通の沿道についてでございます。

素案の段階では、この沿道の一部区域につきまして、マスタープラン上の位置づけ、高度利用住宅地の区分の整理に合わせまして、容積率を200%から300%に変更することとしてございます。素案の公表後、改めて内容を精査したところ、当該路線が4車線道路として供用開始されていることが確認できましたので、他の路線の指定幅の考え方と合わせまして40mから50mへ修正するものでございます。

次に、3点目は、資料右下の北10条西20丁目付近についてでございます。

現在、当該区域は、桑園・発寒通という幹線道路に面しているものの、住居系の土地利用が図られていたことから第二種の住居地域を指定してございましたけれども、中央卸売市場にも近接しているという場所性を考慮すると、ある程度の業務系施設の立地が可能な用途地域に変更すべきのご意見が寄せられてございます。

この点を踏まえて、改めて精査したところ、近年、倉庫などの業務系施設の立地が進みつつあることから、今回、準工業地域に変更するとともに、周辺の住宅との調和を図るために、第二種の特別業務地区という特別用途地区をあわせて指定しまして、周辺環境になじまない工場、それから風俗関連施設の立地を制限していくということとしてございます。

以上が、個別の土地利用の変化に対応した用途地域などの変更についての修正でございます。

パブリックコメントを踏まえた修正は以上でございますけれども、最後に8ページをごらんいただきたいと思っております。

これまでご説明させていただきました各テーマが、最終的にどのような都市計画の決定変更に関連するかについて総括的にまとめて整理をしてございます。

詳細は前段の説明と重複いたしますので省略させていただきますけれども、例えば、表の中段、3、郊外住宅地におきます容積率の緩和と敷地面積の最低限度の設定であれば、このテーマについては用途地域と特別用途地区の2種類の地域地区を変更することとなります。

続きまして、事前説明案件第8号から第19号 札幌圏都市計画地区計画の変更についてご説明させていただきます。

これらの変更につきましては、今回の用途地域の見直しに伴いまして地区計画の変更を必要とする地区について行うものであります。合わせまして、地区計画区域内で道路、公

園などが都市計画決定したものにつきまして地区整備計画から除外するなどの変更を行うこととしてございます。

スクリーンをごらんいただきたいと思います。

お手元の資料の1ページ目でございます。

用途地域などの見直しに伴います変更を行う地区につきましては、前田西地区、東園東地区、東雁来地区、発寒駅南地区、それから、廃止を行います一条橋周辺第一地区と第二地区の6地区でございます。また、道路、公園などの都市計画決定に伴い変更を行いますのは、拓北地区、屯田中部地区、屯田地区、屯田団地、金山地区、厚別公園南地区のこれも6地区でございます。

それではまず、用途地域などの見直しに伴い変更を行います地区について、変更の概要をご説明させていただきます。

初めに、前田西地区でございます。

これは、地区の北側、都市計画道路新川南通の整備によりまして、沿道の用途地域が第一種低層住居専用地域から第二種低層住居専用地域に変更されることに伴いまして、地区内の第二種低層住居専用地域の指定にあわせまして、地区整備計画区域の区分を低層一般住宅地区から低層一般住宅A地区に変更いたします。これにより、地区整備計画の建築物の壁面の位置の制限が共同住宅について緩和されるということになります。

次に、東園東地区についてです。

地区の全域で用途地域が工業地域から第一種住居地域に変更されるため、地区整備計画の建築物の用途の制限の内容を整理いたします。具体的には、工業地域では建築可能ですが、第一種住居地域では建築できないパチンコ屋、カラオケボックスなどについて、制限の必要がなくなるためにこれらの表記を削除するものでございます。

次に、東雁来地区についてです。

地区内の低層一般住宅地区では、用途地域が同じ第一種低層住居専用地域であるものの、容積率が60%と80%の区域が混在してございまして、整合性をとるために容積率を60%に統一しておりましたが、今回の郊外部の容積率の見直しで、第一種低層住居専用地域の戸建て住宅などの容積率が80%となるために、この制限を削除するものでございます。

次に、発寒駅南地区についてです。

今回の見直しによりまして、現在の高度地区の名称が北側斜線高度地区に変更されますことから、地区整備計画の建築物の高さの最高限度におきまして文言の整理を行うものでございます。これは、実質的な制限の内容は変わってございません。

次に、一条橋周辺第一並びに第二地区につきましては、先ほどのご説明でも簡単に触れましたけれども、都心東部の魅力ある空間づくりを誘導するルールの設定により、新たに指定いたします地区計画と地域が重複をするために廃止をすることとしたものでございます。変更を行う地区につきましては、あわせて所要の規定整理などを行うこととしており

ます。

以上が用途地域などの見直しに伴う変更を行う地区計画の概要でございます。

引き続き、道路、公園などの都市計画決定に伴います地区計画変更についてご説明をいたします。

これらの変更の基本的な方向性としては、都市計画決定をした、あるいは決定する予定の道路、公園などを地区計画区域、もしくは地区整備計画区域から除外し、あわせて所要の規定整理を行うこととしてございます。

拓北地区を例にご説明をさせていただきますけれども、当地区では、東端の集合住宅地区に当たる区域で、大野地第1中通が本年10月13日に都市計画決定をしており、これについて地区計画区域から除外することといたします。また、この集合住宅地区においては、地区整備計画によりまして、建築物の壁面の位置の制限を道路境界線から3mと定めておりましたが、既存の建築物に配慮し、当該道路の道路境界線からの制限を削除いたします。また、これらの地区計画区域内にございます二つの都市計画公園について、地区整備計画区域から除外いたします。このほか、区域の面積などについて所要の規定整理などを行います。

以上が、拓北地区地区計画の変更の概要でございます。

その他の5地区につきましても、同様の変更を行います。

それぞれの地区で除外の対象となります道路、公園などにつきましては、お手元の資料をごらんいただくこととし、ここでは説明を省略させていただきます。

屯田中部地区の屯田・茨戸通につきましては、来年2月の都市計画審議会での諮問予定となっております。現時点では都市計画決定をされてございません。

地区計画の変更につきましては、以上でございます。

続きまして、事前説明第20号及び第6号「ぷろむな一どていね西地区地区計画」に関連いたします都市計画の決定事項についてご説明をさせていただきます。

当地区は、大規模な工場跡地におきます住居系の開発行為に伴いまして、土地利用転換が大きい近隣区域とともに、今回の見直しの中で用途地域を準工業地域から第一種住居地域に変更する予定の地域となっており、今回の用途地域の変更とあわせまして地区計画を指定するものでございます。

当地区につきましては、JR手稲駅の近郊にございます南北に伸びる手稲緑道の中で、噴水やゲートボール場、それからスケートボード場などが整備され、ぷろむな一どていねの愛称で地域住民に親しまれておりますコミュニティ道路の西側に位置してございます。

当地区につきましては、開発許可の申請前でございます昨年8月ごろから数回にわたり開発者と開発内容につきまして事前協議を行ってきてございまして、本年4月に開発の許可があり、間もなく開発が完了する予定となっております。当地区の開発は、工場跡地を都市型の戸建て住宅を基本とした住宅市街地とする内容になってございます。

それでは次に、地区計画の内容についてご説明させていただきます。

まず、地区計画の区域の面積は5.5haとなっており、地区計画の目標としては、宅地開発事業の事業効果の維持・増進を図り、環境の悪化を未然に防止し、調和のとれた良好な住宅市街地の形成を図るとしてございます。

地区整備計画につきましては、区域内のほぼ全域を一般住宅地区とし、住環境を保全するために、建築物の用途の制限、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物の高さについて定めてございます。用途の制限につきましては、住環境悪化のおそれのある工場やホテル、旅館、自動車教習所のほか、500平米を超える店舗、飲食店、事務所などを建築できないというふうに定めてございます。敷地面積の最低限度につきましては180平米、壁面後退については道路境界より1m、高さの制限につきましては20mと定めております。

次に、地区内で整備されます都市計画公園の内容につきまして、事前説明第6号 公園の変更により説明をさせていただきます。

本公園は、開発行為によって確保されたものでございまして、計画区域はスクリーンの赤のライン、面積は約0.1haとなっております。このたび、地区計画の決定とあわせまして、街区公園として都市計画公園に追加するものでございます。

本公園の開発区域内における配置の考え方についてご説明をさせていただきます。

開発区域北側に既存の街区公園、曙ナナカマド公園が整備をされていること、また、東側に隣接をいたします手稲緑道にはゲートボール場などが整備されており、レクリエーション機能が確保されておりますことから、開発区域西側の居住者の利便性を考慮いたしまして当位置に決定いたしております。

公園の整備内容につきましては、今後、地域の住民の方々のご意見をお伺いしながら検討してまいりたいと考えております。

大変長くなって恐縮でございますが、以上で、関連説明事項1 札幌市都市計画マスタープランを踏まえた土地利用計画のあり方に関する検討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。

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伺いいたします。いかがでしょうか。

●佐藤（馨）委員 佐藤です。

高さ制限に関して、商工会議所が明確な反対を市長に答申したという新聞記事に出ました。それに関して、きょう、本来は商工会を代表する菊嶋委員がここに来てその真意を述べるのが一番妥当だと思うのですが、学識経験委員は代理がきかない委員だそうで、結果的にはどうしても出られないということから、その意をどうにかして伝えてほしいということを暗に頼まれました。

まず、商工会議所の委員は代理がきかないというのは非常に不自由だということです。これはもっともだなと思って、やはり一考する必要があるかなという感じがいたします。

中身について、会議所は会議所でいろいろなことを言っていますが、そのことを踏まえた上で、高さ制限に関する私の意見であります。

反対が出たといっても合意ができないということだと思いますが、合意できない理由が二つありまして、一つは内容をよく理解した上で合意できないという反対の意味と、もう一つは、情報が不足しているので結果だけ出されてもよくわからないので合意できないという問題があるのかなと思います。今回の場合には、市民用のマスタープランを見直した土地利用のルールが変わりますよというものがありますが、結果的には高さだけが出されて、その高さを決めるためのいろいろな作業とか配慮が全く説明されていない。

資料の2の3ページに、いろいろなパブリックコメントがありまして、そのコメントが全部で32件ほどあります。その対応の方向として、ここに、高さ制限をするときには、「マスタープランで示す市街化区域ごとの土地利用の目標や、指定されている用途地域・容積率の枠組みを基本としつつ、現況の土地利用や建築動向も踏まえることが求められる」と書いています。問題は、この次なのです。「今回の素案はこれらの点を踏まえて適切な内容としており」というのですけれども、何をもって適切な内容とするか、市民側には全く情報が来ていません。

そうすると、結論だけを受け入れる。言ってみれば、適切な内容になっているのだというのですね。そこのところにギャップがあるのではないかなという感じがいたします。やはり、この高さは、例えばこの地区の33mという高さは、こういう建築動向や現在の土地利用を踏まえて、だからこうなのですよと、もう一段階かみ砕いた説明が要るのではないかなという気がいたします。明確な反対が出るということは、これからのまちづくりをする上でいろいろな点で問題が起きると思います。それが、情報不足とか、考え方がよく説明されていないということに伴うものとするなら、説明はやはりした方がいいということが第1点です。

それから、第2点目として、新たな規制を伴う条例の設定は、今までの用途地域を変えるとか、ある意味ではふやすということとは意味が違ってくるような気がします。都市計画自体はあくまでも規制を伴う条例ですが、その中で高さ制限ということがどういう意味を持つかということについて、この中では全市的な観点から定める基本ルールとしてとありますが、具体的には何なのでしょうという部分です。高さ制限が基本ルールになるのだということが、言ってみれば新たな規制を伴う部分の条例として必要なのだと、このところについて手順を踏む必要があるのではないかなと思います。

きょうは事前説明であります。いろいろな意見がありますので、そのところは、ポイントとしては二つありましたが、一つは適切だということは何故かということと、もう一つは基本ルールとして高さ制限を設けるのはまちづくりのために大事なことなのだというところについての説明がさらに必要だと思います。



以上です。

●小林会長 事務局の方から、これに対して何かお答えがございませうか。

●市民まちづくり局都市計画部地域計画課長 まず、1点目は、具体的に商工会議所の皆さんとも、いわゆる経済界との皆さんともさまざまな場面でご説明し、意見交換をさせていただいております。8月の段階で、各区の主に市民の方を対象にした説明会とともに、商工会議所でも、住宅不動産部会の方、あるいは都市再生委員会の方々との意見交換も踏まえ、まさに今、佐藤（馨）委員からご指摘がございましたけれども、もう一段、さらに詳細に考え方をしっかりご説明した方がよろしいのではというご意見はもつともだと思ひまして、事業されている方が中心になると思ひますが、改めて経済界の方々との意見交換をさせていただく場を設けているところでございませう。

●市民まちづくり局都市計画部長 2点目の後段の方の意見でございませうけれども、佐藤（馨）委員が言われるのはもつともなことでございませうので、我々としては、今後、2月に諮問するまでの間にその辺の対応をしてまいりたいというふうに考えております。

以上でございませう。

●小林会長 よろしいでしょうか。

ほかにご意見、ご質問はございませうか。

飯坂委員、どうぞ。

●飯坂委員 飯坂です。

実は、きのう、議会の総務委員会でも同様の説明を受けていますけれども、ここは都市計画審議会ですから、改めて意見と、そして質問もしたいと思ひます。

簡潔にしたいと思ひます。

一つは、都市計画審議会でも素案の段階で意見を申し述べましたけれども、円山原始林にじかづけで近隣商業地域があつて、高さ制限をしたといつても、11階まではオーケーですというやり方はいかななものかということです。やはり、天然記念物に指定されている原始林を守るという立場から、緩衝帯、バッファゾーンをつくるべきだといつてことで意見を申し上げました。そのためには、今回、10年ぶりの用途地域の見直しといつてことですから、近隣商業地域という用途そのものを、やはり低層住宅といつてふうに見直すべきではないのかといつてことでご意見を申し上げました。

残念ながら、パブリックコメントを踏まえた市の考え方の中でも、用途地域の変更までは踏み込まないといつてふうになつていまして、基本は素案どおりといつてふうになつていられるわけです。しかし、じかづけで11階までオーケーといつて考え方は、幾ら幹線道路に面し

ているといってもいかなものかというのは、周辺の方はもとよりですけども、札幌市民としても、せつかく全市見直しというのであれば、市の方で思い切って考え方をしっかり立てて低層にするというのが当然でないかなと思うのです。

その根拠は、10年前のときには、まだバブル期の延長とは言いませんけれども、地下鉄の需要喚起なども含めてとにかく高度利用するということで、幹線道路のところはむしろ用途を緩和して、どんどん高いものが建てられるようにしようという規制緩和の時代だったのです。しかし、昨年来、マスタープランでも議論しましたように、人口の伸びは鈍化している、現在の市街地で十分収容できる、むしろ、いずれ人口減少期に入っていくのではないかと。こうしたときに、規制緩和路線という時代ではなくて、札幌のまち並みの質の向上ということで、この高さ制限も今回初めて札幌市が導入しようというふうを考えているのだと思うのです。そういう点で言うと、この11階建てというのは非常に不十分ではないかなというように私は今でも思っております。

それから、その周辺も、27mあるいは33m、つまり9階から11階までという網かけの予定になっているのですが、その予定地に現在でも15階建てのマンションが次々と建っているという現実があります。これは、駆け込みではないかと私は再三言ってきたのですが、理事者は駆け込みではないというふうに繰り返し答弁されていまして。やはり、そういう網かけをしようとしている矢先に、それを超える建物が建っているという現実、ここは、法には触れないと言うけれども、私はやはり問題だなというふうに思うのです。

そこで、再度、きょう質問したいのは、資料の説明の中の4ページ、高さ制限をする区域の中で緩和の対象というところの左上のアの部分です。

高さ制限をした場合に、既存の不適合となる建築物が約400棟あるというふうに言われております。これは、住んでいる方がいらっしゃるわけだから、来年3月ないしは4月に高さ制限になったからすぐその高さの頭を切りますよとはなりません。問題は、建てかえ時にどうするか。建てかえ時には、原則新しいルールを守っていただくという基本的な考えを札幌市は持っているようです。

しかし、この説明文では、著しく困難な場合は最大でも既存の建物と同規模、同形状のものまで建てかえに対応します、つまり、現状のままでいいですよということを言っているのです。だから、これから9階あるいは11階に網かけする地域で、15階の建物が建っているところ、あるいは今建てているところ、これは20年後に建てかえになった場合でも、現在の15階まではいいですよということを言っているのです。これは、私は非常に罪つくりだなと思います。

どうしてかという、住む人には罪がないのですよ。分譲マンションであれ、賃貸であれ、そこにマンションが建って、そこに入りたいと思って住んでしまう。その人にとっては何も罪はないのです。ところが、高さ制限を超えていますよ、次の建てかえのときには新しいルールですよと言ったときにどうするのか。これは、事業者と入居者で絶対にトラブルし、それから、周りの住民とも、ここは本当は9階のところなのですよ、なぜ15階

のところに住んでいるのですかということになりかねないのです。

ですから、ここはせっかくこういう高さ制限をして新しいまち並みづくりをしようという札幌市の考え方を決めるというのであれば、今、建築中の建物についても、ぜひ新しいルールに基づいてご協力いただくということで市が積極的に対応しておかないと、10年後、20年後、建てかえのときにかえって非常にトラブルを起こしてしまうというか、入居者同士あるいは入居者と事業者が気まずい思いをする、市民同士が敵対関係になる、こういうふうになりかねないというふうに私は思うのです。

その点についてどうお考えなのか、お聞きをしておきたいと思います。

以上です。

●小林会長 いかがでしょうか。

●市民まちづくり局都市計画部地域計画課長 建てかえの際の考え方でございますけれども、これも、前に一度、ご答弁というか、お話をさせていただいているかと思えます。

私どもも、今、建設中のものは実態として新しいルールにというのは非常に難しいところがございますけれども、計画されている案件につきましては、都市景観の方でも大規模等々の届け出もございまして、そういう機会をしっかりとらえて事業者の方にお話をしております。ただ、この夏に初めて具体的な数値、素案をお示しさせていただく本当に以前から用地取得をされ、既にもう計画自体がコンクリートされているものについてお願いをしながらも、事業ですので、やはり向こうは非常にスピード感を持っておやりになるという実態の中で、このお願いごとが実現をするという機会はなかなか少のうございます。

ただ一方で、最近の事例としては、新しい高さの制限を逆にしっかりとらえていただいて、むしろ、従来であれば10階、11階みたいな地域にも、今度の24mルールをしっかりと意識されて8階建てという計画で実際に持ち込まれているケースもございます。そこは、我々としてはしっかりとその機会をとらえてお願いしていく気持ちには変わりはありません。

それから、建てかえの問題でございますけれども、今、委員もおっしゃったように、分譲であれ、賃貸であれ、いわゆる入居者の方には罪がないというのは全く私どももそうだと思います。逆に、だからこそ、冒頭に申し上げましたように、例えば将来的な建てかえの不安感、安心居住といったような観点で、もちろん新しいルールでお願いをしながらも、絶対的に従前戸数が確保できなくなれば、先ほど申し上げたような観点で、最大限、やはり今の同規模、同形状というものは譲って、ここは少し相手方に担保を与えさせていただく必要があるのではないかというふうに思っております。

以上です。

●飯坂委員 基本的な考え方は示されたのですけれども、私は以前にも申し上げたかと思

いますが、東京都三鷹市の例で、高さの制限をしたことによって、それに合わせてマンション業界も建てるようになる。そうすると、15階なら15階の計画を立ててから、もっと低くしてくれと住民側から言われることが減って、結果的には、そこが例えば11階あるいは9階、8階というふうにあると、それに合わせて建てますから、マンション建設のトラブルが激減したというふうにお聞きしました。

要するに、これは札幌市としては初めてですから、先ほどからいろいろ議論もございましたように、私権の侵害ということも意見として出されていますけれども、やはり土地だとか景観だとか環境だとか、そういうものは共通財産だというふうに私は思うのです。日本の場合、そういう視点が非常に低いというか、土地は自分のものという考えが非常に根強い。狭い土地に住んでいますから、どうしてもそうなるのですけれども、やはり、欧米並みに土地は共有財産、そして景観とか自然環境とかまち並みとかも市民の共通財産という視点に立って、大きな視野で札幌市のまちをどうしていくのか、自然環境をどう守っていくのか、大切な原始林をどう将来の子どもたちや孫たちに残していくのか、そういう観点で今回の高さ制限も位置づけていただきたいというふうに私は考えております。

そういう点では、私は全市の用途地域を見直さなくてもいいですが、せめてこの原始林の周りぐらいは用途地域を見直して緩衝帯をつくってほしい、これは繰り返しになりますけれども、きょうも求めておきたいと思います。

以上です。

●小林会長 ありがとうございます。

どうぞ、吉見委員。

●吉見委員 先ほどの話に戻るのですけれども、佐藤（馨）委員の商工会の方のお話で、私も詳しいことはわかりませんが、きょう、朝日新聞の記事をちらっと見たら、理由がよくわからないのですが、今、専ら景気回復で経済効果というのが阻止されるのではないかと書いてありました。新聞ですから、一面的なことしか見ないのかもしれないけれども、そう書いてあるのですね。しかも、理事長さんが地元のゼネコンの社長さんである。

そういう意味で、私は先ほど佐藤（馨）委員のおっしゃった商工会の理由もわかりますけれども、もしそういう見地だけで高さ制限を撤廃してくれという話であれば、先ほどから皆さんがおっしゃっているまちづくりという質の向上ということについて、恐らく大方の市民の説得は難しいだろうと思うのです。ですから、そこら辺の理由をもう少しがいがい知ることができれば、もちろん後ほどでよろしいのですが、教えていただきたい。

専ら経済効果、景気回復というだけでは、私もちょっと首を傾げます。そういうことで、ひとつお願いしたいのです。

●小林会長 ほかにございませんか。

どうぞ、市村委員。

●市村委員 二つ質問いたします。

一つは、この都市計画審議会に出されてくる検討案について、今出していただいたのは、パブリックコメントを踏まえたということになりまして、それから、議会の総務委員会とかなんかも事前にやっているようですけれども、最終的に出されるまでに、例えば経済界の団体の方から話を聞くとか、議員の方に聞くとか、私どもの審議会に出す最終案はどういうプロセスで検討されて出るのか、ルールがあるのかどうか、そういうことをちょっとお聞きしたいと思います。

それから、私もかねてから言っているのですが、都市計画法に基づくいろいろな法律の内容については、ブレーキの部分とアクセルの部分と両方があるのではないかと考えております。今までは、ブレーキの性格が非常に強かったのです。要するに、コンパクトなシティをつくるために、どこの部分をどうアクセル踏むかという部分がどうもはっきりしません。特に、見ますと、都心部の周辺で創成川の東でありますとか、副都心でありますとか、それから、各地下鉄とかJR駅の周辺というところについては、現状にいろいろ拘泥して考えている。しかし、コンパクト・シティをつくるからには、思い切って抑えるべきところは抑える、または、伸ばすところは伸ばすというアクセルの部分が見えないので、またそういう話が出てくるのではないかというふうに思います。

ですから、案そのものの全体的内容についてももう少し考え方を考えていただけないかというふうに提案申し上げます。

●小林会長 いかがですか、前段の方は、ここに案件が出されるプロセスにかかわることです。

●市民まちづくり局都市計画部地域計画課長 まず、今後の取り組み方、スケジュールも含めてでございます。

これは、都市計画での決定事項でございますので、基本的には、議会の議決とはもちろん絡まずに、この審議会でも議論をいただいて、最終的には、今の予定ですと来年2月に諮問させていただいて、同意がいただけましたら、最終的に3月ぐらいに決定、告示という運びでございます。当然、それに至るまで、今回、きょう、事前説明をさせていただいてございますけれども、それ以前に、審議会の場で従前の3月の土地利用の方針を含めて段階的にいろいろご説明をさせていただくとともに、前回お示した案につきましても、先ほど申し上げたように、パブコメのみならず、各区、それから、設計の団体の方、不動産に関係をする協会の方、さまざまなご意見を踏まえながら、きょうの事前説明に至ったという経過はございます。

それから、ちょっと前後して恐縮ですけれども、今後、きょうご説明をさせていただき

つつ、先ほど申し上げましたように、事業者の方との意見交換会も含めて、年内には最終的に札幌市として今回の見直しの考え方の方針を固めまして、来年1月にはそれに対します都市計画の案の法的な縦覧をさせていただいて、2月に審議会に最終的に諮問させていただき、そういう段取りになってございます。

それから、市村委員が2点目でおっしゃったアクセラ、伸ばすところは伸ばすというところでございます。

前回もちょっとご説明させていただきましたが、都心東部は、まさに今回の見直しのパンフレットの1枚目にも載ってございますけれども、部会の中でも、民間の活力と創意工夫という観点がとても大事だというものも含めて、創成川の東側については言ってみればアクセラと、民間のお力をかりて緑も空地も新しい都心の東側の姿をつくっていかうところなんです。

それから、先ほどの高さの緩和をすることでございますけれども、都心周辺や地下鉄あるいはJR駅周辺、いわゆる拠点核みたいなところにつきましても、一般の高さのルールとはまた一段違って、駅周辺のおおむね300m、徒歩で5分圏でございますが、ここは逆に一般ルールよりもワンランク上げたような形で駅周辺にふさわしいような空地、いわゆるポケットパークみたいなものも含めて、そういうたまりができ得るような民間プロジェクトを誘導するためのめり張りという意味で、私どもとしては、そこは今おっしゃったようなアクセラ的な考え方で設定をしているというふうに思っております。

以上です。

●小林会長 よろしいでしょうか。

ほかにございませんか。

どうぞ、佐藤（典）委員。

●佐藤（典）委員 1点だけ質問をさせていただきます。

3ページになりますけれども、素案の2の高さ制限を設定する区域の拡大というところに、パブリックコメントの中にも出ておりますが、今、マンション問題でも非常にいろいろなトラブルがあるというところでは、やはりきめ細かな対策、対応が必要ではないかというふうに考えております。

そして、説明の中にも、一番下の方にありますが、今後、地区計画の指定や景観施策のさらなる充実を図っていくということで、行うということは伺ったのですが、再度、きめ細かな対応というところでは、やはり、市民がこういうまちにしたい、そして安心して暮らすということは大前提でありますし、快適なまちづくりと札幌らしさということがもちろん重要になってくると思います。そうしたことを踏まえた上で、市民の声が活かされるきめ細かな対応というところで、今どういうふうに進められるのかということについて、1点、確認させていただきたいと思っております。

●市民まちづくり局都市計画部地域計画課長 ご指摘のとおりでございまして、今回、高さの数字をお示しさせていただいた一方で、逆に、その地域にとっては、皆さんにとっては、ここまでできるという声が多くなってございます。そういう状況もあるのでしょうかけれども、逆に地区計画みたいなお声もかかってございまして、その地区が少し今拡大をする傾向にございます。それはもうしっかり支援をさせていただきながら、地域の特性に合わせた地区計画のルールづくりを支援させていただこうというふうに思っております。

それから、そのきめの細かいもう一点でございしますが、今、景観法を受けて、今年と来年の予定でございすけれども、新しい景観計画を策定していこうと思っております。そういう中で、今回は、言ってみますとマスタープランの住宅地区部分も踏まえた大きな土台的な高さのルールでございすから、そこにいい意味で上乗せするような形で、これからの景観計画の中で、今まさに議論が始まったところでございすので、そういう今回の土台の上でどういう形できめ細かな景観施策を乗せていくかというのは逆にこれからお示ししていく予定でございす。そのためにも、まだ具体的なスケジュールはのっていませんけれども、これは多くの市民の方からの声をしっかり聞いて進めなければいけない。そのために、例えばアンケートをとったり、それから、素案でまとめたものについては、当然、パブリックコメントもさせていただいたり、さらには地元の説明会なんかもさせていただくという段取りで今進めようと思っております。

以上です。

●小林会長 ほかにございせんか。

(「なし」と発言する者あり)

●小林会長 それでは、次の案件に進みたいと思います。

#### ◎南北線 中島公園駅、幌平橋駅について

●小林会長 南北線 中島公園駅、幌平橋駅、札幌圏都市計画都市高速鉄道の変更に関する事前説明第5号について、担当からご説明願います。

●市民まちづくり局総合交通計画部長 市民まちづくり局総合交通計画部長の紙谷でございます。

事前説明第5号 札幌圏都市計画都市高速鉄道の変更について、私から、地下鉄南北線中島公園駅及び幌平橋駅の都市計画変更案について説明させていただきます。

スクリーンの方と資料をあわせてごらんください。

図面には、札幌市内の地下鉄路線図を表示してございます。

現在、市内には南北線、東西線、東豊線の3路線がございすが、このうち、南北線につきましては、北区の麻生駅を起点に南区の真駒内駅までの駅数16駅、延長約15.3

kmの路線でございまして、昭和43年8月に第1号線として都市計画決定をしているものでございます。このたび変更を予定しております中島公園駅と幌平橋駅は、中島公園への入り口駅として、お祭りなどの催しやコンサートホールKitaraへ向かう市民などでにぎわっている駅でございまして、中島公園駅で1日当たり約2万人、幌平橋駅で約1万人の乗降客がございます。

このたびの都市計画変更の経緯でございしますが、去る平成15年2月に地下鉄への放火により韓国で多くの方々が多くなる事件がございました。我が国においてもこれを重く受けとめておりまして、国土交通省は、地下鉄の防災的な安全性を確保するために定めております地下鉄火災対策基準のうち、プラットホームから地上までの異なる二つ以上の避難通路を確保するという規定について、平成20年度までに適合させるよう全国の地下鉄事業者には指導を行っているところでございます。

この指導についての本市の対応状況でございしますが、札幌市営地下鉄全49駅のうち、この基準に適合していない駅は全部で9駅でございます。このうち、画面左側に表示した6駅については、既存のホーム間を連絡する通路を利用することにより、駅区域の変更は行わずに対応できる予定でございしますが、残りのすすきの駅、中島公園駅、幌平橋駅の3駅につきましては、新たな避難経路が必要なことから、駅区域を変更することにより基準に適合させたいと考えてございます。

なお、このうち、すすきの駅につきましては、ことしの2月に開催されました審議会に諮問し、ご同意をいただいておりますので、このたびの変更案は残りの中島公園駅と幌平橋駅についてお諮りするものでございます。

それでは、変更案につきまして、中島公園駅から説明させていただきます。

画面には、左側に地下2階、ホーム階の平面図、右側に地下1階、コンコース階の平面図を表示しております。また、画面上側が大通、麻生方面、下側が真駒内方面となります。

現在の中島公園駅でございすけれども、画面左側、緑で表示しております麻生方面、真駒内方面の各ホームからコンコースに上がる階段でございすけれども、赤い矢印で表示したとおり、それぞれ1カ所しかない状態でございます。したがって、二つ目の避難経路を確保しなければなりません。現在の駅舎ではスペース的な余裕がございませんので、画面の下側、真駒内方面の一番下側でございすけれども、青く表示している部分に中島公園内に直接出る二つ目の避難経路を増築し、基準に適合させたいと考えてございます。

増築部分を拡大いたしまして説明させていただきます。

新しく設置する部分は、赤い矢印で表示しているとおおり、地下2階のホーム階から地下1階につくります改札口を經由して、地上の中島公園内に出る独立した避難経路とする計画でございす。

なお、この二つ目の避難経路には、改札機のほか、上りのエスカレーターを設置し、平常時も利用することによってお客様の利便性の向上を図る予定でございす。

画面には、増築後の全体平面図を表示いたしましたが、ごらんいただいているとおおり、



画面下側に新たな避難経路を設置することによりまして、ホームから地上までの避難経路、麻生方面、真駒内方面それぞれ2カ所確保できることとなります。

これは、地上部分の配置図でございますが、中島公園駅は青く表示いたしましたとおり、地上出入口は、現在設置工事中であるエレベーター用のものも含めまして、南9条通、菊水・旭山公園通でございますが、この通りに沿いまして3カ所ございます。変更案では、このほかに、グレーで表示しておりますのがK i t a r aに通じる園内の通路でございますけれども、この園路沿いに赤く表示してあるところに新たな地上で入り口が追加されます。この新しい出入口によりまして、K i t a r aなどを利用される市民の方々の利便性向上に寄与するものと考えております。

次に、幌平橋駅の変更でございますけれども、幌平橋駅につきましても、現在は緑で表示いたしました麻生方面、真駒内方面の各ホームからコンコース階に上がる階段は、赤い矢印で表示したとおり、それぞれ1カ所しかございません。したがって、二つ目の避難経路を確保しなければなりません。同じように、現在の駅舎ではスペース的な余裕がございませんので、画面上側、麻生方面のホームの一番端でございますけれども、ここの青く表示した部分に中島公園内に入る二つ目の避難経路を増築し、基準に適合させたいと考えてございます。

増築部分を拡大したものでございますけれども、新しく設置する部分は、赤い矢印で表示しているとおおり、地下2階のホーム階から地上の中島公園内に出る独立した避難経路とする計画でございます。

なお、こちらの駅の二つ目の避難経路につきましては、乗降客数がそれほど多くないことから、建設コスト、維持管理コストなどを踏まえ、平常時は閉鎖し、非常時のみの利用に限定する予定でございます。したがって、改札口等の施設も今はつくる予定はございません。

画面には、増築後の全体平面図を表示いたしましたが、ごらんいただいているとおおり、画面上側に新たな避難経路を設置することによりまして、ホームから地上までの避難経路を麻生方面、真駒内方面それぞれ2カ所確保することになってございます。

これが地上部の配置図でございますが、現在、幌平橋駅は、青く表示いたしましたとおり、地上出入口は、エレベーター用のものも含めまして、公園東通線沿いに3カ所ございます。変更案では、このほか、グレーで表示しておりますのが同じく中島公園内の園路でございますけれども、この園路沿いに赤く表示しております非常用の地上出入口が追加されることとなります。

続いて、変更説明書の説明をいたしますが、このたびの変更案は、ホームから地上までの二つ目の避難経路を確保することに伴います駅区域の変更を行うものでございます。

なお、中島公園駅では、現在の2,600平米から500平米ほど増加し、約3,100平米に、幌平橋駅は約2,600平米から100平米ほど増加し、約2,700平米となることとなります。

最後に、今後のスケジュールでございますが、本日の事前説明後、2週間の法定縦覧を行い、その後、来年2月に予定されております都市計画審議会に諮問させていただきたいと考えてございます。

また、今年度中に審議会のご同意をいただけた場合でございますけれども、今後の予定といたしましては、中島公園駅については、平成18年度から20年度までの3カ年で、幌平橋駅は18年度、19年度の2カ年で工事を実施する予定でございます。

以上で、事前説明第5号 都市高速鉄道の変更についての説明を終わらせていただきます。

●小林会長 ありがとうございます。

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伺いします。  
どうぞ、吉見委員。

●吉見委員 ことしの2月に、すすきの駅についてご説明がありまして、あそこも今みたいに改装するわけですが、それは決定したわけです。そのときに私がお質問したことですが、ああいうまちなど真ん中に、コンコースというか、地下通路につながるとはいえ、将来、埋設物とか、何か将来計画に差し支えないのか。そして、例えば交通計画部だけでなく、街路とか道路とか緑地・公園の方とご相談されたのかという話をしたのです。そのときは、事前によく相談されたということで、私も安心したのです。

今回の場合は、すすきの駅と違って地上に出入り口ができるわけです。そのことで多少懸念を持っているのですが、事前に配付された事前説明第5号の中に、付近見取り図が出ていまして、変更部分が出ています。地下鉄といえども、地下の部分だから地上とは関係ないという話ではないと思うのです。やはり、まちづくりには一体となって考えなければいけない。

そうしたときに、私もこれはちょっとびっくりしたのですが、まず、この地表の地図はいつの地図ですか。これは、私の感じでは恐らく20年以上前の地図です。こちら辺は、公園の周りは10ぐらい大小のホテルが建っています。そういう観点から、地上のまち部分と整合性があるのか、よく検討したのかどうか、よくわからないのです。

同じことも、幌平橋の方にも言えるのです。これだって、明らかにスポーツセンターとか市民プールとかとあります。

私が言いたいのは、そういうことを責めているわけではなくて、他の部署と先ほどおっしゃったようなところをよく説明されてやったのかどうか、ちょっと懸念しますので、ご感想でもご説明でもいいですから、説明していただきたいなと思っております。

それからもう一つ、中島公園の出入り口の問題です。先ほどその図面を見ましたら、横長というのですか、そこは児童公園ですが、公園を二つに分割しているような感じを受けるのですが、これは支障がないのか。もう一つ、そういう形状でないといけない

のか、ご説明していただきたいと思います。

以上です。

●小林会長 いかがでしょうか。

●交通局高速電車部技術担当部長 交通局の技術担当部長の北川でございます。

最初のお話ですけれども、私どもの方で事前に公園課長とこの辺の事情について十分打ち合わせさせていただいてございます。

それから、出口の関係でございますけれども、決して公園を二分しているわけではございませんで、入り口の部分だけでございます。ですから、左側といいますか、後ろの方は公園は全部つながってございまして、公園を二分するほど大きなものは表に出てきておりません。

●吉見委員 実際に地上に出るのはどの部分ですか、どのぐらいの感じですか。

その半分ぐらいなのですね。それならわかりました、そんなに出ていたものですから、障害になるかと思ったのです。

それから、地図の件はいかがですか。

●市民まちづくり局交通計画課交通施設担当課長 地図の方は、吉見委員のご指摘のとおり、ちょっと古いものを使ってしまいまして、これではちょっとわかりにくい面がございますので、次回の諮問の際には新しい現況図にあわせて、計画に応じてご提示させていただきたいと思います。

どうも済みませんでした。

●小林会長 よろしいですか。

少なくとも、20年前の地図ということはないでしょう。

●吉見委員 私は、審議会委員として、不親切な図面であるなど。一応事前に検討はしていたのです。

20年以上前ではないとおっしゃるのだったら、例えば上の方のジャスマックは相当前から建っています。それから、その南側ですけれども、そこは、昔の金光教のお寺の形で、今はマークスインとかというホテルです。それから、もちろんアートホテルズ、ホテルライフオートですか、これはもう相当古い建物です。南八条郵便局だって、昔からそんなところがありません。パレス会館だって当初の名前で、今は動物何とかになっています。私は、この地図は20年前よりもっと古いのではないかと考えています。

先ほどの幌平橋も、公園ですから余り変わっていないのかもしれませんが、いず

れにしても施設は昔の施設です。

くどのようなですけれども、まちづくりの一環であるから、地図を大事にして皆さんで検討していただきたい。ただやるだけでなく、今後お願いしたいと思うのです。

●小林会長 どうぞ。

●藤原委員 藤原ですけれども、1点だけ教えてほしいのです。

これが完成した後の運用ですけれども、幌平橋の方は非常時以外は閉鎖をしているということです。火災などが起きないことが一番いいのですけれども、万が一、起きた場合に、どのような形で職員の方などが避難の経路として出入り口を解除したり誘導していくのか。日常的に多少使っていれば市民の皆さん方もわかるでしょうけれども、必ずしもそこを利用する人ばかりが避難するのではなくて、双方向から来た車両がそういうふうになった場合にもそうなりますので一概には言えませんけれども、災害時にはどのような状況で取り組むのか、今の時点でその辺の考え方をどのようにまとめられているのか、教えていただきたいと思えます。

●交通局高速電車部技術担当部長 今のご質問ですけれども、今、この幌平橋だけでなく、後からつくった東西線の東の部分も同じように、通常使わない出口というのが既にございます。そこには電磁ロックみたいなものがついておりまして、お客さんがそこを強制的に押しますと、駅の方にもそれがわかるようになってございます。そういうことで押してあけるのですが、ほかの駅でも同じでございますけれども、火災なんか起きたときには、駅員が誘導するなり、そういうマニュアルを整備いたしまして、お客さんの誘導については間違いのないように万全を期していきたいと考えてございます。

以上です。

●小林会長 ほかにございませんでしょうか。

(「なし」と発言する者あり)

●小林会長 それでは、この件につきましては以上にします。

#### ◎市街化調整区域の保全と活用の方針の検討等について

●小林会長 次は、関連説明案件の第2号に入ります。

市街化調整区域の保全と活用の方針の検討等について、担当からご説明願います。

●市民まちづくり局都市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、私から、関連説明案件の市街化調整区域の保全と活用の方針の検討等につきまして説明させていただきます。

この方針は、札幌市都市計画マスタープランのうち、市街化調整区域の土地利用に関する各種施策の運用にかかわる基本方針と言えるものでございます。このたび、関係部局との調整を経て素案ができましたので、現在の検討内容について説明させていただきます。

お手元の資料の1枚目、2枚目に概要、その後ろに素案本文を添付しております。

きょうは、概要をもとに説明させていただきます。

1枚目をごらんください。

まず、なぜこのような方針が必要なのかといいますと、Ⅰの方針策定の背景にありますとおり、1として、少子化や都心回帰等による市街地拡大等の必要性の低下がございます。2として、新たな担い手や管理手法の導入による、森林や農地保全の必要性の増大ということがございます。3点目といたしまして、都市間競争等の進展による自然環境や景観自然の維持、活用の必要性の増大ということがございます。さらに、4点目といたしまして、社会経済状況の変化等に伴う都市に必要な施設の多様化という点が挙げられます。

本市といたしましては、これらの課題に適切に対処していく必要がございますが、市街化調整区域にかかわる法制度は人口がふえていくという状況を前提にしており、今日の長期的な人口減少が予測される現在の状況に合っていないということがございます。また、農地や緑地等の各分野ごとにそれぞれ個別の法令等に基づいて対応しているため、相互の連携や調整が十分に図りづらいという実情がございます。

そこで、この方針のもとに市街化調整区域に関する各種制度の運用について整合を図り、方針に沿ったものの建築等を許容していくことで、札幌市都市計画マスタープランに適合する土地利用への誘導を目指していきたいと考えております。

それでは、市街化調整区域の土地利用について、札幌市都市計画マスタープランではどのような方向性を出しているのかといいますと、まず、市街地の範囲についてでございます。左側の囲いになりますが、3に書いてありますように、市街地の範囲は現状の市街化区域内とすることを基本とし、市街化区域の拡大は必要最小限にとどめるとなっております。そして、市街化調整区域を含む市街地の外でございますけれども、右の囲いにありますとおり、1として、市街地外周を森林、農地等が取り囲むという札幌の特質を生かし、都市個性を伸ばす土地利用を目指す。2として、良好な自然的環境を今後とも適切に維持、保全するとともに、さらなる創出を誘導する。3として、都市活動を維持する上で不可欠でありながら市街地内での立地がなじまない機能や、市街地の外ならではの特質を生かす機能の立地に適切に対応するということになってございます。

この方向性のもとに、Ⅲの市街化調整区域の保全と活用の方針では、優良な農地、良好な自然環境を有する区域等の保全を原則とすることとしております。ただし、この保全すべき土地以外で行われるものや、森林や優良な農地の保全に資するもので、資料の例外のところに掲げる五つの要件に該当する場合は、土地利用を認めることを検討し、許可をするのに必要な基準づくりに取り組みたいと考えております。

この要件の概要は、資料の1から5までのとおりでございますが、1として、市街化区域内で困難または著しく不適当な用途であること、2といたしまして、本市土地利用計画等との整合性があること、3として、市街化の抑制が図られること、4として、周辺環境との調和が図られること、5として、事業の確実性があることの5点でございます。

それでは、札幌市都市計画マスタープランと保全と活用の方針に基づき、具体的な市街化調整区域の現況と課題にどのように対応していくのかということでございますが、2枚目の表Ⅳの土地利用の現況と課題に対する運用方針をごらんください。

まず、1の自然環境の保全と創出に関する現況と課題でございます。

札幌市緑の保全と創出に関する条例により、市街化調整区域において土地利用を行う際には、地域区分に応じて一定の緑地を保全しなければならないという措置が講じられております。中でも、山岳地域に指定されている山林は特に厳しい規制となっておりますが、各種制度の運用に当たっても、本市の特徴であり、また良好な自然環境を保全するためにも重要な地域でありますことから、建てかえ等のやむを得ない場合を除き、保全を原則とする考えでございます。

それから、その下でございますが、里山、里地地域につきましても、同様に一定の緑地を保全しなければならないという措置が講じられておりますけれども、市街化区域に近いため、開発圧力が強く、無秩序な土地利用につながる可能性が高い場所でもあります。また、条例により緑を保全しても、その後の維持管理は土地所有者にゆだねられており、保全された自然環境を維持していくための仕組みも必要であると言えます。

そこで、里山地域、里地地域におきましては、一定規模以上の森林や緑地等の自然環境を保全または創出し、その自然環境を活用する自然観察施設、観光体験施設、文化施設等の土地利用を認めることを検討していきたいと考えております。このような市街化調整区域の特質を生かした土地利用を認め、継続できるようにすることで、土地所有者による自然環境の適切な維持、保全につなげることをねらいとしているものでございます。

次に、2、優良な農地との健全な調和でございます。

営農環境の悪化、農業者の高齢化や後継者難等により、農家の数は減少し続けております。また、農地の転用が進んだ上、農業の担い手不足に伴う耕作放棄により、農地も減少しているという状況にあります。このような状況にかんがみ、農地の利用を規制するだけでなく、都市型農業ならではの利点を生かした農地の活用等を積極的に認めることにより、農地を保全していこうという方針でございます。具体的には、農業振興施策と連携して農地の保全を図り、都市と農業の共存に資する施設の認定基準を策定し、その基準に合う建築物の建築を認めることを検討いたします。これにより、今まで建築が認められていなかった農産物直売所等の農業関連の施設で、農業の振興や農地の保全に資するものを認めていこうというものでございます。

3番目の既存住宅団地の居住環境の維持・増進でございます。

これは、一定の基準を満たす既存住宅団地、いわゆる指定道路団地でございますけれども

も、ここに地区計画を導入し、良好な居住環境の維持、増進を図るもので、平成10年に基準を策定、運用し、今まで11地区に指定しております。これを市街化調整区域に関する土地利用の一つとしてまとめるもので、内容といたしましてはこれまでと変更はございません。

次に、4番目の秩序ある都市的土地利用の誘導でございます。

従来から、市街化調整区域においても、大規模流通業務施設のように、都市活動を維持する上で不可欠でありながら、市街化区域で行うことが難しい施設を許可基準を策定し認めてまいりました。さらに、近年は、社会状況を反映して土地利用が多様化しており、例えば廃棄物のリサイクル処理施設やペット火葬場のようなペット関連施設に関する相談が増加しております。これらの中には、規制する法律がなく、市街化調整区域内の既存住宅地の近くに設置され、住民とトラブルになっているものもございます。

そこで、本市では、このような都市に不可欠でありながら市街化区域内で行うことが難しいと認められるもので、周辺の住環境への配慮や施設の設置に関する基準を満たすものについては、建築物の建築を認めることで、土地利用を適切に誘導していくことを検討したいと考えております。具体的には、現在、関係部局で産業廃棄物処理施設やペット火葬場等の設置基準等を検討しているところでございます。このうち、産業廃棄物処理施設につきましては、一定規模以上の処理施設は建築基準法第51条の許可の際に、都市計画審議会の議を経るということになってございますので、市街化区域内の立地も含め、立地についての基本的な考え方や設置基準等の検討がまとも次第、改めて別途ご説明したいと考えております。

最後に、5番目の大規模開発についてでございます。

これまでは、人口増加に伴う宅地需要にこたえるために、特定保留区域等で特例的に市街化調整区域での大規模宅地開発を認める制度を活用してまいりました。しかし、現在は人口の伸びが鈍化している上、都心居住傾向が強まり、郊外での住宅需要が減少する状況になってございます。そのため、昨年、平成16年4月の第5回線引き見直しでも新たな市街地拡大を想定した特定保留区域を設定しておりませんし、札幌市都市計画マスタープランでも市街地の拡大を抑制するという方針を立てております。そこで、従来の運用を見直し、いわゆる緑地保全、リサイクル推進の方針に沿った内容のモデル的な事業で本市の計画等で定めるものと、さらに、災害時等の緊急的な開発といったものに限定して運用してまいりたいというふうに考えてございます。

以上が現在の市街化調整区域における諸課題への対応でございますが、今後、新たな課題が生じた場合にも、この方針に従って対応を検討してまいりたいと考えてございます。

方針策定後の運用につきましては、この方針に基づき、関係部局と具体的な運用基準、審査手続等を検討し、整理ができたものから、順次、運用を開始していきたいというふうに考えてございます。

なお、この素案につきましては、12月にパブリックコメントを行い、その結果を踏ま

えて、2月に再度この都市計画審議会等にご報告し、ご意見をいただき、年度末をめどに最終的な市の方針としてまとめてまいりたいと考えてございます。

以上で説明を終わらせていただきます。

●小林会長 ありがとうございます。

これにつきまして、何かご質問がございますか。

どうぞ。

●飯坂委員 1点だけ伺います。

ただいまの説明の4の土地利用の誘導のところですけども、廃棄物処理施設あるいはペット火葬場については、関係部局で基準を検討しているというご説明だったのです。基準をつくるのは当然のことだというふうに思いますが、関係部局の方で、基準と同時に、どのあたりにというか、場所ということも既に具体的に想定しているのでしょうか。その辺がもしわかっていれば、今明らかにしていただきたいと思えます。

●市民まちづくり局都市計画部都市計画課長 産業廃棄物関係につきましては、市の環境局の環境事業部の方で施設設置等のガイドラインの検討を行ってございます。さらに、ペットの火葬場につきましては、環境都市推進部の方で指導要綱をつくる方向で、今、検討を進めております。

基準といたしましては、立地場所に関する配慮基準、関係地域住民や景観に対する配慮基準を2本の柱といたしまして、立地に関する基準については、既存住宅団地とか病院、学校などの公益施設から一定の距離を確保することなど、さらに、関係地域住民や景観に対する配慮の基準といたしましては、施設周辺を緑化することとか、騒音、振動、悪臭などの防止のための適切な対策を講じるといったことを基準として、今、検討を進めているところでございます。

大きく立地場所という意味では、住宅団地とか公益施設からの距離という意味で関係していきますけれども、市内全体でどういう場所にとということでの検討は今のところ考えてございません。ただ、先ほど申しましたように、緑の条例による山岳地域とか、他の法令で規制される部分、例えば農振法による農用地区域といったところは当然除外されることになるかと思えます。

以上でございます。

●飯坂委員 以前に、有明の最終処分場の件で住民からも随分反対運動が起きて、議会でも議論の経過があつて、結果的には白紙に戻ったわけです。市街化調整区域で基準を設けて、それにかわる処分場などがこれから計画されてくるのかなというふうに思うのですけれども、そこは、環境局なり担当の部局で当然具体化していくというふうになっていくと



思うのです。今のご説明では、まだ具体的な想定はされていないやに伺いましたけれども、都市計画審議会との関連で言うと、基準を関係部局でつくりますね。それを、都市計画審議会として審議して基準を決定するという形になるのですか。その辺の関連を正確にしておきたいのです。

●市民まちづくり局都市計画部都市計画課長 今、ご説明しました保全と活用の方針につきましては、基本的に市長の権限で決定するものでございます。その目的が都市計画マスタープランの実現に向けたということでございますので、その策定に当たっては審議会の委員の皆様のご意見もちょうだいした上でまとめていきたい、そういうことでございます。

●小林会長 市村委員、どうぞ。

●市村委員 ちょっと具体的に聞きたいのですけども、2ページ目のところを参考にして聞きます。

1番目の自然環境の保全と創出の方の運用例の下の方ですけれども、自然を観察するか、体験するという施設の中で、教育関係または厚生関係の宿泊を伴った場合はどう扱うのかということです。

それから、2番目のところですが、体験農業というのがございまして、やはり最近宿泊を兼ねた施設が出てまいります、その場合はどういうふうに扱うのかということをお聞きしたいと思います。

それから、5番目の大規模開発で、これは、私はちょっと不勉強かもしれませんが、何か規模の基準というのがあったのかどうか。それで、一戸建ての住宅がばらばら建つことはないのかと思いますが、そういうものをとめることをどこかではっきりうたうのかどうか、そういうことをお聞きしたいと思います。

●市民まちづくり局都市計画部都市計画課長 まず、1点目の自然環境の保全と創出の自然観察体験施設という部分でございます。

これにつきましては、イメージとしては、自治体がやるようなこういう事業は今でも調整区域で可能でございます。例えば、札幌市で開設している定山溪自然の村だとか、東区にありますサッポロさとらんどのようなものがあるのですけれども、こういうものも既存の自然環境を保全することが担保されるような中であれば、民間の事業にも適用していいのではないかと趣旨でございます。具体的な検討は、これからみどりの推進課と一緒に進めていきたいと思っています。今のところ、宿泊については想定しておりませんが、今後の議論の中でそういうことが出てくれば、慎重な検討が必要ではないかなというふうに考えてございます。

それから、農業関係の宿泊施設でございますけれども、一つは、今、北海道の方でグリ

ーンツーリズムということで、比較的純粋な農村地帯の農家民宿といったものを対象にした調整区域での開発許可の運用をやっております。札幌の場合は、都市型農業ということでございまして、今のところ宿泊施設というものは想定はしておりません。

一方、これとは別に市民農園制度というのがありまして、その中で簡易な宿泊施設については今でもできることになっておりますが、今のところ、札幌市内でそういうものがつくられているという事例はございません。

最後に、大規模開発についてでございます。

これは、法律で言いますと都市計画法の34条の10号イの中で、20ha以上の開発行為については計画的な市街化に支障がない前提のもとで開発審査会という委員会の議を経て許可できる制度がございます。札幌市でも、従来、これを運用しておりまして、その中で5haまでは緩和できるというのがあって、札幌市はこれまで5ha以上で何カ所か許可をしてきている実績がございます。今後につきましては、ごく一般の住宅開発については、この運用をやめていこうということでございます。

以上でございます。

●小林会長 よろしいですか。

●浅川委員 この運用方針は一步前進だろうと私も評価しますが、二つほどお聞きしたいのです。

一つは、緑の基本計画の中にも出てまいります市街地の緑と郊外の緑をつなぐコリドーというような概念がありますけれども、市街化調整区域でのコリドーといった重要な部分についてのイメージを少しははっきりさせていただけないかということが一つです。

もう一つは、景観ということからも、市街化調整区域それぞれの条件はありますけれども、特に大事な部分とそうでない部分といたしましうか、ある程度評価をすべきではないかというふうに思います。

それからもう一つは、冬の堆雪場として、市街化区域の中では場所がないということで困っているわけですが、この調整区域である程度そういう場所を確保することが必要かと思っておりますが、その辺お聞きしたいと思っております。

●小林会長 よろしいですか。

●市民まちづくり局都市計画部都市計画課長 まず、1点目のコリドーの件でございますけれども、一つの方法として、今回の方針に基づいて、例えば1の自然環境を保全創出するようなもの、2番目の農業関連のもの、この辺でコリドーの考え方を踏襲して、なるべくそういう場所にそういったものを誘導していくということは一つ考えられようかと思っております。

それから、これとは別ですけれども、現在、都市農業ビジョンというものが農務部の方で検討されていて、その中で例えば幹線道路沿いなどに景観作物を植えるようなこともいろいろ検討されていますので、そういったものといろいろ連携を図りながら、コリド一の形成に向けた施策を進められればいいのかというふうに思っております、それは今後の検討課題にさせていただきたいなと思っております。

さらに、2点目の景観についてですけれども、先ほど用途地域のところで高橋課長の方からも説明させていただきましたが、今後、景観法に基づく景観計画の策定というところがございまして、そういう中で今ご指摘の点も含めて検討させていただければなというふうに思っております。

3点目は、雪堆積場についてですが、現在、雪堆積場については、基本的にはほとんどが調整区域で民有地を借用しながらやられている現状でございます。なかなか行政側だけの計画で場所を配置できないという事情もございまして、ご指摘にあった視点も踏まえて、雪対策課の方ともいろいろ連携を図りながら取り組んでまいりたいというふうに考えてございます。

これでよろしいでしょうか。

●小林会長 よろしいですか。

●佐藤（典）委員 佐藤典子です。

1点だけお願いします。

運用例のところに、例えばその1番であるとしたら、観察、体験できる施設等の許容を今検討するということ、それから、下の方を見ましても、建設ができるようにこれから拡大されていくということです。そうしたら、どんなものでも建てていいのかというようなことも考えるわけです。しかし、これは自然環境を守るということでもありますから、例えばトイレなどでしたらバイオを使うとか、環境状況をさらに豊かに変えていくための建物で使われるべきであるというふうに思うのです。その建て方とか建物の施設とかということについて、今、考えられていらっしゃる、こんなものだったらいいのではないかなというようなことがありましたらお聞かせください。

●市民まちづくり局都市計画部都市計画課長 特に、1番の施設については、そもそもの目的が、やはり自然環境を守ることを前提にして、土地所有者の方がある程度収益を上げながら自分のところの環境を守っていくということをねらいにしているものでございます。したがって、それによってできる施設が環境を悪化させることになると本末転倒な話になりますので、今、ご指摘の点も踏まえて、施設の基準みたいなものも考えていきたいと思っております。

ちなみに、トイレのことで言うと、調整区域の場合、公共下水道が入っておりませんの

で、通常は合併浄化槽を経て近傍の河川に排水するような方法がとられます。

以上でございます。

●市村委員 私はちょっと勉強不足かもしれませんが、調整区域の中の土地利用計画というのはあったのでしょうか。

●市民まちづくり局都市計画部都市計画課長 市街化調整区域につきましては、関係する法令がいろいろございます。土地利用的な面で言うと、都市計画法で言う市街化調整区域という枠組みになりますし、農業関連で言いますと、農業振興地域あるいはその中のさらに保全の措置が厳しい農用地区域というような指定もございます。さらに、緑の方では、法的に言うと森林法というもので民有林の開発が制限されていたり、札幌市の緑の条例で規制が制限されていたり、さらには、都市緑地法によりまして重要なところは保全するという措置がされてございます。今は、そういう関連法、制度を運用する関係部局が連携しながら、調整区域の秩序ある土地利用を進めていこうという仕組みになってございます。

●市村委員 今、浅川委員からコリドーの話があってはっと思いついたのですけれども、都市計画という立場から調整区域を含めた土地利用計画というものがあるべきではないかと思うのです。農業振興地域とか森林保全地域というのはあくまでも別なセクションがやっていることであります。都市計画としてどうするか。例えば自転車歩道とか周辺のグリーン計画とかいろいろなこともありますし、調整区域の中の土地利用計画はあった方がいいのではないかと、あるべきではないかと逆に思うのですが、どう思われますか。

●市民まちづくり局都市計画部都市計画課長 都市計画マスタープランでの記述、そのイメージ図みたいなものが基本になろうかと思えます。それをさらに詳細化した計画というところまでは、先ほど言ったような関係する施策を連携して運用していくことでその実現を図っていこうということで、詳細化した絵までかくことは現状ではなかなか難しいのではないかなというふうに認識しております。

●小林会長 論点は大変よくわかりますけれども、一般的な土地利用と、都市計画法に基づくものと。都市計画という視点からいっても、市街化調整区域のあり方にかかわり、例えば緑をどうするかこうするかということは、当然、都市計画の問題ではなかろうか、だとすれば、市街化調整区域における土地利用の問題も広い意味の都市計画の中の一環でしょうという話ですね。

●市村委員 調整区域含めて都市計画区域の中に入っていますから、都市計画区域の中は都市計画行政としては責任ある範囲だと思うのですが、何となく調整区域はグリーンで一

色になっているというイメージがあるのです。いろいろ全体のネットワークの中でグリーン  
のネットワークをつくりたいというときには、何か計画を持っていなければうまくない  
なというふうに思ったのです。

●市民まちづくり局都市計画部都市計画課長 ちょっと補足させていただきますと、先ほ  
ど、都市計画法あるいは農地法、緑関係の法律、そういったものの連携を図りながら運用  
していくということを申し上げました。やはり、都市計画マスタープランをつくって、調  
整区域でオープンスペースネットワークを形成していくという位置づけがございますので、  
各部局が連携するに当たっても、我々都市計画部がイニシアチブをとって実現に向けて努  
力していきたいというふうに考えてございます。

●市村委員 その努力をする目安が土地利用計画だと思うのです。例えば、産廃関係の施  
設にしましても、やはり計画として持つておくべきことです。ごみ捨て場なんかもなくな  
ってきていますから、どうするかというのが土地利用の中で織り込まれるという考え方が、  
例えば一つですけれども、あり得るのではないかとというふうに思います。

●小林会長 先ほどの浅川委員のご発言とも関係してきますね。市街化調整区域にまで  
一々用途地域の指定というのはないでしょうけれども、やはり廃棄物の処理施設なんかを  
置くようなところと、緑の空間を残しておくところと、市街化調整区域といえどもいろい  
ろ用途も違ってくるでしょう。ひょっとして、盲点を突かれたのかもしれませんが。  
どうぞ。

●小林（英）委員 今の議論の延長ですけれども、私は道の都市計画の方も担当していま  
すが、6年ぐらい前に北海道全体の市町村もコンパクトにしなければいけないというので、  
札幌市が今やっている都市マスと似たような方針を出しました。市街化区域を持つている  
ところ、あるいは持っていないところもあるのですけれども、そのときに、今みたいな議  
論の対象になるエリアがありました。そこに対して、今、市村委員は土地利用計画という  
お話をなさったのですけれども、そういうエリアのワイズユース計画というものをつくっ  
ていくこと、それに基づいて、それぞれの個別の案件あるいは事業計画が認められていく  
ということをしてくださいという方針を道でつくったわけです。

ですから、用途地域はなじまないですけれども、農地を持つていらっしゃる方は、そこ  
で何らかの原因があつて、コミュニティービジネスみたいなものも含めてしかるべき原因  
があつていいわけですから、市街化区域をとめるという前提で考えるならば、そのワイズ  
ユース計画というものを庁内連携して少し明確にしていくのが一つの考え方かなというふ  
うに思います。

●小林会長 よろしいでしょうか。

貴重な意見が出されたと思いますが、この件についてはほかによろしゅうございますか。

(「なし」と発言する者あり)

◎これからの都市計画道路網のあり方について

●小林会長 それでは、これからの都市計画道路網のあり方について、前回の審議会で設置が決まりましたこれからの都市計画道路網のあり方についての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、事務局から説明を願います。

●市民まちづくり局都市計画部都市計画課長 それでは、これからの都市計画道路網のあり方についての専門部会の委員のご紹介をさせていただきます。

会長、部会長ともご相談をさせていただいた上で、これからご紹介いたします6名で構成することで決定いたしました。すべて当審議会の委員の方をお願いしております、部会長をお願いしております佐藤馨一委員のほか、都市計画がご専門の小林英嗣委員、地方行政がご専門の永井信委員、法律がご専門の亘理格委員、北海道開発局の奥平聖委員、北海道の野村昌信委員、以上6名の委員をお願いしてございます。

今後についてであります、年内に第1回の専門部会を開催することとして、その後、数回の専門部会を開催いたしますが、その検討経過については段階的に審議会にご報告させていただきます。

以上でございます。

●小林会長 これにつきまして、何かご質問ございますか。

●市村委員 前回の委員会でちょっとお願いしたことのひとつですけれども、総合交通体系との関連ではどの委員がどういうふうにかかわるのですか。

●小林会長 これはどうですか、一番関係が深いですね。

●市民まちづくり局総合交通計画部交通計画課長 交通計画課長の丸田でございます。

委員のご選出に当たりましては、専門部会の会長でございます佐藤（馨）委員とご相談をさせていただきながら決めましたけれども、そういう意味で総合交通体系の専門ということでは佐藤部会長でございます。

●小林会長 今、名前を挙げた6名の中ではそうです。だから、道路網のあり方を論ずるときに、総合交通体系とどんなふうに関わりつけて考えるかということでしょう。だから、それは佐藤部会長のご専門です。

よろしいですか。

(「なし」と呼ぶ者あり)

#### ◎札幌市の組織改編に伴う当審議会の運営規約の改正について

●小林会長 最後に、事務局から札幌市の組織改編に伴います当審議会の運営規約の改正についての説明がございます。

●事務局（都市景観担当課長） それでは、説明させていただきます。

ことしの4月の機構改編で、計画部が都市計画部と名称を変更いたしました。新たに地域計画課が加わり、都市計画課とあわせて2課体制となりましたので、札幌市都市計画審議会運営規約で、審議会の庶務について規定している規約第8条を改正しまして、審議会の庶務を都市計画課と規定しているものを、都市計画部に変更するものでございます。

以上でございます。

●小林会長 質問はございますか。

課が二つできたので、両方ひっくるめた部が庶務を担当するという事です。

よろしいですね。

(「異議なし」と発言する者あり)

●小林会長 それでは、規約改正については、皆さんにご了承していただいたということにいたします。

以上で本日本日予定の審議は終了しました。

ほかに、事務局から何かございますか。

## 6. 閉 会

●事務局（都市景観担当課長） 長時間にわたるご審議を大変ありがとうございました。

最後に、連絡事項ですが、本日の事前説明案件につきましては、2月の審議会に諮問を予定してございます。

なお、次回の審議会は、来年2月8日水曜日、場所は大通西19丁目WEST19の5階講堂での開催を予定しておりますので、よろしく願いいたします。

それでは、以上をもちまして、第30回都市計画審議会を終了いたします。

どうもありがとうございました。

以 上

### 第30回札幌市都市計画審議会出席者

#### 委員（18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
奥平 聖	北海道開発局監理部次長（小松正明 代理出席）
柿崎 勲	札幌市議会議員
小林 英嗣	北海道大学大学院工学研究科教授
小林 好宏	北海道武蔵女子短期大学学長
佐藤 馨一	北海道大学大学院工学研究科教授
佐藤 典子	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
原田 寛	市民
藤原 廣昭	札幌市議会議員
松村 操	札幌市立高等看護学院非常勤講師
吉見 隆保	市民
渡辺 政則	北海道警察本部交通部長（辻 信三 代理出席）