

平成 2 1 年度第 2 回

第 4 8 回札幌市都市計画審議会

議 事 録

平成 2 1 年 8 月 6 日 (木)

札幌市役所 1 2 階 1 ~ 3 号会議室

札幌市市民まちづくり局

■ もくじ ■

1	開会	6
2	連絡事項	6
3	議事録署名人の指名	6
4	議事	7
	◎区域マス・区域区分について	7
	◎琴似4条1・2丁目地区について	19
	◎あいの里3-3地区について	33
	◎もみじ台団地地区について	35
5	その他	37
6	閉会	39

平成21年度第2回（第48回）都市計画審議会

- 1 日 時 平成21年8月6日（木）午後1時30分～午後3時38分
- 2 場 所 札幌市役所 12階1～3号会議室
- 3 出席者 委員：小林好宏会長はじめ22名（巻末参照）

札幌市：市民まちづくり局理事、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、
都市局開発調整担当部長

4 諮問案件

【道決定送り込み諮問案件】

- 議案第 1号 札幌圏都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更
- 議案第 2号 札幌圏都市計画区域区分の変更【手稲山口地区、手稲曙西地区、
西岡公園西地区、ハイテクヒル真栄地区、新川第8横通地区】
- 議案第 3号 札幌圏都市計画下水道の変更【手稲山口地区、手稲曙西地区、
西岡公園西地区、ハイテクヒル真栄地区、新川第8横通地区】

【市決定諮問案件】

- 議案第 4号 札幌圏都市計画高度利用地区の変更【琴似4条1・2丁目地区】
- 議案第 5号 札幌圏都市計画防火地域及び準防火地域の変更
【琴似4条2丁目地区】
- 議案第 6号 札幌圏都市計画第一種市街地再開発事業の変更
【琴似4条1・2丁目地区】
- 議案第 7号 札幌圏都市計画地区計画の決定【JR琴似駅周辺地区】

【特定行政庁からの意見聴取案件】

- 議案第 8号 建築基準法第22条区域の変更について【屋根不燃化区域】

【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【北星置地区、手稲曙西地区、
西岡公園西地区、ハイテクヒル真栄地区、新川第8横通地区、
あいの里3-3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【北星置地区、手稲曙西地区、西岡公園西地区、新川第 8 横通地区、あいの里 3 - 3 地区】
- 事前説明第 3 号 札幌圏都市計画高度地区の変更【北星置地区、手稲曙西地区、西岡公園西地区、新川第 8 横通地区、あいの里 3 - 3 地区】
- 事前説明第 4 号 札幌圏都市計画道路の変更【山口東通】
- 事前説明第 5 号 札幌圏都市計画地区計画の変更【もみじ台団地】
- 事前説明第 6 号 札幌圏都市計画地区計画の変更【あいの里地区】
- 事前説明第 7 号 札幌圏都市計画地区計画の変更【手稲山口地区】
- 事前説明第 8 号 札幌圏都市計画地区計画の変更【手稲曙西地区】
- 事前説明第 9 号 札幌圏都市計画地区計画の変更【西岡公園西地区】
- 事前説明第 10 号 札幌圏都市計画地区計画の変更【札幌ハイテクヒル真栄地区】
- 事前説明第 11 号 札幌圏都市計画地区計画の決定【北星置地区】

第48回 都市計画審議会 案件グループ分け

【諮問案件 その1】

順番等	案 件 概 要					
	地区, 施設等 名称	都市計画決定・変更の種別	番 号	採 決		
道決定(送り込み諮問案件) ・市決定(事前説明)		マスタープラン	都市計画区域の整備、開発及び保全の方針	議案 第1号	議案 第1号 第2号 第3号	
		「第6回 区域区分の見直し(線引き見直し)」について				
	①	(1)	手稲山口地区	区域区分の変更		議案 第2号
				下水道の変更		議案 第3号
				用途地域の変更【北星置地区】		事前説明第1号
				特別用途地区の変更【北星置地区】		事前説明第2号
				高度地区の変更【北星置地区】		事前説明第3号
				地区計画の変更【手稲山口地区】		事前説明第7号
				地区計画の決定【北星置地区】		事前説明第11号
	(2)	手稲曙西地区	区域区分の変更	議案 第2号		
			下水道の変更	議案 第3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		
			道路の変更【山口東通】	事前説明第4号		
			地区計画の変更【手稲曙西地区】	事前説明第8号		
	(3)	西岡公園西地区	区域区分の変更	議案 第2号		
			下水道の変更	議案 第3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		
			地区計画の変更【西岡公園西地区】	事前説明第9号		
			(4)	ハイテクヒル真栄地区		区域区分の変更
	下水道の変更	議案 第3号				
	用途地域の変更	事前説明第1号				
地区計画の変更 【札幌ハイテクヒル真栄地区】	事前説明第10号					
(5)	新川第8横通地区	区域区分の変更	議案 第2号			
		下水道の変更	議案 第3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			

【諮問案件 その2】

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
市決定 ②	琴似4条 1・2 丁目 地区	高度利用地区の変更	議案第4号	議案 第4号 第5号 第6号 第7号 第8号
		防火地域及び準防火地域の変更 【琴似4条2丁目地区】	議案第5号	
		第一種市街地再開発事業の変更	議案第6号	
		地区計画の決定 【JR琴似駅周辺地区】	議案第7号	
		建築基準法第22条区域の変更について	議案第8号	

【事前説明案件】

順番等	地区、施設等 名称	都市計画決定・変更の種別	番 号
市決定	① あいの里 3-3 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
		地区計画の変更【あいの里地区】	事前説明第6号
	② もみじ台団地地区	地区計画の変更【もみじ台団地】	事前説明第5号

1 開 会

●事務局（調整担当課長） 定刻となりました。

本日は、お忙しいところをご出席いただきまして、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20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48回、平成21年度といたしましては第2回目となります札幌市都市計画審議会を開催させていただきます。

私は、事務局を担当しております札幌市市民まちづくり局都市計画部地域計画課調整担当課長の井上でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

2 連絡事項

●事務局（調整担当課長） それではまず、お手元の資料をご確認させていただきます。

議案書等につきましては、事前に送付させていただいておりますが、本日は道決定の送り込み諮問案件3件、市決定の諮問案件4件、特定行政庁からの意見聴取案件1件、事前説明案件11件がございます。

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委員の方がいらっしゃいましたら事務局の方までお知らせください。

また、本日、各委員のお席には、配布資料1、会議次第、配布資料2、案件グループ分け、配布資料3、両面物の委員名簿、座席表、そのほか区域マス、区域区分の見直しのパブリックコメント結果資料といたしまして関連資料1、2がございます。ご確認をお願いいたします。

次に、委員の委嘱につきましてご報告させていただきます。

配布資料3の委員名簿をごらんいただきたいのですが、7月14日付の人事異動によりまして、北海道開発局開発監理部次長が森田康志委員から柳屋圭吾委員にかわられております。本日は、ご都合により、代理の方の出席となっております。よろしくお願いいたします。

次に、連絡事項ですが、小林英嗣委員、永井信委員につきましては、欠席する旨の連絡が入っております。

また、本日の議案に関連する部局として、市民まちづくり局都市計画部、総合交通計画部、建設局下水道河川部、都市局市街地整備部、建築指導部の関係職員がそれぞれ参っております。

それでは、小林会長、よろしくお願いいたします。

3 議事録署名人の指名

●小林会長 それでは、第48回、平成21年度第2回目の札幌市都市計画審議会でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

まず最初に、今回の議事録署名人を指名させていただきます。

小西委員と菅原委員にお願いしたいと思います。よろしくお願ひいたします。

4 議 事

●小林会長 では、早速、議事に入りますが、いつものことながら、場内の写真撮影等は、以後、ご遠慮いただくようお願いいたします。

また、審議の進め方ですが、きょうは資料がかなりたくさんございますが、お配りしてあります案件グループ分け、配布資料2にありますように、関連する案件をまとめてご説明いただく形で進めたいと思います。

説明やご発言に当たっては、できるだけ要点を明確かつ簡潔に行っていただきますようにご協力をお願いいたします。

◎区域マス・区分区域について

●小林会長 まず最初に、区域マス・区域区分についてですが、議案第1号 札幌圏都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針、それからもう一つ、第6回区域区分の見直し（線引き見直し）ですが、これに関連する案件について担当からご説明いただきます。

この中身は、案件グループ分けにございますように、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針と第6回区域区分の見直しに関する案件で、具体的な対象地域としては手稲山口地区であるとか、手稲曙西地区、西岡公園西地区、ハイテクヒル真栄地区、新川第8横通地区となっております。

では、担当からご説明願ひます。

●市民まちづくり局都市計画部都市計画課長 都市計画課長の佐藤でございます。

それでは、議案第1号 札幌圏都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更と、同第2号 札幌圏都市計画区域区分の変更及びその関連案件といたしまして、議案第3号 下水道の変更並びに事前説明第1号から第3号までの用途地域等の変更、同第4号 道路の変更及び同第7号から第11号までの地区計画に関する案件につきまして、一括してご説明させていただきます。

なお、事前説明第1号から第3号のうち、次回の都市計画審議会にて諮問を予定しておりますあいの里3-3地区に関連する変更につきましては、後ほどご説明いたします。

また、本案件のうち、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針、これからは区域マスと呼ばせていただきますが、区域マスの変更と区域区分の変更については、本年5月20日開催の第47回都市計画審議会におきまして事前説明させていただいたところであり、その後、市民意見を公募するため、6月1日から30日までの期間、パブリックコメントを実施するとともに、国や北海道の関係機関との協議・調整を行ってきたところでございます。

今回、これらの結果を踏まえまして、区域マスと区域区分の変更案を作成するとともに、

区域区分に関連いたします用途地域の変更などの都市計画の案を作成いたしましたので、北海道が決定する都市計画であります区域マス、区域区分、下水道の変更については北海道決定の送り込み諮問案件として、その他の案件については札幌市決定の事前説明案件としてご説明させていただきます。

なお、お手元に資料を配付しておりますが、説明はスクリーンで行いますので、前方をご覧ください。

それでは、前回の都市計画審議会におきまして、区域マスと区域区分の変更案をご説明しましたが、その変更案について市民意見を公募するため、パブリックコメントを実施しましたので、その結果についてご説明いたします。

まず、パブリックコメントの実施は6月1日から30日までの期間で、ホームページや市役所、各区役所、区民センター、まちづくりセンターでの資料の配布、閲覧により意見募集を行いました。その結果、市民など11名の方から18件のご意見が寄せられました。意見の内訳といたしましては、区域区分に関係するものが8件、区域マスに関係するものが4件で、その他の6件は用途地域の変更要望などのご意見でありました。

市民からいただきましたご意見に対する本市の対応につきましては、関連資料1、見直し素案に対する市民意見の要旨としてお手元に資料を配付しておりますが、その内容についてはスクリーンでご説明いたします。

まず、区域区分に関係するご意見についてですが、8件すべてが今回編入区域以外の市街化区域の編入要望で、例えば、以前の区域区分見直し時に市街化区域編入候補である特定保留区域だった地区や、今回の見直しで市街化区域に編入される地区に隣接して社会福祉施設が立地している地区などです。スクリーンには本市の区域区分の見直し方針を示していますが、編入要望があった地区はこの見直し方針に合致していませんので、市民意見に対しまして区域区分の変更案を修正する必要はないものと考えております。

続きまして、区域マスに関係する意見でございますが、4件のご意見のうち、市街化調整区域の土地利用に関係するものが2件あり、これらの意見の要旨をスクリーンに示しております。この2件のご意見につきましては、穴抜き市街化調整区域や区域区分設定以前より存在する住宅市街地として、区域マスの変更案に既に位置づけしているものでございます。また、そのほかの2件は、都市施設に関係するもので、地下鉄の延伸と丘珠空港のジェット化や滑走路延長に関するご意見です。これらにつきましては、今回の区域マスにおいて交通施設に関しては大きく見直しがされていないことから、時点修正にとどめております。

なお、公共交通に関しましては、現在、交通マスタープランの策定作業中であり、その中で公共交通のあり方を含めて検討しております。

このような状況ですので、都市施設に関係するご意見につきましては区域マスに盛り込むことは困難であり、これら市民意見に対しまして、区域マスの変更案を修正する必要はないものと考えています。

続きまして、そのほか6件の意見についてであります。用途地域の変更や、市街化調整区域の保全と活用の方針に関する事、モエレ沼公園周辺の景観整備など個別・具体の都市計画に関するご意見でしたので、区域マスに位置づけるものではないものと考えております。

なお、今回いただきましたご意見につきましては、いずれも区域区分、区域マスの変更案に反映することは困難なものでしたが、今後、具体的な都市計画を検討する際に参考とさせていただきたいと考えております。

続きまして、市街化区域編入地区の地元への周知についてご説明いたします。

今回の区域区分の見直しでは、既に住民が生活し、企業が立地している地区を市街化区域に編入いたしますので、地区内の住民の方などに市街化区域に編入することの周知を行いました。具体的には、住民の方などの関係権利者全員に市街化区域に編入される旨の通知文を送付するとともに、住宅地開発を行いました手稲山口地区、手稲曙西地区、西岡公園西地区の3地区に対しましては住民説明会を行いました。また、手稲山口地区や手稲曙西地区の事業者やハイテクヒル真栄地区の企業に対しては直接説明いたしました。

これらの説明では、市街化区域に編入されることにより、新たに都市計画税が賦課されることになるので、どのくらいの税金がかかるのかとか、市街化区域になることで騒音や振動など環境に関する規制はどのようになるのかなどのご質問がありました。また、市街化区域になるのであれば、建築物の用途制限などを緩和してほしいとか、現在の環境を維持してほしいなどのご要望もありましたが、住民説明や企業説明を通して市街化区域に編入されることに対する反対意見はありませんでした。

続きまして、国や北海道の関係機関協議についてご説明いたします。

これは、区域マスの変更は国の同意が必要なことや、他法令に基づく計画や事業等との整合や、関係機関が所管する事業等との整合の観点から行うものです。この関係機関協議の結果、おおむね10年以内に実施を予定する主要な事業として、事業計画のある定山溪地区の国道230号などの国道に関する記述を追加する修正意見がありましたので、これに基づき区域マスを修正しております。そのほか、関連部局からの追加修正や、内容の精査による修正を行っています。

なお、前回説明しました区域マスからの変更箇所につきましては、お手元に配付しております関連資料ー2、札幌圏都市計画「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」パブリックコメント案からの変更についてに記載しております。

続きまして、区域マスの変更案についてご説明いたします。

前回の都市計画審議会で説明しました区域マスの主な見直し箇所については変更ありませんが、再度、簡単に説明させていただきます。

まず、都市計画の目標です。

これまで、札幌市の都市づくりの基本理念に、都心のまちづくりについて記載していませんでしたが、都心は、本市だけでなく札幌圏や北海道の中心としてさまざまな都市機

能が集積する重要な拠点です。このため、都心のまちづくりの理念や、現在、新しい中心市街地活性化基本計画を策定しており、この計画に基づき都心の再整備を行うことにつきましてスクリーンに示します文言を追加したいと考えております。

続きまして、区域区分の方針でございますが、目標年の見直しに伴い、将来人口等が変更になりますので、それらの修正となります。

続きまして、主要な都市計画の決定方針についてご説明いたします。

まず、土地利用でございますが、市街化調整区域の土地利用につきまして、新たな考え方を追加したいと考えております。これは、穴抜き市街化調整区域と呼ばれる、周囲が市街化区域に囲まれている市街化調整区域についての対応でございます。

本市では、穴抜き市街化調整区域につきまして、市街地を一体的、効率的に整備する観点から、都市的土地利用を行うことが望ましいと考えており、周辺市街地と調和のとれた開発を誘導するため、地区計画制度を活用したいと考えております。このため、穴抜き市街化調整区域につきまして、地区計画制度を活用することを区域マスに位置づけ、都市的土地利用を誘導していきたいと考えております。また、穴抜き市街化調整区域全体が開発された場合は、次回以降の区域区分の定時見直しの中で市街化区域に編入していきたいと考えております。

そこで、スクリーンに示しております文言を区域マスに位置づけたいと考えております。

続いて、交通施設についてでございますが、北海道新幹線が札幌まで延伸の予定がありますことから、スクリーンに示します北海道新幹線の記述に関する文言を追加したいと考えております。

そのほか、下水道及び河川、ごみ処理場などの廃棄物処理施設、市街地開発事業、緑の関係につきましても、関係部局との調整の上、修正しております。

以上が区域マスの主な見直し点になります。

続きまして、区域区分の変更についてご説明いたします。

区域区分の変更案につきましては、前回の都市計画審議会でご説明した内容から変更はありませんが、区域区分の見直し方針について再度ご説明いたします。

人口や産業の規模の拡大に対応し、新たな市街地を整備するための市街化区域の拡大は行わない、大規模開発制度に基づく開発許可などにより市街化区域と同等な都市基盤が整備された区域は市街化区域に編入する、道路整備及び河川改修等により市街化区域と市街化調整区域の境界としていた地形・地物等が変更された区域については境界の見直しを行う、以上の3点でございます。

なお、市街化区域編入候補地区につきましては、区域区分の変更に関連する案件と一括して説明させていただきます。

それでは、市街化区域編入候補地区についてご説明いたします。

先ほどの、区域区分の見直し方針に基づき、見直しを検討した結果、市街化区域とすべき編入予定地区は5地区となりました。これら編入予定地区の箇所別調書は、議案第2

号の3ページ、位置図は4ページ、地区別開発構想図は議案第2号参考資料の1ページからとなります。

スクリーンに位置図を示しております。

札一1、札一2、札一3は、大規模開発制度により開発が行われた地区です。

札一4は、住宅地開発事業ではありませんが、札幌市が造成した産業団地であるハイテクヒル真栄で、大規模開発事業地と同様に市街化区域と同等の都市基盤が整備されております。

札一5は、地形・地物等の変更に伴う市街化区域と市街化調整区域の境界の変更です。都市計画法では、市街化区域には少なくとも用途地域を定め、必要に応じてそのほかの地域地区を定めることとされていることから、編入に伴って用途地域、特別用途地区、高度地区を新たに指定します。

なお、用途地域等の指定に当たっては、平成18年に決めました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制度の運用方針に即した指定を行っております。また、既に地区計画が定められている地区では、市街化区域への編入に伴う地域地区の指定により不要となる地区計画の制限の変更または廃止を行います。

区域区分の見直しに関連する都市計画の変更及び決定につきましては、地区ごとにまとめてご説明をさせていただきます。

まず、札一1、手稲山口地区についてご説明いたします。

当地区は、平成12年に、黄色の枠線で囲まれた27.8haの区域について開発が許可されております。開発区域のうち、濁川の西側の赤色で示します区域については開発が完了しておりますが、濁川の東側の黄色で示します区域は開発が行われておりません。このため、今回の見直しに当たりましては、開発事業により既に市街地が形成されている区域11.5haのみを市街化区域に編入したいと考えております。

なお、開発が完了していない東側は、現在、事業が中断しておりますが、今後、開発が行われた場合は、次回以降の区域区分の変更で対応していきたいと考えております。

編入箇所の土地利用現況は、都市計画道路下手稲通の沿道部分が業務用地、その後背地が住宅地となっているほか、公園、雨水貯留池、河川用地となっております。用途地域は、業務用地を準住居地域、住宅地を第一種低層住居専用地域とします。特別用途地区は、住宅地に戸建住環境保全地区を指定します。高度地区は、業務用地に33m高度地区を、住宅地に北側斜線高度地区を指定します。地区計画は、現在、開発区域全体に手稲山口地区地区計画が決定されておりますが、編入区域に新たに北星置地区地区計画を決定します。地区の区分及び名称は現在の手稲山口地区地区計画を引き継ぎますが、低層専用住宅地区から都市計画決定を予定している公園部分を除いております。

なお、当公園の都市計画決定につきましては、本年11月に予定しております都市計画審議会においてご説明する予定でございます。

北星置地区地区計画の地区整備計画の内容は、手稲山口地区地区計画の制限内容を基本

とし、不要となる制限を削除して定めております。

スクリーンに低層専用住宅地区の制限の概要をお示ししております。

右側が現在の手稲山口地区地区計画の概要、左側が北星置地区地区計画の概要で、用途地域等をあわせてお示ししております。表の着色部分が、実質の制限をあらわしております。容積率、建ぺい率につきましては、用途地域で制限されるため、地区計画の制限から削除いたします。壁面の位置の制限のうち隣地境界からの後退距離に関する項目と、高さの制限のうち北側斜線制限に関する項目についても、同様に用途地域等で別途制限されるため、地区計画の制限からこれらの項目を削除いたします。沿道A、B地区及び一般地区につきましても、同様に不要となる制限の削除を行います。

続きまして、手稲山口地区地区計画の変更についてご説明いたします。

スクリーンに現在の手稲山口地区地区計画の計画図をお示ししております。このうち、濁川西側の部分を北星置地区地区計画として分離したことにより、地区計画区域の形状及び面積が変更となるほか、地区の区分のうち、沿道A、沿道B、一般の3地区は編入する区域にのみ含まれていますので、その区分を廃止いたします。低層専用住宅地区の制限に変更はございません。低層専用住宅地区以外の地区につきましては、将来の市街化区域編入の際に支障とならないよう、市街化区域編入時に指定が想定される33m高度地区と同等の高さ制限を新たに設ける等の変更を行います。

続きまして、札-2、手稲曙西地区についてご説明いたします。

当地区は、赤色で示します区域で、平成17年より組合施行による手稲曙西土地地区画整理事業が行われており、道路などの都市基盤の整備は完了していることから、事業区域28.5haを市街化区域に編入したいと考えております。また、都市計画道路7・4・40山口東通の終点を、都市計画道路7・5・37山口中通から3・4・65曙通に変更いたします。これに伴い、今までは区画街路に接続する道路であった山口東通が幹線街路に接続されることから、道路種別を7番区画街路から3番幹線街路へ変更し、名称を3・4・617山口東通と変更します。

編入箇所の土地利用現況は、都市計画道路曙通の沿道部分が業務用地、その後背地が住宅地となっているほか、公園、雨水貯留池となっています。用途地域は、業務用地を準住居地域、住宅地を第一種低層住居専用地域とします。特別用途地区は、住宅地に戸建住環境保全地区を指定いたします。高度地区は、業務用地のうち、住宅地に接する部分に33m北側斜線高度地区を、それ以外の業務用地に33m高度地区を、住宅地に北側斜線高度地区を指定します。

地区計画は、既に決定されております手稲曙西地区地区計画の変更を行います。地区の区分に変更はございませんが、低層系住宅地区の住宅A地区及び住宅B地区の名称を、それぞれ低層一般住宅A地区、低層一般住宅B地区に変更するとともに、低層一般住宅A地区の区域から都市計画決定を予定しております3カ所の公園部分を除いております。

これらの公園の都市計画決定につきましても、手稲山口地区内の公園と同様に、本年1

1月に予定しております都市計画審議会においてご説明する予定でございます。

また、先ほどご説明いたしました都市計画道路山口東通の区域につきましても、地区整備計画区域から除外いたします。

スクリーンに、低層一般住宅A、B地区の制限の概要をお示ししております。

右側が変更前、左側が変更後の地区計画で、用途地域等をあわせてお示ししております。容積率、建ぺい率、隣地境界からの壁面後退、高さの制限につきましては、用途地域等で別途制限されるため、地区計画の制限から削除しております。沿道A、B、C地区につきましても、同様に不要となる制限の削除を行います。

続きまして、札-3、西岡公園西地区につきましてご説明いたします。

当地区は、平成16年に開発許可を得て民間宅地開発事業が行われ、道路などの都市基盤の整備は完了していることから、住宅地として整備されました赤色の枠線で囲まれた区域につきまして、市街化区域に編入したいと考えております。

編入箇所の土地利用現況は、街区公園1カ所のほかはすべて住宅地となっております。用途地域は、第一種低層住居専用地域とします。特別用途地区は、戸建住環境保全地区を指定します。高度地区は、北側斜線高度地区を指定します。地区計画は、既に決定されております西岡公園西地区地区計画の変更を行います。地区の区分に変更はございませんが、地区の名称を住宅A地区から低層専用住宅地区に変更いたします。

スクリーンに、地区整備計画の概要をお示ししております。

右側が変更前、左側が変更後の地区計画で、用途地域等をあわせてお示ししております。

当地区では、開発許可の際に、都市計画法第41条及び第42条に基づき、用途地域等の指定にかわる制限として指定が想定される第一種低層住居専用地域と同等の建物用途、容積率、建ぺい率、敷地境界からの壁面後退、高さの各制限を定めていることから、地区計画ではそれらの制限を補完する制限のみを定めています。市街化区域編入後は、都市計画法第41条及び第42条に基づく制限にかわりまして用途地域等により同様の制限を受けることから、地区整備計画は文言の整理のみを行うこととしており、制限内容に大きな変更はありません。

続きまして、札-4、ハイテクヒル真栄地区についてご説明いたします。

当地区は、札幌市が市街化調整区域に造成した産業団地で、先ほど説明いたしました3地区と同様に、市街化区域と同等な都市基盤が整備されております。当該団地造成事業の区域は赤色の線で囲まれた部分で、青色で示しております分譲地と、産業団地の環境を保全することを目的として札幌市が所管している緑地を含めた事業区域42.5haの全体を市街化区域に編入したいと考えております。

編入箇所の土地利用現況は、業務用地のほか、緑地、雨水貯留池となっております。用途地域は、工業地域とします。特別用途地区及び高度地区は、指定いたしません。地区計画は、既に決定されております札幌ハイテクヒル真栄地区地区計画の変更を行います。地区計画区域は、これまで黄色で示す分譲地のみとしておりましたが、今回、赤色で示す団

地造成事業区域全体を地区計画区域とすることから、区域の形状及び区域面積が変更となります。地区の区分には変更はございませんが、都市計画決定を予定しております緑地以外の青色で示す部分に地区整備計画を定めることから、区域の形状及び区域面積が変更となります。

なお、当緑地の都市計画決定につきましても、本年11月に予定しております都市計画審議会においてご説明する予定です。

地区整備計画の制限内容については、文言の整理のみを行い、制限の変更は行いません。

続きまして、札-5、新川第8横通地区についてご説明いたします。

当地区は、本年5月20日の都市計画審議会におきましてご説明いたしました都市計画道路新川第8横通の変更に伴う区域区分の変更でございます。

市街化区域と市街化調整区域の境界は、都市計画道路新川第8横通の計画中心としておりましたが、本年6月30日に新川第8横通の当地区を含む新琴似2条通から市街化区域界までの区間が廃止されたことから、赤色で示します現存札幌市道の道路区域の中心に変更いたします。現存市道の区域中心が都市計画道路の計画中心より約2.5m市街化調整区域側にありますことから、スクリーンに赤色で示します部分を市街化区域に編入いたします。

なお、編入部分はすべて現存市道の区域内となっております。

用途地域は、第一種低層住居専用地域とします。特別用途地区は、戸建住環境保全地区を指定します。高度地区は、北側斜線高度地区を指定します。

以上が、今回編入する5地区に関連する都市計画の決定及び変更についてのご説明です。

なお、区域区分の変更にあわせて、議案第3号 下水道の変更のとおり、今回編入する区域をすべて下水道の排水区域に含めるよう区域を変更したいと考えております。

最後に、今後のスケジュールについてご説明いたします。

ただいまご説明しました案件のうち、北海道が決定を行います区域マス、区域区分、下水道の変更案につきましては、今回、同意が得られましたなら、北海道に案の申し出を行い、この後は北海道の都市計画の手続となります。その後、区域マスにつきましては、北海道がパブリックコメントを8月28日から9月28日の期間で実施する予定でございます。また、区域マス及び区域区分につきましては、10月5日に公聴会を開催する予定でございます。その後は、下水道の変更案件を含めまして、所定の都市計画の手続を経て、平成22年3月に都市計画の決定告示を行う予定でございます。

また、札幌市が決定する案件につきましては、今回、事前説明を行いました。これらの案件以外に区域区分の変更関連の案件としまして公園と緑地の変更がございます。これらの公園・緑地につきましては、11月開催予定の本都市計画審議会に事前説明を行い、来年2月開催予定の本都市計画審議会、今回事前説明いたしました案件を含めて同時に諮問する予定でございます。その後は、北海道決定の案件であります区域マス、区域区分、下水道の変更と同時に、平成22年3月に都市計画決定の告示を行う予定です。

以上で、区域マスの変更及び区域区分の変更とその関連する都市計画についてのご説明を終わらせていただきます。

ご審議のほど、よろしく願いいたします。

●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意見、ご質問がございましたらお伺いいたします。かなり大量のご説明でしたので、なかなか整理がつきかねるかと思いますが、どうぞ。

●佐藤（美）委員 簡単な質問ですが、西岡公園西地区のところは、かつて地元の方々が緑地がなくなるということでかなり反対していたところですけども、ここは何世帯ぐらいの住宅地なのかということが一つです。

それからもう一つは、ハイテクヒル真栄ですけども、緑地のところをずっと、何か目的があって、将来こういうことがあるから線を引いたのだぞというか、何か将来的なことがあるのかどうか、聞かせていただきたいなと思っています。

●小林会長 これは、事務局からご説明を願います。

●市民まちづくり局都市計画部都市計画課長 西岡公園西地区でございまして、宅地数は140宅地ございまして、今、世帯数は約100程度でございます。

あと、当初、緑地のことで反対という声もあったかには思いますが、改めて連合町内会にもご説明しまして、特にご意見等はございませんでした。

あと、ハイテクヒル真栄の質問がちょっとわからなかったのですが……。

●佐藤（美）委員 赤い部分は、あえて今、どうしてしなければならないのかです。

●市民まちづくり局都市計画部都市計画課長 今回、含めた理由でございますね。

市街化区域内におけます工業団地もそうなのですが、やはり、工業団地の周りに緩衝緑地、バッファゾーンを設けて、ほかの環境と区分しているということで、もともとこの緑地も含めて開発区域として整備したものでございます。そういうことで、今回も緑地を含めて市街化区域に編入したということでございます。

●佐藤（美）委員 それは、これからもずっと緑地として残すという気持ちで、手をかけられないようにしっかりと。

●市民まちづくり局都市計画部都市計画課長 気持ちといたしますか、既に都市公園法の都市緑地として告示済みでございます。改めて、都市計画決定の手続も11月に行う予定です。

ございます。

●佐藤（美）委員 わかりました。

●小林会長 よろしゅうございますか。

では、ほかにかがでしょうか。

藤川委員、どうぞ。

●藤川委員 パブリックコメントの中に、市街化調整区域から市街化区域にしてほしいという声は幾つかあるのですが、その中を見ますと、2点ほど、1点はパブコメの資料の5番目の方でしょうか、下の方のポチに、要するに人口が60万人のときに買い入れたものなのだけれども、突然、土地を市街化調整区域にしたというご意見、さらには、6番目の方も、昭和50年以降、突然、市街化調整区域にされたというご意見があります。私も、ちょっと基本的なことをお聞きするのですが、こういう経過なのかどうなのか、そうではないような気がするのですけれども、まずそこをちょっと教えていただけますか。

●市民まちづくり局都市計画部都市計画課長 第1回目の線引きは、札幌市は昭和45年でございます。そのころの人口はもうちょっとあったかと思うのですが、調整区域と市街化区域に区分したときに、ある一定の建築物が建てられる場所であれば、5年以内なら建てられますよということで、確かに市街化区域にはできませんでしたが、当時は暫定的緩和措置みたいなものがございましたので、そのとき以内に建てていけば家を建てられたという状況はございます。

それから、6番目の方は、実は、この方のエリアはもともと調整区域で、昭和50年以降に調整区域にはなっていないところです。意見はこう書いてありますが、意見の内容にちょっと間違いがございまして、昭和45年のときから調整区域になっていたということでございます。

●藤川委員 そういうことであれば、パブリックコメントに対する考え方は、全般としてはこういうことなのでしょうけれども、個別なりに当該者にそういうご説明をした方がいいかなというふうに思うのです。ここに書いてもいいのですけれども、そこら辺はどのように考えているのか。

●市民まちづくり局都市計画部都市計画課長 パブリックコメントとしましては、個別回答ではなく、まとめて回答して、それを公表するような手続で全庁的に対応してございます。ただ、また改めて直接ご意見を寄せられたときにはきちんと対応したいと思っております。

●藤川委員 別な地域で、過去のことですらいろいろ調べていて、風致地区になっているとか、なっていないとかいう事例が私のところにもあったものですから、そういう疑問を持たれているときには、何らかの形できちんと事実経過なりを説明する、あるいは、これに書いて答えるとか、何か工夫をされたらいいのかなと思いますので、これはご検討いただきたいなと思います。

●小林会長 そういうことですが、よろしいですか。
ほかにいかがでしょうか。

●互理委員 今回の区域マスにおいて、最初の方で、持続可能なコンパクトなまちづくりに向けた都市づくりという文言を新しく入れられたということであります。これ自体は、人口の減少社会、あるいは、環境的価値が重視される時代において大変結構なことだというふうに思うわけです。しかし、問題は、そうした理念がどれほど具体的に生かされるかということが非常に重要だと思うのですが、必ずしもそうになっていないのではないかなという気がするのです。これは、批判とか、それに対する具体的な回答を求めるという趣旨ではなくて、今後どのような方向で考えていきたいかという一般的な方向性をお示しいただきたいと思っています。

私は、例えば、コンパクトなまちづくりを考えた場合、単に郊外部に拡散したまちづくりを改めて集約型の都市構造にしていくのはわかるのですが、ただ、それは、空間的に狭くなるというだけの問題ではないと思います。恐らく、集約されたその都市の内部の利便性というものを従来よりもより便利なものにするといいますか、利便性をより高度化するといったことが必要になります。それから、特に環境保全との関係で言いますと、公共交通をなるべく利用できるようにするとか、市街地においてはなるべく自動車交通を制限する方向に誘導するとか、そういったいろいろな方策が必要なのではないかなと思うのです。

今回、この18ページあたりを見ますと、これは今までもあった文言を多少修正したということですがけれども、いわゆるパークアンドライドのための駐車場整備などを引き続き進めていくといったようなことが書いてあります。しかし、これ自体は、必ずしも最初に述べたコンパクトシティという理念と結びつけて書かれていないような気がちよつとします。それから、道路網の整備なんかも含めて、最初に述べたようなコンパクトシティとは余り結びつけられていないわけなのです。

今の時点でそれをすぐにするというのは確かに難しいですが、将来的に札幌市のまちづくりとしてどのようなことを考えておられるのか、そのあたりのところを多少補足してお話いただければと思います。

以上です。

●市民まちづくり局都市計画部都市計画課長 最初の持続可能なコンパクトなまちづくりは、札幌市も、当然、平成16年の都市マスタープラン策定時に、この前回の区域マスタープランの策定時にそのことを含めてご説明したところがございますが、市街化区域の拡大を抑制していこうということと、あとは、地域ごとでも複合的なまちづくりでコンパクトにしていこうということで、大きく二つを札幌市の都市計画マスタープランでお示したところがございます。そのときに、あわせて公共交通との連携を含めて、その意図で平成16年のときから一応直しているつもりでございます。

また、持続可能なコンパクトなまちづくりという表現自体は北海道の方での基本方針でございまして、そういう意味で圏域各都市共通の目標ということで書いております。

今、委員がおっしゃったように、交通の問題、郊外部において人口減少している問題をいろいろ含めて、我々もそうですが、個別に各地区で対応しております。一方、先ほどもご説明しましたが、交通マスタープランとか、幾つかのマスタープランと整合をとりながら市街地の中をどうしていくかという新たな検討が喫緊の課題になっていると思っております。その準備を今進めようとしているところでございます。

ただ、その中身とか、その大きなマスタープランの変更をまだ経ていないものですから、ここにはそこまで十分に詳しく載せていないというのが正直なところでございます。

●互理委員 最初の説明のところで、何かの問題にかかわって、この問題は交通計画マスタープランの方でこれから論議する予定なので、そちらの方にゆだねるという趣旨の発言をされておりました。とはいえ、これはやはり密接不可分な関係にあるかと思っておりますので、今後、それはなるべく一体的な考え方をしていっていただく方がよろしいのではないかと思います次第です。

以上です。

●小林会長 ほかにいかがでしょうか。

よろしいですか。

(「なし」と発言する者あり)

●小林会長 それでは、特にほかにご意見、ご質問がございませんようでしたら、採決を行いたいと思っております。

北海道決定都市計画の送り込み諮問であります議案第1号から第3号につきまして、賛成の方は挙手を願います。

(賛成者挙手)

●小林会長 全員賛成と認めます。

よって、本案について当審議会として同意することといたします。

どうもありがとうございました。

◎琴似4条1・2丁目地区について

●小林会長 次に、続きまして、琴似4条1・2丁目地区にかかわる議案第4号から第8号について担当からご説明願います。

なお、議案第8号につきましては、建築基準法第22条により、都市計画審議会の意見を聞くこととなっておりますので、これは事務局から説明を受けた後、特定行政庁の案についてご意見を伺うという形で進めたいと思います。

それでは、早速、ご説明をお願いいたします。

●都市局開発調整担当部長 都市局開発調整担当部長の相原と申します。

諮問案件グループ分け②琴似4条1・2丁目地区につきまして、一括でご説明いたします。

本案件は、都市計画法第21条の2の規定によりまして、琴似4条2丁目地区の地権者から昨年の6月に都市計画提案を受け、前回の本審議会におきまして事前説明をさせていただいたものでございます。その際にもご説明いたしましたが、地区計画原案の縦覧の際、一部の地権者から再開発事業に協力できない旨の意見書が提出されておりまして、結果的にはその地権者の同意をとることができない状況に至りまして、今回、施行区域等を変更し、今回の案としたものでございます。

それではまず、案の説明に先立ちまして、当地区の概要についてご説明いたします。

スクリーンをご覧ください。

当地区が含まれますJR琴似駅周辺地区でございますが、都心部から北西約4.5km、地下鉄琴似駅からは700m北に位置しております。

用途地域は、大部分が準工業地域で、そのほか商業地域、準住居地域、第一種住居地域になっております。

当地区は、本市のまちづくりの基本であります第4次札幌市長期総合計画及び札幌市都市計画マスタープランにおきまして地域中心核及び高度利用住宅地に位置づけられており、多様な商業・業務機能、行政機能等の都市機能を集積し、あわせて、居住機能の充実を進め、安全で快適な歩行者空間の確保を図る地区となっております。また、本市の都市再開発方針においては、2号再開発促進地区に位置づけられており、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区となっております。

これらの上位計画に基づき、JR琴似駅周辺地区では、地域の方々が中心となり、再開発事業の連鎖的な展開によるまちづくりに取り組んできたところであり、平成3年度のJR琴似駅南口地区を皮切りに、計5地区において事業が進められてきました。また、これらの再開発事業では、緑色の線で示していますとおり、JR琴似駅に直結いたします空中歩廊が約840mにわたり整備されております。この空中歩廊は、各建物の2階部分を通るように設けられており、積雪寒冷地における安全で快適な歩行者空間として一般に開放しており、高齢者や障がい者にとりましても優しい施設となっております。一方、これら

の再開発事業の取組と並行して、本市といたしましても、スクリーンに示していますとおり、平成元年から南口駅前広場や道路といった基盤整備を行ってまいりました。その結果、現在では、共同住宅と商業施設が複合した活力あるまちに生まれ変わっております。

以上が当地区の概要でございます。

それでは次に、案の内容についてご説明いたします。

まず、議案第6号 第一種市街地再開発事業の変更についてでございます。

この再開発事業は、平成16年に4条1丁目、2丁目におきまして一体で都市計画決定したものであり、スクリーンの左側が平成16年の決定内容、右側が今回の変更案になります。

最初に、前回の事前説明時にご質問のありました建築物の高さの変更につきまして、他の変更部分とあわせて説明をさせていただきます。

上半分の4条1丁目地区につきましては、当初、40階建て高さ135mの共同住宅棟と10階建ての共同住宅棟、5階建ての複合棟、3階建ての業務棟及び4階建ての駐車場棟、計5棟で計画をしておりました。しかし、40階建てを取りやめ、14階建て、高さ約43mを最高といたします共同住宅棟に規模を縮小し、計6棟として事業を完了したものであります。今回は、その内容に合わせて変更をいたします。

下半分の4条2丁目地区につきましては、当初、21階建て、高さ70mの共同住宅棟及び5階建ての商業・駐車場の複合棟1棟の計2棟を計画しておりましたが、今回、40階建て、高さ約130mの共同住宅棟と商業施設及び駐車場から成る3階建ての複合棟のほか、連合町内会を始めとする地域住民の方々が利用する平家建ての集会所に変更するものであります。

この琴似駅周辺地区は、これまで進められてきました一連の再開発事業によりまして、ごらんとおり、高層の共同住宅やゆとりあるオープンスペースによる連たんしたまち並みが形成されております。高度地区の適用除外となっております今回の4条2丁目地区におきましても、一部の建物を高層化し、建築面積を小さくすることで十分なオープンスペースを創出する計画であります。

区域面積につきましては、4条2丁目地区の西側に約0.3ha拡大し、全体で4.4haに変更いたします。

また、先ほどご説明いたしましたとおり、琴似4条2丁目地区内で事業参加の同意が得られなかった地権者の方の敷地について区域から除外しております。

また、空地につきましては、共同住宅の西側に緑豊かな広場を設け、また、建物の間にも空地を確保いたします。さらに、周囲に歩道状空地を整備することにより、敷地面積1万1,900㎡に対して、公開空地は約24%となります。また、西側の街区には河川敷にだれもが行けるようにするため、敷地内通路やスロープを設け、琴似発寒川へとつながるオープンスペースネットワークを形成いたします。

周囲の道路整備ですが、東側、琴似3条2丁目4号線の幅員を現況の4mから9mに、

南側、川添第2号線及び3号線の幅員を現況の5.45mから8mに拡幅するほか、区域内を縦断する幅員5.45mの川添第2号線を西側に振りかえるとともに、8mに拡幅する計画でございます。また、通行の利便性を考慮し、共同住宅棟と複合棟の間には幅員3mの敷地内通路を整備する計画です。

次に、JR琴似駅周辺地区一帯で整備してきた空中歩廊がありますが、この4条2丁目地区でも同様に整備をし、桑園・発寒通を横断して4条1丁目地区と接続いたします。これにより、JR琴似駅までの安全で快適な歩行者動線が約1kmにわたり確保されることとなります。

以上が今回の変更の主な内容ですが、ここで建築物の変更概要を整理いたしますと、まず、街区番号1の4条1丁目地区につきましては、共同住宅の階数が40階建てから14階建てに縮小しておりますので、それにあわせて建築面積が1万2,400㎡に、延べ面積が約6万400㎡に、容積率が約200%に、高さが約60mにそれぞれ減少となります。

次に、街区番号2の4条2丁目地区につきましては、共同住宅棟及び複合棟の街区では共同住宅の階数を21階建てから40階建てに拡大し、その分、オープンスペースを確保いたしますので、建築面積は約5,600㎡とし、延べ面積は約4万4,000㎡に増加し、建ぺい率は約70%から約50%に減少し、容積率は約300%、高さは約70mから約130mにそれぞれ増加いたします。

次に、集会所の街区につきましては、平家建ての計画規模に合わせまして、ごらんのとおり新たに制限内容を追加しております。敷地面積につきましては、4条2丁目地区が約1万1,900㎡に拡大し、それに合わせ、全体の敷地面積も約3万5,700㎡に変更となります。

住宅建設の目標につきましては、地区全体では住宅規模が若干縮小となるため、住宅の戸数が約470戸から約450戸に、総面積は約4万5,000㎡から約4万2,000㎡に変更となります。

第一種市街地再開発事業の変更については以上です。

次に、議案第4号 高度利用地区の変更についてご説明いたします。

琴似4条1・2丁目の高度利用地区につきましても、再開発事業に合わせて平成16年に都市計画決定したのですが、今回の変更では、再開発事業と同様に、拡大区域を加え、琴似4・1地区、琴似4・2地区第一地区、琴似4・2地区第二地区の三つに分割いたします。それぞれの制限内容ですが、琴似4・1地区につきましては現行からの変更はございません。

スクリーンには、琴似4条4・2地区の制限内容を示しております。

順にご説明いたします。

容積率の最高限度は、第一地区を300%、第二地区を200%に、容積率の最低限度は、第一地区については現行の100%のままとし、第二地区を30%、建ぺい率の最高

限度は、第一地区は50%、第二地区は40%としております。これは、第一地区につきましては、建ぺい率の最高限度を小さくするとともに、壁面位置の制限を行うことで、より快適な歩行者空間と豊かなオープンスペースの確保を考慮して、容積率の最高限度を緩和したものであります。また、第二地区は、琴似発寒川風致地区内にありますので、容積率や建ぺい率の最高限度を抑えているほか、地域の方から建設が望まれている集会所の立地も可能となるよう容積率の最低限度を下げたものでございます。

道路境界からの壁面位置の制限といたしましては、第一地区につきましては、現行の2m及び3.5mから、スクリーンのとおり、5m、5.25m、5.5mと変更いたします。加えて、高さが3.3mを超える部分につきましては、さらに2m壁面の位置を後退させるものとしております。また、西側の道路境界線からの距離は、広場を確保するため、22.5mとしております。第二地区につきましては、再開発事業で整備する歩道状空地を確保するため、道路境界から2.5mまで壁面の位置を制限いたします。

高度利用地区の変更については以上です。

次に、議案第5号 防火地域及び準防火地域の変更についてご説明いたします。

本市では、容積率の最高限度が300%以上の区域につきましては、高密度な市街地の形成に対応した建築物の不燃化を進める必要があることから、準防火地域を指定することを標準としております。先ほど説明いたしましたとおり、スクリーンの黒色で囲んだ部分につきましては容積率の最高限度を300%に変更いたしますので、このうち、既に定めている区域を除いた約1.2haに準防火地域を定めることといたします。

防火地域及び準防火地域の変更については以上です。

次に、特定行政庁からの意見聴取案件でございます議案第8号の建築基準法第22条区域の変更についてご説明いたします。

22条区域とは、建築物の屋根や外壁に一定程度の耐火性能を確保する必要がある区域に指定するもので、本市では、都市計画区域のうち防火地域及び準防火地域以外を対象としております。今回、先ほどご説明いたしましたとおり、準防火地域の区域を拡大いたしますので、これに伴い22条区域を廃止変更するものでございます。

22条区域の変更については以上です。

最後に、議案第7号 地区計画の決定についてご説明いたします。

地区計画JR琴似駅周辺地区の区域は、提案を踏まえ、琴似2条1丁目、3条1丁目、4条1丁目、4条2丁目について、面積約8.7haを定めるものでございます。さらに、地区計画の区域を、事業計画の変更に伴い、駅南口A地区、B地区、駅周辺A地区、B地区、C地区、D地区の計6地区としております。地区整備計画の区域につきましては、提案を踏まえた5地区、約7.3haとしております。

地区計画の目標でございますが、再開発事業により整備を進めてきた地域中心核としての良好な市街地環境の維持・増進を図るため、空中歩廊等の公共施設及びオープンスペースの保全、集合型の居住機能と日常生活を支える商業・業務機能の継承をすることとして

おります。

次に、土地利用の方針でございますが、駅南口A地区及びB地区は、駅前広場に面する立地を生かした商業・業務施設と中高層の集合住宅との複合的な土地利用により高度利用を図る。駅周辺A地区は、中高層の集合住宅を中心に、周辺住民にも開放されたオープンスペースを備え、日常生活を支える商業・業務施設との複合的な土地利用を図る。駅周辺B地区は、緑地や歩道沿い空地进行を配し、周辺と調和を図る。駅周辺C地区は、中高層の集合住宅と日常生活を支える商業・業務施設との複合的な土地利用を図り、敷地の西側に緑地を配した土地利用とする。駅周辺D地区は、地区内及び周辺居住者の利用に供する公益施設の立地を図る地区とする。

以上であります。

地区施設の整備の方針でございますが、良好な街区の保全を図るため、地区施設を適切に配置することとし、区画道路の拡幅整備や地域に開放されたオープンスペースネットワークの形成、歩道状空地等の確保、空中歩廊の設置などを行うこととしております。

建築物等の整備の方針でございますが、良好な市街地環境を確保するため、健全な土地の高度利用、歩行者空間の創出、外観及び色彩の配慮、駐車場及び駐輪場の整備などを行うものとしております。

次に、地区整備計画についてご説明いたします。

地区施設の配置及び規模のうち、道路でございますが、青色の部分は区画道路でございます。

なお、そのほかの道路につきましては、すべて都市計画道路として整備済みでございます。

公共空地のうち、緑色の部分が歩道状空地、黄緑色の部分が歩道沿い空地でございますが、幅員2m以上を確保しております。黄色の部分が広場でございますが、駅周辺A地区に約5,000㎡、駅周辺C地区に約1,000㎡を配置することとしております。オレンジ色の部分が敷地内通路でございます。ピンク色の部分は空中歩廊でございますが、各地区に幅員3m以上で連続した配置を行うこととしております。

次に、建築物に関する事項でございます。地区にふさわしくない機能の立地を制限するため、建築物の用途の制限として、駅南口A地区、駅周辺A地区、B地区、C地区におきましては、戸建住宅、パチンコ屋、風俗店舗等は建築できないこととしております。また、駅周辺D地区では、今回設置されます集会所とそれに付随して活用が想定されるもの、また、地域のための公益施設を建築できるものとして定めております。

次に、小規模な建築物を防止するため、建築物の敷地面積の最低限度を500㎡と定めております。

壁面の位置の制限は、高度利用地区と同様の制限となっております。

壁面後退区域における工作物の設置の制限については、歩道状空地及び歩道沿い空地进行を有効な空地として担保するため定めております。

建築物等の高さの最高限度につきましては、本市では高度利用地区の場合、高度地区の規定は適用除外としており、再開発事業で整備されたまち並みを維持する必要があることから、ごらんのとおり定めております。

地区計画の決定については以上です。

以上、ご説明いたしました再開発事業の変更案につきましては、土地の複合的高度利用を図るとともに、歩道状空地や広場などのオープンスペースを確保するなど、本市のまちづくりに貢献するものであり、また、地区計画につきましても、J R 琴似駅周辺地区の良好な市街地環境の維持・保全につながるものと考えます。したがって、本案は都市計画マスタープランなどの上位計画に適合していると認められることから、計画の決定及び変更を行うこととしたものでございます。

なお、本件につきましては、7月14日から7月28日までの2週間、案の縦覧を行いました。意見の提出はございませんでした。

以上で諮問案件グループ分け②の琴似4条1・2丁目地区についての説明を終了いたします。

よろしくお願いたします。

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

伊藤委員、どうぞ。

●伊藤委員 3点お伺いしたいのですが、まず最初に、4条2丁目の方に40階建て、130mの建物が建つということで、周辺地域住民の皆さんから日影問題について何か意見など出されていないのかどうかということです。

それから、2点目は、商業施設もこれから計画されていると思うのですが、すぐ隣の方にはイトーヨーカ堂もあるので、どのような施設を呼び込もうとされているのか、そこら辺の計画が具体的に示されるのかどうか。

それから、3点目は、住宅地域ですけれども、450戸を建設するというふうに説明がありましたが、その450戸が売れていく見込みがあるのかなということでいろいろ調べてみました。建築指導部の資料の中で、20年度の6月時点では、マンションは35棟、775戸が建設されておりますけれども、今年の6月時点では10棟で150戸と2割まで落ち込んでおり、7月16日付の道新には、分譲マンションは32年ぶりに氷河期になって低水準になっているというような記事が出ておりました。これは、民間マンションの記事ではあるのですが、在庫が相当あり、完売が最優先課題で、新規物件の開発はいつになるのか現時点ではわからない、この時点で、完成しながらも買い主が見つからない在庫は1,000戸近くに上っているというような記事も出ておりました。

そこで、450戸の住宅ができることに関して、今後、再開発を行っていく上で売れる

見込みが持てるのかどうか、見通しを持っているのかどうかという点について伺いたいと思います。

●小林会長 3点のご質問が出されていますが、いかがでしょうか。

●都市局開発調整担当部長 お答えいたします。

まず、1点目の周辺の住民の方々から日影の問題で意見があったかどうかということでした。

今回の案につきましては、当然ですけれども、再開発の準備を進めております準備組合の方で、周辺の住民の皆様、またこの周辺の地権者の皆様にも説明をされています。その中で、日影につきましては、特に意見としてはなくて、準備組合の方で検討した事項を説明してご理解を得たというふうに報告を受けております。

その内容ですけれども、この図にかいてありまして、ちょっとわかりにくいかもしれませんが、ここには赤い範囲と青い範囲がございます。これは、両方ともそうなのですが、外側の範囲が今年の提案時に出された建物を日影図として投影したものでございます。それから、内側の線は、今回、区域が変わったことによって建物の位置等がずれておりまして、今回の案の日影図になります。それぞれ赤い方が日影の規制の10mライン、青い方が5mラインを示しております。このように、ここは桑園・発寒通がありまして、こちら側には今回の内側の線、10mライン、それから5mライン、それぞれひっかかりがないということで日影の問題は発生しないような建物の工夫をしております。

具体的には、建物につきましては、先ほども申し上げましたけれども、建築面積を小さくしてスリム化することによって日影の及ぶ範囲を狭めています。それから、こちら側に一部区域が残るわけで、逆に前の計画ですとこちらの方に日影線がかかりますけれども、それを外すために若干こちらの方にずらすような工夫をして日影の規制をクリアしました。この内容について説明し、周辺の住民の方々からもご理解を得たと報告を受けております。

これが1点目です。

続きまして、商業施設の入居予定の関係及びマンションが売れるのかということについてあわせてお話しします。

具体的な名前は差し支えるかもしれませんが申し上げますけれども、我々の方が報告を受けている事項としましては、まず、商業棟につきましては、確かに付近にイトーヨーカ堂がございますが、こちらには大手総合スーパーの出店が予定されていると聞いております。

それから、マンションですけれども、これはデベロッパーが確定しておりまして、こちらの会社のマーケットと申しますか、リサーチの中で、これについては売れるというご判断をしていると伺っております。

簡単ですけれども、以上でございます。

●伊藤委員 総合スーパーの予定があるというふうに言われていました。まちづくりの観点からいくと、似たような施設があると、お互いにぎわいが出て盛り上がっていくという方向だといいいのですが、お互いにお客さんをとられてまちが壊れていくような状況になったらやはり厳しいのではないかなと思うので、総合スーパーという、イトーヨーカ堂の内容とちょっと似ているのではないかなというふうに懸念するのです。そこに入る施設については、コンクリートというか、決定したという受けとめでよろしいのでしょうか。

それから、デベロッパーが確定しているので大丈夫だというようなことだったのですけれども、もし売れなかったりした場合に札幌市が責任をとるといような不安がないのかどうかということも含めて、再度お聞きしたいなと思います。

●都市局開発調整担当部長 総合スーパーというのがイトーヨーカ堂的なものと言うのは、ちょっと私の説明が不足しておりましたが、食料品を中心としたスーパーと聞いております。

それで、商店街も含めて競合するといような話は、当然考えられますけれども、そこは商業者の努力で頑張ってくださいしかないなと思います。

それから、デベロッパーの件につきましては、全市的な傾向としては先ほど言われたような売れ行きが鈍っているというのは私どももよくわかっています。ただ、地域的な偏在といようなか、やはり場所がよいところは売れるのですね。そういう中で、デベロッパーのご判断といようなのは一つ大きなものであり、そういうことを尊重しないとなかなか再開発事業といようなのは着手できないと思います。

一方で、売れないときに札幌市がといようなのは、再開発の仕組み上、もしもデベロッパーがあいまいであれば我々としてもここにお諮りすることはないわけで、札幌市としてはデベロッパーが保留床としてそれを取得することが確実であるといことで再開発事業のご提案をしていますので、札幌市が金銭的なことも含めて何か後づけの支援をすることにはならないといふふうに考えております。

以上です。

●小林会長 よろしいですか。

金子委員、どうぞ。

●金子委員 今の伊藤委員の住宅が飽和状態になっているという件ですけれども、19年3月に完成した一街区なのですね。ここでは共同住宅を建てた民間デベロッパーの話では、40階建てが可能なのに、それは市内のマンションの事業が飽和状態になるといことで、40階建てを14階建てとか10階建てに落として、そして、戸数を減らしてリスク回避

を図っているということで、それが当初は470戸ぐらいというのが450戸ぐらいの最終的な戸数に落ちついているのかなと思います。

それでも、今、伊藤委員がおっしゃったように、新築マンションはもう供給過剰で、そして、今年に入って大手のマンション業者が倒産しております。市場は非常に悪化していて、在庫が膨らんで、各社は生き残りをかけて非常に不当な価格でダンピング販売がチラシやなんかに入ってきております。

ですから、これは容積率アップということにつながっていくのですが、ウェブ上にこの審議会に対する批判めいた意見が載っておりました。平成16年の審議会で容積率を50%緩和して250%に引き上げて事業が動いているのに、同じこの審議会ですらに容積率を50%上乘せして300%に変更するというのでは、審議会として存続の意味がないとかいう手厳しい指摘が載っていました。

私も、今なぜここで300%に上げなければならないのか、どうして250%で、一街区も250%ですので、今度また200%に下げていますので、やはり、容積率の引き上げというのは地価を押し上げる打ち出の小づちと言われるぐらい非常にお金を生み出し、そして地価を押し上げる力を持っていますので、この容積率アップというのは慎重に審議しなければならないのではないかと思います。

●小林会長 事務局の方で、今の質問に対してよろしいでしょうか。

●都市局市街地整備部再開発課長 1点目の4-1街区の方の内容の規模が縮小されてというお話ですが、それにつきましては、都市計画決定をした後、当然、権利者とのいろいろな合意だとか、あと、デベロッパーの住宅供給のご都合といったこともある中で、札幌市の補助金をもらう場合、かなり時間もかかることもあって、待ち切れないというようなご事情もあって、規模を縮小してというのは、設計等で超高層と言われる高いものを設計するには時間もかかるものですから、中規模の14階建て以下の一般的なマンションに仕様を変えて、急遽、事業を行ったというのが実情でございます。ただ、内容的に住宅の供給戸数もほぼ同数の供給をしておりますし、公開空地等の事業の目的となる施設、また空中歩廊もそうなのですが、それも計画どおり一応整備するという事になっておりましたので、都市計画上、特に支障はないということで事業を進めたというのが実際の経緯でございます。本来であれば、いろいろ条件を整えば、4-1街区でも百三十数mという40階建てのマンションもできたのですが、そういういろいろな当時のさまざまな事情がふくそうして結果としてこうなりました。

次に、4-2街区の方については、逆にいろいろ検討していく中で、例えば、4-1街区の方から見て眺望というのもいろいろ考えた中で、建物の高さを上げて建物を横から見たらスマートにすることでより景観を阻害しないというようなことも配慮した場合、上に高く積んだ方がいいのではないかと、その方がたくさん広場もつくれるのではないかと

ことで計画したものです。

建物の高さは高くなっているのですが、住宅の供給戸数は4-1街区、4-2街区を合わせてもともと470戸だったものが450戸ということで、内容的には供給量を含めてそんなに大きく変わっておりません。高さの面ではかなり大きく変わっているということで、全体の最初の都市計画をないがしろにしているのではないかというご指摘だとは思いますが、事業の目的とする内容から言えば、あくまでも制限内での事業ということで判断しておりますので、特に支障はないかというふうに考えております。

●小林会長 よろしいですか。

●市民まちづくり局都市計画部地域計画課長 もう1点ございます。

市民まちづくり局都市計画部地域計画課長の釣部でございます。

容積率を200%から250%、あるいは250%から300%にアップすることについてのご質問でございます。

このたびの提案ですけれども、札幌市のまちづくりに大いに貢献する案というふうに考えてございまして、桑園・発寒通をまたぎまして再開発事業を実施するというところでございますので、狭小の、幅の狭い道路が多い周辺地区にインパクトを与えて、住民によるまちづくりの機運が高まること、また、災害に強くて良好な市街地環境を整備されることを期待しているところです。

容積率のアップにつきましては、これは高度利用地区の通達という国の通達がございまして、歩道と一体として幅2m以上の歩道状空地あるいは広場といった有効な空地が確保されておりまして、なおかつ、指定の建ぺい率から10%下げるといった場合につきましては、現在の指定されている容積率に100%を加えた数値で上限として決めていいということがございます。その規定をそのまま用いまして、容積率の最高限度を定めているというものでございます。

この地区は、一部、桑園・発寒通の沿道に準住居地域が指定されていまして、そこは既に300%になってございます。そういうようなことを考えますと、300%の容積率は妥当なところかなというふうに思います。ただ単に、何でもかんでもフリーで100%と、何も制限なく100%をアップしているということではございませんので、ご理解いただきたいと思えます。

●小林会長 よろしいでしょうか。

ほかにいかがですか。

どうぞ。

●村本委員 2点ですが、近くを利用する者としてお話ししたいのです。

桑園・発寒通を囲んで商業施設が二つできることになると、ここの桑園・発寒通というのは現在でも大変交通量が多くて、小さい車の事故が幾つも起こっております。みんな気をつけているので小さい事故で済んでいると思うのですが、ここは、いろいろな商業施設から車が出てくるとか、本当は駐車してはいけないと思うところに駐車していたりしますので、大変渋滞があったり、小さい交通事故とかがございます。それに加えて、さらに商業施設を新しくつくるといことと、ここら辺の交通渋滞とか交通事故の問題というのは、前回もちょっとお話しさせていただいたのですが、さらに問題になるのではないかと思いますので、その辺をご配慮していただきたいということが1点でございます。

それから、もう1点です。よくわからないのですが、JR南口の開発は、イトーヨーカ堂のあるあたりなのですけれども、その向かい側のところ、都市計画道路琴似栄町通の方にある部分に関しては、特にあのままの状態であるのでしょうか。そこが、ちょっとよくわからないのですが、特に何も決まっていないのでしょうか。

以上の2点でございます。

●小林会長 いかがですか。

●都市局開発調整担当部長 まず、交通系の話ですけれども、昨年も答えたと思いますが、今回の商業施設の計画が昨年とちょっと変わっておりますので、自動車交通量の予測等につきましては改めてやりました。その結果、やはり、去年のときよりも商業施設の階高が少しふえていますので、その分、車で来られるお客さんが増えるであろうということから、混雑度は去年の段階のものよりも若干増える計算結果が出ております。しかしながら、容認できる範囲におさまっておりますので、その部分での交通混雑度は許容内と考えています。

一方、交通事故等のご心配等を言われていました。例えば、商業施設の出入り口が桑園・発寒通に集中するということがありますし、それから、新しくできる共同住宅棟にお住まいの方の駐車場というのはその商業施設の上の屋上と3階部分にできるのです。その人たちも一緒に桑園・発寒通に出てくるようなことになると、やはり混雑度が上がるということもございまして危ないという面もありますので、例えば商業複合施設への商品の搬出入だけを東側の道路にして分離するとか、それから、南側の方で住宅棟からの出入りをさせるという配慮をするように今計画しているところであります。

もう一つ、あのエリアであれば、もっとこっち側の南側の地区の計画ということですが、札幌市の場合は再開発方針に基づいて再開発を重点的にやるべき地区を定めておりまして、2号地区というのがまさにより強力で推進しようというところなのですが、今、マーカーで出ているあのあたりにつきましてはそういう地区の指定がございません。周辺につきましては、それよりも少し状況を見ながらというエリアとして指定されています。それも、全部の地区ではなくて、一部ということになっております。

子どもは、琴似駅周辺というのは、そもそも、地域中心核として、機能向上とか生活利便性などなどいろいろなものでここを育てていくという立場にあります。その中でより重点的にやるべき地区として再開発の2号地区というのを決めています、それに該当するところはほぼこれで完結するという事で考えています。

●小林会長 よろしいでしょうか。

ほかにございませんでしょうか。

どうぞ。

●古市委員 2点お伺いしたいのですけれども、空中歩廊は、雪の多い札幌ではこれからどういうふうにご利用されるかとても興味深いところですが、この空中歩廊の今後の管理、メンテナンスは札幌市が責任を持って行うのか、あるいは、マンションの管理組合だとか複合施設等の管理下に置かれるのか、その辺をお聞きしたいです。

あと、琴似は、少子化で小学校や中学校に空き教室が結構増えている中で、比較的クラスが多い地区だと聞いています。これだけの人が入ってきて、小・中学校のクラスへの対応というのは確認されていらっしゃるかどうか、お聞きしたいと思います。

●都市局開発調整担当部長 1点目の空中歩廊についてですけれども、空中歩廊につきましても、再開発事業でつくる部分については、最終的には建物を所有される方々が全員共有でお持ちになる所有物になります。その結果、維持管理につきましても、その方々がつくれる管理組合の方でやることになります。

それから、子どもが増えて小学校の受け入れがどうなのかということについては、去年の段階で確認したのがあります。琴似4条2丁目地区の通学区でございますけれども、現在は琴似小学校と琴似中学校となりまして、教室数には若干余裕があるということで、教育委員会としては問題ないということでございます。

以上です。

●小林会長 よろしいですか。

●古市委員 琴似中学校は珍しく1学年10クラスを超えたりしてしまっていて、すごいなと思いましたけれども、対応されるのだったら大丈夫だと思います。

あと、空中歩廊は、共同でやると、立場によって非常にトラブルが起こるのではないかと心配があります。それでも所有物になるから任せるということですね。

●都市局開発調整担当部長 基本はそうございまして、今、それぞれ段階的に再開発が行われてきましたので所有者もそれぞれ違うのです。大きく5社ありまして、その5社

のそれぞれの管理者が代表者を出して統一した維持管理をしましょうということで、JR 琴似駅直結空中歩廊連絡協議会というものを当初から設けておりますので、そこでいろいろな問題をお話し合いしながら維持管理されているということでございます。

●小林会長 ほかにいかがでしょうか。
どうぞ。

●佐藤（馨）委員 今の空中歩廊の件ですが、桑園・発寒通を横断する道路の部分も管理組合で維持管理するのですか。

●都市局開発調整担当部長 ここについても、同じように建物所有者がつくる管理組合で維持管理することになります。

●佐藤（馨）委員 そうすると、桑園・発寒通を通っている向かい側の歩道を通って、例えばピンクの場所に空中歩廊で行けるようになるのですか。

●都市局開発調整担当部長 直接、いわゆる歩道の部分から上がるのではなく、再開発の敷地内のところに上り口がつきますので、実態としては歩道状になってはいますが、そこから上って空中歩廊を利用するというので、一般の人たちも共用できるという構成になります。

●佐藤（馨）委員 規則が変わったのか、一般道路の場合には、消防法で、別なというか、建物以外に道路におりられる階段を必ずつくるといのは消えてしまったのですか。

●都市局開発調整担当部長 道路の方で一般の歩道の中におろすというのは別に道路横断案としてあり得ますけれども、今回の場合は再開発の事業区域内の敷地の中におろすということで計画をつくりました。ですから、制度が変わったとかということではなくて、要するに、歩道を確保しながら、さらに歩道状の空地のところに、敷地内通路のところにおろすということで、従来の歩道のスペースもとれますし、そういう配慮がされているというふうになっております。

●佐藤（馨）委員 地上部ですか。

●都市局開発調整担当部長 地上部です。

●佐藤（馨）委員 そのところだけはきちんと明示しておかなければ、住んでいる方々も

含めて、災害時の逃げ道、非常口の問題がありますので、その分だけは明示してほしいと思います。

以上です。

●都市局開発調整担当部長 わかりました。ありがとうございます。

●小林会長 では、お隣の佐藤（美）委員、どうぞ。

●佐藤（美）委員 質問ではないので、質問がある方には申しわけないですが、説明員の方に申し上げたかったのは、例えば、さっきの議案第4号で、きょう採決するから再度説明していただいていたと思うのです。ただ、前回の審議会のときもかなり細かく説明をしていただいて、私はこれを聞いていて前回と何か違ったことがあるのかなと思ったのです。ほぼ同じ説明だとしたら、もう少し簡略的でいいし、変更したものがあつたのであればその変更の部分だけを説明するというか、同じことを2回聞いていると非常に時間がもったいないような気がいたしますので、そういうことを検討してもらえるかどうか、ちょっと質問したかったのです。

●市民まちづくり局都市計画部長 都市計画部長の星でございます。

私どもも、それは実は悩んでいる点でありまして、事前説明は正式な手続ではなくて今回が正式な手続ということですので、それなりに丁寧に説明した方がいいかなという思いと、今、ご指摘がありましたように、同じことを繰り返すのはいささか無駄というか、時間のこともありますのでどうかなという思いが錯綜しております。

いずれにしても、今回は前回の最初の説明からはかなり縮めたつもりではあるのですが、なお一層努力していきたいと思っております。

●小林会長 よろしいですか。

事前説明を伺ってから2カ月たっていて大分忘れているということもありますから、時間はかかるかもしれませんが、できるだけ時間は節約した方がいいと思います。

ほかにいかがでしょうか。

よろしいですか。

（「なし」と発言する者あり）

●小林会長 それでは、採決を行いたいと思います。

琴似4条1・2丁目地区にかかわる議案第4号から第7号につきまして、賛成の方は挙手を願います。

（賛成者挙手）

●小林会長 賛成多数とお認めいたしますので、本案について当審議会として同意するこ

といたします。

次に、議案第8号の建築基準法第22条区域の変更についてであります。先ほどの質疑等の中でこの件につきましては特に意見がないようでしたので、特定行政庁の案に同意する旨の答申をしたいと思っておりますけれども、よろしゅうございますか。

(「異議なし」と発言する者あり)

●小林会長 ありがとうございます。

それでは、本審議会として特定行政庁の案に同意する旨の答申をいたします。

大分長くて疲れたと思うのですが、あとは事前説明案件ですので、続けてやってよろしいですか。

(「異議なし」と発言する者あり)

●小林会長 それでは、続けたいと思います。

◎あいの里3-3地区について

●小林会長 事前説明案件のまず最初は、あいの里3-3地区関連の事前説明第1号から第3号、第6号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地域計画課長 市民まちづくり局都市計画部地域計画課長の釣部でございます。

事前説明案件グループ分け①あいの里3-3地区について一括でご説明させていただきます。

まず、あいの里地区の概要についてご説明いたします。

前方スクリーンをごらんください。

あいの里地区ですけれども、札幌市の中心部から北へ約1.2kmから1.3kmに位置しております。昭和53年に市街化区域に編入され、昭和55年から平成2年にかけて、当時の住宅・都市整備公団、現在の独立行政法人都市再生機構、これからはURと言わせていただきますけれども、このURにより土地区画整理事業による宅地開発が進められた地区でございます。昭和59年には、事業を適切に誘導するとともに、事業効果の維持・増進を図るため、あいの里地区地区計画を決定しております。

地区内には、JR札沼線のあいの里教育大駅、あいの里公園駅がございまして、主要な道路といたしましては、都市計画道路茨戸・福移通、伏古・拓北通、道央新道、これは国道337号でございます。これらが整備されておりまして、また、地区内の学校といたしましては、市立の小学校が4校、中学校が1校、その他高校、大学などがございます。

次に、今回、都市計画変更を行うあいの里3-3地区についてご説明させていただきます。

まず、位置につきましては、スクリーンで示しております赤線で囲まれた区域でございます。当地区は、宅地開発の進展に伴う将来的な生徒数の増加に対応するための中学校予

定地として、施行者であるURが土地区画整理事業の事業計画で位置づけ、現在までURにより所有されているものでございますけれども、近年の少子化の影響により生徒数の増加が見込めないことから、平成18年に札幌市として当中学校予定地を取得しないことを決定いたしました。このため、当地区の土地利用について、URと札幌市で協議を行った結果、URによりまして戸建住宅地として開発整備されることになりまして、平成21年1月に開発許可を得ております。

次に、開発行為の概要についてご説明させていただきます。

開発区域面積ですけれども、2.1ha、宅地数は71宅地、宅地面積は平均約226㎡となっており、また、開発区域外となりますが、この開発行為にあわせて隣接する西側の未利用地を公園として整備するものでございます。

開発スケジュールといたしましては、本年4月に工事着手しておりまして、本年10月に完了する予定でございます。

本案件は、当地区の戸建住宅地としての土地利用転換に当たり、周辺の低層住宅地と調和した良好な住宅市街地の形成を図るため、都市計画の変更を行うものでございます。

それでは、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 用途地域の変更でございます。

現在の用途地域は、中学校の立地を前提としまして第二種中高層住居専用地域に指定しており、このたび、開発行為によりまして、戸建住宅地として開発整備されることから、戸建住宅地としての良好な環境が図られるよう、第一種低層住居専用地域に変更するものでございます。

次に、事前説明第2号 特別用途地区の変更についてご説明いたします。

札幌市では、全市的なルールとして、第一種低層住居専用地域のうち、建ぺい率40%、容積率80%の区域について、専用住宅を主体とした住環境を守るため、特別用途地区であります戸建住環境保全地区を指定し、専用住宅以外の用途に供する部分の容積率の限度は60%と定めてございます。本変更は、このルールに基づきまして、用途地域の第一種低層住居専用地域への変更に合わせて、新たに戸建住環境保全地区を定めるものでございます。

次に、事前説明第3号 高度地区の変更についてご説明いたします。

この変更につきましても、ただいまご説明いたしました特別用途地区の変更と同様に、全市的なルールに基づき用途地域の変更に合わせて行うもので、現在指定されている27m高度地区を第一種低層住居専用地域に対応した北側斜線高度地区へと変更するものでございます。

最後に、事前説明第6号 あいの里地区地区計画の変更についてご説明いたします。

あいの里地区地区計画では、緑豊かで潤いのある良好な住宅市街地の形成を図ることを目標として、建築物等に対する具体の制限であります地区整備計画を地区で11に区分いたしまして、それぞれにふさわしい制限を定めることによりまして、計画的な土地利用が

なされてございます。このうち、第一種低層住居専用地域における戸建住宅地につきましては、閑静で落ちつきのある住宅地の形成を図るために、戸建の専用住宅を主体とした低層専用住宅地区の指定を基本としまして、地区内幹線道路に面する部分については、日用品販売などを行う小規模な店舗兼用住宅も立地できる低層一般住宅地区に指定しております。

このあいの里3-3地区につきましては、中学校の立地を前提として、現在、地区整備計画を定めていないため、当地区の戸建住宅地への土地利用転換にあたり、周辺の土地利用に合わせて、あいの里北公園通の沿道については低層一般住宅地区、その後背地については低層専用住宅地区を定めるものでございます。また、隣接する近隣センター地区の一部が公園として整備されることに伴いまして、近隣センター地区の垣またはさくの構造の制限として、塀の高さの規定について公園内に設けるものは除くというものにいたします。

以上で案件グループ分け①あいの里3-3地区の説明を終わらせていただきます。

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

何かございますか。

(「なし」と発言する者あり)

◎もみじ台団地地区について

●小林会長 もし、お気づきになったら後からまた質問をいただくことといたしまして、次にもみじ台団地についてご説明をお願いいたします。

●市民まちづくり局都市計画部地域計画課長 それでは、引き続きまして、事前説明第5号 もみじ台団地地区計画の変更についてご説明をいたします。

まず、当地区の概要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。

当地区は、都心部から東に約1.2kmに位置する住宅市街地であります。航空写真でお示ししますが、当地区は、厚別副都心の南東約2km、オレンジの枠で示した区域でございます。北側には都市計画道路南郷通、東側にもみじ台通、南側に厚別青葉通、そして中心部に厚別東通が通っております。

用途地域の指定状況ですけれども、戸建住宅地には低層住宅の良好な住環境を保全するため第一種低層住居専用地域を、市営住宅などの共同住宅が立地している地区には第一種中高層住居専用地域を、そして店舗などが立地している地区には近隣商業地域を指定しております。

また、もみじ台団地は、団地全域に地区計画を指定してございまして、第一種低層住居専用地域の中で網かけの部分には用途地域に上乗せで地区整備計画を指定してございま

す。第一種低層住居専用地域では、専用住宅や共同住宅のほか、住宅の一部を事務所や店舗として使用する兼用住宅などのほか、以下の用途も建築できますけれども、もみじ台団地の地区整備計画による制限では専用住宅か学習塾等との兼用住宅に限定しております。

次に、当地区の経緯について説明させていただきます。

当地区は、昭和30年代からの急激な人口増加に対応するため、昭和43年に新住宅市街地開発事業を決定し、札幌市が造成した団地でございます。住環境を守るために、売買契約時に専用の住宅とすること、塀の高さの制限などが条件とされておりました。この売買契約条件の有効期限が10年となっておりまして期限切れを迎えることから、その後も戸建住宅地の住環境の維持保全を図るため、昭和58年1月に地区計画の決定がなされました。その後、他法令の改正等による3回の変更を経て、現在に至っております。

次に、当地区と札幌市都市計画マスタープランとの関係についてご説明いたします。

都市計画マスタープランにおける都市づくりの力点の基本方針の一つに、住要求の変化を踏まえた郊外住宅地の質の維持・向上を掲げており、その取組の方向として、居住者の高齢化や人口減少、住宅老朽化などの状況の見られる地区について、今後とも良好な居住環境の維持・保全に努めることを基本に、今日的な住要求に対応した建て替え更新が可能となるよう必要な対応について検討、また、地区住民が自らの主体的な検討により土地利用ルールの緩和や強化をきめ細かく行うなどの取組を支えるとしております。

当地区は、開発時期が古く、居住者の高齢化や人口減少、住宅老朽化など経年変化に伴うさまざまな課題が出てきており、札幌市としましては、郊外住宅地の再構築に向けた取組の支援を行っているところでございます。

当地区では、平成16年に、住みよいまちづくりのための協議、協力、情報交換などを目的として、もみじ台団地地域の各自治会、学校、ボランティア団体など各種団体51団体で構成されるもみじ台まちづくり会議を発足しまして、まちの課題や解決方法について話し合いを続けてきております。平成18年11月に行われたワークショップ、もみじ台のまちの将来を考える集いでは、5年後のもみじ台を予想して、地域課題の共通認識を図って、まちの課題解決について地域、行政、一人一人ができることを考え、平成19年7月に行われたワークショップにおいては、課題解決の具体的な取組アイデアの一つに、お年寄りが暮らし続けていくため、また、子どもや孫と暮らせる、若い人が住みたくなるまちにしていくために土地利用規制の見直しが挙げられました。具体的には、今までの静かな住環境を維持したいという現状維持の意見、あるいは、地域住民が集える喫茶店や店舗を建てられるように見直しをしたい、また、福祉施設を建てられるように見直しをしたいという意見がございました。これらを受けまして、平成20年8月に行われたワークショップでは、福祉用途の緩和についてより具体的に話し合いを行っております。平成20年度は、このほかに地区計画の見直し内容について地域住民との意見交換、説明会を重ねまして、このたび、地域との協議がおおむね調ったところでございます。

それでは、地区計画の変更内容についてご説明いたします。

建築物等の用途の制限で、建てることのできる建築物として、老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するものを追加するものでございます。

次に、地区整備計画区域の拡大についてご説明いたします。

拡大区域ですけれども、もみじ台南1丁目の一部、0.3haでございます。こちらの土地は、もともと幼稚園が立地しておりましたけれども、平成12年に移転しまして、現在、戸建が建築されております。周辺と同様の土地利用が図られている状況です。今後も、周辺の戸建住宅地区と同様に住環境を維持・保全するため、地区整備計画を定めるというものでございます。また、所要の規定整理といたしまして、地区計画の目標、その他の文言整理をいたしております。

以上がもみじ台団地地区計画の変更内容でございます。

●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いてご意見、ご質問等をお伺いいたします。

特によろしいでしょうか。

(「なし」と発言する者あり)

5 その他

●小林会長 そういたしますと、以上で、大体、本日本日予定の審議案件はすべて終了いたしました。

全体を通して、何かご意見、ご質問、あるいは、何か事務局に確認しておきたい事項等がございますでしょうか。

いかがでしょうか。

どうぞ。

●古市委員 今のもみじ台の地区計画の変更についてですけれども、住民からのいろいろな希望があって話し合いがされていることはすばらしいと思うのですが、緩和されていく中に、飲食店とかお弁当屋さんというような感じの希望はなかったのでしょうか。ここは、大きなスーパーがばんばんとある感じで、非常にお年寄りには生活しづらい環境になっていると思うのです。住宅街の中にちょこちょこそういうお店があることで、非常に暮らしやすくなるのではないかと思うのですけれども、そういう希望はなかったのか、ちょっとお聞きしたいと思います。

●市民まちづくり局都市計画部地域計画課長 ワークショップや自治会の役員の方たち、あるいはお住まいの方たちとの勉強会、あるいは意見交換会という中でもいろいろなお話があります。地域住民が気軽に集える喫茶店や店舗が欲しいというご意見も当然ございます。一方で、そういった施設が新しくできると、車などの交通がふえて今の静かな環境が

壊れるのではないかと言う方もいらっしゃいます。いろいろな意見がございます。

確かに、今、コミュニティレストランというのが非常に大事というか、高齢者の方たちには非常に喜ばれる施設ですけれども、いろいろな意見がございまして、まだ皆さんの合意を得るまでには至っていません。ただ、福祉系については、自分たちも高齢化しているので、皆さん、これはそうだよねということでおおむねの協議が調ったので、今回は第一歩としてこれをやるということになってございます。

●小林会長 よろしいですか。

ほかにございませんか。

●金子委員 もみじ台団地についてですけれども、地区計画で、先ほどの説明では居住者の高齢化や人口減少と言われていました。これは、札幌オリンピックの後に建てられた団地群で、もう35年ぐらいたっております。それが次々に立ち枯れたように建て替えも修繕もできずにスラム化している団地がだんだんあらわれているということがありました。老朽化したマンションの地域再生というのは、このもみじ台団地であるのでしょうか。それと、このもみじ台団地では、高齢化率30%と、大都市の限界集落となっていると言われていますが、やはり、これからはこのような共同住宅とコミュニティの老いを直視していく施策こそが求められてくると思います。

以上です。

●小林会長 何かお答えがありますか。

●市民まちづくり局都市計画部地域計画課長 お答えいたします。

もみじ台団地の集合住宅の大部分が市営住宅になっております。一部、URの団地がございまして、URの方のプランでは、もみじ台団地にあるURについては譲渡したいという部類の中に入っているようであります。一部、産業住宅ということで社宅扱いにしている団地がございすけれども、社宅の方は、やはり今のご時勢に漏れず大分なくなってきている状況になっておりまして、そこも逆に戸建の住宅になってきている状況があらわれております。

●小林会長 よろしいですか。

もみじ台団地は、昭和40年代からつくられておりますね。

●市民まちづくり局都市計画部地域計画課長 失礼しました。ただいまのご質問の中で、高齢化率の件がございました。

●金子委員 新聞では30%と書いていました。

●市民まちづくり局都市計画部地域計画課長 札幌市全域の高齢化率は19.6%になっています。厚別区では20.3%と若干多いのですけれども、もみじ台につきましては、市内87カ所にまちづくりセンターがございますが、まちづくりセンターのエリアでとらえた中では全市で2番目に高齢化率が高い30.8%という状況になっております。一番高いのはお隣の青葉町で33%でございます。

●小林会長 よろしいですか。

団地ができたころは、大体、ヤングファミリーが住んでいたわけです。30年たったら大体そういうことになります。だから、そういう問題というのは非常に長期的な視野で見ないと難しいです。昔は、例えば木の花園地なんていうのは、その当時、なかなか家が手に入らない人たちにとっては夢だったわけです。それがもう半世紀たっているわけでしょう。そういう具合にどんどん変わっていくので、やはり、相当、長期的な視野で、高齢化率が何十%もなったときにどうしたらいいかというのは大きな課題でしょうね。これは大変難しいと思います。

よろしいでしょうか。

(「なし」と発言する者あり)

●小林会長 では、事務局から何かございますか。

6 閉 会

●事務局(調整担当課長) 本日は、長時間にわたるご審議をいただき、ありがとうございました。

次回でございますけれども、21年9月16日水曜日午後1時30分から予定しております。会場は、STV北2条ビルの6階会議室を予定しておりますので、よろしくお願いいたします。

それでは、以上をもちまして第48回札幌市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48回札幌市都市計画審議会出席者

委員（22名出席）

青木 雅典	札幌商工会議所 副会頭
池田 雅子	北星学園大学社会福祉学部福祉臨床学科教授
伊藤理智子	札幌市議会議員
小倉菜穂子	札幌市議会議員
金子 榮子	市民
小西 優子	市民
小林 昭裕	専修大学北海道短期大学みどりの総合科学科教授
小林 好宏	北海道大学 名誉教授
佐藤 馨一	北海商科大学商学部観光産業学科教授
佐藤美智夫	札幌市議会議員
柴野 敏夫	北海道警察本部交通部長（吉田 哲治代理出席）
菅原 貴子	市民
藤川 雅司	札幌市議会議員
二ッ山政治	市民
船越谷義之	札幌商工会議所住宅・不動産部会 副部会長
古市 典子	市民
三浦 英三	札幌市議会議員
宮木 康二	北海道建設部長（芹田 雅浩代理出席）
村本 智英	市民
柳屋 圭吾	北海道開発局開発監理部次長（橋詰 知喜代理出席）
山田 一仁	札幌市議会議員
亘理 格	北海道大学大学院法学研究科教授