

平成26年度第1回

第75回札幌市都市計画審議会

議 事 録

平成26年5月15日（木）
STV北2条ビル 地下1階会議室

札幌市市民まちづくり局

■ もくじ ■

1	開会	1
2	挨拶	1
3	委員及び事務局の紹介	2
4	会長の選出	3
5	職務代理者の指名	5
6	議事録署名人の指名	5
7	議事	6
	◎新琴似第一公園ほか2公園について	6
	◎あいの里地区関連について	10
	◎里塚緑ヶ丘北地区関連について	23
	◎北8西1地区関連について	27
	◎北5条西8丁目地区について	49
8	その他	64
9	閉会	69

平成26年度第1回（第75回）札幌市都市計画審議会

- 1 日 時 平成26年5月15日（木）午後1時30分～午後6時4分
- 2 場 所 S T V北2条ビル 地下1階会議室
- 3 出席者 委 員：亘理 格会長をはじめ23名（巻末参照）

札幌市：市民まちづくり局都市計画担当局長
市民まちづくり局都市計画部長
市長政策室政策企画部長
環境局みどりの推進部長
環境局みどりの施設担当部長
観光文化局文化部長
都市局事業推進担当部長

4 議 事

【諮問案件】

（市決定）

議 案 第1号 札幌圏都市計画公園の変更【新琴似第一公園、南4条東4丁目公園、北2条西18丁目公園】

議 案 第2号 札幌圏都市計画地区計画の変更【都心創成川東部地区】

【事前説明案件】

（市決定）

事前説明 第1号 札幌圏都市計画用途地域の変更【あいの里地区、
里塚緑ヶ丘北地区】

事前説明 第2号 札幌圏都市計画特別用途地区の変更【あいの里地区、
里塚緑ヶ丘北地区】

事前説明 第3号 札幌圏都市計画高度地区の変更【あいの里地区】

事前説明 第4号 札幌圏都市計画第一種市街地再開発事業の決定【北8西1地区】

事前説明 第5号 札幌圏都市計画地区計画の決定【北8西1地区】

事前説明 第6号 札幌圏都市計画地区計画の決定【北5条西8丁目地区】

事前説明 第7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8号 札幌圏都市計画地区計画の変更【里塚緑ヶ丘北地区】

【連絡事項】

札幌市都市計画マスタープランの見直しについて
都市再開発方針の見直しについて

第 75 回 都市計画審議会 案件グループ分け

【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 決 定	①	新琴似第一公園	公園の変更	議案第 1 号	第 1 号
		南 4 条東 4 丁目公園関 連	公園の変更 地区計画の変更	議案第 1 号 議案第 2 号	
		北 2 条西 1 8 丁目公園	公園の変更	議案第 1 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 決 定	①	あいの里地区関連	用途地域の変更 特別用途地区の変更 高度地区の変更 地区計画の変更	事前説明第 1 号 事前説明第 2 号 事前説明第 3 号 事前説明第 7 号
	②	里塚緑ヶ丘北地区関連	用途地域の変更 特別用途地区の変更 地区計画の変更	事前説明第 1 号 事前説明第 2 号 事前説明第 8 号
	③	北 8 西 1 地区関連	第一種市街地再開発事業の決定 地区計画の決定	事前説明第 4 号 事前説明第 5 号
	④	北 5 条西 8 丁目地区	地区計画の決定	事前説明第 6 号

【連絡事項】

札幌市都市計画マスタープランの見直しについて
都市再開発方針の見直しについて

1. 開 会

●事務局（都市計画課長） 定刻となりました。

本日は、大変お忙しいところをご出席いただきまして、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23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75回、平成26年度といたしましては第1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都市計画課長の村瀬でございます。どうぞよろしくお願いたします。

まず最初に、委員の皆様にお知らせしておくことがございます。

札幌市におきましては、5月10日から10月20日までの期間、暑さをしのぎやすいノーネクタイ、軽装などのエコスタイルでの勤務を実施しておりますが、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いる者もおりますことをご了承願いたいと思います。

2. 挨拶

●事務局（都市計画課長） それでは、委員改選後の第1回目となる審議会の開催に当たりまして、市民まちづくり局都市計画担当局長の若松からご挨拶を申し上げます。

●若松都市計画担当局長 都市計画担当局長の若松でございます。

本日は、委員改選後、初めての審議会でございますので、一言、ご挨拶をさせていただきます。

皆様方には、このたび、都市計画審議会の委員をお引き受けいただきまして、さらに、本日は大変ご多忙の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。

この都市計画審議会は、都市計画法に基づきまして設置されております。札幌市の将来像を目指して、さまざまな都市計画を定めるに当たりまして、調査審議をしていただく非常に大切な審議会でございます。

また、都市計画を定めるに当たりまして、個人の権利、利害が非常に関係してくる場合もございます。このため、多角的な視点で審議をしていただくためにさまざまな分野でご活躍をしていただいております委員の皆様方にご就任をいただいております。

皆様方からさまざまなご意見をいただきながら、都市計画制度を適切に運用し、札幌の都市づくりを着実に進めてまいりたいと考えておりますので、よろしくお願いたします。

さて、札幌市では、少子高齢化の進展、数年後に始まる人口減少、さらに、東日本大震災を踏まえたエネルギー政策の見直しの必要性を踏まえまして、昨年度、札幌市のまちづくりの最上位計画になります「札幌市まちづくり戦略ビジョン」を策定いたしました。今年度は、このまちづくり戦略ビジョンを踏まえまして、平成16年に策定いたしました「都市計画マスタープラン」の見直しなどを進める予定でございます。

皆様方には、通常の個別の都市計画議案に加えまして、これらの都市計画マスタープラン等の見直しについてのご審議もお願いすることとなりますので、重ねてよろしくお願いいたします。

簡単ではございますけれども、審議会の開催に当りましての挨拶とさせていただきます。2年間、よろしくお願いいたします。

3. 委員及び事務局の紹介

●事務局（都市計画課長） 次に、委員の皆様をご紹介させていただきます。

なお、皆様のお手元には委嘱状を置かせていただいております。本来であればお一人ずつ手渡しすべきところですが、どうかご了承いただきますようお願いいたします。

また、座席につきましては、分野ごとにお名前の五十音順でお座りいただいておりますので、よろしくお願いいたします。

それでは、初めに、学識経験者として委嘱されました9名の方々をご紹介いたしますが、本日、星野恭亮委員につきましては、欠席の旨のご連絡をいただいております。

では、こちらから

愛甲哲也委員です。

坂井文委員です。

高野伸栄委員です。

中村達也委員です。

濱田康行委員です。

松浦和代委員です。

丸山博子委員です。

亙理格委員です。

続きまして、市議会議員として委嘱されました6名の方々をご紹介いたします。

井上ひさ子委員です。

小倉菜穂子委員です。

長内直也委員です。

長谷川衛委員です。

本郷俊史委員です。

宮村素子委員です。

続きまして、関係行政機関の職員につき委嘱されました3名の方々をご紹介いたします。

北海道開発局開発監理部次長の今日出人委員です。

なお、本日は、代理人として堀田伸之開発調整課長補佐がご出席です。

北海道建設部まちづくり局長の渡邊直樹委員です。

北海道警察本部交通部長の藤井祐昭委員です。

なお、本日は、代理人として萩野博紹交通規制課長補佐がご出席です。

続きまして、市民委員として委嘱されました6名の方々をご紹介します。

池田真弓委員です。

齋藤俊一委員です。

名本忠治委員です。

日沖智子委員です。

堀内仁志委員です。

水澤雅貴委員です。

以上、24名の皆様でご審議いただくこととなりますので、よろしくお願いいたします。

次に、当審議会の事務局を担当いたします札幌市市民まちづくり局都市計画部の関係職員から自己紹介させていただきます。

スクリーンの横の説明者席より、都市計画部長の三澤です。

地域計画課長の稲垣です。

地域計画課の小泉です。

なお、本日の審議会には、このほか、事務局関係職員及び各議案に関する部局として、市長政策室政策企画部、市民まちづくり局都市計画部、環境局みどりの推進部、観光文化局文化部、都市局市街地整備部から関係職員が来ております。

次に、資料の確認をさせていただきます。

議案書、パワーポイント抜粋資料につきましては事前に送付させていただいておりますが、本日、ご都合によりお持ちになっておられない委員の方は、事務局までお知らせください。

本日、各委員のお席には、向かって左手から、配布資料1として「会議次第」、配布資料2として、両面印刷の「案件一覧・案件グループ分け」、配布資料3として、両面印刷の「委員名簿・座席表」、配布資料4として、両面物の「札幌市都市計画審議会条例」がございます。

次に、中央にある資料です。委員の皆様への送付の後に一部修正のありました北8西1地区関連と北5条西8丁目地区の「パワーポイント抜粋資料」と、関係資料として、北8西1地区関連に係ります「環境影響評価準備書に対する市長意見」並びに北5条西8丁目地区に関して提出されました「要望書の写し」が2件ございます。

なお、本要望書に関しましては、北5条西8丁目地区に関する説明の際に、事務局から改めてご説明させていただきます。

資料の確認に戻ります。

向かって右手に部会設置に係る「関連説明資料」、「札幌市都市計画マスタープラン概要版」の冊子、「札幌市都市再開発方針」のパンフレット、最後に、改選後、初めての審議会でもありますので、「札幌市都市計画図」を配布させていただきました。確認をお願いいたします。

4. 会長の選出

●事務局（都市計画課長） 次に、会議次第の4に移りたいと思います。

今回の委員の改選によりまして、新たに会長を選出する必要がございます。

配布資料4としてお配りしております札幌市都市計画審議会条例第7条第2項に、会長は審議会の会議の議長となるとありますが、会長が選出されるまでの間、事務局の方で進めさせていただきたいと存じますが、よろしいでしょうか。

（「異議なし」と発言する者あり）

●事務局（都市計画課長） ありがとうございます。

それでは、引き続き議事を進めさせていただきます。

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

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

（「なし」と発言する者あり）

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

（「異議なし」と発言する者あり）

●事務局（都市計画課長） ありがとうございます。

それでは、会長候補をご提案させていただきます。

新会長には、前回、会長をお願いしておりました互理格委員をお願いしたいと存じます。

皆様、いかがでございましょうか。

（「異議なし」と発言する者あり）

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

ありがとうございました。

ここで、傍聴席・報道席にいらっしゃいます皆様に連絡がございます。

場内の撮影につきましては、この後、各議題の議事に入りました後はご遠慮いただきますようよろしくお願いいたします。

この後の予定といたしましては、会長による職務代理者の指名と議事録署名人の指名がありました後、議事に入る予定となっておりますので、よろしくお願いいたします。

それでは、以降の進行につきましては、互理会長をお願いしたいと思っております。

[会長は所定の席に着く]

●互理会長 それでは、初めに、私からご挨拶を申し上げます。

今期の会長に選出をされました互理と申します。

前期に引き続きまして、本年が3年目となります。

ご承知のとおり、札幌は190万人を超え、都市としても非常に風格のある大都会であります。同時に、自然環境や住環境にも非常に恵まれた都市でございまして、その意味で、日本の各地の大都市の中でも非常に傑出した存在感を誇っている都市であると考えております。

そういう中で、札幌が持っているさまざまな可能性を今後いかに十二分に発揮していくかが問われているかと思いますが、同時に、近年、さまざまな社会経済状況の変化の中で、私は随分長い間この委員をやっておりますけれども、この二、三年では、とりわけ都心部などにおける高度利用など、非常に高い建物による土地の高度な利用、それから、先ほど申し上げました、札幌らしい大都市としての風格と自然環境が融合した特質をいかに調和しながら発展させていくかが問われるような案件が非常に増えてきていると、切実に感じております。

そういった意味で、今後の札幌市のまちづくり、都市づくりを遂行していく上で、この都市計画審議会に課せられた課題や使命は極めて大きいものがあるかと存じます。私も、会長として議事進行などにつきまして、実のある審議ができるように努めたいと思いますので、委員の皆様方にもご協力をぜひよろしくお願い申し上げます。

それでは、ここから議事を進行させていただきたいと思っております。

5. 職務代理者の指名

●互理会長 早速でございまして、会議次第の5をご覧くださいと思います。

会長の職務代理者の指名でございまして。

先ほど配布されておりました審議会条例の第6条第3項にございまして、会長に事故があるときは、あらかじめ会長の指名する委員がその職務を代理するとなっております。したがって、私から職務代理者を指名させていただきたいと思っております。

職務代理者といたしまして、高野伸栄委員にお願いしたいと思います。高野委員、よろしいでしょうか。

●高野委員 よろしく申し上げます。

●互理会長 それでは、よろしくお願いたします。

6. 議事録署名人の指名

●互理会長 引き続きまして、会議次第の6でございまして、本日の議事録署名人お2人を指名させていただきたいと思っております。

あいうえお順でございまして、愛甲委員と井上委員にお願いしたいと思います。
それでは、よろしくお願ひいたします。

7. 議 事

●互理会長 それでは、議事に入っていきたいと思ひます。

初めに、確認すべき事項でございまして。

まず、当審議会における採決につきましては、条例第7条第4項にございまして、出席委員の過半数をもって決することとされており、また、その確認につきましては、賛成の方の挙手をもって決をとるとなっておりますので、この点をご承知おきいただきたいと思います。よろしくお願ひいたします。

それから、場内における撮影につきましては、この時点以後からご遠慮いただきたいと思いますので、よろしくお願ひいたします。

それでは、議事に入りたく思ひます。

本日は、諮問案件が2件、事前説明案件が8件となっております。

審議の進め方につきましては、お手元にあります配布資料2の案件グループ分けに書いてあります順番に従ってご説明いただいた上で審議を行いたく思ひます。また、説明員や委員の皆様方の発言に当たりましては、可能な限り要点を明確に、かつ、簡潔にご発言をいただきたいと思いますので、何とぞご協力をよろしくお願ひいたします。

◎新琴似第一公園ほか2公園について

●互理会長 それでは、最初の諮問案件といたしまして、「新琴似第一公園ほか2公園」に係ります議案第1号及び第2号について、ご担当の職員の方からご説明をお願いしたいと思います。

●みどりの施設担当部長 環境局みどりの推進部みどりの施設担当部長の長谷川と申します。

座ったままでご説明をさせていただきます。

今回ご説明いたしますのは、議案第1号の札幌圏都市計画公園の変更でございまして。

内訳としましては、3カ所ございまして、街区公園新琴似第一公園の変更及び南4条東4丁目公園、北2条西18丁目公園の追加となっております。

このうち、南4条東4丁目公園につきましては、地区計画の区域内に位置していることから、議案第2号の都心創成川東部地区地区計画の変更についてもあわせてご説明をさせていただきます。

なお、恐縮でございまして、最初にお断りが1点ございまして。

通常、都市計画審議会での審議につきましては、まずは事前説明を行わせていただきまして、次に本諮問ということで2回にまたがってご審議いただくところでございまして、

この後にご説明させていただきますような軽微な公園の区域変更、あるいは、公有地に公園等の都市施設を決定する場合などにつきましては、土地利用にかかわる私権制限の妥当性を判断するという本都市計画審議会の役割に鑑みまして、本諮問1回の質疑で十分ご審議いただけると判断しまして、今回は事前説明を省略してお諮りしたいと思いますので、ご承知おきます。

それではまず、新琴似第一公園の変更についてご説明をさせていただきます。

スクリーンをご覧いただきたいと思います。

新琴似第一公園は、本市の中心部から北に約6km離れた北区新琴似地区に位置しております。

本公園は、JR札沼線、学園都市線、新琴似駅の北西側約150mに位置しております。

公園の周辺には、都市計画道路「新琴似第1横通」、「西5丁目・樽川通」、「新琴似6番通」などがそれぞれ通っております。

本計画地周辺は、JR駅に近く、利便性の非常に高い地区でございますので、集合住宅、戸建住宅といった居住系の建物を中心とした土地利用となっております。

本公園は、開発行為によって用地が提供され、確保された公園でございます。昭和57年に開設しております既にある街区公園でございます。滑り台、鉄棒などの遊具のほか、ベンチ、トイレなどが設置されておまして、公園の中心にあります広場は、地元の町内会の行事や幼稚園の運動会といった地域のイベントにこれまで利用されておりました。

平成8年に、公園の西側に隣接します都市計画道路「新琴似第1横通」が幅員21m、スクリーンの黒いラインでお示した幅員でございますが、平成8年に都市計画決定をしております。

この際、この拡幅事業に伴いまして、緑色で囲んだ当初の都市計画公園区域0.28haのうち、この当該道路と重複する部分が生じたため、オレンジ色で塗り潰した道路区域となる0.04haを減ずる都市計画変更を行っております。

この結果、都市計画公園面積は0.24haとなっております。

公園面積が減少することになりましたが、市民にとって貴重な財産となります緑とオープンスペースの存続を図ることができるよう、減った0.04ha分の公園面積の回復につきまして、道路事業実施の中で調整を続けておりましたが、公園隣接地におきまして、ピンク色で塗り潰した減少した面積と同等の用地を確保できましたことから、今回、区域及び面積を再度変更するものであります。

スクリーンの青色のラインが変更前の公園区域を示しております。今回、都市計画公園として新たに位置づける区域は赤色で囲んだラインでございます。面積は当初決定面積でございます0.28haと同じとなります。

本公園の変更予定区域につきましては民有地でございますが、現在、所有権移転等の手続を進めているところでございます。

また、本公園は、開設からの年数もたっておりまして、公園施設の老朽化や地域のニー

ズの変化に応えるため、このたび区域の変更に合わせて、地域住民の皆様とともにワークショップなどの意見交換会を通じた公園の再整備事業を進めておりまして、全面的な施設の見直しを行っております。

隣接する都市計画道路の整備に合わせて、平成25年度から公園の再整備に着手しておりまして、今年度をもって完成の予定でございます。

新琴似第一公園については、以上のとおりでございます。

続きまして、南4条東4丁目公園と北2条西18丁目公園についてご説明いたします。

これらの公園につきましては、いずれも中央区の中心部に位置しております。「札幌市まちづくり戦略ビジョン」におきましては、「人口の増加により、身近な公園が一層不足すると予想される既成市街地へ、公園の整備を進める」としております。また、「札幌しみどりの基本計画」におきましても、「公園が少ない旧市街地等において積極的に公園やみどりの確保に努めること」としております。これらの上位計画に基づきまして、今回、この2公園の計画を進めているところでございます。

それでは、南4条東4丁目公園についてご説明をさせていただきます。

本公園は、本市の中心部から南東側約1km、中央区南4条東4丁目に位置しております。地下鉄東西線「バスセンター前駅」から南に約500m、豊平川から西に約200mに位置しております。周辺には、都市計画道路「月寒通（国道36号）」、「東3丁目通」、「創成川通」、「南1条通」、「大通」等が通っております。

公園計画地の状況につきまして、①及び②の方向から現地で写真を撮影しておりますので、この後にお示ししたいと思います。

本計画地の周辺でございますが、地下鉄駅にも近く、利便性が非常に高い地域でございます。集合住宅や業務系の施設、店舗などが中心となっております。

周辺の都市計画の状況でございます。

本公園の周辺は、ピンク色で塗りつぶされた用途地域でございますが、「商業地域」に用途指定されております。また、本公園は、平成18年3月に都市計画決定しております「都心創成川東部地区」地区計画の区域内に位置していることから、本地区計画の変更を伴うものとなっております。

地区計画の変更につきましては、後ほど詳細をご説明いたします。

スライドには、本公園周辺、中央区の東地区と呼ばれておりますが、公園周辺における過去10年の人口構成の変化についてお示ししております。左側が札幌市全体、右側が本公園の周辺の状況です。

皆様もご存じのように、全市的には少子高齢化が推移しておりますが、右側の本公園周辺につきましては、近年、「創成イースト」と呼ばれますエリアに位置しておりまして、ここ10年で申しますと、生産年齢人口は約2.1倍、年少人口は約2.5倍と、いずれも増加の傾向が著しく見られております。

当該地域は、このような人口急増という背景を抱えながら公園用地の確保が難しく、こ

れまで公園の整備がなかなか進んでいなかった地区でございます。また、先ほどお示ししたとおり、近年、マンションの新築ラッシュ等により、急速に人口が増加し、特に子育て世代の増加が著しいことから、身近な公園の整備が急がれる状況となっております。

子どもたちが歩いていけるような範囲に設置する公園の種別として街区公園の誘致圏を半径250m以内と設定しておりまして、このエリアには橋台広場第一公園が豊平川に沿ってございます。ただし、この公園につきましても、飛び地で3カ所に分散しております。また、面積がそれぞれ500㎡以下であり、子どもたちの遊び場としてはちょっと窮屈な狭い公園でございます。この公園以外には、この地区には公園がほとんどないということで、新たに公園を設置してほしいという地域要望もかねがねございました。

これらのことから、今回、この位置に街区公園を計画することで、地域の公園不足の解消に役立つと考えまして、このたび都市計画公園に追加するものでございます。

あわせて、本計画地のこれまでの経緯についてもご説明をさせていただきます。

この計画地は、札幌農学校の2期生でございました新渡戸稲造らが夜間に無料で利用できる教育の場として、明治27年に創立いたしました遠友夜学校の跡地でございます。遠友夜学校が昭和19年に閉校した後、同校設立の趣旨に従いまして、青少年の活動の場や児童の遊び場として活用していくことを前提に、財団法人札幌遠友夜学校から札幌市に寄附していただいた土地でございます。

昭和39年には、勤労青少年ホーム、レッツ中央が建設されましたが、この施設につきましても、平成23年をもって閉館し、建物は解体されまして、現在は更地の状況でございます。

スライドには、敷地の詳細についてお示ししております。

赤いラインで囲んだ公園面積は1,438㎡となっております。青いラインで囲んだ公園に隣接する北東側の角250㎡は、市民団体が札幌市の教育委員会より用地を借り受けまして、(仮称)札幌遠友夜学校記念館といった施設を建設する計画がございます。

公園の造成につきましても、地域活動の場として活用したいという地元の皆様のご要望と、記念館に隣接することも踏まえまして、地域の交流拠点となり、遠友夜学校の精神を受け継ぐ場づくりを基本的な考え方として整備を進める予定でございます。整備は、平成26年度の単年度で行いまして、来年の春の平成27年度からの供用開始を予定しております。

あわせて、議案第2号、「都心創成川東部地区」地区計画の変更についてご説明いたします。

当地区は、創成川の東側に位置しております。

区域は、図の赤枠にお示した41.0haの区域となります。このうち建築物等に対する具体の制限を定める地区整備計画の区域につきましても、図のピンク色で塗り潰した30.3haの区域となっております。

当地区計画は、創成川以東において活発化しております建築更新の動向を適切に誘導、

調整し、多彩な機能が複合化した質の高い複合市街地を形成することを目標に、平成18年3月31日に都市計画決定したものでございます。

当地区整備計画につきましては、建築物の壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度などを定める一方で、歩道状空地の整備、広場の設置、店舗等の誘導用途の導入など、一定の条件を満たすことで容積率の緩和を受けることができる規定となっております。

このたび、図の青枠でお示した区域におきまして、南4条東4丁目公園を都市計画施設として位置づけることから、当該公園の区域を地区整備計画の区域から除外する変更を行うとともに、地区整備計画の面積を30.3haから30.2haに変更いたします。

また、当地区整備計画において誘導用途として掲げる施設のうち、社会福祉施設について、福祉関連法の改正と対応した所要の規定整理を行います。具体的な変更内容につきましては、スクリーンにお示したとおり、福祉関連法の改正と対応した規定に変更するものでございます。

南4条東4丁目公園及び「都心創成川東部地区」地区計画の変更については、以上のようになっております。

次に、北2条西18丁目公園についてご説明いたします。

スクリーンをいま一度ご覧ください。

北2条西18丁目公園は、本市の中心部から西に約2km、中央区北2条西18丁目に位置しております。地下鉄東西線「西18丁目駅」の北約300mに位置しておりまして、東側には道立近代美術館、知事公館がございまして。周辺には、都市計画道路「北1条・宮の沢通」、「西20丁目通」、「大通」、その他、「福住・桑園通」等がそれぞれ通っております。

①の方向から現地で写真を撮影しておりますので、この後にお示ししたいと思います。

計画地の周辺は、地下鉄駅に近く、利便性の非常に高い土地であるということで、集合住宅や戸建住宅といった居住系の建物のほか、札幌管区気象台や札幌開発総合庁舎などの官公署、あるいは、道立近代美術館が立地しております。

写真中央の建物は、気象台の4階建ての元の官舎で、今回の公園予定地に建っているものでございます。

周辺の都市計画の状況ですが、北2条西18丁目公園の周辺は、「近隣商業地域」となっております。西側に「第一種住居地域」、南側に「商業地域」が接しております。

スライドには、本公園周辺における過去10年の人口構成の変化についてお示ししております。左側が札幌市全体、右側が本公園周辺となっております。

先ほどの南4条東4丁目公園と同様、本公園周辺におきましても、この10年で、生産年齢人口は約1.5倍、年少人口は約1.7倍と、いずれも増加の傾向が見られております。

当該地域につきましては、周辺に公園が少なく、街区公園の誘致圏250m以内には、北側に二中公園がございまして、その他に公園は配置されておられません。また、先ほどご

説明した南4条東4丁目公園と同様に、この地区におきましても、近年、マンションの新築に伴い、急速に人口が増加している地域でございます。子育て世代の増加にも対応すべく、身近な公園の整備が急がれる状況となっております。そこで、私どもとしましては、この区域でも一定の規模の新たな公園配置が必要であると判断しているところでございます。今回、この位置に街区公園を計画することで、地域の公園不足の解消に役立つものと考えまして、都市計画公園に追加するものでございます。

なお、公園計画地でございます約0.12haの土地につきましては、国土交通省が所有する札幌管区気象台の官舎跡地でございます。平成25年度に用地を取得しておりまして、今年度に官舎の解体を実施した後、地域の皆様の意見を聞きながら平成27年度に公園の整備を進めまして、翌28年春からの供用を開始する予定となっております。

北2条西18丁目公園については、以上のようにしております。

なお、南4条東4丁目公園と北2条西18丁目公園でございますが、いずれも、便宜上、公園の所在地住所を公園名称として一旦整理させていただきましたが、供用開始時の公園名称が異なっても特に支障はございませんので、これから地元の住民の皆様とも調整を行いながら、より親しみの持たれる名称に決定して正式な公園名称としていきたいと考えております。

以上につきまして、先月の4月30日から昨日の5月14日までの2週間、都市計画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。また、本日の都市計画審議会におきまして、皆様の同意が得られましたら、6月ごろに決定告示をしたいと考えているところでございます。

以上で、公園関係の案件のご説明を終わります。

ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

●互理会長 ただいまのご説明は、議案第1号及び第2号でありました。

第1号は公園の整備に関する諮問案件であります。

3件ありまして、今回の諮問に至る経緯は異なりますけれども、いずれも公園整備をお諮りするものでございます。さらに、その中の二つ目の南4条東4丁目公園については、その周辺区域を対象とする地区計画の変更があります。要するに、公園部分を外すということに関するご提案を含みますので、第1号と第2号の議案としてご説明いただきました。

それでは、どこからでも構いませんので、ご意見などを頂戴できればと思いますが、いかがでしょうか。

●堀内委員 市民委員の堀内です。よろしくお願いいたします。

今回、公園3カ所の増設あるいは新設ということですが、中心部で街区公園というのは非常に意義があると私は思います。そこで、多くの人々が利用できるように、改修に当たってはバリアフリーとか、新設に当たってはユニバーサルデザインで多くの方々が利用で

きるような公園を望みます。

以上です。

●亙理会長 どうもありがとうございました。

具体的な公園整備に関する方向性についてのご提案、あるいは、注文でした。

ほかに何かございましたら、いかがでしょうか。

●坂井委員 坂井です。

1点質問をさせていただきます。

1番目の新琴似第一公園についてです。

減少する分を拡張部分で補填するというご説明でしたけれども、図のピンク色の拡張部分が以前は何であったのかを教えてくださいませんか。

●亙理会長 ただいまの坂井委員の質問に対してご説明をいただきたいと思います。

●みどりの施設担当部長 スクリーンでご説明をさせていただきます。

新琴似第一公園の南東側になりますが、400世帯ほどの非常に大きなマンションがございます。この公園は昭和57年に開設したというお話をさせていただきましたけれども、この大規模マンションの開発行為に伴って用地が提供されて、確保された公園でございます。

今回、ピンク色でお示した拡張部分については、このマンションに住まわれている方の駐車場の区域だったところですが、今回、地権者の了解を得て拡張するように進めてきたところでございます。

●坂井委員 ありがとうございます。

わかりにくいのですが、地図をよく見ると、ピンク色の部分から南東に向かって昔は道が続いていたように見えるのですが、そうではないのでしょうか。

●みどりの施設担当部長 駐車場から道路に出る通路的な利用をされていたかと思います。

●坂井委員 わかりました。

何が言いたいかと言うと、ピンク色のところが通路であれば、公園なので人々は通れますが、T字だったものが行きどまりになるので、そこが死角とまでは言いませんけれども、気になる場所でしたので質問いたしました。

●みどりの施設担当部長 補足をさせていただきます。

平成8年に街路の拡幅事業に伴って地元の皆さんにご説明させていただいたのですけれども、当初からマンションにお住まいの管理組合の皆さんから、公園が減少する分の0.04haについては同じ面積を何とか確保してほしいというご意向がございましたので、地元のマンションの管理組合の皆さんとも調整しながら、今回お示した位置に0.04haを確保させていただいております。

●互理会長 今のようなご説明でよろしいでしょうか。

●坂井委員 はい。

●互理会長 それでは、先ほどの堀内委員からのバリアフリーとユニバーサルデザインについて考えておられることがあれば、担当職員の方からご説明をお願いいたします。

●みどりの施設担当部長 バリアフリーとユニバーサルデザインについてでございます。

「札幌市福祉のまちづくり条例」の中では、公園施設についてそういった対応をすることという基準が設けられておりますし、国土交通省からも公園施設のガイドラインみたいなものが出ておまして、全ての公園施設につきましては十分配慮して整備を進めておりますので、委員のご懸念されていることには十分配慮して対応させていただく予定でございます。

●互理会長 今のようなご説明でよろしいでしょうか。

●堀内委員 はい。

●互理会長 それでは、長内委員、どうぞ。

●長内委員 公園を整備するということで大賛成でありますけれども、特に北2条西18丁目です。私も地元に住んでおりますので、若干質問させていただきたいと思います。

同じ中央区の南4条東4丁目ですと、記念館等のこともあって事前に進んできたという面もあるかと思いますが、図面らしきものまで提案されているのです。一方、規模が若干小さいとはいえ、北2条西18丁目についてはそういった計画的なものが全くないわけがあります。

これは、解釈の仕方によっては、今後、地元ともいろいろな意見を聞きながらやっていくということであるのか、あるいは、整備の時期が若干後になるので未定の部分が多いということなのか、その辺についてご説明をいただきたいと思います。

●みどりの施設担当部長 南4条東4丁目公園につきましては、今年度から整備にかかりますので、前年度からワークショップ等を開いて地元の皆さんの意見を聞きながらプランニングを進めていたところでございます。

委員のご指摘の北2条西18丁目公園につきましては、今年度の実施設計を、いわゆるプランニングをやりますので、その中で地元の皆さんにもいろいろお声かけをしながら、こういった公園の整備内容が望ましいかをこれから進めていきたいと思っております。

●長内委員 そういうことかなと思っておりました。

地元でも、久々に新しい公園ができると思っております。人口も大変急増しておりますし、緑を含む公園が非常に不足しているということもありますので、これからもあいた土地ではすぐにマンションにするのではなく、こういった活用の仕方もぜひしていただきたいと思えます。

●亘理会長 では、齋藤委員、お願いいたします。

●齋藤委員 市民委員の齋藤でございます。

今回の件につきましては、人口増の場所でもありますし、私権を侵さないということで、非常にスムーズに進むところだろうと思っておりますので、特に異論は全くありません。

そこで、これに関連しての質問です。

今の委員の方ともかかわると思うのですけれども、例えば中央区のような人口が増えているところで、今回のように市が所有する土地はあるのか、ないのかということです。今後、公園に転用できそうな市が所有する土地があるのかどうかを知りたいと思えます。もしくは、そういうものをつくっていただくに当たって、住民の皆さんとか市民はどうすればいいのかです。これには直接関係ないのですけれども、関連質問としてお答えいただければありがたいです。

●亘理会長 将来的な公園の増設を見据えるといえますか、展望して、そのような可能性のあるような土地、とりわけ、市の公有地などに十分な可能性があるのかどうか、それから、そこを公園にしたいというときに市民はどういう対応をすればよろしいのか、そのあたりについてお答えいただきたいと思えます。

●みどりの施設担当部長 今回の2カ所につきましても、もともとは国有地や市有地ですし、私どももご説明の中でも申し上げましたが、都心周辺は非常に人口急増地域でありながら、公園がもともとなかったところですので、こういった公有地を中心に遊休地が出てきた場合は、公園のエリアとしてできるだけ確保できるようにいろいろな部局とも調整を進めているところでございます。

また、今後は、私どもの公園施設以外にも都心周辺で用地を確保しなければならないケースも出てくるかと思えます。施設の複合化なども既に進められておりますけれども、そういったときには、機会を捉えながら都心周辺については公園用地を積極的に確保していきたいと思っております、いろいろな観点から土地の動向等も含めて調査を進めながらやっていきたいと考えております。

●互理会長 それから、二つ目の現場の市民はどういったような対応が可能なのかはいかがでしょうか。

●みどりの施設担当部長 市民の皆さんからご要望をいただければと思っております。具体的にこういう地区というお話があれば、私どももそのご相談を受けて、より細かい調査もしたいと思います。まずは、都心周辺ということで用地の選定のハードルが非常に高く、その辺がネックになりますので、市民の皆さんの意見もどんどん出していただきながら進めていきたいと考えております。

●互理会長 それでは、池田委員、お願いいたします。

●池田委員 要望ですけれども、公園づくりに当たって、死角がなるべくないような公園をつくっていただきたいと思えます。

1 2 番の写真を見ている、高いマンションが周りにずらっと建っていますね。そこに木などを植えてもいいのですが、それが死角になって犯罪が行われることがないような公園づくりをしていただきたいという要望です。

近年、いろいろな事件がありまして、どこで何をやっているのかが全くわからないということ、そして、中央区なので、人々がどういう考えで集まっているのかもわからないような状況でいろいろな事件がありますので、見ているとすぐに通報できるような死角のない公園づくりをお願いしたいと思えます。

●互理会長 ただいまのは要望ということで、公園における安全性確保の問題です。これについてお考えが何かありましたら、担当職員からお願いしたいと思えますが、いかがでしょうか。

●みどりの施設担当部長 委員がご指摘されましたように、今回のこの公園につきましても、地元との意見交換の中で、いろいろな問題があるので、見通しをよくしてほしいという要望を既にいただいております。そこで、例えば、樹木の種類や植え幅などを工夫しながら安全に遊んでもらえるように整備を進めていきたいと思っております。

●互理会長 ほかに何かございましたら、いかがでしょうか。

(「なし」と発言する者あり)

●互理会長 ほかに特にございませんようでしたら、採決に入りたいと思います。

それでは、「新琴似第一公園ほか2公園」に係ります議案第1号及び第2号につきまして、賛成の方は挙手をお願いいたします。

(賛成者挙手)

●互理会長 ありがとうございます。

それでは、全員賛成ということで、当審議会としまして、本案につきまして同意をさせていただきます。

諮問案件は以上でございます。

◎あいの里地区関連について

●互理会長 引き続きまして、事前説明案件に入りたいと思います。

事前説明案件の1番目といたしまして、「あいの里地区関連」に係ります事前説明の第1号、第2号、第3号、第7号につきまして、担当の職員の方の準備ができましたらご説明をお願いしたいと思います。

●地域計画課長 地域計画課長の稲垣でございます。

事前説明案件①「あいの里地区関連」につきまして一括でご説明させていただきます。

本案件は、郊外住宅地におきまして、長期的に未利用となっている土地を活用し、良好な住宅市街地を誘導することを目的に都市計画提案制度に基づき、用途地域等及び地区計画の変更の提案がありまして、それに基づいて都市計画の変更を行うものでございます。

今回、改選後の第8期の審議会で都市計画提案制度の案件をご説明させていただくのは初めてでございますので、初めに提案制度について簡単にご説明させていただきます。

前方のスクリーンをご覧ください。

都市計画の提案制度とは、都市計画法第21条の2に基づくものでございまして、地権者などが地方公共団体に対して都市計画の決定、変更することを提案できる制度でございます。

提案要件につきましては、計画提案者が土地の所有者、まちづくりNPO法人など、規模が0.5ha以上のまとまった区域、さらに、土地所有者等の3分の2以上の同意が必要となっております。提案が提出された場合、提案に基づく都市計画の決定または変更が必要かどうか、札幌市において、まちづくりの方向性、あるいは、周辺環境の影響などを考慮して判断いたします。必要と判断いたしました場合は、提案内容を踏まえて、札幌市側が都市計画の案を作成し、都市計画審議会にお諮りすることになります。

また、決定または変更の必要がないと判断した場合は、理由や提案された素案などにつきまして都市計画審議会で説明してご意見をいただき、札幌市側が最終判断の結果を提案

者にお知らせすることになります。今回の案件につきましては、提案の内容が妥当と判断いたしましたので、都市計画の変更についてご説明させていただくものでございます。

それでは、あいの里地区に係る説明に移らせていただきます。

説明事項ですが、スクリーンにお示ししましたとおり、地区の概要、提案内容、本市の判断、都市計画の内容の順にご説明いたします。

初めに、地区の概要についてでございます。

当地区は、JR札幌駅から北へ約1.2kmから1.3km圏に位置しております。

こちらが当地区周辺の航空写真です。

黄色い線で囲まれている部分が地区計画区域でございます。

主要な公共交通機関といたしまして、JR札幌線の「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（国道337号）」が整備されております。また、地区内には、札幌市立小学校が4校、中学校が1校、そのほかに大学などがございます。

当地区は、昭和53年に市街化区域に編入されておまして、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「UR都市機構」により土地区画整理事業による開発が行われたところでございます。また、昭和59年に事業を適切に誘導し、事業効果の維持・増進を図るために、「あいの里地区」地区計画を決定しております。その後、スクリーンにお示ししたとおり、地区計画については土地利用の現況や動向の変化に応じまして、部分的な変更を10回重ねておまして、現在は良好な郊外住宅地として概成しているところでございます。

次に、提案の内容についてご説明いたします。

提案の趣旨としましては、郊外住宅地における長期未利用地を活用し、良好な住宅市街地を誘導することを目的に、用途地域等及び地区計画などの変更を行うものでございます。

まず、今回の提案の要件についてです。

冒頭にお示ししましたとおり、提案者資格、提案規模、土地所有者等の同意、いずれも要件を満たした提案でございます。

次に、提案の区域についてでございます。

地区計画区域の中央付近に位置します「あいの里3-6地区」、そして、地区計画区域の東部に位置します「あいの里3-9地区」の2地区についての提案が出てきております。

まず、「あいの里3-6地区」です。利便性の高い駅前の商業施設等が集積したエリアに近接しておまして、周囲は都市計画道路に囲まれております。近隣には、集合住宅が既に立地しておまして、当該地はスクリーンのとおり、現在は未利用の状況でございます。

一方、「あいの里3-9地区」は、都市計画道路「伏古・拓北通」に面した地区でございます。北側には商業施設や共同住宅が立地しておまして、図面の右側の当地区の東側の後背地は戸建住宅地でございます。なお、現在、こちらの提案地区についても未利用の

状況でございます。

次に、提案の理由でございます。

ご覧いただいたとおり、両地区とも、昭和59年の地区計画決定以降、未利用の状況が続いておりまして、不動産市況の変化に伴い、今後も土地利用が見込めず、未利用地の残存は防犯性、まちの連続性等の観点から望ましくないということでございます。

次に、具体の提案の内容についてでございます。

まず、最初の「あいの里3-6地区」です。

中高層の集合住宅を主体とする地区から、住宅と一定規模以下の利便施設が協調できる地区へと地区計画の変更を行うものでございます。また、「あいの里3-9地区」は、幹線道路沿いとしての土地利用から、区画道路を設けまして、戸建の専用住宅を主体とした土地利用への転換を図るため、用途地域等の変更、さらに、地区計画の変更を行うという提案でございます。

以上のような提案を受けた本市の判断についてご説明させていただきます。

本提案は、長期の未利用地につきまして、地区の特性を踏まえた土地利用の誘導を図ることを意図したものでございまして、変更後の土地利用の計画の内容も、「札幌市都市計画マスタープラン」において、郊外住宅地の基本方針としております「戸建住宅を主体としながら地域の住環境と調和する生活利便施設等が必要に応じ立地する住宅市街地の形成」という考え方に適合しているものと考えております。

また、提案理由にもありましたが、長期未利用となっている土地を有効活用することは、「札幌市都市計画マスタープラン」におきましても、住要求の変化を踏まえた郊外住宅地の質の維持・向上、あるいは、地域コミュニティの活力の維持にもつながると考えられますので、提案に基づいた都市計画の変更が必要と判断したところでございます。

最後に、本市の案として提案を受けてまとめた具体の都市計画の内容についてご説明いたします。

内容は、いずれも提案に基づくものでございます。

初めに、「あいの里3-6地区」についてでございます。

こちらは地区計画の変更でございます。

まず、地区の区分と土地利用の方針についてでございますが、中高層の集合住宅を主体に、高度利用を目指す「集合住宅地区」から住宅地としての居住環境と住民の利便を支える機能が協調できる「住宅利便協調地区」へと変更いたします。そのために、建物の用途の制限につきましては、スクリーンの右側にお示ししているとおり、専用住宅、兼用住宅、床面積150㎡以下の日用品販売店舗などを新たに立地可能といたします。

続きまして、容積率の最高限度など、建物の形態の制限にかかわる内容でございます。

当初は街区全体を中高層の集合住宅用地とする前提でございましたが、一定規模以下の敷地に区画して利用するという前提に変更となりますので、これと対応させまして、スクリーンにお示しのとおり、容積率の最高限度は150%、建ぺい率が50%、敷地面積の

最低限度が180㎡、壁面の後退距離は、表示のとおり、道路から1.5m、隣地から1mという内容に変更いたします。

また、高さの最高限度です。

最高高さは12m、おおむね3階から4階建て程度とするとともに、北側に住宅が建ち並んだ場合の日照の確保という観点から、図でご覧いただいたとおり、斜線型の制限も定めることとしております。

「あいの里3-6地区」の変更に係る説明は、以上でございます。

続きまして、「あいの里3-9地区」についてご説明いたします。

提案内容でご説明したとおり、こちらは幹線道路沿いの土地利用から戸建住宅地への転換でございますので、用途地域以下、四つの都市計画の変更がございます。

まず、用途地域の変更についてご説明いたします。

現在の用途地域は、幹線道路の沿道としての利便増進という観点から、画面のオレンジ色の「準住居地域」に指定しておりますが、戸建住宅地としての良好な環境が形成されるよう、区画道路を配置した上で、「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、特別用途地区の変更についてでございます。

札幌市におきましては、「第一種低層住居専用地域」のうち、建ぺい率40%、容積率80%の区域につきまして、戸建住宅を主体とした住環境保護のために特別用途地区である「戸建住環境保全地区」を指定しております。これによりまして、戸建住宅以外の用途に供する部分に関しましては、通常の80%の容積率が60%に抑えられるという内容でございます。

今回の特別用途地区変更は、この全市的な考えに対応させたものでございます。用途地域、「第一種低層住居専用地域」の変更に合わせて、当該区域を新たに「戸建住環境保全地区」として定めるものでございます。

次に、高度地区の変更についてでございます。

この変更につきましても、ただいまのご説明のとおり、高度地区の全市的な視点の考え方に合わせた変更でございます。現在は、沿道利用という前提で「18m高度地区」になってございますが、「第一種低層住居専用地域」、戸建中心の土地利用でございますので、これと対応させ、「北側斜線高度地区」へと変更を図るものでございます。

最後に、地区計画の変更についてでございます。

まず、地区の区分と土地利用の方針についてでございます。

幹線道路沿いとしての土地利用を前提とした「沿道地区」から、当地区の東側の後背地と同様ですが、戸建ての専用住宅を主体とした「低層専用住宅地区」に変更いたします。

あいの里の「低層専用住宅地区」の具体的な制限内容はスクリーンに示すとおりでございますが、用途制限のほか、敷地面積の最低限度180㎡、外壁の後退距離は1.5m、高さの最高限度は9mといった制限が定められておりますが、今回、変更する区域もこれ

と同様の制限内容を適用いたします。

また、地区計画においては、地区における地区施設の決定もできますが、何度かご説明しておりますとおり、スクリーンに表示の区画道路を地区施設として定めます。

これは、「沿道地区」から「低層専用住宅地区」へと転換を図ることに合わせまして、当地区の住環境保護の観点から、幹線道路や既に土地利用がされております画面上側の北側の沿道利用街区との緩衝帯ともなる区画道路として配置するという考え方でございます。

以上が都市計画の変更案でございます。

なお、今回の変更内容につきましては、提案制度に基づくものということで、提案者におきまして、今回の提案に先立ち周辺住民への説明を行っておりますが、反対の意見はございませんでした。

以上で、事前説明案件①あいの里地区関連の説明を終わります。

ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

●亙理会長 それでは、ただいまのご説明に基づきましてご審議をいただきたいと思いますが、いかがでしょうか。

「あいの里3-6地区」と「あいの里3-9地区」の二つの地区について、いずれも所有者などからの提案に基づく案件の事前説明でございます。

ちょっと複雑でございますけれども、「あいの里3-6地区」は基本的に地区計画の変更です。「あいの里3-9地区」は、地区計画の変更以外に、一般の用途地域の変更や特別用途地区の変更、高度地区の変更も加わっているという内容のご提案でございますが、いかがでしょうか。何かご意見などがございましたら、お願いいたします。

●高野委員 質問です。

事前説明の第1号、第2号、第3号、第7号の添付資料という提案者からの都市計画の素案の最初の扉を開いてすぐのところ、都市計画以外の制限ということで、東側集合住宅地との境界に8m以上の公共用地整備と書いてありますね。このようなことはどういふぐあいに担保されるといいますか、都市計画上、このようなことは、今後は特に規定もなく開発者側で自主的にやることなのか、それとも、それ以外の何らかの規制をかけるのかについて教えてください。

●亙理会長 かなり難しい問題でもありますので、今のご質問の背景の説明も含めて、担当職員の方からお答えいただきたいと思いますと思いますが、いかがでしょうか。

●地域計画課長 今の委員のご質問の内容は、議案の内容そのものではなくて、本日お配りした提案者の提案資料の中での都市計画以外の制限として、表示の区域に集合住宅が既に建っておりますけれども、そちらとの緩衝帯を設けると記載されているのですが、その

点についての実現手法の観点でのご質問かと思えます。

「あいの里3-9地区」については、「地区施設として区画道路を配置し」ということをご説明させていただきましたが、「あいの里3-6地区」については、中高層住居専用地域の用途地域の中で中高層住宅が右側には既に建っております。今回は、「住宅利便協調地区」ということをご説明させていただいたとおり、住宅も含め、中高層規模と言いながらも、大きな高層住宅ではない土地利用へと転換するということをございます。

その接している右側の住宅と大きな未利用地となっている部分の緩衝帯について、区画道路の必要性について内部で検討いたしましたけれども、日影規制の状況等を見ますと、想定している「住宅利便協調地区」というある程度の用途の幅があり、4階建て程度の高さを想定している土地利用のところと接することに関して、特段、地区施設としての緩衝帯を設けるまでの必要はないだろうという判断をいたしました。

しからばということですが、委員がご質問のとおり、実際に提案していただいた方のほうでは、今後、土地開発に向けた方との協議、調整が進みますが、実態としては、そちらに緩衝帯も設けながら新しいまちをつくっていききたいというご説明を聞いておりますので、最終的にはそういうようなまち並みができるのかと考えております。

ただ、地区施設としては、今回は定める必要はなからうと判断したということをございます。

●高野委員 判断の根拠は、日照などなのですか。

●地域計画課長 まさしくおっしゃるとおりで、住宅も認められますので、住環境の保護という観点の必要性について、そこまでの必要はないだろうという判断でございます。

●坂井委員 同じく、「あいの里3-6地区」についてですけれども、今までなかった敷地面積の最低限度が変更後は180㎡になるということですが、この180㎡の根拠を教えてください。

●地域計画課長 当初、最低限度を定めていなかったものですが、今回新たに定めます。

この数字については、提案を受け、内部において検討いたしました。当初なかった理由は、敷地全体が中高層の高度利用を前提とした土地利用であったからでございますが、今回もご説明を差し上げましたが、まとまった土地を区分しながら使いますので、数値を定めないと、現在の用途地域の容積率等から考えると、かなり狭小な宅地が間に入り込む可能性もルール上は可能になります。

しからば、何㎡がよろしいのかということをございますけれども、戸建住宅も可能であり、かつ、ある程度の利便施設も可能である、用途の許容幅としてもゆとりのある中低層の住宅を考えますと、実際の土地利用の状況も含めて180㎡程度の指定であれば、別枠

の敷地の再分化もなく、無理なく宅地造成が図れるだろうといった判断をしたということでございます。

●坂井委員 区分をするということは理解しましたが、180という数字は、おっしゃるように、何でもありということでその設定になると思うのです。しかし、先ほどの高野委員のご質問にもありましたように、北側を除いて、高層とまではいかないのですか、周辺にはマンションが建っていて、北側に少し戸建て住宅があるということですね。あいの里ですから、極めて計画的に計画したところですが、真ん中が残ってしまったので、ここは何でもいいというふうにも見られないでもないのです。

区画道路も一度は検討したけれども、見合わせたというご判断でしたが、そのあたりとあわせて、もう少し細かい地区計画をしてはいかがかなという意見です。

●亘理会長 ただいまの坂井委員の意見について、本日の時点でお答えできることが何かあればお願いしたいと思いますが、いかがでしょうか。

●地域計画課長 ご意見として承りましたが、敷地面積の最低限度に関しましては、過度な制限にならないように、かつ、妥当な制限を勘案した中で札幌市として今の段階で判断をいたしました。

具体的な開発整備の内容は、このルールの中で、今後進みますので、最終的にでき上がるまちは、委員のご懸念のとおり、住環境あるいは利便機能として不適切な形にならないように、時期を捉えながら、札幌市としても引き続き提案者と協議を重ねていきたいという所存でございます。

●井上委員 簡潔に聞きます。

先ほど、周辺の皆さんの反対の声はなかったと言うのですけれども、未利用地をずっとそのままにしておくことにはいろいろな問題があると思うのです。例えば、住宅をそういうふうに変えていくというときに、周辺の方々や町内会などの方のお話を聞いていただく会を開いたと思うのですけれども、それはどんなやり方で、どういう状況かを把握されていますか。

●地域計画課長 提案者からの周辺の方々へのお知らせに関しましては、接している町内会の方々に回覧をするという形で周知を図られているというふうに聞いております。

なお、今回は我々から事前説明をさせていただきましたので、近日中にある連合町内会の会合で改めて資料を配布して、周知をさらにもう一度図る予定であるというご説明を聞いています。

つけ加えますと、今回は事前説明でして、法に基づく縦覧の期間もありますので、私ど

もからの縦覧という形が用意されています。

●互理会長 ほかにご意見などがございましたら、いかがでしょうか。

(「なし」と発言する者あり)

●互理会長 特にございませぬようでしたら、これにつきましては、後日の当審議会において諮られることとなりますので、本日のところはこれぐらいにしておきたいと思ひます。

もう1時間半が過ぎましたが、進行の関係で、次の案件だけ終えまして、休憩をとらせていただきたいと思ひます。

◎里塚緑ヶ丘北地区関連について

●互理会長 それでは、事前説明案件の二つ目の「里塚緑ヶ丘北地区関連」に係ります事前説明第1号、第2号、第8号について担当職員の方からご説明をお願いいたしたいと思ひます。

●都市計画課長 都市計画課長の村瀬でございます。

事前説明第1号、第2号及び第8号の里塚緑ヶ丘北地区における札幌圏都市計画用途地域、特別用途地区及び地区計画の変更についてご説明いたします。

本案件は、当地区において行われている民間宅地開発事業の進捗に合わせて、地区計画区域の拡大と用途地域等の変更を行うものでございます。

お手元に資料を配布しておりますが、説明はスクリーンで行いますので、前方をご覧ください。なお、説明内容としましては、スクリーン下にありますように、このような順番で行ってまいります。

まず初めに、里塚緑ヶ丘北地区の概要についてご説明いたします。

当地区は、本市の中心部から南東に約1.2kmのところの位置しており、昭和49年に札幌市が策定した「札幌市東部地域開発基本計画」の区域内でござひます。この東部地域においては、民間主導による一体的で計画的なまちづくりが進められてきております。

こちらは、地区周辺の航空写真で、黄色い枠で囲まれている範囲が現在の地区計画の区域でござひます。周辺には、平岡公園があるほか、「道央自動車道」、「大曲通」、「青葉・平岡通」、「厚別東通」、「里塚東通」が通っております。そして、赤色の枠でお示ししている範囲が地区計画区域を拡大する区域で、緑色の枠でお示ししている範囲が用途地域等を変更する区域となります。

当地区においては、現在、民間の宅地開発事業が行われており、平成6年と平成10年に開発行為が許可されております。そして、これら事業の事業効果の維持及び増進を図り、良好な市街地の形成を図ることを目的として、平成9年に里塚緑ヶ丘北地区の地区計画を決定いたしました。その後、当地区の宅地開発事業は段階的に実施されており、その進捗に合わせて、これまでに平成13年、14年、15年、20年に計4回の地区計画区域の

拡大を行っております。

開発区域のうち、唯一、地区計画区域に未編入となっている今回の変更区域につきましても、一部区域において、昨年6月に開発行為が完了しており、残りの工区につきましても本年中の開発完了が予定されていることから、地区計画区域の編入などを行います。

次に、現在の用途地域及び地区整備計画の指定状況についてご説明いたします。

まず、現在の用途地域の指定状況についてですが、スクリーンにお示ししているとおり、「第一種低層住居専用地域」を原則的に指定しており、各主要道路の沿道については、「第二種低層住居専用地域」を指定しております。また、地区の中央部には、「近隣商業地域」を指定しております。地区整備計画については、用途地域と連動し、「低層専用住宅地区」を中心に指定しており、各主要道路の沿道については、「低層一般住宅A地区」を指定しております。また、地区中央部に位置する「近隣商業地域」の区画には、「近隣センター地区」を指定しております。

各地区整備計画の区域で建築できる主なものとして、「低層専用住宅地区」では、戸建ての専用住宅などとなっており、「低層一般住宅A地区」では、戸建ての専用住宅などに加えて、小規模な店舗などが立地可能となっております。「近隣センター地区」については、事務所や1万㎡までの店舗などが建築できる地域となっております。なお、区域内の都市計画道路や都市計画公園については、地区整備計画を指定しておりません。

次に、当地区の現況について、写真を交えながらご説明させていただきます。

まず、既に地区計画の区域内となっている地域の写真です。閑静で落ちつきのある住宅市街地となっております。地区中央部の「近隣センター地区」においては、コンビニやスーパー、ドラッグストアや町内会館などが建築されております。

次に、今回の変更区域についてですが、一部区域においては、開発行為が完了した昨年6月以降、住宅が既に立地し始めております。この区域内においては、建築工事も各所で行われております。また、当区域においては、都市計画公園である里塚緑ヶ丘すこやか公園も既に完成しております。

こちらは、変更区域のうち、開発が未完了の工区の写真です。本年中の開発完了が予定されております。

続いて、ここからは、本案件の本題である都市計画変更の内容について、用途地域の変更から順にご説明いたします。

ただいまスクリーンでお示ししているのは、現在の地区計画区域とその周辺の用途地域でございます。

ここで、変更区域を拡大いたします。

用途地域については、今回開発が完了する工区のうち、「厚別東通」沿道の街区について、小規模な店舗などの身近な地域での立地を図ることを目的として、「第一種低層住居専用地域」から「第二種低層住居専用地域」に変更いたします。また、この変更に伴い、当該地の建ぺい率が40%から50%に変更となります。

続いて、特別用途地区の変更についてご説明いたします。

現在、当該地に対しては、「戸建住環境保全地区」を指定しております。これは、先ほどの「あいの里地区関連」の中でもご説明させていただいたように、建ぺい率が40%の「第一種低層住居専用地域」に対して全市的に指定しているものでございます。そのため、今回、用途地域を変更することに伴い、特別用途地区についても、同一の区域において「戸建住環境保全地区」から指定なしに変更いたします。

次に、地区計画の変更についてご説明いたします。

ただいまスクリーンでお示ししているのは、現在の地区計画区域と地区整備計画でございます。

こちらにも変更区域を拡大いたします。

まず、赤い枠で表示している変更区域を、黄色い枠で表示している地区計画区域に編入いたします。地区整備計画としては、既存の地区と同様に、「低層専用住宅地区」を中心に指定し、先ほどの用途地域の変更で「第二種低層住居専用地域」とした区域を、「低層一般住宅A地区」とします。なお、変更区域内の都市計画道路や都市計画公園については、これまでと同様に地区整備計画を指定しないことといたします。

この変更により、地区計画区域の面積が約5.4ha増え、36.3haとなるほか、地区整備計画区域の面積と各地区の面積についても、ご覧のとおりの変更となります。また、これらの変更に合わせて所要の文言整理を行います。

最後に、今回の変更を総合して、それぞれの地区で可能な建築行為についてご説明いたします。

「低層専用住宅地区」で建築可能なものとしては、住宅、兼用住宅、2戸の長屋、2戸の共同住宅などとなり、建築物に係る形態の制限としては、敷地面積の最低限度180㎡、道路境界線から外壁までの距離の最低限度1.5m、高さの最高限度9mなどとなります。

「低層一般住宅A地区」で建築可能なものとしては、「低層専用住宅地区」で建築できるもののほか、床面積150㎡以下の小規模な日用品販売店舗などとなり、建築物に係る形態の制限としては、敷地面積の最低限度180㎡、外壁までの距離の最低限度1.5mなどとなります。高さの制限については、地区計画では定めていないことから、これまでと変更はなく、用途地域の制限による10mとなります。

なお、昨年6月の一部区域における開発行為の完了後、既に建築されている建築物については、開発事業者と協定を結ぶことにより、事前に今回指定される地区計画の制限と同一の制限をお守りいただいております。

また、地区計画の変更原案につきましては、市条例に基づき、4月18日から5月2日までの期間で縦覧を行いました。意見書の提出はございませんでした。

以上で、事前説明第1号、第2号及び第8号の「里塚緑ヶ丘北地区関連」についての説明を終わらせていただきます。

よろしくお願いたします。

●亙理会長 それでは、ただいまのご説明に基づきまして、ご審議をいただきたいと思いますが、いかがでしょうか。

●坂井委員 用途地域の変更について質問します。

もし説明を私が聞き漏らしていたら申しわけないのですが、そこには共同住宅や小規模な日用品販売店舗ができることになるわけですけれども、なぜ「第二種低層住居専用地域」の面積を増やすのか、いま一度ご説明をお願いします。

●都市計画課長 幹線道路沿道を「第二種低層住居専用地域」に指定し、小規模な150㎡以下の店舗等の立地を誘導することを目的に用途地域をこのように変更いたします。

「第一種低層住居専用地域」のままですと、店舗や日用に利用する施設が何もできないこととなりますので、幹線道路沿道を考慮してこういうふうにするものでございます。ここを東部地域と呼んでいるのですけれども、東部地域において利便施設を立地させようということについては、幹線道路沿道について「第二種低層住居専用地域」、それから、各地区の拠点においては「近隣商業地域」ということで、比較的大規模なスーパー等の立地を促すような形で土地利用規制を行っており、今回も同様に行うものでございます。

●坂井委員 幹線道路沿いにそういうものがあれば、東部地域が便利になるのは確かですけれども、きょうは大きな都市計画地図がせっかく配られているので、もう少し広く見ると、この幹線道路沿いに同じ「第二種低層住居専用地域」の制限がかかっているところが結構あるのです。私が質問する前に、地元の住民の方から店舗をもう少し増やしてほしいというような要望があったのかと思ったのですけれども、別にそういうことではなくて、どの地域にもある程度の利便性をもっと図るということで、ここでもそのような用途地域の変更をするものだと理解してよろしいでしょうか。

●都市計画課長 そのとおりでございます。

●高野委員 細かな点になります。

この図でもわかるかもしれませんが、「第一種低層住居専用地域」、もしくは、「戸建住居環境保全地区」を抜いたところが抜け切れていないといえますか、この図でいきますと、ずっと上のほうまで延長すれば自然な形になりそうなのですが、途中の道路敷地内も含めて緑色が塗られている状況がありますね。これはどういう状況でこのような少し不自然な形が残っているかについて教えてください。

●都市計画課長 今のお話は、このスクリーンに示しているように、一部で「第二種低層

住居専用地域」に変更していないところがあるのではないかとということかと思えます。

この地域については、このような写真になります。道路との高低差がある部分になります。道路沿道から敷地の中に直接入れなくなっていますので、ここに便利施設を立地することにはならないだろうということで、変えないようにしております。また、全市的に道路沿道に用途地域を塗っているのですけれども、道路から直接入れない場所については、こういう変更をしないような対応をしております。

●高野委員 現状としては、水色に塗られていないところでは住宅等が既に建っているということでしょうか。

●都市計画課長 戸建住宅が既に立地しているところでございます。

●坂井委員 私もこの部分が気になっていたのです。そうであれば、ここでまち並みが途絶えるというか、沿道景観が変わるわけですね。もしも変更していないのであれば、片側ですけれども、緑がつながるということですね。

そこで、先ほどの量の問題です。日用品を買えるところが何m圏にあればいいのかというような商圈の問題になってくると思うのですけれども、その量の見きわめについて、次回にもう少し説明があれば納得できるのです。しかし、沿道に商業施設を増やしていくのはこれからの人口減少の中でどうなのかを少し危惧しております。

●都市計画課長 それでは、それについての資料を用意して、次回にご説明したいと思えます。

●互理会長 次回の諮問の際にご説明いただくということでよろしく願いいたします。

この案件につきまして、ご意見やご質問などがほかにごございましたら、よろしく願いいたします。

(「なし」と発言する者あり)

●互理会長 特にございませんでしょうか。

それでは、ここで休憩をとります。

今は3時14分ですので、3時25分まで休憩をとらせていただきます。

[休 憩]

◎北8西1地区関連について

●互理会長 それでは、時間も参りましたので、再開させていただきます。

本日の事前説明案件の三つ目の「北8西1地区関連」に係ります事前説明第4号、第5

号につきまして、担当職員の方からご説明をお願いいたします。

●事業推進担当部長 都市局事業推進担当部長の齋藤です。

事前説明案件グループ分け③「北8西1地区関連」につきまして、事前説明第4号、5号を一括で説明いたします。

前方のスクリーンをご覧ください。

当案件については、昨年9月の事前説明以降、これまで継続してご審議いただいたところですが、このたび計画案の変更を行ったため、改めて事前説明を行うものです。したがって、今回の事前説明は、地区の概要、当初の事前計画の概要、事業計画の変更に至る経緯、変更後の事業計画の概要、変更内容に係る北九条小学校の保護者への説明会の報告、都市計画案の内容、今後のスケジュールの順番で行います。

それではまず最初に、地区の概要について説明いたします。

北8西1地区は、札幌駅の北口に位置し、創成川通に面する面積約2.0haの地区です。周辺の状況としましては、札幌駅北口周辺に業務機能が、その北東側には居住機能が主に立地しており、当地区はそれらの境界に位置しています。また、札幌駅南口には商業機能が集積しており、創成川以東地区については、都心まちづくりの重点地区として、まちづくりが進められているところです。

再開発事業の施行区域は、赤い線で囲まれたエリアで、その周りには、東側に「創成川通」を挟んでマンションなど、南側に商業・業務施設、北側に北九条小学校、西側に「合同庁舎」が立地しています。

続きまして、計画地の現況について説明いたします。

ただいまご覧いただいているのは、隣接する「合同庁舎」から撮影した写真です。

地区内の建物の状況は、約8割が築30年以上の木造建築物となっています。また、約7割が平屋、あるいは、2階建てとなっています。このように、計画地は札幌駅に近接しているにもかかわらず、木造老朽家屋を主体とした低利用な状況となっており、防災上の課題を有した地区となっております。

次に、周辺の道路状況について説明いたします。

写真①は、「西2丁目線」を撮影したものです。歩道幅員は現況で約3.5m、既存の建物が道路境界を越境して建っています。また、「西2丁目線」は、北九条小学校の通学路に指定されています。

写真②は、「北8条通」を撮影したものです。歩道幅員は現況で約4.0mですが、現在、道路整備が進められており、完成後には4.5mの歩道幅員となる予定です。

写真③は、「北9条線」を撮影したものです。歩道幅員は現況で約3.5m、道路境界ぎりぎりに建物が建てられています。

写真④は、「創成川通」を撮影したものです。歩道幅員は現況で約3.5m、こちらも道路境界ぎりぎりに建物が建てられています。

続いて、当地区の経緯について説明いたします。

当地区を含む札幌駅北口周辺の整備は、鉄道高架事業を契機として、昭和54年に赤枠で囲まれた区域の約60haを対象に札幌市が「札幌駅周辺地区整備構想」を策定したことに始まります。

これは、この構想が策定されたのとほぼ同時期の札幌駅北口周辺の写真です。当時は現在と違い、高層の建物は少なく、低利用な状況となっております。

構想の策定後、札幌市は、昭和58年に土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、高度利用地区を指定し、再開発の喚起、誘導に取り組むこととなります。その後、昭和63年には、鉄道高架と地下鉄東豊線が開業し、平成元年には「札幌第一合同庁舎」が竣工しています。以後、優良建築物等整備事業としては、「新北海道ビルディング」と「ニューステージ札幌」が、市街地再開発事業としては、「札幌エルプラザ」と「Dグラフィートサッポロステーションタワー」が施行され、現在ではスクリーンに表示の状況となっております。

このように、札幌駅北口の再開発が進む中で、北8西1地区においても、昭和63年に地権者による「再開発研究会」が設立され、再開発に向けた検討が始まりました。

平成3年には「再開発協議会」が設立され、本格的な検討が行われましたが、バブル崩壊後の景気の低迷により、事業化の動きが停滞することとなります。その後、景気が回復する中、再開発の機運が再び高まり、平成19年の「再開発準備会」の設立、平成21年の「札幌駅北口8・1地区市街地再開発準備組合」の設立を経て、ようやく都市計画決定の手續にこぎつけたところです。

続いて、関連する上位計画について説明いたします。

上位計画につきましては、本市のまちづくりの計画体系で最上位に位置づけられるものとして「札幌まちづくり戦略ビジョン」が、都心のまちづくりに関するものとして、「都心まちづくり計画」と「都心まちづくり戦略」が、再開発に関するものとして「都市再開発方針」が、都市再生に関するものとして「都市再生緊急整備地域」及び「特定都市再生緊急整備地域」があります。

これらの上位計画から、今回の再開発事業に求められている項目をまとめ、これを「北8西1地区再開発事業の整備方針」として本事業を計画しております。

それでは、上位計画における当地区の位置づけについて説明いたします。

まず、平成25年に策定された「札幌市まちづくり戦略ビジョン<戦略編>」では、都心のにぎわい・憩いの創出、再開発などの積極的な展開、エネルギーネットワークの強化、拡大が掲げられています。続いて、当地区は、平成14年度に策定された「都心まちづくり計画」及び平成22年度に策定された「都心まちづくり戦略」において、四つの骨格軸のうち、やすらぎの軸である「創成川通」に接するほか、「札幌駅交流拠点」に含まれております。

これらの計画においては、当地区に関連する目標として、東西市街地の連携強化、環境

負荷の抑制、交流空間の形成と界わい空間の創出が掲げられております。

続いて、「都市再開発方針」について説明いたします。

再開発方針とは、長期的な視点から計画的に再開発を推進するための指針として定められるものです。

当地区を含む都心地区は、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である、「2号再開発促進地区」に位置づけられています。また、当地区は、都心地区の中でも優先的に整備を進めるエリアとして位置づけられており、木造老朽家屋密集地区の改善により、防災性の向上を図り、あわせて都市機能と居住機能が調和した複合開発の推進を図ることが定められております。

続いて、都市再生に係る位置づけについて説明いたします。

札幌の都心部においては、図の赤枠部分が「札幌都心地域」として「都市再生緊急整備地域」に、そのうち、緑の枠の部分が「特定都市再生緊急整備地域」に指定されています。

「都市再生緊急整備地域」では、防災性の向上や環境負荷の低減に寄与する都市開発事業の促進が、また、「特定都市再生緊急整備地域」では、都心の回遊性を高め、都市の魅力向上やにぎわいの創出、防災性・安全性の向上に寄与する公共的空間等を整備する都市開発事業を促進することが目標として定められています。

以上の上位計画や立地特性を踏まえ、当地区の整備方針として「環境負荷の抑制と災害に強いまちづくり」、「周辺市街地の特性に応じた空間整備」、「複合機能の導入と土地機能の更新」の三つを定め、具体の計画に反映させております。

続きまして、当初の事業計画の概要について説明いたします。

まず、施設建築物の概要ですが、敷地面積約1万1,700㎡、建築面積約9,700㎡、地上50階、地下1階となっております。高さは約180m、延べ面積は約15万8,000㎡、容積率は約900%です。

続いて、施設建築物の用途について説明いたします。

スクリーンに表示しているのは、左が施設建築物を南側から見たもの、右は真上から見たものです。

街区の南西と北東の2棟の高層棟には住宅を、南東の中層棟には医療・福祉を、北東の低層棟には医療を配置いたします。また、南側の低層階には商業を配置いたします。

各用途の詳細は、住宅が約900戸の共同住宅、医療は入院施設を備えた専門病院とクリニックモール、福祉はサービス付き高齢者向け住宅約100戸、商業は飲食店やミニスーパーです。各用途の延べ面積については、スクリーンに表示のとおりです。なお、表の中のその他は、駐車場や共用部分などです。

続いて、ここからは先ほど説明いたしました、三つの整備方針に基づく施設建築物の具体的な整備内容について説明いたします。

初めに、「環境負荷の抑制と災害に強いまちづくり」について説明いたします。

まず、環境負荷の抑制ですが、当地区は、「札幌エネルギー供給公社」による地域冷暖

房が供給されている地域にあることから、公社所有の既存エネルギーネットワークと接続する計画で、医療・福祉・商業用途に対して冷暖房や温水などの供給を受けます。また、当地区のエネルギー源には、地域冷暖房に加えて、コジェネレーションシステムを導入し、電力及び温熱を医療・福祉・商業用途に供給します。また、地区内で使い切れない余剰熱は、「札幌エネルギー供給公社」に対し熱融通します。

ここで、余剰熱の融通について説明いたします。

一般的な建物単体でのコジェネレーションシステムの導入では、使い切れなかった熱を放熱して捨てることとなります。そこで、当地区のシステムでは、その余った熱を「札幌エネルギー供給公社」に対し熱融通し、公社がその熱を利用して、他の需要先に供給することとなります。熱融通の期間は、熱需要が少ない春から秋を想定しています。

この既存エネルギーネットワークとコジェネレーションシステムを併用し、熱融通を行うエネルギーシステムは本市において初めてのもので、今後の都市開発におけるモデルとして本市のまちづくりに寄与するものです。

次に、災害に強いまちづくりについて説明いたします。

まず、非常時のエネルギーの確保についてですが、当地区では、地域冷暖房・北海道電力・北海道ガスなど複数の供給先からエネルギーの供給を受け、それにコジェネレーションシステムを加えたエネルギー源の多様化により、非常時におけるエネルギー確保の安全性を高めております。また、過去の大規模な災害では、電力が復旧するまでに3日程度要していることから、当地区では、非常用電源として3日分の燃料を確保します。さらに、屋内広場の一部などを災害時における帰宅困難者の一時避難スペースとして活用するとともに、これに対応した防災備蓄倉庫も確保します。

次に、当事業の方針のうち、「周辺市街地の特性に応じた空間整備」について説明いたします。

当地区の外周には、歩道沿い空地を配置します。

まず、当地区の南側の「北8条通」に面する部分ですが、札幌駅北口から「合同庁舎」につながる緑豊かな空間を当地区においても連続させ、あわせて、快適な歩行空間と滞留を兼ね備えた空間を整備するため、敷地境界から9mを歩道沿い空地として確保いたします。

次に、当地区の西側の「西2丁目線」に面する部分ですが、この通りは、北九条小学校の通学路に指定されていることから、安全で安心な通学路を創出するため、敷地境界から6mを歩道沿い空地として確保いたします。また、それぞれの歩道沿い空地の一部を雁木空間とすることで、天候に左右されない安全で快適な歩行空間を創出します。この雁木空間の幅員は、北8条通沿いが3m、西2丁目線沿いが3.5mとなります。

当地区の東側、「創成川通」に面する部分には、創成川の水辺空間と調和したまとまりのある緑地空間を創出するため、敷地境界から6mを歩道沿い空地として確保いたします。

北側の「北9条線」に面する部分には、北九条小学校に面し、車両の出入り口が設けら

れることから緑地帯を設置し、潤いのある空間の創出と車両の出入りにおける安全性の向上を図ります。そのため、敷地境界から4 mを歩道沿い空地として確保いたします。

また、南西角には、東西市街地を行き交う人々や地区内の施設を利用する方々が、憩いや休息がとれる空間を創出するため、約220 m²の屋内広場を確保いたします。さらに、敷地内には、東西と南北に通り抜けるための通路を幅員3 m以上確保するとともに、防犯の観点から中央部に防災センターを配置いたします。

続いて、三つ目の整備方針である「複合機能の導入と都市機能の更新」ですが、これは市街地再開発事業の本来の目的でもあります。本事業を実施することにより、木造老朽家屋を主体とした市街地から、住宅、医療・福祉、商業で構成される複合機能への更新を図ります。

以上が事業計画の当初の概要です。

次に、当初案からの変更に至った経緯を説明いたします。

まず、都市計画決定手続ですが、昨年9月の都市計画審議会において事前説明を行い、その後、11月と1月に補足説明を行いました。並行して進めている環境影響評価手続が長引いたこと、及び保護者の方々にご理解を得るため、説明会を重ねて実施する必要が生じたことから、諮問を見合わせておりました。その間の地元説明と環境影響評価手続の状況ですが、地元説明については、昨年10月に地域住民及び北九条小学校の保護者への説明会を行い、その後、北九条小学校の保護者を対象とした説明会を昨年11月と本年3月に開催しております。

次に、環境影響評価手続についてですが、昨年度の審議会において計6回の準備書に関する検討が行われ、その答申を踏まえた市長意見が本年4月1日に出されました。

ここで、事前に送付した資料では4月2日となっておりますが、4月1日の誤りですので、この場を借りて訂正させていただきます。

説明会で寄せられた意見については、七つに整理されます。

まず、1点目は、施設計画に関することで、計画変更の可能性と交通量の増加に対する安全対策についてです。2点目は、導入機能に関することで、子どもなどに配慮した空間整備、医療・商業施設の規模についてです。3点目は、工事中に関することで、工事中の安全、学習環境の保全に係る対策についてです。4点目は、施設運営に関することで、施設内及び周辺の防犯・安全対策や学校との連携についてです。続いて5点目は、日影、健康への影響に関するもので、建物の高さの変更により、日影の影響は改善されないか、学習環境の悪化や健康への影響はどうか、グラウンドの雪解けの遅延に対する対策をどうするのかなどについてです。6点目は、札幌市に対するもので、この地区をどのようにしたいと考えているのか、教育委員会とは連携が図られているのかについてです。

最後のその他ですが、誰もがこの施設ができてよかったというようなものにしてほしい、地下通路をつなげてほしいという意見も出されております。

以上が説明会で寄せられたご意見の概要で、5点目の日影を除いて、おおむねご理解を

得られましたが、5点目の日影に関しては保護者の方々のご理解を得るべく、さらなる説明会の開催などが必要な状況となっております。

次に、環境影響評価準備書に関する市長意見の概要について説明いたします。

この意見は、4点について指摘されています。

1点目は、地盤沈下についてで、工事期間中、終了後に地下水及び地盤のモニタリングを適切に行うことです。2点目は、景観についてで、植栽や舗装の空間構成において隣接する創成川との連続性をつけたものとする、また、低層の部分及び北面について、周辺環境の調和や圧迫感が少なくなるよう配慮した設計とすることです。3点目は、地区内に存する札幌軟石でつくられた「石の蔵ぎゃらりいー」の取り扱いについてで、施設建築物において何らかの活用方法を検討することです。4点目は、日照障害についてで、これについては、さらに6項目について述べられております。

一つ目は、当事者間の協議やモニタリングの結果に基づいて適切な環境保全を講じること、二つ目は、特にビタミンDの生成阻害や季節性鬱病を含む精神的な影響などについて、科学的な知見の不足から危険性の大きさを評価することは困難であるが、その影響が懸念されること、三つ目は、さまざまな状況の予測、モニタリングによる把握、関係者などとの協議を進めることで、必要に応じた適切な対応を図っていくこと、四つ目は、影響について評価手法や基準が定まっていないことが多く、特に精神的事項は調査内容を評価書で定めることは困難であること、五つ目は、影響を受ける者の意向を踏まえながら、継続的にモニタリングを実施し、その結果を市長へ報告するとともに広く公表すること、六つ目は、影響が否定できないときには、関係者等が協力して迅速な対応を行うこととしております。

以上が市長意見の概要になります。

準備組合では、説明会で寄せられたご意見や環境影響評価準備書に関する市長意見を踏まえ、小学校に対する影響について重く受けとめるとともに、事業の成立性も含めた計画の見直しにめどが立ったことから、変更案により手続を進めてほしいという要望書が本市に提出されたところです。これにより、このたび都市計画案の変更を行うこととなりました。

それでは、変更後の事業計画の概要について説明いたします。

まず、主な変更点ですが、北九条小学校への日影を小さくするため、当初案の「450戸の高層棟2棟」を「600戸の高層棟1棟」に変更するとともに、中層の施設配置の効率化を図ることで、中層棟の高さを10m低くしました。

それでは、当初案から変更になった建物の概要について説明いたします。

まず、建築面積ですが、約9,700㎡から約9,600㎡に減少しています。延べ面積は約15万8,000㎡から約12万2,000㎡に減少、容積率は約900%から約700%となっております。

続いて、施設建築物の高さについて説明いたします。

スクリーンに表示しているのは、施設建築物を南側から見たもので、左側が当初案、右側が変更案です。ご覧いただいているとおり、高層棟の高さは変わりませんが、中層棟の高さを70mから60mに抑えております。

続いて、施設建築物の用途について説明いたします。

スクリーンに表示しているのは、施設建築物を真上から見たもので、左側が当初案、右側が変更案です。北東の高層棟の住宅を低層の自走式駐車場に変更しました。また、南側の低層階には、当初は商業のみとしていましたが、商業と福祉を配置いたします。

続いて、空間整備の変更点について説明いたします。

当初、当地区の東側の「創成川通」に面する部分には、敷地境界から6mを歩道沿い空地として整備することとしていましたが、ドライエリアの関係で、歩道沿い空地の一部に4mとなる部分が生じることになります。また、約220㎡の屋内広場を確保することとしていましたが、約200㎡に変更となっています。さらに、敷地内には東西と南北に通るための通路を幅員3m以上確保することとしていましたが、一部に幅員が2mになる部分が生じます。

以上が空間整備の主な変更点です。

続いて、スクリーンに表示しているのは、各用途の詳細です。

住宅供給戸数は約900戸から約600戸になっているほか、各用途の延べ面積の増減についてはスクリーンに表示のとおりです。

続いて、変更案における周辺への影響について説明します。

まず、日影についてですが、今ご覧いただいているのは、計画建物の影で、冬至における9時の状況です。左側が当初案、右側が変更案です。

これから、15時までの影の状況を順を追ってご覧いただきます。

今ご覧いただいているのは11時の状況ですが、変更案では、10時、11時において、校舎に日が当たるようになります。

次に、ご覧いただいているのは、9時から15時までの日陰となる時間を示したもので、ご覧のとおり、校舎が日陰となる時間が1時間ほど短くなっています。

続いて、計画建物に周辺の建物の影響を加味した、いわゆる複合日影の予測結果について説明いたします。

ただいまご覧いただいているのは、冬至における9時の状況です。

左側が当初案で、右側が変更案です。灰色の部分は、周辺の建物の影で、赤色の部分は計画建物により新たに増加する影をあらわしています。

これから9時から15時までの影の状況を順にご覧いただきます。

ただいまご覧いただいたように、変更案では、おおむね10時、11時において校舎に日が当たるようになります。

続いて、春秋分の状況です。

続いて、夏至の状況です。

以上、変更案では、当初案と比較して日影の影響が軽減されていることをご確認いただけたかと思えます。

続いてご覧いただいているのは風環境の予測結果です。

左側が当初案で、右側が変更案になります。

ご覧いただいているように、問題となるような風環境はございません。また、今後、風洞実験を行い、今回提示した環境よりもさらによくなるよう、対策を検討いたします。

続いて、交通環境について説明いたします。

当初案における駐車場の出入り口の設置の考え方についてですが、南側の「北8条通」は歩行者交通量が多く、地域の顔となる路線であり、西側の「西2丁目線」は小学校の通学路に指定されているため、駐車場の出入り口は設けないこととしております。変更案についてもこれを踏まえ、住宅用及び荷捌き用の車両出入り口は「北9条線」側に、商業、医療・福祉用の出入り口は「創成川通」に設置する計画になっております。なお、送迎車両に対応するため、敷地内に車寄せを設置し、「北9条線」側に専用出口を設けています。

変更案では、駐車場の出入り口の考え方は同様ですが、高層棟をやめ、北東側に自走式駐車場を配置したことから、住宅用の駐車場の出入り口が画面に表示のとおりに変更となりました。ほかの出入り口などに変更はありません。

なお、当事業による周辺交通への影響についてですが、交通量調査や「大規模開発地区関連交通計画マニュアル」などに基づき、変更案について再検討を行いました。その結果、計画地の四つ角の交差点において、平日及び休日のピークにおける交差点の需要率は0.8未満となっており、全ての交差点において交通処理が可能という結果になっております。

続いて、4月27日に行いました変更案の保護者説明会について報告します。

説明会は、保護者の方にご参加いただけるよう日曜日に行うとともに、午前の部と午後の部の2回、「札幌エルプラザホール」において開催しました。

当日参加された方は、午前の部と午後の部を合わせて計10名の保護者と9名の子どもに参加いただきました。なお、周知については、小学校から児童を経由し、案内チラシを配布しました。

説明会では、先ほど説明した施設計画案の変更概要、原案と変更案の日影状況の比較、風環境の予測結果や駐車場の出入り口の設置の考え方について説明しました。

次に、説明会で寄せられたご意見の概要です。

その内容は、おおむね三つに整理されます。

まず、1つ目は、日影に関するもので、グラウンドの雪解けが遅くなるので対策が必要というものと、小学校を日陰にしないという署名の目的はまだ満たされていないというものです。2つ目は、施設運営に関するもので、交通量が多くなるので安全対策が必要、通り抜け通路に対し、防犯対策が必要というものです。3つ目は、その他として、地下通路をつなげてほしい、子どもに配慮した計画を評価する、説明会を開催する際に託児スペースを設けるなど、保護者が参加しやすい環境づくりが必要というようなご意見がありま

した。

この説明会では、いまだ日影の影響について懸念されているご意見もありましたが、その一方で、変更案が子どもに対し配慮した計画であるというような評価の声もあり、一定の理解が得られたものと考えています。

続いて、都市計画の内容について説明します。

当初、第一種市街地再開発事業の都市計画決定に加え、都市再生特別地区の変更、地区計画の決定、高度利用地区の変更を行う予定でした。しかしながら、今回の変更に伴い、現状の土地利用規制の中で、都市の再生に貢献する市街地再開発事業が施行可能であることから、都市再生特別地区の変更と、それに伴い必要となる高度利用地区の変更は取りやめることとしました。

まず、事前説明第4号の第一種市街地再開発事業の決定について説明いたします。

施行区域は、図の赤枠に示した約2.0ha、施設建築物については建築面積約9,600㎡になります。これについては、事前に送付した資料では、約1万1,700㎡となっておりますが、約9,600㎡の誤りですので、この場を借りて訂正させていただきます。

次に、延べ面積約12万2,000㎡、建ぺい率約82%、容積率約700%、主要用途は共同住宅、医療・福祉、商業施設などです。

また、敷地面積に対し約20%の公開的空地を確保いたします。住宅の建設目標としては、約600戸を供給する計画です。

以上が第一種市街地再開発事業の案です。

次に、事前説明第5号の地区計画の決定について説明いたします。

地区計画は、地区施設や用途の制限、建築物の壁面の位置の制限、建築物等の形態、意匠の制限を定めることにより、本計画の取り組み内容を担保し、良好な街区整備を誘導するために決定するものです。

地区の名称は、「北8西1地区」地区計画、区域は第一種市街地再開発事業と同様に赤枠の部分とし、面積は2.0haです。

地区整備計画の内容として、まず、「地区施設」につきましては、道路に沿った部分を「歩道沿い空地」、北8条通と西2丁目線の交差部の屋内広場を「広場」、敷地を東西南北に貫通する通り抜け道路を「敷地内貫通通路」として位置づけます。

次に、「壁面の位置の制限」につきましては、建築計画に合わせて、まず、1階レベルは歩道沿い空地にあわせて青色に塗られている部分は、上空を含めて、スクリーンにお示ししている数値のとおり後退することとし、赤色に塗られております「北8条通」と「西2丁目線」に面する部分は、地盤面からの高さが3.5m以下の部分をさらに後退させ、雁木空間とします。

さらに、「北9条線」に面する部分は、高さが3.5m以下の部分は4m、高さが3.5mを超える部分は3.0m以上後退することとし、「創成川通」に面する部分は、高さが7.0m以下の部分は4m、高さが7.0mを超える部分は4.5m以上後退することとします。

次に、「建築物の用途の制限」につきましては、いわゆる風俗店舗を建築できないもの
とします。

以上が地区計画の案です。

最後に、今後のスケジュールについて説明いたします。

ただいまご覧いただいているのは、第一種市街地再開発事業の一連の流れを示したもの
です。再開発事業は、都市再開発法により、手続の順番や内容が定められており、都市計
画決定、組合の設立認可、権利変換計画の認可を経て工事着手の運びとなります。その間、
施設建築物については、構想、企画設計、基本設計、実施設計の順で、より具体的かつ詳
細な内容が定まっていくこととなりますが、都市計画決定の段階では企画設計を終えた状
況となります。

企画設計では、建物の大きさや高さ、主な用途など、基本的な事柄を検討するとともに、
関係法令を洗い出した上で必要な相手先との協議を開始し、基本的な事柄についての確認
を行うこととなります。その後、基本設計、実施設計といった具体的な建物の設計に移行
し、部屋の配置や設備の仕様などの検討や耐震を含めた構造的な確認、避難安全性の検証
などを行いながら詳細な設計を進め、建築確認申請までに関係法令の確認を全て終えるこ
ととなります。

それでは、今後の具体的なスケジュールについて説明します。

今回の事前説明の後、周辺地域住民と北九条小学校の保護者を対象とした説明会、及び
北九条小学校に通う児童を対象としたまちづくり勉強会を、6月に開催する予定です。都
市計画審議会への諮問は、7月の審議会を予定しております。答申をいただいた後、都市
計画決定告示と環境影響評価に関する評価書の公告を行う予定です。その後、年度内には
「市街地再開発組合」の設立、平成27年度には権利変換計画の認可を得た後、建築工事
に着手し、平成30年度には建築工事完了を予定しております。

以上で、事前説明案件グループ分け③「北8西1地区関連」についての説明を終わらせ
ていただきます。

●互理会長 それでは、ただいまのご説明に基づきまして、「北8西1地区関連」の案件
につきまして、ご意見やご質問などを頂戴したいと思いますが、いかがでしょうか。

●松浦委員 質問が2点ございます。

まず、北九条小学校の在籍児童数は何名で、今回の説明会の保護者参加数は何%に当た
ったかをお聞きしたいと思います。

それから、2点目に、工事が非常に長期間にわたります。そして、騒音も含めて、環境
への影響が大きいと思うのですけれども、この期間の安全性について、学校環境の質の保
障にはどのような展望を持っておられるか、お聞きしたいと思います。

●事業推進担当部長 都市局事業推進担当部長の齋藤です。

まず、北九条小学校の児童数ですが、約400人となっております。

保護者の方の世帯数につきましては、約320世帯となっております、それから言いますと、10人の保護者の方に来ていただいていますので、3%ぐらいになります。

そして、工事中の学校への影響の対策ですが、環境影響評価審議会の中でも、騒音だとか大気汚染だとか、そういったもろもろの観点からどういう対策を講じるのかの審議をしていただいております、基本的には基準をクリアできるような対策を講じることで了承を得ております。さらに、騒音等についてはモニタリングをして、環境基準を超えた場合には必要な対策を速やかに講じると整理をしているところでございます。

●松浦委員 この事案は非常に先駆的でございますし、札幌市内におきましても、高層建築物と学校の校区が重なる、接近していることは、これまで経験のなかった事例ではないかと思うのです。そうした意味で、非常に慎重なご配慮を必要とするかと思いました。

ご説明をありがとうございました。

●長内委員 事前の説明ということですので、そんなに突っ込んだ部分まで聞くつもりはございませんが、これについてはかなりの意見がございます。

一つは、事前説明とはいえ、都市計画審議会に9月10日から案を出しておりますから、当然ながら、最初に案を出す時点でいろいろな状況を判断した上での提案だと私は思っています。それにもかかわらず、これだけ大幅な計画の変更をすることになりますと、最初の計画そのものに十分な検討がされていなかったのではないかとと言われてもいたし方ないのではないかと思います。

なお、新しい案が出ておりますけれども、事業者側からすると、大変尋常ではない計画変更であります。例えば、住宅だけで言っても、900戸が600戸になるということで、単純に300戸もの住宅が減るということですので、多分、営業する側からすると数十億円単位で違ってくるのかなという気がいたします。

そういったことも含めて、手続上ではこういう形でいいのかもしれませんが、最初に案を出す以前に環境影響評価がされていなければおかしいのではないかと私は思うのです。小学校からもいろいろな意見があって変更したという部分はわからないわけでは無いのですが、これだけの大きな変更をした割には、そんなに劇的に日影が改善されたという気もこの絵を見る限りではしないわけでありますので、その辺を含めてもう少し補足をいただきたいと思っております。

●互理会長 2点にわたるご質問ですけれども、担当の方、よろしく願いいたします。

●事業推進担当部長 事業推進担当部長の齋藤です。

最初の質問は、なぜ最初から変更案のような計画をつくらなかったのかというご質問かと思えます。

日影の部分につきましては、法律やさまざまな関係法令の基準において、実際に縛っているものが建築基準法しかありません。そういったことを考えますと、商業地域の場合には日影規制が全くないということですし、教育委員会でも学校の環境としての日影についての基準を一切持っていないという中で、根拠のある判断がなかなかできなかったことが背景にあるかと思えます。

先ほどの説明の中にもありましたけれども、かなり昔からこの地区では再開発の検討をしておりまして、さらに、高度利用地区につきましては、昭和58年から再開発を前提に都市計画として定めております。そういう中で、周辺の地域の方なり教育委員会に対してもここで高い建物の再開発を検討していますという情報発信をしながら計画をつくっており、そこでの問題や課題がなかなか聞こえてこなかったということで、可能な限りの高度利用を前提とした再開発の計画になったのが実情でございます。

今回、なぜ日影について配慮したかという点、最終的には再開発準備組合の組合員の方々判断でございます。高さを下げなければ再開発事業としては認めないというような指導を札幌市がした結果でこうなったということはありません。また、環境影響評価においても、日影の関係で問題があるから高さを下げろということではなく、そこら辺がはっきりしないので慎重にやりなさいということが市長の意見になっております。そういった中で、いろいろなことを加味いたしました。

実際に、準備組合の皆様方も、学校に隣接して住んでいる事業者ですので、小学校に対して大事に想っているということもあり、そういう権利者の方々のもろもろの思いもあって、今回、高さを大幅に変えたのが実際の経緯でございます。

2点目の大幅な計画の見直しによって事業費が大きく変わる点についてです。

確かに影響は大きいのですが、今回、2棟を1棟にすることで、まず、1点目としては、マンションの分譲価格を少し上げることができました。つまり、2棟並ぶことで眺望が阻害される、太陽の当たり方が足りなくなるなどが改善されますので、マンションの売り値を少し高く設定できました。また、当初は、機械式の立体駐車場を中に組み込むことを考えていたのですが、それを自走式の駐車場にすることができたということで、その分での建設コストが抑えられました。さらに、平面的な効率化を図ることで、売り物にならないという言い方をしたら変ですが、お金にならない共同施設整備の部分がある程度抑えられたなど、そういういろいろな要素が積み重なって、建設のボリュームが落ちたことを吸収できたのが実情でございます。

●長内委員 今お答えいただいたのですが、私もびっくりしているのですけれども、市の皆さんの部局にしても教育委員会にしても、こういった都市計画の変更をせずに、当初案でもよかったのだということですね。そういうふうに思っていると私は思っていなかった

のです。

少なくとも、こうした隣接した学校がある場所でこれだけの大きなものは確かに今までにはなかったのかもしれませんが。いろいろな地域の中でマンションが横に建つことについて住民が心配されて、陳情を上げたり要望をされたり、いろいろなところに立ち会ってきた経緯が私にもありますけれども、基本的には、例えばマンション事業者が階数を下げることは、まず皆無であります。そういうことから考えると、これだけの大きな再開発で、事業者としても相当大きな物件に対してこれだけ大きな変更をすることは、私はあり得ないと思っています。

札幌市からの事業計画の変更に対する強い申し入れがなければ到底なかったのではないかなと思っていたので、こういう聞き方をいたしました。しかし、そうではないとなると、非常に不思議な感じがします。私はどちらの立場に立つわけではありませんけれども、公平に冷静に考えて、当然ながら、事業者としてはこれによって利益を得るわけですから、これだけの変更をするということは到底考えられないことだなどと思っているものですから、質問させていただいたところであります。

いずれにしても、そういうことが市や教育委員会の思いではないということになると、これも首をかしげたくなる部分がありますので、これは本案件になったときには、再度ご質問させていただきたいと思います。

●互理会長 都心部の小学校や中学校に隣接するケースは、今後も出てくる可能性もあるわけですから、今後の先例といえますか、今回の事例による教訓といったような視点からも大変重要な案件かと思いますので、諮問の際には委員からその点についてもご議論をいただければと思います。

ほかに何かございましたら、いかがでしょうか。

●齋藤委員 極めてプリミティブな質問で申しわけありません。

と申しますのは、このマンションの開発事業者が判断するに当たって、収支を償わなければやらないというふうになるだけの話だと思うのです。

そこで、質問は、私ども、公的な一種のデシジョンというのですか、都市計画の判断材料として、この札幌市としてのこの計画全体における財政に与えるインパクトをどの程度のものと考えたほうがいいのかです。これはプラスです、マイナスですというようなざっくりしたところで結構です。多分、資本とランニングコストがかかるでしょうし、入りは税金だと思うのです。

●互理会長 当審議会における都市計画の審議及び都市計画決定の際に、当該事業や計画のコスト面、財政的な収支バランスはどういう意味を持っているのかというご質問の趣旨かと思います。

それでは、ご担当の方、よろしくお願いいたします。

●事業推進担当部長 事業推進担当部長の齋藤です。

今回の再開発事業の総事業費は、正確な数字がまだ出ておりませんが、350億円から400億円になります。また、一般的な経済波及効果についていいますと、こういった1次投資に対して2次投資も含めると大体1.6倍から1.7倍が想定されますので、600億円から700億円の経済波及効果が期待できると考えております。

そして、補助金についてよく言われるのですが、補助金とは、公共的な貢献をする部分に対して入れたり権利者の方の生活再建のために使われたり、そういったところに支出するわけですが、一般的に事業の詳細が固まる前は大体15%程度と札幌市では考えていまして、五十数億円から60億円の補助金が想定されております。

そのうちの半分が国費で半分が市費になるわけですが、市費に対しては固定資産税のアップで、十数年で回収できるということが一つの目安になるかと思えます。

そういった意味では、市の財政支出も当然伴うわけですが、経済波及効果やその後の固定資産税のアップ等で本市の財政にとっても出るばかりという事業ではないことをご理解いただければと思います。

●井上委員 「都市再生特別地区」の変更をしたということであれば、もともとの事業主が容積率なども大幅にアップして進めていく中身だったと思うのですがけれども、これがもとの戻った、基本に戻ったということですね。

それから、前に私どもの会派の議員も委員として質問していたのですがけれども、高さについては変更にはなっていないのです。今回、こういういろいろな問題が起こったのですけれども、とりわけ、学校や公園などがある地域についてです。ここはもちろんこれから進んでいくところですが、住宅を建設するに当たっての容積率や高さの制限などについて、見直しすべきところはきちんとしていくべきではないかと思うのです。これは本市だけの問題ではありませんけれども、今回のこういう問題を教訓にするなら、その辺はやっぱりきちんとしていくべきではないかなと思います。また、日影の問題も、学校の校舎だけではなくて、グラウンドも含めて教育施設でありますから、そういうところが本当に大事だと思います。

それから、保護者が心配している雪解けのことについてです。前回の説明を聞きますと、二、三週間おくれるというふうなご報告でしたね。

実は、ある区では、国道に面しているところに大型の20階建てのマンションができて、ビル風、そして、横断歩道がつるつるで通れなくなったという話が来て、市にお声をかけていることがあります。ビル風については問題ないという先ほどのお話だったと思うのですが、雪国の札幌の状況を見れば、高層のマンションでありますから、この辺についてのお考えがどうなのかをお聞きしたいと思います。

もう一点、公園の問題が初めの議案の中で審議されました。この地域での公園はどうかを見ましたら、北6条西9丁目あたりにひまわり公園がありますね。それ以外に、周辺には公園がないのですか。施設そのものについては、広場をつくって、皆さんが憩える屋内広場をつくるとか沿道に緑地をつくるとか、すばらしいまち並みにしていこうという動きですけれども、大勢の方々が住む周辺の公園配置についてはどうなっているのか、お聞きしたいと思います。

●亘理会長 3点にわたってご意見とご質問をいただいたわけですが、いかがでしょうか。

●事業推進担当部長 1点目の高さについていえば、北九条小学校への日影の影響が一番大きいかと思います。それをどう考えるかということですが、実際のところ、高さが30mになると、冬至の際には校舎に影がかかります。また、グラウンドには高さ10mで陰がかかります。ここでは容積が700%まで認められており、さらには、高度利用地区で最低でも300%以上を使わなければ法律違反になるような地区指定をされております。そういったことを考えると、一般的な建物をつくと影が学校にどうしてもかかってしまいます。

そこで、どうするかというと、高さを高くするかわりに幅を狭くすることで陰になる時間を最小限に抑えることが日影対策に関しては有効な手法となります。今回、再開発事業をやっている中で高さを下げているのは、そういったことを考えて、細く、高くしたとご理解いただければありがたいです。

次に、ビル風の関係です。先ほど、シミュレートということで、コンピューターを使ってどんな風になるかを検証した結果をお示ししました。当初案については、実際に風洞実験もやって、どうなるかということ踏まえております。ですから、風洞実験をやると、状況はもしかしたらまた変わるかもしれません。

施行者側としては、変更案に何ら対策を講じていない形でのシミュレートなものですから、この後に樹木をもう少し密に植えたり建物にひさしをつけたり、風を抑えるための工夫や手法はいろいろありますので、風洞実験の結果を見ながら、風環境がさらによくなる方向に行くように対策を講じる予定です。ですから、その点についてはご安心いただきたいと思います。

また、雪についてです。小学校や準備組合も含めて話し合いを既に始めておきまして、お互いが協力し合って雪割りをするなど、再開発の管理組合では、学校とうまく連携して対応できるような取り組みを、今後整理していくことを考えております。ですから、物理的なことへの対策とその後の小学校との連携というソフトの取り組みとあわせて何とか対応していきたいと考えているところでございます。

そして、公園については100mほど離れたところにさつき公園があります。それで公園としては足りているのかと言われると心もとないところもあるかもしれません。ただ、

都心の商業地域ということもあって、そこに住む方にはそういう状況もご理解の上で住んでいただくことになるのではないかと考えております。公園そのものについては対応のしようはないのですけれども、この施設の中に屋内広場をつくったり託児施設を整備したり、あるいは、歩道沿い空地を多めにとったり、今後の検討の中では屋上部分をうまく使うということも検討できるかと思っておりますので、今後は住む人のことも踏まえた中でのオープンスペースのあり方みたいなものをもう少し掘り下げて、基本設計や実施設計をする中で整理していきたいと思っております。

●井上委員 要するに、高層の建物がつくられると周りの住環境も大きく変わっていきますね。そういう中で、とりわけ学校や公園については配慮すべきだと思います。また、今回の件を通じて、見直すところは見直していくべきだということを申し上げておきたいと思っております。

雪の問題もとても深刻ですし、公園についても、子どもたちも含めて集える場所であります。先ほどから都心にもそういうものが必要だと何人もの方が発言しておりましたけれども、本当にそのとおりでありますので、用地は確保して進めていただきたいと思っております。

市民が望む快適なまちづくりを目指して本市は頑張っていると思うのですがけれども、それに逆行していくようなやり方は問題だと私は思いますので、きょうはそのことを申し上げて、終わりたいと思っております。

●愛甲委員 環境影響評価に対する市長の意見書について質問させていただきます。

この中にモニタリングという言葉がかなり出てくるのですが、問題はモニタリングを意見としてこういうふうに出しても、それがきちんと担保されるかどうか、特に児童に対する健康被害については評価もなかなか定まっていないというようなことで、それはこの中に書いてあるとおりでと思います。そこで、今回の都市計画審議会で審議する再開発事業や地区計画の決定と関係があるのかないのか、このモニタリングがどういう形で担保されるかを質問させていただきたいと思っております。

●亙理会長 それでは、市長意見の中でのモニタリングの扱い方について、実際にどのように審議会とかかわり得るのかということと思っておりますが、いかがでしょうか。

●事業推進担当部長 事業推進担当部長の齋藤です。

環境影響評価の日影に関する健康への影響についてのモニタリングということによろしいですね。

これにつきましては、これから教育委員会と協議をする予定となっておりますので、こういった形で子どもの健康状況を把握できるかも含めて整理していくこととなります。ですから、具体的にこういったことであるということはまだはっきりはしていませんが、少な

くとも、我々都市計画決定権者として都市計画を定めることとあわせて、環境影響評価も都市計画決定権者として評価を受けておりますので、そこら辺に責任を持って実際に実施していくべく取り組んでいくということでご理解いただきたいと思います。

●愛甲委員 理解はできましたが、先ほど工事中のことを心配されている方もいましたけれども、これは工事後にかなり長い期間にわたってやらなければいけないようなことですので、きちんとモニタリングが実際に実行できるような仕組みも見ていただけるようにということで意見を申しておきたいと思えます。

●丸山委員 丸山です。

先ほど長内委員からご質問があったことと重複するかもしれませんが、質問というか、お願いになると思いますが、申し上げます。

今回、変更案を作成していただき、ご提示いただきましたが、変更案を作成した際の考え方というか、根拠がなかなか読み取りにくいということが今回の資料を拝見しての私の感想です。

例えば、32ページに当事業の整備方針とありまして、この事業の整備の方針がまず三つ定められていると思えます。

私が知りたいのは、この各整備方針の各項目について、今回の変更案に伴い、どのような効果が生まれたのか予測できるのかということが、もう少し明らかになると理解が進みやすいのかなと思えました。

例えば、1番の環境負荷の抑制であれば、一番大きな変更として、今回ご説明いただいた小学校への日影の影響はかなり軽減されたかなと読み取れます。また、今回の報告の中にはございませんでしたが、住宅棟が1棟減ったということで、高所への物や人の運搬に係るエネルギーも軽減されるのではないかなと思えました。

さらに、2番の周辺市街地の特性に応じた空間整備では、市長からの意見でも景観についての配慮がありましたが、6mが4mになるという「4-2」で整備方針の実現の図面がありましたが、どのような変更によって改善されていくのかが私には余りよくわかりませんでした。

また、3番目の整備方針は、複合機能の導入となっておりますが、例えば低層階の商業のエリアだったところに福祉が加わったと理解しましたので、複合機能の実現に向けてより改善されたのかと読み取りました。

このように、整備方針に沿って変更案がどのように改善されるのか、されないのか、その辺のことを整理してお示しいただくと理解しやすいのかなと思えました。

これは、一つの提案でございます。

●事業推進担当部長 事業推進担当部長の齋藤です。

次回の諮問のときの宿題として預からせていただきたいと思います。

●互理会長 よろしくお願ひいたします。

ほかに何かご意見などがございましたら、いかがでしょうか。

●小倉委員 小倉です。

スケジュールについてです。事前説明が終わった後になるのですが、地域説明が組まれておりますね。昨年も地域への説明が秋口にあったように思うので、それと同じようなことになるのかもわかりませんが、地域説明をする地域の範囲はどのくらいですか。

今回、保護者の方々の説明会がありましたね。そのときに、子どもはまだ小さくて学校に入学していないのだけれども、関心があるので話を聞いてみたいといった方もおられたのです。そこで、小学校区ぐらいの範囲は入ってくるのかどうか、その点を伺いたいと思います。

●互理会長 今後の説明会の持ち方、その際の対象となる人々ですが、いかがでしょうか。

●事業推進担当部長 事業推進担当部長の齋藤です。

前回の説明会の際の案内の範囲は、鉄西地区と鉄東地区です。北区は鉄西地区、東区は鉄東地区になりますが、両連合町内会に対して回覧板で周知をしています。

また、小学校の保護者の方には、児童を通じて開催の案内を持って行っていただきます。そして、再開発の周辺の方々には直接ポスティングをして周知をしたのが実際のやり方になっております。

●小倉委員 私は、西区に住んでいまして、何々地区と言われるとちょっと難しかったりするのですが、それには小学校区が全部入り込んでいると理解してよろしいですか。

●事業推進担当部長 全て入っています。

●小倉委員 ありがとうございます。

それでは、しっかりとやっていただきたいと思います。

また、先ほど愛甲委員からありましたモニタリングの件です。もし新しい案で進んでいくようになると、こうした事後のモニタリングがどういうふうになるのだろうかとても気にかかっていたのですが、先ほどのご意見をいただいた後のご答弁では、事後にしっかりと確認していくのだということがありました。

どんな工事でもそうなのだと思いますけれども、今回のような形で物事が進んでいって、

さまざまな影響が心配された案件でもありますので、事後のモニタリングをしっかりとやって、ぜひ公表していただきたいと思います。この点は要望させていただきます。

●互理会長 大変重要な課題ですので、その点についても、諮問の際にも改めてご説明をいただくということによろしいでしょうか。

●小倉委員 はい。

●互理会長 それでは、先ほど手を挙げられていた高野委員からお願いいたします。

●高野委員 確認させてください。

スライドの一番最後の今後のスケジュールのところ、環境影響評価という欄が評価書告示というところ以外に記載が何もありませんけれども、我々としては、次回に諮問をいただいて、これについて判断を下す場合に、大規模な変更をした後の環境影響評価の結果を見た上で判断できるのかどうかということです。

資料でいうと、市長の意見書とは古い案ですね。そういう意味では、新しい案についての環境影響評価がどういう形で出てきて、それを我々が見た上で判断できるのか、あるいは、そういうことがないのかどうかについて教えてください。

●事業推進担当部長 環境影響評価につきましては、今回の変更が周辺に与える影響が小さいほうに働くと環境局では理解していただいております。そういった中では、市長意見も含めてとりあえずは変わらないとしております。そこで、中の図面や資料を変更案に差しかえることをもって対応することとしておりまして、今までの審議の結果そのものは一切変わらず、絵だけが変わるとご理解いただければと思います。

●高野委員 小さくなったということはわかるわけですが、それはどの程度のことなのか、環境影響評価のプロの方々の判断を仰いだ上でこの審議会として審議したいなという気持ちです。正式な形にはならないのかもしれませんが、環境影響評価審議会の方ではこれについて何も議論しないということになるのですね。

●事業推進担当部長 今回、計画が変更になりますので、環境影響評価審議会に対して報告する手続があります。ですから、きょうご意見をいただいた点も含めて、次回の諮問までに整理してお答えしたいと思います。

●高野委員 我々としては、次回に諮問されたものを討議する前段で環境影響評価の皆さん方のご意見をお聞きした上で決めていきたいと思っておりますので、よろしくお願

ます。

●互理会長 どの程度軽減されるのか、その程度によっては我々審議会としての判断の際の裏づけとしても非常に重要かと思imasるので、その点は鋭意ご検討をお願いいたします。

それでは、堀内委員、お願いいたします。

●堀内委員 1件お聞きしたいのですが、最後のページの今後のスケジュールです。

先ほどもちょっと出ましたけれども、地域説明の下に児童へのまちづくり勉強会となっておりますね。この完成を見ますと、平成30年度の4年後で、今の1年生、2年生ぐらいが在籍中に関係あるのかなと思われるのですけれども、どの程度の範囲で、どういうものをイメージされているのでしょうか。例えば、保護者と一緒に聞きましょうとか、あるいは、小学校でいうと郷土の学習があるのですが、副読本でも出して考えられているのか、その点をお聞きしたいと思います。

●事業推進担当部長 児童とのまちづくり勉強会については、どういう形でやるのかも含めて、学校や教育委員会を含めて議論をしているところです。学校ですので、教育という観点からプログラムを組みたいという意向もありますが、それについてはどうなるかはすぐにお答えできません。ただ、協議はもう既に進めていますけれども、これから整理してやっていきたいと思っていますので、諮問のときにはご説明をできると思います。

●堀内委員 ぜひお願いしたいと思います。

●長谷川委員 実は、私は前回から委員になりましたが、長いこと北8西1街区の問題を取り上げてきました。しかし、今回初めての方もいるので、本当はもうちょっと丁寧な経過を説明して、ここに至ったという説明があればよかったと思いました。互理会長が先ほど言いましたように、今回の再提案の問題は、僕は今後にとっても非常に重要な問題だと思うのです。というのは、一度提案された内容が大きく変化をしているからです。先ほど長内委員からもあったように、これは過去に余り例を見ない再提案なのです。

前回のことをお話ししますと、ここは僕が生まれ育った地域でもありますし、自分が教育にかかわっているということもあって、北九条小学校の問題については、日照権だけではなくて、これからの校舎のあり方、安全面、その他さまざま大丈夫ですかということもこの間で質問し、かなり議論もしてきましたね。

これだけの大幅な改築でして、事業者は早く開発をしたい、地域も早く開発をしてくれという中で取り残された地域だという思いです。一方では、日照権その他は大丈夫ですかと保護者から意見が出され、会もつくり、僕らのところにも会の代表の方が来て、お話をしましたが、そのときには会の代表の方もまさかこんなに大幅な設計

変更をするとは考えていなかったと思います。

しかし、ここまで来たということは、事業者がかなりのリスクをしょってここに至ったのか、それとも、お互いに経過の中で一定程度落ちつける方向に何かの要素があったのではないかと思うのです。事業者がリスクを背負って、今回の全てをクリアするために、1棟を全部削りましたということを提案したのか。これについては、経過の中でいろいろあったのではないかと私は予測をしているのです。ですから、次回の諮問に向けて、さまざまな要素があって今日に至ったということをもうちょっと丁寧に言っていただけるとわかりやすいかと思います。

きょうの説明では、先ほどの長内委員の質問にも、市としては強力に指導してこうなったわけではないということでした。しかし、大きな変更があったということですから、この辺は次回で結構でございますが、諮問に向けては大事な要素になると思いますので、よろしくお願ひしたいと思います。

●亘理会長 計画案変更に至る経緯と動機づけについて、次回の諮問の際にきちんと説明していただくということをお願いいたします。

私の進行の不手際もありまして、時間がかかなりおそくなってきているのですけれども、なるべく手短に、スピーディーに行きたいと思います。

それでは、水澤委員、お願いいたします。

●水澤委員 保護者説明会の中でここが通り抜けできる通路になるということから、安全対策をどうするのだろうか、防犯対策をどうするのだろうかという意見が出ていたようですけれども、それに対するお答えが説明の中にはなかったような気がしたのですけれども、ありましたでしょうか。

もう一点は、先ほどモニタリングという話もありましたが、別な意味で、今言った防犯対策を含めて、地域の保護者や住民の方々と話し合う場をぜひつくっていただいて、課題があればその中で解決できるようにしていただきたいと思います。これはまさに札幌市が目指している自治の姿の一つだと思いますので、長期的な市民の参加ができるような場を検討していただけないだろうかという要望です。

●事業推進担当部長 1点目の貫通通路に対する防犯対策ですが、今スクリーンに示している中の真ん中の左下よりのところに防災センターを青く表示していますが、あそこにガードマンなどの人間が常駐するようにして防犯対策を講ずるようなことを考えております。

当然、屋内の通路になりまして、いろいろと心配される方がいらっしゃいますので、手厚い防犯対策としてこういうようなことを考えております。

また、今後いろいろと出てくる課題に対応するための小学校の保護者の方との意見交換の場についてですが、これについてはぜひ今後はやっていきたいと思っておりますので、

そういった方向で取り組んでいきたいと思っております。

●水澤委員 保護者だけではなくて、ここに住んでいる方もいるわけですから、そのマンションの住民の方や管理組合を含めて、関連する方たちの意見を聞く場をぜひ考えていただきたいと思います。

●事業推進担当部長 地域の方も含めて対応したいと思っております。

●亙理会長 7月17日の審議会において諮問が諮られるということですので、その際にさらに本格的なご審議をいただければと思いますが、本日のうちにこの点はどうしても明らかにしておかなければいけないといったようなご質問がありましたら頂戴したいと思いますが、特にございませんでしょうか。

(「なし」と発言する者あり)

●亙理会長 それでは、北8西1につきましては、本日はこれぐらいにしておきたいと思えます。

◎北5条西8丁目地区について

●亙理会長 事前説明案件の4件目の「北5条西8丁目地区」に移りたいと思えます。

「北5条西8丁目地区」にかかわる事前説明の第6号につきまして、担当職員の方からご説明をお願いいたしたいと思えます。

●地域計画課長 地域計画課長の稲垣でございます。

事前説明第6号の「北5条西8丁目地区」地区計画の決定につきましてご説明いたします。

本案件は、都市計画提案制度に基づき、「地区内の貴重な緑地の保全」と「土地の有効活用」の両立を図るための地区計画の提案があり、それに基づいて都市計画の決定を行うものであります。

説明はスクリーンで行わせていただきますが、本日、各委員の机上に最新版のスクリーンの資料を配布させていただきました。事前に郵送させていただいたものと一部が異なりますので、必要に応じてご覧いただく場合、本日本配布のものをご覧いただきたいと思えます。よろしくお願いたします。

それでは、説明に入りますので、スクリーンをご覧ください。

まず、本案件は、都市計画提案制度に基づくものですが、冒頭の「あいの里地区関連」の中で制度についてはご説明しておりますので、ここでは説明を省略させていただきます。

説明内容は、画面表示のとおり、4項目を順にご説明させていただきます。

まず初めに、地区の概要についてでございます。

こちらは、当地区の空中写真でございます。

J R札幌駅から西へ約700mに位置しております。赤い色で囲まれている部分が今回提案のありました地区計画の区域です。北大の植物園の北の街区でございます。

次に、道路の状況ですが、北側は歩行者専用道路である都市計画道路の「高架側道6号線」及びJ R函館本線に接しています。東側は札幌市道「西8丁目線」、南側は都市計画道路「北5条・手稲通」、西側は札幌市道「西9丁目中線」に接しております。

次に、地区周辺の土地利用状況についてでございます。東側は「京王プラザホテル」、「札幌センタービル」などの宿泊施設や業務施設、南側には北大植物園や業務施設、共同住宅が立地している状況です。西側は、高層の共同住宅が立地し、北側には中低層の共同住宅と戸建て住宅が立地しております。J R函館本線と北大の間に偕楽園緑地、清華亭などの歴史的、文化的資源も点在しております。

次に、都市計画の決定状況についてご説明いたします。

現在、当地区の用途地域は、画面の黄色の「第一種住居地域」、容積率が200%、建ぺい率60%の指定となっております。

地区の周辺につきましては、まず、地区の東側及び西側は赤色の「商業地域」に指定されております。容積率について言いますと、東側は容積率400%から800%まで、建ぺい率が80%、同じく、西側も容積率400%、建ぺい率80%となっております。南側の北大植物園とJ R函館本線の北側にあります北大とその周辺ですが、当地区と同様に「第一種住居地域」で、容積率200%、建ぺい率60%でございます。

次に、高度地区と高さ制限の状況でございます。

当地区は33mの高度地区が現在指定されております。スクリーンの東側の色のないエリアは、高度地区による高さ制限の定めのない区域でございます。それから、西側の青色の部分は「60m高度地区」でございます。さらに、南側とJ R函館本線の北側である先ほどの「第一種住居地域」は、当地区と同様の「33m高度地区」でございます。

次に、現在の土地利用の状況についてでございます。

当地区は明治4年につくられた偕楽園の一部でございましたが、明治30年に民間に払い下げられ、その後、明治40年に個人が取得し、現在に至るまで100年以上にわたり個人の住宅敷地として使用されております。現在は、表示のとおり、住宅あるいは管理人室、蔵が立地しております。

次に、この地区の特性であります緑とMEMについてご説明させていただきます。

まず、緑についてです。

これが現在の空中写真ですが、当地区を含む北大植物園から偕楽園緑地、そして、北大構内までの周辺一体は都心においてまとまった緑が残されている空間となっております。

地区を南東から撮影した写真でございます。

こちらは東側から撮影したものです。

「北5条・手稲通」を挟みまして、右側が当地区、左側が植物園でございます。

次に、メムについてご説明いたします。

こちらの図面は、明治24年の「札幌市街之図」の一部でございます。札幌は扇状地でございますが、扇状地の地下を浸透した伏流水が扇状地の末端近くで湧き上がり、湧水池が形成されることがございます。この湧水池のことをアイヌは「メム」と呼んでおりました。

メムは、明治初期には札幌市内に13カ所あったと言われておりまして、北大植物園内や北海道知事公館内にもあったほか、当地区にもございました。かつて、地区内のメムは水量が豊富でございまして、小川となって偕楽園周辺を流れ、画面の上側の北大構内のサクシュコトニ川へと続いておりました。その後、市街化が進むにつれましてメムが枯れていき、現在、当地区内のメムを含めて、全てが枯れている状況でございます。

続きまして、提案までの経緯についてご説明いたします。

平成24年10月に地区内の土地所有者から、自然環境の保全と土地の有効活用についての相談がございました。内容としては、敷地内の植生やメム跡などについて貴重なものと認識しており、これまでその保全に努めてきましたが、今後も引き続き保全していく旨の意向が示されました。

一方で、既に宅地として使用している部分につきましては、今の住宅を解体の上、都心にふさわしい土地の有効活用を図りたいと考えていることから、これらの両立が図られるような土地利用規制の緩和について都市計画提案制度を活用したいとの相談がございました。

こうした土地所有者からの相談について検討を行うに当たり、敷地内の植生あるいはメム跡等の価値や貴重性を専門的、客観的に判断する必要があることから、平成25年に敷地内の自然環境調査を札幌市において実施いたしました。

調査は2種類行っておりまして、1点目は樹木及び下草の植生等に関する事、2点目はメム跡及び埋蔵文化財等に関する事でございます。

この調査結果が平成25年12月にまとまっております。

1点目は、樹木及び下草の植生等の調査において、ハルニレの大木をはじめとした札幌周辺の定型的な在来植物が比較的良好に残されていることが確認されております。また、2点目は、メム跡、埋蔵文化材等の調査におきまして、メム跡については一部埋め立てや改変が行われておりましたが、メム特有の起伏のある地形と流路が比較的良好に保存されていること、メムの湧出はなくなったものの、地下水脈は残されていることなどが確認されました。また、続縄文時代から擦文時代のものと推察される炉跡遺構が検出されております。

次に、図面をご覧ください。

こちらの図は在来植物が比較的良好に残されているおよその範囲を緑色で囲ったエリアで表示してございます。また、メム跡あるいは古い流路が比較的良好に保全されているところが青色や水色の部分でございます。さらに、メム特有の起伏がある地形についてオレ

ンジ色の表示としております。特にオレンジ色の濃い色のほうがより改変度の低いと思われるエリアでございます。これらの結果につきましては、有識者からも高く評価をされているところでございます。

こうした調査結果を受けまして、札幌市といたしましても、敷地内の植生は都心部に残る貴重な緑であり、メム跡や残存する周辺の地形の価値が高く、また、地区周辺には歴史的、文化的資源が点在するなど、札幌の自然と歴史を残す空間を形成していると認識いたしました。

こうしたことから、札幌の原風景を残すこの地区を後世に引き継いでいくことが望ましいと考えまして、平成26年1月、市長が土地所有者に対し、当該地を札幌市が譲り受け、保全していくことについて相談をいたしました。しかし、土地所有者からは、これまで3代100年にわたり守ってきた土地への愛着と、今後も引き続き貴重な自然を守りながら土地の有効活用を図りたいという強い意向が改めて示されております。

そこで、札幌市からは、調査の結果を踏まえまして、土地所有者に対し、都市計画制度の活用により、メム跡や植生の保全が将来にわたり担保される土地活用がなされるよう要請をしまして、その後も協議を継続してまいりました。

こうした経過を経まして、平成26年4月に自然環境の保全と都心にふさわしい土地の有効活用との調和を図るため、地区計画の決定に関する都市計画提案が提出されたものでございます。

続きまして、提案の内容についてでございます。

なお、提案に係る提案者としての資格、規模、関係地権者の同意率などの条件は全て満たしておりますので、説明は省略させていただきます。

まず、地区計画の提案内容についてです。

地区計画の目標を地区内及び周辺の環境を踏まえ、自然環境の保全と都心にふさわしい土地の有効活用が調和した質の高い都市空間を創出することとしております。

次に、地区整備計画などの具体の概要です。

まず、現に存する樹林地、草地等の保全に関する事項といたしまして、保全の範囲は画面で緑色に示す部分を緑地と定めまして、樹木や下草の伐採、土地の形質の変更を禁止し、メム跡の改変などが行われることがないよう制限しております。

緑地の範囲は、先ほどご説明しました平成25年の自然環境調査におきまして、在来植物やメム跡などが比較的良好に残されている部分とされておまして、本市の要請を踏まえたものとなっております。また、緑地以外の部分につきましても、ヤチダモまたはケヤキの伐採を禁止する内容となっております。

こちらがヤチダモとケヤキの位置を拡大した図面となっております。

次に、壁面の位置の制限につきましてご説明いたします。

緑地として定めた部分に今後新たに建築物が建たないように、道路から壁面の位置までの最低限度を定めることとしておまして、物置など、例外を除いて画面の青い区域の部分

にしか、今後は建築物を建てることができなくなります。

なお、この壁面の位置の制限は、一部、適用除外について定めております。

図にオレンジ色で示している部分は、現在、既に住宅の駐車場などとして利用されている部分ですが、こちらには自転車置き場や物置などが建てられる内容としております。また、緑地部分につきましては、緑地等の維持、管理のため、例えば機材庫等の必要な建築物であれば建てられる内容となっております。

次に、高さの最高限度でございまして、こちらにつきましては100mとなっております。先ほどご説明いたしましたとおり、建築物が建てられる範囲は、物置などの例外を除き、青い部分のみに限定されますので、100mの高さの建築物が建てられるのは、この画面の青い部分のみでございまして。

高さの最高限度ですが、現行の高度地区、高さ制限の規定で定めている内容は、区域全域については33mとなりますが、それと異なる高さ制限でございまして、詳しくご説明をさせていただきます。

まず、先ほどご説明しましたとおり、地区の西側、画面の左側は60mまでの高度地区、東側は高さ制限がないエリアでございまして。

周辺の建物の状況を表示しております。文字が少々小さいですが、画面中央部分、東西には「北5条・手稲通」が走っておりますが、これに沿いまして、高度地区の指定のない札幌駅方面に向かいますと、画面上で赤枠のついているオレンジ色の建物ですが、高層の建物が並んでおります。具体的に申し上げますと、地区の東隣の「京王プラザホテル」は88.5m、「札幌センタービル」は105mという高さの状況です。また、地区の西側、左側の「60m高度地区」につきましても高層のマンションが建ち並んでいる状況となっております。こうしたことから、周辺のまち並みに対して突出する内容ではないと考えてございまして。

次に、こちらは、100mの建物が建った場合のシミュレーション写真でございまして、テレビ塔からとJRタワーからのものです。都心の高層の建物群と比較しますと、突出したものはなっておりません。

次の写真は、「北5条通・手稲通」からの写真でございまして。西側と東側からの見え方をシミュレーションしたのですが、都心のスカイラインという観点では、特に突出したものではなく、調和が図られていると考えております。

次の写真は、地区の南側の歩道からの人の目線での写真になります。緑地保全のための道路からの壁面の位置の制限ということで、先ほど大きく距離を後退する制限を定めるといってご説明をさせていただきましたが、画面では視認が難しいのですけれども、歩行者の目線からいいますと、現状とほぼ変わらない建築物の位置になることが予想されます。

こうした本提案ですが、用途地域の変更や容積率の緩和は行わずに、緑地の保全と土地の有効活用との両立を図るという内容でございまして。そのため、敷地全体のおよそ3分の1の部分に建物を建築する内容となっております。

画面はあくまでその考え方の模式図ですが、地区内で許容される床面積の建物と同程度の床面積の建物について、敷地全体を使って地区内での配置を工夫することにより、高さは一部高くなるということですが、緑地を保全することが可能になります。

提案された高さは、先ほど写真等でもご覧いただいたとおり、周辺のまち並みとの調和が図られる内容であり、現行の制限を超えても支障はないものと考えております。

以上が提案内容でございます。

次に、こうした提案を受けました札幌市の判断につきまして改めてご説明をさせていただきます。

「札幌市都市計画マスタープラン」におきましては、都心の土地利用の方向性として、多中心核都市構造を構成する最も中心的な拠点として、商業機能、娯楽機能、芸術・文化機能、集客交流機能、居住機能などの多様な機能の集積を図ることとしております。

また、地区の個性や歴史的資源を生かした良好な景観の形成などによる魅力ある都市空間の創出を目指すということもうたっております。

今回の提案ですが、地区の特性であるメム跡や植生などを保全するために、緑地における樹木の伐採や土地の形質の変更などを禁止するとともに、壁面の位置の制限を定め、あわせて高さの最高限度を定めることで、自然環境の保全と都心にふさわしい土地の有効活用とが調和した、質の高い都心空間を創出することができるものであり、「札幌市都市計画マスタープラン」と整合が図れる内容であることから、提案に基づいた都市計画の決定が必要だと判断をしております。

こうした提案を受けまして、札幌市としてまとめた地区計画の内容につきましては、基本的に提案の内容のとおりでございますが、緑地部分にある昭和初期に建築された校倉造の蔵が引き続き存続できるように適用除外となるよう文言を追加しております。また、一部、字句の整理を行った上で、札幌市としての原案としてまとめております。

なお、現在、この制限に基づいて計画されている建物は、画面に表示しておりますが、共同住宅の予定であるとのことでございます。

今、表示されているのは配置図でございます。

先ほど、ご説明しましたとおり、緑地と壁面線の図を今重ねてみますが、本体の建物はあくまで壁面線を定めた青色の区域内におさまっております。緑地に建物が建てられない内容でございます。

次に、東側から見た立面図をご覧いただきますが、30階建てで高さはおよそ100mの計画です。

最後に、今後のスケジュールについてご説明させていただきます。

通常ですと、本日、事前説明をさせていただきました後、7月の審議会で諮問となります。しかし、本案件につきましては、7月の諮問までの間に提案を受けた緑地の範囲などについて、委員の皆様に見地を見ていただく機会を設けさせていただきたいと考えている

ところでございます。

私からの議案書の説明は以上でございますが、ここで、その現地調査の実施に関しまして、都市計画課長の村瀬から引き続きご説明させていただきます。

●都市計画課長 それでは、現地調査の実施に関しましてご説明いたします。

事務局といたしましては、6月11日水曜日に現地調査の場を設けさせていただきたいと考えておりまして、あわせて、現地調査の後には質疑応答を含めた審議会を当初予定に追加して開催したいと考えております。

現地調査の集合時間といたしましては、13時30分を予定しておりますが、集合場所やその他詳細が固まり次第、通知によりご案内させていただきますので、よろしく願いいたします。

なお、現地調査につきましては、場所が個人所有の敷地内であり、土地所有者のご理解とご協力を得て行いますことから、ご参加いただくのはこの都市計画審議会の委員の方のみとさせていただきますので、それ以外の方はお立ち入りいただけないことをあわせてお知らせいたします。

また、審議会の冒頭に少しご説明いたしました要望書の件につきましてご説明させていただきます。

5月12日月曜日、本件に関しまして都市計画審議会宛てに要望書2件が提出されました。こちらの要望書につきましては、会長と相談の上、次回の6月11日の審議会において取り扱いをご説明したいと考えております。

説明は以上でございますので、よろしく申し上げます。

●互理会長 最後に担当の方からもご説明がありましたように、7月17日の諮問に先立って、6月11日に現地調査をした上で、その後に事前説明を踏まえた審議を行う機会が設けられるということでございます。当審議会としての本格的な審議や意見交換は6月11日の臨時の審議会、それから、7月17日の審議会という場で2回行うこととなるかと思っております。その際の実のある充実した議論をするための現地調査として、6月11日1時半から現地調査が予定されておりますので、委員の皆様も可能な範囲でぜひともご参加いただければと思っております。

それから、先ほどの担当者からの説明にもありましたように、要望書が5月12日付で2通提出されております。

本件は、札幌の原風景に値するような場所での今後の土地利用のあり方を非常に大きく左右する案件でございますので、それぞれの専門的な立場からご意見が出されておりますので、委員の皆様にはぜひお読みいただいた上で、次回の6月11日、さらには、7月17日の審議会にご出席をいただければと思っております。

ということで、今後2回の審議会ですべて十分な論議、審議を尽くして審議会としての態度決

定をしていきたいと考えておりますが、以上につきまして、ご意見やご質問などがございましたら、お願いいたします。

●坂井委員 今、会長がおっしゃったことというか、内容に対してよろしいですか。

自然環境の保全ということで、緩和をしようということだと理解しますけれども、この自然環境の保全の部分を一様に開放するのか開放しないのか、その辺のお考えをお聞かせください。

●地域計画課長 現時点で緑地部分については開放する考えはございません。

●坂井委員 保全はされるけれども、一般の方は見るできないといった状況が前提であるということによろしいですか。

●地域計画課長 そのとおりでございます。

●坂井委員 わかりました。そうすると、前提がそのようになりましたので、高さが100mの根拠についてお伺いしたいと思います。

ご説明では、「容積200%を確保するためには100mはない」というお話でした。

現行の「第一種住居地域」のままですと、先ほどの日陰の話が小学校の案件のときに随分出ていましたけれども、今度は日影についてかなり厳しくなり、線路をまたいだ向こう側に落ちる部分についてチェックしなければいけないと思うのですが、そのあたりはどのように検討されているのでしょうか。

●地域計画課長 今、スクリーンに日影図を出します。

ご覧いただいているのは、建築基準法の規定に基づいて作図をしている日影図でございます。

「第一種住居地域」の場合ですと、4時間以上日陰になる部分と2.5時間以上日陰になる部分を作図しまして、北側等の周辺の敷地に対して影響がないかどうかをチェックする、大まかに言うとそのようなルールになっております。

ご覧いただいておりますとおり、2.5時間、4時間、それぞれのエリアは、高架側道もしくは鉄道高架そのものの中に入りまして、建物が高くなる分、一時的に遠くまで影が届くことはもちろんございますけれども、先ほどの「北8西1地区」と同様、建物自体の太さが変更になり、一定時間以上の日陰のエリアは、ご覧いただいたとおり、法の規制内に十分おさまっております。

●坂井委員 法の規定内ではということですが、先ほどの話もあるので、できれば線路の

逆側の「第一種住居地域」に住んでいらっしゃる方にも説明が必要ではないかということが私の一つの意見です。

もう一点は、100mの根拠は200%維持するためという説明の仕方もありますが、ほかの説明の仕方でいけば、例えば高度地区の33mは優に超えるわけで、高度地区としては指定のない区域に参入されるのかと思います。一方で、スライドの11枚目でご説明ありましたけれども、60m高度地区と高度地区の指定のない区域の境にあるわけです。ですから、これまではマンションが随分と建っていますけれども、南側に植物園を見ているという非常にリッチな環境で、「60m高度地区」をちゃんと守って45mや50mのマンションを建ててきている中に100mの建物が建つことに対してどのような説明を考えていらっしゃるのかをお聞きしたいと思います。

●地域計画課長 今、2点のご質問があったと思います。

まず、北側に住んでいる方々へのお知らせというお話がありましたので、その点からご説明させていただきます。

現在、当区域の周辺の町内会の方々と提案者と周知の仕方について継続してご相談をしております。基本的には、北側も含めて、回覧等の方法で周知を図るべく並行して準備を進めている状況でございます。もちろん、日陰の影響等についても周知を図る資料の中で触れていただくということで提案者側と調整をさせていただいております。

今、図面に出ているのが接する町内会区域でございまして、こちらの区域の中への周知を考えております。

次に、高度地区の考え方でございます。

西側が「60m高度地区」の区域、東側は指定のない区域ということで、接するエリアをどう考えるかでございます。今、委員がおっしゃったように、「北5条・手稲通」を特徴的な通りとしてまち並み全体のデザインというものが今の段階で定まっているものがあれば、それを手がかりとしてさまざまな高さでまち並みを誘導するという考え方が一方であると思います。ただ、現時点においては、「60m高度地区」内の青のエリア内でも、この制限の中でさまざまな土地利用がなされている状況であります。それ以外の東側は、先ほど図面を出させていただきましたが、ある程度高い建物が建ち並んでいる状況でございますが、高さ制限は都市全体を見たときの高さのスカイラインの秩序をどう考えるかという観点で定めておりますので、大枠としてみたときに突出しているのか、いないのかという評価軸で見ることがまず一義だということが私どもの考え方です。

今回、「北5条・手稲通」の東と西からの写真もご覧いただきましたが、100mとなる建物は相当程度セットバックしていただくことがございますので、通りの景観をつくるという観点からすれば、そこから見ても、高さが100mというのは支障がないという考え方です。

●坂井委員 最後に、1点だけです。

この案ありきではなくて、例えば、西8丁目通沿いに建てる案も建築家としてはあるかなと思うわけです。いろいろなスキームを検討した結果がこれなのか、最初からこれで決まっているのかをお願いします。

●地域計画課長 今の委員のご質問は、西8丁目通沿いですから、図面上でいくと右側ということになるかと思しますので、緑地の範囲を表示いたします。

調査結果のところでもご説明させていただきましたが、表示のとおり、図面の右上に地形的にも非常に特徴的なエリアがございまして、調査結果で貴重性を私どもは確認しております。

そこで、一定程度の土地の利用の仕方を考えると、例えば建物自体を東側に移動するとすると、建築計画上、かなり難しいことになるのかと考えます。そうしたことも考えれば、今回の私どもの素案は妥当なものだと今の時点で考えております。

●坂井委員 やっぱりもう少しでもスキームが必要ではないかと思えます。

非常に難しい敷地なのは確かです。ただ、例えば、南東の角から始まって、L字にするなどです。また、黄色になっている部分にも低層のものは建てられるということで地区計画を考えていらっしゃるようですので、そのあたりから中層にして、奥は高層にするなど、敷地を最大限に使いながらということをお願いしたいと思います。

また、保全する緑を公開するのか、公開しないのかです。私の土地で、それはしないということですが、前提として、保全するから緩和と読めるので、そのあたりはどのように考えるかは議論したほうがいいのではないかという気がしています。

●堀内委員 本題と外れて申しわけないのですが、私も物心がついて60年、このあたりをずっと見てきて、きのう、おとといも見てきました。

いつも気になっていたのは、歩道にもかなり大きなケヤキが十何本ぐらいあるのです。その市道に出ている部分は市の所有なのでしょうか、そして、それを一体的に保存するのかです。今度は現地見学もありますので、そのときに教えていただければと思います。

●亙理会長 6月11日の現地調査もありますので、そのために必要な範囲でお答えいただければと思いますが、いかがでしょうか。

●みどりの推進部長 みどりの推進部長の北原です。

ご指摘のあったのは、ここの敷地の北5条通沿いと東側の道路に沿ってケヤキ等の木があることだと思います。

道路の敷地内にある樹木につきましては、基本的には札幌市の所有となっておりまして、

私どもでは路傍樹として保全を図っております。

●宮村委員 しっかりと調べてほしいと思いますことは、先ほどの案件は人への日影の影響でございました。先ほどのスライドでは、4時間もしくは2時間半にわたるということですが、植物のある部分が含まれております。植物を保全するということは、現状のまま、そして、少なくともいい状況に保つのであれば、日影も関係するかと思います。ですから、植物と日影に関して、次回にお知らせいただければありがたいと思います。

●亘理会長 とりわけ、陰になる部分の植生への影響について、もっと科学的な根拠に基づくご説明を次回はいただければと思います。

●地域計画課長 今のご質問に関しては、一部にご説明できる資料がございますので、お時間いただいてよろしいでしょうか。

●亘理会長 現時点で可能な範囲でよろしければ、お願いいたします。

●地域計画課長 今の委員のご質問は、日陰の影響による植物への影響という観点かと思えます。

今、画面に表示したのは、春分、秋分のときの高さ100mの建物が建った場合の日影図ということです。

建築基準法は、住環境への影響という観点で、冬至の日影図で判断することになっておりますが、植物への影響という観点で、どの時点をとるのが適切なのかという問題はあろうかと思いますが、平均的という意味合いで春、秋の日影図をご覧ください。

先ほどの「北8西1地区」の案件と違って図が動かないので、図の見方からご説明させていただきます。

左側の影が9時の影で、右端の影が15時の影です。朝9時から昼3時までの影が作図されています。各時間の影が重なるエリア、重なりがたくさん多いほど日陰となる時間が多いということですが、画面上で黒く着色されているエリアは4時間以上日陰になるエリアでございます。

さらに、水色の縁取りを見ていただければと思いますが、朝9時から昼の3時までの6時間、陰になり続けるエリアということでございます。

建築基準法上、9時から15時までの時間が規制時間なので、こういう作図ですが、補足しますと、日の出から日の入りの時間はもっと長いので、それを勘案した日影図とすれば、水色の縁取りの部分も含めて一日中日陰となるエリアは非常に限定的になると思えます。

今のご懸念は、現行ですと33mまでは建ち、それを100mに緩和したときのことか

と思いますので、次に33mの建物の場合の日影図をご覧ください。

ご覧のとおり、各時間の陰が届く範囲は小さくなりますが、4時間以上あるいは6時間以上の日影のエリアは全く変わらない状況でございます。建物のすぐ近くに生じる日陰は、建物の低層部の陰が落ちておりまして、近場への日陰の影響は極めて限定的になる状況でございます。

●互理会長 本日のところは、ただいまのご説明でよろしいでしょうか。

●宮村委員 はい。

●みどりの推進部長 追加説明いたします。

先ほど稲垣から説明がありましたが、33mと100mの高さでできる日影の濃い青色の部分ですが、この形状がほとんど変わらないということでした。

あくまでも、これは33mで建てられる可能性のある土地ですので、それと100mを比較した限りでは、100mに緩和することでの影響は限定的でして、植物への影響も最小限に抑えられていると理解しております。

ただ、これは9時から15時という範囲ですが、実際の日照時間は違いますし、それが植生図とどのように重なるかなどのもっと丁寧な説明については次回に回させていただきたいと思っております。

●名本委員 資料をよく読んでいないのかもしれませんが、この建物はマンションというお話があったような気がするのですけれども、賃貸なのか分譲なのか、もしくは、何戸ぐらいを予定されているのか、今わかれば教えていただきたいと思います。

また、このマンションに居住される方は、保全すべき緑地に対して自由に出入りできるのかどうなのかという点をお聞きしたいと思えます。

そして、ここにマンションができれば車の出入りがあると思うのですけれども、それらによる排気ガスなど、ほかの影響がないのかどうなのかです。

この3点についてお伺いできればなと思いました。

●地域計画課長 まず、1点目と2点目を順にご説明いたします。

建物の概要については、今後、詳細な設計が並行して進められますので、変更はあり得るかもしれませんが、現時点で提案者からお聞きしている内容でお答えいたしますと、マンションは賃貸の共同住宅でございます。ご覧いただいたとおり、建物は30階建ての100mで、380戸の予定と伺っております。

それから、緑地部分への出入りについてでございます。

先ほどの坂井委員からのご質問に一般開放の対象ではないというお話をさせていただ

ておりますが、緑地部分は現在の所有者の方が引き続きお持ちになるという前提での土地利用になりますので、その後、居住者の方とそのエリアをどういう形で利用するのか、引き続き内容を検討していくと伺っております。

ただ、あくまでも現在の私有地の緑地という性格は大幅に変わらないとご理解いただければと思います。

●互理会長 車の出入りと駐車の問題はいかがでしょうか。

●地域計画課長 車に関して、現在、駐車場について条例や要綱で必要な設置台数がございますので、整備する予定と伺っておりますが、建物の中に格納する機械式の駐車場であり、実際の敷地では出入りのみとなります。規模に応じて、現在のところは240台程度と伺っておりますが、用途としては賃貸の共同住宅でして、頻繁に車の往来が生じることではございませんので、交通量への影響や排気ガスによる大幅な環境変化は、特段支障がないものと私どもでは考えております。

●互理会長 名本委員、ただいまのようなご説明ですけれども、よろしいでしょうか。

●名本委員 はい。

●互理会長 6月11日もありますので、本日のところはこれぐらいといたします。
それでは、愛甲委員、お願いいたします。

●愛甲委員 愛甲です。

自然環境調査の結果に関する事で二つ確認したいと思います。また、地区計画に関する事は、今回ではなくてもいいので、三つほどあります。

まず、調査についてです。

植生や地形が非常によく残されているということだったのですけれども、逆に外来種等が侵入している状況があるのかどうかです。それから、流路の図を見ると、一部に改変があったという話が先ほどあったのですけれども、古い流路が残っているところとそうではないところがあるように図を見ても思うのですが、薄くなっているところがそういうことを意味しているのかを確認しておきたいと思います。

そして、先ほどもありましたように、非常にいい植生が過去の資産として残っているということですので、地区計画でマンション、共同住宅等にするため、東側の外構の部分に新たに植生を加えるというようなことも考えられなくもないと思います。すぐ裏には在来の非常に豊富な植生が残っているわけですから、そういう植栽に配慮をするようなことをつけ加えられるのかどうかということです。2点目は、先ほどあった改変した場所につい

て、メムと流路をできるだけ戻すことができないかです。3点目は、緑地部分は私有地として持たれたままで保全するということでしたが、これでいくと地区計画だけで保全されていくことになるので、例えば「特別緑地保全地区」なんかを使って、地域制の緑地として保全することは考えられないのかです。

この3点は次回でもいいですが、お願いいたします。

●互理会長 いかがでしょうか。

本日回答できる可能な範囲で、かつ、次回以降の議論にとって必要な範囲でご回答いただきたいと思います。

●みどりの推進部長 植生に関するご質問が幾つかございました。

まず、一つ目の既存の植生の中で外来種がどうかという点です。

昨年度に調査した中で、この敷地の中の高木のところで707本が確認されていますが、そのうち、外来種は1種類あり、「ハリエンジュ（ニセアカシア）」が8本生育しているのが確認されております。

今、草本類の資料が手元にないので、そのあたりについては、次回までに確認の上でお答えさせていただきます。また、庭木をどうこうということについても、次回に向けて検討させていただきたいと思います。

次に、「特別緑地保全地区」についてです。

きちんとした答えは次回にさせていただきますが、「特別緑地保全地区」は開発を制限して保全するという趣旨の制度でございますが、今回の地区計画は開発を容認するというものなのです。そもそもの趣旨が相反する制度ですので、この地区計画とあわせて緑地保全地区をかけることは私どもでは考えておりません。

●文化部長 流路が一部改変されている場所をもう一度確認させていただきたいというご質問があったかと思しますので、それについてご説明いたします。

今、画面が出ておりますけれども、囲いのような形で流路があります。そのうち、水色のところが流路として残っているところがございます。逆に申し上げますと、薄い緑がかかっているところでは改変が一部行われております。

そして、この改変されたところを再生できるか、できないかにつきましては、次回までに我々としても検討をさせていただければと思います。

●互理会長 流路の問題が出ましたが、次回にご説明いただければと思うことがあります。

100mの建物を建てた場合に掘削などの地下の利用が出てくるわけですが、先ほどはメムの水脈が残っているというご説明がありましたので、そういった水脈に対して悪影響が及ぶことがないのかどうか、その辺のことは全くわかりませんので、次回以降にご説明い

ただければと思います。

ほかに何かございましたら、いかがでしょうか。

●井上委員 建物の高さが100mということで、私は驚いておりました。

今の状況の中でも文化財にできるような土地と敷地、また、植栽ではないかなと思っていただけに、それについてはこれから調査したいと思います。

昨年7月に、私ども議員3人が伊藤組の役員の案内で中に入らせていただいたのですが、ここは長い間守ってきたすばらしい土地であって、ハルニレやケヤキの大木が何本もあるのです。MEMについては、地下水は流れていなかったけれども、保全されていました。周辺の地形との高低差があって、扇状地の先端部分では開拓以来の地形を残している唯一の場所ではないかと思いました。そこで、市長にぜひ買ってほしいということで質問してきたのですけれども、今回、売れないということで提案されたと思います。

そこで、これは皆さんにぜひ見てほしいと思います。11日に中を見ていただきたいと思います。急がないで、拙速にしないで、この地域を後世に残していけるような取り組みを強めていただきたいと思います。

きょうは時間がありませんので、次回に質問したいと思いますけれども、そのことだけは申し上げておきます。

●亙理会長 この問題は大変関心の高い問題ですし、都市計画にとっても大変重要な問題です。ですから、ご意見やご質問として言いたいことがいろいろあるかとは思いますが、次回の現地調査とその後のそれを踏まえての説明と審議の機会もございますので、本日のところはそろそろおしまいにしたいのですが、なおという点はございますか。

●高野委員 提案制度でどういうふうになるのかわからないので教えてほしいのですけれども、案の縦覧という行為を提案制度の中で取り入れることは可能でしょうか。

●亙理会長 都市計画決定の前の縦覧ですね。それは、これから行われるのではないですか。

●地域計画課長 現在は事前説明段階で、7月の諮問予定とご説明させていただきましたが、諮問の前には法律に基づく縦覧手続が必ず用意されております。

●高野委員 縦覧の結果を踏まえた上で我々が議論ということになりますか。

●地域計画課長 もちろん、縦覧の結果、意見が出ればその意見のご報告も含めて、最終的な諮問の際にご審議いただくこととなります。

●互理会長 その辺の日程も含めて、今後の進め方については、日程も明確化していただければと思います。

●丸山委員 申しわけありません。

ご回答は次回の機会が結構ですので、質問だけさせてください。

質問させていただきたいのは、現に存する樹木の保存に関する件です。

ヤチダモ、ケヤキを保全する案になっていますが、ケヤキを保存する理由について確認したいと思いました。

なぜなら、ケヤキは在来種ではなく、後で植えられたものだと思いますので、それを保存するという案になっている理由を知りたく思います。

推測すると、大きな木であることが1点、さらに、たくさんあること、開拓の歴史を感じさせる遺産であることかと思います。

そして、現在の建築物の位置の案があつての保存の木を決めたという経緯になっているのか、それとも、最初に木を残したいということから建築の建物を立てられる範囲が決められたのかです。つまり、どういう順番でこのケヤキを残すとなったのか、そして、ケヤキという種類を残したいという理由について知りたいと思います。

●互理会長 丸山委員がみずからおっしゃるように、これは次回といたします。

この案件につきましては、本日のところはこれにて終了とさせていただきますと思います。

それでは、6月11日の現地調査とご審議への参加をよろしくお願ひ申し上げます。

さて、そこで、議事進行が非常に不手際で大変遅くなって申しわけないのですが、本日の審議案件は、以上で全てを終了いたしました。

あとは、全体を通しまして、ご意見やご質問、あるいは、事務局に確認したい点がございましたらご発言いただきたいと思いますのですが、いかがでしょうか。

(「なし」と発言する者あり)

◎札幌市都市計画マスタープラン・都市再開発方針の見直しについて

●互理会長 それでは、連絡事項ということで、「札幌市の都市計画マスタープラン及び都市再開発方針の見直し」につきまして、事務局からご説明をいただきたいと思います。

時間が随分遅くなっていますので、簡潔にかつ要領よくお願いしたいと思います。

●都市計画課長 都市計画課長の村瀬でございます。

連絡事項といたしまして、「札幌市都市計画マスタープラン」の見直し、「都市再開発方針」の見直しについて一括してご説明いたします。

スクリーンの方をご覧ください。

まず初めに、「都市計画マスタープラン」でございます。

そもそも、「都市計画マスタープラン」とは、都市計画法第18条の2に規定されているものでして、市町村が定める都市計画の基本的な方針でございます。

札幌市におきましては、札幌の都市づくりの指針として目指すべき都市の将来像とその実現に向けた取り組みの方向性を全市的視点から整理するため、平成16年3月に策定いたしました。

策定に当たりましては、当時の「第4次札幌市長期総合計画」の目標を実現するため、都市を取り巻く今日的動向を踏まえつつ、全市的観点から都市計画のあり方を定めるために、都市づくりにかかわるさまざまな取り組みの指針として、市民・企業・行政の協働の都市づくりを推進する一助となることを目的としております。

続いて、「札幌市都市計画マスタープラン」の概要でございます。

上位計画との関連性につきましては、当時の上位計画でありました「札幌市基本構想」、「第4次札幌市長期総合計画」の都市づくりにかかわる事項と整合を図り、本市の他の分野別総合計画、北海道が定める広域のマスタープランである「都市計画区域の整備開発及び保全の方針」とも整合を図っていきます。

また、後ほど説明させていただく「都市再開発方針」は、この「都市計画マスタープラン」に即すこととなり、さらに、本市で決定する都市計画などは、「都市計画マスタープラン」及び「都市再開発方針」に即する必要があります。なお、北海道で決定する広域的、根幹的な都市計画については、北海道のマスタープランに即することとなっております。

「都市計画マスタープラン」は、「持続可能なコンパクトシティへの再構築」を基本理念として掲げており、これまでのような人口の増加に合わせた拡大型の都市づくりから、スクリーンに表示しているように、四つの観点を重視した都市づくりを推進していくものとしていきます。

具体的には、都市全体の視点では、市街地の拡大抑制を基調とし、市街地の外の自然環境を保全しながら既存市街地や都市基盤を有効に活用することで都市の魅力と活力を向上させていくことを目指しており、また、身近な地域の視点では、さまざまな機能が居住機能を中心にまとまりを持って構成されていくことを目指しているものです。

この基本理念を実現するために、市街地の範囲や市街地内外の考え方の方向性を示した「土地利用」、総合的な交通ネットワークや地域特性に応じた交通体系などの方向性を示した「交通」、緑の保全ネットワーク化などの方向性を示した「緑」、上下水道や廃棄物処理施設などの方向性を示した「その他の都市施設」という四つの部門別の取り組み方針を定めております。

そして、これらの方針を踏まえ、札幌の魅力と活力の向上を図る上で特に重要度の高いテーマを抽出し、都市づくりの力点として、「都心の再生・再構築」、「多中心核都市構造の充実・強化」、「多様な住まい方を支える質の高い居住環境の実現」、「市街地の外

の自然環境の保全と活用」、「オープンスペースネットワークの充実・強化」という5項目を設定しております。

今後の都市づくりにおいて、この力点をもとに積極的かつ重点的な施策展開を図ることとしております。

それでは、次に、「都市再開発方針」についてでございます。

●事業推進担当部長 都市局事業推進担当部長の齋藤です。

続きまして、「都市再開発方針」について説明いたします。

「都市再開発方針」は、「都市計画マスタープラン」が目指す都市空間の実現を図るため、札幌市の既成市街地において、計画的に再開発を推進するための基本的な考え方を示した指針です。既成市街地では、土地の低利用、老朽家屋の密集、公共施設の未整備など、さまざまな課題がございます。

本市では、昭和60年に策定以降、社会情勢に合わせ、これまでも3度の全面見直しを行っておりますが、既成市街地のさまざまな課題に対処するため、市街地整備事業などに加えて地区計画などの規制誘導手法や地域のまちづくり活動など、幅広い意味での再開発手法を活用して住民・企業・行政の連携により、まちづくりを推進しているところです。

次に、「都市再開発方針」に定める区域ですが、市街化区域の中に1号市街地、その中に整備促進地区、さらに、その中に2号地区の3種類の地区を定めております。

1号市街地は計画的な再開発が必要な区域で、現行の「都市再開発方針」では、おおむね既成市街地全体を1号市街地に設定しております。まちづくりに対する機運や熟度に応じて、長期的にまちづくりに取り組んでいくエリアとして位置づけております。

整備促進地区は、重点的に再開発の誘導を図るべき地区として定めるものであり、まちづくりの構想や計画の策定などを行うことにより、次に説明する2号地区への橋渡しをする地区として定めるものであります。

2号地区は、再開発事業の熟度が高く、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区として定めるものであります。整備促進地区でまちづくりの構想や計画が策定され、その後、再開発の機運や熟度が高まった場合には、必要に応じて2号地区の追加を行うこととしております。

また、2号地区については、都市再開発法第2条の3第3項に「国及び地方公共団体は、再開発の促進に関して事業の実施その他の必要な措置を講ずるよう努めなければならない」と定められており、再開発事業に対する補助金や税の優遇措置などの各種インセンティブも付与されることとなります。

今ご覧いただいているのは、現行「都市再開発方針」の都心地区の計画図ですが、2号地区ではこういった整備及び計画の概要を定めています。

以上で、今後見直しを予定している現行の「都市再開発方針」の説明を終わります。

●都市計画課長 次に、見直しの必要性についてでございます。

「都市計画マスタープラン」、「都市再開発方針」とともに、策定時と比べて都市を取り巻く状況は大きく変化しており、今日的な動向や課題としては、「人口減少、超高齢社会の到来、生産年齢人口の減少などの社会経済情勢の変化」、「地球規模の環境エネルギー問題の深刻化」、これにも関連しますが、「低炭素都市づくり」、「安全・安心都市づくり」といった都市づくりの新たなニーズなどが挙げられ、このような動向や課題に対応していく必要があります。

また、これまでの上位計画であった「札幌市基本構想」、「第4次札幌市長期総合計画」は、先ほど申し上げたような今日的な動向や課題に対応していくため、両計画を統合した新しい上位計画である「札幌市まちづくり戦略ビジョン」を平成25年に策定しました。さらに、新たな上位計画の策定に伴い、他の部門別計画においても見直しの動きがあるところではあります。

このように、上位計画の再編、それに伴う部門別計画の見直しの動きと連動し、今日的な動向や課題に対応できるような都市づくりの施策の推進を図っていく必要があるため、見直しを行うこととしました。

最後に、予定ではありますが、今後のスケジュールについて説明いたします。

そもそも、「都市再開発方針」は、「都市計画マスタープラン」が示す目指すべき都市の将来像の実現に向けた一翼を担うものであり、互いに整合を図りながら計画を推進することが求められております。また、冒頭でもお伝えしたとおり、「都市再開発方針」は、「都市計画マスタープラン」に即した形で策定する必要があることから、この二つの計画を一体的に見直ししていくこととしております。

具体のスケジュールについては、両計画とも平成26年度内の案の作成を目指してありまして、11月には中間取りまとめとして本審議会に取り組み状況をご報告したいと考えております。

案の作成に当たっては、市民アンケート、ワークショップなど、市民への周知や意見交換を行ってまいります。また、手続上の関係で最終的な策定は次年度に持ち越すこととなりますが、詳しい時期は今のところ未定なので、決まり次第ご報告させていただきます。

以上で「都市計画マスタープラン」の見直し、「都市再開発方針」の見直しについて報告を終わらせていただきます。

●互理会長 ただいま、「都市計画マスタープラン及び都市再開発方針の見直し」についてご説明をいただいたわけですが、今後10年程度の札幌市における都市計画や再開発を方向づけるような内容の見直しについて、この2件が課題として提示されております。

これは非常に重要な問題ですので、本審議会として、委員の皆様にも可能な限り、今後10年を左右するような議論に参加をしていただきたいと思います。他方、「マスタープラン」にせよ「再開発方針」にせよ、対象範囲が非常に広い分野に及んでおりますし、

また、かなり詳細な検討をして、計画化を図らなければならないテーマであると思います。

一方で、審議会として節目節目で進行状況について議論をいただくことは当然でございますが、この見直しについて本格的に検討していただくための専門的な部会を設置したほうがよろしいのではないかと考えます。

そこで、部会の設置についてお諮りしたいと思います。

その部会の委員ですが、中心は当審議会の委員の方の何人かに参加していただくわけですが、同時に、先ほど言いましたように、非常に多面的で、しかも、詳細な検討が求められますので、委員以外の専門分野の方に外部委員として参加していただくことも考えております。

以上、部会の設置について、そして、部会には外部委員何名かに加わっていただく点についてご意見などがございましたら伺いたいと思いますが、いかがでしょうか。

(「なし」と発言する者あり)

◎部会設置について

●互理会長 それでは、部会の持ち方について、事務方から何かご説明などはございますか。

●都市計画課長 都市計画課長の村瀬です。

部会に関して、右肩に関連説明資料とあり、タイトルが「都市計画審議会における部会設置について（修正案）」というものがありますので、そちらを見ていただきたいと思います。

ページをめくっていただきまして、きょうが初めてですので、おさらいも含めて簡単にご説明したいと思います。

まず、1の部会の設置根拠につきましては、札幌市都市計画審議会条例第10条に基づきまして、会長の提案により、審議会に諮った上で設置するものでございます。

次に、2のこれまでの部会設置事例についてですが、過去、三つの検討部会が設置されてきました。メンバーについては、表にあるような方々で構成されておりました。

3の部会の位置づけです。個別の都市計画の指針となる基準や方針の策定・整理など、幅広い見地から検討が必要であり、一定期間に集中的に議論することが必要または有効である場合に、札幌市が策定する案について過不足がないか、将来的な観点を踏まえているかなどについて専門的視点から検討を行う場と位置づけております。

次に、右ページの4です。また、部会での議論の公開性を確保するため、議事録と審議経過については、原則、公開としております。部会に参加しない都市計画審議会委員についても、部会資料や議事録等を逐次送付して情報提供を行う形をとらせていただいております。

次に、図がありますけれども、札幌市が考えた素案を部会で検討した上で、本審議会に

札幌市案として提出して議論していただく流れとなります。

最後に、5の部会のメンバーです。部会の設置目的に相応した学識委員より会長が指名して、本審議会の承認を得ることとしております。平成16年の部会では、本審議会の委員に加えて、外部の有識者の方を専門委員として部会に参加いただいた経緯がございます。今回についても、先ほど会長のおっしゃっていただいたとおり、専門委員の方にも参加していただきたいと考えております。

以上が、部会についての説明でございます。

●互理会長 ただいまの説明をいただいてから、先ほどのご提案をすべきでございましたけれども、先ほど申し上げましたように、そのための部会の設置及び部会の中に本審議会の委員以外に外部委員に何人か加わっていただくというご提案をしたいと思いますが、この点についてご意見などがございましたら、いかがでしょうか。

●水澤委員 部会は一つなのでしょうか。幾つかの部会をつくるのでしょうか。

●都市計画課長 「都市計画マスタープランと再開発方針の見直しに関する検討部会」という形で一つの部会となります。委員が六、七名ぐらいになるのでしょうか。その部会の中で多方面な議論をしていただいて、審議会にも報告していく予定です。

●互理会長 ほかにご質問などがございましたら、いかがでしょうか。

(「なし」と発言する者あり)

●互理会長 それでは、部会の設置及び専門委員として外部委員に加わっていただくことの2点につきまして採決をとりたいと思いますが、いかがでしょうか。

賛成の委員の方は、挙手をお願いいたします。

(賛成者挙手)

●互理会長 どうもありがとうございました。

全員賛成ということで、そのようにさせていただきたいと思います。

なお、部会の委員につきましては、今後、私と事務局で検討させていただいた上で、次回の6月11日の審議会でお諮りしたいと思いますので、よろしく願いいたします。

本日は、非常に長時間にわたりまして、熱心にご審議いただきまして、心より御礼申し上げますとともに、不手際がいろいろとございまして、おわび申し上げます。

本日は、これにて私の司会進行は終了いたしまして、事務方にお任せいたしたいと思います。

8. 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、まことにありが

とうございます。

次回の審議会は6月11日の水曜日でございます。

現地調査を行った後、会場は今回と同じくSTV北2条ビルの地下1階会議室を予定しておりますので、よろしく願いいたします。

以上をもちまして、第75回札幌市都市計画審議会を終了いたします。

本日は、ありがとうございました。

以 上

第75回札幌市都市計画審議会出席者

委員（23名出席）

愛甲 哲也	北海道大学大学院農学研究院准教授
池田 真弓	市民
井上ひさ子	札幌市議会議員
小倉菜穂子	札幌市議会議員
長内 直也	札幌市議会議員
今 日出人	北海道開発局開発監理部次長（堀田伸之 代理出席）
齋藤 俊一	市民
坂井 文	北海道大学大学院工学研究院准教授
高野 伸栄	北海道大学大学院工学研究院准教授
中村 達也	札幌商工会議所住宅・不動産部会長
名本 忠治	市民
長谷川 衛	札幌市議会議員
濱田 康行	道都大学長
日沖 智子	市民
藤井 祐昭	北海道警察本部交通部長（萩野博紹 代理出席）
堀内 仁志	市民
本郷 俊史	札幌市議会議員
松浦 和代	札幌市立大学看護学部教授
丸山 博子	丸山環境教育事務所代表
水澤 雅貴	市民
宮村 素子	札幌市議会議員
渡邊 直樹	北海道建設部まちづくり局長
亘理 格	北海道大学法学部長・大学院法学研究科長