

平成26年度第2回

第76回札幌市都市計画審議会

議 事 録

平成26年6月11日（水）
STV北二条ビル 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	議事録署名人の指名	2
3	議事	2
	◎北5条西8丁目地区について	2
	◎北8西1地区関連について	29
4	その他	35
5	閉会	37

平成26年度第2回（第76回）札幌市都市計画審議会

- 1 日 時 平成26年6月11日（水）午後2時30分～午後5時8分
- 2 場 所 S T V北二条ビル 地下1階会議室
- 3 出席者 委 員：亘理 格会長を初め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
環境局みどりの推進部長
観光文化局文化部長
都市局事業推進担当部長

4 議 事

【補足説明案件】

（市決定）

第75回都市計画審議会 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】

第75回都市計画審議会 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】

第75回都市計画審議会 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】

案件グループ分け

【補足説明案件】

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	北5条西8丁目地区	地区計画の決定	第75回 事前説明第6号
	②	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	第75回 〔事前説明第4号〕 〔事前説明第5号〕

【連絡事項】

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係る部会の人選等について

1. 開 会

●事務局（調整担当課長） 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、22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76回、平成26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小泉と申します。どうぞよろしくお願ひいたします。

まず、お手元の資料を確認させていただきたいと思ひます。

本日、補足説明させていただく北5条西8丁目地区及び北8西1地区関連につきましては、前回送付させていただいた議案書等を引き続きお持ちいただくよう、通知文の中でお願ひをさせていただいておりますが、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がいらっしゃいましたら、事務局までお知らせいただければと思ひます。

また、前回の審議会の席上で配布いたしました要望書2件及び後日の文書送付の際に同封いたしました追加要望書1件につきましても、お持ちでない委員の方は事務局にてご用意させていただいておりますので、お知らせいただければと思ひます。

次に、本日、各委員のお席には、向かって左手から配布資料1の会議次第、配布資料2の案件一覧・案件グループ分け、配布資料3の両面印刷の委員名簿、座席表があります。また、向かって右手には、本日の案件のパワーポイントの抜粋資料が2点あり、そのうち、北5条西8丁目地区につきましては、一部修正がございますので、該当部分の新旧対照資料が1点あります。そのほか、新たに事務局に提出されました要望書の写しが1点あり、ごらんとおり、要望書と銘打たれたものではありませんが、便宜上、ほかの提出された文書と同様に、要望書と整理させていただきまして、要望書3です。また、文化財保護に関する法律等を抜粋した関連資料1点及び札幌市都市計画マスタープラン等見直し検討部会に関する関連説明資料1点がございます。

ご確認をお願いいたします。

次に、連絡事項に入ります。

高野委員につきましては、欠席する旨、長内委員につきましては、遅参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、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の関係職員がそれぞれ来ております。

次に、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、議事に入りました後はご遠慮いただきますよう、よろしくお願ひいたします。この後の予定といたしましては、会長による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。

それでは、亘理会長、よろしくお願ひいたします。

2. 議事録署名人の指名

●互理会長 議長を務めさせていただきます互理です。何とぞよろしくお願い申し上げます。

それではまず、今回の議事録署名人を指名させていただきます。

池田委員と坂井委員をお願いいたします。

よろしくお願いいたします。

3. 議 事

●互理会長 それでは、早速、議事に入りたいと思いますが、先ほどお願いがありましたように、これ以降の場内の写真撮影はご遠慮いただきますので、よろしくお願いいたします。

審議の進め方でございますが、配布資料2の案件グループ分けに沿って、関連する案件をまとめてご説明いただく方法で進めたいと思います。また、説明及びご発言をいただく際には、要点を明確かつ簡潔に行っていただきたいと思います。よろしくお願い申し上げます。

◎北5条西8丁目地区について

●互理会長 それでは、1件目の北5条西8丁目地区に係る補足説明に入りたいと思います。

これにつきましては、前回、事前説明案件として取り上げまして、さまざまなご意見を頂戴したところでございます。したがって、本日は、前回、いろいろと提起していただいたご意見やご質問に対して、事務局の担当者からご回答及び説明をしていただきたいと思っております。

他方、先ほど事務局からご説明がありましたように、この間、4件の要望書が提出されております。これは事務局に提出されたものですが、都市計画審議会の委員にも読んでいただき、審議に臨んでいただきたいという要望が提出者から出されております。内容を見ましても、本審議会の審議内容に密接にかかわりますので、委員の皆様には、ぜひ読んでいただきまして、ご審議にお臨みいただきたいと考えております。

そこで、要望書を読ませていただきましたが、問題となっている北5条西8丁目地区の景観問題や環境全般に関するご意見なども記載されております。同時に、遺跡ないし史跡、庭園は、文化財保護法や文化財保護条例で言う文化財として何らかの形で保護できないかというお考えからのご意見も仔細に記載されております。当審議会としては、文化財、史跡、庭園等に関して必ずしも十分な議論をした経験がございませんし、私自身を含めて、必ずしも十分な知識を持っているわけではありません。そこで、本日は、文化財的な側面につきましても、市の職員からご説明をいただきたいと考えており、観光文化局の文化部

の方にもおいでいただいておりますので、あわせてご説明をいただきたいと考えております。

このような進め方でよろしいでしょうか。

(「なし」と発言する者あり)

●互理会長 それでは、早速、担当職員からご説明をお願いいたします。

●地域計画課長 都市計画部地域計画課長の稲垣でございます。

補足説明案件の「北5条西8丁目地区」地区計画の決定についてご説明いたします。

説明はスクリーンで行いますので、スクリーンをごらんください。

本日の説明内容は、まず、前回の事前説明の際にご説明させていただいた内容を簡単にご確認いただいた後、前回の事前説明で回答を保留させていただいた質問について補足説明をさせていただきます。

初めに、前回の事前説明の内容についてです。

まず、都市計画提案までの経緯についてですが、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。この相談を受けまして、平成25年に、札幌市では、敷地内の植生やMEM跡等の価値や貴重性を専門的、客観的に判断するために自然環境調査を実施いたしました。

調査内容は2項目で、1点目は樹木及び下草の植生等、2点目はMEM跡及び埋蔵文化財等についてでございます。そして、平成25年12月にこの調査の結果がまとまっております。

1点目の樹木及び下草の植生等の調査につきましては、ハルニレの大木をはじめとした札幌周辺の典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点目のMEM跡や埋蔵文化財等の調査では、MEM跡については一部埋め立てや改変が行われていましたが、MEM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などが確認されております。

この調査結果を受けまして、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、平成26年1月に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いたしました。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、MEM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し、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、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。

次に、提案内容についてです。

提案は、街区全体に新たに地区計画を定めるものでございまして、そ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と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。

この目標に即した制限内容についてです。

まず、現に存する樹林地、草地等の保全に関する事項等を定めています。具体的には、画面で緑色に示している緑地の区域内につきましては、樹木や下草の伐採、土地の形質の変更を禁止し、MEM跡の改変などが行われることのないよう制限しております。また、緑地の区域外におきましても、ヤチダモまたはケヤキの伐採を禁止しております。さらに、地区内のその他の既存樹木につきましても維持・保全に努めることとしております。

なお、緑地の範囲については、先ほどご説明いたしました平成25年の自然環境調査において、在来植物やMEM跡などが比較的良好に残されている部分とされてございまして、本市の要請を踏まえたものとなっております。

次に、建物を建築する場合の制限となります壁面の位置と高さについてです。

まず、壁面の位置の制限についてですが、道路から壁面の位置までの後退距離を定めることで、原則として、画面上の青色で示した区域にしか建築物を建てることのできない制限となっております。ただし、現在住宅の駐車場などとして使われております画面のオレンジ色の区域につきましては、自転車置き場や物置などの高さ10m以下のものは建てられる内容となっております。また、緑地の区域についても、緑地等の維持管理のために必要な器材庫などの建築物は建てられる内容となっております。

以上のように壁面の位置を厳しく制限した上で、建築物の高さの最高限度は100mとしております。壁面の位置の制限をしておりますので、100mの高さの建築物が建てられるのは、青色で表示した区域のみでございます。

以上が土地所有者から提案された地区計画の内容ですが、これを踏まえた本市でまとめた地区計画の内容については、提案内容に、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、適用除外について追加し、また、一部の字句整理を行った上で、地区計画の原案としております。

なお、現在、この地区計画の制限に基づいて計画されている建物は、共同住宅の予定となっております。ごらんいただいているのは配置図案でございます。緑地に建物が建たないよう計画されております。

次に、東側から見た立面図でございます。

30階建てで、高さはおおよそ100mでございます。

以上が前回の事前説明でご説明した内容でございます。

続きまして、前回のご質問に関する補足説明をさせていただきます。

説明事項は、スクリーンに示しておりますとおり、全部で7項目でございます。以降は、

それぞれの質問内容に関わる所管の担当部ごとにご説明させていただきますので、よろしくお願いたします。

●文化部長 文化部長の川上でございます。

私からは、古流路の再生と地下水の影響の2点についてご説明を申し上げたいと思います。

スライドに沿って説明させていただきたいと思いますので、どうぞよろしくお願いいたします。

まず、改変が行われました流路を再生する可能性についてでございます。

この地域の明治から現在に至る流路がどういう形になっているかを当時の地図から簡単にご説明したいと思います。

詳しい年代は明らかではありませんが、明治期に記録された流路でございます。

薄い網かけのグレーの部分は、大正末期に「西9丁目通」が開削されたことに伴い、一部が埋め立てられたことを示す昭和初期の流路です。先ほどの現地調査でも一旦途切れて戻ってきたというお話があったかと思いますが、それがこの図に該当するところでございます。

これが現在の流路を重ねたものでございます。見づらいのですが、太い実線で囲まれたところが今の流路跡となります。そして、黄色で網かけをされているところが現在の居宅部分になります。こうした変遷から、流路をどの程度復元するかは、程度によりますけれども、現在の敷地内で復元が可能となるのであれば、昭和初期以降の流路の復元になると考えております。

流路を復元するためには、単に水路部分だけではなく、メム特有の左右兩岸の高低差のある法面も復元する必要があると考えてございます。しかし、改変される前の敷地は、最も高い標高17mの敷地東部から北西方向にかけて、本来であればだんだんと低くなる形状を示しておりましたが、現在は最も高い標高と同じレベルで北西方向に法面と流路を埋め立て、拡大した上に現在の黄色で示されている居宅が建築された経緯がございます。

そうしたことから、元来の流路と法面を復元することになりますと、現在の居宅が建っている部分にも流路を復元することになりますので、それは難しいものと考えてございます。また、仮に水路だけを復元とした場合、造成に伴う緑地の縮小は避けられないものと考えております。

こちらは、流路と植生域を重ねたものでございます。流路と植生域がかなり重なっていることがおわかりになるかと思います。そこで、流路を復元することになりますと、植生域の部分、緑地部分がかなり失われますので、水路のみの復元もかなり難しいものと考えております。

続きまして、地下水脈の影響に関してご説明を申し上げます。

その前に、委員の皆様にご配布した資料のうち、地下水位の経年変化に関するスライド部

分に訂正が入りました。そこで、本日、皆様のお手元には新旧対照の資料を配布させていただいております。訂正が直前となってしまう、まことに申し訳ございませんでした。

それでは、説明に入らせていただきます。

自然現象や環境への人為的な影響につきましては、さまざまな要因が複合的に作用しているため、実証性や再現性を基本とする科学的根拠を示すことが難しいものと考えております。しかしながら、過去のデータを分析し、現状を把握した上で将来にどのようなことが起こり得るかを予測する方法がございますので、そういったことから分析させていただきました。そこで、まずは豊平川扇状地における地下水位の経年変化と過去に行われました大規模掘削工事との関連性を分析いたしました。

こちらは、北海道立総合研究機構地質研究所が地下水について定点観測を続けておられ、伊藤邸敷地と同じく豊平川扇状地でございます観測地で、中島公園における1967年から2012年までの地下水位の変動をあらわしたグラフでございます。

このグラフに、過去の大規模な掘削工事、主に「地下鉄」、「チ・カ・ホ」、「K i t a r a」などの工事期間を重ね合わせております。あるいは、大きなビルも重ね合わせているところでございます。

この中で、1983年から1988年までは、地下鉄東豊線「栄町」から「豊水すすきの」間の掘削工事が行われた期間でございます。このケースでは、工事が始まる直前、地下水位が大体20mから22mの範囲で推移してございました。工事が始まりますとこのとおりに下がり、最大では16.9mとなり、5mほど水位が下がりました。しかし、工事が終わりますと、19mから20mぐらいまで水位が回復する傾向となっております。

また、同じような地下鉄工事では、例えば、南北線の工事によっても下がっていきながらも、回復しております。あるいは、「チ・カ・ホ」の工事については、工事期間中には若干の上下はありますが、地下水位に大きな変動は見られないことがおわかりになるかと思えます。

さらに、伊藤邸敷地に隣接して「京王プラザホテル」が建てられました。この前後の地下水位を見てみますと、その前の地下鉄東西線の工事期間と重なっておりますので、はっきりしたことはなかなか言えませんが、その前後を比べますと、地下水位の低下は見られていないことがおわかりになるかと思えます。

こうしたことから、豊平川扇状地におけますこれまでの地下水位の変化と大規模掘削工事との関係、そして、現状における当該地の地下水位の状況をあわせて考えますと、工事の間中は地下水位の低下は一時的にあらわれるものの、工事終了後は比較的速やかに一定の水位に回復するものではないかと考えております。

●地域計画課長 ただいまの説明に加えまして、今回の対象区域における開発内容と地下水位との関係について補足説明させていただきます。

スライドをごらんください。

こちらは、現在計画されている建物の地下の断面図でございます。赤枠内を拡大したものが下に表示されております。

今の計画では、地下1階の予定となっております、ピット耐圧盤と書かれているものは基礎構造部でございます。掘削する深さは、表示にありますとおり、標高10.2m、設計上の地盤面は17.5mでございますので、7.3m掘り込む予定でございます。

一方、対象区域における地下水位の位置は、平成25年の調査結果によりますと、最も高いときで、標高で10.1m、設計上の地盤面からは7.4m掘り込んだ位置でございます。ですから、今回の計画は、あくまでも地下水位の一番高いところよりも浅い位置にとどめる内容となっております。

●みどりの推進部長 みどりの推進部長の北原でございます。

同じく、地下水位に関しまして、植物との関係について補足させていただきます。

皆さんに敷地内をごらんいただきましたが、高さが20mを超えるような樹木も多くございます。ただ、木の種類によっても異なりますが、深く根を張るタイプの樹木でも、根の深さはおおむね3~4m以内と考えられております。また、そのような樹木におきましても、成長に必要な水の吸収は、地表から1m以内の細かな根で行われております。

このことから、敷地内の樹木は、専ら雨水を利用して生育しているものであり、地表面から7m以下の地下水に頼っていることはありませんので、地下水の変動の影響は植生に影響しないと考えております。

続きまして、前回にご質問があった件について引き続きご説明させていただきます。

まず、日陰による植生への影響についてです。

こちらの図面をごらんいただきたいと思います。

本日、現地でお配りしました植生調査の図面に建物を建てた場合の日陰の範囲を図面で表示したものです。

中央のピンク色の部分がマンションの予定地となります。これは、現行の33mという規制内で建てた場合の日影の範囲を示しているものです。建物の北側の台形と三角形の部分がございしますが、グレーの台形の部分については、日影規制で標準となっております午前9時から午後3時の6時間のうち、4時間が日陰になるところです。その下の青い三角形は、午前9時から午後3時までの6時間、全部が日陰になるところでございます。

先ほどから説明しております赤色の丸で囲んだ区域と破線で囲っている区域は、比較的在来植生が残っているところでして、4時間日陰になる部分が重なっている状況でございます。

こちらは、高さ100mで建てた場合の日影の区域がどうなるかを示したものです。こちらは4時間日陰になるところで、こちらの三角形のところは6時間全部日陰になる部分です。続けて出していただいたのですが、日影の区域はほとんど変わりません。在来植生のところに日陰が4時間かかるということですが、現行の高さ制限の33mと緩和した場

合の100mの日影の範囲はほとんど変わらないということが言えます。このように、規制緩和に伴う日陰の影響は、全くないとは言えないまでも、極めて限定的であると考えております。

前回、愛甲委員からのご質問に対して外来種の侵入状況についてお答えいたしましたが、説明が若干不足しておりましたので、補足させていただきます。

前回は、外来種は1種類とご説明いたしました。あのときに答えましたのは、ハリエンジュ（ニセアカシア）とお答えしたのですけれども、植生調査で庭木以外の外来種に分類すればハリエンジュの1種です。しかし、庭木のものには外来種が多くございますので、それについてご説明させていただきます。

図面の表でも出ておりますように、敷地内では144種類の樹木と草本類を確認しておりますが、樹木につきましては、ハリエンジュ（ニセアカシア）以外にも、ケヤキ、イチヨウ、ライラックなど、樹木で18種類の外来種がございます。草本類は、赤い字で書いておりますように、セイヨウタンポポ、シロツメクサ、チューリップ、クロッカスなどの20種類、合わせて38種類の外来種がございます。これは、個人的な庭としていろいろなものが植えられていたことを示しております。

なお、外来生物法の中で指定されている特定外来生物や要注意外来生物という観点でご説明させていただきますと、特定外来生物という生育をできるだけ抑えなければいけないものは発見されておられません。生育状況で注意が必要な要注意外来生物につきましては、図の赤色で示しておりますように、樹木でハリエンジュ1種類、草本類ではセイヨウタンポポ以下の4種類が現状で生育しております。

●地域計画課長 次からの項目につきましては、地域計画課よりご説明いたします。

ただいまの項目とも関連がございますが、前回の審議会で在来種ではないケヤキを保存する理由についてのご質問がございました。

これは、土地所有者が強く保存の意向をお持ちであることから、地区計画にもその内容を反映し、提案されたということがございます。画面に表示しておりますけれども、緑地として定めた範囲外にケヤキがあり、壁面の位置の制限については、ケヤキを避けた内容として提案自体がされております。これは、土地所有者の方の意向を踏まえたものです。そこで、札幌市の地区計画の案もその内容としてまとめておりますので、今後、この範囲の中でケヤキを避けて建物が計画されるということがございます。

次に、6項目の新たに植栽を行う際の既存の植生への配慮を地区計画につけ加えることは制度上可能であるかというご質問がございました。

国土交通省で都市計画制度の趣旨や運用の考え方を示した「都市計画運用指針」を確認いたしますと、地区計画に定める事項のうち、「現に存する樹林地、草地等で良好な居住環境の確保に必要なものの保全を図るための制限に関する事項」として、具体的に画面に表示しました樹木等の伐採の制限と土地の形質の変更の制限の2件が例示されております。

すなわち、新たな植栽について、制度上は植生上の配慮を想定していないものと解されますので、地区計画で定めることはなじまないものと考えております。

続きまして、7項目の高さの限度と建物の配置及び緑地の公開についてです。それぞれ関連がありますので、一括してご説明させていただきます。

まず、建物の配置や建築計画に工夫の余地があるのではないかと、敷地を最大限に使いながら工夫できないかといったご質問がございました。

ご質問の趣旨としましては、画面で表示しましたオレンジ色の東側の部分を活用することで建物の最高高さを工夫できないかというご趣旨だったかと思っております。先ほど現地調査でございいただきましたが、敷地内には画面に示したケヤキはもとより、これ以外にも既存の樹木が数多く残っております。例えば、東側の札幌市道との境目にも大きな樹木が残っていたことをご確認いただけたかと思っております。

地区計画上の位置づけはケヤキまでとなっておりますが、それ以外にも、可能な限り既存の樹木を残したいという土地所有者の意向があり、地区計画にもそのような記載を盛り込んでございまして、樹木への影響を最小限にと考えて、青色の区域に限り建物を配置する内容となっていることに関しましては妥当であると私どもは考えております。

続きまして、緑地の公開に関してです。緑地の公開を義務づけずに高さ制限を緩和することについて議論がもう少し必要ではないかというご意見がございました。

結論から申し上げますと、当地区につきましては、高さ制限と緑地の公開を関連づけて判断するものではないというのが私どもの考え方でございます。例えば、容積率を緩和する場合には、公共貢献をしていただくという意味で公開空地などの整備を義務づける運用がございまして、しかし、当地区では、容積率の緩和は行わず、保全する緑地を除いた敷地全体の3分の1程度を活用し、現行の容積率制限で許容される規模の建物を建てる計画でございまして、そのため、高さの限度の判断に当たりましては、あくまで建物の形態に着目し、壁面の位置や建物配置など、まち並み形成に支障がないかどうかとの観点から判断すべきと考えております。なお、現行の高さの制限は高度地区で33mと定めておりますけれども、そちらとの関係について補足いたします。

高度地区は、比較的小さな敷地で個別更新が進んだ場合を想定して、全市的な観点から原則的な高さの上限値を定めたものでございまして、そのため、高度地区の内容を定めた規定書がございまして、スクリーンではその一部を表示しております。

その中の高度地区の適用除外といたしましては、今回のように街区全体を活用したプロジェクトでは、地区計画で地区特性を踏まえた高さのルールを設定した場合、その地区計画の高さ制限が高度地区の規定に優先する構造となっております。

ここで、前回もごらんいただきましたが、計画建物のシミュレーション写真を改めてごらんいただきたいと思います。

今、画面に表示しているものは、遠景ということで、100mの建物が立った場合のテレビ塔からとJRタワーから表示したモニター写真でございます。都心部には高層の

建物が既に建築されている状況でして、突出したものとはなっていないと考えております。

次の写真は、北5条・手稲通の西方面からと東方面からごらんいただいたものです。現地でもご質問がありましたが、すぐ隣の京王プラザホテルはおおよそ90mでして、都心のスカイラインということに関しても、調和を乱すものではないと考えております。

続きまして、近景ということで、南側の歩道からの写真です。先ほど壁面の制限の図でもごらんいただいたとおり、大きくセットバックするため、かなり奥まった位置に建物が来ますので、歩行者の目線からということであれば、現状とほぼ変わらない状況が保たれると考えております。

以上のように、当地区につきましては、緑地や樹木を避けて建物を配置するとともに、大きくセットバックしながら周辺のまち並みとの調和を図る計画であると考えておりますので、現行の33mの高度地区の制限を超える内容とすることについては支障はないと判断したところで。

なお、緑地を公開するかどうかについてです。

前回ご説明しましたように、土地所有者としては、緑地は一般公開しないという意向がございます。また、現地をごらんいただきましたけれども、メム跡などの地形や植生を現状のまま保全していくという考え方に照らし合わせましても、一般に公開することはなじまないものではないかと考えております。

以上が7項目の補足説明でございます。

最後に、今後のスケジュールについてご説明いたします。

本日の2回目の事前説明をさせていただいておりますが、その後、6月24日から7月8日までの期間、都市計画法に基づき、地区計画の案の縦覧を行います。その上で、次の7月17日の都市計画審議会で諮問させていただく予定となっております。

以上で補足説明は終了いたしますが、引き続きまして、冒頭で互理会長からお話のありました文化財の関係について、担当の文化部より追加でご説明させていただきます。

●文化部長 文化部長の川上でございます。

私から、文化財に関してご説明を申し上げたいと思います。

スライドに沿って説明させていただきます。

皆さんもご存じのとおり、文化財とは、これまでの長い歴史の中で生まれ、育まれ、今日の世代まで守り伝えられてきた貴重な財産でございます。国においては文化財保護法、各地方公共団体においては文化財保護条例等、法や条例に基づき文化財を指定し、保護しているものでございます。

こちらは、文化財に関する関係法令の一部を抜粋したものでございます。ここでは、文化財の定義に関するものです。

文化財保護法第2条では、種別ごとに文化財の定義が細かくされていますが、共通した基本的な考え方といたしましては、ここに書いてありますとおり、「我が国にとって歴史

上、学術上、あるいは芸術上の観点から価値の高いものが文化財である」と規定しております。

また、第3条は、政府及び地方公共団体に任務が規定されている条文です。この中に、「文化財がわが国の歴史、文化等の正しい理解のため欠くことのできないものであり、且つ、将来の文化の向上発展の基礎をなすものである」とあります。

同様に、札幌市文化財保護条例第5条では、保護法と同じく、「市にとって特に文化的に価値が高いと認めるもの」と定義しております。

こちらは、文化財の体系図であり、文化財の種類について、主なものをスライドで紹介させていただきたいと思います。

ここでは、三つを上げさせていただきます。

一つ目は有形文化財です。

具体的には、建造物、絵画、彫刻、工芸品、考古資料、歴史資料等など、美術工芸品と言われているものが有形文化財と言われております。例えば、考古資料でいきますと、遺跡から出土された出土品が該当します。また、歴史資料で申し上げますと、伊能忠敬の測量図などであり、これらが文化財として指定されております。また、札幌市にはどのようなものがあるかということで、赤字で示しておりますように、建造物が主で、時計台、豊平館、旧赤れんが庁舎が有形文化財として指定されております。

二つ目は、無形文化財です。

具体的には、能楽や文楽などの演劇、音楽、陶芸や漆芸などの工芸技術が該当いたします。札幌市の場合で申し上げますと、丘珠獅子舞が無形文化財に指定されております。

三つ目は、記念物として、これはさらに三つに分けられます。

一つ目は史跡として、貝塚、古墳、城跡などで、札幌市の場合は、旧赤れんが庁舎、開拓使札幌本庁舎がまとめて史跡として指定されております。

二つ目は名所として、庭園や橋梁、溪谷、山岳などが指定されておりますが、あいにく、札幌市での指定事例はございません。

三つ目は天然記念物として、動植物、地質、鉱物が天然記念物に指定されております。地質、鉱物はわかりづらいのですが、例えば、化石です。北海道では、エゾミカサリュウの化石などは天然記念物に指定されている例の一つです。札幌の場合では、円山原始林と藻岩原始林が天然記念物として指定されております。

続きまして、文化財保護の仕組みについてですが、次の三つに整理することができます。

1点目は、文化財の指定等です。こちらは、審議会への諮問を経まして、文化財のうち、重要なものを指定するものでございます。

2点目は、文化財の保存です。一つ目に、法律や条例に基づいて、現状変更等の規制をするものでございます。現状変更にはいろいろとありまして、建築物の新築、改築、増築、撤去、あるいは、工作物の設置や撤去、土地の形質の変更、植物を採取したり動物を捕獲したりすることで、こういったことに対する規制が行われます。二つ目に、文化財の管理

や修理等に関する指導です。三つ目に、文化財に関する補助金や課税上の特例措置がございます。

3点目は、文化財の活用です。展覧会などによって文化財を広く多くの方に鑑賞していただく機会を充実すること、史跡などをわかりやすく展示するための整備事業が例として挙げられております。

最後に、文化財保護法では、文化財を保存するため、所有財産の取り扱いにつきまして、現状変更の規制といったさまざまな制限を加えることとなります。そこで、文化財保護法第4条では、「政府及び地方公共団体は、この法律の執行に当たって関係者の所有権その他の財産権を尊重しなければならない」と規定されております。また、スライドには載っておりませんが、札幌市文化財保護条例第4条でも似たような規定がされているところでございます。

こうした規定を受けまして、札幌市の文化財の指定に当たりましては、文化財保護条例第5条におきまして、「所有者及び権原に基づく占有者、保持者又は保持団体の同意を得て、市の文化財に指定することができる」という規定がありまして、所有者などの同意が必要であることが規定されております。そして、同条例の施行規則第5条では、「文化財の指定を受けようとする者は、指定申請書（様式1）を教育委員会に提出しなければいけない」とあり、手続的な規定が定められております。

次に、埋蔵文化財の保存や手続について、簡単にご説明させていただきたいと思います。

まず、埋蔵文化財とは、土地の中に埋蔵されております文化財のことを言います。具体的には、昔の人々が生活していた住居やお墓、あるいは、土器や石器などのことを言います。このように、埋蔵文化財は、当時の暮らしを伝える国民共有の貴重な財産でございますので、適切に保護し、後世に継承していかなければなりません。

こちらは、「北5条西8丁目地区」における今後想定される埋蔵文化財の取り扱いに係る大きな流れを示したものです。

まず、事業者の事業計画が決定されますと、その段階で協議書を提出していただきます。そこで、協議書の事業計画の内容をもとに、埋蔵文化財の試掘調査を行います。その結果、遺構や遺物などの埋蔵文化財が発見された場合には、その調査結果に基づき、本格的な発掘調査を含め、事業者との間で埋蔵文化財の保存措置について協議を行うこととなります。

通常、埋蔵文化財は、現状保存、いわゆるそのままの姿で保存することが原則になってございますけれども、工事によって埋蔵文化財が壊され、現状保存がかなわない場合も当然出てきます。保存が不可能となりますと、文化財保護法第93条により、事業者が国に対して届け出を出すことが義務づけられております。また、同法第93条では、埋蔵文化財の保護上、特に必要があると認めるときは、工事の前に埋蔵文化財の記録作成のための発掘調査の実施などを指示することができることとされておりまして、現状保存が困難な場合は、発掘調査を行い、そして、遺構や遺物が出てきましたら、それらの測量、土層の記録、写真撮影、遺物を取り上げるなど、必要な記録保存を行います。こうした一連の措置が終

わった後に工事着工に移ります。

一方、埋蔵文化財がない場合は、工事着工になります。また、埋蔵文化財があったとしても、現状保存が可能であれば、そのまま工事をやっていただくことになります。そして、保存の度合いへの影響が大きくない場合、例えば、遺構などは見つからず、土器などの遺物が断片的に見つかったときは、影響は軽微ということで、市の職員である文化財の調査員が工事に立ち会い、遺物が出てきたときには記録保存するという手続を踏みます。

説明は以上でございます。

●互理会長 ただいまのご説明を受けまして、委員の皆様からご意見やご質問などを頂戴したいと思います。

それでは、堀内委員、お願いいたします。

●堀内委員 ただいま説明がありました7番目の高さの制限、建物の配置、緑地の公開について、1点お聞きします。

緑地の公開については、一般には公開せずという説明がありました。しかし、マンションが建った場合、入居者の方にはどういうふうにするのでしょうか。緑地の保全と入居者との関係がわかれば、教えていただきたいと思います。

●互理会長 関連して質問がありましたら受けたいと思いますが、よろしいでしょうか。

それでは、水澤委員、お願いいたします。

●水澤委員 関連いたします。

結局、この地区にマンションが建つわけですが、緑地の保全を誰が担うのかということです。きっとマンション管理組合ではないのかと思うのですが、それで間違いないのかどうかを確認いたします。

●互理会長 ほかに関連する質問はありませんか。

それでは、池田委員、お願いいたします。

●池田委員 一般公開しないということですが、大学で研究しているグループや近隣の小学校などについて、届け出をすれば公開させていただけるのかどうかということを質問したいと思います。

●互理会長 ほかに関連する質問がありませんでしょうか。

それでは、名本委員、お願いいたします。

●名本委員 前回、私は、マンション居住者の方の利用に対してどうなのかというご質問をさせていただいたときに、たしか、今後、入居者と協議されるというお答えがあったかと思えます。

私も現地を見せていただきましたが、緑地の中は歩いて回れそうなイメージを持ちました。賃貸マンションとなると不特定多数の方が入られますし、サービス関係の方や来訪される方も入られますので、その方々の敷地内での行動をどのように規制されるのでしょうか。それは私有地ですから自由ですとなりますと、樹木や草花に対する影響がありそうだというイメージを受けたものですから、その辺のことが決まっているのであれば、お聞かせいただきたいと思えます。

●互理会長 公開についてのいろいろなご質問を頂戴しましたが、ほかにございませんか。それでは、愛甲委員、お願いいたします。

●愛甲委員 緑地の管理は誰が担うのかというご質問があったので、私からも追加して質問させていただきます。

前の6番にも関係がありますが、地区計画に定める事項で、居住者が持ち込む植物やマンションの外構の植栽等による影響などについては、特に地区計画では制限できないという説明があったと思えます。しかし、現状の残っている緑地を保存する方法として、地区計画でやるという手法が本当に妥当なのかどうか、また、どういうふうにこれが妥当だと判断されたのかということを知りたいと思えます。

●互理会長 ひとまず、質問はこれぐらいにして、担当からご回答をいただきたいと思えます。

●地域計画課長 まず、緑地部分の公開について段々のご質問がありましたので、改めてご説明いたします。

マンションが建つ部分に関しましては、マンション事業者が敷地を区分けして所有することになりますが、緑地部分の所有者及び管理につきましては、現在の土地所有者が引き続き行います。今、画面に表示しましたように、詳細な敷地の権利関係をどこで区分するのは今後の計画によりますけれども、あくまでも、大部分を占める緑地は現在の土地所有者の個人庭という性格のまま、保存も管理も同じように行われます。ですから、池田委員からのご質問がありましたが、現時点で公開については想定しておりません。

名本委員から入居者の場合はどうかというお話がありましたが、現段階では明確に決まっておりません。ただ、予定としてお聞きしているのは、あくまでも個人の庭のままですので、基本的には公開しない前提であるけれども、必要に応じて入ることについては、今後、開発計画が進み、入居が始まってからはあり得るかもしれないということです。ただ、

繰り返しになりますが、緑地部分はいくまでも個人所有の庭の状態のまま、管理も含めて個人が引き続きなされます。

また、緑地部分の保存についての考え方ですけれども、今回の地区計画の内容は、制度上のご説明したとおり、伐採の禁止と形質の変更を制限いたします。個人所有の庭でございますので、それ以上の手を加えない前提の中で地区計画で制限しております。ただし、壁面の位置の制限をあわせて定めていますが、これは非常に厳しいものとなります。これが定められますと、新たな建築物を緑地部分に建てるということが一切できなくなりますので、個人所有の庭であるという性格も含めて、また、ご意向を踏まえた都市計画の内容としては妥当だと考えております。

●互理会長 先ほど、池田委員から、公開はしないとするけれども、特定の人々やグループから申し込みがあった際には、場合によっては公開の可能性はあるのかというご質問がありました。その点はいかがですか。

●地域計画課長 今回の段階で土地所有者や開発者の意向を明確に確認しておりませんので、目的にもよりますが、可能かどうかも含めて、次回までの宿題とさせていただきたいと思っております。ただ、繰り返しになりますが、あくまでも個人の庭という性格は変わらないということでございます。

●互理会長 また、愛甲委員から、植生の保護、保全の観点から、地区計画という制度が本当に適合しているのかというご趣旨の質問がありましたが、その点はいかがでしょうか。

●みどりの推進部長 答えが非常に難しいご質問です。

今回の地区計画で示されているのは、伐採をしないということなどであり、愛甲委員のおっしゃられたように、新たな植生の持ち込みを規制するという点に関しては、この地区計画の中では想定されていないと言わざるを得ないと思っております。ですから、そのことに関するコントロールについては、今回の提案の中には規定は一切ありません。現状で個人の庭としていろいろな植栽が持ち込まれている状況でして、今後、この緑地部分がどうなるかは、所有者の個人の庭としての管理の意向に左右されるのではないかと判断しております。

●互理会長 以上、ご回答をいただきましたが、ご質問をいただいた委員やそのほかの委員の方々から関連する質問をいただきたいと思います。いかがでしょうか。

それでは、愛甲委員、お願いいたします。

●愛甲委員 もちろん個人の庭ということですが、非常にいい状態で残されていて、私も、

きょう見せていただき、非常に感激しているところです。

植生関係の調査を春にやられており、北大構内や北大植物園に生育している植物種と共通した種が見られるという結果が出ておりますが、札幌の固有の植生や植物種等の関係から、どういう評価をされているのでしょうか。特に、みどりの連続性ということから考えると、植物園から偕楽園緑地、そして北大構内へと続く非常に貴重な緑が残っている場所でもあるわけですから、その関連性の観点から、どういう評価をされているのか、また、この調査結果を北大植物園等に照会されたことがないのかどうか、教えていただけませんかでしょうか。

●互理会長 ただいまのご質問につきまして、担当からいかがでしょうか。

●みどりの推進部長 先ほどの現地調査の際に委員の皆様には植生環境の調査の概要をお配りいたしました。今、日影の図面を出しておりますが、お手元に概要版をお配りしておりますので、そちらを見ていただければと思います。

こちらの植生図のほか、調査の日時、調査結果、調査方法、概要をまとめております。これは、かなり専門的になりますので、細かく説明すると非常にわかりづらいところがあるかと思っております。そこで、この調査結果について、有識者2名から評価をいただいておりますので、それをご紹介させていただきたいと思っております。

画面上にはお示しできませんが、読み上げますので、お聞きいただければと思います。

まず、1人目は、北海道大学農学研究院花卉・緑地計画学研究室の近藤哲也教授の意見です。

「当該地区は、札幌市周辺の典型的な植物が比較的良好に残されている点とともに、札幌市の緑被率の維持と水と緑のネットワークの形成に欠かせない緑地拠点として重要である。開拓使時代を想起させるハルニレやケヤキなどの大木と、北海道に特徴的なキバナノアマナ、エゾエンゴサクなどの在来植物を適正に管理し、保全、活用するとともに、メムとその流れを整備し、札幌市の歴史と自然を享受できる公開性の高い緑地として保全することが望ましい」という意見をいただいております。

2人目は、北海道大学北方生物圏フィールド科学センター、富士田裕子准教授からご意見をいただいております。

「当該地は、札幌駅に近接する札幌市中心部に位置するにもかかわらず、奇跡的に大々的な地形の改変が行われずに、メムとその周辺の微地形を温存し、自生植物をも残した非常に価値の高い場所と評価できる。メム及び扇状地の微地形と自生植物の遺伝資源は、一度失ったら取り戻すことは絶対に不可能である。また、北海道大学から植物園、道庁、大通公園に続く緑の回廊をつなぐ重要な場所に位置し、札幌市中心部の緑地として価値も非常に高い。さらに、大通公園、北1条通沿いの文化施設、数々の歴史的建造物、北大植物園、北海道大学に至る地域は、札幌市の知と憩いのゾーンに位置づけることができること

から、今後の札幌市の都市計画や将来構想において当地が果たす役割ははかり知れない。当地の価値を、短期的な評価ではなく、子、孫の世代まで見据えた長期的な意義と活用という面から捉えることを強く希望する。」

こういう非常に高い評価をいただいたところでございます。

●互理会長 愛甲委員、いかがでしょうか。

●愛甲委員 私は、この計画の中身を見て気になるのは、事前説明のスライドの7枚目の平成26年の要請、協議の中の言葉に、「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」という言葉が出てくるのです。今回の提案されている地区計画の内容は、非常に高い評価をされているメム跡や植生の保全が担保されるような内容に、少なくともしていただかないといけないと思います。これは非常に貴重な札幌市の財産なのだろうというふうに思いますので、地区計画でできないところについては土地所有者の方にお問い合わせすることもご検討いただけたらと思います。

●互理会長 今のご発言は、必ずしも回答を求める質問ではなく、ご意見ですね。

それでは、水澤委員、お願いいたします。

●水澤委員 今の地区計画では、緑地部分には建物は建てない制限をかけることのようにですが、先ほど聞きましたら、この場所は札幌市の原風景であり、保全しなければいけない価値のある場所だということでしたね。また、市民の方からの要望などを見ても、この地区に対する保存が言われているわけです。しかし、今、議論されているのはどちらかというと保全です。ですから、保全と保存は分けて考える必要があり、市民の皆さんが望むことは、そのままの状態を保つことなのです。

辞書で「保存」を引くと、そう書いてありました。要するに、もともとあるものに手を加えないで管理することが保存なのだそうです。地区計画で言っていることは保全なのです。辞書で「保全」を引くと、保護して、安全を保つこととあります。ですから、ある程度手を加えながら管理することだそうです。このように、市民の方が出している要望と地区計画がかみ合わず、ずれていると感じるのは、そういう思いがずれているからだと思うのです。

また、先ほども話がありましたように、地区計画では、この地区を守っていけないのではないかという感じがしております。先ほど、管理は個人だという話でした。個人の方が今までやってきたご努力は非常に立派なものだと思いますが、これから守っていく上で、荷が重いのではないかと思います。そうであれば、個人に管理をきちんとしてもらえるように、もしくは、我々市民として管理に手を差し伸べられるような方策が必要ではないかと思うのです。ですから、地区計画ではできないから後は個人にお任せですということ

はないような、そういう方策を考えられないのかということです。

もう一点は、本来、札幌の原風景だと言われている自然を維持管理していき、次の世代に残していくためには、どういう制度でこの地区を守っていくべきなのかを考えたほうがいいのかと思います。そこで、先ほどご説明のあった文化財という概念では釈然としないのです。これは文化財なのかどうかです。先ほど言ったように、手を加えず、そのままの自然を残していく保存のやり方について、文化財という概念では釈然としなかったのです。そこで、こういう貴重な自然を残していく方法としてどんなことが考えられるか、2点ほど聞きたいと思います。

●互理会長 それでは、関連ということで、本郷委員、お願いいたします。

●本郷委員 今の水澤委員のお話に関連いたします。

私も、きょう初めて敷地の中に入れていただきましたが、100年にわたり、個人でここまで自然環境を保持してこられたという伊藤義郎さんの思いをすごく感じました。

先ほどの説明では、緑地はあくまでも個人の庭だということがありましたが、市民の貴重な財産として後世に伝えていくためには、札幌市としても何らかのかかわりが必要だろうと思いますので、そのことについてのお考えがあればお聞きしたいと思います。

●互理会長 ほかに関連するご質問はございませんか。

それでは、丸山委員、お願いいたします。

●丸山委員 私も、水澤委員と本郷委員の意見に賛同いたします。

やはり、この場所の存続のためには、所有者のみならず、札幌市との役割分担を行う中で現在の緑地の姿を保っていくことが必要になるのではないかと考えています。

また、私が心配する現在の提案内容についてお話ししたいと思います。

きょうの配布資料で申し上げますと、9番目のスライドの現に存する樹林地、草地等の保全に関する事項等についてです。

先ほどの愛甲委員のご意見とも関連すると思うのですが、現在の提案内容においては、緑地の保全に関する事項の中では、樹木や下草の伐採を禁止する、土地の形質の変更を禁止するということになっております。ここで、特に心配な点は、1点目の樹木や下草の伐採を禁止するということです。伐採を禁止することが現在の緑地の姿の保全につながるかというと、必ずしもそうとは言えないと思います。非常に狭く、緑の連続性が絶たれたまち中の緑地ですので、自然の力に任せたままで、自然の更新の力で現在の姿が保たれるとは思えません。

そういった中で、とにかく伐採だけを禁止するという手だてでは、現在の林がどんどんと年をとって、大きな木が枯れていき、次が育たないことになります。ですから、伐採を

禁止する、手を入れないでそのままにしておくことだけに頼るのではなく、もちろん現状では伐採を禁止するが、緑地全体の力が衰えていっても現在の姿を保ちたいという保全の方針をとるのであれば、次の木を育てていくなど、人の手を加えていきながら現状を維持するという計画にしなければ無理があるのではないかと考えています。

長くなりますが、もう1点述べさせていただきたいと思います。

現在、公開は考えていないということでありますけれども、皆様が考えていらっしゃるように、私も、この場所は、市の、そして市民の財産には違いないと考えています。公開の考え方は、その場所その場所によって公開の方法が異なると私は思っています。現在の場所は、むやみに立ち入ると、すぐにその力を失うような場所だと思います。でも、それを市民の財産にするべく、別の公開の方法を考え出すこともできるのではないかと考えています。

例えば、塀の外から拝見させていただけるような工夫をする。周りを通るだけでもとても気持ちのよいものだと思います。また、少し高い場所から緑地を拝見する、景観として楽しませていただくというようなことも可能ではないかと思っています。

次からは、私の個人的な好みのアイデアになりますが、例えば、建てられる建物の窓ガラスの外に庭園が見えるカフェやレストラン、もしくは、ミニミュージアムのようなものがあって、市民の財産として楽しませていただき、かつ、収益も上がり、維持管理にお金を回せるような仕組みが生まれたらいいのにと考えております。

●亘理会長 さらに関連するご質問はございませんか。

それでは、堀内委員、お願いいたします。

●堀内委員 今回の丸山委員の「外から一部公開」というのは大変いいアイデアだと思います。

前回は私が質問したのですが、きょう見ておわかりのとおり、市道にはみ出すような木がありましたね。これは大変貴重な自然ということで、市で管理するということが、個人の方と協働で管理して、一部を外から見られるような開放感のあるオープンスペースがあれば大変いいのではないかと思いました。

あそこは、先代の先代の方が明治40年に購入されたということですが、私は明治45年の札幌の原風景のメモが出た地図を持っております。また、明治4年に偕楽園ができましたが、そのときの原図も持っております。それらを見ても、非常に貴重な場所です。しかし、残念ながら、明治30年に開拓使が民間に払い下げたわけです。それで、残っているのは清華亭とその前にある小さな公園だけです。本来は、このメモでサケの産卵が行われて、北大の中央路を通って琴似川に流れていくという非常に貴重なところですから、所有者に迷惑がかからないような何らかの方法で樹木や自然を一般の方が見られるようになることを望んでおります。

●互理会長 何人かの委員からご意見をいただきました。

とりわけ、地区計画によって、樹木や下草の伐採の禁止、土地の形質の変更を禁止するだけで十分な保存や保全が果たして可能なのかどうかという点ですね。確かに、伊藤家の所有地ということで、緑地部分の基本的な管理は伊藤家をお願いすることになるわけですが、先ほど言った地区計画による制限や関与以外に、札幌市としてほかの関与の仕方が考えられないのかというご意見ですね。

それから、公開につきましても、公開だからといって全面的な無制限の公開とは限らず、さまざまな工夫による限定された形の公開もあり得るのではないかというご意見だったと思います。

担当から、ご意見に対して回答できる範囲でいただきたいと思います。

●みどりの推進部長 今、提案も含まれておりましたので、この場で全てにお答えするのは非常に難しいです。これについては、提案者側へも見解を伝えた上で、どのような対応が可能なのか、関係部で検討させていただいて、次回までの宿題とさせていただければと思います。

●互理会長 それでは、齋藤委員、お願いいたします。

●齋藤委員 次回までに検討した結果をご報告いただけるということでしたが、アイテムとして、いろいろな形での公開に関して、所有者の方と市がもう一度お話しただけないかと思います。

と申しますのは、市の財産として、保全、維持していきたいというお話であれば、市民の皆さんがアクセスできて初めて価値を共有できると思いますので、公開は必要なのかなと思います。

また、最初のご説明では、容積率に変更はないから、高さ制限であればいいのではないかというニュアンスで聞いたのです。しかし、釈迦に説法ですが、制限を緩和するといいますか、私権を拡大するに当たり、公開空地や提供公園などで私権の拡大とうまくバランスさせるという手法もあるので、余り無理筋な話ではない気がします。ですから、この辺もご検討いただければありがたいと思います。

●互理会長 公開に関してさらにご意見をいただきました。

ただいまのご意見について、担当の方からはいかがでしょうか。

●地域計画課長 先ほどの段々のご説明もあわせて、どのような形の公開があり得るのかも含めて、具体的な開発内容との調整もありますので、一旦お預かりさせていただ

き、こういった対応が可能かを次回にご報告させていただきたいと思いを。

●互理会長 それでは、濱田委員、お願いいたします。

●濱田委員 前回から委員になりましたので、この審議会の様子がよくわからず、見当違いかもしれませんが、質問させていただきます。

スライドの35ページです。

高度地区規定書があるのですが、33mの規制がかかっているところに100mの建物を建てていいという根拠になるものがこれだと思うのです。しかし、たった3行ですけれども、大変わかりづらいのです。最初の1行には、「建築物の高さの最高限度が定められている」という文言があり、2行目から3行目にかけては、「建築物の高さの規定は適用しない」と書いてあるのです。一見、読んでもよくわからないのですが、高度地区とは一体何かということと、これは制限解除を書いてある文章と読んでいいのかどうか。素人で申しわけないのですけれども、質問させていただきます。

●互理会長 大変重要な部分のご質問ですので、ご回答をよろしくお願いいたします。

●地域計画課長 わかりづらいスライドであることをおわび申し上げます。

都市計画の土地利用制限にはいろいろな手法がございます。高さに関して言いますと、高度地区と地区計画のどちらでもルールを定められます。高度地区については、説明でも触れましたが、地域地区と分類されるものの一つで、全市を網羅的に原則ルールとして定めます。今回は一つの街区だけがフォーカスされていますけれども、まとまったエリア内でどのような土地利用がなされていて、そこに基本ルールとして定めるのはどうするのがいいのか。例えば、33mや45mなど、場所ごとのルールを決めます。それは、あくまでも上限値として、上限値の範囲内で個別的な建替え更新が順次進みますから、ある地区では45mの範囲の中でぎりぎりまで使うかもしれませんが、他の敷地、街区では、もっと低くて10mの建物を建てるかもしれません。そのような具体のプロジェクトを想定する前に、原則として定める全市のルールでございます。

今回ごらんいただいているのは、高度地区の内容をどうかけるかということで、文章化したものの一部を抜粋したもので非常にわかりづらくなっておりますが、高度地区という考え方のルールはあくまで全市網羅的なルールです。地区計画は、その場所に限って、どのようなルールが妥当なのかということ、個別の事情を考えながら、必ずしも原則ルールに縛られない土地利用があり得るだろうということで、そのようなルールとして定められますので、高度地区規定書では、どちらが優先するかということをおらかじめ定めている内容でございます。

今回、高度地区と地区計画で高さが2種類ある場合はどちらを優先するかということの

みのご紹介でこのスライドを表示したので、大変わかりづらくなったかと思えます。おわびを申し上げます。

本件の敷地に関しましては、段々にご説明したとおり、高度地区という原則ルールにとられることなく、33mという数字は一旦横に置いていただいて、あの街区内でどう考えたらいいかということです。

そこで、ここでは、敷地全体が33mという制限の中で、どこに建物を建ててもいいというルールではなく、敷地全体図や緑地の図面の青色の区域以外は、言ってみれば高さの制限が0mですので、建物は建てられません。そのかわり、建物全体を大きくセットバックしている青色の区域のみでは100mまで建てられます。高さの組み立て方をきめ細かく変えたという考え方でございます。

●濱田委員 この図面には提案というものがいっぱい書いてあるのですが、誰がどちら向きに提案しているのかがよくわからないのです。提案がいっぱいあるのですけれども、これは建物を建てる伊藤邸側が市に提案しているという理解でよろしいのですか。

●地域計画課長 説明で不明確な部分があったと思いますが、今のご質問のとおり、今回の地区計画の内容は、全て土地所有者のご意向に基づいて提案されたものとご理解いただいて結構です。ただ、一部分、文言上の整理ということで、札幌市で手を加えたところがありますが、ごらんいただいている内容は提案のとおりです。

●濱田委員 そうすると、100mまで建築物が建てられる範囲とありますが、これは建てたいというわけですね。建てられるとしているから、市側がそう言っているのかなと思ったのですが、私の土地だから、ここにこういう建物を建てたいという意味ですね。

●地域計画課長 そうです。

●亙理会長 ただいまのご発言は基本的な議論をしていく上で大変重要な出発点になる部分でございますので、改めて確認します。

要するに、この土地の所有者である伊藤家から、100mまでの高さの建物を建てたいという提案があり、それを市として認めるかどうかの議論をこの審議会として行っているということになるかと思えます。

それから、高度地区がどういうものであったかということです。これは、前回に配布された事前説明第6号の補足資料の11ページあるいは31ページのいずれかで構いませんが、可能でしたら映し出していただくとよろしいかと思えます。

●地域計画課長 今、会長からリクエストがありましたので、補足させていただきます。

今、表示しているのは、高度地区という地域地区の分類になりますけれども、全市的な観点で定めている高さのルールです。赤枠で表示しているのが今回の「北5条西8丁目地区」で、薄紫色の「33m高度地区」ということで、南側の植物園や北側の北大、その奥の住宅地、左上の45mの高度地区を挟んで、その向こう側もということ、かなり網羅的に指定しております。この地区では、個別のプロジェクト一つ一つを都市計画のこの段階で全て想定することではないので、原則ルールとして網羅的に決めているということでございます。

周りの状況から申し上げますと、敷地の東側、図面上では右側ですが、ここはもともと都市機能の高度な集積を図る都心部として、高度地区の指定のない区域となります。もちろん、容積率制限や諸所の建築基準法上の形態の制限はございますけれども、その範囲であれば、最高高さの指定はありません。また、本件敷地のすぐ西側は「60m高度地区」になっておりまして、階数では20階建てぐらいとなります。ここも、60mの建物が建ち並ぶプロジェクトが予定されているのではなく、この範囲の中でという意味合いで指定しています。

●互理会長 それでは、井上委員、お願いいたします。

●井上委員 高さの問題ですが、33mの高さを一旦横に置いて、街区内でどう考えるかというお話が先ほどあったと思うのです。説明を聞けば、全体的に周辺も高くなってきているので、そういう流れかと思うかもしれないのですけれども、そもそも、現時点での高さが33mで抑えられてきたということです。それは、先ほどから皆さんが議論されている歴史的な原風景がそこに存在していて、そうすべきではないという動きがあったからだと思うのです。ですから、容積率は緩和しないので、何となく規制緩和になっていないように見受けられるのですけれども、きょう敷地内に入ってみますと、建物そのものが緑地と一体となっている現在の建物なのです。それをイメージすると、周りが高いから100mの建築物が建つということについて、私はまだ整理がつかないのです。

全体を網羅して高度地区として決めたわけではないとおっしゃっていますが、その当時の状況はどういうものだったのでしょうか。

恐らく、北大があり、植物園があり、その並びがあるということから、高度地区に指定しなかったのだと思うものですから、その辺はどうだったのか、お聞きしたいと思います。

●互理会長 「33m高度地区」指定の経緯と考え方について、改めてご説明をいただきたいと思います。

●都市計画課長 この高度地区が当初はどういう考え方で指定されたかというご質問かと思えます。

平成18年に、札幌市として全市一律に高度地区という高さ制限を初めてかけました。そのときの目的は、高さを制限することによって、秩序のあるまち並みを形成することでした。

今、いろいろな高さの制限がありますけれども、原則的には用途地域ごとに高さ制限を変えてございます。「33m高度地区」というのは、若干違う場合もありますが、基本的には「第一種住居地域」で、住居系の土地利用を図る地域を33mとしております。また、「45m高度地区」は「近隣商業地域」、「60m高度地区」は「商業地域」、さらに、高度地区の指定のない地区、高い容積率を指定しているところでは高さ制限はありません。このような考えで高さ制限をしております。

そして、植物園、今回の「北5条西8丁目地区」、北大が「第一種住居地域」でございますが、植物園や北大は、「近隣商業地域」や「商業地域」のように、商業の土地利用を図る地区ではありませんので、住居系の土地利用規制となります。一方で、挟まれたこの地区は、現況の土地利用を勘案して「第一種住居地域」に指定しているものでございます。その流れを酌んで、高さ制限を33mに決めたということでございます。

●互理会長 それでは、長内委員、お願いします。

●長内委員 きょうも事前説明ですが、かなり本格議論になっておりますので、あえて申し上げたいと思います。

今回の案件についてのポイントは6ページだと思います。

少なくとも、私がこれを読み解くと、多くの市民の方もそうだと思いますし、市長、すなわち、札幌市も、できるならばこのまま残していきたいということだったと思うのです。しかし、土地所有者ご本人の意向を反映し、さまざまな土地利用の提案を受ける形で、ある意味、致し方なく、これでいくしかないのかなという解釈だと思うのです。また、きょうの議論を聞いていますと、委員の方々の大半は、いろいろな思いはあるのでしょうけれども、これでいくしかないのかなというふうに聞こえるのです。

私も、きょう場所を見せていただいて、仕方ないかと思っていたのですが、このまま残して保全するという考えが前提としてあるのであれば、もう少しさまざまな提案を市長なり市の側から土地所有者にできるのではないかと思うのです。

それは何かというと、原風景という言い方をしていましたけれども、この自然を守りながら土地の有効活用を図りたいというのが土地所有者の考え方とするならば、自然をきちんと守り、ほかの場所と交換して、土地利用の制限のないところに建物を建てていただくこともあるかもしれません。根本の議論になってしまいますけれども、これでいかなければならないという理屈では通らないのではないかと考えております。

100mの建物が建って、先ほどの委員の話のように保全していくには、相当の経費負担があると思います。そうであるならば、根本に立ち返った議論をする必要があるのでは

ないかと考えておりますので、よろしく願いいたします。

●互理会長 同様のご意見があると思いますけれども、関連してご意見などがございましたら、いかがでしょうか。

●坂井委員 同様の意見を違う言い方で申し上げます。34ページについて井上委員がおっしゃっていましたが、結局、緑地を保全することが全ての前提条件にあると思うのです。緑地を保全するイコール100mということですが、ただ、一度建ってしまえば、地震などが無い限りは減っていきません。しかし、緑地は減る、変わる、衰退する、後退するなど、ネガティブなことやポジティブなことがいろいろと起こります。ですから、そこをどういうふうにモニタリングするか、市がかかわっていくかどうかです。

そこで、市も大変だろうから市民もやるよということで、公開の方法もいろいろとあるのではないかと議論がありましたけれども、ここに書いてある緑地保全というところから全てのプロジェクトが始まっているので、この初期設定を市としてどのように担保していくかは、このプロジェクトを100mにするための絶対条件だと思っています。

●互理会長 ほかに関連するご意見やご質問はいかがでしょうか。

●星野委員 前回出られませんでしたので、戻るような話になりますけれども、仮に33m未満の建物を建てて、容積率は200%という場合には、都市計画審議会にかからないのですね。

そこで、ますます混乱してしましますが、100mと高度地区の説明です。これは高さだけのことで、緑地や自然保護とは切り離された話ですね。ですから、100mの建物を建てることは可能なのですか。そのために緑化や保存という話をしているわけですか。

●互理会長 まず、ただいまの星野委員の質問に関しましてお答えをお願いいたします。

●地域計画課長 都市計画審議会の議を経なくても33m以内であれば建築可能かという質問については、そのとおりでございます。ただし、緑地部分の制限がない状況ですので、敷地をどのように使うかも含めて、建築基準法の中で土地所有者が自由に建築行為を検討できることとなります。

また、100mということについて、壁面の位置の制限とセットで定めて、限定されたエリアの中では100mの建物を建てることは可能です。

一方、緑地を保全するエリアについては、伐採の禁止等を定め、あわせて、壁面の位置の制限をかけ、新たな建築物を建てられなくなりますので、言ってみれば高さ制限は0mです。単純に言うと、左側に表示されている横に長い建物を縦にするという考え方になり

ます。このような規制の一部緩和、規制の一部強化を組み合わせた地区計画の内容として定め、都市計画審議会にお諮りしているところでございます。

●互理会長 ただいまのご説明につきまして、いかがでしょうか。

●星野委員 そうすると、高さだけで判断するのではなく、100mの建物を認めるためには緑地を保全しなさいということがセットになっているのですね。

●地域計画課長 壁面の位置の制限と緑地の保全がセットとなります。青色の区域まで建物を下げてくださいということで、建物の建て方についてはそういうルールを決めています。あわせて、緑色の部分については土地の形を変えないという制限になっています。

●星野委員 それでは、道路から40.5m離し、緑地は保全しますとっているから、100mの建築物を建てることはオーケーなのですね。

●地域計画課長 今回の提案、私どもの案としては、青色の区域では100mまでの建築物を建てることを可能とするということです。

●星野委員 そうすると、緑地の保存の仕方について、都市計画審議会として、伊藤さんにこうしてほしいという要望をするならいいとは思うのですが、条件をつけられるのですか。

●互理会長 ただいまの星野委員のご指摘について1点だけ申し上げますと、先ほど来話題になっている現在のルールは33mの高さ制限ですから、それを超えて100mまでの建築を認めている部分については、都市計画審議会にかかりまして、市として決定しないと認められません。

●星野委員 よくわかりますが、どこまで踏み込んでいいのか、私有財産の所有権との絡みです。45ページの文化財保護の説明に、「この法律の執行に当たって関係者の所有権その他の財産権を尊重しなければならない」とあります。これは文化財保護法についての条文ですが、個人の価値観をテーブルに載せれば、私たちにもいろいろな思いがあるわけです。しかし、超えてはいけない一線がありますね。それはどこなのかが見えていないのです。

●互理会長 今回の当審議会にこの問題が提案されるに至るまでの間、市当局と伊藤家の間で話し合いが持たれておりますし、今回提案されて以降も継続していると考えてよろし

いかと思うのです。ですから、所有者の所有権は尊重しつつ、話し合いをしていくというアプローチの方法はあるのかという気がいたします。ですから、札幌市や当審議会としては、あくまでも十分に尊重しつつ話し合いをしていくという基本的なスタンスをとることになるのではないかと思います。その話し合いのための方向性を当審議会として考えていく必要があるのではないかと思います。

●星野委員 最後に、高さ33mを超えないで、容積率200%だったら、日影や電波法などその他の制限はあるのでしょうかけれども、普通の建物を建てることのできるわけですね。そこで、緑地を保護するかわりに100mの制限にしたいということは、伊藤家の緑地を保全したいという強い意思のあらわれだと感じるということをお願いして、私の話を終わります。

●亘理会長 きょう、私も現地を視察いたしまして、札幌の原風景として大変貴重な自然が100年以上にわたって保存されており、これを守っていかなければならないというところは、恐らく異論がないと思います。その上で、今の恵まれた良好な状態は伊藤家がずっと守ってきたのも事実でございます。ですから、所有者であることとあわせて、今日まで、今の伊藤邸の庭園を保全、保存してきたことも踏まえ、それに敬意を払った上で、どこまで有効的な活用と現状の保全及び保存を図っていくかということの調和させるための方策を考えなければならぬのだらうと思います。

そして、そのための話し合いや調整の余地は、今までいろいろとご議論を聞いている中では多少はあるのではないかとかがえますので、そういった可能性を次の審議会までに最大限追求していただけないかというのが多くの委員の皆様方のお考えではないかと思えます。

それでは、坂井委員、お願いします。

●坂井委員 2点あります。

1点目は、地下の水脈の影響というのがわかりにくかったのです。結局、緑地の保全の話になるのですが、緑地部分があれば緑豊かであるということは、地下水や土壌などの目に見えない影響があるわけで、地下水脈の影響は植生には全くないというご説明のためにこれがあつたのでしょうか。

●みどりの推進部長 先ほど植生と地下水の関係について説明いたしましたのは、一般的な説明にとどまっております。先ほど文化部からも説明がありましたように、この地域周辺の地下水位の状況から言うと、生育に直接影響しているとは言えません。ただ、この地域全般の地盤の状況などに関しては、間接的に地下水の影響があるかと思いますが、どの程度かという明確な説明は難しい状況でございます。

●坂井委員 できましたら、地下水と植生の関係をもう少し説明していただきたいと思います。つまり、23ページと24ページを見ますと、地下1階の部分だとか、100mの建物を建てるのに杭はないのかなといろいろと思いながら見ていましたけれども、建築の構造にもかかわりますし、ひいては開発規模にもかかわりますので、地下水と建築物の大きさについて調べていただければと思います。

●文化部長 先ほどの緑地部分への影響についてです。

今、伊藤邸では、これまでも、地下水をくみ上げて、緑地へ散水するなどして緑の保全に努めていただいております。また、建築後も、緑地への散水などに地下水を引き続き利用するという意向を聞いているところでございます。

参考までにご説明いたしました。

●坂井委員 上からまく水と下を流れている水は、植生に対する影響は随分違うと思いますので、それを含めてご検討いただければと思います。

●互理会長 いずれにしても、今回は、追加資料も含めてさらにご説明していただきたいと思います。

●みどりの推進部長 できる限り準備して説明したいと思います。

●坂井委員 それから、2点目ですが、例えば13ページです。今までは敷地内のお話が多かったのですが、この地区計画は、「西8丁目線」、「北5条線」、「西9丁目線」の中心部分まで枠がかかっています。そこで、歩道部分についても何かの計画があるのであればお知らせください。

●地域計画課長 現段階において、歩道部分の計画はございません。

●坂井委員 きょう現地見学をさせていただきますと、「西8丁目線」はかなり細いですね。どなたかも指摘されていましたが、植栽されているものが高木ですので、なるべく保存の方向でというご意見が出ておりましたので、その扱いですね。赤線を車道の真ん中に持ってきた時点で、その点についても考える地区計画だと理解いたしますので、次回で結構ですから、お考えをお知らせください。

●互理会長 いろいろと宿題がございますけれども、次回までによろしく願います。

私の進行不手際で時間が随分とたちましたが、この案件についてはこれぐらいにしたいと思えますけれども、この点だけは本日お聞きしたいということがありましたら、ご発言をお願いしたいと思います。いかがでしょうか。

●松浦委員 きょうお聞きしたいことではなく、次回までにご回答をいただければ結構です。

植生に与える影響について、高さから日陰というシミュレーションがあり、説明はよく理解できました。そのほか、100mの建物の中に居住ということが起きて、生活動態が発生すると、冷暖房からの放熱があります。また、駐車場は240台というご説明が前回ありましたけれども、駐車場の利用に伴う排気ガスが発生します。そして、生活動態を支えるためにいろいろな車が出入ります。例えば、宅配便なども非常に多く出入りすることが想定できます。

そうした生活動態に伴う変化が緑地に与える情報について十分に情報提供されていませんでした。伊藤さんの緑地に対する愛着がよく理解できましたから、それを支える意味でも、包括的に情報を吟味するようなことを次回にお願いしたいと思います。

●互理会長 入居者の生活動態に伴う影響をどう認識されているのか、さらには、その対策も含めて、次回にご説明をいただきたいと思えます。

それでは、本案件につきましては、本日のところはこれぐらいにしておきたいと思えます。

いずれにしても、植生など関連する課題がいろいろと提起されましたので、次回はなるべく行き届いたご説明をいただきたいと思えます。

それでは、時間がかなりたっておりますので、10分間休憩をとらせていただきたいと思えます。4時40分に再開いたします。

[休 憩]

●互理会長 それでは、時間が参りましたので、再開いたします。

まず、先ほど議事録署名人をお願いしました坂井委員が午後5時過ぎに退席されますので、その後は小倉委員をお願いしたいと思います。

◎北8西1地区関連について

●互理会長 それでは、早速、補足説明2件目の「北8西1地区関連」に関しまして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。

補足説明案件の「北8西1地区関連」について説明いたします。

本日の説明内容ですが、まず、変更後の事業概要について簡単におさらいした後、前回保留となっております質問の一部について、その回答として補足説明をさせていただきます。

それでは、地区及び事業の概要について説明いたします。

まず、当地区の位置ですが、札幌駅の北口で「創成川通」に面する面積約2.0haの地区です。計画している施設建築物は、ごらんとおり、地上50階地下1階、高さ約180m、延べ面積12万2,000㎡です。

ただいまスクリーンに表示している図は、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。

街区の南西の高層棟には住宅を、南東の中層棟には医療・福祉を、北西の低層棟には医療を、北東には低層の自走式駐車場を配置いたします。また、南側の低層階には商業・福祉を配置いたします。

当事業の整備方針については、本市の上位計画や立地特性を踏まえ、ごらんの3項目を定め、この方針に基づき、本事業を計画しております。

「環境負荷の抑制と災害に強いまちづくり」については、コージェネレーションシステムの導入と札幌エネルギー供給公社との熱融通、帰宅困難者の一時避難スペースの確保など、「周辺市街地の特性に応じた空間整備」については、歩道沿い空地、雁木空間、屋内広場などの整備、「複合機能の導入と都市機能の更新」については、木造老朽市街地から住宅、医療、福祉、商業で構成される市街地への更新により、その実現を目指す計画となっております。

続きまして、補足説明に入らせていただきます。

前回の審議会で保留になっている質問は、スクリーンに表示の7項目です。

本日は、このうち、「変更案に至った経緯と改善点」、「事業縮小による事業計画への影響」、「整備方針に基づく具体的な整備内容の変更点」、「環境影響評価審議会への報告」の4項目について回答いたします。

それでは、まず最初に、変更案に至った経緯と改善点について説明いたします。

今回の変更に至った主な要因としては、二つのことが挙げられます。

一つは、準備組合が説明会で寄せられた日影の影響に対するご意見や環境影響評価準備書の日照障害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たこと、二つ目は、当初の事業計画案策定から1年が経過する中で、東日本大震災の復旧・復興工事の本格化などに伴う工事費の急激な高騰による事業収支の悪化により、施設計画を含めた見直しが必要になったことです。準備組合では、これらの要因が重なったことにより、今回、大きな施設計画の変更を決断しました。

次に、今回の変更による日影と事業収支の改善について具体的に説明します。

まず、日影についてですが、今ごらんいただいているのは、季節ごとの晴天時における

校舎南側中央付近の日照時間の予測結果を比較したものです。日照時間については、冬至で、現状が約250分、当初案では約100分であったものが変更案では約170分となっております。変更によって、当初案から日照時間が約70分ふえる結果となっております。

次に、事業収支の改善についてですが、2点目の質問の事業縮小による事業計画への影響と重複することから、一括して説明いたします。

再開発事業で事業収支が成り立たないときに一般的にとる対応としては、工事費を圧縮して支出を減らすことと保留床の売却価格を上げて収入をふやすことが考えられます。このため、準備組合では、2棟の高層棟案から1棟の高層棟案にすることで、第三者に売却できない廊下、階段などの共用部を減らして効率化を図るとともに、床価格の低い北東側の高層棟を取りやめ、床価格の高い南西側の高層棟のボリュームを増加することによって事業性を高めております。

次に、3点目の整備方針に基づく具体的な整備内容の変更点について説明いたします。

ごらんいただいているのは、当事業の整備方針とそれに対する整備内容、そして、変更の有無についてまとめたものです。変更になったものを赤枠で囲っております。

それでは、変更点について具体的に説明いたします。

まず、周辺市街地の特性に応じた空間整備のうち、歩道沿い空地の整備については、当初、当地区の東側、創成川通に面する部分に敷地境界から6mを歩道沿い空地として確保することとしていました。今回の変更では、スクリーンに赤で表示した部分に「ドライエリア」を設ける必要が生じたことから、歩道沿い空地の一部が4mになります。

ただ、「ドライエリア」は、地下室への採光、通風などを目的に設置されるもので、必ずしも地上部に壁などの構造物を設ける必要がないことから、整備に際しては、歩道沿い空地との一体性に配慮し、歩道沿い空地の機能を低下させることのないように対応する予定となっております。

次に、通り抜け通路と屋内広場の変更点について説明いたします。

当初、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、スクリーンに赤で表示した通路の一部に幅員が2mになる部分が生じることになりました。ただ、幅員が2mとなるのは、車止めと柱の間で、壁との間は3m確保する予定となっております。

また、屋内広場については、当初、約220㎡でしたが、変更案では約200㎡となっております。

以上、一部に規模の縮小等ではありますが、限定的なものであり、当初案と同等の機能がおおむね確保されるものと考えております。

次に、複合機能の導入と都市機能の更新についてですが、今回、昨年度の都市計画審議会でご導入を検討すべきとのご意見をいただいた保育施設が追加となっております。

次に、環境影響評価審議会への報告について説明いたします。

これは、前回の事前説明で出されました変更案について環境影響評価審議会の意見を聞くことはできないのかとの質問に対し、報告という手続きが残っていると回答したものです。

ごらんいただいているのは、当事業に係る環境影響評価手続きの流れで、ことしの3月に準備書に関する環境影響評価審議会の答申と、4月には市長意見が出されております。現在は、この変更案を反映した評価書を作成しているところです。環境局に確認したところ、本事案については、既に環境影響評価審議会の審議を終え、答申が出ており、都市計画決定告示と評価書の公告を終えた後に環境影響評価審議会への報告を行うこととなります。

最後に、今後のスケジュールについて説明いたします。

地域説明会については、6月25日水曜日に開催する予定となっております。また、児童へのまちづくり勉強会については、6月下旬ごろに実施する方向で、教育委員会や小学校と調整を進めています。これらの結果については、次回、諮問の際に報告いたします。

その後、都市計画審議会の答申をいただいた後は、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あり、その後、10月下旬ごろに環境影響評価審議会に評価書の報告を行う予定です。

以上で、「北8西1地区関連」についての補足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」の都市計画に関しましてご意見やご質問などを頂戴できればと思います。

いかがでしょうか。

これにつきましては、前回の審議会において、高層棟2本の原案から1本へと変更されたという大きな変化がございましたので、その時点で、前回、さまざまなご意見をいただいております。その際にいただいたご質問の中で、その時点でお答えいただけなかった部分につきましては、本日、お答えいただいたということでございます。比較的、補足的な内容のご説明をいただいたということかと思いますが、いかがでしょうか。

●坂井委員 11ページのところに、売却できない共用部の床を減らし、効率化を図ったとあります。経営者としてはそういうことになるのだと思うのですが、同時に、高層棟が450戸から600戸になるわけです。そうすると、600戸に住んでいらっしゃる方が何かしらの災害に遭ったときに、一気に下におりてくることとなります。下におりてくるときに使うのがこの共用部である廊下、階段、エレベーター、ホールです。もちろん、確認申請をおろされるのは札幌市なので、そのあたりのことは見ているとは思いますが、確認いたします。

●互理会長 450戸から600戸へと戸数がふえることに伴う安全性の問題についてで

すね。

●事業推進担当部長 今回、基本的に北東側の高層棟を1棟減らしました。それに伴って、600戸に増える南西側の高層棟については、共用部分は特に減らしておらず、逆に、必要に応じて、一部、増強する部分も出てきております。主に減ったのは、北東側で想定していた共用部、そして、今回、自走式駐車場に変えました。もともとは、高層棟の真ん中にエレベーターで車を上下させる機械式の駐車場を計画していたのですが、そういったものを自走式に変えることで、車の乗り降りに必要な共用部は減ってはおりますが、基本的に人の動線のために必要な共用部については減らしていないというふうにご理解いただきたいと思っております。

●坂井委員 ありがとうございます。

そうすると、高層棟からおりてくる非常階段がつく場所は、高層棟の西側の「西2丁目線」に面したところと南側の「北8条通」に面したところにおりてくるという計画でしょうか。

今質問させていただいたのは、通り抜け通路が3mから2mになっておりますから30%減ですので、その部分について、特に非常時のときということでお聞きしました。

●事業推進担当部長 今、図面を確認いたしました。

3mの部分については、東から西への横断する部分の真ん中から左側の紫色で表示しているところですが、ここに避難階段がおりてきて、そこを使って地区外に移動していただくこととなります。ですから、今回の見直しによって幅員が狭くなる場所は通らない形になりますので、影響はないかと思っております。

●坂井委員 そのあたりも、確認申請のことですので、災害時の対応をしっかりとお願いしたいと思っております。

●互理会長 よろしくお願いたします。

●齋藤委員 前回、この議題の中で質問させていただいた件としまして、マンション事業そのものの収支は事業者が考えればいい話ですが、僕らとしては、全体的に収支を見てプラスになる事業なのかどうかということです。10年ぐらいでペイするのだというお答えがあったと記憶しております。これが実際にスタートした後、10年後ぐらいに、投下した資本とか維持費とか回収したお金があると思っておりますが、本当にどうだったのかということレビューしてほしいと思っております。それに関して、今すぐどうだということはないのですけれども、決める前にご検討結果を教えていただければありがたいと思っております。

●亙理会長 何年か後、あるいは10年後におけるレビューないしモニタリングの話かと思いますが、いかがでしょうか。

●事業推進担当部長 前回、今のご質問について私がお答えしましたのは、再開発事業でも補助を出します。それは、国の補助が半分と市の補助が半分なのですが、事業の効果として一つ述べたのは、固定資産税がアップするということで、札幌市としては、補助金を出しっ放しではなく、その後の固定資産税の増収によって、回収という言い方は変ですが、ある程度、市にまた戻ってくるというお話をさせていただきました。ですから、そのときに言ったことは、過去の事業を平均すると、10年から20年で札幌市が出した市費の分は回収できますということではないかと思います。ただ、事業全体の収支については、事業の完了までに収支を一回合わせますから、資金計画的にはそれで完結してしまいますので、そういう事業だというふうにご理解いただければと思います。

●亙理会長 市の事業としては非常に大規模なものとなりますので、個々の計画、プロジェクトとは切り離れた形ですが、一定の期間ごとにちゃんと見直すといいますか、反省の材料をそろえるという点も大変重要なことではないかと思います。これを当審議会としてどうするかということとは離れて、市としては、そのような方策を何らかの形で考えたほうがよろしいのではないかと思いますので、その点をご理解いただければと思います。

●事業推進担当部長 承知しました。

●名本委員 前回ご説明があった中で、4月27日に保護者説明会が開催されて、保護者のほうから、交通量が多くなるので安全対策が必要だというご意見があったと思います。私がちょっと気になっているのは「北9条線」のことで、つまり、建物と北九条小学校との間の道路です。ここは通学路に指定されていないのでしょうけれども、もしかすると子どもが通りそうだなということです。

実は、この建物への車の出入りを見ますと、住宅と荷捌き関係のアクセスの出入りが全て北9条線側に設定されていると思います。ということは、かなりの交通量がここに集中するだろうと私は予想しております。そのときに、歩道の壁面線の後退については4mという形でお考えになっているみたいですが、例えば歩道と車道との間の歩車分離の対策みたいなものは何かお考えになっていないのかどうかということです。

そして、荷捌き施設が入ることになると、この道路は停車等が禁止される道路なのかという点をお聞きいたします。

それから、2点目は、通り抜け通路は非常にすばらしい案だと思うのですが、夜間の管理がどういうふうになるのか、わかれば教えていただきたいと思います。特に照明

の関係です。商業施設棟は、恐らく夜間も明るいのかと思うのですが、ほかの施設はかなり暗くなるのかなと思います。その辺がちょっと気になっておりましたので、その2点をお答えいただければありがたいと思います。

●互理会長 ご質問は2点にわたりますが、いかがでしょうか。

●事業推進担当部長 1点目の特に児童に対する交通の安全対策の件につきましては、今、スクリーンに表示しておりますが、先ほどの質問の中でも触れていただきましたけれども、歩道と建物の間に歩道沿い空道を設けて視認性をよくするということが一つあります。

2番目として、出庫する車があるときに、通る方にお知らせするための出庫注意灯、また、音声でもお知らせすることができるスピーカーの設置など、そういったこともあわせて対策としてやっていこうと思います。そして、駐車場の出口から出てくる車の右折は認めず、左折のみにするという協力をいただけるような周知を図っていきたいと考えております。

それから、夜間の対応につきましては、先ほどの南北、東西に貫通する通路の交差部分に防災センターを設置しまして、常時、人が常駐して、そういった周辺の見回りも含めて対応するようなことを考えております。また、照明等による防犯対策については、今後、実施設計等をやっていく中で再度詰めていきたいと思いますが、今ご指摘の点も踏まえていろいろと対応を考えていきたいと思っております。

●互理会長 ほかにご意見などはございせんか。

特にご意見がこれ以上ないようでしたら、本件につきましては、本日はこれにて終えたいと思いますが、よろしいでしょうか。

(「なし」と発言する者あり)

●互理会長 それでは、この後の連絡事項がありまして、そちらで採決をいただくことがございますが、それ以外については、以上で本日の審議案件は全て終了いたしました。

本日の議題案件の審議につきまして、全体を通して何かご意見やご質問などはございませんでしょうか。

(「なし」と発言する者あり)

4. その他

◎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、最後に、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及び都市再開発方針の見直しに関しまして検討部会を設置することとなっておりますが、その人選などにつきまして、担当職員からご説明をお願いいたします。

●都市計画課長 私から、検討部会の人選と今後の運営につきまして説明させていただきます。

お手元にあります資料のうち、1枚物の関連説明資料でございます。そちらのほうをごらんいただきながら聞いていただければと思います。

まず、人選につきましては、前回ご説明したとおり、学識委員から選ぶこととしております。そこで、会長とも相談しまして、これからご紹介します6名の方で構成させていただきたいというふうに考えております。

当審議会の委員からは、造園がご専門の愛甲哲也委員、交通計画がご専門の高野伸栄委員、商工業がご専門の中村達也委員、経済がご専門の濱田康行委員、以上4名の方と、そのほか、当審議会委員以外の専門委員として、都市計画がご専門の小林英嗣氏、低炭素都市づくりがご専門の村木美貴氏、以上2名、合計6名の方に部会の委員をお願いしたいと考えております。

なお、小林英嗣氏に関しましては、これまで、平成12年度から平成23年度まで、当審議会の委員であり、平成14年度につきましては都市計画マスタープラン策定検討部会の部会長、平成16年度と平成22年度には土地利用計画検討部会の部会長など、札幌市の都市計画行政に深くかかわっていただいていることに加え、最近では、札幌市まちづくり戦略ビジョン審議会の副会長、そして、同審議会の都市構造部会の部会長という形で参画されており、札幌市の都市課題等に精通されているという理由から選定させていただきました。

また、村木美貴氏に関しましては、今日的な課題である低炭素都市づくりという分野で先駆的に調査研究されていることに加え、札幌市まちづくり戦略ビジョン審議会都市構造部会の専門委員として参画されておりましたことから、専門委員として参加していただきたいという考えでございます。

また、部会長につきましては、この部会委員の中から互選させていただきたいと考えております。

それから、検討部会の今後の運営についてでございます。

まず、今ご説明しました人選案にご賛同いただけましたら、6月下旬ごろに第1回目の検討部会を開催したいと考えております。

その後は、議論の進捗状況に応じまして複数回開催し、11月に予定しています都市計画審議会におきまして、検討部会の議論内容について中間報告をさせていただきたいと考えております。そして、来年2月に予定しております都市計画審議会に案をお示ししたいと考えております。

なお、検討部会の関係資料や議事録等につきましては、適宜、委員の皆様へ送付させていただきたいと考えております。

以上で説明を終わらせていただきます。

●亙理会長 ただいま、事務局からご説明がありましたように、今回のご提案は、会長である私と担当の事務局職員と相談の上で人選を進めさせていただいたところでございます。

それで、部会の設置及び委員の指名につきましては、規定上、当審議会の議を経る必要がございますので、ここで採決をさせていただきたいと思えます。

それでは、提案されました4名の審議会委員からの指名及び専門員2名、合計6名につきまして、お認めいただけるかどうか、賛成の委員の挙手をお願いいたします。

(賛成者挙手)

●亙理会長 それでは、賛成多数ということで、検討部会の人選について認めいただいたものといたします。

なお、先ほど事務局からも説明がございましたように、部会での論議に伴うさまざまな資料などにつきましては、当審議会にも、適宜、提出あるいはお送りいただくことになっておりますので、その都度、ご意見などをいただければと思えます。

それでは、札幌市都市計画マスタープラン及び都市再開発方針の見直し全般につきまして、何かご意見などがございましたらお受けしたいと思えますが、いかがでしょうか。

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、事務局から連絡事項等がございましたらお願いいたします。

●事務局(調整担当課長) 本日は、長時間のご審議をいただきまして、ありがとうございます。

次回の審議会は、7月17日木曜日の午後1時30分からとなっております。会場は、今回と同じく、STV北2条ビル地下1階会議室となっておりますので、よろしくお願いいたします。

5. 閉 会

●事務局(調整担当課長) それでは、以上をもちまして、第76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76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科准教授
中村 達也	札幌商工会議所住宅・不動産部会部会長
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）
星野 恭介	札幌商工会議所副会頭
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