

平成26年度第3回

第77回札幌市都市計画審議会

議 事 録

平成26年7月17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
	◎あいの里地区関連について	2
	◎里塚緑ヶ丘北地区関連について	7
	◎都市高速鉄道東西線について	10
	◎北8西1地区関連について	17
	◎北5条西8丁目地区について	33
	◎清田通について	58
4	その他	61
5	閉会	61

平成26年度第3回（第77回）札幌市都市計画審議会

- 1 日 時 平成26年7月17日（水）午後1時30分～午後5時33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：亙理 格会長を初め21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
市民まちづくり局地域振興部長
市民まちづくり局総合交通計画部長
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
交通局技術担当部長

4 議 事

【諮問案件】

（市決定）

- 議 案 第1号 札幌圏都市計画用途地域の変更
【あいの里地区、里塚緑ヶ丘北地区】
- 議 案 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】
- 議 案 第3号 札幌圏都市計画高度地区の変更【あいの里地区】
- 議 案 第4号 札幌圏都市計画都市高速鉄道の変更【都市高速鉄道東西線】
- 議 案 第5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】
- 議 案 第6号 札幌圏都市計画地区計画の決定【北8西1地区】
- 議 案 第7号 札幌圏都市計画地区計画の決定【北5条西8丁目地区】
- 議 案 第8号 札幌圏都市計画地区計画の変更【あいの里地区】
- 議 案 第9号 札幌圏都市計画地区計画の変更【里塚緑ヶ丘北地区】

【事前説明案件】

（市決定）

- 事前説明 第1号 札幌圏都市計画道路の変更【清田通】

第 77 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	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	議案第 1 号 議案第 2 号 議案第 3 号 議案第 8 号	第 1 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	議案第 1 号 議案第 2 号 議案第 9 号	
	③	都市高速鉄道東西線	都市高速鉄道の変更 (区域の変更)	議案第 4 号	第 2 号
	④	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	議案第 5 号 議案第 6 号	第 3 号
	⑤	北 5 条西 8 丁目地区	地区計画の決定	議案第 7 号	第 4 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	清田通	道路の変更 (区域の変更)	事前説明第 1 号

1. 開 会

●事務局（調整担当課長） 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、19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77回、平成26年度といたしましては第3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。よろしくお願いいたします。

それでは、まず、資料を確認させていただきます。

事前送付させていただいた議案書、補足資料、関係資料につきましては、本日お持ちいただきますよう通知文中でお願いしておりましたが、ご都合によりそれらの資料をお持ちになっておられない委員の方がおりましたら、事務局までお知らせいただけますか。

また、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の両面印刷の「案件一覧・案件グループ分け」、配布資料3、両面印刷の「委員名簿・座席表」、続きまして、向かって右手になります。事前送付を行っていない当日配付の「パワーポイント抜粋資料」が4点、関係資料4として、「審議会委員宛てに提出された文書」が1点ございます。

なお、関係資料4として配付させていただいた文書について簡単にご説明させていただきますと、提出された方は、北5条西8丁目付近一帯の文化財指定に関して、ことし6月13日付で札幌市議会に陳情された方です。この方は、前回の都市計画審議会の席上で要望書3として配付させていただいた文書を提出された方と同一の方でございますが、この方が陳情に関する審査の場で説明される際の資料として作成されたものがこちらの文書でございまして、こちらを都市計画審議会委員の皆様にも配付していただきたいということで、今週の火曜日、事務局に提出されたものでございます。

なお、本日の午前中、札幌市議会の経済委員会において、当該陳情に関する審査がなされましたが、審査の結果、不採択とすべきものと決定されたことを申し添えます。

該当案件であります「北5条西8丁目地区」の説明までの間に休憩時間も設けたいと考えておりますので、各自でござらんいただくようよろしくお願いいたします。

それでは、以上8点の資料のご確認をお願いします。

次に、連絡事項になります。

愛甲委員、星野委員、丸山委員につきましては、欠席する旨の連絡が入っております。また、本日の議案に関連する部局として、市民まちづくり局都市計画部、地域振興部、総合交通計画部、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、交通局高速電車部の関係職員がそれぞれ来ております。

ここで、傍聴席、報道席にいらっしゃいます皆様にご連絡がございまして。

場内の撮影につきましては、この後、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、よろしくお願いいたします。

2. 議事録署名人の指名

●亘理会長 議長を務めさせていただきます亘理です。よろしくお願いいたします。

最初に、議事録署名人を指名させていただきます。

齋藤委員と長内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

●亘理会長 それでは、早速、議事に入りたいと思いますが、これ以降の場内の写真撮影はご遠慮いただきたいと思います。

審議の進め方につきましては、配布資料2の裏側に「案件グループ分け」がございますが、この「案件グループ分け」に沿いまして、①から⑤まで順番に進めていくようにしたいと思います。

また、説明の際及び委員の皆様の発言の際には、要点を明確に、かつ簡潔にかいつまんでお話しいただきますようよろしくお願いいたします。

◎あいの里地区関連について

●亘理会長 それでは、諮問案件の1番、「あいの里地区関連」に係ります議案第1号、第2号、第3号、第8号について、最初に担当から説明をお願いいたします。

●地域計画課長 地域計画課長の稲垣でございます。

諮問案件グループ分け1番の「あいの里地区関連」の議案を一括でご説明させていただきます。

本案件は、前回5月15日開催の都市計画審議会におきまして事前説明を行いました案件であり、郊外住宅地において長期的に未利用となっている土地を活用し、良好な市街地形成を誘導することを目的に、都市計画提案制度によって用途地域等及び地区計画の変更の提案があり、それに基づいて都市計画の変更を行うものです。

前方のスクリーンをごらんください。

説明事項といたしましては、5項目ありまして、地区の概要、提案内容について、本市の判断、都市計画の内容、縦覧と住民周知の順にご説明いたします。

初めに、地区の概要からご説明いたします。

当地区は、JR「札幌駅」から北へ約12kmから13km圏に位置しております。

こちらは、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の区域

となっております。主要な公共交通機関としましては、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、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まして、昭和55年から平成2年につ
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、スクリーンに示しますように、土地利用の現況や動向の変化に応じて、部分的な地区
計画の変更を10回にわたって重ね、現在、良好な郊外住宅地として概成している状況で
ございます。

続きまして、提案の内容についてご説明いたします。

都市計画提案の趣旨としましては、郊外住宅地において長期的に未利用となっている土
地を活用しまして、良好な市街地形成を誘導することを目的に、用途地域等及び地区計画
の変更を行うものとなっております。

まず、提案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する「あいの里3-6地区」及び東部に位置する「あいの
里3-9地区」の2地区についての提案でございます。

まず、「あいの里3-6地区」ですが、利便性の高い駅前の商業施設等が集積した地区
に近接しておりまして、周囲は都市計画道路に囲まれております。その近隣には集合住宅
が既に立地しておりますが、当該地につきましては、スクリーンに示しますように、現在、
未利用の状況でございます。もう一方、「あいの里3-9地区」でございますが、こちら
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
住宅が立地しておりまして、当地区の東側の後背地は戸建て住宅地という状況です。こ
ちらも、現在、未利用地でございます。

提案の理由でございますけれども、両地区とも、昭和59年の地区計画の決定以来、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ためということでござ
います。

次に、具体の提案内容についてでございます。

まず、「あいの里3-6地区」ですが、こちらは、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便利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」のほうですが、こちらは、幹線道路沿いとし
ての土地利用から、区画道路を設け、戸建ての専用住宅を主体とした土地利用への転換を
図るために、用途地域等の変更を行い、あわせて地区計画を変更するものとなっております。

次に、以上のような提案を受けました本市の判断につきましてご説明いたします。

本提案は、長期未利用地について地区の特性を生かした土地利用の誘導を図ることを意図したものであり、変更後の土地利用計画の内容も、「札幌市都市計画マスタープラン」におきまして郊外住宅地の基本方針として位置づけております、「戸建て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て立地する住宅市街地の形成」という考えに適合しております。また、長期的に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」における住要求の変化を踏まえた郊外住宅地の質の維持・向上や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だと判断しております。

続きまして、本市の案とし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。

変更内容は、いずれも提案に基づくものとなっております。

まず初めに、「あいの里3-6地区」についてです。

この地区は、地区計画の変更を行うものでございます。

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、建築物の用途の制限につきましては、スクリーンでお示ししておりますとおり、新たに専用住宅、兼用住宅、床面積150㎡以下の日用品販売店舗などを立地できることといたします。

次に、容積率の最高限度など、主に建物の規模や形態に関する制限についてですが、こちらは、スクリーンにお示ししているとおりの内容へと変更いたします。この変更は、街区全体を中高層の集合住宅用地とする前提から、一定規模以下の敷地に区画して利用することに対応させたものでございます。

前回、これら個々の制限内容についてご質問やご意見もありましたので、ここで模式図を用いて細かくご説明させていただきたいと思っております。

ごらんいただいておりますのは、変更後の用途の制限の範囲内で、複数の異なる用途の建物が立地した場合のイメージ図となります。

ここでは、例として、左から共同住宅、中央は戸建て住宅、右側は小規模店舗が隣接して立地した場合ということで表示させていただいております。赤の線がそれぞれの敷地の境界線、緑の線が個別の制限の内容ということでございます。これら個々の制限につきましては、こうした異なる用途の建物が一定の調和のもとで立地可能となることを考えて定めたものとなっております。

具体的にご説明させていただきますと、まず、容積率と建ぺい率でございますが、これらは、まず、敷地の区分後に中密度の市街地が形成されるという想定のもとで、用途地域で容積率200%と定められているところを150%に低減し、また、建ぺい率も用途地域では60%となっているところを50%に低減して定めます。

次に、壁面の後退距離についてです。この制限につきましては、異なる用途の建物間で

一定の距離（離れ）が確保されるように、隣地の境界線から1 m以上離すことという内容とします。また、道路の境界線からは、さらに植栽や店舗等の駐車スペースの確保のことを考慮しまして1.5 mという内容にいたします。

次に、敷地面積の最低限度です。札幌市の場合、地区計画の定めのない「第一種低層住居専用地域（戸建て住宅主体の地域）」では、敷地面積の最低限度を165㎡と定めているところですが、ここでは住宅以外の用途とも併存することになりますので、相互の用途間での調和が図られ、また、商業・業務機能の利便の増進が図られるようにという考えのもと、180㎡に定めております。

最後に、高さの限度です。高さにつきましては、中層（3階建てから4階建て程度まで）を想定いたしまして、最高の高さで12 mといたします。

なお、この高さの限度ですが、最高高さ12 mという制限に加えまして、北側の住宅等への日照確保を考慮し、図で示しますように北側への斜線型の制限も定めております。

続きまして、ご参考として、前回ご質問がありましたが、提案者から、都市計画以外の制限として、東側集合住宅地との境界に8 m以上の公共用地整備との内容が示されていることについて補足説明させていただきます。

この記載は、スクリーンに示しております緑色の区域についてのごことです。この部分を、今後、土地所有者が開発行為の中で公共用地として確保されるよう調整していくことを意味しております。この公共用地部分ですが、地区計画におきまして、地区施設である区画道路として位置づけることも検討いたしました。しかし、今、スクリーンにオレンジ色で表示しましたけれども、これは建築基準法上の日影の規制前になりますが、この部分が道路とならない場合でも、東側の中高層住宅の既存の建物からの日影が現行の建築基準法の規制を満足しておりますので、緩衝帯として地区施設に道路を位置づける必要はないと判断しております。そのため、開発行為の中で調整していただくという判断でございます。

「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、もう一方の「あいの里3-9地区」の変更についてご説明いたします。

先ほど提案内容でご説明したとおり、当地区は、幹線道路沿いとしての土地利用から、戸建ての専用住宅を主体とした地区に転換するものでございまして、用途地域、特別用途地区、高度地区、地区計画の変更をそれぞれ行うものでございます。

まず、用途地域の変更からご説明いたします。

現在の用途地域は、幹線道路の沿道としての利便増進を図る土地利用を前提といたしまして「準住居地域」に指定しておりますが、戸建て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。

札幌市では、「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、戸建て住宅を主体とした住環境を守るために、特別用途地区である「戸建住環境保全地区」を指定し、戸建て住宅以外の用途に供する部分の容積率を60%に低減して定めております。本変更は、この全市的な考え方に基づき、用途地域を「第一種低層住居専用地域」に変更する部分に、新たに「戸建住環境保全地区」を定めるものでございます。

次に、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、ただいまご説明いたしました特別用途地区の変更と同様でございます。高度地区の指定の考え方に基づき、用途地域の変更に合わせて、現在指定されている「18m高度地区」を「第一種低層住居専用地域」に対応した「北側斜線高度地区」へ変更するものでございます。

最後に、地区計画の変更についてご説明いたします。

地区の区分と土地利用の方針についてですが、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、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。

あいの里地区の「低層専用住宅地区」では、用途制限のほか、敷地面積の最低限度180㎡、外壁までの後退距離1.5m、高さの最高限度9mといった制限が定められておりますが、当該地区もこの制限を適用いたします。

また、地区計画における地区施設といたしまして、スクリーン表示の区画道路を定めまします。これは、「沿道地区」から「低層専用住宅地区」へ土地利用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、幹線道路及び北側の沿道利用街区の緩衝帯ともなるよう区画道路を配置する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。

最後に、縦覧と住民周知についてご説明いたします。

本案件につきましては、去る6月24日から7月8日までの2週間、都市計画法に基づく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、前回もご質問がありましたが、法に基づく縦覧以外の住民周知といたしまして、提案者において、まず、昨年12月に変更区域に接している町内会の方々への回覧を、また、ことしの5月に連合町内会の総会におきまして周知を行っており、いずれも反対の意見はありませんでした。

以上で、諮問案件①の「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。

●互理会長 どうもありがとうございました。

それでは、ただいまご説明に基づきまして、質疑に入りたいと思います。

ご意見やご質問などがございましたら、よろしくお願いいたします。

なお、発言に際しましては、マイクをお渡しいたしますので、マイクをお使いいただき

たいと思います。後ほど、議事録に反映されることとなりますので、ぜひマイクをお使いになったの発言をよろしく願いいたします。

それでは、どなたか、ご意見、ご質問などがございましたらお願いいたします。

特に問題はないということに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、特にないということで、採決に入りたいと思います。

「あいの里地区関連」に係ります議案第1号、第2号、第3号、第8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 全員賛成ということで、本案につきましては、当審議会として同意することにいたします。

◎里塚緑ヶ丘北地区関連について

●互理会長 引き続きまして、議題の2番、「里塚緑ヶ丘北地区関連」に係ります議案第1号、第2号、第9号に入りたいと思います。

担当の方の準備が整いましたら、ご説明をお願いいたします。

●都市計画課長 都市計画課長の村瀬でございます。

議案第1号、第2号及び第9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、5月15日に開催された第75回都市計画審議会において事前説明を行った案件でございます。

説明はスクリーンで行いますので、前方をごらんください。

説明内容としましては、スクリーンにお示ししている順に5点の説明を行ってまいります。

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のところに位置しており、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」の区域内でございます。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当地区計画の区域でございます。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、赤い枠でお示ししている範囲が、今回、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いても、一部区域において昨年6月に開発行為が完了しており、残りの工区についても本年中の開発完了が予定されていることから、地区計画区域へ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、既に住宅が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、より身近な地域での小規模な店舗等の立地に対応す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らんとおり変更となります。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。

続いて、事前説明の際にご質問のありました件につきましてご説明させていただきます。

ご質問の内容としては、「厚別東通」沿道を「第二種低層住居専用地域」に変更し、利便施設を増やしていくことが今後の人口減少の社会の中で適当なのか、また、どのような量の見極めによって変更するのかということをございました。

今回の用途地域の変更は、より身近な場所に小規模な日用品販売店舗等が立地できるようにすることを目的としております。ここで、小規模な日用品販売店舗等として想定しているものの中には、コンビニなどの物品販売店舗のほか、喫茶店、理美容院、クリーニング店など、地域の生活に密着したさまざまなものが含まれております。

そのため、今回の変更の考え方としては、生活を支える身近な利便施設が徒歩圏内に確保されることが重要との視点から、各地域に網羅的に配置されている幹線道路やバス路線の沿道に対して「第二種低層住居専用地域」を指定するものでございます。実際に立地するかや、どこに立地するかについては、地域の土地利用の動向に委ねざるを得ないものではありますが、札幌市として利便施設の立地機会を確保することが必要であると考えております。したがって、特定の利便施設の商圈規模などを考慮した量的な整理をしているものではございません。

里塚緑ヶ丘北地区周辺においては、ごらんのように幹線道路などの沿道において「第二種低層住居専用地域」を指定しており、今回の変更についても開発行為の進捗に合わせて同様に指定を行うものでございます。先ほどの繰り返しになりますが、実際に利便施設が立地するかどうかについては、土地利用の動向に委ねざるを得ないものでございますが、札幌市として利便施設の立地機会を確保することが重要であると考えております。

最後に、都市計画法に基づく縦覧についてご説明いたします。

本案件につきましては、6月24日から7月8日までの2週間、変更案の縦覧を行いましたが、意見書の提出はございませんでした。

以上で、議案第1号、第2号及び第9号、「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。

ご審議のほど、よろしく願いいたします。

●互理会長 ご説明をどうもありがとうございました。

それでは、質疑に移りたいと思いますが、ご意見、ご質問などがございましたらご発言いただきたいと思っております。

(「なし」と発言する者あり)

●互理会長 特にご発言がないようなので、採決に移りたいと思っております。

「里塚緑ヶ丘北地区関連」に係ります議案第1号、第2号、第9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 それでは、賛成多数でありますので、本案につきまして、当審議会として同

意をさせていただきます。

◎都市高速鉄道東西線について

●互理会長 それでは、引き続きまして、グループ案件の三つ目に移りたいと思います。

「都市高速鉄道東西線」に係ります議案第4号に関してでございますが、担当の方が席に着きましたらご説明をお願いいたします。

●総合交通計画部長 市民まちづくり局総合交通計画部長の佐藤です。

議案第4号の「都市高速鉄道東西線」について説明いたします。

本件につきましては、当初の都市計画におきまして決定している出入り口の区域の一部を変更するものでありまして、また、土地権利者からの同意が得られていることから、事前説明を省略しておりますことをご了承ください。

それでは、前方のスクリーンをごらんください。

都市計画の決定経緯、都市計画の内容、変更理由及び変更概要、スケジュールの順に説明してまいります。よろしく申し上げます。

まず、都市計画の決定経緯でございます。

本市における都市高速鉄道である地下鉄は、「南北線」、「東西線」、「東豊線」の3路線46駅、延長約50kmを都市計画決定しており、本市の基幹交通を担っております。今回変更いたします「都市高速鉄道東西線」は、昭和48年に「琴似駅」から「白石駅」間を都市計画決定し、その後、都市の拡大に伴い、昭和53年に「白石駅」から「新さっぽろ駅」間、平成6年に「琴似駅」から「宮の沢駅」間を延伸する都市計画変更を行い、現在、全19駅、延長約20.8kmとなっております。

続きまして、都市計画で定めている内容を説明いたします。

都市計画で定めている事項は、名称、位置、区域、構造です。

名称は、路線番号「2」、路線名、「都市高速鉄道東西線」です。位置は、宮の沢駅が位置する「札幌市西区宮の沢1条3丁目」を起点とし、新さっぽろ駅が位置する「札幌市厚別区厚別中央2条2丁目」を終点としております。また、主な経過地は、大通駅が位置する「札幌市中央区大通西4丁目」となります。区域につきましては、その範囲は次のスライドにて明示いたします。延長は約20.8kmです。構造については、構造形式は「地下式」となっております。

こちらに区域を明示します。

黄色で示す部分が都市計画施設である「都市高速鉄道東西線」の区域を示しております。区域に関して、細部がわかるように参考として西18丁目駅の区域を拡大して明示しております。このように、本線はもとより、出入口を含む駅施設の範囲を都市計画施設の区域として都市計画決定しております。このたびの変更は、東西線全体の区域のうち、「バスセンター前駅」と「白石駅」の出入り口について区域の変更となります。

次に、都市計画の変更理由及び変更概要につきまして説明いたします。

画面には、西は大通周辺から、東は「白石駅」周辺までの範囲を示しており、「都市高速鉄道東西線」の区域を黄色で明示しております。「バスセンター前駅」におきましては民間開発による新築計画があり、「白石駅」におきましては白石区複合庁舎の新築計画があり、両計画とも地下鉄駅と建物の地下階を接続する計画としております。

このたびの都市計画の変更は、地下鉄駅と沿道建物とを地下接続することで建物内のエレベーターを利用できるなど、地下鉄駅利用者の利便性の向上が図られることから、都市計画施設の区域を変更するものでございます。

駅ごとに変更概要を説明していきます。

まず、「バスセンター前駅」について説明いたします。

「バスセンター前駅」は、創成川を挟んだ大通の東に位置し、駅北側には「サッポロファクトリー」といった観光・商業施設、西側には「大通バスセンター」といった公共交通機関や「北海道電力本社ビル」などの事務所系が多く、東側には比較的集合住宅などの住居系が多い地域となっております。

こちらに駅構内図を示します。

出入り口は、画面に黄色で示します10カ所でございます。現在のエレベーターの整備状況につきましては、南1条東5丁目に位置します9番出入り口に1基、改札内に1基整備されております。平成25年度におけます1日の平均乗車人員は8,199人です。今回、都市計画の変更対象となります8番出入り口は、その北側に位置する「サッポロファクトリー」や「札幌市中央市税事務所」などへ向かう最寄りの出入り口となっております。

次に、現在の8番出入り口の構造について説明いたします。

画面には、駅コンコース及び地上から撮影した写真を表示しております。駅コンコースから直進する通路及び階段の幅は約2.5mあり、その階段の途中にある踊り場にて90度左へ向きを変え、幅約1.5mの階段を上がると地上に出られる構造となっております。また、階段上屋は歩道上に設置されており、歩道幅員につきましては、全体幅が約5m、階段上屋の幅が約2m、歩道の有効幅員が約3mとなっております。

次に、当該出入り口の北側に位置する土地における民間施設の新築計画について説明いたします。

この計画では、現在、歩道上にあります出入り口を撤去し、新たな出入り口を建物内に設け、建物の地下階と駅コンコースを接続する計画となっております。出入り口を建物内に設け、駅コンコースと接続することで地下鉄駅利用者が建物内のエレベーターも利用できるようになり、地下鉄駅周辺の利便性が向上いたします。

参考に、建物の情報をご紹介します。

建築物の用途は、クリニックや調剤薬局といった医療系施設の予定です。敷地面積は約1,460㎡、延べ床面積が約6,000㎡です。構造は、鉄骨造、地上6階地下2階建てです。

以上が建物の基本情報になります。

次に、8番出入口の区域の変更について説明いたします。

画面には、都市計画施設の区域を変更前、変更後と示しております。変更後の区域を赤色、変更前の区域を黄色、変更のない区域を黒色で示しております。階段部分とその通路におきまして、建物内に整備することに伴い、区域を変更します。

接続後の出入口形状及び動線について説明いたします。

画面には、接続後の地下2階、地下1階、地上1階の平面図を示します。

駅コンコースからは、接続通路を通り、建物内へアクセスし、左方向へ進むと地上への階段があり、地上1階へ出られます。また、エレベーター利用者は、施設入り口手前の専用エレベーターを使い、地上へ出られます。こちらの階段及びエレベーターに関しては、地下鉄駅の利用時間に合わせて開放されるよう事業者と調整しております。また、地上に設置されている階段上屋がなくなることにより、歩道空間が拡大されます。

出入口の工事スケジュールにつきましては、既存出入口の取り壊しを開始する平成27年6月ごろに使用を停止し、平成28年4月ごろに建物の供用開始に合わせて使用を開始する予定です。

以上が「バスセンター前駅」における変更概要になります。

続きまして、「白石駅」について説明いたします。

地下鉄「白石駅」は、市街地中心部から約4kmほど南東部に位置し、主要幹線道路である「南郷通」、「環状通」が交差する交通の利便性の高い地域にあり、駅舎はバスターミナルと一体化されております。駅の北側には「東札幌小学校」、東側には近隣公園である「南郷丘公園」が位置しており、南側に隣接した区役所の建設予定地は、駐車場として利用していましたが、現在は駐車場を廃止しており、更地となっております。

こちらに駅構内図を示します。

出入口は、画面に黄色で示す7カ所でございます。現在のエレベーター整備状況として、地下鉄駅と直結しているバスターミナル内に1基、改札内に1基整備されております。平成25年度におけます1日の平均乗車人員は1万2,234人です。今回、都市計画の変更対象となります6番出入口は、地上への単独出入口となっております。

次に、現在の6番出入口の構造について説明いたします。

画面には、駅コンコース及び地上から撮影した写真を表示しております。出入口の通路の幅は約5mあり、階段の幅は約3mです。また、階段上屋は、歩道上ではなく、区役所建設予定地に設置されております。

次に、当該出入口を含む敷地における白石区複合庁舎の整備計画について説明いたします。

この計画では、白石区役所等に移転整備するとともに、地下鉄駅のコンコースと庁舎の地下階を接続する予定となっております。また、整備に合わせ、地下鉄利用者が庁舎内のエレベーターを利用できるようになり、地下鉄駅周辺の利便性が向上します。

参考に、白石区複合庁舎の概要をご紹介します。

用途は、白石区役所、保健センター、区保育・子育て支援センター「ちあふる」、区民センター、絵本図書館です。敷地面積が約8,250㎡、延べ床面積が約1万6,000㎡です。

なお、延べ床面積の数値につきまして、事前配付しました資料には1万5,900㎡としておりましたが、端数処理の関係で1万6,000㎡としております。構造は鉄筋コンクリート造を基本とし、地上7階地下2階建てとなります。

庁舎の整備計画に当たりましては、市民意見を取り入れながら事業を進めており、基本計画につきましては、平成22年度に区役所来庁者アンケート、区民ワークショップ、翌23年度にはワークショップを引き継ぐ形で区民検討会を開催し、また、近隣住民説明会及び基本計画案に対するパブリックコメント手続きを経て基本計画を策定しております。また、基本計画策定後におきましても、区民検討会を引き続き開催し、設計内容に関する意見交換を行うなど、市民のご意見を伺いながら平成28年度内に予定する供用開始に向けて整備を進めているところです。

以上が庁舎の整備概要になります。

次に、6番出入口の区域の変更について説明いたします。

画面には、都市計画施設の区域を変更前、変更後と示しております。変更後の区域を赤色、変更前の区域を黄色、変更のない区域を黒色で示しております。階段部分とその通路について、建物内に整備することに伴い、区域を変更します。

接続後の出入口形状及び動線について説明いたします。

まず、位置関係についてです。

画面に白石区複合庁舎の建設地及び庁舎の配置を示します。

出入口の位置は、庁舎北側に赤色で示す部分になります。既設の出入口とほぼ同じ位置になります。右側には、庁舎の地下2階の平面図を示しており、変更後の都市計画施設の区域を赤色で明示しております。

次に、動線の確認です。

こちらに接続後の地下2階、地下1階、地上1階の平面図を示します。

駅コンコースからは、接続通路を通り、正面にある階段により、直接、地上へ出ることができます。また、接続通路の途中から庁舎内へアクセスが可能となっており、庁舎内に設置されたエレベーターを利用することで庁舎の1階まで行くことができます。あわせて、階段の地下1階の踊り場から庁舎内へアクセスすることも可能となります。こちらの階段及びエレベーターに関しては、地下鉄駅の利用時間に合わせて開放されるよう調整しております。

出入口の工事スケジュールにつきましては、平成27年春に解体工事を予定し、平成28年度内に完成し、庁舎の供用開始に合わせて使用を開始する予定です。

以上が「白石駅」における変更概要になります。

最後に、スケジュールについて説明いたします。

平成26年6月24日から7月8日までの2週間、案の縦覧を行いました。意見書の提出はありませんでした。本日、当審議会への諮問により同意及び答申をいただいた後、都市計画の変更告示を行う予定です。

以上で、「都市高速鉄道東西線」について説明を終わります。

ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

●亙理会長 ご説明をありがとうございました。

それでは、質疑に移りたいと思います。

ご意見やご質問がある方は、マイクをお渡ししますので、よろしくお願いいたします。

●堀内委員 市民委員の堀内です。

7ページの「バスセンター前駅」に関連して、要望、意見です。

こちらの図で撤去となっていて、地上の歩道空間が拡大すると書いてあります。しかし、きょう、10番出口からずっと来たのですが、こちらにも写っていますけれども、自転車が非常に多く、特に5番出口は点字ブロックの上まで自転車をはみ出ておりました。

こちらを撤去するのは大変いいのですが、その後、自転車等で歩道空間が狭まらないように要望したいと思います。

●亙理会長 変更後の自転車の駐輪の問題ですね。

お答えいただきたいと思います。

●総合交通計画部長 現在、少し前の調査では、「バスセンター前駅」周辺の歩道に340台ほどが置いてある状況でございます。今、いろいろ検討しております。この近くにそれらをとめられるような駐輪場を設置する方向で検討しております。あわせて、今、委員がご指摘のように、歩道にとめないようなことを指導してまいりたいと思います。

●亙理会長 ほかにご意見やご質問などはございますか。

●齋藤委員 「バスセンター前駅」の件ですが、口頭でご説明がありましたけれども、書いていないので質問いたします。

エレベーターの供用時間は、地下鉄が動いている間ということで、日曜日、土曜日もオーケーなのか、再確認させていただきたいと思います。

●総合交通計画部長 基本的に、地下鉄が動いている間は通れるようになっております。時間は、朝6時ごろから夜中の零時半ごろまで供用することで調整中でございます。

●齋藤委員 民間のビルということなので、改めてこの辺をご確認いただければと思って
おります。よろしくお願いいたします。

●亙理会長 民間ビルとの調整も含めて、要望ということですので、よろしくお願いいたします。

●坂井委員 今の質問に続けてですが、都市計画区域にエレベーターが入っていないとい
うことでよろしいですね。

●総合交通計画部長 入っておりません。

●坂井委員 そうしますと、このエレベーターは、調整して、地下鉄が運行している時間
に通れるようにするのはどうやって担保するのでしょうか。

●総合交通計画部長 今のところ、交通局と協定書を結んで、お互いに納得した上で確保
するように調整する予定でございます。

●坂井委員 このエレベーターは、7階建ての建物でしたか、この上まで行けるとい
うことでよろしいですか。

●総合交通計画部長 別でございます。

●坂井委員 ということは、地上1階までしか行かないのですね。

●総合交通計画部長 そうです。

●坂井委員 では、地下2階と地上1階だけをつないでいるもので、地下鉄が運行されて
いる時間はオープンするように協定書を組むということですね。

●総合交通計画部長 はい。

●亙理会長 ほかにいかがでしょうか。

(「なし」と発言する者あり)

●亙理会長 特にご意見、ご質問などがほかになければ、採決に移ります。

「都市高速鉄道東西線」に係る議案第4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 全員賛成と認めます。

したがいまして、本案につきましては、当審議会として同意いたします。

◎北8西1地区関連について

●互理会長 引き続きまして、グループ分け案件の4番目ということで、「北8西1地区関連」に関するご審議に移りたいと思います。

北8西1地区に関する議案第5号及び第6号について、担当者が席に着きましたらご説明をお願いしたいと思います。

●事業推進担当部長 都市局事業推進担当部長の齋藤です。

議案第5号、第6号の「北8西1地区関連」につきまして説明いたします。

本日の説明内容ですが、まず、諮問させていただく都市計画の内容などについて簡単に説明した後、5月の事前説明の際に保留としておりました質問のうち、6月の補足説明でお答えしていない残りの質問について回答させていただきます。

それでは、地区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、「創成川通」に面する面積約2.0haの地区です。

続きまして、計画地の現況について説明いたします。

ただいまごらん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割が平家あるいは2階建てとなっております。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まで建物が建てられています。

続いて、関連する上位計画について説明いたします。

本市のまちづくりの計画体系の最上位には「札幌市まちづくり戦略ビジョン」があり、当地区に関連するものとして「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。また、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」があり、当地区に関連するものとして、「東西市街地の連携強化やエネルギーや資源の効率的な利用による環境負荷の抑制」、「回遊や交流を支える交流空間の形成とかいわい空間の創出」などが目標として掲げられています。再開発に関するものとして、「都市再開発方針」があり、当地区を「特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区」として位置づけております。さらに、都市再生に関するものとして、「都市再生緊急整備地域」、「特定都市再生緊急整備地域」の指定があり、「環境負荷の低いエネルギー有効利用都市の実現を先導」することが目標として定められています。

これら上位計画の内容や立地特性などを踏まえ、今回の再開発事業の整備方針として、1、「環境負荷の抑制と災害に強いまちづくり」、2、「周辺市街地の特性に応じた空間整備」、3、「複合機能の導入と都市機能の更新」の3点を定めています。

続きまして、事業計画の概要について説明いたします。

まず、計画している施設建築物は、ごらんのとおり、地上50階地下1階、高さ約180m、延べ面積約12万2,000㎡です。

ただいまスクリーンに表示している図は、左は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。

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き、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となっており、医療・福祉・商業に対して冷暖房や温水などの供給を受ける予定です。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」に対して熱融通する計画です。

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は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」に対して熱融通し、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検討を進めていま

す。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て熱融通を行うこの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と考えております。

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る予定で、それら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日程度を要していることから、当地区では非常用電源として3日分の燃料を確保する計画です。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する計画としております。

次に、当事業の整備方針のうち、「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になる予定です。

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4m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る計画です。そのため、敷地境界から4m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をとれる空間を創出するため、約200㎡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2m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。

以上が事業の概要です。

続いて、都市計画の内容について説明いたします。

今回の都市計画は、第一種市街地再開発事業と地区計画になります。

まず、議案第5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、図の赤枠に示した範囲で、面積は約2.0haです。

建築物については、スクリーンに表示のとおり、計画内容に沿って建築面積や延べ面積、建ぺい率などを定めます。

以上が第一種市街地再開発事業の案です。

次に、議案第6号の「地区計画の決定」について説明いたします。

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通路を「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、まず、1階レベルは、「歩道沿い空地」に合わせ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、風俗系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。

なお、これらの都市計画案について6月24日から7月8日まで縦覧を行いました。意見書の提出はありませんでした。

続きまして、補足説明に入らせていただきます。

事前説明の際に保留とした質問は、スクリーンに表示の7項目です。

このうち、1から4までの項目については前回の補足説明の際にお答えしましたので、本日は、残りの「地域説明会及び児童へのまちづくり勉強会の報告」、「建設中・建設後に実施するモニタリングの内容」、「関係者による意見交換の場」の3項目について回答いたします。

それでは、最初に、「地域説明会及び児童へのまちづくり勉強会の報告」について説明いたします。

まず、「地域説明会」についてですが、地域住民及び北九条小学校保護者などを対象として6月25日に「札幌エルプラザ」で開催し、41人の方にご参加いただきました。開催の案内については、北九条小学校区内の町内会を対象に案内チラシを回覧するとともに、

小学校保護者には児童を經由して案内チラシを配付しました。さらに、当地区の町内会及び「創成川通」に面するマンションには案内チラシを投函しました。

この説明会では、大きく分けて4点について質問、意見が寄せられました。

1点目は、50階建てのマンションとなった理由について、2点目は、建物が小学校に影響を与えた場合の対応について、3点目は、建物の所有形態、耐用年数について、4点目は、他都市の事例についてですが、これまでの審議会や説明会で説明した内容などをもとに回答しております。

なお、他都市の類似事例については、埼玉県川口市立元郷南小学校と東京都中央区立月島第二小学校を紹介しました。

次に、寄せられた要望は五つでした。一つ目は、「北9条線側の壁面をさらに後退させ、安全性を高めてほしいというもの」、二つ目は、「今後設計を進める中でさらに日照時間が長くなるよう検討してほしいというもの」、三つ目は、「建設後、子どもたちの心身への影響をモニタリングするとともに、問題が発生した場合は対応してほしいというもの」、四つ目は、「建物の影響でグラウンドの雪解けが遅れる場合、対策を検討してほしいというもの」、五つ目は、「子どもが納得できるような建物にしてほしいというもの」でした。

準備組合では、これらの要望を真摯に受けとめ、今後、詳細の設計を進める中で引き続き検討していくとともに、建設後も対応していくことを回答し、おおむねご理解が得られたものと考えております。

次に、「児童へのまちづくり勉強会」について説明します。

教育委員会や小学校との調整の結果、「まちづくり講座」という名称で7月3日の3時間目に小学校3年生62人を対象に行いました。対象学年については、小学校の3・4年の社会科の中で、身近な地域や市の土地利用の様子を調べ、場所によって違いがあることを学習することとなっていることから、今後学習する内容との兼ね合いを考慮して、小学校3年生を対象に実施することとなりました。

次に、この「まちづくり講座」の目的についてですが、まちの現状とまちづくりのルールについて学習しながら、北九条小学校周辺の将来像について考えることを目的として行うこととなりました。今回寄せられた意見は、今後の札幌駅北口周辺のまちづくりの参考にするとともに、当地区の事業の中で実現可能なものは対応していきたいと考えております。

次に、今回の講座で児童から寄せられた意見ですが、スクリーンに表示のとおり、五つに分類されます。

数の多かった順に、1番目は「公園やみどりについて」、2番目は「近くにあるといい施設について」、3番目は「防犯について」、4番目は「まちに落ちているごみについて」、5番目は「その他」で、この中に日影などが含まれます。

次に、それぞれの分類ごとに数多く寄せられた意見の概要を紹介いたします。

1点目の公園やみどりについてですが、「公園を増やしてほしい」、「広い公園も欲し

い」、「みどりがたくさんあるといい」などという意見が出されました。2点目の近くにあるといい施設については、「図書館やプールが欲しい」という意見がたくさん出されております。3点目の防犯については、「犯罪がなく、安心して遊べるようにしてほしい」という意見が、4点目のまちに落ちているごみについては、「まちにごみを捨てないでほしいし、そのためにいろいろなところにごみ箱を設置してほしい」という意見が主なものでした。最後に、その他ですが、日影に関するものとしては、「北九条小学校の前にできるビルでグラウンドに日が当たらなくなるかもしれない」という意見をはじめとして、スクリーンに表示の意見が出されております。

次に、「建設中・建設後に実施するモニタリングの内容」について説明いたします。

事後調査を行う項目としては、五つになります。

まず、一つ目の水質については、掘削工事中における排水を地区内で処理した後、創成川に放流する計画です。このため、水質汚濁に係る環境基準に定める方法を準拠して、工事中に、適宜、現地観測を実施いたします。

二つ目の地盤沈下については、掘削工事中に地下水をくみ上げる期間や量を適切に設定し、周辺への影響を最小限に抑える計画です。そのため、地区内に設ける施工管理用観測井戸の地下水の状況を、掘削工事中、連続観測いたします。

三つ目の風害については、建設後、一部で風環境の変化が予測されることから、植栽等の防風対策を講じる計画です。そのため、地上気象観測指針などで定める方法を準拠して現地測定を行います。

四つ目の健康への影響については、学校で実施している健康診断の状況を把握するとともに、建設前後の照度測定などの実施を想定しております。

なお、これらの調査に当たっては、専門家の助言を受けながら進めていく予定です。

学習・生活環境及び学校運営への影響については、関係者との協議を進める中で具体的内容について検討するとともに、特に学校のグラウンドの雪解けの状況について建設前後の状況把握を行います。

次に、「関係者による意見交換の場」について説明いたします。

今回、地域説明会において、当事業に対し、おおむねご理解をいただけたものと考えており、今後、町内会、保護者、教育委員会、学校などと相談しながら、意見交換の場を立ち上げる予定です。

最後に、今後のスケジュールについて説明いたします。

都市計画の手続としては、本日、当審議会への諮問を経た後、来月、都市計画の決定告示を行い、あわせて、現在作成を進めている環境影響評価評価書の公告を行う予定です。また、平成26年度中に再開発組合の設立、平成27年度には権利変換計画の認可、建築工事の着手を行い、平成30年度に建築工事の完了を予定しております。また、建築工事期間中及び施設建築物等の完成後に環境影響評価の事後調査、モニタリングを行う予定です。

以上で、「北8西1地区関連」について説明を終わります。
ご審議のほど、よろしくお願ひします。

●互理会長 ご説明をありがとうございました。

それでは、質疑に移りたいと思います。

ご意見、ご質問などがございましたら、よろしくお願ひいたします。

●井上委員 ただいま報告をいただきました。

前回の報告でも気になっていたところがありまして、それを交えて簡単にお聞きします。

日照時間について、冬至で250分が不足のところ、170分になったと報告されましたが、今回、保護者の方々からもさらに日照の配慮を求める声が届いております。これについて、先ほど「真摯に受けとめて引き続き検討する」ということですが、この時間がさらに減少するというお答えなのか、その範疇で進めていくのか、それをお聞きいたします。

また、グラウンドについても、先ほど特に雪解けの状況について報告があつて、「前後の状況を把握」ということでした。私どもの委員もこの問題で質問しておりますが、前回のときには2週間程度おくれるということですが、そういうことなのか。また、これについて把握されて、どのように進めていくのか、お聞きいたします。

もう一点は、子どもたちの学校のそばということで、交通渋滞の問題も大変心配されましたし、交通事故の問題も委員の皆様から出されておりました。私が気になったのは、車が出るときに出庫の注意灯をつけるのは一般的にありますし、音で注意するのも効果がありますね。右折は認めないということでしたが、右折を禁止する標識ですけれども、左折を矢印で示すようなものなのか、それとも、法的にそこは禁止となるものなのか、その辺についてお聞きします。

●互理会長 日照と雪解け対策と交通の安全確保の3点ですが、これについていかがでしょうか。

●事業推進担当部長 まず、1点目の日影に対する今後の配慮についてです。

現在は、都市計画の中で建物の概要を定めた状況になります。この後、基本設計、実施設計ということで、より詳細な設計に入っていきますが、その中で、1分でも2分でも日照時間が長くなるような配慮をしていきたいと思ひます。今お話しできるのは、そういう努力をしていくことについてお約束できるという状況なものですから、結果で何分ということまで言える状況ではありません。ただ、必ずそういった形でより状況がよくなる方向で検討を進めていきたいというふうに考えております。

それから、二つ目の雪解け対策については、建物の建設中及び建設後の雪解けの状況も実際に現地を調査して把握した上で、どういった対応が効果的なのか、学校とも協議しな

がら進めていくというのが現在の考えでございます。

それから、交通処理の関係ですが、右折に対して法的に何らかの縛りをつけることはできません。ただ、表示の中で、右折禁止、左折のみという表示をわかりやすいところに出すことで、極力、右折しないように働きかけていくことで対応していきたいと考えております。

●井上委員 三つの回答をいただきました。

やはり、日照時間を確保していくことは、子どもたちの教育施設ですので、それは求められていると思います。グラウンドも、教育施設の一環ですので、これも最大限の努力が求められていると思います。

それから、右折禁止について、法的に縛れるものではないということですが、大きい商店や建物が交差しているところが幾つかありますけれども、そういうところではほとんど守られていないのですよ。その方のいろいろな考えもあるのでしょうけれども、ここの施設は、これだけ議論されて、重大なところなので、子どもたちを事故に巻き込むようなことは絶対にあってはならないと思いますので、その点の配慮も強く求めておきたいと思っております。

●亙理会長 ただいまは、ご意見ということでよろしいですね。

関連して、あるいは、ほかに何かありますか。

●名本委員 市民委員の名本です。

前回の審議会でもご質問させていただきましたけれども、通り抜けの空間について、特に夜間の照明です。子どもたちの会議でも暗いところを明るくしてほしいという話があって、設計の中で配慮していただくというようなお話があったと思いますが、その辺は、文書で明記されるのかどうか、ご確認させていただきたいと思っております。

また、沿道側の空地は、特に冬期間ですが、風害はないと言いつつ、吹きだまり等もできる危険性があるかなと思ひまして、この空地に関してロードヒーティングみたいなことは考えられているのでしょうか。

それから、この中で、北側の壁面後退を考慮してほしいという意見が住民から出ているようです。これに関しても、今後設計の中で検討していくというお話でしたけれども、多分、それはかなりきつい話ではないかと思ひますので、その辺の可能性についてお聞きしたいと思ひます。

●亙理会長 施設内通路の問題と沿道空地、沿道空地の中でも北側の部分についてご質問ですね。

●名本委員 済みませんが、もう1点ですけれども、昨今、違法ドラッグで車が歩道に突っ込む事件が結構ありますので、車止めやガードレールみたいなものを考慮されているのかどうかもお聞きしたいと思います。

●互理会長 4点のご質問がありましたが、質問の趣旨はご理解いただけたと思いますので、よろしくお願いします。

●事業推進担当部長 まず、照明等による防犯対策についてですが、まだ文書で具体的に書ける内容ではないと思っております。ただ、事業者側としても、この地区に住まわれる方も出てきますので、実際に売るときのこととも考えると当然配慮することになります。これについては、我々からもきっちり検討するように働きかけをするということでご理解いただければと思います。

ただ、この後、学校や町内会を含めた協議の場を設けて、そういったことも当然取り上げられるはずですので、そういった中で、地域の方のご意見を聞きながら、よりよい形に持っていけないのではないかと私どもは考えておりますので、そういったことでご理解いただければと思います。

それから、沿道空地については、ロードヒーティングにする計画になっております。

また、北側の壁面後退については、おっしゃるとおり、これ以上の後退は難しいと考えております。ただ、この後に詳細な設計をする中で、色の使い方など、より圧迫感がないような配慮を含めて検討していきたいと考えております。

それから、車止め等については、どこの部分なのか、今、具体的に思いつかないのですが、もし歩行者と車が交錯するところがあれば、安全対策ということで車止め等の配慮もしていくように指導していきたいと考えております。

●名本委員 具体的な車止めの必要性に関しては、やはり「北9条通」ではないかと思えます。

●事業推進担当部長 了解しました。

●互理会長 ほかに、ご意見、ご質問などはいかがでしょう。

●小倉委員 今ご説明をいただきまして、ありがとうございます。

お子さんたちの声もぜひ聞いてほしいと申し上げてきまして、ここにあったので、実施されたのだなと思っております。

先だって、2日ぐらい前に「道新」でも報道されていたように、きょうご説明があると思っていたのですけれども、保護者グループの方が札幌市に改めて要望というか、意見を

出して、求めておられたということがありました。そのことについて、もしご報告があれば伺いたいと思っております。

今ご説明いただいた内容とも重なる部分のご要望もあったかと思うのですが、保護者の方にはお子さんの健康不安などが払拭されていない部分がおありかと思っておりますので、その辺の札幌市の受けとめはどのようなのでしょうか。

●互理会長 意見書の提出の経緯、中身も含めまして、ご回答いただきたいと思います。

●事業推進担当部長 今、小倉委員がご指摘のとおり、2日前に、「とどけ！太陽の会」の代表の林心平さんから、意見書という名称になっておりますが、要望ということで、保護者の一部の皆さんがこういったことを懸念しているという文書を私どもに出されまして、市長になりかわって私が受理したところでございます。

その内容については、ここに文書を出しておりますが、具体的に何を要望しているかといいますと、青く表示している3項目でございます。一つ目は、「今後とも、少しでも日照時間が増え、子どもたちの教育環境が健全になるようさらなる検討を続けてほしい」ということ、二つ目は、「建物建設後も児童の心身の健康面で問題が生じないか、学校と連携して長期的に調査してください、必要な場合は速やかな対応をお願いします」ということ、三つ目は、「日照不足により校庭の融雪がおくれる場合、除雪費用の負担などの諸対策を講じてください」ということ、この三つが具体的な要望ということで承ったところでございます。

この内容につきましては、先ほど地域の方を対象にした説明会で出てきた意見が五つありましたが、そのうちの2番目、3番目、4番目に紹介したのものとも一致しておりまして、準備組合のほうも今後の設計の中で、より日照時間が増えるように検討するという考えを持っております。また、健康面についても事後調査で問題等が出てくれば必要な対策を講じること、3番目の雪解けが遅くなった場合にはそれについても対応するというところで、今、地元と協議の場を用意しながら取り組んでいこうと思っておりますので、そういったところでご理解いただけるのではないかと考えております。

●小倉委員 ご説明をありがとうございます。すごくよくわかりました。

当然ですが、私も、お子さんの健康については大変気にかけていますし、補足説明の中でも、子どもの健康面についての影響はこれからも専門家とともに調査を進めていくといったことが書いてありまして、このことは本当にしなければならないことだと私も思うのです。先ほども、仮に何かがあった場合は必要な対策をとっていくということで、それも当然だと思うのです。

しかし、健康については、究極を申し上げれば誰も責任がとれないと強く思うものですから、私はどうしても気にかかっております。やはり、教育現場というか、学校の中に関

することについては、私たちみたいな大人が子どものために何かできることはそうないと思うのです。そういう中で、生活環境をちょっとでもいいものにしていこうということで、本来であれば健康調査をしなければならないと思うし、自分も必要だと思うのです。しかし、子どもの立場を思うと、何で健康状態について調べられるのかと思ってしまうのではないということもすごく感じるので、このあたりは本当に気になって仕方がないということをお願いしたいと思います。

●亙理会長 どうもありがとうございました。

ご意見ということでよろしいですね。

●坂井委員 再開発事業ですけれども、誰が施行者になるのか、もう一度確認させてください。

●事業推進担当部長 地元の土地所有者で構成される再開発組合となります。

●坂井委員 今スクリーンに出ております青色の1から3について、1は設計協議の中でやっていくものだと思うのですが、2や3はどなたがやるのでしょうか。

●事業推進担当部長 組合があるうちは組合が対応します。組合が解散した後は、その後に設立されます管理組合が継承いたします。

●坂井委員 そうしますと、それはやっぱり民間の集まりということになるのでしょうか。

●事業推進担当部長 実際は民間ですけれども、そこに住まわれる方、事業を営まれる方たちで構成される組織とご理解をいただければと思います。

●坂井委員 そうすると、長期の調査をすとか、除雪費の負担と書いてありますけれども、これはどのように担保されるのでしょうか。

●事業推進担当部長 それはまだはっきり固まっておりませんが、予算について一つ考えられるのは管理組合の会費で賄われる分です。それから、組合が解散するとき、その原資にするお金を預託するような形も考えられるかと思います。その辺については、実際は無理なく引き継げる形になるように今後調整していくこととなります。

●坂井委員 ぜひとも調整をよろしく願いいたします。

●長内委員 関連して質問させていただきます。

北九条小学校は、昭和56年に建物が建ったかと思いますが、間違いはないですか。

●事業推進担当部長 今回の校舎はおととしに建てかわりました。

●長内委員 私の勘違いでございました。結構です。

●亙理会長 ほかにご意見はございますか。

●齋藤委員 初めて質問させてもらいますが、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使ってということで、メリットは、先ほどご説明がありましたように災害時のリスク対応などいろいろあるということでした。

そこで、質問は、コストがどうなのかということです。新規の設備投資が必要になってくるように見えるので、要は、供給側、提供側のコストが上がるのか、安くなるのかについての見通しです。今後、これがうまくいけばまちづくりに展開していきたいという書かれ方をしておりますので、その辺を教えてもらいたいと思います。

●事業推進担当部長 コストとしては、当然、初期投資の費用は結構かかることとなります。金額についていくらとお答えできる数字は持ち合わせておりませんが、初期投資については、再開発事業の中で一部を補助することで負担軽減を図り、何とか整備していただいて、よりまちづくりに貢献する施設となるよう対応していただくことを考えております。

●齋藤委員 エネルギーコストについてはかなり神経質になっている部分があって、新エネルギーも含めていろいろとあると思うのですが、そういったものでコストが下がっていくような考え方で全体のシステム設計があると、ほかに展開するに当たっても説得力が増すのではないかと思います。実際にやる中では、利便性やリスク対応は非常に重要とは思いますが、利用者にとってのコスト低減に向けての方向づけ、仕組みづくりも入れられてはどうかというふうに思います。

●亙理会長 災害対応なども含めて、コジェネレーションの全体的な見通しについて、現時点でどのようなお考えなのかということだ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 トータルコストが安くなるか、高くなるか、まだはっきりわかりませんが、「コジェネ」を入れることによって、ユーザーにとっては電気代がちょっと安くなるとは聞いております。ただ、札幌市で展開しておりますエネルギーネットワークや、熱供給事業者に対して今後どう支援していくかというのは、今まさに検討しているところ

なので、全市的なエネルギーの展開に対する今後の対応を含めて、今後整理していくことになると思います。これぐらいのお答えしかまだできないのですが、ここの地区で語れるものは今のところはこれぐらいです。

●互理会長 それでは、松浦委員、お願いします。

●松浦委員 先ほどの小倉委員のご意見に関連して発言させていただきたいと思います。

先ほどの整理番号6の補足説明の中で、学校で実施している健康診断の状況把握など、建設中、建設後に実施する児童への健康影響のモニタリングは、どなたが実施責任者になるのでしょうか。

●事業推進担当部長 実際に事業をやっている最中は再開発組合が実施しますし、完成して組合が解散した後は管理組合が実施していくことになると思います。

●松浦委員 先ほど小倉委員がおっしゃったように、健康被害が発生してからでは遅いので、それが発生しないように、事前策を講じていくという意味でモニタリングが実施されることを希望します。

それから、健康診断の状況の把握と簡潔に書かれていますが、子どものデータは全て個人情報になりますので、個人情報保護についても慎重なお取り計らいをお願いしたいと思います。そういう倫理的な面も含めて、専門家の助言を仰いでいただきたいというのが私の希望です。

●事業推進担当部長 承知しました。

●互理会長 関連して、健康調査となりますと、教育委員会は何らかの形で関与しなければならないのではないかと思います。全く無関係ということはありませんかと思うのです。

●事業推進担当部長 今、教育委員会も含めて協力をいただける方向で調整しておりますので、その点についても対応できるかと思っております。

●互理会長 よろしく願いいたします。

●小倉委員 健康調査のことばかりを言って恐縮ですが、今の子どもたちもこれから健康調査を行うし、建物が建った後、マンションから北九条小学校に通う子どもたちも、調査とは言いたくないですが、その対象になっていくのですね。

●事業推進担当部長 おっしゃるとおりです。再開発でできたマンションに住まわれるお子さんたちもそうです。

●小倉委員 これは、すごくデリケートな話だなと思っています。何のために健康調査をするのかと。子どもたち一人一人がこれから健康調査をしますと言われる形になるのかどうか、私はわかりませんが、子どもたちの間で、そのマンションができたことでこの子たちが健康調査をしている、その中に、このマンションの子もいれば、そうではない子もいて、何かすごく難しいなと改めて思ったものですから、一緒にするという事なのか、確認だけさせてもらいました。

●事業推進担当部長 今、健康調査とおっしゃられましたけれども、我々としては、学校でふだんやられている集団健康診断の結果を踏まえて影響があるかないかということ把握したいと考えております。日陰になった影響を調べますということで、別にやることは考えておりません。一般的に、学校で、年に1回、身長を測ったりといろいろな項目がありますので、その中でやっていきます。つまり、身長、体重以外にも、異常の有無とか、内科検診のような感じであわせてやられていますので、その結果を利用させていただきたいと考えております。

●小倉委員 私の考え過ぎですか。心配のし過ぎですか。

●事業推進担当部長 お子さんに、日陰の影響でやるのですというように特別なこととしてはやりません。

●小倉委員 そんなふうには言われたいと思いますが、今伺って、急に心配になったのです。

ありがとうございます。

●長内委員 意見を言わせていただきます。

この問題がこのように大きな問題になった根本の原因は、まちづくりと学校をつくるのが全くばらばらに動いているということなのですね。私に言わせれば、2年前に小学校を新築するときには、当然、このような計画を描いていたはずですが。そうであれば、学校と調和するように、例えば北8条側に学校を移してもいいのですよ。両者がそういうことをしっかり考えずにやってきたことが大きな問題に発展したのではないかと私は思います。

今となっては後の祭りではありますが、これは、学校の統廃合もそうなのです。今、子どもが減っていても、10年後は急激に増える場合もあるのですよ。私の町内などはそう

なのです。結果として、学校の統廃合も、それができたときにはまちの姿が変わっていることが実際に起こっているわけでありまして、これは、大変大きな課題として今後しっかり連携をとっていただきたいという意見を申し上げたいと思います。

●互理会長 都市計画あるいはまちづくりにおける学校、文教施設の位置づけというのは、従来、必ずしも十分になされていなかったのではないかとご指摘だと思います。

●事業推進担当部長 今回の件につきましては、まさしくそういった部分があります。ただ、我々としても、再開発を検討する際には、学校を再開発に組み込んで、学校と再開発の間の道路を廃道にしてグラウンドをさらに広くするとか、そういう検討は教育委員会ともやった経緯があります。ただ、教育委員会としては、校舎が老朽化して、耐震上も結構問題があるということ、もう一つは、いつ具体化するかどうかわからない民間の事業につき合っているのか、いつになったら事業化するのかと。というのは、ここの地区の再開発事業は二十数年間かかって、やっと今の形になったという経緯もございます。そういうこともあって、結果として行政の足並みがばらばらになってしまったのが大きな原因だと思っております。

今後、これを一つの教訓にして、こういったことが二度とないように取り組んでいきたいと思っております。

●互理会長 では、水澤委員、お願いいたします。

●水澤委員 今、建物を建てた後の子どもへの影響についてはマンションの管理組合が引き継ぐという回答でしたが、私もマンションに住んでいて管理組合の一員ですけれども、それではなかなかやっていけないと思います。やはり、43ページにあるように、その後、関係者による意見交換の場があるのですから、その場に引き継いでもらってちゃんと担保するとか、そういうことをしないと、一民間の管理組合では荷が重たくてやっていけないと思います。意見交換の場というのは市も関わるのではないかと思いますし、教育委員会が関わるようですから、ぜひ、そういう立場で継続的にやっていただきたいという要望です。

2点目は、大した話ではないですが、隣の合同庁舎まで地下がつながっているのですね。なのに、なぜ隣のこの地区に地下街が伸びなかったのか、それを検討した経緯があるのかどうか、教えてほしいなと思いました。

●互理会長 1点目は要望、意見ということでしたが、2点目はご質問でしたので、いかがでしょうか。

●事業推進担当部長 1点目の要望については承知いたしました。

2点目の地下通路の件ですが、合同庁舎と「8・1地区」との間には地下鉄が走っておりまして、同じ高さで掘っていくとぶつかってしまい、接続が非常に難しいのです。さらに深く掘って地下3階、4階からつなぐようにしない限りつなげないので、それは現実的でないということで、合同庁舎側からは断念しています。ただ、「西2丁目線」の地下鉄コンコースが北7西1の「ニューステージ」のビルまで来ておりますので、これと「8・1地区」の再開発をつなげないかということで、今、つなぐことを視野に入れて検討しております。まだ、やりますとははっきり言えませんが、うまくいけばつなげられるのではないかと期待しているところでございます。

●亘理会長 ほかにご意見やご質問などはいかがでしょう。

●坂井委員 細かいことで恐縮ですが、きょうの諮問の議案の第6号を決定することなので、質問させてください。

3ページの地区整備計画の枠の中で、下に適用除外とあり、「道路の上空に設けられた横断歩道橋と接続する渡り廊下、その他これらに類するものについては適用しない」とありますが、今まで接続する渡り廊下のご説明がなかったのですけれども、もしかしたらあるのでしょうか。

●亘理会長 議案第6号の3ページの表の中の一番下の適用除外については、「道路の上空に設けられた横断歩道橋と接続する渡り廊下、その他これらに類するものについては適用しない」という部分です。

●事業推進担当部長 ここの記載については、今、「創成川通」にあります横断歩道橋と2階レベルでの接続も可能とするべく、そういったことも想定してこのように記載しております。

●坂井委員 そうすると、今ある歩道橋をそのまま使う予定なのでしょうか。

●事業推進担当部長 今あるものをそのまま使うことを考えております。

●亘理会長 その図で言いますと、下の部分ですか。

●事業推進担当部長 右下の赤い区域の部分です。

●坂井委員 あれを使っている方を見たことが余りないので、今ちょっと啞然といたしま

した。でも、何かしら、そこをつながないと下の道路面では渡れないということですね。

●互理会長 ほかにご質問や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 特にご意見などがなければ、採決を行います。

「北8西1地区関連」に係ります議案第5号及び第6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 それでは、賛成多数によりまして、本案につきましては、当審議会として同意することといたします。

なお、この案件につきましては、本審議会においても事前説明も含めて何度も審議の場を持ち、本日もそうですけれども、非常にたくさんのご意見を伺いました。それから、全体としてどのような意向であったかにつきまして明らかであろうかと思っておりますので、今後の事業の実施及び完成後の運用といいますか、小学校の問題も含めて、その点に関しまして、関係部局や再開発組合などの関係でも、ぜひ、当審議会における議論の状況などを正確にお伝えいただければと思います。

以上をもちまして、4件目を終えました。ただいま、私の時計で午後3時31分ですので、14分ほど休憩をとります。休憩時間中に、最初にご紹介がありました関係資料4をぜひごらんいただきたいと思っております。

それでは、午後3時45分に再開いたします。

[休 憩]

●互理会長 それでは、再開いたします。

◎北5条西8丁目地区について

●互理会長 それでは、本日の諮問案件のグループ分け⑤の「北5条西8丁目地区」に係ります議案第7号について、担当者からご説明をお願いいたします。

●地域計画課長 地域計画課長の稲垣でございます。

諮問案件の「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させていただきます。

スクリーンをごらんください。

本日の説明内容ですが、まず、都市計画提案制度により提案のあった地区計画の内容につきましてご確認いただいた後、前回の6月11日の審議会で回答を保留いたしました質問について補足説明を行い、その後、近隣住民への説明と法縦覧の結果につきまして、以

上三つの項目についてご説明いたします。

初めに、地区計画の内容についてご確認いただきます。

まず、都市計画提案までの経緯ですが、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、平成25年に、札幌市では、敷地内の植生やメム跡等の価値や貴重性を専門的、客観的に判断するため、自然環境調査を実施いたしました。調査内容は2項目であり、1点目は樹木及び下草の植生等、2点目はメム跡及び埋蔵文化財等についてでございます。

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いては、ハルニレの大木を初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点目のメム跡や埋蔵文化財等の調査では、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などが確認されております。

この調査の結果を受けまして、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、当該地を札幌市が買い取り、保全する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ました。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、土地所有者から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、その提案内容についてでございます。

提案は、街区全体に新たに地区計画を定めるものであり、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としまして、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おります。具体的には、画面で緑色に示している緑地の区域内について、樹木や下草の伐採、土地の形質の変更を禁止し、メム跡等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、緑地の区域外におい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いても維持・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り、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の制限と高さについてござい

ます。

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で表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高さ10m以下のものであれば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。壁面の位置を制限しておりますので、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ございますが、これを踏まえて本市でまとめた地区計画の内容につきましては、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りの蔵が存続できるよう適用除外について追加記載し、また、一部の字句整理を行った上で地区計画の案としております。

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。

こちらが配置図ですが、緑地に建物が建たないよう計画されております。

こちらは、東側から見た立面図でして、30階建てで、高さはおよそ100mの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。

今回は、前回の審議会でご質問のあった中で回答を保留いたしました質問について補足説明をさせていただきます。

項目としては、スクリーンに示した全7項目でございます。

これからは質問内容にかかわる担当部ごとに説明させていただきたいと思っております。

まず、1点目に、この地区の自然を守るために、札幌市による当該地の買い取りや他の市有地との交換も含めた検討も必要ではないかとのご意見についてでございます。

今回、改めて土地所有者の意向を確認させていただきましたが、土地所有者としましては、愛着のあるこの土地に住み続けながら、これまで100年以上にわたって代々保全に努めてきた緑地を見守っていききたいとのことでもございました。また、緑地につきましては、引き続き土地所有者が所有し続け、今後も自分が維持管理を行っていくこと、また、緑地以外の土地は有効活用を図るという意向についても改めて示されたところでございます。

なお、緑地以外の土地、すなわち、現在、住宅として利用している部分は、マンション事業者と土地所有者で共有し、土地所有者はマンションの1階と2階の一部に建物を区分所有してお住まいになる予定とのことでもございます。

札幌市といたしましては、このような土地所有者の意向は尊重されるべきものと考えているところでございます。

次に、緑地の一般公開についてでございます。

この点につきましても、改めて土地所有者の意向を確認いたしました。これまで一般の人の立ち入りがなく良好な状態を維持してきたことから、マンション建設後も引き続き個人の庭として管理できるよう、マンション入居者も含めて、不特定多数の立ち入りのない状態で緑地の保全を図っていくとでございます。ただし、研究や調査目的などでの立ち入りについては、申し出があれば個別に対応、協力していきたいということでご理解が得られております。

また、緑地に立ち入れないとしても、外からでも一般の方が見ることができないかのご意見がございましたので、この点につきましてご説明させていただきます。

スライドでごらんいただいておりますのは、現状の敷地図面です。赤い点線で示している範囲は、現在、格子状の柵が設けられておまして、写真をごらんいただきますと、歩道部分から敷地の中の緑地を望めるようになっております。

なお、これまで個人宅として利用しておりましたので、格子状の柵の内側に、画面では右側にグレーの線を見いただけますし、写真も表示しておりますが、敷地の中が見えないように目隠しの塀が設置されております。しかし、この目隠し用の塀につきましては、既存住宅の解体時には全て撤去し、外側の格子状の柵のみの状態とするということでございます。

公開については、以上でございます。

●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。

私からは、3点目の緑地の保全に関してどのような対応策が考えられるか、また、札幌市としても何らかの関与が必要なのではないかというご意見についてでございます。

この点につきまして、今回の提案に沿い、私有地のまま緑地を保全していくことを前提として、法律や条例に基づく制度について土地所有者側に説明いたしました。これに対して、土地所有者側からは、法律や条例の規制を適用するのではなく、あくまでも私有地であることから、今後とも、これまで同様、みずから維持管理を行い、マンションに住み続けながら緑地を守っていきたいという強い意向が示されました。

これを踏まえまして、引き続き協議を行いました。土地所有者と札幌市の間で当地区の自然環境についての考え方とお互いの協力関係を確認する文書を取り交わすことで合意が得られました。詳細な文言などは引き続き詰めた上で取り交わすこととなりますが、確認する事項といたしましては、一つ目は、「当地区の自然環境について貴重であることをお互いに確認すること」、二つ目は、「土地所有者としては今後もこれまでと同様に必要な維持管理を実施すること」、三つ目は、「札幌市としては、土地所有者との協力関係のもと、自然環境を保全するために必要な対応を検討すること」となっております。このような内容を双方が書面で確認し合うこととしたものでございます。

●地域計画課長 続きます、4点目の札幌市道「西8丁目線」の敷地側の歩道に樹木があり、歩きづらい現状について改善が図れないかという質問についてでございます。

スクリーンの写真でござんいただけますように、「京王プラザホテル」の駐車場からの車両をさばくため、現在、市道「西8丁目線」は、「北5条・手稲通」の手前に左折レーンを設けております。このように三つの車線が限られた幅員の中で設けられておりまして、この幅員の中で歩道を拡幅してこの問題に対応することは現状では難しい状況でございます。

しかしながら、現状では歩行者の通行量がそれほど多くありませんけれども、マンション開発後は入居者を含めて歩きづらい状況になることが考えられますので、マンション建設に合わせて何らかの対応ができないか、改めて土地所有者と協議を行いました。その結果、土地所有者からは、現在の状況についてご理解をいただき、当該地区の開発に際しては、既存樹木の保全にも配慮しながら歩行環境の改善を図ることが望ましいとの考えが示されました。また、開発事業によって歩行に支障が生じないように、今後、開発事業者と必要な協議を行っていくとの方向が示されました。

具体的にどのような整備内容で進めていくかについては、今後の設計の中で固めていかなければなりません、札幌市といたしましても、引き続き協力して協議、調整を行ってまいりたいと考えております。

この点については、以上でございます。

●みどりの推進部長 続きます、5点目の地下水と植生の関係についてでございます。

まず初めに、樹木の根の張り方について少し説明させていただきたいと思っております。

木の種類によりまして、根の張り方にはそれぞれ特徴がございます。大きく分けまして、根の浅いタイプと深いタイプがございます。

今、スライドでござんいただいておりますのは根の浅いタイプになりますが、ハルニレ、ケヤキ、エゾマツ、ハクウンボクなどが対象となりまして、これらは現在の敷地の中で20mを超えるような成長を遂げている樹木でございます。樹木の下に円がございますが、円形で描かれているものは上から眺めた水平方向の根の張り方で、その下のものは横から見た垂直方向の根の張り方の断面図になります。根の浅いタイプでは、深さは1mから1m50センチ程度となるのが通例でございます。

次は、根の張り方が深い樹種です。こちら敷地内に大きく成長している木ですが、ヤチダモ、ミズナラ、ハリギリなどが該当いたします。先ほどと同じように、水平方向の根の張り方及び垂直方向の根の張り方を示しておりますが、根の深いタイプでもおおよそ2mから3m程度の深さにとどまるのが通例でございます。

このように、樹種によりまして根の張り方は異なっておりますが、これらをあわせて、地下水と植生の関係についてスライドでご説明させていただきます。

これは模式的に示したのですが、マンションの設計上の地盤高が標高17.5mでござ

ございます。調査結果による地下水位の最も高い標高が10.1mでございまして、その差が7.4mございます。敷地内には高さが20mを超える樹木が非常に多く育っておりますが、先ほどもご説明しましたように、深く根を張るタイプの樹木でも通例では2、3m程度です。地質などの環境によって左右される部分がありますが、最大限で考えても3、4m程度まで見ておけばそれ以上に根が張ることはないと考えております。

もう一つ、建設予定のマンションの地下部分ですが、右側がマンションになりますけれども、掘り込み予定のところでも7.3mの深さとなっておりますので、その部分でも地下水には達しないと考えております。

以上が断面的に見た場合の構造になります。

そこで、樹木の水分の吸収についてでございますが、吹き出しで記載しておりますように、地表から1m以内にある細い根で行われるのが、一般的な樹木の給水になります。

ここで、根の部分拡大した図をお示しします。

根には二つのタイプがございます。右下に赤で囲っておりますけれども、主根、支持根というものがございまして、根を深く張るタイプでもせいぜい3mから4mと考えられますが、地上部を支えるために深く根を張るというものでございます。浅く張るタイプでは、横に太い根が伸びることになります。また、左側に囲っている吸収根については、細かいひげ根がいっぱい出ていて、これが養分や水分を吸収するのですが、どちらもおおむね地上から1m以内を中心に発達いたします。ですから、根が深いタイプ、浅いタイプともに、水分や養分の吸収はおおむね地表から1m以内の根が行っているというのが樹木の特性でございます。

このことから、敷地内の樹木は、専ら雨水など地表に近いところを利用しているものでございまして、先ほどの模式図に戻りますが、基本的に地下水を頼りにして生育しているものではないと考えておりますので、多少は地下水の水位が上下しても植生への影響はないものと考えております。

私からは、以上です。

●地域計画課長 続きまして、6項目めの建物の基礎構造についてです。

前回、100mの建物を建てるので、杭があるのではないのかといったご質問がありましたので、この点について補足説明をさせていただきます。

スライドでお示ししておりますのは、前回もごらんいただきましたが、現在計画中の建物の地下の断面図でございます。下が地下構造を拡大した表示でございまして、灰色に着色しております耐圧盤と書かれている部分が基礎構造部になります。この耐圧盤により建物を支える工法は、直接基礎と言いまして、杭を使用しない工法でございまして、直接基礎は地盤の固い土地で一般的に用いられる工法でありまして、高層建築物の場合でも同様でございまして。

次に、当該地の地盤の状況をごらんいただきたいと思います。

こちらのスライドは、近隣の北5条西6丁目地区で行われたボーリング調査の結果でございます。当地区と距離が近いために土質の構造が近いと考えられますので、こちらをごらんいただきたいと思ひます。

当地区におけるマンション工事におきましては、先ほどもごらんいただきましたが、標高10.2mのところまで掘り込み、その上に耐圧盤が来る予定になっております。スライドに赤色で示している線が標高10.2mで、建物の基礎の最下部となりますが、画面の左側に青色でごらんいただけますように、砂れき層に当たっていることがご確認いただけます。右側の茶色の点線で囲った中に折れ線グラフをごらんいただけますが、こちらは標準貫入試験によって得られた地盤の固さの状況をあらわす数値、N値を示した図で、右に行くほど地盤が固いことをあらわしております。ごらんいただけますように、砂れきの層まで行った段階でN値が50以上あることを示しており、高層の建築物を支える地盤としては十分な固さを持った地盤であるということが言えます。

ご参考までに、こちらのスライドは、当地区周辺における高層建築物で、計画建物と同様に直接基礎による工法で建てられた建物を表示したものでございます。今回はあくまでも土地利用者の協力を得て把握した情報ではありますが、これ以外にもあると思ひますけれども、例えば「京王プラザホテル」や「大丸札幌店」、「ステラプレイス」など、いずれも直接基礎による工法で建てられて、高層建築物でも十分に一般的な工法であることがご確認いただけると思ひます。

この項目については以上です。

続きまして、7点目のマンション入居者の生活動態に伴う変化が緑地へ与える影響についてのご質問がございましたので、補足させていただきます。

何点かの観点がございましたが、本日は、ごらんいただいておりますとおり、4項目について順にご説明させていただきます。

まず、1点目は、生活動態のうち、緑地に対して大きな影響を与える要因として人の立ち入りによることが考えられますが、この点についてはどうかということです。

この点については、先ほどご説明いたしましたように、マンションの入居者も含め、緑地への不特定多数の立ち入りのない状態で保全することですので、この点について影響はないと考えております。

次に、2点目は、駐車場の利用や訪問者も含めた車の出入りによる排気ガスの影響はないのかというご質問でございます。

この点については、5月の1回目の都市計画審議会でも同様のご質問があり、ご説明をさせていただきましたが、まず、今回の計画では、駐車場の設置台数は条例等の定めを満たす約240台となっております。その駐車場は機械式の駐車場で建物の中に格納される計画でございます。また、機械式の駐車場では出入りに一定時間がかかることとなりますが、こうした駐車場の能力からすると入出庫可能な台数は1時間当たり最大でも約60台と聞いております。ただ、時間貸しの駐車場のような場合と異なりまして、マンション

の入居者のみが必要に応じて出入りするということなので、実際はこれより少ないものと想定されます。そのため、訪問者あるいは宅配業者などの車両を考慮いたしましても、常時、頻繁に敷地内で車の移動が生じる状況にはならないものと言えますので、排気ガスの影響も限られたものであるというふうに考えております。

一方、当地区は、南側は「北5条・手稲通」の幹線道路に面しておりますが、平成21年度に地区の近隣で行った自動車交通量調査を見ますと、平日の昼間の午前7時から夜の19時の12時間におよそ1万9,000台の交通量がございます。そして、午前8時から午前9時のピーク時間帯を見ますと1時間当たり2,000台の交通量でございます。

こうしたことから、現在でも地区内の樹木や植生は「北5条・手稲通」を走行する車両の排気ガスの影響を一定程度受けているとも考えられますが、写真にもありますように、特段の支障なく生育しているところがございます。こうした状況を勘案いたしますと、マンション建設後に敷地内で発生する車両からの排気ガスについては、非常に限定的なものであり、特段の支障はないものと判断しております。

続きまして、3点目は、冷暖房の室外機からの放熱の影響はないのかというご質問がございました。

この点については、例えば、業務系のビルなどのように集中冷暖房を行う建物の場合ですと、排熱の非常に大きな排気筒などを敷地内に集約設置することになりますが、当地区はマンションでございますので、あくまでも設置予定のものは家庭用エアコンとなります。そうなりますと、排熱する熱量自体はそれほど大きくない小型の室外機が各戸のバルコニーにそれぞれ分散して設置される形になります。マンションのバルコニーですので、外部に開放された空間のため、室外機から発生する熱も速やかに上部に放出されるものと考えられまして、すなわち、周囲への熱の影響は大きくはないものと判断しております。

続いて、4点目は、入居者が排出するごみの処理の影響についてですが、こちらは追加でご説明させていただきます。

あくまでも設計は今後のことですが、今のところ、ごみ置き場自体も建物の中に格納設置する予定であると伺っております。そのため、例えばごみ置き場が緑地の近くに置かれることによっての影響もないものと考えております。

以上のように、緑地への不特定多数の立ち入りがなく、また、緑地以外の部分において入居者が一般の日常生活を送っている分においては、緑地に対して大きな影響を及ぼすものではないというふうに私どもとしては考えております。

補足説明は、以上でございます。

続きまして、近隣住民への説明と法縦覧の結果についてご説明いたします。

まず、今回の地区計画の内容の近隣住民への説明ということで、土地所有者が行った実施結果についてご説明させていただきます。

スライドに表示しておりますが、地区に隣接する三つの町内会を対象にして、各町内会の役員の方と協議の上、5月22日から個別に資料を配付、あるいは回覧などによって周

知を図っております。また、画面上に青で表示した中央地区第8町内会は、企業もごさいますので、そちらの企業には個別にもご説明を行っております。その結果、本日までに、緑色の鉄西第7町内会から1件、中央地区第8町内会から2件、計3件の質問がございました。いずれも開発計画の内容についてでございまして、一つはご自分の家に対する日影の影響はどうか、一つは地下水への影響はどうか、もう一点は高さについての考え方ということでございました。それぞれ土地所有者において個別にご説明し、ご理解が得られているとのごことでございます。

次に、法縦覧の結果についてでございます。

本案件につきましては、去る6月24日から7月8日までの2週間、都市計画の案の縦覧を行っておりますが、3件の意見書の提出がございました。委員の皆様には事前に送付しておりますが、それぞれの意見書の要旨をここで改めて申し上げたいと思います。

まず、意見書1は、4点の意見が記載されております。

読み上げますが、「地区内の緑地は、単なる緑地ではなく、歴史的・自然的遺産と言うべきであり、専門家による評価を望む」、「審議会では、緑地と高さ100mのマンションがつり合うのか、住民の生活と緑地が調和するのか、審議願いたい」、「決定を3カ月ほど延期し、その期間に都市における歴史的・自然的遺産の価値などについて専門家に評価してもらい、審議会委員と市民の間の意見交換会を実施することを提案する」、「土地所有者の希望を十分に聞いた上で、現在の邸宅をそのまま保存する対応を強く望む」ということでございます。

次に、意見書2でございますが、「審議会委員には、期限をつけて市民が土地所有者へ働きかける期間をつくってほしい」という内容でございます。

次に、意見書3は、3点記載されております。「審議会として、市による歴史的価値を含めた適正な価格による買い取りと、記念公園として適正、厳格な管理によって市民公開しつつ、将来にわたって現状を保全するという前提で土地所有者と十分に話し合い、説得していただきたい」、「建築物の範囲は、現在の宅地の範囲にするとともに、高さは提案の100mではなく、現在の規制範囲にしていただきたい、100mのビルの景観はとも周辺のまち並みとの調和に考慮したものとは思えない」、「本件に関連して、審議会へのお願いとして、それぞれの地域、地区の自然や風土を生かす都市計画を進めていただきたい」ということでございます。

以上が3件の意見書の要旨でございます。

これらの意見に対する札幌市としての考え方をご説明させていただきたいと思っております。

いただいたご意見の内容は、前回までの都市計画審議会の場でも議論されてきた観点と同様の意見が多く、集約いたしますと、大きく3点にまとめられると考えられます。

1点目は、緑地の評価について、2点目は、緑地と100mのマンションとの関係について、3点目は、審議期間を延長することも含めて、土地所有者と十分な話し合いを行うことについての3点でございます。

それぞれ考え方をご説明させていただきます。

まず、1点目の緑地の評価について専門家による評価を望むとのご意見でございます。

本日、前段でもご説明しておりますが、平成25年に、札幌市におきまして、植生やメム跡等の価値や貴重性について専門的、客観的に判断するために自然環境調査を実施し、札幌市としても貴重なものと認識しております。そこで、市長が土地所有者に対しまして、当該地を市が買い取り、保全することについて相談いたしました。しかしながら、土地所有者からは、土地への愛着と、今後もみずからが地区内の自然を守り、土地の有効活用を図りたいという強い意向が示されたという経緯がございます。

こうした経緯を経て提案された地区計画の目的は、札幌市が行った調査の結果も踏まえて、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というものでございます。こうした経緯と地区計画の目的に照らしまして、札幌市としましてはさらなる調査等の必要はないというふうに考えております。

次に、緑地と100mのマンションとの関係についてということでございます。

現行の制限では緑地を含めた敷地全体を使って建物を建てることができますけれども、今回の地区計画では、緑地を守るために、緑地に建物が建たないように、壁面の位置を厳しく制限し、限られた範囲で土地の有効活用を図るために、建物の高さを100mにするという提案内容でございます。高さ100mの判断に当たりましては、前回までもご説明しておりますが、建物の形態に着目し、壁面の位置や建物の配置などから周辺のまち並み形成に支障がないものと判断しております。また、道路から壁面までの距離が大きく離れてセットバックしておりますので、歩行者の目線においても現状とほぼ変わらない状況が維持されるものと予想しております。

こちらのスライドでは、地区周辺の建物の高さの状況を改めて表示させていただきました。都心には、北大植物園や北海道庁赤れんがの前庭、大通公園などまとまった緑がございますけれども、これらの周囲にもさまざまな高さの高層の建築物が立地している現状でございます。都心において、緑と調和する高さが何mなのかという数値の基準はありませんが、今回の計画におきましては、緑との共存を図ろうとしているものでありまして、都心部という地区特性を踏まえて支障がないというふうに判断しております。また、住民の生活と緑地が調和するのかということにつきましても、先ほどご説明したとおり、住民が緑地内へ立ち入ることはなく、また、排気ガス等の影響も特段の支障はないものと考えているところです。

次に、3点目の審議期間を延長することも含めて土地所有者との十分な話し合いを行うことという意見についてです。

意見書を見ていただきますと、都市計画審議会、または委員みずからが土地所有者へ直接働きかけることを求めるといった内容もございますけれども、都市計画審議会は札幌市が定める都市計画の決定について市長の諮問に応じて調査審議していただく附属機関でございますので、今回のこの意見も札幌市への意見と置きかえてご説明させていただきたい

と思います。

ごらんいただいているスライドは、これまでの経緯などを改めて時系列に集約したものでございます。土地所有者との協議に関係する部分に特に下線を引いております。内容につきましては、これまでご説明してきたことと重複いたしますので省略させていただきますが、平成24年10月に土地所有者から最初の相談があつてから本日まで約2年近くが経過しており、札幌市としては、これまでの間、土地所有者の意向を確認しながら十分な協議を行ってきたと考えております。また、これまで協議を重ねてきた中で、土地所有者の自分の土地への愛着の強さと、今後も土地所有者みずからが緑地を所有し、保全していくこと、そして、緑地以外の既に開発されている土地については有効活用を図ること、これらの意向は繰り返し示されておりました、非常にかたい意思であることを確認しております。

なお、計画建物についての今後の予定でございますけれども、平成26年度中に設計を終えて、来年度に着工し、今から3年後の平成29年度にしゅん功の予定と伺っております。

平成25年に札幌市が行った自然環境調査に協力いただいておりますし、当初の相談をしてから都市計画提案までに1年以上かかっていることもありますので、土地所有者としては早期の都市計画決定を望んでおられます。つきましては、これまでの経緯や土地所有者の意向も踏まえた上でご審議いただきたいと考えているところでございます。

以上で、「北5条西8丁目地区」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。

●互理会長 ご説明をいただきまして、ありがとうございました。

それでは、質疑に移りたいと思います。

ご意見やご質問などがございましたら、マイクを使ってよろしくお願いいたします。

それでは、堀内委員、お願いいたします。

●堀内委員 建物の計画についてお聞きしたいと思います。

100mの賃貸マンションとお聞きしていますが、戸数については出ていないようです。駐車場は約240台と出ていますが、戸数についてお聞きいたします。

●互理会長 予定されるマンションの戸数についてはいかがでしょうか。

●地域計画課長 計画自体は今後のことですので、あくまで当初にお聞きしている予定ということでお答えさせていただきます。

賃貸の共同住宅で、約380戸が当初に計画されていると聞いております。

●亙理会長 それでは、宮村委員、お願いいたします。

●宮村委員 私からは、ただいま説明がありましたし、以前からの説明もありましたが、当該地の評価について再確認したいと思います。

市は、当該地は自然遺産、そして文化財に相当するとお考えかどうか、しっかりと伺いたしたいと思います。

●亙理会長 自然遺産、文化財としての価値があるかどうか、これについていかがでしょうか。

●文化部長 先ほどの補足説明の中でもありましたとおり、私どもとしては、平成25年に、埋蔵文化財はまだわかりませんでした。伊藤邸敷地内にメム跡や緑が残っているということで、これについて専門的に貴重なものかということ調査させていただいたところでございます。その結果、緑につきましては、先ほどお話がありましたように、ハルニレなど貴重なものが残されていること、メム跡についても、一部は改変されておりますけれども、明治当初の時代のものがちゃんと残っていること、また、埋蔵文化財についても存在の確認調査をしたところ、一部ですが、埋蔵文化財が包蔵されていることがわかったところでございます。

そうしたことから、私どもといたしましては、伊藤邸敷地につきましては、緑やメム跡の部分では明治時代の原風景を残している貴重な地域であるというふうに考えております。

●宮村委員 貴重だということはわかるのですが、それは、札幌市にとって本当に文化財として保存しなければならない位置づけなのか、貴重だ、大事だから何とか守りたいというレベルなのか、その判断はどちらなのでしょう。

●文化部長 前回の審議会で、文化財保護制度についてご説明申し上げました。その中で、個人所有のものについて文化財保護制度ではどのような考え方をとっているかということですが、文化財保護法の中では、財産権に制約を加えることになることから、文化財保護法を執行するに当たっては、個人の財産権や所有権に十分に配慮しなければいけないというような規定になってございます。そうしたことを踏まえまして、指定に当たりましてはあくまでも所有者の同意を得て指定するという手続きになっておりまして、今回、伊藤邸の土地所有者からは、都市計画提案制度という形でこれまで守ってきた自然をこれからも守り続けていきたいということですので、我々としては、やはり土地所有者のそういう考え方や思いを尊重していきたいと考えているところでございます。

●宮村委員 個人所有なので制限があるということですが、札幌市にとっては本当に守り

抜かなければならない財産だと私は認識しているところです。

そうであれば、100年間、伊藤邸の方たちがずっと引き継いだ土地であり、生活する範囲でそれを守り抜いていらっしやったということはわかりますけれども、マンションが建ち、生活環境も大きく変わっていったときに、伊藤氏が、今までの100年同様、これから50年後、100年後も、個人所有であるにせよ、市の財産としても原風景をしっかり保ちながら誇り高く守り続けていけるとは到底考えられないのです。考えられるか、考えられないかという議論は不明確ですけれども、どんなふうにお考えでしょうか。

●みどりの推進部長 50年後、100年後のことを申し上げるのは非常に難しいのですが、伊藤氏側は、これまで3代にわたって100年以上守り続けてきたという実績をお持ちですので、その方の発言には重みがあるかなというふうには捉えております。ですから、一私人だからできないとは申し上げられない土地柄ではないかというふうに判断しております。

●宮村委員 私たちは、今、大変に重い決断をしなければならない立場にいます。伊藤氏の思いもありますけれども、やはり、札幌にとって禍根を残すというか、50年後、100年後はわからなくて、「だろう」という推論で話をしております。しかし、今までのいろいろな多くの方の疑問も頭に浮かべてまいりますと、どう考えても、今まで守ってきた環境から大きく変わる中でこの現状を本当に守り抜けるのかというのは大変に疑問であります。その辺はもうちょっと胸襟を開いて話し合っしてほしいなと要望します。

●互理会長 最後のところのご意見あるいは要望ということですね。

それでは、名本委員、お願いいたします。

●名本委員 私は前回の審議会でも質問させていただきまして、その回答としては、入居者も緑地には立ち入ることができないというようなお答えだったと思います。しかし、今は個人の邸宅でございますので、入り口で完全にチェックされて中には入れない状態になっています。それが賃貸マンションとなれば、そこを訪ねてきたお客さん、サービス関係、宅配便、もろもろの方々がいますので、チェックを受けて入ったときに、それでも緑地の中には一切入れないような状態をどういうふうにつくり出していくのかということにはちょっとイメージできないのです。私は、決してこの計画に全面的に反対するわけではありません。私も札幌に住んでずっと札幌で育ってきていますので、観念的に考えても、やっぱり緑地は未来に残していただきたいという思いの中でこういうお話をさせていただいております。

もう一点は、「西8丁目線」についてです。ここは、「京王プラザホテル」の影響もありますが、少ないとはいえどもそこにマンションの車が入ってくるとなると、ここには道

路の断面は一切描いておりませんが、私が現地を見た範囲では歩行者に対する安全性をかなり欠くのではないかと考えております。そういう中で、道路幅員を拡幅するのは非常に難しいと思いますし、市街地再開発事業ではございませんので空地を用意してくれとは言えないにしても、伊藤さんの敷地のオレンジ色の部分にケヤキがありますが、このケヤキを保存しながら、例えば敷地側に道路空地としての空間を確保していただくようなことが考えられないかともちょっと思っております。

この2点をお願いいたします。

●互理会長 入居者との関係での自然の保護、保全の問題と、もう一つは西8丁目沿いの歩行空間をいかに確保するかというご質問だったと思いますが、いかがでしょうか。

●地域計画課長 2点のご質問がございましたが、まず、入居者の立ち入りをどのようにコントロールするかというご質問です。

今後の設計の中でということになりますので、今の段階で具体的にこうという図面のようなものを表示できる段階にはありませんが、検討案としては、所要の場所に適宜フェンスなどをしつらえながら、人の動線を限定的にする形で対応していきたいという考え方を伺っております。

もう一点の「西8丁目線」についてでございます。

こちらは先ほどもごらんいただいた図面ですが、今、名本委員からお話がありましたとおり、現在の車道幅員は限定的な中で、緑色で表示しているのが歩道上の大木ですけれども、敷地に接しているすぐの部分には松などの樹木がまだ数多く残っている状況です。そういう中で、私どもも同じ問題意識を持ち、開発後のことも考えると何らかの対応がということでご相談させていただいたところ、土地所有者からも、既存樹木の保全にも配慮しながら改善を図ることが望ましいというお考えをいただいております。そして、これも今後のことになりますが、歩行に支障が出ないように、設計の中でしっかり対応できるように、決まった開発事業者と必要な協議を行っていきますというお話を頂戴しております。

また、例えばということで歩道の整備というご意見もありましたが、接しているすぐのところには木が残っておりまして、どのような空間をつくるのがベストかというのは、今、この段階で判断をし切るのは難しいところです。しかし、私どもも同じ問題意識ですし、土地所有者も同じ問題意識を持っていただいておりますので、今後、開発事業者が決まり、設計が進められる中で、札幌市も協議に加わりながら問題が解決する方向に行くように取り組んでまいりたいと考えております。

●名本委員 わかりました。

多分、そこまでまだ詰められていないという話だと思います。しかし、フェンスは非人間的な感じがするので、例えば木柵など、環境にも配慮した形をご検討いただければと思

います。

●互理会長 最後は、ご要望ですね。

それでは、関連して、坂井委員、お願いします。

●坂井委員 「西8丁目線」の歩道について、私も質問があります。

改善を図ることが望ましいと書いてあり、今のご説明では、設計の中で努力したいとおっしゃっていましたが、前回、私がこのことを質問させていただいた意図は、きょう審議する議案第7号の地区計画の中の整備として入れていただきたいということだったのです。

というのも、今の計画図を見ると、歩行者は北5条から入ることを想定しているように思いますが、駐車場、駐輪場は西8丁目のほうにつくられています。ということは、自動車はそのまま入ってくるのでしょうかけれども、自転車の方はどういうふうに入ってくるのだろうかということを今から想像するわけです。そういったこともあって、ここに建物を建てる開発によって増える自転車の量に伴う歩道及び車道の整備を地区計画の中に入れることは妥当だと思いますが、いかがでしょうか。

●互理会長 こういうご意見ですが、いかがでしょうか。

●地域計画課長 公開するスペースを地区施設として位置づけて事前に担保しておけばよいのではないかと趣旨のご意見と受けとめました。

私どももその必要性を含めて検討いたしました。繰り返しになりますけれども、今後、開発事業者が正式に決まり、設計が進められる状況だということが一つです。それから、既存の樹木が非常に多い中で、具体的にどのような空間づくりをしていくか、そういうことも考えながら進めなければいけない状況にあることも一つです。

例えば、公開される空間として、歩道沿いに何メートル以上の樹木のない空間をこのように整備してほしいと事前に強く決められる状況であれば、地区計画として位置づけて、場合によってはそれを容積率の評価対象とするという考え方もあるかと思えます。しかし、そもそも今回の計画は、完全公開する敷地を事前に確定し、地区計画に位置づけて容積率評価をするという考え方ではなく、あくまでも200%の容積率の範囲の中で可能な対応を図りながら開発するということですので、今後の対応として取り組んでいきたいというふうに判断したということですので。

以上でございます。

●坂井委員 同じ地区計画の最初のページの土地利用の方針のところ、既に宅地化されている範囲については都心にふさわしい土地の有効活用を図るとあります。土地の有効活用ということは、事業化してマンションにして、財源的にということなのでしょうけれど

も、他方、市民にとっては、そこに歩行空間がちゃんと整備されることが都心にふさわしい土地の有効活用とも読めるわけです。

今、経緯をご説明されて、地区計画として整備することは難しいというお話でしたけれども、この後に出ると思われる高さの問題も、理論的に100mの建物が建つのかもかもしれませんが、ここまでいろいろ議論している中で、やはり、少し公的貢献ということを考え、歩道の整備を地区整備計画の中に入れていただくことを再度お願いしたいと思います。

●亙理会長 最後の部分は要望、ご意見ということで受け取らせていただきます。

●坂井委員 要望とおっしゃいましたが、私個人は、それが入っていないとこの地区計画に賛成できないということを申し上げておきます。

●亙理会長 それでは、水澤委員、お願いいたします。

●水澤委員 札幌の原風景の緑を残しつつ100mの高層マンションを建てるのが果たして両立するかどうか、そして、両立する方法としてどういうことがあるのかということで、札幌市の関与として、3番目にある緑地の保全が関与の一つだと言っているようです。しかし、これは、どちらかという、法律や条例に基づかないですから、単なる紳士協定ですね。紳士協定には罰則はありませんから、緑が守られるという担保はないということです。

そういうことを考えると、もともと札幌の原風景を残すこととマンションを建てることは両立するとか調和するものではないということなのですね。それをあえて無理に調和させると言っているこの計画そのものが、私は非常に矛盾があると思います。ですから、両立しないことをやるというのは、先ほどあったように、札幌市民として禍根を残すのではないかという指摘には私も全く同感です。特に観光客が札幌に来て、どうしてあんなところに高層マンションが建っているのだという疑問を持たれたり、市民からは誰がこれを認めたのだという指摘を後世においてずっと受けることになると思います。

伊藤家の方も札幌の原風景を残したいという強いご希望を持っているようですから、マンションを建てなくても、緑を残せて、伊藤さんにとってもメリットがあるようなやり方がきっとあるはずだと思います。ここで慌てて結論を出すのではなく、議会も含めて、札幌市としてぜひもう一度協議をしてほしいと思います。つまり、正直言って、ここで結論を出すのはちょっと早いのではないかという考えです。

●亙理会長 現在の地区計画案には賛成できないという点と、審議にもっと時間をかけるべきであるというご意見かと思います。

それでは、長内委員、お願いいたします。

●長内委員 この件につきましては、私も前回に意見を申し上げるところであります。やはり、市民の一人としても、また議員としてもそうですが、現在出されている計画の中で、残すべきものが本当に残されるかどうかという責任は、私自身はとれません。ということは、私も、きょう、これにマルかバツをつけろと言われても非常に厳しいところがあります。

そこで、提案であります。都市計画審議会では提案されたものに対して必ず白黒をつけなければならないのかどうか、私はわかりませんが、できれば、差し戻してもう少しじっくりと議論することがよろしいのではないかと考えております。

といいますのも、土地所有者の意向を最大限に勘案してこのような計画になっているという言い方をしておりますけれども、どうしても残したいという熱意がもっと上回っているならば、私は、違う判断が出てくるかもしれないのではないかとこの望みを持ちたいと思っております。ですから、じっくりと粘り強くもう少し交渉を続けていただき、その結果、土地所有者に対しても、当然ながら応分のメリットがあるような方策をぜひ考えていただけないものかと思っております。

●亘理会長 現在の案の内容では賛成できないというご意見かと思っております。

それでは、高野委員、お願いいたします。

●高野委員 質問になります。

今のご意見にも関係しますが、補足説明1の土地の買い取りの可能性や意見書に対するご回答の中にも頻繁に出てくることとして、平成26年1月に、「市長から土地所有者に、市が土地を買い取り、保全することを相談」となっているのですが、この相談というのはどういう意味合いなのか。当然、市長のポケットマネーで買うわけではないでしょうから、公共事業としてやるということだと思っております。先ほど文化財保護法の話があって、財産権との関係ということもありましたが、それ以外にも、例えば公園といった考え方もあろうかと思っております。一般的な公共事業でいきますと、所有者の意思とはかかわりなく、収用ということも含めて土地を買収する行為が頻繁に行われているわけですから、そういう中で、市長が相談されたというのは、市の総意として、事業としてどういう名目でこの土地を買い取ることを考えたのか、これについて教えていただきたいと思っております。

●亘理会長 本年の1月の時点で市長からの買い取りの意向と申し入れの趣旨は、将来的にどういう形で残すという具体的な中身も含めた内容についてご説明をいただきたいと思っております。

●地域計画課長 1月に市長がご相談を持ちかけるまでの札幌市全体の判断は市長政策室

において全体調整を図っておりましたが、本日は別件で出席しておりませんので、私どもが報告を受けている内容でご説明いたします。

ことし1月の相談の段階では、交換や寄附ではなく、買い取ることが前提でのご相談ということでございました。しかし、土地所有者自らが引き続き保有して守っていくという意思と、それから、現在、宅地として利用されている部分の土地活用を図りたいという意思が示されましたので、それ以上に具体的な金額なり買い取った後の計画内容についての交渉には至っていないというふうに聞いております。

●互理会長 それでは、高野委員、お願いいたします。

●高野委員 土地は、居住地域云々にかかわらず、全区画を買い取れることを相談されたということでしょうか。

●地域計画課長 そのとおりでございます。

●高野委員 そのときの具体的な価格などを聞こうとしているのではなく、どういう形で市が買い取るといいますか、事業としてというか、どういう名目で買い取れることをお決めになったのですか。

●地域計画課長 その点も相談後ということで、具体的な整備を目的として、例えば公園にするとか、公園以外の公共施設にするとか、そこまで明確に決まった形ではなくご相談させていただいたという経緯でございます。

●高野委員 その辺がこの問題を非常に複雑にしていると思うのです。一方で、土地所有者がこれまでずっと長い間にわたって貴重な自然を開発してこなかったことは非常に尊敬に値することなので、その点はやはり尊重しなければいけないことだと思うのです。しかし、市長が所有者に対して買い取れることを相談するというのは、つまり、何らかの事業として持ちかけて、それで所有者から断れたから、逆に言うと、経過を見ていますとここでは誘導するような形で今の提案制度が出てきたのだと思うのですね。つまり、ある意味では市が所有者からこげにされたと言ってしまうかもしれませんが、そういうことにつながるようにも思えるのです。また、公共事業を全般的に考えても、このような形で市が何らかの公共事業として買い上げようとしたものに対して、所有者から断られたから別の形をとるというやり方は、ほかの公共事業において土地を買収されて非常に悩んだり苦労されている人が多い中で、少し公平性に欠ける面があるのかなという感じがします。

その辺は、担当の方が来られていないということですが、そういう詳細についても考え、それから、そういう意思決定をしたのであれば、その路線でもっと強い形でさら

に買収を行っていくというやり方をどうして断念したかについてもご説明があつてしかるべきではないかと思ひます。

●互理会長 文化財として買ひ取る、あるいは、もっと強力な手段も講じるという方向だったのか、あるいは、高野委員がおっしゃったように、何らかの公共事業という考え方で提案をしていったのか、そこまで具体的な内容に踏み込まないで一般的な形での買ひ取りを申し出ていたのかなど、その点も含めて補足説明をいただきたいと思ひますが、いかがでしょうか。

●都市計画部長 都市計画部長の三澤です。

当該地における市長の交渉に当たつてのお話ですが、公共事業を想定しているということでは全くございません。つまり、環境調査等をして、貴重な自然環境とメム跡であるため、それを保存するには一帯を買収したほうがいいだろうという判断のもと、手法論は別にして、市長が声をおかけしたという経過でございます。ですから、公園や緑地などの公共事業として取得するという考えは、その時点では全くなかつたと関係者の一人としてご説明しておきます。すなわち、発意としては、貴重なものを保存するために買ひ取りはいかがですかということについて、一対一でお会いして交渉したという経過でございます。

●高野委員 そういう段階では突っ込んだ議論にならないにしても、買ひ取りの同意を得たならば、当然、その税金をどこから出すことになってくるわけですから。それはこの審議会の範疇を超えるものかもしれませんが、買ひ取る費用は軽々な額ではなく、相当な巨額になるのだと思ひますし、その費用をどういう形で支出できるかということもあると思ひます。そういう意味では、断られたから買ひ取りを諦めてこういう形にしたのだと、そういう市のほうのご姿勢について、どうしてその意思を変えていったのかということについてご説明いただかないと、この経緯についてはなかなか理解しにくいし、腑に落ちない気がいたします。

●互理会長 いかがでしょうか。

●都市計画部長 本件については、昨年、議会陳情が出されておりました、その中で議員から金額等のご質問も出されております。基本的にこの鑑定評価などはしてはおりませんが、総額で50億円というような一旦の見込みも含めて、そのときは市長の頭にあつたのではないかと、推察ですけれども、私はそういうふう感じております。ですから、そういう腹づもりを持って市長は交渉したのだと私は理解しております。

●高野委員 堂々めぐりですね。50億円という腹づもりをしたのはいいのですが、それ

では、それを断られて、市長はこういう形で納得されているということなのですか。

●都市計画部長 本件についての判断は、市長も納得しているものであり、私どもはその上で今回の審議会に提示しているわけですので、当然、市長も理解しております。なお言え、5月か6月の記者会見でも、市長はいろいろな経過の中で本件の提案に至ったものというふうに理解し、伊藤さん側の提案を受けとめることについて是とするという判断を述べられております。これは、こちらにはないですけれども、記録が残っていると思います。

●互理会長 この間の申し入れが断られて、地区計画という方向へかじを切っていったという経緯の中には、やはり、市長あるいは市と所有者である伊藤さんとの間の信頼関係を大切にしたいといった側面が恐らくあるのだろうという気がします。

この経緯に関しまして、ほかに何かご意見、ご質問などはいかがでしょう。

それでは、本郷委員、お願いいたします。

●本郷委員 ことし1月に市長が買い取りの打診をして、断られたのでこういうふうになったのではないかということが今言われています。

そこで、確認ですが、平成24年10月の段階で、伊藤氏側から都市計画提案制度を活用して緑を残したいのだという相談が最初にあったということですね。ですから、ことしの1月の時点で都市計画制度を使うというように変わったわけではないのですね。

ここは大事なところだと思います。

●互理会長 いかがでしょう。

●地域計画課長 今のご質問のとおりで、当初の相談から、土地所有者も、緑を守りながら、都市計画制度を活用しての土地活用ということでの相談でございます。

●互理会長 ということは、本年1月の段階で市長から買い取りを申し入れた時点では、いわば対案という形で市長から申し入れたけれども、それを断られたというふうに理解してよろしいのでしょうか。

●地域計画課長 おっしゃるとおりでございます。

●互理会長 ほかにいかがでしょう。

それでは、井上委員、お願いいたします。

●井上委員 26ページのところで、1点質問があります。

先ほどこの間の説明をお聞きしまして、審議会の声などを届けて、少しずつ話が見えてきているのかと思いますが、地権者と自然環境についての文書を交わすということが書かれています。その確認事項の3番目に、札幌市は、土地所有者との協力関係のもと、自然環境を保全するための必要な対応を検討するとありますが、これはどんなことを想定しているのか、具体的にこういうものということがあるのか、お聞きしたいと思います。

●亘理会長 いかがでしょうか。

●みどりの推進部長 一番下のほうの項目で、土地所有者との協力関係のもと、自然環境を保全するために必要な対応を検討するとありますが、必要な対応とは具体的に何が考えられるのかというご質問かと思えます。

これは、状況に応じて変化する部分もあるのですが、現時点の状況を踏まえますと、私有地であり、公的な位置づけがございませんので、金銭的な支援は考えられません。その上で、緑地の保全に関する技術的な支援として、例えば、我々の職員の中には樹木医や植生に詳しい者がおりますので、そういった者や専門家がアドバイスをする、あるいは、緑地の中で何かの変化があった場合、それに関する専門家を紹介するといったことが考えられると想定しております。

現時点では以上です。

●井上委員 それは、具体的にということではないですね。ここは3代にわたって守り続けているということですから、専門的な方がおられるのかなと思ったものですから、その辺が私には疑問でした。

もう一点、一般公開については不特定多数の方は難しいという先ほどのお話でしたが、研究や調査目的などでの立ち入りには個別に対応して協力するという姿勢があって、うれしいなと思います。

そういう中で、先ほどの意見書や陳情者の話を聞いても、審議期間を延ばして専門家に評価してもらったほうがいいのではないかと、また、市民と意見交換ができたらいいのではないかと意見が出されておりますけれども、この辺について、市の調査はこれ以上必要ないというふうに考えているのか、改めてお聞きしたいと思います。

●亘理会長 陳情書あるいは意見書を踏まえての対応についていかがでしょうか。

●みどりの推進部長 先ほどのトータルの説明の中でも申し上げておりましたけれども、札幌市として必要な調査は一定程度行っており、貴重性についてもきちんと把握できたという認識を持っておりますので、これ以上の調査は必要ないと考えております。

また、いろいろな形での支援ですが、伊藤氏側からは、あくまでも自らがこれまでどおりしっかりと維持管理していくという強い意思が示されておりますので、関与することについてもこれ以上のレベルでは難しいというふうに考えております。

●井上委員 札幌市に出された陳情や意見を見ましても、私は本当に一致できる場所が多くあります。やっぱり、この地域には札幌市の歴史が感じられて大切な自然遺産だと思いますし、市民が現状のままで守ってほしいと願う思いは皆さんもきっと一致できていると思うのです。ですから、そこに高層建築物を建てることについては、私自身はなかなか納得できません。そういう面では、引き続き粘り強く話し合いを進めていってほしいなと思います。

●亙理会長 ご意見として承りたいと思います。
それでは、濱田委員、お願いいたします。

●濱田委員 採決に参加するに当たり、私は1点だけ聞いておきたいことがあります。
先ほど本郷委員も質問されましたが、この表で、平成24年10月に土地所有者から提案があったというのは、53ページに絵がありますけれども、今のままで自分の土地を有効活用するとしたら左側になる、それだと自然が壊れるから、100mにして、底地を小さくして、右側のようなものにしようと思っている、しかし、そうするとこれは審議会にかかるという相談があったという理解でいいですか。

●亙理会長 いかがでしょうか。

●地域計画課長 当初の相談の段階からこの絵が出てきたわけではもちろんないですけども、趣旨としては濱田委員がおっしゃるとおりでございます。

●濱田委員 そうすると、たしか、前回、中村委員がおっしゃったと思いますが、左側の図だったらこの審議会にかける必要はなかったのですね。まず、それを確認しておきたいと思います。

そこで、今、その提案ではないほうが出てきたのでこの審議会にかかっている、そして、もし不同意だったら左の絵に戻る可能性がありますね。可能性ですよ。もし不同意となったら、そうかという話になって、それでは33mでいっばいに建てるという話になるかもしれない。そういう可能性を考えておいていいですね。

●亙理会長 いかがでしょうか。

●地域計画課長 あくまで仮定の話ということでございますけれども、現行のルールの中では、左側に示したものは建築可能でございます。一方で、土地所有者は、もちろん今の緑を守り続けたいという強い思いをお持ちだということでございます。

●濱田委員 ここで、会長に要望です。

もう5時になりますから、採決をするならすると。延長という話がありましたけれども、提案があってから1年半もほったらかしておいて、もし私の土地だったら、私がこういうふうにしたいと言っているのに、1年半も結論が出ないというのは、私は、逆に私的所有権の侵害に当たるのではないかと思います。ですから、延ばすという意見があるけれども、そう簡単に延ばすという話でいいのかという気がします。

というのは、相手は平成24年10月に言ってきているのですね。市長が買うと言ったのはそれから1年何カ月もたっているわけですよ。ですから、やっぱり、そういう時間が過ぎてしまっているということを考えておかなければいけないと私は思います。

●亙理会長 貴重な意見をいただきまして、ありがとうございます。

確かに、平成24年10月からは1年9カ月ほどたっておりますけれども、他方、当審議会にこの案件がかかったのは事前説明が5月ですから、まだ2カ月の時点でありますので、それは割り引いてお考えいただきたいと思います。それから、当該伊藤邸の緑地につきましては、文化財としてのどの程度の価値があるかということも一つの重要な争点だったわけですし、その調査をするために昨年1年間をかけていたという背景もございますので、この点も割り引いてご理解をいただければと思います。

それでは、坂井委員、お願いいたします。

●坂井委員 54ページです。

景観シミュレーションの写真は何度か見せていただいておりますが、西からと東からのものですので、南や北からの写真も見せていただけないでしょうか。

●地域計画課長 今ご用意できるものを検索しておりますので、少々お時間を頂戴します。

撮影ポイントをどこにするのが難しく、限られたものしかございません。今ごらんいただいているのは北側の「清華亭」からのものです。中央に見えるのが「京王プラザホテル」、左側が「センタービル」の建物になります。

あと何点かありますが、済みません、パソコンが動作不良になっているようです。

こちらは、逆の植物園側からで、中央に頭が出ているのが計画建物となります。

●亙理会長 坂井委員、この範囲でお願いいたします。

●坂井委員 それでは、この写真でお話しします。

きょうは高さを全部出していただきましたけれども、56ページを見ると、南側に植物園がありますね。何でもそうですが、南側に広い公園を持つところは最高のマンション用地です。そして、その隣に建っているのは、高さ制限があるので45.3m、46.9m、44.8mと、軒並みにその前後でとまっておりますが、今回はここに100mの建物が建ちます。

シミュレーションではこのように写していますが、先ほどもちらっとおっしゃっておりましたとおり、これをどこから見るかがポイントなのです。これは手前に非常に大きな木がございまして、その木がある意味で邪魔しているということもあるので、これをもっと引いて植物園の入り口に近いところや広々としたところに出ると、100mの建物がよきとかなり見えてくるのではないかと思います。それから、前に見せていただいたものに「清華亭」からの写真がありました。あれはまさに木の中から撮っておりますので、それは見えないなと私は思います。ですから、もう少し引いていただいて、北大の「中央ローン」のあたりなど、遠くから見れば見るほど高い建物は突出します。そういうところからはどう見えるのかというシミュレーションをもう少し見せていただきたいと思っております。

今までずっと見せていただいた西と東からのものは、両側にビルが建っているところで、隣のビルとそんなに変わりませんか、セットバックしているのかわかりませんということでしたが、地図からも明らかなように、南北に視界が開けていますので、そちらからのシミュレーションをもう少し見せていただけたらなというふうに思っております。

●亙理会長 きょうの時点ではそういったものは示せないかと理解してよろしいでしょうか。

●地域計画課長 遠景から見たシミュレーション写真ですが、初回に見ていただいたものをごらんいただきたいと思っております。

●亙理会長 時間がかかるようであれば、先に進めて、見つかった時点で適宜お示しいただきたいと思っております。

それでは、私から一つ伺いたいと思っております。

スライドの25枚目と26枚目ですが、文書を取り交わす予定であり、それは下にあるような内容を想定しているということです。市の側と所有者側で貴重な自然環境だということを確認した上で、そういう共通の認識のもと、所有者は当然として、札幌市は、三つ目の黒丸にありますように、協力関係のもとで自然環境を保全するための必要な対応を検討するというところで、仮に地区計画が認められた場合でも何らかの必要な対応をとっていくということになります。

そうなりますと、伊藤邸の貴重な歴史的な自然環境を将来にわたって保全していくための

対応をとるためには、その大前提として、市としても、逐次、自然環境の保存状態を把握することが不可欠だと思うのです。そこで、伊藤邸における自然的、歴史的、文化的な環境を把握していくための方策として将来的にどのようなことを考えられているのか、これについてご説明いただければと思います。

●みどりの推進部長 今、会長からお話があったのは、一定程度の定期的なモニタリングのようなことが必要になるのではないのかということかと思います。

これに関しましては、どういうレベルのモニタリングかにもかかわってきますが、先ほど説明しましたように、1年をかけて、また、かなりのお金もかけて植生に関する具体的な調査をさせていただきました。それと同様のレベルの調査を例えば3年とか5年置きにやるかと言われると、非常にお金がかかりますので、そこまでかける根拠がどうかというところがネックになるかなと考えております。ただ、それからの変化があるかないかを見る程度であれば、例えば、伊藤氏側に職員の立ち入り確認をお願いするとか、そうしたレベルであれば対応は可能ではないかと考えております。

●亙理会長 私からの質問の趣旨としては、そのような文言を文書の中に盛り込むことができるならば、よりよいのではないかという趣旨ですので、ご配慮をいただければという要望です。

ほかに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)

●亙理会長 もう時間も迫っておりますので、この問題につきましてはこれぐらいにしたいと思いますが、会長判断といたしましては3点ございます。一つ目は、高さの問題です。二つ目は、私から提案しましたモニタリングについての問題です。三つ目は、西8丁目沿いの歩行者空間をいかにして確保するかという問題です。これらについて、本日のご説明及び論議を前提とする限りでは、まだかなり漠然としていて必ずしも審議が熟したとは言えないと思います。恐らく、審議会委員の皆様も、納得された方もいれば、賛否いずれとも決しがたい委員も相当数おられるのではないかと思います。

そこで、私は、会長として提案申し上げますと、次回の9月には必ず採決をする方向で、先ほど言った3点について、なお、所有者側である伊藤家と検討、協議を重ねていただけないかと考えるところでございます。

以上が私からの提案ですが、もちろん多くの委員が私の提案に反対であるということであればきょうの採決も考えたいと思いますけれども、いかがでしょうか。

それでは、堀内委員、お願いいたします。

●堀内委員 会長の意見に賛成です。地区計画案の否決を要望されている方もかなりいますので、それこそここで採決するのは時期尚早であると私は考えます。

●互理会長 次回の9月までには、議論が熟し、各委員において賛否いずれかの判断をできるような状況に持っていくという条件のもとでの提案であることをご理解いただきたいと思ひます。

ほかに何かいかがでしょうか。

それでは、長谷川委員、お願いいたします。

●長谷川委員 会長の提案の方向性については、私もいいとは思ひます。しかし、要素が一つ欠けているのは、都市計画審議会では非常に浅いのですが、議会の中では、相当長い間、議論してまいりました。そこで、一番基本になるのは、伊藤さんという所有者の財産権の問題と自然保護の問題のぶつかり合いなのです。私たちはこちらが優先だと言ってやっても、相手のある話ですから、財産権の問題と法的な問題をしっかり整理した上で、最終判断としてどこで折り合ったらいいのかという前提でそれぞれが次回に臨まない、感情的になって、やっぱり残したほうがいい、だめだということになると、そんな議論ではまた結論が出ないと思ひますので、その部分を観点としてぜひ入れていただきたいと思ひます。

●互理会長 現在の法律を前提とする限り、濱田委員がおっしゃったように、先ほどのスライドの53の左側のもの場合によっては許容せざるを得ない、法的にはそういうものだという前提の話でございますので、その点も踏まえた上で次回の審議で採決したいと思ひます。

ほかにご意見がなければ、今回は採決を見送り、次回に必ず採決するという姿勢で臨みたいと思ひますが、よろしいでしょうか。

(「異議なし」と発言する者あり)

●互理会長 それでは、そのようにさせていただきます。

諮問案件は、以上の5件で終了いたします。

◎清田通について

●互理会長 時間が大変長くなりまして申しわけありませんが、引き続き、事前説明案件に入りたいと思ひます。

「清田通」に係る事前説明第1号について、準備ができましたら、ご説明をお願いいたします。

●総合交通計画部長 皆さん、大変ご苦労さまでございます。

総合交通計画部長の佐藤でございます。

それでは、端的に説明してまいりたいと思ひます。

事前説明第1号の札幌圏都市計画道路清田通の変更案につきましてご説明させていただきます。

説明事項といたしましては、「清田通」の概要、都市計画変更案、まとめの3点でございます。

それでは、まず、「清田通」の概要につきまして、その位置、都市計画決定、現地の状況をご説明いたします。

今回変更いたします「清田通」は、札幌市中心部から南東に約10km離れた清田地区に位置しております。

次に、清田通の都市計画決定について説明いたします。

「清田通」は、起点を白石区の「平和通」、終点を清田区の「清田中央通」とする延長5,850mが都市計画決定されております。「平和通」、「国道12号」、「南郷通」、「国道36号」、「羊ヶ丘通」などを経由し、清田中央地区と他地区を結ぶ重要な幹線道路でございます。計画幅員は20mで、車線数は、一部の6車線区間を除き、4車線でございます。昭和40年に最初の都市計画決定を行った後、市街化区域の変化に合わせて変更し、昭和62年に現在の形となっております。その後、平成24年に車線の数を決定しております。

今回変更を行う区間は、赤で示した区間でございます。この赤い区間は未整備となっており、それ以外の区間は整備が完了しております。

こちらが「清田通」の代表断面でございます。歩道部は3.5m、車道部は4車線で、路肩を含めて13mとなっております。

次に、現地の状況についてご説明いたします。

今回の変更区間であります「清田77号線」から「清田86号線」につきましては、昭和40年に都市計画決定されておりますが、現道がない未整備区間となっております。この未整備区間につきましては、関係地権者であります札幌国際大学と協議を行い、了解が得られたことから、平成24年度から事業に着手し、用地確定測量、用地交渉を進めており、平成29年度の事業完了を目指しております。

続いて、現地の写真をお見せいたします。

まずは、未整備区間の北側起点部の写真でございます。北側起点部は、現在、札幌国際大学への入り口となっております。

次に、南側終点部の写真です。南側終点部は、現在、山林となっております。

次に、都市計画変更案について、その理由と内容をご説明いたします。

未整備区間は、大きな高低差がある地形であるため、擁壁や法面による高低差の処理が必要となります。こちらは整備イメージ図でございますが、高低差のある土地に道路を整備する場合、道路予定区域のみを掘削して道路を整備すると斜面崩壊や地すべりなどが生じてしまいます。そのため、人工的な斜面である法面や、その斜面の崩れを防ぐ擁壁を設け、安全性の高い道路を整備いたします。

当初の都市計画決定では、法面区域が未定であったため、本線のみが都市計画決定されておりました。このたび、事業実施段階で行う測量や設計によりまして高低差の処理に必要な擁壁や法面の形状が確定したことから、この区域を都市計画道路の区域に追加する変更を行うものでございます。

こちらが変更区間の航空写真でございまして、「清田通」の北西側の赤い部分が高低差を処理するための法面区域でございます。

なお、反対の南東側は、平地化して土地区画整理事業を行います。

こちらが断面図でございます。最大で約20mの高さを法面によって処理いたします。道路法面の区域は、不定幅となっており、最大で約30mです。法面区域の反対側は、土地区画整理事業地区となっております。また、大学の既存施設の近接部では、建物への影響がないように擁壁を設置いたします。

こちらが擁壁を設置する区間の断面図でございます。既存の大学施設への影響を防ぐため、擁壁を設けます。こちらも同様に、反対側は土地区画整理事業地区となります。

次に、本案件のまとめでございます。

変更案の内容は、既に都市計画決定されている「清田通」の未整備区間におきまして、測量や設計により擁壁や法面の形状が確定したことから、これに合わせまして法面区域を都市計画区域に追加するものでございます。また、この変更案につきましては、先月、6月に関係地権者に説明を行っておりまして、ご理解をいただいております。

説明の最後となりますが、今後の予定につきましては、8月中旬から下旬で変更案の縦覧を行いまして、9月9日の都市計画審議会で諮問させていただきます。

都市計画決定の告示は、10月上旬を予定しております。

以上で、事前説明第1号の札幌圏都市計画道路3・4・80清田通の変更案につきまして説明を終わります。

●互理会長 ただいまの説明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。
それでは、堀内委員、お願いいたします。

●堀内委員 今、13ページの都市計画変更案の法面区域のところを見ておりますが、先ほどの説明によりますと、大学施設の部分については擁壁を設けるとお聞きいたしましたけれども、こちらは擁壁がなくても大丈夫なののでしょうか。最近、想定外の大雨によってあちこちで随分と水害が起きていますが、その辺はどうなののでしょうか。

最高で20mぐらいあるのですか。

●総合交通計画部長 堀内委員から13ページというお話でしたが、これはあくまで一般的な整備イメージで、この場所を特定したものではありません。今、17ページと18ページを表示しておりますが、この黄色い部分の建物があるあたりは擁壁を確保する予定

でございます。建物がなく、山側の国際大学の法面区域と表示があるあたりは緑でございます。ここについては自然のままを生かしながらそこまで法面処理をいたします。土地区画整理事業地区の側は、今は山になっていますが、地域の方から平らにしてほしいという要望がございまして、そこは平らになる予定でございます。そういうことで、主に大学側で擁壁と法面が複合化された処理が行われる内容でございます。

●堀内委員 そうしますと、今のところ、擁壁設置区間から芝生部分は大雨に対応できるということですね。最近の雨の様子は想定外が多いものですから、ちょっと心配だなと思ってお聞きしました。

●総合交通計画部長 きょうは、法面の詳細図がありませんけれども、途中に段を設けながら基本的な法面処理を行います。次回の諮問のときには、詳細な図面も含めて、排水処理、法面処理の資料をお示ししたいと思います。

●堀内委員 よろしくお願ひします。

●互理会長 ほかにご意見やご質問などがございましたらよろしくお願ひいたします。

(「なし」と発言する者あり)

●互理会長 特にご意見、ご質問がなければ、これにつきましては次回に諮問案件としてお諮りすることといたしたいと思います。

以上が用意した議題ですが、議事進行などについてご要望やご意見などがございましたら伺いたいと思います。

(「なし」と発言する者あり)

●互理会長 特になければ、それでは、私の役割はこの辺で終えまして、事務局に連絡事項などをお願いしたいと思います。

4. その他

●事務局(調整担当課長) 本日は、長時間のご審議をまことにありがとうございました。

次回の審議会は、9月9日火曜日の午後1時30分からとなります。会場は、市役所本庁舎12階の1号から3号会議室となっております。こことは異なりますので、お間違いないよう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77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77回札幌市都市計画審議会出席者

委員（21名出席）

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
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