

平成26年度第4回

第78回札幌市都市計画審議会

議 事 録

平成26年9月9日（火）

札幌市役所本庁舎 12階 1～3号会議室

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	1
3	議事	1
	◎北5条西8丁目地区について	2
	◎清田通について	35
	◎屯田・茨戸通について	38
	◎星置通西第二地区について	41
4	その他	45
5	閉会	45

平成26年度第4回（第78回）札幌市都市計画審議会

- 1 日 時 平成26年9月9日（火）午後1時30分～午後4時21分
- 2 場 所 札幌市役所本庁舎 12階会議室（1号～3号会議室）
- 3 出席者 委員：亘理 格会長を初め24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
市民まちづくり局総合交通計画部長
環境局みどりの推進課長
観光文化局文化部長

4 議 事

【諮問案件】

（市決定）

- 議 案 第1号 （第77回都市計画審議会 議案第7号（継続審議））
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2号 札幌圏都市計画道路の変更【清田通】

【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【屯田・茨戸通】
- 事前説明 第2号 札幌圏都市計画地区計画の変更【星置通西第二地区】

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	北5条西8丁目地区	地区計画の決定	議案第1号 (第77回 議案第7号 (継続審議))	第1号
	②	清田通	道路の変更(区域の変更)	議案第2号	第2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	屯田・茨戸通	道路の変更(区域の変更)	事前説明第1号
	②	星置通西第二地区	地区計画の変更	事前説明第2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、23名の方がおそろいでございます。定足数に達しておりますので、ただいまから、第78回、平成26年度といたしましては第4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。

まず最初に、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、本日お持ちいただくよう通知文の中でお願ひ申し上げておりましたが、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方は事務局にお知らせください。

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「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」がございます。

向かって右手側には、事前送付の後に一部修正のあった「北5条西8丁目地区に関するパワーポイント抜粋資料」、また、事前送付を行っていませんが、「清田通に関するパワーポイント抜粋資料」並びに審議会開催直前に提出があったため、事前送付を行っていない資料としまして、「議案第1号に係る関係資料8」及び「議案第2号に係る関係資料」がございます。

皆さん、ご確認をお願いいたします。

また、本日の議案に係る部局といたしまして、市民まちづくり局都市計画部、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

●亘理会長 議長を務めさせていただきます亘理です。どうぞよろしくお願ひ申し上げます。

それでは、今回の議事録署名人を指名させていただきます。

高野委員と名本委員にお願ひしたいと思ひます。

よろしくお願ひいたします。

3. 議 事

●互理会長 それでは、早速、議事に入りますが、これ以降、場内における写真撮影はご遠慮いただきたいと思います。

審議の進め方ですけれども、既にお配りしている配布資料2にあります「案件グループ分け」に沿いまして、関連する案件をまとめてご説明いただく形で進めたいと思います。また、説明及びご発言に際しましては、要点を明確に、かつ簡潔に行っていただきますよう、ご協力を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、諮問案件の①といたしまして、「北5条西8丁目地区」に係ります議案第1号について、まず、担当の職員の方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。

議案第1号の前回継続審議となっております「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。

スクリーンをごらんください。

本日の説明内容ですが、前回までの審議会におきまして、都市計画提案までの経緯や地区計画の内容などについてはご説明させていただいておりますので、その点は省略させていただき、前回にご意見等のありました事項を中心に補足説明をさせていただきます。

具体的には、1として「本案件に関する議会での審議等の経緯」、2として「地区計画案の内容に関する論点」、3として「法縦覧の結果等」、以上3点でございます。

まず、「本案件に関する議会での審議等の経緯」についてでございます。

前回の審議の中で、これまで議会でも相当長い期間議論されているとのご発言などがありましたので、議会審議等の経緯をご説明させていただきます。

なお、事前に参考資料といたしまして、会議録など一連の資料をお送りしておりますので、ここでは、その流れと要旨に絞ったご説明とさせていただきます。

スクリーン左側は、札幌市と土地所有者との協議、右側は、議会での審議をそれぞれ時系列で並べたものとなっております。

まず、平成24年10月、土地所有者からの相談に対応するため、札幌市では自然環境調査を実施することといたしまして、調査費を予算計上いたしました。これにつきましては、平成25年3月の予算特別委員会において審議がされております。

この予算特別委員会での質疑では、質問といたしまして、「市が購入して保存、活用すべき」とのご発言があり、札幌市からは、「まず、調査により、専門的、客観的な評価をしっかりと行う」、「その上でどのような保全方法が望ましいか、土地所有者の意向も踏まえながら検討していく」と答弁しております。

次に、この調査費による自然環境調査の実施中、平成25年9月の第3回定例会の代表質問においても質疑がございました。

質問内容は、「調査結果の評価」と「市が購入して保全すべき」とのご発言でございます。これに対しまして、札幌市からは、「可能な限り地区内の自然が保全されるべき場所と認識をしていること、民有地であるため土地所有者の意向を尊重しなければならないが、可能な限り保全される方法を検討するよう求める」と答弁しております。

その後、平成25年12月の総務委員会におきまして陳情審査が行われております。この陳情は、「伊藤義郎邸敷地の現状保存を求める」ものでございまして、この審査過程で複数の質疑がございましたので、主なものをご紹介します。

まず、「調査結果を受けて、今後、市はどのような対応をしていくのか」とご質問に対し、「貴重な自然であると認識していること、また、土地所有者には可能な限り地区内の自然を保全するよう求めていること、さらに、具体の計画が示された段階で先方と十分な協議を行う」という答弁をしております。また、「全体を保全して残していくことについて土地所有者に積極的に働きかけるべき」との質問には、「民有地であるため、一義的には土地所有者の意向を尊重しなければならないこと、具体の提案内容を確認した上で先方と十分な協議を行う」と答弁しております。

さらに、「保存の仕方などには市は全く関与しないのか」という質問に対しましては、「貴重な部分があるので、最大限の保全をお願いしていること、先方からの計画を受けて保存と活用の折り合いについて協議していく」と答弁しております。

なお、当日、この陳情につきましては継続審査扱いとなりましたが、平成26年5月に陳情者より取り下げられております。

次に、ことし2月の第1回定例会の代表質問における質疑でございます。

この代表質問では、北5西8地区の土地活用について市長の認識を伺うご質問と、「この地区に対する市民の声や議会の議論を踏まえて市が保有することについて具体的な行動を起こしたのか」との質問がございました。これに対し、市長からは、「札幌の自然と歴史を残す空間を形成していると認識」、「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、1月に、私みずから土地所有者に対し、この土地を市が譲り受け、保全していくことについても相談した」、「土地所有者からは、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開発したいという強い意向が示されたことから、土地所有者の思いを尊重したい」、「市としては、都市計画制度の活用により、ムム跡や植生の保全が将来にわたって担保される土地活用がなされるよう、引き続き協議を進めてまいりたい」と答弁をしております。

こうした経緯を経まして、平成26年4月に土地所有者から都市計画提案が提出されたわけですが、この提案の受理後、平成26年5月に行われた市長定例記者会見におきまして、マンション建設を容認するに至った判断についてのご質問がありました。これに対しまして、市長からは、「全部を譲り受けるということで保全させていただくとい

うのも一つの方法と考え、そういうことも提案させていただいた。しかし、土地所有者側の事情もあり、一体として経済的な効果と緑の保全と両立させるという方法として、現在、建物が建てられている部分についての高度利用という選択をされた。大切な歴史的な緑地部分というものはしっかり保全されることを前提にして、さまざまな法令等に適合する範囲であれば、その方法も容認される」との発言をしております。

さらに、ことしの7月にも、市議会経済委員会におきまして陳情審査が行われております。

この陳情は、「伊藤義郎邸敷地～偕楽園跡地を一体として多面的な文化財包蔵地区と見なし、統合して札幌市文化財に指定する手立てを講じることを求める陳情」でございます。この審査では、異なる二つの立場からの質問や意見がございました。

まず一つは、文化財指定の手続についてでございます。「多面的な文化財包蔵地区を一体のものとして札幌市文化財として指定する可能性について、都市計画制度による保存と活用は文化財保護法の精神、趣旨にかなうものなのか」、「陳情については不採択が適当」との質問と意見でございます。この質問に対しまして、札幌市からは、「市の文化財指定に当たっては、条例により所有者などの同意が必要と規定されていること」、「文化財保護制度上、文化財指定にはならないこと」、また、「都市計画の手法を用いる方法は文化財保護法の趣旨にかなうものである」と答弁しております。

また、「個人の所有地ではあるが、市として現状の保存に向けてさらに粘り強く働きかけて、もっと積極的にかかわってほしい」、「陳情は採択とすべき」との質問と意見がございました。この質問に対しまして、札幌市からは、「市としても、土地所有者に対して自然環境の保全について働きかけを行ってきたこと」、「都市計画提案の中身は市からの現状保存の要請を受け入れたものと受けとめていること」を回答しております。

こういった質疑等を経まして、当日、この陳情の取り扱いについて採決がとられた結果、委員会として「不採択とすべきもの」と決定されております。

以上が本案件に関する議会での審議等の経緯でございます。

ここで、これら一連の経緯の中で確認された土地所有者の意向や札幌市の考えを改めてまとめさせていただきます。

まず、土地所有者の意向でございますが、「敷地内の植生やメム跡は貴重なものであり、今後もみずから保全していく」ということ、「既に宅地として使用している部分は、都心である土地の有効活用を図りたい」ということ、「自然環境の保全と土地の有効活用の両立を目的として、土地利用規制を変更したい」ということ、さらに、「土地への愛着があり、この土地に住み続けたい」ということでございます。

これらの意向は、これまでの協議の経過において一貫して示されております。

これに対しまして、札幌市の考えですが、「地区内の自然については、札幌の自然と歴史を残す空間を形成しており、貴重なものであると認識しており、将来にわたり保全されるべきもの」と考えております。そのため、地区内の自然を最大限保全していただくよう

要請し、協議を重ねてまいりました。また、こうした協議の中で、土地所有者の意向が一貫していることが確認され、札幌市といたしましては、こうした土地所有者の意向、すなわち、ご自分の土地の権利や土地への愛着を尊重するべきという考え方のもとで、具体の都市計画提案に向けた相談に対応してまいりました。今回、土地所有者から提出された都市計画提案は、こうした市からの要請を十分に受け入れていただいた内容でございましたので、札幌市としましては、都市計画決定が必要であると判断しているところでございます。

議会での審議等の経緯は以上でございます。

続きまして、2番目のパートです。

地区計画案の内容に関する三つの論点について補足説明させていただきます。

これらの論点は、前回の審議会ですらに検討が必要とされたものでございまして、今回、土地所有者と再度の協議を行って資料の追加や案の変更等を行いましたので、順にご説明をさせていただきます。

まず、論点の一つ目は、建物の高さについてでございます。

前回、緑を残しつつ100mの高層マンションを建てることの是非や、当該地の南北からの見え方に関するご意見がありましたので、補足説明をさせていただきます。

まず、今回の地区計画で提案された高さの妥当性についてですが、札幌市といたしましては、二つの視点から検証し、判断をしております。

1点目は、都市構造上の位置づけからの検証でございます。

都市計画マスタープランにおける市街地区分では、当地区は「都心」に位置づけられております。今回の地区計画の制限では、敷地の約6割を占める緑地に建物が建たないよう壁面の位置を制限し、建築可能な範囲を限定しております。その限定された区域の中において、現行の容積率200%で許容している床面積の建築は認められるべきであると考えております。都心において指定されている標準的な容積率が400%から800%であることから見ても、この地区において200%の容積率を認めることは、都心における土地利用として支障がないと考えております。

そこで、壁面の位置の制限と現行の容積率の両立が図られる高さとして、壁面制限の範囲内に限り、高さ制限を緩和することは妥当であると考えております。

次に、2点目は、まち並み形成の観点からの検証でございます。

検証の手法といたしまして、まち並みを望む場所、すなわち視点場を定めて、フォトモンタージュによる見え方のシミュレーションを行っておりますが、前回、南北からの見え方はどうかとのご意見がありましたので、次の四つの観点から複数の視点場を選定いたしました。

①主要な通りとして、「北5条・手稲通」、②人が集まる場所として、札幌駅前北口広場と南口広場、清華亭、③大規模なオープンスペース周辺として、北大構内と北大植物園、④眺望景観として、JRタワー展望台、テレビ塔展望台でございます。

それでは、順に写真をごらんいただきます。

まず、①の主要な通りでございます「北5条・手稲通」からの見え方でございます。西と東からのもので、これまでも繰り返しごらんいただいているものですが、都心のまち並みに対して支障はないと考えております。

次に、「北5条・手稲通」の北5条西5丁目交差点から西に向かったときの見え方の写真でございます。車道から眺めますと、高層ビルの向こうに植物園と当地区のまとまった緑が見えます。また、遠方正面には三角山という特徴的な景観があらわれておりますが、計画建物は、ごらんいただいているとおり、メインの通りから大きく後退しておりますので、この景観への影響はないものと考えております。

次に、②の人が集まる場所からのシミュレーションです。

何点かございますが、まず札幌駅前北口広場からです。手前の建物がございまして、当該計画建物を視認することはできない状態でございます。同じく、札幌駅前南口広場からも同様に視認できません。

続いて、敷地北側の清華亭からでございます。清華亭敷地内には既存の樹木がございまして、建物自体を確認できる場所は多くない状況でございますが、ごらんいただいておりますとおり、手前の建物、あるいは敷地隣のホテルと並んで計画建物が見えてくるポイントがございます。

次に、③の大規模なオープンスペース周辺からの見え方でございます。まずは北大の構内からと北大近くの市立札幌病院からの写真をごらんいただきます。

まず、北大構内のメインストリートを都心に向かって移動したときの見え方でございます。左下に位置図がありますが、総合博物館の前から見た写真になります。樹木の向こう側にかすかに計画建物が見える状況でございます。

次に、南下していきますが、こちらも同様な状況となります。さらに、南の都心側に進みまして、クラーク像の手前のロータリー近くまで来ますと、視界が開けて、ごらんのようになり計画建物が見えてきます。

次に、北大周辺の市立札幌病院前から北大農場の方向に向かったときの見え方の写真でございます。ここまで離れると、他の都心の高層建物と並んで計画建物が見えます。

続きまして、③の北大植物園とその周辺からの写真をごらんいただきたいと思います。

まず、北大植物園の中からの写真で、遊歩道から見たときのものです。もともと、園内には大木が多いので、計画建物を確認できる場所は少ない状況でございます。

次に、北大植物園の南側に接しております「北2条通」を西に向かって移動しながらの見え方の写真をごらんいただきたいと思います。

こちらは、植物園の南東角、北2条西8丁目交差点からの写真でございます。植物園の温室の向こう側に計画建物の上部がごらんいただけます。

ここから西に進んだところからです。

さらに西に進みます。

さらに西に進みますと、植物園の樹木が手前にあらわれてまいりまして、計画建物が見えづらくなります。さらに、これ以上西へ進みますと樹木により視認できない状況となります。

続きまして、植物園の東側の中通りの「西8丁目線」を当地区に向かって北上したときの交差点からの見え方の写真をごらんいただきます。

最初の写真は、先ほどごらんいただいた北2条西8丁目交差点を西7丁目側に渡った側からの見え方です。

次に、北大植物園正門前のあたりです。

さらに次の交差点です。

さらに次の交差点です。

さらに次の交差点です。

最終的に当地区に接している交差点になります。

ごらんいただいたとおり、地区に近づくに従いまして計画建物が大きく見えてまいりますが、意識的に視線を上げて見上げた場合に建物全体が視界に入る状況でございまして、通常の歩行者の視線からは手前の樹木が支配的になると考えております。

最後に、④の眺望景観ということで、遠景の写真でございます。

これは、以前にもごらんいただいておりますように、JRタワー、テレビ塔からの見え方でございます。計画建物は、都心の高層建物群の中にありまして、景観に溶け込む状況と言えらると思っております。

以上、複数のシミュレーション写真により各視点場からの見え方をご確認いただきましたが、建物が見えるところは限られた状況でございまして、見えるところでも周囲に高層の建物が建ち並んでいる都心のまち並みとの調和を乱すものではないことから、まち並み形成上、支障がないと考えております。

以上のように、高さについて二つの視点から検証いたしました。当地区におきましては、周囲の道路から十分にセットバックして、限られた区域の中で建物の高さを100mに緩和することは妥当であると判断しております。

続いて、二つ目の論点の緑地の維持管理についてでございます。

前回の都市計画審議会におきましては、緑地の保全について、「土地所有者と札幌市の間で、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」とご説明したところでございます。これに対しまして、「貴重な自然環境を将来にわたって保全していくためには市のモニタリングが必要ではないか」とのご意見がありました。

そこで、土地所有者とさらに協議をいたしまして、まず、地区計画において緑地を地区施設とし、緑地として維持・保全することを方針に定めた上で配置及び大きさを担保することといたしました。また、地区計画では定められない維持管理につきましては、モニタリングに関する事項を含め、土地所有者と市の間で協定を締結することといたしました。

順次、それぞれについてご説明をさせていただきます。

まず、緑地を地区施設に位置づけることといたしましたので、地区計画の案の一部変更を行っております。具体的には、地区施設の保全の方針として、札幌周辺の典型的な在来植物などの植生及びメム跡とその周辺特有の地形が残された部分は、緑地として維持・保全することを明示した上で、配置は、スライドで示しておりますとおり、これまでの案でも緑地としていた部分であり、さらに、面積は約8,500㎡と位置づけております。

次に、緑地の維持管理協定についてでございます。

この協定書（案）は、事前に関係資料として送付させていただいておりますが、基本的な考え方といたしまして、土地所有者がこれまで緑地の現状保存を前提とした維持管理に努めてこられたこと、また、今後も引き続き緑地を保有し続け、維持管理もこれまでと同様に行っていくというご意向であることを踏まえた内容としております。

なお、この協定の内容につきましては、既に土地所有者との協議が整ったものでございまして、地区計画の決定がなされましたら、速やかに正式に締結の予定でございます。

それでは、具体的内容についてポイントをご説明させていただきます。

まず、「保全に関する基準」といたしまして、「緑地は、原則、現状のまま保全することとし、立ち入りや動線管理のための適切な措置を講じること」、「工事の施工期間においては、工事による影響について注視し、状況に応じた適切な措置を講じること」を位置づけております。

次に、「維持管理に関する基準」といたしまして、緑地及び既存樹木について、まず「ア」ですが「樹木の剪定、整枝、下草の手入れ、落ち葉の清掃等の維持管理を行うこと」、「イ」としまして「湧水池（メム）の跡及びその流路について、現在の法面の形状を保つこと」を位置づけております。

続きまして、「報告、調査、支援」として、これは前回もご意見のあったモニタリングに関する事項ですが、「土地所有者は、維持管理に関する次の事項について、年1回、市に報告すること」としております。

具体的には、1点目として、「植生の維持管理状況」、2点目として、「湧水池（メム）の跡及びその流路の保全状況」についてでございます。

次に、この報告を受けた市についてでございますが、「市は、報告を受けたとき、または、その他必要に応じて維持管理状況について現地調査をすることができる」、また、「市は、報告または現地調査の結果を踏まえ、必要に応じて維持管理に関する技術的助言または専門家のあっせん等の支援を行うこと」を明記しております。

さらに、「協定の継承」といたしまして、「土地所有者は、この協定の締結日以後において協定の区域の土地の所有権者等となった者に対し、この協定の趣旨を適切に継承すること」を位置づけております。

以上が緑地を地区施設として位置づけ、その維持管理について協定を定めるということでございますけれども、こうした対応をとることで緑の保全がより確実なものとなると考えております。

次に、3点目の論点の「西8丁目線」の歩行環境の改善についてご説明します。

現状として、歩道上に路傍樹がございまして、歩行しづらい状況にあるため、今回は、歩行環境が改善されるよう、今後の設計の中で固めていくというご説明をさせていただきました。これに対し、審議会では、敷地内で歩行環境の改善を図る部分を地区施設にできないかとのご意見をいただきました。そこで、このことにつきましても、土地所有者と改めて協議をし、歩行環境の改善を図る部分を「歩道沿い空地」として地区施設に位置づけ、その整備と維持管理についても協定を締結することといたしました。

それぞれの内容をご説明いたします。

まず、地区施設としての位置づけについてですが、先ほどご説明した緑地と同様に、地区計画の案の変更を行っております。

具体的には、地区施設の整備方針として、「市道西8丁目線の歩道上に路傍樹がある沿道区間については、樹木の保全に配慮しつつ、地区内及び周辺住民の歩行環境を改善するため、歩道沿い空地を整備する」とした上で、幅員は3m、延長は約28mと位置づけております。

ここで、「歩道沿い空地」の配置と規模の考え方を補足させていただきます。

ごらんいただいておりますのは、「歩道沿い空地」の部分を拡大した図になります。

スライドで紫色で示している部分が、この地区計画上の「歩道沿い空地」の範囲でございますが、画面の青丸で示している路傍樹のある歩道部分に沿って配置をすることとしておりまして、この延長が約28mという位置づけでございます。

次に、幅員3mの考え方ですが、「歩道沿い空地」の区域の中にも既存の樹木がございまして、小さな点で表示されております。そこで、歩道と「歩道沿い空地」を合わせた区域、スライドでは黄色で着色いたしました。この区域の中で現在の歩道の幅員約1.5mを確保するため、歩道との境界にある柵を敷地側へ移設するとともに、スライド上ではピンクの点で表示されております樹木については、敷地内で移植をしまして、緑色の点で表示された既存樹木を残した上で、「歩道沿い空地」を整備する計画といたしました。

このように、一部は移植を行いますが、既存樹木もございまして、1.5m以上の有効幅員を確保するという考え方で、地区施設としては、必要な規模の幅員3mを余裕を持って指定しております。

なお、この「歩道沿い空地」の整備及び維持管理に関する事項についても協定を締結することとしておりますが、内容については、緑地部分と共通し、また、資料でも事前送付しておりますので、説明は省略させていただきます。

次に、こちらは「歩道沿い空地」のイメージ図でございます。

既存の樹木を生かしながら、歩道と一体として使用できる歩行空間として整備される予定でございます。

なお、将来的にこの地区内のマンションに住まわれる方についてですが、別途、敷地内に専用通路を整備される予定とのことですので、入居者は「北5条通」に出入りできる計

画でございますので、今回の開発に伴う「西8丁目線」への通行量の増加は少ないものと想定されております。しかしながら、こうした「歩道沿い空地」を地区施設として位置づけて確保することで、地区外の方々も含めて、歩行環境の改善が図られると考えております。

以上、地区計画に関する三つの論点の説明でございます。

最後に、3点目といたしまして、法縦覧等の結果についてご説明させていただきます。

前回の6月24日から7月8日までの縦覧期間におきまして、4件の意見書等の提出がございましたが、今回、案の一部変更を行いましたので、8月20日から9月3日まで、再度、縦覧しております。その結果、新たに5件の意見書等の提出がございまして、計9件となっております。

これら意見書等の本書につきましては、全てを事前送付または本日配付しておりますので、スクリーンでは、各意見書の要点のみを表示させていただきたいと思っております。

左側が前回までに提出された意見書で、右側が今回提出された意見書となっております。

9件の意見書等の要旨は、大きく4点あると考えております。

論点ごとに色分けをしながらご紹介させていただきます。

まず、「ア」として緑の保全や評価に関すること、「イ」として建物の高さに関すること、「ウ」として土地所有者への働きかけに関すること、「エ」として文化財指定に関することでございます。

これら各項目に関する札幌市の考え方は、各論点とも、前回まで、あるいは本日にそれぞれご説明させていただいておりますので、省略させていただきたいと思っております。

次に、これらの意見書とは別に、今回の諮問に当たりまして、都市計画提案の提案者であります伊藤義郎氏から審議会委員宛てに、「北5条西8丁目の敷地内の緑地保存とマンション計画について」という文書が提出されました。こちら各委員には事前にお送りしておりますので内容は省略させていただきますが、今回の提案に至った理由等のほか、緑地の保全に関する協定についても述べられております。

最後に、今回の地区計画の区域における現状の制限内容と地区計画による制限内容を再度ご確認いただきたいと思います。

現状では、用途地域と高度地区の制限しか定められておりませんので、容積率200%、建ぺい率60%、高さ33mという制限となっております。今回の都市計画は、地区全体に新たに地区計画を定めるものでございまして、この地区計画による制限内容は、地区内の自然環境を保全するため、壁面の位置を道路から大きく後退するよう定め、その区域内において土地の有効活用を図るもので、高さは100mでございます。

また、緑地を地区施設に位置づけし、樹木や下草の伐採、土地の形質の変更を禁止しまして、ケヤキとヤチダモは伐採の禁止について定めます。あわせて、これまでの審議会の審議を踏まえて、緑地、ケヤキ、ヤチダモの維持管理につきましては、札幌市との間で協定を締結いたします。また、歩行環境の改善を図るため、「歩道沿い空地」を地区施設と

して整備し、維持管理協定を締結いたします。

なお、地区計画による制限のうち、緩和する事項は高さのみでございまして、高さの限度以外については、新たに規制を強化する制限内容でございます。現状では、用途地域等の制限の中で自由に建築することが可能な状況であります。地区計画は、地区の特性を踏まえたきめ細かなルールを追加して定めるものです。今回お諮りする地区計画の案は、北5条西8丁目地区の特性を踏まえ、規制と緩和を組み合わせたルールを定めることで、自然環境の保全と都心にふわさしい土地の有効活用との調和を図るという地区計画の目標の実現が図られるものと考えております。

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 それでは、ただいまのご報告に基づきまして、委員の皆様方からご意見やご質問などを頂戴したいと思っております。どこからでも結構ですので、よろしくお願いいたします。

●長内委員 まず、誤解があるといけないので、私からお話ししたいと思います。

今、議会での審議の経緯の説明がありました。その中で、代表質問や上がってきた陳情に対する質問や答えについて経緯が説明されました。しかし、この案件そのものは議会の議決事項ではございませんので、これについて容認したという経緯はありません。だめだといった経緯もありませんけれども、いろいろな意見が出て、それに対して市が判断したというだけの事実であって、議会としてこれについて決めたことはないということです。

ただ、現状の保存を求める陳情が上がり、それが総務委員会で審議をされ、継続審査中に陳情者が取り下げたということですから、結論は出ておりません。また、その後、経済委員会で陳情が上がってきましたが、そのものの保存というよりは、文化財に指定してほしいというものでしたので、これについては不採択という結論を出しましたけれども、今回の諮問案件とのかかわりはあるのですけれども、中身は違いますので、それを確認したいと思います。私の発言に対して見解をいただきたいと思っております。

もう一つは、100mの高さの妥当性についてです。

パワーポイントの19枚目ですが、ここは現行の容積率が200%です。ただ、緑地を保存する目的のために、ルールを曲げると言ったら言い過ぎなのかもしれませんが、新たに別なルールをつくるという案ですね。

ただ、私が思うに、同じ都心なのに容積率が違うとおっしゃるのであれば、同じ都心の中での容積率をちゃんと決め直すところから始めるのがルールなのではないかと思うのです。

この2点についてお願いします。

●互理会長 2点にわたるご質問についていかがでしょうか。

●地域計画課長 1点目の議会審議の経緯については、長内委員のおっしゃるとおりでございます。都市計画の内容そのものが議会で審議されたという趣旨でご紹介させていただいたものではありませんで、今回の提案に至るまでの経緯の中でこういった審議がなされたのかのみをご紹介させていただきました。

2点目の容積率の妥当性についてでございますが、当該地の容積率は200%で、通常の都心部の容積率の制限よりも少ないということでご紹介させていただきました。現在地の土地利用状況が戸建住宅のみで、住宅に特化した土地利用がなされている、かつ、容積率の使用状況も非常に小さい状況の中で、通常の400%から800%という指定標準の考え方からすると、現状の土地利用を踏まえて、むしろ低減させることが妥当だという判断のもとで用途地域及び容積率を指定しているのが現状でございます。

このように、都心の標準値と比べても低い容積率や用途地域制限の厳しさでございますので、今回、緑地を守りながら200%の範囲で土地の活用を図ること自体は支障がないものであるというのが私どもの考え方でございます。

●互理会長 以上のようなご回答ですが、長内委員からお願いいたします。

●長内委員 1点目については、同じ認識ですね。

そこで、2点目ですけれども、私が申し上げているのは、例えば、隣の土地を持っている方が土地をもう少し有効活用したいということもあるわけです。であれば、同じ都心であるのにということになるので、ふさわしくないと思うのです。

都心についてどこで線を引くのかも含めて、西11丁目の「石山通」のところまでを都心という見方をしているのではしたか、同じ都心であるのにここだけ違うということではないと思うのです。隣も同じ容積率だと思います。

容積率や土地の活用の仕方の議論が先にあるべきではないかと私は思っているのです、そういう観点からの質問です。

●互理会長 ただいまのご質問に対しまして、いかがでしょうか。

●地域計画課長 容積率、用途地域についてのご質問について改めて補足させていただきます。

今、都心部の用途地域の指定状況の図面を出しております。

質問の中でお尋ねがあった都心の区域については、札幌駅、すすきの方面、苗穂駅、西11丁目とおおむねの区域は指定していますが、用途地域の容積率指定に当たっては、土地利用の現況も見ながら、こういった容積率が妥当かについて、数年置きに定期的な見直

しをしながら指定しております。

商業地域は400%から800%とくくってしまっておりますので、境目がわかりづらいのですが、商業地域の中でも駅前通や大通周辺のように、より中心部に近く、人の往来が激しいところ、既に土地の高度化が進んでいるところは800%の指定をしております。また、400%の指定のところは、「第一種住居地域」がある「石山通」を超えたところまでとなっております。さらに、「石山通」から東側については600%の指定をしているところがございます。

いずれも、定期的な見直しのタイミングで土地利用の状況や動向を見ながら適切な数値を定めております。

当該地の隣接地についてのお尋ねがありました。まさしく、すぐ東隣については600%の指定となっております。

●互理会長 では、長内委員、お願いいたします。

●長内委員 この図面を見ればわかりやすいのですけれども、濃いピンク色のところが容積率が一番緩いというか、高くまで建てられるのですね。しかし、薄いピンク色のところでもっと活用したいという声が上がっても、できないですね。そうすると、ここだけが特別扱いで、何でこちらはという話になってしまうと思うのです。ですから、そういうことにならないように、こちらのルールを変えるほうが先ではないかと私は申し上げているのです。やるのだったらですよ。

●互理会長 担当の方、いかがですか。

●地域計画課長 ピンク色の近隣商業地域での容積率緩和のご要望と比べると、ということですが、用途地域のベースの指定については、繰り返しになりますが、定期的な見直しのタイミングがありますので、ご要望等にも耳を傾けながら、土地利用の需要、動向を見ながら適切な数値を見ております。

今回の地区計画は、こうしたベースがありながらも、全ての土地利用状況を勘案したバリエーションを持っているわけではありませんので、この地区の特性を勘案したときに、むしろ、今回の地区計画のようなルールを定めたほうが適切に誘導できるという判断のもとで定めるものでございます。全く同じケースがほかのところでも出るかどうかはわかりませんが、提案があれば、状況を見ながら、地区計画で別の内容を定めることは、これまでも今後もあり得ることではございます。

●互理会長 ほかにご意見などがございましたら、よろしくお願いいたします。

いかがでしょうか。

それでは、齋藤委員、お願いいたします。

●齋藤委員 齋藤でございます。

今回の案件についての説明を聞いていますと、緑のメム跡の保全というテーマと建物規制の緩和のテーマがパッケージになった形で議論されているため、素人的には判断を難しくしているのかなと思います。ですから、テーマに分けて市の見解を伺いたいと思います。

一つは、緑やメム跡についてです。

端的におっしゃっていただくと、札幌市としては、緑や周辺地形をいかばかりの価値のあるものと捉えているのか、素人にもわかりやすく教えていただければと思います。

それから、原風景として残すべき、保全努力をすべきという方針になっているようですが、その実効性をどう担保するのかを知りたいのです。協定を締結するということですが、字面を見るだけでは努力義務をお願いするだけということですね。例えば保全するための財政的な支援などは考えているのでしょうか。もしくは、自然が破壊されたような場合はペナルティなどを考えているのでしょうか。そういった実効性の担保の問題です。

また、高さ規定の緩和についてです。これは、この件を離れて、一般的に高さ規制を緩和するとき、どんな点に注目してご検討の上、総合的に判断されるのかということです。簡単に言えば、同じような土地を持った人が同じような緩和をしてくれと要請した場合、今回は緑などがあったから、それを保全するということでオーケーを出したのでしょうか。一番大きいのは、壁面の位置制限の合意がなされれば、同じような形状で同じような要求があった場合はオーケーされるものなのかどうかを知りたいと思います。

●亘理会長 2点にわたってご質問ですが、いかがでしょうか。

●文化部長 私からは、メム跡と緑について、札幌市でどのような評価をしているかについてお答えを申し上げたいと思います。

先ほどスライドの中でもございましたけれども、平成25年に自然環境調査を実施いたしました。そこには、メム跡が改変されず残っていたこと、あるいは、緑もしっかりと残っておりました。そういう調査結果を踏まえ、私どもといたしましては、伊藤邸敷地内にございます植生は、都心部に残る貴重な緑であること、さらに、メム跡という明治の開拓以降の地形がしっかり残っていることは、札幌の原風景を残す貴重な空間であると認識しております。

●地域計画課長 同じく、1点目の関連で、協定の担保についてのご質問でございます。

確かに、今回、締結を予定している協定書は、法令の根拠に基づくものではございませんが、このように地区計画で地区施設として位置づけた範囲を、地区計画の計画書で定められない維持管理の内容を協定として定めて、実際に維持管理をしていただくという運用

は、他の地区でも行っております。緑についての協定は今回が初めてになりますけれども、例えば、今回の「歩道沿い空地」のように、公共に提供していただく土地をしっかりと維持管理していただくために維持管理協定を締結し、運用していただく事例は他地区でもございますし、私どもで内容を確認できる対応をしておりますので、現実に運用上の支障が出ていることは特段ございません。

今回につきましても、土地所有者みずからのご意向もあり、また、私どもの年1回のモニタリングを含めて協力関係を築くということが明文化されましたので、その点については運用上の実効性はあると思っております。

ただし、前回、みどりの推進部長からも答弁していると思いますが、経済的な支援を行うことを現段階で想定しているわけではなくて、協定書にもございますように、内容に応じて、技術的なアドバイス、専門家のあっせんが考えられると思っております。

以上が緑の評価と担保についてでございます。

次に、高さの考え方についてです。

これは、さまざまなケースがあり得ますので、機械的に全てのパターンをお示しすることはできませんが、いくつかの観点を設定した上で評価いたします。

ごらんいただいているのは同様のスライドですが、「1番」の都市構造上でどういった位置づけにあるのかです。今回は、都心部という土地の有効活用が求められるエリアですけれども、これ以外に、札幌市の上位計画では、主要な地下鉄駅周辺を地域中心核や地域交流拠点と位置づけ、都市計画の運用もそれに基づく運用をしているエリアがございますので、より多く人が集まる有効活用が必要な場所かどうかという都市構造上の位置づけが一つの観点となります。

さらに、まち並みの形成上でどうなのかということがあります。この点については、さまざまな見る場所や見え方があるかと思っておりますが、複数の視点場を設定した上で景観上の影響を検証いたします。

また、今回の事例には適用しておりませんが、例えば、当該敷地が非常に細い道路にしか面していない場合に、敷地を提供して公共の道路を整備して、敷地を狭くするためある程度の高さが必要な事例があります。このような公共貢献をするために必要な建築計画がある場合、あるいは、極めて特殊な事例ですけれども、観測所のように、通常の高さ制限とは違い、建物の機能として高さが必要な場合もございますので、計画として必要なものがないかということを確認の上、高さの制限の緩和を行うという運用になります。

●互理会長 この点について、私から意見を述べさせていただきます。

今回の伊藤邸につきましては、6割以上の土地が原風景を残した貴重な緑地で、残りの40%未満のところに建物を集中させ、その分、上限100mまでの建築を認めるという特殊事情があったため、高さを100mまで緩和したと私は理解していますけれども、今

のご説明ではその点が触れられていないのです。それは、今回の伊藤邸については最も重要な点だと思いますが、その点に鑑みますと、ほかのいろいろな事例にそのまま応用することはできないと理解すべきではないかと思いますが、いかがでしょうか。

●地域計画課長 会長がおっしゃるとおりでございます、一般的な観点ということで、一般論のみをご紹介させていただきましたが、どのような場合でも高さ制限の緩和を許可するという運用をしているわけではなく、ケースに応じて妥当性を判断しています。そして、本件については、会長がおっしゃっていただいたとおり、本件敷地の特殊性を踏まえた限定的な運用でございます。

●亙理会長 非常に重要な点ですので、その点は再確認をさせていただきます。
ほかにいかがでしょうか。
それでは、池田委員、お願いします。

●池田委員 緑の保全についてです。

今、気象状況が想定外と言われてますね。そこで、緑の保全について、想定外の気象状況で大雨や台風で木が倒れたりして保全が保たれないときは、伊藤さんにもとに戻してもらうのか、市が入って直すのかを聞きたいと思います。

●亙理会長 今のご質問の確認ですけれども、災害時における緑地部分の保全についてですね。

●池田委員 はい。

●亙理会長 それでは、お答えをいただきたいと思います。

●みどりの推進課長 想定外の災害については、北5西8丁目地区に限らず、札幌市内が未曾有の災害に襲われるような状況があればということかと思いますが、こちらは所有者の私有に係るものでございますので、復旧等は所有者の手で行っていただくことが基本になるかと思えます。

●亙理会長 池田委員、ただいまのような回答ですが、いかがでしょうか。

●池田委員 市では大事にしていると言いながら、非常時の災害などの場合は伊藤邸に任せるということで、市民にとって大事なものだという主張と反対に、災害があれば伊藤邸がやってくれるというのは、ちょっと納得がいかないのです。

●都市計画部長 今、原則としては私有地なので所有者に処置していただくという答弁でした。ただ、場合によっては、個人の力では及ばないこともあります。協定の最後の部分に、本協定に書いていない内容については双方で協議するという条項を設けております。大木が倒れて道路を塞ぐようなことはあるわけで、個人の力ですぐに復旧できないこともございまして、道路を早く通行できるようにしなければいけない状況も間々あるかと思っておりますので、そこについては札幌市も何らかの支援をしていくことが妥当ではないかと考えております。現時点でお金をたくさん出すということは言えないのですけれども、協議をしながらやっていくことになろうかと思っております。そのために、その条項を設けているとご理解をいただければと思います。

●互理会長 ほかにいかがでしょうか。

それでは、小倉委員、お願いします。

●小倉委員 緑地の維持は、この間もたくさん議論になってきたと思っています。

この間のいろいろな方からのご報告の中で、専門家の先生から、現在、この緑が残っているのは奇跡的だというようなニュアンスでお話があったと思っています。そして、今の計画では、高さ100mのマンションが建つということで、その中で緑を保存、維持していくことは、さらに奇跡的なことになるだろうと思っています。ですから、いろいろご説明をいただいているのですけれども、自分の中で大丈夫だという確信が持てないのです。

そんな中、きょうは協定の話もあって、先ほど齋藤委員からも協定の件についてご意見がありました。それについては、法的根拠はないけれども、運用上の実効性はあるという市のご説明でした。そのことについては、そうなのだろうと理解はしております。

現在、伊藤さんがしっかりとされていかれるのだろうと思っていますけれども、何十年、何百年という先々のことまで考えると、協定の中にも最後に継承といった部分があるように、その時々で中身を見直さなければならないというときには、その事柄をどこで決めていくのでしょうか。今回、協定を結ぶことについては、いろいろな方々の判断の材料になっていくのだろうと思います。そういった際には、都市計画審議会などで報告や協議をする必要があるのではないかと思いますので、その点についてお伺いいたします。

●互理会長 将来にわたっての保全をいかに担保していくかということかと思いますが、いかがでしょうか。

●地域計画課長 先々について、超長期的なスパンでという趣旨と受けとめました。

当面は、今回提案させていただいております協定、モニタリング、年1回の報告等で実効的な運用を図っていくこととなります。

任意ではありますが、この協定と今回の地区計画の決定によりまして、緑地部分につきましては、都市計画を変更しない限りは一切建物が建たないという強い規制になりますので、仮に将来的に何らかの土地利用変更の必要が生じることになりましたならば、都市計画を変更しない限り土地の活用はできません。すなわち、今のお尋ねのとおり、都市計画審議会での報告なりご審議なりがその時点で再度必要になります。

ただ、そういった場合ではないときの問題点といいますか、ポイントにつきましては、私どもと土地所有者の間に協力関係がありますので、今の段階でいろいろなケースを全て想定し切ることは難しいですけれども、年1回の協力関係の中で随時対応してまいる必要があるという認識でございます。

●互理会長 小倉委員、いかがでしょうか。

●小倉委員 やはり、民有地ということで、強制的にどうこうということは難しいと思うのですが、将来にわたってしっかりできる確信があればいいのですが、今もご説明があったのですが、もう少しすとんと納得がいくといいなと思っています。

やはり、100mというと、大きいな、高いなと思います。この間もいろいろなビルを見るたびに、このぐらいの高さなのかといろいろな方とお話をしておりました。

そんなことも含めて、この計画はなかなか難しい判断を迫られているということだけを申し上げます。

●互理会長 この土地も含め、周辺の札幌駅や駅前通、大通近辺で、最近、100mくらいとか100mを超える建物が非常に増えてきておりますので、そのような建物の高さ自体がよろしいかどうかという問題は確かにあるわけでございます。それは、本審議会の今後の検討課題として残された重大な課題だと考えております。その点は、委員の皆様も共通の認識ではないかと思えます。

ほかにいかがでしょうか。

それでは、水澤委員、お願いいたします。

●水澤委員 先ほどの協定書の関係です。

私は、この協定書を見る限り、これですべて保全されるとはなかなか思えなかったのです。

例えば、第5条第2項で、維持管理について現地を調査することができるかと書いてありますが、ただし書きがあり、乙（所有者）の承諾を得るものとするとのことです。つまり、本人が承諾しない限り現地調査はできないということ、この協定では認めていることになります。

もし地区計画に反した場合は建物を建てられないという規制はあるようですけれども、地区計画では実際に植生が守られているかどうかについては何も縛りになっていないのではないかと思います。地区計画でそういう植生が守られる規制になっているのかどうかを確認したいと思います。

それから、第6条についてです。私の認識では、土地所有者が伊藤さんになっていて、区分所有とか土地を売ってということは想定されていないと思っていたのですが、この条文を見る限りでは、土地所有者並びに建物等の所有を目的とする地上権者及び借地権者と書いていますから、土地を売った場合のことまでを想定されているのです。つまり、将来、どんなことがあってもいいような対応がされていると読めるのです。これは、将来を考えてこうしましたということなのかどうかを確認いたします。

もう一点は、私も委員になりたてなのでわからないのですが、この審議会そのものの性格が諮問なものですから、諮問されて、その結果については尊重するとなっているのですが、その結果はどのように尊重されるのか、もしくは、その結果がどう生かされるのかを聞いてみたいと思います。

●互理会長 大きく分けますと2点にわたるご質問です。1点目は、細かく三つに分かれると思います。

まず、私から一言だけ申し上げますと、先ほど来、この協定の性格をめぐっていろいろなお意見があります。確かに、この協定自体は法律に基づくものではありませんけれども、こういう形で文書を交わして、当事者同士が署名をすれば、文字どおり、契約としての効力を発揮いたします。ですから、札幌市や伊藤家のいずれかが協定の内容に反するようなことを行えば、場合によっては訴訟で争えますので、最終的には実効性が担保されます。

それから、今、水澤委員がご質問された第5条第2項の関係については、文字どおり、承諾しなければ立ち入りできないとも読めるのですが、本来、契約の内容は、当事者同士の信義に基づいて、それを理解して実行していくという義務が双方に課されるわけですから、合理的な理由なしに承諾しない、拒否するということは、契約あるいは協定の性格としては許されないと理解すべきだと思いますので、最低限の保障としてご納得いただければと思います。

その上で、担当の方からご質問に対するご回答をお願いいたします。

●地域計画課長 協定と地区計画の関係については、会長からも補足していただきましたが、もちろん協定は任意でございますけれども、私ども札幌市と土地所有者である伊藤義郎氏との間で約束事が確認され、交わされるものですので、地区計画の制限内容とセットで運用することで実効を保つという考え方でございます。

いくつかご質問がありましたうち、立ち入りに関しては、今、会長がおっしゃっていただいたとおりでございますので、継承について補足させていただきます。

何度かご説明しておりますが、今のところ、基本的には土地所有者お1人が土地をお持ちの状況ですけれども、将来的には、緑地部分を引き続き土地所有者が持ちになり、マンション用地については売却される予定になっています。そうなりますと、例えば、きょう提案させていただいた公共に提供する「歩道沿い空地」の部分は、直接の所有者が移転しますので、そういった場合にも備えられるように協定の継承規定を置いているということです。また、超長期的に、第三者ではないと思いますが、相続等が発生したときにも備えられる規定でして、これも含めて内容を引き継いでいただく趣旨で設けております。

繰り返しになりますが、地区計画は整備をする場合でのルール、もしくは伐採禁止という制限ですので、それ以外のカバーし切れない範囲を協定でカバーするという考え方でございます。

●都市計画課長 2点目の都市計画審議会での審議の結果の後の手続きについてです。

いつもやっていますように、採決を行っていますので、採決の結果、同意が得られれば都市計画決定の手続きを進めて、札幌市で決定告示を行います。採決の結果、同意が得られなければ、札幌市としては都市計画決定を行うことにはならないという流れになります。

●互理会長 以上のようなご回答ですが、水澤委員、よろしいでしょうか。

●水澤委員 はい。

●互理会長 それでは、ほかにご意見やご質問はございませんか。

愛甲委員、お願いいたします。

●愛甲委員 先ほどから出ています協定書の緑地の保全に関することについて質問させていただきます。

地区計画の地区整備計画の中では、してはならない行為として、樹木または下草の伐採、土地の形質の変更とあり、その一方で、この協定書では樹木の剪定、整枝、下草の手入れ等となっております、これが異なっております。

札幌市がこの協定を交わす目的は、冒頭にも書いてありますように、札幌市周辺の典型的な在来植物を保護する、また、札幌の原風景である貴重な自然環境を守ることではありますが、ここに書いてあるような事項で果たして本当に原風景である植生を守れるのか、その観点が抜けているのではないかという気がします。樹木の剪定や下草の手入れ等々だけで植生を維持し保存していくことが担保されるのかどうか、これはどういうふうに考えていらっしゃるのでしょうか。

もう一つは、モニタリングとその結果の活用についてです。

自然環境を保全する場合には、ただ単にモニタリングをするだけが目的ではなくて、現

状と理想像にずれがあった場合は何らかのアクションを起こさなければいけないわけです。それについて、この協定書では、札幌市ではこういうことをやりますと書いてありますが、もう片方の土地を持っていらっしゃる方がどういうアクションを起こすかについて何も書いておりません。モニタリングをやるけれども、その結果、どうなるかわからないという将来にわたる担保を少し弱くしている部分ではないかと思いますが、その辺の見解をお聞きしたいと思います。

●みどりの推進課長 最初に、植生の維持についてでございます。

協定の基準につきましては、札幌市が所有者側と協議して作成したものでございまして、あくまで記載しているのは一般的な事項でございます。この庭は、かつてから、専属の庭師の方がこれまでの長きにわたって維持管理をされておまして、また、これからもされていくとお聞きしておりますので、その管理の水準には問題が生じてくるとは一義的には考えておりません。

●亘理会長 それは第1点目に対する回答ですね。

これについて、愛甲委員、いかがですか。

●愛甲委員 非常にいじわるな言い方をすると、専属の庭師の方が交代されるときに、このような書き方で大丈夫なのでしょうか。

私は、在来の植物や種を保護するとか在来以外の植物が侵入してくることを防除することをここに書いておかなくてもいいのかということを見解として言っておきたいと思います。そうでなければ、全部を庭師に任せてありますというようなレベルのような話で、札幌市の貴重な財産と言えるものについて協定を結ばれる両者が保全していくことをアピールするような形になり得ていないのではないかという意見です。

●亘理会長 いかがでしょうか。

●みどりの推進課長 ご意見はごもっともだと思います。

今後、本案をお認めいただきましたら、早急にモニタリングの内容につきまして所有者側とお話をいたしますので、委員のご指摘の点も含めましてご相談していきたいと考えてございます。

●亘理会長 第1点目についてはよろしいでしょうか。

●愛甲委員 はい。

●互理会長 それでは、第2点目についてはいかがでしょうか。

●地域計画課長 モニタリングに伴う乙の役割についての明記がないというご指摘だったかと思います。

1点目のご質問とも重なるところがありますけれども、今の段階では、土地所有者の方がこれまで長きにわたって維持管理されてきた実態があり、今後も続けられるということがありますので、定期報告をしていただくことのみを書いています。今後はどういった問題点や改善すべき点が見えてくるかが今の段階ではわからない部分があるためにこういった内容になっておりますが、土地所有者の方にお考えいただきたい事項が出てきましたら、オールマイティー事項として想定し得ない事項が出てきた場合に協議できるという規定もありますので、必要に応じて協定を明文化することも含めて、引き続き運用してまいりたいと考えております。

●互理会長 第2点目のモニタリングに関してはよろしいでしょうか。

先ほどの第1点目の緑地の保全についての所有者側の手入れを信頼するという問題です。地区計画では伐採や土地の形質変更は原則として禁止するということをはっきりさせた上で、協定はそれ以外の部分と理解してよろしいのでしょうか。

つまり、樹木の剪定、整枝、下草の手入れ、落葉の清掃などとありますね。地区計画で樹木の伐採の禁止、土地の形質変更の禁止を原則とした上で、それでカバーできないような日常的な樹木の手入れなどについては協定で担保するという考え方であると理解してよろしいでしょうか。

●地域計画課長 会長がおっしゃるとおりでございます。

●互理会長 その上で、愛甲委員がご指摘されたような外来種の問題などが将来的な課題として残るだろうということだと思います。これは、私の意見として述べさせていただきます。

ほかにいかがでしょうか。

それでは、堀内委員、お願いいたします。

●堀内委員 市民委員の堀内です。

協定書の第6条についてお聞きしたいと思います。

将来的に、土地、建物の所有者等が変更になると思います。その場合に、協定の継承ということで、終わりのほうに書いてありますけれども、この協定の趣旨を適切に継承するとあります。私は、ここをもうちょっと強めて、全体的に波及するように、この協定を継承するというふうにはできないでしょうか。

●互理会長 協定の第6条に関するご質問ですが、いかがでしょうか。

●地域計画課長 「趣旨」という部分をとれないかというご質問だったかと思います。

内容としては、第5条以前でしっかりと語られている内容が適切に継承されるようにと
いうことで規定しているものでして、単純な紙のやりとりではなくて、実効ある維持管理
をしていただきたいという意味でつけ加えている文言でございます。これがあるかないか
で制限事項が強まるのか弱まるのかは即断できませんが、内容としてはしっかりと引き継
いでいただくことに変わりはないと思います。

●互理会長 堀内委員、いかがでしょうか。

●堀内委員 そうしますと、将来的に所有者がかわった場合でも生かされるのは間違いな
いのですか。

●地域計画課長 もちろん、その前提です。

●堀内委員 建物についてもですか。

●地域計画課長 この協定自体は、緑地あるいは歩道沿い空地なり地区施設についてのも
のですので、今後予定されているマンション自体が協定の対象ではありません。そちらに
ついては、地区計画で建物のルールが決まりますので、そちらの内容に従っていただくこ
とになります。

●互理会長 私から1点補足させていただきます。

都市緑地法という法律の中に緑地協定という制度がありまして、緑地の保全のために協
定を結んで、その上で市長が認定すれば、通常の協定や契約以上の効力を持ちます。具体
的に言いますと、ほかの方に譲渡などをした場合、その第三者に対しても協定の効力が及
ぶことになるわけです。

行く行くは、そういったことも目指していかなければならないのではないかという気が
するわけですが、そのためには、市と伊藤家との間でそれだけの信頼関係が確立していな
いといけません。その信頼関係をベースにして協定を結び、さらに市長が認可するという
プロセスが必要になるかと思うのです。

しかし、この時点ではそこまでの確固とした信頼関係を確立するには至っておらず、さ
らには、都市緑地法といった法律上の制度に対して必ずしも十分な理解が得られていない
ということもあるかと思います。ですから、札幌市としての今後の課題としてそういった

ことを考えていかなければならないのではないかとすることを私の意見として述べさせていただきます。

ほかにご意見や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 さまざまな意見をそれぞれの立場でこれまでも相当長く議論をしてきまして、きょう、この案件については結論を出されると、前回、会長からお話があったと思います。

そこで、最終判断をするのに1点確認をしたいと思います。

先ほど、市の担当からも説明が若干ありましたけれども、この審議会に諮問されて、例えば地区計画が決定されなかった場合、将来、緑地が保全される担保はあるのか。地区計画を決定することによって都市計画変更をしない限りは開発ができない、また、先ほど亘理会長からお話があったように、この協定がなくても、この地区計画によって樹木の伐採や土地形質の変更は禁止をされています。ですから、地区計画が決定されなかった場合はどうなるのか。将来、相続あるいは経済情勢などいろいろな変化があると思いますが、そういう中で本当にこの緑地が守られるのでしょうか。逆に、地区計画を決定した場合、将来、この緑地は間違いなく守られるのか。

先ほど、小倉委員から、なかなかすきっと大丈夫だと思えないというご発言がありましたけれども、この2点について回答をお願いしたいと思います。

●亘理会長 2点にわたるご質問ですが、いかがでしょう。

●地域計画課長 今、説明の中でごらんいただいたスライドを再度表示しています。

まず、地区計画を決定しない場合に緑地の担保ができるかということです。

現状は、画面の左半分のと通りの制限内容でございまして、緑地部分にはこれ以外の制限はございませんので、この容積率や高さの限度であれば、伐採を含めて、土地を活用することは可能な状況でございます。すなわち、特段の保全担保措置が講じられていないのが現状でございます。

続いて、地区計画を決定した場合の決定後についてのご質問です。

ごらんいただいておりますとおり、規制緩和という表示がありますがけれども、下半分は緑地部分に関する禁止事項を表示しております。地区計画では、伐採の禁止あるいは土地形質の変更禁止という禁止事項を明確に定めております。この内容は、開発許可制度も連動して実効性を担保できますので、この地区計画が定められれば、将来的に緑地部分に建物を建てることはできません。

なお、維持管理に関しては、地区計画制限で担保できない部分をさらに協定でカバーするという考え方はるるご説明させていただいたとおりでございます。

●亙理会長 それでは、ほかにいかがでしょうか。

それでは、名本委員、お願いいたします。

●名本委員 市民委員の名本です。

3点ほどお伺いしたいと思います。

まず、第1点は、たしかスライドの58ページに載っていたのですが、**「西8丁目線」**についてです。いろいろと考えていただいて、3mが敷地内空地ということになりました。ただ、これは28mのところでおつりと切れまして、その先は歩道上に樹木がないからいいだろうという判断ですね。それから、ここに書いておりますように、居住者の専用通路をつくったから交通量は増えないだろうというお話がありました。

そこで、よくわからないのは、駐輪場へのアクセスについてです。必ずしも専用通路を皆さんが通るわけではないと思いますから、今以上に交通量は増えると思いますし、まして、車の交通量も増えると思います。

そういうことを考えますと、高架下の緑道はメインの動線になっていますので、ここを通る歩行者は今後ふえてくと素人ながらに思います。ここまで所有者の方にご努力いただいて、敷地内空地について、1.5mとは言いませんけれども、わずかながらでも確保していただくことができないでしょうか。これについては、この場で結論を出すことはできないと思いますけれども、今後、ご検討いただきたいと思います。

2点目は、先ほど来お話のあります緑地についてです。

前回と違いまして、地区施設として位置づけられたということは、札幌市としてもその責任の一端を担うことが明記されたということだと思います。ただ、都市緑地という形で土地の買収もしくは法的な規制はないと思います。

しかし、以前から皆さんからもあったのですけれども、私も一般市民として感じますのは、緑地を外側から見ると非常にいいのですけれども、中に入って緑地を見てみたいという気持ちはあると思います。まして、今回、高いマンションを建てた場合、その対価として市民の共通財産という認識をつくるとすれば、一部を一般開放して、公開していただくことができないかどうかをもう一度ご検討いただきたいと思います。

これは、全部ではなく、例えば58ページのメインアクセスです。ここには橋もありまして、両側に緑地や池もあり、MEMもちょっと見える非常にいい空間だと思います。ですから、ここに限定して一般開放する、もしくは、時間も限定する、場合によっては曜日も限定するなど、試行錯誤しながらやっていけないかどうかについてもご検討いただけないかと思います。

3点目は、建物の高さについてです。

写真でシミュレーションしていただきましたが、樹木はこれからもどんどん成長しますし、確かに建物はだんだん目立たなくなる部分があるかと思いますが、しかし、圧迫感避けられないと思います。

今の段階ではプランについて、それほど詳しいことは出せないと思うのですが、今後の検討課題として、例えば、階高を工夫して、100mではなくて、90m、できれば80mというふうに少しでも高さを低くする努力をしていただきたいと思います。そして、外観等について、今は真四角でしか表現していただけていないのですが、ファサードに曲線を使ったり多少のこぼこを与えたりして圧迫感を少なくするご努力をしていただけないかと思います。

●亘理会長 以上、3点にわたるご質問ですが、いかがでしょうか。

●地域計画課長 ご意見、ご要望も含めたご発言と受けとめました。補足できることを順にご説明させていただきます。

まず、「歩道沿い空地」についてです。

ごらんいただいておりますのは、ご発言のとおり、歩道上の樹木を避けるためには、この範囲の土地は最低限供出していただく必要があるだろうということで、現道の1.5m以上の有効幅員をとりながら、移動できるための空間ということです。

また、将来的な通行量についてのお尋ねもありましたので、これは正式な調査ではなくて、私ども職員直営の実態観察ですが、参考までにお話をさせていただきます。

今、「西8丁目線」の西側の歩道は、平日の朝夕の2時間ずつの実態観察をしましたが、朝のほうは若干多く、朝7時から9時までの間で50人でした。120分で50人ですので、2分に1人以下ぐらいの通行量で、極めて多くない状況を確認しております。また、今回の計画は、容積率を緩和して歩道を大きく広げる必要があるという計画とは違うことも勘案しまして、最低限供出していただく範囲としてここをお願いとしますという協議をしたところです。

実際に、これをルールとして敷地内の設計を進めていきますので、最低限でもこれだけはとれます。あとは、どういった整備内容になるのかについては、敷地イメージ図を見ていただきましたけれども、あくまでも今の想定で絵を描いているだけで、このとおりの設計になるかどうかはわかりませんので、必要性について先方にもお伝えした上で、設計に反映できることをしていただくことになると思います。

公開についても同様でございまして、土地所有者から緑地を保全するという意向があり、協定の中でもそういった内容をうたっておりますけれども、全面公開をする前提ではなく、あるいは一部の公開についても、今のところは想定していない状況です。

ただ、以前にお話ししている部分と重なりますが、個別の見学要望に対しては、これまでも土地所有者で対応がなされてきたという状況もあると伺っておりますし、今後、協定を締結することで、最低でも年に1回は我々も見ることがありますので、見ていただくことも含めて、どういった形での運用が可能かどうかは引き続き検討課題として受けとめられると考えます。

それから、3点目の高さに関する内容です。

これも、設計が今後のこととして、現段階では、容積率や一般的な階高を想定し、支障のない高さが100mということで地区計画の内容を定めておりますが、外観を含めて、具体的にどのような設計内容になるかについては今後進めてまいります。手続きとしましても、地区計画を決めれば、地区計画に基づく事前の届け出制度がございますし、都市計画法に基づくもの以外の手続きとして景観法がございますし、大規模な建物について、景観上の観点から、すなわち、委員がご指摘の「見た目」といいますか、デザインの観点について事前に見せていただく機会もございますので、そういった場面を捉えながら、少しでもよくなる内容になるように対応してまいりたいと考えております。

●互理会長 以上のようなご回答ですが、いかがでしょうか。

●名本委員 ありがとうございます。

確認です。

先ほど質問した中で、自転車の駐輪場へのアクセスについてはどのようにお考えでしょうか。

●地域計画課長 申しわけありません。補足を忘れました。

駐輪場は、今、便宜的に表示しておりますが、このとおりになるかどうかはまだ確定しておりません。恐らく、自転車を含めた車両のメイン動線は「西8丁目線」側のほうが多いのではないかと考えられます。ただ、あくまでも、今後、必要な台数を確保した上で固められるということでございます。

●名本委員 そうすると、自転車の通行量は増える可能性もあるということですね。

●地域計画課長 そうですね。今のところ、恐らく、居住者の方は自転車を使われていないと思いますから、入居者分は増えると思います。ただ、この場所に必要な台数がどのぐらいなのかは今後の検討ということです。しかし、あくまでも想定ですが、物すごい量ではないとイメージしております。

●名本委員 私が言ったのはハードの話ですが、市民感情としては、個人の所有物といえども今より環境が悪くなることは否めないと思うので、その辺のボーナスを市民の方にごうアピールしていくかということもあるのかということでございます。

そして、2点目の今後の公開については、協定書の協議のときに機会があるごとに協議していくということで理解してよろしいですね。

●地域計画課長 はい。

●名本委員 そして、3点目の高さについても、今後、景観法の中でこの物件について協議していくということによろしいですね。

●地域計画課長 制限の中で具体的に協議させていただきます。

●亙理会長 今回の最後の点については、恐らく、高さ100m自体を景観法に基づいて制限することは現行の札幌市の景観法の実施状況からすると不可能だと思います。あとは、100mというのは上限ですから、その範囲内で適正な建物を建てていただくように札幌市がどれだけ頑張って要望、指導、助言、アドバイスなどを今後継続的にできるかにかかってくるのではないかと思います。

ほかにいかがでしょうか。

井上委員、お願いいたします。

●井上委員 伊藤さんの敷地にある貴重な自然を守るために、この間、努力してきたという気持ちはよくわかりました。しかし、この地域は、都心に位置づけられていたけれども、高層なものは建てられない地域です。今度は、周辺と調和がとれているということで100mのものを建てていくということで、一步を譲って、それは仕方がないという思いもあります。しかし、建物を建てる地域は、意見書を出されている皆さんもそうだけれども、貴重なメムがあり、崖のある、高低差のある周辺の開拓以前の地形を残している唯一のところに、そのそばに高層マンションが建つということで心配されていると思うのです。

周辺に高層の建物が建っていますから、それは調和していくと思うのですけれども、原風景が残るこの場所に建てるのは、私はどうも納得がいかないのです。

また、ハルニレ、ケヤキの大木などもすばらしいですし、メムの地下水は、もともと水が湧き出ていたのに、市街地の開発がどんどん進む中で水位が下がってしまったわけでしょう。

そこでお聞きしたいのは、今までは手をつけなかったところでしたが、その周辺が開発されることによって地下水の水位はどうなっていくのかということです。前回は説明されたのですけれども、この辺の状況を改めてお願いいたします。また、植生に対する意見も先ほどたくさん出されました。本当に固い地盤だとお聞きしましたけれども、これが後世に残されていくのか、大丈夫なのか、改めて確認したいと思います。

●亙理会長 この土地での100mという高さの問題ですね。それから、地下水の保全の問題は改めてのご質問ということですが、これはいかがでしょうか。

●地域計画課長 地下水についてのお尋ねがございました。

これも何度かごらんいただいているスライドでございますが、現在、メムの湧き水の湧出はない状況で、地下水は、表示のとおり、標高にあらわすと10.1mとなっております。今回の高層建物は、非常に強固な地盤の上にくいを打たず、地下水より高い位置で掘削底10.2mと右端に表示がございますけれども、そこでとどめる計画でございますので、この計画による地下水の影響、あるいは、それに伴う植生への影響はないという判断をしております。

植生に関しても、前回、根の深さの図面も見ていただきながら、支持根はある程度の深さがございますけれども、水分吸収のための吸収根は地表面に近いところがございますので、この点からも植生への影響は特段問題ないというご説明をさせていただいています。

また、高さに関しては、繰り返しになりますけれども、周辺のまち並みとの関係を複数の視点場でシミュレーションさせていただき、あるいは、都市の構造上、都心にあり、土地のある程度の活用が必要な地域であるということも踏まえて、支障のない高さであるという判断をしております。

●互理会長 井上委員、お願いいたします。

●井上委員 まち並みと高さについては支障がないということは、先ほどの図面を見て私もわかりましたけれども、やはり、原風景が残るこの場所は、伊藤さんのものではありませんけれども、この間の議論を通じて市民の貴重な財産だと本当に多くの皆さんが認識されたと思うものですから、その場所にこういう高層マンションを建てることで、台なしにしてはだめだと思います。ここは長きにわたって札幌の市民の財産になっていくのではないかと思いますので、そのことを確認させていただきました。

●互理会長 先ほど坂井委員が手を挙げられておりましたが、いかがでしょうか。

●坂井委員 現行の都市計画制度の中でやれることは随分とやったということだと思うのですが、最後に一つだけ質問させてください。

スライドの48番です。実は、このスライドは、19番のスライドにまち並み形成に支障はないというボックスがつけ加えられただけのものですが、まち並み形成に支障はないというご説明をもう一度お願いします。

●互理会長 スライドの19と48を比較対照してのご質問ですが、いかがでしょうか。

●地域計画課長 写真自体は何度もごらんいただきましたので、再度の表示は割愛させて

いただきます。

傾向としましては、ごらんいただいたとおりで、もちろん見える場所もございますけれども、それが限定的であります。遠くに行けば行くほど、遠景になればなるほど、周辺の高い建物が視界に入ってきますから、今回の計画建物は高層ビル群の中に溶け込む形で大きな影響はない状況になります。逆に、近づけば近づくほど、建物の壁面は見えませんが、見上げない限り高さが意識されることはなく、むしろ手前の樹木部分が視界に影響を及ぼします。

ここが札幌市民にとって本当に大事で絶対に変えてはいけないという視点場が明確に定まっている状況にはないと思いますが、さまざまな視点場を設定した上で評価したところ、大きな支障がある状況とは言えないと考えているところです。

補足しますと、初回の審議会でも少し質問があったと思いますが、例えば、都心部におきましても、別な高さのルールを定めているエリアもございます。札幌駅前通、札幌駅から大通地区の間において、地区計画を通り沿いに定めて、高さの最高限度を60mとするという地区計画にしておりますが、この内容は、あくまでも地区計画で高さだけを先に定めるということではなくて、まちづくりの機運を高めるといった動きの中で、複数の地権者の方々も一緒にまちのあり方を考え、最終的に合意のとれる明確な目標として共通認識が持てる高さとして地区計画を定めております。

今後も、そういったエリア別の高さのルールについては取り組みを進めていくべきと思っておりますけれども、本件敷地に関しては、一般的な視点場を複数設けて、支障はないという判断をしております。

●互理会長 坂井委員、ただいまのようなご回答ですが、いかがでしょうか。

●坂井委員 地区計画はこのあたりにはなくて、今、議題にのっている地区計画があるだけですけれども、高さ制限がございまして、植物園の南側は1列33mで、隣のすぐ西側の全てのマンションが33m以下に抑えられております。

ここからは意見ですけれども、私は、この事業がまち並み形成に支障はないということには同意しかねます。

それは2点の理由からです。

1点目は、見せていただいた写真は、非常に緑が豊富な季節に撮っていますので、そのおかげで見えないということが多々あり、冬の葉が落ちたときにはどうなるのかなと思います。

2点目は、見上げれば見えるという話が再三ありましたけれども、見上げるというのは、通常、歩いているときには起こり得ない行為です。皆さんもやってみるとわかると思いますが、歩きながら見上げると、ぶつかって危ないです。ですから、見上げるというのは、とまったときです。つまり、植物園や北大の中で観光客が写真を撮るときなどにと

まり、見上げるチャンスがありますので、植物園や北大の中からは今以上に新しいビルの存在感があるのかなというふうに思っております。

最後に、先ほど会長からもありましたけれども、地区計画をきょう決めるか決めないかということですが、地区計画の中で高さ制限の最高限度が100mというのは現行の都市計画で変えるのは難しいことは理解しましたが、これはマックスですので、あとは協議の中で100mの圧迫感ができるだけ感じられないものにと先ほどの会長の意見に賛成ですので、どうぞよろしく申し上げます。

●互理会長 ご意見として頂戴したと受け取らせていただきます。

それでは、堀内委員、お願いいたします。

●堀内委員 いろいろな資料を見ましたら、明治41年のときに現在の敷地を取得されたのですね。私も、その件で調べまして、明治43年の札幌区商工新地図にかすかに先代のお名前が載っています。

そこで、もっと詳しく調べようと思ひまして、明治45年に札幌全区地番明細連絡図がつくられておりまして、こちらの北5条西8丁目のところに請負業ということで先代のお名前が載っています。延々とこちらを持ち続けた間に、西8丁目から西10丁目ぐらいまでにかけてあいているのです。

結局、何を言おうとしているかといいますと、現在まで3代にわたって固定資産税なり相続税なり莫大な費用を払って保存されてきたと思うのです。一般的に4代で資産はなくなるという話もありますけれども、これに対して我々も何かのアクションを起こしていいのではないかと思うのです。

こちらの方はいつ売られたかはわかりませんが、8丁目以降はほとんどマンションです。植物園の南側、北側もそうですね。

先ほどもありましたけれども、現在の所有者の相続などいろいろなことを考えた上での今回の提案だということで、そういう面も尊重されていいのではないかと私は思います。歴史的な地図を見まして、百二十何年間、ずっと維持をされてきたというのは大変なことだったと思うのです。その間、維持費をずっと払って現在の土地を所有しているのです。さらに、協定書を結んで、保存には力を入れるということですね。

先ほども確認したのですけれども、協定書を結ぶということで、今まで持ってきて自然を残そうとしたときにできないというのは、経済活動としてはどうなのかなと思ったのです。百二十何年間、ずっと所有して、これからというときに手足を縛られるようになるのはどうなのかというのが私の意見です。

●互理会長 現在のものを100年以上保全されてきた所有者の伊藤家を信頼して、我々として、半分はお任せする、他方、札幌市としても、地区計画の指定、協定の締結によっ

て公の責任を負っていくのだというご趣旨の発言だと思います。

ほかにいかがでしょうか。

星野委員、お願いいたします。

●星野委員 ちょっと誤解があるように感じるのです。

私はこのように見ております。前々回に申し上げましたように、土地所有者が今の原風景、メムを守りたいという強い意思のあらわれですねと。別な言い方をすれば、5,000坪弱で容積率が200%です。ですから、200%全部を使い切ってしまうということなのです。

先ほどどなたかがおっしゃったように、100mの高さを下げるということは、底地を広げるか、または容積率200%を使わないということなのです。容積率200%を使わないとどういうことになるかということ、緑地に商業的価値が出るということです。200%全部を緑地から奪ってしまえと。そうすると、ここは市街化調整区域と同じなのです。ですから、この土地を誰かに売っても、買った人は、商業ベースで利用できないのです。そこを土地所有者の人は担保しようということです。担保という話がいつも出ますけれども、最も強い担保をとっているのが土地所有者なのです。

ですから、今建っている底地面積に200%の建物を建てる以上、自然と100mになってしまうのです。そこで、高いから低くしろと言うと、緑のところには何かを建てる可能性が出てくるのです。そのことを札幌市の人はちらっと言っているのですけれども、余り強くおっしゃってはいないのです。

ですから、どちらからこの問題を見るかだと思います。緑地を守るのが第一で、そこに建たないようにするためには、許される200%を全部使ってしまうと。そうして考え出したら100mになってしまったので、ここはどうぞお許してくださいというのが土地所有者の願いです。

また、年々歳々の維持について云々という話が出ますけれども、年間で大体500万円だそうです。500万円ぐらいの維持管理はそんなに難しい話ではないと思います。もし想定が狂うとすれば、札幌市が容積率を200%から上げるということです。これはどうやって担保するのですか。300%や400%にしたなら、たちまち緑地に商業価値が出るのですね。そちらの方向から見ると、土地所有者の緑地保全に対する非常に強い意思を確認できるということです。

●亘理会長 ご意見として伺ったとさせていただきます。

ほかにいかがでしょうか。

丸山委員、お願いいたします。

●丸山委員 丸山です。

審議会、その他、札幌市、そして伊藤さんの対話が進むというか、相互理解が進んできて、地区施設に指定することと協定を結ぶということが生まれてきたのは、伊藤さんに感謝を申し上げたいという気持ちでいます。

やはり、対話を進め、いろいろな知恵を働かせることで納得のできる方向性に向かうということを私なりに理解したところです。

そのような中において、一つ心配として残るのは、市民の方へのご説明の納得感を高めたいということです。

そこで、私として心配が二つあるので、質問したいと思います。

まず一つ目は、今回のスライドの62ページに、法縦覧の結果等について書かれています。個人名のもので塗り潰されているということで、どなたから出たものなのかがわからないということです。先ほど坂井委員からも、周辺にあるほかのマンションなどの高さ指定が変わることに関するお話がありましたが、ここが100mになることに関して、周囲の所有者や住民からのご意見があるのかないのかを知りたいと思います。意見書として、周囲からのご意見があるのかどうか、あるかないかだけで結構ですので、知りたいと思いました。

また、大変細かいことですが、意見書等の数です。

きょう配付された62ページには、案変更前が4件となっております。7月8日までの期間のもので4件です。ところが、数日前に郵送でいただいたものには、同じ期間で3件となっており、1件の差が出ております。案の変更後に関しては間近なものなので、ここに変更がでているのは何か理由があるのかなと思います。意見書の数が違うのはなぜかということを知りたいと思います。市民からの大切な意見書としての数の管理について、ちょっと心配ですので、お伺いしたいと思います。

以上が62ページに関する心配の質問です。

もう一つは、この審議会の議事録アップについての確認です。

私も議事録署名人を一度させていただいたのですが、議事録が札幌市のホームページに出ることは、市民への説明、情報提供としてとても大切な手段であると思っています。しかし、けさ確認してきたのですが、6月11日開催の第76回、そして、前回7月11日の第77回のもので市のホームページにはまだアップされていません。3カ月たっているということは、市民としてはすごく遅くて心配な状況ではないかと思います。時間がかかるのはなぜなのかというのも心配のポイントです。

以上、意見書のことと議事録アップのことに関して質問したいと思います。市民への納得を高めるために確認したいと思います。

●互理会長 私からの確認ですが、二つ目の議事録アップについては、一般的に、この案件に限定されず、当審議会全般にかかわることかと思いますが、特にこの案件にかかわってそういう疑問を持たれたということでご質問したと理解してよろしいですか。

●丸山委員 はい。

意見書が大変多く、さらに、よく言えば、変更が非常にスピーディーに変わってきている中で、現状の変更案を市民がどれぐらい見てくださっているのか、確認して下さっているかということに関して不安があるということです。

●互理会長 2点にわたるご質問ですが、いかがでしょうか。

●地域計画課長 まず、1点目の意見書の関係で、細かく2点ございました。

周辺の住民の方からの意見書は含まれるかという趣旨かと思いますが、周辺の方からの提出はありません。

補足しますと、計画地周囲の町内会の方には、提案者側で既に個別説明をしております。特段の反対意見は寄せられていない状況でございます。

それから、意見書の数について、説明が不足して申しわけありませんでした。

今、スライドで示しておりますが、意見書と要望書があり、便宜上、私どもの事務処理上で分けさせていただきました。提出されている方は、法律に基づく案の縦覧への意見なのか、要望なのかを区分した上での提出ではないと思いましたので、窓口において、縦覧への意見書なのか、都市計画審議会への要望なのかを確認させていただいた上で、要望として見ていただきたいというお話があったものは要望書という仕分けをさせていただきました。前回の審議会、あるいは、事前に送付させていただいたスライド案の段階では、要望書をカウントせずに数えていましたので数がずれておりますけれども、本日ご審議いただく上では、意見書も要望書も特に区分けなく、どういった声が上がっているのかをご紹介させていただくべきと考えまして、トータルの件数を表示させていただいております。

●都市計画課長 議事録のホームページへの掲載についてです。

前回と前々回については、ホームページにまだ記載させておりません。事務作業がまだ整っていないということでございます。特にこの件だからではなくて、一般論として作業途中の段階であるということです。

しかし、丸山委員としては、できるだけ早くホームページに掲載したほうがいだろうという観点でお話をしていらっしゃると思いますので、議事録のホームページへの掲載については、可能な限り早い段階で掲載していくよう、今後努めていきたいと考えております。

●互理会長 以上のような回答ですが、よろしいでしょうか。

●丸山委員 ありがとうございます。

●互理会長 私の議事進行の不便もありまして、開始してから既に2時間が経過しているわけですが、ほかにご意見などがございましたらお受けしたいと思いますのですが、いかがでしょうか。

(「なし」と発言する者あり)

●互理会長 それでは、この諮問案件につきましては、事前説明案件として取り上げた回も含めまして、相当数の議論をしまいいりまして、回を重ねるごとに新たないろいろな説明や資料なども提出していただいた上で、かなり内容に踏み込んだ議論をしてきており、議論が熟した段階に来ているかと思えます。

そこで、この場で採決に移らせていただきたいと思いますのですが、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、採決を行います。

「北5条西8丁目地区」に係る議案第1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 24名の方が出席しており、多数の方に賛成の挙手をしていただきましたので、賛成多数により承認されたものとみなします。

したがいまして、本案件につきましては、当審議会として同意させていただきます。

ここで、10分間の休憩をとらせていただきます。

[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。

◎清田通について

●互理会長 本日の諮問案件の2番目、「清田通」に係る議案第2号についてです。
最初に、担当の方からご説明をお願いいたします。

●総合交通計画部長 総合交通計画部長の佐藤でございます。

それでは、議案第2号「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、都市計画変更案に対する意見、まとめの4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。

画面でご説明いたしますので、こちらをごらんください。

今回変更いたします箇所は、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の都市計画道路でございます。「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、赤色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、関係地権者である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、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。

こちらはイメージ図ですが、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、高低差の処理に必要な擁壁や法面の形状が確定しましたことから、そ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す。

「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。

こちらは、法面区間のイメージ図でございます。

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でございます。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イメージ図です。

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。

続きまして、前回質問のありました法面の災害対策につきましてご説明いたします。

法面は、地すべりが起こらない安定勾配であります40度以下で施工します。

また、図のように、法面の途中に設ける小段と法面の上部と下部に排水溝を設置し、雨水等を排出します。

なお、法面の高さが最大となる部分は、2カ所に小段を設け、排水溝を設置します。法面の表面には、植生によって法面を植物で覆い、雨水等による浸食を防ぎます。

続きまして、都市計画変更案に対する意見につきまして、都市計画変更案の縦覧、意見書の要旨、意見書に対する考えを説明いたします。

この変更案につきましては、8月20日から9月3日までの2週間、計画案の縦覧を行い、意見書の提出が1件ありました。

意見書の要旨についてでございますが、「清田通を新たに整備するよりも既存道路を拡幅したほうが、整備費用等が抑えられる」、「清田通南側の平地化する土地を子どもが遊べる広場に整備し、冬期間は雪の堆積場として利用するべき」というものでございます。

なお、こちらの要旨以外の本変更案と直接関係のない内容につきましては、説明を控えさせていただきます。

意見書に対する本市の考え方についてでございますが、当該地区内には、補助幹線道路しか整備されておらず、「清田通」は、主要な幹線道路であり、「羊ヶ丘通」や「国道36号」などへ接続する整備の必要性が高い道路でございます。そして、「清田通」の変更箇所は既に事業中であり、道路の線形や走行性の面からも既存道路の拡幅整備は困難であることや、「清田通」の南東側の土地は、平地化後、住区道路の整備や宅地化のために土地区画整理事業を行う予定であることから、ご理解をいただきたいと思っております。

最後に、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」の未整備区間において、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。

以上で、議案第2号の「札幌圏都市計画道路清田通」の変更案の説明を終わります。

●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。

ご意見やご質問がございましたらお伺いいたします。

特にございませんでしょうか。

(「なし」と発言する者あり)

●互理会長 事前説明の際にご質問が出ましたので、それについても本日回答があったかと思えます。

それでは、「清田通」に係ります議案第2号につきまして、採決を行いたいと思います。

賛成の方の挙手をお願いいたします。

(賛成者挙手)

●互理会長 全員賛成によって承認されました。

したがって、本案については、当審議会として同意することにいたします。

◎屯田・茨戸通について

●互理会長 それでは次に、事前説明案件に入ります。

事前説明案件の第1点目は、「屯田・茨戸通」に係る事前説明第1号についてでございます。

準備ができましたら、担当から説明をお願いいたします。

●総合交通計画部長 総合交通計画部長の佐藤でございます。

それでは、事前説明第1号「札幌圏都市計画道路屯田・茨戸通」の変更案につきまして説明いたします。

こちらの画面をごらんください。

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

まず、「屯田・茨戸通」の概要につきまして説明いたします。

今回変更いたします「屯田・茨戸通」は、札幌市中心部から北に約10km離れた北区屯田地区に位置しております。

こちらは、札幌市域周辺の骨格道路網を示した概略図でございます。

「屯田・茨戸通」は、主要道道「札幌北広島環状線」の一部となる都市計画道路でございます。この主要道道「札幌北広島環状線」は、宮の沢の「国道5号」を起点とし、北区屯田地区、茨戸地区、あいの里地区、東区中沼地区を經由して、江別市、北広島市、恵庭市に至る幹線道路でございます。

「札幌市総合交通計画」で、道央都市圏における札幌圏連携道路として位置づけられており、「産業」、「流通」、「観光」などの各拠点間を結ぶ重要な路線となっております。

こちらは、札幌市域内における主要道道「札幌北広島環状線」の整備状況を示した図でございます。

実線が整備済み区間、点線が未整備区間となっております。

札幌市域内における未整備区間は、今回変更いたします「屯田・茨戸通」の区間と江別市との市界、豊平川にまたがる区間の2区間となっております。

なお、江別市との市界、豊平川にまたがる未整備区間でございますが、現在、江別市側の事業者である北海道とともに事業化に向けた検討を行っているところであり、北海道と連携しながら早期着手に向けた協議を進めているところでございます。

次に、「屯田・茨戸通」の都市計画決定につきまして説明いたします。

「屯田・茨戸通」は、起点を「花川通」、終点を「創成川通」とする延長4,450mが平成18年3月31日に都市計画決定されております。代表断面は、歩道6.0m、停車帯2.0m、車道3.25mの4車線、中央帯4.0mで、総幅員は33.0mでございます。

また、今回変更する区間では、交差する道路2本と河川を橋でまたぐ構造としております。この橋の部分である高架区間及びその前後の擁壁区間におきまして、図のように総幅員25mで都市計画決定しております。

次に、整備状況について説明いたします。

「屯田・茨戸通」は、全体延長が約4.5kmと長いため、全体を3工区に分割し、効率的かつ効果的な整備を行うこととしております。

整備順序につきましては、交通需要の高い「西茨戸工区」、「屯田東工区」、「屯田西工区」の順に進めることとしております。

西茨戸工区は、平成24年5月に、屯田東工区は昨年、平成25年の6月に事業着手したところでございます。そして、今回変更いたします屯田西工区は、来年度、平成27年度に事業着手、平成37年度の全線完成を目指し、事業を進めていきたいと考えております。

続きまして、変更を予定しております周辺の状況について説明いたします。

こちらは、起点である「花川通」からの写真です。

手前に見える橋を架け替えて、赤い矢印の方向に道路を整備する計画でございます。

こちらは、「新琴似第5横通」からの写真です。

ちょうど道路と河川を超える橋梁の下側の地点からの写真で、赤い矢印のように橋をつくる計画になります。

次に、都市計画変更案について説明いたします。

まず、都市計画変更の理由について説明いたします。

「屯田・茨戸通」は、平成17年度に新規路線として都市計画決定されました。このた

び、事業実施に向けた測量や設計により、擁壁・高架区間の構造物の形状が確定したため、その区域と幅員を変更いたします。

次に、都市計画変更の内容について説明いたします。

一つ目は、構造物の区域の変更でございます。

こちらは、変更区間の平面図です。

測量や設計により、擁壁・高架区間である構造物の区域を、図のように青色から赤色へ変更いたします。

二つ目は、構造物の幅員の変更です。

擁壁区間につきましては、冬期の積雪を考慮し、路肩を0.5mから1.25mに変更いたします。高架区間につきましては、同様に、路肩を0.5mから1.0mに変更し、あわせて地覆を0.5mから0.4mに変更します。総幅員は、擁壁区間を26.5m、高架区間を25.8mに変更いたします。

変更内容をまとめますと、一つ目は、構造物の区域の変更です。二つ目は、構造物の幅員25メートルを、擁壁区間では26.5m、高架区間では25.8mに変更するものです。

最後にまとめとして、「関係者への周知」についてと「今後のスケジュール」について説明いたします。

今回の都市計画変更及び事業の実施につきまして、変更区間を含む町内会の全ての住民の方には回覧板で、関係地権者につきましては郵送にて周知を行いました。また、7月16日には説明会を実施し、24名の出席があったところです。いずれも意見はありませんでした。

説明の最後となりますが、今後の予定につきまして説明いたします。

10月下旬から11月上旬に案の縦覧を行いまして、次回の11月の都市計画審議会に諮問させていただきます。都市計画決定の告示は12月となる予定です。

以上で、事前説明第1号「札幌圏都市計画道路屯田・茨戸通」の変更案につきまして説明を終わります。

●互理会長 ご説明をありがとうございました。

それでは、ただいまの説明についてご意見やご質問などを頂戴したいと思いますが、いかがでしょうか。

池田委員、お願いいたします。

●池田委員 要望です。

この地区は、物すごく地吹雪がひどいのです。屯田から「イオン」に抜ける道路は、札幌市内でも通行止めになってしまうのです。ですから、この道路の周りには何もないうえに地吹雪が発生するおそれがすごく高いと思うので、できれば地吹雪防止の壁をつけてい

ただいたほうが皆さんはより一層利用できると思います。

私も近くに住んでおりまして、通行止めになるより、たくさん利用していただきたいので、そういうことも考えていただきたいという要望です。

●互理会長 要望ということですが。

ほかにかがででしょうか。

●愛甲委員 擁壁の区間は、両側にある防風保安林と一部が被っているようにも見えるのですが、その部分の構造物はどういう形状というか、様子になるのか、わかるような図面があれば、次回でもいいので見せていただければと思います。

●総合交通計画部長 防風保安林の道路構造についてですね。

一般図があるようなので、お待ちください。

防風保安林は、擁壁をおりたところになります。このような構造で、フラットで防風保安林のところはつながる予定でございます。

●互理会長

ほかにかがででしょうか。

(「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、この件に関する事前説明はこれぐらいにしたいと思いますが、よろしいでしょうか。

(「異議なし」と発言する者あり)

◎星置通西第二地区について

●互理会長 続きまして、事前説明の2点目の「星置通西第二地区」に係る事前説明第2号についてです。

係の方の準備が整い次第、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。

事前説明案件第2号の「星置通西第二地区」地区計画の変更につきましてご説明させていただきます。

本案件は、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、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基づき、土地所有者から地区計画の変更提案があり、それに基づいた変更を行うものでございます。

スクリーンでご説明させていただきますので、ごらんください。

説明事項といたしましては、5点、地区の概要、提案内容、本市の判断、都市計画の内

容、住民周知についての順にご説明をさせていただきます。

まず、1点目の地区の概要についてでございます。

当地区は、J R札幌駅から北西へ約15kmの位置でございます。

ごらんいただきます写真は、当地区周辺の航空写真となります。黄色い線で囲まれている部分が地区計画区域でございます。

当地区は、スクリーンに青色の線で示しました小樽市との市境近くに位置しておりまして、地区計画区域の中を星置川が流れております。市街化調整区域である河川区域を挟むため、区域上は二分されておりますけれども、開発としては一体で行われたところでございます。

主要な公共交通機関としましては、J R函館本線の「ほしみ駅」がございまして、主要な道路としましては、都市計画道路の「下手稲通」、「星置西通」、「ほしみ駅前通」などが整備されております。

当地区は、開発計画が具体化した段階で市街化区域に編入する地区として平成3年に「特定保留区域」に指定されまして、平成5年に開発許可を受け、民間による宅地開発事業が進められたところでございます。

その後、平成6年に市街化区域に編入され、あわせて事業を適切に誘導するとともに、事業効果の維持・増進のため、「星置通西第二地区」地区計画を決定しております。

また、この地区計画につきましては、当初の決定以降、制度の改正や土地利用の現況、動向の変化に応じた部分的な変更を行っておりまして、現在、区域内は戸建て住宅を主体とした郊外住宅地として概成している状況でございます。

次に、提案の内容についてご説明いたします。

都市計画提案の要件であります計画提案者の資格、提案の規模、土地所有者等の同意につきましては、いずれも要件を満たしております。提案の趣旨といたしましては、長期的に未利用となっている土地を活用することを目的に、地区計画の変更を行うものでございます。

まず、提案区域についてでございます。

提案区域は、画面に赤色で表示した部分ですが、星置川、J R函館本線、都市計画道路の「ほしみ駅前通」に囲まれた範囲でございまして、面積で約1.5haの土地でございます。当初の開発計画では、この街区全体を一つの複合商業施設用地として活用する想定でございまして、用途地域は「近隣商業地域」で、周囲の道路も、スクリーンに表示のとおり、既に整備済みの状況となっております。

このように、「ほしみ駅」北口に隣接した利便性の高い地区ではございますが、当該地は、スクリーンに示しましたとおり、現在、未利用の状況が続いております。

そのため、提案理由といたしましては、平成6年の地区計画決定以来、未利用の状況が続いており、不動産市況の変化に伴い、今後も土地利用が見込まれないためということでございます。

次に、具体の提案の内容についてでございます。

本提案は、複合商業施設を想定した商業業務機能中心の地区から、駅前にふさわしい利便施設の立地が図られる地区へと地区計画の変更を行うものでございます。

変更内容といたしましては、用途の制限、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限について、商業業務機能に特化した現在の制限から敷地を区分しながら商業機能以外の機能の立地にも対応する内容に変更するものでございますけれども、詳しくは、後ほど、案の説明の中でご説明させていただきます。

次に、以上のような提案を受けました本市の判断につい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ございまして、変更後の土地利用計画の内容も、都市計画マスタープランで位置づけている郊外住宅地、あるいはJR駅周辺の土地利用の考えにそれぞれ適合しております。

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、「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、地域コミュニティー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たところでございます。

引き続きまして、この提案を受け、本市の案としてまとめた具体の都市計画の内容をご説明させていただきます。

内容は、いずれも提案に基づく内容となっております。

まず、地区の区分と土地利用の方針についてです。

当初、商業業務機能を中心とした周辺地域のサービスの核を目指す「駅前センター地区」としておりましたが、駅前にふさわしい利便施設が立地し、良好な街区の形成が図られる「駅前利便地区」へと変更いたします。

次に、建築物の用途の制限についてです。

建築物の用途制限につきましては、スクリーンにお示ししているとおり、左側が変更前の内容ですが、現在、制限しております共同住宅、学校、病院などを立地できる内容に変更いたします。

なお、変更後の建築不可の用途として、①に住宅という表示がございしますが、これは建築基準法上、住宅と共同住宅の定義が別のため、このような表記になります。①の住宅は、あくまでも戸建て住宅のような共用部分のない住宅とご理解をいただきたいと思っております。

以上が用途の制限の変更です。

次に、敷地面積の最低限度、壁面後退距離についてです。

この内容につきましては、当初、街区全体を商業業務用地とする前提から、今後、一定規模以下の敷地に区画して利用することも想定いたしまして、スクリーンに示す制限へと変更いたします。

ここで、これらの制限内容の考え方について、模式図をごらんいただきたいと思っております。

こちらは、変更後の用途制限の範囲内で、左から福祉施設、共同住宅、店舗が隣接して立地した場合のイメージ図でございます。地区計画による制限内容を赤字や赤線で表現しています。また、緑色の線は敷地境界でございます。

まず、壁面の後退距離でございますが、当初、街区全体を1枚で利用する想定でありましたけれども、今後、区画道路を新設し、敷地を区分する場合にも対応できるように、都市計画道路の境界線からは3m、その他の道路の境界線からは1.5mとして定めます。

また、敷地面積の最低限度は、現在、300㎡以上と定めておりますけれども、今後は、敷地を区分する場合でも過度な細分化による環境悪化を防ぐという目的で200㎡に変更して定めます。

さらに、形態・意匠の制限といたしまして、道路側に傾斜する屋根形態とすることを規定しておりますけれども、これは変更後もそのまま適用いたします。

なお、本地区は、冒頭でもごらんいただいたとおり、JR駅前にふさわしい高度利用を図る地域といたしまして、「近隣商業地域」の容積率300%、建ぺい率80%、高度地区、高さの限度45mと定めておりますけれども、これらのベースとなる制限は特に変更しておりませんので、このままの内容でございます。

以上が都市計画の変更案でございます。

最後に、住民周知につきましてご説明をさせていただきます。

今回の計画案につきましては、都市計画の提案者におきまして、8月から地区計画区域に係る町内会の方々への回覧や、教育施設等への個別説明による周知を行っております。その結果、いずれも反対の意見はありませんでした。

なお、今後の予定ですけれども、今後の住民周知といたしまして、都市計画法に基づく案の縦覧を10月下旬から予定しております。この法律に基づく縦覧を経て、正式な諮問は次回の11月を予定しているところでございます。

以上で、事前説明案件第2号「星置通西第二地区地区計画」の変更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 それでは、ただいまのご説明に基づきましてご審議をお願いいたします。

何かございましたら、いかがでしょうか。

それでは、高野委員、お願いいたします。

●高野委員 情報として教えていただきたいのですけれども、この案が認められた後に、具体的な事業が進むのかどうか、お聞きになっていければ教えてください。

●地域計画課長 明確に事業スケジュール等が決まっている状況にはないとお聞きしておりますけれども、提案者の側からは、今想定しているものとして、サービス付き高齢者向け住宅などの福祉的要素を導入する建物の立地が想定されているというふうにお聞きして

おります。

●互理会長 ほかにいかがでしょうか。

それでは、名本委員、お願いいたします。

●名本委員 現地を見ていないので何とも言えないのですが、恐らく、周りの状況からすると、駅をおりと、夜は、防犯上、暗くて問題がある地区ではないかということで、未利用地を市街化するべきだという考え方には賛成です。

ただ、これだけの広い土地ですので、今回、地区計画を変更される中身として、底地の「近隣商業地域」を住居系に直して、戸建て住宅も建てられるようにすることによっての問題点は何かあるのでしょうか。「都市マス」などでの位置づけは駅前地区ということで、その方針は変わっていないということでしょうけれども、何かあれば教えていただきたいと思います。

●互理会長 いかがでしょうか。よろしく申し上げます。

●地域計画課長 住居系の立地についてというご質問です。

地区計画を定めずに、「近隣商業地域」のままですと、もちろん戸建て住宅も立地可能な状況ではございますが、住環境の保護という観点から考えたときに、J R 沿線、中でも、駅に接する場所において戸建住宅を建て、路面のすぐそばに居室があるような土地利用が果たして望ましいものかということは、問題があると思っております。

ですから、他地区の地区計画の場合でも、駅前に接している街区等に関しては、戸建て住宅以外の土地利用を誘導するような対応を行ってございまして、当地区につきましても、内容としては同様のものを目指したいということでございます。

●名本委員 わかりました。あくまでも駅前地区の土地利用の方針としてはそういうお考えということですね。

●互理会長 ほかにご質問がございましたら、いかがでしょうか。

(「なし」と発言する者あり)

●互理会長 それでは、2点目の事前説明案件についても、本日はこれにて終了させていただきます。

以上で本日に予定していた諮問及び事前説明については全て終了いたしました。

長時間にわたりご審議をいただきまして、ありがとうございました。御礼を申し上げます。

それでは、事務局にお返しいたします。

●事務局（調整担当課長） 皆さん、ご苦労さまです。長時間のご審議をありがとうございました。

4. その他

●事務局（調整担当課長） 次回の審議会は、11月20日木曜日の午後1時30分から、会場はSTV北2条ビル地下1階会議室を予定しておりますので、どうぞよろしくお願いたします。

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78回札幌市都市計画審議会を終了いたします。

ありがとうございました。

以 上

第78回札幌市都市計画審議会出席者

委員（24名出席）

愛甲 哲也	北海道大学大学院農学研究院准教授
池田 真弓	市民
井上ひさ子	札幌市議会議員
小倉菜穂子	札幌市議会議員
長内 直也	札幌市議会議員
今 日出人	北海道開発局開発監理部次長（堀田伸之 代理出席）
齋藤 俊一	市民
坂井 文	北海道大学大学院工学研究院准教授
高野 伸栄	北海道大学大学院工学研究院准教授
中村 達也	札幌商工会議所住宅・不動産部会部会長
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
星野 恭亮	札幌商工会議所副会頭
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