

平成26年度第6回

第80回札幌市都市計画審議会

議 事 録

平成27年2月4日（水）
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
	◎西2丁目地下歩道について	2
	◎平岡中央地区について	5
	◎北3東11周辺地区関連について	19
	◎北4東6周辺地区関連について	32
4	その他	50
5	閉会	50

第80回（平成26年度第6回）札幌市都市計画審議会

1 日 時 平成27年2月4日（水）午後1時30分～午後4時46分

2 場 所 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22名（巻末参照）

札幌市：市民まちづくり局都市計画担当局長 若松 郁郎
市民まちづくり局都市計画部長 三澤 幹夫
市民まちづくり局総合交通計画部長 佐藤 達也
観光文化局スポーツ部長 西田 健一
都市局市街地整備部事業推進担当部長 齋藤 英幸

4 議 事

【諮問案件】

議 案 第1号 札幌圏都市計画道路の変更【西2丁目地下歩道】

議 案 第2号 札幌圏都市計画地区計画の変更【平岡中央地区】

【事前説明案件】

事前説明 第1号 札幌圏都市計画都市再開発方針の変更【北4東6周辺地区】

事前説明 第2号 札幌圏都市計画用途地域の変更【北4東6周辺地区】

事前説明 第3号 札幌圏都市計画高度地区の変更【北4東6周辺地区】

事前説明 第4号 札幌圏都市計画高度利用地区の変更【北4東6周辺地区】

事前説明 第5号 札幌圏都市計画防火地域及び準防火地域の変更

【北4東6周辺地区】

事前説明 第6号 札幌圏都市計画第一種市街地再開発事業の決定

【北3東11周辺地区】

事前説明 第7号 札幌圏都市計画第一種市街地再開発事業の決定

【北4東6周辺地区】

事前説明 第8号 札幌圏都市計画地区計画の決定【北4東6周辺地区】

事前説明 第9号 札幌圏都市計画地区計画の変更【JR苗穂駅周辺地区】

第80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	西2丁目地下歩道	道路の変更（区域の変更）	議案第1号	第1号
	②	平岡中央地区	地区計画の変更	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	北3東11周辺地区関連	第一種市街地再開発事業の決定 地区計画の変更	事前説明第6号 事前説明第9号
	②	北4東6周辺地区関連	都市再開発方針の変更 用途地域の変更 高度地区の変更 高度利用地区の変更 防火地域及び準防火地域の変更 第一種市街地再開発事業の決定 地区計画の決定	事前説明第1号 事前説明第2号 事前説明第3号 事前説明第4号 事前説明第5号 事前説明第7号 事前説明第8号

1. 開 会

●事務局（小泉調整担当課長） 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、22名の方がおそろいでございます。定足数に達しておりますので、ただいまから、第80回、平成26年度といたしましては第6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。

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を申し上げておりますが、ご都合によりお持ちにならない委員の方は、事務局までお知らせいただきたいと思います。

また、本日、各委員のお席には、向かって左手から配付資料1の「会議次第」、配付資料2の「案件一覧・案件グループ分け」、配付資料3の両面印刷の「委員名簿、座席表」がございます。また、向かった右手になりますけれども、事前送付後に一部修正のありました議案書として、事前説明第8号「議案書」、続いて「パワーポイント抜粋資料」となりますが、事前送付を行っていない平岡中央地区と事前送付後に一部修正のありました北4東6周辺地区関連の資料がございます。最後に、事前説明第6号、第9号「関係資料」がございます。

ご確認をお願いいたします。

次に、連絡事項です。

坂井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まして、市民まちづくり局都市計画部、総合交通計画部、観光文化局スポーツ部、都市局市街地整備部の関係職員がそれぞれ来ております。

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 議事進行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いたします。

初めに、今回の議事録署名人を指名させていただきます。

堀内委員と濱田委員にお願ひいたします。よろしくお願ひいたします。

3. 議 事

●互理会長 では、早速、議事に入りたいと思いますが、これ以降の場内での写真撮影はご遠慮いただくようお願いいたします。

審議の進め方につきましては、お配りしている配付資料2の「案件グループ分け」にありますように、関連する案件をまとめてご説明いただきます。また、説明及びご発言に当たりましては、要点を明確に、かつ、簡潔に行っていただきますよう、ご協力のほどをよろしくお願いいたします。

◎西2丁目地下歩道について

●互理会長 それでは、諮問案件の1番目の「西2丁目地下歩道」に係る議案第1号について、担当の方からご説明をお願いいたします。

●佐藤総合交通計画部長 市民まちづくり局総合交通計画部長の佐藤でございます。

座ったままご説明させていただきます。

今回ご説明いたしますのは、議案第1号の「札幌圏都市計画道路西2丁目地下歩道」の変更でございます。

都市計画道路「西2丁目地下歩道」につきましては、平成26年2月に、北側へおよそ160メートル延長する変更を行っておりますが、今回の変更案は、地下の機械室、電気室に関する区域を一部変更するものでございます。

通常、都市計画審議会の審議につきましては、本諮問の前に事前説明を行わせていただくところでございますが、本案件は道路区域の軽易な変更であるため、今回は事前説明を省略してお諮りさせていただきます。

それでは、前方のスクリーンをご覧ください。

本日これからご説明する内容は、まず全体概要、次に都市計画の変更案、最後に今後のスケジュールの順となっております。

それでは、全体概要からご説明いたします。

最初に、位置関係の確認でございます。

今回整備する「西2丁目地下歩道」は、札幌市中央区北1条西2丁目街区の北東の交差点付近に位置し、市道「西2丁目線」の地下になります。整備延長は約160メートルとなっており、周辺には「札幌市役所」、「北海道経済センタービル」、「札幌市民ホール」、「北1西1地区再開発事業地」がございまして。

次に、地上の交通量についてご説明いたします。

周辺の道路は、東西方向に「国道12号」、南北方向に市道「西2丁目線」が通っており、こちらの写真は、「国道12号」と「西2丁目線」の交差点の状況でございます。

平成23年9月27日に実施した交通量調査では、朝7時から夜7時までの12時間で、「国道12号」を横断する歩行者交通量は約1万3,000人となっております。また、

自動車交通量は、「国道12号」がおよそ2万4,000台、「西2丁目線」がおよそ1万台となっております。

続きまして、「西2丁目地下歩道」の整備計画について、上位計画との関係性をご説明いたします。

本市の都心まちづくりの長期的、総合的な行政計画である「さっぽろ都心まちづくり計画」が平成14年に策定され、その後、社会情勢の変化などに対応し、10年間程度を計画期間とした「さっぽろ都心まちづくり戦略」が平成23年に策定されております。

「さっぽろ都心まちづくり戦略」では、四季を通じて快適な歩行環境を創出するため、官民の協働によりバリアフリーな地下空間の拡充を図るとしており、平成23年3月に供用開始した「札幌駅前通地下歩行空間」とともに、「西2丁目線」につきましてもその拡充が位置づけられております。

また、平成25年には、これまでの「札幌市基本構想」と「第4次札幌市長期総合計画」にかわる新たなまちづくりの基本的な指針として、「札幌市まちづくり戦略ビジョン」を策定しております。

「札幌市まちづくり戦略ビジョン」では、超高齢社会に対応した積雪寒冷地にふさわしい安心、快適な歩行空間を確保するため、地下歩行ネットワークの拡大の検討を進めるとし、その主な取り組みに「西2丁目地下歩道」の整備を位置づけております。

「西2丁目地下歩道」の整備の主な目的は、三つございます。

一つ目は、都心交通の円滑化と歩行者通行の安全性向上でございます。二つ目は、地下鉄など公共交通機関へのアクセス性向上でございます。そして、三つ目は、四季を通じた安全・安心なバリアフリー空間の拡充でございます。

次に、都市計画の決定経緯についてご説明いたします。

こちらは、さっぽろ地下街「オーロラタウン」の地下平面図を示しております。

当地下街には、東西方向に「大通地下歩道」、南北方向に「西2丁目地下歩道」及び「西3丁目地下歩道」という都市計画道路が整備されております。これらの地下歩道は、昭和45年6月に都市計画決定し、「西2丁目地下歩道」につきましても、昭和62年に地下鉄「東豊線」の建設工事に合わせ、新駅整備のため、一部区域を拡張しております。また、平成26年2月には、北側へ約160メートル延長の変更を行い、スライドにお示しします赤色の部分が整備区間となっております。

以上が全体概要の説明になります。

続きまして、都市計画の変更案についてご説明いたします。

まず、変更概要をご説明いたします。

地下歩道の今年度の詳細設計におきまして、従前の計画に比べ、地上の給気塔及び排気塔をなくすといった周辺の環境及び景観へ配慮した施設計画が可能となりましたことから、地下の機械室及び電気室の再配置を検討しております。

地下歩道として通行可能な通路はもちろんのこと、地下の機械室及び電気室につきまし

ても、その範囲を都市計画施設として区域を都市計画決定しており、一部区域の変更が必要となります。

スライドには従前の施設計画の地下平面図を示しております。

青色の部分が地下歩道を示す部分です。

今回の変更対象箇所となる地下歩道の北側には、機械室、電気室及びエレベーター併設の階段室を計画しております。

地上部の施設計画を説明するため、図に示す交差点部から札幌駅方面である北側に向かって撮影した写真を示します。

向かって正面が北、右が東、左が西でございます。地下歩道が位置する部分を青色で示します。東側には「北1西1地区再開発ビル」の建設予定地がございまして、現在は既存ビルの解体が進んでおります。こちらの街区の歩道上に高さおよそ4メートルの給気塔及び排気塔を2基計画しており、西側の「経済センタービル」前には、歩道の一部を拡幅し、高さおよそ4メートルの階段上屋を計画しております。

施設計画の変更前と変更後について、模式図を用いてご説明いたします。

こちらの模式図は、先ほどの写真と同じ方向を向いております。正面が北、右が東、左が西となっております。

変更前の施設計画では、東側の歩道上に給気塔及び排気塔を設け、そこから地下歩道に必要な換気を行う給排気経路を計画しておりました。また、西側には、地下歩道と地上を結ぶための階段及びエレベーターを設け、歩道の一部拡幅して、階段上屋を計画しております。

次に、変更後の施設計画をご説明いたします。

まず、給気塔に関しまして、東側の「再開発ビル」の吹き抜き空間である地下広場から外気を給気することで、歩道部の地上に計画していた給気塔を取りやめ、排気塔については西側の階段上屋に排気機能を持たせることで東側歩道部に計画していた排気塔を取りやめます。なお、再開発ビルの地下広場から給気することについては、「再開発ビル」の組合側と協定等を取り交わすことで将来性を担保いたします。

以上の変更により、歩道上に計画していた給気・排気塔2基がなくなり、より周辺の環境及び景観に配慮した施設計画となります。

こちらに変更前、変更後を比較した施設計画の地下平面図を示します。

左側が変更前、右側が変更後であります。それぞれ青色及び緑色で示す部分が地下歩道です。先ほどご説明したとおり、地上の給排気塔の変更により、地下の機械室及び電気室を再配置しております。

続きまして、都市計画の変更案をご説明いたします。

このたびの変更は、都市計画道路「8・6・3西2丁目地下歩道」の一部区域の変更でございます。なお、名称、起点及び終点の変更はございません。

スライドには、変更箇所を拡大して表示しており、変更のない区域を黒色、変更前の区

域を黄色、変更後の区域を赤色の線でそれぞれ示しております。

以上が都市計画の変更案の説明となります。

最後に、今後のスケジュールをご説明いたします。

都市計画変更後、平成27年度に工事着手し、工期およそ3年を経て、平成30年には「北1西1地区再開発ビル」と同時期の供用開始を予定しております。なお、この変更案につきましては、1月9日から1月23日までの2週間、計画案の縦覧を行いました。意見書の提出はございませんでした。

以上が議案第1号の「西2丁目地下歩道」の変更案でございます。

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、質疑に移ります。

ご意見やご質問などを頂戴したいと思います。

昨年2月に都市計画決定された地下歩道に関するもので、給気及び排気の経路の変更に伴う若干の都市計画の変更でございますが、いかがでございますか。

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 それでは、採決を行います。

「西2丁目地下歩道」に係ります議案第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 全員賛成と認めます。

よって、本案につきましては、当審議会として同意させていただきます。

◎平岡中央地区について

●互理会長 それでは、次の諮問案件の「平岡中央地区」に係る議案第2号についてです。担当の方が席に着きましたら、ご説明を始めていただきたいと思います。

●村瀬都市計画課長 都市計画課長の村瀬でございます。

議案第2号の「平岡中央地区」における地区計画の変更についてご説明いたします。

本案件は、11月20日に開催された第79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。

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

説明内容といたしましては、スクリーンにお示ししている順に行ってまいります。

初めに、「平岡中央地区」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８キロメートルのところに位置しており、昭和４９年に策定された「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広域航空写真で、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、清田区役所、厚別公園、平岡公園があるほか、「国道３６号」、「道央自動車道」、「厚別・滝野公園通」、「大谷地駅前通」、地下鉄「東西線」が通っております。

続いて、地区周辺を拡大した航空写真で、地区内外の施設をご説明いたします。

地区内には、平岡東公園、ぼだいじゅ公園があり、「上野幌・平岡通」、「平岡循環通」が通っております。周辺には、「厚別・滝野公園通」、平岡中央小学校、商業施設、中央バス営業所がございます。

次に、当地区の用途地域の指定状況についてです。

当地区は、中心部が「第一種中高層住居専用地域」になっており、その周りが「第一種低層住居専用地域」になっております。地区の外側には、「準工業地域」、「近隣商業地域」、「第二種低層住居専用地域」が指定されております。

次に、当地区の各地区整備計画についてご説明いたします。

当地区の中心部に位置している赤色の枠が「中高層集合住宅地区」、西側と東側の水色の枠が「中層集合住宅地区」、オレンジ色の枠が「一般集合住宅地区」、西側のピンク色の枠が「地区センター地区」となっております。枠が囲われていない区域については、緑道や道路、地区整備計画がかかっていない区域となっております。

各地区の制限として、赤色の「中高層集合住宅A地区」から「D地区」では、中高層の集合住宅による高密度な土地利用を図ることを方針としており、共同住宅、集会所等が建築可能となっております。

容積率については、敷地面積が２，０００㎡未満の場合は１５０％、敷地面積が２，０００㎡以上の場合は２００％から２３０％まで緩和されております。

建ぺい率については、用途地域と同じ４０％ですが、屋上に公共空地を有する場合、６０％まで緩和されます。また、高さについては５０ｍとなっておりますが、図面の左側の青色で塗られている区域では１０５ｍから１２０ｍまでの建築物が建築可能となっております。

次に、水色の「中層集合住宅A地区」から「C地区」では、中層の集合住宅による中密度な土地利用を図ることを方針としており、住宅、共同住宅などが建築可能となっております。

容積率については、敷地面積が３００㎡以上５００㎡未満の場合は１２０％、５００㎡以上２，０００㎡未満の場合は１５０％、２，０００㎡以上の場合は１６０％から１７０％まで緩和されており、高さについては２０ｍまで緩和されております。また、建ぺい率については、「中高層集合住宅地区」と同様の制限でございます。

次に、オレンジ色の「一般集合住宅地区」では、集合住宅による中密度な土地利用を図ることを方針としており、住宅、共同住宅などが建築可能となっております。

容積率については、敷地面積が300㎡以上500㎡未満の場合は120%、500㎡以上の場合は150%まで緩和されております。建ぺい率及び高さについては、「中層集合住宅地区」と同様の制限でございます。

最後に、「地区センター地区」でございますが、地区住民及び周辺住民の利便の増進に資するよう、集会施設、コミュニティ施設を計画的に整備することを方針としていることから、住宅、共同住宅に供する用途を制限しております。

次に、当地区の当初計画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、開発事業者により計画されておりました当地区の当初計画のイメージ図でございます。

赤枠で囲われているところが先ほどご説明した「中高層集合住宅地区」になりまして、当初計画では、中心部に高さ100m程度の二つのタワーマンションを建設する予定でございました。また、水色の枠で囲われているところが「中層集合住宅地区」になりまして、高さ20m程度のマンションを建設する予定でございました。

次に、現在までの開発状況についてです。

当地区では、平成8年に北西の共同住宅を1棟、平成9年に南東の共同住宅を4棟、平成11年に南西の共同住宅を1棟、平成12年に北側の共同住宅を1棟、平成20年にその隣に1棟を建設しております。

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、地区の西側に位置している「中高層集合住宅地区」の写真です。

高さ約45mの高層共同住宅が1棟建っております。

地区の中心部に位置している中高層集合住宅地区の写真です。

当地区は、現在、未利用地となっており、今回、地区計画の変更の提案をされている区域でございます。

次に、道路を挟んで隣接している「中高層集合住宅地区」の写真です。

当地区においても、現在、未利用地となっており、同様に地区計画の変更の提案をされております。

次に、地区の西側に位置している「中層集合住宅地区」の写真です。

約20mの高さがある共同住宅が1棟建っております。

次に、地区の東側に位置している「中層集合住宅地区」の写真です。

当地区においても、現在、未利用地となっており、地区計画の変更の提案をされている区域でございます。

次に、地区の南側に位置している「一般集合住宅地区」の写真です。

当地区においては、戸建て住宅と共同住宅が建っております。

次に、地区の西側に位置している「地区センター地区」の写真です。

当地区においては、地域の方々が利用する集会所が建っております。

それでは、今回の提案内容についてご説明いたします。

提案要件の計画提案者の資格、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。

今回の提案区域については、赤色の枠で囲んでいる平岡地区中央部の「中高層集合住宅B地区」、「C地区」と東側に位置している「中層集合住宅C地区」の一部で、合計面積は約5.9haとなっております。

提案の理由としましては、近年、札幌のマンション市場が縮小化し、当地区の分譲マンション建設が進んでいない状況にあること、また、今後の人口減少と少子高齢化に対して、持続可能な地域社会の形成のために、地域コミュニティの維持、活性化が必要であり、子どもから高齢者まで、居住を支えるさまざまなサポート機能が必要であることから、地区計画の変更を行うものとなっております。

次に、具体の提案内容についてご説明いたします。

まず、赤枠で囲んでいる「中高層集合住宅B地区」、「C地区」においては、中高層の集合住宅による高密度な土地利用を図る地区から、高齢者向け住宅やケアセンター、医療施設や交流施設等のライフサポート機能が複合する地区へと地区計画の変更を行うものでございます。

提案者の方では、現在、左側の地区を福祉施設に、右側の地区を病院にする予定で計画を立てております。また、当地区には、「シュヴァービングの森」という樹林地がございます。当地区の民間開発計画におきまして、ドイツのミュンヘンにある「シュヴァービング」というまちをコンセプトに開発を行っており、当該開発以前より防風林として存在していた樹林地を「シュヴァービングの森」と名づけ、地区内の憩いの場として保全しております。この「シュヴァービングの森」と一体となる地域の交流空間を設け、散策路や地域のお祭り会場として活用できるオープンスペースを設けるものとなっております。

次に、赤色の枠で囲んでいる「中層集合住宅C地区」の一部におきましては、中層の集合住宅による中密度な土地利用を図る地区から戸建て住宅を主体とした閑静で落ちつきのある地区へと地区計画の変更を行うものでございます。

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、持続可能な地域社会の形成のためには、地域コミュニティの維持、活性化が必要であることから、子どもから高齢者まで、居住を支えるさまざまなサポート機能の導入を図るものであり、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」において位置づけている郊外住宅地の基本方針に適合しております。

さらに、本提案は、地区計画決定当初からの長期的な未利用地の有効活用を図るものであるとともに、高齢化の進展に伴う住要求の変化への対応を図るものであります。これらは、「都市計画マスタープラン」の住要求の変化を踏まえた郊外住宅地の質の維持・向上の基本方針にも適合しており、提案に基づいた都市計画の変更が必要だと判断いたしました。

た。

次に、地区計画の変更内容についてご説明いたします。

まず、今回の提案を踏まえ、当地区計画の目標を変更いたします。「都市計画マスタープラン」において、当地区は郊外住宅地として位置づけられていることから、郊外住宅地の基本方針と住要求の変化を踏まえた郊外住宅地の質の維持・向上の基本方針を取り入れた目標へ変更いたします。

次に、「中高層集合住宅B地区」、「C地区」の変更についてご説明いたします。

当地区は、中高層の集合住宅を主体とした地区から、医療・福祉機能、地域住民のためのコミュニティ機能などが複合する「機能複合地区」へと変更いたします。そのため、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、新たに床面積500㎡以下の店舗、飲食店など、また、病院、老人ホーム、老人福祉センター、児童厚生施設などが立地できることといたします。

容積率の最高限度につきましては、中高層の集合住宅用地とする前提で容積率を緩和しておりましたが、今回の変更に伴い、用途地域である150%といたします。敷地面積の最低限度につきましては、敷地の細分化を防ぐため、200㎡とし、高さの限度につきましては、高層マンションの建築計画ではなくなることから、31mに変更いたします。

次に、「中層集合住宅C地区」の変更についてご説明いたします。

当地区は、中層の集合住宅を主体とした地区から青色の枠で囲った今回提案のあった区域を戸建ての住宅を主体とした地区へと変更し、さらに、残りの黄色で囲った区域を集合住宅を主体とした「一般集合住宅D地区」へと変更いたします。

「低層住宅地区」における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、住宅、兼用住宅、2戸の長屋、2戸の共同住宅、幼稚園、集会所などを建築可能としております。また、敷地面積の最低限度につきましては180㎡としており、壁面の位置の制限といたしましては、道路境界線から1.5m以上としております。容積率や建ぺい率、高さの制限につきましては、用途地域の制限となります。

続いて、「一般集合住宅D地区」についてご説明いたします。

今回の提案の区域外ということで残された「中層集合住宅C地区」には既存の住宅があり、中層の集合住宅を誘導する必要性がなくなったことから、容積率の最高限度のうち、敷地面積2,000㎡以上の土地における170%の緩和を削除した「一般集合住宅D地区」へと変更いたします。

次に、「機能複合地区」の地区施設の変更についてご説明いたします。

当地区では、当初、スクリーンにお示ししているように、水色の「敷地内通路」、紫色の「歩道沿い空地」、オレンジ色の「公共空地」が配置される予定でございました。これらの地区施設を、スクリーンにお示ししているとおり、変更いたします。今回提案のあった交流空間をピンク色で表示している約0.2haの「公共空地」として地区施設に指定いたします。また、緑色で表示している約0.4haの樹林地につきましても、今回の変

更に伴って、地区の開発事業者が変更になります。地区施設に位置づけることで開発事業者と協定を結び、今後も樹林地の維持、保全を行っていきます。

当地区の地区計画の変更のまとめについてご説明いたします。

今回提案のあった赤枠の「中高層集合住宅B地区」、「C地区」では、高さ105mから120mのタワーマンションの建設を計画し、青枠の「中層集合住宅C地区」の一部では、高さ20mの集合住宅を建設する予定でございました。しかし、近年、社会経済情勢が大きく変化し、郊外におけるマンション需要が十分に見込めない状況にあることから、今回提案があった区域については、事業開始当初から未利用地のままとっております。

今回の地区計画の変更は、これらの長期末利用地について、戸建て住宅や高齢者向け住宅といった多様な居住機能と、高齢化に対応する医療・福祉機能、交流広場などのコミュニティ機能の導入を目的に、提案のあった各地区を「機能複合地区」、「低層住宅地区」へ変更するものでございます。

最後に、縦覧と意見の提出についてご説明いたします。

今回の変更に係る地区計画の変更案につきましては、都市計画法に基づき、1月9日から1月23日までの期間で縦覧を行いました。意見はございませんでした。

以上で議案第2号の「平岡中央地区」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 ご説明をありがとうございました。

それでは、質疑に移ります。

ご意見やご質問がございましたら、ぜひよろしく願いいたします。

それでは、水澤委員、お願いいたします。

●水澤委員 前回もこの審議会で質問があって、答えがあったのかもしれませんが、教えてほしいことがあります。

38ページの交流広場というのは、所有者から市に所有権の移転があったのですか。そして、その後の保守は市がやるようになったのですか。

●村瀬都市計画課長 樹林地と地区施設の広場についてです。

現在、樹林地の所有は開発事業者でして、維持管理も開発事業者で行っております。今回、この地区計画の変更によって、現在持っている所有者から新たな事業者へ所有権が移転することになります。それで、今回、樹林地を地区施設と位置づけ、新しい所有者と札幌市で協定を結んで維持管理していく予定でございます。あわせて、交流空間となる地区施設とする広場につきましても同様でございます。

●水澤委員 所有者は新たになるということによろしいのですか。

●村瀬都市計画課長 所有者が変わることになります。

●水澤委員 札幌市が所有するわけではないということですね。

その後のメンテナンスや維持管理についても札幌市がやるわけではないのですね。

●村瀬都市計画課長 札幌市ではやりません。

●水澤委員 わかりました。

●亙理会長 ほかにご意見やご質問などがございましたら、お願いいたします。

それでは、名本委員、お願いいたします。

●名本委員 この計画について意見書が出ていないということですが、恐らく、ここに住まわれている方は、ここに高層マンションが建って、人がいっぱい住むというイメージを持たれたのではないかと思うのです。

基本的には、このプランに反対するわけではないのですけれども、確認のため、このマンションに住んでいらっしゃる方々は、この計画について異議がないということによろしいのでしょうか。

そして、ここに建てたマンションは余り利用がないということでしたが、現在の入居状況はどのようになっているのでしょうか。

●亙理会長 いかがでしょうか。

●村瀬都市計画課長 まず、1点目です。

所有権が移転する前の今の開発事業者から地元の住民に対して説明会を何度か行っており、その中でご理解が得られております。さらに、地区計画の変更案につきましても住民に事前に配付しておりまして、意見につきましては前回の審議会でご説明した交通の環境についてのみでございます。

次に、2点目です。

現在の入居状況でございますが、マンションの入居状況は100%となっております。

●亙理会長 ただいまのご説明でよろしいでしょうか。

●名本委員 ありがとうございます。

●互理会長 それでは、中村委員、お願いいたします。

●中村委員 この「平岡中央地区」の地区計画そのものについての質問です。

この計画は、民間の開発業者のプランなのか、それとも、札幌市の市民まちづくり局のプランについて公募して民間業者が決まって進められてきたものなののでしょうか。あるいは、今議論しているプランの変更についても、民間業者の意見なのか、それとも、市民まちづくり局の意見なのかをお聞きしたいと思います。

●互理会長 ただいまのご質問につきまして、ご回答をお願いいたします。

●村瀬都市計画課長 今回のプランにつきましては、民間事業者からの提案でございます。

●互理会長 この地区の開発がどのように行われてきたかについてはどうでしょうか。

●村瀬都市計画課長 もともと、この地区を含めまして、「東部地域開発基本計画」を策定し、道路や公園の配置など、基本的な土地利用の計画を定めておりまして、それにつきましては札幌市が策定した計画でございます。この基本的な計画に基づいて、各民間事業者にはおのおのの土地利用を図っていただいております。

●互理会長 中村委員、いかがでしょうか。

●中村委員 プランの変更が民間の開発事業者の希望であれば、こういう席に民間開発業者が来て、その方が説明するということにはならないのですか。これでは、市民まちづくり局が変更プランを主導的に考えているような印象を受けるのです。

●互理会長 ただいまのご質問につきまして、いかがでしょうか。

●村瀬都市計画課長 今回の変更につきましては、この地区計画の変更の提案がなされたものでございます。都市計画の変更に関しまして、地権者から提案できる制度がありまして、その制度の手続にのっとりまして、今回、札幌市に地権者である事業者から「このように変更したいがいかがか」ということが提案されまして、札幌市が妥当であると判断して、この審議会にお諮りしているという手続の流れになっております。

ですから、今の提案制度の手続におきましては、この審議会において、提案者から提案内容を説明するという手続は導入していないところでございます。

●互理会長 そういうご回答ですが、よろしいでしょうか。

●中村委員 はい。

●亙理会長 それでは、齋藤委員、お願いします。

●齋藤委員 本件については、簡単に言うと、思っていたほど建物が建たなかったという理解だと思うのですが、最初にこの計画をなされた際の建築物の計画着工面積みたいなものと、現状はどのぐらい実現されているのかはわかりますでしょうか。

2点目は、よくわからないのですが、市としての当初の費用負担です。例えば、管理者の負担金に相当するようなもの、または、補助金が出ているのかどうか、教えてほしいと思います。

●亙理会長 当初の計画との関係での進捗率などについてはいかがでしょうか。

●村瀬都市計画課長 今、パワーポイントの13ページの画面を出しておりますけれども、青枠で示しているところにマンションが建っております。左上の青色の枠のところは高さ44メートル、竣工は平成11年とあります。ただ、その左側の緑色のところには3棟のマンションを建てる計画でございまして、そちらは計画が実行されておられません。

それから、今説明した青色の枠の下側の今回提案があった場所とその横は未利用地となっております。また、今回戸建て住宅に変える場所が未利用地となっております。そのほかの場所ではマンションが建設されておりますし、ほかの戸建て住宅や中層共同住宅についてはほぼ立地しております。

次に、2点目の札幌市の費用についてです。

建物を建てる際には、札幌市の費用は発生しておりません。札幌市がこの開発に対して費用を直接出していることはございません。ただし、先ほどご説明した「東部地域開発基本計画」という大きな計画の中で都市計画道路や都市計画公園を配置して整備することにしてございまして、それは市で事業をやっております。

●亙理会長 よろしいでしょうか。

●齋藤委員 はい。

●亙理会長 それでは、長内委員、お願いいたします。

●長内委員 確認したいのですが、未利用地がたくさん残っているわけですね。そのうち、市有地として残っているものがあるのかないのかです。もし民間の土地だとすれ

ば、その利用方法を変えらるとなると、土地の価値は大きく変わると思いますが、そういったことはどういうふうに解釈すればいいのでしょうか。

●互理会長 ただいまのご質問に対しまして、ご回答をお願いいたします。

●村瀬都市計画課長 広大な未利用地が何カ所かございますけれども、その中に札幌市所有の土地はございません。

それから、今回、地区計画の変更を行うのですが、方向としては、容積率を緩和していた地区で緩和をいたしません。また、高さ制限の緩和もいたしません。そして、建物用途につきましては、病院は建てられない制限になっておりましたところ、病院が建てられるよう、緩和されます。

このように、制限した部分と緩和した部分があります。この結果、不動産鑑定評価上、上がるのか下がるのかについては、札幌市側ではしかねるところです。

●互理会長 ただいまのような説明でいかがでしょうか。

●長内委員 民間の土地について、自分たちが使いやすい形を考えて、それを提案し、それが市の考えとも合致するのでいいのではないかという話だと思うのです。

そうなったとき、今後、市のお金の出入りとしては、新たに道路が必要になってきたり、公園がありますけれども、その緑地の空間を整備するなど、そういうものがこの中にあるのか、それとも、民間の再開発の中でやるのか、どうなのでしょう。

●互理会長 今後の対応についてはいかがでしょうか。

●村瀬都市計画課長 必要な都市計画道路、都市計画公園は整備されているという認識でございますので、札幌市がそういった道路や公園を整備することは考えておりません。

●互理会長 ただいまようのご説明でいかがでしょうか。

●長内委員 わかりました。

具体的に提案がなされ、いいですとなった後は、どういうふうに進むのですか。そこから、業者が土地の利用を具体的に進めていくのかなど、具体的なものまである程度決まった上で進んでいくのか、それとも、時間をかけてやっていくのか、どうですか。

●互理会長 それでは、お願いいたします。

●村瀬都市計画課長 提案者からは、この変更が認められれば、速やかに違う事業者に売却し、その事業者では、福祉施設、病院、戸建て住宅を構想しておりますので、それに基づいて設計を進めるという流れでございます。ただ、この施設がいつ竣工するかについては流動的であると聞いております。

●長内委員 わかりました。

何でそんなことを言うかという、せつかく新たな提案がされて、これからこういうものができるようになった後でも、ずっと頓挫したままのところも中にはあるわけです。せつかくいい提案だとしても計画どおりにいなくなると、計画したそのものについての善し悪しが評価されてしまうので、できれば速やかに進めていただきたいですし、そのためにどうしたらいいかを考えていただきたいと思います。

●亘理会長 ただいまのご意見はご要望として受けとめさせていただきます。よろしくお願いたします。

それでは、星野委員、お願いたします。

●星野委員 何点かお話しいたします。

地権者からの提案を受けとめたというお話がございましたが、売ったり買ったりしますから、地権者というのはかわるのです。ですから、現在、地権者がこういうふうを考えていることを受けとめるだけで十分かなという感じがします。

もう一つは、容積率を緩和するのではなくて、きつくするという話がありましたが、これは誰が決めるのですか。

大きな話になりますけれども、今、アベノミクスで、第3の矢が盛んに取り沙汰されておりますけれども、その中の大きなポイントは規制緩和なのです。こういうまちづくりをやるときに、緩和の方向をきちんと打ち出せないものかと思うのです。何のために規制を強めるかです。明確な理由があって強めるならばいいのです。ですから、緩和するのか強めるのかという意思決定をどこがするのかです。地権者から提案がなければそのままいいのですか。札幌市としては、札幌の経済を活性化するという視点を強く持ってもらいたいのです。土地利用は、経済に直接的に響きます。建設業者、不動産業者、あるいは、いろいろな職業の方が活発に動き回ることによって経済が活性化するわけです。

例えば、33ページの上に変更後のことが書いてありますけれども、ここまで建物の種類を特定する必要があるのですか。「など」と載っておりますから、原則的にということなのかもしれませんけれども、これに該当しないものは建てられないと思われるのです。市役所がそこまで制限するという基本的な考え方を聞かせていただきたいのです。

三つぐらい言いましたけれども、お答えください。

●互理会長 それでは、ただいまのご質問に対しまして、担当からお願いいたします。

●村瀬都市計画課長 規制を制限すると聞こえた部分があるかと思いますが、この区域は、用途地域上、容積率は150%でございましたが、マンションを建設するため、それを地区計画により緩和していました。しかし、マンション建設ではなく、病院や福祉施設へ計画を変更したいということで緩和の必要性はなくなったため、用途地域の制限に戻すということでございます。これにつきましては、市の考えでやったのではなく、都市計画提案制度にのっとり地権者からこのような提案がなされ、我々としてもそれは妥当であると判断して、今回提示しているものでございます。

2点目の緩和についての市の考え方でございます。

この後も事前説明案件で再開発事業の説明がありますし、今までも都心部の再開発に関していろいろと提案させていただきました。基本的に、札幌市としましては、都市計画の緩和手法を通じて良好なプロジェクトを誘導していくという考えを持っておりますので、これまでもやってきましたし、これからもそういう良好なプロジェクトを誘導するために緩和型の都市計画を運用していくという考えでございます。

次に、3点目の用途の制限のほか、いろいろな用途ができるのではないかとということについてです。

地権者である提案者から、このようにしたいのだけれども、どうだろうかという提案がありまして、妥当であるという判断をいたしました。今回も、この表の右側でいきますと、従前は黒い字で書かれたものしかできないようにしておりましたが、先ほどもご説明しましたとおり、赤色の字で書いてあるものを建物用途として追加いたしました。

●互理会長 それぞれの地域や地区の具体的に置かれている状況や性格に応じて、臨機応変、柔軟に対処していくというようなご回答ですが、星野委員、いかがでしょうか。

●星野委員 500㎡以内の店舗、飲食店と書いてありますけれども、それでは600㎡のものはだめだということになるのですね。

●村瀬都市計画課長 そうでございます。

●星野委員 先ほど地権者からの提案と言いましたけれども、地権者がみずからこういう制限を加えるとは思えないのですよ。そこはフリーにしておいてもらいたいと思うので、容積率や建ぺい率を満たせばよろしいのではないかという感じがいたします。

最後に最も大事なことを言ったのですけれども、まちづくりをするに当たって、札幌市の経済を活性化したいのだという視点を市民まちづくり局の皆さんはお持ちかどうかです。それが最も大事なのです。いろいろな事業を行って、それが活発になれば、人をたくさん

雇いますし、まちが元気になりますし、発展するのです。しかし、高さがどうだ、容積率がどうだ、つくる建物の目的はこうだと、たがをはめるというちゃんとした目標があればちゃんと発表していただきたいということです。

●互理会長 ただいまのご意見に対しまして、ご回答をお願いいたします。

●村瀬都市計画課長 1点目の500㎡云々については要望として捉えてよろしいでしょうか。それとも、その是非についてでしょうか。

●星野委員 容積率や建ぺい率のほかに、店舗の面積に制限を加える必要がないのではないかと私は思っているのです。500㎡と特定されていますけれども、これは地権者の要望なのですか。そして、たとえ地権者の要望だとしても、将来、地権者がかわる可能性がありますよね。ここには500㎡しか建てられないとなったら、次の地権者は見つからないのです。どうしてももう少しフリーハンドにしないのかという意味です。

●互理会長 ご回答をお願いいたします。

●村瀬都市計画課長 まず、建物用途の規制についてです。

基本的に、用途地域というものがああり、12種類に分かれております。住宅系においては住宅が中心、商業系においては、それにプラスして、商業系の建物も建てられるようになっております。その上に、今回は地区計画ということで、その地区の土地利用としてどうあったらよいのかを考慮して、制限するものは制限し、緩和するものは緩和するということで、その実情に合わせて制限を加えたり、緩和したりしております。ですから、今回のこの地区につきましては、事業者からの意向を踏まえて、このようにしております。

次に、仮に店舗をフリーにしたかどうかということに関しましては、用途地域上、ここは「第一種中高層住居専用地域」ですので、1,500㎡までの店舗が建てられます。ただし、この地区の周辺におきましては、「近隣商業地域」という用途地域を指定し、大規模な店舗が建てられるような土地利用ができる場所をつくってございまして、周辺に「近隣商業地域」を配置し、かつ、周辺が「第一種低層住居専用地域」という戸建て住宅が中心ですので、その内側にどんな店舗が建ってもいいとはならないということで、こういう制限にしております。

また、「第一種中高層住居専用地域」という用途地域が指定されていて、店舗が1,500㎡と言いましたけれども、それは間違いでした。店舗については500㎡以内となります。これは、用途地域の制限と同様でございます。今まではそれさえも制限していたので、用途地域と同様の面積まで許容しようということでございます。

2点目の経済につきましては、都市計画には、もちろん、市民の生活の環境を守ること、

都市の活動を活性化するという二つの目的がございますので、都市計画を運用する上で経済のことも含めて考えております。しかしながら、どこで折り合いをつけるか、ということがあろうかと思えます。例えば経済の活性化のためであるならば、都市計画による用途制限は全市一律とし、なくてもいいのだということにはならないと思えます。どこのバランスで都市の土地利用の制限と経済の活性化を図っていくのかについては、日々、皆さんのご意見も踏まえながら、都市計画を運用しております。

●亙理会長 ただいまのご回答の中で、近くには「近隣商業地域」があるというご回答があったわけですが、スライド6をご覧くださいと思います。

左側にあるピンク色のところが「近隣商業地域」です。この店舗面積の制限は、最大で何㎡までなのでしょう。そして、今回の「中高層集合住宅地区のC地区」を500㎡に制限するという基本的な考え方についてです。

近隣商業地域については何㎡までなのか、そして、今回の地域では500㎡に抑えるという理由をご説明していただいたほうがいいのかと思えます。

●村瀬都市計画課長 「近隣商業地域」の店舗面積は1万㎡です。

説明がややこしいのですが、「近隣商業地域」自体には店舗面積の制限はございませんけれども、こちらにつきましては、特別用途地区という違う都市計画の制限をかけておきまして、それにより1万㎡までが商業ができるエリアになります。また、「第一種中高層住居専用地域」については、用途地域上、500㎡まででございます。ですから、今までは、地区計画により商業の規模をもっと小さく絞っておりましたが、今回、用途地域と同様にすることです。

次に、どういう考えで500㎡、1万㎡かということです。

一般的には、コンビニで150㎡から200㎡ぐらいで、単独スーパーで3,000㎡前後の規模ですので、「第一種中高層住居専用地域」におきましては、そういうスーパー系は建てられないぐらいの制限になっております。そこで、そういう食品スーパーにおきましては、規模は1万㎡までとなりますが、主に幹線道路沿道への立地を許容しております。また、地下鉄駅周辺や都心におきましては規模制限を設けておりませんので、どこまでも敷地面積がある分だけ大きいものが建てられます。このように、いわば商業需要の段階構成に応じた商業の規模の制限をしているという考えでございます。

●亙理会長 よろしいでしょうか。

●星野委員 よくわかりました。

では、今回のことで、制限を強くしたものが一つでもあるのでしょうか。先ほどはそういう意味ではないとおっしゃったような気がするのですが、全てが緩和ですか。

●村瀬都市計画課長 これまでは、地区計画により高さを105mや120mに緩和しておりましたが、これを、高層マンションの計画から病院、福祉施設となるため、31mとしており、当初から見ると制限されております。

●互理会長 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)

●互理会長 それでは、採決を行います。

「平岡中央地区」に係ります議案第2号につきまして、賛成の方、挙手願います。

(賛成者挙手)

●互理会長 全員賛成と認めます。

よって、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。

多少時間が過ぎましたが、このまま続けさせていただきます。

◎北3東11周辺地区関連について

●互理会長 次に、事前説明案件に入りたいと思います。

「北3東11周辺地区関連」に係る事前説明第6号及び第9号に関する説明に入りたいと存じます。

担当の方が席に着きましたら、説明をお願いいたします。

●齋藤事業推進担当部長 都市局事業推進担当部長の齋藤です。よろしく願いいたします。

事前説明案件グループ分け①の「北3東11周辺地区関連」について、事前説明第6号及び第9号を一括で説明いたします。

前方のスクリーンをご覧ください。

本日の説明内容ですが、まず、地区の概要を説明した後、事業の概要、今回の都市計画の内容、今後のスケジュールの順番で説明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。

当地区は、札幌駅から東へ約2kmに位置し、「北3条通」とJR線に挟まれた約2.5haの区域です。JR線の北側には、「サッポロビール園」や「アリオ札幌」があり、地区の西側には「札幌厚生病院」があります。

次に、当地区のまちづくりの経緯について説明いたします。

当地区を含む苗穂駅周辺地区では、平成2年に、苗穂駅に北口があったらという市民要望をきっかけに、まちづくりの機運が高まり、その後、北側地区と南側地区の協議会によるまちづくり活動を経た後、その活動は平成13年に両協議会が合併して設立した「苗穂駅周辺まちづくり協議会」に引き継がれております。

当協議会は、二つの連合町内会と約100社ほどの企業で構成されており、これまでワークショップやフォーラムの開催、情報誌の発行や散策マップの作成、景観ベンチの作成・設置、「苗穂カフェ」の開設など、さまざまな取り組みを展開しています。

このような状況の中、平成12年の「第4次札幌市長期総合計画」において、苗穂地区が「高次都市機能拠点」の一つに位置づけられたことなどから、札幌市と協議会では、住民、企業、行政が共有するまちづくりの目標像として、平成14年に「JR苗穂駅周辺地区まちづくりガイドライン」を策定し、JR苗穂駅の移転、橋上化と再開発の連携による拠点整備に向けて、それぞれの役割を担いながら、協働で取り組む考えを打ち出しました。

このガイドラインに基づく協議会の活動によって平成15年に発足したのが現在の「北3東11周辺地区市街地再開発準備組合」の前身である「苗穂駅南地区検討協議会」です。その後、北4東6周辺地区においても再開発事業の検討が本格化したことなどから、札幌市は、平成18年に「JR苗穂駅周辺地区まちづくり計画」を策定しました。現在、このまちづくり計画に基づき、平成30年度の新苗穂駅の開業を目指して、苗穂駅の移転、橋上化とそれに関連する道路整備を進めており、再開発についても、北3東11周辺地区と北4東6周辺地区が都市計画審議会の手続に入ったところでございます。

それでは、スクリーンをご覧ください。

JR苗穂駅は、現在の位置から約300m札幌駅側に移転し、橋上駅とします。そして、南北をつなぐ自由道路、南北駅前広場を整備し、北側からも駅が利用できるようにします。また、北3東11周辺地区は、まちづくり計画の目標であるにぎわいの核を形成するため、南口の駅前広場を挟む形で事業を行います。

次に、地区周辺の状況ですが、画面上の黄色で示した新駅の南側の地域において、人口の増加、特に若い世代の人口が増加しております。一方で、新駅の南側一帯には日常生活に必要なものを買うスーパーなどがなく、ワークショップやアンケートでも多くの方々から改善を望む声が出されております。

建物の現況については、約7割が倉庫で、築40年を超える建物の割合も約7割となっております。そのほか、青空駐車場や更地など、低未利用地も存在し、生活道路も行き止まり道路となっております。

ここからは、写真を用いて説明いたします。

①は、行き止まりの札幌市道の状況、②と③は、JR線にかかる人道跨線橋です。④は地区の西から、⑤は東から「北3条通」を見た写真で、歩道の幅員は約5mです。⑥は、地区内から「北3条通」を見た写真で、奥には高さ約90mの高層マンションが見えます。⑦、⑧、⑨は地区内の建物の写真で、倉庫や低層の建物が立地しております。⑩と⑪は、更地及び青空駐車場の状況です。

当地区の都市計画の状況は、スクリーンに表示しているとおり、用途地域については、「準工業地域」と「近隣商業地域」がまたがっており、高度地区については、「33m高度地区」と「45m高度地区」が指定されています。また、苗穂駅周辺地区は、「再開発

等促進区」を定める地区計画の方針が定められております。

続きまして、事業の概要について説明いたします。

平成25年に策定された「札幌市まちづくり戦略ビジョン」では、今後10年間で集中的に取り組む都市整備に関する施策を示しており、当地区に関しては、「駅前にふさわしい利便性の高い複合市街地の形成」、「快適な歩行空間の創出」、「良好なオープンスペースの創出」などが掲げられております。

これらの内容を踏まえて、当事業の整備方針としまして、「都市機能の集積」、「空中歩廊などの快適な歩行空間の整備」、「駅前にふさわしいにぎわい・憩い空間の整備」の3点を定め、駅の移転と一体となったまちづくりを目標としております。

ここからは、整備方針に沿って事業の概要を説明させていただきます。

初めに、「都市機能の集積」についてです。

現在の低利用な状態を解消しつつ、駅前にふさわしいさまざまな機能が集積する利便性の高い市街地の形成を図るため、集合型の住居を中心に商業・業務、医療・福祉機能を整備します。

こちらが施設建築物の整備イメージです。

建物の敷地は四つの街区に分かれており、東側からA街区、B街区、C街区、D街区となります。

A・B街区は、駅前にふさわしいにぎわいの創出と駅利用者や地域住民の利便の向上に寄与することを考慮し、低層階に商業・医療施設を導入します。そして、高層階には、共同住宅約330戸を整備します。また、高齢者が元気に暮らせるように、福祉施設と高齢者向け住宅も整備します。そして、C・D街区は、従前から存在する寺院施設、業務施設を整備します。

施設建築物の概要について、現在の想定では、敷地面積が約1万4,700㎡、建築面積が約7,900㎡、延べ面積が約6万2,000㎡、階数が地上25階建て、高さが約90mとなっています。

続いて、「空中歩廊などの快適な歩行空間の整備」についてです。

JR線による南北市街地の分断を解消し、四季を通じて誰もが安心、快適に移動することができる歩行者ネットワークを構築するため、JR駅と自由通路につながる空中歩廊の整備を行います。また、空中歩廊下のスペースも地上レベルでの歩行・滞留空間として活用します。そして、「北3条通」沿いには、緑を基調とした景観形成を図るとともに、潤いやゆとりを与えるため、「歩道沿い空地」の整備をします。また、現状の行き止まり道路については、コの字型にすることで行き止まりを解消し、加えて、幅員を拡幅することでゆとりある歩道空間の創出を図ります。

次に、「駅前にふさわしいにぎわい・憩い空間の整備」についてです。

A街区には、イベントにも活用できる地域に開放されたまとまりのある広場を、B街区には、低層階の商業施設と連携してにぎわい・交流を創出する広場を整備します。また、

ベンチなどを設置し、駅利用者がバス待ちや休憩に利用できる空間を整備します。さらに、通年で利用できる屋内広場をA街区、B街区それぞれに1カ所整備します。また、駅前広場に整備される公共駐輪場を補完する駐輪スペースの整備や、緑を充実させるため、建物の一部で屋上緑化も行います。

続きまして、交通関係についてです。

まず、駐車場の配置は、スクリーンに表示しているとおり、オレンジ色の部分を住宅用、青色部分を商業・業務用として配置します。また、駐車場の入り口は、A街区については「北3条通」に、そのほかは区画道路に設ける計画としております。

続いて、歩行者動線についてです。

施設の入り口は、スクリーンに表示のとおり、駅前広場と「北3条通」からの動線を基本とします。先ほど説明しました駐車場の出入り口とは可能な限り離すことで、安全な歩行者動線を確保します。

以上の駐車場の配置計画をもとに、当事業による周辺交通への影響について、「交通量調査や大規模開発地区関連交通計画マニュアル」に基づいて検証した結果がスクリーンに表示した内容です。

交差点の需要率とは、交差点が信号で処理できる交通量に対する実際の交通量の割合をあらわしており、0.9以下が望ましいとされています。地区周辺の3交差点のピーク時における需要率は、全て0.9以下となっております。

続きまして、景観について、イメージ図を用いて説明いたします。

スクリーン左側が駅前広場から見た場合の景観イメージになります。建物をセットバックすることにより、周辺への圧迫感の低減を図ります。また、駅前広場や駅舎と一体的なデザインとなるように配慮します。

続いて、スクリーン右側が「北3条通」から見た景観イメージになります。白い建物が当事業で整備される建物ですが、周辺になじむような外壁の色彩や素材となるように配慮します。このほか、風環境や日影など、周辺に与える影響についても問題となる大きな影響がないことを確認しております。

続いて、再開発事業を実施するに当たり、必要となる都市計画の内容についてです。

今回、「第一種市街地再開発事業の都市計画決定」と「地区計画の変更」を行います。

まず、事前説明第6号の「第一種市街地再開発事業の決定」についてです。

市街地再開発事業は、これまで説明してきたとおり、上位計画に沿った公共性の高い事業であり、これを円滑に進めるため、都市計画事業として決定します。

施行区域は、図の赤枠に示した約2.5haの区域となります。

施設建築物については、建築面積が約7,900㎡、延べ面積が約6万2,000㎡、建ぺい率、容積率などは、スクリーンに表示しているとおりです。また、敷地面積に対し、約20%の公開的空地を確保いたします。

以上が第一種市街地再開発事業の案です。

次に、事前説明第9号の「地区計画の変更」についてです。

地区計画変更の目的としましては、方針のみ定められている地区計画区域のうち、再開発の土地利用計画が具体化した区域に、主要な公共施設及び地区整備計画を定めるものです。

地区の名称は、「JR苗穂駅周辺地区」地区計画で、地区計画の区域は、スクリーンに赤枠で表示している区域で、面積は8.8haです。今回定める地区整備計画の区域は、スクリーンに青枠で示している区域で、面積は2.5haです。

次に、地区の区分についてです。

スクリーンに示しているとおおり、地区を三つに区分し、ピンク色で塗られている区域を「住宅・商業複合A地区」、オレンジ色で塗られている区域を「住宅・商業複合B地区」、緑色に塗られている区域を「既存機能更新地区」とします。

次に、地区整備計画についてです。

事業で整備する区画道路、空中歩廊、公共駐輪場を主要な公共施設に位置づけます。また、事業で整備する歩道上空地、歩道沿い空地、ピロティー空地、広場、緑地は、地区施設に位置づけます。

次に、建築物の用途の制限についてです。

住環境保護と生活利便機能の増進を図る観点から、一定の規模以上の工場や畜舎、マージャン屋などは建てられない制限としております。また、「住宅・商業複合A地区及びB地区」においては、JR苗穂駅を中心としたにぎわいのある広域から人が集う場を形成するため、建物低層部には、にぎわいの形成に資する店舗、飲食店などを配置することとしております。

容積率の最高限度については、現在の指定容積率が「近隣商業地域」300%、一部「準工業地域」200%のところ、当地区が都心に近接し、駅前という利便性の高い地区であり、複合型市街地形成を図る「高次機能交流拠点」に位置づけられていることや道路の幅幅などの都市基盤施設の整備状況を総合的に評価し、地区ごとに400%、350%、300%といたします。また、土地の高度利用を図るため、容積率の最低限度を150%と100%、敷地面積の最低限度を1,000㎡と500㎡に定めております。さらに、今回の再開発事業に合わせて、建ぺい率の最高限度を65%、敷地面積の最低限度を200㎡と定めております。形態または意匠の制限については、「北3条通」などの周辺の景観特性を踏まえたものとします。

次に、建築物の高さの最高限度についてです。

「住宅・商業複合A・B地区」については、地区特性を踏まえたオープンスペースが確保されていること、建築物の形態、配置が周辺市街地の環境に配慮されていることから、壁面の位置の制限を組み合わせることで、一部の区域に限り、高さの最高限度を90mと定めます。なお、「既存機能更新地区」については、高度地区と同じ制限になります。

次に、壁面の位置の制限についてです。

具体的には、これからスクリーンに表示するとおり、道路境界線や敷地境界からのセットバック距離を建築物の高さに応じて定めます。まず、青色の区域は、建物が建てられないようにします。次に、緑色の区域は高さ12mまでの建築物が建てられる区域となっており、同様に、赤色の区域は高さが45mまで、オレンジ色の区域は高さ90mまでの建築物が建てられる区域となります。

このように、高さ90mの建築物が建てられる範囲は、赤色の矢印のとおり、周囲から十分セットバックすることにより、周辺への圧迫感を低減する内容となっております。

以上が地区計画の案となります。

最後に、今後のスケジュールについてです。

本審議会の後、2月中旬から2週間、都市計画案の縦覧を行う予定です。都市計画審議会への諮問は、平成27年3月の審議会を予定しており、答申をいただいた後、都市計画決定告示を行う予定です。その後、平成27年度には市街地再開発組合の設立、権利変換計画の認可を予定しております。

工事は2期に分けて行うことを予定しており、1期工事として、B街区からD街区の建設工事を平成28年度に着手し、平成30年度の完了を予定しています。2期工事となるA街区については、平成30年度に着手し、平成32年度の完了を予定しております。

以上で、事前説明案件グループ分け①の「北3東11周辺地区関連」についての説明を終わらせていただきます。

●亙理会長 どうもありがとうございました。

それでは、ただいまのご説明につきまして、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 43ページの説明にありました公共施設についてです。

この中に公共駐輪場とあるのですが、何台ぐらい収容できるのでしょうか。一度、苗穂駅前に自転車で行きましたら、自転車があふれておりまして、お巡りさんからにらまれて、非常に肩身の狭い思いをしたのです。しかし、便利になり、「千歳線」、「函館線」の両方が利用できると思いますので、現在よりも駐輪が相当ふえるような気がするのです。

そこで、現在の駐輪台数より多くするのか、どういうふうに想定しているのか、ご説明をお願いいたします。

●亙理会長 公共駐輪場につきましてご説明をお願いいたします。

●齋藤事業推進担当部長 公共駐輪場の台数については、将来の需要を見込んだ結果として、南口広場に約500台分、北口広場に約330台分、合計で約830台分を整備する

予定となっております。現在、苗穂駅周辺には509台の駐輪の需要があると考えておりまして、将来の乗降人員の伸び率が1.25倍という想定のもと、約830台の将来需要が見込まれるものと考えております。

●互理会長 ただいまのご説明につきまして、いかがでしょうか。

●堀内委員 それは大変いいことだと思うのですが、再開発によるマンションが建ちますが、さらに増えた場合、オープンスペースみたいところはあるのでしょうか。今のようにお巡りさんににらまれるのはいかがかと思えます。

こういうふうには再開発するのであれば、20年の計をもって、また、「マスタープラン」も作成中だと思いますので、余裕を持って開発を進めていけば将来的にも経済に結びつくと思いますが、いかがでしょうか。

●齋藤事業推進担当部長 駐輪場については、公共駐輪場として所有する分は830台になるわけですが、再開発側の公共駐輪場に隣接する民間が所有する土地に公共的に利用できる駐輪施設として150台分程度を想定しております。これにより、将来的な増加にも対応できるような配慮をしていこうと計画しているところでございます。

●互理会長 よろしいでしょうか。

●堀内委員 わかりました。

●互理会長 それでは、水澤委員、お願いします。

●水澤委員 教えてほしいのですが、空中歩廊の仕組みは、積雪寒冷地の札幌には非常にいい計画なのかと思えました。ただ、それは公設公営なのですか。市がつくるのか、開発者がつくるのか、また、その後の維持管理はどちらがするのでしょうか。また、ほかの地区も同じようなことになっておりますけれども、同じ考えでつくられているのかどうか、それとも、この地区だけが特別なのか、お願いいたします。

そして、緑地があるようではございますけれども、誰がつくって、その後の管理は誰がされるのかです。

また、駐輪場については、市が設置して市が管理するのでよろしいのか、教えてください。

●互理会長 公共施設関係の設置主体や責任主体についていかがでしょうか。

●齋藤事業推進担当部長 民間の敷地の中の空中歩廊については、最終的に建物を取得した者が管理組合等をつくって維持管理するのが原則になります。道路の上ではどうなっているかについては2種類ありまして、横断歩道橋など、歩行者を通行させる上で非常に大事な場所だと位置づけができるところは、道路管理者である札幌市が取得して、維持管理するものがあり、琴似地区でこうしたものがございます。また、まちの利便性向上やサービスのことから魅力を高めるといった目的が強いものについては、民間が道路占用というかたちで設置して、民間が所有し、維持管理を行います。

このように、二つのケースがございます。

この苗穂地区ではどう考えているかといいますと、駅前広場の上空の空中歩廊を含め、民間が整備し、所有し、維持管理するというスキームを前提に組んでおります。また、緑地緑化については、民地については、建物及び土地を取得した者が管理組合をつくって維持管理していくことになります。

そして、駐輪場については、駅前広場の中にあるものは、札幌市が取得して、維持管理をしていくことになります。しかし、再開発の敷地の中で整備する公共的に使える駐輪場については、今後の協議が必要になりますけれども、民間が取得し、場合によっては、市が一体で維持管理するような方向を模索しているところであります。

●互理会長 以上のようなご説明でよろしいでしょうか。

●水澤委員 はい。

●互理会長 それでは、池田委員、お願いいたします。

●池田委員 南口と北口の両方の駅前には駐輪場があるのですけれども、自転車を通す道というか、横断するものはここにあるのでしょうか。また、ここにできなければ、別のところはどのくらい遠くなるのかをお聞きしたいと思います。

●互理会長 いかがでしょうか。

●齋藤事業推進担当部長 自転車が駅を渡ってどこへ行くのかということでもよろしいでしょうか。

●池田委員 JR線を渡ることができるかどうかです。

●齋藤事業推進担当部長 今回、駅と自由通路、また、南北の駅前広場に昇降棟としてエレベーターと階段を整備することになっておりますが、そのエレベーターには自転車を載

せて上げられて、そのまま自由通路を通ることができます。自転車に乗ることはできないのですが、手で押しながら、南側と北側を往来することは可能となる仕組みになっております。

●互理会長 ただいまのご説明でよろしいでしょうか。

●池田委員 はい。

●互理会長 それでは、齋藤委員お願いいたします。

●齋藤委員 これは、非常にいい計画だと思います。ただ、かなり具体化されていますが、ディベロッパーが決まっているのでしょうか。また、市の財政負担について、差し支えなければ、教えていただきたいと思います。

2点目は、JRの便数やキャパシティなど、価値をどう評価しているのかです。今後、便を増やしたり、とまらないものを何とか改善しようという働きかけをするつもりがあるのか、わかれば教えてください。

●互理会長 2点にわたる質問ですが、いかがでしょうか。

●齋藤事業推進担当部長 まず、1点目のディベロッパーについてです。

再開発の床取得に前向きな候補者は、大体出そろっております。ただ、最終的に決定するのは事業化になってからの話となります。ただ、まだ決定前ですが、ある程度の目星がついている状況だにご理解いただければと思います。

次に、事業費についてです。

超概算になりますが、約190億円となります。一般的に、補助金をどう計算するかというと、総事業費の15%とするのが普通でして、それでいきますと28億円程度となります。

次に、JRの便数等についての働きかけについてです。

利用者が8,000人強まで増えるだろうと見込んでおります。しかし、それについては、JRの経営的な観点が大きいこともあります。我々としては、少しでも便数を多くしてほしいという意向を示しておりますが、最終的にはJRが決めることになるかと思えます。そのため、たくさんの方に利用していただければ快速もとまるようになるのではないかと期待しているところでございます。

●齋藤委員 利便性については、鶏と卵みたいところがあるかと思えます。ただ、せっかく駅を拠点とした開発なので、お考えになられてはどうかと思えます。

それから、お金についてです。前の北九条小学校のときにも同じ質問をさせていただいたと思うのですが、20年ぐらいをかけて固定資産税で取り返せるから大丈夫だというお話なのでしょうか。

●互理会長 ただいまのご質問についてはいかがでしょうか。

●齋藤事業推進担当部長 まず、税の増収による市が負担する補助金の回収については、概算になりますけれども、大体7年ほどと見込んでおります。また、経済波及効果についても約1.5倍強を想定しております。総事業費が190億円となりますので、約300億円近い波及効果が期待できるのではないかと考えております。

●互理会長 ただいまのようなご説明でよろしいでしょうか。

●齋藤委員 はい。

●互理会長 それでは、高野委員、お願いします。

●高野委員 2点あります。

1点目は、34ページにある交差点の負荷についてです。

大変恐縮ですが、次の議題にもなるのですが、次の「北4東6」の資料の33ページにも周辺の交差点の解析結果が出ておりますね。34ページの交差点③と次の議題の資料の33ページの交差点の3が同じところだと思うのです。事前資料も同じですが、需要率の値が違っているのです。次の資料では、現状の0.61が0.690となっており、今の資料では、0.59が0.666となっており、次の資料のものの方が大きくなっているのです。

次の資料では開発の交通量を両方に入れているのに対して、今の資料では入っていないという可能性がということが推測されます。ただ、これについての詳細が不明なので、どういう開発交通量を加えているのか、また、現状の交通量をどう考えているのかなど、もう少し詳細な資料を提出していただきたいと思います。

同じ交差点であれば同じ需要率にならないとおかしいというのは当然のことです。

また、34ページに戻っていただき、交差点①の右隣に駅前広場から直接出てくる交差点がありますね。ここが信号交差点になるかどうかは定かではありませんが、もし信号交差点となると、近接交差点となりますので、需要率の中ではそれらをどういうふう考えているのかも知りたいと思います。

2点目は、資料32ページの駐車場の配置についてです。

C街区がありますが、寺院関係となっており、延べ床面積も相当広く、2,000㎡と

なっておりますね。寺院関係ということであれば葬儀等も行うのではないかと考えるのですが、もしそうだとすると、20台という駐車場台数ではかなり足りないのではないかと思われます。葬儀等が行われる場合に参加者の駐車がはみ出してしまうのではないかと考えられますが、考え方について教えてください。

●互理会長 交差点の交通需要の問題とC街区について、いかがでしょうか。

●齋藤事業推進担当部長 1点目の需要率の考え方についてです。

次回の諮問のときに詳細に整理した上で説明させていただきたいと思います。ただ、違いについてですが、「4・6」については、都市計画道路としてネットワーク道路が位置づけられまして、この道路が整備されることによる影響も加味することで、「3・11」と「4・6」で現況の交通量の考え方が異なっております。ただ、それらを整理した資料を持ってきておりませんので、次回に改めて整理して、わかりやすい資料をもとに説明させていただきたいと思います。

また、寺院関係の20台の駐車場についてです。

道路を挟んだ北側に、駐車場も含めて、高齢者用住宅を整備する予定となっております。寺院だけでは20台しか収容できませんから、ほかの駐車場も相互に活用することによって、葬儀等で車がたくさん来るときは対応することも考えていると聞いております。

●互理会長 いかがでしょうか。

●高野委員 2点目について、32ページの資料だと、共同住宅用が150台、高齢者用住宅が40台となっておりますが、共同住宅用のかなりの部分は所有者の駐車場になるのではないかと想像します。しかし、葬儀場には百数十台が来ることがよくあるのです。どこの台数を合わせられるのかはわかりませんが、それで大丈夫なのかという感じがします。

●互理会長 先ほども、民間駐車場も含めて、公共駐車場についてご質問があったかと思しますので、次回のご説明の際に、周辺の駐車場の見通しをあわせて、資料もそろえて補足的なご説明をいただいたほうがよろしいのではないかとと思うのですが、いかがでしょうか。

●齋藤事業推進担当部長 今回、資料が不十分だったことをおわびしたいと思います。

この点については、次回までに整理して説明させていただきたいと思います。

●互理会長 高野委員、よろしいでしょうか。

●高野委員 はい。

●亙理会長 それでは、名本委員、お願いいたします。

●名本委員 この空中歩廊を含めて、すばらしい計画案だと思うのですが、わからないところが1点ございます。

パワーポイントの24ページに断面イメージが載っていますね。これはまだ決まっていないと思うのですが、このイメージからすると、この空間は、全体が屋内化されていると解釈してよろしいのでしょうか。さらに、1階部のピロティー空地も、同じように、カバーされているのかどうか、お伺いいたします。つまり、冬期間の利用等を考えた場合、そういうものだと非常にいいのかなということですか。

また、先ほど駐輪場のお話がありましたけれども、基本的に駐輪場は無料と解釈してよろしいのでしょうか。

そして、今のピロティー空地と2階の空中歩廊は、24時間利用可能と考えてよろしいのでしょうか。ビルに併設されておりまして、低層部は商業施設と位置づけられているのですが、商業施設には出入りはできるのか、もしくは、日常生活で使うことができる施設なのかについて、もし決まっているのであれば、教えていただきたいと思います。

●亙理会長 3点にわたる質問ですが、いかがでしょうか。

●齋藤事業推進担当部長 空中歩廊の構造についてですが、24ページのパワーポイントの図にもありますように、2階部分は壁と天井がついた冬でも快適に移動できる室内空間として整備する予定となっております。その下のピロティー空地として位置づけているところは、壁がなく、柱だけが両側に建つものとなる予定です。ですから、雨や雪はある程度防げますけれども、横からの風は防げないものだとご理解いただければと思います。

次に、2点目の駐輪場の料金についてです。

今検討中でして、有料にするか無料にするかはまだ決まっておりません。空中歩廊については、JRが動いている時間、朝5時半から12時過ぎぐらいまでかと思いますが、基本的には開ける予定となっております。ただ、店舗が閉まると出入りできないしつらえとなります。

●亙理会長 名本委員、いかがでしょうか。

●名本委員 わかりました。

1階のピロティー部分が吹きさらしになるということであれば、前面の空地も含めて、

冬期間はヒーティングを考えていらっしゃるのでしょうか。

また、商業施設とはどのようなものを現段階で想定されているのでしょうか。先ほどの話だと、近くにスーパーマーケットがないという住民要望があったということでしたが、そういうものが主体なのか、それとも、レストランや事務所など、生活に余り関係がないものなのか、想定されているので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。

●齋藤事業推進担当部長 商業施設につきましては、飲食業が結構大きなウエートを占めるかと思います。ただ、地元からの要望が強いスーパーなどの施設につきましては、何とか実現していきたいと事業者も考えております。とは言いながら、近くにアリオという大きな店舗がありますし、サッポロファクトリーにも東光ストア等がございますので、そんなに大きなものではなく、需要のバランスを見た規模になるのではないかというふうに思います。

また、ピロティーのロードヒーティングについてです。

基本的には、2階に快適な空間として空中歩廊を用意しますので、そちらをメインに使っていただきたいと考えております。ですから、ロードヒーティングをすることまでは考えておりません。

●互理会長 よろしいでしょうか。

●名本委員 はい。

●互理会長 これは次回3月の当審議会において諮問される案件となりますので、その際の議論を有意義なものにするために必要なお質問などをいただけたらと思いますが、いかがでしょうか。

それでは、日沖委員、お願いいたします。

●日沖委員 空中歩廊からの出入り口についてです。

私の住むところは琴似が近いものですから、よく使わせていただいて、大変便利ですけれども、1月、2月は雪がすごく、出入り口の階段が坂道になってしまい、老人が立ち往生しているのをよく見かけるのですが、そういうフォローはどなたがするのかをお聞きしたいと思います。

●互理会長 いかがでしょうか。

●齋藤事業推進担当部長 空中歩廊の階段に雪がつき、斜面になって上がりづらくなっているものをどうしているかについてです。

基本的には、空中歩廊を所有する方々が管理組合等をつくって維持管理していくこととなります。ただ、先ほど説明したように、一部で市が持っているところがありますが、そこは市がやることとなります。琴似の場合はどの部分なのかがわからないので、どうかはわからないのですが、基本的には管理組合が対応していきます。

琴似の場合は、管理組合が五つぐらいに分かれておまして、連絡協議会をつくり、入り口の開閉は同じ時刻にしようなど、相互の調整もやっております。そういった中で、全体として統一感のある維持管理をしているはずであります。

●互理会長 ただいまのご説明でよろしいでしょうか。

●日沖委員 苗穂もそのような管理になるのでしょうか。

●齋藤事業推進担当部長 今回、苗穂については外階段を設けない計画で、屋内に入るドアに入っただき、空中歩廊につながるしつらえにいたします。横断歩道橋の階段部が屋外に出ることにはなりませんので、その点は安心していただけるのかと思っております。

●互理会長 よろしいでしょうか。

●日沖委員 わかりました。ありがとうございます。

●互理会長 ほかにご意見、ご質問がございますか。

(「なし」と発言する者あり)

●互理会長 それでは、本日のところはこのぐらいにしておきたいと思いますが、よろしいでしょうか。

(「異議なし」と発言する者あり)

●互理会長 それでは、ここで、10分間、休憩をとらせていただきます。
3時40分に再開させていただきます。

[休 憩]

●互理会長 それでは、時間が参りましたので、再開させていただきます。

◎北4東6周辺地区関連について

●互理会長 それでは、引き続きまして、本日の事前説明案件の2件目の「北4東6周辺

地区関連」に係る事前説明第1号から第5号及び第7号、第8号について、担当からご説明をお願いしたいと思います。

●齋藤事業推進担当部長 都市局事業推進担当部長の齋藤です。

事前説明案件グループ分け②の「北4東6周辺地区関連」について、事前説明第1号から第5号及び第7号、第8号を一括で説明いたします。

本件は、再開発事業の実施に伴い必要となる7件の都市計画の決定及び変更を行うものです。

それでは、前方のスクリーンをご覧ください。

本日の説明内容ですが、まず、地区の概要を説明した後、事業の概要、今回の都市計画の内容、今後のスケジュールの順番で説明いたします。

それでは、地区の概要についてです。

まず、北4東6周辺地区の位置は、札幌駅から東へ約1km、移転後の苗穂駅から西へ約600m、地下鉄バスセンター前駅から北へ約700mのところに位置し、面積は約4.1haです。近隣には、「サッポロファクトリー」や永山記念公園があり、また、地区に近接して都市計画道路「苗穂駅連絡通」の整備が予定されております。

ここからは、写真を用いて地区の現況について説明いたします。

まず、地区を上から見た鳥瞰写真をご覧ください。

黄色の枠で囲った部分が事業区域になります。敷地の大半が「北海道ガス工場」跡地となっています。なお、南側の青枠で囲った部分については、地権者の意向により、単独で建物の更新が行われたため、区域から除外しております。

次に、建物と道路の状況ですが、「北3条通」に面した南側の街区では、老朽化した建物が多く、土地利用が細分化された状況となっております。また、周辺には、歩道が整備されていない狭隘な道路や行き止まり道路が見られます。

続いて、北側の北海道ガス工場があった場所の状況です。工場廃止後は、青空駐車場や未利用地となっております。なお、写真⑦の部分には、もともと「北ガス」の第一社屋が建っていましたが、「苗穂駅連絡通」の用地買収に伴い、昨年末に解体したため、更地となっております。

次は、東側です。道路に面して北海道ガスの社屋が建っており、後背地は駐車場として利用されています。

以上が地区の現況になります。

なお、当地区の都市計画の指定状況につきましては、用途地域は、「工業地域」、「準工業地域」、「近隣商業地域」、高度地区は、「33m及び45m高度地区」、区域の一部が「準防火地域」に指定されております。また、都市計画道路については、スクリーンに表示のとおりでございます。

続きまして、地区の経緯について説明いたします。

当地区におけるまちづくりの検討は、平成13年に北海道ガス札幌工場の平成17年操業停止が決定したことに始まり、平成14年の「まちづくりガイドライン」策定、「都市再生緊急整備地域」の指定、平成18年の「まちづくり計画」策定を経て、地権者などによる検討が本格化しました。その後、検討熟度に応じて組織体制を強化し、平成26年6月には再開発組合の前段の組織となる再開発準備組合が設立されました。また、本市においては、平成24年に「苗穂駅連絡通」の都市計画決定を行ったほか、同年に「中央体育館基本構想」を策定し、当地区を老朽化が進んでいる中央体育館の移転予定地として決定しております。

続きまして、事業の概要についてです。

本市の最上位計画である「まちづくり戦略ビジョン」では、都市空間創造戦略として、「創成川以東地区のまちづくりの推進」、「回遊性を高める多様なネットワークの強化・拡大」、「オープンスペースの整備や民間施設の緑化」、「エネルギーネットワークの強化・拡大」、「災害に強い都市の構築」などの施策が掲げられております。

これらの内容を踏まえ、当事業の整備方針として、「都市機能の集積」、「空中歩廊・緑道・歩道沿い空地の整備」、「広場・緑地の整備」、「自立分散型エネルギー供給拠点の整備」、「防災拠点の整備」の五つを定め、創成川以東地区のまちづくりのモデルとなるような環境共生型市街地の形成を図ることを目標としております。

ここからは、整備方針に沿って事業の概要を説明させていただきます。

初めに、「都市機能の集積」についてです。

当事業では、居住・商業・業務・医療・福祉・スポーツなどの機能を導入し、周辺施設とあわせて、地域の方々や訪れた人々がさまざまなサービスを受けられる利便性の高いまちづくりを行います。

建物の配置についてはスクリーンに表示のとおりとなっており、建物敷地は大きく三つの街区に分かれます。

まず、南街区については、近隣する「サッポロファクトリー」とのつながりや「北3条通」へのにぎわいの創出に配慮し、低層部に商業施設、その上に共同住宅を配置します。共同住宅は、2棟を合わせて約260戸を予定しており、高さは約70mとなっております。

次に、北西街区には、中央体育館を配置するとともに、地区の中心となる場所に地域冷暖房施設を配置します。なお、中央体育館の駐車場は、地域冷暖房施設の上層階を利用した立体駐車場にする予定です。

最後に、北東街区ですが、高齢者が安心して暮らせるよう、サービス付き高齢者向け住宅とクリニックなどを配置し、その東側にスポーツジムを配置します。

各施設の規模などについては、スクリーンに表示のとおりとなっております。

ここで、中央体育館の概要について補足説明いたします。

現中央体育館は、昭和41年に建設されてから48年が経過し、耐震強度の不足や設備

の老朽化などの問題が顕在化しております。また、時代の変化とともに、各種競技大会の大規模化やスポーツニーズの多様化に応えることが困難となっております。

このため、新しい中央体育館の役割としては、健康づくりや体力づくりとしてスポーツができる場、大規模な競技大会の開催やプロスポーツの試合観戦ができる場、各種イベント会場などの市民生活に役立つ利用に対応することを想定しており、諸室構成などについては、1階には柔道室、剣道室、弓道場、相撲室などを、2階には、バスケットボールコート3面を確保できるアリーナとアーチェリー場を配置いたします。アリーナには、観客席を約2,500席整備する計画となっております。

続いて、整備方針の二つ目の「空中歩廊、緑道、歩道沿い空地の整備」についてです。

中央体育館、医療施設などの整備により来訪者の増加が予想されることから、冬期間においても、安心、快適な歩行空間の確保を図るため、地区内の施設と「サッポロファクトリー」を結ぶ空中歩廊を整備します。これにより、「サッポロファクトリー」の施設内を経由して地下鉄「バスセンター前駅」の近傍までつながる安心、快適な歩行者ネットワークが形成されます。なお、空中歩廊の設置に当たっては、道路占用許可及び道路使用許可などの基準に適合させる必要がありますが、現時点では設計作業前の段階のため、今後、詳細な設計を進める中で、基準に適合するよう、関係機関と協議、調整を進めてまいります。

また、永山記念公園や「北3条通」のイチョウ並木などの地域資源と一体となった緑のネットワークを創出するため、主要な動線となる「苗穂駅連絡通」に面して緑道を整備します。さらに、鉄道高架沿いにも緑道を配置することで、木々に囲まれた快適な回遊動線を創出します。

さらに、歩道と一体的な空間を確保するため、「歩道沿い空地」を整備します。これにより、緑道と「歩道沿い空地」が一体となった歩行者動線が形成され、医療・福祉施設利用者の散策路や中央体育館利用者のランニングスペースなどとしての活用も可能となります。

次に、整備方針の三つ目の「広場、緑地の整備」についてです。

地区周辺で不足している公園、緑地などを補完するものとして、街区公園並みの規模を有する「広場1号」を地区の中心に整備します。広場は、地域住民の日常利用だけではなく、中央体育館などの利用者の滞留、交流の場として活用します。

また、「北3条通」沿いに地域住民やまちづくり団体などのイベントスペースとしての利用を想定した「広場2号」を整備します。通常時は、休憩、滞留のスポットとして活用します。

さらに、交差点付近に、休憩スペースとしても活用可能な潤いのあるたまり空間として、ポケットパーク的な緑地を整備します。

次に、整備方針の四つ目の「自立分散型エネルギー供給拠点の整備」についてです。

当事業では、地域冷暖房施設を整備し、エネルギーを有効利用することで、地域全体の

低炭素化を図ります。当施設では、「コジェネレーションシステム」、いわゆる「コジェネ」と熱供給プラントにより、電力と冷温水を製造します。電力は、北電の電力供給網より一括受電し、「コジェネ」による電力及び体育館屋上などに設置した太陽光発電による電力と合わせて、各街区に供給します。また、余剰電力は北電に売電します。

冷温水は、熱導管を通じ、北西街区、北東街区に供給するとともに、南街区へは、排熱によりマンションの給水を予熱し、各戸へ供給します。さらに、情報通信技術を活用したエネルギーマネジメントシステムを導入し、各建物と地域全体のエネルギーの需要と供給を最適に管理します。

このエネルギー供給拠点の整備により、取り組みを行わない場合と比較して、地区全体のCO₂排出量が約20%削減できる見込みとなっております。

次に、整備方針の五つ目の「防災拠点の整備」についてです。

当地区に整備される中央体育館は、災害時における帰宅困難者の一時滞在施設や収容避難施設として、防災拠点の役割を担うこととなります。こうした拠点機能を強化・充実するため、地区内に整備される医療施設との連携を図るとともに、「広場1号」については、支援物資のヤードなどとしての活用が可能なしつらえとします。また、「コジェネ」を導入した地域冷暖房施設により、災害時においても地区全体で必要とされる電力と熱の供給を継続することが可能となります。

以上が整備方針の実現などに向けた具体的な内容となります。

本事業では、都市機能の更新に合わせて、道路の改廃など、都市基盤の整備も行いますので、ここでその内容について説明させていただきます。

まず、本事業に合わせて、都市計画道路「苗穂駅連絡通」を市施行により整備します。また、行きどまり道路となっている「北3条中通東線」を廃道し、南街区の敷地とします。さらに、狭小道路の解消、交通環境の改善を図るため、「北3東6中通線」を1.55m拡幅し、8mに、主要市道「真駒内篠路線」の側道部分を2.25m拡幅し、現道の路肩と合わせて2.5mの歩道を確保します。また、「北4条線」については、一部区域を10.91mから16.36mに拡幅するとともに、「苗穂駅連絡通」を挟んで西側の車道と交差点の中心を合わせるため、道路線形を変更します。

続きまして、交通関係について説明いたします。

初めに、歩行者動線についてです。

建物への出入り口は、スクリーンに表示のとおり、主に「苗穂駅連絡通」、「北4条線」に面して用途ごとに設けます。また、空中歩廊の整備により、2階レベルでの出入りもできるようにします。

続いて、自動車動線計画についてです。

駐車場は、街区ごとに設置し、中央体育館用として約100台、北東街区の医療福祉、商業業務の兼用駐車場として約290台、南街区の共同住宅用として約220台、商業用として約20台を設けます。

駐車場の出入り口については、交通量の多い「北3条通」と主要な歩行者動線となる「苗穂駅連絡通」側を避け、主に「北4条線」側に設けます。また、各駐車場の出入り口を離すとともに、施設利用者の主要動線と重ならないよう配慮します。

以上の動線計画等をもとに、当事業による周辺交通への影響について検証した結果がスクリーンに表示の内容です。地区周辺の4交差点のピーク時における需要率は、最大で0.69となっており、全ての交差点で0.9以下となっております。

続いて、景観について、イメージ図を用いて説明いたします。

初めに、こちらが「苗穂駅連絡通」と「北3条通」沿いの近景イメージになります。

建物をセットバックすることにより、周囲への圧迫感の低減を図るとともに、建物の外周に有効な空地を確保しています。また、「北3条通」の景観要素である「れんが」や「イチヨウ並木」などに配慮したデザインを採用し、「北3条通」のまち並みとの連続感、一体性のあるまち並みを形成します。

続いて、「北3条通」沿いの交差点付近から見た中景イメージになります。

グレーの建物が当事業で整備される建物です。高層化により建物をスリム化し、ボリューム感の低減を図っています。また、周辺に比べて高い構造物となるため、市街地の中で存在感が強調されないよう、外壁の色彩や素材に配慮します。

以上が景観形成の配慮事項になります。

このほか、風環境や日影など、周囲に与える影響についても、問題となる大きな影響がないことを確認しております。

続いて、再開発事業の実施に当たり、必要となる都市計画の内容についてです。

全部で七つの都市計画の決定及び変更を行います。

初めに、事前説明第1号の「都市再開発方針」についてです。

「都市再開発方針」とは、長期的な視点に立って計画的な再開発の推進を目的として定めるマスタープランで、計画的な再開発が必要な地区として「1号市街地」、再開発の誘導を図るべき地区として「整備促進地区」、再開発を促進すべき地区として「2号再開発促進地区」を定めており、こちらが現行の区域指定の状況になります。

現在、全面見直しの検討を進めているところでありますが、それに先立って当該再開発事業が具体化したため、事業区域を「整備促進地区」から「2号再開発促進地区」に変更するものです。地区の整備または開発の計画の概要については、スクリーンに表示のとおりとなっており、これまで説明した再開発事業の整備概要と連動した記述となっております。

次に、事前説明第7号の「第一種市街地再開発事業の決定」についてです。

市街地再開発事業は、これまで説明してきたとおり、上位計画に沿った公共性の高い事業であり、これを円滑に進めるため、都市計画事業として決定します。

まず、施行区域は、図の赤枠に示した約4.1haの区域となります。

施設建築物の面積や用途などについては、スクリーンに表示のとおり、計画の内容に沿

って、建築面積や延べ面積、容積率などを定めています。また、敷地面積に対し、約20%の公開的空地を確保いたします。

以上が第一種市街地再開発事業の案となります。

次に、事前説明第2号の「用途地域の変更」について説明いたします。

都市計画道路「苗穂駅連絡通」及び市道「北4条線」の整備に合わせて、都心にふさわしい機能の立地を図るため、赤枠内の「準工業地域」または「工業地域」の部分を「近隣商業地域」に変更します。用途地域の変更に合わせて、容積率は200%から300%に、建ぺい率は60%から80%に変更となります。また、都市計画道路「苗穂駅連絡通」の整備に伴い、用途地域の境界となる道路中心が変更になることから、赤枠の部分を「工業地域」から「準工業地域」に変更します。

次に、事前説明第3号の「高度地区の変更」についてです。

高度地区とは、秩序あるまち並みの形成のため、全市的に定めるもので、用途地域による指定容積率などに応じて建築物の高さの最高限度を段階的に定めております。本件については、「準工業地域」または「工業地域」から「近隣商業地域」に変更となる区域において、容積率が200%から300%に変更となることから、「33m高度地区」から「45m高度地区」に変更します。

なお、後ほど説明いたしますが、当地区の一部においては、「45m高度地区」のところ、地区計画により建築物の高さの最高限度を70mとします。

次に、事前説明第5号の「防火地域及び準防火地域の変更」について説明いたします。

「防火地域」及び「準防火地域」とは、市街地における火災の危険を排除するために定めるもので、用途地域による指定容積率などに応じて定めております。

本件については、用途地域の変更により、容積率が200%から300%に変更となる区域において、「準防火地域」を新たに指定するものです。

次に、事前説明第4号の「高度利用地区」の変更について説明いたします。

「高度利用地区」とは、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るために定めるもので、当地区においては、再開発事業を実施するに当たり、新たに指定するものです。面積は約4.1haで、近接して旧永山邸周辺地区が指定されています。

制限内容については、スクリーンのとおり定めることとします。容積率及び建ぺい率の最高限度については、用途地域において指定する数値をそれぞれ定め、容積率の最低限度については100%、建築面積の最低限度については200㎡とします。

次に、事前説明第8号の「地区計画の決定」について説明いたします。

なお、本件については、冒頭で事務局から説明したとおり、本日は議案書をお配りしておりますが、これは地区施設の整備延長の数字などを一部修正したものです。

地区計画の名称は「北4東6周辺地区」地区計画で、面積は4.1haです。地区計画の目標などについては、これまでの説明と重複するため、割愛させていただき、地区整備計画の内容のみ説明いたします。

地区整備計画の内容として、まず、再開発事業で整備する広場、緑地、緑道、歩道沿い空地、空中歩廊を地区施設に位置づけます。

次に、地区の区分についてです。

南街区を「住宅・商業複合A地区」、北西街区を「公共公益地区」、北東街区を「住宅・商業複合B地区」とします。

次に、建築物の用途の制限についてです。

「住宅・商業複合A地区」については、にぎわいの創出を図るため、建築物の1階部分に住戸または事務所の用に供するものは建てられない制限としております。また、住環境の保護と生活利便施設の維持・増進の観点から、一定の規模以上の工場や畜舎、マージャン屋などは建てられない制限としております。

「公共公益地区」については、中央体育館及び地域冷暖房施設の整備を行う地区になりますので、これらやこれらに付随する建築物のみが建てられる制限としております。

「住宅・商業複合B地区」については、「住宅・商業複合A地区」と同様に、住環境の保護と生活利便施設の維持・増進の観点から、一定の規模以上の工場や畜舎、マージャン屋などは建てられない制限としております。

次に、建築物の高さの最高限度についてです。

「住宅・商業複合A地区」については、地区特性を踏まえたオープンスペースが確保されていること、建築物の形態、配置が周辺市街地の環境に配慮されていることから、壁面の位置の制限を組み合わせることで、一部の区域に限り、高さの最高限度を70mと定めます。

なお、「公共公益地区」及び「住宅・商業複合B地区」については、高度地区と同じ45mの制限となります。形態または意匠の制限については、「北3条通」の景観特性を踏まえたものとします。

次に、壁面の位置の制限について説明いたします。

具体的には、これからスクリーンに表示するとおり、道路境界や敷地境界からのセットバック距離を建築物の高さに応じて定めます。

まず、「公共公益地区」及び「住宅・商業複合B地区」については、青色の区域は建築物が建てられないようにします。「住宅・商業複合A地区」については、「公共公益地区」及び「住宅・商業複合B地区」と同様に、青色の区域では建築物が建てられないようにします。次に、緑色の部分は高さが10mまでの建築物が建てられる区域とし、同様に、オレンジ色の部分は高さ70mまでの建築物が建てられる区域とします。

このように、高さ70mの建築物が建てられる区域について、赤色の矢印のとおり、周囲から十分にセットバックすることにより、周辺への圧迫感を低減する内容としております。

事前説明第8号の地区計画の決定については、以上となります。

最後に、今後のスケジュールについて説明いたします。

本審議会の後、2月中旬から2週間、都市計画案の縦覧を行う予定です。都市計画審議会への諮問は、平成27年3月の審議会を予定しており、答申をいただいた後、都市計画決定告示を行う予定です。その後、平成27年度には市街地再開発組合の設立、権利変換計画の認可を予定しております。

工事は2期に分けて行うことを予定しており、平成28年度には、1期工事として南街区、北西街区の建築工事に着手し、平成30年度に完了する予定です。2期工事となる北東街区については、平成30年度に着手し、平成32年度に完了する予定です。

以上で、事前説明案件グループ分け②の「北4東6周辺地区関連」についての説明を終わらせていただきます。

●互理会長 どうもありがとうございました。

ただいまのご説明につきまして、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 まず、中央体育館の件でお聞きいたします。

17ページを見ますと、大規模な競技大会の開催やプロスポーツの試合観戦、あるいは、各種イベント会場等、人が相当集まるようなことを予想されているようですね。さらに、防災拠点ということで、かなり重要視されるところだと思うのです。しかし、各体育館と比較した場合、駐車場を見ましたら、立体駐車場で100台ということですね。

そこで、私は一般の区の体育館の駐車台数を調べたのですが、北区体育館は120台で、多分、除雪の関係だと思うのですが、冬は90台です。また、地下鉄からは9分です。次に、月寒体育館は、アイスアリーナなどがありますが、駐車台数が150台、冬は100台です。それに対して、防災拠点となるべく中央体育館は、立体駐車場で100台ですね。冬はどうなるのでしょうか。また、心配はないのでしょうか。

●互理会長 北西街区の駐車場の話についていかがでしょうか。

●西田スポーツ部長 まず、駐車場の前に、大規模なイベントがというお話がございました。この中央体育館につきましては、規模としては、全道大会や全市大会を想定しております。全国大会や国際大会については、北海道の「きたえる」で行うことになるかと思えます。

また、駐車台数について、ほかの体育館との比較がありましたけれども、現在の中央体育館は新中央体育館よりはかなり小さいですけれども、45台の駐車規模でございまして、その倍以上を確保いたします。

そして、スポーツイベントや大規模なイベントのときにつきましては、主催者には、できるだけ公共交通機関を利用してほしいと呼びかけをしていただきたいと思いますと考えております。

そこで、イベント時には、基本的には、選手、役員等の関係者用の駐車場と考えております。イベントがないときの一般の市民利用のときに100台で十分かという議論はあるかと思いますが、ある程度の必要台数を確保していると考えております。

●互理会長 ただいまのご説明につきまして、よろしいでしょうか。

●堀内委員 「きたえーる」が出ましたが、そこも調べさせていただいたのですが、駐車台数が180台ですね。さらに、地下鉄豊平公園駅に直結しておりますね。また、ホームページを見ましたら、プロスポーツ等では駐車しないでくださいと既にご書いてあります。もう満杯で、近くの商業施設に駐車されているようで、商業施設からもそういうようなことはしないでほしいということがありました。ホームページでは、そういうものが最初にぼんと出てきまして、180台でも不足して、近くの商業施設にも迷惑をかけているのかと思い、びっくりしました。

また、こちらを見ましたら、JR線により行きどまりになるのです。ですから、もし満車になっていたら、引き返さなければなりませんので、出入りする車で混雑しないのかなと思います。そして、近くには「サッポロファクトリー」があるのですけれども、土・日には警備員が出ていますが、「北3条通」は相当並んでいるのです。

私は広場が大好きですが、ここでは広場が3カ所ありますので、「広場1号」をうまく利用できるような方法で駐車場を考えていただけないでしょうか。これからは高齢化社会になりますので、バスセンター前駅から空中歩廊を歩くのもいいのですけれども、高齢者にとってはかなりの負担なのです。ユニバーサルデザインのまちづくりにより、札幌市でも高齢者に優しくとっておりますので、何とかいい方法はないかと考えておりますけれども、どんなものでしょうか。

「広場1号」の面積がかなり大きいと思いますので、その広場を利用した良い方法についてです。

●互理会長 ご説明をお願いいたします。

●西田スポーツ部長 新中央体育館につきましては、先ほど観客席の話もしましたが、最大で2,500人規模です。全員ではないのでしようけれども、かなりの人数の方が車で来ることになると、200台あっても300台あっても足りなくなります。したがって、先ほど申し上げましたとおり、大規模イベントのときには、公共交通機関をなるべく利用してほしいと考えております。

また、北側は、今お話がありましたとおり、JR線があるために行きどまりです。しかし、南側のバスセンター前駅から空中歩廊を使えます。最寄りの地下鉄駅となるとバスセンター前駅、東豊線の札幌駅となりまして、両方とも800mぐらいです。ただ、バスセ

ンター前駅を通ってくれば空中歩廊で雨風雪にさらされることなく歩いてこられます。

ですから、広場を使って自動車の駐車場を確保することについて、今のところは考えてございません。

●互理会長 以上のようなご回答ですけれども、いかがでしょうか。

●堀内委員 非常に苦しいところですね。

私も高齢になりましたので、バスセンター前駅からここまで歩いてこななければならないのかと思ったものですから、お聞きいたしました。送ってもらい、ここでおろしてもらえれば大変ありがたいと思っておりました。

100台となると、行き来するとかなり混雑するのかなと思いました。人に優しいまちづくりと「まちづくり戦略ビジョン」でも言うておりますから、せっかくオープンスペースがあるのであればと思うのです。私は広場が大好きなのですよ。ですから、中央区には街区公園の要請を何度もしてきています。ただ、こういうふうにはオープンスペースがあるのであれば、広い目を見て、ユニバーサルデザインという意味で活用していくのも一つの方法ではないかと思うのです。

特に冬期間はこういうふうになるのでしょうか。広場は使うのでしょうか。それとも、先ほども言いましたように、雪のたい積場になるか、あるいは、ロードヒーティングをするのでしょうか。

●互理会長 この問題に関連しまして、ほかの委員の方でご意見がございましたらいかがでございましょうか。

担当の方から回答はございますか。

●齋藤事業推進担当部長 広場の冬期間の利用についてですが、ここは公開的空地になります。公園では決められた活用しかできないのですが、多目的な活用も可能となります。今後、「広場1号」の活用については、事業者も含めて検討していきたいと思っております。

●互理会長 堀内委員、いかがでしょうか。

●堀内委員 駐車場は、冬期間、除雪するのかロードヒーティングにするのか、100台を確保できるのか、その点も教えていただきたいと思います。

例えば、月寒体育館ですと、冬は100台と、50台減っているのですが、その辺はどうでしょうか。

●西田スポーツ部長 方法は申し上げられませんが、屋内ですので、冬につきましても100台を確保する方向で考えております。

●堀内委員 なるべく高齢者に優しいまちづくりをお願いしたいと思います。それが最終的に札幌市の観光やMICEの発展につながると思いますので、よろしく願いいたします。

●亘理会長 関連して、私からの要望です。

次回、諮問される際に、それぞれの区画における駐車場の台数についてのそれなりの根拠といえますか、どうしてそういう数字が出るのか、予想やシミュレーションなど、資料を補充してご説明いただければと思いますが、その方向でお願いいたします。

それでは、濱田委員、お願いいたします。

●濱田委員 スライド11の経緯を出していただけますか。

平成14年、「JR苗穂駅周辺地区まちづくりガイドライン」策定とありますね。これは随分前ですけれども、この前に審議した「北3東11地区」も苗穂駅の近くのところでしたが、それにも書いてあるのです。今度の場所は、苗穂駅周辺と言うにはちょっと遠いような気がするのですが、この「まちづくりガイドライン」の範囲の中に両地区とも含まれていると考えてよろしいのでしょうか。

また、ひょっとしたらそれとも関係するのかもしれませんが、前に審議したものの完成年度の予定が平成32年度ですが、この案件もそうで、また、非常に隣接しているのです。地図で見ると400mか500mしかないのですが、そこら辺は何か関連があるのでしょうか。

●亘理会長 「苗穂駅周辺地区まちづくりガイドライン」との関係です。そして、先ほどの「北3東11地区」との関係について、ご説明をお願いいたします。

●齋藤事業推進担当部長 まず、1点目の「まちづくりガイドライン」の範囲についてです。

今、「まちづくりガイドライン」を図面に表示しておりますが、基本的には、再開発を誘導していこうと考えているのはオレンジ色で表示しております三角形のエリアになります。その中で、ターゲットとして力を入れて、再開発の喚起誘導を図ろうとしておりますのが赤色の丸で表示しているところになります。真ん中の塗り潰してある赤色の丸は移転橋上化される苗穂駅の場所ですが、ここが「3・11地区」に該当します。そして、「東8丁目通（北光線）」が灰色で縦に表示されておりますが、そこの左側が北ガス工場のエリアとなります。

当初、苗穂地区は、「北光線」で切って議論をしていたのですが、この議論をしているとき、北ガスの札幌工場の操業停止の動きが出ました。実は、苗穂地区では、「北光線」がアンダーパスになっておりまして、北側の「北8条通」と南側の「北3条通」では東西を移動できないという課題があったものですから、苗穂のまちづくりを考えるときには、北ガスのエリアも含めて、トータルで考える必要があるだろうということで、ガイドライン策定のときに北ガスの了解も得て、今回の「4・6地区」もエリアに入れたという経緯がございます。

それから、両地区の関係についてです。

これがまちづくり計画でございます。

苗穂駅の上の斜めに「苗穂駅連絡通」という都市計画道路を都市計画決定して、整備しておりますが、この道路は苗穂駅開業の時期である平成30年度に、最終的には31年度までの完成を目指して整備しております。北ガスの「4・6地区」の再開発も同じように、平成30年度前後で完成させていくこととしておりますが、この道路整備自体を苗穂駅の開業と合わせて整備していくことが要因の一つとなっております。そして、実際のところ、偶然ですが、苗穂駅が平成30年度の開業を目指しておりますが、中央体育館も何とか平成30年度の開業をということで、タイミングがたまたまかち合ったということがございます。恐らく、この二つの要因が重なり、ほぼ同時期に事業が起きてきたのであろうと考えております。

●亙理会長 濱田委員、よろしいでしょうか。

●濱田委員 はい。

●亙理会長 それでは、萩野委員、よろしくをお願いします。

●萩野委員（代理） 北海道警察本部の萩野です。

先ほど説明のありました空中歩廊について、何点かご確認したいと思います。

「北3条通」の交差点を通過しておりますが、こちらの施設の設置者と道路法上の位置づけ、また、こちらに絵がございますが、現在の計画の中での形状、位置など、詳細がわかれば追加でご説明をいただけないでしょうか。

●亙理会長 空中歩廊の性格づけについてはいかがでございましょうか。

●齋藤事業推進担当部長 空中歩廊の位置づけですが、設置者は再開発組合となる予定でございます。また、空中歩廊の横断部の位置づけにつきましては、道路管理者との間では横断橋として位置づけるということで協議が整っております。

●萩野委員（代理） 横断橋との説明でございましたが、道路の本体もしくは附属物であるか、また、先ほど民間施設で管理されるということでもございましたので、占用物となると思うのですけれども、性格上ではどういう位置づけになりますでしょうか。

●齋藤事業推進担当部長 現在の想定では、民間施設が道路占有をするという前提でやっております。

●萩野委員（代理） 道路占有許可の上空通路となりますと、全国的な設置基準等がございまして、取り扱いが決まっております。現在の位置につきましては、道路の構造への影響や交通に著しい支障を及ぼすおそれがあると考えられることが想定されます。

●亘理会長 道路通行などとの関係についてご説明をいただきたいと思います。

●齋藤事業推進担当部長 空中歩廊につきましては、現在、概略の検討段階なものですから、位置や構造は調整可能だということをご理解いただきたいと思います。ただ、今ご指摘があったとおり、交通管理者である北海道警察からは、交通安全上、さらに調整しなければならない部分があるというご指摘を受けていることは承っております。ですから、今後は、横断橋の管理者なり所有者が構造をどうするのかも含めて、協議、調整させていただきたいと考えております。

●萩野委員（代理） 先ほどのように上空通路の取り扱いとなるということでもございますが、警察以外にも関係機関協議がございまして、事前の調整が必要になります。また、今回の整備内容や計画案の見直しにつながるケースがあるかと思いますが、その辺のお考えをお聞きしたいと思います。

●亘理会長 どうぞご説明ください。

●齋藤事業推進担当部長 今後、協議、調整する中で必要要件を満たすようにやっていきたいと考えております。

●亘理会長 今後、協議及び調整の大きな課題であるということでもよろしいでしょうか。

●萩野委員（代理） はい。

●亘理会長 それでは、水澤委員、お願いいたします。

●水澤委員 今、空中歩廊の話が出まして、気になりましたが、もう一つに、体育館が帰宅困難者の一時滞留施設という説明となっておりますけれども、どの辺から誰が避難されるのかなど、計画があるのでしょうか。

また、二つ目は、もともとは北ガスの跡地ということで、そういうところは、いろいろな化学物質を使うなどの問題があるように聞いておりますが、そういうことは事前に調査をされたのでしょうか。

●亙理会長 2点にわたる質問についてご説明をお願いいたします。

●西田スポーツ部長 まず、防災拠点の関係です。

新中央体育館を収容避難場所なり一時滞在施設にするという方針はございますけれども、しからは、その方たちをどのように誘導していくかというような決まったものは現在ありません。

●齋藤事業推進担当部長 土壌汚染につきましては2種類ございまして、一般的には人為由来と自然由来に分かれます。人為由来とは、主に工場などから出てきた廃棄物などで汚染されたものを指すわけですが、それは法律に基づいて適切に処理済みでございます。残るものとして、一部でヒ素が基準値を超えているという結果が出ておりまして、これについては土壌汚染対策法に基づいて再開発事業の中で適切に処置する計画になっておりますし、対策費も含めて、再開発事業費に盛り込んでおります。

●亙理会長 水澤委員、いかがでしょうか。

●水澤委員 はい。

●亙理会長 それでは、齋藤委員、お願いいたします。

●齋藤委員 2点です。

見に行ったら雪捨て場になっているところで、非常に魅力ある開発だと思っております。そうした中で、ぱっと見で、字形が非常に複雑だという印象を持つのです。特に「北4条線」の南側が谷間っぽく、高度地区も容積率も低く抑えられたままですが、ここの住民に対する開発の計画の説明をなされているのでしょうか。彼らのほうで、難しいから、このままでいいですよということになっているのか、また、今後の縦覧が最終期間になるのか、手続的なことを教えてもらいたいと思います。

また、今の中央体育館をやめるということですが、かなり具体的に書いてあるものです

から、具体的に聞きますが、やっている内容はほとんど今と一緒ですね。今、武道中心の中央体育館みたいな位置づけになっておりますね。そこで、柔道室、剣道室などといろいろと書かれているのですけれども、新しい中央体育館をどうするかという部分は、どういう手続で決まったのでしょうか。これが体育館に関する質問です。

いろいろと書かれているのですけれども、新しい中央体育館をどうするかという部分は、どういう手続で決まったのでしょうか。これが体育館に関する質問です。

そして、商業施設の中にスポーツジムとありますね。体育館を立派にして、スポーツジムというのは何かあるのかなという素朴な質問です。

よろしくをお願いします。

●互理会長 3点にわたる質問ですが、いかがでしょうか。

●齋藤事業推進担当部長 この北ガス周辺の地区、特に「北4条線」から南側のエリアを含めて、「まちづくりガイドライン」を策定した後、「まちづくり計画」を策定しておりますが、その策定経過の中で、「東北連町」という連合町内会に声かけをいたしまして、北ガス札幌工場が動くことを前提にまちづくりを検討しましょうという話をしまして、ワークショップを数回開催しながら、その内容も含めて、まちづくり計画にまとめ上げたという経緯があります。

そういった中で、南側の部分でもまちづくりの機運が高まればよかったのですが、当時、石づくりの倉庫など、老朽化した建物があったのですが、そういったところを先にお買われて、ビルに使われて、せっかくの芽が潰れたという経緯があり、取り込むことができませんでした。

また、ここの地区に対しましては、今回の再開発事業について、ことしの1月20日に地元説明会をやっております。そういった中でいろいろと意見が出ておりますが、道路整備をする予定はないのかという質問が出されているのも事実ですが、こうした密集したところでの細い道路の整備については、周辺の地主の方にも汗をかいていただかないと具体化いたしません。例えば、今回、再開発事業が具体化することを契機に、そういう機運が高まれば、私どもが地元に入っていく、まちづくりの議論をさせていただければと考えております。

また、3点目のスポーツジムの件についてです。

スポーツジムにつきましては、温水プール等を備えた健康づくり施設としての意味を兼ねたものと考えております。特に温浴施設等があると、「コジェネレーションシステム」でつくった熱の一番のお得意様になりまして、そういったものをコアとしたスポーツ施設だと考えております。ですから、プールを備えていない中央体育館とのすみ分けができると考えております。

●西田スポーツ部長 現中央体育館との関係について、経緯についてです。

説明にもあったかと思いますが、昭和41年に建設しており、もう48年がたち、かなり古く、耐震性能が悪くなっております。もともと、平成19年に札幌市の「新まちづくり計画」の中で中央体育館の改築を行っていこうという方針が出ましたが、当時、「スポーツ振興審議会」という有識者で構成する審議会で今後のスポーツ施設のあり方を諮問しまして、その答申で現有施設を維持しながら新たな機能を拡大、充実させるため、スポーツ活動の推進につながる総合的な体育館が必要だという考え方が出されました。

先ほどありました平成24年に「中央体育館建設基本構想」をつくりまして、その中で、先ほど申しましたとおり、「北海きたえーる」と今各区にある体育館の中間規模の施設として、健康づくりや体力づくりのためにスポーツができる場、一方で、プロスポーツの試合観戦ができる場、さらには、イベント会場など、市民生活に役立つ利用に対応していくという方針のもとに進めております。

●亘理会長 齋藤委員、いかがでしょうか。

●齋藤委員 ありがとうございます。

●亘理会長 この点につきましては、今回の諮問の際に、ほかのスポーツ施設、体育館との機能分担といいますか、札幌市における大規模なスポーツ施設全体の中での中央体育館の位置づけについて説明できるような資料も含めて、補足的な説明をよろしくお願いいたします。

それでは、高野委員、お願いいたします。

●高野委員 1点です。

自動車系ではなく、歩行者系の新しい苗穂駅との通路について、大きな紙では、歩行者空間の形成として、茶色い点線でこの地区とダイレクトに苗穂駅とで結ばれておりますが、今の状況では、「北3条通」に一度出て苗穂駅に行くような感じもするのですけれども、その辺について教えてください。

●亘理会長 ご説明をお願いいたします。

●齋藤事業推進担当部長 当初、「まちづくり計画」を策定したときには、厚生病院も含めて、再開発を検討した経緯があります。要は、苗穂駅から厚生病院まで空中歩廊で何とかつなげたいという思いがありました。ただ、経営者の生活もある中、一部の方が土地を売却しなければならなかったり、マンションになっているところもあったりして、厚生病院まで抜く考えを断念せざるを得ませんでした。

しかし、この「まちづくり計画」を策定した段階では、厚生病院まで抜いていくという強い思いがあったものですから、鉄道沿いに歩行者が歩いて行って、北ガスの開発地のほうまで、アンダーパスの上の線路沿いは人が横断できるようになっておりますので、その考えをもってこの計画に盛り込みました。結論としては、そういう理想を持ったのですが、最終的には断念せざるをえなかったのが茶色い点線の歩行者動線であるのご理解いただければと思います。

●高野委員 そういう意味では、この計画では、「北3条通」までおりて駅まで行くのですね。

●齋藤事業推進担当部長 そういうことです。

●高野委員 わかりました。

●亘理会長 それでは、名本委員、お願いいたします。

●名本委員 先ほど堀内委員からもご指摘があったのですけれども、私も区の体育館を使わせていただいておりますが、体育館を利用する人間は荷物が結構多いのです。それから、シャワーを浴びた後は寒くなることもありまして、車を利用される方がどうしても多くなるのです。

そういう実態からいいますと、100台という台数は少し少ないのではないかと思います。例えば、再開発事業の中で駐車場を分散させて、少しでも増やしたり、周りには倉庫や空地もあるでしょうから、そういうところも利用するなど、きめ細かい対応ができないか、もうちょっと検討していただけないかと思います。

また、もう一点は、再開発事業ですから、国費なり市費がかなり投入されると思うのです。これはほかの地区もそうですけれども、そのインパクトをいかにまちに生かしていくかが非常に重要ではないかと思うのです。そういう意味で、「北4条線」の細長い地区が「準工業地域」として残りますが、将来的には「近隣商業地域」等に囲まれて、「準工業地域」がこのまま残ることは望ましくはないと思うのです。ですから、既存不適格建築物を出してもいいですから、追い出しをかけるような土地利用規制をかけるなど、誘導策を考えられないのかということがお願いとしてあります。

●亘理会長 駐車場につきましては、先ほど来いろいろな意見が出ておりますが、改めて追加のご説明がございましたらお願いいたします。それから、周辺地域への今後の波及について、何かお考えがあればお伺いしたいと思います。

●西田スポーツ部長 駐車場の関係については先ほど申し上げたとおりですけれども、中央体育館として持っているのは100台です。ただ、ほかの駐車場と共有できないのかについては、今は事業者とも協議しておりませんので、事業者と協議してみないとわからない段階でございます。

●村瀬都市計画課長 パワーポイント44ページです。

今のご指摘は、今回の変更区域の「北4条線」と書いてある南の部分が残されることに関してのご意見かと思えます。

先ほど齋藤部長からも説明がありましたが、まちづくりの機運が盛り上がれば、意見交換や勉強会等をやって再開発につなげられればということもありました。また、一方で、今のご意見は、既存不適格を出しても変えるぐらいのことは考えられないのかということでもございました。

用途地域の変更につきましては、おおむね5年から7年のスパンの中で全市的な見直しを行っています。現在、「都市計画マスタープランの見直し」を行っておりますが、その後、「市街化区域、市街化調整区域の見直し」、「用途地域の見直し」と検討を進めてまいります。ただ、何年後に全市的な見直しをするかは決まっておりますけれども、その際、この地区におきましても、こういう形でこの地区が残るのがいいのか、あるいは、委員のご指摘のとおり、用途地域の規制を変更することによって工業系から商業系への土地利用の誘導を行うことがいいのか、今後の検討とさせていただきたいと思えます。

●亙理会長 そういうお答えですけれども、いかがでしょうか。

●名本委員 よろしくお願ひいたします。

●亙理会長 先ほどの駐車場につきましては、改めて補足的な資料も加えまして、次回にご説明をお願いしたいと思います。

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 この件につきましては、次回3月の当審議会において諮問されることになるかと思えますので、その際に改めてご議論をいただきたいと思えます。

ほかにご意見などがございませでしたら、この案件につきましては、本日は終了させていただきたいと思えます。

●亙理会長 これをもちまして、本日予定しました案件につきましては全て終了いたしました。

それでは、事務局にバトンタッチをいたします。

4. その他

●事務局（小泉調整担当課長） 本日も長時間のご審議をありがとうございました。

次回の審議会は、3月11日水曜日の午後1時半から、会場はSTV北2条ビルの地下1階会議室を予定しておりますので、よろしく願いいたします。

5. 閉 会

●事務局（小泉調整担当課長） それでは、以上をもちまして、第80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80回札幌市都市計画審議会出席者

委員（23名出席）

愛甲 哲也	北海道大学大学院農学研究院准教授
池田 真弓	市民
井上ひさ子	札幌市議会議員
小倉菜穂子	札幌市議会議員
長内 直也	札幌市議会議員
今 日出人	北海道開発局開発監理部次長
齋藤 俊一	市民
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）
星野 恭亮	札幌商工会議所副会頭
堀内 仁志	市民
本郷 俊史	札幌市議会議員
松浦 和代	札幌市立大学看護学部教授
丸山 博子	丸山環境教育事務所代表
水澤 雅貴	市民
宮村 素子	札幌市議会議員
渡邊 直樹	北海道建設部まちづくり局長
亘理 格	北海道大学法学研究科教授