

平成28年度第1回

第88回札幌市都市計画審議会

議 事 録

平成28年6月13日（月）
STV北2条ビル 地下1階 会議室

札幌市まちづくり政策局

■ もくじ ■

1	開会	1
2	挨拶	1
3	委員及び事務局の紹介	2
4	会長の選出	3
5	職務代理者の指名	5
6	議事録署名人の指名	5
7	議事	5
	◎太平中央通について	6
	◎農試公園東地区について	8
	◎地域交流拠点等における緩和型土地利用計画制度等の運用方針（案）について	30
8	その他	39
9	閉会	39

第88回（平成28年度第1回）札幌市都市計画審議会

- 1 日 時 平成28年6月13日（月）午後1時30分～午後4時
- 2 場 所 S T V北2条ビル 地下1階 会議室
- 3 出席者 委 員：高野 伸栄会長を初め18名（巻末参照）

札幌市：まちづくり政策局都市計画担当局長 佐藤 達也
まちづくり政策局都市計画部長 八柳 壽修
まちづくり政策局総合交通計画部長 山形 文孝

4 議 事

【事前説明案件】

- 事前説明 第1号 札幌圏都市計画道路の変更【太平中央通】
- 事前説明 第2号 札幌圏都市計画地区計画の決定【農試公園東地区】

【関連説明案件】

- 関連説明 第1号 「地域交流拠点等における緩和型土地利用計画制度等の運用方針（案）」について

第 88 回 都市計画審議会 案件グループ分け

【事前説明案件】

事前説明 第 1 号 札幌圏都市計画道路の変更【太平中央通】

事前説明 第 2 号 札幌圏都市計画地区計画の決定【農試公園東地区】

【関連説明案件】

関連説明 第 1 号 「地域交流拠点等における緩和型土地利用計画制度等の運用方針（案）」
について

第 88 回 都市計画審議会 案件グループ分け

【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	太平中央通	道路の変更（区域の変更）	事前説明第 1 号
	②	農試公園東地区	地区計画の決定	事前説明第 2 号

【関連説明案件】

順番等	案件概要
	名称
①	「地域交流拠点等における緩和型土地利用計画制度等の運用方針（案）」について

1. 開 会

●事務局（稲垣都市計画課長） 定刻となりました。

本日は、大変お忙しいところをご出席いただきまして、まことにありがとうございます。

ただいま、委員24名のうち、18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、第88回、平成28年度としましては第1回目となります、札幌市都市計画審議会を開催させていただきます。

私は、事務局を担当しております札幌市まちづくり政策局都市計画部都市計画課長の稲垣でございます。どうぞよろしくお願いたします。

最初に、委員の皆様にお知らせしておくことがございます。

札幌市におきましては、5月10日から10月20日までの期間、暑さをしのぎやすいノーネクタイ、軽装など、エコスタイルでの勤務を実施しております。今回の審議会におきましても、私たち事務局員及び説明員にはこのエコスタイルの者がおりますことをご了承願いたいと思います。

2. 挨拶

●事務局（稲垣都市計画課長） それでは、委員改選後の第1回目となります審議会の開催に当たりまして、まちづくり政策局都市計画担当局長の佐藤からご挨拶を申し上げます。

●佐藤都市計画担当局長 まちづくり政策局都市計画担当局長の佐藤でございます。

委員改選後、最初の審議会でございますので、一言、ご挨拶させていただきます。

まず、委員の皆様におかれましては、このたびの委員就任をお引き受けいただき、また、何かとお忙しい中、本日もご出席いただき、心より御礼申し上げます。

この審議会は、都市計画法に基づき設置されているものでありまして、札幌市の将来像を踏まえて、都市計画を定めるために調査、審議を行う重要なものでございます。そのため、さまざまな分野・立場の皆様から多くのご意見を賜りながら、札幌の都市づくりを着実に進めてまいりたいと考えております。

さて、札幌市では、本年3月に前期の都市計画審議会でご議論いただきました第2次札幌市都市計画マスタープラン、札幌市立地適正化計画、札幌市都市再開発方針を策定したところでございます。今後は、これらの新しい計画に基づき、具体の都市計画の決定などを進めてまいります。

都市計画は、都市づくりの目標の実現を図るため、広域的かつ総合的な観点から定めるものでありますが、その一方で、住民の皆様にとりましては個人の権利や利害に直接関係することでもございます。したがって、本審議会でも慎重かつ十分な審議がなされることが都市計画の手續において非常に重要なことであると考えております。

委員の皆様には、今後ご説明いたします案件につきまして、専門分野の視点や市民の視点など、幅広い見地や立場から、さまざまなご意見やご助言を賜りますよう、よろしくお

願いいたします。

以上、簡単ではございますが、最初の審議会に当たりましてのご挨拶とさせていただきます。

3. 委員及び事務局の紹介

●事務局（稲垣都市計画課長） 次に、委員の皆様をご紹介します。

お名前を読み上げますので、大変恐縮ですが、その場でご起立とご一礼をいただければと思います。

なお、皆様のお手元には委嘱状を置かせていただいております。

本来であれば、お一人ずつ手渡しすべきところがございますが、ご容赦いただきますようお願いいたします。

また、座席につきましては、分野ごとにお名前の五十音順でお座りいただいておりますので、この順にご紹介させていただきます。

それでは、初めに、学識経験者として委嘱されました9名の方々をご紹介します。

岸本太樹委員です。

椎野亜紀夫委員です。

高野伸栄委員です。

濱田康行委員です。

星野恭亮委員です。

松浦和代委員です。

丸山博子委員です。

なお、岡本浩一委員、中村達也委員につきましては、本日欠席する旨のご連絡をいただいております。

続きまして、市議会議員として委嘱されました6名の方々をご紹介します。

こんどう和雄委員です。

中村たけし委員です。

林清治委員です。

丸山秀樹委員です。

なお、太田秀子委員、よこやま峰子委員につきましては、本日欠席する旨のご連絡をいただいております。

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

北海道開発局開発監理部次長の難波江完三委員です。

北海道建設部まちづくり局長の本多弘幸委員です。

北海道警察本部交通部長の宮腰憲章委員です。

なお、本日は、代理として古川交通規制課長補佐がご出席です。

続きまして、市民委員として委嘱されました6名の方々をご紹介します。

日下みのり委員です。

笹川貴美雄委員です。

巽佳子委員です。

日沖智子委員です。

なお、齋藤俊一委員、田作淳委員につきましては、本日欠席する旨のご連絡をいただいております。

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

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

●事務局（八柳都市計画部長） 都市計画部長の八柳でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

●事務局（二宮地域計画課長） 地域計画課長の二宮です。よろしくお願いいたします。

●事務局（高橋調整担当課長） 調整担当課長の高橋でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

●事務局（稲垣都市計画課長） なお、本日の審議会には、このほか、事務局関係職員及び各議案に関連する部局といたしまして、まちづくり政策局都市計画部及び総合交通計画部から関係職員が来ております。

次に、資料の確認をさせていただきます。

議案書、パワーポイント抜粋資料につきましては事前に送付させていただき、本日ご持参いただくようお願いしておりますが、ご都合によりお持ちにならなれない委員の方は事務局までお知らせください。

また、本日、各委員のお席には、配付資料1として、会議次第、配付資料2として、両面印刷の案件一覧・案件グループ分け、配付資料3として、両面印刷の委員名簿・座席表、配付資料4として、両面印刷の札幌市都市計画審議会条例がございます。

以上、4点のご確認をお願いいたします。

4. 会長の選出

●事務局（稲垣都市計画課長） 次に、会議次第の4に移ります。

今回、委員の改選によりまして、新たに会長を選出する必要がございます。

配付資料4の札幌市都市計画審議会条例の裏面をごらんください。

第7条第2項に「会長は、審議会の会議の議長となる。」とありますが、会長が選出されるまでの間は事務局で進めさせていただきたいと存じますが、よろしいでしょうか。

(「異議なし」と発言する者あり)

●事務局(稲垣都市計画課長) ありがとうございます。

それでは、私が会長選出までの議事を進めさせていただきます。

続きまして、会長の選出方法についてでございます。

条例第6条第1項にございますように「学識経験のある者につき委嘱された委員のうちから、委員の選挙によってこれを定める。」となっております。

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

(「なし」と発言する者あり)

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

(「異議なし」と発言する者あり)

●事務局(稲垣都市計画課長) それでは、異議なしということで、事務局から会長候補をご提案させていただきます。

新会長には、前回、会長をお願いしておりました高野伸栄委員をお願いしたいと存じます。

皆様、いかがでしょうか。

(「異議なし」と発言する者あり)

●事務局(稲垣都市計画課長) それでは、異議なしということで、賛成を得ましたので、当審議会の会長に高野伸栄委員を選出することといたします。

ありがとうございました。

それでは、高野委員は会長席にお移りください。

[会長は、所定の席に着く]

●事務局(稲垣都市計画課長) 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、議事に入りました以降はご遠慮いただきますよう、よろしくお願いいたします。この後の予定といたしましては、会長による職務代理者の指名と議事録署名人の指名がありました後、議事に入る予定となっております。

それでは、以降の進行につきましては、高野会長にお願いいたします。

●高野会長 当審議会の会長を務めさせていただくことになりました高野と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

都市計画審議会は、自治体にとっては大変重要な役割を担っております。昨年度は、立

地適正化計画が全国に先駆けて策定されました。また、都市計画マスタープランや都市再開発方針など、重要な方針も策定されております。今年度は、それらを一層推進するため、いろいろな施策が展開されると思いますし、ご案内のように、新幹線やオリンピックなどの大きなプロジェクトも将来に迫っておりますので、それらへの備えもまちづくりとしていろいろと考えていかなければならず、いろいろな政策も出てくるものと思います。そういうときに、皆様方におかれましては、いろいろな形でご意見をいただき、市の将来にとって、また、現在の皆様の生活にとって、よりよいまちとなるようなご審議をいただきたいと思っております。

場合によっては長時間になることもあるかもしれません。いろいろとお忙しい中とは思いますが、ご協力をいただきますよう、私からもお願いいたします。

どうぞよろしくお願いいたします。

5. 職務代理者の指名

●高野会長 それでは、早速でございますが、会議次第の5の会長の職務代理者の指名に移ります。

条例の第6条第3項に「会長に事故があるときは、あらかじめ会長の指名する委員がその職務を代理する。」と規定されております。

したがいまして、私から職務代理者を指名させていただきます。

職務代理者には岸本委員を指名させていただきたいと存じます。

岸本委員、よろしいでしょうか。

●岸本委員 かしこまりました。

●高野会長 よろしく願いいたします。

6. 議事録署名人の指名

●高野会長 続きまして、会議次第の6に移ります。

本日の議事録署名人をお2人指名させていただきます。

後ほど、議事録ができ上がったときにご署名をいただきます。

岸本委員とこңどう委員をお願いいたします。

よろしく願いいたします。

7. 議 事

●高野会長 それでは、議事に入ります。

初めに、確認事項でございます。

この審議会での審議につきましては、出席委員の過半数で決議をすることになっており

ます。必要がある場合には、賛成の方の挙手により行っておりますので、ご承知おきくださいませう、お願いいたします。

それから、場内の撮影は、以後、ご遠慮いただくようお願いいたします。

本日は、事前説明案件2件、関連説明案件1件について審議いたします。

審議の進め方ですが、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順にご説明いただく形で進めたいと思います。

◎太平中央通について

●高野会長 最初に、太平中央通に係る事前説明第1号について担当からご説明を願います。

●山形総合交通計画部長 総合交通計画部長の山形と申します。よろしくようお願いいたします。

座ってご説明させていただきます。

それでは、事前説明第1号の札幌圏都市計画道路太平中央通の変更案についてご説明いたします。

本日ご説明する内容は、太平中央通の概要、都市計画変更（案）、まとめの3点でございます。

初めに、太平中央通の概要について、スクリーンに表示している順にご説明いたします。

今回変更いたします太平中央通は、札幌市中心部から北に約9km離れた箇所であり、北区太平のJR百合が原駅と創成川通の間に位置する路線でございます。

次に、太平中央通の現在の都市計画決定内容についてご説明いたします。

太平中央通は、起点を創成川通、終点を東15丁目・屯田通とする延長1,740mの道路でございます。計画幅員は16m、車線数は2車線で都市計画決定されています。平成元年に最初の都市計画決定を行った後、平成24年に車線の数を決定しております。今回変更を行うのは、青色の丸で囲った箇所になります。

こちらは、変更箇所の拡大図でございます。

太平1号線との交差点を境に、計画幅員は、東側が15m、西側が16mとなっております。今回の変更区間は緑色の破線で囲まれている部分となり、現在の道路を赤線、都市計画区域線を青線で示しております。現状において、道路幅員は、計画幅員どおり15mで確保されているのですが、線形が異なっております。

次に、変更箇所の現地の状況写真です。

こちらは、緑色の矢印の方向から撮影した写真です。現状では、交差点で道路の中心が少しずれております。

こちらは、変更箇所を緑色の矢印の方向、先ほどの反対側から撮影した写真です。

続きまして、都市計画変更（案）についてです。

今回の太平中央通の変更は、都市計画道路の見直し方針に基づき変更するものであり、その方針についてご説明いたします。

本日、「都市計画道路の見直し方針」の概要版を配付させていただきました。

都市計画道路の区域におきましては、建築の際に、2階建て以下で木造であることなどの制限がかかることとなります。札幌市では、順次、都市計画道路の整備を進めておりますが、長期未着手となっている路線や区間が存在し、この建築制限が長期化しているという課題がありました。そのため、適切な都市計画道路の見直しを進めることとし、都市計画審議会の議論を経て、平成20年3月にこの方針を作成し、見直しを行うための指標や方法を定めております。

見直しを検討する対象路線の条件といたしまして、「都市計画決定から20年以上が経過している」、「都市計画事業の実施を予定していない」、「国道等の主要幹線道路ではない」という項目があり、この三つの条件を満たす路線を見直し検討の対象路線としております。太平中央通の今回変更する箇所は、平成元年の都市計画決定から28年が経過するなど、三つの条件に該当いたしますことから、見直しの対象路線としております。

見直し方法としては、「都市計画の廃止」、「現況の道路に合わせて都市計画区域を変更」、「ほかの道路への振り替え」がありますが、今回は「現況道路形状への変更」を行うものでございます。

今回の変更箇所について検討を行いましたところ、都市計画道路として必要な車線数と幅員があること、現状で交通量が少なく、近年事故も発生していないこと、後ほど説明いたしますが、白線を引き直すことで交差点のずれについても解消できることから、都市計画道路の区域を現況の道路区域に変更することといたしました。

図の青線が現在の都市計画道路の区域、赤線が現況の道路となります。

現況道路への変更として、青色の線で示しております現在の都市計画道路の区域を、赤色の線で示しております現況の道路に合わせて変更いたします。

ここで、白線の引き直しについて説明させていただきます。

青線が現状の白線、赤線が引き直しを予定している白線です。東西それぞれの白線を交差点の中心側にずらすことで、車道として必要な幅を確保しながら交差点のずれを解消することができます。

こちらは、白線を引き直した後のイメージ図です。交差点のずれが解消され、視覚的にも走行しやすくなります。

最後に、本案件のまとめでございます。

今回の都市計画変更の内容は、都市計画道路の見直し方針に基づく変更です。図で申しますと、青色の線で示している現在の都市計画区域を、赤色の線で示している現況の道路に合わせて変更いたします。

関係する地権者に対しては、本年4月に資料を配付するとともに、直接訪問して説明を行いましたところ、変更に対してのご意見は特にございませんでした。

最後となりますが、今後の予定についてご説明いたします。

6月下旬から縦覧を開始し、次回の7月に開催される都市計画審議会に諮問させていただきます。都市計画変更の告示は、8月中旬となる予定でございます。

以上で、事前説明第1号の札幌圏都市計画道路太平中央通の変更案についての説明を終わります。

●高野会長 ありがとうございます。

ご説明にありましたとおり、都市計画道路の見直し方針に従いまして、事業の実施を予定していないことから、現況の道路形状に合わせて都市計画を変更する案件でございます。

ご意見やご質問がございましたらお伺いいたします。

(「なし」と発言する者あり)

●高野会長 それでは、最後にご説明をいただきましたように、7月の審議会で諮問となります。

◎農試公園東地区について

●高野会長 次に、農試公園東地区に係る事前説明第2号について、準備ができましたら担当からご説明を願います。

●高橋調整担当課長 調整担当課長の高橋でございます。

事前説明案件第2号の農試公園東地区地区計画の決定についてご説明いたします。

座って説明させていただきます。

本案件は、北海道財務局が国家公務員宿舎「琴似住宅」の一部売却に際し、地域のまちづくりに貢献する手法として、地区計画を都市計画決定した上で一般競争入札を行うこととしており、その後、民間開発事業が行われる予定の地区です。

このたび、北海道財務局から、都市計画提案制度に基づき、地区計画の決定に関する提案がありましたことから、これに基づいて都市計画決定を行うものです。

それでは、前方のスクリーンをごらんください。

説明事項といたしましては、まず初めに、本案件の概要を一通りご説明いたします。その後、地区の現況、提案制度について、提案内容、本市の判断、住民周知、今後のスケジュールの順にご説明いたします。

それでは、本案件の概要についてご説明いたします。

なお、説明内容は、配付しております「事前説明第2号 参考資料」と同様の内容となっております。

こちらは、当地区周辺の航空写真です。

農試公園の東側に隣接した黄色い線で囲まれている部分が琴似住宅のある範囲で、地区計画の区域です。このうち、赤色の線で囲まれている部分が、今回の売却予定地であり、

地区整備計画を定める区域です。

地区の南西にJR琴似駅があります。また、本地区周辺の幹線道路としては、都市計画道路の下手稲通、琴似・栄町通、鉄工団地通、新琴似通が通っています。

次に、都市計画の内容についてご説明いたします。

位置は、札幌市西区八軒1条西4丁目ほか、画面のとおりです。

面積は、黄色い線で囲まれている範囲の19.1haです。

次に、地区計画の方針です。

地区計画の目標及び方針につきましては、直接の法的拘束力はありませんが、当地区に望まれているまちづくりの基本的方向を位置づけるものです。

地区施設の整備の方針では、道路や公園等の地区施設を適切に配置し、良好な住宅市街地の形成を図ることとしており、道路については、地区内の主要な区画道路として、鉄工団地通と下手稲通を結び、当地区を縦断する道路を整備することや地区内及び周辺の居住者が広域避難場所である農試公園に容易にアクセスできるよう、当地区を東西に横断する道路を複数箇所整備するとしています。

また、公園については、公園利用者の利便性が高まるよう、当地区において必要な面積規模を基準として、2カ所程度に集約し、整備するとしています。

次に、土地利用の方針ですが、先に当地区に定められている用途地域等について説明します。用途地域は、第一種中高層住居専用地域、容積率200%、建蔽率60%、建築物の高さの最高限度である高度地区は、27m高度地区となっています。これをベースといたしまして、周辺住宅市街地と調和のとれた良好な住宅市街地を形成するため、当地区を色分けのとおり次の4地区に区分し、それぞれに土地利用の方針を定めています。

一般住宅A地区は、周辺住宅市街地と一般住宅B地区との間に位置する街区であることから、周辺住宅市街地の住環境に配慮しながら、3階建て住宅等が立地できる地区としています。

一般住宅B地区は、集合住宅や戸建住宅等の居住機能のほか、日用品販売店舗等の居住者の利便を支える機能などが立地できる地区としています。

一般集合住宅地区は、JR琴似駅の徒歩圏内に位置する利便性の高い地区であることから、中高層の集合住宅や日用品販売店舗等が立地できる地区としています。

集合住宅地区は、今回の売却予定地以外の部分で、現在も国家公務員宿舎の琴似住宅として維持、管理されていますので、その現況を踏まえて、日照や通風に十分配慮した中高層の集合住宅を主体とした地区としています。

続いて、地区整備計画の内容です。

地区整備計画とは、地区計画の目標や土地利用の方針などを踏まえ、まちづくりの内容を具体的に示すことで、具体の開発行為や建築行為に対して法的拘束力を持つものです。今回決定する地区整備計画は、先ほどご説明しました用途地区等に加えて適用される制限として定めるものです。

まず、地区施設についてです。

道路については、幅員11mの区画道路1号から5号を、公園については、面積約2,500㎡の公園1号を、画面で示す箇所に位置づけています。

次に、各地区についてです。

一般住宅A地区では、用途の制限として、「住宅」、「住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの」、「共同住宅」、「幼稚園、集会所」、「老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの」以外は建設してはならないとしています。

敷地面積の最低限度は180㎡、建築物の壁面の位置の制限として、道路境界線から1.5m、隣地境界線から1mの最低限度を定めています。また、建築物の高さの最高限度として12mを定めています。

一般住宅B地区では、用途の制限として、「公衆浴場」、「自動車車庫」を建築してはならないとしています。

敷地面積の最低限度は180㎡、建築物の壁面の位置の制限として、道路境界線から1.5m、隣地境界線から1mの最低限度を定めています。また、建築物の高さの最高限度として18mを定めています。ただし、高さの最高限度については、外壁等の面までの距離が、道路境界線から3m以上の場合かつ隣地境界線から2m以上の場合はこの限りではなく、高度地区で定める27mが適用となります。

一般集合住宅地区では、「住宅」、「2戸の共同住宅」、「公衆浴場」、「自動車車庫」を建築してはならないとしています。

また、敷地面積の最低限度は200㎡、建築物の壁面の位置の制限として、道路境界線から3m、隣地境界線から2mの最低限度を定めております。

なお、建築物の高さの最高限度は定めておりませんので、高度地区で定める27mが適用となります。

続いて、これまでの経緯についてご説明いたします。

当地区は、国家公務員宿舎の琴似住宅がある地区で、昭和44年から平成9年にかけて、約17.4haの敷地に合計37棟、1,182戸の共同住宅等が建設され、多目的運動公園である農試公園に隣接した緑豊かな住宅団地です。

国家公務員宿舎に関しては、財務省が平成19年6月に策定した「宿舎の移転・再配置計画」や、平成23年12月に策定した「宿舎を真に公務のために必要なものに限定し削減を行う国家公務員宿舎の削減計画」の実施に伴い、全国約21.8万戸のうち、5.6万戸程度を削減する計画が示され、琴似住宅については、建築年次の古い15棟、580戸及びその敷地約6.8haを平成28年度までに売り払うこととし、売却収入の一部は東日本大震災の復興財源に充てられることとされており、現在、宿舎は空き家となっています。

北海道財務局では、当該敷地の売り払いに際して、地域のまちづくりに寄与するため、計画的に区画道路等を配置し、防災機能の強化を図るとともに、周辺住宅地と調和のとれた良好な住宅市街地の形成を図ることといたしました。そこで、地区計画を都市計画決定

した上で一般競争入札する方式を採用することとし、具体的な地区計画の内容について、これまで札幌市と協議を重ねてきており、あわせて、周辺住民に対しても説明会を開催し、周知を図ってまいりました。

このたび、地区計画の素案がまとまり、平成28年4月に都市計画法第21条の2の規定に基づき、北海道財務局から札幌市に対して地区計画の決定に関する提案が提出されました。

この提案を受けまして、本市が都市計画決定する理由をご説明いたします。

本提案は、ただいま説明しましたこれまでの経緯とともに、地区計画区域全体に対して将来を見据えたまちづくりの方針を定めた上で売却予定地に地区整備計画を定め、区画道路や公園などの都市基盤の整備を図り、地区別に建築物の用途や高さ等を制限するものです。

この計画の実現によって、地域の防災機能が強化されるとともに、周辺と相互に調和した住宅市街地の形成が図られるものであり、第2次都市計画マスタープランに位置づけられた土地利用の基本方針及び取組の方向性にも適合していることから、提案内容のとおり都市計画の決定を行うものです。

以上が本案件の概要でございます。

続きまして、現況、経緯、提案内容等の詳細について、順次ご説明いたします。

まず、地区の現況についてです。

当地区の位置ですが、JR札幌駅から北西へ約5kmに位置しています。農試公園の東側に位置している黄色い線で囲われた範囲が当地区の区域です。国家公務員宿舎琴似住宅として、昭和44年建築の601号棟から始まり、平成9年建築の632号棟まで、延べ37棟、1,182戸が建築されています。

また、赤い線で囲われた範囲が、今年度中に売却予定の建築年次が古い15棟の敷地であり、地区整備計画を定める区域になります。

続いて、当地区内や地区周辺の状況について、現況写真を用いてご説明いたします。

まずは、地区内の住棟の現況です。

なお、画面の矢印は撮影方向を示しております。

写真1は、地区内を縦貫する構内通路から東に向かって今回の売却予定地にある住棟を映した写真です。現在、既に閉鎖され、囲いがされています。

写真2と写真3は、構内通路から現在も利用されている住棟を撮影したものです。

写真4は、昭和44年に建築された地区内で最も建築年次の古い住棟を撮影したものです。この住棟も既に閉鎖されています。

こちらは、地区周辺の道路から地区内を見た状況です。

写真5は、構内通路の北側から住棟を撮影したものです。こちら側の住棟は、地区内で建築年次が新しい住棟です。

写真6は、売却予定地の北側から、写真7は、農試公園側の市道から、それぞれ地区内の住棟を撮影したものです。

写真8は、地区の東側から住棟の様子を撮影したものです。道路向かいの地区外には低層の住宅が建ち並んでいます。

こちらは、地区内の構内通路の状況です。

写真9は、地区に隣接する保育園の北側を通る構内通路です。

写真10は、構内通路の交差点です。現在は、売却予定地部分が閉鎖されており、地区の東側へは通行できなくなっています。

写真11は、地区内を南北に縦貫している構内通路です。琴似住宅の居住者の主要な通路となっています。

写真12は、小学校グラウンド南側にある歩道です。こちらは、車は通行できません。

こちらは、地区内の遊具等が設置されている主なプレイロットの状況です。

写真13と写真14のプレイロットには、遊具等が設置されております。

写真15は、売却予定地内にあることから、現在は使用できなくなっています。

こちらは、地区に隣接している公共施設などの状況です。

写真16と写真17にあるように、地区の北東側には、八軒星の子保育園や八軒西小学校が隣接しています。

また、地区の南東側には、写真18と写真19にあるように、道の公宅である八軒第四団地や北海道警察本部琴似庁舎が隣接しています。

こちらは、地区周辺の店舗等の状況です。

写真20の下手稲通沿いに、ドラッグストアやファミリーレストランなど、ロードサイドに店舗が建ち並んでいる様子です。

写真21と写真22は、地区周辺のスーパーマーケットです。

次に、都市計画に関する指定状況です。

用途地域や高度地区などの指定に関しましては、第2次都市計画マスタープランに位置づけられている複合型高度利用市街地、一般住宅地、郊外住宅地といった住宅地区分と、拠点、幹線道路沿道などの現地条件を基本条件として、統一的基準で定めています。当地区は、一般住宅地に該当します。

用途地域の指定状況です。

当地区には第一種中高層住居専用地域が定められています。地区周辺は、第二種中高層住居専用地域や、幹線道路沿道は近隣商業地域などとなっています。

次に、高度地区の状況です。

当地区には27m高度地区が指定されています。琴似駅周辺は、45mから60mの高度地区が指定されています。ごらんとおり、当地区周辺は、27mから33mの高度地区が指定されています。

なお、現況においては、写真23から写真25のような中高層マンションや共同住宅も数棟立地していますが、それら以外は、写真26と写真27のような低層の戸建住宅が数多く立地しています。

次に、今回の案件は北海道財務局からの提案に基づくものですので、提案制度についてご説明いたします。

都市計画の提案制度とは、都市計画法第21条の2の規定に基づき、地権者などが地方公共団体に対して都市計画を決定、変更することを提案できる制度です。提案要件については、計画提案者は土地の所有者、まちづくりNPO法人などであり、規模は0.5ha以上のまとまった区域であること、さらに、土地所有者等の3分の2以上の同意が必要となっています。

提案が行われたとき、札幌市は、提案に基づく都市計画の決定または変更が必要かどうか、まちづくりの方向性や周辺環境への影響などを考慮して判断します。必要と判断した場合は、提案内容を踏まえて、札幌市側が都市計画の案を作成し、都市計画審議会にお諮りすることになります。

また、決定または変更の必要がないと判断した場合は、判断の理由や提案された素案などについて、都市計画審議会に説明し、ご意見をいただきます。そのご意見を踏まえて札幌市が最終的に判断を行い、その結果を提案者にお知らせすることになります。

今回の案件につきましては、提案の内容が妥当と判断しましたことから、都市計画の決定についてお諮りするものです。

北海道財務局から提案された地区計画の内容についてご説明いたします。

まず、提案要件への適合状況についてですが、計画提案者の資格、提案の規模、土地所有者等の同意については、いずれも法的要件を満たしています。

次に、具体の地区計画の内容についてご説明いたします。

以降、「4 提案内容」のスライドで示している青い箱は「地区計画の方針」に位置づけられている事項、一方、緑の箱は「地区整備計画」に位置づけられている事項を示しています。

まず、地区施設からご説明いたします。

道路の整備方針としましては、赤色の矢印で示している地区内の主要な区画道路として、鉄工団地通と下手稲通を結ぶとともに、青色の矢印で示している地区内及び周辺の居住者が広域避難場所である農試公園に容易にアクセスできるよう、当地区を東西に結ぶ道路を整備すると定めています。

この方針を受け、地区整備計画では、道路の配置及び規模について、区域の外縁部及び中央部の東西横断箇所にて区画道路1号から5号までを、画面の位置のとおり、幅員11mで位置づけています。

なお、参考としまして、画面右下に道路断面を表示していますが、車道幅員は6m、歩道幅員はそれぞれ2.5mを想定しています。

次に、公園の整備方針としましては、画面のとおり、街区公園の基準である250m圏内の配置を基本とし、公園利用者のアクセス性などの利便性が高まるよう、当地区内において必要となる公園を2カ所程度に集約して整備するとしています。この方針を受けまして、

地区整備計画では、公園 1 号を区域中央部の画面の位置に約2,500㎡で位置づけることとしています。

続いて、地区整備計画を定める 3 地区について、地区計画の方針を踏まえた具体の制限等についてご説明いたします。

一般住宅 A 地区における土地利用の方針は、「周辺住宅市街地と一般住宅 B 地区との間に位置する街区であることから、周辺住宅市街地の住環境に配慮しながら、3 階建て住宅等が立地できる地区」としています。

建築物等の整備の方針として、「住宅市街地としての住環境の保全や居住機能と居住者の利便を支える機能の協調を図るため、建築物等の用途の制限を定める」としています。

以上の方針を踏まえまして、第一種中高層住居専用地域で建築できる用途のうち、住宅、共同住宅等、子育て支援、高齢者福祉に資するものなど、地区内の居住者の利便を支える用途のみを建築することができるとしています。

また、北国としての良好な住環境の形成に必要な敷地を確保するため、敷地の最低限度 180㎡を定めています。また、壁面の位置については、植栽スペースを確保して緑化が図られるよう、道路境界線から 1.5m 以上、隣地境界線から 1 m 以上の壁面の位置の制限を設けています。

さらに、整然としたまちなみの形成を図るため、建築物の高さの最高限度を 12m に制限しています。

また、屋根形状については、落雪・たい雪スペースを確保し、快適な冬の生活環境を確保するため、道路側に傾斜する屋根形状を制限しています。

そして、垣または柵の構造の制限として、塀越しに会話のできる開かれた明るいまちとするため、塀の高さを 1.2m 以下にすることとしています。

続いて、一般住宅 B 地区についてご説明いたします。

一般住宅 B 地区においては、土地利用の方針を、「集合住宅や戸建住宅等の居住機能のほか、日用品販売店等の居住者の利便を支える機能などが立地できる地区」としています。

一般住宅 A 地区と同様に、建築物等の整備の方針を踏まえまして、第一種中高層住居専用地域で建築できる用途のうち、公衆浴場や自動車車庫といった居住者の利便を支える機能ではない集客性の高い用途の建築物を制限しています。

また、A 地区と同様に、敷地の最低限度 180㎡を定めています。

さらに、壁面の位置の制限については、A 地区と同様に、壁面の位置の制限を道路境界線から 1.5m、隣地境界線から 1 m と定めています。整然としたまちなみの形成を図るため、この場合は高さの最高限度を 18m に制限しています。

ただし、図の左側のように、壁面の位置を道路境界線から 3 m 以上、隣地境界線から 2 m 以上確保する場合にあっては、周囲にオープンスペースが確保できるなど、ゆとりあるまちなみ形成に資することから、高さの最高限度はこの限りではないとし、高度地区で定める 27m が適用されることとなります。

なお、その他、屋根及び垣、柵の制限内容については、A地区と同様です。

最後に、一般集合住宅地区についてご説明いたします。

土地利用の方針を、「JR琴似駅の徒歩圏内に位置する利便性の高い地区であることから、中高層の集合住宅や日用品販売店舗等が立地できる地区」としています。

一般住宅A地区・B地区と同様に、建築物等の整備の方針を踏まえまして、第一種中高層住居専用地域で建築できる用途のうち、低層の戸建住宅、二世帯住宅等を排除することで高密度な土地利用を図るとともに、公衆浴場や自動車車庫といった居住者の利便を支える機能ではない集客性の高い建築物の用途を制限しています。

また、低層の戸建住宅等を排除していることから、敷地面積の最低限度を200㎡としております。

さらに、植栽スペースだけではなく、建築物の周囲に空地の確保を図るため、壁面の位置の制限を、道路境界線から3m、隣地境界線から2mと定めています。高さの最高限度は地区計画では定めていないため、高度地区で定める27mが適用となります。

なお、その他、屋根及び垣、柵の制限内容については、一般住宅A地区・B地区と同様です。

次に、以上の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。

一つ目としまして、本提案は、公園や道路の都市基盤整備を通じた地域における防災機能の強化や、地区内における一体的な土地利用を目指すものであり、周辺住宅市街地と調和のとれた良好な住宅市街地の形成を図るものであります。

今回提案があった地区計画の区域は、第2次都市計画マスタープランの住宅地区分として一般住宅地の区分に位置づけられており、第2次都市計画マスタープランで掲げる一般住宅地の土地利用の基本方針である「戸建住宅や集合住宅などの多様な居住機能や生活利便機能が相互の調和を保ちながら維持される住宅地の形成を目指す」という内容に適合しているものと判断しました。

また、二つ目としまして、本提案は、国家公務員宿舎である琴似住宅の一部敷地の売り払いに伴い、民間の開発事業等が行われる地区であります。

第2次都市計画マスタープランでは、住宅市街地の土地利用に係る取組の方向性の一つとして、「今後の土地利用転換が見込まれる地区については、住民の意向なども踏まえながら、地区計画などのきめ細かな土地利用ルールを検討します」と掲げており、本提案はその方向性に適合しているものと判断しました。

以上のことから、提案に基づいた都市計画の決定が必要と判断したところであります。

また、本市が作成し、今回議案として上げております都市計画の原案については、これまでご説明しました北海道財務局から提案された内容と同様のものであります。

続きまして、住民周知についてご説明いたします。

提案者である北海道財務局において、昨年11月末に、地区計画区域の周辺住民を対象として、計画の概要に関する説明会を開催しております。

住民説明会における主な意見としましては、一般住宅B地区の高さ制限を、A地区同様の12mとし、北側街区にさらに配慮した強化を求めるものや、公園1号の面積を、同位置に現存するプレイロットの規模まで拡大してほしいなどがありました。

これらの意見に対しまして、高さ制限に関しては、周辺住宅市街地に調和し、第一種中高層住居専用地域の健全な土地利用を考慮して定めた最高限度の18mであること、公園規模に関しては、現存より縮小されるものの、売却区域の面積から算定した場合に必要な公園面積約2,000㎡を約500㎡超えて確保していることとして、北海道財務局から出席者に対して回答しております。

また、地区整備計画区域内にある桜の木を残すことや、町内会の設立支援や集会所の設置などを売却条件に入れてほしいという意見もありました。これらについては、売却条件にはできないとして回答しておりますが、先ほどの意見も含めまして、入札参加者へ周知する旨回答しております。

なお、当地区を含む連合町内会からは、本年3月に、公共施設の建設や民間再開発に伴う生活環境悪化への懸念について、本市に対して要望書の提出がありました。これらのご要望に対し、本市からは、公共施設の建設のために土地を取得する考えがないこと、また、地区計画の活用をはじめとして、地域の良好な住環境の維持を図ることを文書で回答しております。

なお、本案件は、条例に基づく土地所有者等に対する地区計画の原案の縦覧を5月19日から6月2日まで実施しましたが、意見はありませんでした。

最後に、今後のスケジュールについてご説明いたします。

まず、緑色の箱が地区計画の決定スケジュールとなっていますが、この後は、都市計画法第17条に基づく案の縦覧を7月上旬に予定しています。その後、都市計画審議会への諮問は、次回の7月29日の第89回目の審議회를予定しており、同意の旨、ご答申をいただけたならば、8月下旬ごろに告示する予定で考えています。

青色の箱は、北海道財務局の今後の売却スケジュールを示しておりますが、9月ごろに一般競争入札の公告を行い、開札は翌年2月ごろを予定していると聞いております。

以上で、事前説明案件第2号の農試公園東地区地区計画の決定の説明を終わります。

ご審議のほどよろしく願いいたします。

●高野会長 ありがとうございます。

大規模な公務員住宅の売却に伴いまして、周辺環境との調和を図るため、今の制限以上に厳しい制限を加えた上で売却するという、提案制度に基づいた提案でございます。

それでは、ご意見やご質問がございましたらお伺いいたします。

●こんどう委員 スライド52ページの住民周知、札幌市への要望についてお聞きいたします。

北海道財務局では、売却が固まっているわけですから、地域の方のご要望に応えるのはなかなか難しいなと思っております。

北海道財務局に対して売却条件を付してくれということとは相容れないものがあるのですけれども、桜の木を残してくれということがありますね。私から言わせると、緑を大切に作る札幌市ということあれば、これに対して札幌市が主体性を持ってやるのかどうかという問題もありますが、この地区の住みよいまちづくりということから、緑を大切にするという精神をこれからも堅持してもらいたいと思います。

また、八軒連合町内会から札幌市に要望が出ております。札幌市ではこの土地を取得する予定はないということについては、私も理解できます。ただ、先ほども言ったように、緑をどうするかについては、特に思いを込めて、ご要望があったことに尽力していただきたいというお願いがございます。

それから、良好な住環境の維持を図るとしておりますし、連合町内会から市に対して要望があると思いますが、今後のお考えをお聞かせいただきたいと思っております。

●高野会長 今のご質問は、今回の地区計画制度による提案内容についてというよりも、事業を進める上での札幌市の対応についてですね。

それでは、いかがでしょうか。

●高橋調整担当課長 まず、桜の木をはじめ、緑を大切にすることについてです。

委員からもあったとおり、北海道財務局としては、売却条件に今のことやそのほかのものを付することは、性格上、なかなか難しいかと思えます。しかし、今回の売却に当たっては、周辺住宅に配慮した地区計画を定めることとしており、周辺住宅地への配慮を最大限するよう、今日まで臨んでおります。

桜の木について売却条件に盛り込むことですが、具体的には、桜の木がある状態で予定地を売却して、その土地を買った人が宅地開発するということですので、桜の木の取り扱いについては、土地を買った開発事業者に委ねられてしまいます。桜の木の保全について、あらかじめ売却条件にしてしまいますと、宅地造成計画はこれからですので、土地利用の観点から非常に影響を及ぼす可能性があります。そのため、北海道財務局としては、桜の木の保全を売却条件とすることはなかなかできない、求めているというところがございます。

また、売却された後、開発行為として民間開発事業者から許可申請が上がってくるわけですが、6.9haの土地をどういう住宅地としてデザインするかは、緑をどう配置するかも含め、購入した民間開発事業者の設計に委ねられることとなります。したがって、現段階で、緑の保全について指導する、求めていくなどを開発事業者に対して言える段階ではございませんので、後々、こういった事業者がどう開発していくかにかかってくるかと思えます。

次に、二つ目の質問についてです。

札幌市として、連合町内会から要望をいただき、良好な住環境の維持を図ることを目指していくと回答しておりますが、これは、北海道財務局と調整し、周辺住宅地に配慮した、あるいは、基盤整備の向上が図られるような道路や公園の整備を盛り込んだ地区計画を売却前に都市計画決定することにより、住環境へ配慮するよう進めていきますとことしの3月の段階で回答したものであり、これを受けて、本日の都市計画審議会にお諮りしているわけです。

●こんどう委員 ありがとうございます。

●高野会長 ほかにありませんか。

●中村委員 今のこんどう委員のご質問と重なりますが、6の住民への周知についてです。

連合町内会からの札幌市に対する要望としては、札幌市が取得して、公共的な施設、例えば体育館などをイメージしていたと思うのですが、札幌市がこの取得についてどのぐらい検討したのか、どの部局にどのように当たって、取得する考えはないという判断に至ったのかという経緯をお聞かせください。

2点目も少し重なりますが、桜の木を残すことについてです。

ここは大変きれいな八重桜の並木になっておりまして、道路は残すということになっているようですが、私道ではなく、札幌市の認定道路になると思うのです。そうであれば、歩道についても札幌市としてかかわっていくべきだと考えるのですが、その点についてはいかがお考えでしょうか。

3点目は、地域からの意見について、一般住宅B地区の高さ制限の話をしておりますね。A地区は12mで、B地区では18mですね。どうして、A地区は12mにできるけれども、B地区は12mにできないのでしょうか。また、一般集合住宅地区のところでは27mという制限にしているのですけれども、ここも12mにするという考えがどうしてもとれないのか、お聞かせください。

●高野会長 3点ございましたが、お願いいたします。

●高橋調整担当課長 まず、札幌市として用地を取得する考えはないという判断に至った経緯についてです。

北海道財務局から、市の窓口になります財政局経由で公的要望の照会がございました。そこから、施設を所管する各部局に対して、当該地の用地取得の要望がないかどうかの照会が回ります。ですから、取得する意向があるかないかに関しましては、施策や事業を持つそれぞれの部局の中で、この用地が必要かどうかを判断しておりまして、結果的にはど

この部局でも、施策上、事業上必要なものではないということが取りまとめられ、このような回答になりました。

ですから、特段、能動的にここに公的施設を投入できないかどうかを考えたわけではなく、先ほど申しあげましたように、各部局への照会をかけたということです。

それから、もう一つの質問への答えにもなるのですが、いずれにしましても、この場所は、周辺住宅地もそうですが、良好な住宅市街地の整備を考えている場所になりますので、大きな公共的・集客的施設を想定していないということが、土地利用上の前提にございます。

次に、2点目の桜の木についてです。

確かに、桜の木があるところの横に構内通路が現存しておりまして、今回の地区整備計画で、その構内通路を11mの幅員で位置づけ、開発行為において整備されていくことになっております。ただ、開発行為の中で11mとしましたのは、周辺道路の幅員との関係、地区内の区画道路という性格等を見きわめて11mと決めました。

それ以上の道路幅員をとるとなりますと、開発者に負担がかかります。道路管理者による維持管理コストの問題も出てきます。そういうことから、今回、この都市基盤を向上するという意味で必要な道路幅員は11mで十分であると考えておりまして、それ以上については、今回の都市計画の地区整備計画の中では位置づけておりません。

道路としては以上となりますが、先ほどのこんどう委員からの質問にも回答しましたとおり、その木をどうするかについては、購入した開発事業者がどういう住宅プランにするかに関わってくると思いますので、それ以降の取り扱いになるのかなと思っております。

次に、三つ目の高さ制限についてです。

A地区では12mとし、B地区では18mとし、地域からは、B地区も12mにせよという要望がありましたけれども、A地区、B地区、一般集合住宅地区を含めまして、本来、この用途地域は第一種中高層住居専用地域であり、中高層住宅を主体とした地区となります。その用途地域で目指す土地利用の実現ができる範囲の中で、A地区については、戸建住宅が最も支配的な周辺住宅地に近接していることから、12mという3階建てぐらいまでの高さに制限し、4階建て程度以上のものが建たないような配慮をしています。

B地区につきましては、A地区ほど近接しておりませんので、12mまでには制限せず、18mとしたところでございます。

一般集合住宅地区につきましては、先ほど説明いたしましたが、駅からの徒歩圏内であり、中高層の集合住宅等の土地利用を図ることが望ましいとして、むしろ、戸建住宅等を排除し、高さ制限も高度地区の27mとしているところでございます。

●中村委員 それぞれの説明については理解しました。

しかしながら、住民の皆さんが、市に全市的な視点に立って必要な公共施設を建設してほしいという意見を積極的に取り入れたとはとても思えないという感想を持ちました。各

部局に照会して、必要がないとの回答があり、だから買わないという極めて行政的な考え方だなと思います。

また、11mの幅員についてです。

聞き漏らしたかもしれませんが、今の幅員が狭まるということなのでしょうか、確認させてください。

●高橋調整担当課長 学校の南側の道路は新設になりますけれども、そのほかはほぼ現況どおりです。

●中村委員 現行どおりであるのであれば、現行の道路があり、その横に歩道があるのですが、その歩道の並木を開発事業者が自由にできるという意味なのでしょうか。

●高橋調整担当課長 桜の木が今回の売却予定地の中のどこに生育しているかという、南北方向に延びる地区内のメインの通路沿いに多くあります。

こちらをごらんください。

右が北側で、左が線路側で、真ん中の通路沿いに赤くぼつ、ぼつとあるのが桜の木です。今回青い線で囲った区域が、地区整備計画を定める売却予定地です。

桜の木は、現況でも通路の横にありますとおり、11mの道路の範囲の外にあり、歩道より外れて、完全に建築敷地内となります。ですから、11mの道路が整備されても、その樹木は、道路の範囲には取り込まれません。

●中村委員 わかりました。

先ほど質問した3点目についてです。

A地区、B地区、一般集合住宅地区とありまして、A地区は近隣の低層の住宅に近接しているのです、高さ制限を12mにしたということですね。そうであれば、B地区の北側も一部近隣の低層の住宅に近接していると捉えられると思うのですが、B地区の北側だけをA地区として設定することはできなかったのでしょうか。

●高橋調整担当課長 もちろん技術的にはできるのですけれども、先ほどの回答に加えて言うのであれば、A地区、B地区、一般集合住宅地区とも、現況は5階建ての琴似住宅が15棟立地しておりまして、長年、このような周辺住宅地を形成してきました。

A地区については、飛び出たところでもあり、各方向を戸建住宅に囲まれているということもありますので、12mより高いものは避けるような配慮をいたしました。B地区及び一般集合住宅地区については、現況でも5階建ての公宅が並んでおりますし、第一種中高層住居専用地域であり、もともと中高層住宅を前提としたゾーニングをしておりますので、12mにまで制限する必要はないと考えたところでございます。

なお、これらは地区計画としての用途や高さの制限についての項目でありますけれども、一般住宅B地区につきましては、戸建住宅から共同住宅まで、用途としては幅広く許容しておりますので、実際に何が建つかは、開発事業者の考え方次第かと思われま

●中村委員 考え方は理解しました。

●高野会長 ほかにございませんか。

それでは、濱田委員、お願いいたします。

●濱田委員 濱田です。よろしく申し上げます。

スライドの29ページと31ページは同じもののような気がするのですが、どこか違いますか。

●高野会長 いかがでしょうか。

●高橋調整担当課長 お配りしているお手元の資料には、29ページから、必要ありのとき、必要なしのとき、そして、今回は必要ありのときということで、画面の切りかえ上、3枚に分けてお手元にお配りしておりまして、29ページと31ページは同じものとなります。

●濱田委員 私だけどうかしたのかと思ってしまいました。

次に、提案者がいて、その人が「素案」を出すのですね。さらに、真ん中に「案」とありますが、これは札幌市がつくるという理解でよろしいでしょうか。

●高橋調整担当課長 そのとおりです。

●濱田委員 49ページの一番下に「原案」という言葉があるのですね。青色の字になっていますが、これは、29ページや31ページで言っている「案」と同じですか。

●高橋調整担当課長 もう一度整理いたします。

提案者が札幌市に提案するものを「素案」と言います。それを踏まえまして、都市計画が必要と判断とした場合、札幌市が策定し、きょうお諮りしているものが「原案」となります。

●濱田委員 それは、図で「案」と書かれているものですね。

それで、今回、提案者が提案した素案と、市が検討した結果、ここに出されている案は同じであるということですね。

●高橋調整担当課長 面積、文言の修正等を2カ所ほどしておりますけれども、それ以外は一緒です。

●濱田委員 一番下に書いてあるように、提案内容と同様というのは、ほぼ同じであるという意味ですね。

●高橋調整担当課長 そのとおりです。

●濱田委員 今回は、提案者が北海道財務局ですね。そこからの提案を受けて、市が案をつくったということですね。ですから、市として、素案に対して何かを言うことができるのですね。例えば、先ほどから、こういうふうに言ったらどうだ、条件をつけたらどうかというご意見がありましたが、財務省としては、当然、復興財源に使うのだから、より高く売りたいと考えますよね。ですから、ああだこうだといろいろな制限がついたら売れないという主張だと思うのです。

市としては、そうはいつでも、札幌市民にとってよりよいものになるように、昨年度、我々が1年間かけてマスタープランをつくり、高野会長もご努力されたわけですが、国の素案にある程度物を言ったらどうかという気がするのです。相手が国だから、市としては物を言いやすいと思うのです。もしどこかの民間の会社に売られてしまったら、民間の会社に物を言うのは、私的所有の原則として、利潤を追求していいわけですから、なかなか言いづらくなるのです。ですから、国が持っているうちに言ったほうがいいのではないかという気がしました。

先ほど少し出てきたのですが、緑や環境の話をするときに、何にも絵がなければ、イメージのしようがないのです。番外編みたいなものが出てきましたが、ああいうものを示していただいて、その部分についてはもう一回議論をさせてほしいと思いました。

●高野会長 最後のご指摘の今後の整備イメージ図については、次回までに用意できそうですか。

●高橋調整担当課長 きょうは、質問に答える形で図をご紹介いたしましたが、今までの各委員からも共通して緑の保全に関してご指摘がありましたことから、次回にお諮りする際には、詳細な資料を準備したいと思っております。

●高野会長 それは、誰がつくった詳細図面になりますか。

●高橋調整担当課長 手持ちの範囲になりますけれども、実際の桜の木やほかの木の現況

写真等の説明も省いておりますので、現況がどうなっているかをわかりやすくご紹介したいと思います。

●高野会長 将来の計画イメージではなく、現況を詳しく説明する図を出すということですね。

●高橋調整担当課長 将来については開発計画次第ですので、私どもで何らかの想定図を持っているわけではございません。

●高野会長 それでは、ほかにございませんでしょうか。
それでは、林委員、お願いいたします。

●林委員 委員の林でございます。
端的に聞かせていただきます。

計画の中では、公園2カ所を集約して、整備することになっておりますね。一つは、売却予定地の中に公園を整備し、もう一つは、官舎として残るエリアに整備しますということで、2通りが出ておりますね。

公園予定地の扱いに関してですが、売却予定地のところは、市が買い取るのか、それとも、寄附してもらい、上物の公園を整備するのか、今の考え方がどうなっているのかをお聞かせください。

また、官舎として残るエリアでの公園整備については、土地を北海道財務局が持ったまま、上物の公園だけを札幌市が整備するのか、考え方をお聞かせいただきたいと思います。

●高野会長 それでは、お願いいたします。

●高橋調整担当課長 まず、南側の地区整備計画区域、つまり売却予定地にある公園1号の位置づけについてです。

ここは、この後、一般競争入札がされて、民間開発事業者が購入したならば、開発行為という形で宅地開発が起こることを想定しております。開発行為が起きますと、道路や公園の位置は、この地区計画で定めた位置にのっとって整備しなければならないと規定されております。また、道路、公園、下水道等も含め、開発事業者によって整備された基盤施設については、道路管理者や公園管理者等に帰属される形で財産が引き継がれ、以降の管理は市が行うこととなります。

それから、もう1カ所の北側に位置づけている公園についてです。

ここは、この地区計画区域全体の「方針」として、将来的には、今回の南側の公園とあわせて、この2カ所に集約して整備するという方向性を位置づけているものでございませ

て、必ず整備すると現段階の地区計画の中で位置づけているものではございません。

今回の売却地において、道路や公園がどういった位置に設定されるかは全くの白紙ですが、遠い将来の道路や公園などの位置づけを見据えた上で、どういうふうにしたらいいかを決めているわけです。ですから、全体構想としてこの2カ所に公園があることを見据えています。

●高野会長 北側に位置づけている公園の所の現況はどうなっていますか。

●高橋調整担当課長 プレイロットになっております。ですから、公園の誘致圏という考え方もありますし、現況として二つの丸のところは公園的な使われ方をしているという実態を踏まえ、将来的にはこの2カ所に集約整備するという方向性を方針で位置づけているのです。また、地区整備計画区域以外の官舎がある土地については、当面も公務員官舎であると聞いておりますので、具体的にいつ整備するという予定があるわけではございません。

●高野会長 上のエリアは現状のまま、北海道財務局で土地も持っているということですね。

●高橋調整担当課長 そのとおりです。

●高野会長 よろしいでしょうか。

●林委員 わかりました。

●高野会長 それでは、丸山（秀）委員、お願いします。

●丸山（秀）委員 全体像がなかなか捉えづらいのです。17番に小学校があり、16番に保育園があり、官舎があるということですが、今の状況をぱっと見て、それがすっとわかる図がないのです。町内会のエリアがどのような状態で、どういう公園を管理しているかなど、町内会が管理しているもの、町内会とつながっているものの全体像が見えないので、できればそうしたものを示していただけると全体のイメージがわかりやすいのかなと思いました。

●高野会長 町内会とのかかわりですが、現町内会の状況については次回の本審議のときにご用意いただきたいと思います。

●丸山（秀）委員 官舎のところは、町内会に入っていないのでしょうか。

●高野会長 いかがでしょうか。

●高橋調整担当課長 赤い枠で囲まれているところが今回の地区計画区域ですが、ここに町内会はありません。公務員住宅の中での自治組織はありますけれども、連合町内会に加入している町内会とはなっておりません。

それから、赤い区域の中にあるプレイロットについては、北海道財務局で管理されている用地となります。

●高野会長 赤色の枠の左のところは、町内会に入っているわけですか。

●高橋調整担当課長 そこは農試公園です。

●高野会長 その左側のところは町内会に入っているのですか。

●高橋調整担当課長 青色の枠で囲まれているところは町内会に属しております。

●高野会長 わかりました。

ということで、用意があったわけですね。

ほかにいかがでございますか。

●岸本委員 1点確認をしておいていただきたい点がございます。

桜の並木を何とか残しておいてほしいという連合町内会からのご意見があり、それに対して、札幌市として可能な限り酌むべきだというご意見が各委員から出ておりますが、北海道財務局では入札条件とすることはできないのだ、という答え方をしているわけです。

そこで、その「できない」の意味についてですが、二つの可能性があり得ると思います。

1点目として、歩道のところに植わっているのならまだしも、先ほどのご説明だと、11m幅の道路の幅員よりさらに外側にあるということで、A地区やB地区の場合によって建物の高さ制限にはいろいろな種類があるだろうけれども、建物が建っていくその土地の中に植わっているとお伺いしたわけです。

お伺いしたいのは、北海道財務局に聞いていただきたいという意味ですが、「できない」といったとき、売却の対象になり、民間開発業者の問題だからできないのだという言い方をしているのか、国有財産を売却するときの入札を行う上で、会計法上、そういう入札条件をつけることがそもそも法的に予定されていないからできないのでしょうか。

つまり、後者の場合では、どんなに札幌市が要望しても、北海道財務局としては、言い

たいことはわかるのだけれども、法的にできないのだということで、少なくとも、この地区計画案においては無理ですよ。

ですから、できないというのがどういう根拠なのかを詳しくいただければ、対応策が見つかるかもしれませんし、残念ながら、要望として、公示に当たって趣旨説明を行い、可能な限り協力を求める以外に道はないとなるのか、という判断もつきやすくなると思うのです。

そこで、北海道財務局に、どういう意味でできないと言っているのか、相手は入札のプロであり、会計法等についてもわかっていると思いますので、そここのところを確認いただけたらと思います。

●高橋調整担当課長 より掘り下げたご指摘ですので、そのとおり、北海道財務局に確認したいと思います。

ただ、私どもで捉えている認識としましては、後者のそもそも法的にできないのではないかと考えております。こういうものを売却条件として売却しているという事例はないようです。入札参加者として排除すべき団体等を排除するというような条件づけはありますけれども、こういうものを前提としたやり方はないというふうに聞いております。ただ、本当に法的なところでどこまでかは詳細に確認しておりませんので、今後の課題としたいと思います。

それから、前者についてですが、北海道財務局としては、できれば条件としてはつけないというのはあるかと思えます。恐らく、売る立場ですから、事実なのかもしれません。

ただ、今回は、できるだけ地域に配慮して、そのほかの地区施設や公園等を売却の前段で位置づけるということまでしていただいておりますので、北海道財務局としてやっていただけることについては最大限やっております。

●高野会長 いかがでございますでしょうか。

●星野委員 桜の木がどんな植わり方をしているのかが見えないものですから、何とも言えません。また、先ほど55本と222本と見えたが、これは相当の数ですね。

先ほどから思っていたのですが、北海道財務局が持っている土地の中に植わっているものを残さないという条件を付けるのは無理だと思うのです。また、そのまま売ってしまうと、民間事業者ではものすごくシビアな容積率を計算しますから、道路に面しているところであればあるほど、生き残る可能性はないと思います。

桜の木を残したいという強い気持ちが住民の方にあるのであれば、桜の木が植わっているところは北海道財務局から札幌市が買ってしまい、自由にさせず、それ以外のところは経済合理性に基づいて、合理的な利用をしていただくのです。桜に関しては、そこまで考

えてみる、場合によっては、敷地の奥にあるものであれば、移植してでも桜の木を残すということもあると思うのです。ただ、そういう桜なのかどうかは今までの説明ではわからないのです。

ただ、首都圏であれば、桜の木を切るなんていうのは大問題です。現に、土地の所有は、1 mで長さが30mなどの半端な土地が国のものになっていたり、都市開発や都市計画の中で出る半端な土地があちこちにあるのです。そういうことから考えると、桜の木が植わっているところを、11m道路の歩道のすぐ隣から幅3 mぐらいで札幌市が買ってしまうということは考えられませんか。

●高橋調整担当課長 今のところ、ご指摘のような方策を考えた経緯はございません。

また、桜の木があるところの説明が足りなかったことは申しわけございません。ただ、今回、桜の木がなくなることを決めているわけでもございません。売るに当たって最低限必要な道路と公園の位置と建築の制限を先に定めましようと言っているだけで、この木がどうなるのかは全くの白紙なわけです。

ですから、切るのであれば、買い取るべきではないかという議論に及んでいないのは、どういう宅地開発をされるかをはじめ、まだ売られていないから未定であるためです、現段階で述べようがないところです。

次に、移植してでもというご意見についてです。

現況の桜の木は成熟した老木らしく、一本一本の評価はわかりませんが、一般的に言うところ、移植しても生育しないという見解を聞いております。

そして、桜の木の現況写真についてです。

通路沿いではありませんが、線路沿いの一番左上の写真がそうです、ちょうど咲いている時期に撮影に行きました。

ほかにも写真がございますので、次回までに用意したいと思います。

●高野会長 先ほどの図面を出していただけますか。

桜の関係から言いますと、道路の南側は青い線の中に入っておりますが、北側にある桜並木は入っているのですか、それとも、外れているのですか。

●高橋調整担当課長 地区整備計画区域から外れております。

●高野会長 ですから、今回、西側の桜並木のところは売却しないということですか。

●高橋調整担当課長 はい。

●高野会長 図の下のところだけが売られるということですね。

こうしたことについては、詳しく図面をつくっていただきたいと思います。

●岸本委員 桜を残してほしいと言っている町内会の人たちは、ここに財産権を持っているわけではないので、こういう言葉を使うのは何ですが、財産権に基づいて桜の木を残すことについて何らかの法的な請求権を持っていると言うわけではありません。

しかしながら、他方で、私も農試公園には子どもを連れて行ったことはあるのですが、ここに立ち入ったことがないのでわからないのですけれども、問題は、この桜並木がどの程度の景観利益を持ち、どの程度の都市の環境利益とでもいいでしょうか、そうした価値を持っているのかです。地域の人たちのこれまでの歴史的な思い出、あるいは、古くなっているからということだけではなく、例えば、事前に景観審議会できちんと審査し、町内会がどう言っているかではなく、極めて価値が高いと、札幌市の景観の一つとして今後引き継いでいくべきだという結論に達したというのであれば、札幌市としては、売却の後でないと言っているのではなく、その土地を札幌市が買うだとか移植する以外にも、景観地域としての別途の規制をかけることを法的にやっていくことも可能性としてあるような気がするのです。ただ、そうすると、北海道財務局は嫌がるだろうし、事業がおくれるなど、いろいろとあるだろうと思います。

桜の並木の価値がわからない中で無責任に言っているのですが、皆さんとしては、売られて、どういう建物が建つかがわかった段階では最早手おくれであるということを懸念されていると思いますので、現地を確認していただき、価値が高いという可能性がある場合は、慎重に事を進め、できることはどこまでなのか、諦めなければいけないところがあるのかなど、同じ結論になったとしても、そうした手続を踏むだけでも理解を得やすいのではないかと思います。

一方的な意見となり、申しわけございませんが、よろしく申し上げます。

●高野会長 今のご意見に対して、いかがですか。

●高橋調整担当課長 周辺の町内会から桜の木を残してほしいという要望があるということですが、ご指摘のとおり、この木は、国有宿舎の敷地内にあり、国ですが、ある意味では私の土地の問題となります。ですから、人の敷地の桜の木を残せと言っている側面もありますが、地域の人たちにとっては、通ってはいけないわけでも眺めてはいけないわけでもありませんので、その地域としての景観利益が一定程度あるからそういう要望があるのだと思います。

ただ、今回の対象地に含まれる50本の桜の木は、全体として守るべきか守らないべきかについては、委員のご指摘のような別途の審議、あるいは、別途の規制・保全方策を模索する可能性もあるかとは思いますが、ただ、冒頭で言いましたように、今の私どもの考えとしては、その木も含めて売却されるものであり、購入した開発事業者がその木をどうする

かについては、購入した開発事業者に委ねるしかないのではないかと考えております。

ただ、ご指摘をいただきましたので、次回までにさらに検討し、整理したいと思います。

●高野会長 行政としては道義的責任があるのかもしれませんが、次回の本審議におきまして、提案制度に基づく案に対し、仮に、この審議会として認められないという結論が出た場合、提案された地区計画の規制強化なしで北海道財務局が売却することになるのですか。

要するに、この提案を白紙にして売却することは可能ですか。

●高橋調整担当課長 都市計画審議会でのご審議において、きょうあるいは次回、札幌市の案として上げているものに同意を得られない場合は、再度、別の案を検討するところまでさかのぼってしまうこともあり得ます。

ただ一方で、冒頭にこれまでの経緯をご説明しましたとおり、国有財産処分としての年次期限も決まっていますので、そのほかの条件も含め、地区計画よりも売却が先行してしまうことがあり得るかもしれません。

●高野会長 やるかどうかは別にして、都市計画上の取り扱いとして、提案を白紙にして売却することが可能かどうかについてはどうですか。

●高橋整備担当課長 今回は、一般競争入札の前に地区計画をかけるという方式を札幌市に提案しておりますが、本来は、地区計画をかけなくても、そのまま一般競争入札をすることが可能です。ですから、北海道財務局としては、都市計画による制限を加えなくても売却が可能だと思います。

●高野会長 民間事業者の開発も可能ですか。

●高橋調整担当課長 開発行為として申請が上がってくれば、都市計画法第33条の中で許可することになりますので、下地としては、用途地域や高度地区の制限の中で実施されていくものと思われま。

●岸本委員 ということは、この基準から緩まったものに許可を出さざるを得ないわけですね。これが否決されてしまえば、用途地域や高度地区の指定のみの基準で申請があれば許可せざるを得なくなるから、高さ制限も27mになってしまうということですね。

●高橋調整担当課長 地区計画がなければ、委員のご指摘のとおり、高さの制限も今回除外した建築用途の制限もなくなりますので、下地の第一種中高層住居専用地域で、高度地

区27mで、開発を行うときは開発行為の基準にのっとり道路や公園等について所定の整備を行うような宅地整備がされます。

●高野会長 そういう意味では、民間の開発と公共の福祉のせめぎ合いということで、第1回の議題としては、非常に難しいですが大変いいテーマになりましたね。

●こんどう委員 きょうの都市計画審議会でこの案件が審議されているわけですね。これは公の事実になるわけです。ですから、先に売却が決まり、次に審議会を開いたときに、しまったということにはならないと思うのです。

ただ、桜の木の敷地だけ残せということだとかが審議されたことについては、不動産の売却においては重要事項に入ると思うのです。これは、不動産の売買の鉄則で、こういう審議会で審議がなされたことを札幌市としてはわかっているわけですから、相手に教えて差し上げないといけない事実だと思います。

最大の問題点は、この審議会でこういう審議がされたことを北海道財務局にお伝えして、札幌市が相手としっかり交渉することが求められております。

●高野会長 おっしゃるとおりです。

この審議の内容を北海道財務局に丁寧にお伝えしていただきたいということですね。

次回までにいろいろな宿題も出ておりますし、この審議の枠組みが大分明らかになったかと思いますが、ほかにいかがでしょうか。

(「なし」と発言する者あり)

●高野会長 それでは、ここで休憩をとりたいと思います。

3時25分までといたします。

[休 憩]

●高野会長 それでは、再開いたします。

◎地域交流拠点等における緩和型土地利用計画制度等の運用方針(案)について

●高野会長 最後になりますが、関連説明案件の地域交流拠点等における緩和型土地利用計画制度等の運用方針(案)についてでございます。

本案件については、都市計画決定事項ではありませんが、都市計画に関連する事項ということでご説明いただくものでございます。

それでは、ご説明願います。

●二宮地域計画課長 地域計画課長の二宮でございます。

関連説明第1号の地域交流拠点等における緩和型土地利用計画制度等の運用方針（案）についてご説明いたします。

座って説明させていただきます。

本方針は、容積率割増などの支援により、地域交流拠点等に良好な都市開発を誘導することを目的として取りまとめております。今後、本方針に沿った具体的な開発計画に関して、地区計画などの都市計画の決定についてご審議いただくことが考えられますので、その基となる本方針（案）の内容をあらかじめご説明し、ご意見をいただきたいという趣旨です。

それでは、本日の資料を確認いたします。

A3判の資料1は、説明用の資料です。資料2として、A4判の冊子をお配りしております。こちらは、現在実施している本方針（案）のパブリックコメントの配付資料で、本編と概要版をおさめております。

それでは、A3判の資料1に沿ってご説明いたします。

まずは、1「方針策定の背景」です。

(1)「上位計画の目標等」ですが、札幌市では、まちづくりの最上位計画となるまちづくり戦略ビジョンを2013年に策定しました。その後、2016年3月には、まちづくり戦略ビジョンを踏まえた都市づくりに関する計画として、緑色の枠に示す第2次都市計画マスタープランと立地適正化計画、茶色の枠に示す都市再開発方針を策定しました。

これらの計画では、主要な地下鉄駅やJR駅の周辺などの地域交流拠点等について、集合型の居住機能の集積、にぎわいや交流が生まれる場の創出など、機能向上の取組を推進していくことを定めております。

続いて、(2)ですが、本方針の策定は、まちづくり戦略ビジョンを実現するための中期実施計画であるアクションプラン2015に位置づけられた事業であり、第2次都市計画マスタープランなどの上位計画に基づく具体的な施策の一つです。

(3)「地域交流拠点等における都市開発の動向」ですが、これまで、真駒内や新さっぽろなどの拠点においては、地域ごとの課題や特性に応じてまちづくりの目標や取組の方向性を示すまちづくり指針を策定し、その実現に向けた具体的な取組が進められています。一方で、一つ目の四角に記載のとおり、各拠点では建替え時期を迎えた民間所有の建築物の更新が一定程度行われている状況もございます。

今後は、こうしたまちづくり指針の策定やそれに基づく取組に加えて、個別の建替え更新の機会を積極的に捉えて、徐々に拠点の機能向上を図っていくことが必要です。

また、二つ目の四角に記載のとおり、拠点の魅力向上に寄与する質の高い空間づくりなど、よりよい計画となるように誘導、調整するためには、容積率の最高限度の割増など、緩和型土地利用計画制度等の運用の方向性を事前に整理することで民間事業者の開発意欲を喚起していく必要があります。そこで、このたび、本方針を策定することといたしました。

以上が、本方針策定の背景です。

続いて、右ページの2「方針の概要」に移ります。

ここからが本方針の内容です。

まず、第1章「目的と位置付け」です。

1-1「目的」ですが、地域交流拠点等において、個別の都市開発による建替え更新を促進し、質の高い空間づくりを進めるため、容積率の最高限度の割増の考え方を整理し、緩和型土地利用計画制度等の運用の方向性を明示することで、良好な都市開発を誘導することを目的としております。

次に、1-2「位置づけ」です。

模式図をごらんください。

この方針はここに掲げられた三つの上位計画を踏まえたものとし、図の一番下にあります容積率制限を緩和できる地区計画や総合設計制度などの緩和型土地利用計画制度等は、本方針に基づき運用することとします。

2ページに移ります。

第2章は、「地域交流拠点等において都市開発に求められる取組」です。

ここでは、容積率割増につながる取組の基本的考え方を6項目に分けて整理しています。

(1)は、「快適な歩行空間の創出」です。

ここでは、誘導すべきものとして、ゆとりある快適な歩行空間づくりを掲げるとともに、特に積極的に誘導するものとして、にぎわいを生む機能と一体的に機能する歩行空間や、季節や天候を問わず使える歩行空間などを記載しています。

(2)は、「にぎわい・交流が生まれる滞留空間の創出」です。

誰もが自由に座り、滞留できる質の高い多様な空間づくりの誘導について記載しています。右側にカフェに面した滞留空間のイメージ図を掲載していますが、特に積極的に誘導するものとして、拠点にふさわしいにぎわいを生む機能と一体となった滞留空間などを記載しております。

(3)は、「多くの人々の生活を支える都市機能の導入」です。

ここでは、地域交流拠点が、後背圏の広がりに応じて地域の生活を支える中心的な拠点であることを踏まえ、主要な路線において(1)と(2)の歩行空間や滞留空間と一体的に機能する、生活を支える機能の誘導について記載しております。

(4)は、「乗継・移動環境向上のための取組」です。

ここでは、バスなどの待ち合い空間や駐輪場の誘導とともに、地下鉄コンコースから周辺施設への接続について記載しております。

さらに、(5)の「環境に配慮した取組」、(6)の「地域のまちづくりへの貢献等」について記載しています。

以上が、容積率割増につながる取組の基本的な考え方です。

続いて、この基本的考え方を受けて具体的に記載したのが第3章となります。

右ページの第3章「開発誘導の基本枠組み」をごらんください。

まず、3-1「拠点開発誘導区域の設定」です。

(1)の「方針を適用する地域交流拠点等」、(2)の「本方針を適用する区域」では、具体的な区域や設定の考え方について記載しております。

それぞれのイメージ図を次のページに掲載していますので、3ページをごらんください。

図の右上に凡例がありますが、本方針を適用するのは、ピンク色の丸で表示している地域交流拠点17カ所、黒色の丸で表示しているその他の地下鉄駅周辺等29カ所です。

なお、黒色の丸のその他の地下鉄駅周辺等については、地図でグレーに塗られている複合型高度利用市街地内の地下鉄駅及びJR駅を対象としています。

次に、下の図をごらんください。

こちらは、各拠点における区域設定について模式化しております。

左の図のオレンジ色の部分が、地域交流拠点における拠点開発誘導区域のイメージです。

立地適正化計画では、駅からの近接性や土地利用の連続性を踏まえ、都市機能誘導区域を設定しており、この方針を適用する区域もその考え方を基本に、用途地域の指定状況と対応した範囲を設定しております。さらに、青色で示している部分の主要な幹線道路については、にぎわいの連続などを特に積極的に進める観点から特定誘導路線に設定しております。

一方、右の図に示したその他の地下鉄駅周辺等においても、地域交流拠点の場合と同様の考え方で緑色の部分を拠点開発誘導区域としていますが、特定誘導路線の設定はございません。

なお、各拠点における詳細な区域と路線については、資料2の本編の末尾に地図を載せております。

右のページに移りまして、3-2「容積率の最高限度の割増の基本枠組み」です。

表を掲載していますが、この表では、一番左の列には、①から⑫までの容積率の割増を行う取組を掲げ、中央の列には、各取組に求められる仕様や規模等の条件を、右の列には割増容積率の目安をそれぞれ示しています。

右ページ最下段に灰色の囲みで記載しておりますとおり、これまでの容積率割増の運用は歩行空間の創出に重きを置いた仕組みでしたが、本方針(案)では、その実績も踏まえつつ、地域交流拠点等における交流の創出、積雪寒冷である札幌の気候を考慮した割増にしたいと考えており、滞留空間やアトリウムなどの取組には上乘せして割増が受けられることとしています。

割増容積率の目安は、各取組に応じて、右の列に示す値を最大値として適用しますが、表の下に記載しているとおり、割増後の容積率の上限は、指定容積率の1.5倍程度を限度といたします。例えば、指定容積率が300%であれば、割増後の容積率の上限は450%程度となります。

続いて、4ページをごらんください。

3-3「基本要件等」です。

ここでは、(1)から(6)まで、容積率の割増を受ける場合の基本要件を記載しております。

(1)では、良好なオープンスペースとして満たさなければならない基準や、協議する必要がある事項を定めたオープンスペースガイドラインへの適合について記載しています。

次に、3-4「開発誘導を支える制度」をごらんください。

(1)「緩和型土地利用計画制度等」では、アの「都市計画法に基づくもの」と、イの「建築基準法に基づくもの」を挙げています。

具体的には、記載のとおり、おおむね5,000㎡以上のまとまりのある区域における大型プロジェクトは、原則として、都市計画法に基づく地区計画を適用し、一定規模以上の敷地で建築を行うものについては建築基準法に基づく総合設計制度で対応することとしています。

次に、(2)「事業費に係る支援策」では、アの「国の補助事業である優良建築物等整備事業」に加え、イの「(仮称)特定誘導路線開発誘導事業補助金」を新設し、小規模な開発でも、特定誘導路線沿いでは、滞留空間などの整備費の一部を補助する制度も検討中です。

続いて、3-5「留意事項」では、(1)として、原則、現在の高さ制限の範囲内で事業を行っていただくこと、(2)として、まちづくり指針などが定められているところでは指針などの趣旨も踏まえて判断を行うことを記載しております。

右ページの3-6「方針の運用を支える仕組み」です。

ここでは、本方針に基づき、①のオープンスペースの基準、協議事項等を示す「オープンスペースガイドライン」、②の建築基準法に基づき容積率緩和の基準を定める「総合設計制度許可取扱要綱」、③の補助金の交付について必要事項を定める「特定誘導路線開発誘導事業補助要綱」の三つを策定し、それぞれの運用を開始することを示しております。

ここまでの本方針の内容です。

次に、3「方針に基づく都市開発誘導のイメージ」をごらんください。

真ん中の模式図に示すとおり、特定誘導路線沿いの開発については、通常区域と比べて割増容積率を大きくします。1階部分に誘導用途を導入すると、さらに容積率の割増が受けられます。また、右端の青い四角に示すとおり、特定誘導路線沿いの空間整備については、容積率の割増に加えて、新たな補助制度でも支援いたします。

最後に、4「スケジュール」です。

昨週の6月6日から、本方針案のパブリックコメントを実施しております。その後は、いただいたご意見を踏まえて、8月以降に本方針を策定、公表するとともに、各要綱等を策定した上で、民間事業者への周知を図り、全体の制度運用を開始する予定です。

以上で、関連説明第1号の地域交流拠点等における緩和型土地利用計画制度等の運用方針(案)についてのご説明を終わります。

●高野会長 ありがとうございます。

いろいろな専門的な用語も出てまいりまして、わかりにくかったところもあるかと思いますが、ご意見やご質問を頂戴できればと思います。

●日下委員 市民委員の日下です。

お伺いしたいことが2点ございます。

まず、1点目は、各地域交流拠点で容積率を緩和することは、都心ではない周縁部の拠点も含まれていると思いますが、そのエリアでも、誘導すべき良好な環境を創出する取組の動機づけになるのでしょうか。

また、2点目は、もともとの容積率の設定などによる、理想としているエリアの空間像があると思うのですが、それに対して、容積率を緩和して、新たな取組を誘導していく際に、もともと考えていらっしゃる理想像と、都市開発に求められる取組により創出されようとしている空間との折り合いについて、どう対応されているのでしょうか。

以上の2点についてお伺いいたします。

●二宮地域計画課長 1点目のご質問は、拠点で容積率を緩和することによって何らかの動機づけにつながるかということでしょうか。

●高野会長 特に都心部以外の周縁部でもそうかということです。

●二宮地域計画課長 今までは、民間の都市開発が計画されてきた場合、個別に札幌市に協議に来てもらい、計画内容に応じて、容積率の割増や公開空地等の公共貢献の考え方について協議するという対応をしておりました。

しかし、今回は、札幌市の地域交流拠点等では、このようなことが求められる公共貢献ですとあらかじめ明示することで、個別に開発する事業者は、そこで求められる開発をイメージしやすくなると思いますし、それによって、手を挙げたい、開発したいという動機づけにつながるものだと考え、この方針を策定することといたしました。

次に、2点目の容積率を緩和する個別の開発が起こったときにどのように折り合いをつけていくかについてです。

こちらについては、「3-6 方針の運用を支える仕組み」をごらんください。

緑色の枠にありますとおり、これからオープンスペースガイドラインを定めることとしております。こちらでは、個別の開発計画をもって札幌市と協議する際、公開空地を整備するときにはこのようなことに配慮していただきたいというような協議事項を示したいと考えております。単にあいたスペースを整備するのではなく、このような公共的貢献を札幌市では求めていますということについて、オープンスペースガイドラインに基づき、事業者

と協議することで、整備される空間像についての共有化を図っていければということです。

●日下委員 よくわかりました。

●高野会長 ほかにいかがですか。

●笹川委員 市民委員の笹川と申します。よろしくお願ひいたします。

資料②の運用方針案の3ページの、「地域交流拠点等における都市開発に求められる取組」の末行に書かれております駐輪場の整備に関してです。

1点目は、安全・安心できる歩行空間の確保のために、また、自転車の利用促進による環境へのよい影響等を考えますと、積極的に駐輪場の整備をしていただきたいと思います。また、地域ごとにさまざまな方法で対応していくわけですが、幾つかの例を示して教えていただきたいと思います。

2点目は、5ページの4についてです。

関連いたしますが、この際、まちづくりの一環としましてお聞きいたします。

路線バスのバスターミナル付近での路上待機を解消するための考えや方向性について教えていただきたいと思います。

交通結節点である駅においては、バスターミナル付近、バスターミナル内でのスペースに限りがあることや、付近の路上に降車専用のバス停を設けて、発着場を分散することで対応していることなどについては理解しております。しかし、降車中のバスや運行時間調整のため路上待機しているバスにより、一般車の交通が集中して混み合う、輻輳しているという課題もあります。路線バス待機場を設けることは、周辺の交通や土地利用の状況などから難しい問題と認識しておりますが、バスターミナルの効率的な運用につきまして、関係者と十分に協議・調整し、まちづくりの重要な課題の一つとして、改めて検討をお願いしたいと思います。

3点目に、同じ5ページの(6)の2行目に「地域のまちづくり指針等を定め」とありますが、これに関して、どの程度の地域を想定しているのか、連合町内会規模なのか、単位町内会規模なのか、指針づくりの策定はどのように行っていくのか、具体案があれば示していただきたいと思います。

また、4行目の「エリアマネジメントによる」という部分が理解しづらいので、補足説明がありましたら、お願いしたいと思います。

●高野会長 4点の質問がありましたが、お願ひいたします。

●二宮地域計画課長 まず、1点目の駐輪場の整備についてです。

こちらにつきましては、基本的には、開発される個別の敷地内に駐輪場を整備していた

だくことになるわけですがけれども、札幌市として、各拠点において駐輪場が不足しているという問題点を持っておりますので、この場所には駐輪場が必要だと考えるところにおいて、民間の開発に合わせて駐輪場を整備していただける場合は、それを公共貢献として、容積率緩和を考えていきたいと思っております。

次に、2点目のバスの路上待機についてです。

これは非常に難しく、私からは答えづらいところではあるのですが、各拠点は交通結節点ということもあり、単純に土地利用の面だけではなく、交通の面もあわせて考えていく必要があると思っております。

後ほど、地域のまちづくり指針のお話もいたしますけれども、そういった中で交通結節点にあるべき土地利用や公共交通のあり方を含め、交通計画との両輪で拠点の計画を考えていかなければならないと思っておりますので、バスターミナルのあり方も含めて整理していきたいと考えております。

次に、3点目の地域のまちづくりの指針についてです。

お手元の資料にはないかもしれませんが、札幌市では、都市計画マスタープランにおいて、17の地域交流拠点を位置づけております。そのうち、新さっぽろ、真駒内、篠路等については、既にまちづくり指針に当たるようなものを策定しております。今後は、各拠点における建築動向や課題を整理した上で、札幌市としてどこの拠点から優先的に取り組んでいくべきかを、まさにこれから検討することになります。

また、地域まちづくり指針を定める対象エリアのイメージとしては、町内会というよりも、都市計画マスタープランで位置づけられた拠点のエリアごとと考えております。

最後に、4点目のエリアマネジメントについてです。

公共として、公共空間をこういうふうに整備してくださいと誘導するわけですがけれども、単純に空地をつくって終わりではなく、地域の方が主体となって、その公共空間のあり方を考えるなどといった活動に継続的に取り組んでいくことや、将来的な維持管理も含めた整備のあり方を一緒に考えていくことが重要だと思っております。

●笹川委員 申しわけありませんが、もう一点だけお願いいたします。

11ページの(6)の末行の「関係法令等」についてですが、主にどのような法が対象になるのかを教えてくださいと思います。

●二宮地域計画課長 例えば、総合設計制度につきましては、許可の基準で周辺環境への影響について配慮することとなっております。何法に基づいてこういう配慮を求めるかという、建築基準法に基づく許可の際に、周辺環境が悪化しないことを確認することになります。また、地区計画の場合については、都市計画法に基づいて都市計画を決定する中で周辺環境に影響を及ぼさないことを確認する、そうした配慮を求めるということになりますので、法律となりますと、都市計画法と建築基準法になるかと思っております。

●高野会長 ほかにいかがでしょうか。

私から、運用についてお聞きします。

資料②の琴似を見ますと、先ほどの案件の公営住宅は、円からは外れていますが、結構近いですね。こういうときにはどういう運用をされるのですか。

●二宮地域計画課長 資料②の冊子でいいますと、16ページの7にエリアがあります。

上の方の丸がJR琴似駅のあたりですが、基本的には破線のエリアを今回の対象区域としているわけですが、この近辺で近接して同様の取組が行われる場合には、この方針を適用することも検討したいと思っておりますが、そこから大きく外れるようなところで同じような開発の相談が来た場合は、今のところ、一般的な地区計画や一般的な総合設計制度の範囲で対応しようと考えております。

ですから、あくまで破線の隣接区域ぐらいのエリア設定としております。

●高野会長 わかりやすく言うと、先ほどの八軒の官舎は範囲外なのですね。

●二宮地域計画課長 はい。

●林委員 今のことで私の解釈と違うところがあったので、お聞きいたします。

資料②の7ページの欄外に米印があり、「上記は、本方針を適用する区域の云々」と書いており、「上記の区域外であっても、地域交流拠点等の云々」という文章があり、そして、最後に、「状況等から支障がないと認められるときは本方針を適用する場合があります」とありますね。

ですから、エリアに指定されていなくても、まちづくりや総合的な再開発の観点から判断して指定される場合があると思っておりました。しかし、今の話だと、このエリアは指定していないからできないということでしたので、あれっと思ったのです。

これについて整理していただきたいと思えます。

●二宮地域計画課長 基本的には、末尾で示している地図の破線の範囲内を対象としておりますけれども、破線の区域に隣接する区域で同様の開発行為等の相談があった場合は、対象になり得るという解釈です。ですから、そこから街区を大きくまたいだり外れたりするような場合は、従来どおりの個別の開発誘導の考え方にならざるを得ないと整理しております。

●丸山（秀）委員 要するに、都市機能誘導区域という考え方が最優先になるということですね。

●二宮地域計画課長 はい。このエリア設定を優先しているということでございます。

●高野会長 ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。

(「なし」と発言する者あり)

●高野会長 どうもありがとうございました。

それでは、以上で本日予定の審議案件は全て終了いたしました。

8. その他

●高野会長 最後に、全体を通して、皆さんからご発言があれば頂戴いたしたいと思いますが、いかがでしょうか。

(「なし」と発言する者あり)

●高野会長 それでは、事務局にお返しいたします。

9. 閉 会

●事務局（稲垣都市計画課長） 本日は、長時間にわたるご審議をいただき、ありがとうございました。

次回の審議会は、7月29日金曜日に、会場は、今回と同じく、STV北2条ビルの地下1階会議室を予定しておりますので、よろしく願いいたします。後日改めてご案内させていただきますので、よろしく願いいたします。

それでは、以上をもちまして、第88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88回札幌市都市計画審議会出席者

委員（18名出席）

岸本 太樹	北海道大学大学院法学研究科教授
日下 みのり	市民
こんどう和雄	札幌市議会議員
笹川 貴美雄	市民
椎野 亜紀夫	北海道科学大学工学部教授
巽 佳子	市民
中村 たけし	札幌市議会議員
難波江 完三	北海道開発局開発監理部次長
高野 伸栄	北海道大学大学院公共政策学連携研究部教授
濱田 康行	公益財団法人はまなす財団理事長
林 清治	札幌市議会議員
日沖 智子	市民
本多 弘幸	北海道建設部まちづくり局長
星野 恭亮	札幌商工会議所副会頭
松浦 和代	札幌市立大学大学院看護学研究科長・教授
丸山 秀樹	札幌市議会議員
丸山 博子	丸山環境教育事務所代表
宮腰 憲章	北海道警察本部交通部長（古川 清実 代理出席）