

平成28年度第3回

第90回札幌市都市計画審議会

議 事 録

平成28年9月13日（火）
札幌市役所本庁舎 12階 1～3号会議室

札幌市まちづくり政策局

■ もくじ ■

1	開会	1
2	議事録署名人の指名	1
3	議事	1
	◎北4東6周辺地区について	2
	◎「北海道立産業共進会場用地の土地利用方針（案）」について	12
4	その他	21
5	閉会	21

第90回（平成28年度第3回）札幌市都市計画審議会

- 1 日 時 平成28年9月13日（火）午後1時30分～午後2時53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：高野 伸栄会長を初め21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
まちづくり政策局プロジェクト担当部長 村瀬 利英
まちづくり政策局都市計画部長 八柳 壽修
まちづくり政策局事業推進担当部長 阿部 芳三

4 議 事

【事前説明案件】

事前説明 第1号 札幌圏都市計画地区計画の変更【北4東6周辺地区】

【関連説明案件】

関連説明 第1号 「北海道立産業共進会場用地の土地利用方針（案）」について

第 90 回 都市計画審議会 案件一覧

【事前説明案件】

(市決定)

事前説明 第 1 号 札幌圏都市計画地区計画の変更【北 4 東 6 周辺地区】

【関連説明案件】

関連説明 第 1 号 「北海道立産業共進会場用地の土地利用方針（案）」について

第 90 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	北 4 東 6 周辺地区	地区計画の変更	事前説明第 1 号

【関連説明案件】

順番等		案件概要
		名称
①		「北海道立産業共進会場用地の土地利用方針（案）」について

1. 開 会

●事務局（高橋調整担当課長） 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、21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90回、平成28年度としましては第3回目となります、札幌市都市計画審議会を開催させていただきます。

私は、事務局を担当しておりますまちづくり政策局都市計画部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。

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等につきましては、本日お持ちいただくよう、通知文の中でお願い申し上げておりましたが、ご都合によりお持ちになつておら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。

続きまして、連絡事項ですが、星野委員と松浦委員につきましては欠席される旨の連絡をいただいております。また、中村達也委員につきましては遅参される旨のご連絡をいただいております。

また、本日の議案に関連する部局として、まちづくり政策局政策企画部、都市計画部、事業推進担当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。本審議会での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いております。議事に入るのは、会長による議事録署名人の指名がありました後となりますので、よろしくお願いいたします。

それでは、高野会長、よろしくお願いいたします。

2. 議事録署名人の指名

●高野会長 高野でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、議事に先立ちまして、今回の議事録署名人を指名させていただきます。

濱田委員と中村たけし委員にお願いいたします。

3. 議 事

●高野会長 では、早速、議事に入ります。

先ほどもご案内がありましたとおり、場内の写真撮影は、以後、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、机上に配付しております配付資料2の案件グループ分けにありますように、二つの案件についてまとめて説明していただくこととなります。

また、説明やご発言に当たっては、要点を明確に、かつ、簡潔に行っていただきますよう、ご協力をお願いいたします。

◎北4東6周辺地区について

●高野会長 それでは最初に、事前説明第1号の北4東6周辺地区についてご説明をお願いいたします。

●阿部事業推進担当部長 まちづくり政策局事業推進担当部長の阿部でございます。

事前説明案件第1号の北4東6周辺地区についてご説明申し上げます。

本件は、平成26年度に、北4東6周辺地区市街地再開発事業の実施に伴い都市計画決定した地区計画について、再開発事業の検討が進捗し、施設計画等の見直しを行ったことから変更を行うものです。

なお、第一種市街地再開発事業の都市計画については、建築物の用途に変更がなく、施設規模も大きく増減しないことから、変更は行いません。

それでは、前方のスクリーンをごらんください。

本日の説明内容です。

「地区の概要」、「再開発事業の概要」、「地区計画の変更内容」、「今後のスケジュール」の順でご説明いたします。

それでは、地区の概要についてご説明いたします。

北4東6周辺地区の位置は、スクリーンに赤枠で表示している部分で、札幌駅から東へ約1km、地下鉄バスセンター前駅から北へ約700mに位置し、面積は約4.1haです。創成東地区内に位置しており、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す。また、区域に面して都市計画道路苗穂駅連絡道の整備が進められております。

こちらは区域を南側から見た航空写真で、赤枠で囲った部分が再開発の区域です。敷地の大半を占める北側の街区は、北海道ガス工場跡地となっており、低未利用な状況となっております。また、北3条通に面した南側の街区は、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。区域内には歩道が整備されていない狭隘な道路や行きどまり道路が見られます。

続きまして、地区の経緯についてご説明申し上げます。

当地区では、北海道ガス札幌工場の平成17年の操業停止が決定したことを契機に、地権者等によるまちづくりの検討が始まりました。また、本市におきましては、平成24年に、苗穂駅連絡道の都市計画決定を行ったほか、同年に中央体育館建設基本構想を策定し、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いたしました。そして、平成26年度末に、第一種市街地再開発事業、地区計画等の都市計画決定を行っております。その後、平成27年度末には北4東6周辺地区市街地再開発組合が設立し、現在、再開発事業の実施に向けた本格的な検討が進められております。

続きまして、事業の概要についてご説明いたします。

初めに、前回の都市計画決定時点、つまり変更前の事業概要についてご説明いたします。

当事業では、本市の最上位計画であります「まちづくり戦略ビジョン」等を踏まえ、「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」の五つを整備方針として定め、創成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。

右側に表示しているのが当時の施設計画図です。

区域内は大きく三つの街区に分かれており、北3条通に面する南街区は、共同住宅と低層部に商業施設、その北側の北西街区は、中央体育館と駐車場及び地区内の熱と電気の供給を担う地域冷暖房施設、北東街区は、診療所やサービスつき高齢者向け住宅などで構成される医療福祉施設とスポーツジムから成る商業業務施設としております。

また、地区内には、広場、緑地、緑道、歩道沿い空地などを設け、にぎわいと潤いのある空間を形成しております。

さらに、地区内の各施設を結ぶ空中歩廊を整備し、回遊性の向上及び快適な歩行者ネットワークを形成しています。

以上が前回の都市計画決定時点にご説明した施設計画になりますが、再開発組合では、都市計画決定後、基本設計、実施設計等を進める中で、機能の向上や合理化を図るため、計画の見直しを行っておりますので、ここからは都市計画決定時からの変更点についてご説明いたします。

変更点は、スクリーンに表示のとおり、大きく三つあります。

一つ目が「施設配置、規模の変更」、二つ目が「空中歩廊の位置、形状の変更」、三つ目が「歩行者専用通路の整備」です。

それでは、変更点の一つ目の「施設配置、規模の変更」の内容についてご説明いたします。

スクリーンの左側にあるのが、先ほどご説明いたしました都市計画決定時点の施設計画、右側が変更案です。

まず、南街区では、当初、商業施設を2カ所に配置しておりましたが、設計に基づく具体的な施設計画を示しながらテナント入居希望者へのヒアリング等を行った結果、特に北側の店舗では、テナント入居者の確保が難しく、空き店舗となる可能性が高かったため、北側の店舗を取りやめました。

次に、北西街区では、当初、体育館の駐車場と地域冷暖房施設を合築する計画でしたが、管理区分の明確化や工事費の低減等を図るため、分棟化いたしました。

最後に、北東街区では、西側に医療福祉施設、東側に商業業務施設を配置し、それぞれの施設で駐車場を整備する計画でしたが、施設の合理化や工事費の低減等を図るため、駐車場を集約し、東側に配置するとともに、南側に医療福祉施設、北側に商業業務施設を配

置することとしました。

こちらは、施設や公開空地のイメージパースです。

右上が北西街区と北東街区の間に設ける広場、右下が南街区の緑道のイメージです。

先ほどご説明したとおり、南街区では商業施設の規模、配置を変更することとしましたが、緑道のイメージのとおり、店舗に面する緑道の滞留機能を強化することにより、にぎわいの創出等に寄与する計画としております。

こちらの表は、街区ごとの面積表です。

黒字が変更後、赤字が変更前の面積です。

各街区とも、施設の合理化等を図ったため、面積が多少減少しておりますが、冒頭でご説明したとおり、面積の増減が大きくないため、第一種市街地再開発事業の都市計画の変更は行いません。

次に、変更点の二つ目の「空中歩廊の位置、形状の変更」についてご説明いたします。

変更前の図面では、空中歩廊のうち、北3条通を横断してサッポロファクトリーに接続する部分が点線表示となっております。この部分については、平成27年に都市計画審議会にお諮りした時点では、交通管理者等との協議が調っていなかったことから、地区計画における地区施設の指定を見送り、協議が調った段階で改めて地区施設に指定することとしていたものです。

都市計画決定以降、交通管理者等と協議を重ねた結果、右図のとおり、位置や形状等が決定いたしました。また、施設計画の配置の見直し等に合わせて空中歩廊のルートを変更いたします。

なお、北3条通横断部の設計の詳細等につきましては、現在、接続先でありますサッポロファクトリーと協議をしているところでございます。

最後に、変更点の三つ目の「歩行者専用通路の整備」についてです。

当初は、北西街区と北東街区の施設を空中歩廊で接続する計画としておりましたが、北東街区の施設計画の変更に伴い、一部2階に設けていたメインエントランスを1階に集約したため、2階レベルの接続を見直し、地上レベルの歩行者専用通路の整備に変更します。

歩行者専用通路については、右下のイメージのとおり、屋根を設けており、当初の計画と変わらず、冬期間でも快適に歩行できる空間を確保しております。

続いて、北4東6周辺地区地区計画の変更についてご説明します。

再開発事業の施設計画の変更に合わせて、地区施設の整備の方針、地区施設の配置及び規模、計画図、方針付図を変更します。

地区施設の整備の方針については、歩行者専用通路を整備することから、これを追記します。

地区施設の配置及び規模については、歩行者専用通路の設置に伴い、その幅員及び延長を追記します。同様に、空中歩廊の位置、形状の決定に伴い、空中歩廊の延長を変更します。また、広場2号と緑地1号の面積について、空中歩廊の階段室の面積を減算したため、

それぞれの面積を変更します。

次に、計画図については、先ほどご説明しました歩行者専用通路の設置及び空中歩廊の位置、形状の決定に伴い、これらの表現を変更します。

方針付図については、施設計画の変更に伴い、南街区に2カ所「低層部ににぎわいを創出するための機能」として商業機能を配置するとした部分を、1カ所に変更します。

以上が地区計画の変更内容になります。

地区計画の変更原案の縦覧につきましては、平成28年8月16日から30日まで、2週間縦覧を行いました。提出書の提出はございませんでした。

最後に、今後のスケジュールについてご説明いたします。

本審議会の後、10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11月の審議会を予定しており、答申をいただいた後、都市計画変更告示を行う予定です。

その後、再開発事業の事業計画の変更、権利変換計画の認可を行い、平成28年度中に中央体育館のある北西街区の工事に着手する予定です。工期は街区ごとに異なっており、北西街区は、平成28年度着手、30年度完了、南街区は、29年度着手、31年度完了、北東街区は、31年度着手、32年度完了を予定しております。

説明は、以上で終わらせていただきます。

●高野会長 ありがとうございます。

それでは、質疑に移りますが、発言される場合に当たりましては、議事録を作成する都合上、マイクを利用させていただきますよう、よろしくお願いいたします。

それでは、ご意見やご質問をお願いいたします。

●中村（た）委員 この地区計画の変更には関係ないことかもしれませんが、気になるので、お聞きします。

今、東京都では、築地の卸売市場の移転問題がありますよね。その豊洲の移転先が東京ガスの跡地ということですが、この4・6地区も北海道ガスの工場跡地となっております。

ここを使うということですが、土壌汚染の心配はないのか、しっかり調査したのかをお尋ねします。

●高野会長 ご回答をお願いいたします。

●阿部事業推進担当部長 土壌汚染のご質問についてです。

当該地区につきましては、ご質問にもございましたとおり、北海道ガスがございました。その関係もございまして、特に北街区におきましては、調査の結果、自然由来のヒ素が検出されております。ただ、自然由来ですから、具体的に処理を施すのではなく、現地の中

でヒ素がまじっている土を処分することで対応できるとの報告を受けておりますので、そのような方向で進めます。また、形質変更時の届け出区域に指定されておりますので、そういった対応も進めていきます。

●中村（た）委員 わかりました。

今問題になっている化学物質は検出されていないという理解でよろしいのですね。

●阿部事業推進担当部長 はい。人為的なものについては北ガス側で処理が済んでおります。

●中村（た）委員 処理済みだということですね。わかりました。

●高野会長 ほかにいかがですか。

それでは、林委員、お願いいたします。

●林委員 11ページの中央体育館の駐車場の配置についてです。

北4条通沿いの駐車場の手前に広場を整備し、空中歩廊からおりたところに歩行者専用通路をつくるという説明でしたけれども、駐車場の出入り口はどういうふうになっているのかが疑問でした。

北4条通もそんなに広い通りではなかったし、手前の広場は歩行者専用通路とした場合、駐車場への出入りはどのように考えているのかを教えていただければと思います。

●阿部事業推進担当部長 変更前の案のときには、北4条通からのインアウトを想定しておりました。しかし、今回、配置の見直しに伴いまして、スクリーンで北4条通の左側にある赤い三角のところがインで、上側にある青い三角のところからアウトする交通処理を想定しております。また、その際は、空中歩廊の下を抜けることとなります。

●林委員 わかりました。

今出てきた図が資料には入っていなかったもので、入れておいてもらったらわかりやすかったので、よろしくお願いいたします。

●高野会長 ありがとうございます。

続いて、丸山（秀）委員、お願いいたします。

●丸山（秀）委員 今の駐車場の図面をもう一度開いていただいていいですか。

全体の中の駐車場の利用の考え方についてです。

体育館を利用する際は隣の駐車場だけなのか、隣の棟も含めた全体で2カ所の駐車場があるのか、出入りはわかりましたけれども、駐車場利用の考え方について、具体的に決めていることがあればお願いいたします。

●阿部事業推進担当部長 基本的に、体育館のそばにある駐車場は体育館の利用者用で、右側の商業・医療・福祉施設のそばにある駐車場はそちら側の利用者用となります。しかし、体育館を利用する方が右側の駐車場を利用することができないわけではありません。なお、右側の駐車場につきましては有料を想定しております。

●高野会長 ほかにいかがでしょうか。
それでは、丸山（博）委員、お願いいたします。

●丸山（博）委員 この図で質問させていただきます。

今、施設イメージという立体の写真のような図と見比べているのですが、平面図と比較して幾つか確認したいポイントがあります。

まず、今回、立体駐車場の見た目の面積がかなり小さくなって、地面にある駐車場に変わったというふうに取り扱ったのですが、それで間違いないでしょうか。

また、共同住宅に挟まれている小さな四角が並んでいる部分がありますが、これを立体の図で見ると駐車場のように見えるのですが、そこは何なのでしょう。

さらに、その駐車場の南側の角に切れているところがございますね。立体図ではベージュ色になっているのですが、ここには既存の建物が建っているという理解で間違いないでしょうか。

●阿部事業推進担当部長 まず、一番最後の右下の部分についてですが、こちらは区域外でして、既存の施設が建っております。

また、上のマス目になっているところは3段式の駐車スペースを予定しております。

さらに、体育館の駐車場のところですが、屋上部分も駐車場とすることを想定しております。当初は、駐車場の上に地域冷暖房施設を載せた棟を想定しておりましたが、分棟して駐車場単独の建物とし、その屋上を駐車場スペースに使うこととなりますので、駐車台数は変わりません。

●丸山（博）委員 質問の仕方が下手だったと思います。

今の図をもう一度見せていただけますか。

今ご説明いただいたのは、体育館の横のオレンジ色の駐車場のことだと思います。それはよく理解できましたが、私が知りたかったのは、黄色で塗られている共同住宅の横の駐車場と、その上のグレーで小さい四角で書かれている立体駐車場についてです。

以前は、地上の駐車場はなく、タワー式の立体駐車場だったと読み取ったのですが、それが変更になった理由についてお願いいたします。

●阿部事業推進担当部長 今ご質問がありましたタワー式の駐車場につきましては、変更後もタワー式となります。

先ほどお話しいたしましたとおり、施設の配置、位置の変更に伴いまして、北側の商業施設の取りやめがあり、スペースの見直しを進めた結果、上の共同住宅の左側の一部を駐車スペースにすることにしております。

●高野会長 タワー式駐車場は敷地面積が狭まったということでしょうか。

●阿部事業推進担当部長 規模は小さくなっております。

●高野会長 おわかりになりましたか。

●丸山（博）委員 ご説明いただいた内容については理解できました。

●高野会長 では、ほかにご質問はございませんか。

●笹川委員 今の関連ではないのですが、発言したいと思います。

来るときにこちらを見てきました。一番最初に説明があったとおり、歩道の行きどまりがあったり、現時点において道路環境が非常に悪いなと感じました。整備に当たり、道路環境も含め、例えばこの整備範囲内で対応できない場合、ほかのところもあわせて見直すようなことが想定されているのか、それとも現状の予定されている整備で道路環境が改善されるのかについてお答えいただきたいと思います。

●高野会長 道路環境というのは、具体的にどこのことですか。

●笹川委員 歩道や中通を含め、主たる道路でして、現時点では環境が悪いと認識したのです。ですから、ここという道路ではなく、全体についてです。

●阿部事業推進担当部長 道路環境の改善に係る道路整備についてですが、苗穂駅連絡道の拡幅は、今進めております。また、これからになりますが、北4条線も拡幅することにしておりますし、右側部分も歩道の拡幅を想定しております。

周辺道路の交通混雑については、将来推計の中でも交差点においては満足できる数字であることは確認しております。

●高野会長 それでは、こんどう委員、お願いいたします。

●こんどう委員 今のことに関連します。

体育館を利用される市民の方、また、商業・業務施設を利用される方のための駐車場は何台ぐらいの車が収容可能かをお聞きしたいと思います。それに伴って渋滞が起きないか、そういうことも吟味されてこの計画をつくったと思いますが、ご参考までにお話をいただきたいと思います。

●阿部事業推進担当部長 駐車台数についてでございます。

街区は大きく三つございまして、体育館がある北西街区は、附置義務として定められている台数が63台のところ、現在、約100台の駐車スペースを確保できる見込みとなっております。

その右隣の北東街区は、附置義務として定められている台数が62台のところ、450台の駐車スペースを確保できる見込みでございます。

南側は、附置義務としては77台ですが、約180台の駐車スペースを確保できる見込みでございます。

●高野会長 それによる渋滞などのご検討はいかがですか。

●阿部事業推進担当部長 交差点需要率から、混雑するかどうかの検討を行います。

周辺には、幹線道路との交差点を含め、4カ所の交差点がございますが、そのうち3カ所では、需要率として0.9以下が望ましいという基準がございますけれども、変更後においてもそれを満足しております。また、もう1カ所につきましても制御可能との検討結果が出ております。

●高野会長 それでは、田作委員、お願いいたします。

●田作委員 今のことに関連して申し上げます。

私も現地を見てきました。そこで、北4条線を拡幅なさるとお話をしているところというのは北ガスの用地のほうなのかなと思いますが、区域に入っていない南側の歩道の整備の予定のあるなしを確認したいと思います。

また、西側については、確かにおっしゃるとおり、拡幅工事をなさっていました。ただ、同じように、計画には入っていない反対側の歩道もかなり古くなっているのです、そちらの改良予定はあるかをお聞きしたいと思います。

さらに、今回の計画外のところにすごく細い道があるのですが、そこから施設に入って

くる車の流入防止などを考えないと事故のもとだと思ったので、その対策の検討をいただきたいことを要望いたします。

以上3点についてお願いしたいと思います。

●阿部事業推進担当部長 まず最初に、北4条線についてです。

先ほどは拡幅という言葉を使いましたが、実際、細い道となっており、そのうち、南側は建物が道路にはみ出している状況がございますので、そこをセットバックすることによる拡幅となります。

それから、苗穂駅連絡通につきましては、開発区域側に用地を取って拡幅をしますし、反対側の歩道についても拡幅に合わせた整備を進めていくことを考えております。

●高野会長 あとは区域外の細い道路からの交通進入への対策についてでしたね。

●田作委員 今示されているあたりは結構細く、1車線に近くなっているのです。そこから車が抜けてきたり、今の計画でも共同住宅でのインアウトがあるので、気をつけなければいけないと思っているのです。

また、もう少し右側にある、現在ほかの方々が供用している道路ですが、そこにも流入してくる可能性があるもので、何らかの対策をとらないと事故が起きるのではないかと個人的に思いましたので、ご検討をお願いします。

●阿部事業推進担当部長 再開発エリアに接続する北側3分の2ぐらいの範囲のところは拡幅を予定しておりますけれども、いかんせん、既存の施設がある北3条通に接続する部分については既存のままになりますので、今後、整備の中で検討していきたいと思います。

●高野会長 それでは、岸本委員、お願いいたします。

●岸本委員 1点確認させていただければと思います。

変更になった計画の共同住宅の内容をみますと、延べ床面積が若干減り、建築面積も規模が減っていますね。ただし、敷地面積は大きくなったということですね。また、もともと地上20階建てだったものが地上21階建てになるということですね。

そこで気になるのは、この地区では苗穂駅連絡通が西側を走っており、その横に既存の低層住宅がありますが、日照侵害等の問題はないのかどうかです。ここは用途地域としては準工業地域か何かなのでしょう、用途地域もあわせて教えていただければと思います。

要するに、計画の変更に伴う西側に対する日照の問題です。東側からの日照がブロックされる可能性がありますので、ご説明をいただければと思います。

●阿部事業推進担当部長 1階分高くなったことに伴う日照の問題についてですが、組合側で検討しておりまして、影響はないと考えております。

そして、用途に関しましては、開発区域は近隣商業地域となります。

●高野会長 ほかにいかがでございますか。

それでは、日沖委員、お願いいたします。

●日沖委員 歩行者専用通路が空中歩廊から地上レベルになったことによる雪の対策についてです。こちらは屋根があるだけで、片一方は吹き抜けということでしょうか。

●阿部事業推進担当部長 歩行者専用通路に変更することに伴い、冬の問題がございます。今お話がありましたとおり、屋根をつけることを予定しております。また、左側は、十分ではないかもしれませんが、生け垣を設け、吹き込みの雪をなるべく防ぐ配慮はさせていただきたいと思っております。

●日沖委員 私は琴似に住んでおりまして、そこにも空中歩廊があり、大変便利に使わせていただいております。ただ、以前にこのお話が出たときにも申し上げたのですが、入り口の雪がそのままになっているのですね。商業施設から空中歩廊に入る分には問題ないのですが、道路側から入るときには、かなりの雪で、階段が潰れてしまっているのです。

ここも通りやすそうだと思うのですが、雪の対策が必要かと思っております。歩きづらくなったり、また、屋根があることで凍ってしまうということもあるかと思っておりますので、空中歩廊の入り口や歩行者専用通路の雪の対策はしっかりしていただきたいと思っております。

よろしくお願いいたします。

●阿部事業推進担当部長 はい。

●高野会長 それでは、太田委員、お願いいたします。

●太田委員 空中歩廊のことについてです。

変更前は商業施設の脇を通ってつくる予定でしたが、変更後は商業施設の中を通ることになっていますね。外を通すことに意味があったと思うのですが、変更の意味を教えてください。

●阿部事業推進担当部長 変更前の施設計画の中では、空中歩廊を2階レベルに設置するというので、商業施設にくっつけた状態での整備を考えておりました。しかし、合理的にと申しますか、工事費に対応させるということもございますので、施設の中を抜ける形

にして、空中歩廊の延長を短くするという配慮があったということでございます。

●高野会長 目的としては、一部商業施設の空間を利用して空中歩廊の延長を短くするということですね。

●阿部事業推進担当部長 はい。

●高野会長 それでは、齋藤委員、お願いいたします。

●齋藤委員 質問ですが、縦覧期間を十分にとられていて、意見募集もやられたけれども、特にレスポンスはなかったということでしたね。これは、組合ができて、よく話された結果かと思うのですが、その組合の構成は、再開発地域に今いる人たちが対象なのでしょうか。左側というか、とりわけ共同住宅がある西側にお住いの方たちを含めて、どのぐらいをカバーされた組合なのかがわかれば教えていただければと思います。

●阿部事業推進担当部長 組合の構成員は、エリア内の権利者の方々でございます。ですから、西側のエリアなど、区域から外れる地区の方は組合員として参画しておりません。

●齋藤委員 日照の問題は結構自信があると捉えていいのでしょうか。

●阿部事業推進担当部長 計画の内容につきましては、エリア外の皆さんも含めて説明しております。

●高野会長 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 本案件は事前説明案件でございます。本日のご質疑については以上とさせていただきます、次回の審議会で審議することにいたしますが、よろしいでしょうか。

(「異議なし」と発言する者あり)

◎北海道立産業共進会場用地の土地利用方針(案)」について

●高野会長 それでは、次の案件に参りたいと思います。

関連説明第1号の北海道立産業共進会場用地の土地利用方針(案)についてです。

こちらは、前回の審議会でも情報提供をしていただきましたが、準備が整いましたらご説明をお願いいたします。

●二宮地域計画課長 地域計画課長の二宮です。

関連説明といたしまして、北海道立産業共進会場用地の土地利用方針（案）についてご説明させていただきます。

スクリーンをごらんください。

共進会場につきましては、7月29日に開催いたしました第89回都市計画審議会にて情報提供させていただきましたとおり、現在、北海道におきまして共進会場用地の今後の利活用について検討を進めているところでございます。当該用地の利活用の検討に当たっては、今後の土地利用の方向性を明確にする土地利用方針を北海道が定める予定となっており、現在、9月1日より意見募集が行われております。

当該用地につきまして都市計画変更の必要が生じたときには、今後、本審議会にてご審議いただくこととなるため、北海道が作成した土地利用方針（案）の内容についてご説明いたします。

皆さまに配付いたしました北海道作成の北海道立産業共進会場用地の土地利用方針（案）の内容についてスクリーンにて説明いたします。

初めに、方針の目的です。

共進会場は、昭和47年に家畜の全道共進会や農業機械展示等を行うための施設として設置され、近年は、展示会や見本市、各種イベントを行う多目的施設として利用されてきましたが、施設の老朽化により、ことしの3月31日をもって閉鎖したところでございます。

共進会場用地の今後の利活用については、北海道が当該用地を譲渡、売却することとしておりますが、北海道としましては、これまで道立の公共施設として多くの道民に利用されてきた経緯を踏まえるとともに、緑豊かな周辺環境との調和を保持する必要があると考え、本方針を定めることとしております。

こうしたことから、本方針は、共進会場用地の特性に応じた土地の有効活用を図るため、土地利用の方向性を明確にすることが目的とされております。

次に、方針の対象範囲です。

豊平区月寒東3条11丁目の共進会場用地で、スクリーンで赤色に示す土地の範囲でございます。

次に、用途地域等の指定状況です。

共進会場用地は、第一種低層住居専用地域、北側斜線高度地区、東月寒向ヶ丘風致地区及びその他スクリーンに示したとおりの指定状況となっております。また、隣接地には地区計画として東月寒向ヶ丘地区の指定がございました。

次に、経緯と共進会場の施設概要です。

昭和47年、月寒の農業専門学校から用地を借り受け、共進会場が設置されました。施設の規模は、延べ面積がおよそ8,200㎡、主要施設は屋内展示場です。平成6年までには現在の共進会場用地の全てを北海道が取得し、これまで44年間にわたり、展示会や見本市など、多目的に活用されてきました。平成27年10月の定期保守点検において老朽化が進んでいることが判明したことから、平成28年3月31日をもって屋外展示場等を含む施設の全体が閉

鎖されました。そして、6月には、北海道作成の「北海道立産業共進会場用地活用方針」の中で、施設の廃止、今後の活用の考え方、札幌市への譲渡または民間への売却について定められたところです。

次に、現状としまして、交通環境や土地利用状況からご説明いたします。

共進会場用地は、地下鉄駅の月寒中央駅、福住駅及び南郷13丁目駅からそれぞれ約1km圏内に位置しており、都市計画道路北野通及び白石・藻岩通に2面で接道する交通利便性の高い環境に位置しています。

地下鉄月寒中央駅及び福住駅周辺は、第2次都市計画マスタープランにおいて地域交流拠点に位置づけられ、地下鉄沿線や北野通及び白石・藻岩通沿道とあわせて生活利便機能などの多様な都市機能の集積が図られています。また、共進会場用地周辺は、戸建住宅などの住宅地としての土地利用がなされております。

次に、共進会場用地周辺の風致地区及び埋蔵文化財包蔵地についてご説明いたします。

東月寒向ヶ丘風致地区では、農業専門学校の牧歌的風景や、月寒川・ラウネナイ川などの水辺や河畔林を核となる風致資源とし、市街地に残る貴重な自然環境の保全や宅地における緑と調和した良好な風致の創出が目標とされております。また、月寒川とラウネナイ川が交差する場所に立地するあやめの中学校においては、縄文時代の遺跡が保存活用されているなど、周辺には埋蔵文化財包蔵地が点在している状況でございます。

続いて、現状の土地利用の考え方についてですが、共進会場用地は、第2次都市計画マスタープランにおける住宅市街地の区分として郊外住宅地に位置しており、周辺には一般住宅地や複合型高度利用市街地があるという状況でございます。第2次都市計画マスタープランにおいては、住宅市街地の基本方針及び取組の方向性を掲げております。

次に、土地利用の方向性についてご説明いたします。

さきにご説明いたしました共進会場の経緯や場所性、立地環境などを考慮し、北海道では当該用地の土地利用の基本方針を次のとおりとしております。

「地下鉄駅に近接する利便性の高い立地環境の中、道立の公共施設として多くの道民に利用されてきた経緯や周辺の自然環境と調和する場所性を踏まえ、まとまりのある一団の土地としての形態を生かしつつ、公益性の高い利活用を中心とした土地利用を図ることとし、私的な空間となる住宅地としての利活用は行わない。」、「地下鉄駅に近接する利便性の高い立地環境を踏まえ、多様な活動の展開が図られるよう機能の複合化を図る。」、「周辺が住宅地としての土地利用がなされていることを踏まえ、周辺環境と調和した土地利用を図る。」

これらの基本方針を踏まえまして、北海道では、公共団体による活用を優先することとし、図に示しておりますとおり、共進会場解体後に利活用が可能となるA部分と、現在の状態で土地の利活用が可能なB部分とに敷地が2分割された上で、北海道から、国、道庁内、札幌市を含む公共団体に対して取得希望調査が実施されました。

その結果、A部分については札幌市が取得を希望したことから、今後は北海道から札幌

市への譲渡を前提に調整が進められる予定となっております。一方、公共団体から取得希望がなかったB部分については民間へ売却することとされております。

具体的な土地利用の内容についてです。

札幌市が取得を希望しているA部分については、札幌市では、オリンピック・パラリンピック冬季競技大会開催概要計画書（案）においてメインメディアセンターの候補地とするとともに、大会終了後は展示場等や一部を商業施設として利用することを想定して検討が進められている状況でございますが、現時点で具体的な施設整備の内容は未定となっております。

また、民間売却予定のB部分については、北海道が取得希望者を公募し、「土地利用の基本方針」に沿った土地利用が図られる計画を有する者を選定することとされております。

以上を踏まえ、北海道による土地利用規制の考え方が次のとおりまとめられております。

「土地利用の基本方針を担保することを目的として、売却手続に先立って必要となる土地利用規制の変更手続について札幌市へ依頼する。」、「土地利用の基本方針が共進会場用地全体を対象としていることから、土地利用規制の変更については共進会場用地全体を範囲とする。」、「変更する土地利用規制の内容としては、土地の無秩序な細分化を防止しつつ、公益性の高い用途を中心とした機能誘導を図るとともに、住宅用途の立地を抑制する。」、「これらの土地利用規制の変更に当たっては、札幌市と協議の上、必要な手続を進めるものとする。」

また、その他の配慮事項としまして、風致環境への配慮や埋蔵文化財包蔵地に係る協議及び必要な措置などが挙げられております。

最後に、今後の想定スケジュールです。

現在実施中の意見募集終了後、10月には本方針を決定する予定と聞いております。本方針が決まり、用途地域の変更などの具体的な都市計画を変更する場合は、次回の11月の審議会ですべて説明をし、2月の審議会ですべて諮問のスケジュールにてご審議いただくことを想定しております。

また、民間売却予定の部分の取得希望者公募につきましては2月ごろを予定していると聞いております。

説明は、以上でございます。

●高野会長 ありがとうございます。

ただいまの説明に関してご意見やご質問がございましたらお伺いいたします。

それでは、丸山（秀）委員、お願いいたします。

●丸山（秀）委員 A地区もB地区のいずれも縄文時代の遺跡が出る場所だということですね。13ページの最後のところに今後の発掘調査について書かれていまして、「埋蔵文化

財センターとの協議を行って必要な措置を講じる」とありますが、調査に時間がかかる可能性があるのではないかと懸念するのです。つまり、建物を建てるとしても、事前にこの土地を調査する時間をかなり要するのではないかと思うのです。

これは民間売却もそうでしょうけれども、メディアセンターも含め、建てようとする前にかんがりの時間を要するような調査が入ることが想定されると思うのですけれども、その辺りについてお伺いします。

●二宮地域計画課長 今、手続のフローを画面でお示しいたします。

丸山（秀）委員がご指摘のことは13ページにあるとおりで、共進会場用地周辺においては埋蔵文化財包蔵地が点在していることから、土木工事等の実施に当たっては、文化財保護法に基づき、札幌市埋蔵文化財センターと協議を行い、必要な措置を講じることとなっております。

こちらが手続フローの概略図です。

左側が周知の「埋蔵文化財包蔵地に該当する場合」で、右側が「周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない大規模開発1ha以上の場合」です。

こちらには時間的なことは記載されておられませんけれども、協議書の提出後、所在調査・試掘調査が行われ、「埋蔵文化財があり、保存が可能な場合」、「埋蔵文化財があり、保存が不可能な場合、または埋蔵文化財がない場合」と、場合分けがされて手続が決められております。

当然、保存可能な場合には、保存協議をしまして、保存することになりますが、保存が不可能または埋蔵文化財がない場合は、文化財保護法の第93条による届け出をし、以下のどれかを選択して回答することになっているようでございます。それが「発掘調査」、「工事立会」、「慎重工事」ですが、こうしたものを経て工事を施工することになります。

「周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない場合」につきましても、「埋蔵文化財ありで保存可能」、「埋蔵文化財ありで保存不可能な場合」がありますけれども、こちらにつきましては先ほどの①と②と同じ流れになります。また、「埋蔵文化財がない場合」は工事を施工しますが、その過程で遺跡の発見等があった場合には、文化財保護法の第93条に基づく届け出がなされます。

時間的にどのぐらいを要するかという質問の答えにはなっておりませんが、こういう手続を経る必要があり、埋蔵文化財が出てきた場合にはそれなりの時間を要するものであると認識しております。

●丸山（秀）委員 試掘調査を行って遺跡を発見できなかったけれども、工事が着手された後に発掘されてしまえば、作業は中止し、発掘作業を含めた遺跡のための調査が始まってしまうという認識でよろしいでしょうか。

●二宮地域計画課長 そのとおりでございます。

●高野会長 ほかにいかがでしょうか。

それでは、岡本委員、お願いいたします。

●岡本委員 「土地利用の規制等の変更に当たっては、札幌市と協議の上、必要な手続を進める」と土地利用規制の考え方に書いてありますね。

前回、財務局が土地を売却したいというお話のときに、地区計画をかけて変なものが建たないようにしたいと思っているのですという提案を受けたものがありましたが、それに類似するものとして、札幌市としても今後の検討状況次第では地区計画的なものを改めてかけて、より環境を保全・保護していく方向で検討されていくのかどうか、今は見えていないかもしれませんが、その考え方について教えていただければと思います。

●二宮地域計画課長 今回は、共進会場用地という市民の関心が高い土地の利活用であることを踏まえまして、北海道が市民意見を聞いた上で土地利用方針を作成する手続を経ておりまして、今後の土地利用の方向性が明らかになるものと考えております。

今お話があったとおり、この方針の中で「土地利用規制の変更に当たっては、札幌市と協議の上、必要な手続を進めるものとする」とされておりまして、前回の審議会でお話があったような提案制度の活用は想定されておりません。

今後は、方針の確定後、北海道からの申し出があることになりまして、協議を行った上で、土地利用の見直しに合わせ、地区計画等を含め、次回の審議会でご説明ができればさせていただきますと考えております。

●岡本委員 わかりました。

●高野会長 現時点でどういう申し出があるかは想定できていないのですね。

●二宮地域計画課長 そうですね。今後、方針が確定後になろうかと思っております。

●高野会長 それでは、齋藤委員、お願いいたします。

●齋藤委員 ペーパーを送っていただきましたが、12ページ、13ページの基本方針、土地利用規制の考え方については違和感がありませんでした。ただ、札幌市が土地利用を希望しているということについてです。

自治体による土地の購入は、見方を変えると一種の投資のようなものになると思うのですけれども、土地を買うことについて自治体としてどういうふうにならざるを得ないのか、正当化しようとしてい

るのか、お伺いしたいと思います。

オリンピック用とって、それによる経済効果から取得・保有コストを賄えるといっても、それは一過性の話ですから、本筋ではないだろうと思うのです。その後はずっとかかってくるコストなども考えると、民間的にROI（※ Return On Investment＝投資収益率）がどうなのかなどと検討していくのだろうと思うのですが、その辺りがどうなのかについてお伺いいたします。

●高野会長 取得にかかわる手続と誰がどこの機関でどういうふうにするかですね。

●池田政策推進課長 取得につきましては、これから北海道で価格の調査などを行った上で札幌市において予算化し、審議の上、買うか買わないかも含め、方向性を出していくことになろうかと思えます。

オリンピック・パラリンピックでは、メディアセンターや選手村など、比較的大きな敷地が必要になるものがあり、ここについてはメディアセンターを想定していますが、その用地としてここが適地ではないかという判断のもと、北海道から売却していただく候補地として手を挙げました。

ただ、今後、開催概要計画を基にさらに進めていく上で議論し、取得するかしないかも含め、決定していきたいと考えております。

●高野会長 取得希望と載っているわけですが、希望を出すに当たって、特段、議会で議論されたのではなく、行政部局内で話を進めたということですか。

●池田政策推進課長 そうですね。今、そうした予算化をしているわけではなく、まずは手を挙げさせていただいたということです。

●齋藤委員 まだ決まっていないということであれば、投資と見返り、費用対効果で検討されるものについては、なかなか難しいかなという先入観があるのです。土地の利用規制の立案に関して札幌市も参加できますし、札幌市全体を考えることもできるわけですから、その力を生かしながら、頑張っけて儲けているところに任せるのも一つの選択肢なのかと思えます。

オリンピックがあるとなれば、やった後にそういうことも考えられるのかという気持ちで質問させてもらいました。

●池田政策推進課長 ありがとうございます。

メディアセンターも含め、将来的には、展示機能や商業機能への転用も含め、民間活用も積極的に検討していきたいと考えております。

●齋藤委員 共進会場については、閉鎖前、年間でどのぐらいの上がりがあったのですか。古くなってどうしようもなかったのか、それとも、収支として黒字が出ていたのでしょうか。

●池田政策推進課長 金額はすぐには言えませんが、施設は確かに老朽化していましたがけれども、施設の稼働率はかなり高いものがありましたので、単年度では赤字ではありませんでした。ただ、老朽化しておりますので、今後の施設への投資を考えますと、長くは続けられないとの判断をしたと聞いております。

●高野会長 それでは、岸本委員、お願いいたします。

●岸本委員 今、齋藤委員がおっしゃったことと同じことを申し上げようと思いましたが、A地区については省きます。

そこで、B地区についてお伺いいたします。

土地利用の基本方針にのっとって民間への売却を考えるということだと思っておりますけれども、土地利用の基本方針によると、私的な空間となるような住宅地としての利活用は、A地区もB地区も考えていないわけです。他方で、周辺が住宅地としての土地利用がなされていることに踏まえ、周辺環境と調和した土地の利用を図っていき、B地区については民間に売却することを考えるということですが、先ほど丸山（秀）委員もご指摘されたように、ここには縄文遺跡が出てくる部分と重なっているということですね。

現在、憩いの広場として芝が生えている部分がありますが、民間に売却した場合、どのような土地利用になることが想定されるのでしょうか。さまざまな規制をかけていくことにはなろうかと思うのですが、どういったものであれば売却対象となり得るのでしょうか。細かくではなくてもいいのですが、イメージがあれば教えていただければと思います。

●二宮地域計画課長 最終的には、土地利用方針が決まりまして、北海道との協議の中で必要な都市計画の見直しがあり、恐らくは地区計画をかけるということになろうかと思えますけれども、公益的な用途を想定しているところでございます。

具体的には、文化施設や教育施設、病院、福祉施設などが公益的な用途と考えられますので、民間に売却する際にもこういった公益的な用途を中心に検討されていくのではなからうかと思っております。

●高野会長 それでは、田作委員、お願いいたします。

●田作委員 B地区に関連があるので、お伺いいたします。

まず、北海道で意見募集をしているということで、この土地の利活用に関する意見を個人的に提出していますが、それも踏まえてお話しさせていただきます。

変な話、オリンピックやパラリンピックを念頭に置いているのだったら、なぜA地区とB地区も買ってしまわないのか、買って、オリンピックが終わった後に売ってしまわないのだろうかということが素朴な疑問です。公共団体なので、優先的に買えるのだったら、買って、オリンピックに活用しようという発想がなぜないのかを教えてくださいたいと思います。

また、私は近所に住んでいるのでわかるのですが、ここは豊平区の中では雪捨て場になっているかと思います。ここがなくなると雪対策が結構大変なのではないかという素朴な意見を持っております。都市計画とは関連性がないかもしれませんが、地域に住む者としては気になります。

最後に、お願いします。

こちらにはドッグランの施設ができております。北海道では、札幌市民に限った意見募集をホームページでしていることは存じているのですが、もしかしたら見えなくなるというご案内を地域住民の方に対して早目にする事で、意見を聴取しやすくなると思いますので、札幌市から北海道に後押ししていただけないでしょうか。

●池田政策推進課長 まず、前段の全地をなぜ取得しなかったのかということについてです。

共進会場があるところは、全地で約12ha強ありますけれども、約8haのA地区と残りのB地区と分けて照会がありました。

札幌市としては、確かにオリンピックとパラリンピックのためかなりの規模の面積が必要ではありましたが、今回のメディアセンターだけでいえば、A地区だけでおさまりがつくという判断をいたしました。

また、雪捨て場の話がありましたが、札幌市では、A地区の通路を挟んだ上側の、資料の図で「月寒グリーンドーム会場構内図」という文字が書いてある辺りのところを農業専門学校から借用させていただいております。仮に8haよりも必要であれば、調整の上、そこを使うことも可能ではないかと考えております。さらに、後利用を考えた時に、今、展示場や商業施設と言っていますが、例えば白石にあるアクセスサッポロや東札幌にあるコンベンションセンターは、敷地が約5haぐらいとなっていますので、8haほど持っていれば、駐車場も含めて十分活用できると判断いたしました。

●二宮地域計画課長 ドッグランにつきましては、共進会場の指定管理者であった北海道体育協会による自主事業として行われていたものです。共進会場の廃止によりまして指定管理も終了し、ドッグランも廃止となっております。

お話にあったとおり、利用者グループから北海道に対してドッグランの存続に係る要望が出されておりましたが、北海道としては、指定管理者がいない状況でのドッグランの継続は難しいと判断いたしまして、その旨を要望者に説明したと聞いております。

ですから、まずは北海道の対応になるのかと考えております。

●高野会長 ほかにいかがでしょうか。

それでは、岸本委員、お願いいたします。

●岸本委員 A地区について聞き忘れておりました。

オリンピックメディアセンターの候補地であるということはわかりましたが、オリンピックメディアセンターの候補地として、A地区以外に他の場所も代替用地として比較検討されたのでしょうか。値段の問題もあるだろうけれども、その上で、とりあえずこのA地区がいいのではないかと考えられたのでしょうか。他の候補地として、これまでどういうところを考えたのか、そういう比較検討を行ったのか、どの程度行ったのかを教えてくださいなればと思います。

●池田政策推進課長 メディア関係の施設についてです。

開催概要計画の中では、開閉会式を札幌ドームで行う予定ですので、比較的近傍で整備できる場所を考えるということから検討に入っておりまして、その中で、福住から比較的近くにあるこの用地については適地であるとされました。今、想定する延べ床面積は、メディアセンターだけで6万9,000㎡ぐらいが必要だということですが、周辺にあいている土地はなかったのが現状でございました。

●高野会長 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、先ほどご説明いただきましたように、こちらについては次回の審議会において審議するということになるようでございます。

最後に、事務局からご連絡をいただければと思います。

4. その他

●事務局(高橋調整担当課長) 本日は、長時間、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、11月16日水曜日の午後1時30分から、会場は、今回とは異なりまして、S T V北2条ビル地下1階会議室を予定しておりますので、よろしくお願いたします。

5. 閉 会

●事務局（高橋調整担当課長） それでは、以上をもちまして第90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90回札幌市都市計画審議会出席者

委員（21名出席）

太田 秀子	札幌市議会議員
岡本 浩一	北海学園大学工学部教授
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
齋藤 俊一	市民
笹川貴美雄	市民
椎野 重紀夫	北海道科学大学工学部教授
高野 伸栄	北海道大学大学院公共政策学連携研究部教授
田作 淳	市民
巽 佳子	市民
中村たけし	札幌市議会議員
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
原 俊哉	北海道開発局開発監理部次長
日沖 智子	市民
本多 弘幸	北海道建設部まちづくり局長
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（元嶋 尚 代理出席）
よこやま峰子	札幌市議会議員