

平成28年度第5回

第92回札幌市都市計画審議会

議 事 録

平成29年2月1日（水）
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
	◎北海道立産業共進会場用地関連について	2
	◎屯田中部地区関連について	8
	◎札幌駅前通地下歩道、札幌駅前通公共地下歩道について	13
	◎J R 苗穂駅周辺地区について	21
4	その他	34
5	閉会	34

第92回（平成28年度第5回）札幌市都市計画審議会

- 1 日 時 平成29年2月1日（水）午後1時30分～午後3時32分
- 2 場 所 札幌市役所本庁舎 12階 1～3号会議室
- 3 出席者 委員：高野 伸栄会長を初め19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
まちづくり政策局事業推進担当部長 阿部 芳三
まちづくり政策局総合交通計画部長 山形 文孝

4 議 事

【諮問案件】

- 議 案 第1号 札幌圏都市計画用途地域の変更
【東月寒向ヶ丘第二地区、屯田中部地区】
- 議 案 第2号 札幌圏都市計画特別用途地区の変更
【東月寒向ヶ丘第二地区、屯田中部地区】
- 議 案 第3号 札幌圏都市計画高度地区の変更
【東月寒向ヶ丘第二地区、屯田中部地区】
- 議 案 第4号 札幌圏都市計画道路の変更
【札幌駅前通地下歩道、札幌駅前通公共地下歩道】
- 議 案 第5号 札幌圏都市計画地区計画の決定【東月寒向ヶ丘第二地区】
- 議 案 第6号 札幌圏都市計画地区計画の変更【屯田中部地区】

【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【JR苗穂駅周辺地区】

第 92 回 都市計画審議会 案件一覧

【諮問案件】

(市決定)

- 議 案 第 1 号 札幌圏都市計画用途地域の変更【東月寒向ヶ丘第二地区、屯田中部地区】
- 議 案 第 2 号 札幌圏都市計画特別用途地区の変更【東月寒向ヶ丘第二地区、屯田中部地区】
- 議 案 第 3 号 札幌圏都市計画高度地区の変更【東月寒向ヶ丘第二地区、屯田中部地区】
- 議 案 第 4 号 札幌圏都市計画道路の変更【札幌駅前通地下歩道、札幌駅前通公共地下歩道】
- 議 案 第 5 号 札幌圏都市計画地区計画の決定【東月寒向ヶ丘第二地区】
- 議 案 第 6 号 札幌圏都市計画地区計画の変更【屯田中部地区】

【事前説明案件】

(市決定)

- 事前説明 第 1 号 札幌圏都市計画地区計画の変更【J R 苗穂駅周辺地区】

第 92 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	北海道立産業共進会場用地関連	用途地域の変更 特別用途地区の変更 高度地区の変更 地区計画の決定	議案第 1 号 議案第 2 号 議案第 3 号 議案第 5 号	第 1 号
	②	屯田中部地区関連	用途地域の変更 特別用途地区の変更 高度地区の変更 地区計画の変更	議案第 1 号 議案第 2 号 議案第 3 号 議案第 6 号	
	③	札幌駅前通地下歩道 札幌駅前通公共地下歩道	道路の変更（区域の変更）	議案第 4 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	J R 苗穂駅周辺地区	地区計画の変更	事前説明第 1 号

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、ただいまから第92回、平成28年度としましては第5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、お持ちになっ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、向かって左手には、配付資料1の会議次第、配付資料2の両面印刷の案件一覧・案件グループ分け、配付資料3、こちらも両面印刷の委員名簿・座席表がございます。向かって右手には、事前送付をしていない、議案第1、2、3、5号の北海道立産業共進会場用地関連の補足資料がございます。

続きまして、連絡事項ですが、椎野委員、濱田委員、星野委員、松浦委員、よこやま委員につきまして、欠席される旨、中村達也委員については遅参される旨の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、まちづくり政策局都市計画部、事業推進担当部、総合交通計画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る皆様に連絡がございます。

本審議会では、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、この後、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 議長を務めさせていただきます高野です。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、本日の議事録署名人を指名させていただきたいと思っております。

丸山博子委員と太田委員にお願いいたします。

どうぞよろしくお願いいたします。

3. 議 事

●高野会長 では、早速、議事に入りますが、先ほどご説明がありましたように、以降、

場内の写真撮影についてはご遠慮いただくことになっておりますので、どうぞよろしくお願ひいたします。

それから、審議の進め方でございますが、会議次第には議案1号から6号と並んでおりますが、案件グループ分けにあるように、それぞれ地域的に一まとまりのグループに分けて、①として北海道立産業共進会場関連、②として屯田中部地区関連、③として札幌駅前通関連ということでグループに分けることになっております。

なお、採決につきましては、①と②についてはそれぞれ用途地域、特別用途地区、高度地区ということで、変更するものについては同じとなりますので、①と②については一緒に採決することになっておりますので、よろしくお願ひ申し上げます。説明については、①と②は別に行うということでございます。

◎北海道立産業共進会場用地関連について

●高野会長 それではまず、①の北海道立産業共進会場用地関連について、ご説明をお願ひいたします。

なお、説明やご発言に当たりましては、要点を明確に、かつ、なるべく簡潔に行っていただきますよう、お願ひいたします。

●二宮地域計画課長 地域計画課長の二宮でございます。

諮問案件グループ分け①「北海道立産業共進会場用地関連」について、議案第1号から第3号及び第5号を一括でご説明いたします。

共進会場用地につきましては、北海道が定めた「北海道立産業共進会場用地の土地利用方針」に基づき、北海道より当用地の譲渡・売却が行われ、土地利用転換が行われる予定となっておりますことから、今回、これに対応した都市計画の決定・変更を行うものです。

それでは、具体的な説明に入ります。

スクリーンをごらんください。

本日の説明事項といたしましては、「地区の概要」、「土地利用の基本方針」、「都市計画の内容」、「都市計画案の縦覧」、「今後のスケジュール」の順にご説明いたします。

初めに、地区の概要についてです。

位置は、図の赤丸で示しております豊平区月寒東3条11丁目で、都心からの距離は約6kmでございます。

続きまして、交通環境についてです。

共進会場用地は、赤枠で囲っている部分でございます。地下鉄の月寒中央駅と福住駅及び南郷13丁目駅からそれぞれ約1km圏に位置しており、都市計画道路の北野通及び白石・藻岩通に2面で接道する交通利便性の高い環境となっております。

また、土地利用現況等については、地下鉄沿線や都市計画道路沿道に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るほか、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。

続いて、地区の自然環境についてです。

航空写真に赤枠で囲っております部分が共進会場用地です。

当用地は、農業専門学校に隣接しており、地区としては、月寒川、ラウネナイ川などの市街地に残る貴重な自然環境を有しております。

では、ここからは、写真を用いて地区の現況についてご説明いたします。

都市計画道路の北野通から共進会場用地内を見ると、通り側に駐車スペースが広がっており、その奥に既存建物が見えます。北野通沿いの敷地西側は、国所有の通路と当用地が接しております。隣地の商業施設駐車場と接する部分には芝生の広場がございます。また、都市計画道路の白石・藻岩通から見ると、当用地内を通る通路の奥に既存建物が見える状況です。月寒川の水辺空間や農業専門学校のポプラ・シラカバ並木などと近接した状況も見受けられます。

続いて、現在の都市計画の指定状況です。

当用地は、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、地区計画については、隣接地に東月寒向ヶ丘地区の指定がございます。

なお、東月寒向ヶ丘風致地区につきましては、当用地を風致地区第三種に指定していることから、建築物等の建築の際には、建築物の高さは15m以下、建ぺい率は40%以下、道路からの後退距離は3m以上、隣地からの後退距離は1.5m以上とするなど、スクリーンに示した許可基準が適用となります。

ではここで、前回の都市計画審議会にてご質問をいただき、宿題となっております風致地区内の許可申請等の手続についてご説明いたします。

風致地区内では、建築物や工作物の建築等の行為について、「札幌市緑の保全と創出に関する条例」において、許可を要する行為と定めております。

建築物の建築を行う場合には、工事着手前の許可申請時としゅん功後の完了報告時の両方で、風致地区許可基準への適合について審査いたします。完了報告時には現地確認を行い、確認の結果、許可の内容に適合しなかった場合には、基準へ適合するよう指導を行っております。

次に、当用地に係る経緯についてご説明いたします。

昭和47年に北海道が共進会場の設置、運営を開始以来、44年にわたり、畜産を初めとする産業振興に寄与するとともに、近年は展示会等を行う多目的施設として利用されてきました。平成28年3月に屋外展示場を含む施設の全体が閉鎖され、今後の当用地の利活用については、北海道から当用地の譲渡、売却が行われる予定となっております。

北海道においては、共進会場がこれまで道立の公共施設として利用されてきた経緯や緑豊かな周辺環境との調和などの特性に応じた土地利用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を目的とし、「北海道立産業共進会場用地の土地利用方針」を、

平成28年10月に策定したところです。

続きまして、北海道が策定しました「北海道立産業共進会場用地の土地利用方針」に示す土地利用の基本方針についてご説明いたします。

北海道としましては、地区の概要にて先にご説明いたしました当用地に係る経緯や場所性、立地環境などを考慮し、土地利用の基本方針をスクリーンに表示のとおり定めました。

「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。」「多様な活動の展開が図られるよう、機能の複合化を図る。」「周辺環境と調和した土地利用を図る。」

今後、北海道より土地の譲渡、売却が行われた際には、これらの基本方針に基づいた土地利用転換が行われることとなります。

なお、当用地については、図に示しておりますA部分とB部分に敷地が2分割された上で、北海道より取得希望調査が実施されました。

共進会場解体後に利活用が可能となる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、現在の状態で土地の利活用が可能なB部分については、国、道庁内、札幌市を含む公共団体から取得希望がなかったことから、民間へ売却することとされております。

続いて、都市計画の決定、変更に係る本市の判断についてご説明いたします。

北海道が策定した共進会場用地の「土地利用の基本方針」においては、まとまりのある一団の土地において、道立の多目的施設として長年多くの道民から利用されてきた経緯や周辺の豊かな自然環境と調和する場所性、都市計画道路に2面で接道するなど利便性の高い立地環境を踏まえ、これらの地区の特性を生かした公益性の高い土地利用を図ることが定められております。

このことから、土地利用の基本方針に基づいた土地利用転換が図られることは、都市計画マスタープランに定めている「基盤整備の状況、土地利用の現況と動向、市街地形成過程などの観点を踏まえた用途地域などの地域地区の適切な設定」の考え方や、「土地利用転換が見込まれる地区における地区計画などのきめ細かな土地利用ルールの設定」の考え方に適合しており、北海道による土地の譲渡、売却に先立ち、土地利用の基本方針を担保するため、都市計画の決定・変更が必要と判断いたしました。

次に、具体的な都市計画の内容についてご説明いたします。

全部で四つの都市計画の決定及び変更を行います。

まずは、議案第1号の「用途地域の変更」についてです。

土地利用方針において明確化された今後の土地利用の基本方針では、地下鉄駅に近接する利便性の高い立地環境において多様な活動の展開が図られるよう、機能の複合化を図ること、公益性が高く周辺の住宅地や自然環境と調和のとれた土地利用とすることなどが示されております。

これに対応し、機能の複合化や公益性の高い利活用を中心とした土地利用を図るため、用途地域を「第一種低層住居専用地域」から「第一種住居地域」に変更します。用途地域の変更に合わせて、指定容積率は80%から200%に、建ぺい率は40%から60%に変更となります。

次に、議案第2号の「特別用途地区の変更」についてです。

特別用途地区とは、地区の特性に応じた特別の目的の実現を図るため、用途地域の指定を補完して定めるものです。当用地は、現状、戸建住環境保全地区を指定しております。

戸建住環境保全地区は、用途地域が第一種低層住居専用地域のうち、容積率が80%、建ぺい率が40%の区域において定めており、戸建住宅地としての良好な環境を守るため、戸建住宅等以外の用途に供する部分の容積率の限度を60%とするものです。

本件においては、用途地域を第一種住居地域へ変更することに伴い、指定を解除する変更を行います。

次に、議案第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。本件においては、用途地域が第一種低層住居専用地域から第一種住居地域に変更となることから、高度地区についても変更を行います。

また、当用地と南側で接する第一種住居地域においては、第一種低層住居専用地域に南接する区域に定めている18m北側斜線高度地区を指定しておりますが、今回の用途地域の変更により、第一種低層住居専用地域と第一種住居地域とが接する部分がなくなることから、当該区域の高度地区についてもあわせて変更することとし、図の赤枠で示す「北側斜線高度地区」及び「18m北側斜線高度地区」の区域をあわせて「18m高度地区」へと変更いたします。

次に、議案第5号の「地区計画の決定」について説明いたします。

地区計画の名称は「東月寒向ヶ丘第二地区地区計画」で、面積は12.3haです。

地区計画の目標については、先にご説明した当用地に係る経緯や場所性、立地環境などを考慮し、「機能の複合化を図るとともに、まとまりのある一団の土地としての形態を生かしつつ、今後も公益性が高く周辺の住宅地や自然環境と調和のとれた土地利用を図る」ことを定めます。

地区整備計画の内容としましては、まず、「建築物等の用途の制限」として、公益機能の維持・増進を図るため、「住宅」、「共同住宅」、「寄宿舍または下宿」の立地を制限します。また、土地の無秩序な細分化を防止するため、「建築物の敷地面積の最低限度」を「1,000㎡」と定めます。

以上が都市計画の案でございます。

これらの都市計画の決定・変更により、一定規模の文化施設や教育施設、病院、福祉施設などの公益性の高い建築物の多くが建築可能となり、私的な空間となる住宅等の建築が

制限されることとなります。

続きまして、都市計画案の縦覧についてご説明いたします。

東月寒向ヶ丘第二地区について、用途地域、特別用途地区及び高度地区の変更案並びに地区計画の案について、1月6日から1月20日まで都市計画法に基づく縦覧を行いました。意見書等の提出はございませんでした。

最後に、今後のスケジュールです。

本日、都市計画案について同意をいただきましたら、2月中に都市計画の決定及び変更告示を行う予定です。

また、当用地に係る北海道の今後の動きとしましては、当用地のうち、民間売却予定部分の公募を2月中にも行う予定と聞いております。既存建物の解体工事につきましては、今年の8月を予定しているとのことです。

以上で、諮問案件グループ分け①「北海道立産業共進会場用地関連」の説明を終わります。

ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

●高野会長 ありがとうございます。

それでは、ただいまの案件についての質疑に移らせていただきますが、議事録を作成する関係上、発言に当たってはマイクを使ってお願いいたします。

それでは、ご質問、ご意見を頂戴したいと思います。

●田作委員 27ページの「3. 都市計画の内容」の、特別用途地区の変更についてご質問申し上げます。

今回の戸建住環境保全地区の変更の部分において、「指定なし」と書いてあるところは今回売却される部分だと理解しているのですが、ちょうど、台形といいますか、二等辺三角形の部分が戸建住環境保全地区に残ってしまうのです。飛び地のように残ってしまっているところがあるのですが、今回、そこについては指定を解除しないのかどうか。

また、指定を解除しない理由について、確認のため、教えてください。

●二宮地域計画課長 今回、用途地域を含め、都市計画の変更を行いますのは、北海道で土地利用の方針を定めた区域となっております。ですので、今ご指摘のあった黄緑色の飛び地のようところは、土地利用の方針の区域外になります。このように、大きな敷地で土地利用転換が行われる際には、飛び地のような形で部分的に指定が残ってしまうことはあります。

●田作委員 そこは、ほかの商業施設ができている地区なものですから、それにあわせて保全をしていかなければいけない理由がどうも見えてこなかったの、それをお聞かせい

ただければ、この質問は終わろうかと思えます。

●二宮地域計画課長 今回、土地利用の方針が示された区域につきましては、土地利用の方向性がしっかり定まっていることでもありますので、用途地域の変更に合わせて地区計画を定めております。ただ、その隣接地につきましては、ほかの方の所有の土地となっております、土地利用の方向性が明確になっていないということで、今は全市的なルールにのっとり指定を残しております。

●田作委員 よくわかりました。ありがとうございました。

●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。

●こんどう委員 1点お聞きしたいと思います。

私も豊平区におりますので、共進会場の前は通っております。今後、都市計画の変更によって、ここがすばらしい地域に開発されていくということですが、一番心配しているのは、北野通について、共進会場のあたりから2車線ずつ、往復4車線になりますが、東月寒小学校のところまでは1車線で、今も大変な交通渋滞で、右折して36号線に行こうとしてもずっと待っている状態です。北海道警察の管轄である信号機の問題もあります。

既に渋滞が発生していますので、この北野通のあたりがこれだけ開発されたら、今後、混乱するのではないかと思います。この道路をどのように解決なさるのか、将来の20年、30年先を見て、道路の拡張なども一考に値するのではないかと思います。

私は実際に現場を歩いて見ているので、その辺りをお聞かせいただきたいと思えます。

●二宮地域計画課長 今、ご指摘があったところは、北野通と白石藻岩通の2面に接しております。こちらにつきましては、北野通は20mの4車線で、白石藻岩通も20mの4車線となっております。

委員からご指摘のあった交差点はここだと思いますが、交差点の需要率、いわゆる飽和度を出してございまして、数値が0.48となっており、一応、0.9未満が処理可能の目安となっております。数字上は処理が可能となっておりますが、今、委員からご指摘があったように、ここが具体的に開発される際には、車の出入り口の位置や台数といった個別の土地利用の計画に合わせて、交通渋滞を引き起こさないようなオペレーションの方法などが検討されることになると思えます。

今、都市計画で定めている幅員は両方とも20mの4車線となっておりますが、具体の計画が見えてきたときには、改めて駐車場の出入りも含めて検討がなされることになるのか

と考えております。

●高野会長 今のお話は、都市計画としては20mということですが、現状、計画どおり完成しているのですね。

●二宮地域計画課長 完成しております。

●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 ありがとうございます。

それでは、採決については、次の案件と一緒にさせていただきます。

◎屯田中部地区関連について

●高野会長 続きまして、屯田中部地区関連についてでございます。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ございます。

諮問案件グループ分け②の「屯田中部地区関連」について、議案第1号から第3号及び第6号を一括でご説明いたします。

本案件は、郊外住宅地において長期的に未利用となっている土地を活用し、良好な市街地形成を誘導することを目的に、都市計画提案制度に基づき、用途地域、特別用途地区、高度地区、地区計画の変更の提案があり、それに基づいて都市計画の変更を行うものです。

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、「地区の概要」、「提案内容」、「本市の判断」、「都市計画の内容」、「住民周知と縦覧」の順にご説明いたします。

初めに、地区の概要についてご説明いたします。

当地区は、JR札幌駅から北へ約9kmに位置しております。

こちらは、当地区周辺の航空写真です。黄色い線で囲まれている部分が地区計画区域です。

屯田中部地区は、北側は屯田防風林、西側は安春川に接する平坦地であります。また、地区内には、屯田4番通や屯田・紅葉山通などの都市計画道路が整備されております。

屯田中部地区は、平成5年に土地区画整理事業の都市計画決定が行われ、北海道住宅供給公社施行の土地区画整理事業によって開発された地区でございます。本市では、この事業効果の維持・増進を図り、良好な市街地の形成を図るため、平成8年に地区計画を決定いたしました。

次に、当地区の用途地域と地区計画の地区の区分について説明いたします。

用途地域は、スクリーンに示すとおり、土地区画整理事業の土地利用計画を基本としつつ、幹線道路沿道に主に第一種住居地域、その後背に主に第一種低層住居専用地域が指定されております。また、集合住宅や商業施設、工場などが立地できるようにするため、部分的に第一種中高層住居専用地域、近隣商業地域、準工業地域を指定しております。

次に、地区計画では、当地区をスクリーンに示すとおり8地区に区分し、それぞれの地区にふさわしい適正な土地利用を図っております。

地区計画の決定及び変更の経緯につきましては、スクリーンに示しますように、法制度の改正や土地利用の現況・動向の変化に応じて、地区計画の部分的な変更を行ってまいりました。

なお、前回事前説明した際に、平成28年6月23日の建築基準法及び同法施行令の改正に伴う規定整理による変更について記載がなかったため、ここで訂正させていただきます。

次に、提案の内容についてご説明いたします。

提案の趣旨としましては、長期的に未利用となっている土地を活用することで良好な市街地形成を誘導することを目的に、用途地域や地区計画等の変更を行うものとなっております。

それでは、提案された区域と内容を説明いたします。

今回提案されたのは、屯田9条5丁目の一部と屯田8条10丁目の一部の2地区です。

屯田9条5丁目の一部は、地区計画区域の東側に位置し、屯田4番通の北側に位置する地区で、スクリーンに示しますように、現在、近隣の店舗の資材置き場などとして利用されることもありますが、未利用な状態となっております。

当地区の周辺には、屯田春の風公園や屯田公園、屯田北中学校や道営住宅、商業施設などが立地しております。

当地区は、土地区画整理事業において、中高層の集合住宅を主体とする地区として計画されましたが、土地利用需要の変化を背景に、長期にわたり集合住宅が建つことなく、未利用な状態にあることから、提案では、この地区を、西側に接する地区と同様に、屯田4番通沿道は店舗や事務所と住宅が協調できる土地利用を誘導する地区に、後背の地区は低層住宅や小規模な店舗・事務所を兼ねる住宅等が立地可能な土地利用を誘導する地区に、土地利用計画を変更する内容となっております。

次に、屯田8条10丁目の一部ですが、当地区は、地区計画区域の西側に位置し、屯田・紅葉山通の西側に位置する地区で、こちらもまた、現在は未利用となっております。

当地区の周辺には、西側と南側に戸建住宅、東側に屯田北公園、北側には商業施設が立地しております。

当地区は、土地区画整理事業で小学校用地を想定して確保され、地区計画では具体的な制限を定めていませんでした。しかしながら、昨今の少子化の影響から、将来的に新たな小学校を建設する予定はなく、小学校用地として活用される見込みがないことから、このたび、周辺住宅地に配慮しながら街区の形状にふさわしい店舗・事務所等が立地するよう、

地区整備計画を定める内容となっております。

次に、以上のような提案を受けました本市の判断についてご説明いたします。

まず、今回の提案要件についてですが、本提案は、提案区域の土地所有者である北海道住宅供給公社からの提案であり、「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。

また、本提案は、長期未利用地について、周辺の住環境と調和した土地利用の誘導を図ることを意図したものであり、変更後の土地利用計画の内容も、第2次札幌市都市計画マスタープランにおいて郊外住宅地の基本方針として位置づけている「戸建住宅を主体としながらも一定の生活利便施設を有し、地域コミュニティが持続できる住宅地の形成を目指す」という考えに適合しております。

また、取組の方向性における「土地利用動向の変化により、地区計画を導入しながら長期遊休地を抱える地区について、土地利用の基本枠組を踏まえつつ必要な対応を検討する」という考えにも適合することから、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。

次に、本市の案としてまとめた具体の都市計画の内容についてご説明いたします。

変更内容は、いずれも提案に基づくものです。

まず、屯田9条5丁目の一部の変更についてご説明いたします。

先ほど提案内容でご説明したとおり、当地区は、幹線道路沿道または低層住宅地としての適切な土地利用の誘導を図るため、用途地域、特別用途地区、高度地区、地区計画の変更を行うものでございます。

最初に、「用途地域の変更」についてご説明いたします。

現在の用途地域は、集合住宅を主体とした土地利用が行われるよう「第一種中高層住居専用地域」に指定されておりますが、南側の地区については、幹線道路に面し、住宅や一定規模の店舗・事務所等が立地するよう「第一種住居地域」に、北側の地区については、戸建住宅地としての良好な環境が形成されるよう「第一種低層住居専用地域」に変更するものでございます。

次に、「特別用途地区の変更」についてご説明いたします。

札幌市では、第一種低層住居専用地域のうち、建ぺい率40%、容積率80%の区域について、戸建住宅を主体とした住環境を守るため、特別用途地区である「戸建住環境保全地区」を指定しております。これは、戸建住宅等以外の用途に供する部分の容積率の限度を60%とするものです。

本変更は、この全市的な指定の考え方にに基づき、用途地域の第一種低層住居専用地域への変更に合わせて、新たに戸建住環境保全地区を定めるものでございます。

次に、「高度地区の変更」についてご説明いたします。

この変更につきましても、ただいまご説明いたしました特別用途地区の変更と同様、全市的な指定の考え方にに基づき、用途地域の変更に合わせて行うものです。現在、変更する

区域は「18m高度地区」を指定しておりますが、用途地域を第一種低層住居専用地域に変更する区域は「北側斜線高度地区」に変更するとともに、第一種住居地域に変更する区域は「18m北側斜線高度地区」へそれぞれ変更するものでございます。

次に、「地区計画の変更」についてご説明いたします。

当地区の南側は、地区内幹線道路に面し、かつ、低層住宅地にも接していることから、中高層の集合住宅を主体に、合理的な高度利用が図られる土地利用を前提とした「集合住宅地区」から、店舗・事務所等と住宅が協調できる土地利用を前提とした「一般住宅A地区」に変更いたします。

「建築物の用途の制限」につきましては、スクリーンにお示ししているとおり、集合住宅地区で制限していた「住宅」や「店舗・事務所」等が立地可能となります。

また、一般住宅A地区に変更することで、「建ぺい率の最高限度」、「高さの最低限度」、「垣またはさくの構造の制限」がなくなり、「壁面の位置の制限」が「道路境界線から3m以上、隣地境界線から2m以上」から「道路境界線から1.5m以上」に変更となります。

次に、当地区の北側部分について説明いたします。

当地区の北側は、「集合住宅地区」から、専用住宅のほか小規模な店舗・事務所を兼ねる住宅等が立地できる土地利用を前提とした「低層一般住宅地区」に変更いたします。

低層一般住宅地区は、「建築物の用途の制限」はございませんので、第一種低層住居専用地域で建てられるものを建てることができます。

また、「建ぺい率の最高限度」と「高さの最低限度」の制限がなくなり、「壁面の位置の制限」が、3戸以上の長屋や共同住宅などにおいては「道路境界線から2m以上または3m以上」、「隣地境界線から2m以上」に変更となり、その他の建築物においては「道路境界線から1.5m以上」に変更となります。

次に、屯田8条10丁目の一部についてです。

当地区は、地区計画の変更のみを行うものでございます。

まず、地区の区分と土地利用の方針についてですが、先ほどご説明したとおり、小学校用地を想定して「地区整備計画を定めていない地区」と、現在、「低層専用住宅地区」に指定されている西側道路の一部を、都市計画道路に面する大きな街区であり、かつ、低層住宅地にも接していることから、街区の形状にふさわしい店舗・事務所等と住宅が協調できる「一般住宅B地区」へと変更いたします。

「建築物の用途の制限」につきましては、スクリーンにお示ししているとおり、「ホテルまたは旅館」、「自動車教習所」、「畜舎」、「ボーリング場」などが建築できないこととなります。

次に、「敷地面積の最低限度」、「壁面の位置の制限」につきましては、都市計画道路に面した大きな街区の形状にふさわしい店舗・事務所等と住宅が協調できる地区とするため、敷地面積の最低限度を「1,000㎡」とし、壁面の位置の制限を「道路境界線から3m以上」、「隣地境界線から3m以上」と定めることとしております。

以上が都市計画の変更案でございます。

次に、住民周知と縦覧について説明します。

本案件の内容については、提案者より地区内の住民を対象に文書により通知し、説明会が開催されました。

説明会では、土地の販売時期や事業者、高さ制限について質問があったほか、何が建つかについて事前に地元に情報提供を望む意見がありましたが、都市計画の変更に反対する意見はなかったと聞いております。

また、本案件について、1月6日から1月20日まで都市計画法に基づく縦覧を行いました。意見書等の提出はございませんでした。

以上で、諮問案件グループ分け②「屯田中部地区関連」の説明を終わります。

ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

●高野会長 ありがとうございます。

それでは、質疑に参りたいと思います。ご意見、ご質問がありましたらお願いいたします。

●林委員 これは、24ページにあるとおり、今回は、計画提案者が土地所有者ということでございますが、実に遅かったですね。ここはずっと空き地で、周りが開発された後に取り残された地域になってしまっています。都市計画の変更自体には反対するものではないですし、これでいいのですが、今後、どのような土地活用ができるのかというのは本当に難しいと思っております。

24ページの3-2に書いてあるとおり、今後、長期未利用地について、都市計画マスタープランを含めて、どう活用していくのかということは、ここだけではなく、ほかの土地も含めて課題になってくると思うのです。これは、まちづくりの根幹にかかわる問題ですから、土地所有者からの提案を待つだけではなく、市としても、土地所有者と対話なり調整を図ることも今後は必要だと思うのです。その辺りを検討していただければと思います。

●二宮地域計画課長 地区計画がかかっている区域におきまして、未利用地になっているところはございます。私どもも、大規模なものにつきましては、状況を把握しておりますけれども、やはり、土地をお持ちの方と将来の土地利用について合意がなされたところからの変更ということになるろうかと思っております。今回は、北海道住宅供給公社との間で合意がなされたということで、このような都市計画の変更に至ったということでございます。

●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 それでは、先ほどの共進会場用地関連と一緒に採決をさせていただきます。

議案としては1、2、3、5、6号になりますが、共進会場及び屯田中部の案件について、賛成の方は挙手をお願いいたします。

(賛成者挙手)

●高野会長 全員賛成と認めます。

よって、本案については当審議会として同意することといたします。ありがとうございました。

◎札幌駅前通地下歩道、札幌駅前通公共地下歩道について

●高野会長 それでは、続きまして、これまでの案件は事前説明をしまいましたが、次の案件は軽易な変更ということで、事前説明なしでの諮問案件になります。

札幌駅前通地下歩道及び札幌駅前通公共地下歩道についての案件に移りたいと思います。準備ができ次第、説明をお願いいたします。

●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。よろしくお願ひいたします。

「議案第4号 札幌圏都市計画道路の変更」についてご説明申し上げます。

今回の変更につきましては、スクリーンに映し出されております「8・6・1 札幌駅前通地下歩道」と「8・4・35 札幌駅前通公共地下歩道」の出入り口の区域の一部を変更する軽易な変更となりますので、事前説明を省略し、本日の諮問とさせていただきます。何とぞご了承をいただきたいと思ひます。

それでは、前方のスクリーンをごらんください。

説明の内容は、「1、全体概要」、「2、都市計画の変更案」、「3、今後のスケジュール」の順となります。

初めに、全体概要の説明です。

今回変更する都市計画道路である「札幌駅前通地下歩道」、「札幌駅前通公共地下歩道」の概要について、「位置図」、「上位計画の位置づけ」、「都市計画の決定事項」、「施設概要」の順にご説明いたします。

こちらの図面では、航空写真上に都市計画道路の位置を示しております。

今回変更する都市計画道路は、札幌駅前通にある二つの地下歩道であり、地下鉄大通駅とすすきの駅の間にある「札幌駅前通地下歩道」と、さっぽろ駅と大通駅の間にある「札幌駅前通公共地下歩道」についてでございます。

続きまして、札幌市の上位計画における札幌駅前通の位置づけについてでございます。

平成28年3月に策定した「第2次札幌市都市計画マスタープラン」及び「札幌市立地適正化計画」を上位計画として、平成28年5月に策定しました「第2次都心まちづくり計画」では、札幌駅前通を「にぎわいの軸」として位置づけ、札幌駅からつながる地上地下の歩

行者空間を中心に沿道ビルとの接続を促進し、四季を通じて快適に移動できる重層的な回遊ネットワークの強化を図ることとしております。

「8・6・1 札幌駅前通地下歩道」、いわゆる「地下街ポールタウン」の都市計画決定事項について説明いたします。

左の航空写真は、青線で当該都市計画道路の区域を示しています。ごらんのとおり、都市計画区域は、通路部分だけでなく、出入り口部分も都市計画決定されております。

右の写真は、都市計画道路であります地下街ポールタウンの公共地下歩道の写真です。

都市計画の決定事項についてですが、幅員は8m、延長は約400m、起点は中央区南1条西4丁目で、終点は中央区南4条西4丁目でございます。これらの地下歩道は、昭和44年に都市計画決定し、昭和46年に供用を開始しております。

次に、施設概要についてご説明いたします。

上の図は、地下街ポールタウンの平面図でございます。区間は大通駅からすすきの駅までの区間となっております。黄色で示している部分が、札幌駅前通地下歩道として都市計画決定されている区域でして、ごらんのとおり、通路部分に加えて地上の出入り口部分も都市計画決定されております。

黄色で示す地下歩道の両側に、赤色で示す店舗が配置されており、札幌駅前通地下歩道と店舗を含めてポールタウンという地下街が構成されています。

下の図は、地下街ポールタウンの断面図です。札幌駅前通の地下部分に地下街ポールタウンがあり、ポールタウンの下には地下鉄南北線が整備されております。

続いて、「8・4・35 札幌駅前通公共地下歩道」、いわゆる「チ・カ・ホ」の概要について説明いたします。

左図は平面図でございます。青線の部分は当該都市計画道路の区域を示しており、先ほどのポールタウンと同様、通路部分だけでなく、出入り口部分も都市計画決定されております。

この都市計画道路の幅員は20mで、延長は約680m、起点は中央区北5条西4丁目で、終点は中央区大通西3丁目です。こちらは、平成15年に都市計画決定し、平成23年に供用を開始しております。

次に、札幌駅前通公共地下歩道の施設概要についてご説明いたします。

上図に示す地下歩道施設配置図のとおり、地下鉄南北線さっぽろ駅から大通駅までの区間となっております。都市計画決定の区域については、黄色で示す通路部分に加え、青色で示す出入り口、緑色で示す機械室が都市計画の区域となっております。

また、断面図につきましては、下の図のとおりでございます。幅員としては、歩行空間の12mと、両側の憩いの空間の4mを合わせた計20mを都市計画決定しております。

以上が、全体概要の説明であります。

続いて、都市計画の変更内容についてご説明します。

まず、札幌駅前通地下歩道であるポールタウンの地下歩道について説明いたします。

今回、区域の一部を変更する箇所は、オレンジ色の破線で囲っている中央区南2条西3丁目地内における再開発事業によって、民間ビルの敷地内に整備される出入り口の階段です。

変更箇所の拡大図は右の図のとおりで、黄色で示す区域は変更前の区域、赤色で示す区域が今回の変更後の区域となります。

今回、都市計画の変更理由として、現在の区域は、平成25年12月に南2西3南西地区市街地再開発事業の施設計画と整合をとる形で都市計画の変更を行っていましたが、このたびの変更は、その決定を受けた形状について、その後の施設形状の詳細検討と整合をとったことによる変更でございます。

なお、市街地再開発事業については、今回の変更に伴う変更事項はありません。

続いて、右の拡大図に示す変更内容について詳しく説明させていただきます。

こちらの平面図は、平成25年に都市計画変更を行った際の地下の平面図となります。

黄色で示す区域は、変更前の都市計画区域を示しております。

なお、灰色の破線は、道路境界線を示しております。

今回の変更についてですが、右の図のように、赤色で示す区域に変更となります。施設配置の見直しにより、階段がこれまでの計画位置より、やや北側へと変更になります。

なお、青色で示すエレベーターについてですが、これまでは、階段やエスカレーターの奥側、地下歩道に対して奥側に設置される計画でありましたが、今回の変更によりまして、地下歩道側にエレベーターが設置されることになりました。

したがって、今回の変更に伴う効果としては、施設配置の見直しにより、エレベーターの位置が札幌駅前通地下歩道に近くなり、地下歩道利用者の利便性やバリアフリー動線がより良い計画となったものと考えております。

次に、札幌駅前通公共地下歩道であるチ・カ・ホに関する変更について説明いたします。

こちらの図面は平面図であり、黄色で示す区域が変更前の区域、赤色で示す区域が変更後の区域となっております。今回、区域の一部を変更する箇所は、オレンジ色の破線で囲まれた中央区北3条西3丁目地内です。

今回の都市計画変更は、緑色で着色されている2棟の建物を共同化して地下歩行空間と接続する民間開発計画があり、その計画の中で地上地下の出入り口階段及びエレベーターを建物内に取り込むことによるものであります。

右上の写真は、現況の地上の出入り口の様子を示しております。

写真手前に階段の出入り口があり、裏側にエレベーターの出入り口があります。

右下の写真は、現況の地下の出入り口の様子を示しております。

次に、具体的な区域の変更内容についてご説明申し上げます。

現在、チ・カ・ホ1番出入り口の階段及びエレベーターは、左の図のとおり、青色の着色部分に示すように、歩道上に整備されており、現況写真は右上のとおりです。このたびの変更では、建物内に入出入り口階段及びエレベーターが取り込まれることとなりますので、

黄色で示す変更前の区域、つまり現在の都市計画区域が、今回、赤色で示す区域に変更となります。

取り込み後のイメージとして、右下に参考の写真を示しております。

こちらの写真は、北3条西4丁目地内における札幌三井JPビルディング内に、チ・カ・ホの出入り口及びエレベーターを取り込んだものでございます。

出入り口階段及びエレベーターに関する将来的な配置について説明いたします。

こちらの図面は、地下1階の平面図を示しております。階段とエレベーターは、現在、青色で着色している位置にありますが、将来的には、赤色の破線で囲まれている位置に整備されることとなり、出入り口階段とエレベーターが建物内へ取り込まれるような形となります。

今回のビル建替えによる接続に伴う効果について説明いたします。

ビル建替えに伴い、歩道上にある出入り口階段及びエレベーターを建物内に取り込むことによって、写真で示すとおり、階段上屋が撤去されることとなります。階段上屋の撤去によりまして、こちらのイメージ写真で示す北洋大通センター前のように歩道空間が拡大されることから、安全・安心な歩行空間が確保されるものと考えております。

続きまして、接続に伴う地下の効果についてでございます。

こちらの図は、将来の地下1階の平面図でございまして、黄色で示しているところは公共地下歩道でございます。

既設の階段出入り口とエレベーターの躯体が撤去されるため、青色で示すとおり、広場空間を広く確保することができるようになり、公共地下歩道と建替えビルとの行き来がしやすくなります。

こちらのイメージ写真で示す札幌三井JPビルディングのように、接続ビルの地下部分のテナントの顔出しが可能となりますことから、地下歩行空間におけるにぎわいの創出が期待できるものと考えております。

以上が都市計画変更についての説明となります。

最後に、今後のスケジュールについてご説明申し上げます。

法の縦覧は、今年の1月6日から20日までの2週間行いましたが、意見書の提出はありませんでした。変更告示につきましては、2月中旬を予定しております。

都市計画道路の変更の説明は以上となります。

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。

それでは、質疑に移りたいと思います。ご質問、ご意見を頂戴いたします。

●笹川委員 市民委員の笹川と申します。

都心の歩行者ネットワークに関しましては、再開発事業や民間開発計画、沿道ビルの建

替えに伴って、安全かつ快適な歩きやすい都心づくり及び歩行環境の充実に資することは大切と思います。

また、新たな接続によることなどによって、地上地下の回遊性の向上やにぎわいの創出は重要です。

さまざまな機会を捉え、札幌の顔にふさわしい重点的なまちづくりを行い、魅力的で質の高いまち歩きの基軸回廊の形成を積極的に推進していくべきものと考えます。

●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。

●岡本委員 2点あります。

まず、チ・カ・ホの接続の話ですが、エレベーターと階段を民間のビル内に設置するという事なので、その利用が、ビルの営業時間等に左右されて使えなくなるということはないのか、その辺りの確約というか、利用上の利便性の確保はしっかりとれているのかということです。

また、既にある地上部分のガラス張りの階段出入り口を撤去するというお話がありましたが、この設置には税金が使われていると思われる中で、そんなに長い間利用していないですね。5年程度だと思いますが、それを撤去することに対してどういう説明がなされて可能になるのかを知りたいです。

以上の2点をお願いします。

●山形総合交通計画部長 1点目の、エレベーター・階段の利用時間の関係ですが、基本的に所有は札幌市の施設という位置づけをしておきまして、利用に当たりましては、地下歩行空間の利用実態・利用時間と合わせた形で利用できるように今後もしていきたいと考えております。

それから、地上部分の出入り口の撤去についてでございますが、確かに、一旦建設はしておりますものの、市民の皆様の使い勝手を考えた上では、地上部分あるいは地下の接続といったことを総合的に考えますと、今のビルの建替えにあわせてビル内に取り込むほうがより利便性が高まると考えて、今回、都市計画決定の変更を行いたいというものでございます。

●岡本委員 中身はわかりました。ということは、国の財源ではなくて札幌市の財源でつくられたもので、それをよりよくするためという理解でいいのですか。

●山形総合交通計画部長 地上の出入り口関係につきましては、札幌市のお金と国の補助金も入って建設されております。今回、ビル内に取り込むエレベーター・階段につきまし

ては、民間開発者側でやっていただけるものとなっております。

●高野会長 階段の管理はどこがやることになるのですか。

●山形総合交通計画部長 札幌市でございます。

●岸本委員 私は、札幌市に来てまだ五、六年しかたっていないということと、私自身の方向音痴性があるのかもしれませんが、チ・カ・ホは、既に建物の中に入出口が取り込まれているところがありますね。そこを使うことがあるのですが、建物の中に入るものですから、店舗があつたりするため、結局、地上に出るときにどの階段を使えばいいのかと迷うことがないわけではないということと、旅行者の方からも、「道庁に行きたいのですが、どの階段から上がればいいのか」と聞かれたことがあるのです。出入口自体を建物の中に取り込むことによって、地下歩行空間がより広がるという点ではいいと思いますが、逆に、避難や地上に出るときの誘導というあたりにも気を配っていただいて、わかりやすいようにしていただければと思います。

その意味では、今、岡本委員がご指摘になられたこととも関係するのですが、地上部分の出入口は今後撤去されるということですが、管理費の問題もあるので何とも言えませんが、実は、一番わかりやすいのはこれなのです。なれていない者にとっては、ここから入れる、ここから出られるというのが一番わかりやすいのです。この維持はなかなか難しいのかもしれませんが、難しければなおのこと、新たにできる出入口のわかりやすさ、避難経路の明確さに配慮をお願いしたいと思います。

●山形総合交通計画部長 案内表示につきましては、実際に、出入口の案内図を札幌駅側と大通側にさらに増強したり、地道に改善しておりますが、今のご意見を踏まえまして、また改めてサインについてもしっかりわかりやすいものにするため、今後、改良を加えられるところはしていきたいと思っております。

●高野会長 ほかにいかがでしょうか。

●丸山（秀）委員 地下歩道の出入口の撤去のことですが、これはどうしても撤去しなければいけないものなのかと思っています。

非常にわかりやすいということもありますし、安全対策上から考えても、こうしてつくったものをあえてとるのはどうかと思います。出口がわかりやすく、しっかりしたものができているので、新たにできる場所に対してかなり影響があるのであればとる必要があると思いますが、そうでないのであれば、残しておいてもいいのではないかという気がします。

また、撤去するのにどれくらいの費用がかかり、維持管理していくのにどれくらいの費用がかかるのかという問題もあるかもしれないので、その辺りも含めてどうなのか、教えていただければと思います。

●高野会長 まず、撤去費用についてはどうですか。

●山形総合交通計画部長 大変申しわけありませんが、きょうは撤去費用までは資料を持ってきませんでした。

その前段の出入り口の撤去の関係ですが、地下歩行空間は、沿道ビルとの接続に伴うにぎわいの創出ということも整備の目的となっておりますので、そちらを優先させていただきたいと考えております。

また、実際のところ、道路の脇にあるものですから、昨年か一昨年には、車がぶつかってガラスが破損するということも発生しております。したがって、こういう接続にあわせて、にぎわいの空間創出とあわせて接続ビルに移行していく、というのが当初からのチ・カ・ホのコンセプトなものですから、その辺りをご理解いただければと思います。

●丸山（秀）委員 この階段があると、かなり影響があるものなのですか。

●山形総合交通計画部長 接続ビルと広場との接続部分の幅が、通常ですと、階段の部分があることで2、3mとなる場所、階段がある青い部分がずっと行き来できるようになると、空間として非常に広がるということです。これは三井ビルの前ですけれども、このような空間をたまりとしてつくっていくことで、チ・カ・ホのにぎわいを生み出すと私どもは考えております。

●丸山（秀）委員 これは、広場と階段がかぶるということですね。

●山形総合交通計画部長 そうなのです。青い部分に階段ができているものですから、あの階段を撤去しないと広場空間ができないということなので、そこをご理解いただきたいと思えます。

●高野会長 多分、青い部分をビル側で活用できないと、お金をかけてビル側で接続することにならないのでしょうかね。

●こんどう委員 再度確認させてください。市議会では災害対策に対してプロジェクトを組んでやっていますが、今、丸山（秀）委員からも話がありましたように、私としては、この階段の出入口は避難口という位置づけを持っております。これについては、都市計画

の部局と危機管理対策室との話がしっかりなされているのでしょうか。

私は、ここが地震などの災害時の非常口だと思っておりますので、その辺りの話し合いが全て完了して新しい変更案になったのかどうか、お聞かせいただきたいと思います。

●山形総合交通計画部長 基本的には、道路管理者、施設管理者との話は当然進めております。

また、先ほどのポールタウンも含めてですが、防災訓練等も定期的に行って、消防等とも点検を行っております。そういう意味では、地上部がなくなった分、黄色のエレベーター・階段部分に置きかえるということでご理解いただけていると考えております。

●高野会長 ほかにいかがでしょうか。

●酒井委員（代理） 2点ほどお聞きしたいと思います。

まず、先ほど、国のお金も少し入っているというお話でしたが、そのお金は社会資本整備総合交付金なのでしょうか。

2点目は、交付を受けた部局等に対して、撤去したいということを説明されているのでしょうか。

●山形総合交通計画部長 社会資本整備総合交付金であるかどうかは定かではありませんが、国の補助が入っているのは間違いありません。

また、今回は、補助の関係の部門である北海道開発局都市住宅課と協議のうえで、撤去ということをお話をさせていただいております。

ご理解をいただければと思います。

●高野会長 これは、既に撤去しているところもありますね。

●山形総合交通計画部長 撤去は、札幌フコク生命越山ビルのところです。

●高野会長 ほかにいかがでしょうか。

●岸本委員 お金のことを言うのは何なのですが、この場合、補助金をもらってつくったものを五、六年で撤去するとなったときに、通常、一部を返せということになりませんか。

先ほどから、避難経路の確保という安全性に対する懸念が一部出ているところもあるので、国として、ああ、そうですかということにはならないような気がしますが、お金の一部返還はあるのですか。

●山形総合交通計画部長 先ほど申し上げましたように、開発局の補助担当と話をさせていただいている中では、従前あった機能をしっかり継承されることを条件に、補助金の返還は不要だというご回答をいただいております。

●高野会長 ほかにいかがでしょうか。

ないようでしたら、採決に移りたいと思いますが、ありませんか。

(「なし」と発言する者あり)

●高野会長 それでは、採決を行います。

ただいまの案について、賛成の方は挙手をお願いいたします。

(賛成者挙手)

●高野会長 全員賛成でございます。

よって、本案件について当審議会として同意することといたします。ありがとうございました。

◎ J R 苗穂駅周辺地区について

●高野会長 次は、事前説明案件でございます。

J R 苗穂駅周辺地区についての変更でございます。

準備が整い次第、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。

「事前説明第1号 J R 苗穂駅周辺地区地区計画の変更」についてご説明申し上げます。
前方のスクリーンをごらんください。

今回の地区計画の変更は、J R 苗穂駅北側で、良好な民間開発事業を誘導し、都市基盤整備や市街地開発を推進するため、開発計画に合わせ、必要な制限を設けるものでございます。

したがいまして、まず、「地区の概要」をご説明した後に、「事業の概要」、「今回の都市計画の内容」、「今後のスケジュール」の順番でご説明申し上げます。

なお、法定再開発事業ではないため、第一種市街地再開発事業の都市計画決定はいたしません。

それでは、地区の概要についてご説明します。

J R 苗穂駅周辺地区は、札幌駅から東へ約2 kmに位置し、苗穂駅連絡通と北3条通に挟まれた約8.8haの区域です。

北側にはサッポロビール園やアリオ札幌などが含まれるサッポロガーデンパークがあり、地区の西側には札幌厚生病院があります。

次に、苗穂地区のまちづくりの経緯についてご説明します。

当地区を含む苗穂地区では、平成2年の苗穂駅北口開設要望をきっかけに、まちづくり

活動が開始されました。その活動は、平成13年に設立しま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。

平成14年に策定した「JR苗穂駅周辺地区まちづくりガイドライン」、平成18年に策定した「苗穂駅周辺地区まちづくり計画」では、JR苗穂駅の移転橋上化、道路ネットワークの整備、再開発などの連携による拠点整備に向けて、地域住民と札幌市が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ております。

「苗穂駅周辺地区まちづくり計画」では、地区を機能ごとのゾーンに分け、まちづくりを具体的に推進するための検討が行われております。その中で、移転後の苗穂駅を中心とした「にぎわいの核」づくり、周辺の道路整備と連動した歩きやすい快適なまちの実現、地域資源を結ぶネットワークの形成など、苗穂まちづくりの目標が示されています。

青枠の区域は、「JR苗穂駅周辺地区地区計画」の区域で、赤枠の区域は、今回、開発計画に合わせて地区計画を変更する区域でございます。

周囲の関連事業として、まちづくり計画に基づき、苗穂地区の課題であった南北分断を解消するため、JR苗穂駅を西側に約300m移動させ、南北を結ぶ自由通路を整備する苗穂駅の移転・橋上化事業、それに関連しまして南北の駅前広場、苗穂駅連絡通などの街路事業が進められております。

また、苗穂駅南口では、北3東11周辺地区第一種市街地再開発事業が進められており、居住施設、商業・医療施設、高齢福祉施設が整備される予定です。

次に、今回開発予定地区の土地利用状況についてです。

当地区は、現在、JR北海道の研修センターがありますが、苗穂駅北口駅前広場と苗穂駅北通の整備に伴い、移転することが決まっております。

次に、写真を用いて、現在の状況をご説明いたします。

写真①はJR研修センターの正面の状況、写真②は線路をまたぐ歩道橋の上から見た施設の状況、写真③は苗穂駅連絡通の状況でございます。

このように、現在は低未利用な状況で、機能更新が必要となっております。

当地区の用途地域等の指定状況ですが、スクリーンに表示しているとおり、用途地域は準工業地域、高度地区は33m高度地区でございます。

続きまして、事業の概要についてご説明いたします。

平成25年に策定された「札幌市まちづくり戦略ビジョン」の中で、苗穂駅地区に関して、「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」などの施策が挙げられています。

また、「第2次都市計画マスタープラン」では、複合型高度利用市街地及び高次機能交流拠点に位置づけられており、「集合型の居住機能の誘導」、「地域の回遊性を高める交通環境」などが挙げられています。

また、再開発方針で再開発を促進する地区として定められていることや、先ほどご説明したまちづくりガイドライン、まちづくり計画を踏まえて、当地区の整備コンセプトとし

て、「居住機能を中心とした多様な機能の導入」、「快適な歩行者空間の整備と回遊性の向上」、「人々が集い、交流するオープンスペースの創出」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います。

ここからは、整備コンセプトに沿って事業の概要をご説明いたします。

初めに、「居住機能を中心とした多様な機能の導入」でございます。

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に、共同住居を中心に、商業・業務施設、サービス付き高齢者向け住宅を整備いたします。

こちらが施設建築物の整備イメージでございます。

パースの右下が北側になっており、南東側に新しい苗穂駅北口昇降棟が位置しています。

建物の敷地は三つに分かれており、青色の建物は、多世代が住まい、都心周辺の居住を実現する高層の共同住宅でございます。緑色の建物は、高齢者がケアを受けながら快適な生活を送ることができるサービス付き高齢者向け住宅です。また赤色の建物は、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商業・業務施設でございます。

敷地面積はそれぞれ、共同住宅が約8,000㎡、高齢者住宅が4,500㎡、商業・業務施設が1,800㎡となり、建物高さは、共同住宅が28階建ての90m、高齢者住宅が11階建ての32m、商業・業務施設が3階建ての19mの建物を計画しております。

続きまして、「快適な歩行者空間の整備と回遊性の向上」についてご説明いたします。

歩行者空間の整備の一つ目として、空中歩廊についてご説明します。

青色のハッチング部分のとおり、JR苗穂駅北口昇降棟と、共同住宅、商業・業務地区を経てサッポロガーデンパークをつなぐ2階レベルの空中歩廊を整備する予定です。

この整備により、駅から連続する、季節や天候に左右されない安全・快適な歩行動線を確保することができます。

幅員は約3.0m、延長は約175mの予定でございます。

歩行者空間整備の二つ目として、敷地内通路についてご説明します。

当地区は、街区が大きいため、歩行者が移動するときの不便な状況を解消するために、敷地を横断し移動の利便性を高める敷地内通路を整備いたします。歩行者専用通路とし、夜間照明や冬期間の路面のヒーティングを完備し、安全に通行できるようにいたします。幅員は2.0m、延長は約125mでございます。

歩行者空間整備の最後として、歩道沿い空地についてご説明します。

当地区に接する苗穂駅北通と苗穂駅連絡通は、道路幅員16mで整備されることが決定しております。そのうち、両側3.5mが歩道として整備される予定ですが、幅員の関係から、植栽帯は設けない予定でございます。そこで、当事業では、歩道空間にゆとりと潤いを与えるため、歩道沿いに樹木等を配置した空地を設ける計画としております。幅員は4.0m、延長は約200mです。

続きまして、「人々が集い、交流するオープンスペース」についてご説明いたします。

人々が滞留し、交流し、憩うことができる広場を整備します。位置によって機能の異なる二つの広場を配置し、面積は約2,900㎡でございます。

広場の詳細についてですが、歩道沿い空地、空中歩廊、敷地内通路に囲まれた部分に、多様な機能を備えた広場を整備します。

商業・業務棟に近い部分は「憩いのスペース」として、商業施設利用者の滞留空間やイベント時のステージとして使用されることを想定し、整備いたします。

中央の芝生部分は「交流のスペース」として、来街者や地域住民に開かれた多様な活用を想定しており、地域のイベントなどにも使用できる面積を確保しています。

そして、苗穂駅北口駅前広場に一番近い部分には「集いのスペース」を整備いたしまして、駅利用者が滞留できる木陰とベンチを提供いたします。

続きまして、駐車場の配置、出入りについてご説明します。

共同住宅部分には、タワー型駐車場と昇降式駐車場があり、合計209台が駐車することができます。車の出入りは、苗穂駅連絡通側でございます。

高齢者住宅部分には青空駐車場があり、合計98台駐車することができます。車の出入りは、共同住宅と同じく苗穂駅連絡通側です。

商業・業務施設は、1階建物部分に駐車場があり、19台駐車可能です。車の入場は苗穂駅連絡通側で、出場は苗穂駅北通側に設定しております。全ての地区において、附置義務以上の駐車台数を確保しております。

次に、当地区の周辺の交差点で交通解析を行い、需要率の変化について確認しております。

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ます。0.9以下が望ましいとされています。

表にあるように、開発後の需要率はすべて0.9以下となっております。

続きまして、景観についてご説明いたします。

高層の共同住宅に関しては、J R 苗穂駅や駅前広場を訪れた人々に対して圧迫感を与えないように、敷地境界から建物を後退させる配慮をしています。

また、地区の西側から、共同住宅と高齢者住宅を見た状況ですが、周辺とのまち並みに配慮して計画しております。

東側から当地区を見たときも、商業・業務施設は建物のボリュームを抑えて計画しており、景観上、周囲に悪影響を及ぼさないよう配慮しています。

また、今後、設計を進める上では、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、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いたします。

続きまして、都市計画の内容についてご説明いたします。

今回は、J R 苗穂駅周辺地区地区計画の変更を行います。その内容としては、方針のみ定められている地区計画区域のうち、土地利用計画が具体化した当事業の区域に、主要な公共施設及び地区整備計画を定めるものでございます。

地区の名称は、「JR 苗穂駅周辺地区地区計画」、地区計画の区域は、スクリーンに青枠で表示している区域、面積は8.8ha、今回定める地区整備計画の区域は、スクリーンに赤枠で表示している区域、面積は1.4haでございます。

次に、地区の区分についてご説明いたします。

スクリーンに示しているとおり、地区を三つに区分し、水色の区域を「集合住宅A地区」、緑色は「集合住宅B地区」、ピンク色は「商業・業務地区」といたします。

事業で整備する空中歩廊ですが、土地利用の転換に当たって基本となる「主要な公共施設」として、配置及び規模を定めます。

次に、地区整備計画についてご説明いたします。

主として街区内の居住者等の利用に供される施設の「地区施設」として、事業で整備する「敷地内通路」、「歩道沿い空地」、「広場」の配置及び規模を定めます。

続いて、「用途の制限」ですが、集合住宅A、B地区、商業・業務地区ともに、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倉庫などは建てられない制限といたします。

「容積率の最高限度」につきましては、上位計画で高次機能交流拠点に位置づけられていることや、本地区が都心に近接し、駅前という利便性の高い地区であること、道路の拡幅等の都市基盤施設の整備状況を総合的に評価し、現在の集合住宅A地区の指定容積率が準工業地域200%のところを、300%としています。

また、土地の高度利用を図るため、「容積率の最低限度」を100%、「敷地面積の最低限度」を1,000㎡に定めております。さらに、良好な市街地環境を確保するため、「建ぺい率の最高限度」を60%、「建築面積の最低限度」を200㎡と定めております。「建築物の高さの最高限度」につきましては、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90mと定めます。

次に、「壁面の位置の制限」についてご説明いたします。

先ほどご説明いたしましたように、集合住宅A地区につきましては、計画されている建築物の配置・形状に合わせまして、壁面の位置の制限を定めます。

具体的には、基準線A及びBから指定する距離の青色の部分は建物を建てられない区域とし、赤色の部分に限定して高さ90mまでの建物を建てられる区域としています。

このように、高さ90mの建築物が建てられる範囲は、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ように設定しております。

集合住宅B地区と商業・業務地区につきましては、道路境界線から4mの範囲は建物を建てられない区域としています。

なお、それ以外の区域は、現在指定している高度地区の制限に従い、33mまでの建物を建てられる区域としています。

以上が地区計画の変更案でございます。

なお、地区計画の変更原案につきまして、1月6日から1月20日まで条例に基づく縦覧を行いました。意見書の提出はございませんでした。

また、昨年12月19日に、周辺住民を対象とした説明会を行いました。反対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。

本審議会の後、4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5月ごろを予定しております。

その後、平成29年度には実施設計、解体工事を行い、平成30年度に建築工事に着手、平成32年度に工事しゅん功を目指しております。

以上で、「事前説明第1号 JR 苗穂駅周辺地区地区計画の変更」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。

これについては、事前説明ということで、5月ごろに本審議会に諮問されるということでございます。

では、ただいまの件につきましてご質問等はございませんか。

●田作委員 まず、24ページの「2-2 交通関係」についてお伺いします。

ここに需要率というのがしっかりと記載されておりますが、以前、この審議会の諮問にありました中央体育館を含む道路交通の問題のときの整備区間に一部触れられておりますけれども、この部分がしっかりと整備された上で需要予測をなさっているのかどうか。どう見てもそういう内容には思えない部分がありますので、どの時期の需要予測を考えているのか。これが全部つながったら、恐らくもっと車がふえるのではないのでしょうか。これが1点です。

次に、計画地の横の線路ですが、これは踏切になっているはずですが。この踏切は相当待つことになると思うのですが、その予測は、いつ、どの時点でされるのか。今でもかなり混んでいます。厚生病院から抜けるところが数珠つなぎになっているのを何回か見ていますので、この辺りを改善されるご予定があるのか、ないのか。

次に、もともと、No.7の地点の東8丁目通沿いのところは、随分古いアンダーパスになっていて、これは昭和50年代以前にできていると思います。これも、上のほうに道が整備されるのであればちゃんと補強しなければ使えないと思うので、その辺りのご計画があるのか、ないのか。

道路の話に絞って言うと、それだけありますので、きょう、わかる範囲でご説明いただきたいと思っております。

●高野会長 3点の質問がございましたので、お願いいたします。

●阿部事業推進担当部長 まず、一つ目は需要率の件でございます。

今回の交通解析の検討におきましては、周辺で進められている北3東11、また北4東6周辺地区の再開発につきましても、そこから発生する交通量を加味して検討している数字でございます。

ただ、この中で、苗穂駅連絡通につきましても、完了後の状況を反映させた数値という形での整理はまだできておりませんので、今後、引き続き検討させていただきたいと思っております。

それから、踏切に関する予測につきましても、やはり苗穂駅連絡通の完了に絡んでくると思いますので、今後、また検討することになるかと思えます。

さらに、苗穂のアンダーパスの再整備についてですが、現在、アンダーパスの構造自体の改良、再整備を想定している状況ではございません。

以上でございます。

●高野会長 今後検討というお話がございましたが、諮問のときまでにはということですか。

●阿部事業推進担当部長 次回の諮問のときまでには、資料を整理して用意したいと思います。

●高野会長 ありがとうございます。

齋藤委員、お願いします。

●齋藤委員 これは、かなり詰まっている計画というふうにお見受けしますが、ディベロッパーなどはもう決まっているのかなということが1点目です。

2点目は、公共施設整備ということで、広場に関してです。公園となっていない広場というのは別物なんでしょうけれども、要は、オープンスペースを広げていこうというのは、とりわけ中央区はオープンスペースが少ないという話ですから、非常にいいことだと思います。ただ、どういった利用者を念頭に置いておられるのかということ。310戸の集合住宅が建つということなので、逆に言うと、どういうお客さんを念頭に置いて310戸のマンションをつくるのかということとも絡むと思いますが、例えば、学童保育とか保育施設の遊び場とか、そんなところのイメージをお願いしたいと思えます。

3点目は、きょうではなくて、次回まで結構ですが、今回の再開発で市が予定する補助金の総額と算出の根拠についてです。何を期待して、何のために、また、どういうふう回収していくのかというようなところについて教えていただければと思います。

●高野会長 これも3点ございましたので、お願いいたします。

●阿部事業推進担当部長 まず、事業者、ディベロッパーということになるかと思いますが、土地所有者はJR北海道でありまして、事業者は大京と住友不動産に既に決まっております。

それから、広場の利用者ということでございます。

先ほどちらっと触れましたけれども、この共同住宅に住まう方、駅周辺を利用される方、また周辺地域の方も含めまして、特定するものではなく、そういった形で広く利用者を想定している状況でございます。共同住宅に入居される方の想定としましては、ディベロッパー側では一旦はファミリー層を想定しているというお話はお伺いしている状況でございます。

最後に、補助金についてでございます。

今のところ、札幌市といたしましては、この事業に対して補助金を支出すると採択することについてはまだ検討中でありまして、最終的にはまだ決まっておりません。それはなぜかといいますと、事業費がまだ具体的に出てきていない状況でございますので、その辺りが出次第、補助金を含めてお話をさせていただくこととなります。

●高野会長 齋藤委員、お願いします。

●齋藤委員 当然ながら、補助ということになると、その前提となる事業規模とか経済波及効果というところも出てくると思うので、その辺りがわかりましたら、またお願いしたいと思います。

それから、先の広場の件は、私はまち中に住んでおりますが、保母さんが五、六人の子どもをリヤカー状の乳母車の大きなものに乗せ、それを引っ張って道路を歩いていまして、ちょっと札幌らしくないなというイメージを持ちました。そういった意味でも、一億総活躍社会と言っている中で、広場の活用など、子どもにも何かプラスになるものがあればいいなと思って質問させていただきました。よろしく申し上げます。

●高野会長 ありがとうございます。

確認ですが、広場というのは、公園ではなくて、将来的に民間の施設の一部ということになるのですね。

●阿部事業推進担当部長 そういうことです。

●高野会長 それから、補助金という話がありましたが、これは都市計画事業ではありませんけれども、どういう根拠で補助金を出す可能性があるということなのでしょう。

●阿部事業推進担当部長 やはり、今回の開発事業の内容が、具体的にどれだけの公共貢献を網羅するかというところが採択要件となり、それに対する補助を行っていくということです。

●高野会長 優良物件であり、なおかつ公共貢献ということでしょうか。

●阿部事業推進担当部長 そうですね。想定としては、優良建築物等整備事業ということになります。

●高野会長 そういうことに関して補助金を出す可能性があるということですね。ほかにいかがでしょうか。

●日沖委員 空中歩廊についてお聞きしたいと思います。

17ページを見ると、多分、このブルーの線が空中歩廊かと思うのですが、共同住宅にはつながっているように思いますけれども、高齢者住宅のほうにはつながっているのでしょうか。高齢者住宅と共同住宅がつながるのかどうか、お聞きいたします。

●高野会長 お願いします。

●阿部事業推進担当部長 現時点では、共同住宅と高齢者住宅を直接つなぐ予定はございません。また、空中歩廊につきましても、現在、接続されるのは共同住宅と商業・業務施設の二つだけでございまして、高齢者住宅のほうに接続する予定はございません。

その理由としまして、サービス付き高齢者向け住宅が少し奥まったところにあり、仮に、今予定している空中歩廊から分岐させてダイレクトにサ高住のほうにつなぐことになると、利用者が完全にサ高住の方に限られる状況になります。維持管理のことを考えますと、今、サ高住の運営は賃貸を予定されているということですので、そうなりますと、サ高住の方だけが利用する空中歩廊の維持管理費を負担していくのはなかなか難しいのではないかと想定で、今のところはそういう状況になっております。

●日沖委員 わかりました。

その下の敷地内通路も、高齢者住宅のところには入っておりません。この敷地内通路にはロードヒーティングなどもあるようですが、やはり、それが一番必要なのは高齢者ではないかなと思ひまして、維持費などは本当にそのとおりでと思いますけれども、高齢者の方たちが動きやすく苗穂駅まで移動できるような方法を考えていただけたらと思います。

●高野会長 よろしいでしょうか。

●阿部事業推進担当部長 今お話がありました地上部分の行き来につきましては、フェンスになるのか、生け垣になるのか、現在は何らかの仕切りが想定されているようだけれども、今後の検討の中で、その辺りも必要に応じて進めていきたいと思えます。

●高野会長 確認ですが、空中歩廊については公共施設ということですか。

●阿部事業推進担当部長 これも民間施設です。

●高野会長 失礼いたしました。

では、丸山秀樹委員、お願いいたします。

●丸山（秀）委員 交流スペースのことですが、これは、基本的に民間の施設になるということですね。ということは、整備するのも民間が行うという認識でいいですか。

●阿部事業推進担当部長 はい。

●丸山（秀）委員 ということは、維持管理も民間に行ってもらうのですね。その辺りの確認をお願いします。

●阿部事業推進担当部長 ほかの再開発事業でこのようなスペースができたときの維持管理と同様ですが、この施設が完了したときに管理組合ができますので、そこと札幌市が協定を結んで維持管理を進めていくという形の整理になっていくと思えます。

●丸山（秀）委員 もう一つ、交流スペースは、基本的に集合住宅の所有地として持つということですか。

●阿部事業推進担当部長 商業・業務施設もありますので、どういう形で組合ができていくかということも踏まえて、今後の話し合いの中で調整されると考えております。

●丸山（秀）委員 要するに、区分の関係からいくと、集合住宅だと維持管理する負担が非常に大きくなると思えます。あれだけの広さですから、芝を整備するだけでも当然お金はかかってくるでしょうし、防犯上の街灯もそうです。さらには除排雪のことも含めて、どういう形で維持管理するのかなという疑問がございました。これを公共でやるとなれば、またそれだけお金がかかるのだらうなと思えます。あるいは、災害時には、その周辺の避

難場所などの位置づけになるのか、その辺りの関係はどうなっているのかなと思ったもの
ですから、お聞きいたしました。

●高野会長 この点については、次回の審議のときになりますね。

●阿部事業推進担当部長 先ほど、維持管理の負担が非常に大きくなると申し上げたのは、
高齢者住宅との関係では、高齢者住宅側でそういったことがあり得るのではないかという
お話でした。決して、集合住宅と商業・業務施設側に維持管理費が潤沢にあるということ
ではないですが、そういったことを踏まえた上で、この管理は、こちらの二つの棟の組合
で何とかカバーできるだろうということで検討されているようです。

●高野会長 ほかにいかがですか。

では、日下委員、お願いいたします。

●日下委員 施設の配置計画について伺いたいと思います。

まず、私はJRの線路沿いに住んだことはないのですが、電車が通るほうに住宅の機能
を持ってきていて、商業機能のほうが遠くなっているのは、どうしてこういった配置にな
っているのでしょうか。

また、せっかくオープンスペースをつくられる際に、高層の住宅が南西のほうに建っ
ているので、ちょうど利用が活発になりそうな午後の時間帯には日陰になってしまうと思
います。このパースのような日当たりのいい感じになるイメージが湧かなかったのですが、
配置についてはどうやって検討されたのか、その意図をお伺いしたいと思います。

●高野会長 お願いいたします。

●阿部事業推進担当部長 施設配置の考え方といたしまして、まず、住宅A地区は、土地
利用の方針として、多世代が住まい、都市居住を支える共同住宅や、にぎわい・交流を創
出する広場や空中歩廊を配置するという中で、高層建築物となりますので、周辺への影響
を勘案し、周辺の共同住宅や商業施設との離れを確保できるとして、区域内の南東側への
配置を決めたということでございます。

あわせて、商業・業務施設等につきましても、やはり、駅とその先にある大規模商業施
設をつなぐちょうど中間に位置しておりますので、にぎわいを創出する上でもこの位置が
適しているだろうということでもあります。

また、先ほどのお話がありました高齢者住宅があるところにつきましては、やはり、住
宅の性質上、落ちつきのある閑静な場所ということで、若干離れて奥まったところにそれ
らを配置しようという考え方で整理しているということでございます。

以上でございます。

●高野会長 日下委員、今の回答に対して何かございませんか。

●日下委員 広場の環境などについても考慮された上でということですね。

●阿部事業推進担当部長 広場に対して一番影響が出るのは日陰の話になるかと想像いたしますが、日陰についても、基準上は十分クリアできるものであるという確認はさせていただいております。

●高野会長 確かに、南側に大きな建物が建つので、広場自体はあまり日当たりがよくないというのは確かですが、周辺環境を考慮して寄せていくとこういうことになった、ということでしょうか。

ほかにいかがでしょうか。

●岡本委員 空中歩廊はとても魅力的だと思うのですが、民間事業者が整備する民間施設だということで、広場もあわせて両方とも民間の設置と管理というお話でした。そこで、事業計画を詰めていく中で、ペイしないという話になって頓挫もしくは中止となる場合もあると思いますが、札幌市としては地区計画として位置づけたからにはやるというところまでの腹づもりがあるのかどうか、お聞かせください。

●高野会長 いかがでしょうか。

●阿部事業推進担当部長 今のご質問は、民間側で事業が進まなくなった場合に、札幌市が代替して整備を進めていくのかということですね。

●高野会長 そうですね。例えば空中歩廊についてです。

●阿部事業推進担当部長 今の段階では、札幌市が民間になりかわってこうした施設を整備していくという考えに至っている状況ではございません。

●岡本委員 地区計画に位置づけることとの整合というか、担保性はどのようにお考えですか。

●高野会長 計画どおりにつくられていなかった場合、市として、それを是正するというか、指導するというのか、どのような形で正しい地区計画が実現されるようにしていくの

かということですね。

●阿部事業推進担当部長 札幌市としては、指導する立場として、そうした整備について強く指導していくことになろうかと思います。

●高野会長 どのように強く指導されるかということです。

●阿部事業推進担当部長 今の段階では、やはり、進捗状況を十分に確認しながら、そこに至らないように前段で調整していくということしか申し上げることができません。

●高野会長 では、次回までにその辺りの整理をお願いしたいと思います。

●岡本委員 もう一つだけ、先ほど広場の日陰の話がありましたけれども、28階建て、90mという大きな建物なので、風が当たって、広場にかなり強い風がおりてくることも想像できるのですが、その辺りはどのように考えられているのか、もしご存じでしたら教えていただきたいと思います。

●高野会長 お願いします。

●阿部事業推進担当部長 風につきましても、風害対策ということで、事業者側で風環境のシミュレーションをしております。風工学研究所が提唱する「風環境の評価指標」というものがございまして、この赤いところが領域Dというもので、これは一般的に好ましくない風環境という評価になるのですが、シミュレーションの結果では、開発後においてもそういう箇所が発生しないという検討はさせていただいております。

●高野会長 ありがとうございます。

それでは、田作委員、お願いします。

●田作委員 簡潔に言いますが、空中歩廊の話で言うと、アリオとの接続が絵に載っておりますけれども、これは、今後、JR北海道と協議して対応されると考えてよろしいのでしょうか。それだけ確認させてください。

●阿部事業推進担当部長 アリオ側への空中歩廊の接続ということでございます。

土地所有者はJR北海道ですが、先ほどお話ししたように、現在、事業者として大京等が決まっておりますので、事業者側で、接続に関する考え方は、おおむね確認させてもらっているという報告を受けております。具体的・技術的なことなどの詳細については、今

後さらに詰めていくと伺っております。

●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 それでは、本件については、以上とさせていただきます。

議事については以上でございます。まことにありがとうございました。

進行を事務局にお返しいたします。

4. その他

●事務局（高橋調整担当課長） 本日は、長時間のご審議をいただき、ありがとうございました。

これにより、平成28年度の審議は全て終了となります。来年度第1回目の審議会につきましては、5月または6月ごろの開催を予定しておりますが、決定次第、来年度の年間予定とあわせてご連絡させていただきたいと思っております。

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92回札幌市都市計画審議会を終了いたします。

1年間、ありがとうございました。

以 上

第92回札幌市都市計画審議会出席者

委員（19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
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
中村 達也	札幌商工会議所住宅・不動産部会部会長
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（酒井祐介 代理出席）
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）